



2016郑州房地产市场年刊

—— 泰辰市场研究部出品 ——

序言

2016年，我们重新认识了郑州。“河南省自贸区”、“中原城市群”、“国家中心城市”规划先后获批，郑州的城市价值日趋凸显。三季度，郑州房价以摧枯拉朽之势破万攀升，被中央钦点为“房价上涨过快的16个热点城市之一”。

2016年，从年初的去库存到年末的补库存，价涨与价跌同存，冷热不一的结构性版图下，“分化”成为贯穿全年的关键词。地产的结构性牛市，在实业不振、金融空转、资本外流的大背景下，显得如此突兀，却又理所应当。在动荡的黑天鹅时代下，财富无处安放，民众抓住仅存的、可见的确定性事件——“都市化”，需求蜂拥而至，房价进入了快车道。

原本的避险，因为价格飙升，异化成了风险。“禁炒令”从中央发出，控制房价涨幅实行地方问责，各地纷纷响应，调控力度渐严，强化监管执行，市场与天气一样，进入冬季。一时间，房价多空之争，甚嚣尘上。

2017年，究竟何去何从？秉承专业、客观的态度，泰辰市场研究部从城市起笔，阐明趋势；从市场着眼，提炼变化；落脚供求，预测走势。

岁末，雾霾来袭，我们在灰暗的穹顶下，仍坚强的生存。若问为何不离去，只因对郑州仍寄予厚望——雾霾会散，蓝天会来。

Part01



Part02



Part03



P01

城市占位

城市战略占位
郑州市场现状及潜力

P02

市场回顾

全国市场回顾
郑州市场回顾

P03

未来预测

政策基调预测
郑州市场供销价预测

Contents

目录

*Chapter

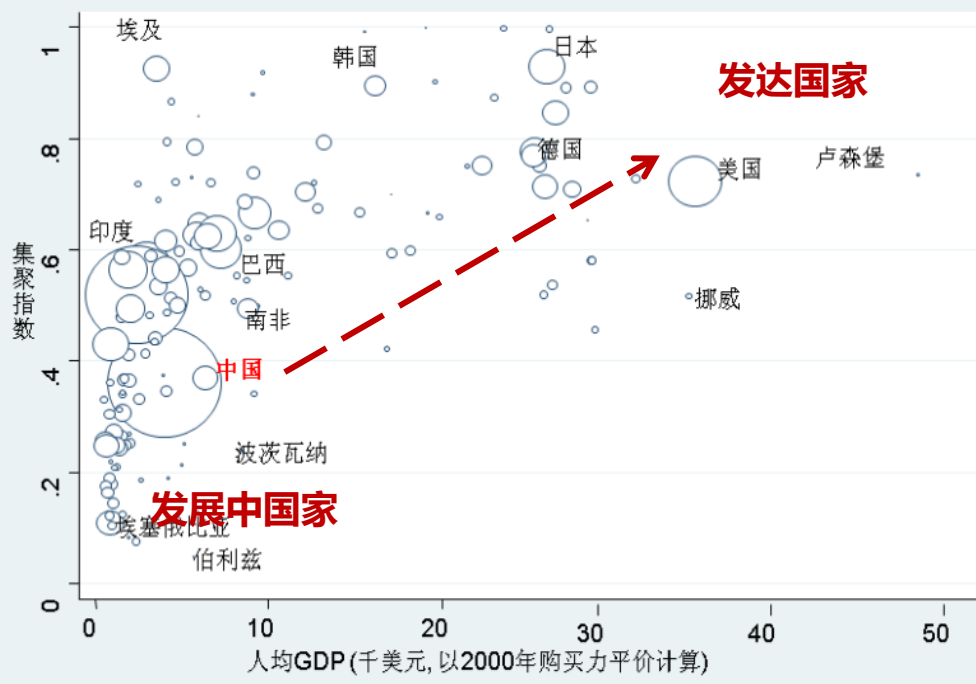
1

城市占位

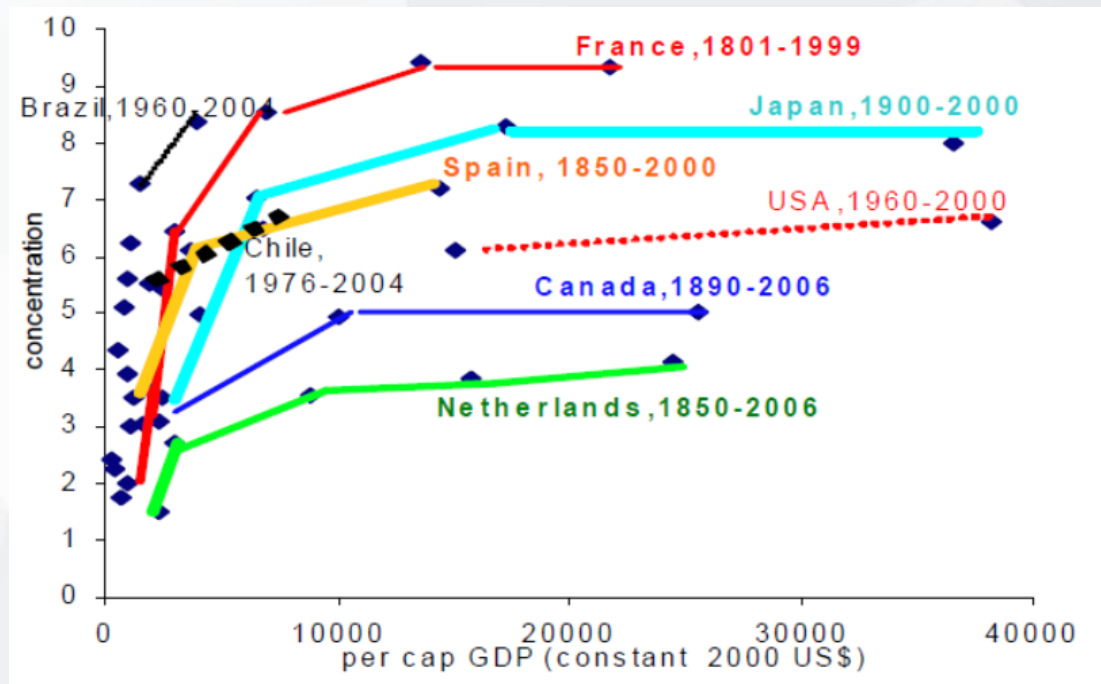
中原城市群核心、新晋国家中心城市、国际性枢纽城市

经济积聚、人口集聚是客观规律，中国农村人口及城镇人口将持续向大城市集中

越富有，越密集



集聚指数上升后，不会回落

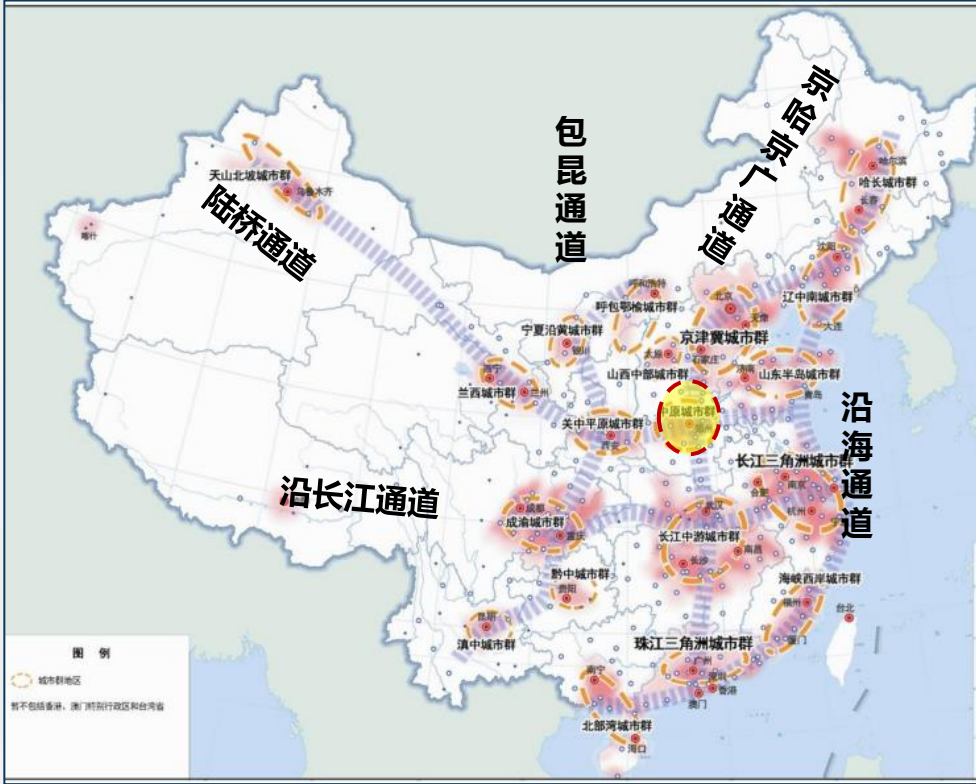


- 发达国家工业和服务业的比重更高，而工业和服务业都需要集聚发展，发达国家经济和人口都是集聚在少数地区。中国的现状，不仅与发达国家集聚水平相比更低，跟同处发展中国家的印度、巴西、南非相比，集聚程度也更低

数据来源：泰辰市场监控中心、世界银行、复旦大学（陆铭）

全国城市发展以 “两横三纵” 为主线，覆盖19大城市群，中原城市群正居其中

“两横三纵” 城市化发展趋势



中国主导空间结构展望（2040年）



中原城市群面积广、人口多、整体经济实力较弱；起点低，未来发展空间大

各大城市群对比

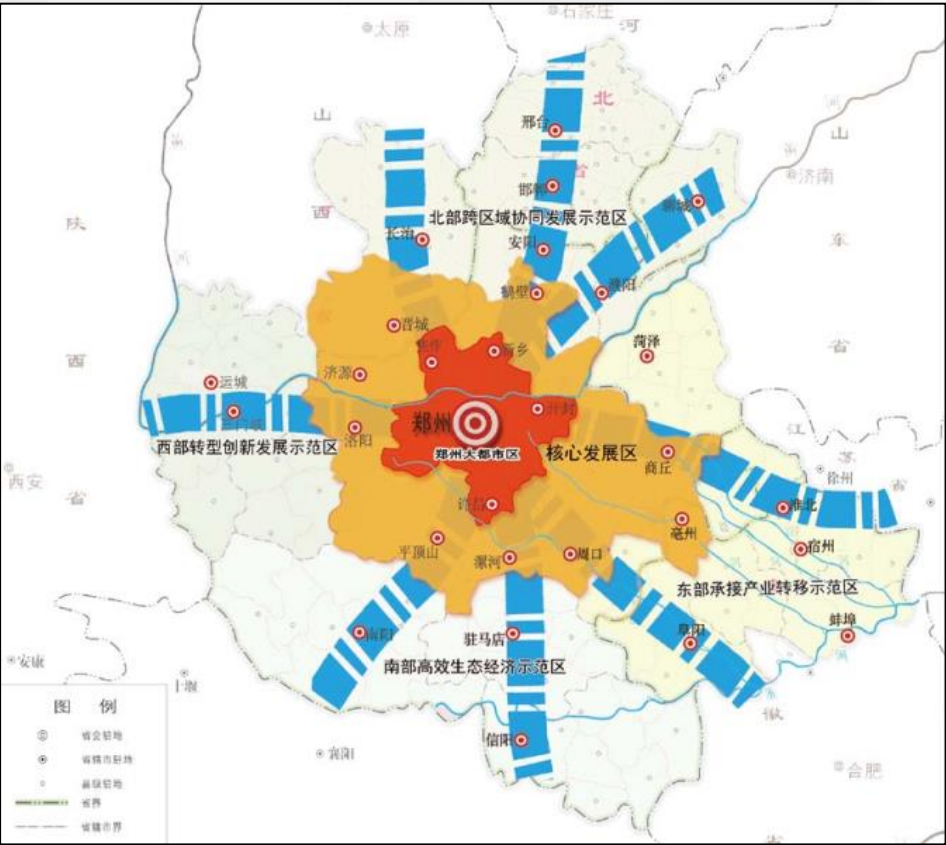
	中原城市群	长三角城市群	珠三角城市群	京津冀城市群	长江中游城市群	成渝城市群	世界五大城市群平均
面积（万平方公里）	28.7	21.2	18.1	18.34	31.7	18.5	12.2
人口（万人）	15847	15033	5763	9079	17200	9094	5350
人口（人/平方公里）	552	709	318	495	543	492	440
GDP（亿美元）	8688	20652	8869	10154	9232	5785	29785
人均GDP（美元/人）	5482	13737	15390	11184	5367	6361	55700
地均GDP （万美元/平方公里）	302	974	490	554	291	313	3977

备注：世界五大城市群，包括以东京为中心的太平洋沿岸城市群，以芝加哥为中心的北美五大湖城市群，以纽约为中心的大西洋沿岸城市群，以伦敦为中心的英国城市群，以巴黎、阿姆斯特丹、布鲁塞尔等为中心的欧洲西北部城市群。

数据来源：泰辰市场监控中心、国家统计局、choice数据库

中原城市群覆盖5省30城，郑州作为核心，集聚程度仍低，将持续吸引人、财、物流入

中原城市群规划图



中原城市群城市入围名单

省份（5省）	城市名单（30城）			
河南省	郑州市、洛阳市、开封市、南阳市、安阳市、商丘市、新乡市、平顶山市、许昌市、焦作市、周口市、信阳市、驻马店市、鹤壁市、濮阳市、漯河市、三门峡市、济源市（18,12）			
山西省	长治市、晋城市、运城市（3,1）			
河北省	邯郸市、邢台市（2,0）			
山东省	聊城市、菏泽市（2,0）			
安徽省	宿州市、淮北市、阜阳市、亳州市、蚌埠市（5,1）			

	GDP（亿元）	郑州GDP占比	人口（万人）	郑州人口占比
郑州大都市区	15016.26	49%	2770.9	35%
城市群（含核心发展区）	28300.47	26%	6780.11	14%
城市群（含联动辐射区）	55611.75	13%	15846.9	6%

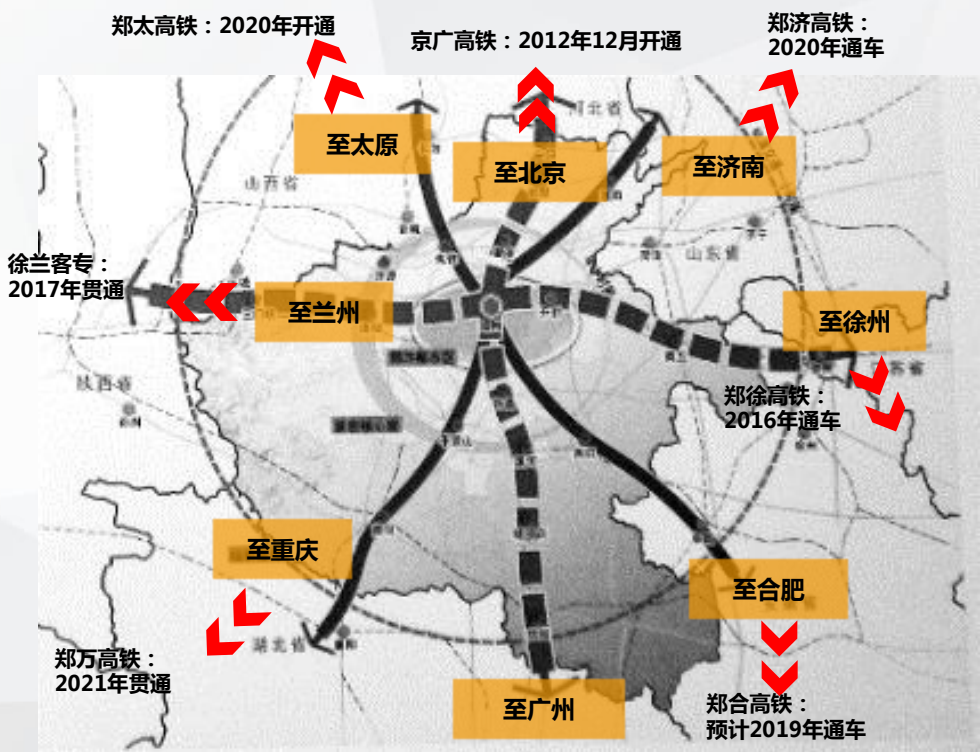
数据来源：泰辰市场监控中心、国家统计局、百度百科

郑州为已获批的八座国家中心城市之一，为中部两核之一，交通、物流中心地位巩固

国家中心城市名单（含未公布）

城市	城市地位
北京	首都、京津冀城市群核心
天津	京津冀城市群副中心、港口城市
上海	长三角城市群核心、港口城市
南京、杭州	长三角城市群两翼次中心
广州、深圳	珠三角城市群两核、港口城市（深圳）
武汉、郑州	中部地区两核（中部崛起）
重庆、成都	西南地区两核
青岛	山东半岛城市群、港口城市
沈阳	东北地区核心（振兴东北）
厦门	海峡西岸核心（对台战略）
西安	西北地区核心

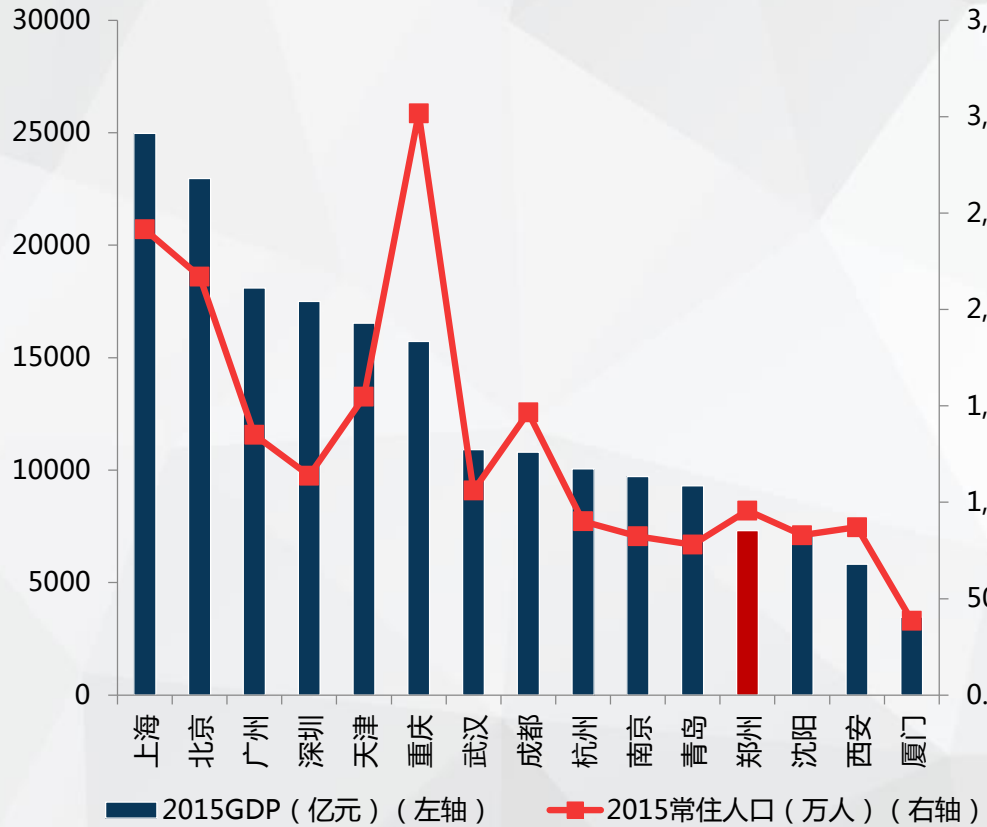
郑州是全国重要的交通中心（米字型高铁）



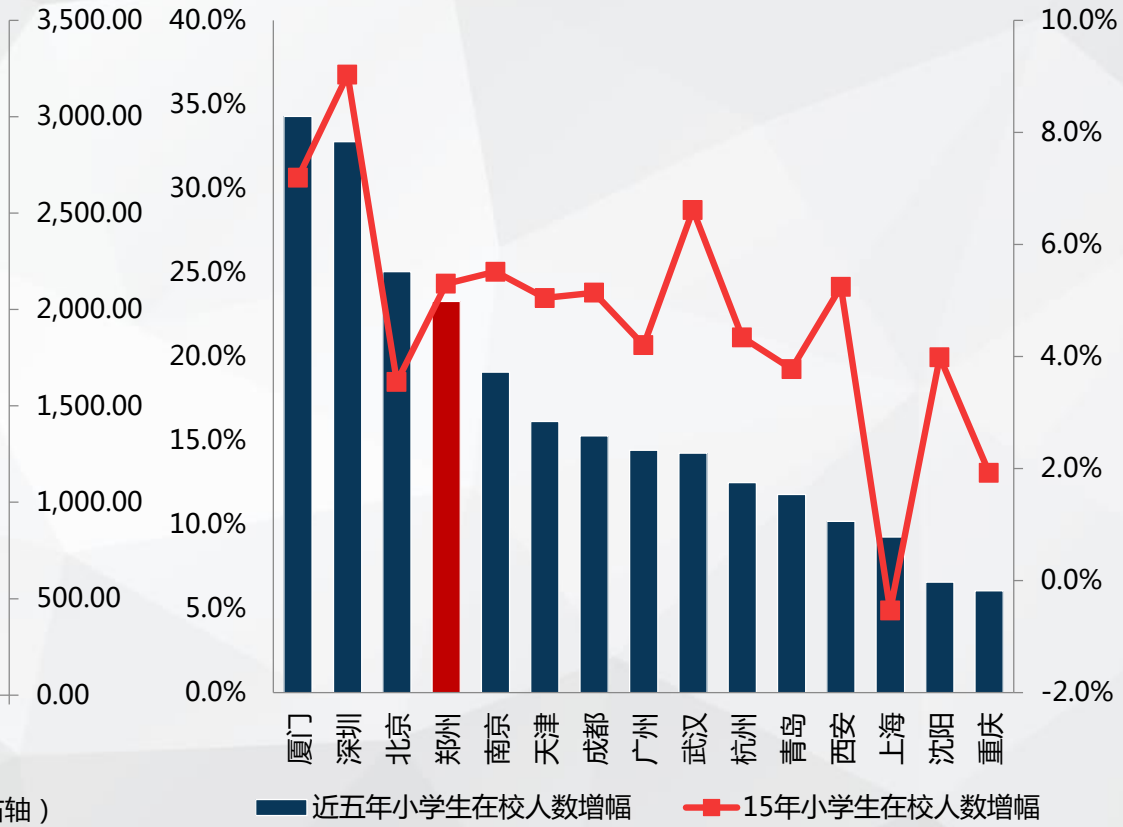
- 国家中心城市处于城镇体系最高位置的城镇层级，在全国具备引领、辐射、集散功能，形成国家中心城市—区域性城市—中小城市—小城镇等多层级功能的城市集群。目前京、津、沪、穗、渝、蓉、汉、郑州已获批

