

郑州房地产市场研究简报 (2016年1季度)



温暖开年，一线普涨下的调控分化，房企抢跑

2015年市场超预期回暖，透支需求，年度成交量创近10年最高，随着刺激政策边际效应趋弱，2016年成交量同比将略降

2016楼市向阳而生，一季度暖春开启……

【政策层面】降首付+减税费+去库存，上半年房地产市场大环境利好

【市场表现】郑州住宅市场成交量同比增加近两成，一线普涨带来的客户预期转变，节后郑州房地产市场快速回暖，各项目借政策东风、市场利好及供货空缺期频繁加推，名为涨价实为快速推货，提前抢收，热销刚需盘表现抢眼

【楼市关键词】供不应求、成交周期缩短、提前抢收

二三季度市场供货集中，竞争压力猛增，非常规出牌成常态

【政策层面】政策分化，一线及热点二线调控收紧，其余仍维持宽松

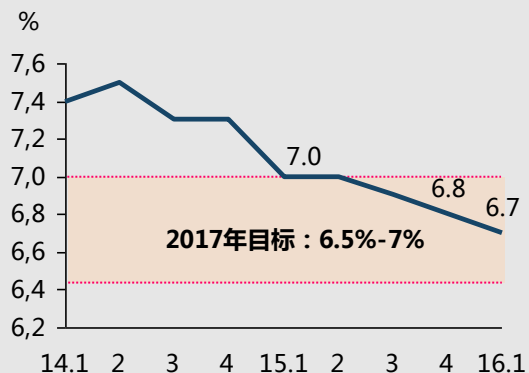
【市场表现】二三季度推货量巨大，供求格局逆转，房企推售策略不同以往，抢跑抢收、整合加速，一线房企最为凸显



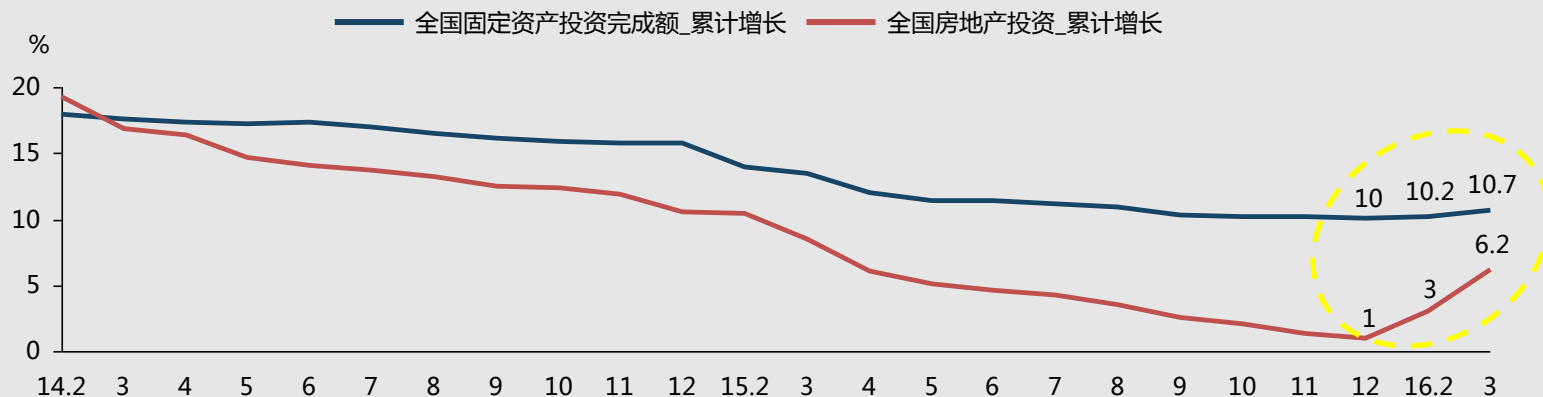
经济

- 去库存+政策面宽松，促一季度商品房成交，带动固定资产及房地产投资反弹
- 经济短期企稳，预计二季度GDP延续温和上涨趋势；但同比增速为2009年以来最低值，且随着楼市调控政策分化，房地产投资增幅将趋于平缓，经济下行压力犹大

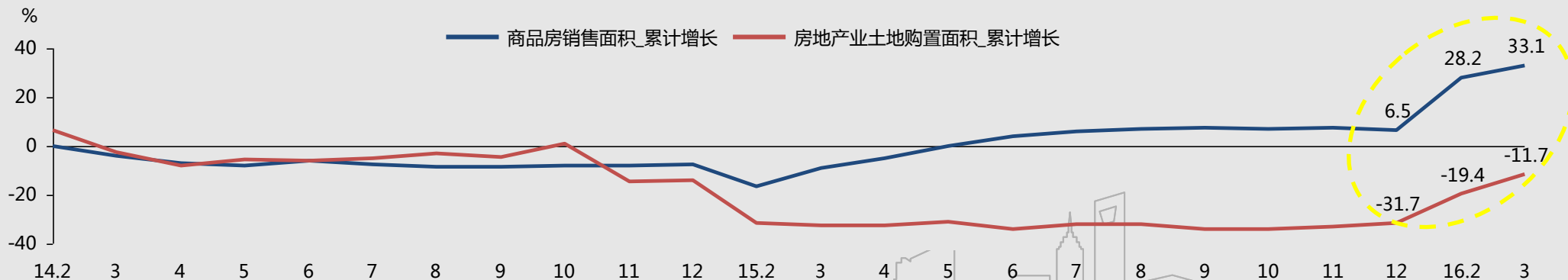
2014-2016年GDP同比增幅季度值



2014-2016年1季度固定资产、房地产投资累计增长走势



2014-2016年1季度土地购置面积、商品房销售面积累计增长走势



数据来源：国家统计局

政策

2016年政策基本面宽松，降首付+减税费+去库存，房地产市场大环境利好

↓ **降准0.5%：**2016年2月29日，央行宣布自3月1日起，普遍下调金融机构存款准备金率0.5%

↓ **降首付比例：**2月2日公布个人住房贷款调整的通知：
要求在不实施“限购”的城市，执行新住房贷款政策。（目前执行限购的城市有北京、上海、深圳、广州）

2014年9月至今购房商贷首付最低额变化情况						
政策颁布时间		2014.9.30以前	2014.9.30	2015.3.30	2015.9.30	2016.2.2
首套	首付	30%	30%	30%	25%	20%
二套及以上	已结清，首付	60-70%	30%	30%	25%	20%
	未结清，首付	60-70%	60-70%	40%	40%	30%

↓ **降契税、营业税：**2016年2月19日营业税、契税新规：
营业税：个人将购买<2年的住房对外销售，全额征收；个人将购买≥2年的住房对外销售的，免征营业税。（北上广深暂不实施）

契税新规					
		建筑面积段	调整前	调整后	降幅
契 税	首套房	面积90㎡以下（含）	1%	1%	——
		面积90-144㎡	2%	1.5%	↓ 0.5%
		面积144㎡以上	4%	1.5%	↓ 2.5%
	二套房	面积90㎡以下（含）	4%	1%	↓ 3%
		面积90㎡以上	4%	2%	↓ 2%

注：①契税、营业税新规2月22日执行；②契税新政中二套房新政北上广深暂不实施

↔ **营改增：**3月18日李克强指出全面营改增在5月1日前完成；3月24日财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》

营改增对于房地产业及建筑行业变化

- ◆ **税率：**11% ← 5%
- ◆ **计算公式：**
一般纳税人应纳税额 = (不含税) 销售额 * 税率 - 进项税额；
小规模纳税人应纳税额 = 含税销售额 / (1 + 征收率) * 征收率 ← 应纳税额 = 营业额 * 适用税率
- ◆ **将不动产纳入抵扣范围：**企业购置房产用于增值税应税项目，其购置房产交的税款可按规定计算出增值税进项税额进行抵扣

二手房营改增

- 不足2年交5%
个人将购买不足2年的住房对外销售，按照5%的征收率全额缴纳增值税（全部城市）
- 北上广深以外城市：
2年以上免征
个人将购买≥2年的住房对外销售，免征增值税
- 北上广深：
2年以上看情况
普通住房≥2年，免征
非普通住房≥2年，交差额5%

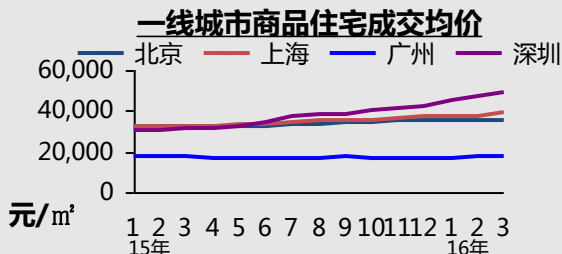
政策

年度定调去库存，调控分化，市场利好下一线及热点二线城市房价上涨导致调控收紧，热点二线城市调控相对一线较温和，其余二线及三四线城市仍维持宽松

一线城市
宽→紧

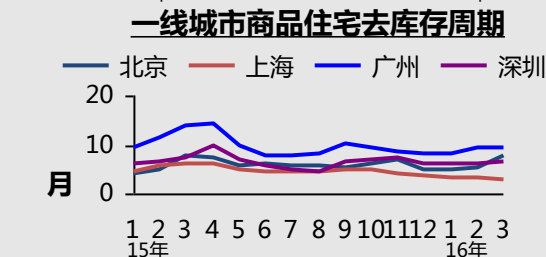
背景一：

◆北、上、深房价
涨幅过大



背景二：

◆北、上、深商品
住宅存量少、去化
周期短



背景三：

◆土地供应锐减，深
圳0供应，北、上楼
面价上涨

一线城市1-3月住宅用地土地市场情况

	推出宗数 (宗)	成交宗数 (宗)	推出楼面地价 (元/㎡)	成交楼面地价 (元/㎡)
北京	3	3	20220	25569
上海	15	15	12800	17445
广州	3	3	3185	3185
深圳	0	0	—	—

北、上、深楼市调控政策

	限购	是否认房、是否认贷	公积金贷款	90/70政策
北京	—	—	—	重新执行
上海	提高门槛。非本市户籍社保连缴5年且不得补缴（旧：3年内累计满2年）	认房不认贷。二套房首付：普通≥50%；非普通≥70%。首付款必须为自有资金	连缴2年（旧：6个月）；二套房首付比例提高至与商贷一致	提高中小套型比例
深圳	限购+提高门槛。本市户籍家庭限购2套（未变）；在深圳连缴个税或社保≥3年，限购1套（旧：1年）	认房又认贷。家庭在本市无房但2年内有住房贷款记录或在本市有1套住房但已结清贷款，贷款首付比例执行最低40%（旧：30%）	—	—

