

# 郑州房地产市场研究报告(2015年1季度刊)



# CONTENTS

深圳泰辰置业编委会

编委：邓 风 李叔炎

总编：焦 娟

主编：万明静

编辑：邢山山 杨梅梅

翁书玉 刘遵红

0

季度楼市纵览

1

宏观政策环境

2

郑州市场表现

3

郑州楼市动态

4

季度总结预测





## 2015年第1季度全国重要房地产政策

### 央行降准 下调0.5个百分点

- ◆ 2015年2月5日起**下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点**；
- ◆ 为进一步增强金融机构支持结构调整的能力，加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设的支持力度；

### 不动产登记 暂行条例3月1日施行

- ◆ 《不动产登记暂行条例》**3月1日施行**，在国家层面不动产登记职责及机构整合工作完成基础上，省市县三级整合工作全面铺开。
- ◆ 作为不动产统一登记工作的运行枢纽，实时互通共享的信息平台2015年下半年有望上线试运行。

### 央行降息 下调0.25个百分点

- ◆ 中国人民银行决定，自2015年3月1日起**下调金融机构人民币贷款和存款基准利率**。
- ◆ 金融机构**一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%**；**一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%**。

### 两会 分类指导 因地施策

- ◆ 加大城镇棚户区和城乡危房改造力度；
- ◆ 住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举；
- ◆ 坚持分类指导，因地施策；
- ◆ 继续推进科技、教育、文化、医疗卫生事业单位、住房公积金等领域改革；
- ◆ 2015年政府工作报告目标GDP增速7%左右；

### 两部委新政 促进房地产平稳发展

- ◆ 国土资源部、住房城乡建设部在2014工作基础上，联合下发《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，**优化住房及用地供应结构**；

### 330新政 降低二套房首付比例

- ◆ 3月30日央行、住建部、银监会联合下发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，**二套房贷款最低首付比例降至四成**；
- ◆ 同时，财政部下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，**二手房交易营业税征收门槛从5年降至2年**；



## 2015年1季度郑州商品房、商品住宅整体情况一览表

商品房	供应套数 (套)	供应面积 (万m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	库存面积 (万m <sup>2</sup> )
2015年1季度	19807	275.09	19611	195.91	8825	1240.33
环比	-17.32%	-18.67%	-10.44%	-17.71%	-9.58%	6.82%
2014年4季度	23957	338.24	21898	238.06	9760	1161.15
同比	119.93%	82.00%	36.99%	27.36%	-8.66%	54.38%
2014年1季度	9006	151.15	14316	153.82	9662	803.43

商品住宅	供应套数 (套)	供应面积 (万m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	库存面积 (万m <sup>2</sup> )
2015年1季度	14051	175.51	16856	162.67	8246	369.00
环比	-13.33%	-24.30%	-2.19%	-8.27%	-6.11%	3.60%
2014年4季度	16212	231.86	17233	177.33	8783	356.17
同比	83.31%	45.17%	40.07%	37.00%	-3.63%	190.89%
2014年1季度	7665	120.90	12034	118.74	8557	126.85

01

# 宏观政策

——宏观经济、金融政策环境、市场运行、郑州政策

One



**宏观经济：**2015年第1季度在多重政策的托底下，CPI、PPI等经济指标呈回暖趋势，但整体经济增长动能仍弱于预期，且1季度GDP下行趋势明显，同比仅增7%，为6年来最低增速，表明通缩压力进一步加剧

**2006-2015年3月GDP同比增速及CPI同比增速变化**



**2006-2015年3月PMI变化情况**



**2006-2015年3月宏观经济景气预警指数走势图**



- ◆ 2015年1季度GDP同比增长7%，为6年来最低增速，同比去年同期下降0.4%，经济增速放缓；与年初政府设定的7%左右增速目标相适应；
- ◆ 1季度物价均处于低位，3月CPI同比仅上涨1.4%（3月PPI同比下降4.6%，连续第37个月负增长），经济指标呈现回落趋势；
- ◆ 2015年1-2月经济先行指数PMI均位于荣枯线以下，3月PMI为50.1%，出现回升，重回临界点上方，表明经济有回暖迹象，但增长力度偏弱；
- ◆ 2015年1-2月宏观经济景气预警指数均位于偏冷区间；

（数据来源：国家统计局及相关网站）

注：数据截止到2015年2-3月，左上图GDP按照季度值、CPI按照月度值进行分析，其余两图按照月度值进行分析

**金融政策环境：**2015年两会政府工作报告提出继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，更加注重微调及定向调控；1季度宏观经济指标表现疲软，预计后期货币政策将持续宽松，降准降息的可能性犹存

### 积极的财政政策（要有力度）

2015年政府工作报告中“**积极的财政政策要加力增效，2015年拟安排财政赤字1.62万亿元**，其中中央财政赤字1.12万亿元，地方财政赤字5000亿元，分别比2014年增加2700亿元、1700亿元、1000亿元”。

2014年	赤字率	2015年
2.1%		2.3%

- 一、处理好债务管理与稳增长的关系，创新和完善地方政府举债融资机制；
- 二、适当发行专项债券；
- 三、保障符合条件的在建项目后续融资，防范和化解风险隐患；
- 四、优化财政支出结构，大力盘活存量资金，提高使用效率；
- 五、继续实行结构性减税和普遍性降费，进一步减轻企业特别是小微企业负担；

**解读：**2015年财政部仍将主要通过**盘活存量资金、减免税费、提升赤字率**等政策来支持经济稳增长。

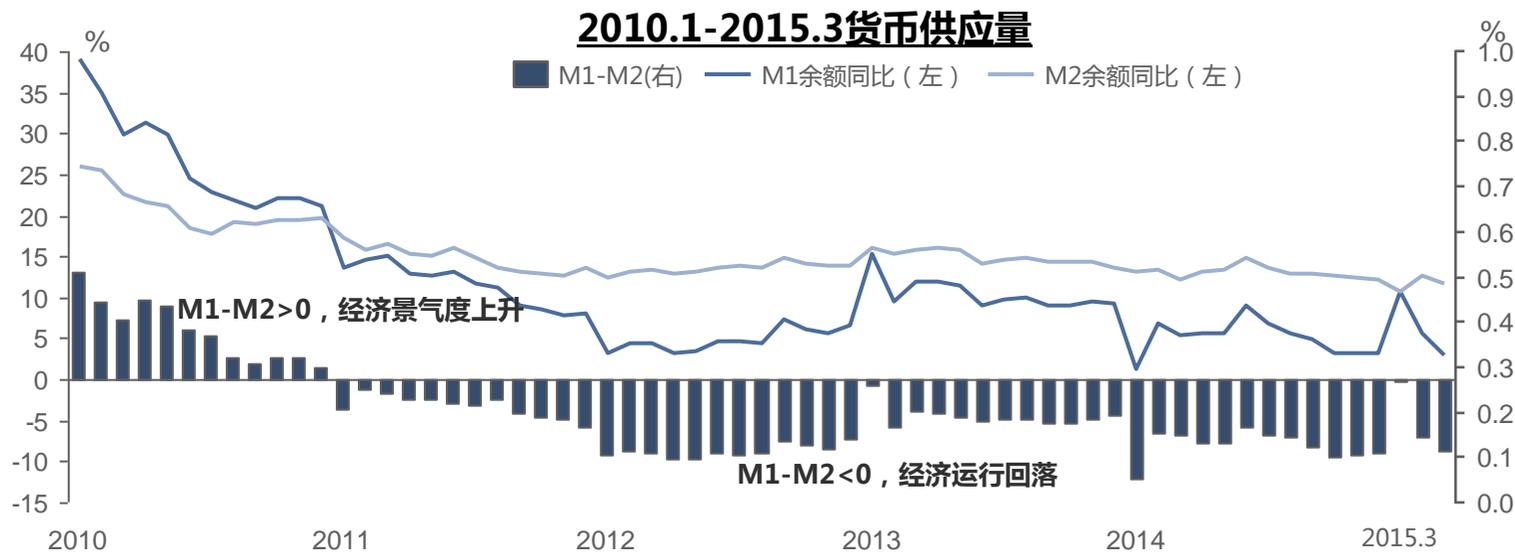
### 稳健的货币政策（要松紧适度）

2015年政府工作报告中专门提到M2的增长速度，“**稳健的货币政策要松紧适度，广义货币M2预期增长12%左右**”

- 一、加强和改善宏观审慎管理，灵活运用公开市场操作、利率、存款准备金率、再贷款等货币政策工具，保持货币信贷和社会融资规模平稳增长；
- 二、加快资金周转，优化信贷结构，提高直接融资比重，降低社会融资成本，让更多的金融活水流向实体经济；

**解读：**利率、存款准备金率将成为2015年的政策工具库之一，也就是蕴含着多次降准降息的可能。财政赤字目标虽然由2.1%提高到2.3%，但受去年国发〔2014〕43号的影响，地方融资平台受到抑制，因此需要更为宽松的货币政策进行弥补。故而，降准、降息等利好房地产市场的政策可以期待。

# 金融环境：2015年3月末M1、M2增速回落，人民币贷款余额增速下滑，企业的中长期贷款仍增长乏力；M2增速低于全年12%目标，表明央行释放流动性的速度降低，总体略微偏紧，同时也为第二季度的宽松空间提供条件



- ◆ M1主要反映流动性和经济活跃度；
- ◆ 2010年M1-M2为正值，企业和居民交易活跃，经济景气度上升；
- ◆ 2011-2015年3月M1-M2均为负值，经济运行回落；
- ◆ 2015年3月末，M2同比增长11.6%，M1同比增长2.9%，M1-M2值比去年同期低2.0%，经济景气度不及去年；

### 2010.1-2015.3M2和人民币贷款余额同比增速



注：M1=现金+企事业单位活期存款；  
M2=M1+居民储蓄存款+企业定期存款+信托类存款+其他存款；

- ◆ 2015年3月末M2余额127.53万亿元，同比增长11.6%，较上月末低0.9%，较去年同期低0.5%；M2增速放缓，与全年目标12%仍有一定差距；
- ◆ 人民币贷款余额85.91万亿元，同比增长14%；较上月低0.3%，较去年同期高0.08%；

注：数据来自中国人民银行

**政策环境（全国）：**2015年第1季度楼市利好叠加政策频出，货币政策宽松加码，意在缓解市场下行压力；两会以“支持改善需求”取代“抑制投资需求”，定调今年楼市调控将“因地制宜、分城施策”，强化地方政府调控房地产市场的责任

一月

二月

三月

### 着眼长效机制建设，新政频出助力去库存

2015年开年，中央逐步推进不动产统一登记、土地改革、户籍改革等政策落实，推进长效调控机制建立；另一方面在房地产商品房库存高企，融资难的大背景下，住建部新政频出，利好楼市去库存：

- ◆1月14日住建部发布租赁新政，助力开发商消化库存；
- ◆1月28日住建部出新规：放宽职工提取住房公积金支付房租条件；

### 降准降息齐发力，缓解房地产下行压力

在经济下行压力增大的背景下，央行“节前降准节后降息”，组合发力，释放流动性改善资金面，助力缓解房地产下行压力：

- ◆2月5日起央行降准：下调存款准备金率0.5%；
- ◆2月末央行再降息：3月1日起存贷款利率均下调0.25%；
- ◆不动产统一登记正式实施，首批15个试点城市先行，暂无河南城市；

### 多重新政利好自住和改善需求

3月两会政府工作报告再提稳房产需求，支持促进代替调控抑制；两会后多地公积金贷款政策松绑；月末中央集中出台鼓励措施：

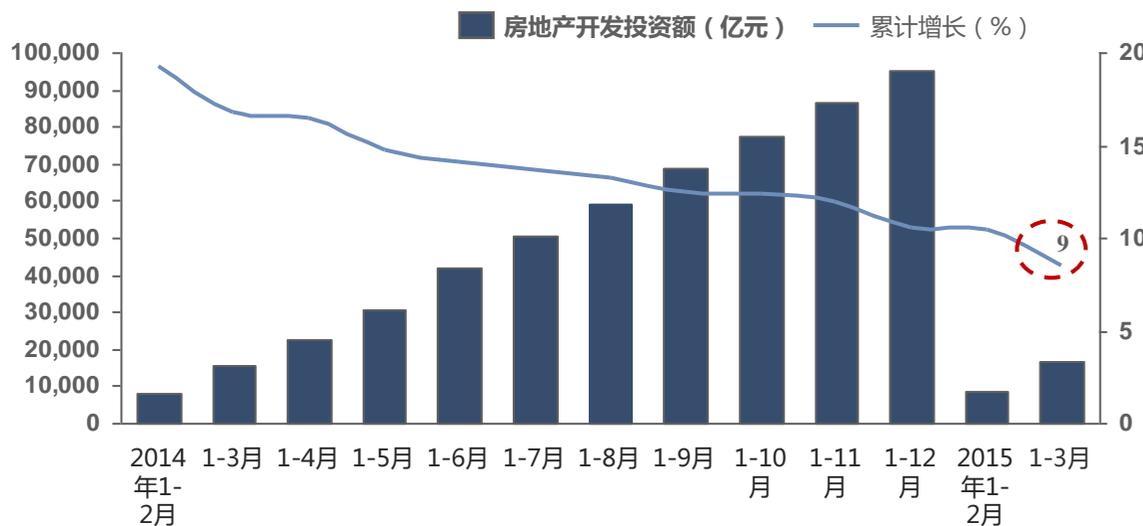
- ◆3月25日两部委发布楼市新政，优化住房及用地供应结构；
- ◆3月30日央行联合住建部、银监会发文下调二套房个贷首付比例；
- ◆3月30日财政部发文：购2年以上普通住房免征营业税；

2015两会后多地公积金政策放宽，提额度、降首付刺激住房需求

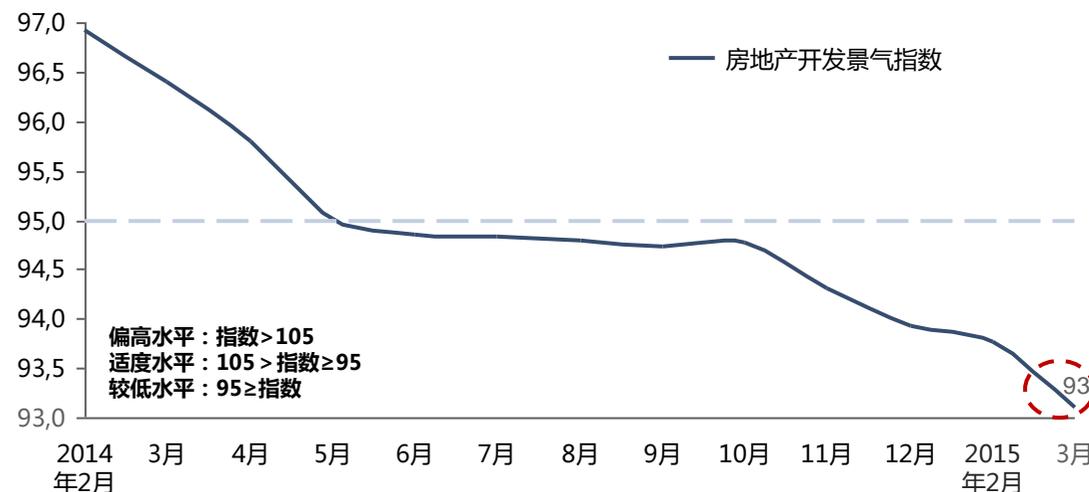
- ◆北京自2月9日起，购买首套自住型商品房的，在贷款额度及住房公积金缴存时间上给与支持；
- ◆株洲3月10日只要借款人家庭是首次申请公积金贷款，即可享受首套房的贷款政策；
- ◆济南3月16日首套自住住房购房贷款已结清，申请购买二套自住住房，执行首套房公积金贷款政策；
- ◆广州3月18日公积金购首套90m<sup>2</sup>以下自住房首付比例两成；
- ◆福建3月20日“闽七条”稳定住房消费，极大使用住房公积金购房支持力度；
- ◆杭州3月24日重启“公积金转商业贴息”贷款方式；
- ◆进入二季度，4月上海、深圳、浙江、郑州等城市在公积金贷款政策方面均作出调整；

