

Zhengzhou 郑州

合富辉煌河南市场研究部

2008 年度房价走势



2008 年度销量走势



郑州房地产市场的低迷从 2008 年初一直延续至今,置业者观望心态严重,决策非常谨慎,大部分开发商出于回笼资金的急切需要而采取让利优惠策略,新的项目低价开盘,各个项目使出浑身解数开展新颖的营销活动吸引客户,房价未出现大幅下滑,但一线城市的“蝴蝶效应”仍在郑州蔓延。

☞ 2009 预测要点

- 1、保障性住房供应增加。
- 2、团购将愈来愈受到开发商重视。
- 3、只有品质过硬、高性价比的产品才能赢得市场。
- 4、现房销售,对开发商的资金链提出更高的要求。

发展环境

虽然经济增速出现一定回落，但郑州主要经济指标仍在高位运行，经济保持稳步增长的态势没有改变，防止信贷增长过快引发经济结构调整，有利于优化经济发展方式。

前三季度经济运行情况

固定资产投资规模进一步扩大，经济增势放缓出现小幅回落。受美国次贷危机引发的全球金融动荡、改革开放以来经济增长的周期性因素、政府宏观调控的影响，郑州市经济增长速度随同全国经济形势出现一定程度回落，但主要

经济指标都在高位运行，经济保持稳步增长的态势没有改变，防止信贷增长过快引发经济结构调整，有利于优化经济发展方式，减少资源环境等压力，为郑州能早日加入国民生产总值“3000 亿俱乐部”提供有力保障。

2008 年前三季度郑州市国民经济运行情况

	前三季度生产总值	全社会固定资产投资规模	城镇固定资产投资规模
完成情况	2219.9 亿元以上	1229.2 亿元	1054.5 亿元
同比增长	13.60%	31.90%	37.50%
回落	2%	5.70%	3.60%

郑州城市总体规划出炉

《郑州城市总体规划(2008~2020)》中写道到 2020 年郑州市的经济地位将达到“全国区域性中心城市，全国重要的现代物流中心，区域性金融中心，先进制造业基地和科技创新基地”的高度。

总体规划在郑州东西向城市发展轴上布置两个商业主中心：第一，以现有的

二七广场为中心，优化传统的区域商业中心；第二，以新郑州站客运枢纽为依托，再结合该枢纽的西部地区，建设新兴的区域商业中心，通过现代城市设计理念的引入，将其建设成为郑州最具吸引力、最具都市商业氛围的商业区。

房地产救市措施

10 月 24 日，郑州市政府公布了《关于促进房地产业持续稳定健康发展的若干意见》，从土地、住房结构、个人购房税费、公积金贷款等方面，给予地产开发和房屋买卖 17 条优惠政策。

优惠措施主要有：买第二套房可申请公积金贷款，买“大户型”不再受限，打破了地域限制；对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一下调到 1%；二手房交易时，实行缴补分离；收购符合条件的普通商品住房或二

手房作为廉租住房房源，减少市场存量；根据批准的宗地划分方案，可分宗办理国有土地使用证，城中村改造收费可延缓缴纳，政府帮诚信开发商争取贷款等一系列措施缓解开发商资金压力。

2008 年 11 月 20 日，郑东新区管委会出台了《关于促进投资和繁荣的若干意见》，包括土地使用权可与他人合作、支持优质房地产企业、购房迁户口条件更宽、商贸服务业财政补贴十余项优惠政策，助力郑东新区顺利发展。

土地市场

2008 年郑州市土地成交以城中村项目为多，据媒体公布今年成交土地为 23 宗土地共 4252.32 亩，其中 9 宗为城中村改造项目，面积为 2720.06 亩。

土地政策

2008 年 5 月郑州市发“双令箭”解决闲置土地问题: 闲置满 1 年不满 2 年的, 政府将按出让或划拨土地价款的 20% 征收土地闲置费, 土地闲置满 2 年的, 政府将依法收回; 8 月 31 日前闲置土地将被依法处置。此举措在于盘活郑州土地市场, 打击开发商的囤地行为, 加速土地进入市场流通。

