



房价真的出现了拐点?

随着1月底“新国八条”的实施和郑州市3月4日起执行的新楼市“限购令”，4月16日，市住房保障和房地产管理局公布的数据显示，3月份，郑州商住房仅卖了3460套，是近年来3月份最低的月销量；与此同时，当月房价为每平方米5521元，比2月份每平方米跌868元，是近年来最大的月跌幅。

3月份房价大跌原因何在？市房管局给出两方面的解释。

晚报记者 胡审兵 实习生 李强/文 晚报记者 马健/图

3月份，郑州房价创历史最大跌幅

每平方米大跌868元，成交量创3年来最低 剔除经适房因素后，仅比2月份下跌34元

房价出现“史上最大月跌幅”

市房管局公布的数据显示，3月份郑州市区商品房销售均价为每平方米7629元，比2月份上涨407元；其中商住房销售均价为每平方米5521元，比2月份跌868元，跌幅达到13.59%，成交量也是3年来同期最低。

根据市房管局网站公布数据，记者追踪统计发现，每平方米868元的跌幅是市房管局自从2004年有完整统计数据以来，郑州房价最大的月跌幅，堪称郑州房价“史上最大月跌幅”。

销量创3年来同期最低

炒股的人都知道“价是虚的，量是实的”，这句话放在楼市同样管用。

如果说3月份房价下跌有各种原因的话，则成交量没能有效放大，说明郑州楼市目前因为限购的原因挡住一部分买房人以及部分人进入了观望状态，买房的人确实少了。

根据统计，3月份，郑州市区商品房合计卖了4441套(间)，比2月份多卖了1369套(间)。其中，商住房卖了3460套，比2月份多卖798套。

虽然3月份商住房销量出现了回升，但是从近年来市场走势看，除了2008年受当时的房地产调控政策影响3月份销量为3429套以外，今年3月份的销量是2004年以来同期销量的最低值。

二手住房成交量增长近1.3倍

不过，虽然“限购令”也涉及二手住房交易，但从3月份数据来看，影响还不大。3月份，郑州市区住宅二手房共成交2114套，比上月多卖了1192套，较上月上涨了129.28%。如果剔除2月份春节因素成交量下降外，3月份的成交量也是去年6月份以来最低的月成交量。

住宅二手房成交均价为每平方米4458元(以市场评估价为计算依据)，每平方米比上月下降了73元。

非住宅销量增长近1.4倍

与商住房销售受“限购令”因素影响继续低迷外，3月份，郑州的商铺、办公用房等非住宅继续热卖。

统计显示，3月份，市区非住宅卖了981套(间)，比2月份多卖571套，是2月份销量的139.27%；不仅如此，价格也是继续上涨，每平方米达到13891元，比2月份每平方米涨了1478元，涨幅达到11.91%。

非住宅投放增长近4倍

与商住房市场低迷、非住宅市场热销类似，3月份，开发商对非住宅建设热情不减。据统计，3月份全市商品房批准预售面积51.57万平方米，较上月上涨了54%。其中，商品住房批准预售面积为28.58万平方米，较上月28.57万平方米基本持平；而非住宅批准预售面积为22.99万平方米，占当月批准预售面积的44.58%，比2月大幅增加370.14%。

经适房投放量增加等导致房价大跌

对于3月份郑州房价下降的原因，市房管局给出的解释包括两个方面。

一是经济适用房投放量占全部销量的1/5以上。3月份，经济适用房合同备案816套，面积8.22万平方米，销售面积占比达21.96%，较上月增加7个百分点；经济适用房销售均价为每平方米2522元，有效拉低了住宅整体均价。也就是说，3月份备案的经济适用房销售面积占当月全部销量的1/5以上，接近22%。

二是中低价位商品住房销售量上升，高价位商品住房销售量下降。市房管局分析，随着国家一系列宏观调控政策尤其是限购政策的实施，市场观望气氛日趋浓厚，消费者对房地产市场价格下降预期增强，开发商明显减缓了高档楼盘的推盘速度，同时许多在售项目开始打折促销或推出一定数量的特价房，致使中低价位商品住房销售量大幅增加。其中价格在每平方米5000元以下的商品住房(不包含经济适用房)共备案688套，面积为9.13万平方米，占比24.39%，较上月增加13.62个百分点。而价格在每平方米7000元以上的高价楼盘备案824套，面积8.87万平方米，占比23.70%，较上月减少11.47个百分点。

也就是说，由于经济适用房和每平方米5000元以下的商住房销售面积占全部面积的46%以上，即3月份每平方米5000元以下的房子销量占全部销量的近50%，使得当月房价大幅下跌。

