

# 楼市“不差房” 销售“有波动”



(上接 D01 版)

## 销售量下降 刚需消费成主流

前5个月,洛阳楼市还发生了一个较为显著的变化,那就是目标消费群体的悄然转变,刚需形成对市场的支撑之势,楼市销售整体平稳,销售面积同比略有下降。

1~5月全市新建商品房销售10008套,销售面积105万平方米,销售额49.83亿元,分别比上年同期下降9.09%、14.96%、上涨10.76%。其中商品住宅9019套,销售面积96.92万平方米,销售额41.56亿元,分别比上年同期下降5.14%、14.69%、上涨6.59%。

调控之初,就是抑制投资型和投机型购房,使住房回归居住的本性,满足和保护刚性需求。这样,在调控之下,炒房者和投资者不敢轻易出手,不在调控之列的刚性需求显得比较坚决,在房价较适宜的调控阶段,随时准备购房为安。但也有些刚需购房者由于对后市把握不准而进入观望状态,这样,在一定程度上也减少了市场的购房份额。5月,市场的观望气氛渐浓。

5月全市新建商品房销售1717套,销售面积17.25万平方米,销售额7.7亿元,分别比上年同期下降41.44%、50.3%、

39.61%。其中住宅1569套,销售面积16.34万平方米,销售额6.8亿元,分别比上年同期下降41.04%、50.72%、42.08%。

从目前市场形势来看,房地产调控政策未见松动,银行信贷趋紧,出现提高首套房的贷款利率和首付比例现象,下半年再度加息等预期也影响了一些购房者的信心,不少开发商开始采取积极主动的促销策略,应对当前市场形势,降低客户购房压力,及时回笼资金。

## 营销花样多 品牌楼盘受追捧

虽然目前是房地产销售的淡季,但开发商一方面要面临调控政策持续加码对市场销售的影响,另一方面银行按揭回款难度加大,导致企业资金链面临考验,所以,不少楼盘主动采取促销活动,加大优惠力度,以此来抢得市场先机。

尽管不少项目推出优惠置业计划和优质房源,但市场整体表现与去年同期相比,还有差距,原因主要是消费者的观望心理未消除。在市场越来越理性的大背景下,洛阳市场比较活跃的是大品牌开发商的项目,而支撑市场成交的基本以刚需为主。

记者在几家刚开盘的项目销售中心采

访时了解到,调控政策使一些置业需求不强烈的消费者,采取了等待。“自己有房住,前阵子想再买一套,让老家的父母来住。现在楼市的走势看不明白,再等等……”张先生告诉记者,看看形势再说。而方女士很果断地购买一套房子。在新区上班的方女士说,“现在的房子离单位太远,新房子就在新区,品牌和品质都不错。”

调控使市场竞争加剧,大浪淘沙之后,品牌企业会成为赢家,因此品牌地产大都看准目前时机,产品推广与品牌推广齐头并进,有些甚至品牌推广成为主体。

品牌推广自然赢得市场注目。记者了解到,目前洛阳楼市比较活跃的品牌项目都得到刚性需求者的欢迎,大部分当前出手的购房者,都选择了品牌信誉好的项目。一位房产策划机构的负责人告诉记者,在市场竞争激烈的形势下,选择大品牌开发商的项目,应该更有保障。

115.3万平方米的新建住宅供应量,96.92万平方米的新建住宅销售量,今年前5个月的洛阳楼市数据显示,我市新建住宅供应量多于新建住宅销售量。对购房者来说,这是个利好消息,它预示着,在此供需关系下,房价过快上涨的空间被限制,楼盘的促销优惠在加大,选好房子的机遇在增加。

## 涉房贷款占比 创5个月新高

### 存款准备金率或刺激房价

信贷收紧已持续一段时间,不过,国家统计局近日发布的数据显示,5月全国涉及房地产贷款占当月新增信贷的比重创下几个月来新高。对此,专家表示,今年房价难以明显大跌。但也有人士认为,由于央行再度上调存款准备金率,开发商资金紧缺,降价促销已箭在弦上。

