

# 2016年郑州市市场 供求分析



正念 用心

深圳市泰辰置业顾问有限公司

## 郑州最新政策及反应

- 郑州最新政策
- 政策反应

## 郑州房地产市场运行

- 郑州房地产市场运行
- 供求分析

## 板块房地产市场运行

- 板块供求比
- 板块产品分析
- 板块竞争格局

## 年度预测

- 2016年市场预测

# 货币政策

□ 2月29日，央行周一宣布降准0.5%，这是央行自15年2月以来第六次降准，累计降幅达3.5%；降息自14年11月以来也有六次，累计降幅达1.4%；**货币政策仍维持宽松状态**

2015年-2016年大型金融机构存准率变化

| 公布时间       | 生效日期       | 调整前    | 调整后    | 调整幅度   |
|------------|------------|--------|--------|--------|
| 2016-02-29 | 2016-03-01 | 17.00% | 16.50% | -0.50% |
| 2015-10-23 | 2015-10-24 | 17.50% | 17.00% | -0.50% |
| 2015-08-25 | 2015-09-06 | 18.00% | 17.50% | -0.50% |
| 2015-06-27 | 2015-06-28 | 18.50% | 18.00% | -0.50% |
| 2015-04-19 | 2015-04-20 | 19.50% | 18.50% | -1.00% |
| 2015-02-04 | 2015-02-05 | 20.00% | 19.50% | -0.50% |

2014年-2015年贷款基准利率变化

| 公布时间       | 生效时间       | 调整前   | 调整后   | 调整幅度   |
|------------|------------|-------|-------|--------|
| 2015-10-23 | 2015-10-24 | 4.60% | 4.35% | -0.25% |
| 2015-08-25 | 2015-08-26 | 4.85% | 4.60% | -0.25% |
| 2015-06-27 | 2015-06-28 | 5.10% | 4.85% | -0.25% |
| 2015-05-10 | 2015-05-11 | 5.35% | 5.10% | -0.25% |
| 2015-02-28 | 2015-03-01 | 5.60% | 5.35% | -0.25% |
| 2014-11-21 | 2014-11-22 | 6.00% | 5.60% | -0.40% |

数据来源：东方财富网

# 郑州政策及落地情况

□ 地产政策基本面宽松，且16年仍将延续宽松基调；首付20%新政，郑州市区近半数项目已有合作银行落地；公积金政策、契税及营业税新政均已落地

1

2015年5月1日  
公积金贷款额度

**贷款额度**：郑州市公积金个人最多可贷40万，夫妻双方最多可贷60万；河南省公积金最多可贷60万；

2

2016年2月2日  
首付比例下调

**商贷首付比例**：首套首付20%，二套首付30%；  
**公积金首付比例**：首套首付20%，二套首付30%  
(对拥有一套住房并已结清贷款可按首套认定)

3

2016年2月19日  
契税新政

**首套房**：面积 $\leq 90\text{m}^2$ ，减按1%征收契税，面积 $> 90$ ，减按1.5%征收；  
**二套房**：面积 $\leq 90\text{m}^2$ ，减按1%征收契税，面积 $> 90$ ，减按2%征收契税

