

# 成交量不断放大,房价不断创新高 郑州楼市调整结束了?

□晚报记者 胡审兵/文 马健/图

**核心提示**

在经过1月份的调整之后,郑州商品住房2月份以来成交量和价格持续攀升,刚刚过去的4月份,商品住房价格更是在成交量略有萎缩的情况下,创出历史最高价格:每平方米4425元。郑州房地产市场调整结束了吗?房价会不会继续上涨?

## 刚性需求和投资客都在入市买房

今年25岁的梁冰,参加工作才两年,在家人的催促下,今年过了年就与女朋友一块跑了郑州市区的各个楼盘,最后在位于文化路和新柳路交叉口附近的一个楼盘买了一套100平方米左右的房子。小梁说,总共看了不下20个楼盘,郑东新区的房子价格太高了,每平方米都在五六千元以上,最后选中了这个小区,买的这套房子每平方米4100元,价格还能承受。

与小梁不同,市民李新参加工作已将近10年,一家三口在郑州早早买了房。李新说,他从去年下半年开始研究郑州的房地产走势,过了年之后发现郑州房价持续上涨,成交量也很大,于是在4月份买了位于农业路和东明路交叉口附近的一个小区,“买的是小户型,40多平方米,每平方米4500多元。不管房价会不会跌,从长远看,房价肯定会继续上涨。”李先生信心满满地说。

## 4月房价创历史新高

住房刚性需求者和投资者的入市让今年以来郑州房地产市场持续活跃,2月份房价每平方米4355元,距离2008年6月份缩量成交创出的历史最高价每平方米4386元仅一步之遥。3月份,以9840套的月成交量刷新郑州房地产市场处于疯狂时期的2007年8月份创出的9299套的天量。就在业内人士迷惑不解之时,刚刚公布的4月份郑州房价再次创出历史新高,每平方米4425元,刷新2008年6月份创出的纪录,同时月成交量为9228套,仅比3月份少了612套,也是第三大历史成交量。

郑州住房公积金管理中心相关负责人昨日告诉记者,4月份市本级住房公积金贷款发放了1.9亿元,共有826户家庭使用公积金贷款,使用贷款的住房面积达到7.7万平方米。而1~3月份,市本级住房公积金贷款发放量还仅仅只有2.7亿元。

4月份郑州房价为何持续放量上涨?郑州市房管局相关负责人昨日解读称,首先是国家和地方房地产出台促进房地产市场发展的宏观调控政策的引导推动作用;其次金融机构信贷投放力度加大,贷款政策大幅放宽,降低了购房门槛;再次是全国的房地产市场都普遍出现了回暖,加上4~6月份为历年的房产销售旺季以及各种房展会的举办推动,最终使得郑州的住宅销售持续旺盛,部分刚性需求和投资客陆续进入市场买房。

房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君分析认为,在经过2月、3月份投放量创历史最低水平之后,随着“小阳春”刚性购房需求的释放以及“五一小长假”“红五月”的到来,开发商重新调整投放策略,加大了投放力度,表明市场的信心在逐步恢复。

据了解,美的最新推出的遥控落地扇--FS40-8HR。这款以“和畅之风”为设计理念的高端落地扇,采用全新8字摇头方式,不仅实现不同环境下的多种风速、风量,而且多项智能设计更增强了风扇的科技感,全遥控设计,只须轻轻一按,即可送来满屋清凉。

**“造风”技术升级 倡导“和畅之风”**

在“造风”技术上,美的FS40-8HR遥控落地扇实现了多项突破。首先,它采用了全新的“8”字立体式送风系统,可以准确控制摆风角度、速度,使其送风范围更广,更贴近自然风。同时配以5片日本AS风叶,与传统风扇的3叶相比,其送风更加均匀、柔和。



