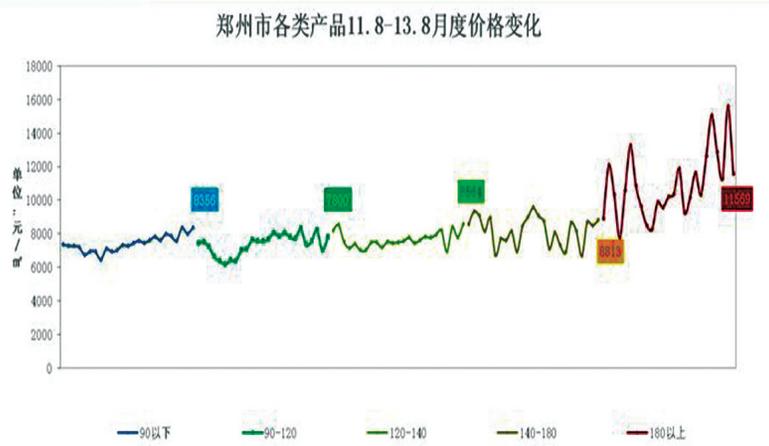
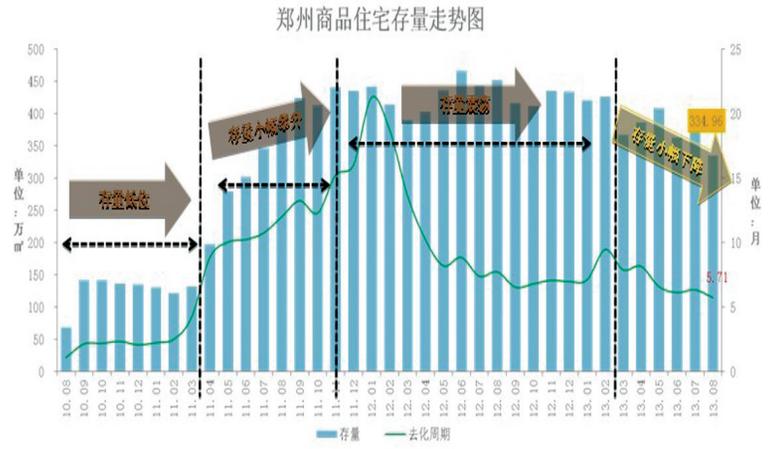
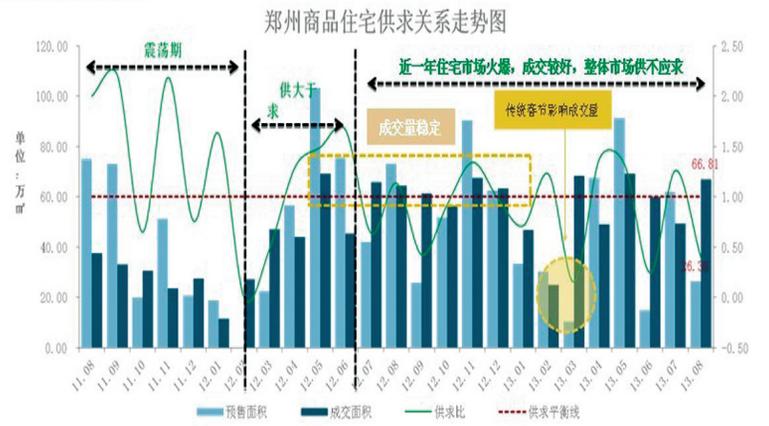


8月郑州房价达今年最高点,楼市去化压力相对较小 成交主力区域外移 大配套成置业首选

一纸“限购令”让原本就逐渐淡化的金九银十迷雾重重。今年楼市整体格局偏暖,从年初至今,量价稳步攀升,因此使得所谓的“旺季”被逐渐淡化。如今,面对限购升级,在诸多业内人士看来,房价上涨的趋势恐怕会有所抑制,楼市销售情况也会出现分化。 郑州晚报记者 王亚平



存量下降 郑州楼市去化压力减轻

郑州9月2日开始实施的升级版限购令,给热销的楼市当头一棒。

据了解,本次政策出台最重要的一个背景是:上半年郑州市房价上涨过快,确切说是3-8月份房价上涨过快,郑州在全国同类城市上涨速度排名靠前。

当然,房价上涨过快的不止郑州,近日,住建部召集包括南京在内的7个二线城市进行座谈,以了解当前房地产市场状况、前期调控政策的执行情况及下一步调控政策。住建部指出,各地应采取措施保证年度房价控制目标的实现。

最新公布的克尔瑞(CRIC)郑州2013年8月房地产市场月报数据显示,8月商品住宅供应26.36万平方米,环比下降57.48%;成交66.81万平方米,环比上涨35.82%,同比增加3.65%。

其中商品住宅成交均价8650元每平方米,较7月上涨433元每平方米,环比上涨幅度5.27%,达今年最高点。

8月存量为334.96万平方米,环比下降10.77%,市场需求明显。存量开始小幅下降,去化周期不到6个月,去化压力相对较小。

成交较好项目有升龙又一城(成交425套,均价6830元每平方米)、谦祥万和城(444套,均价6214元每平方米)、金沙湖高尔夫观邸(成交128套,均价9710元每平方米)、英地天骄华庭(213套,12618元每平方米);成交还是以刚需产品为主,多集中在经开区、高新区。

