

# TOP地产 | 数据

日前,克而瑞信息集团发布了9月份郑州房地产市场月报,显示商品房九成色不佳。其分析认为,在限购、限贷放松之后,市场观望情绪有所减弱,未来在政策利好的推动下,全国房地产市场整体将呈现稳定发展趋势。 郑州晚报记者 王亚平

## 【土地市场】

### 郑州基准地价5年上调107% 涨幅“跑赢”房价

近日,郑州市政府发布了新版的《郑州市市区土地基准地价表》,新的基准地价已于2014年9月1日起开始执行。同时,《郑州市人民政府关于公布我市市区土地基准地价的通知》(郑政[2009]28号文)停止执行。新版土地基准地价,用途按商服用地、住宅用地共分为9个级别,根据级别划分,郑州市主城区大部分包含在一、二、三级范围内。

一级住宅用地位于郑东新区副CBD区域,基准地价为8400元/平方米,相比5年前的4050元/平方米,上调幅度高达107%。

二级住宅用地基准地价由3070元/平方米上调为6750元/平方米,上调幅度达120%,范围是经三路、金水路、林科路、中州大道以东,剔除东区副CBD区域。

而省直、市直行政区,以及金水东路、商都路、郑州铁路客运东站的广大区域划分为三级住宅用地,

基准地价由2330元/平方米上调至5550元/平方米,上调幅度为138%。

克而瑞分析认为,根据郑州市房管局统计数据,2009年郑州市商品住宅均价为4563元/平方米,2014年前7个月住宅均价为7778元/平方米,5年来,每平方米涨了3215元,涨幅约为70%。相比房价5年70%的涨幅,此次基准地价最低107%的涨幅成功“跑赢”房价。

随着城市框架的不断扩大,市中心土地越来越稀缺,一、二、三级土地市场基准地价的上调已经是必然趋势,而地价只能体现当前宏观经济以及房地产市场的实际情况,而成交价格则是市场条件下的实际价格,基准地价并不决定成交价格的高低,基准地价的调整不会成为房价上涨的主因。

## 【商品住宅】

### 去化周期约10个月 改善类产品成交攀升

9月郑州市商品房成交均价增速收窄,成交量大幅下降,市场观望情绪逐渐增大。在商品住房市场,金九失色,客户观望情绪加重,限购取消下的市场关注度在品质项目上逐渐凸显。

9月商品住宅供应69.72万方,环比上涨19.04%;成交41.87万方,环比下降34.39%,供求比1.67;成交均价8739元/㎡,环比上涨3.74%。

截止到9月底,郑州市商品住宅市场存量为528.55万方,去化周期约10个月;下半年市场去化压力逐渐回升,市场表现明显弱于2013年。9月成交金额前三名分别为金水万达中心、恒大绿洲、金成时代广场。

9月刚需产品占比小幅减小,90㎡以下刚需产

品全市成交占比50.9%,较8月下降0.5%,140-180㎡改善类产品增加3.21%。

首次置业以及首次改善类产品本月全市成交占比73.4%,主要来源于正商铂钻(3.29万㎡,168套)、恒大绿洲(1.72万㎡,167套)、华强城市广场(1.20万㎡,141套)等项目。

商品住宅9月区域价格成交前三分别为金水区9753元/㎡,经开区9404元/㎡,惠济区9314元/㎡;板块成交量最大的板块是冉屯路板块4.13万方,成交均价最高板块为龙湖板块22458元/㎡。

9月共计15个项目开盘,其中两个项目开盘当日去化率在70%以上,分别是中天地湾和昌建誉峰项目,开盘当天去化率达70%以上,俩项目都属于区域内明星项目,关注度较高。

# 5年上涨107%,郑州基准地价涨幅“跑赢”房价

## 千亿央企,鉴证「豪宅专家」的精工品质 ——中海地产发力中原

35载47城辉煌历程,中海地产成就了中国半部地产史,其坚持“过程精品 楼楼精品”的开发理念,以消费者需求为出发点,以专业为基础、以创新为导向、独立研发五代住宅精品,持续提升消费者居住体验。多年来,中海地产的精品项目所获国际、国内专业荣誉奖项领先行业。

在中原购房者愈加追求高品质居住的今天,中海地产终于来到郑州了,于金水区北三环以内,打造郑州精品人居体验——中海锦苑。 郑州晚报记者 王亚平



### “中海万里行”,见证“豪宅专家”精工品质

“中海地产”诞生、成长于香港,扩展至澳门,发扬光大于中国内地。作为一个主流发展商,中海的价值在于它不仅从地理位置上占据了一座城市的主流地段,或者是占有了某种稀缺资源,更在于它善待每一寸土地,深度地挖掘并放大其价值。在每一个进入的城市都能刻下专业的、精品的、卓越的“中海印记”。

