



编者按

2015年风云激荡,在经济增速下滑、“互联网+”等影响下,各行各业都发生了重大变化。跨界联合、强强联合,成为很多行业、企业转型调整的关键词,但是如何跨界、如何联合、结果怎么样,身在其中的企业冷暖自知;“互联网+”“创客”,作为被写入政府工作报告的关键词,已在神州大地掀起新一轮创业浪潮,新时期的创客有什么样的时代特质,众多弄潮儿已大显身手,“敢为天下先”;股市在去年11月份的首次加息后一直上扬,正当市场预期上证综指要上万点之时,股市大跌,在政府连番救市政策出台下,股市再次进入慢慢调整之途;楼市作为国民经济的重要支柱产业,去年以来加快去行政化调控手段之后,面临经济转型调整、经济下行压力的影响,各种扶持政策相继出台,然而房地产面临着高库存化,去库存化成为众多房企当前的艰难任务。

回望2015,展望2016,纷繁复杂的行业变化,2016年还会出现什么变化?郑州晚报年终特别报道,为您梳理2015年发生在我们身边的年度经济热词。

国内：
一线城市房价持续上涨，部分三四线城市库存压力持续

盘点一年楼市状况,北上广深四个一线城市是风向标。其中,深圳尤甚。从2014年12月深圳成为70大中城市中新建商品住宅价格首个率先上涨的城市起,一直到今年9月份,连续10个月深圳新房均价环比涨幅均居第一位。在10月份涨幅回调到第三位后,11月份房价环比涨幅再次在70大中城市居首。

与深圳楼市的火爆类似,北京、上海、广州的楼市虽然今年仍执行限购政策,今年房价涨幅均居前列。根据上海易居研究院发布的最新数据,2015年11月份,四个一线城市新建商品住宅新增供应面积为275万平方米,环比减少20.7%,同比减少40.0%;新增成交面积为373万平方米,环比增加6.3%,同比增加4.2%。一线城市新房供应持续走低,早已进入存量房时代,而自住和改善需求旺盛,加

上政策面宽松,推动一线楼市持续升温。同时,11月份,一线城市新建商品住宅成交均价为30049元每平方米,环比上涨11.5%,同比上涨28.0%,成交价格再创新高。年底中高端市场大幅放量,拉升了市场成交均价。

相比一线城市的火爆,很多三四线城市楼市仍然陷于艰难的去库存之中。国家统计局公布的数据显示,到今年11月末,全国住宅待售面积为44093万平方米,同比增长12.1%,按照全国前11个月的平均月销量测算,需要消化5.05个月。虽然全国总体上商品住宅去库存压力并不大,但是各类城市分化非常严重。上海易居房地产研究院对包括北上广深在内的35个一二三线城市监测数据显示,11月份,一、二、三线35个城市新建商品住宅存销比分别为9.8、11.9和19.3个月。

河南：
总体库存量不大，区域分化严重

伴随着央行各部委新政的陆续出台,“分类指导,因地施策,落实地方政府主体责任”的调控指导思想还是在全国各地陆续落地。河南省在4月28日出台了《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》,被称为“史上最大力度房地产新政”,“豫16条”新政从支持居民自主和改善性住房需求、支持房地产开发企业合理融资需求、放宽公积金贷款条件、减免交易税费等16个方面全面支持房地产市场。

与此同时,部分县(市)结合实际也出台了房产新政,禹州市在县(市)中首个出台新政,从契税、贷款、团购、外地人买房等多个方面进行财政补贴或者优惠;固始县在省直管县中首个出台新政,从多个方面对购房者进行补贴等。

虽然各地市均出台了程度不一

的房地产新政,但是各地房地产市场状况仍冷暖不一。从全省整理数据来看,今年前11个月,全省商品房销售面积为6796.84万平方米,商品房库存面积为3563.58万平方米,按照前11个月的平均月销量,消化这些库存面积只需5.8个月。但是如漯河市,今年前11个月商品房销售面积为78.97万平方米,但是同期投放面积高达168.4万平方米,不含以前年度库存面积,仅今年前11个月新增库存面积就达到89.43万平方米,如果按照漯河前11个月的平均月销量,仅消化今年新增库存面积就需要12.5个月。而从前11个月各省辖市商品房销售面积来看,既有如濮阳同期销售面积增长28.8%的城市,也有如新乡同期销售面积负增长21.3%的城市。

从年初国务院政府工作报告定调今年房地产调控政策为“坚持分类指导,因地施策,落实地方政府主体责任,支持居民自主和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展”开始,一年下来,住建部、国土部、央行等部委“3·27”新政、“3·30”新政、“9·30”新政……轮番出台,各种直接或者间接的政策均剑指“稳定住房消费”“房地产去库存”。11月10日,中央财经领导小组第十一次会议提出要化解房地产库存,促进房地产持续健康发展。至此,“房地产去库存”的重要性上升到国家最高层面。

去库存成了2015年我国房地产市场的重要关键词。2015年,全国房地产市场库存情况怎样?河南以及郑州市场如何?后市还会怎么走?

郑州晚报记者 胡审兵

房地产去库存贯穿全年
各城市冷热不均一线城市房价飙升
三四线城市
艰难去库存

建设完工的某楼盘 郑州晚报记者 马健 图

今年以来各月末河南省、郑州市区
商住房库存情况

月份	河南省库存面积 (万平方米)	月份	郑州市区库存面积 (万平方米)
1月末	—	1月末	689.12
2月末	—	2月末	703.2
3月末	—	3月末	673.97
4月末	3533.34	4月末	685.5
5月末	3539.46	5月末	681.89
6月末	3520.25	6月末	685.96
7月末	3639	7月末	680.02
8月末	3605.12	8月末	705.15
9月末	3565.64	9月末	733.93
10月份	3603.82	10月末	756.71
11月份	3563.58	11月末	779.49

郑州：
库存商住房不到9个月就能消化完

今年以来,在国内众多省会城市中,郑州房地产市场一直表现得都很耀眼。这除了作为河南人口大省的省会城市外,近年来郑州经济快速发展,城镇化进程也在加速推进,同时受益于中原经济区和郑州航空港区两个国家级战略,以及作为交通枢纽城市的战略地位,加上多项优惠政策落地实施,郑州市区房价在1月份每平方米跌至7990元后,今年以来总体上一路上涨,5月份受郑东龙湖区域高端楼盘入市影响,市

区房价曾达到每平方米10243元,随后逐步下跌,在8月份低至8687元后再次企稳上涨,到11月份涨至9084元,每平方米房价再上9000元。

根据郑州市房管局公布的数据,郑州晚报记者统计显示,截至今年11月底,市区商品房累计可售面积为1985.19万平方米。其中,商住房累计可售面积为779.49万平方米,如果按照前11个月平均月销量测算,消化这些库存商住房需要8.97个月,处于合理区间。