2008 年 10 月省政府下发了《关于严格保护耕地保障科学发展实现土地高效利用的若干意见》, 明确规定单宗土地

出让规模省辖市不得超过 150 亩, 小规模的开发能够提高土地的利用率, 同时也为开发商减少土地成本。随这个意见的实施, 郑州市的大盘将逐渐消失。

郑州市进行城中村改造 5 年来, 全市 120 个城中村(行政村)220 个自然村目前已经获批改造的有 94 个行政村, 计划在 2010 年完成改造。改造后的城中村政府鼓励多盖写字楼、商务楼, 少盖商品住宅。

土地成交

2008 年郑州市土地成交以城中村项目为多, 据媒体公布今年成交土地为 23 宗土地共 4252.32 亩, 其中 9 宗为城中村改造项目, 面积为 2720.06 亩;

与去年疯狂拿地的情况恰恰相反, 在拍卖过程中出现了冷场和无人竞争的状况。而金菊街南、石楠路东项目以每亩 86.2 万元成为 2006 年以来本市住宅用地挂牌出让的最低成交价格;

2007 年成交的“地王”(建设路伏牛路附近)因不符合规划被国土资源局收回, 获得 08 第一拍“新地王”郑州电视台所在地(每亩 633.2 万)的开发商宣布退地, 1 月 10 日郑州相机厂的再次拍卖缩水近半, 目前的市场不得不让开发商量力而为、忍痛割爱。

外地背景开发公司的进入和扩张, 如: 福建省的福建宜发集团、厦门宏益华集团、连捷国际投资有限公司、利海集团等, 周新庄、罗庄村城中村项目已签上海银都商城发展有限公司, 国棉二厂也已签给香港宏业投资有限公司。

郑州亚新房地产开发有限公司、河南中联创房地产开发有限公司强强联手以 9.181 亿元拿下佛岗地块, 每亩合 101.98 万元, 投资总额不低于 32.6 亿元, 是郑州南区规模较大的城中村改造项目之一, 整体改造规划总建筑面积约 135 万平方米。11 月 21 日中原区分别以两个开发商联合的名义拍下一棉、三棉、四棉所在地。

商品房市场

2008 年 1 至 11 月商品房累计预售面积为 883.47 万平方米, 销售面积为 602.76 万平方米, 供求比为 1.47, 截止到 11 月份商品房累计可售货量面积 854.57 万平方米, 按目前销售速度, 仍需 11 个月消化当前的销售存量。

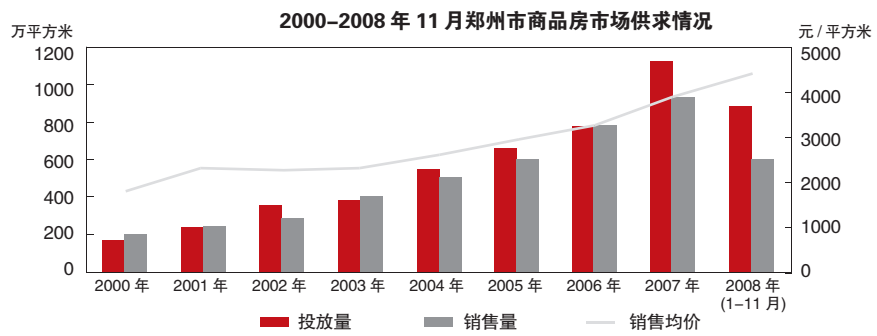
供求关系

投放量和销售量都有所放缓, 价格稳定上升, 供大于求, 但有转好趋势。2008 年 1—11 月商品房累计预售面积为 883.47 万平方米, 销售面积为 602.76 万平方米, 供求比为 1.47, 截止到 11 月份商品房(包括金水区、中原区、二七区、惠济区、管城区、郑东新区、郑州经济技