数据来源：中国指数研究院、国信证券

热点二线城市：宽→收紧

		调控政策	调控背景	本质
青岛	紧	公积金 ：5月1日起，二次贷款、二手房贷款最高额度分别降至50万、30万，单方缴存为双方缴存的60% ← 旧：分别为60万、35万 缴存余额倍数调整为10倍 ← 旧：15倍	市公积金使用率维持93%左右高位运行	调控较为温和，并未从本质上降低楼市温度
	松	公积金 ：结清2年即可申请 ← 旧：结清5年方可再次申请 首次和二次公积金贷款购买二手房的最低首付款比例统一调整至30% ← 旧：分别为40%、60%		
武汉		公积金 ：首套最高额度降至50万，二套最高额度=50减首次已用公积金贷款差额 ← 旧：首套最高额度60万 还贷能力系数回调到35%这一全国通行标准 ← 旧：45%	公积金个贷率已达106.8%，在全国15个副省级城市中排名第一	
环京		限购 ：非本地户籍家庭，限购1套住房且首付比例不低于30% ← 旧：不限购，最低首付比例20%	受一线城市辐射房价进入上涨通道	

其他二、三线城市：持续宽松、积极去库存

河北、山东、苏州、宁波、沈阳、海口分别出台宽松政策

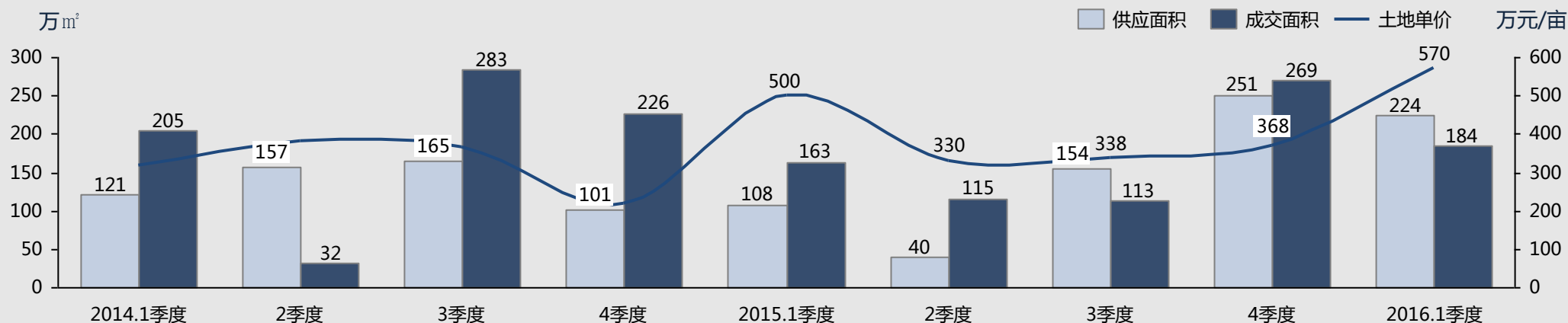
注：公积金个贷率，是指住房公积金个人住房贷款余额与缴存余额之比

二线分化、
热点二线收
紧、其余维
持宽松

土地/市区、近郊

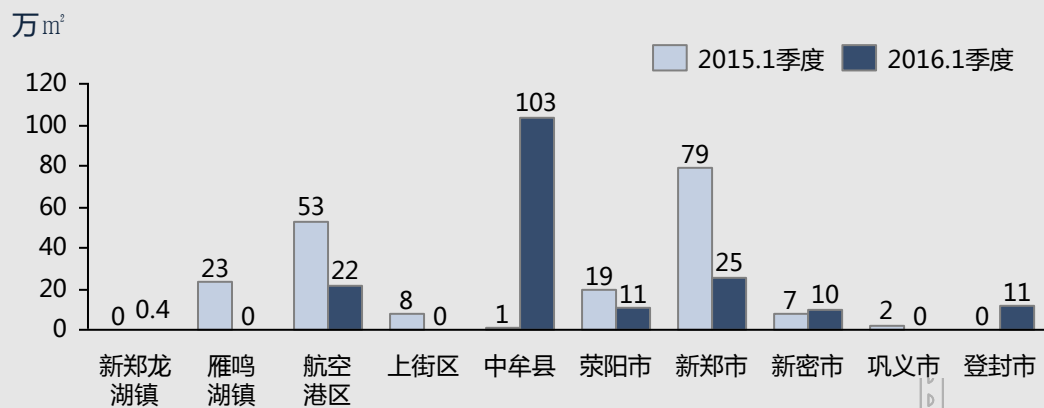
- 一季度郑州土地供过于求，供销价均高于去年同期，地价涨幅明显
- 周边县区以中牟、航空港区供销价领先，航空港区价格增幅最大、巩义跌幅26%

