



郑州市房地产市场半年刊 (2018)

泰辰行技术中心市场研究部

地市楼市刹车后（郑州）城市价值的重新回归

2018上半年两会后新一轮调控重启，总基调从严未变，短期需求侧调控和中长期供给侧共同发力；东北、中西部城市“补涨”明显，调控变化为因城施策和精准调控；金融去杠杆及严监管政策背景下，货币政策明显收紧、房贷利率持续上升；各地人才新政带动需求升温。棚改货币化安置比例调整后，三四线城市市场将有所降温…

房企销售金额持续增长、受金融环境及资金端影响，上半年房企拿地金额增速放缓，同时规模格局洗牌加剧，强者恒强。

国家中心城市确立后，2018年大郑州郊区规划及建设加速，人才引进、版图确立等同步推进；上半年人才新政影响下带动需求升温，整体需求回升，郊区扩增；伴随地市棚改货币化安置政策调整，短机遇逐步退去，18年房企战略布局范围略有收窄，优选环郑城市…



CONTENT

一、全国篇

二、河南篇

三、郑州篇

四、总结预测



PART 01

全国篇

宏观环境

政策环境

经济环境

增速放缓、外部贸易战宏观承压、内部投资下行，下行压力加剧

货币信贷

货币政策维持中性、融资趋严、房贷利率上浮、企业经营压力增大

房地产政策

坚持调控不放松、短期调控更精准、打击楼市乱象、棚改收权、长效机制加速建立

市场运行

开发

地产开发投资稳健增长、新开工、施工面积稳定增长，开发热度仍较高

土地

土地量价持续走高，地价攀升下，房企拿地积极性未减

销售

全国销售量价增速均处低位，调控影响下，市场整体保持量平价稳

库存

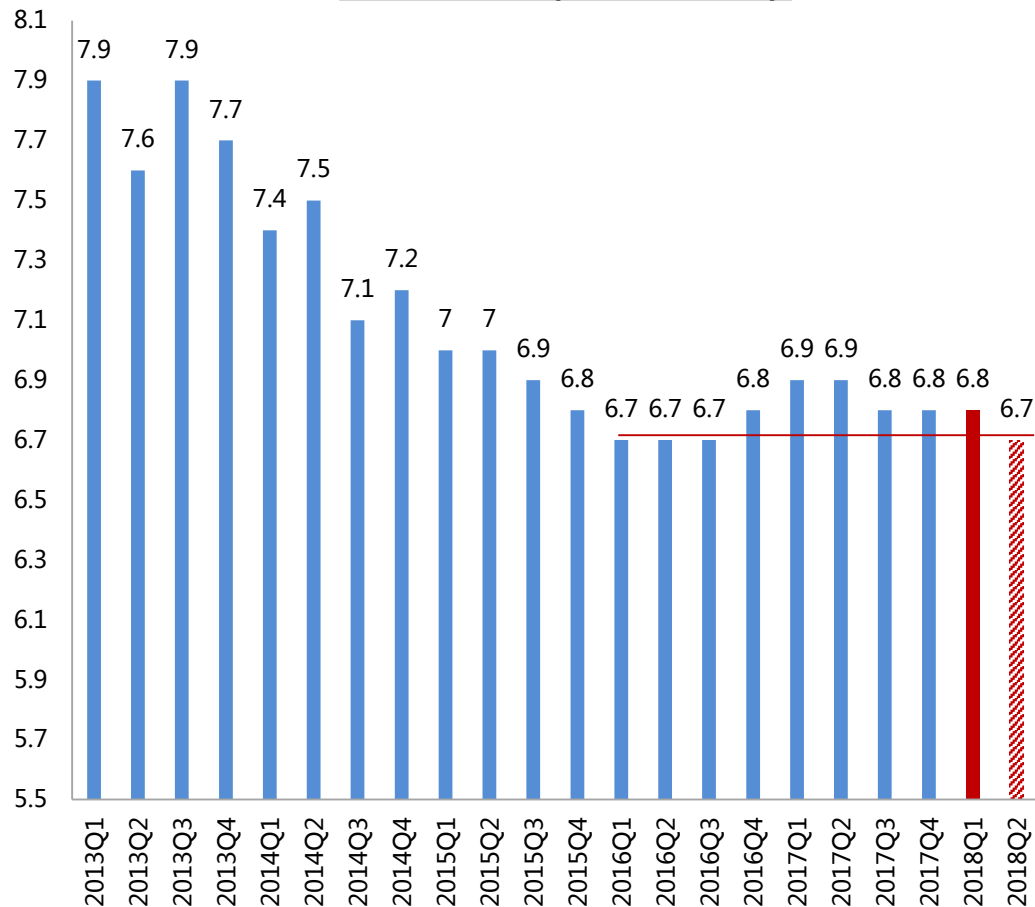
住宅库存面积下滑、一二线城市库存均至低位，去库存效果显著

房企

TOP20集中度达41%，前三甲半年销售额均突破3000亿，行业整合趋势加剧

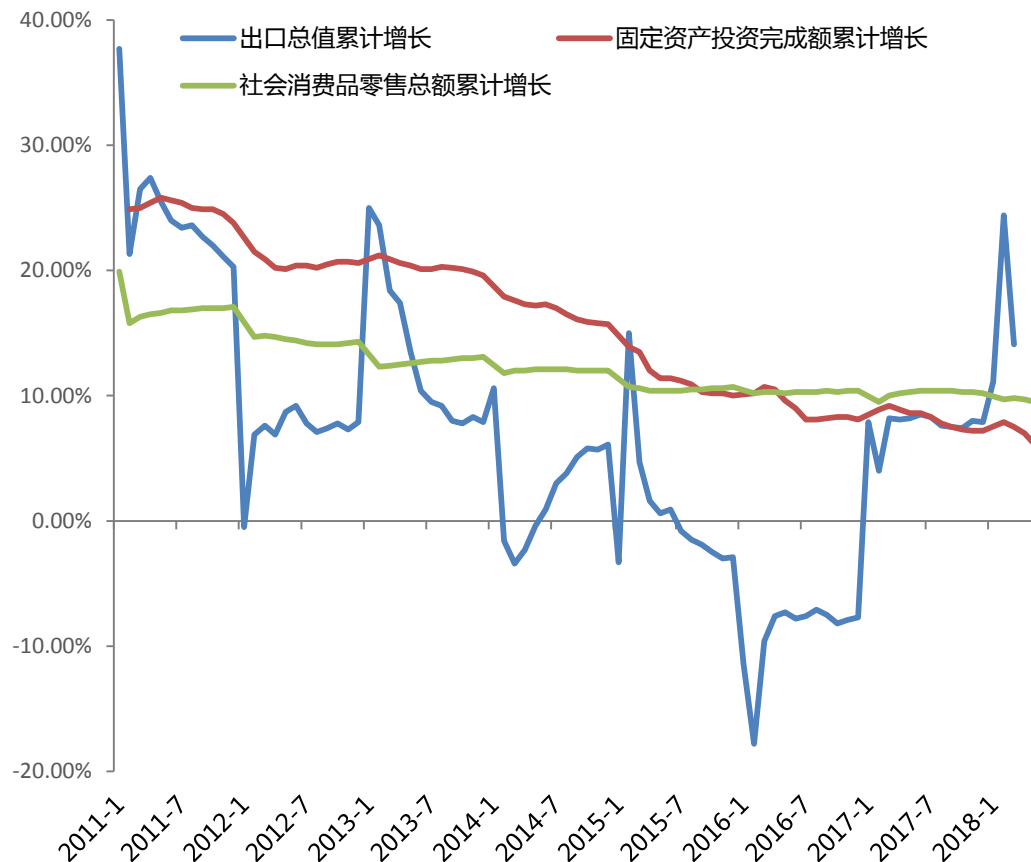
上半年GDP增速略有放缓，外部中美贸易战宏观承压、内部受政策影响，投资增速趋势性下行，下半年经济下行压力仍将加剧

GDP同比增速（季度累计，%）



备注：2018年Q2为预计数据

2011年至今三大需求同比增长走势（月度累计，%）



数据来源：国家统计局

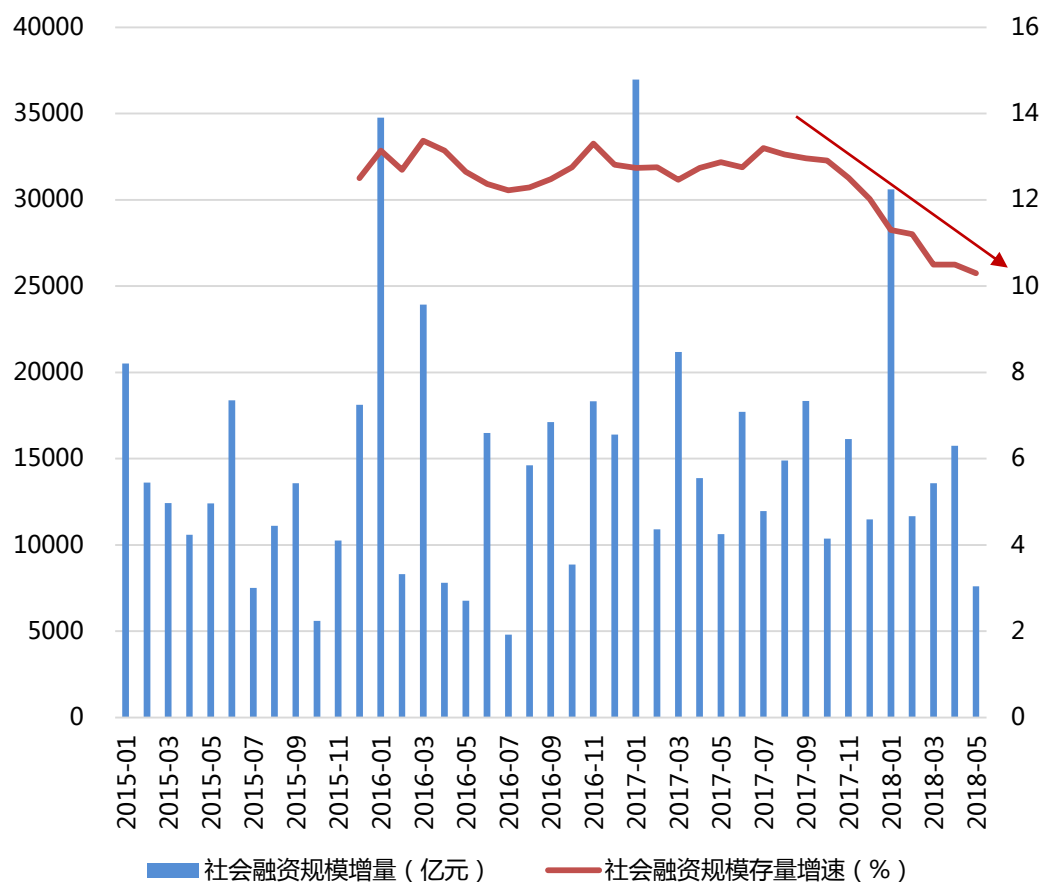
货币政策——维持中性、保持流动性合理稳定

货币政策维持稳健中性、保持流动性合理稳定；金融去杠杆+严监管政策背景下，减少企业融资渠道，社会融资规模大幅下降，不及预期，企业债务风险加剧

2015-2018.5月M1、M2增速



2015-2018.5月社会融资规模变动



数据来源：中国人民银行

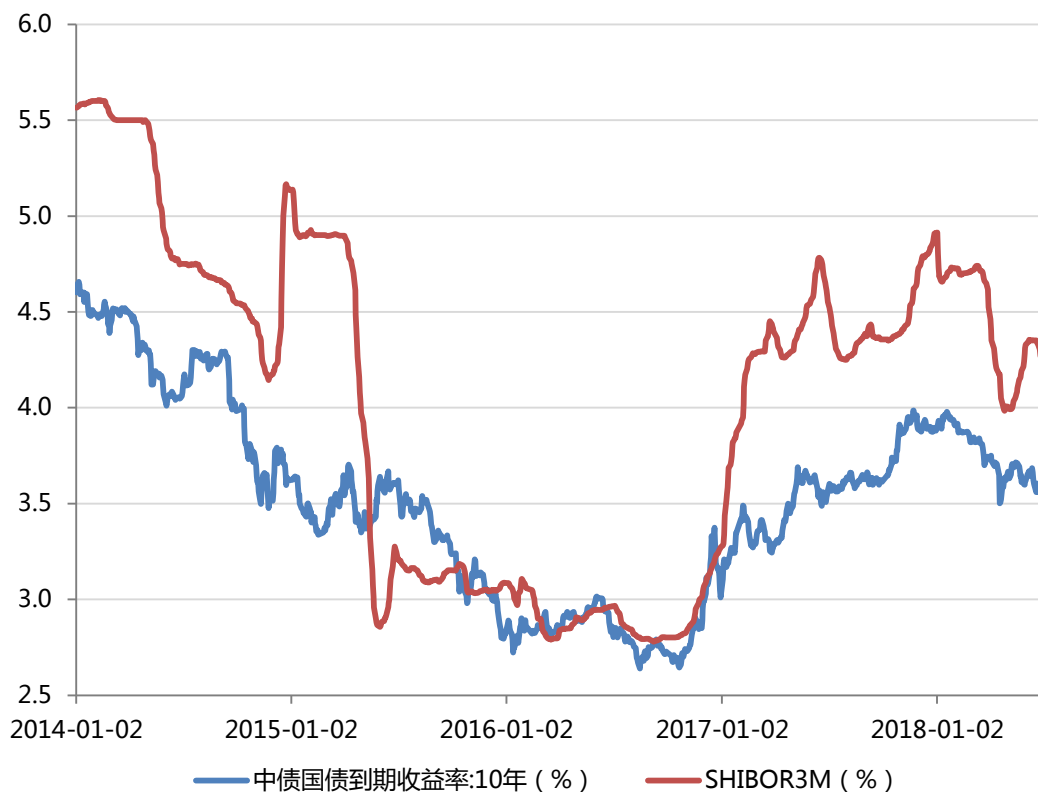
Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

