

波澜不惊,暗流涌动

——今年上半年洛阳楼市分析(二)



二、价格走势

2011年洛阳楼市上半年的价格涨幅基本经历了两个阶段,首先是年初随着升龙、泉舜、中泰等市场标杆项目的开盘热销,把洛阳楼市均价推上新高,使得3月份洛阳楼市价格涨幅位于全国70个大中城市涨幅前列。其次是进入4月份,随着供应的增加,调控的深入,限贷的制约,各楼盘入市价格变得谨慎,官方数据楼市价格呈明显的下滑趋势,但从精顺研究院市场监控来看,各家楼盘并未实施打折促销,从4月开始基本趋势为小幅上扬,从5月、6月两个月市场开盘成交价格看,开发定价已趋于谨慎,虽然价

格涨幅势头未变,但涨幅变缓,各家楼盘之间也拉大了价格差距。

三、需求特征

2009年至2010年洛阳楼市的欣欣向荣激起了全民购房的热情,民间的闲散资金通过各种方式涌向了房地产行业。消费者购房热情高涨,市场出现了越买越涨、越涨越买的趋势。

进入今年4月份,客户需求的结构随着市场形势的变化也悄然发生了一些改变:市场加大了经适房供应,少量分流了首次置业的刚需客户;而投资性需求面对愈加严厉的调控政策,受到了一定打击;改善型需求受限贷的影响,部分也被拒之门外。高涨的房价让市场需求结构悄然改变,改善型需求占据主流,而由于通胀预期的加大,着眼于保值、增值的投资性需求也逐渐占据一定份额。

从精顺研究院统计的近期各楼盘房源销售情况看,130㎡~140㎡三房仍然是市场主流,而160㎡~180㎡大户型产品也不同以往表现出热销态势。在价格方

面,以往通常相对较低的大面积房源定价也开始超越中小面积户型价格,此种现象在盛唐至尊、东方今典观澜、升龙广场等都有所表现。改善型需求的客户越来越关注项目品牌、产品品质、各项配套及服务设施。现阶段市场对购房者资金实力的要求也越来越高,一定程度上制约或延缓了市区中等收入群体的改善型置业需求,而郊县高收入人群进城买房的越来越普遍,这部分客户在中高端楼盘置业的比例逐渐增加。另一方面,随着一线、二线城市及省会郑州的限购实施,洛阳作为宜居城市,返乡置业的人群增加较为明显。这些因素是否会影响洛阳房价的继续上涨,还需要市场进一步论证。

(周莉)(未完待续)



各地楼市

上周,部分城市楼市成交大幅反弹

中国指数研究院11日发布的最新报告显示,上周其监测的35个城市中,24个城市楼市成交量同比上涨,其中10个城市成交量涨幅在50%以上,厦门、温州、蚌埠和深圳4个城市涨幅超过100%。

重点城市中,仅重庆、杭州和上海同比下跌,其余7个城市成交量皆同比

上涨,其中深圳涨幅最大,达101.72%。

业内人士指出,虽然短期来看楼市成交出现反弹,但在加息等政策影响下,房地产市场整体仍面临较大压力,预计三季度市场依然平淡。目前市场成交整体低迷,但房价还没有出现拐点。

(据《上海证券报》)

济南:楼市成交量连涨两月 呈稳步小幅上升态势

据6月20日国家统计局发布的5月份全国70个大中城市住宅销售变动情况统计,济南新建商品住宅的均价环比增长0.2个百分点。综观1~5月份国家统计局发布的全国70个大中城市住宅销售价格变动情况,济南房价呈现出稳步小幅上涨态势。

济南房地产市场流行这么一句话:“房价,你降或不降,需求就在那里,有增无减。”2011年已过了一半的时间,济南楼市在经历了一段时间的冰冷期之后,在4月、5月份迎来“小阳春”,房价不但没有缩水,整体却表现为价格微涨、销量反弹。

(据《大众日报》)

西安:7月住宅市场销量呈走低态势

西安房地产信息网数据研究中心数据显示,进入7月,西安住宅市场销量呈现出走低态势,上周成交量环比大幅下滑43.28%。

数据显示,近几周西安普通住宅市场交易量呈现出波动走势。前几周,由于大量的保障性住房

成交及城北部分项目的集中备案,使得近一个月住宅市场销量总体呈现相对上扬的态势。进入7月,西安住宅市场销量呈现出走低态势,其中城六区的成交量都有所下滑。

(欣羽)

路劲地产举办“手余墨香、情系汝阳”活动

7月9日,“路劲地产根植洛阳8周年”系列活动之“手余墨香、情系汝阳”大型公益活动在路劲·世府名邸营销中心温情启动。

这次捐助活动,路劲地产的员工、项目的业主和路劲会会员及客户积极参与,踊跃捐赠,共筹集各类图书上千册,用于支

持马寺小学爱心图书室的建设。洛阳市汝阳县马寺小学是洛阳市希望工程重点资助小学。为了让更多的贫困儿童能有更好的学习环境,路劲集团已连续两年支援马寺小学的建设,资助贫困儿童。

