

房源充足奠定洛阳楼市平稳发展基础

外地人购房量企稳回升



记者 韩葵芳

为应对一、二线城市的房价，不少国内品牌开发商进入洛阳开发高品质的大盘、新盘，既回避了调控带来的市场风险，也给洛阳楼市带来品种齐全的各类房源，吸引了不少外地购房者。10月开始，来洛置业的外地人呈增长态势。



《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。

2012年，在调控之下，楼市仍出现复苏，全国住宅成交可能同比微增，但总量将创历史新高。如剔除保障房因素，1~10月，商品住宅已创历史新高，且增幅还较大，30个典型城市成交面积同比增14%，均价同比增2%。量明显增，经济保增长有功；价微涨，让调控有效果。完美结局噢！

——杨红旭 上海易居房地产研究院 综合研究部部长

明年楼市改革的关键是调整结构。从现在大势来看，有人预测的下跌20%可能性不大，而且房地产市场本身也需要平稳着陆、软着陆。所以，明年应该把调整结构放在首位，即加大保障性住房的供给，这方面住房的比例大了，那整个楼市的平均价格就下来了。

——顾云昌 中国房地产及住宅研究会副会长

房产税试点沸沸扬扬，但是，房产税试点为何种方式，目前还是未知数。至少沪渝模式未必是对的，而且也没有多少效果。我注意到：一直以来财税部门提到的都是房地产税制改革。至于其他的政策，我认为不会有大的变动。特别是仅仅试点房产税的阶段，限购退出对房价的放开有大的促进，恐怕不敢放开吧！

——陈宝存 全国房地产经理人联盟副秘书长、地产知名专家

当前我国城镇人均住宅面积33平方米多点，40平方米纳税线偏低，将城镇三至四成家庭都包括进去了。发达国家舒适住房面积，是人均40~50平方米。我的建议是：暂时可参照上海做法，人均60平方米以上征税，占全国城镇家庭的15%左右，等于是向富人征税！

——杨红旭 上海易居房地产研究院 综合研究部部长
(常旭阳 整理)

多种房源投放市场

今年以来，洛阳楼市的市场供应明显增多。市住房保障和房产管理局数据显示，1月~10月，我市共有38955套、420.54万平方米的新建商品房投入市场，同比分别上涨42.19%、47.37%；其中新建商品住宅32221套，面积349.35万平方米，同比分别上涨45.04%、

36.08%。楼市平稳发展的基础就是房源充足，比去年多出40%的供应量，决定了洛阳楼市房源相对充足的市场格局。

不少外地品牌开发商看中洛阳楼市的发展潜力：以刚性需求为主；宜居环境和影响力；没有限购

等。外地开发商在洛开发的项目，大多针对中高收入阶层，利润率及抗跌性都比较好。

业内人士分析认为，促进楼市长期健康发展，需要更多地从供给面着手，规划合理的城市发展布局，扩大各类住宅的有效供给。从目前洛阳楼市的供应和销售来看，

没有必要限定外地人购房。

我市正在积极建立多层次的住房供给体系，如廉租房、经济适用房、普通商品房、中高档精品商品房等，满足人们购房的多元化需要，尽快形成洛阳住房市场多层次的供给体系，既有保障房，又有不同层次的商品房。

外地人购房量企稳回升

作为全国宜居城市，洛阳对周边城市购房者很有吸引力。在开发商以价换量的秋季大优惠中，一些洛阳籍的外地人选择了品质好、价格适宜的楼盘。

记者在采访中得知，外地人在洛阳买房一是为了保值，二是想等退休回来定居。

洛阳房价适中，比二线城市低不少。洛阳是豫西的经济和文化中心，省内各地到洛阳买房的人越来越多。

有多少外地人在洛购房？

今年10月，外地人在洛购房企稳回升，共购买283套、3.11万平方米、1.64亿元的新建商品房，同比分别上涨103.6%、115.97%、127.78%，环比分别上涨23.04%、26.42%、23.31%，销售面积约占当月新房全部备案面积27.21万平方米的11.4%，相对前9个月，出现较强的反弹。

1月~10月，外地人在洛共购买2099套、21.51万平方米、

11.87亿元新建商品房，同比分别下降2.33%、7.92%，上涨1.89%，销售面积约占前10个月全部备案面积234.53万平方米的9.2%。

外地人在洛阳置业大多会关注项目的潜在升值和保值能力，倾向于高端楼盘，不会对洛阳中低端楼盘的价格形成影响，利于洛阳楼市的品质提升。

一些在外地的洛阳籍人士打算退休后回洛定居，目前购房

后，先托亲朋好友代为出租管理。他们觉得洛阳很适宜居住，和大城市相比，房价低，物价低，居住环境很适宜，城市很美。

业内人士认为，洛阳作为开放型城市，还处在快速发展过程中，新区的建设、旧城的改造，都需要大量的外来投资。目前，外地人在洛阳购房处在一个合理的比例，对洛阳楼市的销售和价格不会产生大的冲击。



建业·世纪华阳举办2012洛阳地产沙龙活动

11月23日，主题为“一路同行，分享共赢”的洛阳地产沙龙活动，在建业·世纪华阳营销中心举办。来自洛阳房地产行业的开发商、媒体等各界人士参与了此次活动。主办方安排来宾参观了6期江山汇样板间，并就洛阳房地产市场现状与发展交换心得，共谋发展。

王易文/文 崔岩/摄



绿都·塞纳春天“温馨感恩节 让爱住我家”活动圆满举办

11月24日，近百位家长带着孩子早早来到绿都·塞纳春天“温馨感恩节，让爱住我家”活动现场。孩子们有的绘父母、有的绘家园、有的绘天空，用

笔书写感恩之情。在活动接近尾声时，每一位客户都在工作人员发送的便签纸上写下自己对亲人、朋友的祝福，并把它贴在展示墙上。

绿都·塞纳春天不仅致力于打造精雕细琢的品质空间，更懂得关注人们的品质生活，为高尚人群悉心营造丰富多彩的生活。

值此感恩节之际，绿都·塞纳春天筹备精彩活动，既为回馈广大客户的厚爱，又能够让让他们感受到浓郁的人文情怀。
(刘琨)

