

B U S I N E S S R E P O R T

深度服务 / 共同成长

行业 报告

MARKET ZHENGZHOU

郑州房地产市场年刊

➤ 泰辰行技术中心市场研究部 ➤ 时间：2023年1月

2022

2022年——

各行业在经济困境中摸爬滚打的一年，地产行业兵荒马乱的一年，宏观基本面承压，行业景气低迷，疫情加剧地产寒意肆虐，无论是行业规模收缩、舆论信心崩塌、市场低迷不振、还是企业余粮不足结构调整，我们都深刻感受其中。与此同时，高层政策针对性给予纠偏调整，在保交楼、保民生等做出了很大让步，但行业失速底层逻辑发生了根本性变化，也在加剧变革。

因此，2023年地产还有机会吗？行业又会有哪些表现及变化？结合市场我们该怎么办？

——喜的是在年末我们看到了高层利好政策释放及推进，行业环境正趋于改善，但也需客观看待市场，向前期待……

目录



宏观环境



土地市场



楼市表现



机会与预判

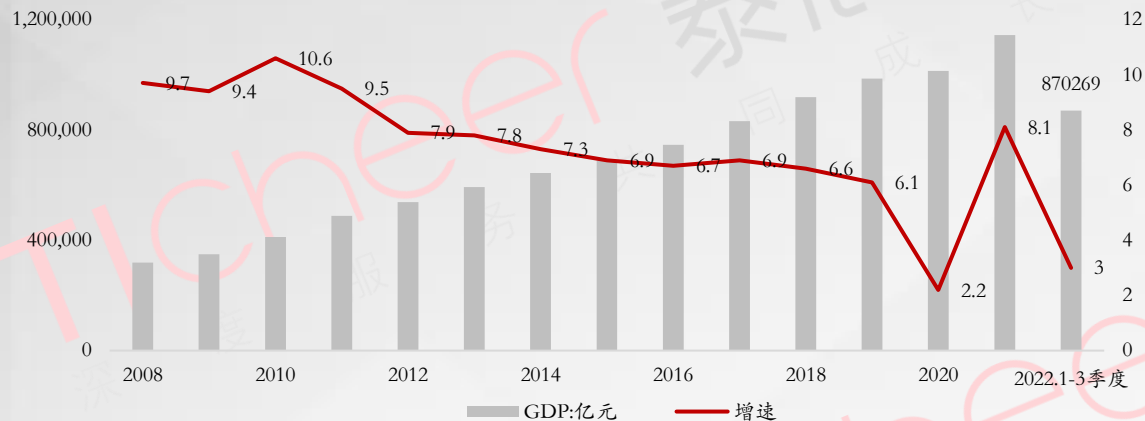
Part 01

2022年全国及郑州**行业表现**

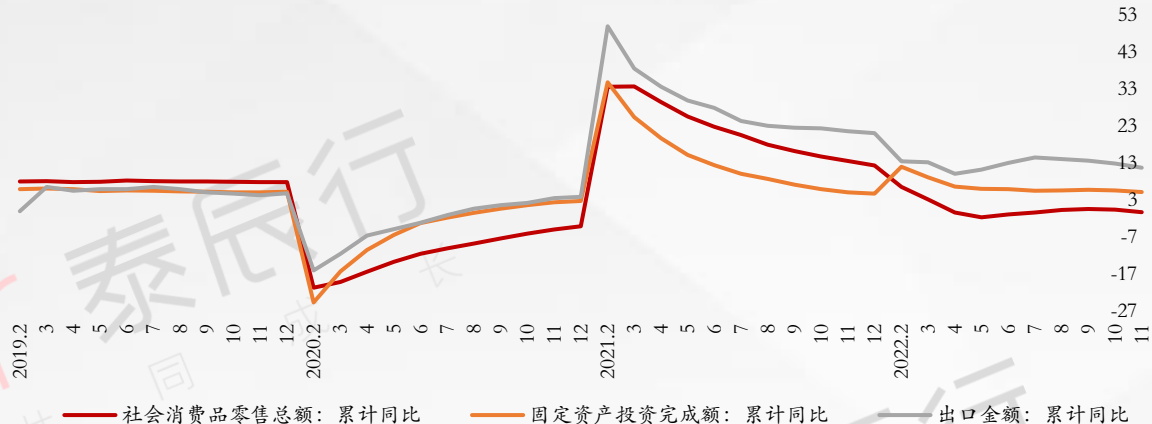
经济现象——出口面临回落压力，拉动“内循环”成明年主要发力方向

- 2022年在外部冲突和内部疫情的相互冲击下，经济复苏受阻，叠加外贸持续收缩，出口趋势自三季度后调转直下，外循环动能进一步走弱，相应的内循环的动力需要进一步加强，提振内需，扩大投资是明年的经济发力点

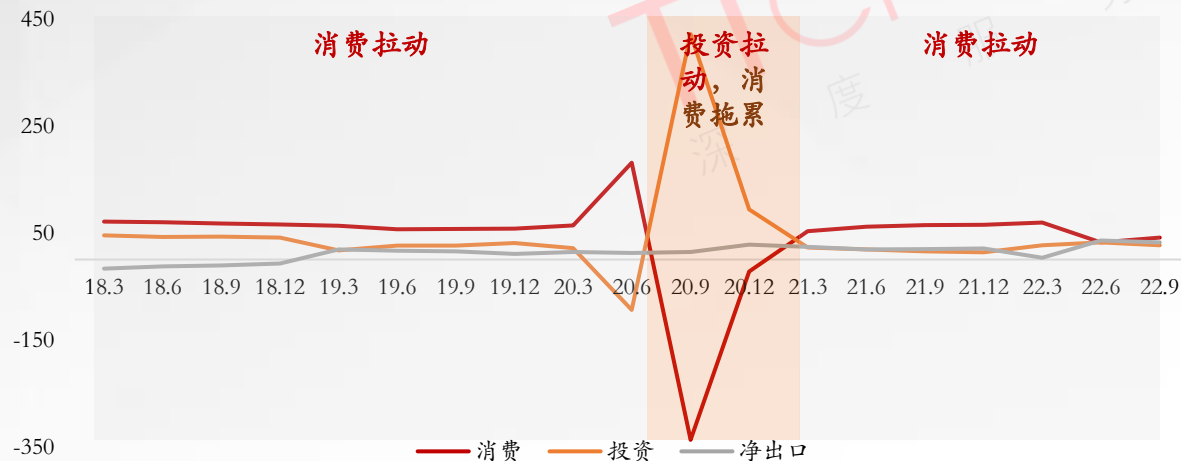
历年中国GDP总值及增速



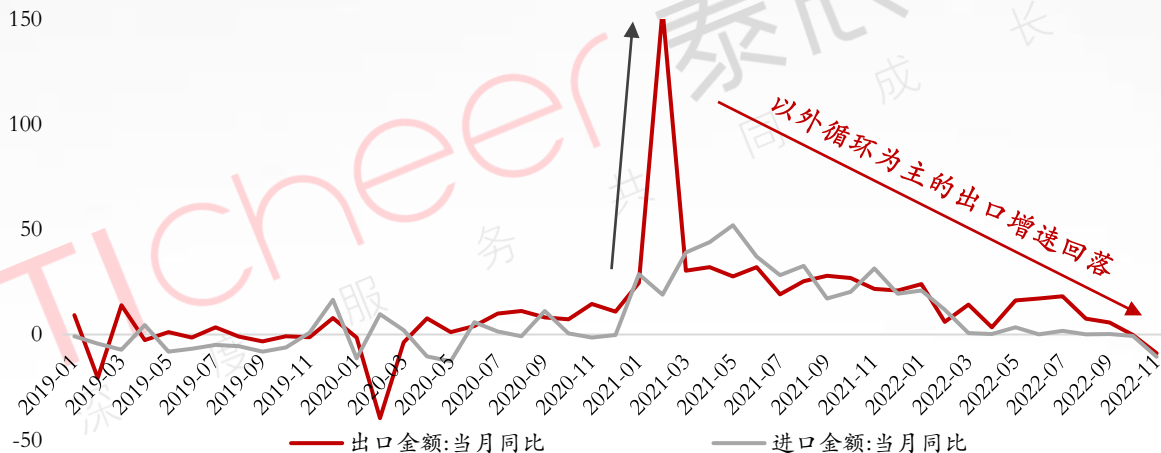
2019-2022年拉动经济三驾马车同比增速走势



三大需求对GDP增长的贡献率



2019-2022年进口、出口金额当月同比增速 (%)



居民消费现象——大疫三年下，居民储蓄意识增强，消费心态谨慎

- 经历过三年疫情的多频袭扰，多数行业均有不同程度收缩，降薪裁员成为近两年社会现象，居民就业稳定性变低，对于未来收入信心不足，因此消费更加理性化，谨慎化，长远化，存储意识增强

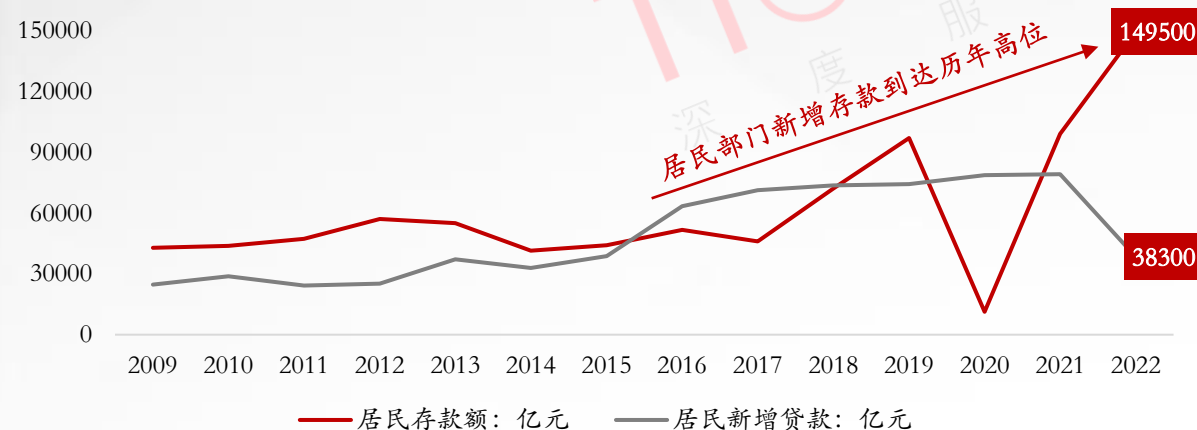
城镇居民人均可支配收入支出增速对比



金融机构居民存款累计值



历年居民部门存款



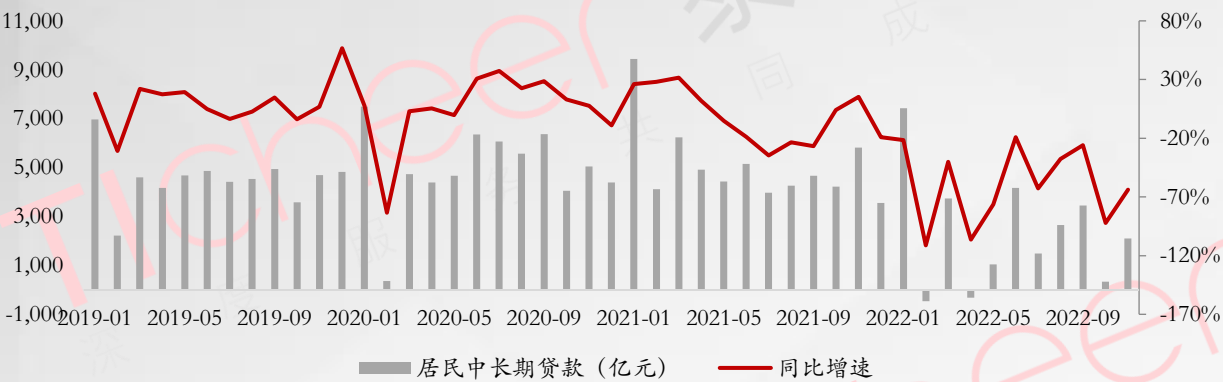
全国城镇失业率表现



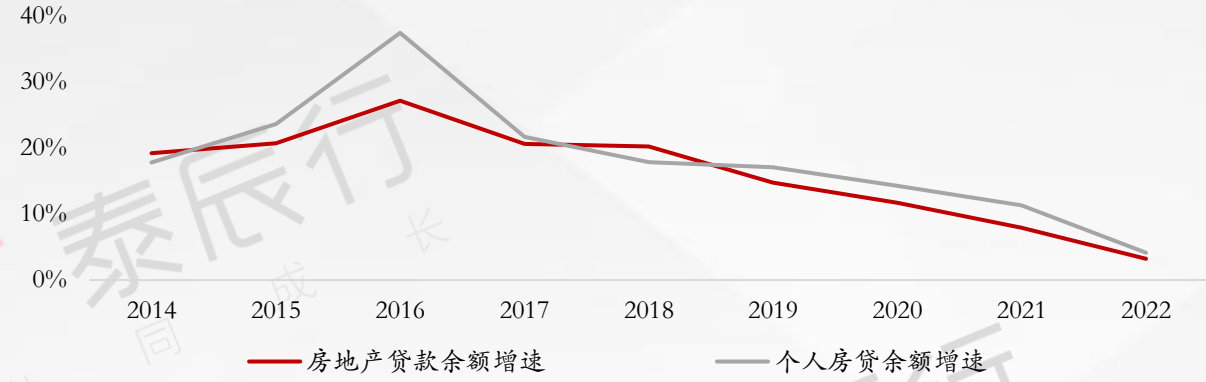
行业信心现象——行业信心低迷，政策拉动效应不及预期

➤ 本轮调控对于需求刺激作用表现一般，房贷利率的下调并未有效的带动需求回升，抑制本轮需求的原因在于，当前经济和就业不确定性增加，地产烂尾楼及交付延期舆论下居民对于期房交付保障信心下滑，新增居民中长期贷款持续偏弱

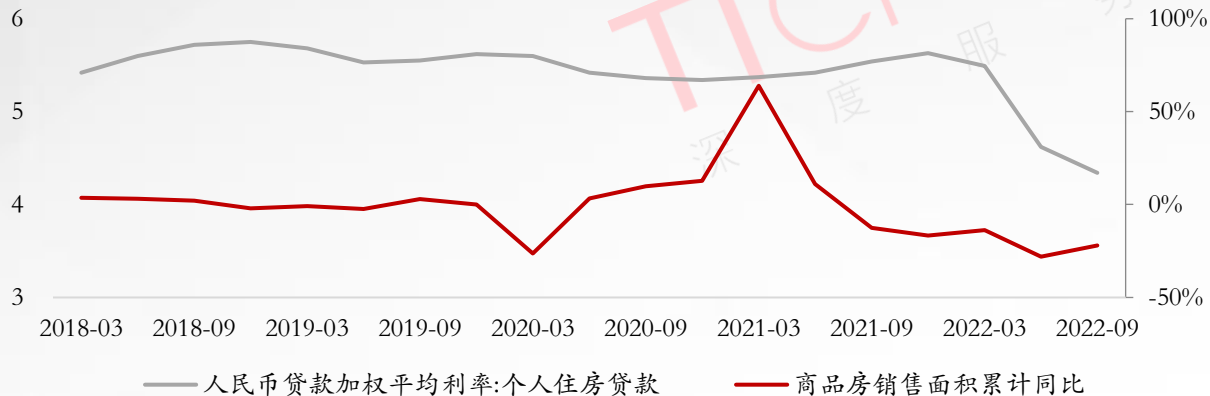
居民中长期贷款及同比增速情况



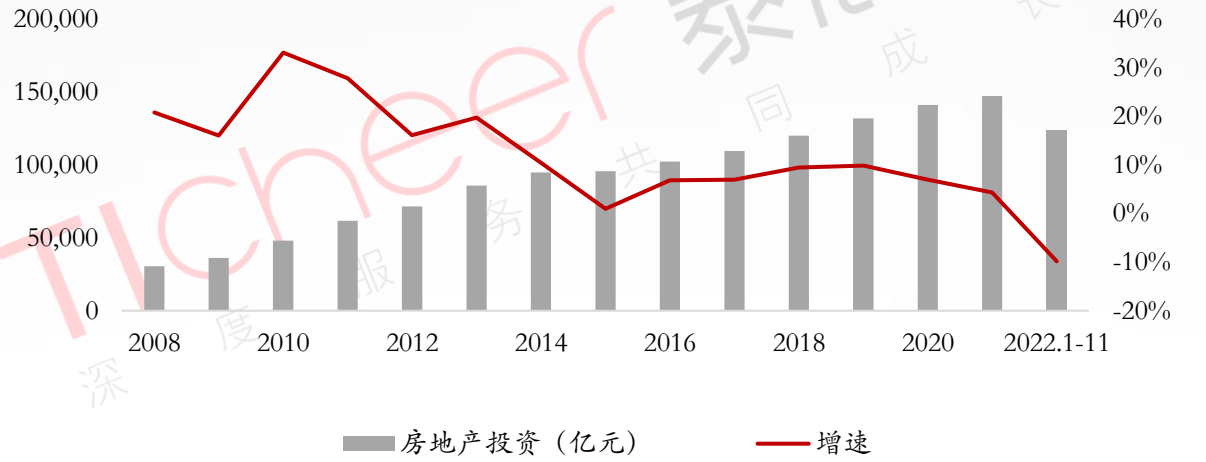
房地产贷款余额和个人房贷余额增速走势



本轮房贷利率下调对于行业销售的带动表现



历年房地产开发投资及增速走势

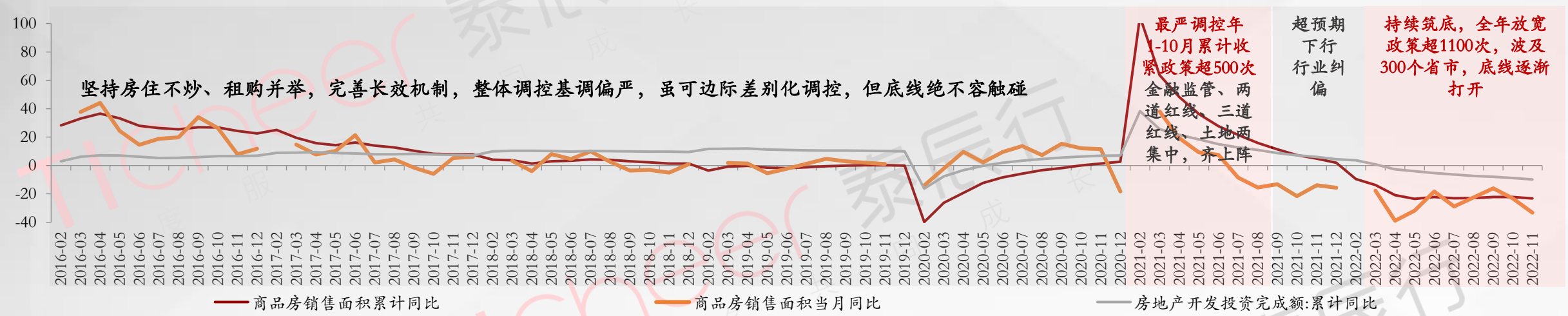


数据来源：国家统计局、choice数据库

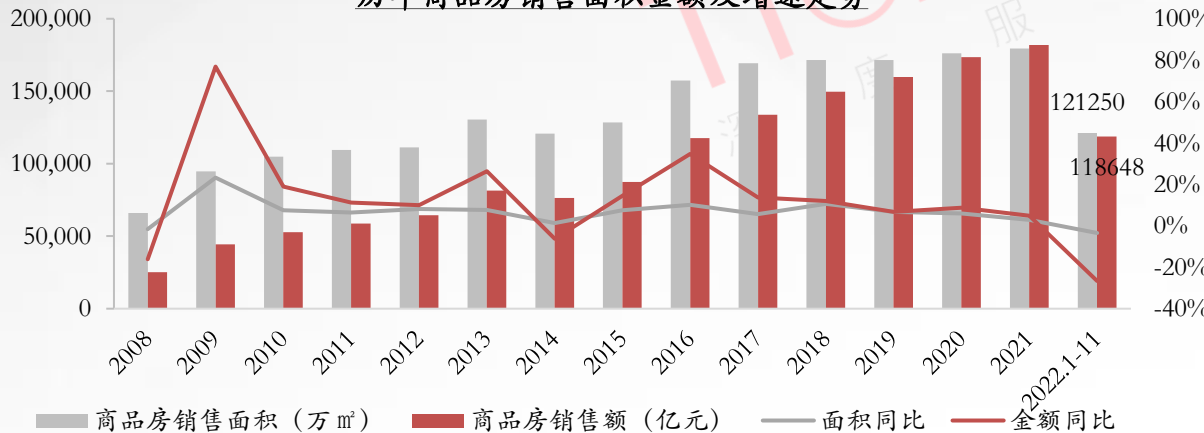
行业规模特征——市场规模大幅收缩，商品房销售面积降至12万 m²

➤ 2022年房地产整体销售规模大幅收缩，截止11月全国商品房年成交规模12.1亿 m²，同比-23%、金额11.9万亿元，同比-27%

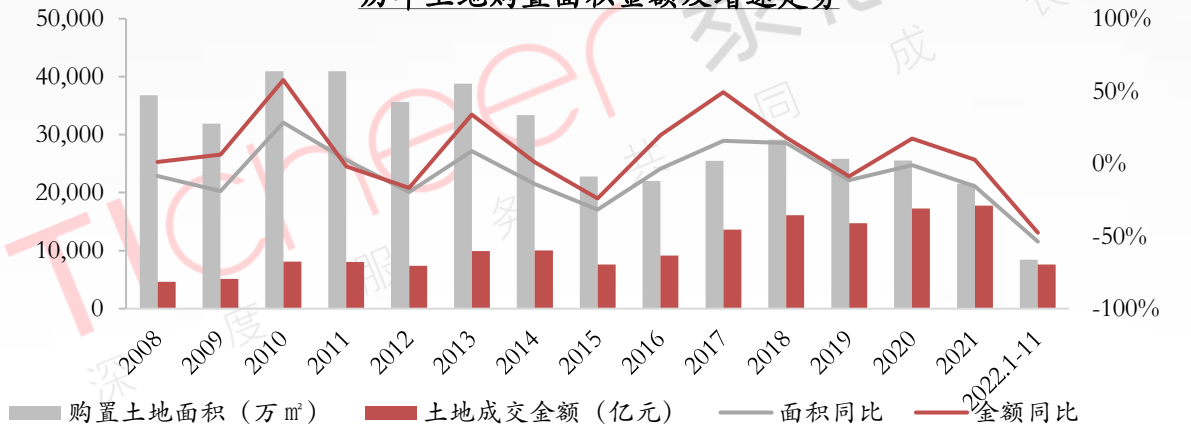
2016至今房地产市场行业走势图



历年商品房销售面积金额及增速走势



历年土地购置面积金额及增速走势



数据来源：国家统计局、choice数据库

本轮调控思路特征——最“严”调控年到最“松”调控年的急转

- 2021年面对金融机构、市场风险不断增高的巨大隐患和外部百年变局、政治压制的的不确定下，行业调控重拳出击
- 2022年面对重拳之下的阵痛隐患，及时纠偏矫正，出台高频救市手段，排隐患、出风险、保交付、提振行业信心

最“严” 2021

2021年-中央政策基调

收紧调控≥500次

上半年两道红线、三道红线陆续出台，8月份二手房持续停止贷款，打压中介，7.26 被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企，已被监管部门要求买地金额不得超年度销售额40%

1月-住建部部长：不把房地产作为短期刺激经济的手段

3月-两会政府工作报告：坚持房住不炒，稳地价、稳房价、稳预期

4月-政治局会议：防止以学区房等名义炒作房价

5月-全球金融论坛：对房地产金融保持实施审慎性管理制度，防范系统性风险

6月-银保监会：银保监会主席郭树清再次预警楼市，称押注房价永远不会下跌的人最终会付出沉重代价

7月-住建部：“力争3年内实现房地产市场秩序明显好转

7月-政治局会议：重申房住不炒、“三稳”工作重心向保障性租赁住房建设转移

8月-自然资源部：完善“稳地价”机制，核心城市二批次土拍规则调整

9月-2021年第三季度例会：央行明确“两个维护”平稳市场预期-**行业纠偏转调**

变化

2022年-中央政策基调

放松调整≥1100次

≥300个省市

全年政策基调宽松，重提行业经济支柱地位，持续因城施策，逐步放开限制性政策

1月-央行：要充足发力、精准发力和靠前发

2月-住建部：处置个别房企因债务违约所引发的房地产项目逾期交付

3月-银保监会、央行：因城施策执行好差别化住房信贷政策

3月-六部委：今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件

4月-政治局：支持各地从当地实际出发完善房地产政策 支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管

7月-政治局：因城施策用足用好政策工具压实地方政府责任，保交楼、稳民生

9月-银保监会：完善大型企业债务监测风险监测和处置，支持地方保交楼稳民生

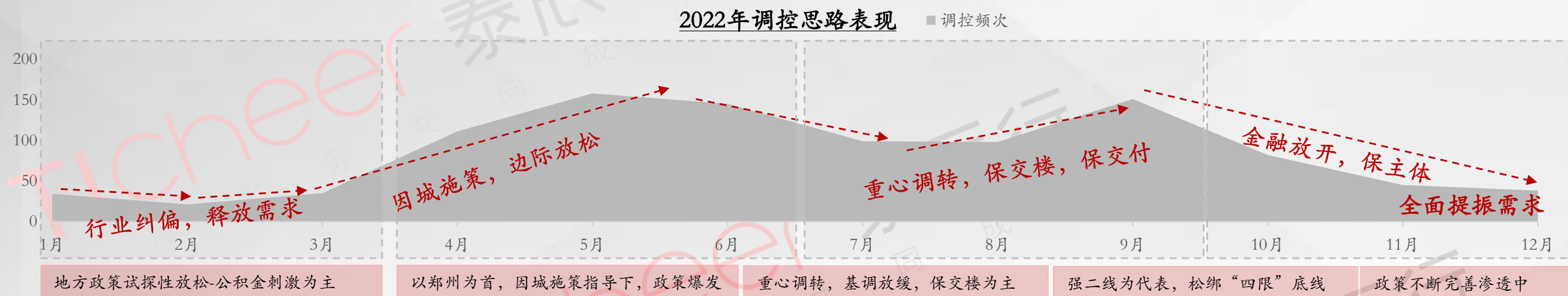
9月-央行银保监会：符合条件的城市，可自主决定在年前阶段性下调或取消首套房贷利率

12月-国务院：房地产是国民经济支柱产业，努力改善行业资产负债，仍有足够支持空间

最“松” 2022

矫正手段一——因城施策、由弱至强，逐步试探，底线放开

- 全年调控基调宽松，一季度各地从公积金放松入手，个别城市政策试探中，二季度政治局定调，因城施策空间打开，以郑州为首打响救市第一枪后，各地利好政策集中爆发，三季度断贷潮激发政府救市重心转移，保交付、保主体重心上移



2022年-四限政策松动的城市个数

放松限购 40城

放松限贷 116城

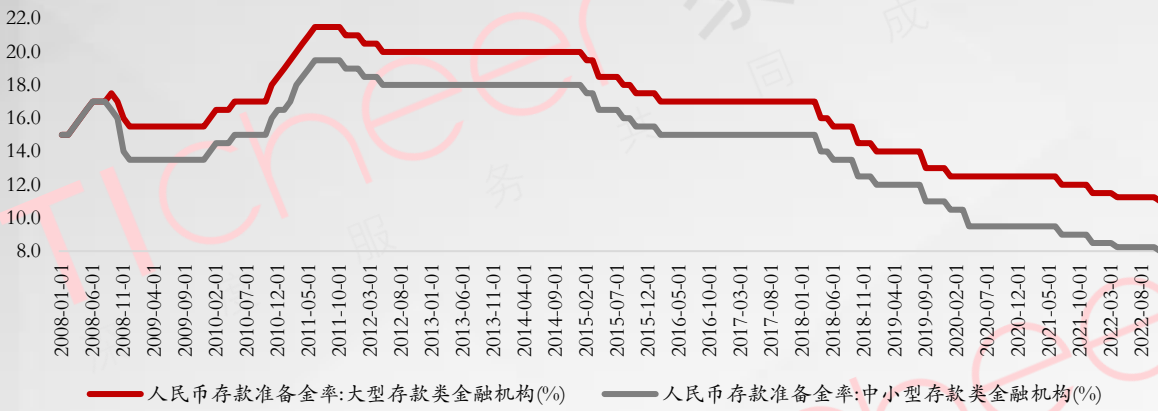
放松限价 7城

放松限售 24城

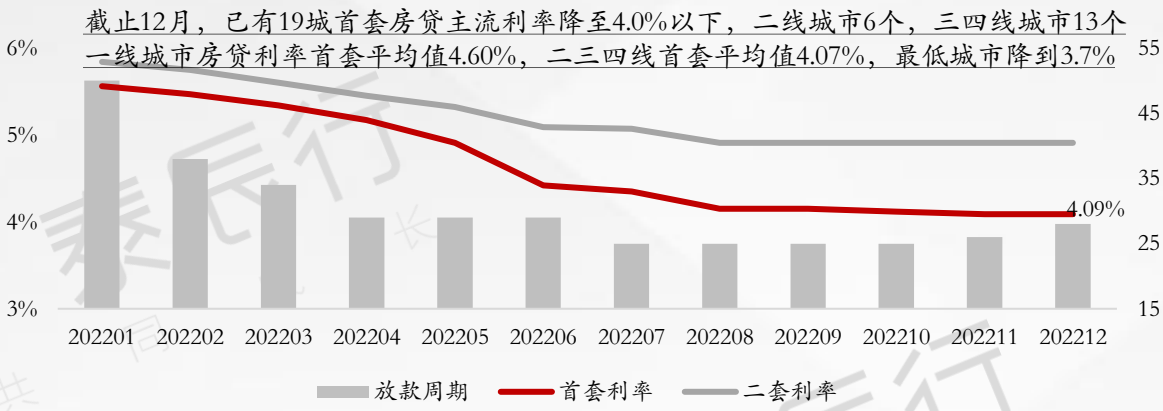
矫正手段二——降成本，降利率，降门槛，多举措推动需求释放

- 今年央行多次打开货币政策工具箱，“呵护”实体经济，两次下调金融机构存款准备金率、三次下调贷款市场报价利率
- 多城下调首套首付比例，持续降门槛、降成本，促进需求释放

