

前三季度市区商住房卖59312套

比去年同期少卖3137套

市区房价每平方米7887元,比去年同期上涨429元



一位女士在某房地产公司了解商品房的户型和价格。

数据 房地产开发额1263.07亿元

1~9月,郑州全市房地产开发投资额完成1263.07亿元,同比增长27.2%;其中住宅投资840.23亿元,同比增长34.7%。商品房新开工面积1855.05万平方米,同比下降7.9%。房地产开发企业到位资金1369.23亿元,同比增长13.3%。

前9个月,市区商品房投放面积946.26万平方米,同比下降0.13%,其中商品住房投放面积735.35万平方米,同比增长25.65%。而市区商品房销售759.48万平方米,同比下降0.89%,卖了70786套(间),同比减少3779套(间);其中,商品住房销售587.43万平方米,同比下降3.18%,卖了59312套,同比减少3137套。

市区商品房销售均价为每平方米8982元,同比上涨538元;其中,商品住宅销售均价为每平方米7887元,同比上涨429元。

商住房库存量能再卖8.4个月

截至9月底,市区商品房累计可售面积为1490.71万平方米,同比增长24.88%;其中,商品住房累计可售面积608.01万平方米,同比增长54.06%。若按最近12个月市区商品住房月均消化面积72.12万平方米计算,郑州市区商品住房库存的消化周期为8.4个月,处于供销平衡的区间(6~12月为供销平衡区间)。

二手住房: 交易面积267.75万平方米

1~9月,市区二手房交易面积为274.41万平方米,同比下降21.26%,累计成交30809套,同比下降7080套;其中,二手住房交易面积267.75万平方米,同比下降20.87%,累计成交30136套,同比下降6803套。市区二手房交易均价为每平方米7094元,同比每平方米上涨809元,其中,二手住房交易均价为每平方米6961元,同比每平方米上涨765元。

2014年前9个月,全国房地产市场依然整体低迷。在此环境下,郑州市房地产市场表现较为平稳,主要市场运行指标明显好于全国。昨日,市住房保障和房地产管理局发布的数据显示,2014年1至9月,郑州市区商品住房累计卖了59312套,比2013年同期减少3137套;市区商品住房销售均价为每平方米7887元,比2013年同期上涨了429元。

郑州晚报记者 胡申兵 实习生 王煜枫/文 郑州晚报记者 马健/图

特点 9月份商品房投放量创今年最高

据了解,自4月份以来,全市商品房投放面积每月保持在200万平方米以上,而市区从5月份起商品房的月投放面积均在100万平方米以上。

商品房销量稳定价格上涨

从前9个月商品房销售情况看,除2月份外,其他各月销量均在154万~163万平方米之间,波动不大,其中销量最高的月份出现在8月。而到9月份,关于住房信贷政策调整的传闻使得一些购房者出现观望心态,导致当月商品房销量回落,基本恢复到取消限购之前的水平。

房价方面,前7个月郑州市区商品

大户型开始受欢迎

8月初郑州取消限购政策后,购房者需求出现一些变化。8~9月,80~120平方米刚需户型的销售面积比重为50.12%,虽仍占绝对优势,但比重较1~7月降低11.13个百分点;80平方米以下商品住房销售面积比重为12.67%,较

写字楼库存量消化趋好

1~9月,市区非住宅投放量为210.91万平方米,同比下降41.79%,销售量为172.05万平方米,同比增长7.86%;截至9月底,市区非住宅累计可售面积882.7万平方米,占商品房的比重由4月底(历史最高)的66.92%下滑至59.2%。

特别是9月份,全市及市区商品房投放面积分别达到248.31万平方米和142.72万平方米,均为本年月度最高投放量。

住房价格每平方米累计上涨870元,月均每平方米上涨124元,而8月、9月均上涨63元。

相比市区房地产市场,郑州县域房地产市场表现更为活跃。1~9月,县域商品房投放886.91万平方米,同比增长65.69%,商品房销售586.44万平方米,同比增长39.95%,远高于市区投放与销售增幅。

1~7月提高2.36个百分点;120平方米以上商品住房销售面积比重为37.21%,较1~7月提高8.76个百分点;特别是180平方米以上的户型销售比重为9.5%,较1~7月提高4.84个百分点,取消限购对改善性需求有明显的刺激作用。

分物业情况看,写字楼以消化库存为主,1~9月写字楼销售112.67万平方米,同比增长1.5%;商业用房销售55.24万平方米,同比增长19.11%,商业用房销售增长点主要在高新区和中原区,同比增幅分别为144.58%和76.29%。

分析 对市场谨慎乐观 开发企业应注意现金流

河南财经政法大学教授、房地产经济研究所所长李晓峰昨日接受郑州晚报记者采访时分析,从前三季度以及9月份郑州房地产市场数据来看,商品住房的投放量、销售量都比较健康,写字楼去库存形势也不错,县域市场发展也很好,在限购、限贷政策相继取消、政策比较明朗的情况下,对房地产市场走势可以谨慎乐观,会慢慢回归市场。不过,对于开发商来说,仍然不宜盲目乐观,需要以去库存为主,加快现金流转,对于刚性购房者来说可根据需求择机入市。

房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君认为,郑州房地产市场限购限贷逐步放开后,市场反应相对平稳,这是政府有条件逐步解除房地产调控的有效手段,没有出现一下子急于放开限购限贷之后的业内担心,房价、销量没有出现井喷,值得庆幸。不过,上官同君认为,第四季度郑州房地产市场将重回观望,这是典型的恐慌性观望。