

2019年已经过去,回头看许昌楼市,可以用风起云涌来形容。这一年,许昌的城市建设快速发展,重点工程相继落地;这一年,许昌的房地产开发不断提速,高端楼盘不断出现,品牌房企接踵而来;这一年,市场降温,房价波动触动着每一位购房者的神经;这一年,各大楼盘使出浑身解数,拓客、销售压力与日俱增。

2019年,对于许昌楼市来说,也是充满挑战和机遇的一年。国内、省内和本土知名房地产企业携手,不断用符合时代发展、引领居住潮流、蕴含地域文化的绿色、生态、环保、节能的住宅产品,共同构建和谐、宜居、文明的新许昌。

楼市跌宕起伏,风云变幻。回首过去一年,许昌房地产市场经历了怎样的革新与转变?展望未来,房地产行业又将迎来怎样的契机和挑战?我们有必要对此进行梳理。

### 土地市场更加理性,住宅销售量不断攀升

2019年,对于许昌楼市来说,是具有重要意义的一年。新建住宅在这一年也迎来了丰收季,购房者在这一年都不需要深夜排队、托关系抢房,而可以从容做着选择题。而且,随着新房供应量的不断增加,捆绑车位、无证预售的行为已经在市场上绝迹,降价促销、买房送车位、增配家电和厨具等活动也让购房者切切实实得到了实惠。

据统计,2018年,许昌市区商品房成交18629套,成交面积219.35万平方米,成交金额1416088.30万元。其中,住宅销售16477套,成交面积204.44万平方米,成交金额1286785.20万元,成交均价6294.19元/平方米。

2019年,许昌市区商品房成交33708套,成交面积389.62万平方米,成交金额2597424.70万元。其中,住宅成交29495套,成交面积362.89万平方米,成交金额2387545.10万元,成交均价6579.25元/平方米。

从数据上我们可以看出,2019年许昌市区商品房住宅成交29495套,较2018年的16477套高出了将近1倍,而成交均价仅仅高出了285元/平方米。

业内人士分析认为,出现这种情况,主要的原因是2018年上半年火热的土地市场导致了2019年有大量楼盘入市,加剧了市场竞争,虽楼市遇冷,但销售情况比上年有所增长。

在二手房交易方面,2018年,许昌市区二手房累计交易7494套,成交面积74.01万平方米,成交金额169129.39万

元。其中,住宅交易7267套,成交面积72.14万平方米,成交金额163154.99万元,成交均价2261.64元/平方米。

2019年,许昌市区二手房累计交易7699套,成交面积75.38万平方米,成交金额207574.40万元。其中,住宅交易7455套,成交面积73.72万平方米,成交金额200303.96万元,成交均价2717.09元/平方米。

从数据上我们可以看出,2019年许昌市区二手住房成交7455套,较2018年的7267套高出了188套。

业内人士分析认为,自2018年下半年以来,许昌楼市逐步降温,回归理性。一些二手房中介公司和分销公司也纷纷加入了卖新建商品房的行列。由于利益驱动,他们甚至把准备买二手房的客户转化为新建商品房客户。这种情况在2019年大规模上演,直接导致了在市场遇冷的情况下,2019年商品房销售量较2018年出现大幅上涨,而二手房市场较2018年并没有太大变化。

在土地市场上,2019年,市本级共组织了9批国有建设用地使用权出让网上拍卖活动,成交土地32宗,面积2046.6亩。其中,住宅用地23宗,面积1673.2亩,金额56.7362亿元,亩均339.02万元,较2018年亩均降幅21%;商业用地2宗,面积66.37亩,金额0.9892亿元,亩均149.04万元,较2018年亩均降幅30%。

2019年,许昌的土地市场逐步回归理性,主要体现在成交价和参拍开发商数量上,这些都受市场总体表现影响。

业内人士认为,2019年,许昌楼市房源充足,土地市场越来越理性。从长远来看,那些准备在许昌深耕的房地产企业会在2020年积极谋篇布局、抢占先机,因为许昌良好的发展前景和发展态势是很多房地产企业都看在眼里的。

