

# 调控见效 楼市呈现购房良机

□本刊记者 刘琨

2011年，楼市的热门话题就是“调控”和“房价”。今年的房价走势如何，何时才是最佳买房时机？参照楼市短暂的历史，曾出现过类似的阶段，当调控见效、商品房成交量低迷、价格优惠幅度增大时就是一个不错的购买时机，消费者能较实惠地淘到好房。

## 购房优惠增多 房价开始调整

最近报纸上、手机里经常会出现房地产广告，内容除了认购、开盘等信息外，最多的就是某某楼盘特价销售、购房优惠九五折、买房送家电等内容。开发企业通过丰富的优惠措施已变相地拉低了房价，房价调整已逐渐开始。

今年新版“国八条”及各省、市实施细则的出台，特别是一线城市的商业地产及楼市的成交量大幅下滑，与2008年情况非常相似。当时，在楼市的成交量非常低迷的状态下，大量开发企业通过降价、优惠等方式促销，房价经历了一次比较到位的调整。随后两年由于市场供需失衡，房价又稳步回升。不少购房者回忆起2008年的房价低点，都说那是难得的购房良机。

房地产行业是资金密集的行业，很多企业对于资金依赖的程度非常高，过去几年处于宽松的信贷环境下，开发企业容易以较低的代价得到贷款，但随着金融政策的从紧，现在企业开发资金成本日益提



高，只能拓宽融资渠道或者调整价格迎合市场。

房价没有最低价，只有相对的低价和阶段的低价。洛阳的商品房价格从1000元涨到5000元用了10年的时间，其间有涨幅较快的阶段也有滞涨的阶段。今年的市场已经进入到调整中期，房价已经滞涨或者略有下降。国家对房地产行业实行宏观调控，房地产市场已逐步成熟，而房价也如其他商品价格一样，将在合理的范围内稳定地调整，任何期待房价暴涨或者暴跌的想法都不现实。

## 成交量萎缩 捕捉购房时机

当前洛阳楼市呈现市场投放量加大、优惠增多等显著特点，但成交量却有所萎缩。5月洛阳有22个商品房项目批准预售，总套数为7049套，比上年同期增加388.81%。5月新建商品房销售1717套，销售面积为17.25万平方米，分别比上年同期下降41.44%、50.3%。

成交量是体现市场冷热程度的指标。在楼市过热期间，排队买房、越涨越买是这个阶段的特点。购房者往往用激情代替了理智，而购房目的、所购房屋的性价比等都被忽视了。楼市低迷期间，强行抑制购房需求，对房价期望过大，越跌越观望，在犹豫间又错失良机。

当前成交量的萎缩说明投资性购房退出了市场，市场真正属于买方市场，其中的泡沫也较小。刚需群体需要理智地看待市场，在当前房源充足而价格回调的阶段，把握住难得的购房良机。

在当前将出现拐点的形势之下，购房者需要客观分析市场并掌握自己的购房需求。首先要明确自己现在该不该买房。因为房价受市场影响而起伏，而且从目前趋势来看，房价最有可能回归到正常的速度和幅度，不太可能一落千丈。在合适的时间做最合适的决定，而不是盲目跟风或是犹豫不决。

其次在自身购房财力之下，确定价格承受范围。在了解到满足生活需求的住宅选择标准后，需要对家庭的财力进行评估，确定出一个可承受的价格范围。明确哪些是必须满足的刚性需求，再确定哪些是可以舍弃的柔性需求。这样一来，就可以在有限的财力之下，得到既符合置业期望又具有充分选择空间的购房价格定位。

最后衡量房子的性价比是否最优化，也就是看与同档价格住宅相比其居住及附加价值是否为最高。我们购买一套住宅，买下的并不是一套房子，还有附属在房子上的生活环境，包括区域配套、社区环境、物业服务等。

