

三季度郑州市区商住房卖了 28696 套 销售均价每平方米 6628 元

市区二手房成交 8160 套, 成交均价 5448 元
截至 9 月底, 全市保障性住房已开工建设 51999 套
商品住房累计可售面积 362.62 万平方米, 同比下降 5.19%
这是自 2011 年 3 月份市区限购以来的首次同比下降

昨日, 郑州市住房保障和房地产管理局召开新闻通气会, 通报了今年第三季度郑州房地产运行情况, 并进行了分析和预测。

楼市在多方对政策和市场的观望中平稳度过, “稳价保量” 成为开发企业的主要营销策略, 商品房和二手房成交量保持高位运行, 房价趋于稳定。

记者 胡审兵

数据 三季度郑州市区商住房投放面积 175.49 万平方米

据统计, 今年第三季度, 郑州市区商品住房投放面积为 175.49 万平方米, 环比下降 47.01%。商品住房销售面积为 264.41 万平方米, 环比增长 17.37%。其中, 市区商住房卖了 28696 套。房价方面, 第三季度市区商品住房销售均价为每平方米 6628 元。

二手房方面, 第三季度, 郑州市区二手房交易面积为 91.96 万平方米, 环比增长 40.25%, 二手房交易均价为每平方米 5448 元。其中, 市区二手房成交了 8160 套。

分析 新客运站投用带动非住宅投放量创新高

郑州市住宅与房地产业协会秘书长叶琦介绍, 第三季度各月, 市区商品住房投放面积分别为 43.96 万平方米、94.8 万平方米、36.73 万平方米, 商品住房投放量有所减少。但是, 非住宅投放量迅速提升, 市区非住宅投放面积达到 136.47 万平方米, 同比增长 110.7%, 环比增长 119.37%。

尤其是 9 月份, 郑东新区大量商业地产项目

房屋租赁价格总体也呈上升趋势。据市场调查, 9 月底和 1 月份相比, 商铺租赁价格平均上涨 15%, 住宅租赁价格平均上涨 13%; 与 6 月份相比, 商铺租赁价格平均上涨 7%, 住宅租赁价格平均上涨 5%。

此外, 截至今年 9 月底, 全市保障性住房已开工建设 51999 套, 占省定任务量的 103.14%。其中, 经济适用住房新开工 13107 套, 廉租住房新开工 3075 套, 公共租赁住房新开工 32516 套, 棚户区改造开工建设 3301 套。

集中入市, 使当月市区非住宅的投放量达到 85.69 万平方米, 创下单月非住宅投放量的最高值。借着郑州新客运站投入运营的东风, 郑东新区的写字楼和商铺继 CBD 内外环之后, 进入了又一个集中上市期。第三季度, 郑东新区商业用房投放面积共计 10.17 万平方米, 同比增长 141.43%; 办公用房投放面积 39.53 万平方米, 同比增长 262.71%。

央行降息降准释放楼市刚性需求

第三季度, 降息、降低准备金率等政策在一定程度上吸引了部分购房者, 不仅释放了一批刚性需求, 还有一部分改善型需求也逐步入市, 房地产市场逐步进入平稳阶段。7、8、9 月份, 郑州市区商品住房销售面积分别为 92.14 万平方米、87.77 万平方米、84.49 万平方米。各个月份的销量相差不多, 呈现淡季不淡、旺

季平稳的行情, 保持了今年 3 月份以来的市场活跃态势。

从区域看, 中原区、二七区、金水区、郑东新区的商品房销售面积分别为 59.26 万平方米、56.45 万平方米、54.60 万平方米、51.15 万平方米, 各行政区域间销量相差不多, 房地产市场更具均衡性。

商品房价格自 8 月份起逐步回落

针对今年上半年市区商品房和商品住房价格连续上涨, 郑州市房管局在 8 月中旬召集部分在售项目及下半年计划销售项目的开发企业召开座谈会, 表示严格执行商品房明码标价及价格变动备案制度。

叶琦介绍, 制度落实后收到了良好的效果。8 月份, 市区商品房销售均价为每平方米 7337 元, 较 7 月下降 132 元, 商品住房销售均价为每平方米 6523 元, 较 7 月下降 331 元; 9 月份, 市区商品房销售均价为每平方米 7318 元, 较 8

月下降 19 元, 商品住房销售均价为每平方米 6491 元, 较 8 月下降 32 元。

同时, 经济适用住房销量的增加, 也对房价起到一定的平抑作用。数据显示, 第三季度经济适用房集中备案 44.21 万平方米, 同比增长 290.89%, 环比增长 84.13%, 其在住宅销量的比重为 16.72%, 较去年同期提高 8.58 个百分点。商品房和商品住房价格的回落, 符合国家目前对房地产市场的总体要求, 有利于市场的平稳发展。

