

我市二手房交易回暖 市场发展进入快速通道

□本刊记者 刘琨

在刚结束的洛阳精品房展会上,二手房交易火热,成为展会的一大亮点。在居住的刚性需求下,二手房凭借价格适中、地理位置优越、配套完善等优势,赢得了不少购房者的青睐。

旺盛需求助推二手房市场红火

今年全新的二手房展区吸引了众多中介公司参与,共有懿皇、浩天、洛港、怡家、海川、丽巢、合富等7家品牌中介公司搭建了30余个展位,创近几年中介公司参展之最,共发布了近千条最新的房源信息,涵盖洛阳市各个区域。展会期间,二手房展区共接待客户8000多人次,登记房源300余套。其中意向成交33套,意向成交额达1050万元,较往年同期约有30%的增长。

在现场的中介公司工作人员告诉记者,近期二手房交易的确有所增加,尤其是部分卖房者不再惜售,对于出售价格是按买卖双方均能接受的价格制定,在销售期限上则是要求限时销售。从热销的房源信息看,以洛河以北的西工区、涧西区、老城区的重点生活区域为主,户型以紧凑、实用的二房和三房为主,面积多在70至100平米以内,而总价在30万元至40万元的房子最受欢迎。

据我市4月份二手房销售数据统计,当月共销售二手房(住宅)876套,销售面积7.49万平方米,销售额1.22亿元,分别比上年同期上涨了8.42%、13.48%、40.23%。从数据中得知,今年二手房的销售较去年同期是量价齐升,明显处于增长阶段。

业内人士分析,结婚、过渡房、孩子上



学、进城务工、经商等各种需求是二手房红火的主要原因。而受国家房地产调控政策的影响,部分房主因对未来房价的升值空间预期降低,所以现实地以当前市价出售房源。而新的房贷政策则对中低收入购房者的影响更大,这也间接促进了部分购房者选择更经济的二手房。同时未来洛阳是否执行限购、房产税等更严厉的房产新政措施,也会使现在拥有多套房子的业主考虑出售拥有的房子。

中介迎来发展良机

市场活跃的同时促进了二手房中介公司的发展,目前洛阳市已形成品牌效应的几家

中介公司正在进行扩张发展,懿皇置业在洛阳重点区域已布局18家店面,浩天置业共发展20家店面,还有部分公司正在选址拟增加经营规模。在我市一些繁华地段,往往有数家公司的店面相邻,共同经营着繁荣的二手房市场。

经过几年的发展,成长中的二手房市场也逐渐成熟起来,品牌中介优秀的门店服务理念及对网络营销的贯彻与落实保证了中介公司健康的发展,也增强了购房者的信赖和信心。成熟的房地产市场不仅仅是新房,还有供需逐渐增大的二手房。随着城市化进程的发展,二手房在调节住房需求,保证商品房良性流通等方面起到了重要的作用,二手房市场将迎来重要的发展良机。

(上接D01版)

调控下,该不该买房

政府多策并举:控制房价过快上涨

记者在市住房与建设委员会采访时了解到,今年市政府将加大保障性住房的供给,并把控制房价当做一项任务来考核,有效控制房价上涨,促进洛阳楼市健康稳定发展。

洛政(2011)40号文件《洛阳市人民政府关于进一步稳定新建住房价格的通知》明确要求,各有关单位,要认真落实促进房地产市场平稳健康发展的责任;明确新建住房价格增长控制目标,按照房价与全市经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支

付能力相协调的原则,严格控制2011年全市新建住房价格增幅不高于去年12月住房销售价格的增幅(14.29%)。

我市还加大保障性安居工程建设力度,切实保障住房土地有效供给,进一步完善房地产市场信息披露制度,规范房屋交易秩序,合理引导住房销售。今年,我市新开工各类保障性住房约220万平方米,是去年各类保障性住房建设任务量的两倍,正在逐步建立完善的住房保障体系。

由此可见,保持房价相对稳定,市场

平稳健康发展,是2011年洛阳楼市的基本走向。我市的房地产起步较晚,房价一直比较稳定,就是去年涨幅较大。洛阳刚性需求较强,今年房地产开发成本在上漲,因此降价空间较小。随着调控力度加大,改善型购房者观望情绪增加,投资、投机者减少,从现在开始,洛阳房价应该不会过快上涨。

购房者现在买不买,关键要看自己的需要,有需要就买;投资改善者也可以在观望中寻找机会买到适合自己的房子。



广东保障房出台建设标准

公租房套内面积 不得超50平方米

广东省的保障性住房有了建设标准,公租房的套内面积不能超过50平方米。广东省住房和城乡建设厅5月29日发布《保障性住房建筑规程》(以下简称《规程》),其中对保障房的规划布局和公建配套、建筑结构和维护等内容进行了规范。《规程》将于2011年9月1日起实施。

保障房不应建低层住宅

《规程》首先明确了保障房建设的一般规定,保障性住房建筑应建多层、中高层、高层住宅,不应建低层住宅。

在选址方面,《规程》指出,保障性住房规划用地的选择应当满足居住者的方便生活和便于居住者工作、就业、出行等需要,充分考虑相应的公共服务设施和市政设施的配套问题。

《规程》要求,保障性住房结构设计的使用年限不应少于50年,保障性住房结构设计应取得合格的岩土工程勘察文件。对不利地段,应提出避开要求或采取有效措施;严禁在抗震危险地段建造保障性住房。

公租房套内面积要小于 50平方米

业内一直呼吁保障性住房要经济实用,避免大户型设计浪费土地资源。《规程》还特别对保障性住房的面积进行了规定,指出新建廉租住房的套内使用面积必须控制在40平方米内;公共租赁住房套内使用面积必须控制在50平方米以下。经济适用住房的套内使用面积宜控制在50平方米左右。

对于改建的保障性住房,《规程》指出,各地可结合实际情况,其套内使用面积可以适当放宽。此外,保障性住房的阳台面积应控制在套内使用面积的10%以内。保障性住房的标准层使用面积系数宜达到75%或以上。

公建配套要同期交付使用

早年建设的保障房小区经常面临地理位置偏远、公共配套不完善的问题,很多住到保障房小区的居民虽然住房成本减下来了,但交通生活成本因配套的缺失而提升。如今,广东大规模建设保障房已经开始注意配套的同期建设。

《规程》提出,保障性住房配套设施的设置项目与规模必须与居住人口规模相对应,考虑到入住者的生活需求,还提出了配套设施要与保障性住房同步规划、同步建设、同期交付使用的要求。

《规程》还要求,保障性住房中应按实际需求建设一定比例的符合乘轮椅者居住的无障碍住房套型。七层及七层以上或住户入口楼面距室外设计地面的高度超过16m的必须设置电梯。(人民网)



5月27日下午,位于洛阳新区核心地段的盛唐至尊盛大开盘,在现场公证人员监督下,VIP客户在公平、公正、公开的环境中购房,4个多小时所售房源超过80%,劲销3.6亿元。这表明盛唐至尊的新中式理念获得了市场众多客户的高度认可。盛唐至尊项目也开创了洛阳楼市第一个傍晚开盘的先例。

据悉,该项目近期将加推一批高品质户型,以满足更多购房者的需求。图为开盘现场。

本刊记者 孙静芳 摄

