

利好突袭、市场升温、地王频现、房价跳涨、调控落地 2016年郑州楼市的“大起大落”

编者按

时光如梭 光阴似箭,转眼已是岁末年初。2016年,在这巨变的时代中,在这不断演进的经济格局里,楼市、股市、商业、互联网、土地市场……熔断、举牌、调控、复垦券、深港通、野蛮人等热词背后的经济现象,都让老百姓牵肠挂肚,甚至为之“颠狂”。本报从今日起,特推出年终财经盘点系列报道,让我们站在时间的横轴上,用文字和图片来记录即将走过的2016年,并展望更值得期待的2017年。

本报讯 若干年后,当我们梳理郑州房地产市场发展历史时,2016年一定会是重要的一个年份。这一年,郑州房价节节攀升,消费者买房从观望到一拥而入各售楼部,再到排队抢房;这一年,大量一线房企频频杀入郑州,并且是以拿“地王”的方式与市民“告白”;这一年,K2地产入郑、土地出让熔断、限购限贷等大事件频出……

年终岁末,郑州晚报对2016年郑州房地产市场进行盘点,看看这一年郑州市场都发生了什么? 郑报融媒记者 胡申兵

市民

楼市火爆,见面打招呼变为你买房了吗

说起今年的买房故事,肖先生的体会是“惊心动魄”。他在印刷企业上班,每月的收入并不高,但是肖先生对楼市很敏感,“那段时间,微信上经常都是哪哪开盘清盘,那个楼盘又涨了几百元的信息”,肖先生说,他按捺不住了,经常趁着周末看了西郊的几个楼盘,最后相中了冉屯东的一个项目,当时房价每平方米均价快9000元了,置业顾问天天给他打电话,说涨了很多。因为是二套房首付不够,肖先生说,他办了多家银行的信用卡,刷了几张卡,加上攒的一些钱,

在7月份,他交了首付款。“现在每平方米1.4万元,已经赚几十万了,就是每月还信用卡的钱压力挺大的”,肖先生表示,钱慢慢还吧,总算赶上这波行情了。

做饭店生意的邓先生在郑州屡屡投资房产,今年在东区龙湖地王频出的那段时间,邓先生6月初出手买了与龙湖相隔不远的的一个小区的两套房子,如今也是大赚。

采访中,来自中介和开发商的信息显示,今年有很多市民在投资房产。以至于一些人见面打招呼的用语是“你买了哪的房子”,可见楼市火爆一斑。

房产营销员

市场一下热了起来,公司的人全部都上

今年春节过后,楼市犹如受到一股“洪荒之力”驱使,各路人群纷纷涌向售楼部。郑州南区一地产营销负责人李先生向记者回忆,大概是过了正月十五之后,随着降低房贷首付、契税营业税等优惠政策的出台,引发了人们对房价会不会上涨的担心。实际上在春节之前,各房企对市场走势判断还很保守。在正月十五过后,他所在的各楼盘,前去购买咨询的人非常多,以至于销售部经理、置业

顾问在那一段时间吃饭、喝水都顾不上。公司的人大量都调到售楼部里,因为置业顾问人员不够,公司还紧急招了一批人。

像李先生所在的房企那样,二月底三月初那阵子郑州各楼盘销售都是捷报频传,突然而至的热销,让不少房企一时都反应不过来。那段时间里,不少房企几乎每周房价都会按照50元、100元、200元等的幅度上调。

房企负责人

房价上半年还算平稳,7月份后大涨起来

实际上,人们对2016年郑州房价大涨的感受还是在7月份之后,上半年房价一直还比较平稳。

从销售均价来看,3月份每平方米8981元,7月份为9777元,连续5个月郑州市区房价每平方米都在9000元左右。8月份郑州房价突破了1万元,每平方米达到10066元;9月份达到10538元,10月份为10453元,11月份再次回落到1万元以下。

采访中,一位房企负责人表示,今年郑州市区的房价,上半年总体上还比较平稳,因为买房的人增多,各楼盘涨价也是正常的,涨幅属于比较理性。不正常的情况

主要出现在7月8日市区南阳路郑纺机万科美景地王出来之后,因为郑东龙湖虽然地王频出,但人们一般认为它代表不了郑州房价的真实情况,地价拍的再高,对市内其他区域房价影响也不大。但是郑纺机地王处在老城区,一下子点燃了房企涨价的热情,几乎是一夜之间,很多楼盘价格都是每平方米500、1000、2000元的一次性上涨,涨得多的楼盘一下子涨了3000元。

也是从郑纺机地王之后,从7月份一直到十一郑州出台调控政策之前的几个月里,郑州每逢周末的房企开盘,“日光盘”、“小时光盘”频频出现。

限购限贷

调控突然而至,市场逐渐冷静

虽然在8月下旬已经有专家对楼市过热发出了要调控的明确信号,但市场对此几乎没有反应,每逢周末开盘,买房者蜂拥,如同菜市场排队买菜一般。

最终,9月14日,郑州经开区一块106.02亩的住宅兼容商业地块网上摘牌,被福建阳光城集团历时10小时56分的漫长竞争后收入帐中,创出经开区总价地王、郑州市排名第二金额的地王。当天深夜,郑州市政府出台了《关于促进房地产市场持续平稳健康发展的通知》,要求对楼市进行调控,对市内五区和郑东新区、经开区、高新区的住宅用地网上挂牌出让时引入熔断机制。

十一长假期间,包括郑州在内的22个城市密集出台楼市限购限贷政策,以及其后国家及地方主管部门对房地产市场违法违规行为的严厉整顿,火热的楼市一夜之间出现逆转。

采访中,一些购房者开始把目光转向了荥阳、新郑、中牟以及紧邻郑州的新乡平原新区、开封西区等。在十一长假期间,郑州市区限购限贷政策出台后,很多郑州市民

前往荥阳的一些楼盘看盘。“特别是那几天假期,可多郑州市区的人,像中原区、高新区的,都来荥阳看房子”,位于郑上路荥阳植物园的一处楼盘置业顾问王女士表示。

12月21日晚上,郑州市政府再出新政,升级市区住宅限购,提高外地人在郑买房门槛。部分业内人士指出,新一轮限购政策出台在意料之中,特别是人们观望情绪越来越重,加上失去购房资格,预计住宅销量下滑会很厉害,而且影响能马上显现出来。但是房价的下跌,或者说说不涨,还需要一个过程。12月22日,目前在金水区一家企业上班的市民小王,看到郑州新出台的限购政策,“我是纯粹的刚需人群,现在郑州市区实施住宅限购,我不符合条件了,荥阳、南龙湖、绿博、开封西区、平原新区,我在哪里买房更合适? 实在不敢再等了。”话虽如此,小王仍在犹豫。

2017年,可以预计仍将是房地产市场的调控年。或许有很多像小王这样的刚需人群,将继续在郑州市周边区域寻找买房的地方。