

一手旺場 二手靜局

鄭州樓市冷熱不均

內房入冬之鄭州篇

儘管內地多個城市的樓市都進入寒冬，不過記者走訪發現，鄭州這個樓市冬天「不算冷」，不僅有「剛需一族」毫不猶豫地「埋單」，也有「土豪一族」一擲千金買別墅，甚至有「拆遷一族」搶在安置房網簽前連戶型都沒看清楚就交訂金簽約。北京師範大學政府管理研究院副院長宋向清接受記者採訪時表示，鄭州樓市「冷熱不均」，一手熱、二手冷；住房熱、商舖冷。一方面說明市場調控打擊炒房一族，另一方面也反映出無房一族與改善性剛性需求對市場的影響。

■ 香港文匯報記者 劉蕊、通訊員 谷素梅 河南報道

從地產從業員 Karry 看來，鄭州是典型的「剛需」城市。「外省人來鄭州買房的相對少些，大多數都是鄭州以外河南省內的外市人撐起了鄭州的房地產。尤其現在調控這麼嚴格的情況之下，投資客少了，還在買房的都是剛需，沒房子的或者是生了二胎要換大房子的。」

剛需人士鍾情市區新盤

「三環內房價相對堅挺，最慘的是三環外又不到郊縣主城區的盤」。他以前在公司不同的樓盤進行對比稱，「處在鄭州郊區的一個項目，今年的銷售目標是8億元(人民幣，下同)，現在才完成一半。而在鄭州三環的一個樓盤則幾乎是開盤即空，而且常年上國內單項目銷售金額 Top100 榜單」。

記者周末來到了 Karry 口中的「爆款盤」，發現雖然外面冷空氣肆虐，但在售樓部確實絲毫感覺不到寒意，看房者絡繹不絕，大廳裡坐滿了人，置業顧問有時一人要帶兩個客戶。「即將開盤的這六棟樓，從開始賣到現在20多天，800多個號賣出去一半了。」一名置業顧問告訴記者。「這裡主要交通方便，雙地鐵，均價在14,000元(人民幣，下同)左右，可承受範圍之內。」

才工作一年多的小張告訴記者：「房子遲早要買的，現在財力有限，先買個小一點的戶型，等以後結婚生孩子了再換大一點的。」而月入超過1萬元的王女士亦已經辦理預約登記，並交了訂金。她指：「我現在以工作為主，暫時不考慮結婚生孩子，比對了一圈，覺得還是交通方便最重要。儘管有些地方

價格比這裡還稍微低一些，但交通不方便就不考慮。寧願買戶型小一點的。」

首三季二手少近7千套

另一方面，若說是「樓市入冬」，對鄭州而言，前面應該加上「二手房」。有統計數據顯示，今年前九個月，鄭州二手房比2017年同期相比少成交近7,000套。

記者曾在今年8月份結識一位中介小陳，彼時她從老家新鄉來到鄭州，「原先在老家賣衣服，後來聽說賣房提成高就過來了。」而記者再次聯繫她時，她已然辭職又回到老家了。「好幾個月也賣不出一套房子，光一個基本工資根本沒辦法養家啊。」她無奈地告訴記者。

限購利息上浮促購一手

另外，記者走訪德佑、鏈家等中介機構發現，一手房成交量要遠高於二手房。有的甚至幾個月來的二手房成交量近乎零。「受嚴格的限購政策、房貸利率上浮等因素影響，二手房買家觀望態度明顯，有能力又能挑到好房源的會選擇新房。」劉先生從事商業地產，他說現在最不好幹的或許就是二手房和商業項目。

至於劉先生身邊的朋友也感受到樓市風向，雖打算出手手頭多餘的房子，但成交情況並不樂觀，「有成交的周期也比較長，半年以上了。」不過，這位不願透露姓名的劉先生朋友告訴記者：「只要不是緊缺錢，房子就在那先掛着，」出租，等明年看樓市風向會不會變。」



業內人士指，鄭州三環內房價相對堅挺，最慘的是三環外又不到郊縣主城區的盤。圖為鄭州三環內一處售樓部內置業顧問正在給客戶講解物業資訊。香港文匯報記者劉蕊攝

河南省統計局最新發佈數據

1-10月全省房地產開發投資5,472.9億元人民幣，同比下降2.3%，降幅比1-9月擴大1.7個百分點。

1-10月住宅投資4,172.7億元人民幣，同比下降0.9%，1-9月為增長1.7%。

1-10月商品房銷售面積9,810.7萬平方米，同比增長4.7%，增速比1-9月回落1.0個百分點。

專家撐大都市圈需求持續

在北京師範大學政府管理研究院副院長宋向清看來，鄭州樓市的「熱」還表現為引才「熱」而引發的「政策熱」。他說：「2018年度鄭州市房地產行業更親人才，更親新市民。本年度內，涉及房地產行業的政策疊出，但大都與引進人才有關。為加大引才招智力度，鄭州市多策並舉，其中，涉房政策力度空前，營造了濃厚的引才氛圍。」

交通樞紐 外省人才流入

中原銀行首席經濟學家王軍在接受記者採訪

時也表示，鄭州最近幾年的發展有目共睹，而且其四通八達的高鐵也讓鄭州逐漸成為外省人流入的一個重要因素。

王軍是陝西人，工作後一直在北京生活，剛來到鄭州不到一年時間。他分析認為，以鄭州、武漢、成都等代表的幾個城市群格局日益形成，大都市圈流入的大趨勢還沒有結束，這些區域將繼續保持較大的增長空間，而這部分人的住房需求的滿足仍未結束。「除此之外的其他區域，人口流出恐難改變，其住房需求仍會減緩，甚至下降。」