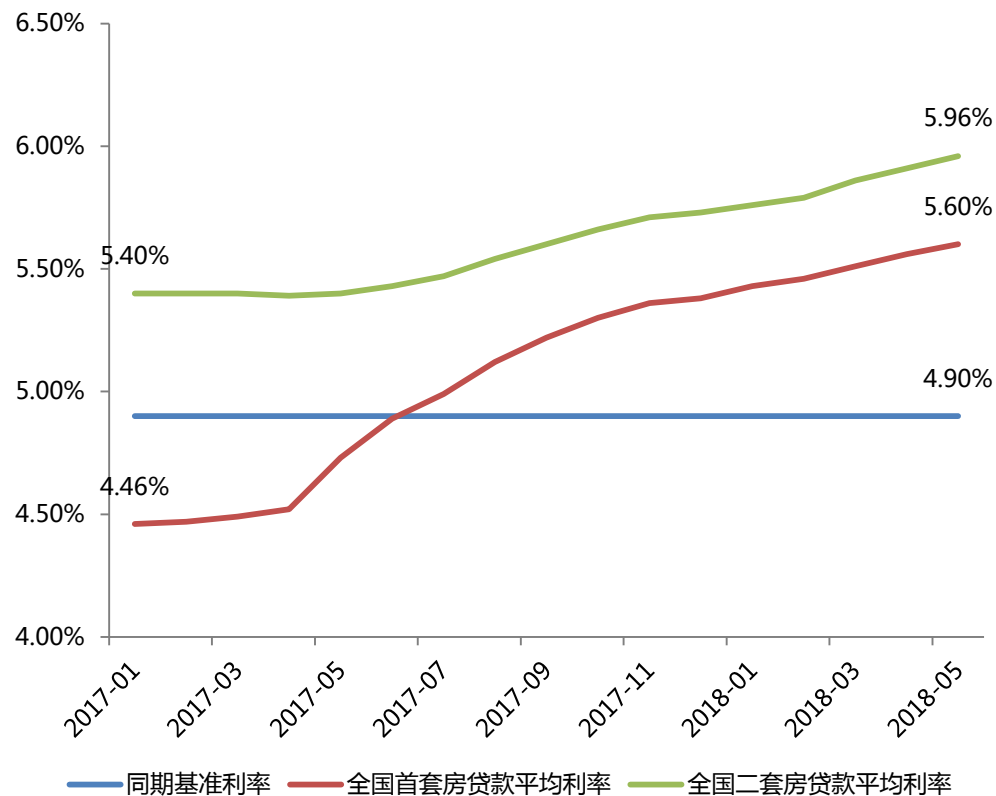
信贷政策——贷款利率走高、房贷比例持续上调

金融市场资金利率处高位，银行负债成本较高，倒逼贷款利率走高；上半年房贷利率处上升通道，首套房房贷利率达5.6%，二套房5.96%

2014-2018.5月金融市场资金利率



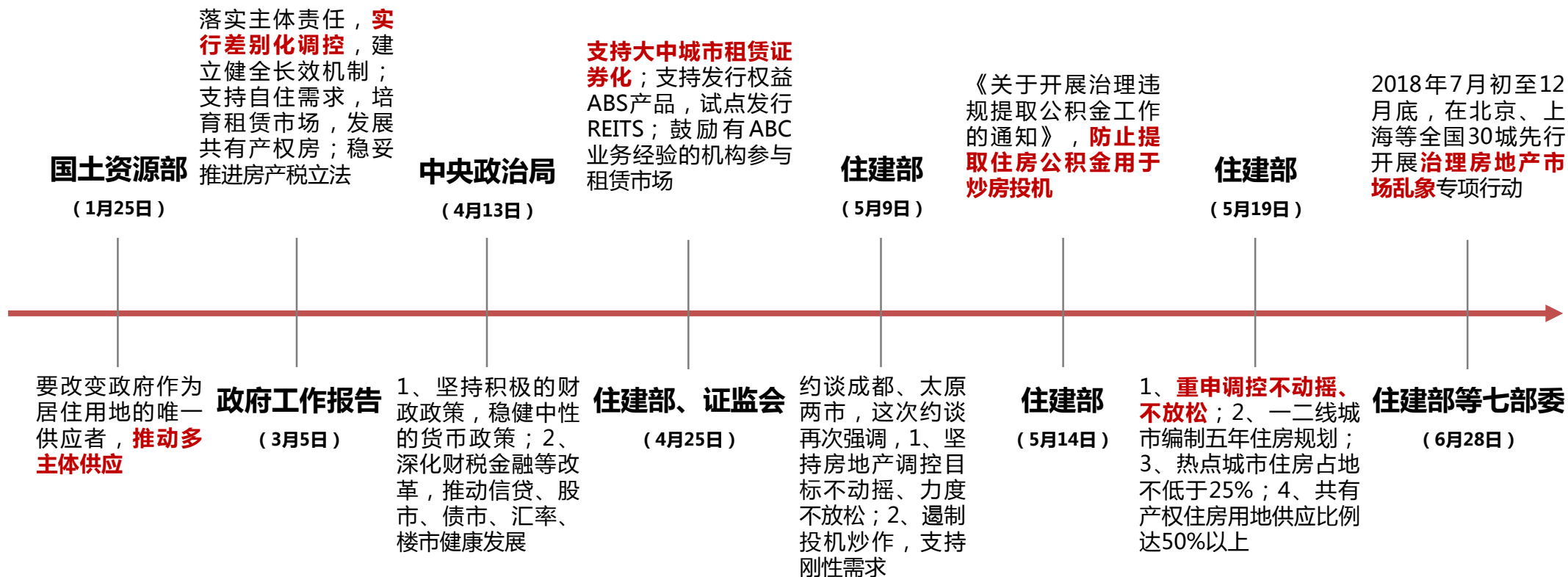
2017-2018.5月全国房贷平均利率趋势



数据来源：choice数据库、融360网站

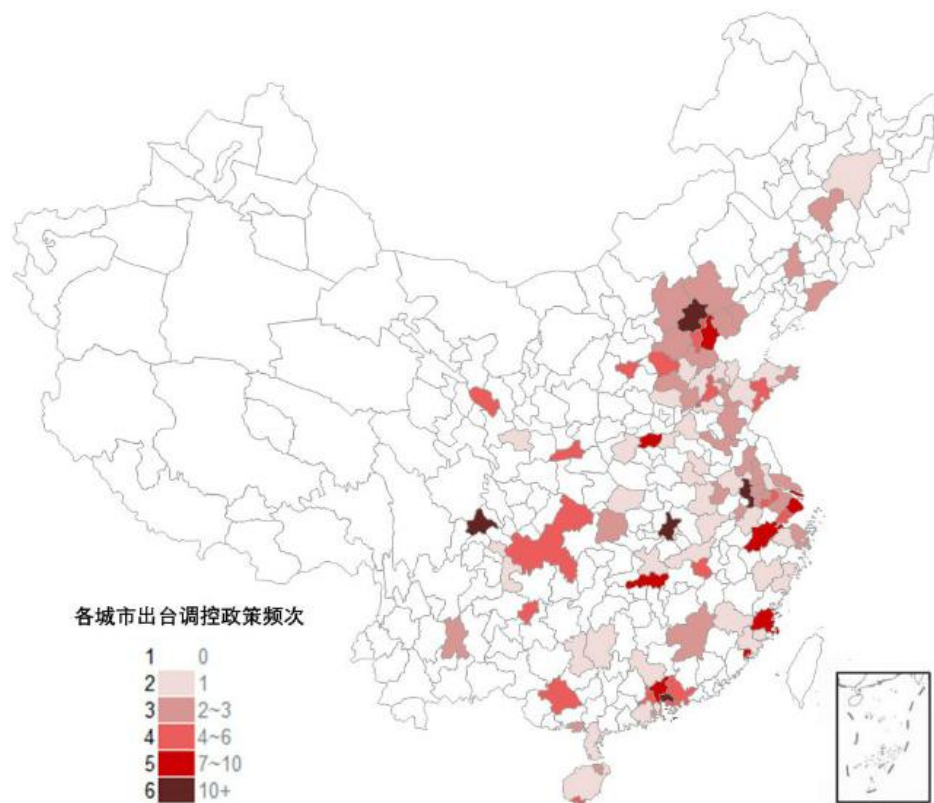
全国政策——基调未变、调控不松

楼市调控政策重点由一二线城市进一步下沉，由调整供给转向规范需求，由抑制房价过快上涨转向打击投机炒房，更注重因地制宜；同时积极发展租赁市场，促进长效调控机制建立

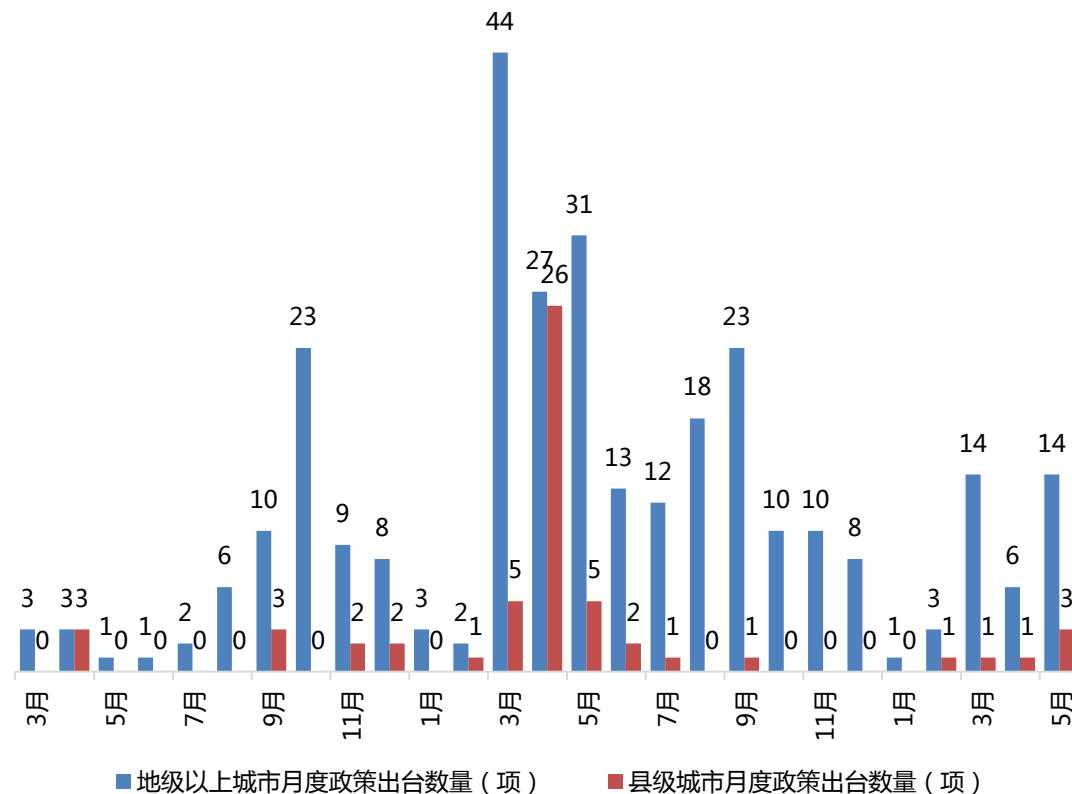


两会定调2018年楼市**调控不放松，坚持差别化调控**；年初以来调控政策出台频次同比虽有所降低，但仍保持高位；其中京津冀、东南沿海、山东半岛以及**中西部热点城市**调控力度较大

2016年以来全国地级城市出台调控政策分布



2016年以来各月出台政策频次

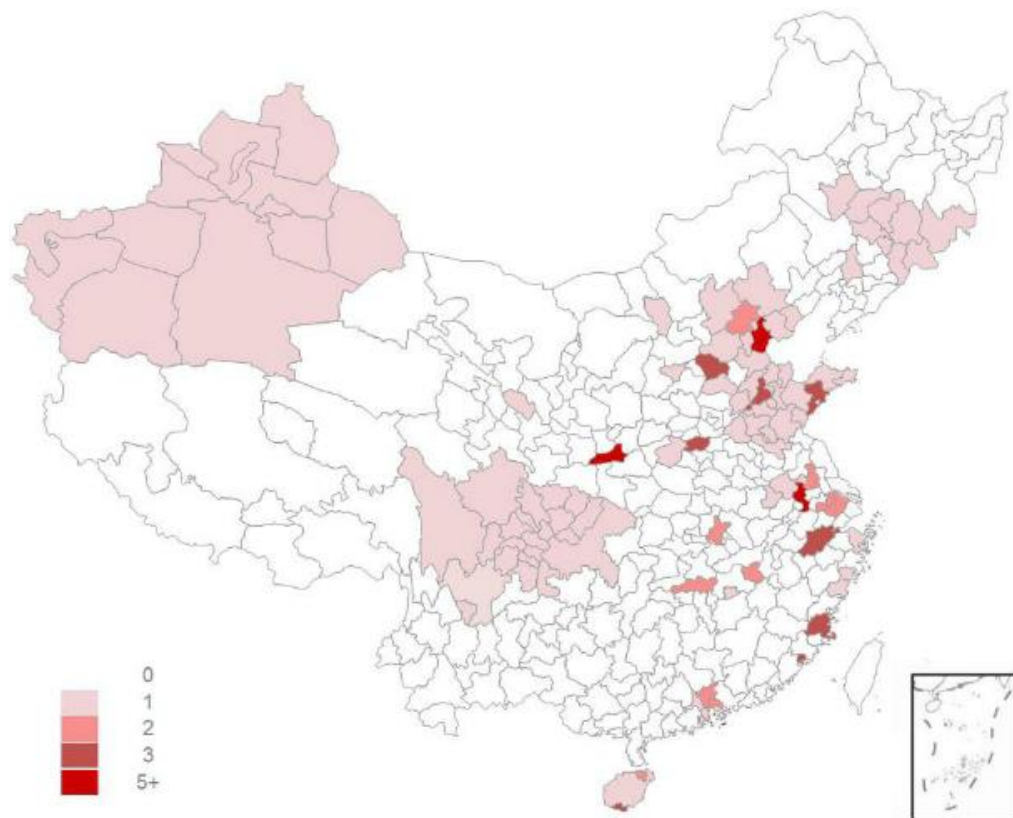


数据来源：中国指数研究院

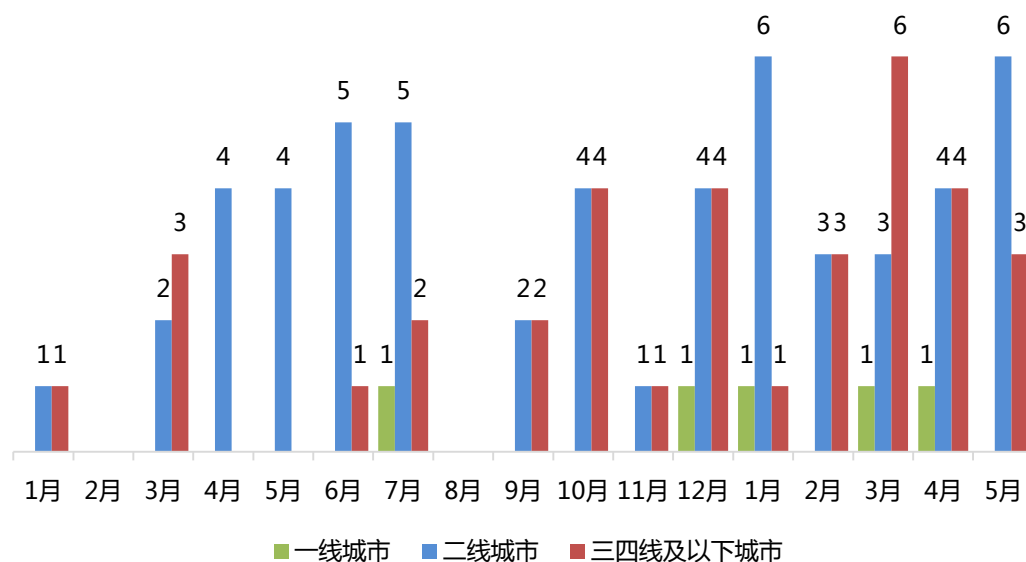
全国政策——人才新政频出，城市抢人大战

2017年至今，全国53个城市、10多个省份累计出台百余次吸引人才政策；今年上半年各级城市加大人才引进力度，**低落户门槛释放部分需求、对限购产生一定稀释效应**

2017年至今出台人才新政地区分布(54城+4省)



2017年以来各月出台人才政策频次



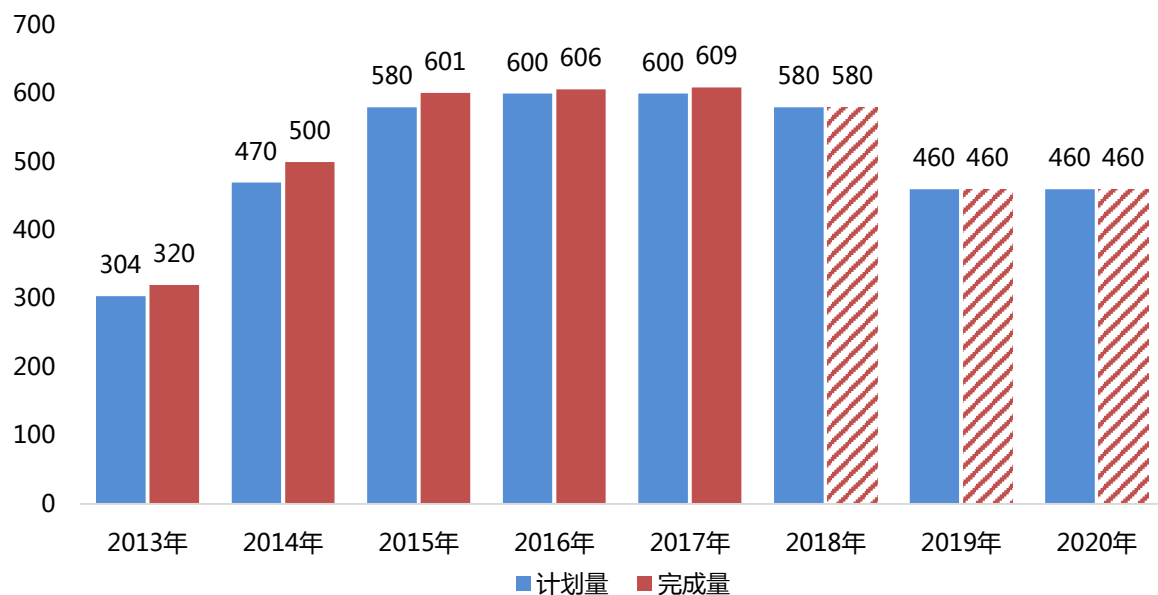
其中“智汇郑州”人才政策于2018年1月2日正式受理申报，截至4月16日，青年人才落户1.26万人，接近2017年全年落户总和

数据来源：中国指数研究院

全国政策——棚改收权、三四线逐步降温

棚户区改造时间长、投入资金力度大，带动三四线城市房价上涨，加快三四线城市去库存；随着去库存任务基本完成，棚改政策收紧，货币化安置比例逐步下降，三四线城市逐步降温

2013-2018年全国棚改计划量和实际完成量



政策：2018年6月国开行棚改项目合同签订审批权限回收总行，国开行总行回收了棚改项目的合同审批权限，此前在分支行可以签订的，现在必须总行审批，但并未暂停所有棚改项目，目前仍在进行中的项目依然继续执行。此外，过去曾以货币安置为主的方式，今年以来多以实物安置为主。

