

转眼间,2018年已近尾声。这一年,郑州蝉联“新一线”,城市魅力再提升;这一年,楼市调控精细化,稳定已成新常态;这一年,新区发展加速度,百花齐放竞争艳;这一年,抢人大战白热化,人才公寓正落地……

回首郑州楼市,在这转型期中不寻常的一年,是房地产业内有人感觉到寒冷,有人却看作是突破、成长和创新的这一年,这是整体平稳波澜不惊的一年,也是房地产市场健康发展路途上关键的一年。不妨将2018年郑州楼市一幅幅独特的画卷徐徐展开,回顾这个注定会被业内铭记的一年。

2018 郑州楼市盘点之市场篇

城市“郑”向上 地产“稳”为先

本报记者 龙雨晴 文 陈茜 图

关键词:调控精细化

回望:2018年,楼市调控思路明确:围绕“房住不炒”定位,坚持调控不放松,全国范围内的调控逐步走向精细化,因地制宜精准施策。截至目前,全国2018年房地产各种调控政策达438次以上,同比涨幅高达75%。2018年8月,河南省住建厅、省委宣传部、省公安厅、省司法厅、国家税务总局河南省税务局、省工商总局、省发改委、河南银监局、河南保监局9部门联合印发《河南省打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动实施方案》,启动河南房地产市场专项整治行动。随后,郑州市政府连续发文,将在全市范围内深入开展房地产市场专项整治工作,重点查处房地产开发企业、房地产经纪机构及其从业人员的四大类违法违规行为。

点评:2018年房地产市场的监管方向和重心从控需求、控供给转向抓秩序、稳预期。郑州楼市交易秩序趋于规范、平稳健康发展,“房住不炒”正更好地落地。楼市政策虽然在10-11月发布次数逐渐减少,11-12月基本没有加码收紧。但整体来看,调控力度依然维持高温状态。

关键词:“稳”字当头

回望:国家统计局数据显示,1-11月份,全国商品房销售面积148604万平方米,同比增长1.4%,增速比1-10月份回落0.8个百分点。11月份,各地房地产市场整体保持稳定。其中,郑州11月新建商品住宅销售价格指数较10月环比上涨0.8%,同比增长9.4%。

点评:2018年,中国房地产市场持续调控,“坚决遏制房价上涨,加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制”成为房地产市场主基调,房地产市场涨幅明显放缓,“金九银十”成色不足,郑州房地产市场保持平稳运行,逐步回归理性。

关键词:蝉联“新一线”

回望:4月26日,2018年《中国城市商业魅力排行榜》发布。郑州在2017年进入“新一线城市”行列后,2018年继续上榜,且超越长沙、沈阳和青岛,从第12位上升到第9位。城市魅力的不断提升,城市吸引力的不断增强,也给郑州房地产市场的发展带来一定影响。

点评:郑州连续两年上榜“新一线城市”且位

次逐年上升是郑州国家中心城市建设和发展的必然趋势。这将吸引更多的人才来郑州安家落户,使得房地产市场真正的刚性需求增加,将给郑州房地产市场带来新的发展利好。

关键词:“底价成交”

回望:2018年郑州土拍市场风向转变明显,从上半年的火爆到下半年的平静,“底价成交”成为常态,并在进入10月之后,出现了土地流拍情况。土拍的平静不止发生在郑州,全国土地市场风向也已发生转变。数据显示,11月全国建设用地共成交5664宗,比上月减少1290宗,比去年同期减少162宗;成交金额达4154.89亿元,环比下降7.86%,同比下降15.7%。

点评:各大房企目前在郑州的拿地策略以“稳”为主,十分谨慎。但这并不意味着房企放弃了拿地,而是蓄势待发希望争取优质地块,一些房企希望通过拿地谋求下一轮市场的发展机会。所以,房企对土地,尤其是优质住宅用地依然保持热度。

