

楼市关注

成色十足 品质楼盘销售火

——“十一”黄金周洛阳楼市热点扫描

□本刊记者 刘琨

“十一”长假不仅是旅游度假的黄金周，也是商品房销售的黄金时段。在今年“十一”期间，我市的商品房销售持续9月的旺销势头，取得了不错的成绩。一些品牌楼盘也在节日期间推出丰富多彩的活动和购房优惠措施回馈客户，还有一些新楼盘在假日期间精彩亮相。

“十一”销售忙 黄金周楼市含金量足

为配合“十一”黄金周，恒大绿洲项目全新推出32层超高层全湖景洋房，95平方米~118平方米的主力户型一经面世就受到了广泛的认可，15000平米运动中心投入使用也从侧面展现了此项目的较高性价比。恒大绿洲黄金周销售场面十分火爆，7天长假销售数百套，在全市楼盘销售中一路领先，再创新高。虽然适逢国家二次调控，但销售业绩令人刮目相看，成就了独树一帜的风景线。

位于洛阳新区的扛鼎之作世贸中心5A级写字楼于10月11日公开筹筹，但在“十一”期间就不断有企业或个人前来考察项目，直到11日认筹现场人潮涌



(资舜图片)

动，热情高涨，排号到开盘期间每日升值1万元的营销方式也颇为高明，让投资者确实是“买到”就“赚到”。

借助“泉舜之夜·梦幻巴黎”法国巴黎红磨坊大型浪漫情景歌舞晚会全球巡演泉舜专场和“泉舜洛阳首届城市狂欢节”的人气保障，泉舜财富中心售楼中心在国庆7天每天都呈现出爆棚的景象，5号楼王新品一经推出就被一路追捧，7天销售突破亿元大关。

10月1日，位于新区的康城尚座隆重开盘，当天销售超过75%以上，假日期间2室、3室房源全面售罄，又于10月8日加推三室景观大宅。康都公司开发的高端产品康城逸树3期别墅也将于10月盛大开盘，“十一”期间预订率已过70%。

作为洛阳高端楼盘之一，东方今典分别3月、7月推出了境界洋房和高层两个人居精品，境界洋房更是在7月开盘时逆市飘

红，推出的户型更是很受欢迎。10月份，境界洋房二批房源推出，由于此类物业的稀缺，必将再次热销。

调控新政重拳出击 健康市场需多方维护

在“十一”前夕，多部委联合出台了新一轮楼市调控措施，内容包括提高首付门槛、禁贷三套房、行政限购、房产税改与“一房一价”的房价备案制，并再次强调各地方政府的房价督导职责，同时启动对地方政府的问责程序。全国各大城市在“十一”期间的销售均不同程度受到影响，但我市的房地产市场影响不大。

据我市部分房地产业内人士分析，此次政策更多是针对房价上涨过快的一线城市，而房地产市场处于正常发展阶段并还有上升空间的二、三线城市受影响不大。首付提至三成对自购房者的影响有限，对炒房客的资金运作有一定影

响。3套房禁贷的政策可以使囤房、炒房者的资金更紧张，保证自购房者能买到自己钟爱的楼盘。

目前，我市的房价增长主要原因是品牌地产提升楼盘品质的自然增长，但也不排除部分外地炒房者的助推，此次政策中对不能提供一年以上纳税证明或者社保缴纳证明的将被拒绝发放贷款，无疑是对跨区域投机行为的严厉打击，迫使更多的异地投机者退出楼市，有利于楼市的健康发展。

从当前楼市依旧繁荣的景象可以证明洛阳楼市目前并无严重的泡沫，也没有大量的炒房投机者。但随着房价的逐步攀高，很可能引起外地炒房者的关注，扰乱正常的市场规律，房地产企业要居安思危。因此，保障房地产市场均衡的供给量，减小房价的增长幅度，提高销售过程的公正、透明度都是保证楼市健康发展的前提。

购房者从需求出发，理性购房、理性投资也是促进房地产市场成熟的重要条件。

房价收入比超警戒线 专家提议建预警机制

尽管楼市调控抑制了房价上涨速度和成交量，但房价收入比仍高企不下。在12日举行的社科院“中国经济形势分析与预测——2010年秋季报告”会上，中央党校研究室副主任周天勇建议，楼市调控应该密切关注房价收入比，并建立预警机制。

据周天勇测算，今年1~8月，全国商品房价格同比上涨了15%，增速比去年同期下降了10个百分点。“尽管房价上涨速度下降，但还是高于居民收入增速。”周天勇指出，去年城镇居民三口人30平方米的房价收入比为8.3，今年是8.76。据测算，房价收入比维持在3.6左右比较合适，超过7，很多人就会买不起房子。

