

專注·專業

深圳市泰辰置業顧問有限公司
Shenzhen Times Property Consultants Co.,Ltd.

2013上半年郑州房地产市场总结 及下半年展望



深圳市泰辰置业顾问有限公司
Shenzhen Times Property Consultants Co., Ltd.

报告提纲

1

行业环境综述

2

上半年郑州土地市场

3

郑州房地产市场

4

上半年房企业绩盘点

5

上半年郑州营销总结

6

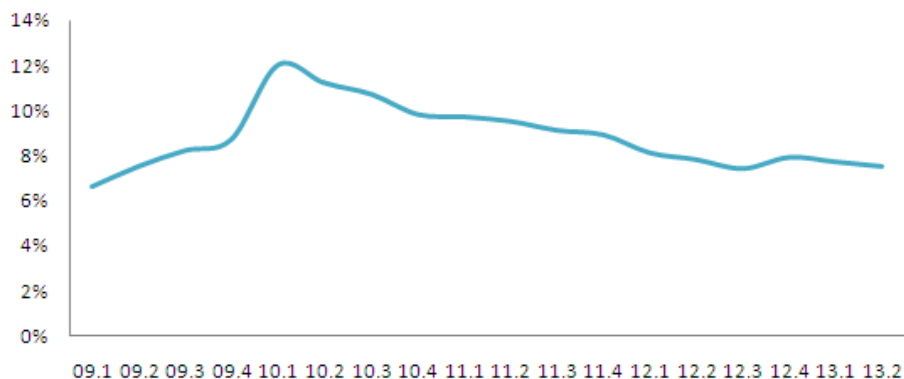
下半年市场展望

行业环境综述

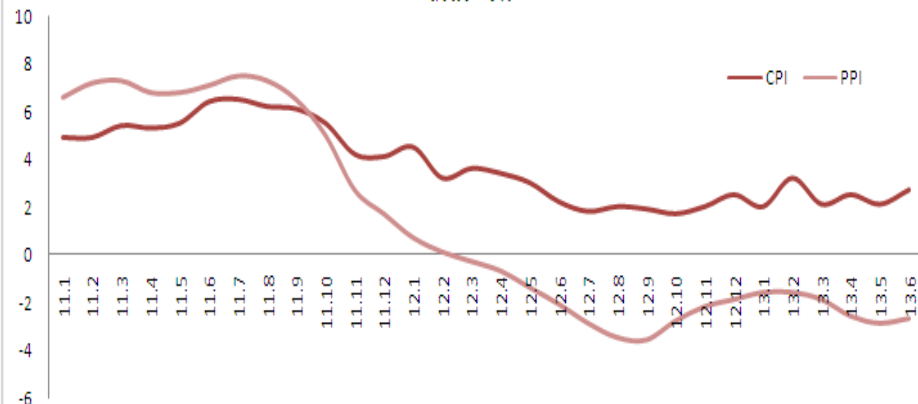
经济环境

物价可控，经济低位徘徊，然高层政府已做好长期经济转型准备，全年增长底线调至7.5%

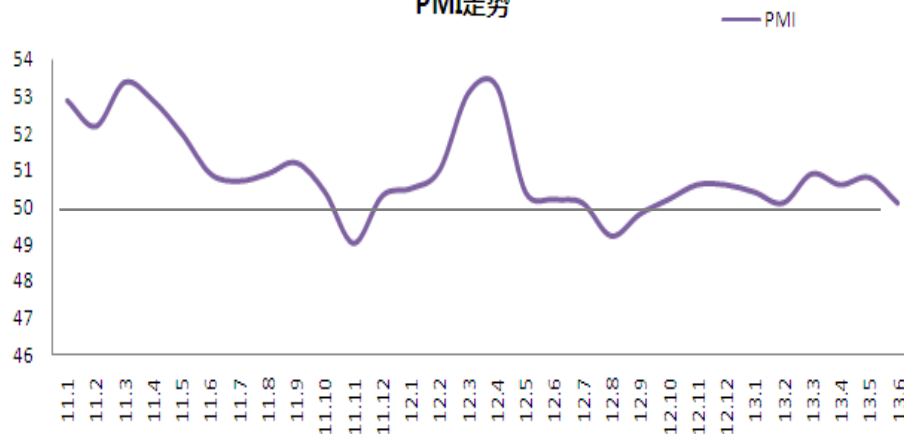
季度GDP同比



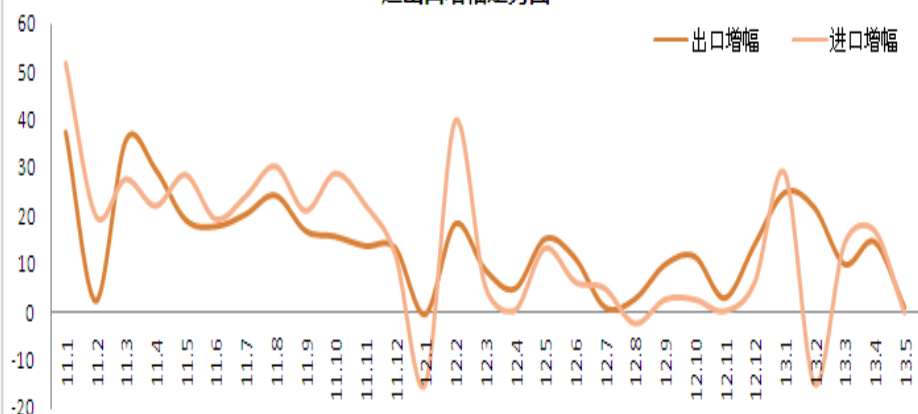
价格指数



PMI走势



进出口增幅走势图



行业环境综述

政策环境

角色和手段扭转，高层政府转为监控目标达成，地方政府为应对目标监测，开始“八仙过海”，限房价、限地价措施遍地而起

高层政府态度

国土部

- 商品房供地不低于过去5年年均水平

国务院

- 卖房征20%个税
提高二套房贷首付比例和利率

新一届领导

- 各地方政府需如期公布房价控制目标，加强问责

态度明确，监控目标达成

地方政府反应

北京	3月31日起，禁止京籍单身人士购买二套房；二套房首付比例提高至70%；严格按20%征收个税
上海	严格执行第二套住房信贷政策，严禁发放第三套及以上购房贷款，依法严格按照转让所得的20%计征
广东	明确广州、深圳于3月底前公布房价控制目标，广州、深圳限购、限价继续“双限”政策，严格按个人转让住房所得的20%征收所得税。
重庆	城区新建商品住房价格增幅低于城镇居民人均可支配收入实际增幅。严格执行第二套住房信贷政策。
合肥	确保2013年全市新建商品住房价格增幅不高于本市城镇居民人均可支配收入的实际增幅。
大连	2013年新建商品住宅销售价格指数同比增幅控制在同期城镇人均可支配收入实际增幅以下。
厦门	2013年新建商品住房价格指数同比涨幅低于城镇居民人均可支配收入实际增长幅度。
济南	2013年新建商品住房价格涨幅低于城市居民人均可支配收入实际增长水平。
南京	2013年新建商品住房价格涨幅低于城市居民人均可支配收入实际增长水平。部分楼盘价格涨幅不得超过3%。

多地开始采用限价类行政措施

行业环境综述

政策环境

郑州新规——郑州市政府为完成全年房价控制目标，将商品房预售环节增加物价局备案流程，7月1日起执行后郑州房价在数据上涨幅必然放缓，然实际交易过程将给各项目带来困难

原执行政策

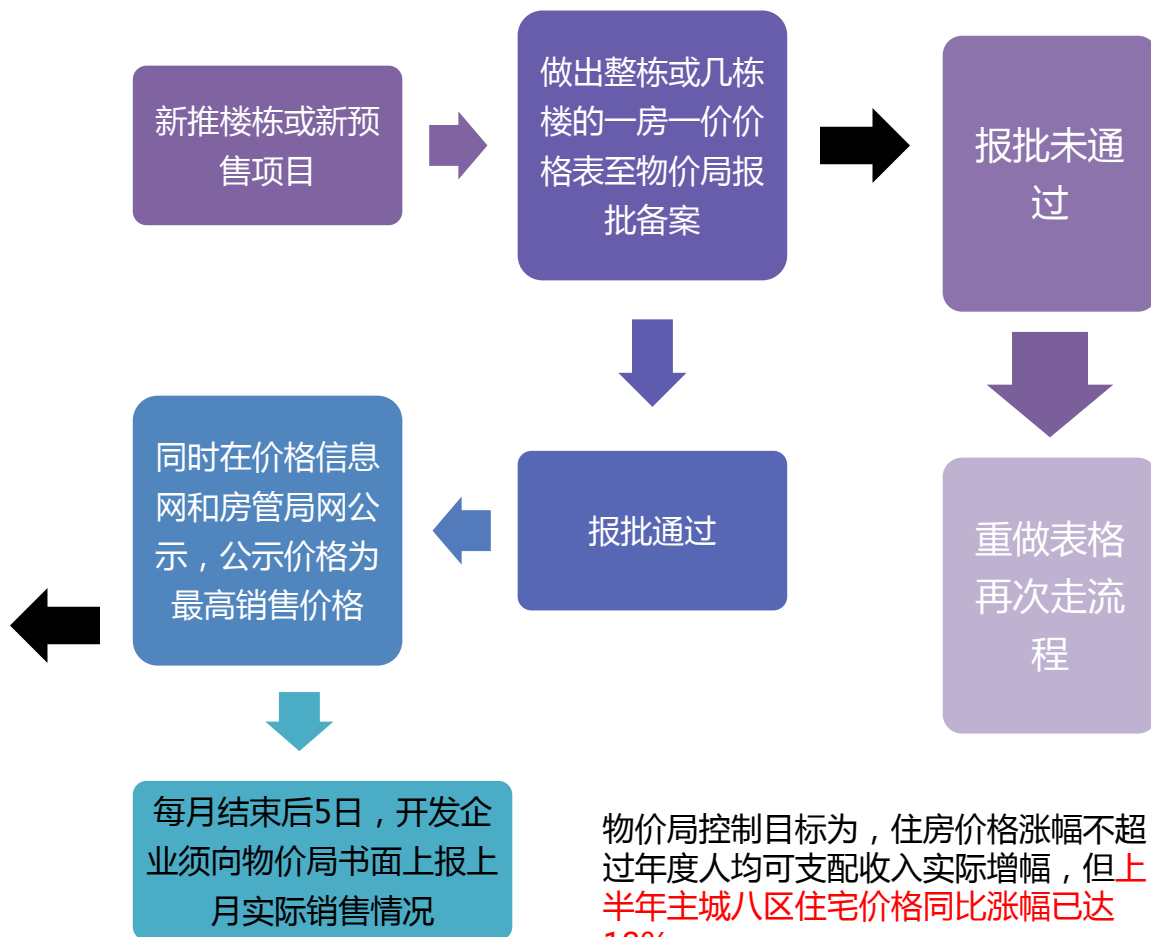
- 一栋楼或几栋楼同时报批，只报**一个预售均价数字**，且数字基本无参考意义（如正常销售价格8000元/m²项目可能报批为均价12000元/m²）。

