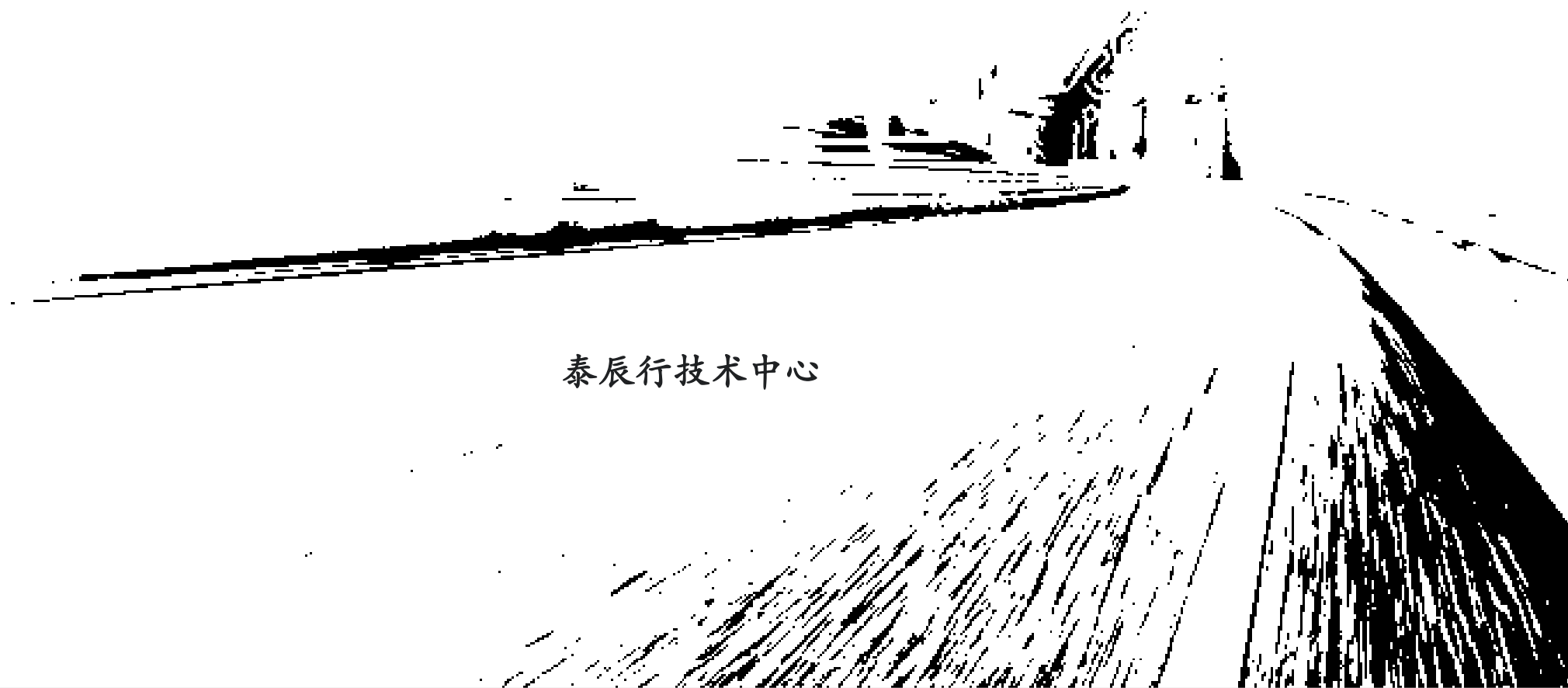


道阻且长，披沙拣金



泰辰行技术中心

序言

2017上半年，房地产市场新一轮调控再启，政策力度不断加强，调控范围持续扩大；全国市场分化，一二线热点城市成交量下滑明显，房价走势趋稳，三四线城市市场升温，房企积极布局，地价抬升，房价上涨；

上半年，郑州市场供不应求基本面未变，客户购房热情不减，开盘去化率普遍较高；限购加码、限售出台，挤出部分投资客，住宅成交量同比下滑约15%，价格保持平稳；主城区复垦券准入+熔断政策下，地价表现平稳；地产红利外溢，房企周边县市摘地，土拍升温；品牌和资金实力不足的房企进一步被挤出，热点地块近七成由外来一线房企摘得；

楼市热度不减，土拍依旧高热，大郑州调控政策持续加码，信贷随之收紧，促进市场回归理性；展望后期，楼市道阻且长，收紧政策延续，客户预期转变，观望加深，成交难维持高位，开发难度持续加大下，房企又将如何破局？

宏观环境——新一轮调控再启，力度加强，范围扩大

为稳定市场预期，上半年热点城市政策持续收紧，并不断向三四线城市蔓延

2016年至今政策收紧城市分布



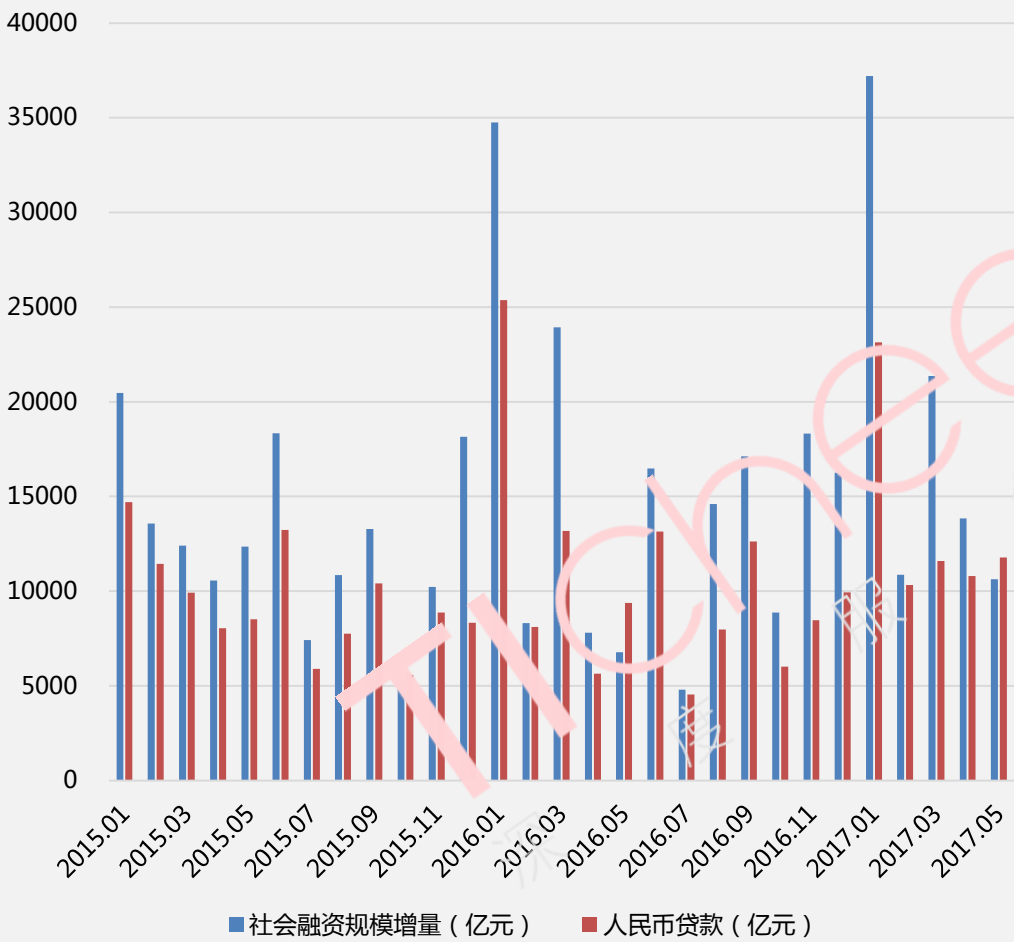
2017上半年，在因城施策的导向下，各地政府积极深化房地产政策调控，多城市楼市政策调整密集出台。截至6月底，60个地级以上城市和31个县市出台调控，海南、河北从省级全面调控；

- ◆ 从**城市范围**看，以点带面，核心城市联动周边城市协同调控；
- ◆ 从**调控内容**看，大部分城市在需求端通过“四限”模式，强力抑制投资投机需求，降低楼市杠杆，其中创新的限售模式逐步成为此轮调控的重要抓手；
- ◆ 从**调控力度**看，因城施策表现明显：一线城市继续延续强调控模式，热点二线城市自去年四季度以来分阶段强化，政策持续加码，今年新出台调控政策的城市除实行限售的城市之外，其余相对温和。

宏观环境——金融去杠杆提速，房企融资难度加大

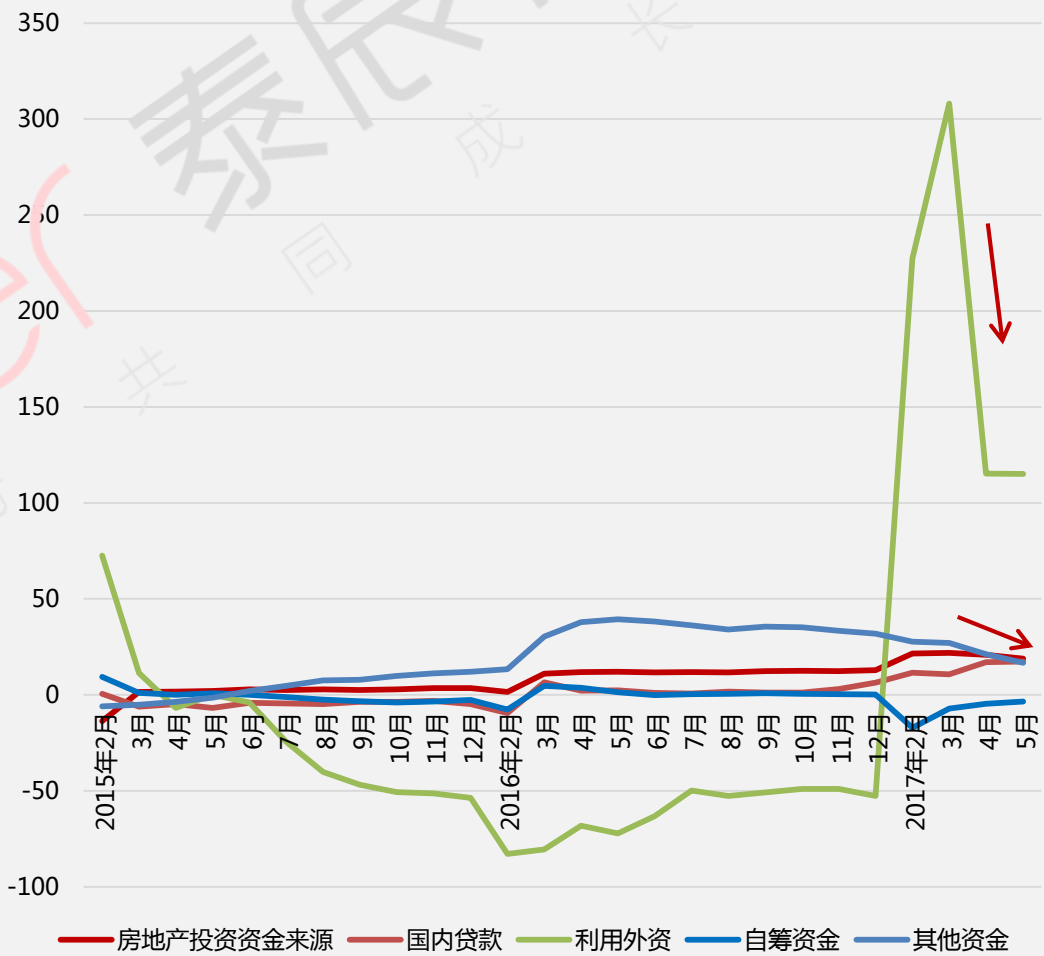
新增社融规模与人民币贷款涨幅回落，金融去杠杆提速；房企资金来源增速放缓，下半年融资难度加大

社会融资规模与人民币贷款增加额月度走势



数据来源：国家统计局

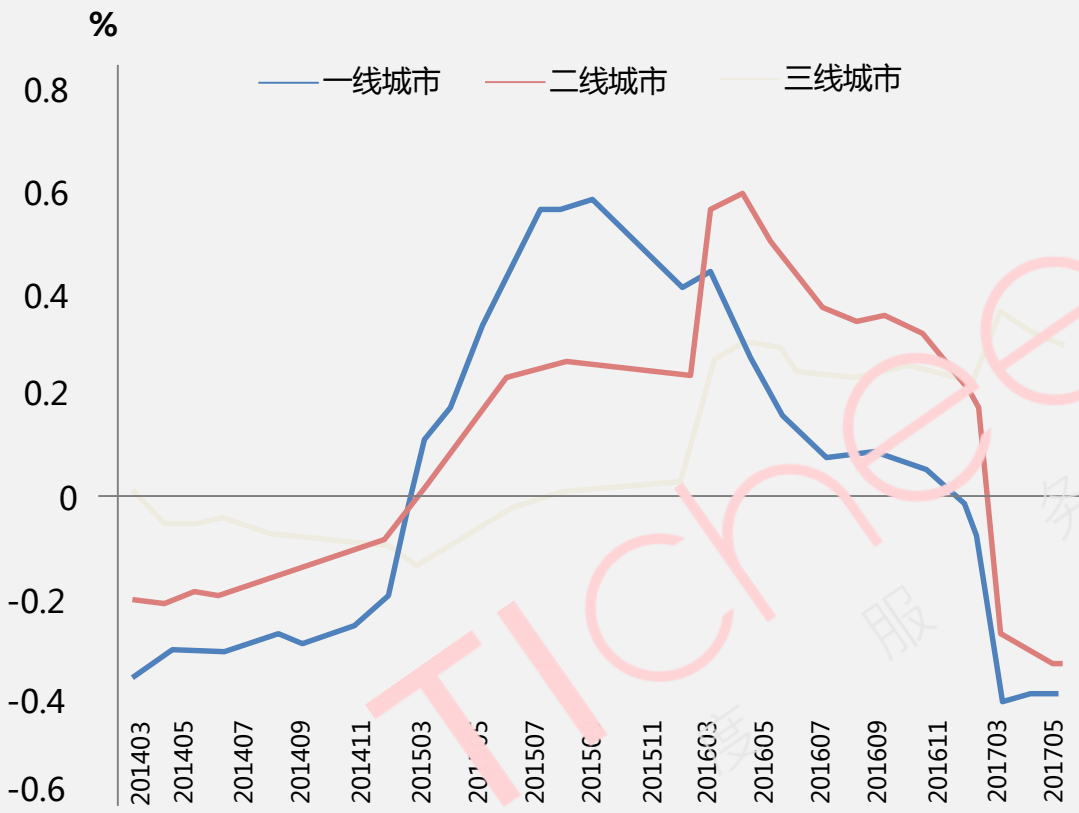
房企开发资金来源同比增幅走势



宏观环境——市场分化，一二线城市量价趋稳，三四线持续高热

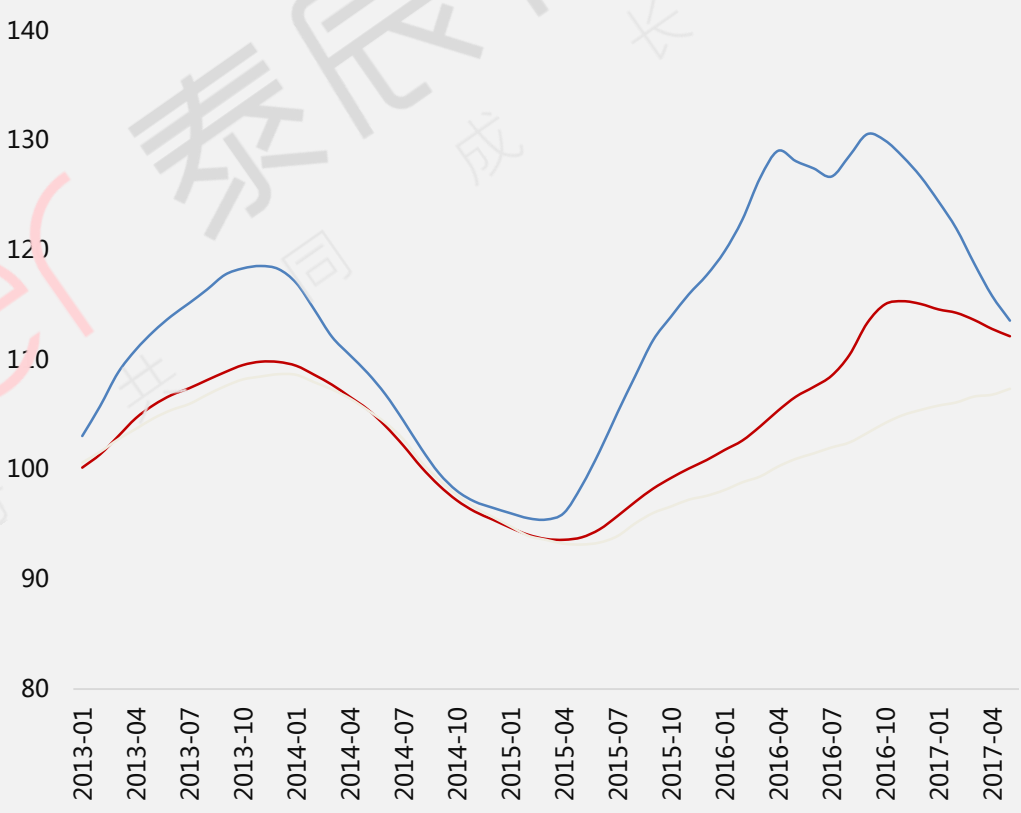
全国市场分化，一二线热点城市成交量价走势逐步趋稳，三四线城市表现活跃

分城市线新建商品住宅销售面积同比走势图



数据来源：国家统计局

分城市线新建商品住宅价格指数



新建商品住宅价格指数：一线城市：当月同比
新建商品住宅价格指数：二线城市：当月同比
新建商品住宅价格指数：三线城市：当月同比

河南市场——地产红利不断外溢，环郑地市价格高涨，楼市升温

环郑州地市房价涨幅均在15%以上，以郑州为中心的中原城市群聚集，带动效应明显

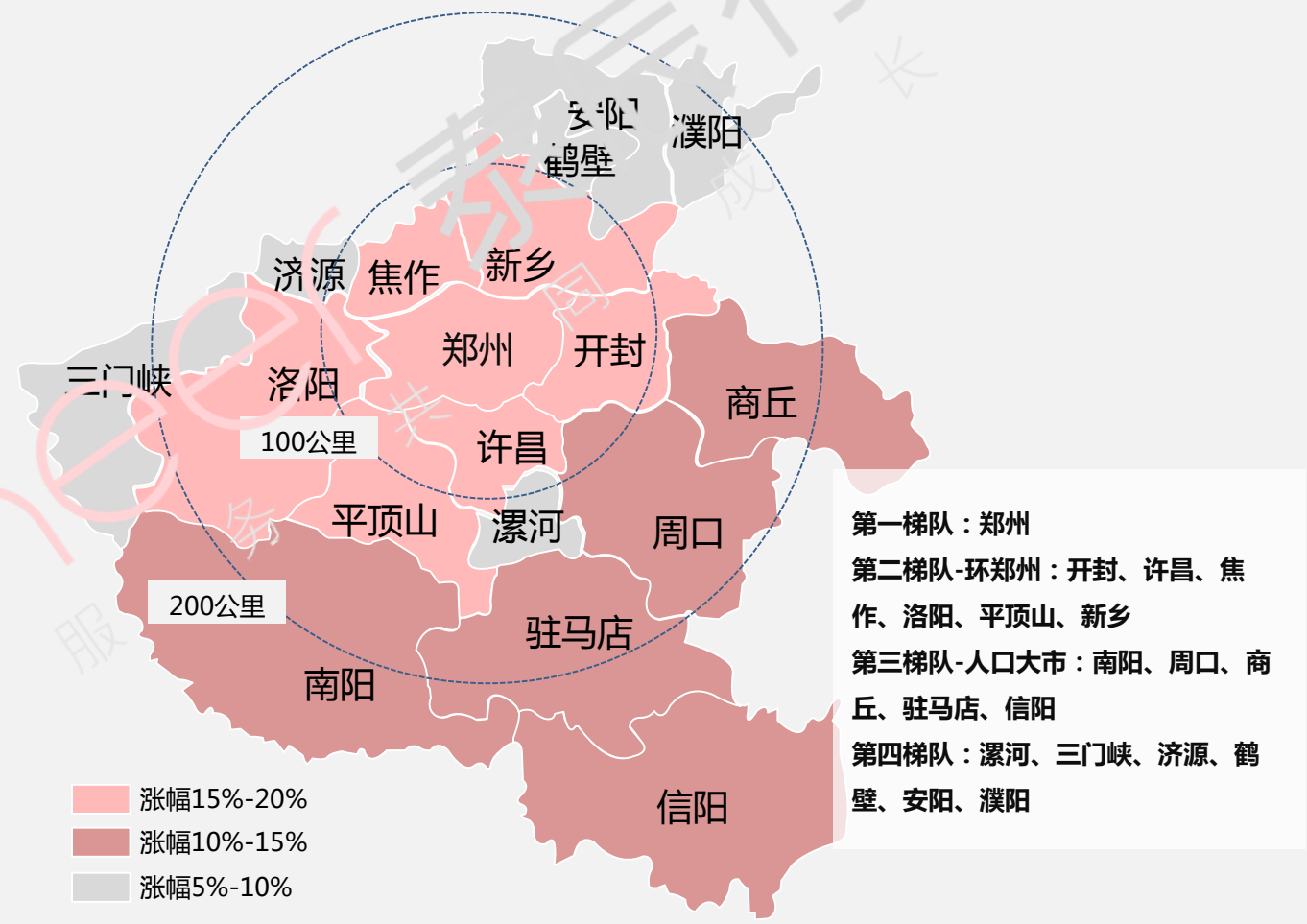
(背景) 郑州市区房价高企、拿地难+房企目标任务和规模扩张+三四线政策导向去库存

- **郑州房价高企**：郑州房价暴涨，价格格局基本固化，主城房价高企，郑州近郊及地市迎来一波行情
- **房企战略发展**：执行土拍熔断制度及复垦券准入制度，郑州市场拿地愈加困难，在此背景下，基于年度目标和规模扩张房企逐渐转向郑州近郊、省内地市进行土地储备

(市场表现) 地市涨幅不一，热点地市调控政策转向稳楼市

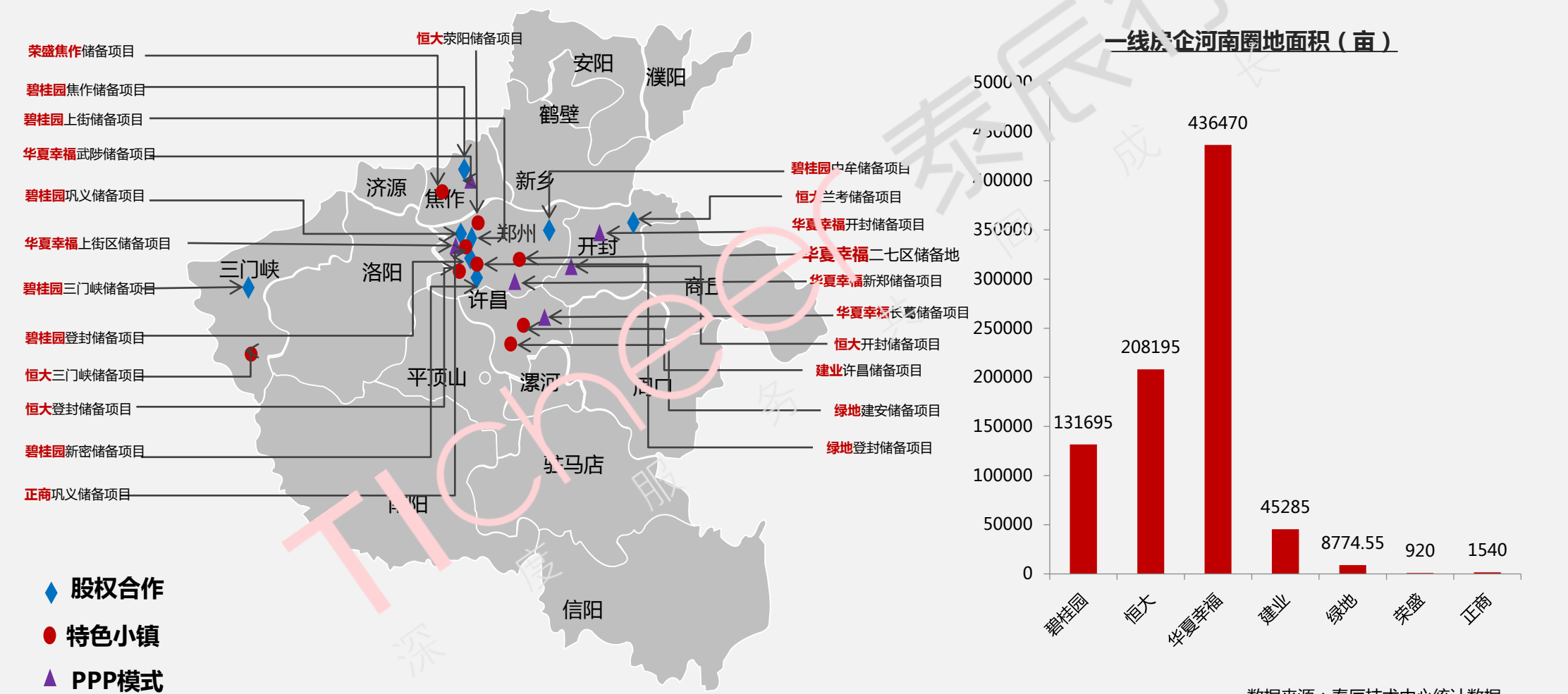
- **住宅价格**：不同程度上涨，环郑地市涨幅明显
- **政策层面**：上半年受房价上涨影响，开封、许昌、洛阳、驻马店分别从去库存主基调走向稳楼市

(未来预测) 短期的价格上涨受政策、市场供不应求影响，长期发展仍需靠经济及人口支撑



河南市场——一线房企规模抢滩，特色小镇及PPP模式为主

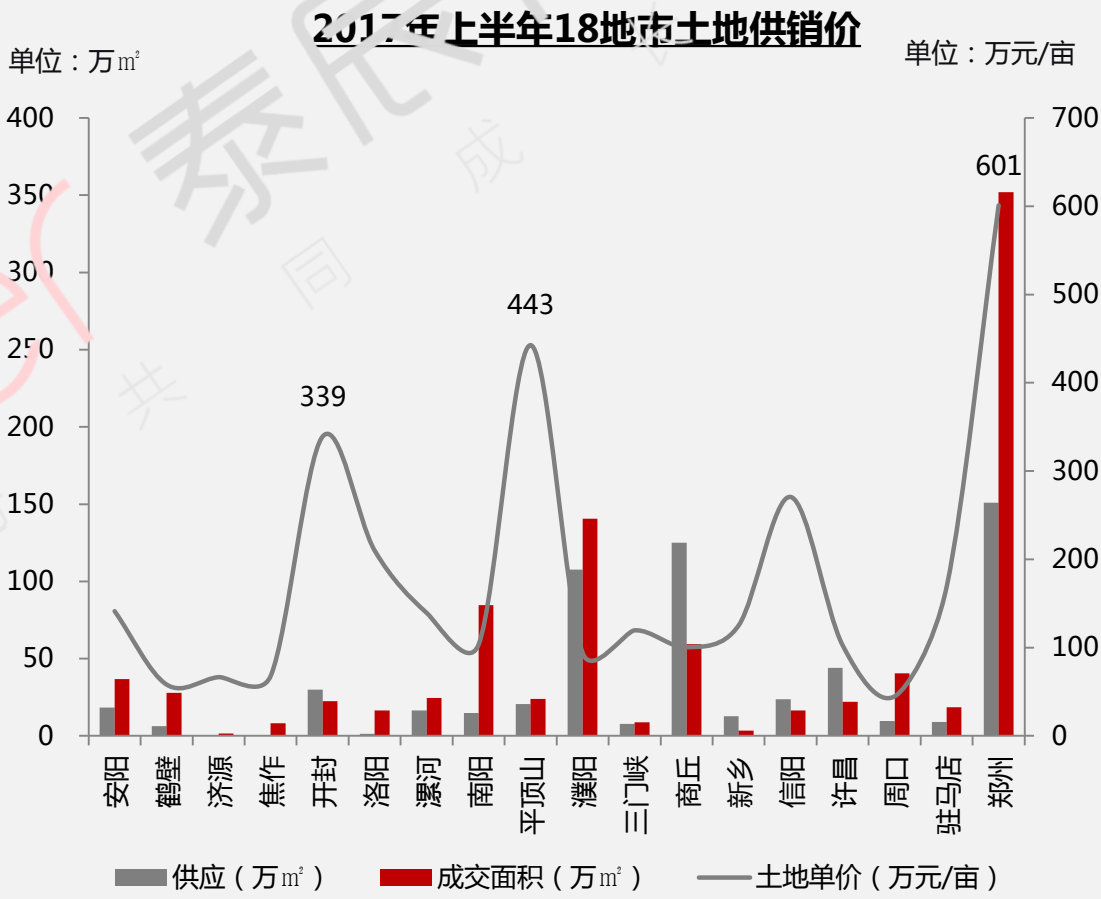
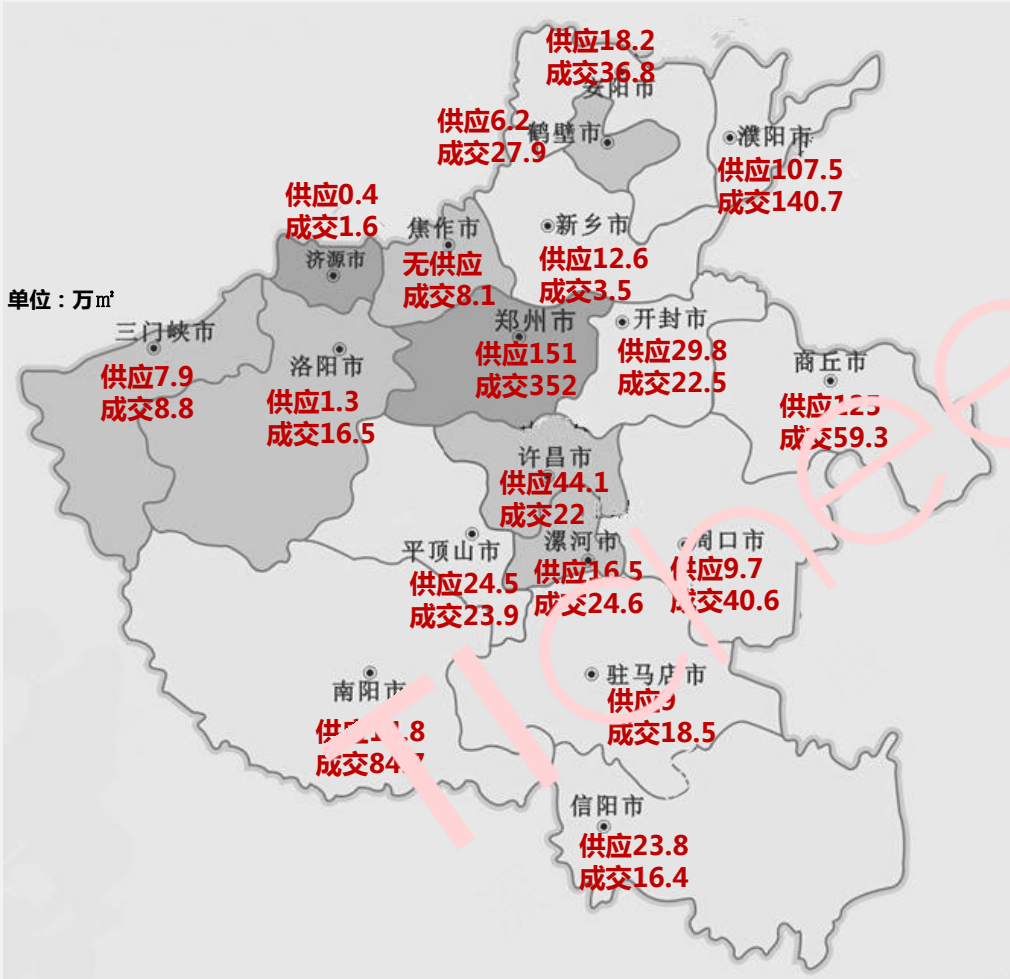
郑州拿地难度加大，房企布局由大郑州向省内地市扩张，规模圈地；以特色小镇、PPP模式为主



数据来源：泰辰技术中心统计数据

河南市场——省内土地市场整体供求平衡，热点城市土地市场升温

2017上半年河南省整体土地供求基本平衡，供求比1：1.5，濮阳、商丘、南阳土地市场活跃，供需旺盛



数据来源：中国土地市场网

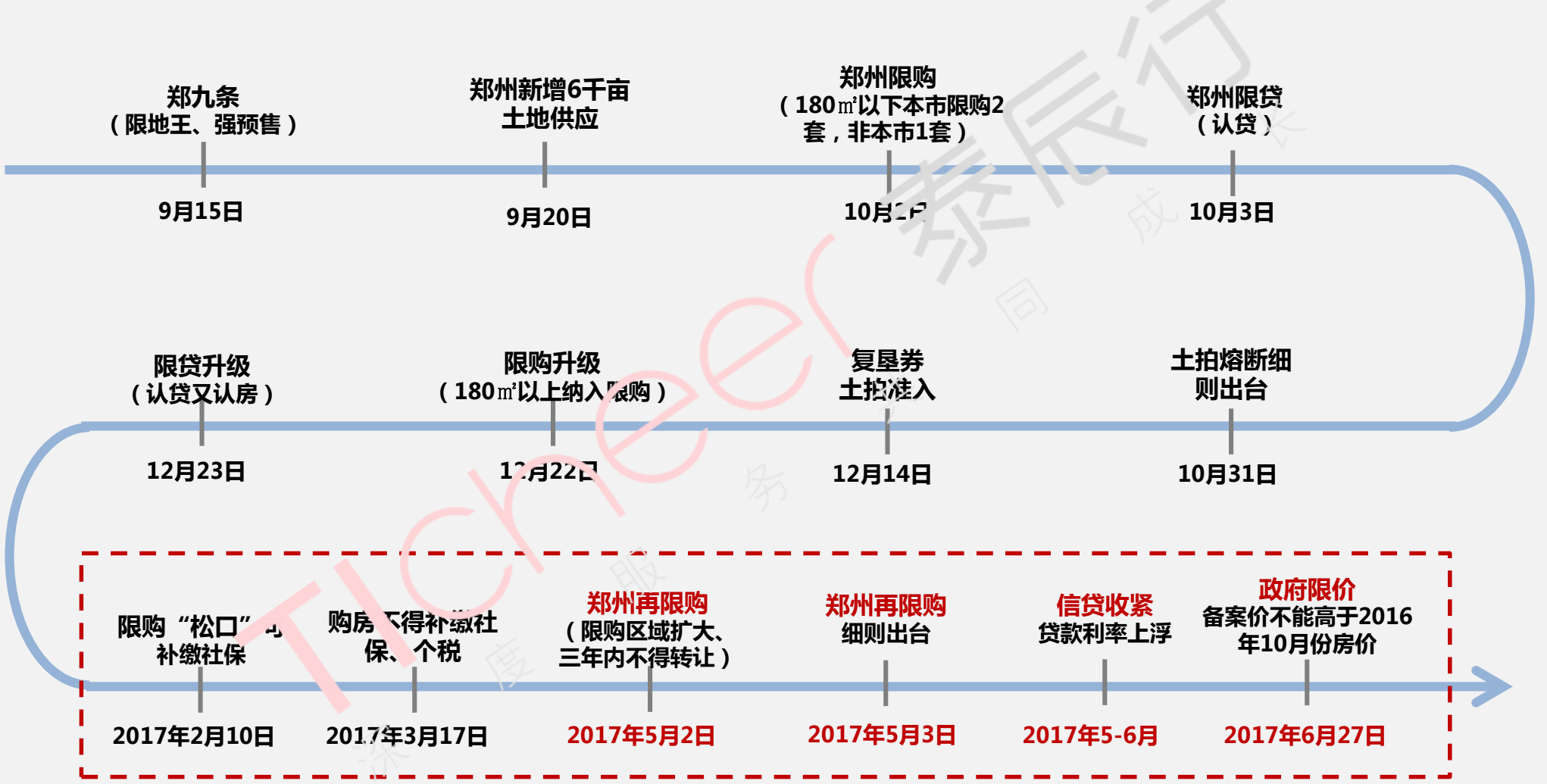
河南市场——政策分化，热点城市主基调从去库存转向稳楼市

省内地市火热，开封、许昌、洛阳、驻马店上半年房价增速较快，主基调从去库存转向稳楼市

城市	2016年政策	2017年政策
郑州	10月之前政策宽松	限购升级、扩围
开封	购买144㎡以下住房，100元/㎡补贴	限价（原则上上半年内涨幅不得高于10%、一年内涨幅不得高于10%）、限售（取得不动产权证满3年方可转让）
许昌	购买144㎡以下住房，100元/㎡补贴；购买144㎡以下住房的进城务工人员，可继续享受150元/㎡补贴	控房价、稳市场
洛阳	户籍改革、棚户区改造（确保货币化安置比例不低于50%）、税收优惠等方面加快房地产去库存	严格控制洛阳房价上涨，在售项目以5月9日之前签约均价为基准价，在售房源不得高于该基准价
南阳	契税补贴优惠政策和减免政策	市房管中心副主任向天军表示“加大农民进城购房补贴力度”
信阳	农民进城购房补贴政策，100元/㎡补贴	2017-2018年市中心城区、县（区）棚户区改造货币化安置率不得低于50%
焦作	农民进城在市城区购房，150元/㎡补贴；除农民进城外的其他人员购房，享受契税总额50%的补贴等	调整农民进城购房财政补贴政策，全面实施“农民安家贷”，鼓励农民进城购房，鼓励棚户区改造货币化安置
安阳	3月25日至12月31日农民进城购房每套补贴一万元	2017-2018年全市棚户区改造货币化安置比例要达到50%以上；鼓励农民进城购房；扩大商品房需求
鹤壁	进一步打通商品住房与保障房通道：利用货币化安置政策，通过消化库存商品住房，缩短回迁安置周期	以房地产去库存为重点，有效缩短商品住房去化周期
新乡	购买144㎡以下住房，100元/㎡补贴；新乡户籍家庭，实缴契税50%的补贴	购买144㎡以下住房，100元/㎡补贴
商丘	农民进城购90㎡以下，30元/㎡补贴；其他人员购90㎡以下，200元/㎡补贴	2017年全市棚改项目货币化安置率不低于60%
驻马店	购房补贴：90㎡以下，5000元补贴；90-120㎡，12000元补贴；120㎡以上，15000元补贴 契税补贴：90㎡以下，2000元补贴；90㎡以上，3000元补贴	6月30日起取消农民购房补贴优惠政策，且最低首付款贷款比例也从20%恢复到30%
漯河	100-200元/㎡购房补贴	2017-2018年主城区货币化安置率不低于50%，两县推进棚户区改造要以货币化安置方式为主；鼓励农民进城购房等
平顶山	购买144㎡以下住房，200元/㎡补贴；鼓励开发企业降价促销	农民执行最低首付和最优惠利率；货币化安置范围扩大
濮阳	购买房产超市参展商品房，150元/㎡补贴等	鼓励农民工和农民进城、推进棚改货币化安置
三门峡	首套、二套分别补贴150元/㎡、100元/㎡，农民集体团购补贴再增加30元/㎡；农民实缴契税50%-100%补贴	加大棚户区改造货币化安置、鼓励农民进城购房、扩大公积金受益覆盖面
济源	契税补贴、贷款贴息、购房补贴等	调控土地供应、提高货币化安置比例、完善公共服务设施、扩大公积金受益覆盖面
周口	农民进城购买144㎡以下住房，200元/㎡补贴，其他人员150元/㎡补贴	积极用好住房公积金等政策性金融服务工具，提高棚户区货币化安置比例

郑州市场——收紧政策密集出台，不断升级

楼市热度不减，调控政策持续加码，截止目前调控周期已持续9个月



郑州市场——金融调控接力加码，房贷利率上浮

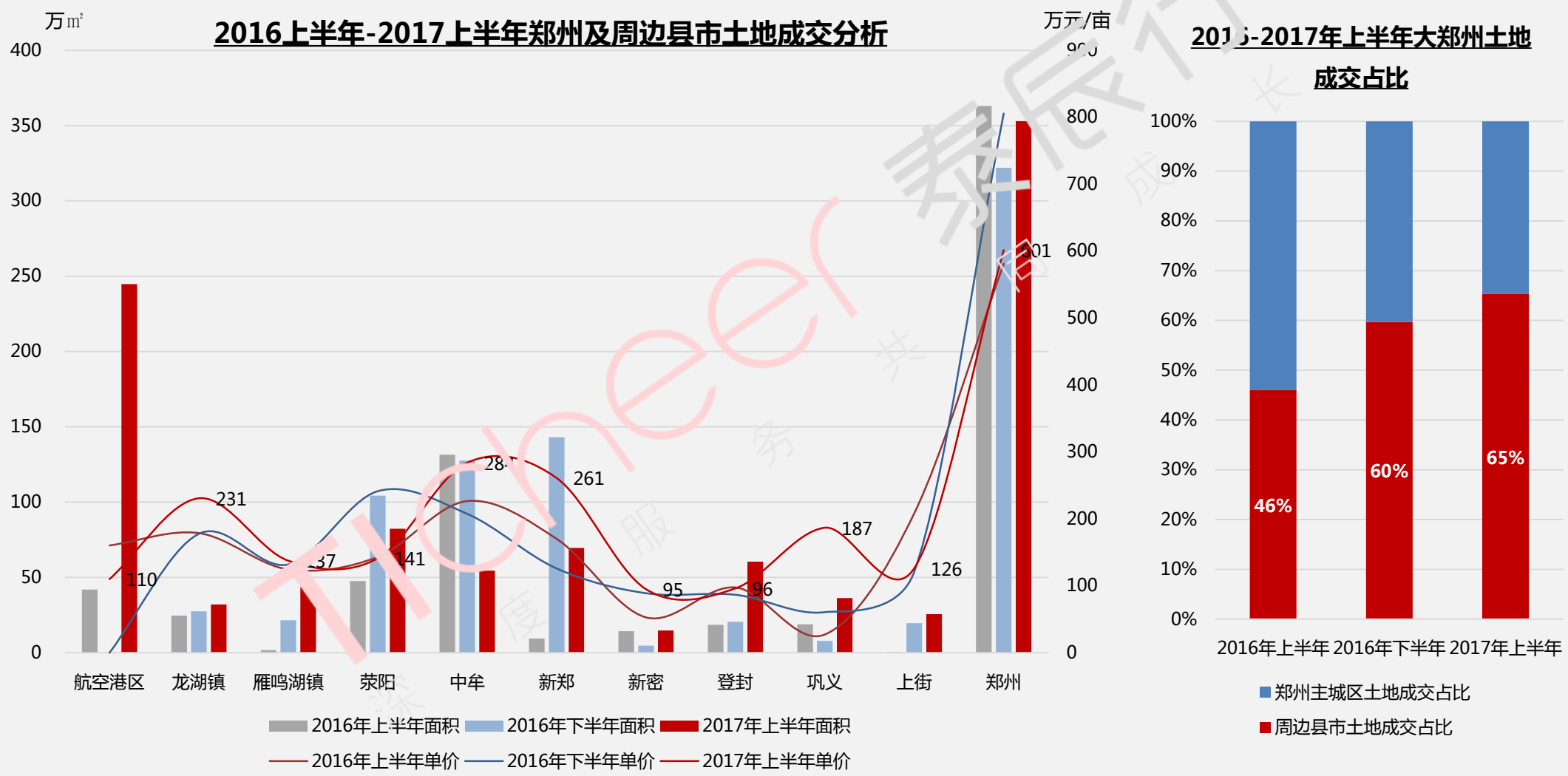
房贷利率2017上半年经历“九折” → “基准” → “上浮10%”，半年上调2次，仍持续收紧中

2017年1月初郑州各银行首套房贷最新利率参考表		
银行	首套/首次 执行利率	利率
中国银行	4.41%	9折
交通银行	4.41%	9折
工商银行	4.41%	9折
建设银行	4.41%	9折
中原银行	4.41%	9折
华夏银行	4.41%	9折
民生银行	4.41%	9折
招商银行	4.41%	9折
邮政银行	4.41%	9折
兴业银行	4.41%	9折
光大银行	4.41%	9折
广发银行	4.41%	最低85折
农业银行	4.41%	9折
浦发银行	4.41%	9折
郑州银行	4.41%	9折
中信银行	4.41%	9折

2017年7月初郑州各银行首套房贷最新利率参考表		
银行	首套/首次 执行利率	利率
中国银行	5.39%	上浮10%
交通银行	5.39%	上浮10%
工商银行	5.39%	上浮10%
建设银行	5.39%	上浮10%
中原银行	5.39%	上浮10%
华夏银行	5.39%	上浮10%
民生银行	5.64%	上浮15%
招商银行	5.39%	上浮10%
邮政银行	5.39%	上浮10%
兴业银行	5.39%	上浮10%
光大银行	5.39%	上浮10%
广发银行	5.39%	上浮10%
农业银行	5.39%	上浮10%
浦发银行	5.39%	上浮10%
郑州银行	5.39%	上浮10%
中信银行	5.88%	上浮20%