郑州吸引年轻人口快速流入，人口规模扩容，但人均GDP相对落后，发展空间巨大

国家中心城市规模对比（含未公开）



国家中心城市小学生在校人数增幅对比（含未公开）

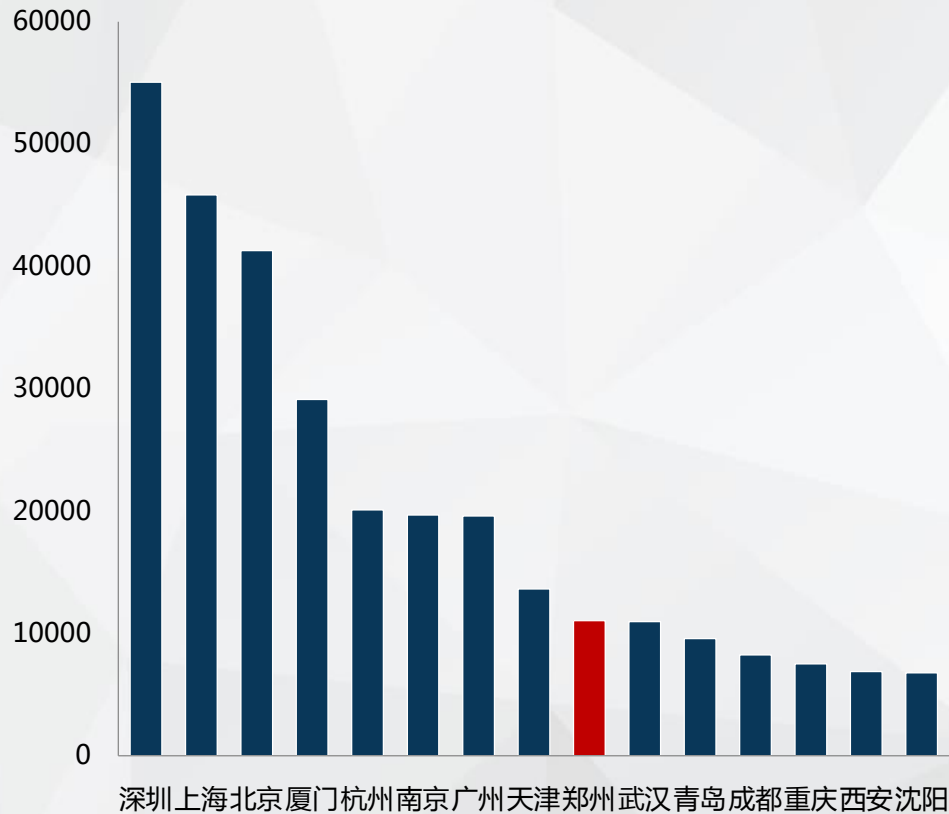


● 红线低于蓝柱，说明人均GDP高，经济较优。

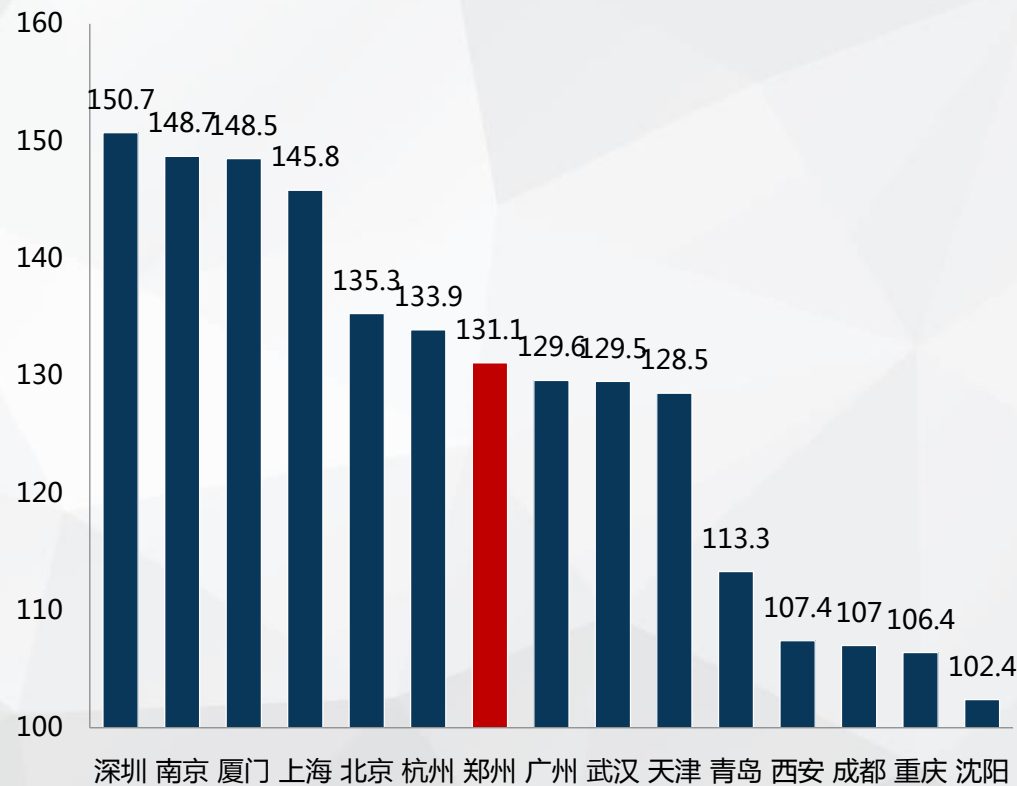
数据来源：泰辰市场监控中心、国家统计局、choice数据库

郑州16年房价涨幅达31.1%，房价水平与其他国家中心城市相比，仍有向上空间

2016年国家中心城市房价水平对比



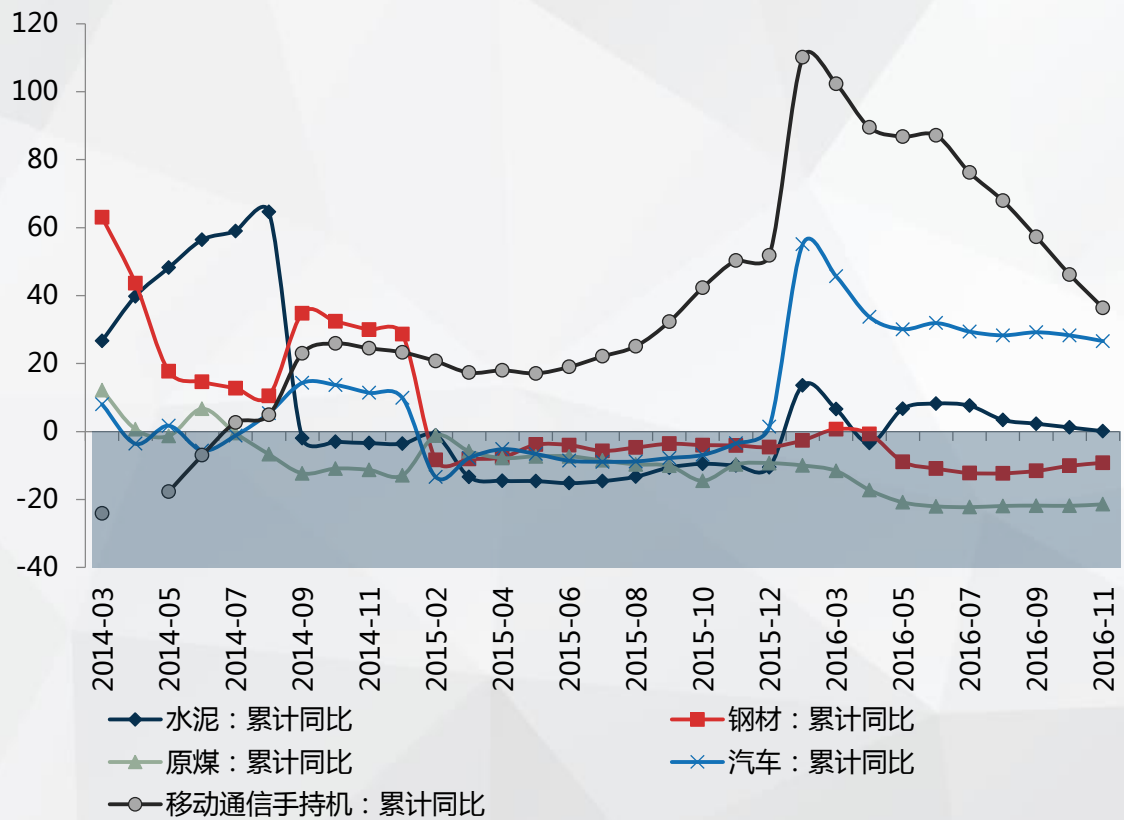
2016年国家中心城市房价涨幅对比



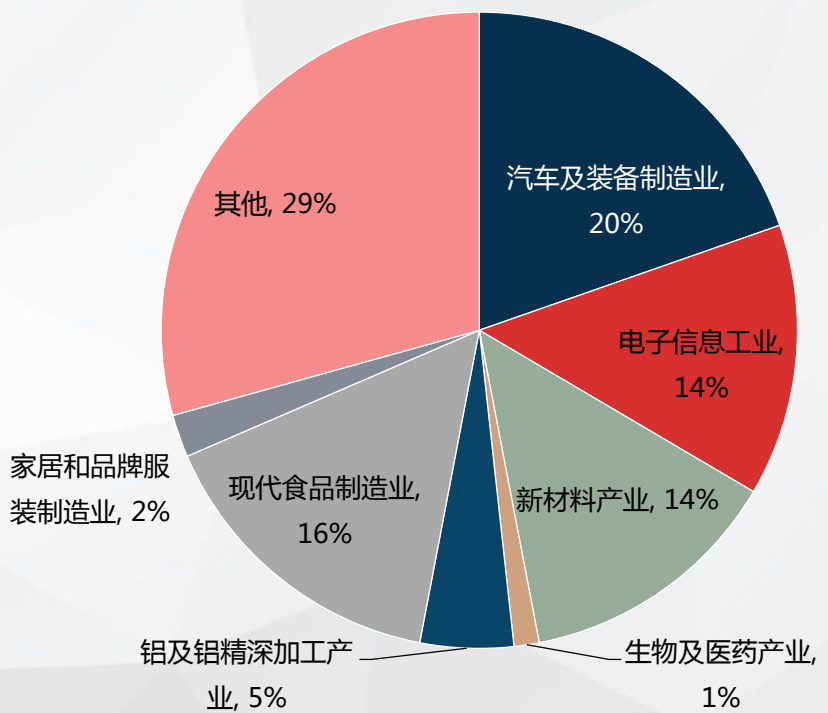
数据来源：泰辰市场监控中心、国家统计局、choice数据库

郑州正处于“腾笼换鸟”阶段，传统行业向下，汽车、电子等产业向上，新旧更迭

郑州工业产品产量累计同比



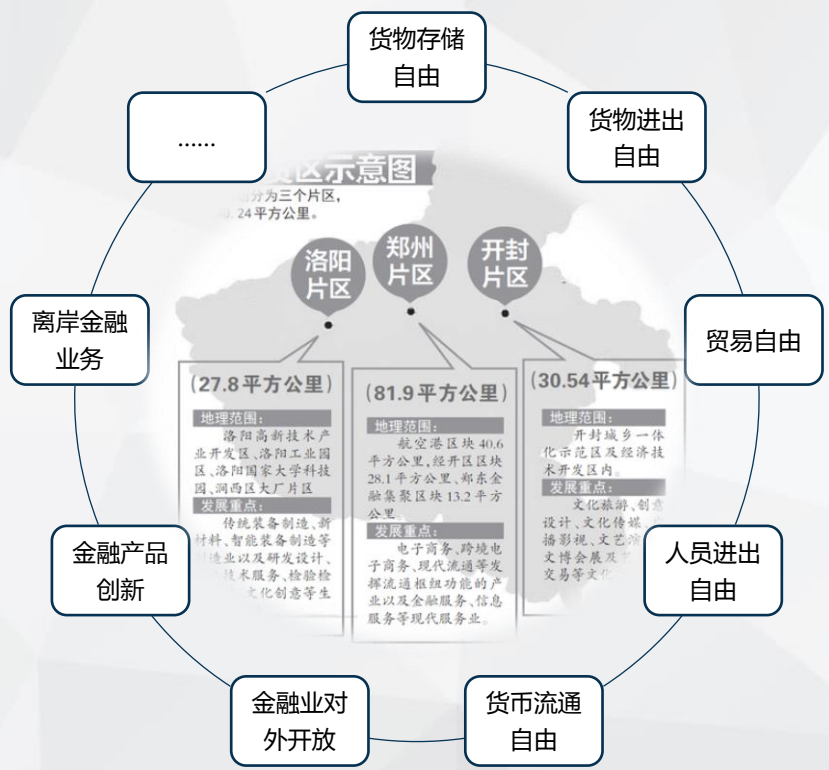
2016年郑州规模以上工业增加值：七大主导产业占比



数据来源：泰辰市场监控中心、郑州市统计局、choice数据库

河南省自贸区获批，将大幅降低国际贸易成本，提高交通物流地位，促进东部产业转移

河南省自贸区



郑州进出口总额及增速



数据来源：泰辰市场监控中心、郑州市统计局、choice数据库

01

经济积聚、人口集聚是客观规律，全国城市发展以“两横三纵”为主线，以各中心城市为核心集聚发展；

02

郑州为已获批的八座国家中心城市之一，为中部两核之一，交通、物流中心地位巩固，人口持续导入，后续发展空间巨大，房价仍具上涨空间；

03

“腾笼换鸟”是郑州目前的机遇与挑战，新产业正逐渐弥补旧产业缺口，省自贸区的获批，将大幅降低国际贸易成本，促进东部产业转移

*Chapter

2

市场回顾

- ✓ **全国市场**：经济趋稳，货币趋紧，销售回落，分化持续加剧
- ✓ **郑州市场**：房企抢滩，地王频出，量价双升，双限后回归理性

市场回顾提纲

全国市场

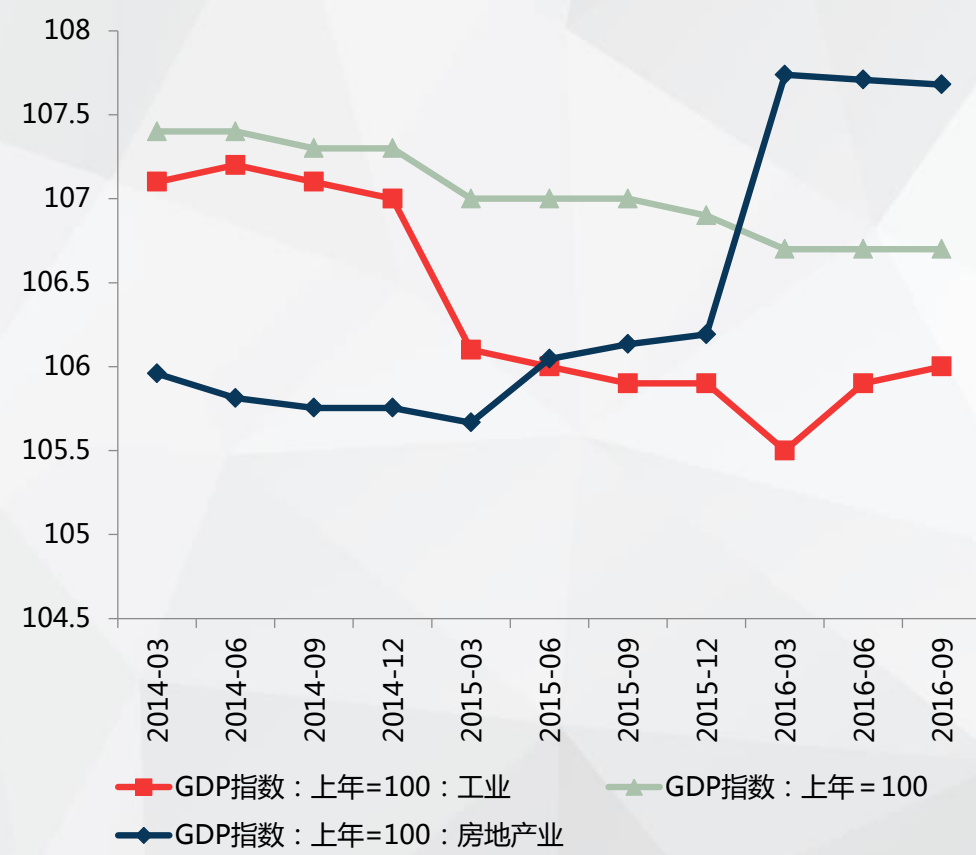
- 经济环境
- 金融环境
- 全国房地产运行
- 小结

郑州市市场

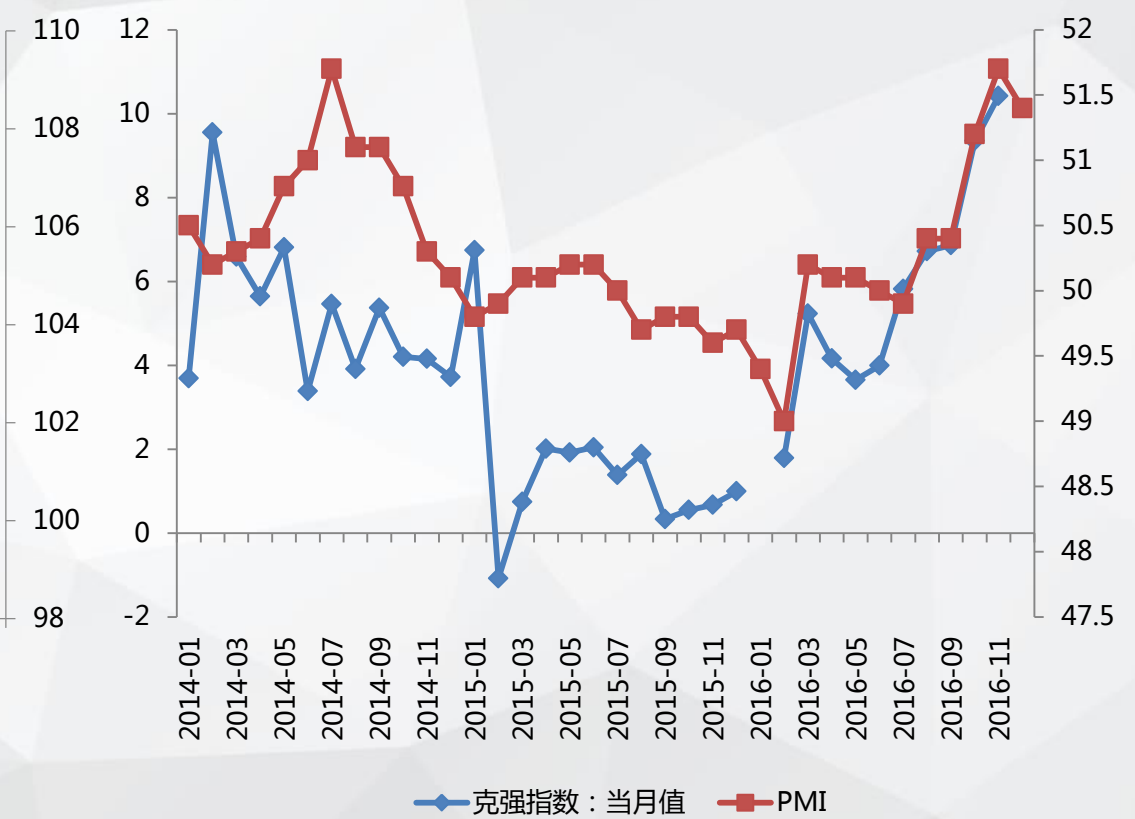
- 省内市场
- 郑州市市场
- 房企表现
- 楼市表现
- 郑州市市场小结

GDP增长趋向探底，地产拉动明显；克强指数、PMI反弹，经济下行压力有所缓和

GDP指数



克强指数、PMI



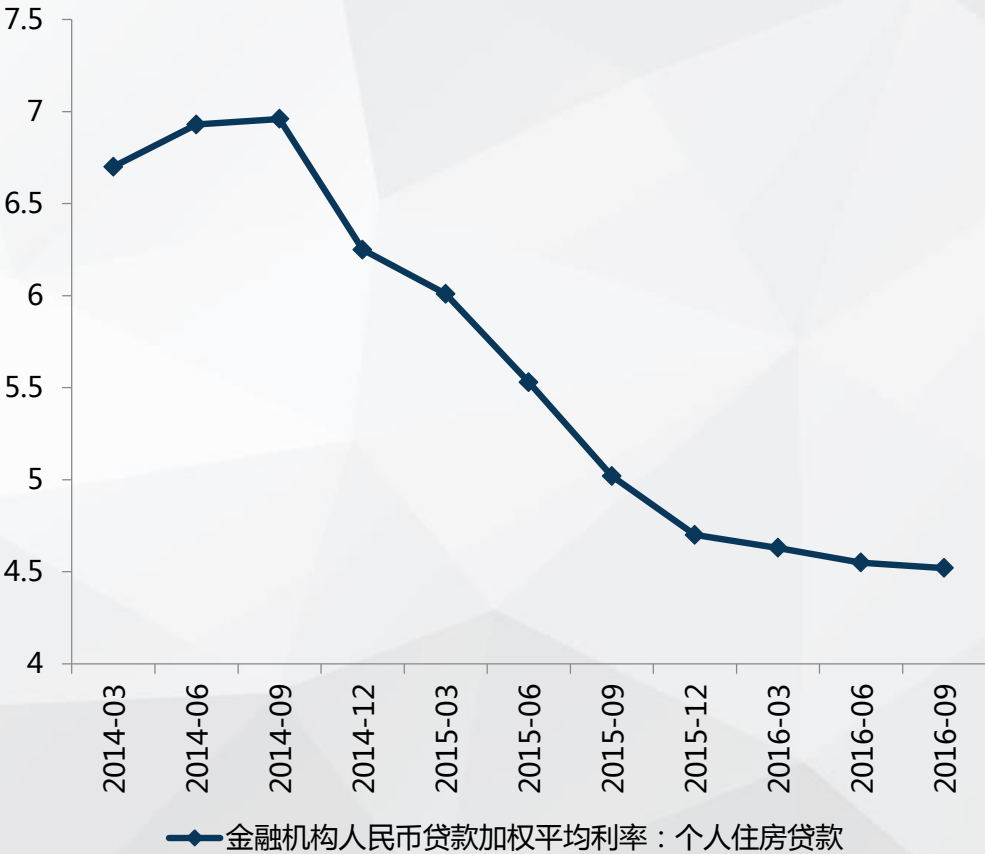
数据来源：泰辰市场监控中心、国家统计局、choice数据库

商业银行将信贷大规模投向按揭，房贷规模近乎翻倍，资金“脱实入虚”明显

新增房贷规模及占比

	2012	2013	2014	2015	2016年 前三季度
个人购房贷款余额（亿）	81,000	98,000	115,200	141,800	179,300
同比增长	13.50%	21%	17.50%	23.20%	33.4%
新增房贷（亿）	9,610	17,000	17,200	26,600	37,500
新增房贷增速	——	76.90%	1.18%	54.65%	95.3%
同比多增（亿）	23	7,389	196	9,368	18,300
新增人民币各项贷款（亿）	82,000	88,900	97,800	117,200	101,600
新增房贷占比	11.72%	19.12%	17.59%	22.70%	36.9%