成交还是以刚需产品为主,多集中在经开区、高新区。

商品住宅8月区域价格成交前三分别为惠济区10461元每平方米,金水区10007元每平方米,郑东新区9775元每平方米。

在土地供应方面,8月郑州共推出11幅土地,供应总面积29.82万平方米,环比上涨32%;其中二七运河新区为供应主力,推出9幅,28.02万平方米。

“1时代”态势下 购房趋向一步到位

楼市调控政策高压未减的情势下,住宅投资风险升级,换房成本也大大增加,之前买一套小户型暂时过渡的做法非但不会为换第二套房节省投资,反而可能会成为阻力。一步到位的置业,逐渐成为未来房地产市场的主流。

今年以来,郑州各项目中紧凑型三房一直备受青睐,克尔瑞数据显示,8月各类产品成交量波幅增大,刚需产品占比明显减小,90平方米以下刚需产品全市成交占比48%,较7月减少11%,90-120平方米首改类产品增加4%。

8月首置产品均价8356平方米,环比上涨4.6%,为成交主力,90-120产品均价为7800元每平方米,环比上涨11.2%。

而90-120平方米首改产品

价格低于90平方米以下首置产品,说明区域限购下的成交外移,成交主力区域外移,价格影响下的改善类产品成交占比增加。

今年高新区楼盘的热销也正符合该数据分析。以前买房可以由小到大、逐步换位置好、资源好的高端房产,但在调控政策的影响下,买房资格受限,越来越多购房者在能凑够首付的情况下,大都会在区位上做出让步,置业三房。

8月份,首次置业以及首次改善类产品全市成交占比72%,主要来源于升龙又一城、谦祥万和城等项目,高新区以前所未有的热销态势成为楼市焦点。

此次郑州出台楼市新政,内容包括限购升级、限价等多项措施,业内人士大都认为,调

控升级间接受益的项目可能包括郑州市限购区域以外的楼盘、限购区域内的商业地产项目、地市的楼盘等。

事实也正如此,上周六一早不到9点,位于西四环与梧桐街交会处的基正盛世新天项目营销中心内就人头攒动,购买了三房准备签合同的刘女士告诉记者:“高新区房价在每平方米7000元左右,还有一定优惠,在市区买两房的钱可以在这里买套三房,虽然远点,但是交通也方便。”

同样在14日,华强城市广场纯住宅式铂金公寓开盘,当天现场气氛火热,紧凑两房和三房都颇得关注。据了解,这个二环旁不限购不限贷的住宅早在办理会员入会时,意向购房者已近推出房源的两倍左右。

金九置业 优势配套资源为产品加分

在省商业经济学会常务副会长宋向清看来,从短期看,新政对开发商而言是利空,政策要求房价零增长,开发商的利润肯定会减少,销售也会受到影响。

不过,受影响最大的显然是限购区域的中高端楼盘,在新政实施后不久,一高端项目负责人私下表示:“新政策让人措手不及,营销计划全部要进行调整。”

新政策也正是基于通过对高单价楼盘的打压从而达到对整体的房价上涨趋势的抑制,这在9月份的成交报告中或许会有立竿见影的数据体现。

14日,基正盛世新天的项目销售人员则告诉记者,“最近到项目买房的人比以前有明显增加,且大部分都是工作在市区的。”

尽管新政影响下,购房者偏爱一步到位的户型,且不得

不在区位上做出“让步”,但在对房源的选择上,却比以往更为谨慎。

购房者除了关注多功能空间的居住需求,也更关注教育、购物等相关配套,以确保将来生活的便利。于是,部分开发商也形成发展大型配套的趋势,如引入名校、建筑综合体甚至引入产业等。

例如公园道一号、永恒理想世界、华强城市广场等项目,要么涵盖精品住宅、星级酒店、高端商业、5A写字楼,要么从幼儿到初中的教育资源完备,这些完善的配套让它们未开先热。

除此之外,在城市综合体的建设方面,“多业态”、“多功能”、“全客群”、“全龄层”、“全天候”的一站式生活消费中心呈增多之势。

地产“联姻”教育也成为常态,睿智禧园形成了一个0-22

岁一站式教育体系——涵盖学前教育、小学教育、初中教育、高中教育和大学高等教育等完整的黄金教育链条;瀚宇天悦的教育资源上,内部配建了瀚宇实验幼儿园和九年一贯制公立学校——龙门路实验学校,并与郑州市第八中学、纬五路第一小学强强联合,引入先进的现代化教学理念和高质量的师资力量。

短短几年,从商品房的一大卖点到成为高品质楼盘不可或缺的必要条件,教育资源已经越来越多地被引进社区。

调控影响下,未来房价或许会有所波动,但在调控的长效机制尚未建立,在税收制度、金融制度和土地供应等方面没有根本性改变的情况下,强劲的需求或许还将推动房价稳步上涨,有购房需求者及时出手拥有高性价比配套资源的房产依然是适宜之举。