

2017郑州房地产市场展望

阶段休整，蓄力蛰伏

——泰辰市场研究部

前言

2016年，波谲云诡。

国外，英国脱欧、美国大选特朗普获胜、美国加息，人民币汇率持续贬值。国内，A股在新年第1个交易日股指熔断、万科股权之争愈演愈烈、制造业低迷、民间投资无门。纷繁交错的局面下，中国房地产市场却“凌寒独自开”。截止11月，全国商品住宅销售额同比增长39.3%，销售面积同比增长24.5%。

全年呈结构性行情，热点城市轮转，地王频出，房价接力暴涨。一线房企集中入郑，三季度郑州房价飙升。由于房价涨幅过高、过快，回调风险加大，政策主基调由“稳增长”转向“防风险”，930会议拉开房地产调控的铁幕。

亢奋快涨模式不可持续，市场自发调整及政府调控力量同时作用下，2017年房地产市场将进入休整期，但不宜过分悲观。城市价值愈加凸显，未来的郑州，蓄力蛰伏，牛途不改。

立足于客观的数据分析，我们以“起承转合”为行文结构，回顾2016年郑州房地产市场表现，寻找驱动房价快速上涨的因子，把握房地产调控的深层考量，进而预判2017年郑州市场，以供参考。

——泰辰市场研究部
2016年12月22日

阶段休整，蓄力蛰伏

- **2016年郑州楼市“量价齐飞”**：2016年，郑州市区共诞生14宗地王，土地成交额同比+92%、楼面价同比+70%。第3季度进入楼市爆发期，累计至11月，住宅成交超去年全年36%、市内八区均价破万，库存锐减。
- **楼市暴涨由多重因素叠加促成**：1. **需求端**：外来人口的持续流入，需求持续扩张；2. **资金端**：资产配置力量驱动购房者、房企、金融机构的大量资金，集中涌入热点城市房地产市场；3. **供应端**：前期住宅用地成交建面下降23.9%，16年预售库存最高降幅四成，供应收缩；4. **购房成本端**：2015-2016年间，首付比例累计下调10%、基准房贷利率累计下调1.25%、契税税率降幅最高3%，购房门槛大幅下降，形成黄金购房窗口。
- **风险加大，调控来袭**：基于维稳定、稳汇率、控风险等多重考虑，中央对房地产政策由松转紧，郑州相继出台多项调控政策。多措并举之下，有利于郑州房地产市场平稳运行，效果将逐渐显现。
- **展望2017年“量缩价平、窄幅调整”**：1. **政策面**：政策收紧，仍有加码空间，行业监管下半年或有松动，但限购、限贷维持高压状态；2. **需求面**：受房价高企及政策利好窗口关闭影响，2017年需求量将显著下挫；3. **供应面**：土地供应放量，17年推量高于需求量，供求失衡状态将得到纾解；4. **成本及预期**：郑州城市价值凸显，房价中长期仍处于上涨通道。同时，地价上涨抬高房价中枢，调整空间受限；5. **偏离回归**：与复合增长模拟值对比分析，2017年市区成交量将同比下降四成以上；实际售价将有回调压力，全年呈“量缩价平、窄幅调整”格局。



起：2016郑州房价暴涨

房企抢滩

2016年，一线房企以合作开发、并购或竞拍方式抢滩郑州市场；目前全国排名前10房企已全部入驻郑州，前20房企仅龙湖、首开、世茂、新城控股4家尚未进驻

一线房企“诺曼底登陆”