2014年1季度-2016年1季度郑州市区土地供销价走势

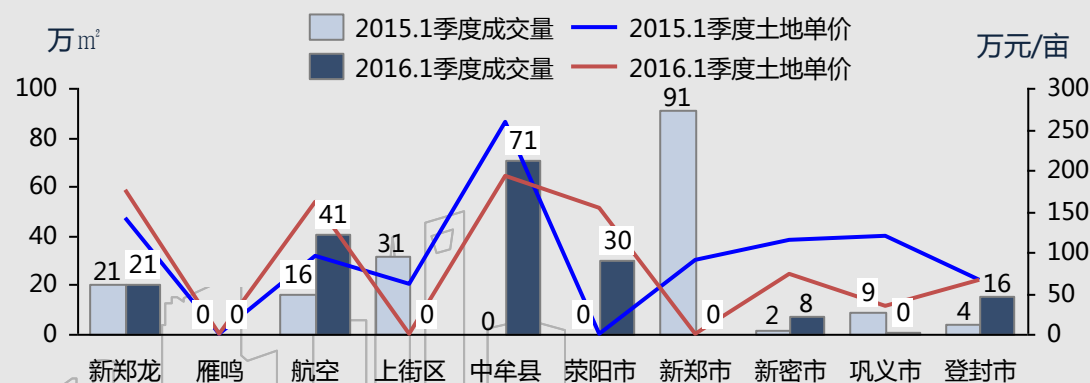


（备注：2016年1季度成交土地起始单价为512万元/亩，结合北龙湖及经开滨河新城地王拉升，导致1季度土地单价上浮明显）

2015年1季度、2016年1季度近郊土地供应走势



2015年1季度、2016年1季度近郊土地销、价走势

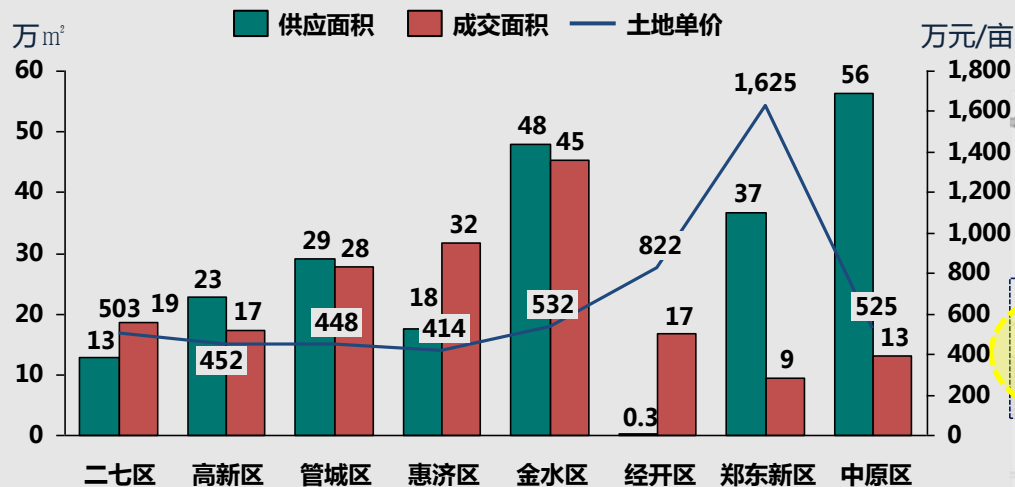


数据来源：中国土地市场网

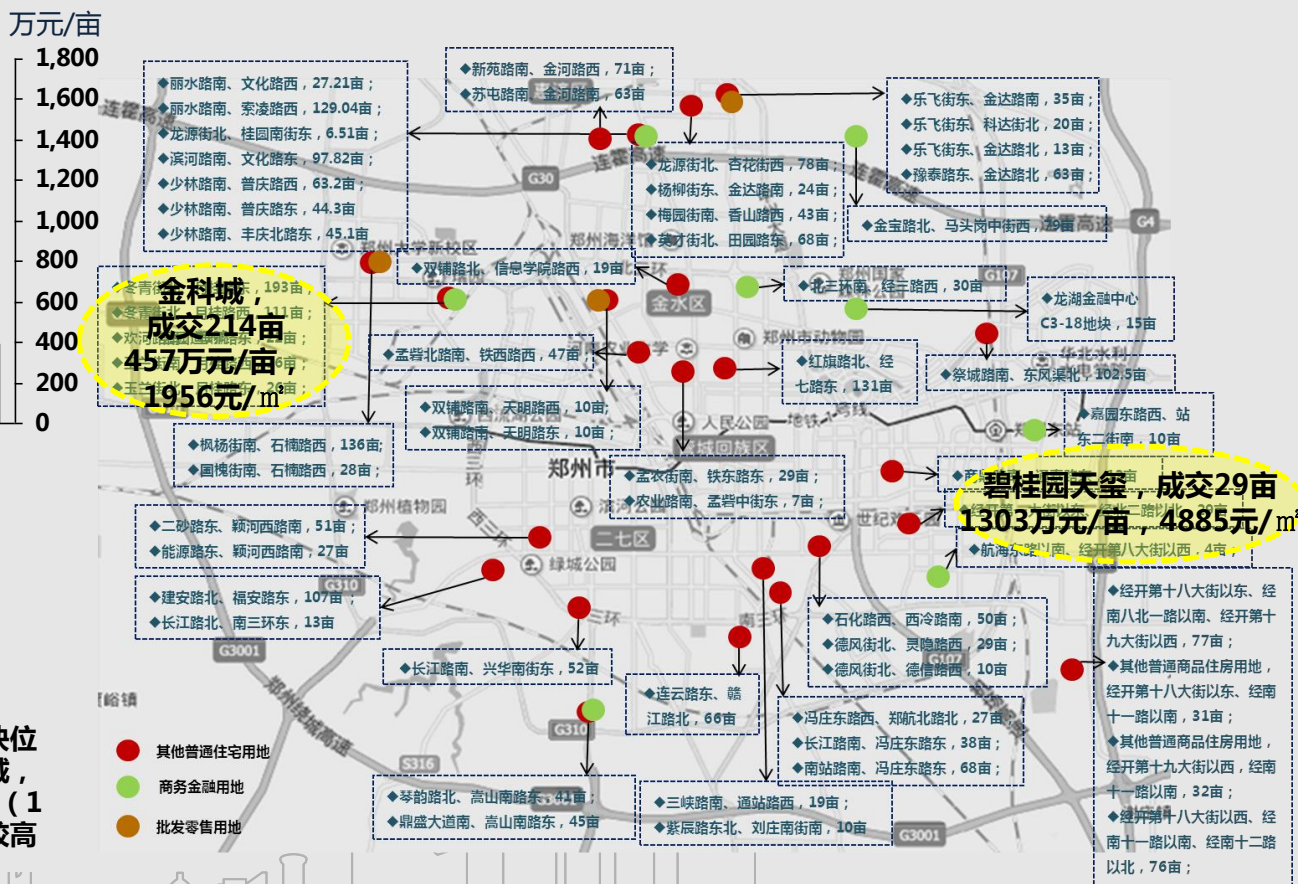
土地/成交地块

- 一季度郑州市区土地成交63宗，以三环-四环近郊地块为主，地价414万/亩
- 四环外土地成交均位于经开区滨河国际新城，高溢价率下土地单价逼近三环内价格

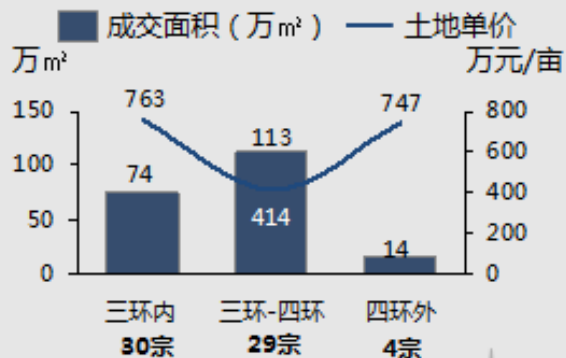
2016年1季度郑州八区土地供销价分析



2016年1季度郑州土地成交分布图



2016年1季度郑州成交土地环线分析

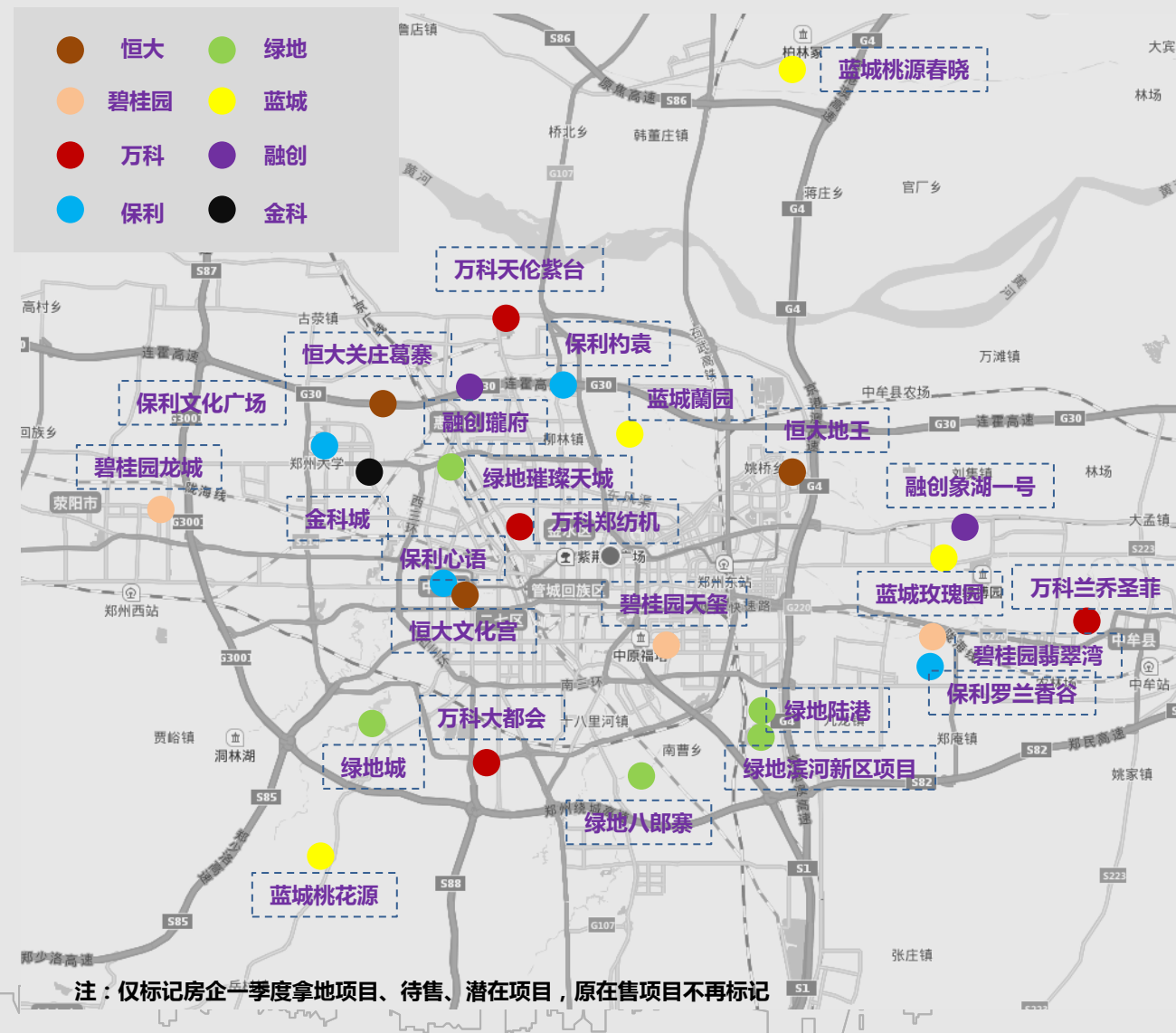


备注：四环外成交地块位于经开区滨河国际新城，由绿地（3宗）、海马（1宗）摘得，成交地价较高

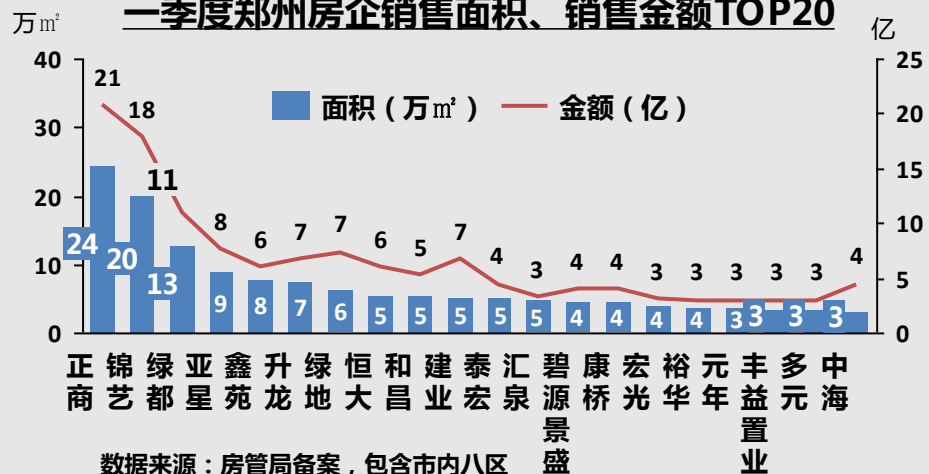
房企分析

- 一季度郑州房企TOP20中，销售面积20万m²和销售金额18亿以上为正商、锦艺
- 一线房企多通过与本地房企合作开发模式进入郑州，储备地块手段为合作、收购等方式

一线房企郑州典型项目分布图



一季度郑州房企销售面积、销售金额TOP20



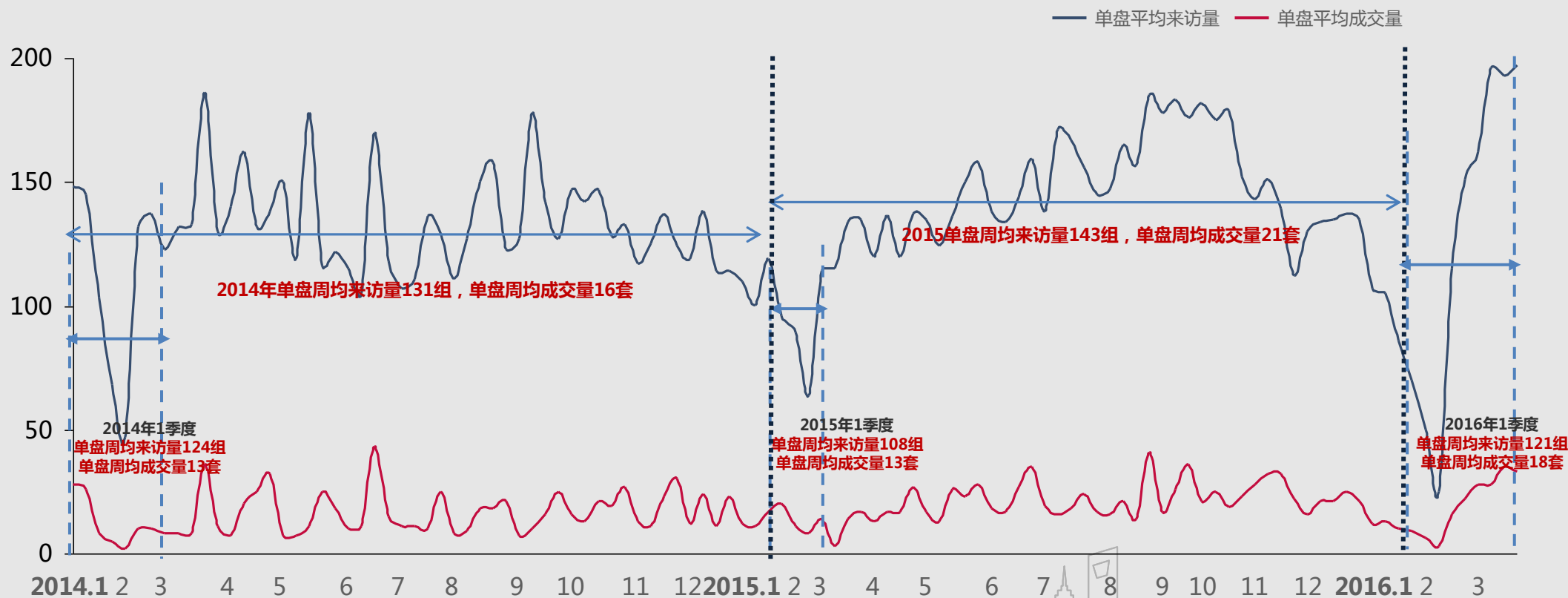
一线房企一季度销售情况及拿地分析

一线房企	16年销售目标 (亿元)	1季度销售 (亿元)	拿地策略		项目分析			
			策略	案例	在售项目个数	待售项目个数	储备地块	储备地块体量
恒大	95	15	高溢价率获得优质地块	恒大翡翠华庭	3	0	3	254万m²
碧桂园	50	22	城市远郊低价拿地	碧桂园凤凰湾	2	3	0	—
万科	100	8	合作拿地	万科城	5	1	1	80万m²
保利	25	2	单独开发	保利海上五月花	2	2	1	70.8万m²
绿地	124	9	独立开发	海珀兰轩	3	2	3	277万m²
蓝城	26	1	合作开发	蓝城蘭园	1	3	0	—
融创	50	0	收购+合作	融创隳府	0	2	—	—
金科	10	0	单独开发	金科城	0	1	0	—

楼市/表现大盘点

- 政策利好，春节后开发商推货节奏加快，多数项目采取小步加推模式并结合低首付政策快速去化，单盘周均来访量及成交量同比涨幅增加
- 热销项目：和昌湾景国际（月均278套）、汇泉西悦城（月均210套）、五龙新城（月均188套）

2014年1月1周-2016年3月4周典型项目监控数据走势



注：以上数据来源泰辰市场监控中心，监控项目共计92个，均为郑州市典型项目（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟）

