

【 房地产“限购”“限贷”政策,正在对郑州市房地产市场产生巨大影响。】

【 昨日,市住房保障和房地产管理局召开新闻发布会,发布了2011年上半年郑州房地产市场运行情况,受宏观调控政策的影响,市区商住房销量仅为22958套,比去年同期降幅超过50%;购房者个人按揭贷款为40.6亿元,同比降幅超过40%;不过,上半年房价为每平方米6269元,比去年同期上涨了23.28%。】

【 晚报记者 胡审兵 实习生 徐海平】

上半年郑州商住房累计卖了22958套 房价每平方米6269元

每平方米6000~8000元的房子占41.43%

“小户型”销量下降,投资行为得到有效抑制

郑州房价不会大起大落

商品房销量仍不高,房租价格仍会小幅上涨

上半年分析

A 市区商品房成交量低位运行

“限购”、“限贷”政策有力地控制了郑州市限购区域内的成交量。从2011年市区各月销售走势看,1~2月,在“1·4限购令”和春节因素的影响下,郑州市区商品房成交量锐减;3~4月,郑州“3·4限购令”的加码和银行“限贷”不断收紧,市区成交量持续低位;5月,在市场投放量增加、房展促销等利好因素的带动下,销售量有所回升;随着房展效应逐渐减弱,6月成交量又开始回落,但同比降幅有所缩减。

B 县域房地产市场良性发展

“郑州都市区”建设给郑州周边各县区房地产业带来了良好的发展契机,在一定程度上分解了限购区域的市场需求,缓解了房价上涨的压力。

在宏观调控政策的影响下,郑州市商品房和商品住房价格的上涨趋势得到了有效控制。以6月份为例,郑州市区商品住房销售均价为每平方米6724元,与1月份相比每平方米上涨165元,而2010年6月份与今年1月份商品住房价差为每平方米557元。

C 商品房存量能卖7个多月

统计显示,2011年以来,郑州市区各月底的商品房累计可售面积持续增长。截至2011年6月底,郑州市区商品住房累计可售面积303.5万平方米,同比增长27.01%。如果按2011年上半年商品住房的月度销售均值39.69万平方米来计算,目前郑州市区商品住房累计可售面积可以销售7个多月。郑州商品房市场从2009年开始的可售面积持续下降、商品房市场存量不足局面得到扭转,有向买方市场转变的趋势。

D “小户型”投资行为有效抑制

2011年上半年,郑州市区套型面积在90~144平方米的中等户型商品住房销售套数为9514套,占到商品住房销售套数的41.44%,同比增长11.61个百分点。90平方米以下中小套型商品住房的销售套数为10701套,占到商品住房销售套数的46.61%,同比下降13.98个百分点。其中,60平方米以下的小户型商品住房销售套数为3244套,占到商品住房销售套数的14.13%,同比下降9.13个百分点。

这主要是受“两限”政策和“住房转让营业税”等影响,有效抑制了“小户型”投资行为。同时,可以看出消费者购房观念更加理性、成熟。

【房地产开发投资】

全市累计完成房地产开发投资398.8亿元,同比增长38.4%,增速比去年同期下降20.8个百分点。

住宅开发投资完成255.1亿元,同比增长17.4%,增速比去年同期下降34.9个百分点。

同时,银行控制贷款规模,住房消费贷款下降幅度较大,上半年个人按揭贷款为40.6亿元,同比下降42.1%。

【房地产销量】

今年上半年市区商住房累计卖了22958套,比2010年同期的47542套锐减了24584套,同比降幅达到51.71%。

2011年上半年,与周边省会城市相比,郑州市区商品房投放面积和销售面积高于南昌,低于武汉、合肥、长沙。其中,郑州市是这些城市中商品房销售面积降幅最高的城市;价格方面,郑州商品住房销售均价高于长沙,低于南昌、武汉、合肥。

【房地产价格】

2011年上半年,郑州市区商品房销售均价为每平方米7845元,其中,商品住房销售均价为每平方米6269元,与2010年同期的每平方米5085元上涨了1184元,同比涨幅为23.28%。

具体来看,每平方米6000~8000元的房子,卖了总销量的41.43%。

【二手房】

2011年上半年,郑州市区二手房累计成交9914套,比2010年同期的12700套少成交2786套,降幅为21.94%;二手房交易均价为每平方米4532元,比2010年同期每平方米上涨了647元。

