

## 地产观察

# 3月住宅供不应求 郑州楼市默默走高

供应量27.91万平方米,去化57.14万平方米 商品住宅3月供不应求

郑州市商品住宅在经过2014年12月份的高位供应之后,进入2015年供应量逐月放缓。3月份供应量仅有27.91万平方米,去化57.14万平方米,近5个月以来首次出现供不应求状态,月度供求比为0.49。

商品房成交均价8280元/平方米,环比下降1.6%,同比下降4%。本月商品住宅价格的下降缘于宇通和谐家园有

大量的3000-4000元/平方米的房源备案,拉低了整体的备案均价。

截止到3月底,郑州市商品住宅整体库存量为497.1万平方米,按照近3个月月均53.1万平方米的去化速度计算,去化需要9.4个月,库存量在所有物业形态中最为合理。

分区域来看,各区域库存状态依然是两大梯队,第一梯队的二七、高新、经开和惠

济区供过于求状态依然明显,目前库存量分别为86.9万平方米、68.6万平方米、34.4万平方米、22.4万平方米;另一梯队则是其余4个区域,目前呈现出供不应求的局面,供需缺口分别为金水区194.5万平方米,为所有区域中缺口最大的区域,而其他区域缺口分别为管城区39.8万平方米,郑东新区75.6万平方米,中原区89.7万平方米。

单价12000元以上产品增幅明显  
类洋房销量下滑,高层、小高层价格下跌

分建筑形态来看,占据主力地位的高层产品本月共计去化51.23万平方米,销量占比90%,较2月份增加2个百分点,成交均价8073元/平方米,环比下降2%。本月高层产品价格的下降缘于有富士康升阳花园、宇通和谐家园等项目的大量低价备案。

其次是小高层产品,3月份共计销售2.48万平方米,占比4%,而2月份此类产品共计销售1.45万平方米,3月份销量有明显增加,成交价格7991元/平方米,价格较2月份有所下滑,同比下降3.6%,缘于兴达锦绣苑、祝福红城等低价项目的大量备案。

别墅洋房产品本月销售2.32万平方米,较2月份增加了1万平方米,占比维持不变,均价12326元/平方米,较2月份环比上涨2.3%,代表项目有保利海上五月花、建业春天里、正弘澜庭叙等。

类洋房产品本月共计去化1.12万平方米,较2月份下降了0.42万平方米,占比下降2个百分点,是本月度所有住宅产品类型中销量下滑较为明显的产品,产品成交均价10012元/平方米,价格环比2月份上涨了8%。

3月份,郑州市商品住宅市场成交主流价格段为8000-9000元/平方米,代表项目和昌湾景国际、建业春天里、康桥悦岛、金沙湖高尔夫观邸等。

12000元/平方米以上产品销量增幅较大,月度销售460套,

套数占比7.8%,较2月份增加4.4个百分点,月度销量为4.5万平方米,缘于本月保利海上五月花、海马公园、佳和广场商住楼等项目有集中备案。

7000-8000元/平方米产品本月共计销售1093套,套数占比18.7%,较2月份下滑13.1个百分点,此面积段产品是2015年一季度月度销量最低的月份。

# 3月

办公物业区域分化大 金水区、经开区供不应求

3月份,郑州市办公用房供应量2.87万平方米,供应量自2014年11月份以来连续3个月持续增加之后,2、3月份供应量有所下滑,但3月份供

应量较2月又有所上涨。与此同时,办公用房本月共计去化6.83万平方米,供求比0.42,本月再度呈现出了供不应求的局面,办公用房备案均价9989元/平方米,价格创5个月以来的最高水平。

3月份,郑州市办公用房供应2.87万平方米,去化6.83万平方米,截止到2015年3月底,郑州市办公用房库存量达152.5万平方米,两个月以来一直

呈现供不应求的局面,办公用房库存量有所下滑,按照近3个月月均6.8万平方米的去化速度计算,共计需要22.4个月的去化周期,去化有一定的压力,但是相较于商业用房来说,去化压力偏小,泡沫化较轻。

分区域来看,区域库存可分为两个梯队,第一梯队为供不应求的区域,主要为金水区和经开区,供需缺口分别为8.6万平方米和0.6万平方米。而其他区域库存量均较多,管城区以52.1万平方米的库存量位居第一;二七区第二,库存量28万平方米;郑东新区、高新区、中原区、惠济区的库存量分别为21.8万平方米、21万平方米、17.9万平方米、13万平方米,有一定的去化压力。

春季是房地产的成交活跃期,今年市场尽管没有期待中的小阳春,但却在默默中走高,据郑州同致行发布3月楼市数据显示,各类物业均出现月度供不应求的局面。 郑州晚报 记者 王亚平

3月,全国土地市场供求回升  
郑州三环外成交多

3月,全国300个城市土地市场有所回暖,但难掩整个一季度土地供需及出让金同比下降、市场持续低温的态势。从本月供地有回升迹象方面预估,随着土地入市量增加及房企拿地意愿增强,二季度指标有望向好。

供应方面,全国300个城市共推出土地1975宗,推出土地面积7281万平方米,环比增加16%,同比减少17%。成交方面,全国300个城市共成交土地1601宗,成交面积6097万平方米,环比增加50%,同比增加0.4%。

成交土地出让金方面,受成交量价下跌影响,主要城市出让金以同比下降为主,总额降幅超四成;全国300个城市土地出让金总额为1078亿元,环比增加14%,同比减少19%。

楼面均价方面,楼面均价年初上涨后逐渐回落,本月同环比双降,一季度均值较去年略低;全国300个城市成交楼面均价为1020元/平方米,环比下降17%,同比下降13%。土地平均溢价率继续走低,一季度平均溢价率降势未改,整体仍处低位,单月浮动不大;全国300个城市土地平均溢价率7%,较上月下降1个百分点,较去年同期下降7个百分点。

据同致行研究部发布的数据显示,省会郑州市,今年3月土地市场也有回升的迹象,供需均有所上涨。土地供应量环比同比均有所上升;成交方面受2月份供应和部分区域的经适房和公租房集中供应带动,整体成交量环比同比均有所上涨;价格方面,本月底价成交的城改用地较上月比较多,且高溢价地块本月较少,因此土地价格环比同比均下降较多,平均溢价率较上月也下降明显。

从地块分布上看,3月成交土地仍然以三环外等外围片区为主,区域相对分散,外围片区主要有金水北区、中原西区、管城南区、龙湖副CBD、航空港区、高新区等,中心城区主要是管城区紫荆山路陇海路附近。未来北三环以北片区和管城南区、航空港片区是房地产的热点区域。

3月成交土地整体溢价率为3.5%,是近几个月中较低的水平。本月成交地块中,高溢价地块较少,这主要是因为以起始价成交的城中村地块占比较大。本月有溢价的地块是2块,分别为河南恒诚房地产(新合鑫)竞得的管城区紫荆山路与郑新里路附近的一块商务金融用地、郑州鑫州置业竞得的中原区西三环西长城路附近的一块容积率小型住宅用地,溢价率分别为58%、113%。

郑州晚报记者 王亚平

