

“金九银十”话楼市

购房需求温和释放 供大于求格局未变

□记者 韩黎芳

“金九”洛阳楼市供应量大增已成事实,这给购房者带来了更多的选择,也使市场竞争更加激烈。我市众多开发商集中在9月、10月开盘放量,推出促销优惠活动,使洛阳楼市在供大于求的状况下得以平稳前行。

据统计,9月我市投放市场7680套商品房,面积达74.47万平方米,同比分别上涨了61.72%、41.15%,可见开发商对“金九”寄予了厚望。但“金九”销售并未达到预期,市区共销售商品房2349套,面积26.06万平方米,金额达12.37亿元,环比分别下降了31.95%、22.12%、20.25%。

抢占“金九银十” 新盘供应量增大

支持和鼓励自住型需求的差别化政策使开发企业对楼市比较乐观,在6月、7月成交量回升之后,一些企业开始增加投资和扩大新开工面积。洛阳楼市从下半年开始销售回暖,进入9月,新盘供应量明显增加。

9月我市批准预售的新建商品房有洛阳·恒大绿洲、升龙广场、东方今典、富地·蓝泊湾、盛唐至尊、泉舜财富中心、顺驰城、东方今典·观澜、恒生科技园一期、伊水苑等19个项目,投放市场

7680套商品房。这些新盘分布在洛阳新区、高新区、西工区、涧西区、伊滨区、瀍河回族区等区域,其中新建住宅供应面积为64.29万平方米,同比增长28.02%。

1月~9月,我市商品房供应面积为392.66万平方米,同比增长59.58%,其中新建住宅供应面积为325.2万平方米,同比增长47.71%,市场没有因为调控而影响供应量。

记者在9月下旬洛阳日报报业集团

举办的2012洛阳秋季精品房展会上看到,新房供应非常充足,有多层、高层、小高层及洋房等类型;在产品选择上,以高层住宅为主,低总价、低月供的中小户型最受青睐。

在刚需购房和改善型购房占主导的大背景下,开发商都在积极抢占市场,从9月开盘的户型可以看出,适合刚需的户型占比最大,50平方米左右的小户型单身公寓,80平方米~130平方米的两房、三房户型最受欢迎。

调控效应依然存在 市场销售环比下降

9月,国家有关部门明确表态继续坚定调控房地产市场,调控对洛阳的房地产销售的影响依然存在。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌表示,由于宏观调控手段的介入,淡季、旺季之说已被打破,才出现了6月、7月常规淡季的高成交量。由于进一步加速销售的动力不足,“金九银十”并不会出现井喷。随着前几个月长期抑制后的集中释放,未来购房需求将进入温和释放期。

洛阳楼市9月的市场销售恰恰证明了这一点。

9月我市新建商品房共销售26.06万

平方米,销售额为12.37亿元,同比分别增长8.40%、24.70%,环比分别下降22.12%、20.25%;其中新建住宅销售面积为23.59万平方米,销售额为9.99亿元,同比分别增长0.68%、5.60%,环比分别下降24.39%、24.55%。

1月~9月,我市商品房销售面积为207.32万平方米,销售额为97.19亿元,同比分别下降16.46%、15.90%;住宅销售面积为178.93万平方米,销售额为73.83亿元,同比分别下降24.01%、28.86%。

买房前怕涨价,买房后怕降价,已步入中年的王楠最近比较纠结。在新区一售楼部,她对记者说:“两个月来看了不

少楼盘,发现有的楼盘原先的优惠没有了,有的优惠幅度降低了。政府一再强调调控不放松,这房价应该不会大涨吧,我想等等再说。”像王楠这样的购房者不少。

业界有关人士认为,连续降息等降低购房成本的政策推动了刚需及部分改善型需求的释放,成交量回暖是由于开发商“以价换量”和货币政策的微调刺激刚性需求入市,但整体楼市尤其是开发企业资金面相对较为紧张的“基本面”并没有改变,开发企业对于当前市场回暖趋势应仍持谨慎态度。

(下转D02版)

本期导读

各地房价稳中有升 还原真实的洛阳楼市

..... D02版

..... D04版