影响：随着未来部分三四线城市棚改货币化安置比例的下降，对当地房地产投资及销售的拉动作用将逐渐减弱，支撑房价上涨的动力也不可持续

2005年起步探索阶段

2009年全面启动棚户区改造工作

2014年央行创设PSL，提供资金支持

2015年首次提出积极推进货币化安置

2017年5月实施第二个3年棚改攻坚计划

2018年3月提出今年开工580万套

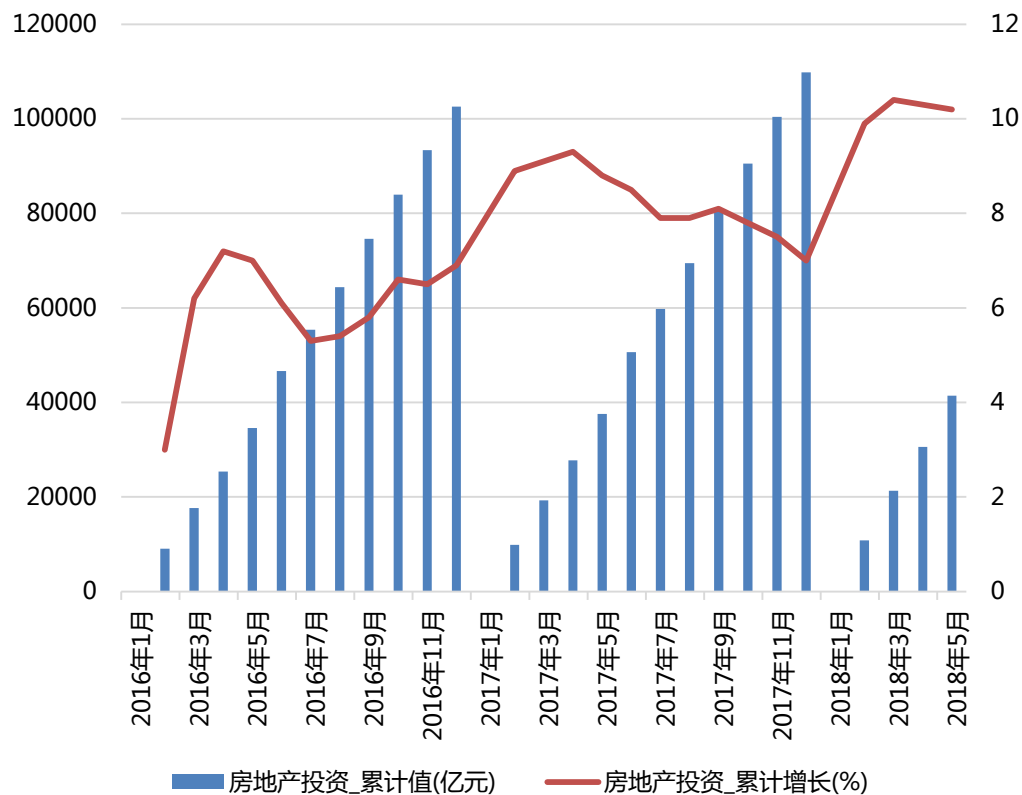
2018年6月国开行总行回收审批权限

数据来源：中国指数研究院

市场运行——开发投资增速高、热情未降

上半年房地产开发投资及增速均处近三年高位，市场投资热情较高；施工面积保持较快增长，竣工面积受去年同期高基数的影响同比下滑

2016-2018.1-5月房地产开发投资及增速走势



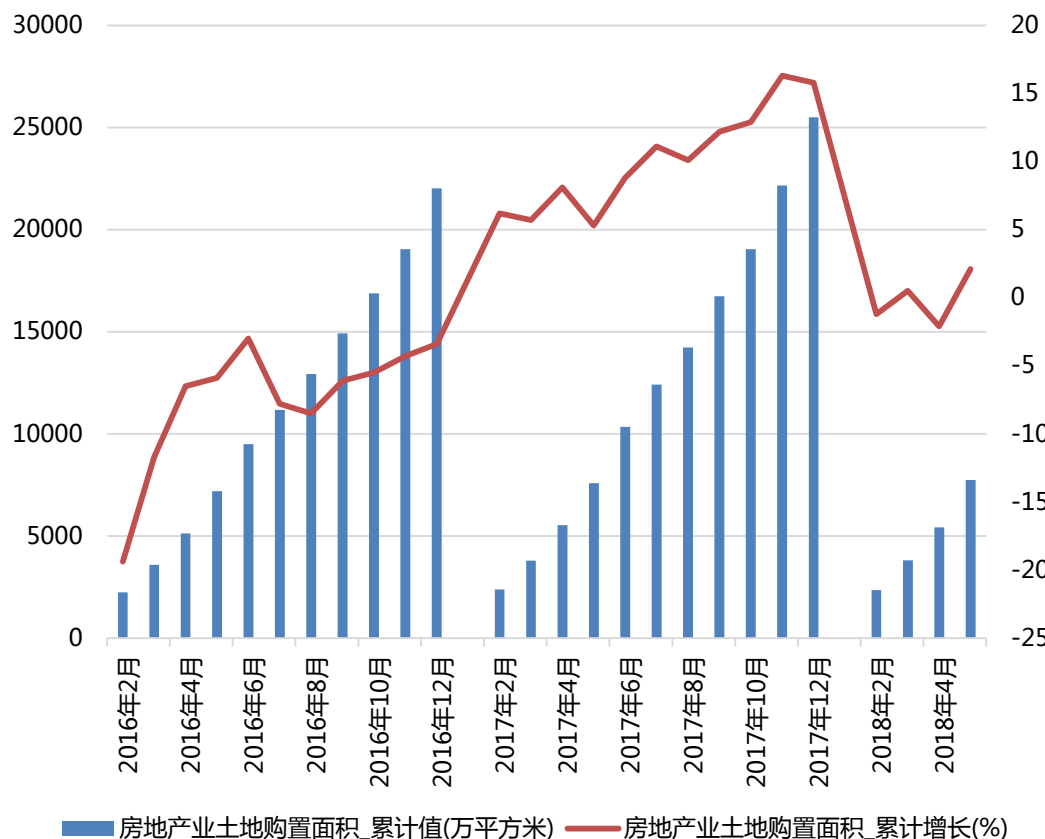
2016-2018.1-5月房地产新开工、施竣工面积走势



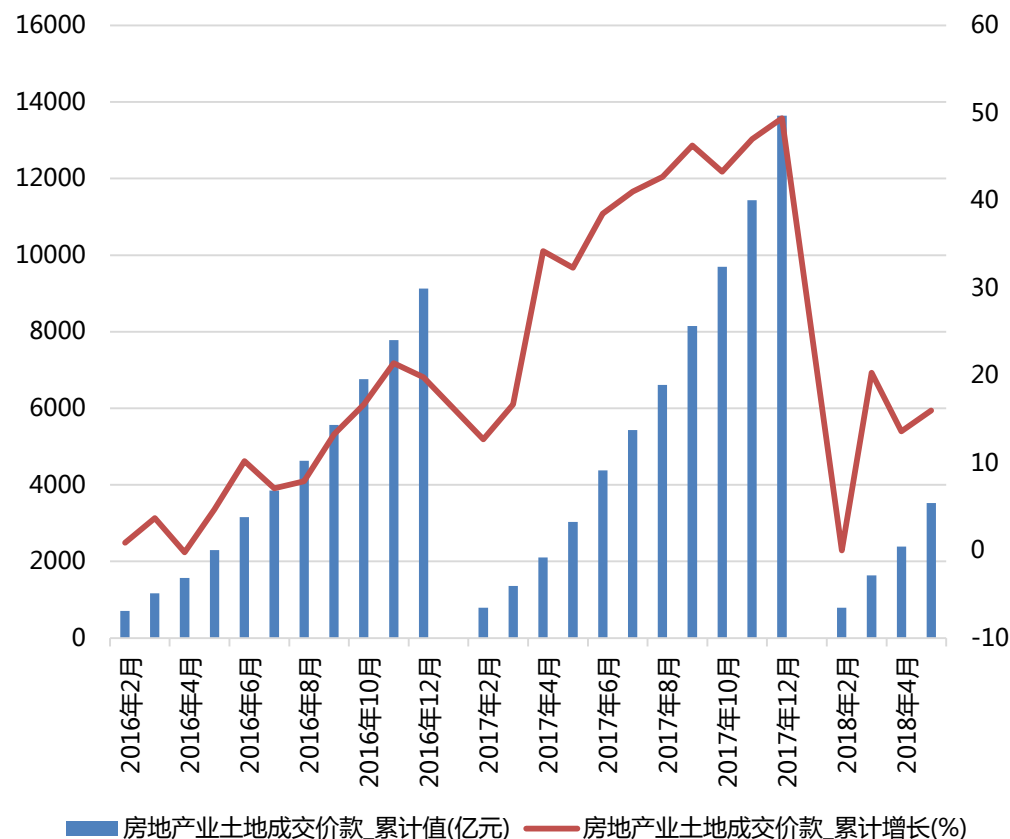
数据来源：国家统计局

前5月全国土地购置面积、金额增速放缓，地价增速高于购置面积，表明土地价格攀升，房企拿地积极性仍较高

2016-2018.1-5月全国土地购置面积及增速



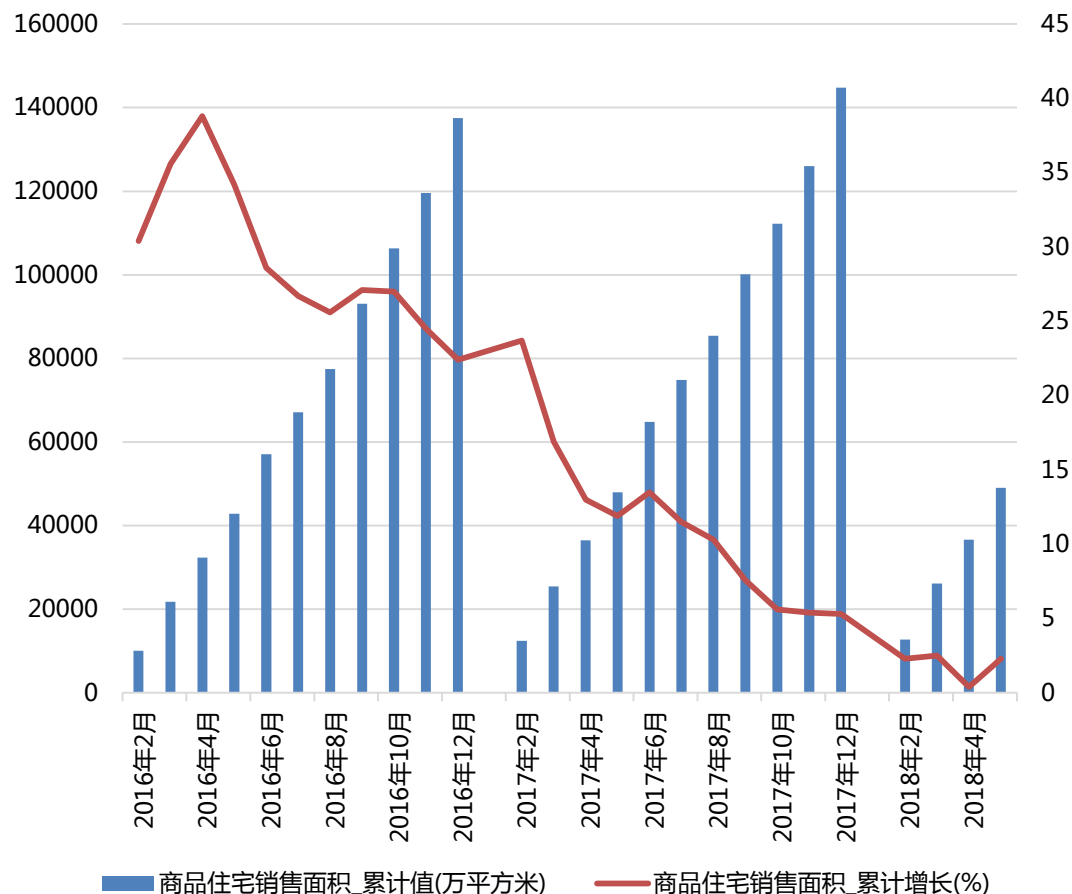
2016-2018.1-5月全国土地成交价款及增速



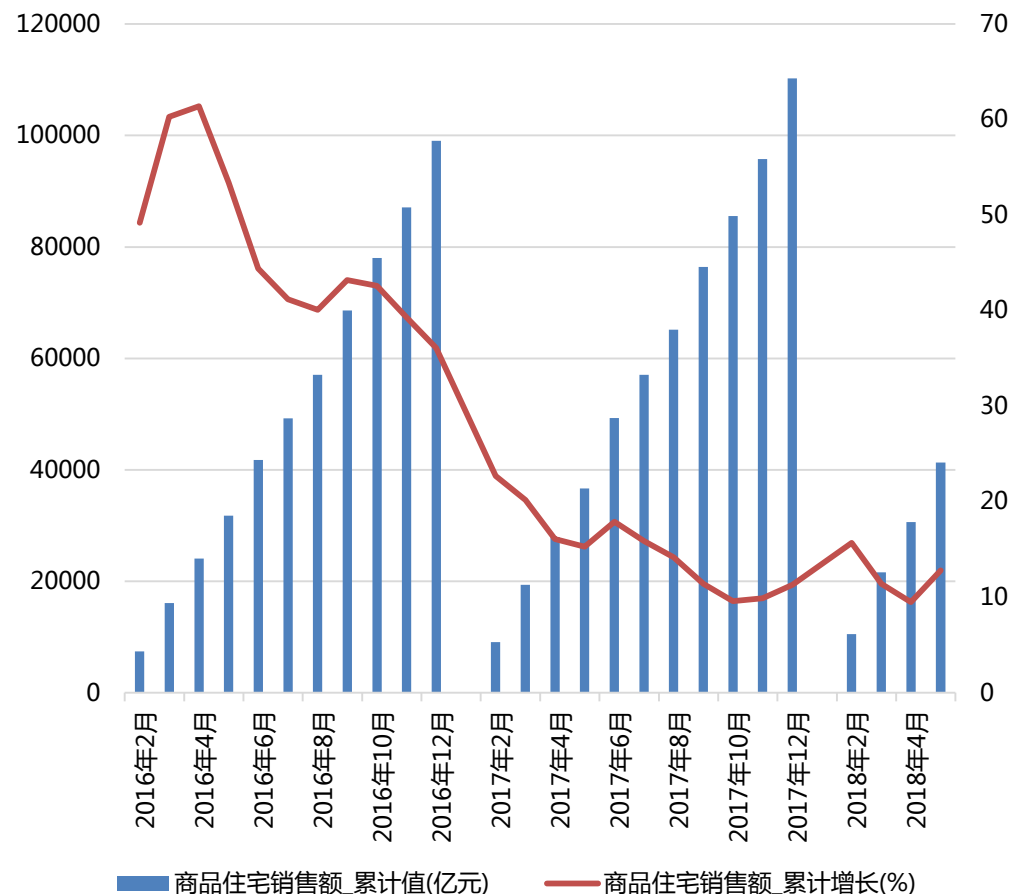
数据来源：国家统计局

上半年商品住宅销售面积及金额增速均处低位，市场整体保持量平价稳

2016-2018.5月全国商品住宅销售面积及增速



2016-2018.5月全国商品住宅销售额及增速

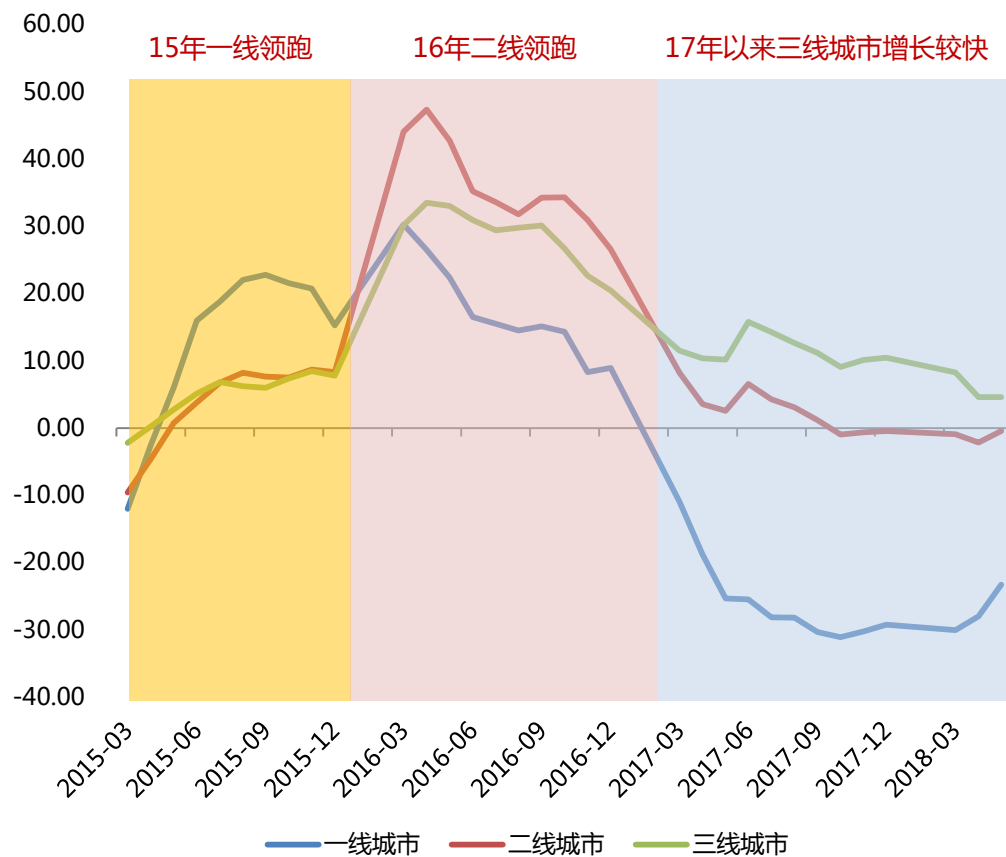


数据来源：国家统计局

市场运行——整体稳中有升，三线价格涨幅放缓

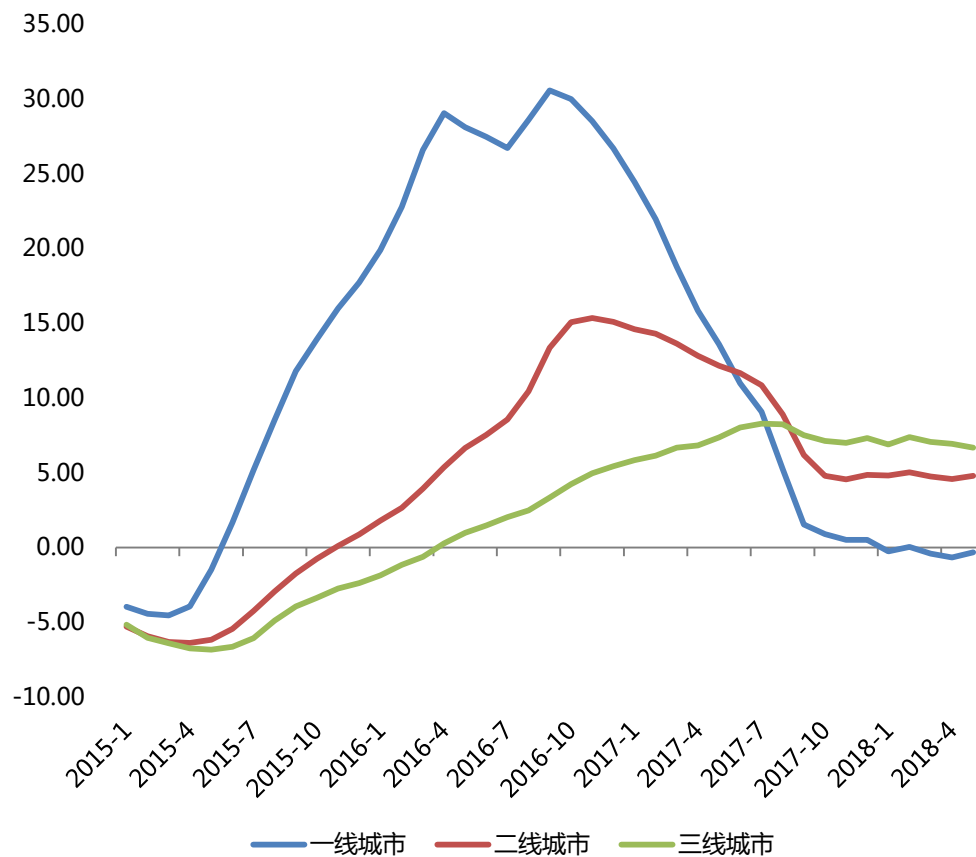
上半年全国楼市一线城市量升价稳、二线城市量平价增、三线城市量价齐升，价格涨幅趋缓；政策环境无明显松动下，预计下半年各线城市销量有所回升，三线价格上涨乏力、整体平稳

