

11 宗土地出让

五月份郑州土地市场迎来小高峰

2014 年郑州土地市场可谓跌宕起伏,1 月份供应开门红,之后的 2 月和 3 月住宅地块零供应,4 月成交量大幅度下跌。进入楼市传统旺季五月份, 郑州土地市场也现回暖迹象,总供地面积达到 24.2 万 m²,大部分为住宅用地。

业内人士认为,5 月之后的三个月内,郑州土地供应会出现周期性的反弹。从当前土地市场来看,土地市场溢价率表现走低,地价表现相对合理,对于大型品牌企业来讲为较好出手拿地“换仓”时机。

土地市场冷热不均

中原地产市场研究部的统计数据显示,2014 年一季度,包括万科、保利、恒大在内的 10 家标杆房企在一线、二线和三、四线城市的拿地金额占比分别为 62%、5%和 33%。与 2013 年下半年相比,一线城市拿地金额占比增加了 24 个百分点,二线城市则明显下滑了 28 个百分点。

可以看出,虽然今年以来楼市前途未卜,但一线城市对房企的吸引力不减反增。相比之下,二、三线城市的土地市场略显平淡,呈现出

明显的分化迹象。

从全国来看,跨入 2014 年后,土地市场的供求情况整体呈现疲软趋势。根据中国指数研究院数据信息中心提供的中国主要城市土地市场交易情报,今年 1~3 月,全国 300 个城市共推出土地 8697 宗,推出土地面积 34044 万平方米,环比减少 43%,同比减少 4%。

郑州前 4 个月整体疲软

“现在市场行情不好,谁还会花那么多钱去储备土地?大家都预留着资金应对可能出现的低迷成交。”上周末,一名本土开发商谈及土地市场时,对记者如此说道。

正如该开发商所说的,年初至今未见明显回暖的楼市成交,正不断影响土地供应。今年前 4 个月, 郑州土地市场整体处于疲软态势。开年以来,郑州土地市场变幻万千。既有地王横空出世,也有地块儿流拍;既有土地供应开门红,也有土地零供应。

克而瑞(CRIC)数据表明,4 月郑州市土地供应主要集中于二七区,成交地块主要集中在经开区。共推出 12 幅土地, 供应总面积

25.42 万 m²,集中为住宅、商服用地。但仅有 4 块土地成交,其中商业(办公)用地 1 块,工业及物流仓储用地 3 块,主要集中于经开区。

5 月将迎来土地市场小高峰

郑州国土资源局的数据显示,5 月份郑州将有 11 宗土地挂牌出让,总面积达到 24.2 万 m²,环比 4 月供应增长了 7.5%,有分析机构认为,之后的三个月土地供应会出现周期性的反弹。

此次拟挂牌出让的 11 宗土地中, 从区域上来看,这些地块儿都位于郑州西区和西南区域,其中 10 宗地块位于二七区。这些地块均位于老城区,周围教育、生活配套都占据城市核心资源,业内预计,挂牌出让价均不会低。

伴随着郑州城市的进一步外扩,市区尤其是老城区的土地资源尤其稀缺,5 月拟挂牌出让的土地资源中,大多为老城区城中村改造用地, 此种背景之下,5 月郑州土地市场将很有可能迎来成交的小高峰。

房企应把握拿地“换仓”好时机

当前,低迷的市场使得部分企业在土地市

场难以维持高投入。另外,信贷的收紧不仅影响成交,也不断约束开发商拿地资金。

国家统计局数据显示,2014 年 1~4 月份,房地产开发企业土地购置面积 8130 万平方米,同比下降 7.9%,降幅比 1~3 月份扩大 5.6 个百分点;土地成交价款(出让金)2214 亿元,增长 9.6%,增速回落 1.8 个百分点。

2014 年 4 月下半月以来, 多个城市土地拍卖不景气,广州、济南、苏州、杭州、南京、武汉、天津等城市流拍地块显著增加,底价成交成为主流,溢价率、楼板价较高地块似乎已绝迹。

业内人士肖先生认为,房企一季度业绩不佳,促销动作频繁,资金链吃紧,这会一定程度上影响房企的拿地策略。但作为省会城市,郑州土地市场复苏是必然的事情,但地王出现的几率将有所降低。

知名地产专家张宏伟就认为,从当前土地市场来看,土地市场溢价率表现走低,地价表现相对合理,此时,对于大型品牌企业来讲为较好出手拿地“换仓”时机。

(袁瑞清)

佳利·金色东方

1元/m² 重磅特惠!

