

编者按

一线城市一线房企“领降”，而洛阳房地产市场运营情况如何？房价走势怎样？房价“拐点”临近了吗？目前是不是买房的好时机？购房者是继续持币观望还是“该出手时就出手”？看地产专家解读郑州楼市“表情”，希望您能从中找到对洛阳楼市有益的启示。

地产专家 为您解读楼市“表情”

针对一线城市一线房企发起的降价风潮对郑州楼市的影响，长期从事河南房地产项目代理、身处市场一线的前沿地产董事长雷广辉，借用一句词来形容：“风乍起，吹皱一池秋水。”

河南省社科院副院长、有着省政府“智囊”之称刘道兴在接受记者采访时明确表示：一线城市一线房企的降价行为，至少传达出以下几种信号：第一，限购政策短时间内不会出现松动，也不会取消，中央政府大有不达目的誓不罢休的决心，那些寄希望于限购政策松动或取消而迎来房地产“春天”的想法，看来可以打消。地产企业应该常存“惧者生存”之念，做好过冬的准备；新开楼盘在确定开盘均价的时候，应充分考虑到市场中潜在的风险，未雨绸缪，早做谋划，今年做好明年的打算。第二，我们必须看到，不能狭隘地将中央政府宏观调控的政策理解为用行政干预手段让房价暴跌，不能简单地理解为打压房地产行业发展，无论是限购还是限贷，最终目的都是为了抑制过快上涨的房价，让房价回归合理的水平，最终促进房地产行业健康有序地发展。郑州房地产市场总体发展是健康和平稳的，房价相对处于一个合理的水平，但是近年涨幅过快，今年数个月份涨幅都位居全国前列，且局部地区房价上涨过猛，如郑东新区、中牟新区，因此，郑州房价需要盘整，力保郑州2012年房价控制目标的实现。

有着丰富媒体从业经验的河南省房地产商会秘书长赵进京对楼市走势有着独到的理解。他认为，一线城市出现的降价之举，对开发商和郑州购房者的心理上的影响和冲击，远高于房价的变动。对于开发商的心理冲击，主要表现在拉低了对后市

的预期，表现在房价上，最近开盘的几个项目，开盘成交均价远远低于当初的价格预期，比如说原计划开盘均价是1万元，考虑到限购、限贷等因素，考虑到客户成交率和资金回笼等方面，最终确定的开盘均价是不到8000元，实际开盘均价远低于当初的预期均价，等于是变相降价。那些已经开盘，现行的销售价格存在市场抗性和风险的楼盘，则会采取打折、赠送等方式，吸引购房者成交。对于购房者心理的冲击，则是加剧和强化了购房者后市房价下降的预期。

赵进京提醒购房者，郑州房价在未来一个时期应该不会暴涨，但是也不会暴跌，更不会见底，谁也无法确定这个底线。房价会维持在一个相对稳定的水平，总体走势平稳，从目前开发商的定价策略和促销手段上来看，对于那些刚性需求的首次购房者来说，现在购房应该是一个好时机。虽然人们都寄希望于未来房价会大降，但是这的确是一个不确定的因素，往好处说，部分区域的某些楼盘价格会有所回落，但是回落幅度应该不会超过目前，未来房价仍会维持在目前的这个水平，所以，与其坐等不可预知的未来，不如“见好就收”，把握了现在，其实就是把握未来。

在河南省地产界、学术界享有“民生”教授、以“治学严谨为民直言”而著称的河南财经政法大学城市研究中心主任刘社教授，同样建言郑州购房者，目前是购房的良机。

刘社认为：从政策层面来讲，中央政府调控政策不会放松，但是也不会再出

“狠招”和“重拳”，目的是为了保持房地产行业健康发展；郑州市政府年底要向中央政府交出年度房价调控目的的答卷，这就决定了最近一个阶段房价势必维持在一个相对稳定的水平，不会出现大起大落；从郑州楼市的价格水平来看，10月份住房均价为6863元，环比略涨0.7%，涨幅可以忽略不计，说明郑州房价涨幅趋缓，还处于高位运行阶段。但是由于郑州市保障性住房建设目标的强力落地，加上限购、限贷和购房者的观望气息日浓，目前成交低迷，售楼部再也见不到连夜排队的景象，使得新近开盘的项目开盘均价不约而同地有所走低。但是总体而言，郑州房价未见整体回落，预计一两个月后会有较大的回调空间，所以现在值得购房者出手。郑州目前未见房价拐点，拐点是一旦房价拐了就会一直回落，但是目前通胀仍在高位，购房仍是保值增值的首选。另外，城市化进程不可逆转。郑州未来要建1500万人的大都市，人口仍会激增，刚性需求仍是市场主力，刚性需求不可阻挡，再加上土地财政的国情及税务成本、建安成本、建材成本、管理成本、营销成本的本有增不减，这些都决定着房价不可能像有些购房者期望的那样暴跌一半。所以，一旦调控政策大有收效，房地产开发作为国民经济的支柱产业仍会有长远的发展空间，因此，在郑州，房地产仍将沿着健康、稳定的方向发展，房价仍存在上行的可能。

