



从商品住宅价格走势看——

# 这半年,市场对价格敏感度高

□记者 霍媛媛

本篇关注:上半年商品房(重点是商品住宅)市场的价格走势

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

梳理完供求关系,就得梳理购房者最关心的房价问题了。从整体数据看,今年上半年我市商品房、商品住宅的价格都呈上涨趋势,但实际的市场情况又如何呢?赶紧来看看吧。



## 1 三个因素促使整体价格上涨

记者:今年上半年,商品房整体价格表现如何?

周莉:从上图中的价格走势能看出,商品房整体价格上涨趋势明显。原因主要有以下几点:

- 一、在大环境中,价格自然上涨。
- 二、结构性上涨。3月份以来,开盘的楼盘主要集中在新区、涧西区,像达玛格力、升龙城、大盟国际广场、泉舜财富中心等楼盘,基本都属于高端楼盘,价格较高,所以提高了整体的价格水平,而6月份价格的大幅上涨,更多是非住宅产品的“贡献”。
- 三、一些尾盘的剩余房源一般单价较高,比如高层的房源,它们的成交也会提升整体的价格水平。

## 2 商品住宅价格走势平稳

记者:上图中商品房销售价格走势,反映了什么?

周莉:从数据上看,洛阳目前的商品房价格上涨有些后劲不足,特别是商品住宅,涨势回落更明显。不过整体而言,商品住宅价格的走势还是相对平稳的,据和利时统计,1~6月,商品住宅均价平均每月上涨0.08%。

结合市场情况来看,4月中下旬的低潮期过后,商品房尤其是商品住宅的整体价格仍保持上涨趋势,但表现得“小心翼翼,欲涨还‘羞’”,这也证明,整体市场并不稳定。

记者:住宅市场不稳定的原因是什么?

周莉:仔细研究不难发现,上半年的住宅销售仍以中小户型为主,据和利时统计,同一个楼盘,小户型销售很快,大户型销售受阻。由此可见,刚性需求仍是市场需求主力。

与此同时,改善型需求受多重因素影响,

## 3 价格与销量成反比

记者:看上图的后半部分,商品房的销售价格与销售面积似乎成反比?

周莉:这是个非常有意思的现象,确实如此,随着价格的上涨,销量呈反比例下降的态势。

结合市场就很好理解了。4月初,销售达到高峰,各大楼盘价格蠢蠢欲动,或明或暗都开始上调。但是市场对价格的敏感度非常高,随着价格的上涨,销量悄然回落。于是,4月中下旬,市场出现了一个小小的低潮。

这表明,洛阳市场对价格的敏感度非常高,保价还是保量,似乎只能选一个。想要“量价齐升”非常不切实际。

记者:楼盘的实际价格走势是不是也是如此?

周莉:上半年,和利时对分布在各个区域的一些重点楼盘报价走势进行了监测。监测结果从整体上看,各个区域重点楼盘价格走势都一样:从4月开始,它们的整体价格有所上调,但是幅度不大,显示出谨慎上调的态势,原因是基于对住宅市场未来走势不明朗的考虑,采取小幅、微涨的步调来试探市场反应。

4~5月,新楼盘的价格相对较高。有些楼盘虽然报价相对稳定,但减小了优惠力度;还有些楼盘因为开盘价格较高,销售受阻,后期通过特价房、团购房促进销售和回款。

这也从一定程度上说明,市场对价格敏感度非常高,不少价格较高的楼盘实际上有价无市。

释放缓慢,虽然不乏销售较好的高端楼盘,如国宝花园3期法郡和建业·世纪华阳大平层。但整体可以说是“一步三回头”,表现并不理想。

特别是中高端的改善型需求群体,他们普遍对产品品质要求比较高,对产品业态也有新需求,反观上半年的住宅市场,真正能够打动他们的产品不算多,再看下半年的住宅市场,低密度、高品质产品将会集中入市,所以,这类需求群体中的大部分人上半年都在观望和等待。这也是上半年市场并不稳定的重要原因。

深层次的原因,应该还是政策因素。上半年,房地产市场整体形势表面上受政策影响较小,但是它对购房者的需求和开发商的心态都有影响,也因此,4月中下旬的洛阳楼市产生了波动。