

洛阳楼市年中回眸(三)

目前一线城市遭到政策的强力遏制，二三线城市成为开发商和投资者争相追逐的热点。作为三线城市的洛阳，今年上半年外地开发商和投资购房者的情况如何——

外地开发商增多 外地购房者减少

□记者 韩黎芳

12日，国务院重申楼市限购令：二三线城市不放松。

据统计，在二三线城市广泛布局的大开发商，上半年销售业绩增长较快，这也从侧面折射出二三线城市房地产市场相对火爆。深耕二三线城市的万科、恒大地产等，上半年销售额同比分别增长了78.6%、101.7%。

外地开发商强势介入 高端楼盘引领市场

如今，全国知名开发商纷纷进驻洛阳。今年上半年，洛阳在售项目销售排行榜榜单上，前几名都是外地开发商开发的大盘。

升龙广场、泉舜财富中心、恒大绿洲占据榜首，绿都塞纳春天、盛唐至尊等紧随其后，成为比较受市场和购房者欢迎的楼盘。

这些楼盘多以大体量、高品质的城市综合体形态亮相楼市，

加上先进的营销手段和强势的广告宣传，赢得了市场的大部分份额，成为中高端购房者选择的目标。

下半年洛阳楼市还将推出的精品楼盘有城市中心区的建业世纪华阳5期、千亩坡地上的鼎城项目、沿涧河而建的天城一品、新区的正大国际城市广场等高端楼盘，还有伊滨区的九嘉海港城等新盘，这些都是外地开发商之作。

保障性住房增加供应 低收入家庭圆梦

7月18日开始，我市最大的经济适用房建设项目——中电·阳光新城三期(丽水湾、碧水湾)项目公开进行认购登记。今年以来，为了让更多的人能够居有定所，我市加快了各类保障性住房的建设步伐。

截至目前，我市2011年保障性住房建设任务已全部落实，廉

租房建设落实8个项目住房2406套，开工2个项目住房336套；经济适用房建设落实13个项目住房9499套，开工7个项目住房6803套。多层次的住房供应结构，满足了洛阳低收入家庭的购房需求。

为保障中低收入者的权益，我市对经济适用房认购环节作了更细致的规定：凡是不通过公开摇号方式购买的经济适用房，不予办理房产合同备案、房屋产权证等相关手续。我市还拓宽了廉租住房申请范围，凡是“拥有洛阳市城市户口，家庭人均月收入600元以下，人均住房面积17平方米以下”的居民，都可以申请，惠及住房困难家庭2600多户。

调控效应显现 外地购房者明显减少

两年前，我帮同学杨女士在城市中心区购买一套二居室住房，她在北京工作，想退休回洛居

住，当时房价是每平方米3700元，付了首付款后，按揭15年的每月还贷额和每月的房租差不多。上个月杨女士回洛，想再买套房子，我陪她转了一圈，市区中心区很难找到每平方米6000元以下的房子，算了出租回报和贷款支出，她放弃了目前在洛阳投资房产的计划。

今年以来，像杨女士这样的情况不少。洛阳楼市没有成为炒房团追逐的热点城市，外地投资者面对两年来上涨较快的房价，和相对紧缩的金融、税费政策，不少人暂缓了投资购房。1月~6月，外地人来洛购房1046套，面积11.03万平方米，金额5.54亿元，同比分别下降33.84%、33.91%、13.84%。

下半年，洛阳楼市有不少新盘推出，市场还将呈现“不差房”状态，外地购房者的减少，保障房的增加，还有调控力度的增大，房价将呈现稳中略降的态势，这对刚需购房者及改善型购房者来说，应该是个不错的时机。



北京：房价一周下降近3000元

上周北京多个“万元盘”集中成交，商品住宅成交均价为每平方米21399元，比前一周每平方米下降2919元，降幅达12%。此外，近期数个总价百万元以内的中小套型项目入市，致使成交套数环比猛增六成多。

