

## 2012洛阳房地产热词扫描(3)

# 小户型逆袭

□王易文

2012年的洛阳楼市，从轰轰烈烈的综合体，到市场新贵大平层，最终将目光落在了小户型上。小户型从崛起沉寂再到复兴，期间经历令人五味杂陈。然而，在行将年末的时候，小户型正在用实际行动证明，在这个时刻蕴藏变数的市场中，最终受欢迎的，仍是它。

### 小户型因何再火

其实，这一年，洛阳楼市关于小户型的“传说”一直不绝于耳。盛唐至尊、升龙广场、九嘉海港城、衡达地标、名优雅筑二期六合院、宝龙城市广场、863创智广场等，都推出了各自的小户型产品。开发商多以低首付、降价等手段积极推货，使得小户型供销非常火热。

业内人士分析，随着洛阳城市化进程的推进和城市配套的成熟，人们的生活便利性逐步提高。小户型产品因投资回报率高，受到了购房者的青睐。

其实，小户型的火爆得益于房地产行业

的周期性发展。2003年至2008年是洛阳楼市的蓬勃上升期，2008年市场买卖最活跃，房地产项目也如井喷一般入市。2009年至今，楼市进入深度调整期，小户型产品累积下的供应量需要市场去消化，投资需求慢慢被抑制。

今年，小户型产品的入住率才开始走高，投资回报率也在上涨，开发商、刚需族乃至投资客均开始重新看好这类产品，因此小户型产品再次走热。

### 三大类小户型热销

目前，洛阳市场上的小户型产品可以分为3种形式，即酒店式公寓、SOHO类、纯住宅式。

近几年，洛阳新增了不少城市综合体项目，酒店式公寓作为城市综合体项目中一个不可或缺的产品，受到了市场的高度关注，比较有代表性的产品有升龙广场·升龙华府55平方米小户型等。这类小户型产品因其所处项目往往为某一区域内有极大发展潜力的楼盘，因此，销售起来比较容易。目前，涧西区一套35平方米左右的一居室小户型公寓，

月租金为1000元至1500元。对购房者来说，这类产品是租、住两相宜。

SOHO类产品在洛阳也不算陌生，安徽路上早些年开发的万国银座，就有这种产品类型。现在，这种产品主要出现在经济开发区的楼盘中，如863创智广场、恒生科技园等。目前，SOHO产品已经更新换代，更加适应市场，而且其“买即送”的特点更受到了创业青年们的追捧，成为时下炙手可热的类型。

最后一种是纯居住用小户型，如火车站旁的衡达地标40平方米的精巧小户型、近期销售比较火爆的盛唐至尊43平方米小户型等。对刚需一族来说，购买一套房子并不轻松，然而低首付的小户型产品，正好适合刚需族过渡性的需求。低总价小户型的入市，对刚需族购买力是一种有效且有益的释放。

不过，与市场上大量拎包入住、精装修项目不同，由于供应量剧增，小户型产品开始逐渐剥离装修等增值内容，依靠毛坯房这种绝对低价的方式，拼掉其他产品形式不少市场份额。

逆袭：网络用语，指在逆境中反击成功。



## 香榭里·定鼎广场开盘当日成交房327套

12月2日，香榭里·定鼎广场项目盛大开盘，仅上午到场客户就接近500组。据统计，开盘当天共成交了327套房子，成为2012年年末洛阳楼市开盘成交小高潮。

据悉，香榭里·定鼎广场是实景观房开盘，展现了开发商的信誉和实力，当天景观示

范区和样板间同时开放，去参观的客户络绎不绝，看完以后赞不绝口。

香榭里·定鼎广场位于定鼎路东、明堂正南，处于隋唐洛阳城的中轴线。增凯地产旨在打造中原地区首屈一指的高尚住宅社区，开启洛阳品位生活的典范。（王易文）



## 住总·鼎城与市第五十五中学签订战略合作协议

12月5日，住总·鼎城与市第五十五中学签订了战略合作协议，这是继去年鼎城与伊顿国际教育集团签署战略合作协议之后，又一家教育机构属意鼎城。此次合作将鼎城“立体化教育配套”模式推向新高度，即幼儿园、小学、中学的全程配置。

市第五十五中学连续8年荣获市教育局“初中教育教学目标管理先进单位”称号，

若进驻鼎城，将有助于提升洛阳城北区域教育水平。

鼎城项目由国企500强北京住总集团旗下企业、洛阳市住总宇泰房地产开发有限公司开发，位于老城区定鼎北路，总规划面积150万平方米，集高档住宅、商业、酒店、教育、文化、旅游等多功能于一身，是我市重点工程项目。（王易文）