7月1日前已报批但未出售的房源，需在8月1日前到物价局补办备案手续。

衍生疑问：

1. 物价局如何确定每个区域的合理价格？
2. 在售项目新报批房源较上一批房源均价是否还可上涨？
3. 物价局在房价控制目标实现中的连带责任有多大？
4. 已报批房源在何种情况下可调整价格重新备案？

新规报批流程

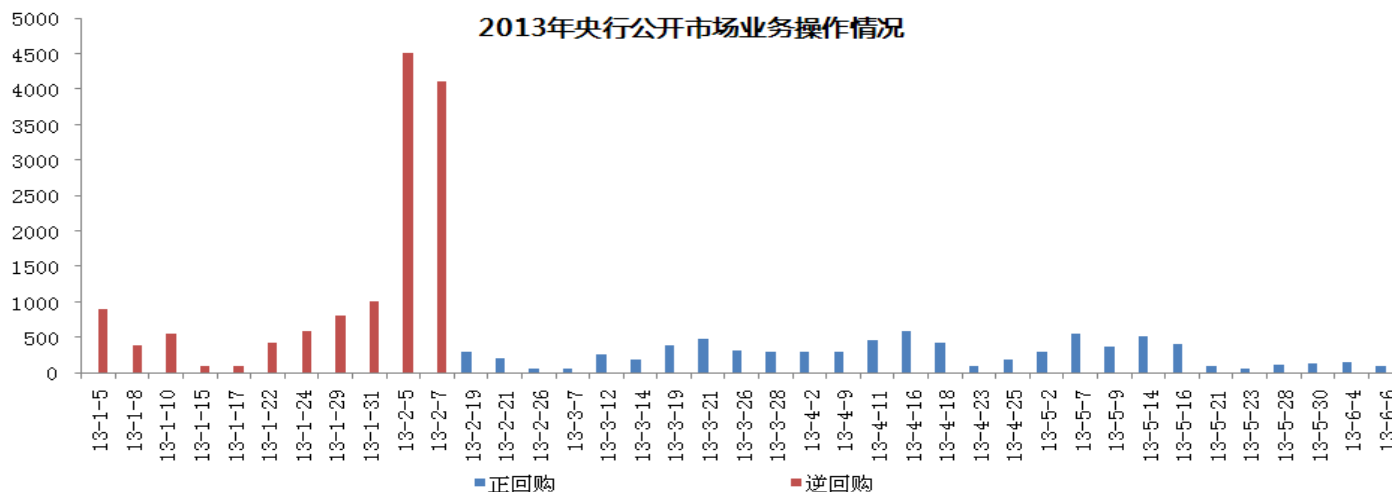


行业环境综述

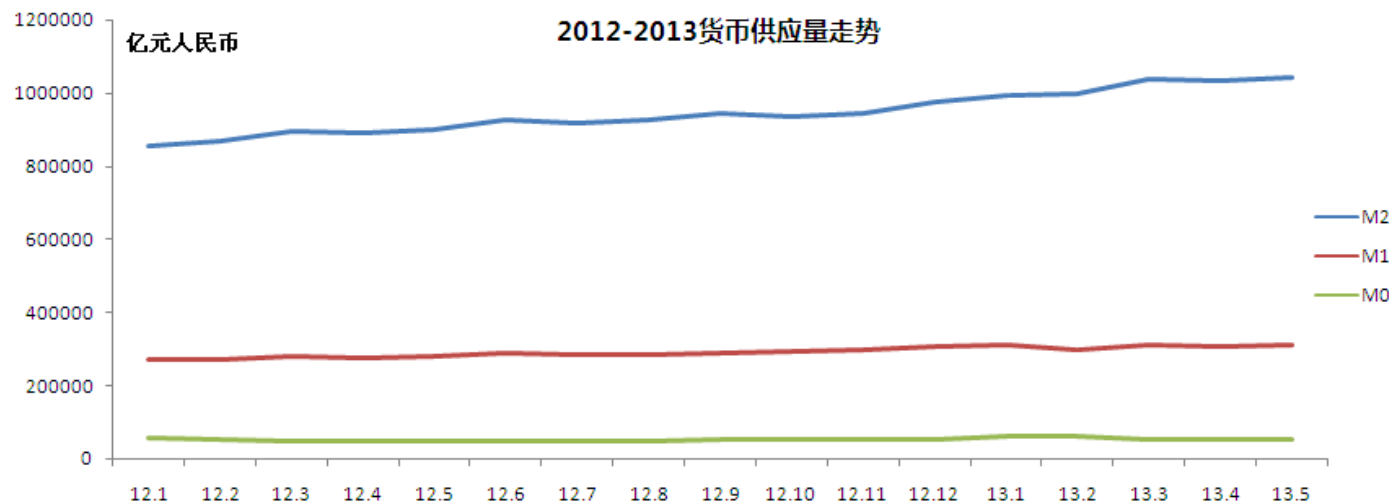
金融环境

上半年末“钱荒”之说蔓延，但就货币供应量来看，M2处于稳定增长态势，而从央行手段来看，持续的正回购微幅紧缩银根，新一届政府致力于扭转前期货币超发的影响，因此年内央行增加流动性的可能基本为零

2013年央行公开市场业务操作情况



2012-2013货币供应量走势

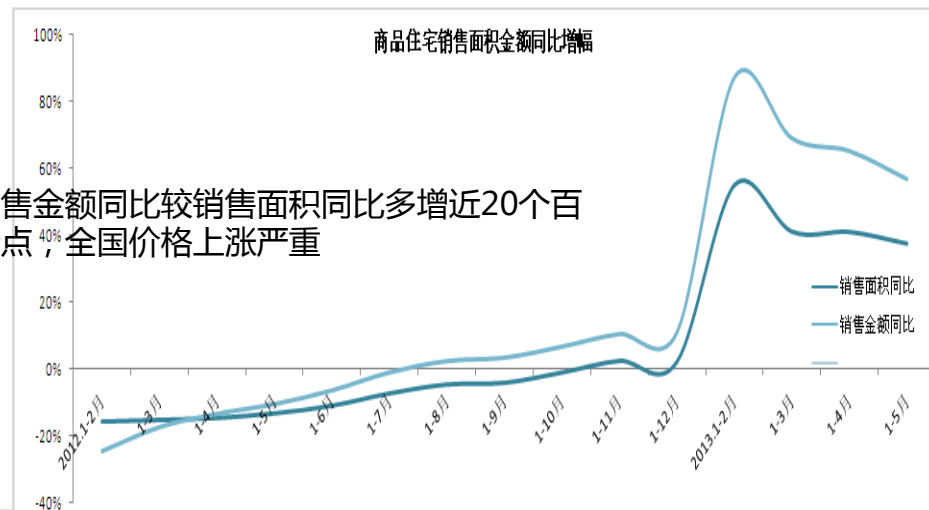
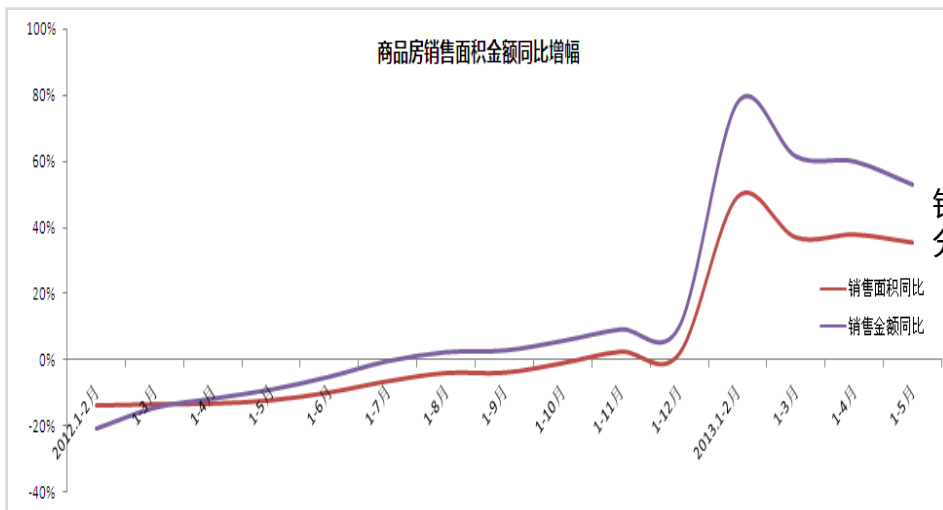
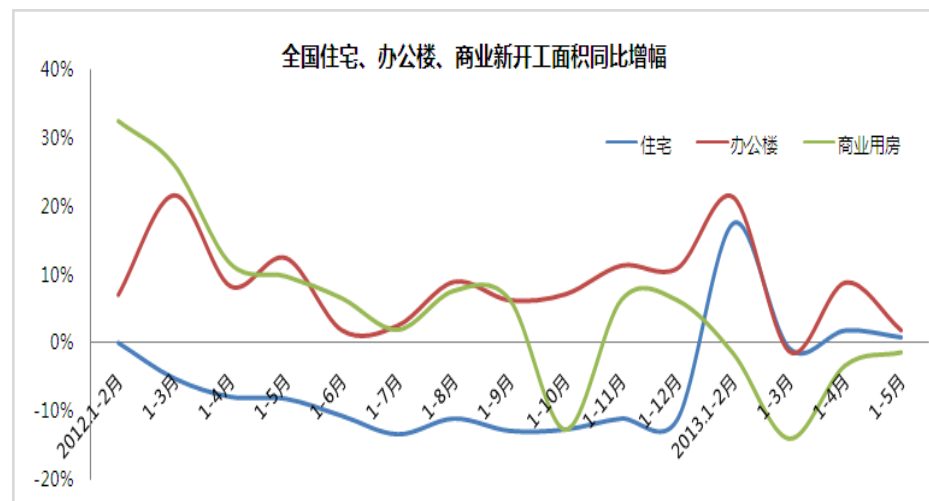
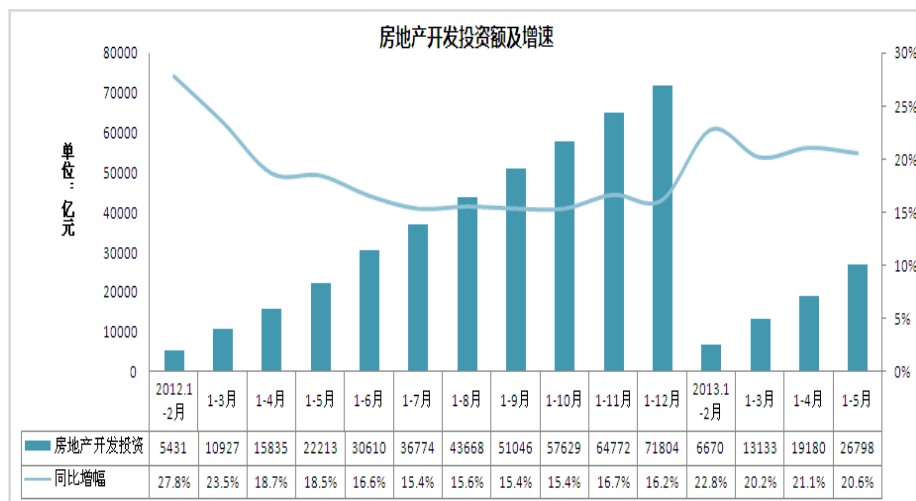


