

郑荐

2013年,郑州商住房投放量、销量同创历史新高 商住房价格自去年8月起得到明显遏制 航空港区迎来地产业发展良机

昨日,郑州市住宅与房地产业协会发布了2013年郑州房地产市场运行情况及2014年展望,2013年,全市及市区的商品房和商品住房投放面积、销售面积均创下历史新高,90平方米以下的商住房销量占全部销量的50%以上。业内人士分析,未来几年将是航空港区大发展的时期,速度将高于10年前的郑东新区,将为商业地产、工业地产及住宅开发等带来良好的发展契机。
郑州晚报记者
胡申兵

A.数据

全市房地产开发投资:1445亿元

据市统计局初步统计,2013年,郑州全市累计完成房地产开发投资1445亿元,同比增长32%;商品房新开工面积2814.4万平方米,同比增长29.7%。

2013年,全市房地产开发企业到位资金1672.7亿元,同比增长130.2%;其中,国内贷款142.8亿元,同比增长137.6%,自筹资金802.3亿元,同比增长151.7%,其他资金中定金及预收款396.7亿元,同比增长160.9%;个人按揭贷款205.9亿元,同比增长125.9%。

土地出让:市区商住房出让面积7402.5亩

2013年,郑州市区商住房用地共出让了129宗,面积493.5公顷(折合7402.5亩),成交金额180.38亿元,同比增长35%。

房租:住宅租金一年上涨15%

据介绍,2013年,市区新增非住宅租赁管理面积98.6万平方米,累计完成797.6万平方米;新增住宅登记备案2518户,累计完成60931户。去年12月底和1月份相比,商铺租赁价格平均上涨10%,住宅租赁价格平均上涨15%。

保障房:经适房基本建成22171套

2013年,全市保障性住房开工建设46298套,其中:经济适用房开工3786套、公共租赁住房开工24342套、棚户区改造开工建设18170套。基本建成45733套,其中:经济适用房基本建成22171套、廉租住房基本建成2394套、公共租赁住房基本建成19499套、棚户区改造基本建成1669套。

B.分析

投放量:1457.16万平方米,创历史新高

2013年,郑州市区商品房投放面积为1457.16万平方米,同比增长8.89%,其中,商住房投放面积为926.91万平方米,同比增长5.38%,全市及市区的商品房和商住房投放面积均创下了年度投放最高值。

市住宅与房地产业协会秘书长叶琦分析称,主要原因是2013年郑州房地产市场销售形势较好,开发企业推盘数量增加。县域房地产业发展迅猛,全年县域商品房投放面积达752.46万

平方米,同比增长37.72%,占全市的比例由2012年的28.99%提升至34.05%。随着各项措施的逐步落实,市区商品房供应量有了明显增加。

销售量:1135.86万平方米,创历史新高

统计数据显示,2013年,郑州市区商品房销售面积为1135.86万平方米,同比增长15.07%;其中,商住房销售面积为884.68万平方米,同比增长4.07%,全市商品房及商住房销售面积也达到历史最高。

叶琦分析,从月度数据看,除受春节影响外,2013年前8个月全市商品房销售面积基本上在140万平方米(市区在90万平方米)左右。在9月份稳控房价措施出台后,市场有一定的观望

情绪,全市商品房月度销量也下降至123万平方米(市区为78万平方米),但随着市场供应量的增加、市场信心的恢复,年度最后两个月销售出现较为明显的“翘尾”。

房价:止涨回落

从月度走势看,商品住房销售均价在2013年前几个月呈现一定幅度的上涨,市区商住房均价从1月份的每平方米6991元上涨至7月份的

每平方米7771元。随着各项稳控房价措施的逐步落实,市区商住房销售均价开始止涨回落,自8月份已经连续5个月环比下降,至12月份降

至每平方米7228元,较2012年同期上涨4.33%。表明我市商住房价格过快上涨势头自8月起得到明显遏制,涨幅逐步回落,位次也明显后移。

住宅:供求关系正趋于平衡

2013年各月底,市区的商品住房累计可售面积一直都在400万平方米低位徘徊,其中以3月份的348.25万平方米和8月份的359.8万平方米为谷底。

叶琦指出,去年9月份后,市区商住房累计可售面积呈现出恢复性增长。以2013年市区商住房月均73.72万平方米的销量计算,12月底的商住房累计可售面积459.09万平

方米,可再售6.2个月。河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京分析,目前郑州市区的商住房供求暂时性紧张局面已经得到了缓和,供求关系正趋于平衡。

写字楼:销售面积增幅最大

2012年度市区写字楼的供销差达到106.49万平方米。2013年,市区写字楼投放面积222.61万平方米,同比增长18.71%,占非住宅投放的

41.98%,写字楼市场的待售面积偏大。不过,2013年市区写字楼销量也大幅增加,全年销售面积达到174.27万平方米,同比增长115.06%,是各

物业类型中销售增幅最大的业态,占非住宅销量的69.38%。其销量增加的原因,主要是由于价格的下降而吸引到许多自用性客户和投资性客户。

二手房:创下新纪录

2013年,二手房市场的各项指标也创下了郑州楼市的新纪录,市区商品房销售面积与二手房交易面积的比值从2012年的4.21:1缩减至2013年的2.59:1。从月度变化

看,受新“国五条”影响,3、4月份郑州市区二手房交易量大增,达60万平方米以上,其他月份也在30万平方米左右,高于2012年月度平均值。价格方面,市区二手房从1月份

的每平方米6083元涨至11月份的每平方米6903元,在商住房销售均价连月下滑的形势下,12月份的二手房交易均价出现松动,为每平方米6552元。

销售比例:90平方米以下小户型占比56.49%

据统计,2013年,郑州市区90平方米以下商住房投放量为50608套,占商住房投放量的54.64%;销售51735套,占到商住房销量的56.49%。

叶琦指出,从供需双方来看,

一方面,在限购限贷政策下,最适合自住性需求的80~90平方米中小户型受到欢迎,全年80~90平方米商住房销售33631套,占到商住房销量的36.72%,远高于其他面积

段的占比;另一方面,开发企业也将开发重点放在自住性客户上,全年80~90平方米商住房的投放量为33869套,占到商住房投放套数的36.57%。

C.展望 房价将保持整体稳定

叶琦分析,2014年,货币政策走向、调控政策及十八届三中全会改革推进的力度将成为影响房地产短期走势的关键因素,随着郑州市供求关系的改善、刚性需求的释放以及强制性行政手段的弱化,预计房地产投资有望保持稳定,销售

增速会有所放缓,房价将保持整体稳定但个别时期会出现小幅波动的态势,但非住宅库存量仍将保持在高位。

叶琦认为,随着省市出台多项政策的倾力支持,大量临空、食品、电子等各类产业向航空港区

聚集,直接拉动了板块价值的提升,区域的房地产业也不断升温。未来几年将是郑州航空港区大发展的时期,速度将高于10年前的郑东新区,将为商业地产、工业地产及住宅开发等带来良好的发展契机。