



上半年郑州市区商住房卖了38716套

房价每平方米7711元

与去年同期相比少卖2865套,房价同比每平方米上涨346元

昨日,郑州市住宅与房地产业协会发布消息,今年上半年郑州房地产形势好于全国,但随着全国房地产市场下行压力日趋加大,郑州房地产市场也将进入调整期。上半年,郑州市区商住房累计卖了38716套,比去年同期少卖2865套;市区房价每平方米7711元,比去年同期每平方米上涨了346元。 郑州晚报记者 胡申兵



展望

总体需求将基本稳定

针对上半年郑州市房地产市场表现出来的特点,河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京认为,“央5条”明确优先满足居民家庭首套住房的贷款需求,虽然目前仍没有明显的改变,但下半年的信贷政策或将在支持自住型住房需求方面有所松动,并对市场产生一定的刺激和传导作用,总体需求将基本保持稳定。

供应量继续增加

赵进京认为,随着郑州都市区和新型城镇化建设的不断推进,房地产开发的重点将进一步向县域和城市新兴组团转移,新盘、大盘增多,预计下半年郑州市商品房供应量将继续增加,商品住房市场供求关系将得到进一步缓解。

房价上涨动力减弱

叶琦认为,随着下半年商品房供应量的增加,在去化压力和资金压力等多重因素下,下半年郑州房价上涨动力将会减弱,开发企业在保持房价平稳的基础上,将会更多地通过促销、优惠等手段进行调整。

房租价格有上涨压力

叶琦分析,由于前两年房屋交易价格上涨,带动房屋租赁价格跟涨,同时城中村改造所带来的租房需求强劲,下半年房屋租赁价格仍将面临较大的上涨压力。

政府:协调金融机构保持房贷利率稳定

在当前的房地产市场形势下,叶琦建议政府部门,一是协调金融机构切实落实差别化住房信贷政策,保持首套房按揭贷款利率基本稳定;二是目前郑州商品房开发建设用地主要来源于城中村改造、旧城改造、合村并城等开发建设释放出的土地,应注意土地供应节奏;三是进一步加强市场监管,对在售楼项目进行排查,及时发现问题并实施有效干预;四是加强信息披露,通过多种方式及时发布权威信息,稳定房地产市场预期。

开发企业:合理定价寻找发展机遇

叶琦建议开发企业,一是应正确分析研判市场,适时调整开发节奏和产品结构,合理定价,通过灵活适宜的销售战略寻找发展机遇。二是要进行市场细分,在楼盘品质和差异化上下功夫,以赢得和抢占市场份额。三是进一步加强企业的成本控制和投融资管理,保持良好的财务状况,保证企业的正常运营。

购房者:把握机会,合理置业

下半年一些新的房地产项目将陆续推出,可供选择的房源增多,叶琦建议购房者时刻关注市场动态,追踪楼盘营销变化,看准时机,把握好购房机会,根据自身经济能力和需求合理置业。

建议

数据

房地产开发投资额: 市区641.77亿元

1~6月,据初步统计,全市房地产开发投资额完成780.48亿元,同比增长22.7%;市区房地产开发投资额完成641.77亿元,同比增长19.3%。

商住房投放量:432.66万平方米

1~6月,市区商品房投放面积554.6万平方米,同比下降8.08%,其中商品住房投放面积432.66万平方米,同比增长20.64%。

商品房销售量:495.11万平方米

1~6月,市区商品房销售495.11万平方米,同比增长0.58%;其中,商品住房销售378.95万平方米,同比下降4.67%。

县(市)房子卖得快

根据市住宅与房地产业协会的统计,与去年同期相比,今年上半年郑州全市商品房及商品住房销售保持15%左右的增幅。

不过,细分来看,销量增长主要集中在县(市)。据统计,上半年郑州县域商品房销售372.34万平方米,同比增长44.18%;其中商品住房销售348.63万平方米,同比增长48.45%,增幅均高于市区,占全市的比重分别为42.92%、47.92%。比去年同期分别提高8.52和10.78个百分点。在市区,销售增长点主要在经开区和高新区。另外,全市商品住房中,80~90平方米房子占销量超四成。

市区商住房投放量加快

今年上半年,郑州市区商品房投放同比略降,不过商品住房的投放保持着20%的增幅,特别是五六月份,市区商品住房投放量连续突破100万平方米,远高于去年月均73.72万平方米的投放量。

商住房价格:每平方米7711元

1~6月,市区商品房销售均价为每平方米8897元;其中,商品住宅销售均价为每平方米7711元,比去年同期每平方米上涨了346元。

商住房库存量:513.55万平方米

截至6月底,市区商品房累计可售面积为1393.24万平方米,同比增长24.01%;其中,商住房累计可售面积513.55万平方米,同比增长36.32%。商住房累计可售面积继2009年5月之后再次超过500万平方米,按过去12个月的商住房月均销量72.18万平方米计算,6月底商住房的库存量可销售7.1个月,商品住房供需偏紧局面得到缓解。

对此,市住宅与房地产业协会秘书长叶琦分析,主要原因有两个方面:一是在去年商品住房市场供需偏紧的情况下,政府部门推出多项举措以促进商品住房市场投放,并陆续在今年上半年进入市场;二是部分企业经过短暂观望后,在稳价保量、去化库存的思路下,加快了推盘节奏。全市商品房投放中县域商住房投放面积比重过半。

市区房价连涨6个月

郑州市区商住房销售均价自去年下半年连续5个月回调之后,今年前6个月出现连月上涨,6月份市区房价为每平方米8045元,比5月份每平方米上涨了105元。

在全国部分城市“量价下滑”的形势下,郑州房价稳中有升的原因:一是原来处于价格“洼地”的区域房价上涨较快,如高新区商住房销售均价每平方米由去年上半年的5504元涨至今年上半年的6874元,每平方米上涨了1370元;中原区商住房销售均价每平

二手住房:交易量172.46万平方米

1~6月,市区二手房交易面积为175.98万平方米,同比下降29.25%;其中,二手住房交易面积172.46万平方米,同比下降28.79%。市区二手房交易均价为每平方米7008元,其中,二手房交易均价为每平方米6894元。

房租:住宅租金比年初上涨20%

2014年上半年,全市新增非住宅租赁管理面积15.4万平方米,累计完成1128.4万平方米;新增住宅登记备案2740户,累计完成66856户。6月底和1月份相比,商铺租赁价格平均上涨10%,住宅租赁价格上涨20%;市区新增非住宅租赁管理面积12万平方米,累计完成824.1万平方米;新增住宅登记备案539户,累计完成61470户。

方米由去年上半年的6678元涨至今年上半年的7887元,每平方米上涨了1209元。这两个区的房价同期涨幅远高于市区同期平均涨幅。二是去年下半年调高了大户型、高价位非普通商品住房的预售标准,推迟了一些高价住房的入市时间,部分高价房源在今年上半年陆续进入市场销售。

非住宅库存量有一定去化

今年上半年,全市非住宅投放面积为184.11万平方米,同比下降43.46%,销售面积为139.87万平方米,同比增长18.37%,非住宅供销比为1.32:1,较去年同期的2.76:1有较大幅度的缩减。市区非住宅投放121.94万平方米,同比下降50.17%,销售116.16万平方米,同比增长22.60%。其中,写字楼投放39.31万平方米,同比下降63.4%,销售78.52万平方米,同比增长19.29%,库存得到一定去化。

写字楼项目销售前十位不再局限于CBD和高铁商圈,高新区、港区以及龙子湖等区域也有较好表现。

特点