

住建部专家：

下半年楼市稳字当头

核心提示

□据 中国新闻网

国家住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹在重庆称，目前楼市整体下行趋势已不存在，但是大幅的反弹和回升也不太可能。稳字当头是今年下半年房地产市场的发展状况。



24日，2012年重庆房地产市场半年度发展论坛暨上半年楼市半榜颁奖典礼在重庆大剧院举行。秦虹在此间称，开发企业投资的增长速度现在是16.6%，开发企业明显采取“缩量保价”的策略来应对市场的不确定性。

秦虹说，全国1月~6月住宅新开工面积负增长10%，房价较高地区新开工面积下降明显。北京1月~5月住宅新开工面积521.2万平方米，同比下降15%；上海1月~5月住宅新开工面积775万平方米

米，同比下降26%。开发企业不拿地、不开工的情况依然存在。同时，从整个房地产开发企业来看，企业的资金压力目前总体还是存在的，但是资金紧张持续恶化的状况应该可以逐步改善。

对于今年6月楼市反弹的现象，秦虹认为房地产本身具有很强的资产属性，它与货币政策的宽松、紧缩，利率的高低有直接关系。目前民间资金对房地产的投资实际上是高度观望的。

对开发企业而言，除了正常的开发计

划，一方面会寻求土地便宜的机会性投资；另一方面还会寻求合作者投资。此外，民间投资的新趋向，一是房托和房地产私募，二是寻求商业地产投资。

秦虹还认为，当前房地产调控政策中说的“不动摇”指调控方向不动摇。它包括两个方面，一是抑制投机、炒房需求来控制房价上涨，促进房价合理回归；二是支持和保护合理的购房需求。采取差别化的信贷和税收政策，将有助于抑制楼市投资和投机性需求。

(上接 D01 版)

价格平稳仍是洛阳楼市主基调

■上半年新建商品住宅价格基本平稳

今年上半年过去了，我市住宅价格走势如何？从同比数据看，新建商品住宅价格仍然低于去年同期水平，从环比数据看则有落有涨，整体上看，上半年我市商品住宅销售价格基本平稳。

我市新建商品住宅销售均价分别是：1月份为每平方米4008元，2月份为每平方米3922元，3月份为每平方米3963元，4月份为每平方米4048元，5月份为每平方米4020元，6月份为每平方米

4092元。

7月初，记者采访了国内地产界一位名人。他认为，像洛阳这样的城市，目前房价和老百姓的家庭年均收入相比，处在一个较合理的区间。目前洛阳的整体房价在每平方米4000元左右（包含经济适用房），普通商品房的均价在每平方米5000元左右，买一套100平方米的房子在50万元左右，感觉处在一个比较合理的价格区间，在这样的房价区间

下调房价，一些楼盘以价换量是可以理解的，但是在整体市场上平均房价整体大幅度下调的情况，在洛阳应该不会出现。

由此可见，洛阳住宅价格近段时间不可能有大的波动，在楼市调控没有放松，市场供应量大于销售量的买方市场大背景下，以价换量仍会持续一段时间，洛阳新建住宅价格还会在一段时间内保持相对平稳。



7月22日，2012“我爱我家”最美楼盘摄影大赛颁奖仪式在中泰世纪花城销售中心举行。洛阳市摄影家协会主席高均海宣布了获奖名单并对获奖作品进行了逐一点评，洛阳中泰房地产置业有限公司总经理关沅峰为获奖选手颁发了荣誉证书和奖品。

中泰世纪花城是2012“我爱我家”最美楼盘摄影大赛的第一站，共有近百名摄影爱好者参加了采风创作，共同用镜头发现、记录了楼盘之美，展示了花园般美丽的家园。

大赛共收到600余幅作品，经过评审组公正、公开的评选，最终评出了获奖作品。

本刊记者 刘琨/文 王琳/图



东方今典·境界 景观高层开盘劲销



7月21日，东方今典·境界26号、28号楼景观高层开盘，吸引了众多新老客户参与，现场认购火爆，3小时内，200余套房几乎售罄，劲销过亿。

据了解，此次推出的东方今典·境界26号、28号楼一经面市便颇受关注。其中46平方米精奢小户型，87平方米舒适两房以及131平方米河景三房最受欢迎。东方今典·境界尊享洛河风光，体育中心商圈、丹尼斯商圈、洛阳大学城等环伺周围，配套资源十分丰富。随着丹尼斯超市进驻，便捷生活将更上一层楼。这次开盘的26号、28号楼占据最好观景位置，故格外受购房者青睐。

(东方)

广州购房者年轻化 近四成不足30岁

随着近期楼市成交的回暖，楼市置业人群结构也出现新的变化。数据显示，广州30岁以下年轻买家的比例从2008年起一直保持小幅上升的趋势，到今年上半年达到接近四成。另外，2011年限外令出台后比例略有下降的外地户籍买家上半年又出现回升，再度超过六成。

走势不明致购房者年轻化

自2008年下半年以来，30岁以下的年轻群体逐渐成为广州楼市置业的主力人群之一，年轻首置买家的比例一直保持小幅上升的趋势。以二手房为例，数据显示，今年上半年，广州二手房交易中30岁以下年轻买家的比例接近四成。

一般来说，传统观念、家庭小型化、投资渠道单一、房价走势不明等是导致购房人群年轻化的主要原因。

广州市社科院高级研究员彭澎认为，限购政策是导致购房人群年轻化发展不可忽视的原因。他说：“年轻人是首次置业的主力军，他们并不受制于限购政策的影响，虽然很多人还是依赖于家庭，但对后市房价上涨空间的预估促使他们选择尽早入市，这种包含投资意向的刚需在当前楼市中占相当大的比例。”

笔者了解到，婚房也成为现在年轻人置业的考虑因素之一，出于生活保障和情感依赖，“有房才有家”的观念已经根深蒂固。房子俨然成为婚姻的门槛，婚房需求使市场持续旺盛。

外地户籍买家再度回升

除了年轻化的特征日益明显，上半年二手房市场外地户籍买家的占比再度回升至六成以上。

据国家统计局发布的第六次全国人口普查统计数据，外来人口在常住人口中的比重已经由2000年的33.29%升到37.48%。彭澎认为，由于广州市常住人口中的非户籍人口数量庞大，所以外地户籍买家的占比达到六成也在意料之中。

事实上，去年2月24日颁布的“新国八条”广州落地细则规定，对能提供自购房之日起算的前2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房。限外新政实施后，广州楼市外地户籍买家的比例出现下降。上半年外地户籍买家重新攀升到六成以上，有业内人士表示，这一方面是广州城市价值不断提升，吸引越来越多的外地中高端人才来穗就业、发展及生活，另一方面也可能存在为规避限购政策的可能。

(据《南方日报》)