

11月份70个大中城市住宅销售价格变动情况 53个城市新建住宅价格环比上涨

业内专家:开发商已经度过最困难的时期,不用再为现金流发愁 随着中原经济区规划的出台和京广高铁开通,郑州非住宅市场前景看好

七成多城市新建住宅价格在上涨

随着部分大型房企提前完成年度销售计划,开发企业去库存化压力大大减轻,涨价冲动越来越大。

国家统计局昨日发布的数据显示,11月份,有53个城市的新建住宅价格出现了环比上涨,占比达到76%,而在10月份上涨城市只有35家,占比50%。

此外,二手住宅价格上涨的城市在11月份也在增加。当月共有35个城市二手住宅价格上涨,占比为50%,而在10月份,有32个城市的二手住宅价格在上涨。

随着11月份房价上涨的城市增多,涨幅也比10月份扩大。其中,新建住宅价格涨幅从10月份的最高0.5%升为11月份的1%;二手住宅价格涨幅从10月份的最高0.8%升为11月份的0.9%。

郑州商住房11月份同期首次成交量

在中部六省省会城市中,11月份,郑州新建商品住宅价格环比上涨0.2%,居倒数第二位。当月长沙、武汉以0.6%和0.5%的涨幅,位居中部省会城市涨幅榜前两位。

二手住宅价格方面,11月份,郑州环比上涨0.1%,居中部六省省会城市倒数第二位。当月,太原、南昌以0.5%和0.4%的环比涨幅,居前两位。

经历了“金九银十”的短暂回调后,进入11月份,郑州楼市淡季不淡,出现了近年来少有的暖冬。

市住房保障和房地产管理局昨日公布的数据显示,当月郑州市区商住房卖了8599套,比10月份多卖601套,平均每天卖房超过286套。从郑州市区近年来的成交数据看,今年11月份市区商住房成交量是2009年以来首次出现同期环比上涨的情形。2009年到2011年,11月份的成交量均环比下跌。

郑州每平方米房价6876元

随着11月份商住房成交量的放大,当月郑州市区房价也有明显上涨,每平方米房价6876元,比10月份每平方米上涨了180元。这也是继今年7月份房价创出每平方米6854元后,郑州房价再创新高。

此外,11月份郑州市区二手房也出现了少有的活跃。数据显示,当月市区住宅二手房成交量为3299套,比10月份多成交1017套,成为2011年11月份以来最大的月成交量,创下23个月度新高。当月,市区住宅二手房成交均价为每平方米5573元。

国家统计局昨日公布了11月份70个大中城市住宅销售价格变动情况,与10月相比,当月新建商品住宅价格上涨的城市达到76%,二手住宅价格上涨的城市也有50%。在中部六省省会城市中,11月份,郑州市新建商品住宅和二手住宅价格涨幅均为倒数第二位。

记者 胡审兵

市区非住宅投放量创历史新高

伴随着成交量的活跃,11月份,郑州市区非住宅投放量继续大幅增加,再次创出新高。

市房管局统计,11月份,市区商住房投放了111.2万平方米,比10月份微跌了1.16万平方米;但是当月非住宅投放量高达157.31万平方米,比10月份多投放126.54万平方米,也比9月份的历史最高投放量多出71.62万平方米,

非住宅当月投放量再次创出新高。

据统计,截至11月底,郑州市区商住房累计库存429.53万平方米,按照前11个月的平均销量,目前市场剩余商住房至少可以再卖6.1个月;截至11月底,郑州市区非住宅库存量累计达到567.88万平方米,按照前11个月的平均销量,剩余非住宅至少可以再卖55个月。

观点

从严调控不会放松 单靠市场难解“顽疾”

“今年央行连续两次宣布降息,明年继续施行稳健的货币政策,短期内可能会刺激楼市的回暖。”中投顾问房地产行业研究员韩长吉表示,“但未来房地产市场宏观调控不会放松,明年市场出现大变的概率不大。”