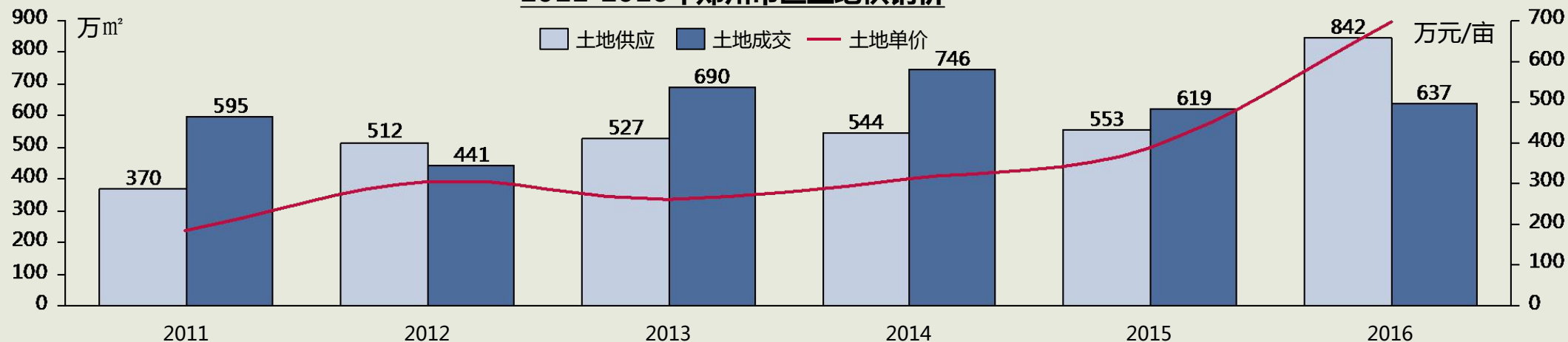


数据来源：泰辰市场监控中心

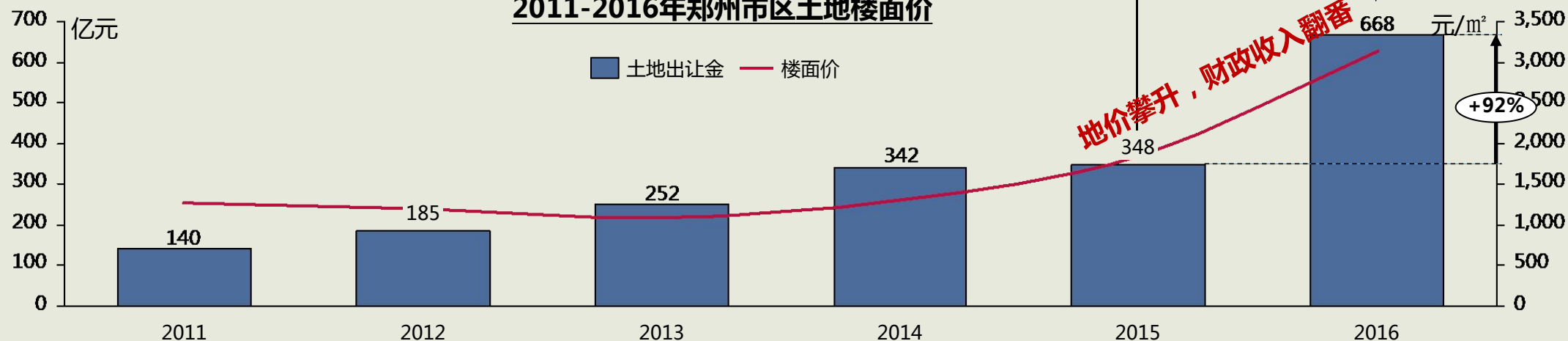
地价攀升

2016年土地成交“量平价涨”，全年土拍激烈，地价攀升，楼面价同比+70%，购地成本持续增加，土地出让金同比+92%，土地财政依赖强

2011-2016年郑州市区土地供销价



2011-2016年郑州市区土地楼面价

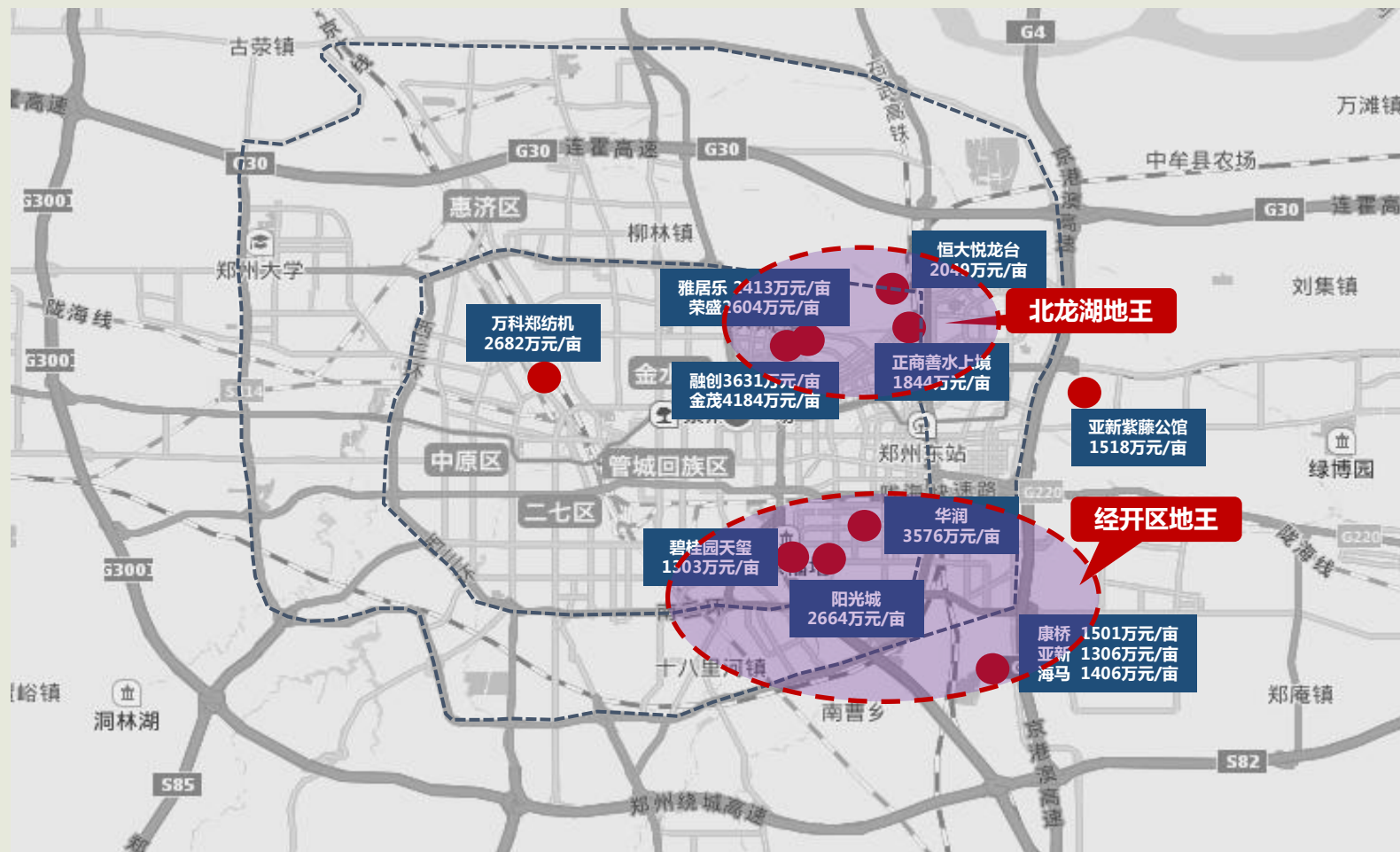


数据来源：泰辰市场监控中心、中国土地市场网，数据截止12月27日

地王频出

年度地王分布于城市核心区及东部区域，地价拉升影响环线价差，面粉比面包贵成常态

2016年1-12月郑州成交地王分布图



➤ 2016年地王共计14块，郑东新区7块（其中北龙湖6块、白沙1块）、经开区6块、金水区1块；三环内及四环外地价受地王拉升大幅上涨

三环内
1-12月中旬平均地价1373万元/亩
受北龙湖多个地王拉升

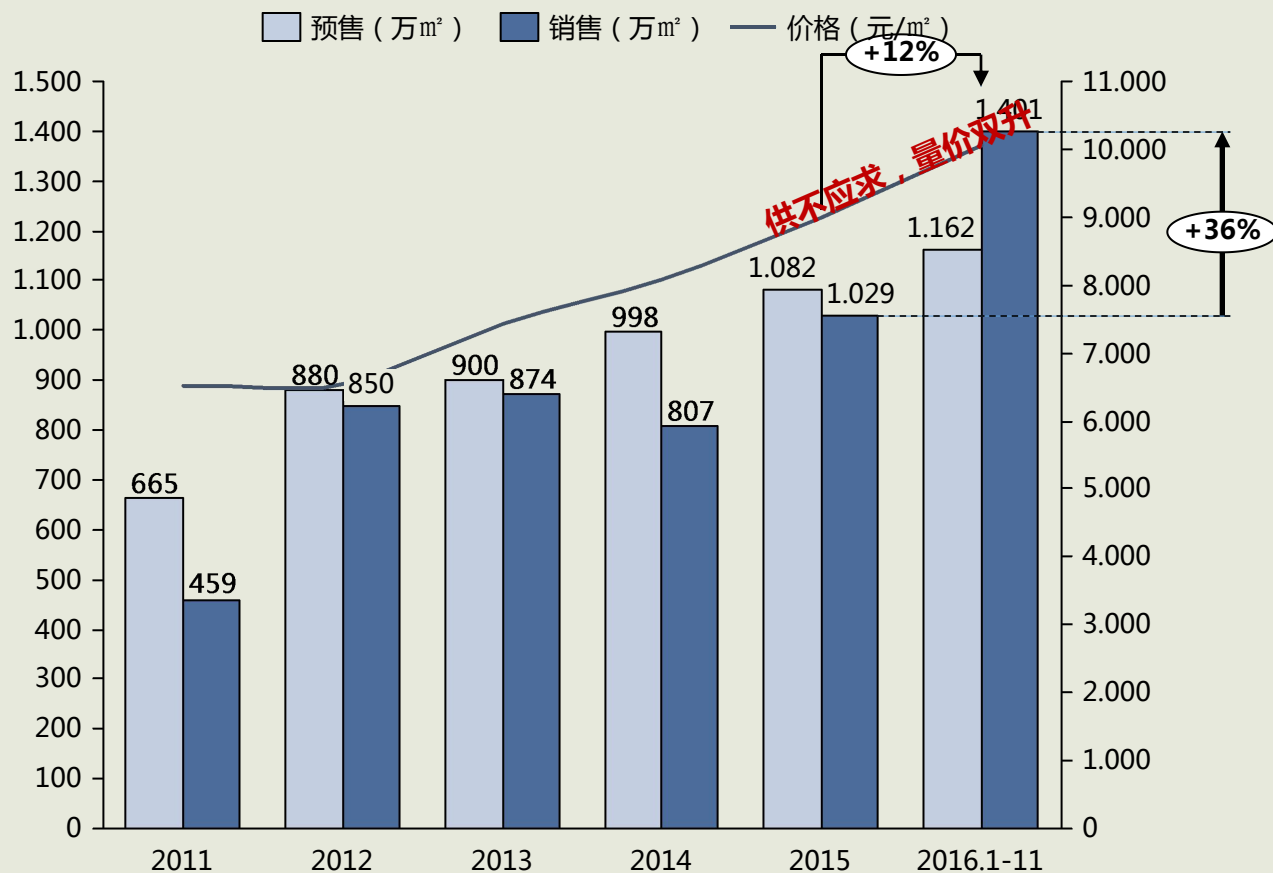
三环-四环
1-12月中旬平均地价467万元/亩

四环外
1-12月中旬平均地价621万元/亩
受经开区地王拉升

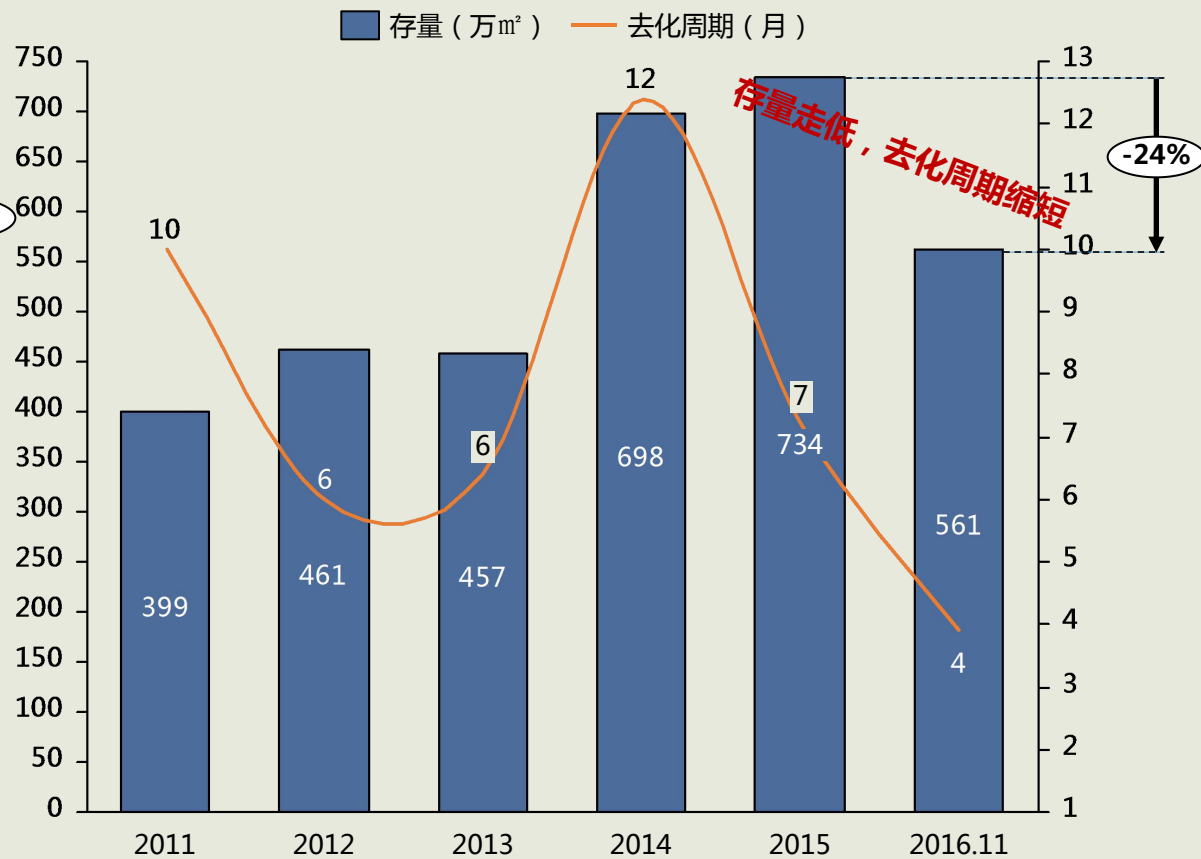
量增价涨（新房）

前11月市区住宅成交量超去年全年近四成，市区价格均过万，环线间价差明显；存量走低，去化周期仅4个月，历年最低

2011-2016年前11月郑州市区商品住宅供销结构



郑州市区商品住宅存量及去化周期

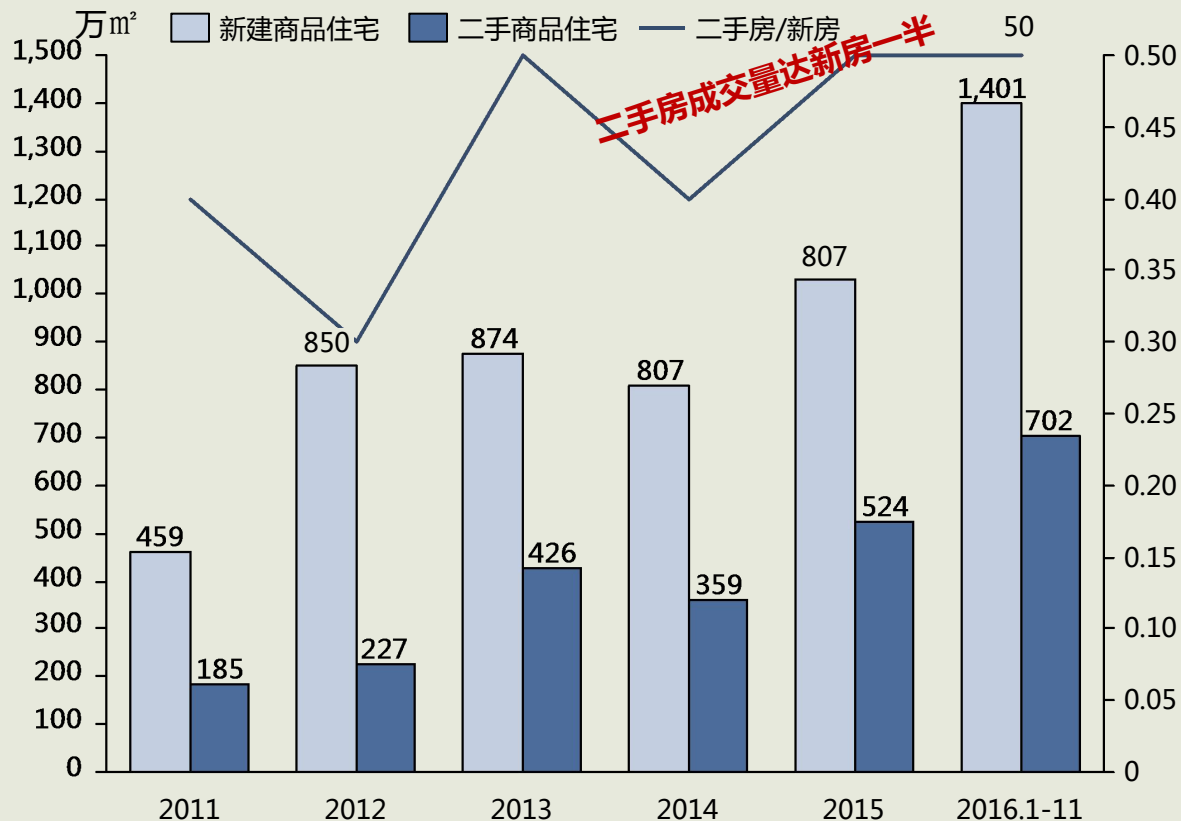


数据来源：泰辰市场监控中心、360房产信息网备案数据

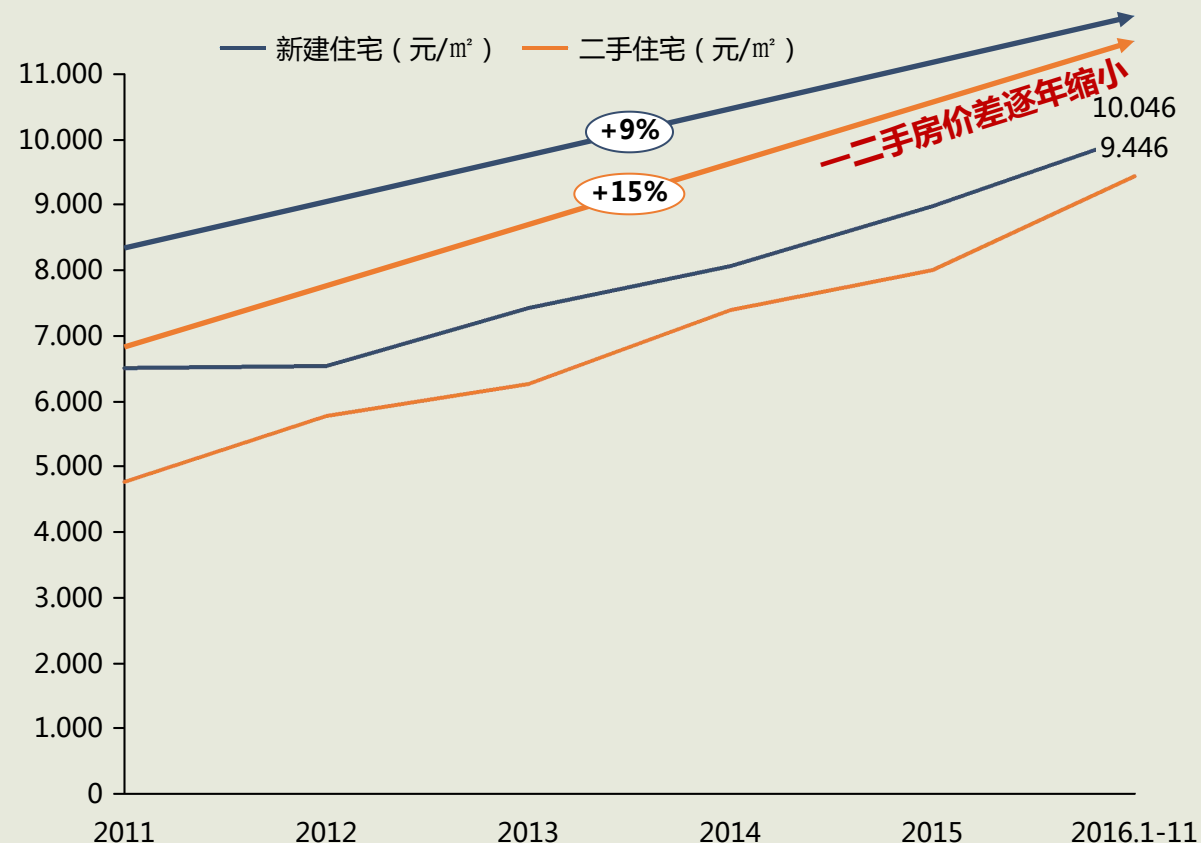
量增价涨（二手房）

二手房市场量价攀升，成交量达新房一半，价格年均涨幅远超新建商品住宅，且均价与新房价差逐年缩小，个别区域（金水主城及郑东高铁板块）步入存量市场

2011-2016年前11月郑州市区一二手房住宅成交量对比



2011-2016年前11月郑州市区一二手房住宅成交均价对比

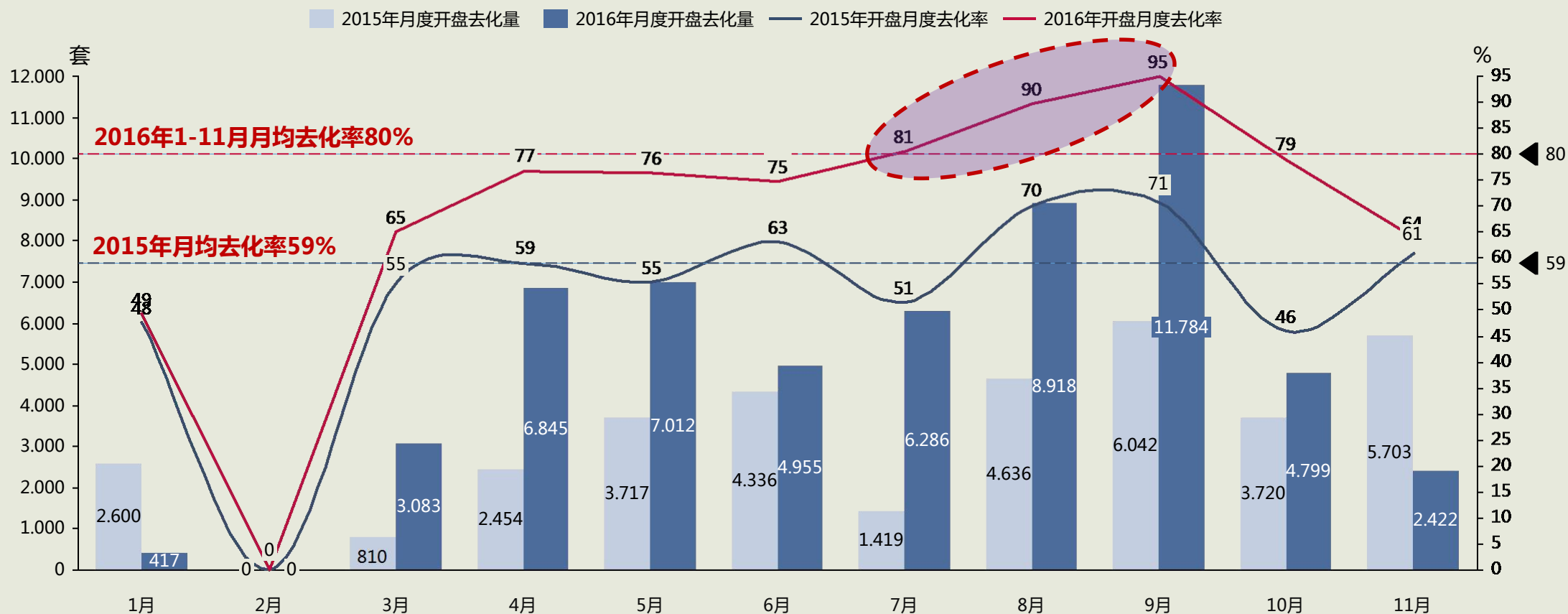


数据来源：泰辰市场监控中心、360房产信息网备案数据

开盘火爆

楼市年度整体去化率及月均去化率均高于去年，3季度日光盘频现，“得房率”有新解

2015-2016年前11月大郑州商品住宅项目开盘当天去化量及去化率走势



数据来源：泰辰市场监控中心

项目热销

新项目首开单日销售额创新高，大盘项目单日销额及年度销额均为最高，影响力持续增加

2016年前11月大郑州商品住宅开盘当天销售额TOP10项目

开盘日期	项目名称	推出套数	去化套数	去化率	销售额 (亿元)	(2015年 TOP10项目 销售额)
9/24	普罗旺世理想国	1124	840	75%	34.3	17.45
10/1	碧桂园龙城	2624	2624	100%	26	12.72
8/28	金科城	1994	1994	100%	22	12.22
9/3	融创隳府	1422	1422	100%	21.5	10.60
8/30	鑫苑国际新城	1964	1964	100%	21.1	9.58
11/27	恒大悦龙台	395	334	85%	16.6	6.93
6/18	融创象湖壹号	1556	1246	80%	16.38	5.74
8/20	鸿园	596	586	98%	15.9	5.74
9/3	和昌盛世城邦	1697	1697	100%	15	5.48
11/13	恒大城	1056	833	79%	13.7	5.39

2016年前11月市内八区商品住宅销售金额TOP10项目

排名	项目名称	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)	(2015年 TOP10项目 销售额)
1	汇泉西悦城	31.69	40.86	4316	7755	35.8
2	鸿园	30.62	18.12	1019	16904	32.5
3	万科城	30.28	30.26	3262	10006	21.7
4	建业海马九如府	29.43	9.13	425	32236	18.9
5	永威城	29.15	31.56	3295	9238	17.9
6	公园道1號	25.83	27.28	2707	9469	17.4
7	泰宏建业国际城	23.86	26.31	2633	9068	17.0
8	绿都澜湾	23.72	24.02	2249	9877	16.4
9	绿都紫荆华庭	21.50	22.39	2339	9605	16.0
10	五龙新城	21.38	19.24	2129	11111	15.2

数据来源：泰辰市场监控中心

数据来源：泰辰市场监控中心、房管局备案数据

业绩普涨

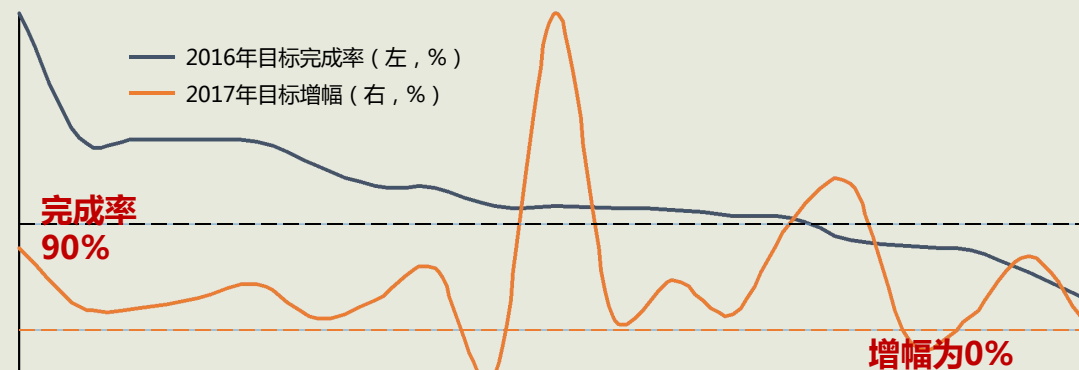
2016房企业绩普涨，多数房企年度目标完成率超90%；一线房企2017年目标增幅均高于本地房企，表明一线房企未来仍将重点布局郑州及省内

