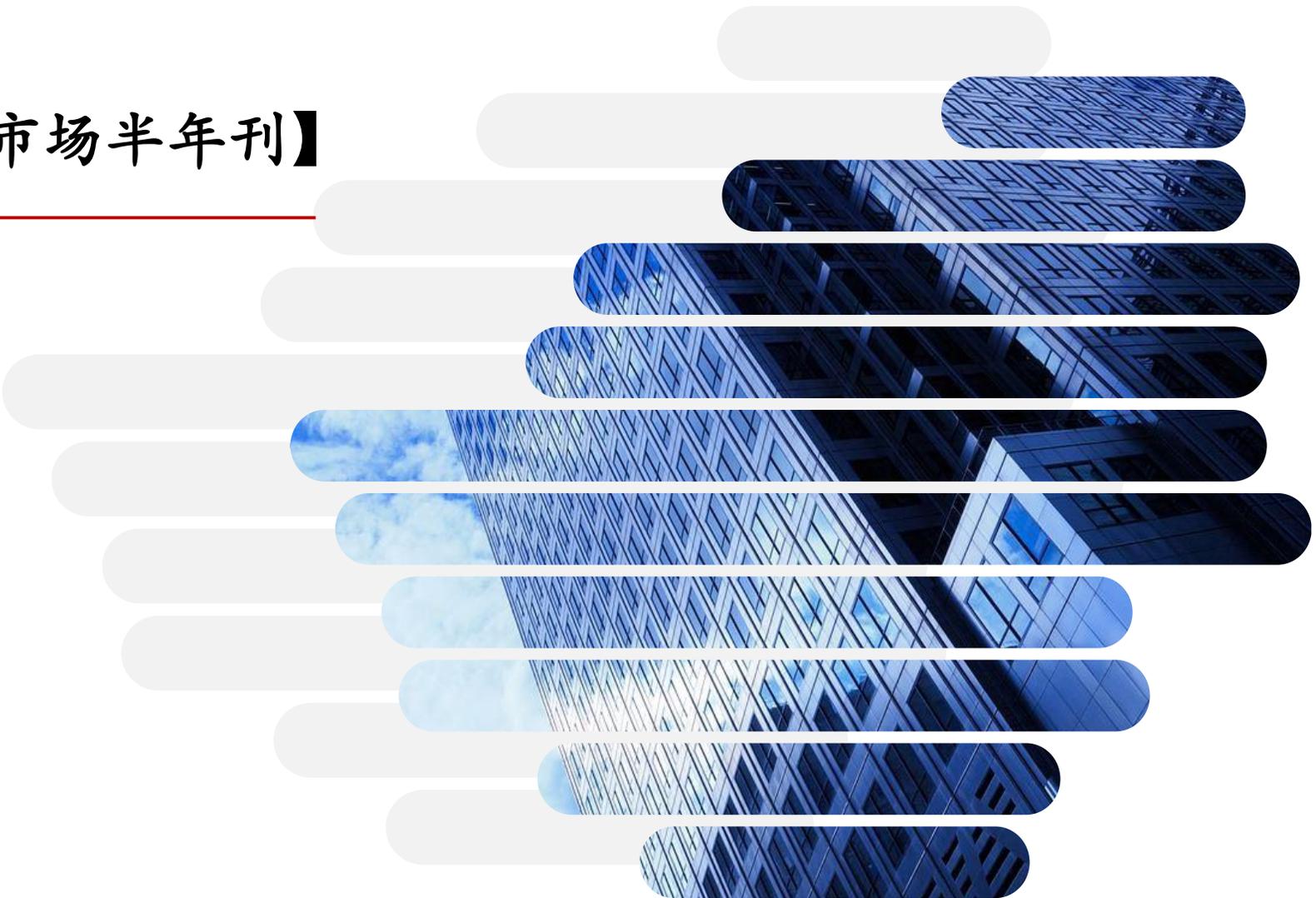


泰辰研究

—【2022年郑州房地产市场半年刊】

栉风沐雨 静待柳暗花明

2022年7月



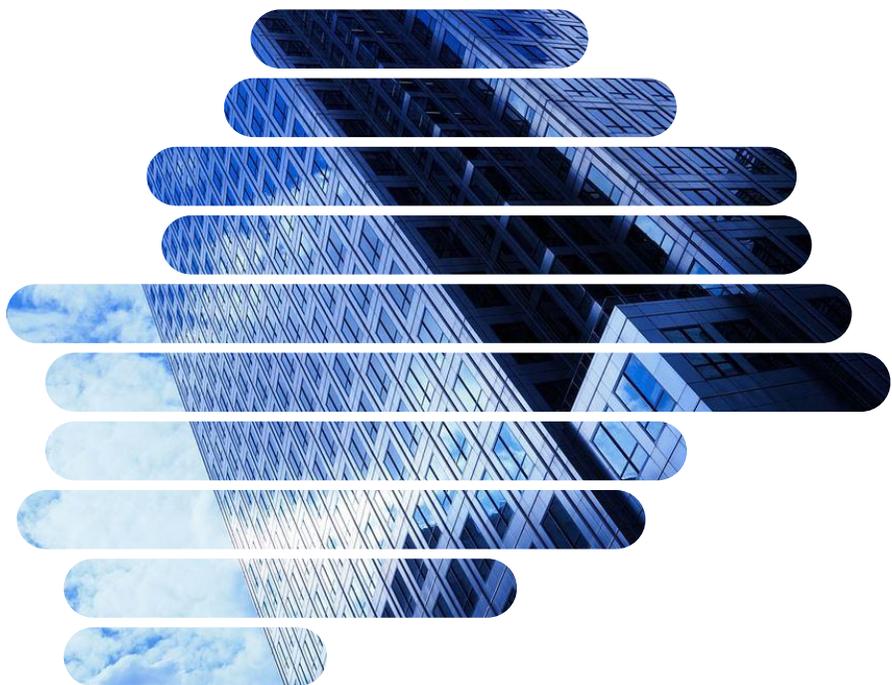
前言

风起于青萍之末，浪成于微澜之间。草蛇灰线，伏脉千里，不经意回首，社会与行业已发生诸多变化。

2022年，无论是经济、行业亦或是城市的变化与表现，既有周期波动的本质规律，又存在着周期之外的新影响。在城市经济、发展持续向好，行业政策不断松动与融资环境持续转好之后，土地、楼市、房企等各项指标未见明显好转，且仍有收缩迹象时，此等异象值得深思……

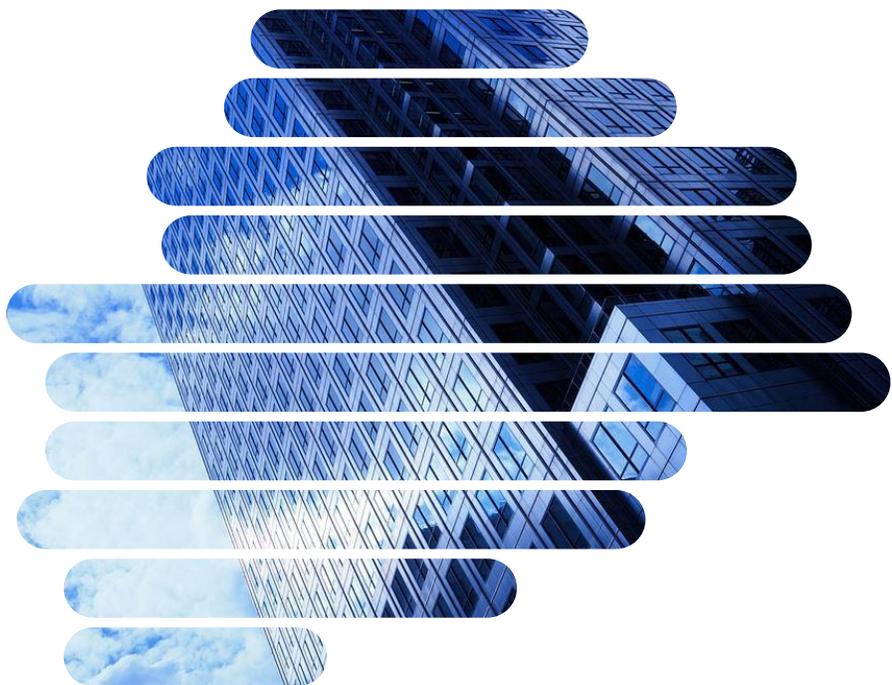
通过研究行业和城市的各项指标后发现，核心影响要素更多在于行业之外而非仅存于行业内部，如：俄乌战争、美元加息导致的经济环境恶化，国内疫情导致的诸多产业链停摆和消费信心急剧衰弱，进而通过客户消费力、消费信心和对未来的预期主导了行业的新变化。

本篇报告，根据行业内的表象来**上溯因果**，结合行业内外的分析去探究发生变化的逻辑，并对未来趋势进行推演，在阴云密布的大环境中**找寻机会**。



目录 Contents

- 1 现象：市场表现
- 2 析因：探究内因
- 3 觅机：寻觅机会



01

观象

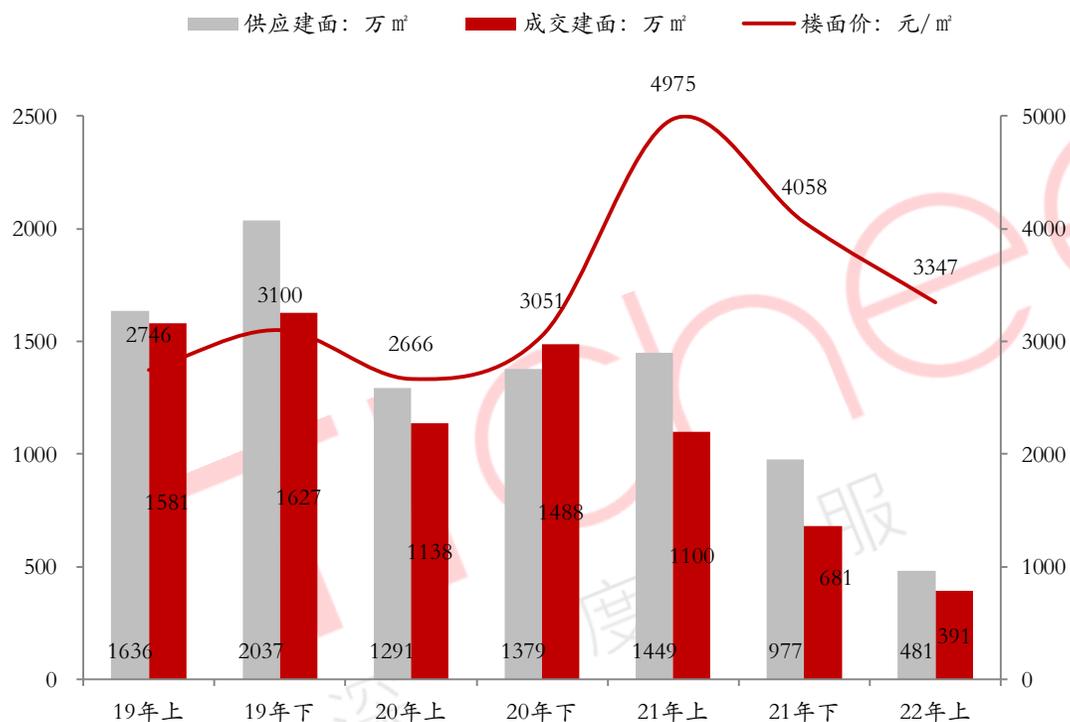
市场表现

- ◆ **土地**：供销双降，首批次供地同比去年减少71%，热度不及预期
- ◆ **楼市**：市场总量成交同比下滑71%，客户转化难度加大，集中开盘明显减少
- ◆ **备案**：住宅市场供销规模双降，二手房对新房市场造成分流，商办市场整体表现依旧，库存压力较大
- ◆ **房企**：房企谨慎布局，主城优质核心地块高关注，央国企拿地及销售优势明显

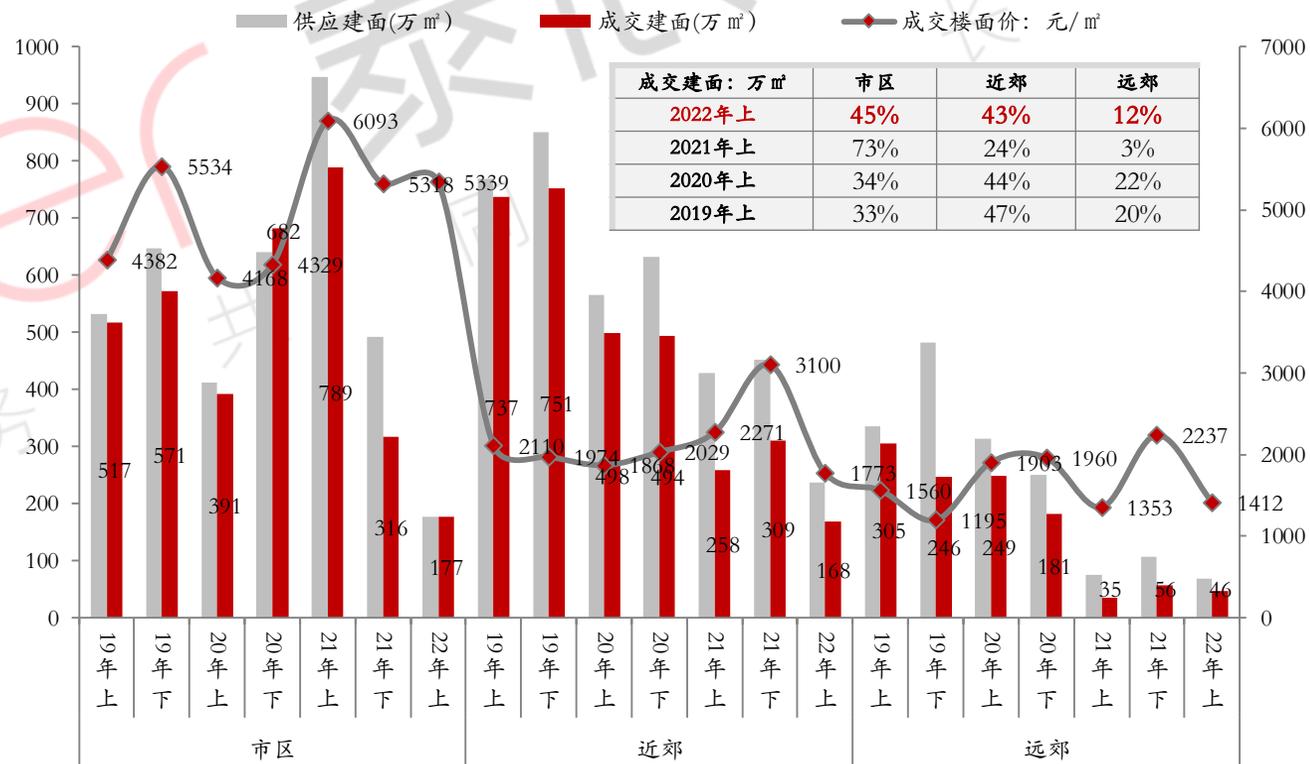
土地市场（大郑州）：整体表现低迷、预期下降；供销规模双减、地价普降

2022上半年大郑州商住用地成交建面约391万㎡，仅为去年同期三成水平，供销双减，为近四年最低值
楼面价3347元/㎡，低于去年，高于往年，主要受市区首批次核心区优质地块成交拉高
上半年市区成交建面与近郊占比基本一致，远郊土地持续低迷，地价水平均有不同程度下滑

2019-2022上半年大郑州住宅用地供销价走势（不含安置）



2019-2022上半年大郑州分区域住宅用地供销价（不含安置）

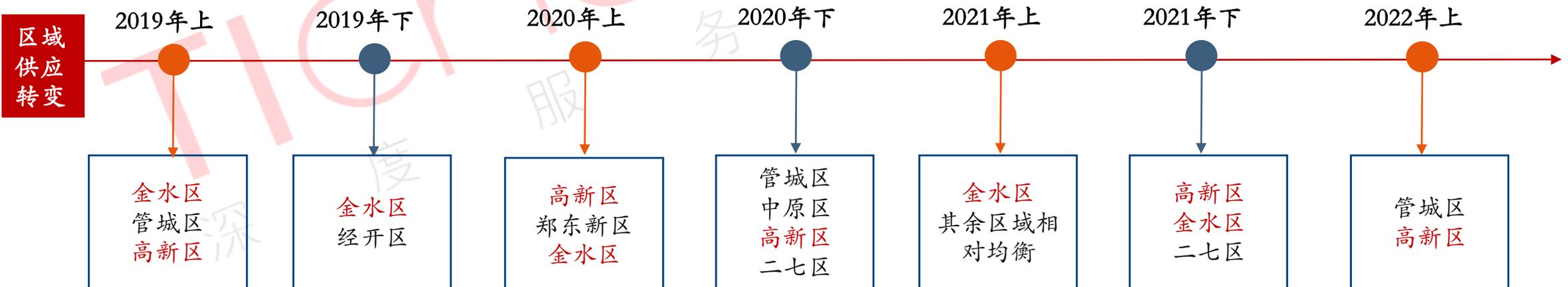
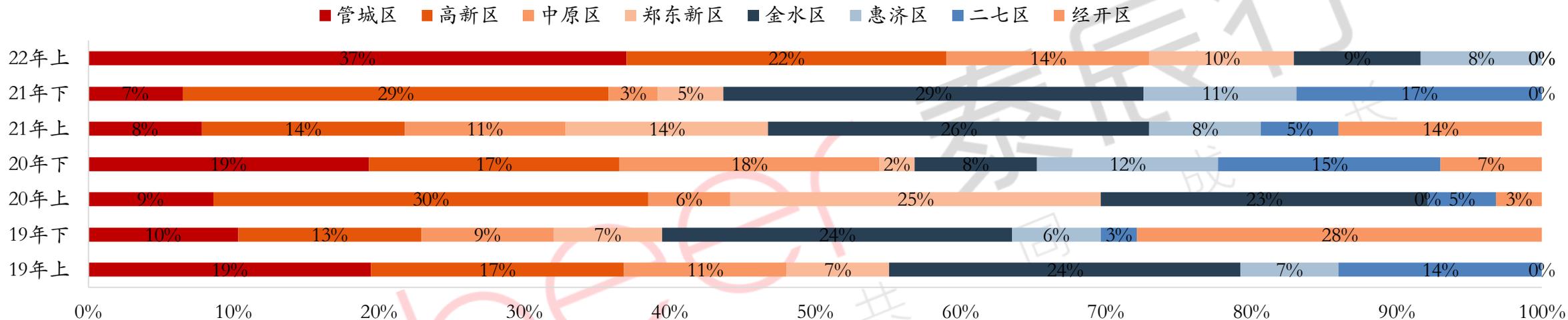


数据来源：郑州公共资源交易中心；大郑州=市区+近郊（主城（市内八区）+近郊（航空港区、新郑、荥阳、中牟）+远郊（登封、巩义、上街、新密）

土地市场（郑州市区）：成交主力由金水区向管城区转变，高新区供地稳定

2019-2021年市区住宅用地成交区域以金水、高新区为主，管城、经开、郑东、二七、中原区阶段供地
2022上半年郑州市区成交住宅地管城区占比37%，高新区占比22%，金水、惠济供地放缓，二七、经开无成交

2019-2022年郑州市区住宅用地分区域成交建面占比

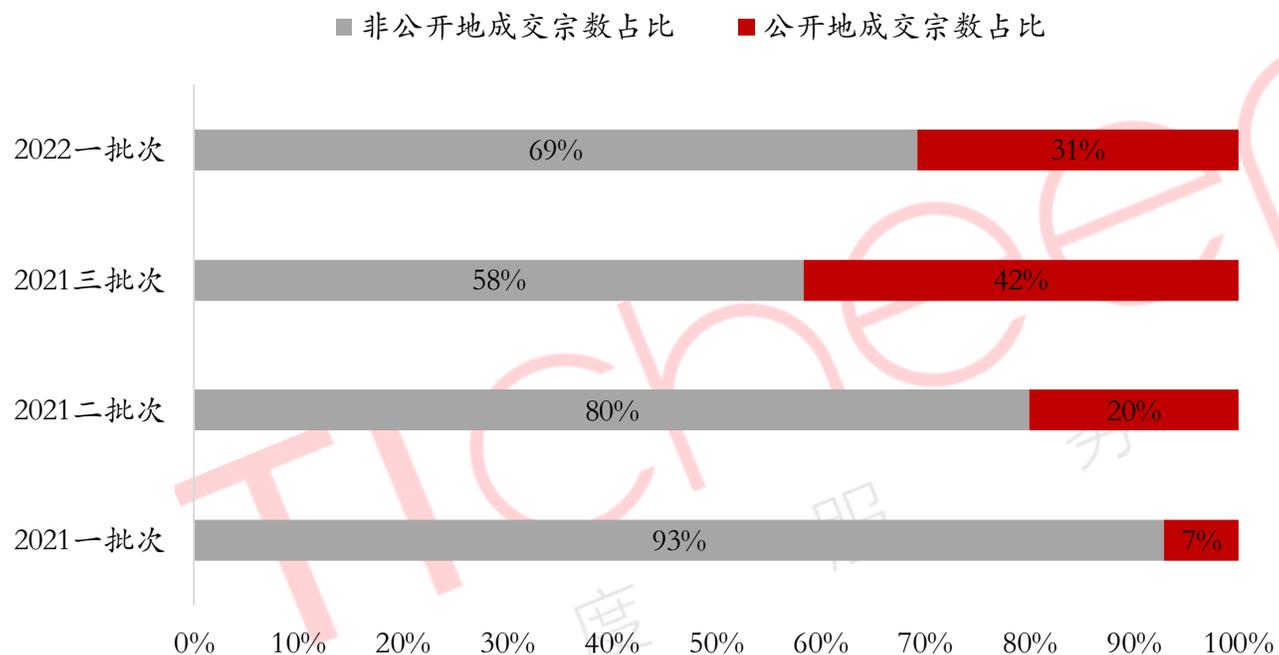


数据来源：郑州公共资源交易中心；大郑州=市区+近郊（主城区（市内八区）+近郊（航空港区、新郑、荥阳、中牟）+远郊（登封、巩义、上街、新密）

土地市场（郑州市区）：上半年仅完成一批次竞拍，以非公开地成交为主

上半年郑州市区仅集中供地一批次，成交类型以非公开地为主，但较去年三批次占比有所缩减，公开地占比抬升
按照供地计划，下半年供地节奏显紧凑，7/9/11月将进行三次集中供地，全年市场有效供应将后移

2021-2022郑州市区分批次集中供地公开地/非公开地成交宗数占比



城改用地占比缩减，公开地占比增加

郑州市区住宅用地集中供地节奏变化

指标	2021年第一批	2021年第二批	2021年第三批	2022年一批次	2022年二批次	2022年三批次	2022年四批次
供地时间	2021/4/30	2021/10/16	2021/11/23	2022/5/19	2022-7	2022-9	2022-11
竞拍时间	2021/6/3	2021/11/19	2021/12/27	2022/6/22	/	/	/

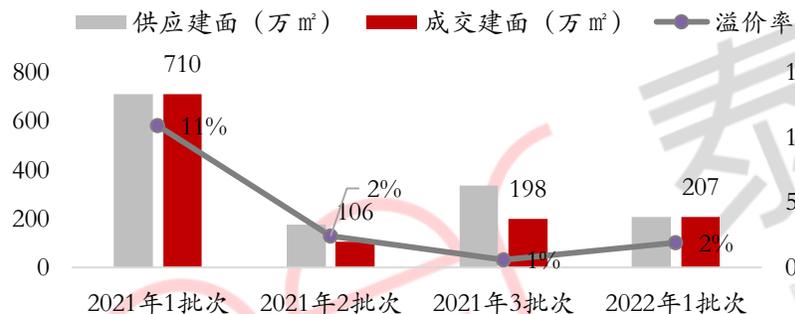
供地节奏后移，将减缓市场货量有效供应

土地市场（郑州市区）：郑州首批次供地同比去年减少71%，热度不及预期

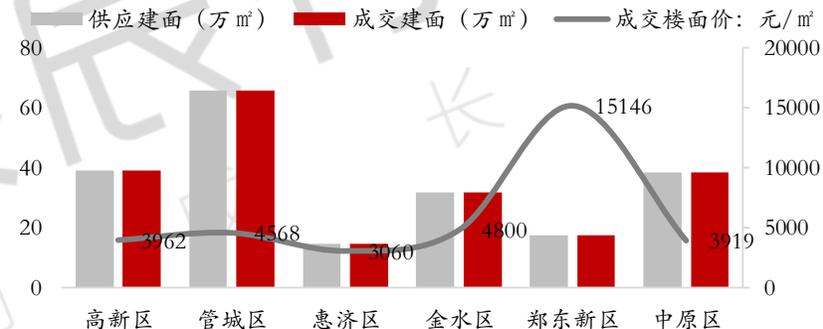
郑州首轮集中土拍：今年一批次供地15宗（其中5宗公开地，10宗城改地），较去年首批次减少32宗地，供地建面减少71%
成交净地对区域竞品地价来看，起始价及成交价均有明显下调，给房企项目操盘利润留有空间

2021/2022年郑州首批集中供地对比			
	供地宗数	计容建面（万㎡）	公开地宗数
2021年	47	709.75	5
2022年	15	206.76	5
同比变化	-68%	-71%	0%

2021-2022年郑州分批次集中供地供销表现



2022年郑州一批次集中土拍区域成交表现



供地大幅减少71%

成交量与去年三批次相当

管城区为拿地主力，郑东高地价

2022年郑州首批次公开地地价变化

- 1、郑东北龙湖郑政东出〔2022〕3号（网）楼面价比临近地块降3979元/㎡。
- 2、中原新区郑政出〔2022〕9号（网）楼面价比竞品地块降1755元/㎡。

