



新政之下话楼市

一边是销量下降,住宅销量同比下降37.51%;一边是价格上涨,住宅均价同比上涨36.56%——

10月洛阳楼市:冰火两重天

□记者 韩黎芳

洛阳楼市“银十”以销售下降、价格上涨收官,而9月29日国家“二轮调控”的楼市政策也已满月。

经历了“二轮调控”的洛阳楼市10月观望气氛加重,而高涨的房价又让观望者陷入困惑。

在国家叫停三套房贷款、加息、契税优惠取消等重重调控新政的打压下,10月洛阳商品住房交易量出现较大幅度下降;而洛阳房价不降反升,位居全国住宅价格环比涨幅前十城市之列。

市场供应充足 新区楼盘最多

2010年对于楼市来说可谓是不平凡的一年,这一年洛阳楼市也经历了较多的起起伏伏。10月被称为传统销售旺季的“银十”,我市众多楼盘接连上演了“开盘大戏”。

据市房地产市场管理处统计:10月我市商品房批准预售项目11个,批准预售套数2906套,批准预售面积28.25万平方米,同比增长313.62%。其中商品住宅批准预售套数2403套,建筑面积23.75万平

方米,比上年同期上涨278.18%;非住宅批准预售套数503套,建筑面积4.5万平方米,比上年同期上涨718.18%。

这11个新楼盘中,既有恒大绿洲、泉舜财富中心、宝龙城市广场、康城尚座等中高端精品楼盘,也有中电阳光新城等经济适用房项目,分布在瀍河区、涧西区和新区,新区楼盘最多,有5个新盘,西工区房源仍然较缺,10月没有新盘上市。

今年1月~10月我市商品房批准预售项目共有95个,套数25099套,建筑面积249.81万平方米,比上年同期上涨131.8%。其中商品住

宅批准预售套数18880套,建筑面积217.42万平方米,比上年同期上涨112.37%;非住宅批准预售套数6219套,建筑面积32.39万平方米,比上年同期上涨123.38%。

由此可见,洛阳楼市供应量比去年同期增加较多,没有出现因房源少而产生的波动,保障了我市房地产市场的平稳发展。

(下转 E02版)

本期导读

➤ E02 房地产二次调控“满月”政策效果在京初显

E03 向品牌地产商学什么(二)



置业趋理性 精品楼盘为“民生地产”加分



精装楼盘位置优越 成就洛阳楼市人气王

洛阳的房地产业经过十几年的发展,已经渐趋成熟,市场的风风雨雨,不仅造就了一大批地产新锐,带动了洛阳城市化的发展,而且新一轮的城市发展,决定了洛阳向东发展的趋势,而恒大绿洲正好处于洛阳城市东部发展的黄金带上,比邻美丽洛河,位于东出口的显著位置。按照我国古人“紫气东来”的说法,恒大绿洲正好处于上风上水的绝佳位置。

“金九银十”过后,受一系列调控政策的影响,洛阳楼市成交量急降已成事实。但“我花开后百花杀,满城尽带黄金甲”的独特现象仍让人不得不承认,少量精品地产折射出来的置业新时尚,仍彰显了其迷人的魅力。

在房地产界,流行着“除了地段还是地段”说法,而恒大绿洲在洛阳城市东部1300多亩的土地上,建造新城,超前的规划,超高品质,良好的物业,五星级的配套服务,都足以说明一个精品楼盘已经诞生。这个精品地产足以引导洛阳楼市潮流,首开精装修住房上市销售先河。再加上逐渐成熟的社区、超高性价比产品、满屋名牌9A精装等因素,使恒大绿洲成为这两年洛阳楼市最大的亮点。

家住涧西区的张先生说,为了买到好房子,几乎转遍了洛阳城,而到了恒大以后,就被其迷人的魅力所吸引,由于住房是人一生中较大的消费项目,所以我们慎之又慎,请朋友来参考,请双方父母来参考,结果恒大绿洲的同意率最高。于是,我们在11月13日,交完全款买下了恒大绿洲的一套住宅,全家人对这个决定都很满意。

大中小户型各有所爱 刚性需求旺盛

自新政调控出台,在洛阳不少业内人士发现有两类产品最为热销,一类便是紧凑型中小户型,迎合的是结婚成家的年轻首次置业者的刚性需求,如恒大绿洲刚建设的楼盘,面积在90平方米~120平方米的住宅最为抢手,出手的购房者和意向咨询者多为年龄30多岁的市民,他们大

多是首次置业,面积需求适中,再加上完美时尚的社区和精品楼盘,让他们很快做出决定;另外一类便是高端物业,住房面积在140平方米~160平方米,可谓是资源稀缺的豪宅,这部分购房者大多事业有成,他们大多是曾经拥有老城区的住宅,但随着事业的发展,要提高住房档次的有换房需求的高端人士。

恒大绿洲的热销,首先体现在他们主推的95平方米~142平方米的两房和三房,这些户型单位既能满足首次置业的需求,也能满足一次性购房到位的换房要求。目前,“准婚族”购房的潜力总体呈扩大趋势,且形成了相对活跃的购房群体。他们大都不追求大户型,反而偏爱面积在90平方米左右的中小户型。一位王姓置业顾问告诉记者:“近段时间,来访客户中以初次置业的年轻人人居多,大多是来选购婚房的。他们的置业需求集中在70平方米~90平方米的中小户型产品上。”同时,记者在采访中得知,无论是新楼盘的上市,还是老项目推出新产品,主要房源都是中小户型,且这些产品一经推出,就受到“准婚族”的热烈欢迎。同时针对婚房的年轻客户,恒大绿洲特推出送3888元婚纱摄影、家具基金以及价值1.3万元的普吉岛双人游。据了解,两房和三房单位设计紧凑实用,户型设计方正,实用率超高,而且总价相对较低,另外均可尽享“湖、园、林”多重景观,超大阳台、270度飘窗……上市以来,这些户型受到了热烈追捧,

是当下市场的首选。

舞钢恒大华府项目 盛大启动

据悉,11月15日,恒大地产洛阳有限公司在舞钢投资8亿元的舞钢恒大华府项目正式开工奠基,该项目总占地134亩,总建筑面积约30万平方米,地理位置十分优越,有多路公交车直达,交通十分便捷,是理想的居住地。全部项目配置了综合楼(会所)、幼儿园、商业配套等,整个项目是由11栋32层的高层,5200平方米超豪华会所及9442平方米的商业街组成,小区规划居住总户数约2112户,总体规划按自南向北分期开发。产品户型涵盖舒适两房、阔绰三房、尊贵四房,面积约在75平方米~180平方米,户型设计经典,空间布置合理紧凑。除居住建筑外,项目内还将形成约万人的居住规模,项目建成后,将会是舞钢有史以来开发的规划建筑面积最大、功能配套最齐全、品位最高的楼盘。

(记者 李守祥)