4

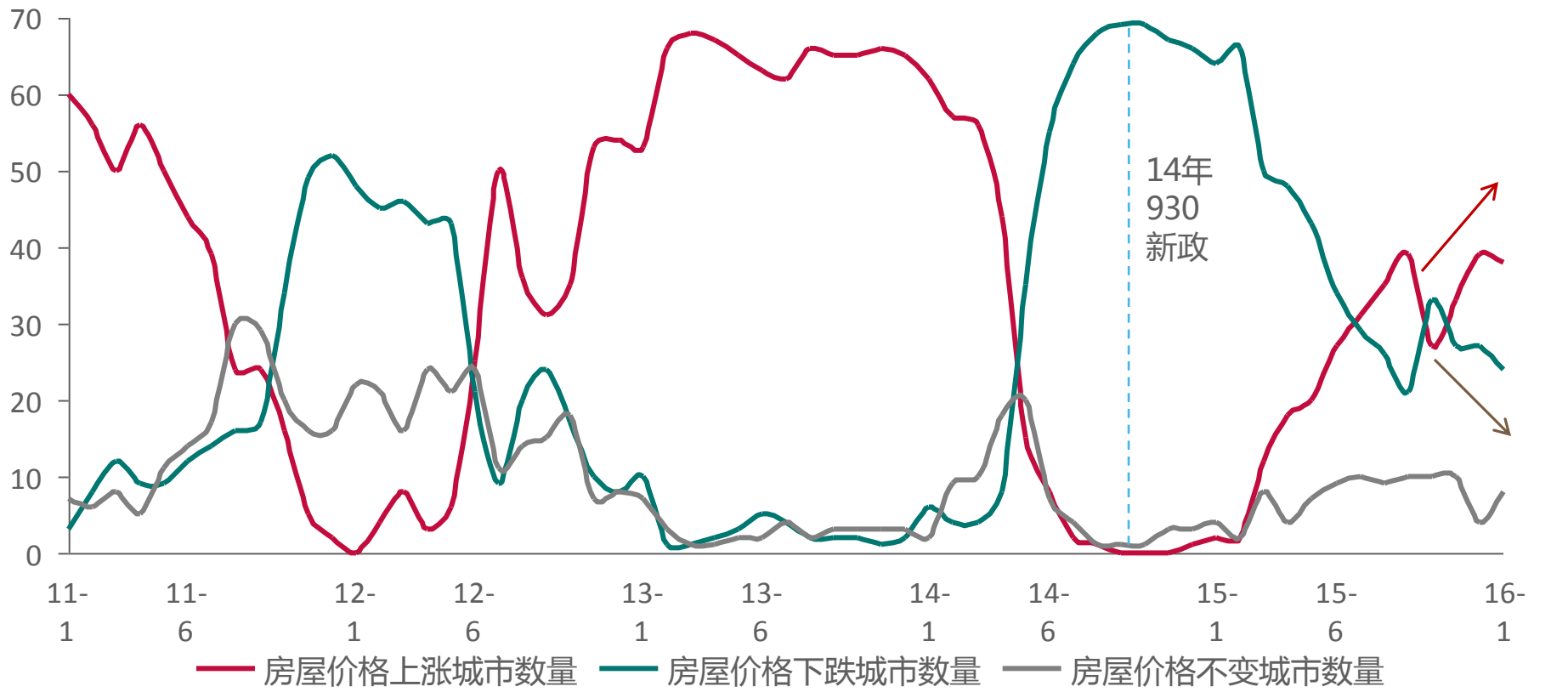
2016年2月19日  
营业税调整

个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；购买2年以上的住房对外销售免征营业税  
(不区分普通住房与非普通住房)