如郑政东出〔2022〕3号周边地价水平



如郑政出〔2022〕9号（网）周边地价水平



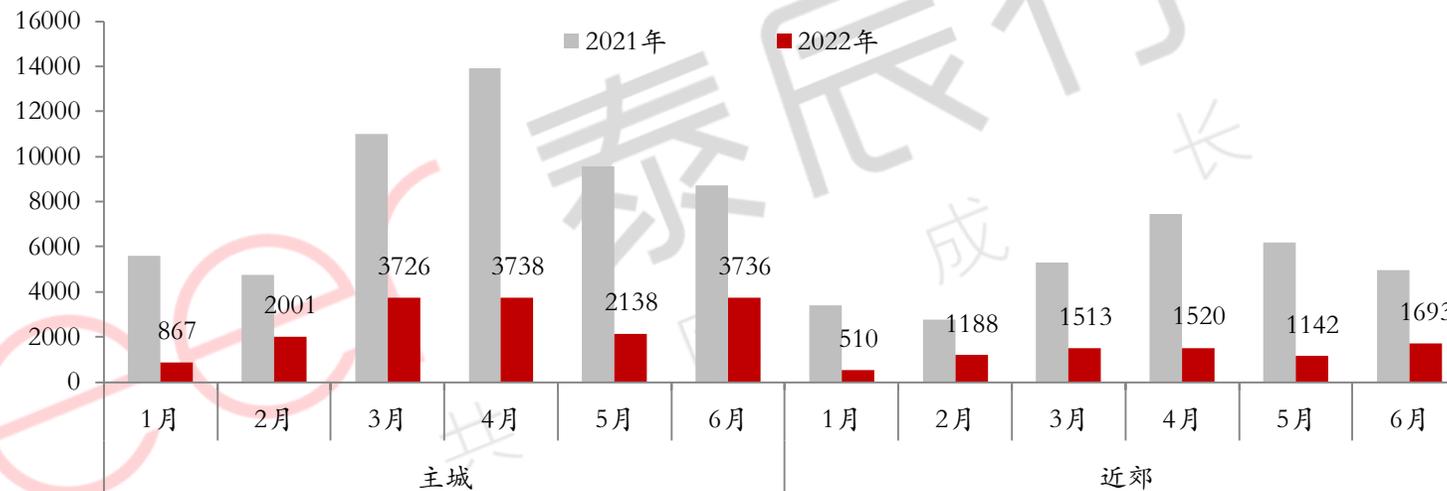
楼市成交：上半年主城及近郊市场实际监控总量占2021全年的19%，同比下降71%

近三年疫情影响下，郑州市区+近郊住宅市场成交总量逐年减少，2022上半年大郑州实际监控成交23772套，仅占去年总量约19%
主城、近郊成交量均同比下降七成左右，主城上半年单盘成交均值85套，近郊单盘成交均值44套

近五年郑州市区+近郊住宅市场成交规模（实际监控）

年度	年成交规模（套）	上半年成交规模（套）
2022年	/	23772
2021年	127608	83672
2020年	158605	57935
2019年	161893	76110
2018年	134586	65427

2021-2022年郑州市区+近郊住宅市场成交分析（实际监控）



年/指标	监控盘源数量		监控成交总套数		监控成交总套数占比		监控单盘成交（套）	
	主城	近郊	主城	近郊	主城	近郊	主城	近郊
2022上半年	190	179	16206	7566	67%	33%	85	44
2021上半年	256	193	53545	30127	64%	36%	209	156

变化趋势：2022上半年相比2021上半年，主城盘源数量下降66个，近郊盘源数量下降14个；主城成交总套数下降70%，近郊成交总套数下降75%；主城成交占比上升3个百分点，近郊成交占比下降3个百分点；主城单盘成交均值下降123套，近郊单盘成交均值下降112套。

数据来源：泰辰市场研究实际监控；主城（市内八区）+近郊（航空港区、新郑、荥阳、中牟）

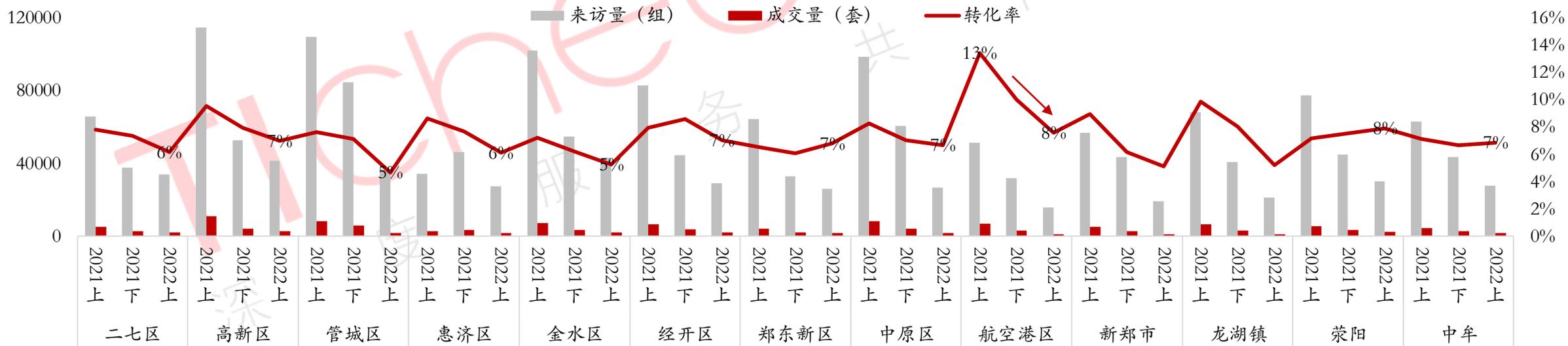
楼市成交：各区域总量成交同比普降60-80%，转化率普降3-5%，客户成交转化难度加大

上半年郑州各区域实际成交总量同比去年普降60-80%，近郊港区/龙湖镇/新郑同比降幅超80%
从各区域成交转化来看，转化率基本在5-8%，相比去年同期均有下降，市区转化率降幅在3%以内，近郊降幅高达5%

2021与2022上半年郑州市区+近郊各区域住宅市场成交总量对比

区域	高新区	金水区	二七区	经开区	郑东新区	中原区	管城区	惠济区	荥阳	中牟	航空港区	龙湖镇	新郑市
2022上	2885	2265	2095	2039	1771	1770	1706	1675	2371	1913	1199	1107	976
2021上	10899	7326	5126	6585	4185	8131	8320	2973	5543	4486	6878	6713	5062
同比	-74%	-69%	-59%	-69%	-58%	-78%	-79%	-44%	-57%	-57%	-83%	-84%	-81%

2021-2022年郑州各区半年度来访及转化率走势

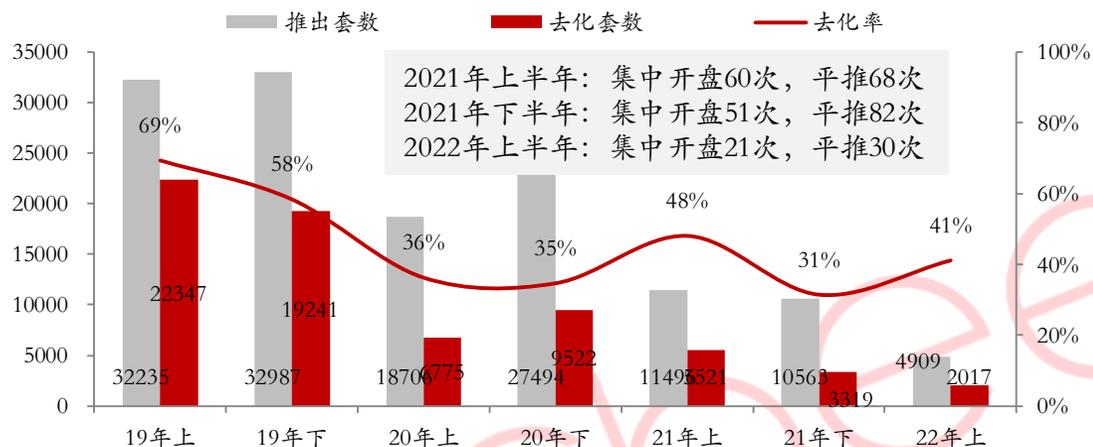


数据来源：泰辰市场研究实际监控；主城（市内八区）+近郊（航空港区、新郑、荥阳、中牟）

开盘去化：上半年集中开盘项目及次数均明显减少，改善项目高去化

2022上半年集中开盘项目明显减少，平推平售为主，仅18个项目集中开盘（同比减少63%），集中开盘次数21次（同比减少65%）其中首开项目12个，主城核心区、央国企楼盘推售积极，成交分化，改善项目开盘去化率在70-80%，上半年开盘去化率41%

近三年大郑州半年度住宅项目集中开盘推售表现



2022上半年开盘推售区域表现

区域	推盘项目个数	总推出量(套)	总去化量(套)	去化率
郑东新区	5	1384	1060	77%
二七区	5	759	122	16%
高新区	4	732	210	29%
金水区	6	552	285	52%
经开区	3	444	94	21%
管城区	3	442	111	25%
中牟	2	248	55	22%
新郑	2	190	20	11%
惠济区	5	158	60	38%

2022上半年开盘推售产品

产品类型	总推出量(套)	总去化量(套)	去化率
高层	4711	1942	41%
小高层	108	38	35%
洋房	90	37	41%
合计	4909	2017	41%

2022上半年开盘热销项目表现

项目名称	总推出量(套)	去化率	价格(万元/㎡)	高去化原因	项目定位
华润幸福里	732	83%	精装3	核心地段，完善配套、自带高端商业	改善
保利大都汇	356	57%	精装1.82-2.18	央企、地段、品质	刚改、改善
海马公园	305	72%	毛坯2.7-3	地段、区域无竞品	改善
华润瑞府	277	71%	精装3.03	北龙湖低门槛、低总价	改善
万科古翠隐秀	196	81%	精装2.75-2.88	地段、产品、品质	改善

数据来源：泰辰市场研究实时监控；大郑州=市区+近郊（航空港区、新郑、荥阳、中牟）

项目排名：华润幸福里销售41.9亿傲居榜首，70P门槛值至新低，项目分化加剧

2022上半年项目实际认购业绩整体缩量，TOP门槛值明显下降，TOP3门槛值13.5亿（同比降46%），TOP5门槛值8.9亿（同比降63%），TOP10门槛值6.6亿（同比降56%），华润幸福里业绩一枝独秀，项目分化加剧同时集中度提升

2022上半年大郑州商品住宅实际认购金额TOP20

排名	项目	销售面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)
1	华润幸福里	13.7	41.9
2	万科拾谧森语	3.3	15.0
3	保利璞岸	3.4	13.5
4	美盛教育港湾	5.1	9.1
5	华润瑞府	2.9	8.9
6	万科翠湾中城	4.2	7.7
7	保利天汇	3.7	7.2
8	佳田美林上苑	1.7	7.1
9	保利和光屿湖	6.0	6.7
10	碧桂园云境	3.6	6.6
11	美盛金水印	2.6	6.0
12	碧桂园时代城	5.1	5.7
13	谦祥世茂万华城	4.6	5.7
14	朗悦公园府	3.5	5.6
15	新城时光印象	3.4	5.5
16	碧桂园西湖	4.0	5.0
17	电建浣悦融园	2.6	5.0
18	普罗旺世理想国	2.3	5.0
19	亚星锦绣山河	4.2	5.0
20	华润凯旋门	2.6	4.9

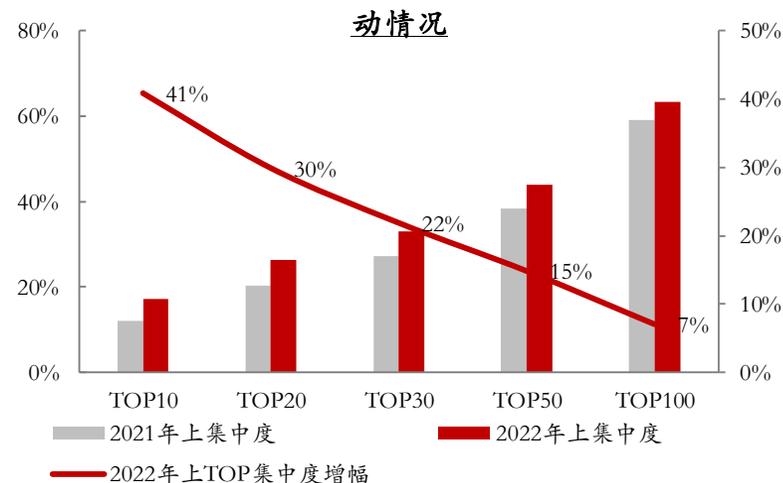
2022上半年大郑州商品住宅备案金额TOP20

排名	项目	备案面积 (万㎡)	备案金额 (亿元)
1	华润幸福里	11.75	35.98
2	保利天汇	5.09	9.50
3	万科拾谧森语	2.07	8.60
4	美盛教育港湾	4.42	8.13
5	美盛金水印	3.02	7.00
6	万科翠湾中城	3.93	6.88
7	新城时光印象	4.12	6.54
8	保利璞岸	1.57	6.30
9	海马公园	2.39	6.24
10	谦祥世茂万华城	4.91	6.13
11	正商珑水上境	1.74	6.13
12	华润置地凯旋门	3.38	6.08
13	兰溪上苑	1.80	5.74
14	碧桂园凤凰城	4.35	5.66
15	保利和光屿湖	3.90	5.16
16	恒大未来之光	7.68	5.10
17	朗悦公园府	2.81	4.58
18	万科未来时光	2.44	4.56
19	万科理想拾光	3.56	4.52
20	碧桂园西湖	3.68	4.42

近三年商品住宅认购金额TOP门槛值变化

门槛	2019年上	2020年上	2021年上	2022年上
TOP3	21	13	25	13.5
TOP5	19	12	24	8.9
TOP10	16	10	15	6.6
TOP15	13	9	14	5.5

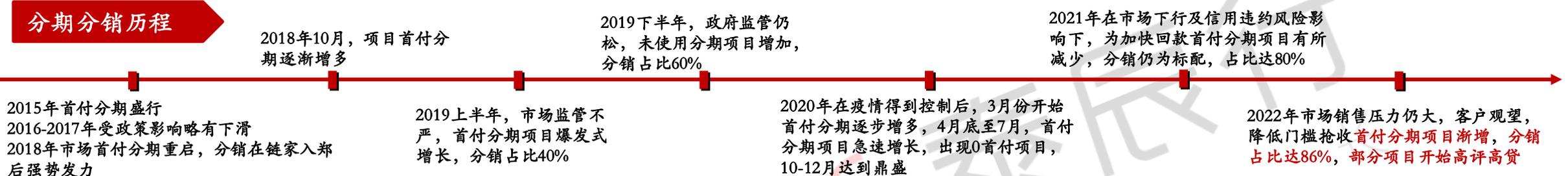
2022上半年住宅项目销售集中度及同比变动情况



营销方式：首付分期及分销使用力度与去年底相当，部分项目使用高评高贷

截止2022年6月使用分期项目157个，比去年底使用程度相当，分销使用占比86%，部分项目出现高评高贷

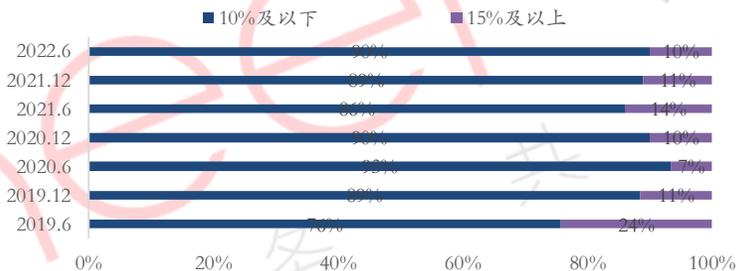
分期分销历程



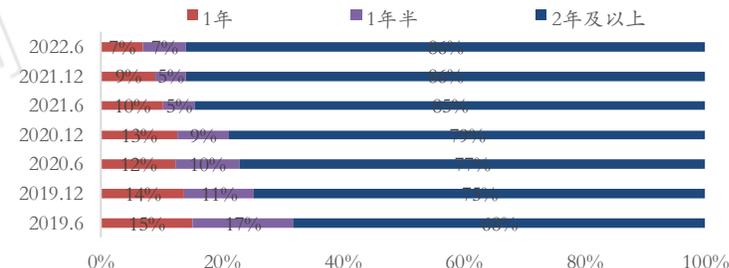
首付分期项目个数对比



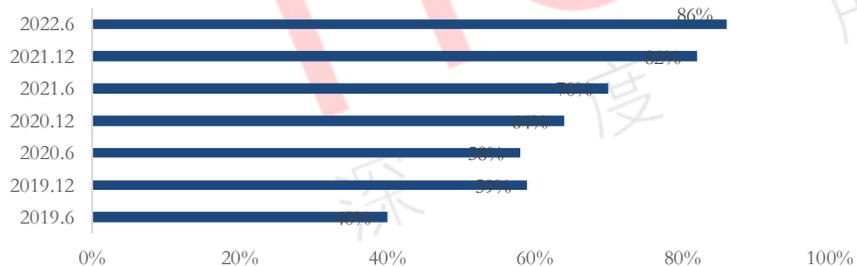
首付分期项目首付比例对比



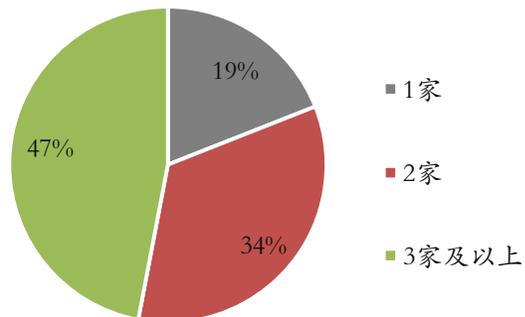
首付分期项目分期周期对比



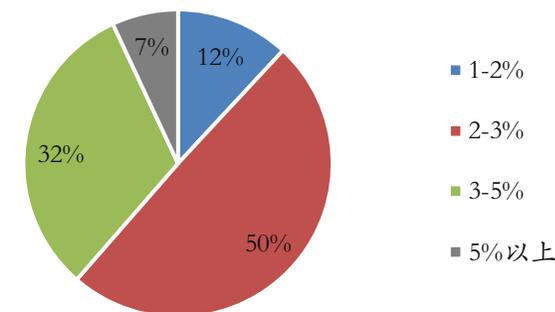
使用分销项目个数占比



使用分销公司数量占比



分销点位占比

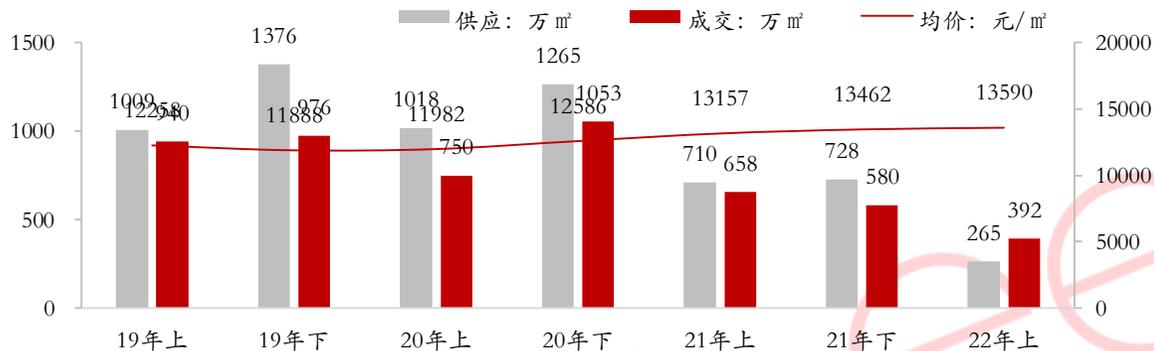


数据来源为市场监控数据，统计口径为大郑州=郑州市区+近郊（中牟、荥阳、新郑、航空港区）

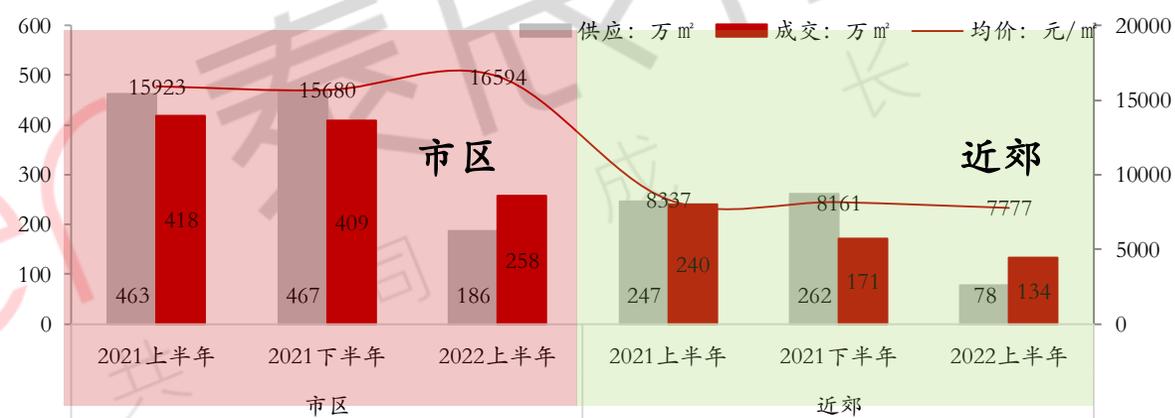
住宅备案：大郑州市场供销规模双降，价格同比涨幅3%

上半年大郑州商品住宅供应265万方（同比-63%），成交392万方（同比-40%），价格13590元/㎡（同比+3%，主要受市场高价项目拉升影响）
整体供小于求，**库存下探，受流速影响，一年期去化仍需26个月**；郑州市区供应186万㎡（同比-60%），成交258万㎡（同比-38%），价格16594元/㎡（同比+4%），库存1218万㎡，一年期去化需22个月

