

2012年年底翘尾 2013年新的希望 房价进入平稳通道 缓和波动是未来常态



2012年郑州市房地产市场与国家政策保持同步,同时也突出了本地特点。中原经济区的快速建设,为地产业发展提供了新的契机。受巨大的市场前景吸引,郑州成为房企面对调控困局选择的重要战略。因此,已从之前的本土房企一统天下,行进到如今几乎是外来房企与本土房企平分秋色的局面。市场在2012年年底翘尾,给2013年带来新的希望。在乐观的同时,也有声音指出,2013年房地产政策力度不会减,房企要谨慎乐观。

记者 梁冰

A 土地:市场“回暖”一线房企瞄准中原

据CRIC克尔瑞统计数据显示,从郑州市2012年土地供求趋势看,全年累计供应商品房用地149幅,总占地面积536.74万平方米,较去年同期的344.92万平方米增长55.6%。

由于9、11、12月份土地供应量显著提升,也使得2012年累计土地供应出现正增长,年度目标供地计划得以实现,显示出调控年里土地供应得到强有力保障,这从根本上稳定了后房地产市场的发展。

2012年7月11日,郑州新区龙湖地区的第一块普通商住用地入市,引来7家开发商的激烈竞争,最终以每亩地价936.12万元成交,被郑州市轨道交通置业有限公司纳入囊中。

10月23日,万科与河南国控在郑州签署战略合作协议。11月19日,业内人士称万科在郑州首个项目意向地块选址

在金水区柳林镇杨金产业园区,并表示此项目将会与国控合作。

12月12日,郑州惠济区挂牌出让5宗地块,保利子公司广州金地一家独揽4宗,面积合计达214.1亩,另外一宗由高屋置业竞得。

12月21日,郑东新区副CBD中心首次挂牌出让3块商务金融用地的土地竞拍,遭遇无人竞价,均以起始价成交。

万科郑州首个项目意向地块入市,保利在郑州大手笔拿地,郑东新区“湖心岛”地块开拍……土地市场在2012年第四季度升温,让楼市在这个寒冷的冬天显得温暖如春,也为2013年带来良好预期与趋势。

从全市各区域成交土地面积来看,2012年1~12月成交土地总量最大的是经济技术开发区,该区成交土地的建设用地

面积达213.8万平方米,占全市土地成交总量的28.7%;其次是惠济区和郑东新区,以及二七区和管城区。

2012年,累计成交商品房用地121宗,出让土地面积合计403.36万平方米。其中,居住类用地共成交86宗,比2011年全年增加54宗;成交的建设用地面积313.24万平方米,同比上涨117.8%。

2012年,郑州市土地市场在溢价表现上,除了个别宗地出现一定溢价外,其余均以底价成交,排名前五名溢价率最高达到186%,最低为50%;从区域看,这些溢价高的土地主要位于郑东新区、经开区和惠济区。

全年零溢价成交土地占到83.5%,较2011年下降6.5个百分点。总的来说,2012年土地市场呈现“回暖”态势,给未来市场带来几多期许。

C 2013年:先扬后抑 平缓波动是未来常态

2012年12月4日,有关会议强调“要积极稳妥推进城镇化,增强城镇综合承载能力,提高土地节约集约利用水平,有序推进农业转移人口市民化”。而就在此前不久的11月28日,有关领导表示,我国未来几十年最大的发展潜力在“城镇化”。

在此情况下,未来我国城镇化将为房地产市场创造更多真正意义上的有效需求,对于房地产行业,尤其是三四线城市来说,或许这才是真正的春天。

2012年12月25日,住建部部长姜伟新在年度工作会上表示,2013年将继续严格实施差别化住房信贷、税收政策和限购措施,坚决抑制投机投资性住房需求,支持合理自住和改善性需求,继续推进城镇个人住房信息系统建设。此外,对放松调控导致房价过快上涨的城市,住建部要继续采取措施,并将会同监察部对其进行约谈。

