

数字说市

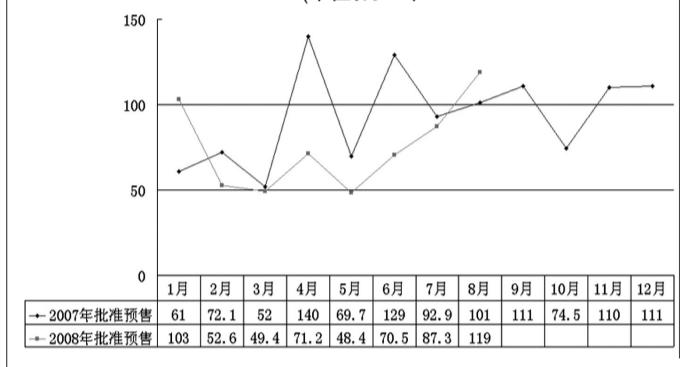
郑州楼市供大于求 市场热点回归老城

2008年,中国经济跌宕起伏,雪灾、地震、火灾、股市暴跌、楼市萧条、次贷危机、金融危机、有毒奶粉事件相继爆发;然而2008年,中国改革辉煌空前,世界瞩目的奥运会、残奥会在中国召开,使中国走到世界人民的视野中央,其深远的影响力难以估量。

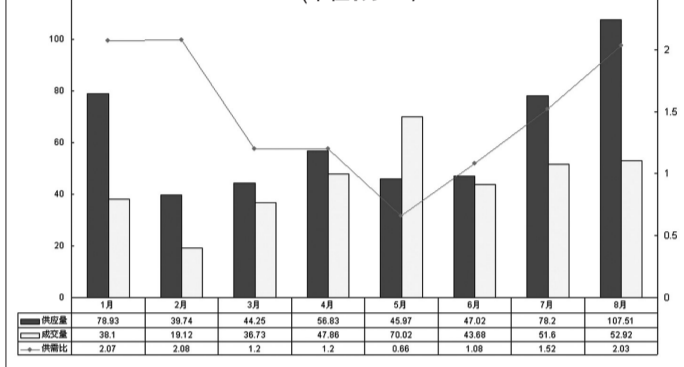
在这样的宏观情况下,中国楼市的格局已经悄然改变,深圳、北京、上海、广州等地的房地产价格回调到理性水平,而70个大中城市房价指数却仍在上涨,二线三线城市房价仍然坚挺。

现在,站在传统“金九银十”房地产销售旺季的关口,让我们一起来回顾郑州楼市前几个月的发展历程。

2007~2008年8月郑州市商品房月度批准预售面积分析
(单位:万m²)



2008年1~8月郑州市商品住宅月度供求走势
(单位:万m²)



1~8月郑州商品房销售比去年降三成

今年1~8月份,郑州市商品房共批准预售面积603.13万平方米,与去年同期相比下降15.97%;商品住宅共批准预售面积498.45万平方米,与去年同期相比下降14.8%。商品房实际销售面积428.03万平方米,与去年同期相比下降32.76%;商品住宅实际销售面积为360.77万平方米,与去年同期相比减少36.77%。

供应减少

从1~8月份郑州市商品房预售面积来看,自今年2月份开始,商品房预售面积开始大幅下滑,之后的几个月份持续处于较低水平,7月份后开始快速回升,整个预售面积呈现出U形状态。

今年前6个月份商品房预售面积之所以出现较大幅度下滑。同致行认为,首先,受去年国家宏观紧缩政策的影响,沿海一线城市楼市观望气氛浓厚,进而在今年年初观望气氛蔓延到郑州楼市。在开发商有计划放缓了开发节奏,暂缓或推迟项目预售;其次,由于银行贷款严格和市场观望浓厚,造成大多数楼盘开发资金短缺,进而会影响到项目开发进度,无法按时达到预售条件。而7月和8月份出现预售面积较大幅度上涨是由于市场逐步恢复到稳定状态和开发商对于传统金九银十的判断,开发商对于房地产市场信心逐步回升,很多推迟或者暂缓的项目拿到了预售审批。

需求下降

从1~8月份的数据看,前4个月商品房销售量呈现较低水平,5月份出现了一波明显的增长行情,之后商品房销售开始进入稳定阶段,每月商品房成交量基本维持在60万平方米左右的水准。郑州楼市并没有出现前几年大涨大落的现象,而是进入了一个相对稳定性发展的阶段。

同致行认为,房地产市场需求下降的主要原因:一是房贷首付提高和利率多次上调抑制了购房者房贷需求。去年“9·27”房贷新政提高了房贷首付和审查条件,再加上央行近两年数次上调贷款基准利率,由于许多普通居民购房都是按揭贷款,这部分房贷需求由此被抑制。这部分需求在购房群体中约占三成左右。这是导致住房需求下降的最主要因素。二是市场买方心理预期转变。由于部分楼盘开发资金紧张,在销售过程中,推出了一部分特价房和优惠价格。买涨不买跌的心理预期使一部分购房者持观望态度,暂缓购房计划。