楼市/表现大盘点

□ 受楼市利好政策影响，春节后楼市快速回暖；3月出现“发烧”期，客户购房情绪看涨，项目跟风涨价，房企紧跟市场热度节点前置，放量抢收，成交可观；4月热度略有降温

春节后：迅速升温，访交增量明显

2.15-2.28

3.1

数据表现：春节后两周单盘周均来访量133组；单盘周均成交量19套（两周单盘平均来访量分别为115、151组；两周单盘平均成交量分别为16、22套）

分析：2月宽松政策如降准、降首付、减契税调营业税、降公积金利率系列利好政策出台，激发客户购房信心，节后楼市升温明显，到访成交均高于去年节后同期表现。

金三月：放量、抢收、涨价潮

数据表现：3月单盘周均来访量187组；单盘周均成交量31套（去年同期单盘周均来访量125组；去年同期单盘周均成交量15套）

分析：大环境利好，市场回暖，部分项目节点前置

- ①首付降低+契税、营业税等新政落地，加上政府去库存态度明确，市场快速回暖，来访成交攀升，政策利好对于热点刚需区域成交促进明显，以二七、管城、高新区为代表；
- ②二七区、管城区、中原区对政策敏感度高，以价格上调为噱头，普遍跟风涨价，实为逼定客户快速推售；高新区对政策反应敏感度低且调价力度较小，边郊区域影响更弱；
- ③成交周期缩短，逼定客户较容易；
- ④三月中下旬，部分项目周周加推模式，大盘开盘节点前置，销量乐观（如公园道1號采取“周周加推”销售模式，仅两周销售1.75亿）。

四月初：热度降温，成交缓慢回落

3.27

4.17

数据表现：4月前两周单盘周均来访量190组；单盘周均成交量29套（去年同期单盘周均来访量128组；去年同期单盘周均成交量15套）

分析：多个区反应市场热度降温，成交周期延长

- 高新区：来访成交均下降，其中万科城提前开盘解筹；
- 北区：入会量、市场热度、来访成交均下降，各项目争抢节点；
- 二七区：表面看成交来访都未降，但成交周期和难度加大；
- 航空港区：整体来访下降；
（郑东新区市场热度无明显变化；龙湖镇对新政敏感度较低，市场反应较慢，来访略降，经过3月集中爆发，消化仍较好）

注：图为泰辰监控2016年1季度郑州（包括市内八区、荥阳、中牟、新郑龙湖镇、航空港区）开盘认筹项目，数据仅为开盘当天数据

楼市/表现大盘点

月度活动总结

月度特色活动展示

- 一季度楼市活动整体主题鲜明，形式多样化
- 一二月主要以传统节日活动铺排，春节后以主题活动增加趣味性为主，体验感强，客户参与度高

1月总结：

以节日营销为主，结合项目自身特色铺排传统文化活动，如元旦嘉年华、年货节、传统庙会、民俗活动等；另有年终特价房及老业主答谢活动

- ◆ 音乐会：西雅图钢琴盛宴、亚星集团开心麻花《乌龙山伯爵》话剧
- ◆ 明星秀：翰林国际城韩红跨年演唱会、奥兰和园吴晓波郑州书友会、永恒理想世界特邀知名笑星陈佩斯、阳光城世界佳丽T台时装秀
- ◆ 新年主题展：绿都澜湾加菲猫新年主题展

2月总结：

适逢春节期间，项目多以传统节日为主题推广系列民俗活动，各类DIY暖场活动为辅

- ◆ 业主答谢会：华启金悦府、升龙天汇广场、正商华钻
- ◆ 主题活动：恒大山水城电玩嘉年华9D电影秀等

3月总结：

活动形式多样，多以主题活动开展，活动形式新颖，体验感强，以运动趣味性为主，暖场活动注重春季特色

- ◆ 主题活动：谦祥·兴隆城相亲会、恒大御景湾中原首届炫彩沙雕狂欢节、泰宏建业国际城最强大脑真人体验秀、东润城伍德吃托克活动、万科城大型百万海洋球乐园等
- ◆ 借势营销：保利永威西溪花园、清华大溪地、郑州碧桂园（郑开马拉松）
- ◆ 品牌营销：新合鑫紫荆之星、锦艺金水湾、美景麟起城（公益活动）
- ◆ 运动趣味型：五龙新城亲子运动会、万科城趣味运动会；（摘草莓）长基雁月湾

2016年1月

绿都澜湾——年货及加菲猫主题活动



翰林国际城——韩红演唱会活动（认筹送门票）

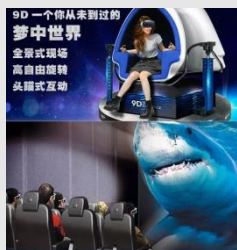


2016年2月

五龙新城



恒大山水城



永威城



保利海上五月花



2016年3月

万科城——海洋球乐园 清华忆江南——首届风车节



东润城——伍德吃托克



谦祥·兴隆城——相亲会



楼市/表现大盘点

- 以客户需求切入生活方式，创新营销，结合热点话题引入国内知名美食活动嫁接项目
- 以新鲜及体验感引爆嗨点，持续推广强化关注及参与度，带动销售并形成口碑效应

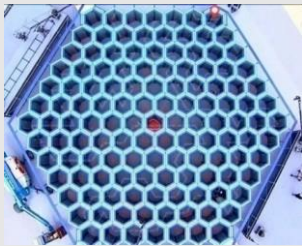
【泰宏建业国际城——最强挑战】

- ◆ **活动背景：**结合项目认筹现状，进行线上引流和线下客户导入相结合，带动营销中心整体氛围以及客户到访。
- ◆ **活动时间：**3.12-4.12（一个月） **信息释放方式：**线上+线下暖场活动以及拓客
- ◆ **活动内容：**共分四个挑战：蜂巢迷宫、梦幻雨屋、魔幻绘画馆以及挑战巨型大象。此外有机器人DIY、彩陶DIY、愤怒的小年等现场活动体验
- ◆ **配合微信线上有奖活动，释放低首付销售政策：降低购房门槛，增强客户购房热情**

【东润城——伍德吃托克】

- ◆ **活动背景：**项目与潮流市集结合缘由——由蔡雪梅ELAB旗下传播室QLAB；QLAB通过生活方式和资源的连接，让地产项目与小众洋气潮流品牌市集结合。
- ◆ **活动时间：**3.17-3.20（4天） **信息释放方式：**以自媒体为主
- ◆ **活动内容：**跨国界美食摊档、街区音乐舞台、儿童互动玩乐、手工体验工坊
- ◆ **活动效果：**前期以自媒体为主推广，四天累计到访近2.6万人，实现住宅成交33套，认筹17组；现场氛围活跃，客户参与感及体验感强

最强大脑挑战——“蜂巢迷宫”



最强绘画挑战——“魔幻绘画馆”



最强视觉挑战——“梦幻雨屋”



最强震撼巨象挑战



3月19日开盘现场



自媒体推广



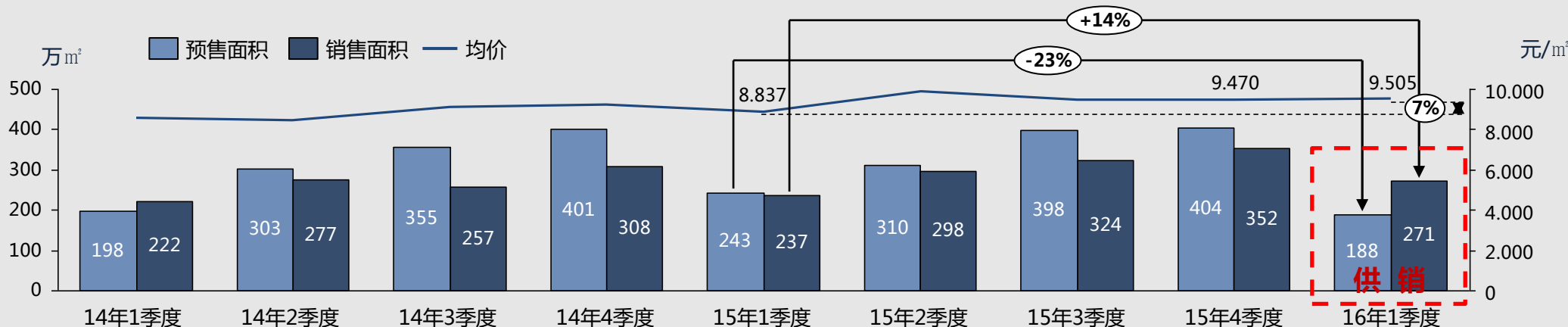
活动现场展示



数据/表现大盘点

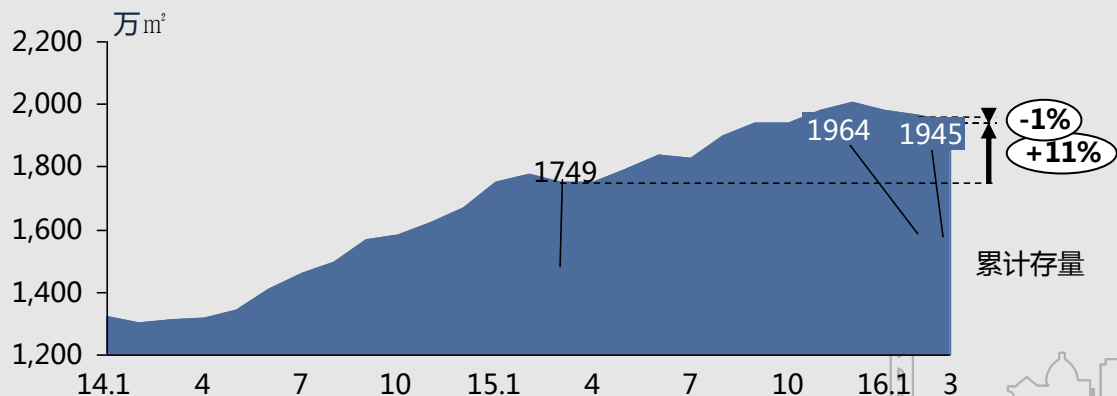
- 一季度新建商品房成交271万 m^2 ，呈供不应求局面，季末商品房库存略降，总库存量高企
- 管城、高新、二七为高去化热点区域，高新区集中供应，一季度多数区域为供应空窗期