# 全国房地产市场反应

全国70城房价下跌城市从14年的69城持续下降，在今年1月份仅有24城房价下跌，大中城市房价持续回温

全国70个大中城市新建商品住宅房价变化情况

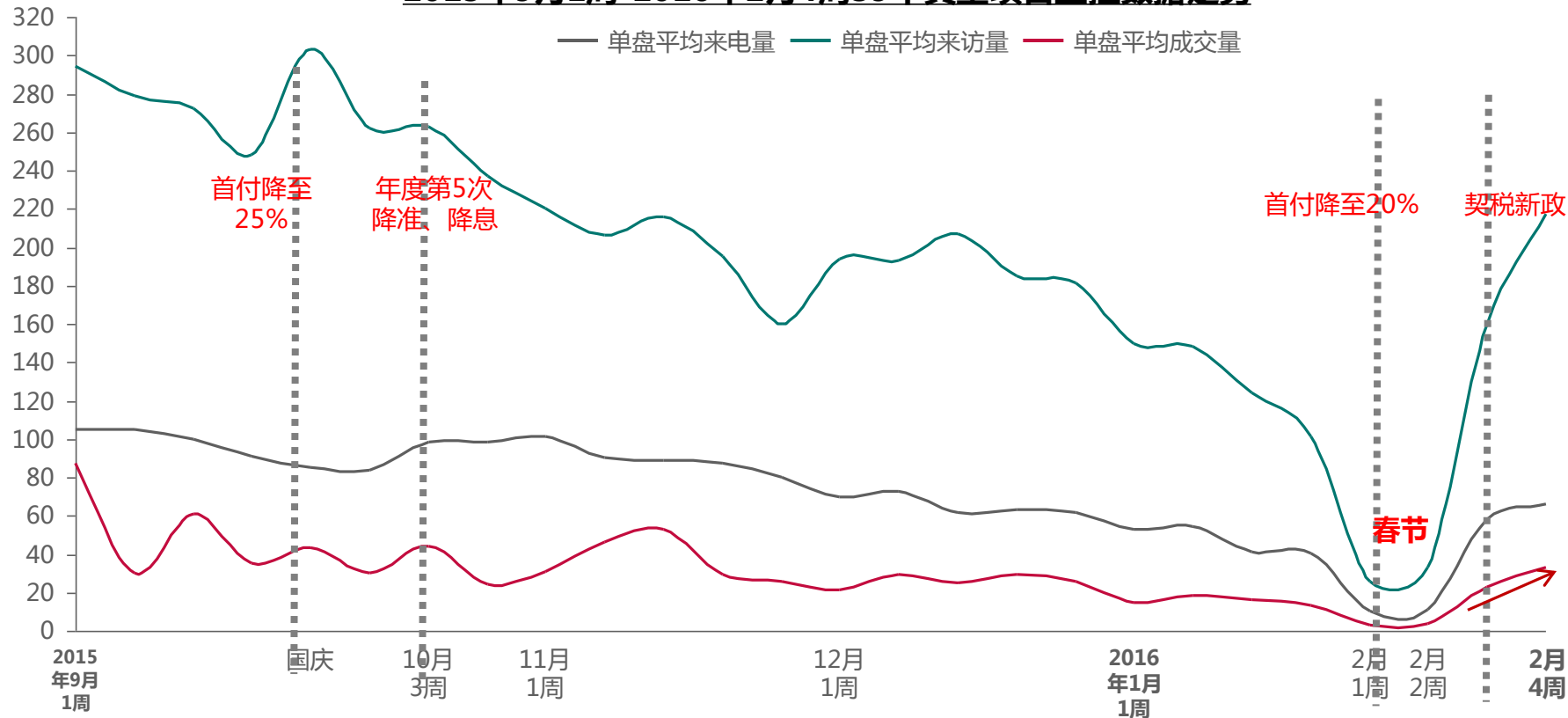


数据来源：70个大中城市新建住宅价格指数，国家统计局

# 郑州政策反应——典型项目电访成交数据

□ 郑州春节期间出现季节性低点，年后需求释放购房热情高涨，加之首付降至20%及契税政策落地，助推成交放量，多重因素叠加导致市场回暖趋势加剧

2015年9月1周-2016年2月4周39个典型项目监控数据走势



备注：数据来源于泰辰典型项目监控数据

# 郑州政策反应

□ 郑州市场年后多数项目释放涨价信息，营造紧张氛围，促使非理性购房需求释放，形成一波成交高峰；首付降低+契税优惠促使改善型需求放量

| 项目属性 | 项目      | 2月份周度成交量及环比变化 |                     |                     | 首付比例执行情况                         | 利率折扣                        | 项目周成交量分析                                              |
|------|---------|---------------|---------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|
|      |         | 2.1-2.14      | 2.15-2.21           | 2.22-2.28           |                                  |                             |                                                       |
| 刚需   | 公园道1號   | 住宅23          | 63 ↑                | 67 ↑                | 20%                              | 建行：首套且名下无贷款95折优惠            | 1、区域同类竞品较少，翡翠华庭在售房源少价格高；2、周末加推60套左右新房源弥补产品空缺；3、改善客户增加 |
|      | 五龙新城    | 18            | 38 ↑                | 74 ↑                | 20%                              | 无利率折扣                       | 1、月底冲刺2、行业趋势，多项目释放将涨价信息；新客户到访成交比例高                    |
|      | 正商华钻    | 15            | 40 ↑                | 成交35套住宅，商业1套，车位1个   | 20%                              | ——                          | 客户感觉政策利好，购房时机成熟                                       |
| 改善   | 保利海上五月花 | 5             | 30 ↑                | 5                   | 20%                              | 名下没有贷款记录有95折优惠（邮政、农行、中信、建行） | 项目上调价格300-1000元/㎡，现状：客户想买房无合适房源；首付降低+契税对于改善客户利好最多     |
|      | 华启金悦府   | 4套高层2套洋房      | 32 ↑                | 14套（7套两房，4套三房，3套洋房） | 20%                              | 建行：首套且名下无贷款95折优惠            | 项目价格上调1000元/㎡，改善客户接收政策信息比较敏感，刚需敏感度低；目前为购房时机，不买会涨价     |
|      | 英地金台府邸  | 16            | 122-124三房4套，163四房1套 | 14（14套122㎡）↑        | 20%                              | 无折扣利率                       | 1、节后小高峰；2、首付比例降低对于刚需影响大，部分客户选择一部到位直接买三房；3、改善客户增加明显    |
| 高端   | 瀚海晴宇    | 2             | 5 ↑                 | 11 ↑                | 首套30%，二套40%，中信银行、工商银行首套执行20%，要求高 | ——                          | 由于项目目前客户基数有限，反应暂未看出来                                  |
|      | 建业天筑    | 5             | 1                   | ——                  | 首套30%                            | ——                          | 由于项目目前客户基数有限，反应暂未看出来                                  |
|      | 建业海马九如府 | ——            | 0                   | 12 ↑                | 二套首付40%                          | ——                          | 一方面出于契税降低资金成本，一方面迫于将要涨价的压力                            |

**刚需类客户：**政策敏感度低，受市场引导及案场氛围逼定的影响较大

**改善类客户：**对政策信息比较敏感，时刻关注政策动向，目前政策利好改善类客户，为较好的购房时机；客户到访量增加明显

**高端类客户：**契税优惠降低一定的资金成本，市场涨价信息释放导致成交上升

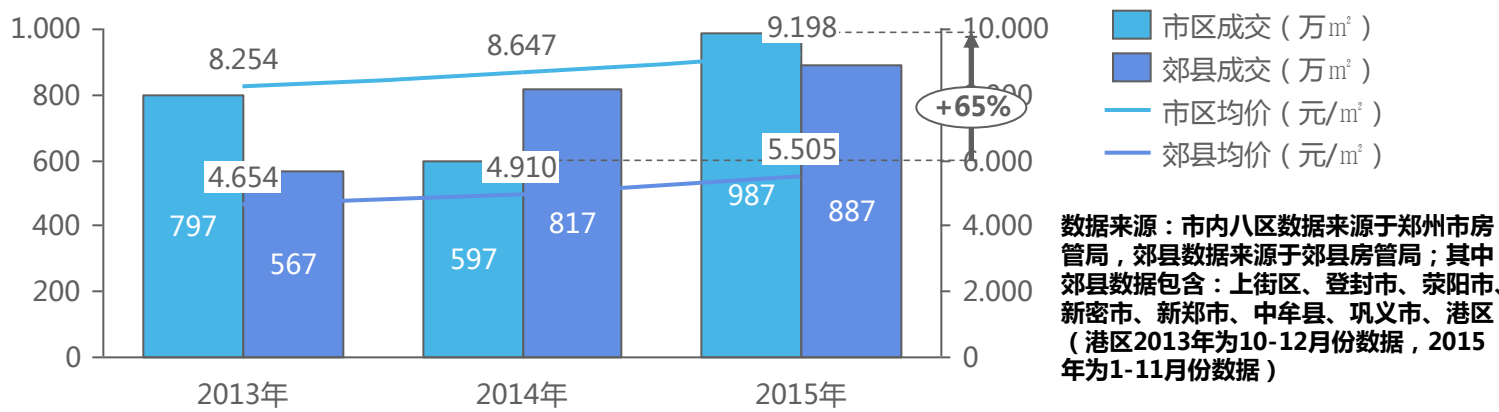
| 营业税政策对二手房成交影响（交易不再区分非普通住宅与普通住宅） |                                                                                         |         |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 最新政策执行情况                        | 客户对于新政看法                                                                                | 门店咨询量变化 |
| 22号已经开始执行                       | 购买非普通住宅客户相对理性，客户对这个利好政策很关注，新政出台以后，客户会主动联系二手房门店政策具体细节，但是由于购买此类产品客户具有很强的购买力，政策对于客户实际成交影响小 | 无影响     |

