“五一后 话后五一市场”之 楼市篇

五一小长假 洛阳楼市表现不错

后五一市场 要过一个“坎儿”

□本刊记者 刘丁 张宝峰

对于洛阳楼市来说，2014年的五一小长假充满了各种猜想。对购房者来说，五一小长假是享受优惠的好时机；对开发商而言，五一小长假则是一个传统的销售节点，也是整个“红五月”的头炮，必须打响。

在五一小长假里，洛阳楼市的实际情况如何？五一小长假以后的楼市又会怎样？带着这些问题，记者采访了几位业内人士，让我们一起来听听他们的真知灼见。

1 五一楼市：人气较旺，销售形势不错

今年的五一小长假，洛阳天气晴好，这对于铆足了劲儿准备了丰富多彩优惠活动的开发商而言，是一个利好。纵观举办活动的各个楼盘，几乎都是人气爆棚。

建业·桂园营销总监郭郑斌表示，在五一小长假期间，建业·桂园的人气一直很旺，每天的来访量有六七十组，3天时间，楼盘的销售额2000多万元。“购房者还是以刚需族为主。他们选择建业·桂园，一来是认可开发商的品牌、项目的品质，二来也因为五一小长假优惠力度很大，算下来能优惠八九个点（即8%至9%），并且有礼品相赠。”他说。

国宝花园销售部经理吴兵子说，4月26日，国宝华府2期第二批房开盘。在开盘前一周和五一小长假期间，每天来访量都在50组以上，人气十分旺盛。“其中，在五一小长假里，国宝华府2期延续开盘旺销势头，3天劲销20多套房。”

而建业·龙城推出的“九折购房 公园九里五一狂购节”活动也收获颇丰。活动期间，开发商每天推出的3套特价房被不少购房者抢购。“3天时间，我们售楼部共接待436组客户，售出13套（含商铺4套），业绩还算不错。”建业·龙城营销部经理王彦红说。

2 后五一市场：供应量加大，竞争加剧

对于五一小长假以后洛阳楼市的发展趋势，业内人士的观点惊人相似。

郭郑斌说，五六月对于洛阳房地产市场来说是一个“坎儿”，因为市场拐点有可能在五六月出现。“目前，杭州、深圳等城市已经放宽限购政策，政府开始救市。这些信息在一定程度上会影响洛阳楼市下半年的销售形势。洛阳目前商品住宅的库存量接近500万平方米，而每年商品住宅的销售量在300万平方米左右，下半年还会有新的楼盘入市。所以，随着市场供应量的持续增加，市场竞争必定日趋激烈。”

吴兵子表示，从4月全国商品房市场成交面积来看，比去年同期有一定程度下滑，部分城市出现了政策松绑，但银行放贷难，依然左右着市场的走势。随着天气逐渐变热，预计五六月洛阳房地产市场开盘的楼盘会比较多，供应量会不断增加，部分开发商也会采取“以价换量”的方法提高资金周转率，预计刚需市场和首改市场会有较大的成交量。当然，消费者越来越理性，品质好的楼盘在市场上还是占主导地位。

“下半年，别墅类产品和写字楼的供应量也会明显增加，这对于中高端购房者来说无疑是一件好事，有条件的话，可以选择适时出手。”他说，随着人们生活水平的提高，洛阳有越来越多的购房者想追求更高的居住品质，享受更好的生活，因此他们对高端产品如洋房、别墅等的需求量将越来越大。与此同时，随着洛阳经济的发展和人们对办公环境要求的不断提高，高端写字楼的需求量也会越来越大。

问房热线

买房子是大事，有关购房及装修的事宜您了解吗？在装修中遇到问题该如何解决？《楼市周刊》开设《问房热线》栏目，如果您在购房、装修方面有问题需要投诉、咨询，请登录洛阳网（www.lyd.com.cn）“房产频道”发帖，市住房保障和房产管理局相关工作人员将回答您的问题，我们期待您的参与。

洛阳网网友：我要在洛阳买房子，由于公积金贷款额度达不到我想贷款的金额，能公积金贷款和商业贷款结合使用吗？如果不能，有什么途径可以利用公积金来偿还商贷？

住房公积金管理中心：目前，我中心和建设银行开通了组合贷款，如果公积金贷款上限40万元不能满足您的贷款需求，在您的家庭收入足够高的情况下，差额部分可以申请商业贷款。

如果您申请的为纯商业贷款，您可以从公积金账户每年支取一次用于偿还商业贷款，支取金额不得超过上一年度还款总额。

如还有疑问欢迎拨打我们的电话64936666，或者直接到住房公积金管理中心三楼个贷中心咨询。

洛阳网网友：前一段时间我买了一套房子，房产证还没有办下来，现在想装修，能提取公积金吗？需要办理什么手续？

住房公积金管理中心：住房装修不在公积金提取范围内，不能办理公积金提取业务。

洛阳网网友：个人公积金账户里面的钱可以作为公积金贷款的担保金吗？

住房公积金管理中心：职工办理住房公积金贷款，账户余额可以用于支付担保费用。

洛阳网网友：我之前在外地工作缴纳住房公积金，去年回来工作，因为我是城镇户口，所以住房公积金只能从外地转回来。但是现在的公司不缴纳公积金，我该怎么办理转移手续？可以自己缴纳吗？

住房公积金管理中心：职工住房公积金从外地转到洛阳，须洛阳公积金缴存单位为其开立个人公积金账户，然后由职工个人到公积金中心柜台领取公积金转移联系函，再到异地公积金中心办理转出手续。

洛阳网网友：我个人想办理房产证，可以吗？需要准备什么？

住房保障和房产管理局：房屋登记办法第十二条规定：“申请房屋登记，应当由有关当事人双方共同申请。”目前我市办理房屋所有权证须购房者和开发商共同申请办理，购房者不能独自办理。

办理房屋所有权转移登记需要权利人申请并向我局提供以下材料：登记申请书、申请人身份证明、房屋所有权证书或者房地产权证书、证明房屋所有权发生转移的材料、其他必要材料。

根据我国物权法和房屋登记办法规定，房屋登记是依申请而发生的登记行为，因此，须开发公司主动申请登记方可办理，办理房产证的快慢关键在开发公司的办理速度。如开发公司不申请，不履行其义务，购房人可依据双方签订的合同，通过司法程序，强制开发公司履行合同义务。

（张宝峰 整理）

手机扫扫，轻松进入