只有了解了市场的变化规律，掌握了自身的购房需求，对市场上的产品多了解、多比较，才能理性消费，成熟消费，顺利实现购房大计。

## 北京二手房交易量跌至三年以来最低

根据北京房地产交易管理网数据显示，6月上中旬，北京二手房网签量为4630套，创下3年来最低纪录。该数据相比上月同期降幅达7.3%。

数据显示，6月以来，北京二手房成交量继续下探，截至6月上中旬，成交量为4630套，日均成交230套左右，比去年调控前日均近千套的签约，下调了七成以上。

5月以来，北京二手房成交量已开始探底。从5月成交量看，虽然签约在8000套左右，但是剔除部分重复签约，实际过户仅有7400套左右。这一成交量仅相当于2008年下半年的平均值。从6月上半月二手房成交量环比下跌的趋势看，6月整体成交或将继续保持低迷状态。

据北京中原统计数据，二手房成交量中，城六区比例明显上涨，其中5月占比达到了66.6%，创2009年以来新高，比去年同期增长7%。与此同时，郊区二手房成交量萎缩，价格明显下调。

据了解，通州、大兴、顺义等郊区二手房价格出现10%~20%的下调，其中通州下调最为明显。通州二手房价格从2月“京十五条”前的每平方米18000元下降至目前每平方米16000元，下降幅度20%左右。（据新华网）

## 洛阳市经济适用住房购房资格公示（二）

经济适用住房是党和政府的德政工程和民心工程，是解决城市普通居民住房困难的重要途径，是搞活房地产市场，促进经济发展的重大举措。经济适用住房购房对象应具备的条件：具有洛阳市城市常住户口；无房产或住房困难户；属低收入家庭；大龄青年。凡具备以上条件者可持身份证、户口簿、结婚证、收入证明、现住情况证明等证件到洛阳市住房公积金管理中心（住房委员会办公室）五楼申请购买。

下列购买经济适用住房的申请人已经洛阳市住房委员会办公室初审，现予公示，公示期为2011年6月23日-2011年6月29日。对购房申请人的购房资格有异议的，请拨打举报电话：64812624，如情况属实，将取消申请人购房资格。

公示号	姓名	工作单位	所购小区
17037	李龙保	退休	中电阳光新城二期
17038	周奇峰 高梅丽	洛阳市西工区金诺通讯器材经营部 洛阳市西工区鑫远通讯器材经营部	中电阳光新城二期
17039	杨菲	洛阳市西工区佳馨保洁服务中心	中电阳光新城二期
17040	张丽红	洛阳燎远商贸有限公司	中电阳光新城二期
17041	李文红 胡朝辉	洛阳市老城区邙山一中 无固定职业	中电阳光新城二期
17042	张国强	三门峡市湖滨区光辉岁月酒吧	中电阳光新城二期
17043	崔东波 朱青梅	公交集团有限公司 公交集团有限公司	中电阳光新城二期
17044	曹宇胜 邹娅媚	中国空空导弹研究院 无固定职业	中电阳光新城二期
17045	张红洛	洛阳市万钧标准件有限公司	中电阳光新城二期
17046	寇文杰	洛阳单晶硅有限责任公司	中电阳光新城二期
17047	李延旭 王红莉	无固定职业 洛阳市力行钢业有限公司	中电阳光新城二期
17048	鲁贵振	洛阳市建材大世界豪美建材商行	中电阳光新城二期
17049	熊艳龙 茹利民	个体经营（洛阳市西工区博祥拔电维修部） 无固定职业	中电阳光新城二期
17050	解栋梁 陈利纳	洛阳人民警察学校生活服务中心 洛阳市西工区兴隆小学	中电阳光新城二期