**房地产市场：2015年1季度房地产开发投资增速、景气指数、各物业开发投资增速等指标均呈下降趋势，新开工面积增速降幅虽有收窄但仍为负值，表明房地产市场下行压力仍较大**

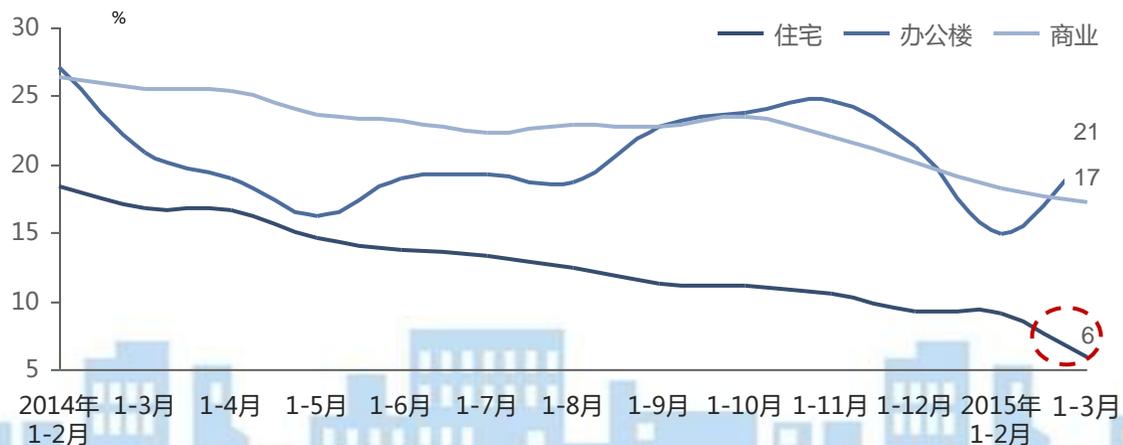
**2014-2015年1-3月房地产开发投资走势图**



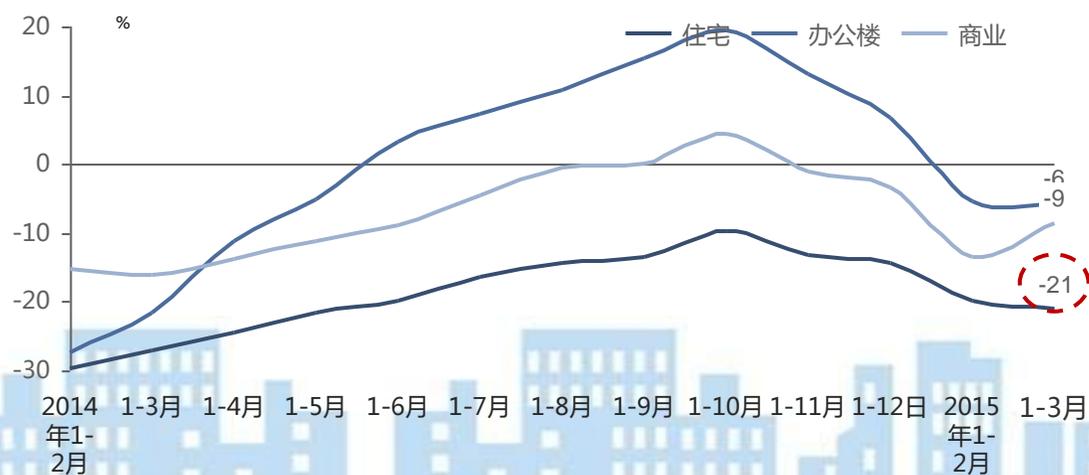
**2014-2015年3月房地产开发景气指数分析**



**2014-2015年1-3月不同类型物业开发投资增速**



**2014-2015年1-3月不同类型物业新开工面积增速**

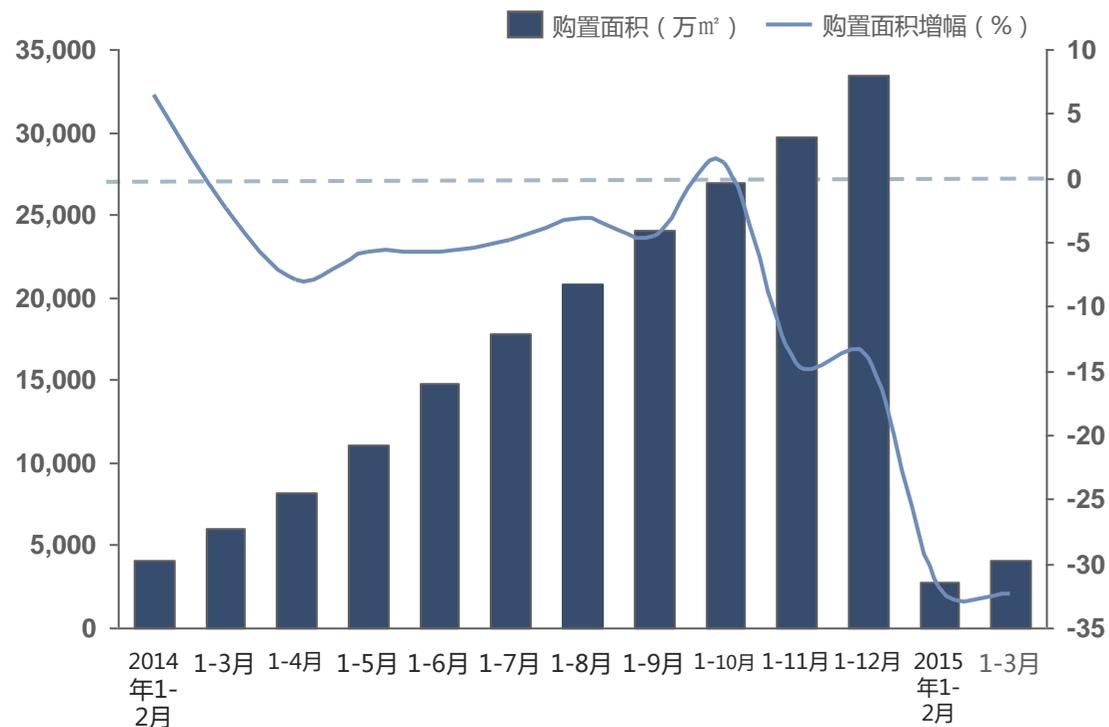


(数据来源：国家统计局)

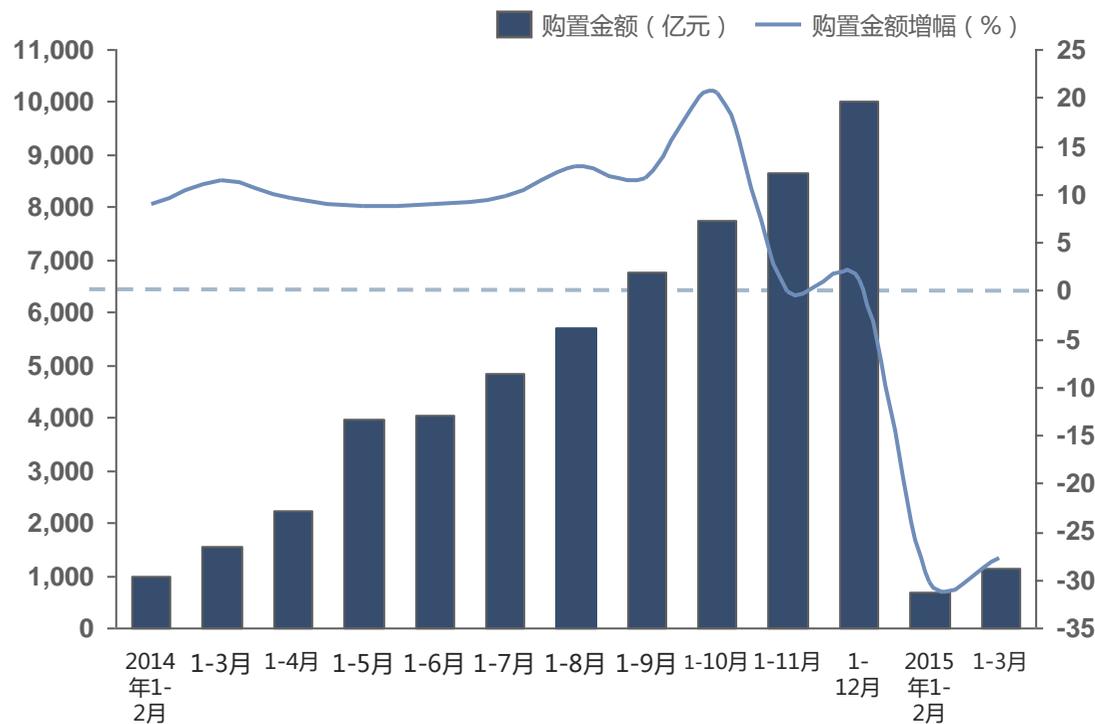
注：右上图按照月度值分析，其余图均按照月度累计值进行分析

**土地购置面积、金额：**2015年1季度受房地产市场下行趋势及资金链紧张影响，房企购地仍较为谨慎，土地购置状况明显偏低，1-3月全国土地购置面积、金额增速分别为-32.4%、-27.8%，均呈现下降趋势，为近两年最低值

**2014-2015年1-3月全国土地购置面积走势图**



**2014-2015年1-3月全国土地购置金额走势图**



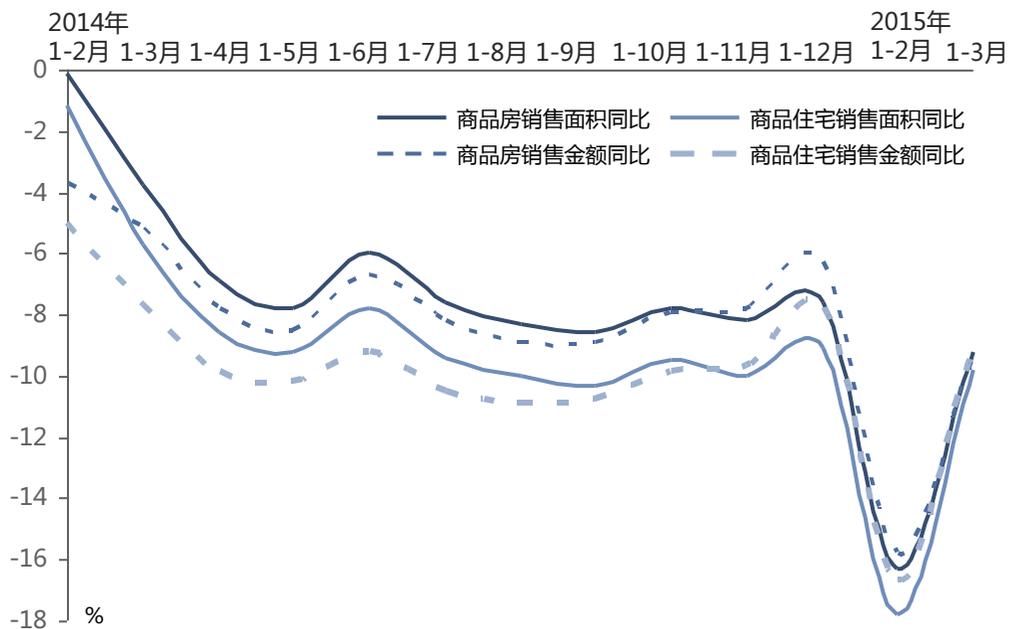
2015年1-3月全国土地购置总面积4051万m²，购置面积增幅-32.4%，同比去年同期下跌30.4%，环比上月下跌0.7%

2015年1-3月全国土地购置总金额1123亿元，购置金额增幅-27.8%，同比去年同期下跌38.8%，环比上月降幅收窄2.4%

(数据来源：国家统计局，均按照月度累计值进行分析)

**商品房、商品住宅销售：第一季度受央行降准、降息等利好政策刺激，1-3月商品房、商品住宅销售同比增速有所回升，3月百城房价增速降幅收窄，但仍均为负值；预计第二季度在楼市新政的刺激下，整体数据将好于一季度**

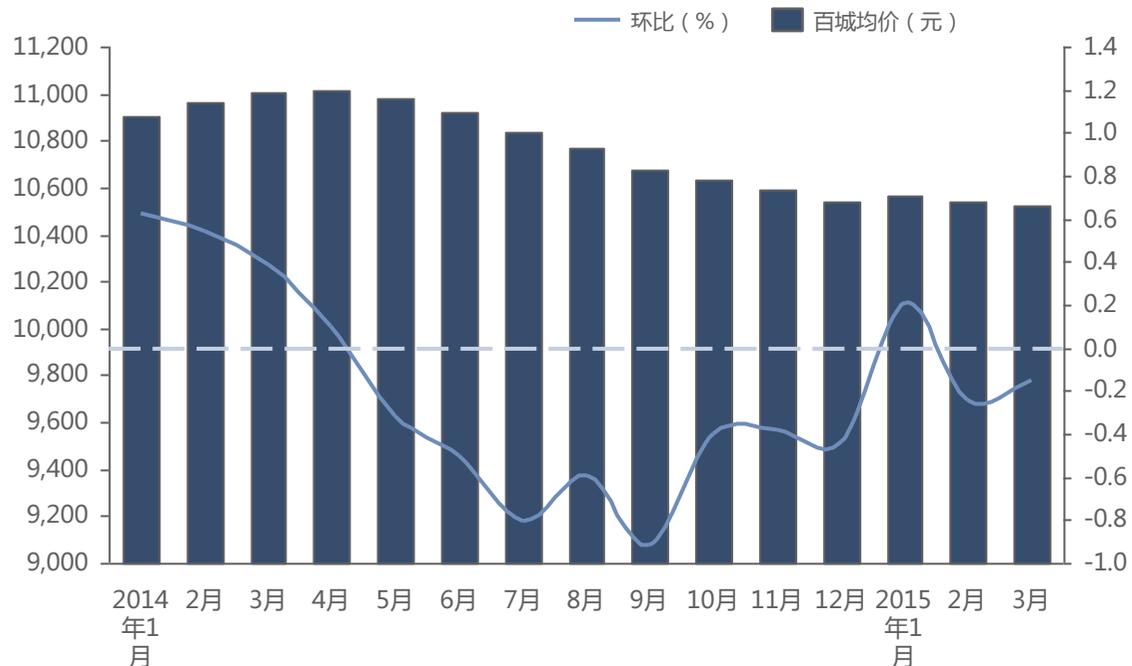
**2014-2015年1-3月商品房、商品住宅销售增长情况**



◆ 2015年1-3月商品房销售面积18254万m<sup>2</sup>，同比下降9.2%；商品房销售金额12023亿元，同比下降9.3%；

◆ 2015年1-3月商品住宅销售面积16079万m<sup>2</sup>，同比下降9.8%；商品住宅销售金额10062亿元，同比下降9.1%；

**2014-2015年3月百城房价走势图**



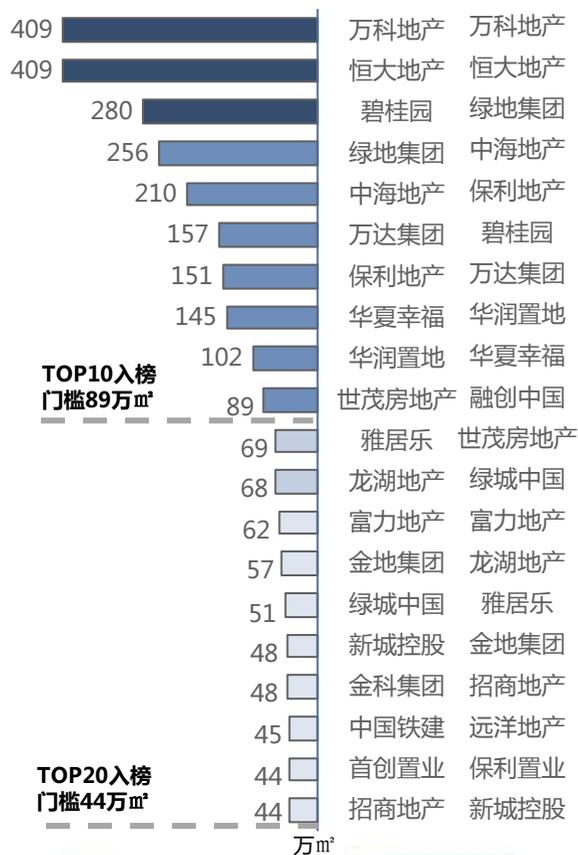
◆ 百城房价从2014年5月起呈现下降趋势，至2015年1月有所回升，但在2015年2月、3月又继续走低；

◆ 2015年3月百城房价10523元/m<sup>2</sup>，环比小幅下跌0.15%，同比下跌4.35%，在330楼市新政刺激下，2季度楼市将会出现反弹趋势；

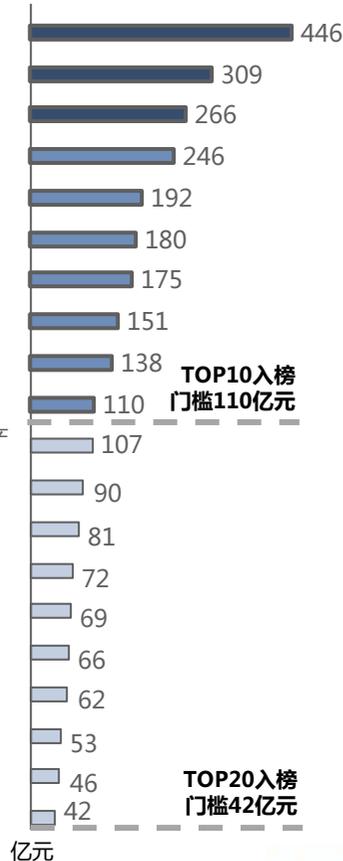
(数据来源：国家统计局)

**市场运行：**2015年1季度销售排名中万科夺得双料冠军，恒大位居第二；销售面积、金额的入榜门槛均有所降低，行业集中度略降；一季度典型房企目标完成率普遍较低，集中在13-15%，超过20%的仅有恒大地产

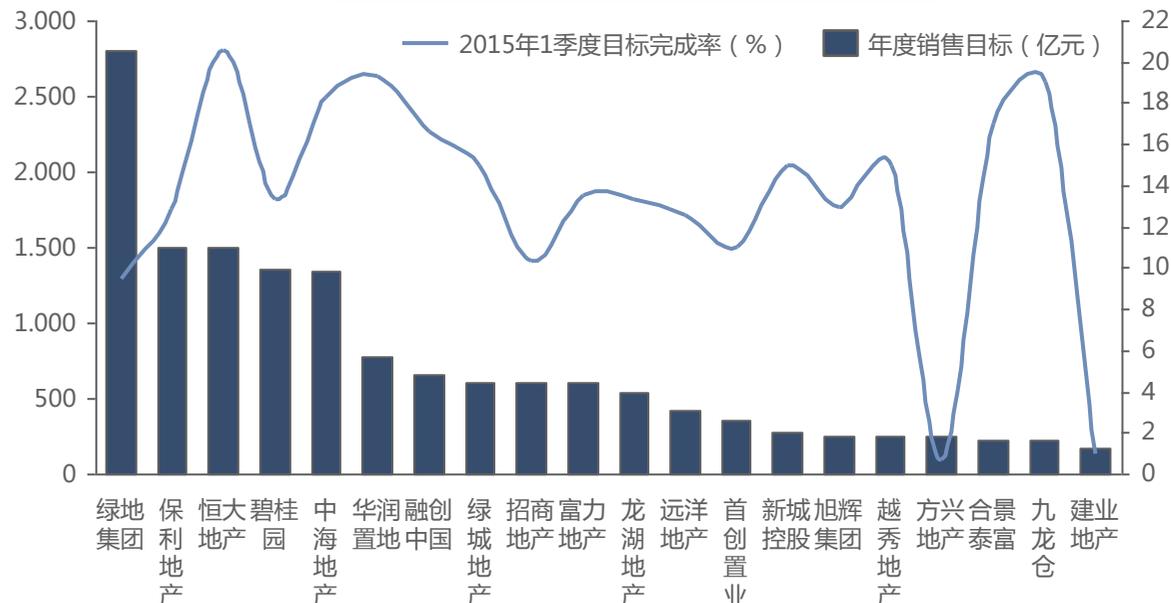
**2015年1季度中国房地产企业销售面积TOP20**



**2015年1季度中国房地产企业销售金额TOP20**



**2015年1季度典型房企目标完成情况**



注：万科无固定目标，世贸房产增长性目标；万科一季度销售金额458亿元，世贸房产106亿元

- ◆2015年1季度万科地产以409.4万m²的销售面积位居榜首，恒大地产以408.7万m²位列第二；销售面积TOP10集中度13%，销售面积集中度与去年基本一致；
- ◆1季度万科地产以446亿元的销售金额位居第一，恒大地产以309亿元位列第二；销售金额TOP10集中度20%，销售金额集中度同比去年略降；
- ◆2015年1季度，尽管政策利好频出，但市场反弹低于预期，房企销售规模普遍下滑，销售面积、金额门槛大幅下降，行业集中度略降；典型房企年度目标完成率多集中于13-15%，仅恒大地产目标完成率较高，为21%；