剔除经适房后的房价和2月份相差不大

根据市房管局给出的分析，记者计算得知，如果剔除3月份备案的8.22万平方米经济适用房，3月份销售的剩余29.21万平方米纯粹的普通商住房，销售均价约为每平方米6365元。

以此计算，如果今年2月份每平方米6389元的房价中不含经济适用房的因素，则3月份的房价每平方米下跌了34元。

也就是说，在成交量没有大幅增加的同时，3月份的房价出现了胶着状态的情形。

团购因素影响房价

除了经济适用房拉低房价之外，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，随着“限购令”的实施，市场团购热和单位团购热逐渐在郑州房地产市场兴起。像这个月备案的每平方米5000元以下的房子，可能就是单位的团购房签约。

“现在有的购房者通过一些网站组织的团购活动，三五个人集合起来去开发商那里买房，价格也会比个人去买房的价格要低，这种团购活动比较多。”上官同君称。

昨日下午5时许，记者到华山路陇海路附近的一家售楼部打听，发现售楼部里空空荡荡，只有几个售楼小姐坐在前台说话。据悉，该开发企业所建房屋基本为中小户型，商住两用。到目前，只有50平方米以下的一室一厅户型的房屋。售楼小姐说，可以根据付款方式享受不同程度的优惠。交谈中，记者了解到最近到该售楼部或来电咨询的人很少。

部分楼盘统计显示房价仍然居高不下

除了记者实地调查售楼部，发现看房、买房的人减少外，郑州市住宅与房地产业协会主办的360房产网发布的消息也证实了这一点。该网站显示，3月份郑州很多楼盘的商住房销量都出现了下跌，而房价依然维持居高不下的态势。

管城区15个楼盘中7个出现降价、二七区14个项目中9个涨价、金水区的18个项目中11个都在涨价。从该网站发布的60个楼盘的销量及价格来看，位于新柳路的一处楼盘报价为每平方米7800元，比2月份每平方米涨了1200元，当月只成交了7套房，实际销售均价为每平方米6183元；位于冉屯路秦岭路附近的一处楼盘，虽然报价与上月持平，但销售均价为每平方米5655元，出现了上涨；位于嵩山路长江路附近的一处楼盘，虽然报价维持在每平方米6000元，但销售均价出现了上涨，为每平方米5721元；位于中州大道与北环附近的一处楼盘，3月份每平方米报价上涨了500元，为8000元，但销售均价出现了下跌，每平方米为6441元。

预计郑州楼市将进入量跌价滞胶着状态

河南财经政法大学房地产经济研究所所长李晓峰教授认为，3月份郑州楼市销量没能放大，意味着郑州的“限购令”已经发挥作用，挡住了一部分不符合条件的购房者，同时另一些有购房意愿的人也因此进入观望状态。

对于3月份房价大跌的情形，李晓峰认为，这种价格下跌属于网签数据，不一定具有代表性，同一个楼盘开发商每一期推出的户型、楼层等不同，全市来说当月销售的楼盘是否偏僻等都会影响到网签的价格。举例来说，如果开发商推出的同样品质的房子出现了价格下跌，才能确认是房价下跌；如果是这一期的房子销售均价没有变化，比如是每平方米8000元，只是这个月实际成交的部分房子销售均价每平方米跌了500元，不能说是这个楼盘的房价下降了。

上官同君也认为，3月份郑州楼市出现量价齐跌的情况，除了经适房备案增加和团购买房增加以外，“首先是限购政策扼住了投机投资购房需求，以及老百姓的恐慌性购房心理，预计郑州楼市会进入量跌价滞胶着拉锯局面”。

2010年郑州商住房月销量及房价

| 月份 | 销量 | 价格 |
|-----|--------|-----------|
| 1月 | 1065套 | 4862元/平方米 |
| 2月 | 4887套 | 5234元/平方米 |
| 3月 | 9526套 | 4853元/平方米 |
| 4月 | 9607套 | 5009元/平方米 |
| 5月 | 5952套 | 5506元/平方米 |
| 6月 | 6505套 | 5419元/平方米 |
| 7月 | 8495套 | 5318元/平方米 |
| 8月 | 10105套 | 5548元/平方米 |
| 9月 | 8923套 | 5962元/平方米 |
| 10月 | 8237套 | 6072元/平方米 |
| 11月 | 7553套 | 6176元/平方米 |
| 12月 | 11102套 | 6332元/平方米 |

2011年郑州商住房月销量及房价

| 月份 | 销量 | 价格 |
|----|-------|-----------|
| 1月 | 5100套 | 6559元/平方米 |
| 2月 | 2662套 | 6389元/平方米 |
| 3月 | 3460套 | 5521元/平方米 |