2016年1-11月郑州房企销售金额TOP20项目

排名	2015年			2016年1-11月		
	房企	金额（亿元）	集中度	房企	金额（亿元）	集中度
1	正商	93.9	8.4%	正商	111.9	7.5%
2	建业	54.6	4.9%	建业	73.1	4.9%
3	绿都	44.6	4.0%	万科	54.8	3.7%
4	信和	42.6	3.8%	绿都	51.1	3.4%
5	升龙	35.0	3.1%	亚星	50.1	3.4%
6	亚星	34.3	3.1%	绿地	43.6	2.9%
7	和昌	33.5	3.0%	永威	40.3	2.7%
8	正弘	30.0	2.7%	海马	34.9	2.3%
9	恒大	29.7	2.7%	升龙	34.8	2.3%
10	绿地	28.6	2.6%	鑫苑	31.8	2.1%
11	康桥	27.7	2.5%	汇泉	31.4	2.1%
12	永威	27.2	2.4%	泰宏	29.7	2.0%
13	海马	26.0	2.3%	和昌	28.9	1.9%
14	锦艺	22.9	2.0%	思念	28.4	1.9%
15	思念	19.1	1.7%	朗悦	28.2	1.9%
16	裕华	18.8	1.7%	民安	27.7	1.9%
17	泰宏	16.2	1.4%	恒大	26.4	1.8%
18	瀚宇	15.6	1.4%	鸿宝	25.8	1.7%
19	鑫苑	15.0	1.3%	锦艺	23.0	1.5%
20	祝福	14.9	1.3%	康桥	21.0	1.4%

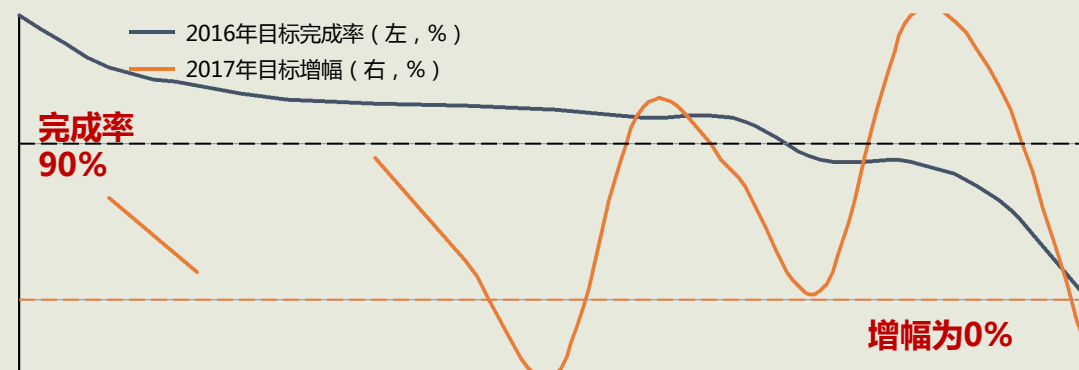
数据来源：泰辰市场监控中心、房管局备案数据

2016年1-11月一线房企在郑销售目标完成率及2017年销售目标增幅



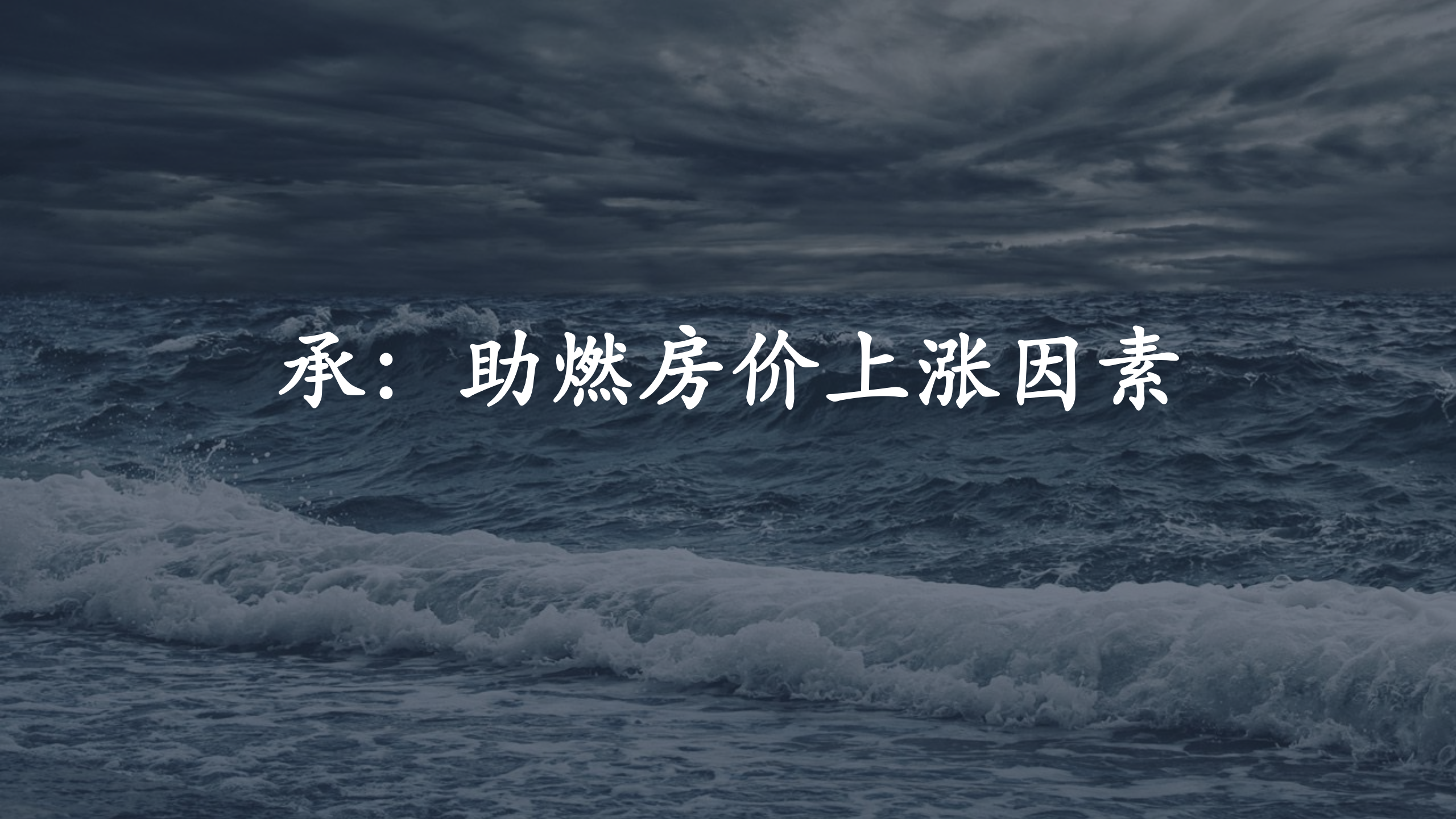
金科 招商 海亮 保利 富力 融侨 和昌 华润 中海 雅居 升龙 万科 锦艺 金地 融创 恒大 绿地 绿城 碧桂园 地产 地产 乐 园

2016年1-11月本土房企在郑销售目标完成率及2017年销售目标增幅



朗悦 建业 鑫苑 正商 绿都 海马 新东润 康桥 亚新 亚星 正弘 永威 名门

注：朗悦及正商2017年销售目标未定



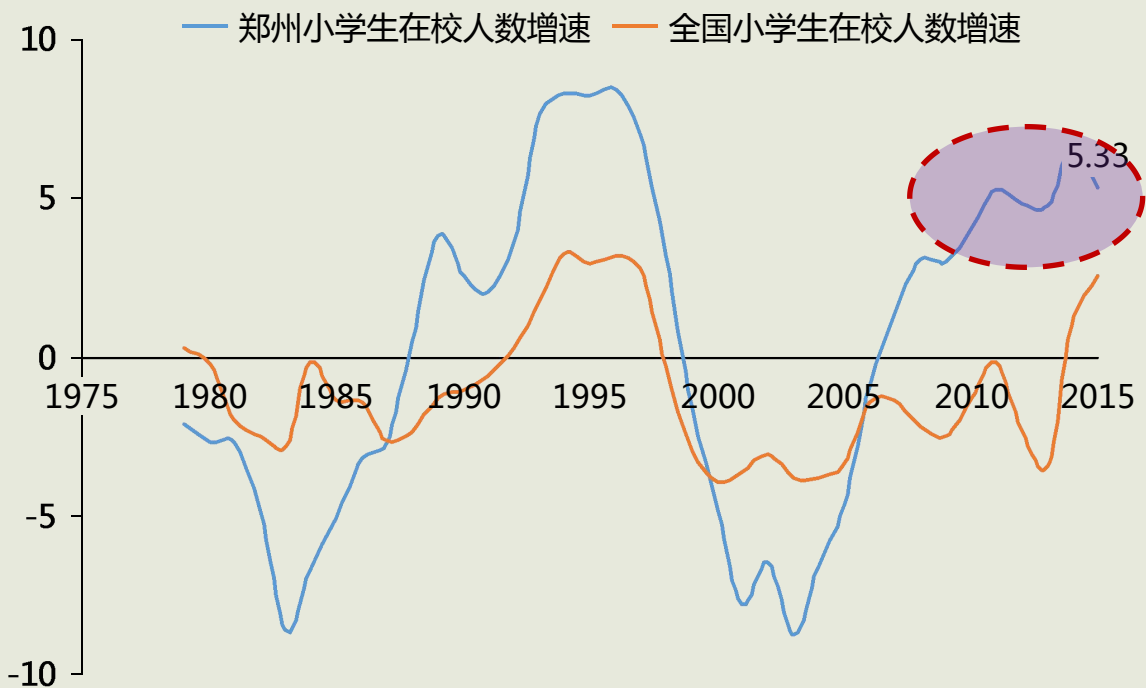
承：助燃房价上涨因素

需求扩张

近五年郑州小学生在校人数增速维持5%以上，表明当下市场主购买力——年轻人口的规模流入已成趋势；年轻人口持续流入，为房价上涨提供价值支撑

- 小学生在校人数（6-11岁），真实反映青壮年人口的变化趋势。2011-2015年五年间，郑州小学生在校人数年均增长率为5.3%，同期，全国年均增长率为-0.5%，远超全国水平；
- 据腾讯QQ大数据《2016全国城市年轻指数报告》，针对全国16-35岁的QQ用户分析，郑州年轻指数位居全国第五、二线城市中居第四位、二线城市年轻人口净增长率排名第三；

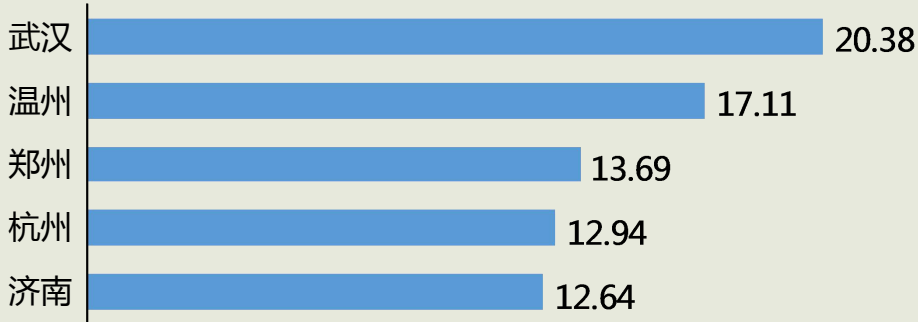
郑州及全国小学生在校人数增速（%）



全国城市年轻指数TOP6



二线城市年轻人口净增长率（%）



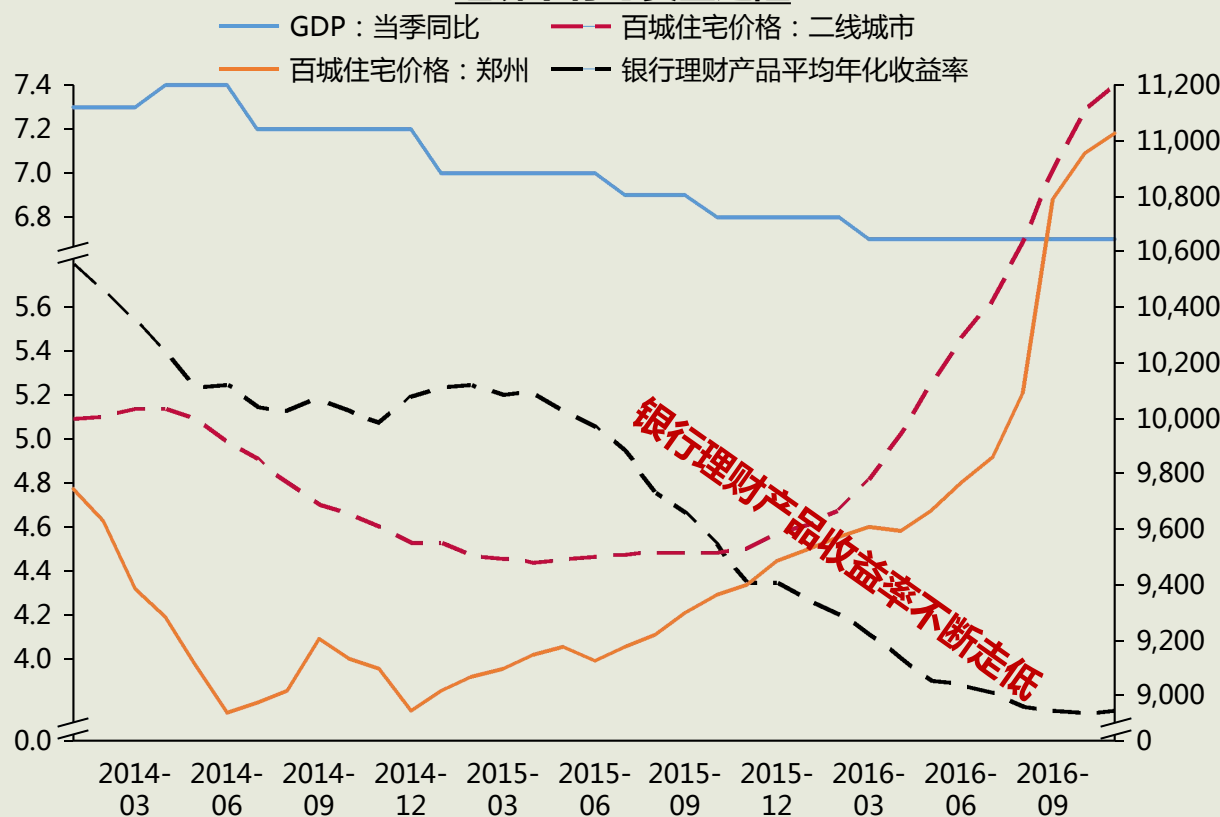
数据来源：泰辰市场监控中心、国家统计局、郑州市统计局、QQ大数据

资产配置需求

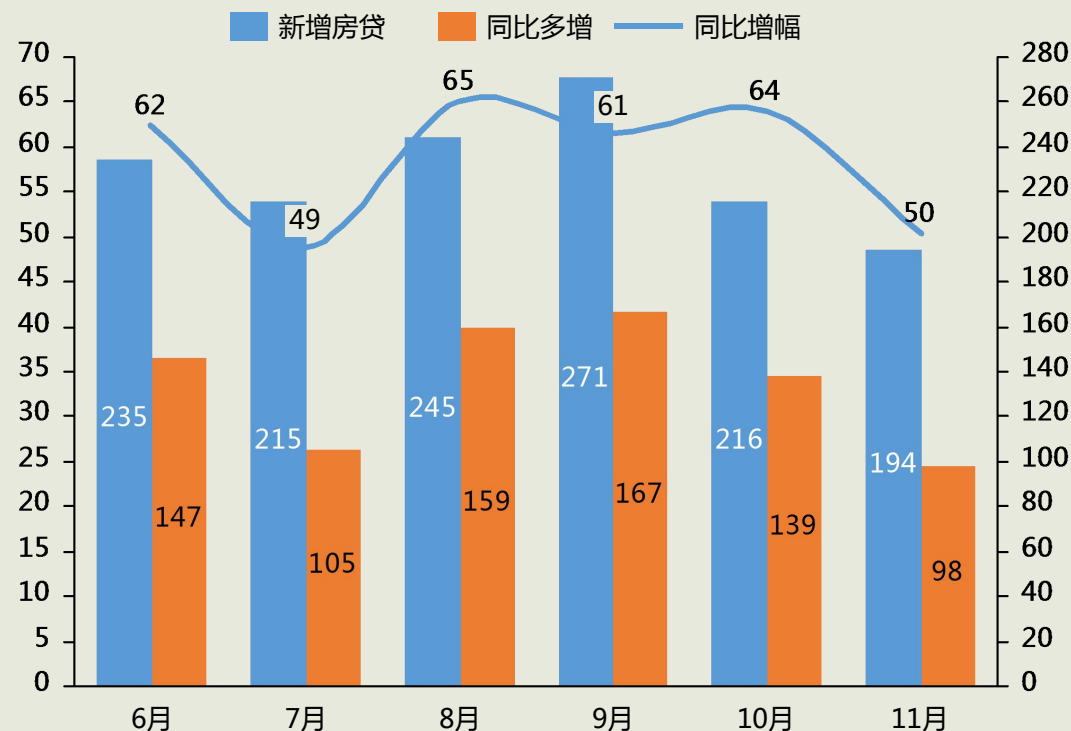
经济下滑致实业、金融投资风险加大，低风险资产稀缺；包括购房者、房企、金融机构在内的资金形成一致性预期，集中涌入一二线房地产市场，催高房价