### 楼市格局在变,不变的是购房者对品质的追求

2019年,对于房地产开发商来说,随着大量楼盘的陆续入市,市场竞争越来越激烈。围绕着如何让自己的楼盘



飞速发展中的许昌城区一角

本报记者 朱宁 摄

获得更多消费者的青睐,开发商绞尽了脑汁,促销手段、营销活动层出不穷,令人眼花缭乱。为了让消费者给得起首付,开发商积极出谋划策,有的楼盘推出置业基金,有的项目推出低首付等,购房者能想到的,开发商似乎都提前帮你想到了。

政策在变,市场在变,行业在变,但不变的是购房者对品质的追求。前不久在中建·观湖珑府订房的王先生告诉记者:“之所以买这里的房子,我看中的是企业的品牌、产品的品质、物业服务的专业。我看房已经有一段时间了,心里也有数了,价格便宜的相不中户型,户型好的位置又太偏了,想买一套称心如意的房子真不容易。”

鹿鸣湖壹号的置业顾问宋会丽告诉记者:“大家都说今年的房子不是太好卖,但是我在鹿鸣湖壹号就没感觉房子有多不好卖,我们早早就完成了销售任务。除了我们,市场上还有不少楼盘逆势飘红,销量持续上扬。不论市场好坏,好产品总是能受到购房者的青睐。”

业内人士指出,许昌楼市整体向好,大家才能都好,用不正当的手段只

能获得暂时的利益。不论是本土开发商还是外来开发商,想要在许昌楼市站稳脚跟,需要不断用符合时代发展、引领居住理念和蕴含地域文化的绿色、生态、环保、节能的住宅产品,共同构筑和谐、宜居、文明的新许昌。

### 市场竞争激烈,打造品牌、提升品质才是关键

2019年,许昌的房地产市场发生了巨大的变化,新建住宅供应量也越来越充足,开发商的销售压力逐渐增大。面对着竞争激烈的市场,众多房企开始凝心聚力,将提升品牌形象和产品品质作为发展的重心。

2019年是革新与转变的一年,许昌的房地产市场在不断洗牌。市场是无情的,优胜劣汰,不进则退,谁能更快、更好地适应市场变化,谁就能赢得更大的发展机遇。

在目前的市场环境中,购房者更加理性、更加谨慎,唯有高性价比的楼盘才能吸引购房者。越来越多的购房者对生活品质的追求远远大于价格的诱惑,品质楼盘的热销度达到前所未有的

高度,他们将目光投向高性价比的楼盘。

春节临近,新一年的返乡置业潮已经来临,各大地产商已经提前做好营销方案,甚至有的已经早早做好了准备,瞄准其中的商机,推出各种购房优惠政策,力争返乡置业季的大蛋糕。

“当前的许昌楼市,无论是房价还是地价,都逐步趋于理性。在不同区域,房价有着明显的差别,让购房者可以根据自己的实际情况进行选择。随着众多楼盘入市,购房者的选择余地不断增大。在日趋激烈的市场竞争中,房价出现大涨或者大跌的可能性很小。这种平衡状态将持续一段时间。‘刚需一族’可以考虑此时购房,不但有多种选择,而且能获得实惠。”业内人士表示。

### “稳”字当头,市场将更加理性

2019年,房地产无疑是最令人关注的行业。但相比那些令人惊叹的成交数据以及不断涌现的政策而言,更值得关注的是方向和趋势。在宏观经济层面,住房问题影响着经济运行的方方面面,而影响住房的因素有很多,除了市场、人口、经济等因素外,一些有关住房的政策因素也至关重要。

自2019年下半年以来,全国范围内定向微调楼市政策的城市数量持续增加。“房子是用来住的,不是用来炒的”这一定位得到广泛认可。

对于老百姓普遍关注的楼市,2019年12月的中央经济工作会议明确指出,要建立房地产市场健康发展长效机制,坚持“房住不炒”,坚持房地产因城施策、分类指导,夯实地方政府主体责任,完善住房市场体系和住房保障体系。

