

关注度



昨日上午,市住房保障和房地产管理局召开新闻发布会,通报了2012年上半年郑州房地产市场运行情况以及对下半年的展望。

数据显示,今年上半年,郑州市区商住房累计卖了37474套,比2011年同期多卖14516套,平均每天卖房近206套;市区房价为每平方米6284元,比2011年同期每平方米上涨了15元。从购买对象来看,上半年,市区商住房购买对象中以外地人群为主,所售房子中近七成均被外地人买走。

记者 胡审兵

上半年郑州市区商住房卖了37474套

90平方米以下面积最畅销,占比近六成

近七成房子都卖给了外地人 七成多都是按揭贷款买的房

市区房价每平方米6284元,同比上涨了15元

上半年市区商住房累计投放43210套

按上半年的速度,目前市场库存商住房可卖近8个月

A 数据

开发情况:上半年商住房新开工面积673.6万平方米

据统计,1~6月份,全市房地产累计完成投资489亿元,同比增长22.6%,其中商品住房投资300.8亿元,同比增长17.9%;商品住房新开工面积1002.9万平方米,同比增长13.4%,其中商品住房673.6万平方米,同比增长8%;商品住房竣工310.8万平方米,同比增长89.5%,其中商品住房竣工241.25万平方米,同比增长75.2%

投放情况:上半年市区商住房累计投放43210套

1~6月份,市区商品住房累计批准预售面积494.65万平方米,同比增长13.1%;其中,商品住房累计批准预售面积414.99万平方米,同比增长29.48%,批准预售的套数为43210套。

销售情况:上半年市区商住房卖了37474套

1~6月份,市区商品住房累计销售面积347.66万平方米,同比增长45.98%,累计卖了37474套,比2011年同期多卖14516套,平均每天卖房为205.9套;商品住房销售均价为每平方米6284元,比2011年同期每平方米上涨了15元,涨幅为0.24%。

库存情况:市区商住房累计可售面积449.58万平方米

截至6月底,市区商品住房累计可售面积759.02万平方米,同比增长45.19%;其中,商品住房累计可售面积449.58万平方米,同比增长48.13%。

6月底与3月底相比,商品住房累计可售库存增加138.43万平方米,其中商品住房累计可售面积增加107.56万平方米。若按上半年月度销售均值计算,目前市区商品住房累计库存面积可售11.5个月,商品住房可售近8个月。

B 分析

“红五月”销量创纪录

市住宅与房地产业协会秘书长叶琦介绍,春节之后,郑州市商品房成交量开始出现回升,其中,3、5、6月份全市的商品房销售面积均超过100万平方米;5、6月份全市的商品住房销售面积突破100万平方米,基本恢复到住房限购之前的水平,特别是5月份商品房销量达到127.32万平方米,其中商品住房销量达到118.58万平方米,卖了9291套,创出了我市商品房销售历史上“红五月”的销量纪录。

商品房投放速度加快

随着市场销售形势的好转,开发商对市场的信心有所增强,推盘速度明显加快。全市商品房单月投放量从3月份的85.39万平方米迅速提升至4月份的197.58万平方米、5月份的204.61万平方米,6月份虽有减弱,但仍达到了159.49万平方米。

此外,商品住房的销售价格依然保持平稳的态势,没有出现大的波动。

卖的房子近六成是90平方米以下套型

从今年上半年成交的商品住房结构看,市区套型面积在90平方米以下的商品住房卖了22318套,同比增长108.56%,占到商品住房销售总套数的59.56%,特别是适合自住性需求的80~90平方米商品住房的销量占比达到33.44%,较去年同期提高9.56个百分点,显示出此次销售回升是以刚性需求为主导。

从市区商住房的购买人群来看,1~6月郑州市区商住房购买对象中以外地人群为主,外地人购买套数占比67.84%,买走了25424套,其中本省其他地区占比59.93%,外省市占比7.65%;本地人购买套数占比33.16%,买走了12050套,其中本市城区(即郑州市区)占比25.84%,本市郊县占比6.32%。从价格上看,外地人购房均价为每平方米6600元。

