

# 销售创出新高 价格先升后稳 项目全面开花

## 2011年洛阳楼市回顾

### 调控之下 冰火两重天

“一半是海水、一半是火焰！”2011年洛阳楼市的市场形势,用这句话来形容,非常贴切!

2011年:10月是洛阳楼市的分水岭,之前市场一片大好,房价节节攀升,位置稍好的地段,房价都卖到每平方米6000元以上,比如涧西区郑州路附近的“美景新城”,5月销售均价6500元,新区古城路的“盛唐至尊”开盘均价6300元。洛阳楼市前9个月就销售了320万平方米,相当于2010年的总和,有人预计全年商品

房销售面积会超过370万平方米,将创历年新高。

去年10月以后,秋风萧瑟,全国楼市一片凋零,洛阳楼市也开始进入调整期。11月“建业龙城”每平方米5200元“领跑”开盘,整体市场房价下降了10%,折合每平方米五六百元。大多售楼部平均月成交都在20套以内,大大低于之前的五六十套,折扣给得多的楼盘销售相对好一些,比如“宝龙城市广场”,4500元均价的小户型依然销售不俗,这得益于位于新区

市政府核心位置,售价比市场预期低了1000多元。

今年元旦期间,永辉超市、苏宁电器、步行街、餐饮街等相继开业。“正大广场”住宅已施工了七八层,号称要打造洛阳最高端的居住品质,到今年年中开盘时,价格可能不会低于每平方米8000元。宝龙城市广场今年取得不俗的销售业绩,与适应市场变化、机灵活活调整房价的策略是分不开的!几家欢喜几家愁,先降价的自然就显得主动,加速回款、现金为王!

### 房价先攀升后趋稳

2011年年初,位于王城公园北的“升龙广场”在新区体育馆揭开一期开盘序幕,6000元的均价、销售近2000套,创洛阳楼市前所未有的业绩,证明市场的充分认可。后续开放的样板房、景观区、外立面样板,

设计、配置堪称市场一流,据称单邀请香港知名装修设计所就要付每平方米2000元的设计费,在郑州最贵的也不过三四百元,由此可见一斑,高水平设计才可能造就一流的品质!

2011年4月~6月,洛阳房价进入较快上涨阶段,因此9月进入全国第二批“限购”城市,但随着接下来全国楼市整体滑坡,限购不了了之,洛阳楼市没有实行限购,房价逐步趋稳。

### 城中村改造 波澜不惊

今年是洛阳市政府计划三年全部改造完城中村的第一年,战果如何?兴隆寨、七里河、南村、浅井头、旭升、瞿家屯、苗南、王府庄等一大批城中村“花落有家”,西下池、东下池这样的拆迁“老大难”还未听说“委身何处”。城中村改造是签了协议的,拆迁进度较慢,停滞不前,因为这毕竟牵扯千家万户的

事。城市要发展,拆迁户要保障,的确两难,中国城市建设突飞猛进,用20年的工夫“超英赶美”,比人家200年的速度还要快!

城中村改造,2010年升龙广场地块的拆迁体现了“速度与激情”,无人能敌,如今升龙拿下的“兴隆寨”前期拆迁也行动较慢。面对政府“大拆迁、大发展”的指导方

针,又怎么能不兼顾呢!

位于升龙广场西北、占地800余亩“五女冢”地块的“天城一品”项目,经过3年“艰苦卓绝”的奋斗,2012年春节后将要正式开工,目前4000余平方米的售楼部装修已接近尾声,来年将是市场一个重要的大项目,与升龙广场共同掀起此片区的开发热潮。

### 新区超高层项目云集

时下,全国各大城市都在兴起一股“超高层热”,似乎没有超高层就不是大城市,连中国第一村——华西村也建起了江苏第一楼,在大厦里铸造了一尊价值3亿元一吨重的“金牛”,成为市场炫富的热点话题。

洛阳超高层意为超过100米的建筑,因为百米建筑已成为时下洛阳市场高层开发项目中的基本规划要求,洛阳的超高层

规划基本都在新区,2011年已经举行过开工仪式的项目有:正大广场、泉舜财富中心、大诏国际、雅戈尔的恒和国际等。超高层不是谁都能建的,有无数实例证明不少企业是被超高层压垮的。

不可否认,一个城市的超高层、地标能带动一个城市的经济发展,比如上海的金茂、环球大厦,深圳的帝王大厦,郑州的裕达国贸和如今的中原第一楼“绿地千禧

广场”,易于打成一个城市新的金融、商贸、酒店、会议等经济中心,洛阳应该引进有运作超高层成功案例的开发者,如上海绿地集团,在全国各地诸如大连、武汉、郑州建设了不少当地的“第一楼”,据悉这家企业这两年没少往洛阳跑,但一直没有拿到项目。政府应该出台相关措施,吸引这些成熟企业来开发,“多快好省”地建设城市新地标。