(据《郑州日报》)

■楼市数字

17.8%

北京市统计部门近日发布的1月~10月北京市经济运行数据显示，1月~10月，北京市销售商品房1007.5万平方米，同比下降13.9%，其中，销售商品住宅696.7万平方米，下降17.8%，降幅较前三季度扩大5.8个百分点。

房地产市场供给方面，1月~10月，全市商品房施工面积11204.5万平方米，同比增长22%，其中，住宅施工面积6742.6万平方米，增长23.7%。全市商品房新开工面积3467.6万平方米，同比增长69.2%，其中，住宅新开工面积2198.1万平方米，增长52.9%。

32.8%

深圳一手住宅成交连续两周周价齐跌。上周，共成交346套，环比下降32.8%，创9月中旬以来深圳一手楼市周成交量新低。

上周，深圳新增预售项目2个，新增住宅面积8.55万平米，无土地供应和成交。宝安、龙岗两区一手房成交242套，占全市成交量的69.9%；其他四区共成交104套，占全市成交量的30.1%。分区看，全市各区的成交量都下降，罗湖成交1套，环比下降了48.28%；福田成交14套，环比下降幅度最小，为22.22%。

20%

浙江省统计局的最新数据显示，2011年1月~10月，浙江商品房销售面积为2785万平方米，同比下降20%，降幅持续扩大。

这一降幅比2011年1月~9月的15.3%扩大47个百分点。受楼市调控影响，下半年以来，浙江商品房销售面积同比下降幅度逐月增大，1月~7月为8.6%，1月~8月为10.6%，1月~9月同比降幅达到了15.3%。

受杭州、宁波、温州等房地产热点城市成交大幅萎缩的带动，浙江楼市整体销售量逐月下降，降幅同比扩大迹象明显。与此同时，销售额也持续下滑，1月~10月浙江房地产销售额为2827.6亿元，同比下降12.6%，同1月~9月的5.9%相比，降幅扩大一倍多，房企资金回笼压力陡增。

(据新华网)



(网络图片)

洛阳市经济适用住房购房资格公示

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；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、现住房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11月17日—2011年11月23日。对购房申请人的购房资格有异议的，请拨打电话举报咨询电话：64812624，如情况属实，将取消申请人购房资格。

公示号	姓名	工作单位	所购小区
19591	吴凡	洛阳市公共交通集团有限公司	怡心苑
	孙晓莉	无业	
19592	杨治国	河南英华水上沙龙旅游娱乐有限公司	怡心苑
	张竹莉	河南英华水上沙龙旅游娱乐有限公司	
19593	张洛英	退休	怡心苑
19594	赵勇	无业	怡心苑
19595	党洪峰	无业	怡心苑
19596	李俊娜	李川西医诊所	怡心苑
19597	闫亚青	洛阳丽铭机器设备有限公司	怡心苑
	闫俊	洛阳丽铭机器设备有限公司	
19598	王亚斌	洛阳市城郊公路管理局	怡心苑
19599	郭红运	退休	怡心苑
	杜时敏	无业	
19600	邱建军	洛阳飞奔汽车服务有限公司	怡心苑
	张玲玲	无业	
19601	张龙	一拖(洛阳)建筑机械有限公司	怡心苑
	张思思	无业	
19602	马永强	洛阳市龙门第一实验学校	怡心苑
	刘燕芳	洛阳市洛龙区第九小学	
19603	李莉霞	洛阳一拖润达物业管理有限公司	怡心苑
19604	刘冰	洛阳市顺达装饰工程有限公司	怡心苑
19605	胡静霞	洛阳如峰商贸有限公司	怡心苑
19606	段晓云	无业	怡心苑
	张洪超	无业	
19607	金娟	洛阳市洛阳迎宾馆	怡心苑
	张磊	洛阳市西工区鑫豪石材商行	
19608	麻惠珍	退休	怡心苑
	张栋良	退休	
19609	王贵昌	洛阳通裕基业贸易有限公司	怡心苑
	蔺颖颖	洛阳伽蓝商贸有限公司	
19610	姜伊婷	洛阳规划建筑设计有限公司	怡心苑
	朱伟涛	洛阳市第一人民医院	
19611	张俊华	洛阳家安特钢有限公司	怡心苑
19612	李露萌	无业	怡心苑
	程小三	无业	
19613	孙丽丽	无业	怡心苑
	孙伯登	无业	
19614	朱利民	洛阳豪建建材有限公司	怡心苑
	段辛霞	洛阳豪建建材有限公司	