

大盘集中开盘 供求趋于平衡 洛阳楼市给力 2011

□本刊记者 刘琨

当2011年新年钟声响起,我们告别了增长速度快、发展迅猛的2010年洛阳楼市。新年伊始,这股势头仍然延续了下来,并在1月掀起了新的高潮。

大盘集中开盘 市场竞争激烈

洛阳恒大绿洲御湖城于元旦期间率先开盘,泉舜财富中心在元旦假期把铭泉苑5号楼楼王平价直销;紧接着1月8日,位于新区的绿都塞纳春天举行了产品说明会,当天还有洛阳最大的城中村改造项目升龙广场选择在新区体育馆隆重开盘,3000多名意向购房者通过现场摇号选房。

1月16日中泰世纪花城5期新领域即将开盘,90'精装样板间同步开放,世纪华阳5期也将于1月16日公开排号……洛阳这些主流大盘在新年伊始展开了一场没有硝烟的销售大战,纷纷给力



(资料图片)

2011楼市。

开发量增大 供求关系趋于平衡

洛阳楼市在2010年呈现的状态是供不应求,很多楼盘由于是分期开发,往往一期楼盘刚售罄,下一期楼盘还未开始销售就已经登记了很多的意向购房者。受2008年

国际金融危机的影响,2009年开发建设的商品房项目数量很少,全年商品房批准预售项目90个,总套数17211套,建筑面积180.15万平方米,房源的不足导致2009年~2010年抢购成风,而且价格也逐步攀高。

在2010年,洛阳商品房批准预售项目128个,总套数34613套,建筑面积342.93万平方米,可

销售面积比2009年上升90.36%。未来市场上供不应求的局面会有很大改善,价格上涨的幅度也逐步趋缓。最近洛阳土地出让的频率高、出让量大,保障性住房的供应量也逐年递增,受这些因素的影响,2011年楼市将回归到供求平衡的状态。

1月以往是楼盘的销售淡季,各楼盘新年的销售计划一般都从过完春节开始。但从今年大盘选择在1月集中释放的态势来看,各个房地产企业提前入市,通过加快销售周期,在需求大于供应的大好时机中多卖房、快卖房,加快整体项目的开发进度。购房者在这个阶段也可以稍缓焦急的心理,对比、选择合适的楼盘,理性购房。

2011年洛阳楼市在热闹中开局,但还有很多未知因素影响楼市的走向,加息、限购、限贷等逐步加大的调控政策对楼市发展的影响现在还不得而知。新一年的洛阳楼市,如同在迷雾中启航,只要选择了开始,驶进正确的航道,就能到达终点。

外埠楼讯

北京 1月上旬楼市成交 同比增长75.8%

新年伊始,北京楼市成交量同比出现明显上涨。

根据北京市房地产交易管理网数据统计,1月上旬,北京市的期房住宅成交量达到2943套,同比增长了28.8%;现房住宅成交量达到1212套,同比增长80.4%;二手房成交量达到5084套,同比大幅上涨了121.3%。就此计算,1月上旬北京市住宅成交量达到9239套,较2010年同期增长了75.8%。

与成交量的火爆形成鲜明对比的是,1月上旬,北京房地产市场入市的项目仅有1个,即大兴区黄村镇的果岭华舍项目。事实上,自2010年12月19日北京商品房库存达到2010年年内新高的109445套开始,因销售火爆,商品房库存一路锐减。截至2011年1月10日,北京商品房库存已减少到100900套。目前,北京市房地产交易管理网上公示的预售许可预告仅有位于怀柔区的育龙铭居项目,准许销售面积为64924.11平方米。

北京中原地产分析人士指出,2010年12月有很多项目赶在资金监管前取得预售证,使接下来的供应陷入低迷期。此外,年底结算等政策影响也使得开发商延缓了楼盘供应。“自2010年年底开始的楼市供应荒,可能在未来还要持续。”该人士直言。

(据新华网)

上海 商品住宅量价齐跌 商业地产豪宅发力

上海新房成交量在2010年年底连续数日出现了破千套的“翘尾”行情,这一疯狂的情况终于在今年年初有所缓解。

中国房产信息集团公布的最新数据显示,上周(1月3日~9日)上海全市商品住宅成交量为28.9万平方米,环比下跌25.7%;成交均价为每平方米23268元,环比下跌11.9%。但同时,上海商业地产、豪宅继续逆市上扬。