由此可见,2013年的楼市调控基本已定调,那就是继续坚持调控不动摇,巩固现有政策,稳定市场预期。

因此,CRIC克尔瑞分析认为,2013年上半年市场的量价齐升,将使得行业政策面风险重新积累,预计在年中5~6月份前后会有一波调控新政出台,市场呈现先扬后抑行情。

受潜在供应量大、成交量增长有限、市场库存进一步加大等因素直接制约,预计2013年优惠促销、以价换量的措施会进一步加大,郑州市房价上涨的动力会得到进一步平抑,房价进入平稳通道。

“总的来说,房地产投资增速企稳,新开工面积持续增长,销售增幅继续上扬,在宏观经济平稳增长,货币政策保持稳健,房地产调控基调不变的态势下,预计2013年上半年环境总体乐观,局部供不应求将推动房价回涨。”CRIC克尔瑞方面表示。

自2008年房地产调控以来,每一波市场上升行情或低迷行情,持续周期大多数只维持13~14个月左右。自2012年3月以来的这一波上升行情已持续了9个月,以周期规律来看,本轮市场回升预计将在2013年二季度时中止。

另外,即使2013年下半年后市场行情下行,成交量出现回落,也不会出现类似2007、2009年那样的大起大落,预计平缓波动将是未来市场的常态。

数据来源:CRIC

B 住宅:刚需支撑市场 中小户型为成交主力

2012年在市场调控效果初现,成交量出现萎缩的情况下,郑州各开发商均采取各种方法提升成交量,使商品房市场有所回暖,供求比达到1:0.8。

在价格方面,月度成交均价浮动较小,基本围绕每平方米7500元上下波动,并在年底出现上涨态势,12月成交均价达到9127元。

在商品住宅市场,2012年上半年,政府对调控政策进行技术性校正以支持刚性需求;央行的货币政策放松、降准和降息让市场流动性持续改善,手房贷八五折优惠利率重出江湖。在这种局面下,市场预期发生了较大的转变,购房信心指数在一季度开始回升。

另外,部分开发企业出于回笼资金的需求,普遍实行快周转的去库存策略,采取“以价换量”等降价促销手段,促使购房者置业出手抄底,支持了上半年房地产市

场成交量的反弹。

下半年,在成交量的支撑下,房价上涨压力隐现。出于对房价上涨的担忧,政府频频表态坚持房地产调控不动摇。同时,国务院与7月下旬开始,派出8个督查组对16个省(市)贯彻落实国务院房地产市场调控措施情况开展专项督查。

从CRIC克尔瑞统计数据来看,2012年,商品住宅市场新增供应量为795.75万平方米,新增供应套数7.6万多套,较上年有所上升。住宅新增供应以金水区、中原区为主,区域分布不太平衡。

2012年1~12月,商品住宅市场成交面积为710.09万平方米,比去年增长43.71%;80~90平方米面积段成为成交主力,户型以二房、三房为主,总价段主要集中在50~70万元;成交在每平方米6000元以上的商品住宅占据市场主流。数据与市场表现基本一致,受持续调控政策的影

响,刚需支撑着整个市场。

商品住宅成交以二七区最多,占成交总量的22.0%(按面积统计)。区域内橄榄城、正商城、升龙城成交量较大,拉动了整体区域的成交量;其次是金水区,区域内普罗旺世、升龙凤凰城等项目成交量较大,成交面积、套数所占市场份额分别为21%、22%,市场份额随着二七区、中原区的增加,有所降低。中原区成交量紧随其后,成交面积、套数所占市场份额均为20%。

从2001到2012年,郑州商品住宅市场成交均价逐年攀升,在2012年达到每平方米6832元,相比2011年每平米上涨234元,涨幅3.55%,实现历史新突破。

由于近年来房地产投资、开工、施工持续增长,以及2012年郑州市房地产市场逐步“回暖”,预示着未来市场潜在供应量较为充足。