**2014年与2015年一季度比较分析：金额及面积门槛双双下滑**

销售金额TOP10门槛：117亿元→110亿元    销售金额TOP20门槛：52亿元→42亿元  
 销售面积TOP10门槛：100万m²→89万m²    销售面积TOP20门槛：57万m²→44万m²

**政策环境（郑州）：**河南省公租房“租售并举”有利于政府资金回收、缓解购房压力，但短期内实际意义不大；两会“一带一路”郑州航空港建设上升为国家战略，对于提升航空港区的地位、区域发展均有明显利好；一季度随着央行货币宽松政策的实施，郑州首套房按揭贷款利率基本恢复基准

**2015年第1季度房地产郑州相关政策盘点：**

**①政策方面：河南省公租房“租售并举”今后将全省推行**

**事件：**1月29日省两会上，省政协委员、省住建厅副厅长王国清透露：河南公租房“租售并举”已经开始试点，今后要全省推行：

2014年8月河南省住建厅内部讨论《关于加强公共租赁住房资产管理等若干问题的意见（征求意见稿）》	租期满5年才能购买
	购买5年后才能出售
	出售的套数不得超过项目建设总套数的50%

**②规划方面：“一带一路”路线图发布 郑州航空港区“三个确保”、“六个突破”确定**

**事件：**国家发展改革委、外交部、商务部3月28日联合发布了《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》；

**名词解释：**“一带一路”是“丝绸之路经济带”和“21世纪海上丝绸之路”的简称；

郑州航空港区的重点任务：做到“三个确保”，实现“六个突破”	
“三个确保”	一是确保机场二期工程建成投用
	二是确保客货运吞吐量强势增长
	三是确保全球智能终端研发制造基地基本建成

**③利率方面：2015年1季度各商业银行首套房利率普遍上浮0-5%**

郑州15家银行利率上浮变化一览

序号	银行	首套房利率	二套房利率
		3月份	月份
1	工商银行	上浮5%	上浮10%
2	建设银行	基准利率，上浮5%	上浮5-10%
3	中信银行	基准利率	上浮10%
4	中国银行	基准利率，上浮5%	上浮10%
5	招商银行	基准利率	上浮10%
6	交通银行	基准利率	上浮5-10%
7	郑州银行	上浮10%	上浮20%
8	华夏银行	基准利率	上浮10%
9	浦发银行	基准利率（5万定期存款）	上浮10%
10	农业银行	基准利率	上浮10%
11	光大银行	基准利率	上浮5%
12	兴业银行	基准利率，上浮5%	上浮10%
13	广发银行	上浮20%（仅合作升龙项目）	上浮20%
14	邮储银行	基准利率	上浮10%
15	平安银行	暂停房贷	暂停房贷

注：以上数据为市场调研数据，具体利率上浮情况视各项目情况差异有所不同

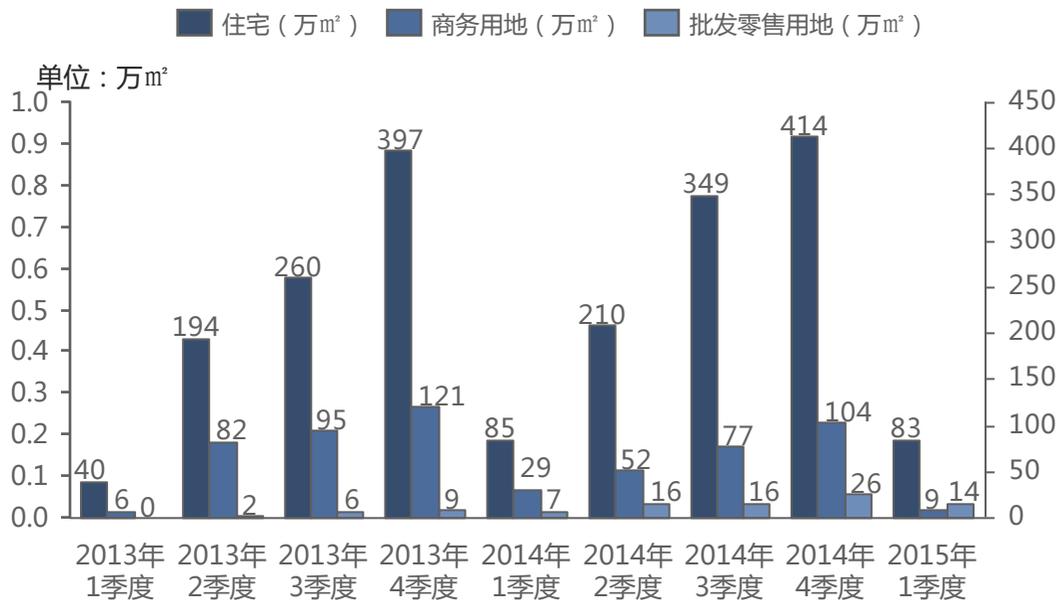
## 郑州土地市场表现

**&郑州市本级：**土地供应106万 $m^2$ ，同比减少13%；成交160万 $m^2$ ，同比减少22%；土地单价508万/亩，同环比均明显增加；

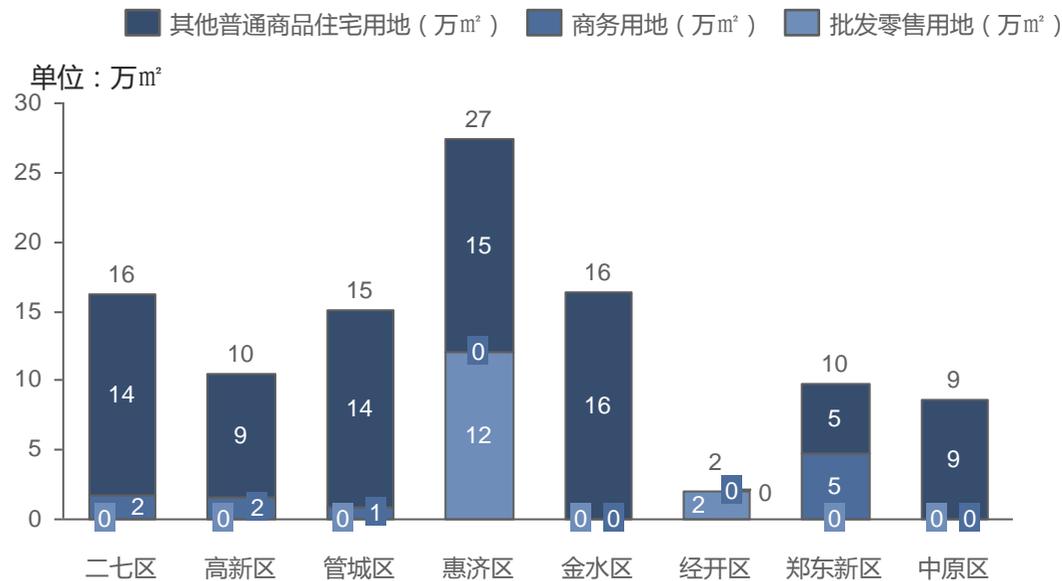
**&郑州周边县市：**供应211万 $m^2$ ；成交182万 $m^2$ ；供应及成交均以新郑为首，供应79万 $m^2$ ，成交95万 $m^2$ ；

# 土地供应：2015年1季度郑州市土地供应量同比减少13%，环比下降明显；供应区域主要集中在惠济区、金水区、二七区及管城区，经开区土地供应最少

## 2013-2015年1季度郑州市土地供应分析



## 2015年1季度郑州市土地供应区域及类型分析

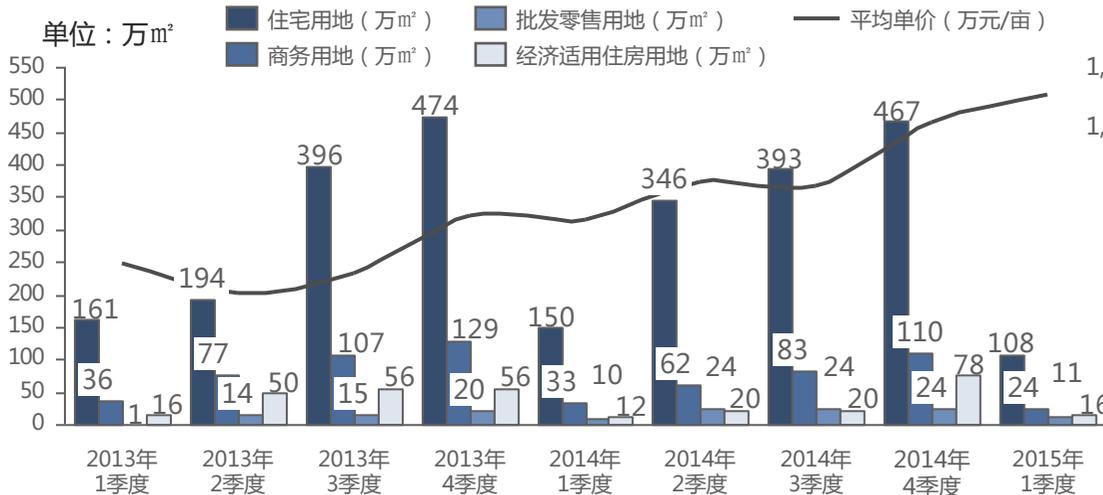


- 2015年1季度土地供应106万m<sup>2</sup>，同比减少13%；
- 2015年1季度住宅土地供应区域最多的为惠济区，共27万m<sup>2</sup>，占1季度总供应的25%，经开区供应最少，仅2万m<sup>2</sup>；
- 2015年1季度土地供应类型仍以其他普通商品住房为主，共83万m<sup>2</sup>，占1季度总供应量的78%；商务用地供应9万m<sup>2</sup>，占8%；批发零售用地供应14万m<sup>2</sup>，占13%；

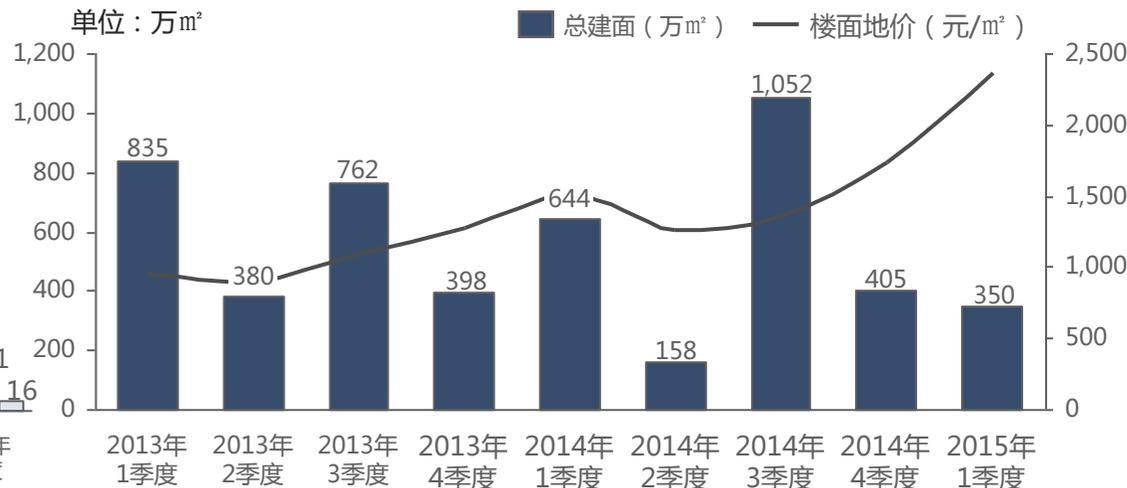
备注：以上统计数据区域仅限于市内八区，数据来源于中国土地市场网

# 土地成交：2015年1季度土地成交量整体呈下降趋势，同比减少22%，环比下降明显；成交单价为508万/亩，同环比均增加明显；土地成交区域主要集中在二七区（鑫苑鑫家项目用地），占总成交量28%

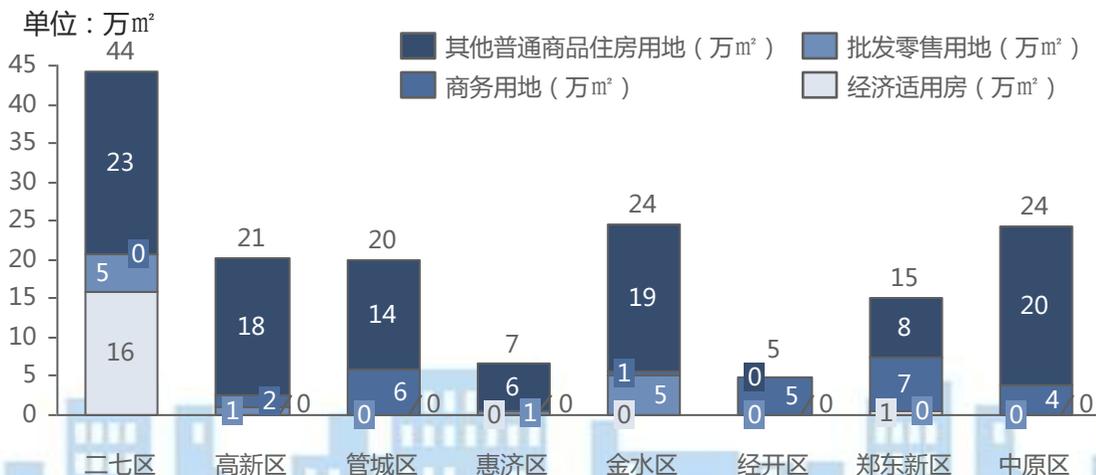
## 2013-2015年1季度郑州市土地成交量价分析



## 2013-2015年1季度总建面、楼面地价月度走势



## 2015年1季度郑州市土地成交区域分析

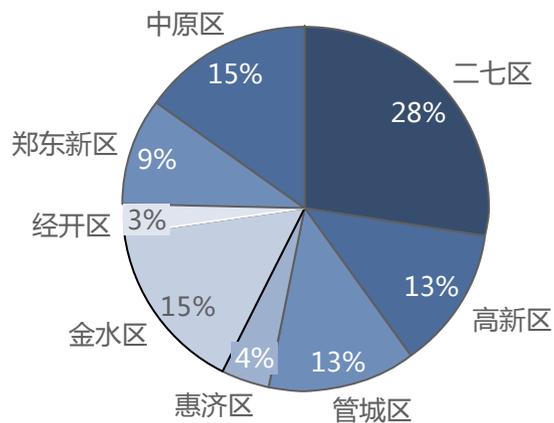


- 2015年1季度土地成交160万m<sup>2</sup>，同比减少22%，土地成交单价508万元/亩，同环比增加61%；近三年土地成交单价呈稳步上升趋势；
- 2015年1季度土地成交区域最多的为二七区，共44万m<sup>2</sup>，占1季度总成交量的28%；经开区和惠济区成交量较少，合计仅12万m<sup>2</sup>；
- 2015年1季度成交总建面350万m<sup>2</sup>，同比减少46%；楼面地价达2363元/m<sup>2</sup>，同比增长57%，环比增长37%；同地价保持一致，楼面价呈整体上升趋势；

备注：以上统计数据区域为市内八区，数据来源于中国土地市场网

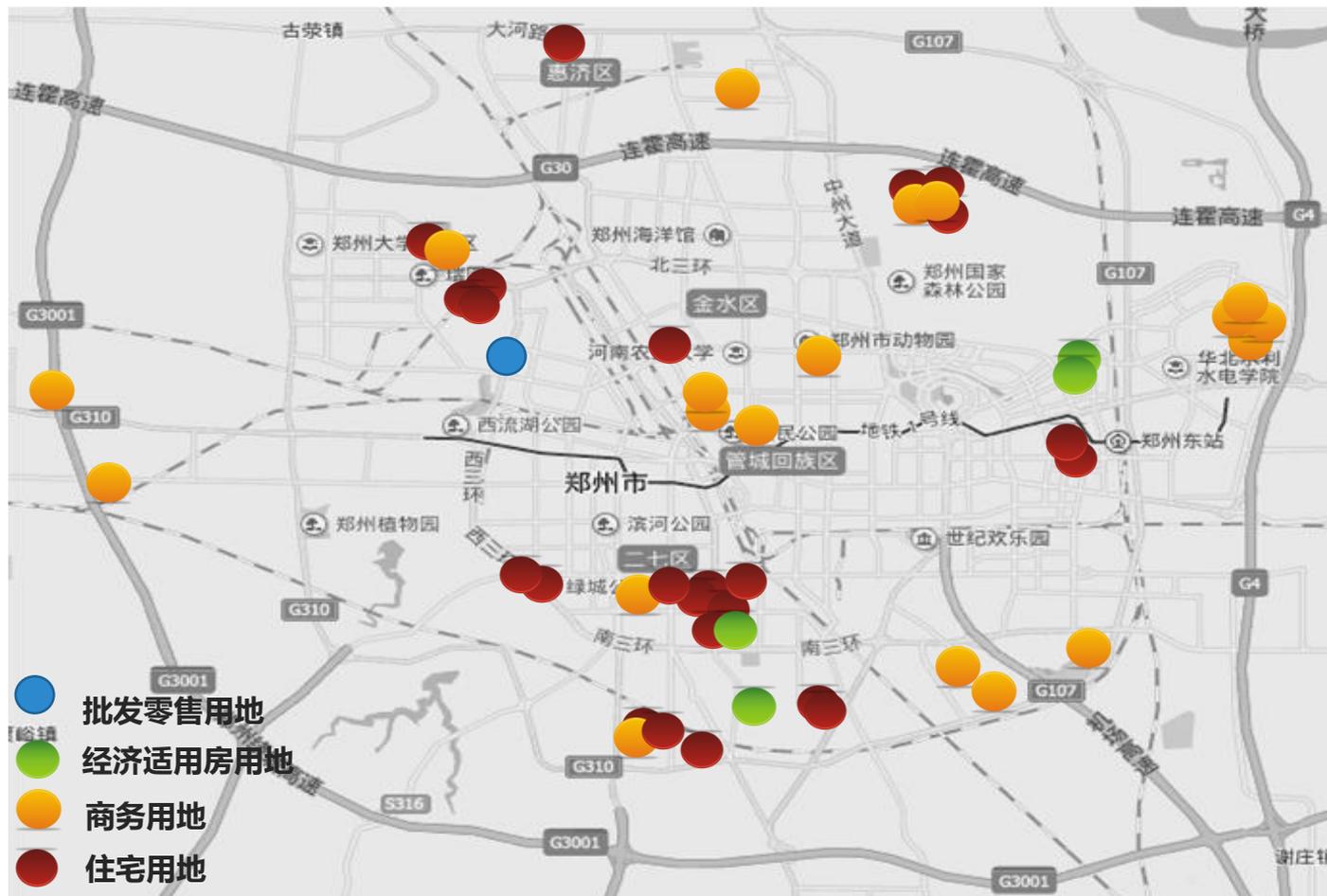
**土地成交**：1季度成交土地共计47宗，成交面积160万m<sup>2</sup>，成交区域主要集中于二七区，占总成交量的28%，经开区和惠济区成交量较少；成交土地多分布于三环沿线和三环外边郊区域