对此，周天勇建议，楼市调控应当建立房价收入比预警机制，房价上涨速度不得超过人均可支配收入增速。上海易居研究院5月份发布的报告显示，京、沪、深、杭四地纯商品住宅的房价收入比均超过14。（据《上海证券报》）

1~9月全国棚户区改造开工率达90%

住建部近日发布的数据显示，今年1~9月，全国城镇保障性住房和各类棚户区改造开工520万套，占年度计划580万套的90%，北京市今年规划的13.6万套保障房已经全部开工。根据住建部此前的要求，各地保障性安居工程9月底必须全部开工，年末建成或基本建成的必须达到60%以上，尚未开工省市区将面临问责。

据了解，今年我国将新建各类保障性住房580万套，中央财政已累计计划拨付补助资金600余亿元。今年5月，住建部还与各省、区、市政府及新疆生产建设兵团签订2010年住房保障工作目标责任书，住建部部长姜伟新此前明确表示，年底将组织验收住房保障工作目标责任书的完成情况，纳入住建部、监察部对各省、区、市住房保障工作的考核和问责内容。（据《北京商报》）



南京：规定经适房价不得超过商品房60%

10月8日，南京市物价局出台保障性住房价格管理办法，对保障性住房价格实行最高限价，经适房价原则上不超过同地区普通商品住房实际成交价格的60%。

此外，中低价商品房项目结算价格以不超过同地区普通商品住房实际成交价格80%的原则测算；列入危旧房改造计划项目的拆迁安置购买保障性住房，原则上不超过同地区普通商品住房实际成交价格的85%。该办法将于11月1日正式实施。（据《扬子晚报》）

理性购房成主流 高性价比唱主角

□本刊记者 付晓燕

今年的“十一”长假已谢幕，对于本该属于楼市销售黄金期的假期而言，各地楼市却不同程度地“遇冷”。有业内人士认为，这一现象的出现，缘于9月29日国家有关部委房地产调控措施的出台。此次房地产调控被业界称为“二次调控”，其效力能持续多久，各方人士众说纷纭。但不能忽视的是，自2003年以来，几乎每年

都有楼市调控政策出台，而且基本上都是限制性调控政策。尤其在2010年，截至目前已经有大大小小30多次涉及房产调控的政策出台。记者了解到，在“十一”黄金周期间，尽管洛阳本地有一些楼盘受到了一定的冲击，但对于那些真正实力雄厚的大盘来说，新政无疑是一场“淘汰赛”。如今，随着购房者越来越理性，楼盘的性价比也越来越被看重。

据了解，在“十一”黄金周期

间，由恒大地产集团开发的洛阳恒大绿洲持续保持热卖的良好状况。10月4日，记者走访恒大绿洲发现，销售中心现场人头攒动，热线电话此起彼伏；30位置业顾问加上20多名兼职接待人员的销售团队已被淹没在汹涌的购房人潮里；偌大的沙盘模型前挤满了神情专注的选房人群。记者随机采访了几名客户，他们非常看中恒大楼盘的精湛品质，坦言对恒大楼盘品质十

分中意。

为什么恒大地产如此受广大市民青睐？因为恒大一直以产品品质高、前瞻性战略和超强的成本控制能力三大因素赢得市场认可。新政之下理性购房成为主旋律，在当前的市场情形下，打造超高性价比品质房产显得尤为重要，这也是赢得置业者青睐的关键因素，而恒大绿洲恰恰就是高性价比引领市场，其热销就一点也不奇怪了。

国土资源部：四季度要缓解部分地区建设用地紧张情况

国土资源部部长徐绍史日前主持召开了第27次部务会，会议强调，前三季度，建设用地供应总量增长较快，供地区域分布趋于合理，但由于各地用地需求持续旺盛，供需矛盾十分突出。第四季度要稳总量调结构，缓解

部分地区建设用地紧张情况。

会议指出，2010年前三季度，国土资源管理形势主要表现为：一是建设用地供应总量增长较快，供地区域分布趋于合理，但由于各地用地需求持续旺盛，供需矛盾十分突出。二是保障性住房用地供应大

幅增加。三是土地抵押与金融安全的关联度不断提高。四是大宗矿产品市场趋于平稳。五是矿产调控见效，秩序明显好转。六是地质灾害高发易发，预警预报效果明显。

会议强调，目前国土资源工作仍存在一些亟待解决，第

四季度要稳总量调结构，缓解部分地区建设用地紧张情况；要强化监督检查，深入贯彻落实国家房地产市场调控政策；要加强土地执法和督察，坚决遏制违法违规用地反弹。

（据《证券时报》）