

■编者按:

今日,根据洛阳和利时地产机构(以下简称和利时)发布的《洛阳房地产市场2017年年度市场监测报告》,推出“钻石时代:你好,再见!”系列报道——借用该报告中的一句话做个解释:2017年的楼市,出乎很多人的意料,业内原本预测楼市在经历了“黄金”十年后,已进入“白银”时代,没想到却在2017年神奇地撞进了“钻石”时代,但这种现象只持续了半年,像是刚刚说了“你好”,紧接着便说了“再见”!

钻石时代: 你好、再见!系列 1



道北板块“贡献”真不小

2017年商品房供应区域明显呈现向城市周边转移的趋势

□记者 霍媛媛

相关数据:和利时市场部根据相关部门公布的数据统计得出,2017年商品房供应面积(获批预售面积,下同)446.17万平方米,其中商品住宅供应面积321.67万平方米,同比(2016年商品房供应面积、商品住宅供应面积分别为446.63万平方米、337.39万平方米)均略有下降

记者:2017年,洛阳楼市为什么会呈现供不应求的局面?

和利时:不管从数据看还是从市场看,2017年洛阳楼市供应量都呈

低位运行,尤其是上半年,供不应求的局面体现得很明显。

其实,2016年洛阳楼市供应量也不算大,但因前期的库存量较大,市场供求关系还算平衡。经过2016年的“强效”去库存,楼市“余粮”已不足,在面对2017年上半年几乎是集中爆发的购房需求时,缺货是必然的结果。到2017年下半年,楼市供应量有所增加,供不应求的局面有所缓解,楼市开始向供求平衡转变,但也有不利影响,比如随着“封土期”的到来,不少项目开发周期将有所延长。

记者:从供应区域看,有哪些变化呢?

和利时:从2017年商品房供应的分布区域看,明显呈现向城市周边转移的趋势——核心城区获批预售的新项目逐年减少。

从区域看,获批预售面积最大的为老城区,有83.99万平方米,占总面积接近两成,其中,位于道北板块的苗南村整体改造项目和香榭里·兰溪“贡献”最大——在销售市场上,香榭里·兰溪即使入市的时间较晚(11月首批新房源开盘),错过了上半年的销售节点,依旧获

得销售佳绩,抛开项目自身优势,单从供求关系来看,这也从侧面反映出洛阳楼市尤其是住宅市场缺货的程度。

此外,2017年洛阳楼市的供应市场还有一个现象:在获批预售的房源中,洋房、别墅等高端住宅产品的比例在不断增加,刚需型住宅产品在逐渐减少,这对整个市场来说,也产生了不利影响。将在2018年入市的不少新项目同样多为改善型住宅产品,因此,未来,刚需型住宅供应市场供不应求的局面不会有大的改善。

“大鱼吃小鱼”现象将升级

从2017年土地成交、项目并购及城中村改造的情况看,地产大鳄将进一步掌握市场话语权

□记者 霍媛媛

相关数据:和利时市场部根据相关部门公布的数据统计得出,2017年,洛阳土地市场成交居住兼商服用地共计29幅,总成交面积1641亩,总成交金额为59.7646亿元,成交均价为每亩364万元。

记者:2017年,洛阳土地市场的表现如何?

和利时:从2011年到2017年,洛阳土地整体走势起伏明显,其中,2011年土地成交火爆,且“地王”频出;2012年至今,土地市场的表现相对低迷。

在2017年,因上半年洛阳楼市销售火爆,多个热点板块、代表楼盘出现断货,进而带来楼市整体供不应求,这主要是因为不少房企并无土地储备,2016年又经历了“强效”去库存,且2017年上半年的成交土地多为工业、科教用地,难改楼市供不应求的状况。好在从2017年10月开始,洛阳土地市场开始回暖,土地的供应量、成交量都在增加。

记者:从土地市场的变化,

可判断出洛阳楼市将呈现哪些趋势?

和利时:未来,洛阳有不少值得关注的地块、项目,比如保利地产拿下西工区棉麻路以东、道南路以南地块,绿都地产拿下伊滨区光武大道以东、立雪路以南地块,建业地产同样动作频频,除了已签约的高新区孙旗屯改造项目等,还将进驻道北板块等区域……总之,从2017年土地成交、项目并购及城中村改造的情况看,保利、建业、恒大、碧桂园等大型品牌房企都显露出了深耕洛阳市场的决心,纷纷加大在洛阳的土地、项目储备,未来,随着洛阳城市发展进程加快,预计将有更多地产大鳄进驻洛阳分一杯羹。下一阶段,洛阳楼市的发展将不可避免地继续呈现“大鱼吃小鱼”的态势,且这一态势将愈演愈烈,最终,地产大鳄将进一步掌握市场话语权。

与此同时,实力较强的品牌房企对洛阳棚户区的改造,也将得到更多重视、支持,这对城市的发展将起到深远影响。

相关链接

2017年洛阳楼市3组关键词

关键词:地铁、自贸区

虽说跟大形势相关,但2017年洛阳楼市一头撞进“钻石”时代,更多还在于自己独特的“气候”:迎来了两大实质性利好、增值标签:一是洛阳地铁1号线开工,二是河南自贸区挂牌,洛阳片区综合服务中心正式启动。这两项利好持续发酵,深深刺激了已沉寂多年的洛阳楼市。接下来,几个重量级楼盘上演的“开盘即清盘”“抢房大战”盛况,也深深刺激了洛阳购房者,并引起了不少刚需置业家庭的恐慌。

对于河南自贸区洛阳片区内楼市的火热态势尤其是房价的快速上涨,业内普遍认为,产业经济带动楼市发展,投资及投机需求的推动也很明显。未来,地铁与自贸区还将持续扮演楼市驱动力的角色。

关键词:供不应求

从2015年至2017年,洛阳楼市整体供销情况大致分为三个阶段:2015年,供大于求;2016年,供需基本平衡;2017年,供不应求。

具体来看,2015年上半年,各大房企入市节奏缓慢,而进入下半年,在各项利好政策的作用下,楼市供应明显加码,导致年底“家底丰厚”;2016年,市场看似平稳,实则

去库存效果明显,销售量高出供应量一截,但因之前留下的“家底”,总体上供需趋于平衡;作为热点三、四线城市,前几年洛阳整体房价一直停滞不前(不涨甚至微跌),2016年下半年房价开始上涨,一大批购房者拥入市场,2017年上半年房价飙升,越来越多的购房者拥入……单看房价涨幅就能判断出销售的火爆程度,市场供不应求也是必然的结果。

此外,更多购房者置业首选的核心城区,几乎无新楼盘、新品入市,也加剧了供求关系的不平衡。

关键词:政策年

2017年,洛阳楼市的“高温”长达半年之久。不过,受我市“严查违规售房行为”“加强房地产价格管控”等调控政策的实施及房贷利率不断上调等金融举措的影响,洛阳楼市告别了“高温预警期”,也告别了突如其来的“钻石”时代。