- 一季度末全国房地产贷款余额12.98万元，同比增长16.4%，增速比上年末高3.6个百分点；
- 一季度增加7103亿元，同比多增4667亿元，增量占同期各项贷款增量的27%。

行业环境综述

行业数据

上半年全国市场热度高升，商品房投资和销量均高速上涨，然而新开工面积依然低速徘徊，预示未来一年供应仍处于紧缺状态

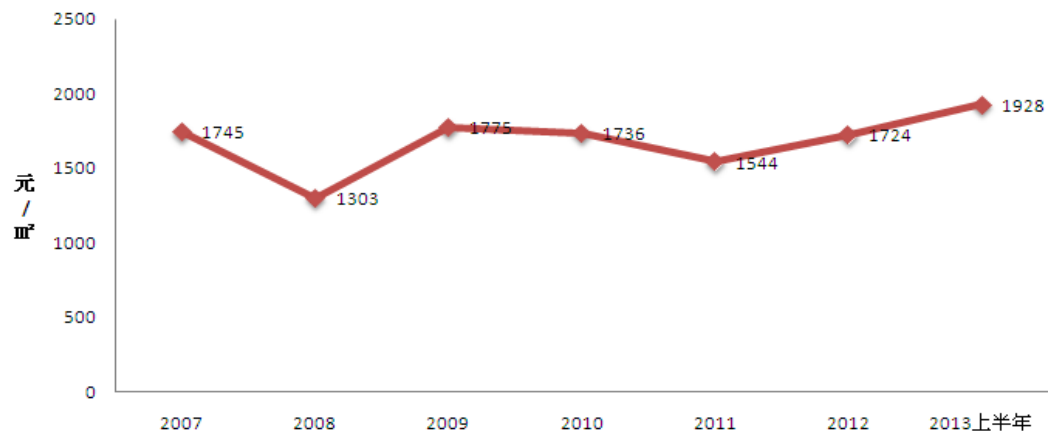


行业环境综述

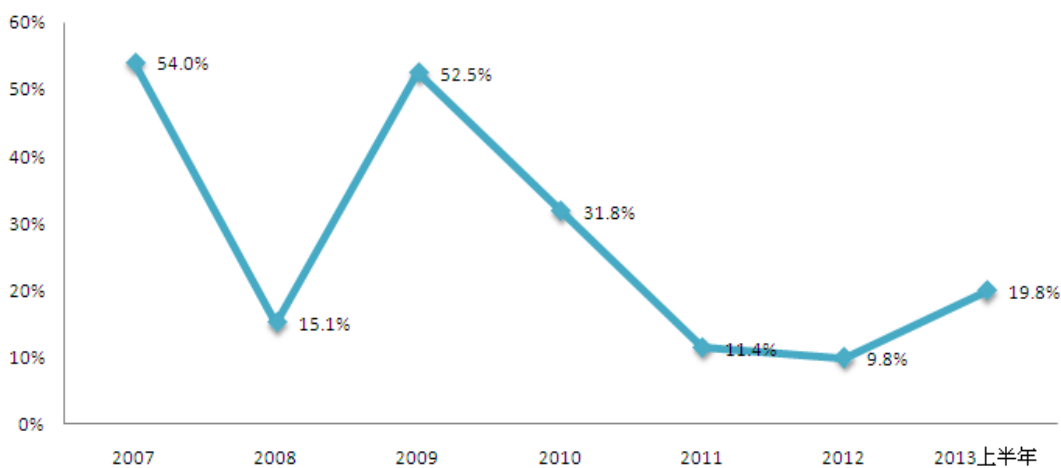
城市土地表现

上半年全国土地市场走热，百城住宅用地楼面价和溢价率均较前两年大幅增长，达到2010年同期水平，少数重点城市平均溢价率将近50%，开发企业对未来信心增强，一线城市溢价率继续领涨

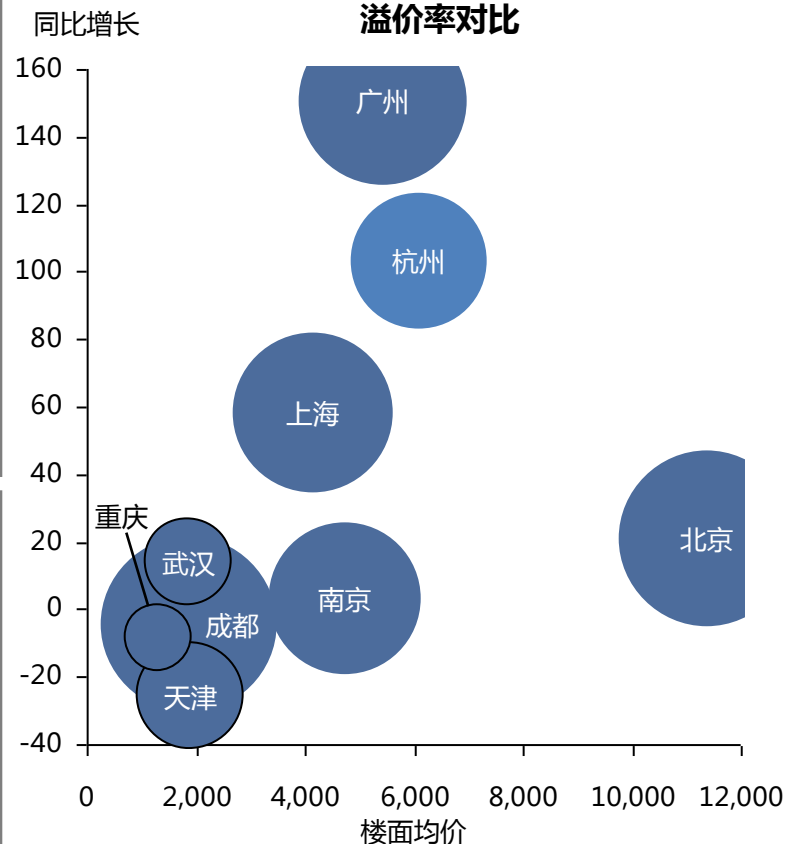
百城住宅用地楼面价走势



百城住宅用地平均溢价率走势



十大城市住宅用地楼面价、同比增幅及溢价率对比



➢ 二季度百城住宅用地平均溢价率21.9%，较一季度提高4.1个百分点，连续五个季度回升，为2011年二季度以来最高水平。

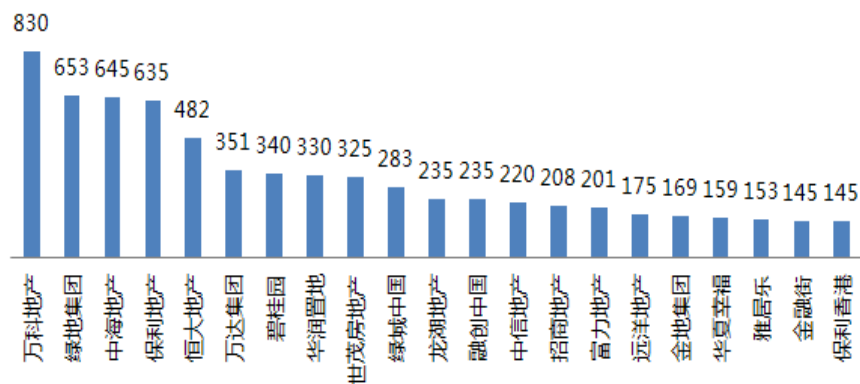
行业环境综述

企业表现

典型房企业绩同比普遍大涨，部分企业涨幅高达50%以上，万科、保利等龙头企业地位更稳固，市场份额保持增长，拿地扩张速度加快

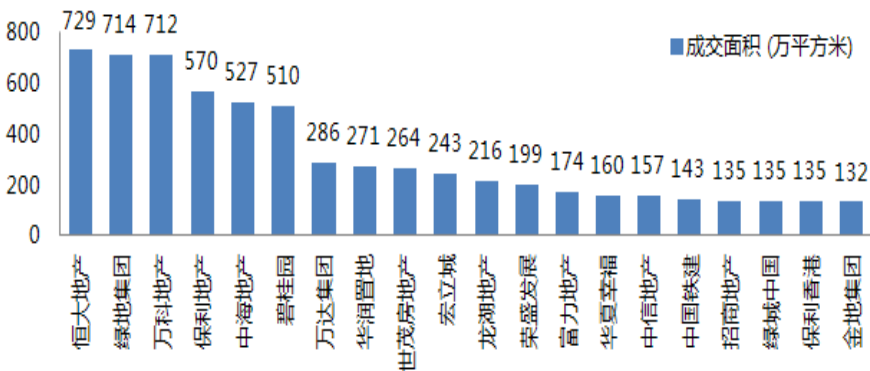
2013年上半年全国房企销售金额排名前20名

■ 销售金额 (亿元)



2013年上半年全国房企销售面积排名前20名

■ 成交面积 (万平方米)



房企	2013年上半年主要拿地动作
万科	6月27日，同保利以 53.7亿元 拿下重庆江北区溉澜溪地块，拿地面积逾28万平方米，成为地王 7月3日，以 47.8亿元 拿下张江4个地块，成为新地王， 溢价率为132% ； 7月8日，以 6.03亿 拿下广州荔湾区珠江隧道口以西的 商业金融地块 ，楼面均价达19638元/平方米，成为地王；
绿地集团	2013年上半年在北京、上海、广州等 16个城市新增土地储备37幅 （其中一二线及省会城市占比超过80%）， 土地面积4630亩，可建筑面积727万平方米
保利地产	合肥滨湖、瑶海和高新区拿地，地块面积约545亩， 耗资约33亿元 （注：高新区地块为保利和新华联合摘得）。
佳兆业联合裕瑞集团	6月8日，以 45.6亿元 拿下广州黄埔云埔工业区南岗片49号地块（南坡地块），溢价率为45%，成为广州地王；
恒大地产集团	4月16日，以 14亿元 在长沙拿地，成为地王； 5月27日，以 50亿元 拍得重庆四宗地块； 6月18日，以 23亿元 竞得广州核心地块； 7月3日，恒大首次在北京拿地，以 35.6亿元 总价拍得北京昌平沙河“限房价、竞地价”地块
绿城	2013年上半年 新增8个土地储备项目 ， 占地面积约290万平方米 ，规划建筑面积约452万平方米，土地价款高达111.6亿元。
招商地产	今年上半年拿下46万平方米的土地后，招商地产的土地总储备也达到了 1000万平方米 。
龙湖地产	2月份，连拿丁桥两地块