房地产业内有一句话叫:文科万科,理科金地,工科中海。而何为工科中海?近日,郑州主流媒体的“中海万里行”,让你亲密接触工科中海的专业魅力。

活动深圳第一站,见证“中国十大豪宅”之香蜜湖一号,不仅是景观设置,社区服务的专业也让人惊叹,名为“深蓝”的社区服务管理,不仅体现在双人巡逻,为业主提供家一般的个性化服务,更是体现了丰富的人居意义。不断升值的物业价值,也是业主选择香蜜湖一号的

原因。据物业介绍,现高层二手房价格每平方米达10万元,别墅每套9000万起;周边因有香蜜湖更增加了稀缺的价值。它传承了内地和香港地产的豪宅血统,坐拥市中心香蜜湖自然生态资源,“离尘不离城”的境界重新定义了城市顶级物业。

来到中海华庭,一流的建筑用材和施工质量,加之“中国第一管家”中海物管的精心呵护,造就了“中海制造”的历久弥新。时至今日,五星级酒店式挑高大堂、空中观景电梯、架空层绿化带、台地园林规划……这些领先的设计元素仍成为全国地产行业效仿的范本。

“中海万里行”活动还参观了临近深圳皇岗口岸的香港高尔夫球会附近的歌赋岭花园别墅项目,位于广深高速宝安出口旁的中海·九號公馆、位于香港TVB电视剧经典外景之一的赤柱滩上的赤柱滩道六号项目,让一行人见证了“豪宅专家”的精工品质。

### 千亿央企首驻中原,中海锦苑带来精工标杆

世界上仅有6座迪士尼乐园,其中1座为中海在香港建造;平均每14位香港居民,就有1位居住在中海建造的楼宇中;港岛1/9的陆地,由中海填海造地而成;20世纪“全球十大建筑之一”的香港新机场,由中海地产荣誉承建。在澳门,中海建造了地标性建筑澳门旅游观光塔与澳门葡京大酒店。中海所在的每一座城市,都推动着城市的前行,定义中国人居全新高度。

2014年中海地产,远见郑州城市发展格局,于金水区北三环以内,打造郑州精品人居体验——中海锦苑。中海锦苑位于金水区核心地段,三环以内,周围交通发达,商业配套齐全,这些自不必说。最重要的是,在项目附近有“文化绿城双语小学”、“文化路三小”、“河南省实验中学”等优质教育资源,恰好满足了郑州市民注重教育的特点。

在以品质和概念著称的中海地

产看来,住宅是一种人生追求,是一个城市的价值标杆、一个时代的发展潮流。

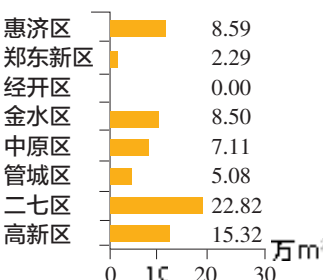
因此,中海锦苑的产品颇让人期待。三环内唯一多层洋房,还有金水唯一一梯两户的两房小高层,更有89㎡的小户型都能保证南北通透并且三开间朝南,这样的产品,全郑州非常罕见。

据了解,中海物业创造了多个行业之最。中国首家获得ISO9002国际质量保证体系认证和ISO14001国际环境管理体系认证的物业;已经建成的国家优秀示范小区(大厦)中国最多;在已颁布的国家各项行业标准中,中海物业的企业标准被引用最多;首创酒店物业管理模式、氛围管理模式和“1+N”物业管理模式;首开物业管理企业问鼎品质大奖先河。

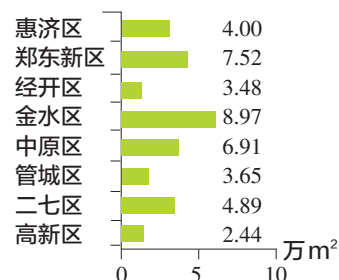
未来,郑州业主也将切身感受到中海物业的体贴与细腻,感受“中国第一管家”带来的舒适生活。



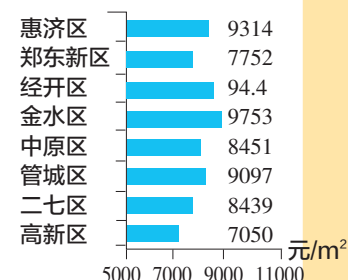
9月各区域商品住宅供应情况



9月各区域商品住宅成交情况



9月各区域商品住宅成交均价对比



数据来源:CRIC数据平台