非住宅存量首次超过商住房

在商住房销量大幅增长的同时, 非住宅的快速投放并没有引来销量的大增。

截至 9 月底, 郑州市区商品房累计可售面积 772.86 万平方米, 同比增长 24.34%, 较 6 月底增长 1.8%; 其中, 商品住房累计可售面积 362.62 万平方米, 同比下降 5.19%, 较 6 月底下降 19.34%, 这是自 2011 年 3 月份市区限购以来商品住房累计可售面积首次出现同

比下降。

与此相对应的, 9 月底, 非住宅累计可售面积达到 410.24 万平方米, 同比增长 71.58%, 较 6 月底增长 32.57%, 创下历史最高值, 占到商品房累计可售面积的 53.08%, 库存首次超过商品住房。若按今年前 9 个月非住宅的月销量均值计算, 目前市区的非住宅累计可售面积可销售 44.5 个月, 库存压力很大。

2012 年 9 月商品住宅销售情况

区域	销售套数	销售总面积(万平方米)	销售均价(元/平方米)
二七区	2142	18.55	5158
管城回族区	884	8.50	5596
惠济区	757	7.18	6676
金水区	1576	14.97	8096
郑东新区	1342	13.09	8143
中原区	2032	18.86	6088
高新区	326	2.97	4261
经开区	30	0.38	5273
合计	9089	84.49	6491

预测 四季度楼市销售不容乐观

在楼市传统旺季“金九银十”的 9 月份, 郑州楼市并未“冲高”, 表现得“不温不火”, 市场活跃度并不如预期。时值年底, 大多开发企业年度销售任务完成情况不错, 大规模促销的可能性不大; 再加上四季度首套房贷利率有可能上浮, 将抑制刚需购房者的购房需求, 因此 4 季度郑州房地产市场销售不容乐观。

叶琦分析, 今年开发商资金回笼情况好转, 开发投资意愿提高, 新项目入市、后续项

目加推的节奏仍会保持, 这也会在一定程度上增加库存量。不过, 目前银行信贷额度趋紧, 房贷优惠幅度减少, 审批期限及审核要求有所提高, 在一定程度上会影响到消费者的支付能力和购房行为。

从目前的市场情况看, 楼市以价换量已经基本告一段落, 个别开发商推出的优惠活动也多是营销手段, 实质折扣力度有限。预计今年四季度的房价将会延续第三季度的平稳态势, 不会有太大波动。

建议 刚需购房者要量力而行 开发商要理性确定房价

叶琦建议, 目前郑州房价走势相对较为稳定, 置业者可根据自身经济能力和需求选择合意的住房。随着郑州“两环十七放射”的推进和“三环快速化”工程的实施, 将带动城市周边和“六城十组团”的发展, 其物业的升值潜力也值得关注。

开发企业要冷静判断市场形势, 紧跟市场, 时刻调整自己的开发节奏以及上市产品的类型, 并根据周边同质项目和置业者的预

期价格, 理性确定商品房价格。

对于非住宅累计可售面积较高的情况, 叶琦建议政府对城市综合体和大型商业地产项目在全市范畴内统一规划, 把握开发总量, 避免造成开发的盲目性。

在金融支持方面, 建议金融机构减少审批环节、缩短放款时间, 支持首套自住、合理改善等刚性需求。

22171 亿元! 前三季度我省 GDP 同比增长 10%

全省经济增长缓中趋稳 商品房销售面积和销售额双双下降

本报讯 初步核算, 前三季度我省 GDP 为 22171.49 亿元, 比上年同期增长 10%。昨日, 河南省统计局发布数据表明, 1~9 月, 全省经济增长缓中趋稳的积极迹象进一步显现, 工业生产回落幅度收窄, 固定资产投资增速略有回升, 但商品房销售面积和销售额双双下降。

1~9 月, 全省规模以上工业增加值比上年同期增长 14.7%, 六大高成长性产业仍是

拉动工业增长的主要力量, 其中电子信息产业、装备制造业分别增长 370.4% 和 18.9%。

前三季度, 全省房地产开发投资 2100.07 亿元, 比上年同期增长 13.7%, 比 1~8 月回落 2.3 个百分点。商品房销售面积和销售额双双下降。全省商品房销售面积 3264.88 万平方米, 下降 9.8%。全省商品房销售额 1274.68 亿元, 下降 1.6%。

记者 程国平

二七地税加强房屋租赁业税收管理

郑州市二七区地税局近日多措并举加强房屋租赁业税收管理, 一是加大对房屋租赁业税法宣传力度, 采用税务公开栏、电子屏, 以及“税法进社区”活动, 和街道社区同志一起进行广泛宣传。二是加大对房屋租赁业税源监控力度, 建立房屋租赁业主电子档和台账, 对房屋租赁情况进行登记,

夯实税源管理基础。三是加大对房屋租赁业日常管理力度, 通过“三级巡查”强化对房屋租赁业税源的日常管理, 即税收管理员、所长、区局分别对税源管理对象及税源管理情况进行巡视和检查工作, 按月考核, 增强税收管理员的工作主动性。

通讯员 孙文洁