## 2015年1季度郑州市区域成交面积分析



区域	面积 (万m <sup>2</sup> )	宗数 (个)
二七区	44	10
高新区	21	6
管城区	20	6
惠济区	7	2
金水区	24	9
经开区	5	1
郑东新区	15	8
中原区	24	5
综合	160	47

## 2015年1季度郑州市成交地块分布图



备注：以上统计数据区域为市内八区，数据来源于中国土地市场网

**典型地块：**成交总价地王位于高新区月季街南、垂柳路西，为恒大地产9.6亿摘下，楼面地价3121元/m<sup>2</sup>；金水区单价地王位于农业路北、铁西路西地块，楼面地价高达4595元/m<sup>2</sup>；管城区永威城项目市场关注度较高



➤ **成交总价地王：**位于月季街南、垂柳路西，占地132亩，于2015年2月2日被恒大地产以9.6亿摘下，项目案名为恒大翡翠华庭，城市展厅于4月12日正式开放，目前处于前期咨询阶段；

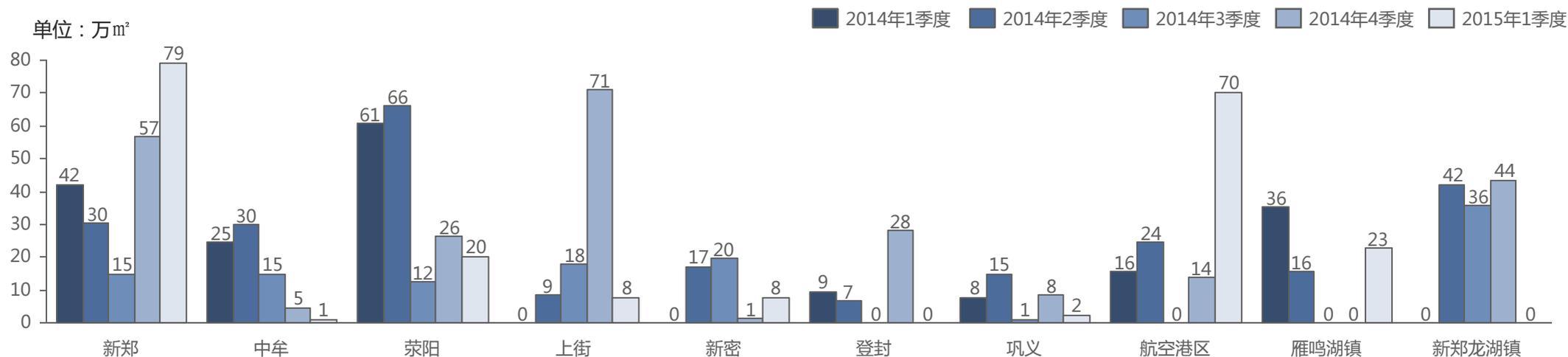
➤ **金水区单价地王：**位于农业路北、铁西路西，占地89亩，以9.5亿被亚星集团旗下的郑州新合润置业有限公司摘得，楼面地价达4595元/m<sup>2</sup>，为区域单价地王；  
地块现状：为政府储备地块，城镇住宅用地，无安置；项目目前还未投资建设，地块内部仍为荒地；紧邻农业路，北临正商恒钻，西为京广快速线；

➤ **永威城项目地块：**位于新州路南、青山路东，永威城项目，规划为南区大型城市综合体，定位为南区高端品质项目，目前永威系列项目推广力度大，关注度较高

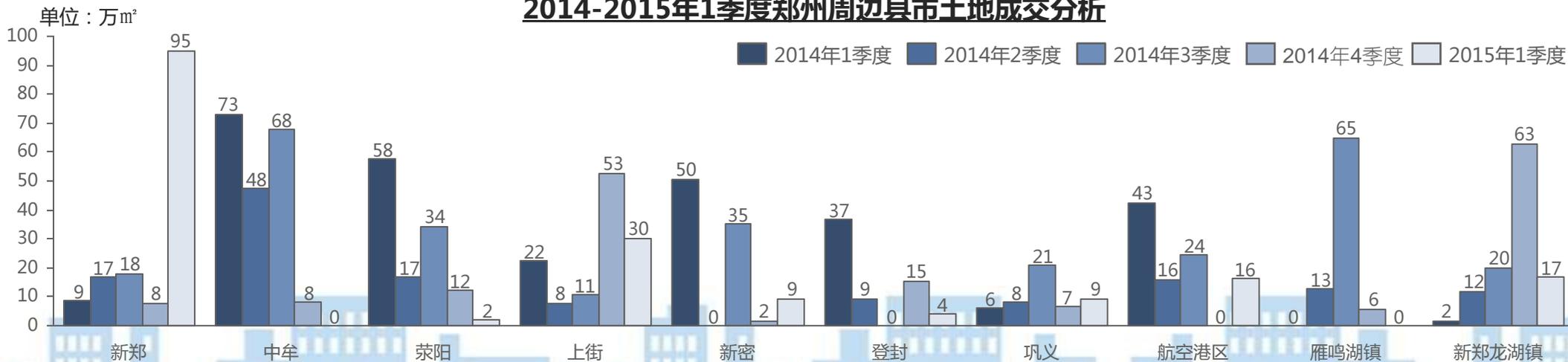
日期	区域	地理位置	土地用途	面积(亩)	竞得人	成交总价(万元)	成交单价(万元/亩)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	目前现状	特点
2015-2-2	高新区	月季街南、垂柳路西	其他普通商品住房用地	132	恒大地产集团郑州有限公司	96133	728	3121	项目为恒大翡翠华庭，城市展厅在高新区瑞达路4.12已对外开放	成交总价最高，郑州2015年首块地王
2015-3-5	金水区	农业路北、铁西路西	其他普通商品住房用地	89	郑州新和润置业有限公司	95143	1072	4595	场地内荒草多，尚未动工	金水区单价地王
2015-3-17	管城区	新州路南、青山路东	其他普通商品住房用地	68	河南永威置业有限公司	22369	331	1419	地块为永威城项目，规划占地1000亩，景观示范区已做好	规划为城市综合体，定位为南区高端品质项目
2015-3-17	管城区	新州路南、郑新大道东	其他普通商品住房用地	93		30591	330	1416		

# 郑州周边县市土地供应及成交：2015年1季度郑州周边县市土地供求同比表现不一，仅新郑同比供求双涨；共计供应211万m<sup>2</sup>（为市内八区土地供应2倍），同比上涨8%；成交182万m<sup>2</sup>（较市内八区高14%），同比减少39%

## 2014-2015年1季度郑州周边县市土地供应分析



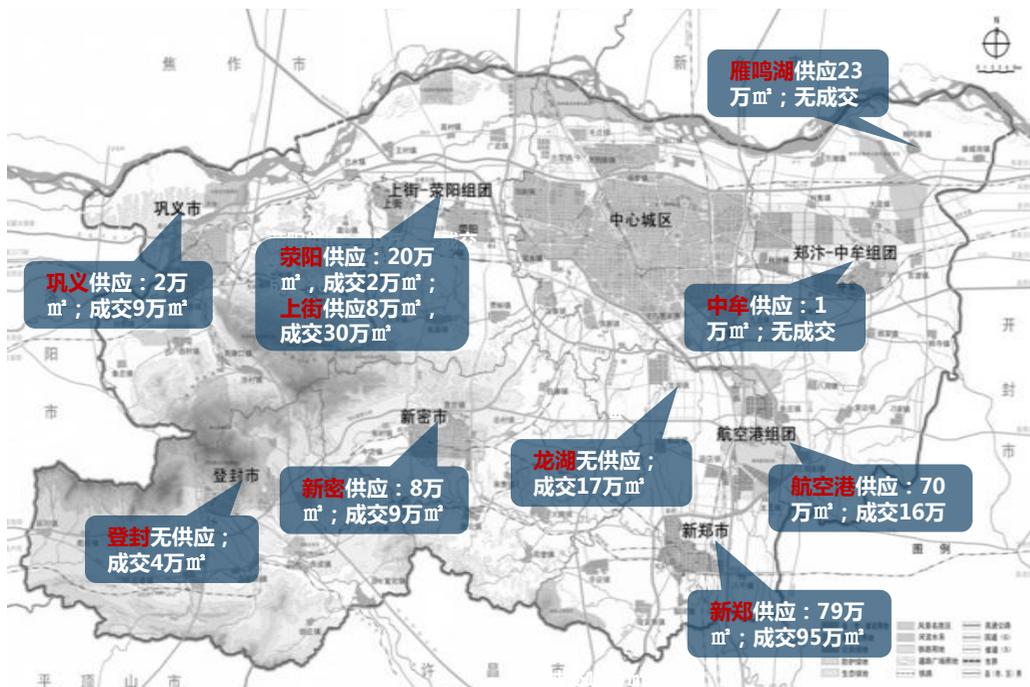
## 2014-2015年1季度郑州周边县市土地成交分析



备注：以上统计数据来源于中国土地市场网

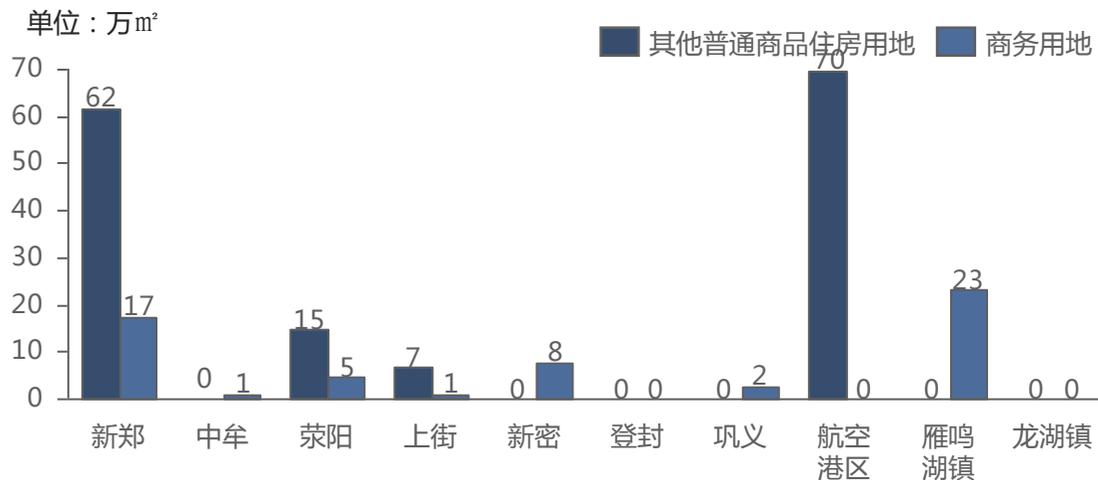
**郑州周边县市土地供求分布：1季度郑州周边县市土地供应以新郑、航空港区为主（新郑供应79万m<sup>2</sup>，航空港区70万m<sup>2</sup>），占总供应量的71%；土地成交以新郑为主（成交95万m<sup>2</sup>），占总成交量52%**

### 2015年1季度郑州周边县市土地供求分布

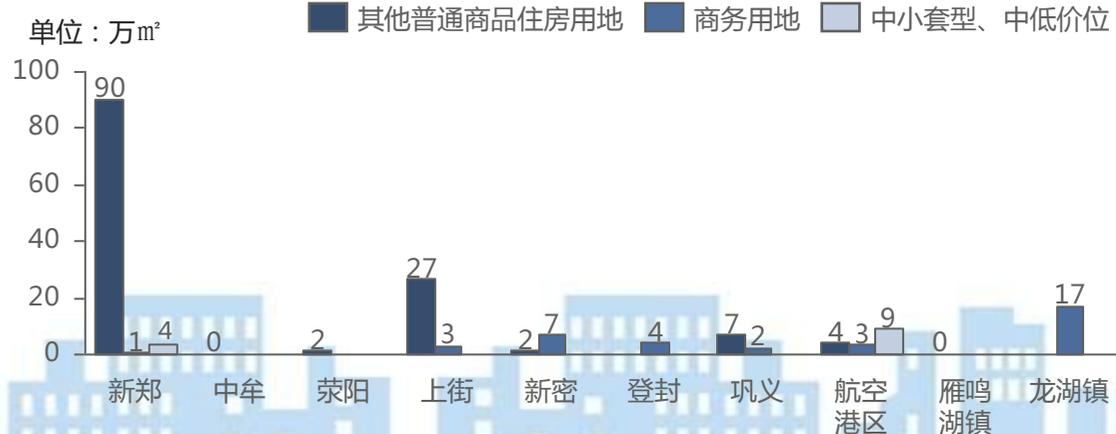


数据来源：中国土地市场网（巩义、中牟、上街、荥阳、登封、新密、新郑、龙湖镇和航空港）

### 郑州周边县市2015年1季度土地供应分析



### 郑州周边县市2015年1季度土地成交分析



## 郑州商品房市场表现

**&商品房：**供应275万m<sup>2</sup>，销量196万m<sup>2</sup>，同比增加27%；均价8825元/m<sup>2</sup>，同比下降9%；

**&商品住宅：**供应176万m<sup>2</sup>，销量163万m<sup>2</sup>，同比增加37%；均价8246元/m<sup>2</sup>，同比下降4%；

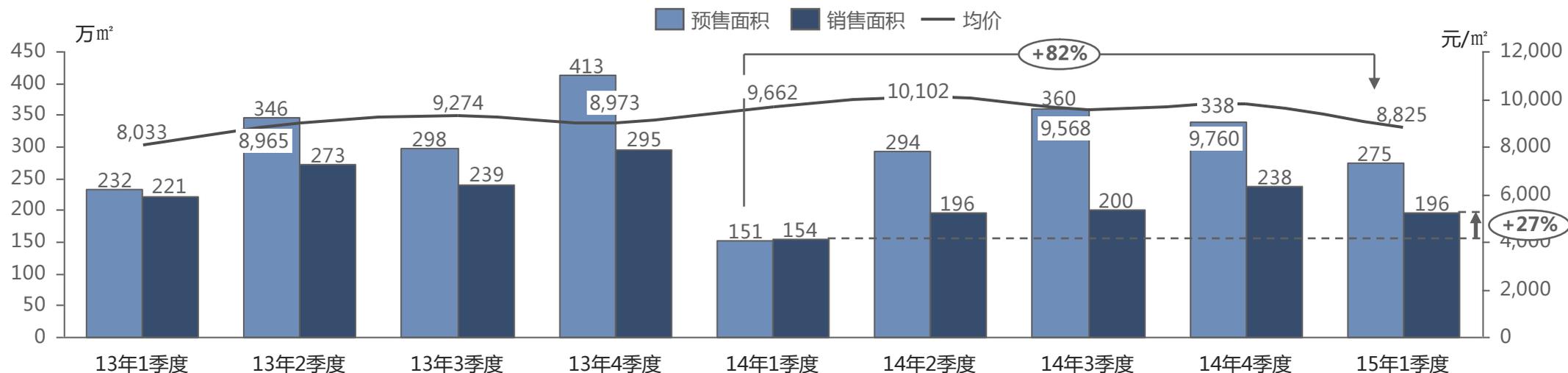
**&商业市场：**供应37万m<sup>2</sup>，销量10万m<sup>2</sup>，同比增加38%；均价19130元/m<sup>2</sup>，同比下降6%；

**&办公市场：**供应19万m<sup>2</sup>，销量18万m<sup>2</sup>，同比减少35%；均价10010元/m<sup>2</sup>，同比下降15%；

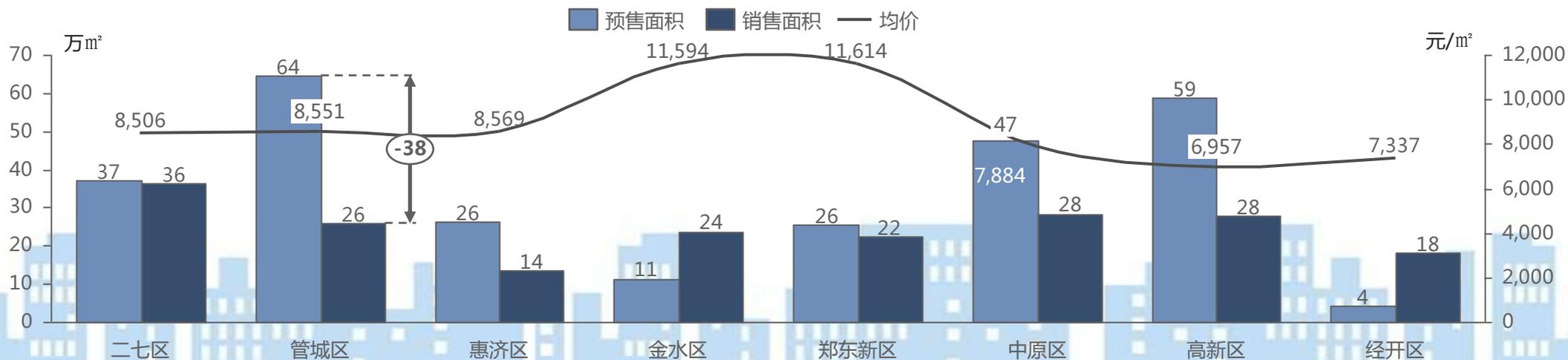
数据部分涵盖郑州市内八区，来源于郑州房管局备案数据，相较于市场实际销售情况，具有一定的滞后性，仅供参考

