



## 2014年郑州房地产市场运行情况公布 郑州市区房价每平方米8016元 比2013年每平方米上涨了610元 商住房库存量70.12万平方米,可卖9.7个月



2014年,在全国众多城市房地产市场调整的情况下,郑州市场“风景这边独好”,房价仍在上涨。昨日,郑州市住宅与房地产业协会发布分析称,2014年全市商品房供应量与销售量保持一定幅度增长,房价表现较为坚挺。在全国房地产市场总体低迷的形势下,郑州楼市总体表现平稳。郑州晚报记者 胡申兵/文 马健/图

### A 数据

#### 房地产开发额: 全年累计完成1743.5亿元

据市统计局统计,2014年,全市累计完成房地产开发投资1743.5亿元,同比增长20.6%;其中,住宅投资1176.93亿元,同比增长29.3%。商品房新开工面积2749.32万平方米,同比下降2.3%;其中,住宅新开工面积1954.73万平方米,同比下降1.1%。

全市房地产开发企业到位资金1858.36亿元,同比增长11.1%;其中,国内贷款280.09亿元,同比增长97.5%,自筹资金835.35亿元,同比增长4.1%,其他资金来源742.92亿元,同比增长2.6%。

#### 投放量: 商住房投放面积同比增长14.37%

2014年,郑州市区商品房投放面积为1409.14万平方米,同比下降3.3%;其中,商品住房投放面积为1060.1万平方米,同比增长14.37%。

#### 销量: 商住房销售面积同比下降4.90%

2014年,郑州市区商品房销售面积为1091.55万平方米,同比下降3.90%;其中,商品住房销售面积为841.38万平方米,同比下降4.90%。

#### 房价: 商住房均价同比上涨8.24%

2014年,郑州市区商品房销售均价为每平方米9028元,同比上涨6.25%;其中,商品住宅销售均价为每平方米8016元,同比上涨8.24%,每平方米涨了610元。

#### 库存量:商住房可卖9.7个月

2014年底,郑州市区商品房累计可售面积679.13万平方米,若按最近12个月市区商品住房月均消化面积70.12万平方米计算,消化周期为9.7个月,属于供求平衡区间(6~12个月)。

#### 二手住房: 二手住房交易面积同比下降15.57%

2014年,市区二手房交易面积为368.65万平方米,同比下降15.78%;其中,二手住房交易面积为359.34万平方米,同比下降15.57%。市区二手房交易均价为每平方米7164元,其中,二手住房交易均价为每平方米7018元。

此外,2014年,市区新增非住宅租赁管理面积139.2万平方米,累计完成936.8万平方米;新增住宅登记备案2486户,累计完成63417户。12月底与去年同期相比,商铺租赁价格平均上涨10%,住宅租赁价格平均上涨15%。

### B 特点

#### 商品住房投放创历史新高

由于2013年郑州非住宅商品房投放比重较高、库存和消化压力较大,政府和企业都十分关注,有意识地调整供地和开发结构与节奏,减少了非住宅的供给,加大了住宅的开发量,2014年全市商品住房的投放量超过2000万平方米大关,市区投放量也超千万,创下郑州楼市历史新高。从投放比重看,全市商品住房投放占到商品房总投放量的78.87%,较去年提高9.61个百分点;其中市区该比重为75.23%,较去年提高11.62个百分点。

#### 12月份商住房销量创历史最高值

从2014年的月度销售数据看,前11个月(剔除受春节影响的2月份),全市和市区商品房销售量分别在160万平方米和90万平方米上下窄幅波动。在取消限购、央行调整首套房政策以及降息等多重利好消息累加效应下,郑州楼市与国内其他城市一样,市场活跃度大为提高,出现了明显的年终翘尾现象。12月份,全市商品房销售面积达到246.61万平方米,其中商品住房销售200.47万平方米,创下郑州楼市单月销售历史。

