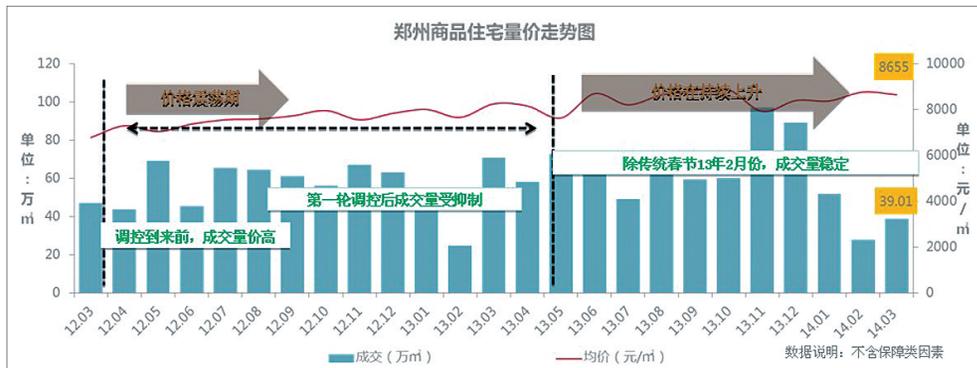


高端楼盘价跌 改善型需求增加

3月郑州楼市成交稳定 未来房价增速将缓

随着挤泡沫的继续,今年房价增速放缓已难以避免,不过从克而瑞提供的3月份市场数据来看,郑州楼市表现仍属稳定,土地成交火热,改善型客户逐步增加,对高品质房产的需求愈加强烈。 郑州晚报记者 王亚平



价格走势



成交情况



土地情况

克而瑞数据中心

8655元/㎡ 3月商品住宅价格稳定

来自克而瑞数据研究机构的“3月份郑州房地产市场月报”显示,3月郑州商品房供应43.48万㎡,环比上涨87.37%,同比上涨179.09%;受春节假期影响,郑州3月份成交量出现明显回升,3月成交48.92万㎡,环比上涨39.51%,同比下降39.82%;商品房成交均价为9470元/㎡,环比下降1.57%。

在商品住宅方面,3月共有

11个项目开盘,55%的项目开盘去化达到60%以上,其中一个为日光盘,市场成交表现较好。

具体到数据上,3月商品住宅供应40.14万平方米,环比上涨83.18%;成交39.01万平方米,环比上涨40.32%,供求比1.03;成交均价为8655元/㎡,环比下降1.36%;成交面积前三项目为泰宏建业国际城(3.89万㎡,

398套)、恒大绿洲(2.48万㎡,229套)、非常旺角(2.04万㎡,246套)。

截至3月底,郑州市商品住宅市场存量为397.1万平方米,存量开始小幅震荡,去化周期约10个月,去化压力较小;2011年限购市场销量跌入低谷,去年以来在以价换量促动下,市场形势明显好转,库存压力明显缓解。

高端楼盘价跌 改善型需求增加

商品住宅3月区域价格成交前三名分别为郑东新区11120元/㎡,经开区9410元/㎡,金水区9368元/㎡。

3月份成交面积前三板块分别为冉屯路板块、高铁板块、航海路板块。冉屯路板块成交产品均价几乎都在7000~11000元/㎡单价段内;高铁板块成交产品集中在面积在90㎡以下、单价在9000~11000元/㎡的产

