

## “金九银十”话楼市

# 9月份洛阳房价底部盘整环比下降



核心提示

□记者 韩黎芳

楼市调控中,房价走向是最受购房者关注的因素。市住房保障和房产管理局数据显示,9月,我市新建商品住宅均价为每平方米4234元,同比上涨4.85%,环比下降0.21%,房地产市场仍然处于底部盘整阶段,房价在年内将继续保持相对平稳的态势。

## 全国房价 9月份涨幅有所收窄

9月,全国楼市并未如之前一些人所预料的那样成交量大涨,相反,包括北京在内的多个城市均出现环比下滑。在房价方面,从全国70个大中城市来看,虽然涨幅有所收窄,但仍有31个城市保持上涨态势。

数据显示,9月份全国70个典型城市新建住宅价格环比上涨0.02%,涨幅与8月份相比有所收窄,是自今年6月份止跌后连续第4个月上涨。

虽然“金九”未见火热,但为了防止楼市在10月份出现“爆炸式”上涨,9月份以来,多部委频频喊话平稳市场预期,多个城市也相

继出台措施进行实质干预。

全国楼市9月份呈现以下两个特点:

一是市场平稳,成交量为最近几个月的低点。9月份,54个城市新建住宅成交面积环比减少约14%,成交24.6万套,环比下降了10.2%;二是受调控政策影响,开发商以价换量基本结束,很多城市楼盘价格止跌,热销的项目折扣减少,购房者再现犹豫情绪。

业内人士指出,目前楼市以价换量基本结束,继续出现大规模降价的可能性很小,大多数开发商推出的优惠活动多是营销手段,实质折扣力度有限,市场销售量下降。

## 洛阳房价 底部盘整稳定为主

调控政策对洛阳的影响也在继续,但业内人士分析,年内房价继续上涨或下降的可能性不大。

一方面,洛阳楼市本身是刚需市场,被观望情绪压抑的需求在开发商优惠促销的刺激下得以释放。许多楼盘举办红酒品鉴、论坛峰会、音乐晚会等维系客户活动,推出到访有礼、购房优惠、特价房源等优惠措施吸引客户,营销活动丰富,促销力度较大。

市住房保障和房产管理局数据显示,1月~9月,洛阳新建商品住宅的供应面积同比上涨47.71%,楼市不差房,其中9月份的商品住宅供应面积为64.29万平方米。而9月份的商品住宅销售面积则为23.59万平方米,环比下降24.39%,楼市呈现供大于求的格局,房价大幅上涨缺乏支撑。

另一方面,像洛阳这样的三线城市,随着

城市的发展,原先被低估的房地产价值日益凸显。洛阳新区的发展、城市轨道交通的规划、城中村改造推进等都是房地产行业的助推器,这些决定了无论自住、改善还是投资,洛阳楼市的未来前景都比较好。

目前,地价的水涨船高,高端楼盘建筑成本的提升,好品质住宅配套的完善等因素,也使得房价出现大幅下降的可能性减少。部分房企的资金回笼在前三季度已完成,不愿再进行大幅度降价。也有不少楼盘的优惠活动还在进行,但以价换量的方式在减少。小幅度、阶段性地促销,既保证成交量又保持价格平稳,正成为市场促销主流。

业内人士分析,中央强调坚持房地产调控不动摇,洛阳楼市供大于求,四季度房价缺乏上涨动力,但下降空间也不大,处于底部盘整阶段,这种盘整可能延续至年底。

## 本期导读

20个城市土地推出量增加、成交量下滑

▶▶ D02版

前三季度洛阳楼市盘点

▶▶ D04版

还原真实的洛阳楼市

▶▶ D05版

掌握收房七要素  
避免权益受损害

▶▶ D07版



绘制 董先锋