

2012, 中原楼市; 是竞争, 还是竞合?
是调整, 还是进化? 是节点, 还是拐点?
一起在**年度数字**与**年度事件**中, 找寻答案……

年度 聚焦

地产·郑
能量

2012中原地产年度发展报告系列报道之

2012 中原地产年度事件、年度数字专题报道

2012年, 楼市调控未曾放松, 房地产市场跌宕起伏。随着万科、金地等一线房企试水中原, 岁末土地市场上演“王的盛宴”, 中原房地产市场在2012年岁末升温。梳理房地产业这一年间的发展, 或可以用“稳中求变”来概括。

记者 梁冰

1 房企这一年： 以价换量、断臂求生、另谋出路

2012年, 是楼市调控持续深入的一年, 房地产市场分化愈演愈烈。龙头企业依赖自身资金优势“以价换量”, 销售业绩大幅提升; 与此同时, 中小房企在资金压力下转让股权; 还有一些房企“另谋出路”。

为巩固房地产调控成果, 中央及相关部委密集强调房地产调控不放松, 支持自住性合理需求, 房产税改革试点范围有望扩大。货币政策方面, 预调微调力度加大, 6月和7月, 央行连续两次降准, 三年来首次降息, 促进观望情绪的缓解和成交量的稳步回升。

2012年, 房地产行业股权转让延续了2011年的火热态势。楼市调控下, 银行贷款难获批, 存货难消化, 两大难题之下, 很多房企面对资金趋紧问题, 不得不转让股权“断臂求生”。清科研究中心数据显示, 三季度, 中国房地产行业共有23起并购案例, 涉及14.43亿美元, 占当季所有行业并购总额的22%, 成为三季度并购金额最高的行业。

除了转让股权外, 不少房企开始另谋出路, 开始进军其他行业, 以求通过多元化经营支撑企业发展、分散经营风险、拓宽利润渠道。

就郑州本土来说, 新田置业旗下的洞林湖·新田城项目, 在规划之初, 即摒弃单一的房地产开发模式, 而以“造城”的理念将居住、教育、医疗、度假、养生、农业等六大业态聚合在一起; 美景集团涉及产业, 除房地产开发外, 还有物业管理、文化产业、商业经营、综合旅游、红酒产业等多个领域, 在企业多元化经营方面表现突出。

3 预期的一年： 政策延续、房价微涨、试点增加

虽然楼市调控依旧从紧, 但是2012年年底, 土地市场正迎来一波推地和成交高潮。

11月27日至11月30日这4天内, 北京、上海、深圳、南京以及成都5地地王纪录相继被刷新。北京的准地王和上海新晋地王的楼面地价, 均已超过每平方米3.38万元。

在郑州, 12月3日, 郑东新区一块65.86亩的高住土地进行拍卖, 起拍价4.03亿元, 最终由英地置业6.333亿元竞得; 12月12日, 广州金地斥资68674.5万元, 在郑州拿下4块商住地, 面积达到214.1亩。而此前的11月, 郑州共推出32宗土地, 数量上大体相当于前10个月的总和。

有分析认为, 在中央政策、地方政府、金融机构等多方力量的博弈下, 中国楼市在2012年呈现出趋冷、反弹、微涨三个阶段, 而明年楼市持续稳中微涨的局面将成为大概率事件。

对于即将到来的一年, 河南易元置业有限公司总经理郭春洋表示, 2013年将是郑州房地产市场厚积薄发的一年。虽然国家对地产行业的调控一直没有放松, 但是对于地处中原的郑州来说, 整个房地产市场, 将会随着“中原经济区”的建设及京广高铁的全线贯通, 迈进全新的时代。

2 郑州这一年： 规划获批、高铁加速、大佬来临

2012年, 是郑州楼市机遇与挑战并存的一年。有《中原经济区规划》的正式批复, 有石武高铁、京广高铁的正式与即将贯通, 还有一线大佬再度逐鹿中原, 这一切, 都让郑州变得从未有过的“炙手可热”。

这些利好都在无形中改变着郑州的经济发展速度, 催生不可估量的商机。绿地、雅宝、中豪、鑫苑、升龙、正商等开发商就围猎在高铁站周围, 在郑州形成独有的高铁商务区。

升龙广场、绿地之窗、雅宝东方国际广场、路劲·东方陆港、美盛中心、汇艺中心、中豪·汇景湾、鑫苑·世纪东城、东方鼎盛时代、上上国际中心等数十个或成熟或在建的楼盘呈合围之势展开资本角逐, 高铁板块效应逐渐发酵、放大。2012年3月, 写字楼均价一举达到15156.6元/平方米的历史高位。由于此, 郑州非住宅类物业在第三季度首超住宅类物业。

在中原经济区、高铁商务的巨大引力面前, 一线地产大佬纷纷逐鹿中原。绿地、绿城、恒大、华润、万达、保利、华南城、雅居乐等全国一线地产品牌纷纷进驻。尤其在2012年的最后一个季度, 全国知名房企进军中原的步伐愈发有力, 万科、金地竞相入驻郑州。

