

蕴藏机遇 理性繁荣



商业市场成交量稳定 上半年均价19650元/㎡

2014年上半年,郑州市商业市场新增供应面积21.3万㎡,各月供应量波动较大,总体呈现出上升态势。2月份供应量最少,仅为1.3万㎡,占上半年总供应量的6.1%;5月份供应量最多,为6.6万㎡,占上半年总供应量的31%。

上半年商业市场供求方面波动较大,且无明显规则,但上半年呈现出供不应求的态势。除3月份和6月份供应量大于成交量外,其他4个月份供应量均小于成交量。供求比中最大值为3月份的1:0.67,最小值为4月份的1:2.02。

2010~2014年上半年,从成交量来看,成交量变化不明显。2010年下半年为最高值,达到37.6万㎡;2012年上半年为最低值,达到18.2万㎡,其余成交量基本在27万㎡上下,波动不明显。2014年上半年与去年同期相比,成交量无变化。

从2010年以来,郑州商业市场成交价格整体呈上升态势,2010~2011年尤为明显,由2010年的9161元/㎡上涨到2011年的18115元/㎡,上涨98.2%。2012~2014年上半年,成交价格涨幅不明显,2013年下半年相比2013年上半年下降8.4%。2014年上半年成交均价为19650元/㎡,同比上升15%,环比上升25.2%。



商品住宅供过于求,近郊热点区域多

2014年央行的货币政策使得房地产行业资金链更为紧张,房地产行业的投资额减少,而消费者的观望情绪也使得销售量降低,整体市场进入平稳的调整回归期,供销比达到1.20,整体供过于求。

2014年上半年,高新区住宅新增供应面积占供应总面积的24%,中原区紧随

其后,占比为17%,惠济区整体占比最少,仅占整体供应的5%。

随着高新区基础设施的快速建设和众多品牌开发商的集中发力,高新区在2014年上半年成为商品住宅市场供应的主力军,而惠济区由于区域内低密度产品相对较多,所以一直以来市场供应

量相比其他区域较少。随着三环快速化的实现以及五环的提出,郑州商品住宅供应的主要区域逐渐转移至四环附近,郑上新区、二七新城等城市近郊成为城市热点区域,而航空港区、龙湖镇、白沙镇等区域与主城区的联系越来越紧密,也吸引了大量城市外溢客户的关注,郑州

商品住宅市场供应量的区域正在发生着改变。

2014年政府及央行着力调整整体国民经济,使得房地产行业投资热度降低,消费者持观望态度,市场再次进入调整期。2014年上半年成交住宅263.7万㎡,同比2013年上半年降低24.55%,而同比2012年上半年上升7.90%。



90㎡以下户型最热,8000~9000元/㎡价格是主流

从商品住宅各面积段成交情况来看,90㎡以下的户型合计约占市场总份额为49.93%,此类购房者主要以首置客户为主;140㎡以上户型合计约占市场总份额的17.95%,此类客户主要以首改或多改客户为主,虽然政府限购、限贷,但未能限制部分有实力客户的改善需求。

郑州商品住宅成交以中原区最多,成交面积占成交总量的19%,区域内升龙天汇广场、正

商花语里、盛润锦绣城、非常旺角等项目成交量较大,带动了整体区域的成交量;其次为二七区,区域内泰宏建业国际城等项目成交量较大;高新区所占市场份额为18%,区域内万科城、公园道一号等项目成交量较大。

2014年上半年成交在8000~9000元/㎡的商品住宅已占据市场主流,住宅成交总价集中在70万元~90万元,占比为32%。

近年来,商品住宅成交价格持续攀升,在2014年上半年郑州市商品住宅成交均价达8552元/㎡,环比2013年下半年增长1%,同比2013年上半年增长5%。

2014年上半年,郑州市各区域商品住宅成交均价中郑东新区、金水区分别以10227元/㎡、10157元/㎡的价格位列商品住宅市场的前两名。

郑东新区作为城市发展的主要区域,拥有良好的区域环境

和发展前景,一直是郑州市发展的第一极,众多高端楼盘云集于此,商品住宅成交价格一直处于郑州各区域的前列;金水区属于城市老城区,拥有最完善的城市配套资源,目前在售住宅项目较少,但均为高端住宅,导致该区域住宅成交价格也相对较高,并引领郑州商品住宅市场价格;高新区目前正处于快速发展阶段,当前价格相对较低,属于城市价值洼地,未来潜力较大。



办公市场成交良好 整体依然压力较大

2010~2014上半年供求比呈震荡式发展,总体供大于求,2014上半年供求比为1:2.26。2014上半年供应量骤减,仅有3个月供应办公,供求比为1:2.26。成交量为58.1万㎡,同比上升1.6%,成交表现良好。

仅从上半年来看是供不应求的,但从整体市场和历年情况来看,郑州办公市场依然是供大于求,市场表现欠佳。

2014上半年办公市场新增供应面积25.7万㎡,下降幅度较大。3个月供应面积基本相同,且供应面积较少,可以看出办公市场供应较疲软。

2014上半年成交价格为12061元/㎡,相比2012年下半年下降16.1%,相比去年同期上涨4.3%。而今年办公市场最低成交均价为10602元/㎡,最高成交均价为13181元/㎡。