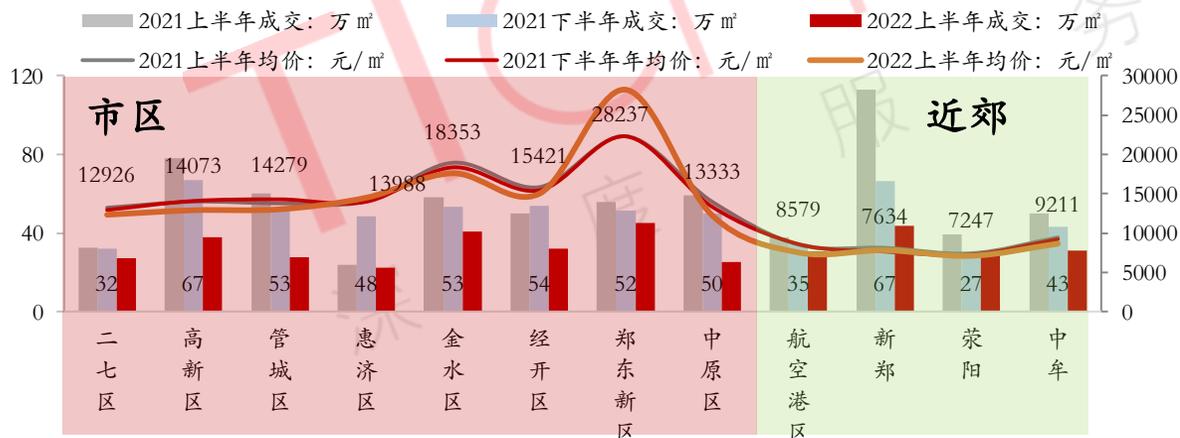
2019-2022上半年大郑州商品住宅市场供销价走势



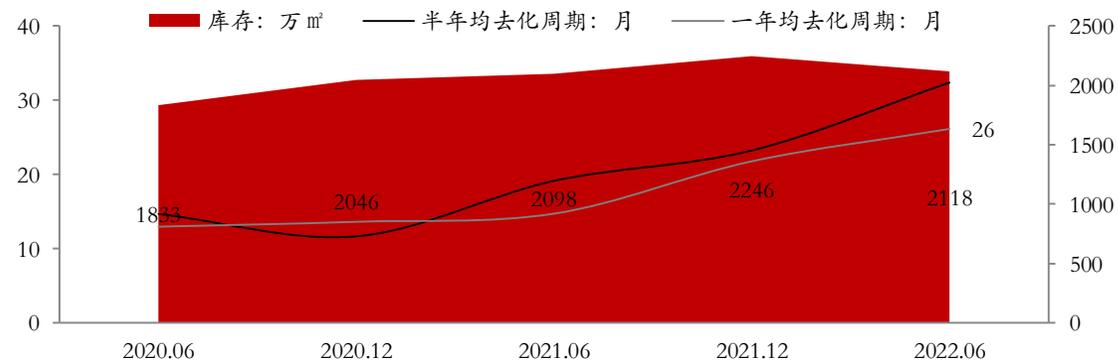
2021-2022上半年大郑州商品住宅分城郊供销价对比



2021-2022上半年大郑州商品住宅区域成交量价



大郑州商品住宅存量及去化周期走势

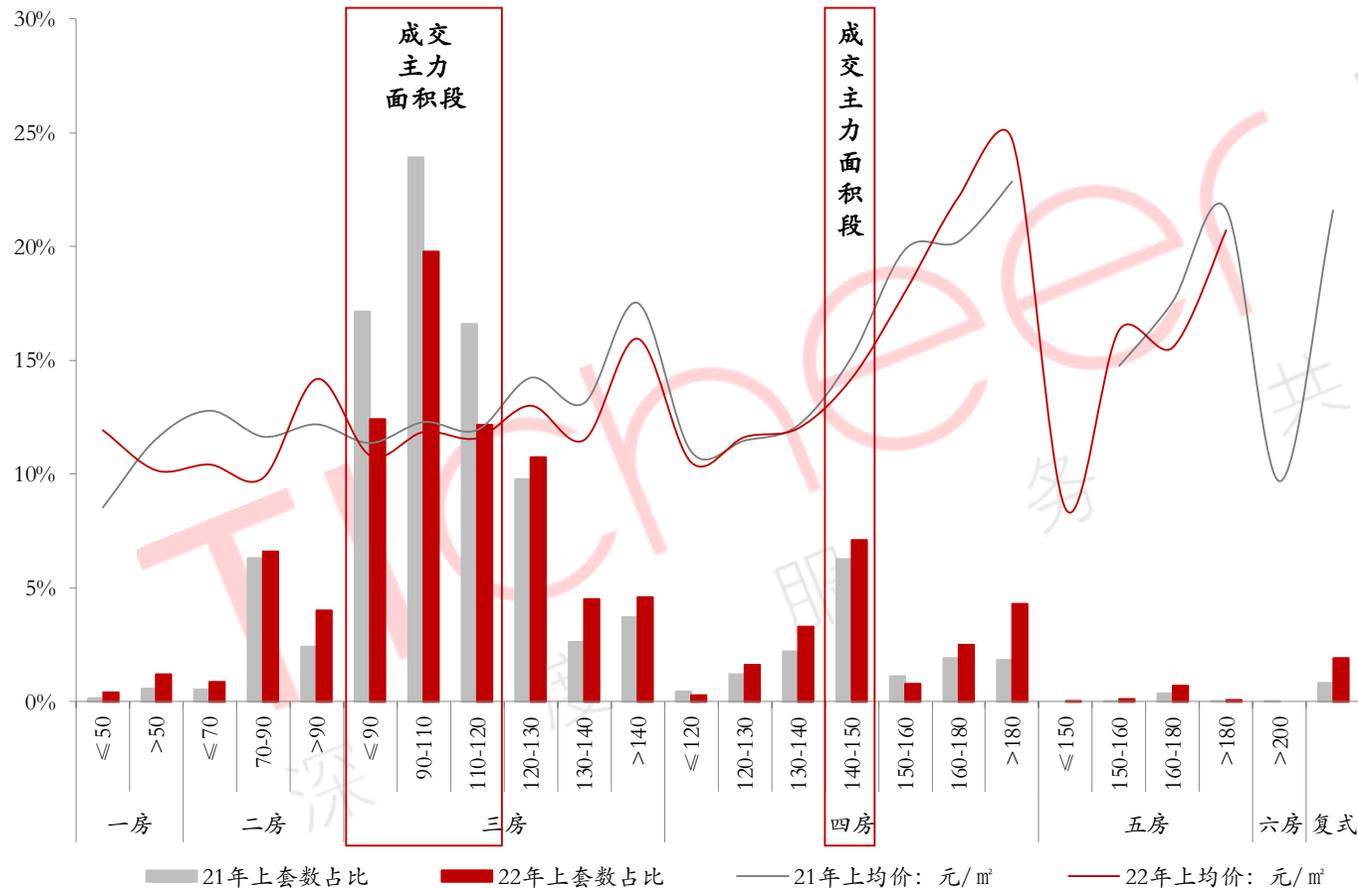


数据来源：郑州房管局备案，大郑州=市区+近郊（航空港区、新郑、荥阳、中牟）

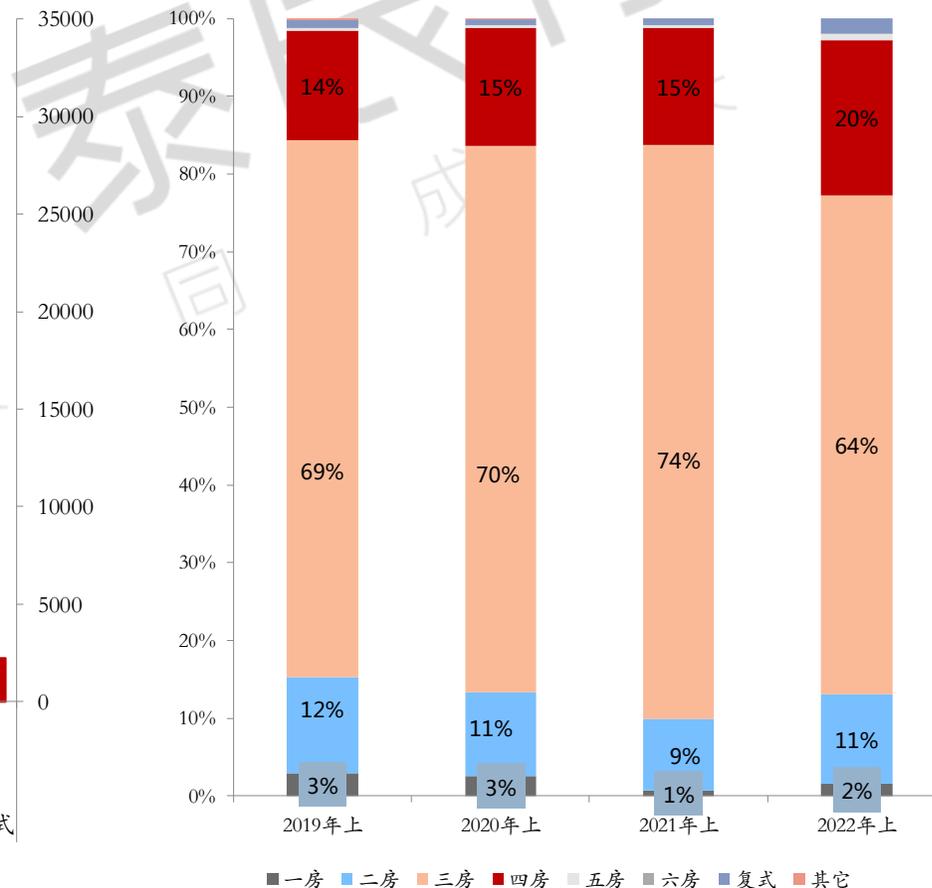
住宅备案：郑州市区成交结构三房占比减少，四房占比扩大且价格实现较高

上半年郑州市区成交主力房型面积段以90-110㎡三房为主，120㎡以上三房占比略增，四房需求释放，主力为140-150㎡，改善稳增且价格实现较高

2022上半年市区住宅总体房型(房)-面积(㎡)成交结构及对比



2019-2022上半年市区商品住宅成交房型套数占比

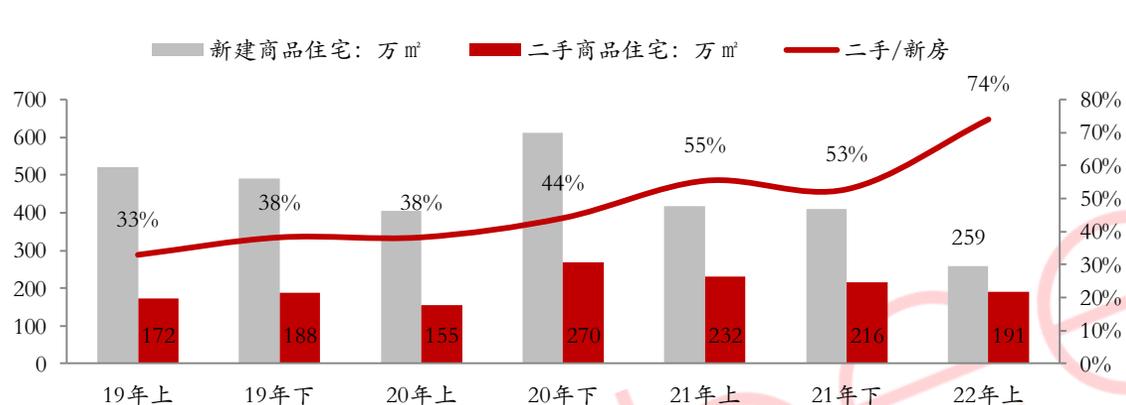


数据来源：郑州房管局备案

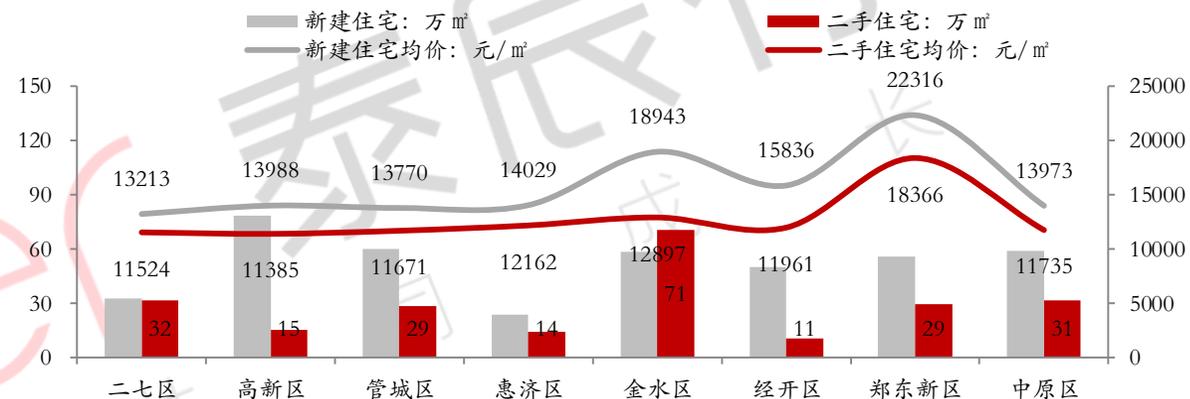
二手房：与新房总量占比扩大，核心区高品质项目对新房有分流影响

上半年郑州市区二手房成交量占新房总量74%，占比持续攀升，近几年新高；成交主力区域为金水区
受新房高价备案拉升，新房二手房价格剪刀差扩大，以金水区最为明显，其他多数区域在2000元/㎡上下
从市场变化来看，今年3-6月二手房成交量整体高位水平，核心地段高品质二手房进入市场流通，对新房有分流影响

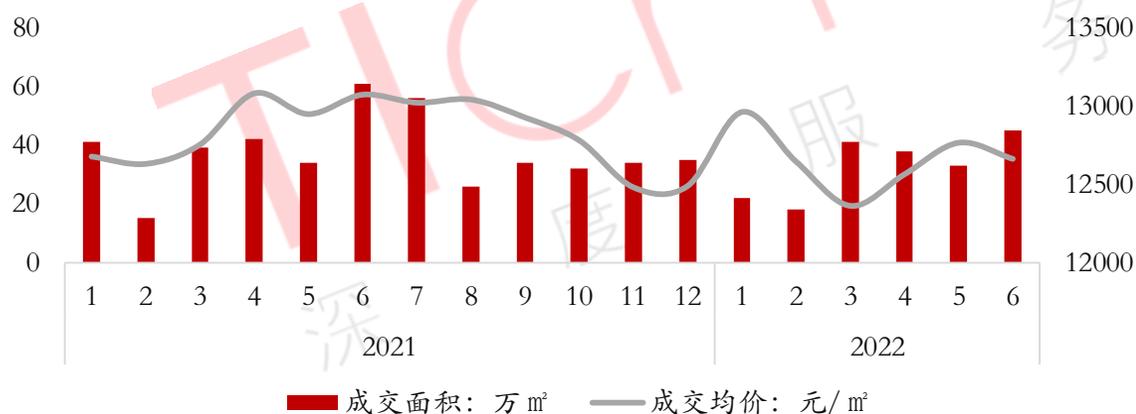
2019-2022上半年郑州市区一二手房住宅成交量及占比



2022上半年郑州市区一二手房住宅区域成交面积及均价对比



2021-2022上半年市区二手房成交量价走势



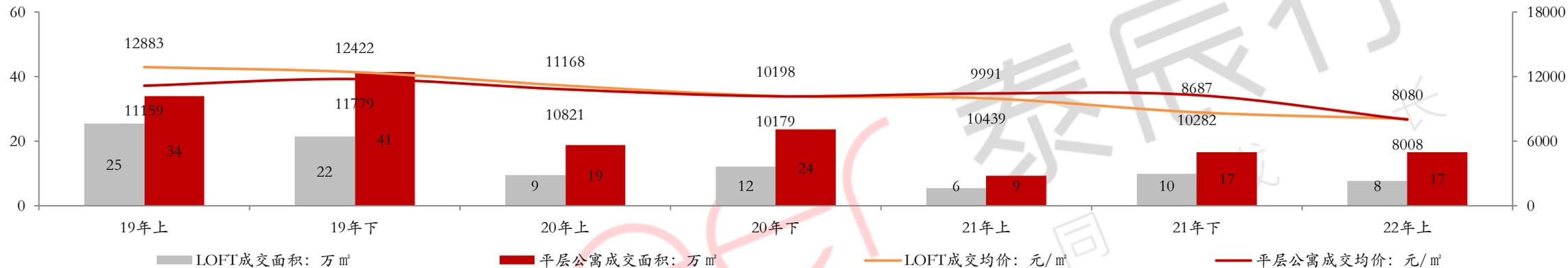
2022上半年市区二手房住宅备案金额项目排名TOP10

排序	项目名称	区域	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	海马公园	郑东新区	205	1.91	21633	4.13
2	普罗旺世	金水区	128	1.64	16435	2.69
3	正弘蓝堡湾	金水区	114	1.17	17192	2.01
4	万科城	高新区	166	1.57	12070	1.89
5	清水苑	金水区	77	1.10	16952	1.86
6	普罗旺世龙之梦	郑东新区	48	0.69	25553	1.76
7	银基王朝	金水区	85	0.99	17469	1.72
8	中央特区	郑东新区	66	0.88	18574	1.63
9	帝湖花园	中原区	110	1.40	10386	1.46
10	永威五月花城	郑东新区	72	0.86	16789	1.45

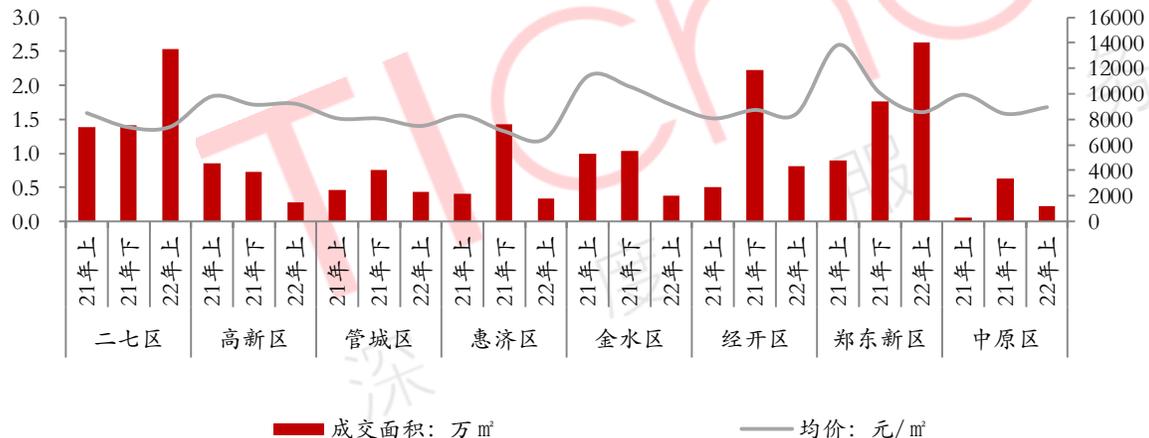
公寓备案：公寓市场延续去年下半年走势，价格持续下探

公寓市场延续去年下半年颓势，整体供销低位，价格下探；截止6月底库存527万方，去化周期仍较长
2022上半年LOFT公寓成交8万方，均价8080元/㎡；平层公寓17万方，均价8008元/㎡

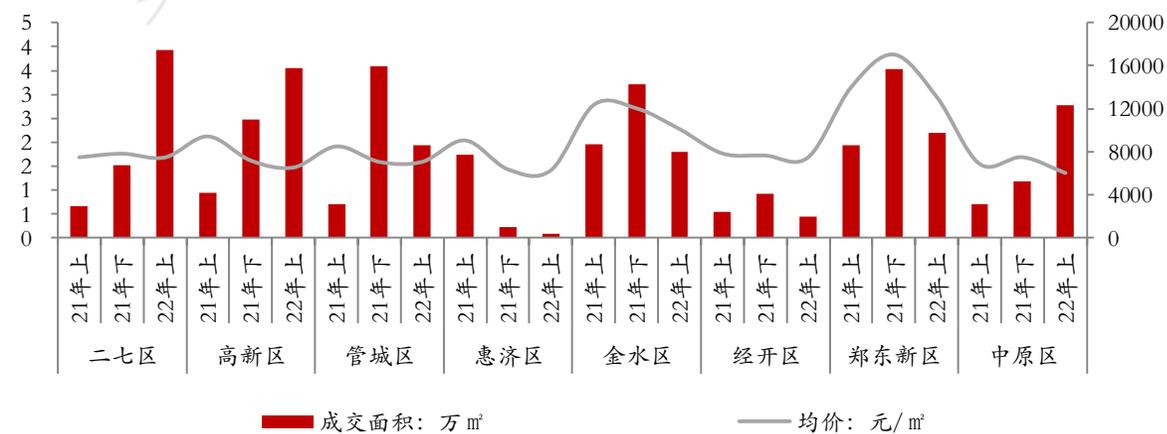
2019-2022上半年郑州市区公寓分产品量价走势



2021-2022上半年郑州市区分区域LOFT公寓量价走势

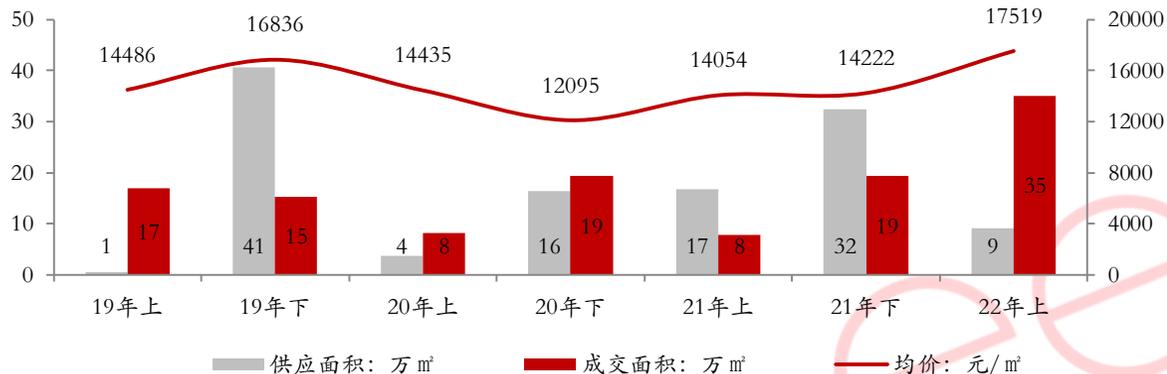


2021-2022上半年郑州市区分区域平层公寓量价走势

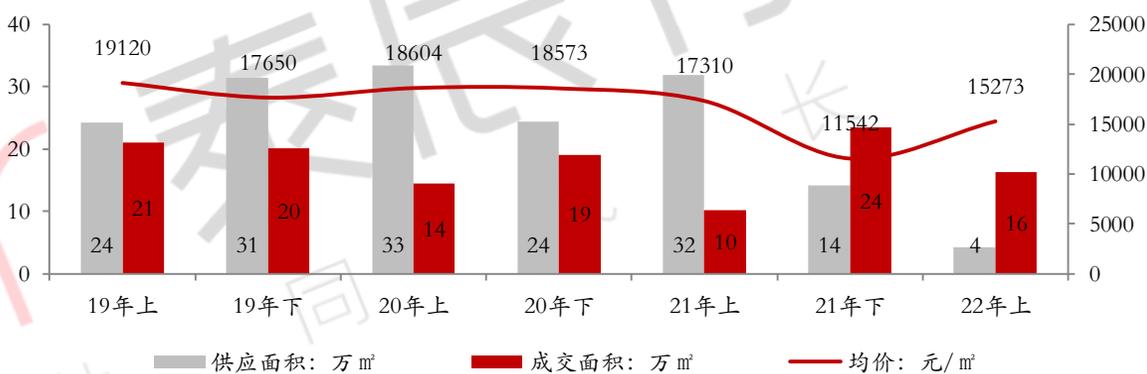


写字楼市场上半年量价齐升，主要受龙湖金融中心集中备案影响（备案占总量73%，均价20525元/㎡），目前库存187万方
商业市场上半年成交16万方，同比增加60%，均价15273元/㎡，同比下降12%，目前库存441万方

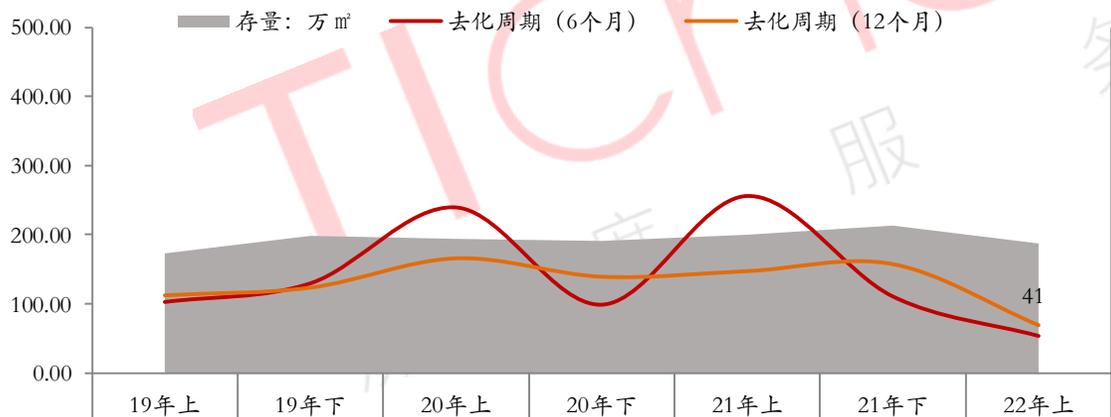
2019-2022上半年郑州市区写字楼供销价走势



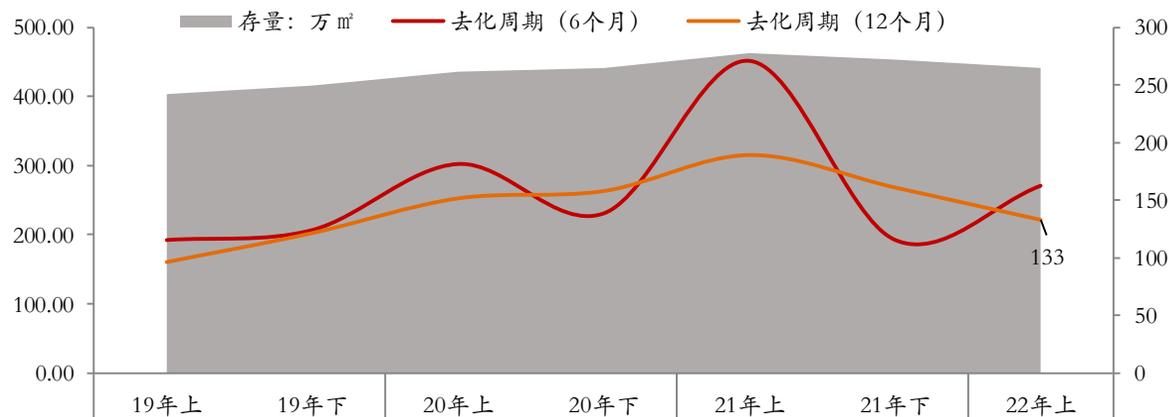
2019-2022上半年度郑州市区商业供销价走势



2019-2022上半年郑州市区写字楼存量及去化周期



2019-2022上半年郑州市区商业存量及去化周期



今年政府通过土地出让预申请制度，预先摸底，有效避免流拍等现象，提前注册政府平台公司实拍中根据房企参拍情况托底，占比逐批次抬升，民企参与谨慎，量力而行，实力房企补仓拿地，主城核心区优质地块关注度仍高

2022年郑州一批次集中供地成交表现

土地类型	土地编号	摘地房企	拿地宗数	拿地建面(万方)	成交价(亿元)	溢价率	企业性质
公开地	郑政东出〔2022〕3号(网)	保利	1	6.3	13.1	8%	国央企
公开地	郑政东出〔2022〕4号(网)	河南三建&周口城投	1	11.3	13.6	0%	平台公司
公开地	郑政高出〔2022〕2号(网)	轨道交通	1	28.8	11.6	0%	平台公司
公开地	郑政出〔2022〕9号(网)	郑地&中原发展	1	15.6	6.3	0%	平台公司
公开地	郑政出〔2022〕3号(网)	龙湖	1	19.4	9.4	12%	民企
城改开发	郑政出〔2022〕6号(网)	越秀	1	8.1	3.9	0%	国央企
城改开发	郑政出〔2022〕8号(网)	万科&国信	1	9.1	4.2	0%	民企
城改开发	郑政出〔2022〕11号(网)	郑地&惠济建投	1	14.8	4.5	0%	平台公司
城改开发	郑政出〔2022〕12号(网)	郑地&管城建投	1	26.0	12.2	0%	平台公司
城改开发	郑政出〔2022〕13号(网)	郑地&管城建投	1	15.3	6.5	0%	平台公司
城改开发	郑政高出〔2022〕1号(网)	碧桂园	1	10.2	3.9	0%	民企
城改开发	郑政出〔2022〕4号(网)	永威	1	4.8	1.8	0%	民企
城改开发	郑政出〔2022〕7号(网)	常绿&国润	1	7.3	3.4	0%	民企
城改安置	郑政出〔2022〕10号(网)	郑地&中原发展	1	15.6	6.3	0%	平台公司
城改安置	郑政出〔2022〕5号(网)	金水建投	1	16.2	7.8	0%	平台公司

房企拿地宗数分化表现

拿地批次	国央企	民企	平台公司
2021一批次	13%	70%	17%
2021二批次	18%	36%	45%
2021三批次	29%	36%	36%
2022一批次	13%	33%	53%

2022年4月18日，据郑州市自然资源和规划局消息，将试行国有建设用地使用权出让用地预申请制度

一、发布意向出让公告。有关机构在市自然资源和规划局门户网站、互联网或市级以上报纸等媒体发布国有建设用地使用权出让用地预出让公告，在线下组织开展拟出让宗地招商推介。

二、预申请人提出用地预申请。根据意向出让公告，有意向用地的单位在规定时间内，书面向市自然资源和规划局提交《郑州市国有建设用地使用权出让预申请书》，并作出相关承诺。

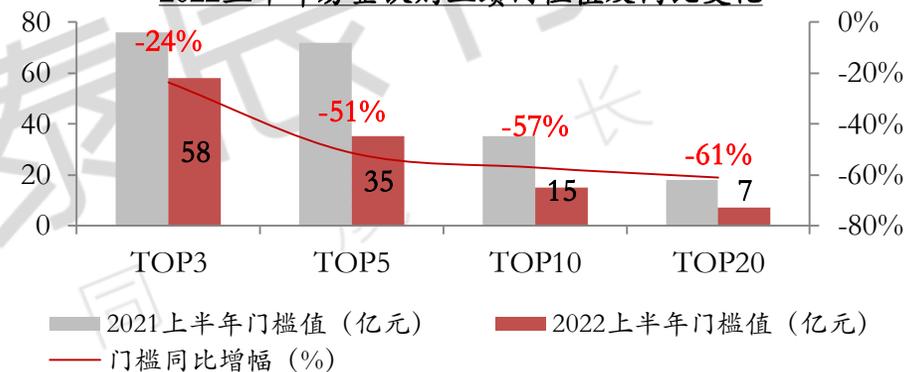
三、实施公开出让。根据用地预申请和土地市场情况，拟定土地出让初步方案，土地出让方案经市政府批准后，市自然资源和规划局适时组织公开出让活动，发布土地出让公告。

2022上半年房企业绩普遍下滑，TOP20的总额同比缩减51%，房企排位重新洗牌，国央企此轮调整中优势明显，央企华润实力抢占榜一，碧桂园跌出前三，融创跌出前十，本土绿都、美盛甩开康桥、永威挤进前十