有专家分析指出,坚持“房住不炒”的定位,体现了中央决策的定力,非常有利于稳定市场预期。强调夯实地方政府主体责任,有助于调控更好落实。各城市未来要因地利制宜确定住房发展

和市场管理目标,有效控制房价,体现政府责任担当。

2019年12月28日,《中国人民银行公告》(2019)第30号明确了存量浮动利率贷款定价基准转换为LPR的有关事宜。转换工作自2020年3月1日开始,原则上应于2020年8月31日前完成。因为涉及千家万户,存量房贷利率定价基准转换备受关注。人民银行有关负责人称,为贯彻落实房地产市场调控要求,存量商业性个人住房贷款在转换时点的利率水平应保持不变,并给出了具体的转换方法。

2019年12月17日,中共中央政治局常委、国务院副总理韩正在住房和城乡建设部召开座谈会时强调,要坚持因城施策,落实地方政府主体责任,紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标,完善长效机制调控机制,做好重点区域房地产市场调控工作。

业内人士表示,从2019年7月的中共中央政治局会议,到12月的中央经济工作会议,再到住建部召开座谈会时传递出的信息来看,楼市调控方向更加明确,尤其是再次明确了“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。预计未来,国家还将继续强化房地产政策的稳定性导向,尤其是要防范房价反弹或哄抬房价等现象。

提到许昌楼市未来的走向,“稳”字当头,更加理性”是很多购房者和开发商对未来许昌楼市走向的判断。楼市和其他市场一样,有疯狂期也有降温期。近年来,在经历了疯狂期和降温期后,许昌楼市变得越来越理性。对于开发商而言,楼市竞争变得日趋激烈。在理性的购房者面前,房地产企业的实力和品牌是最有说服力的。房地产企业的品牌不是自己包装出来的,而是消费者口碑相传得来的。

业内人士指出,2019年,面临日趋激烈的市场竞争,各大地产商充分发挥自身优势,制定有效的营销战略,提高自身的创新服务能力和竞争能力,在挑战中披荆斩棘,开创了属于自己的新天地。2020年,许昌楼市的竞争将更加激烈,房企之间的比拼将体现在诚信、品牌和品质上。真正具有社会责任感的企业由于拥有核心竞争力,面对挑剔的消费者不但不会害怕,反而会在诚信经营的过程中更加信守承诺,在激烈的市场竞争中拔得头筹。

成功需要机遇,前进必遇挑战。2020年,对于许昌楼市,无论是开发商、购房者还是“媒体人”,都应怀揣美好梦想。我们有理由相信,2020年的许昌楼市一定会有新气象!

美好生活

宜居许昌

# 2019年度许昌地产总评榜榜单

主办: 许昌日报社

协办: 许昌三家电、腊梅园饮业、箭牌卫浴·瓷砖、柏森新中式红木家具

### ★★★企业类★★★

#### 2019年度城市运营贡献企业

恒达集团(控股)有限公司  
建业集团  
腾飞建工集团  
许昌市鼎盛房地产开发有限公司  
河南瑞贝卡房地产开发有限公司  
河南万象地产有限公司

#### 2019年度城市运营优秀品牌

美盛地产集团  
许昌广杰房地产建筑开发有限公司  
许昌宏安房地产开发有限公司

中建七局地产  
正商地产  
亚新集团

#### 2019年度责任地产企业

恒达集团(控股)有限公司  
碧桂园豫西南区域  
许昌市鼎盛房地产开发有限公司  
河南瑞贝卡房地产开发有限公司  
许昌广杰房地产建筑开发有限公司  
中梁控股集团  
中建七局地产  
河南保利发展有限公司

