

年后,房企们无意再提“以价换量”,不少楼盘默契地酝酿着新一轮涨价潮。在他们眼里,中短期的市场失衡所带来的刚需项目受到追捧,使得涨价有底。其实,市场虽有些回暖,但仍然风声鹤唳,调控稍有风吹草动,楼市就会草木皆兵。对此,开发商还是得等全国两会的风声,先占有成交量,再考虑是否上调房价。

楼市非常道



楼市气象站



春节楼市各地销量普涨

传统的楼市淡季——春节,今年却呈现反常的情况。根据中国指数研究院最新发布的中国主要城市春节期间楼市交易数据显示,2月9日至2月15日监测的27个城市成交量,较去年同期普遍上升,在同比上涨的21个城市中,14个城市增幅超一倍,其中贵阳同比增幅高达2675%。

点评:节前楼市“翘尾”给人们以持续上涨的预期,于是人们又开始慌了。



以人查房夫妻间也不中

频频发生的“房叔”、“房婶”、“房祖宗”事件,让个人住房信息查询成为公众关注的焦点。据郑州媒体报道,在个人信息查询方面,郑州市有严格的规定,不允许个人查询其他市民的房产信息。即使是夫妻间,拿着对方的身份证、结婚证原件,也不能查询对方名下的房产信息。

点评:对于普通百姓而言,房产信息作为个人信息理应得到保护。然而,为避免“房叔”、“房婶”出现,还需完善官员财产申报与公开制度。



调控放风楼市草木皆兵

日前,网络上疯传,由于各一线城市楼市回暖形势明显,房价出现连续性上涨,国家宏观楼市政策将对二套房贷作出更严格收紧动作,目前广泛实施的“二套房首付六成,利率1.1倍”将有可能加码为“二套房首付七成,利率1.3倍”。尽管只是传闻,A股市场的地产股已闻声大跌。

点评:近期一系列“舆论调控”或为在全国两会前起到抑制楼市加速反弹的作用。



多地收紧公积金政策

新年伊始,部分城市住房公积金贷款政策频频收紧,而这也引发市场对楼市调控加码的种种猜测。自1月份以来,昆山、东莞、金华等城市先后出台了下调住房公积金贷款额度的通知,这与去年下半年30多个地市纷纷松绑公积金政策形成反差。

点评:目前尚无法证实部分地市收紧公积金贷款政策与房地产调控有关,可以预期的是,全国两会前后将有望成为楼市政策的分水岭。

楼市资讯

华南城首期提前封顶

1月30日,郑州华南城首期4B精品交易区提前封顶,为广泛关注华南城的商户们交上了一份满意的答卷。华南城1200万平米商贸物流市场群已风华初露。

华南城首期交易广场2012年11月25日开始动工,在郑州华南城有限公司和中建五局的积极努力下,工程在保质保量的情况下,提前45天实现首期4B精品交易区的封顶。

首期4B精品交易区提前封顶,充分展示了华南城控股集团的实力和效率,也意味着华南城作为郑州市场外迁的主要承接地,为郑州市市场顺利外迁打下了坚实的基础。郑州华南城有限公司将以此为契机,以高起点、高标准、高品质、高效率为要求,持续打造精品、不断追求完美,为华南城书写崭新的一页。 何岳川

“暴涨论”是开发商一厢情愿

春节期间,华远总裁任志强再度放炮,重申“3月暴涨论”,他依然坚定地认为供求关系紧张将力促今年3月房价上涨。此言论一出,一片口诛笔伐。

3月临近,任大炮的预言究竟是对是错,很快就会见分晓,管他是“人民公敌”还是“真汉子”,对于郑州市民而言,是“出手要趁早”还是“静观走着瞧”得顺势而动,切忌盲目。

如今,楼市2012年底的“翘尾”行情已毫无争议的延续到2013年。从头两个月数据来看,郑州楼市呈现开门红,据不完全统计,第一季度郑州有20余个项目计划开盘,其中3月份开发商入市意愿明显加强。笔者走访时发现,在回暖行情下,年后

各大项目均无意再提“以价换量”,不少楼盘默契地共同酝酿着新一轮的涨价潮。在他们眼里,中短期的市场失衡所带来的刚需项目受到追捧,使得项目涨价有底。而去年得益于“以价换量”的企业正谋求更大的利润,颇有些“找补”的意味。

真是好了疮疤忘了疼!

