

9月洛阳楼市分析：

展会点燃“金九”行情
供应、销售同比增长

□记者 韩黎芳

如果说8月洛阳房地产市场还只是给人有点回暖的感觉,那么9月楼市的开盘数量及销售业绩则真实地宣告了“金九”旺季的到来:当月我市共有10个楼盘3204套新房源上市,新建商品房销售2381套,开盘数量和销售数量均比去年同期有所增长,房地产市场总体呈现平稳发展态势。

大量房源上市
高层住宅居多

9月新盘推盘频率是洛阳楼市今年少见的,一些首次开盘的新楼盘也抢在“金九”时节推出。

虽然受4月以来调控政策影响,洛阳楼市的高品质楼盘依旧保持着畅销的势头。而大量房源上市,一方面是由于“金九”作为传统旺季,另一方面则由于楼市回暖,为了抢在新的调控措施出台之前,开发商加快了开发推盘的节奏,使9月新增房源达到高潮。

据市房地产市场管理处统计,9月我市商品房批准预售项目10个,预售套数3204套,预售面积28.26万平方米,同比增长20.87%。其中商品住宅预售套数1959套,建筑面积23.73万平方米,比上年同期上涨21.26%;非住宅预售套数1245套,建筑面积4.53万平方米,比上年同期上涨18.9%。

这些新推出的楼盘中,有泉舜财富中心、东方今典、开元名郡、康城尚座、水木清华等精品楼盘,也有涧西区的元顺城等中档价位的楼盘,新盘以高层住宅为主,二房、三房居多,新区新盘数量增加,一些楼盘的大户型房源也择机进入市场。

展会点燃激情
住宅销售上升

2010年洛阳金秋精品房展会,成为对房产新政下洛阳市市场情况的一个真实检验,也点燃了“金九”购房者的激情。

9月17日~19日举办的精品房展会,是由洛阳日报报业集团主办的,精品楼盘盛装亮相,百姓购房热情高涨,不仅是洛阳地



区精品楼盘集体亮相的大舞台,更给市民提供了全面了解楼市信息的绝佳机会。3天来共接待参观者20余万人次,到各楼盘咨询登记记者超过1万人,现场成交商品房132套,成交额7640万元;意向成交商品房177套,意向成交额1.1亿元,在美丽的“金九”为购房者献上一席精品楼盘的地产盛宴,在楼市调控的大背景下,实现了购销两旺。

房展会真实反映了洛阳楼市的“金九”盛况。9月我市新建商品房销售2381套,销售面积24.02万平方米,销售金额8.9亿元,同比分别上涨17.23%、6.95%、6.08%。其中销售住宅2050套,销售面积22.78万平方米,销售额8.35亿元,分别比上年同期上涨21.95%、11.12%、24.63%。

记者在房展会现场曾采访过一对老夫妻,王先生是某高校的退休教师,他和老伴收集了不少房展会参展楼盘宣传页,还将户型、价格、优惠措施抄写在小本子上,并且对洛阳日报报业集团出版赠送的“2010金秋购房指南地图”和“房展会会刊”爱不释手。

老人说,他们是替儿子“打前哨”的。他的儿子在深圳工作,想在洛阳中心区购买一套房子,一是改善父母的居住条件,二是感觉洛阳的房价比较理性,有投资价值,特别是相对于深圳、上海等房地产一线城市来说。

王老师说,洛阳很美,近几年的变化太大,就连我那南方的儿媳如今也喜欢上了洛阳,还说将来要回洛阳定居呢!孩子们“十一”回来,我们会全家出动,将候选的楼盘仔细比较,圈定合适的房子,节日期间就会定下来的。

房价稳中趋升
后市依然理性

由于9月洛阳上市的新盘以新区的高档楼盘居多,再加上销

售的持续回升,使刚刚稳定的房价有所上涨。

9月我市商品房(含住宅和非住宅)交易均价为3705元/平方米,比上月上涨3.9%,比去年同期下降0.82%。其中住宅销售均价3665元/平方米,比上月上涨8.62%,比去年同期上涨12.15%;办公楼销售均价4729元/平方米,比去年同期上涨17.99%,比上月上涨5.79%;商业用房交易均价8329元/平方米,比上月上涨1.2%,比去年同期上涨1.59%。