郑州市场——主城区地价较为平稳，周边县市地价攀升

大郑州区域价值日益凸显，地产红利外溢，周边市场升温，地价攀升，中牟、新郑等表现抢眼

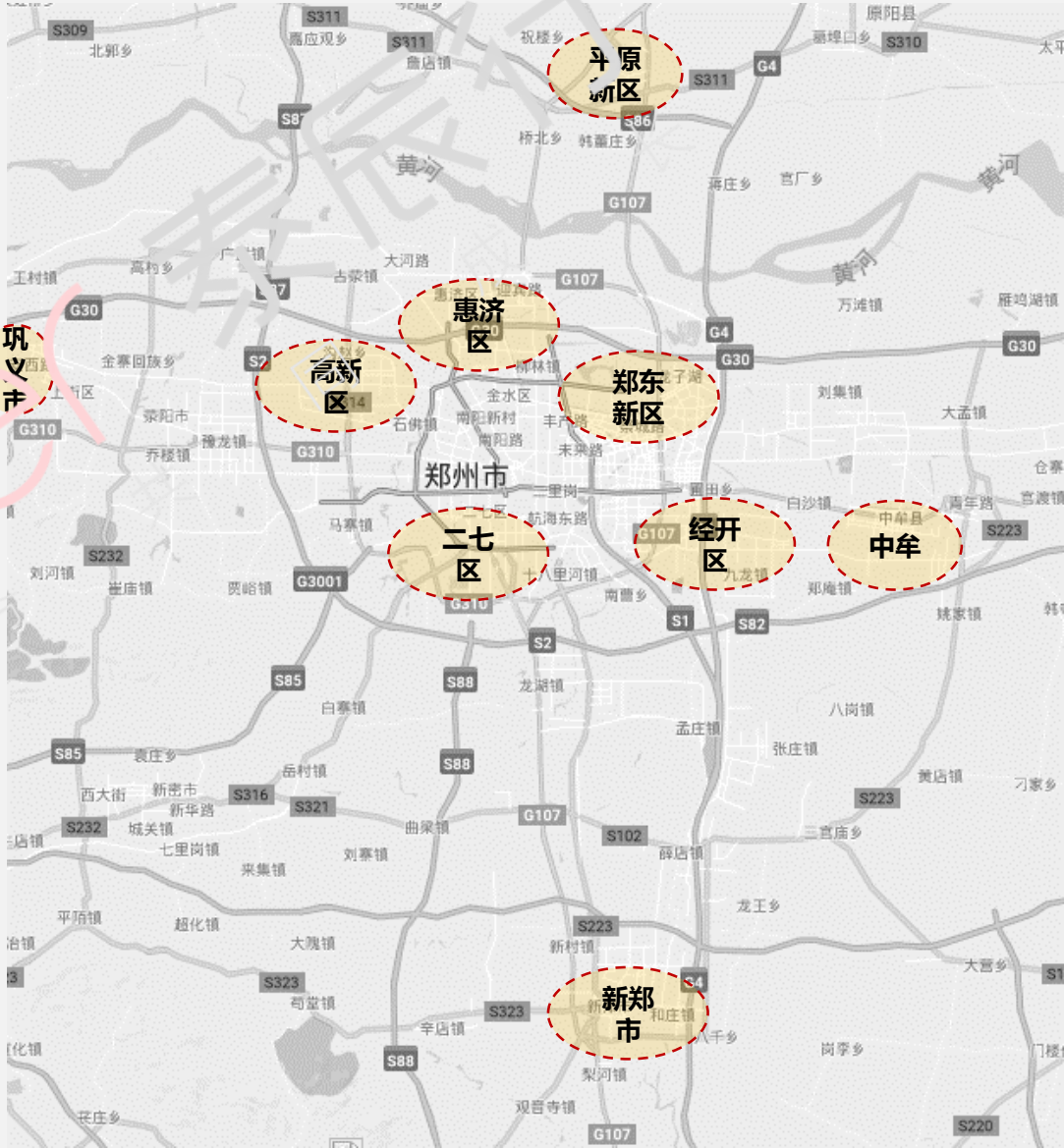


数据来源：中国土地市场网

郑州市场——中小房企进一步被挤出，品牌房企持续扩张

复垦券准入+熔断政策下，品牌和资金实力不足房企加速被挤出，热点地块近七成由外来一线房企摘得

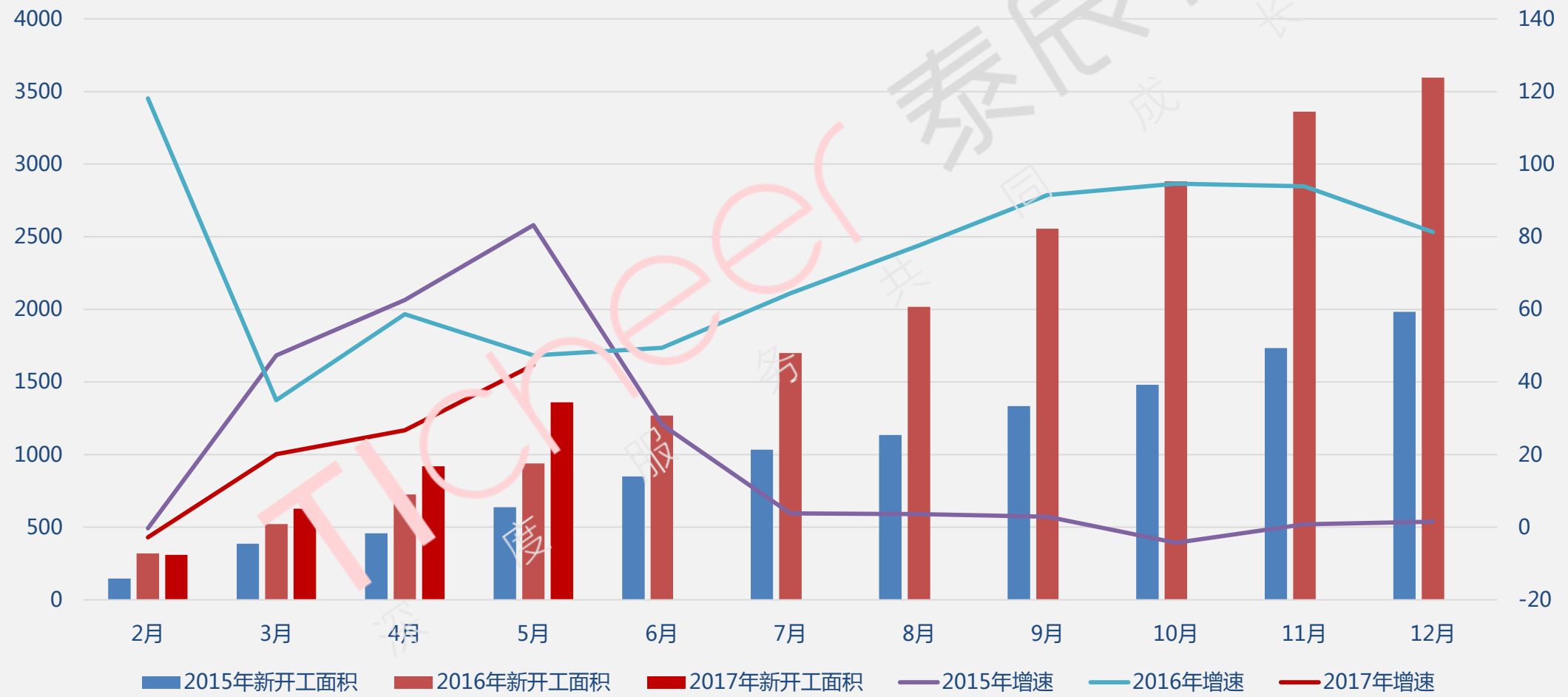
区域	摘地日期	摘地房企	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m²)	溢价率
二七区	2017/1/4	融侨	802	4008	59%
	2017/1/4	康桥	820	4099	63%
	2017/1/4	融侨	792	3958	57%
	2017/1/4	安创	782	3910	55%
	2017/2/13	旭辉	850	5098	50%
惠济区	2017/2/13	中海	1117	3349	91%
	2017/2/14	中海	887	3802	72%
二七区	2017/2/14	昌建	978	5867	73%
惠济区	2017/2/15	中海	1152	4938	73%
	2017/2/15	华润	1155	4949	74%
高新区	2017/6/20	招商	830	4150	75%
郑东新区	2017/7/5	碧桂园	2363	23629	50%
	2017/7/5	正商	2360	23601	50%
	2017/7/5	碧桂园	1298	7879	50%
	2017/7/5	碧桂园	774	4643	50%
经开区	2017/7/6	金地	1202	5152	50%
	2017/7/6	碧桂园	1205	5161	50%
	2017/7/6	万科	1203	7215	50%
中牟县	2017/3/1	亚新	274	4370	177%
平原新区	2017/3/7	云松	367	3058	145%
	2017/5/16	中昂	515	4292	226%
巩义市	2017/6/2	碧桂园	358	2439	135%
	2017/6/2	碧桂园	321	2482	145%
	2017/6/2	碧桂园	364	2482	126%
新郑市	2017/6/22	英地	317	2376	133%
		宋志	363	2719	167%
		英地	363	2724	167%
		正商	332	2490	144%
	2017/6/23	佳兆业	708	4251	254%
		浩创	601	4509	201%
		佳兆业	575	4310	187%
		招商	294	2208	47%
		碧桂园	320	2400	60%
		碧桂园	212	1592	6%
		碧桂园	240	1803	20%



郑州市场——新开工面积仍处高位，长期看好

新开工面积累计同比增幅收窄，但新开工量处高位，上半年开发企业对市场保持乐观，开工意愿较大

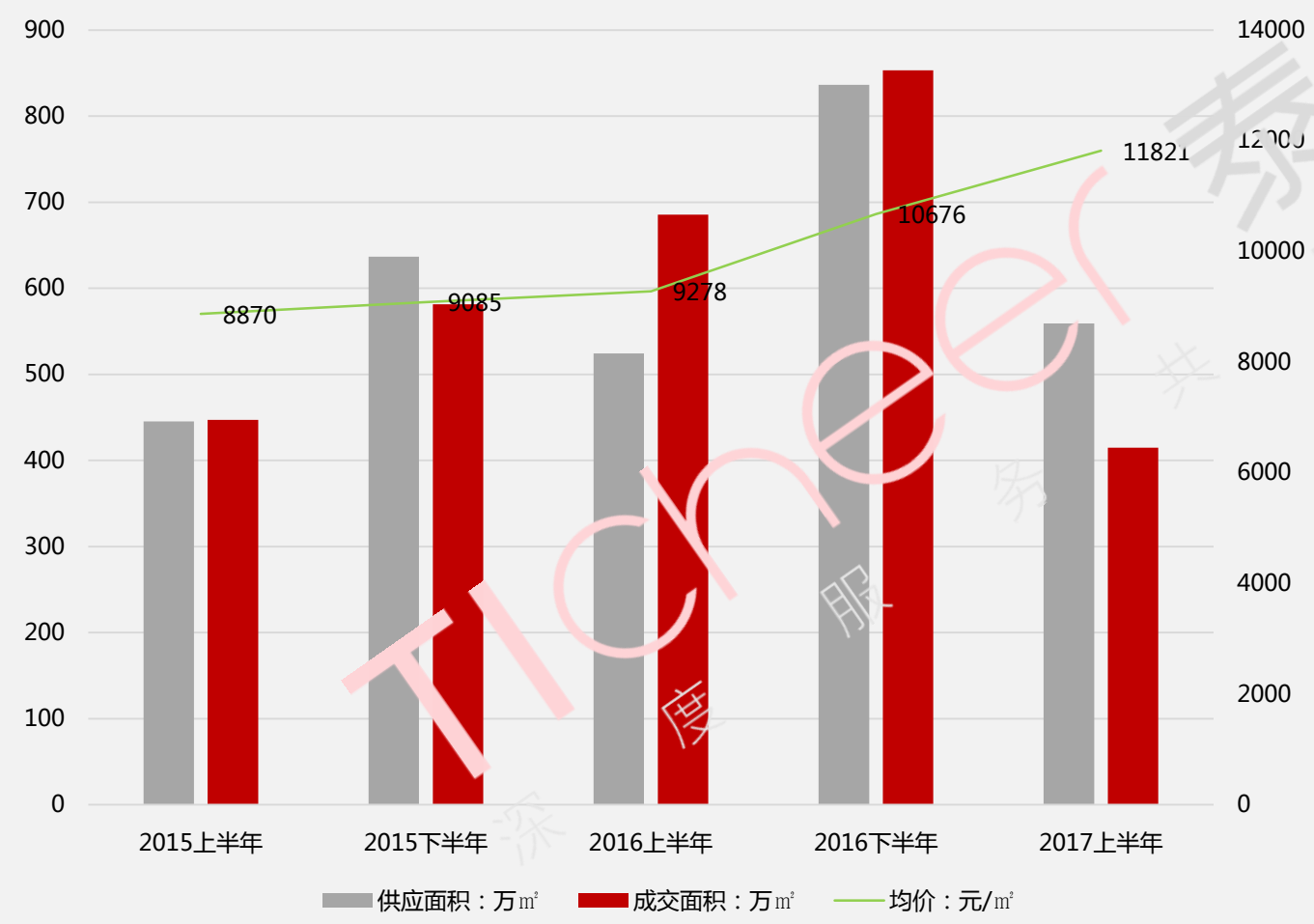
2015-2017年5月郑州新开工面积及增速走势



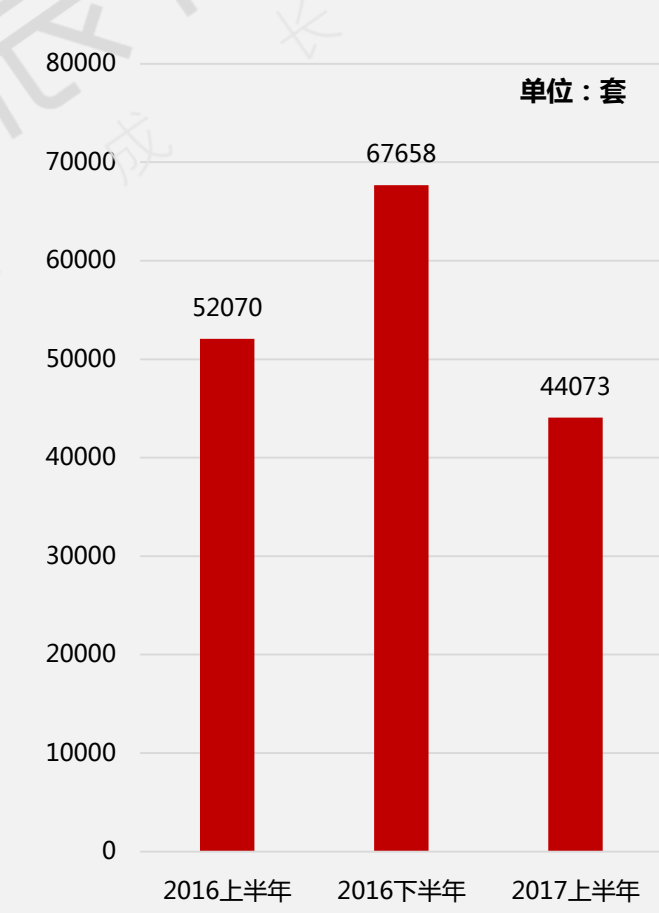
郑州市市场——备案数据脱离实际，实际成交同比下滑15%左右

受限签影响，2017上半年郑州市住宅备案415万m²，同比下滑39%；实际成交下滑15%，价格保持平稳

2015上半年-2017上半年郑州市商品住宅供销价走势



2016上半年-2017上半年实际成交对比

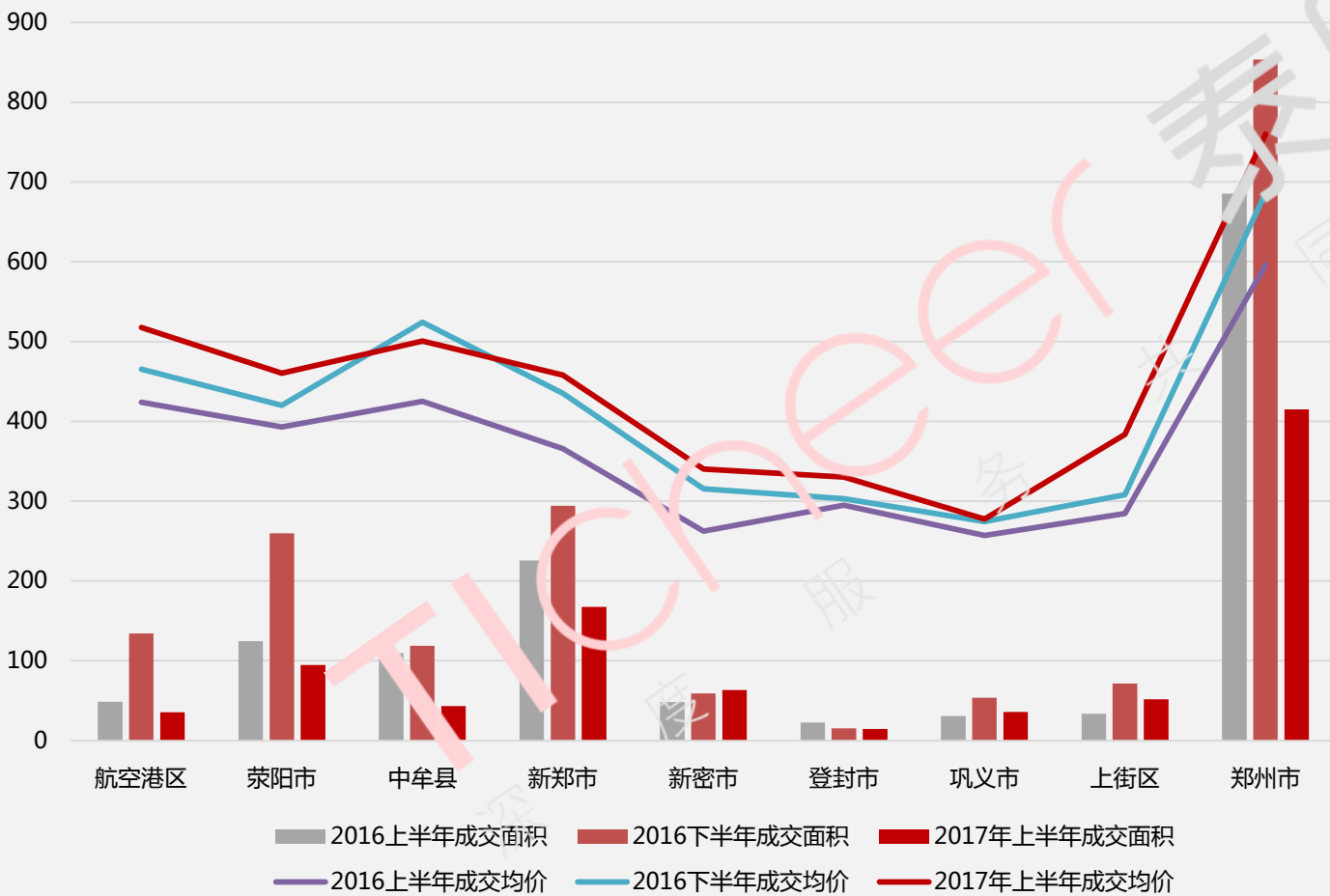


数据来源：泰辰技术中心

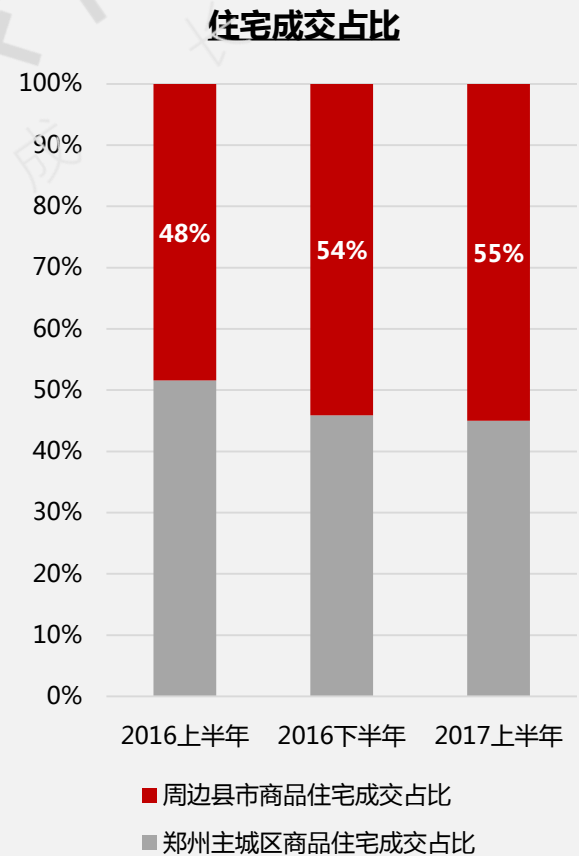
郑州市场——郊县表现突出，市场份额扩大

郑州周边县市市场份额持续扩大，成交量占比超市区，由2016上半年48%上涨到今年55%

2016上半年-2017上半年郑州及周边县市商品住宅成交分析



2016 2017年上半年大郑州商品住宅成交占比

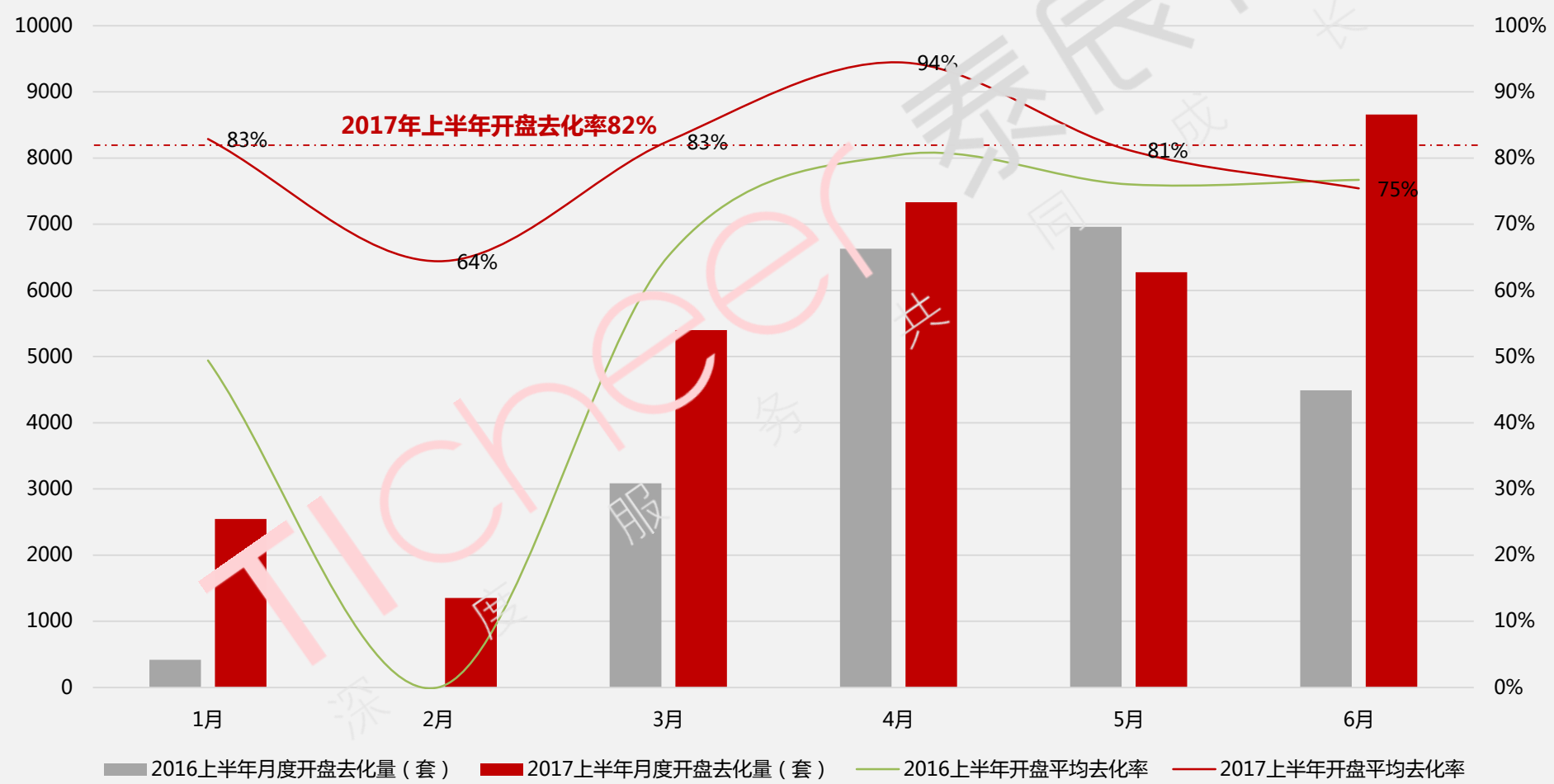


数据来源：泰辰技术中心

郑州市场——客户购房热情不减，多项目开盘即清

受预售严控、市场供不应求影响，客户购房热情不减，上半年开盘去化率达32%，多项目开盘即清

2016上半年、2017上半年大郑州商品住宅项目开盘当天去化量及去化率走势

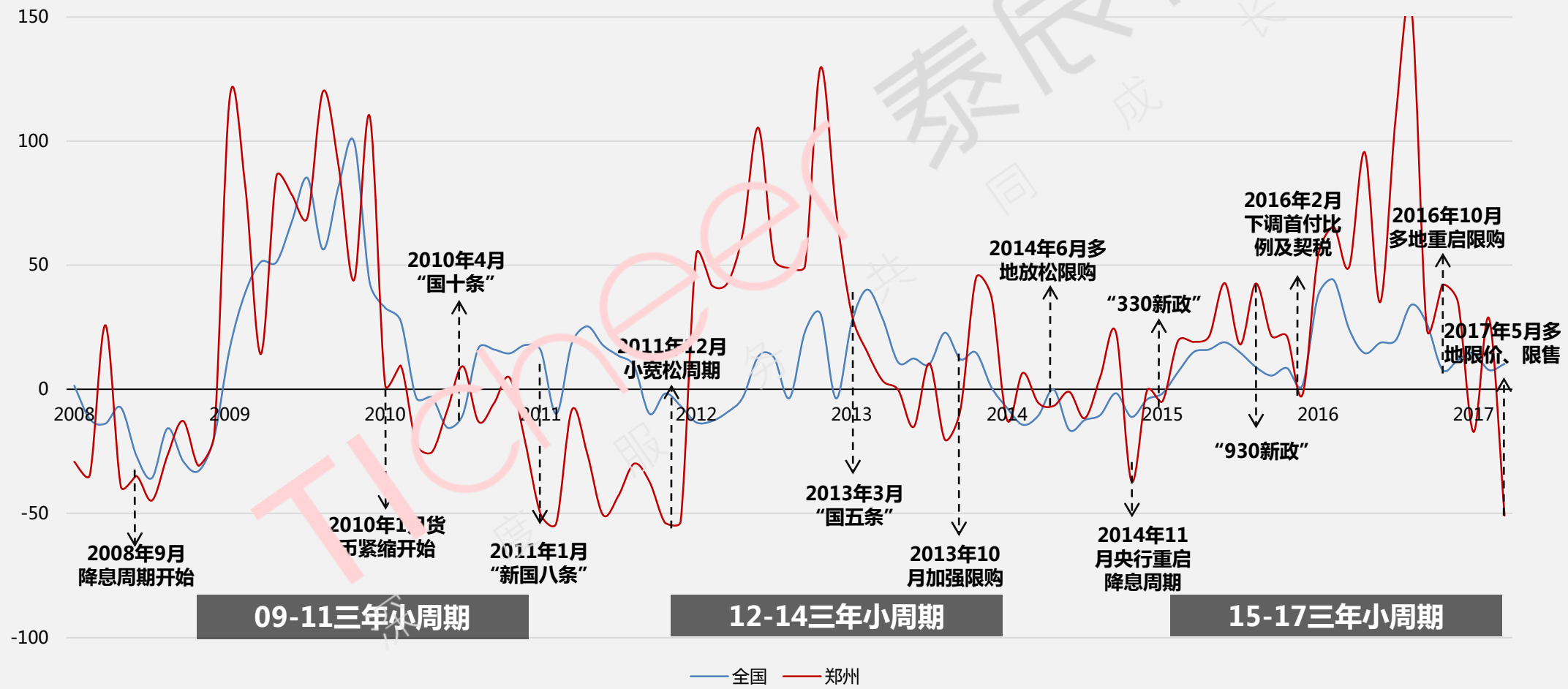


数据来源：泰辰行技术中心监控

郑州市场——政策收紧、成交回落，市场下行趋势渐显

随着货币和地产信贷政策紧缩，市场下行趋势明显，预计未来1-2年，成交量将小幅波动下滑，价格维稳

全国及郑州历年商品房成交面积同比增幅走势图



数据来源：东方财富Choice数据

2017 半年刊

郑州房地产市场研究报告

研究路径

1、宏观环境

经济企稳，货币中性，资金成本上升

2、郑州市场

地热外延，限签调控下，备案缩量明显

3、楼市表现

楼市热度不减，政策高压下销售策略不断调整

4、房企动态

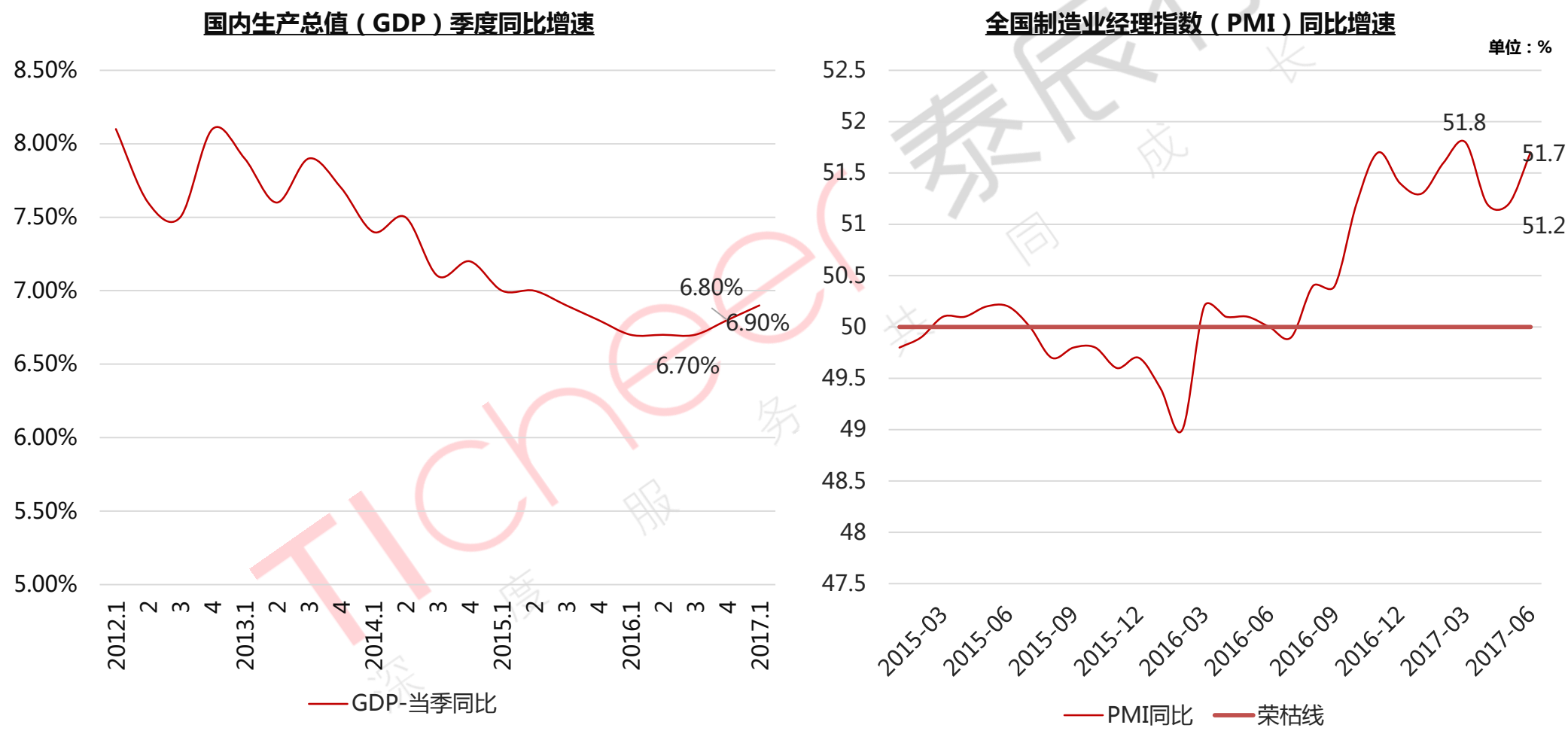
目标完成率普遍较低，下半年销售压力凸显

5、泰辰谏言

市场变幻莫测，拐点之际何去何从

① 宏观经济——GDP、PMI

上半年制造业PMI位于荣枯线以上，经济景气上升；预计下半年投资及销售回落将拉低下半年经济增速

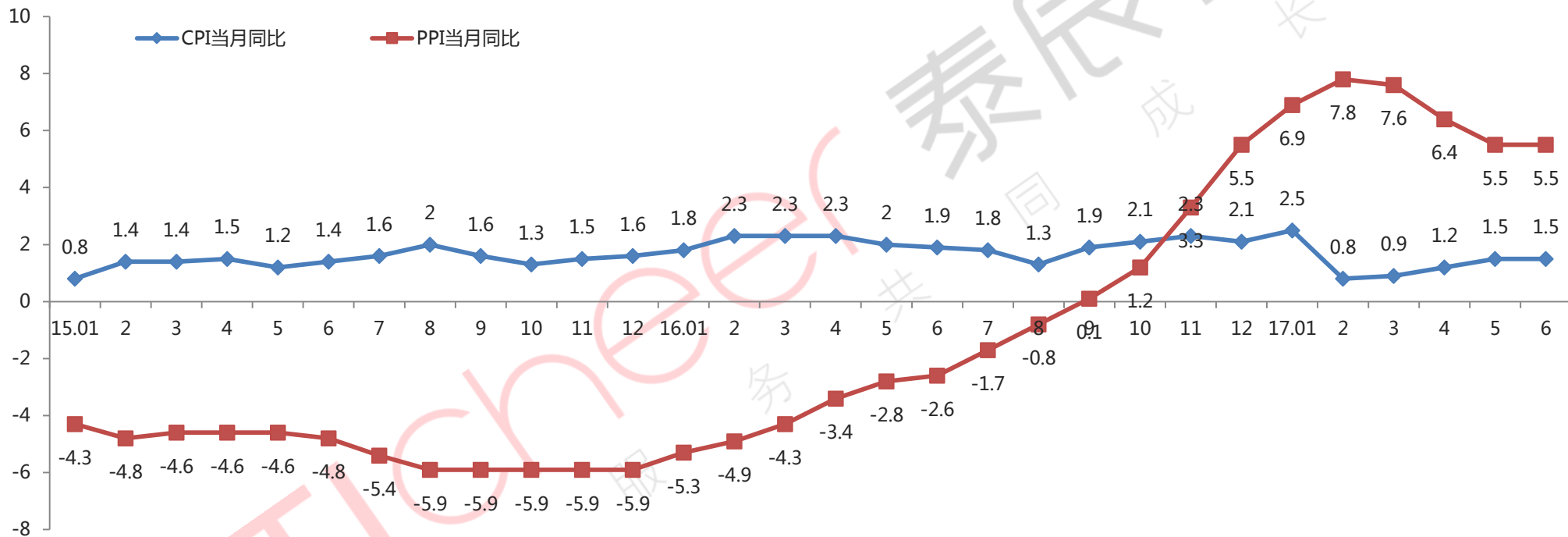


数据来源：国家统计局

① 宏观经济——CPI、PPI

CPI总体保持稳定，PPI从去年9月份开始转正上升，今年上半年增速逐步放缓，经济趋稳

2015.1-2017.6月度价格指数同比走势图

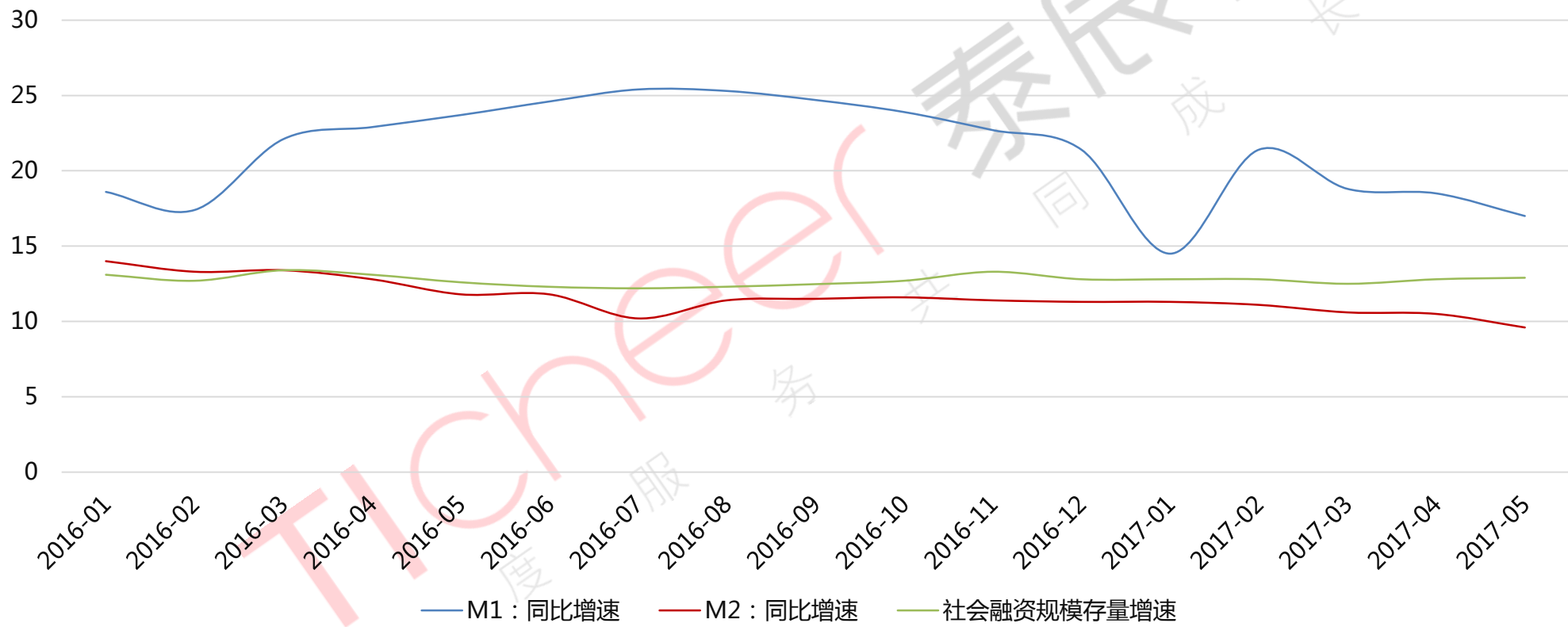


国家统计局发布的2017年6月份全国居民消费价格指数（CPI）和工业生产者出厂价格指数（PPI）数据显示，CPI环比持平，同比上涨1.5%；PPI环比下降0.2%，同比上涨5.5%。

① 宏观经济——货币信贷环境

受金融监控及去杠杆双重作用，M2增速下滑，但实际经济融资需求并不弱；货币政策继续稳健中性

M1\M2同比增速及社会融资规模存量增速走势



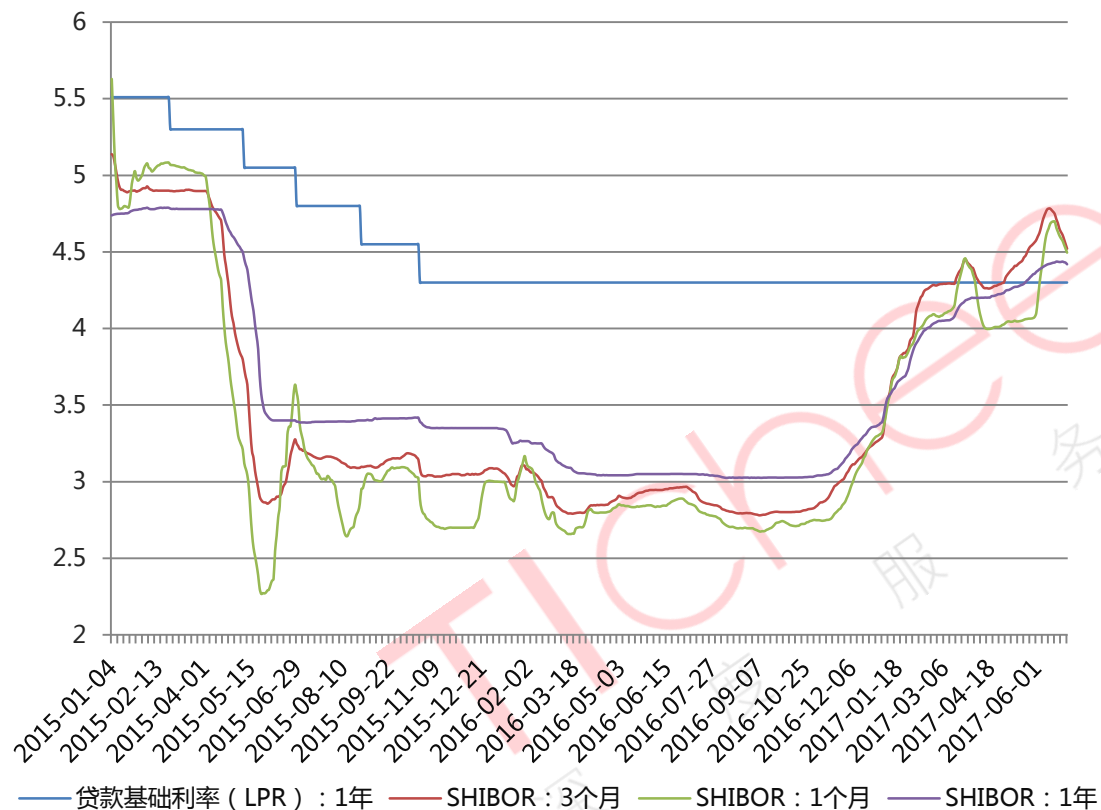
2017年5月M2同比增速仅为9.6%，创下1986年12月有数据以来的最低点。同时，M1同比增速继续下滑至17%，较4月的18.5%下降1.5个百分点。