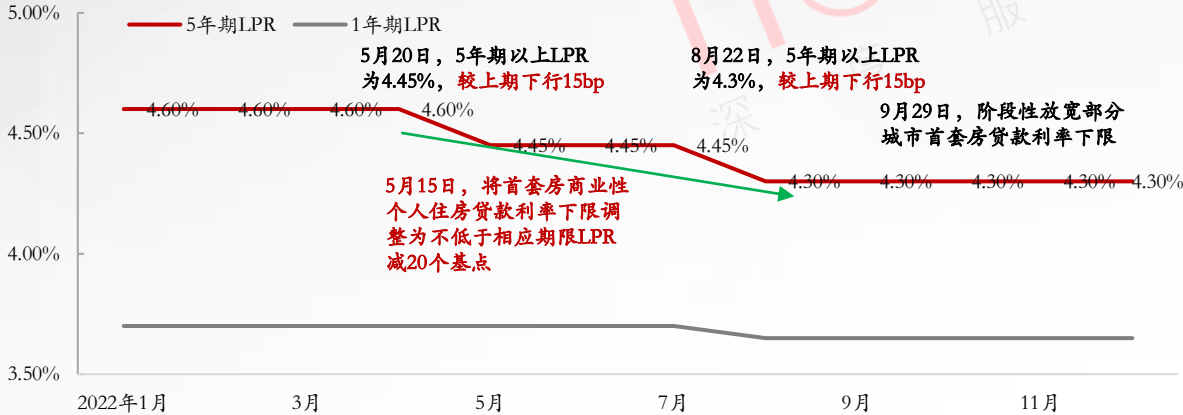
2008-2022年11月中央存款准备金率变化趋势



贝壳百城银行房贷利率指数及签约放款周期表现(监测103个重点城市)



贷款市场报价利率 (LPR)



数据来源：中国人民银行

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12月
持续时间	4个月	25个月	15个月
基准降幅	1.89%	1.65%	0.35%

12月重点城市首套房商贷最低首付比例	
商贷最低比例	城市
3、5成	北京、上海
3成	北京、广州、天津、杭州、厦门、成都、南京、合肥、西安等
2成(全部银行)	重庆、武汉、南昌、石家庄、长春、哈尔滨、贵阳、南宁、乌鲁木齐、郑州等

矫正手段三——给信心，高层定调房地产经济支柱地位再获确认

- 年底经济会议等明确2023年房地产业既要稳信心又要防风险，推动行业向新发展模式平稳过渡
- 房地产经济支柱地位再获确认，住房消费亦是扩大内需的重要抓手，明年政策环境仍将以宽松为主

国家统计局数据，2022年1-3季度国内生产总值870269亿元，同比增长3.0%；其中仅住宿和餐饮业受疫情影响同比下滑0.7%，**房地产业下滑4.4%，成为22年经济增长主要拖累**

12月14日，《扩大内需战略规划纲要》要促进居住消费健康发展

12月14日，中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022-2035年）》。**房地产领域主要涉及：**

①促进居住消费健康发展，明确住房消费是扩大内需的重要抓手，但要区分刚需、改善等合理住房消费与投机性需求。

②推动城乡区域协调发展，新型城镇化仍然是房地产行业最大制度红利，推进以县城为重要载体的城镇化建设，有助于撬动县域购房需求，发展壮大城市群和都市圈。

③提升居民收入、优化分配格局，居民增收是扩大消费的前提，特别对于住房这样的大宗消费，稳定且有增长预期的收入是居民敢于消费的基本支撑。

12月15日，国务院副总理刘鹤重申房地产是国民经济的支柱产业

12月15日，国务院副总理刘鹤在第五轮中国欧盟工商领袖和前高官对话上发表书面致辞。刘鹤指出，对于明年中国经济实现整体性好转，我们极有信心。

房地产是国民经济的支柱产业，针对当前出现的下行风险，我们已出台一系列政策，正在考虑新的举措，努力改善行业的资产负债状况，引导市场预期和信心回暖。未来一个时期，中国城镇化仍处于较快发展阶段，有足够需求空间为房地产业稳定发展提供支撑。

12月15-16日中央经济工作会议

支持住房刚性及改善等消费。

有效防范化解重大经济金融风险。要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，**推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险**，改善资产负债状况，**同时坚决依法打击违法违规房企，支持刚性和改善性住房需求**。

支持刚性和改善性住房需求

要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。

要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

矫正手段四——保主体，救企业，三箭齐发加速推动行业风险出清

一到三季度金融政策端，不断密集喊话，但截止10月房企信用债发行总额同比下降16.9%，民企发债规模占比仅为5%左右，民企海外违约时间持续，融资问题实际落地效果不佳，在此现状下，年底金融16条，三支箭重磅出台，有效推动风险出清

2022年房地产金融政策调控走势

- 1月-央行：进一步优化信贷结构，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展
- 3月-国务院：重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，有效化解房地产企业风险
- 3月-银保监会：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月-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
- 5月-银保监会：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-证监会：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月-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
- 8月-国务院：允许地方“一城一策”运用信贷等政策
- 9月-央行：持续防范化解金融风险，稳妥实施房地产金融审慎管理制度

11月11日-央行、银保监会16条措施发布

首个行业融资专项红头文件。**首个**涵盖房地产全产业链/上下游参与所有主体。**首个**对建筑企业提出信贷支持

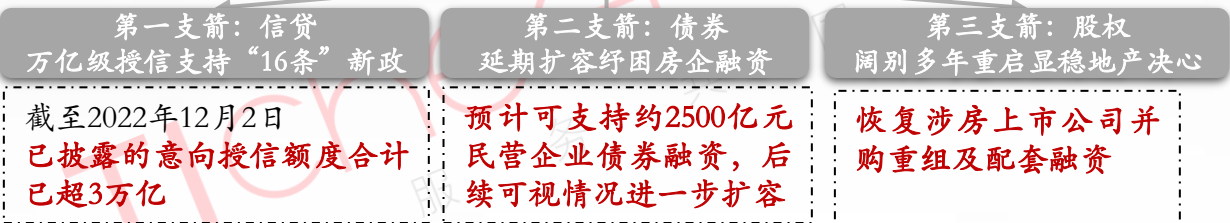
从“保交楼”→“保企业”转变保民生→保行业/保经济转变

首次明确信托支持。**首次**鼓励金融机构提供配套融资支持主体。**首次**对房地产企业进行风险划断。**首次**对提出对金融机构不良贷款的责任豁免

央行年内第二次降准，释放长期资金约5000亿元

加速
风险
房企
出清

2022年行业“三支箭”



实质有效解决民企融资难题，恢复企业活命基础

矫正手段五——保交付，稳民生，修复行业阵痛隐患，提升民众信心

➤ 7月中旬，全国爆发“停贷”风波，政策重心从“稳增长”到“保民生”调转，并且稳行业的诉求更加急迫，保交付从前三阶段的房企自救逐渐升级到中央层级，关注度持续提高，政策落地性更强

2022年房地产行业保交付政策举措

第一阶段：房企自救为主，监管部门引导介入

2021年四季度开始虽已频繁出台房企资金端放松政策，但销售端低迷，房企到位资金持续恶化，企业流动性困局不改，**资金缺口过大，企业自救效果不佳**

第二阶段：压实地方政府责任为主

单纯依靠地方政府财力难以解决资金问题。若撬动社会资本，对项目收益、风险是有较高要求的，可解决的问题楼盘范围也相对有限

第三阶段：中央层面由政策性金融介入

政策性金融介入，有望提供增量资金支持。较商业银行贷款，政策性银行专项贷款利率更低，期限更长，更匹配保交楼所需资金，但**实际落地效果不佳**

第四阶段：“十六条”-保交楼也要保房企

首次行业融资专项红头文件，全方位保楼市。**彻底调转对房地产融资的大方向**，从限制转向支持，保交楼也要保房企。首次提出对金融机构不良贷款的责任豁免，托底行业，加速受困房企风险出清

第五阶段：三箭落地，确认房企融资环境拐点

彻底放开房企融资口径，其中民企融资的第二支箭，以及16条，放松预售资金监管和央行推出2000亿“保交楼”贷款支持计划等政策，相比于前期各类政策更加务实，且有效，民企融资困境有望进一步缓解

重要机构保交付要点提炼

日期	部门	主要内容
7.14	银保监会	三次强调有力推进“保交楼”工作，两次提及“做好具备条件的信贷投放”
7.28	政治局会议	会议定调，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生
11.16	金融16条	对“保交楼”的配资支持和政策托底，加速行业风险出清
12.15-16	中央经济工作会议	明确2023年房地产以“防风险”为主基调，除“保交付、保民生”外，首次提出“保房企”

典型城市保交付动作

类别	城市	主要内容
房地产纾困基金	郑州	由中心城市基金下设立纾困专项资金，规模暂定100亿元
	南宁	设立平穩房地产基金，首期规模30亿元
	湖北省	湖北省资管与浙商联合设立50亿元纾困基金
政策性银行专项借款	郑州	推动停工烂尾项目复工建设第一批专项借款50亿元已下达郑州
派遣工作组一对一挂联帮扶	苏州	成立工作组入驻项目现场，督促项目尽早复工，并监督项目工程质量
	重庆	安排房地产专班跟进项目建设进度，并对项目账户资金封闭管理
返还土地款	赣州	收购绿地部分未动工地块，根据施工进度返还绿地近4亿土地出让金用于项目施工建设
优化预售资金监管	天津	符合条件的项目可以超节点提前拨付预售监管资金，并区分项目风险与企业集团风险
	南京	对于出现资金矛盾苗头的，设立区政府专用强制资金账户，对36个楼盘约80亿资金进行强制监管
	湖州	对本地区同一出现房企的项目，适当放开资金使用限制，允许资金再本地区不同项目间统筹使用

全国典型城市表现——土地供销规模大幅下降，土拍规则放松

➤ 2022年两集中城市土地供销规模普遍下滑在50%以上，其中合肥表现突出，供销双涨，其次是厦门、成都、上海、福州等地，土拍规则方面持续放松，通过下调延长保证金/调整地块出让条件/放宽竞拍企业资质等措施激发房企拿地

2022年全国两集中城市集中土拍供销量对比

城市	推出面积 万㎡	同比 (%)	成交面积 万㎡	同比 (%)	推出宗数	成交宗数	溢价率
深圳	510	-50%	472	-16%	38	34	9%
合肥	1369	47%	998	25%	107	78	8%
杭州	1193	-45%	1116	-34%	137	131	6%
宁波	544	-53%	544	-21%	64	64	6%
北京	577	-45%	486	-29%	65	55	6%
厦门	288	-23%	266.4	-10%	30	27	3%
成都	1347	-22%	1216	-15%	169	156	3%
南京	1067	-42%	913	-45%	129	105	3%
上海	1103	-1%	1103	-48%	111	111	3%
苏州	701	-42%	662	-48%	76	72	3%
重庆	467	-73%	467	-85%	35	35	2%
长沙	1107	-44%	1025	-36%	76	72	2%
广州	918	-59%	820	-46%	58	48	2%
青岛	806	-61%	741	-39%	116	111	2%
济南	606	-64%	499	-55%	102	86	2%
福州	503	-32%	478	6%	68	56	1%
郑州	957	-55%	615	-62%	66	49	1%
武汉	1191	-72%	1067	-56%	122	112	1%
天津	714	-58%	431	-66%	82	56	0%
无锡	702	-2%	702	4%	62	62	0%
沈阳	236	-84%	137	-81%	18	14	0%
长春	61	-96%	25	-98%	5	3	0%

2022年全国两集中城市土拍规则变化

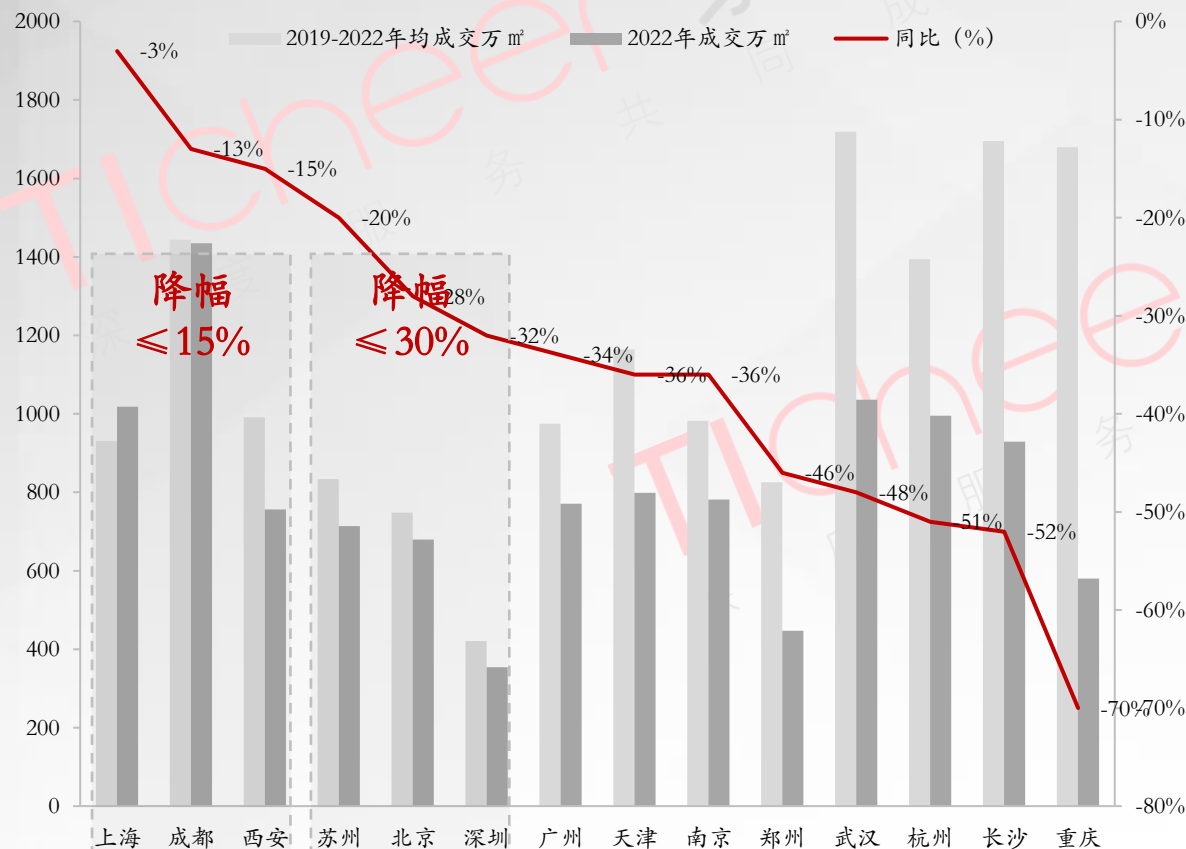
下调保证金比例 (8个)	分期缴纳土地款/长缴纳周期/下调土地款首付比例 (12个)	优化竞自持、竞配建等规则 (10个)
成都、南京、苏州、广州、 济南、武汉、无锡、长春	杭州、北京、厦门、成都、 苏州、重庆、广州、福州、 郑州、天津、无锡、长春	深圳、合肥、杭州、 北京、南京、上海、 重庆、广州、青岛、 武汉
实行预申请/预公告制度 (4个)	增加摇号制 (3个)	地价/楼面价/起拍价 下调 (7个)
北京、济南、郑州、天津	杭州、厦门、武汉	北京、重庆、青岛、 福州、郑州、天津、 沈阳
放宽竞拍企业资质 (2个)	取消/上调地块限价 (9个)	以银行保函代替保证金缴纳 (2个)
合肥、南京	深圳、合肥、宁波、成都、 南京、长沙、广州、福州、 长春	武汉、无锡

数据来源：choice数据库、各城市房地产月报

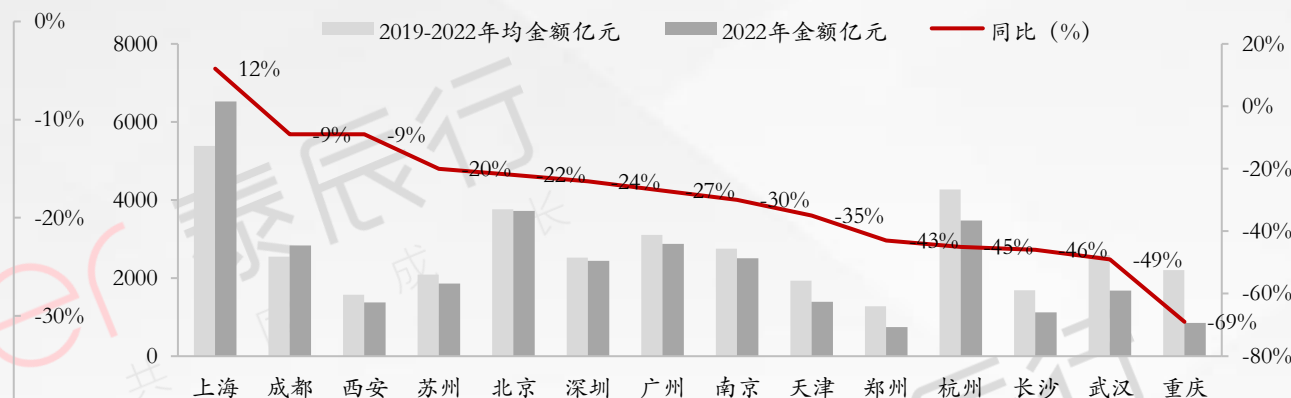
全国典型城市表现——住宅销量全线下滑，上海、成都、西安城市规模韧性凸显

- 2022年典型一二线城市累计成交规模全面下滑38%，上海、成都、西安等城市同比降幅在15%内，城市规模韧性较强
- 价格涨幅方面，上海、长沙、深圳、杭州等城市价格涨幅靠超过8%，涨幅靠前

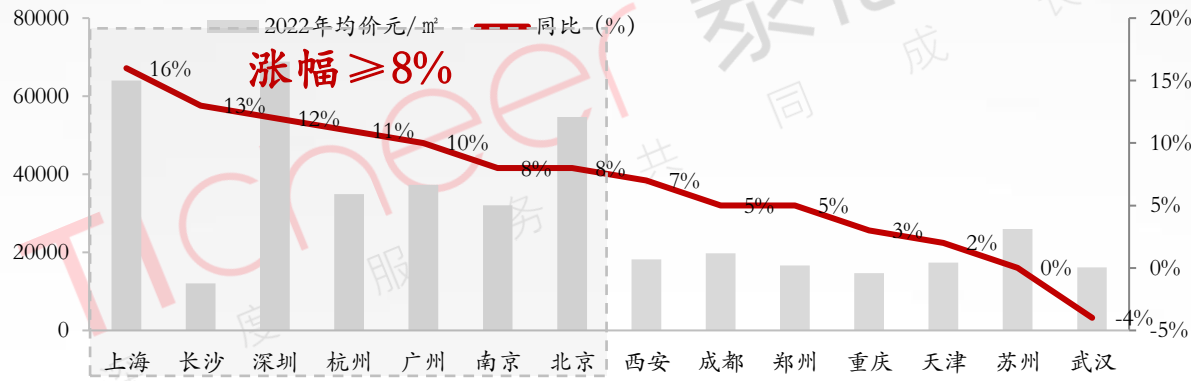
2022年全国典型城市商品住宅成交面积走势



2022年全国典型城市商品住宅成交金额走势



2022年全国典型城市商品住宅成交均价及同比增速走势



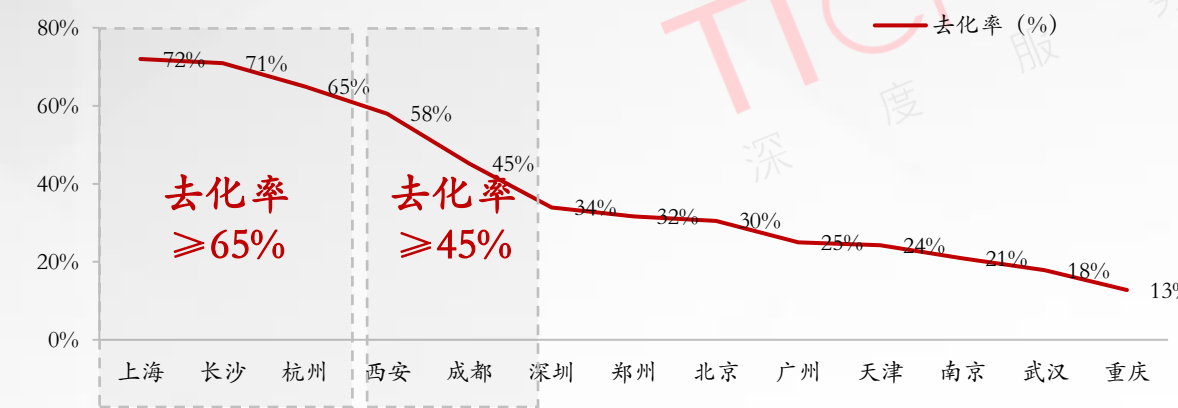
全国典型城市表现——上海、杭州、成都市场推售相对较高

➤ 开盘推售方面，上海、杭州、成都等城市推售规模高位，整年去化率维持在65%，节点期去化率可达80%，郑州同级别城市中，长沙、西安、成都均好于郑州表现

2022年全国典型城市开盘推售量对比



2022年全国典型城市开盘推售去化率对比



数据来源：choice数据库、各城市房地产月报

2022年全国典型城市商品住宅成交金额走势

城市	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
成都	37%	24%	44%	56%	41%	49%	45%	32%	46%	60%	53%	44%
武汉	27%	34%	14%	18%	16%	22%	13%	30%	11%	12%	24%	12%
上海	80%	58%	70%	-	-	83%	66%	80%	76%	65%	60%	67%
杭州	59%	80%	59%	67%	57%	79%	64%	65%	69%	60%	60%	64%
长沙	66%	78%	61%	78%	75%	75%	84%	52%	71%	66%	81%	78%
天津	6%	15%	42%	16%	22%	35%	15%	16%	27%	30%	15%	16%
南京	16%	26%	14%	25%	14%	40%	14%	19%	13%	20%	17%	21%
广州	28%	19%	17%	30%	15%	24%	30%	32%	25%	23%	16%	25%
西安	84%	68%	47%	37%	58%	67%	40%	45%	46%	38%	49%	45%
北京	4%	-	30%	32%	8%	35%	18%	44%	43%	28%	27%	23%
重庆	38%	-	8%	12%	14%	16%	9%	12%	18%	7%	2%	13%
深圳	15%	-	59%	34%	36%	43%	26%	46%	46%	27%	17%	27%
郑州	19%	6%	28%	21%	60%	46%	23%	29%	40%	-	-	23%



房企格局表现——民企退出，国资进场，格局重塑

➤ 民企拿地意愿及能力走弱，拿地量持续收缩，央国企及城投背靠信用优势具备更好的融资能力，不断扩表，未来市场份额将不断提升；“**代建**”、“**收并购**”有望成为房企明年拓展策略主要方向

2022年全国拿地金额TOP10

排行	企业名称	拿地金额 (亿元)	企业性质
1	华润	873	国资房企
2	中海	751	国资房企
3	保利	734	国资房企
4	建发	544	国资房企
5	招商	525	国资房企
6	绿城	451	混合所有制
7	滨江集团	403	民营房企
8	中国铁建	371	国资房企
9	越秀	346	国资房企
10	华发	299	国资房企

2021年全国拿地金额TOP10

排行	企业名称	拿地金额 (亿元)	企业性质
1	碧桂园	1397	民营房企
2	万科	1274	混合所有制
3	保利	1272	国资房企
4	中海	1092	国资房企
5	华润	989	国资房企
6	绿城	969	混合所有制
7	招商	853	国资房企
8	龙湖	758	民营房企
9	中国铁建	623	国资房企
10	建发	601	国资房企

一、代建业务作为新兴赛道，具有逆周期、高毛利、轻资产的多维属性，**将成为房企新的发展模式。**

- 不拿地、不垫资的特性避开传统开发企业的痛点。且空间广阔、投资价值显著，主要源于：
- 1、土地市场国进民退背景下，部分城投等不具有专业开发能力的国有投资方对代建需求增加。
 - 2、房企流动性下行周期蔓延，短期内融资支持政策对中小房企的帮助有限，出于自身经营安全与快速去化回款的要求，对商业代建需求增加。
 - 3、重点城市“十四五”期间 650 万套保障性租赁住房筹建需求对政府代建有短期促进作用
 - 4、部分项目由于资金链断裂，在地方政府与金融机构协调下进行复工与资产盘活，“保交楼”对代建行业的短期纾困需求。

二、收并购有望成为明年主要方向

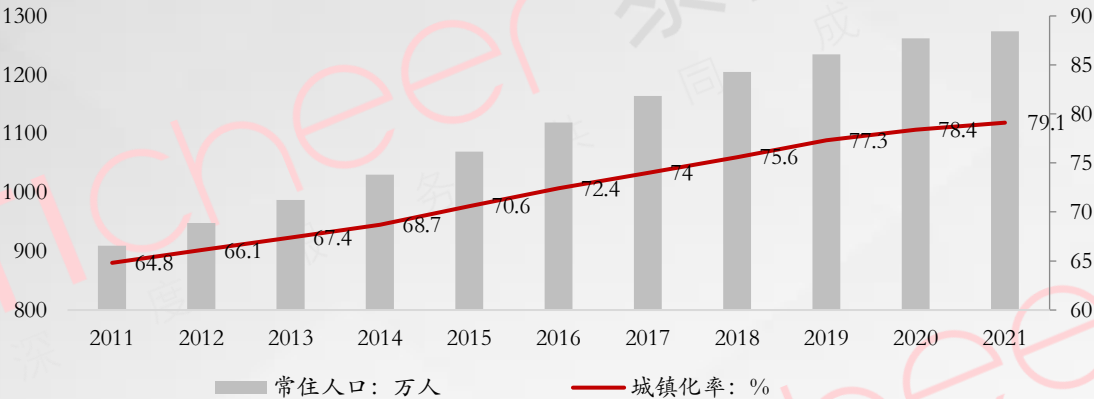
近期房企并购贷款融资渠道资金投向有所放松，中央经济工作会议的表述中，**强调要推动行业重组并购**，有效防范化解优质头部房企风险，明确释放保优质主体和头部房企的信号

日期	监管要求	发布机构/规范文件
2022/3/16	鼓励银行保险机构稳妥有序开展 并购贷款 ，重点支持优质房企 兼并收购困难房企优质项目 ，促进房地产业良性循环和健康发展	银保监会召开专题会议传达学习贯彻国务院金融委会议精神
2022/4/19	金融机构要按照市场化、法制化原则，做好重点房地产企业 风险处置项目并购 的金融服务	央行、银保监会《金融支持实体经济座谈会》
2022/11/23	✓ 做好房地产项目并购金融支持。鼓励商业银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质房地产企业兼并收购受困房地产企业项目 ✓ 鼓励金融资产管理公司、地方资产管理公司发挥在不良资产处置、风险管理等方面的经验和能力，与地方政府、商业银行、房地产企业等共同协商风险化解模式，推动加快资产处置。鼓励资产管理公司与律师事务所、会计师事务所等第三方机构开展合作，提高资产处置效率 ✓ 支持符合条件的商业银行、金融资产管理公司发行房地产项目并购主题金融债券	央行、银保监会 《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》

城市发展特征（内驱力）——过往发展主要依赖“省内人口红利+城市基建”

➤ **城市发展内驱力：**省内1亿人口规模优势，人群、客群持续净流入，近十年新增365万人；城市进入快速发展期，建成区面积与基建投资规模持续扩张

郑州历年常住人口及城镇化率



郑州人口流入分布



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：

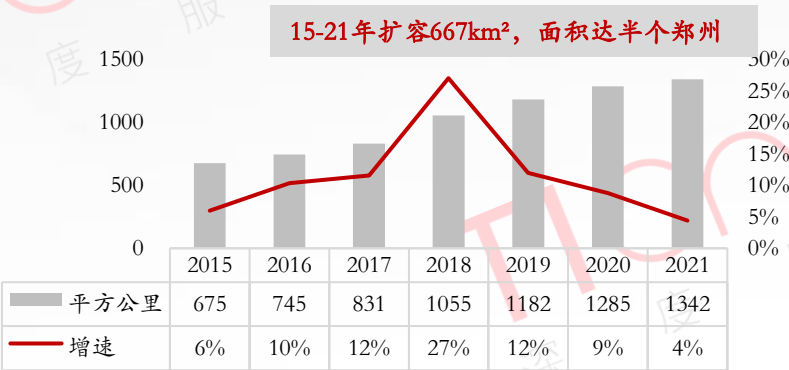
排名	城市	比例
1	开封市	11.79%
2	新乡市	10.34%
3	洛阳市	8.59%
4	许昌市	8.03%
5	商丘市	6.75%