## 正大会会员招募活动12月1日盛大启动

日前，一场“正大光明”大型公益活动在洛阳引起巨大反响，让洛阳人看到了正大集团倡导公益、绿色节能的国际化生活理念。12月1日，正大集团正大会在全球招募VIP会员的活动全面启动。

在万达室内步行街中庭东侧，仅12月1日、2日两天，就有200多人成为正大会

VIP会员，会员不仅先行体验国际化的生活，还能获3000元首批产品购房基金、获正大广场贵宾资格、免费抽取上海正大参观游等特惠活动。正大会VIP会员招募仍在持续中。

洛阳正大置业开发的正大城市广场，聚三国大师智慧，为高端生活拓宽无限空间。

项目位于开元大道开元湖畔，总建筑面积超过100万平方米，涵盖豪装公寓、湖景豪宅、云间豪宅、正大广场、市民中心、5A写字楼，是集商务办公、高端购物、娱乐休闲、行政办公、高端居住于一身、具有国际先进水平的大型城市综合体。

（林伟）

## 建行举行“社区通达·泉舜财富联名卡”发卡仪式

11月30日，由建行洛阳分行和泉舜财富中心共同举办的建设银行“社区通达·泉舜财富联名卡”发卡仪式在华阳广场国际大饭店隆重举行。

建行洛阳分行与泉舜洛阳置业联手推出“社区通达·泉舜财富联名卡”，这是双方合作模式创新的新起点。据悉，联名卡以金融IC借记卡产品为基础，加载社区应用程序，具备社区门禁、社区会员卡、代发代扣

等功能，今后计划与周边商圈对接，涵盖衣、食、住、行等日常生活的整合服务。

作为中国房地产百强企业的泉舜集团，规划建设了位于洛阳新区CBD核心地段的泉舜财富中心，建筑面积约118万平方米，由一栋五星级大酒店、一栋甲级写字楼、一座24万平方米的购物中心、28栋高档住宅构成。

（王易文）



### 楼市数字

94%

11月，北京楼市的新房和二手房市场，签约量环比均出现了三成左右的上涨。其中，新房签约套数同比上涨了94%，接近翻倍。

根据北京市建委数据，11月北京新建住宅签约12988套，较2011年同期新房成交6683套上涨了94%。据北京中原地产市场研究部统计，北京11月新房成交均价为每平方米21096元，相比10月份均价有所上涨。此外，2011年10月、11月，北京二手房市场的签约套数为7262套、7428套，今年10月、11月的二手房签约套数为11449套、14449套。今年11月二手房签约套数环比上涨了26.2%，同比则上涨了94%。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析认为，目前的购房需求，一方面是刚需人群的婚房需求，另一方面是等待观望一段时间后，急需改善的置业升级人群。购房人普遍对后市房价继续下跌预期的减弱，也刺激了更多的需求趁年底入市。

（据新华网）

7.56%

深圳市规划和国土资源委员会近日公布的数据显示，11月深圳新建商品住房量升价跌，新建商品住房每平方米成交均价回到2万元以内。11月深圳新建商品住房共成交4340套，环比增加19.17%；成交面积41.55万平方米，环比增长25.77%；成交均价为每平方米18622元，环比下跌7.56%。这使得深圳新建商品住房在连续4个月每平方米成交均价破2万元后，回落到2万元以内。

同时，深圳二手住宅成交量也环比大幅增加。11月，深圳共成交6282套二手住宅，环比上涨34.35%；成交面积为52.40万平方米，环比增长34.67%。

（据人民网）

10%

青岛网上房地产公布数据显示，11月25日至12月1日，青岛市新房共成交3227套，环比前一周上涨10%。其中新建住宅成交2967套，环比前一周上涨13%。继前一周新房销量夺冠后，上周胶南新房销售量又一次拔得头筹。

从每日新房成交量来看，11月最后一周的新房成交量如同过山车，从11月25日起销售量逐渐攀高，至11月29日达到一周新房销量最高点，次日销量又猛降500多套，12月1日又稍有回升。其中11月25日新房成交260套，11月26日为480套，11月27日成交495套，11月28日成交530套，11月29日新房成交量猛增至792套，为上周新房单日成交量最高的一天，11月30日新房成交量下滑至273套，12月1日成交397套。

（据新华网）