新国八条即将满5个月,而全国房价继续走高。根据国家统计局最新公布的数据测算,1月~5月全国商品房销售均价上涨8.2%。

国家统计局新闻发言人盛运来近日透露,1月~5月,全国商品房销售面积32932万平方米,同比增长9.1%。其中,住宅销售面积增长8.5%。商品房销售额18620亿元,同比增长18.1%。其中,住宅销售额增长16.0%。

### 5月销售均价涨幅扩大

上海易居地产研究院综合部部长杨红旭表示,从统计局公布的数据看,今年前五个月的商品房销售均价同比上涨8.2%,其中住宅上涨10.7%。“而1月~4月的增幅分别是6.6%和4.9%。说明5月均价涨幅有所扩大,这对于调控而言并非好消息。”因此,他认为,2011年全国房价难以有明显的下降。不过,他认为全国楼市成交仍然没有回暖。数据也显示,5月全国新建商品房销售面积8034万平方米,比4月增长10.7%,却明显低于3月的9500万平方米。

### 涉房贷款收紧效果不明显

经过对比发现,即使在银行“吝啬”的5月,涉及房地产贷款占当月新增贷款的比重创下自今年以来的新高。这一现象非常耐人寻味。

5月开发商贷款达1003亿元,环比增加4.15%。个人按揭为690亿元,环比增加2%左右。当月涉房信贷总额为1693亿元,占5月新增贷款的30.69%,创今年以来的新高。刀客地产顾问机构董事长谢逸枫表示,从新增房地产贷款的比重上升幅度看,房地产贷款,特别是开发商贷款收紧效果并不明显。

### 准备金率再升或刺激房企降价

央行前日宣布,从2011年6月20日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点,达到21.5%的历史新高。业内专家也表示,流动性收紧将迫使部分开发商降价销售。

有市场人士预测,在银行信贷规模再度缩减的情况下,银行出于经营利润或经营风险考虑,首套房贷款首付比例上调有可能变成现实,首次置业人群的前期购房压力或因此而提高,进而影响开发商资金回笼。谢逸枫也认为,目前开发商的资金链已经明显绷紧,自筹资金比例越来越高,而且利用外资也大幅下降,“说明房企的资金主要依靠销售成交回收资金。毫无疑问,第三季度,很有可能引发降价高潮。”谢逸枫这样说。

中原地产主席施永青指出,近日有地产商不惜以高息向地下钱庄贷款,相信他们的资金已十分紧张,很快就要降价促销了。(据新华网)



6月11日,盛唐至尊二期开盘即热销,不到2个小时,销售额过亿元。现场签约率超九成,大户型及总价高的产品被争相抢购。盛唐至尊二期开盘热销表明,“新中式”的开发理念已在洛阳市场显示出日渐强大的品牌忠诚度,品牌的含金量也成为未来楼市的试金石。盛唐至尊所处地块毗邻我市最重要的景观大道轴心——王城大道,与约7000亩的隋唐城遗址植物园相邻,厚重的人文气息也是其旺销的主要原因。

刘青 摄

## 楼市声音



“目前,钢铁、水泥、家电、汽车都已过剩,但房子需求依然巨大,但是房子不管怎么样,城镇居民还做不到1:1,而且以后还有很多农民要变成城市居民,他们至少还要有房子,不管是买还是租,但现在没有这么多房子保证居民住在里面,那就是供不应求。”

——地产界大腕任志强微博

“这几年,欧美绝大多数城市的房价都在下跌,唯独中国的移民群居之地不降反升。全球几乎所有中国人的聚集之地,如纽约唐人街、皇后区的法拉盛、布鲁克林的八大道,房价都高高吹起。在全球经济危机之际,偏偏中国人还在抢购房子,形成了一道‘亮丽的景观’。房价节节攀升,这种情况令欧美人开始无法忍受。”

——锐理数据市场部总监叶强微博

“中国的商业地产前景比较好,无论是租金价格还是物业整体价值都处于增长阶段,因此对外资投资者有很大吸引力。”

——戴德梁行华北区董事总经理何衍钧日前接受媒体采访时说,目前海外投资者对于中国房地产市场十分关注。除了上海、北京等一线城市外,经济比较发达的二线城市也开始有外资投资者进入。

(天啸 整理)