市场竞争加剧 走势扑朔迷离

——洛阳楼市2011年下半年市场预判(二)

精顺视角

价格上涨的潜力依然强劲。首先是中心区品质楼盘入市,必然拉升楼市价格;其次,品牌开发商的进驻,带来产品力的提升外,也将带动价格上涨;再次是去年成交的高价土地上市,土地成本提升带动价格上涨,比如2010年地王恒辉广场前期预测其楼面地价已达4000元/平方米;最后,如果限购继续从紧,返乡置业成为热潮,购房需求再度膨胀的话,洛阳楼市价格有可能再度升高。

如果洛阳执行限购政策,那么对伊滨区等新兴开发区及偃师、孟津等洛阳临近县域楼市抑或产生巨大的拉升作用。另一方面,随着宏观调控的深入,市场会逐步回归理性,这也是客观事实。

开发商方面,市场观望,信贷从紧的压力,为求稳妥,开发商定价会更为理性、谨慎。购房者方面,观望情绪日渐浓厚,信贷对客户的挤压效应等都会在短期内抑制市场的需求,市场供应加大也会造成客户的分流,下半年销售成交速度放缓将成为趋势,势必会抑制洛阳楼市整体价格上涨的速度。

改善性需求和保值增值的投资性需求仍是市场主导。10年前洛阳首批置业的富人将再度成为洛阳购房的主流人群,随着洛阳城市不断扩容,城镇化进程的加快,郊县客户入洛购房的比例可能会逐步增大。返乡置业客户群所占市场份额是下半年或更长时间需要关注的方面。

政策调控将挤压部分投资需求,但在日益严重的通胀预期引导下,保值增值性的投资需求仍将占据楼市一定的市场份额。

(周莉)

南京:上半年二手房成交量同比降两成

受调控政策影响,南京二手房市场表现较低迷。来自网上房地产的统计数据显示,今年1月~6月,南京市二手房成交22510套,比去年同期下跌约22%。

据介绍,南京市二手房交易份额排名第一的是江宁区,为19%;其次是浦口区,为13%;而鼓楼区位列第三,为12%。记者在我爱我家提供的上半年二手房交易曲线图上看到,第一季度,由于部分郊区二手房率先出现降价,江宁、浦口等地区的成交量明显高于主城区,而到了5月份,主城区部分区域也在价格上作出让步,加上学区房的销售旺季到来,主城区重新抢回了部分市场份额。

业内人士分析,江宁区交易量活跃一方面是因江宁区的房源比较丰富,拥有大量的房龄在5年以上的较新房,客户在买房时不需要考虑营业税问题,而且房价较为适中;另一方面,该区住宅市场发展相对成熟,其主体客户群也从过去的投资者转变为自住者,江宁区良好的居住条件让它吸引了大量的刚性需求客户。

对于下半年二手房的走势,我爱我家市场研究中心相关负责人认为,受政策影响,房价回落趋势越发明显。但如果没有出现大范围的下跌,市场交易量也不可能出现明显的增长现象。 (据新华网)

济宁:

住宅市场降温 商业地产趋热

上半年,受国家调控政策及宏观环境等多重因素的影响,山东济宁房地产市场发生了较大变化,房地产开发投资增速回落,住宅市场降温与商业地产持续升温形成鲜明对比。

上半年,济宁房地产开发投资完成82.2亿元,同比增长30.9%,低于去年同期增速24.9个百分点,增速明显回落。这一方面是国家宏观调控政策尤其信贷政策效果逐渐显现的结果,另一方面是由于去年基数较大,波动幅度明显较小,体现出全市房地产市场平稳健康发展。

根据统计数据,1~6月,济宁住宅投资完成60亿元,同比增长37.3%。1~6月,商业营业用房投资完成12.6亿元,超过去年全年商业营业用房投资总量0.3亿元。上半年,住宅销售面积同比增长13.1%,远远低于商业营业用房的53.2%。住宅投资增速放缓,销售市场降温,商业营业用房投资持续高位,销售升温,正与本次国家诸多调控政策的叠加效应相吻合。住宅市场是本次调控政策的主要领域,受调控政策影响明显,从住宅市场溢出的资金更多涌向非住宅领域,商业地产吸引了更多投资者的目光,因而持续升温。

(据新华网)

洛阳市经济适用住房购房资格公示(二)

