



新政之下话楼市

品牌地产商挺进我市,今年前两个月销量同比上涨,不少外地人看好洛阳楼市——

洛阳房地产在调控中发现新机遇



(资料图片)

□记者 韩黎芳

进入3月底,距多个城市出台限购令已1个多月。限购令使一些购房者将焦点转移到未限购地区,不少品牌开发商也加紧调整战略布局,三线城市的地产项目成为投资者的新宠,洛阳也成了品牌开发商和投资购房者看好的地方。

据市房地产市场管理处统计,今年1月到2月我市新建商品房销售4552套,销售面积48.28万平方米,销售额22.16亿元,分别比上年同期上涨33.06%、30.45%、56.83%;其中商品住宅4190套,销售面积46.03万平方米,销售额20.63亿元,同比上涨50.56%、40.08%、81.92%。

品牌地产商大量进入我市

1月28日至2月28日,陆续有北京、上海、成都、青岛等20多个城市出台地方限购令。一些城市规定,对已在当地拥有1套住房的户籍家庭,前两年内累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的非该市户籍居民

家庭限购1套住房,不符合上述条件的将停止向其售房;对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍。

限购令在大多数城市引起了明显的市场变化,住房成交量下滑,房价并未出现明显松动。国家统计局3月18日公布的2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,新建商品住宅价格环比下降的只有8个城市,部分城市住房价格同比持平。

一些业内人士认为,目前限购城市住房市场呈现“量跌价滞”局面,是新一轮调控政策的初步效应,交易量下滑说明限购令对一些投资型购房者起到抑制作用。

在此形势下,房地产热度开始由一二线城市转向三四线城市。统计显示,2010年全国主要城市的住宅土地供应增幅中,80%以上来自二三线城市,而2011年在大多数一二线城市土地供应收缩的情况下,三四线城市的土地供应有望占所有土地供应的90%左右。

品牌开发商转战三线甚至四线城市的主要原因是规避风险。目

前一二线城市的市场竞争激烈,房价高涨,加之国家调控政策频繁出台,而大部分三线城市并未被政策打压,这些城市房地产市场之前被低估,目前刚刚补涨,利润空间符合大型企业的价值需求。

“郑州的限购政策,必定给像洛阳这样的三线城市带来新的市场机遇,投资置业是一种需求,而洛阳已经具备承接这种投资需求的条件,建业正加大在洛阳的投入。”建业集团董事长胡葆森说。

随着洛阳新区的加快建设,房地产的外向型市场已相对成熟,更多开发商看好洛阳的房地产市场。厦门泉舜、广东恒大等都加大洛阳市场的开发力度,上海升龙、北京住总、泰国正大等地产公司的项目今年都将闪亮登场。这些品牌开发商在洛阳的项目定位都比较高,有相当部分瞄准高端市场,这样也拉升了洛阳的房价水平。

外地购房者看好洛阳楼市

今年1月到2月,我市住宅销售量同比上涨,这中间,就有不少外地购房者。据统计,1月到2月,

外地人来洛购房447套,面积4.73万平方米,金额2.21亿元,同比分别上涨2.05%、9.49%、27.75%;郊县农民来洛购房313套,面积3.51万平方米,金额1.5亿元,同比分别上涨0.32%、17.39%、38.89%。

从2010年开始,郑州周边地市的住宅就火了,洛阳、南阳等地的房价都在稳步上涨。今年,调控政策更加严厉了,一二线城市限购后,像洛阳这样的非省会三线城市房地产市场将迎来一个较好的发展机会。因为地级房地产市场潜力巨大,是未来专业地产运营的新战场,将推动提高当地的居住水准。

记者在采访中了解到,春节前后到我市买房投资的外地人大概有三种:一是父母在洛阳的外地人。这些在外工作有一定经济实力的洛阳游子,为家里老人投资买房,既改善老人的居住条件,尽了孝道,又是一种比较好的理财之道。二是与洛阳有着渊源的人。他们来洛购房,既为养老做准备提前买房置业,也是看中了洛阳的环境和地产前景。三是投资者。一二线城市由于限购限制了房产投资空间,这些人绕道进入三线城市,他们关注的多是大盘,特别是有品牌、有实力的房企公司开发的项目。

业内人士分析,在没有良好投资渠道的前提下,那些因限购无法购房的人,还是会选择投资房产,其中必然会有一部分流向不受限制的中小城市。异地购房时最好选择具有产业支撑的城市,这样的城市配套比较成熟,投资风险比较小。洛阳就具备了这样的条件,能够给开发商提供更多的机会,对购房者也是如此。



(资料图片)



楼市资讯

银监会:加强房贷管控

中国银监会近日公布的2010年年报提出,今年要加大力度推进落实贷款新规;督促加强地方政府融资平台贷款风险管理;继续加大房地产信贷风险管控力度;加强流动性风险防控,积极推进新的流动性监管指标体系的实施工作。

银监会指出,由于地方政府融资平台贷款总额高、涉及面广、结构复杂、清理和化解任务艰巨。新一轮投资冲动可能带来的风险值得关注。今年要继续做好地方政府融资平台贷款风险管控工作,严格控制平台贷款增量,加快存量贷款的分类处置,提高相关贷款的资本要求和拨备标准,大力推进平台贷款的清理规范和风险防范工作。

银监会提出,今年要严厉查处房地产开发贷款中的违法违规行为,强化房地产集团贷款管理,加强抵押品的合规认定、价值评估和后续管理工作。严格实行动态、差别化管理的个人住房贷款政策,限制各种名目的炒房和投资性购房。(据新华网)

未来几年 房地产投资 仍将高度活跃

权威报告显示,中国投资市场基本面保持强劲,这将会给国内外投资者带来机遇。中国国内市场较低的投资收益率和有限的投资机会,将可能导致众多国内投资者开始关注海外房地产市场。在未来几年中国房地产投资市场及其相关领域仍将保持高度活跃。

仲量联行近日发布的最新研究报告《发展变迁:中国房地产市场动态》显示,中国大陆的房地产市场正处于结构调整的过程中。在全球金融危机过后,2010年境外房地产机构在中国内地房地产市场上的投资活动明显活跃,在整栋楼宇买卖市场中占全年总交易量的41%。

专家预测,未来几年境外投资者将再次积极寻求在中国商铺和写字楼物业市场的投资机会。(据新华网)



3月27日上午8时30分,中成·九都名郡房源确定活动在万众瞩目下准时启动。参加活动的客户们一大早就在销售中心前排起了长龙。下午2时,首批房源的确定率达90%,这个成绩的取得充分印证了九都名郡的实力和品质。

该项目地处龙门高铁站旁,交通便利;紧邻新区600亩中轴景观广场,与社区内部特有的简约欧式园林景观内外呼应。九都名郡凝聚中成集团10年开发经验,是其进军洛阳市场的开山之作、心血之作,更是实力的见证、品质的升华。图为活动现场。

本刊记者 孙静芳 摄

地产维权热线
地产事业部主办
63232387
邮箱:lbzhoukan@163.com