行业环境综述

郑州规划

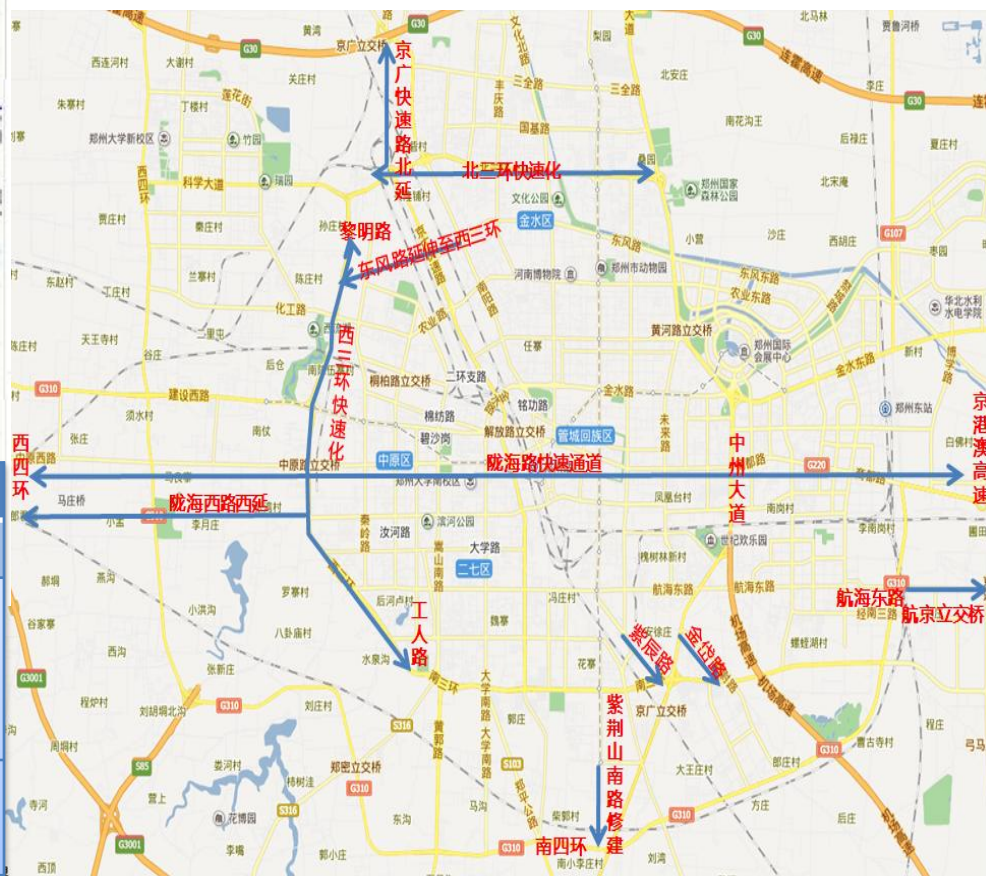
郑州近两年着力交通体系的改造，随着新一轮快速路及干道打通、外延等，加上地铁规划和建设，郑州南北东西交通差异逐渐减小，带动各板块客群结构转变



线路	起始点	建设时限
5号线	沙口路——沙口路	2013-2017
4号线	安顺路——河西北路	2015-2019
1号线二期	郑州大学——凯旋路 体育中心——河南大学	
3号线一期	长兴路——航海东路	2017-2021
2号线二期	天山路——广播台	