2010年,在楼市调控的大背景下,绝大多数城市的商业地产市场却“逆势受宠”,许多地产巨头纷纷选择“加码”商业地产。

在新一轮调控中,中低端住宅市场观望情绪浓厚,高端市场却表现抢眼,沪上高端住宅已连续5个月保持迅猛增长。数据显示,2010年1月~2010年11月上海别墅共成交6269套,共计142.91万平方米;其间上海别墅单月成交均价为每平方米23382元~34237元。

“实际上,今年的豪宅市场,价格不但没有出现明显下滑,反而有较大涨幅,与普通物业相比,涨幅更为明显。”业内人士坦言,受此相应刺激,豪宅土地的价格也普遍只涨不跌。

业内人士指出,豪宅市场连续三周热销或与“房产税”的预期有关。

(据新华网)

1月8日上午,备受关注的洛阳升龙广场一期于洛阳新区体育馆隆重开盘,首批推出3栋高层住宅共1091套房源。开盘现场异常火爆,当日销售90%以上。

开盘现场本着公平、公正的原则采取摇号选房的形式来决定购房的先后顺序。现场一共30台电脑同步进行选房,这样更方便在人的情况下及时选房。升龙广场还安排了歌舞、魔术等表演,异彩纷呈。

洛阳升龙广场项目是我市城中村改造重点项目,该项目位于洛阳市西工区,紧邻洛阳王城公园与洛阳市博物馆。本刊记者 乔凡 摄



重庆将对高档房开征房产税 税率可能为1%

正在召开的重庆市“两会”传出消息,“十二五”期间,重庆将加强财税调节,开征高档商品房房产税。

税率或为1%

财政部已经原则上同意重庆开征商品房房产税,具体实施方案由地方

政府制定,报财政部备案。重庆市有关部门正抓紧完善相关方案,有望在今年一季度出台文件开征高档商品房房产税。

重庆开征高档商品房房产税已无悬念,但是对于“重庆版”房产税征收方案的细节,比如高档房如何界定,房产税的税率为多少,对存量房征收还是新增住房征收,有没有免征范围,如何征收等都没有明确的说法。重庆市政府方面对方案细节三缄其口。重庆市财政局有

关人士表示,现在还不方便透露具体税率是多少。

消息人士称,重庆针对高档房征收的房产税税率可能在1%左右。重庆市市长黄奇帆此前表示,重庆现在实行的政策是“低端有保障,中端有市场,高端有遏制”的思路,重点将对高端住房,比如别墅等征收房产税,加以遏制。黄奇帆还表示,重庆将对价格高于市场平均价格3倍的“高价房”收取1%的房产税。

不仅是调控房价的手段

与地方政府跃跃欲试相对应的是,财政部官员及部分专家学者近日在公开场合也就房产税改革话题频繁表态。

财政部财政科学研究所所长贾康近日公开表示,配合目前的房地产调控,可推出不动产保有环节的财产税制度框架,进行房产税试点,但试点不应涉及社会上大多数群体,应只涉及高端的再分配优化调节。

有财税专家表示,重庆对商品房开征房产税不是简单在财政部备案就可以了,首先必须由国务院对现行的《中华人民共和国房产税暂行条例》进行修改,将征税范围扩大到住宅。

上述财税专家还认为,“重庆版”房产税方案只是针对高档房的试点方案,未来房产税或者“房地产税”肯定不会只针对高档房征收。对高档房征收房产税,其作用只是单一的抑制房价,如果从这个意义上说,对高档楼盘的开发商征收较高的土地增值税也许效果更明显。房产税更重要的意义在于完善财税体制,为地方政府培育重要且稳定的财政收入来源以及调节居民收入分配。

也有专家认为,重庆对高档房征收房产税,其意义更在于积累经验,以理顺中央和地方财政体制,形成稳定的地方性财政收入来源,改变原有的房产税收体系过度注重交易税的倾向,在一定程度上起到优化资源配置的作用。

(据《中国证券报》)



(资料图片)