



## 上半年郑州房市数据公布

# 41581套! 商住房销量三年最高 26335套! 二手住房成交也是历史最高

### 市场人士分析认为房价上涨压力仍然较大

和全国房地产市场形势一样,2013年上半年,郑州楼市也呈现出供销两旺的态势,多项指标刷新历史新高。

昨日,在市房管局召开的新闻发布会上,郑州市住宅与房地产业协会发布的分析报告显示,上半年郑州市区商住房成交量达到41581套,为最近三年来同期最大销量;而二手住房26911套的成交量,不仅超过2012年全年的成交量,也创下了有史以来的同期最大销量。

郑州晚报记者 胡审兵/文 马健/图

### 特点

#### 商品房供销两旺

上半年,全市商品房投放量和销售量均为2010年以来的最高值,其中市区商品房投放量创下同期历史新高,销售面积也是继2010年上半年之后的第二高位。

#### 中小户型仍是主流

从市区商品住房的销售结构看,上半年,套型面积在60~100平方米的商品住房销售25281套,占到商住房销量的60.79%,与去年同期相比,销量增长28.17%,占比提

高8.16个百分点,可以看出中小户型仍是市场的主流。

#### 二手房交易量创新高

上半年,全市及市区的二手房交易量已超过去年全年水平,创下同期二手房交易历史新高。从月度看,在新“国五条”出台前后,二手房成交量一度出现较大波动,幅度大于商品房。尤其是三四月,大量二手房源被消化,“末班车”效应使得二手房交易量刷新成交纪录。

### 延伸阅读

#### 6月份70个大中城市住宅销售价格变动情况公布

#### 90%的城市房价在上涨 郑州房价涨幅居中部省会城市第三

本报讯 昨日,国家统计局公布了70个大中城市住宅销售价格变动情况,其中新建商品住宅(不含保障性住房)价格上涨的城市达到63家;二手住宅价格上涨的城市为55家。在中部六省省会城市中,郑州房价以1.1%的环比上涨居于第三位。

### 数据

#### 房地产开发投资635.88亿元

根据市统计部门初步统计,上半年,郑州全市房地产业开发投资累计完成635.88亿元,同比增长30.0%。房地产开发企业到位资金783.48亿元,同比增长33.6%,其中,国内贷款61.69亿元,同比增长4.7%,自筹资金364.07亿元,同比增长20.7%,其他资金357.72亿元,同比增长58.3%。

#### 销售量:商品房卖了48528套

上半年,郑州市区商品房销售492.27万平方米,同比增长24.21%;其中,商品住房销售面积397.52万平方米,同比增长14.34%。商品房销售均价为每平方米8346元;其中,商品住房销售均价为每平方米7365元。上半年市区商品房累计卖了48528套,其中商住房累计卖了41581套,均为2010年以来同期最大销量。

#### 二手房成交量飙升

上半年,市区二手房交易面积248.72万平方米,同比增长189.02%,成交量为26911套;其中,二手住房交易面积242.19万平方米,同比增长190.93%,成交量为26335套。二手房交易均价为每平方米6144元;其中,二手住房交易均价为每平方米6064元。

从郑州市房管局有公开统计记录以来,今年上半年,市区二手房和二手住房的成交量均创出历史新高。

#### 保障房: 开工45889套

上半年,郑州全市保障性住房开工建设45889套,占省定任务量的100%。其中,经济适用住房开工3786套,公共租赁住房开工25880套,棚户区改造开工建设16223套。

### 下半年走势分析

#### 下半年市场投放速度加快

随着市场的持续平稳以及政策效应的递减,房企对市场预期依旧乐观。同时,今年上半年全市房地产开发投资增速和商品住房新开工面积高出去年同期7.4个百分点和29.7个百分点,预计今年下半年以及明年上半年市场投放量将进一步增加,商品住房将呈供求平衡或供略大于求的局面。

### 建议

#### 对政府的建议

市住宅与房地产业协会秘书长叶琦建议,政府部门一是要进一步加大住房用地供应规模,尤其是加大中小套型普通商品住房和保障性住房用地供应;二是对周边已建有大型商业的住宅项目,规划管理部门在审批时要降低商业等非住宅物业的控规指标;三是建议土地管理部门减少非住宅用地供应数量,增加住宅用地供应;四是物价部门要切实加强“一房一价”管理,加大对商品住房销售价格的监管力度;五是房管部门进一步加强预售管理和市场监管,严肃查处采用拖延开盘时间或者控制房源等手段捂盘惜售、故意制造房源紧张气氛的行为;六是加快以公租房为主的保障性住房建设进度,满足人

#### 市场成交平稳走高

预计行业大环境维持基本平稳的情况下,市场活跃的态势将保持平稳走高。

#### 房价上涨压力依然较大

在已采取稳控房价措施的基础上,物价和房管部门将采取更加有效的行政干预措施,下半年房价不会出现大幅度的增长,但目前住宅市场库存暂时处于低位,房价上涨压力仍将延续。

#### 对购房者的建议

对于购房者来说,叶琦建议消费者在购房时调整置业观念,目前郑州公租房已陆续推向市场,消费者可根据自身经济能力或租或购。另外,随着商住房供应量逐步增加,消费者可根据市场投放变化和自身对住房的需求以及经济承受能力,选择合适时机入市。

#### 对开发企业的建议

开发企业一方面要科学理性定价,保持目前较为理性促销的营销策略,将价格稳定在相对平稳、消费者可接受的水平。另一方面,随着国内外流动性的紧缩,如何筹集资金是房地产企业在下半年亟待解决的问题。



郑州晚报记者 胡审兵