各线城市商品房销售面积累计同比走势（月度累计，%）



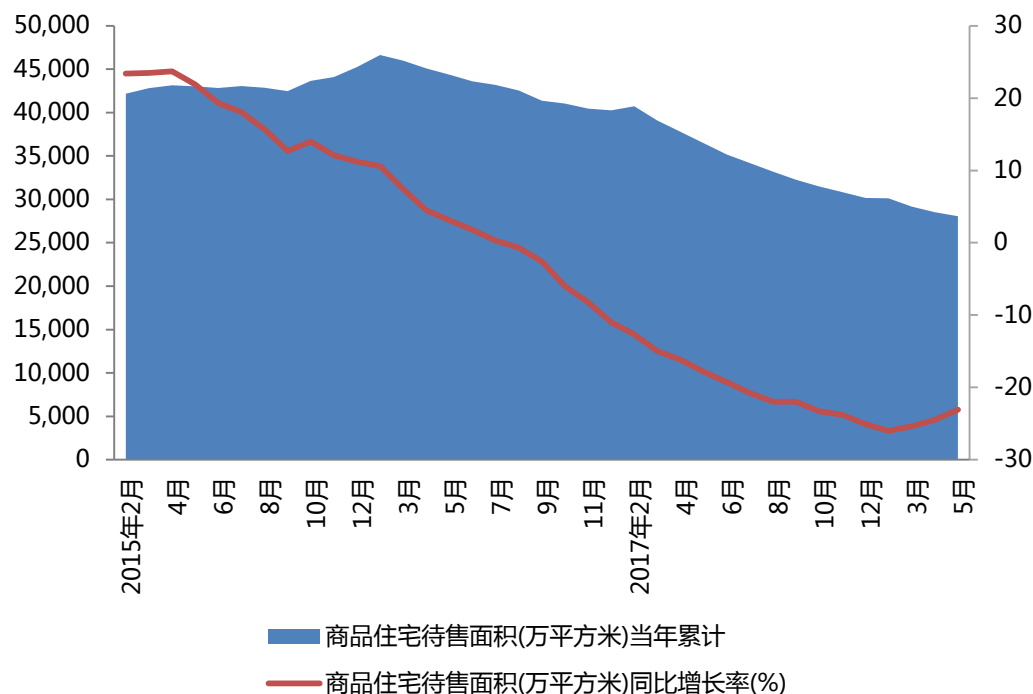
数据来源：choice数据库

各线城市新建商品住宅价格同比走势（月度同比，%）

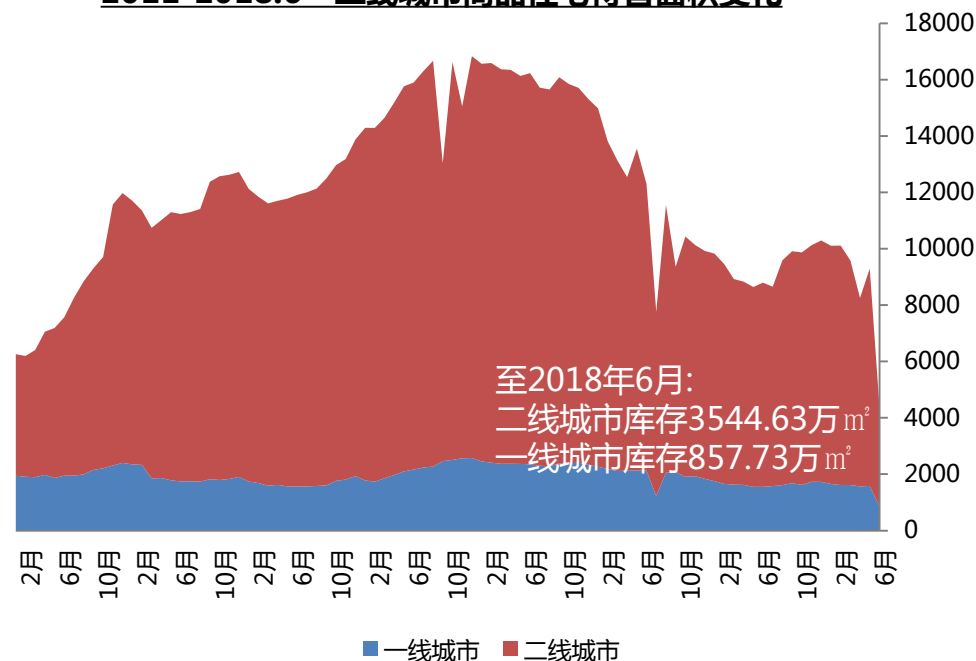


住宅库存面积持续下滑，2018年5月份全国商品住宅库存相比历史高点（2016年2月）下降40%，同比下降23%，一二线城市库存告急

2015-2018.5月商品住宅待售面积变化



2011-2018.6一二线城市商品住宅待售面积变化



数据来源：choice数据库

市场运行——房企强者恒强、规模洗牌加剧

TOP3房企半年销售额均突破3000亿，集中度达16%；TOP20门槛大幅提升，集中度达41%；行业集中度再提升，整合提速

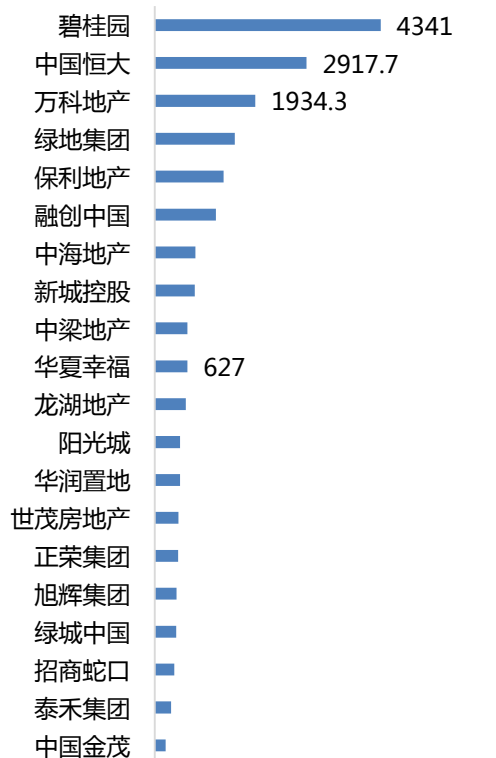
2018上半年中国房地产企业

业销售金额TOP20

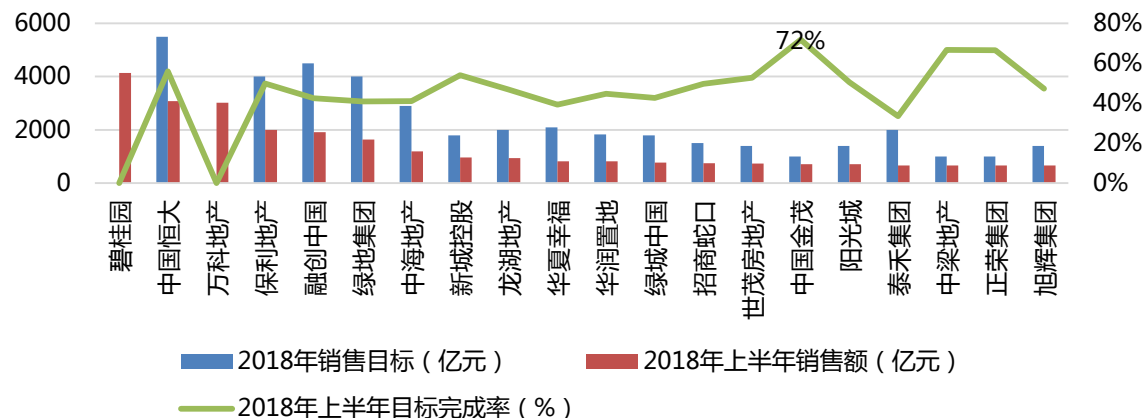


2018上半年中国房地产企业

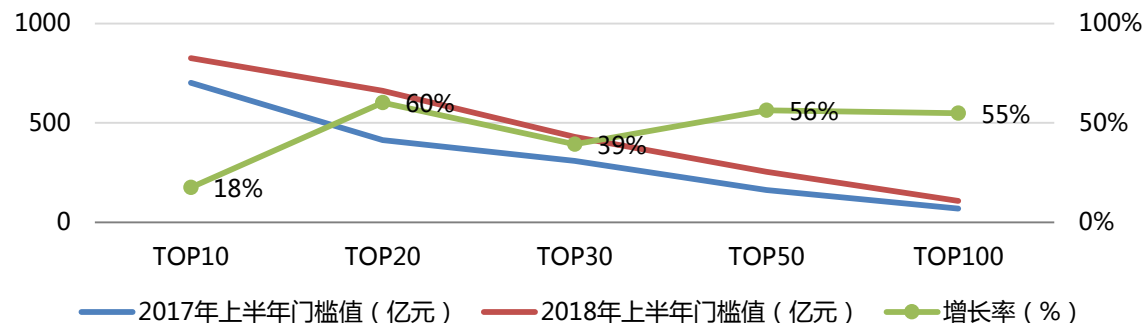
销售面积TOP20



2018上半年销售金额TOP20房企目标完成率



2018上半年房地产销售排行门槛值及同比变动情况



备注：碧桂园、万科未设定2018年销售目标

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长



PART 02

河南篇

2018上半年省内城市表现

调控政策力度：郑州>开封>许昌、洛阳、新乡、焦作、信阳>其他

棚改计划总量最高：周口、商丘，**货币化安置比例**最大：驻马店、南阳

土地成交建面最高：驻马店、许昌

房地产市场容量最大：商丘、洛阳、驻马店

价格涨幅最高：南阳、周口、漯河

品牌房企摘得地王最多：南阳、商丘、周口、安阳

政策环境——除郑州外均未限购，仅热点城市有限价限售

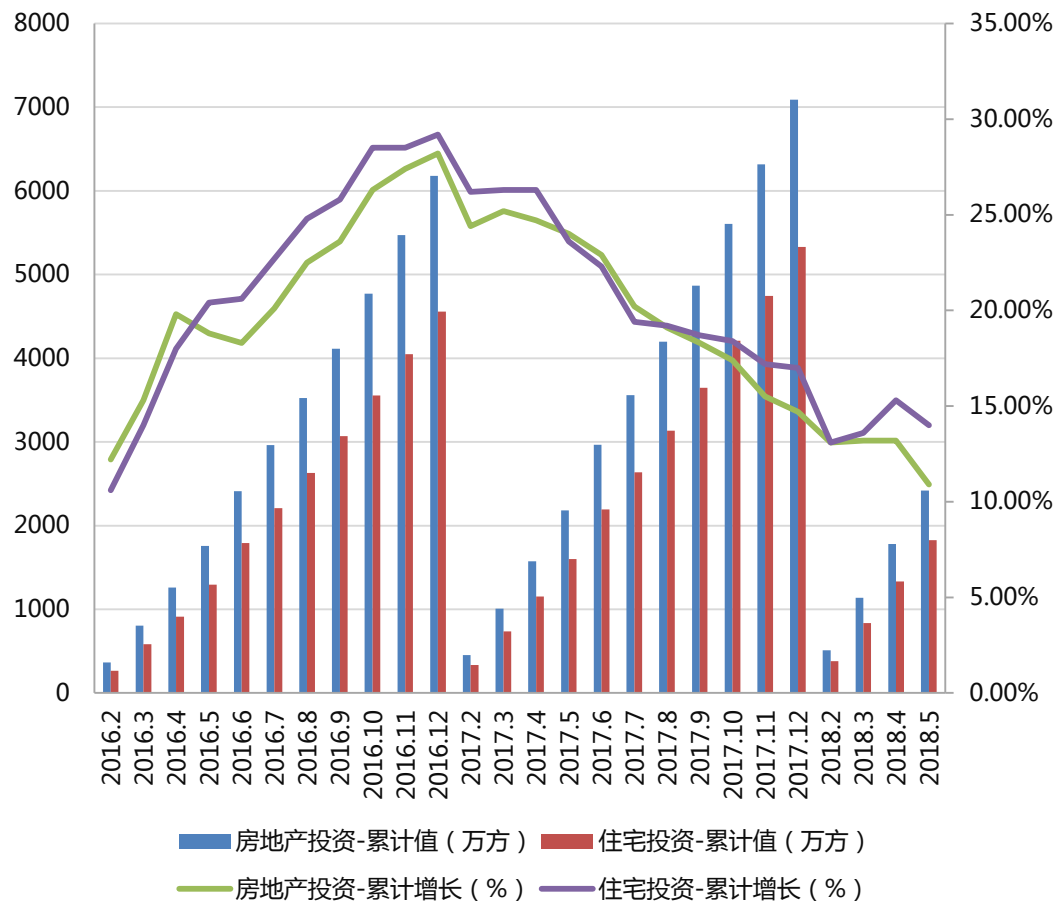
除郑州六限外，地市均未限购；限售为开封；限价：开封、新乡、许昌、洛阳、信阳5个城市
首套房利率普遍上浮20%-30%，二套上浮30%-40%，三套及以上严禁贷款（认贷不认房）

序号	城市	限购	限售	限贷情况			限价		限签	
				首套	二套	三套	是否	具体情况	是否	具体情况
1	开封	无	3年	30%；利率上浮25%-30%	40%；利率上浮40%	三套需结清以前贷款，认贷不认房	是	视项目而定，洋房、别墅物业类型的备案价格高；针对限价捆绑(车位、储藏室、精装等)	是	严格按照备案限价执行
2	许昌	无	无	30%；利率上浮20%	40%；利率上浮30%	三套需要结清以前贷款，认贷不认房	是	限价（新备案预售商品住房销售均价原则上不高于2017年4月周边新建商品住房价格水平）	无	——
3	新乡	无	无	30%；利率上浮25%	40%；利率上浮25%	三套认贷不认房	是	是；新备案预售商品住宅销售均价原则上不高于2017年4月份周边新建商品住房价格水平	无	——
4	焦作	无	无	20%-30%，利率上浮20%-30%	40%，利率上浮25%-40%	三套认贷不认房	无	无	无	——
5	洛阳	无	无	30%；利率上浮25%-30%	40%；利率上浮30%-35%	三套需要结清以前贷款，认贷不认房	是	2017年6月实施限售限价政策，商品住宅实行网签申请制度，（暂无具体限售均价），根据整体市场均价，房管局每周进行限价核定，目前限价基本在6100元/㎡左右，申请通过后方可前行网签；别墅高价产品暂无法签约	是	洋房、别墅类产品暂时无法签约
6	驻马店	无	无	30%，利率上浮25%	40%，利率上浮30%	三套认贷不认房	无	无	无	——
7	三门峡	无	无	20%，利率上浮20%-30%	40%，利率上浮30%-40%	三套认贷不认房	无	无	无	——
8	商丘	无	无	30%	40%，利率上浮40%	三套认贷不认房	无	无	无	——
9	平顶山	无	无	30%，利率上浮15-20%	40%，利率上浮25%	三套认贷不认房	无	无	无	——
10	周口	无	无	30%，利率上浮20%	40%，利率上浮30%-40%	三套认贷不认房	无	无	无	——
11	信阳	无	无	30%；利率上浮25-30%	40%；利率上浮35-40%	三套认贷不认房	是	高层6500元/㎡；洋房9000元/㎡；别墅13500元/㎡	无	——
12	南阳	无	无	30%，利率上浮20-30%	40%，利率上浮20-30%	三套认贷不认房	无	无	无	无明文规定，毛坯超过7000元/㎡网签有一定难度
13	鹤壁	无	无	30%，利率上浮25%	40%，利率上浮30%	三套认贷不认房	无	无	无	——
14	安阳	无	无	20%-30%，利率上浮20%	30%-40%，利率上浮30%	三套认贷不认房	无	无	无	——
15	漯河	无	无	30%，利率上浮25%	40%，利率上浮30%-40%	三套认贷不认房	无	无	无	——
16	濮阳	无	无	30%，利率上浮20%-30%	40%，利率上浮30%	三套认贷不认房	无	无	无	——
17	济源	无	无	30%，利率上浮20%-30%	40%，利率上浮30%-40%	三套认贷不认房	无	无	无	——