➡ 省内人口占比77%

郑州基建投资走势



郑州全域建成面积及增速



15-21年扩容667km²，面积达半个郑州

基础设施建设力度不断加大

地铁：目前已开通线路7条，运营里程206公里，位列全国15，较15年上升10个位次

高铁：郑合、郑太、郑万高铁河南段先后建成投用，“米”字形高铁网基本成型

机场：机场二期15年底投入运营，三期工程2020年启动，目前投入试运营

高速：第二绕城高速2021年全面开工建设，2025年实现闭环运行……

数据来源：郑州统计局

城市发展特征（外推力）——发展动能依托交通枢纽与强政策导向

➤ 城市发展外推力：为全国重要的综合性交通枢纽，叠加政策持续强导向，资源不断倾斜，带来更多的投资机会和发展空间

➤ 交通优势——枢纽地位持续巩固、全国重要的综合性交通枢纽

➤ 政策优势——政策扶持推动城市地位抬升

22年中，全国首个建成米字形高铁枢纽的城市

郑州机场货运、客运分别位居全国第6和第11位



中国(河南)自由贸易试验区分布图



中欧班列（郑州）集货范围覆盖全国3/4区域，境外可达30多个国家130多个城市。2013年7月至今，中欧班列（郑州）累计开行突破6000班次，2021年班列的货值、货重同比分别增长40.1%、41.2%。

2021年，郑州机场年货运量成功跨越70万吨关口，全年完成货邮吞吐量70.5万吨，同比增长10.2%，稳居国内第6位；其中国际地区货运量54.5万吨，同比增长20.8%。截止去年12月底，在郑运营全货运航空公司31家，开通全货机航线48条。郑州机场通达全球货运前50位机场中的28个，连通“一带一路”沿线国家17个。

融城加速，人群、客群不断导入

《中原城市群发展规划》“推动郑州与开封、新乡、焦作、许昌四市深度融合，建设现代化大都市区，进一步深化与洛阳、平顶山、漯河、济源等城市联动发展”。

【郑新】——实现双向产业承接完善交通纽带很关键

【郑焦】——焦作将聚焦发力“南北双城”

【郑许】——打造郑州大都市区次中心城市

【郑开】——打造国家级的郑汴新区

城市发展现状——传统优势衰减，新动能薄弱，后发动力不足

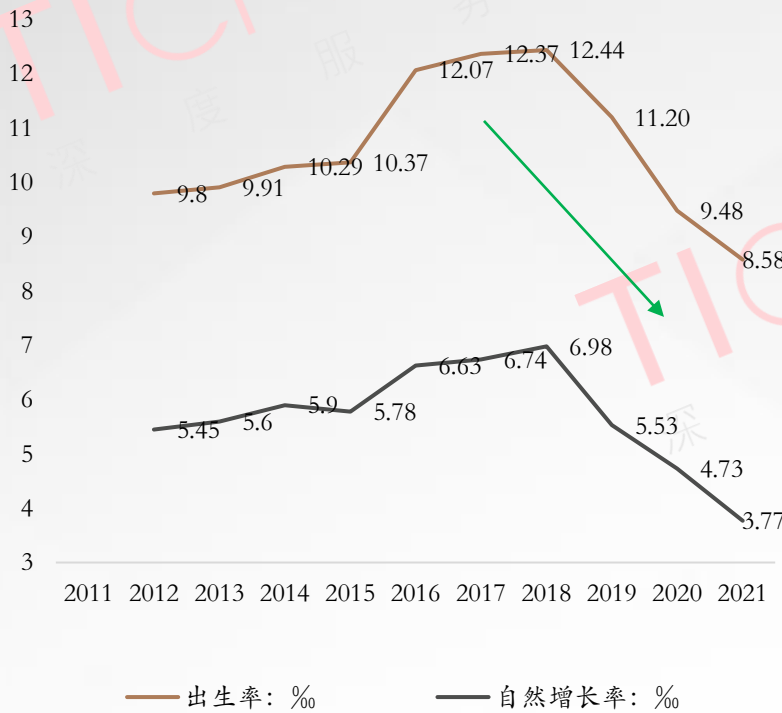
➤ **城市发展现状剖析：**18年至今，受大环境下行影响，郑州人口红利不断衰减、基建退潮，新兴产业落位慢、基础仍薄弱；城市在高速发展阶段未利用土地财政的窗口期推进产业，因此后发动力不足

➤ 人口出生率、增长率下滑，红利衰减

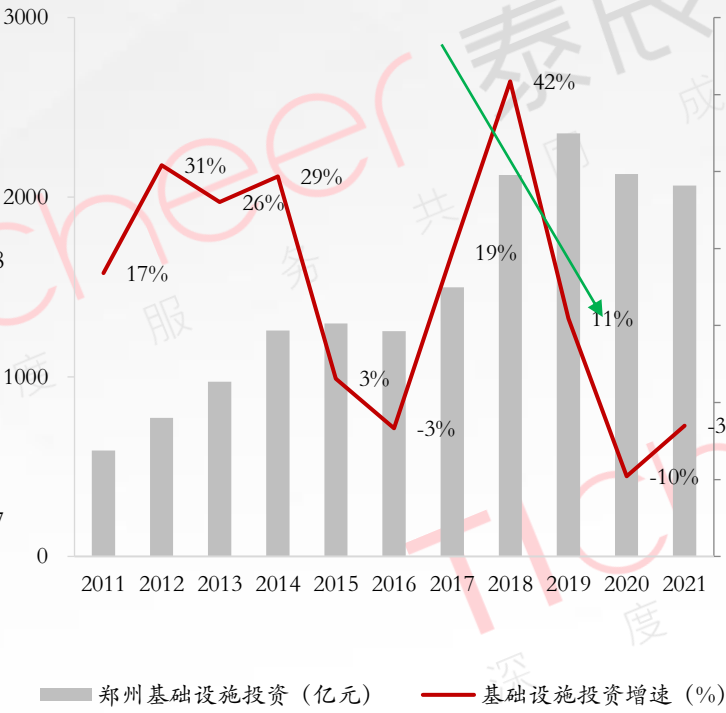
➤ 基建退潮，增速放缓

➤ 第三产业占比低，产业基础薄弱

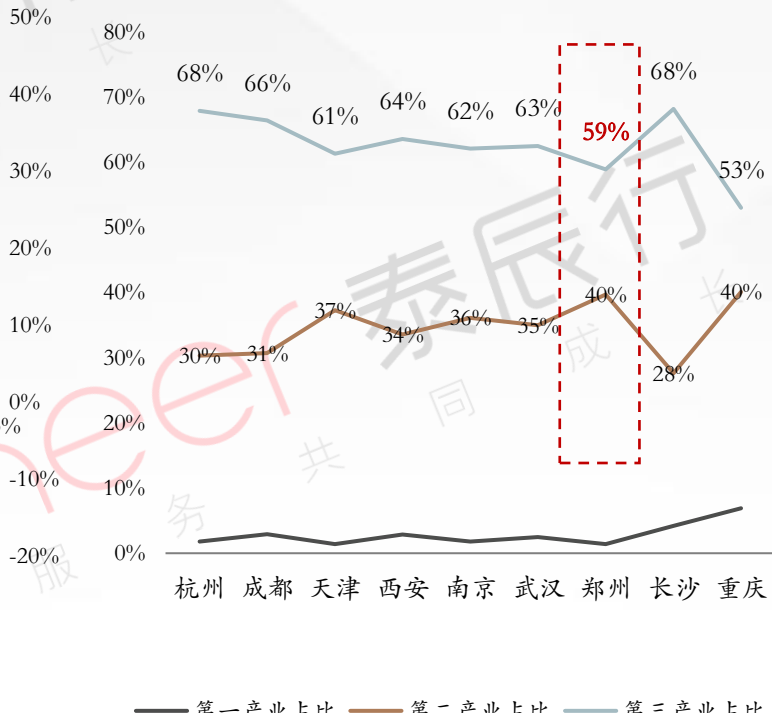
郑州历年常住人口出生率及自然增长率



郑州基建投资走势



2021年典型城市三产占比指标对比



数据来源：郑州统计局

未来城市发展方向——外部借势国家级黄河流域战略

- **未来城市发展依托/方向与机会：**郑州未来作为黄河流域核心示范区可借势而上，打造国家高质量发展区域增长极，优化城市主导产业体系

2021年12月8日，郑州市政府正式发布《郑州建设黄河流域生态保护和高质量发展核心示范区总体发展规划（2020—2035年）》和《郑州建设黄河流域生态保护和高质量发展核心示范区起步区建设方案（2020—2035年）》。



核心示范区范围主要是郑州市域内沿黄地区，东到中牟狼城岗镇、西到巩义康店镇、南到连霍高速公路、北至黄河主河道中线，面积约1200平方公里。

功能定位：打造沿黄生态保护示范区、国家高质量发展区域增长极、黄河历史文化主地标；**发展定位：**建设成为大保护大治理展示窗口、新理念新场景展示窗口和华夏源黄河魂展示窗口。

起步区以惠济区和荥阳市部分区域为主体，范围为从桃花峪到花园口一线，东至郑州花园口东G107，西至郑云高速衔接天伦大道，南至连霍高速公路衔接索须河接北四环，北至黄河主河道中线，面积约为210平方公里。

功能定位：黄河流域生态保护与绿色发展样板区、世界级旅游目的地与国家文博展示区、郑州国家中心城市融合创新示范区、世界一流宜居城市示范区；

规划强重点领域协同，**推动郑州与西安、洛阳、开封等城市就黄河文化大遗产廊道、黄河申遗、黄河主题国家级旅游线路、郑汴洛世界级文化旅游带重大文旅合作；**
强化示范区与市域高能级创新和产业平台互动合作，围绕郑州市主导产业体系，聚焦实体经济创新环节培育创新经济、重点发展消费经济、优化农业经济。

未来城市发展方向——外部借势巩固城市交通、物流枢纽地位

- **未来城市发展依托/方向与机会：**十四五规划目标“枢纽强”，充分发挥“枢纽+物流+开放”优势，将城市枢纽优势转化为物流优势，确立郑州物流枢纽地位

郑州十四五规划定位枢纽强，建成衔接国际国内的运输网络和物流体系，实现航空港、铁路港、公路港、信息港“四港”高效联动，空中、陆上、网上、海上“四条丝路”畅通全球，成为辐射全国、链接世界、服务全球的国际综合枢纽。

- ✓ **航空：**推进机场三期建设，完成北货运区和第三跑道建设，启动南货运区和第四跑道建设，终端区达到“五进五出”能力。以亚太地区为重点，积极培育国际客运航线，持续加密国际国内货运快线。强化机场与南站轨道连接，提高联运服务水平。**到2025年，力争航空货邮量达到100万吨，年旅客吞吐量达到4500万人次。**



打造国际航空枢纽

- ✓ **铁路：**提升铁路中枢地位。完成米字形高铁网建设，规划向“十向”高铁网跃升。完善“四主多辅”客运枢纽格局和“1+2+N”货运系统，重点推动郑州南站、小李庄车站及陇海外绕线等项目实施，加快推进圃田一级、薛店、上街二级铁路物流基地建设，谋划铁路货运综合配套改革试验区。**到2025年，实现周边省会城市2小时全通达，战略拓展郑州铁路货运服务范围。**



建设多式联运国际物流中心

- ✓ **高速公路：**到2025年，新增高速公路通车里程100公里以上，新改建干线公路200公里以上。

- ✓ **轨道交通：**提高全市轨道交通可达性、直达性和速达性，持续加密中心城区和周边新城线路，强化到新密、登封、巩义等远郊组团轨交衔接，有序推动向开封、许昌、新乡、焦作、洛阳等周边城市的辐射延伸。到2025年，全面建成城郊线二期、轨道交通三期规划项目，及时启动四期规划项目，规划推进K1、K2等快线项目，**全市轨道交通运营总里程争取达到700公里左右。**



提升国家高铁枢纽功能

未来城市发展方向——内部城市规划的推动与城市更新

- **未来城市发展依托/方向与机会：**2025年之前，地铁3号线北延/二期、地铁7号线、地铁8号线、小李庄火车站、郑州南站、郑许市域铁路、郑登洛城际铁路等基础设施提速建设，将持续推动城市更新与发展

惠济区——地铁3号线北延将列入四期首通线路

未来5年将重点聚焦黄河战略，打造大运河文化片区板块和荥泽古城板块，加快黄河国家博物馆、黄河天下文化综合体、黄河国家文化公园、大运河国家文化公园等项目建设；推动生态和商业融合，打造郑州北部夜间经济示范带，推动文旅融合，重点打造西山遗址生态文化公园、黄河文化创意产业园等项目；**地铁3号线北延**，预计将列入四期首通线路，**举办2025年第十一届中国花卉博览会**等

金水区——打造“创新智城·品质金水”

未来5年将打造经济高质量发展新高地，创新要素集聚新高地、数字治理新高地、幸福文明新高地

中原区——打造品质高端、业态多元的消费集聚区

将坚持全域旅游理念，重点发展文化创意旅游业，包括发展数字传媒、新闻出版、广播影视、动漫设计等产业；发展休闲娱乐业，打造品质高端、业态多元的消费集聚区；加快推进三厂历史文化街区、贾鲁小镇、华侨城欢乐谷等项目建设

中牟县——早日走进“有轨时代”

未来5年新增2座黄河大桥、6个高速出入口，**推动K2快线、地铁8号线等轨道交通建设**

二七区——加快运作文旅融合项目，打造六大板块

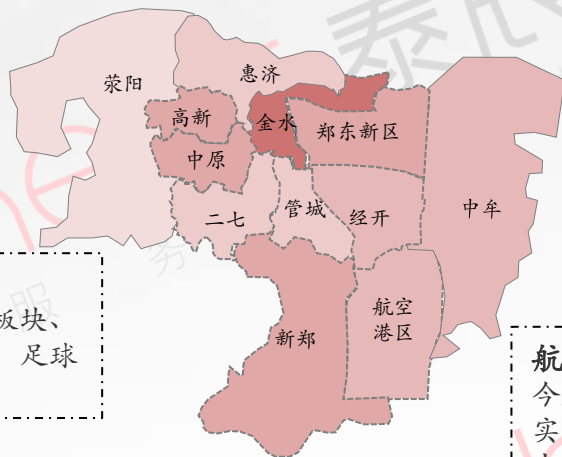
加快运作**二七华侨城、建业足球小镇**等文旅融合项目。打造二七商圈板块、健康产业板块、凤湖智能新区板块、华侨城文旅板块、总部经济板块、足球小镇板块六大板块。

管城区——提速小李庄火车站建设

实施高品质城市建设三年行动计划，**提速小李庄火车站建设**，践行“站城一体”理念和TOD立体生态城市开发模式。打造北部老城（商代王城遗址板块）、中部新城（金岱科创城）、南部新区三大板块

航空港区——三大板块核心区基本建成

今后5年将基本建成具有突出效率优势的国际综合交通枢纽，努力实现建成现代航空都市。空港新城、空铁新城、双鹤湖科技城三大板块核心区基本建成。交通建设重点内容：**郑州南站配套设施建设、城郊线二期工程、郑州机场至郑州南站旅客捷运系统建设、郑州至许昌市域铁路、郑登洛城际铁路、高速国省干线建设、外联道路建设、“五横+四纵+半环”快速路路网骨架、持续完善公交线路等**



未来城市发展方向——产业补缺与新兴产业发展

- **未来城市发展依托/方向与机会：**郑州产业基础弱、覆盖面不全、短板明显，十四五规划着重产业补缺，强科技创新，强化战略性产业引领、引导传统优势产业转型、促进新兴产业跨越发展，同时培育高端现代服务业、文化产业

1、构筑创新空间新格局——“一带两翼，四区多点”

- 一带——**打造沿黄科技带**，提升宜居品质，强化风景魅力，强化以人为核心的创新资源汇聚
- 两翼——**以中原科技城为引领**，培育创新东翼与西翼，强化中心高地集聚，推动区域多项联动
- 四区——**培育高新区、航空港区、经开区、郑东新区等重点平台**，塑造差异化创新节点
- 多点——**全域孵化多个特色创新创意园区、平台和街区**，形成城市创新网络

“十三五”时期，全社会研发投入强度由1.6%增长到2.0%以上，万人发明专利拥有量达到18.2件，高新技术企业数量超过2900家，国家超算中心建成验收，鲲鹏软件小镇、中原科技城等一批超重大科创平台启动建设

“数字军团”持续扩容，**阿里巴巴、海康威视、华为、新华三等“头部”企业**加速入驻郑州



2、打造国家先进制造业高地

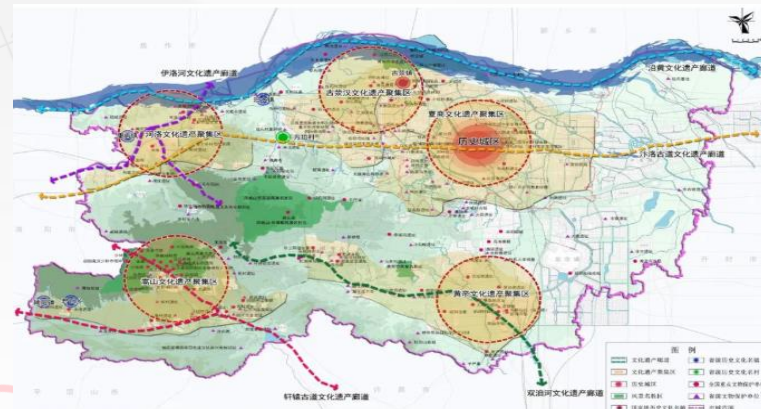
- 强化**电子信息、汽车、新材料**等战略性新兴产业引领发展
- 引导**现代食品制造、品牌服装及现代家居、装备制造、铝及铝精深加工**等传统优势产业转型发展
- 促进**生物医药、机器人及智能制造装备、新一代信息急速**等新兴产业跨越发展
- 做优做强头部企业，实施创新型领军企业培育计划，鼓励**宇通客车、郑州煤机、中铁装备、汉威科技、安图生物**等创新型龙头企业运用资本投入、科技分红等方式打造“双创”平台
- 鼓励政府投资基金加大创新力度，探索建立容错机制。支持各类社会资本设立创业投资企业，**撬动社会资本参与创新平台建设、重大科技成果转化、高精尖产业孵化、独角兽企业培育**。扩大“郑科贷”覆盖面和规模，完善科技贷款风险分担机制，引导政策性担保机构开展专项担保业务

3、培育高端现代服务功能平台

- 推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸，构建**高端集聚、高效辐射的生产性服务业功能布局**
- 推动生活性服务业向高品质和多样化升级，形成**优质高效、便捷体验的生活性服务业空间格局**
- 布局服务全省、辐射全国、面向国际的**高等级公共服务设施**

4、文化产业布局

- 《郑州历史文化名城保护规划（2020-2035年）》进行批前公示，根据规划，郑州在市域层面将保护“一核、五廊、五片”整体格局，规划构建6类、19项要素的保护体系，将郑州建设成为华夏文明传承创新基地和黄河历史文化主地标



- 一核：**以郑州历史城区及其周边为核心的市区
- 五廊：**市域内与郑州名城核心价值密切相关的五条文化遗产廊道，分别为沿黄文化遗产廊道、汴洛古道文化遗产廊道、双洎河文化遗产廊道、轩辕古道文化遗产廊道、伊洛河文化遗产廊道
- 五片：**市域内与华夏文明密切相关的五个遗产聚集区，分别为夏商文化遗产聚集区、河洛文化遗产聚集区、古荥汉文化遗产聚集区、嵩山文化遗产聚集区、黄帝文化遗产聚集区

郑州当前政策环境——进入宽松通道，置业门槛降低，着力提升市场信心

当前郑州政策“四限”趋向宽松，政策调整具有针对性，执行层面，限购名存实亡，首套房利率下调至4.1%，近郊基本首付比例执行20%，可放贷，多角度增加置业需求，激活楼市内需，行业趋于规范化，装配式取消正负零预售、预售资金监管要求严格

近十年郑州房地产市场与政策表现周期图



郑州现行政策执行情况

限购-“放松”

【限购区域】：主城八区、航空港区；荥阳市、中牟、新郑及远郊区域不限购

【限购套数】：本市户籍限购两套，单身限购一套，家庭三套；外市户籍限购1套（亲属投靠、落户政策）

执行层面：限购名存实亡

限贷-“认房不认贷”

1、名下房贷已结清，再次贷款购房，可执行首套政策，即首付比例30%；

2、有一套房贷未结清，再次贷款购房，执行二套房政策，首付比例40%。

执行层面：限贷放开，航空港区、荥阳首付比例20%

限售-“缩短至1年”

1、企业——限购区域内注册不足3年

2、个人——2017年5月3日（含）之后购买的住房，自取得不动产权证书之日起满1年的可上市转让。

“满三年”变“满一年”

限价-“备案指导价”

1、郑州市新备案预售商品住房销售均价原则上不高于备案指导价；

2、公开地块有针对性的限价执行标准，规定毛坯和精装销售价格。

市场销售均在限价范围，无影响

其他方面

契税：阶段性补贴

公积金：组合贷，都市圈公积金互认互贷

二手房：“带押过户”

稳定基本盘三大重心：促进内需、稳定行业、恢复经济

经济运行逻辑：基础不稳，三重压力仍大，外贸出口收缩下急需“内循环”加码，促消费、扩投资、稳经济大盘是明年经济发力重点



政策运行特征：本轮政策的调控核心思路：从扼制——纠偏——矫正——加速出清——最终促进行业健康运行



城市内部特征：内驱动力不足，弊端显现，拖累行业下沉，补足产业缺口，加快推进新兴产业发展为未来主要方向



行业运行特征：排隐患诉求下，政策近两年“大收大放”，行业规模底部呈现，持续清风险，促循环中，未来房地产不能成为经济的拖累项



典型城市特征：行业震荡下，潮水褪去，典型城市韧性显露（上海、成都、杭州、西安等城市基本规模较好）

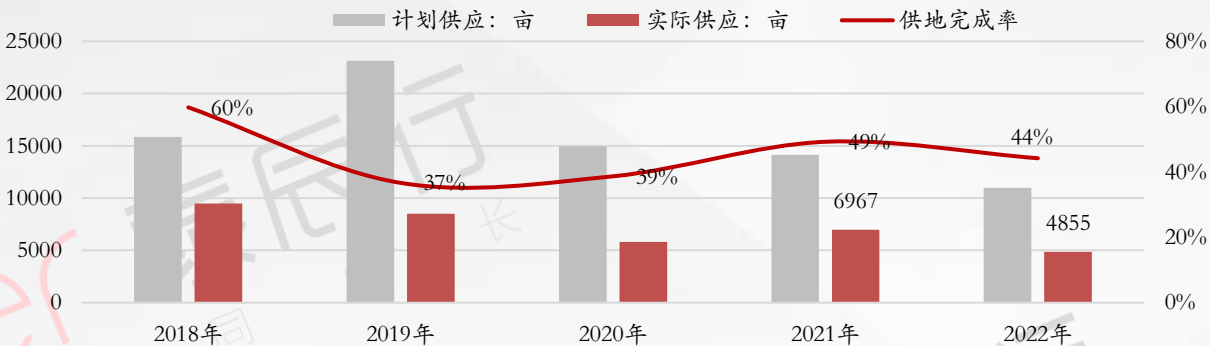
郑州土地市场——供地规模持续收缩，同比降4成

➤ **供地完成情况：**2022年供地规模持续收缩，同比下降4成，主城区完成四批次供地，全年供应量同比下降3成，分区域看，东区放量超额完成，经开/高新完成率仅2成左右，其余区域普遍在5-6成

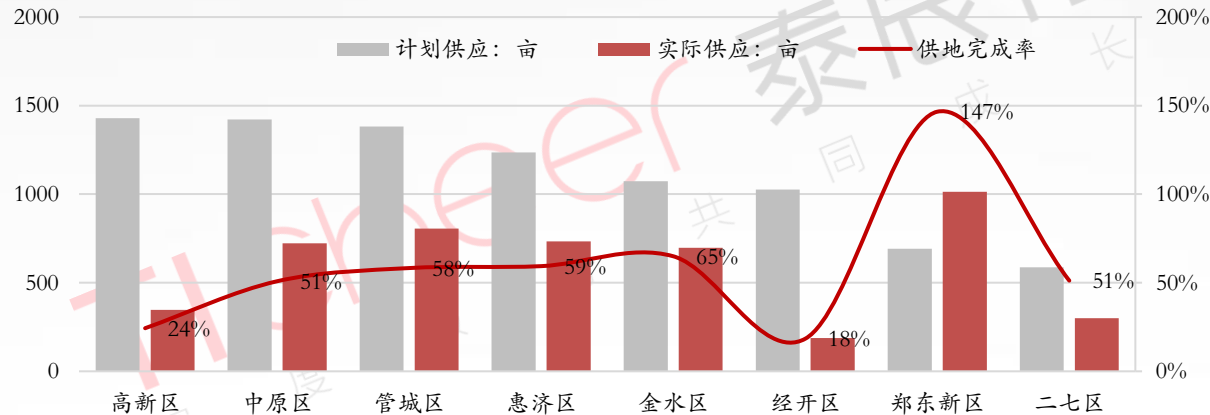
历年大郑州住宅用地供应完成情况



历年郑州主城区住宅用地供地计划及完成



2022年郑州主城各区住宅用地供地计划及完成

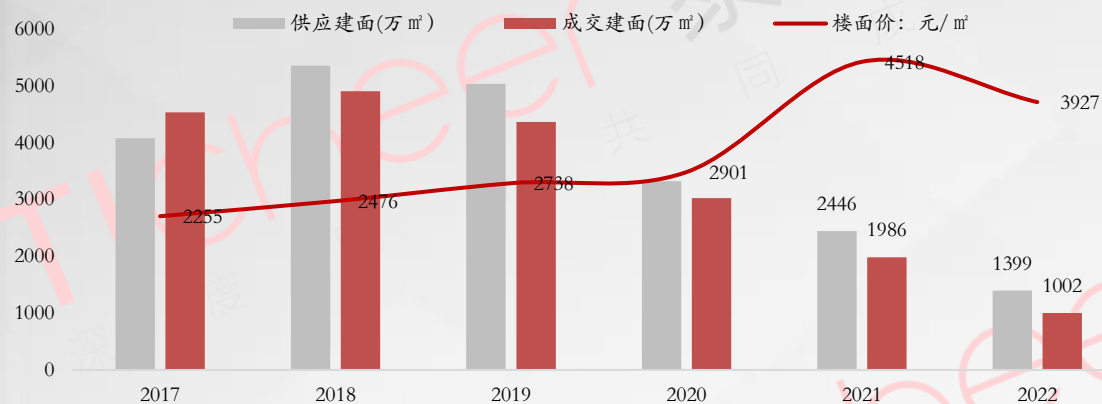


数据来源：郑州公共资源交易中心，泰辰市场监控中心，数据含安置地

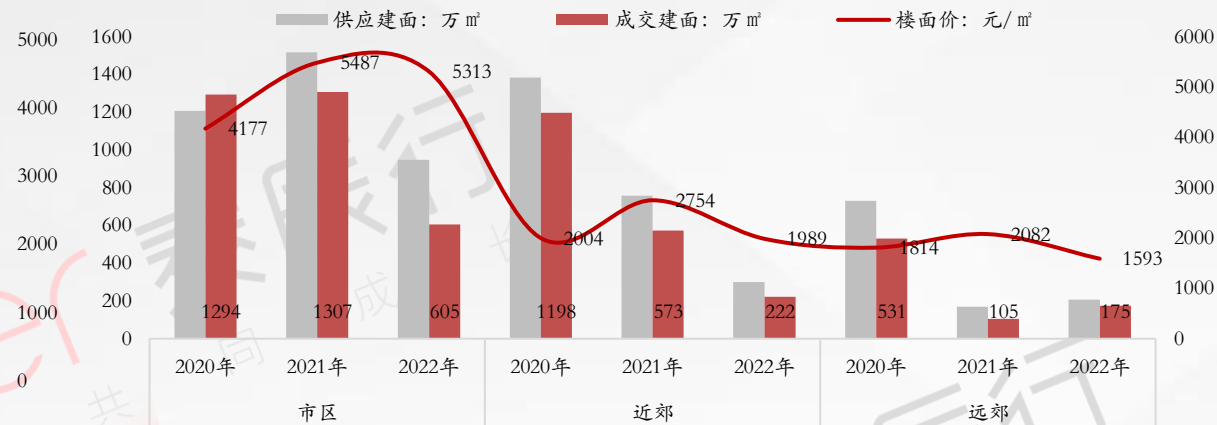
郑州土地市场——供销腰斩，结构优化，拿地回归主城

- **大郑州土地供销结构：**大郑州2022年供销规模为历年最低，成交腰斩，主城价值回归+近郊市场饱和，供地集中主城。低溢价或底价成交常态化下大郑州楼面价降幅近1成，主城微降5%，整体维稳

