

库存增加 价格上涨 品质提升

周口市區地产上半年平稳运行

□记者 王永剑

本报讯 2011年上半年的楼市,延续2010年的政策,遏制高房价、打击市场投机行为,仍是2011年楼市发展的主基调,宏观调控政策在2010年的基础上继续细化和延伸,从六次上调存款准备金率、两次加息到提高二套房首付比例,从明确房价调控目标到监督贯彻实施,楼市调控举措涉及到金融、税收等经济点的方方面面。对比楼市运行结果来看,调控政策在2011年上半年取得初步成效,周口市區商品房交易量与去年相比,成绩平平,但进入6月份,部分开盘的数据表明,市区商品房交易量有抬头迹象。

市场投放 量大增

2011年上半年,周口市區商品房新增套数3704套,新增商品房面积405451平方米,同比分别增加123%和113%。其中商品住宅房新增套数3380套,新增面积379795平方米,同比分别增加129%和116%。上半年商品房整体投放量急剧增加,这

与2010年度市区商品房销售状况较好、销售价格较快上涨有很大关系,开发商心理预期良好,投资信心大增,从而增加了2011年上半年商品房市场的投放。

2011年上半年楼市新增供应量远大于成交量,楼市供应较充足,加之2011年之前的楼市存量,楼市存量充裕,可有效缓解高房价。

房屋交易 价稍涨

上半年交易管理部门共办理商品房交易面积93108平方米,交易金额20289万元,分别较去年同比上涨1.43%和6.45%,其中商品住宅房面积82466平方米,金额15180万元,分别比去年同比上涨6.94%和13.69%。

2011年上半年,无论是交易面积、交易金额还是交易均价,均较2010年上半年有小幅上涨,其中商品房交易均价上涨103元,同比上涨4.95%,商品住宅房上涨105元,同比上涨6.02%。

尽管中央将遏制房价过快上涨势头作为房地产调控的目标,但对于

周口楼市来说,房价仍保持上涨势头。直接推动因素是土地价格的不断上涨、建筑成本的攀升和配套费用的增加。随着国家调控政策的作用显现、商品房投放量的增加,房价上涨趋势趋缓。

在持续、频密的调控政策作用下,楼市调控效果初见成效,上半年度成交量与往年相比,稍微增加,这对于正处于城市扩张期的周口来说,是调控政策的一个可喜结果。

二手房市场 比较火

近年来,我市二手房市场趋向活跃,这与大多数二手房所处地理位置较为优越、交通便利、交易总价较低有关,同时得益于报纸、电视、网络、中介的大力宣传。上半年市区共办理二手房交易面积51312平方米,金额7527万元,交易均价每平方米同比上涨121元,上涨幅度为8.98%,其中二手住宅房交易面积49602平方米,金额6780万元,同比上涨80.57%和96.87%,商品住宅每平方米上涨113

元,同比上涨8.99%。

房屋抵押 两重天

新一轮房地产调控政策,对我市房地产市场的作用已开始显现。随着市区房地产投放量的大幅增加,贷款利率提高,购房者可选择的房地产不断增加,购房成本也不断攀升,改变着购房者的心理预期。上半年我市共办理商品房按揭贷款591套,面积72695平方米,金额19569万元,比去年同期分别下降58.87%、65.81%和60.34%。

二手房抵押贷款却呈上升势头,上半年办理套数906套,面积218882平方米,金额95915万元,分别较去年同期上涨146.20%、314.92%和541.87%。

楼市品质 好转优

近年来,大型房地产开发商越来越重视地市级房地产开发投资,周口已有多个实力雄厚的开发商入驻。他们开发的性价比较高的楼盘受到市民欢迎,带领周口楼市进入品质时代。现在,大盘热销的情况表明,高性

价比的产品更令消费者信赖,这就要求开发商不仅要在产品品质上下功夫,更要为消费者提供更多附加值。

市场预期 归理性

2011年上半年,在遏制高房价的主基调下,调控政策从金融、税收、财政等方面多管齐下,取得了较好的调控效果,房价平稳,投资型减少,刚性需求与改善性住房成为市场买方主力,成交量回落。

但从市场现状来看,偶尔一些优质楼盘面市,即刻遭到市场疯抢,当日几近售罄,而许多想购买此楼盘的购房者,未能如愿。相比之下,一些低端楼盘成交量则较少。这些低端楼盘虽然供给少、市场需求大,但其供需错位、房价虚高。市民持币观望心态严重,市场呼吁政府继续加大调控的力度,让房屋回归原有的居住本质,让居者有其屋的梦想不再遥远。

展望楼市,政府有望继续出台相关的调控举措,一方面巩固已取得的调控效果,另一方面继续打压高房价,使得房价进一步回归理性。

易天国际广场
CTONE INTERNATIONAL PLAZA
(售楼中心/售楼部/售楼部)

贵宾热线: 0394/8636688/8636699

销售中心: 中州路与滨河路交汇处(向南100米路东)

投资商: 香港易天国际投资集团 开发商: 周口沙颍河置业 发展商: 河南易天世纪地产 规划设计: 广东鸿宇·易天城市空间组 营销企划: 大容置业股份·花火创意工场



首付4.6万

收藏沙颍河风景最美一段!

中州路/沙颍河滨水第一排/24小时酒店式服务公寓

地段: 中州路、沙颍河畔, 城市之心、湾景中央, 出则繁华, 进则静谧。/ 景观: 滨水景观核心区, 正面沙颍河滨河公园, 一湾只得几十席。/ 物业: 共享易天四星级酒店物业管理, 24小时全天候保姆式服务。/ 配套: 迪欧咖啡、阿凡达KTV、顶级私人会所、易天精英商业会馆, 咫尺便捷。/ 高度: 99米预定周口生活第一高度, 一宅尽瞰城市万丈繁华、沙颍河碧波浩渺。

最后6席
错过不再