8528888 文昌大道与八一路交汇处

周口在建在售楼盘信息一览表

楼盘信息可适时更换 联系电话:18639402086

板块	楼盘名称	楼盘地址	楼盘特点	户 型	销售动态	销售价格 (元/㎡)	销售电话
老 城 区	佳利地产	周口市文昌大道	幸福花开,城市广场、金色东方,千亩恢弘大盘,丹尼斯核心商圈,周口第一商业大道。	金色东方 5# 楼 107 m ² 3+1 魔变户型	80~120 m ² 准现房发售, 安家金色东方,只需等到年底		8528888/8529999
	盈辉家园	周口市八一大道(原市建筑公司)	学区房——周口最优质的教育地段 补充的优质地产项目	60~140 m ² 精品升级户型	二期 VIP 排号正在进行中		8936099/ 8938099
	腾龙·名都	周口市七一路与大庆路交汇处(原周口油田)	高层洋房,完备的生活配套;一站式的教育服务;便利生活区,大型地下停车场。	97~138 m ²	一期交房在即,余 10 套房源,特惠客户;二期楼王即将登场,预约登记中		8915333/8915222
	金泰王朝	周口市七一东路(原周师校址)	小高层、高层,深水井、会所,配套齐全	33~135 m ² ,传世美宅	63 米楼间距纯板式准现房, 6 万首付两房,9 万首付三房		8909999/8915999
	城市公馆	黄河路与汉阳路交叉口东北	配套完善,户型实用	灵动空间,两房变三房	在售	均价 3200 元/ m ²	8265333/8235333
	康达·公园新城	周口市七一路人民公园东侧、北侧	市中心,公园里,环境得天独厚	80~140 m ² ,户型多样、方正, 两梯两户,南北通透	新盘亮相,欢迎品鉴		6192666/6192999
	蓝岳·玫瑰园	市中原国际商贸城北侧	海派洋房多层高层精典社区	量身定做各种经典户型	正在热销	一房一价	8350888
南 区	香榭丽舍	周口市太昊路南广场东侧	南区宜居、广场绿地	95 m ² 两房、120 m ² 三房、140 m ² 四房	持续热销	一房一价	8285333/8287333
	天鹏皇朝	周口南开发区开元大道 与工农路交叉口	30 万 m ² 小高层精品社区	一房、两房、三房,户户空中花园	一期热销	一房一价	8361333/8362333
	金水湖花园	周口市中州大道高速路口 南 600 米路西	3 万 m ² 湖景花园全高层(带电梯)	86~143 m ² 经典多种户型	正在热销	一房一价	5507777/5505555
	巴黎左岸	汉阳路与莲花路交叉西北角	2.0 的容积率,绿化率 35.7%, 规划合理阳光充足,南北通透	两房变三房,三房变四房, 户户有花园,家家有飘窗	一期工程 2# 楼、3# 楼销售一空, 1# 楼、5# 楼 5 月 17 日耀世开盘		8856666/8869999
	馨莲茗苑	市迎宾大道与莲花路交汇处向东 300 米路北	新加坡园林风情 宜居社区	91~139 m ² 精品房源	即买即住	超低价	8589111
	泛华新城·悦府	周口市八一大道市政广场南临	小高层紧邻千亩市政广场 稀缺资源,不可再生	90~130m ² 经典两房、三房	三期 5 万 m ² 正在热销	一房一价	6177777
	卢浮公馆	周口市开元大道与中原路交汇处	Artdeco 经典华宅,小高层,高层	80~120 m ² 魔变空间	正在热销	高性价比	8541666/8534888
	中国铁建 东来尚城	周口市太昊路与五一路交汇处	南城核心,30 万 m ² 百年 ARTDECO 艺术城邦,礼献周口!	85~143 m ² ,户户方正,精研考究	二期楼王组团入市,一期部分房源特惠进行中,最高优惠 500 元/ m ²	一房一价	8680999/8916999