- 由于经济增速的不断下滑，导致实业投资、金融投资风险加大，收益率大幅走低，低风险资产成为众多资金的追逐对象，具有都市化支撑的一二线房产成为资金避险的首选资产。包括购房者、房企、银行在内的资金集体涌入，催高房价；
- 由于郑州无公开房贷数据，我们以河南省房贷替代分析，在2016年6-11月，其中四个月同比增速达到60%以上，月均比去年同期多增150亿元左右，说明银行信贷资金集中投放在个人房贷上；

经济下行与资金避险



河南省金融机构月度个人房贷 (亿元)

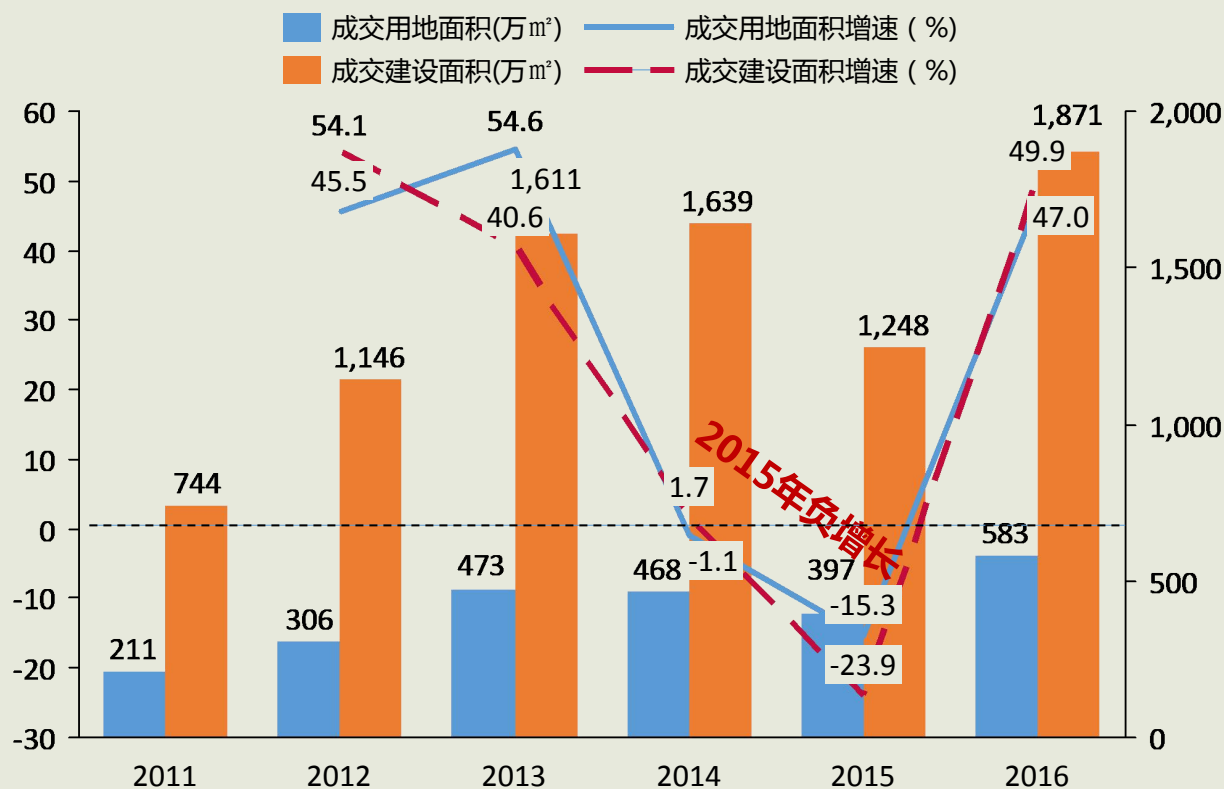


供应收缩

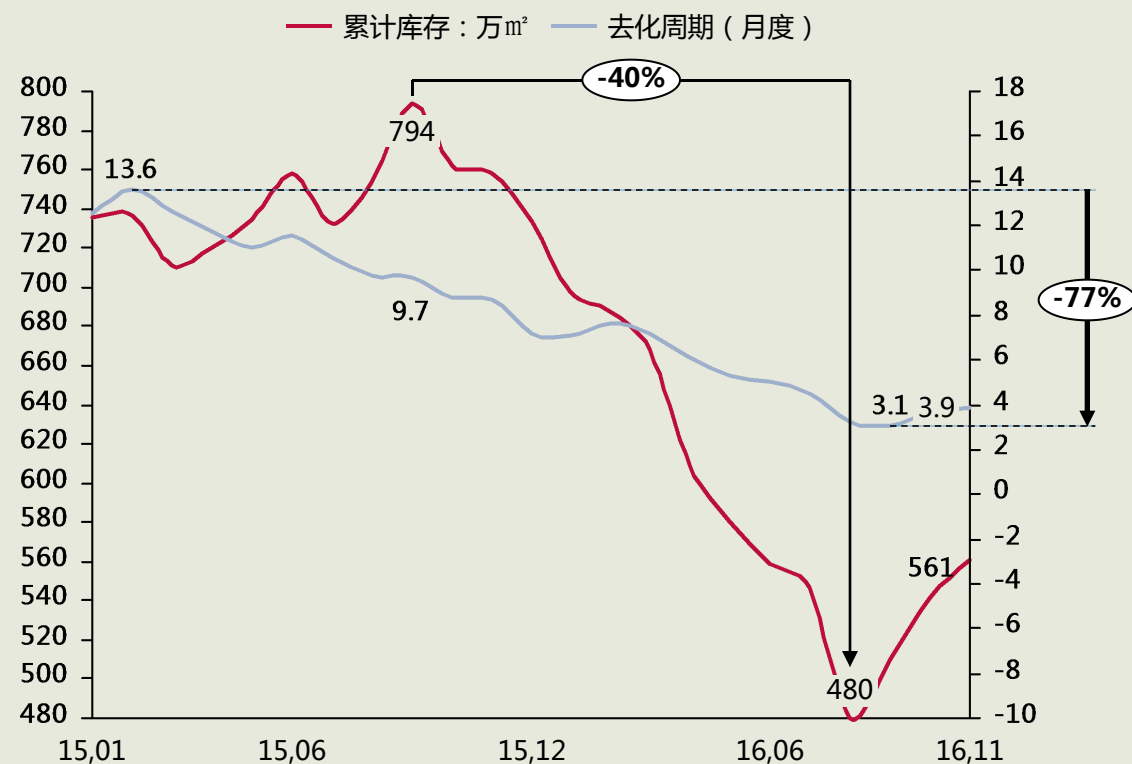
2014-2015年，住宅用地成交由高增速转向持平-负增长状态，供应明显收缩；受需求向上+供应向下的叠加影响，预售库存大幅下降

- 2014年-2015年间，住宅用地成交规模明显回落，成交用地增速从14年的-1.1%降至15年的-15.3%；成交建面增速从14年的1.7%降至15年的-23.9%；
- 商品住宅累计预售库存在15年9月达到峰值，此后一路下降，在16年8月达到最低点，波峰波谷相较，降幅达40%，去化周期从15年峰值13.6下挫至16年谷值的3.1个月，降幅达77%

郑州市区住宅用地成交规模变动



郑州市区商品住宅库存及去化周期



政策红利窗口

2015-2016年间，首付比例累计下调10%、基准房贷利率累计下调1.25%、契税税率降幅最高3%，购房门槛大幅下降；政策红利窗口，驱动客户集中入场

- 2月2日下调首付比例，2月22日契税税率下调，利率折扣扩大叠加前期降息效应，导致购房门槛大幅降低；
- 以首套房90 m²、单价10000元/ m²、首付20%为例，与15年初相比，首付款减少9万、月供减少48.03元；
- 以二套房120 m²、单价10000元/ m²、首付30%为例，与15年初相比，首付款减少12万、契税减少2.4万、月供仅增加34.53元

2016年2月2日下调首付比例

2015年至今非限购区域购房商贷首付比例				
政策颁布时间		2015.3.30	2015.9.30	2016.2.2
首套	首付	30%	25%	20%
	已结清，首付	30%	25%	20%
二套及以上	未结清，首付	40%	40%	30%

2016年2月22日下调契税税率

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

政策利好叠加效应——购房门槛大幅下降

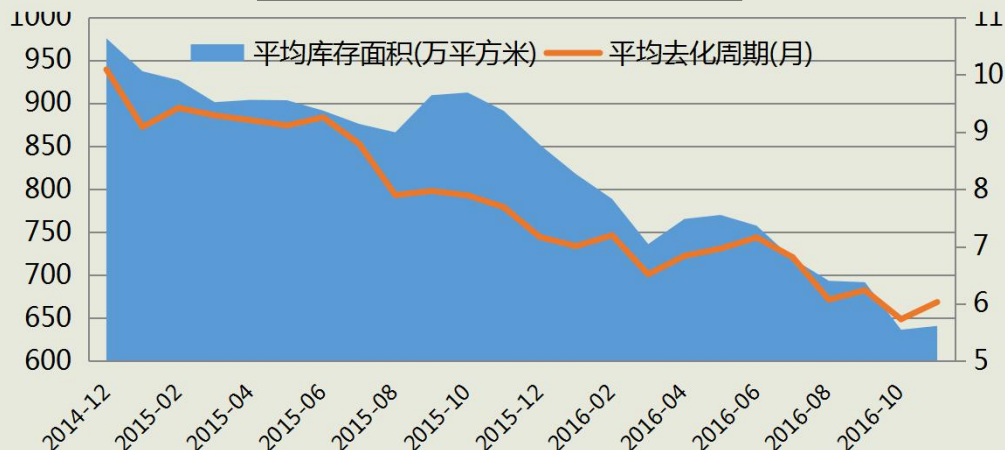
以首套房，单价10000元/ m²，面积90 m²为例， 2015年3月与2016年3月对比	
首付款减少额	27-18=9万元
15年初（ 首付30% ，基准利率6.15%，30年，等额本息），月供额	4568.2元
16年3月（ 首付20% ，基准利率4.9%，九折利率，30年，等额本息），月供额	4520.17元（-48.03元）
16年3月（ 首付30%不变 ），月供额	3955.15元（-613.05元）

以二套房，单价10000元/ m²，面积120 m²为例， 2015年3月与2016年3月对比	
首付款减少额	48-36=12万元
契税减免额	2.4万元
15年初（ 首付40% ，基准利率6.15%，1.1倍，30年，等额本息），月供额	4677.09元
16年3月（ 首付30% ，基准利率4.9%，1.1倍，30年，等额本息），月供额	4711.62元（+34.53元）
16年3月（ 首付40%不变 ），月供额	4038.53元（-638.56元）

