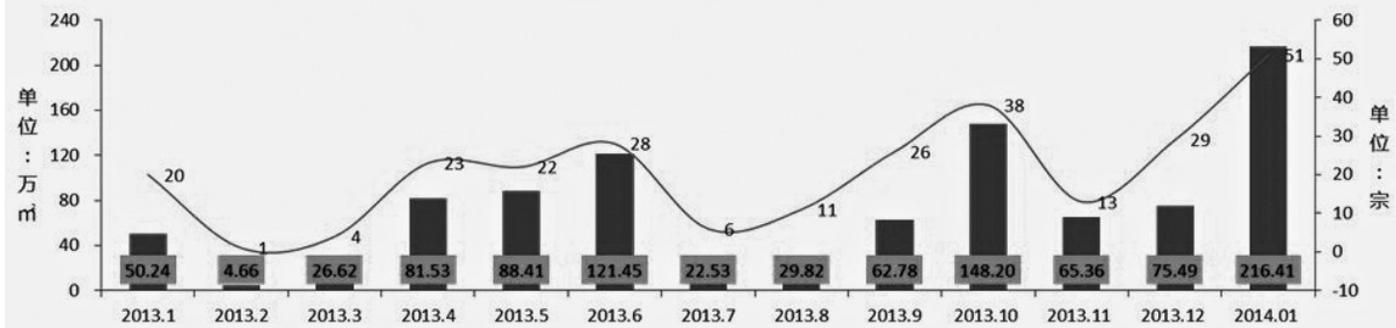


2014 开年“房冷地热”

楼市走向“雾里看花”

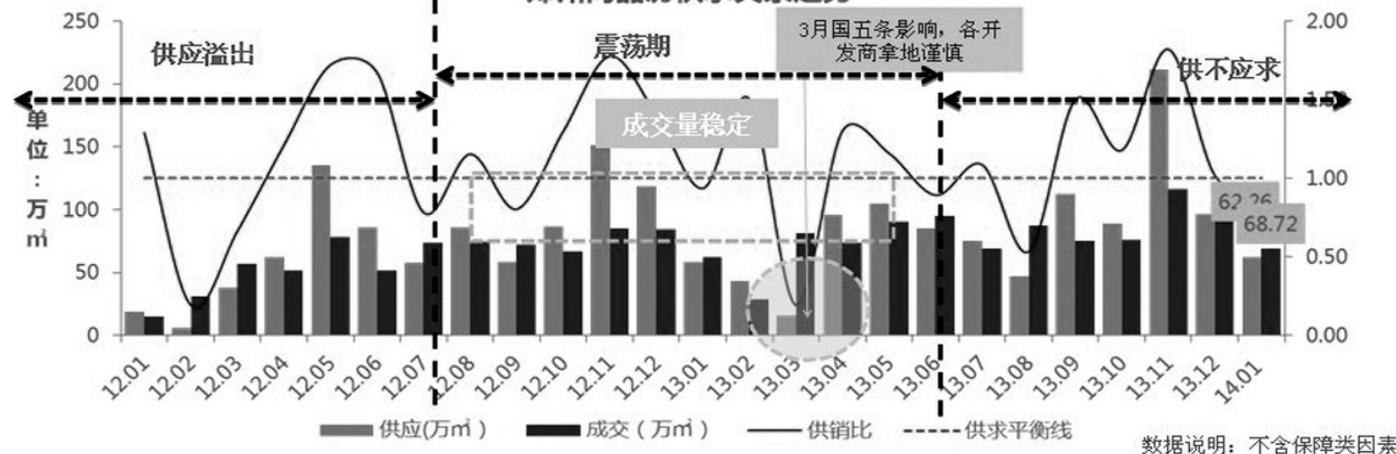
2014年开年,根据克而瑞发布的郑州1月份房地产市场月报显示,和北上广等一线城市相似,郑州楼市也呈现出“房冷地热”的趋势,一边是房市量价齐跌,一边是地市火热朝天。这一矛盾的房产现象已经成为热点话题,甚至有人称目前正处于房价的拐点。 郑州晚报记者 韩娟

郑州土地市场供应走势图(含工业公建用地)



克而瑞数据显示,1月份郑州市共推出51幅土地,供应总面积216.41万㎡,环比上涨186.67%。

郑州商品房供求关系走势



1月份郑州商品房供应62.26万㎡,环比下降35.52%;成交68.72万㎡,环比下降27.56%。

土地市场: 惠济区新地多 二七区成交多

克而瑞数据显示,1月份郑州市共推出51幅土地,供应总面积216.41万㎡,环比上涨186.67%;其中住宅用地共24幅,总占地121.82万㎡。在这些土地中,共成交15幅土地,成交总面积31.79万㎡,环比上升35.42%,新增供应地块主要集中在惠济区和高新区;成交地块主要集中在二七区和管城区。

纵观国内一线城市,土地的火热程度也在持续上升,今年1月份,北京土地成交总量超过300万平方米,总价超过406亿元。上海也呈现类似趋势,1月共有15幅住宅类用地挂牌出让,合计出让面积达100.4万平方米,创近13个月第二高点,较去年12月翻倍。究其原因,有分析认为,2013年房地产市场持续升温,刺激了地产商的拿地热情;同时楼市的热销也减缓了一些房企的资金压力。

克而瑞分析预测,受郑东新区整体发展规划影响,2014年龙湖板块、龙子湖板块将会成为高地价热点区域。未来,郑州市郑西组团、运河新区外围组团等开发力度较弱,闲置土地较多的区域将受到热捧。