数据来源：choice数据库

① 宏观经济——货币信贷环境

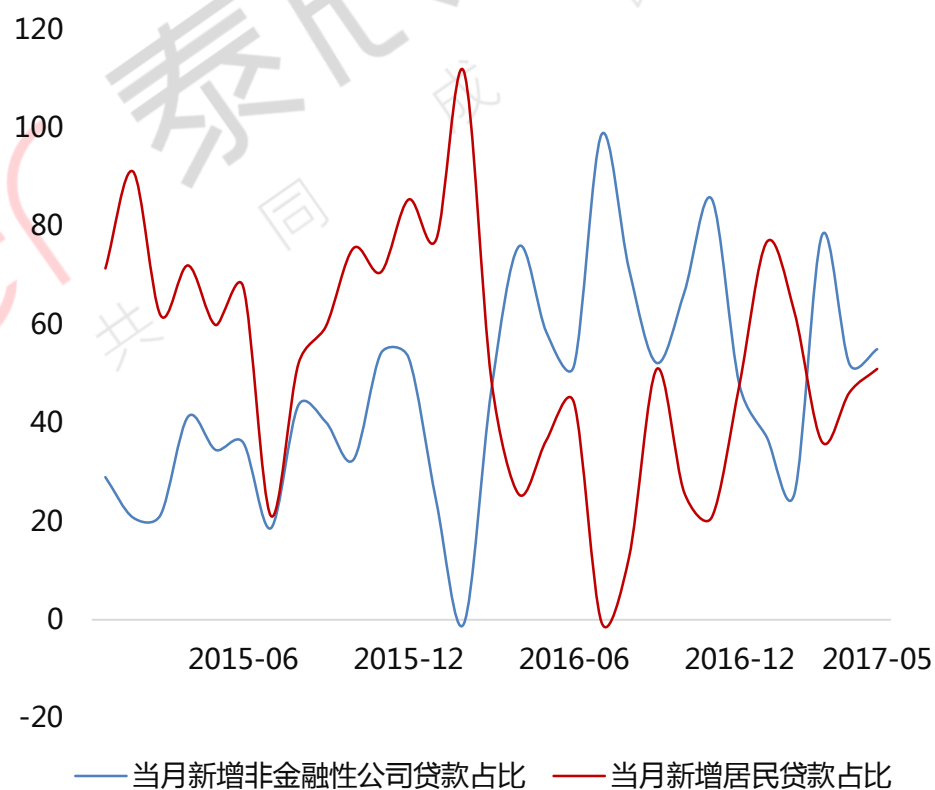
今年以来货币政策保持稳健中性，利率上行，房企融资成本及房贷利率均将继续上浮

金融去杠杆导致货币市场利率抬升



数据来源：中国人民银行，SHIBOR为上海银行间同业拆放利率

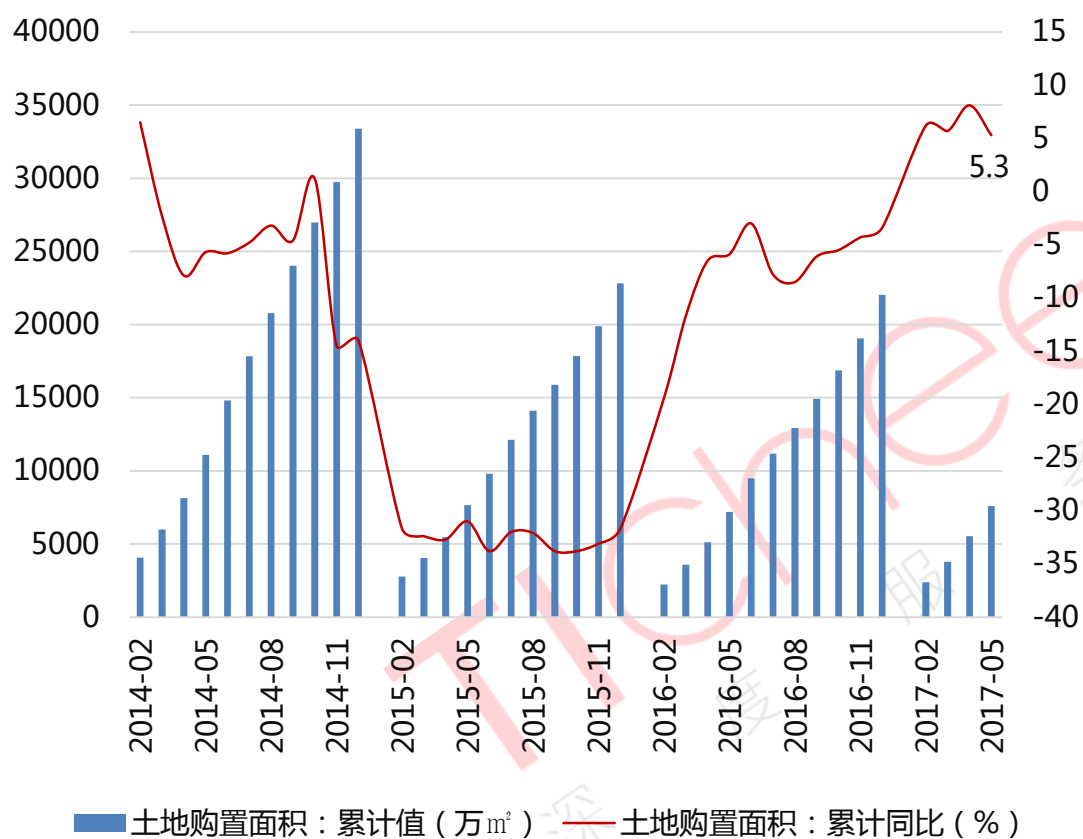
银行贷款结构中，居民贷款占比回落（%）



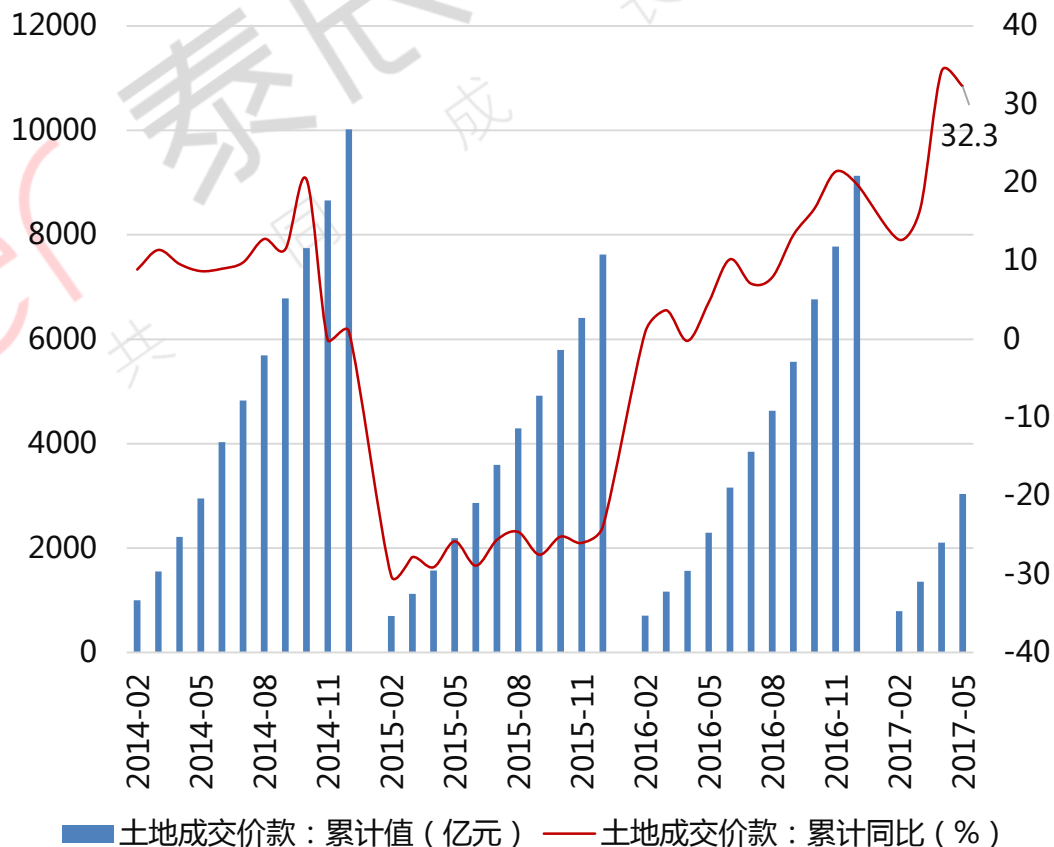
① 宏观经济——土地购置

全国土地购置面积同比维稳，但成交金额增幅明显，土地成交单价呈上行趋势

全国土地购置面积及增幅



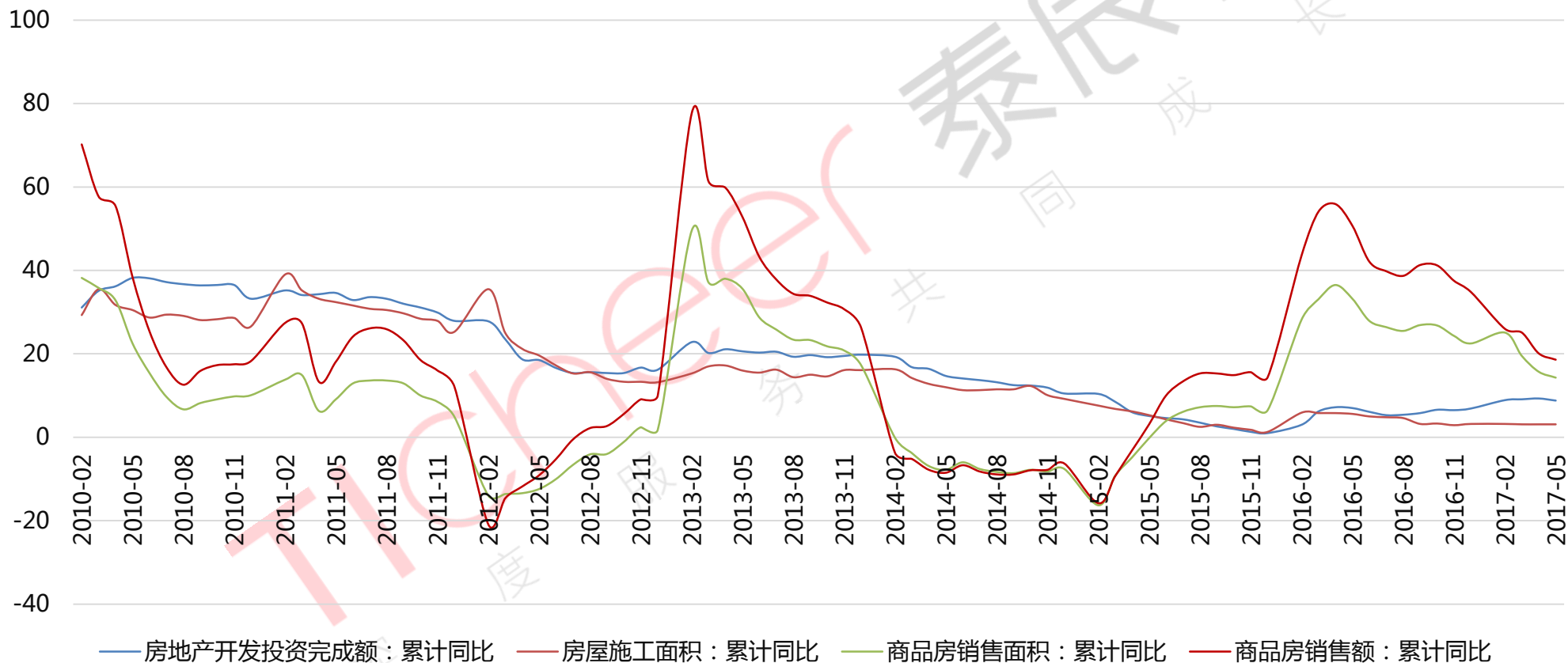
全国土地购置金额及增幅



① 宏观经济——开发投资

全国房地产市场供应端表现趋稳，需求端同比下滑

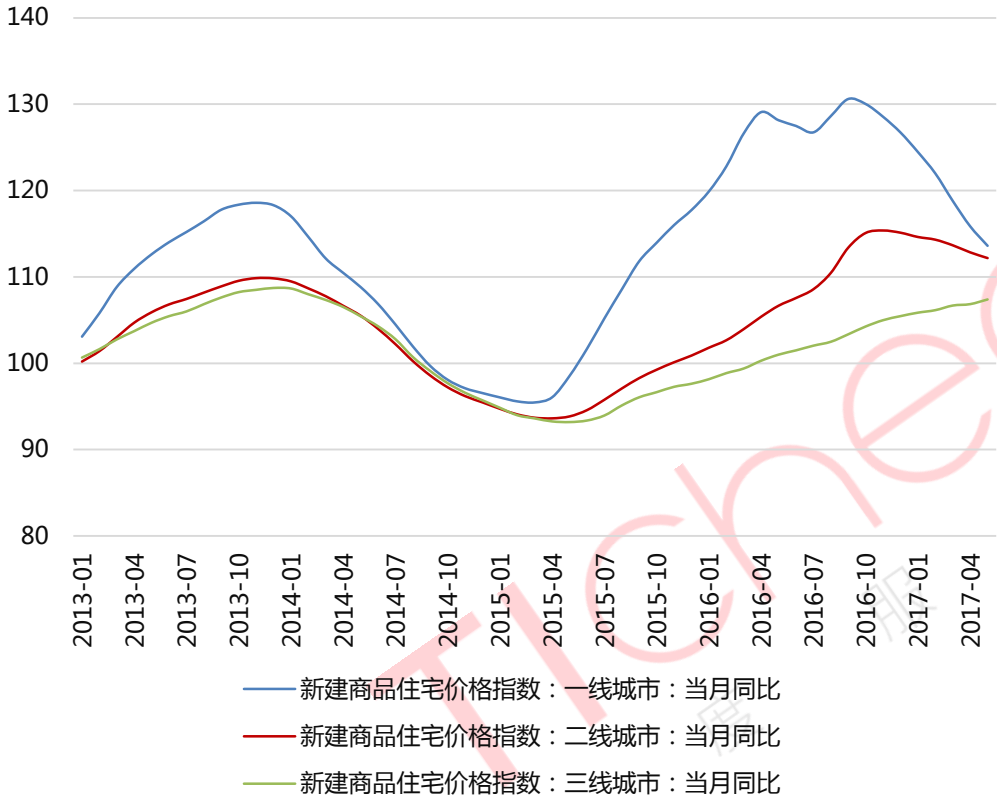
房地产投资、新开工，商品房销售额、销售面积累计增长分析



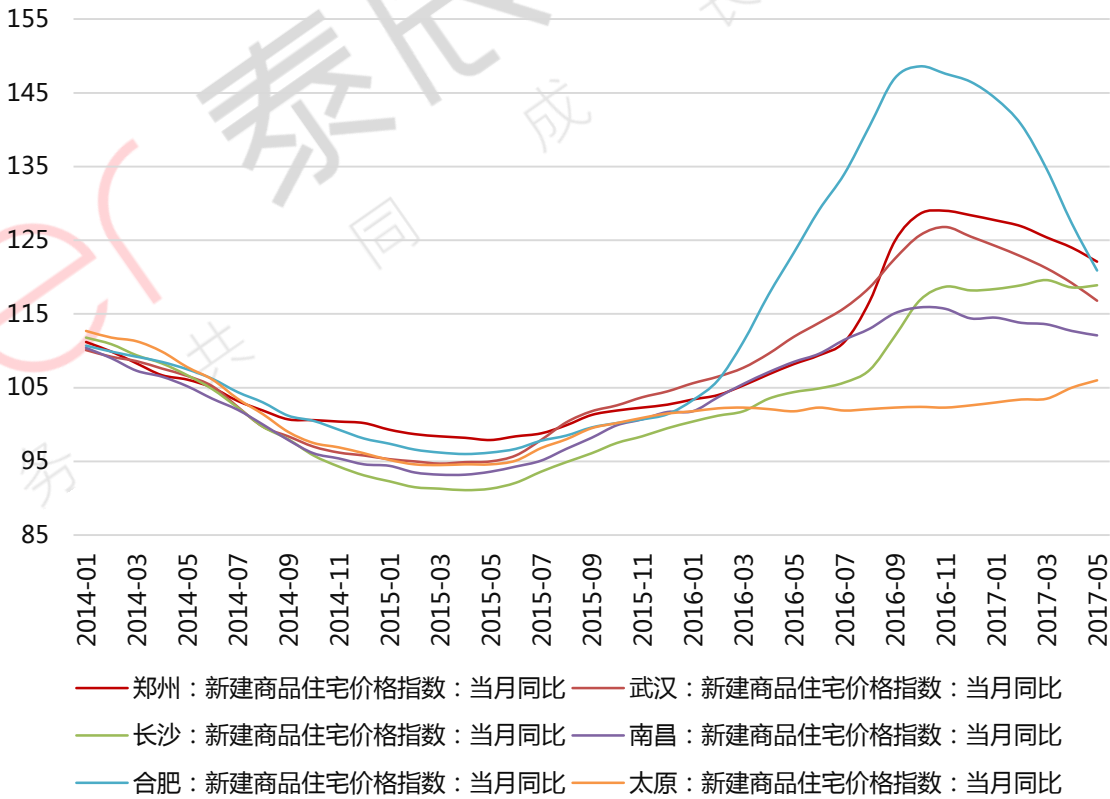
① 宏观经济——市场表现

一线、二线调控政策效果显现，价格同比回落；合肥价格同比增幅回落最明显，其余城市相对缓和

一、二、三线城市新建商品住宅价格指数



中部六省省会城市新建商品住宅价格指数

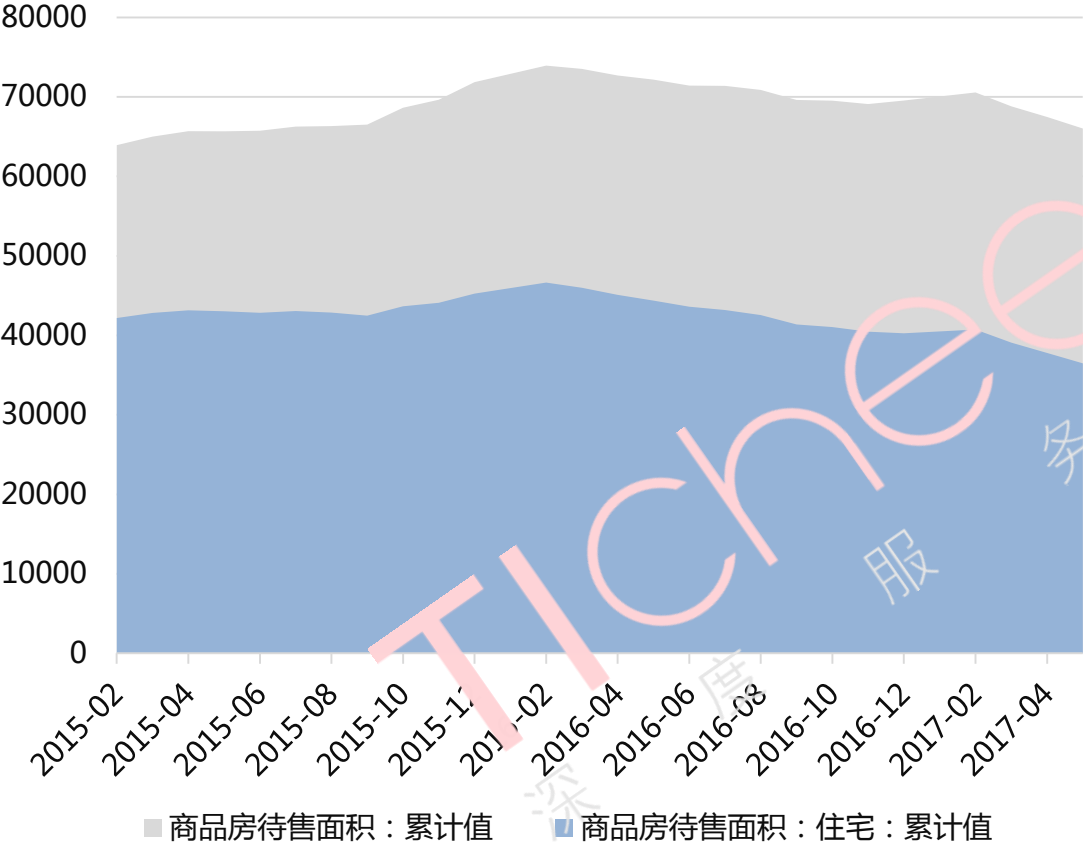


数据来源：choice数据库、Wind

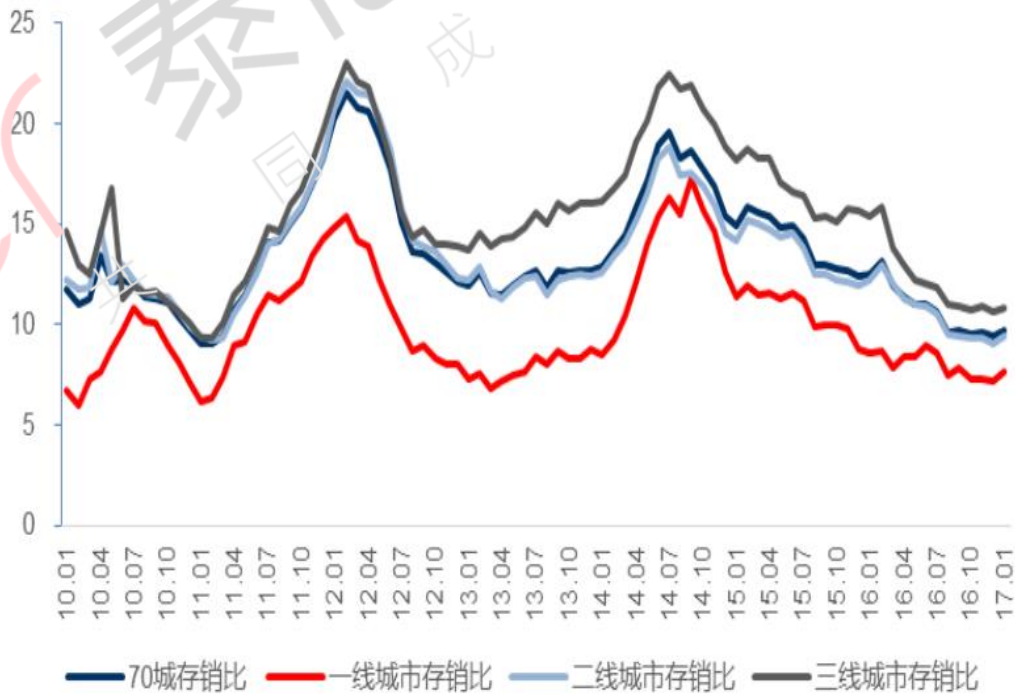
① 宏观经济——市场表现

高销售带动全国库存回落；调控因城施策，一线及热点二线城市供应不足，三、四线城市持续去库存

全国商品房商品住宅待售面积走势



一、二、三线城市存销比



数据来源：choice数据库

① 政策环境——全国调控

2016年以来一二线及热点三线城市调控持续加码，短期难有松动



城市群	城市	城市群特点	本轮调控
京津冀城市群	北京、张家口、青岛、石家庄、保定、廊坊、沧州、天津等	快速发展期，内部城市间层级差距显著，以北京为中心随空间距离逐步向外围辐射的单核城市群	北京信贷升级、商住限购，全面抑制投资投机；市场热度由区域中心城市向外围城市蔓延，环京周边同步收紧
长三角城市群	南京、杭州、嘉兴、湖州、苏州、无锡、常州、南通、扬州、镇江等	以上海为中心，外来人口占据较大比重的区域，内部城市经济体量较为均衡	中心城市、周边三四线城市连续收紧
珠三角城市群及周边地区	厦门、漳州、赣州、三亚、海口；广州、佛山、中山、东莞等	外来人口占据较大比重的区域，以广州、深圳为中心典型的双核城市群，各城市差异大，中心城市外溢效应不及京津冀	以广州为中心，周边调控政策相对缓和
中西部地区	南昌、成都、长沙、郑州等	发展的初级阶段，资源聚集期，中心城市仍主要以吸纳周边地区人口为主	城市群中心城市逐层收紧，周边未限购区县将会迎来一批转移的需求

全国政策调控持续加码

① 政策环境——全国调控

分城施策，全国一二线及热点三四线城市加入调控行列，旨在抑制房价上扬

一线城市								
城市	实施日期	本市户籍	非本市户籍	纳税条件	首套房（无贷）	首套房（有贷）	二套房（无贷）	二套房（有贷）
北京	3.17	限2，单1	限1	连续5年	普35%，非40%		认房又认贷，普60%，非80%	
广州	3.17	限2，单1	限1	连续5年	20%		认房又认贷，普40%，非70%	
上海	3.25	单1,家庭2	限1	连续5年	普：35%，非普：40%	普：50%，非普：70%	普：50%，非普：70%	
二线城市								
城市	实施日期	本市户籍	非本市户籍	纳税条件	首套房（无贷）	首套房（有贷）	二套房（无贷）	二套房（有贷）
珠海	4.8	限3（第3套停贷）	限1	连续5年	30%	普40%、非60%	普50%、非70%	
天津	3.31	限2，单1	限1	连续2年	30%		认房又认贷，60%	
杭州	3.28	限2，单1	限1	连续2年	30%	40%	40%	60%
厦门	3.28	限2，单1	限1	连续3年	30%		认房又认贷，普60%，非70%	
福州	3.26	限2	限1	连续1年	本30%，外40%		50%	
成都	3.23	限1（新房+二手房）		连续2年	30%		40%	
长沙	3.18	限2	限1	连续1年	30%		35%	45%
石家庄	3.17	不限购	限1	连续1年	30%		40%	50%
南京	3.15	限2，单1	限1	连续2年	30%	50%	50%	80%
南昌	3.8	限1（新房+二手房）		无需	30%	40%	40%	50%
东莞	4.11	限2	限2	连续1年	30%		30%	40%
成都	4.13	限1	限1	连续2年	30%	70%	暂停发放商业性个人住房贷款	
西安	4.18	新1	新1	无需	30%（公积金20%）		普：40% 非普：50%，第三套停贷	
郑州	5.3	单1，家庭2	限1	连续2年	30%		60%	
长沙	5.20	限2	限1	连续1年	30%（公积金20%）		35%	45%
天津	5.31	限2，单1	限1	连续2年	30%	60%		

备注：以上为典型城市，非全部调控城市

① 政策环境——全国调控

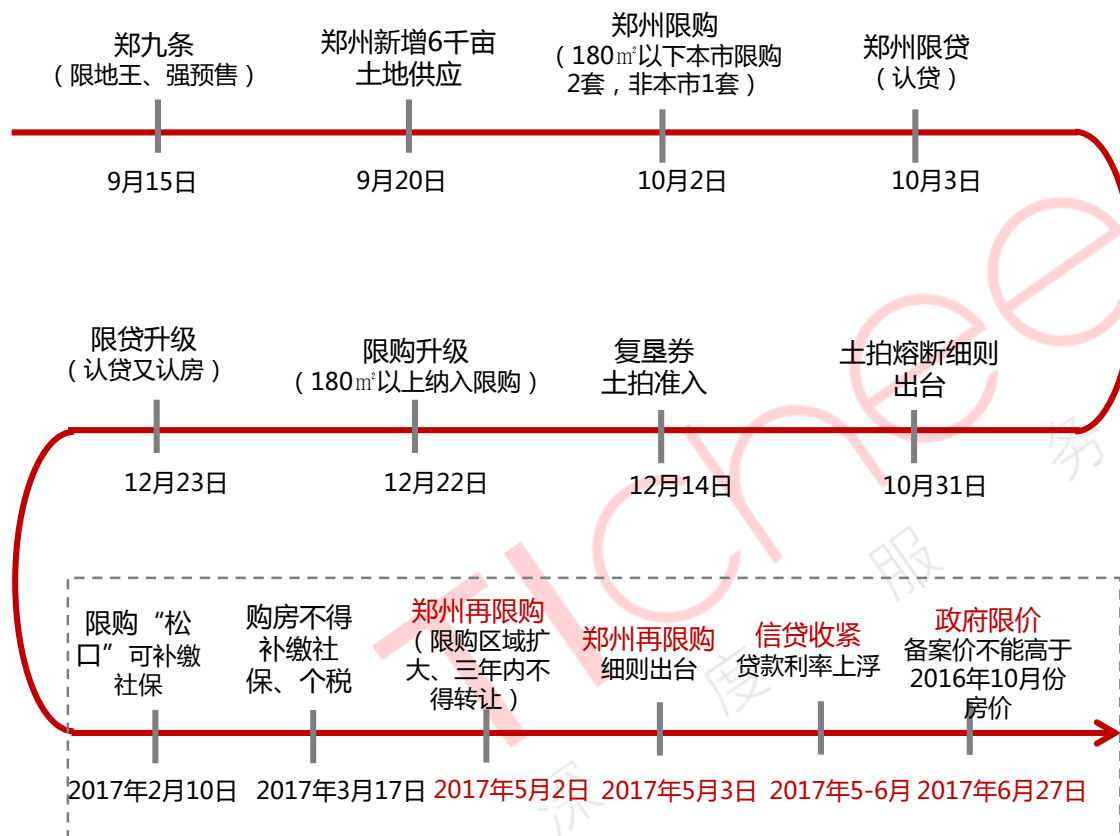
三四线城市								
城市	实施日期	本市户籍	非本市户籍	纳税条件	首套房（无贷）	首套房（有贷）	二套房（无贷）	二套房（有贷）
任丘市	4.5	限1	限1	居住证+连续2年	本30%,外50%		50%	
文安	4.5	不限购	限1	连续1年	本30%,外50%		—	
霸州	4.5	不限购	限1	连续1年	本30%,外50%		50%	
定兴县	4.5	限3（新房+二手房）	限1（新房+二手房）	无需	本30%、外40%	本30%、外60%	50%	
增城	3.30	不限购	限1	无需	20%		30%	
从化	3.30	不限购	限1	无需	20%		30%	
沧州	3.23	限2（144㎡以下）	限1	无需	30%		40%	50%
嘉兴	3.22	限2	限1	无需	本30%，外50%			50%
镇江句容	3.21	不限购	限1	无需	20%		30%	
保定	3.19	限3	限1	连续1年	本30%，外40%	认房又认贷，本50%，外60%		
赣州	3.14	限1	限1	连续2年	20%		30%	
嘉兴嘉善	3.12	不按限购	限1（新房+二手房）	无需	20%		30%	
三亚	3.11	限2	限1	连续1年	25%		50%	
滁州	3.9	不限购	不限购	无需	20%		40%	
张家口崇礼	3.7	限2，单1	限1	连续1年	普30%，非40%		普60%，非70%	
保定涞水	3.1	限2	限1	连续1年	本20%，外30%		60%	
涿州	3.1	不按限购	限1	无需	本20%，外30%		50%	
连江	2.8	144㎡以上限2	144㎡以上限1	连续1年	20%		30%	
承德	4.11	限2	限1	连续1年	本30%、非50%		40%	50%
唐山	4.17	限2	限1	连续1年	30%		商贷40%、公积金60% 3套停贷	
保定	4.15	限2	限1	连续1年	30%（公积金30%）		40%（公积金60%，3套停贷）	60%（公积金60%，3套停贷）
兰州	4.18	限2	限1	无需	30%		40%	50%
济南	4.19	限1	限1	连续2年	本30%，非60%		60%	
江门	4.22	限3	限2	连续1年	30%		30% 三套停贷	40% 三套停贷
海口	5.10	限2	限1	连续2年	30%		70%	
秦皇岛	5.16	限1	限1	连续1年	30%	40%（公积金30%）	公积金60%	公积金60%
保定	5.22	限1	限1	连续3年	30%（公积金30%）		40%（公积金60%，3套停贷）	60%（公积金60%，3套停贷）
张家口	5.26	限2	限2	无需	30%		40%	本市50%、非本市40%
淮安	5.28	限2	限1	连续1年	—		—	
佛山	6.1	限2	限1	首套：连续1年 二套：连续2年	30%		30%	40%
廊坊	6.3	限家庭2	限1	连续3年	30%（公积金30%）		50%（公积金60%）	

备注：以上为典型城市，非全部调控城市

① 政策环境——郑州调控

经历2016年三季度房价暴涨后，郑州调控政策逐渐升级至史上最严的“六限时代”

郑州政策调控时间轴



上半年郑州房地产市场调控升级

限购范围

- 郑州市内八区+港区，荥阳、新郑、中牟

限购套数

- 本地户籍：限购2套，外地户籍限购1套，需提供**连续缴纳2年以上（含2年）个人所得税或社会保险证明**；
- 本市单身人士（单身人士包含未婚、离异、丧偶）限购1套；
- 暂停向注册时间不足3年的企业（不含专营住房租赁业务的企业）销售住房（含新建商品住房和存量住房）；
- 2017年5月3日（含）之后通过**赠与方式转让住房**，自签署《赠与合同》并办理转让确认手续之日起，赠与人满3年后方可再次购买住房；

限售

- 2017年5月3日（含）之后购买的住房，自取得《不动产权证书》之日起不满3年的不得上市转让；

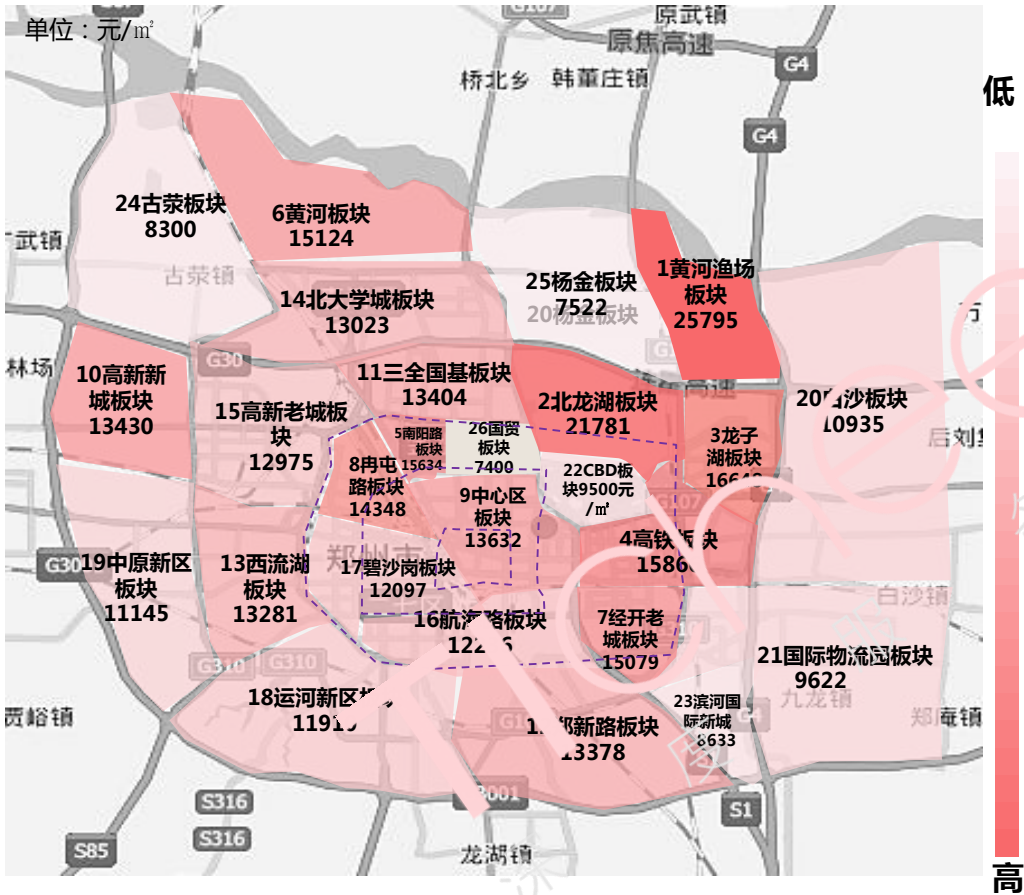
社保、个税

- 凡属补缴且补缴日期在2017年3月17日之后的社会保险证明、个人所得税完税凭证不再作为购房的有效凭证。

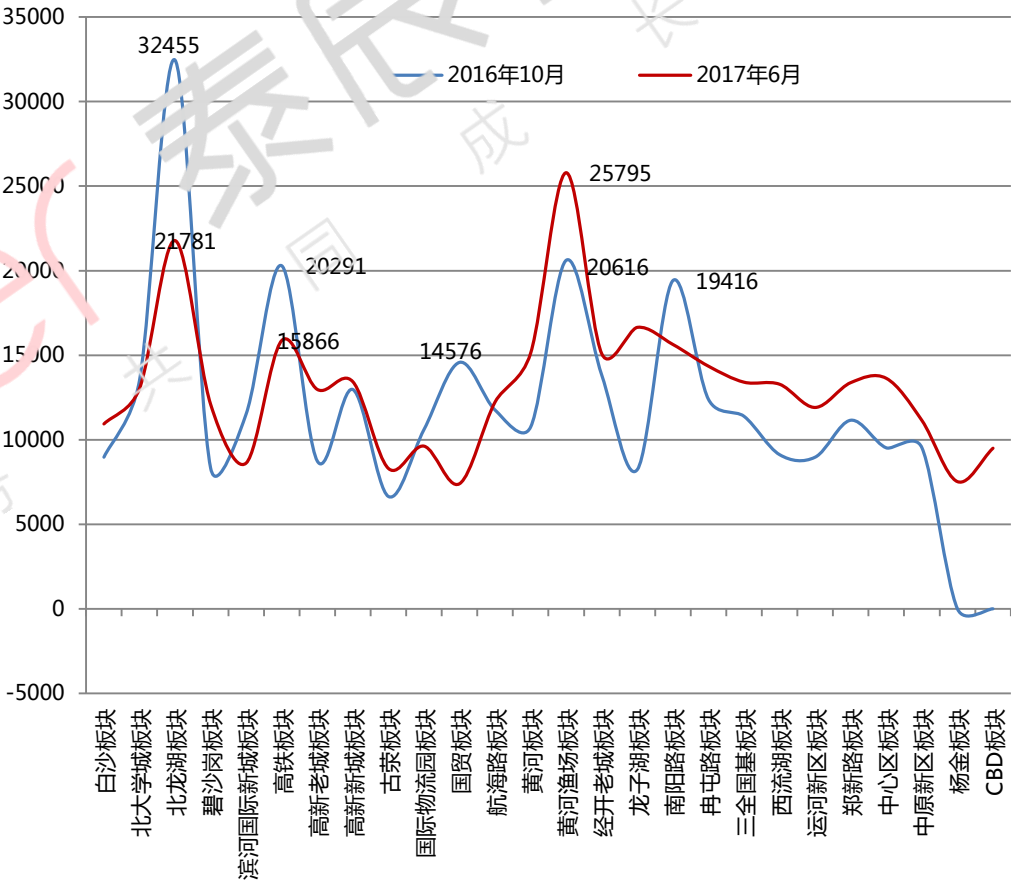
① 政策环境——郑州调控

6月27日限价政策要求各项目备案价不得超过去年10月，当前多板块价格已超，后期备案价格或有回落

2017年6月份各板块成交均价



2016年10月/2017年6月板块备案价格对比



数据来源：泰辰技术中心

① 重点规划-自贸区范围确定

河南省自贸区范围落定，郑州经开、郑东、金水划入，区域价值进一步凸显

河南（郑州）自贸试验区区域范围

- 经开区板块：41.22平方公里，涵盖滨河国际新城片区+经开老城区
- 郑东新区板块：31.67平方公里，涵盖高铁片区+CBD片区+北龙湖片区
- 金水区板块：0.28平方公里

中国（河南）自贸试验区功能划分

郑州

（73.17平方公里）

（含河南郑州出口加工区A区0.89平方公里、河南保税物流中心0.41平方公里）

重点发展智能终端、高端装备及汽车制造、生物医药等先进制造业以及现代物流、国际商贸、跨境电商、现代金融服务、服务外包、创意设计、商务会展、动漫游戏等现代服务业，在促进交通物流融合发展和投资贸易便利化方面推进体制机制创新，打造多式联运国际性物流中心，发挥服务“一带一路”建设的现代综合交通枢纽作用；

开封

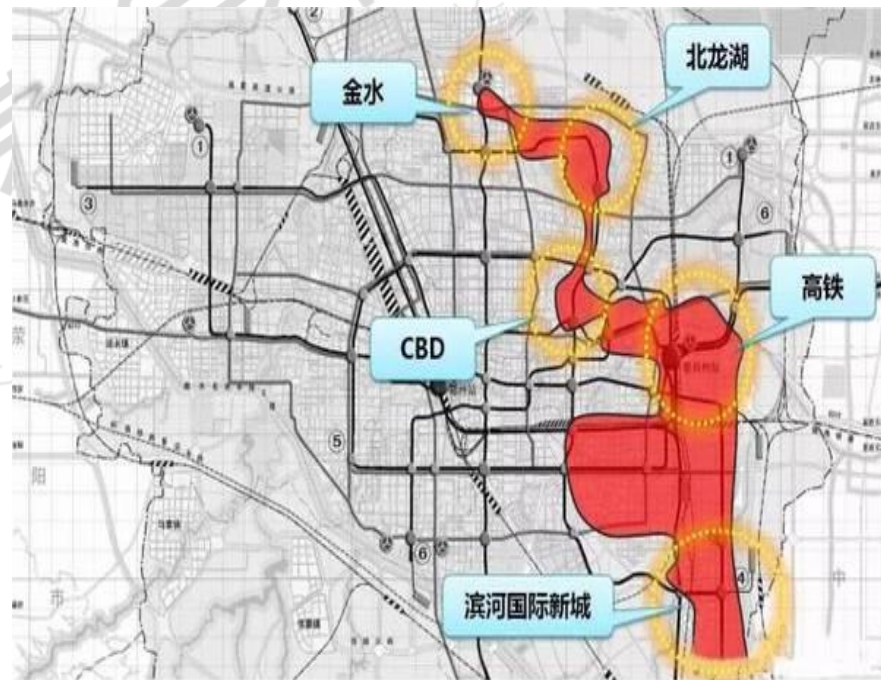
（19.94平方公里）

重点发展服务外包、医疗旅游、创意设计、文化传媒、文化金融、艺术品交易、现代物流等服务业，提升装备制造、农副产品加工国际合作及贸易能力，构建国际文化贸易和人文旅游合作平台，打造服务贸易创新发展区和文创产业对外开放先行区，促进国际文化旅游融合发展；

洛阳

（26.66平方公里）

重点发展装备制造、机器人、新材料等高端制造业以及研发设计、电子商务、服务外包、国际文化旅游、文化创意、文化贸易、文化展示等现代服务业，提升装备制造业转型升级能力和国际产能合作能力，打造国际智能制造合作示范区，推进华夏历史文明传承创新区建设。



郑州自贸区的成立将实现东区从北龙湖、CBD、高铁片区到滨河国际新城，四点一线的商务繁荣，催生大量新国际公司的成立，同时也将持续导入大量高精尖人才的进驻，尤其是对东区的带动，有助于去化高铁西区办公存量，拉开高铁东区建设，促进东区商务发展，整体带动郑州国际化发展。

① 重点规划-经开综保区获批

借助综合保税区，打造内陆开放高地，助推开放经济发展

◆ 规划面积3.204平方公里，共分两个区块

- **区块一**：规划面积1.435平方公里，四至范围：东至107国道辅道、南至航海东路、西至经开第八大街、北至经北六路【现河南郑州出口加工区和河南保税物流中心（B型），综保区封关验收后，不再保留】
- **区块二**：规划面积1.769平方公里，四至范围：东至万三公路、南至经南十二路、西至凤凰大街、北至南三环

◆ 主要税收政策

验收合格后，郑州经开综合保税区享受现行综合保税区相关税收和外汇管理政策。主要税收政策：①除法律、法规和现行政策另有规定外，境外货物入区保税或免税；②货物出区进入境内区外销售按货物进口的有关规定办理报关手续，并按货物实际状态征税；③境内区外货物入区视同出口，实行退税；④区内企业之间的货物交易免征增值税和消费税

◆ 主导产业：

郑州经开综合保税区：国际中转、配送、采购、转口贸易和出口加工等业务

郑州新郑综合保税区：包括航空物流、高端制造业和现代服务业

南阳市卧龙综合保税区：依托光电、装备制造等优势产业，立足于服务本地区和周边豫西南地区高附加值产业



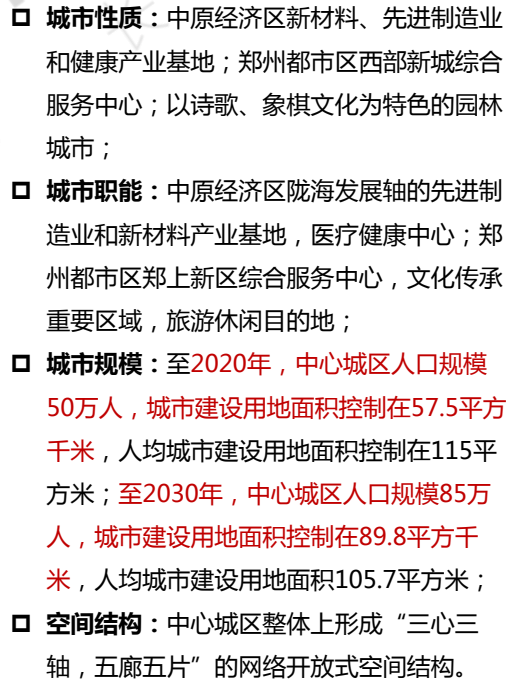
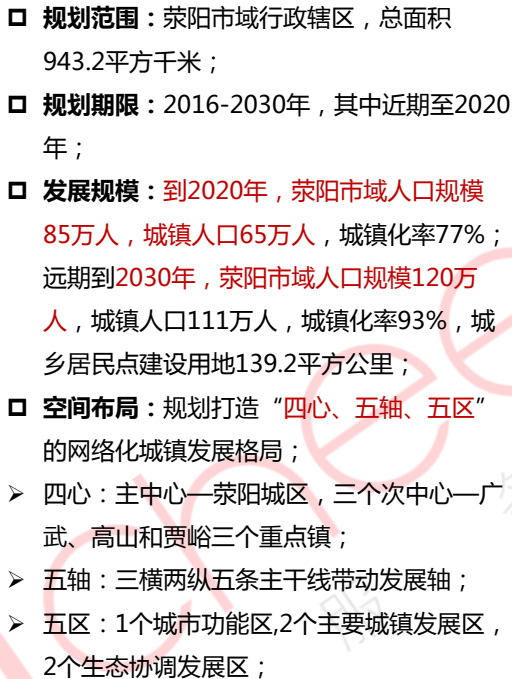
经开区综合保税区批复，应在河南省自贸区框架下理解。通过设立经开综保区，降低进出口贸易成本（包括物流、资金、税收、交易等多方面成本），吸引以电子信息产业、汽车及制造装备为主的企业集聚，带动经济发展及就业岗位创造。此为经开区一大利好，经开区将率先分享自贸区红利。

2017年1月13日，从国家郑州经济技术开发区获悉，经国务院批复，**郑州经开综合保税区**正式获批设立。这是我省获批设立的第三个综合保税区（2010年10月24日，河南首个也是中部地区首个综合保税区**郑州新郑综合保税区**获批。2014年12月2日，河南省第二个综合保税区**南阳市卧龙综合保税区**获批）。

1

荥阳中心城区发展

荥阳中心城区发展规划



此次规划是在郑州都市区总体规划的基础上对荥阳市综合发展进行详细修编，对荥阳城市未来发展建设进行指导和调控，有利于推进荥阳城区发展的节奏，并未改变区域发展的综合定位。

① 重点规划-航空港区领事馆

领事馆的设立，进一步提高郑州对外开放度；选址东港，政策层面推动区域发展

领事馆片区选址区位图



- 围：**借助外围绿化带构建环状绿色生态系统；
- 聚：**通过中心公园聚集城市职能打造城市中心；
- 联：**借水之利，联通东西，打造生态景观游憩走廊；
- 拓：**从中心公园向南北拓展，形成南北景观通廊；
- 破：**调整部分道路现行，打破方正均质的路网，便于塑性；
- 立：**领事馆区、公共服务、创智天地，三组团确立核心职能；

- 一环：**规划中的新G107生态廊道、快速路生态廊道以及龙中公路生态廊道和现状水系自然围合形成的环状绿化带；
- 一心：**冯庄文化公园作为绿地中心，服务整个片区；
- 两廊：**冯庄文化公园为中心往南北及东西发散为主要景观通廊；
- 三核：**围绕中心景观公园分布三个核心功能板块；

片区规划范围及内部详细规划



1. 领事馆区；
2. 商务中心、高端酒店区；
3. 文化、体育中心；
4. 公共服务中心、滨河景观；
5. 社区邻里中心；
6. 创智办公区；

根据《城市设计》，领事馆片区位于航空港北部的城市综合服务区内，规划面积10.75平方公里，规划拓展研究范围近23平方公里，范围北至郑港三路、南至郑港六路、东至国道107、西至富航路，通过“围、聚、联、拓、破、立”的设计构思，形成“一环、一心、两廊、三核”的总体布局，将规划区域打造为国际化高端领事馆片区、城市公共服务中心、智慧型创意研发片区、生态型开发宜居片区。该项工作于2016年下半年启动开展，规划编制单位为英国合乐（上海）工程咨询有限公司。

研究路径

1、宏观环境

经济企稳、货币中性、资金成本上升

2、郑州市场

地热外延，限签调控下，备案缩量明显

3、楼市表现

楼市热度不减，政策高压下销售策略不断调整

4、房企动态

目标完成率普遍较低，下半年销售压力凸显

5、泰辰谏言

市场变幻莫测，拐点之际何去何从

地热外延，近郊县市土拍抢眼

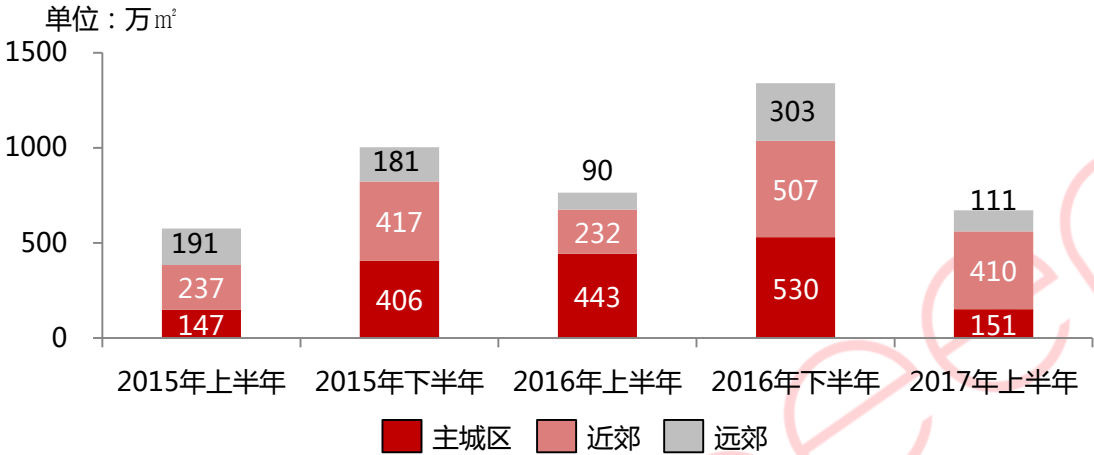


- 大郑州市场整体表现供不应求，近郊为主供需区域，土地热度升温，地价走高
- 市内八区土地供应缩量明显，城改用地为主，受调控影响，成交地价楼面价回落明显，溢价率13%高位回落至合理水平
- 2017年供地计划仅完成11%，下半年供地节奏将加快，房企积极进驻近郊县市，市场热度不断升温

