

土地市场激情消退、供应量回落、成交量回归合理、商品住宅成交价格小有涨幅……全国楼市正在经历变脸,不过在中原经济区及郑州都市区的快速建设下,郑州热点区域不断,发展机遇诸多,从克而瑞发布的上半年数据亦可看出郑州市场的理性繁荣。 郑州晚报记者 王亚平

中原经济区建设加速,房企对市场长期看好

去年新国五条及其细则实施,以及新郑9条调控政策的影响下,郑州楼市供应量和成交量呈现出双增的态势,供求矛盾有所加剧。之所以出现供求双增的局面,原因在于虽然调控政策持续,但随着政府换届,三中全会和中央经济会议对房地产调控定调“放开高端,保障低端”的思路及提出建立长效机制,中原经济区建设加速拉大郑州城市框架,加快三环外区域发展和城中村改造项目,增强了开发商和置业对房地产市场的看涨预期。

据克而瑞统计数据,2014年郑州市1~5月份商品房累计投资554.07亿元,较2013年同期上涨17.3%;商品住宅累计投资365.31亿

元,较2013年同期上涨18.2%;商业营业用房开发投资额完成63.56亿元,较2013年同期上涨16.6%;郑州写字楼开发投资额完成46.08亿元,较2013年同期上涨5.5%。

除去投资上的加大,房地产施工面积同比也小幅增长,2014年1~5月郑州房地产施工面积为8222万㎡,较2013年同期上涨9.7%。自2010年开始郑州市房地产施工面积持续保持上涨趋势,其中,2014年1~5月郑州住宅产品施工面积为5621万㎡,较2013年同期上涨11.2%。

不同的是,2014年1~5月郑州市商品房新开工面积同比下降55.5%,商品住宅新开工面积为348.3万㎡,较2013年同期下降59.3%。

土地市场激情消退 金水区土地单价最高

随着“黄金增长期”的过去,楼市各方大都以理性思维看待市场长远发展,这样的理性尤为表现在土地市场的激情消退。

今年1~6月份,郑州供应土地的面积241.9万㎡,同比下降12.3%;供应建筑面积950.1万㎡,同比下降6.3%。惠济区、高新区、二七区为供应主力,供应土地面积分别为51万㎡、50.8万㎡、50.4万㎡,供应建筑面积分别为163万㎡、191.2万㎡、255.8万㎡。

住宅用地为供应主力,供应面积为199.7万㎡,同比下降1.8%;供应建筑面积为779.3万㎡,同比下降8.9%。商业用地供应面积为42.2万㎡,同比下降41.9万㎡;供应建筑面积为170.8万㎡,同比下降42.9%。

具体到成交上,2014年上半年,公告成交土地的土地面积为213.5万㎡,

同比下降45.8%;成交建筑面积732万㎡,同比下降45.7%。各区域成交面积不一,惠济区为成交主力,成交面积为63.2万㎡,成交建筑面积为189.2万㎡,占全市土地成交建筑面积总量的25.8%。

各区域成交土地价格特征明显。从具体区域来看,金水区土地单价20007元/㎡,居于所有区域的首位,其次是二七区,土地单价6025元/㎡。另外,从楼板价来看,区域之间的价格波动度相对较大,金水区楼面地价6669元/㎡,居于所有区域首位,其次为郑东新区,为3219元/㎡。

在土地市场溢价表现上,共有两块土地产生溢价,溢价率为240%、162%,溢价土地位于金水区,金水区属于目前郑州房地产市场的热点板块,产生溢价的概率较大。

商品房上半年供应量回落,为去年全年的29%

从数据上看,2010~2014年上半年,郑州商品房供应量起伏波动较大。自国家加大房地产宏观调控力度,出台限购、限贷等一系列政策开始,市场需求被行政手段抑制,造成整体市场供销比快速上升,达到1.9,市场呈现供大于求的态势。2013年商品市场有所回暖,供求比回落到1.1,整体供销回归正常态势。2014年伴随着银行“钱荒”、利率上浮等种种不利因素,全国市场进入调整阶段,郑州楼市供应量明显下降,上半年整体供销比1.05:1。

2013年下半年至2014年上半年,住宅商品房供求比上下波动,整体处于供大于求的局面。去年下半年,郑州楼市快速发展,供销两旺,由于较多发展商大量供应,使得市场供求比逐步提高,到第四季度各公司为冲全年业绩,提高供应量并积极促销,市场较为活跃,整体供销比波动较大。春节前后,整体供应量减少,市场主要消化库存剩余房源,整体市场供销比低于1;进入2014年第二季度,市场供应逐步加大,供求比又逐步高企,2014年上半年整体供过于求。

与之前相比,2013年供应量进一步攀升,全年供应量1034.81万㎡,2014年上半年全国市场低迷,郑州市场也受到冲击,供应量只有363.68万㎡,月均供应60.6万平方米。

与国内一线城市和中部

省会城市相比,今年上半年郑州市商品房市场供应下降较多,仅为去年全年的29%。总的来说,过去几年郑州商品市场供应基本呈现“上半年蓄势,下半年爆发”的趋势。

成交量回归合理 均价高位运行

2013年郑州市场表现良好,月均销售79.17万㎡,而进入到2014年,商品房成交量开始明显下降,2月适逢春节,成交量降到低点,春节过后每月逐步提升,但成交量相对平稳,月均成交量达到57.81万㎡,与2013年上半年相比仍有一定差距,但仍优于2012年上半年。

2014年1~6月份,郑州商品房成交346.9万㎡,同比2013年上半年下降19.62%,但与2012年上半年相比,上升了22.13%,说明市场并非大起大落,只是回归合理状态。

2010年以来,郑州市商品房均价呈现持续上涨,

2011年虽然受到调控的影响,但是商品房均价依然保持上涨,受影响较小,均价突破8000元大关。2012年,为应对调控影响,各发展商以价换量,增大优惠幅度,均价回落;2013年至今平稳增长,虽然经历国家的宏观调控和郑州城市限价、限购等政策的影响,成交价格依然呈现增长态势,2014年上半年均价已达9939元/㎡,同比去年上半年上涨9.19%,价格逼近万元大关。

与中部城市相比,2014年上半年郑州商品房均价依然高位运行,高于其他中部省会城市,但与北上广深等一线城市相比,仍有一定差距。

热点区域 郑州楼市