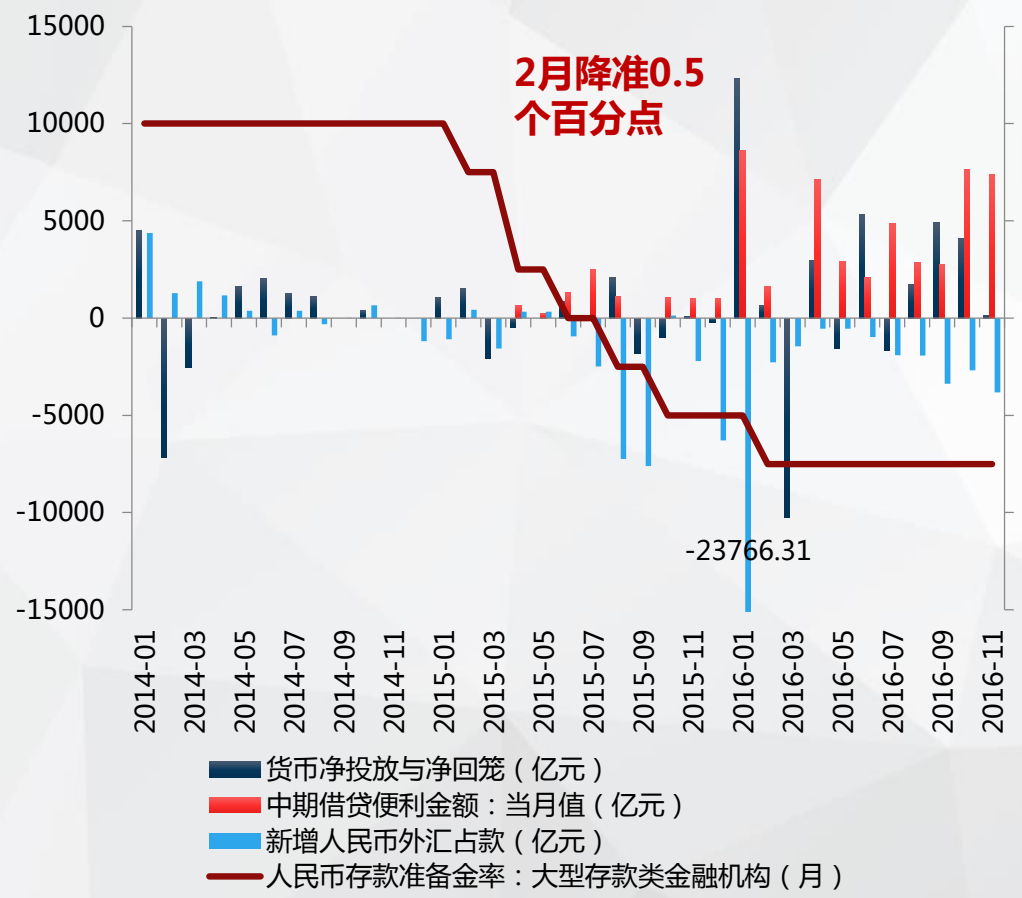
个人住房贷款加权平均利率



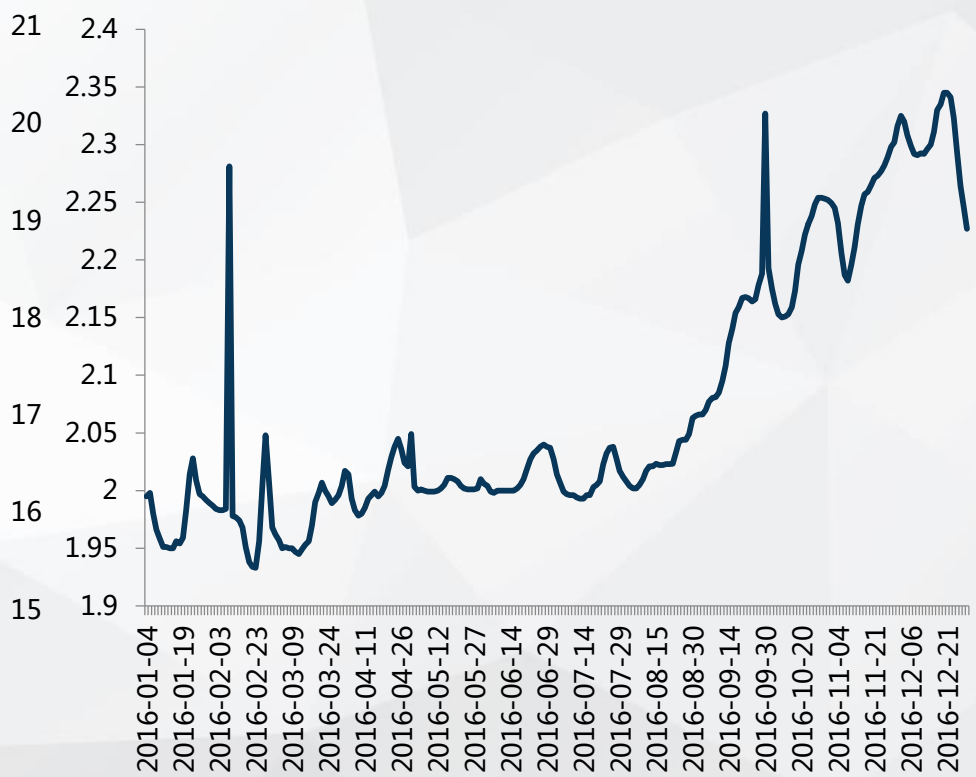
数据来源：泰辰市场监控中心、央行、choice数据库

货币政策由“宽货币，宽信用”转向“稳货币，紧信用”，政策趋于收紧

央行基础货币供应方式



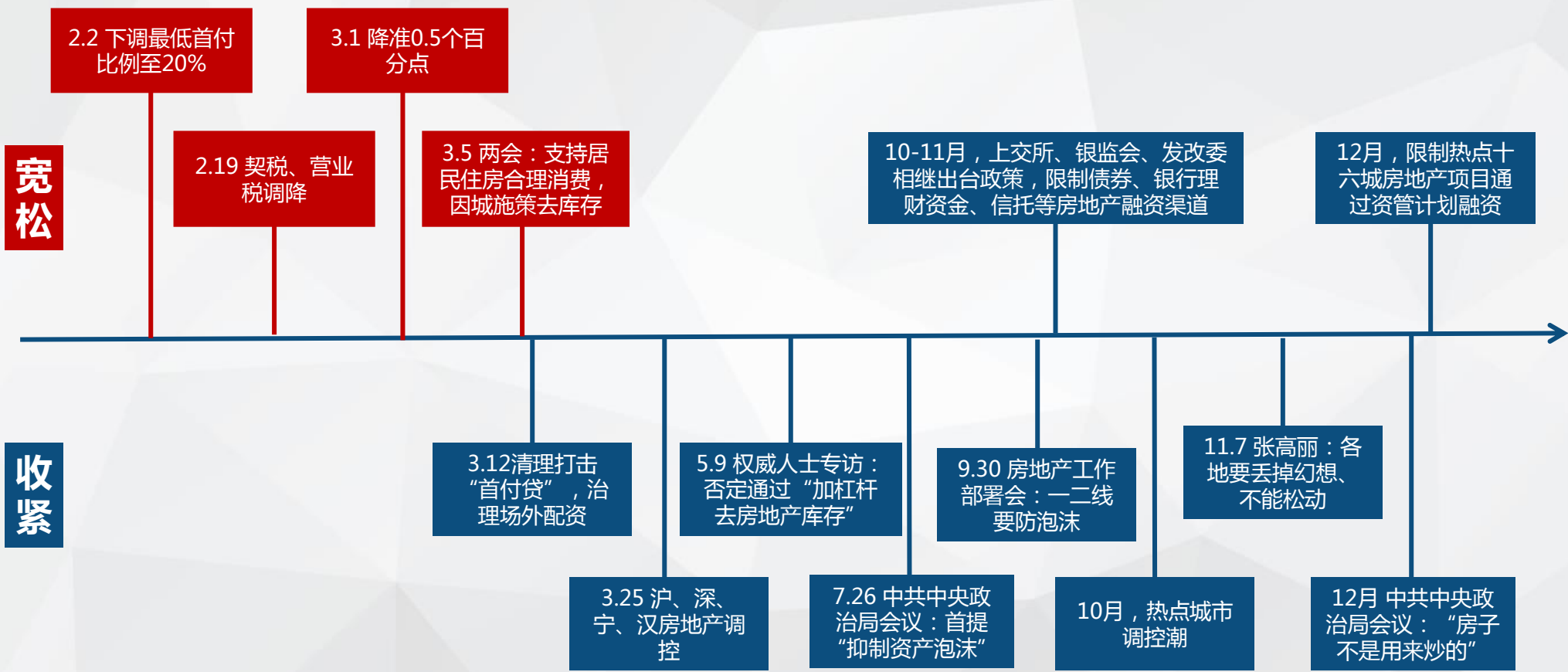
SHIBOR：隔夜利率



隔夜利率：一家金融机构利用手头资金向另一家金融机构借出隔夜贷款的利率；隔夜利率提高，说明资金流动性趋紧

数据来源：泰辰市场监控中心、央行、choice数据库

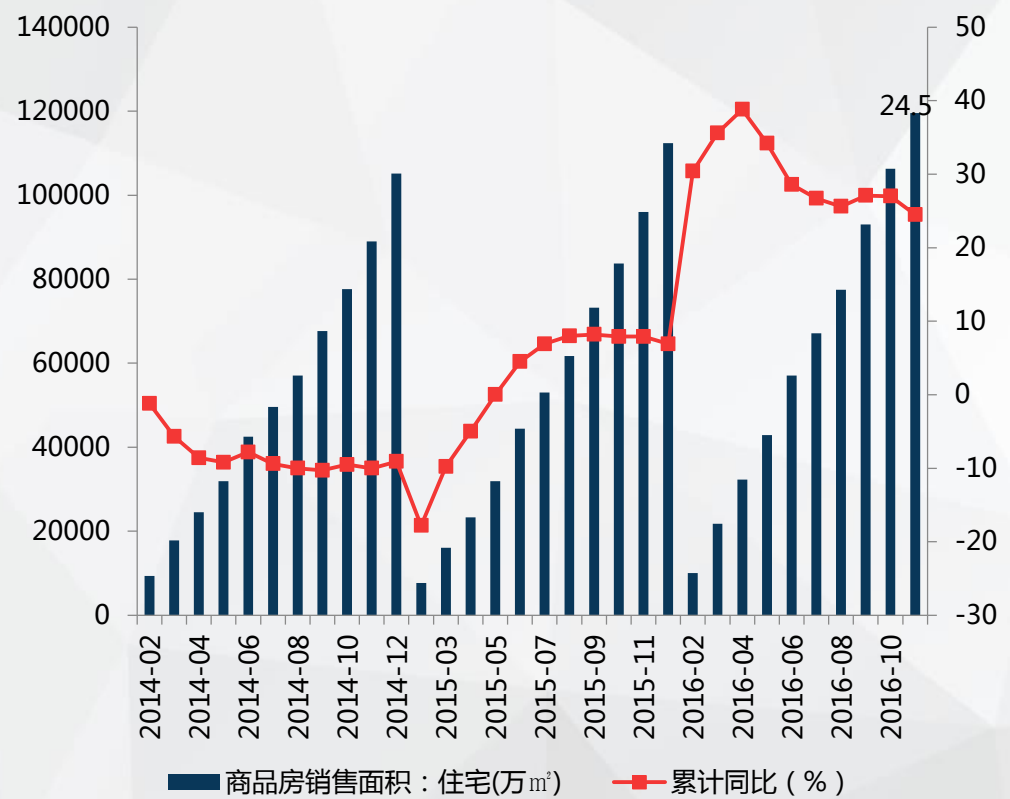
地产过热，导致房地产政策由松转紧，“抑制资产泡沫”成为政策主基调



数据来源：泰辰市场监控中心、新闻综合

全国商品住宅销量+24.5%，销售额+37.5%，全年增速前高后低，趋于回落

全国商品住宅销售面积及增速



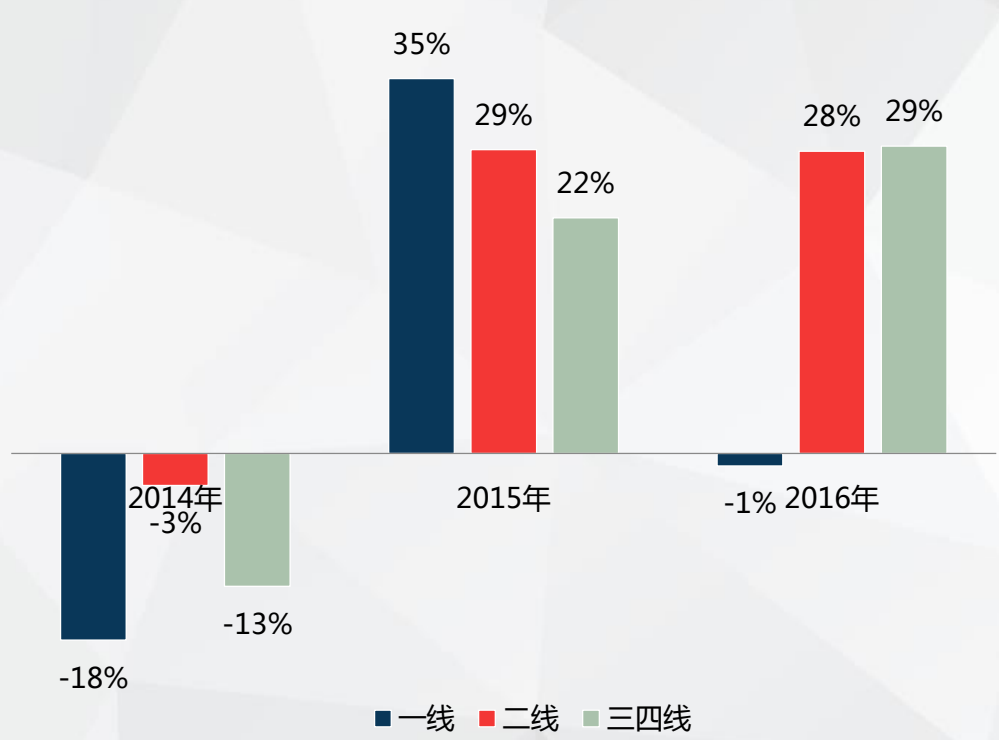
全国商品住宅销售额及增速



数据来源：泰辰市场监控中心、国家统计局、choice数据库

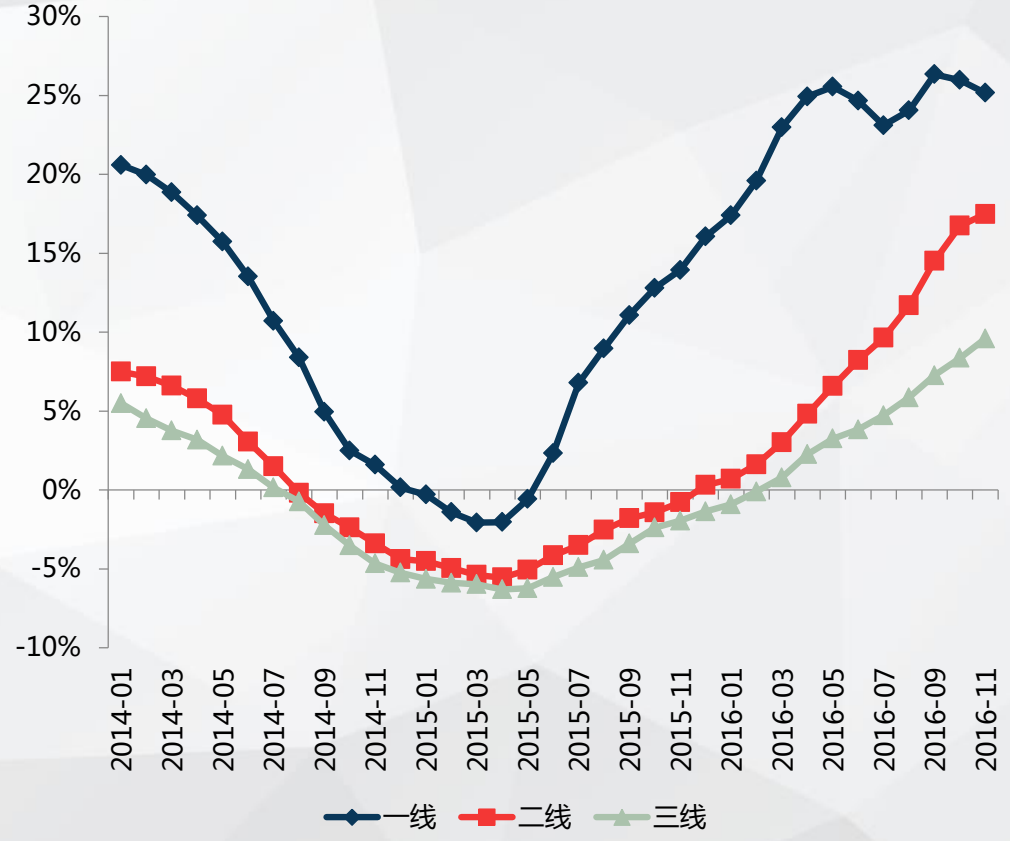
16年一线城市成交量基本持平，二三线量价双增，一二线价格同比增速高

一、二、三四线城市销售面积累计增速



备注：数据为一手房涵盖城市：54个，4个一线城市、24个二线城市和26个三四线城市

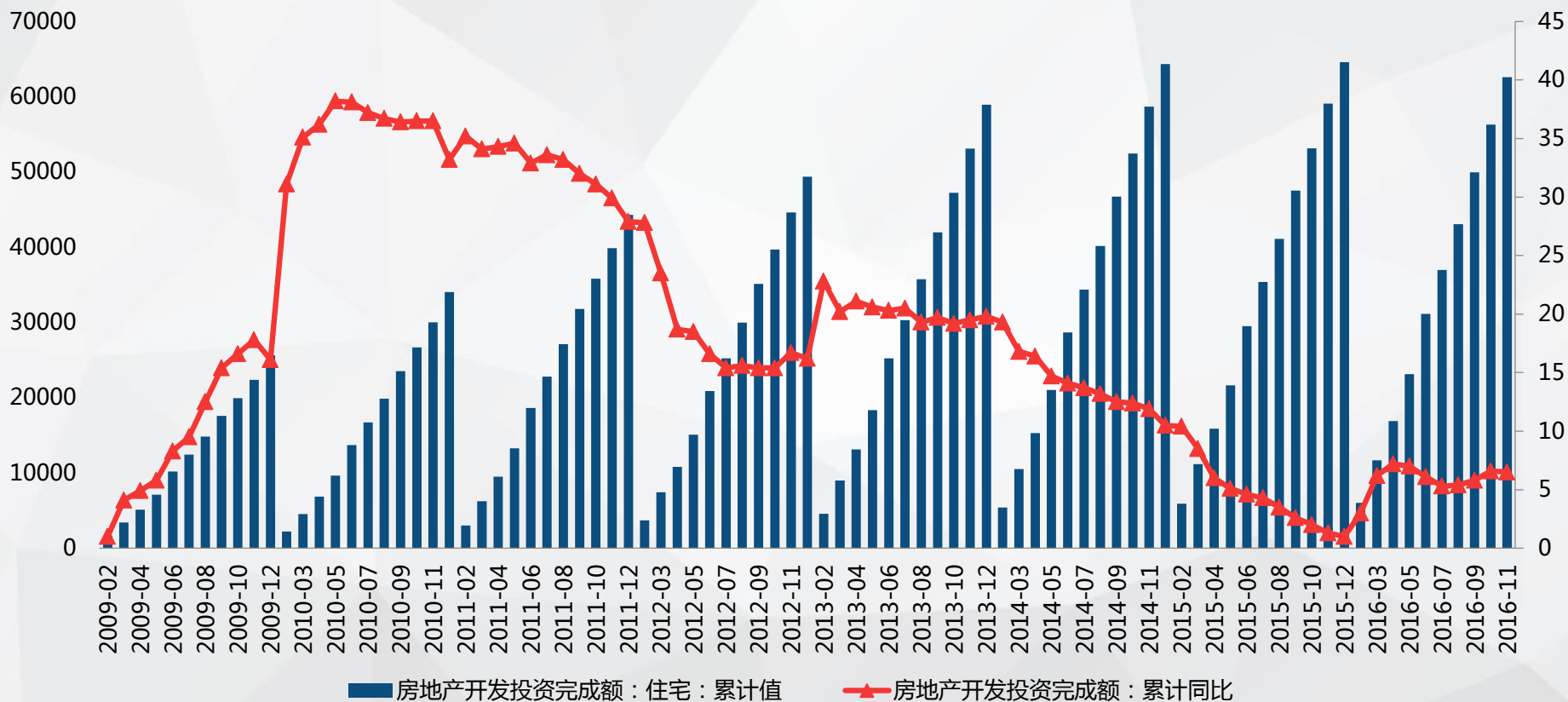
一、二、三线百城房价同比增速



数据来源：泰辰市场监控中心、中国指数研究院、choice数据库、Wind

受销售向上影响，带动全国房地产投资额反弹，但反弹力度弱、投资仍处低位

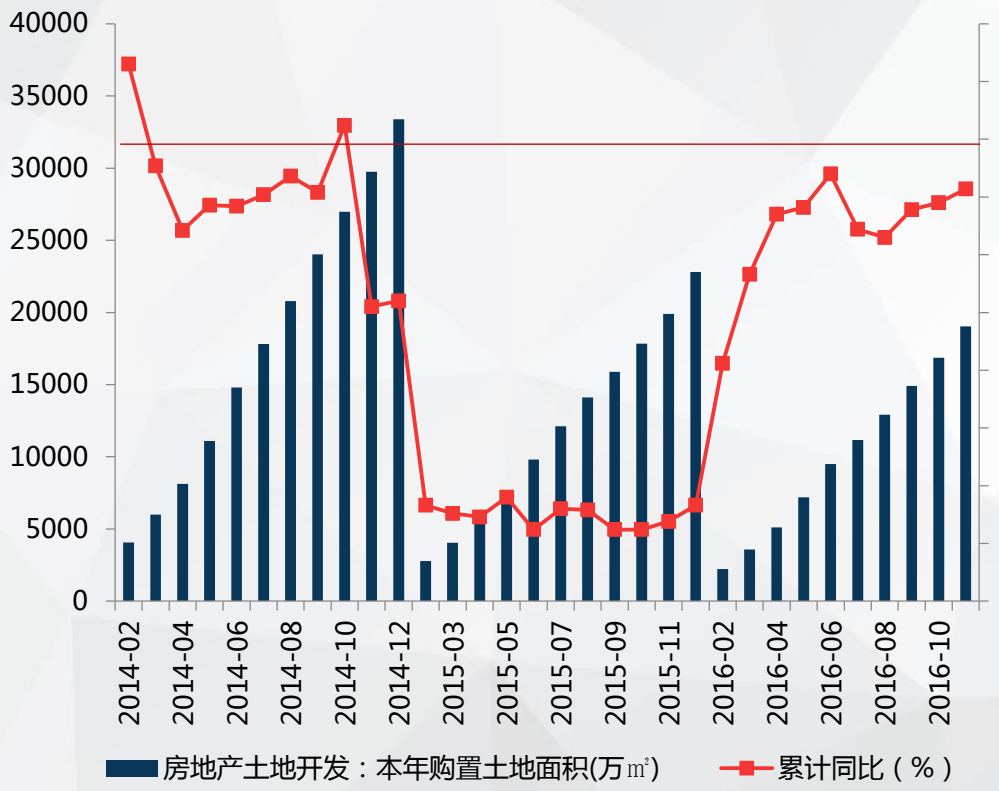
房地产开发投资及增速



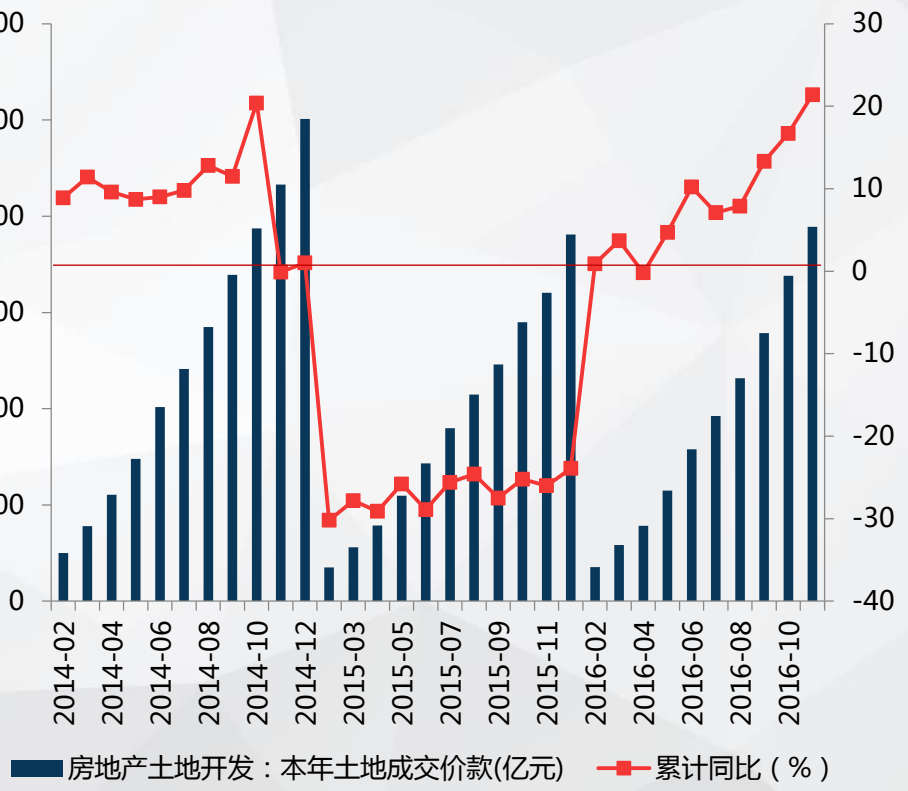
数据来源：泰辰市场监控中心、国家统计局、choice数据库

全国土地成交呈 “量缩价涨” ，面积-4.3% ，成交价+21.4%

全国购置土地面积及增速



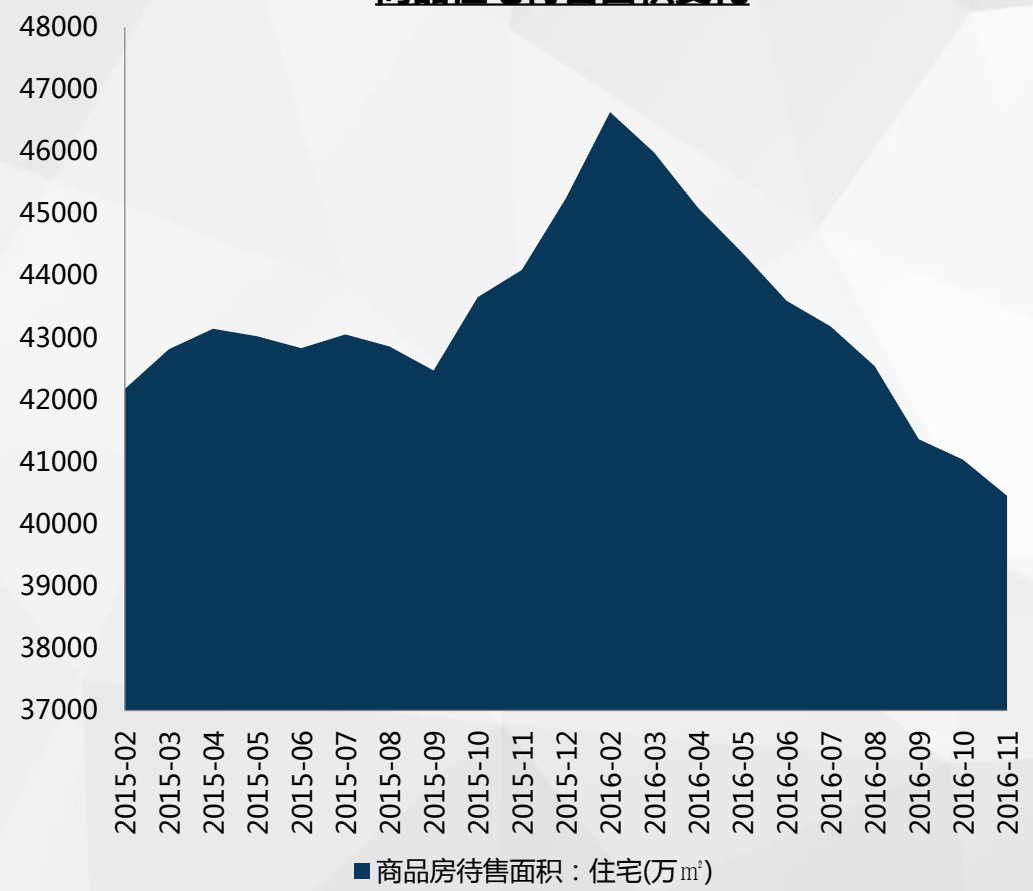
全国土地成交价款及增速



数据来源：泰辰市场监控中心、国家统计局、choice数据库

住宅去库存明显，一二线库存紧缩，三四线库存压力仍在

商品住宅待售面积变化



一、二、三四线去化时间（月，可售/近3个月平均成交）



数据来源：泰辰市场监控中心、choice数据库、Wind

01

经济：GDP增长趋向探底，地产拉动明显；克强指数、PMI反弹，经济下行压力有所缓和；

02

金融：商业银行将信贷大规模投向按揭，房贷规模几乎翻倍，资金“脱实入虚”致使货币政策转向，由“宽货币，宽信用”转向“稳货币，紧信用”；

03

政策：政策面由松及紧，逐步加强，“抑制资产泡沫”成为政策主基调；

04

地产：全国商品住宅销售额+37.5%，销量+24.5%，城市间分化明显；地产投资反弹弱，土地购置“量缩价涨”；全国住宅去库存明显，一二线库存紧缩，三四线压力仍存

全国市场

- 经济环境
- 金融环境
- 全国房地产运行
- 小结

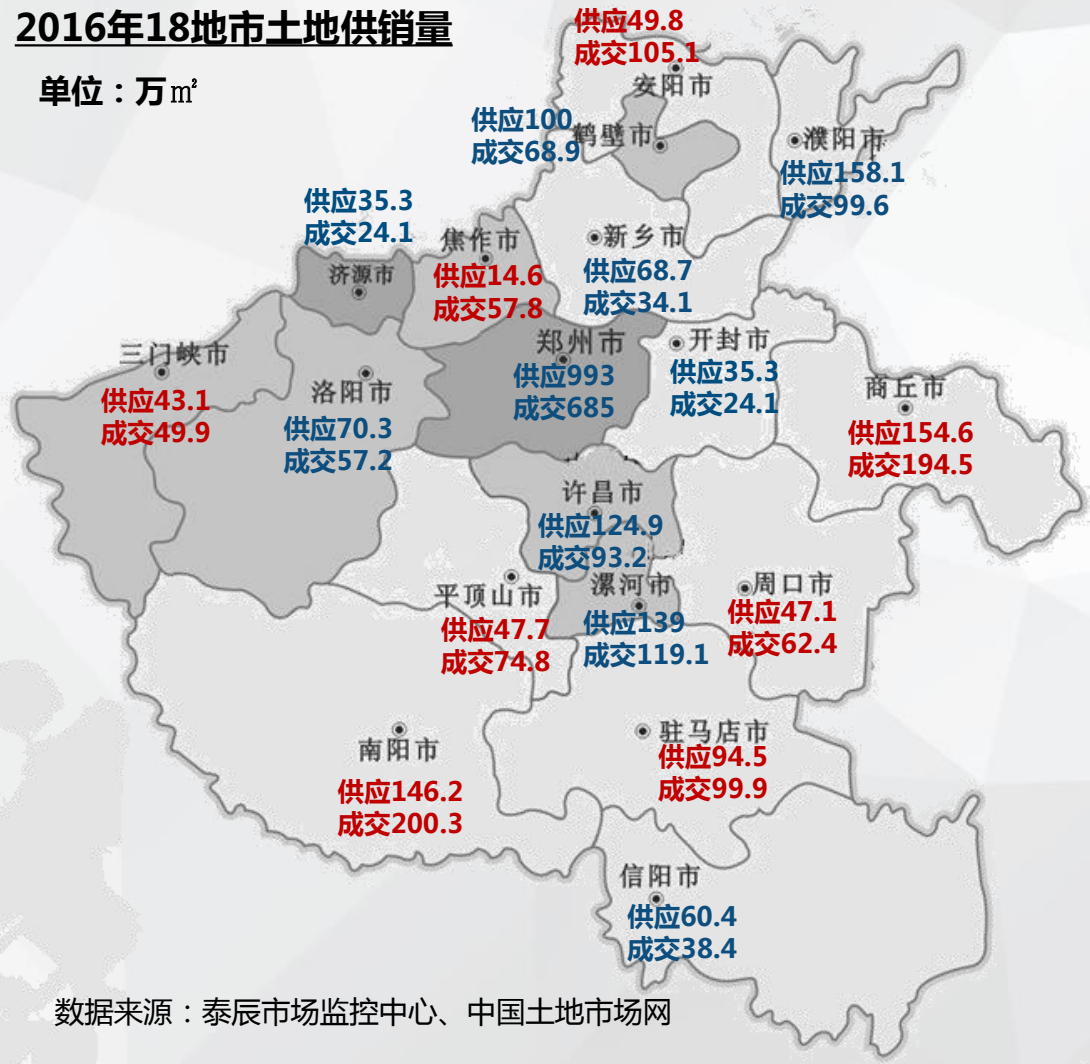
郑州市场

- 省内市场
- 郑州市场（土地、商品房、一二手住宅）
- 房企表现
- 楼市表现
- 郑州市场小结

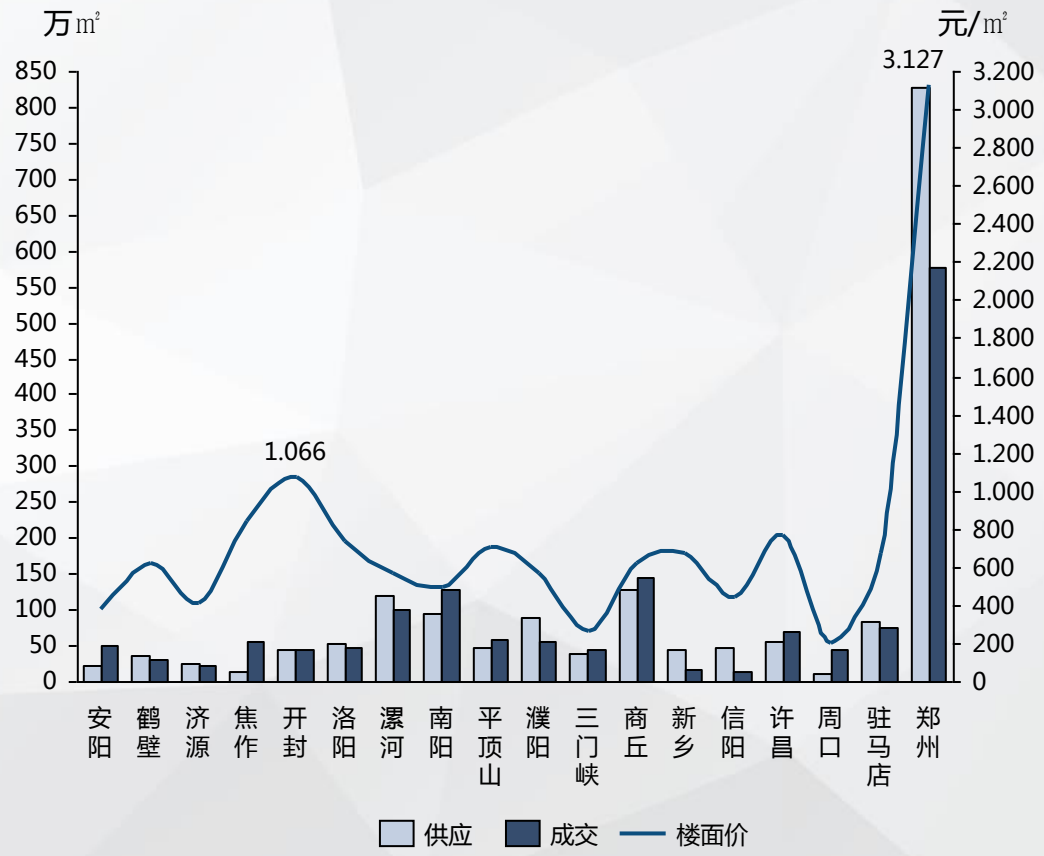
18地市整体供求比为1.12，多数地市土地市场供求基本平衡，除郑州外17地市中，南阳、商丘、漯河土地市场活跃，供需旺盛

2016年18地市土地供销量

单位：万m²

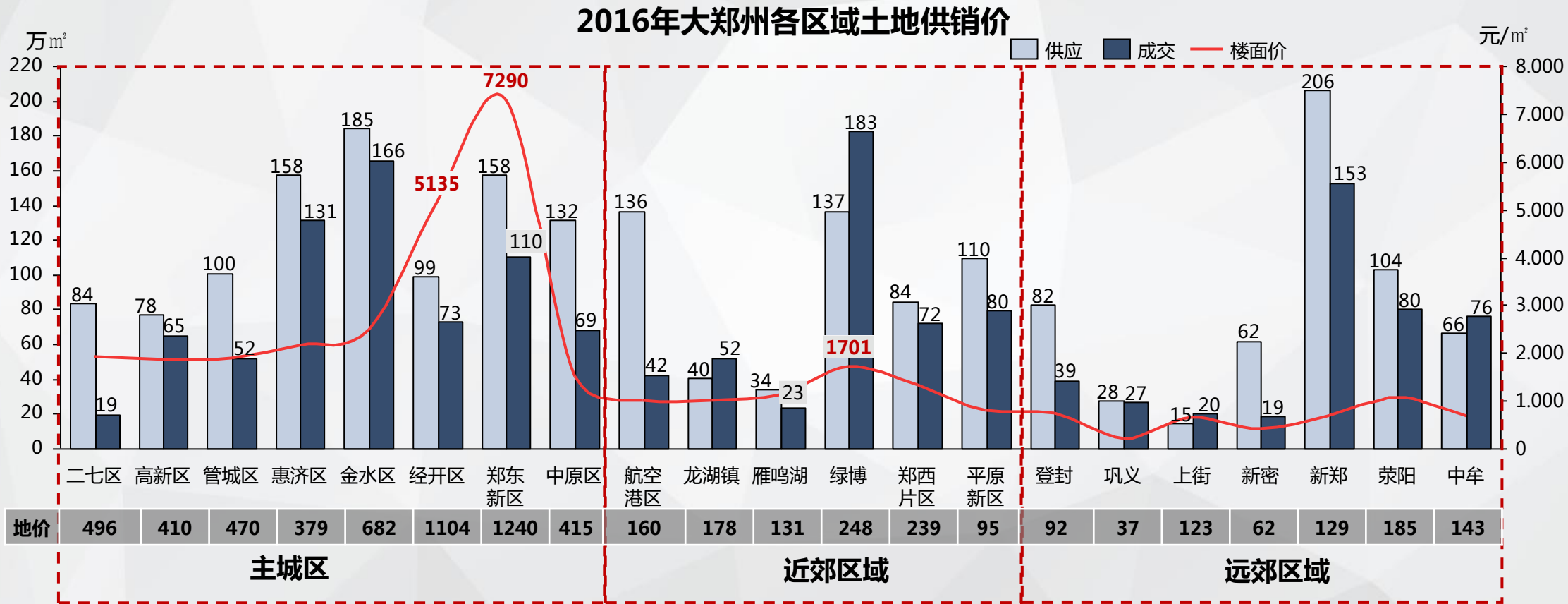


2016年18地市商品住宅用地供销价

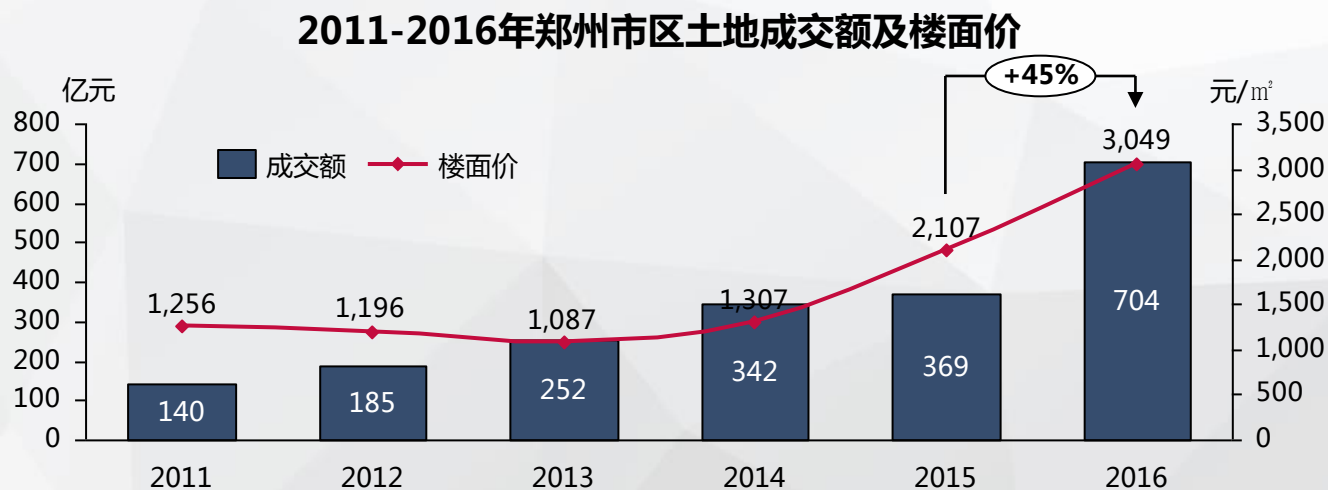
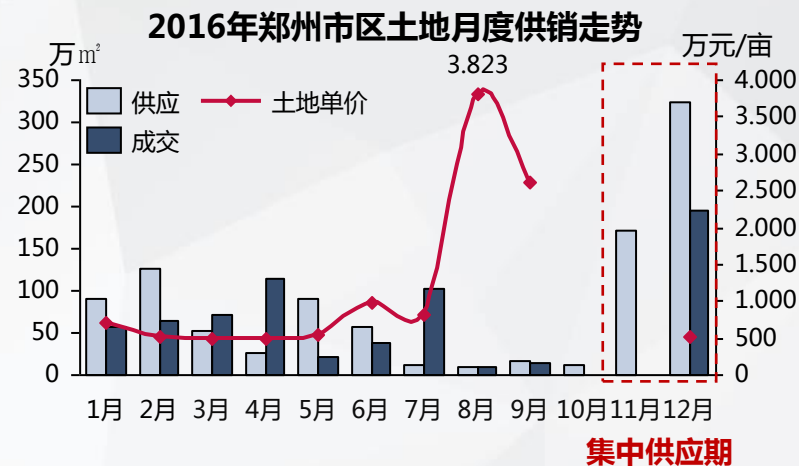
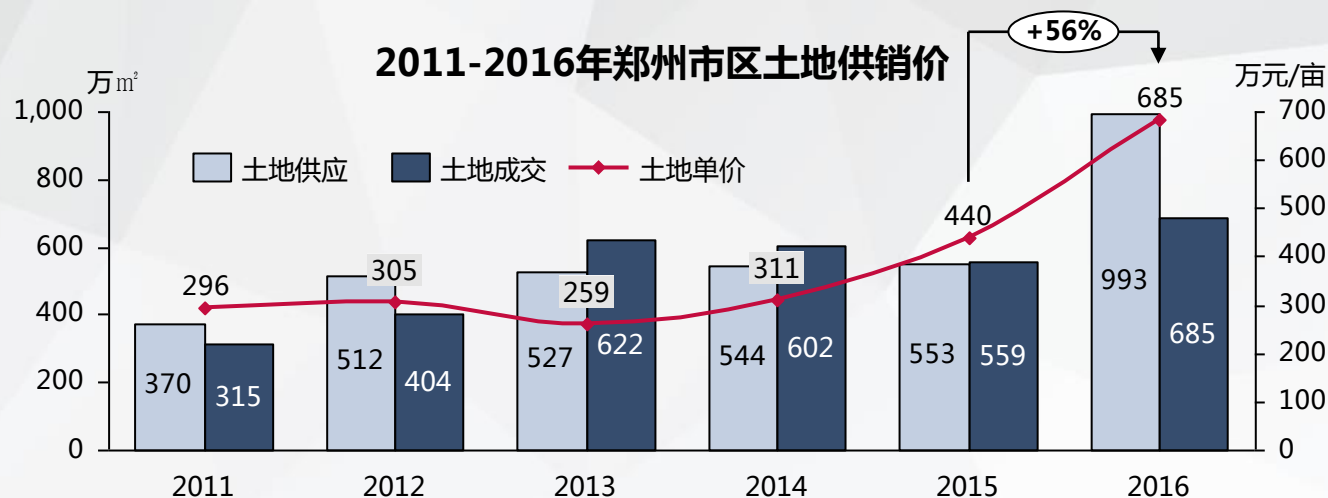


数据来源：泰辰市场监控中心、中国土地市场网

16年大郑州整体土地市场供过于求，市区土地供应过剩主要为四季度预供应土地留存，近郊绿博组团全年土地成交183万m²，17年入市项目多；远郊荥阳地价及楼面价相对较高



2016年市内八区土地供销双增，价格攀升，地价同比上涨56%，楼面价同比上涨45%

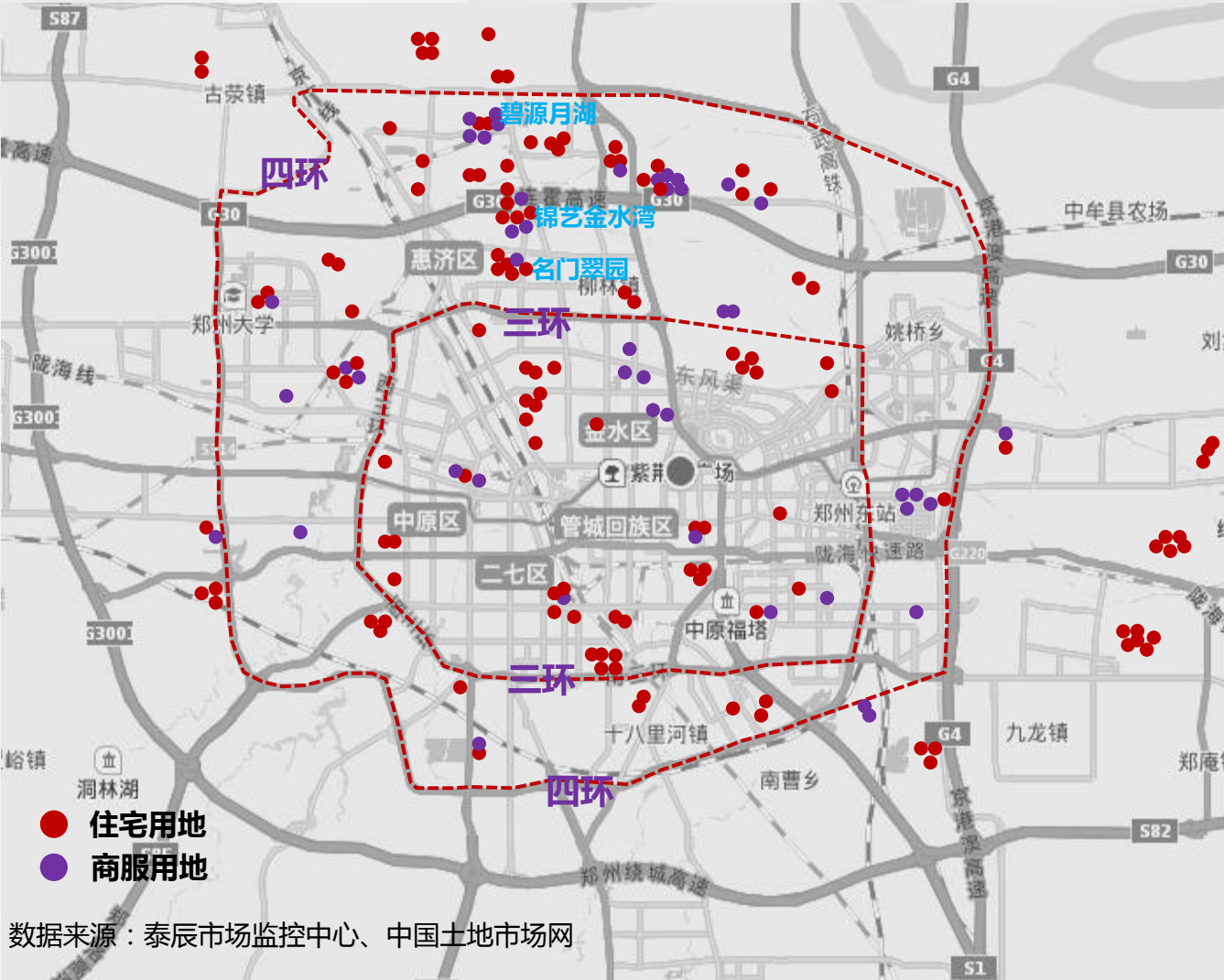


- 2016年主城区土地供销量分化明显，四季度预供应土地集中11月，成交开始于12月，前三季度地王频出，土地成交量少价高；
- 受前三季度房企抢滩、地王频出等影响，全年主城区地价上涨56%，至685万元/亩；楼面价上涨45%，至3049元/m²；
- 政府为落实调控政策，11-12月累计供应土地495万m²，占全年供应量的49.8%，短期利于缓解土地紧缺；

数据来源：泰辰市场监控中心、中国土地市场网

2016年市内八区土地成交集中分布于三环-四环之间，主要成交区域为金水区、惠济区，以城中村改造用地为主，四环外土地成交主要分布于白沙组团及惠济区北部

土地成交环线分布

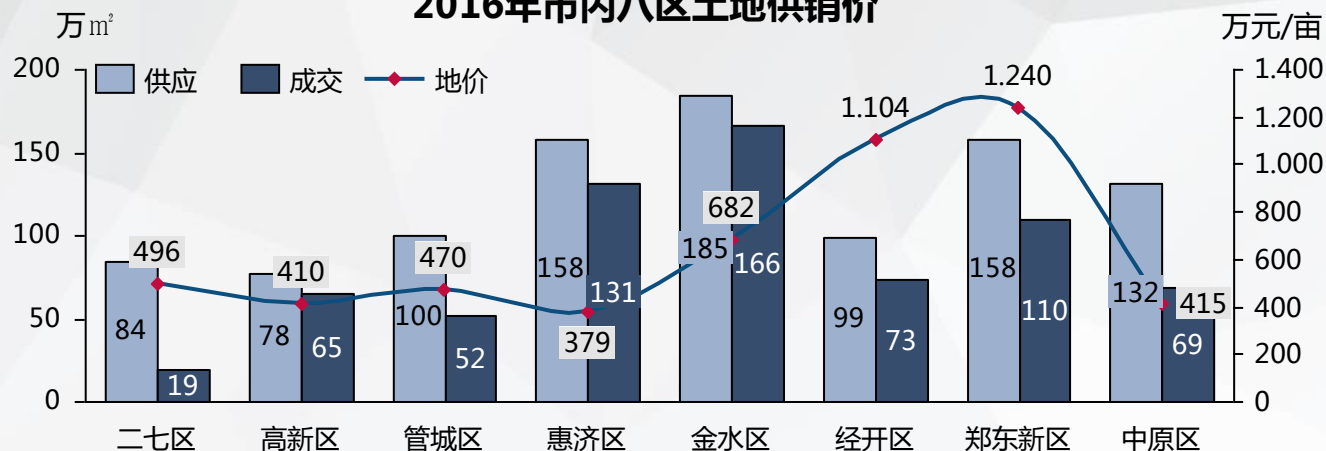


区域	供应面积 (万㎡)	成交面积 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)
三环内	250.3	177	4819
三环-四环	393.1	311.3	2089
四环外	349.6	196.8	2537

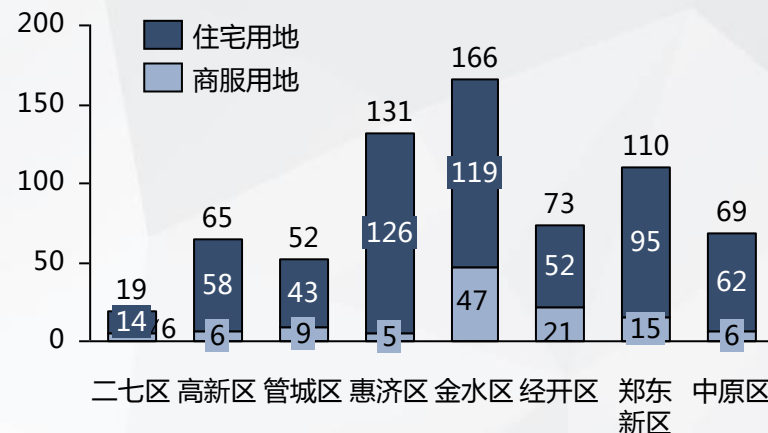
备注：四季度供地计划中金水区、惠济区供地较早，其他区域土地预计将在2017年1-2月集中供应

市内八区土地供销集中金水、惠济、郑东新区，东区及经开区土地价值凸显，地价超1100万/亩

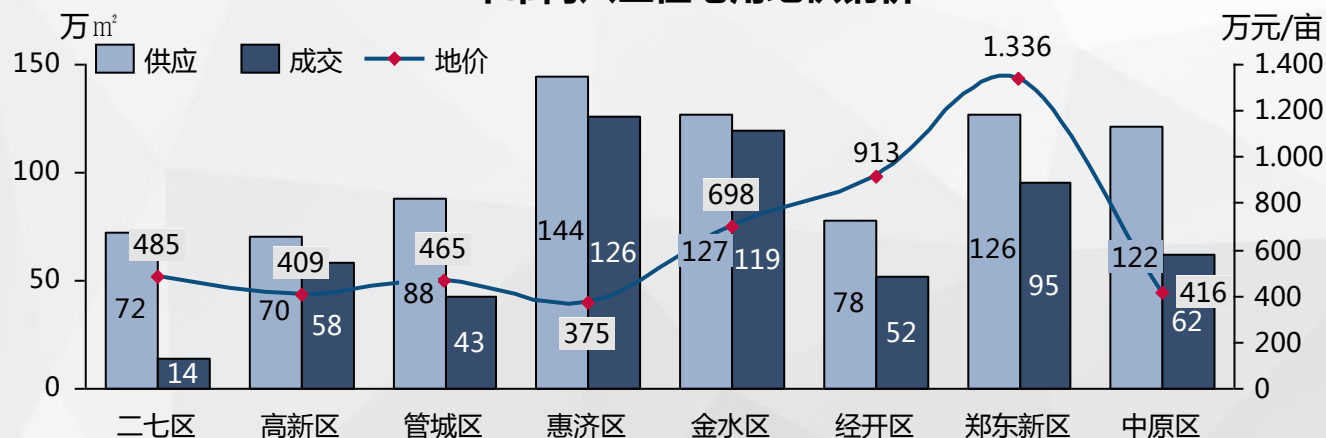
2016年市内八区土地供销价



2016年市内八区土地成交业态构成



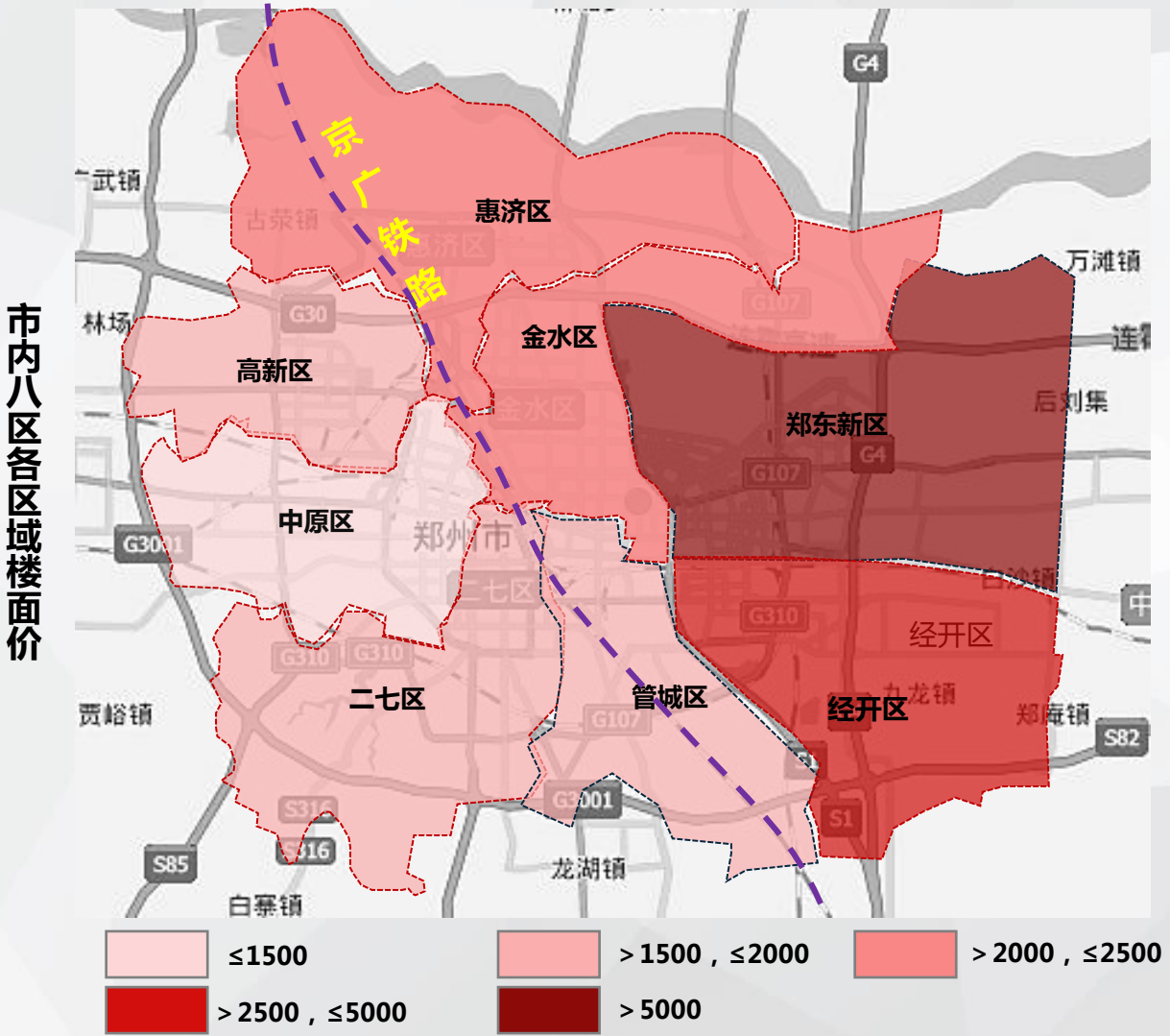
2016年市内八区住宅用地供销价



- 市内八区各区域土地供销主力为住宅用地，商务金融、批发零售用地占比较低；
- 11-12月份政府大批量供地主要集中于惠济区、金水区，导致区域土地供销量比重增加；
- 郑东新区依然为市区地价高地，经开区受前三季度滨河国际新城及航海东路沿线成交多宗地王影响，拉升区域地价，地价接近东区。

数据来源：泰辰市场监控中心、中国土地市场网

市内八区土地楼面价呈现“东高西低、北高南低”，京广铁路线西南区域成为主城区土地的价值洼地，郑东新区、经开区楼面价受地王拉升明显

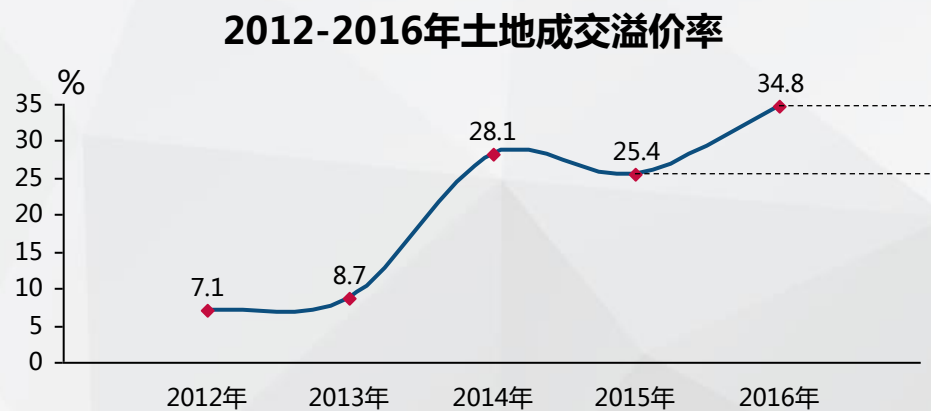
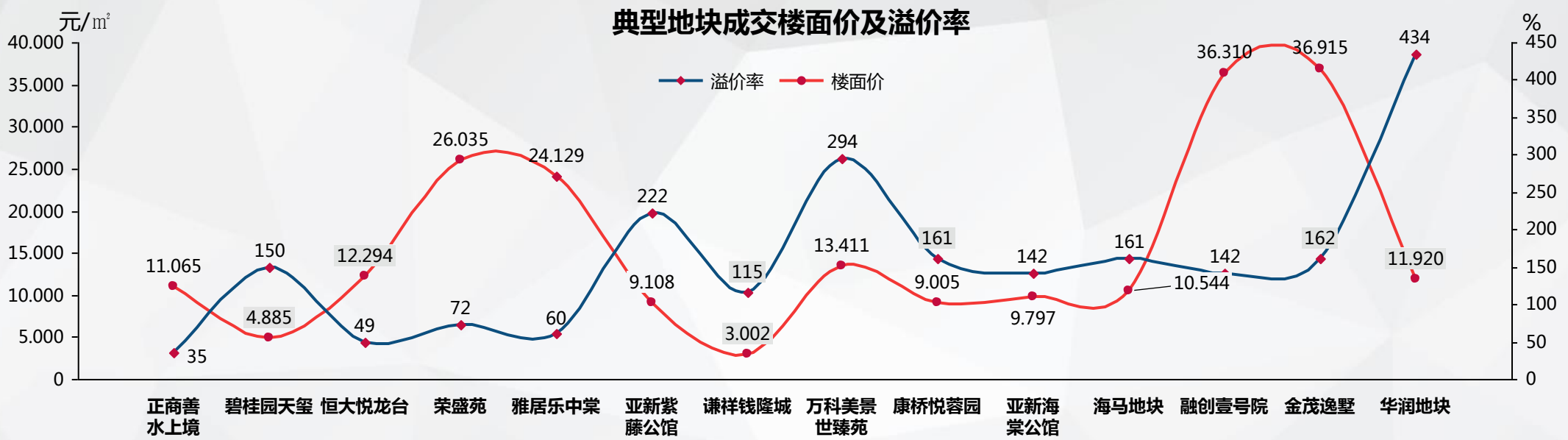