郑州地铁调整规划及建设时限

上半年郑州道路新规划

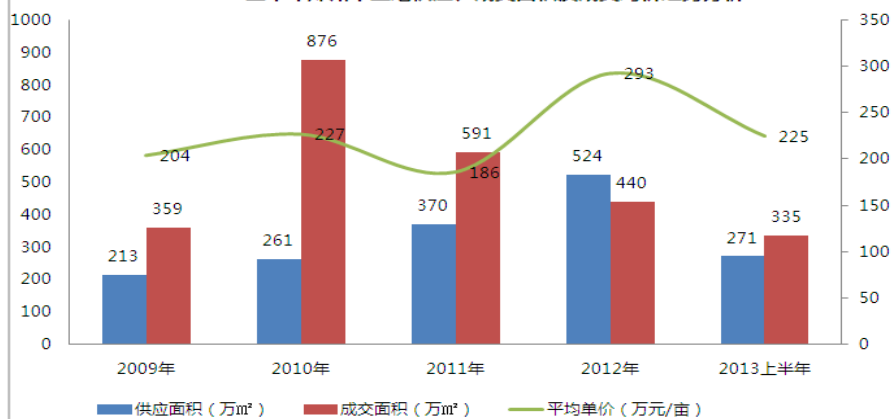


土地市场

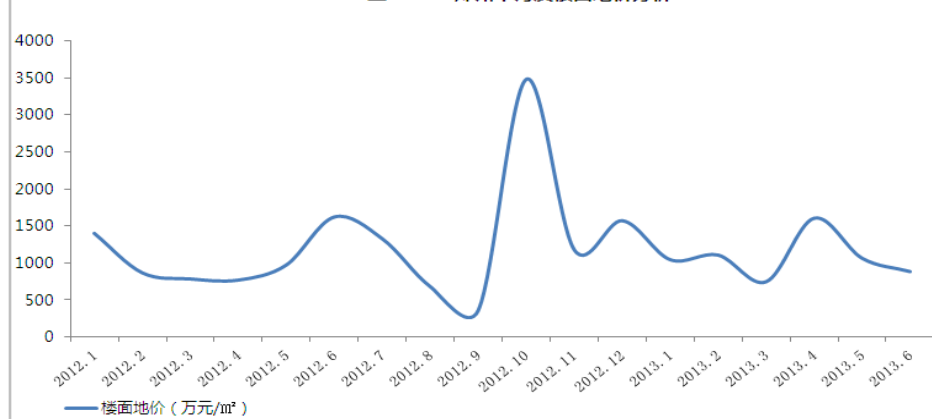
数据表现

上半年土地热度空前，供求同比分别增长2倍、1倍；区位上继续沿环线外移，高新区走俏，占总交易量的21%；外来典型房企布局加速，下半年土地市场依然预期良好

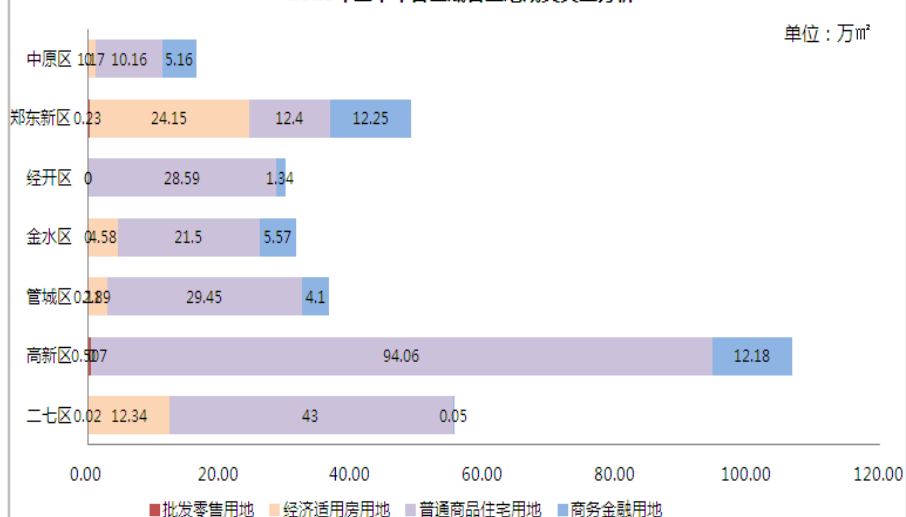
2009-2013上半年郑州市土地供应、成交面积及成交均价走势分析



2012.1至2013.6郑州市月度楼面地价分析



2013年上半年各区域各土地成交类型分析

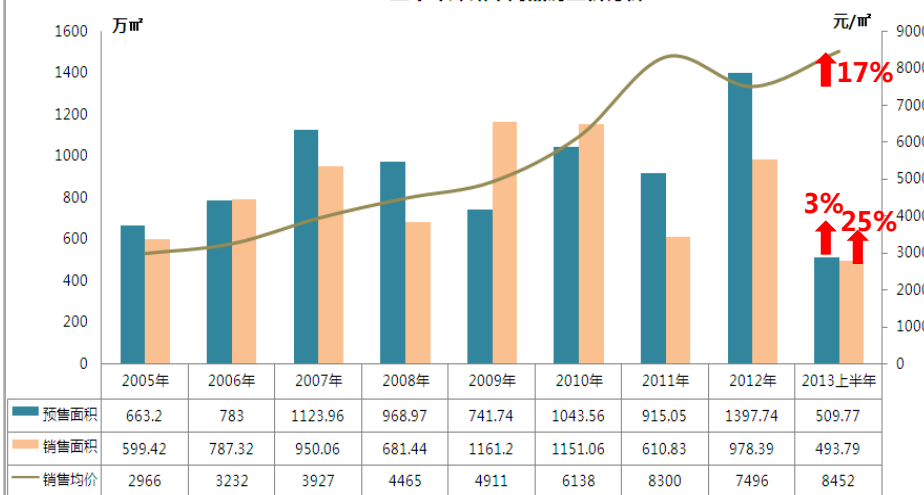


房地产市场

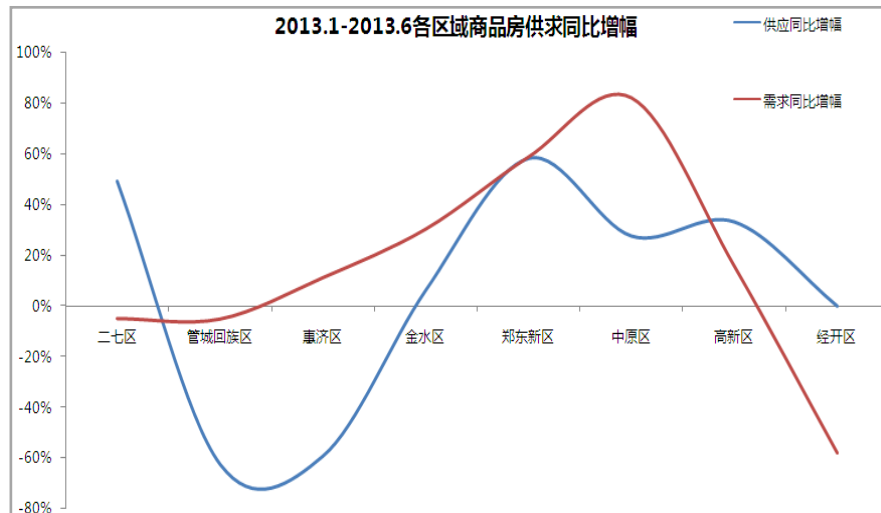
商品房

上半年商品房量升价涨，3月份后价格进入高速增长通道，同比增幅高达17%，中原区、高新区地位持续攀升，供求大增

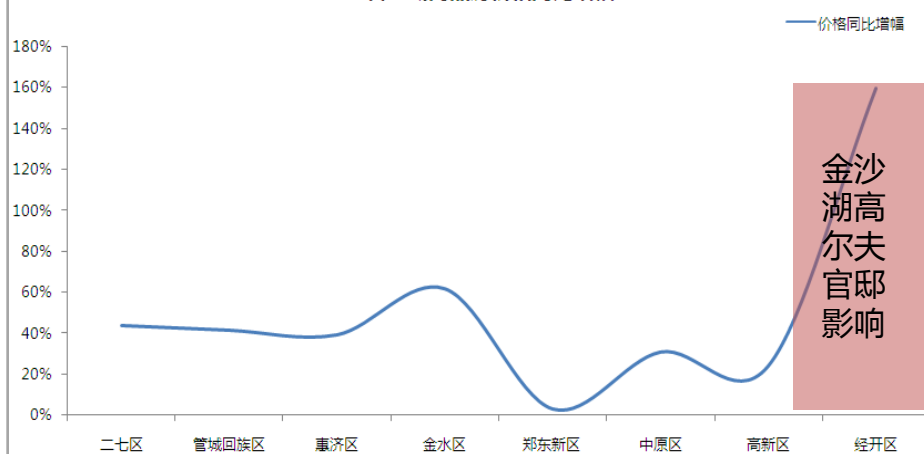
2005-2013上半年郑州市商品房量价分析



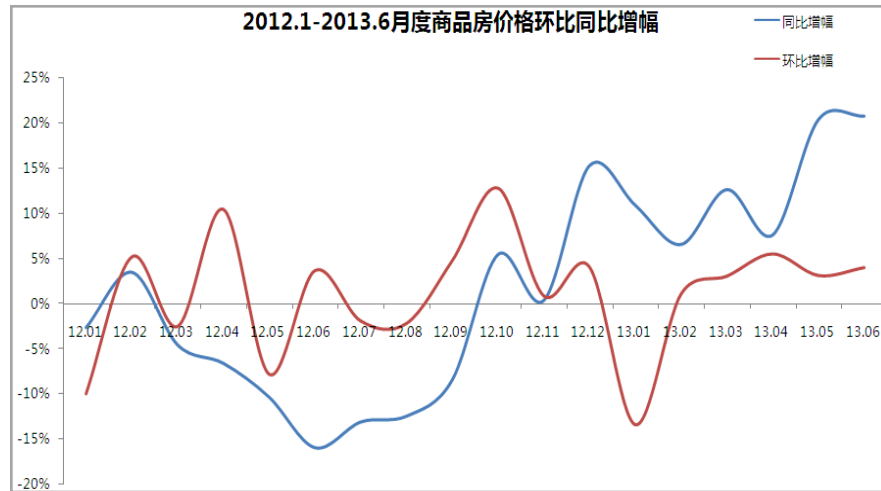
2013.1-2013.6各区域商品房供求同比增幅



2013.1-2013.6各区域商品房价格同比增幅



2012.1-2013.6月度商品房价格环比同比增幅

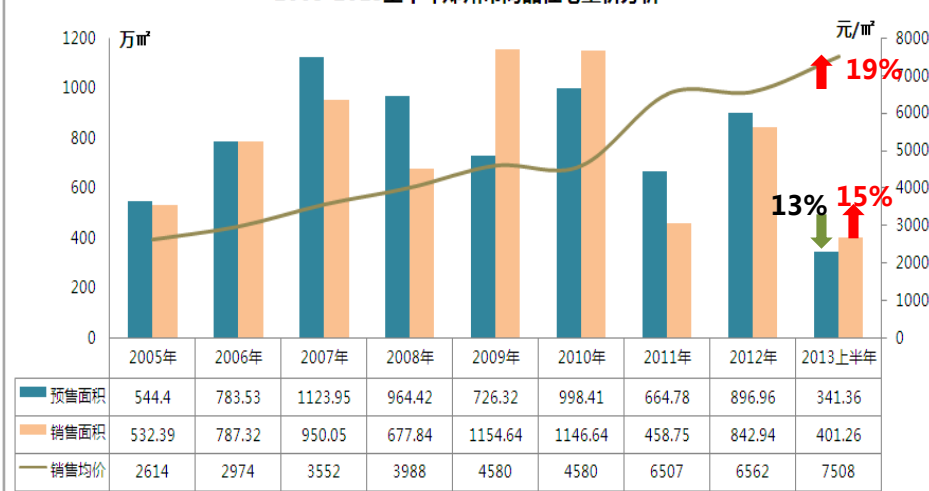


房地产市场

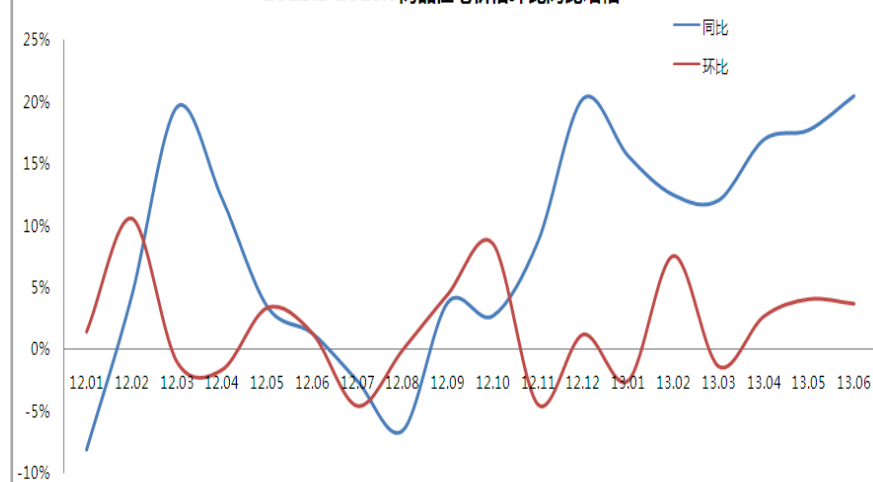
商品住宅

受供应紧缺影响，上半年住宅市场突出表现为价格的攀升，自2012年底起快速拉升，其中中原区受典型板块影响实现供求量和价格的高速上涨，价格同比达25%

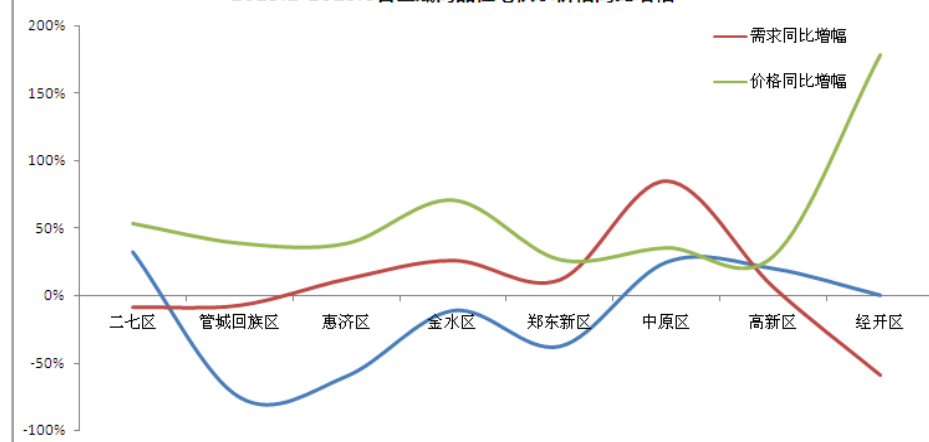
2005-2013上半年郑州市商品住宅量价分析



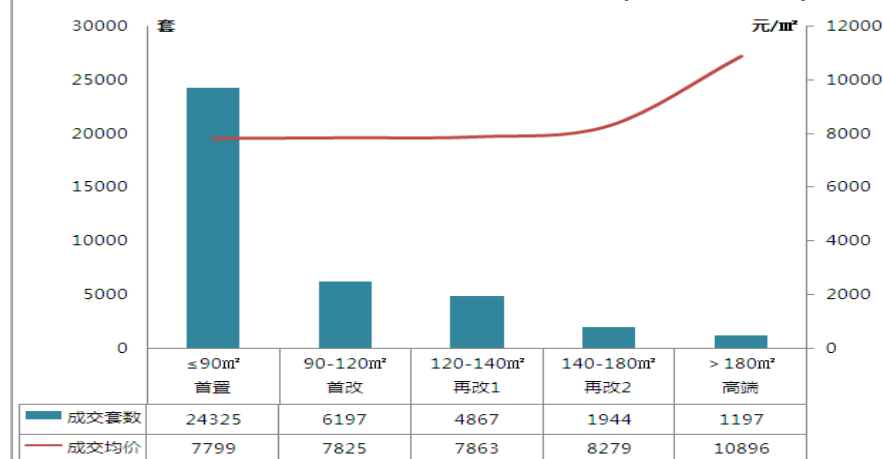