住宅市场: 供应下降34%,成交下降72.2%

反观楼市却呈现另一局面。据克而瑞数据显示,1月份郑州商品房供应62.26万㎡,环比下降35.52%;成交68.72万㎡,环比下降27.56%,供求比0.91。当月商品房供应区域前三名分别为高新区22.62万㎡、金水区10.15万㎡,中原区10.13万㎡。

1月商品住宅供应50.8万㎡,环比下降34%;成交51.84万㎡,环比下降72.2%,供求比为0.98。截至2014年1月底,郑州市商品住宅市场存量为363.00万㎡,去化压力较小。

商品房成交均价为9819元/㎡,环比上涨12.52%。全市商品住宅成

交均价为8387元/㎡,环比下降0.21%,同比增加4.67%。在商品住宅方面,分析认为1月各类产品成交量增幅增大,刚需产品占比小幅增加,90㎡以下刚需产品成交占比为51.5%,较12月增加1.2%,90~120㎡首改类产品减少1%。

和郑州成交量下滑的情况同样不容乐观的还有众多一线城市,1月份北京商品住宅共成交6908套,成交面积74.42万平方米,成交套数、成交面积环比、同比均萎缩了四至五成。环比2013年12月,广州、深圳、杭州等城市商品住宅成交面积降幅均在30%以上。

对楼市的冷清,业内善

意的分析是,春节前后向来是传统淡季,楼市数据不好看也正常。过年的时候,就连餐馆和菜市场都关门了,还能指望楼市也照常买卖?所以,很多房企通过合理安排春节前的推盘节奏,暂时放缓入市脚步。但节后的市场真的会像从前一样,又是持续一年的火爆行情?还不得而知。

对于房地产市场出现这种怪现象,常对房地产调控进行观察与研究的人分析说,“房冷”是短暂的,而“地热”会进一步推高房价,当市场各因素趋于稳定,“房冷地热”现象会消失,但是也有部分业内人士也对此表示怀疑。

大佬看衰楼市,释放危险信号?

今年是否是楼市的分水岭,特别是房价涨幅能否重回稳定状态,成了近期的热点话题。从成交量来看,房价真的很难再涨;从房企拿地的热情看,房价又有很大可能上涨,毕竟这些资本大亨们的市场敏感度是一般人无法企及的。

王石2月12日一句“2014年楼市情况非常不

妙”被转得到处都是,而就在同一天,向来对楼市持有乐观态度的任志强也第一次对房地产市场表示出了担忧:“很多开发商以为今年可能跟去年一样,我对他们提出警告,你们太乐观了,很危险。”任志强表示,目前土地价格这么高,面粉贵过面包,终归会反馈到房价上,自住型商品房对北京这样的热点

城市而言,仍属杯水车薪。大家不禁要问,这一回王石和任志强两位大佬一起来喊,会不会喊来楼市的又一个拐点?

不过,从1月份各地土地市场特别是一线城市土地市场的火爆,也昭示着未来一年楼价想降很难,今年的一二线城市仍将延续去年前热后稳的全年走势。

数据来源:克而瑞

一周资讯

高新区一地块以起拍价成功竞得

2月13日上午,新春过后的郑州“土地第一拍”在郑州市国土资源局三楼交易大厅举行,河南新合鑫置业以土地挂牌起拍价成功竞得位于高新区木兰里南、金梭路东的郑政出(2014)1号土地。

此次郑政出(2014)1号土地摘牌成功,使新合鑫集团的土地储备更加充足,为2014年的跳跃式扩张之路再添羽翼。此地块根据规划设计,将建成一个高端商业综合体,落成后将成为高新区核心位——瑞达路金轴上的一个地标性建筑,为高新区奉上一座魅力之作。 赵蕾

睿智禧园双节送玫瑰花 祝福业主

2月14日,西方情人节与中国传统元宵节迎来了19年一遇的温情邂逅。在这个特殊的节日里,睿智禧园特地准备了玫瑰,祝福业主爱情甜蜜,生活幸福。另外现场的猜灯谜活动,“为爱加油”情侣小游戏活动,更是让大家在参与中感受满足与快乐。

借此甜蜜节日,许多客户也来到睿智禧园展示中心,鉴赏这座文化艺术大宅,希望能为自己选择一处居所,为爱安一个家。置业顾问在如织的看房人流中穿梭,为大家介绍睿智禧园的优质房源,许多客户被项目的超低容积率、合理方正的户型、智能配套等所吸引,愉快地签下合同,成为睿智禧园的业主。到访的人群在离开睿智禧园时,置业顾问会微笑着送上一支火红的玫瑰。 赵蕾

红星美凯龙春装美家博览惠 3月15日~23日举行

3月15日~23日,红星美凯龙2014年开年第一波大型综合性营销博览盛会——第五届春装美家博览惠即将拉开大幕。

据了解,本次春装美家博览惠,红星美凯龙共联合了30余家装饰公司、房产公司及其他相关行业的联盟企业,为消费者提供装修置家的一揽子解决计划,同时,红星美凯龙还与合作伙伴们一道为业主朋友准备了力度惊人的优惠让利活动。 靳小东

安信地板启动“质量中国行”活动

在3·15来临之际,安信地板启动“质量中国行”。郑州站推出了多种活动。即日起至3月8日,在全省安信地板专营店预交定金100元抵货款200元,1000元抵1200元;即日起至3月8日,预缴100元定金送红檀香手链一套,1000元定金送红檀杉木筷子一套;享直供,最高省钱70%;凡购货款满3000元赠安信专用地板拖把一套,5000元赠安信专用地板旋转拖把一套,8000元赠电饭煲一台,15000元赠非洲花梨实木古凳一只,25000元赠非洲花梨实木三件套;如不是全年最低价,凭单据获理赔10倍差价。 唐善普