序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址
18522	裴晓阳 王幼亨	洛阳市口腔医院 洛阳市洛龙区李桂云服装店	开元小区
18523	王银哲 刘香玲	郑州铁路局郑州客运段 郑州铁路局郑州客运段	开元小区
18524	徐 琦 崔桃霞	洛阳市老城区嘉翔金玉满堂玉石坊 无固定职业	开元小区
18525	王利娟 何致敬	洛阳麦盛斋食品有限公司 无固定职业	开元小区
18526	李烟芬	洛阳市万绿园林绿化工程有限公司	开元小区
18527	刘艳丽 宁向禄	无固定职业 洛阳华宁房地产开发有限公司	开元小区
18528	韦 笑	洛阳新春都生物制药有限公司	开元小区
18529	李 扬 李 雪	无固定职业 无固定职业	开元小区
18530	刘甲雪 崔德富	河南华润万家生活超市有限公司洛阳分公司 郑州(东)建材大世界赵起理橱柜商行	开元小区
18531	陈国安 彭小丽	无固定职业 洛阳洛玻玻璃纤维有限公司	开元小区
18532	郑 伟	南车洛阳机车有限公司	开元小区
18533	魏绪梅 王红欣	无固定职业 洛阳市第二十四中学	开元小区
18534	王 岩 赵世秀	洛阳市粮食局第一仓库 无固定职业	开元小区
18535	孟松山 王秋云	河南洛阳龙门国家粮食储备库 洛阳粮食第四仓库	开元小区
18536	黄婷婷 秦 杰	中铁十五局集团有限公司天津工程公司 吉利副食店	开元小区
18537	李保刚 张迎娟	洛阳安和物业服务有限公司 无固定职业	开元小区
18538	孙翠桃	一拖(洛阳)叉车有限公司	开元小区
18539	郭 勇 张冰冰	洛阳丹尼斯量贩有限公司 无固定职业	开元小区
18540	郭伟利	洛阳市第四十九中学	富阳佳苑二期
18541	康景朝 樊娜娜	洛阳市西工区中博建材行 无固定工作	富阳佳苑二期
18542	范爱凤 肖汉卿	洛阳市光华建材经销部 洛阳市陶瓷市场保证陶瓷商行	富阳佳苑二期
18543	余尚刚 彭凤云	无固定工作 无固定工作	富阳佳苑二期
18544	刘淑芬	无固定工作	富阳佳苑二期
18545	魏仲祥 郭艳艳	新密市屏峰商场有限责任公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18546	戴 琪	洛阳星光发电设备有限公司	富阳佳苑二期
18547	李 龙 李丽霞	洛阳浮法玻璃集团矿产有限公司 洛阳浮法玻璃集团矿产有限公司	富阳佳苑二期
18548	闵松伟	洛阳市双语实验学校	富阳佳苑二期
18549	张红理 孙芝俊	无固定工作 洛阳市老城区邙山镇苗南村村民委员会	富阳佳苑二期
18550	于京生	洛阳恒飞滚动轴承有限公司	富阳佳苑二期
18551	赵军亭 刘玉峰	洛阳市公共交通集团有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18552	黄爱东	洛阳市承大房地产有限公司	富阳佳苑二期
18553	孙 丹 宋志斌	洛阳市卫生学校 无固定工作	富阳佳苑二期
18554	邓翠玲	郑州铁路客运段劳动服务公司	富阳佳苑二期
18555	张庆秋 陈 森	黎明化工研究院 无固定工作	富阳佳苑二期
18556	温静涛 马莉萍	郑州铁路局洛阳供电段 无固定工作	富阳佳苑二期
18557	张幸运	河南省安装集团有限责任公司	富阳佳苑二期
18558	丁天奇 陈红霞	郑州铁路局洛阳供电段 郑州铁路局洛阳供电段	富阳佳苑二期
18559	范文兵 莫小利	中建二局第二建筑工程有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18560	王东霞 蔡国强	洛阳沄V沣商贸有限公司 洛阳第一汽车运输集团有限公司	富阳佳苑二期
18561	魏俊锋 王桂竹	洛阳市外语实验高中 无固定工作	富阳佳苑二期
18562	王钢凯 谢向利	无固定工作 洛阳市龙门第二实验学校	富阳佳苑二期
18563	王炎森 孔明君	洛阳市公安局机关服务中心 无固定工作	富阳佳苑二期
18564	李存旺 张社芬	洛阳市宇超工贸有限责任公司 洛阳市宇超工贸有限责任公司	富阳佳苑二期
18565	董增伟 李雪晓	洛阳市恒发建筑装饰工程有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18566	葛险峰 李巧娟	洛阳酬勤钢材有限公司 洛阳市老城区新生村	富阳佳苑二期
18567	衡顺民 魏小佳	洛阳中重自动化工程有限责任公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18568	李书伟 李 燕	杉德银卡通信息服务有限公司河南分公司 洛阳市弘道企业管理咨询有限公司	富阳佳苑二期
18569	张 虹 段笑玲	洛阳市销中轴承有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18570	郭 浩 刘 莉	洛阳市辉源机电设备有限公司 洛阳市金冠眼镜有限公司	富阳佳苑二期
18571	崔利惠	洛阳大浪淘沙商务服务有限公司	富阳佳苑二期
18572	詹解民 李秋荣	洛阳市老城信昌建筑机械经销处 洛阳市老城信昌建筑机械经销处	富阳佳苑二期
18573	谢卫国 马 香	郑州铁路局洛阳供电段 洛阳市郊区新新印刷厂	富阳佳苑二期
18574	周永福 林 华	洛阳市老城区鑫鑫酒楼 无固定工作	富阳佳苑二期
18575	郭红卫 刘雪芹	洛阳龙新玻璃有限公司 洛阳黄河水泥集团责任公司	富阳佳苑二期
18576	姬书芳 段建土	洛阳浮法玻璃集团矿产有限公司 洛阳浮法玻璃集团矿产有限公司	富阳佳苑二期
18577	韩永生 姜月玲	洛阳融旅汽车有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18578	黄惠珍	洛阳市秦工起重设备有限公司	富阳佳苑二期
18579	于志伟 卢兴利	中国一拖集团有限公司能源分公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18580	苏黎明 王丽红	洛阳豫煤石油化工有限公司 洛阳豫煤石油化工有限公司	富阳佳苑二期
18581	李青青	洛阳市西工区宇信防盗门销售处	富阳佳苑二期
18582	杜东民 张姣娥	中国空空导弹研究院 退休	富阳佳苑二期
18583	岳志海 宋志辉	洛阳市老城区花王牡丹农民专业合作社 洛阳市老城区花王牡丹农民专业合作社	富阳佳苑二期
18584	杨建民	退休	富阳佳苑二期
18585	吕 东	郑州铁路局郑州客运段	富阳佳苑二期
18586	成云霞 雷成安	洛阳奇海电力设备有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期