

楼·关注

十一成交量平稳上升 洛阳楼市“银十”可期

□霍媛媛 张宝峰

“金九银十”是楼市传统的销售旺季,今年则稍有所不同,虽然九月楼市稍显冷清,但因利好政策持续刺激,比如央行、财政部和住建部联合发出通知,明确自今年10月8日起将实施多项举措,切实提高住房公积金使用效率,全面推行异地贷款业务等政策,使金秋时节楼市上演了收获的一幕。业内人士预计:洛阳楼市“银十”的号角已经吹响。

1 十一楼市表现抢眼

十一假期,全国54个城市住宅签约套数为24242套,同比上涨15%,其中一线城市涨幅最高,同比上涨23.7%。虽然洛阳十一假期的销售数据没有公布,但是,十一期间,洛阳几乎所有楼盘都推出了各类丰富多彩的促销活动,有的反应平平,有的表现却相当抢眼。

河南天地辉煌置业有限公司副总经理潘毅兵表示,“十一黄金周期间,有些楼盘成交情况跟往年存在一定差距,有的则表现出色,对于这个结果,只能说是差强人意。”他说,“龙门一号的销售成绩尚可,一方面是因为楼市新政密集出台,另一方面,现在大家都在追求健康生活方式、生态居住环境,龙门一号倡导的“回家即度假”的低密度养生居住理念,受到了更多对生活品质有追求的购房者的认可、追捧。”

河南东方置地有限公司副总经理谭卫华认为,“金九银十”是楼市的黄金销售期,进入九月,东方今典的销售势头就非常强劲,十一假期更是延续了前期强劲的销售势头。销售火爆的背后,有楼市逐渐回暖的因素,更多的是购房者对东方今典地段、环境、品质的认可,这得益于东方今典长期以来对品牌、品质、服务的坚守。

洛阳旭升房地产开发有限公司营销副总经理肖卫国说,十一假期期间,君河湾的成交高于预期,超额完成了30%。总体而言,今年



的“金九银十”相比去年有所升温。“金九”在许多活动和政策的浓烈气氛中已然结束,十一假期楼市的表现,已吹响了洛阳楼市“银十”的号角。

2015年十一黄金周,市场表现较为活跃,不论是从成交套数、面积、金额等均呈上涨态势,整体呈现量涨价跌。考虑到十一假期的旅游高峰,一定程度上削弱购房需求,大部分人关注的重点仍在旅游,购房、看房计划暂时“冻结”,故多数项目亦将开盘时间定在节后,预计十月,市场还有新一轮涨幅。

2 楼市新政微刺激 “银十”或现“小高潮”

今年十一楼市的红火,无疑得益于密集出台的利好政策。9月30日的利好政策给了市场很大的信心。一方面是减轻首付压力,央行联合银监会联合发文,宣布调低首付比例,将首套房首付比例下降到25%(非限购城市),另一方面是用活闲置公积金,住建部、财政部、央行联合下发通知,要求切实提高住房公积金使用效率,特别是提出了允许公积金异地贷款,都大大降低了购房的门槛和成本。房地产救市政策层出不穷,楼市小微刺激不断,十月市场将依然会比较活跃。

潘毅兵表示:“今年市场环境不好,购房者的观望情绪仍在,而且楼市库存量大,增大了他们选择的空间,延长了购买的周期……即使利好的房地产新政不断出台,对市场的影响、刺激也都较小,比如9·30新政,洛阳的市场就没有出现什么反应。”潘毅兵说:“想要促进销售,房企必须练好内功。比如,龙门一号在优质的外部自然环境之上,斥巨资打造了伊河运动公园、游艇码头、高尔夫练习场、温泉会所、网球场、羽毛球场等一系列配套设施。此外,十一黄金周期间,龙门一号推出的特色体验活动和双节特惠措施,也为项目吸引了不少人气。”

肖卫国也认为,非限购城市首套房首付比例不低于25%的政策,使购房门槛进一步降低。国家依然在对房地产市场进行持续不断的刺激和调控,该政策有可能对刚需客户产生略微刺激,但对改善型客户影响有限。

谭卫华觉得,国家在近期确实出台了各种利好政策,一方面确实减轻了购房者的负担,另一方面确实加强市场信心。可能后期会促进一批刚需客户趁着优惠售房,而引起一个购房的小高潮。

3 新产品新优惠或将亮相第四季度

“银十”可期,点亮了开发商对第四季度销售的信心,许多新产品、新优惠或将亮相第四季度。

据潘毅兵介绍,龙门一号近期将推出少量每户配置高达1亩院子的高端临河合院产品,面向特定人群推出的精装高层住宅也即将入市。另外,此前备受追捧的小洋房,将在年底投放市场400套左右。

“君河湾在第四季度,除高层产品外,还将推出别墅、楼中楼、商铺、车位等产品,以丰富的产品线,满足市场的多面需求。”肖卫国说。而东方今典将在第四季度推出新的购房优惠措施。