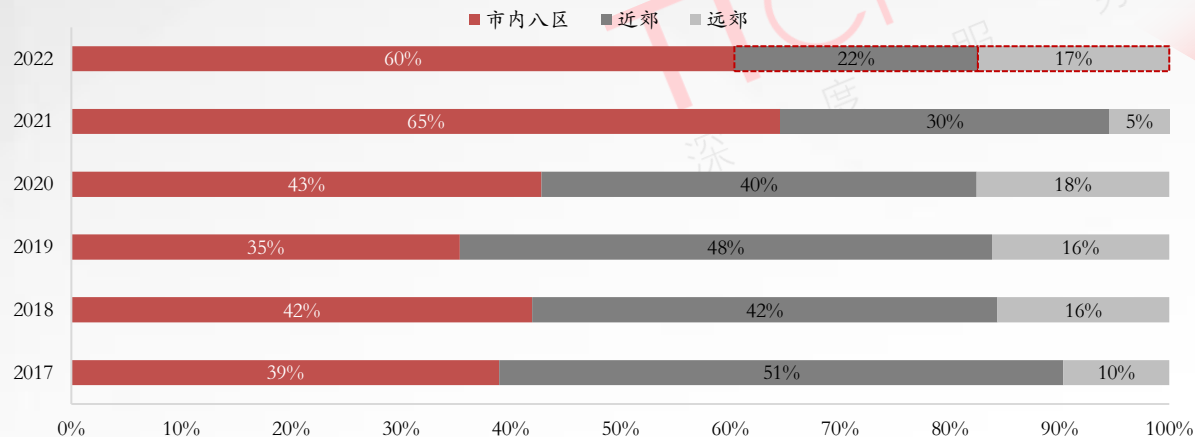
历年大郑州经营性住宅用地（含安置）供求走势



近三年大郑州住宅用地分城郊供销价对比（含安置）



历年大郑州住宅用地分城郊（含安置）成交建面占比

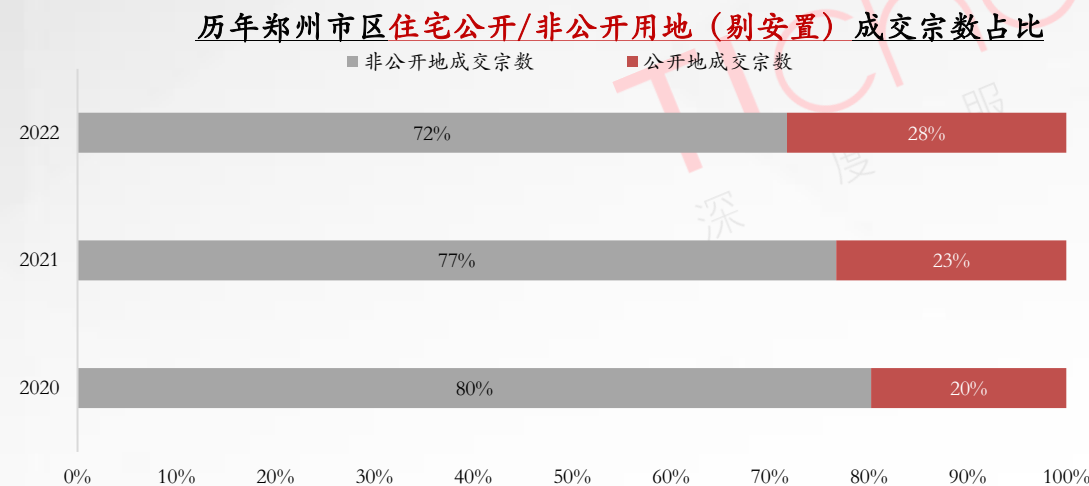
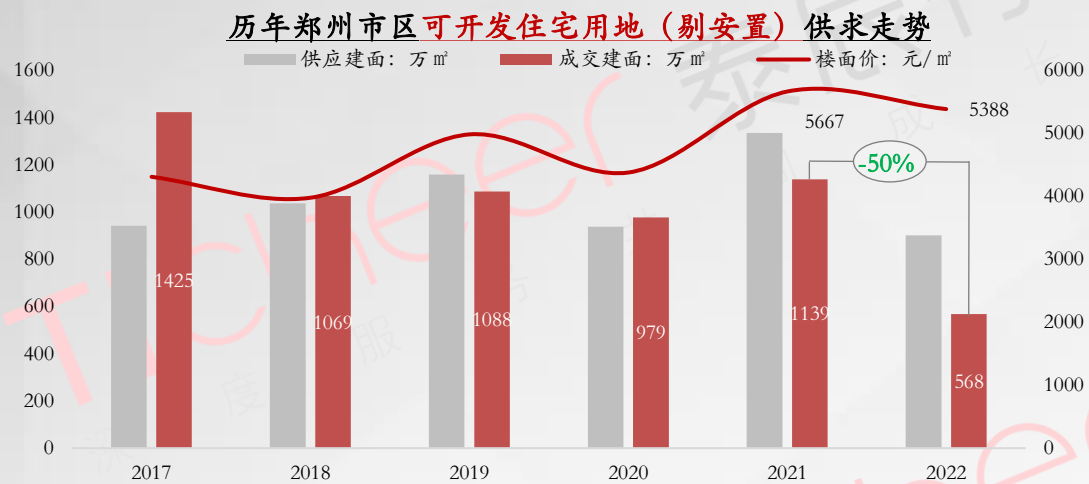


A 成交缩量50%、市区占比6成

B 楼面地价-9%、主城稳中微降

郑州土地市场——规则放宽，公开地放量，房企意愿不足供求双降

➤ 主城区土地供销表现：规则放宽，供地批次由三转四，优质地块供应增加，公开地占比逐年提升，但房企困境拿地意愿不足，供求规模双降



2022年郑州分批次集中供地成交表现（含安置）

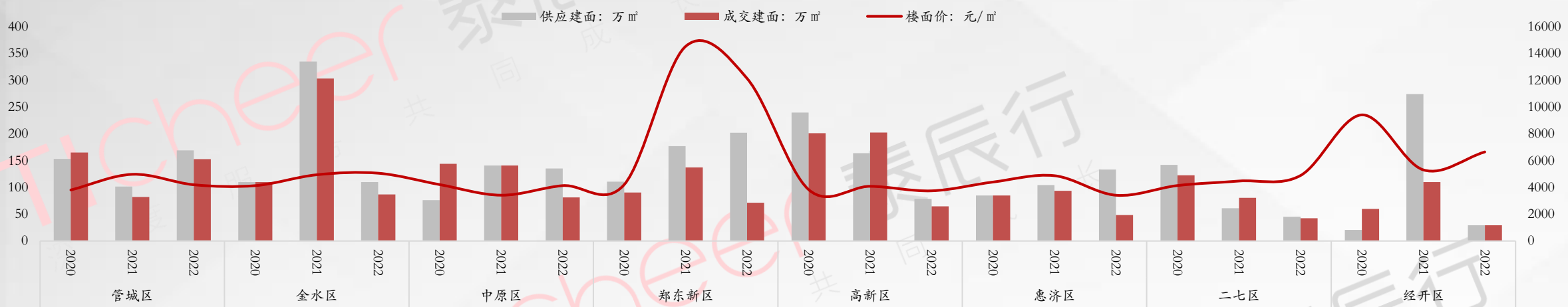
指标	2022年第一批次	2022年第二批次	2022年第三批次	2022年第四批次	2022年全年
供地时间	2022/5/19	2022/8/17	2022/10/22	2022/12/29	/
竞拍时间	2022/6/22	2022/9/21	2022/11/25	2023/2/7	/
推出宗数	15	17	23	11	66
成交宗数	15	14	20	/	49
成交建面: 万㎡	177	171	230	/	577
成交楼面价: 元/㎡	5339	5860	5002	/	5359
平均溢价率	2%	0%	0%	/	1%
成交金额: 亿元	94.5	100	115	/	309
成交净地宗数	5	6	1	/	12
土拍规则变化	①供地批次三转四次; ②实行预申请制度 ③除北龙湖地块外其余地块保证金比例下调至20%; ④回炉地块出让条件放宽		①所有地块保证金比例均调整为20%; ②经开区2宗公开地明确竞价轮次及溢价率	无	/

数据来源：郑州公共资源交易中心，泰辰市场监控中心

郑州土地市场——预期虽降，地价维稳，成交主力区域更迭

➤ **区域供销表现：**主城区域整体表现量缩价稳，表明**土地市场整体预期虽降，但市区实际地价未明显减少**；主力成交区域由金水区、高新区向管城区、金水区、中原区更迭

近三年市区住宅用地分区域供销价对比



近三年市区住宅用地分区域成交建面占比

年份/区域	管城区	金水区	中原区	郑东新区	高新区	惠济区	二七区	经开区
2020年	17%	11%	15%	9%	21%	9%	13%	6%
2021年	7%	26%	12%	12%	18%	8%	7%	10%
2022年	26%	15%	14%	12%	11%	8%	7%	5%

数据来源：郑州公共资源交易中心，泰辰市场监控中心

郑州土地市场——城投托底、央国企择优、民企退后，四环内为房企布局优选

- **房企摘地表现：**平台公司占主要份额，国企择优，拿地合计占比66%；央国企拿地收缩，择优参拍，平台公司托底，本土民企仅有常绿、永威主城摘地
- **房企土储表现：**主城区具备一定土储规模28家房企土储合计23757亩，其中本土房企占比42%，国央企占比25%，从房企布局来看，更倾向于四环内

2022年郑州分批次摘地企业性质占比（含安置）

年份	拿地批次	国央企	民企	平台公司
2021	1	13%	70%	17%
	2	18%	36%	45%
	3	29%	36%	36%
2022	1	20%	27%	53%
	2	7%	0%	93%
	3	0%	0%	100%

2022年房企摘地排名（剔安置）

房企	拿地建面（万㎡）	拿地金额（亿元）	拿地宗数
城投	468	248	38
保利	51	35	2
龙湖	19	9	1
碧桂园	10	4	1
万科&国信	9	4	1
越秀&金水建投	8	4	1
常绿&国瑞	7	3	1
永威	5	2	1

典型房企2022年大郑州土储统计（全口径）

房企	土储（亩）	房企	土储（亩）
碧桂园	3082	金科	481
振兴	2320	华侨城	437
保利	1799	和昌	360
正商	1764	融信	295
建业	1653	新城	255
万科	1610	招商	242
康桥	1512	旭辉	196
融创	1617	永威	195
恒大	1374	越秀	160
绿地	1055	电建	158
星联	910	瀚海	150
天伦	627	世茂	138
绿都	627	鑫苑	137
华润	485	正弘	119

数据来源：郑州公共资源交易中心，泰辰市场监控中心

整体表现低迷，房企择优拿地，布局以主城四环内为主

供需双弱，持续低迷



城投托底比重飞升，国央企择优，民企退后

溢价率低位，底价成交率创新高

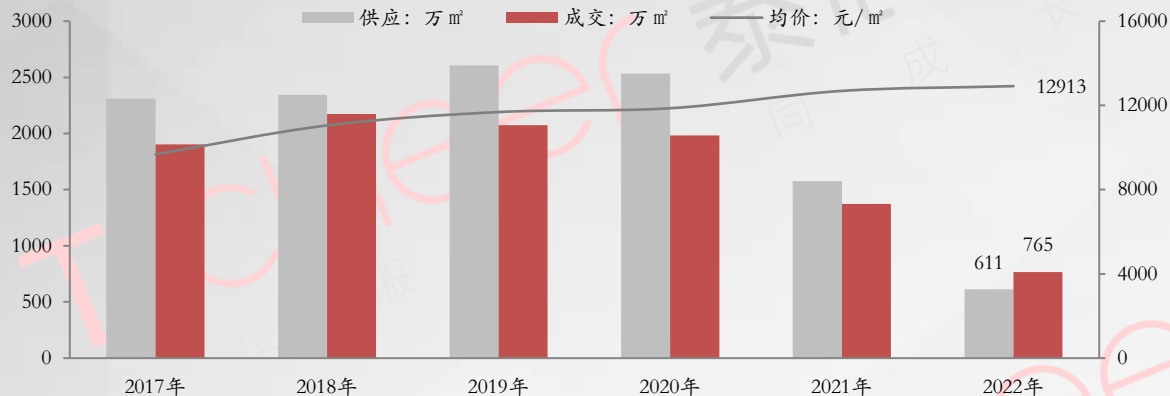


房企布局优选四环内

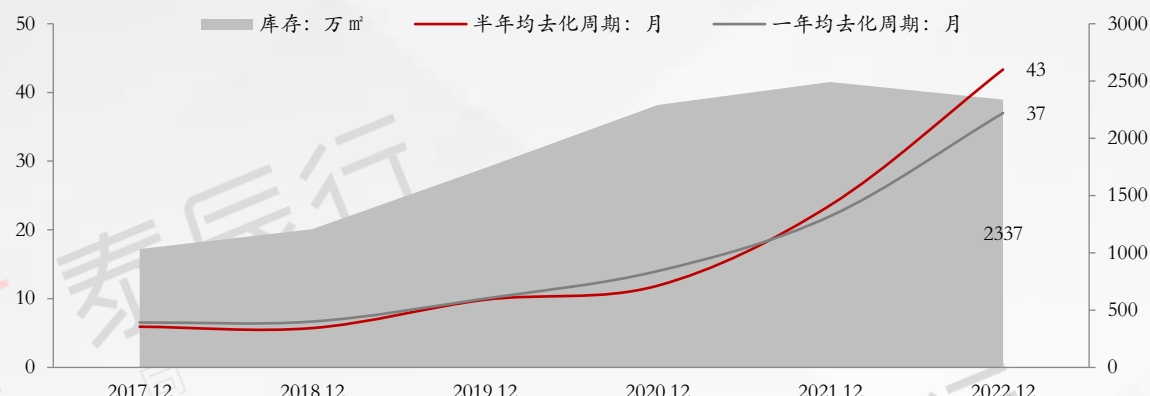
郑州商品住宅备案表现——大郑州量缩价稳，库存缓降，去化周期仍高

- 大郑州商品住宅市场：20年至今供销量逐年减少，22年去化量同比下滑4成以上；当前库存虽有下降，但去化压力仍然较大，一年均去化周期37个月；市区受东区改善项目成交等影响去化均价拉升，近远郊区域量价齐跌

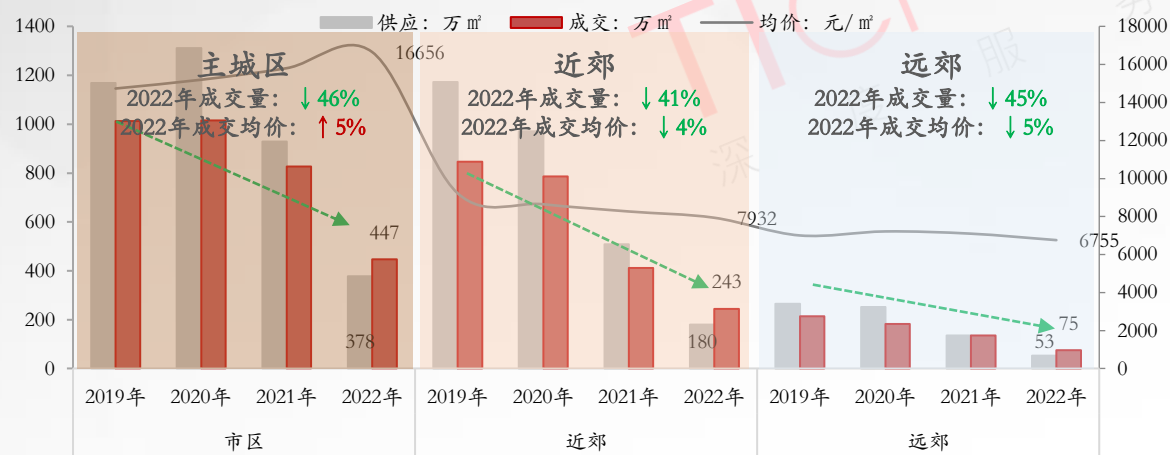
2017-2022年大郑州商品住宅供销价走势



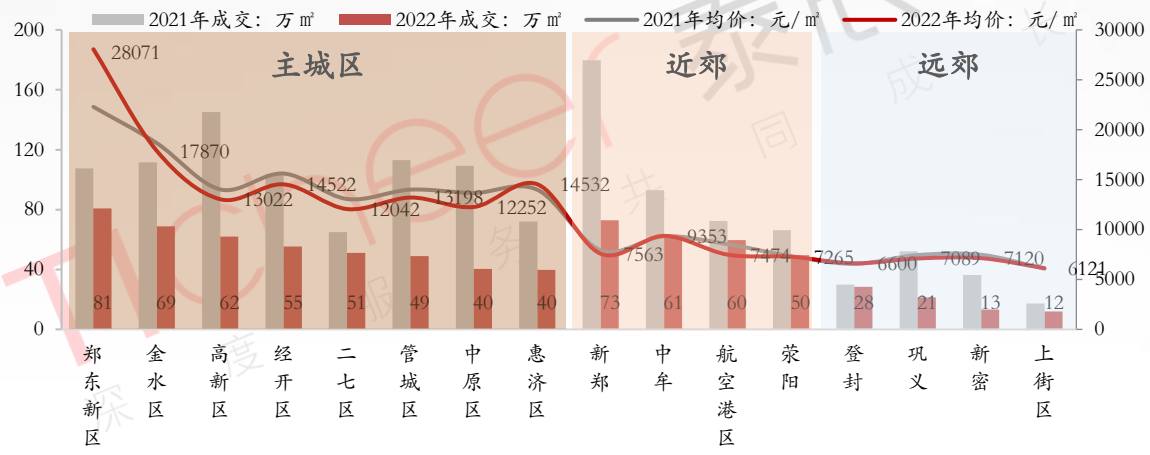
2017-2022年大郑州商品住宅存量及去化周期走势



2019-2022年大郑州商品住宅分城郊供销价对比



2022年大郑州各区域商品住宅市场成交量价对比

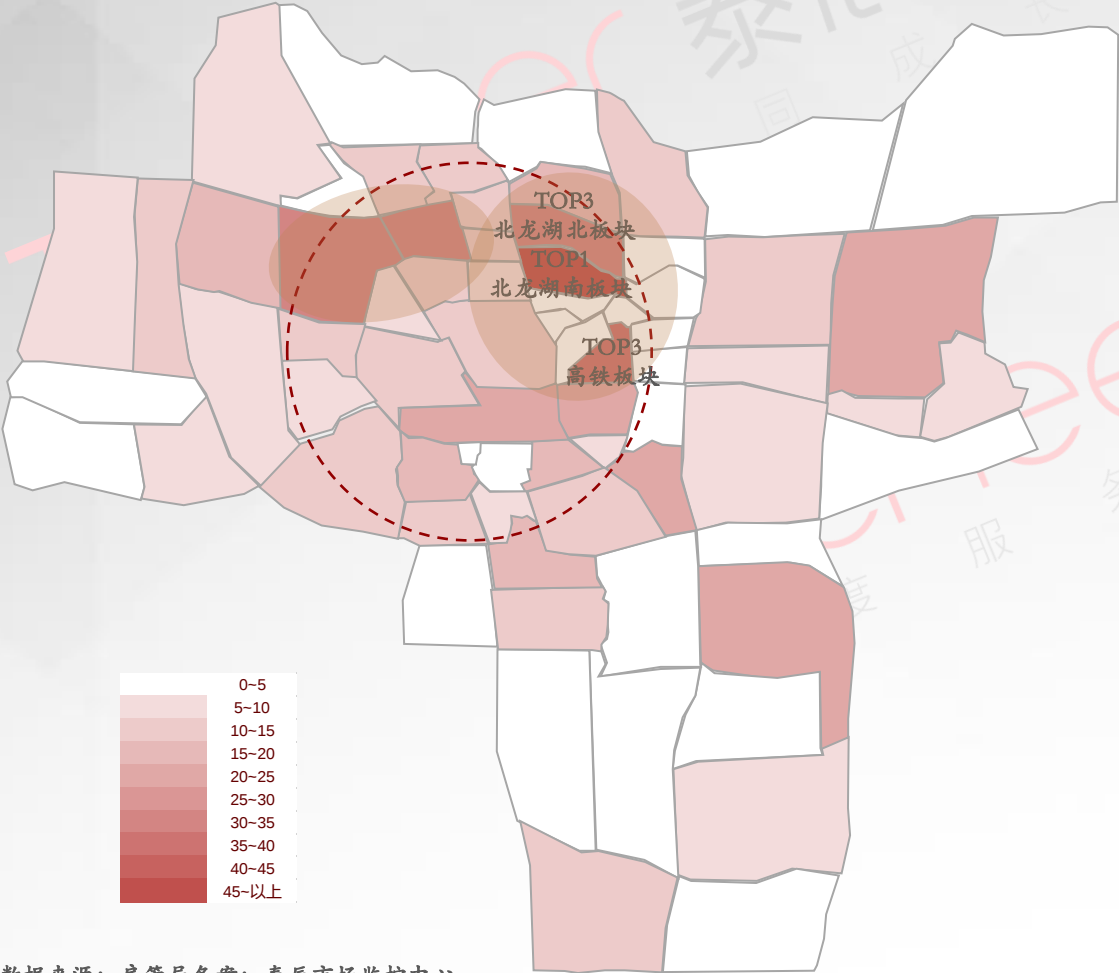


数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊+远郊
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟，远郊—登封、巩义、上街区、新密

郑州商品住宅备案表现——北龙湖/高铁/省体育中心板块表现较好

➤ 区域板块成交表现：22年成交板块以市区三四环线为主，备案金额中北龙湖南/高铁/北龙湖北（纯改善）量价实现度高，位居前三；其次省体育中心/高新老城等刚改、改善板块成交表现相对较好

2022年郑州市区+近郊住宅成交热力图（万㎡）



数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟

2022年市区+近郊商品住宅备案金额TOP20板块排名

序号	板块	备案金额 (亿元)	备案套数	备案面积 (万㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	北龙湖南板块	83.29	1199	23.81	34988
2	高铁板块	64.85	1394	23.16	28005
3	北龙湖北板块	53.37	868	14.95	35706
4	省体育中心板块	52.84	2317	28.59	18482
5	高新老城板块	51.50	3332	37.67	13670
6	绿博板块	39.42	2662	37.98	10380
7	滨河国际新城板块	35.18	1856	24.07	14614
8	航海路板块	34.82	2128	24.30	14330
9	北港板块	34.29	4063	44.60	7689
10	经开老城板块	31.11	1521	17.54	17735
11	高新新城板块	27.72	2006	23.01	12049
12	二七新城板块	26.37	1874	21.57	12227
13	杨金板块	22.69	1057	14.21	15970
14	金岱板块	20.74	1249	14.63	14182
15	南龙湖北板块	20.31	2049	23.39	8684
16	中心区板块	17.77	956	10.10	17600
17	常西湖板块	16.82	1241	13.23	12710
18	新郑市区板块	16.38	1918	25.25	6487
19	象湖板块	14.47	702	10.87	13311
20	迎宾路板块	14.41	511	8.51	16932

郑州商品住宅备案表现——TOP20中改善项目占比增加，优质项目集中度提升

➤ **房企排名：**信任危机背景下，当前客户对操盘企业/交付时间/配套兑现等方面更为关注，更倾向好地段/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年郑州+近郊商品住宅销售金额TOP20

排名	项目名称	板块	金额：亿元	面积：万㎡	均价：元/㎡
1	华润幸福里	高铁	48.51	15.81	30675
2	万科拾谧森语	北龙湖北	19.34	4.55	42508
3	美盛教育港湾	省体育中心	17.81	9.59	18573
4	华润瑞府	北龙湖北	14.91	4.98	29931
5	万科翠湾中城	省体育中心	13.25	7.63	17368
6	海马公园	高铁	13.16	5.04	26100
7	美盛金水印	省体育中心	12.43	5.32	23374
8	保利天汇	经开老城	11.84	6.35	18631
9	保利璞岸	北龙湖北	11.26	2.82	39939
10	新城时光印象	金岱	11.17	6.99	15992
11	普罗理想国	绿博	10.75	5.04	21336
12	碧桂园凤凰城	常西湖	10.38	8.13	12755
13	谦祥万华城	高新老城	10.18	7.98	12757
14	正商珑水上境	北龙湖南	9.86	2.74	36021
15	保利和光屿湖	高新新城	9.77	7.49	13053
16	亚星锦绣山河	二七新城	9.09	7.01	12975
17	朗悦公园府	高新老城	8.83	5.44	16254
18	恒大未来之光	北港	8.53	14.44	5907
19	碧桂园西湖	高新老城	8.28	7.14	11599
20	万科理想拾光	二七新城	8.22	6.54	12564

1.7万元/㎡以上楼盘11个

2021年郑州+近郊商品住宅销售金额TOP20

排名	项目名称	板块	金额：亿元	面积：万㎡	均价：元/㎡
1	中海云鼎湖居	北龙湖北	41.67	13.46	30965
2	融创城	金岱	34.39	23.33	14740
3	美盛教育港湾	省体育中心	28.35	15.40	18407
4	碧桂园时代城	南四环	24.48	19.69	12435
5	碧桂园凤凰城	常西湖	23.77	15.75	15092
6	朗悦公园府	高新老城	22.47	14.22	15799
7	万科城	高新新城	22.34	15.96	13997
8	碧桂园西湖	高新老城	21.68	16.45	13180
9	保利天汇	经开老城	20.68	10.67	19388
10	融创御湖宸院	航海路	20.41	14.59	13988
11	康桥未来公元	南四环	17.20	13.37	12863
12	建业君邻大院	北龙湖南	16.43	5.45	30126
13	碧桂园天悦湾	高新老城	15.57	9.60	16217
14	谦祥万华城	高新老城	15.36	11.71	13121
15	永威金桥西棠	高新老城	15.33	8.98	17062
16	瀚宇天悦城	省体育中心	15.02	7.74	19401
17	绿都青云叙	惠济	14.86	10.42	14263
18	保利海德公园	花园北路	14.70	8.19	17950
19	普罗理想国	绿博	14.30	7.90	18108
20	绿城明月滨河	滨河国际新城	14.26	7.47	19099

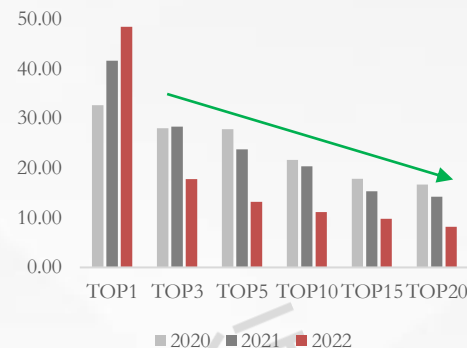
1.7万元/㎡以上楼盘9个

2020年郑州+近郊商品住宅销售金额TOP20

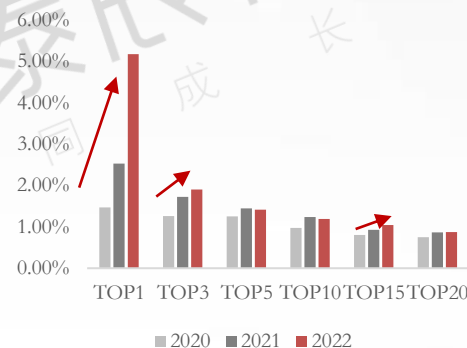
排名	项目名称	板块	金额：亿元	面积：万㎡	均价：元/㎡
1	碧桂园西湖	高新老城	32.72	22.58	14494
2	普罗理想国	绿博	31.84	17.23	18476
3	富田城九鼎华府	商都新区	28.05	22.41	12519
4	融创城	金岱	28.04	22.53	12445
5	瀚宇天悦城	省体育中心	27.83	16.29	17091
6	恒大未来之光	北港	27.26	32.95	8275
7	美盛教育港湾	省体育中心	26.88	14.93	17998
8	康桥玖玺园	碧沙岗	23.14	13.81	16756
9	谦祥世茂万华城	高新老城	22.85	16.65	13724
10	保利海德公园	花园北路	21.67	12.30	17616
11	碧桂园时代城	南四环	19.90	16.05	12395
12	瀚海思念城	沙门	19.63	12.53	15666
13	恒大城	高新老城	18.89	13.58	13917
14	碧桂园凤凰城	常西湖	17.98	12.00	14978
15	万科城	高新新城	17.89	14.17	12625
16	万科民安江山府	省体育中心	17.79	8.92	19956
17	富田城九鼎公馆	金岱	17.70	11.33	15618
18	融创蘭园	中心区	17.03	8.97	18988
19	朗悦公园府	高新老城	16.70	11.01	15174
20	恒大养生谷	健康教育城	16.68	23.22	7184

1.7万元/㎡以上楼盘6个

TOP20项目门槛值变化



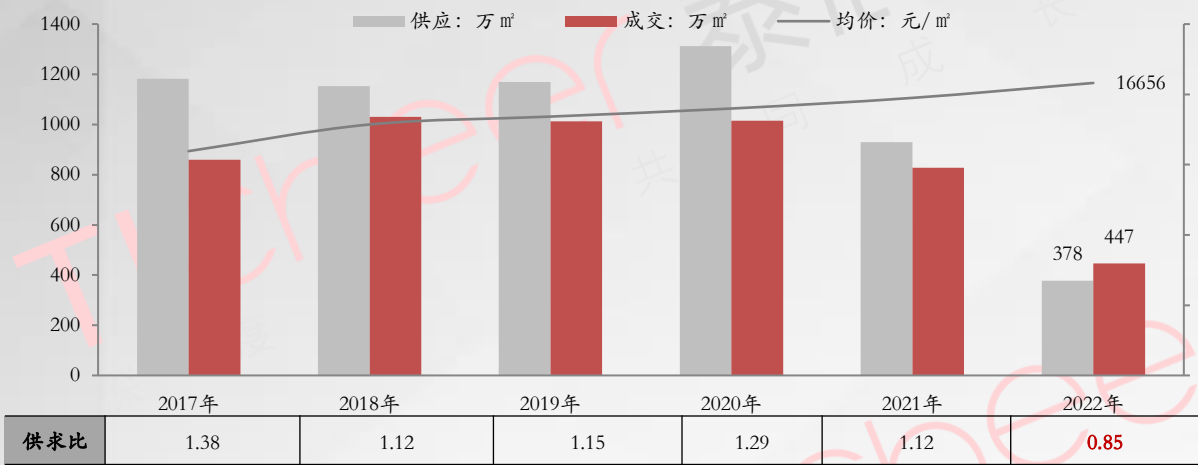
TOP20项目集中度变化



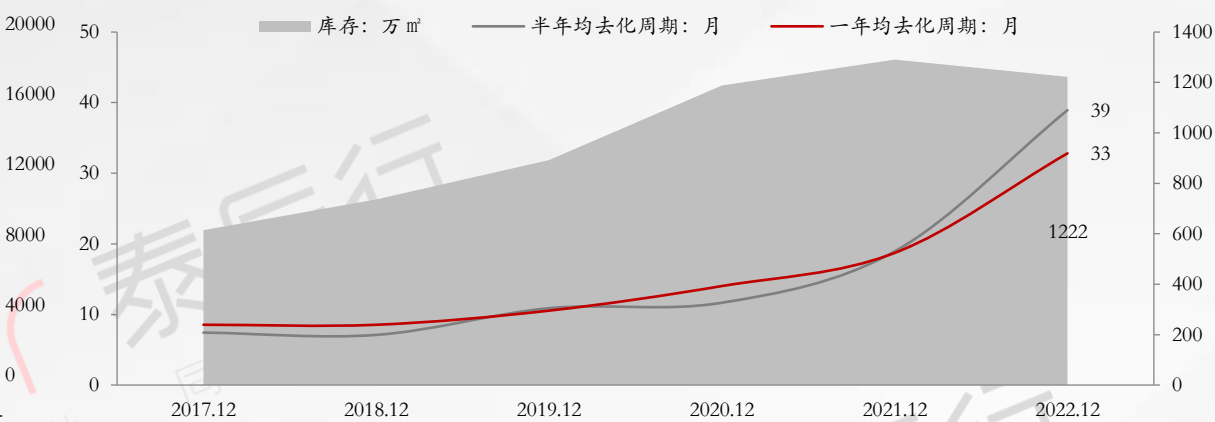
郑州商品住宅备案表现——市区量缩价涨，供应放缓，库存微降

➤ **市区商品住宅市场：**22年市区供销规模腰斩，供求转向，库存虽有微降，但成交低位，去化周期拉长；受市场节点性促销及阶段性疫情影响，**月度去化量走势呈现大幅波动**

