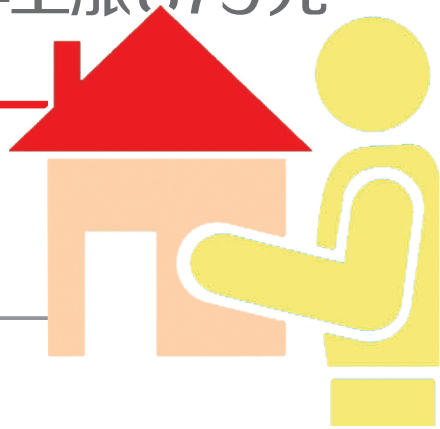


2016年郑州市区 平均每天卖房446套

全年市区成交16多万套房,比上一年多卖近6万套
全年销售均价为每平方米9736元,比上一年上涨879元

1月10日,郑州市住房保障和房地产管理局公布了2016年12月份市区房地产数据及2016年全年的市场数据。数据显示,2016年12月份市区商住房销售量价齐升,2016年全年市区商住房、二手房销量和价格均创出历史新高,但是非住房在销量创历史新高的同时,价格比2015年每平方米下跌了465元。郑报融媒记者 胡审兵



去年12月份商住房 销售量价齐升

数据显示,2016年12月份,郑州市区商住房卖了14326套,比11月多卖2481套,平均每天卖房超过462套。这是自去年十一期间市区开始实施限购限贷政策,10月份销量被“腰斩”后,连续第二个月恢复上涨。

从商住房销售均价来看,2016年12月份,市区商住房房价为每平方米10445元,经过10月、11月连续下跌后,价格出现反弹,每平方米比11月份上涨了685元,再次涨至1万元以上。

对此,业内人士分析指出,因为房管局备案数据与各楼盘签约数据存在滞后性,12月份市区商住房销售数据,主要还是9月到11月份成交的,所以当时房价和销量保持在高位属于正常。郑州楼市新政对市场销量和价格的影响,从统计数据上看会逐步显现出来。

去年12月份市区二手房 成交量跌至8月份来新低

根据市房管局发布的数据,12月份郑州市区二手住房成交了6161套,比11月少成交2350套,创出8月份以来的4个月新低。12月份市区二手住房成交均价为每平方米10329元,比11月份上涨了26元,继续创出历史新高。

21世纪不动产郑州区域总经理王川分析,在10月份郑州楼市新政出台后,二手房市场销量就已出现了大幅下滑。由于签约备案的滞后性,12月份的销量基本上属于10月、11月份的成交数据,从数据上已反映出来调控对市场的真实影响。预计2017年1月份二手房成交量还会继续下滑。

2016年市区商住房比2015年多卖58124套

数据显示,2016年,郑州市区商住房累计卖了163575套,比2015年多卖58124套,环比上升55.12%,增幅超过五成,意味着2016年平均每天卖房446套。

如果从销售面积来看,2016年市区商住房卖了1721.61万平方米,比2015年多卖643.27万平方米,增幅达到59.65%,接近六成。

2016年郑州市区商住房销售均价为每平方米9736元,比2015年上涨了879元,环比涨幅为9.92%,比2015年上涨幅度接近10%。

2016年下半年销量和价格猛增

其实这样的比较,掩盖了2016年市区商住房销量和房价变动的具体时段。如果把2016年1至6月份即去年上半年的销售情况拿出来比较,看得会更清楚。

统计数据显示,2016年上半年郑州市区商住房销量为70841套,仅占全年销量的43.31%,即下半年

卖了92734套,占比达到56.69%。

从房价来看,2016年上半年房价为每平方米9100元,与2015年同期相比上涨了362元,涨幅为4.14%。2016年全年比2016年上半年每平方米上涨了636元,涨幅为6.99%。

业内人士指出,从数据来看,

显示出2016年7月份之后,随着万科美景郑纺机地王、经开区滨河国际新城地王“三连冠”、郑东龙湖地王价超过同期广州地王等,郑州市区商住房销量和价格都出现了快速上涨的势头,这个数据和八九月份很多项目开盘“日光盘”“小时光盘”、房价跳涨的情形是吻合的。

2016年二手房量价同时创出新高

2016年,郑州市区二手住房交易量为80439套,比2015年上涨了23263套,环比涨幅为40.69%;二手房成交均价为每平方米9327元,比2015年上涨了1171元,环比涨幅为14.36%。二手房量价同时创出历史新高。可以看出,随着2016年楼市进入火爆状态,二手房成交

量也在大幅上升。

在2016年楼市火爆的背后,郑州市区非住宅市场价格反而出现了下跌,让市场颇感意外,也反映出当前非住宅库存量过高带来的影响依然在延续。

数据显示,2016年,郑州市区非住宅销量为40598套(间),

比2015年多卖20980套,增幅达到106.94%;从面积来看,非住宅成交面积为314.16万平方米,比2015年多卖103.07万平方米,增幅达到48.83%。2016年市区非住宅销售均价为每平方米10864元,比2015年下跌了465元。

商住房库存量3个半月即能消化完

在销量大增的情况下,郑州市区商住房去化在快速进行。数据显示,2016年,郑州市区商住房累计投放了1476.63万平方米,累计销售了1721.61万平方米,也就是说当年的投放量赶不上当年的销量。截至2016年12月底,郑州市区商住房累计库存500.63万平方米,按照2016年平均月销量测算,

消化周期仅为3个半月。

不过,在住宅库存量大幅下降的情况下,虽然2016年非住宅销量也大幅上升,但是总的库存量仍在增加。郑报融媒记者测算得知,2016年郑州市区非住宅库存量为1281.51万平方米,按照2016年平均月销量测算,去化周期需要48.9个月。

业内人士指出,随着去年10月份起郑州市区开始实施限购限贷以及12月份限购限贷升级,市区住宅库存量短期库存量消化问题依然不大,但是随着调控持续,在2017年下半年预计商住房库存压力会增大。与此同时,由于非住宅不在调控政策之列,预计销量还会继续增长。