备注：以上数据来源于泰辰市场研究部调研

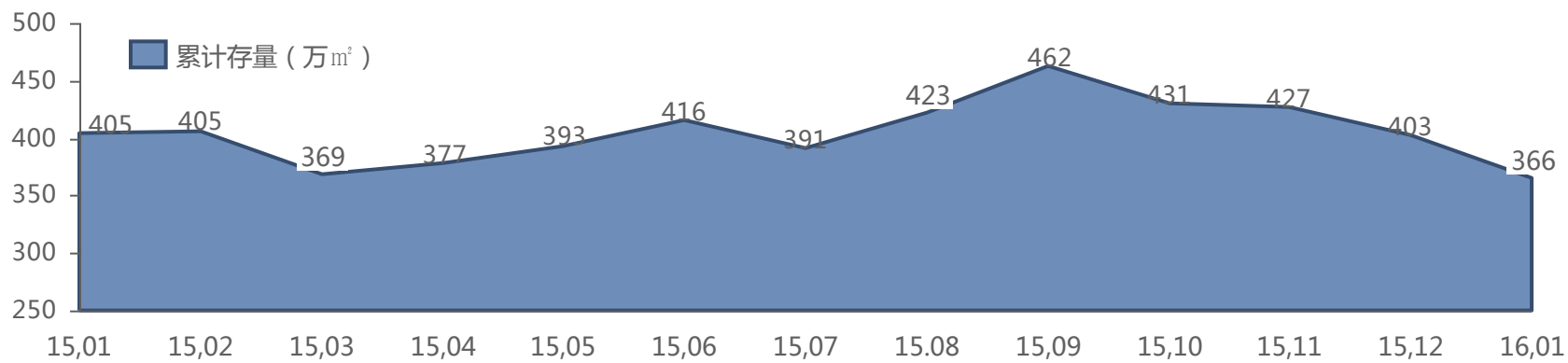
# 郑州房地产市场运行

- 大郑州2015年成交商品住宅1874万㎡，郑州2015年商品住宅成交987万㎡，同比上涨65%，郊县成交887万㎡，同比微涨；市区、郊县均价近三年均持续上涨
- 2015年9月份以来郑州市商品住宅存量持续下降，截止2016年1月份郑州市商品住宅存量为336万㎡，去化周期约6个月

2013年-2015年郑州市内八区与郊县商品住宅成交量价对比



商品住宅年度成交量价走势



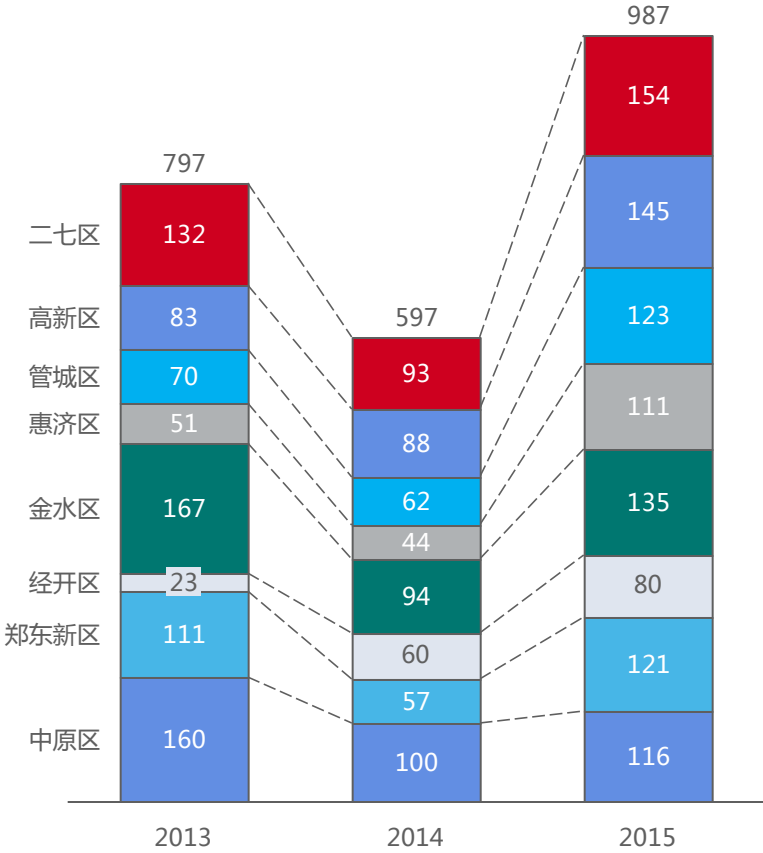
数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房



