

前三季度河南房地产投资额创三年多新低 郑州非住宅类地产库存首次超过住宅类 万科进入河南标志一线房企进入二三线城市加速 “河南地产加快进入寡头时代” 郑州楼市明年三月以后行情值得期待



核心提示

前三季度,河南房地产开发投资同比增长13.7%,低于全国的15.4%;河南商品房销售面积同比下降9.8%,高于全国的4%。同时,截至9月底,郑州市非住宅累计可售面积达到410.24万平方米,同比增长71.58%,占商品房累计可售面积的53.08%,库存首次超过商品住房。目前房地产市场怎么判断,后市走势如何?昨日,河南省房地产业商会邀请专家学者、业内人士等,对市场走势进行分析,这也是我省行业商协会首次组织市场分析会,为政府和开发企业决策提供参考。 记者 胡申兵/文 马健/图

数据 全省房地产投资额创三年多新低

据介绍,今年前三季度,全省房地产开发企业完成投资额增速比上年同期回落18.4个百分点,投资增速再创新低,为2009年6月以来的最低增速。

分类型看,住宅类投资占比持续下降,其对房地产开发投资的贡献率明显降低。据统计,前三季度,我省住宅投资额为1512.78亿元,对房地产开发投资的贡献率仅为35.3%。同时,全省的住宅新开工面积首次出现下降。

全省18个省辖市中,除开封、商丘和周口外,其余15个市商品房销售面积均出现下降,其中安阳、新乡、焦作、濮阳、漯河及济源降幅超过20%。作为限购城市,郑州前三季度商品房销售面积734.09万平方米,同比下降3.2%,拉动全省下降0.8个百分点。

郑州前9个月市区房地产走势

月份	住宅(套)	价格(元/平方米)	非住宅(间)	价格(元/平方米)
1月	2007	5799	344	11541
2月	3492	5945	398	12286
3月	7370	6010	617	13061
4月	6342	6188	543	15986
5月	9291	6436	1232	13989
6月	8972	6691	1128	13943
7月	10040	6854	921	13861
8月	9567	6523	708	13392
9月	9089	6491	811	12413

分析

A 郑州房价不具备大幅上涨的势头

河南财经政法大学教授刘社分析,从前三季度河南以及全国的数据来看,房地产开发投资额都降到15%或以下,说明房地产行业在经过这么多年的快速发展后,不论是河南还是全国,总量上来看已无法继续保持前些年30%甚至40%的增长幅度,增速下降是正常情况。从

全省情况来看,郑州在投放量、交易量、房价等方面都比其他地市要好。如今随着郑州铁路东站投入使用,龙湖地区开始蓄水,对郑东新区的房价有明显的带动作用。不过,至少到年底之前,郑州房价不具备明显上涨的势头,但是大跌的情况也不现实。

B 未来一年楼市仍会保持平稳

郑州大学教授杜书云认为,今年河南房地产市场的总体形势不如全国,但是非住宅投放量已经起来了,目前库存量太大,要引起关注。不过,河南以及郑州的房地产发展空间还是比较大的,未来一年走势还会保持平稳。杜书云分析,第一个原因是目前制造业不景气,今年出现的一吨钢铁的利润不及一公斤猪肉利润的现象凸显了这种现象,这种情况下,政府可能更关注房地产业;第二个原因是郑州目前进行的城中村改造,为房地产开发投资提供

了很多机会;第三个原因是目前正在进行的新农村社区建设,河南建业已关注到这一块内容。

不过,杜书云认为,目前仍在实施的房地产调控政策,明年仍不要期望会有大的变化,包括国务院提出的收入分配改革等,可能会在居民的财产性收入等方面进行调整,这些都会影响到房地产市场未来的发展。“无需恐慌,但求稳健,建议开发商少一些盲目,多一些理性分析。”杜书云表示。

C 明年3月份以后行情值得期待

郑州绿地地产集团董事长赵岩分析,在国家宏观政策基本没变的大背景下,今年房地产企业的资金面好于去年,虽然对开发商的房地产开发贷款仍然较紧,但对个人购房贷款已好得多,政策面上总体偏暖。由于政策预期稳

定,老百姓和开发商的预期都比较平稳,今年市场供需关系还比较正常。“基本上可以预期住宅市场在四季度是向好的,明年3月份以后特别是二季度,市场行情值得期待,不过明年下半年还不好说。”赵岩称。

D 河南地产将加快进入寡头垄断时代

房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君透露,他们对省内一些县市进行的抽样研究表明,县市市场目前房地产开发停工率较高,一些老百姓对开发商失去了信心,这种三、四线城市出现的高库存量要引起开发商和政府的重视。

10月23日,万科与河南省国有资产控股运营有限公司签署战略合作协议,双方将在河南省内开展全面合作,这也是万科首次入驻河

南。上官同君认为,万科进入河南,标志着一线房企进驻二、三线城市会加速,也将加快河南房地产企业的优胜劣汰,寡头地产时代已经来临,从而加剧中小房企的转产或退市。此外,上官同君还认为郑州龙湖将会成为高端商务区的集中地,按照现在的开发进展,龙湖的房子最快也应在2014年年中才会对外推出,龙湖地区明年推地速度会加快,未来3~5年郑州房地产进入龙湖时代的特点会更为明显。

E 非住宅地产投放需要规划

今年第三季度,郑州市区非住宅投放量达到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集中入市,创下单月非住宅投放量的最高值。借着郑州铁路东站投入运营的东风,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。

对此,河南省亿嘉集团董事长郭秋喜认为,郑州不仅是河南的郑州,还是中部六省的郑州,写字楼将来的前景是很广的。目前市场上,10年以前建的写字楼基本上成了废楼,5年前建的写字楼50%成了废楼。以前开发的思想是“坚决盖楼,寸土不留”,使得如今很多写字楼都无法解决停车场的问题,而且内部设计等都存在问题,“写字楼今年下半年和明年上半年预计都不会太好,但是在市区写字楼办公的单位最终都会搬到郑东新区”。

刘社也指出,政府今后在规划写字楼时要做好交通流量的规划,不能一个地方写字楼扎堆,同时对住宅禁商要做好分类引导,比如公司成立几年、营业额达到多少的要禁止其在住宅里从事商业活动等。

赵岩认为,现在房地产行业有一个误区,认为高端写字楼需求量大,实际上中低端的市场需求量很大,对高端写字楼的需求并不大。易居中国河南公司总经理金琪举例称,上海市也是实行住宅禁商,不过当时设有一个宽限期,后来解决得不错。

针对省会非住宅类地产库存首次超过住宅类的现象,省房地产业商会秘书长赵进京建议政府科学推地,强力推进住宅禁商,出台政策,消化库存,保持楼市健康发展。