

8月郑州楼市整体稳定,商业存量持续上升,去化周期86周

高地价击溃观望情绪

郑州限购取消第一月,市场基本维持稳定,未出现大幅波动。克而瑞信息集团刚刚发布的8月份郑州房地产市场月报显示,郑州商品房市场整体稳定,成交量升价微跌。

房价点评网郑州首席分析师赵爽分析数据表现认为,部分项目取消备案限制后集中备案,全市成交总量上涨,成交均价小幅下降。虽然限购取消,但是开发商对后市预期谨慎,未加快推案量和节奏;客户方面也存在一定观望情绪。

值得一提的是,8月郑州土地市场连出三个新“地王”,与全国土地市场总体降温的形势构成鲜明反差。郑州晚报记者 苏瑜

8月商品房均价9442元,去化需9个月

克而瑞数据显示,8月商品房市场整体稳定,成交量升价微跌。供应75.58万方,环比下降19.12%,同比上涨61.77%;成交78.33万方,环比上涨19.87%,同比下降10.53%,供求比0.96;成交均价为9442元/㎡,环比下降2.53%。

其中,商品住宅供应58.56万方,环比下降21.47%;成交63.82万方,环比上涨20.46%,供求比0.92;成交均价8424元/㎡,环比下降1.49%,同比下降2.61%;成交面积区域前三分别

为金水区16.06万㎡、二七区9.96万㎡、中原区8.98万㎡。

截至8月底,郑州市商品住宅市场存量为500.70万方,去化周期约需9个月;较今年上半年去化压力无明显变化。

2011年限购市场销量跌入低谷,去化周期在年底达到顶点;在以价换量促动下,2013年下半年市场形势明显好转,库存压力明显缓解;今年上半年存量上涨,去化压力明显加大。

8月共供应26幅土地,供应总占地面积87.39万㎡,环比7月

上升32.45%,总建筑面积273.76万㎡,环比7月上升87.26%。8月推出的26块土地中,主要集中于二七区,共12块土地,占地面积达36.21万㎡。包含金水区3块土地,且均为住宅用地,占地面积达18.71万㎡。包含郑东新区6块土地,且均为商业用地,占地面积达14.27万㎡。

8月郑州共成交12幅土地,总占地面积144.21万㎡,环比7月上漲35.07%。其中,商业用地2块,住宅用地10块,主要集中于高新区。

地王集中扎堆 高地价击溃观望情绪

8月份供应的26幅土地中共成交12幅,而且连出三个新“地王”,与全国土地市场总体降温的形势构成鲜明反差。DTZ戴德梁行郑州公司副总经理巴然认为,三大“地王”无论是地块位置、还是时间节点,其高度集中的态势,是区域价值与推地时间相互作用的结果。

“龙湖CBD毗邻如意形区域的地块位置,无疑是成就‘地王’的必要条件。”巴然分析说,龙湖CBD,以其“一心、一轴、两环、四片”整合高端商务区、高端商业休闲、生态旅游休闲、生活居住功能为一体的规划设计,作为CBD的升级版,从政府规划之初便被定位为郑州最高端区域。高端区域背景、市区稀缺大面积水域,再加上三个地块均毗邻龙湖CBD中地理位置卓佳的如意

形区域之“商业休闲服务轴”,地块的优质条件,其高端居住属性,决定其高开的起始价。

其次,在《郑州市郑东新区龙湖地区CBD副中心如意形区域深化设计》公示说明中第一句便强调“高档次”。地块参数中,出现了市区难得一见的低容积率,仅能做洋房、类别墅、别墅的物业形态,奠定其“富人区”的地位,成为地块溢价的条件。与此同时,政府在土地使用规划中,将环湖的四个城市片区土地均分割成较小面积地块,更是进一步间接促进地块单价的抬升。

“在地块先天优质条件之下,又有时间节点的‘巧合’,地王的集中出现,不得不是在天时地利因素之下的必然。”DTZ戴德梁行策略发展顾问部联席主管及董事林力强认为,如此具备“地王”