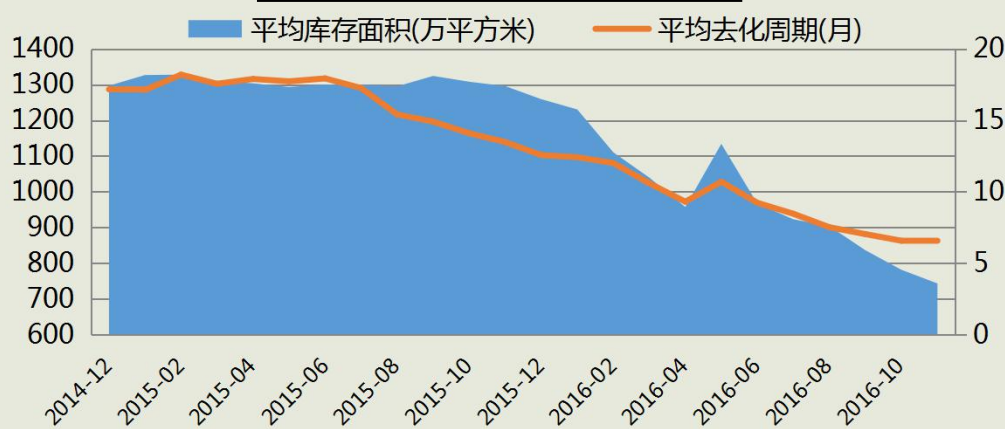
驱动房价上涨

受人口及资金避险推动，需求扩张；供应收缩加剧供求失衡状态，库存持续下降；前期政策叠加，打开购房窗口期，热点城市房价暴涨

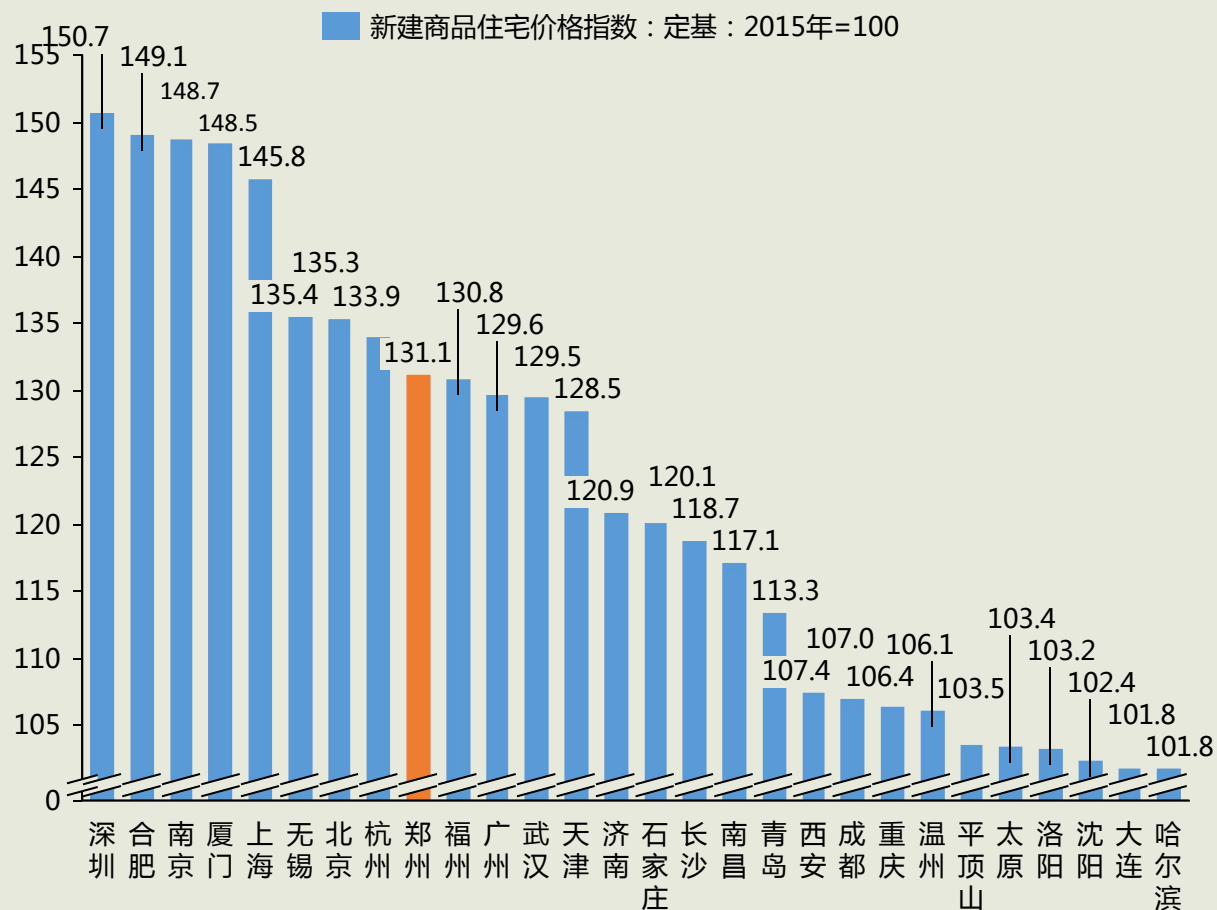
一线城市平均库存及去化周期



二线城市平均库存及去化周期



2016年典型城市新建商品住宅房价涨幅对比





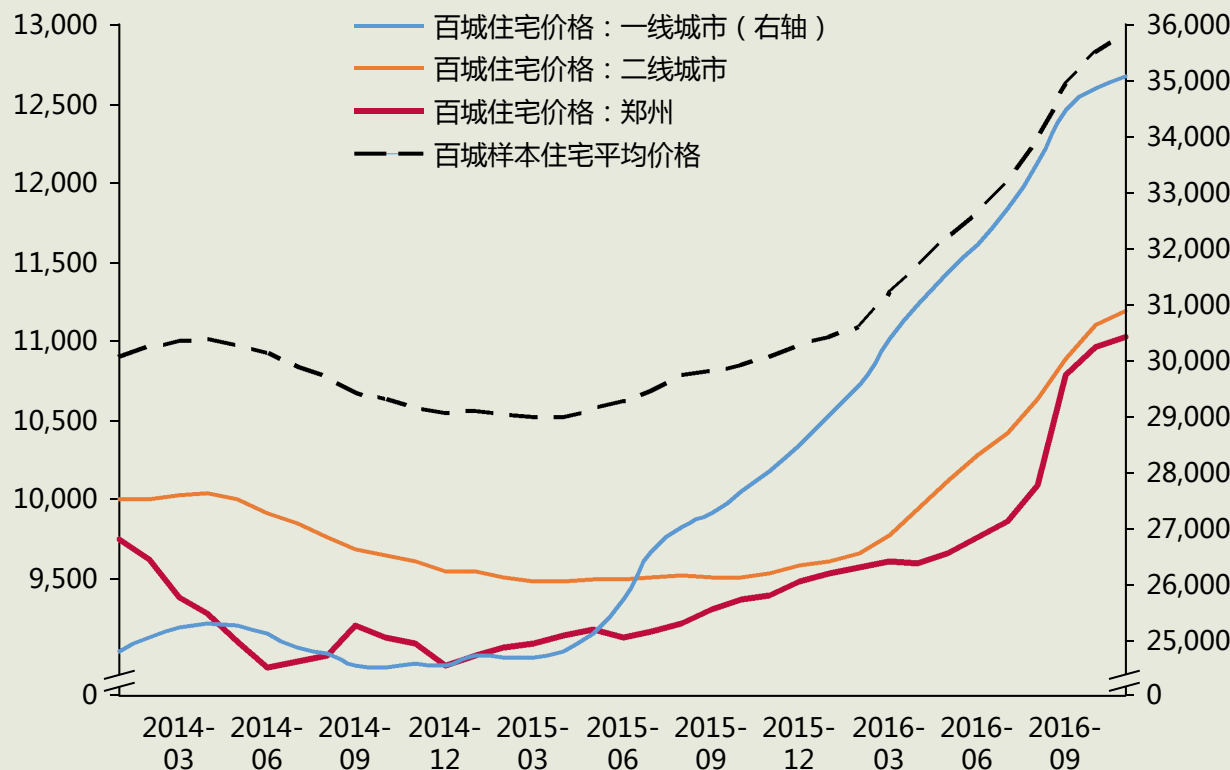
转：房地产调控来袭

调控背景

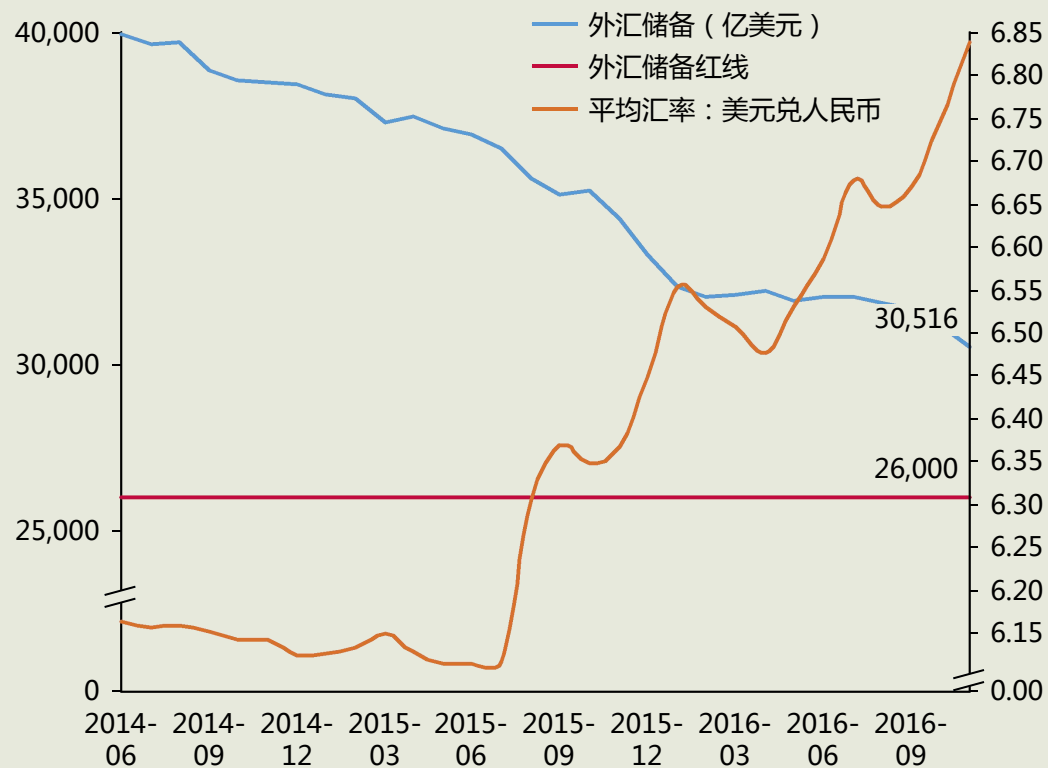
热点城市房价轮番暴涨，严重偏离经济及收入基本面，房价存在超调风险；同时，房价飙升与人民币汇率背离，基于保外储、稳汇率、控风险需要，房地产调控出台

- 向内：自15年下半年伊始，16年加速的热点城市涨价潮，涨幅高度超过以往。房价涨幅远超同期GDP增速、人均收入增速，导致贫富差距快速拉大、社会情绪不稳等多重问题，同时房价暴涨存在超调风险，催生调控政策出台；
- 向外：房价持续飙升，扩大潜在换汇规模，加大人民币贬值压力。基于保外储的需要，需要通过行政手段直接抑制资产泡沫；

房价快速上涨引发资产泡沫担忧



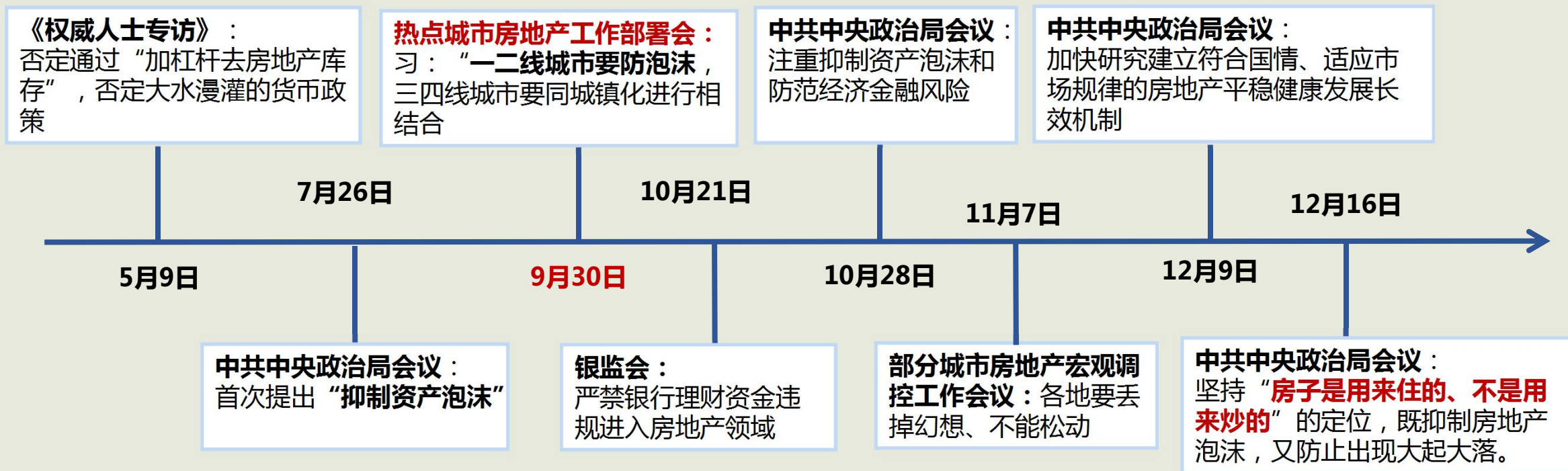
外汇储备总量逼近红线 (亿美元)



中央态度转变

基于防范金融风险、稳定汇率、防范房价暴涨暴跌等多重考虑，中央对房地产政策由宽松转为收紧；加之，正处党政换届周期，政治高压引发热点城市集中调控

中央对房地产态度的转变过程



9月30日热点城市房地产工作部署会

住建部陈政高部长：这种房价过快上涨势头，如果再继续下去，影响的不仅是经济发展大局、社会稳定大局，还会危及到国家安全。对调控不力，过高房价仍然遏制不住的地方，我们会督办，会内部约谈，必要时经请示国务院领导要公开约谈，直至建议启动问责。

郑州房地产调控

受中央态度的收紧升级，郑州相继出台“郑九条”、限购、限贷、土地熔断细则、复垦券土拍准入、限购限贷升级、严控售价等调控手段，平抑房价

2016年下半年郑州房地产市场调控政策一览

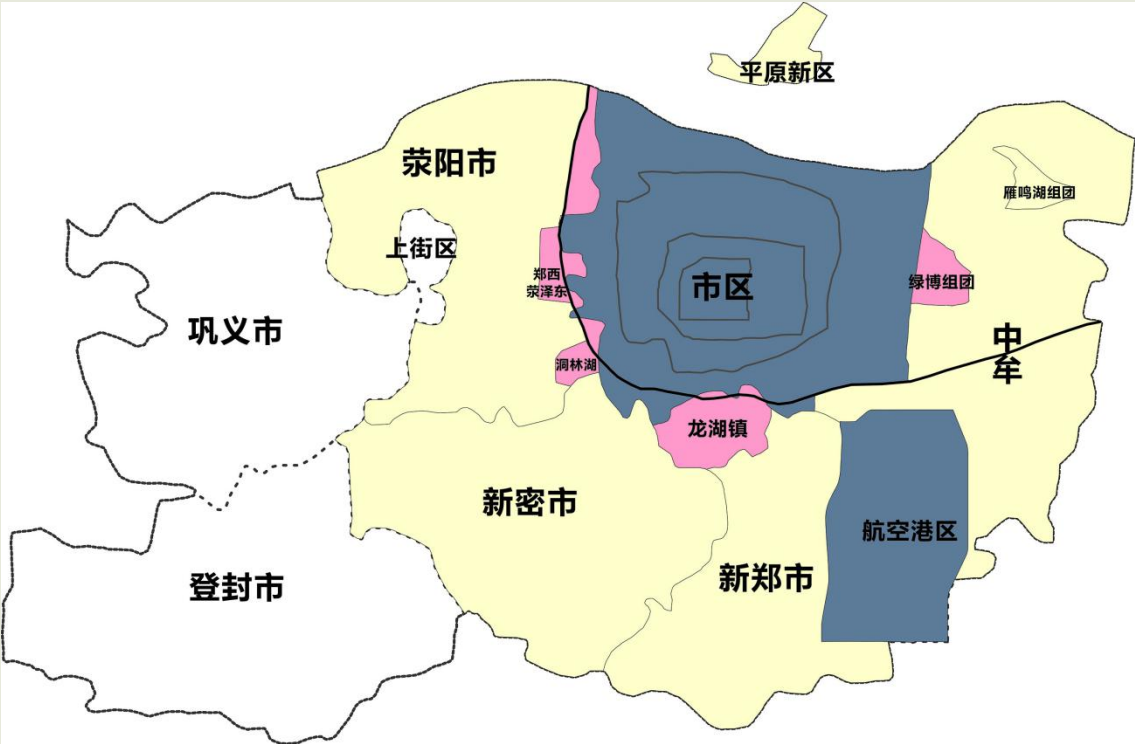


调控组合效应

多措并举下，短期内地价受限、备案价格趋于稳定；中长期看，调控促进郊区化进程，利于市场平稳运行

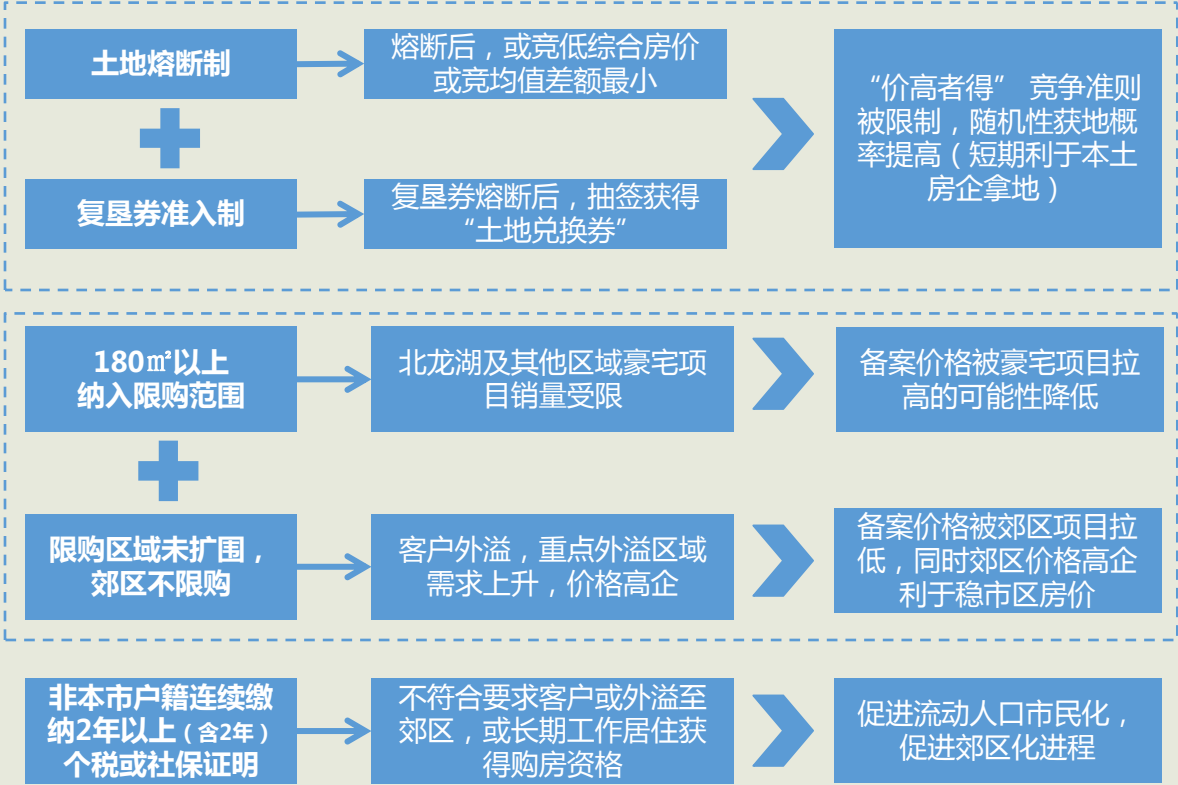
- 土地熔断制+复垦券准入制的综合作用下，将抑制地王的产生，客观上限制了“价高者得”的游戏规则；将180㎡以上纳入限购范围的同时，不扩围郊区，利于备案价格的稳定；针对外地人购房门槛的限制，有利于促进郊区化进程；

