

让我们的期待再飞一会儿

——2011年洛阳楼市展望

□ 本刊记者 刘琨

春节是个喜庆祥和的日子,但各地调控政策“新国八条”的细则出台,让2011年的楼市开局多了一分不确定性。不可否认,在当前流动性过剩、通胀压力大的情况下,楼市调控考验着各地政府的能力和决心,既要遏制房价、保障民生,又要稳定市场、促进经济发展。当然,调控政策是为了让楼市更健康地发展,所以在新的一年,在开发企业、购房者及关注房地产市场的人们心中都会有所期待、有所关注。这些政策的实施将会给洛阳楼市带来怎样的变化?房价是否会合理性回归?洛阳房地产市场又将会驶向何处?各个区域之间又将会怎样的变化与发展?

洛阳楼市仍处于高速增长期

2010年,对于洛阳房地产市场是个耕耘年也是个丰收年。先是投资增长加速,新建商品房、新开工面积都有较大增长。然后是销售态势良好,排队买房、开盘售罄不再是宣传口号,而是楼市的真实写照。房价也在社会的全体注目下,一路高涨。紧接着进入2011年,房地产开发仍然处于一个高速增长的通道中,2011年全年计划完成商品房投资92亿元,新开工商品房面积450万平方米,施工面积1650万平方米,竣工面积420万平方米。2010年新开工建设的项目将在2011年大量入市,前两年通过土地招拍挂的土地也有大批于今年酝酿启动。洛河以北地区的城中村改造力度逐渐加大,而洛河以南的发展虽然有所减慢,但大盘整体投放量仍然不少。此外新区拓展区将是未来几年房地产行业增长的重要区域,今年将是重要的基础建设年。

从整体趋势看,洛阳的楼市还是处于高速发展的阶段,开发企业对2011年信心满满,从最近土地拍卖价格不断攀升中可以看出,钱不是问题,问题是怎么能拿到心仪的地块。洛阳的主流开发企业早已不是当年本地发展起来的开发商了,而是于近几年涌入的国内地产



(资料图片)

大鳄们。它们有充足的资金和丰富的开发经验,在这些企业的带动下,洛阳房地产的开发水平提高了一个层次。近期全国一线城市出台的限购令有可能把这些“过江龙”的注意力转移到二、三线城市,所以未来洛阳的开发热度估计不会降温反而会更加火热。

房价趋稳 把握购房时机最重要

短期看,房地产新政的推出会影响购房者的心理,买还是不买、什么时候买等问题会接踵而来。其实这是个好消息,楼市过于火热,让很多人已经失去了理智,盲目跟风式的购买,不实际考虑自身的经济状况,不计算所购买房屋的性价比,不关注未来经济发展的大趋势都是不对的。而楼市产生的观望情绪肯定会影响新楼盘的定价,也许在一个时间段有不错的优惠,也许是一个比较合理的价格等等。但关键是要理智地分析形势,在自己比较满意的价格出手,千万不要一等再等,错失良机这样的例子在前几年楼市几次波动中比比皆是。

最值得期待楼盘群芳争艳

按洛阳城市发展的空间来看,现在格局主要以洛阳和伊河为界,洛河以北是传统的涧西区、西工区、高新开发区、老城区、瀍河回族区。洛河以南是洛龙区,伊河两岸

是大新区拓展区。在这几个区域内房地产开发的阶段不同,特点也不同。

洛河以北 成熟宜居

洛河以北的城区发展比较早,现在城区内可供开发的大宗土地很少,大多以中小楼盘为主。但成熟的配套设施和强大的产业支撑对购房者的吸引力还是很大。今年有个好消息就是城市的改造力度将会继续加大,今年全市城市改造计划完成270亿元,拆迁1000万平方米,开工1500万平方米,竣工260万平方米。位于西工区的升龙广场就是一个典范,约160万平方米的总建筑面积大大满足了西工区及周边需求。

在洛河以北城区内还有诸如世纪华阳这样的名盘,规模大,分周期开发。前面几期的成功为后续产品积累了良好的口碑,所以在今年推出5期之时也受到了购房者的高度关注。洛阳市老城区今年有亚威公司开发的古城天街项目,全力打造集旅游、餐饮、文博、休闲、娱乐为一体的洛阳首席开放式室内步行街。西工区有河南六建公司开发的名优雅苑2期·六合院,高性价比加上一期项目的热销让购房者的关注度达到极点。

洛河以南 风姿绰约

前几年,洛河以南就是个大地,到处在修路、盖房,晚上人烟稀少。现在已初具规模的洛阳新区在先进的规划设计和现代化建设下,已经焕发出高贵的气息,有烟波浩渺的人工湖,美轮美奂的音乐喷

泉,鳞次栉比的大厦,绿树和鲜花围绕。新区与老区其实只有一河之隔,而且新建的几座洛河大桥已经便捷地把它们连通到一起。

这个区域的楼盘也以规模大、档次高闻名。今年这个区域的住宅开发量已经减少,但一些新盘的亮相还是很吸引人的,比如位于王城大道和古城路交汇处的盛唐至尊是由加拿大金鑫集团、河北南海地产集团联合开发,20年城市运营经验,40亿元投资,80万平方米的开发面积,如此大盘确实值得期待。位于新区关林路与厚载门街交汇处的九都名郡项目以无可匹敌的区位优势、得天独厚的景观优势、配套完善的生活设施营造高铁时代人居样板。

一个区域的成熟离不开商业服务的配套,新区这几年发展商业、服务业的速度很快,其中宝龙城市广场是商业、住宅综合体,有着“洛阳商业看宝龙”的美誉。随着郑西高铁龙门站投入使用,高铁站周边的楼盘也需要重新估值,紫金山风景线位于龙门站北面,随着高铁的发展及周边配套的完善,楼盘以后的升值潜力巨大。