区域	I 楼面价 (元/m²)	II 在售房价 (元/m²)	II - I (元/m²)
二七区	1907	9343	7436
高新区	1898	9594	7696
管城区	1890	10033	8143
惠济区	2125	10074	7949
金水区	2720	11937	9217
经开区	4720	9846	5126
郑东新区	8455	13882	5427
中原区	1534	8691	7157
市内八区	3127	10117	6990

备注：在售房价为2016年备案均价

数据来源：泰辰市场监控中心、中国土地市场网

前三季度市内八区地王频出，多个地块高溢价成交，带动整体地价攀升，2016年全年土地溢价率34.8%，同比上涨明显

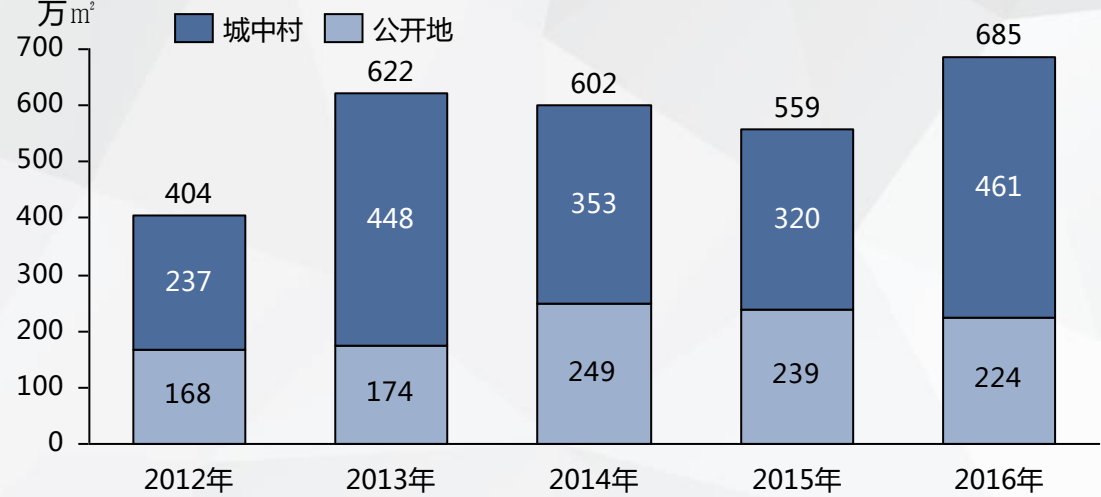


- 受郑州市城中村改造政策影响，土地市场封闭性较强，外来房企拿地困难，净地争抢导致地王频出；
- 2016年郑州市主城区土地溢价率35%，为近5年来最高位；
- 随着9月14日土地调控政策出炉，以及“控地价、竞房价”政策落地，地王频出现象得到遏制，在政策有效期内，土地溢价将维持在相对稳定范围内；
- 虽然政策公布了6700亩住宅用地的供地计划，但仍难解决外来房企无地开发困局，抢地局面难有根本转变。

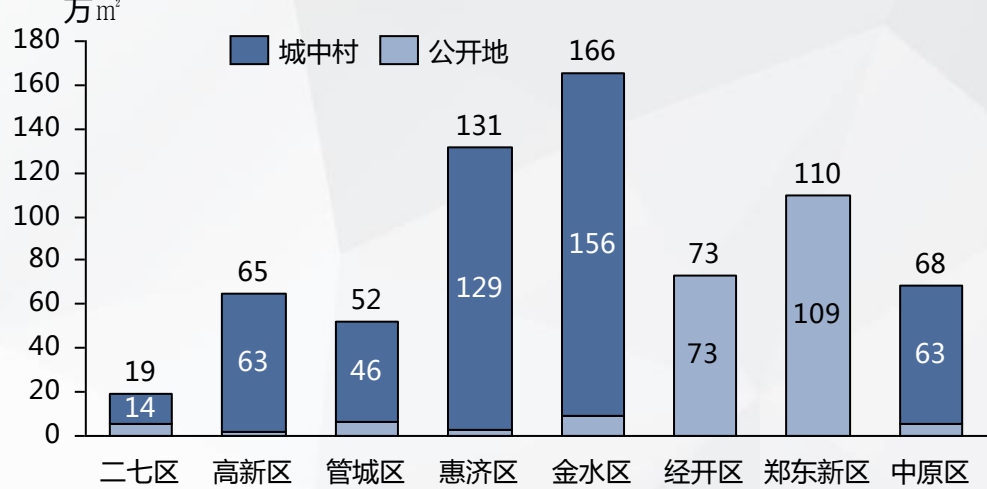
数据来源：泰辰市场监控中心、中国土地市场网

郑州土地市场仍为城中村改造用地主导，历年城改土地成交占比均超五成；2016年城改地块成交461万m²，占比达67%，低价城改地对平抑整体楼面价影响较大

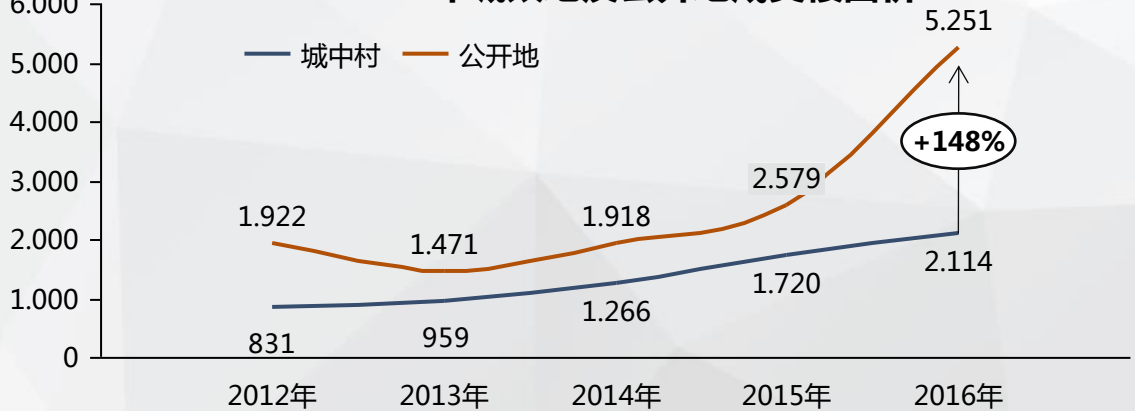
2012-2016年城改地成交占比



2016年各区域城改地成交占比



2012-2016年城改地及公开地成交楼面价



- 郑州市主城区依然为城中村改造主导市场，外来房企参与难度较大，低价城改地对平抑土地市场楼面价影响较大；
- 2016年，市区土地成交主要以城改地为主，净地以郑东新区和经开区居多；
- 2016年主城区公开地楼面价为5251元/m²，同时期城改地楼面价为2114元/m²，楼面价差3137元/m²，城改地利润空间较大，但拆迁补偿、村民安置、前期介入房企资金投入等问题较多，增加外来房企参与难度。

数据来源：泰辰市场监控中心、中国土地市场网

复垦券的推出一定程度增加郑州市建设用地指标，为城市外扩提供空间，同时间接以推动扶贫工作的形式减少政府扶贫支出，增加政府财政收入

自**2017年1月15日**起，郑州市**市内五区、郑东新区、经济开发区、高新区**范围内，在办理农转用手续时未使用复垦券的商品住宅用地，**出让时需“持券准入”**，即土地竞买人必须提前购买与出让土地同等新增面积的复垦券，参与土地竞买。

A券——贫困县区的农村建设用地复垦后，节余出来的建设用地；
B券——贫困县区以外的农村建设用地复垦后，节余出来的建设用地。

- 交易细节：**
- 1、**方式：**挂牌、拍卖等； 2、**标的：**50亩；
 - 3、**价格：**本年度交易**最低保护价**确定为**16万元/亩**，**封顶价**为**30万元/亩**，当最高应价达到30万元每亩且房企≥2家时，则从现场竞价转为抽签确定竞得人，若只有1家，直接成为竞得人；
 - 4、**面积：****首次推出6000亩**复垦券，**单个房企持有总量不得超过200亩**，（持有的复垦券面积≥对应购置的土地面积）“A类复垦券”共分四种，分别为50亩，100亩，150亩，200亩。

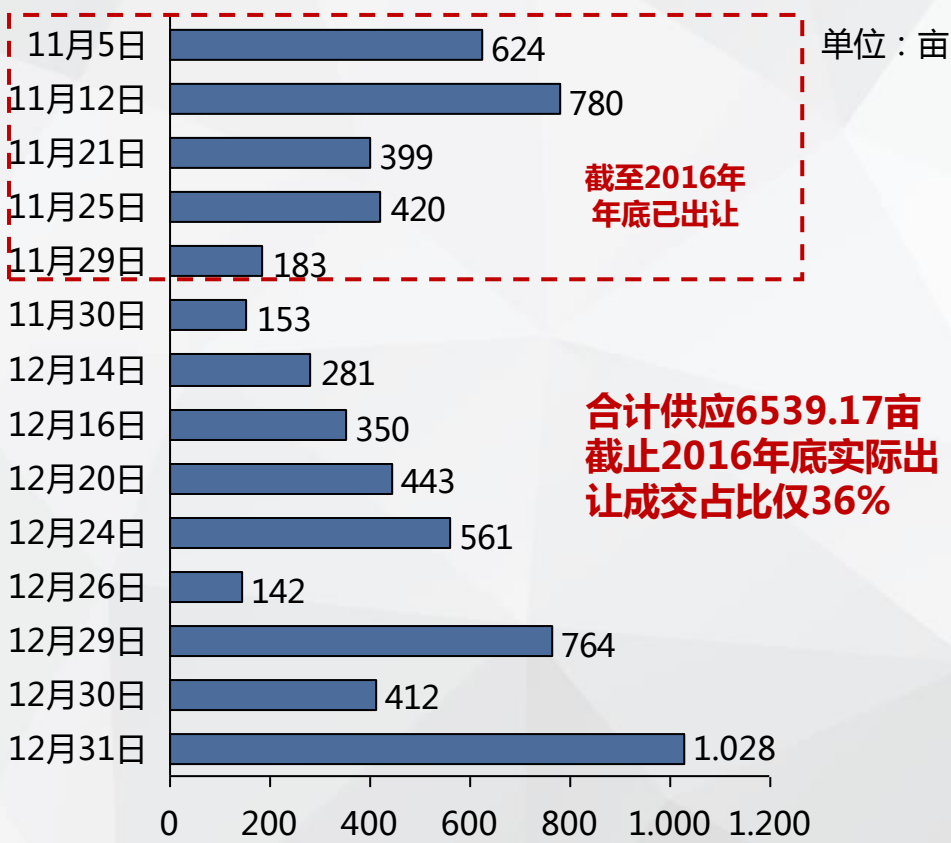
首批复垦券拍卖房企获取情况

				东方鼎盛		盛和置业	
				富力		世和置业	
				保利		光谷置业	
				万科		伟业	
				鸿宝置业		国投	
				瀚海		鑫苑	
				华启		和昌	
				金地		亚新	
				金茂		河南豫矿	
				蓝光		阳光城	
				绿地		华润	
				融创		辉扬	
				融信		裕华置业	
				天地置业		利达置业	
				振兴		领创	
				锦艺集团		中房集团	
				鲁能集团		美邦置业	
				正弘置业		荣盛	
				正商置业		清华园置业	
				郑报置业			
				金辉			
				肯同置业			
				绿城			
				绿都			
				名门			
				旭辉			
碧桂园	碧源控股	K2	康桥	400亩	350亩	300亩	250亩
建业				200亩	150亩	100亩	50亩

数据来源：泰辰市场监控中心

11-12月市内八区累计供应住宅用地6539亩，截至年底前，实际出让摘地仅占36%，房企购地依旧困难

11-12月份各批次住宅土地实际供应量



2016年四季度预供应住宅用地完成情况

行政区	计划供应			已供应	
	合计 (亩)	棚改土地 (亩)	公开土地 (亩)	土地 (亩)	完成率
金水区	1196.9	991.26	205.64	1084.05	90.6%
二七区	636.3	483.8	152.5	592.65	93.1%
管城区	840.22	840.22	—	547.5	65.2%
惠济区	1025.27	864.96	160.31	1008.6	98.4%
中原区	1093.1	924.56	168.54	768.3	70.3%
郑东新区	561.08	—	561.08	478.5	85.3%
经开区	412.65	—	412.65	412.65	100.0%
高新区	794.1	654	140.1	557.85	70.2%
合计	6559.62	4758.8	1800.82	5450.1	83.1%

备注:已供应土地中部分地块未在四季度供应计划中

- 11-12月份市内八区累计出让住宅用地6539亩，超全年一半，短期内有助于缓解土地资源稀缺的状况；
- 供应土地中以城中村改造用地为主，外来房企拿地依旧困难；净地较少，未来依然是房企争抢的热点，东区和经开区“控地价竞房价”政策下，利润空间压缩，未来对房企的资金链和成本管控能力要求更高。

数据来源：泰辰市场监控中心、中国土地市场网



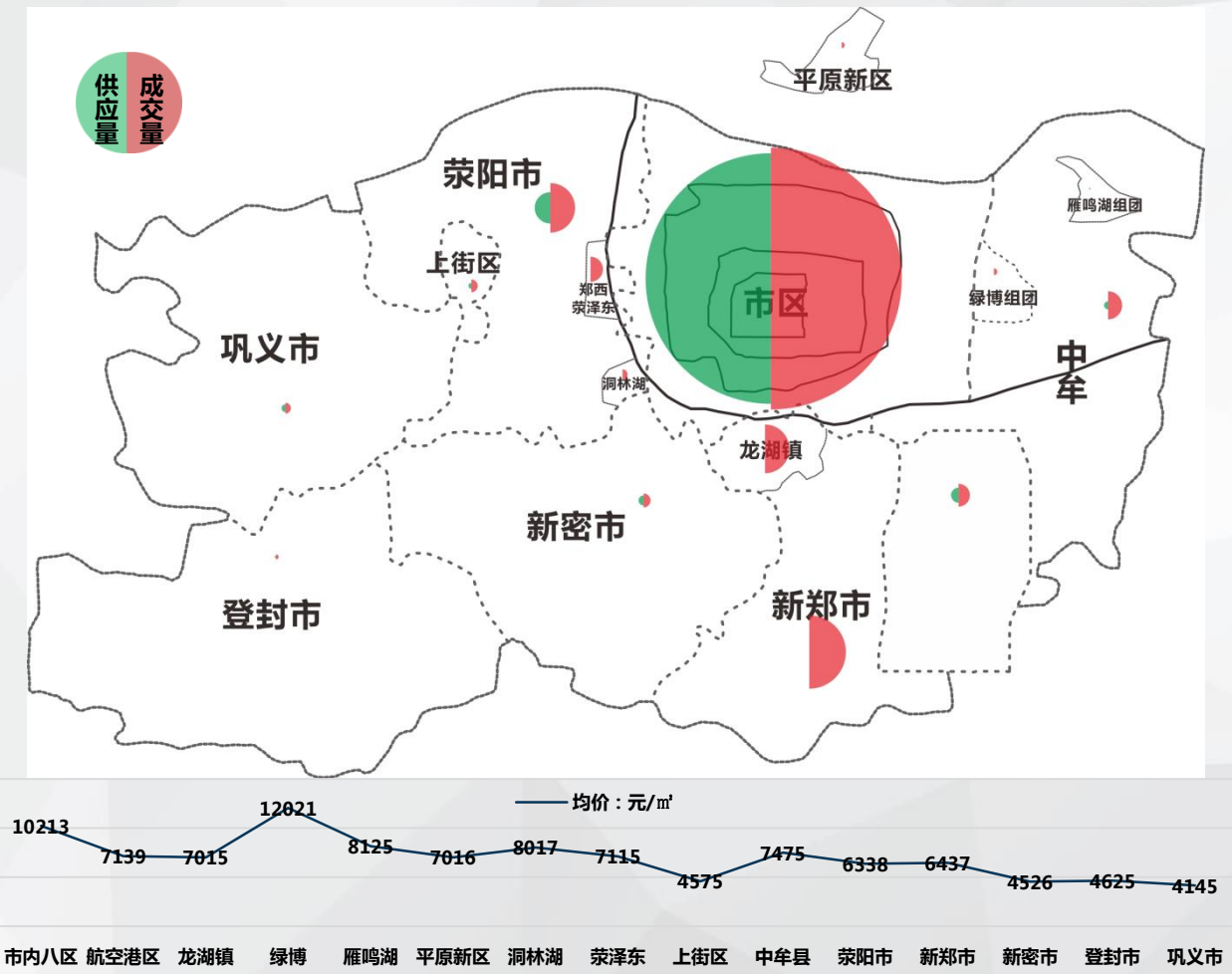
16年省内整体土地市场供求基本平衡，个别城市土地成交量较高，商丘和南阳近200万 m^2 ；基于战略扩展和年度目标，一线房企布局地市，预计17年郑州近郊区域、经济实力强和资源导向型城市土地成交量将持续增加，为一线房企布局首选



16年郑州市区土地市场供销双增、地价攀升，近郊绿博板块持续升温，量价双增，成交量远超市区，17年将集中入市；一线房企涌入、推高地价，16年郑州地王15块，土地溢价率近5年最高；年末多数房企土地储备依然短缺，土地调控政策难抑未来房企购地热情

2016年大郑州整体表现供不应求，总成交量4082万 m²，市区+近郊成交占近七成

2016年大郑州市各区域供销价情况

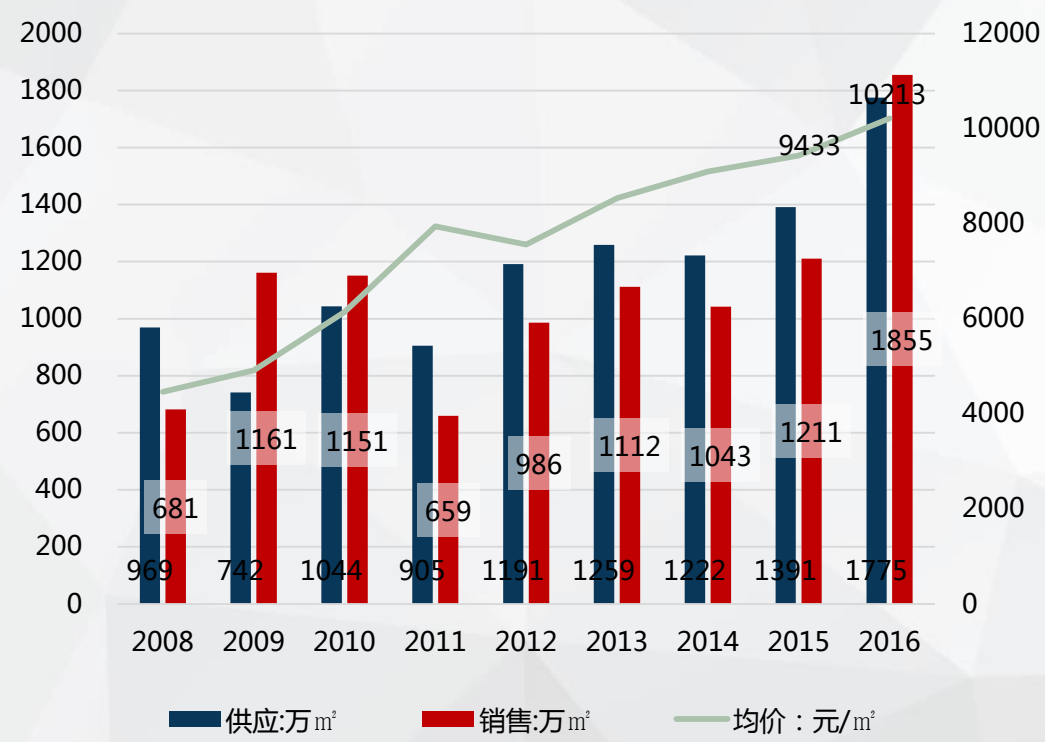


区域	供应：万 m²	成交：万 m²	均价：元/m²
市内八区	1775	1855	10213
航空港区	106	161	7139
龙湖镇	—	345	7015
绿博	—	48	12021
雁鸣湖	—	14	8125
平原新区	—	42	7016
洞林湖	—	71	8017
荥泽东	—	177	7115
上街区	41	90	4575
中牟县	57	199	7475
荥阳市	222	350	6338
新郑市	—	519	6437
新密市	71	99	4526
登封市	20	36	4625
巩义市	55	76	4145
合计	—	4082	—

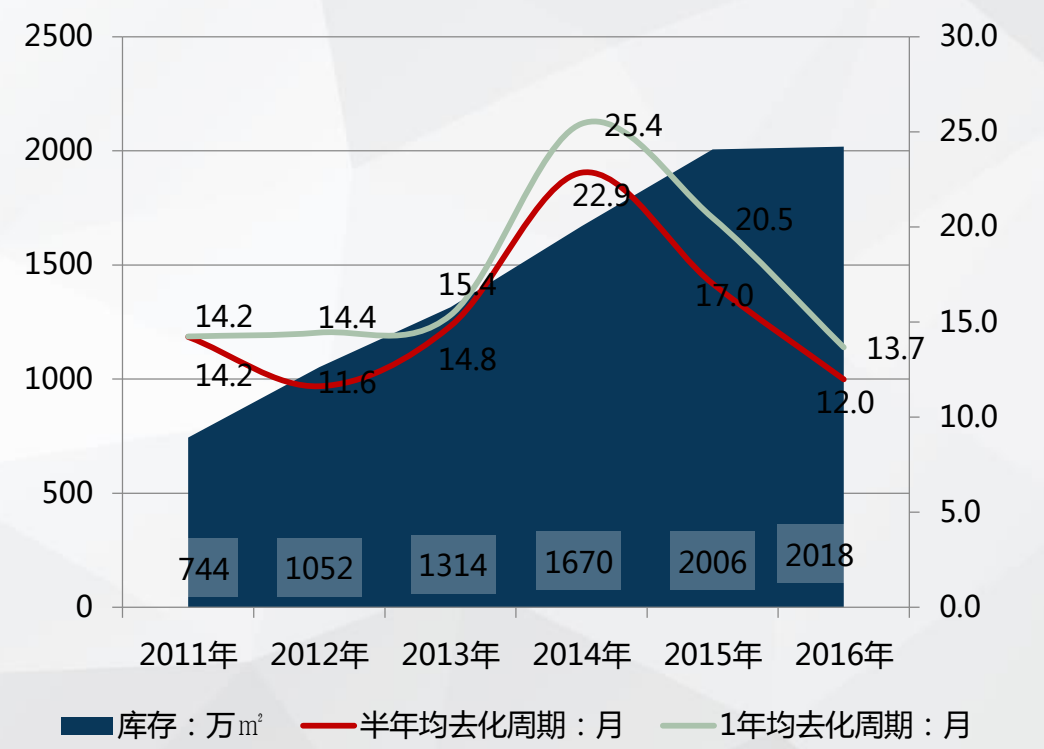
注：市内八区、航空港区、中牟、荥阳、新密、新郑、巩义、登封、龙湖镇为官方网站统计公布；
绿博、雁鸣湖、平原新区、洞林湖、荥泽东片区为泰辰市场研究中心监控

2016市区商品房量增价涨，供销历年最高，年度供应1775万m²，成交1855万m²，供求比0.96，成交高涨带动去化速度加快，非住宅物业库存较多

2008-2016年郑州市商品房供销价走势



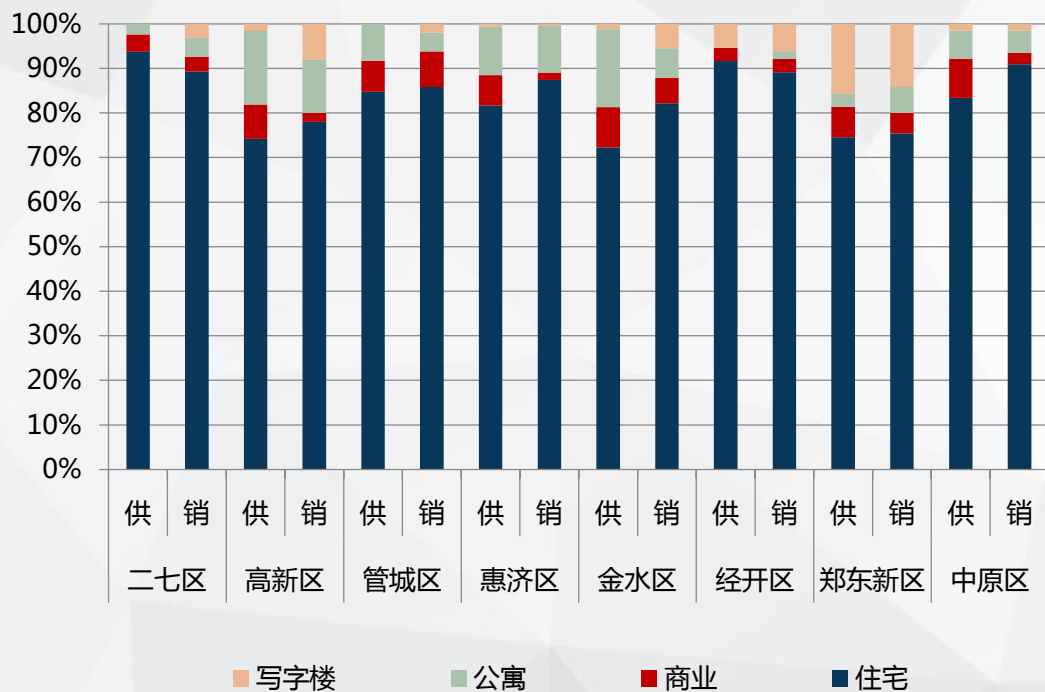
2011-2016年郑州市商品房存量及去化周期走势



注：数据来源于房管局网上公布，为郑州八区数据

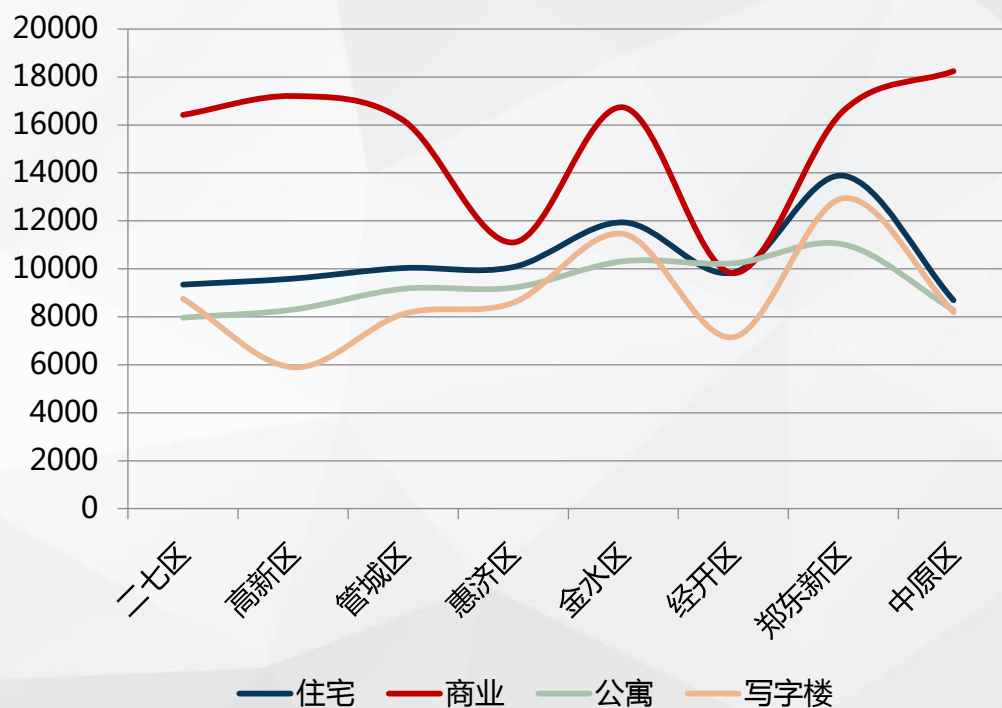
16年住宅仍为各区域成交主力，写字楼供销集中于东区，公寓供销集中高新区；商业及写字楼区域价差大，公寓区域价差小，价格相对稳定

2016年郑州市各区域分物业类型供销占比



➤ 商业主要集中在管城区，二七区、经开区供销相对较少；写字楼主要集中在郑东新区；公寓主要集中在高新区、金水区、惠济区

2016年郑州市各区域分物业类型供价格分析（元/㎡）

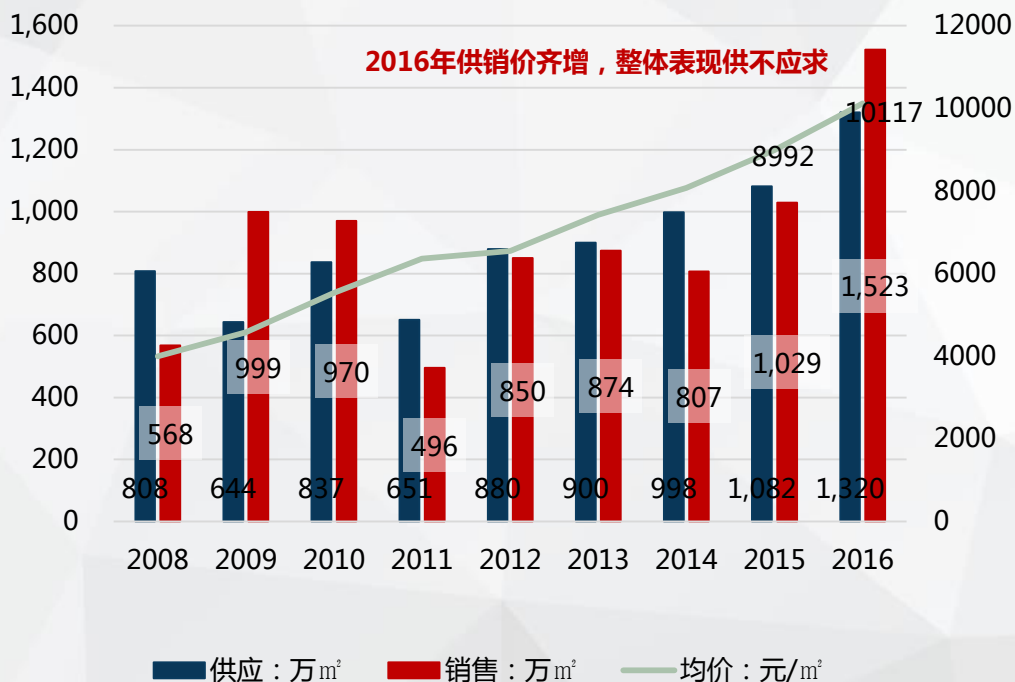


➤ 区域价格表现差异明显：惠济、经开、郑东新区各物业类型价差较小；商业价格高于其它各物业类型，尤其二七、高新、中原区表现最为明显

注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

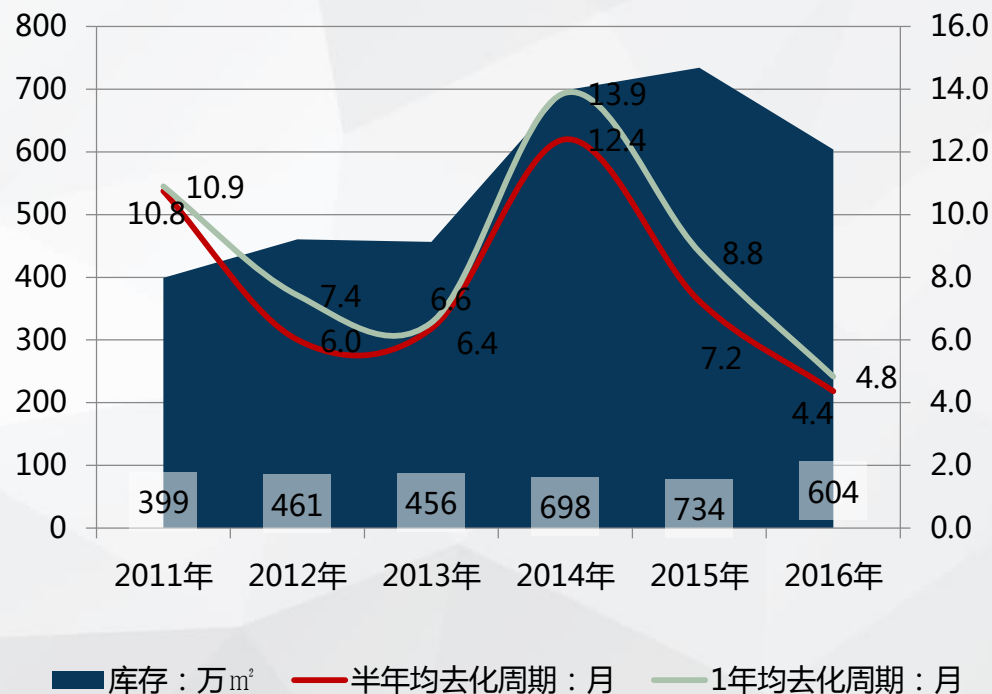
16年住宅成交量同比增加五成，均价首次破万，截止12月末库存604万m²，去化周期缩至4.4个月，近六年最低

