



市场表现 比数据“好看”

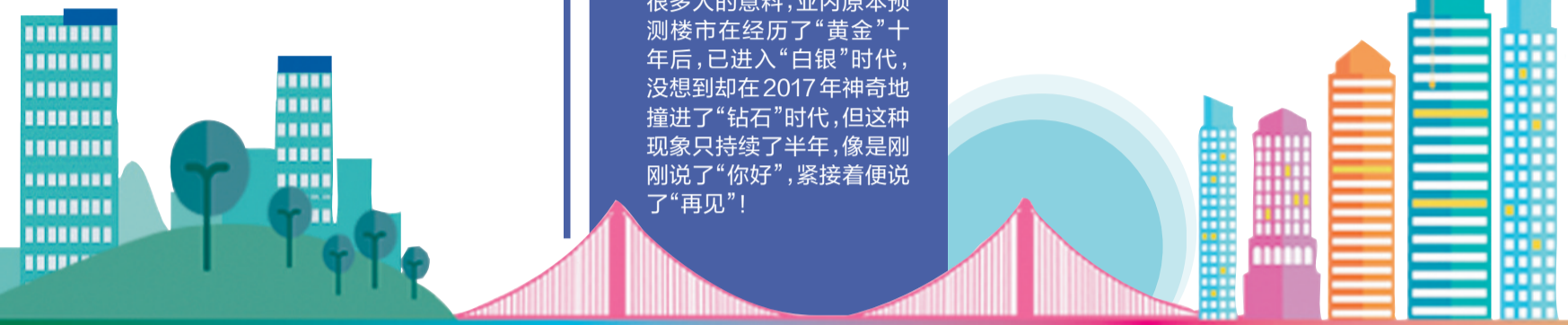
2017年洛阳楼市销售量同比下滑，但因房价上涨，不少楼盘销售额创新高

□记者 霍媛媛

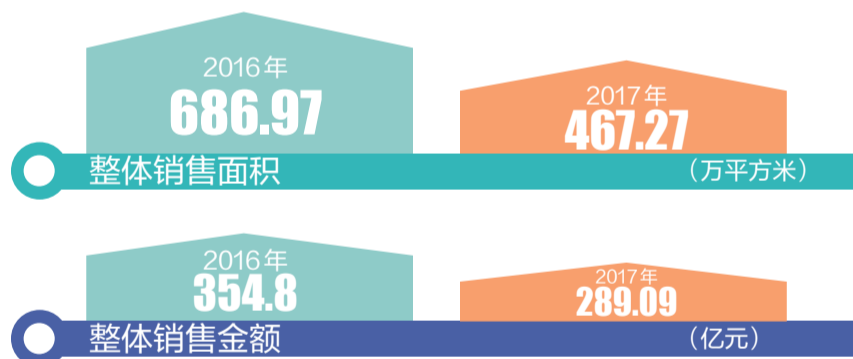
根据洛阳和利时地产机构(以下简称和利时)发布的《洛阳房地产市场2017年年度市场监测报告》，推出“‘钻石’时代：你好、再见！”系列报道——借用该报告中的一句话作个解释：2017年的楼市，出乎很多人的意料，业内原本预测楼市在经历了“黄金”十年后，已进入“白银”时代，没想到却在2017年神奇地撞进了“钻石”时代，但这种现象只持续了半年，像是刚刚说了“你好”，紧接着便说了“再见”！

在售楼盘诠释 “物以稀为贵”