郑州限购区域、非限购区域分布



灰色代表限购限贷区域，其他颜色为非限购区域，粉色代表重点外溢非限购区域；黄色代表与郑州接壤非限购区域

调控政策的逻辑分析



资料来源：泰辰市场监控中心

合：2017郑州地产展望

全国政策面

2017年房地产政策面呈收紧格局，政策导向为稳（防止大起大落）；通过信贷监管、用地指标、土地供应、特大城市的功能疏解、市场监管五个方面进行管控

	2016年中央经济工作会议（2017年工作部署）	解读
货币政策	货币政策要保持 稳健中性 ，适应货币供应方式新变化， 调节好货币闸门 ，努力畅通货币政策传导渠道和机制，维护流动性基本稳定	货币政策收紧，维持基本稳定
金融政策	要 把防控金融风险放到更加重要的位置 ，下决心处置一批风险点，着力防控资产泡沫，提高和改进监管能力，确保不发生系统性金融风险，要在增强汇率弹性的同时，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定	稳汇率、防风险下，房地产调控政策不会松动
房地产政策	要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。 1、要在宏观上管住货币，微观信贷政策要支持合理自住购房，严格限制信贷流向投资投机性购房。 2、要落实人地挂钩政策，根据人口流动情况分配建设用地指标。 3、要落实地方政府主体责任，房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例，盘活城市闲置和低效用地。 4、特大城市要加快疏解部分城市功能，带动周边中小城市发展。 5、加强住房市场监管和整顿，规范开发、销售、中介等行为。 去库存方面，要坚持分类调控，因城因地施策，重点解决三四线城市房地产库存过多问题。要把去库存和促进人口城镇化结合起来，提高三四线城市和特大城市间基础设施的互联互通	强调房子的居住属性，弱化金融属性。 长效机制短期内难以建立，仍以行政手段进行短期调控。 房价限制在窄幅区间，不会出现大起大落。 2017年五大房地产政策： • 信贷政策支持合理自住购房，严格限制投机性购房； • 根据人口流动分配建设用地指标； • 房价上涨压力大的城市合理增加土地供应； • 特大城市加快疏解部分城市功能； • 加强住房市场监管和整顿

郑州政策面

2017年将以行政限价、行业监管为主要调控手段，郑州调控升级空间有限，不排除限购区域扩围可能，但概率较低；全年限购限贷不会放松，但行业监管力度下半年或有松动

- 结合郑州调控历史及武汉调控情况，郑州限贷政策已达到历史最严水平，未来加码空间受限；
- 比照武汉限购区域，郑州限购区域存在扩围可能，新郑龙湖镇、中牟、荥阳部分区域为潜在限购扩围区

郑州历次限购限贷调控力度对比

政策时间	限购区域	非本市户口		本市户口	
		限购套数	首付比例	限购套数	首付比例
2011.1.5	郑州二环以内	人口过密区限购1套	首套30%；二套首付比例不低于 50%	人口过密区限购1套	首套30%；二套首付比例不低于50%
2011.1.26	——	限购1套	首套房30%，二套房 60% ，贷款利率提至基准利率的1.1倍	限购2套	首套房30%，二套房60%，贷款利率提至基准利率的1.1倍
2011.3.4	惠济、金水、中原、二七、管城、东区)	限购1套	首套房30%，二套房60%	限购2套	首套房30%，二套房60%
2013.9.3限购再次升级——2014.8.9限购取消	——	自9月1日起，持有本市居住证3年以上(原为1年)、 在本市缴纳社会保险或个人所得税1年以上的非本市户籍居民家庭 ，限购1套住房；对于未满20周岁的单身人员，暂停其在本市限购区域购房；对于年满20周岁的无住房单身人员，限购1套住房。			
2016.10.2-3	市内八区+港区	限购1套（180m²以上不限购）	首套房30%，二套房 40%	限购2套（180m²以上不限购）	首套房30%，二套房40%
2016.12.22-23	市内八区+港区	限购1套， 在本市连续缴纳2年或以上个税或社保证明	首套房30%，二套房 60% ，认房又认贷	限购2套	首套房30%，二套房 60% ，认房又认贷

资料来源：泰辰市场监控中心

郑州九区“双限”一览

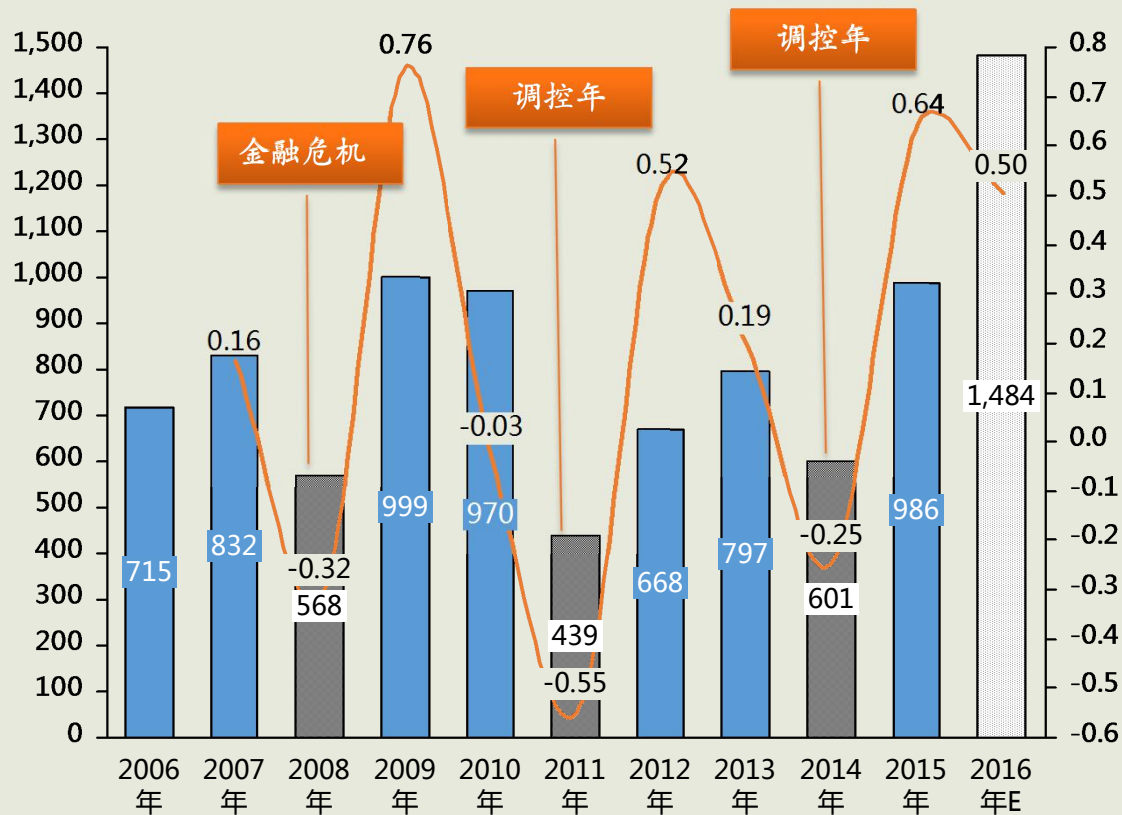
房屋情况	贷款情况	贷款记录	非限购区域首付比例	限购区域首付比例
外地有房	全款	无	20%	30%
	贷款还清	有	20%	60%
	贷款未清	有	30%	60%
郑州无房	贷款还清	有	20%	60%
	无贷款	无	20%	30%
郑州户籍在郑一套	全款	无	20%	60%
	贷款在还	有	30%	60%
	贷款还清	有	20%	60%
在郑两套	一还清一未还清	有	30%	无购买资格
	两套均还清	有	20%	
	两套均未清	有	停贷	
	全款	无	20%	
外地户籍在郑一套	全款/贷款已还清	有/无	20%	无购买资格
	贷款在还	有	30%	

调控年量价经验

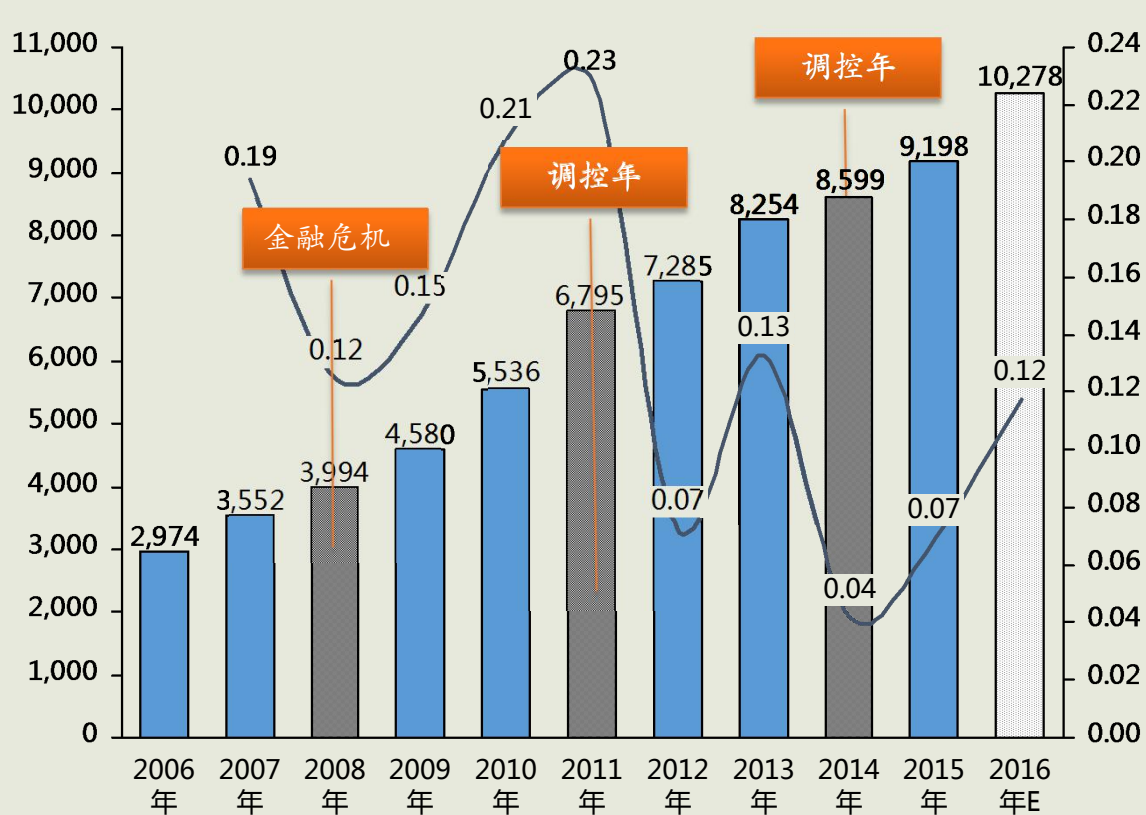
根据以往两次房地产调控后，郑州住宅量价表现可知，成交量将有明显下挫，下挫幅度在2-5成，房价维持坚挺，调整幅度较小

- 2011年房地产调控，当年住宅销售面积为439万 m^2 ，同比下降55%，但房价维持强劲走势，当年房价同比增长23%，次年增速回落至7%；
- 2013年房地产调控加码，导致2014年住宅销售面积增速下跌25%，房价增速从13年的13%回落至14年的4%；
- 从两次调控经验来看，成交量明显缩量，分别在55%/25%，房价则维持坚挺，增速回落

历年郑州市内商品住宅销量变化（万 m^2 ）



历年郑州市内商品住宅均价变化（万 m^2 ）



数据来源：泰辰市场监控中心、郑州市房管局备案数据

17年需求抑制

受房价暴涨、限贷、限购的综合影响，政策利好窗口关闭，首付款较涨价潮前翻倍、月还款压力加大、杠杆成本高企，2017年需求量将显著下挫，负增长为定局

- 本轮涨价潮由于涨幅过高，导致首付及月还款额大幅提高，以首套90m²为例，6-9月涨幅5000元/m²，首付款增加9万、月供增加1805元；2套120m²，首付款增加72万，在收入水平不变的情况下，购房成本已大幅抬高；
- 在此基础上，限贷导致首付款与6月初相比，实现翻倍，这对于刚需、改善、投资客户均是较高的购房门槛

郑州双限



已拥有2套，暂停售房

本市家庭



已拥有1套，暂停售房；
购房需在本市连续缴纳2年或以上个税
或社保证明

非本市家庭



限购区域

限购区域：市内八区、航空港区

首套房：最低首付比例从20%提高至
30%

拥有1套未结清的：首付比例从30%提
高至**60%**

房价暴涨叠加限贷，购房成本抬高

以首套房，面积90m²为例，假设某项目涨幅5000元/m²，
(基准利率4.9%，九折利率，30年，等额本息)

条件	首付款	月供额	首付增加值 (与6月对比)	月供增加值 (与6月对比)
16年6月初，房价10000元/m ² ，首付20%	18万元	3609.73元	——	——
16年9月末，房价15000元/m ² ，首付20%	27万元	5414.6元	9	1804.87
16年12月末，房价15000元/m ² ，首付30%	40.5万元	4737.77元	22.5	1128.04

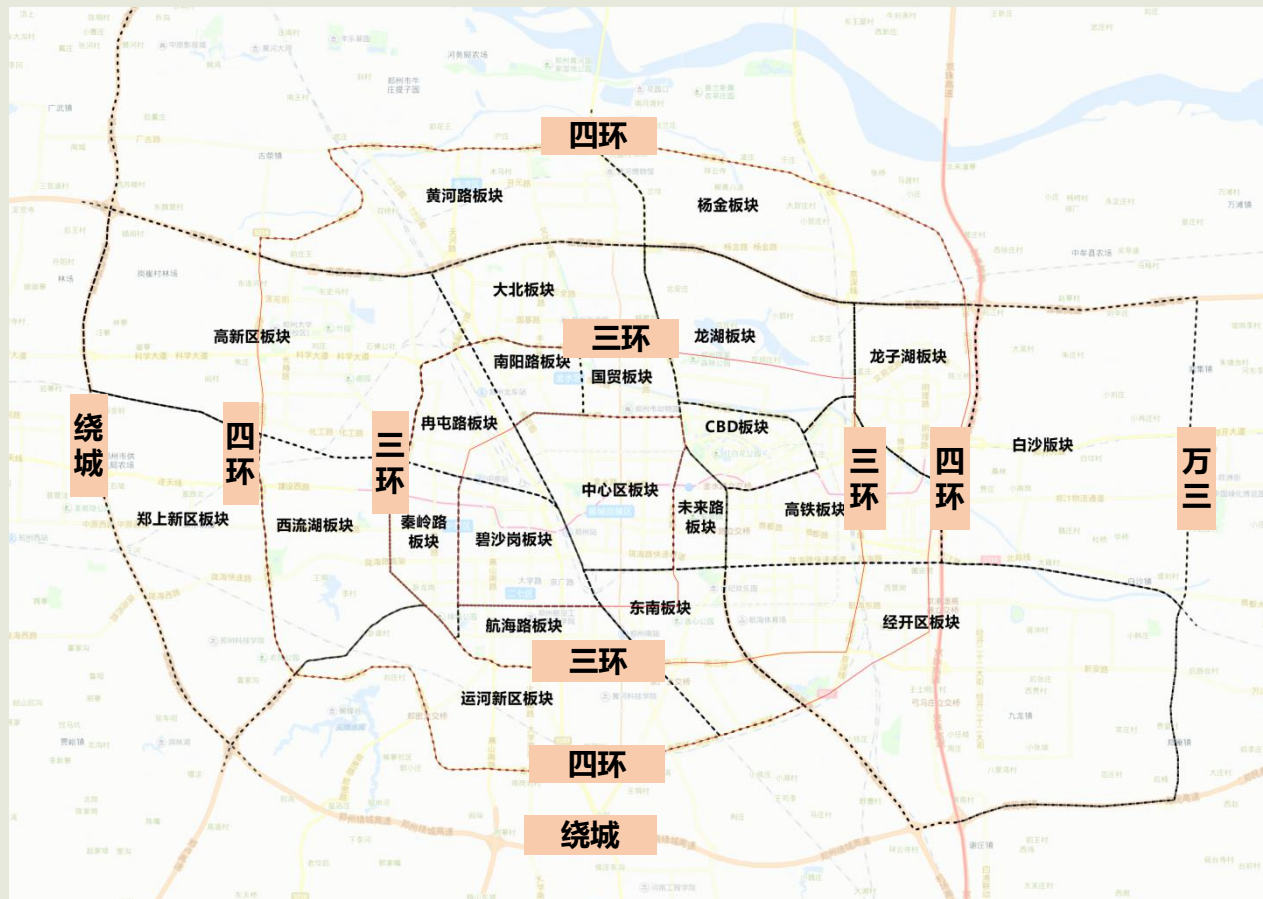
以二套房，面积120m²为例，假设某项目涨幅5000元/m²，
(基准利率4.9%，1.1倍，30年，等额本息)