术开发区、郑州矿区)累计可售 854.57 万平方米, 按目前销售速度, 这将是郑州未来近 11 个月的销售量。

2008 年 1—11 月销售情况可分为三个阶段:

第一阶段: 经历 07 年下半年的宏观政策影响, 市场一直处于供大于求的局



面,08年2月的销售情况达到近几年的销售谷底,随之预售面积的投放也有所减缓,2—5月供销比有所下降,房展会的举办和各种优惠活动的推出,需求在5月份得以集中释放,一线城市价格的持续下跌和“救市”论的传播加重了观望的气氛,供求比明显上升;

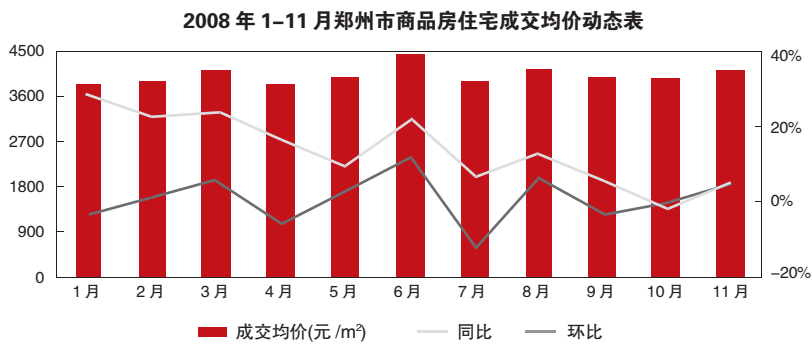
第二阶段:期待在传统“金九银十”挖到一桶金的开发商加快了预售证的取得,预售面积在9月份达到峰值,但并未得到等待“抄底”客户的认可,出现“量跌价低”的尴尬局面;

第三阶段:10月份大幅度减少了预售面积,在一定程度上削弱了供销比之

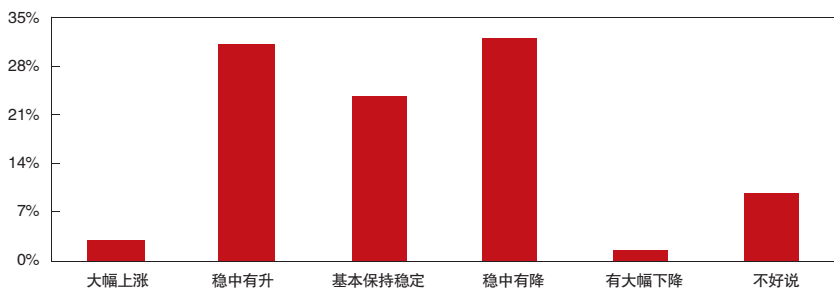
间的矛盾,11月份出现了量价齐飞难得的盛况,但主要原因是新政税费减免后的延迟签约、开盘过后集中签约,多种营销活动展开的结果,虽然存在一定的偶然性,但给这个寒冬带来了丝丝暖意。

2008年1—11月郑州市商品住宅预售面积为732.21万平方米,销售面积为501.12万平方米,供求比为1.46,与商品房的供求比基本保持一致,截止到11月,商品住房(包括金水区、中原区、二七区、惠济区、管城区、郑东新区、郑州经济技术开发区、郑州矿区)累计可售面积为647.56万平方米。