2008-2016年郑州市商品住宅供销价走势



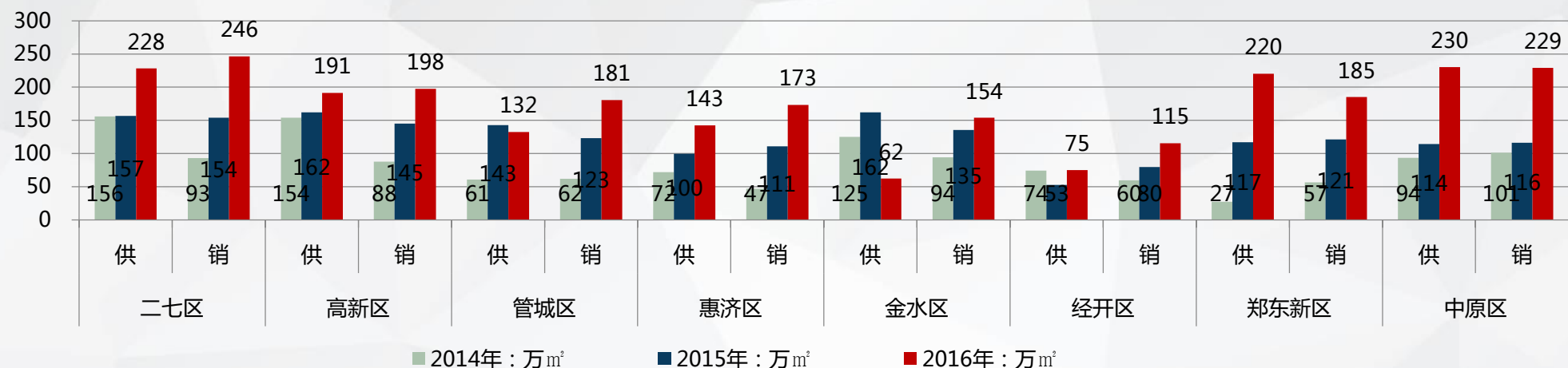
注：数据来源于房管局网上公布，为郑州八区数据

2011-2016年郑州市商品住宅存量及去化周期走势

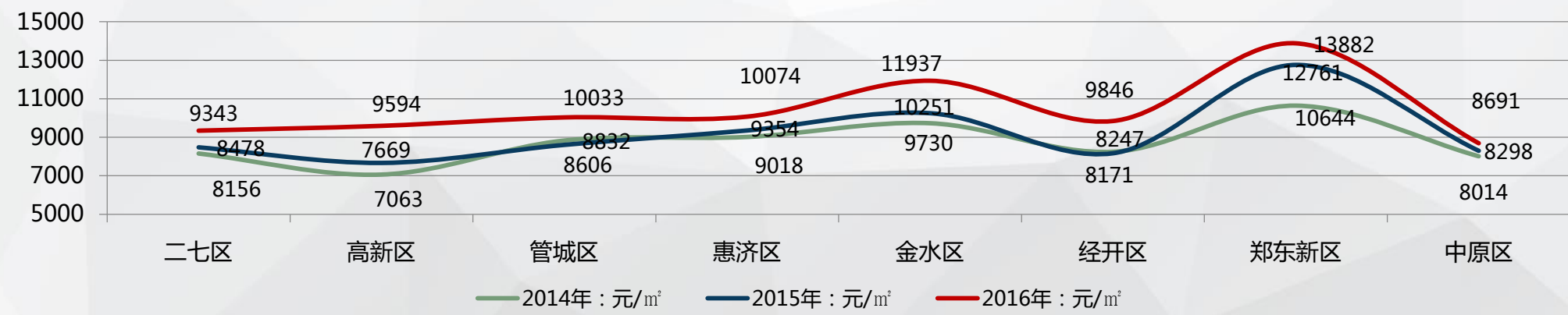


多区域表现供不应求，供销主力区域为中原、二七、高新，均价同比上涨明显，经开、高新同比涨幅超20%

近三年郑州市内八区商品住宅供销走势



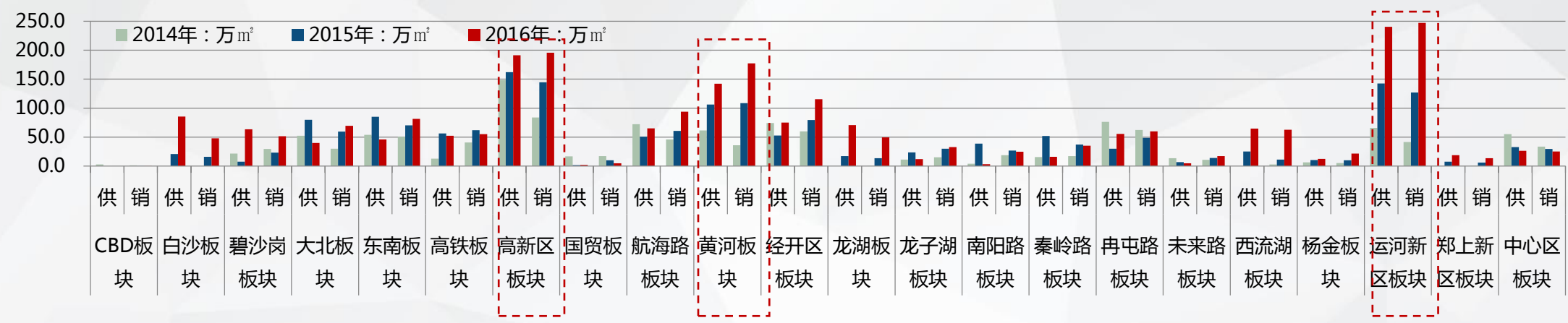
近三年郑州市内八区商品住宅价格走势



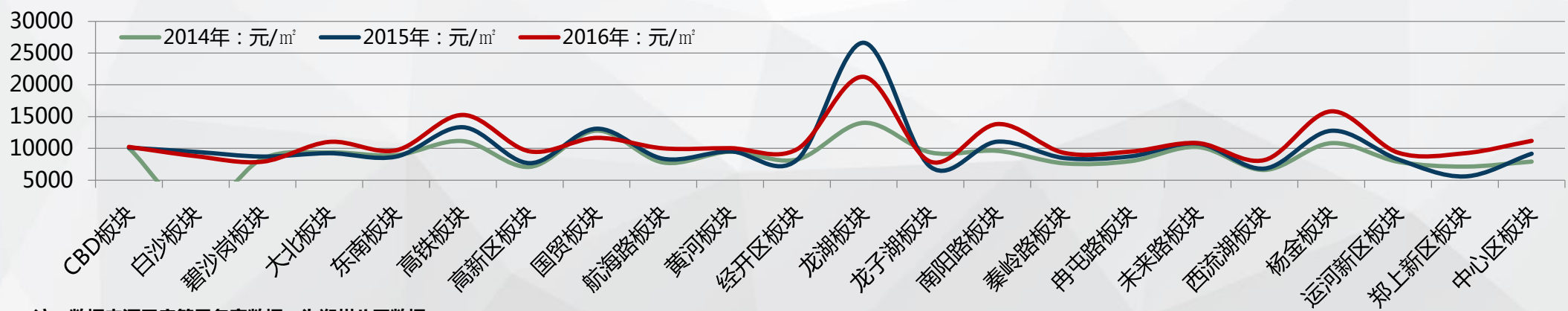
注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

三环-四环外溢板块供销两旺且近三年增幅明显，运河新区板块2016年供销均为第一

近三年郑州市各板块商品住宅供销走势



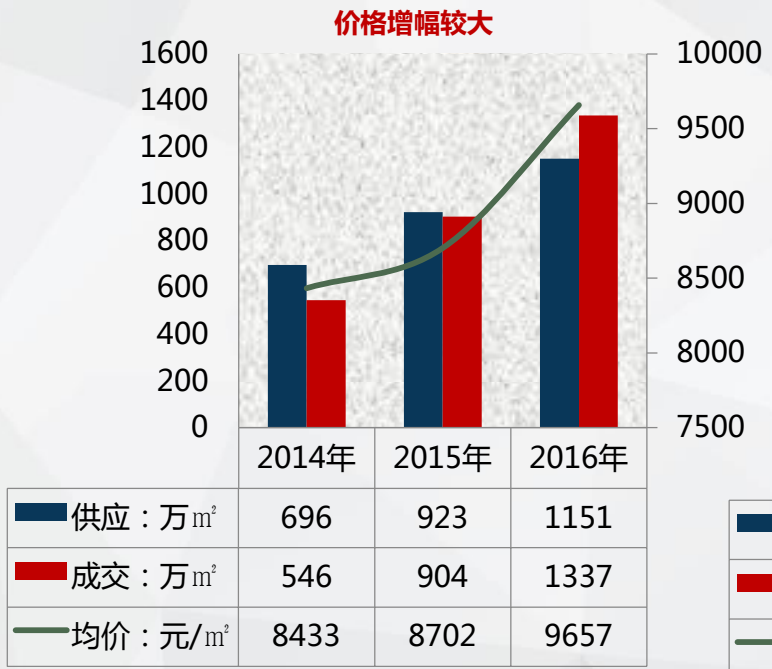
近三年郑州市各板块商品住宅价格走势



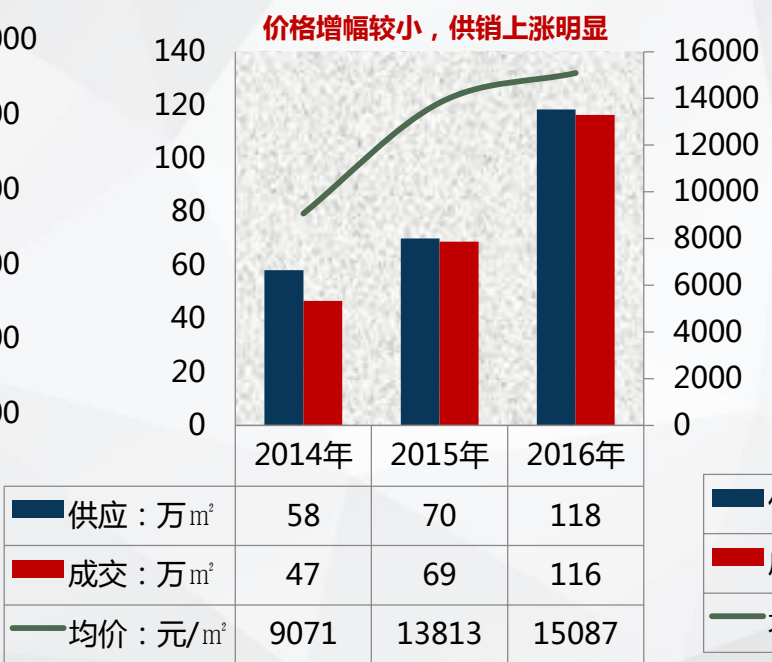
注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

近三年高层、洋房、别墅供销价均为上涨态势，16年高层、别墅均为供不应求；高层价格年均涨幅7%，洋房及别墅价格年均涨幅超20%，市区洋房及别墅需求扩大，供应不足

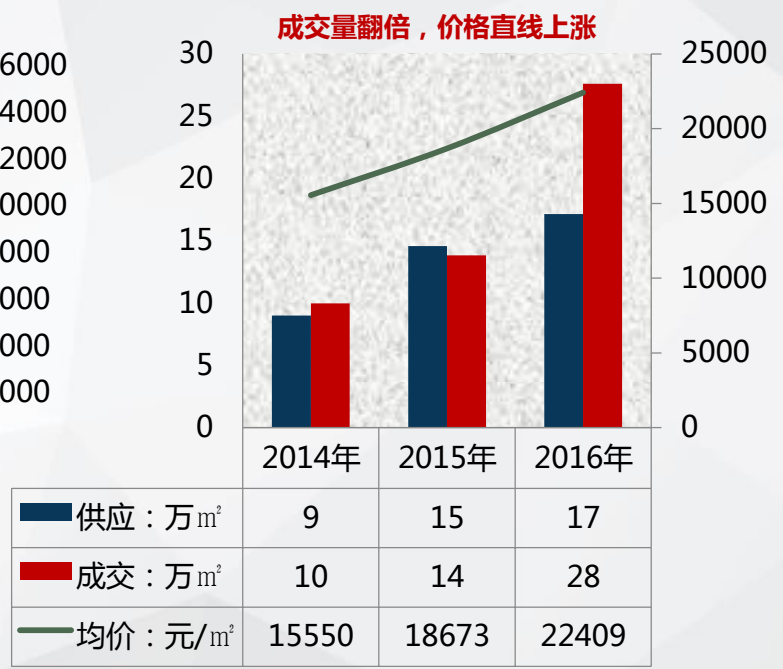
近三年郑州市高层供销价走势



近三年郑州市洋房供销价走势



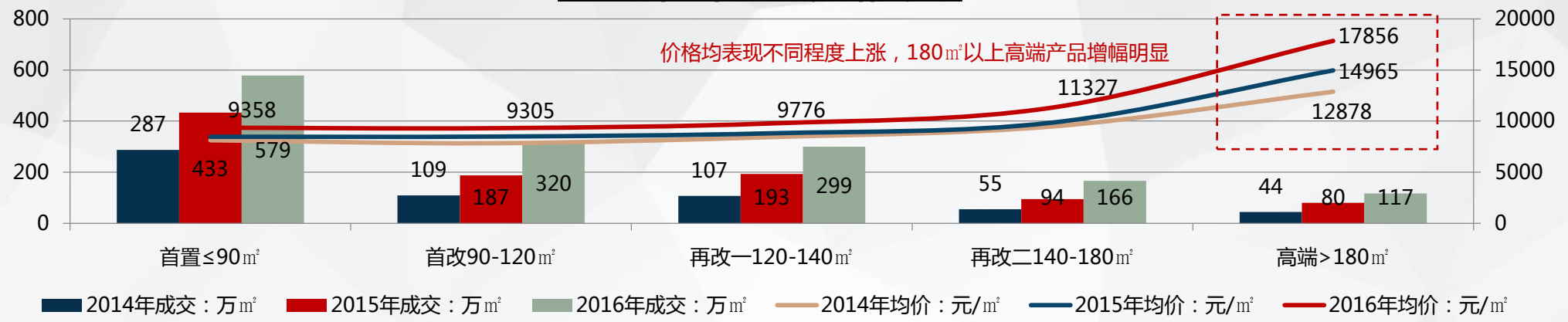
近三年郑州市别墅供销价走势



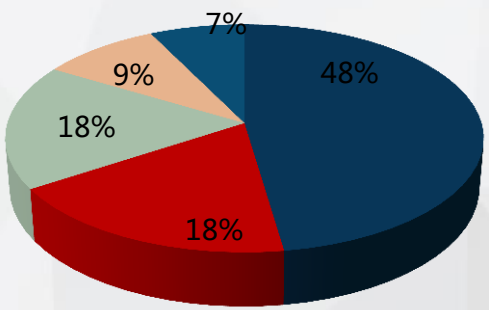
注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

近三年市区住宅首置产品占比逐步缩小，首改及再改占比增加，高端和再改2价格同比涨幅最高，超15%，主要为北龙湖、高铁板块项目高价备案拉动

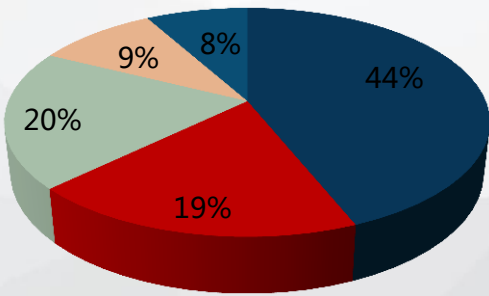
近三年郑州市住宅成交结构变化



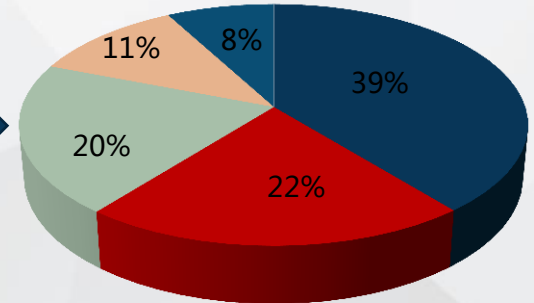
2014年成交结构占比（面积）



2015年成交结构占比（面积）



2016年成交结构占比（面积）

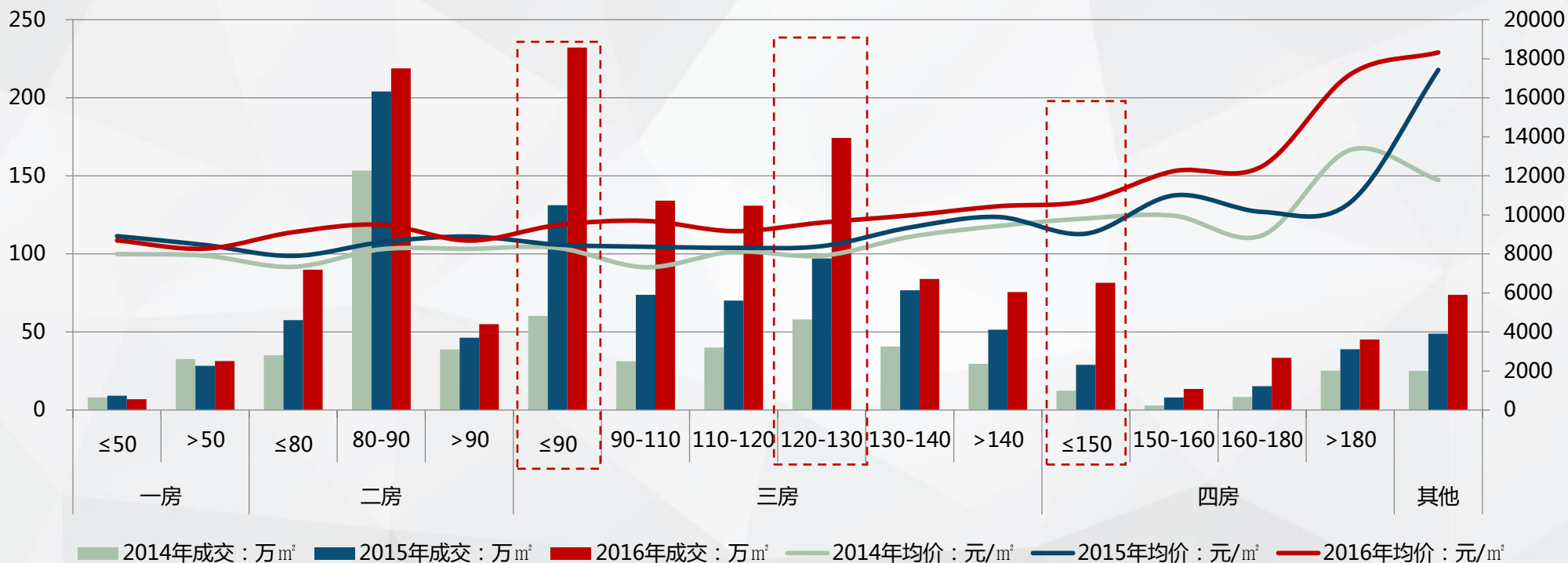


■ 首置≤90m² ■ 首改90-120m² ■ 再改一120-140m² ■ 再改二140-180m² ■ 高端>180m²

注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

90m²以内小三房和80-90m²两房仍为市场主流，90-110m²三房和160-180m²四房价格三年连涨，且年均涨幅超13%

近三年郑州市住宅房型（房）-面积（m²）成交结构变化

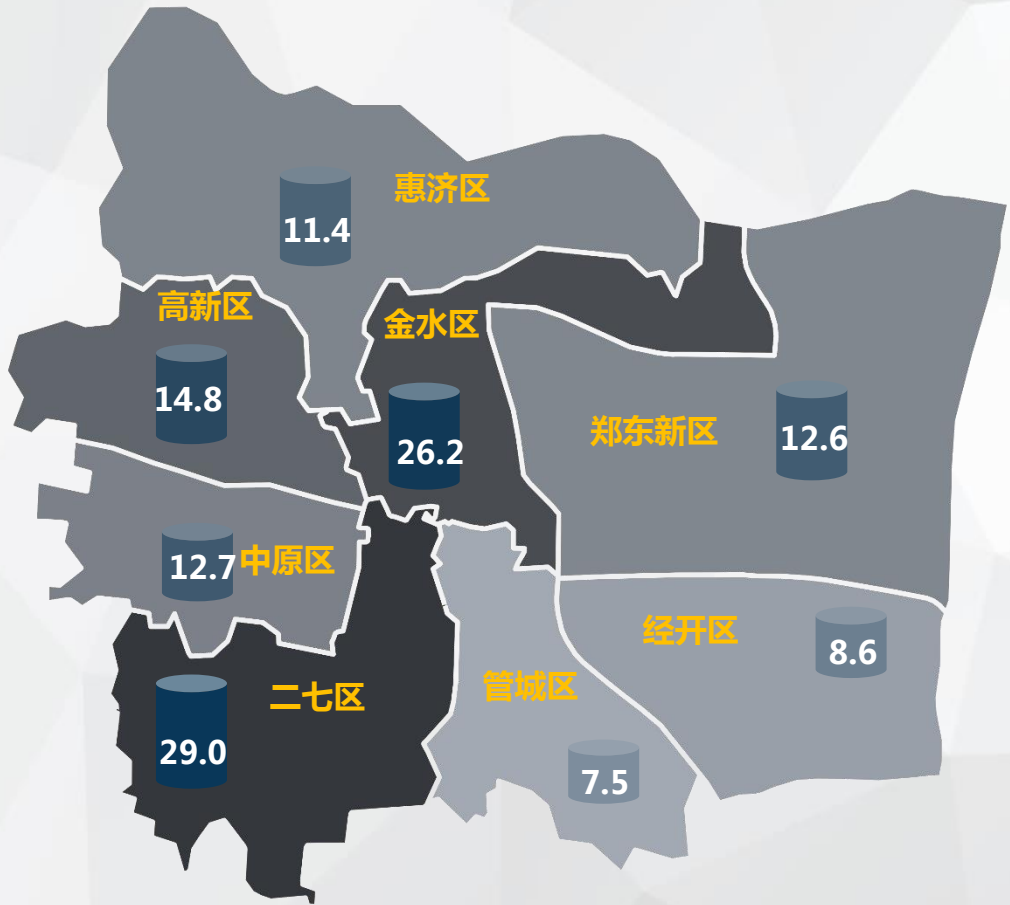


➤ 90m²以内三房近三年成交量直线上涨，2016年位列第一，80-90m²两房成交量增幅持续减弱，2016年排名第二；另外120-130m²三房、150m²以内四房近三年成交增幅明显，客户需求持续走高。

注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

12月底住宅已推未售量仅123万 m²，预计2017年新推1403万 m²，金水、惠济区去化超20个月，竞争压力大

2016年年底郑州市内八区典型项目住宅已推未售体量（万 m²）



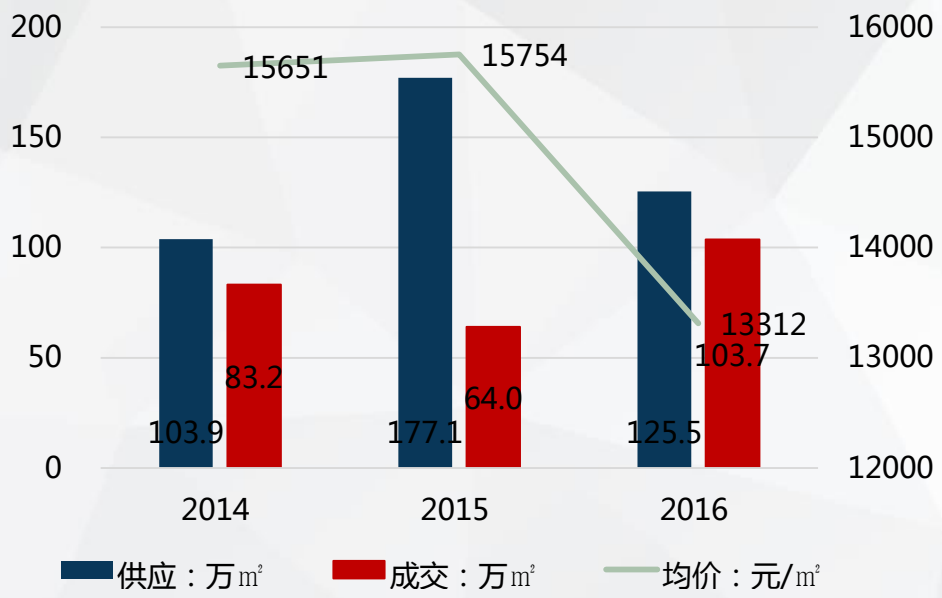
郑州市八区典型项目住宅存量及2017年销售供应情况

区域	2016年底在售楼项目已推未售 (万 m²)	2017年预计加推量 (万 m²)	2017总供应 (万 m²)	去化压力—存销比 (月)
二七区	29.0	148	177	9
金水区	26.2	266	292.2	25
管城区	7.5	149	156.5	9
经开区	8.6	94	102.6	9
中原区	12.7	142	154.7	7
郑东新区 (包含白沙)	12.6	167	179.6	9
高新区	14.8	174	188.8	10
惠济区	11.4	263	274.4	21
合计	122.8	1403	1525.8	11

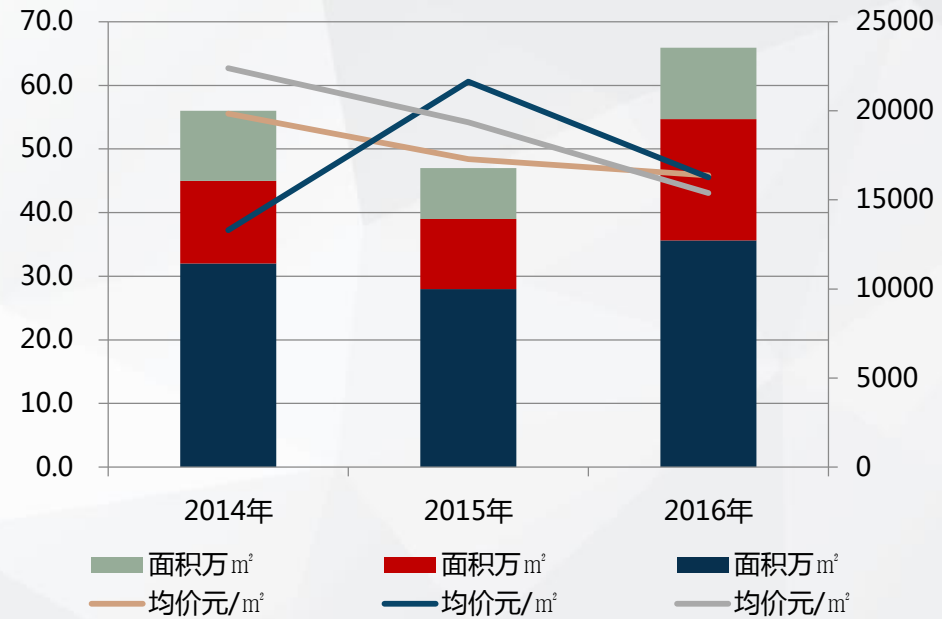
注：数据来源于泰辰市场监控，以监控的各区域典型项目为主；在售项目未推体量+待售潜在项目体量中多项目受后期地块具体产品未定，无法对住宅体量进行拆分影响，统计体量数据参考商品房总数据

商业市场长期供过于求，成交平稳，16年价格下挫明显，社区底商为成交主力

近3年郑州商业供销价走势



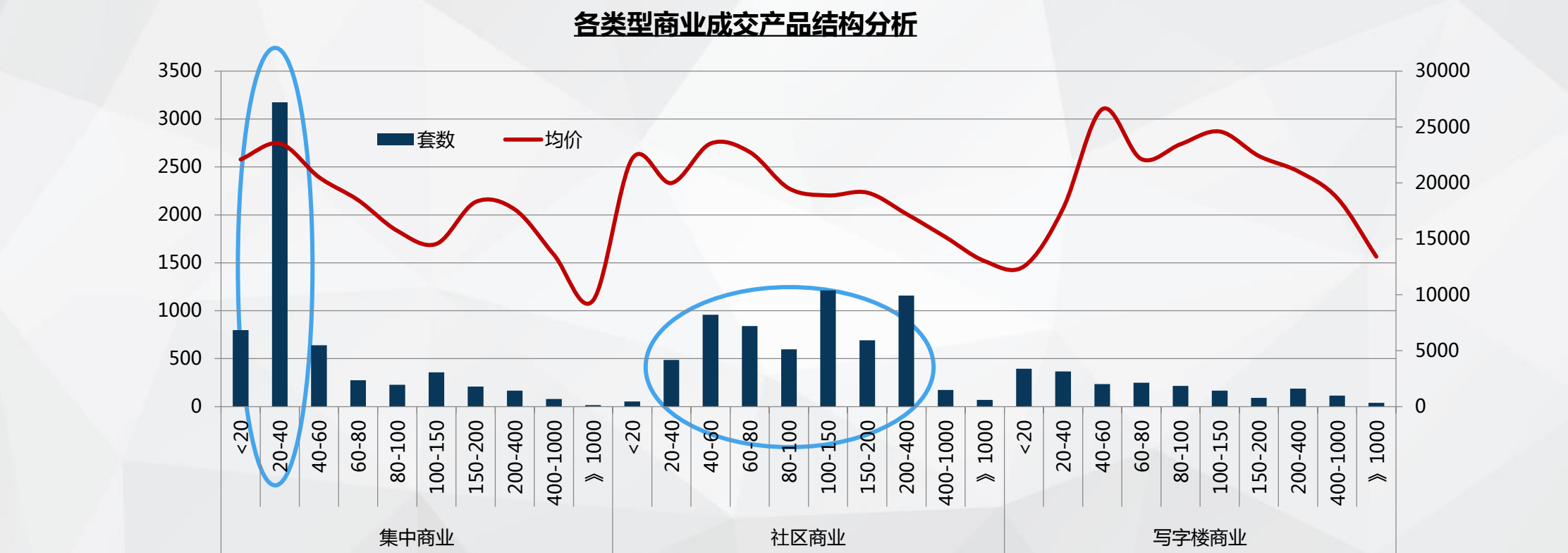
2014-2016商业产品结构成交量价



类型	面积：万 m²			均价：元/m²		
	2014年	2015年	2016年	2014年	2015年	2016年
社区商业	32.0	28.0	35.6	19832	17293	16378
集中商业	13.0	11.0	19.1	13293	21643	16265
写字楼商业	11.0	8.0	11.2	22397	19354	15377

注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

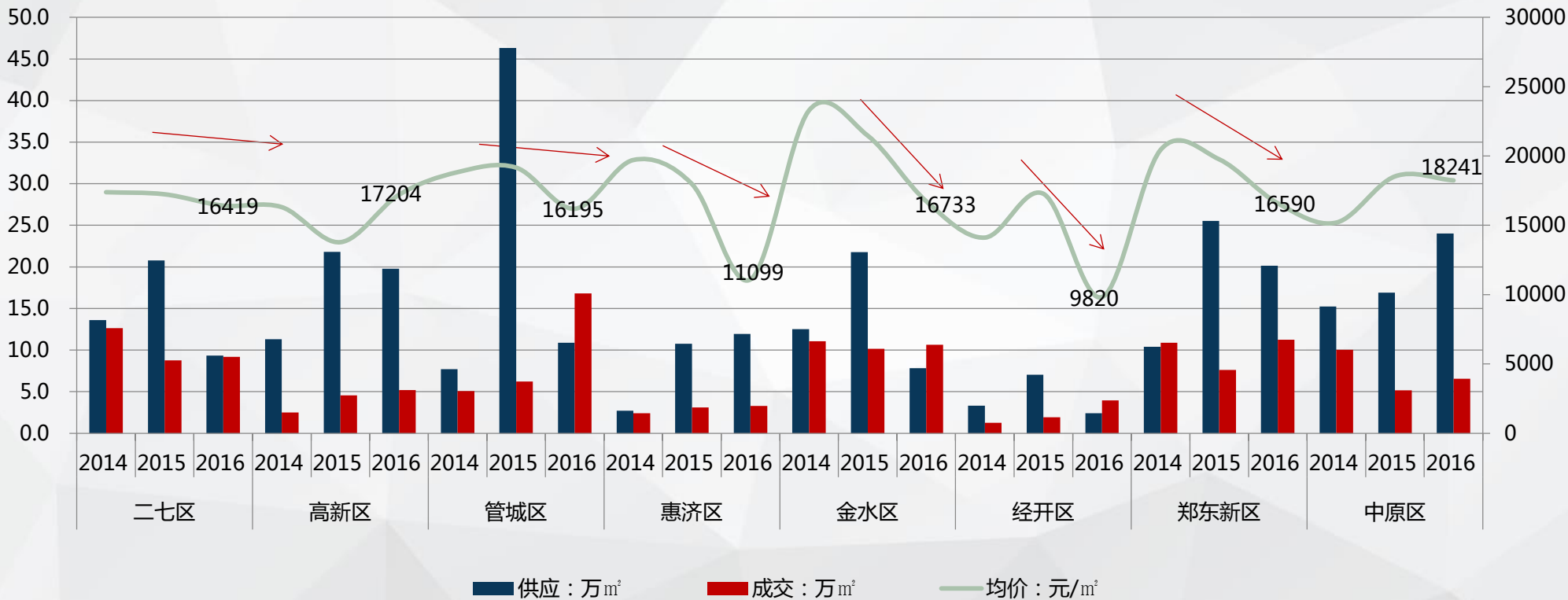
社区商业面积段广，表现为小面积低总价和大面积低单价，投资呈分化趋势，主力投资门槛200万以内；集中商业主力面积段为20-40m²；写字楼商业各面积段成交较为均衡



注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

近三年多区域商业价格呈下降趋势；2016年中原区供应量、成交价格均居首位，管城区成交量最多，为16.8万m²

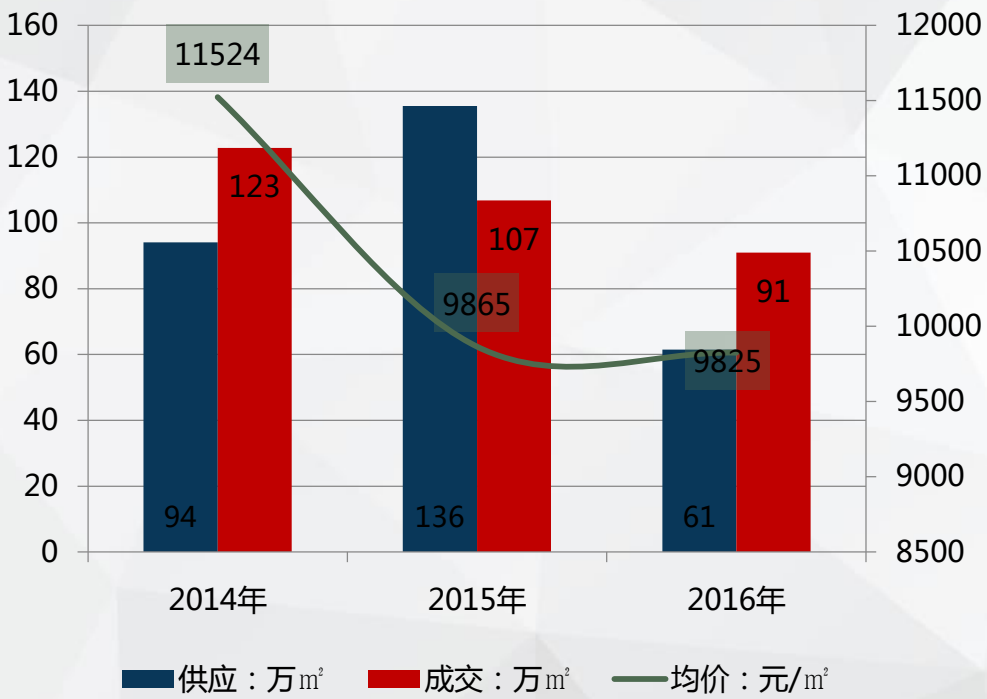
近三年郑州市内八区商业供销价走势



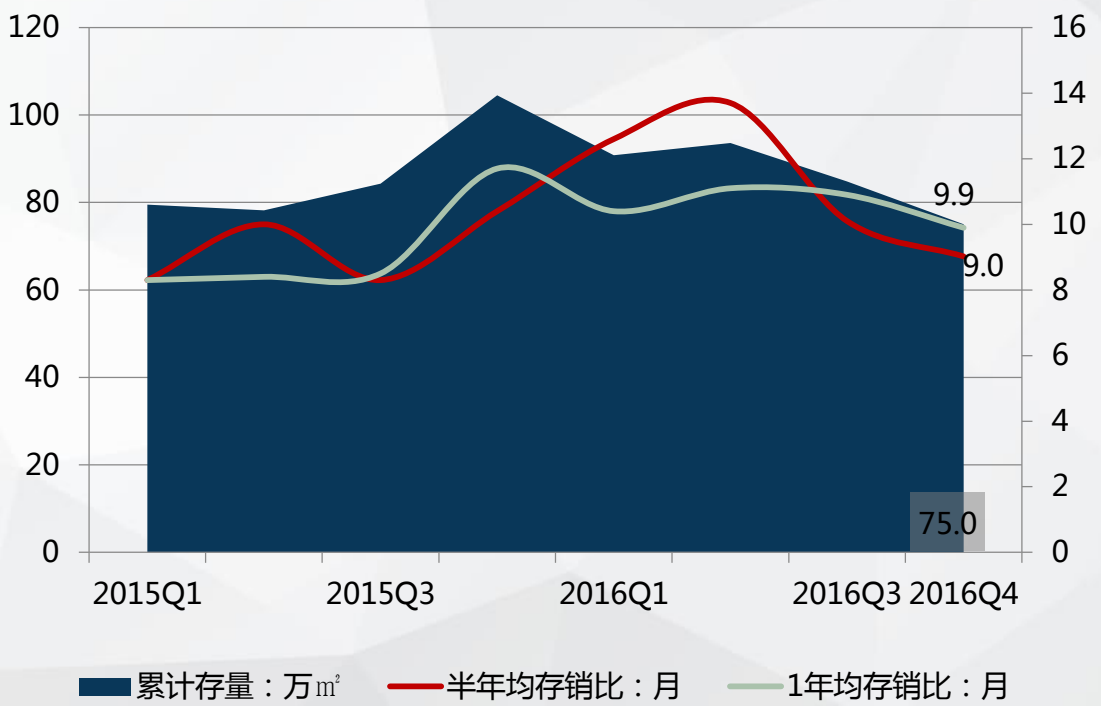
注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