条件	首付款	月供额	首付增加值 (与6月对比)	月供增加值 (与6月对比)
16年6月初，房价10000元/m ² ，首付30%	36万元	4711.62元	——	——
16年9月末，房价15000元/m ² ，首付30%	54万元	7067.42元	18	2355.8
16年10月末，房价15000元/m ² ，首付40%	72万元	6057.79元	36	1346.17
16年12月末，房价15000元/m ² ，首付60%	108万元	4038.53元	72	673.09

17年需求外溢

环线价格级差明显，基于房价高企、二套房首付上调等多因素影响，17年不限购区域相对受益，投资投机客场外观望或转战其他潜力区，改善抑制、刚需将加速外溢

- 由于环线房产具有价格差级特征，购房成本也是由高向低，外推递减。以首套90㎡为例，三环线与绕城线首付相差13.5万、月供相差1579.25元/月；以二套120㎡为例，三环线与绕城线首付相差36万，月供相差1346.18元/月；不限购郊区则首付款更低



最低首付下的环线购房压力（例证）

首套，90㎡，基准利率4.9%，九折利率，30年，等额本息

条件	均价（假设）	首付款	月供额
三环线	15000	40.5万	4,737.77
四环线	12000	32.4万	3,790.22
绕城线	10000	27万	3,158.52
不限购郊区	9000	16.2万	3,248.76

二套，120㎡，基准利率4.9%，1.1倍利率，30年，等额本息

条件	均价（假设）	首付款	月供额
三环线	15000	108万	4,038.53
四环线	12000	86.4万	3,230.82
绕城线	10000	72万	2,692.35
不限购郊区	9000	32.4万	4,240.45

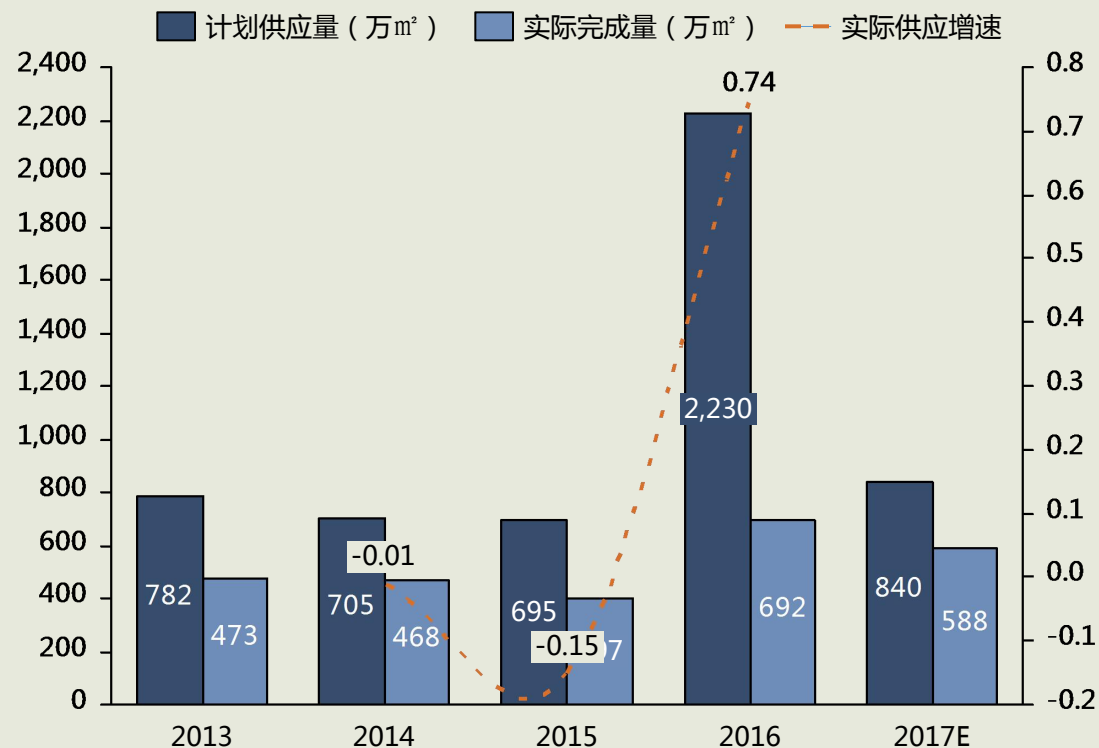
数据来源：泰辰市场监控中心

17年供应放量

受政府2016年加大供应影响，土地市场将呈放量状态；同时，受需求抑制影响，17年各项目计划推售量将高于全年销量，其中二、三季度推售相对集中，供求关系有所缓和

- 首批6000亩供地计划影响，截止2016年12月27日，郑州市住宅用地供应692万 m^2 ，同比增加74%，超13-15年水平；2017年计划供应840万 m^2 ，根据“郑九条”要求，将分批次扩大土地供应，若以七成计，则规模在588万 m^2 ，土地供应为放量状态；
- 同时结合各项目调研数据，2017年大郑州预计新加推体量2154万 m^2 ，其中市内八区1403万 m^2 ，略低于市区2016年全年备案估值1484万 m^2 ，但考虑到明年需求量受限，成交量显著下降，因此，整体计划推售量将高于全年需求量，其中二、三季度推售相对集中

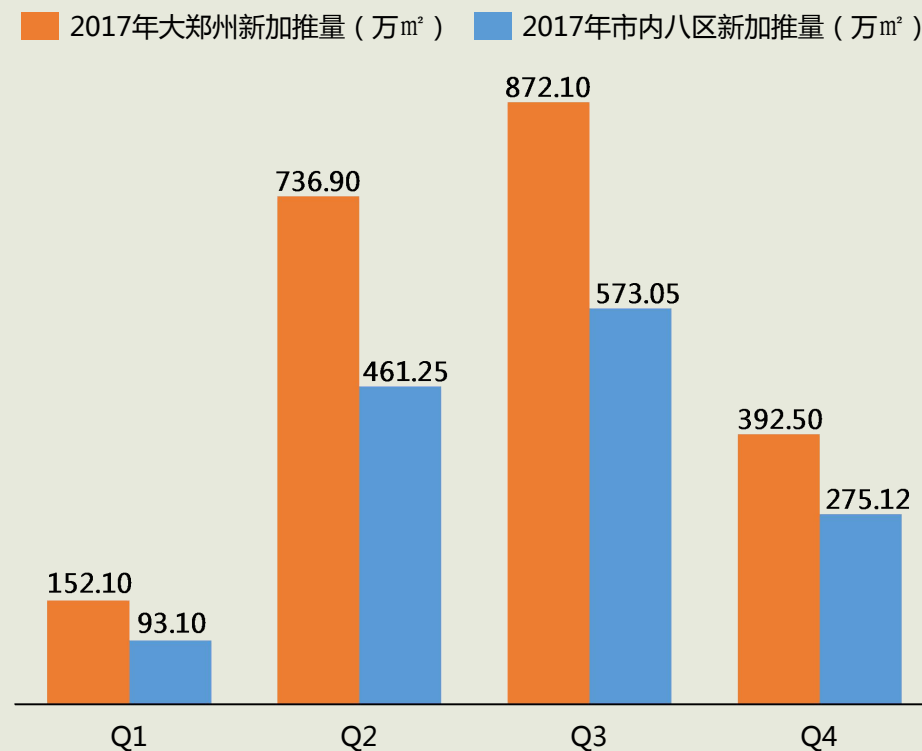
郑州市住宅用地供应量



备注：2016年实际完成量截止至12月27日

数据来源：泰辰市场监控中心、中国土地信息网

2017年郑州市各项目住宅计划推售量



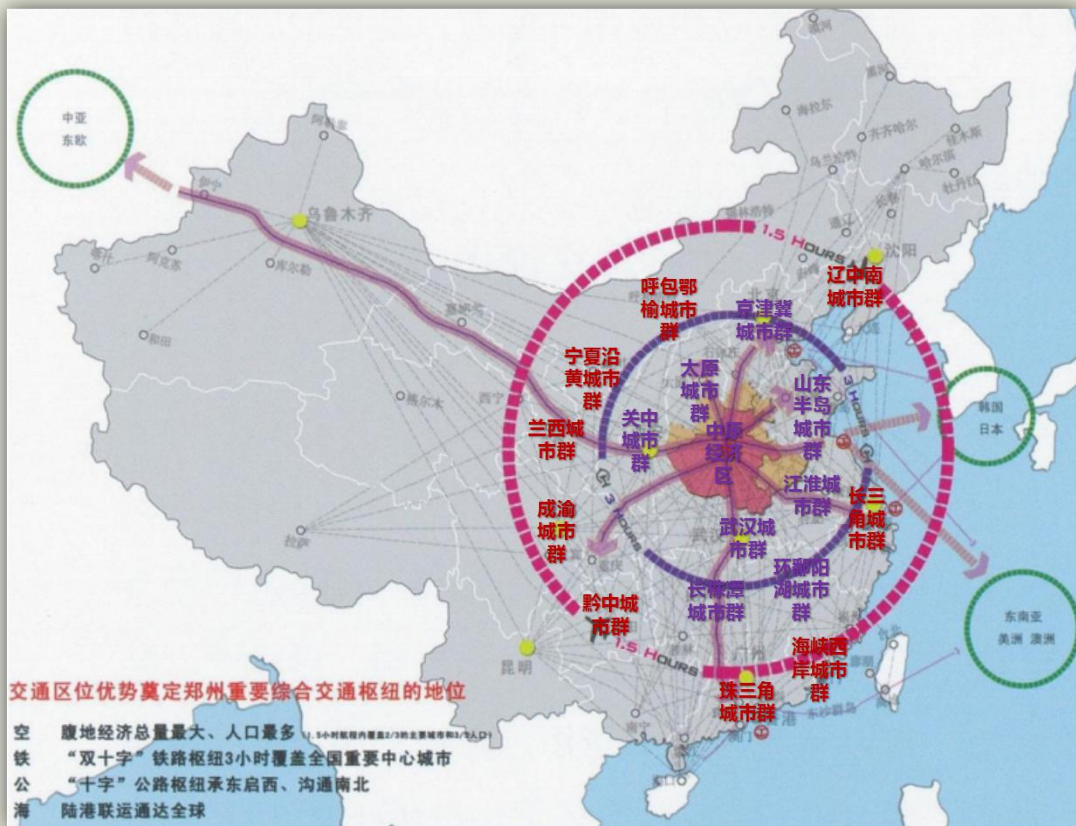
数据来源：泰辰市场监控中心（后期各项目会根据市场及工程节点有所调整，仅供参考）

17年价格支撑

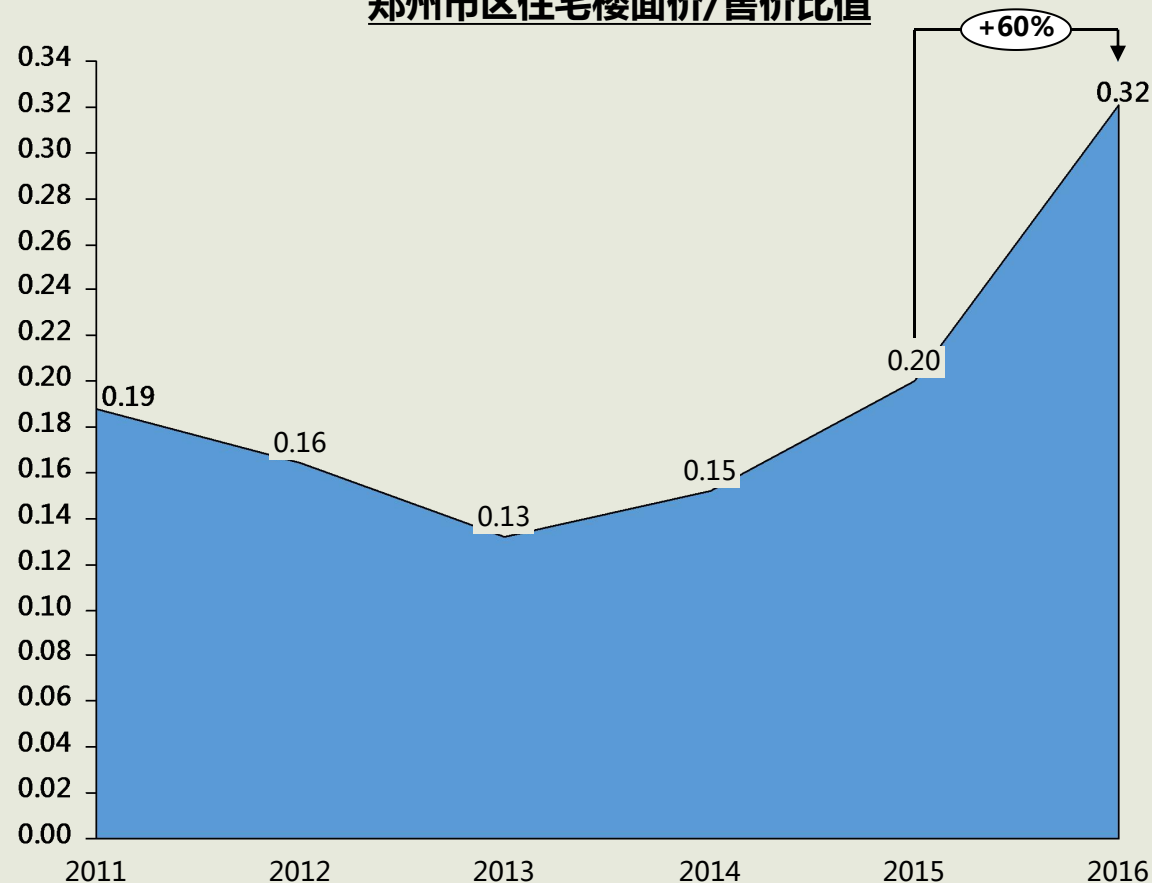
郑州成国家中心城市，城市价值长期向好、发展空间巨大，因此，房价中长期仍处于上涨通道；同时，16年地价的上涨，将从成本端抬高房价中枢，调整空间受限

- 2016年12月，郑州成为国家中心城市之一，说明郑州“大交通”、“大物流”中心地位已在国家层面得以明确。伴随着国家中心城市、自贸区以及米字型高铁的落地，中长线资产配置逻辑牢靠，房价上涨预期明确，短期的房地产调控无法逆转这一趋势；
- 同时，地价的攀升，从成本端支撑价格的企稳，目前郑州市区住宅楼面价/售价已达32%