阳光花墅	太昊路与八一路交叉口	精品别墅洋房	100~160 m ² 三房,复式	热销	一房一价	8889999	
东 新 区	永丰·观澜国际	周口市东新区庆丰路与中原路交汇处(周口市第一实验小学对面)	精工铸造,教育学区	97~106 m ² ,一梯两户的花园洋房	正在热销	一房一价	6072222/6073333
	中悦·上尊	周口市大庆路北段与建设路交汇处	36 万 m ² 精工缔造尊享低密度社区	97m ² 阔绰两房,112m ² 精致三房, 147m ² 奢华四房,臻藏多层电梯洋房	现房待售(咨询筹备期)	待定	8896999
	锦绣江南	周口市七一东路水果市场旁	30 万 m ² 江南全景城市综合体	76~140 m ² 多种户型,尊贵华宅	“百万诚聘”计划正在进行中	一房一价	7897777/7969999
	建业森林半岛	周口市周口大道	地中海风格度假花园小镇	88~164 m ² 经典户型、全天候采光	六期悦江山准现房销售	一房一价	8200111 /8200555
	汇鑫玖號院	周口市文昌大道周师院正对面	教育学区、金奖户型设计、 院馆生活;	100~139 m ² 的全明三房、四房设计, 多重面积赠送“魔变”户型;	一期即将清盘,二期蓄势待发		8583333 /8203333
	诗意江南	周口文昌大道周口师范学院西侧	25 万平方米中国式居住经典	28~380 m ² 多种户型	新盘亮相,未销售,欢迎品鉴		8885555/8886666
	柏林公馆	周口市建安中路路东	精工建筑、德国品质、高档楼盘	80~200 m ² 户型多样	在售		6012222/6013333
	馥泽园	周口市七一路与建安路交叉口西南角	上乘建材、精工铸造、小高层一梯两户	47~133 m ² 全线阳光美宅	在售	均价 3800 元 / m ²	8289777/8384888
	书香门第	周口市文昌大道与师范路 交汇处东南角	小高层(带电梯)	95~110 m ² 三室两厅	开盘热销		8582777/8563555
	景园·盛世华都	周口市文昌大道与大庆路交汇处东南	小高层、高层	90~140 m ² ,户型多样	开盘热销		8516777/8933111
	奥兰天和家园	周口市文昌大道周口师范学院对面	19 万 m ² 地中海风情社区	86~136 m ² 经典两房、三房	在售	一房一价	8506666
	川 新 汇 区	建业未来城	周口市川汇新区政府西侧路北	多层、高层	85~130 m ²	在售	一房一价
金城华庭	周口市巾州大道与纬一路交汇处	生态地产 园林社区 稀缺电梯多层花园洋房	88~198 m ² 多层电梯花园洋房、 观景复式、瞰景高层	一期准现房在售	一房一价	7979999/7976666	
择邻名苑	周口市纬二路与经二路交汇处	15 万 m ² 西班牙醇美小镇、 电梯多层、小高层,大型生态水系,高档泛会所。毗邻新川汇区政府、广场。	103~135 m ² 三房,150~220 m ² 复式	实景准现房火爆热销中	2900 元 / m ² 起	8510111/8510222	
西 区	联盟新城	周口市交通大道与永丰路 交叉口南 200 米	建业集团最高端产品, 1500 亩城中城。	90~160 m ² 稀缺电梯多层、350~390 m ² 联排大宅、108~138 m ² 奢景高层	二期二批稀缺电梯洋房,至尊会员 招募,一千抵一万,高层尾盘清售	3800~6200 元 / m ²	8595999/8595566