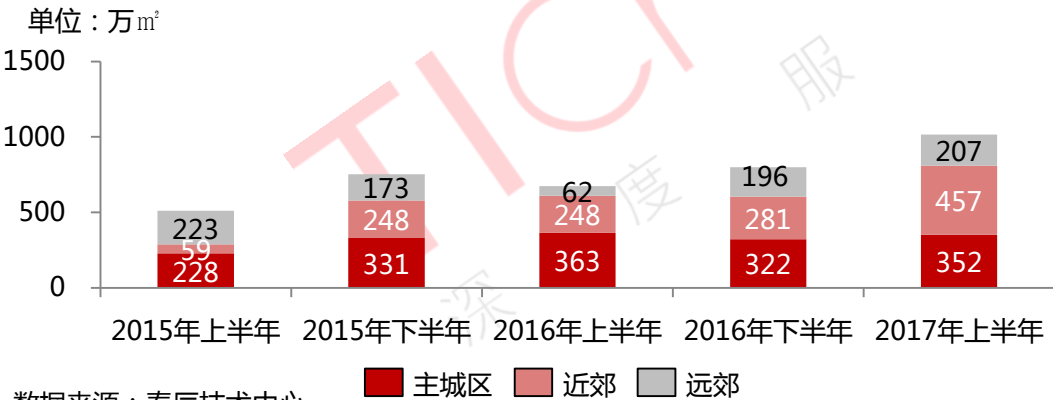
② 土地市场表现——大郑州整体土地市场

上半年大郑州土地市场供不应求，供应672万 m^2 ，成交1016万 m^2 ，供销比1:1.5；近郊为供需主力区域，土拍市场热度高于市区

2015年-2017年上半年郑州市各圈层土地供应分析

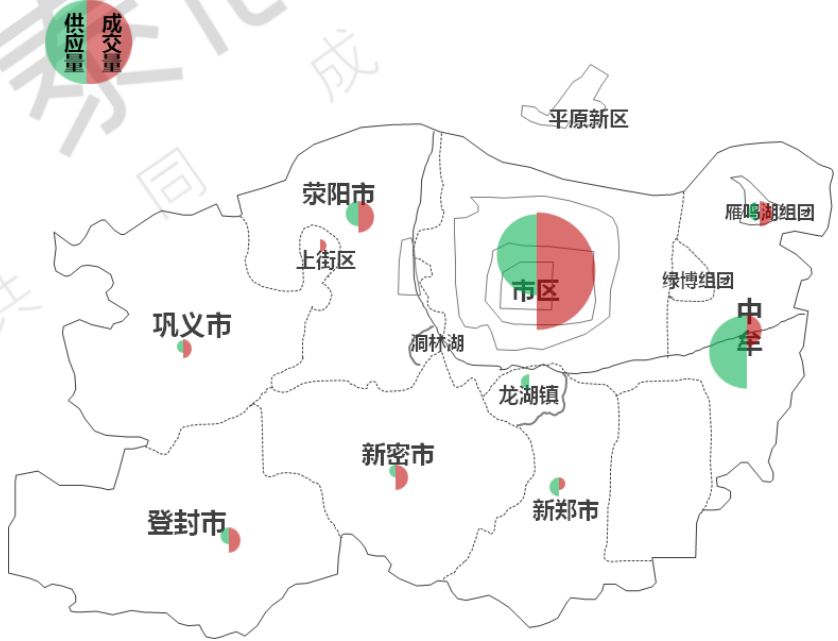


2015年-2017年上半年郑州市各圈层土地成交分析



数据来源：泰辰技术中心

2017年上半年郑州市各圈层土地供销分布图



主城区——市内八区

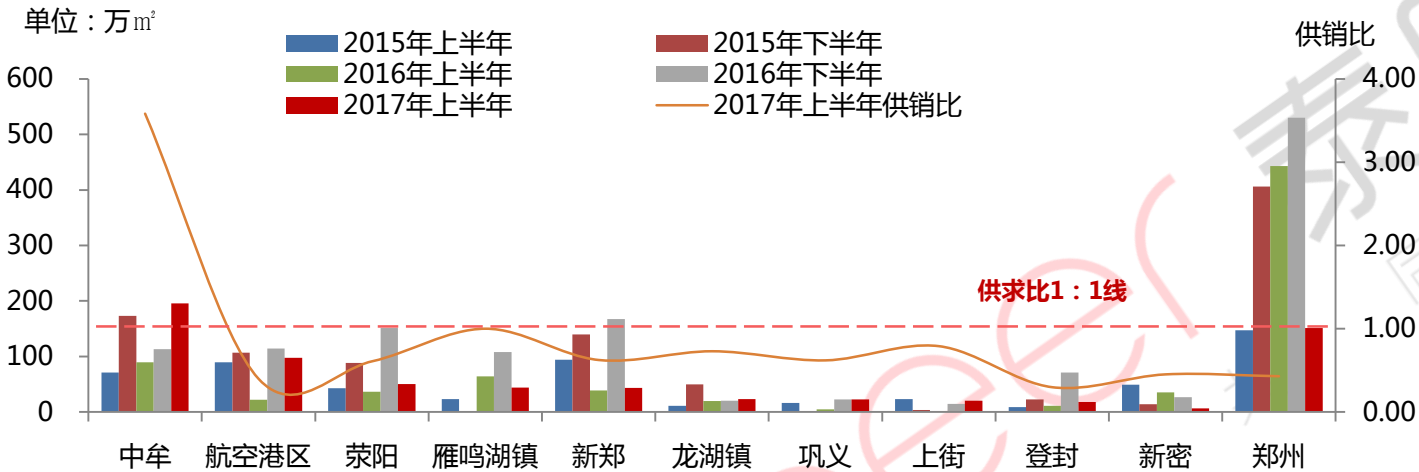
近郊——荥阳、中牟、航空港区、龙湖镇、雁鸣湖镇

远郊——新郑、上街、新密、登封、巩义

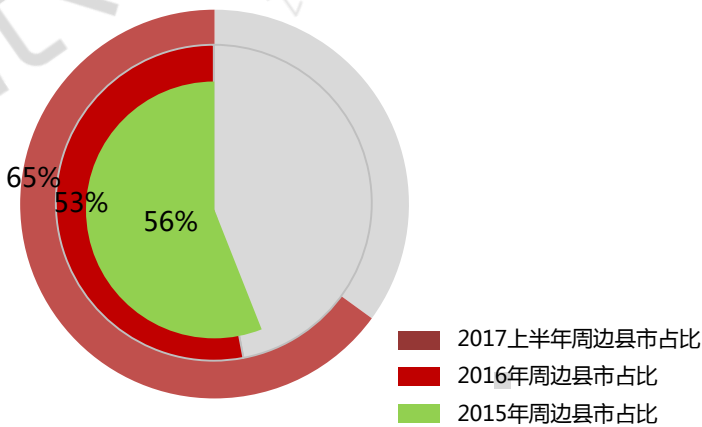
② 土地市场表现——郑州周边县市土地市场

上半年郑州周边县市土地市场整体供不应求，受市区限购及地价成本增加影响，距离主城区较近的周边县市土地争抢现象明显，近远郊土地成交占比增加；区域表现来看，港区、荥阳、新郑拿地热度抬升

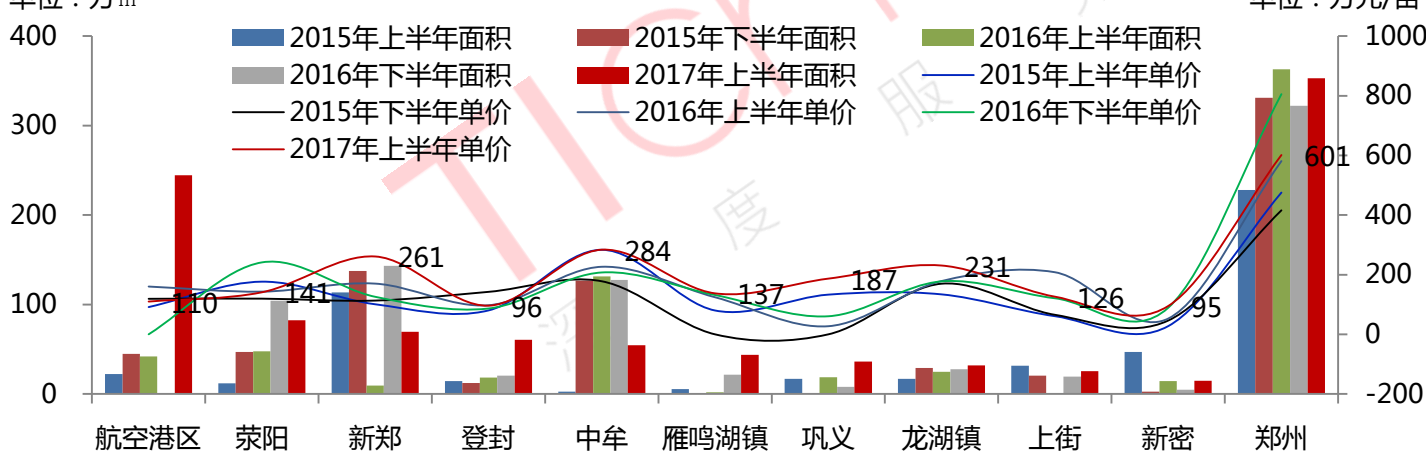
2015-2017上半年郑州周边县市土地供应分析



2015-2017年上半年周边县市土地成交占比



2015-2017上半年郑州周边县市土地成交分析



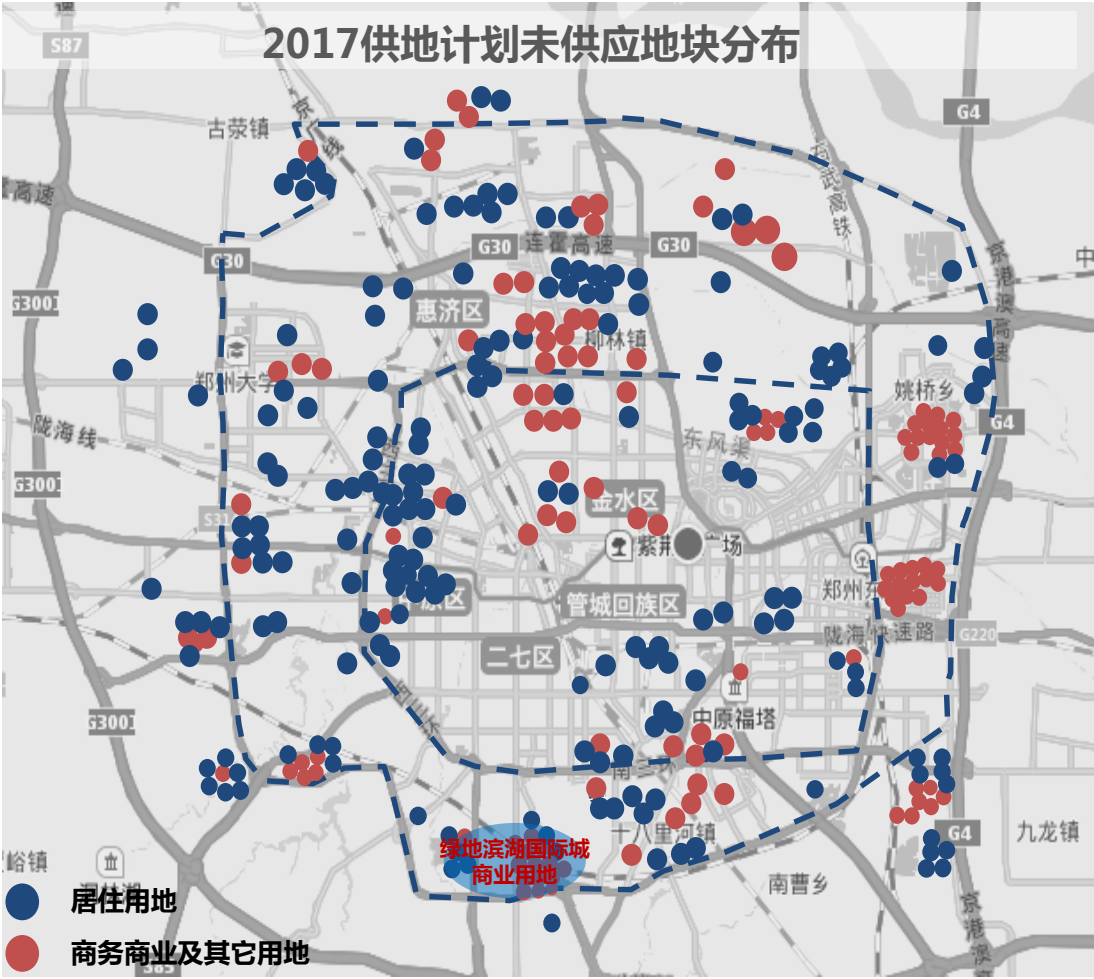
注：比值=周边县市成交面积和÷周边县市与郑州成交总和×100%

- ◆**供应**：2017年上半年周边县市土地总供应量521万 m²，同比上升61%；航空港区、中牟供应量明显高于去年上半年，其他县市供应量增幅不明显；
- ◆**成交**：2017年上半年周边县市土地总成交量664万 m²，同比上涨115%；航空港区、登封土地成交增幅明显；
- ◆**土地单价**：受区位影响，郑州市主城区土地单价最高。受碧桂园、招商、阳光城、佳兆业等外来一线房企拿地影响，2017年上半年新郑、龙湖镇、巩义土地单价明显上升。

数据来源：中国土地市场网；备注：土地包含住宅及商办用地

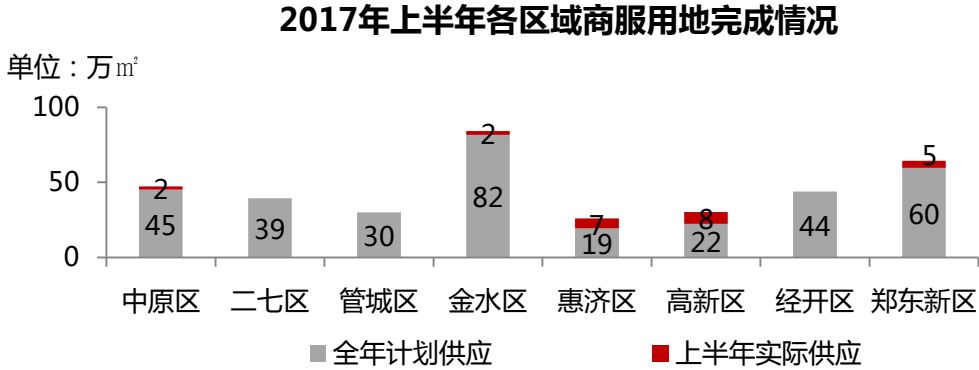
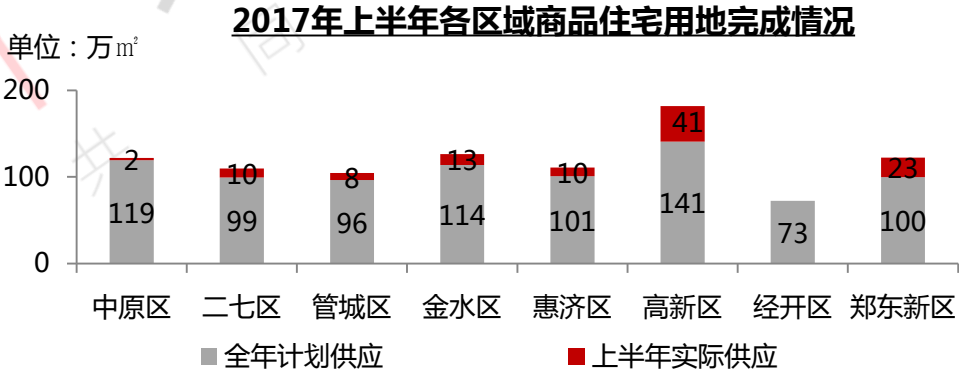
② 土地市场表现——郑州市内八区土地市场

2017年上半年商品房用地实际供应131万 m²（计划供应1185万 m²），实际完成11%；其中住宅用地完成率13%、商服用地完成率7%，下半年供地集中在中原区、金水区、管城区



注：剔除工业、仓储、道路、停车场、教育、医疗、设施、加油站等其他非开发用地

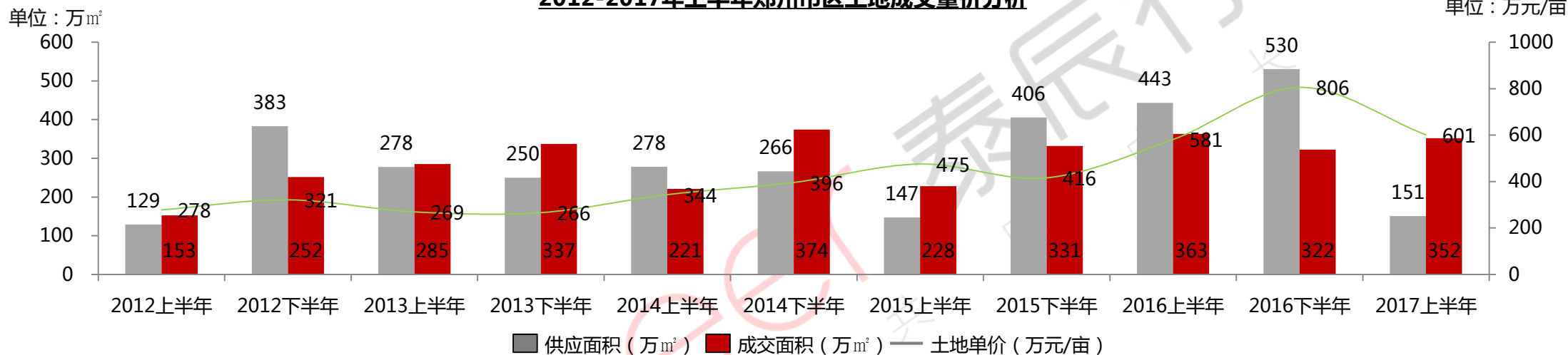
土地用途	商品住宅用地 (万方)	商服用地 (万方)	合计
2017计划供应	843	342	1185
2017上半年实际供应	106.9	23.8	131
完成情况	13%	7%	11%



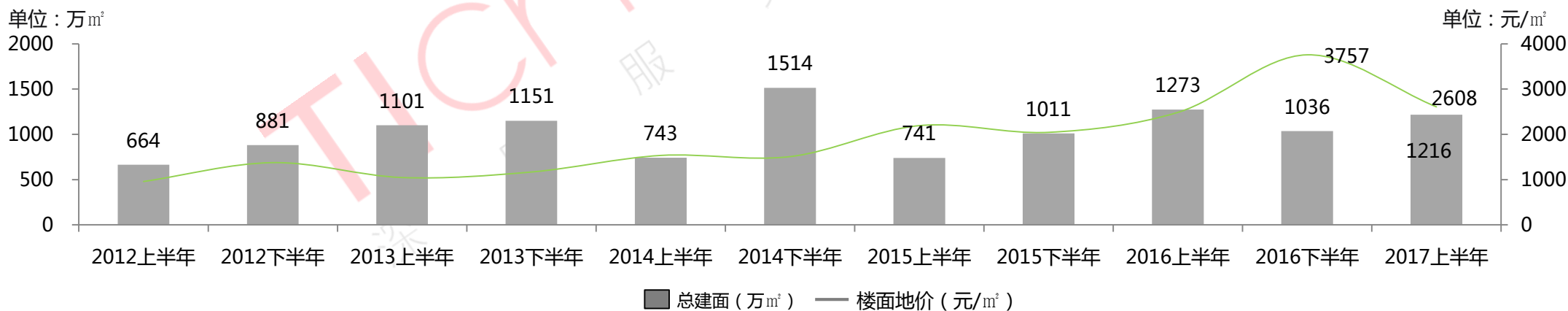
注：郑东新区不含白沙、经开区不含物流园区

上半年郑州市内八区供不应求；受限地价控房价因素影响，地价及楼面价有明显回落

2012-2017年上半年郑州市区土地成交量价分析



2012-2017年上半年总建面、楼面地价走势

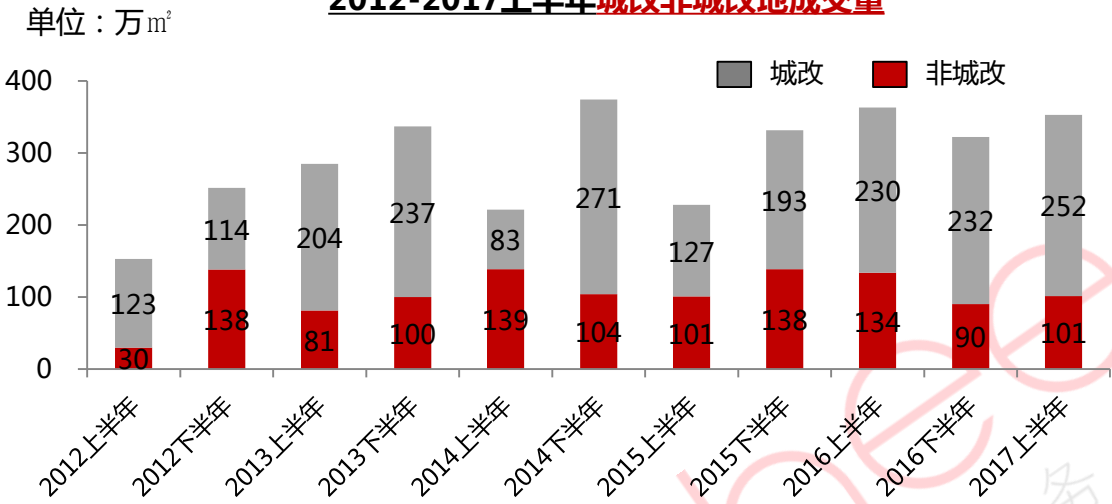


数据来源：中国土地市场网 注：土地包含住宅及商办用地

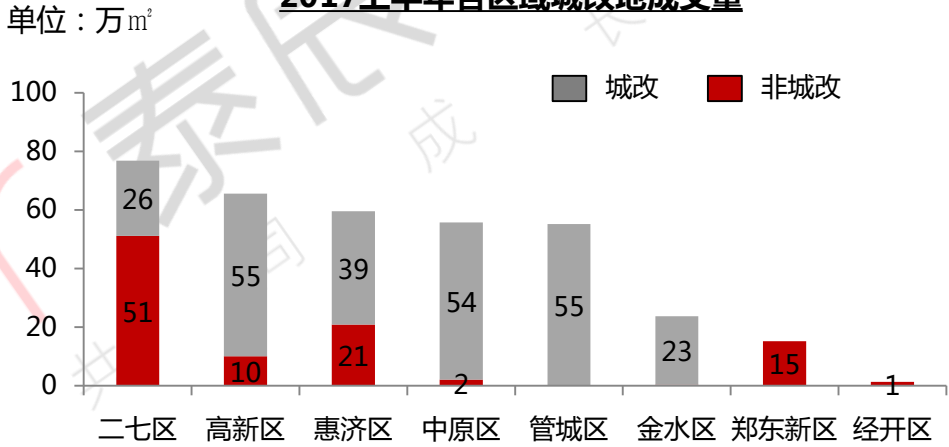
土地市场表现——郑州市内八区土地市场

郑州市内八区土地稀缺，以城改用地为主，楼面价平稳，成交集中在老城中原、管城及高新区，非城改用地楼面价高位回落，成交以二七区为主

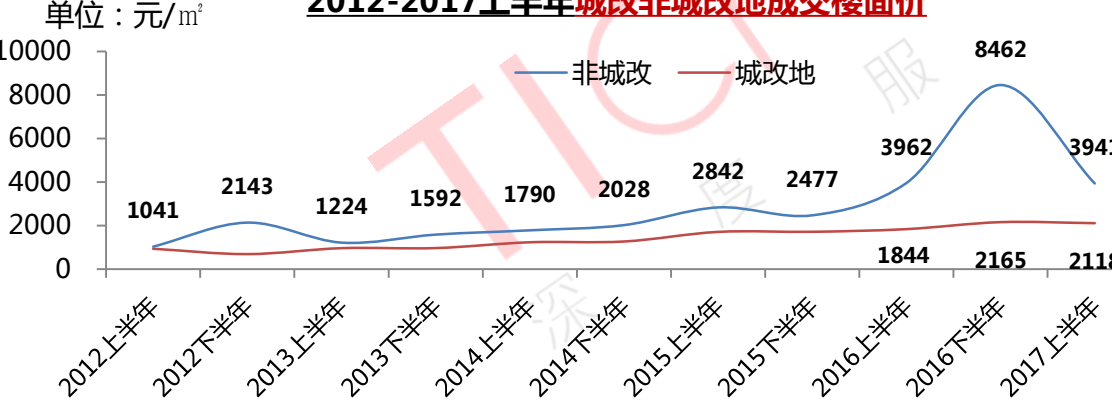
2012-2017上半年城改非城改地成交量



2017上半年各区域城改地成交量



2012-2017上半年城改非城改地成交楼面价



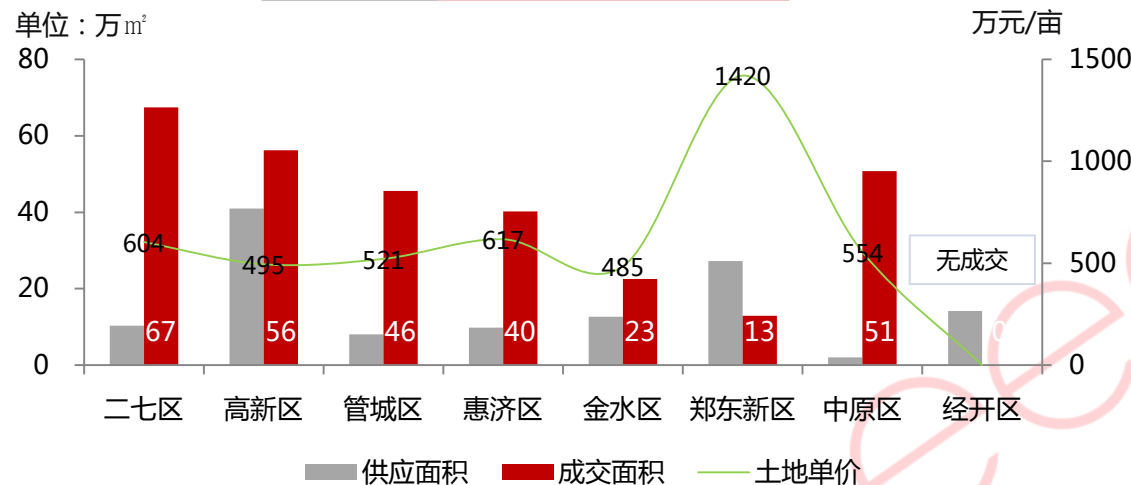
- 2017年上半年郑州市主城区依然为城中村改造主导市场，外来一线房企通过与本土房企联姻逐渐参与城中村改造，低价城改地对平抑土地市场楼面价影响较大；
- 成交城改地集中高新区、管城区和中原区，非城改地主要分布在二七区和惠济区；
- 受土地政策影响，2017年上半年成交地块城改非城改地楼面价价差缩减至2016年上半年水平。

数据来源：泰辰市场监控中心、中国土地市场网

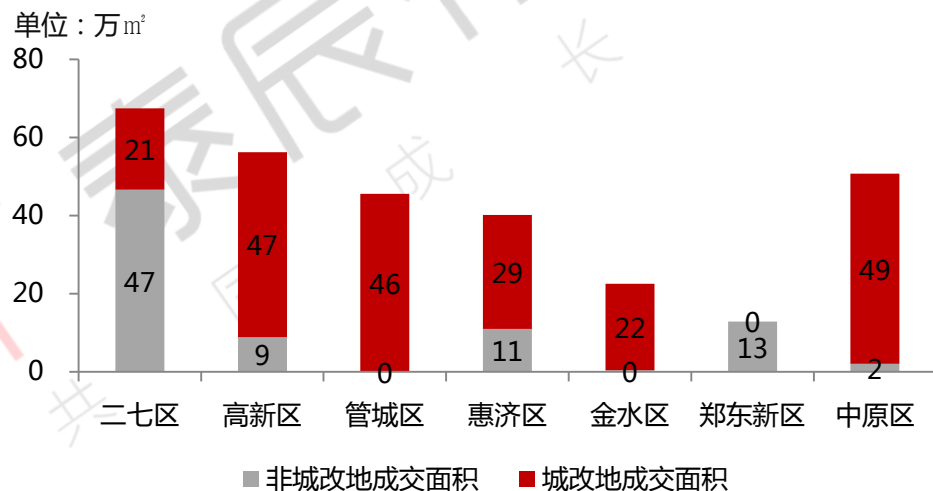
② 土地市场表现——郑州市内八区住宅土地市场

上半年市内八区住宅用地分区域来看，供应主力为高新区及郑东新区，成交主力为二七、高新、中原区；郑东新区地价及溢价率均为最高

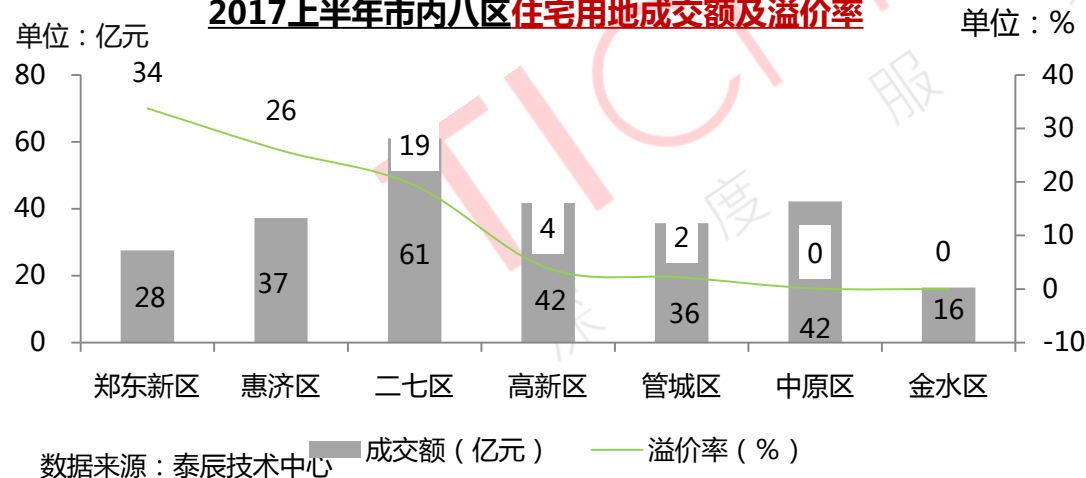
2017上半年市内八区住宅用地供销价



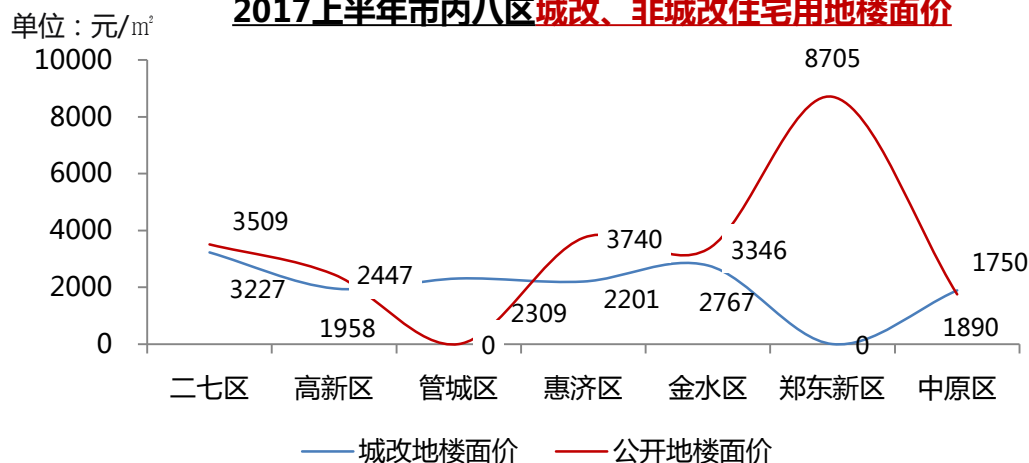
2017上半年市内八区城改非城改住宅用地成交



2017上半年市内八区住宅用地成交额及溢价率



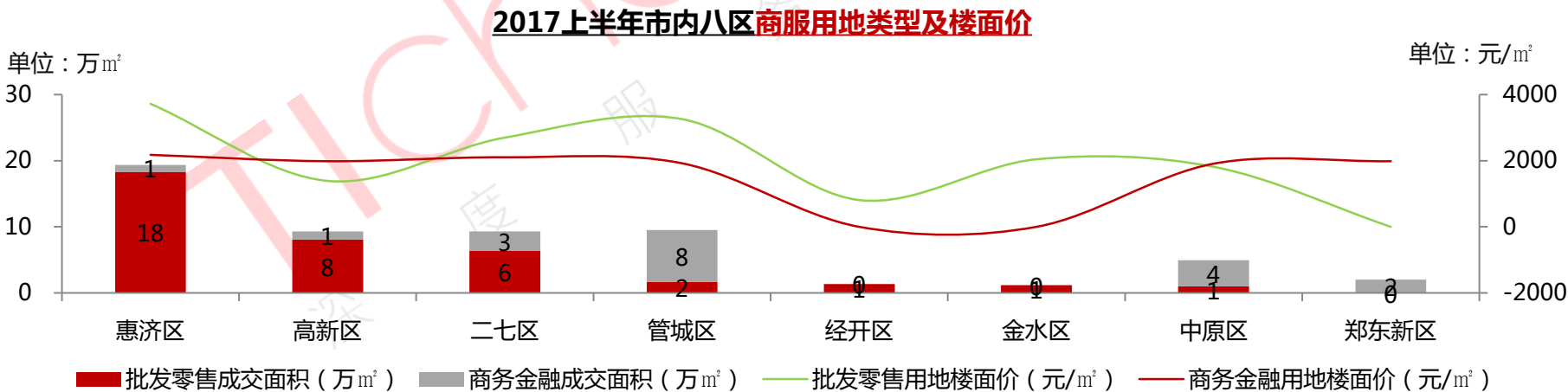
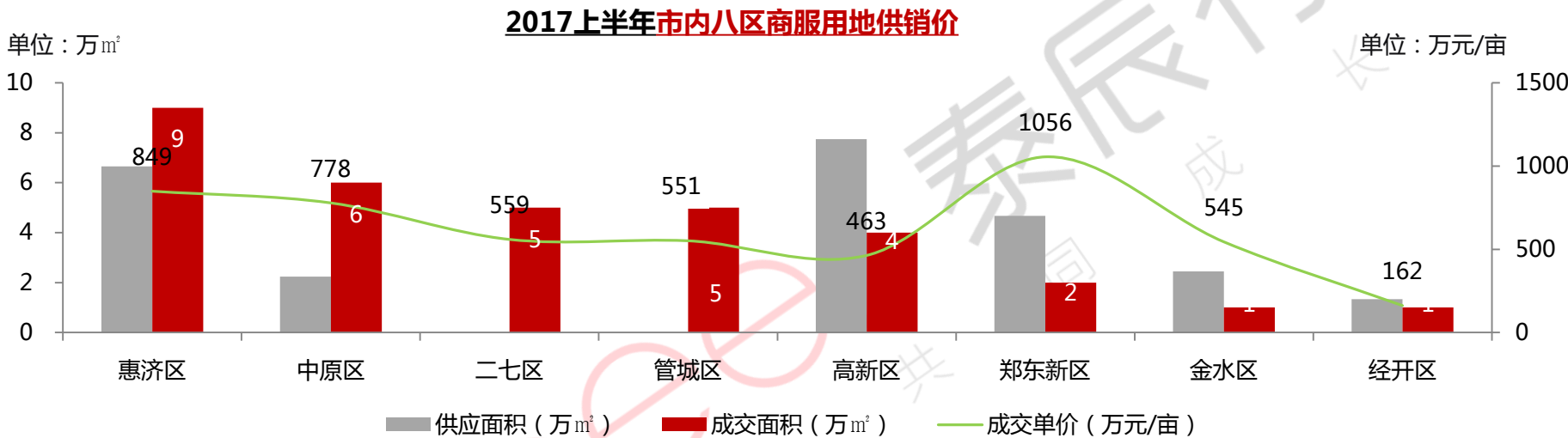
2017上半年市内八区城改、非城改住宅用地楼面价



数据来源：泰辰技术中心

② 土地市场表现——郑州市内八区商服土地市场

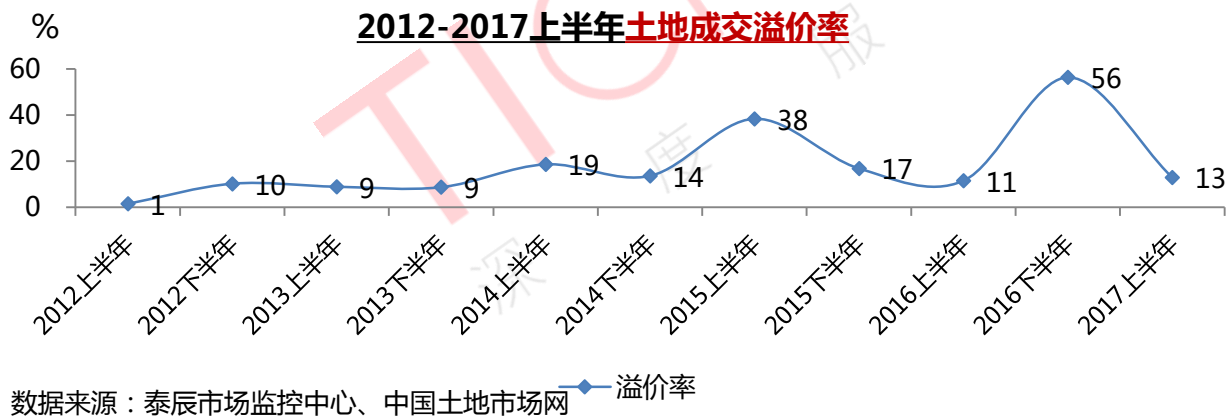
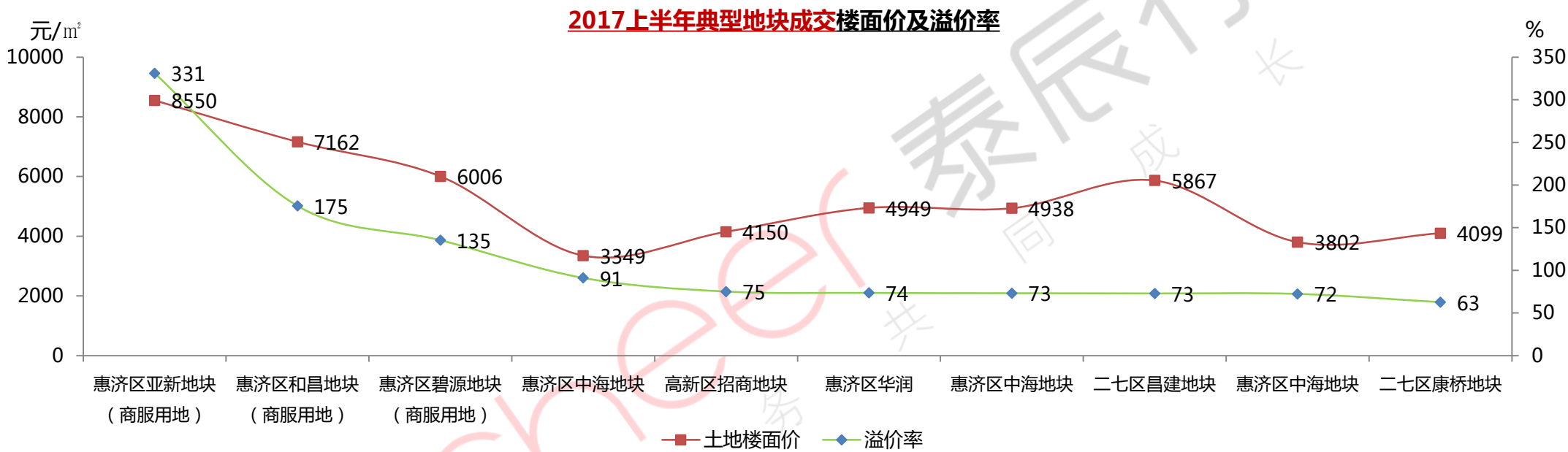
商服用地供应主要集中在高新和惠济区，成交主力为惠济区、中原区；郑东新区为价格高地，其次为惠济区；用途来看，批发零售用地占主位



数据来源：泰辰技术中心

② 土地市场表现——郑州市内八区成交典型地块

上半年成交土地整体溢价率为13%，高位回落至合理水平；高溢价率地块前三的为亚新、和昌和碧源摘得，均为商服地块



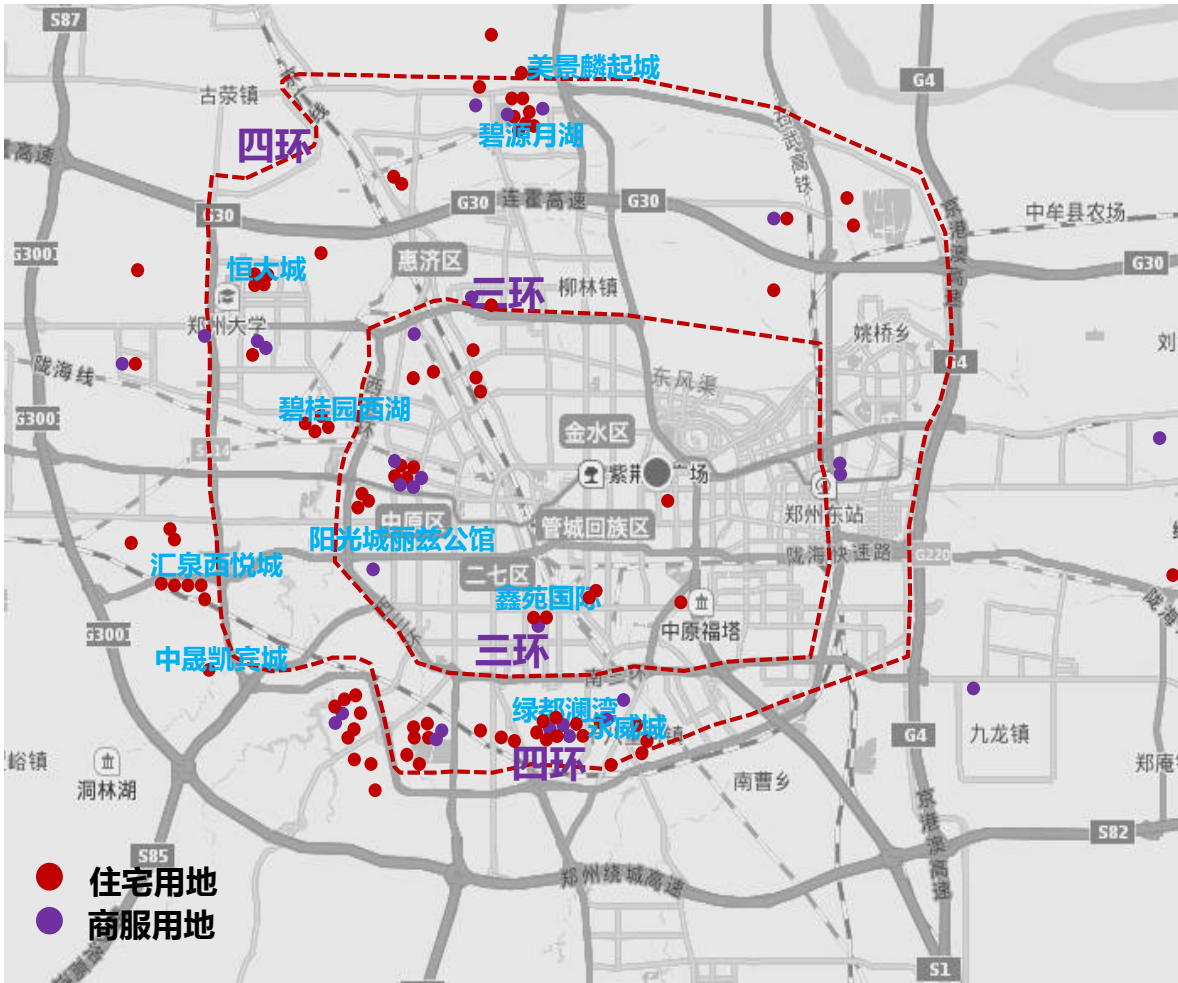
- 2017年郑州市主城区土地溢价率13%，16年下半年土地溢价率高达56%，政策调控下，高位回落至合理水平；
- 随着16年下半年土地调控政策落地，地王频出现象得到遏制，在政策有效期内，土地溢价将维持在相对稳定范围内。