关键词:抢人大战

回望:5月8日,郑州市人民政府办公厅公布《郑州市青年人才公寓建设工作实施方案》(以下简称《方案》),我市首批青年人才公寓共计划建设(含购买)2.5万套,分两期进行,2018年底前全部开工建设。《方案》明确,公寓建设按照“户型合理,面积适中,简装入住,绿色环保”标准,成品交房,符合各类青年人才对住房的需求。12月13日,来自郑州房地产和产权交易中心的消息称,截至目前,郑州有超过300名青年人才领取购房补贴,总金额超过1000万元。同时在当前政策下,有8675名非郑州籍青年人才在郑州买房。

点评:人才是未来郑州发展的重要资源。在全国性的抢人大战中,郑州不仅实施了人才新政,还不断加快青年人才公寓建设,吸引激励青年人才在郑创新创业,使其能更好地扎根于城市,融入城市生活。人才的涌入也将进一步提升郑州房地产市场的活力。

关键词:房贷利率

回望:数据显示,2018年11月全国首套房贷款平均利率为5.71%,相当于基准利率的1.165

倍,环比10月持平;同比去年11月首套房贷款平均利率5.36%上升6.53%。2017年以来,全国首套房贷款利率单边上涨的行情,终于在2018年11月份出现了刹车的迹象。据了解,目前,郑州首套房贷款利率普遍按基准利率上浮25%~30%,二套房贷款利率基本按基准利率上浮35%。

点评:房贷利率与楼市息息相关。受到楼市调控政策和金融去杠杆的影响,近年来银行资金成本高,房贷发放热情不高,利率节节上涨。而近期,部分一二线城市房贷利率松动,这也体现了当前房地产市场的一些微妙变化。

关键词:新区建设提速

回望:2018年中旬,郑州市政府下发《2018年郑州市组团新区建设专项工作方案的通报》,涉及11个组团的基础建设、公共服务设施(医院、学校、文化、体育等)、新区建设等,力争全年的固定资产投资突破1585亿元。

点评:近几年,在郑州建设国家中心城市、城市框架不断拉大的过程中,郑州各组团新区发展步伐也不断加快。组团新区是郑州城市、产业、经济发展的新增长点,也是未来郑州城市现代生活的先行区。组团新区的快速发展意味着郑州的发展模式已经从“摊大饼”转变为“包饺子”,城市生活方式在改变,生活质量在提升。从以前的城市中心“一家独大”,到如今的多个组团新区崛起,对于购房者而言,购房意愿也正从“一窝蜂地扎堆”向“萝卜青菜各有所爱”转变。

关键词:商业地产崛起

回望:11月20日,《中国商业地产活力40城》报告发布,报告按照零售指数、休闲指数、购物中心指数、消费力指数4个维度进行排名。郑州排名第19位,商业地产活力连续两年上升。郑州2018年至少新增28个商业项目,新增商业体量达150.5万平方米。此外,2018年郑州新开业的商业项目为2017年的3倍之多。

点评:近年来,郑州商业项目建设加速度,商业业态不断丰富,实现了由“一中心”向“多中心”的转变。随着郑州城市框架的不断拉大和基础建设的不断完善,以及房地产开发企业的不断发力,郑州城市的活力正逐渐体现,商业魅力值也在大幅提升。联合拓展、深化布局的“商业+地产”方兴未艾。

市场有话说

鑫苑集团董事长张勇

科技与地产结合是大势所趋

2018年是中国改革开放40周年,也是房地产市场改革20周年,国家提倡结构调整、产业升级,包括房地产在内的任何行业、任何企业,都必须适应变化、学会改变、主动改变,在这个时间点上,地产行业和其他行业跨界的新探索,显得尤为重要。

过去十几年,中国房地产行业的显著特征是资本密集、行业关联度高,发展基本由“运营+投资”驱动,形成了负债型投资驱动的发展模式。在数字经济时代,地产行业必将和其他行业一样,迎来科技、互联网以及新金融工具所带来的强力冲击和深刻变化,“科技创新+金融创新+战略驱动”将会助力传统房地产企业踏上新的跑道,由此推动整个行业的转型升级。

