

- 截至目前,今年成交的土地仅两宗,共计约10万平方米,预计在明年进入市场
- 今年开发的项目中,1000亩左右的大型楼盘至少有4个,大盘成为今年楼市新特点
- 2007年商品房销售价格较去年有明显上涨,上涨幅度大于去年同期

## 楼市大比较 (2006VS2007)

□晚报记者 王亚萍

时光荏苒,2007年已经走过一半,郑州楼市在岁月的年轮里勇往直前。

房地产依旧是这个城市的热门话题,从“一桥一站一路”工程的规划到实施,从城市框架的拉大到城中村改造的火热进行等,房地产行业的不断延伸,热点和特点越来越多,影响和改变着人们的生活。

### 土地紧缺,成交量小

去年下半年,郑州楼市最火热的词语就是“地王”,数家开发商争抢一块地,土地天价拍卖,人们惊呼“地王”。去年12月5日,在郑州市土地公开挂牌出让拍卖中,建业住宅(中国)集团有限公司以2.8亿元的价格拍下了南阳路东、宋寨北街南一块65亩的土地,创下郑州

“地王”新纪录。据业内人士测算,该地块地价已达到每亩430万元。

今年土地供应依旧不足,开发商走出去发展步伐强健。有业内人士表示,郑州楼市快速发展,开发商洗牌时代已经来临,土地储备不足是制约开发商发展的先决条件。

相比之下,今年就相形见绌。郑州市土地储备中心网站显示,今年4月3日,107辅道东、鸿宝路北21.836公顷的土地出让给河南天地置业有限公司,截至目前,今年成交的土地仅两宗。6月底今年二度公开挂牌的两宗土地,共计约10万平方米,预计在明年

进入市场。

从郑州市土地储备中心网站显示的相关数据看,即将入市的地块不多,可开发面积不大,且都在城市边缘地区。有房产商表示,随着大郑州建设理念的加强和市区可开发土地的稀少,以后边缘地区开发会成为趋势。

### 住宅成交量没有明显增幅

今年商品住宅投放量较去年有所增加,但成交量却没有明显增幅。年初的两个月里,成交量增幅较大,进入3月后,成交量已经无法超越去年的同期业绩,在5月的销售旺季里更是出现

负增长。今年6月份成交量有所突破并增长。

“5月份面世的新盘比较多,但是市民了解并接受需要一个过程,因此会在6月集中购买。”有人士分析说。

(单位:万平方米)

商品住宅销售面积没有明显增幅

### 格局变迁,楼市沸腾

虽然今年楼市仅走过半年时光,但是所体现出来的热点已足够明晰。

去年12月,郑州市规划局透露,郑州拟建地铁一号线,按照规划,该线路由郑州高新技术产业开发区至郑东新区,全长34.6公里。此消息一出,郑州楼市全面沸

腾,不少紧邻规划线路的项目在宣传中加入此点,成为项目的一大卖点。

今年年初,“一站一桥一路”工程被列入郑州市20大重大发展项目中。业内人士说,将要建成的“一站一桥一路”项目连接了郑州中心城区二七、火车站两大商

圈,并沿着京广路往南与鞋城、万客来等传统的商业批发项目连成一体,它让多商圈并存,实现商圈的升级改造。

曾有专家分析,这项工程的实施将会拉动城市经济全方位发展,共享城市发展带来的便利,随之相伴的商

业、房地产业、公共设施都会迅速发展,将会永久性地改变区域面貌。

而规划中将要建在郑东新区建设两个客运火车站也是对新区发展的肯定,这些被提上日程的规划,使相毗邻地区的房地产项目热销。

### 商品住宅均价升幅大

2007年,郑州商品住宅成交均价持续上涨,6月份达到每平方米3593元。上半年与去年同期项目各月平均增幅在15.89%~19.66%。

去年12月,郑州商品住宅销售均价为每平方米3074元,今年6月商品住宅销售均价比去年12月每平方米涨了519元。从各方数

据和许多项目的售价来看,2007年商品房销售价格较去年有明显上涨,上涨幅度大于去年同期。

曾有业内人士表示,房价上涨是经济推动,全国房地产都处于上升态势,而周边地市来郑州买房的越来越多,新区的楼盘销售势头也很好。

(单位:元/平方米)

两年比较图,商品住宅均价表

### 城市框架拉大,大盘增多

据公开资料显示:今年开发的项目中,1000亩左右的大型楼盘至少有4个,500亩以上的项目约有8个。大盘成为今年楼市区别于往年的新特点。

这样特点的出现也是有迹可寻:随着大郑州建设理念的愈加明晰,郑州城市框架拉大,项目边缘化趋势明显,这些项目必须实现规模化,让开

发商在规模土地上给购房者造城,从配套上得以完善,才能吸引更多购房者前来;现在购房者不仅是买房,买的更是环境和生活方式,这就要求房

地产开发实现升级,相关生活配套的完善和环境改造,就使项目呈现“大”趋势;其次就是不少需要改造的城中村占地较大。

### 商业地产投放量加大

几年来,郑州商业地产的发展一直备受关注,从开始的缺失到后来的齐拥而上,它吸引了一批又一批的投资客,不过商业地产的发展中也存在些问题,不少商业项目因后期管理和运

营不善,最终以失败收场。

国贸中心、鑫苑金融广场、华城国际中心、王鼎国贸、金印现代城等写字楼项目以及世贸商城M区、亚星、曼哈顿等商业地产的推出,使今年的商业地产投放

量明显增大。

在投放量增加的同时,成交量并没有因此出现大幅增加。资料显示,上半年商业地产销售总面积为21.94万平方米,同比增长28.38%。成交量没有预期中的大幅增长,只

有市中心商业项目销售还较为可观。“因为商业地产大多由投资客购买,今年上半年股市一直炒得沸沸扬扬,不少人徘徊在楼市和股市之间难以选择,也有更多的资金流向股市。”有人士分析说。