数据来源：泰辰市场监控中心、中国土地市场网

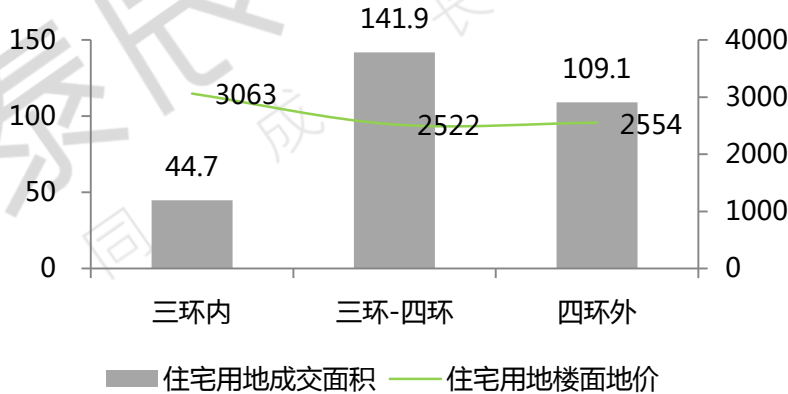
② 土地市场表现——郑州市内八区环线土地市场

三环-四环为当前土地成交集中环域，其次为四环外的西南片区及中原新区，主要为在售项目后期用地

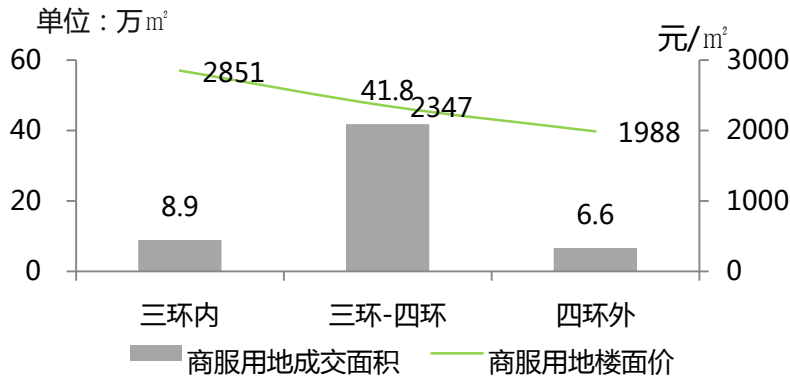
土地成交环线分布



2017年上半年住宅用地（成交面积、楼面地价）



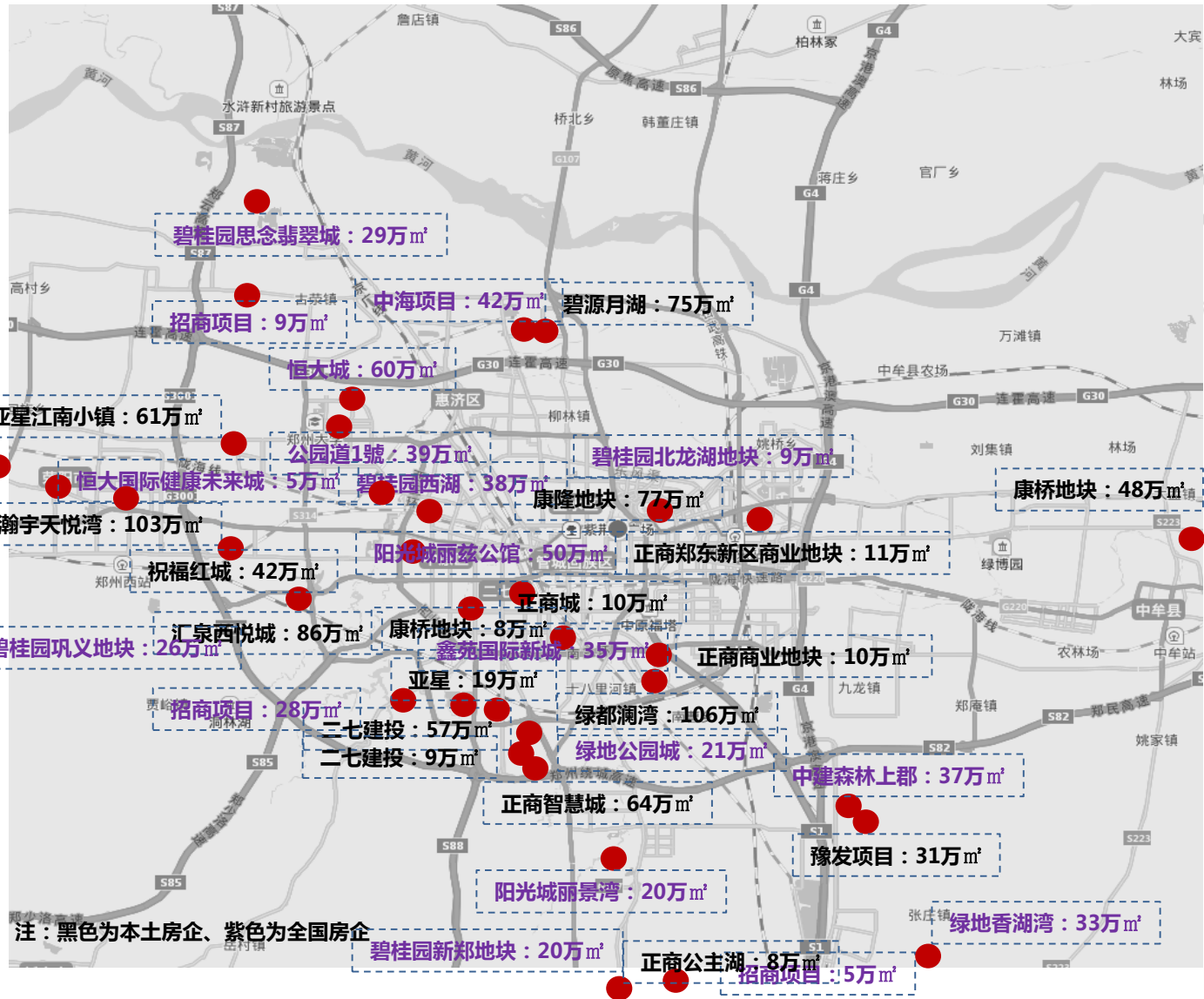
2017年上半年商服用地（成交面积、楼面地价）



数据来源：泰辰市场监控中心、中国土地市场网

② 土地市场表现——典型房企郑州布局

典型房企成交土地多为在售项目后期住宅用地，主要集中在郑州西部及南部；碧桂园、绿都、正商购地计容建面排名前三



2017年上半年知名房企在郑州购地面积计容建面排名

排名	房企	计容建面 (万m²)	成交额 (万元)	项目名称
1	碧桂园	123	407315	碧桂园西湖 碧桂园思念翡翠城
2	绿都	106	224124	绿都澜湾
3	正商	104	148114	正商城、正商智慧城、 正商公主湖
4	瀚宇置业	103	83291	瀚宇天悦湾
5	汇泉	86	149465	汇泉西悦城
6	亚星	80	99900	亚星江南小镇
7	康隆	77	149696	待定
8	碧源	75	159596	碧源月湖
9	阳光城	71	120871	阳光城丽兹公馆 阳光城丽景湾
10	二七建投	66	166368	待定
11	恒大	65	135227	恒大城 恒大国际健康未来城
12	康桥	56	93771	待定
13	绿地	55	88414	绿地公园城、 绿地香湖湾
14	祝福	42	73514	祝福红城
15	中海	42	150410	待定
16	招商	41	155657	待定
17	朗悦	39	53129	公园道1號
18	中建	37	31736	中建森林上郡
19	鑫苑	35	69653	鑫苑国际新城
20	豫发	31	48706	待定

注：房企排名依据为成交土地面积计容建面

住宅限签，备案缩量明显，公寓热度高涨

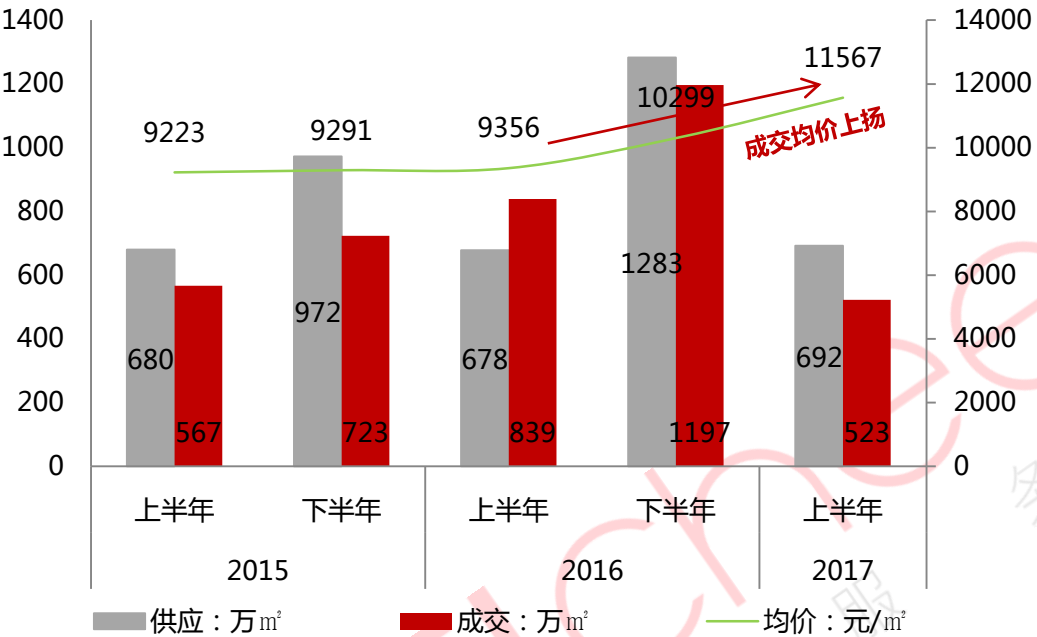


- 上半年住宅市场受限签影响缩量明显；公寓市场热度升温，供销价同比涨幅明显
- 当前住宅市场库存与实际库存差异较大，多为已售未签量，表明房企下半年签约及回款压力大、资金面紧张；另外受政策环境+限签影响，下半年成交将有所回落

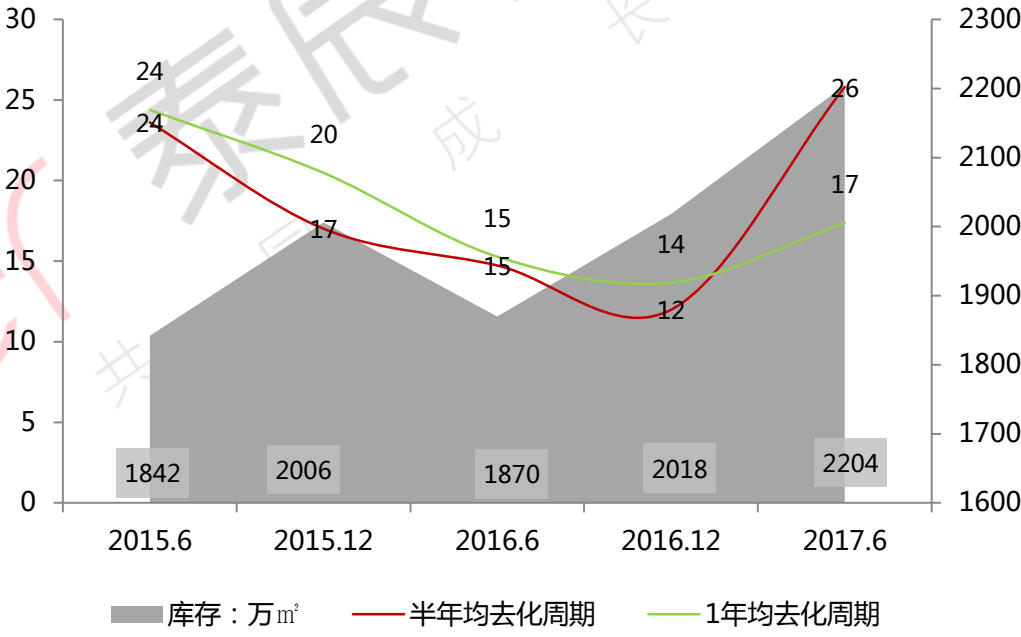
② 新房表现——郑州市内八区商品房整体市场

商品房上半年成交均价进一步上扬，供应量较15、16年同期表现持平，但受限购限签等影响成交缩量明显，月均去化速度放缓，库存走高，去化周期进一步拉长

2015-2017年郑州商品房供销价半年度走势



2015-2017年郑州商品房存量及去化周期半年度走势



郑州市商品房供销走势：

2017上半年供应量较2015、2016年同期水平相当，但成交受限购限贷及限签影响，缩量明显（-38%）；成交均价一路走高，尤其2016年下半年开始涨幅明显，17年上半年整体均价11567元/m²，为历史最高。

郑州市商品房存量及去化周期走势：

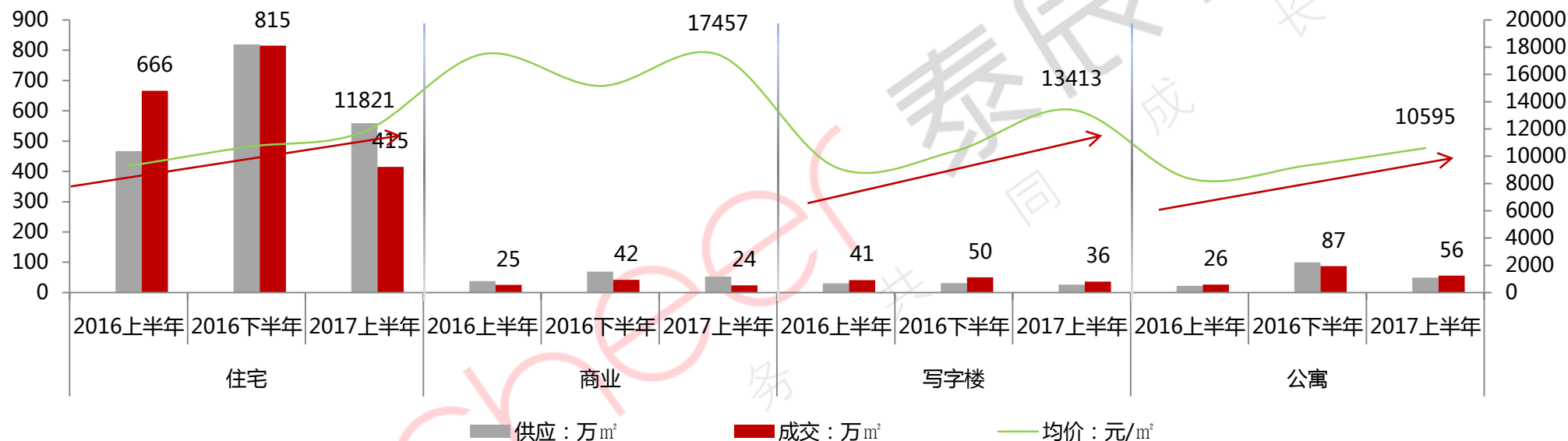
商品房库存近两年整体表现上涨趋势，截止6月底库存2204万m²；15-16年受月均去化走高影响，去化周期下滑明显；2017上半年虽供应基本平稳但成交缩量明显，月均去化速度放缓，去化周期进一步拉长。

数据来源：泰辰技术中心 备注：年均去化周期：存量/近一年平均去化量；半年平均去化周期：存量/近6个月平均去化量

② 新房表现——郑州市内八区商品房分物业市场

住宅仍为当前商品房成交主力，但商办类产品16年以来成交占比逐步扩大，尤其公寓产品上涨明显，且写字楼、公寓同住宅价格表现一致，呈上扬趋势，商业价格波动较大，整体维稳

2016-2017半年度郑州市内八区商品房分物业类型供销价



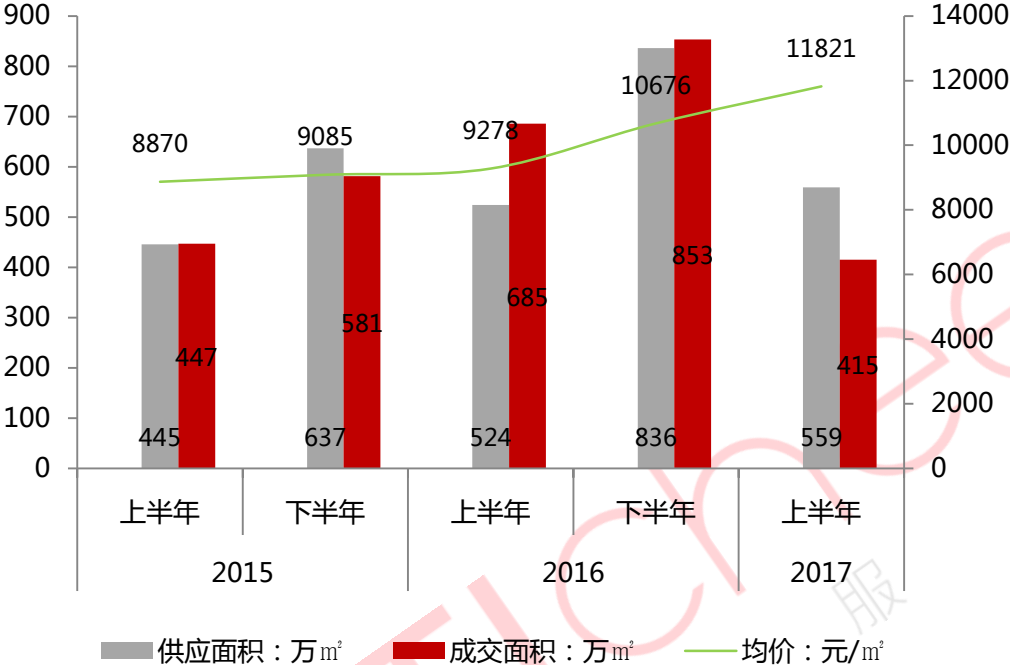
2017年上半年	住宅合计	商业合计	写字楼合计	公寓合计
供应 (万m²)	559	53	26	49
销售 (万m²)	415	24	36	56
供求比	1.3	2.2	0.7	0.9

占比变化	住宅	商业	写字楼	公寓
2016上半年	88%	3%	5%	3%
2016下半年	83%	4%	5%	8%
2017上半年	78% ↓	4% ↓	7% ↓	10% ↓

② 新房表现——郑州市内八区商品住宅整体市场

2017上半年商品住宅同商品房表现一致，成交量缩价涨；当前库存与实际库存差异较大，多为已售未签量，表明房企下半年签约及回款压力大、资金面紧张

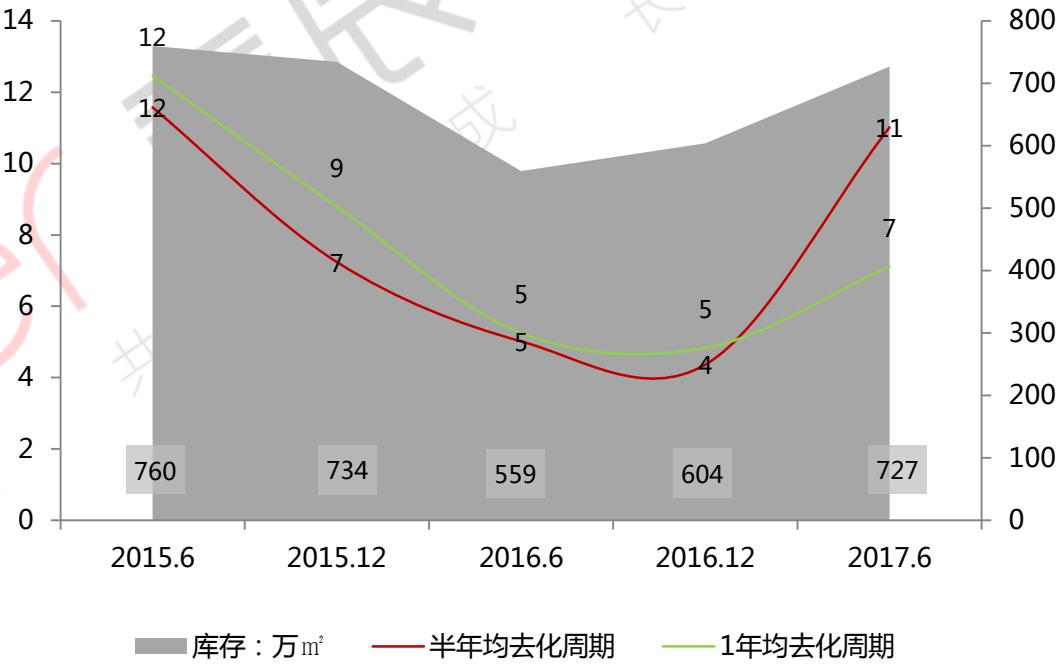
2015-2017年半年度郑州商品住宅供销价走势



➤ 郑州市商品住宅市场：

2017上半年整体表现供大于求，供应559万m²，成交415万m²；与去年同期相比，供应微涨，成交缩量明显，均价11821元/m²，进一步上扬。

2015-2017年半年度郑州商品住宅存量及去化周期走势

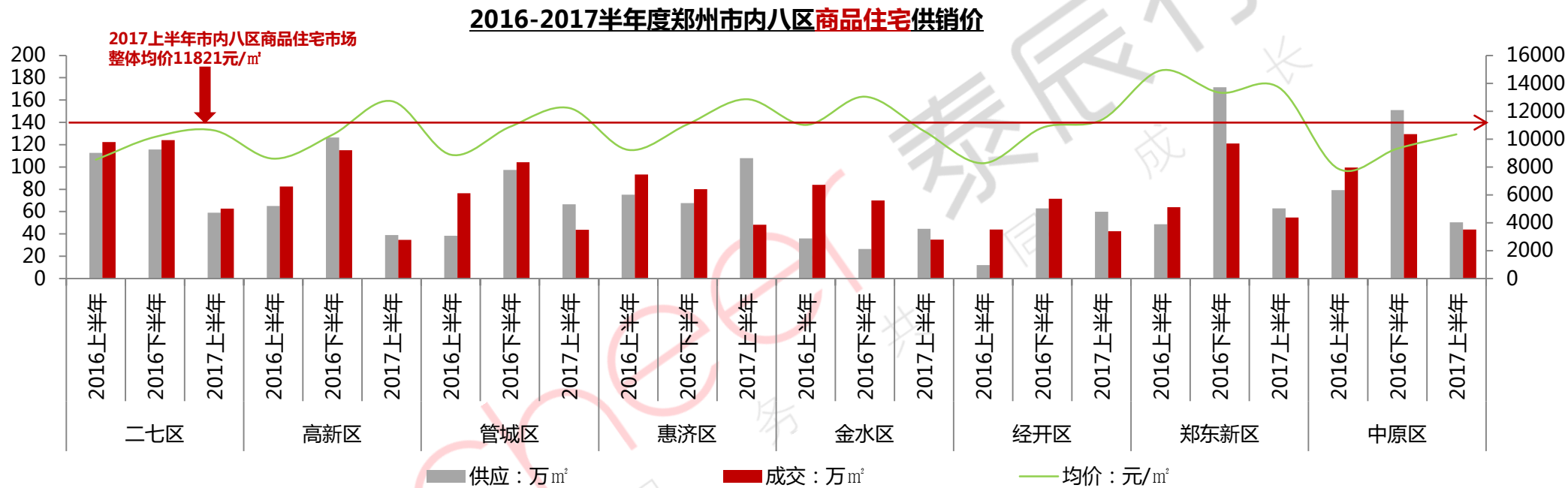


➤ 郑州市商品住宅存量与去化：

截止2017年6月末，商品住宅市场库存量727万m²，但当前郑州实际库存仅不到两百万m²，另外剔除经适房的等不正常房源，剩余约65%均为项目前期已售未回款体量，周期约需7个月；若下半年限签未明显放开，房企资金面紧张。

② 新房表现——郑州市内八区商品住宅区域市场

二七区市场热度较高，成交量位列第一，整体表现供不应求，惠济区受正商家河家、万科天伦紫台集中供应影响，严重供过于求；价格整体表现上涨

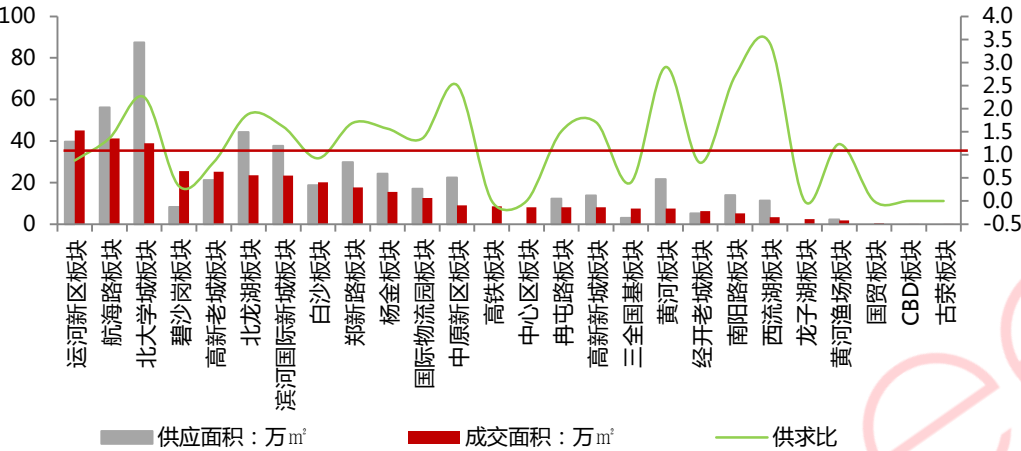


2017年上半年	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区
供应: 万m²	59.1	38.9	66.5	107.9	44.5	60.0	62.9	50.5
成交: 万m²	62.6	34.6	43.7	48.3	34.8	42.3	54.7	44.0
供求比	0.9	1.1	1.5	2.2	1.3	1.4	1.1	1.1

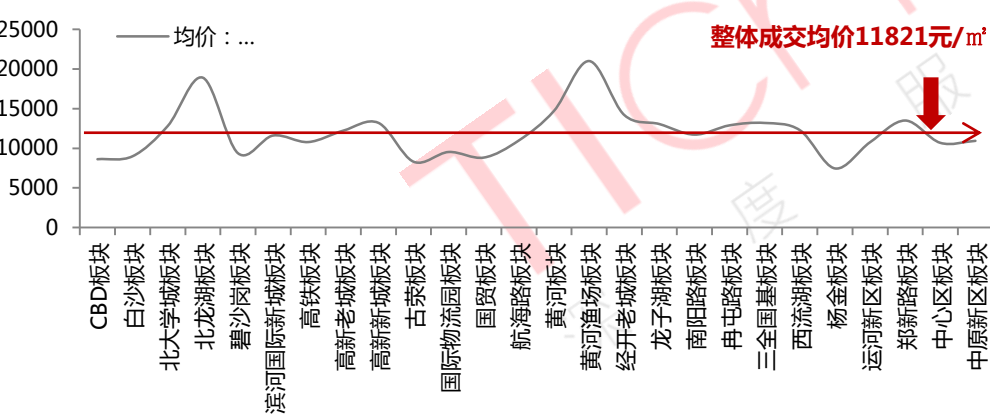
② 新房表现——郑州市内八区商品住宅板块市场

核心区位板块当前多无房源在售，备案为前期已售房源，量价均处低位；城市外扩发展带动三环外市场升温，上半年板块成交以运河新区为主，其次为航海路板块、北大学城板块

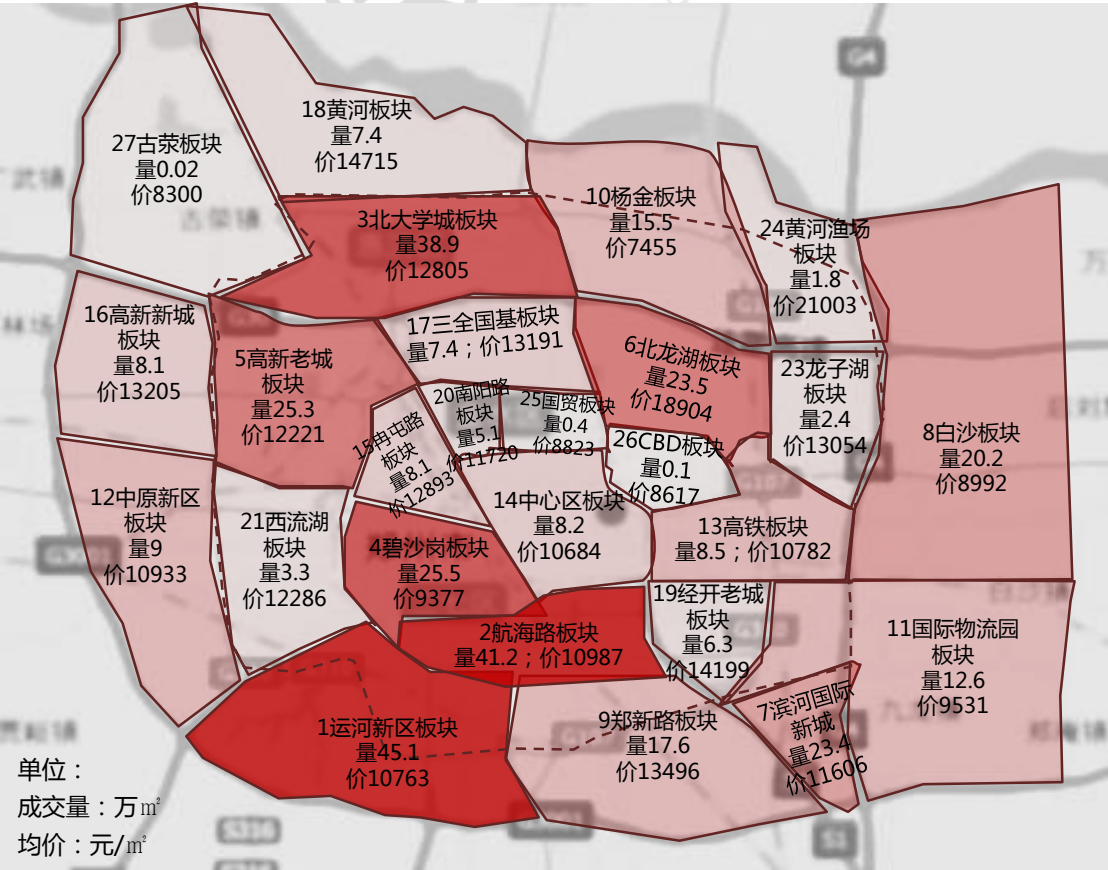
2017年上半年郑州市各板块商品住宅供求比



2017年上半年郑州市各板块商品住宅成交均价分析



2017年上半年郑州市区商品住宅各板块成交量价

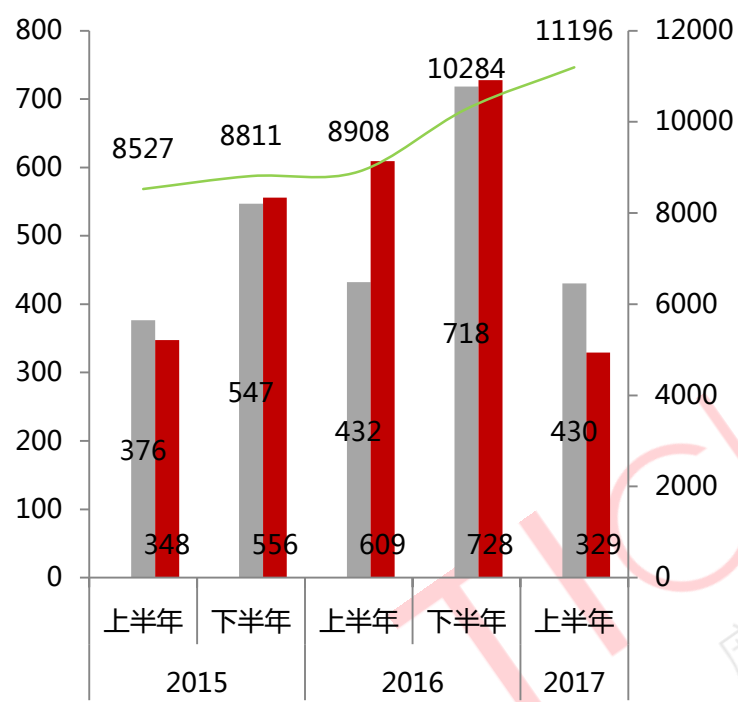


数据来源：泰辰技术中心

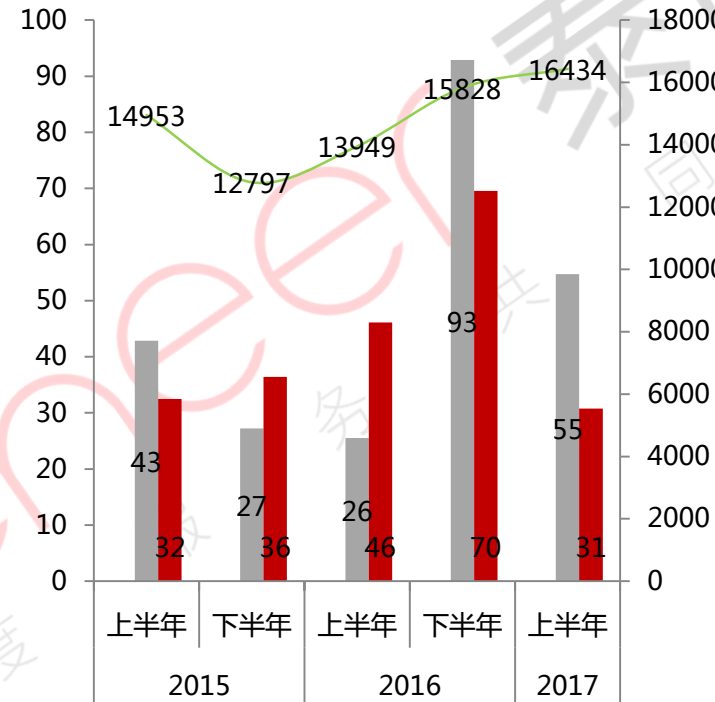
② 新房表现——郑州市内八区商品住宅分物业市场

高层、洋房市场整体均表现供大于求，尤其洋房产品上半年供应集中，同比增幅较大，成交量缩价涨；别墅市场供求均衡，但供销同环比回落明显，价格虽波动较大，近两年整体呈上涨趋势

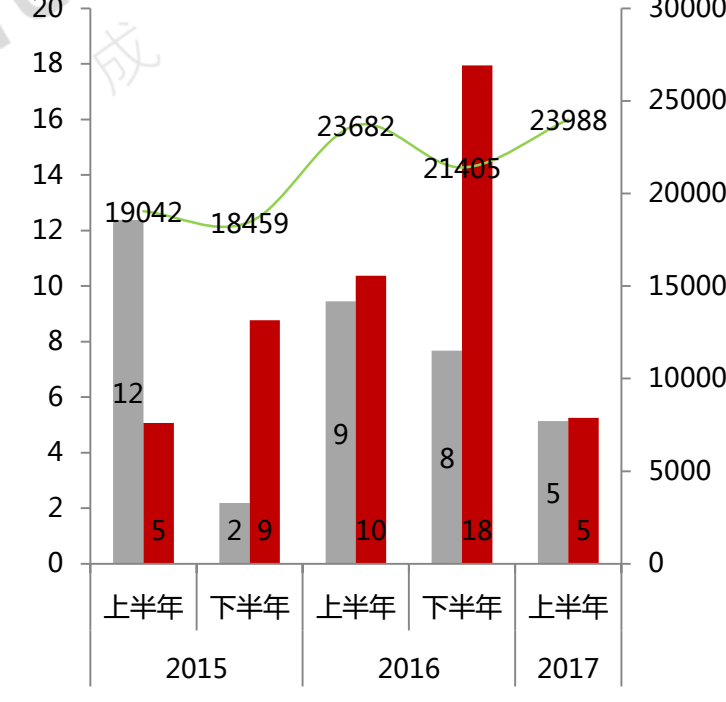
2015-2017年半年度郑州高层供销价走势



2015-2017年半年度郑州洋房供销价走势



2015-2017年半年度郑州别墅供销价走势



■ 供应面积：万m²

■ 成交面积：万m²

— 均价：元/m²

② 新房表现——郑州市内八区商品住宅洋房、别墅市场

市区洋房产品参差不齐，成交以中高品质和大面积产品为主；别墅成交以小面积和中低总价段产品居多

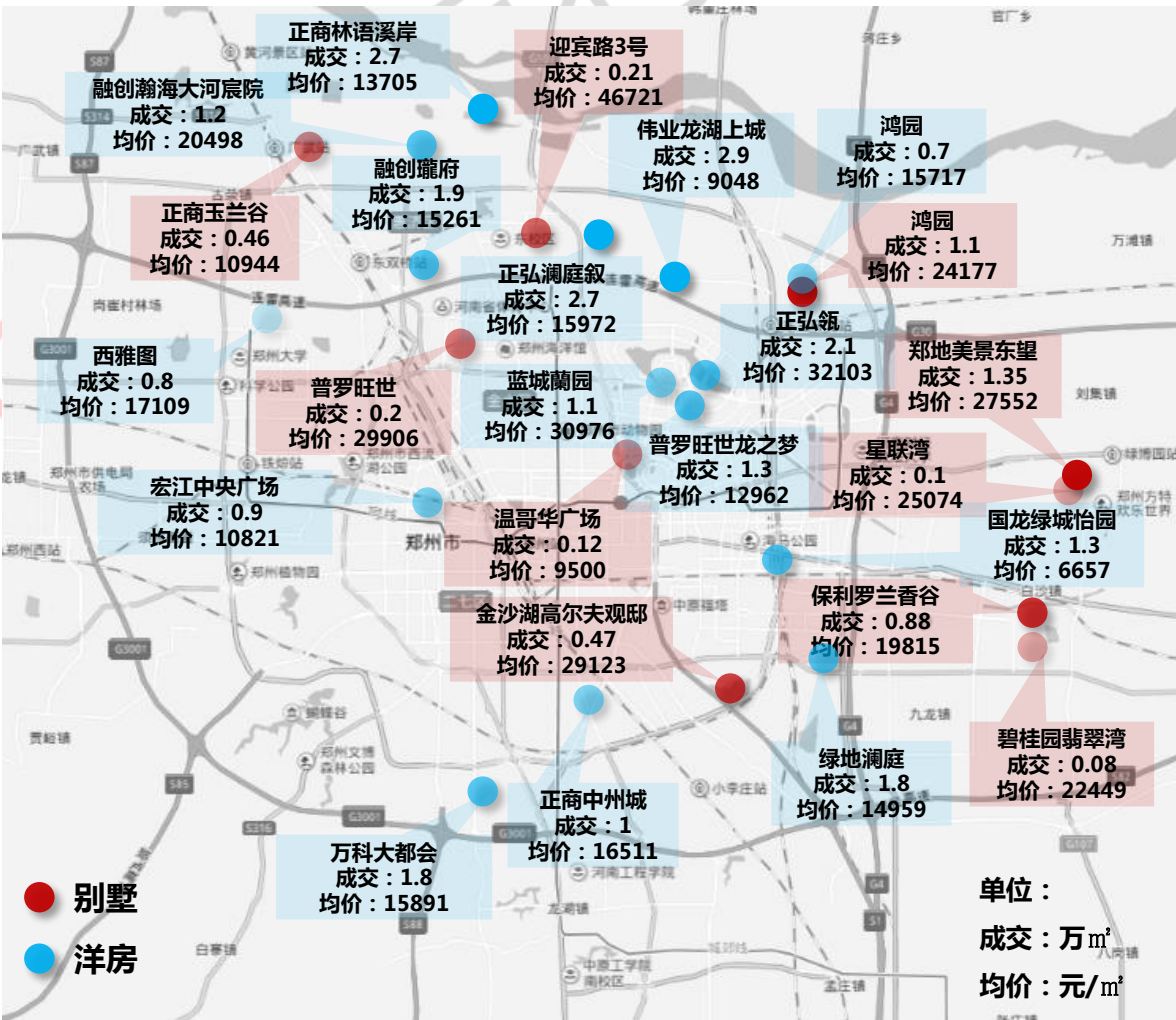
2017上半年洋房总体成交面积段-总价段（套数占比）

总价段 (万元)	<120	120-140	140-160	160-180	180-200	200-250	250-300	≥300	总计
面积段 (m²)									
<100	11%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	13%
100-120	1%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	3%
120-140	1%	2%	2%	5%	6%	3%	2%	1%	22%
140-160	3%	0%	1%	2%	6%	15%	7%	3%	36%
≥160	2%	4%	2%	2%	1%	2%	1%	12%	25%
总计	18%	8%	5%	9%	13%	20%	10%	16%	100%

2017上半年别墅总体成交面积段-总价段（套数占比）

总价段 万元	<200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	≥700	总计
面积段 m²								
<150	1%	2%	2%	0%	0%	0%	0%	6%
150-200	1%	0%	17%	6%	4%	0%	0%	29%
200-250	0%	0%	1%	10%	5%	3%	2%	22%
250-300	0%	0%	0%	0%	4%	1%	12%	18%
300-350	0%	0%	0%	1%	0%	0%	5%	7%
350-400	1%	0%	3%	2%	0%	0%	7%	13%
400-500	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	3%
≥500	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%
总计	3%	3%	24%	20%	15%	5%	30%	100%

洋房成交面积TOP15，别墅成交面积TOP10分布图

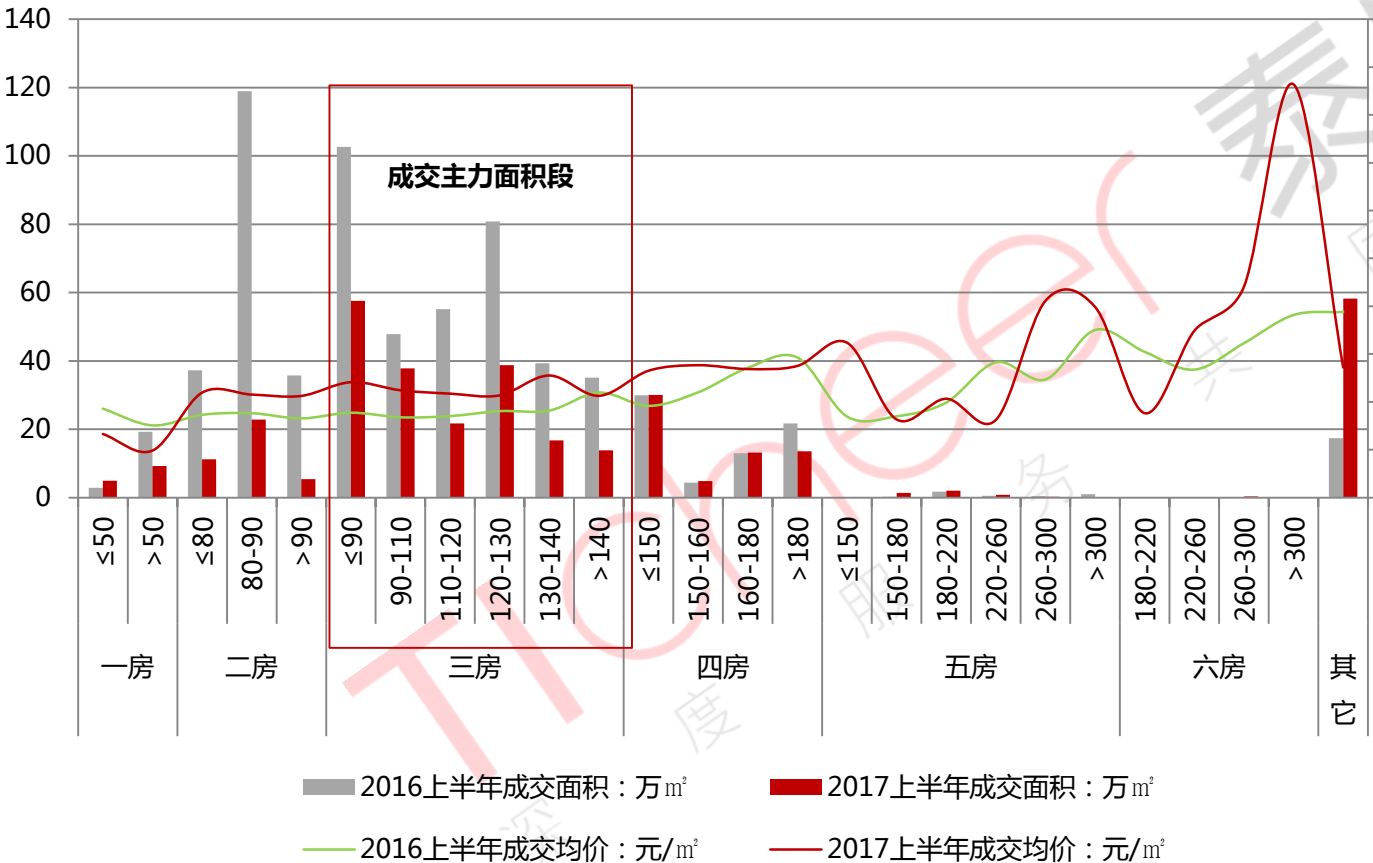


数据来源：泰辰技术中心；圆圈深浅代表成交量的多与少

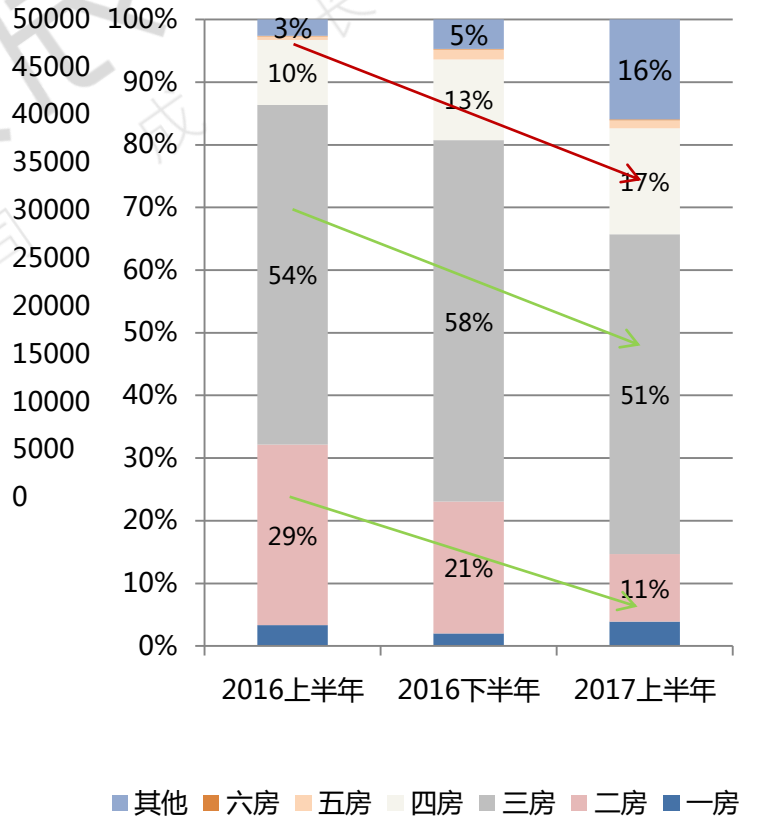
② 新房表现——郑州市内八区商品住宅成交结构

三房仍为郑州市场主流房型，尤其90m²内小三房成交量最高，其次为90-110m²首改、120-130m²二改产品；16年以来两房、三房成交占比收缩明显，四房占比逐步扩大