对于10月楼市的走向,一些业内人士认为:销量和价格会稳中趋缓,市场观望气氛较浓。这是因为:9月底房地产调控新政的出台,会使地方政府积极响应,政策执行有望加强。

9月29日出台的新政策明确要求“严格实行问责制”,可以预见地方政府将加快制定执行细则,政策的执行力度将不断加强。深圳、上海等地已经在国庆节期间颁布“限购令”,违反规定购房的,房地产登记机构不予受理房地产登记。

因此10月开始,洛阳楼市或将迎来又一个冷静期,鉴于此次调控力度不大,因此出现“休克”的可能性不大,10月依旧有许多

新楼盘上市,预计供应量不会比9月少。

但新政的出台,将让一部分贷款购房的消费者因加大首付而放缓购房,也会影响一些消费者的心理,购房热情受到打压,观望气氛会重新上升。

市住房和城乡建设委员会有关负责人对记者说,9月份,洛阳楼市销售量趋于平稳,商品房供应量比去年同期有所增加,表现在开发商对楼市看好,加大了投放量。9月29日,国家又出台了新政,遏制部分城市房价过快上涨。新政规定对贷款购买商品住房,首付款比例调整到30%及以上;对贷款购买第二套住房的家庭,严格执行首付款比例不低于50%、贷款利率不低于基准利率1.1倍的规定,暂停第三套房贷款。同时,从2010年10月1日起,个人购买首套普通住房契税将下调,对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。国家新政的出台,将对日益高涨的房价起到一定的抑制作用,我市将会落实政策,规范管理,保证房地产业的有序健康发展。(本文图片由记者张晓明、韩黎芳摄自2010年洛阳金秋精品房展会现场)

“十二五”期间
保障性住房
每年建500万套

经历十几年发展的房地产业,将在“十二五”期间迎来一个新时代。

“目前正在抓紧制定《‘十二五’城镇住房建设规划和中长期建设规划》。”中国房地产业协会副会长朱中一透露,“十二五”期间全国住房建设总量比较大,估计每年商品房建设大概在600万套左右,保障性安居工程500万套左右。

对此,住建部政策研究中心住宅与房地产处处长赵路兴基本同意上述判断。他指出,“十二五”房地产建设的前三年,即2010年至2012年,保障性住房建设仍将是政府力推的重点工作。

实际上,从1995年开始的“安居工程”到1998年的经济适用房政策,再到2007年的保障性住房政策,我国的保障性住房虽历经十余年但仍然发展缓慢。在某种程度上可以说,“十二五”期间必须要将约3000万套保障性住房的欠账还清。

“十二五”期间,还将建立健全相应的财税制度,抑制住房过度投资,投机成为一个重要任务。简而言之,房产税或物业税等税种可能会落地,并加以完善。

(据《上海证券报》)

江苏
出台24条
楼市调控细则

11日,江苏省出台24条楼市调控细则。这份由江苏省住房和城乡建设厅、国土资源厅、监察厅、物价局四部门联合发出的《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称《通知》)在国家相关政策的基础上有所细化。

《通知》要求,各市、县人民政府要切实承担起稳定房价和住房保障工作的主体责任,立即研究制定贯彻国发10号文件的实施细则。对政策落实到位、工作不得力的城市,将进行通报、约谈直至追究责任。

《通知》还要求,对房价过高、上涨过快、供应紧张的城市,在一定时间内限定居民家庭购房套数;对房价过高、上涨过快的城市,建立普通商品住房预售价格备案制度,督促房地产开发企业严格执行商品房明码标价制度、“一价清”制度和价格申报制度。

此外,细则中还明确要求,严肃查处囤地、炒地、闲置土地、擅自调整容积率等行为,依法没收违法所得并处罚款。及时查处违反规定向别墅项目供地和未经批准改变项目规划建设条件建设别墅的行为。

同时,在该细则颁布之时,江苏省财政厅等三部门也联合发布了《关于调整江苏省房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》。新标准明确指出,二套房契税一律为3%,购买首套房的,144平方米以上的3%,90平方米到144平方米的1.5%,90平方米以下的1%。

(据新华网)