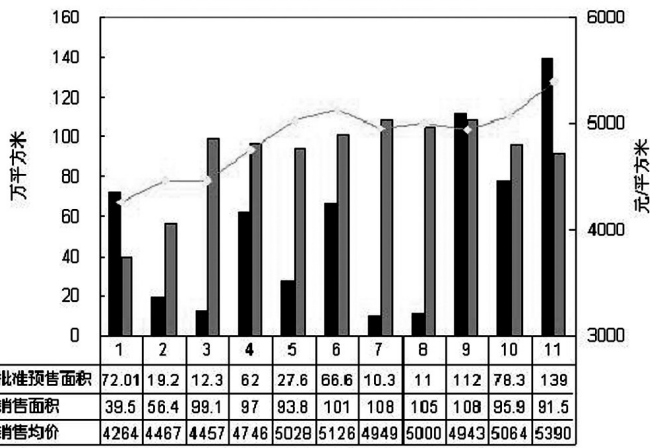


# 再现观望 11月住宅少卖674套

昨日,郑州市房管局公布的11月郑房指数显示,郑州商品住宅呈现量跌价涨的态势,全市商品住宅销售8858套,较10月份少卖674套,销售均价为每平方米4850元,较上月小涨47元。专家认为,楼市政策走势的不确定性刺激了市场的观望情绪,但明年的楼市仍旧会在高位运行。

晚报记者 袁瑞清

1—11月份郑州商品房量价走势图



## 销量走低 年末楼市集中放量

从图中可以看出,11月份郑州商品房市场数据呈现出三个显著特征:销售量逐步下滑,销售均价快速上扬,预售面积放量。

郑州同致行运营总监曹庆伟认为,造成商品房销量下降的原因主要来自三个方面,首先是由于大部分开发商已经在前10个月中完成了全年的财务目标和工作计划,不必再依靠年底节日的优惠冲刺任务,各个楼盘促销优惠大幅减少,一些楼盘出现涨价,一些购房者由于价格因素开始观望。其次,去年沉淀的刚性需求经过大半年的释放接近尾声。另外,商品房预售面积呈现大幅放量,市场供给充足,消费者余地更大了,“11月份郑州商品房预售达到了139.2万平方米,预售楼盘项目达到了53个之多。”

“之所以出现商品住宅价格微涨,但销售量下降的原因在于,房价达到历史新高致使一部分自住性需求无力负担,投资性需求又担心政策有变数随即投资行为受抑制。”河南财经学院教授刘社表示。

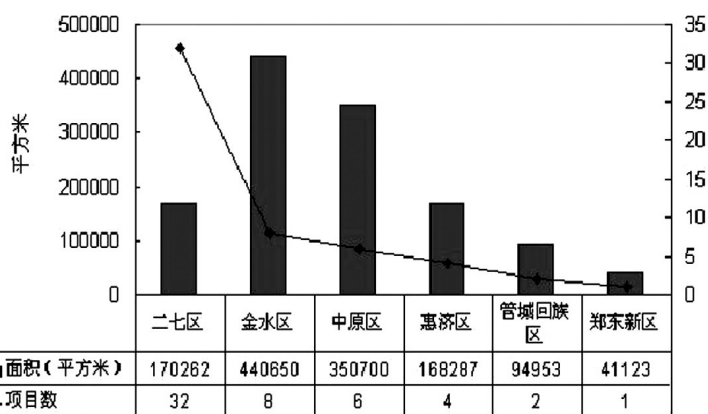
今年楼市的回暖,楼市供应量也随之逐步拉大,如图所示,今年7、8月份,郑州商品房预售面积仅有10万平方米左右,预售楼盘项目仅有六七个而已。从9月份后,郑州商品房供给开始恢复正常水平,9~11月三个月,郑州商品房预售面积达到了329万平方米,超过了前八个月商品房预售面积总和。

据统计,今年前11个月,郑州商品房共成交995.5万平方米,销售金额达到489亿元,远远超过2008年成交水平和金额。郑州同致行分析认为,随着年末众多楼盘的入市,12月份,郑州商品房预售面积仍然会出现高水平。

“明年的郑州房地产市场还会持续高位运行,地王也会相继诞生”,刘社认为,明年的房地产市场应该不会像个别专家之前预测的那样悲观。因为刚刚结束的经济工作会议传达出积极信号,“要保持宏观经济的连续性和稳定性,继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策,而且指出要扩大居民消费需求,增加普通商品住房供给,支持居民自住和改善性购房需求。”

不过上官同君仍旧表示,2010年楼市三恐慌仍然会延续,房价仍然会缓慢爬升,但销量会面临瓶颈,由于国家房地产调控政策的不确定性,以及当前房地产投资客开始离场,也由于郑州市市场2010年即将上市的城中村改造项目小户型投资量激增,2010年的郑州市楼市营销将进入血拼市场的阶段。

