



“黄金”之路系列报道之二
[关键词:节奏]

在黄金十年里,先是波澜不惊,然后大起大落,再到稳扎稳打,最后终于迈入了品质时代的大门——

洛阳楼市 享受“稳稳的幸福”

□记者 霍媛媛

2002年,洛阳日报社成立了独立的地产事业部,并创办了地产专版。

一年又一年,专版早已变成了专刊,其间,专刊名字、版面风格、报道形式也变过好几次,不过,“变脸”不“变心”,记录洛阳楼市的发展历程,记录洛阳百姓住房条件的改善,记录洛阳城市的发展变化;为地产企业的发展鼓与呼,为普通百姓的置业帮与扶,为百姓居家的情趣调与养……这些,都是它一直坚持的。

今天,就让我们以它为“领路人”,带大家一起透过这些年的一些热点现象、销售数据以及市场变化,一起回头感受洛阳这些年的楼市“节奏”。

1 2002年至2006年 独具“洛阳节奏”市场波澜不惊

在2007年前,洛阳楼市与全国楼市步调不一致,当外面的世界风起云涌时,它却平稳地按照自己的节奏,波澜不惊地走过一年又一年。据《洛阳晚报·楼市周刊》报道,2006年,我市新建商品房共成交20732套,成交面积203.91万平方米,分别比上年增长53.3%、41.9%。

在这些年的数据中,这组销售数据既不是高峰也不是低谷。可它让当时身处洛阳的开发商一下子乐了。

其中的原因,要追溯至几年前。2002年至2005年,对于投身于洛阳住宅市场的开发商来说,并不是什么黄金时期,洛阳房价因为连年几乎不增长,不仅跟郑州比差一大截儿,连开封、南阳、安阳这些城市的房价都赶不上,他们并没淘到多少“金”,尤其是在高层住宅市场,成交均价甚至逐年下降。“高层住宅继续冬眠”“高处不胜寒依旧上演”,那几年高层住宅市场的惨淡局面,从2004年、2005年楼市年终盘点的“小标题”里就能感受一二。虽然多层住宅销售形势稍好,但每年的涨幅也不过是每平方米几十元。

所以,当2006年,洛阳楼盘价格普遍上涨二三百元时。开发商的心情可想而知。

不过,话又说回来,那几年平稳的洛阳楼市市场节奏,对于洛阳老百姓而言,的确算得上是一种福气。即使在2006年房价整体上涨后,洛阳高层住宅的均价也保持在每平方米2300元至2500元,多层住宅中高档产品的均价则保持在每平方米2000元至2300元。

2 2007年至2009年 三年两起一落 节奏如同过山车

如果说2006年让洛阳的开发商乐了,那么2007年,就让他们乐坏了。

这一年,洛阳楼市终于和全国市场同步了,迎来了“大牛市”。市场上一房难求,“开盘”往往意味着“售罄”。

“敢情洛阳人民不差钱,一年就补齐了数年来积累的价格落差,火得必然,却也突然。”业内资深人士张波在谈及2007年的洛阳楼市时,曾调侃,手中有房的开发商第一次体会到“卖白菜”的感觉,如同傻小子冷不丁做了新郎,虽然懵懂,但幸福感是真真切切的。

然而,这幸福来得快,走得也快。2008年,洛阳楼市首次尝到了与全国楼市同步带来的“苦涩”——这一年,全国楼市遭遇“寒流”。

从未经历过这种阵式的开发商选择“等待回暖”,而购房者则选择“观望”与“等待”。房价在上半年还稳得住;而在年中,个别楼盘价格开始“跳水”;随后,有楼盘跟进选择了降价,打破了洛阳楼市房价的均衡,房价出现震荡……10月,《洛阳晚报·楼市周刊》发起的公益性团购住房平台“洛阳购房联盟”成立,帮助部分楼盘通过团购促进销售,一批联盟会员也因此买到了质优价廉的好房子。可遗憾的是,大多数会员,大多数市民,仍在继续观望。观望这两个字,也成为这一年洛阳楼市最深刻的记忆。

观望者为什么会产生遗憾呢?因为在接下来的2009年年中前后,各地楼市开始反弹……洛阳楼市也掉头上冲,2008年被压抑的购买力在2009年上半年集中释放,将2008年积存的房源基本消化殆尽,下半年的新盘甚至出现惜售,遭遇抢购。因为行情看好,房价逐月反弹、一路飙升,从市场层面看,每个月的涨幅在每平方米200元以上。

业内人士对此曾评价:对于洛阳这个基础价格较低的市场而言,半年房价(每平方米)上涨1000元是非常大的涨幅了。由此可见房价一旦进入快速上涨通道,追涨等心理带来的需求非常旺盛。

当然,不可否认的是,2009年的洛阳楼市之所以出现这种局面,除了与全国市场“步调一致”,新盘供应量少也是主要原因。数据显示,2009年我市商品房供应面积仅有180.15万平方米,而销售量则达到了378.6万平方米,明显“供不应求”。经过“两起一落”后,洛阳每平方米低于3500元的楼盘已不多见。

3 2010年至2013年 回到稳稳的节奏 享受“稳稳的幸福”

2010年,调控政策一个接着一个,洛阳购房者的观望情绪在年中也蔓延开来,可经历过2008年低潮的开发商显然已经成熟了许多,加上口袋里不差钱,大量新项目又没来得及开发上市,整个市场房源非常紧张,市场整体表现仍旧火热。记者记得,临近年末时,开发商的“自贺”广告层出不穷,“祝贺某楼盘提前完成全年销售任务”“某楼盘多少天畅销几亿元”的宣传语一波接着一波。《洛阳晚报·楼市周刊》的有关数据显示,2010年洛阳楼市销售额突破了110亿元,同比增长了2.57%,其中商品住宅销售为97.4亿元,同比增长了3.85%,创历史新高。

房价攀升的速度再次被刷新。畅销楼盘售价节节攀高,有的涨幅半年就达到了每平方米1500元。从市场层面看,中档以上的楼盘售价都在每平方米5000元以上。这时,不少购房者回想起2008年乃至2009年上半年的房价,都有一种想“回到过去”的强烈愿望。要知道,在那个时候,一批高档楼盘的价格都一度回落到每平方米3000元左右,如果当时买一套,一年后每平方米5000元就能轻松出手了……

2011年依旧是“调控年”,这一年,洛阳楼市飞出了一条“抛物线”。

上半年,“新国八条”先出台;紧接着,央行6次宣布上调存款准备金率,与此同时,连续加息。反观洛阳楼市,一派“盛世”的繁荣景象,楼盘价格不断上涨。5月以后,楼市供应开始进入整体增长阶段;7月的“限购”传闻后,成交量悄然下降;10月,跟随全国楼市“变冷”的大势,成交量也一路下滑,跌入低谷,价格也出现一定回落。

盘点这一年的收获,最直接的莫过于供需出现了大逆转,楼市开始有了足够的“余粮”。更重要的是,由于竞争日趋激烈,市场开始回归理性的节奏,好品质产品开始逐渐掌握话语权。2012年初,在一次洛阳地产年会上,与会的开发商代表纷纷表示,洛阳房地产市场正处在转型的关键时期,将要告别“黄金时代”,牵手“白银时代”。

虽然2012年的市场仍旧经历了冰与火的历练,但整体看来,节奏挺稳。进入2013年后,“稳稳的幸福”也一直陪伴楼市……的确,黄金时代结束了,但对于洛阳楼市而言,由此迈入了期待已久的品质时代的大门,不能不说是另一种幸运。