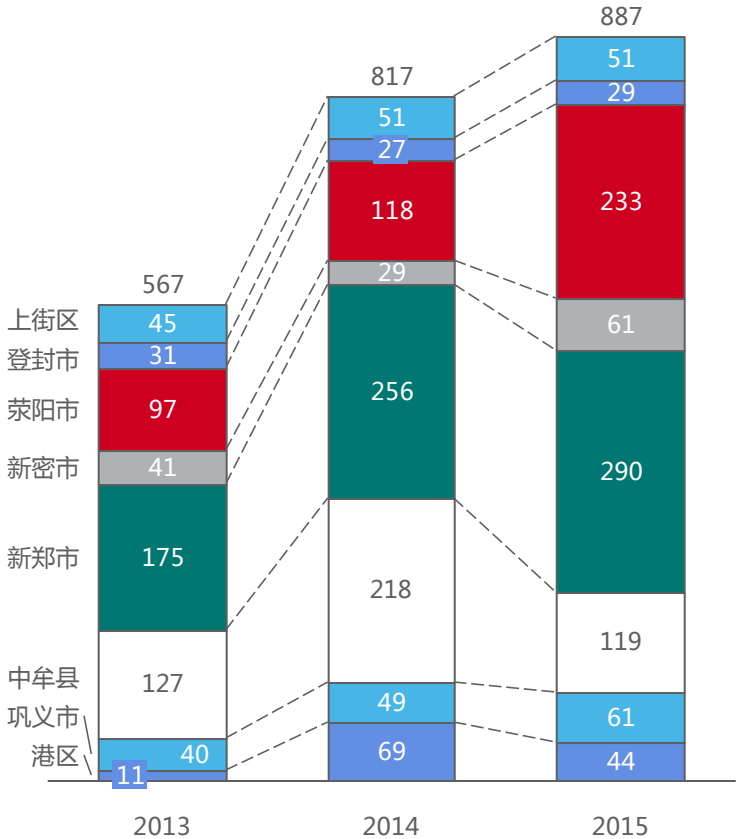
# 郑州房地产市场运行

- 郑州市内八区2015年成交987万㎡，行政区除了经开区外成交量均在100万㎡以上，其中二七区、高新区、金水区成交量居首
- 郊县数据：2015年郊县总成交887万㎡，其中新郑市成交290万㎡、荥阳市成交233万㎡，中牟县成交119万㎡，成交量突出

2013年-2015年郑州市内八区商品住宅成交占比



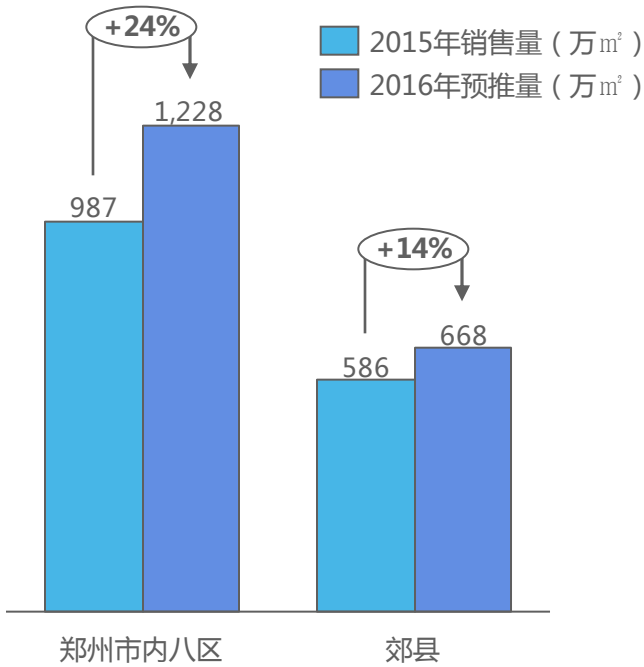
2013年-2015年郑州郊县商品住宅成交占比



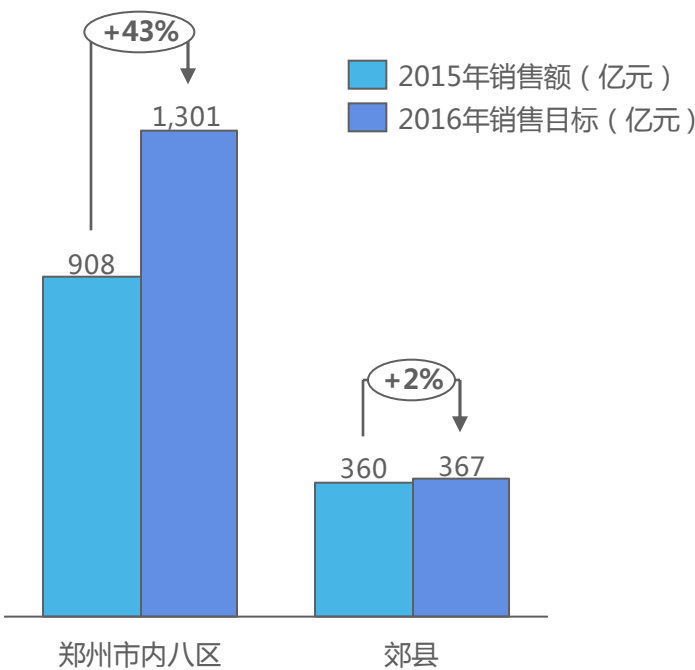
# 市场供应销售对比

- 供求压力：市内八区2016年预推量1228万 m<sup>2</sup>，较15年成交量上升24%，供应销售比1.24，有一定去化压力；郊县供应销售比1.14，去化压力相对较小
- 销售目标：市内八区预计销售目标较15年增43%，完成销售目标压力大；且可看出多数项目货量不足以支撑年度销售目标，销售目标一定程度上虚高；

