



号称“史上最严厉的房地产调控政策”在各界纷争中已走过2011年,而根据中央经济工作会议的定调,2012年严厉的房地产调控政策仍将持续。

任志强、刘晓光、黄怒波、潘石屹等地产大佬近日也一改对楼市的乐观判断,纷纷预言2012年房价下跌成为必然。

刚刚过去的2011年,房地产市场走势究竟如何?国家统计局昨日发布了70个大中城市去年12月份住宅销售价格变动情况,只有贵阳、银川两城市住宅销售价格环比上涨了0.1%,另外的68个城市中又有52个城市住宅销售价格均环比下跌。在中部六省省会城市中,郑州、长沙、南昌新建住宅价格以0.5%的跌幅并列第一位。

而根据郑州市住房保障和房地产管理局昨日发布的数据,2011年12月,郑州市区房价每平方米6010元,出现了8年来首次连续6个月房价下跌的境况;而2011年全年市区商住房48910套的成交量,也创下了6年来的最低年销量。

晚报记者 胡审兵/文 马健/图

国家统计局公布去年12月份70个大中城市住宅销售价格变动情况 只有贵阳、银川两城市新建住宅价格环比上涨

中部六省省会城市房价跌幅榜上,郑州、长沙、南昌并列第一

8年来,郑州房价首现月度“六连跌”

业内人士认为2012年郑州房价会逐步趋于合理

售房现场

“下半年就成交了两三套房子”

昨日是农历腊月二十五,龙年的脚步声越来越远。位于紫荆山南路黄先生开的房产中介还在正常营业,“这两天看到周围有的中介公司已经提前放假关门了,我再坚持两天吧”。

黄先生淡淡地说:“今年下半年市场超级冷清,不急于出手的卖家把房子用来出租也不愿降价,而很多买家也抱着降价观望的心态”。

“下半年总共就成交了两三套房子,上半年还可以,和往年差不多。”黄先生说,由于房地产市场形势恶劣,有的房产中介已经裁人或者干脆关门大吉。

位于冉屯路冉屯东路口以西西南、北路两边的三家房产中介已经提前歇业过年。其中一家的门上写着“腊月二十二至正月初八放假,有事联系(两个手机号)”,透过玻璃向外展示的房源信息显示,虽然大幅降价不明显,但一些房子的价格明显低于市场预期,比如周边某小区一套38平方米的2008年的标准间,售价为23万元,其他的房龄在最近5年的房源每平方米价格也多在6000~7000元。

“过了年再过来看吧”

昨日上午,位于冉屯路上靠近秦岭路的一处楼盘,记者走近时,售楼部大门紧锁,工作人员在里面称“过了年再过来看吧”,几位赶来办手续的购房者也是通过门缝递交材料。而位于秦岭路上靠近冉屯路的一处楼盘,空空荡荡的售楼部,售楼人员对看房的人基本不予搭理。

位于棉纺路秦岭路附近的一处楼盘,有两三个看房者在售楼部里围着沙盘转悠,记者进去时,一位售楼小姐迎了上来热情介绍,“100多平方米的户型,公司年底在搞活动,每平方米5700元起,非常优惠,一些人也是赶着年前这几天来买房”,该售楼小姐奉劝记者,这种户型的房子以往价格每平方米都在6000元以上,打算买的话尽量在这几天定下来,“过了年,开发商可能不再急于回笼资金,优惠幅度也许就没这么大了”。

而位于陇海路桐柏路附近的一处楼盘,往常售楼部来来往往的看房人也少了很多。“公司现在对一个区域的尾盘100多平方米的大户型房源推出优惠活动,每平方米6200元起,卖得挺快的,没剩几套了。”售楼人员王小娟称。



房价下跌,市场萧条,一些房产项目也放缓了建设速度。

宏观数据

去年12月份,郑州市区房价每平方米6010元

尽管各售楼部人员对房子降价的说法大多不予认同,但不争的事实是现在买房的优惠幅度确实大了很多。而根据昨日郑州市住房保障和房地产管理局公布的数据,2011年12月份市区商住房仅卖了4230套,房价更是比11月份直降280元,达到每平方米6010元。