2012.1-2013.6商品住宅价格环比同比增幅



2013.1-2013.6各区域商品住宅供求价格同比增幅



2013.1-2013.6郑州市商品住宅成交面积类型（按需求层级划分）

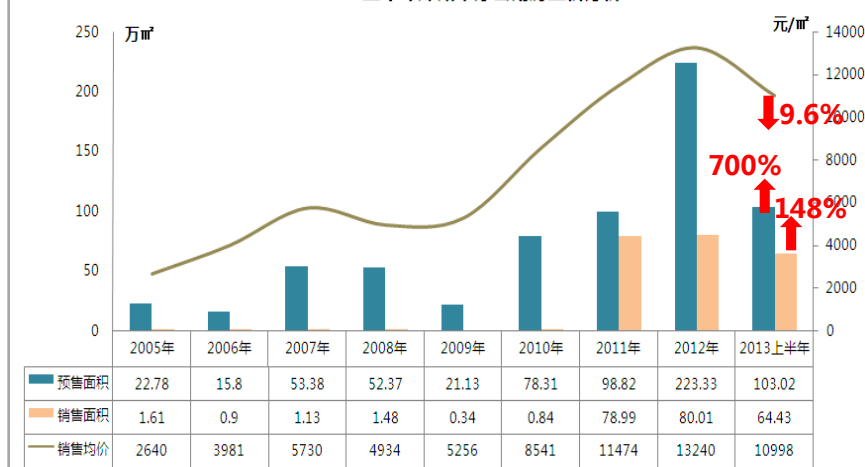


房地产市场

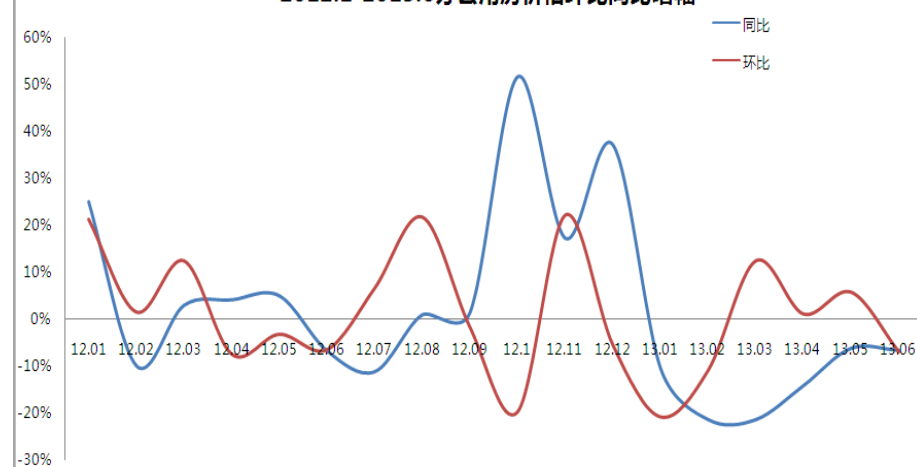
办公市场

上半年写字楼客户呈回流之势，销量有所增加，但仍受高铁板块供应量过大影响，价格与2012年下半年保持稳定，高铁板块价格与市内核心区呈倒挂状态

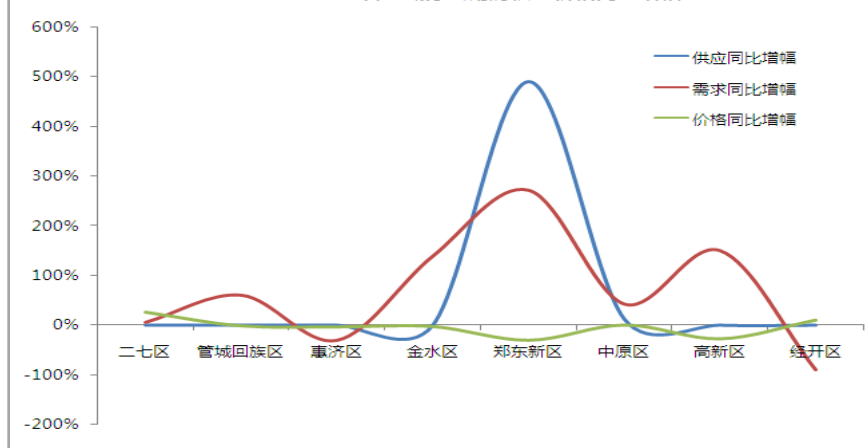
2005-2013上半年郑州市办公用房量价分析



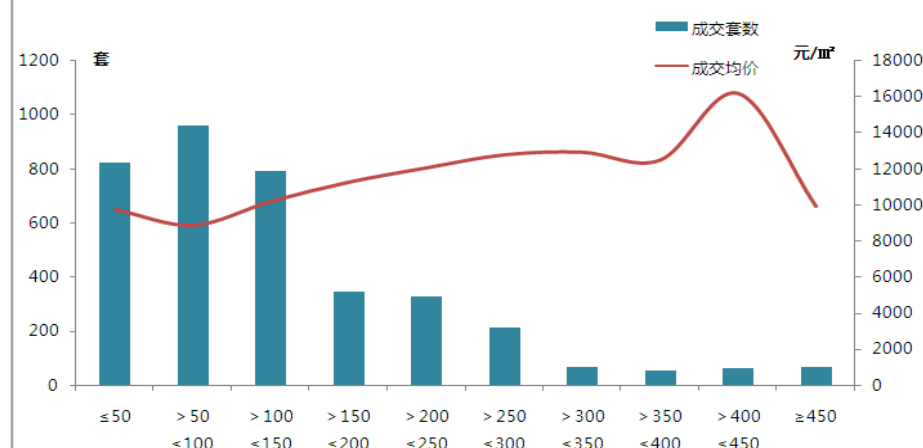
2012.1-2013.6办公用房价格环比同比增幅



2013.1-2013.6各区域办公用房供求价格同比增幅



2013.1-2013.6郑州市办公用房成交面积段分析

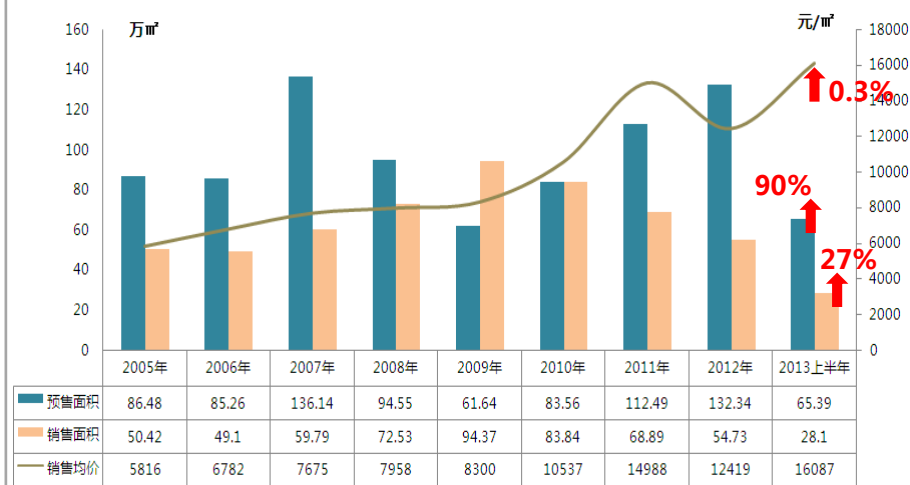


房地产市场

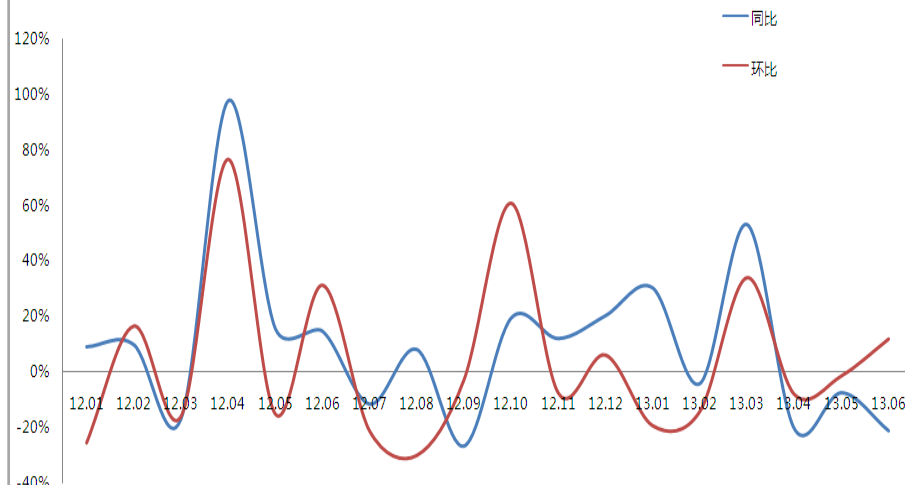
商业市场

郑州商业投资价值认可度依然较高，成交量稳定，价格受地段、品牌等多重影响落差较大，客户投资量级走低，50m²以下小面积产品占据绝对销售主力

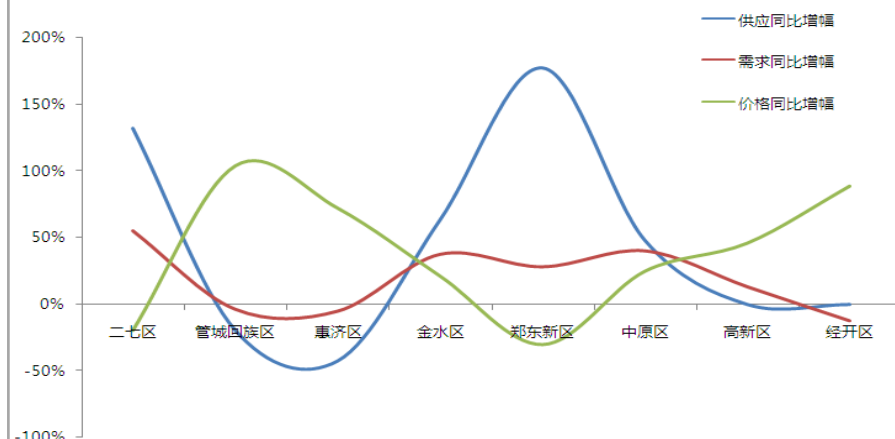
2005-2013上半年郑州市商业用房量价分析



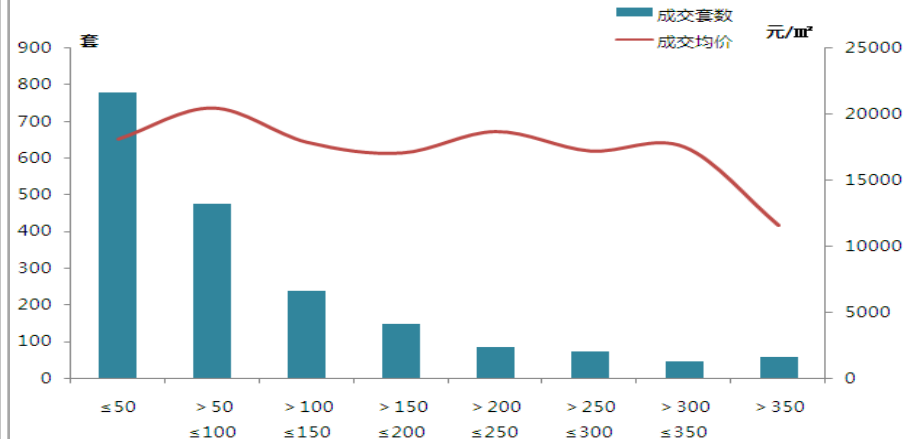
2012.1-2013.6商业用房价格环比同比增幅



2013.1-2013.6各区域商业用房供求价格同比增幅



2013.1-2013.6郑州市商业用房成交面积段分析



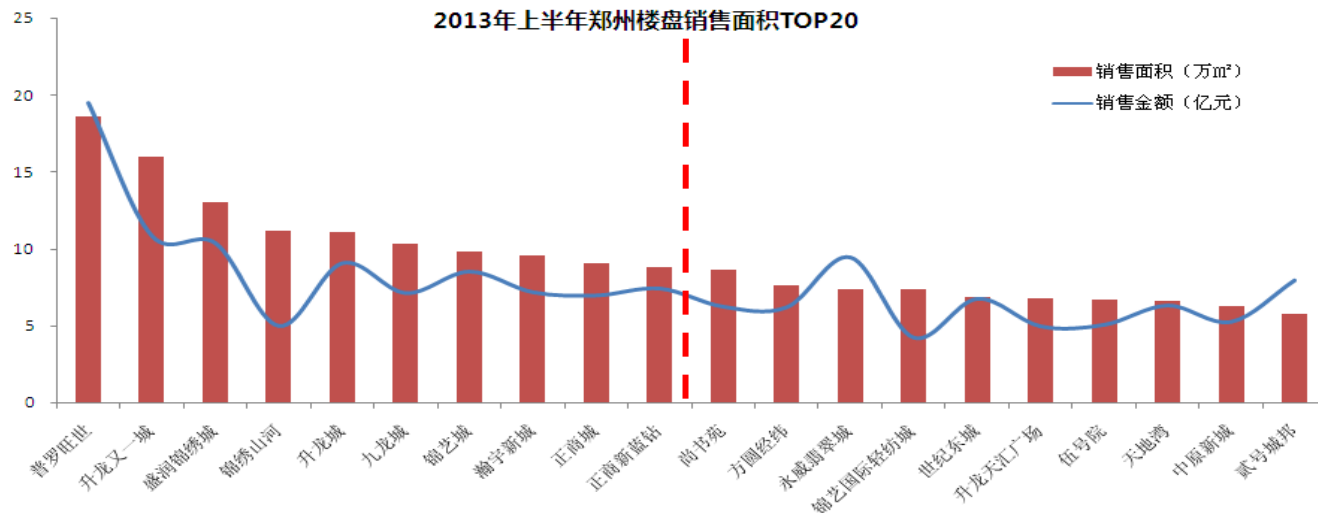
楼市业绩盘点

楼盘销售排名

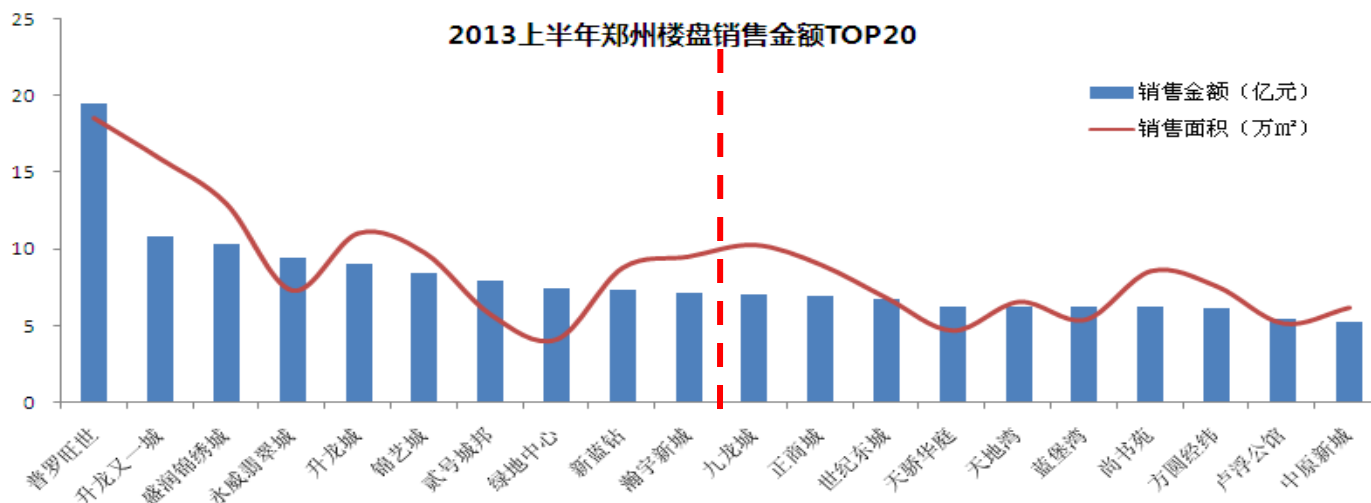