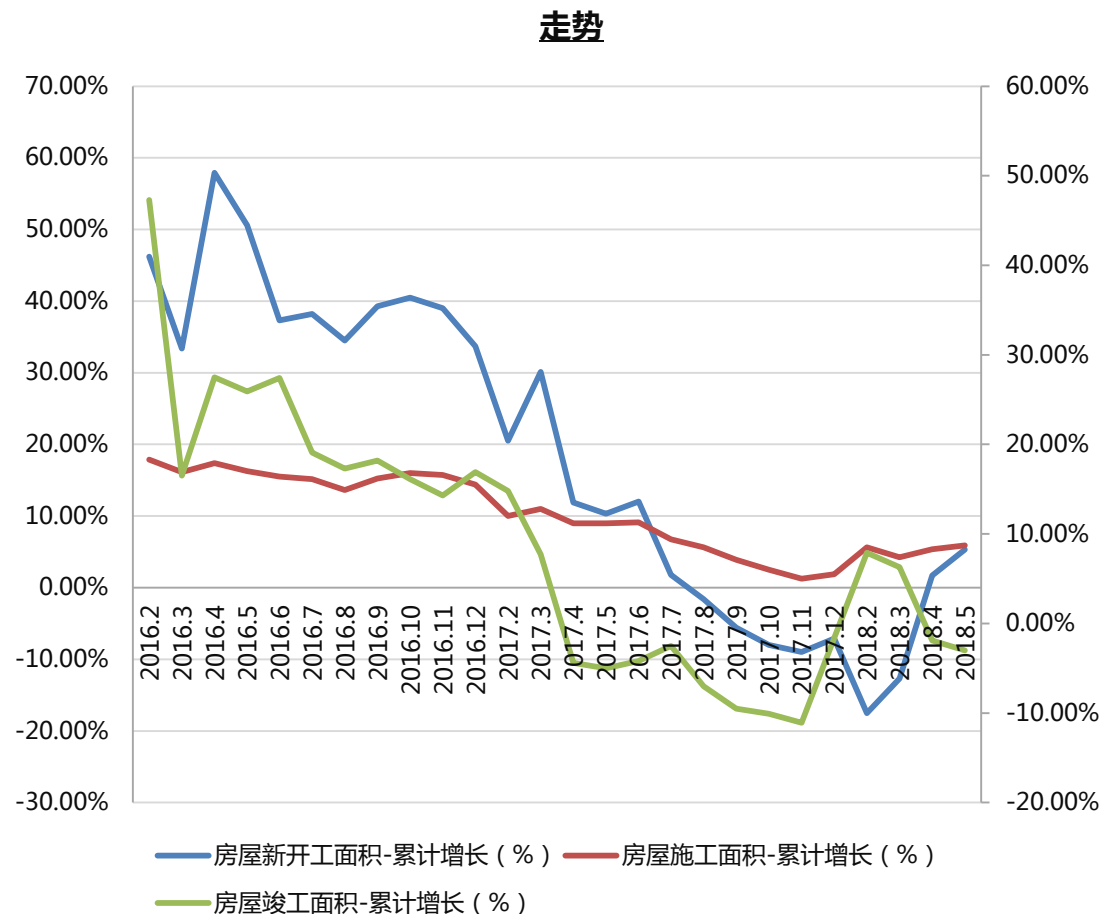
市场运行——开发投资增速降低、投资趋谨慎

前5个月省内房地产开发投资及增速持续走低，市场投资趋谨慎；施工面积增速低位运行，新开工面积增速低位回升，房企受资金压力及施工进度的影响，竣工面积持续走低

2016-2018.1-5月河南省房地产**开发投资**及增速



2016-2018.1-5月河南省房地产**新开工、施工、竣工面积**增速



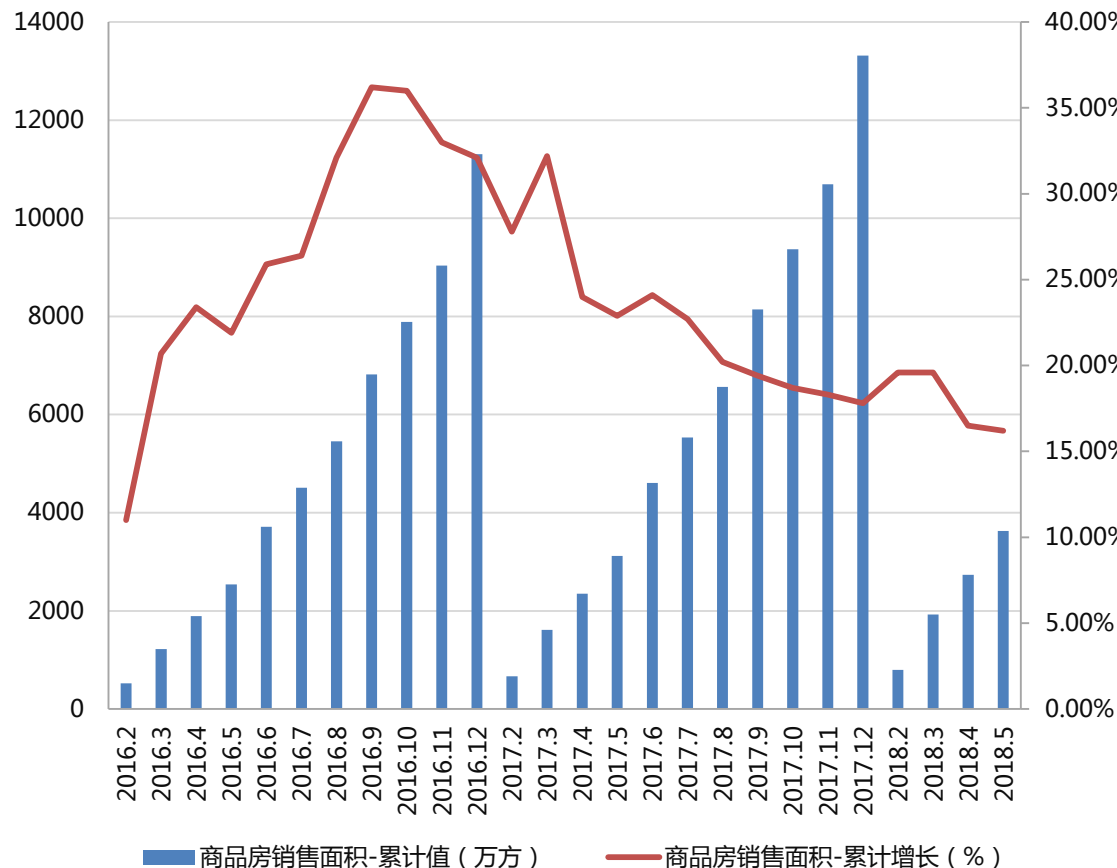
数据来源：河南省统计局

Ticheer 泰辰行

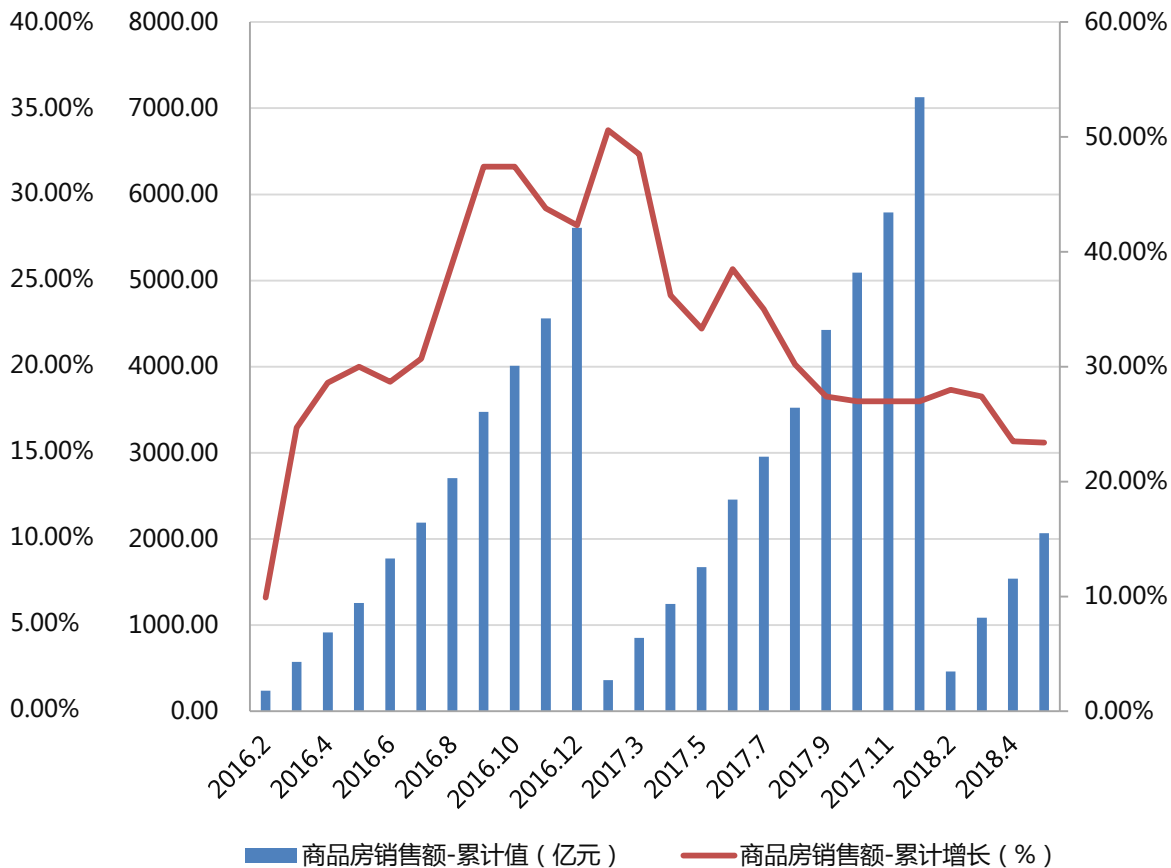
深度服务共同成长

2018年1-5月河南省商品房销售面积及金额增速虽下滑，但仍处高位，市场整体保持量升价涨

2016-2018.1-5月河南省商品房销售面积及增速



2016-2018.1-5月河南省商品房销售额及增速

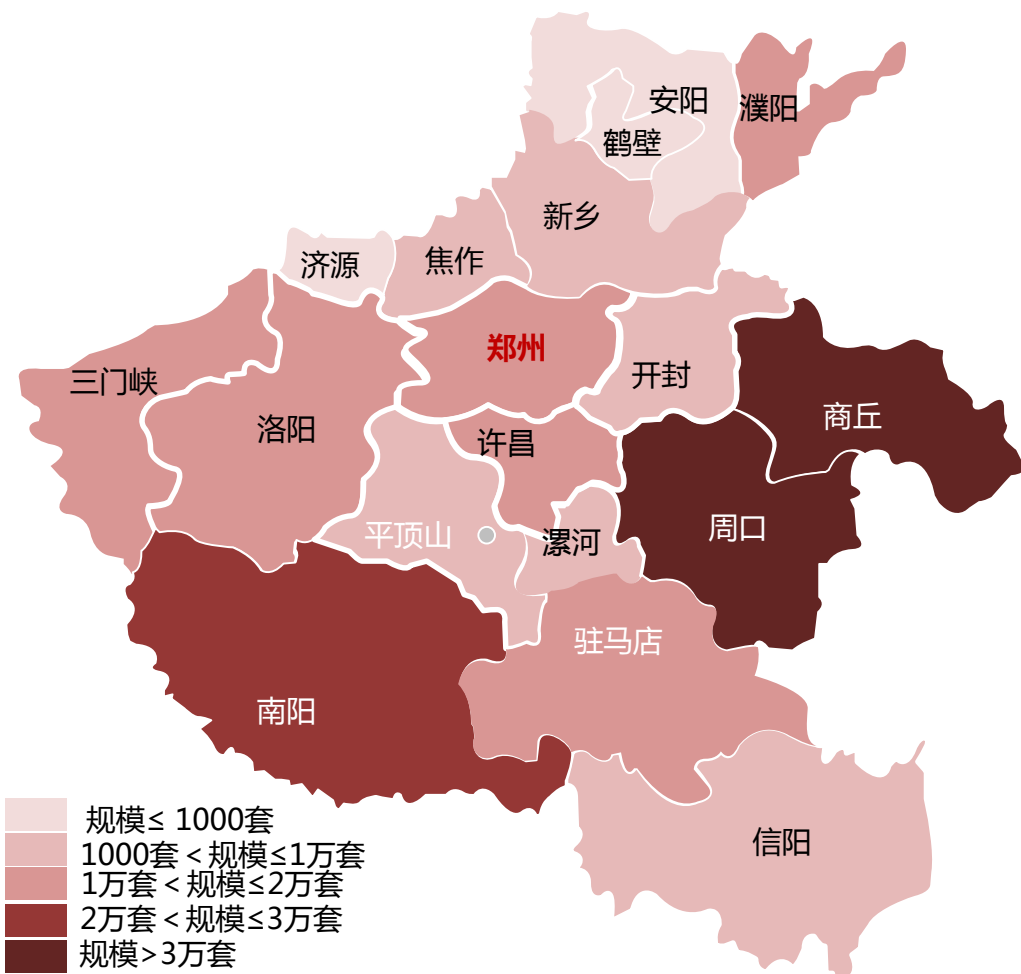


数据来源：河南省统计局

2018地市棚改货币化安置计划

地市棚改安置计划总量最高为周口、商丘；货币化安置套数最多为驻马店、南阳
下半年受棚改收权、货币化安置比例降低等因素影响，棚改对房地产驱动力也将有所减弱

2018年河南地市市区棚改目标对比



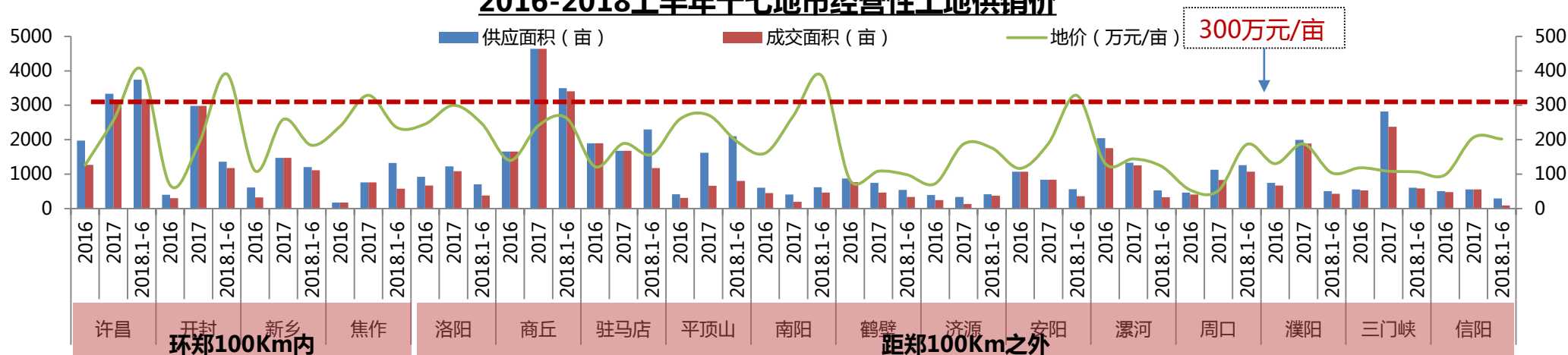
2018年河南地市市区棚改货币化安置计划

城市	市区棚改套数	市区货币化安置套数	新建住宅套数	市区货币化安置比例
郑州	14549	0	14549	0%
开封	7398	2740	4658	37%
洛阳	16656	0	16656	0%
平顶山	6543	0	6542	0%
安阳	901	0	901	0%
鹤壁	132	0	132	0%
新乡	2717	0	2717	0%
濮阳	16014	0	16014	0%
许昌	19644	2572	17072	13%
漯河	5964	0	5964	0%
三门峡	12839	0	12839	0
南阳	23163	8834	14329	38%
商丘	42834	0	42834	0
信阳	8064	4190	3871	52%
周口	43851	0	43851	0%
驻马店	15455	15455	0	100%

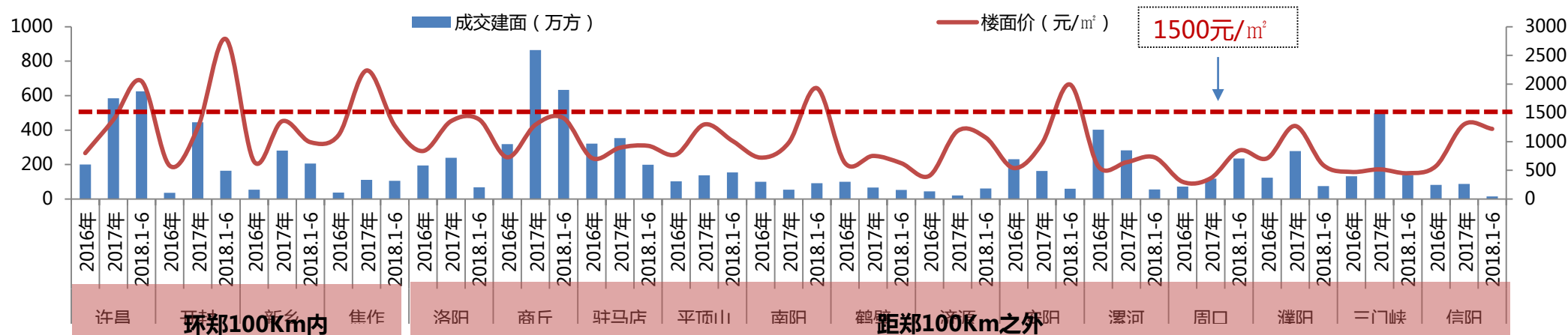
一级市场——环郑城市及区域中心城市楼面价抬升

许昌、商丘、驻马店土地供销量近三年最高、成交建面远高于其他地市
环郑城市（许昌、开封、焦作）、区域中心城市（南阳、安阳）地价、楼面价均高于其他地市

2016-2018上半年十七地市经营性土地供销价



2016-2018上半年十七地市经营性土地成交建面、楼面价



数据来源：地市国土资源局网站、公共资源交易网站、中国土地市场网

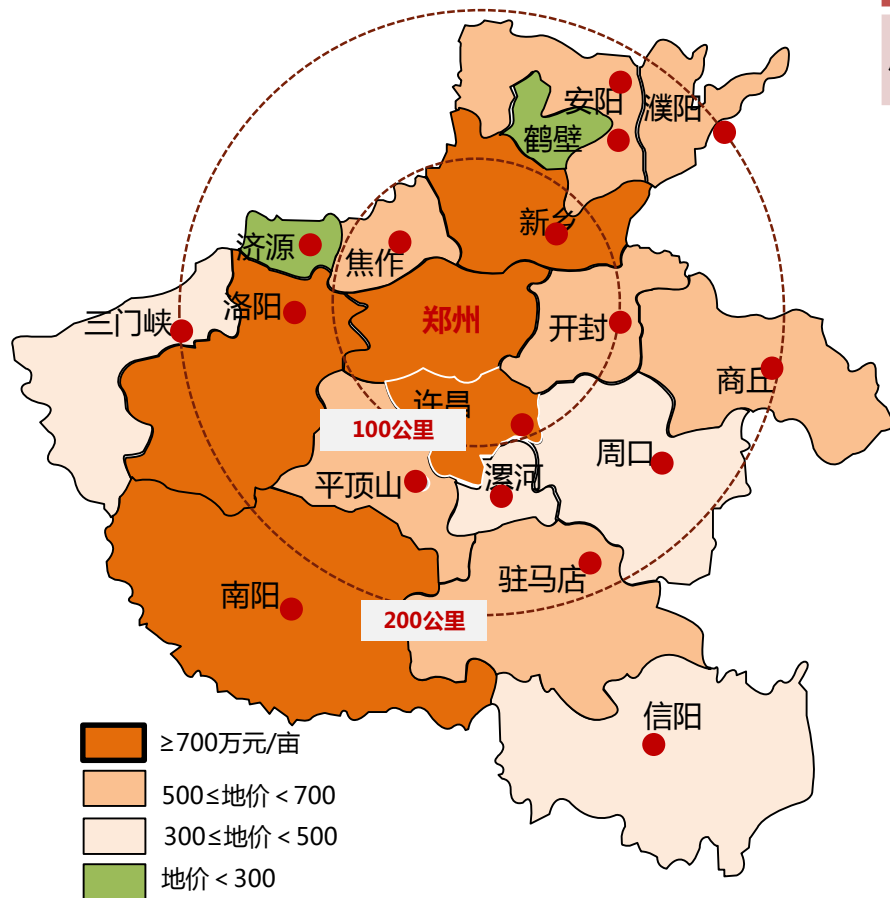
Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