**商品房市场：** 2015年1季度商品房“环比供销双减，但同比供销量同增，价格小幅下降”；供应275万m<sup>2</sup>，销售196万m<sup>2</sup>，供求比1.4；均价8825元/m<sup>2</sup>，环比下降10%，价格走低，市场仍面临下行压力；1季度各区域销量以二七区领先，中原区、高新区其次，而管城、中原及高新区严重供过于求，去化压力大

**2013-2015年1季度郑州市商品房供销价分析**



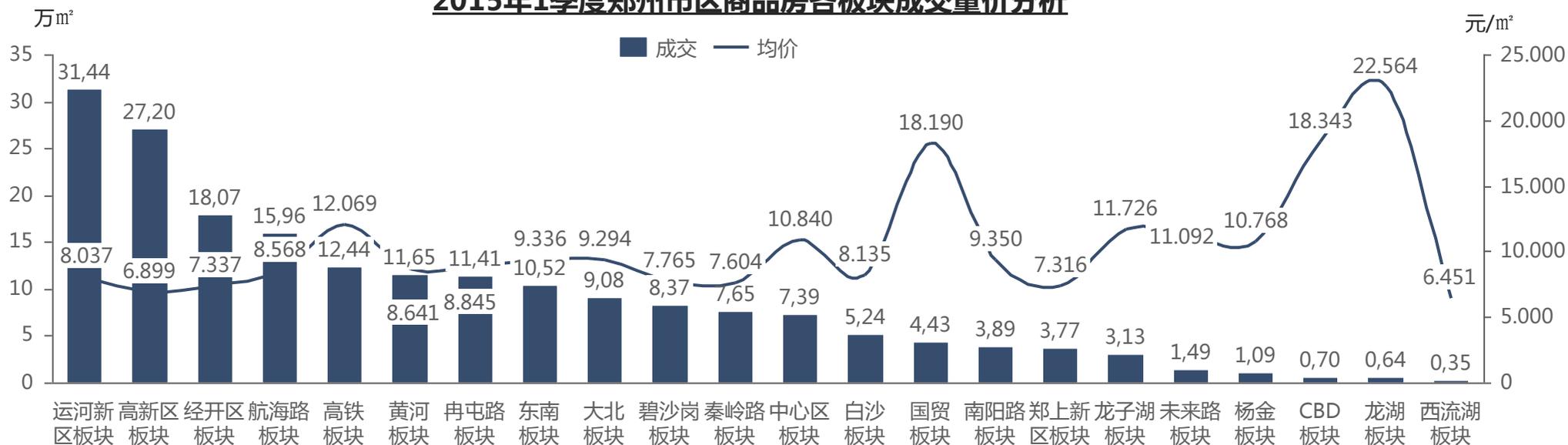
**2015年1季度郑州市八区商品房供销价分析**



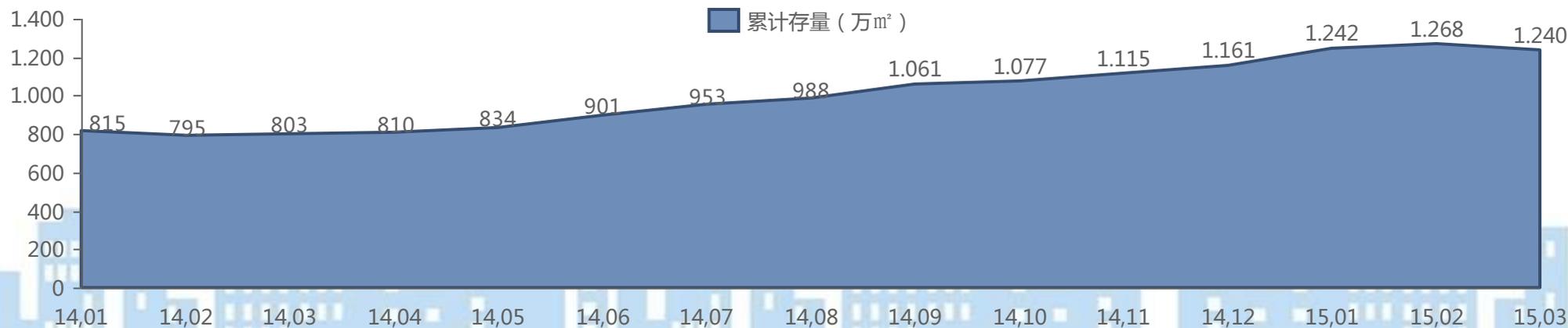
注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

**商品房市场：2015年1季度运河新区、高新区板块销量领先，运河新区板块绿都紫荆华庭备案量较大，高新区板块以万科城、新芒果春天、翰林国际城、公园道1號为主；截止3月，商品房库存量有所回落，但依旧处于高位，目前库存总量为1240万m<sup>2</sup>，约需17个月时间去化**

**2015年1季度郑州市区商品房各板块成交量价分析**



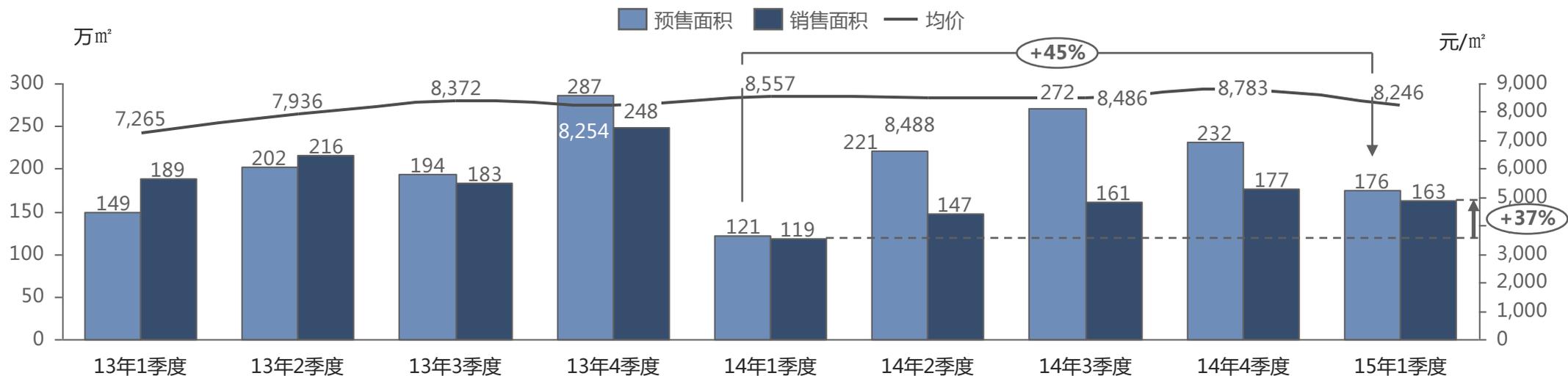
**郑州市商品房累计存量分析**



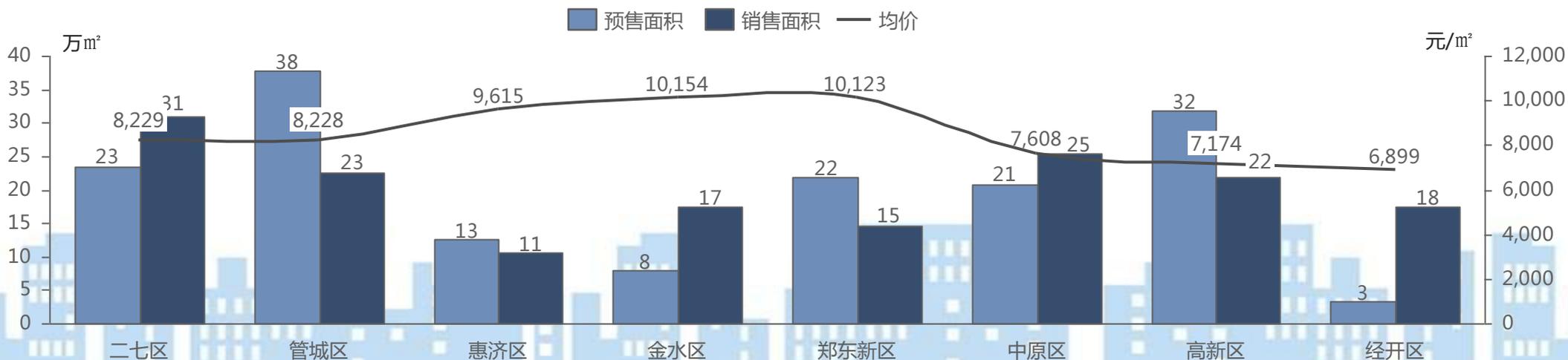
注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

**商品住宅市场：** 2015年1季度商品住宅表现与商品房基本一致，整体看“环比供销双减，但同比供销量同增，价格小幅下降”；供应176万m<sup>2</sup>，销售163万m<sup>2</sup>，供求接近均衡；均价8246元/m<sup>2</sup>，环比下降6%；数据表现略好于去年同期，但实际市场不容乐观；1季度各区域销量以二七区领先、中原区次之，管城、高新区明显供大于求

**2013-2015年1季度郑州市商品住宅供销价分析**



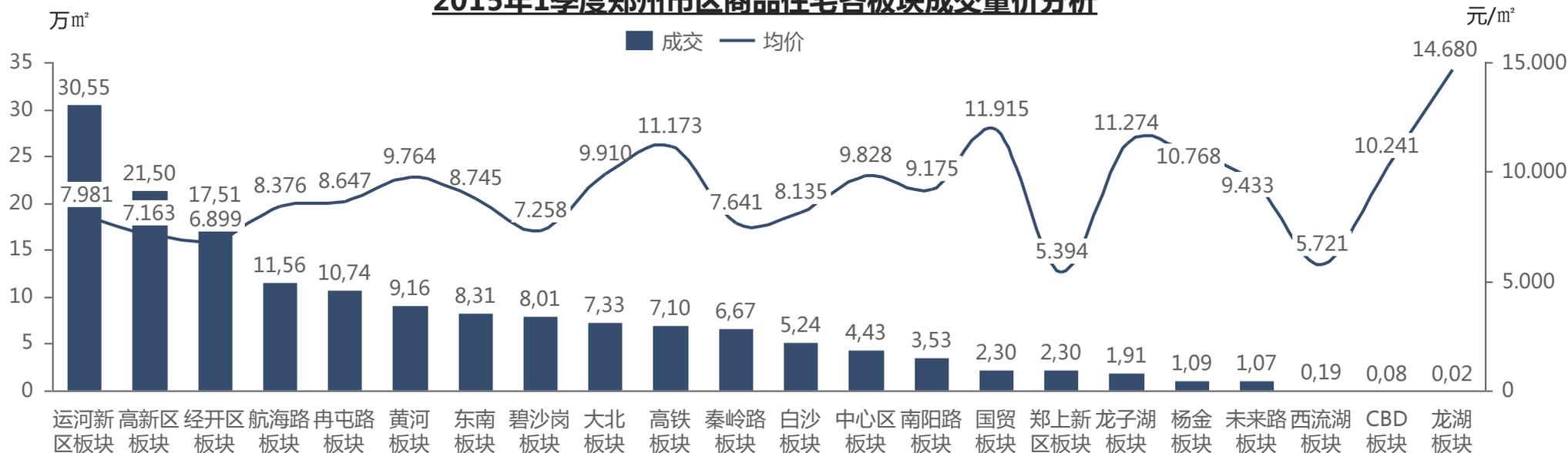
**2015年1季度郑州市八区商品住宅供销价分析**



注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案数据，其中住宅数据不包含经济适用房

**商品住宅市场：**2015年1季度运河新区板块为住宅市场成交主力板块，其次为高新区板块，龙湖板块仅银河丹堤项目备案，均价最高，14680元/m<sup>2</sup>；商品住宅库存3月开始回落，目前库存总量为369万m<sup>2</sup>，约需7个多月时间去化

**2015年1季度郑州市区商品住宅各板块成交量价分析**



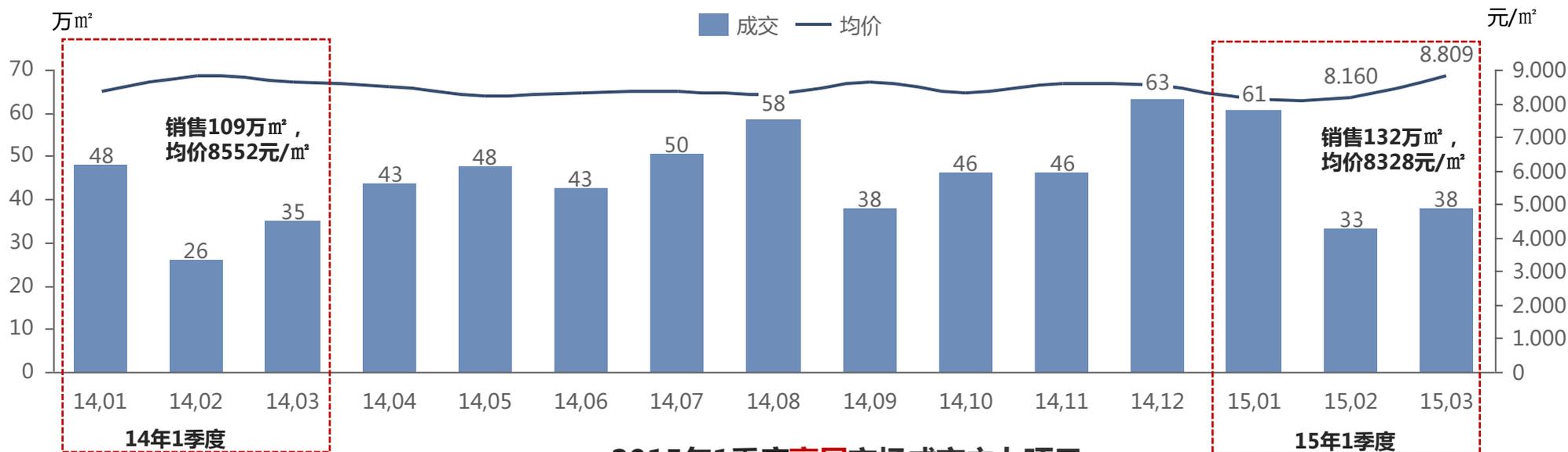
**郑州市商品住宅累计存量分析**



注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

**商品住宅市场——高层类**：2015年1季度郑州市区高层产品总成交132万m<sup>2</sup>，同比增加21%，均价8328元/m<sup>2</sup>，同比微降3%；主要为运河新区板块绿都紫荆华庭、锦绣山河、绿地滨湖国际城项目成交

2014.1-2015.3月郑州市区**高层**成交量价分析



2015年1季度**高层**市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m <sup>2</sup> )	套数	金额 (万元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	绿都紫荆华庭	运河新区板块	133675	1407	105509	7893
2	锦绣山河	运河新区板块	81019	893	61999	7652
3	绿地滨湖国际城	运河新区板块	63108	591	53036	8404
4	建业春天里	白沙板块	50010	464	37429	7484
5	和昌湾景国际	秦岭路板块	45711	574	38870	8504

注：13层以上（含13层）备案产品，除去经适房

（数据来源：郑州房管局备案）

**商品住宅市场——洋房类：**2015年1季度郑州市区洋房产品同比销量增加，价格基本持平，共销售9.4万m<sup>2</sup>，同比增加58%，均价9923元/m<sup>2</sup>，同比基本持平；黄河板块、冉屯路板块为成交主力区域

**2014.1-2015.3月郑州市区洋房成交量价分析**



**2015年1季度洋房市场成交主力项目**

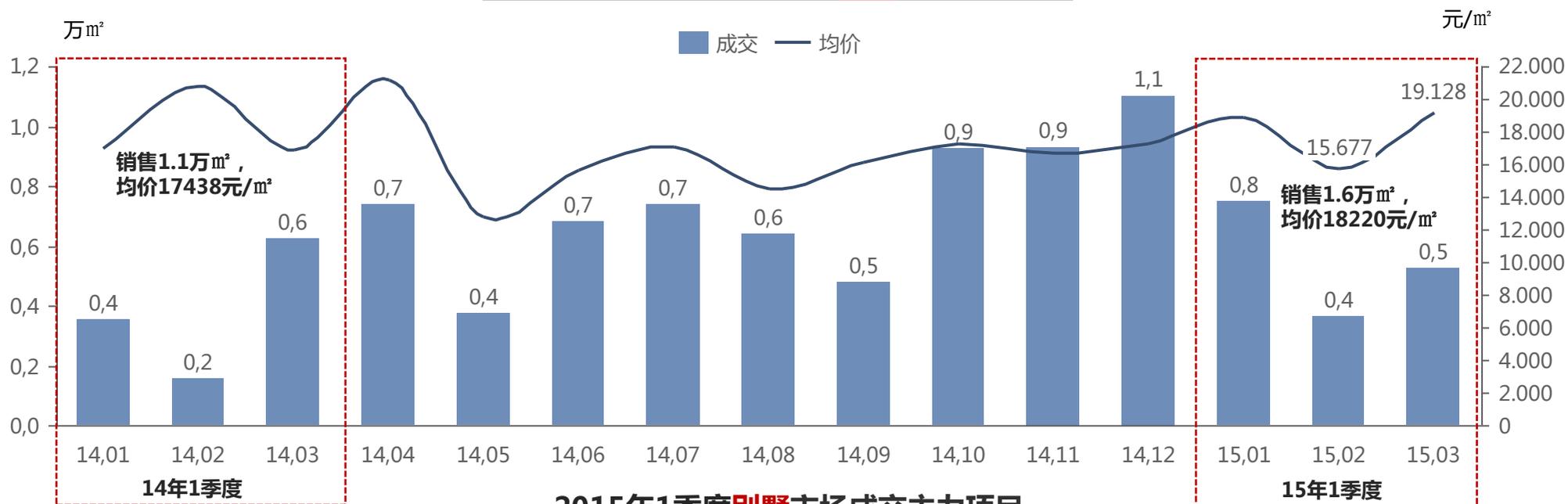
排名	项目名称	板块	面积 ( m <sup>2</sup> )	套数	金额 ( 万元 )	均价 ( 元/m <sup>2</sup> )
1	正弘澜庭叙	黄河板块	30102	271	28910	9604
2	保利海上五月花	黄河板块	8265	61	10545	12759
3	正商花语里	冉屯路板块	6001	64	5575	9290
4	正商金域世家	冉屯路板块	5539	42	6211	11212
5	天伦庄园	黄河板块	3620	20	4476	12365