销售面积TOP10项目充分显示了“百万大盘”优势，住宅主导，高新区、棉纺路板块、北区等集中供应片区项目大多榜上有名

大盘优势明显，在整体供应不足的背景下，棉纺路、北区、高新区等集中供应片区项目获利，普罗旺世作为城市经典项目重登销冠

2013年上半年郑州楼盘销售面积TOP20



2013上半年郑州楼盘销售金额TOP20



城区价格扁平化严重，因此金额TOP10与面积TOP10项目相差不多，仅永威翡翠城、贰号城邦一类典型高价项目跻身前列

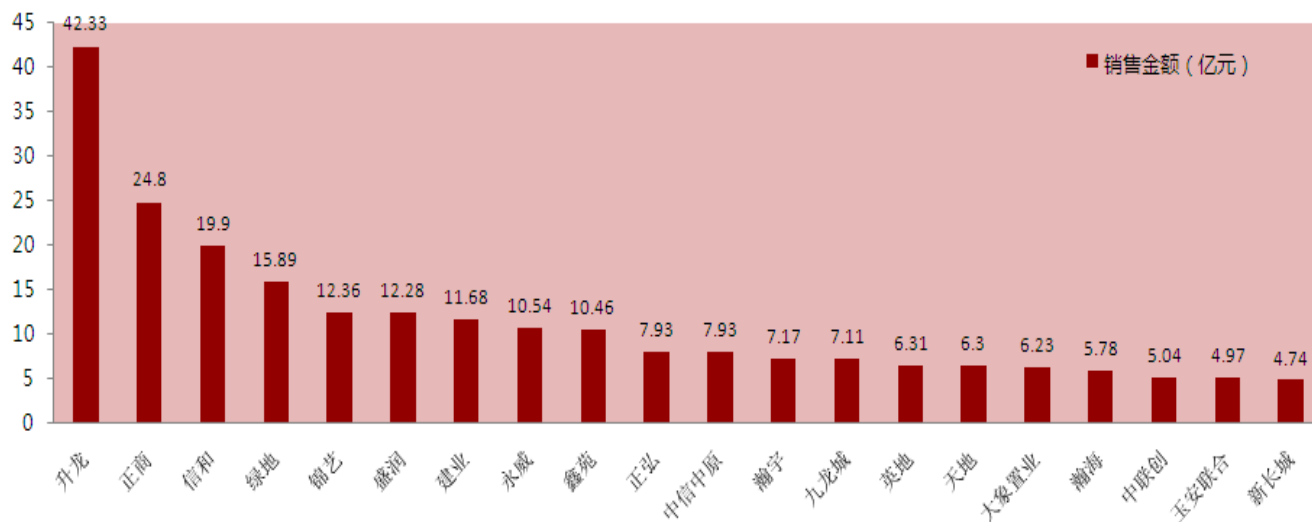
楼市业绩盘点 房企业绩排名

开发企业业绩同比普遍大增，升龙、正商、锦艺等排行榜常客依然位居前列，TOP20企业中本地房企占据近70%

TOP10企业
实现总销售
金额168亿
元，占全市
总销售额的
44%



2013年上半年开发商销售金额TOP20



注：
排名仅限郑州主城区八区项目

□ 2013年上半年十佳开发商总业绩为168亿元，前20名开发商业绩总额为217亿元；

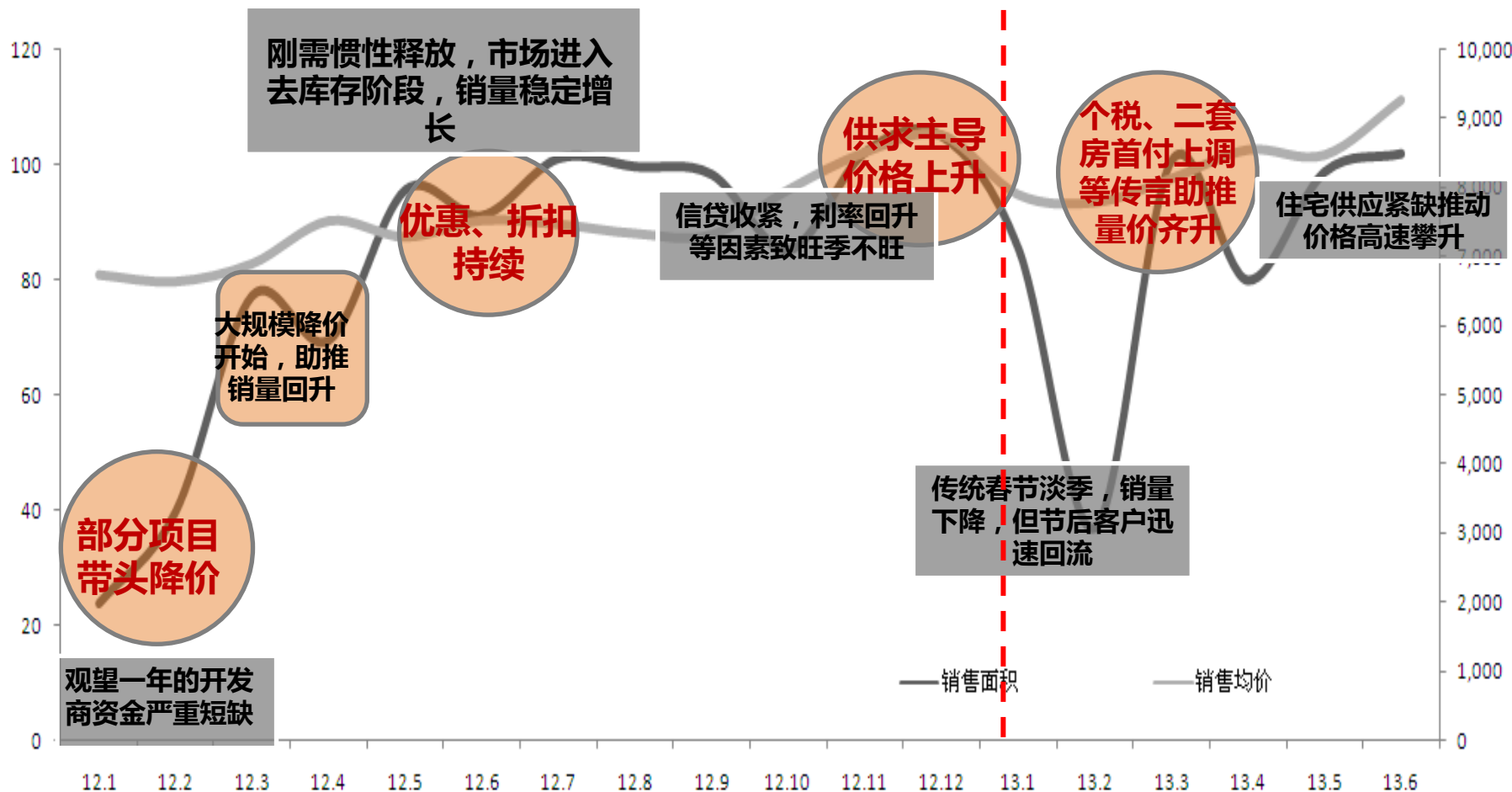
□ 十佳业绩企业中，升龙、正商凭多盘优势销售额领军，而信和、锦艺、建业则依靠自身高品质居住产品的销售取得不错的销售额；

□ 2013年开发商业绩TOP20以住宅物业为主，刚需继续引领市场。

半年营销总结

总体局势

2013年上半年郑州房地产营销令人印象深刻的即是住宅的“涨价潮”，受供应紧缺、个税和二套房首付上调等传言影响，实现了量价齐升的业绩，同时营销手段转为常规大节点认筹、开盘及明星效应入市等



半年营销总结

典型案例

核心手段

线上

- 集中式高强度推广；
- 话题式事件营销进行项目信息传播；

线下

- 人海战术开展拓客行动（100名置业顾问，上百名大学生）；
- 结合电商新媒体扩展客户面（长期保持15组大蜜蜂，约180人）；

现场

- 精细园林、湖景等恒大惯用样板示范区展示模式

恒大名都累计发送短信**550万条**，派单**500万份**，积累各类客户5000余组，发起五次大型话题式事件营销，并采用入市期报纸集中轰炸、人海战术等策略，取得项目良好销售效果。

