



刚刚过完年,《洛阳晚报》猴年第一期《楼市读本》,咱们换个角度看楼市,谈点儿轻松的话题:说说楼市见闻,讲讲购房计划……猴年洛阳楼市的开局,就像它的复苏节奏一样,慢慢来,不猴急!

听房地产精英说返乡楼市见闻

## 别人家的楼市君还好吗?

□记者 霍媛媛

过年期间,您的微信朋友圈,是不是也被小伙伴们家乡的风景、美食刷屏了?除了这些,《洛阳晚报》记者在微信朋友圈,还认识了好几个城市的楼市君……

平日奋战在洛阳楼市的房地产精英们,过年返乡有哪些楼市见闻,别人家的楼市君,过得还好吗……通过他们的见闻,我们得以跳出洛阳,换个角度,看看洛阳楼市君!

需要说明的是,平时,我们了解较多的是一线城市及省会郑州的楼市君,所以,此次记者介绍的是“二线强”“二线”“三线中(弱)”的楼市君。

### 01 人口有红利 楼市有潜力

洛阳正大置业有限公司营销副总经理郭剑锋

家乡:辽宁沈阳

家乡的楼市君 VS 洛阳的楼市君:

我老家在辽宁沈阳,作为辽宁省省会、副省级城市,沈阳算是“二线”城市,和其他城市相比,沈阳楼市很健康,一是房价合理,上涨幅度非常温和,目前,均价每平方米不到7000元,不仅和辽宁省省内的其他城市相比,与河南省的省会郑州相比,也存在不小差距;二是销量很大,而且一直非常稳定,去年的销售面积有1600多万平方米,而洛阳去年的销量同比明显增长后,也只有400多万平方米,两地销量差距极大。

究其原因,沈阳人口基数较大,现有人口800多万人,据媒体报道每年净增长约30万人,外地人购房比例约46%,

有人口红利,所以,其楼市需求和潜力都较大。外来人口除了来自周边的本溪、抚顺等,还有一些留下来的大学毕业生及大型企业引进的技术型人才。同为老工业基地的洛阳,也有部分类似外来人口流入,但是没有沈阳多。

此外,和洛阳相比,沈阳的购房需求结构也有很大不同,需求面积区间明显偏小——不少刚需族首次置业,会选择六七十平方米的小户型进行过渡,这一点与一线城市相似。

洛阳春节楼市点评:春节期间,正大国际广场虽然到访量不是很大,但到访的意向购房者成交率比较高,营销中心开放后每天都有业绩,返乡置业群体很少,以本地市民为主。

### 02 强调去库存 不如关注需求变化

厦门点石智业行销策划有限公司洛阳分公司总经理林细辉

家乡:福建厦门

家乡的楼市君 VS 洛阳的楼市君:

我老家在福建厦门,是“二线强”城市,也可以说是一点五线城市。2014年到2015年上半年,厦门楼市表现较为稳定,岛内房价温和上涨,岛外楼盘频频促销。自2015年下半年以来,厦门整体房价涨幅较大,举例来说,我同学两年前在岛内买了一套200多平方米的四室,每平方米约2.3万元,我表妹一年前在岛外买了一套117平方米的三室,每平方米约1.5万元,如今,这两套房子的单价分别涨到了每平方米3万多元、2万多元。可见,厦门房价的走势跟洛阳几乎是相反的。

究其原因,厦门属于人口净流入城市,楼市需求量巨大,三四成购房者来自当地,五成以上来自省内其他城市,约一成来自省外。闽南地区如泉州、漳州等地

的土豪,即使生意在老家,也会选择将家安在厦门。此外,厦门已形成了总部经济,汇聚了一大批大型品牌企业的研发、服务、贸易基地,当然也聚集了一大批高层次人才。

反观洛阳,近些年人口流出现象很普遍,外来人口购房比例很低,而且受经济形势影响,目前,洛阳楼市的高端市场乃至中端市场都已明显呈现出需求不足的状况。所以,与其强调楼市去库存,不如多关注需求层面的剧烈变化。

洛阳春节楼市点评:回洛后,我们对楼市做了全面调研,发现不少楼盘春节期间成交量很一般。虽然也有楼盘日均销售几套,但多数楼盘的业绩不如去年。相当一部分楼盘的销售形势,反而是从春节过后才有所好转的。

### 03 提高产品的附加值才有出路

洛阳和利时地产机构总经理陈胜

家乡:湖南衡阳

家乡的楼市君 VS 洛阳的楼市君:

我老家在湖南衡阳,从经济总量看,衡阳不如洛阳。洛阳算是“三线强”城市,而衡阳算是“三线中”或“三线弱”城市,两个城市的楼市存在差异,但也有共性。

差异:在房价方面,洛阳楼市的房价比衡阳高出一截,在衡阳,老市区每平方米3000多元的楼盘是主流,高端的江景房每平方米不过四五千元,“2字头”的楼盘也有不少;从销量看,与衡阳相比,洛阳楼市的销量较大,在衡阳,虽然恒大、碧桂园等地产大

鳄也已进驻,但楼盘年销售额能达到5亿元实属不易;在区域方面,与洛阳新区相比,衡阳新区市场地位较低,其老市区一直掌握着房地产市场的话语权;最后看产品,由于衡阳在地缘上接近广东,受广州楼市、深圳楼市影响,衡阳的房地产产品品质整体比洛阳高,总体而言,产品的性价比和附加值更高。

共性:市场形势不好,这是共同点,也有明显不一样的地方,比如,衡阳人收入水平不高,但消费很积极,这种消费以中小宗消费为主,我春节期间走亲访友,发现不少人抽的香烟档次很高,跟收入不匹配……这

就造成他们存款偏少,在住宅等大宗消费领域表现乏力。

三线城市的楼市,市场形势不会好到哪里去,所以,提高产品的附加值才有出路。

洛阳春节楼市点评:整体感觉不如往年。往年,春节期间楼市返乡置业比例很大,但今年不少楼盘的人气跟平时差不多。在其背后,有一个明显的现象,许多生意人都反映手里没钱。当然,还是有一些楼盘销售比较火热,市场和平时一样存在冷热不均现象。