一级市场——地王数量同比减少、单价持续上涨

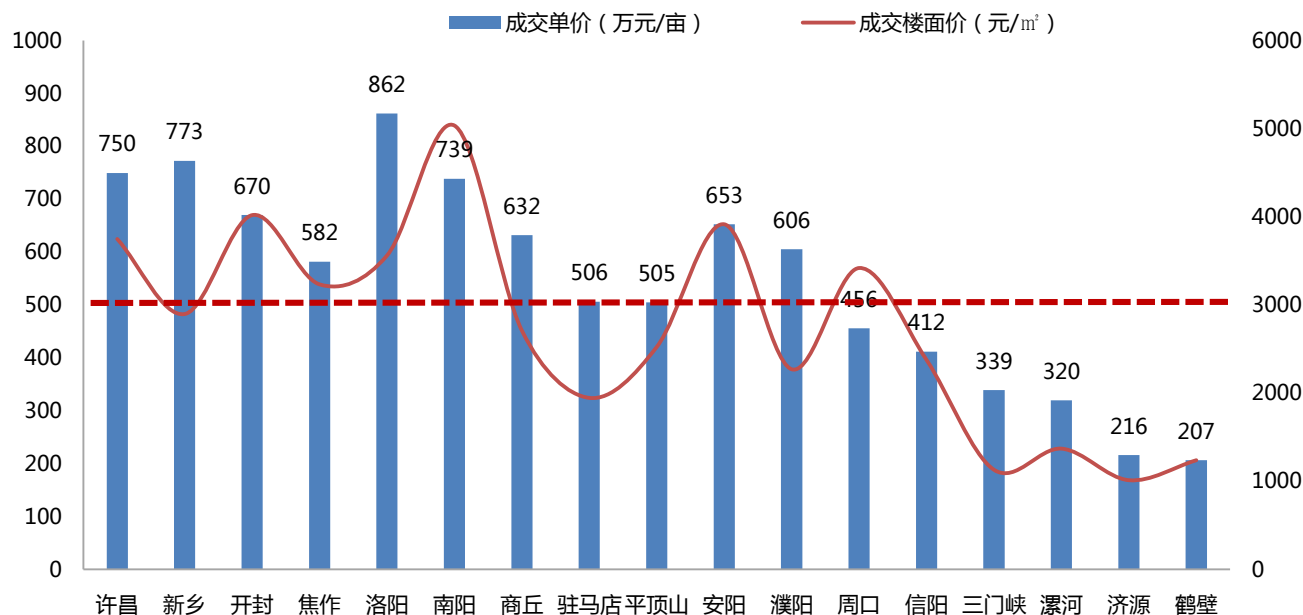
上半年地市地王共计4宗、与2017年相比明显减少，但地价持续上涨，环郑城市地价较高
房企拿地热情犹存、但布局策略越趋谨慎

地市地王单价分布色温图



日期	17.7	17.9	17.9	17.9	17.1	18.6	18.6	17.12	17.4	18.3	17.11	18.6	17.5	16.9	17.2	17.8	17.9
房企	碧桂园	华天置业	新枫华	山阳区国有资产经营	保利	常绿	新东港	恒大	碧桂园	嘉洲	中深	置腾	中梁	建业	公共住宅建设	帝豪	祥泰

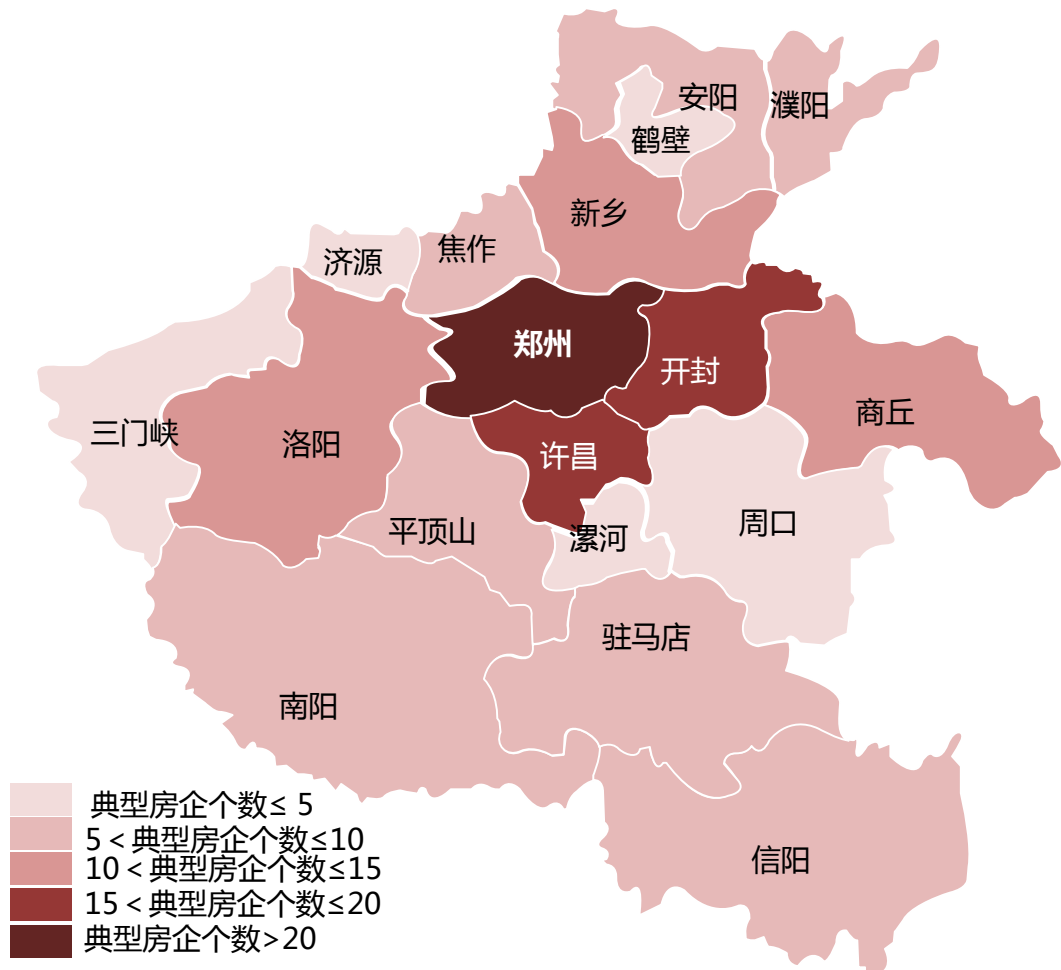
地市单价地王及楼面价分析



数据来源：地市国土资源局网站、公共资源交易网站、中国土地市场网

18年房企布局优选环郑、自贸区、区域中心城市等规划能级高、基本面较好地市 典型房企进驻热点城市为许昌、开封、洛阳

全国及郑州典型房企进驻地市情况



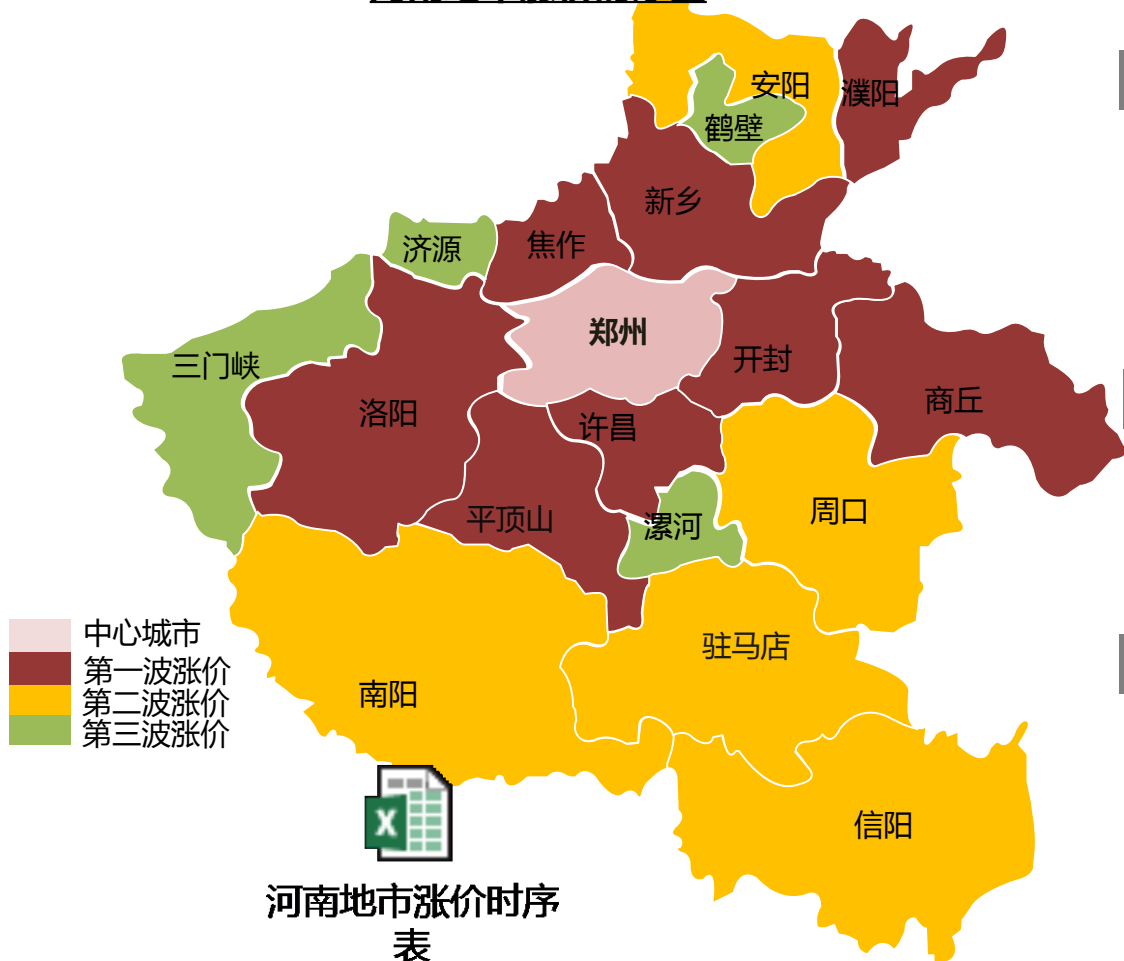
备注：统计房企为已拿地

序号	地市	入驻各地市的全国及郑州典型房企	个数
1	许昌	碧桂园、恒大、绿地、中梁、万达、保利、雅居乐、华润、金科、旭辉、阳光城、华夏幸福、中南、当代置业、建业、正商、亚新、康桥、锦艺、隆基泰和、永威	21
2	开封	恒大、碧桂园&保利&国控&雅居乐、富力、中南、蓝光、蓝城、绿城、绿地、北大资源、建业、亚新、永威、康桥、海马、新东润、隆基泰和、银基	20
3	洛阳	名门、升龙、绿都、正商、宝龙、保利、建业、恒大、碧桂园、绿都、泉舜、路劲、和昌、华侨城、金科	15
4	新乡	正商、恒大、融创、碧桂园、泰禾、建业、绿地、正弘、绿城、万达、蓝城、蓝光、中昂、华润	14
5	商丘	碧桂园、恒大、绿地、中梁、雅居乐、绿城、中骏、富力、建业、名门、中信国安、常绿、帝和	13
6	信阳	建业、金成、绿城、恒大、碧桂园、中梁、昌建、中铁、正商、荣盛	10
7	焦作	碧桂园、恒大、中梁、中建、华夏幸福、建业、绿都、绿地	8
8	濮阳	恒大、荣盛、中梁、建业、碧桂园、富力、绿地、正弘	8
9	驻马店	建业、恒大、碧桂园、红星、昌建、东方今典、名门	7
10	南阳	恒大、碧桂园、建业、绿都、中信国安、中建、万达	7
11	平顶山	碧桂园、恒大、建业、名门、盛润、中梁	6
12	安阳	建业、恒大、中建、碧桂园、华强、蓝城	6
13	鹤壁	升龙、恒大、建业、碧桂园、名门	5
14	周口	碧桂园、恒大、建业、万达、蓝城	5
15	济源	建业、中梁、升龙、恒大、泰宏	5
16	漯河	建业、恒大、碧桂园、昌建	4
17	三门峡	建业、恒大、碧桂园	3

二级市场——地市三波涨价时序

地市第一波涨价从2016下半年，受郑州限购影响较大的环郑城市表现明显
第二波涨价自2017年开始，主要为前期供地节奏慢、市场供货不足、房企进驻地王拉升
第三波受棚改积极推进、城市改造升级影响

河南地市涨价时序图



第一波涨价（环郑城市）：2016下半年

因郑州限购的环郑城市、城市升级、高铁建设，知名房企进驻
代表城市：许昌、洛阳、开封、焦作、新乡、商丘

第二波涨价（区域中心城市）：2017年5月左右

市场供货不足影响、知名房企价格拉升、棚改加大货币化安置
代表城市：南阳、周口、驻马店、信阳、安阳

第三波涨价（外围边缘城市）：2017年10月左右

棚改积极推进拆迁、基建交通建设

代表城市：济源、三门峡、鹤壁、漯河

二级市场——单盘销量一般、多为当地标杆、价格引领

上半年地市典型房企项目除开封恒大文旅城销售34万m²外，恒大、建业地市单盘销量多为10-15万m²，典型房企项目单盘销售额多在5-10亿

城市	房企名称	项目名称	2018上半年			2018年7月分物业类型销售均价 (元/m ²)
			销售面积	整体销售均价	销售金额	
			(万平米)	(元/平米)	(亿元)	
开封	恒大	恒大帝景	5.23	10516	5.5	精装高层：10300
		恒大文旅城	34.3	10787	37	精装高层：10800
		恒大未来城	6.6	9091	6	均精装；高层10500；洋房15000；公寓9000
许昌	建业	建业世和府	6.2	8500	5.27	均毛坯；高层6500-7600；洋房9200-9800
	恒大	恒大悦府	7.5	9053	6.79	精装高层8900-9300（精装标准2000）
	中梁	中梁首府	2.82	5709	1.61	均毛坯；高层5500-5900；洋房标准层6700
新乡	建业	建业壹号城邦	2.1	7300	1.53	毛坯高层7300
		建业联盟新城	1.95	6600	1.28	毛坯高层6600
	恒大	恒大金碧天下	5.91	9137	5.4	均毛坯；高层8500；洋房13000
	碧桂园	碧桂园凤凰湾	6.1	8525	5.2	均毛坯；高层8000；洋房13000
焦作	建业	建业公园里	3.8	7895	3	毛坯高层7500
	恒大	恒大城	0.11	9091	0.1	精装高层9000
	碧桂园	焦作碧桂园	3	8667	2.6	高层：8500（精装）；洋房：13000（毛坯）
洛阳	建业	建业龙城	7.2	10556	7.6	毛坯高层10600
		建业桂园	2.1	10286	2.16	毛坯高层7300（售罄时均价）；毛坯洋房9500-11000
	恒大	恒大绿洲	13	8308	10.8	毛坯超高层8300
安阳	建业	建业桂园	4.2	6190	2.6	无房在售
	恒大	安阳恒大城	11.14	8303	9.25	精装高层8300
濮阳	建业	建业世和府	10.5	9524	10	均为毛坯；高层7500-8200；洋房：9598-14000；叠墅：13000-17000；院子：21000
	荣盛	荣盛华府	6.9	8696	6	高层：8500（精装）；洋房：8500-9700（毛坯）
南阳	建业	建业壹号城邦	2.90	7483	2.17	住宅已售罄（毛坯7500元/m ² ），目前少量公寓、车位、储藏室在售
	恒大	恒大翡翠华庭	4.35	9494	4.13	精装高层9500
	碧桂园	碧桂园南阳首府	4.16	8510	3.54	精装高层8300（一期在售时）目前1期售罄，2期待推

备注：泰辰行技术中心监控梳理
以上均为住宅实际销售数据

二级市场——单盘销量超10万 m²项目仅8个，销售额超10亿项目4个

城市	房企名称	项目名称	2018上半年			2018年7月分物业类型销售均价 (元/m²)
			销售面积	整体销售均价	销售金额	
			(万平方米)	(元/平米)	(亿元)	
鹤壁	建业	建业桂园	0.7	3143	0.22	毛坯尾盘在售3100
		建业壹号城邦	6.5	9000	5.85	毛坯高层9000
	恒大	恒大名都	3	8200	2.46	精装高层8200
三门峡	建业	建业联盟新城	9.2	7391	6.8	毛坯洋房7400
		建业壹号城邦	10.5	6200	6.51	毛坯高层6200
		建业新区森林半岛	2	5300	1.06	毛坯高层5300
漯河	建业	建业西城森林半岛	7.4	6216	4.6	均毛坯；高层6000，洋房8100
	恒大	恒大御景	3.5	8000	2.8	精装高层8000元/m²
		恒大名都	2.5	7600	1.9	精装高层7700元/m²
商丘	建业	建业公园里	9.7	7835	7.6	均毛坯；高层7300；洋房标准层9000
	恒大	恒大翡翠华庭	0.12	8333	0.1	高层：8500（精装）
		恒大名都	16.5	8485	14	高层：8600（精装）
	碧桂园	碧桂园天悦府	7.3	7534	5.5	高层：8500（精装）
		碧桂园城央学府	3.06	8170	2.5	均精装高层8800；洋房标准层12000
信阳	建业	建业城	1.1	6000	0.66	毛坯小高层5500
	恒大	恒大御景湾	3.8	8500	3.23	精装高层8500
	中梁	中梁·申州壹号院	10	7000	7	毛坯高层7000；毛坯洋房8500；毛坯别墅12000
驻马店	建业	建业十八城	0.66	5758	0.38	毛坯高层7600
		建业西湖庄园	4.23	6265	2.65	毛坯高层7500
	恒大	恒大名都	4.44	7680	3.41	精装高层8500
		碧桂园欧洲城	6.85	6292	4.31	精装高层6100；精装洋房7000
		碧桂园清月湾	11.56	7950	9.19	精装高层7500；精装洋房9500（售罄时价格）
平顶山	建业	建业十八城	9	5000	4.5	毛坯高层5100
	恒大	恒大御景半岛	1.5	8000	1.2	精装高层8300
		恒大名都	1.3	6900	0.9	精装高层7000
	碧桂园	碧桂园天玺	1.5	8000	1.2	精装高层7500
		碧桂园应国府	6.3	7619	4.8	精装高层7300-7800
周口	建业	建业壹号城邦	8.36	6316	5.28	毛坯高层6400
		建业联盟新城	0.5	6600	0.33	毛坯洋房6300
	恒大	恒大名都	6.27	7193	4.51	精装高层7700
济源	中梁	中梁济源府	4.9	6531	3.2	均毛坯；高层6000；洋房7100