恒大金碧天下3D体验馆问鼎中原



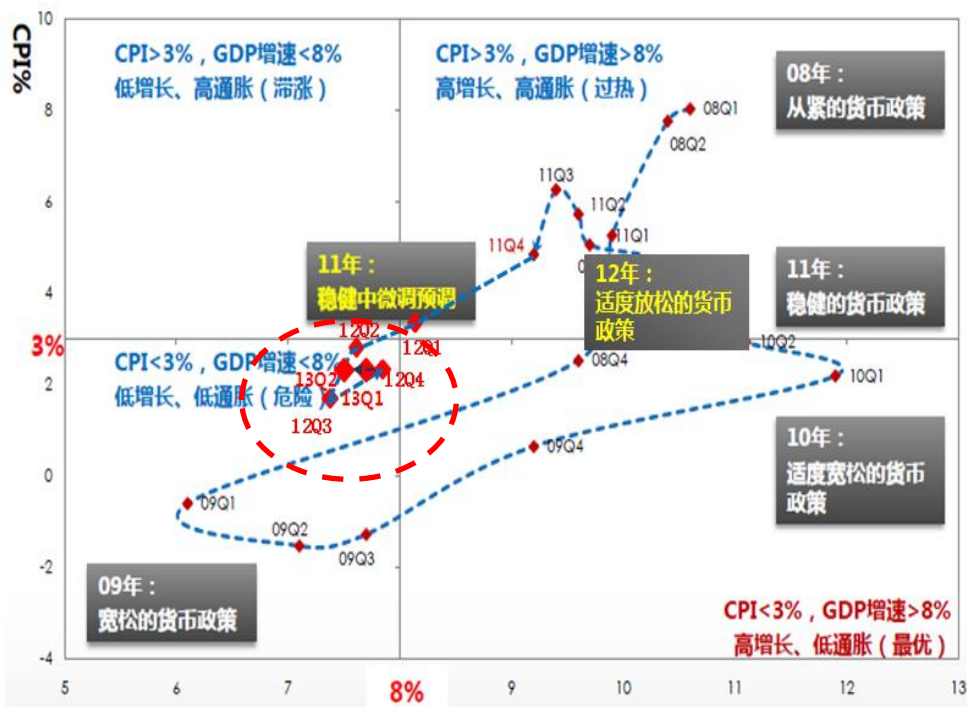
下半年市场展望

宏观基础

经济仍处危险象限，然而高层政府促经济转型态度明确，因此预计下半年宽松货币或刺激措施仍不会出现

7月16日经济座谈会

经济基础象限变化



李克强：不能因经济指标一时变化而改变政策取向

态度

- 经济运行出现一定波动，有客观必然性

明确

- 宏观调控的主要目的就是要避免经济大起大落，使经济运行保持在合理区间

设限

- 其“下限”就是稳增长、保就业，“上限”就是防范通货膨胀。

强调

- 我国经济已步入新的发展阶段，必须更加注重依靠转型升级

下半年市场展望

政策预警

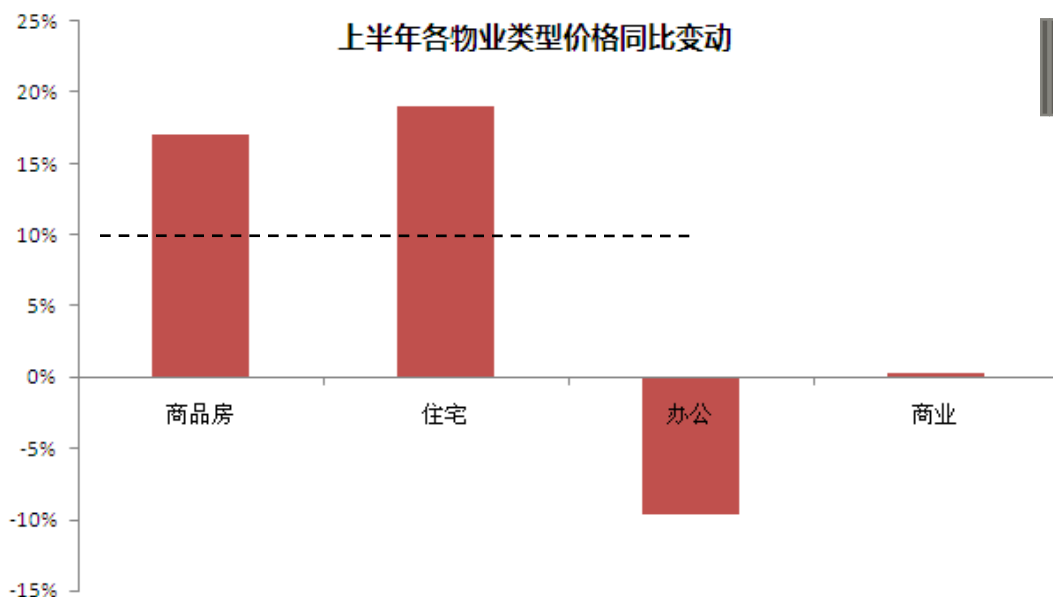
新一届政府手段和目标明确，郑州上半年住宅价格上涨幅度过猛，下半年市政府为完成全年控制目标，难免会采取各类强制措施影响项目备案和账面价格，因此各项目需做好应对准备

2013年郑州房价控制目标：住房价格涨幅

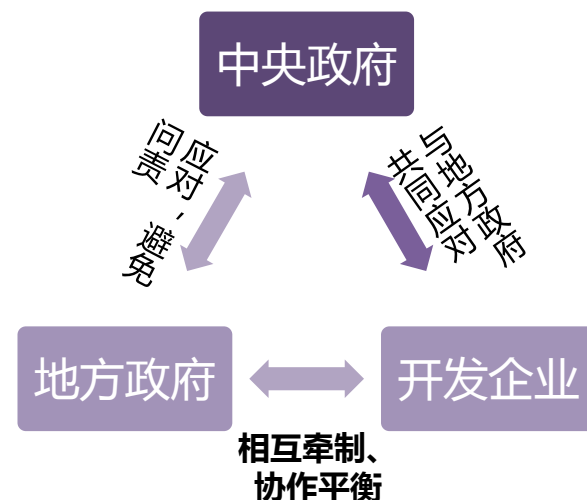
不超过年度人均可支配收入实际增幅；

2012年郑州城镇居民可支配收入名义增长

12.2%，实际增长**9.3%**。



2013下半年博弈局势



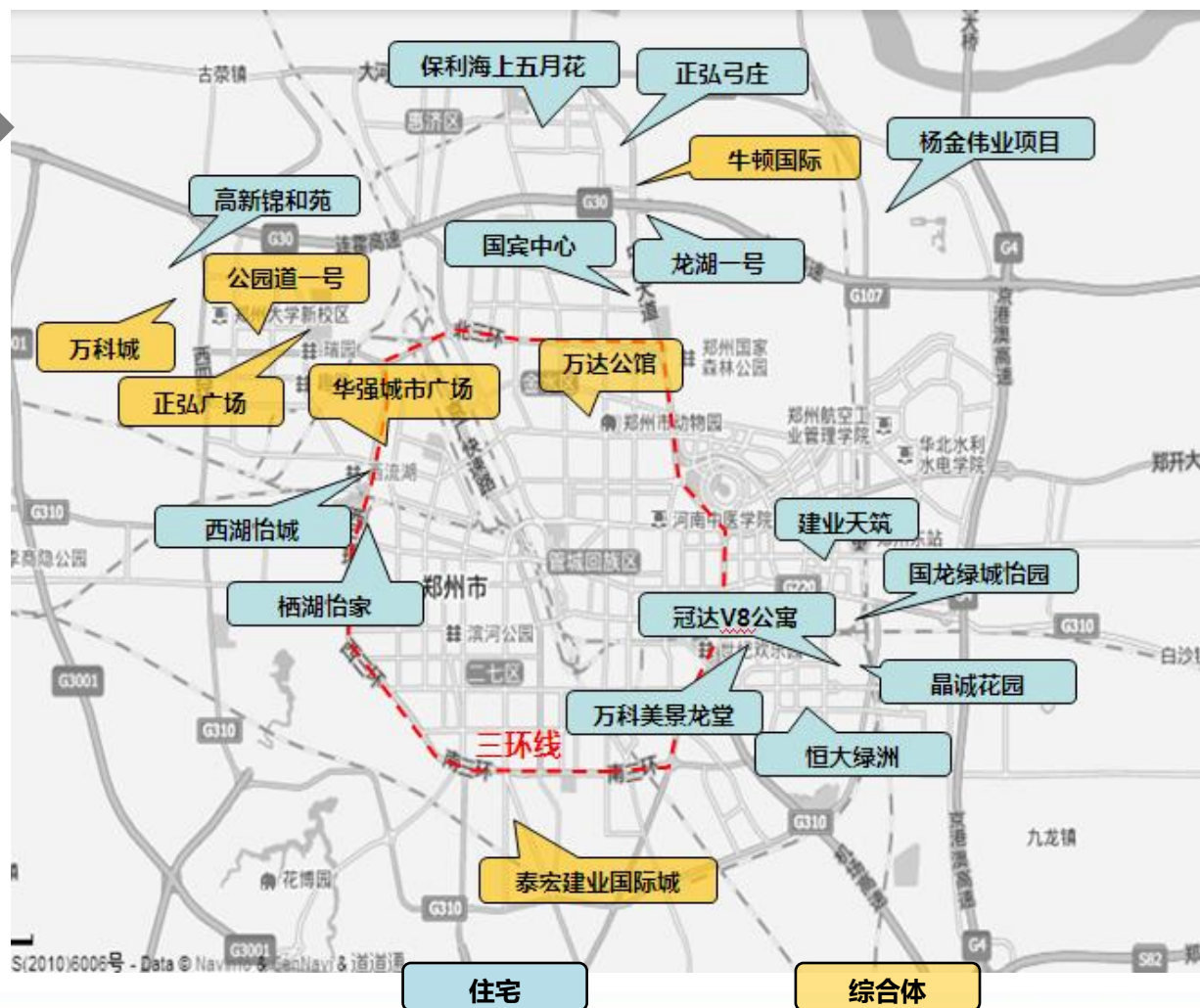
下半年市场展望

市场格局

下半年郑州集中供应出现在高新区、大北区，对住宅供应提供补充，但就初步排查结果来看，供应依然不能完全满足需求，推动价格持续上涨；但各项目又存在同板块白热竞争，同时受困于政府限价措施，因此预计下半年住宅价格实际走势和数据走势均将平缓

郑州主城区下半年部分待入市项目分布图

郑州市下半年预计新入市项目20个，总体量1266.7万 m^2 ，首批将推出的体量预计约200万 m^2 。
项目区位分布普遍在三环以外。



Thank you!