2017上半年郑州市内八区住宅房型（房）-面积（m²）成交结构



2016-2017年商品住宅房型占比

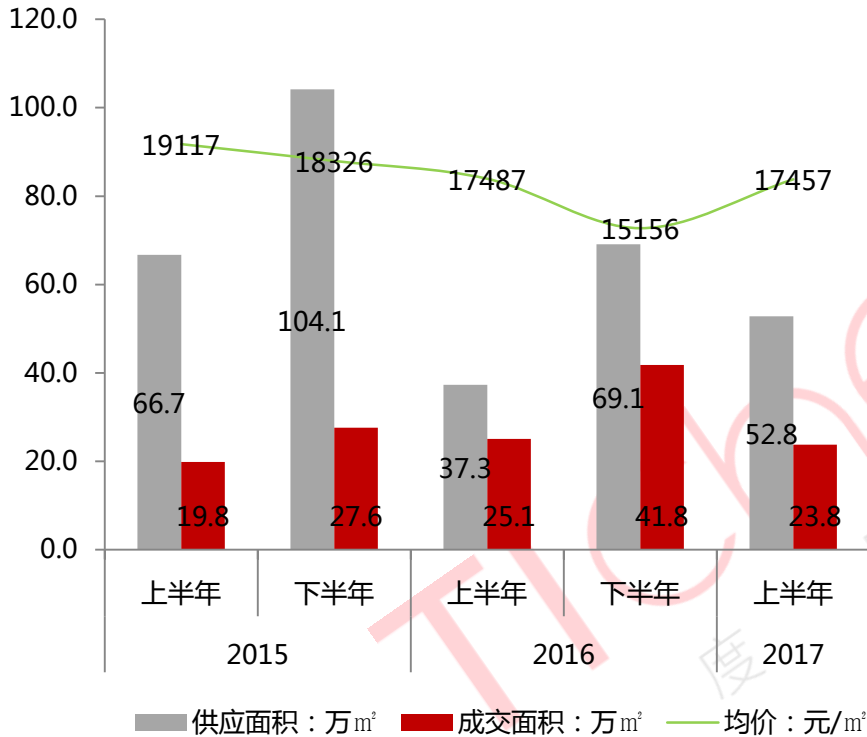


数据来源：泰辰技术中心

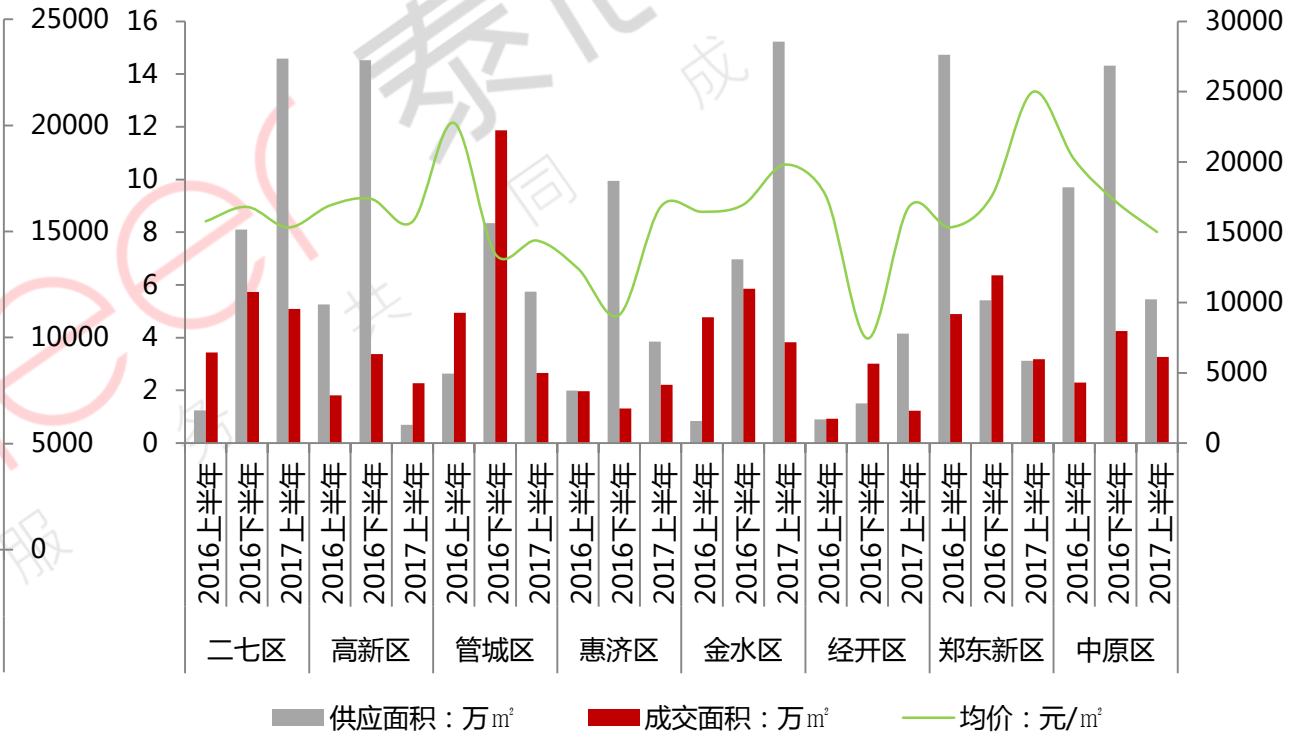
② 新房表现——郑州市内八区商业市场

商业市场近三年表现供过于求，市场热度平稳，上半年均价17457元/m²；二七区、金水区供销均位居前列，但区域严重供求不均，供求比均超2.5

2015-2017年半年度郑州商业供销价走势



2016-2017半年度分区域郑州市内八区商业成交量价分析



数据来源：泰辰技术中心

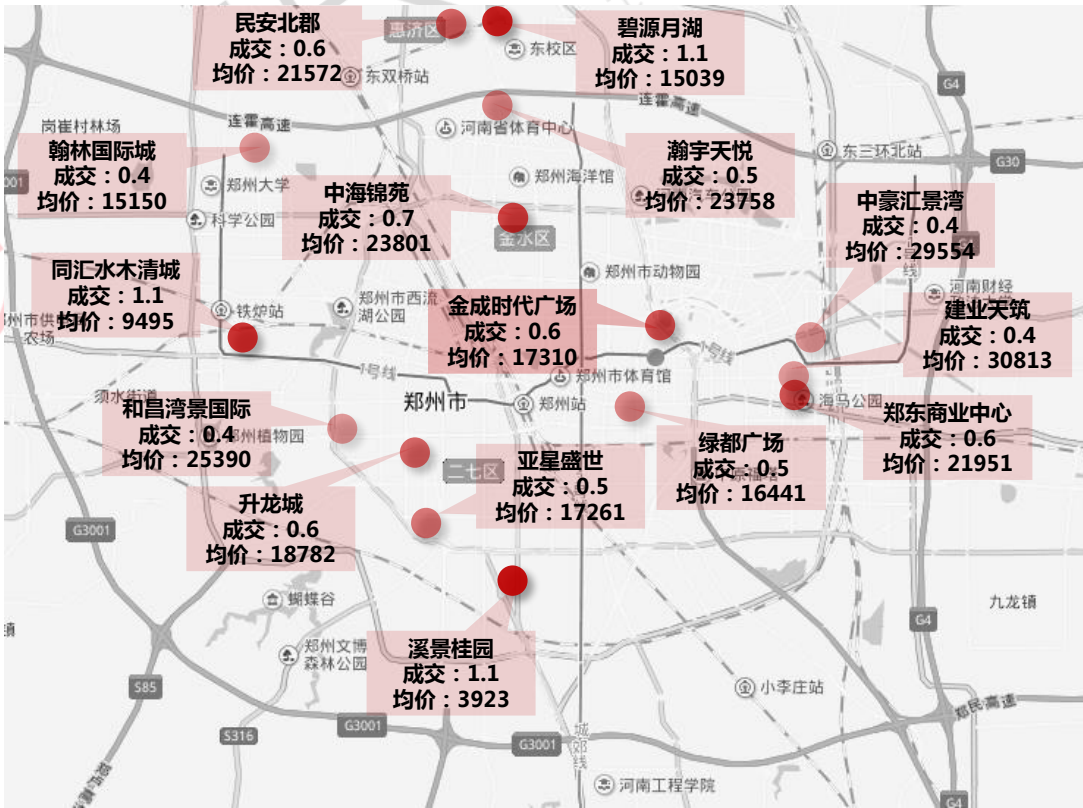
② 新房表现——郑州市内八区商业市场

商业成交以小面积低总价为主导，社区底商为商业主要成交类型，典型项目碧源月湖、中海锦苑、郑东商业中心、民安北郡成交量位居前列

2017上半年商业总体成交面积段-总价段（套数占比）

总价段 万元	<50	50-100	100-150	150-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400-450	450-500	≥500	总计
面积段 m ²	<50	50-100	100-150	150-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400-450	450-500	≥500	总计
<50	19%	11%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	35%
50-100	1%	6%	6%	5%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	21%
100-150	0%	3%	2%	2%	3%	3%	3%	1%	0%	0%	0%	18%
150-200	0%	1%	1%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	10%
200-250	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	1%	2%	7%
250-300	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	2%	5%
≥300	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	5%
总计	20%	22%	14%	9%	7%	6%	6%	3%	3%	3%	8%	100%

2017上半年商业成交面积TOP15项目分布图

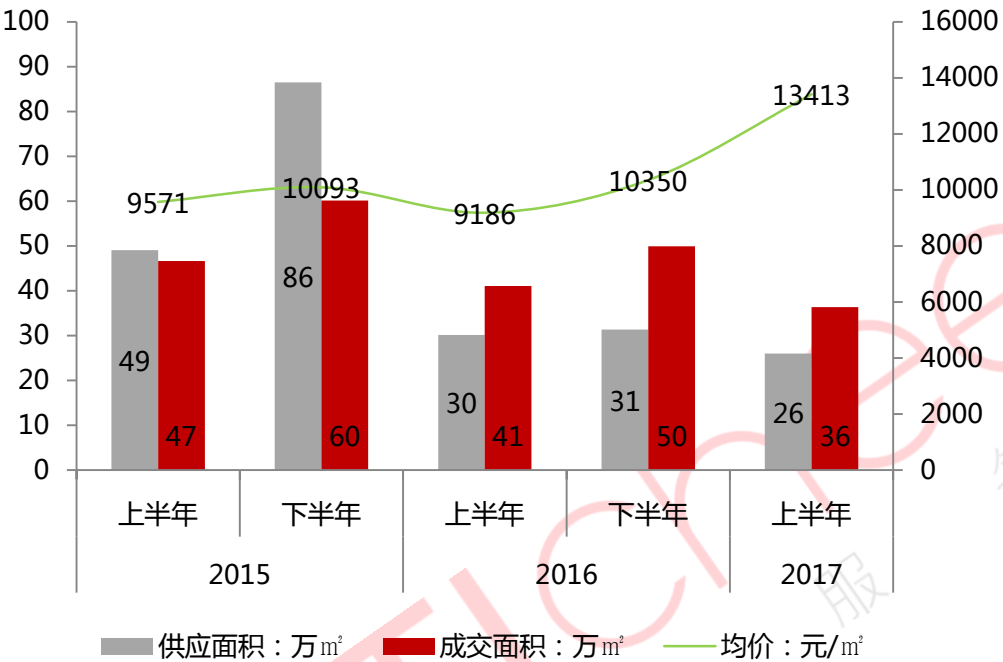


数据来源：泰辰技术中心；圆圈颜深浅代表成交量的多与少；溪景桂园为经适房

② 新房表现——郑州市内八区写字楼市场

近两年新增办公项目较少，供不应求明显，主要去化原有库存，价格涨幅明显，库存去化约需9个月

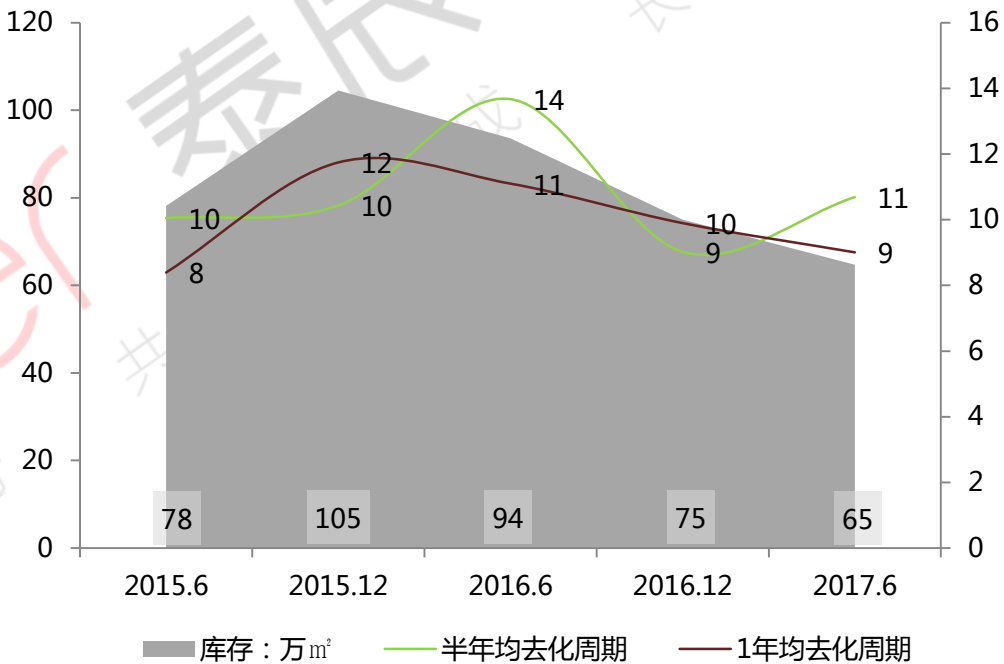
2015-2017年半年度郑州写字楼供销价走势



➤ 郑州市写字楼市场：

2017上半年写字楼市场供销与去年同期相比微降，供应26万m²，成交36万m²，均为当前低值；但价格一路上扬，上半年均价13413元/m²，为历史最高。

2015-2017年半年度郑州写字楼存量及去化周期走势



➤ 郑州市写字楼市场存量与去化：

写字楼市场近一年半处于供不应求阶段，库存一路走低；截止2017年6月末，写字楼市场可售存量65万m²，1年均去化周期持续缩减，目前需9个月去化完毕。

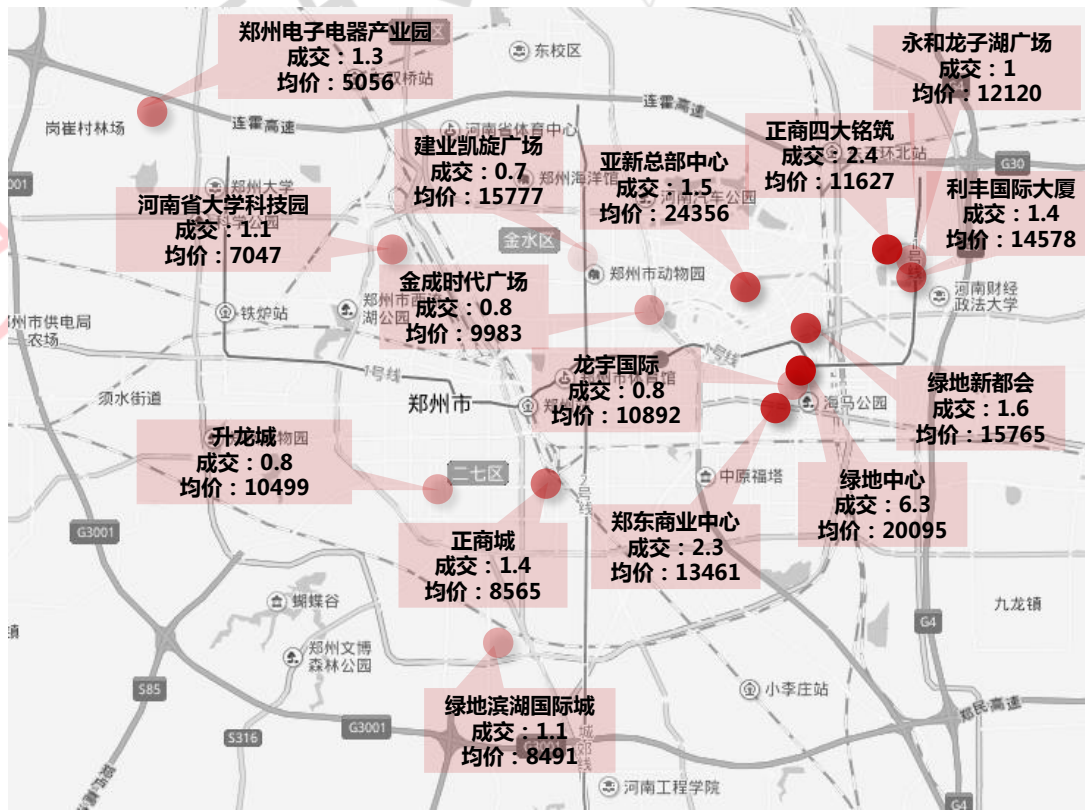
② 新房表现——郑州市内八区写字楼市场

上半年郑州写字楼主力成交以100-180 m²和100-250万为主；面积排名前15项目主要集中郑东新区，受东区高端项目备案影响，400 m²以上大面积高总价产品占比较高

2017上半年写字楼总体成交面积段-总价段（套数占比）

总价段 万元	<50	50-100	100-150	150-200	200-250	250-300	300-350	350-400	≥400	总计
面积段 m ²										
<50	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
50-80	4%	8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	12%
80-100	1%	4%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	7%
100-120	1%	4%	5%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	13%
120-140	0%	1%	8%	2%	2%	0%	0%	0%	0%	13%
140-180	0%	0%	4%	6%	5%	1%	1%	1%	1%	20%
180-200	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	6%
200-250	0%	0%	1%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	8%
250-300	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	3%	5%
300-350	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%	1%	5%
350-400	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%
≥400	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	6%	7%
总计	7%	19%	21%	13%	11%	7%	4%	4%	14%	100%

2017上半年写字楼成交面积TOP15项目分布图

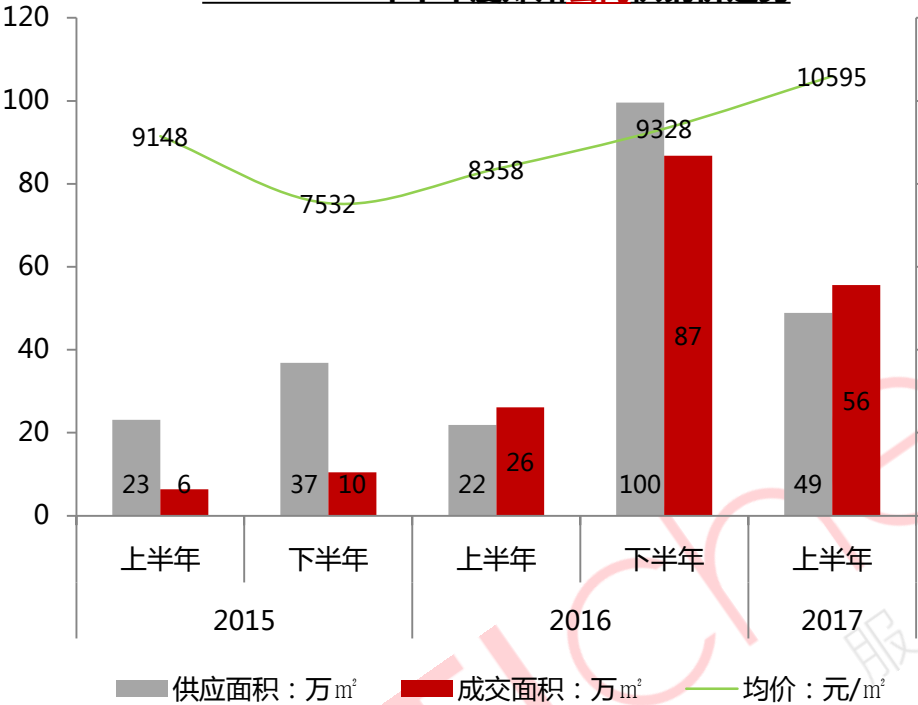


数据来源：泰辰技术中心；圆圈颜深浅代表成交量的多与少

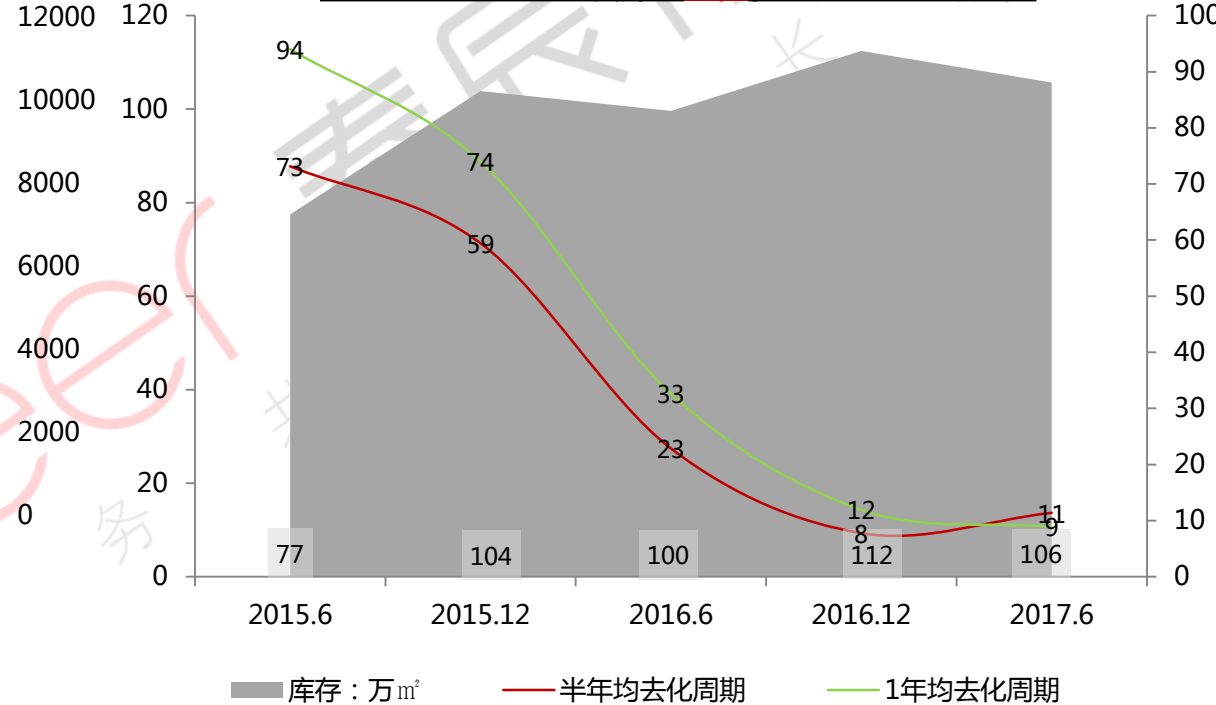
② 新房表现——郑州市内八区公寓市场

郑州公寓市场热度持续升温，上半年供销两旺，整体表现供不应求，且与15、16年同期相比涨幅明显，均价首次破万；库存较上年末虽有下降，但受近半年月均去化走低影响，去化周期有所回升

2015-2017年半年度郑州公寓供销价走势



2015-2017年半年度郑州公寓存量及去化周期走势



郑州市公寓市场：

2017上半年公寓供应49万m²，成交56万m²，供销两旺，整体表现供不应求，且与15、16年同期相比，涨幅明显，整体均价10595元/m²，为近三年最高。

郑州市公寓市场存量与去化：

近两年公寓库存跌宕起伏，但整体相对稳定，截止2017年6月末，公寓市场剩余累计存量106万m²，较上半年末略有下降，但去化周期受近半年月均去化走低影响，略有上涨，当前半年均去化周期约11个月。

LOFT公寓郑州市场份额逐步扩大，近一年价格涨幅明显，上半年成交集中在管城区；平层公寓近两年价格整体增幅较小，成交集中在高新区

Year	Period	LOFT成交面积 (万㎡)	平层公寓成交面积 (万㎡)	LOFT成交均价 (元/㎡)	平层公寓成交均价 (元/㎡)
2015	上半年	5	5	9638	8934
	下半年	6	19	8815	8699
2016	上半年	7	19	7992	8437
	下半年	23	64	10229	9003
2017	上半年	17	39	11612	10161

成交主力：新合新紫荆之星、光之谷

区域	时间	成交面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
二七区	2016上半年	0.3	4.5
	2016下半年	0.9	5.2
	2017上半年	0.7	4.8
高新区	2016上半年	2.5	4.2
	2016下半年	3.5	5.5
	2017上半年	2.8	4.8
管城区	2016上半年	0.9	4.5
	2016下半年	2.2	4.8
	2017上半年	5.1	5.2
惠济区	2016上半年	0.7	5.0
	2016下半年	7.2	4.8
	2017上半年	1.9	5.8
金水区	2016上半年	0.0	0.0
	2016下半年	6.3	6.5
	2017上半年	0.7	6.8
经开区	2016上半年	0.0	0.0
	2016下半年	0.5	6.2
	2017上半年	0.1	3.5
郑东新区	2016上半年	0.0	0.0
	2016下半年	0.9	6.5
	2017上半年	2.3	7.2
中原区	2016上半年	2.3	3.2
	2016下半年	1.3	5.2
	2017上半年	2.8	6.5

成交面积：万㎡ 均价：元/㎡

成交主力：公园道1號 (3.3万㎡)

区域	时间	成交面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
二七区	2016上半年	3.3	7500
	2016下半年	7.0	8500
高新区	2017上半年	5.5	9000
	2016下半年	19.0	10000
管城区	2017上半年	10.5	9500
	2016下半年	0.2	11000
惠济区	2016下半年	5.5	10000
	2017上半年	3.0	9000
金水区	2016上半年	4.5	8500
	2016下半年	8.0	11500
经开区	2017上半年	5.0	10500
	2016下半年	0.5	8000
郑东新区	2017上半年	5.5	9500
	2016下半年	3.0	10000
中原区	2016下半年	10.0	15000
	2017上半年	4.0	16500
中原区	2016上半年	1.0	8000
	2016下半年	7.0	9500
中原区	2017上半年	4.5	8500

■ 成交面积：万㎡ ▲ 均价：元/㎡

数据来源：泰辰技术中心

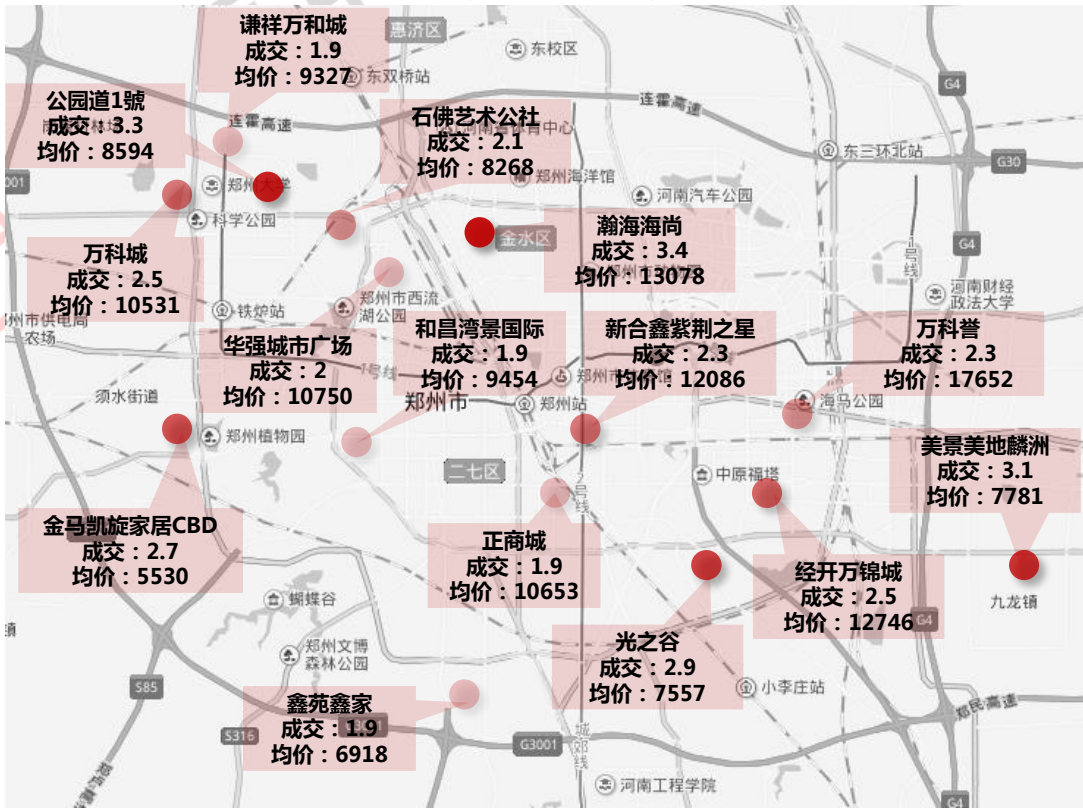
② 新房表现——郑州市内八区公寓市场

公寓成交主力面积45-60m²，主力总价段30-50万，受万科誉、经开万锦城集中备案影响，面积<30m²-总价30-40万占比突出；瀚海海尚、公园道1號、美景美地麟洲上半年成交面积位列前三

2017上半年公寓总体成交面积段-总价段（套数占比）

总价段 万元 面积段m ²	<30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	≥80	总计
<30	2%	8%	2%	0%	0%	0%	0%	12%
30-35	1%	3%	1%	0%	0%	0%	0%	5%
35-40	1%	6%	7%	1%	0%	0%	0%	15%
40-45	2%	5%	3%	2%	0%	0%	0%	13%
45-50	3%	6%	6%	6%	4%	0%	0%	25%
50-60	1%	3%	5%	4%	5%	4%	0%	22%
60-70	0%	0%	0%	1%	0%	0%	2%	5%
≥70	0%	0%	0%	0%	1%	0%	2%	4%
总计	10%	30%	24%	15%	11%	5%	5%	100%

2017上半年公寓成交面积TOP15项目分布图



数据来源：泰辰技术中心；圆圈深浅代表成交量的多与少

二手房市场份额逐步扩大，金水区成交凸显

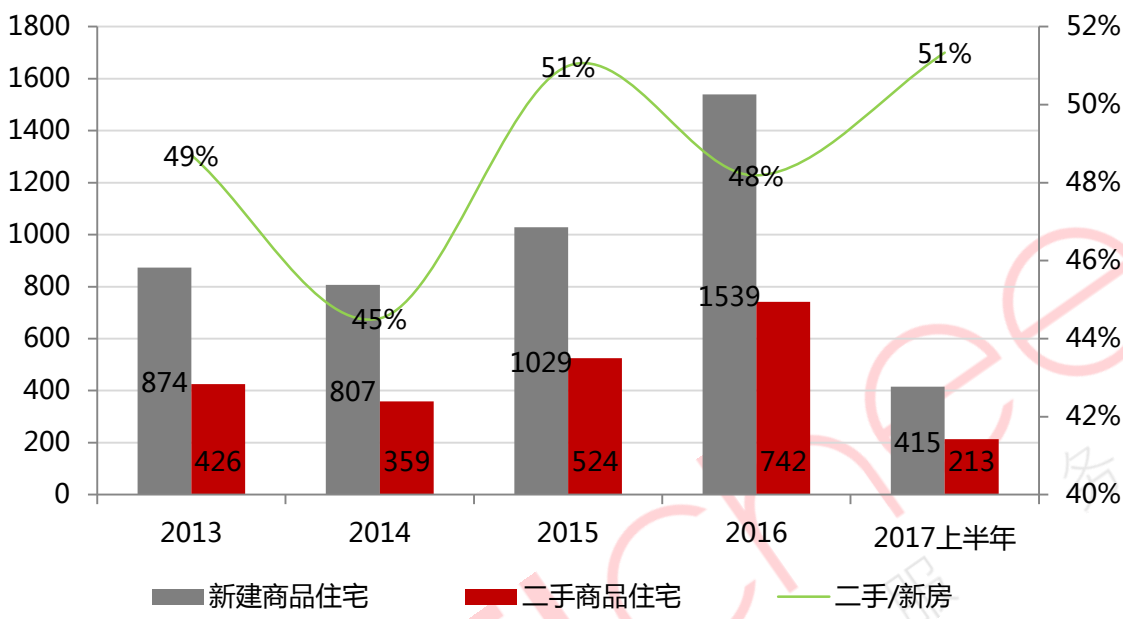


- 二手房市场份额逐步扩大，与新房价差不断缩小；成交主要集中在老城区，金水区为二手住宅成交主力，上半年成交为新房的2.4倍
- 门店来访成交较少，业主市场预期仍高，价格居高不下；受调控影响，已由卖方市场转为买方市场

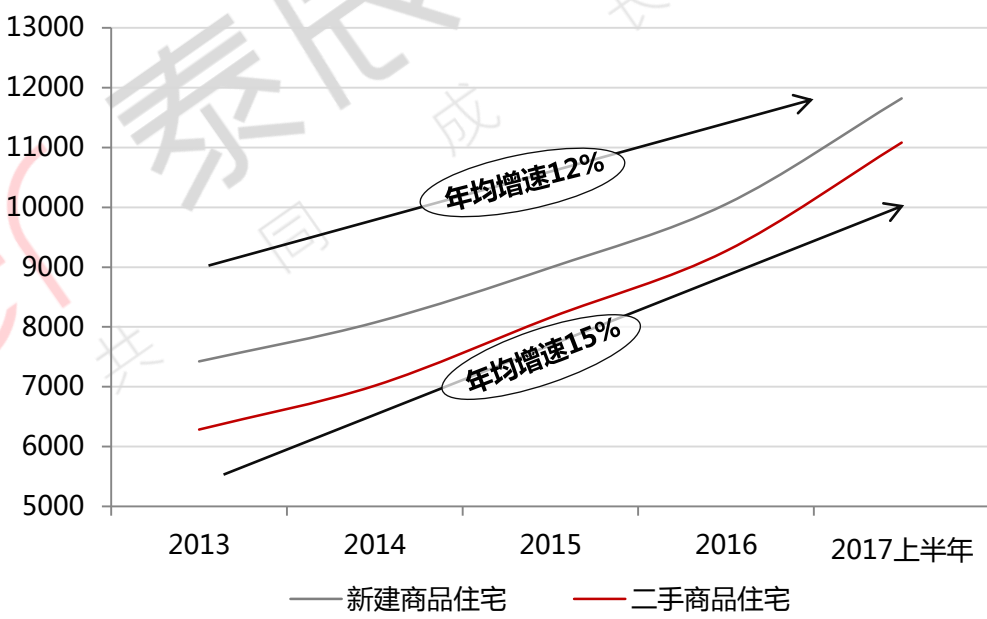
② 二手住宅表现——郑州市内八区一二手住宅整体市场

二手住宅市场份额逐步扩增，与新房比重持续增加，另外一二手住宅价差逐步缩小，二手住宅价格年均增幅15%，明显高于新房

郑州市2013-2017半年度一二手住宅成交量及占比分析



郑州市2013-2017半年度一二手住宅价格走势分析



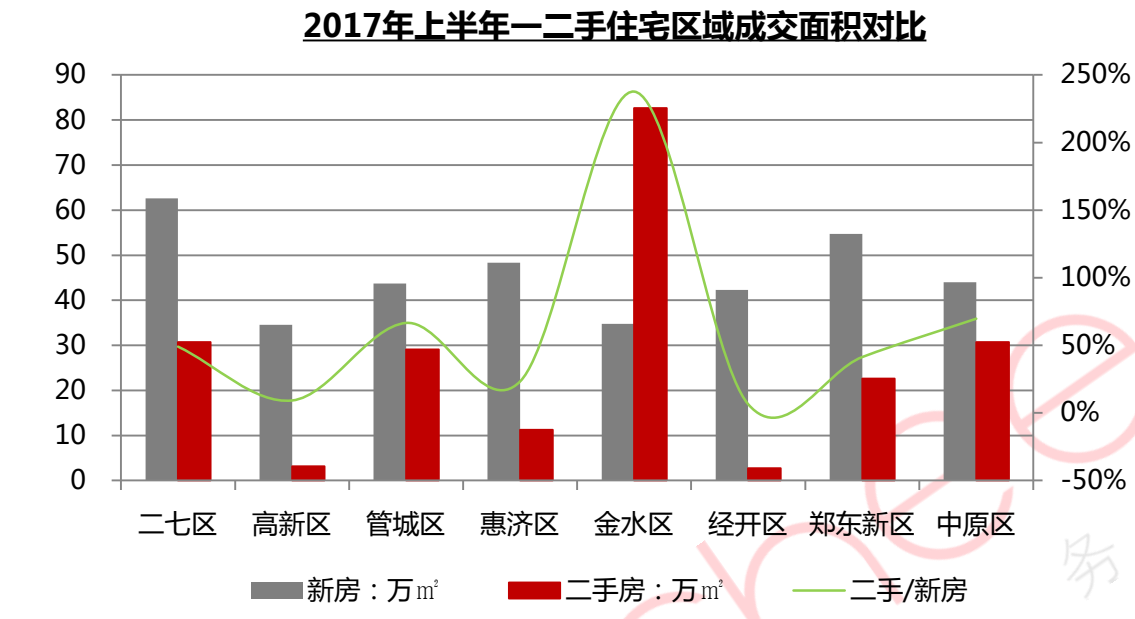
成交量 (万m²)	2013年	2014年	2015年	2016年	2017上半年
新建商品住宅	874	807	1029	1539	415
二手商品住宅	426	359	524	742	213

均价 (元/m²)	2013年	2014年	2015年	2016年	2017上半年
新建商品住宅	7424	8074	8992	10053	11821
二手商品住宅	6284	7018	8157	9269	11082

数据来源：泰辰技术中心

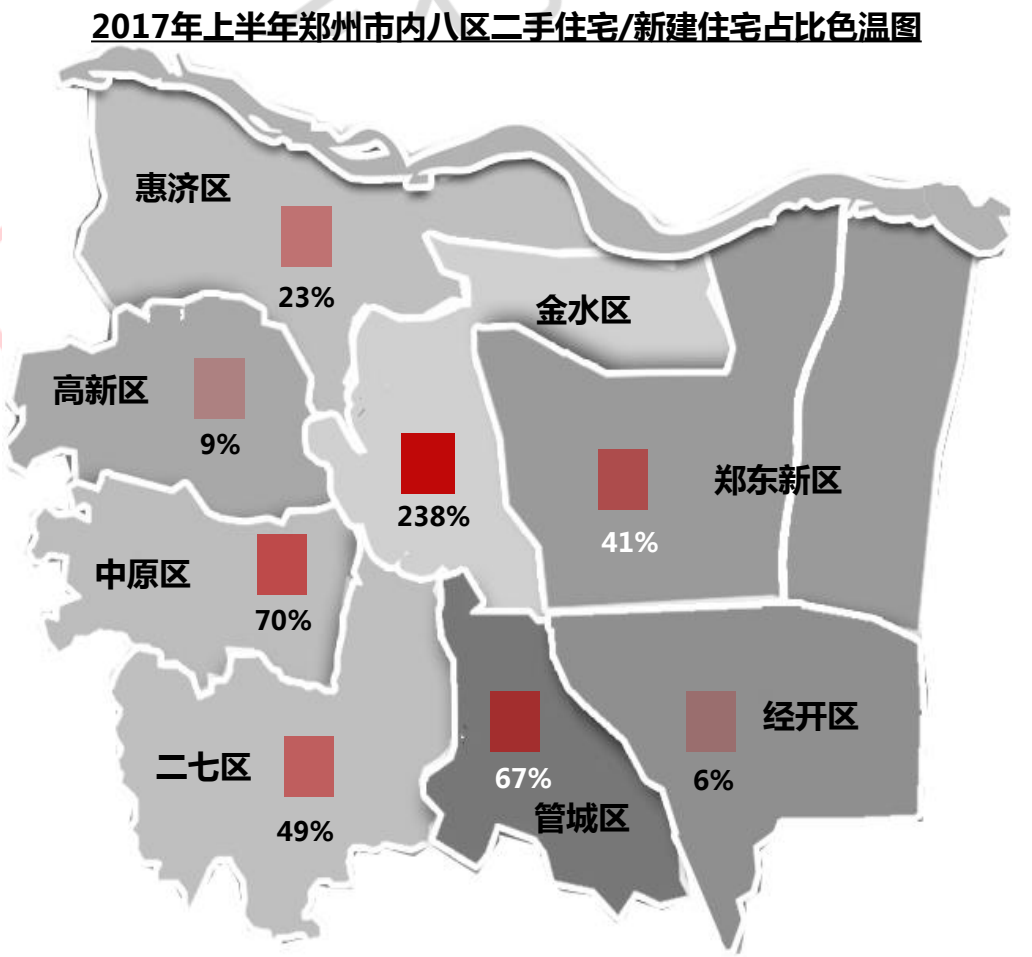
② 二手住宅表现——郑州市内八区区域一二手住宅市场

新兴区域目前仍以新房为主，二手成交量价均处低位，尤其高新、经开表现最为明显；核心老城区可售新房较少，二手住宅市场份额较高，金水区为二手住宅主力市场，成交量为新房2.4倍



2017年上半年一二手住宅区域成交价格对比

区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区
新建住宅	10625	12724	12231	12860	10577	11376	13699	10341
二手住宅	10990	9687	11091	11505	11872	10733	15059	11077

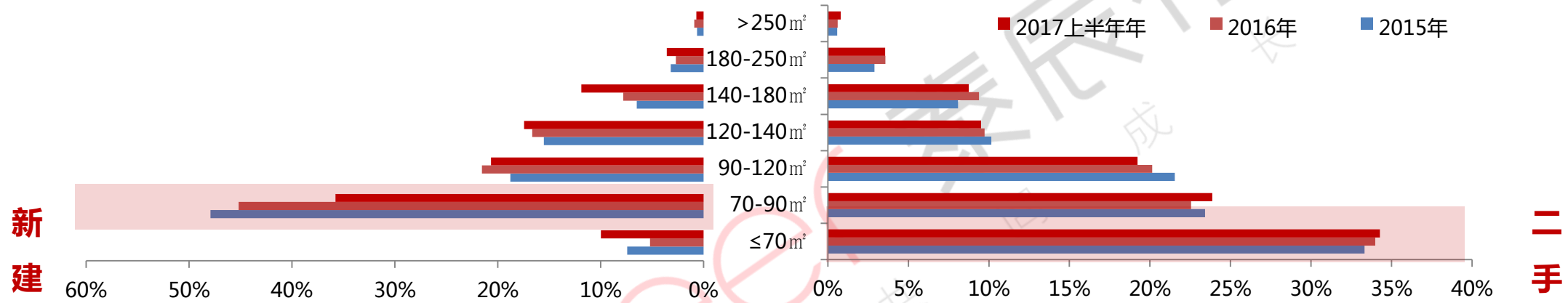


数据来源：泰辰技术中心

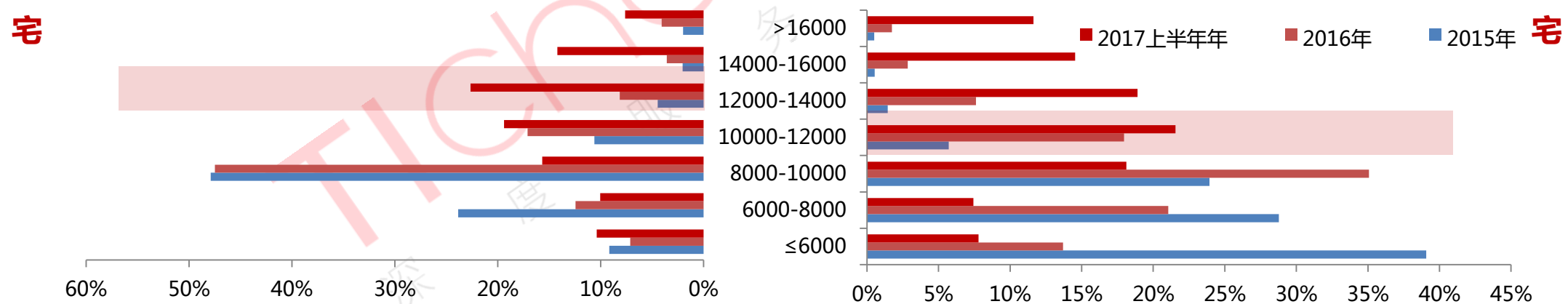
② 二手住宅表现——郑州市内八区一二手住宅成交结构

二手住宅相对新建住宅成交主力面积偏小，70m²内小户型为市场主流产品且连续三年成交占比稳步提升

2015、2016、2017上半年新建住宅、二手住宅分面积段成交占比



2015、2016、2017上半年新建住宅、二手住宅分均价段成交占比



数据来源：泰辰技术中心

② 二手住宅表现——郑州市内八区一二手住宅成交结构

一二手住宅成交客户年龄-面积占比走势基本一致，客户年龄集中在25-40岁，且产品面积越大客户年龄越高；二手住宅主力面积为70m²以下小户型，上半年新房主流备案面积段为70-90m²，与实际成交不符

2017上半年郑州市二手住宅面积段年龄段对比分析

面积段	≤20岁	20-25岁	25-30岁	30-35岁	35-40岁	40-45岁	45-50岁	50-60岁	> 60岁	合计
≤70m²	2%	15%	33%	18%	11%	7%	5%	6%	3%	34%
70-90m²	3%	14%	33%	19%	12%	7%	4%	5%	3%	24%
90-120m²	3%	12%	30%	22%	13%	8%	4%	6%	3%	19%
120-140m²	3%	9%	24%	24%	16%	9%	6%	5%	3%	10%
140-180m²	3%	7%	21%	27%	19%	8%	6%	6%	3%	9%
180-250m²	3%	9%	21%	24%	18%	10%	5%	7%	4%	4%
> 250m²	3%	5%	15%	20%	20%	13%	8%	10%	5%	1%
合计	3%	13%	30%	21%	13%	8%	5%	6%	3%	100%

2017上半年郑州市新建住宅面积段年龄段对比分析

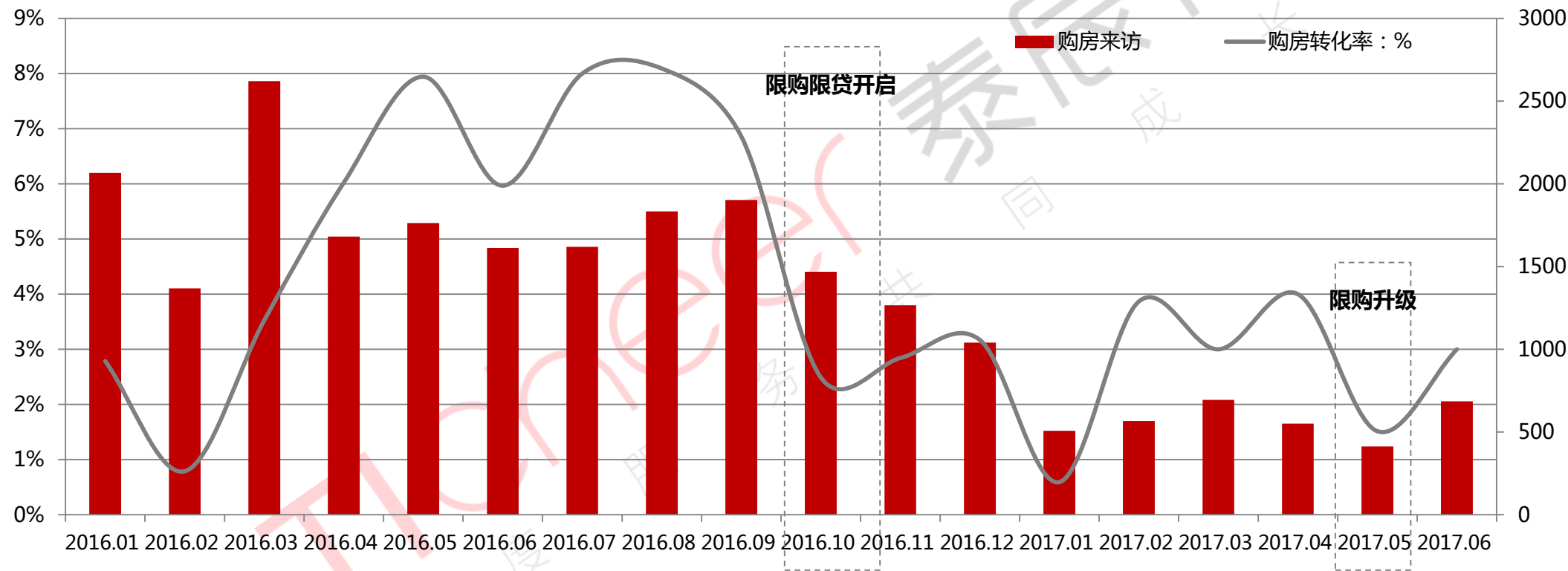
面积段	≤20岁	20-25岁	25-30岁	30-35岁	35-40岁	40-45岁	45-50岁	50-60岁	> 60岁	合计
≤70m²	3%	5%	13%	8%	5%	3%	3%	3%	58%	10%
70-90m²	3%	17%	37%	17%	9%	6%	5%	5%	2%	36%
90-120m²	3%	15%	30%	18%	12%	9%	5%	5%	2%	21%
120-140m²	4%	11%	23%	20%	15%	11%	6%	7%	3%	17%
140-180m²	3%	9%	17%	19%	14%	13%	9%	10%	6%	12%
180-250m²	5%	9%	13%	13%	14%	13%	11%	13%	10%	4%
> 250m²	6%	9%	15%	14%	10%	12%	9%	15%	11%	1%
合计	3%	13%	27%	17%	11%	8%	6%	6%	8%	100%