备注：泰辰行技术中心监控梳理
以上均为住宅实际销售数据

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长



PART 03

郑州篇

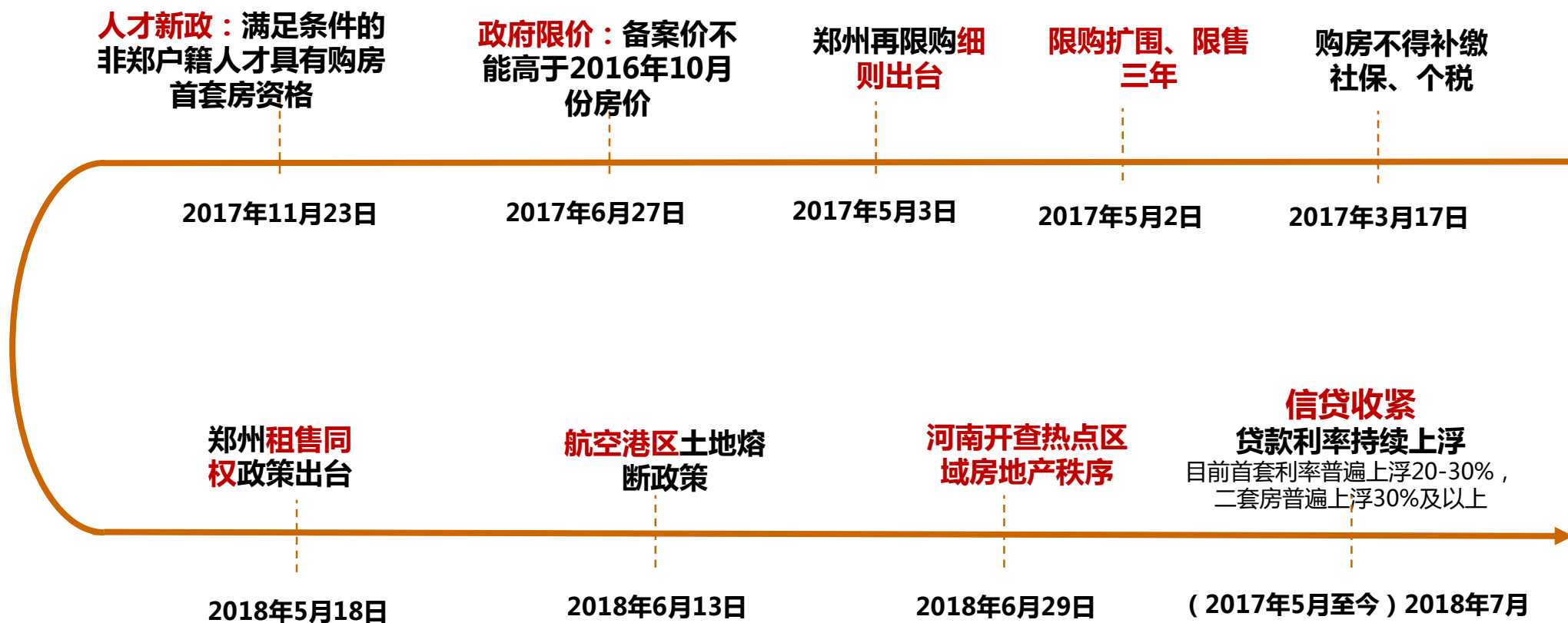
短期调控持续、郑州城市版图进一步扩大与巩固、新区规划明晰

调控政策：上半年郑州信贷环境持续收紧、河南开查热点区域房地产秩序、航空港区土地熔断政策出台，短期调控持续；同时，租售同权政策出台，楼市长期机制加速落地

城市规划：郑州城市版图进一步扩大，国家中心城市行动纲要、“2035”新规均研究提出将荥阳、中牟、新郑、新密撤县改区，近远郊发展迎来利好；新郑市城乡总体规划（2016-2035），新郑各片区功能定位进一步明晰

郑州近两年调控政策回顾

自2017年起郑州处“限购+限贷+限价+限售+限签”政策下，18上半年短期政策严控持续，信贷持续加码；同时租售同权政策出台，楼市长效机制加速落地



郑州建设国家中心城市行动纲要公布：“东扩、西拓、南延、北联、中优”持续优化市域空间布局

目标：到2035年郑州城镇人口比例将达到90%，城镇人口比2016年增加约550万

规划：2050年郑州将成为具有全球影响力的城市，优先完成中牟、荥阳、新郑的撤县(市)改区

• 近期(2017-2020年)

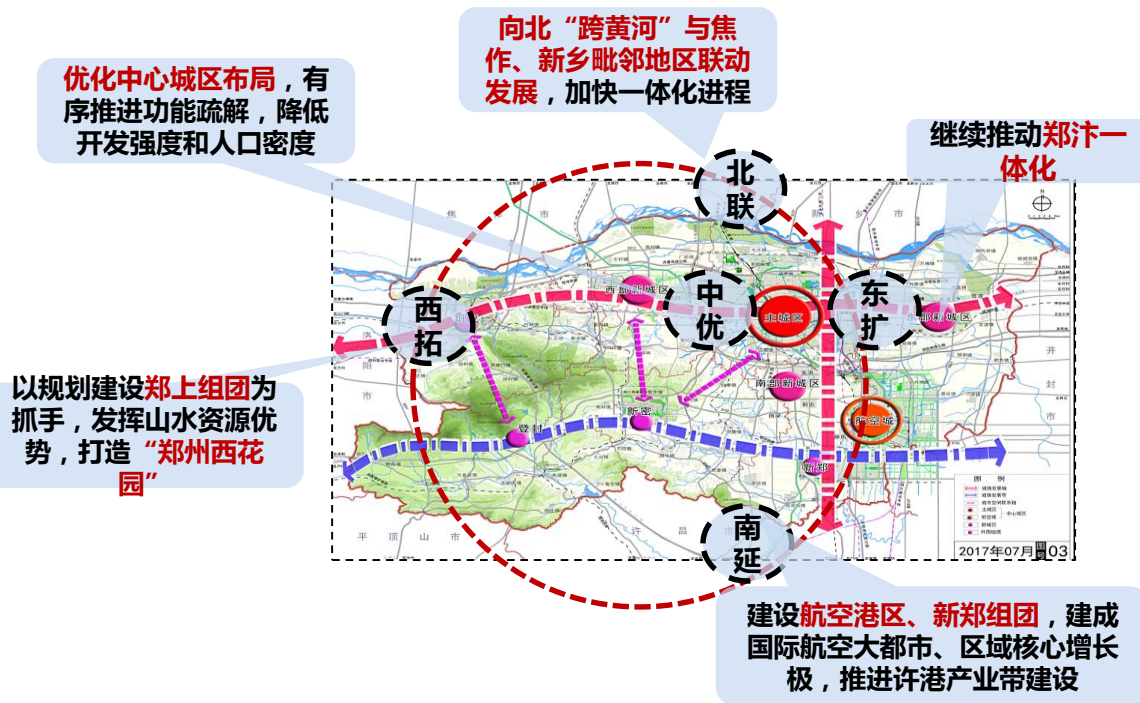
开启郑州**全面建设国家中心城市新征程**，全面建成高质量、高水平小康社会。

• 中期(2021-2035年)

郑州国家中心城市的地位更加突出，跻身国家创新型城市前列，建成国际综合枢纽等等。争取提前五年，**在2030年率先基本实现社会主义现代化。**

• 远期(2036-2050年)

建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强市，**成为具有全球影响力的城市。**



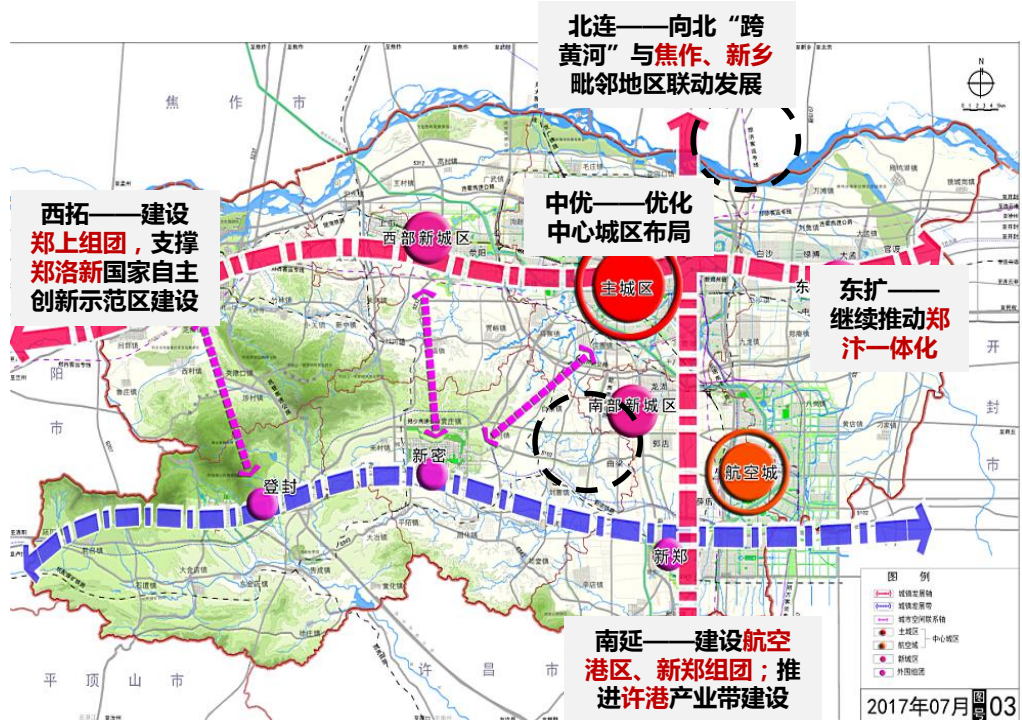
➢ 要按照“东扩、西拓、南延、北联、中优”发展思路持续优化市域空间布局，将实施组团式发展，区分产业差异，明确发展定位，突出比较优势，彰显城市特色，以快速便捷的立体交通为纽带，以大型绿地和生态为阻隔，推动新城组团与中心城区一体化发展。

➢ 优先完成中牟、荥阳、新郑的撤县(市)改区，加快推进新密组团、登封组团、巩义组团建设，尽快实现全域城区化。

城市框架拉大——郑州“2035”新版城市总体规划

郑州“2035”新版总体规划研究将荥阳、中牟、新郑、新密撤县改区，近远郊发展迎来利好
2017年大郑州建成区总面积虽扩大86.2平方公里，仍为9个国家中心城市内体量最小

《郑州建设国家中心城市行动纲要（2017~2035年）》



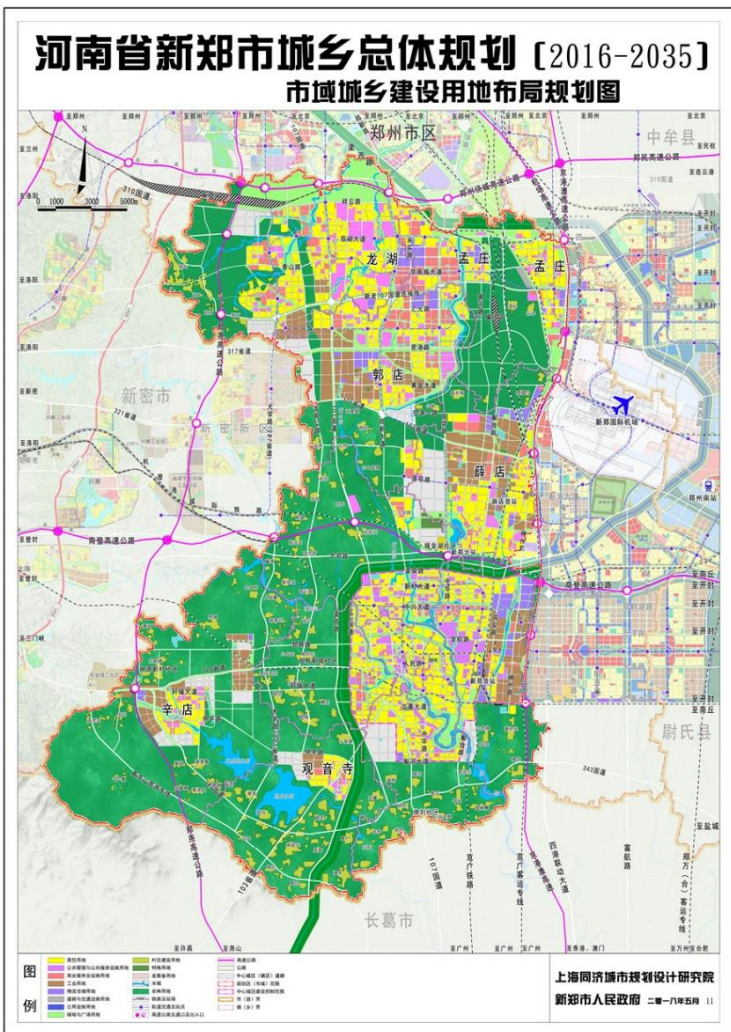
2018年5月31日，省十三届人大常委会第三次会议在郑州召开，加快郑州大都市区规划建设，结合开展规划期至2035年的郑州市城市总体规划修编工作，研究适时撤销荥阳市、中牟县、新郑市、新密市建制，改设为区，进一步拓展郑州发展空间。

2016/2017年市域城市建成区面积演变

2016VS2017郑州市市域城市建成区面积演变（km ² ）				
划分	区域	2016年	2017年	环比增加（%）
市区	中原区	50.47	53.16	5%
	二七区	50.82	55.91	10%
	金水区	74.56	77.37	4%
	管城区	40.64	44.09	8%
	惠济区	36.53	40.24	10%
	郑东新区	95.82	99.84	4%
	经开区	49.03	55.24	13%
	高新区	45.17	47.73	6%
近郊	航空港区	53.56	75.75	41%
	荥阳市	38.48	41.92	9%
	新郑市	61.69	66.21	7%
	中牟县	39.03	45.43	16%
远郊	巩义市	31.5	37.20	18%
	登封市	23.5	30.12	28%
	新密市	25.96	32.75	26%
	上街区	28.01	28.01	0%
合计		744.77	830.97	12%

新郑市城乡总体规划未来将重点结合郑州国家中心城市以及郑州航空港经济综合实验区的建设，打造郑州国家中心城市南部副中心

市域城乡建设用地布局规划图



港区市域建成区面积17年比16年增加了47%，新郑市市域建成区面积17年比16年增加了7%

◆ **发展总目标：**

- 至2020年，新郑全面建成小康社会，城乡发展基本达到郑州市平均水平；
- 至2035年，新郑全面建成“布局合理、设施完善、环境优美、绿色生态、宜居宜业、特色鲜明”的郑州国家中心城市南部副中心；
- 至2050年，新郑与郑州国家中心城市全面融为一体。

◆ **规划范围：**

- 市域范围：包括新华路、新建路、新烟三个街道办事处，新村镇、龙湖镇、郭店镇、辛店镇、观音寺镇、梨河镇的全部行政辖区及和庄镇、薛店镇、孟庄镇三镇行政辖区中京港澳高速公路以西地区，**面积约700平方公里。**
- 中心城区范围：东至京广客运专线和京广铁路及解放路、北至渠南路（规划）、西至新107国道、南至梨河大道（规划）和炎黄大道，**面积87.01平方公里，其中城市建设用地面积79.60平方公里。**

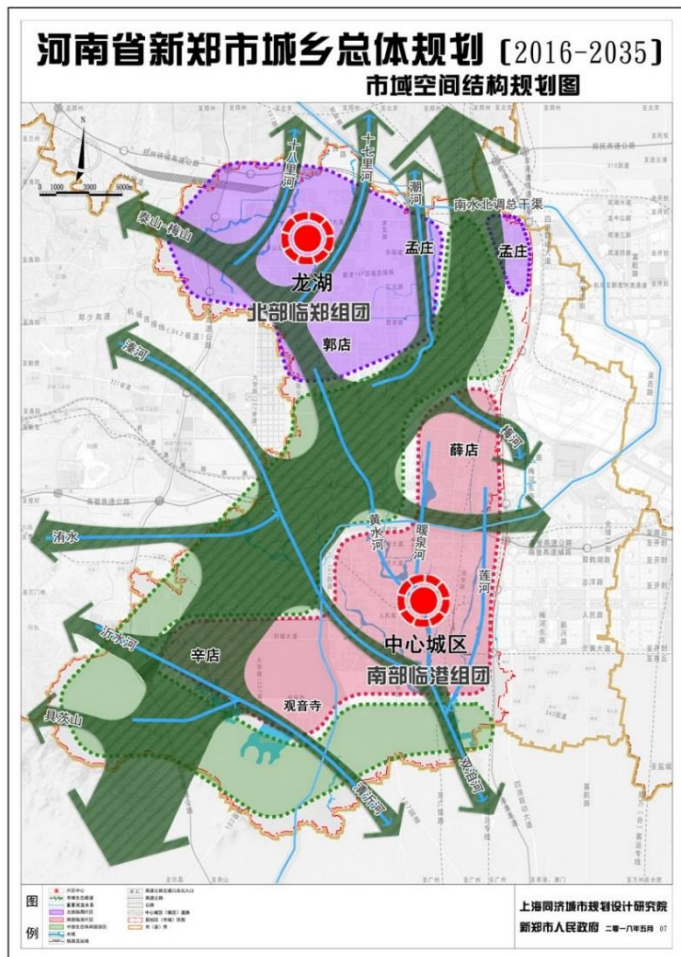
◆ **建设用地规模：**

- 至2020年，市域城乡建设用地规模为233平方公里，其中城镇建设用地规模为165平方公里；
- 至2035年，市域城乡建设用地规模为256.6平方公里，其中城镇建设用地规模为236.6平方公里。