### ★★★楼盘类★★★

#### 2019年度美好生活宜居楼盘

恒达·北海龙城  
建业·世和府  
瑞贝卡·和天下  
万象新城  
腾飞·洪河富贵  
中建·观湖悦府  
襄城碧桂园·天誉  
亚新·美好花城

#### 2019年度美好生活品质楼盘

美盛·鹿鸣湖壹号

广杰·金玉华府  
恒达·西郡  
碧桂园·芙蓉台  
中建·观湖珑府  
许昌保利·堂悦  
正商·金城世家  
亚新·美好莲城

#### 2019年度区域红盘

美盛·鹿鸣湖壹号  
建业·世和府  
瑞贝卡·溧水庄园  
北海腾飞花园  
恒达·旺角  
恒达·西郡

中梁·魏都府  
中梁·西都府  
当代宏安·满庭悦  
正商·书香华府

#### 2019年度商业地产价值楼盘

恒达·金汇广场  
鼎盛·鑫悦广场  
宏安·商贸港  
2020年值得期待楼盘  
恒达·澜郡  
恒达·玖玺府  
美盛·鹿鸣湖壹号和府  
鼎盛·誉尚府  
当代宏安·满庭悦

### ★★★★★★★★★★人物类★★★★★★★★★★

#### 2019年度城市运营贡献奖

恒达集团董事长  
河南瑞贝卡房地产开发有限公司总经理  
许昌腾飞建设工程集团有限公司总经理  
建业地产许昌区域总公司总经理

李小冰  
郑文基  
曾瑞  
刘向光

#### 2019年度许昌地产风云人物

恒达集团总裁  
宏安集团董事长  
恒达集团常务副总裁  
河南万象地产有限公司总经理  
建业地产许昌区域总公司助理总经理、许昌城市公司总经理  
许昌汉威置业有限公司总经理  
许昌市腾飞房地产开发有限公司总经理  
许昌广杰房地产建筑开发有限公司总经理  
许昌市辰恒置业有限公司总经理  
许昌市润昌置业有限公司总经理

王振峰  
王亚涛  
李世勋  
韩志军  
万静  
周岩  
曾浩  
陈豪杰  
练纲  
赵振华

#### 2019年度许昌地产先锋人物

恒达集团董事长助理、企划总监  
宏安集团副总裁

林斌  
李小伟

许昌市腾飞房地产开发有限公司常务副总经理  
河南万象地产有限公司常务副总经理  
建业地产许昌区域总公司营销总监  
碧桂园豫西南区域许昌片区营销总监  
河南美山房地产经纪有限公司总经理

史占宏  
李明超  
李明君  
崔超  
张璐

#### 2019年度许昌地产营销精英

河南万象地产有限公司营销副总  
许昌恒达房地产集团有限公司销售总监  
许昌假日宝呈置业有限公司营销总监  
许昌汉威置业有限公司营销总监  
许昌广杰房地产建筑开发有限公司营销总监  
中建·观湖珑府营销总监  
中建·观湖悦府营销总监  
河南亚新集团许昌分公司营销总监  
中梁控股北方区域集团中岳区域公司营销总监  
中梁·西都府营销总监

王艳妍  
周亚丹  
李国治  
李高峰  
沈姣  
李会朋  
张玲  
姜丙金  
胡杰  
孔飞

#### 2019年度许昌地产创意营销奖

河南万象地产有限公司营销经理  
许昌汉威置业有限公司策划经理

华磊  
霍丹

#### 2019年度最美置业顾问

恒达·北海龙城  
恒达·西郡  
恒达·金汇广场  
鼎盛房产  
万象新城  
广杰·金玉华府  
腾飞·洪河富贵  
北海腾飞花园  
建业·世和府  
美盛·鹿鸣湖壹号  
碧桂园·芙蓉台  
襄城碧桂园·天誉  
当代宏安·满庭悦  
正商·书香华府  
正商·金城世家  
中建·观湖珑府  
中建·观湖悦府  
许昌亚新  
许昌保利·堂悦

寇静  
申广丽  
周香平  
牧笛  
彭丹  
宋大彦  
王永丽  
刘影  
宋会丽  
齐耀光  
李洋  
李静  
李林慧  
韦小浩  
艾龙龙  
刘之琳  
邢景洋  
赵曼