数据来源：泰辰技术中心

二手住宅表现——二手住宅实际来访表现

受政策持续收紧影响，上半年客户来访量及转化率均处于低位，来访总量较去年同期减少七成

2016-2017年6月监控中介门店来访成交情况



✓ 受春节淡季+节后新房营销节点陆续铺开客户流入新房市场+单身人士限购二套受限+限售三年投资客减少等多重因素影响，2017年上半年二手市场来访成交均处于较低水平，月均购房转换率3%，上半年总来访客户量较去年同期减少七成；客户多处于比价购房阶段，犹豫待市，购房周期明显拉长。

数据来源：根据门店录入系统数据统计

② 二手住宅表现——二手住宅实际成交表现

上半年一二手住宅成交走势基本一致，春节淡季+限购升级致使市场热度不高，二手市场表现最为明显

2016-2017年6月一二手住宅市场走势分析



数据来源：二手成交数据结合多家经纪公司数据计算，新房成交数据为泰辰周度监控市内八区数据

② 二手住宅表现——市场特征

上半年二手房市场有价无市，受调控升级影响，到访成交量下滑明显，但价格仍处于高位，业主对市场预期普遍较高；购房客户观望心态加重，成交周期拉长，部分外流至新房市场

供销特征

供应

量增价挺

- 受去年三季度市场高涨影响，多数房东对二手房市场仍长期看好，2017年以来挂牌量小幅上扬，6月受政策影响回调；
- 挂牌价呈上扬态势，无明显降价意向，尤其品质房源表现最为明显。

成交

下滑明显

- 一二手房市场表现一致，节后成交有所回温，但调控政策出台，门店到访、成交再度下滑；
- 业主整体表现持价待市，成交客户观望加重，购房周期拉长，部分流入新房市场
- 成交小区表现性价比较高；

客户特征

卖方

持价待市、长期看好

- 业主整体表现对郑州二手房长期市场预期较高，挂牌价处于高位，卖方无明显降价意向；
- 少数业主急售，房价有谈判空间；部分房东不着急出售，开始由售转租，转战长期持有，待机入市。

买方

客户减少、观望加重、犹豫待市

- 客户以刚需为主，要求高性价比，当前多处于比价购房状态；
- 观望加重+犹豫待市导致成交周期拉长；部分客户犹豫二手房高价+购房资格稀缺+新房市场推售节点集中展开而流入到新房市场

② 一二手住宅成交排名

2017年上半年郑州市新建商品住宅备案金额排名TOP20

排名	项目	区域	套数	面积 万m²	金额 亿元	均价 元/m²
1	鲁能公馆	郑东新区	904	14.78	22.1	14967
2	万科大都会	二七区	1354	13.49	16.8	12423
3	宏江中央广场	中原区	1956	16.99	16.4	9661
4	融创隴府	惠济区	892	10.02	12.9	12836
5	正弘澜庭叙	惠济区	656	7.83	10.7	13699
6	万科城	高新区	891	7.87	10.4	13273
7	汇泉西悦城	中原区	906	8.69	9.5	10881
8	正商城	二七区	1261	9.59	8.9	9306
9	康桥知园	管城区	412	4.89	8.3	16875
10	康桥悦城	经开区	479	5.35	8.1	15212
11	建业花园里	惠济区	840	9.11	8.1	8930
12	绿地澜庭	经开区	541	6.26	7.8	12459
13	绿都澜湾	管城区	534	5.42	7.2	13342
14	长江一号	二七区	657	6.01	7.0	11662
15	保利罗兰香谷	经开区	552	6.47	6.9	10694
16	东润城	郑东新区	849	8.86	6.9	7805
17	正弘瓴	郑东新区	93	2.12	6.8	32103
18	奥马和园	二七区	661	10.41	6.8	6500
19	绿都紫荆华庭	管城区	525	5.19	6.5	12563
20	万科天伦紫台	惠济区	440	4.28	6.5	15110

2017年上半年郑州市二手商品住宅备案金额排名TOP20

排名	项目	区域	套数	面积 万m²	金额 亿元	均价 元/m²
1	普罗旺世	金水区	108	1.36	2.2	15893
2	正弘蓝堡湾	金水区	117	1.13	1.8	15642
3	21世纪社区	金水区	124	1.14	1.5	13278
4	富田太阳城	管城区	138	1.25	1.5	11601
5	银基王朝	金水区	80	1.03	1.4	14010
6	中央特区	郑东新区	58	0.75	1.1	15283
7	中原新城	中原区	127	0.83	1.1	13329
8	卢浮公馆	郑东新区	73	0.70	1.0	14955
9	升龙凤凰城	金水区	101	0.76	1.0	13238
10	中豪汇景湾	郑东新区	56	0.67	1.0	14929
11	帝湖花园	中原区	95	0.97	1.0	10231
12	曼哈顿	金水区	97	0.79	1.0	12589
13	建业森林半岛	金水区	57	0.64	0.9	14828
14	双河湾	郑东新区	67	0.61	0.9	15117
15	远大理想城	经开区	88	0.93	0.9	9641
16	升龙国际中心	二七区	112	0.68	0.9	12773
17	美景鸿城	管城区	76	0.67	0.9	12898
18	利海托斯卡纳	惠济区	92	0.66	0.8	12795
19	绿地老街	郑东新区	37	0.46	0.8	18461
20	怡丰森林湖	惠济区	62	0.70	0.8	11971

数据来源：泰辰技术中心

研究路径

1、宏观环境

经济企稳、货币中性、资金成本上升

2、郑州市场

地热外延，限签调控下，备案缩量明显

3、楼市表现

楼市热度不减，政策高压下销售策略不断调整

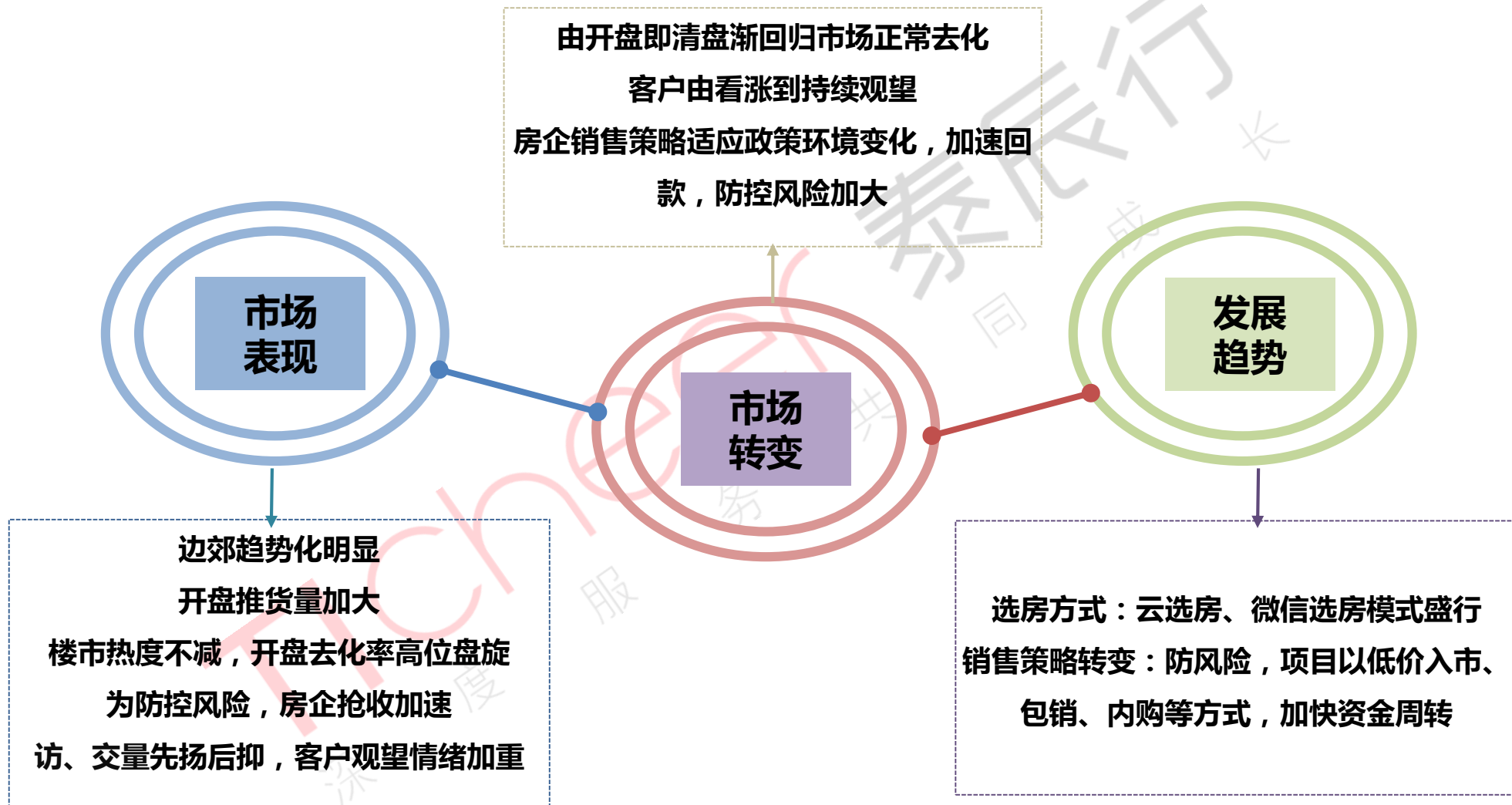
4、房企动态

目标完成率普遍较低，下半年销售压力凸显

5、泰辰谏言

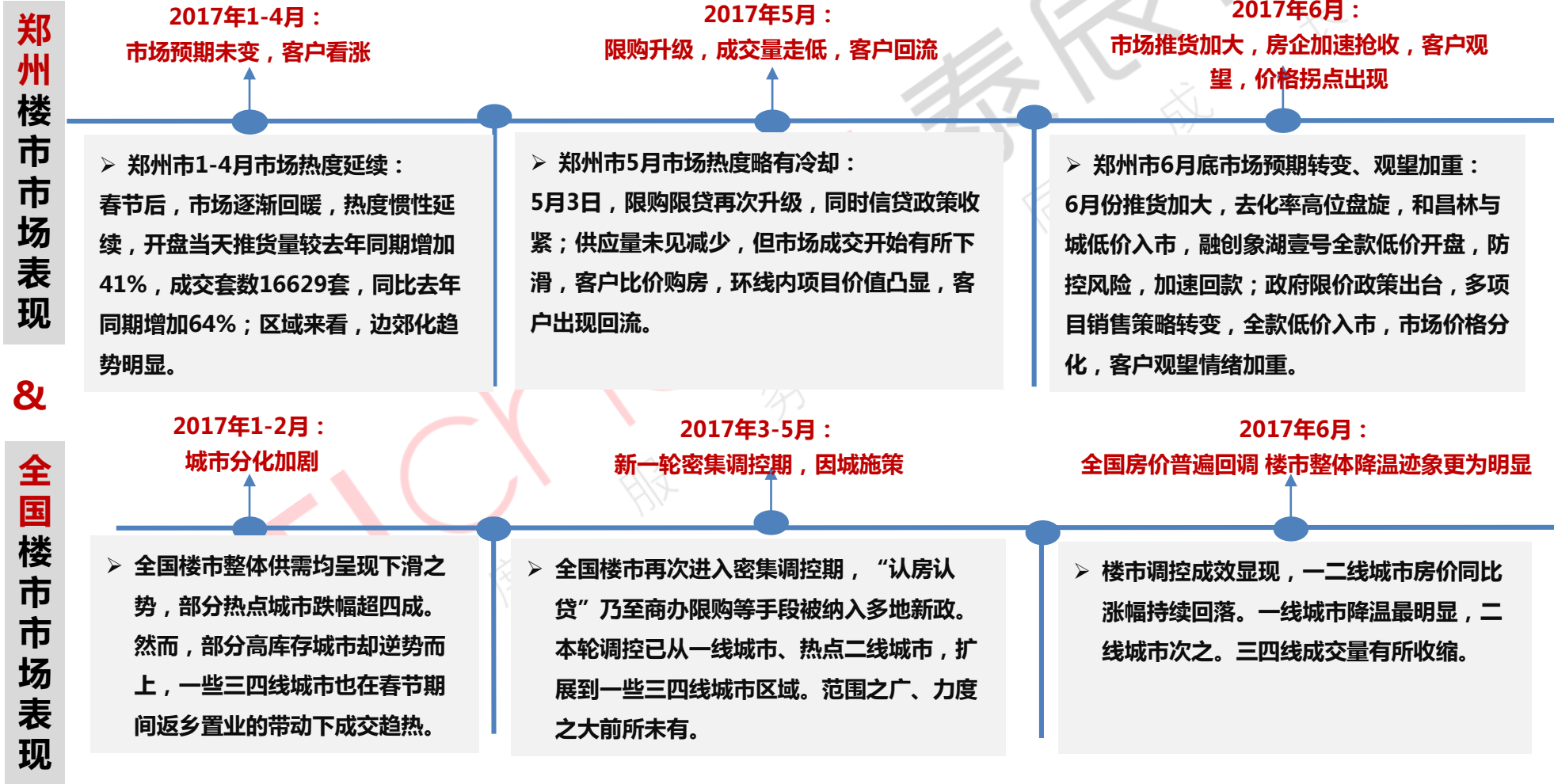
市场变幻莫测，拐点之际何去何从

③ 要点提炼



3 要点提炼

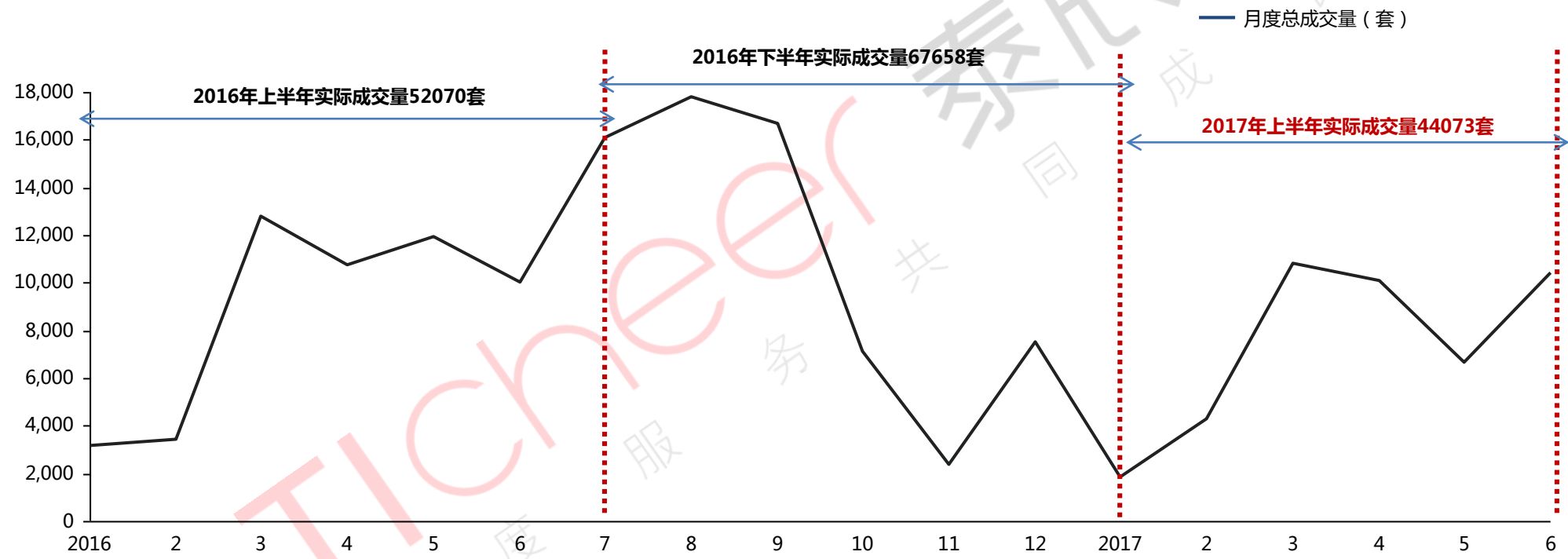
上半年在全国楼市密集调控大环境下，一二线降温最为明显，其次为热点二线及环热点城市，同时郑州市场在政策前后也出现明显转变，拐点显现；相反三四线城市量升价涨，政策风险加剧



③ 郑州楼市表现—总体成交走势

2017年上半年受政策影响因素较大，一季度客户购房仍显积极，二季度政策愈加严格，客户观望；上半年实际总成交44073套，相比去年上半年52070套，减少15%；成交集中在3-4月、6月

2016年-2017年上半年典型项目监控月度成交数据走势

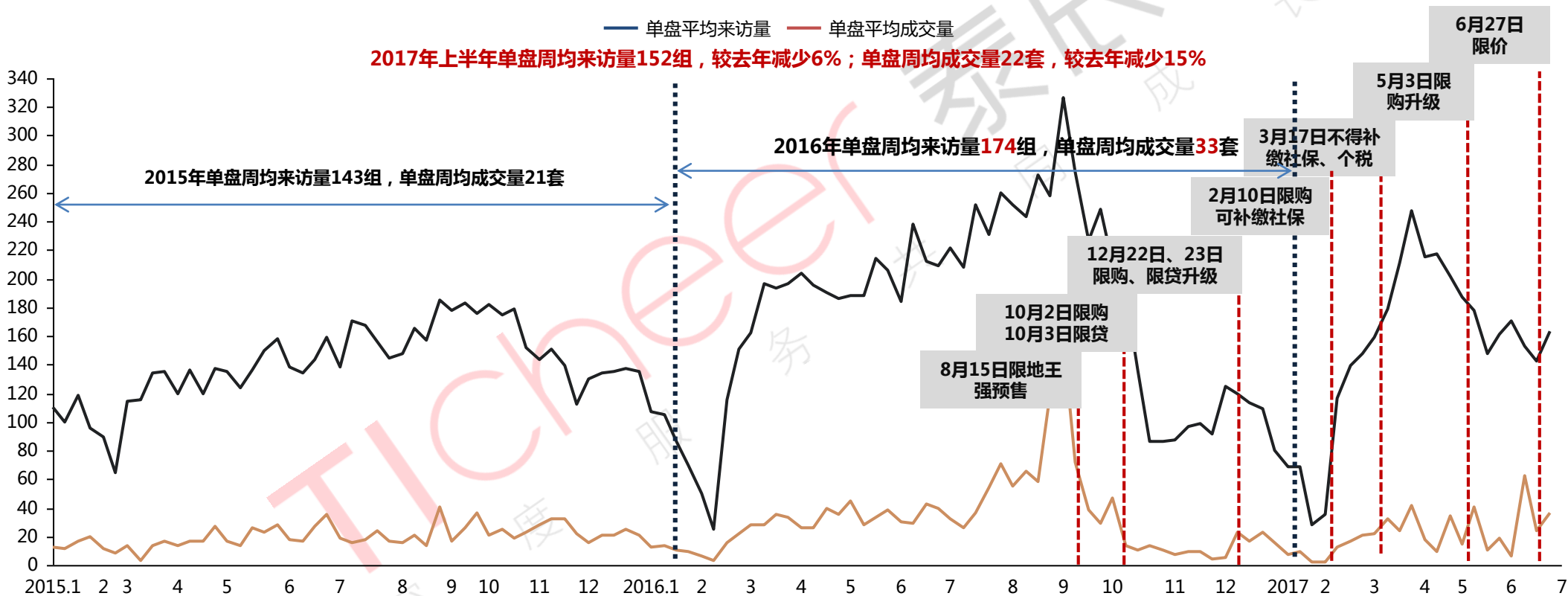


注：以上数据来源泰辰技术中心，包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区
2016年与2017年监控项目个数略有差异，实际每周监控项目在95-110个之间，但对总量走势影响不大

③ 郑州楼市表现—单盘来访成交走势

单盘访、成交量先扬后抑，主要受政策影响，月度走势分化明显；随着政策愈严及限购升级，来访量走低，单盘成交走势受大体量推货影响波动，但购房客户仍看涨；限价出台后，客户观望情绪加剧

2015年-2017年上半年典型项目监控单盘周均来访及成交数据走势

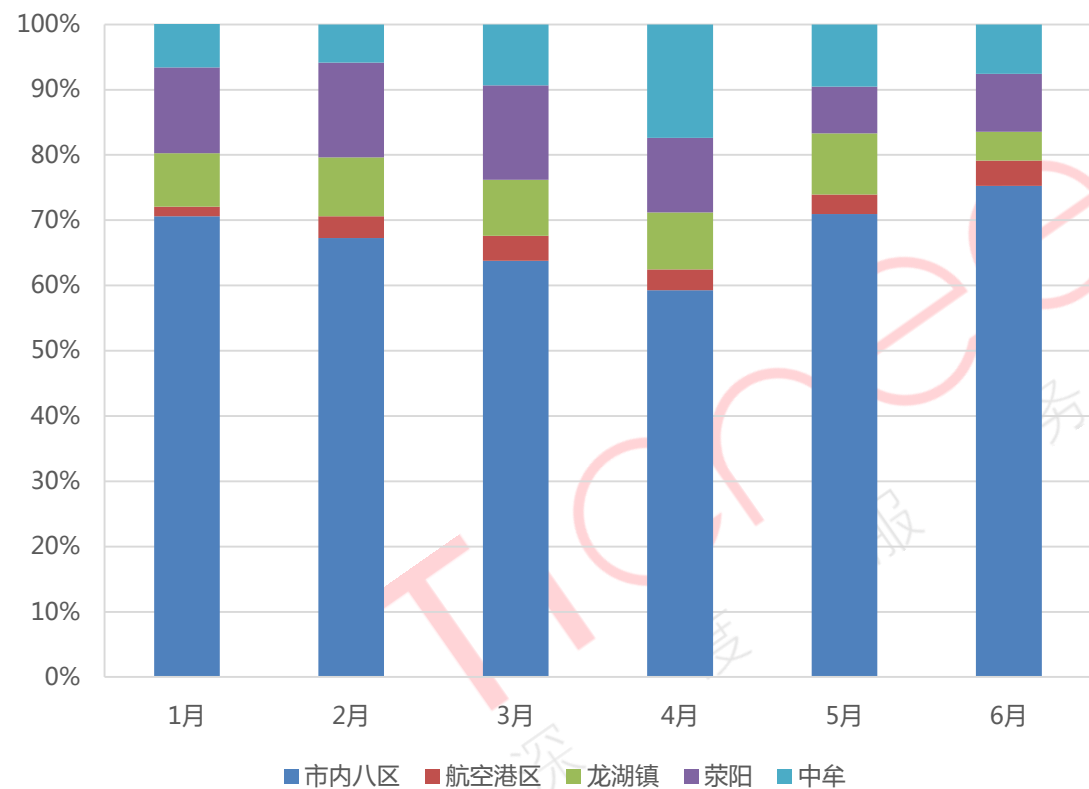


数据来源：泰辰技术中心

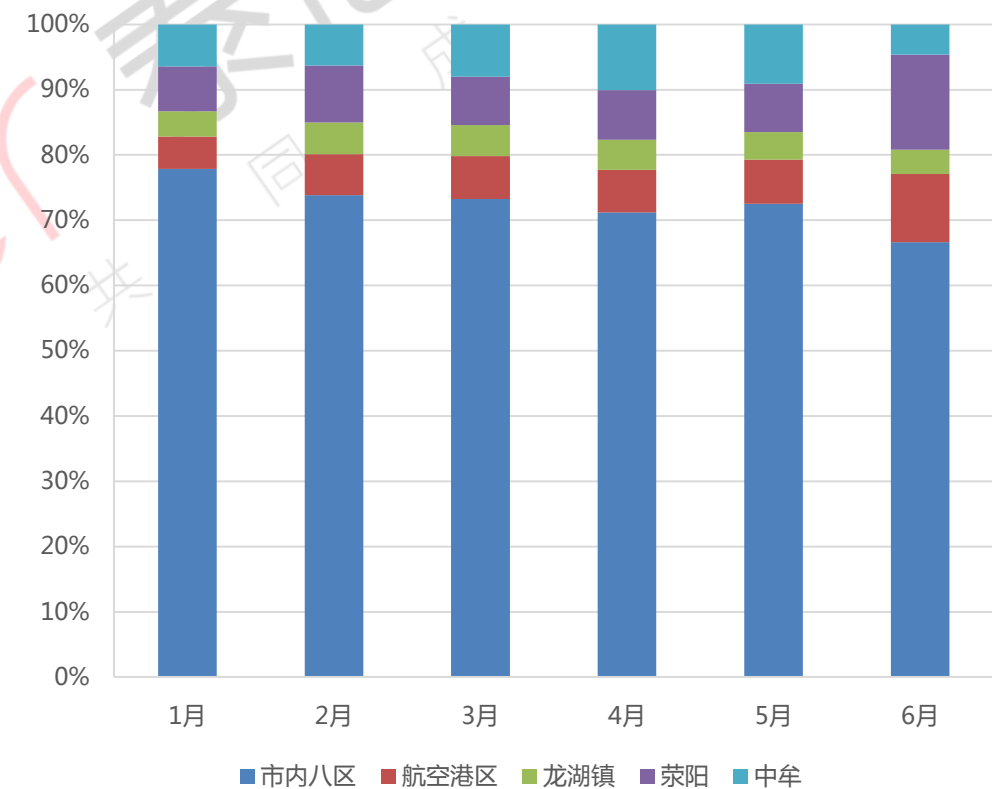
③ 郑州楼市表现—区域来访成交走势

受限购限贷持续影响，市区客户资格受限且购房门槛加大，刚需外溢至近郊县市；但随着5月限购限售范围扩大，客户回流现象明显，成交量受供应影响未明显增加

2017年1-6月区域月度来访占比走势



2017年1-6月区域月度成交占比走势



数据来源：泰辰技术中心

3 郑州楼市表现—销售策略

前五月在政府严格限价、限签的环境下，价格体系及签约为房企面临主要问题，高价项目针对限价的策略多样化，主要以车位捆绑销售、拆分合同等形式变相“降价”，应对政府调控

限价政策下典型项目处理方法

区域	项目	项目限价（元/㎡）	限价政策处理方法
荥阳	碧桂园龙城天悦	高层7800	拆分合同，绑车位、绑精装： 主合同为毛坯，高层装修款2000元/㎡，洋房装修款3000元/㎡，车位10万/个
金水区	鸿园	别墅25000	按限价签约 ，超出部分补到首付款里，但不写合同
郑东新区-白沙	郑地美景东望	别墅27800	捆绑储藏室 ，与客户另立协议
	融创美盛象湖壹号	高层9700，洋房21000	捆绑车位： 前期未签约客户捆绑车位，按限价签约，超出部分折算在车位上，与客户另立协议
郑东新区-北龙湖	正商善水上境	高层25000，洋房32000	平层拉低洋房均价签约
	恒大悦龙台	高层25000，洋房32000	捆绑精装修 ，与客户另立协议
	亚新茉莉公馆	高层25000，洋房32000	捆绑精装修： 房价和精装修费用拆分，超出部分折算到精装修费用上，与客户另立协议，实现签约
	鲁能公馆	高层25000	低价内购入市： 一万五内购，通过名额费用购买，名额费50-80万不等
中牟	郑东碧桂园	高层7300	捆绑车位、精装修： 车位30万/个、精装修3000元/㎡（分期2年半付清）； 拆分后价格依旧低于成交价，暂无法备案
经开区	康桥悦城	高层13650	捆绑车位、精装修： 车位20万/个（原价11万/个）、精装修2000元/㎡
	碧桂园天玺	高层13500	捆绑车位、精装修： 释放车位38万/个、释放精装标准4500元/㎡；绑定后均价21000-24000

◆前五月郑州市场高价项目主要销售策略——捆绑销售，签署阴阳合同，但政策风险高，目前捆绑销售已被6月27日河南省新一轮限价调控明文叫停。

3

郑州楼市表现—销售策略转变

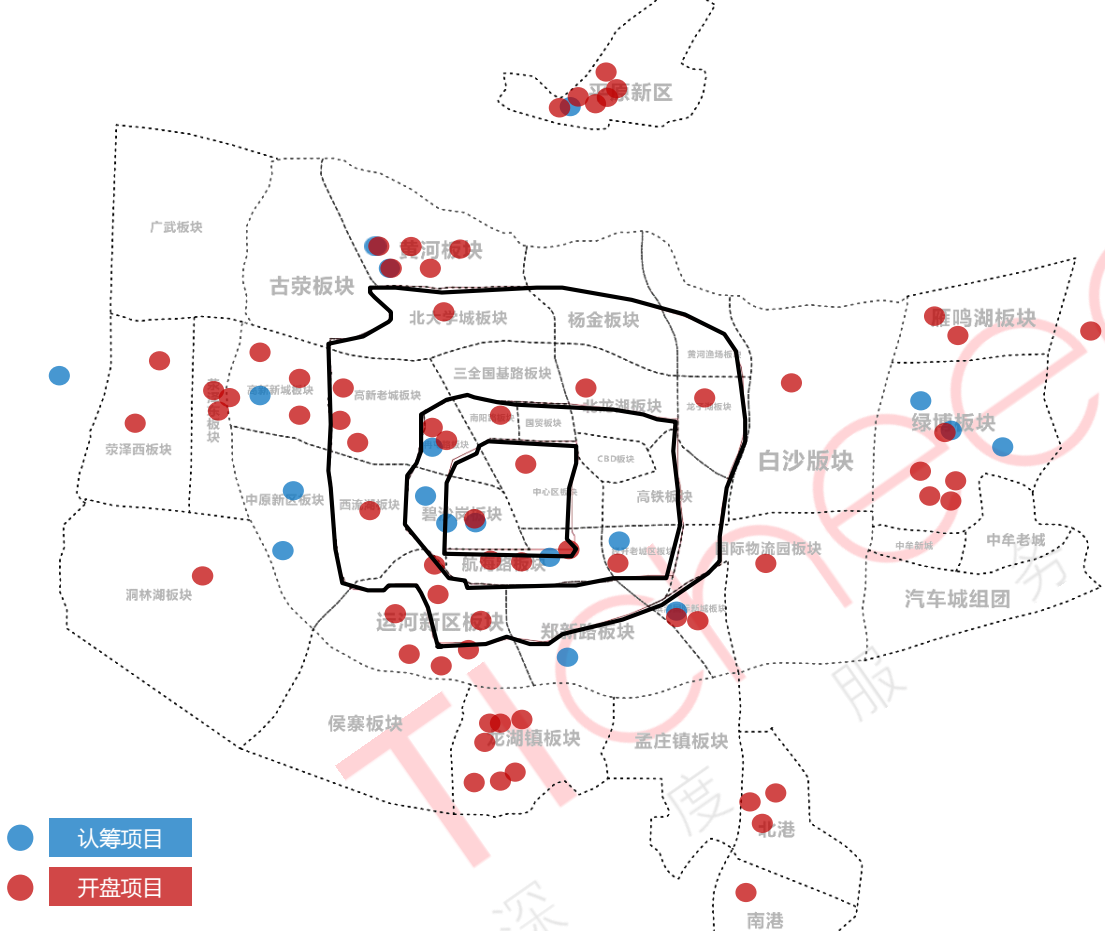
市场博弈下，融创美盛象湖壹号全款低价销售，和昌林与城开盘低于市场预期，引发了正商家河家、清华大溪地等多项目销售策略突变，客户观望情绪加重，对下半年市场预期有所降低

类别	项目	销售策略	区域	板块	销售价格	备注
已售项目	融创美盛象湖壹号	一次性付款低价	郑东新区	白沙板块	高层一次性全款均价：9500元/㎡	前期释放均价12000元/㎡，开盘价格低于前期释放
	和昌林与城	低价入市	惠济区	黄河板块	首开高层均价10600元/㎡	区域竞品：正商家河家首开高层均价14500元/㎡
	路劲国际城	低价入市	中牟	新县城板块	首开高层均价9000元/㎡	同期开盘周边竞品高层均价：12000元/㎡
	正商家河家	低价入市	惠济区	黄河板块	首开高层均价14500元/㎡；洋房首层29700元/㎡，标准层17500元/㎡	周边竞品：高层均价16000元/㎡，洋房标准层20500元/㎡
	福晟·谦祥·钱隆城	低价入市	高新区	高新老城板块	首开高层均价12700元/㎡	周边竞品：正弘高新数码港14500元/㎡；恒大城高层精装16000元/㎡
	裕华满园	低价开盘	高新区	高新老城板块	高层均价10400-11300元/㎡	周边竞品：万科城13500元/㎡，翰林国际城14800元/㎡
	清华大溪地	内部团购	荥阳	荥泽西板块	内部团购均价：7500-8000元/㎡	在售均价11000-12000元/㎡
待售 (预计低价入市项目)	亚新美好艺境	一次性全款低价	郑东新区	绿博板块	释放精装高层价格13000元/㎡；一次性付款均价9500-11000元/㎡	精装修
	郑地美景东望	预计全款优先	郑东新区	白沙板块	高层释放均价9700-11000元/㎡	——
	雅居乐春森湖畔	释放价格低	郑东新区	绿博板块	高层释放均价10500元/㎡	毛坯交付

3 郑州楼市表现—认筹开盘

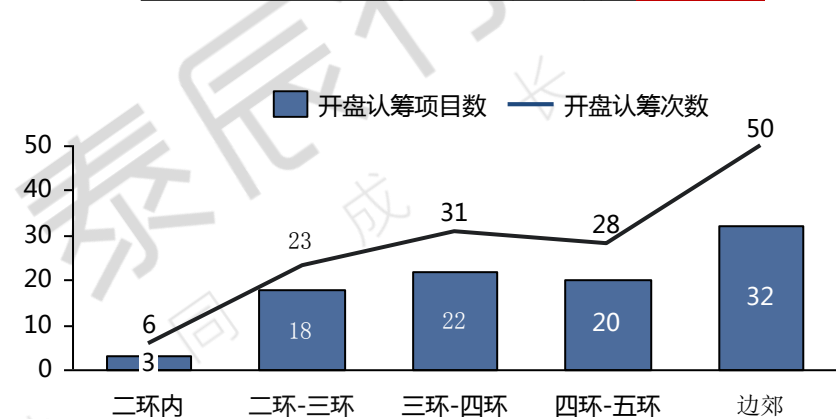
2017上半年大郑州项目认筹开盘138次，较去年同期增34%；环线来看，四环外项目活跃度较高

2017年上半年认筹开盘项目分布

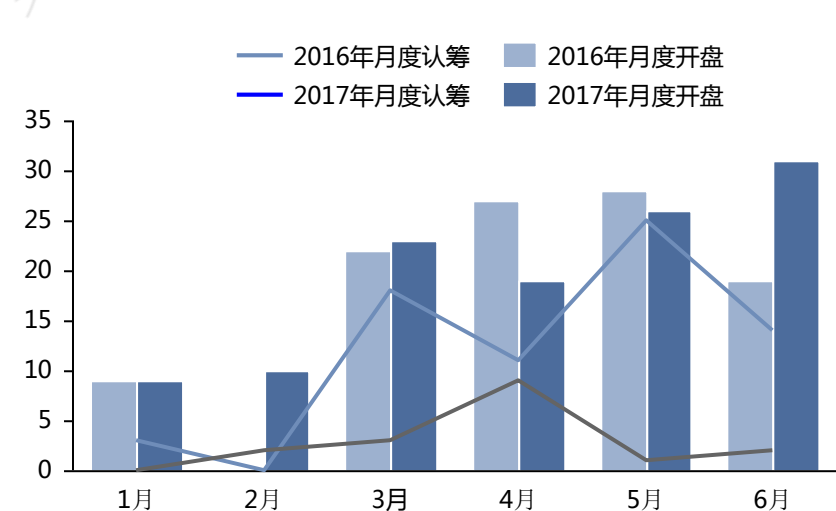


注：以上数据来源泰辰市场监控中心，包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区
边郊指荥阳片区、新郑龙湖、绿博片区、中牟新县城、平原新区

2017年上半年大郑州认筹开盘项目环线分布



2017年上半年大郑州认筹开盘项目数月度数据

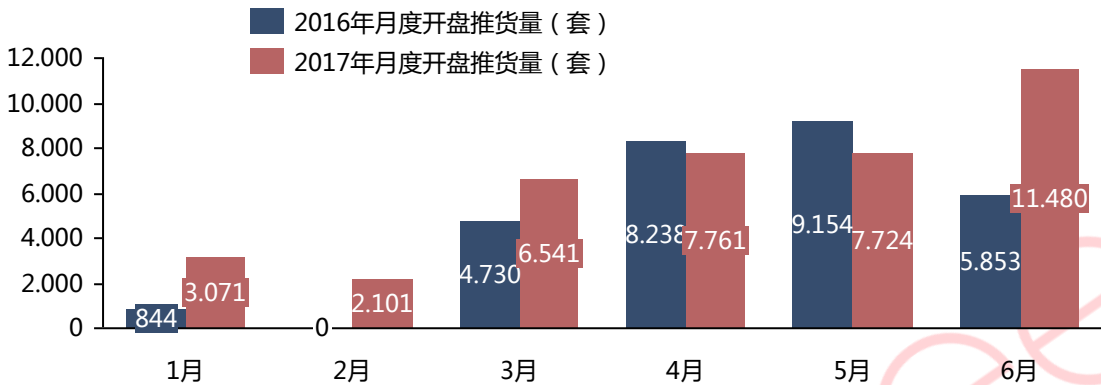


注：上半年受市场监管严格影响，监控项目认筹多数以验资的形式

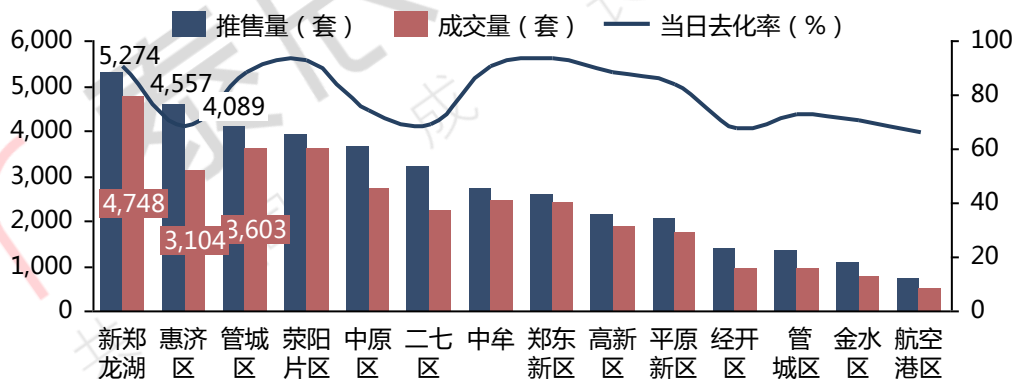
③ 郑州楼市表现—推售情况

2017年上半年开盘当天共推38678套，售31558套，整体去化率82%，区域表现，新郑龙湖、管城及荥阳片区表现突出，环线对比来看，四环内项目推货量仅为四环外的一半

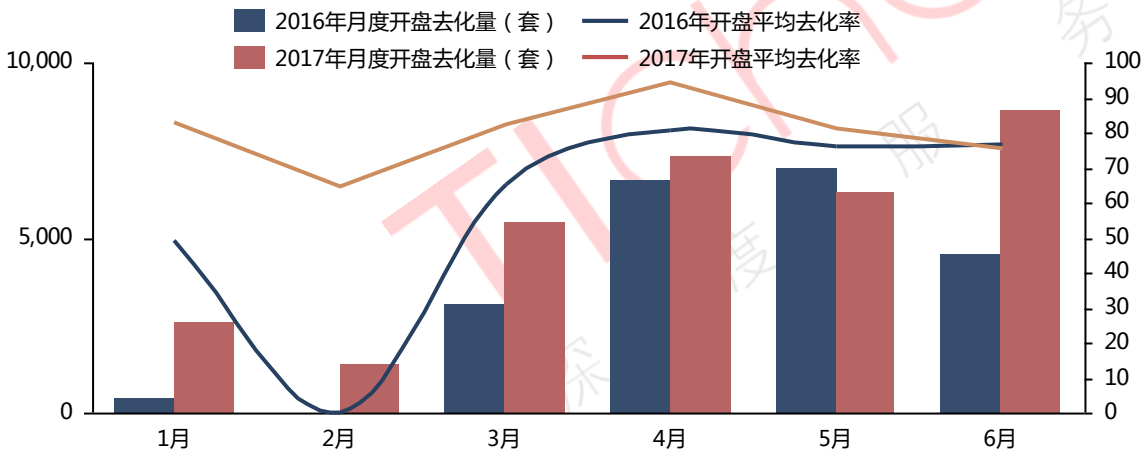
2016与2017年上半年大郑州商品住宅开盘当天推货量对比分析



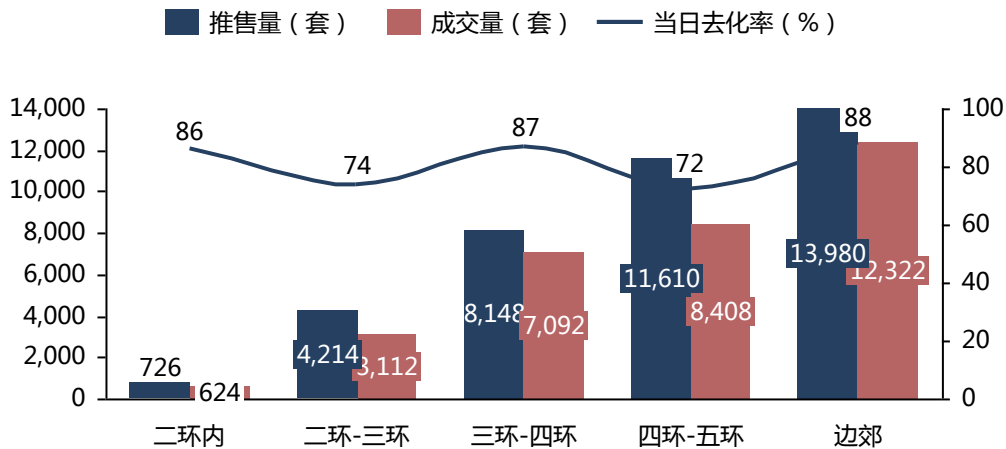
2017年上半年大郑州商品住宅开盘当日按区域分布



2016与2017年上半年大郑州商品住宅开盘当天去化量对比分析



2017年上半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
边郊指荥阳片区、新郑龙湖、绿博片区、中牟新县城、平原新区

3 郑州楼市表现—成交排名

2017年上半年开发商积极推货抢收，开盘当天销售额TOP10项目80%超10亿元，其中首开项目7个；鲁能公馆以内购形式清盘销售41.8亿元位居榜首，大体量推货项目开盘即清盘现象依然占多数

2017年上半年开盘当天**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/㎡)	销售金额估算(亿元)
1/21-22	鲁能公馆	1794	1794	100%	内购15000	41.8
4/28	正商智慧城	1824	1755	96%	高层10200 洋房12000	21.0
6/9	正商家河家	2178	943	43%	高层15000 洋房17500	16.7
4/23	碧桂园龙城	1216	1216	100%	高层9000 洋房11000	14.4
4/30	郑东碧桂园	582	582	100%	高层15500 洋房18000	14.4
3/25	绿地公园城	1312	952	73%	高层13000 洋房16000	13.3
6/16	鑫苑国际新城	905	905	100%	高层13500	13.2
5/12	金地铂悦	660	614	93%	小高层16800 高层16500	10.9
6/10	永威西郡	704	704	100%	高层13500	10.2
5/30	碧桂园龙城天悦	832	805	100%	高层11000 洋房15000	9.5

2017年上半年开盘当天**大推量去化率**TOP10项目

开盘时间	项目	推出套数	销售套数	去化率	均价(元/㎡)	销售金额(亿元)
4/28	正商智慧城	1824	1755	96%	高层11000 洋房14000	21.0
1/21-22	鲁能公馆	1794	1794	100%	高层15000	41.8
3/25	绿地公园城	1312	952	73%	高层13000 洋房16000	13.3
5/30	阳光城丽景湾	1228	1124	91%	高层8600	9.5
4/23	碧桂园龙城	1216	1216	100%	高层9000 洋房11000	14.4
6/16	鑫苑国际新城	905	905	100%	高层13500	13.2
5/30	碧桂园龙城天悦	832	805	97%	高层11000 洋房15000	9.5
6/5	万科大都会	781	619	79%	高层13500 洋房15500	8.4
3/26	碧桂园龙城	742	742	100%	高层8700 洋房11500	7.3
6/25	和昌林与城	723	723	100%	高层10600	7.3

数据来源：泰辰技术中心

③ 郑州楼市表现—成交排名

2017上半年实际销售额TOP15均为品牌房企项目，TOP3门槛超24亿元；受市场监管影响，预售证房源需全部推出，同时政策频出，房企对市场判断不明朗，以首开大体量推货或走量加推为主