## 房价上涨原因有三

记者综合郑州部分楼盘销量情况和市房管局的统计得知,4月份郑州房价创出历史新高,主要原因有三个,其一是房价保持着结构性增长,其中4月份多层住宅销售占比仅为13%,已成为市场稀缺产品;高层住宅比例不断增加,从而带动了整体价格上涨。据了解,4月份高层住宅销售面积占当月住宅销售总量的83%,较3月份上涨了5个百分点,同时高层住宅的价格为每平方米4488元,比3月份上涨了3.77%,拉了当月整体住宅的价格。

第二个原因是高价位住宅销量占比的加大。据统计,4月份,均价在每平方米4500元以上住宅成交了4607套,面积占比达48%,对整体住宅价格带动作用较大;均价在2500元~4500元的项目有4100套,面积占比45%;而2500元以下的中低价位项目销量仅为521套,面积占比只有7%。中低价位项目销量占比较少,也就达不到平抑较高房价的作用。

## 成交量不断放大

根据市房管局的统计,截至2008年年底郑州市历史累计可售商品住房为647.56万平方米。而今年前4个月累计投放量141.52万平方米,但实际成交的商品住房面积达到248.01万平方米,也就是说,目前市场上实际成交的商品住房中一大半都属于存量住房。据统计,到4月底,市场上的存量住房已经下降到562.32万平方米。

位于农业路中段的一楼盘开发商副总经理陈先生昨日向记者分析,最近3个月郑州楼市成交活跃,和全国的总体形势都差不多,

## 郑州楼市调整结束了吗

赵进京分析认为,三个方面决定了目前房地产市场会持续活跃,一个是河南的居住文化、居住理念的推动,河南人在有了钱之后往往会考虑到改善住房。一个是上世纪80年代后当时是一个生育的高峰,目前这个人群将继续进入结婚高峰。第三点是目前的高房价主要是在原来高地价、高材料价时期拿地建房的,这部分开发商在房地产市场进入调整之后一直在力挺不愿降价,在去年底国家以及各地出台房产新政的刺激下,刚性住房人群忍不住买房,同时国家以及地方拉动内需、刺激消费,最终转向房地产投资,开发商的信心恢复,各种促销力度加大,进而导致成交量放

大。“河南的房地产市场不会过热也不会过冷,整体要好于去年,目前已经扭转了一定的下滑趋势。”

上官同君认为,开发商采取涨价行为虽然是一种营销手段,但从目前市场环境看,未必是一种理智的行为,虽然在政策主导因素的刺激下,市场出现了阶段性、恢复性增长的良好势头,但这种势头基础并不牢固,可持续性也并不很强,这主要与大的经济环境及房地产市场供过于求有很大关系。他认为开发商在这个时候逆市涨价,将进一步增加刚性需求的消费负担,打击和削弱消费者信心,很可能让购房者重新回到观望的状态上去。

第三个原因是部分热销楼盘确实在涨价,由于这部分成交量在当月成交量中占比大,进而也带动了整体住宅价格的上涨。根据市房管局的监测,4月份商品住宅有成交纪录的项目共有296个,而其中销售面积在2000平方米以上且销售价格较3月份有不同程度上涨的项目达到68个,这部分销售量占当月住宅销售总量的比重达到50%,从而有力地拉动了整体住宅的价格。

南环路大石桥附近以及陇海路伏牛路附近两处楼盘的售楼人员昨日也向记者表示,房价只可能会慢慢上涨,不会往下降。市民李新也告诉记者,距离他买的那套房不到一个月,他最近再次去他所买的楼盘售楼部时,售楼人员说,现在房价每平方米为5100元,简单的比较,房价已经出现了上涨。

作为高端落地扇的明星产品,美的遥控落地扇FS40-8HR拥有多项世界领先的实用技术和功能。6档风速模拟“自然风、睡眠风、正常风”,满足不同人群对风扇的不同需求;电子温度智能显示,

现了16时智能预约开关机,数码显示,半小时一档,自然风、睡眠风、正常风”的基础上,FS40-8HR独创了两档“睡眠风”,有效改变传统风扇风量时大时小的问题,使风量更加稳定。再配以美的原产超静音电机和美国固体航空润滑油,能更有效降低噪音,让您领悟到“只有风,没有声”的至高境界。