通过对比去年全年的价格变动信息,每平方米280元的跌幅成为去年的第二大跌幅(第一大跌幅是去年的3月份,每平方米房价直降868元至5521元)。

不仅如此,郑州市区房价在去年6月份创出每平方米6724元的新高后,一路走低,到去年12月份,出现了连续6个月下跌,为

2004年以来首次出现月度“六连跌”。如果单纯地以月度房价对比,半年来郑州房价每平方米跌了714元;与去年1月份相比,每平方米房价下跌了549元;与2010年12月份相比,每平方米房价则下跌了322元。

这是什么概念呢?依照市房管局的数据,如果2010年12月份在市区某小区买一套100平方米的商住房,其他条件不变,成交价格则是当月的均价的话,则当时房子总价为633200元。则2011年1月份房子总价为655900元,2011年6月份房子总价为672400元,到了2011年12月份,该房子总价变成了601000万元。换言之,买一套100平方米的商住房,去年12月份比去年1月份可以省下5.49万元。

2011年,郑州市区商住房销量创下6年来最低

不仅去年下半年市区房价首现8年来的月度“六连跌”,其实2011年全年的商住房成交量同样不容乐观。

去年的房地产市场形势,被很多业内人士堪堪比为此前调控形势严峻的2008年。记者昨日通过对2011年全年郑州市区商住房成交量

的测算,当年仅成交了48910套,比2010年大跌53047套,降幅达到52.03%。不仅如此,对比市房管局2004年有房地产统计数据记录以来的历年数据,2011年市区商住房成交量不仅低于2010年,同样低于2008年,成为2006年以来商住房卖得最少的一年,创下6年来的最低。

国家统计局:去年12月份70个大中城市只有两个城市涨了

与此同时,昨日国家统计局公布的数据,也证实了郑州住房价格变动的“惨况”。

数据显示,去年12月份,全国70个大中城市中,新建住宅价格环比上涨的只有贵州和银川,而且涨幅仅为0.1%。其他68个城市

中,52个城市的房价当月都在下跌,另有16个城市房价变动当月环比持平。

在中部六省省会城市中,除了太原新建住宅价格变动与同年11月份持平外,其他城市均齐声喊跌。其中,郑州、南昌、长沙以0.5%的跌幅居跌幅榜的并列第一位。

专家分析

郑州房价将逐步趋于合理

持续了1年的房地产调控限购限贷政策临近2011年年底时,曾经引起各方会不会取消的疑问,随着国家住建部表态以及中央经济工作会议的闭幕,2012年国家仍然会坚持房地产市场调控政策不动摇。

而在微博上以及国内各种相关会议上,曾经对房地产市场调控政策持不同异议的业界大佬任志强、刘晓光、黄怒波、潘石屹等均认为2012年房价下降成为必然,区别仅在于降多降少的问题,悲观者甚至认为今年的房价可能要下跌30%。

针对郑州房地产市场,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,2011年郑州房地产市场宏观调控达到了预期效果,当前市场的典型特征是“恐慌性观望”,即买过房的老百姓不希望房价降,没买房的老百姓心理期待房价跌,害怕房价涨,这种恐慌性观望已经波及河南的地级市和县。预计2012年郑州房地产市场的典型特点是恐慌性观望与刚性需求的博弈”,上官同君说。

而市住宅与房地产业协会秘书长叶琦分析认为,随着新开工面积减少以及开发商拿地热情降低,2012年郑州商品房投放量将呈现逐步下降的趋势,购房者长期观望的情况在2012年仍将延续,郑州住宅市场的冷淡氛围持续的可能性比较大,“而且在政策没有出现重大松动的前提下,不会出现释放性成交量的可能”。不过,由于支撑房价上涨的主要因素依然存在,特别是建材和人力成本支撑着房价不会有太大下降,叶琦认为,2012年郑州的房价会逐步趋于合理。