【公租房】

2011年上半年,全市保障性住房已开工建设2.4万余套,开工率为45%。其中,经济适用房新开工87.69万平方米;廉租房新开工3.34万平方米;公共租赁住房新开工44.62万平方米,租赁筹集2269套;棚户区改造完成拆迁3.91万平方米,开工建设11.7万平方米。

【房租价格】

受“限购”政策和城中村大面积改造的影响,2011年上半年,郑州市房屋租赁价格总体呈现上升趋势。据市场调查,6月底和1月份相比,商铺租赁价格平均上涨5%,住宅租赁价格平均上涨15%。

下半年展望

A 保障性住房将批量上市

2011年下半年,郑州市保障性住房供应量将大幅增加。2011年,全市将新开工保障性安居工程项目71个,55627套,开工率将达到102.2%。保障性住房的大量供应将进一步缓解郑州市中低收入家庭的住房困难。

同时,保障性住房布局将趋向合理。截至目前,已对10宗位于三环以内的土地出具了前置条件,要求配建保障性住房20.3万平方米(4060套),其中公共租赁住房13.23万平方米(2645套),廉租房7.07万平方米(1415套)。商品房项目配建保障性住房政策的实施,将有效解决保障性住房位置偏远、交通不便等相关难题。

B 商品房销量仍将低位运行

郑州市住宅与房地产业协会常务副秘书长叶琦分析,2011年下半年,除了全市保障性住房供应量将大幅增加外,受房地产开发周期的影响,部分商品房项目也将陆续入市,楼市供应量将保持稳定增长态势。同时,国家对房地产市场的调控政策没有松动迹象,楼市调控长期化走势明显。

叶琦认为,在政策影响下,市场需求受到一定程度的抑制,商品房销售量仍将在一定时期内低位运行。下半年郑州商品房累计可售面积将会保持一定量的增长。因此,市场供求关系将更趋缓和。

C 郑州房价不会大起大落

叶琦分析,郑州商品房市场供不应求的局面已经发生质的转变,缓解了因供求关系紧张带来的房价上涨压力。然而,受通货膨胀影响,开发企业对降价销售相当谨慎。下半年,紧缩的信贷政策使开发企业贷款难度进一步加大,同时还将继续面临销售回款难等问题,会有部分开发商采取更为灵活多变的定价和营销策略,百姓将从中受惠。

租赁方面,下半年,随着大批大学生进城就业,房屋租赁价格仍会出现小幅上涨。

综合各方面因素,在国家宏观调控的大环境下,郑州商品房的销售价格总体上将以企稳为主调,不排除个别月份会出现房价和成交量波动的可能性,郑州的房价不会大起大落。

D 房地产企业将调整转型

国家的宏观调控政策使中小型企业经营困难加大,随着调控政策的深入,部分缺乏独特优势的中小企业将会被优秀大型企业兼并,房地产市场的集中度将会提高。

同时,在郑州都市区规划引导下,房地产企业将会根据城市总体规划、功能定位和市场需求,投资开发商业地产、工业地产、旅游地产、养老地产等,形成分工合理、竞争有序、优势互补、共同发展的格局。

E 郑州房地产业面临潜在的发展空间

叶琦认为,随着省委、省政府建设中原经济区和市委、市政府打造郑州都市区、六城十组团的快速推进,郑州房地产市场迎来了难得的发展机遇。未来一个时期内,居住、商业、办公等各种物业都将产生大量需求,将给房地产企业带来无限商机,为我市房地产业发展带来潜在的发展空间。同时,也将吸引更多的国内知名品牌房企进入郑州,给郑州房地产业增添新的活力。

业内人士: 开发商资金流受到前所未有挑战

房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君认为,6月份郑州商品房含商品住宅量跌价涨,说明调控之下郑州房地产市场量价一直拉锯,调控的直接效果是销量下降,这是不争的事实。但是价格拉锯明显,一边是入市的房地产项目中高端严重偏多,一边是经适房备案量少,一边是非住宅销售量增加,多方因素再加上统计的样本变化是量跌价涨的真正原因。

“上半年郑州从温柔调控到调控加码,量跌价定局,价格僵持略有反弹,让2011年下半年的房地产市场充满悬疑。”上官同君说,近期国家计划将限购扩充到三线城市的消息传来,河南房地产商的心情是多云转阴,开发商资金流已经受到前所未有的挑战。