注：6-12层备案产品，除去经适房

(数据来源：郑州房管局备案)

**商品住宅市场——别墅类：2015年1季度郑州别墅产品同比量升价涨，总成交1.6万m<sup>2</sup>，同比增加45%，均价18220元/m<sup>2</sup>，同比上涨4%；杨金板块鸿园项目销量居首**

**2014.1-2015.3月郑州市区别墅成交量价分析**



**2015年1季度别墅市场成交主力项目**

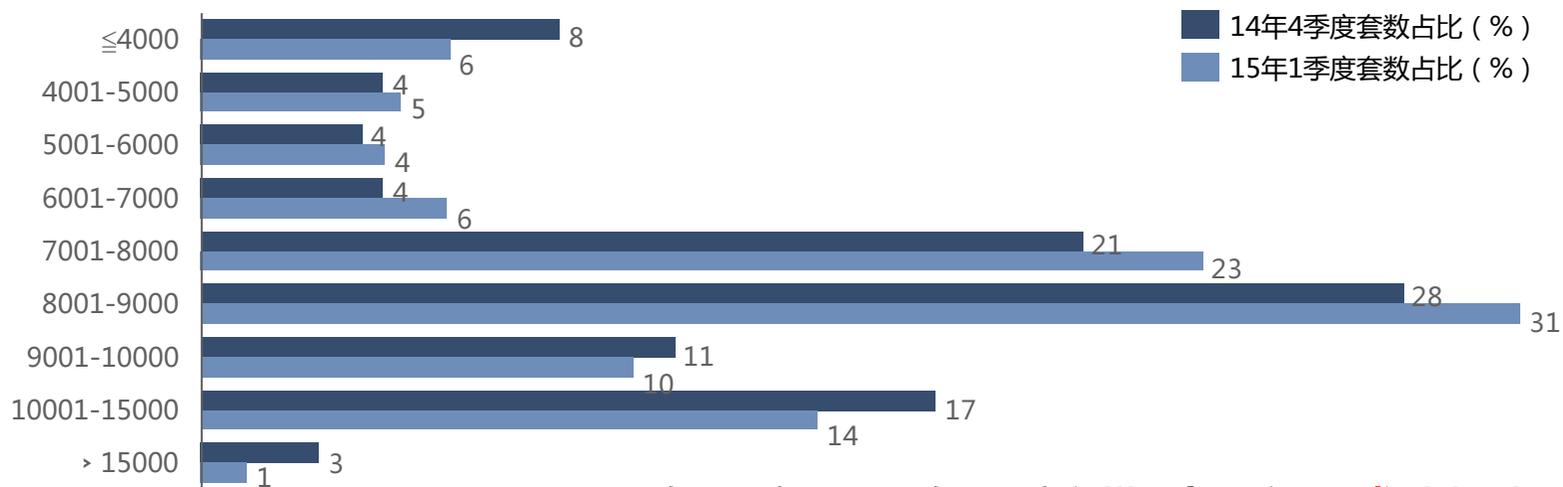
排名	项目名称	板块	面积 ( m <sup>2</sup> )	套数	金额 ( 万元 )	均价 ( 元/m <sup>2</sup> )
1	鸿园	杨金板块	2843	7	5313	18688
2	普罗旺世	大北板块	2813	8	5042	17924
3	建业春天里	白沙板块	2399	7	5204	21692
4	怡丰森林湖	黄河板块	1683	8	2929	17403
5	伍號院	运河新区板块	1503	5	2070	13772

注：5层以下（含5层）备案产品，除去经适房

（数据来源：郑州房管局备案）

**商品住宅成交结构：**2015年1季度，商品住宅成交单价段集中在7000-9000元/m<sup>2</sup>，其套数占比达54%，环比增加5%，10000元/m<sup>2</sup>以上价格的占比明显下降；市场以90m<sup>2</sup>以下首置面积段为主，成交88.3万m<sup>2</sup>，环比增加11%，改善类面积段成交减弱

**2014年4季度、2015年1季度郑州市商品住宅单价段对比分析**



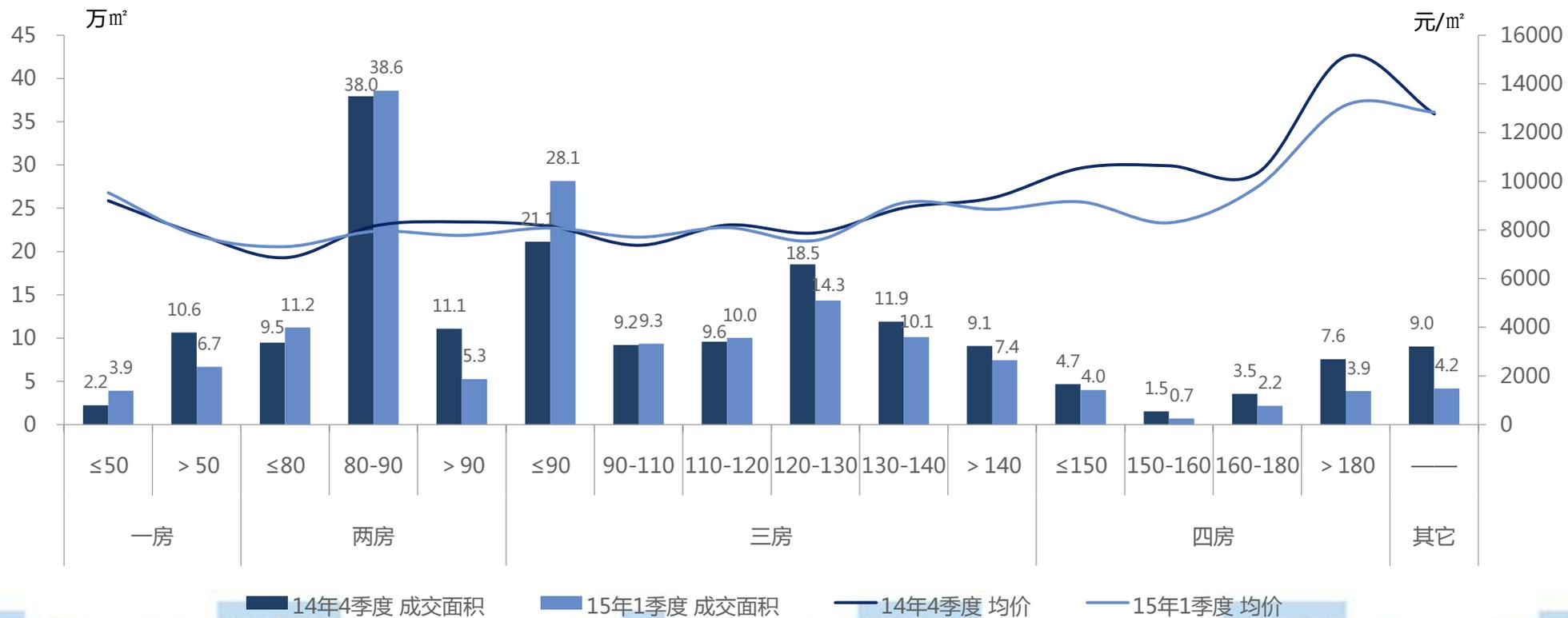
**2014年4季度、2015年1季度郑州市商品住宅需求对比分析**



注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案数据，其中住宅数据不包含经济适用房

**商品住宅成交结构：**2015年1季度，80-90m<sup>2</sup>两房及90m<sup>2</sup>以下小三房销量明显增加，大面积户型成交环比有所下降，市场仍以小户型刚需产品成交为主；140m<sup>2</sup>以下小户型面积段价格小幅波动，整体平稳，140m<sup>2</sup>以上户型均价出现下滑

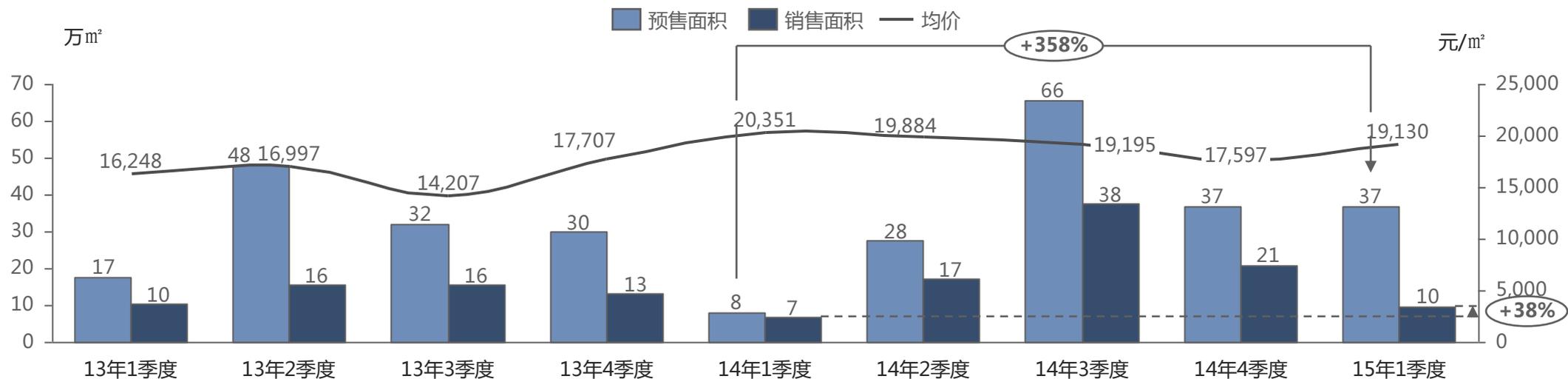
**2014年4季度、2015年1季度郑州市商品住宅成交细分面积段对比分析**



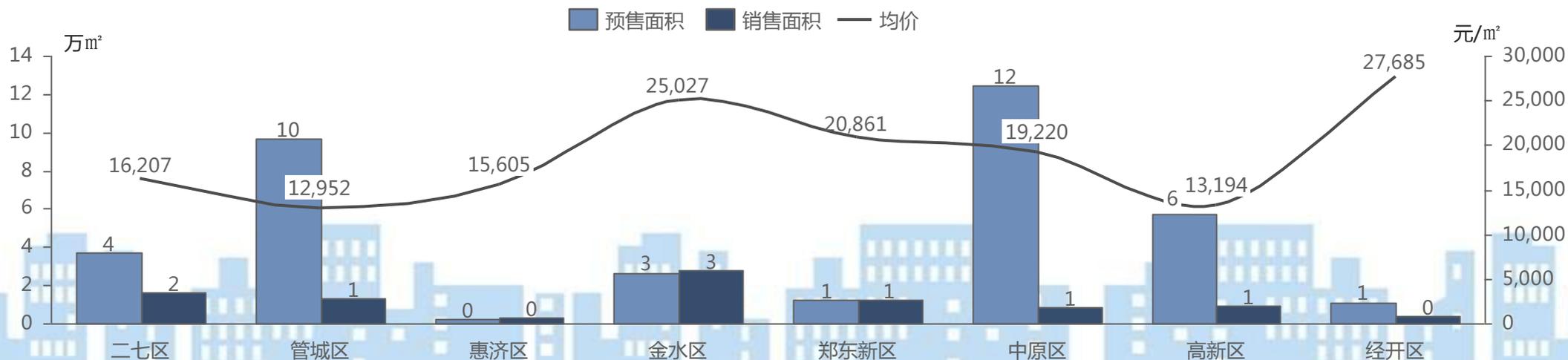
注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案数据，其中住宅数据不包含经济适用房

**商业市场：** 2015年1季度商业市场严重供大于求，供求比3.7；环比供应持平、销量减少，同比供应大增，销量微增；共计供应37万m<sup>2</sup>，销售10万m<sup>2</sup>；均价19130元/m<sup>2</sup>，环比上涨9%，同比下降6%；中原、管城及高新区供销差极大，呈明显供过于求态势

### 2013-2015年1季度郑州市商业用房供销价分析



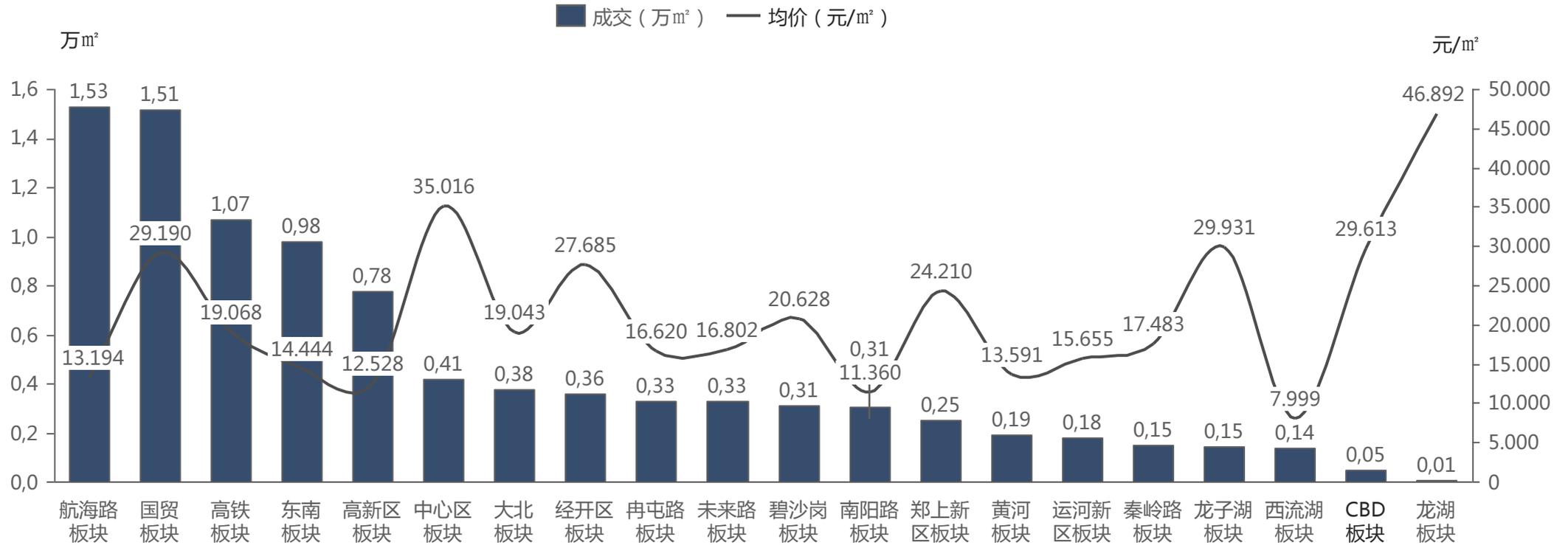
### 2015年1季度郑州市八区商业用房供销价分析



注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

**商业市场：**2015年1季度航海路、国贸板块为商业市场成交主力板块，销量均在1.5万m<sup>2</sup>以上，其次高铁板块销售1.07万m<sup>2</sup>，其余板块成交量均低于1万m<sup>2</sup>；均价以龙湖板块最高，高达46892元/m<sup>2</sup>，仅有亚新总部中心项目备案

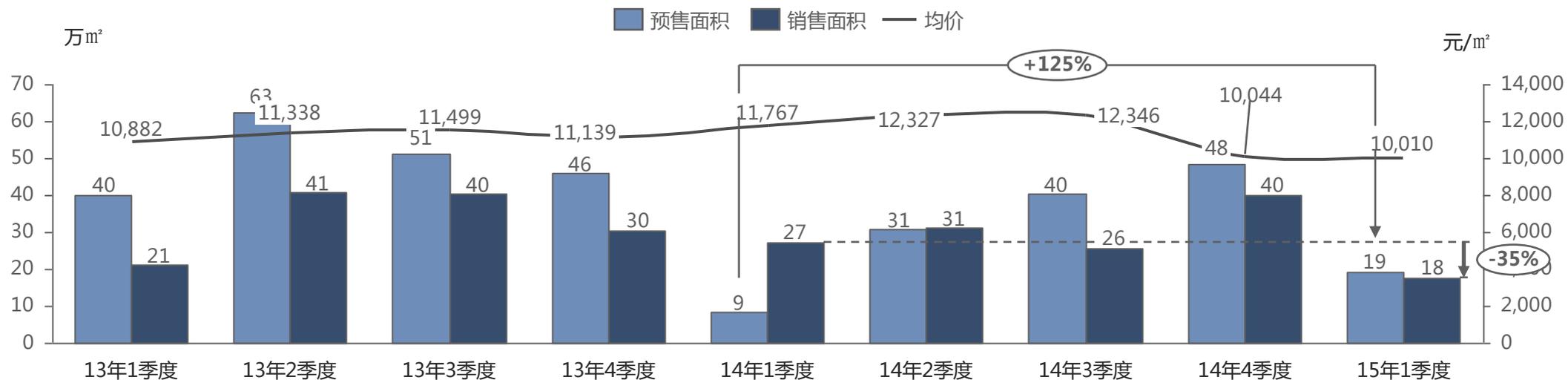
**2015年1季度郑州市区商业市场各板块成交量价分析**



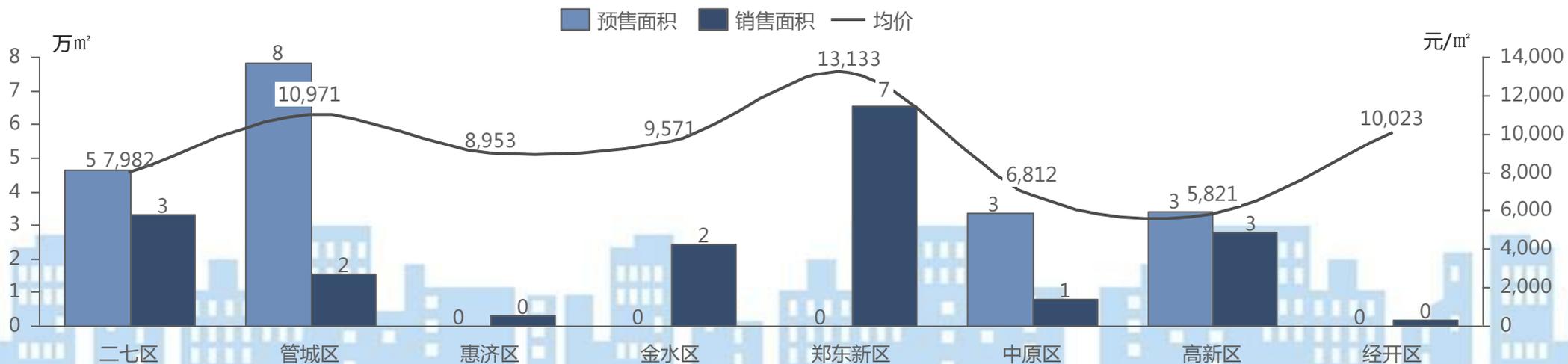
注：以上数据均来自房管局备案

**办公市场：** 2015年1季度办公市场供需相当、均价下滑明显，以去化存量为主；总供应19万m<sup>2</sup>，销售18万m<sup>2</sup>；均价10010元/m<sup>2</sup>，环比下降6%；同比供应增加、销量减少；环比供销双减；1季度各区域办公产品供销差异明显，供应以管城区居首，郑东新区零供应，成交量最大，主要为去化库存