属性的地块在8月集中拍卖,其背后有着更深层的经济原因。

随着宏观经济下行压力增大,2014重点建设项目多达339个的郑州,既需要提振经济,又需要缓和财政压力。8月地王集中扎堆,除了与土地财政相关的政府土地策略外,另外更深入的原因是提振经济,为实现这个目标,着力点必然落在经济形势起重要作用的房地产市场上。高地价频出必然起着击溃观望情绪,激活房地产市场需求的作用。金九银十即将到来,房企急需把握一年中最好也是最后机会的营销节点进行推货,带动销售。在这个时间节点上,政府与开发商的目标“不谋而合”。此外,8月的集中成交,在市场层面更显露出近期限购取消的后续效应,即改善型居住需求得到释放。

住宅中心区成交量最高 龙湖板块价格最高

在商品住宅的成交产品面积上,8月刚需占比降低,90㎡以下刚需产品全市成交占比51%,环比下降3%,90-120㎡再改类占比及120-180㎡再改产品占比增加。

首次置业以及首次改善类产品本月全市成交占比78.1%,主要来源于金成时代广场(7.06万㎡,943套)、天伦庄园(3.40万㎡,328套)、万千世纪城(2.78万㎡,319套)。

90-120㎡面积段及120-140㎡面积段成交均价环比小幅上涨,其他面积段产品均价均有小幅下降。

0㎡以下面积段成交均价有所下降,其最主要原因是在该面积段有金成时代广场(7.06万㎡,943套)、天伦庄园(3.40万㎡,328套)、万千世纪城(2.78万㎡,319套)这几个项目备案。

商品住宅8月供应面积、成交面积、成交均价排行第一的区域分别为金水区:18.22万㎡、金水区:16.06万㎡、郑东新区11121元/㎡。

8月份成交量第一为中心区板块8.54万㎡,成交均价最高为龙湖板块19156元/㎡。8月商品住宅成交金额排名前三项目分别为:金成时代广场、万千世纪城、正商花语里。

商业存量持续上升 去化周期为86周

在商业地产方面,8月商业供应下降,成交小幅上升,成交均价上涨。

8月商业供应11.17万㎡,成交3.52万㎡,供求比3.17;成交环比上涨1.56%;成交均价20278元/㎡,环比上涨15.70%。8月商业供应主要是中豪汇景湾、郑州万达中心、九龙国际广场放量;成交则主要是新里卢浮公馆、广地顺和中心为主要支撑;截至2014年8月,商业存量达340.18万㎡,商业存量逐渐上升,去化周期持续攀升,截至8月底去化周期约为86周。

商业供应主要是中豪汇景湾(2.60万㎡)、郑州万达中心(2.42万㎡)、九龙国际广场(1.15万㎡)放量;成交则主要是新里卢浮公馆(0.25万㎡,2套)、广地顺和中心(0.19万㎡,6套)为主要支撑。

8月办公市场供应5.85万方,环比上涨64.27%;成交11.0万方,环比上涨23.47%;成交均价11886元/㎡,环比下降11.27%。

月办公供应仅有金水万达中心(5.85万㎡)放量;成交则主要是正商四大名筑、河南大学科技园项目成交为主要支撑。

2013年办公项目集中入市导致存量大幅攀升,2014年办公存量开始缓慢下降,截至8月底办公存量为221.60万㎡。

目前郑州办公成交主要集中在郑东新区,8月份郑东新区办公成交占郑州市办公总成交的43%。

房价点评网郑州首席分析师赵爽认为,截至9月15日,从已开盘和下半月预计开盘项目来看,9月开盘项目总量与8月基本持平,且以老项目加推房源为主;未出现传统季节的“集中大量供应和火热成交”。由此可见,开发商对市场反应较为谨慎,对后市预判有两种相反的可能:第一种,看淡未来楼市并采取较为保守的推盘节奏,静待市场转暖,比如限贷松绑等更大的利好政策;相反的一种,看好市场并伺机抬高价格,但又忌于成为第一个吃螃蟹的人而互相观望。从客户角度来看,需求方面受限取消增长的空间非常有限,再加上供应量本身并无大的放量;进而不会促进成交的大幅增长。在市场买卖双方反应均较为理性的前提下,预计出现传统“金九”的可能性较小。而“银十”的出现与否主要取决于开发商的行动,是增加推量还是涨价,无论哪一种,均有可能打破本轮市场的平稳态势,进而触发下一周期的市场震荡。