2017年上半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	鲁能公馆	郑东新区	北龙湖板块	27.8	41.8
2	万科大都会	二七区	运河新区板块	8.8	27
3	正商智慧城	新郑龙湖	双湖大道北板块	24.5	24
4	万科天伦紫台	惠济区	黄河板块	13	20
5	永威城	管城区	郑新路板块	12.5	20
6	公园道1號	高新区	高新老城板块	15.5	19.1
7	汇泉西悦城	中原区	中原新区板块	14	17
8	恒大悦龙台	郑东新区	北龙湖板块	5	17
9	清华大溪地	荥阳	荥泽西板块	18	16.2
10	绿地公园城	管城区	郑新路板块	13.0	15.1
11	融创瀚海大河宸院	惠济区	黄河板块	8.1	15.0
12	万科城	高新区	高新新城板块	11.4	14.8
13	绿都澜湾	管城区	郑新路板块	10.3	13.9
14	碧桂园凤凰湾	平原新区	平原新区	16.5	13.7
15	鑫苑国际新城	管城区	航海路板块	9.7	13.2

数据来源：泰辰技术中心

3 郑州楼市表现—特色营销

上半年房企多运用新技术创新选房模式，有效节省营销成本，流程简单高效，避免风险，提高认购率

线上选房VS线下开盘模式

类别	传统选房模式	线上选房 (微信、云选房)
场地	时间、场地大小限制较大	可有可无 (足不出户)
人力需求	各个区域人员需求量大	人员需求较小
选房成本	场地、布场、活动费用高	费用低，节约成本
选房方式	摇号、排号顺序、签到顺序	微信、淘宝线上抢购
选房时间	耗时长	短时间、快速
选房流程	流程繁琐不可控	流程简单快速高效
选房筹备	时间较长	更快捷
氛围营造	客户量不足情况下，现场逼定更有利于成交	造成客户紧张购房心理，营造热销局面，有效提高认购率



线上选房是趋势，但优劣势并存，项目需结合自身情况选择

郑州线上选房案例			
项目	选房时间	方式	选房情况
鑫苑国际新城	2016年8月20日晚上20：00-24：00	阿里云选房（线上拍卖，价高者得）	一期1000多套房源全部清
万科天伦紫台	2017年3月8日上午11：00	新浪e选房	推出716套，截止选房结束大定约660套，去化率为92%
碧桂园龙城	2017年4月23日上午	明源微信选房	推出1216套，去化率100%
郑东碧桂园	2017年4月30日上午8：30-9:05	明源微信选房	668套，3分钟售罄
金地铂悦	2017年5月12日晚上	明源微信选房	推出658套，大定614套，去化率93%
碧桂园凤凰湾	2017年5月28日	碧桂园开发系统	推出644套，去化547套，去化率85%
融创美盛象湖壹号	2017年6月24日	明源微信选房	推出435套，去化419套，去化率96%

研究路径

1、宏观环境

经济企稳、货币中性、资金成本上升

2、郑州市场

地热外延，限签调控下，备案缩量明显

3、楼市表现

楼市热度不减，政策高压下销售策略不断调整

4、房企动态

目标完成率普遍较低，下半年销售压力凸显

5、泰辰谏言

市场变幻莫测，拐点之际何去何从

全国房企：

上半年销售金额前20强房企目标完成率多超50%，主要集中在50%-70%，销售业绩较好，全国销售排名前三房企为碧桂园、万科、恒大；行业集中度不断提升，企业竞争激烈，房地产行业整合趋势加快；

郑州房企：

一线房企抢滩入郑，市场份额逐步扩大；上半年房企销售目标普遍未完成50%，郑州市场高压调控环境下及前期销售未回款导致的资金面紧张，下半年房企销售目标压力凸显；

土地储备：

郑州拿地愈加困难，外来一线房企逐渐向郑州近郊积极布局，大郑州范围内华夏幸福近郊县市大规模圈地，强势入郑，其次碧桂园、万科、恒大、融创积极拓展郊县市场，当前大郑州范围内土地储备量均处高位。

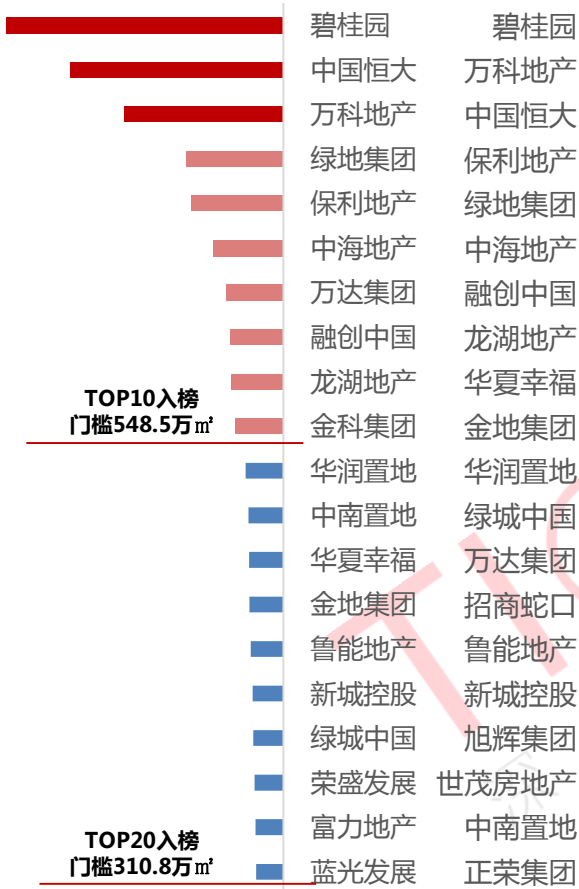
4

全国一房企成交排名

行业集中度不断提升，企业竞争激烈，房地产行业整合趋势加快

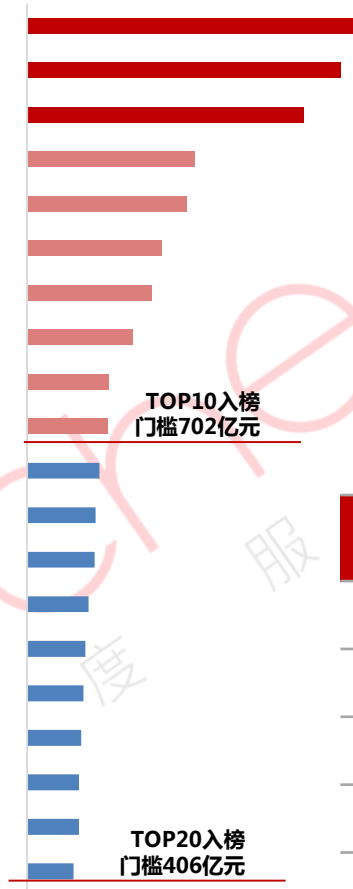
2017年上半年中国典型房企

销售面积TOP20

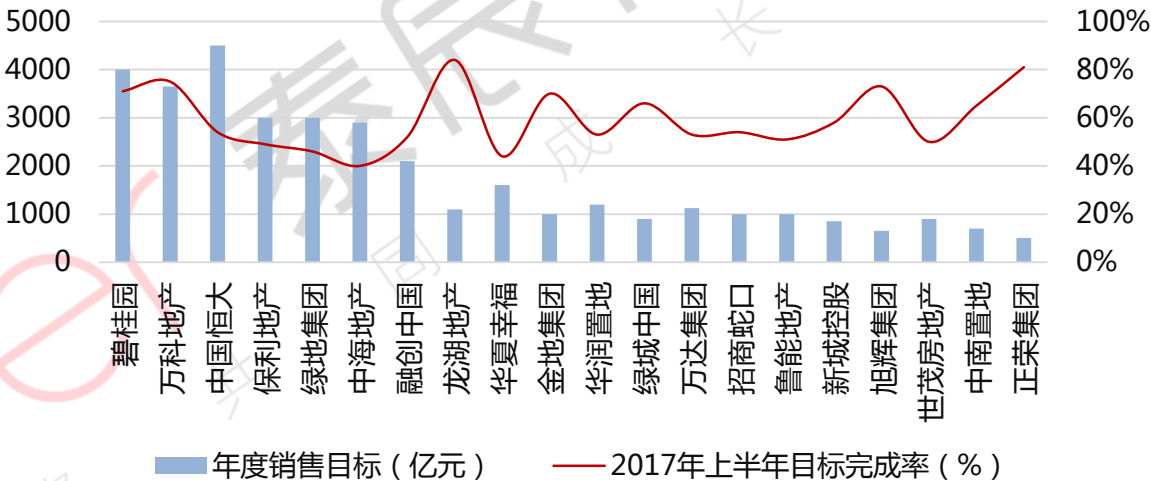


2017年上半年中国典型房企

销售金额TOP20



2017年上半年销售金额TOP20房企目标完成率



注：万科地产、金地集团、正荣集团未公布年度目标，选取2016年销售额作为参考

梯队	2017年1-6月门槛值 (亿元)	同比去年同期增幅
TOP10	702	43%↑
TOP30	313	79%↑
TOP50	165	18%↑
TOP100	75	11%↑

梯队	2016年上半年集中度	2017年上半年集中度	提升
TOP10	21%	55%	24%↑
TOP30	28%	64%	36%↑
TOP50	39%	76%	37%↑
TOP100	49%	91%	42%↑

数据来源：泰辰技术中心，亿翰智库

④ 郑州—房企备案成交排名

正商稳居排名首位，绿地、万科、鲁能一线房企其次；TOP10市场份额40%比去年微升1个百分点

2017年上半年房企备案金额排名

2017年上半年房企成交金额排名				
排序	房企	面积：万㎡	金额：亿元	集中度
1	正商	34.0	38.5	7%
2	绿地	25.7	36.0	6%
3	万科	27.7	35.9	6%
4	鲁能	14.8	22.1	4%
5	康桥	12.4	19.5	3%
6	正弘	11.5	19.5	3%
7	融创	13.2	17.3	3%
8	宏江地产	17.0	16.4	3%
9	绿都	13.5	16.2	3%
10	建业	12.7	15.2	3%
11	鑫苑	13.1	14.1	2%
12	保利	11.8	12.4	2%
13	恒大	5.4	9.6	2%
14	汇泉	8.7	9.5	2%
15	新东润	9.6	8.6	1%
16	美景	7.6	8.6	1%
17	永威	5.2	7.6	1%
18	亚星	5.8	7.5	1%
19	瀚海	4.9	7.1	1%
20	升龙	5.3	7.1	1%

2017年上半年TOP5房企下属项目成交

排名	房企	项目名称	套数	面积（㎡）	金额（万元）	均价（元/㎡）
1	正商	正商城	1748	130728	125690	9615
		正商四大铭筑	438	40962	55446	13536
		正商林语溪岸	287	34323	46577	13570
		正商中州城	251	29654	42281	14258
		正商善水上境	43	7980	25811	32345
		正商书香铭筑	214	14154	21046	14869
		正商汇都中心	334	17590	18808	10692
		正商华钻	484	25116	18435	7340
		正商玉兰谷	35	8723	9227	10578
		正商经开广场	17	3786	5673	14984
		正商家河家	31	3065	5078	16569
		正商恒钻	365	18037	4870	2700
		正商蓝海广场	5	2211	2356	10658
		建正东方中心	6	2662	2309	8675
		正商佳仕阁	3	279	525	18829
		正商国际广场	4	461	480	10400
		正商书香华府	2	316	310	9806
		正商向阳广场	1	278	300	10791
		正商花语里	1	82	178	21800
2	绿地	正商环湖国际	1	19	18	9400
		绿地中心	141	63367	127336	20095
		绿地澜庭	541	62560	77944	12459
		绿地城	491	50983	51473	10096
		绿地璀璨天城	432	41407	51029	12324
		绿地新都会	91	16288	25678	15765
		绿地滨湖国际城	106	16266	18242	11215
		绿地海珀兰轩	30	4352	6137	14101
		绿地原盛国际	1	1478	1437	9719
		千玺广场	3	296	296	10000
3	万科	万科大都会	1354	134850	167526	12423
		万科城	1533	104103	131880	12668
		万科天伦紫台	440	42765	64620	15110
		万科誉	1002	22501	39718	17652
4	鲁能	万科民安星辰	253	11916	17331	14545
		鲁能公馆	904	147778	221183	14967
5	康桥	康桥知园	412	48883	82490	16875
		康桥悦城	479	53479	81352	15212
		康桥朗城	108	9555	15685	16416
		康桥康城	87	11938	15315	12829
		康桥悦岛	1	95	140	14737

数据来源：泰辰技术中心，房管局备案数据

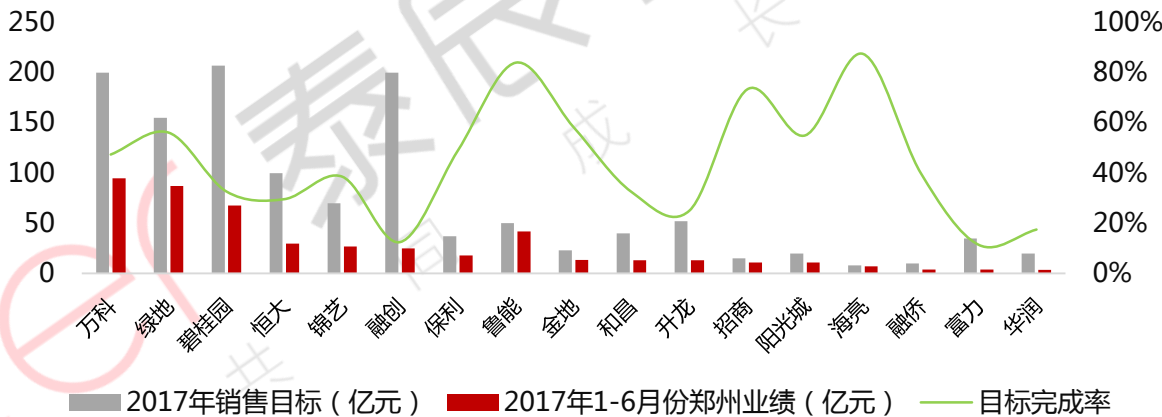
4 郑州—房企实际成交排名

受郑州市场调控不断升级加码影响，上半年房企销售目标完成率普遍较低，年度目标压力下半年加剧

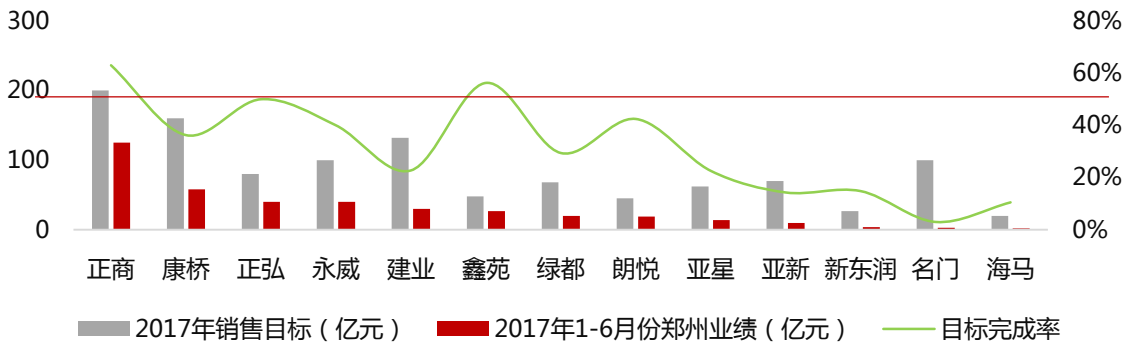
典型房企实际成交排名TOP20（销售金额）

排名	房企	2017年销售目标 (亿元)	2017年1-6月份郑州业绩 (亿元)
1	正商	—	125
2	万科	200	94.8
3	绿地	155	87
4	碧桂园	207	67.6
5	康桥	160	58
6	鲁能	50	41.8
7	正弘	80	40
8	永威	100	40
9	建业	132	30
10	恒大	100	29.6
11	锦艺	70	27
12	鑫苑	48	27
13	融创	200	25
14	绿都	68	20
15	朗悦	45	19.1
16	保利	37	18
17	亚星	62	14
18	金地	23	13.4
19	和昌	40	13
20	升龙	52	13

2017年上半年一线房企在郑销售目标完成率



2017年上半年本土房企在郑销售目标完成率

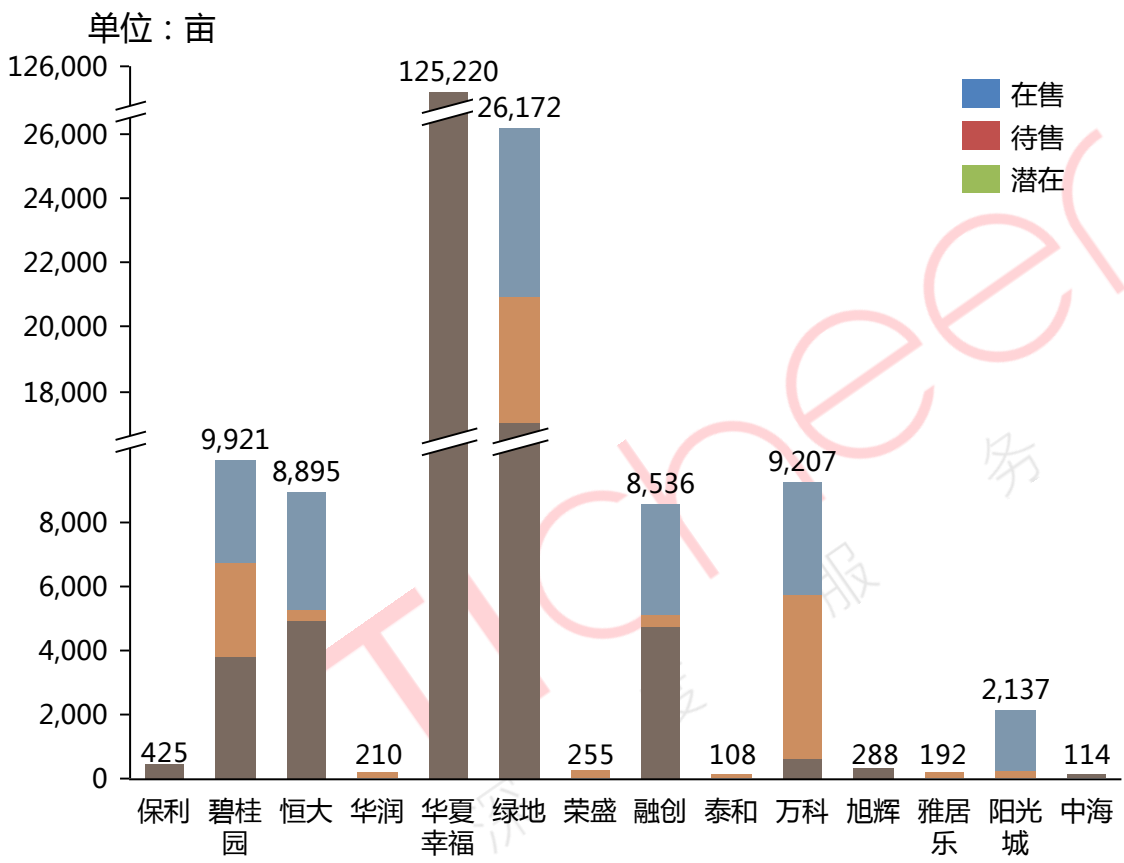


数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据，以认购为准；建业销售金额不包含合营及轻资产

4 郑州——外来品牌房企大郑州储备地块

华夏幸福ppp模式大规模圈地，环郑布局，潜在土地储备量位列第一，其次绿地、融创、恒大、碧桂园

2017年上半年外来品牌房企在郑土地储备



房企	待售	潜在	尾盘	在售	总计（亩）
保利		425			425
碧桂园	2939	3784		3198	9921
恒大	350	4910	132	3635	9027
华润	210				210
华夏幸福		125220			125220
绿地	3900	17050	101	5222	26273
荣盛	255				255
融创	370	4752		3414	8536
泰和	108				108
万科	5148	600		3459	9207
旭辉		288			288
雅居乐	192				192
阳光城	232			1905	2137
中海		114			114
总计	13703	157143	233	20833	191912

数据来源：泰辰技术中心，为房企土地总规模，非存量土地；
（根据不完全统计，以上统计含签订框架协议土地储备）

绿地：曲梁项目、港区会展城、泰晤士新城规模较大；
华夏幸福：上街、荥阳、新郑土地储备

研究路径

1、宏观环境

经济企稳、货币中性、资金成本上升

2、郑州市场

地热外延，限签调控下，备案缩量明显

3、楼市表现

楼市热度不减，政策高压下销售策略不断调整

4、房企动态

目标完成率普遍较低，下半年销售压力凸显

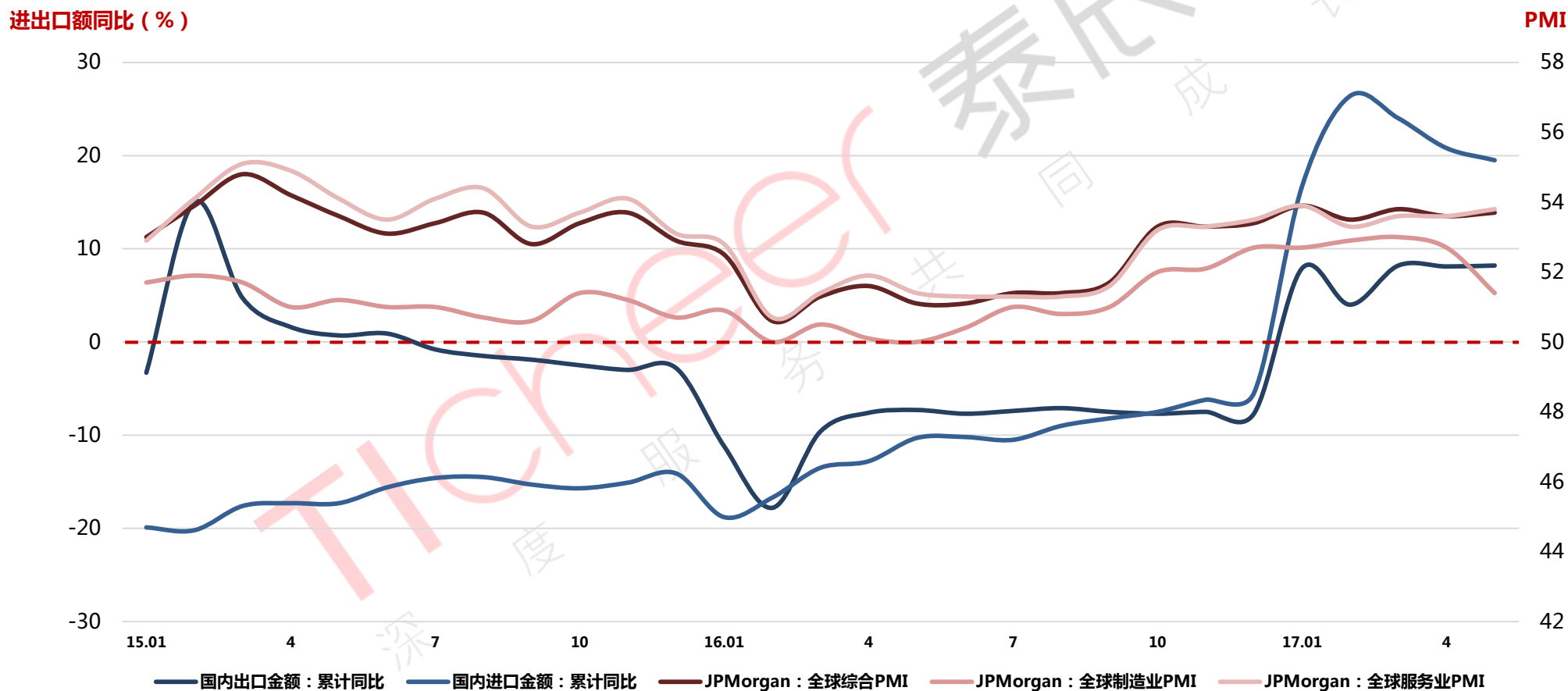
5、泰辰谏言

市场变幻莫测，拐点之际何去何从

5 经济环境走势

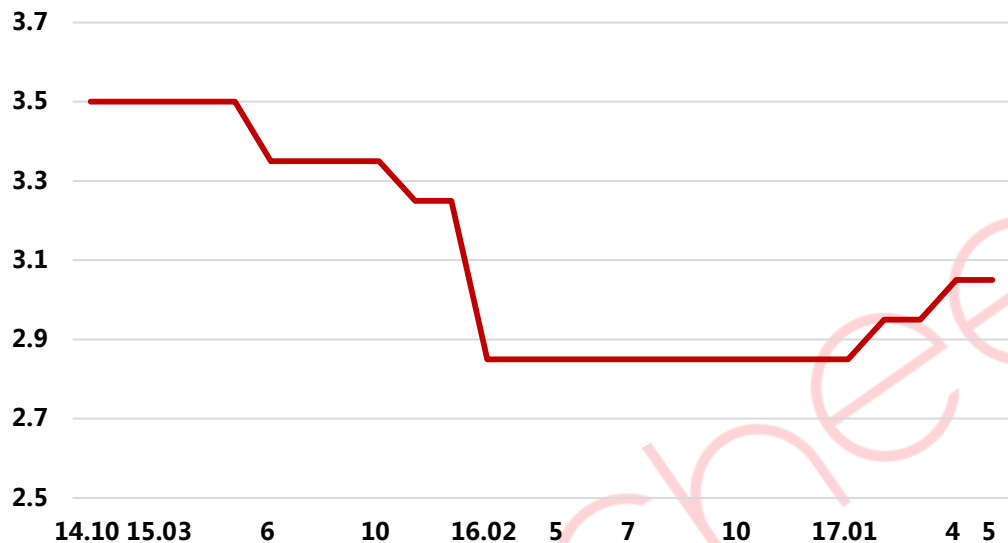
全球经济复苏拉动国内进出口额增幅明显，进出口支撑削弱了经济发展对房地产的诉求

全球PMI走向与国内进出口额累计增幅



下半年中央政府主力侧重方向为保持经济增长和防范金融风险，房企生存压力倍增

中期借贷便利：利率



- 房贷利率2017上半年经历“九折”→“基准”→“上浮10%”，半年上调2次，仍持续收紧中；
- 目前各大银行针对首套房贷实行上浮10%标准，如：中国、交通、工商、建设、中原、华夏、招商、邮政、兴业、光大、广发、农业、浦发、郑州等银行；另有部分银行上浮15-20%，如民生、中信等

中央政府对房地产行业的政治诉求

2018上半年

两会

在十九大召开之际，中央政府主力诉求：房地产稳步健康发展，力求住房价保持零增长；

2017.10

十九大

2017.03

提出“房子是用来住的，不是用来炒的”政策基调，多城调控加码

2016.12

全国新一轮楼市收紧密集发布

2016.10

21城市出台房地产调控政策，多个城市调控持续加码

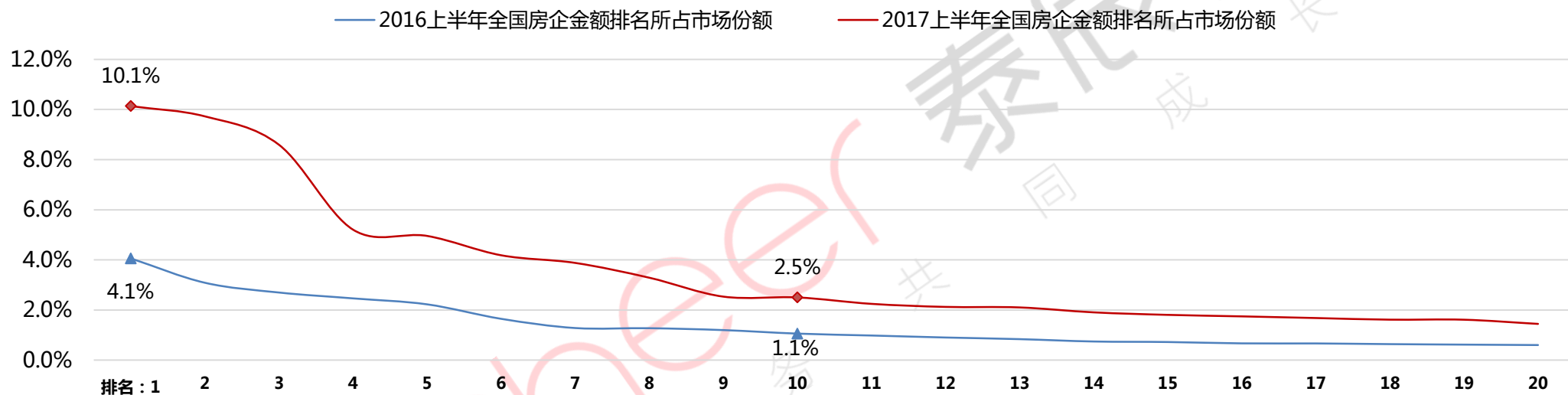
2016.07

国常会提出抑制资产泡沫

5 行业发展形式

房企集中度分化加快，行业发展由自由竞争向寡头垄断转变，中小房企面临被清场危机

2016/2017上半年全国房企销售金额排名所占市场份额变化



数据来源：亿翰智库、各企业公报、各城市交易网站等

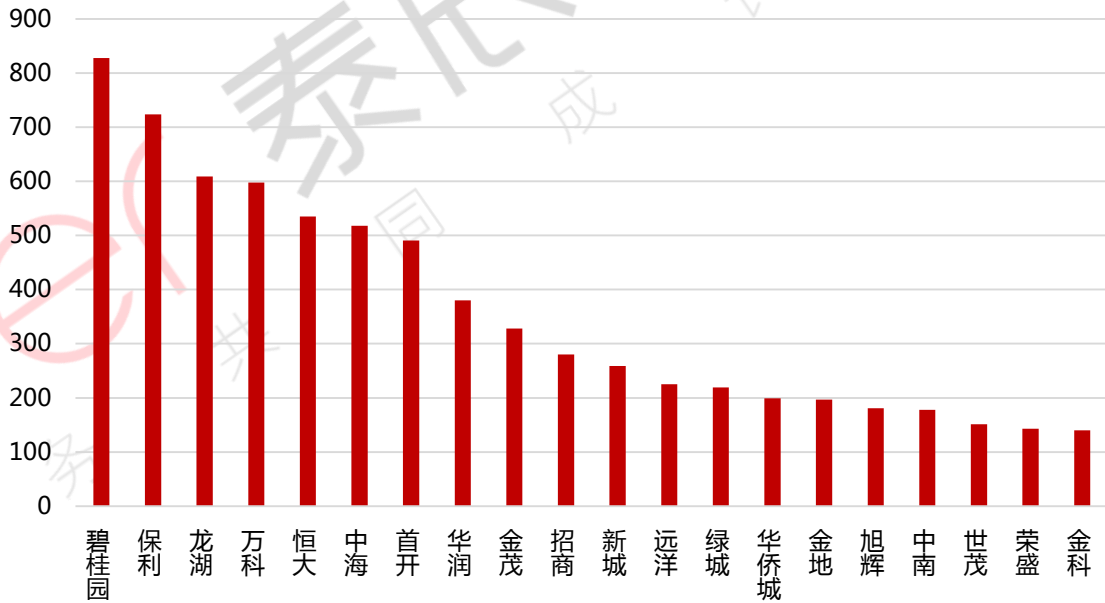
- 据统计，2016年营业收入超过500亿元房企，年均营业收入1120亿元左右，同比增长约29%；营业收入规模在100-500亿元的企业，年营业收入均值为210亿元左右，同步增幅约20%；营业收入在100亿元以下的房企，增速明显较慢；
- 后千亿时代，房企利润率走弱，本行业生存环境渐趋激烈：TOP房企继续以规模优势遥遥领先，保持市场份额的同时保障利润率的平稳；中等房企面临上升越加艰难的困境，“舍利撑额”，加快步伐；小型房企面临被整合命运，通过自身的资源优势，作为合作方参与未来市场角逐；
- 房企竞争从自由市场各具特色的方式，逐步向着全要素综合对比的高度竞争转变，企业规模、品牌口碑、开发周转率、项目管控能力等等缺一不可。

规模房企凭借资金力、品牌力、管控力多渠道抢占资源，未来中小企业拿地愈加艰难

一线房企在郑拿地方式

企业名称		收购	公开	勾地	合作	备注
一线前十强	恒大	20%	60%	—	20%	以公开市场为主
	万科	60%	30%	10%	—	多以收并购为主
	碧桂园	5%	20%	—	75%	以合作开发为主
	保利	—	—	城改40%	60%	通过参与公开市场争取合作机会
	融创	80%	20%	—	—	以收并购为主
	绿地	5%	—	90%	5%	以勾地为主（代建拿地）
本地建业		—	40%	城改50%	10%	建业以城改和公开市场为主

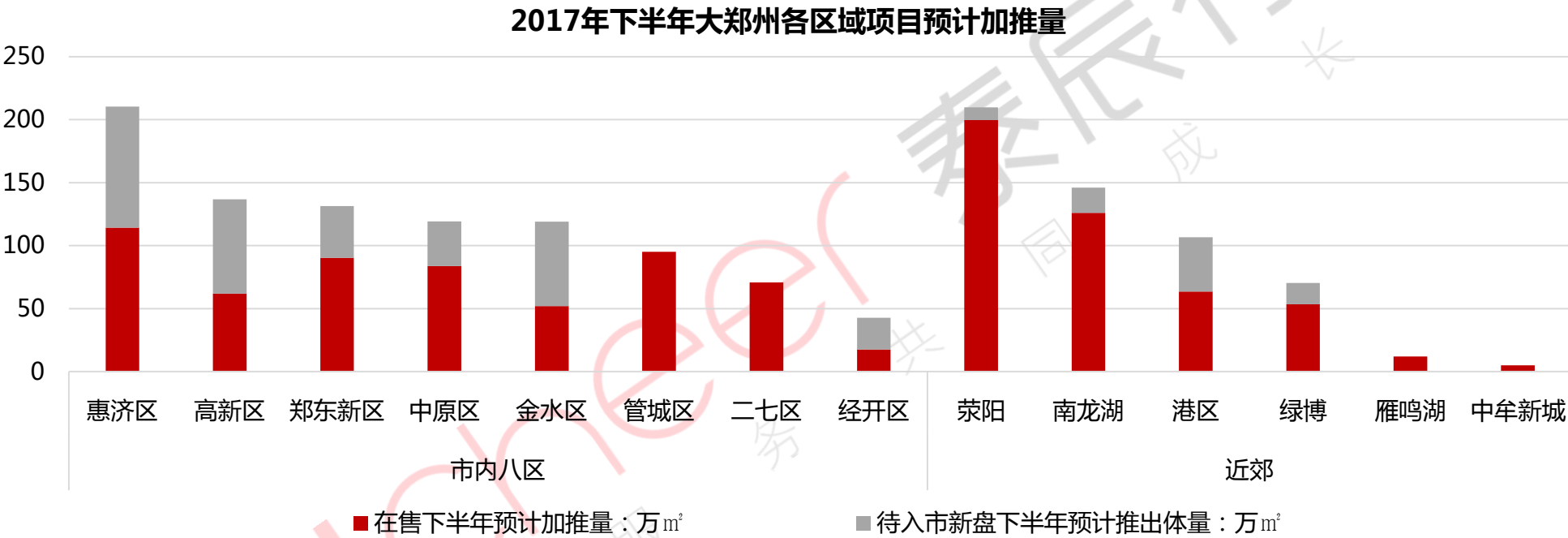
全国房企公开市场拿地金额：亿元



区域	土地年限 (年)	面积 (亩)	容积率	熔断价 (万元)	溢价率	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/㎡)	竞综合房价 (元/㎡)	拿地房企
郑东新区	70	93.4	1.5	220500	50%	2360	23,601	31685	正商
郑东新区	70	93.4	1.5	220500	50%	2360	23,601	14360	碧桂园
郑东新区(白沙)	70	69.8	2.5	54000	50%	774	4,643	10960	碧桂园
经开区	70	53.5	3.5	64500	50%	1205	5,164	12066	金地
经开区物流园区	70	53.5	3.5	64500	50%	1205	5,164	11616	碧桂园
经开区物流园区	70	90.6	2.5	108900	50%	1203	7,215	13666	万科

郑州近期公开市场土地多被一线房企摘得
因城施策、银行信贷收紧进一步促进寡头形成

下半年郑州市场纯新盘入市体量约占1/3，新入市项目及资金诉求大的房企将左右市场风向

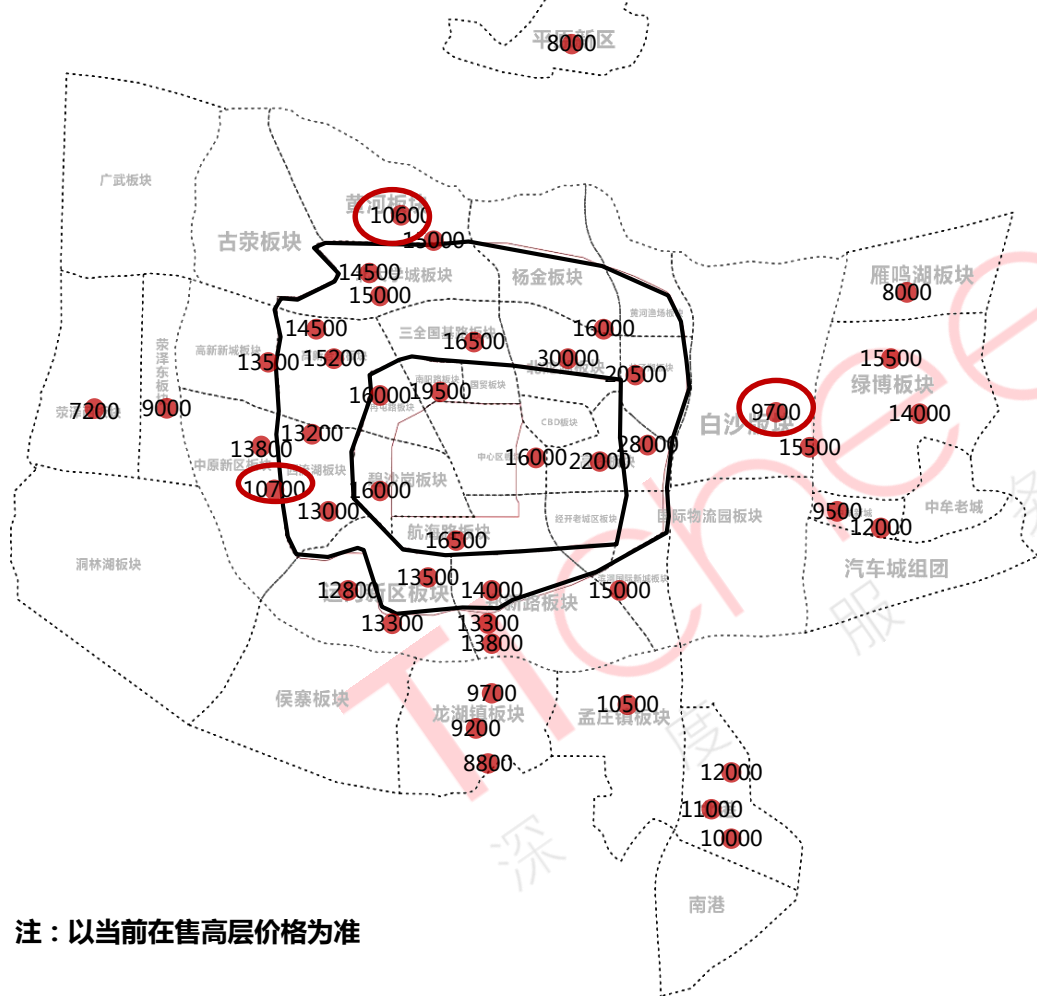


- **总体推量：**上半年市内八区住宅总备案量约415万m²，实际成交略高；据统计下半年市内八区预计加推量925万m²，下半年总推量高，竞争压力大；大郑州（八区+近郊）住宅下半年总体预推量约1475万m²，略小于去年住宅成交量；
- **新旧比例：**市内八区中纯新盘预计加推量为339万m²，占总体预推量的约1/3，新盘入市策略对整个郑州市场将影响较大；
- **项目走势：**根据当前预期，高压政策将持续相当长一段时间，各房企及项目资金诉求愈来愈急迫；规模房企为保障市场份额快速加推，同时快速回收资金积极拿地，为未来市场战略储备，中小房企受资金压力，发展规模和速度将处于行业末端。

5 价格预测

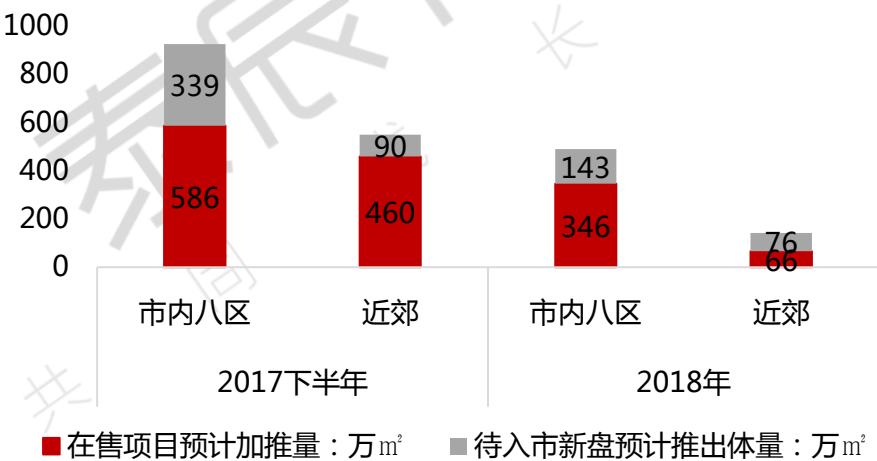
预计下半年新入市项目低开走量，带动市场在售项目降门槛揽客，客户流失下边郊市场价格压力最大

当前大郑州各区项目价格梯队分布情况



注：以当前在售高层价格为准

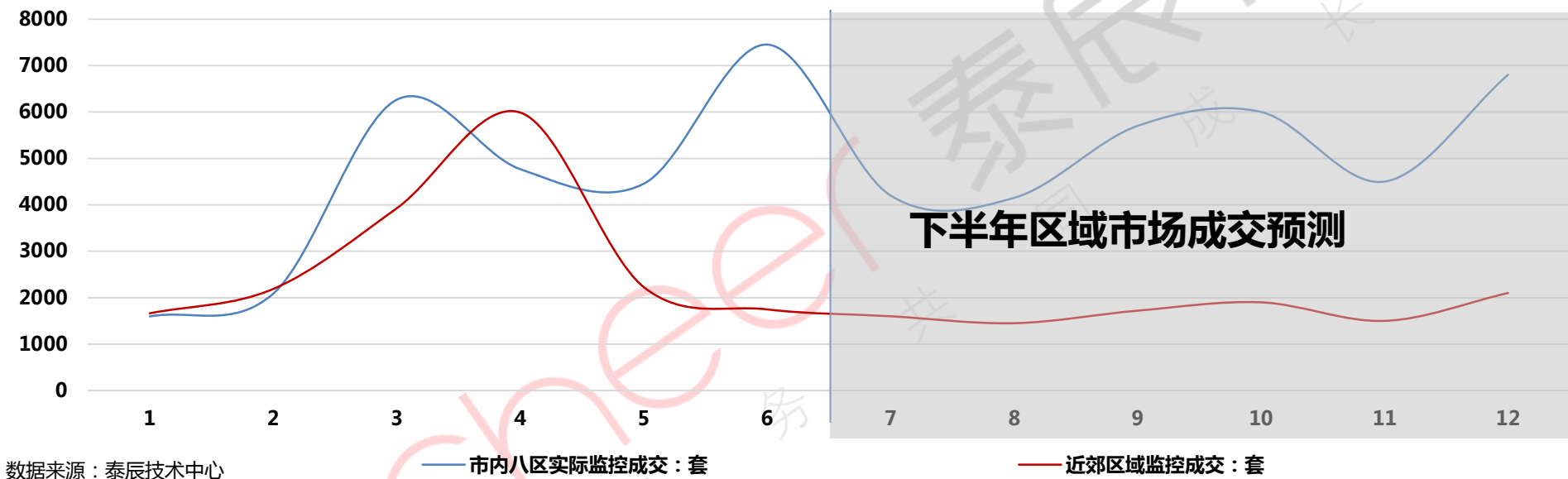
2017下半年及2018年各片区预推量



- 近期新盘推售：6月末融创美盛象湖壹号二期首开，高层价格9700元/m²，低于周边同类产品市场价约3000元/m²；惠济区和昌林与城高层价格10600元/m²，低于周边在售价格约2000元/m²左右；另有部分新入市项目释放价格让步较大，但门槛略高；部分项目价格让步严重左右市场客户心理，观望情绪抬头；
- 新入市体量：2017年下半年预计新盘入市较多，如实体量约占1/3，新入市项目价格普遍预期较低；
- 在售价格梯队：市内八区在售项目下半年预计新推量586万m²左右，结合开发利润及当前市场价值分布，同时考虑已售前期客户情绪，在售项目价格预计下半年相对平稳，相对销售压力略高；
- 市场价格走势：新入市项目低开走量，在售项目目标压力较大，预计随着市场的演变，未来降门槛促销售几率较大。

2017下半年郑州市场进入保量期，各类营销策略支撑下，总成交预计略微下探

2017年大郑州市实际成交及下半年月度成交预测



- **总体成交量：**在政策高压延续，“六限”对市场客户层层围堵，可入市客户类型变得更为纯粹，主要以刚需及部分捡漏投资客，客户基数保持低位；
- **市场情绪：**部分新入市项目采取低价策略，严重影响了市场客户情绪，6月开始，客户由急迫捡漏入市逐步向观望情绪过渡，购房决策时间下半年将逐步拉长；
- **新推体量：**下半年新入市项目体量相对上半年略高，各项目当前目标完成率低，各类保量营销策略将逐步增多；在客户观望捡漏情绪抬头下，有资格客群乘机入市，市场进入胶着期；
- **实际成交：**多方较力下，市内八区市场成交量略有下探，保量压力不大；近郊项目客户流失，成交下探将加剧，预计降门槛-提优惠-降房价逐步差异化呈现，对总成交略有支撑，但目标完成压力偏大。

后记：

在国家中心城市及一系列利好带动下，郑州城市发展步入“新的春天”，怎奈乍暖还寒，楼市冰封，唯土市反转。购房需求遭遇层层围堵，市场形势稳中偏低，部分房企向地市发展分担风险；在售项目逆境求存，应对手段此消彼长，预计降门槛—提优惠—降房价将逐步差异化呈现。

2017年下半场郑州楼市将更为艰难，政策仍将深化，信贷持续收紧，受政府稽查和房企资金运作能力等影响，下半年理论供货量将有下降，市场供需矛盾难以快速解决，且在行业长周期与调控短周期及郑州城市属性合力下，市场整体表现量减价稳；就区域价值和市场风险而言，主城区>刚需外围区>投资区域；从布局来看，郑州安全性>地市，郑州及近郊仍为主战场；对房企来说，一线企业>本土企业；受银行额度紧张和回款压力影响，下半年资金将为房企主诉求，销售目标或将为回款让步，门槛松动可能性大。

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。

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：tcyartjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>