价格走势



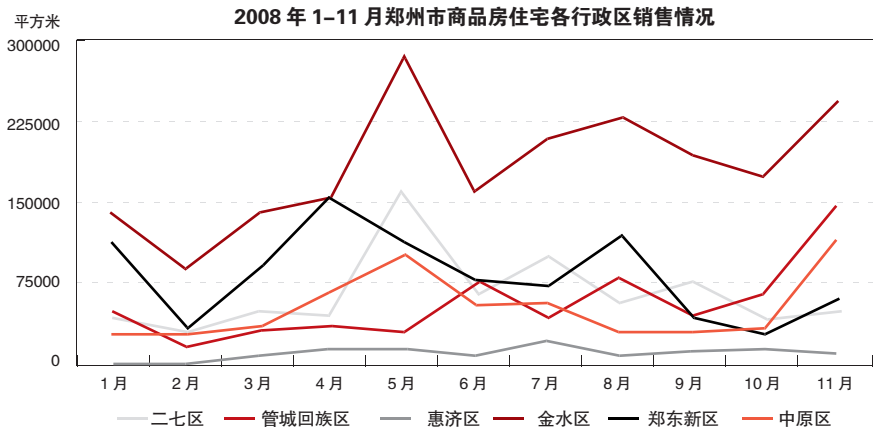
2008年3月郑州市民对房价趋势预测



河南省社情民意调查中心3月份对郑州市民做的房地产楼市“拐点”调查,结果显示:市民普遍认为郑州楼市会稳定运行,不会出现大涨和大跌,郑州商品

住房实际销售价格约为4300元/平方米,受经济适用房的影响,08年商品住房在4000元/平方米左右浮动。

区域简析



2008年郑州住房大量投放,其中商品房开工面积达到1680万平方米,远远超过去年的开工面积。金水区以其绝对的地理优势销售2003270.73平方米稳坐

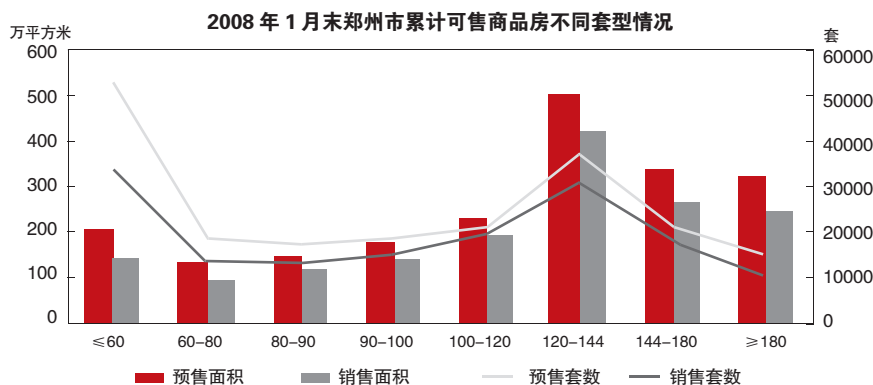
销冠宝座,09年伴随着管城区、中原区诸多城中村改造项目的投放,这些区域将会出现新的居住社区。

投资需求

郑州市6月份投资意向调查的上组数据显示,上半年市民有对房地产投资的意愿为15.23%,下半年投资房地产的意愿下降到7.40%,楼市冰冻让人们对照

产是否贬值产生了严重的怀疑,而对保险、外汇、国债类有稳定性收益的产品投资意愿上升。

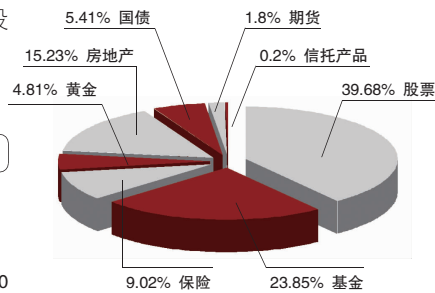
套型需求



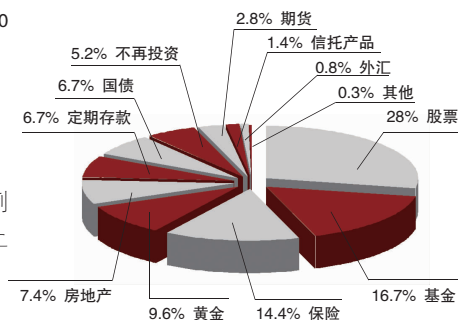
受传统住房观念影响,套型销售面积以90平方米以上为主,但在90/70政策的引导下,在08年有了明显的改善,从11月份与1月月末累计销售情况来