当前楼市虽有些回暖,但仍然风声鹤唳,决策层手里的“调控牌”还未出尽,比如强化“限购令”,推广“房产税”,提高多套购房标准,都会迅速制约楼市的去化速度,对投资信心造成打击。

另外,在如今依然限购的大背景下,消费者依然以“刚需”为主,如果开发商“操之过急”,让他们无力负担,这无疑是在饮鸩止

渴,让楼市再陷阴霾。

从本土的供给来看,岁末年初,郑州市市场有多达21块土地入市,郑州高新区、西区、二七区、龙子湖板块多点开花,土地市场可谓炙手可热。此外,据不完全统计,郑州市市场尚有400余万平方米住宅和近300万平方米商业商务楼宇的存量。加之今年还将有大量的城中村改造项目入市,要“涨”,你哪来的底气?

对此,笔者建议,多数开发商还是得立足先占有成交量,再考虑是否上调房价。等全国两会以后,新一轮房地产调控方向更趋于明朗,这将决定着2013年楼市的最终走向。对于后市,还是得适度调整,谨慎乐观。 王磊

一月楼市寒暑两重天

持续回暖,住宅延续去年“翘尾”行情
库存飙升,非住宅去库存就得40个月

住宅市场延续“翘尾”行情

1月份,随着春节临近,郑州各大售楼处多以“年”为主题进行营销推广,举办DIY春联、派发红包、五折购年货、返乡置业新春大礼包等活动。全月认筹、开盘楼盘基本销声匿迹,然而销售保持稳定,月度实现纯住宅销售67.06万平方米,与12月持平。销售均价7422元每平方米,环比下降2.5%,同比上涨12.93%。

据房管局数据显示,纯住宅成交单价在七八千元区间的项目占绝对优势,实现销售套数2266套,占比32.91%。八九千元区间的项目成交房源1275套,占比18.52%,首度超越六七千元区间的项目。这说明,我市纯住宅成交价格仍延续去年的“翘尾”行情,持续回暖。

从市场存量来看,数据显示,截至今年1月份,我市住宅存量约为317.62万平方米,库存压力进一步降低,且呈现缓慢下滑的态势,未来消化压力相对较小,同时由于2012年前三季度房地产开发投资放缓,再加上2011年土地市场低迷,预计2013年郑州商品住宅市场供应力度一般,将进一步助推住宅市场房价上涨。

商业办公物业去化压力大

而商业地产投资过热、总量过剩问题凸显,商业物业截至今年1月份库存量约为110.52万平方米,上涨增势明显。按照过去两年5.33万平方米的月均去化速度来看,仅消化库存就得20个月之久。

反观办公市场,1月郑州办公用房供应面积25.47万平方米,销售面积仅为6.81万平方米,供求比高达3.74,持续的高供应将进一步加大办公市场的激烈竞争。1月份办公市场销售均价12185.6元每平方米,环比下跌55.5%。

办公物业截至2013年1月份库存量约为98.35万平方米,近三月来库存明显飙升,按照郑州市商业市场月均(2011年至2013年1月)6.19万平方米的消化速度来看,仅库存消化亦需要近16个月之久,加之高铁区域未曾入市的项目,未来销售压力巨大。

半年以来,郑州商务办公市场供应达到巅峰,竞争异常激烈,郑东新区成为“重灾区”,不少项目低价入市也无人问津,整体来看市场较为萧条。截至1月份,存量约为98.35万平方米,近三月来库存明显飙升,按照过去两年6.19万平方米的月均去化速度来看,仅库存消化亦需要近16个月之久。加之未来高铁片区商务楼宇进一步放量,未来销售压力巨大。

近日,记者从郑州市房管局获悉,一月份,郑州住宅市场继续延续去年“翘尾”行情,持续回暖。而非住宅市场存量巨大,且竞争异常激烈,库存消化周期需要长达40个月之久,未来去化压力持续增强。

记者 王磊