尽管年底楼市“量价齐升”,展现出强劲的反弹态势,但密集出台的政策、表态依旧释放出明确的调控信号。

在16日结束的中央经济工作会议上,中央再次强调要继续坚持房地产市场调控政策不动摇。

17日,北京市建委联合人力资源部规定,补缴社保在购房资格审核中不予认可,直接回击了市场有关“北京变相松动限购政策”的传言。

18日,针对日前不断传出的所谓“地王”新

闻,国土资源部召开记者会,明确表态,采取切实措施稳定房地产用地供应,抑制异常地价。

链家地产市场研究部研究员张旭表示,从近期的中央及一线城市的调控态度来看,中央对于市场反弹的容忍度依然不变。虽然全国层面很难再出台统一加强楼市调控的新政策,但对于房价反弹明显的重点城市,仍存在调控收紧的可能。

在北京中原市场研究部研究总监张大伟看来,持续将近三年的楼市调控本身已经说明,目前中国的房地产市场存在许多无法单纯依靠市场解决的“顽疾”,比如地方政府对土地财政的依赖,普通居民投资渠道过于狭窄,社会保障体系不健全等。这些问题的存在,客观上决定了房地产调控仍将继续推进,逐渐深入。

分析

业内专家:郑州非住宅市场前景看好

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京分析,11月份郑州楼市量价齐升,符合市场的发展实际。在经过今年上半年以价换量的行情后,开发商可以说已经度过了最困难的时期,不用再为现金流发愁,降价冲动也会降低,同时购房者也不再继续观望,出手买房,都造成了房价平稳上涨。另外,虽然郑州房价在上涨,但是与周边省会城市相比,郑州的房价仍然居于中等偏上。

赵进京认为,随着中原经济区规划的出台和京广高铁、徐兰高铁的开通、在建,郑州不仅仅是郑州人的郑州,而是河南1亿人的郑州和中原经济区1.79亿人的郑州,将来会有越来越多的企业入驻郑州,特别是郑东新区高铁附近的写字楼、商铺,一些流通企业将来会陆续进驻到郑州,郑州的非住宅市场前景依然看好。

相关

北京未现“恐慌性抢房”,“二手房一夜涨70万”实属个案

“一天提价70万元,北京陷年底恐慌式抢房”的消息近日引起置业者的广泛关注。但记者调查发现,北京住房供应保持稳定,房价尚未出现整体暴涨。

有媒体报道称,北京市西城区某小区房源“一天提价70万”;进入12月,北京市多个区域出现“抢房潮”,不少房主仓促支付定金、签订合同。“恐慌性抢房”的说法刺激了很多准备购房者敏感的神经。“房价如果涨得这么快的话,那我必须抓紧买房了。”正准备购房的市民朱鹏说。

然而,记者在采访中却发现,实际情况并不能用“恐慌”来形容。金地集团华北区副总经理遇绣峰说,北京二手房市场月成交量在1.5万套至2万套之间,个别楼盘“一夜涨70万”或高价成交的现象极为罕见,反映了整个二手房市场的真实情况。

北京万科副总经理肖劲则认为,伴随楼

市暖冬出现,二手房价格随行就市有所上升很正常,但“二手房一夜涨70万”实属个案,二手房市场不受国家监管,业主的标价属于单纯的市场和个人行为,不代表全局走势。

实际上,在中国房地产市场中,每临岁末,往往都会出现“购房潮”的说法。因为此时是房地产市场预期波动的活跃期,新一年的各项宏观政策措施还不确定,开发商全年销售任务几近完成,有底气拿出少量高价房源,抬高市场预期,刺激消费者购买欲望,为下一年销售创造氛围。

北京市住建委相关负责人表示,当前北京楼市不存在“恐慌性”购房情况,市场基本处于动态平衡之中。目前北京市还有9000余套商品住房正在预售审批之中,有望年底前形成实际供应。此外,北京市开工未预售商品住房项目还有1200万平方米,其中很多项目预计明年上半年可以形成实际供应。再加上现在全市在售商品住房库存还有5.4万多套,存量住房市场供应潜力巨大,可有效满足需求。另外,国土部门也在加大普通商品住房供地力度,可以预见,明年北京住房供应仍将保持稳定。

据新华社电

郑州市区11月商品住房销售情况

区域	销售套数	销售面积(万平方米)	销售均价(元/平方米)
二七区	1599	15.50	5965
管城区	970	8.90	6735
惠济区	743	7.88	8225
金水区	1867	17.04	7786
郑东新区	1082	12.70	7550
中原区	1709	15.22	6543