### 伊滨区开发 已经展开

伊滨新区的开发已展开,两年修了好几条路,在远离区内核心位置的龙门山附近搞了个滨河公园示范段,几个安置房项目、公务员小区建设较快,能看出一定模样的还有四、五个地产项目,如海港城、隆安

东方明珠、商会大厦等,其他项目动作不大,2011年年初有些工地竖起了一座座塔吊,现在还是那样,大多和楼市调整有关。

由伊滨新区的建设节奏可以看出楼市调控的影响。应该学学西安的曲江新区,靠

政府大手笔的规划,大力引进国内一线品牌地产企业进驻,造一座明天的新城。在调整的大环境下,缺少市场化、专业化的运作只能是事倍功半,难以达到预期效果,可能还会给新城建设留下遗憾!

### 稳中求发展 楼市更健康

对于今年国内的地产市场,业界各方大都不大看好。从中央政策层面看,政府多次重申明年不会对目前已有控制房价的紧固政策“大撒把”,从业内观点看,多方认为2012年房价的低谷才可能显现。党的十八大召开,政府换届,会寻求稳定的政策,不大可能让房

价反弹太快!

对于洛阳,2011年已签约的城中村项目2012年基本都进入大拆迁阶段,因此上半年项目竞争还不算激烈。10月前后项目一期开发陆续入市,洛阳楼市将在稳定中持续发展。(清雅小居)

## 读者投票抽奖公示

自2011年洛阳地产风云榜活动开展以来,受到广大读者的强烈关注,热心读者的投票也非常踊跃。

为答谢读者对该项活动的大力支持,特抽出10名热心读者,各赠送一年《洛阳晚报》,名单如下:

姓名	身份证号	电话号码
欧阳士中	410305*****250012	64***699
李好林	410327*****8270014	136****5733
马丽霞	410304*****210563	150****2515
常应祥	410321****24051	137****5197
杨树敏	410303*****072517	63***031
肖倩	410305*****061526	139****8402
尚立博	410328*****166516	135****7887
刘惠玲	410311*****263520	155****1116
刘文	410304*****110011	137****1462
肖雪芳	410305*****131525	136****4132

抽出20名幸运读者,各赠送精美台历及典藏明信片一套,名单如下:

姓名	身份证号	电话号码
张秀梅	410303****13052	158****3300
易复南	410305*****140534	64***816
张小雪	410311*****212521	133****3459
陈爱玲	410303*****182527	61***876
杜天定	410305*****304017	64****563
李素娟	410305*****274029	187****7675
常锋	410321*****040531	65****563
孙中江	410303****19001	151****9896
徐金生	410304*****11201X	136****7117
李洛明	410303*****050510	136****2017
白均良	410311*****025016	155****9334
王来欣	410304*****150032	65****706
姬藏菊	410303*****010529	151****8308
庞雪顺	410311*****214519	156****7073
段常浩	410303*****023719	139****5396
李明	410311*****102519	150****2737
孙克亮	410303*****200033	136****0761
董献杰	410311*****064536	189****1348
白炎强	410311*****305017	158****2188
徐明义	610202*****290018	131****2330

请以上获奖读者携带相关身份证明,于2012年1月13日~1月18日到洛阳新区开元大道218号报业大厦3楼西厅地产部领取奖品。



《洛阳晚报·楼周刊》官方微博已经开通。您可以登录新浪微博,关注《洛阳晚报·楼周刊》,加入我们,纵论洛阳楼市,评说地产江湖,与《楼周刊》一起关注洛阳楼市热点、焦点、看点,提出您的疑点、难点、观点。我们将从《洛阳晚报·楼周刊》微博中选取一部分真知灼见,刊发在“博文天下”栏目中,希望大家踊跃发言。

房地产是一场气势磅礴的剧,上半场演了十几年,2007年把剧情推到了最高潮,出现了许多人物。现在是中场休息。下半场马上就要开演,上半场比的是数量,完成了人均35平方米的任务。下半场是比创意、比创造力。开发商们准备好了吗?  
——@潘石屹 SOHO中国董事长

国土部2011年对15家大型房企拿地情况进行跟踪监测。这15家品牌房企去年上半年在一线城市拿地金额约132亿元;在二线城市拿地金额超过210亿元;在三线城市拿地金额约240亿元。这意味着,15家大型房企二、三线城市拿地金额为一线城市的3.4倍。  
——@新浪地产