近三年写字楼市场低价走量，投资门槛持续走低，2016供销下滑，整体表现仍以去库存为主，去化周期缩短至9个月

近三年郑州市办公市场供销价走势



郑州市内八区办公市场存量、去化周期



注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

写字楼市场投资门槛走低，40万以内占比增加一倍，小面积需求增多；面积-总价段主力成交集中度有所弱化，尤以小面积低总价明显，同总价对应面积可选择性增大

2015-2016年郑州市办公市场面积段-总价段成交占比变化

2015年	<40万	40-80万	80-120万	120-160万	160-200万	200-300万	300-400万	400-500万	≥500万	合计占比
<50㎡	91%	9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	7%
50-100㎡	8%	75%	12%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	23%
100-150㎡	0%	10%	43%	21%	20%	5%	1%	0%	0%	32%
150-200㎡	0%	4%	11%	17%	17%	42%	5%	4%	0%	13%
200-300㎡	0%	4%	3%	7%	19%	38%	22%	4%	3%	15%
300-400㎡	0%	1%	0%	10%	4%	27%	34%	9%	14%	5%
400-600㎡	0%	0%	0%	2%	9%	6%	34%	11%	37%	2%
600-800㎡	1%	0%	0%	0%	9%	75%	1%	6%	7%	1%
800-1000㎡	0%	0%	0%	0%	0%	25%	0%	5%	70%	0%
≥1000㎡	0%	0%	0%	0%	21%	0%	17%	4%	58%	0%
合计套数占比	8%	22%	18%	12%	12%	15%	7%	2%	3%	100%

48%

62%

2016年	<40万	40-80万	80-120万	120-160万	160-200万	200-300万	300-400万	400-500万	≥500万	合计占比
<50㎡	66%	33%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	16%
50-100㎡	15%	67%	16%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	26%
100-150㎡	1%	14%	33%	26%	13%	10%	2%	0%	0%	25%
150-200㎡	0%	1%	14%	14%	30%	28%	9%	3%	0%	14%
200-300㎡	0%	4%	2%	14%	11%	45%	14%	4%	7%	9%
300-400㎡	0%	0%	0%	6%	7%	39%	27%	12%	9%	5%
400-600㎡	0%	0%	0%	1%	3%	9%	23%	25%	39%	3%
600-800㎡	0%	0%	0%	0%	0%	47%	11%	16%	26%	1%
800-1000㎡	0%	0%	0%	0%	0%	8%	13%	5%	75%	1%
≥1000㎡	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	17%	83%	0%
合计套数占比	15%	27%	15%	11%	9%	13%	5%	2%	3%	100%

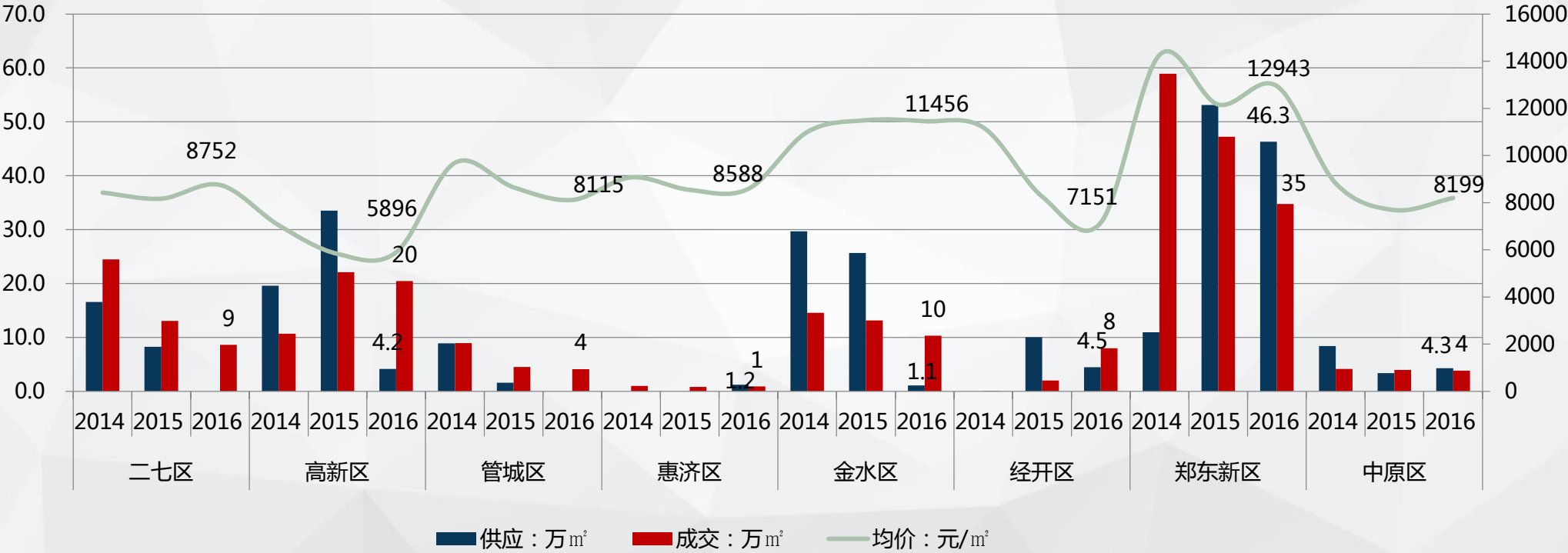
57%

67%

注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

整体写字楼市场低迷，区域成交量价下滑明显，供销东区占主力，价格仍为最高，12943元/m²，其次为高新区，年度成交20万m²，价格受个案低价备案影响

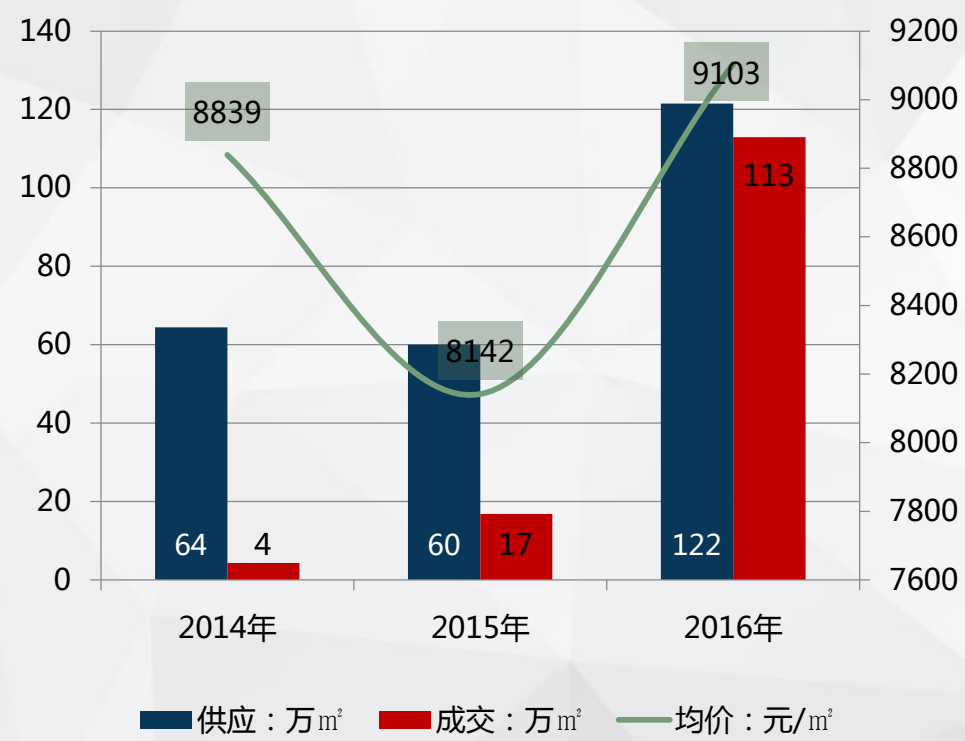
近三年郑州市内八区办公供销价走势



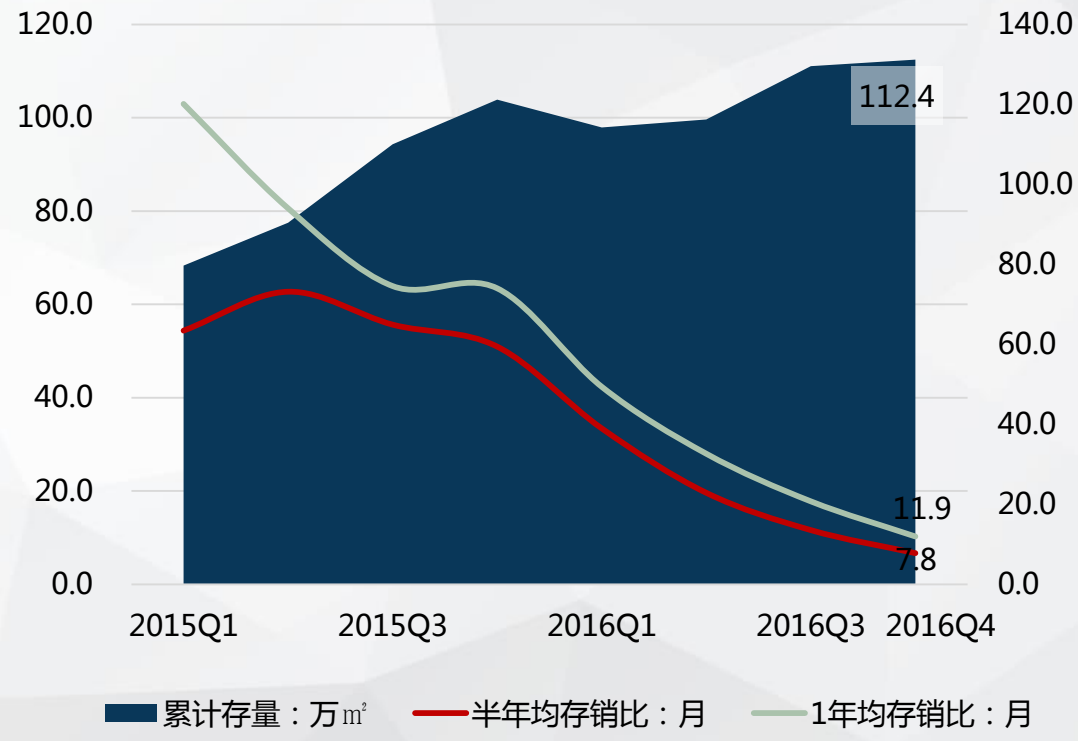
注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

2016年公寓市场持续升温，供销价均为近三年最高值，价格维稳上涨，高新区库存最多

近三年郑州市公寓市场供销价走势



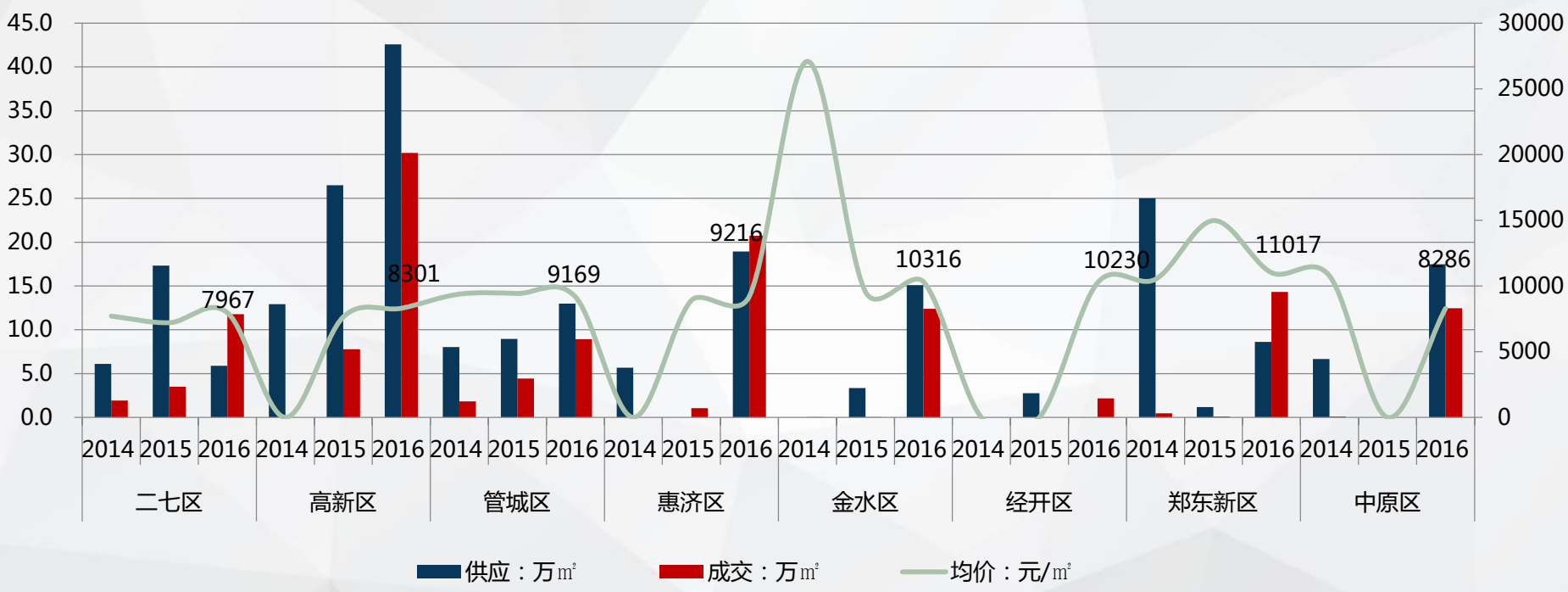
郑州市内八区公寓市场存量、去化周期



注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

公寓市场区域表现差异较大，2016年高新区供销居首，郑东新区价格引领，均价11017元/m²

近三年郑州市内八区公寓市场供销价

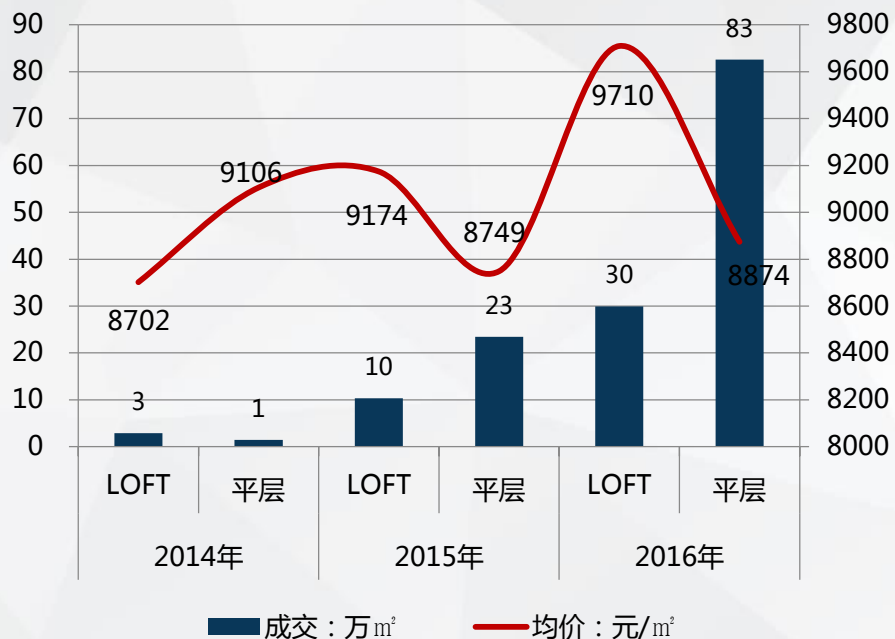


➤ 供销均以高新区为首，且供过于求表现明显；近三年各区域成交价格表现差异明显，但价差逐步缩小，2016年各区域价差较小，郑东新区价格最高，二七区价格偏低

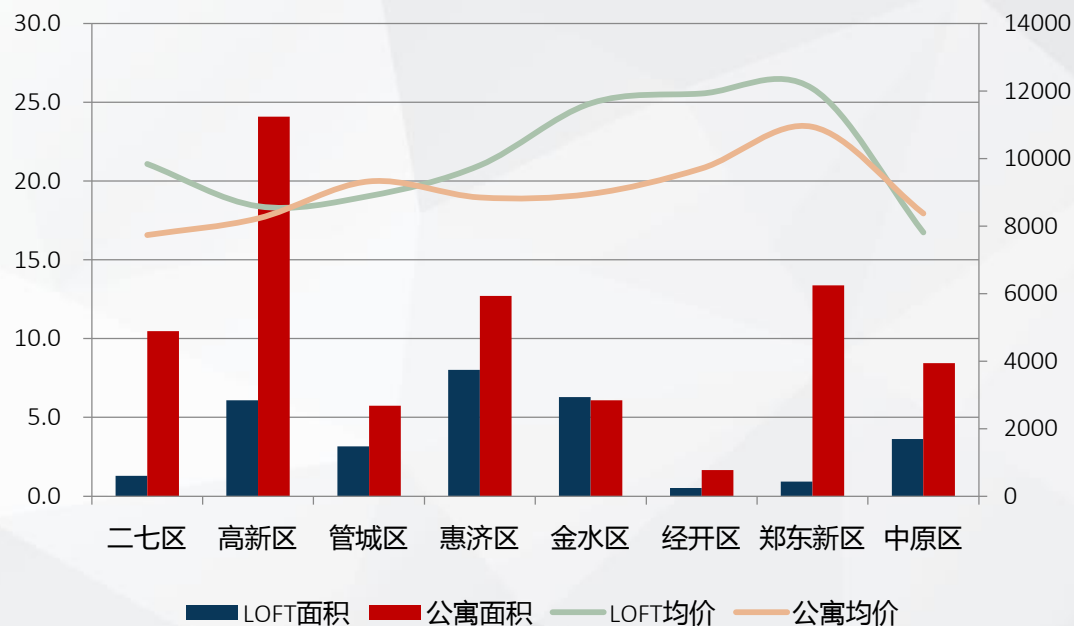
注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

平层公寓近三年低价走量明显，区域价差较小；LOFT表现量增价涨，区域价差大

近三年郑州市LOFT、平层公寓成交量价走势



2016年郑州市LOFT、平层公寓分区域成交量价



- 平层公寓近三年以低价走量为主，价格下滑，但增量明显；LOFT近三年表现量增价涨态势；
- 区域成交中：2016年平层公寓成交量以高新区为首，其次是郑东新区、惠济区；区域价差较小，郑东新区价格最高，10939元/m²；LOFT成交主要集中在惠济区、金水区、高新区，各区域价差相对较大，其中郑东新区LOFT成交价格最高，12074元/m²，其次为经开区，11926元/m²。

注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

项目年度销售排名

商品房、商品住宅



2016年郑州市项目**商品房**销售**金额**排名TOP20

排名	项目	均价 (元/㎡)	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	2015年排名 金额 (亿元)
1	汇泉西悦城	7877	42.62	33.57	35.80
2	万科城	10119	32.71	33.10	32.53
3	鸿园	16787	19.14	32.13	25.91
4	公园道1號	9766	32.41	31.65	19.01
5	建业海马九如府	32236	9.13	29.43	18.72
6	永威城	9245	31.63	29.24	18.55
7	普罗旺世龙之梦	11205	25.80	28.91	17.42
8	碧源月湖	7696	34.48	26.54	16.98
9	正商城	10681	23.77	25.39	16.93
10	金科城	10488	23.72	24.88	16.16
11	绿都澜湾	9998	24.78	24.78	15.62
12	泰宏建业国际城	9144	26.55	24.28	15.45
13	亚星金运外滩	9494	24.81	23.56	15.18
14	绿都紫荆华庭	9650	22.69	21.90	14.90
15	五龙新城	11142	19.48	21.71	14.56
16	宏江中央广场	9166	22.80	20.90	13.75
17	万科大都会	9121	22.84	20.83	13.68
18	正商中州城	9480	21.71	20.58	13.35
19	海马公园	16824	12.03	20.24	13.34
20	建业花园里	10739	18.52	19.89	12.21

注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据



2016年郑州市项目**商品住宅**销售**金额**排名TOP20

排名	项目	均价 (元/㎡)	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	2015年排名 金额 (亿元)
1	汇泉西悦城	7877	42.62	33.57	35.80
2	鸿园	16787	19.14	32.13	32.53
3	万科城	10044	30.71	30.85	21.72
4	建业海马九如府	32236	9.13	29.43	18.88
5	永威城	9245	31.63	29.24	17.88
6	普罗旺世龙之梦	11205	25.80	28.91	17.38
7	公园道1號	9561	27.76	26.54	16.98
8	金科城	10488	23.72	24.88	16.41
9	绿都澜湾	9983	24.75	24.71	16.05
10	泰宏建业国际城	9099	26.45	24.07	15.18
11	五龙新城	11142	19.48	21.71	14.90
12	绿都紫荆华庭	9629	22.54	21.70	14.09
13	亚星金运外滩	9291	22.70	21.09	13.84
14	宏江中央广场	9166	22.80	20.90	13.75
15	万科大都会	9121	22.84	20.83	13.68
16	正商中州城	9485	21.69	20.58	13.35
17	海马公园	16824	12.03	20.24	13.20
18	建业花园里	10739	18.52	19.89	12.22
19	华瑞紫韵城	9110	21.54	19.62	12.07
20	金沙湖高尔夫观邸	18457	10.58	19.53	11.84



2016年郑州市项目商业销售金额排名TOP10

排名	项目	均价 (元/㎡)	面积 (万㎡)	金额 (亿元)
1	大观商贸中心	23809	4.81	11.46
2	郑东商业中心	16946	2.89	4.89
3	普罗旺世	11711	2.15	2.51
4	公园道1號	22181	1.04	2.31
5	国瑞静香园	9509	2.41	2.29
6	正商华钻	19645	1.16	2.28
7	锦绣山河	13448	1.62	2.18
8	郑州金水万达中心	22514	0.96	2.16
9	中国中部元通纺织服装品牌中心	18298	1.13	2.06
10	百成国际机电港	24798	0.78	1.94



2016年郑州市项目办公销售金额排名TOP5

排名	项目	均价 (元/㎡)	面积 (万㎡)	金额 (亿元)
1	楷林中心	18740	3.85	7.21
2	大观商贸中心	10209	5.94	6.06
3	河南省大学科技园	7005	7.71	5.40
4	建业凯旋广场	14456	3.34	4.83
5	绿地新都会	16507	2.90	4.78



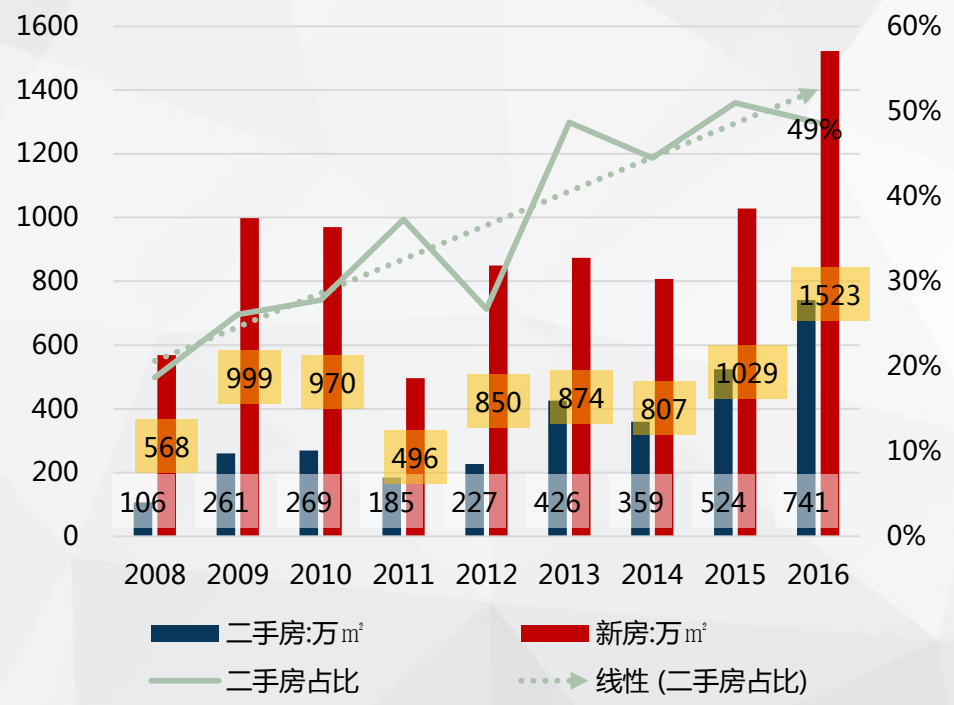
2016年郑州市项目公寓销售金额排名TOP5

排名	项目	均价 (元/㎡)	面积 (万㎡)	金额 (亿元)
1	碧源月湖	8830	11.61	10.25
2	正商四大铭筑	10951	7.07	7.74
3	海亮时代ONE	9682	5.96	5.77
4	瀚海海尚	12054	4.35	5.24
5	美景麟起城	9112	5.26	4.79

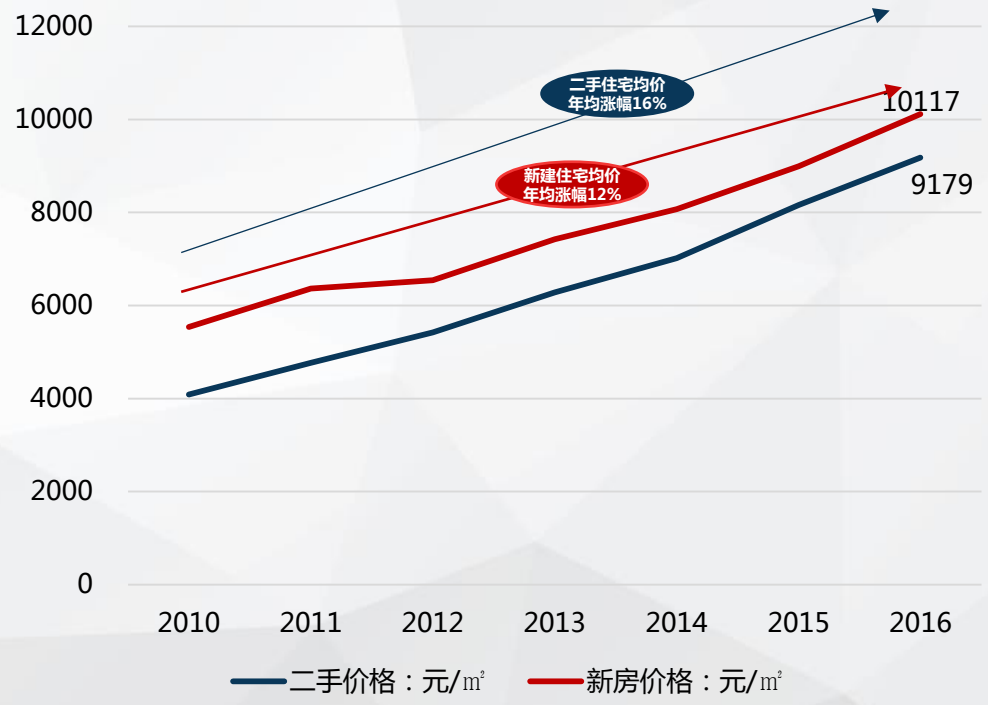
注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

市区住宅市场向存量市场转变，二手住宅年度销量接近新房一半，价格涨幅高于新房

一二手住宅历年成交量及占比分析



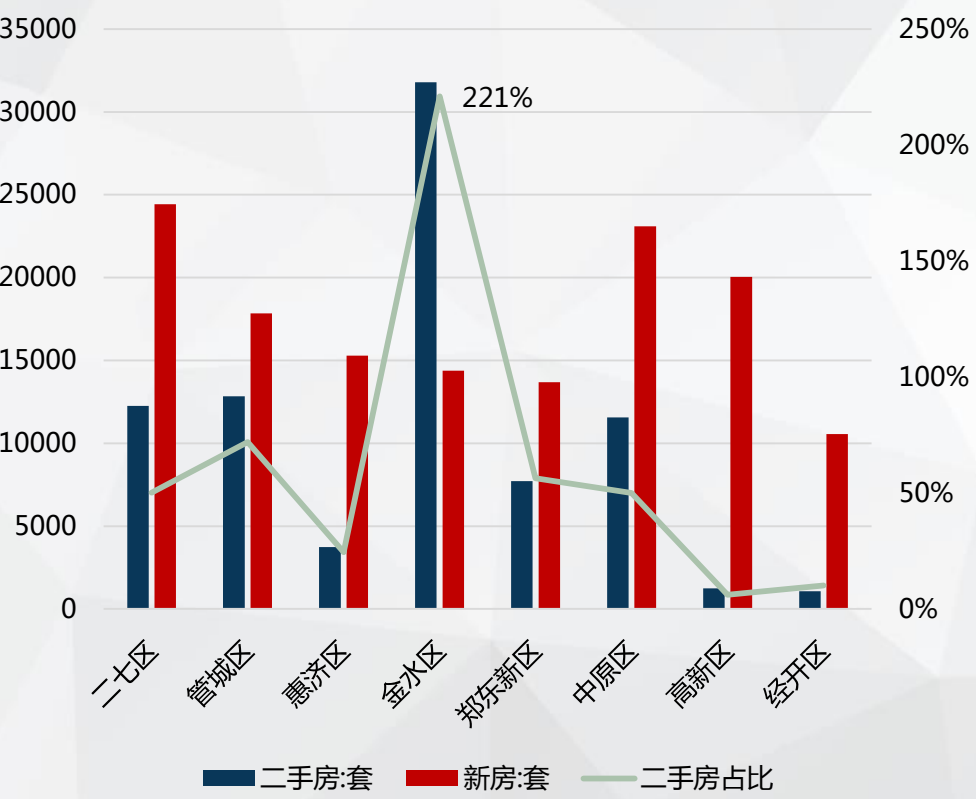
一二手住宅历年成交均价及走势分析



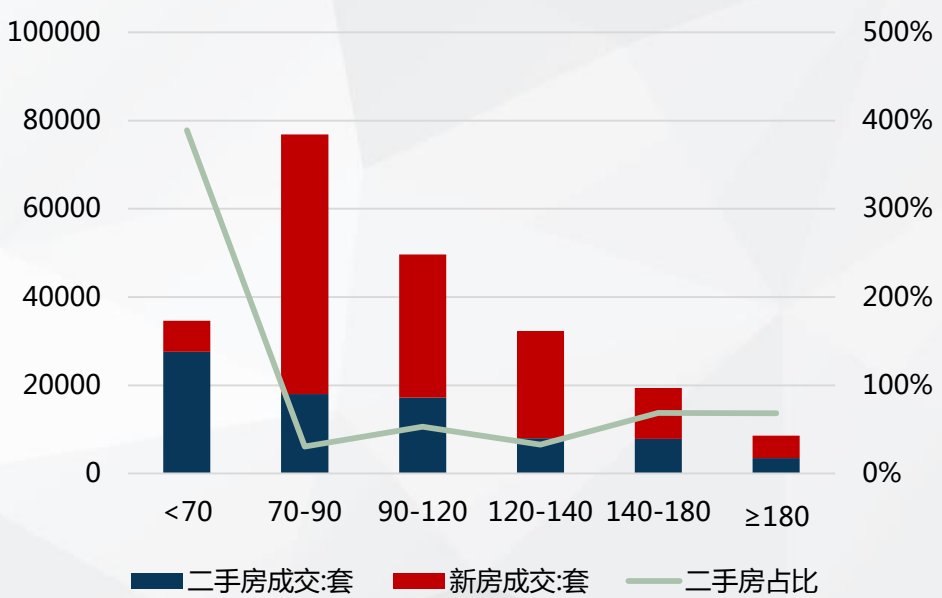
注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

金水区为存量房主区，存量房成交量为新房2.2倍；存量房成交主力面积段逐步向70-90和90-120m²区间转变，渐趋正常

2016年各区域一二手住宅成交量及占比分析



2016年一二手住宅成交结构对比分析



面积段\套数\占比	<70	70-90	90-120	120-140	140-180	≥180	合计套数
2016新房套数占比	5%	42%	23%	17%	8%	4%	139301
2016二手套数占比	34%	22%	21%	10%	10%	4%	82148
二手房/新建套数比	389%	31%	53%	33%	69%	68%	59%

注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

郑东新区多位于拟合线之上，溢价空间高于金水区，高铁板块表现最为突出

2016年金水、郑东新区二手住宅成交TOP30社区房龄房价关系分析



2016年金水、郑东新区二手住宅成交TOP30社区

排名	社区名称	区域分布	成交套数	平均房龄	备案均价
1	21世纪社区	金水区	806	10.2	10202
2	升龙凤凰城	金水区	741	4.3	10085
3	明天花园	金水区	516	5.7	8548
4	正弘蓝堡湾	金水区	486	3.5	12512
5	曼哈顿	金水区	478	7.1	10597
6	双河湾	CBD	456	7.4	13130
7	卢浮公馆	高铁板块	437	4.6	11875
8	普罗旺世	金水区	436	6.2	12428
9	银基王朝	金水区	424	5.4	11966
10	国贸新领地	金水区	423	7.0	10524
11	正弘数码公寓	金水区	383	5.8	11150
12	绿地老街	CBD	339	9.3	15596
13	华林都市家园	金水区	339	10.0	9116
14	青年居易	金水区	326	12.6	9731
15	奥兰花园	高铁板块	315	5.7	12030
16	鑫苑中央花园	高铁板块	313	9.1	10873
17	建业森林半岛	金水区	297	7.5	11474
18	汉飞金沙国际	金水区	292	4.6	10574
19	SOHO广场	金水区	269	8.1	9206
20	时尚PARTY	金水区	252	13.2	9545
21	中豪汇景湾	高铁板块	250	2.6	12330
22	宏达街88号院	金水区	245	2.8	11693
23	海马公园	高铁板块	238	2.2	12494
24	融元广场	金水区	237	6.8	10152
25	中央特区	高铁板块	236	6.4	11473
26	园田花园	金水区	233	5.1	8909
27	金印阳光城	金水区	233	5.9	9596
28	鑫苑世纪东城	高铁板块	229	2.9	11190
29	方园小区	金水区	228	13.9	7783
30	山顶御鑫城	金水区	215	5.4	9926