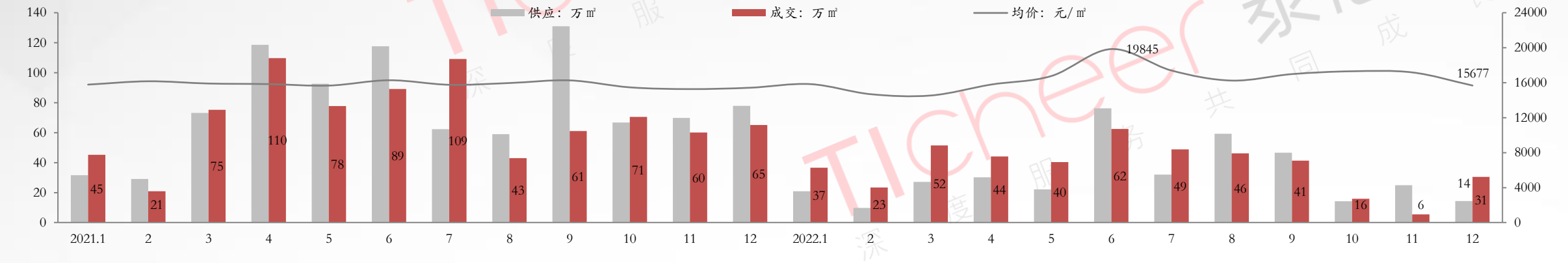
2017-2022年郑州市区商品住宅供销价走势



2017-2022年郑州市区商品住宅存量及去化周期走势



2021.01-2022.12月度郑州市区商品住宅供销价走势

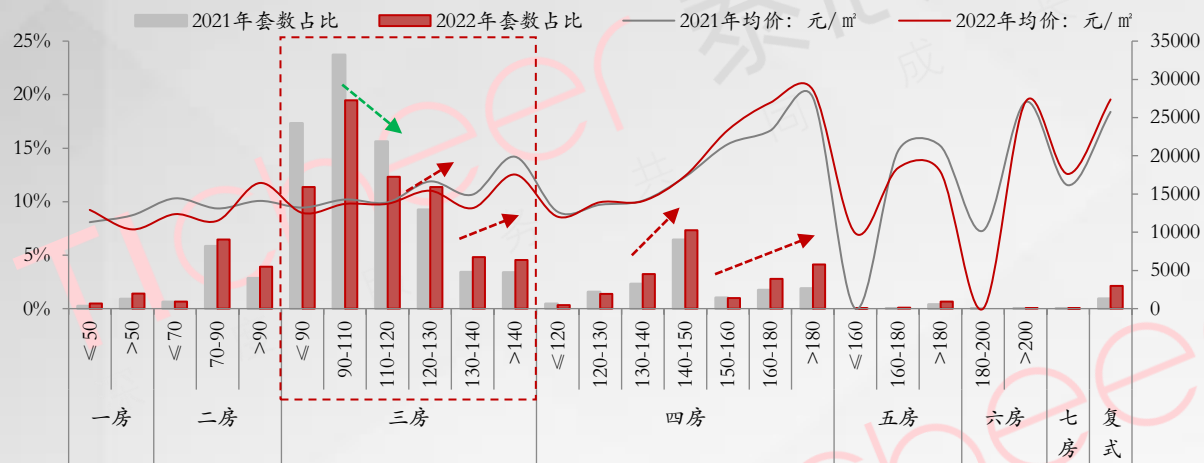


数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心 市区为市内八区

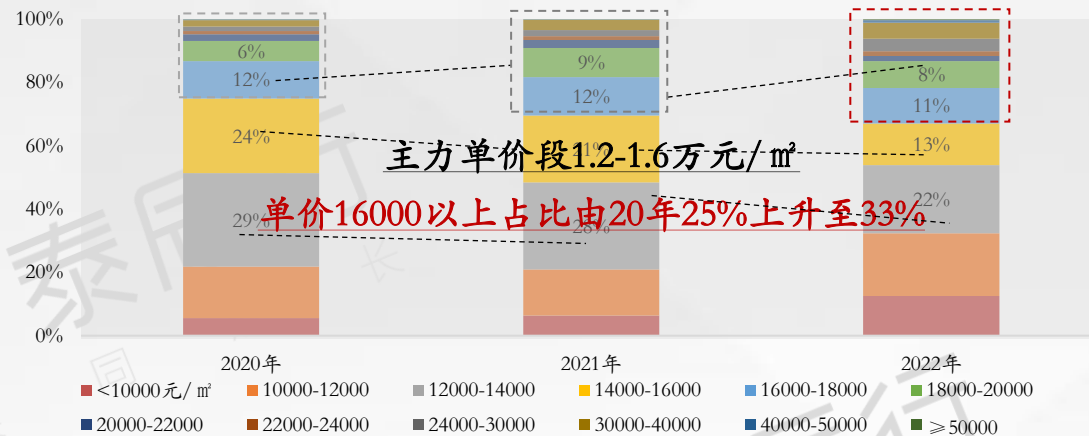
郑州商品住宅备案表现——市区成交单价/面积段上移、改善产品发力

- **成交结构表现：**22年成交集中三房90-120 m² 刚需及刚改产品，占比明显下降；其次为四房（以130-150 m² 为主，且占比提升）；成交单价段及总价段同比上移，大面积刚需、刚改及改善产品发力

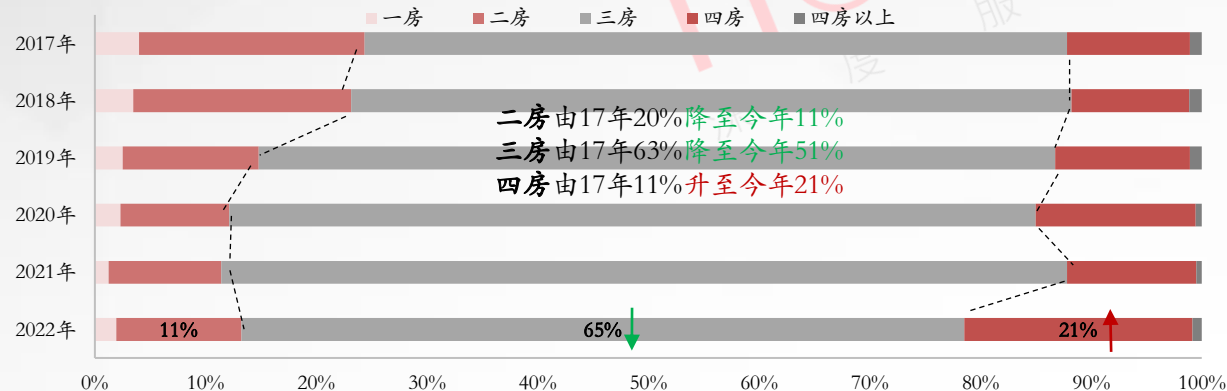
2021-2022年郑州市区住宅总体房型-面积（m²）成交结构变化



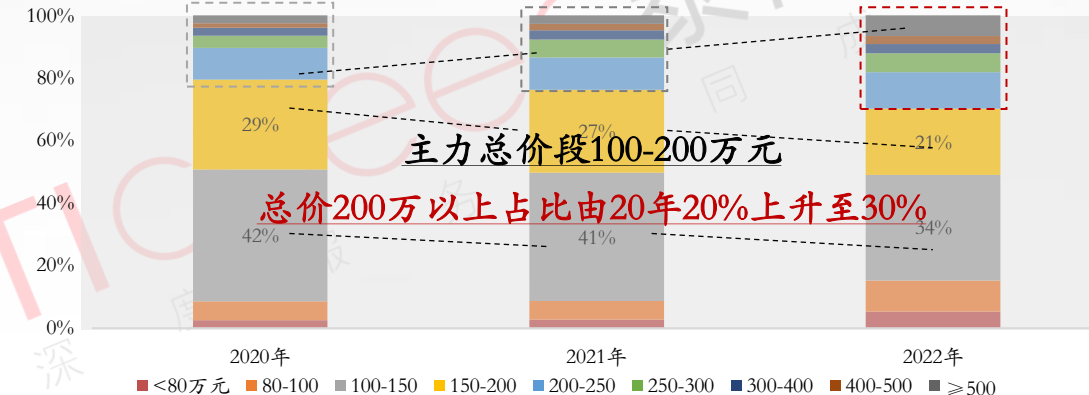
2020-2022年郑州市区住宅产品单价段变化



2017-2022年郑州市区商品住宅产品房型变化



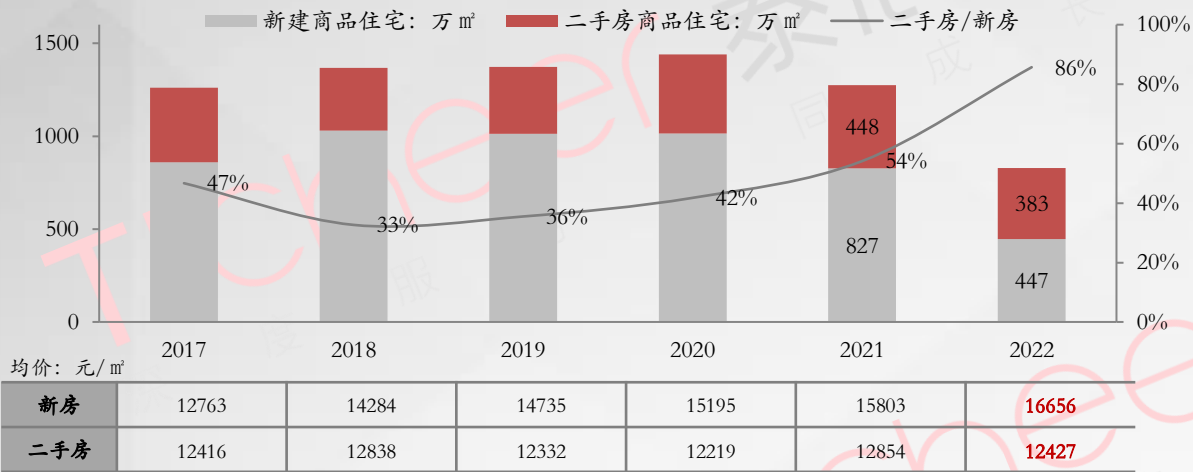
2020-2022年郑州市区住宅产品总价段变化



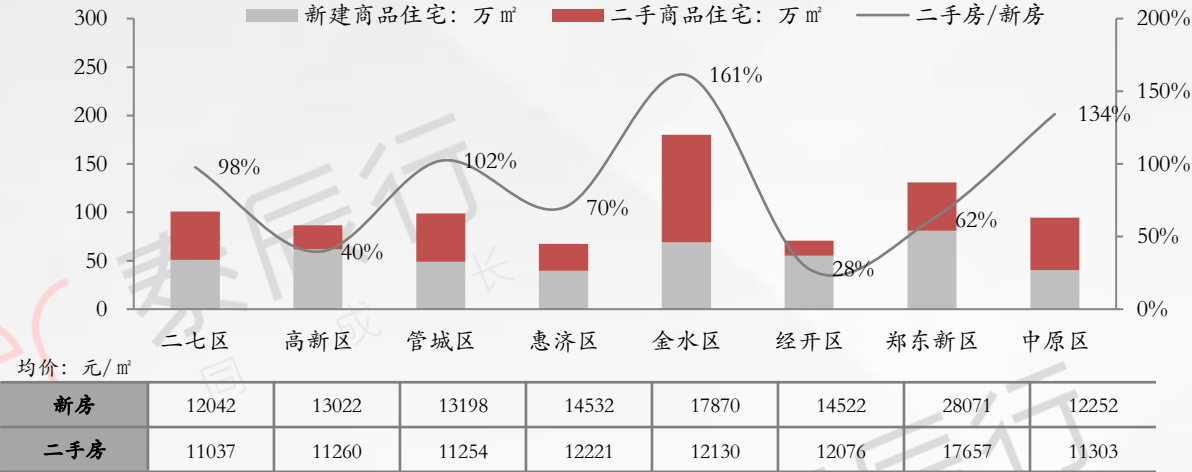
郑州存量房备案表现——二手房量稳价微降，改善需求逐步释放

➤ **存量房备案表现：**22年受交房维权等房企信用危机影响，客户置业向二手房转变，成交规模较稳定，价格稳中稍降；主力集中金水、中原等老城；小三房刚需及大三房改善占比上涨；**全年郑州新房+二手房总成交规模830万方**

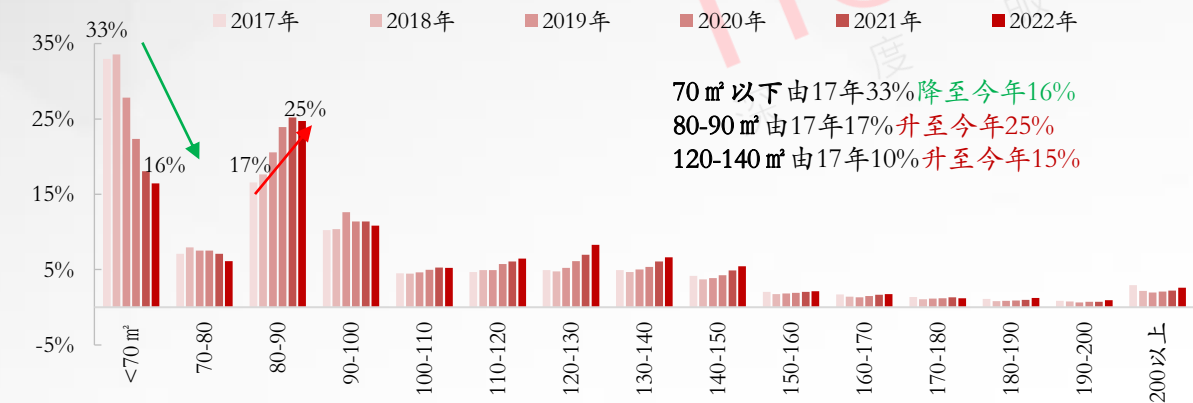
历年郑州市区一二手房住宅成交量对比分析



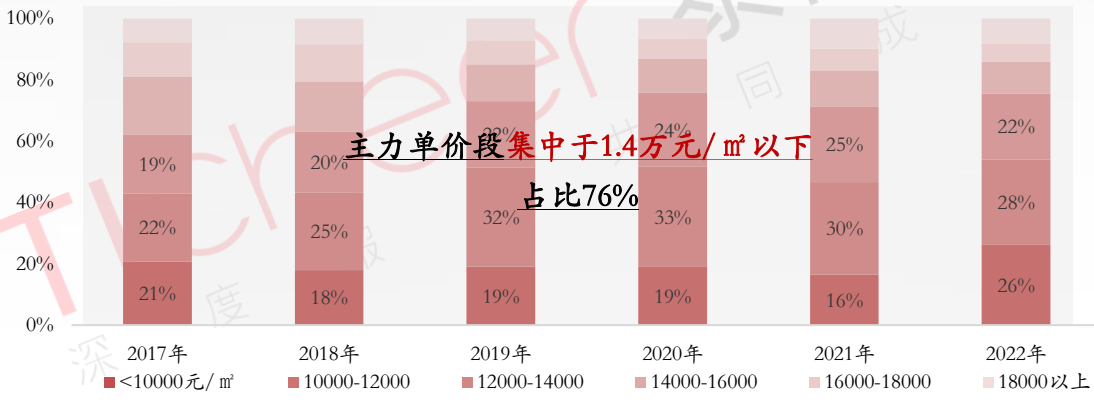
2022年郑州市区一二手房住宅成交量对比



2017-2022年郑州市区二手住宅产品面积段变化



2017-2022年郑州市区二手住宅产品单价段变化



数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心 市区为市内八区

郑州存量房备案表现——二手房活跃项目集中核心区域，高品质/地铁/学区房加持

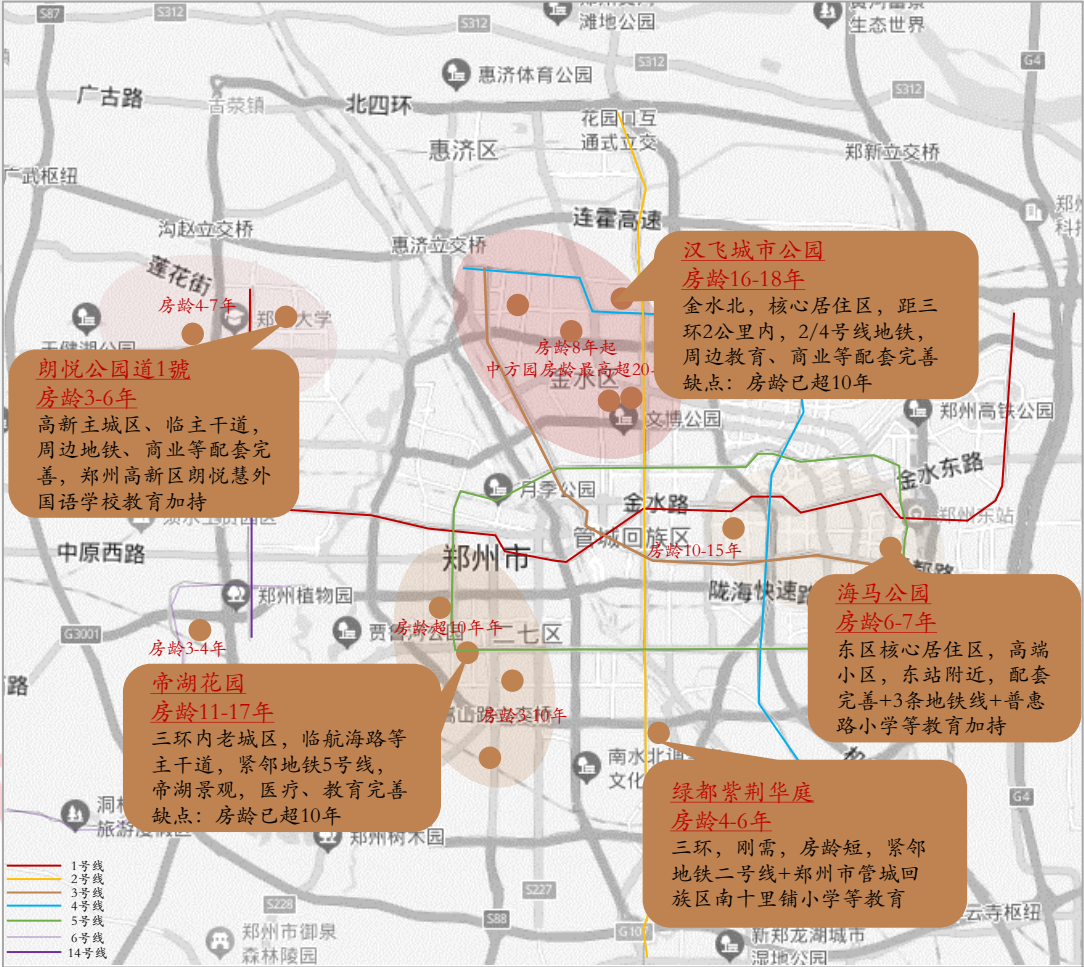
➤ 存量房备案表现：TOP项目多处于金水区、二七区、中原区等老城核心区域，配套完善，主要分布三环、地铁沿线，知名房企、高品质住宅、学区房等项目市场活跃度较高

2022年郑州市区商品住宅项目交易活跃度（按套数统计）

排名	项目名称	区域	22年交易套数	22年交易价格 (元/㎡)	价格同比	销量同比
1	万科城	高新区	327	11792	0%	-15%
2	海马公园	郑东新区	323	21236	4%	58%
3	正弘数码公寓	金水区	282	16322	-5%	-29%
4	普罗旺世	金水区	264	16577	4%	-20%
5	汇泉西悦城	中原区	240	10093	-3%	44%
6	汉飞城市公园	金水区	231	11627	-3%	31%
7	中方园小区	金水区	212	9730	-5%	38%
8	亚星盛世家园	二七区	204	12105	0%	-13%
9	正弘蓝堡湾	金水区	199	17383	-5%	-27%
10	绿都紫荆华庭	管城区	192	13068	8%	-1%
11	亚星锦绣山河	二七区	182	10564	-3%	-1%
12	朗悦公园道1號	高新区	180	12859	9%	-23%
13	银基王朝	金水区	179	17134	0%	7%
14	帝湖花园	中原区	175	10145	-6%	-1%
15	中原新城	中原区	174	13823	-1%	-19%

数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心 市区为市内八区

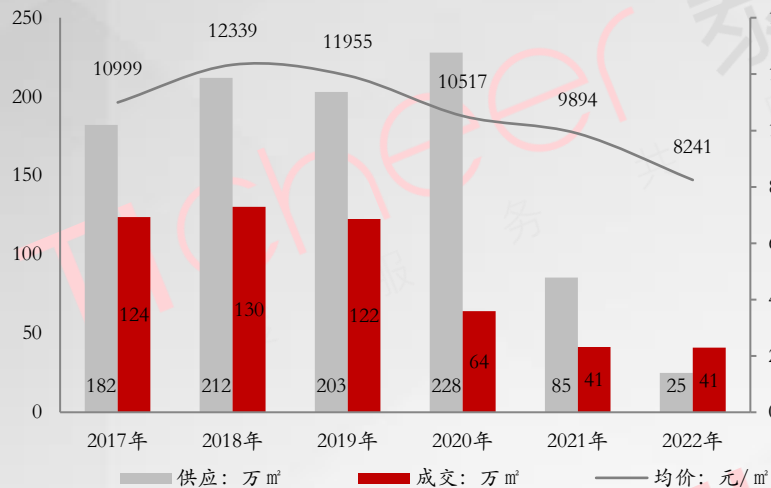
二手房TOP15项目分布及典型项目分析



郑州商办市场备案表现——库存高企+流速低，供应筑底，去库存为主

- **公寓市场**：22年成交规模同比基本持平，价格下滑；供应减缓，仍以去库存为主
- **写字楼/商业市场**：写字楼受东区典型项目集中备案影响拉升整体量价，供应筑底；商业市场持续低迷，去化周期超12年

2017-2022年郑州市区**公寓**供销价走势图

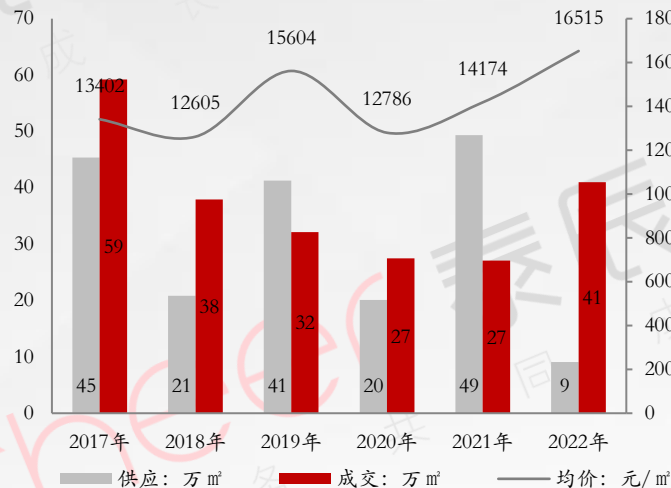


库存量及去化周期：506.15万㎡/114个月

2022年市区**公寓**项目备案成交金额TOP5

排名	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	均价(元/㎡)
1	奥马和园	二七区	4.24	5.65	7504
2	中海湖滨世家	惠济区	2.85	4.72	6038
3	郑地美景东望	郑东新区	2.42	3.23	7484
4	华润新时代广场	郑东新区	2.03	1.54	13136
5	昊博生态科技城	高新区	1.84	2.69	6849

2017-2022年郑州市区**写字楼**供销价走势图

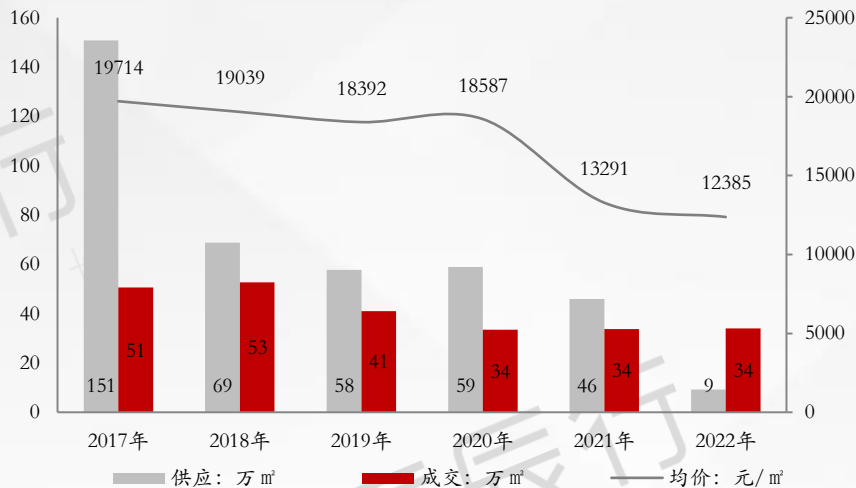


库存量及去化周期：179.71万㎡/51个月

2022年市区**写字楼**项目备案成交金额TOP5

排名	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	均价(元/㎡)
1	龙湖金融中心	郑东新区	52.47	25.56	20525
2	卫群大厦	郑东新区	2.31	2.43	9500
3	新发展楷林广场	郑东新区	1.98	1.39	14231
4	华润新时代广场	郑东新区	1.87	1.62	11536
5	河南建设大厦	郑东新区	1.57	2.22	7100

2017-2022年郑州市区**商业**供销价走势图



库存量及去化周期：427.37万㎡/146个月

2022年市区**商业**项目备案成交金额TOP5

排名	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	均价(元/㎡)
1	龙湖金融中心	郑东新区	4.58	2.19	20968
2	泰山誉景	金水区	2.58	1.04	24896
3	龙源世纪家园	二七区	0.99	0.88	11288
4	正弘澜庭叙	惠济区	0.81	0.70	11549
5	文苑花园	郑东新区	0.78	0.38	20437

新房供销量缩价稳，改善产品发力，二手房量稳价微降

量缩价稳，供求转变，去化周期拉长



全年新房+二手房总成交830万方，
二手房量稳价微降



成交房型结构变化，四房占比提升

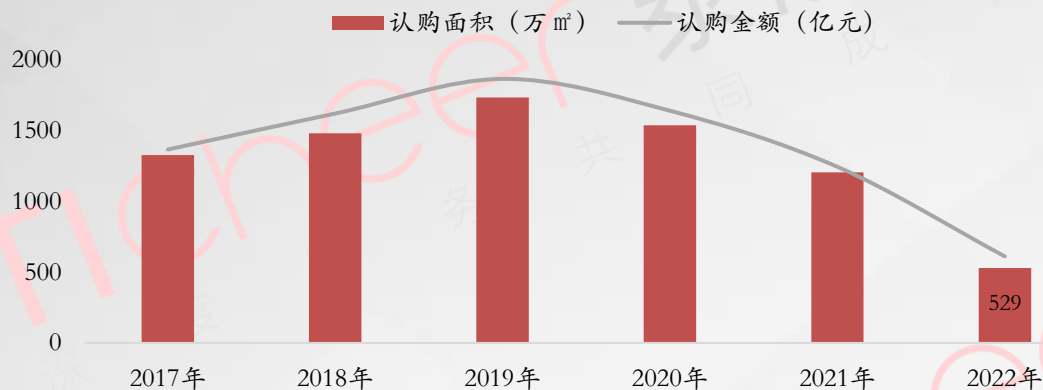


商办低流速，去库存为主

郑州楼市整体表现——今年实际成交面积约529万方，同比腰斩

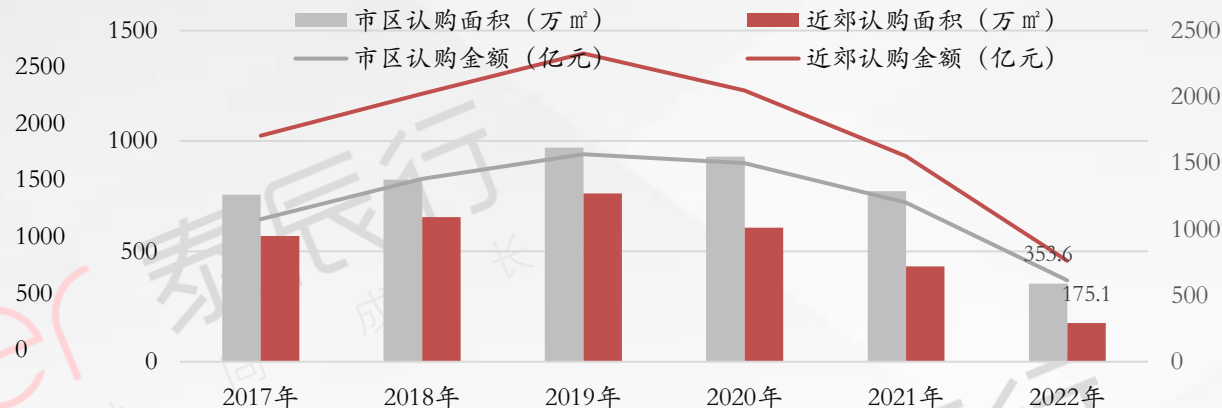
- 大郑州今年实际成交面积约529万方，同比下降56%；今年整体看3-4月、6-7月受政策刺激、年中冲刺影响，呈现两段峰值，四季度受疫情影响跌入低谷，市区低价走量，近郊成交进一步降幅