郑州市区及郊县2016年供求压力



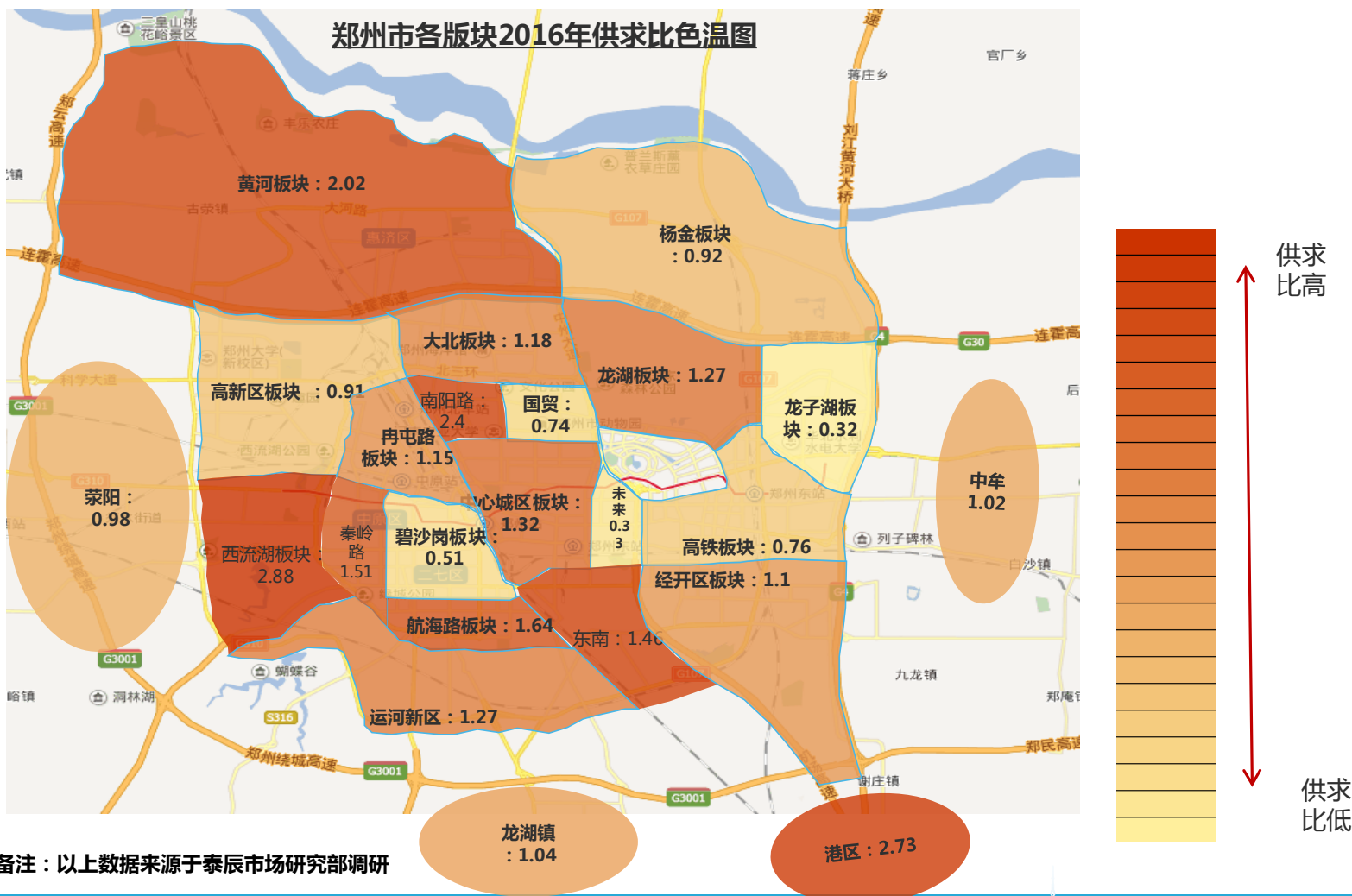
郑州市区及郊县2016年销售目标压力



备注：郊县数据为荥阳市、新郑龙湖镇、中牟、航空港区数据之和  
2015年数据为备案数据，2016年预推量、销售目标 均为调研数据,调研项目214个，市内八区142个

# 板块供应销售比

- 2016年供应销售比大于2的板块：西流湖、港区、南阳路、黄河板块，供求失衡，去化压力大；其次航海路板块、东南板块、秦岭路板块供应销售比在1.5以上；
- 杨金板块、高铁板块均为供不应求