17065	刘四倍	洛阳市老城区忙山镇人民政府	中电阳光新城二期
17066	常迅朝 黄丽红	无固定职业 洛阳军联商贸有限责任公司	中电阳光新城二期
17067	代平洲 冯少丹	洛阳特耐实验设备有限公司 无固定职业	中电阳光新城二期
17068	张彦梅 徐建龙	无固定职业 洛阳材丰装饰有限公司	中电阳光新城二期
17069	王金乐 钟利云	河南省邮政速递物流有限公司洛阳分公司 无固定职业	中电阳光新城二期
17070	芦晓东 赵雨琴	一拖洛阳建筑机械有限公司 一拖洛阳建筑机械有限公司	中电阳光新城二期
17071	姚玉辉 王炎峰	无固定职业 洛阳市洛北重工机械有限公司	中电阳光新城二期
17072	杨春香 高永亮	洛阳市亦言文化传播有限公司 洛阳双山矿产品有限公司	中电阳光新城二期
17073	王超 索银玲	一拖锻造分厂 无固定职业	中电阳光新城二期
17074	张桂香 李志民	洛阳市劳动就业培训中心 洛阳市复员退伍军人转运站	中电阳光新城二期
17075	乔新建 姚春红	洛阳市大唐官陶市场白云陶瓷经营部 洛阳市聚客隆名优陶瓷城佳鑫陶瓷商行	中电阳光新城二期
17076	冯宝安	洛阳市鑫杰装饰公司	中电阳光新城二期
17077	东利娟 孙章定	无固定职业 驻洛某部	中电阳光新城二期
17078	刘娟娟 褚会军	无固定职业 中信重工机械股份有限公司	中电阳光新城二期
17079	梁颖 王丹	无固定职业 中国石化天然气第一建设公司储运分公司	中电阳光新城二期
17080	成志强 江小琳	洛阳硕康饲料有限公司 无固定职业	中电阳光新城二期
17081	张延玲 闫建伟	无固定职业 中铝洛阳铝业有限公司	中电阳光新城二期
17082	石艳君 郝天福	无固定职业 洛阳中收机械装备有限公司	中电阳光新城二期
17083	王伟 董利娟	文博大酒店 无固定职业	中电阳光新城二期
17084	翟伟博	洛阳市下岗失业人员小额信贷担保中心	中电阳光新城二期
17085	王亚琳	洛阳洪利科工贸有限公司	中电阳光新城二期
17086	周亚静 张占涛	无固定职业 洛阳市站区京原百货超市	中电阳光新城二期
17087	席喜梅 曹原	无固定职业 河南抗萧钢结构股份有限公司	中电阳光新城二期
17088	刘胜伟 刘雪丽	洛阳亿通电器有限公司 无固定职业	中电阳光新城二期
17089	刘媛媛 杨涛	中航工业第六一三研究所职工医院 中国航空工业集团公司洛阳光电设备研究所	中电阳光新城二期
17090	尚鹏毅 闫爱晓	洛阳欣炜轴承锻造公司 无固定职业	中电阳光新城二期
17091	杨茜	洛阳市全福食品有限公司	中电阳光新城二期
17092	李谭超	洛阳市景华幼儿园	中电阳光新城二期
17093	王希营 王素梅	中铁七局第一工程有限公司 无固定职业	中电阳光新城二期
17094	刘德 李素芳	洛阳轴承集团公司钢材制品有限公司 无固定职业	中电阳光新城二期
17095	左军 张静	无固定职业 洛阳白马集团有限责任公司	中电阳光新城二期
17096	赵松耀	洛阳平乐国色牡丹画有限公司	中电阳光新城二期
17097	李凯源	洛阳新奥华燃气有限公司	中电阳光新城二期
17098	王宏 程进东	洛阳惠泽电子设备有限公司 无固定职业	中电阳光新城二期
17099	任艳丽 吴永辉	洛阳市西工区百姓鞋业商场 无固定职业	中电阳光新城二期
17100	陈金晓	洛阳市原丰石油运输有限公司	中电阳光新城二期
17101	王鹏	洛阳市老城区委办公室	中电阳光新城二期
17102	侯同旺 刘新风	洛阳市世运物流有限公司 洛阳美誉装饰有限公司	中电阳光新城二期
17103	李嘉 汪瑶	洛阳时速电梯有限公司 洛阳时速电梯有限公司	中电阳光新城二期
17104	李晓航	中铁十五局第六工程公司	中电阳光新城二期