郑州同致行地产顾问有限公司
研究中心

商品房市场需求 萎缩三成 持续走低

2008年1~8月郑州商品房月度成交面积同比下降32.9%,呈现较大的降幅。特别是在6月以后,供应大量增加,但是需求量则没有明显放大。目前已经进入房地产销售“金九银十”的传统旺季,随着一批楼盘已经采取了降价释放刚性需求的策略,预计成交量会有一定放大,但是如果宏观面上没有利好刺激,总体难以摆脱成交低迷的境况。

商品房销售均价 增长明显 增幅回落

2007年郑州房价出现了爆发性的增长,2008年在宏观调控大势的影响下,这一趋势得到了缓和。2008年1至8月,郑州市商品房成交均价整体走势较为平稳,尽管市场的供求矛盾不断加剧,但

并未出现深圳等一线城市房价大跌的局面,价格仍然相对坚挺。同时,这也反映了郑州房地产市场处于发展的初级阶段,泡沫并不明显。

在房价整体坚挺的同时,各月的成交均价出现了小幅震荡。1月、2月的平稳在3月商业用房成交比例上升的情况下被打破;4月、5月房价有所下跌,6月再度攀高,而7月、8月各项目促销力度加大,商品房整体成交均价再次回落。

商品房发展格局

市场热点 回归老城

从2003年郑东新区开发以来,在政策的支持下,郑东新区迅速成为郑州市商品房开发的热点区域,但随着可开发土地面积的减少以及城中村改造高潮的到来,自2007年开始,郑东新区占郑州房地产市场投放量的比重有所下降,2008年前8个月,这种趋势更加明显,热点区域重新回

归到老城区。

由于城中村改造仍将持续三至五年时间,因此老城区的供应量仍将有较大幅度的增长,中原新城、橄榄城、孔雀城等一系列大盘将共同托举起老城区的房地产市场。

商品住宅供需关系 增量巨大 投资放慢

1至8月,全市商品住宅新增供应量498.45万平方米,同比下降14.8%,但7月开始,商品住宅的供应量明显增长,未来几个月将延续该趋势。前8个月,全市商品住宅成交量360.03万平方米,同比下降36.88%,市场需求低迷的迹象好转并不明显。综合来看,前8月商品住宅供需比为1.38:1,供过于求的市场状况有明显的放大趋势。

深圳市泰辰置业顾问有限公司

新形势下 郑州土地市场供求渐回理性

需求疲软 预期消极

郑州市统计局对郑州市50家重点房地产企业“2008年上半年的开发与销售经营情况”进行了专项调查。结果显示有过半的企业新购置土地面积减少,仅有12%的企业新购置土地面积有所增加。新购置土地面积减少的原因主要有3个方面:受到土地供应影响的企业比重为52.1%;受到资金紧张影响的企业比重为65.2%;受到市场

前景预期不乐观影响的企业比重为60.9%。

企业对下半年新购置土地面积的预期相对“消极”,仅有14%的企业预计新购置土地面积较去年同期有所增加。从企业对下半年土地储备情况的预期看,预计下半年土地储备充裕的企业比重仅为6%,而预计缺口在20%以上的企业占到了10%。

过去拿地 现在找钱

随着宏观调控政策的不断出台,以前乐于拿地、屯地的开发商们开始从土地转向了融资。找地是拼得喘息之机,找钱才是赢得生存权利的战略决策。对于中小房地产企业来讲,资金短缺就只能选择忍痛割肉甚至破产出局。民间土地交易融资越发活跃起来,开发商以前拿的地现在

没钱开发,有的卖掉的寻求合作开发或融资。王牌投资有限公司的“18地市土地信息平台”,为开发商找地找钱提供了一个顺畅的交流平台和合作通道。近来有地找钱的项目占70%之多,足可以看出开发商缺钱的紧迫,有钱找钱的项目仅占30%,可见开发商对于土地的追求已经不那么火热。

房价回归 地价回归

房价与地价互为因果关系,自2004年实行土地招拍挂以来,土地交易的半垄断半市场化,使得地价一路上扬,制造一个又一个的“地王”,在土地为主的成本推动作用下,房价开始持续攀高,在高房价高利润的诱惑下,投资商又疯狂地拿地、屯地,进而又助推地价不断刷新飙升,形成

恶性循环,土地价格过高,已经严重透支未来的房地产价格。随着经济调整周期的到来,国家及时采取宏观调控措施,楼市泡沫得以及时抑制,新的供求关系决定房价向价值回归,进而影响地价也回归到一个合理的水平。

王牌地产研究院

2008年1~6月,郑州市共出让12宗住宅用地或综合用地,总计2570多亩。2008年下半年将推出一批土地,共19宗,用途包括住宅用地以及工业、商业用地。毛地面积超过2900亩,净地面积在2000亩以上。推出的住宅用地主要分布在金水区、惠济区、中原区及二七区。

1月9日今年首次土地拍卖中,位于淮河路南、嵩山路西的25.3亩郑州电视台所在地块,被郑州建海置业有限公司以1.602亿元的成交价夺得,平均每亩633.2万元,成为郑州新“地王”。其他几宗土地成交单价均不是太高。4月18日鑫苑拿的北区两块非城中村土地,成交价格也只是与去年拿的同类地块土地价格接近。今年前8个月,郑州市土地市场供求状况呈现出需求疲软、预期消极,过去拿地、现在找钱,房价回归、地价回归的特点。