品,因高铁板块整体成交均价较高原因,7000元/㎡产品成交较少;航海路板块成交产品集中在7000~9000元/㎡单价段内。

刚需产品占比小幅减小,90㎡以下刚需产品全市成交占比46%,较2月下降5%,90~120㎡首改类产品和120~140㎡再改产品分别增加3%、2%。

在需求方面,3月首置产品均价为8341元/㎡,90~120㎡产品均价为7868元/㎡,高端楼盘成交价格13025元/㎡,环比下降5.4%,下跌幅度较大。

尽管首改产品价格低于90㎡以下首置产品,但首改产品价格上涨速度高于首置产品,表明现在改善型客户在逐步增加,且速度高于首置产品。

办公物业供过于求 成交量疲软

3月供应3.35万方,环比上涨158.2%,成交2.24万方,环比上涨24.73%;成交均价为16658元/㎡,环比下降15.52%。

3月商业成交金额排名前三项目分别为郑东商业中心、君悦城、鑫苑鑫城。郑州市商业地产去化速度较慢,截至3月份,商业存量达315万㎡,商业存量持续走高,去化压力较大。

而3月办公市场成交7.67万平方米,环比上涨40.3%,成交均价为11514元/㎡,环比上

涨8.6%;办公成交主要集中在美盛中心、绿地中央广场、花园SOHO等项目。

郑州市办公整体去化速度较慢,2013年办公项目集中入市导致存量大幅攀升,截至2014年3月郑州市办公存量为242.43万㎡。近一年办公物业始终处于供过于求的状态,成交量疲软;办公的主力仍然属于郑东新区,高铁周边的办公已达到一个高饱和状态,大多数项目面临的销售压力巨大。

银行放贷速度下降 房企融资难

据58同城房产频道显示,近期,银行进一步收紧房贷,部分中小型银行出现了停贷,购房人要想顺利获得贷款,要么上浮贷款利率,要么进入长达5个月的等待,银行挑人放贷时有发生。目前,首套房贷利率折扣基本全面取消,部分地区商业银行首套房贷利率甚至需要按照基准利率有所上浮。

而在郑州,各银行房贷利率优惠已经绝迹,基准利率也已无迹可寻,上浮10%成为普

遍现象,更有部分商业银行上浮幅度达30%。对此,一些购房者无奈的同时甚至出现了观望情绪。

随着银行放贷的收紧,地产企业融资越来越难,多数大型房企纷纷开始寻求与金融界的合作。据了解,联姻银行、海外融资、与资产管理公司合作等方式就成为越来越多企业的选择。而通过与银行联姻,获取更多的融资渠道,实现更低的融资成本则成为主流房企的首选。

抢地大战频演 地价或高位运行

郑州市国土局日前发布了2014年国有建设用地供应计划,郑州市住宅用地供应量比去年增加100多公顷。其中,普通商品住宅用地供应量比去年增加17.79公顷,保障性住房用地供应量较去年增加103.45公顷,商服用地和工矿仓储用地供应量和占比较去年均有所下降。

郑州市国土局有关人员表示,今年,将继续加大保障性住房用地的供应,进一步提高保障性住房用地的比例,确保保障性住房用地及中小套型普通商品住宅用地不低于住宅用地总量的70%。

克而瑞数据显示,3月郑州土地供应量骤减,土地成交大

热。共成交22幅土地,成交总面积103.73万㎡,环比上升16.1%。

土地热不降,以2月份的新地王来看,位于信息学院路西、博颂路南的土地,吸引了包括万科、建业、鑫苑、正商等15家开发商参与竞争,最终以79593万元成交,楼面地价达7752元/㎡。

新地王的出现,也让业内直呼“疯了”。实际上,随着房企实力的分化,“大佬”有超强的投资能力。

特别是随着今年三环以内由于拆迁、改造腾出的地理位置、配套资源较为优越的地块不断出现,抢地大战还会上演,土地价格也将高位运行。

调控或转向 房价暴跌可能性小

从各方面数据来看,今年一季度郑州市场成交仍属正常水平,只不过去年彼时的“火爆”让行业几乎淡忘了一季度其实是全年市场淡季。综观1~3月全国各线城市成交量,多数城市除了同比2013年一季度有所下降以外,与2012年、2011年一季度相比成交量仍有所上涨。

面对未来走势,连日来各种“崩盘论”不断浮现,原住建部的一位官员表示,尽管国内楼市已经进入了一个下行通道,但房价不可能暴跌,原因是城镇化发展,解决“三个1亿人”问题(促进约1亿农业转移

人口落户城镇,改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村,引导约1亿人在中西部地区就近城镇化)是有力支撑。

而房地产市场实施4年之久的限购政策,在2014年年初又出现松动迹象,今年以来调控基调发生微妙变化,调控政策转向“分类指导”或双向调控思路,这为限购政策定向宽松逐步退出与长效性调控机制的政策空间转换做铺垫。当前政府表态及地方新出台调控政策基本不再强调限购,基本上是通过增加中低价位的市场供应、改变供求关系的角度来调控市场,政策趋向市场化。