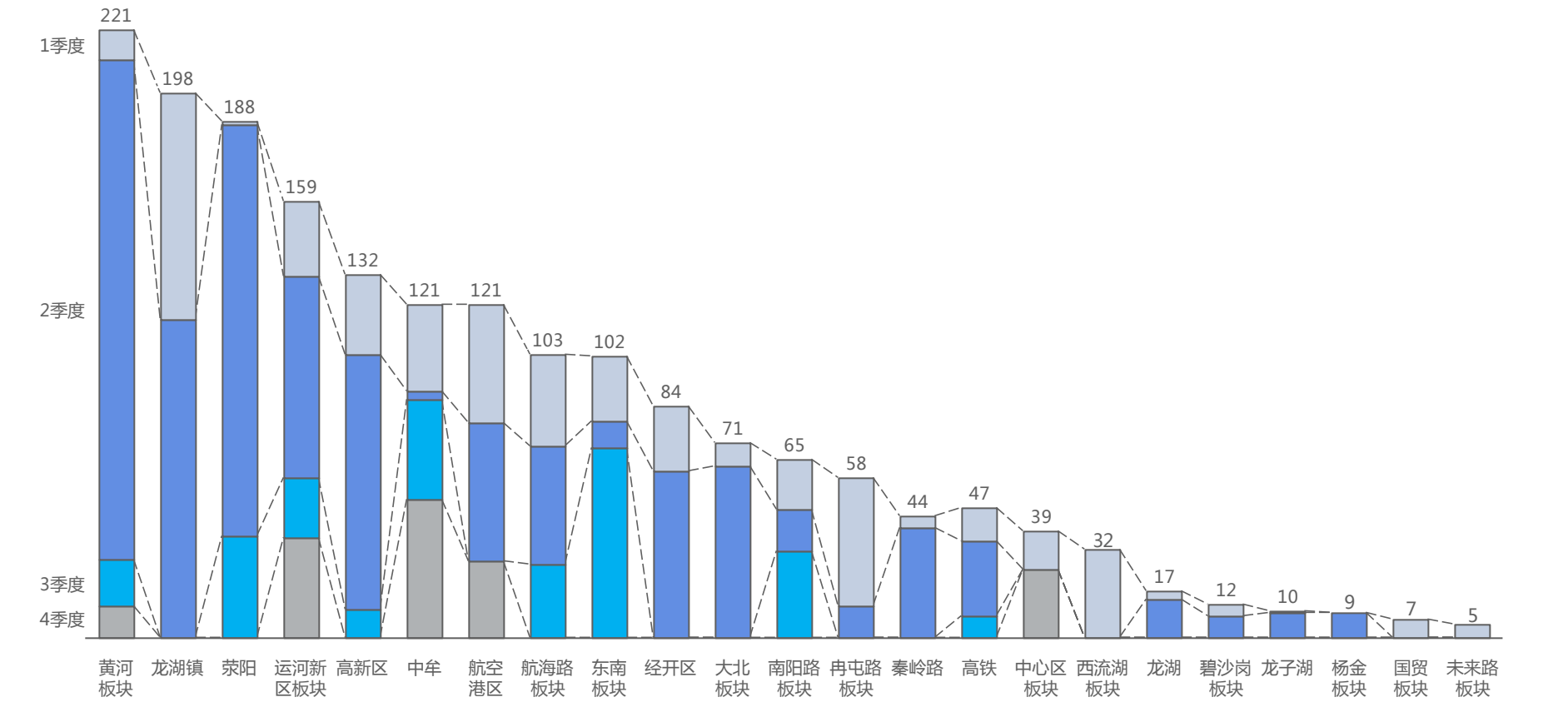


备注：以上数据来源于泰辰市场研究部调研

# 板块推货情况

□ 郑州市2016年供应压力主要集中在第二季度，推货量在972万 m²，其次是第一季度，推货量在461万 m²（主要是尾盘或无明确开盘节点项目）；第三季度推货量258万 m²，第四季度150万 m²，三、四季度供应压力下降（均为开始推货时间）

郑州市各版块分季度供应压力分布

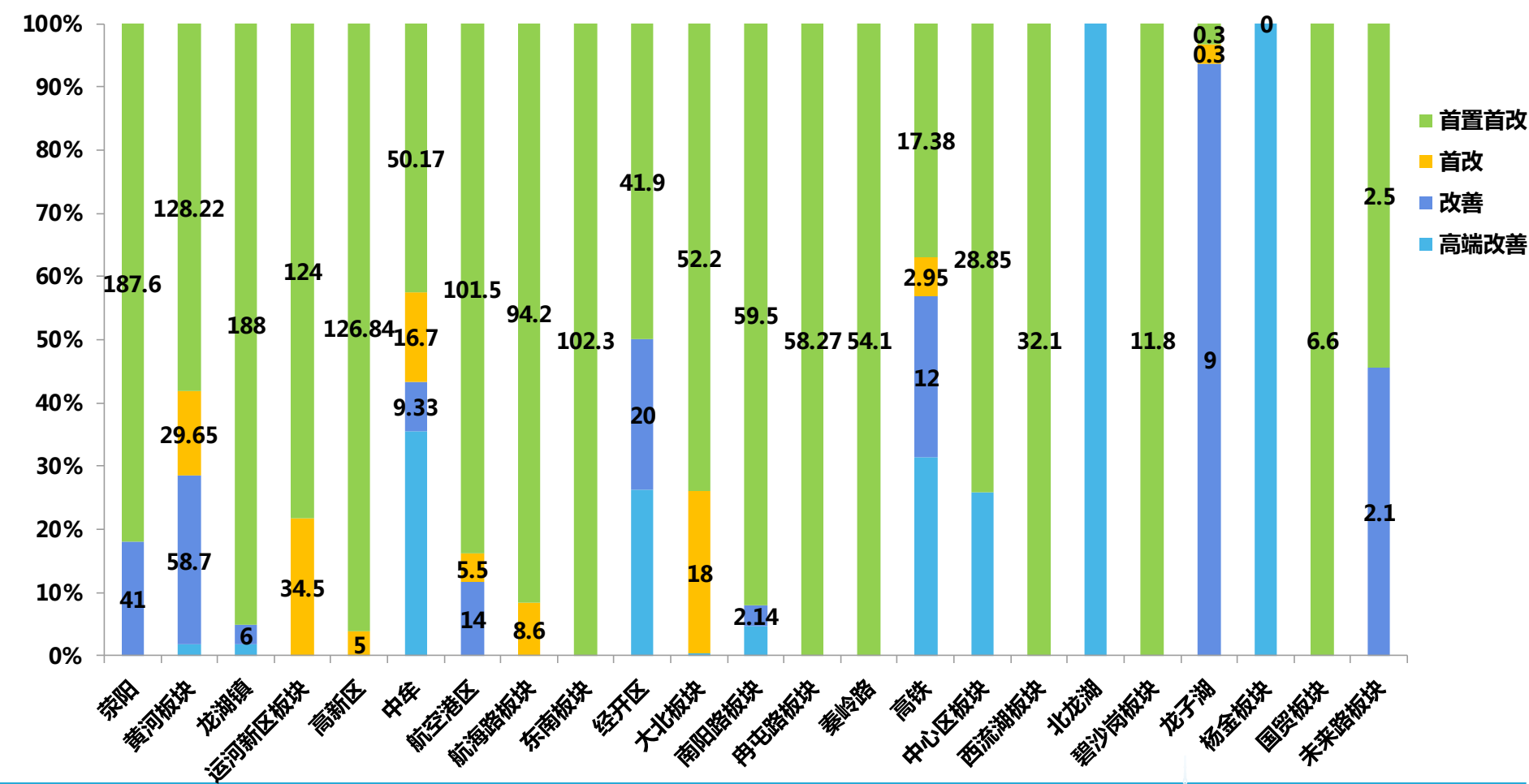


备注：以上数据来源于泰辰市场研究部调研，共计214个项目

# 板块产品线

□ 郑州市首置首改项目供应1443万 m²，主要板块有荥阳、龙湖镇、高新区、运河新区、黄河板块等；首改项目供应145万 m²，主要为黄河板块、运河新区板块；改善项目供应174万 m² 主要为黄河板块；高端改善项目供应125.7万 m²，主要为中牟板块、北龙湖板块等

