

# 9840套!郑州3月份商品房成交井喷

销售均价每平方米4270元,比上月略有下降,买房者外地人居多  
我市计划再出房产新政,拟放宽政策性住房上市条件

承接2月份的活跃势头,3月份郑州楼市持续火爆,商品房、商品住房成交量激增。市房管局昨日公布的郑房指数显示,3月份,郑州市共销售商品房10710套(间),共销售商品住房9840套,双双刷新2007年8月份创下的纪录。与此同时,郑州市历史累计可售商品住房仍有70563套。

晚报记者 胡申兵 李萌/文 赵克/图



市民在认真挑选楼盘。消费者住房刚性需求在压抑一年之后集中释放。

## ●3月份商品房、商品住房销量激增●

市房管局昨日公布的郑房指数显示,3月份,全市商品房销售10710套(间),而2月份,商品房只卖了5684套,3月份较上月上涨了88.42%,较去年同期上涨了168.29%。

而其中,商品住房的销量达到9840套,比上月多卖了4698套,比上月上涨了91.37%,较去年同期上涨了186.13%,3月份平均每天销售住宅317套以上;商品住宅销售均价为每平方米4270元,比上月的每平方米4355元,下跌了85元,较上月下降了1.95%。

从历史统计数据来看,3月份郑州商品房、商品住房的销量,不仅比去年同期翻番,还双双刷新了2007年8月份创出的历史纪录。2007年8月份,当时郑州商品房、商品住房的成交量分别为10398套(间)、9299套。

## ●3月份住宅投放量创出3年来最低●

继2月份后,3月份郑州楼市投放量继续降低。3月份全市商品房批准预售项目共计10个,商品房批准预售面积12.34万平方米,较上月下降了35.83%,较去年同期下降了75.02%。其中,商品住房批准预售面积为11.49万平方米,较上月下降了22.28%,较去年同期下降了74.04%。商品住房的投放量创出了2006年2月份以来的新低。3月份全市销售的商品住房绝大部分为存量房源。

## ●3月份二手房成交量比上月增六成●

3月份住宅二手房共成交1929套(间),比上月多卖了744套,较上月上涨了62.78%,较去年同期上涨了117.47%;成交面积为17.56万平方米,较上月上涨了63.33%,较去年同期上涨了142.06%。住宅二手房成交均价为每平方米2995元(住宅二手房均价是以市场评估价为计算依据),比上月多了96元,较上月上涨了3.31%。

## ●一季度全市累计销售住房18483套●

今年一季度,全市共销售商品住房18483套,与去年一季度相比增幅达到105.02%;成交金额68.56亿元,同比上涨87.48%。一季度,全市商品住宅销售均价为4220元,同比增长了8.4%。也就是说,今年一季度的住房销售均价比去年一季度的每平方米3893元的价格上涨了327元,意味着郑州的房价仍在上涨。

## ●近六成商品房被外地人买走●

今年一季度,全市已经销售的商品住房中,从销售的面积来看,本市城区以及本市郊县购房面积比例共占41.68%;而外地人在郑购房的比例高达58.32%,其中主要是省内的其他地市购买人群,这部分占了48.55%。从销售的套数来看,外地人购买了一季度本市所售住房量的59.8%,即买走了11052套。

## ●目前全市累计可售商品住房70563套●

截至今年一季度,根据2005年1月1日统计的可比数据测算,全市累计共批准预售商品住房292490套,已累计登记销售221927套,仍有累计可售住房70563套。

## ●一季度主力成交价位:每平方米4000元~5000元●

今年一季度,全市销售的商品住宅中,每平方米4000元~5000元的房子卖得最多,占到各价位住房量的41.45%;其次为每平方米3000元~4000元的房子,销售面积占比达到17.35%。

不过,从今年以来新投放的房源来看,每平方米3000元~4000元的投放面积最大,占总投放面积的25.99%,占了1/4还多。

## ●一季度主力成交户型:60平方米以下●

从销售的户型来看,全市60平方米以下的住房卖得最火,累计卖出51518套,占到全部已售住房的23.21%;其次为120~144平方米的住房,销售量为40524套,占比为18.26%。

统计显示,由于全市累计投放60平方米以下住房75523套,目前存量房源中,60平方米以下住房仍有24005套,占到待售房源的34.02%;其次为80~90平方米的户型,仍有13354套待售,占到待售房源的18.92%。

## 【记者调查】

### 自住型购房市民增多 青睐“现房”“准现房”

昨日,记者在紫荆山路陇海路附近的紫荆尚都销售部看到,前来咨询的市民络绎不绝,并且还有几位市民正在签订购房合同。“这种景象在去年就没有出现过,而现在我们每天要迎接大批的看房市民。”紫荆尚都项目负责人说,在清明小长假期间,销售部门就迎来了新一轮的市民看房潮。

据了解,很多市民在经过2008年的观望之后,发现郑州的房价并未像其他城市那样明显下跌。在春节过后,一些刚性需求消费者开始出手,特别是质量好、交通便利、价格又有优惠的房产,更吸引市民的眼球。“这个楼盘交通便利,并且到年底就能交房,很吸引我们。”前来咨询的市民刘峰告诉记者,他也是看中了紫荆尚都的位置和周围环境,特意来看一看。

