



首次破九 郑州房价达到历史峰值



尽管市场去化压力依然较大,但随着中高端产品的增多和改善型需求的释放,郑州商品住宅均价稳步上涨,据克而瑞信息集团刚刚发布的10月份郑州房地产市场月报显示,全市商品住宅成交均价为9357元/㎡,达到历史峰值,且成交均价最高板块为今年异军突起的杨金板块。
郑州晚报记者 王亚平

住宅均价为9357元/㎡ 库存去化周期约10个月

据58同城房产频道报道,受房地产市场成交低迷的影响,今年以来开发商拿地热情下降,土地市场快速降温,呈现成交面积与金额双双下降的格局。即便是在一线城市,土地市场成交情况也明显分化。在2014年三季度全国300个城市各类用地出让金合计4159亿元,同比下降近五成。

克而瑞数据显示,10月郑州共供应4幅土地,供应总占地面积14.76万㎡,环比9月下降78.94%,总建筑面积55.37万㎡,环比9月下降78.23%。

10月郑州共成交23幅土地,总占地面积71.23万㎡,环比9月下降41.5%。分别主要集中在高新区和郑东新区等区域。

与土地市场的不温不火相比,郑州商品住宅价格则是稳步上扬。10月全市住宅均价为9357元/㎡,环比上涨7.07%,同比上涨5.44%。首次破九,达到历史峰值,限购取消下的市场关注度在品质项目上逐渐凸显。

全市商品住宅区域供应前三名分别为惠济区(14.91万㎡)、金水区(8.37万㎡)、管城区(5.61万㎡)。重点供应项目为迎宾墅苑(6.28万㎡,646套)、保利海上五月花(6.02万㎡,498套)、嘉辰丽景苑(5.85万㎡,617套)。

10月商品住宅成交面积项目前三分别为正商花语里(2.79万㎡,290套)、金成时代广场(2.76万㎡,280套,为历史销售数据集中备案)、金沙湖高尔夫观邸(2.42万㎡,254套)。

10月共计5个项目开盘,其中两个新盘项目入市,开盘项目整体去化率为45%,整体去化水平较一般,多数项目的主力产品为80~90㎡两房,产品线较丰富。其中万科魅力之城项目首次开盘当日去化率达100%。

截至到10月底,郑州市商品住宅市场存量为520.76万方,去化周期约10个月;下半年市场去化压力逐渐回升,市场表现明显弱于2013年。

改善型需求释放 杨金板块14447元/㎡价格最高

在限购、限贷政策调整后,各地改善型需求得到逐步释放。从郑州来看,10月刚需产品占比继续减小,90㎡以下刚需产品全市成交占比43.72%,较9月下降5.54%,140~180㎡产品环比上涨23.67%。

从近两年成交可见,首次置业以及首次改善类产品成交套数占比首次低于70%,主要来源于正商花语里(2.79万㎡,290套)、金成时代广场(2.76万㎡,280套)、金沙湖高尔夫观邸(2.42万㎡,254套)等中高端项目。

值得关注的是,10月全市各

面积段产品成交均价均有所上涨,其中180㎡以上高端项目成交均价涨幅最大,环比上涨33.96%。成交金额排名前三项目为:正商花语里(2.42亿元)、金沙湖高尔夫观邸(2.13亿元)、保利海上五月花(2.00亿元)。

10月份板块成交量最大的板块是经开板块4.13万方,成交均价最高板块为杨金板块14447元/㎡。

今年,郑州杨金产业园区异军突起,在人们通常的印象里,企业密集的科教园区应该是一处厂房林立、条块分割的生产基地,然

而在科教新城管委会,记者得到的信息却与此相反,这儿崛起的将是一座以低碳生态、智慧高端、宜居宜业、产城融合为核心价值点的“生态宜居新城”。

这是一个区位优势十分明显的区域,因为这里位居郑州市核心区北部的郑东新区发展的延展区,郑州市北扩东移、沿黄河发展的桥头堡。从地图上看,这里与龙湖商务区仅一路之隔,且有多条交通主干道相连,因此又被业内称为泛龙湖区域,价值前景普遍看好。

商业地产存量走高 以价换量为主要营销策略

受整体市场影响明显,自2013年12月商业成交大幅下降后,2014年郑州商业物业成交均价一直处于震荡期,最高达22957元/㎡。

10月商业成交价格为15367元/㎡,商业市场受整体市场影响明显,以价换量成为主要营销手段,主力成交项目锦艺国际华都(1.22万㎡,6000元/㎡)。

郑州市商业去化速度较慢,截至2014年10月,商业存量达

349.25万㎡,商业存量持续走高,去化压力较大。10月商业成交均价排名前三区域为金水区23858元/㎡,经开区22831元/㎡和管城区21176元/㎡。

近一年办公物业始终处于供过于求的状态,成交量疲软;办公的主力仍然属于郑东新区,高铁周边的办公已达到一个高饱和状态。10月郑东新区办公成交占郑州市办公总成交量的52%。

10月份办公物业成交均价为10529元/㎡,环比下降8.48%,同比下降4.89%,主力成交项目为正商四大铭筑(0.75万㎡,10177元/㎡)、建正东方中心(0.41万㎡,11822元/㎡)、易元国际(0.37万㎡,11343元/㎡)、凯利大厦(0.30万㎡,10499元/㎡)。

郑州市办公整体去化速度较慢,2013年办公项目集中入市导致存量大幅攀升,截至2014年10月,郑州市办公存量为247.00万㎡。