2022上半年在郑房企实际认购业绩与2021年同期对比-全口径

2022年上半年					2021年上半年		
序号	房企名称	销售目标 (亿元)	销售金额 (亿元)	完成率	房企名称	销售金额 (亿元)	完成率
1	华润	98	65	66%	融创	102	48%
2	万科	155	59	38%	碧桂园	97	49%
3	保利	145	58	40%	万科	76	39%
4	碧桂园	120	40	33%	保利	74	59%
5	正商	200	35	18%	正商	72	-
6	金茂	69	23	33%	中海	53	53%
7	建业	80	20	25%	康桥	52	26%
8	新城	30	16	54%	永威	50	31%
9	绿都	40	16	40%	恒大	46	58%
10	美盛	91	15	16%	建业	35	32%
11	谦祥	45	14	31%	美盛	33	48%
12	融创	-	13	-	龙湖	29	49%
13	正弘	28	11	39%	朗悦	28	90%
14	永威	100	10	10%	汇泉	26	47%
15	电建	47	10	20%	绿地	25	25%
16	中海	20	10	50%	正弘	22	43%
17	招商	26.7	9	-	绿都	20	44%
18	绿地	-	8	-	振兴	20	35%
19	金科	-	8	-	美景	19	-
20	康桥	150	8	5%	旭辉	18	49%

2022上半年房企认购业绩门槛值及同比变化



- **排位洗牌：** 华润4项目主销，依靠华润幸福里（约42个亿）、瑞府（约9个亿）热销强势挤进榜一，碧桂园跌出前三，融创跌出前十，本土绿都、美盛甩开康桥、永威挤进前十。
- **国进民退：** TOP20中央国企占比66%（21年同期占比25%），民企业绩占比34%（21年同期占比75%）。如华润、万科、保利、金茂央国企实力上位，碧桂园、融创则业绩缩水严重。



土地市场

供销价: 供销大幅下降，地价下调

土地热度: 冷热不均，管城、高新、郑东为主

区域表现: 市区为主，近郊新郑荥阳中牟为辅

首轮土拍: 无流拍现象，本地城投成为托底主力
供应量缩减，热度同去年三批次;下半年供地节奏紧凑



销售市场

住宅市场: 备案总量规模环比降32%，同比降40%; 实际监控成交占21年全年的19%，价格受改善项目拉升上涨，项目分化加剧; 主城核心价值项目仍可走量，主城回归

二手房市场: 与新房占比持续攀升，核心区高品质项目对新房有分流影响

商办市场: 整体疲软，大单成交为主，市场分化，库存压力大，去化周期长。



房企表现

拿地主力: 国央企实力拿地，地方平台托底

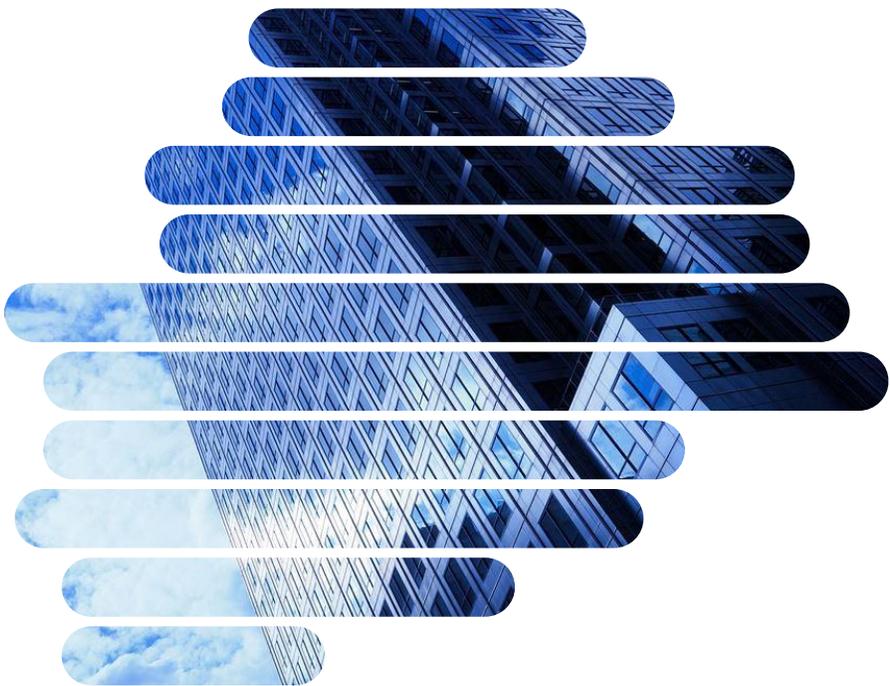
民企表现: 民企拿地意愿偏低，持谨慎态度

业绩: 房企业绩普遍偏低，供货及销售压力大

排位: 房企占位洗牌，国进民退

积极性: 华润、招商、保利、龙湖仍在积极拿地

上半年郑州一二级市场规模均缩减，政策托底追求稳预期，市场短暂复苏



02 析因

◆ **全国行业内部**：利好不断，整体向好

行业外部（国际）：外部形势严峻复杂，中国经济增长压力大

行业外部（国内）：新一轮疫情爆发，影响社会经济活动开展

◆ **郑州内部**：经济/人口稳步增长，基本面持续向好

郑州外部：同级别城市中仍有差距，存在人才及产业外流风险

行业内部：政策利好不断，供需两端齐发力

◆ **行业综合环境**：就业形势严峻，客户经济压力增大，收入/楼市预期走低，需求下滑

2022年行业环境逐步由收紧向宽松转变，中央多次重要会议提出要支持刚性及改善性住房需求，保障房地产市场稳定

历史调控周期变化（2016-2021年政策整体仍处于严控期，但因城施策，略有阶段性松动）：



2022上半年行业内宏观调控趋势

- 全国性预售资金监督办法出台，力促房地产行业良性循环
- 住建部定调2022年楼市，努力为稳定宏观经济大盘发挥积极作用
- 多地下调房贷首付比例，释放居民住房需求

- 一季度经济平稳开局，但下行压力加大，宏观政策跟进发力
- 央行合理确定个人住房贷款的最低首付比例、最低贷款利率要求
- 政治局会议定调：支持各地从当地实际情况出发完善房地产政策
- 多地因城施策，出台适度放松房地产调控政策

- 各地“因城施策”完善房地产政策，需求端鼓励措施陆续出台



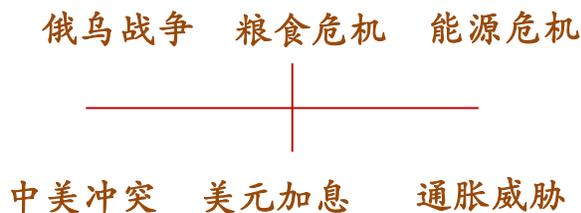
- 中央强调“房住不炒”定位不变，充分释放居民住房需求
- 货币政策靠前发力，全面降息稳定市场预期
- 地方调控政策呈现“分化”态势，因城施策促进市场平稳健康发展

- 两会强调支持合理住房需求，因城施策促房地产行业良性循环
- 多部委积极表态防范化解房地产企业风险
- 多地因城施策，出台适度放松房地产调控政策

- 5年LPR超预期下调，降息加速按揭利率下行
- 33项一揽子稳经济措施出台，房地产因城施策继续发力
- 多地因城施策，出台适度放松房地产调控政策

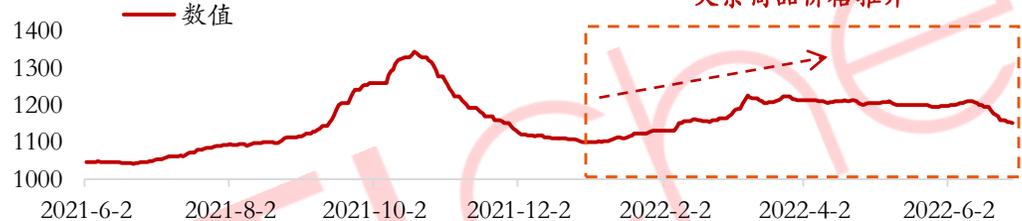
国际形势严峻复杂，俄乌战争推高大宗商品价格，美元加息导致资本外流风险及人民币贬值压力增大，经济增长预期降低

外部：百年未有之大变局，内忧外患相互交织



大宗商品价格指数

大宗商品价格推升

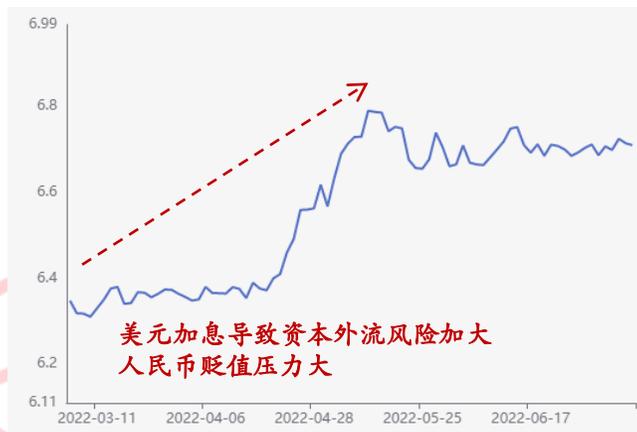


全国居民消费价格涨跌幅

通胀威胁加大

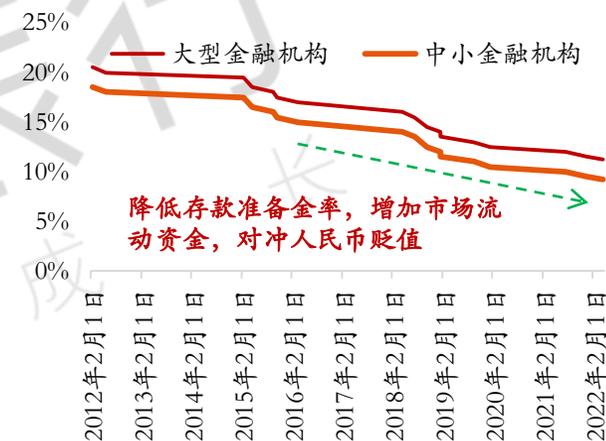


人民币汇率对美元趋势



美元加息导致资本外流风险加大
人民币贬值压力大

中国存款准备金率趋势



降低存款准备金率，增加市场流动资金，对冲人民币贬值

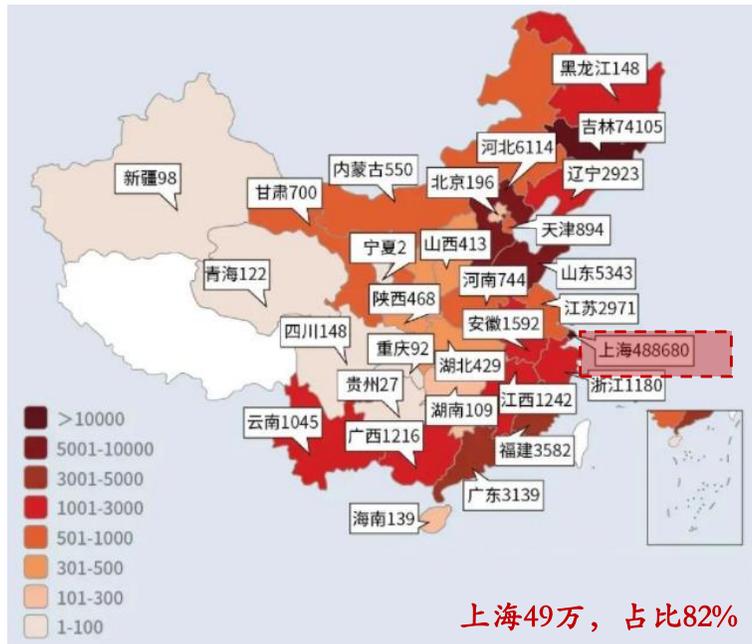
历年中国GDP总值及增速

2022年GDP增速目标为5.5%，低于历年



上海疫情外扩波及全国, 经济活动遭受影响; 江浙一带多行业产业停摆, 影响全国经济, 国内消费市场与房地产市场等各类行业信心遭受重大打击, 预期走低, 投资需求暂停

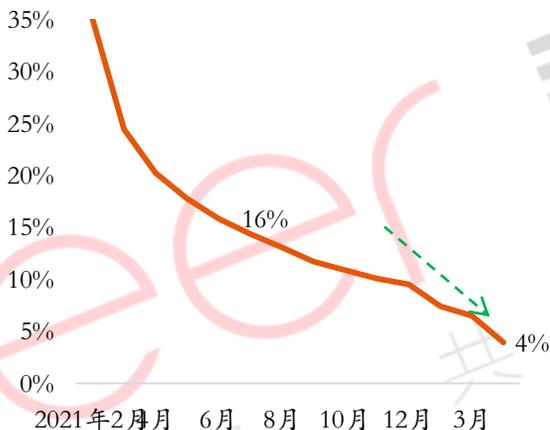
2022年2月1日-4月16日30省市累计发现阳性病例599744例



上海是中国的金融中心、第三产业中心, 中国的制造业中心

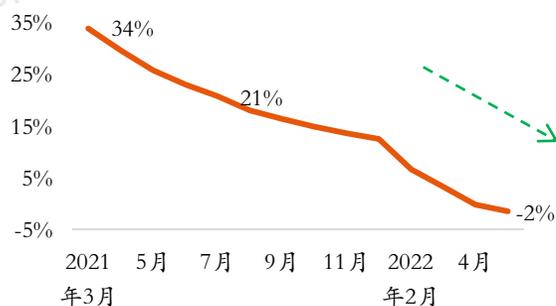
- 江浙等地纺织企业减停产比例上升, 大量库存积压, 较往年大概高出30%
- 上海大量半导体企业也面临严重困境。临港, 张江、漕河泾、松江、闵行紫竹等均有大型的芯片产业片区, 其余多地也有芯片公司散布
- 江浙沪主要城市因为疫情原因关闭了高速公路出入口, 仅开放个别出口供车辆通行, 物流运费大涨
- 机场、港口: 中长期内或无货可运

中国工业增加值增长

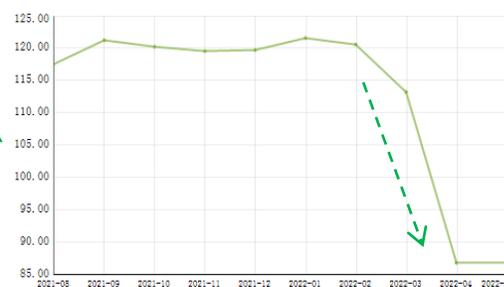


此轮供应链危机, 不仅发生在企业端, 物流、机场/港口、仓库、工厂等各环节均被波及

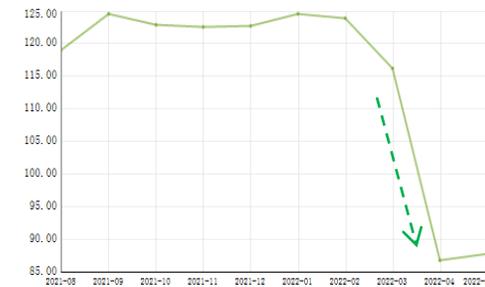
中国社会消费品零售总额



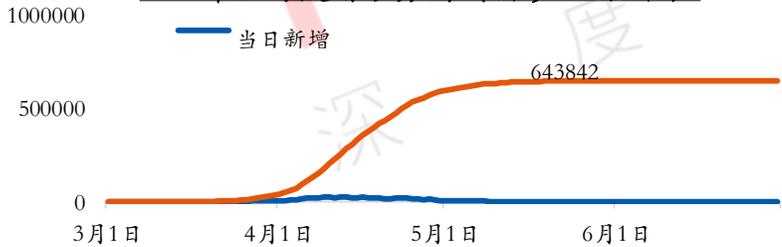
消费者信心指数



消费者预期指数



2022年上海疫情形势图 (确诊+无症状)

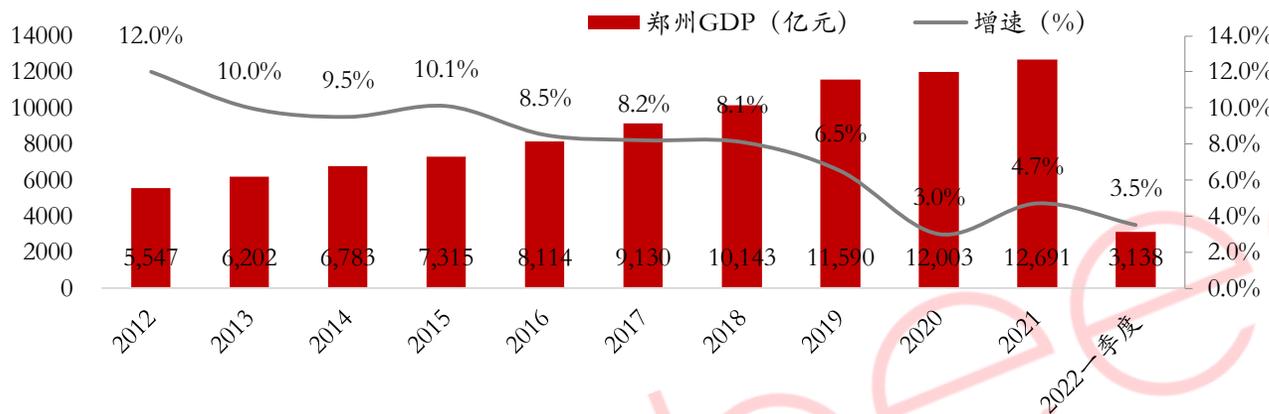


- 行业内部：发展稳步有序，上半年利好政策不断
- 但行业外：俄乌战争/美元加息导致的通胀加剧和不确定因素增强，国内刺激经济的预期减弱；叠加新一轮疫情扩散波及全国各地和主要大中城市，严重影响各类经济活动和预期
- 因此，对比而言，行业外部因素影响更大。

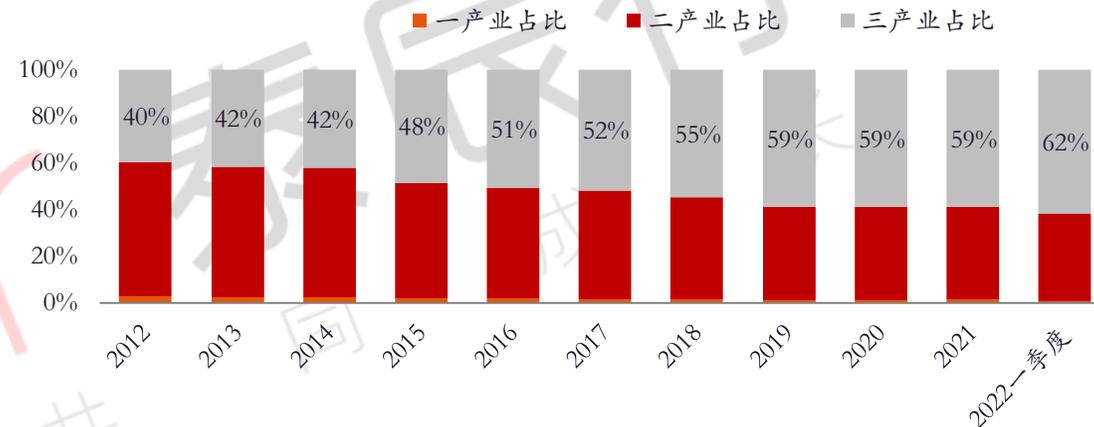
除了行业内外存在重要因素影响下，于郑州而言，城市内外部是否同样存在重要影响因素？

经济总量逐年提升，年均增速高于全国，产业结构持续优化升级，加大招商力度引入新兴产业，城市整体发展向前

近十年郑州GDP总值及增速



2012-2022年郑州三产业结构走势



◆ 2021年郑州GDP全国排名NO.16，保持稳定；2022年GDP增速目标7.5%，房地产开发投资增长8%以上，固定资产投资增长10%；产业优化持续推进

《2022年政府工作报告》提出围绕电子信息、新能源汽车、硬岩盾构等优势领域；把制造业高质量发展作为主攻方向，加快形成以先进制造业为支撑、现代服务业为主导的现代产业体系。

《郑州市“十四五”战略性新兴产业发展总体规划（2021—2025年）》提出：立足全市战略性新兴产业发展基础和技术优势，着力发展新能源汽车、生物、新材料、高端装备制造、节能环保等五大特色优势战略性新兴产业。

2022.2.18 2022.4.27 2022.5.11 2022.6.02 2022.6.23

《河南省新型城镇化规划（2021—2035年）》培育壮大航空经济、智能终端、高端装备、电子信息、生物医药、先进材料、现代物流、循环经济等主导产业。

设立50亿元中原科技城科研产业引导基金，建立市级基金备投优质企业项目库和风投创投基金投资引导目录，实现总部、金融、高端商贸等传统产业与科技创新产业融合发展。

《郑州市2022年国民经济和社会发展计划》提出：加快推进鲲鹏软件小镇、中国联通中原数据基地等超大型数据中心建设。

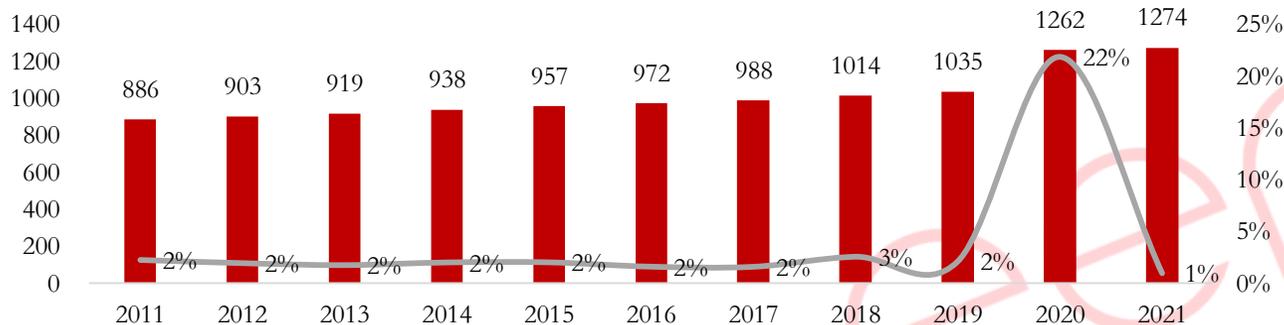
数据来源：郑州市统计公报

城市内部：人口总规模维稳，人才政策力度加大，未来对于省内人口的吸附力仍高

郑州人口规模维持稳定略增，近两年增速虽有下滑，但红利仍在，对省内人口吸附力仍高
2015年以来人才引入政策不断，政策力度持续加大

2011-2021年郑州历年常住人口数量及增速

郑州七普人口总量全国排名No.10；增量397万人，全国排名No.5



河南省目前人口共计9883万

根据百度地图实时人口迁徙数据显示，郑州人口迁入地：

排名	城市	比例
1	开封市	11.79%
2	新乡市	10.34%
3	洛阳市	8.59%
4	许昌市	8.03%
5	商丘市	6.75%

河南省内占比 77%

百度地图：2021年郑州人口吸引力全国排名：NO.12

郑州人口规模：2022上半年郑州全市五轮核酸检测采集人数为1180-1293万人。

数据来源：郑州市及其他城市历年国民经济和社会发展统计公报、百度地图慧眼

2015

智汇郑州1.0:
引进的创业领军人才和高层次人才给予支持，最高可获得1亿元资金资助；给予引进人才3年房租补贴或一定购房补贴

2017

黄河人才计划:
A、B类高层次人才最高300/150万元首次购房补贴，C、D类高层次人才最高100/50万元首次购房补贴，博士、硕士、“双一流”建设高校本科毕业生，分别给予10/5/2万元首次购房补贴

2020

码农计划:
力争用3年左右的时间，共建一批现代产业学院和高水平实训基地，为郑州市大数据产业储备10万名有专业技术水平和实践操作经验的人才；选择一批试点院校进行重点突破，深入开展校企合作

2021

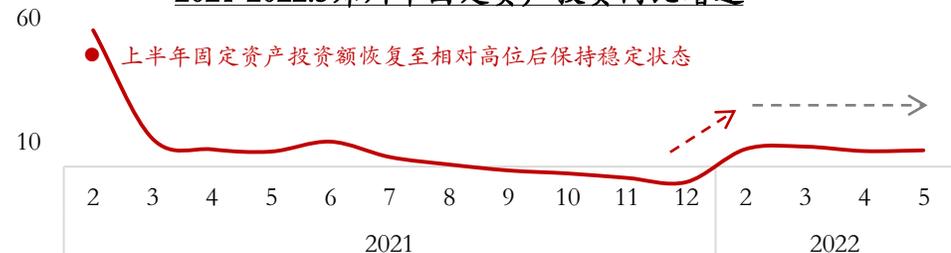
青年人才新政:
今年提供20.08万个就业岗位；大学生在电商领域、软件产业创业首年度给予全额补贴；高品质建设40万套人才公寓；博士后可享20万-30万元安家补助；博士/硕士/本科/专科毕业生首次购房给予10/5/2/1万元购房补贴

2022

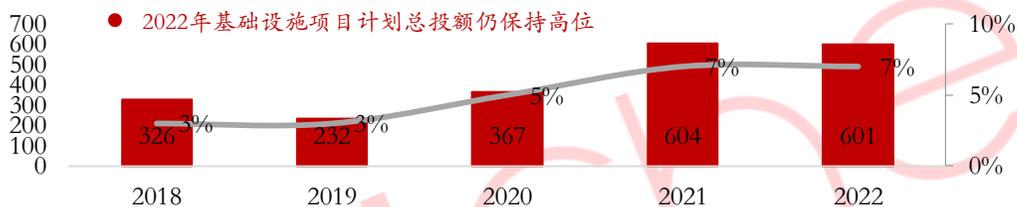
城市内部：基建投资力度仍在加大，多个重点项目建设进度加快

城市建设仍在加快脚步，上半年多个重点项目建设进度均有新的进展，如郑万/郑济高铁同步开通，米字型高铁正式成型；城郊线二期/郑州航空港站开通运营；郑许市域铁路、3号线二期、6号线、郑州南站建设加快推进中

2021-2022.5郑州市固定资产投资同比增速



2018-2022郑州市基础设施项目总投资(亿元)及占比



郑州航空港站



2022年6月郑州航空港站(原郑州南站)开通运营,总规模50万㎡,连接郑渝高铁、郑阜高铁和郑机城际铁路,与郑州站、郑州东站形成郑州铁路客运枢纽“金三角”新格局

郑州“米”字型高铁示意图



2022年6月郑万、郑济高铁同步开通运营,河南省米字型高铁网正式成型,河南实现市市通高铁,并成为全国米字型高铁网第一省

郑州南站(原名小李庄站)(2022.6开工)



2022年重大项目清单

序号	项目名称	总投资	2022年计划完成投资	牵头责任单位
112	郑州市城市轨道交通(地铁)项目	14071	3000	郑州市人民政府
113	郑州市城市轨道交通(地铁)项目	500	300	郑州市人民政府
114	郑州市城市轨道交通(地铁)项目	1000	500	郑州市人民政府
115	郑州市城市轨道交通(地铁)项目	1000	500	郑州市人民政府
116	郑州市城市轨道交通(地铁)项目	800	300	郑州市人民政府
117	郑州市城市轨道交通(地铁)项目	800	300	郑州市人民政府
118	郑州市城市轨道交通(地铁)项目	4200	1000	郑州市人民政府
119	郑州市城市轨道交通(地铁)项目	22200	2000	郑州市人民政府
合计	郑州市城市轨道交通(地铁)项目	158825	6000	



