

2020年郑州楼市展望: “小阳春”难再现 整体稳中向好

编辑/李军



走过三年调控,2019年全国房地产市场可以用持续降温来形容。在“房住不炒、因城施策”的政策主基调下,房地产市场愈发理性稳重。受政策以及房贷利率等因素影响,郑州房价和成交量上半年呈楼市现“小阳春”,下半年“小阳春”熄火,楼市持续呈下行状态。2020年郑州楼市走向如何?房价会涨还是跌?记者结合郑州楼市大数据和相关专家解析,对购房者最关心的一些问题进行了以下梳理。

整体环境稳中向好

2019年年末的中央经济工作会议,为2020年楼市定了调。在房地产政策方面,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,全面落实因城施策,稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制,促进房地产市场平稳健康发展。这预示着2020年我国房地产调控政策依然不会放松,房地产市场依然以稳地价、稳房价、稳预期为调控目标。

不过,在“房住不炒”和“因城施策”政策基调下,2019年下半年郑州严格的调控政策有所松动,对于人才的吸引力进一步增强,公积金提额以及落户政策对于郑州房地产市场有温和的刺激作用。所以,2020年郑州楼市还是有望向好,政策可能会温和和放宽,整体房价还是会以“稳”为主,可能会伴有小幅的增长。

楼市活力依然可期

2019年,在整体调控从紧的大背景下,不同城市针对自身状况进行了政策微调,一些城市定向放宽人才购房政策、上调公积金额度、进行人才购房补贴、取消限价、调整普宅标准等,另一些城市则加强商品房预售资金监管、规范房地产市场经营秩序等。2019年12月4日,郑州住房公积金贷款额度由60万元提高至80万元,具备郑州户口、在外省缴存的公积金在郑州购房时也可使用;2019年12月11日,郑州市放宽落户条件,在郑州市中心城区持居住证满

1年、参加城镇社会保险满6个月或租赁住房满1年的都可落户郑州。

2020年,虽然在整体层面延续“房住不炒”的基调,但是“全面落实因城施策”的表述则意味着,不同城市、不同地区根据实际情况,在稳房价的目标下,可对现有政策进行微调,继续打击投机性需求、支持刚性需求。对于常住人口破千万、定位国家中心城市的郑州来说,置业者数量依然庞大,楼市活力依然可期。

年初“小阳春”难再现

2019年,郑州房价和成交量受政策以及房贷利率等因素影响,上半年呈现“小阳春”,下半年明显呈下行状态。郑州过去近一年里房价稳中略降,房地产泡沫扩张得到抑制。

而据中国社科院12月27日发布的《中国住房市场发展月度分析报告》,2020年,房地产市场可能没有“小阳春”。《报告》指出,2020年的房地产调控政策主线已经较为明朗,房地产市场借政策真空期进行预热的可能性已经大为降低;如果一线城市市场走势分化继续加大,2020年下半年一线城市房价稳定的难度可能加大。

二手房价或将反弹

根据国家统计局的最近数据,2019年11月全国70个大中城市里,共有33个城市出现二手房价格环比下跌的情况,虽然比10月份减少2个,但是仍处于高位。郑州2019年

11月二手房房价环比下跌0.6%,连续6个月环比下跌,与西安同为70城中二手房房价跌幅最大的城市。中介成交量下滑明显、卖家降价出手,已成郑州2019年下半年二手房楼市的常态。

有分析认为,整体来看,2020年全国二手房市场会触底反弹,但幅度不会太大。根据规律,重点城市的正常需求被抑制到一定程度后会逐步释放。从这个维度来看,距离调控时间长且前期降温明显的城市,预计在2020年二手房市场将回升。

土地市场或有热潮

2019年郑州土地市场降温趋势明显。随着政策调控不松动,郑州整个房地产市场形势并不乐观,房企拿地态度也趋于保守,优质地块会稍显积极,部分土地性质稍差、偏远的地块不再贸然出手,流拍数量增加。从数据可以看出,2019年郑州总供地计划出让面积相对较高,但实际总供应较低,多地块流拍,实际总成交是近年来最低,仅6918亩。保持土地供应和成交价格的稳定,将从源头上对房价走向产生影响。土地供应与成交的减少,意味着在未来一段时间内楼市供应也就相对减少。如果供应持续下降,市场需求得不到满足,房价上涨的可能性或将进一步增加。

分析人士指出,2020年的土地市场,区域分化、房企分化或将进一步加剧。从不同城市来看,一二线城市是2020年土地市场的热点区域,

三四线城市将会普遍降温。2020年初郑州待拍地块供应仍以住宅用地为主,多位于主城区内,且有经开老城区三宗地打头阵。在主城区土地资源紧缺的情况下,配套够硬、出身优良的地块,也未尝不会引发一场竞地热潮。

城市更新成新风口

2019年,郑州市印发《郑州市老旧小区综合改造工程实施方案》,2020年完成60%,2021年6月底全部完成。老旧小区综合改造所需资金由各区承担,各区可根据实际,积极引进社会资本,盘活老旧小区闲置空间,探索政府、业主、产权单位和社会企业多方出资的资金筹措方式。郑州市财政筹措资金按各区财政整治投资金额的40%进行奖补。

2019中央经济工作会议重点强调加强城市更新和存量住房改造提升,做好城镇老旧小区改造。与棚改不同,旧改涉及到的拆除重建类相对有限,综合整治类城市更新业务将会有较大发展空间,旧改在带动社区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务业态发展的同时,有可能延缓部分人群换房迫切性。未来,一二线城市的老旧小区面临更多更新限制,将是主改区,房地产市场也将进入存量运营新时期。专家预计,城市更新、存量住宅改造将是2020年房地产市场的新风口,这一市场在未来将有大量企业进入。