历年郑州市区+近郊住宅项目实际销售规模估算（监控口径）

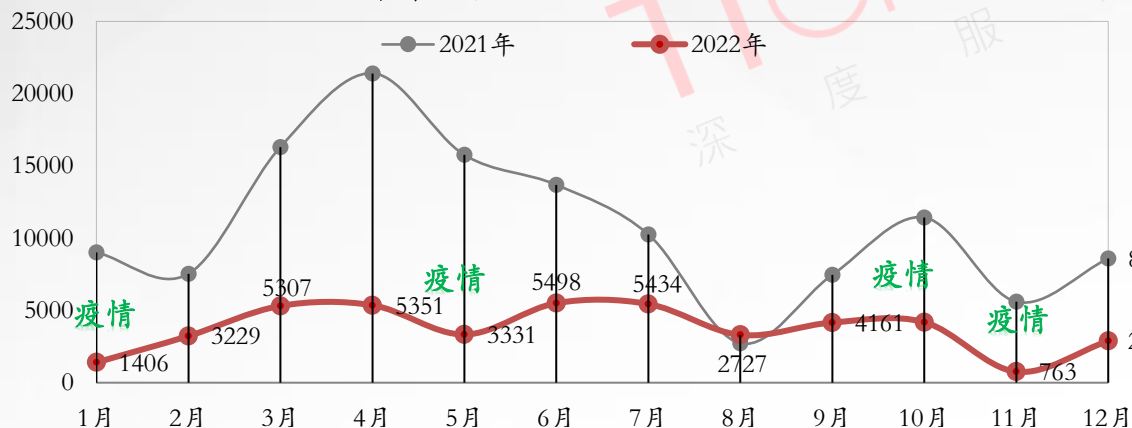


备注：图表销售额数据根据当年实际监控项目个数年度销售额累计所得

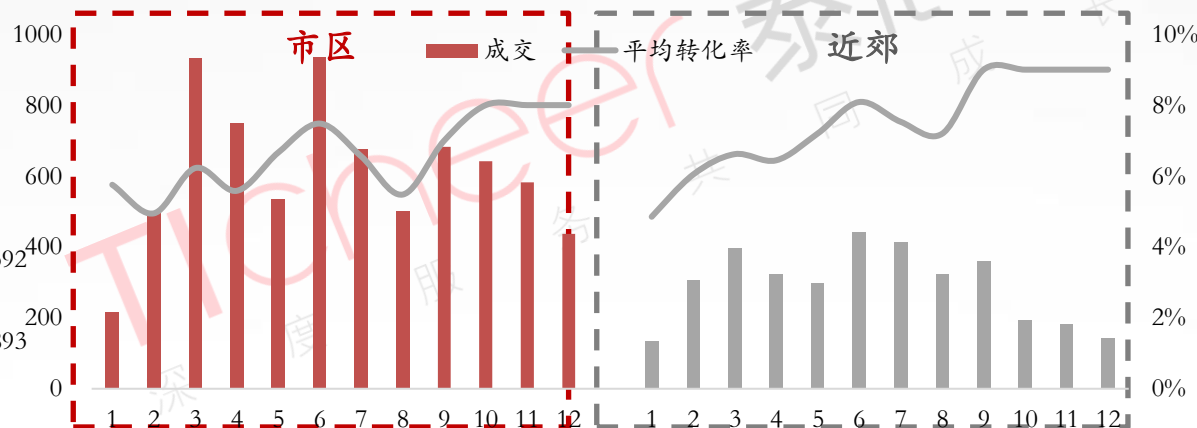
历年市区&近郊住宅项目实际销售规模估算（监控口径）



近两年郑州市区+近郊月度认购套数走势



市区&近郊2022年月均认购套数走势



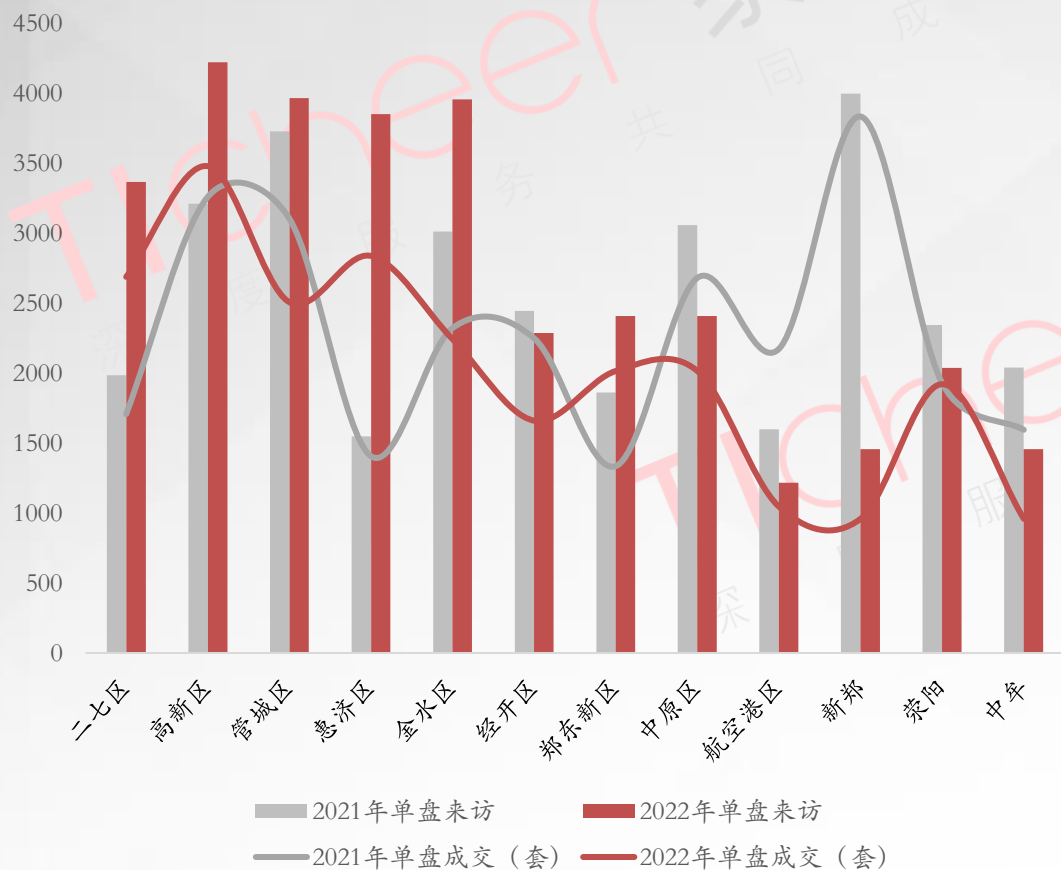
数据来源：泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊

备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟

郑州楼市区域表现——个别区域维持销量，成交以主城四环内区域为主

- 2022年热度表现在上半年，下半年疫情频繁袭扰，持续削减购房者的信心预期。高新区、惠济区销量维持，受影响相对较小；
分环线来看，四环内为客户核心成交区域

大郑州2021-2022年各区域年度单盘来访及成交



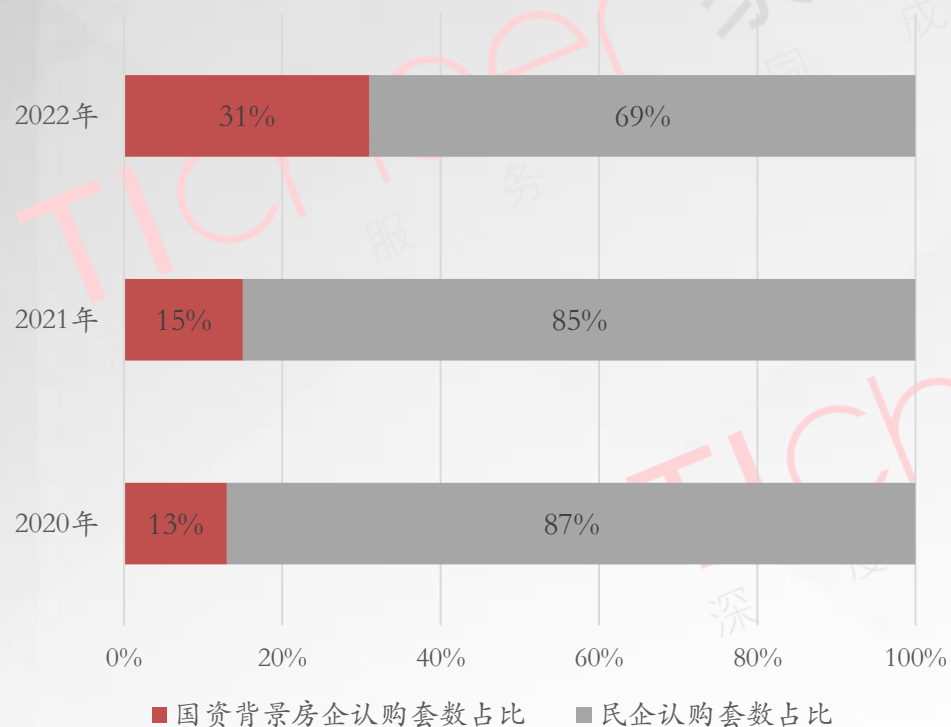
大郑州2021-2022年分环线年度单盘来访及成交



郑州楼市认购表现——国资背景房企价值凸显，份额逐年增长

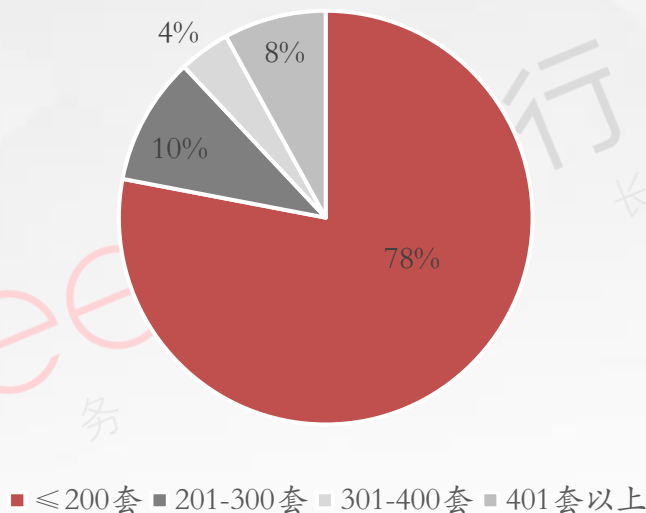
- 近三年国资背景房企认购套数占比逐年增长，2022年占比31%，成交向稳健房企聚集；从2022年项目成交套数来看，78%的项目年度总成交套数≤200套，承担38%的市场份额，22%的项目则承担62%的市场份额

2020-2022年国资背景房企与民企实际认购套数占比



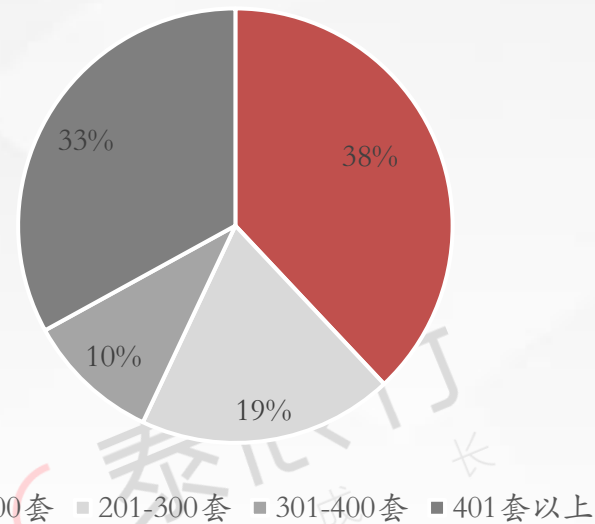
成交占比逐年向国资背景房企递增

2022年项目成交套数占比（按照项目个数）



78%的项目成交套数在200套以下，对郑州奉献38%的成交套数

2022年项目成交总量占比

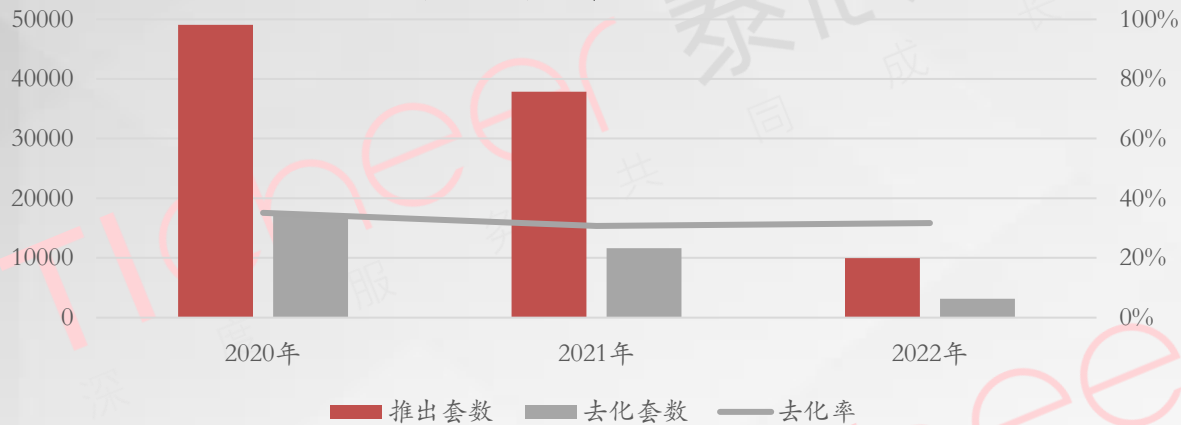


22%的项目成交套数在201套以上，对郑州奉献62%的成交套数

郑州楼市开盘表现——集中开盘项目转向平推枪收，核心地段优质项目实现高去化

➤ 大郑州近几年开盘推售量逐年减少，去化率整体稳定在三-四成，多以小批次货量加推或平推为主，开盘高去化项目如华润幸福里、海马公园核心价值点突出，主城区典型项目主要依靠自身优势和高性价比去化，近郊整体表现较差

2020年-2022年大郑州开盘去化走势



选取开盘推出套数>260套，去化套数大于100套典型项目

龙湖熙上

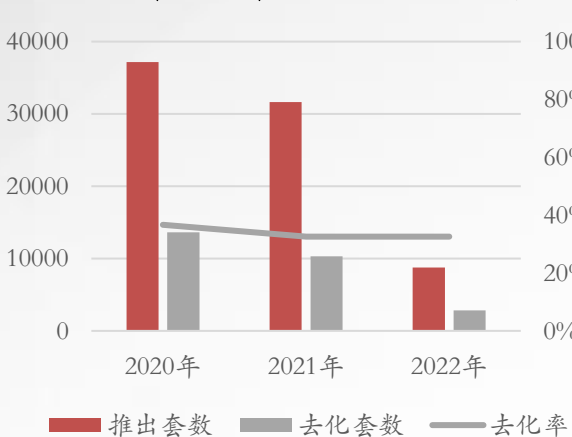
华润幸福里

华润瑞府

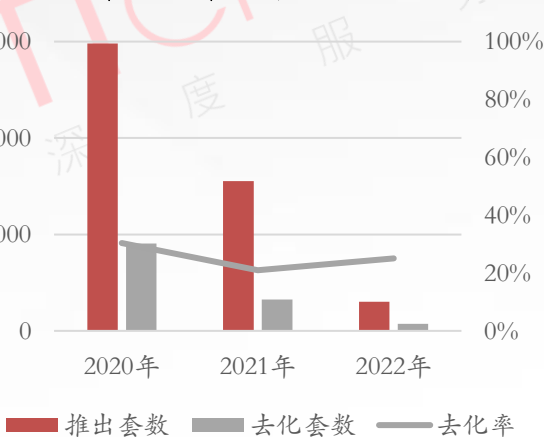
保利文化广场

- 龙湖开发，品质稳健房企，口碑好；
- 项目实景示范区展示，每个户型都赠送面积；
- 价格低于宣传价格，且低于竞品。
- 央企置业客户信心度相较更高；
- 东区核心住宅区，配套成熟；
- 板块内仅海马公园在售，所剩房源较少，竞争力相对较弱；
- 产品为东区改善稀缺大平层，产品优势明显。
- 央企，品牌信赖度高；
- 周边环境优越，临近地铁；
- 项目设计下沉庭院会所+架空层；
- 145㎡户型，低价造势，以低门槛入住北龙湖吸引客户。
- 央企实力开发；
- 高新区核心板块，区位优势明显，地铁盘；
- 自身配套保利和熹会，多功能大厅，商业街等。

2020年-2022年主城开盘去化走势



2020年-2022年近郊开盘去化走势



项目	开盘时间	物业类型	推出套数	去化套数	去化率	均价（元/㎡）
龙湖熙上	2022.12.3	高层	432	100	23%	11500-12800
保利文化广场	2022.6.18	高层	428	150	35%	15500
华润幸福里	2022.5.25	大平层	360	310	86%	30000
	2022.6.12	大平层	372	300	81%	30000
	2022.9.22-24	大平层	303	228	75%	南苑33000、北苑30300
华润瑞府	2022.6.30	高层	277	196	94%	30300
	2022.7.29	高层	91	21	23%	30500-32500

郑州楼市营销表现——组合式营销齐上，承诺提前交付成为营销手段

- 2022年市场营销方式多样，除了首付延期、高评高贷、分销预付款、买房送车、降价促销等营销力度持续加大外；针对疫情及交付问题，部分项目开展出新的营销方向，如通过“承诺提前交房、延期交付赔首付”等宣传提振信心

今年与往年营销方式对比

- 往年降价幅度略小 - 今年一降再降	- 往年分期周期长 - 今年高评高贷增多、央企首付延期	- 往年高佣、额外成交奖励 - 今年预付款、节点提联动佣	- 往年较少 - 今年增多	- 往年无此政策 - 今年新增	- 往年较少 - 今年增多	- 往年无此政策 - 今年新增
降价	分期	分销	月供补贴	买房送车、送装修	承诺提前交房	交房即交证
- 鼎盛阳光城：原价15500元/㎡，现价10300-12300元/㎡ - 碧桂园凤凰城：凤祥苑精装改毛坯，8000-10000元/㎡，与当期已售房源价差2500-3500元/㎡	- 新城时光印象：高评高贷，首付14%，其余全贷款 - 保利项目：首付延期三个月	远洋沁园、万科翠湾中城、万科未来时光、美盛教育港湾等项目提前给分销打预付款，部分项目承诺最快9天结佣	美盛教育港湾、美盛金水印、美的智慧城、大正水晶森林等项目月供补贴	- 新城时光印象购房送车（比亚迪汉）、新城郡望府购房送车（宝马1系） - 美的智慧城购房加9900元送10万元装修大礼包 - 康桥多盘联动送装修	- 万科项目承诺提前交房，部分精装项目可提前2个月交付 - 招商美景雍瑞园、招商美景美境承诺提前半年交付 - 保亿·豫景宸园承诺现房交付，项目即将封顶 - 正弘项目多个楼盘实现提前交付	- 正商博雅华庭交房即发证，荥阳较早实现交房即发证的楼盘 - 美盛中华城一期交房即发证，成为南龙湖首个交房即发证的项目 - 星联御象湖交房即发证，多次如期交付

郑州楼市热销楼盘——头部房企及品牌改善项目市场主导

➤ 华润幸福里年实际认购额62.4亿位居榜首；排名来看，**头部房企优势凸显，市场集中度进一步提高**，刚需项目多以降价走量、低首付及高佣促销，如新城时光印象等，改善项目位置优越、配套及政策加持，如美盛项目，高端项目产品优势、低价入市

2022年大郑州商品住宅项目**实际认购金额**TOP15

序号	项目	区域	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)
1	华润幸福里	郑东新区	62.4	20.1
2	万科拾谧森语	郑东新区	30.4	7.2
3	保利璞岸	郑东新区	21.2	5.3
4	华润瑞府	郑东新区	19.4	6.5
5	美盛教育港湾二期	金水区	13.4	7.3
6	普罗旺世理想国	中牟县	15.2	7.2
7	美盛金水印	金水区	13.8	6.0
8	万科翠湾中城	惠济区	13.7	7.9
9	新城时光印象	管城区	13.0	8.1
10	保利和光屿湖	高新区	12.0	9.2
11	保利文化广场	高新区	10.5	6.9
12	中海云著湖居	郑东新区	9.4	2.6
13	谦祥世茂万华城	高新区	9.4	7.3
14	保利大都汇	金水区	8.9	4.6
15	佳田美林上苑	郑东新区	8.6	2.0

2022年大郑州典型项目热销原因

刚需：性价比+灵活销售政策

- 新城时光印象：分销提佣，高评高贷，首付低门槛，特价促销叠加送负二层车位；
- 保利和光屿湖：央企，特价，首付延期、分销高佣；

改善：配套成熟+政策加持

- 美盛金水印：双地铁口，配套成熟，精装标准高，分期门槛低，高佣；
- 保利文化广场：央企，高新区核心板块，自身配套，首付延期政策；

高端：产品优势+低价入市

- 万科拾谧森语：品牌力强，地段及环境优越，产品面积纯粹，得房率高；
- 保利璞岸：央企，居住环境舒适，产品优势；
- 华润瑞府：环境优越，产品优势，低门槛进阶项目，低价造势。

数据来源：泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊，红色字体为品质楼盘
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟

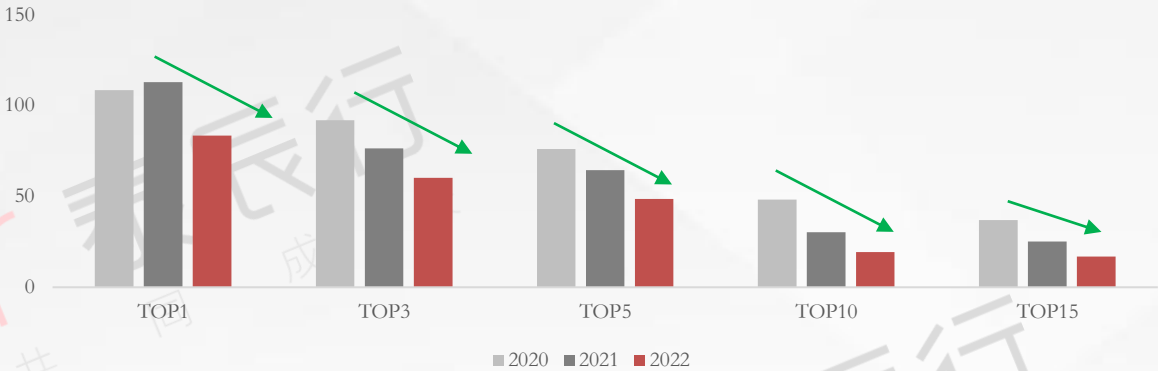
郑州房企表现——TOP房企门槛下滑、集中度提升；华润、保利、万科排名前移

- **排名：**华润依靠华润幸福里、瑞府两项目热销排名跃居第一；保利业绩稳定位居第二，万科多盘热销排名第三
- **业绩：**房企今年业绩整体下滑，门槛值持续降低，TOP15均未完成年度销售目标；但集中度再提升，分化加剧

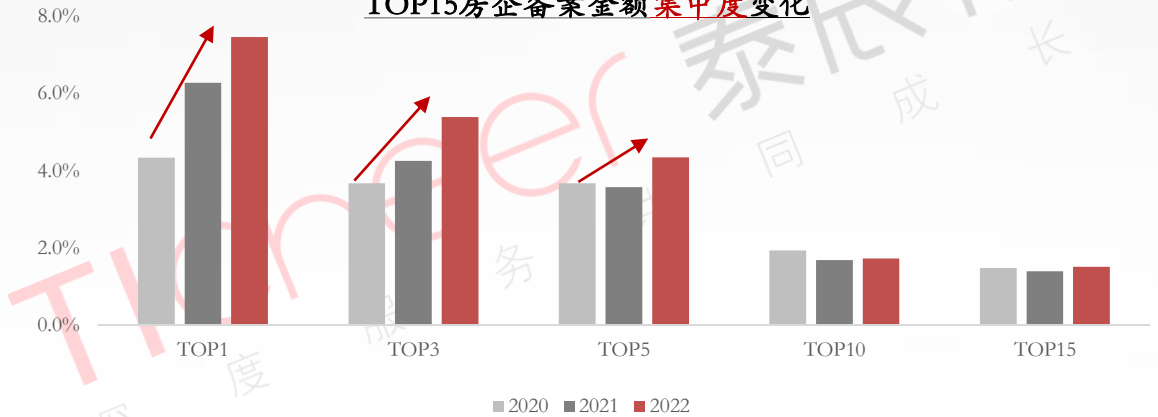
2022年大郑州**房企业绩排名**TOP20（全口径）

实际认购金额					备案金额				
排名	房企名称	2022年销售金额 (亿元)	2022年销售目标 (亿元)	2022年目标 完成率	排名	房企	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	集中度
1	华润	110	115	96%	1	华润	83	35	7.5%
2	保利	98	145	68%	2	万科	81	51	7.2%
3	万科	96	155	62%	3	保利	60	35	5.4%
4	碧桂园	53	100	53%	4	碧桂园	55	45	4.9%
5	正商	50	70	71%	5	正商	49	34	4.3%
6	美盛	31	91	34%	6	美盛	32	16	2.9%
7	金茂	31	69	45%	7	谦祥	24	22	2.2%
8	新城	25	30	83%	8	金茂	24	7	2.1%
9	建业	25	80	31%	9	海马	23	8	2.1%
10	正弘	23	28	82%	10	融创	19	16	1.7%
11	招商	20	27	74%	11	正弘	19	20	1.7%
12	绿都	20	40	50%	12	新城	19	18	1.7%
13	永威	20	100	20%	13	招商	17	12	1.6%
14	融创	18	-	-	14	亚星	17	14	1.5%
15	中海	18	20	90%	15	绿都	17	17	1.5%

TOP15房企备案金额**门槛值**变化



TOP15房企备案金额**集中度**变化



数据来源：房管局备案，郑州公共资源交易中心，泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟，远郊—登封、巩义、上街区、新密

市场认购同比腰斩，市场分化，国央企优势凸显，市场集中度提升

大郑州实际认购面积腰斩，
同比下降六成



国资背景房企优势凸显，占据
市场份额逐渐增加



营销方式组合拳出动，力度持
续加大



主城近郊成交持续分化，四环内
为主要成交区域



开盘推售量逐年递减，主城个
别项目去化亮眼

全国及郑州行业表现总结

经济基础不稳，行业景气低，市场规模下探，窗口期短，仍需时间恢复



全国

宏观基本面承压
行业景气待改善
稳地产，扩内需
规模下探，市场分化
国央企/城投托底



全国及
郑州行业
表现



郑州

市场供求缩减
改善需求释放，价略涨
主城回归，市场分化
需求仍在，转至二手
行业环境步入宽松
城市生产能力待释放
市场仍需时间恢复

稳经济是明年发力点，内需加码，稳地产，行业景气正走向改善

Part 02

2023年楼市机会**探寻**及**预判**

宏观环境预判——政策面持续宽松刺激需求释放；供应端缩减，供求格局有望转变

- 政策面：郑州楼市政策已进入全面宽松周期，未来可能发力点在于利率及首付比例下降、二手房带押过户等政策有望落地
- 社会面：二十大召开后，疫情管控正式放开，不再开展落地检、公共场所不再查验核酸等，相关措施对于地产影响将逐步淡去
- 供应端：土地供销减少，叠加部分房企暴雷、项目亏损难以推进，供应端将处低位

政策面

- **新房：**目前郑州落户全面放开，限购名存实亡，信贷优化；**未来政策主要发力点在于房贷利率及首付比例下调**；目前荣阳已执行首套20%、二套30%、二套（未结清首套）40%；
- **二手房：**22年二手房市场几大利好：①限售由三年将为一年；②取消差额税；③个人所得税退税；④**带押过户**；目前仅“带押过户”尚未执行落地，未来随着这一政策落地，将大幅提升房屋流通效率，促进房地产市场交易的活跃度

社会面

疫情管控放开

2022年12月7日：根据《关于进一步优化落实新冠肺炎疫情防控措施的通知》精神，结合我市疫情防控实际，进一步优化调整我市新冠肺炎疫情防控措施，具体如下：

- 一、即日起，乘火车不再查验48小时核酸阴性证明
- 二、即日起，郑州机场进出港不再查验旅客48小时核酸检测阴性证明及健康码，取消落地检。
- 三、优化防控措施：密闭场所不再查验48小时内核酸检测阴性证明和健康码。出入小区、公共交通、公共场所不再检查健康码，优化隔离措施

供应端

- **土地：**2022年住宅用地累计成交建面614万㎡，同比下滑53%；剔除东区、经开区，城投用做贷款资金通道托底成交地块建面381万方，**22年摘地可形成有效供地建面仅233万㎡**；
- **项目：**房企郑州土储排名前三为碧桂园、振兴和保利；其中可正常推进项目土储6203亩，**占比不到30%**，以央国企项目为主；项目亏损难以推进的以及因烂尾/规划等原因无法推进的项目占比接近70%

企业格局预判——央国企优势延续，优质民企逐步修复，已出险中小房企将逐步退出

- 房企现状：国央企目前项目多正常推进，但拿地偏谨慎，投资标准提升；本土房企资金链紧张，人员持续优化，部分项目停滞
- 房企格局：以华润、保利为代表央国企销售排名前移，建业、康桥、永威等本土实力民企跌出TOP15；23年融资政策更多利好未出险优质房企，中小规模房企造血能力不足，将生存更加困难、迎来真正生死线

