



新政之下话楼市

房地产调控已开始3个多月,洛阳楼市也悄然发生着一些变化——

商业地产供需增加 异地购房有增有减

□记者 韩黎芳

洛阳楼市一直低迷的商业地产近段时间异军突起,市场投放量和销售量增速明显;房地产市场异地购房的主要力量——外地人和郊县农民,则在调控带来的市场变化中有增有减。

供应结构发生变化 商业地产增速明显

6月份我市商品房供应结构发生了较大的变化,那就是非住宅商品房供应量的猛增。

当月我市商品房批准预售套数3299套,预售面积31.06万平方米。其中非住宅批准预售套数就达1473套,预售面积为12.62万平方米,占当月市场投放量的40.6%。

与住宅市场4%左右的投资回报率相比,商业地产的回报率要翻一番,不过,商业地产对投资者的要求可能更高,对资本以及风险的管理能力要求更高。调控政策出来后,住宅市场即便有钱也不让你买,所以一些个人投资者转到商业(地产)这块。这就促使商业地产开发销售回暖。

商业地产的回暖信息快速反馈至开发商,不少房企将投资方向转移,不断加大商业地产在项目投资中的比重。

SOHO中国潘石屹认为,商业地产的发展更能促进城市的经济繁荣,带动就业,同时也是城市化过程的重要环节。

实际上,越来越多的开发商都多多少少提出加大商业地产比例的想法,一些开发商均在加大对商业地产的投入。

今年上半年我市商品住宅批准预售套数9105套,建筑面积105.88万平方米,比上年同期上涨122.76%;非住宅批准预售套数3305套,建筑面积22.66万平方米,比上年同期上涨439.52%。写字楼和底商增加较多,439.52%的上涨远远高于住宅投放同比上涨122.76%的速度。

业内人士分析,一、二线城市房地产市场,由于受楼市新政影响较大,许多之前从事住宅投资的投资客大多转为投资商铺,投资客对商铺的关注程度大幅上升。新政下规定二套住宅首付五成,且贷款利率上浮,基本上和商用的首付相当,吸引了拥有一定现金又有意在近期寻找稳定回报的部分投资者,也就带动了像洛阳这样的三线城市商业地产回暖。

1月~6月,洛阳商业地产销售1791套,销售面积11.52万平方米,销售额7.04亿元,分别比上年同期上涨72.54%、43.64%、72.97%。相对于住宅销售的同比下降,商业地产销售的回暖就更显得突出。

但洛阳城市又有其特殊性,商业地产高投入、高回报、高风险的特点毋庸置疑。从城市发展及居民居住刚性需求、理性投资等角度分析,目前洛阳房地产市场,无论自用还是投资,住宅仍然占据着市场的主要份额。开发商应理性分析洛阳楼市产品构成格局,科学决策做好开发定位,不要盲目跟风一、二线城市,过多地推出商业地产产品,否则,市场又会出现供大于求的局面,影响刚刚回暖的商业地产。

(下转 E02 版)

本期导读

➤ E02

7月楼市热度不减
各大楼盘忙推新品

➤ E03

征地补偿标准
或继续提高

➤ E04

路劲地产
在世博民企馆
开展“路劲日”活动

➤ E05

揭露五大陷阱
帮您轻松收房

报名小记者新区行活动的小朋友注意啦!

7月31日相约泉舜财富中心

□本刊记者 刘琨

小记者新区行采风活动经过一个月的筹备,已有60多



名热爱写作、摄影的小朋友报名参加。主办方洛阳日报报业集团地产事业部、泉舜集团(洛阳)置业有限公司已安排好当天的活动内容和专门的接送车辆。

报名参加活动的小记者和家长们,7月31日(周六)上午8点半在洛阳日报报业集团定鼎路办公区门口集合,乘坐大巴车一起去新区。自行前往新区的小朋友要在9点之前,

到开元湖畔的泉舜财富中心集合,记得一定要家长陪同啊!小朋友到达之后在现场办理小记者证,发放遮阳帽和纪念品。小记者要带个人2.54厘米(1英寸)彩色照片一张,交纳10元的办证工本费。

9点半至11点半小记者们将一起参观新区建筑、洛阳龙门站,并在开元湖畔游览。活动结束后,各位小记者要把自己创作的作品送至洛阳新区开元大道

218号洛阳日报报业集团地产事业部或发送E-mail到louzhoukan@163.com。经评委评审后的获奖作品将在《洛阳晚报·楼周刊》上展示,还能获得泉舜集团提供的奖品。

小朋友们,抓紧时间报名吧!

报名热线:
63232417
63232418
63232387

