

洛阳楼市主要任务： 跑量 跑量 还是跑量

□记者 霍媛媛

分析9月乃至前三季度的洛阳房地产市场,有哪些变化值得关注?“后十一”楼市又将呈现出怎样的趋势?

1 前三季度 供应量同比有所减少

9月,我市商品房供应面积为48.07万平方米,同比减少20.77%,环比减少35.39%;住宅供应面积38.17万平方米,供应2979套,同比分别减少27.91%和37.49%,环比分别减少18.44%和26.95%。

“金九”难道不是卖房的好时机?怎么供应量反而减少了?洛阳和利时地产机构(以下简称和利时)分析认为,9月商品房供应

量出现了较大幅度下滑,主要是因为8月有大量房源入市,造成当月部分库存无法去化,对此,各大房企谨慎地根据市场情况进行了节奏调整。

其实,今年前三季度,我市商品房的整体供应面积比去年同期有明显减少。数据显示,前三季度,我市商品房供应面积为375.22万平方米,同比下降16.23%。

2 洛阳楼市 刚需族仍是购房主力

“金九”上半月,洛阳楼市几乎是无声无息的,“金九”下半月,各大房企终于火力全开。

数据显示,前三季度,我市商品房销售面积为362.27万平方米,同比增加了32.84%。9月,我市商品房销售面积为47.65万平方米,销售4789套,环比分别减少6.22%、增加3.68%;商品住宅销售面积为42.50万平方米,

销售3855套,环比分别减少3.56%、增加0.60%。

和利时分析认为,从数据上看,9月,我市整体商品房销售面积和销售套数,基本还是保持稳定的。同时,销售面积和销售套数成“倒挂”趋势,这也充分表现出大部分购房者还是选择了中小户型,刚性需求在当下的洛阳房地产市场中还是占据主导地位。

3 库存量下降 供求关系仍不平衡

2015年9月,我市商品房库存量新增了0.42万平方米,库存套数减少了1155套,其中,商品住宅库存量减少了4.3万平方米,库存套数减少了876套。

和利时分析称,8月,各大房企纷纷加大市场投放量,导致库

存量小幅上升。在利好政策的刺激下,进入9月,各大房企加大推盘力度,以去化存量房为主,库存量呈现出下降趋势。

不过,目前洛阳楼市的供求关系还是不平衡的,去库存仍任重而道远。

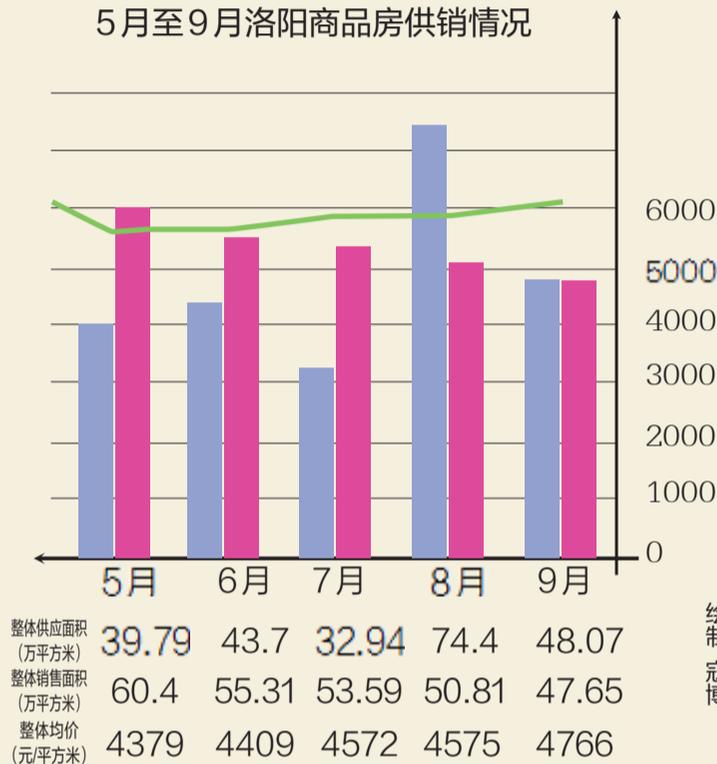
4 非住宅产品助力 房价小幅上扬

9月,洛阳商品房均价为每平方米4766元,环比小幅上扬,其中商品住宅均价为每平方米4423元,环比小幅上扬;非住宅产品均价为每平方米7592元,环比上涨27.6%。

和利时分析称,目前洛阳楼市回暖不明显,住宅需求并没有

得到有效释放,与此同时,不少房企不愿牺牲利润来去化库存。所以,这些房企逐渐调整产品结构,纷纷加大了对非住宅产品的投资,促使9月非住宅产品的价格大幅上扬,进而导致9月商品房整体价格小幅上扬。

5月至9月洛阳商品房供销情况



5 “后十一”楼市 刚需族可出手

和利时认为,“金九”成色虽不是很足,但也不必过分担心。政策利好带来的积极作用,在未来楼市发展中,将起到很重要的作用,但政策的执行与成效,还需市场消化。

另外,面对年底的销售与回款任务,“跑量”将会成为“后十一”洛阳楼市的主要任务。10月以来,洛阳楼市虽然延续了9月后半程发力的节奏,但实际效果只能说是几家欢喜几家忧。预计楼市还是以特价房等优惠措施进行促销为主。

供应:市场供应量将持续增加,各大房企根据市场情况,将推出新产品,或是将手头好销的存量房源再次推向市场。

另外,虽然个别品质较好的大户型产品受到部分刚需族的青睐,但成交大头还是中小户型,所以,价格相对较低的中小户型的供应量将会继续增加。

销售:销售量有提升的可能,但由于供应分化严重,购房者选择区域性较强,对楼盘性价比要求逐渐增加,对比的时间会拉长,所以将会直接拉长成交周期。对于刚需族而言,此时正是出手好时机。

价格:临近年末,去库存仍是主旋律,同时,由于利好政策的释放,销售预期将会有所提升,预计房价会保持相对稳定的趋势,促销活动仍会持续。