科技与地产的结合是大势所趋,也是行业共识。我坚信地产这个行业会在科技的光芒下发生美妙的变化。地产企业应与科技企业携手,为中国地产行业的转型升级做出有价值的贡献,在数字经济时代共谱地产升级新篇章,开创地产发展新时代。

经济学家管清友

房地产业未来可能出现三大变化

当前经济环境面临货币重构、金融重构、财政重构、地产重构等多种影响因素。房地产业未来可能出现三大变化:杠杆率下降、港股化、单纯开发角色向开发运营或多维模式转化。总体上,我对中国经济成长前景非常看好,短期挑战仍然存在,“房住不炒”基调不会发生大变化,房企需面对新的环境和时间节点。房地产总量扩张的黄金时代已经结束,未来是结构分化的白银时代,存在结构化机会。

新城集团副总裁欧阳捷

房地产市场回温可待

尽管房地产投资、开工、成交、房企到位资金仍处于正增长区间,但市场已经出现下行信号,增速整体趋缓,销售出现明显压力。房地产的重心在住宅市场,市场下行三要素来自于投机客全面退潮、首置客无力购房、改善客出现观望。

不过,我预计,明年住房市场会出现回温。近两年房企收入大增,负债率相对稳定,更为重视现金流,从形势看,房企资金紧张度远不如2008年,大幅降价的动力不足。与此同时,资产“买涨不买跌”的特性也导致市场观望情绪日浓,促销折扣越多,越加剧市场观望,去化率走低,反而促使部分房企促销动作有所收敛。降低入门槛、降低社保条件、降低人才落户标准等政策都会增加市场成交量,部分一二线城市房贷利率下调已逐渐成为小趋势,也会推动住宅市场的回温。市场不仅会筑底,而且将回温。



大城小事

栏目记者 龙雨晴

下一站,温暖!

人的际遇是如此奇妙,有时一次偶然的邂逅,便能书写一段暖心的事迹。

家住东区,在港区上班的吕女士适逢汽车限行,无法开车出行。于是她早早出门,准备前往地铁站乘坐地铁上班。刚走出小区,一辆小轿车稳稳地停在了她的身边。吕女士心里纳闷:难道是熟人?这时车窗摇了下来,一个笑容阳光的小伙子探出头,可吕女士却不认识他。见她一脸迷茫,小伙子亲切地说:“姐,上车吧,我带你一程!”

“你认识我?”吕女士感到更加迷茫。“我是世航四合院物业的工作人员,以前在售楼部见过您。”小伙子微笑着解释道。

吕女士随即恍然大悟,便上了车。车子向着

港区驶去,吕女士心中感觉有些过意不去,并表示要分摊一部分车费。小伙子却笑着说不用,坚持不肯收。

“常听人说顾客就是上帝,您是我们世航四合院的客户,就是我们的上帝,为您帮忙是应该的。”小伙子的一句话说得吕女士心里暖洋洋的。一路闲聊,美丽的风景飞驰而过,眼看距离港区越来越近,吕女士觉得这一路心情格外愉悦。询问地址后,小伙子把吕女士送至单位门口。下车,致谢,吕女士问小伙子接下来去哪里,他笑着说:“下一站,四合院。”吕女士不由感慨:“下一站,温暖!”

一个还未成为世航四合院业主的陌生人,仅仅因为在售楼部的一面之缘,就能让这个小伙子给予如此的关怀和帮助。经过这件事,吕女士对

世航四合院的物业服务好感情增。“仔细想想物业人员真挺不容易的,天阴下雨为你撑伞的是他们,刚进社区向你问好的是他们,家里水电坏了主动上门的是他们。”事后,吕女士对记者说,“他们这种兢兢业业、默默奉献的精神值得点赞!”

记者印象:家,不只是钢筋水泥建造而成的房子,从拿到钥匙打开家门的那一刻起,物业服务对生活品质的影响立竿见影,周到、细致的物业服务会极大提升整个社区的居住体验。关于世航四合院,人们的第一印象往往是在航空港区独树一帜的高端产品定位,而这则小小的故事,让人感受到世航四合院物业服务的亲切和温暖,好物业对房子未来价值的提升也同样值得期待。