



## 调控之下话楼市

# 商业地产销售下降 市场供应增幅明显

## 城市综合体、休闲商业将成洛阳商业地产开发热点

□记者 韩黎芳

楼市调控对商业地产影响如何? 5月洛阳地产数据显示, 商业地产投放量快速增长, 是去年同期的3倍, 而市场销售量同比呈现下降趋势, 但洛阳商业地产市场发展潜力依然很大。

### 商业地产投放增大 均价环比下降

针对房地产调控政策, SOHO中国董事长潘石屹分析称, 这些政策主要针对住宅地产市场, 对办公楼等商业地产影响不大。

他认为, 首先要将市场分成一线城市、二线城市、三线城市。一线城市根据发展态势, 泡沫比较大; 二线城市, 政策影响会滞后, 但相对平稳些; 三线城市是个契机, 尤其是商业地产, 可能会迎来新一轮机会, 这一轮的调整对商业地产来说, 是一种契机。

我市作为三线城市, 今年以来, 商业地产开发加大, 不少新项目

目投放市场。5月我市非住宅批准预售套数1200套, 建筑面积6.79万平方米, 比上年同期上涨306.59%。预售的商业项目有盛唐至尊、宝龙城市广场、东方今典、红太阳二期、东方今典观澜等项目, 以底商为主, 也有独立的商业形态。

5月我市商品房(含住宅和非住宅)交易均价为每平方米4464元, 比上月下降8.51%; 而商业用房交易均价为每平方米12221元, 比上月下降15.59%, 明显高于住宅价格环比下降速度。

同致行房地产顾问有限公司的专业人士分析认为, 5月非住宅平均售价进一步回落, 而供应量明显上涨, 东方今典和盛唐至尊均有不小的商业供应量。洛阳商业地产呈现波浪式发展, 一方面是受各盘推售节奏影响, 另一方面, 洛阳市投机性置业客户所占比例不高, 市场容量有限, 不能形成持续性高速发展。

### 市场销售回落 调控效应开始显现

5月, 洛阳楼市销售整体下滑, 购房者持币观望情绪较浓, 这也在一定程度上影响了商业地产的销售。全市非住宅销售148套, 销售面积0.91万平方米, 销售额0.9亿元, 分别比上年同期下降45.39%、41.29%、10.89%。

1月~5月, 我市非住宅销售989套, 销售面积8.08万平方米, 销售额8.27亿元, 同比分别下降34.11%、下降18.05%、上涨37.83%。

楼市调控效应在洛阳开始逐渐显现, 投资者持币观望情绪增加。5月, 商业地产销售整体下降明显, 但也有新型商业项目被市场看好。

建业世纪华阳营销总监白洁分析, 城市综合体形成的主力店+底商的模式, 能形成商圈, 聚集人气, 吸引投资者购买商铺。世纪华阳3期商铺由于临近成熟商圈洛阳万达广场, 目前已销售90%以上, 比预期效果好。购铺者洛阳本地居民占70%, 外地投资者占30%, 他们大多看中了万达广场越来越好的商业氛围。白洁介绍, 世纪华阳5期, 将再开发2个主力店和周围底商, 这样, 万达广场的群聚效应将更加明显。

(下转 D02 版)

## 本期导读

三季度房价松动概率大增

▶▶ D02 版

房地产企业在调控下何去何从

▶▶ D03 版

改善型需求者的购房观(二)

▶▶ D04 版

购买顶层住房五大诀窍

▶▶ D05 版

