

把脉地产走向 解读楼市动态

“锵锵三人行泉舜财富论坛”成功举办

□记者 韩黎芳 本刊记者 刘琨

把脉地产发展动向,解读当今经济形势。7月23日上午,在洛阳日报报业集团二楼报告厅,“锵锵三人行泉舜财富论坛”隆重举行。

中国房地产及住宅研究会副会长、建设部政策研究中心副主任顾云昌,河南科技大学管理学院院长席升阳,房地产百强专家、泉舜集团执行副董事长李少民三人发表了地产、投资主题演讲。近400名地产、金融、民营等我市经济界人士分享了专家们的精辟论述和投资理念。

调控成为论坛重点

为什么要调控?调控的目标是什么?洛阳地产界正历经“史上最严厉调控”带来的机遇和风险,与会者更加关注专家们对宏观政策的解读和把握。

顾云昌的演讲主题是“调控政策下中国房地产行业的风险与机遇”,他从全国的高度,分析了房地产的现状和前景。(详见本刊D03版)

席升阳在“区域经济与房地产市场”的演讲中,认为房地产行业是地方经济发展的引擎,在城市化进程中发挥着重要作用。房地产调控在于打压房价涨幅,使其理性发展,而不是让房地产垮掉。中国经



“锵锵三人行泉舜财富论坛”现场。王珂 摄

济的三驾马车是投资、外贸和内需,房地产具有投资和内需双重功能。开发商更要承载社会赋予的使命,在房地产市场由初级向中级的发展过程中,把握市场需要,建好精品楼盘。

他说,开发商不仅在卖房子,更是在卖环境。洛阳人对房子本身以外品质的追求,正在经历由“够住”到“住好”的转变。

在调控形势下要不要买房?席升阳认为,刚需买房者要越早越好,尽量不要持币待购。

如何投资,专家支招

李少民的演讲主题是“投资城市核心贵重房产”,从价值投资、房价趋势、城市区域三个方面解读了房地产的发展空间和投资方向。他说,洛阳房地产强劲的刚性、投资需求,负利率反衬出的房产保值功能,城市化进程的加快,新人结婚的购房,生活改善加快的住房更新速度等因素的叠加效应支撑了投资者对洛阳楼市的信心。

他认为,选择居住和投资房产,关键要把握地段、环境和配套。新区是洛阳楼市最具发展潜力的区域之一,城市中心

核心地段的房产更具投资价值,城市综合体的完善配套是决定购房者投资房产保值、升值的关键。

三位专家还就“洛阳什么样的房价是合理的”等问题进行了解答。一套房子的价格是4年~6年全家的总收入,这样的房价收入比较合理。房地产市场要针对不同收入家庭建造不同档次的房子:低收入者买保障房,一般收入者买中档房,中高收入者买中心区的高端房产。总之,只要认为是居住需要的,认为是有价值的,都可以购买。



7月23日,地处定鼎北路上清宫森林公园旁的住总·鼎城营销中心正式开放,超大沙盘将项目的每处细节表现得淋漓尽致,近千位消费者提前一睹住总·鼎城项目的真容。

据了解,住总·鼎城房地产项目位于老城区定鼎北路西侧,紧邻上清宫万亩森林公园,总占地面积约1200亩,是洛阳目前最大的在建项目之一,总建筑面积150万平方米,是洛阳首座低密度山居生活大盘。目前该项目一期洋房产品已封顶,预计8月份启动认筹,9月份第一批产品将推向市场,准现房销售。

王东尧 摄

楼市调控初显效:

上半年房产贷款少增近 6000 亿元

蔓延中国各个大中城市的房产“限购令”在实施数月后,如今初步显现成效:央行26日公布的金融机构贷款投向统计报告显示,今年上半年中国房地产贷款增速持续回落,各金融机构人民币房地产贷款少增近6000亿元人民币。

央行公布的数据显示,今年上半年中国主要金融机构及农村合作金融机构、城市信用社、外资银行

人民币房地产贷款同比少增5985亿元,比一季度末回落4.4个百分点。与此同时,人民币房地产开发贷款增加幅度也比上一季度有明显回落,显示出中国房地产开发略有“降温”趋势。

与房贷数字下降相对应的是,中国保障性住房开发贷款猛增。今年以来,中国大幅增加保障房建设,多部门持续就建设资金出台相关文件,使得保障性住房开发贷款

成为上半年信贷亮点。据央行数据,今年上半年中国保障性住房开发贷款累计新增908亿元,比年初增长54.8%。

对此,有业内人士表示,中国当前房贷利率已经创下近10年来新高,购房者贷款额度明显

收缩,显示“限购令”在一定范围内有所收效,但要以此证明中国购房热开始“退烧”还为时甚早。

(据新华网)



住建部:今年保障房开工目标有望全面完成

住房和城乡建设部副部长齐骥26日表示,目前保障性安居工程建设进度明显好于去年同期水平。今年11月底前开工建设1000万套保障性安居工程的目标任务,有望全面实现。

齐骥表示,住建部正在会同有关部门总结各地保障性住房建设、分配、运行管理等方面的探索经验,制定符合我国国情的保障性住房管理办法,并积极推进住房保障的立法工作。

截至6月底,全国城镇保障性安居工程已开工500万套以上,超过年度计划50%,比5月底时34%的开工率明显提速。对保障房建设的提速,齐骥进一步表示,房屋建筑项目包括住房项目建设都要遵循基本建设程序。

一季度大部分保障性安居工程项目都处于项目的前期准备,只有少数准备充分的项目和去年储备的项目,才可能早期开工建设,而多数项目要在二季度和下半年集中开工。

(据新华网)

广州: 新国八条细则满5个月 中心区新房成交跌六成

新“国八条”广州细则在今年2月24日正式出台,那么细则颁布5个月后市场情况如何?有网站近日发布的持续调查统计结果显示,广州市一手房成交量环比下跌幅度很大,特别是中心六区,在实施细则后的第五个月环比下滑60.6%。

网易房产数据中心在广州市有网签记录的楼盘中,抽调了100个楼盘的成交均价进行对比,结果显示,有26%的楼盘成交均价出现上涨,37%的楼盘成交均价出现了下滑,仅有37%的楼盘成交均价基本保持价格不变。和上月的调查结果相比,升价楼盘减少8%,降价楼盘和价格无变动楼盘有所增加。

数据显示,严厉的楼市调控政策似乎让楼市陷入了僵局,除了郊区个别楼盘低价开卖吸引了部分买家外,中心区域楼盘新盘新货稀少且价格高企,成交量大幅减少。

(据新华网)