2014年1季度-2016年1季度郑州市新建商品房供销价分析



数据来源：2016年1月份之前数据来源360房产网，2016年2-3月份数据来源房管局备案，包含市内八区

2014年1月-2016年3月郑州市商品房存量分析



数据来源：房管局公布，包含市内八区

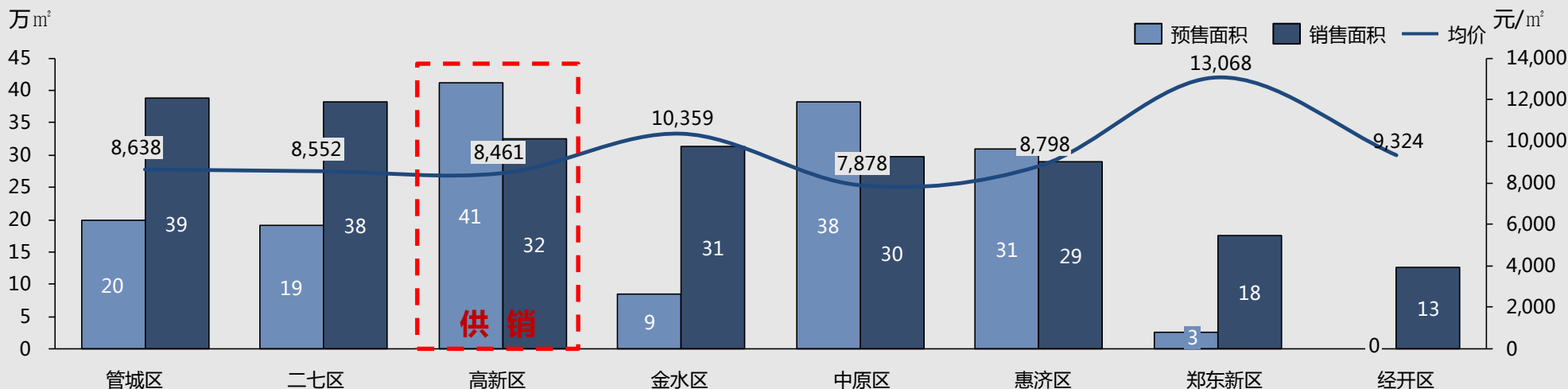
2016年1季度郑州市八区商品房供销对比分析

	二七区	管城区	惠济区	金水区	郑东新区	中原区	高新区	经开区	合计
预售面积 (万 m^2)	20.4	20.3	40.1	9.5	2.8	41.0	54.0	0.0	188.1
销售面积 (万 m^2)	42.2	44.8	30.7	35.6	27.2	34.5	42.5	14.0	271.5
供销比	0.5	0.5	1.3	0.3	0.1	1.2	1.3	0.0	0.5
销售均价 (元/ m^2)	8744	9546	8832	10889	13235	8253	8209	9381	9505
销售套数	4108	4777	2739	3467	2043	3849	4328	1614	26925

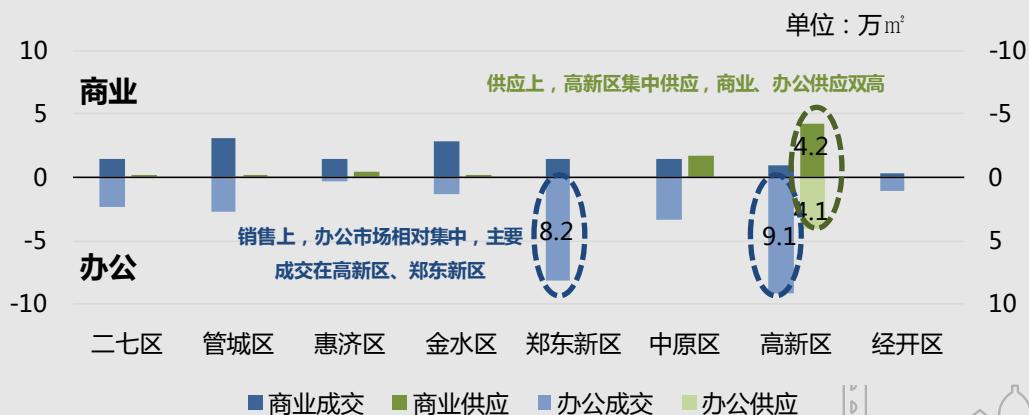
数据/表现大盘点

- 一季度商品住宅市场中，管城、高新和中原区表现突出，高新区新增供应较大
- 办公市场集中度高，主要分布在高新区、郑东新区；商业市场供销各区不一

2016年1季度郑州市八区商品住宅供销价分析



2016年1季度郑州市八区商业办公供销对比分析



2016年1季度郑州市八区分物业类型供销对比分析

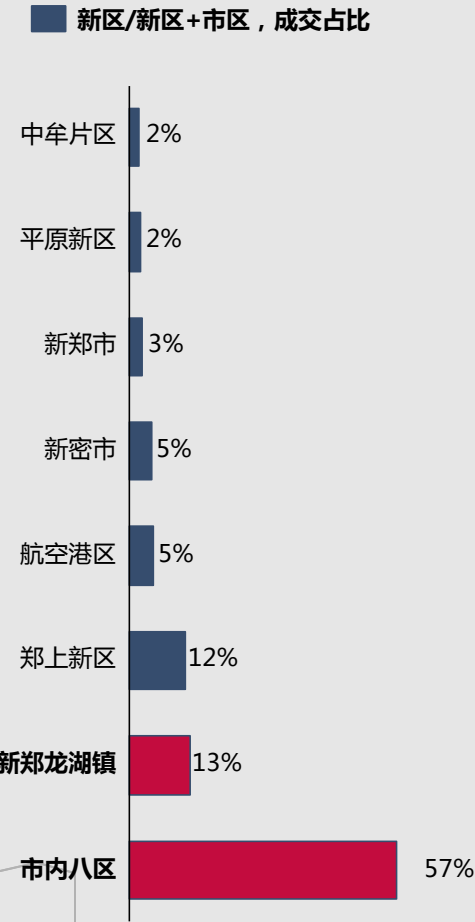
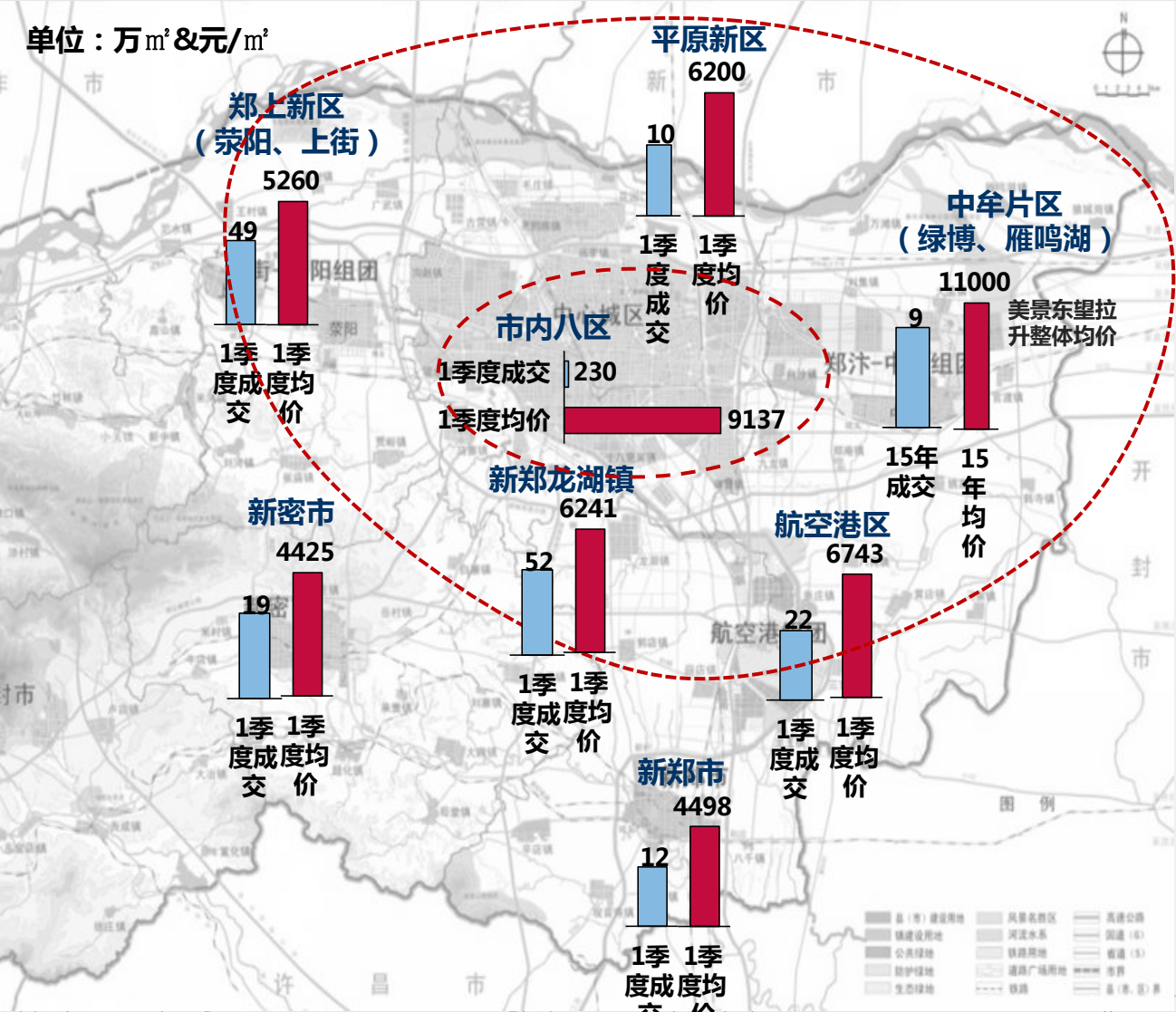
供应	二七区	管城区	惠济区	金水区	郑东新区	中原区	高新区	经开区	合计
住宅	19.1	19.9	31.0	8.6	2.6	38.3	41.3	0.0	160.6
商业	0.2	0.1	0.5	0.1	0.0	1.7	4.2	0.0	6.8
办公	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.1	0.0	4.1

成交	二七区	管城区	惠济区	金水区	郑东新区	中原区	高新区	经开区	合计
住宅	38.2	38.9	28.9	31.4	17.5	29.7	32.4	12.6	229.7
商业	1.5	3.1	1.5	2.9	1.5	1.4	1.0	0.3	13.4
办公	2.4	2.7	0.3	1.3	8.2	3.4	9.1	1.1	28.4