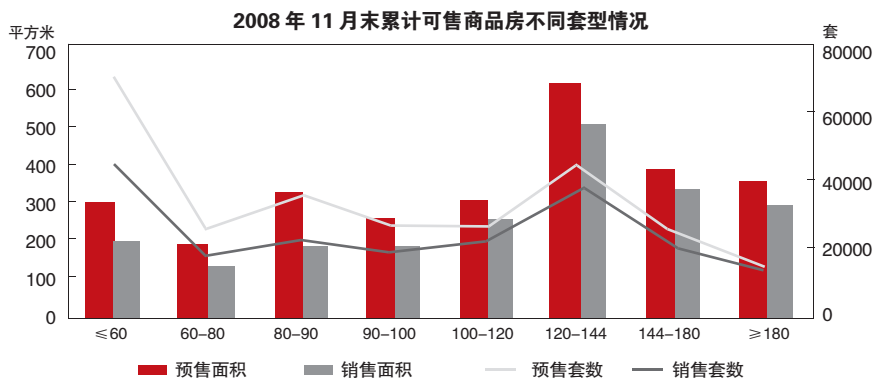
看,前者在90平方米以下套型所占比例都有不同程度的增加,在90平方米以上套型所占比例都有了不同程度的减少。

2008年郑州市民上半年投资意愿



2008年郑州市民下半年投资意愿

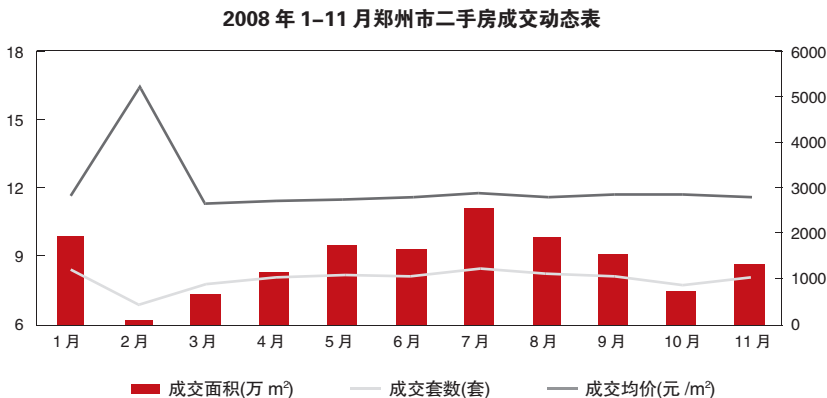




二手房市场

2006年,二手房销售18442套,面积158.89万平方米;2007年,二手房销售17803套,面积156.38万平方米。2008年1—11月,二手房销售11091套,面积96.73万平方米,出现连年减少现象。

郑州市二手房的每月销量围绕9万平方米上下浮动,二月份因非住宅价格的成交拉升了房价,价格基本保持稳定,新政对二手房税费的减免每套约可节省2万元左右,在一定程度上刺激了二手房市场,但不构成决定交易的主要原因。



2009年市场发展预测

2009年郑州仍将在供应充裕,需求方态度谨慎的背景下运行,同时陆续建成的保障性住房也将对市场产生冲击,开发商如何适应买方市场特征,达成销售,将是这一年的主题。

1、保障性住房供应增加,未来3年,郑州市保障性住房建设用地计划供应2100亩,将在未来三年内提供经济适用房约41333套和6500套廉租住房,首批限价房试点也已于2008年底动工。

2、由于刚性需求的存在和开发商所面临的资金困难,团购将愈来愈受到开发商重视。

3、客户日趋理性,达到心理价位才出手,只有品质过硬、高性价比的产品才能赢得市场。

4、买方市场客户置业心态更趋谨慎,不但考虑入住的时间,更多希望能目睹到货真价值的商品,购买现房,这对开发商的资金链提出了更高的要求。