



洛阳楼市“中场”哨响

四大关键词 猜想“下半场”

□记者 霍媛媛

本期话题：洛阳楼市下半年走势的四大猜想

参与嘉宾：泉舜集团洛阳置业有限公司策划负责人张亮，洛阳易道房地产营销策划有限公司副总经理杨志伟，知名地产版主“清雅小居”严拥军。

目前，房地产行业已经正式进入“下半场”，在回味“上半场”之前，本期《头脑风暴》先将目光转向“下半场”，看看“货多”“改需”“跑量”“价稳”，是不是真的将成为“下半场”的关键词。



张亮

(资料图片由受访者提供)



杨志伟

霍媛媛摄



严拥军

(资料图片由受访者提供)

猜想一

投放量到底大不大

关键词：持续增量

记者：今年下半年市场的投放量会不会很大？会带来哪些影响呢？

严拥军：受金融紧缩政策的影响，下半年房地产开发商开工、建设的步伐都会明显放缓。因此，下半年新增的投放量虽然会有所增加，但并没有预期的那么大。

杨志伟：下半年乃至近几年内，洛阳会有大量的新增项目陆续投放市场，有6个区域（滨河南路瀛洲桥以西沿线，高新区滨河北路沿线以及周山板

块，西工区城中村、旧城、大厂改造地块，老城区、瀍河回族区城中村、旧城改造地块，陇海线以北区域，伊滨区）会有较大的供应量，虽然受金融紧缩政策的影响会打点折扣，但大趋势不变。

洛阳楼市的产品形态会继续丰富，在增量投放中，虽然会有容积率、素质平平、以价换量的项目，但大部分产品会在品质上有所提高，比如大部分城中村改造项目。

张亮：下半年，新区的正大国际广

场、建业龙城、盛唐至尊、大盟国际广场等大规模的项目均有不小的库存余量蓄势待发，抢占市场份额，加上许多实力较弱的小项目从银行基本拿不出多少“银两”，也会抓紧时间争夺客户资源，所以，预计下半年各大楼盘将集体出招，向市场“圈钱”。

此外，一些较为成熟的综合体项目，优势将会进一步凸显，像泉舜财富中心的泉舜购物中心下半年开业迎宾，将会逐渐得到市场认可。

猜想二

改需能接力刚需吗

关键词：刚需撑市

记者：下半年，刚性需求（以下简称刚需）、改善型需求（以下简称改需）以及投资型需求（以下简称投需），会有怎样的表现？改需能接力刚需吗？

杨志伟：刚需撑市仍然是下半年楼市的主旋律，从需求角度看，刚需量仍然是庞大的；从政策角度看，首套房仍然受保护，政策仍将满足居民家庭首套自住购房的合理信贷需求；从供应（存量）角度看，两室及小三室产品所占比重仍然是最大的；从供应（下半

年的增量）角度看，很大一部分来自城市框架的边缘，定价会比较低，跟刚需很对路。

下半年，一些品牌企业带来的低密度、高品质、新形态、新理念产品，将吸引改需的目光。而且，在城市边缘出现的这类产品，在价格上具备优势，会刺激改需进一步“抬头”。另外，投需可能呈现出较明显的上扬态势。

张亮：改需一定会接力刚需，这是楼市的发展趋势，但是就下半年的市

场形势判断，改需不可能替代刚需成为支撑市场的主要力量。

因为投放量大，下半年楼市会经历一场混战，家底儿不充裕或资金链很紧张的楼盘一定会大打“优惠牌”促销，受此拖累，市场提价空间不大，仍旧会是刚需当道。区别于大趋势，一些品牌大盘，像泉舜财富中心，则会持续呈现“改需大于刚需”的局面。

严拥军：如果市场下挫，改需等群体观望。

猜想三

可关注哪些时间点

关键词：楼盘混战

记者：下半年，有哪些时间点比较值得关注？分别对应什么样的主题？

张亮：上半年不温不火的市场形势让大多数楼盘都处于“吃不饱也饿不死”的尴尬境地，4月底、5月底、6月底报纸房地产广告扎堆儿的现象，更证明了这些楼盘在为报表好看而挣扎。

下半年，各个楼盘甩货的动作都会提速，从营销角度看，8月就有可能全面展开楼盘混战，进入9月，预计教师节、中秋节等都会被拿来猛炒，尤其

是中秋节，会成为不少楼盘的“救命稻草”。

严拥军：楼盘11月会开始混战，推出各种形式的促销活动，为过年资金短缺做好准备。

杨志伟：从新一届政府的调控思路看，是要系统、长效地解决经济问题，其中包括房地产行业的问题。这种思路偏向于采取市场手段来解决问题，所以没有就房地产行业本身采取直接干预，但有两项工作正在稳步推进：一是房产税扩容，指向改需、投需；二是金融调控，从资金的角度调节供给。

猜想四

房价会涨还是会跌

关键词：马太效应

记者：下半年，一批高品质和低密度楼盘的入市将会提高市场整体价格水平，但受金融紧缩政策的持续影响，部分楼盘可能选择打折促销以尽快回笼资金，在这种背景下，下半年的房价会有怎样的表现？

严拥军：从目前的情况来看，不少高品质、低密度楼盘入市脚步减缓，基本上都得到年底才会面市，正式销售要到明年春节后了，所以，它们对于市场整体价格不会产生什么影响。

预计下半年会出现团购、打折风潮，未入市的楼盘，很可能选择团购消化掉一部分房源，然后进行小体量的公开销售，毕竟，入市也要花钱；而目前因为价格偏高销售不畅的楼盘，尤其是那些“还没赚到钱”的楼盘，会放下身段加入促销队伍。

不过，市场整体价格仍然会维持目前这一水准。

杨志伟：下半年的房价可能出现“马太效应”，项目间的价格差会拉大。

具体来说，在存量供应中，地段和品质较差、无差异化的项目，在增量供应的压力下，价格会出现松动，但位于核心区域的项目（像百货楼商圈的凌宇犀地）、品质很过硬的项目（像景观规划很出色的加州1885）、占据稀缺自然资源的项目（像沿洛河的富地蓝泊湾）、毗邻城市资源的项目（像高铁板块的中成九都郡、大学城和体育公园之间的大盟国际广场），价格会保持一定的韧性。

张亮：据搜房网数据，洛阳2013年3月土地出让的楼面地价已达到每平方米2973元，再考虑到建筑成本越来越高，成熟的房地产企业早有抗风险的意识，所以房价基本上没有下行的可能。

同时，由于前期投放量未消化造成存量较大，加上下半年新增投放量的追加，“跑量”将成为下半年很多楼盘的主旋律，其间不排除一些楼盘会以价格换销量，另外，新一届政府未有放松金融紧缩政策的趋势，所以房价缺乏上涨的动力。

所以，综合来看，下半年洛阳楼市基本上会保持“量升价平”的走势。