记者从多家房产销售部了解到,从2月开始,市民的到访量明显增多,并且大部分市民都是自住型购房,并不是进行房产投资。

“市民选择楼盘不仅要质量好,更多的还看重良好的周边环境和配套设施。”紫荆尚都项目负责人告诉记者,紫荆尚都占地137亩,

规划总建筑面积近30万平方米。项目一期于2007年年初动工,将于2009年年底全面落成。项目包含30平方米至130平方米的公寓、小户型、中等户型等不同的居住类型。“通过便利的交通和周边环境,加上多重的房屋类型,扩大了市民的可选择面。”

紫荆尚都项目负责人告诉记者,市民购房理性了,“现房”或“准现房”吸引了更多市民,那种以前炒得火热的“期房”,市民可不买账。据了解,紫荆尚都在营造社区环境和配套设施上也吸引了市民。在社区入口处有商业步行街,并且有4000平方米中原顶级活力精英会馆和六泳道国际标准室内恒温短道游泳馆、健身房、灯光网球场等运动休闲娱乐设施。另外,社区引进国内知名幼教机构“小哈佛幼儿园”,更与省示范性高中回民中学联手,满足住户子女教育需求。

记者在采访过程中发现,很多前来咨询楼盘的市民关心的不仅是价格,更关心周围的设施和环境。“不能像前几年那样买房了,现在的购房心态已经从投机购房转向理性购房,并且也更加注重相应的配套设施。”市民刘峰说。

## 【专家评析】

### 楼市放量回暖有多原因 刚性需求集中释放

一季度郑州商品住房成交量持续上升,河南王牌企划有限公司董事长上官同君分析有多个原因:首先是人们的消费预期有所松动,住房刚性需求开始释放。其次是去年底以来国家及省市出台的房地产新政刺激,再有银行利率降低,消费者购房负担减轻和投资者信心回升开始出手。此外,省会多家媒体举行的房展活动,也在一定程度上促进了商品房成交量激增。

不过,上官同君也提醒购房者,在乐观之余需要保持谨慎态度。

首先,新增楼盘投放量再创历史新高,这主要和去年开发商资金链的吃紧以及谨慎的市场预期有关。但随着楼市的日渐转好以及开发商信心的增强,预售量会逐渐回升到一个

正常的水平。

其次,与成交量大幅放量相比,3月份房价表现相对平稳,从长期趋势看,房价下行的空间依然存在,房价普涨的动力非常有限。

另外,还需要引起足够警惕的是,银行利率的大幅降低以及首付门槛的降低,吸引了更多消费者进入购房通道,但其中也存在较大的隐患,特别是有相当一部分企业为了急于出货,吸引收入水平低、偿还能力差的人群进入,把首付降到1万元以下甚至是零首付,这样实际上加大了购房者的贷款成本,加重了还款负担,一旦经济转向,利率水平提高,购房者极有可能因偿还不起月供而断供,美国的“次贷危机”就是这样产生的。因此,消费者要根据自己的承受能力理性消费,切忌盲从跟风,追高追涨。

## 【利好消息】

### 郑州计划再出房产新政 尝试经济适用住房货币补贴制度

记者昨日获悉,郑州市政府结合郑州房地产市场的实际情况,提出了《关于进一步加快房地产业健康发展的若干意见(讨论稿)》,再次释放出多种利好消息:放弃购买经适房而购买90平方米及以下普通商品住房有望每平方米补贴600元,调低契税税率至1%,放宽经济适用房上市交易限制等。

据透露,根据郑州市房地产市场供应和需求情况,郑州市计划对城中村和旧城改造项目的套型结构比例控制由“90平方米以下住房面积不低于开发建设面积的70%”调整为“90平方米以下住房面积不低于开发建设面积的50%”。

同时,放宽政策性住房上市交易限制。凡拆迁安置房、困难企业集资建房、安居房以及2006年12月31日前取得房屋所有权证的经济适用房,可按半数收取政府已减免的土地出让金、行政事业性收费和经营服务性收费

后,实施无障碍上市交易或换发商品房房屋所有权证。

已达到预售条件的普通商品住房,凡开发企业自愿以低于同地段同类型普通商品住房20%的价格销售,经有关部门按限价商品住房有关规定核准后,可作为限价商品住房,其对应面积的城市基础设施配套费减半缴纳;城中村和旧城改造项目提供的限价商品住房,免收城市基础设施配套费。

尝试经济适用住房货币补贴制度。对已取得经济适用住房购房资格的家庭,自愿放弃购买经济适用住房而购买90平方米及以下普通商品住房的,按照购房面积给予每平方米600元的补贴,其中市政府补贴500元,项目所在区政府补贴100元。货币补贴房屋所有权证和购房合同实行即购即补,不购不补;所购房屋产权为完全产权等。

## 多年老便秘好了

许多老便秘药吃了很多,大黄、番泻叶、果导片等。吃了有效,停用无效,常出现腹痛、腹泻,遭老罪了。前些天有人介绍**长通无阻胶囊**,嘿!真的好使,两天排便通畅,大便软呼呼的,一点不费劲,更可喜的是不腹泻、不腹痛,没有一点不好的感觉,便秘就好了。现在一天一便,只用四分钟,30年来,从未有过的幸福。**长通无阻,便秘“克星”。**  
地址:悦心人大药房(陇海东路城东路市肛肠医院对面)电话:65130835 65130235

## 欢迎投资保本保利

每年享有18%红利

园区提供现房担保

按期还本 安全可靠

请看: www.quliang.cn 电话: 66618133

郑州曲梁服装工业园区管委会