数据/近郊市场

□ 一季度市区仍为住宅市场成交主力区域，其次为新郑龙湖镇、郑上新区，为近郊刚需主要承接区域，成交量较大；中牟片区以刚改项目为主，改善产品拉升区域均价

2016年1季度郑州市近郊住宅成交量价



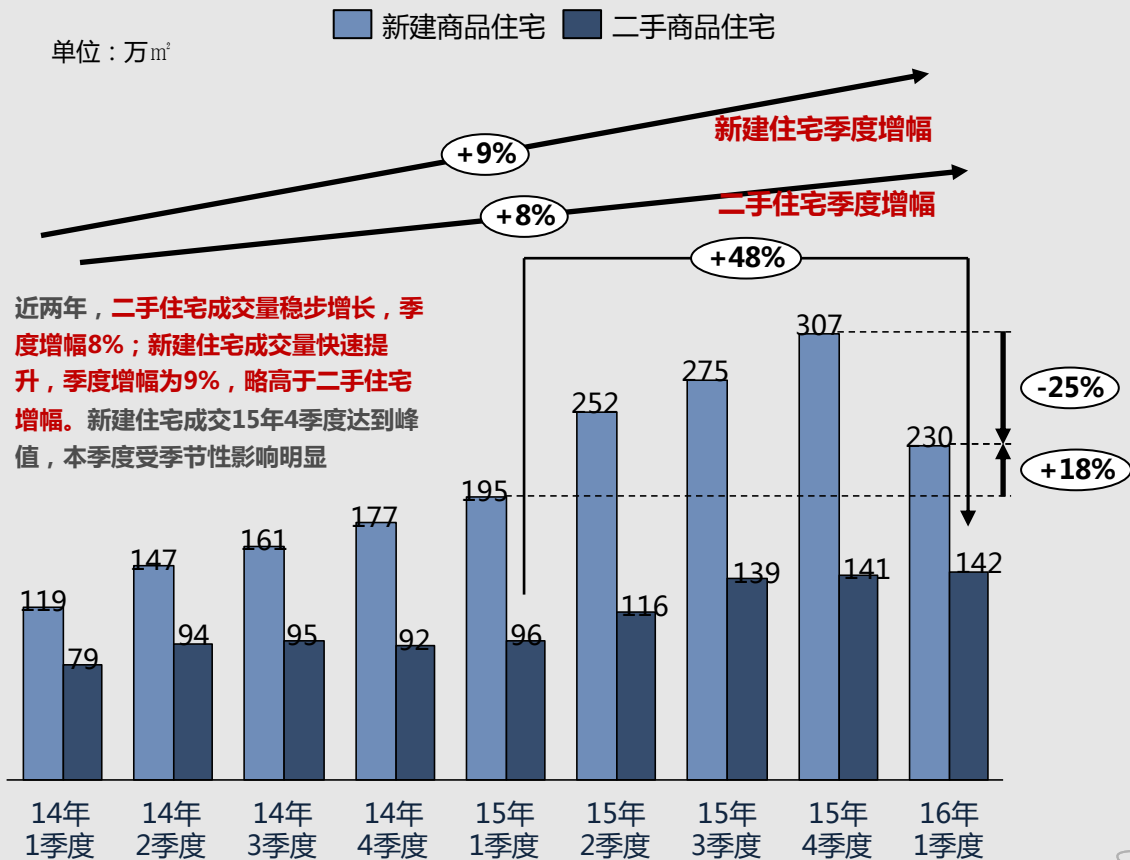
大郑州市场为市内八区+边郊5个新区

数据来源：房管局备案+实际监控所得

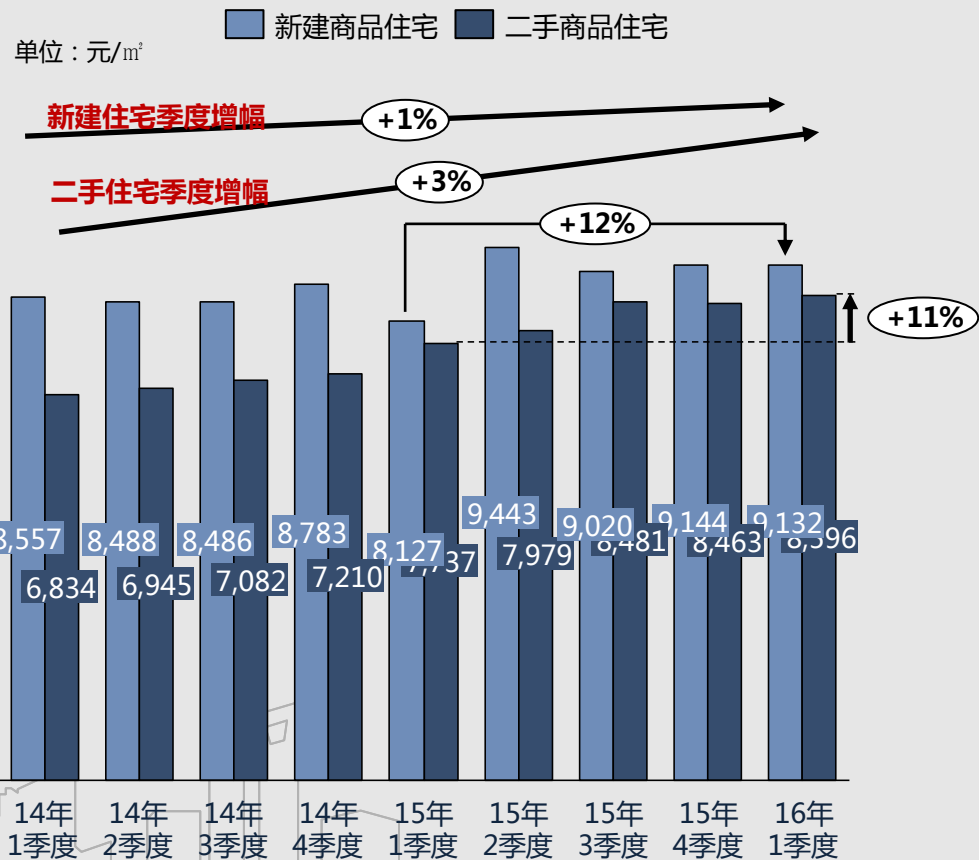
数据/一二手房

- 一季度新建住宅成交量放缓，同比增18%，环比降25%，季节性影响凸显
- 近两年二手住宅价格增速大于新建住宅，成交总量占新房总量一半，市场潜力巨大

2014年1季度-2016年1季度 郑州市一二手住宅成交量对比分析



2014年1季度-2016年1季度 郑州市一二手住宅成交价格对比分析

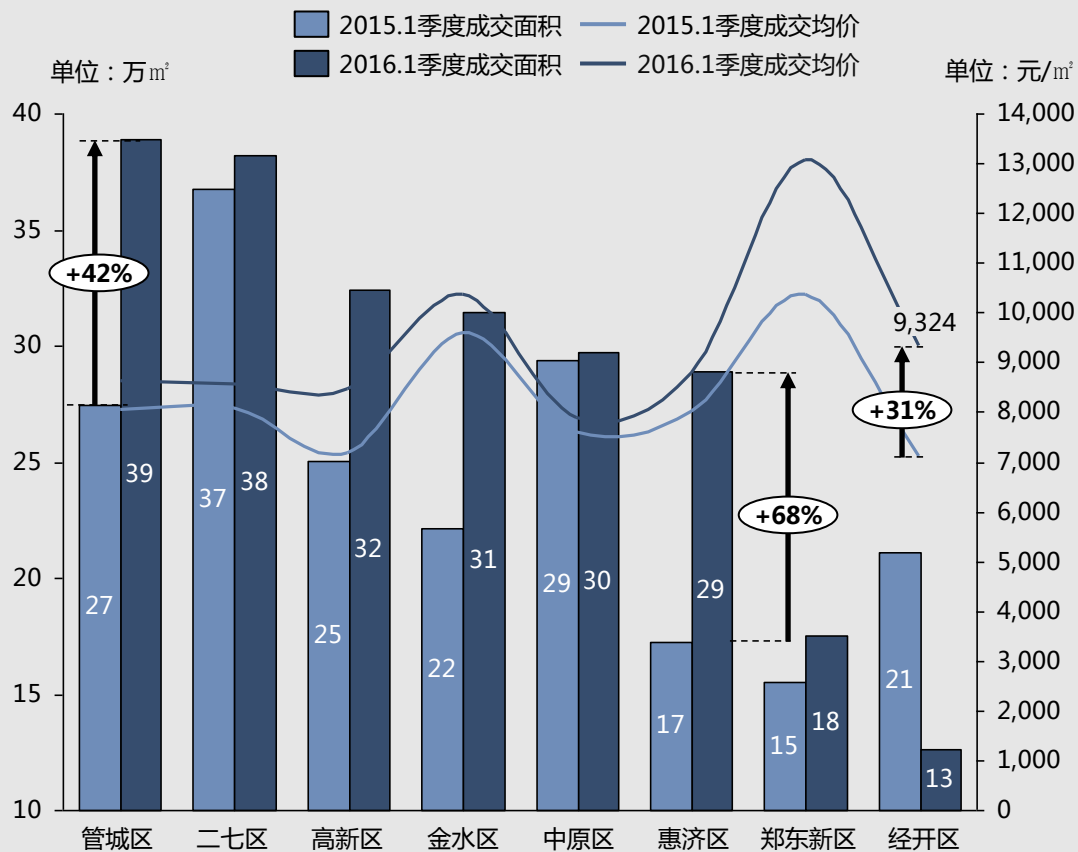


数据来源：2016年1月份之前数据来源360房产网，2016年2-3月份数据来源房管局备案，包含市内八区

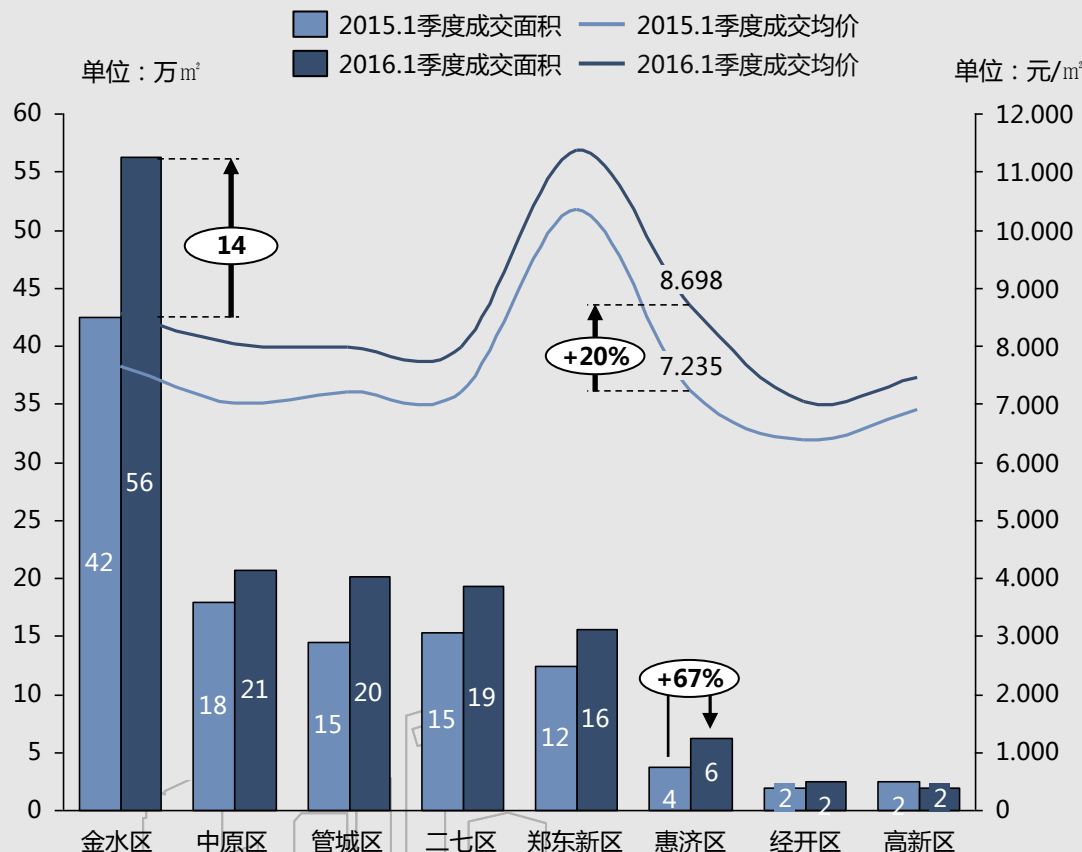
数据/一二手房

- 一季度郑州新建商品住宅成交量同比增幅18%，惠济、管城成交涨幅最大
- 二手住宅成交区域相对集中，金水区占比39%，为二手住宅首选区域；惠济区一二手房住宅量价波动较大