7月以来，开盘的14个项目中，6个为中低价位楼盘。以密云为主的郊区成为“万元盘”的主力区域，由于购房者以当地升级置业为主，多为首次购房，不受限购影响，因而推动了整体成交量的上涨。

上周单盘成交排名前20位的项目中，有8个项目的成交价格低于12000元。除了价格低之外，不少郊区项目以八九十平方米的两居室为主，总价控制在100万元以内。期房、现房住宅累计成交2888套，环比增加64.9%。

北京房地产交易管理网信息显示，上周开盘的4个项目中，价格最高的开盘均价为每平方米20000元，位于通州区；而价格最低的开盘均价为每平方米9500元，位于密云县。

(据新华网)

重庆：商品房用地成交回落明显

受房地产市场调控等因素影响，今年上半年重庆商品房用地成交下降较为明显，同比下降24.72%。

中国指数研究院西南分院提供的数据显示，今年上半年，重庆商品房用地仅成交46宗，成交面积同比下降24.72%、环比大幅下降46.53%。

从价格上看，重庆商品房用地成交呈上涨趋势，均价同比增长47.79%，环比增长15.61%，成交均价仅次于历史最高点2007年下半年。

业内专家分析认为，重庆商品房用地成交回落，原因在于上半年国家进一步加强房地产市场调控，出台了“国八条”调控措施、多次上调存款准备金率，宏观经济流动性趋紧，房地产企业融资受限，企业资金压力逐步显现，拿地热情下降。同时，重庆启动了房产税试点改革，在一定程度上抑制了高档商品房消费和投资、投机行为。此外，重庆市大规模建设公租房等保障性住房，优先供地，用于“招拍挂”的房地产开发用地相对减少。

(据新华网)



7月16日，东方经典在项目旁的洛浦公园举办了“感恩10周年”业主答谢晚宴，众多业主欢聚一堂，畅饮啤酒，欣赏异彩纷呈的节目。

作为东方经典布局中原的旗舰项目，洛阳·东方经典进驻洛阳以来，坚持走高品质路线，每次推出的新品都得到很高的评价。当日，东方经典·境界16号楼水景高层开始面向全城发售。

本刊记者 刘琨 摄

今年上半年，一线城市土地出让金锐减



近日，中国指数研究院发布数据，今年上半年，全国130个城市土地出让收入总额为7524亿元，同比下跌5.5%。在土地出让收入排名前十的城市中，出现下跌的5个城市全部为一线城市或者发达的二线城市，同比降幅最大的为北京，降48.32%，降幅最小的为上海，降21.97%；而上涨的5个城市均为相对欠发达的二线城市。

土地出让收入锐减

据对全国130个城市的数据监测显示，2011年1月至今，全国130个城市土地出让金为7524亿元，去年同期土地出让金收入为7875亿元，今年与去年同期相比下跌了5.5%。前十城市上半年

的土地出让金总额为3200.28亿元，占今年上半年总土地出让金额的38%。

去年全年全国土地出让金高达2.7万亿元，今年上半年土地市场持续冷淡，土地出让收入明显下降。

土地出让金额最高的前十个城市中，上海位列第一位，土地出让金额为494.06亿元，同比下降21.97%。

根据《2011年1月~6月全国130个城市土地市场交易情报》显示，1月~6月全国130个城市共成交土地9511宗，成交土地面积43759万平方米，同比增加24%；其中住宅类用地成交面积16179万平方米，同比减少6%。

北京跌幅将近五成

在上半年土地出让金前十的城市中，与去年相比，有5个城市的土地出让金下跌，5个城市上涨，出现下跌的城市为一线城市或者发达的二线城市，而上涨的全是二线城市，且是相对欠发达的城市。

北京以326.7亿元的土地出让收入排名全国第四，仅为去年全年的1/5。与去年同期相比，降幅为48.32%，是土地出让收入前十个城市中跌幅最大的一个城市，几乎仅为去年同期的一半。

链家地产首席分析师张月认为，一线城市上半年土地出让金大幅减少，体现了房地产政策调控的效果，开发商拿地更谨慎。

(据新华网)