

# 抓住特价房 一年不白忙

## 郑州特价房源来袭 总有一套适合您

编辑/朱军

2019上半年,郑州开始进入小阳春模式:“市场回暖”、“晚上开盘”、多盘加推售罄……一步步将市场推向新高潮。

进入2019下半年,7月份各地调控政策依然在持续,叠加信贷收紧,观望情绪浓厚,特价房频出,楼市回归理性,以稳为主。

### 市场回归理性 开盘量下跌

7月份,郑州房地产市场的开盘次数较少,供应及成交数量均下滑。据不完全统计,7月份,郑州一共有近15次开盘。其中,清盘数量共计3次,占到全部的20%左右,成交量环比跌5成。7月份开盘成交数量同去年相比,开盘次数减少一半,成交量同比跌6成。从7月份的整体去化情况来看,整体一般,市场较为理性。

7月份开盘分布区域相对比较广,占据郑州9个板块。细分到各区域供应来看,主城区7月份郑州北区和南区较为火热,惠济区和金水区共计有4次开盘及加推;管城区3次开盘及加推。近郊区新郑成推新主力,新郑有3个项目开盘或加推,经开区、中原区、二七区等区域各有一次开盘。

### 房市竞争激烈 成交量下滑

7月份郑州市场整体供应量较低,开发商推盘节奏稳健,调控常态化,尤其在严打楼市乱象的当下,7月份开盘及加推次数整体下滑,从去化效果来

看,主城区可谓是冰火两重天。

7月份,郑州北区房市竞争激烈,惠济区中海湖滨世家、锦艺四季城四期去化效果均不错。下半年,随着北区大量城改项目的入市,后期区域价格依旧坚挺,高性价比楼盘将成为“香饽饽”。

管南片区依然是置业热度较高区域之一。年初以来,管南片区一直比较热闹,区域价格也一再被提升。从整体的开盘去化效果来看,楼盘表现各异,有的热销,有的成绩不佳,价格依然是刚需关注的主要因素。从市场表现来看,3月份以来的“小阳春”行情早已戛然而止,二季度以来,随着调控政策的收紧,房地产市场投机成分被不断挤出。

随着前期积压的市场需求陆续释放完毕,市场观望情绪愈加浓重,从现在的形势来看,7房地产市场正迎来“拐点”,下半年买房人能更加从容地选优。接下来,8月份依然是传统楼市淡季,市场分化或将进一步加剧,但具备多张“王牌”如区域、地铁、学区、产业等的楼盘将在市场上脱颖而出。没有好的产品,以及口碑有积淀的房企,可能会较为艰难。

### 楼市以稳为主 特价房频出

自下半年以来,特价和捡漏似乎成了7月的主题词。7月13日,融创大河宸院刷的特价房爆了朋友圈,原价14500元/平方米的房子直降3000元/平方米,降价约30%,在郑州房地产市场引发轩然大

波。

从政策层面看,郑州依然会坚持“房住不炒”的主旋律,因城施策,保持房地产市场的稳定。从房贷利率看,买房成本依然很高,从前段时间公布的郑州房贷利率来看,郑州首套房贷利率上浮20%,二套房上浮高达30%。虽然特价房的总房款低了,但每月要还的月供却依然高昂,因此并未对购房者的购房成本产生较大的影响。

从历史经验来讲,政策的收紧和头部房企降价往往会引发一轮降价潮。但从目前市场来看,并没有出现全面、全品类的降价。因此“特价房”或只是局部促销行为,并不会引发大规模的降价。

从发展前景来看,郑州发展持续利好。作为新一线的郑州魅力持续散发,有越来越多的好消息传来。无论是郑万铁路的开通还是郑洛、郑新联系的增强,都可看出郑州持续利好的发展趋势。况且如今郑州常住人口已超南阳,成为常住人口超千万级的城市,有人的地方就有市场。因此,郑州房地产市场短时间内并不会出现大规模的降价潮,依然以稳为主。

但不可否认的是,在下半年的市场中,还会有更多的特价房出现,这对广大置业者来说,往往意味着有了捡漏的机会。在此,我们也为大家盘点了以下特价房,快来看看吧。

区域	项目名称	均价	特价方式
惠济区	锦艺金水湾	1.45万元	93折,限部分房源
	正商河峪洲	9590元	推出部分特价房源
	和昌林与城	1.15万元	内部员工价,一次性付清
中原区	世贸振兴璀璨熙湖	1.6万元	小高层优惠5000元,洋房99折
上街区	亚星上湖嘉园	待定	优惠2000元
中牟县	金科博翠书院小镇	1万元	优惠3万元
	亚新美好天境	1.15万元	优惠1万元
航空港区	正弘中央公园	1.08万元	单价9700元,额外优惠3个点,限特定房源
	兴港和昌云著	9200元	尾盘清盘,推出特价房源
新郑市	康桥那云溪	待定	优惠5000元
	华南城中园	9300元	额外优惠5个点,限指定房源
	航美国际智慧城	7500元	额外优惠1个点
荥阳市	郑西鑫苑名家	7500元	额外优惠1个点

免责声明:以上信息仅供参考,具体以开发商公布为准!

## 地产资讯 >>>>>

### 上半年郑州商品住宅销售1411.2万平方米

8月2日,郑州市统计局发布上半年郑州市房地产市场运行情况。上半年,全市累计完成房地产开发投资1447.4亿元,同比下降2.1%,增速较去年同期回落9.2个百分点。其中,土地购置费475.9亿元,增长16.8%,占全市房地产开发投资的32.9%,拉动全市开发投资增长4.6个百分点。土地购置费的快速增长,成为拉动投资增长的主要因素。

上半年,郑州全市商品住宅销售面积为1411.2万平方米,同比增长13.8%;办公楼64.6万平方米,同比增长0.1%;商业营业用房65.6万平方米,同比下降19.0%;其他房屋11.1万平方米,同比下降56.6%。从住宅结构看,受市场调控因素的影响,刚需住房(90平方米以下)的销售仍占主导地位,增速为5.1%,占住宅比重为35.7%;改善型住房(90平方米以上)的销售面积下降6.9%。

上半年,全市16个县(市、区)中,商品房销售面积下降的有6个县(市、区),分别是:二七区、上街区、巩义市、荥阳市、新密市、郑东新区。上半年,商品房销售面积增速最高的是中牟县,增速为133.8%;其次为经济技术开发区,增速为83.2%。

### 全国多座城市房贷利率“触底反弹”

在“房住不炒”的调控基调下,市场消息指出,经历大约半年的连续下调后,一些地方的房贷利率近期出现回弹趋势,南京、苏州、青岛等多地的房贷利率近期均有所上浮。其中,已经连续出手升级楼市调控的苏州,房贷利率在6、7月也连续上浮,二套房贷款未还清的客户,多数银行要求贷款利率较基准上浮30%。

融360大数据研究院发布的监测数据显示,6月份全国首套房贷款平均利率为5.423%,相当于基准利率1.107倍,环比上涨0.14%;二套房贷款平均利率为5.75%,环比上涨0.01%。

有分析人士表示,目前从房贷市场的表现看,自6月起全国范围内多个城市房贷利率掉头向上,尤其是房地产热门的二线城市。

下半年银行的信贷资金普遍比上半年紧张,再加上热门城市的房地产调控等因素影响,预计接下来可能有更多城市和银行加入到房贷利率上调的大军中。