2015年1季度、2016年1季度
郑州市内八区新建商品住宅成交量价分析



2015年1季度、2016年1季度
郑州市内八区二手商品住宅成交量价分析

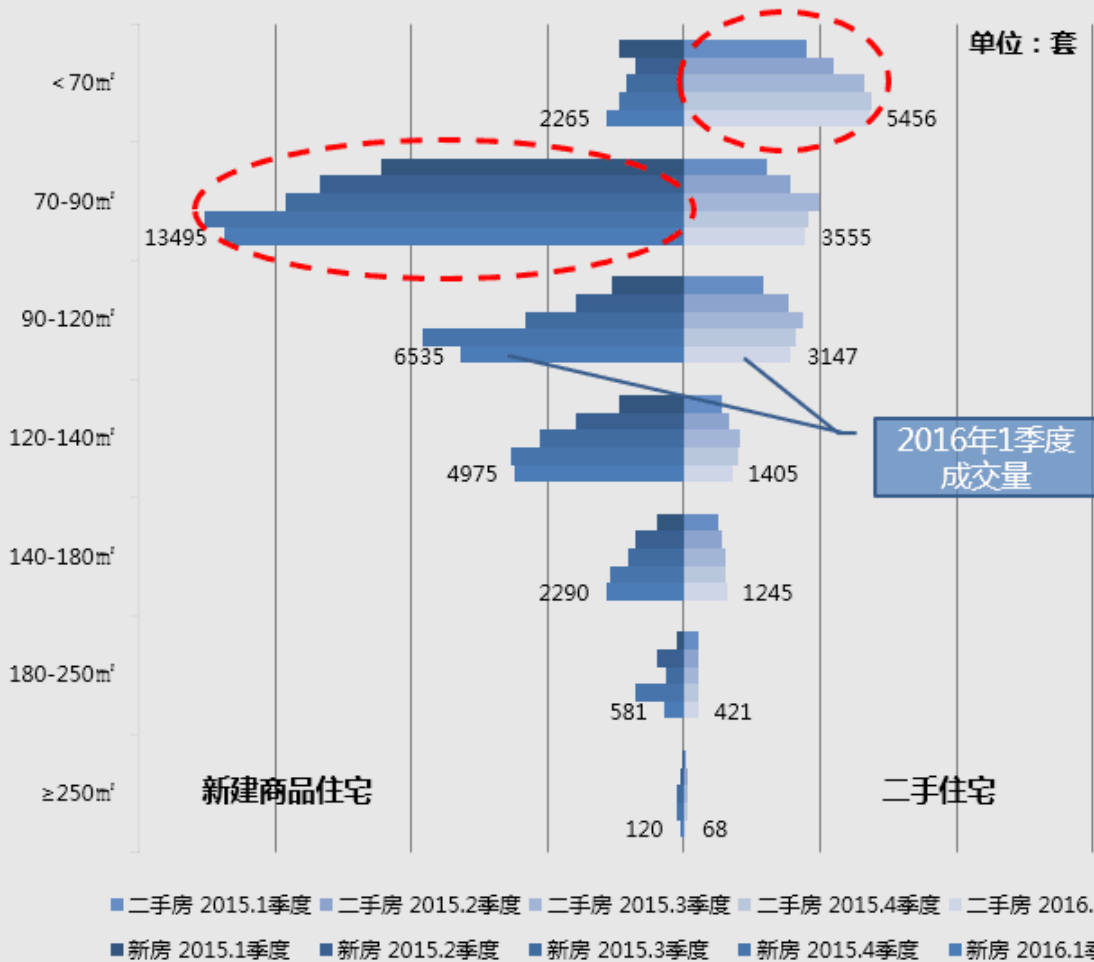


数据来源：2016年1月份之前数据来源360房产网，2016年2-3月份数据来源房管局备案，包含市内八区

数据/一二手房

- 新建商品住宅成交主力面积为70-90m²刚需产品，二手住宅成交主力面积段为70m²以下小户型，表明二手小户型产品为刚需过渡自住的首选
- 高端产品中新房以近郊改善区域为主，存量房以郑东新区为主

2015年1季度-2016年1季度郑州新建、二手商品住宅成交结构对比



数据来源：郑州房管局备案数据

2016年1季度70m²以下二手住宅典型项目

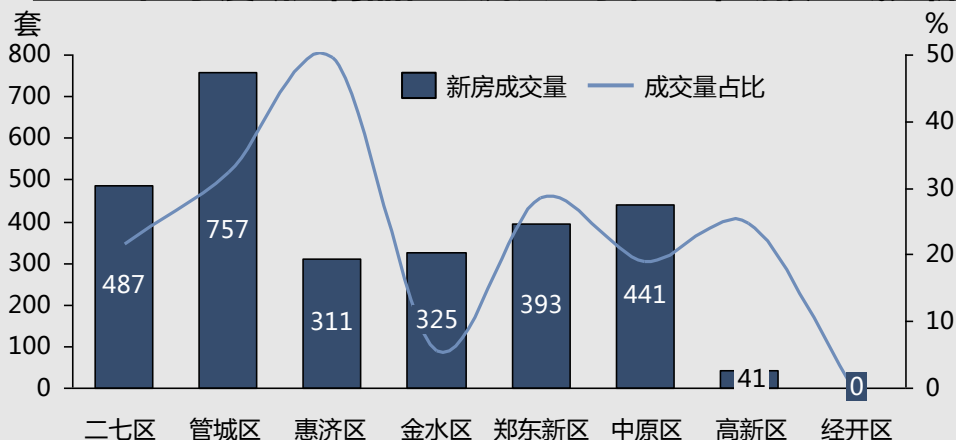
小区	区域	套数	面积 (m²)	金额 (万元)	均价 (元/m²)
升龙国际中心	二七区	103	4810	4397	9141
正弘数码公寓	金水区	100	4109	3693	8987
中原新城	中原区	85	3920	3596	9174
21世纪社区	金水区	83	4157	3906	9395
鑫苑国际城市花园	二七区	76	3023	2660	8799
升龙凤凰城	金水区	69	3254	3022	9288
SOHO广场BC座	金水区	69	3289	2544	7736
国贸新领地	金水区	67	2263	2081	9193
青年居易	金水区	63	2254	1880	8341
富田太阳城	管城区	60	3305	2600	7866

- 新建商品住宅主力成交面积段为70-90m²，成交量占比约49%，其次为90-120m²区间，占比19%；
- 二手住宅成交主力面积段为70m²以内，占比约35%，主要为金水区、二七区社区居多，如升龙国际中心、正弘数码公寓、中原新城、21世纪社区等；
- 市场70m²以内成交房源以存量房为主，主要为市中心成熟社区；70-140m²区间成交房源以新建商品住宅为主，占该面积段成交套数的3/4；140m²以上房源二手住宅比重加大，主要为成熟知名社区，如帝湖花园、中央特区、东润园、绿地老街、奥兰花园等，郑东新区分布较多。

数据/一二手房

- 存量住宅市场表现中，新建商品住宅流入速度加快，二手房市场成交中，正常商品住宅项目成交占比逐年递增，一季度占比18%，表明郑州二手住宅市场渐趋规范化
- 二手住宅成交主力为金水区，各面积段占比均高于新建住宅，金水区二手房市场明显活跃

2016年1季度新建商品住宅流入二手住宅市场按区域分析



2016年1季度新建商品住宅成交区域结构分析

面积段	二七区	管城区	惠济区	金水区	郑东新区	中原区	高新区	经开区	总套数
≤70	7.6%	9.7%	2.6%	35.8%	0.8%	7.0%	4.4%	32.2%	2265
70-90	15.5%	18.3%	6.2%	15.3%	2.8%	20.0%	17.9%	3.9%	13495
90-120	21.3%	21.0%	12.4%	8.8%	1.9%	13.8%	16.0%	4.8%	6535
120-140	19.9%	21.7%	17.0%	8.7%	7.6%	7.2%	13.7%	4.1%	4975
140-180	15.2%	10.9%	24.7%	14.5%	16.3%	4.1%	7.8%	6.6%	2290
180-250	5.9%	1.2%	7.7%	16.9%	50.9%	4.3%	2.4%	10.7%	581
> 250	4.2%	0.0%	11.7%	22.5%	50.0%	5.0%	0.0%	6.7%	120
区域占比	16.6%	17.9%	10.5%	14.4%	5.4%	14.0%	14.7%	6.6%	

2016年1季度二手商品住宅成交量(套) TOP10小区

小区	区域	套数	面积 (m²)	金额 (万元)	均价 (元/m²)
富田太阳城	管城区	157	12734	9625	7558
升龙国际中心	二七区	144	8963	7794	8696
中原新城	中原区	139	9393	8484	9033
远大理想城	经开区	102	11494	6374	5546
利海托斯卡纳	惠济区	93	6657	5769	8666
亚星城市山水	二七区	84	8169	5790	7088
橡树玫瑰城	管城区	83	7000	5859	8370
幸福港湾	管城区	74	5639	4882	8658
美景鸿城	管城区	70	6353	5558	8748
中央特区	郑东新区	58	7676	7398	9638

2016年1季度二手商品住宅成交区域结构分析

面积段	二七区	管城区	惠济区	金水区	郑东新区	中原区	高新区	经开区	总套数
≤70	17.4%	18.9%	2.6%	40.9%	3.8%	15.7%	0.4%	0.3%	5651
70-90	16.1%	14.7%	6.1%	34.2%	9.9%	16.9%	1.3%	0.8%	3576
90-120	13.2%	13.1%	4.5%	39.5%	8.7%	17.1%	2.3%	1.7%	3172
120-140	11.5%	15.5%	4.3%	40.9%	13.1%	12.1%	0.9%	1.8%	1413
140-180	9.9%	9.6%	2.7%	43.2%	21.4%	9.7%	1.0%	2.6%	1255
180-250	6.4%	10.7%	5.9%	43.5%	18.5%	11.6%	0.0%	3.3%	435
> 250	5.9%	1.5%	8.8%	52.9%	23.5%	1.5%	2.9%	2.9%	85
区域占比	14.7%	15.4%	4.1%	39.3%	9.0%	15.3%	1.1%	1.1%	

数据来源：郑州房管局备案数据，左边两图均为近5年销售交房的正常商品住宅项目，剔除非正常、团购房等其他类项目

数据/一二手房

□ 一季度新建住宅项目集中度提高，成交量TOP10门槛同比提升77%，TOP10合计面积占总量38%

□ 二手住宅集中度分散，但仍以金水、郑东新区为主

2016年1季度新建商品住宅销售面积TOP10

项目	区域	面积 (m ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)	套数
公园道1號	高新区	123183	109850	8918	1211
锦艺四季城	惠济区	110101	101333	9204	1014
绿都紫荆华庭	管城区	100867	87185	8644	994
亚星盛世	二七区	93739	82404	8791	861
正商华钻	管城区	87495	76429	8735	817
绿都澜湾	管城区	83027	71699	8636	729
汇泉西悦城	中原区	79418	54381	6847	825
阳光城	管城区	71942	63160	8779	713
正商金域世家	中原区	62569	57961	9263	632
升龙城	二七区	59564	53326	8953	576