C 观点

政策环境相对稳定

对于上半年房地产市场出现的新特点,叶琦分析,经历了一年的严厉调控,投资和投机性需求得到抑制,市场供求关系发生了变化。今年以来,国家对于房地产市场未出台新的更为严厉的调控政策,处于一个相对稳定的时期;同时,国家多次强调要执行差别化政策,充分保证刚需置业,各地也出台一些微调政策,如提高住房公积金贷款上限、调整普通住房标准等。政策所释放出的积极信号在一定程度上刺激了刚性需求。

金融政策在一定程度上提升可支付能力

今年上半年,央行两次下调金融机构存款准备金率,并下调了存贷款利率,对首套住房个人贷款利率执行基准或优惠利率,郑州也提高了住房公积金贷款上限。这些措施在一定程度上减轻了消费者的购房压力,提高了购房者的可支付能力,有力地支持了刚性需求的释放。

统计显示,1~6月份,市区按揭贷款购买商住房27718套,同比增长87.36%,占到市区商住房销售套数的73.97%,较去年同期提高9.34个百分点。

购房心理预期有所转变

城中村改造、旧城改造拆迁过程中产生的大量待安置人群,以及调控以来长时间持币观望的消费者,为房地产市场积蓄了大量的刚性需求。随着楼市成交量的回升,出于对未来市场及房价预期的改变,促进了更多观望者入市,推动了楼市成交的回升。

开发商“以价换量”并“以投带销”

春节过后,迫于市场以及资金、库存等多重压力,开发企业选择以价换量,积极推盘销售。部分开发企业采取打折促销,推出各种优惠活动来刺激和推动楼市成交。而市场形势的好转,也给了开发商一定的信心,开始加大推盘数量,以供应带动成交,进而形成2季度楼市供销两旺的态势。

高价位商住房和精装修销售较好

春节过后,部分价位相对较高的高品质楼盘加大促销力度、降价促销,实现以价换量的目的,进而带动整体房价的提升。同时,今年上半年郑州一批精装修房入市并热销,装修费用计入房价也使得销售价格有所提高。

租赁市场供求关系趋紧

今年我市加大城中村、旧城及棚户区的改造拆迁力度,三、四环内多个城中村整体拆迁,造成租赁房源大量减少,原租客与房东都成为租房需求者,成倍增加了求租量;另外,实施限购限贷政策后,不符合条件的购房者及部分观望者选择了租房,再加上近期进入传统的“毕业季”,大量毕业生涌入租房市场。从而,无形中推高了郑州市的房屋租赁价格。

D 展望

后市存在波动可能

叶琦认为,在住房限购仍为调控政策主基调的背景下,房地产市场仍将以抑制投资、投机性需求为主。目前全国楼市普遍出现成交量增长、房价上扬,不排除国家出台新的政策对房地产市场进行调控。因此,今后一个阶段仍存在着波动的可能。

市场供应保持增长

上半年郑州房地产市场形势好转,开发商以供应带动销售的策略收到良好效果,预计下半年开发商仍将持续增加供应,以达到去化(在市场营销领域,去化率即是在一定时间段内的销售率。在房地产领域称为销售率,主要指某一特定时期内某产品的销售量占总量的百分比。在房地产销售行业使用频率较高。)在建项目库存,加快现金流转的目的。同时,我市正在推进新型城镇化建设,城中村改造、旧城改造、棚户区改造项目陆续上马,也将加大市场供应量。

改善性需求有望入市

刚进入下半年,央行便下调了银行存贷款利率。降息对购房者的影响,心理预期远远大于月供减少的实质效应。心理预期的改变,使一些继续持观望态度的购房者加快入市的步伐,一些改善性需求也有望进入市场。

量价博弈仍将持续

结合上半年郑州和全国房地产市场情况,虽然房价出现年内大幅反弹的可能性不大,但时隔不足一个月的两次降息,预示了房价基本不会继续下跌;同时,市场成交量的持续回升,将缓解开发企业资金紧张的局面,房价下降的动力会逐步消失,开发商的涨价动力渐强,量升价涨的矛盾将逐步显现。

