

代,从变革时代到稳步成长 安居梦渐趋理性



如今的郑州高楼林立,风景优美 李新华 图



曾经的都市村庄早已旧貌换新颜 白韬 图

2009~2015年是黄金时代

从2008年底的强力政策刺激楼市到2009年的政策转向拐点确立,房地产市场环境及经济环境已经发生了显著变化。

2008年,郑州市土地市场供应量大幅减少,郑州市新增土地供应量同比减少近57.5%。

2009年提出了以郑州为中心,以京广、陇海为主轴,构建连接中原城市群的“十”字加半环线网络,如今被当成“米”字形高速铁路网的最初构想……都代表着郑州步入高速发展的时代,这样的郑州,对于很多房企来说非常诱人。

自2009年开始,郑州迎来外来房企入郑的高潮,恒大、万达、华润、保利等通过各种途径抢滩中原,为郑州房企发展带来了更多新鲜血液,其中以恒大地产为代表的带装修品质楼

盘,以及以国内商业地产大佬万达为代表的大型城市综合体时代的到来,开启了楼盘品质、大盘之间的竞争,还引发了一场“地王争霸赛”。

这期间,本土的房地产企业完成了自我提升,外来的房地产企业摸索出了适合郑州的发展模式,房企强强联手的情况不断出现,房价不断刷新纪录。

2010年,这一年房价连涨了5个月,人们开始意识到之前房价的上涨也许是不值一提的。有专家表示,量价齐升的走势会持续很长一段时间。

2011年,调控不断加码,年初“国八条”出台,保障房开工,房产税落地,拉开了全国范围行业调控的序幕;地方政府逐步跟进,“限购”“限价”“限贷”全面升级,“限购”城市从年初的不足20个大幅增加

到46个;年末中央经济工作会议明确指出2012年将继续坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归。

这一年,开发商在纠结房价降还是不降,期待销售量回暖,期待更多现金流,期待政策转向。购房者纠结,买与不买,期待房价下降,期待更多优惠。楼市已经陷入深度博弈之中。

2012年,“郑州市城中村改造”的话题被各大媒体报道,“城中村蜕变城中城”一时间成为社会的焦点。

2013年,限购政策放松,房价不可避免继续上涨。

2014年,越来越多的开发商意识到只有品牌房企才能够经受住市场乃至宏观调控的长期考验,他们开始重视品牌的建设,提高企业的战略竞争能力,不断探索未来发展之路。

2016年至今是变革时代

2016年8月18日,金茂以总价35.1亿元、单价4183.55万/亩、楼面价每平方米36915元的价格,打破了郑州土地总价和单价、楼面价的纪录。2018年,北龙湖区域限价每平方米3.2万元。

从2016年9月14日开始,直到2017年5月,各种调控政策密集出台,“限购”“限售”“限贷”“限价”……郑州黄金期在疯狂上涨中宣告结束。此后热度每年逐步降低。

2017年,郑州楼市画风突变,全款买房成为郑州特有的风景。另外,2017年维权现象日益增多,而房价也平稳上涨到每平方米13000元。

2018年,“新一线城市”“国家中心城市”“自贸区”“‘米’字形高铁”“四环快速化时代”,郑州的标签愈来愈多,从年初“千人抢房”的疯狂,到年末“0首付促销”;从环郑地市“地王”频出,到土地市场底价成交、流拍频发,2018年,郑州楼市上演冰火两重天,大部分地方房价达到每平方米14000元,北龙湖区域的个别楼盘更是达到了每平方米六七万元。

2019~2021年,伴随着疫情的不断反复和高杠杆的持续加码,大家对购房的热情趋于理性。进入2022年,有的地产商选择了“躺平”,这让房地产业一度进入了“ICU”,房价开始逐步回归理性。

未来5年是稳固修复期

过去数年间,对于房地产行业的调控如疾风骤雨般绵延不绝,一年数百次的调控,还是以限制为主。

但从今年年初开始,各个房地产的主管部门,开始纷纷发声,支持房地产行业。

进入虎年,对于郑州来说,房贷利率在未来几个月还有望持续降低。“如果到那一刻,房价会随着利率的松动而逐渐走高,市场情绪或将出现反转。”业内人士表示,2022年,至少对于郑州楼市来说,买房人切不可过度悲观。

“要知道,当利好因素不断叠加,犹如干柴堆中不断累加薪柴,一旦点燃,就是熊熊之火,你的选择余地就十分有限。”该业内人士还说,但是看到希望的时候,更应当保持理性。“2022年,如果你买对了房企,就是牛市。如果你买错了房企,就是熊市,甚至是退市。因此,虎年买房,一定要以稳为主。”