伊河两岸 潜力巨大

随着2010年6月新区拓展区66项重点工程的同步开工,拉开了洛阳大新区的开发序幕,拓展区的前期建设以写字楼、住宅、综合设施等同步开发进行,洛阳进入向南、再向南的发展方向。2010年1月至9月,洛阳新区已经完成投资156亿元,占全年投资任务的78%,拓展区1号安置小区已开工建设33栋楼,剩余的16栋楼正在进行施工监理招标。2号小区地质勘探、围墙圈建已经完成,5栋楼正在进行桩基施工。3号小区已完成26栋楼的地质勘探。4号和5号小区预计2011年4月底前具备开工条件。中央商务区影视传媒大厦、祝福大厦、海港城商务大厦、彤辉广场、科技大厦、市工商联大厦6个项目正在进行基坑开挖,各项工程已累计完成投资9970万元。新区拓展区给我们的想象空间更大,也许会超乎我们的想象。

关于2011年楼市还有很多美好的规划值得期待,所以让我们的期待再飞一会儿……

楼市资讯

申泰新世纪广场 SOHO II 期 盛大开盘



春风和煦,暖意融融。2月19日上午,申泰新世纪广场 SOHO II 期在华阳广场国际大饭店盛大开盘,600余名客户亲临开盘现场共品洛浦阳光华宅。

申泰新世纪广场 SOHO II 期是洛阳高新申泰置业有限公司继申泰嘉园、申泰丽景、杜康南街、申泰新世纪广场 I 期(SOHO 易居)之后精心打造的又一力作。申泰 SOHO II 期还是目前洛阳本土开发企业中,唯一一家在项目封顶之后进行销售的房地产项目,客户可以同时参观样板间和现房。

此次申泰新世纪广场 SOHO II 期一开盘便迎来了开门红,开盘当天便实现了1.8亿元的销售额。大部分房源在上午便被抢购一空!如此火爆的销售景象充分表明了客户对 SOHO II 期的期待与认可,也彰显了楼盘本身的区位优势和高性价比。(中文)

北京部分银行 首套房贷利率 或上调至 1.1 倍

就在京城商业银行二套房贷利率普遍上调至1.1倍后,部分银行的首套房贷不仅取消了利率优惠,甚至开始执行基准利率上浮10%或者更高的放贷标准。

“对于正准备申请首套房贷款的新客户来说,我们现在还有放贷额度,但目前已经取消了利率优惠,不仅没有商量的余地,还有可能上浮至1.1倍。”近日,记者咨询首套房贷时,深发展银行某支行信贷专员如此表示。

该人士进一步解释道,只有资质优秀的客户可能拿到基准利率,对于资质稍差的客户,利率必须上浮10%甚至更高,20%~30%都有可能。优质客户就是国家、企事业单位工作人员,提供5年以上纳税证明、无不良信用记录、本科以上学历,最好在银行有一定存款。

同样,建设银行某支行的工作人员也表示,现在想拿到优惠很难,对于资质不好的客户还会提高贷款利率,信贷额度如此紧张,不管是首套房还是二套房,利率上浮是一种趋势。(据新华网)



2011年洛阳房地产发展态势预判 (一)

一级市场地价屡创新高,预示着二级市场房价将不断攀升

洛阳不断涌现的高价“地王”,说明了开发商对洛阳房地产市场前景相对乐观,2010年下半年以来洛阳的房价涨幅已多次进入全国前列,尽管从官方的统计数据来看,2010年的投放量是2009年的近三倍,但依然不能满足日益高涨的市场需求。在需求方面是城镇化发展带来的城市新增人口逐年增多,由此带来的住房需求日渐庞大。在供应方面则是土地供应的结构性失衡,如中心城区供应量过少,西工、涧西区仅占土地成交量的20%;还有土地开发成本连年提高,迫使开发商提高售价,供不应求的市场态势并没有转变,这就造成了洛阳房价的继续走高。

城市框架进一步拉大,开发片区趋向南北两端

2010年6月新区拓展区66项重点工程的同步开工,拉开了洛阳大新区的开发序幕,拓展区的前期建设以写字楼、住宅、综合设施等为主,在政府新的城市规划发展方向指引下,城市版图向东南部不断延伸。大力开发拓展区的同时,与拓展区相连的新区核心区地块价值被重新审视,核心区的经开区部分成为连接核心区和拓展区的中心地带,目前经开区的在售项目尚处于价格洼地,该区域内恒联等开发企业大量项目已筹备入市,未来3~5年将会成为新区的开发重点。新区的关林路以南、高铁周边项目相继启动也将成为热点区域。与新区相对应的是北部邙山

的310国道南北两侧原规划的住宅地块将由东至西陆续启动开发程序,原处于城乡接合部的村庄将陆续完成拆迁改造,华山路北延、道北二路、道北五路贯通、310国道改造将彻底盘活北部交通网络,以住总项目为代表的北部大盘项目预计在2011年中后期亮相,相对应城市中心城区的土地稀缺,该区域的房源若大面积投放市场,有可能会平衡目前城市整体供应紧张的局面。雷廷涛 (未完待续)

www.shijingshun.com
高端地产
金牌代理企业
 电话: 4008-338-500
 地址: 东吕路山桥地产大厦11层



2010年是楼市调控年,一线城市房价暴涨的趋势得到遏止,市场秩序得到维护。但是,由于目前中国房地产市场保障性住房供应不足,城市发展失衡的矛盾仍然比较明显,未来一段时间内房价在持续需求拉动下仍可能出现较快上涨,后续调控政策仍会相对趋紧。基于对洛阳楼市2010年的调查研究,对2011年洛阳房地产发展态势作以下预判: