

4月·数据

4月份,郑州非住宅类商品房销量超2、3月份总和

新政频出 商业地产“被青睐”

业内人士分析,新政对郑州住宅价格的影响会在6月底明显表现出来

据合富辉煌房地产(河南公司)的市场监控数据显示,今年4月份郑州市商品房销售面积为106.23万平方米,成交套数为10874套,成交均价为5404元/平方米,较3月份的5095元/平方米上涨了309元/平方米。其中,非住宅类产品的销量超过了2、3月份之和。这是新政后的一个显著变化。

本报记者 王亚平

4月房价5404元,比3月高309元

4月中旬,房贷新政出台,重拳遏制高房价,目标直指炒房和投机性购房。新政规定,贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付款不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍;购买首套住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭,贷款首付款比例不得低于30%。

政策出台后,人们都期望借4月份的商品房量价变化中对市场做以研判。据合富辉煌房地产(河南公司)的市场监控数据显示,今年4月份郑州市商品房销售面积为106.23万平方米,成交套数为10874套,比3月份的10195套略有上升,成交均价为5404元/平方米,较3月份的5095元/平方米上涨了309元/平方米。

商品住宅成交面积为88.79万平方米,较3月的92.14万平方米略有下降,成交套数为9607套,较3月份的9526套却有所上升。商品住宅的价格为5007元/平方米,较3月的4853元/平方米涨了154元/平方米。

“政策出台后的几日,部分市民抢搭房贷末班车,且政策效应的显现二三线城市会有一些滞后性,因此,4月份的商品房量、价较为稳定。”合富辉煌房地产(河南公司)市场研究部经理王二平分析说,“4月商品房成交价格同比上涨了13.86%,环比上涨6.06%,但相比于2月份仍低了214元/平方米。排除3月份保障性住房对价格拉低的影响,4月份商品房成交价实际环比涨幅小,而新政对郑州楼市的真正影响会在6月份以后有明显表现。”

商业地产供销均大幅增加

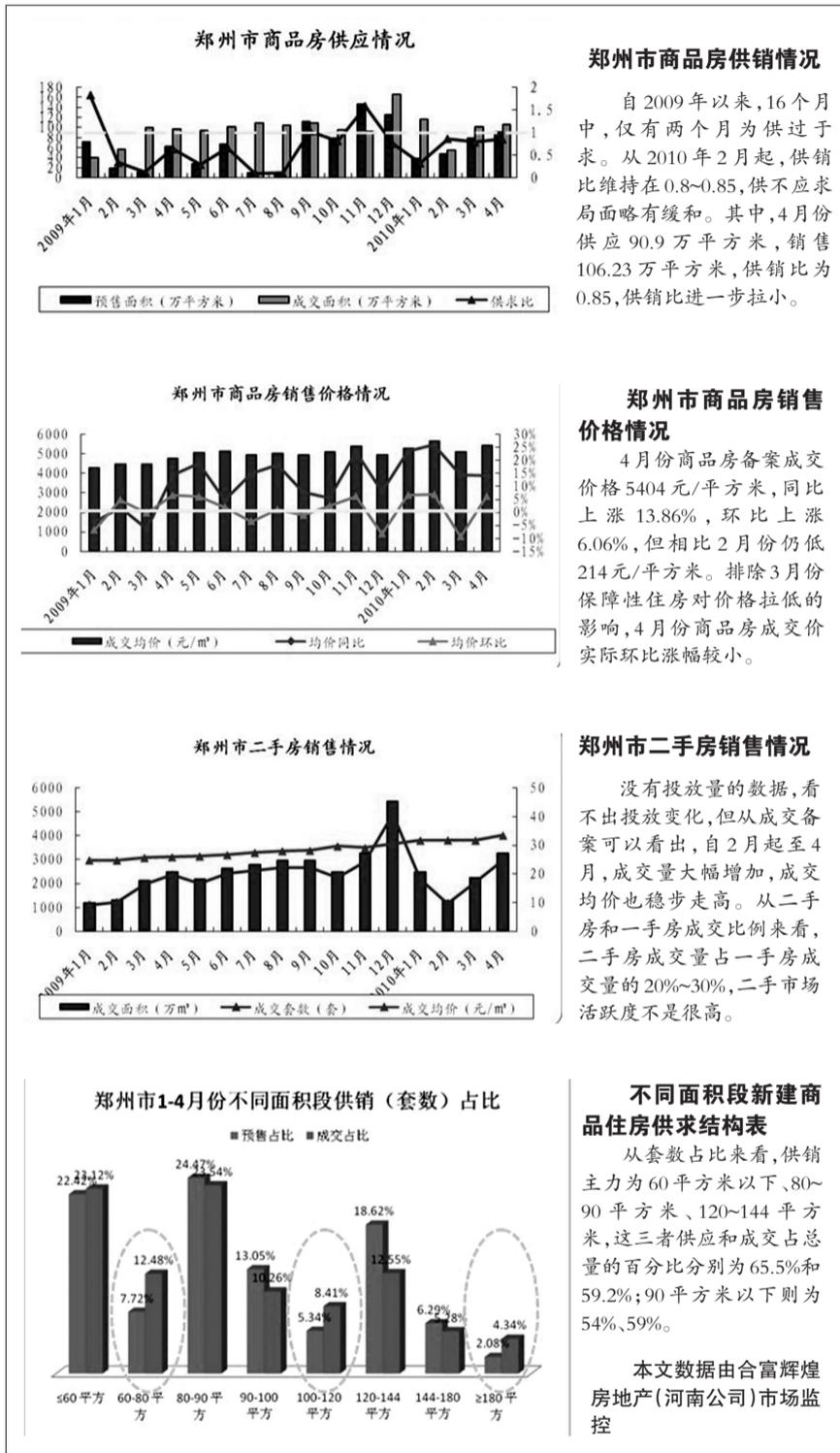
楼市调控政策的逐一出台,让年后的楼市经历了由疯狂到冷寂的极速转变。购房观望情绪不断增强,住宅产品销量直线下降,而对商业物业市场,影响并非如想象得那样大,甚至受到越来越多人的青睐。

数据显示,4月份的非住宅类产品销售约为21万平方米,销量约17万平方米,供销均较3月份大幅增加,且销量超过2、3月份之和,这是新政后的一个显著变化。

在新政出台后,不少业内人士均表示商业地产迎来了春天,soho中国董事长潘石屹就表示:“过去几年来,商铺和写字楼市场一直受政策影响很少,既没有得到政府鼓励和支持,目前也不会受到政策限制和打压。商铺和写字楼市场近几年基本与中国的经济同步发展。”

从数据上看,4月份二手房成交套数为2962套,比3月份的2084套多了878套,价格为4013元/平方米,较3月上涨了112元/平方米。

“二手房活跃度有所增加,可能是部分炒房客抛售了物业,导致二手市场供应量有所增加,所以,二手房需求也得到满足;另一方面,部分有刚需的人也在赶末班车,尤其是那些急需改善住房环境的。”王二平认为。



郑州市商品房供销情况

自2009年以来,16个月中,仅有两个月为供过于求。从2010年2月起,供销比维持在0.8~0.85,供不应求局面略有缓和。其中,4月份供应90.9万平方米,销售106.23万平方米,供销比为0.85,供销比进一步拉小。

郑州市商品房销售价格情况

4月份商品房备案成交价格5404元/平方米,同比上涨13.86%,环比上涨6.06%,但相比2月份仍低214元/平方米。排除3月份保障性住房对价格拉低的影响,4月份商品房成交价实际环比涨幅较小。

郑州市二手房销售价格情况

没有投放量的数据,看不出投放变化,但从成交备案可以看出,自2月起至4月,成交量大幅增加,成交均价也稳步走高。从二手房和一手房成交比例来看,二手房成交量占一手房成交量的20%~30%,二手市场活跃度不是很高。

不同面积段新建商品住房供求结构表

从套数占比来看,供销主力为60平方米以下、80~90平方米、120~144平方米,这三者供应和成交占总量的百分比分别为65.5%和59.2%;90平方米以下则为54%、59%。

本文数据由合富辉煌房地产(河南公司)市场监控

新政后,海外房地产市场逐渐成为中国人的新投资地

中国炒楼客4000亿杀向海外楼市,吓晕日本人

“中国人来了!”从日韩,到美欧、澳大利亚,金融风暴后哀鸿一片的房地产市场,纷纷感受到了携款而来、直奔楼市的中国买房客的冲击力。4000亿元人民币,据称这个数字是被中国政府近期调控楼市新政挤出来的投资资金,它们中的一部分已经杀向了海外楼市。一家美国媒体说:“一旦中国人积累了一些资本,就要找一个出口。”在众多西方媒体的报道中,财大气粗、腰缠万贯一时间成了中国人的形象专利。美国福布斯网站2日甚至为“中国制造”找了个“兄弟”——“中国购买”。

但就像那句流行语所说,羡慕的背后,可能就是“嫉妒、恨”,“中国人霸占世界”的论调已然不胫而走。而中国专家更担忧的是,中国人严重的“恋房情结”和一夜暴富的投机心理——毕竟,全世界都还没有忘记20年前日本泡沫经济时鲜血淋漓的教训。

5月2日,“日本电视台”播出了一个名为“日本被中国人买下”的专题节目,报道了中国房产投资者的一个研讨会。节目发现,中国人相中的都是东京的高价位地段,比如商业区新宿、使馆区麻布,这都是普通日本人不敢问津的地方,中国投资者手中的资料显示,麻布地区的房价最低都在400万元人民币以上。可是,节目中一位受访的中国男性却说,“感觉上,日本房价要比中国便宜”,这再度惊呆了日本记者。

5月4日澳大利亚央行宣布了近8个月来的第六次加息,这个举措在某种程度上是冲着中国等海外买房客来的。从去年4月到今年3月,澳大利亚房价上涨了20%,是2002年以来最大年增幅,这与大多数西方国家房价在谷底徘徊的局面完全相反。不少媒体将矛头指向了海外投资者。

在刚过去的五一小长假中,一拨中国投资者在韩国掀起了买房小高潮。据韩国媒体3日报道,150多位上海投资者在济州岛一举买下价值1.83亿元人民币的58套度假屋,有人甚至用家人名义一次买了3套房。该开发商对韩国《朝鲜日报》表示:“中国政府最近出台打压投机购房政策后,海外房地产市场逐渐成为中国人的新投资地。”

在美国,从去年开始,已经有中国购房团前往抄底了。一家美国律师事务所的合伙人对《商业周刊》说,他的事务所一半业务都与中国人的海外投资有关,“没人敢肯定哪个产业会火,但我们发现房地产业正在升温,许多市场的估价降低,而中国投资者手握重金。”

据《信息时报》

房地产开发景气指数回落0.23点

国房景气指数年内首降 楼市“拐点”声四起

自去年3月以来,全国70个大中城市的房价连续经历了14个月的上涨。

国家统计局5月11日发布“1~4月全国房地产市场运行情况”显示,今年4月,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨12.8%,环比上涨1.4%。环比涨幅创下两年多以来的第二高点。

值得注意的是,受房地产调控政策的影响,全国房地产开发景气指数自去年4月以来首次出现下调,并被业内人士一致认定为“拐点”。

多数业内人士分析认为,尽管市场数据“飘红”,但在强有力的宏观政策调控下,房价环比增幅已经触顶,从5月开始,房价增幅将逐步回落。

房价增幅似触顶

数据显示,2010年4月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨12.8%,环比上涨1.4%。自2007年11月以来,环比增幅仅次于去年12月1.5%的峰值,成为第二高点。

值得注意的是,除三亚之外,上月69个城市的房价实现环比正增长,成为近期比例最高的一次。

同时,4月全国70个大中城市新建住宅价格全部上涨,同比涨幅为15.4%。其中,海口和三亚的涨幅均超过50%,继续位居涨幅榜前两位。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭向媒体表示,由于政策释放需要一定的时间,因此4月房价仍维持在高位。但他认为,房价涨幅将于5月或6月触顶,然后调头下行。

开发商投资将“降温”

数据还显示,今年1~4月,房地产开发企业本年资金来源21603亿元,同比增长59.9%,增幅较1~3月减少1.5个百分点。

杨红旭认为,在信贷收缩、投资投机性需求得到抑制的情况下,房企资金最宽松的时点已过。他表示,下半年房企资金将出现一

定程度的紧张局面,降价促销现象将越来越普遍。

中国指数研究院上海公司总经理陈晟表示,接下来开发商的投资热情将会降温,但由于土地新开工面积持续上涨,短期内的市场供应不会受到影响。

1~4月,全国完成房地产开发投资9932亿元,同比增长36.2%。同期,房屋新开工面积4.57亿平方米,同比增长64.1%。不少业内人士已开始担心,长期的市场供需或将受到投资萎缩的影响。

来自北京市房地产交易管理网的数据显示,截至5月10日,北京市商品住宅可售套数仅为57028套,相比北京每年18万套左右住宅的销售量,库存不足以支撑半年。

市场“拐点”隐现?

事实上,尽管4月的房地产各项数据一致

“飘红”,越来越多的业内人士开始相信,市场已经出现某种意义上的拐点。

陈晟表示,受供应增加的影响,下月的成交量和房价可能继续维持高位,但房价涨幅已经出现“拐点”,未来房价增幅将逐步收窄。

全国工商联房地产商会 RIECO 工作室近日发布报告也称,今年第二季度,房价涨幅有所下降。其中,北京、深圳等房价上涨过快的城市将出现价格波动。

全国工商联房地产商会会长聂梅生认为,尽管政策的效果还有待进一步观察,但受其影响,开发商已经放缓了买地步伐,新开工和施工进度也在减缓。

值得注意的是,4月全国房地产开发景气指数为105.66,比3月份回落0.23点。这是继去年4月以来,国房景气指数在连续攀升12个月,首次回落。

据《每日经济新闻》