路劲地产洛阳公司总经理许惠君表示,今年是路劲地产进入洛

阳8周年,8年间企业积极参与公益事业,奉献爱心。路劲地产将继续关注贫困地区少年儿童的教育状况,借助路劲旗下的路劲会,为路劲地产各项项目的业主及社会各界爱心人士搭建社会公益平台,让更多的人投身到奉献爱心的活动中。

(谢文丽)



洛阳市经济适用房购房资格公示(一)

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房地产大厦三楼申请购买。

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7月14日-2011年7月20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。

序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址
18117	李利红	偃师市价格认证中心	中电阳光新城二期
	许庆保	无固定职业	
18118	杨秋仙	无固定职业	中电阳光新城二期
18119	张向东	洛阳市绿化工程管理处	中电阳光新城二期
	杨春芳	洛阳市国花园管理处	
18120	姚春霞	洛阳师范附属中学	中电阳光新城二期
	孙进旺	无固定职业	
18121	李俊科	河南五星文化传播有限公司	中电阳光新城二期
	王巧玲	无固定职业	
18122	程红波	洛阳市利安物流有限公司	中电阳光新城二期
18123	王文香	无固定职业	中电阳光新城二期
	高振伟	洛阳龙海电子玻璃有限公司	
18124	刘棋	洛阳新阳电子商行	中电阳光新城二期
18125	刘伟	洛阳市新亿圆建筑装饰有限公司	中电阳光新城二期
18126	李素兰	退休	中电阳光新城二期
	陈学建	退休	
18127	朱向辉	洛阳泉舜物业服务服务有限公司	中电阳光新城二期
	武利锋	济源市天坛恒丰副食批发部	
18128	张建党	洛阳黄河同力水泥集团有限责任公司	中电阳光新城二期
	昌迎迎	洛阳黄河水泥集团有限责任公司	
18129	周敏	河南卓地房地产顾问有限公司	中电阳光新城二期
18130	葛强军	洛阳美兆贸易有限公司	中电阳光新城二期
18131	李纳敏	洛阳市房兴房地产中介服务中心	中电阳光新城二期
	马勇	洛阳市碧联房地产开发有限公司	
18132	周金豹	无固定职业	中电阳光新城二期
	孙艳丽	洛阳六辰商贸有限公司	
18133	杜继红	原市牡丹内衣服装厂	阳光富地
18134	何玉婷	无	阳光富地
	张跃军	洛阳市达华非标准设备有限公司	

18135	付霞	洛阳市奥兴汽车贸易有限公司	阳光富地	18148	丁莉	无	阳光富地
	唐宏超	无			李东东	无	
18136	王金强	洛阳高新永杰是钩钎材料有限公司	阳光富地	18149	兰毓茂	洛阳市西工保安服务公司	阳光富地
18137	周会娟	无	阳光富地	18150	宋俊卫	洛阳市利安汽车运输贸易公司吊运分公司	阳光富地
	张双喜	洛阳市彩汇包装有限公司			陈亚娟	无	
18138	司耀辉	洛阳中旭商贸有限公司	阳光富地	18151	李志武	洛郑铁路局洛阳机务段	阳光富地
					董淑娟	洛阳市公共交通集团公司四分公司	
18139	李建国	洛阳龙誉斯太尔商贸有限公司	阳光富地	18152	于秀娥	一拖退休	阳光富地
	汪爱景	洛阳市报人印刷厂			周景堂	一拖退休	
18140	李素平	洛阳市工具厂	阳光富地	18153	方建强	洛阳市畅通汽车运输有限公司	阳光富地
	石胜利	无			韩素梅	无	
18141	张少辉	公交公司	阳光富地	18154	李可振	洛阳市家家超市	阳光富地
	胡彩霞	公交公司			魏会娟	洛阳市家家超市	
18142	张炎玲	无	阳光富地	18155	丁洁琼	洛阳市亲亲我家房产经纪有限公司	阳光富地
	马彦松	洛阳铁路供电段					
18143	张伟敏	洛阳栾川钼业集团股份有限公司	阳光富地	18156	张敏	黄河勘测规划设计有限公司地质勘探院	阳光富地
	杜海霞	无			陈秋芝	无	
18144	孙鹏	欣业数码信息工程公司	阳光富地	18157	丁雪	无	阳光富地
					陈东跃	白马集团	
18145	刘巧莲	退休	阳光富地	18158	任璐	无固定职业	阳光富地
	张建华	退休					
18146	杨仁云	洛阳大洋耐火材料有限公司	阳光富地	18159	毛萌	郑州铁路局济源车务段	阳光富地
	郭建玲	无			金鑫	无	
18147	孙利媛	洛龙区第二实验中学	阳光富地	18160	王思荣	洛阳机务段	阳光富地
	张德顺	无			王聚敏	无	