### 2013-2015年1季度郑州市办公用房供销价分析



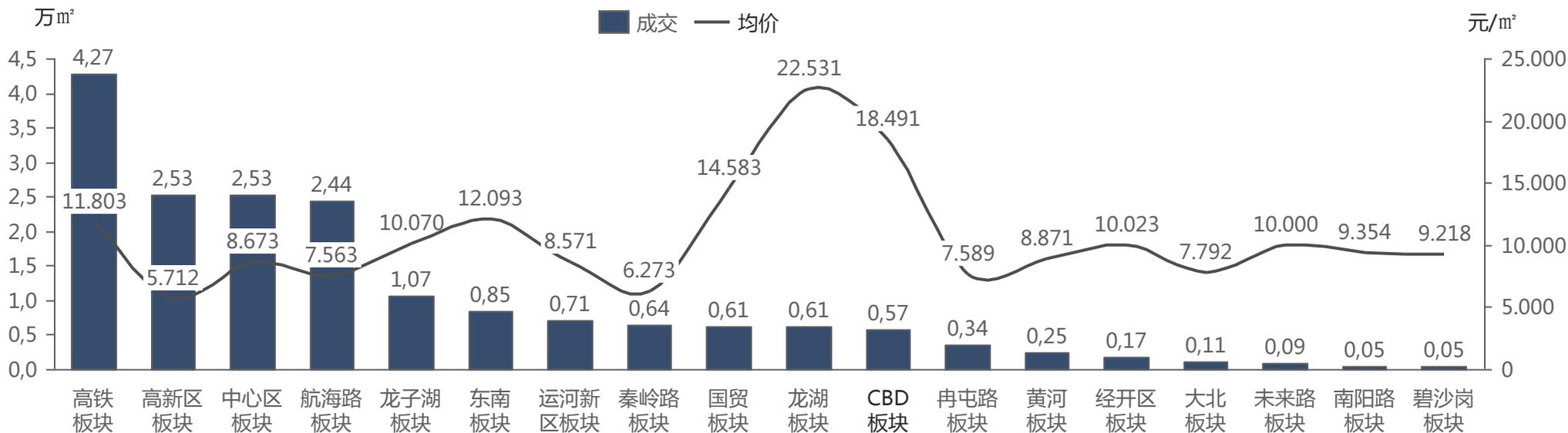
### 2015年1季度郑州市八区办公用房供销价分析



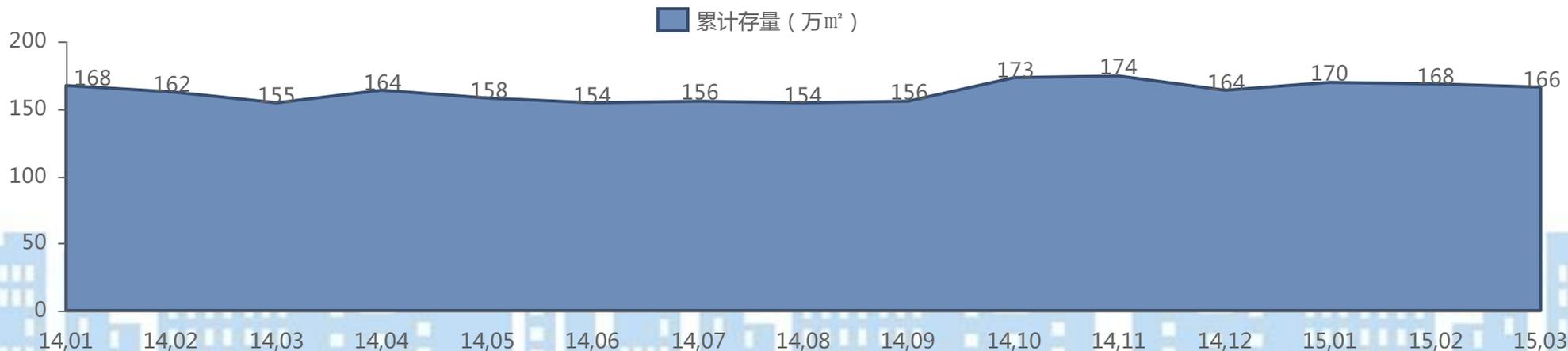
注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

**办公市场：**2015年1季度，高铁板块办公产品销售4.27万m<sup>2</sup>，位居第一，高新区、中心区以及航海路板块属第二梯队，龙湖板块均价最高，22531元/m<sup>2</sup>，为亚新总部中心项目备案；截止3月份，办公市场库存166万m<sup>2</sup>，环比上月微减，约需17个月时间去化

**2015年1季度郑州市区办公市场各板块成交量价分析**



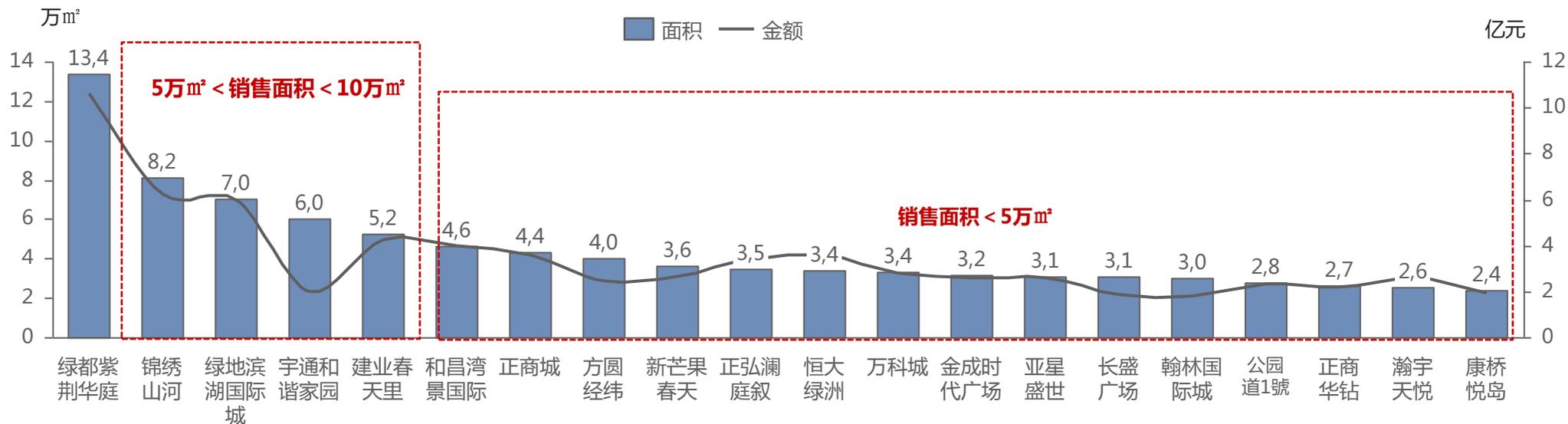
**郑州市办公用房累计存量分析**



注：以上数据均来自房管局备案

**项目排名：**以运河新区板块绿都紫荆华庭、锦绣山河、绿地滨湖国际城项目表现突出，其中绿都紫荆华庭销售面积13.4万m<sup>2</sup>，金额10.6亿元，均位于榜首；销售面积TOP20之和占整体销量46%，金额TOP20占整体销量42%

### 2015年1季度郑州楼盘销售面积TOP20



### 2015年1季度郑州楼盘销售金额TOP20



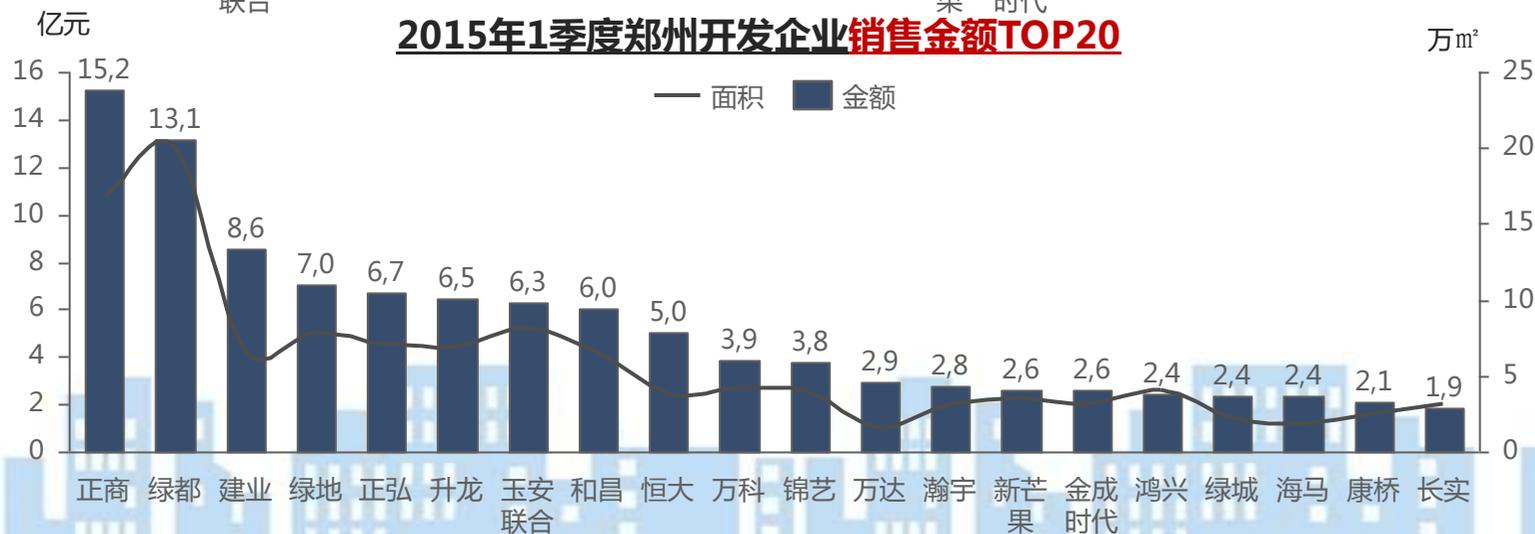
注：以上数据均来自房管局备案

**房企排名：绿都发力，销售面积20万m<sup>2</sup>（金额13.1亿元），位居销售面积榜首，主要为绿都紫荆华庭项目；本土大佬正商业地产项目多、为快销走量，以15.2亿元的销售金额位居榜首**

**2015年1季度郑州开发企业销售面积TOP20**



**2015年1季度郑州开发企业销售金额TOP20**



房企	金额 (亿元)	面积 (万m <sup>2</sup> )
正商	15.2	16.7
绿都	13.1	20.0
建业	8.6	6.6
绿地	7.0	7.9
正弘	6.7	7.1
升龙	6.5	6.9
建安联合	6.3	8.2
和昌	6.0	6.6
恒大	5.0	3.8
万科	3.9	4.2
锦艺	3.8	4.0
万达	2.9	1.6
瀚宇	2.8	3.2
新芒果	2.6	3.5
金成时代	2.6	3.2
鸿兴置业	2.4	4.0
绿城	2.4	2.2
海马	2.4	1.8
康桥	2.1	2.5
长实	1.9	3.1
三德置业	1.8	3.0
元通	1.3	2.3

注：以上数据均来自房管局备案

### 土地市场仍显低迷，开发商购地策略谨慎

- 2015年一季度郑州土地市场供应总量为106万 $m^2$ ，成交量160万 $m^2$ ；1季度尚未进入政府供地窗口期，土地市场供应量仍较小，因此成交总量依旧处于低位盘整区；
- 1季度受限于政府供地量不高及资金链影响，开发商购地策略表现谨慎；
- 季末受利好政策刺激，未来在商品房市场的带动下，开发商在购地积极性方面将有提高，2季度土地市场将有所复苏；

### 商品房市场环比供销双减，但同比供销量同增，价格小幅下降

- 2015年1季度郑州商品房市场供应275万 $m^2$ ，销售196万 $m^2$ ，均价8825元/ $m^2$ ；环比供销双减，但同比供销量同增，价格小幅下降，市场仍面临下行压力；存量虽有减少，但仍处于高位，去化周期为17个月；
- 2015年1-2月房企推盘力度有所减弱，市场成交量随之下滑，3月随着市场预期的转变，购房者入市节奏有所加快，在季末利好政策带动下，预计2季度商品住宅市场销量将有明显回升；

03

# 一季度营销总结

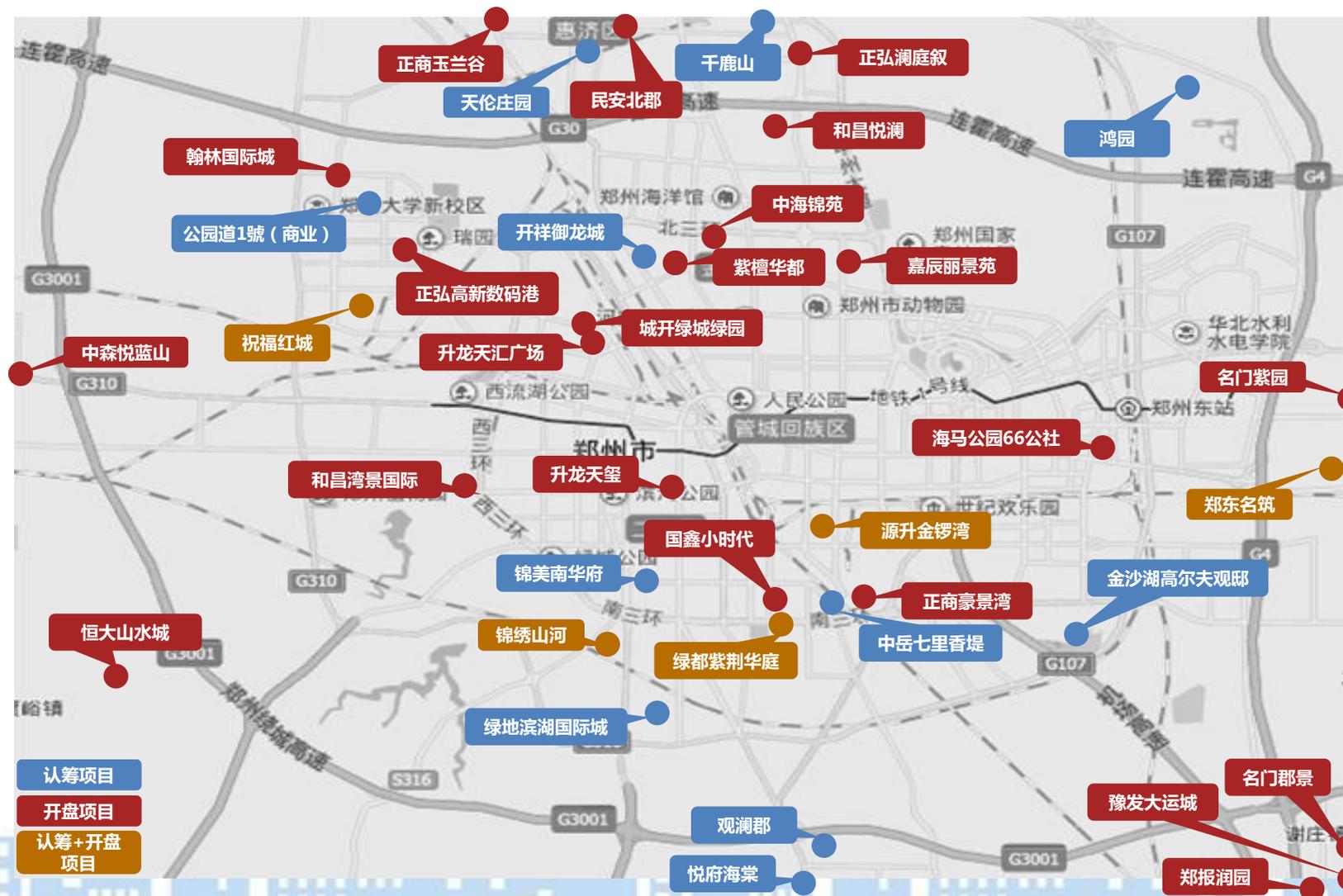
——市场表现、典型项目、楼市活动

three



**典型项目表现：**2015年第1季度大郑州都市区认筹开盘项目共计38个，认筹16次，开盘33次；开盘表现中，各项目普遍推货量较小，多在400套以下，去化率不高，1季度整体去化率仅48%；其中和昌湾景国际项目表现活跃，1季度累计开盘4次

**2015年1季度认筹开盘项目分布图**



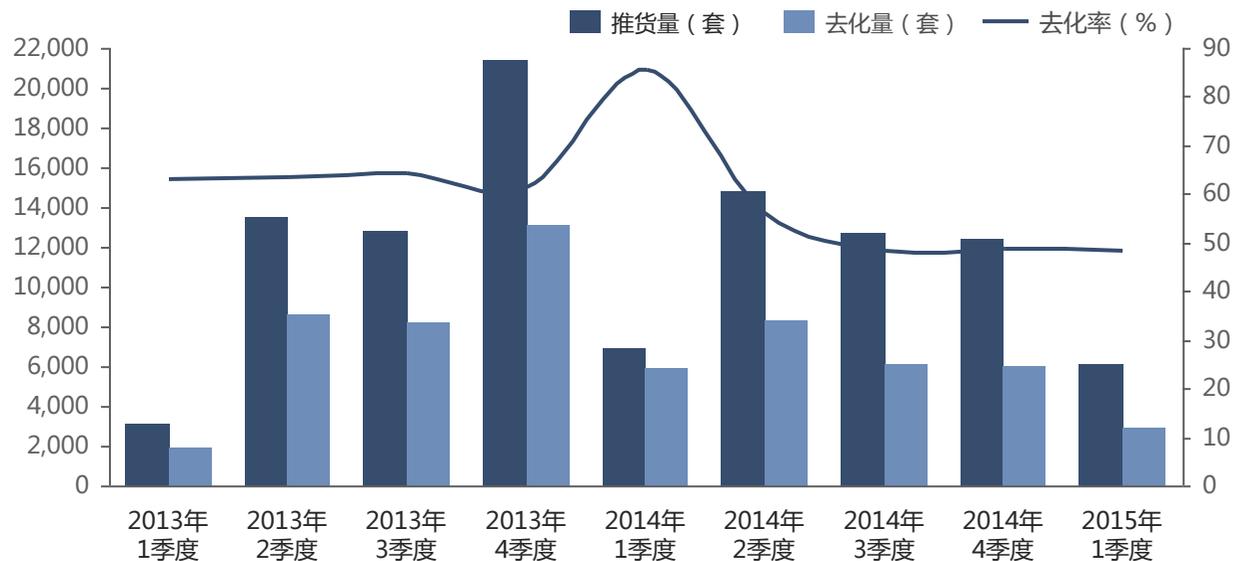
**2015年1季度推售套数150套以上、去化率50%以上的项目**

去化率	项目名称	推出套数	去化套数	价格 (元/m <sup>2</sup> )	日期
94%	海马公园66公社	213	201	12000-12500	2015.3.21
81%	正弘高新数码港	245	199	8100	2015.1.24
74%	名门紫园	187	138	小高层9000 洋房11000	2015.1.11
71%	和昌湾景国际	150	107	8500	2015.3.28
66%	正弘澜庭叙	564	371	9300-10000	2015.1.24
62%	名门骏景	165	103	8200	2015.1.17
53%	民安北郡	256	135	9000	2015.1.17