郑州成为国家中心城市



郑州市区住宅楼面价/售价比值



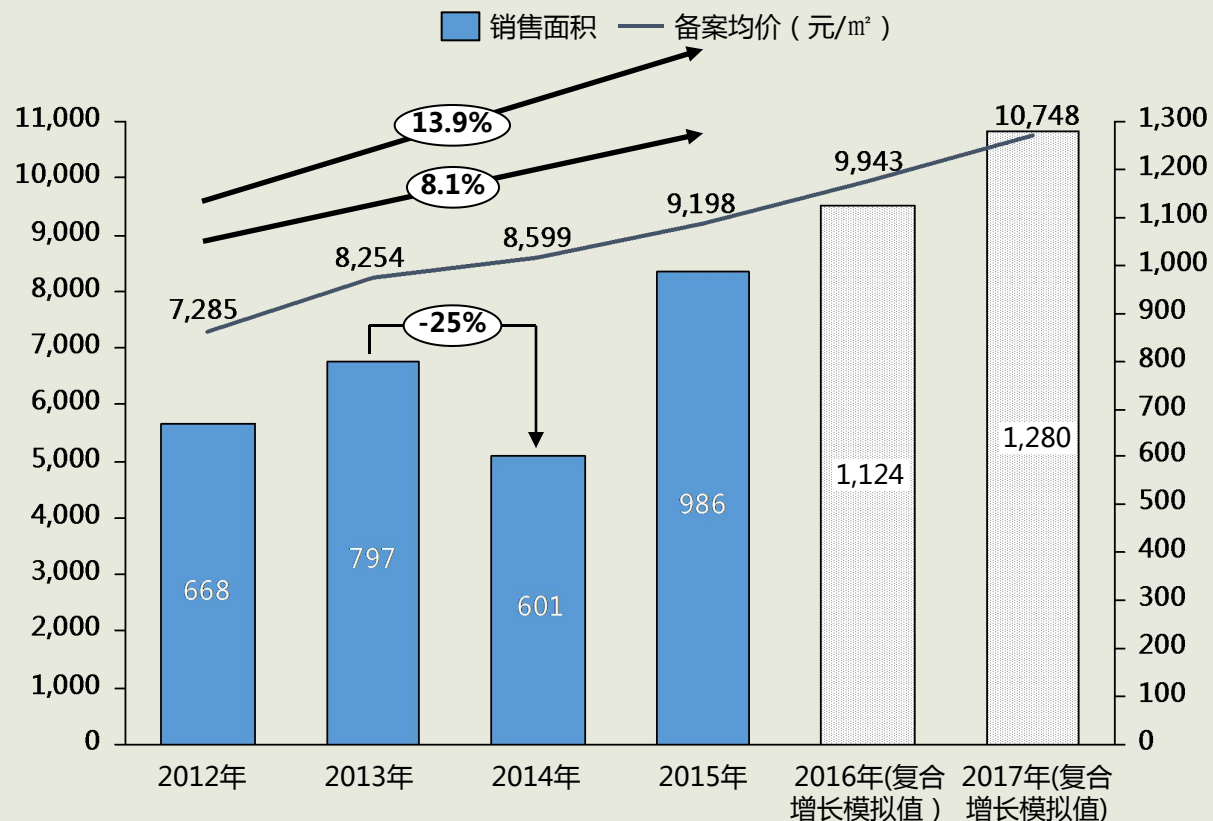
数据来源：泰辰市场监控中心、中国土地信息网

17年量价预测

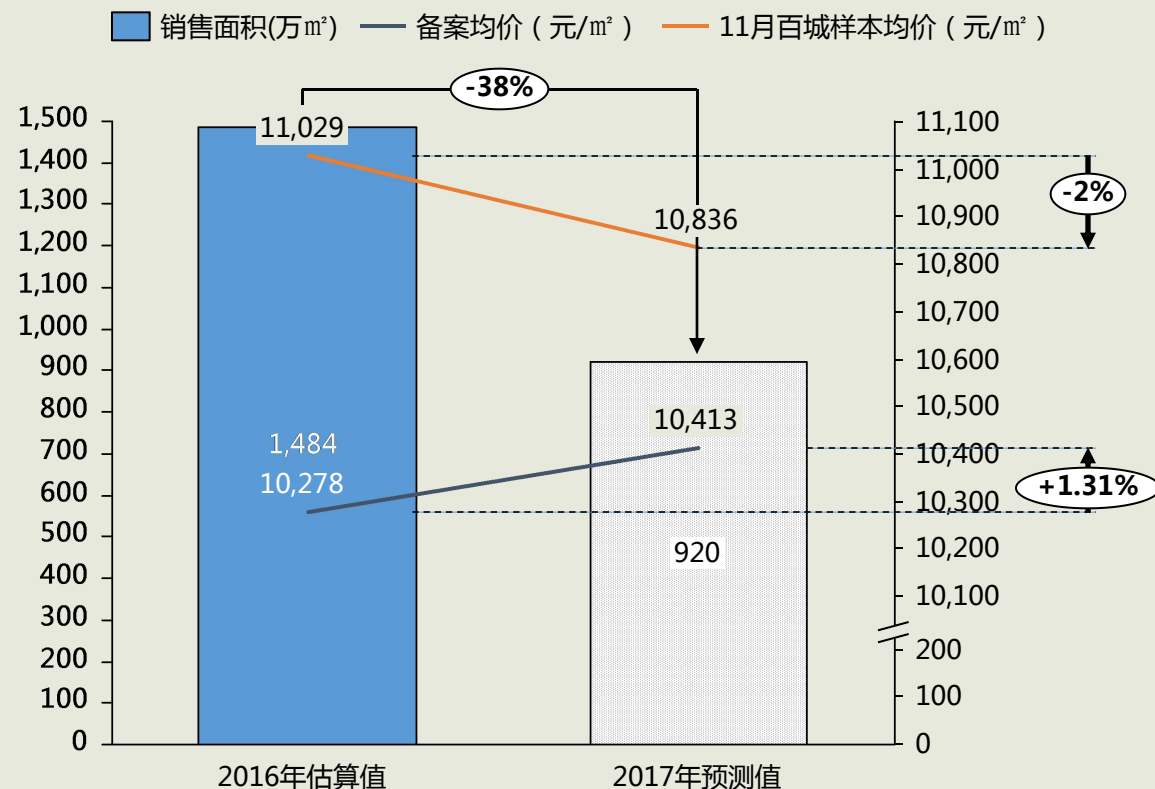
与复合增长模拟值对比分析，2017年市区成交量将同比下降四成以上；实际售价将有回调压力，全年呈“量缩价平、窄幅调整”格局

- 根据1-11月数据估算，2016年全年郑州市区商品住宅销量在1484万 m^2 ，同比增幅50.4%左右；备案均价在10232元/ m^2 ，同比增幅11.7%；
- 根据12-15年销量复合增速13.9%机械推算，2016年模拟销量为1124万 m^2 ，实际偏离度32%；根据12-15年房价复合增速8.1%机械推算，2016年模拟均价为9943元/ m^2 ，实际偏离度3.4%；考虑到备案的滞后，我们以11月郑州百城房价11029元/ m^2 替代，则偏离度11%；
- 若假设复合增长为正常市场状态，剔除16年量价偏离值，则2017年成交量将降至920万 m^2 左右，降幅在38%；备案价+1%、实际价格-2%

郑州市区住宅复合增长模拟量价



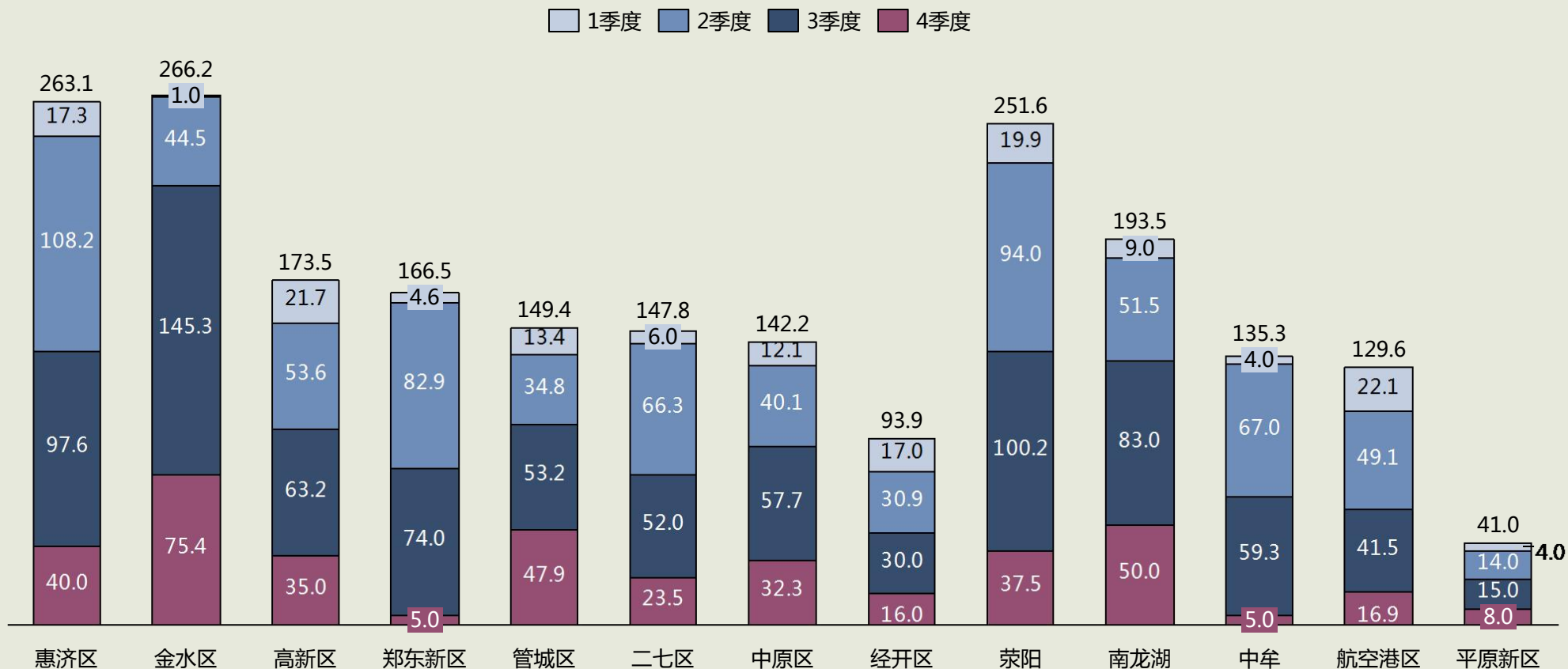
2017年郑州市区住宅量价预测



区域竞争压力

2017年金水和惠济区受城改项目影响，单项目推货量多、直面竞争压力大，待开发区域集中出货；荥阳、南龙湖不在限购限贷之列，外围竞争压力小，区域内部竞争加剧

2017年大郑州各区域季度商品住宅预计新加推体量

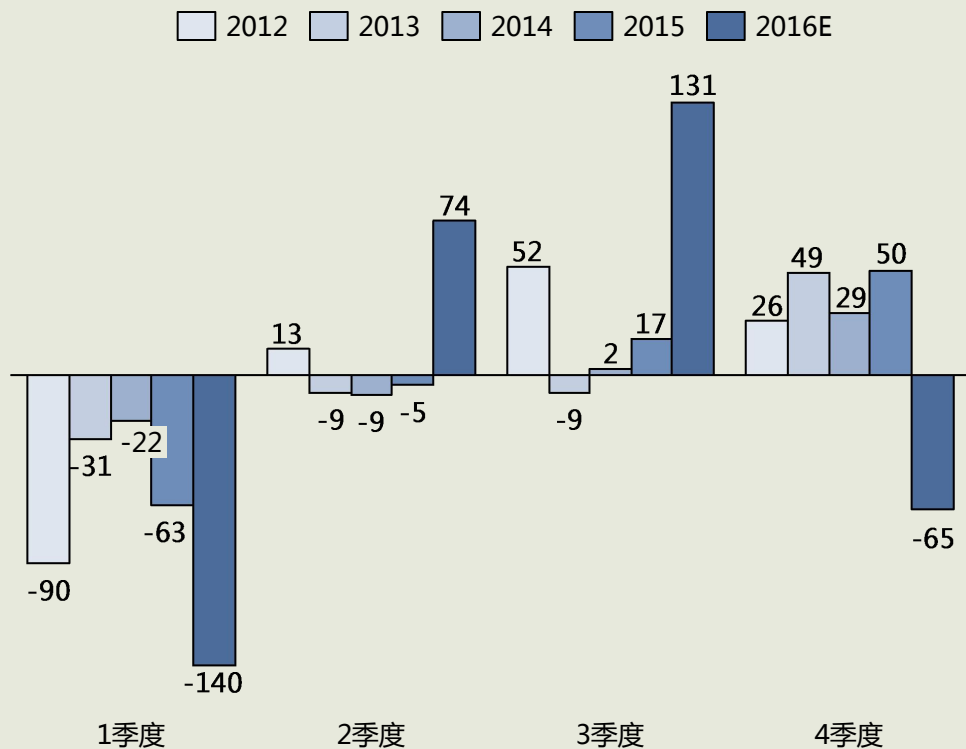


17年模拟走势

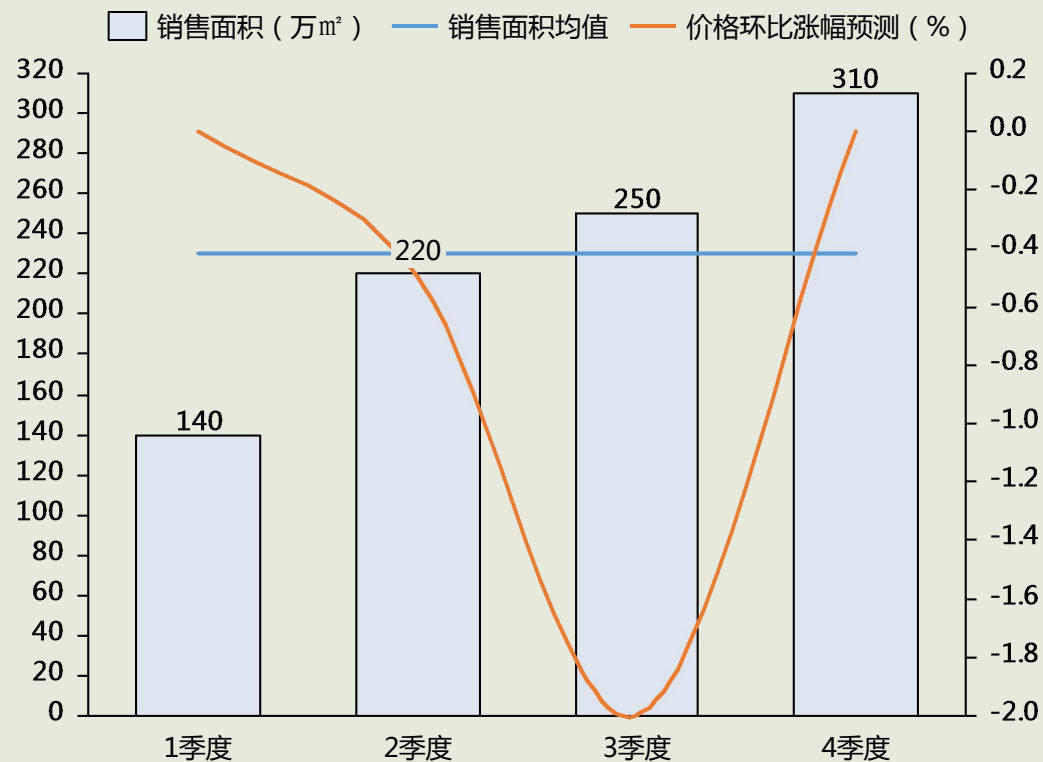
17年市内八区成交量将呈“前低后高”走势，但整体成交会大幅缩量；价格则为“平-窄幅震荡-平”走势，二、三季度房价松动可能较大

- 根据季节性规律，Q1为年内最低成交季；Q2、Q3接近均值水平，但Q3>Q2，Q4成交量最高；结合明年推售分布及调控政策消化程度，我们认为17年仍符合这一规律；
- 17年一季度调控仍严，但由于推售量少，房价回调意愿不大，伴随着2、3季度的持续推售，房价将有所松动，在四季度价格维持稳定状态。

历年分季度销售面积与年内均值水平偏离分析



2017年郑州市区房地产量价走势



数据来源：泰辰市场监控中心、郑州市房管局

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。

地址：郑州市金水区金水大道299号浦发国际金融中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.sztaichen.com>



———THANK

深圳市泰辰置业顾问有限公司郑州分公司
地址：郑州市金水路299号浦发国际金融中心1008-1010室

S