11月份各行政区预售面积、数量对比



注:图表由郑州同致行制作

## 专家预测 明年楼市仍会高位运行

今年以来,郑州商品房成交均价连续突破每平方米4500元和5000元大关,前11个月郑州商品房成交均价每平方米上涨1127元,涨幅达到21%。曹庆伟认为,郑州商品房成交均价未来上涨的空间已经十分小,基于价格上涨幅度,12月份商品房价格可能出现微调。

但房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君则表示,目前市场上存在三种恐慌心态,即市民恐慌性购房的心理有所减缓,由于年底房地产政府调控是否延续的不确定性,购房者开始观望;开发商恐慌性抛售加剧,同样是对宏观调控政策不确定性的观望;开发商恐慌性拿地,由于今年有存量房的开发商由于市场销售形势好,手头有大量现金,从而开始疯狂找地,不少人甚至将拿地目标指向地级市和县级市。

“明年的郑州房地产市场还会持续高位运行,地王也会相继诞生”,刘社认为,明年的房地产市场应该不会像个别专家之前预测的那样悲观。因为刚刚结束的经济工作会议传达出积极信号,“要保持宏观经济的连续性和稳定性,继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策,而且指出要扩大居民消费需求,增加普通商品住房供给,支持居民自住和改善性购房需求。”

不过上官同君仍旧表示,2010年楼市三恐慌仍然会延续,房价仍然会缓慢爬升,但销量会面临瓶颈,由于国家房地产调控政策的不确定性,以及当前房地产投资客开始离场,也由于郑州市市场2010年即将上市的城中村改造项目小户型投资量激增,2010年的郑州市楼市营销将进入血拼市场的阶段。

# 公告

尊敬的业主:

我公司开发的绿城·百合公寓三期云霞苑在广大业主长期的支持与关注下,已交付使用近半年,目前正在办理房屋产权事宜。请三期云霞苑业主在12月31日前到我公司办理产权证相关事宜。

四期初阳苑于2009年12月16日至18日提前交付,请初阳苑业主根据通知时间,前往绿城·百合公寓销售中心办理交付手续。至此,绿城·百合公寓项目已全面交付。

特此公告。

河南中州绿城置业投资有限公司



百合热线:0371-65576000 / 65612222  
绿城·百合公寓地址:郑州市郑东新区地润路8号

招聘 教育 郑州最大的消费资讯互动平台; 24小时广告刊登热线:63399000 67655128

### 黄金分析师资格培训

专科以上  
高端就业  
寻求合作机构

咨询 0371-63290501  
电话 63290502 63975919

### 人寿保险售后理赔部 诚聘

●主管 5名:6000元;  
●收费员 20名:3500元;  
●行政内勤 8名:2800元;  
享受三金,半天工作制。

江珊:66077712 1551557705

### 诚聘

售后主管 3名 5000元以上  
资料整理员 8名 2200元  
要求:26-45岁,有亲和力,高中以上学历。  
待遇:底薪+三金+双休。

### 聘!聘!聘!

主管5名:6000元/月;  
社区服务人员15名:1800-3800元/月;  
行政内勤8名:1800-2800元/月;  
要求:26-45岁,高中以上学历。  
待遇:医疗+养老+双休+法定假日。

### 高薪诚聘

客服经理 2名:大专以上,年薪十万;  
客服人员 10名:高中以上,月薪3000元;  
讲师 2名:大专以上,月薪4000元;  
要求:年龄25-45岁,有医生、教师、会计或有经商经验者优先,居郑两年以上。  
待遇:三金+双休+奖金+公费旅游。  
张帆主任:0371-60518327

### 急聘

◆客服主管 5名,5000元/月  
◆客服人员 10名,3000元/月  
要求:男女不限,能吃苦耐劳,已婚已育者优先。待遇:底薪+佣金+双休+三金  
冯经理 13838297145

## 郑州凯发工贸有限公司诚聘

|           |    |         |    |
|-----------|----|---------|----|
| 加工中心操作及编程 | 5名 | 普、数立车工各 | 2名 |
| 数控车工      | 6名 | 质检员     | 2名 |
| 普通车工      | 8名 | 机械加工工艺师 | 2名 |

岗位要求:以上岗位要求有机械加工行业经验者优先。

|      |    |      |    |
|------|----|------|----|
| 文宣干事 | 2名 | 工业会计 | 1名 |
|------|----|------|----|

岗位要求:具有工业会计三年以上工作经验者优先。

地址:郑州高新开发区腊梅路152号  
电话:0371-67849808、67849828转8001、8002 13937100952