2017年洛阳多个楼盘房价“阶梯式”上涨，一年间涨了三四成

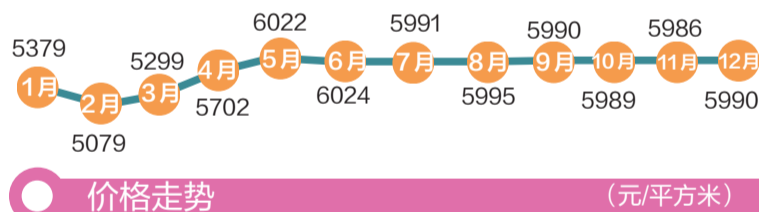


2016年、2017年洛阳楼市销售数据对比



数据来源：和利时市场部根据相关部门公布的数据统计得出

2017年1月至12月住宅价格走势



【记者】

从市场层面看，2017年的房价涨势如何？

和利时：因加入了保障房的数据，房价统计数据与实际销售数据有较大差距，单看趋势，仍有一定参考价值。

2017年1月至2018年1月，我们对多个楼盘的销售参考均价进行了监测，发现在2017年尤其是2017年上半年参考均价几乎都是一条“阶梯式”上涨曲线，有些月份涨价幅度很大，“千元起跳”。一年间，房价从

“5字头”涨到“8字头”“9字头”的不在少数，从四位数涨到五位数，进入“万元”时代的也不鲜见，粗略一算，房价涨三四成不成问题。

至于2017年上半年房价大幅快速上涨的原因，核心区域的供不应求，知名楼盘的无房可售造成“物以稀为贵”，地铁、自贸区等利好叠加均有助力，此外，也与买方“追涨”心理有关。

【记者】

下一阶段，房价将呈现怎样的走势？

和利时：从市场走势看，进入2017年下半年，价格曲线已平缓了一些，一是核心区域高价楼盘几乎都无房可售，成交主要阵地转移至非核心区域所致——这些区域楼盘销售价格与核心区域相比普遍存在一定差距；二是“限价”调控政策的持续实施，使房价逐渐趋于理性与平稳。

而且经过2017年的大幅快速上涨，洛阳房价在这一水平上，

需要一段时间站稳脚跟。下一阶段，在洛阳城市建设发展利好作用下，一段时期内房价仍有上涨的空间，但是，这其实是对未来的一种透支，需要理性对待。

此外，结合市场需求来看(洛阳投资客群占比较小，刚需置业群体、首次改善需求置业群体购买能力有限)，未来洛阳房价上涨动力不足，预计房价涨幅将会收窄。

【记者】

为什么2017年洛阳楼市销售火爆，对比2016年，销售数据却不“好看”？

和利时：2017年市场实际销售很火爆，但前期库存量较小，且供应跟不上，使得市场长时间处于供不应求的状态，销售量自然受到了限制。此外，还有不少房源因“限价”等原因，未能进行数据统计，因此，2017年的销售数据与市场实际销售量有出入，但市场销售火爆毋庸置疑。

不过，对比2016年、2017年的楼市销售额可以看出端倪：相比销售量，2017年销售额的降幅小不少。而从市场层面看，不少楼盘2017年的销售量或许比不过2016年，但因房价上涨，销售额纷纷创下了新高，不少楼盘甚至提前大半年便完成了全年销售额。

【记者】

2017年上半年楼市销售火爆，下半年销售形势是否发生了变化？

和利时：从全年市场实际销售情况看，2017年洛阳楼市可简单分为三个阶段：

一是因供不应求出现的“抢房期”，2017年上半年，核心置业区域供不应求表现得尤为突出，建业·龙城、保利建业·香槟国际等楼盘开盘时更是出现了现象级的“抢房大战”；

二是随调控显效而来的“沉寂期”，2017年6月我市出台限价政策后，房贷利率也悄然进行上调，进入7

月，市场销售量开始下滑，传统销售旺季“金九银十”也黯然失色；

三是刚需置业群带来的“翘尾期”，临近年底，因价格上涨等原因处于观望状态的一部分刚需置业需求，在积攒到一定程度后开始集中释放，香榭里·兰溪等楼盘表现抢眼。

预计在2018年，城市周边区域受价格限制、需求转移等因素影响，会迎来销量的提升，成为市场消化刚性置业需求的“根据地”。

绘制 伯晨