在突破“造风”技术的同时,FS40-8HR还实

| 房产数据 |

## 一季度河南房地产市场逐步走出低迷状态

□晚报记者 程国平

本报讯 昨日,河南省统计局发布的消息显示,今年以来,河南房地产开发市场走出低迷状态的积极因素逐步积累,房地产开发投资在低速增长的基础上有所回升,施工规模略有扩大,商品房销售下降幅度减缓。

### 投资在低速增长基础上有所回升

3月份,全省完成房地产开发投资111.65亿元,比上年同期增长15.9%,增速同比回落35.2个百分点,比今年1~2月回升9.2个百分点。

数据显示,一季度,全省累计完成房地产开发投资185.95亿元,比上年同期增长12.0%,增速同比回落38.8个百分点,比2008年全年回落29.6个百分点,比1~2月回升5.3个百分点。其中住宅投资144.31亿元,增长12.3%,比1~2月增速回落4.7个百分点,占开发投资的比重为77.6%,与上年同期基本持平。

### 房屋施工规模略有扩大

一季度,全省房屋施工面积8034.79万平方米,比上年同期增长9.0%,增速同比回落39.6个百分点,比2008年全年回落19.5个百分点,比1~2月回升6.8个百分点。

房屋新开工面积1303.34万平方米,下降9.8%,增速同比回落56.7个百分点,比2008年全年回落17.2个百分点,比1~2月回升3.0个百分点。

### 企业到位资金增速有所好转

统计数据显示,企业到位资金增速有所好转。一季度,全省房地产开发企业到位资金327.99亿元,比上年同期增长12.8%,增速同比回落30.5个百分点,比2008年全年增速回落12.3个百分点,比1~2月回升8.6个百分点。房地产开发企业资金来源增速在连续14个月低于完成投资增速的情况下,一季度资金来源增速首次高于投资增速0.8个百分点。

### 商品房销售面积下降幅度减缓

一季度,全省商品房销售面积为421.94万平方米,同比下降2.4%,降幅比2008年全年缩小22.1个百分点,比1~2月缩小17.0个百分点。其中,商品住宅销售面积为395.82万平方米,增长0.9%,比2008年全年回升24.2个百分点,比1~2月回升18.6个百分点。

全省商品房销售额110.52亿元,增长7.9%,比2008年全年回升28.1个百分点,比1~2月回升24.1个百分点。

土地购置面积有所增加,完成土地开发面积继续下降。一季度,全省房地产开发企业土地购置面积461.51万平方米,同比增长9.2%。完成土地开发面积256.44万平方米,同比下降9.5%。

## 宁静致远 造风典范

美的遥控落地扇创造全新风学享受

其次,在模拟“自然风、睡眠风、正常风”的基础上,FS40-8HR独创了两档“睡眠风”,有效改变传统风扇风量时大时小的问题,使风量更加稳定。再配以美的原产超静音电机和美国固体航空润滑油,能更有效降低噪音,让您领悟到“只有风,没有声”的至高境界。

在突破“造风”技术的同时,FS40-8HR还实

消费者能时时观察到室内温度,从而及时方便的调节风扇;全遥控控制,风量、风速消费者可以轻易“掌控”;还有光触媒空气净化装置,可有效消除居室空气中的细菌,营造健康的生活环境。

FS40-8HR整体外观银黑搭配,钛金属质感,造型时尚,尽显科技本色;透明镶件配以时尚蚀纹图案,超大数码屏幕,让人一见倾心。美的遥控落地扇FS40-8HR在“和畅之风”和创新功能的卓越表现,可以说为传统的落地扇进行了重新“注解”,激发了传统落地扇的无限风情与活力,它所创造的不只是风,更是老百姓的好睡眠、好健康。

团购热线:0371-65861982