6号线一期(年内实现试运营)



城郊线二期(6月20日运营)

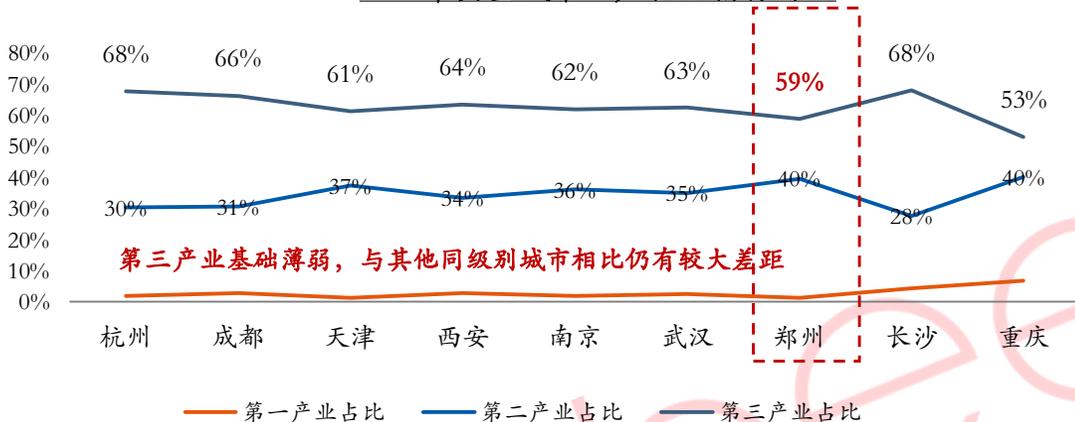


郑州枢纽客运系统按照郑州、郑州东、郑州航空港、新建郑州南“四主”客站布局,新建郑州南站在京广铁路既有小李庄站原址上改建,与陇海外绕线工程同步建设

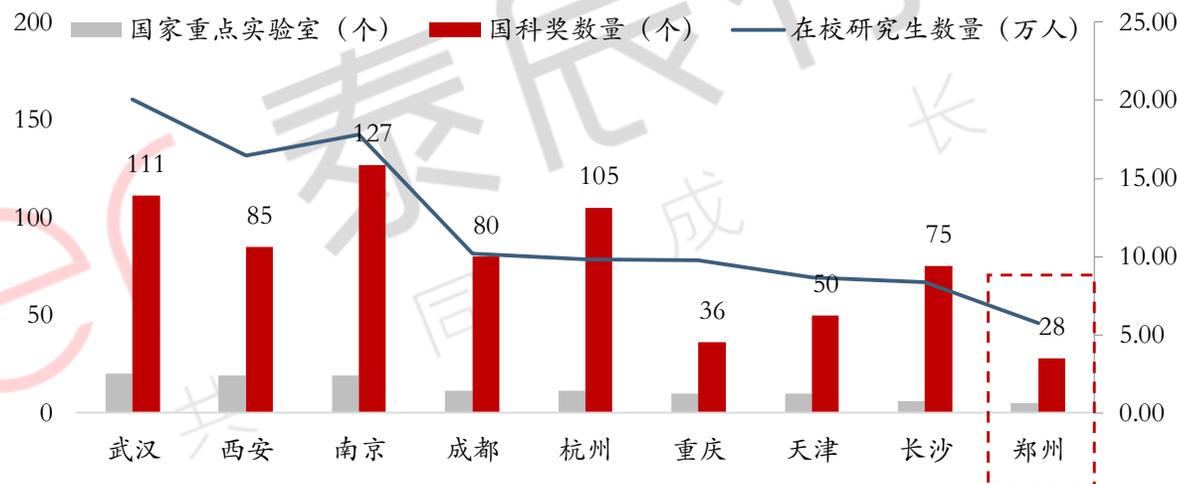
城市外部对比：传统产业有优势、新兴产业和科技企业基础薄弱，发展动力不足

郑州传统产业具备一定优势，但新兴产业与科技类产业基础薄弱、能提供大量高薪岗位的高附加值类产业稀少；科研院所少且高精尖人才规模小，在新一轮城市化竞争中的产业基础和高质量人才优势均不具备，因此后发动力不足

2021年典型城市三产占比指标对比

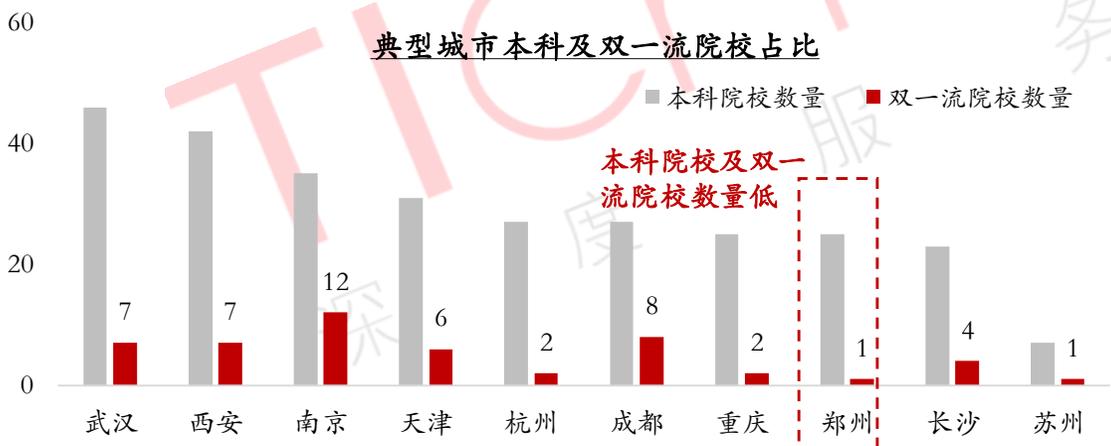


典型城市科研人才及科研成果对比



• 郑州主导产业：汽车及装备制造业、电子信息工业、现代食品制造业等

典型城市本科及双一流院校占比



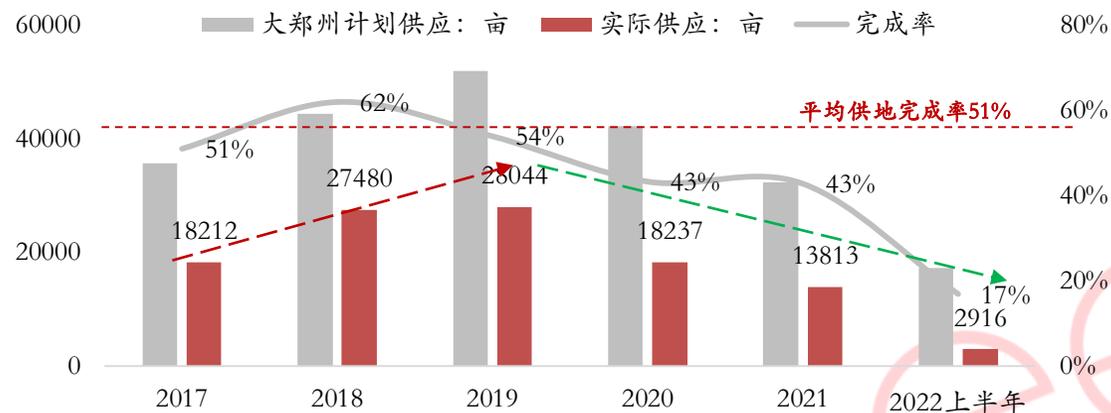
典型城市高技术产业增加值对比

/	武汉	西安	郑州	成都	重庆	杭州	天津	南京	长沙
高技术产业增加值	30.2%	26.6%	26.5%	18.3%	18.1%	17.6%	17.1%	15.5%	15.2%
占规模以上增加值比重	10.9%	35.5%	/	/	19.1%	45.1%	/	27.7%	/

城市行业内部（供应端）：持续缩减土地供应量，优化土地竞拍规则

2020年以来持续缩减土地供应量，2022年进一步优化土拍规则，如：降低保证金比例、增加土拍批次，试行土地预申请制度等

大郑州历年住宅用地供应完成情况



郑州13号政策文件：土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的20%，土地出让金可在成交后1年内实行分期缴纳。实行“限房价、竞地价”的土地拍卖规则

郑州试行国有建设用地使用权出让用地预申请制度

3月1日

3月31日

4月18日

5月19日

流传《关于国有建设用地使用权出让意向预申请公告》，目的为了解市场需求，合理安排供地，发布4宗土地探路

首批供地公布，共计15宗地，并更改全年供地批次为4批，竞拍规则延续，保证金比例降低

规则	2021年一批次	2021年二批次，第三批	2022年一批次
保证金	50%	50%	20% (出让金成交后1年内分期缴纳)
溢价率上限	30%	15%	15%
竞拍方式	公开地摇号 非公开地熔断后一次竞地价	所有宗地熔断后摇号	所有宗地熔断后摇号
限马甲	不限制	同一公司只能报名1次	同一公司只能报名1次
限资金	不限制	<ol style="list-style-type: none"> 竞买企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等； 直接或间接使用金融机构的各类融资资金； 房地产产业链上下游关联企业借款或预付款； 其他自然人、法人、非法人组织的借款； 参与竞买企业控股的非房地产企业融资。 	<ol style="list-style-type: none"> 竞买企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等； 直接或间接使用金融机构的各类融资资金； 房地产产业链上下游关联企业借款或预付款； 其他自然人、法人、非法人组织的借款； 参与竞买企业控股的非房地产企业融资。
后置审核	不限制	<ol style="list-style-type: none"> 不具备房地产开发资质的 同一企业及控股公司参与同一宗地竞买 购地资金不符合国家“五不得”要求的处罚：竞得结果无效，2/3缴纳起始价20%违约金，竞得人2年内不得参加土地出让 	<ol style="list-style-type: none"> 不具备房地产开发资质的 同一企业及控股公司参与同一宗地竞买 购地资金不符合国家“五不得”要求的处罚：竞得结果无效，2/3缴纳起始价20%违约金，竞得人2年内不得参加土地出让
土拍次数	全年3次		全年4次，后续拟于七月、九月、十一月组织实施

数据来源：郑州公共资源交易中心，泰辰市场监控中心，均含安置

备注：2022年土地供应数据截止6.30；大郑州范围：市区+近郊+远郊；近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟，远郊—登封、巩义、上街、新密

3月以来客户购房门槛持续降低, 涉及限购/限贷/首付/利率/限售及契税补贴等多方面, 至此最严“五限”政策进入全面放松阶段

● 限购放松 (3月1日) :

允许家庭购买第三套住宅 (有老人来郑投靠的家庭, 允许新购一套住宅)

● 扩大公积金范围 (3月1日)

● 放开限贷, 港区降首付 (3月1日) :

取消“认房又认贷”, 结清首套贷款, 二套可按首套30%首付执行 (航空港区首套首付降低至20%, 二套30%)

● 缩短放贷周期、降利率 (3月1日) :

加大个人按揭投放力度, 缩短放贷周期, 降利率, 目前郑州首套房贷利率低至4.25%

● 税收优惠 (3月1日) :

郑东新区、经开区、中牟、港区二手房差额税取消

● 契税补贴 (4月17日-26日) :

高新区、中原区、金水区、管城区、惠济区契税最高20%; 港区最高实行100%全额补贴

● 限售缩短 (3月12日) : 郑州市住房限售三年更改为一年

● 促进二套首付比例降低至40% (6月15日)

政策调控前后对比

类别	调整前	调整后
限购放松	单身一套, 家庭两套	单身一套, 家庭三套 (老人投靠)
放开限贷	认房又认贷 (首套30%, 二套60%)	认贷不认房 (结清首套贷款, 二套可走首套首付比例)
降低首付	二套正常首付60%	促进二套首付降至40%
	港区首套首付30%	港区首套首付20% (部分执行)
缩短放贷周期	正常放款周期1-2个月	正常放款周期一周左右, 部分项目3-4天
税收优惠	二手房执行20%差额税	多区域二手房差额税取消
契税补贴	正常无补贴, 2021年5月份多区域实行契税补贴, 最高可达20%	市区多区域契税补贴最高20%, 港区最高可100%全额补贴
限售缩短	限售三年	限售一年

城市行业内部（房企端）：当前部分房企虽仍处困局，但融资环境正在逐步改善

受三道红线、贷款集中管理制度及市场下行持续影响，当前部分房企仍存资金危机，上半年多以债务展期和出售资产等方式缓解压力，但上半年针对房企融资的利好政策频出不穷，融资环境正在逐步改善

2021.5-2022.6不同类型房企信用债融资情况



2022上半年典型民营房企纾困动作

事件类型	房企	主要内容
股权转让	雅居乐	拟7.64亿元出售重庆一项目公司股权于北京首创
	建业地产	转让旗下电影小镇和只有河南·戏剧幻城股权于河南省国资旗下公司
	旭辉	旭辉瓴寓出让所持上海浦江华侨城柏米社区项目30%股权
	阳光城	拟转让浙江永康6宗地块于滨江集团，股权转让代价为14.98亿元
债务展期	金科	金科股份公告“20金科03”展期成功，将严格按照方案落实还款责任
	融创	“16融创05”拟两年内完成兑付本金展期方案获通过
	中梁	拟对三笔美元债进行展期，本金总额为9亿美元
资产出售	华夏幸福	拟1亿元转让霸州产业投资公司，预计收益550万元
	富力地产	10亿元折价出售海南大英山新城市中心项目
	世茂	计划29.3亿出售伦敦老金融城核心地段大楼；45亿元出售上海外滩茂悦大酒店

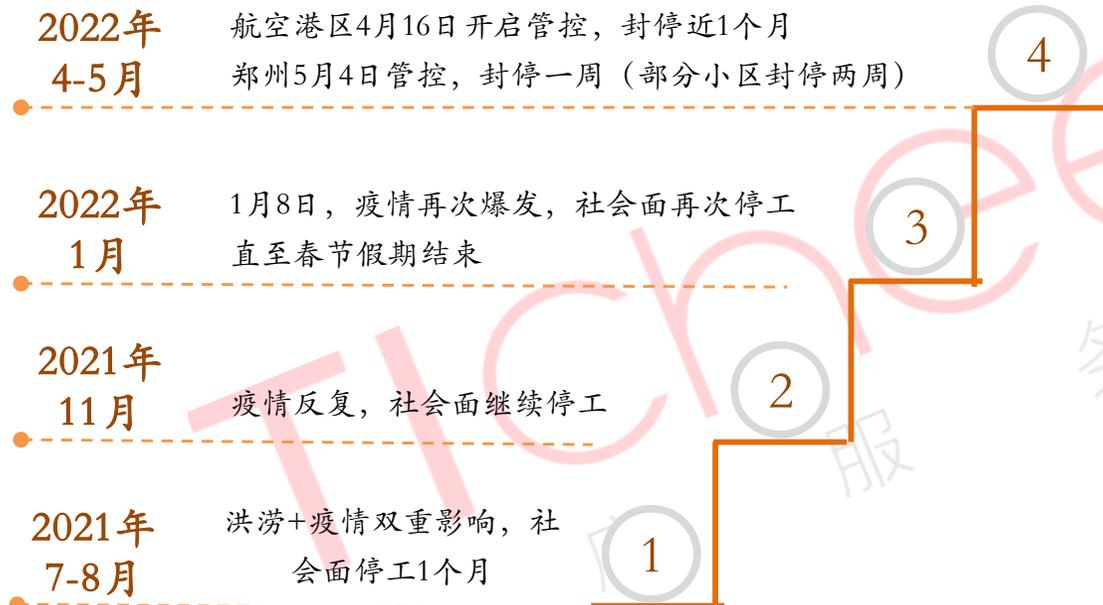
2022上半年房企融资相关政策

时间	机构/会议名称	主要内容
1.04	2022年货币信贷工作会议	继续稳妥实施房地产金融审慎管理；各商业银行要进一步优化信贷结构，提升服务实体经济的能力
1.24	2020年北京地区货币信贷工作会议	把握和执行好房地产金融审慎管理制度，支持房地产企业合理融资需求，加大住房租赁金融支持
3.16	银保监会专题会议	鼓励机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目
3.16	证监会扩大会议	支持实体经济合理融资，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险
3.16	央行	货币政策要主动应对，新增贷款要保持适度增长，防范化解房地产市场风险
3.16	外汇局专题会议	配合有关部门促进房地产市场、平台经济健康稳定发展
4.11	证监会、国资委	支持民营企业依法上市融资、并购重组，完善民营企业债券融资支持机制
4.18	央行、外汇局	金融机构要加大对优质项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，保持房地产开发贷款平稳有序投放
4.28	深交所	完善支持民企融资的制度供给，进一步加大对实体经济直接融资支持力度
4.29	央行专题会议	及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求
5.04	证监会专题会议	积极支持房地产企业债券融资，稳步推进股票发行注册制改革，推出科创板做市交易
5.04	深交所	支持房地产企业合理融资需求，允许优质房企进一步扩宽债券募集资金用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目
5.04	银保监会专题会议	不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序，同时要按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务

5月份碧桂园、美的置业、新城控股和龙湖集团被监管机构选定为示范房企，由金融机构创设信用保护工具助力其发债，四家房企发行中期票据或公司债共30亿元

洪涝与影响后，疫情不断反复，持续影响城市与各类行业企业，导致当前社会层面失业率大幅增加，居民预期持续下降，消费收缩

1场洪涝+疫情不断反复，持续影响城市与各类行业



2015-2022年郑州城镇登记失业率%



春节后城市人才供需情况（职位量/简历量）

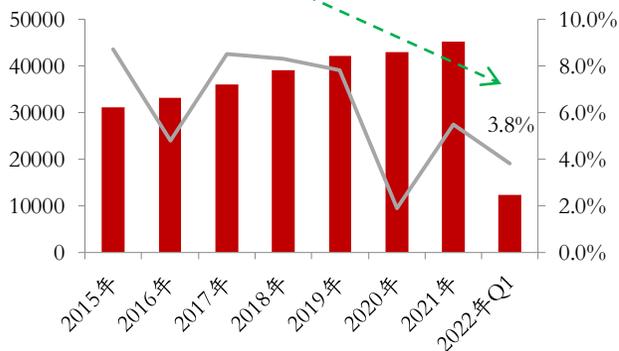
城市	职位占比	同比增幅	简历占比	同比增幅
郑州市	2.5%	0.2%	5.1%	114.9%
十大热门城市排名	NO.10	NO.10	NO.5	NO.1

- ✓ 十大热门求职城市中，郑州岗位量最低，求职量第五，增速暴增至第一
- ✓ 岗位量明显缩减的行业房地产/建筑、批发/零售/贸易、教育培训/科研

城市居民收支：收入普降，重视储蓄谨慎消费，固定支出未减，实际生活压力攀升

多行业开启降薪降佣裁员模式，居民收入大打折扣，且对未来收入预期降低，生活开支与刚性支出未减，实际压力增加
客户购买力及抗风险力下降，消费观念回归传统，从“有钱没钱随便花”向“没钱省着花，有钱不敢花”转变，谨慎消费

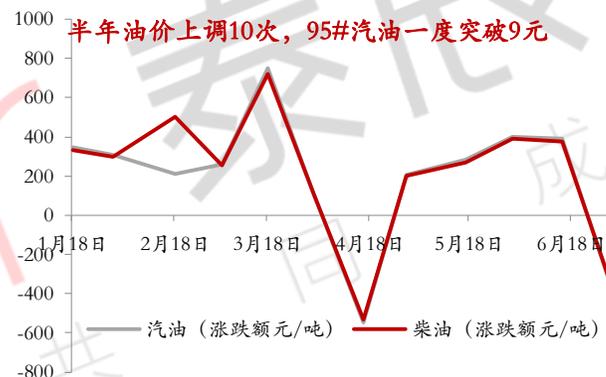
郑州城镇居民人均可支配收入



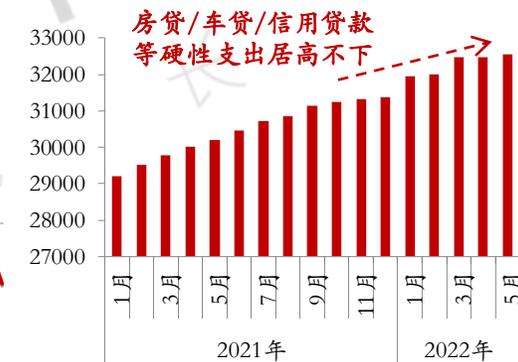
河南：居民消费价格指数



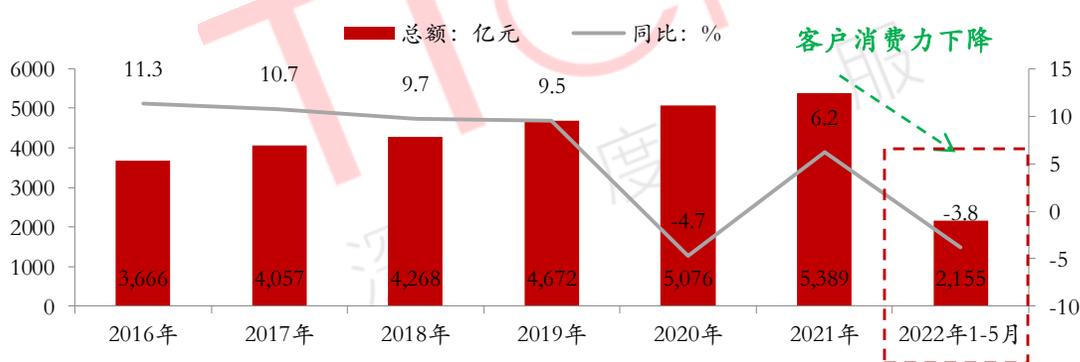
2022上半年国内油价涨跌情况



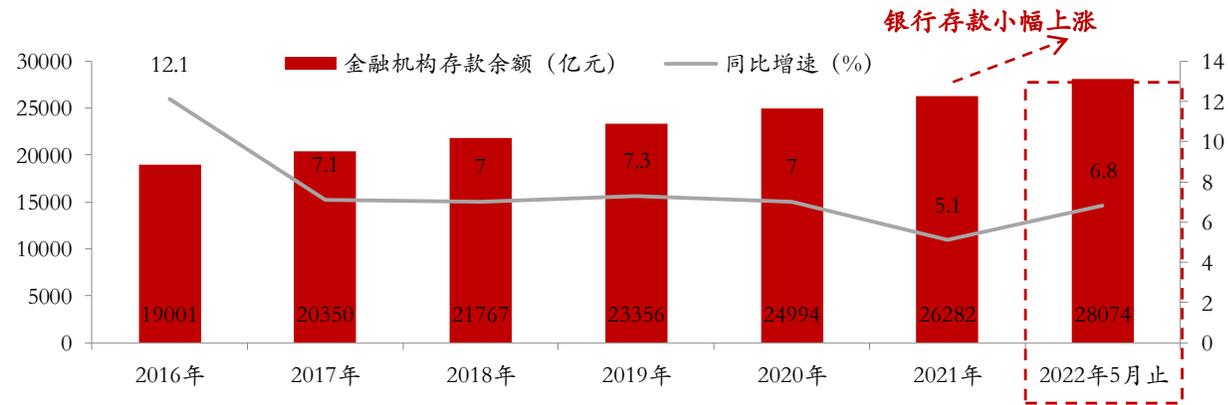
郑州：金融机构贷款余额 (亿元)



2016-2022年郑州社会消费品零售总额及同比增速

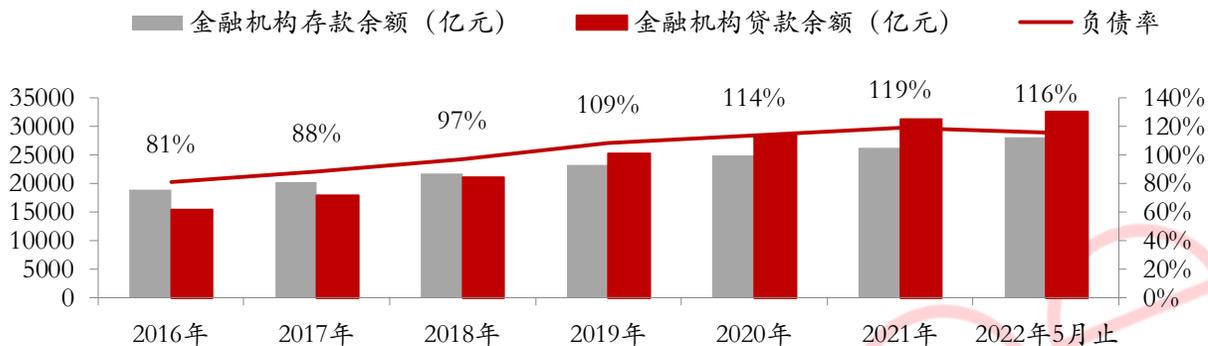


2016-2022年郑州金融机构存款余额及增速变化

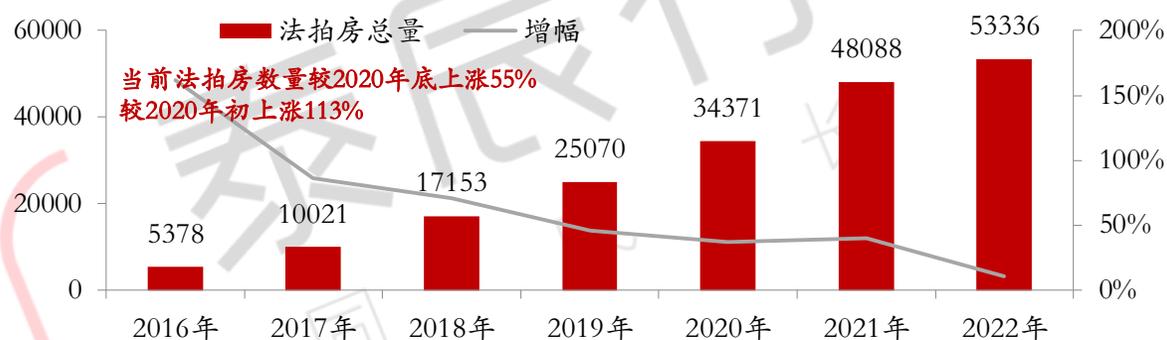


负债率高达116%，信用违约、贷款逾期事件大幅增多，郑州法拍房数量创新高，2022年1-4月新增量位居全国第三

郑州居民负债率年度趋势



2022年阿里拍卖郑州法拍房年度走势 (2022年截至5月6日)



