

【商品房】
库存增加,预计四季度成交有所回升



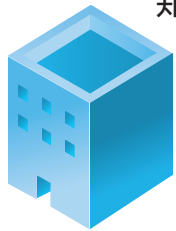
2014年前三季度
郑州市商品房整体供应 **804.65** 万㎡

2013年同期供应 **879.86** 万㎡ 同比下降 **↓8.5%**

2014年上半年
郑州商品房供应量 同比下降 **↓25.53%**

因此第三季度商品房整体较高的供应量拉低了与去年同期的差距,但整体供应仍低于去年同期。

2014年前三季度
郑州市商品房整体销售面积 **550.04** 万㎡



2013年同期销量 **732.58** 万㎡ 同比下降 **↓25%**

2014年前三季度月均成交 **61.1** 万㎡

2013年同期月均成交量 **81.4** 万㎡ 月均成交量减少 **↓20.3** 万㎡

综合来看,今年前三季度仅有8月成交量达78.5万㎡,其余各月成交量均低于70万㎡,而去年仅仅有2月份成交量低于70万㎡。

8月9日,郑州限购取消,当月成交78.5万㎡,成交量上涨明显,平稳过渡一个月后,9月成交量仅有56.15万㎡,可见限购取消对市场的刺激作用短暂且有限。

按照目前月均61.1万㎡的去化情况预测,2014年郑州市商品房整体去化量将达733.2万㎡,但限贷取消后四季度成交将有所回升,因此成交量将有所冲高,预计整体成交量将在800万㎡左右,较2013年全年1027万㎡的成交量还是下降了22%。

前三季度,郑州市商品房均价

9818元/㎡,较2013年同期的8786元/㎡上涨11.7%,涨幅明显。就2014年整体来看,房价较为平稳,仅有两个月房价破万,其余均保持在9600元/㎡上下。

以2010年底为基底,郑州市商品房库存截止9月达到1172.7万㎡,库存压力上涨明显。2014年房地产市场整体供过于求,尤其是9月份,供求矛盾升级到最大化,供应量超过销售量73.26万㎡,供求比达2.3,导致本年度库存上涨明显。全年房地产下行明显,销售难以与去年相比,预计未来时间内去库存仍将是市场主流。

【商品住宅】
9月均价8585元/㎡,中原、高新区成交量领跑

2014年前三季度郑州市商品住宅市场供应量达574.16万㎡,较2013年同期上升16.8%。2014年前三季度共成交421.04万㎡,整体供求比1.36,呈现出供过于求的态势,且此状态较2013年更加突出。

2014年前三季度郑州市商品住宅共成交421.04万㎡,较2013年同

期下降22.8%,月均去化46.8万㎡,较2013年同期月均60.6万㎡的去化量下降了13.8万㎡,降幅达22.8%。按照2014年前三季度月均去化速度预测全年商品住宅去化量为561.44万㎡,但基于政策环境的变化,去化量将有所上升,预测2014年郑州市商品住宅全年销量在600万㎡左右。



2014年前三季度
郑州市商品房住宅销售面积 **421.04** 万㎡
销售均价 **8595** 元/㎡

2013年前三季度销售面积 **545.36** 万㎡ 同比上涨 **↑3.7%**
销售均价 **8282** 元/㎡



2014年9月份
商品住宅销售面积 **43.04** 万㎡ 环比下降 **↓33.4%**

9月份销售均价 **8585** 元/㎡ 价格较上个月基本持平
8月份 **8520** 元/㎡

限贷放松,但各楼盘销售价格未有明显变化,多数处于观望状态,预计房价在年内不会有大幅度变化。

随着房价的持续上涨,作为价格洼地的高新区成为热点区域,吸引着越来越多的客户来此购房。2014年,成交格局以高新区和中原区最为火爆,前三季度,中原区成交量最高,共计成交71.83万㎡,占比16.9%,成交均价8108元/㎡;高新区近两年新盘频出,而且多为刚需大盘,前三季度共计

成交71.13万㎡,占比16.8%,成交均价7080元/㎡;位于第三的是二七区,随着二七新城的建设,区域内大盘涌现,泰宏建业国际城、绿地滨湖国际城、锦绣山河等助推了区域成交,前三季度该区域共计成交68.23万㎡,占比16.1%,成交均价8090元/㎡;而区位、配套等较为优越的金水区,因可用土地减少、可售项目不多,因此成交量下滑至第四,前三季度共计成交67.91万㎡,成交均价9639元/㎡。

商业物业维持高位,去化约需45个月
销量下跌25%,四季度或有冲高
前三季度,郑州商品房库存1172.7万㎡,压力明显

据同致行研究部发布的2014年前三季度楼市指数显示,截至9月底,郑州商品房销量同比下跌25%,但价格稳中有升。全年房地产下行明显,销售难以与去年相比。其预计在房贷政策放松后,今年四季度,成交将有所冲高。
郑州晚报记者 王亚平

【商业物业】
商业物业维持高位,去化约需45个月



2014年前三季度
郑州市商业用房
总供应量 **69.2** 万㎡

2013年同期供应量 同比下降 **↓29%**
97.4 万㎡

但仍然是供过于求的状态



2014年前三季度
郑州市商业用房
去化 **39.66** 万㎡

2013年同期去化量 同比下降 **↓4%**
41.34 万㎡ 但降幅较小

月均去化4.4万㎡,按此去化速度预估,2014年全年将共计去化52.86万㎡,扣除一些其他因素,2014年整体的去化量也不会超过60万㎡

2014年前三季度郑州市商业成交均价为19141元/㎡,较2013年同期的15644元/㎡相比,上涨3497元/㎡,增幅为22.4%。2014年高端综合体项目不断入市提升整体市场均价,如郑州万达中心、绿地新都会、美盛中心、德化大厦等。

截至9月份,郑州市商业物业库存量达到207.6万㎡(以2010年底为基底)。因商业物业开发商自持比重加大,该库存量预计将继续保持上升局面。按照郑州市近三个月商业物业月均4.61万㎡的去化速度来看,此库存量去化需45个月。

【办公用房】
价格略有涨幅,郑东新区依旧领先



2014年前三季度
郑州市办公用房
总供应量 **79.61** 万㎡

2013年同期供应量 同比下降 **↓74.2%**
153.8 万㎡ 降幅48.2%



2014年前三季度
整体销售面积 **82.75** 万㎡

2013年同期销量 同比下降 **↓16.14%**
98.89 万㎡ 降幅16.3%

纵观2013、2014全年,办公用房市场整体呈现供不应求的状态。

房价整体略有上涨,但幅度较小

2014年前三季度办公物业成交均价为11836元/㎡,同比上涨4.9%,上涨幅度较小。

郑州市办公物业截至2014年9月份库存量为146.8万㎡,按照郑州市近三个月月均8.2万㎡的去化速度来看,未来去库存需要17.9个月,相较于商业物业来说库存压力明显较小。高铁商圈办公市场的逐步去化给办公库存以一定缓解,但大型综合体项目的不断出现导致办公市场销售压力依然存在,未来随着龙子湖、龙湖区域以及城中村改造商务项目的入市,办公市场将长期处于高库存状态。

2014年前三季度郑州市办公市场方面,郑东新区老大地位岿然不动,凭借44.33万㎡的销量占比达到53.6%,成交均价也位列八大区之首,为14475元/㎡,该区域内仍然是高铁商务圈内项目备案为主,主要有绿地新都会、建正东方中心、美盛中心、郑东商业中心、绿地中心等。