北京師範大學宋向清表示，鄭州市房地產行業的政策疊出，但大都與引進人才有關。香港文匯報河南傳真

老闆拆遷戶爭住「豪宅窩」

位於鄭東新區的北龍湖，被河南當地人稱為「豪宅窩」。「現在北龍湖一杯豆漿都賣38元(人民幣，下同)。」一位鄭州某快餐品牌的代理商年初便入手了北龍湖的房子，「希望以後能建立圈子。」北龍湖客戶群體主要以私企新外埠人口為主，記者認識的一位安陽做鋼鐵貿易的私企老闆也在今年全款入手該區某號院，另一位做建築開發的私企老闆則打算在近期入手同區某號院。當記者問他為何選在此時買房子時，他說：「沒啥特別原因，該換房子了。」

新貴北龍湖 交訂趕簽約

目前鄭州豪宅需要預約驗資才能看房，「某號院的驗資金額為300萬元。」而北龍湖區域一手房均價在4萬

元左右，遠高於鄭州市其他區域。

記者還了解到，在北龍湖區域，有一批安置房正準備網簽，不少「拆遷戶」想要在網簽前入手一套品質好點的商品房。在北龍湖某樓盤，記者遇到一位已經簽約的購房者單女士，她30多歲，是一名小學老師，家就住在北龍湖區域內的拆遷安置房中。她告訴記者，雖然房子分了不少，但覺得房子的質量和戶型不好，「因為上班沒時間，只在網上和朋友處打聽了一下，聽說某樓盤裝修，價格也相對低，所以就急急忙忙交了錢，簽了合同。」

根據國家統計局公佈的10月70個大中城市新建商品住宅銷售價格指數，鄭州新建商品房環比雖然只漲1%，但較去年同期漲幅有8.4%。

位於鄭州北龍湖建設中的樓盤。香港文匯報記者劉蕊攝



供過於求 租賃入冬



鄭州租房市場空租率已達10%。資料圖片



鄭州地鐵帶動租房群體向三環外遷移。資料圖片

「三個月前，有的長租公寓項目一天可達200左右的帶看量，現在帶看量還不足100。」河南省公寓協會相關負責人表示。據河南省公寓協會的數據顯示，步入歲末的鄭州，租房市場空租率已達10%，而去年同期市場空租率不到2%。「租房帶看量減少、價格下調已經成為鄭州租房市場的常態，從金水區、鄭東新區的租房熱門地段來看，一居室的小戶型房源普遍降價10%以上，位置偏西、偏北的小區最高降價達20%。由於利潤降低，不少中介機構已放棄租賃業務。」

大量新房交付 人口流入減少

在租房市場有一個公認規律，即每年三、四季為傳統淡季。惟業內人士普遍認為，今年下半年鄭州租房市場的下降行情，並不是簡單的市場周期性波動，其背後原因是多方面。河南省公寓協會相關負責人稱，經歷2016年拆遷潮後，大量新房已經交付，之前與「鄭漂」一族搶房源的城中村房東已入住新房，再

加上近兩年鄭州人口淨流入有所減少，這就導致鄭州租房市場目前是供大於求的現狀。

地鐵開通 上班族寧「出走」

另一方面，近兩年鄭州周邊區域的交通、配套等發展，導致租房群體向三環外遷移。「地鐵1、2號線開通之後，很多上班族願意租住在環境和住宿條件更好的白沙、高新區、南龍湖，這些區域大部分為新房出租，環境更好。因此，市區內的房源為了搶客戶，只能降低租金。」負責人表示。

北京師範大學政府管理研究院副院長宋向清分析稱，從供給方面來看，鄭州目前大約有三分之一的城中村回遷，未來的安置房還將持續增多，隨着近兩年新建房和存量房的增多，租金不具備普漲基礎。在需求方面，按照鄭州目前人口自然流入量很難消化完大量增加的供應量。宋向清認為，租金下跌將有助於鄭州進一步吸引人口流入，為城市發展帶來新的活力。

資金趨緊 地產商憂

相比鄭州的買房者的「熱」，鄭州地產開發商有點「寒」。一位在地產公司負責營銷的中層告訴記者，她所在公司關於第四季趨勢分析認為「十一過後各業態成交量均呈現斷崖式下降。」

她指，公司監測到的所有項目數據顯示，自6月中旬單盤平均來電量、來訪量及成交量呈波動下滑趨勢，住宅及公寓庫存及去化周期持續走高，儘管「斷崖式下降」說法有些誇張，但去化庫存壓力大是不爭事實。

全市庫存量達歷史最高點

該管理人員說，目前鄭州市住宅庫存量達到歷史最高點，公司認為第四季降價走量將成為主趨勢。她所在的地產公司是上市企業，在河南當地屬「開發大戶」，然而，她給記者看其公司內部的各種營銷總結報告，對於住宅類項目的解決方案都幾乎是「要依靠業務能力提高成交率，降低成交成本。」由此可見，發展商面對的資金壓力。



有地產公司下達「提高成交率，降低成交成本」要求。圖為鄭州某售樓處置業顧問幫購房者計算價格。香港文匯報記者劉蕊攝