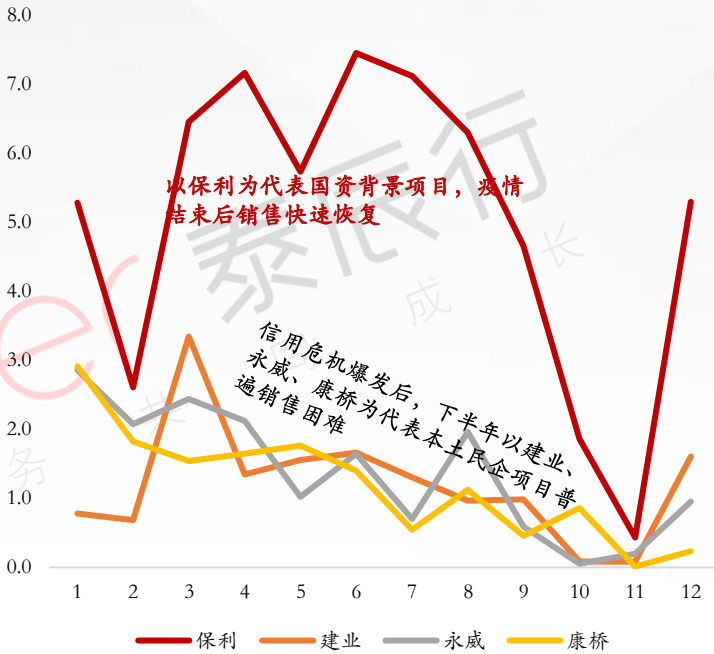
现状

- **央国企：**主要推动现有项目顺利去化，投资回归主城，投资谨慎、投资标准提升，储备地块拿地暂缓，对市场持观望态势；
- **民企：**企业资金面未得到明显改善，复工保交付是首要任务，人员裁撤精简持续进行，业务拓展以轻资产为主，部分城改项目谋求退出或对外转让，无法退出的处于停滞状态；

房企格局

2022年备案金额			2021年备案金额		
排名	房企	备案金额 (亿元)	房企	备案金额 (亿元)	
1	华润	83	碧桂园	113.0	
2	万科	81	融创	93.0	
3	保利	60	万科	76.5	
4	碧桂园	55	正商	69.2	
5	正商	49	保利	64.4	
6	美盛	32	康桥	63.6	
7	谦祥	24	中海	63.0	
8	金茂	24	美盛	47.6	
9	海马	23	建业	43.2	
10	融创	19	龙湖	30.3	
11	正弘	19	绿都	28.4	
12	新城	19	汇泉	27.9	
13	招商	17	永威	27.8	
14	亚星	17	朗悦	25.6	
15	绿都	17	正弘	25.1	

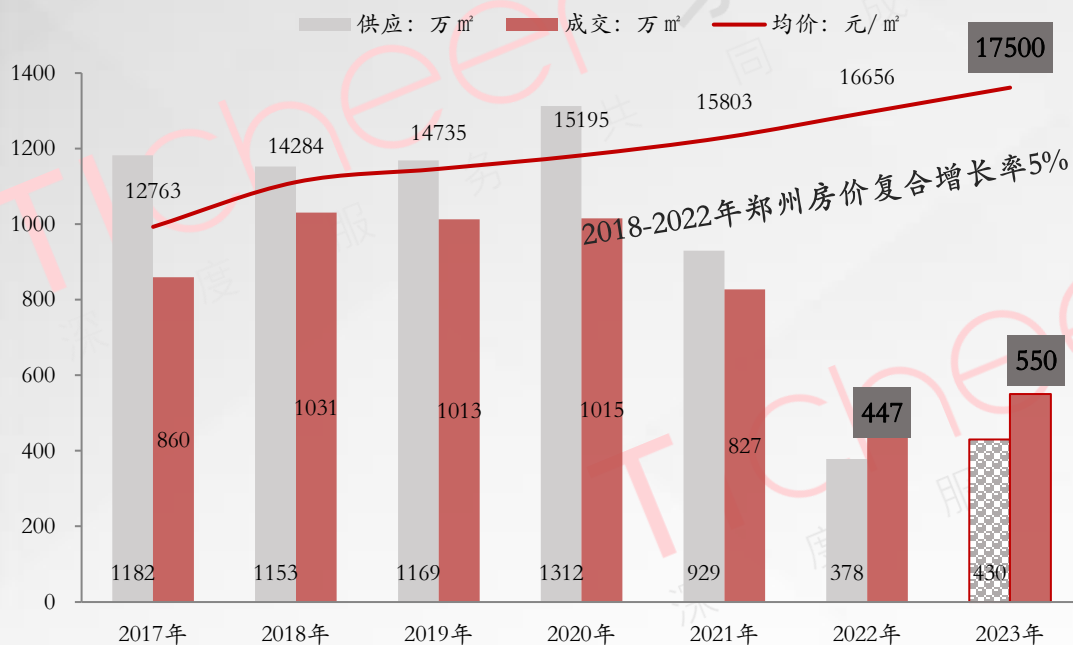
2022年典型房企销售额表现（亿元）



郑州新房容量预测——总量筑底回升，全年预估市区成交550万方左右

2022年新房量缩价稳，市区成交量447万方；结合当前行业市场表现，客户信心尚未恢复、疫情致使收入折损、行业人员收缩、平台公司拿地开发进度迟缓、暴雷企业有效供货减少，**预估2023年会进入市场容量新周期，短期内市场难以大幅反弹，月度成交量会相对稳定，震荡减弱**

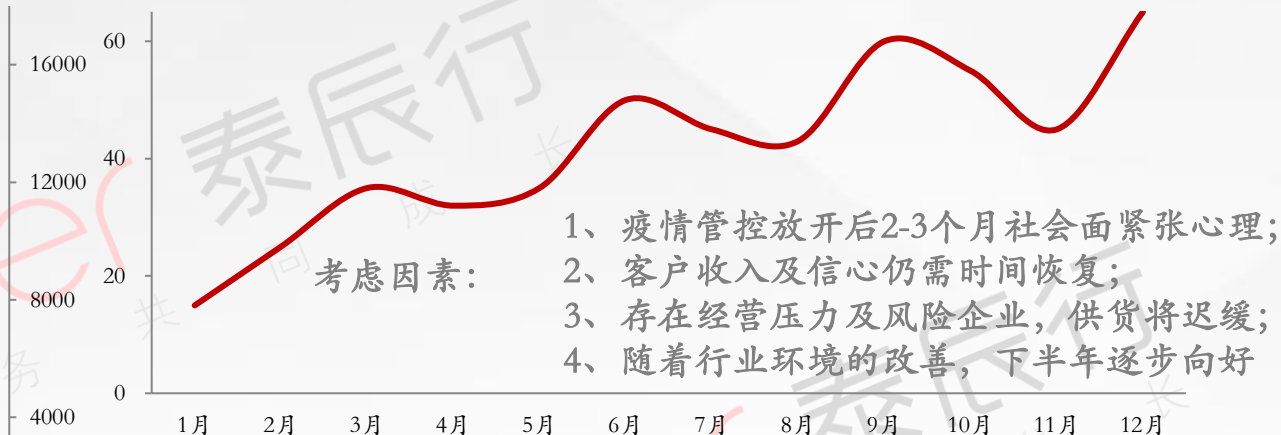
近年郑州市区商品住宅供销价走势



考虑因素:

- 1、客户信心尚未恢复、疫情致使收入折损；
- 2、行业持续调整，人员规模收缩；
- 3、平台公司拿地开发进度迟缓；
- 4、暴雷企业有效供货减少。

2023年郑州楼市月度成交走势波动图预判



2023年:

排除不确定性因素，

“下半年”好于“上半年”

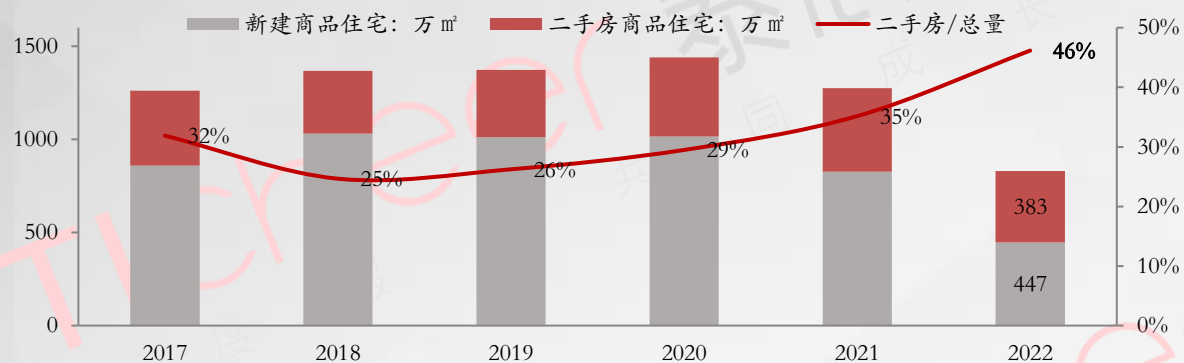
月度走量平滑，震荡减弱

市场容量进入新周期

郑州二手房市场预测——一二手房占比预计稳定在5: 5，新房客户分流压力加大

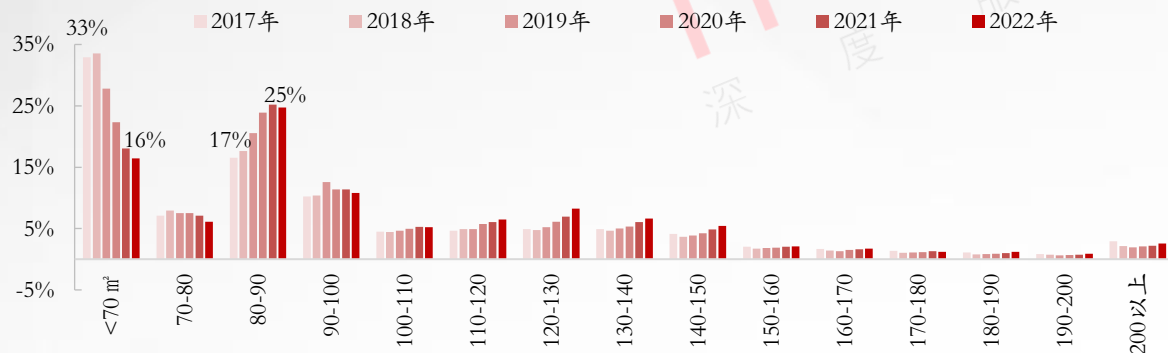
2022年郑州市场环境并未实质性突破解决，客户端对收入及购房交付保障心理预期并未有效改善，转向二手房购置比例接近市场总量的一半，预估2023年二手房比例保持，从交易产品结构来看，两房占比下降，向改善偏移

历年郑州市区一、二手房成交量走势对比



新房	12763	14284	14735	15195	15803	16656
二手房	12416	12838	12332	12219	12854	12427

历年郑州市区二手住宅产品成交结构



数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心

1、【量】占比攀升

2、【价】小幅下降



2022年二手房成交结构表现：

- 70㎡以下：由17年33%降至22年16%
- 80-90㎡：由17年17%升至22年25%
- 120-140㎡：由17年10%升至22年15%

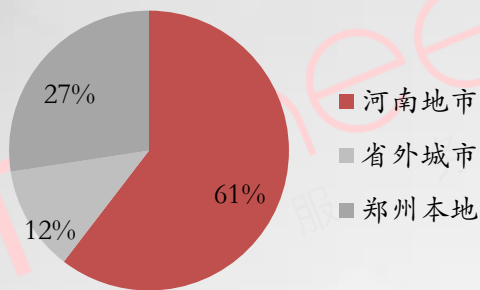
2022年新房成交主力：90-140㎡

二手房市场小两房占比需求明显下降，向120-140㎡改善户型转移，需警惕对新房成交构成威胁

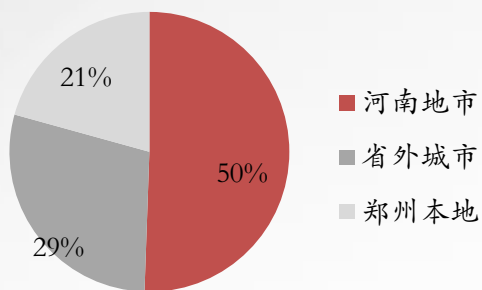
郑州客户需求预测——回归主城，真正的刚需及改善置业

郑州客户主要以省内为主，郑州本地客户占比上升，外输不足；年轻客群购房比例下降，35-50岁区间改善客户占比增加，但结合郑州收入水平及消费支出来看，购买力仍显不足，**预计23年以真正的刚需为主，部分刚改及品质改善，少量高端改善**

2022年购房客户来源



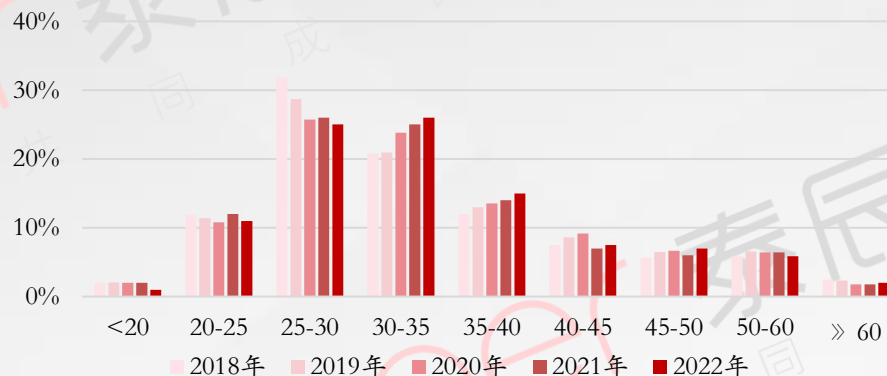
2021年购房客户来源



郑州客户主要以省内为主，本地客户上升，省外下降

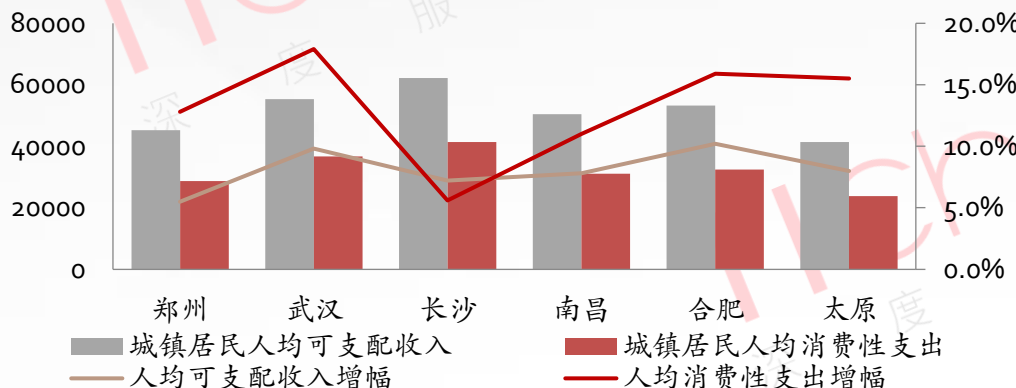
数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心

郑州近几年购房客户年龄结构



年轻购房群体在下降，35-50岁区间改善客户占比增加

2021年中部六省省会城市人均可支配收入/人均消费性支出对比



郑州人均可支配收入偏低，支出增幅偏高水平

郑州购房客户特征

1

刚需

真正的刚需置业需求，价格仍为敏感第一要素，三-四环板块为主，及临近主城边缘区域

产品功能性及配套需求改善，如教育、交通、物业等

刚改

2

3

品质改善

品质改善客户，对企业产品品质有选择性要求，如物业服务、产品配置、交付能力等

城市塔尖、高阶人群，趋向资产配置，核心地段、高价值区域，如郑东、金水区及局部环境改善。

高端

4

郑州产品需求预测——住宅成交价格-面积段同步上移，产品分化趋势加大

受疫情等综合影响，刚性客户产品需求及购买力明显下滑，改善市场整体略涨。近三年115㎡以内紧凑三房占比明显收缩，115㎡以上首改及再改产品占比存在不同程度扩张；110万以内及160万以上需求占比增多，产品需求分化明显

近五年郑州市区住宅面积段占比变化

房型	面积段㎡	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
两房	70-90㎡	13%	7%	6%	5%	7%
紧凑三房一卫	85-95㎡	25%	26%	21%	24%	16%
紧凑三房两卫	95-115㎡	19%	23%	27%	27%	22%
标准三房两卫	115-135㎡	25%	24%	25%	24%	25%
舒适三房两卫	135-145㎡	4%	3%	4%	4%	6%
紧凑四房	125-135㎡	2%	2%	2%	2%	3%
标准四房	135-145㎡	5%	7%	6%	7%	9%
舒适四房	145-165㎡	2%	4%	4%	3%	3%
奢享房型	165-185㎡	1%	1%	1%	1%	4%
	185-200㎡	2%	1%	1%	1%	2%
	200㎡以上	1%	2%	2%	2%	4%

近五年郑州市区住宅总价段占比变化

总价段万元	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
<110	23%	16%	15%	16%	23%
110-160	44%	49%	44%	41%	32%
160-260	27%	29%	32%	31%	29%
260-400	4%	4%	6%	7%	7%
≥400	2%	3%	4%	5%	9%

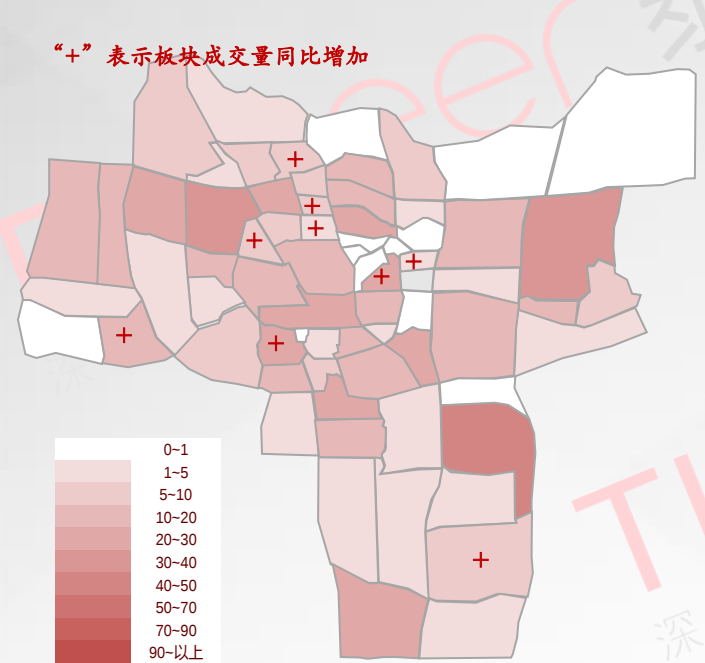
2022年郑州市区住宅面积段-总价段

总价段/面积段㎡	70-90㎡	85-95㎡	95-115㎡	115-135㎡	135-145㎡	125-135㎡	135-145㎡	145-165㎡	165㎡以上
<110	5%	8%	3%	2%	0%	0%	0%	0%	0%
110-160	1%	6%	11%	9%	1%	1%	1%	0%	0%
160-260	0%	1%	5%	11%	3%	1%	4%	1%	0%
260-400	0%	0%	0%	1%	1%	0%	2%	1%	1%
≥400	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	5%

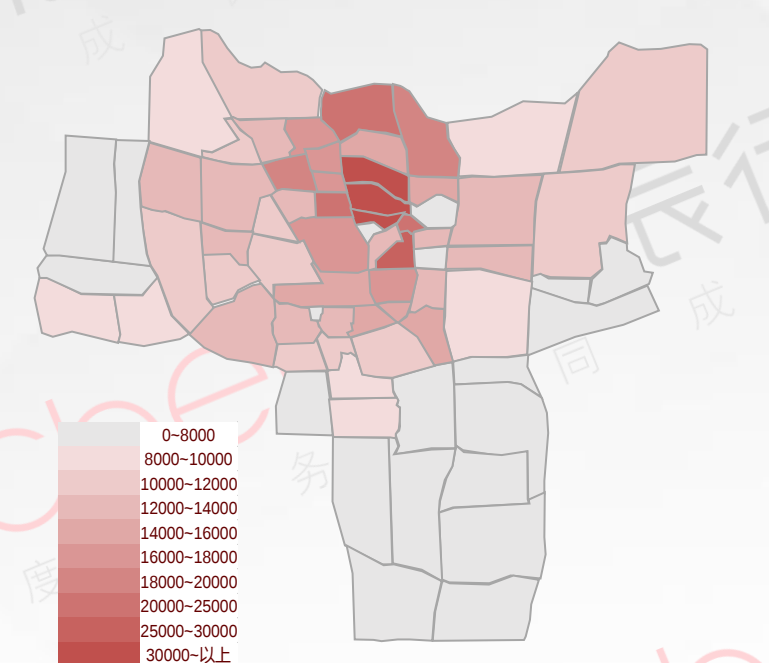
郑州区域板块预测——区域板块持续分化，主城核心板块价格坚挺

2022年板块分化明显，高铁板块销量涨幅最高，低竞争板块销量微涨，多数板块量价同比普降；价格同比涨幅来看，高铁板块、运河板块、北龙湖、迎宾路、白沙等板块价格坚挺，低流速下，随着新项目持续入市，预计2023年板块仍将持续分化

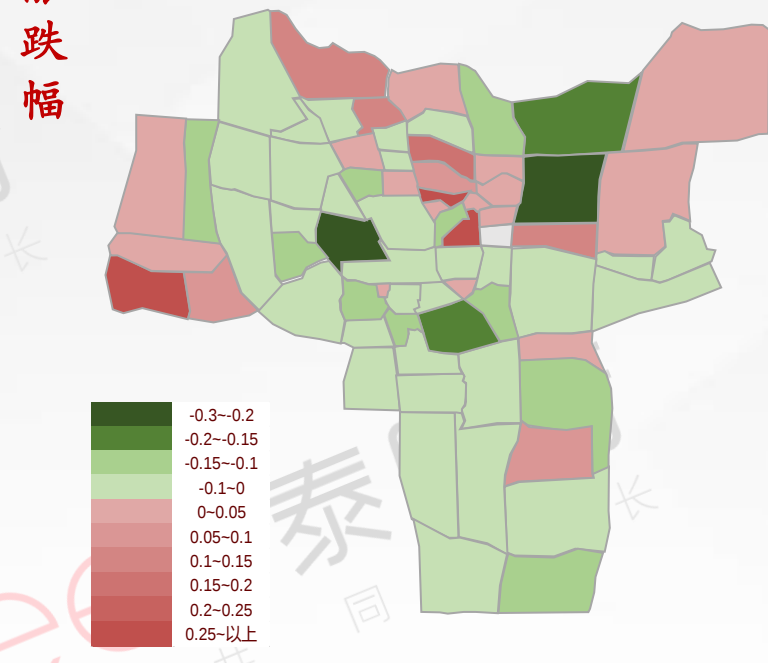
量 2022年郑州市区+近郊住宅成交热力图（万㎡）



价 2022年郑州市区+近郊住宅成交均价热力图（元/㎡）



涨跌幅 2022年郑州市区+近郊住宅成交均价同比热力图（%）



	同比上涨	分布板块
第一梯队	10万以上	高铁板块
第二梯队	1-5万㎡	二七新城、洞林湖、南港、迎宾路、冉屯路、沙门、国贸、高铁东广场

	备案价（元/㎡）	分布板块
第一梯队	35000	北龙湖板块
第二梯队	20000-30000	高铁、国贸、祭城、花园口板块
第三梯队	15000-20000	龙子湖北、省体、花园北路、经开老城、中心区、金沙湖、沙门、迎宾路、杨金

	价格同比上涨	分布板块
第一梯队	25%以上	高铁板块、运河板块、万山湖板块
第二梯队	10-25%	北龙湖北、北龙湖南、迎宾路、白沙、黄河板块
第三梯队	5-10%	洞林湖、中港、荣泽西

数据来源：泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟

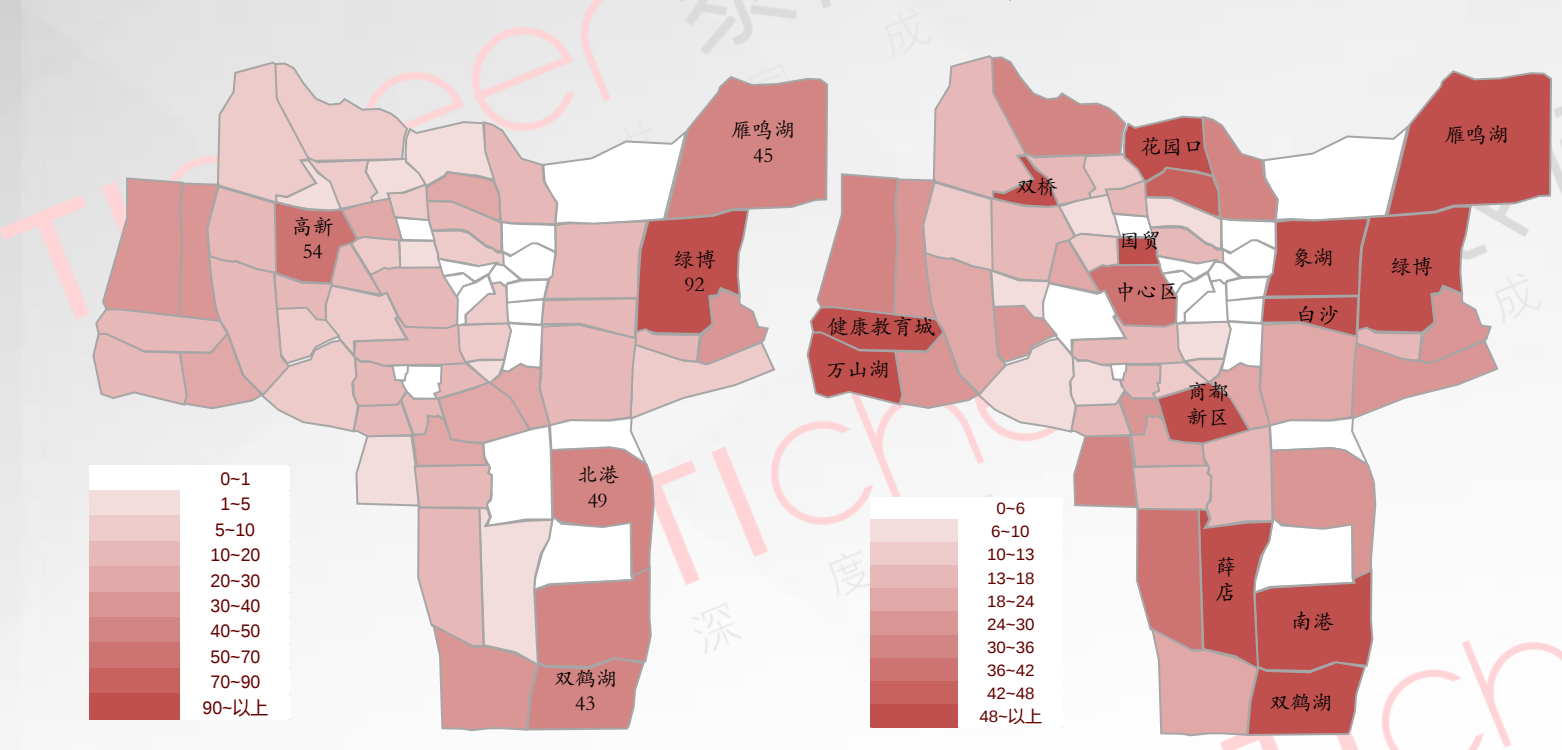
郑州区域板块狭义库存——库存适中，但流速慢，周期被拉长

当前大郑州狭义库存约1036万方，受流速放缓影响，板块去化周期整体拉长，**狭义低库存板块集中在低竞争或孤盘片区，如高铁、侯寨、省体、龙湖北等，去化周期在一年以内；四环外板块库存去化周期普遍在2年以上，销售压力仍较大**

