

2011年洛阳楼市观察与2012年楼市思考——

2011年洛阳楼市的数据表现



2010年经过数轮调控后，中国房地产进入了深度调整期。从全国楼市来看，2011年限购令出台，部分城市的成交量呈直线下滑的态势，但是价格相对稳定。限购政策直接导致的成交量持续下滑也不过4个月的时间，5月份成交明显回升；由于连续上调准备金率、加息、首套房贷利率上浮，限购、限贷的累加效应组合，“金九银十”全国楼市成交量萎缩，一线城市全面进入“惨淡”的降价通道；一线城市“降声一片”，加之媒体对楼市下行的大肆渲染，12月24日以龙湖售楼部被

砸为拐点，“降价求生”成为各大开发商普遍采取的措施；10月份以后三四线城市成交也开始迅速下滑。

洛阳楼市2010年风声水起，供应、销售全面赶超2009年；进入2011年，面对新国八条、限贷等政策，洛阳楼市可谓逆市飞扬，持续上涨；但是到了下半年，随着二三线城市“限购令”的传言，洛阳楼市开始变得扑朔迷离。更为戏剧性的是，限购令还没有出台，在9月份以后，随着全国楼市下行大趋势，洛阳楼市急转直下，成交量迅速下滑。

2011年洛阳楼市最大特征是供应量明显增加，洛阳楼市总体供应面积达到486.97万平方米，分别是2009年的近2.5倍、2010年的1.3倍。与之相应的销售量，却呈现明显下滑趋势，2011年销售仅296.49万平方米，而2009年是378.6万平方米，2010年达到455万平方米的高点。2011年市场库存不断加大，供过于求的表征明显。

在价格方面，或许没有哪个楼盘像2011年上半年这样敢定价，房价从年初开始一路飙升至6月份。2011年洛阳商品房市场总体成交均价达到每平方米4484元。所以下半年成交量虽然下滑明显，但是成交金额却基本与去年持平。虽然进入下半年，市场下行迹象明显，但是市场价格表面上却一直维持在高位状态中。

2011年洛阳楼市留给我们很多惊喜，很多纠结，也留给我们更多的思考……

(未完待续)

(周莉)



楼市数字



16176元

春节虽然临近，但没给北京房地产市场带来一丝喜气。截至17日，本月仅有5个住宅项目获得了预售许可，住宅项目提交的“空窗期”达到了9天。

来自亚豪机构的数据显示，春运启动后，一些项目的售楼处已经提前放假，新盘市场出现了“0”供应的局面，开发商的供应热情被彻底“冰封”。房地产交易管理网数据显示，上周，北京市期房、现房住宅累计成交1797套，面积17.3万平方米，成交套数环比前一周减少3.5%。商品住宅的整体成交均价仅为每平方米16176元，创下本轮房价下降以来的最低值。

(据新华网)

8748元

2012年第二周，天津市商品房价格继续回调，每平方米8748元的均价是除限购令出台当月之外的最低价格，环比前一周下降了5.1个百分点。与此同时，二手房上周成交均价则环比上涨2.7%，业内人士认为，这也进一步证明了地段和交通因素在购房选择中的地位越来越重要。

据天津市国土房管局发布的《每日房价》统计，上周天津市房地产市场成交量继续低位运行，其中商品房日均成交80套，环比前一周即1月1日至8日的日均成交量下跌0.9个百分点，二手房日均成交量113套，环比上涨2.1%。

春节前两周是楼市传统的销售淡季，今年天津市商品房价格在春节前持续下滑，尽管如此，多数购房者仍表示要观望第一季度的市场情况再作决定，因此业内人士预计，房价回调在春节后还将持续一段时间。

(据人民网)

30%

受住宅限购令的影响，去年武汉市商用房出现井喷，不论是上市数量还是价格涨幅都创下新高。据统计，去年武汉市商铺、写字楼、工业、仓储物流等各类商用房共卖出了3万余套，其中价格涨幅最大的写字楼，成交均价已达每平方米8600元，涨幅达到30%。

在成交量上，去年武汉商铺和写字楼共成交近1.95万套，远超前年1.36万套的水平，其中写字楼成交均价达到每平方米8600元，较前一年上涨30%。

在投资门槛相对较高的商铺上，去年全年成交均价为每平方米15250元，较前年上涨14%。

(据新华网)

2011年我国商品房均价同比增6.9%



2011年房地产投资增幅虽然明显放缓，但其投资总额依然创下了历史新高，同比增长了27.9%。在限购、限贷、限价的“三限”政策下，全国平均房价涨幅明显放缓，同比增长6.9%。

国家统计局近日公布的数据显示，2011年全年房地产开发投资61740亿元，比上年名义增长27.9%。“房地产开发投资额创历史新高，部分是因为保障房投资大涨。另外主要也是2009年~2010年大量供应的土地进入投资高峰期。”北京中原地产市场研究总监张大伟表示。

同时需要注意的是，房地产开发投资同比涨幅已经连续6个月回落下调，比前三季度回落4.1个百分点，比上年回落5.3个百分点。上海某研究院预计全年房地产开发增幅将保持在28%左右的历史偏高水平。

房价下行周期或较长

2011年，全国房地产开发企业完成新开工面积19.01亿平方米，同比增长16.2%，增幅较2010年大幅回落24.5个百分点。2011年，全国商品房的销售面

积10.99亿平方米，比上年增长4.9%，增速比上年回落5.7个百分点，其中，住宅销售的面积增长3.9%。商品房销售额59119亿元，增长12.1%，增速比上年回落6.8个百分点，其中，住宅销售额增长10.2%。

虽然销售面积同比依然上涨，但已是近年来的最低涨幅，而且如果减去保障房供应的增加量，实际与2010年相比基本持平。

统计显示，2011年商品房平均销售价格为每平方米5381元，比2010年增长6.9%，增速回落了0.6个百分点。“预计这次房价下行周期将相对较长，预计2012年第三季度前后将出现负增长。”上海某研究院高级研究员苏艳表示。

今年房地产难言全面复苏

国家统计局数据显示，2011年12月

份，国房景气指数为98.89，连续7个月下滑，创下了近28个月以来的新低。影响房地产开发景气指数下滑的原因，一是资金压力增加，信贷收紧；二是限购，因为非限购城市的市场容量不大，绝对价格不高，明显影响了开发景气指数。

国家统计局数据显示，全年房地产开发企业本年资金来源83246亿元，比上年增长14.1%，增速比上年回落12.1个百分点。其中，国内贷款增长与上年持平，自筹资金增长28.0%。“代表房地产企业资金压力的资金杠杆率已经达到了2.44的历史低位，资金压力目前来看空前。”张大伟表示。

某专家认为，在中央坚持房地产调控政策不放松的形势下，国房景气指数仍将继续下行，预计2012年第三季度前后有可能会探明底部，这轮下行周期，将显著超过上一轮。2012年国房景气指数将处于100点以下，房地产行业难言全面复苏。

(据新华网)