注：数据来源于房管局备案数据，为郑州八区数据

1

新房市场

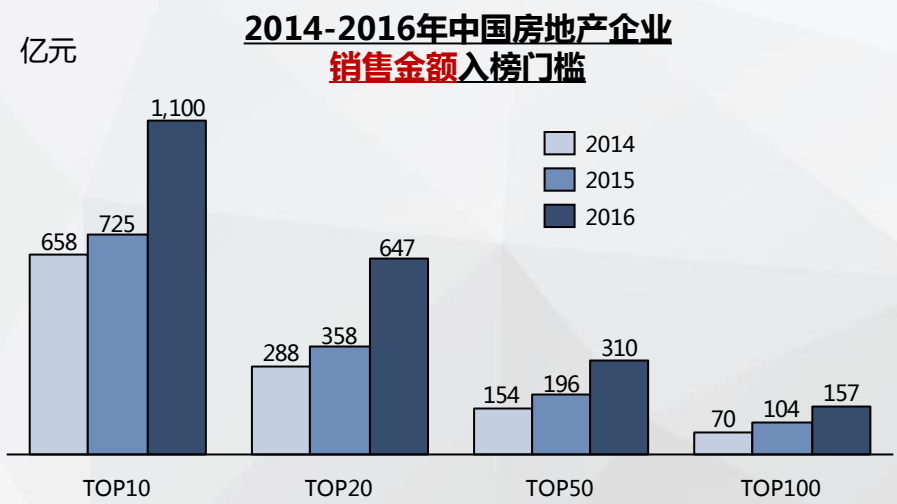
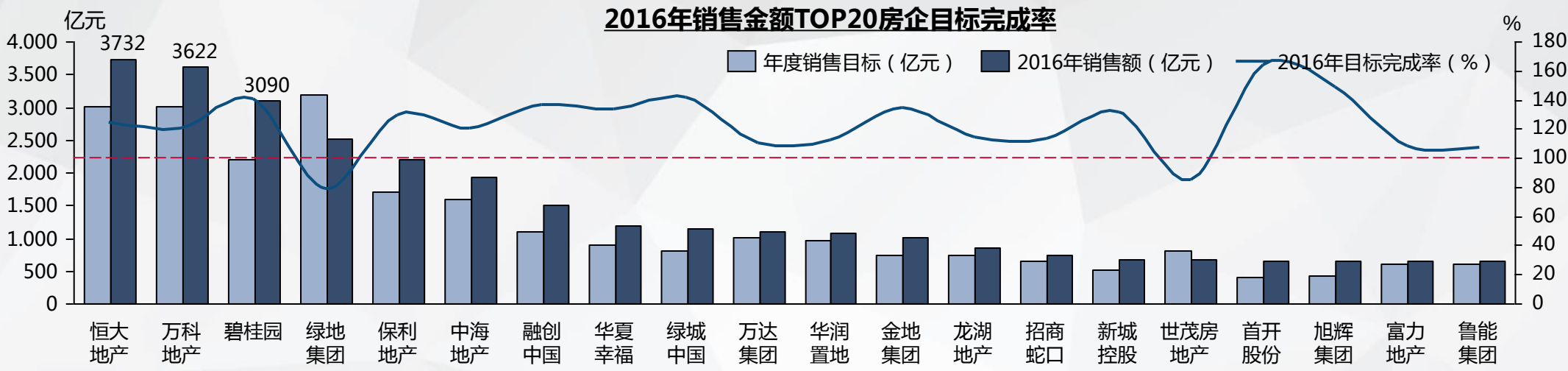
2016年大郑州整体表现供不应求，市区+近郊为成交主力；市区新建住宅市场供销价齐增，供不应求，成交量1523万 m^2 ，历年最高，库存走低，价格首次破万，库存去化周期历年最低，4.4个月；商办市场价格下挫，公寓项目集中入市，供销双增，价格维稳上涨

2

一二手房市场

市区住宅市场向存量房市场转变，二手住宅年度销量接近新房一半，价格涨幅高于新房；金水区为存量房主区，存量房成交量为新房2.2倍；住宅存量房市场成交主力面积段逐步向70-90和90-120 m^2 区间转变，渐趋正常

TOP20房企18家完成年度销售目标，12家超额20%完成目标，行业集中度持续加强，梯队分化明显



2014-2016年行业集中度对比

	2014年	2015年	2016年	同比上升百分比
TOP10企业	16.92%	17.05%	18.35%	1.30%
TOP20企业	22.79%	23.06%	24.73%	1.67%
TOP30企业	26.09	26.60%	28.81%	2.21%
TOP50企业	31.15%	32.07%	34.59%	2.52%

数据来源：泰辰市场监控中心、中国房地产测评中心、各企业公报

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年郑州房企备案金额TOP20项目

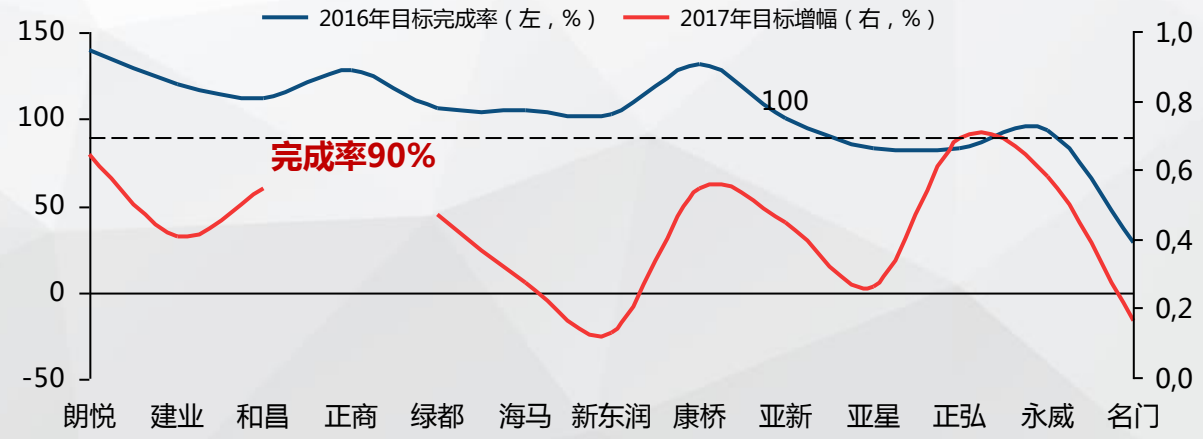
排名	2015年			2016年		
	房企	金额（亿元）	集中度	房企	金额（亿元）	集中度
1	正商	93.9	8.4%	正商	139.0	7.6%
2	建业	54.6	4.9%	建业	80.3	4.4%
3	绿都	44.6	4.0%	万科	63.9	3.5%
4	信和	42.6	3.8%	绿都	55.3	3.0%
5	升龙	35.0	3.1%	亚星	53.3	2.9%
6	亚星	34.3	3.1%	绿地	51.8	2.8%
7	和昌	33.5	3.0%	恒大	50.3	2.7%
8	正弘	30.0	2.7%	康桥	49.5	2.7%
9	恒大	29.7	2.7%	永威	44.8	2.4%
10	绿地	28.6	2.6%	信和	40.8	2.2%
11	康桥	27.7	2.5%	泰宏	38.4	2.1%
12	永威	27.2	2.4%	升龙	38.0	2.1%
13	海马	26.0	2.3%	鑫苑	37.2	2.0%
14	锦艺	22.9	2.0%	海马	35.0	1.9%
15	思念	19.1	1.7%	汇泉	33.6	1.8%
16	裕华	18.8	1.7%	鸿宝	32.1	1.8%
17	泰宏	16.2	1.4%	朗悦	31.6	1.7%
18	瀚宇	15.6	1.4%	锦艺	31.0	1.7%
19	鑫苑	15.0	1.3%	和昌	29.8	1.6%
20	祝福	14.9	1.3%	思念	29.6	1.6%

数据来源：泰辰市场监控中心、房管局备案数据

2016年一线房企在郑销售目标完成率及2017年销售目标增幅



2016年本土房企在郑销售目标完成率及2017年销售目标增幅

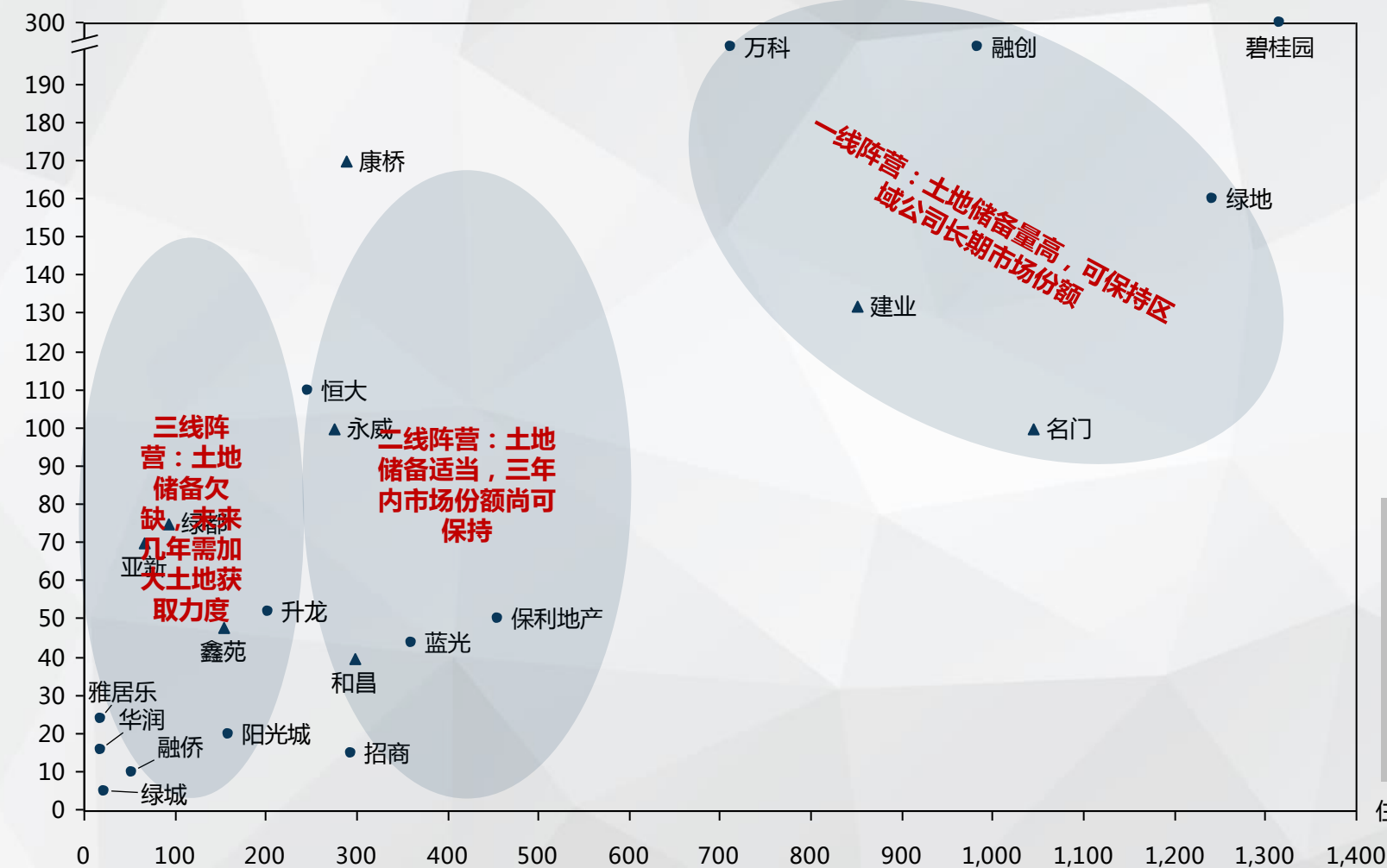


注：正商17年全国销售目标600亿；16年全国目标300亿

本土典型及外来一线房企郑州住宅库存10373万 m²，其中惠济区房企存量处于第一位（2114万 m²），管城区、南龙湖、金水区以及港区储备量在1000万 m²左右

房企住宅储备以及17年销售目标

17年销售目标：亿



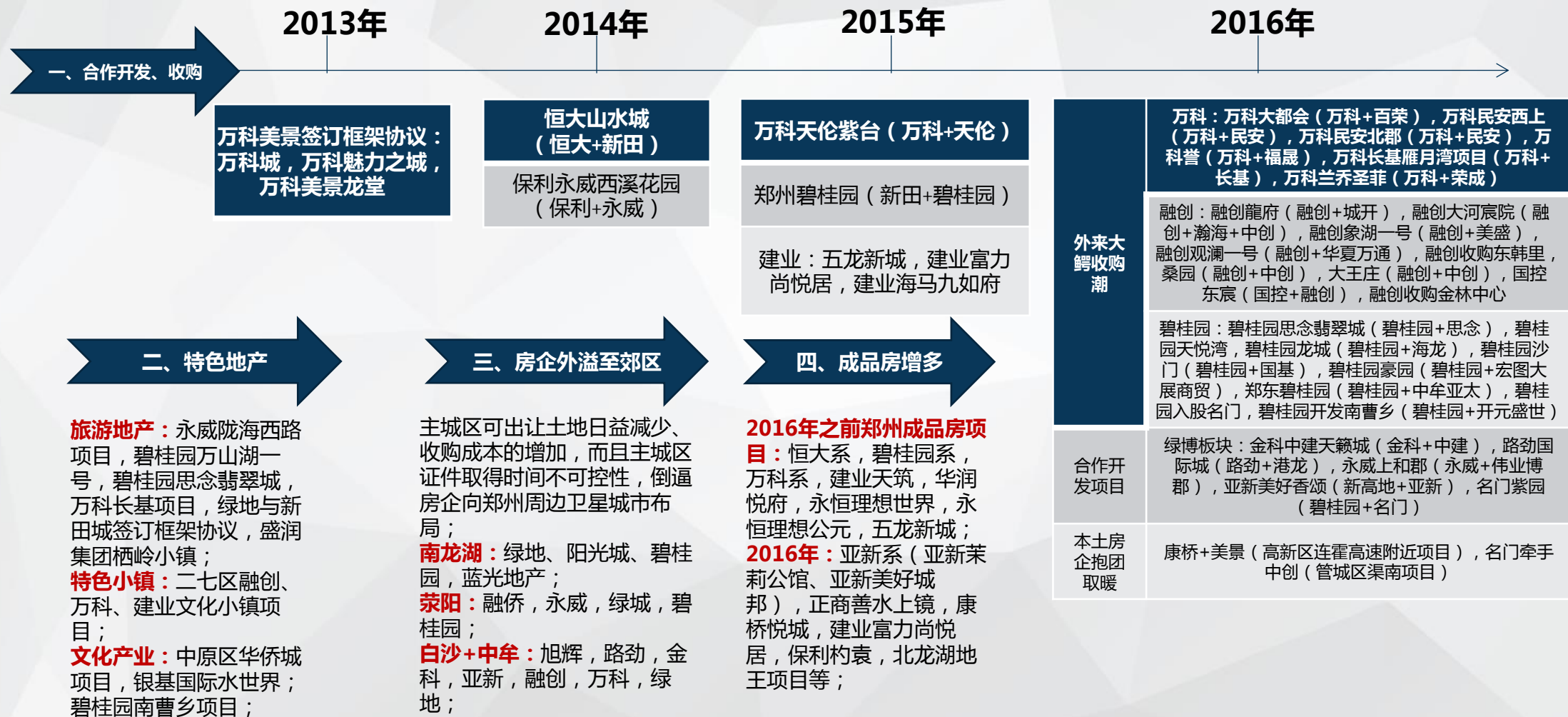
区域	住宅剩余体量 (万 m ²)
惠济区	2114
管城区	1179
南龙湖	952
金水区	941
港区	941
中原区	900
二七区	719
高新区	712
中牟	587
荥阳	373
经开区	141
郑东新区	126
平原新区	52

- 惠济区主要由于大河路沿线以及思念果岭板块区域启动，后期产品主要为低密产品；
- 管城区房企库存地块主要集中南四环沿线，以刚需、首改为主；
- 南龙湖：受主城区价格走高、客户外溢、地铁开通等影响，17年品牌房企争相布局；

住宅剩余体量 (万 m²)

备注：康桥、融侨、永威多个潜在地块未计算其内；
数据来源：泰辰市场监控中心

随着房企准入门槛不断提升，外来房企以联合开发、土地收购等土拍以外方式获得土地，边郊特色地产、成品房开发成为房企发展新趋势



01



2016年TOP20房企18家完成年度销售任务，12家超额20%完成目标，行业集中度加强，梯队分化加剧；

02



2016在郑房企业绩普涨，多数年度目标完成率超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；

03



本土一线及外来一线房企在郑住宅库存10373万 m^2 ，其中惠济区房企存量位居第一（2114万 m^2 ），管城区、南龙湖、金水区以及航空港区储备量在1000万 m^2 左右；

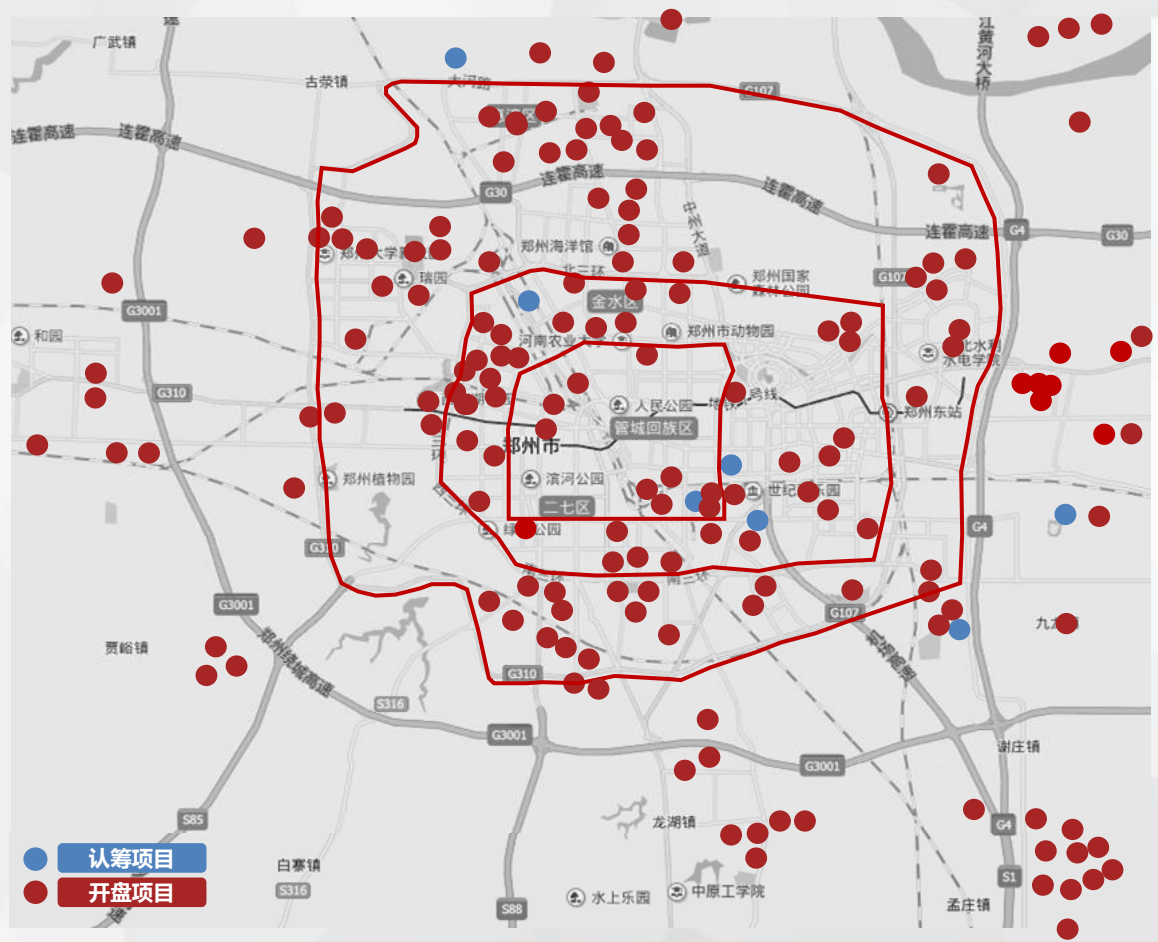
04



随着房企准入门槛不断提升，外来房企以联合开发、土地收购等土拍以外方式获得土地，同时特色地产、成品房开发成为房企发展新趋势

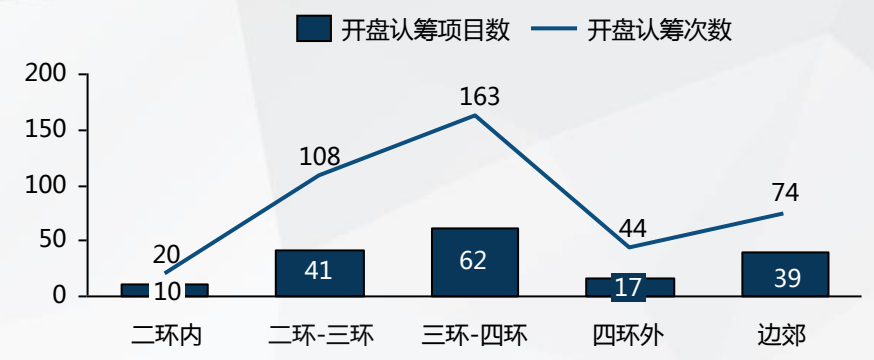
年度认筹开盘409次，集中在3-5月、8-9月；开盘项目三环外为主，郊区化趋势明显

2016年大郑州认筹开盘项目分布图

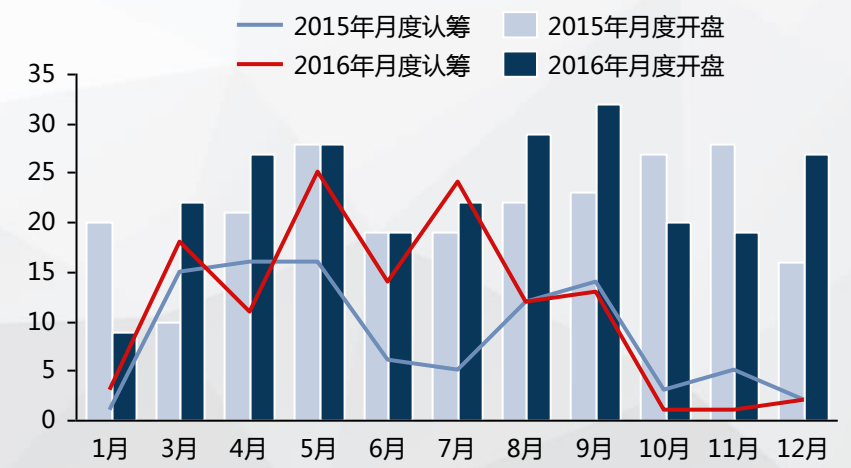


注：以上数据来源泰辰市场监控中心，包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区

2016年大郑州认筹开盘项目环线分布

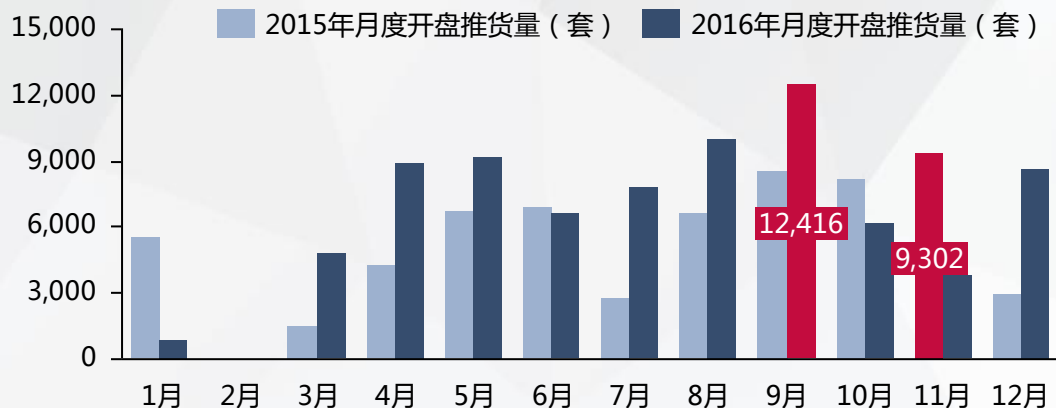


2016年大郑州认筹开盘项目数月度数据

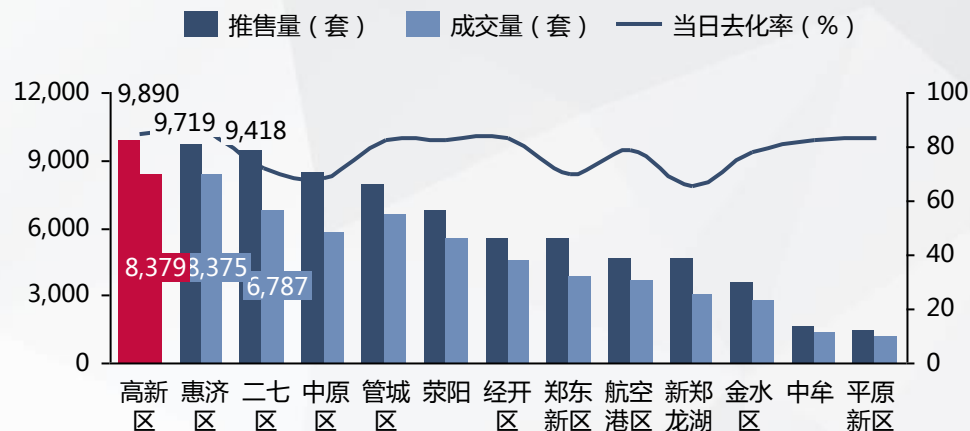


2016年大郑州住宅项目热销，开盘当天共计推货78879套，销售61638套，去化率走高

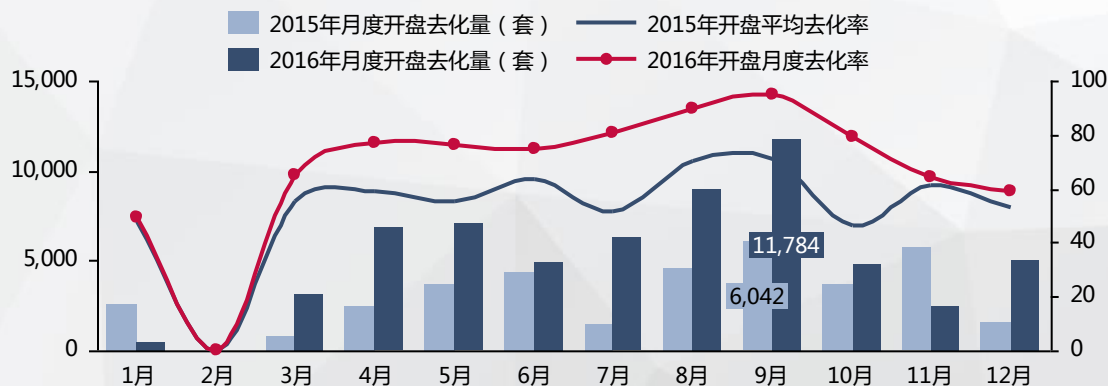
2015-2016年大郑州商品住宅开盘当天推货量对比分析



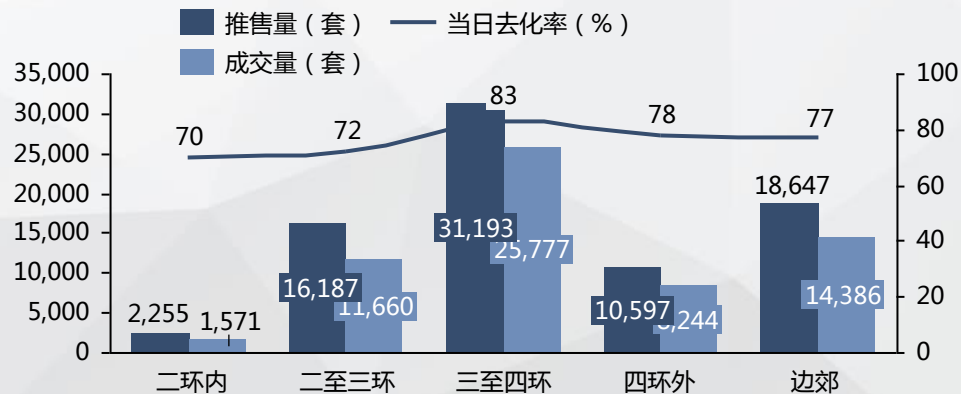
2016年大郑州商品住宅开盘当日按区域分布



2015-2016年大郑州商品住宅开盘当天去化量对比分析



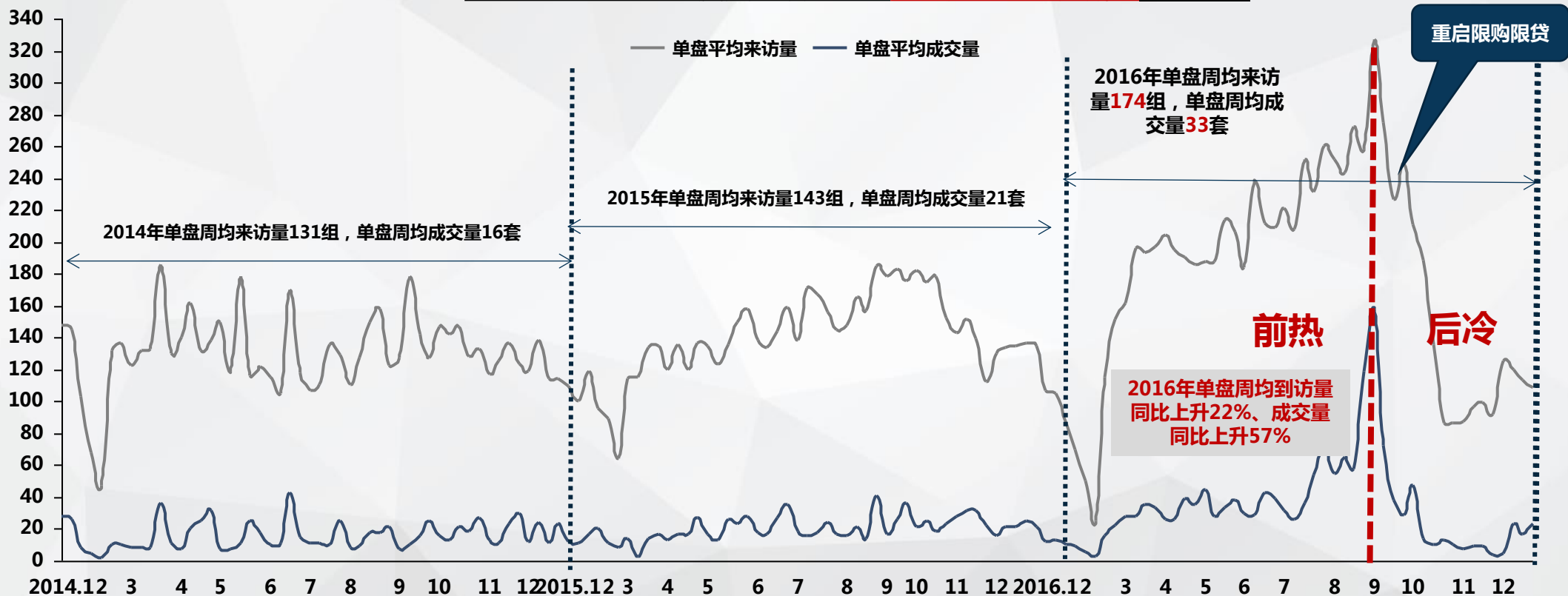
2016年大郑州商品住宅开盘当日按环线分布



注：以上数据来源泰辰市场监控中心，包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区

全年单盘来访量前升后降，3-10月处于较高水平；访交量9月达峰值，“双限”重启后10-11月下滑明显

2014年-2016年年度典型项目监控单盘周均来访及成交数据走势



注：以上数据来源泰辰市场监控中心，监控项目共计106个，均为郑州市典型项目（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）

2016年前十榜单中以品牌房企项目首开为主，开盘当天去化率高，销售金额高

2016年开盘当天**销售额**TOP10项目

开盘时间	项目	推出套数	销售套数	去化率	均价 (元/㎡)	销售额 (亿元)
9/24	普罗旺世理想国	1124	840	75%	联排18000 洋房11000	34.3
10/1	碧桂园龙城	2624	2624	100%	高层8000	26
8/28	金科城	1994	1994	100%	高层9800	22
9/3	融创隴府	1422	1422	100%	高层12800	21.5
8/30	鑫苑国际新城	1964	1964	100%	12500	21.1
11/27	恒大悦龙台	395	334	85%	高层29000	16.6
6/18	融创象湖壹号	1556	1246	80%	高层9600 洋房14500 别墅26000	16.4
8/20	鸿园	596	586	98%	小高层13200 洋房标准层14000 叠墅21000	16
9/3	和昌盛世城邦	1697	1697	100%	小高层4700 洋房6300	15
12/10	正商智慧城	1720	1238	72%	高层9100 洋房11000	14.3

注：销售额为开盘当天销售概算额 标蓝字体的为新入市首开项目
2015年开盘当天销售额TOP10门槛**5.2**亿元

2016年开盘当天大推量**去化率**TOP10项目

开盘时间	项目	推出套数	销售套数	均价 (元/㎡)	去化率
10/1	碧桂园龙城	2624	2624	高层8000	100%
8/28	金科城	1994	1994	高层9800	100%
8/30	鑫苑国际新城	1964	1964	12500	100%
9/3	和昌盛世城邦	1697	1697	小高层4700 洋房6300	100%
9/3	融创隴府	1422	1422	高层12800	100%
9/10	裕华满园	947	947	9200	100%
9/25	恒大雅苑	944	944	10500	100%
7/16	民安西上	1432	1216	9600	85%
4/23	美景麟起城	1048	880	10600	84%
6/18	融创象湖壹号	1556	1246	高层9600 洋房14500 别墅26000	80%

注：标蓝字体的为新入市首开项目
2015年开盘当天项目推货量TOP10≥780套，去化率≥38%

销售额TOP15项目均为品牌房企开发，均位于三环外，高新区、荥阳板块入榜项目占一半



2016年郑州市项目商品房销售金额排名TOP15

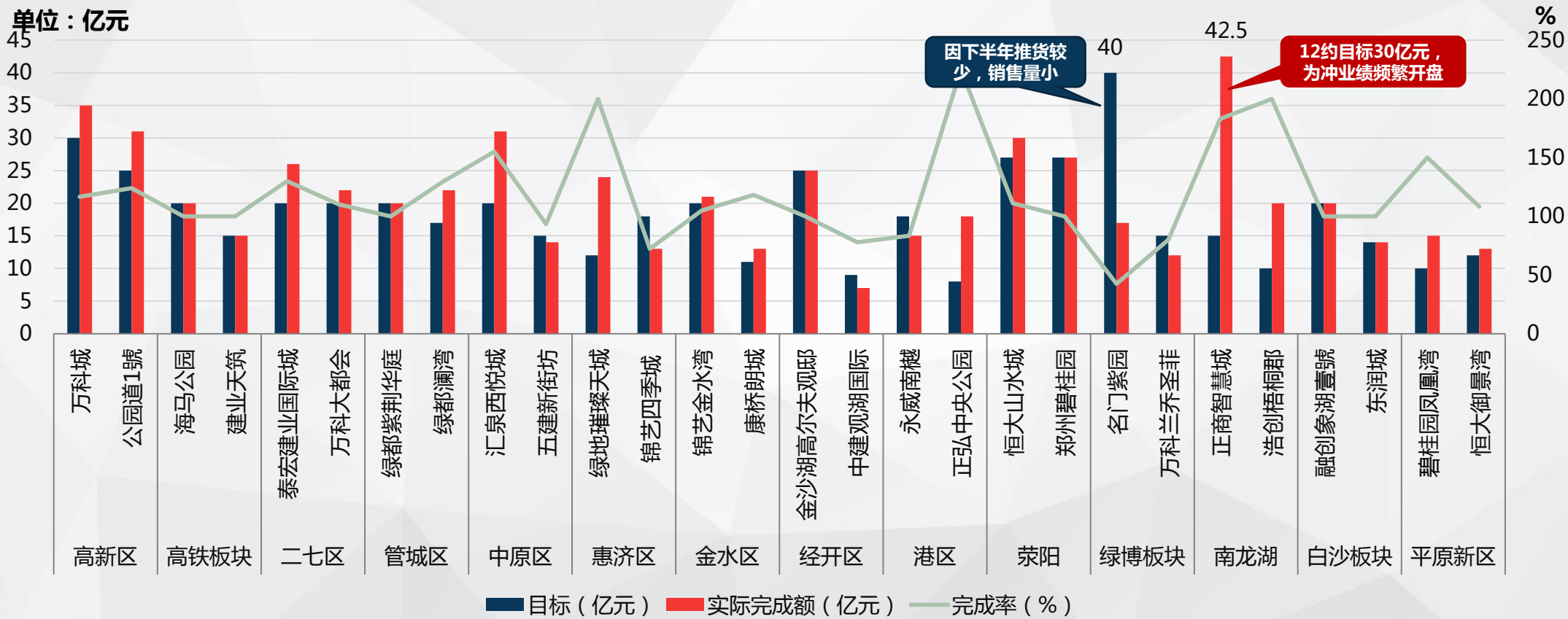


序号	项目	区域	板块	销售面积（万㎡）	销售金额（亿元）
1	正商智慧城	南龙湖	南龙湖板块	53.3	42.5
2	普罗旺世理想国	中牟	绿博板块	28.0	41.8
3	公园道1號	高新区	高新区板块	32.0	39.0
4	万科城	高新区	高新区板块	35.0	34.7
5	汇泉西悦城	中原区	西流湖板块	47.0	33.0
6	碧桂园龙城	荥阳	荥阳板块	37.0	30.0
7	恒大山水城	荥阳	荥阳板块	34.0	30.0
8	郑州碧桂园	荥阳	荥阳板块	30.0	27.0
9	五龙新城	高新区	高新区板块	23.0	27.0
10	清华大溪地	荥阳	荥阳板块	22.0	27.0
11	金科城	高新区	高新区板块	24.0	26.0
12	绿地璀璨天城	惠济区	大北板块	20.9	24.1
13	万科大都会	二七区	运河新区板块	24.3	22.0
14	融创象湖壹号	郑东新区	白沙板块	19.5	21.2
15	浩创梧桐郡	南龙湖	南龙湖板块	22.0	20.2

