

# 克而瑞房价郑州首席分析师赵爽: 假如郑州取消限购 短期内影响有限



继7月10日济南放开限购后,成都也进入实质取消限购的城市之列。假如郑州取消限购,对楼市会有怎样的影响?

克而瑞房价郑州首席分析师赵爽认为,整体来说,限购政策对郑州楼市影响有限;即使取消限购短期内对楼市也不会有大起大落的影响。

因为,2014年上半年,与全国其他城市相对,郑州房地产市场表现稳定且价格坚挺。上半年郑州市商品住宅供应345万 $\text{m}^2$ ,同比增长42%;成交263万 $\text{m}^2$ ,同比下降25%;

成交均价8566元/ $\text{m}^2$ ,同比上涨5%。成交量与全国整体下降趋势保持一致,但是降幅明显低于一线城市与华东区域城市;成交价格在中部区域涨幅不大,但增速稳定。

基于这样的态势,赵爽分析认为,首先从大环境方面来看,郑州城市首位度高,客户基数大。郑州作为河南省省会,集聚了全省最优的各类资源,城市首位度高,对周边地市客户的吸附能力极强。2014年上半年郑州市商品住宅成交客户户籍占比中67%

为郑州周边地市客户,郑州市区客户仅占25%。再加上河南人口大省的优势,郑州楼市的客户基础是有充足保障的。

其次,在购房驱动力方面,郑州刚需强劲。长期以来,郑州市成交以首置和首改两类自住型客户为主,投资类客户占比极小;整体客群年轻,婚房类刚需客户和改善类客户需求强烈。从成交主力产品来看,80~100 $\text{m}^2$ 的二房和小三房全市占比超过50%;从成交客户年龄段分布来看,20~30岁客户占比46%,30~40岁客户占

比29%。这类客户最敏感因素是价格和首付门槛,受限购影响有限。

同时,在市场供求方面,郑州楼市整体平稳。商品住宅作为大宗商品,其价格波动直接受市场供需关系影响。上半年,整体市场供应略高于需求,价格上行乏力;但是直接反应市场可售总量的市场存量去化周期在良好水平,价格亦不具备下行动力。2014年上半年,郑州市商品住宅供应345万 $\text{m}^2$ ,成交263万 $\text{m}^2$ ,供求比为1.3,略高于供求比合理区间0.8~1.2的上限。截至2014年6月,商品住宅存量484万 $\text{m}^2$ ,去化周期10个月,相较于6~18个月的合理区间,处于良好水平。夯实的客户基础和旺盛的刚性需求,保证了供求关系短期内不会急剧逆转;进而价格大幅波动的可能性较小。

赵爽表示:无论何时,政策调控作为房地产市场良性发展的辅助手段都是必须的。从以往“一刀切”到今年的“双向调控”,充分显示出政府在房地产调控方面的思考和慎重,变得更加客观、理性、因地制宜。“双向调控”之下,各城市根据自身实际情况,限购取消与否,其最终目的都是保证市场健康发展。落到郑州市场,需要当地政府、企业和消费者共同呵护、培育,促进其长期稳定、良性发展。  
郑州晚报记者 王亚平

郑州晚报 CRIC 克而瑞房价

■一周端盘

## 华强城市广场

华强城市广场位于中原秦岭路与东风路交会处,总建面55万 $\text{m}^2$ ,涵盖住宅、公寓、商业、办公四种物业类型。

成交均价:7544元/平米

指导价:7712元/平米

推荐评级:推荐

推荐理由:

1.项目位于高新区与中原区交界处,占有中原区的位置,享有高新区的价格。三环线内,不限购、不限贷。

2.深圳华强集团以城市综合体产品见长,拥有深圳、济南、石家庄、沈阳等多个城市同类产品运营经验。

3.总价低,经济实用,如:75 $\text{m}^2$ 二房总价57万元左右,首付约17万元,月供约2900元/月左右(30年期限)。

4.户型面积小,功能性强,如:75 $\text{m}^2$ 二房双阳台双飘窗设计。

购房提醒:

1.项目位于高新区,为郑州新兴发展区域,目前项目周边无大型购物、娱乐商业中心可供业主购物休闲,商服配套有待健全。

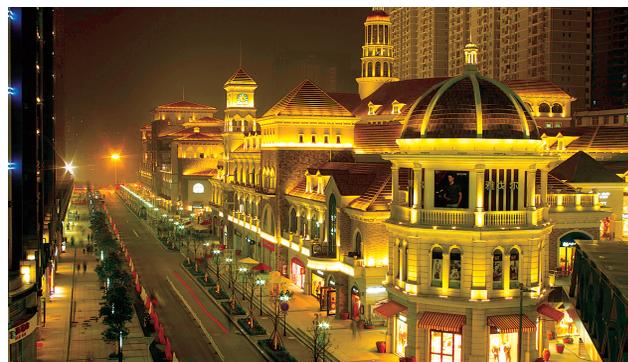
2.项目1#、2#为64 $\text{m}^2$ ~91 $\text{m}^2$ 公寓户型,其产权为40年。

开盘优惠:

1.团购优惠:75 $\text{m}^2$ 3000元抵2万元;89 $\text{m}^2$ 3000元抵2.5万元;113 $\text{m}^2$ 3000元抵3万元。

2.现场优惠:一次性付款优惠7%,首付30%优惠3%,50%优惠5%。

## 由武汉光谷看港区商业 锦荣悦汇城业主赴武汉光谷体验梦幻商业街区



武汉光谷步行街



锦荣悦汇城效果图

7月19日,锦荣悦汇城诚邀百余名老业主,一起踏上了前往武汉的征程,零距离感受武汉光谷步行街的梦幻体验。虽烈日炎炎,但广大业主的参观热情却非常高涨。短短两天的行程,给各大业主留下了深刻的印象。对于锦荣悦汇城项目,他们愈发期待,期待未来的郑州航空港区,也能随时身处这样梦幻般的购物天堂。

7月19日下午,锦荣悦汇城业主品鉴团一行来到了武汉光谷步行街。这条风情万种的步行街全长约1350米,自西向东依次规划为现代风情街、西班牙风情街、意大利风情街、法式风情街和北欧风情街。

业主们首先参观的是现代步行街。这是一座充满时尚和摩登的步行街,大洋百货、家乐福光谷店等购物天堂随时跃入业主们的眼帘,虽高温缠绵,但川流不息的逛街人群让郑州参观团为之震撼。

就像是一场寻宝,越往前

走,会觉得越发刺激。走进意大利风情街,业主们的心再次被深深地俘虏!意大利风情街,定位为浪漫婚庆主题街区。这是全国首条以婚庆为主题的商业步行街,是光谷人、武汉人乃至全国向往浪漫年轻人的婚礼庆典首选地。除此之外,还引进与一线大都市接轨的原创设计品牌和高端时尚品牌,给武汉数百万白领小资带来全新的购物体验。

一位姓王的业主告诉记者,像武汉光谷这样类型的步行街真的很吸引眼球,来到这里,自己不仅仅是在购物,更是徜徉在艺术的殿堂,身心都得到极大的愉悦。另一位翟姓业主则对于锦荣悦汇城项目充满了满满的期待。“据说锦荣悦汇城打造的商业步行街就是这样的模式,想象着将来不出郑州也能拥有这么精彩的商业街,真的挺激动。”

记者了解到,此次体验之旅,让随行的很多业主看到了锦

荣悦汇城未来的发展趋势和发展空间,也更加坚信港区未来的发展趋势。

如果说光谷位于武汉东湖大学城,有得天独厚的消费群体,那么,锦荣悦汇城所处于富士康生活园区中心位置,绝佳的位置也给项目提供的25万的消费群体,庞大的消费群体,便蕴藏着无限的商机。

据介绍,锦荣悦汇城将定位为集文化、艺术、餐饮、购物、娱乐、休闲观光等多功能于一体的情景式购物中心,休闲娱乐为主,购物为辅,靠现场的别样体验带动消费。别具一格的欧式建筑洋溢着浓郁的异域风情。汇集了品牌店、MALL、特色主题餐厅、酒吧街、超市、影院、滑冰场、美容美体健身中心等不同的消费热点,也为消费者提供一站式休闲消费体验。这不仅是郑州最时尚的购物乐园,也将成为未来200万航空港人玩乐、逛街的首选。

郑州晚报记者 范建春