

二七 销售徘徊价格攀升

二七区是郑州的传统商业中心,商业气氛浓厚,但该地区受到京九、陇海铁路的分割,整体区域形象欠佳。长期以来,房地产尤其是住宅市场的发展不温不火。但近两年来,在城中村改造的推动下,该区域商品房开发的步伐加快,城市面貌迅速改善,尤其是南区的发展堪称日新月异。但众多的超大规模城中村改造集中面世,在短时期内也造成了较大程度的供过于求,区域商品房价格适中。

晚报记者 王亚平



资料图片

第一季度二七区住宅供需矛盾明显

第一季度二七区在全市商品住宅销售所占比例较低,供应量明显大于销售量

今年一季度全市商品住宅预售面积为848045平方米,其中二七区为227346平方米,低于金水区,但明显高于中原区、管城区。但是第一季度郑州市住宅销售面积为1624603平方米,其中二七区销售面积165271平方米,占10.17%,销售面积却明显低于中原区的279909平方米。

第一季度二七区在全市商品住宅销售所占比例也低于去年全年的13.88%。去年销售业绩不错,主要原因是新盘上市,如升龙国际中心、鑫苑国际城市花园、橄榄城等。今年前几个月,该区域上市新盘较少,大多是去年在售项目的延续。

从预售面积与销售面积数据来看,第一季度,二七区表现出了较为明显的供需矛盾。

而2008年二七区商品房供应放量,同比增长46.56%,占全市的比重提升至14.81%。年度成交同比增长28.62%,占全市的比重为12.89%。但由于供应量与成交量上升的速度不一致,导致区域内出现明显的供过于求,年度供求比达到1.64:1。

去年整体市场情况特殊,全国多个城市都出现大量存量房,郑州亦是如此。去年二七区月度平均供应量、成交量分别为11.91万平方米、7.28万平方米,各个月份供求情况变化波动较大,1月、4月、5月、7月和8月都出现了严重的供大于求的情况,最终导致了二七区2008年供大于求的情况较为严重。

80后为区域主力购买人群

在作本次数据分析时,记者走访了多家项目售楼中心,也采访了多位已购房和准备购房的市民。

“要不是因为急着结婚,我还想等段时间再买房,我认为房地产行业调整不可能这么快结束,说不定还会下调。”本月27日上午,在航海路与大学路交会处一项目售楼中心看房的陈先生告诉记者,“这已经是现房,买了就能住,买期房等等的感觉太难受了。”

由于已经是现房,他所看的项目所剩房源已经不多,据

成交价格缓慢上涨

近期,郑州楼市酝酿涨价的开发商不在少数,且有部分项目已经公开涨价,而尚未涨价者,也将优惠幅度逐步降低。而二七区商品房销售均价在去年楼市整体销售低迷的情况下,也略有上升。

2008年二七区商品房成交均价月度波动较大。1月至6月,整体上涨;但7月份在经济适用房大比重成交的影响下,价格猛跌,其后几个月房价普遍出现松动,成交价格仅缓慢

办公用房供需均较低

作为郑州市的商贸中心,大型百货商场、批发市场林立,辐射周围多个省域,但从去年乃至近期楼市销售量看,二七区除了商品住宅供过于求的矛盾显著,商业用房和办公用房也存在相应问题。

2008年二七区商品住宅供求比达到了1.58:1,商业用房尽管总量较小,但供过于求的矛盾更为明显,年度供求比达到了2.14:1;办公用房的供应量与成交量均不到1万平方米,对市场的影响甚微。

刚性需求释放,婚房为主要消费,购买小户型产品也多为自住

该项目置业顾问讲,年后来看房的都是年轻人,大多都准备今年结婚或者是刚结婚急需用房。

当日下午,在棉纺路一项目售楼中心,记者碰到前来咨询小户型产品的晓琳。“想买个小户型过渡一下,主要看中这里的位置了,离市中心较近,但又不嘈杂。”

据了解,到该项目买小户型的大都是年轻人,不过与前两年不同的是,投资客少了,现在购买小户型都是自住。

去年下半年,二七区商品房成交价格已缓慢上涨,今年个别项目销售价格也呈攀升趋势

上涨;11月、12月在升龙国际中心、金智万博商城两个商业项目成交的影响下,区域均价攀升至每平方米5000元以上。

近期,如果你留意一下,或者去实地走访一下即可发现,大多数项目价格也有攀升。“虽然销售均价上写的是每平方米4500元,但是基本上自己能看中的房源每平方米都是5000元以上,历经调整之后的房价并未出现预期中的下调。”本报优购会会员刘先生抱怨说。

楼市调整期对商业地产影响也较大,二七区商业用房供需矛盾突出

据相关数据显示,商业用房及办公用房除了郑东新区情况尚好,其他行政区域均不太乐观,供需矛盾突出,此原因除了郑东新区已形成浓郁的商务办公气氛外,还在于楼市仍处于调整期,商业地产尚未呈现类似住宅市场回暖的迹象。

在业内专家看来,商业用房及办公用房供需矛盾突出的原因也不排除项目规划定位上的问题,特别是前两年楼市快速发展,不断有新项目入市,同质化现象严重。而实际上,只有产品具备鲜明特色和优势才能够畅销。

五一放价特刊·区域篇



2008年4月30日 星期四 统筹 孟智红 编辑 梁冰 校对 薛梅 版式 李仙珠

百人大评楼



70年代

业主:黄女士
职务:摄影工作者
购房面积:70平方米

评楼:我的工作单位在西区,买房时,70年代项目正在热销,我就凑着热闹去看了看。最先是淮河路与伏牛路浓厚的生活气息吸引了我,这里是西区的生活中心,大型超市、公交公司、沿路自然生长的百棵梧桐都给人一种十分温馨的生活场景。

从居住美感上讲,项目总体规划以自由、开放为精神蓝本,采用W形建筑语汇与空间艺术,便调式街区尺度,高层、多层完美分布,以围而不合的开放式布局,打破传统兵营式排布,避免单调乏味的社区邻里关系。

业主:孙先生
职务:房地产销售人员
购房面积:57平方米

评楼:做商品房销售近两年时间了,我也算是个业内人士,买房时,我把郑州在售项目在脑子里像放电影一样过了一遍,最后把目标锁定在70年代项目。

相对来说,西区的宜居性是极为突出的,而伏牛路与淮河路附近更是成熟的生活中心,对于居住在70年代的人来说,淮河路、伏牛路、陇海路、桐柏路共组流畅的交通体系,102、103、83、96等多条公交线路直通家门口,快速切换工作与生活节奏。而项目无论多层或高层的房源都做到了通透采光。现代简约主义建筑,简洁的线条,明快而俊朗,时尚而又不失典雅,活泼又透露着沉稳使70年代的优势尤为突出。

晚报记者 王亚平