#### 县域市场和开发区楼市火爆

2014年,县域商品房投放1263.18万平方米,同比增长67.87%;销售819.66万平方米,同比增长36.24%,投放量和销售量分别占到全市的47.27%和42.89%,较2013年同期提高13.22个百分点和8.26个百分点。在市区,2014年度商品房销售同比增幅位列前三的区

域分别为经开区(260.96%)、航空港区(165.35%)和高新区(38.35%),其他区域商品房销售同比则为负增长;从销量看,高新区销售达到173.22万平方米,为市区各行政区最高值。

#### 改善性需求得到一定释放

2014年,以8月份取消限购政策为界(剔除受春节影响的1、2月份),3~7月市区商品住房的月均销量为66.84万平方米,8~12月的月均销量为79.2万平方米,销量有所提升;从不同套型商品住房的销售情况看,3~7月市区120平方米以上商品住房销售6578套,占到商品住房销售的19.43%,8~12月市区120平方米以上商品住房销售9309套,占比为24.01%,较3~7月增长41.5%,占比提高4.58个百分点。可以看出,限购的取消、房贷政策的放松以及银行利率的下调,对改善性需求有一定的刺激作用。

#### 非住宅供销差距有所缩减

2014年,郑州市区非住宅投放349.04万平方米,同比下降34.17%,销售250.17万平方米,同比微降0.4%,供销比为1.4:1,较2013年的2.11:1有较大缩减。从市区非住宅分物业类型供销看,2014年,市区商业用房投放116.40万平方米,同比下降22.91%,销售89.24万平方米,同比增长26.91%;写字楼投放126.38万平方米,同比下降43.23%,销售156.64万平方米,同比下降10.12%,可以看出,市区非住宅的供应量得到一定控制,商业用房销售量保持增长,而写字楼的库存也有了一定程度的消化。

### C 2015年展望

#### 商品房投放量充足

过去三年,郑州完成了建成区内所有城中村的启动与改造,这些释放出来的土地将在未来1~3年内陆续进入市场。预计2015年,全市房地产开发投资和建设规模将有所扩大,商品房的投放数量将进一步增加,同时,房地产郊区化和远郊化更加明显。

#### 成交量保持平稳

房地产市场已经告别过去高速增长的时代,经过市场调整后步入平稳增长的新常态阶段。房贷政策等政策的逐步落实,改善性需求有望进一步得到释放,市场成交整体规模将维持在一个比较平稳的数量。

#### 商品住房价格窄幅波动

目前郑州房地产市场库存量呈现不断增加之势,加之潜在供应量较大,2015年,房地产市场仍将以去库存为主。在库存压力较大的情况下,

开发企业在项目定价时会更趋理性,住房销售价格将保持相对平稳。

租赁方面,预计2015年住房租赁价格涨幅将有所放缓;同时,由于电子商务的快速发展,传统商业模式遇到挑战,部分商铺租金价格上涨压力较大。

#### 企业整合转型步伐加快

2015年,房企两极分化将进一步加剧,房企的收购、并购、出售资产等动作将更为频繁,一些资金沉淀时间较长、收益不明显或短期难开工的项目将是房企售卖的主要目标。房地产市场面临新一轮整合大潮。

#### 营销形式更为多元

2015年,传统地产开发商与互联网、互联网金融的诸多合作将进一步增多,网络销售、APP客户端、地产众筹等电商模式将在郑州更多地涌现,地产互联网化成为大势所趋,房地产融资及销售渠道更趋多元化。

## 男性朋友,玛卡来郑州了!

玛卡,来自南美秘鲁,补肾强体的神奇植物!针对前列腺,尿急尿频,容易疲劳,神疲体倦等问题!7天体验惊喜!专利工艺,吸收率更高,权威认证,值得信赖,绿色天然,安全放心!拉摩力拉玛卡是经过认证的进口玛卡品牌!

专卖店、药店统一售价:149元/瓶

郑州特供价150元/2瓶(5天内价格有效)

咨询,订购热线:400-621-6248 货到付款