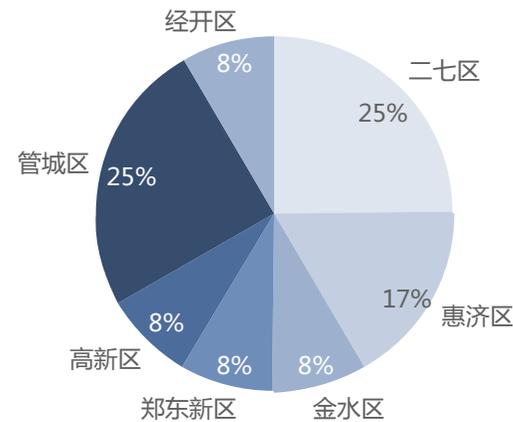
注：图为泰辰监控2015年1季度郑州（包括市内八区、荥阳、中牟、龙湖、航空港区）开盘认筹项目，数据仅为开盘当天数据

**郑州楼市表现：2015年第1季度市内八区共25个商品住宅项目开盘，整体去化率48%；季度相比推货量同比下降12%，但去化率同比减少一倍；开盘认筹项目主要集中于管城区、二七区、金水区、中原区**

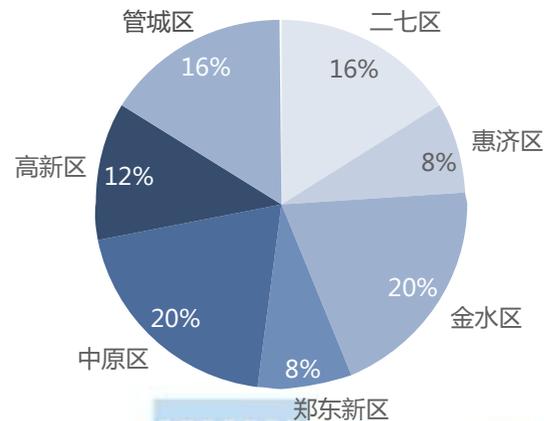
**2013年1季度-2015年1季度郑州市内八区商品住宅推货量、去化量及去化率**



**2015年1季度市内八区认筹项目数量占比分析**



**2015年1季度市内八区开盘项目数量占比分析**

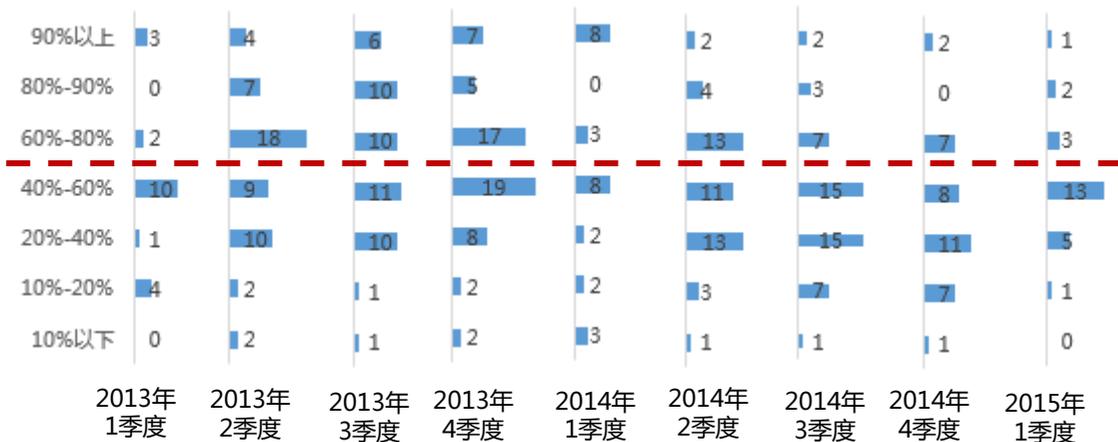


- ◆2015年1季度市内八区共25个商品住宅项目开盘，整体去化率48%；
- ◆2015年1季度市内八区推货量同比下降12%，但去化率同比减少一倍：共计推货量6084套，同比减少12%；去化2940套，同比减少50%；
- ◆2015年1季度商品住宅认筹项目主要集中在管城区、二七区、惠济区；开盘项目主要集中在金水区、中原区、二七区、管城区；

(注：以上均为郑州市内八区商品住宅开盘当天数据，数据来源泰辰市场监控中心，截止到2015年3月31日)

# 郑州楼市表现：2015年1季度市内八区商品住宅去化率主要集中在40%-60%，占比52%；推货量多集中在400套以下，占比84%，1季度各项目多为剩余房源加推，新增货量较少

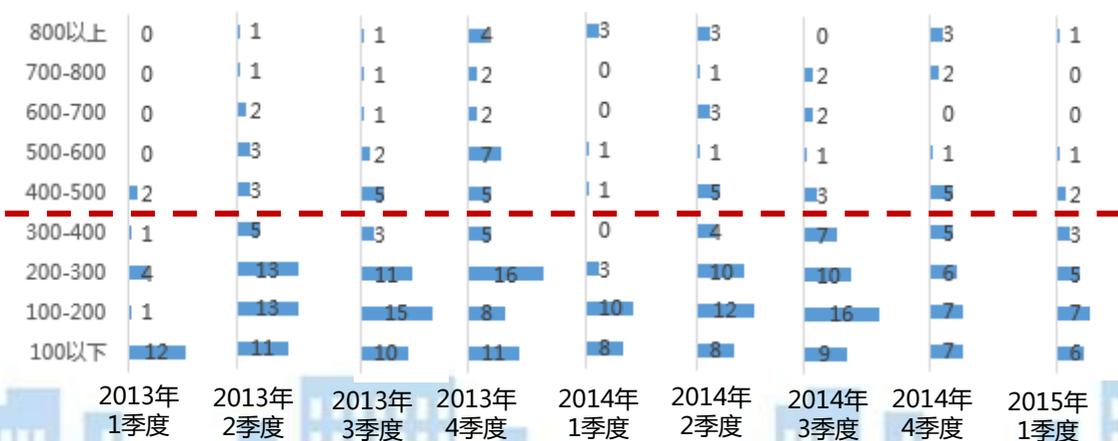
## 2013年1季度-2015年1季度市内八区各去化率段住宅开盘个数对比



## 2015年1季度郊区项目去化率分段个数

	港区	荥阳	中牟
10%以下	0	0	0
10%-20%	0	0	0
20%-40%	0	1	0
40%-60%	1	2	0
60%-80%	2	0	1
80%-90%	0	0	0
90%以上	0	0	0
合计	3	3	1

## 2013年1季度-2015年1季度市内八区各推货量分段住宅开盘个数对比



- ◆2015年1季度商品住宅开盘去化率主要集中在40%-60%之间，占总开盘个数的52%；1季度整体去化率为48%；
- ◆去化率60%以上项目占比24%，同比减少18%；
- ◆2015年1季度推货量多在400套以下，占比84%；1季度各项目多为剩余房源加推，新增货量较少；
- ◆1季度推货量最多为和昌湾景国际项目，开盘4次，共计推出1461套；去化率最高的为海马公园66公社，推出213套，去化率94%；

(注：以上均为郑州市内八区商品住宅数据，数据来源泰辰市场监控中心，均为活动当天数据)

**营销活动：**2015年1季度郑州各项目营销活动除围绕春节、元宵节、情人节等节日所做的常规营销活动之外，较为注重活动的新颖性，同时与新兴媒体微博、微信的推广相结合，增加互动性吸引客户关注；另一方面，降低购房门槛，给与**客户实际优惠刺激成交**

## 新入市项目营销亮点

- 创意“送”**：永威城“橙”意地铁“大咖秀”；建业运河上院全城派发运河水；
- 礼品独特**：金地格林小城十万束勿忘我全城派送；
- 免费“送”**：永威南樾全城派送汤圆；
- 中奖率高**：永威南樾、永威城元宵喜乐会抽奖；



永威城“橙”意地铁



建业运河上院全城派发运河水

## 平销期项目营销亮点

- 参与性强**：宏光协和城邦邀同行共赏《飓风营救》推进全民营销模式；
- 微信营销**：绿都紫荆华庭微信点赞送“绿城通”；
- 借势营销**：康桥借郑开马拉松之势作推广；升龙天汇广场全城100部Apple Watch派发；330新政后多个开发商借机营销；
- 卖萌营销**：海马公园“开学典礼”；绿地滨湖国际城“萌兽狂欢节”；升龙城、万科城“大白”驾到；



## 优惠类（返乡置业、低首付、老带新）

- 返乡置业**：万科“懂你”计划，母亲的“秘密”；恒大返乡置业优惠；新芒果春天“春天送你一套房”；
- 特价房**：升龙天汇广场、正商中州城、绿都紫荆华庭等项目春节期间推出特价房活动；
- 低首付**：包括恒大绿洲、绿都紫荆华庭、和昌湾景国际、海马公园等40多个项目有低首付活动；
- 老带新**：包括万科城、保利海上五月花、恒大山水城、新田城等40多个项目有老带新活动，优惠力度加码；

不同的城市 同一个万科

今年过年，万科接你回家。

了解家乡过年攻略 免费领取200元滴滴红包

返乡置业 首选恒大

首付9万起

抢地铁口学区房 87-144㎡公明美宅 送1500元/m²满屋家装

扫二维码 了解更多项目信息和优惠动态 喜欢的话就分享到朋友圈吧



**一季度楼市总结：**2015年1季度郑州楼市表现为推货量少、去化率低、各项目营销手法越趋新颖和多样化，优惠力度有所加码；随着新政刺激，预计2季度各房企为加速去库存，推盘节奏将加快

## 市场表现

- ◆**成交分化、推盘节奏频繁：**各项目成交分化明显，典型项目表现抢眼，去化均较好（如绿都紫荆华庭、和昌湾景国际），其余项目去化一般；推盘节奏较为频繁的为高新区、二七区、管城区，且区域内新入市项目较多；
- ◆**营销活动趋多样化、借势营销：**特色活动增多，覆盖面较广、吸引眼球，且较注重与新兴媒体微博、微信的推广相结合；另一方面结合热点政策，借势营销；
- ◆**优惠力度加码：**楼市营销“低首付”、“老带新”等采用较为广泛（郑州市场40多个项目），基本成为各项目标配；

## 开发企业

- ◆**开发商资金压力大：**市场下行，各项目产品去化速度慢，开发商资金压力大；
- ◆**房企格局分化：**中小房企资金不足，融资困难，面临倒闭或整合的风险加大；品牌房企借助金融渠道融资；

## 客户层面

- ◆**客户趋于理性：**市场进入调整期，由“卖方市场”进入“买方市场”，客户购房更趋理性；
- ◆**自住及改善型客户释放：**1季度利好政策频出，330新政降低二套房首付比例，释放部分自住及改善性购房需求；

04

# 一季度趋势及预测

——政策环境、市场格局、房企格局、总结及预测

four



**政策环境预测：**经济增速下行压力犹存，二季度仍将持续积极的财政政策，货币政策仍有宽松空间，政府托底意图明显，调控政策的效应将逐渐显现，地方仍将持续救市政策

## 2015年政府工作报告

### 宏观经济

### 财政政策

### 货币政策

### 房地产调控

#### GDP增速目标7%左右，任务完成艰巨

针对今年的整体经济形势，报告指出“我们经济下行压力还在加大，发展中深层次矛盾凸显，今年面临的困难可能比去年还要大”、“我们经济发展进入新常态，正处于爬坡过坎的关口”；

#### 积极的财政政策要加力增效，提升赤字率、减免税费

2015年政府工作报告中“积极的财政政策要加力增效，2015年拟安排财政赤字1.62万亿元，财政赤字率由2014年2.1%提升到2.3%”。2015年盘活存量资金、减免税费、提升赤字率仍将为财政部主要动作；

#### 货币政策宽松加码，降准降息还将出现

“继续实施稳健的货币政策，稳健的货币政策要松紧适度”这和去年的提法基本一致，但紧接着提出“灵活运用公开市场操作、利率、存款准备金率、再贷款等货币政策工具，保持货币信贷和社会融资规模平稳增长”；

#### 坚持分类指导，因地施策，支持居民自住和改善性住房需求

政府工作报告中有关房地产的定调相对平稳和积极，明确了本届政府对房地产市场的调控思路是分类指导、因地施策，强调地方政府的主体责任。预计后期地方政府可根据各地情况或直接的出台税费减免，购房补贴等多种救市政策；

### 历年两会房地产政策盘点：

遏制投机投资性购房

建立房地产长效机制

分类指导 因地施策

2010

2011

2012

2013

2014

2015

遏制房价过快上涨

促进房价回归理性

分类调控

**市场格局：**据不完全统计，2015年郑州市场新入市项目60个左右；未来供应主要集中在惠济区、高新区、以及城市郊区（中牟白沙片区、航空港区、新郑龙湖），且各新项目以下半年推售节点较为集中，市场竞争激烈

中原区	惠济区	中牟片区
中原新天地	康桥朗城	吉地澜花语
西郡80派	锦艺四季城	未来华庭
五建新街坊	锦艺金水湾	东润城
领航新中原	建业花园里	南熙福邸
盛世卧龙城	建业运河上院	长基雁月湾
汇泉西悦城	美景麟起城	九州雁鸣府
宏江中央广场	谦祥兴隆城	普罗旺世中城
荥阳片区	碧源月湖	永恒的院子
郑州碧桂园	美景大观音寺	新田香蜜湖
金地格林小城	恒大翡翠华庭	美景地块
东润玺城	中益七麓	美盛地块
郑东新区	丁香郡	航空港区
海马九如府	金水区	永威南越
英地金台府邸	东润泰和	中建森林上郡
晖达新天地	瀚海思念城	康桥林语镇
东方鼎盛御府	恒祥百悦城	和昌盛世新邦
平原新区	管城区	霄云里
建业平原新城	民安尚郡	新郑龙湖
三联龙图	永威城	融侨城
绿城凤湖玫瑰园	金地铂悦	正商智慧城
二七区	经开区	康桥溪棠
锦美南华府	中建观湖国际	新嘉苑
		龙湖秀水湾



**房企格局：**2015年郑州市典型房企以正商地产年度销售目标为最高，150亿元；一季度销售情况来看，以正商、绿都、恒大销售额较高，均在10亿以上；从销售目标完成情况来看，各房企销售表现普遍不佳，完成率主要集中在10%左右；迫于销售压力，年内房企仍将加速去化作为第一目标

**典型房企2015年销售目标及一季度完成情况**



- 2015年郑州市典型房企以正商地产年度销售目标为最高，150亿元；其次为绿都、和昌、名门、建业；
- 一季度销售情况来看，以正商、绿都恒大销售额较高，均在10亿以上；
- 从销售目标完成情况来看，各房企销售表现普遍不佳，完成率主要集中在10%左右，年度完成销售目标压力较大；
- 迫于销售压力，随着政策利好，未来各房企将加大推货量，加速去化，回笼资金；

典型房企	年度销售目标 (亿元)	第一季度销量 (亿元)	销售目标完成率
正商地产	150	15.2	10%
绿地集团	100	7	7%
名门地产	82	7.9	10%
建业集团	80	8.6	11%
绿都地产	78	13.1	17%
升龙集团	76	6.5	9%
恒大集团	74	14	19%
永威置业	55	3.5	6%
康桥地产	55	2.1	4%
和昌置业	50	6	12%
正弘置业	30	6.7	22%
锦艺集团	30	3.8	13%
万科集团	25-35	3.9	11-16%
保利置业	6-8	2.2	28-37%

备注：以上数据来源于泰辰市场监控中心及备案数据，根据日常监控及调研梳理所得，仅供参考)

## 总结及预测

### 宏观环境：经济增速持续放缓，货币环境稳健偏松

- **宏观经济方面**：一季度宏观经济指标表现疲软，二季度经济下行压力仍较大；
- **财政、信贷方面**：积极的财政政策+宽松的货币政策，二季度降准降息的可能性犹存；
- **房地产调控方面**：地方调控为主导，调控政策更趋灵活，救市微调措施将更为频繁；

### 市场运行：政策利好将刺激需求回升，高库存下价格难有增长动力

- **供应方面**：二季度随着各项目推盘节奏展开及加速去库存，新增供应量环比将有明显回升；
- **需求方面**：利好政策出台，将刺激新增需求入市，二季度成交量将有持续增加；
- **价格方面**：整体市场以去库存为主基调，短期内供大于求格局犹存，价格上涨动力不足；

# 深圳市泰辰置业顾问有限公司

最具生命力的房地产综合服务平台



地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座1008

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