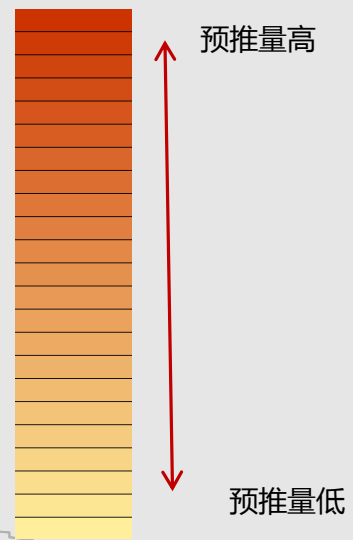
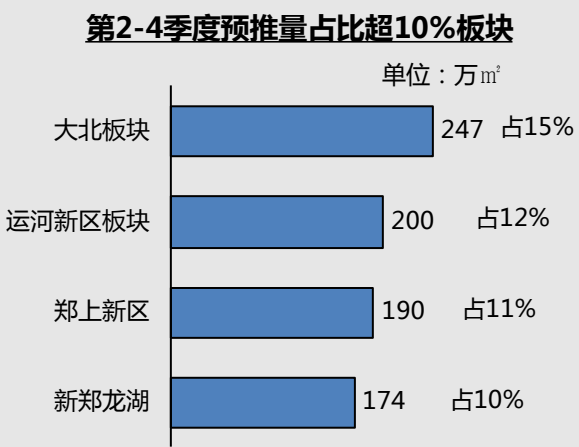
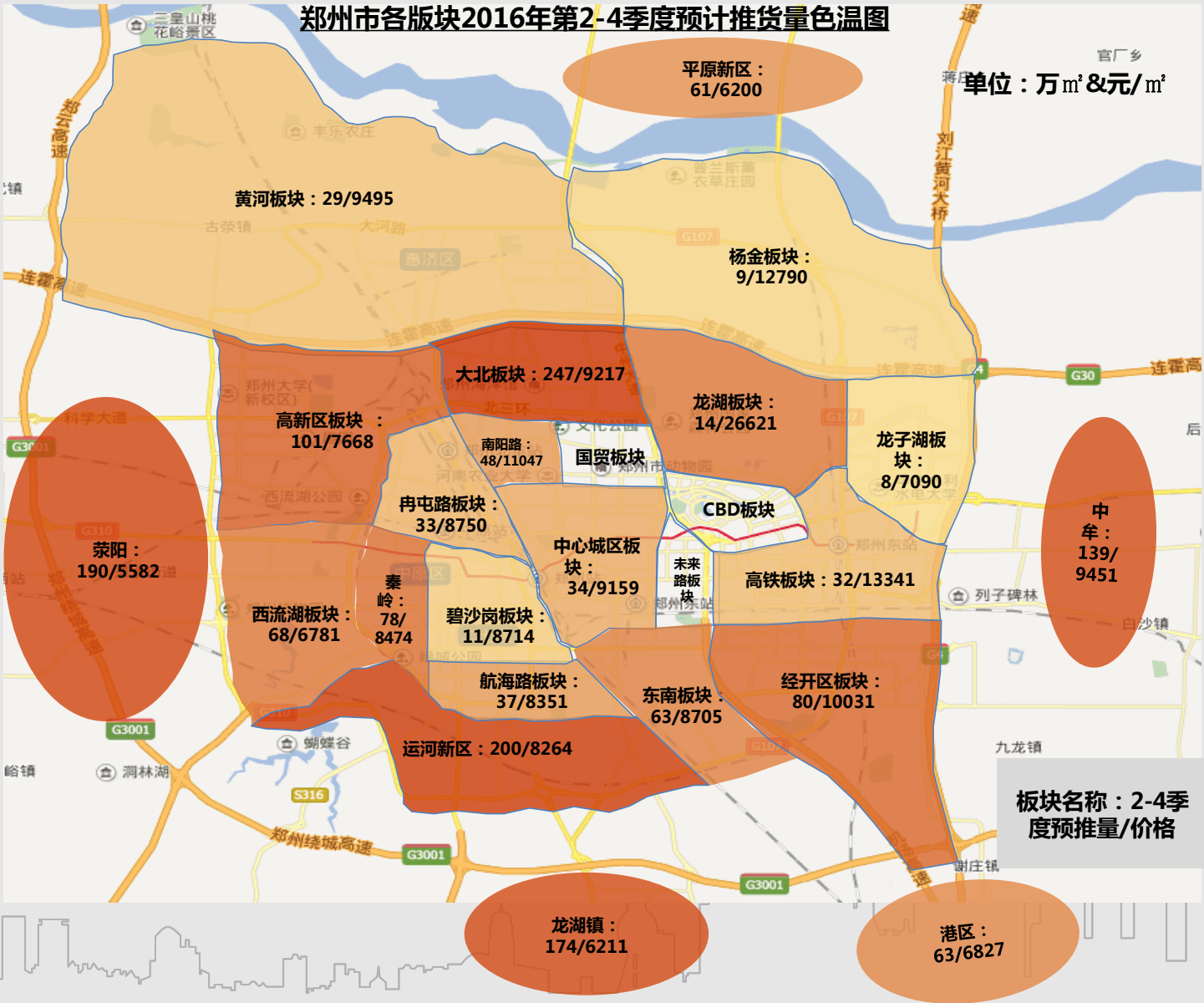
2016年1季度二手商品住宅销售面积TOP10

项目	区域	面积 (m ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)	套数
21世纪社区	金水区	13744	11947	8693	187
帝湖花园	中原区	11702	7739	6613	104
远大理想城	经开区	11493	6374	5546	102
明天花园	金水区	10263	7366	7177	111
升龙凤凰城	金水区	9499	8378	8821	127
升龙国际中心	二七区	8963	7794	8696	144
绿地老街	郑东新区	8768	9324	10634	65
亚星城市山水	二七区	8169	5790	7088	84
双河湾	郑东新区	7802	8299	10637	80
普罗旺世	金水区	7760	8225	10600	56

总结 / 预测

2016年2-4季度大郑州预推量共1700万m²左右，超2015年全年成交量，竞争压力猛增

市区供应集中在大北、运河新区板块，近郊集中在荥阳、龙湖镇、中牟板块，此类板块竞争日趋白热化



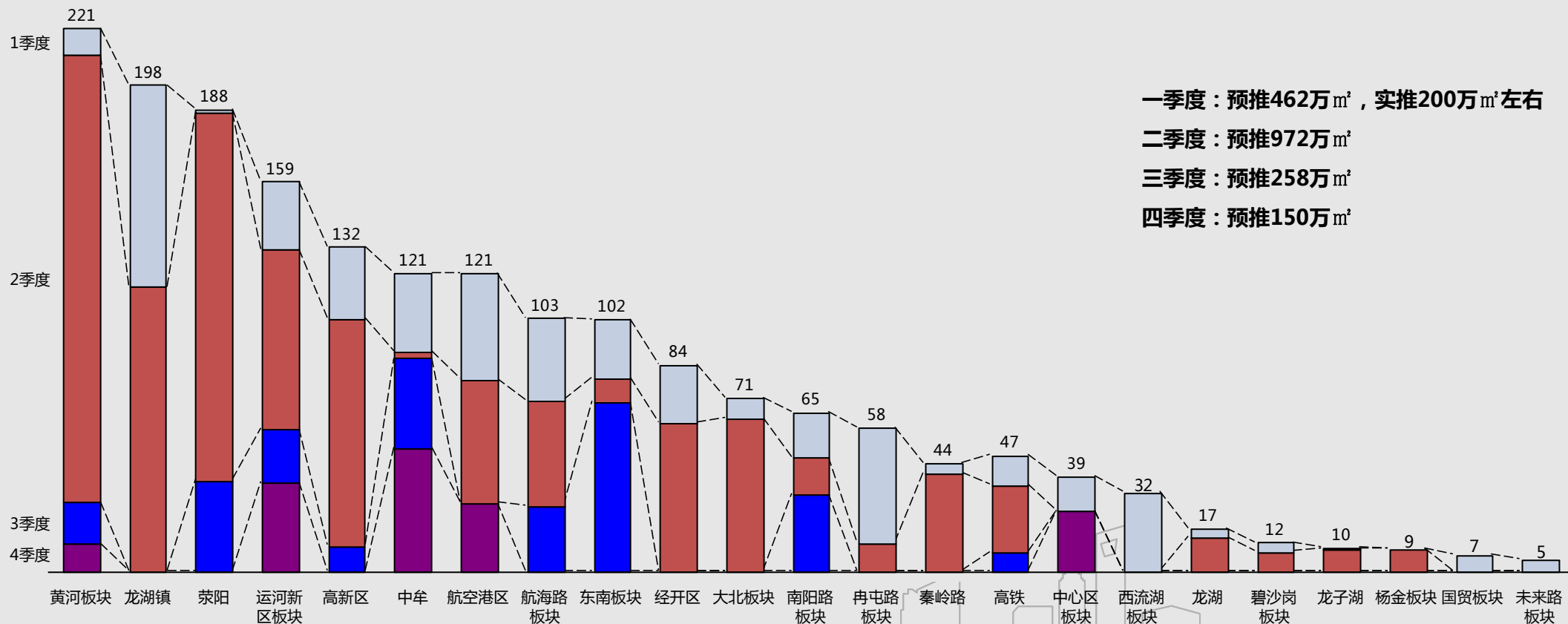
注：以上数据来源于泰辰市场研究部监控

注：均价为2015年成交均价

总结 / 预测

- 供应空窗期，第一季度预推量462万m²，实推200万m²左右
- 供求格局逆转，第二季度预推量972万m²，主要集中于二季度末，若一季度未推量在二季度集中推出，则二季度供应近1200万m²，市场供应压力巨大
- 第三季度推货量258万m²，第四季度150万m²，三、四季度供应压力缓解，价格逐步分化

郑州市各版块分季度供应压力分布



注：以上数据来源于泰辰市场研究部调研，共计214个项目

总结 / 预测

政策层面

政府定调去库存，一季度政策基本面宽松，预计二三四季度整体基调延续，各城市政策松紧不一；一线收紧，二三四线相对宽松

市场层面

- 土地起始价攀升、北龙湖及经开滨河国际新城热点板块高溢价地块带动整体地价上涨、滨河国际新城内土地单价逼近三环内价格
- 一二手住宅市场成交火热，二手住宅价格增幅大于新建住宅，后期市场潜力巨大
- 二三四季度预计推货量超2015全年，供应量急剧增加，市场竞争白热化，预计未来价格将出现分化，小型房企或降价走量、品牌房企及稀缺板块仍有提价空间
- 2016虽整体推货量巨大，但各区表现不一，部分区域仍存在供货空窗期，建议各项目仔细梳理区域竞品节点，寻找机会和突破点，避免常规营销套路，根据时机抓紧出货



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10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