生活压力骤增，部分客户通过卖房降低负债，减少月供



去年媳妇就失业了，我的工资也打折了，上有老下有小的，没办法，现在只能把之前投资的小面积那套房给卖了，缓解一下压力



去年刚跟朋友们合伙开了个饭店，想着自己做生意怎么也比打工强，没想到一场洪涝还有挥散不去的疫情，打碎了我们全家的梦。今年上半年不得已卖了一套房，不然店要关门了



今年行情不好，做什么生意都不赚钱，但是每个月的月供压力还在，还好手里还有点积蓄，就提前还了一部分房贷，月供降了降，目前还能接受，希望能好起来

全国重点城市法拍房数量 (套次) 排行榜 (2022年1-4月)

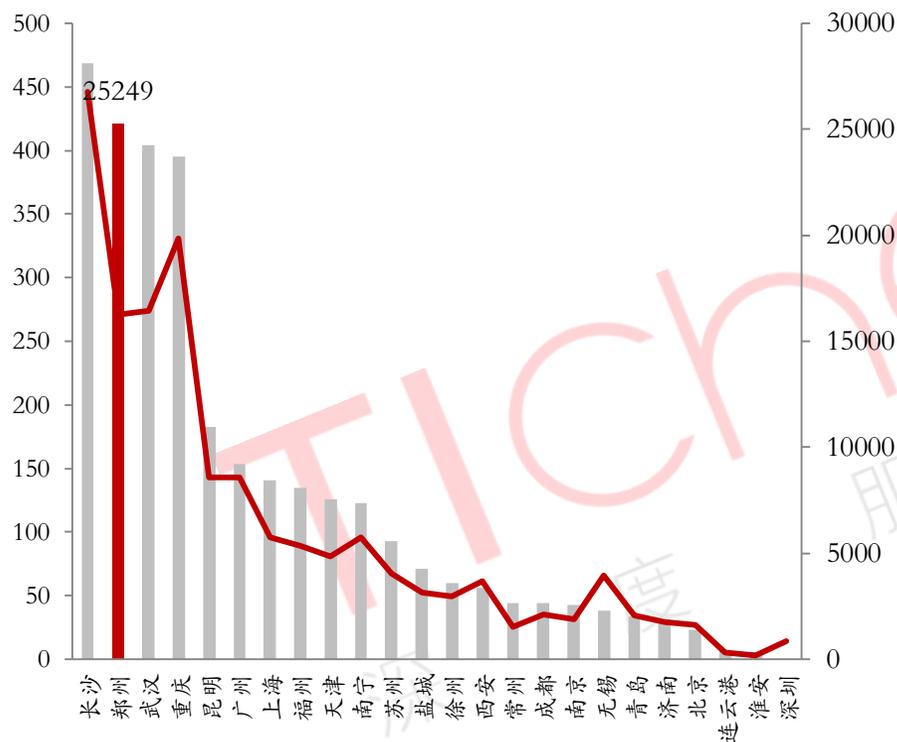
排名	城市	2022年1-4月	截至2021年底	增长率
1	重庆	14474	124184	11.66%
2	成都	9848	58599	16.81%
3	郑州	4154	48088	8.64%
4	南宁	4034	28149	14.33%
5	济南	3798	13081	29.03%
6	杭州	2949	49598	5.95%
7	长沙	2780	39778	6.99%
8	银川	2774	20051	13.83%
9	昆明	2583	43016	6.00%
10	广州	2263	30367	7.45%

城市客户（信任危机）：问题楼盘难以得到实质性解决，客户对房企/政府出现信任危机

问题项目集中爆发，客户维权不断，但多项目问题并未得到实质性解决，项目复工一再拖延，导致客户对房企/政府出现信任危机

2021年末24个重点城市问题项目情况

■ 尚未交付问题项目总套数 — 尚未交付问题项目总建面（万㎡）



典型问题楼盘			
房企	项目	区域	问题
锦艺	锦艺四季城	惠济区	四期延期交房，五期基本已停工一年，六七期同样未见复工迹象 四期地块原本应于去年4月30日交房，现已延期一年多
	锦艺金水湾	金水区	
鑫苑	鑫苑国际新城	管城区	七号院停工中，无工人施工；五号院至今已延期1年多仍未交付 项目停工中
	鑫苑府	二七区	
泰禾	泰禾东府大院	金水区	已被拍卖，目前信达注资，康桥负责代建和营销，更名信达康桥筑，暂未复工
绿地	郑州绿地城	二七区	三期、四期已延期近两年，七期和八期项目工程停工多年 PARK公寓停工，延期交付长达2年
	绿地滨湖国际城	二七区	
盛润	盛润运河城	二七区	停工中，2020年10月份，项目因进入扬尘管控期后停工，后因资金链紧张，与中铁十八局产生工程款合同纠纷等问题导致项目彻底停工
长坤置业	启福城	二七区	从2014年到如今8年时间，依然在烂尾当中，开发商也被列入了失信名单
名门	名门翠园	金水区	基本停工，住宅地块最长已经延期2年多，公寓地块已经延期1年多
奥园	奥园誉湖湾	金水区	自2021年11月开始停工，今年断断续续象征性复工，但始终未正式全面复工
瀚海	瀚海思念城	金水区	项目停工中，原本2022年6.30交房，现延期至12月
坤众置业	泰山誉景朗誉园	金水区	实质停工延期，未正式复工，已延期一年
蓝城	蓝城凤起梧桐	金水区	目前停工中
博鼎实业	中博城	金水区	项目停工快一年多了，目前工地没有复工迹象
恒祥实业	恒祥百悦城	金水区	停工已近3年
蓝宝	蓝宝桃源居	郑东新区	原定去年6.30交房，但项目从2021年7月20日停工至今，复工时间不明
泰美嘉	泰美嘉爱尚里	新郑	目前已停工一段时间
绿都	绿都雁鸣叙	中牟	项目没有开始施工的迹象，内部楼栋施工进度也略有差异

◆ 以上为不完全统计，除此之外，问题项目还有**清华城、万创学区一号、万吉一品、唯棠、晶诚花园、紫金悦城**等等。

◆ **郑州实际存在的问题楼盘更多，尤其在近几年里非常集中，目前市场上停工项目占比在20%-30%，维权活动不断，政府多次协调，但多项目并未有实质性转变，导致客户对房企、对政府出现信任危机。**

城市客户（购房意愿）：客户总量减少导致市场总需求下降，同时购房意愿降低

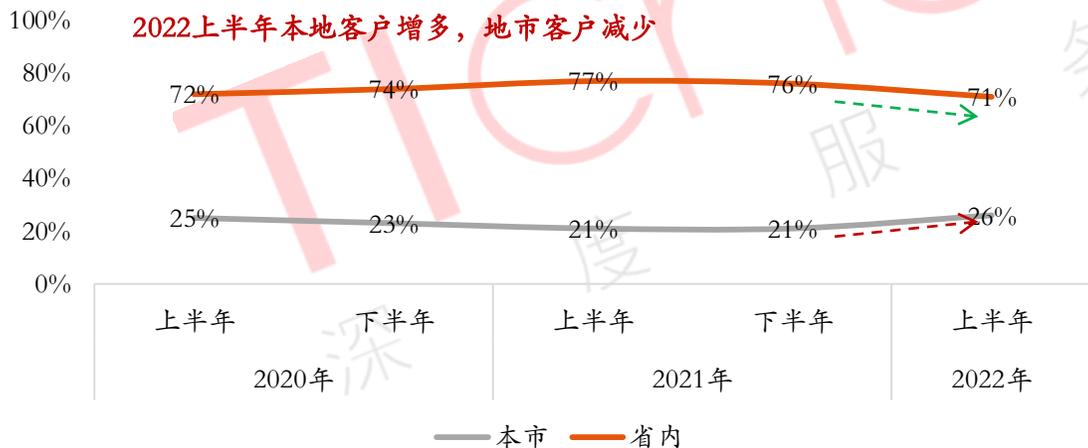
上半年客户对自身收入及房地产市场预期均走低，看房意愿不高，需求减弱，同时地市及投资客户缩减

2020年1月1周-2022年7月1周大郑州周度单盘平均来访问量走势图



市区典型区域客户情况	
典型片区	客户结构
经开老城	区域房企多为央企，品牌背书及区位优势，客户主要自住为主，多为改善自住，区域改善产品偏多，地市及投资客户较前两年下降，占比约15%左右
滨河国际新城	区域规划能级较高，且生态环境较好，前两年区域热度高，量价高位，投资客户比例较大，市区改善偏向性高，今年行业遇冷、市场下行，加之区域热度下降，地市客户减少
金水北	近两年随着区域内几个新盘入市，产品力上升，区域改善属性上升，但客户多是地缘性改善自住，地市客户及投资需求偏低，占比约13-15%
管南	区域内刚需大盘聚集，承接主城刚需外溢客户，部分刚改，客户基本为自住，没有投资需求，市场高热期地市客户倾向于区域价格，占比较高，今年市场下行，地市客户比例下降明显
高新新城	区域规划能级较高，但目前周边配套还不完善，客户青睐于低门槛，基本是自住为主，部分地缘改善客户，地市客户下降明显

大郑州近三年客户结构变化趋势



当前环境下，客户购房以刚需自住为主，改善客户市场底部出手，高端客户谨慎

某行业老炮

现在这个阶段，收入预期下降，多数客户手里没有多余资金，不像前几年市场行情好的时候了，现在有钱都存着，经济效益不好；买房基本上只考虑自住

某中介巨头

现在买房大部分都是自己住，刚需客户占比较大，部分改善客户看准现在市场下行，门槛下降，在市场底部出手改善居住品质，投资买房的不太多，投资客户更看重产品和地段

某投资大佬

大环境来说经济下行，整体大环境不好，收入预期降低，更青睐于现金流以备不时之需，且“房住不炒”，房地产投资成本加大，收益降低，投资比较谨慎，意愿不强



国内外大环境

中央利好政策不断出台，提振市场信心
国外形势严峻复杂，对国内经济增长持续加压
国内新一轮疫情爆发，导致经济活动滞缓，市场信心走低



郑州内外环境

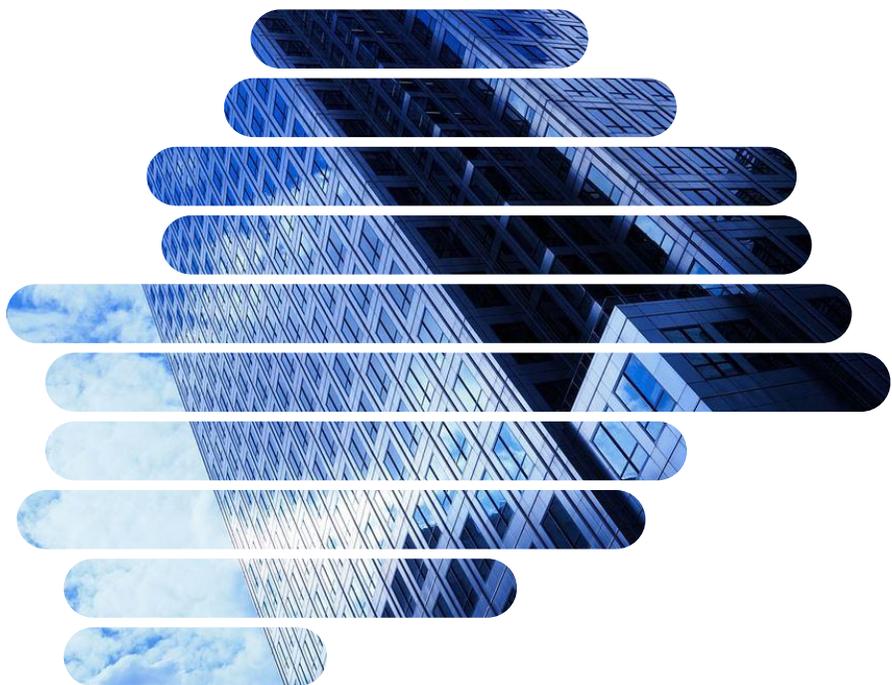
自身来看：经济/产业/人口等基本面整体向好
对比来看：新兴产业和科技类企业基础薄弱，
高精尖类人才稀少，发展动力不足
行业内：供需两端全面发力，政策利好不断



城市行业环境

疫情反复失业率增加，居民预期降低，影响生活消费
居民收入下滑明显，但支出居高不减，负债率飙升
消费回归“父辈”传统观念
问题楼盘难以解决，客户对房企/政府产生信任危机
客户对未来收入及楼市预期走低，需求减弱

上半年全国房地产行业内部各项政策向好提振市场，外部国际与国内影响因素导致多行业受拖累；郑州城市内部发展稳定、政策利好不断，疫情反复影响下导致企业经营困难，社会失业率攀升，居民预期降低；行业内出现信任危机，市场需求低迷不振



03

觅机

◆ 下半年市场预判——

宏观背景→经济及行业将回升企稳

长期机会→城市基本面及城市化推进

短期机会→稳经济仍需稳地产

量价预判→量价维稳，分化加剧

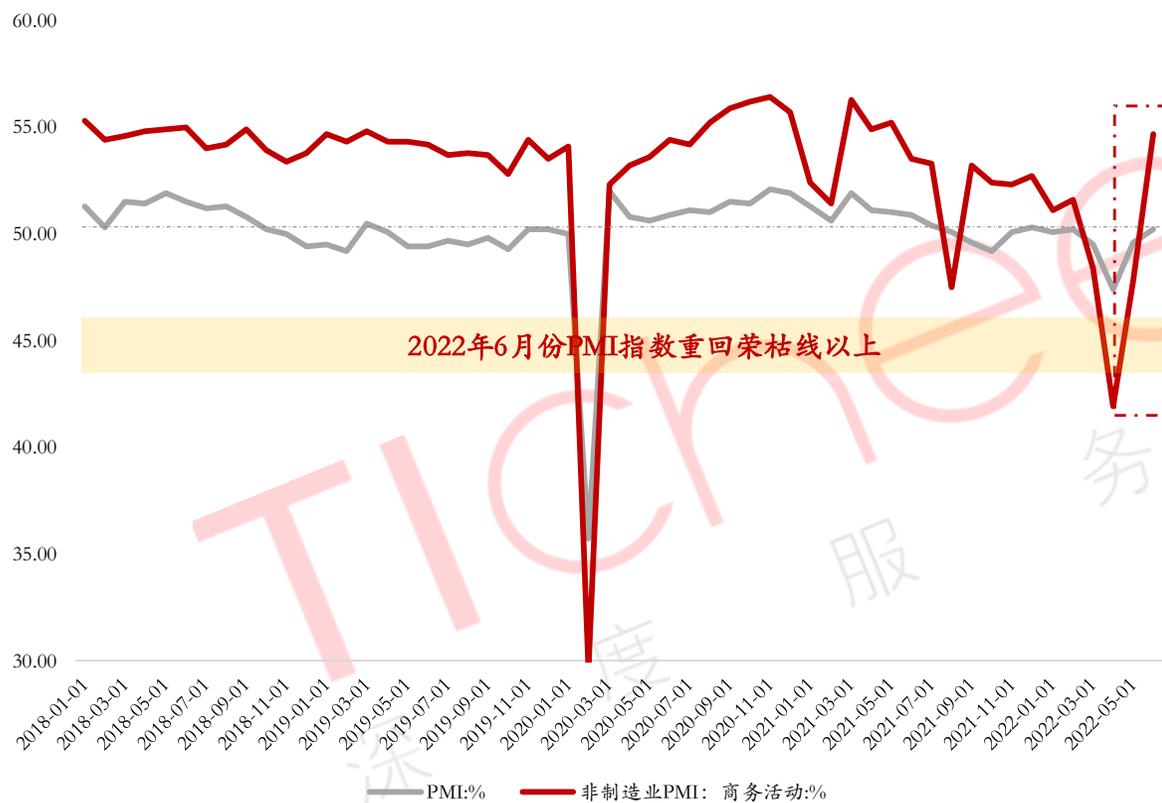
◆ 行业分化背景下的结构性机会——

区域、板块、客户、产品、项目、房企.....

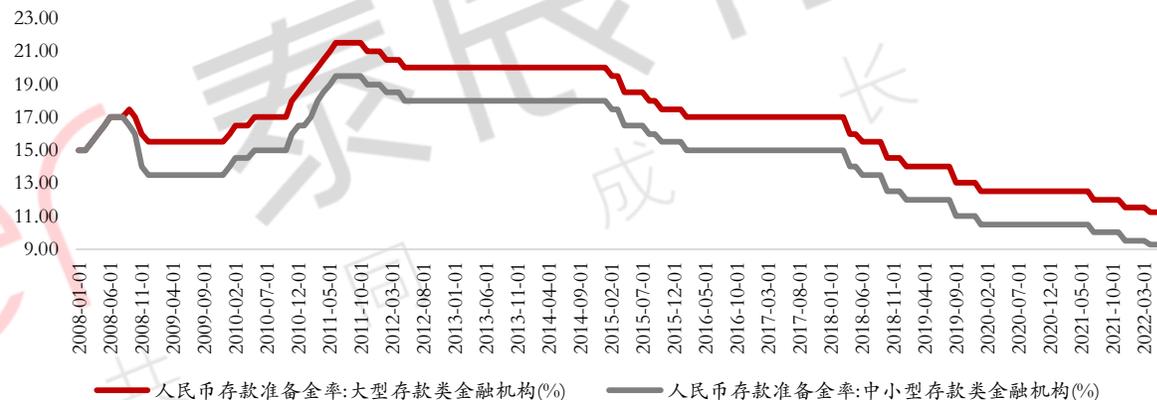
宏观背景：上半年经济数据表现较差，下半年疫情不反弹下有望企稳

全国多城市5月以来复工复产全面推进，经济重启；6月制造业等各类数据重回荣枯线以上，表明经济二季度末开始回升
当前货币政策整体处宽松周期内，下半年仍有空间，经济数据环比将持续回升，利好房地产行业

制造业、非制造业景气度重回扩张区间



2008-2022年6月中央存款准备金率变化趋势



近三轮房地产小周期基准利率降幅

利率下行周期	2008年9月-12月	2014年7月-2016年7月	2021年10月-2022年6月
持续时间	4个月	25个月	9个月
基准降幅	1.89%	1.65%	0.20%

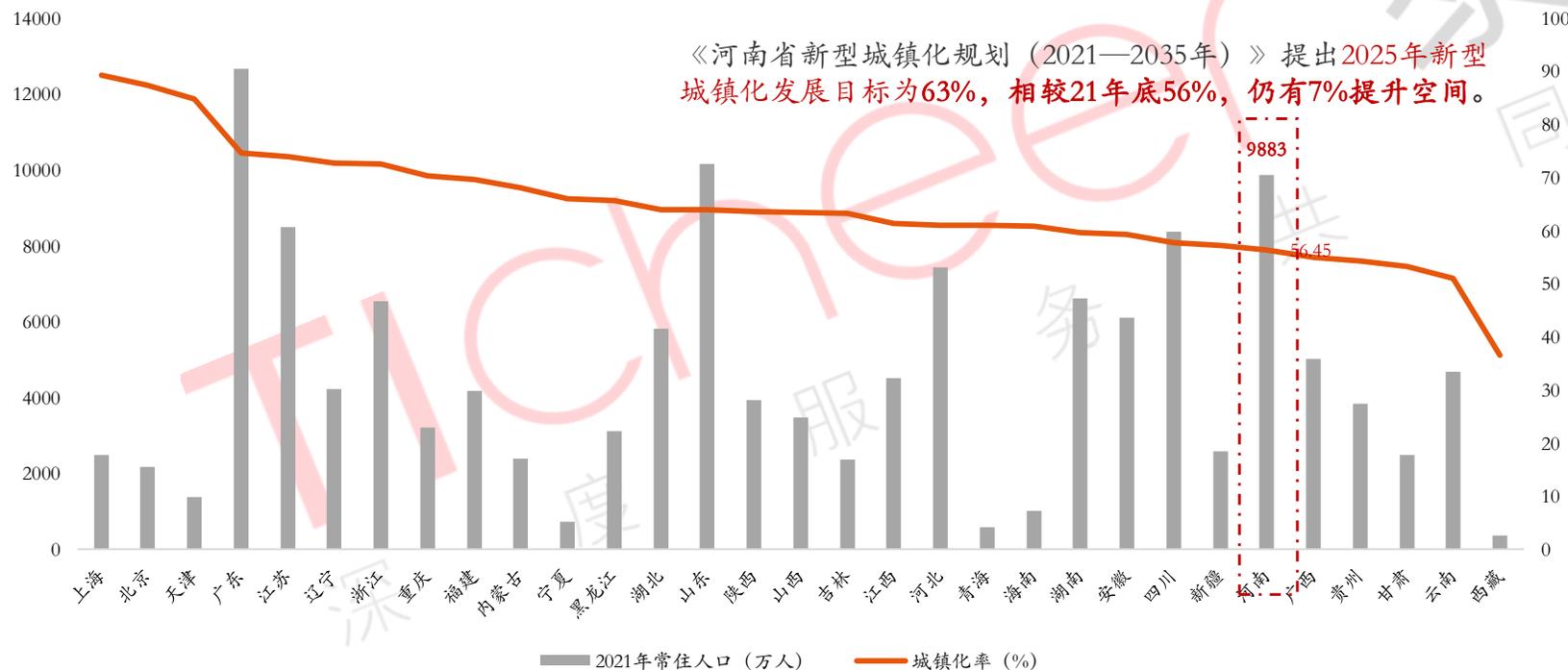
城市机会：郑州及河南城镇化水平排名靠后，可提升空间仍大

郑州及河南人口总量全国排名靠前（郑州No.11、河南No.3），但城镇化率相较其他城市及省份可提升空间较大
人口拐点已至背景下，郑州为占据近亿人的河南省会城市，红利仍在

全国	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
城镇化率 (%)	51.8	53.1	54.5	55.8	57.3	58.8	60.2	61.5	62.7	63.9	64.7

城市	常住人口 (万人)	城镇化率 (%)	变动情况 (%)
上海	2489.43	89.3	0
北京	2188.6	87.5	0
天津	1373	84.88	0.18
武汉	1364.89	84.56	0.25
广州	1881.06	84.46	0.27
西安	1316.30	79.49	0.29
成都	2119.2	79.48	0.7
郑州	1274.2	79.1	0.7
重庆	3212.43	70.32	0.86

2021年31省市城镇化率

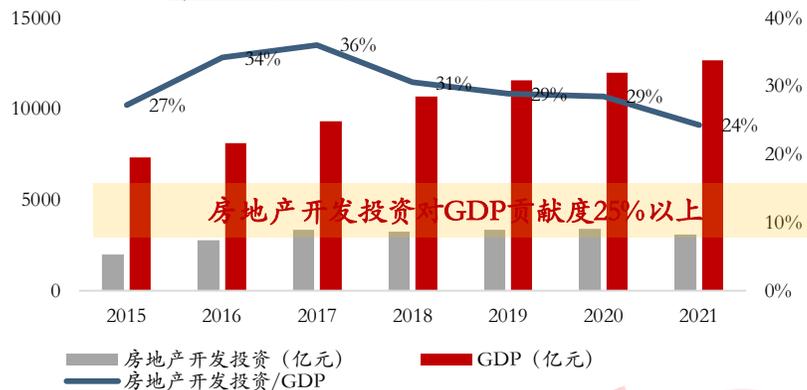


数据来源：统计局、统计年鉴

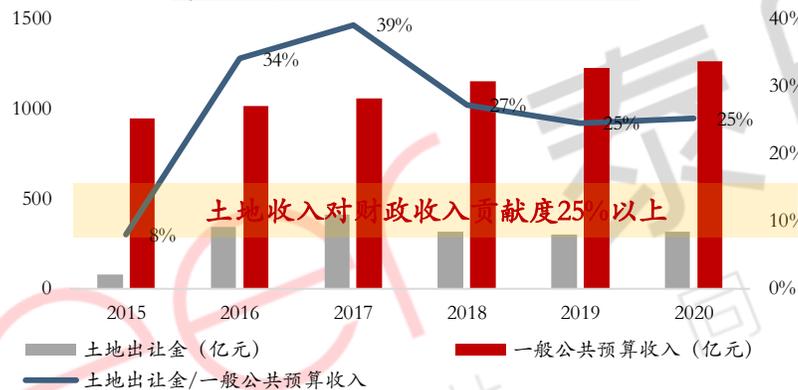
行业机会：郑州发展对房地产依赖度仍高、短期刺激不断；城市基本面支撑长期平稳发展

郑州对于房地产依赖度高于全国平均水平，为经济主要增长点、财政收入的主要来源之一，短期仍需对地产刺激
城市基本面全国排名靠前、长期向上，对房地产市场的支撑仍在；地价/房价在典型城市中处低位水平，发展潜力较大

郑州历年房地产开发投资占GDP比重



郑州历年财政对于土地出让金依赖度

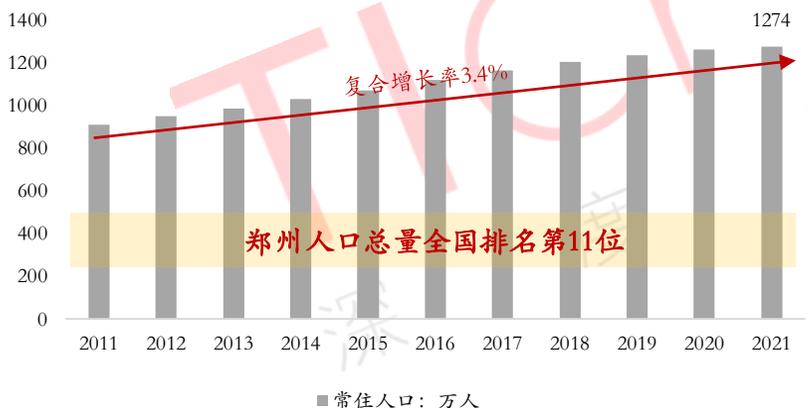


郑州历年房地产和建筑业在GDP中贡献率

分类	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GDP	7312	8114	9194	10143	11590	12003
建筑业	438	467	566	709	1601	1628
房地产业	366	380	462	566	1159	1045
建筑业+房地产对经济贡献度	11%	12%	13%	14%	23%	22%
建筑业/GDP	6%	6%	6%	7%	14%	14%
房地产/GDP	5%	6%	7%	7%	10%	9%
建筑业+房地产/GDP	11%	12%	13%	14%	23%	22%

建筑业+房地产对经济近两年贡献度20%以上

郑州历年常住人口



郑州历年经济总量及增速走势



一线城市+TOP10新一线城市房价排名

排名	城市	2021年商品住宅成交均价 (元/㎡, 含近郊)	2022一批次土拍楼面价 (元/㎡)
1	深圳	64074	18054
2	上海	55267	19707
3	北京	47719	29845
4	广州	34185	13049
5	杭州	33678	14642
6	南京	31710	19371
7	苏州	27941	14194
8	成都	17201	11015
9	天津	17201	6974
10	武汉	16659	11713
11	西安	14298	9726
12	重庆	14298	6764
13	郑州	13300	5163
14	长沙	12156	5382