2022年大郑州各板块狭义库存分布（万㎡）

2022年大郑州各板块狭义库存去化周期（月）

当前狭义库存压力在一年以内的板块



狭义库存（万㎡）=已推未售+已取证未推量

狭义去化周期（月）=狭义库存/2022年实际月均去化量

狭义库存绿博最高，其次高新老城、北港、雁鸣湖在45万方以上

四环内：低流速，主城改善片区出清周期长
四环外：导客难，主城新区及近郊压力大

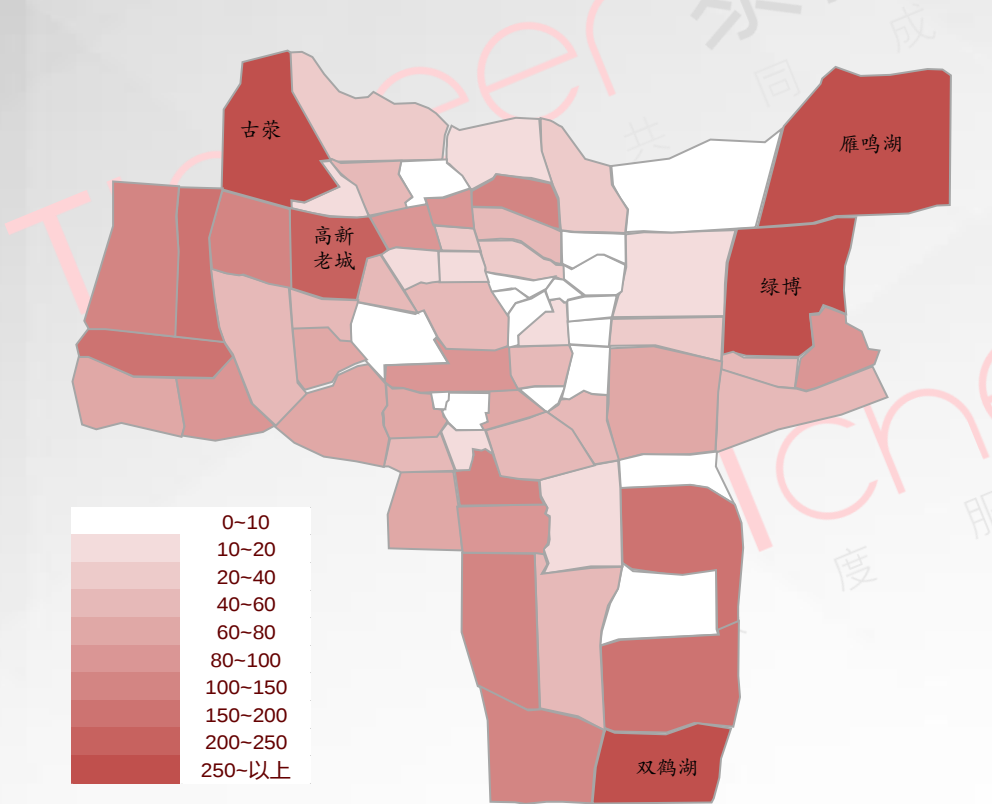
库存与年销量比值	板块	当前的狭义库存（万㎡）	2022年板块销售量（万㎡）	一年期去化周期（月）
一年以内	高铁板块	5	23	3
	侯寨板块	6	10	7
	省体育中心板块	21	31	8
	龙湖北板块	16	24	8
	二七新城板块	14	21	8
	常西湖板块	10	14	9
	南阳路板块	7	9	9
	经开老城板块	10	14	9
	古荣板块	7	9	9
	金岱板块	14	17	10
	高新新城板块	16	17	11
	迎宾路板块	4	4	12
	金沙湖板块	3	3	12
0	无库存板块	CBD、佛岗、高铁东广场、祭城、沙门、省政府、运河、龙子湖、莲湖板块、碧沙岗		

数据来源：泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟

郑州区域板块拿地库存——主城整体可控，中长期近郊风险仍大

主城三环内及东三环-四环间的拿地库存相对较低，此类板块土地稀缺，后期出货量有限，竞争压力相对较弱，**主城城改地集中或项目密集板块，中长期竞争压力偏高，如高新老城、省体育中心、花园北路、杨金等，近郊中长期拿地需谨慎考虑**

截止目前大郑州各板块拿地库存分布（万㎡）



拿地库存（万㎡）=已推未售+已拿地未推

前期高量拿地区域：绿博、古荥、双鹤湖、雁鸣湖及主城高新老城（城改项目后期地）

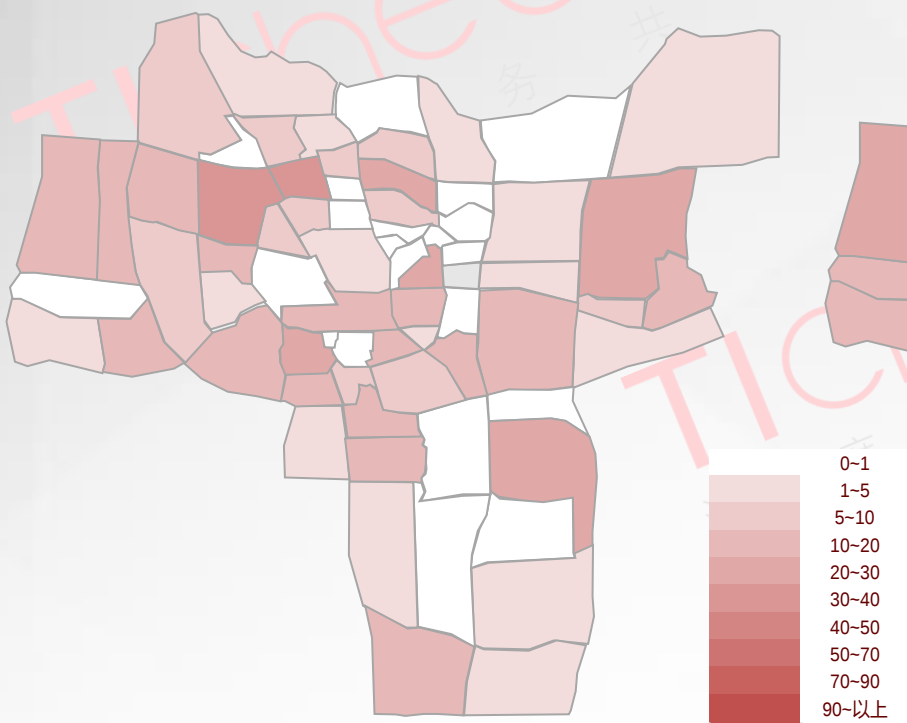
区域	拿地库存梯队	板块数量	对应板块
市区	>200万方	1个	高新老城
	100-200万方	2个	择优考虑 杨金、高新新城
	50-100万方	11个	花园北、航海路、省体、二七新城、常庄、金岱、国际物流园、侯寨、中原新区、滨河国际新城、古荥板块
	30-50万方	11个	大学南路、惠济、常西湖、冉屯路、北龙湖北、商都新区、中心区、经开老城、龙子湖北、沙门、北龙湖南板块
	<30万方	14个	积极拓展 黄河板块、白沙、双桥、象湖、国贸、南四环、高铁、花园口、南阳路、龙子湖、碧沙岗、迎宾路、十八里河、金沙湖
近郊	>250万方	4个	绿博、双鹤湖、古荥、雁鸣湖
	150-250万方	4个	南港、健康教育城、北港、荥泽东
	100-150万方	3个	谨慎进入 新郑市区、荥泽西、郭店
	50-100万方	8个	洞林湖、南龙湖南、中牟老城、万山湖、南龙湖西、薛店、汽车城、古荥
	<50万方	2个	中牟新城、孟庄

数据来源：泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟

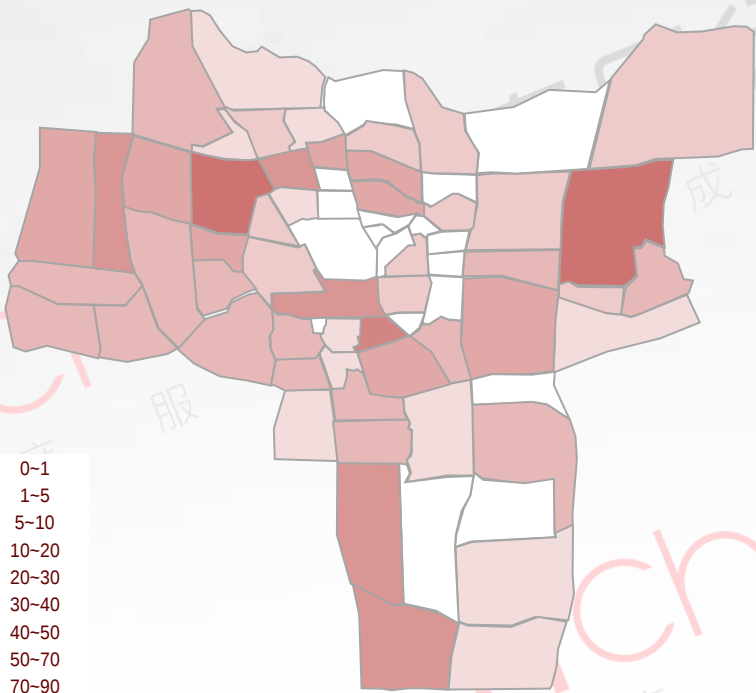
2023年区域板块预计供货——市区集中在高新区、金水北、管南，近郊供货压力大

从2022年底大郑州区域预推盘点及当年实际去化表现来看，市区供货压力集中在金水北、管南、航海路等板块，近郊仍以去库存为主，新增供货压力大，整体来看，建议紧抓市场空窗，出货积极，策略适时调整

2022年：大郑州各板块实际去化量分布（万㎡）



2023年：大郑州各板块预推量分布（万㎡）



2023年供货压力板块排名（万㎡）

排名	板块	2023年预推量（万方）	2022年实销量（万㎡）	推售差值（万㎡）
1	绿博板块	55	22	33
2	高新老城板块	50	38	12
3	金岱板块	47	17	30
4	省体育中心板块	39	31	8
5	新郑市区板块	35	20	15
6	航海路板块	33	11	22
7	荣泽东板块	33	19	14
8	郭店板块	32	3	29
9	高新新城板块	29	17	12
10	商都新区板块	29	6	23

数据来源：泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟

2023年楼市预判及建议

1、楼市特征预判：

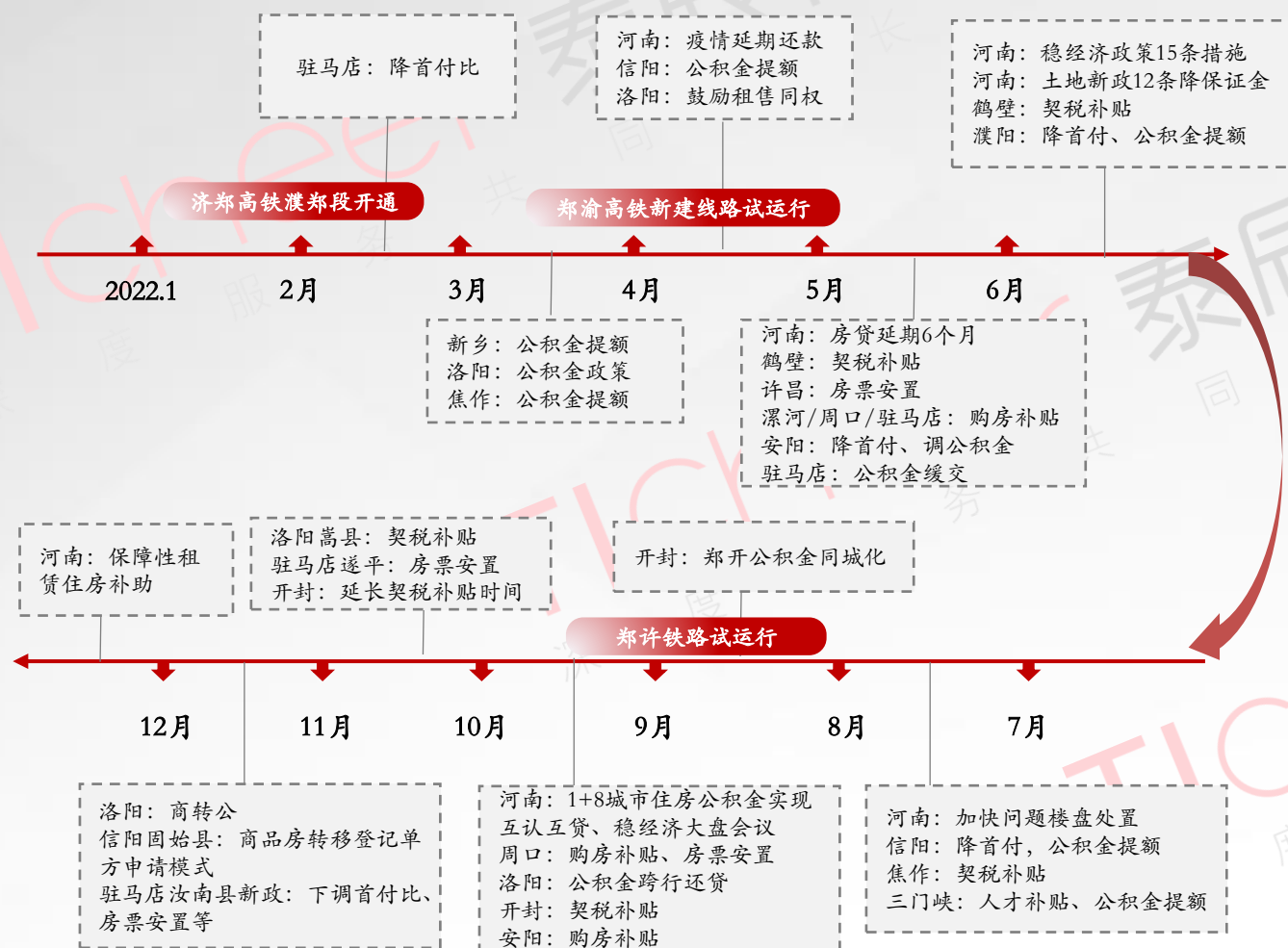
- ①政策端，已进入宽松通道，未来可能发力点在于信贷下调、行政政策放松、二手房交易成本减少等。
- ②市场端，市场分化，回归主城，市场规模进入新周期，价格整体平稳，成交量表现平滑，一二手房占比预计稳定在5：5，新房客户分流压力加大；产品分化，真正的刚需及改善需求置业。
- ③企业端，行业集中度表现更明显；央国企优势延续，优质民企逐步修复，已出险中小规模本土民企生存困难，对其来说才是迎来真正生死线。

2、建议：

- 对房企：紧抓市场机会，有货即出，抢收及时，营销策略适时调整，注规模转向注单盘利润率
- 对地产人：强化内功，工作做细，内生价值输出稳位

附：河南宏观环境——各地市积极出台宽松政策，全面修复市场预期

为缓解疫情对生产经营造成的负面影响，河南各地市纷纷出台措施，宽松的政策环境贯穿全年且范围逐渐扩大；常见的各类政策工具齐出马，包括降首付、降利率、公积金调整购房补贴、鼓励货币化安置等。



信贷放松

- ①房贷利率普降：17城房贷利率均出现下调，主流跌至4.1；
- ②首付比降低：首套房首付比由30%降至20%，二套房40%降至30%；
- ③公积金使用范围及额度有所提升。

行业调控

- ①多城出现购房补贴政策：漯河、南阳、安阳、许昌、驻马店、平顶山等；
- ②契税补贴政策：漯河、鹤壁、周口、濮阳等；
- ③优化土拍政策，降低土拍保证金：平顶山；
- ④预售资金监管放松：漯河、平顶山、洛阳。

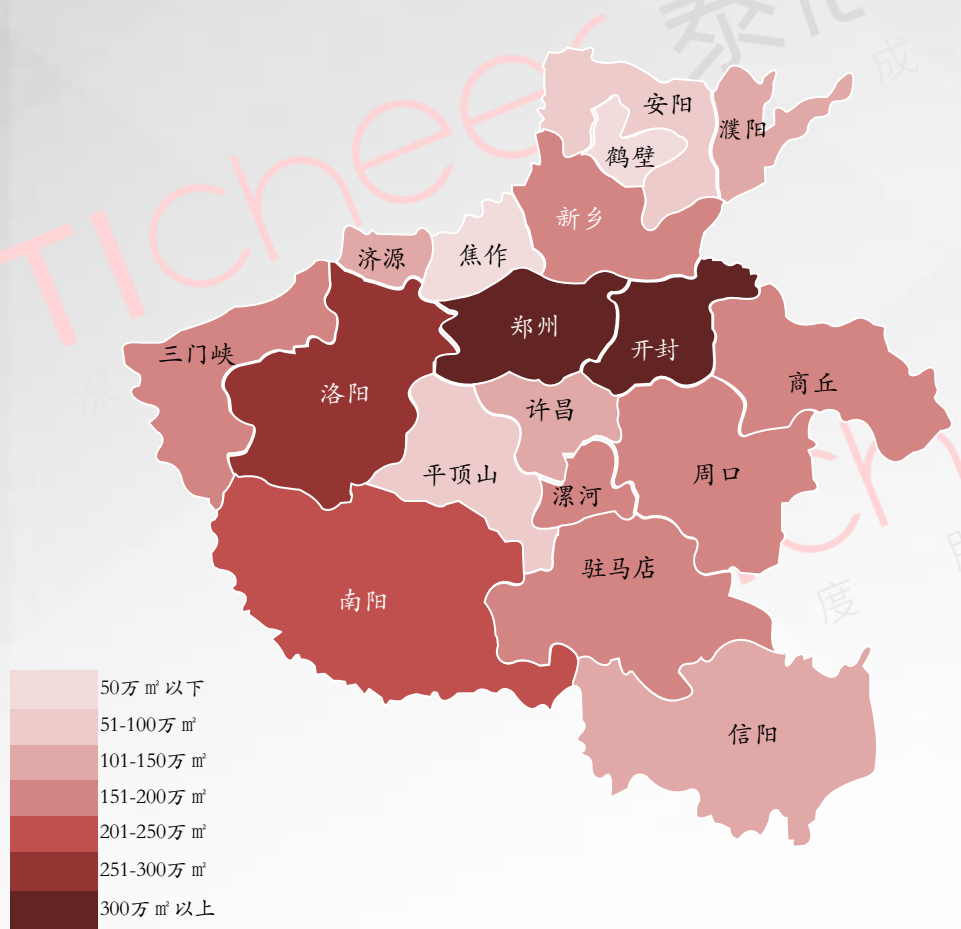
安置政策

- ①鼓励货币化安置：南阳、济源、周口；
- ②房票安置：郑州、许昌、信阳（开封）、周口等。

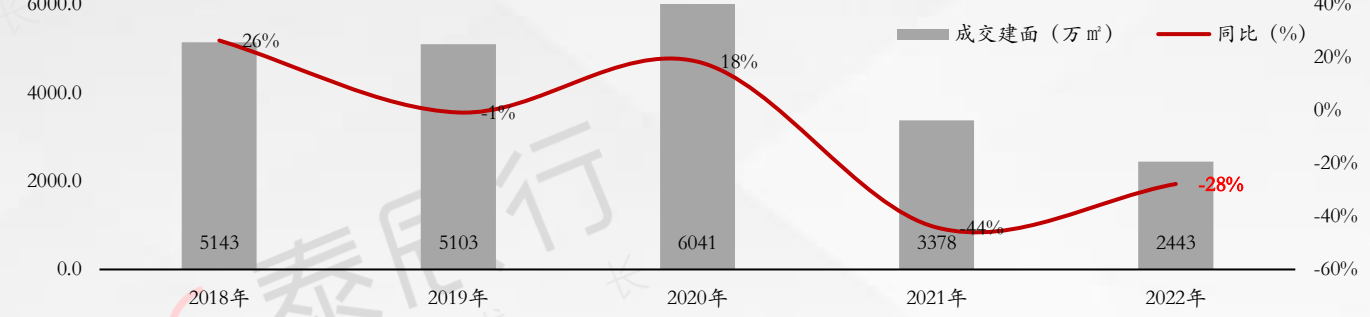
附：河南整体土地市场——土拍趋冷，供地规模收缩

河南省17地市市本级整体供地量近三年逐年减少，65%的城市土地需求下降；分城市来看，环郑城市开封、区域中心城市洛阳和南阳住宅用地成交量超200万㎡，其他城市宅地成交量主要集中在120-180万㎡。

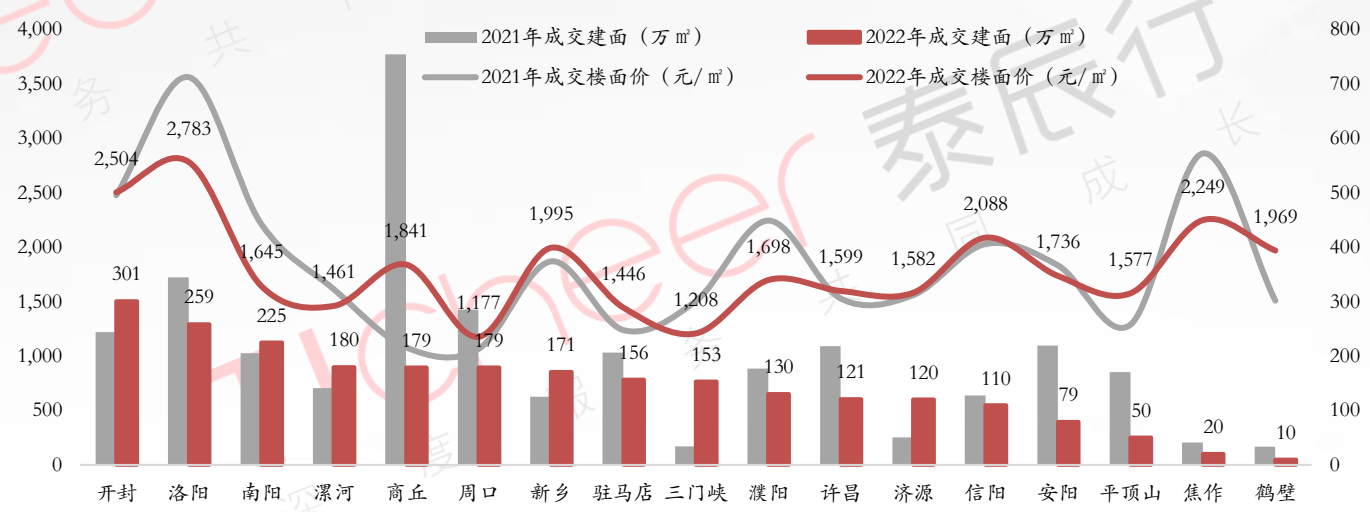
2022年河南17地市（市区）住宅用地成交建面热力图



2018-2022年河南17地市（市区）总体成交规模走势



2022年河南省17地市（市区）成交情况对比

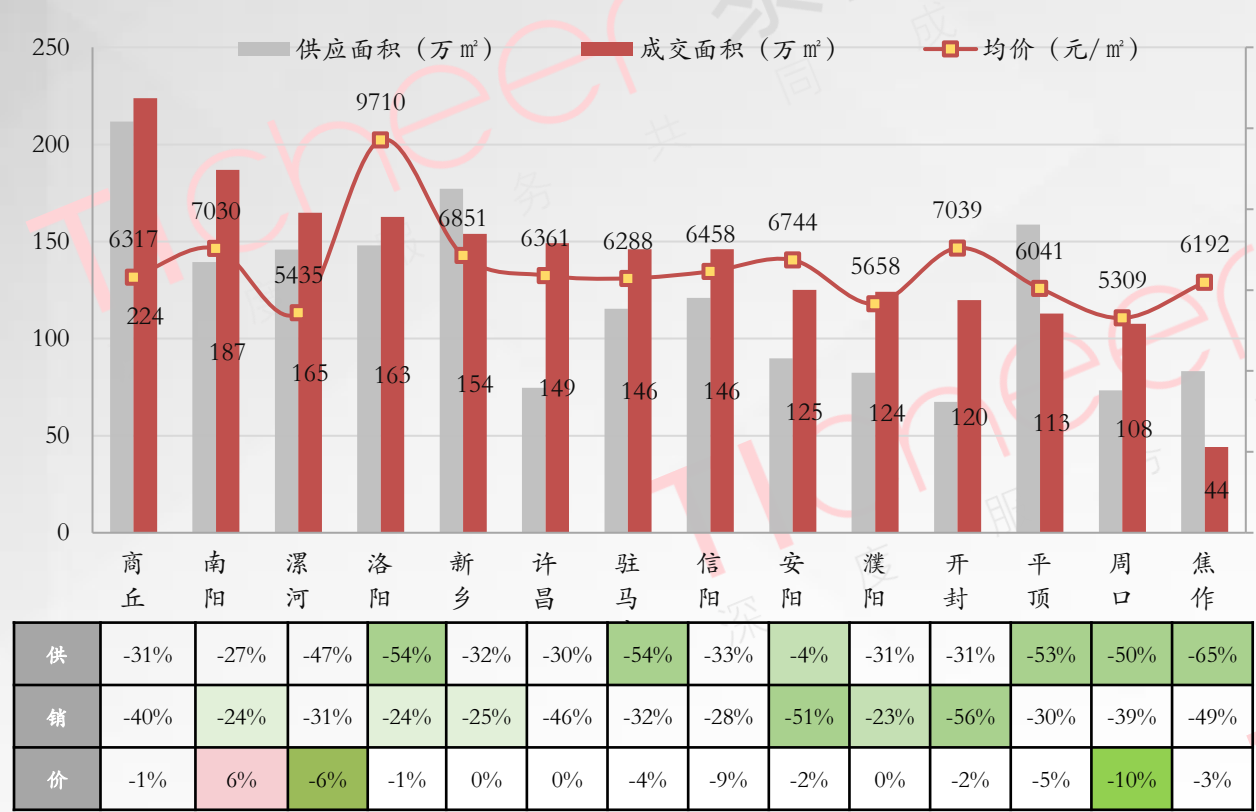


数据来源：中国土地市场网、各城市公共资源交易中心

附：河南整体新房市场——销量普跌，库存周期拉长

市场成交表现为量价齐跌，尤其量的跌幅最大，普遍降幅30-40%，成交规模上商丘、南阳和漯河保持前三；销量下降拉长去化周期，大部分城市去化周期超18个月，未来随着行业环境改善，预计成交量先行回升，价格仍将底部波动。

2022年典型城市（市区）商品住宅供销价及同比增速



2022年12月典型城市（市区）商品住宅库存及去化周期



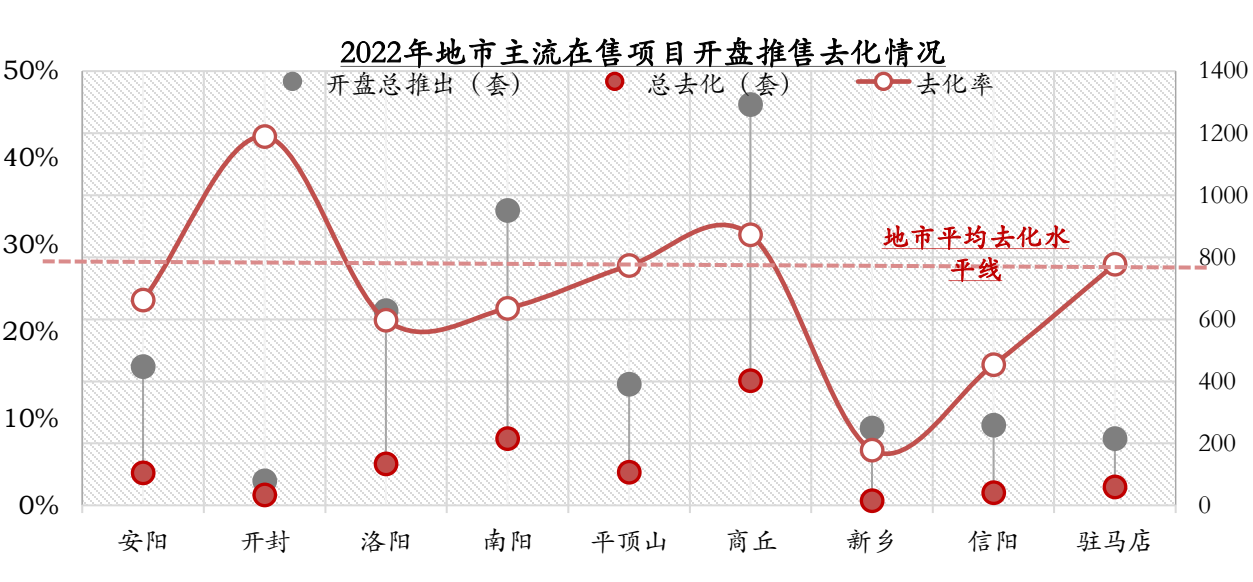
2018-2022年近五年典型城市（市区）商品住宅买房卖地图



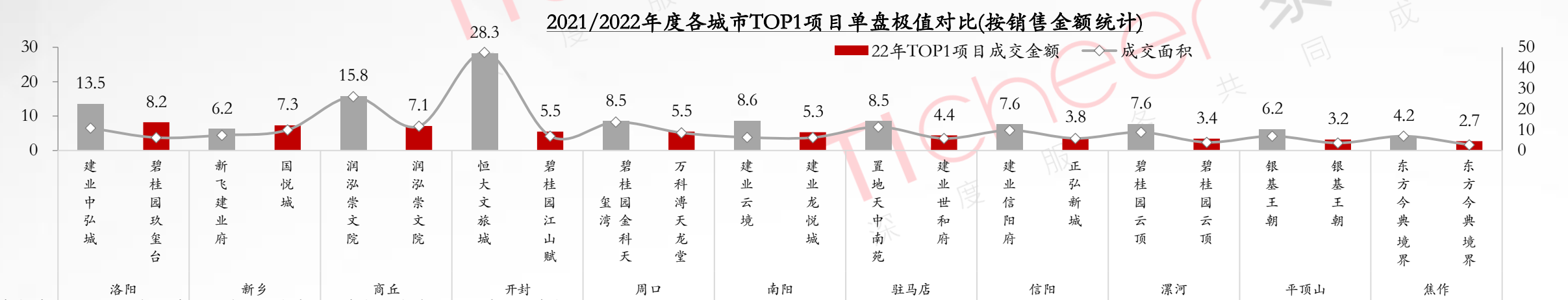
数据来源：各城市房产网、房管局网签数据

附：河南重点城市楼市表现——开盘意愿持续走低，销冠项目业绩减半

开盘推售：整体推盘意愿降低，平推销售成主流趋势，蓄客开盘频次降低，推货量下滑，主流地市开盘去化率仅20-30%
单盘销售额极值：2022年典型城市无项目单盘业绩破10亿（2021年4个项目破10亿），除新乡外，其余地市销冠项目业绩减半



重点地市近两年开盘推货量（套）									
城市	安阳	开封	洛阳	南阳	平顶山	商丘	新乡	信阳	驻马店
2022年推量	672	412	942	4951	391	2135	375	389	324
2022年开盘去化率	24%	43%	21%	23%	28%	31%	6%	16%	28%
推盘货量同比	-55%	-86%	-90%	-51%	-64%	-27%	-66%	-68%	-61%
推盘频次同比	-32%	-82%	-76%	-89%	-38%	-31%	-50%	-57%	-73%



数据来源：市场监控；泰辰行地市研究中心；数据不包含定向开发项目数据

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

深度服务 共同成长

- 公司地址：郑州市郑东新区绿地之窗-B座31楼
- 联系电话：0371-69350711
- 传真：0371-69350711
- 邮箱：tcyanjiubu@126.com
- 公司官网：<http://www.ticheer.cn>

2022