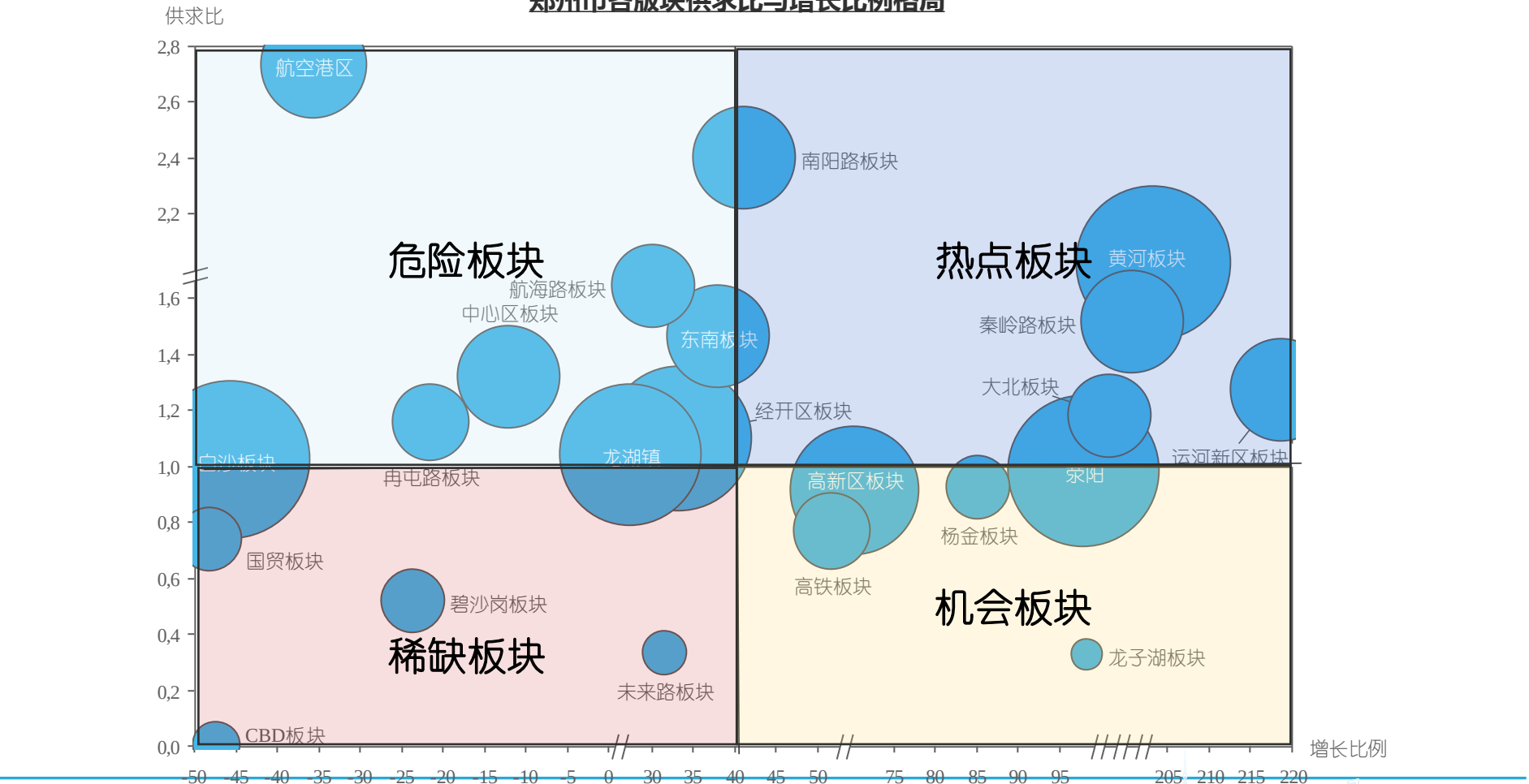
郑州市各版块项目层次分类预推量占比



# 板块竞争格局

- 航空港区、龙湖镇、东南板块供求压力大、增长比例低，为危险型板块；
- 未来路、碧沙岗、国贸及CBD板块缺乏货量供应，增长乏力，为稀缺型板块；
- 高新区板块、荥阳板块、高铁、杨金板块则低供求高增长，为机会型板块；
- 黄河板块、运河新区板块、大北及秦岭路板块则为2016年热点板块
- 气泡较大板块项目个数多，应提早排布销售节点，加紧出货，避开销售高峰；

郑州市各版块供求比与增长比例格局



# 年度市场预测

- 2016年整体政策基本面宽松，但政府可利用手段已有限，或有微调政策出台；
- 一季度为出货时机（建议各项目加紧出货）；
- 第二季度供求压力开始增大，各项目应提早排兵布阵；
- 第三季度市场稳定，进入金九银十可优惠促销；
- 四季度价格将出现分化，小型房企或降价走量，品牌房企及稀缺板块则有提价可能





# 深圳市泰辰置业顾问有限公司

最具生命力的房地产综合服务平台



地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座1008

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

