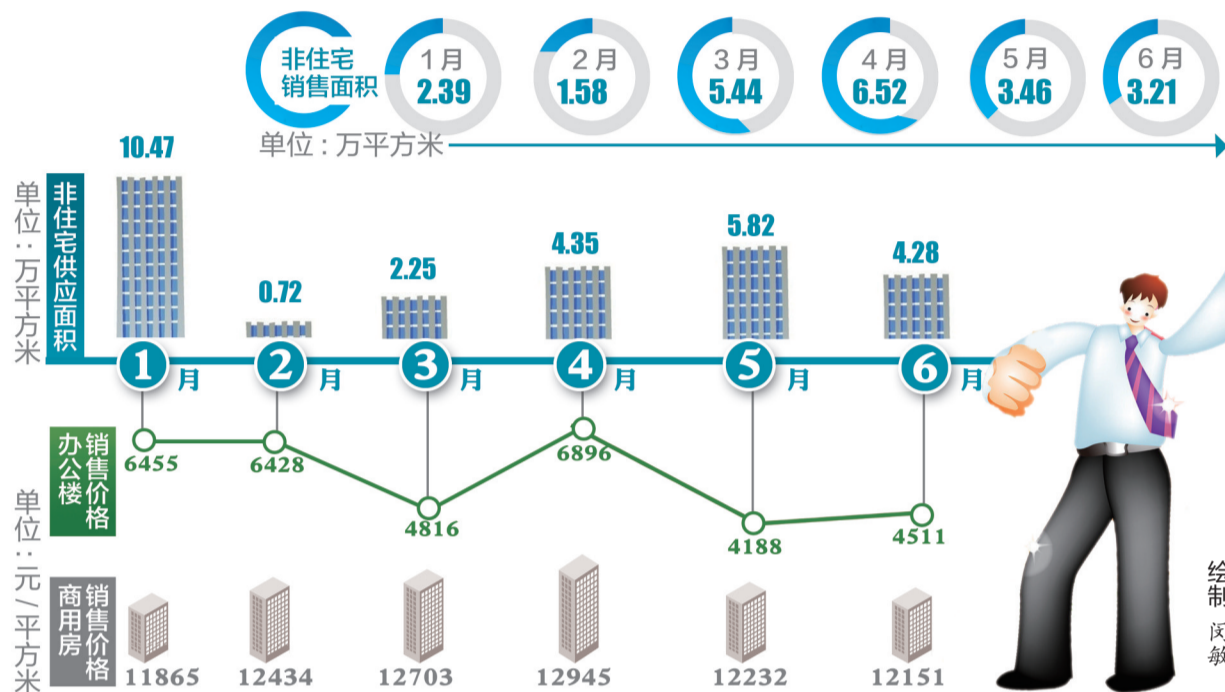




从非住宅市场情况看——

这半年,公寓写字楼撑起商业地产

上半年非住宅市场数据



□记者 霍媛媛

本篇关注:上半年非住宅(重点是商业地产)市场
邀请机构:洛阳和利时地产机构(以下简称和利时)
出场嘉宾:洛阳和利时地产机构总经理助理周莉
从数据上看,今年上半年的非住宅市场,相比住宅市场并不起眼。但市场层面,投资性需求却在这半年得到了一定释放,各类针对商业地产的投资活动屡见不鲜。

商业地产供应面积同比减少

记者:今年上半年商业地产产品的供应面积为何不如去年多?

周莉:上半年,数据显示非住宅产品的供应面积为27.89万平方米,刨除车位、仓库,商业地产的供应面积不足25万平方米,与去年相比少了不少。

这主要是因为,去年上半年的背景是住宅销售受阻,所以,各大房地产开发商才转而加紧销售商铺、写字楼等非住宅产品,这是一种“不得已而为之”的选择。今年,商品住宅销售形势尚可,所以大多数楼盘还是将精力放在住宅市场。

记者:在此背景下,商业地产整体表现如何?

周莉:今年商业地产领域的关键词应该是“运营”,也就是说转入了真正的商业领域。建业凯旋广场、泉舜购物中心都已经明确了开业时间。建业·壹号城邦、名门盛世、升龙广场等楼盘的商业也将陆续开始运营。所以,今年的商业会很有看头,因为无论是规模、品牌还是经营、管理,都会上一个大台阶。

公寓和写字楼 表现较抢眼

记者:可以明显感觉到,今年上半年,公寓和写字楼集中入市,它们表现如何?

周莉:一些商业地产项目转入运营阶段,并不意味着今年的商业地产领域没有亮点。

事实上,今年上半年入市的商业地产产品类型非常丰富。尤其是公寓和写字楼产品,可以说是全面升级、大牌

云集。

3月下旬,世纪中心写字楼开盘,销售形势很好,紧接着,升龙城、升龙广场、盛唐至尊、建业左岸国际、正大国际广场等楼盘都推出了写字楼或者公寓产品,这些产品的品质较以往的同类产品都有一定程度的提升,价格也较高,但市场反响较好。

近期,中泰商务大厦、天汇中心、国宝大厦也加入了这一阵营,可以说,这类产品的表现非常抢眼,从年中开始,已展开激烈角逐。

不过,虽然近两年写字楼租赁市场供不应求,租金也持续升高,但是下半年乃至未来几年的写字楼供应还将持续增加,洛阳的城市发展水平是否可以完全容纳、消化这些体量,目前无法定论。

土地成交情况显示,未来商品房的供应——集中在洛北区域及伊滨区

2009年—2013上半年洛阳房地产市场土地成交情况

年份	出让(幅)	成交面积(亩)	成交金额(万元)	单价(万元/亩)
2009	20	844	85111	101
2010	40	2576	396346	154
2011	105	5773	867303	150
2012	23	2374	476479	200
2013上半年	15	1205	224237	186

(表中数据来源:和利时针对市国土资源局网站公布的相关数据进行统计得出)

□记者 霍媛媛

本篇关注:上半年土地市场
邀请机构:洛阳和利时地产机构(以下简称和利时)
出场嘉宾:洛阳和利时地产机构总经理助理周莉
作为房地产行业上游市场,土地市场直接影响着这一行业的发展,正因如此,它一向被看作是房地产行业的“风向标”之一,毕竟,没有土地这个“面粉”,就没办法做出“面包”——房子。

记者:今年上半年洛阳的土地市场情况如何?

周莉:市国土资源局发布的相关数据显示,上半年我市房地产市场共计成交可供开发的土地15宗,总面积1205亩,平均成交单价为每亩186万元。

总体来看,2013年上半年洛阳的土地市场并不像全国很多地方尤其是一线城市的土地市场表现得那样火热——疯狂拿地、地王频出,显得比较平淡,也没多少亮点。

由此也可以看出,可能是由于目前核心区域的地块相对稀缺,而标的价格依然居高不下,造成

房地产开发商拿地相对谨慎。

记者:这些成交土地分布情况怎样?

周莉:据和利时统计计算,高新区占绝对主力,占比34%,成交土地主要集中在九都路以西区域;其次为老城区,占比25%,成交土地主要位于道北区域;另外,伊滨区占比20%,新区占比14%。

可以看出,这一结果与上半年商品房供应面积(即获准的预售面积)的分布区域比例类似,这也再一次证明,未来商品房的主要供应区域将集中在洛北城区及伊滨区。

绘制 闵敏