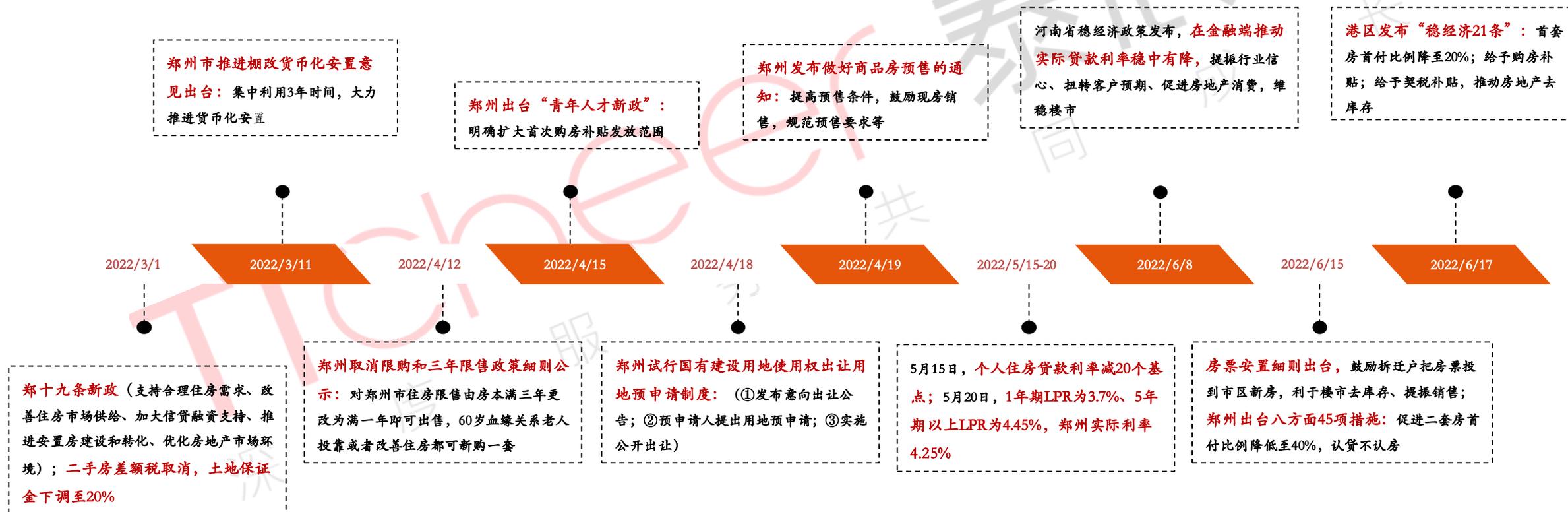
房价典型城市中仅高于长沙
地价低位

数据来源：郑州统计局、统计年鉴
房价来自choice数据库

政策机会：本地政策持续宽松，从供需两端修复楼市，未来房票入市将扩增市场需求

上半年调控类政策持续松动，覆盖土地购置、棚改安置、新房销售、税费补贴、二手房交易等，同步给予信贷政策支持；房贷利率持续下调，当期恢复至基准以下，购房政策整体处于新一轮宽松周期；随着房票安置细则出台与推进，未来将扩大市场需求，形成利好促进房地产市场

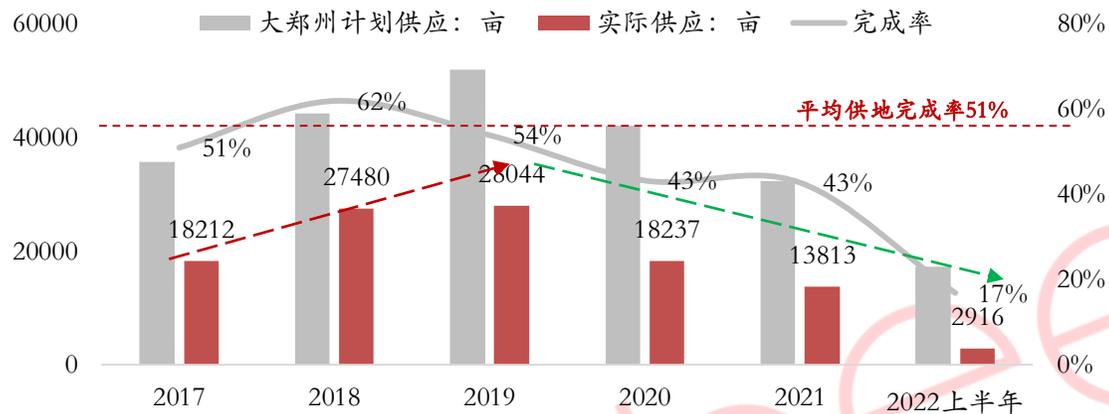
➤ 2022上半年郑州政策利好不断：



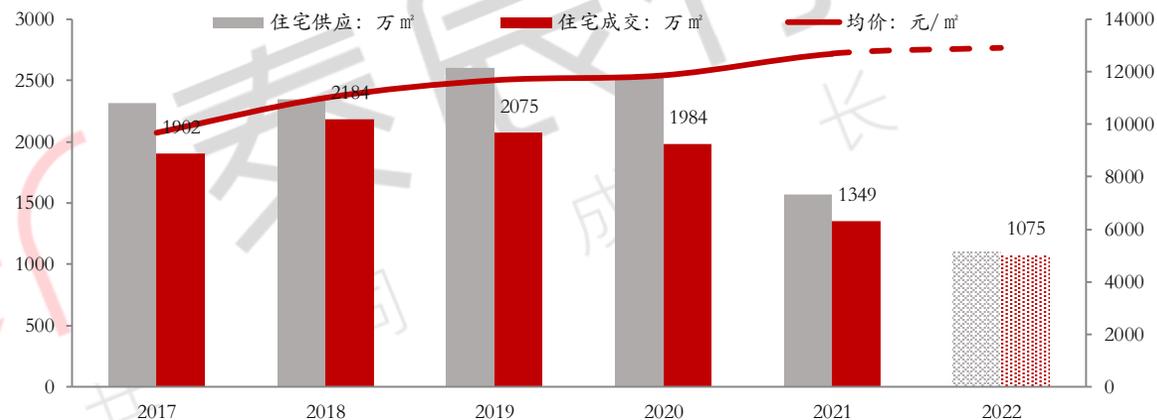
量价预判：市场规模接近底部，未来将有回弹空间；整体量微缩价维稳

政策宽松+供给偏低+需求修复扩增，未来供销格局将持续优化，推动库存下降，楼市有望迎来回弹
考虑到上半年销量同比为负（同比降四成），全年销售规模难及往年；价格整体维稳（主城和改善项目价格有上涨空间）

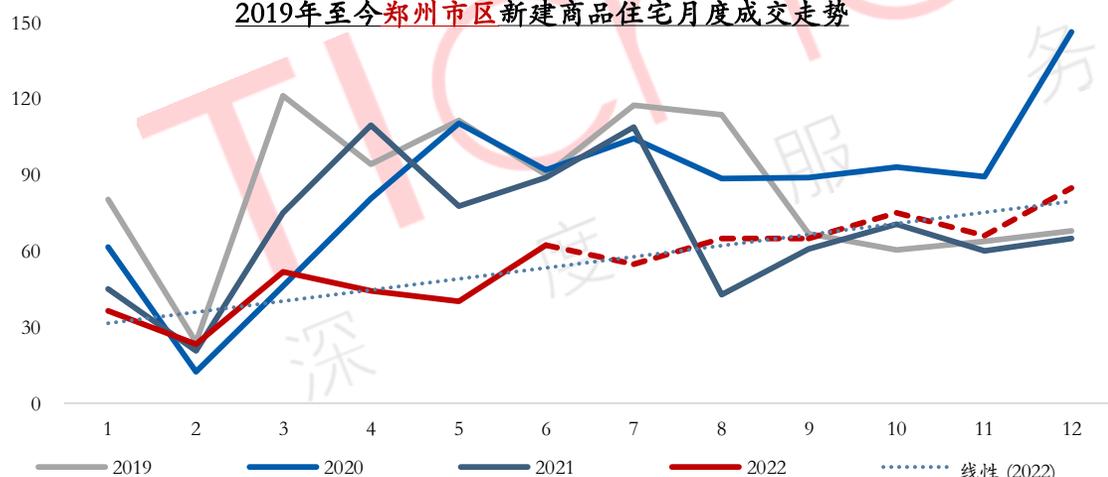
大郑州历年住宅用地供应完成情况



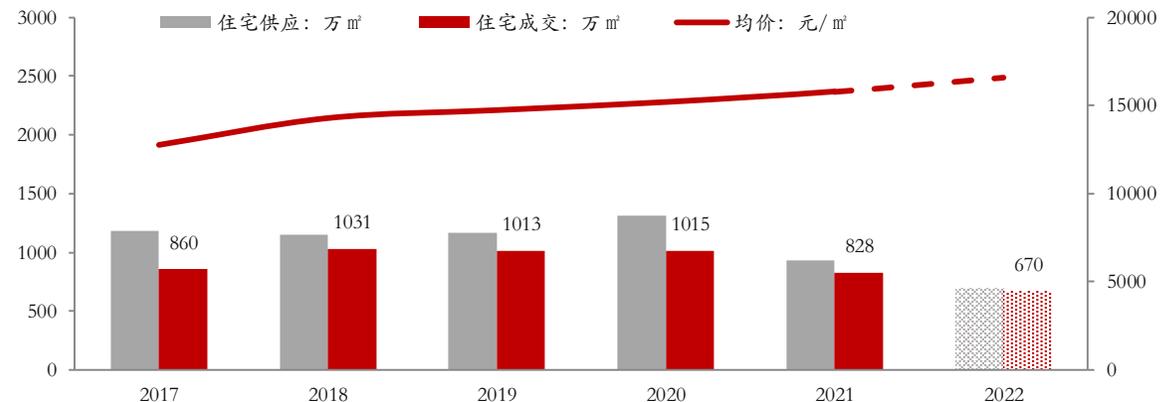
大郑州（市区+近远郊）新建商品住宅供销价走势预判



2019年至今郑州市区新建商品住宅月度成交走势



郑州市区新建商品住宅供销价走势预判



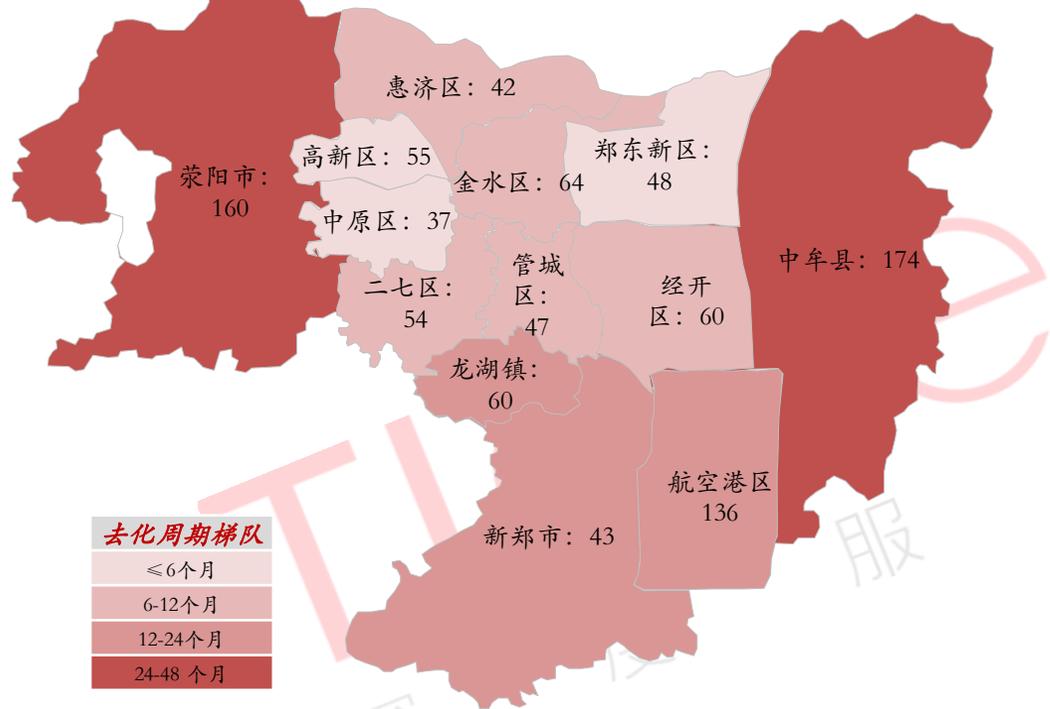
区域机会：综合量价初判，高新/金水/郑东新区去化压力较轻，量价维稳

库存表现：库存主要集中在郊县，其中中原区/郑东新区/高新区库存偏低，去化周期低于6个月

量价表现：高新/郑东/金水区去化量首位，高新/惠济区单盘流速高，分季度价格环比来看东区/惠济区/金水区价格上涨明显
综合库存/量/价/流速，机会区域为高新区/郑东新区/金水区

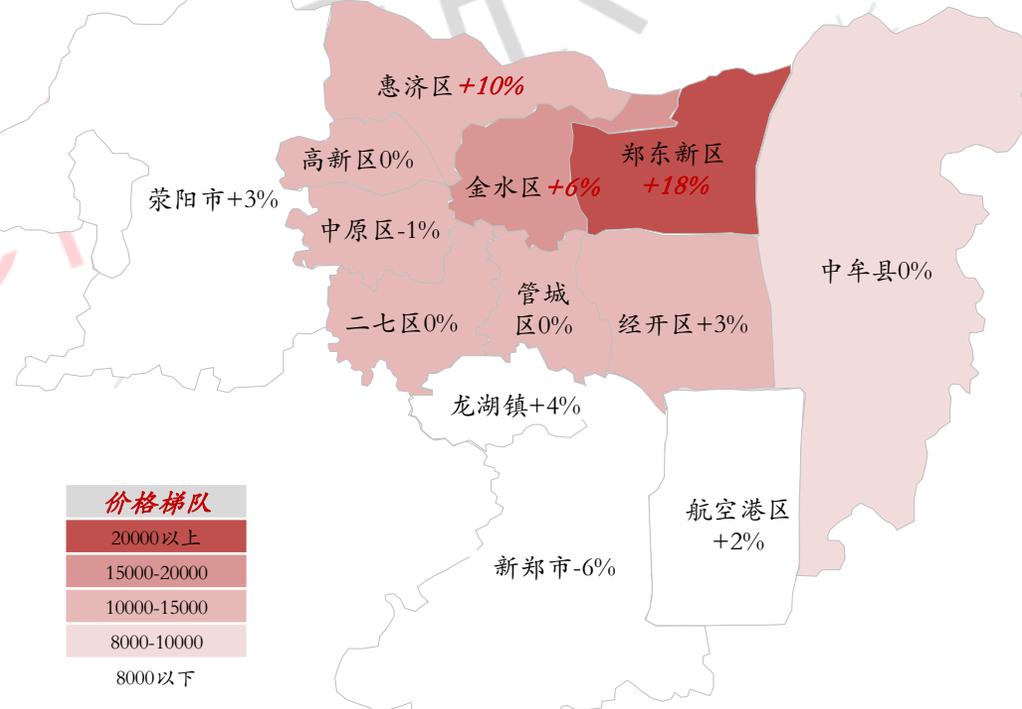
2022年6月底市区+近郊分区显性库存去化周期色温图（单位：月）

图中数字：显性库存：万㎡



2022年6月底市区+近郊分区住宅均价色温图（单位：元/㎡）

图中数字：1/2季度均价环比表现



单位：库存（万㎡），去化周期（月）

单位：万㎡

区域	荥阳市	中牟县	港区	新郑市	龙湖镇	二七区	经开区	金水区	惠济区	管城区	东区	高新区	中原区
显性库存	160	174	136	43	60	54	60	64	42	47	48	55	37
去化周期	34	27	24	14	12	11	8	8	7	7	6	6	5

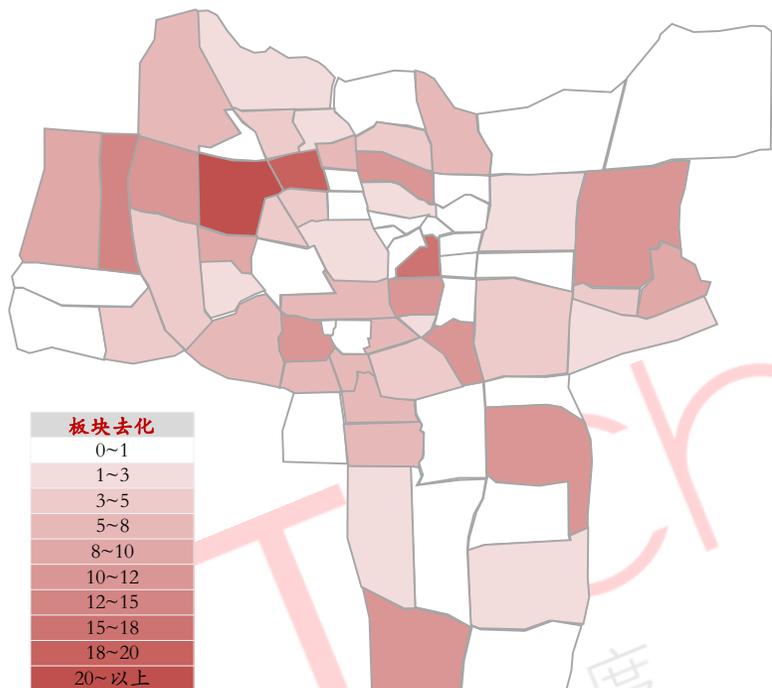
	高新区	惠济区	中原区	东区	金水区	二七区	管城区	经开区	新郑市	荥阳市	中牟县	龙湖镇	港区
上半年去化	33	21	23	33	32	25	22	29	12	30	25	17	14
单盘销量	2.2	1.9	1.6	1.6	1.6	1.6	1.5	1.2	0.8	0.8	0.7	0.6	0.6

备注：数据来源于泰辰市场监控，去化周期根据近一年备案月均去化量计算

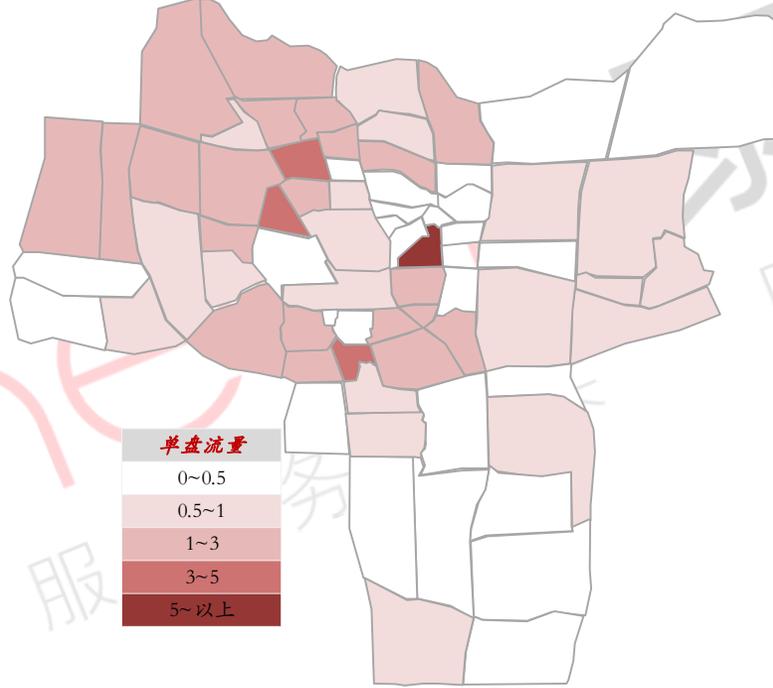
板块机会：重点板块流量稳定，（金水区/东区）主城/核心价值板块价格引领

销量表现：以高新/金水/郑东新区等区域为首的重点板块销量较高，其中高铁/冉屯路/南四环/省体育中心板块单盘销量最高
 价格表现：3月救市政策发力后，市场恢复表现分化，分板块价格涨幅中，以高铁/北龙湖/中心区等核心改善片区涨幅最高

2022.1-6月市区+近郊分板块实际去化量（万㎡）



2022.1-6月市区+近郊分板块实际单盘流量（万㎡）



2022年市区+近郊分板块2季度较1季度价格涨跌幅（元/㎡）



排名	板块	去化量（万㎡）	备案均价（元/㎡）
1	高新老城板块	22	13489
2	省体育中心板块	19	19139
3	高铁板块	15	26039
4	荣泽东板块	13	6665
5	新郑市区板块	12	6773

排名	板块	项目个数	上半年去化（万㎡）	单盘流量（万㎡）
1	高铁板块	2	15	7.6
2	冉屯路板块	1	4	3.9
3	南四环板块	2	7	3.4
4	省体育中心板块	6	19	3.2
5	常西湖板块	4	10	2.5

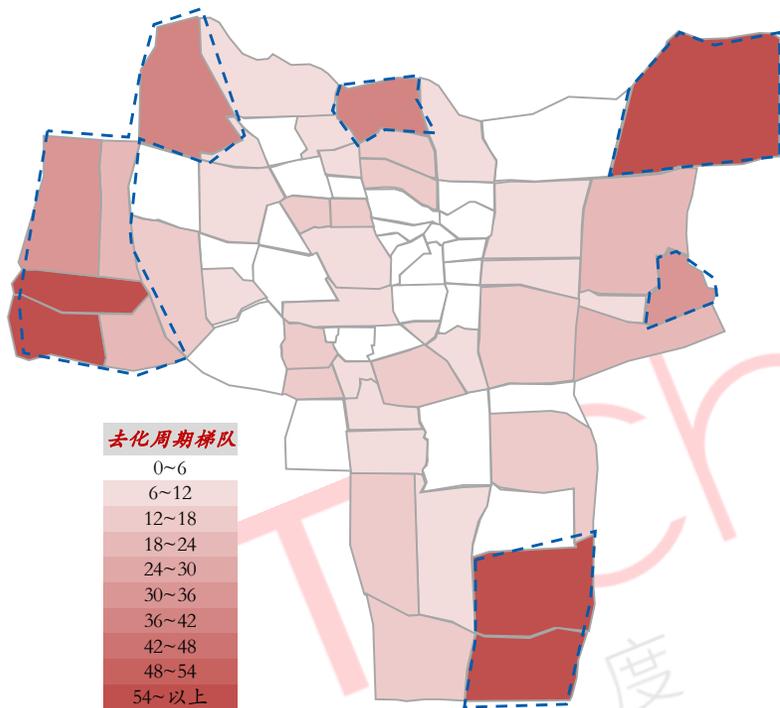
排名	板块	涨（%）	板块	跌（%）
1	高铁板块	26%	南四环板块	-12%
2	北龙湖北板块	16%	雁鸣湖板块	-9%
3	中心区板块	10%	常庄板块	-9%
4	花园口板块	9%	南港板块	-9%
5	北龙湖南板块	9%	双鹤湖板块	-8%

备注：数据来源于泰辰市场监控

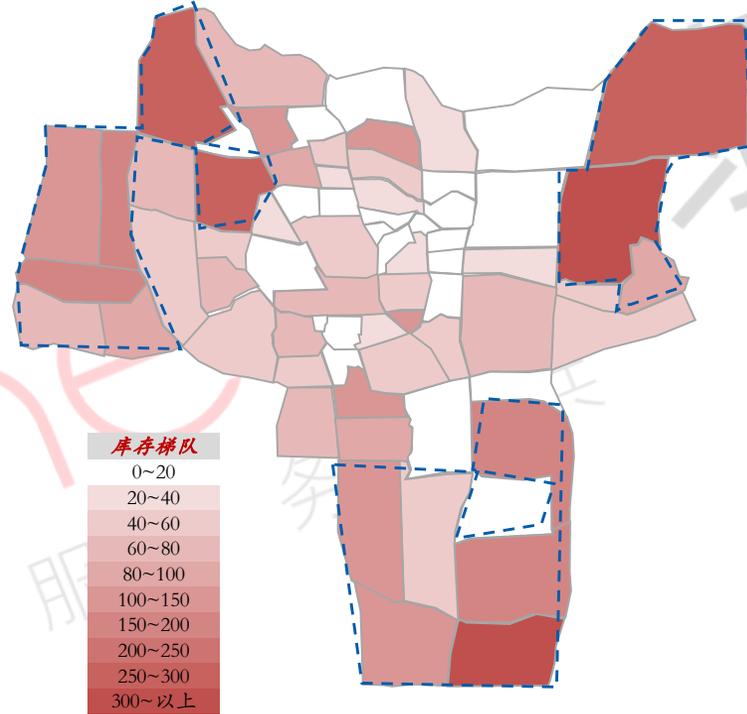
板块机会：谨慎高库存/供货集中区域，重点关注三环核心区/东区等低库存/价格稳的区域

库存表现：港区（南港/双鹤湖）/中牟（绿博/雁鸣湖）/荥阳（健康城/洞林湖/荥泽西）库存大，风险高
 杨金/常西湖/中原新区/绿博等板块供货压力大；三环内/东区/北区等板块库存小、安全性高

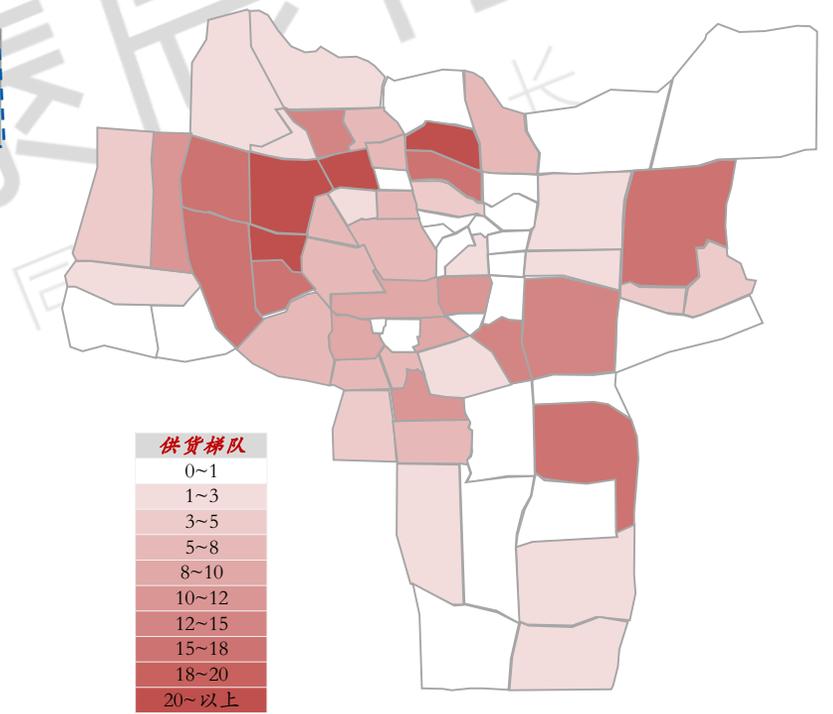
大郑州2022年6月底狭义库存去化周期板块分布（月）



大郑州2022年6月底已摘地库存结构分布（万㎡）



大郑州2022年下半年预推货量分布（万㎡）



排名	板块	去化周期（月）	狭义库存（万㎡）
1	雁鸣湖板块	590	42
2	万山湖板块	237	23
3	双鹤湖板块	99	40
4	健康教育城板块	97	15
5	南港板块	70	44