注：数据来源于泰辰实际监控，仅供参考

大郑州各区典型项目90%均超额完成目标，仅个别项目因无货可售或封盘未达目标

2016年郑州各区在售主力项目销售目标及完成率情况



数据来源：泰辰监控中心实时监控

云选房及微信选房首次使用，均取得较好的开盘效果；两者相比，云选房属于竞价模式，实现溢价；微信选房主要比拼手速，两种选房模式打破常规

【云选房与微信选房】

◆ 开盘效果对比：

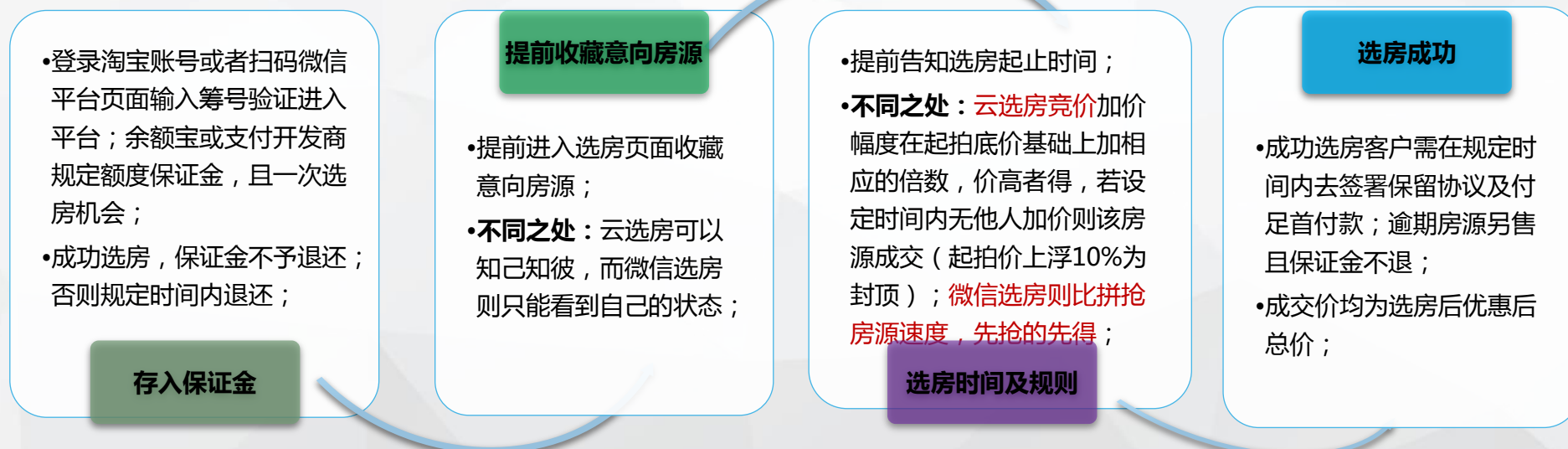
鑫苑国际新城：8月30日晚上8点**云选房**开盘，当天开盘1小时即清盘，销售**1964**套；

碧桂园凤凰湾：12月24日**微信选房**模式开盘，当天开盘1小时即清盘，销售**158**套；

◆ 背景不同：

鑫苑国际新城郑州首个云选房开盘项目，千亩大盘，市场关注度高，前期项目蓄客量过多，约为房源数量的2倍；
碧桂园凤凰湾首个采用微信选房因集团推广其平台，首次使用，可避免客户排队情况，加快选房速度，形成逼定。

◆ 开盘流程雷同：



◆ 利弊：

对客户公平、方便，选房理性；对开发商可有效规避风险；但在市场对房价监控严格下，竞价模式存在查处风险，目前市场环境不再适合使用
备注：之后鑫苑名城也采取云选房方式开盘；碧桂园凤凰湾郑州市场首次微信选房，选房系统由集团所做的系统

2016年房企入郑及新品入市均以发布会形式打开市场，借助品牌植入新概念；项目造势活动紧抓客户痛点，引入新颖、趣味性高的主题活动延续市场热度，吸引持续关注

启势活动（发布会为主）

融创入郑



金科入郑（金科城）



招商入郑



鑫苑国际新城



造势活动（情感、悬念营销）

碧桂园龙城——“你在郑州还好吗”



新田城——星空露营音乐节



营销活动（特色主题契合项目特色）

【东润城】——伍德吃托克



【亚星金运外滩】——霍格沃茨环球魔幻季



【绿都紫荆华庭】——奇幻纸堡奇遇记 【碧桂园龙城】——稻草人艺术节



【康桥知园】——齐白石真迹展



【鸿园】——切尔西皇家花卉展



楼市表现：

01

2016年郑州楼市火热，7-9月三波涨价潮，日光盘频现；推售项目集中四环之间，郊区化趋势明显，去化率走高；品牌房企及大盘项目均完成年度目标，单盘销售额超20亿项目15个；双限后10-11月市场来访量下滑，成交量骤减，价格仍坚挺

营销活动：

02

2016年楼市营销活动多样化，启势活动植入概念：房企入郑及新品面市多以发布会形式向市场发声，借助品牌植入新概念；造势活动创新：紧抓客户痛点，注重参与感及趣味性；选房模式打破传统：云选房、微信选房新选房方式首次在郑州市场使用，打破常规

*Chapter

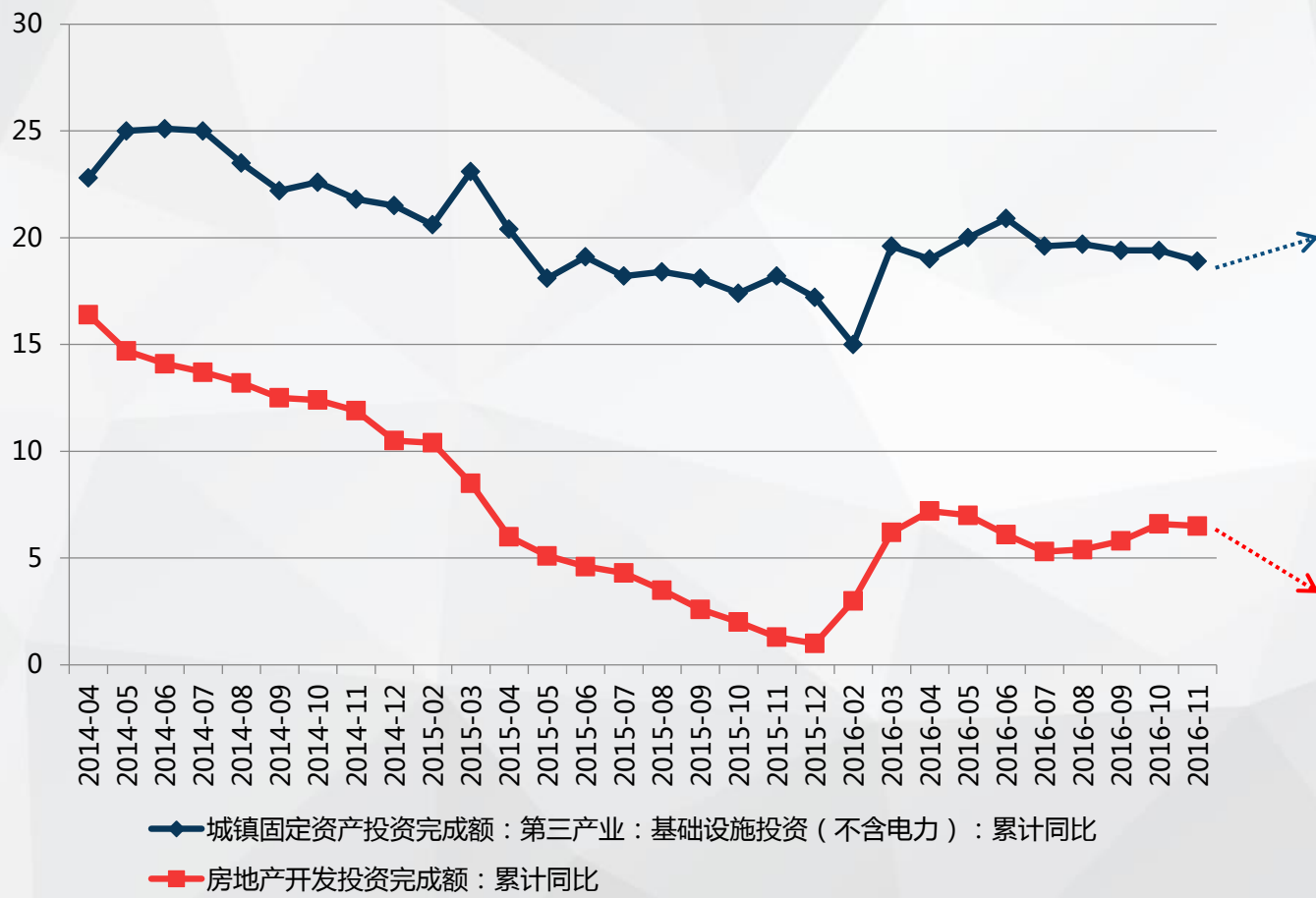
3

未来预测

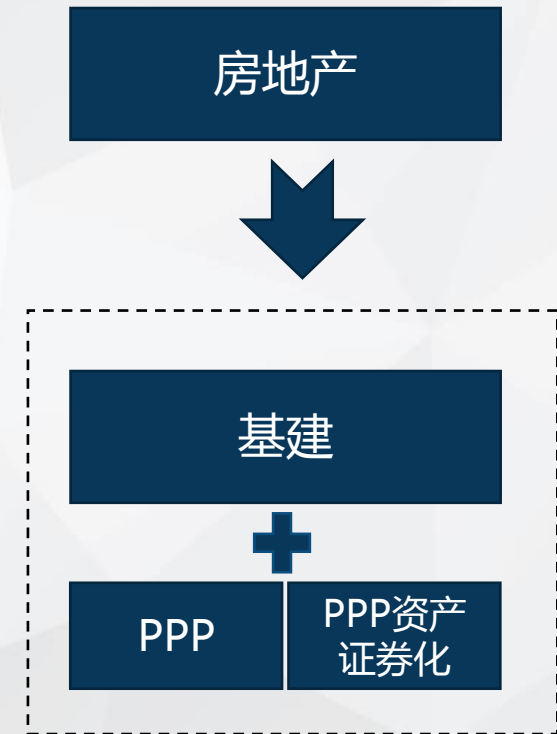
政策收紧，成交量“前低后高”；二、三季度房价窄幅回调后稳定

稳增长引擎将由地产转向基建，PPP及其资产证券化支撑“大基建”对冲地产下行

基建及地产投资累计增速对比



稳增长逻辑演变



2017年整体政策基调为“防风险”，房地产调控不放松，房价波动限制在窄幅区间

	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	货币政策偏紧，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主购房，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

资料来源：泰辰市场监控中心

预计郑州17年政策难松，购房成本抬高，导致需求量被抑制，市区存量客户争夺白热化

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%	

房价暴涨叠加限贷，购房成本抬高

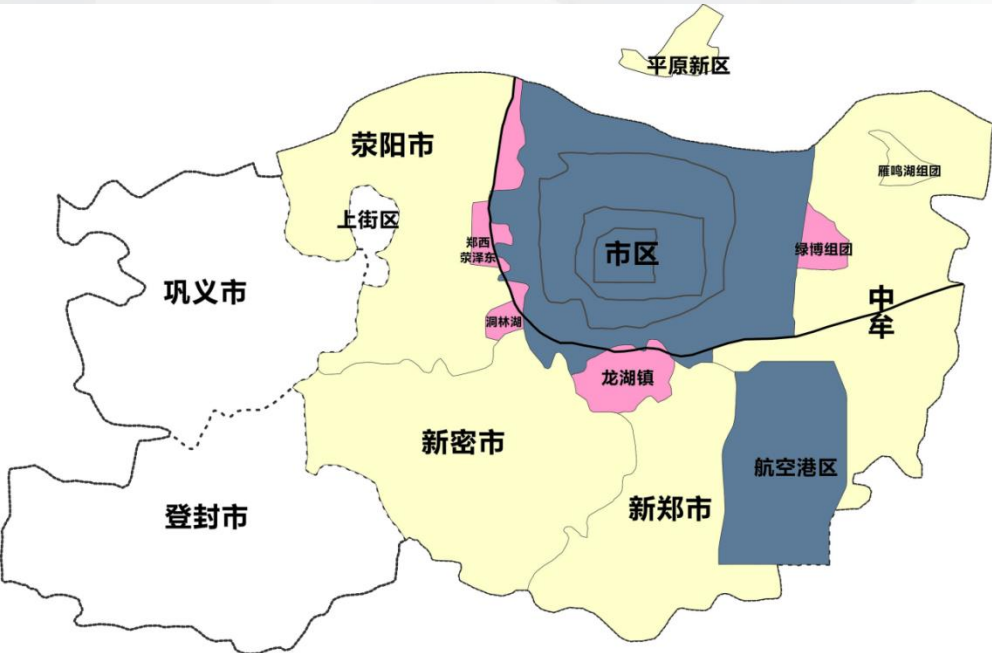
以首套房，面积90㎡为例，假设某项目涨幅5000元/㎡， (基准利率4.9%，九折利率，30年，等额本息)		
条件	首付款	月供额
16年6月初，房价10000元/㎡，首付20%	18万元	3609.73元
16年9月末，房价15000元/㎡，首付20%	27万元	5414.6元
16年12月末，房价15000元/㎡，首付30%	40.5万元	4737.77元

以二套房，面积120㎡为例，假设某项目涨幅5000元/㎡， (基准利率4.9%，1.1倍，30年，等额本息)		
条件	首付款	月供额
16年6月初，房价10000元/㎡，首付30%	36万元	4711.62元
16年9月末，房价15000元/㎡，首付30%	54万元	7067.42元
16年10月末，房价15000元/㎡，首付40%	72万元	6057.79元
16年12月末，房价15000元/㎡，首付60%	108万元	4038.53元

资料来源：泰辰市场监控中心

限购区改善抑制、刚需将加速外溢，投资客或场外观望或转向非限购区

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

最低首付下的环线购房压力（例证）

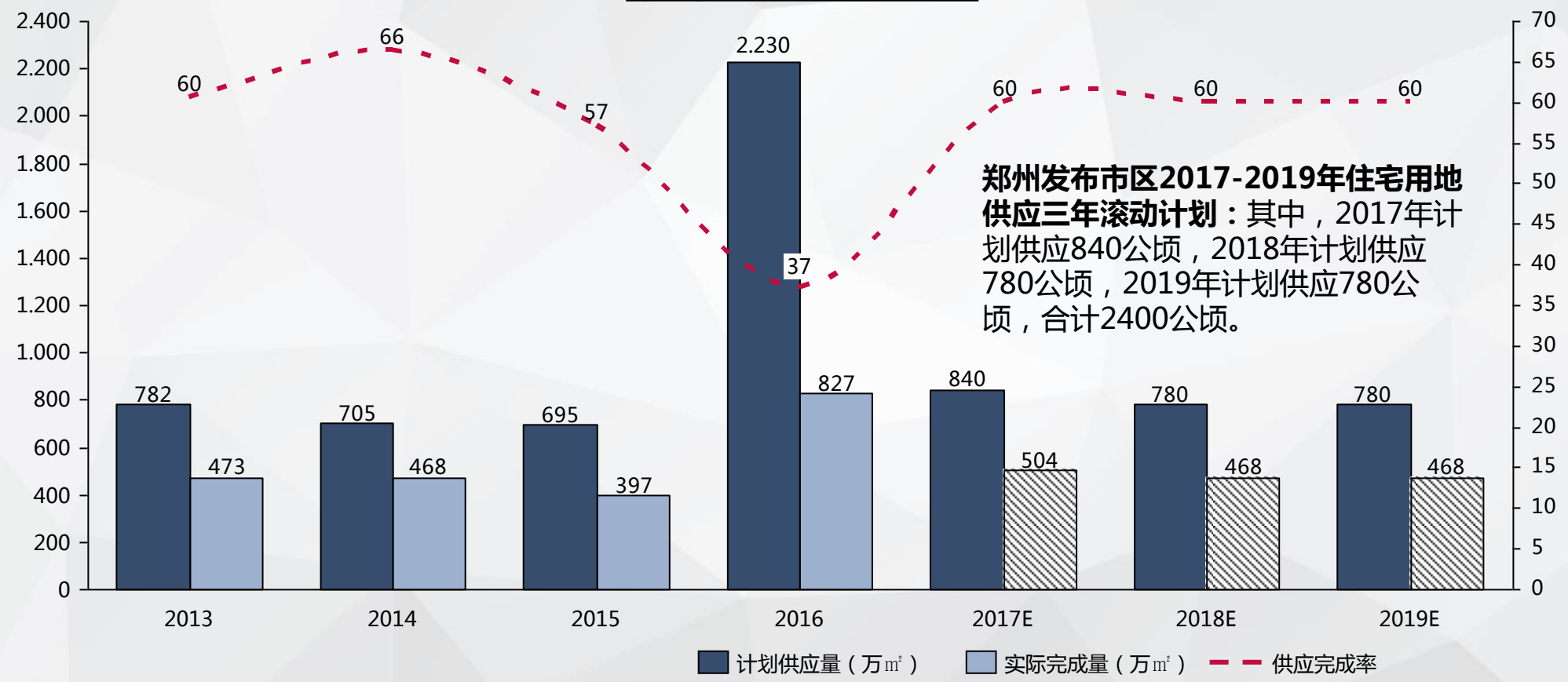
首套，90 m²，基准利率4.9%，九折利率，30年，等额本息			
条件	均价（假设）	首付款	月供额
三环线	15000	40.5万	4,737.77
四环线	12000	32.4万	3,790.22
绕城线	10000	27万	3,158.52
不限购郊区	9000	16.2万	3,248.76

二套，120 m²，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

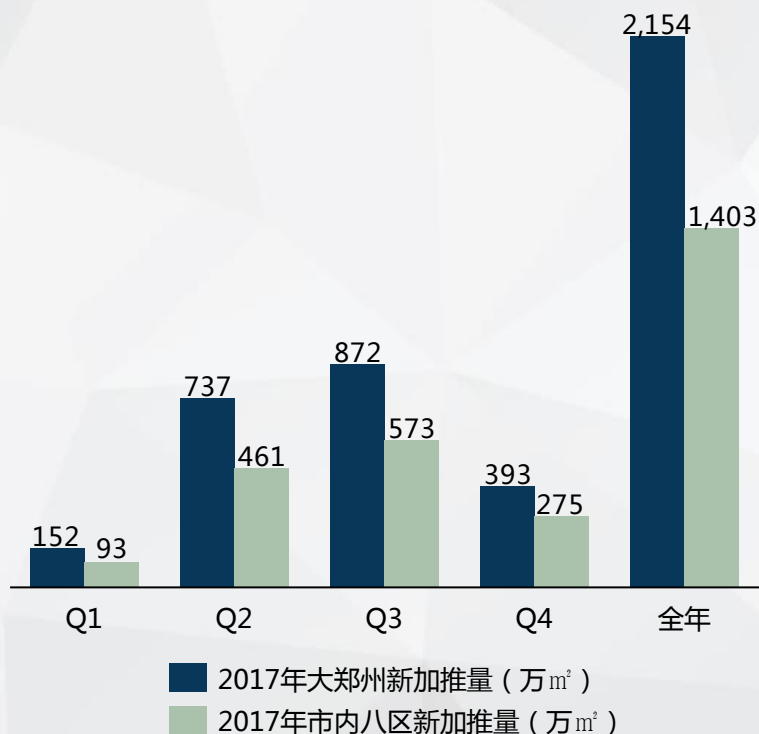
未来三年住宅用地供地计划稍有放量，按照完成率60%推算，未来三年年均供应480万m²，与2013-2015年均值相比，增加7.6%

郑州市住宅用地供应量预测

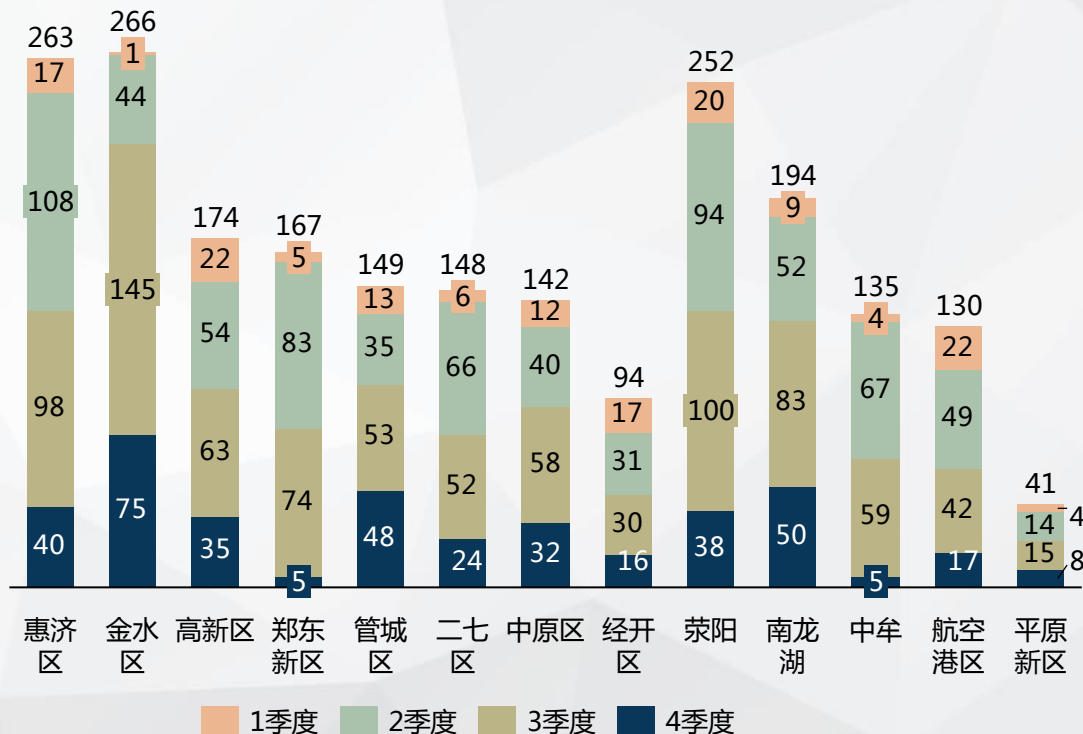


市区预推量1403万 m²，高于需求量；二、三季度推售相对集中

2017年郑州市各项目住宅计划推售量



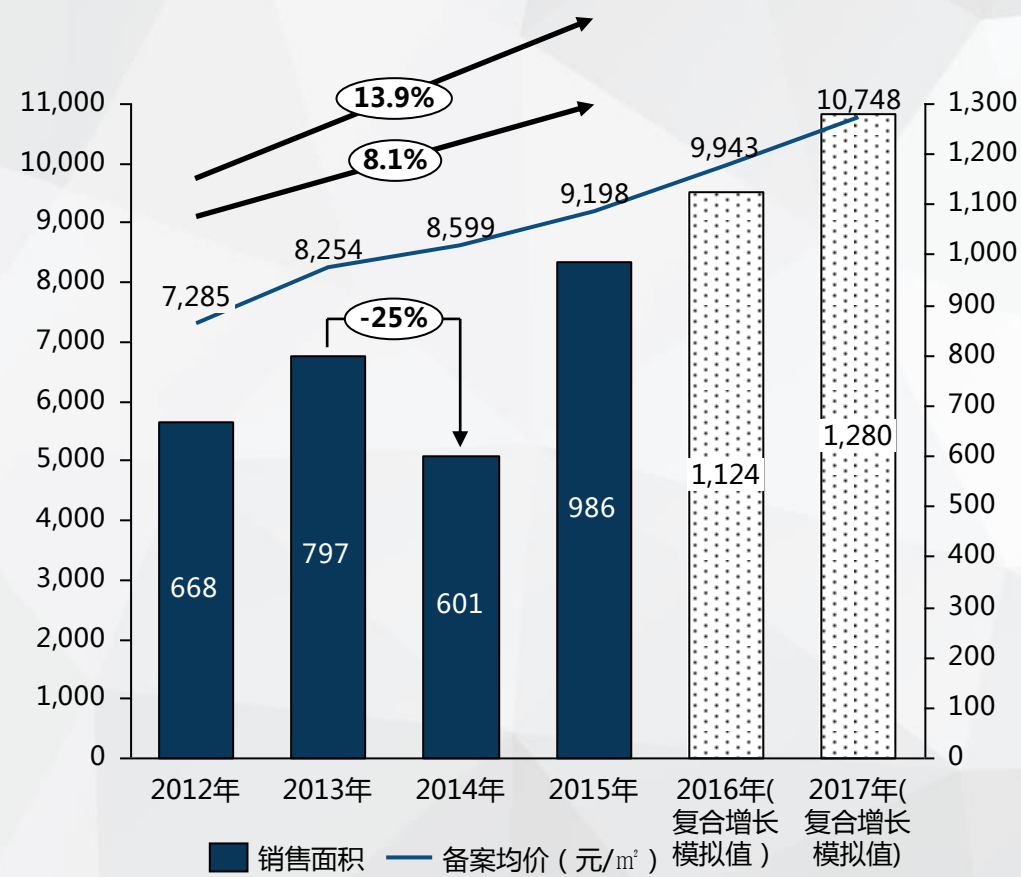
2017年郑州各区域季度商品住宅预计新加推体量



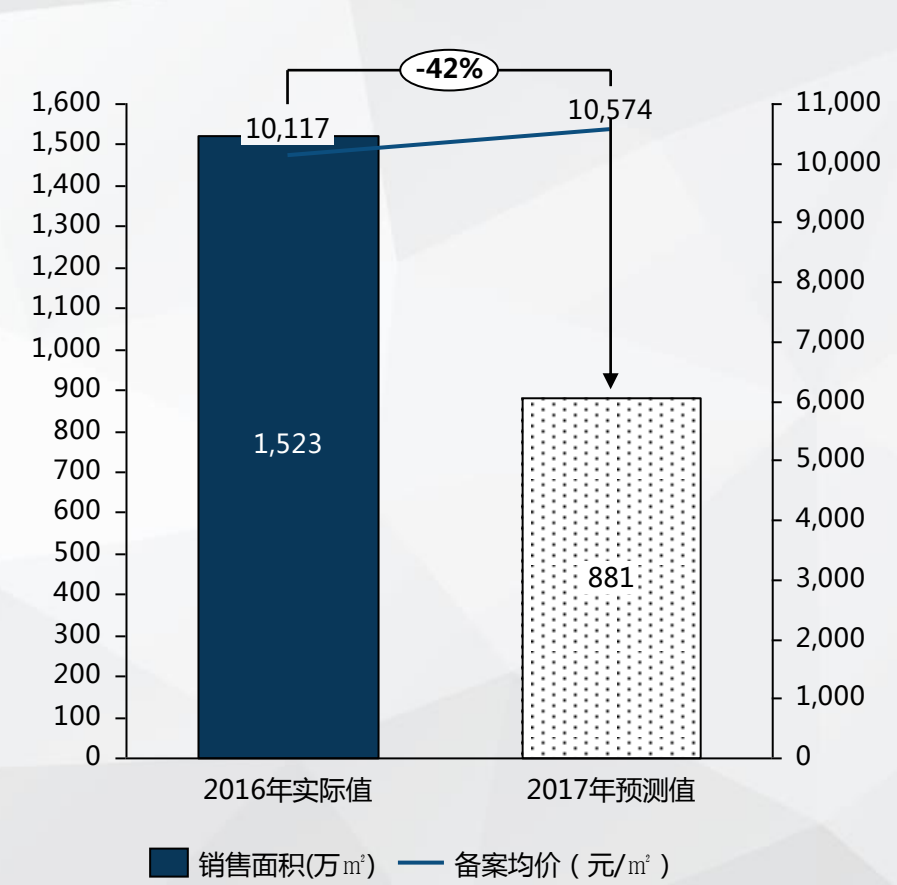
- 2017年大郑州预计新加推体量2154万 m²，其中市内八区1403万 m²，略低于市区2016年全年备案1523万 m²，但考虑到明年需求量受限，成交量显著下降；金水和惠济区竞争压力较大；荥阳、南龙湖外围竞争压力小，区域内部竞争加剧。

根据量价偏离度回归预测，预计17年郑州市场“量缩价平、窄幅调整”

郑州市区住宅复合增长模拟量价



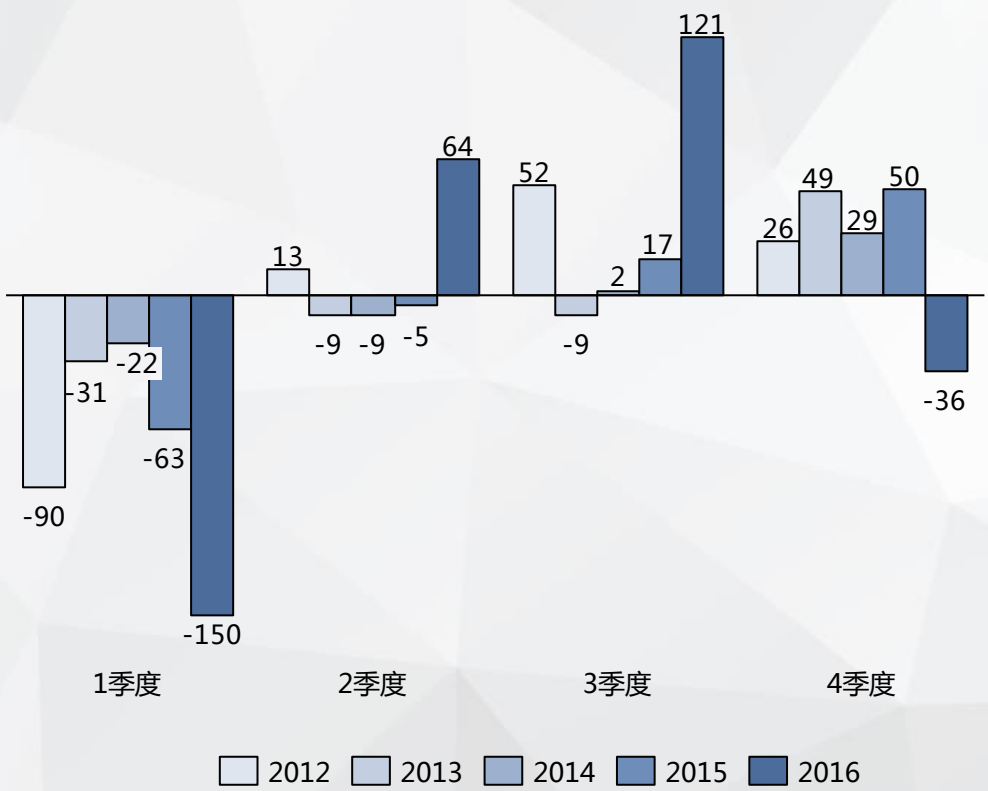
2017年郑州市区住宅量价预测



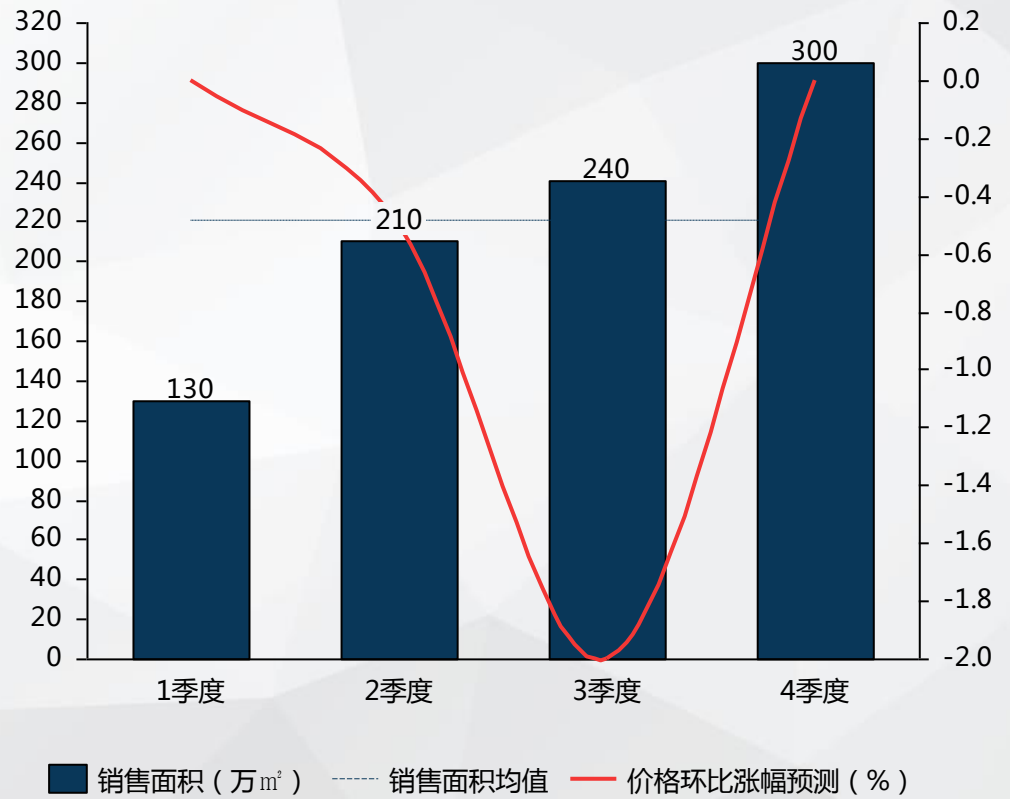
数据来源：泰辰市场监控中心、郑州市房管局备案数据

2017年成交将大幅缩量，呈“前低后高”走势；二、三季度房价窄幅回调后稳定

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

经济

2017年经济稳增长引擎将由地产转向基建，“大基建”发力；

金融

货币政策仍为“稳货币，紧信用”，限制资金流入房地产领域；

政策

整体政策基调为“防风险”，房地产调控不放松，郑州行业监管力度下半年或有缓和；

量价

受供应向上+需求向下叠加影响，2017年郑州住宅成交将大幅缩量，呈“前低后高”走势；二、三季度房价窄幅回调后稳定；

竞争

2017年限购区改善抑制、刚需将加速外溢，投资客或场外观望或转向非限购区；金水及惠济区竞争压力较大，荥阳、南龙湖外围竞争压力小，区域内部竞争加剧

后记

2016年，河南省自贸区、中原城市群、国家中心城市规划接踵而至，郑州战略地位拾阶而上。扛鼎中原，辐射五省二十九市，前景向好。房企抢滩，地价攀升；需求旺盛，价格快涨，中央钦定为“热点十六城”之一。

2017年，郑州上有政治高压叠加政策收紧，构顶。下有低库存及城市价值支撑，筑底。房价被锁死在窄幅区间，波动运行。住宅需求或限或逐，郑州主城区量缩成定局。预推量高企之下，主城区对存量客户的争夺将白热化。房企补库存意愿强烈，推动土地市场仍供销两旺。供需一张一弛，住宅去化周期上移，逐渐回归合理区间，郑州房地产市场回归平静。

孰不知平静之下，暗潮涌动。外来房企虎视眈眈，兼并重组只增不减。楼宇开发继续向郊区“拓荒”，平地高楼起。轨道交通加快施工并联，城市触角向四方蔓延……

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>



—— THANKS ——

深圳市泰辰置业顾问有限公司郑州分公司

Add:郑州市金水路299号浦发国际金融中心10楼