排名	板块	已摘地库（万㎡）
1	双鹤湖板块	425
2	绿博板块	367
3	古荥板块	299
4	雁鸣湖板块	290
5	高新老城板块	255

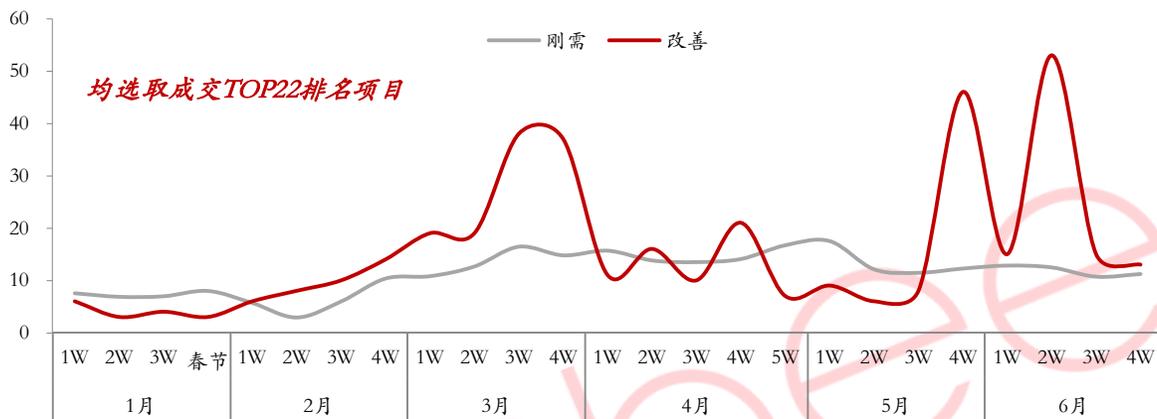
	上半年	供应（万㎡）	成交（万㎡）	均价（元/㎡）
2021年		710	658	13157
2022年		265	392	13590
同比		-63%	-40%	3%

备注：数据来源于泰辰市场监控

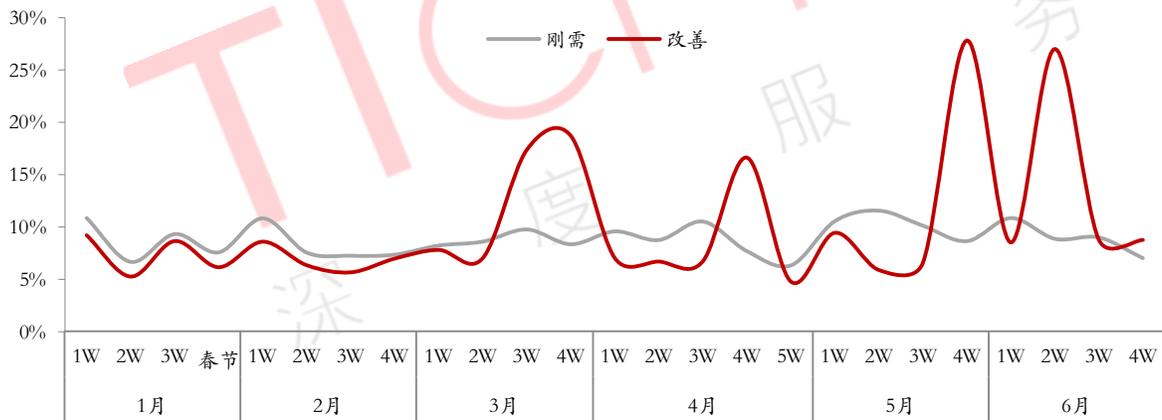
客户机会：政策强刺激，市场短暂复苏，客户需求分化加大，改善恢复快释放需求大

政策高频、强刺激推动下，市场短暂复苏，需求分化，局部提振；其中改善客户借助政策利好和市场底部，需求快速释放且延续（金水北、经开老城、三环核心区等板块）；刚需客受信任危机，收入减少等因素，购买力降低，多依赖降价等营销手段撬动

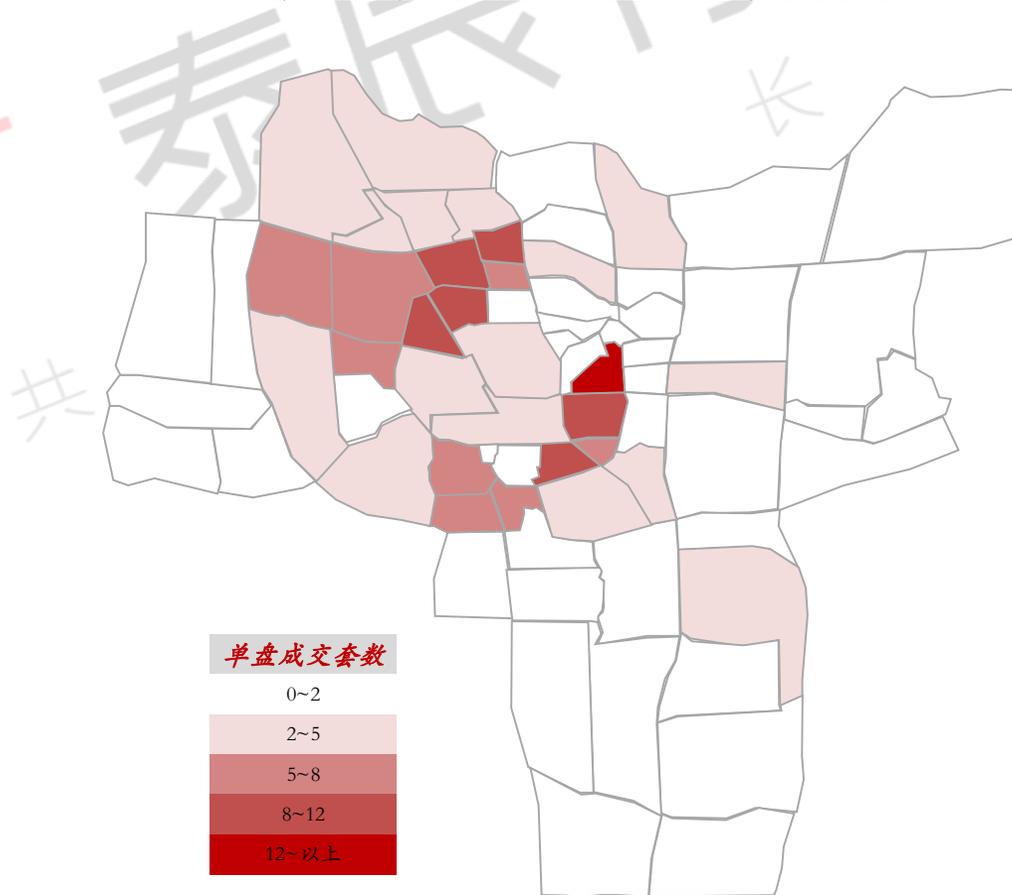
2022上半年典型刚需/改善项目周均成交走势表现（套数）



2022上半年典型刚需/改善项目周均成交转化率走势表现（套数）



2022上半年各板块单盘项目成交周均值热力分布图（套数）

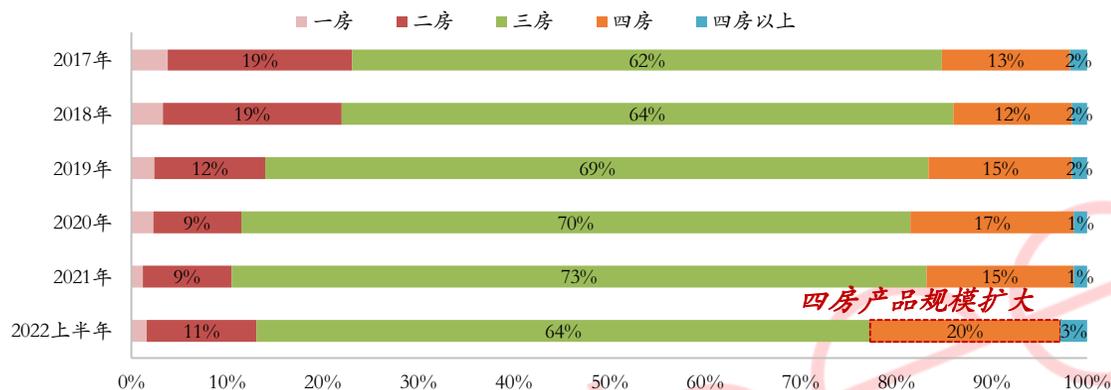


备注：数据来源于泰辰市场监控

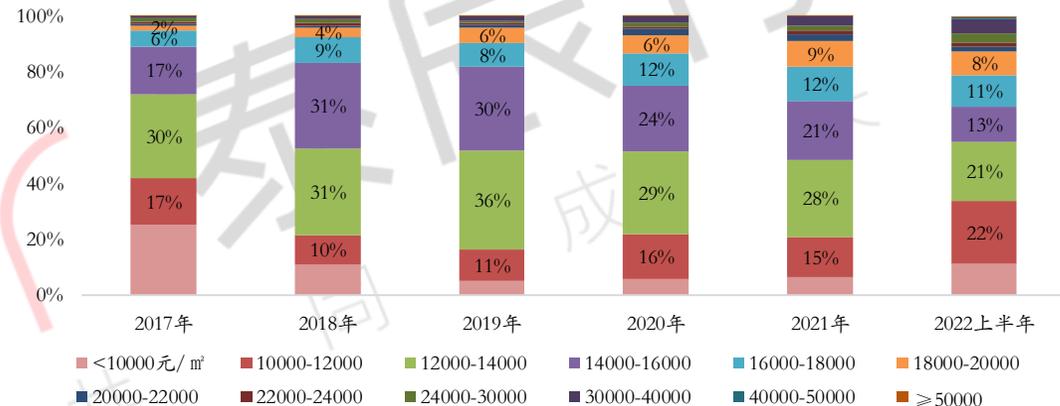
产品机会：伴随市场和项目成交分化拉大，上半年改善规模整体扩大

新房成交结构：上半年受市场分化影响，改善需求恢复较稳，四房以上户型占比上移明显；新房80-120㎡产品面积段同比下降显著，120-150/170㎡以上产品面积段同比上涨明显；二手房80㎡以内占比收缩，80-90/120㎡以上产品面积段上涨明显

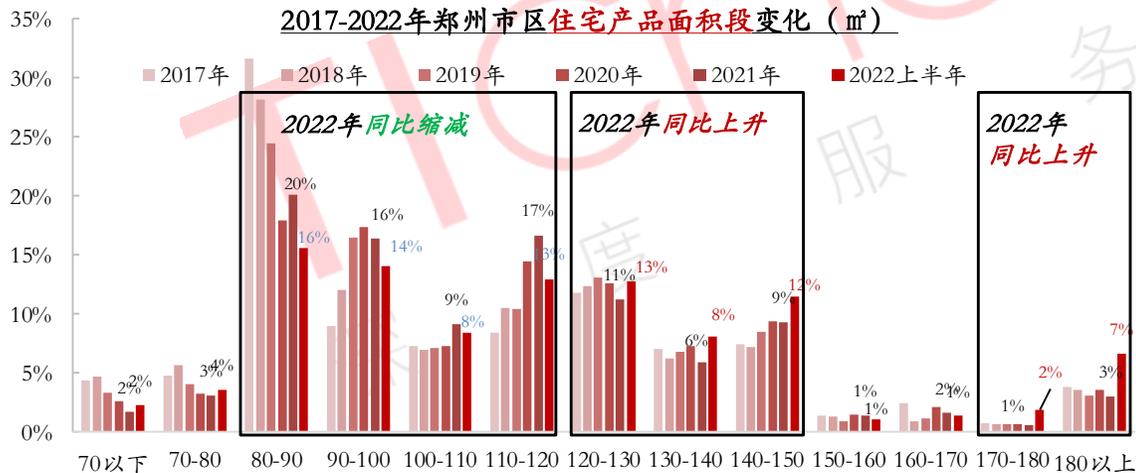
2017-2022年郑州市区住宅产品房型变化



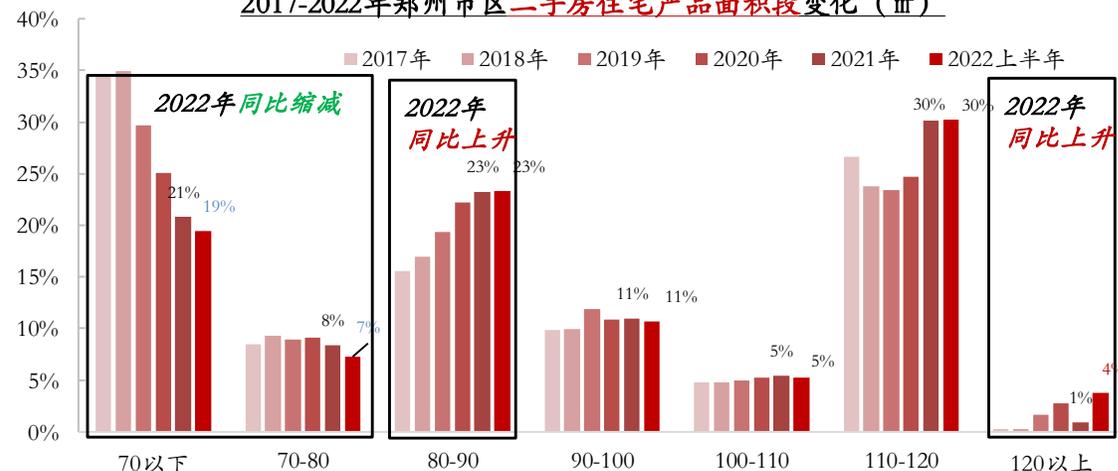
2017-2022年郑州市区住宅产品单价段变化 (元/㎡)



2017-2022年郑州市区住宅产品面积段变化 (㎡)



2017-2022年郑州市区二手房住宅产品面积段变化 (㎡)

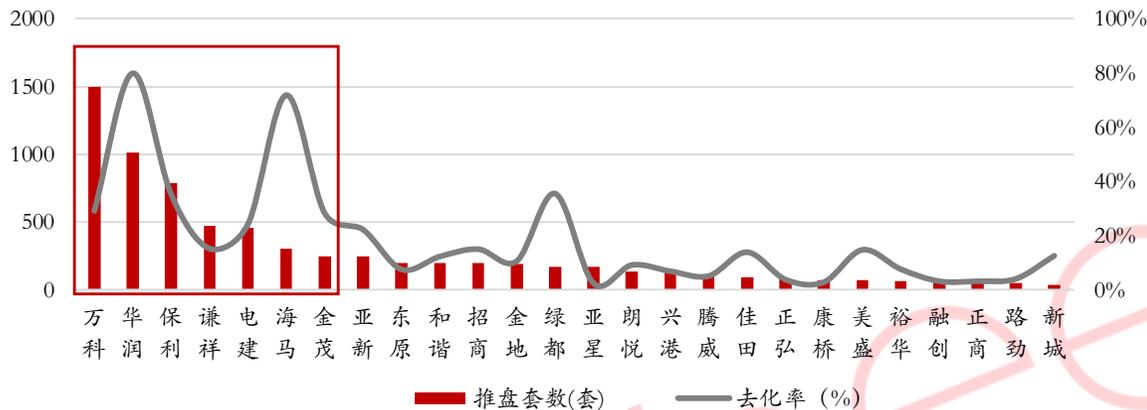


备注：数据来源于泰辰市场监控

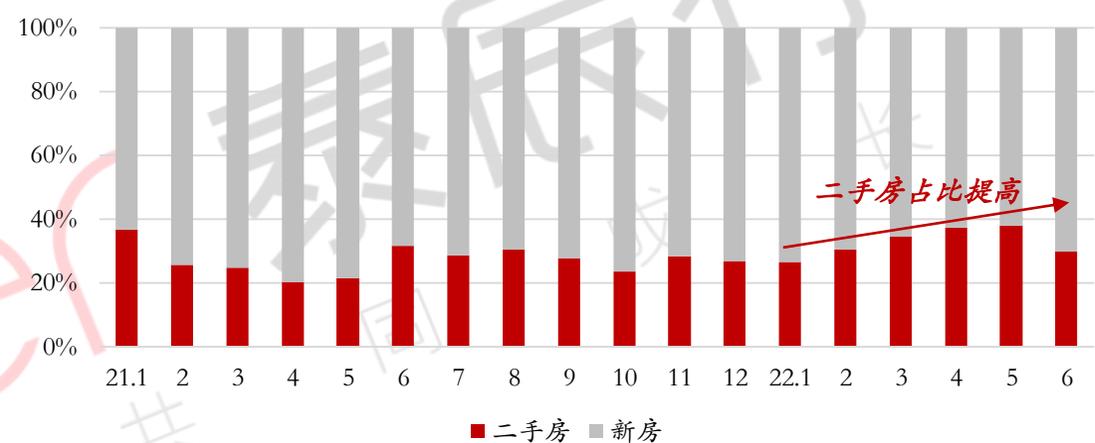
项目机会：信任危机下，客户首要侧重安全性，国央企类项目销售相对稳健

信任危机背景下，当前客户对企业操盘/交付时间/配套兑现等方面更为关注，更倾向于好地段/准现房/有学区央国企开发楼盘，因此项目迎来结构性机会，核心板块改善项目，及国央企等实力品质项目需求和机会增多

2022年1-6月分企业推出套数及占比



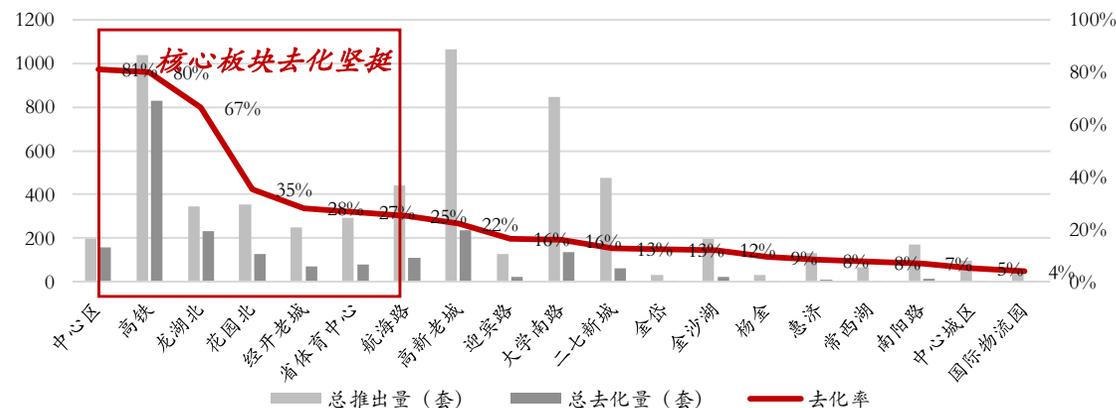
21-22.6月新房/二手房面积占比对比



2022年1-6月项目成交TOP22 (占整体成交30%)

排名	项目名称	套数	热销原因	排名	项目名称	套数	热销原因
1	华润幸福里	622	央企+稀缺地段	12	保利天汇	308	央企+地段
2	谦祥世茂万华城	480	地段+价格	13	海马公园	306	稀缺地段
3	保利和光屿湖	434	央企+低价	14	绿都望晴川	297	现房+价格
4	美盛教育港湾	423	地段+学校	15	谦祥兴隆城	272	地段+价格
5	华润琨瑜府	368	央企+低价	16	大正水晶森林	271	价格
6	万科翠湾中城	366	万科品牌+产品	17	朗悦公园府	262	现房+学校+位置
7	新城时光印象	360	低价+政策	18	金茂越秀未来府	259	央企+地段
8	新城郡望府	356	价格	19	融创御湖宸院	231	性价比
9	万科理想拾光	351	万科品牌+性价比	20	美盛金水印	220	地段+学校+产品
10	碧桂园西湖	343	地段+项目综合配套	21	华润凯旋门	219	央企+地段
11	碧桂园凤凰城	314	地段+项目综合配套	22	万科大都会	196	房企+地段+价格

2022年1-6月市区分板块开盘推售表现



备注：数据来源于泰辰市场监控

房企机会：行业调整期，国央企性质企业资源优势集中，迎来新一轮扩局契机

郑州目前拿地门槛降低、地价、溢价率下降，利润空间改善，多数民企迫于偿债压力短期不具备拿地能力，土地向少数优质房企集中，同时行业持续优化调整，成交端倾向于国央企，在资金良性循环及资源优势背景下，扩大布局机会点来临

2020上半年			2021上半年			2022上半年		
排名	房企	销售金额(亿)	排名	房企	销售金额(亿)	排名	房企	销售金额(亿)
1	碧桂园	81	1	融创	102	1	华润	65
2	正商	67	2	碧桂园	97	2	万科	59
3	万科	62	3	万科	76	3	保利	58
4	建业	57	4	保利	74	4	碧桂园	40
5	永威	51	5	正商	72	5	正商	35
6	恒大	40	6	中海	53	6	金茂	23
7	融创	40	7	康桥	52	7	建业	20
8	保利	35	8	永威	50	8	新城	16
9	康桥	32	9	恒大	46	9	绿都	16
10	振兴	30	10	建业	35	10	美盛	15
11	信和	22	11	美盛	33	11	谦祥	14
12	正弘	21	12	龙湖	29	12	融创	13
13	金茂	20	13	朗悦	28	13	正弘	11
14	中海	20	14	汇泉	26	14	永威	10
15	鑫苑	18	15	绿地	25	15	电建	10

国进民退，国企排名直线上升，民企业绩排名退步明显

郑19条

- ① 加大信贷融资支持——给予企业项目贷款支持，定期组织银企对接，鼓励金融机构对受困企业贷款展期，续贷，有效缓解市场主体资金链运行压力
- ② 降低拿地门槛，缓解房企拿地压力——土拍保证金由50%下调20%，土地成交款缴纳周期由30个工作日延长至1年分期缴纳

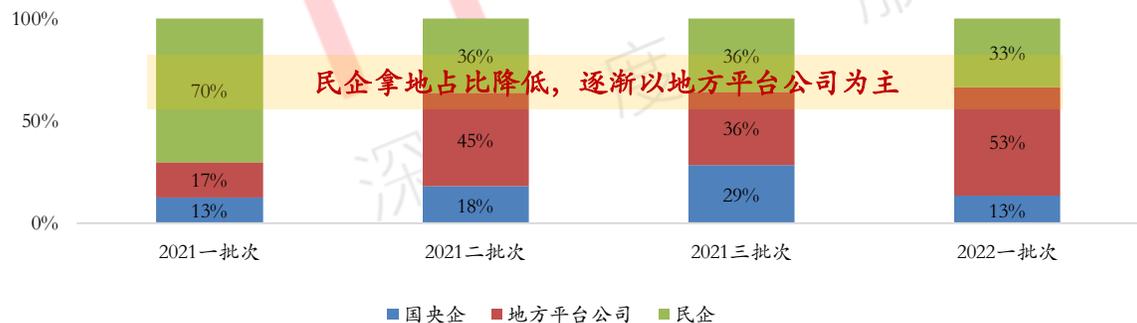
➢ 拿地门槛及成本降低：保证金比例由50%下降至20%；管南金岱地块起始价下调2.4亿元，郑东北龙湖地块起始价下调1.35亿元

区域	成交日期	项目	计容建面(万㎡)	容积率	竞买保证金(万元)	保证金比例	起拍价(万元)	起拍楼面价(元/㎡)
管城区	2021-11-19	未成交	19.44	3.5	53653	50%	107305	5520
管城区	2022-6-22	龙湖金岱地块	19.44	3.5	16669	20%	83345	4288
郑东新区	2021-12-27	未成交	11.29	1.85	74750	50%	149500	13246
郑东新区	2022-6-22	启强实业&周口交通投资北龙湖地块	11.29	1.85	27200	20%	136000	12050

➢ 利润率改善：中原新区郑地地块成交楼面价较竞品低1755元/㎡，郑东北龙湖保利地块成交楼面价较竞品低3979元/㎡

区域	成交日期	项目名称	计容建面(万㎡)	容积率	成交价(万元)	溢价率	成交楼面价(元/㎡)
中原区	2020-4-3	金地西湖春晓	9.66	3	56166	57%	5816
	2022-6-22	郑地&中原发展中原新区地块	15.63	3	63458	0%	4061
郑东新区	2021-6-3	万科拾溢苑	7.91	1.7	195000	30%	24642
	2022-6-22	保利北龙湖地块	6.33	1.7	130896	8%	20663

郑州近两年两集中拿地房企性质划分拿地宗数占比



备注：数据来源于泰辰市场监控

结语

宏观经济：2022上半年经济极速转弱并触底，随着政策不断发力和整体疫情好转，下半年经济将呈现一定回升，改善居民收入并提振未来预期

货币环境：随着大宗商品价格回落和国内稳增长需要，货币环境仍有一定宽松空间，对行业构成利好

行业周期：人口拐点到来和城市化天花板的临近，行业长周期逻辑不再。但短周期内处于行业政策和融资信贷环境宽松窗口（能否形成周期有待观察），处于土地和楼市的底部，随着行业环境稳定改善，行业在洗牌中将会走出反弹

在有限的存量市场内，分化加剧会在城市、区域、板块、房企、楼盘等多方面高频出现

郑州市当前产业基础相对薄弱的现状短期难以改变，但人口红利仍在，且作为国家中心城市，仍存较大发展空间。郑东新区、金水区以及中心城区量价仍将坚挺，优质板块存在结构性机会；现金流优秀的央企国企、部分民企和地方平台公司将开启逆市扩张；改善产品和创新型产品将获得市场青睐；虽然行业洗牌加剧，但对内功扎实，眼界敏锐的企业和楼盘来说，机会空间将不断扩大。

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰行技术中心市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。



Thanks

泰辰控股（深圳）集团股份有限公司

——深度服务&共同成长

地址：郑州市郑东新区绿地之窗-B座31楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>