◆ 人口规模：

- 至2020年，市域总人口180万人，城镇人口150万人，城镇化水平为83.3%；
- 至2035年，市域总人口241万人，城镇人口225万人，城镇化水平为93.4%。

规划指出将重点发展北部临郑组团和南部临港组团；强化龙湖与中心城区的组团主中心的辐射带动能力；积极培育组团副主中心



◆ 发展战略：

- 坚持“融入大郑州、融入航空港”战略，将龙湖、郭店和孟庄建成郑州南部的宜居新城和产业新城，将中心城区和薛店建设成航空港的西部门户区和协同发展区

◆ 空间结构：“两主四副，三片五带”

- 两主：中心城区、龙湖
- 四副：薛店、辛店、郭店、孟庄
- 三片：北部临郑组团、南部临港组团、中部生态组团
- 五带：沿郑新公路、京港澳高速、321省道-102省道、323省道和107国道连接线形成三横两纵的交叉城镇发展带

◆ 产业布局：“二核带动、三区承载”

- “二核”：为新郑中心城区和龙湖主核，中心城区建成具有现代服务业和高端制造业特色的主核；龙湖形成具有科教、商贸、生产服务特色的主核。
- “三区”：为北部临郑、南部临港、中部生态三大产业集群。
 - 1、临郑产业集群重点发展商贸物流、总部办公、科研教育、电子商务、旅游、居住产业、装备制造工业和都市农业。
 - 2、临港产业集群重点发展食品、医药、电子信息、物流、商务办公、文化旅游、居住产业、新型建材产业、能源产业和都市农业。
 - 3、中部生态产业集群发展农业体验、山林、文化、果林、遗迹、亲水等多种类型的旅游，同时发展高质量的都市农业

棚改新规对住宅用地指标、改造模式、安置方式、老旧小区改造程序做出明确规定，未来将提升棚改住宅品质

《关于进一步完善大棚户区改造工作的意见》内容（郑政[2018]17号）

规划指标	绿化率	三环内居住用地绿地率 $\geq 30\%$ ，三环外居住用地绿地率 $\geq 35\%$ ，对于面积 < 3 亩的地块，用于绿地、游园建设等，原则上不再进行出让
	容积率	二类居住用地容积率原则上按照三环内小于3.5，三环外小于3.0
	建筑高度	新审批的住宅类建筑高度不高于100米
	地下空间	注重地下空间开发利用：
		◆ 土地供应前需编制地下空间开发利用规划，没有编制地下空间开发利用规划的地块，原则上不提交市政府土地联审联批会研究；
		◆ 已批控规没有涉及地下空间开发的，在修规时要增加地下空间开发利用，并积极完善相应的控规指标；
		◆ 要充分利用空间，加大停车场建设力度；
	建筑风格	依据总体城市设计及项目所在区域城市设计要求，对项目沿城市主要道路天际线、形态、色彩、风格等建筑风貌进行严格审查；
	保障市政及公共服务设施	大棚户区改造项目范围内市政设施及公共服务设施要与改造项目进行整体规划、同步建设、同步交付使用，确保各项市政及公共服务设置顺利落地
改造模式	“政府主导拆迁安置、市场化运作开发建设”，严格擅自与社会企业签订任何形式的一二级联动协议	
老旧小区改造程序	原则上以综合整治提升为主，对建筑物存在严重安全隐患、经专业机构鉴定为危房且达到一定比例，涉及重大市政基础设施工程拆迁及需延伸征签的，人居环境差、设施不完善，群众改造意愿强烈且90%以上住户统一并突出改造申请的确需进行征迁改造的老旧小区，依程序报去请市政府批准后方可实施	
货币化安置	坚持货币化安置与实物安置相结合，“三环”以内不宜原地安置的，要通过货币直补或异地安置方式引导居民外迁，减轻“三环”内中心城区承载压力	

2018年5月18日郑州租售同权政策落地，培育多元化租赁住房供应主体，推进郑州长效机制

利用安置住房用作租赁住房：将城中村或拆迁户手中的房屋通过**回购、长期回租或作价入股**等方式，统一管理用作租赁住房。

其中采取长期回租方式筹集的安置住房，其租赁协议期限原则上不得低于5年。承租人将享受办理**承租方落户、公积金提取、卫生计生、子女义务教育、社会保障**等公共配套服务优惠。

人才公寓建设和使用管理：供应对象为**经各级人社管理部门认定的人才**，且其家庭在郑州市内无住房的，按照不同层次享受相应的住房面积标准。

最值得关注的是**租金不得高于市场租金70%**，用人单位给予租金补贴补助；对于弄虚作假骗取分配资格的单位和个人，经核实后将取消分配资格，五年内不得再次申请。

利用自有土地建设租赁住房管理：面对郑州市各种有建设用地的政府机关、企事业单位和个人；政府提供一部分单位自有、自建、自用的房屋进行租赁，类似于早期的福利房，但是目前本身拥有自有土地的单位和个人很少。

国有建设用地新建租赁商品住房供应管理：规定了开发商自持的最高上限，原则上**不超过宗地住宅总建面15%**，避免开发商为了拍地无限提高租赁比例；**开发商擅自把自持租赁房屋进行销售，将受到处罚。**



政策分析：1 “房住不炒” 的背景下，新政实施对于培育多元化租赁住房供应主体，满足不同住房需求具有重要意义。

2、新出台文件在整合利用安置房、自有土地等方面有了详细的规定，同时，在操作流程和管理组织上、实施奖励机制上以及设计规范要求、土地获取形式等方面，都有了更加明确的意见。

3、此次文件出台，学区房租金将会上涨，对部分高价学区房有一定抑制作用，但难以影响整体房价；从长期来看，将会对刚需客户有一定程度的影响，而能否真正做到租售同权，仍待考验。

备注：以上政策从5月18日起正式实施，有效期两年

响应中央号召，河南出台政策进一步规范商品房销售行为 严查各项目“绑车位、绑精装、无证内购、低首付”等现象

◆ 七部委联合在30城开展治理房地产市场乱象专项行动

- **6月28日**，住房城乡建设部会同司法部等七部委联合印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为 治理房地产市场乱象专项行动的通知》，决定于**2018年7月初至12月底**，在**北京、上海、郑州等30个城市**先行开展治理房地产市场乱象专项行动。



◆ 河南严查热点区域房地产市场秩序

- **6月29日**，据悉：河南省住建厅通知，为加强房地产市场监管，严厉打击房地产企业捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行为，省住建厅即将对全省部分省辖市热门区域的房地产市场秩序开展定向检查工作。
- 此次检查重点区域：郑州市**郑东新区北龙湖区域、白沙组团、中牟县绿博组团**，**洛阳市城乡一体化示范区，开封市城乡一体化示范区，许昌市城乡一体化示范区**。



◆ 河南出台《关于进一步规范商品房销售行为的通知》

- **7月2日**，河南省住房和城乡建设厅发布了《关于进一步规范商品房销售行为的通知》。通知中提出，为进一步规范全省商品房销售行为，维护房地产市场交易秩序，保护购房群众合法权益，要**加强商品房预售许可管理、加强商品房销售现场管理、加强商品房销售行为监管以及规范房地产经纪机构服务行为**。



项目针对上级检查做出调整：

- 捆绑车位项目办理退车位、退房；
- 毛坯新开盘项目计划通过改做精装提高售价，停止做精装；
- 部分绑精装项目停止绑精装，备案价销售；
- 部分项目暂时停售，规避风险，如北龙湖片区；
- 首付分期项目停止，执行首付首套30%、二套60%

市区土地熔断政策后，航空港区开始实行土地熔断政策，将改变以往供地模式，公开地将逐渐增加为大郑州市内首个以非价高者得的竞地方式确定竞买人的区域

区域	航空港区	经开区、郑东新区	市区其它六区
熔断点	首次达到起始价200%	首次达到起始价150%	首次达到起始价150%
竞价方式	竞地价或竞综合房价 (具体依据土地出让条件确定)	竞综合房价	竞地价
竞买人确定方式	➢ 未触发熔断价：价高者得方式确定竞得人 ➢ 竞地价：200%≤报价≤260%，计算有效报价平均值，差额绝对值最小的为竞得人（差额绝对值相同报价高或先报价者为竞得人），其报价为成交地价 ➢ 竞综合房价：成本指导价≤报价≤限价，计算有效报价平均值，差额绝对值最小的为竞得人（差额绝对值相同报价低或先报价者为竞得人），熔断价为成交地价	➢ 未触发熔断价：价高者得方式确定竞得人 ➢ 触发熔断并进入竞综合房价：成本指导价≤报价≤限价，报价最低者为竞得人（最低报价相同先报价者为竞得人），熔断价为成交地价	➢ 150%≤报价≤200%，计算有效报价平均值，差额绝对值最小者为竞得人（差额绝对值相同时，报价高或先报价者为竞得人），其报价为成交地价

- 2018年上半年，近郊龙湖镇多宗高溢价土地成交，地王不断刷新为区域房价提供上涨空间；
- 航空港区作为郑州市重点发展区域，区域价值日益凸显，在公开地开始供应之际，实行土拍熔断机制，可避免土地成交溢价过高带动区域价值骤增所导致的房价过快上涨，土拍熔断响应国家及郑州市对房地产市场的调控，为区域房地产市场健康稳定发展提供保障

备注：郑东新区与经开区土地未达熔断地价成交，竞得人须同时执行该宗地综合房价最高限价规定

主城地价高企，地热外延持续，郊县成主战场，量价抬升

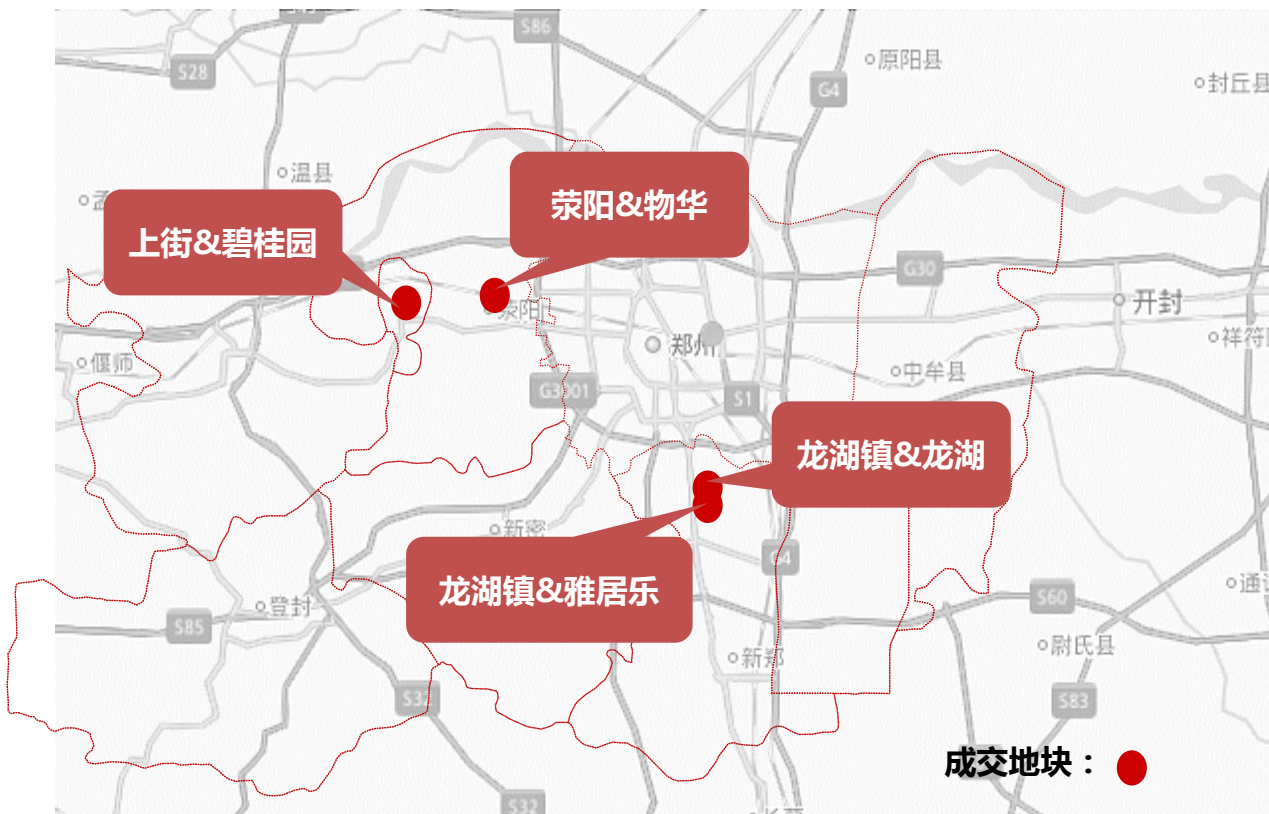
大郑州表现： 2018上半年，土地供应与成交均呈上涨趋势；近郊土地市场火热，地王四宗，分布南龙湖、荥阳、上街区域；巩义、航空港区土地成交量较大；外围郊县小镇用地开始供应

市本级表现： 主城区土地资源稀缺，土地成交以城改为主，净地供应较少；高新区、惠济区成交最多，经开区地价引领

大郑州土地热点——近郊地王频出

上半年大郑州地热外延，近郊土地市场火热，地王4宗，新郑龙湖镇地王两次被刷新

2018上半年大郑州地王分布图



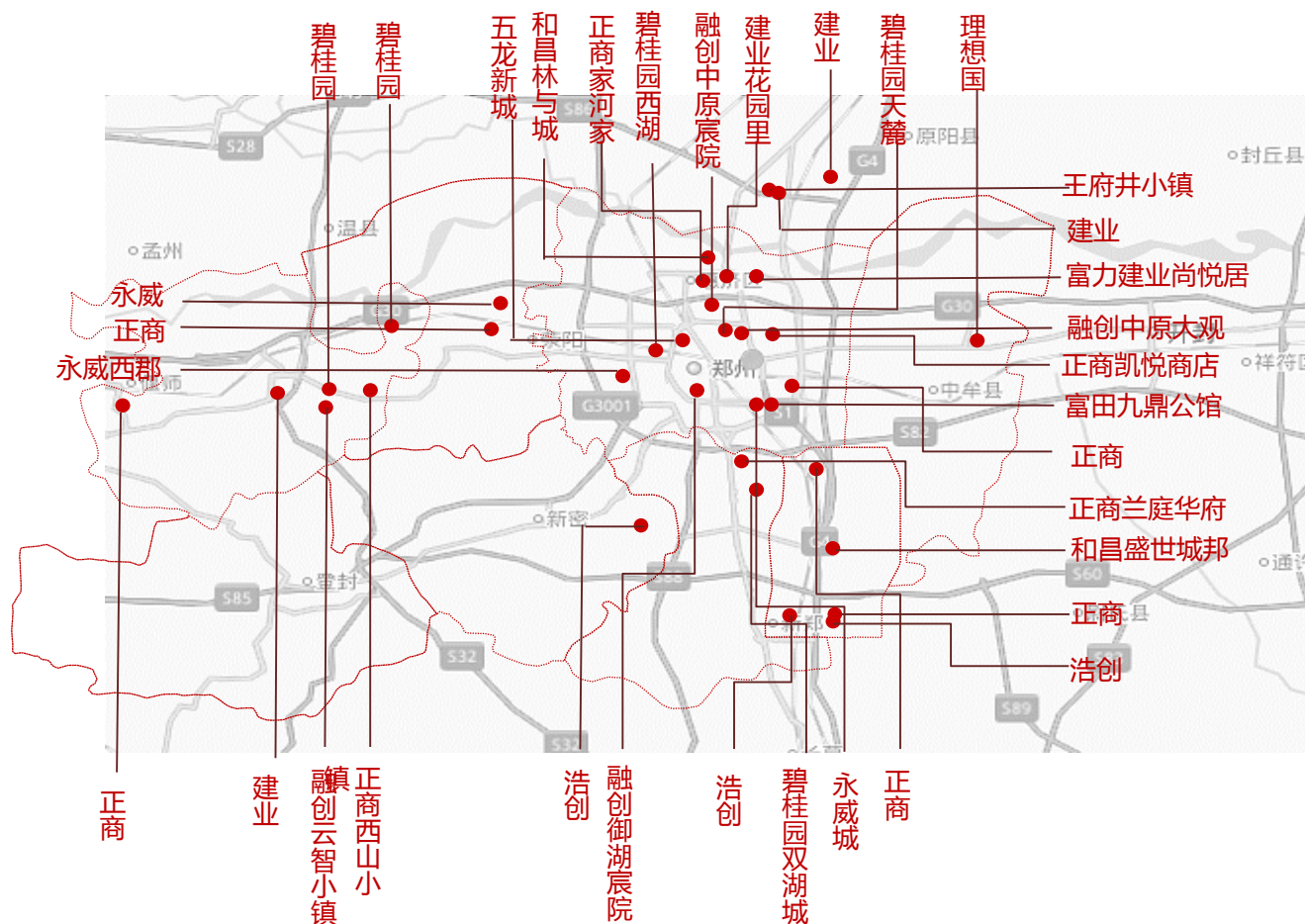
区域	荥阳	龙湖镇	龙湖镇	上街区
拿地房企	物华	龙湖	雅居乐	碧桂园
竞拍轮数	117	396	43	76
地王分类	单价、楼面价 双料地王	单价、楼面价 双料地王	单价、楼面价 双料地王	单价、楼面价 双料地王
土地编号	荣政储 (2017) 117-1号	郑政新郑出 (2017) 7号 (网)	郑政新郑出 (2017) 8号 (网)	郑上出 [2018]2号
用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
占地面积 (亩)	18	65	78	72
起拍价 (万元)	3410	42393	50882	21486
成交价 (万元)	12760	92193	117682	38886
成交地价 (万元/亩)	710	1414	1503	543
成交楼面价 (元/m ²)	5328	7068	7516	3258
溢价率	274%	117%	131%	81%

数据来源：公共资源交易中心

大郑州土地热点——典型房企近郊摘地较多

上半年房企拿地排名前三为正商、和昌及融创，其中正商、融创小镇土地较多；拿地房企TOP10中，本土房企7家，占比较高；从成交区域看，房企在近郊拿地最多

2018年上半年房企在大郑州+平原新区的拿地面积TOP10



备注：房企拿地包含住宅和商服用地

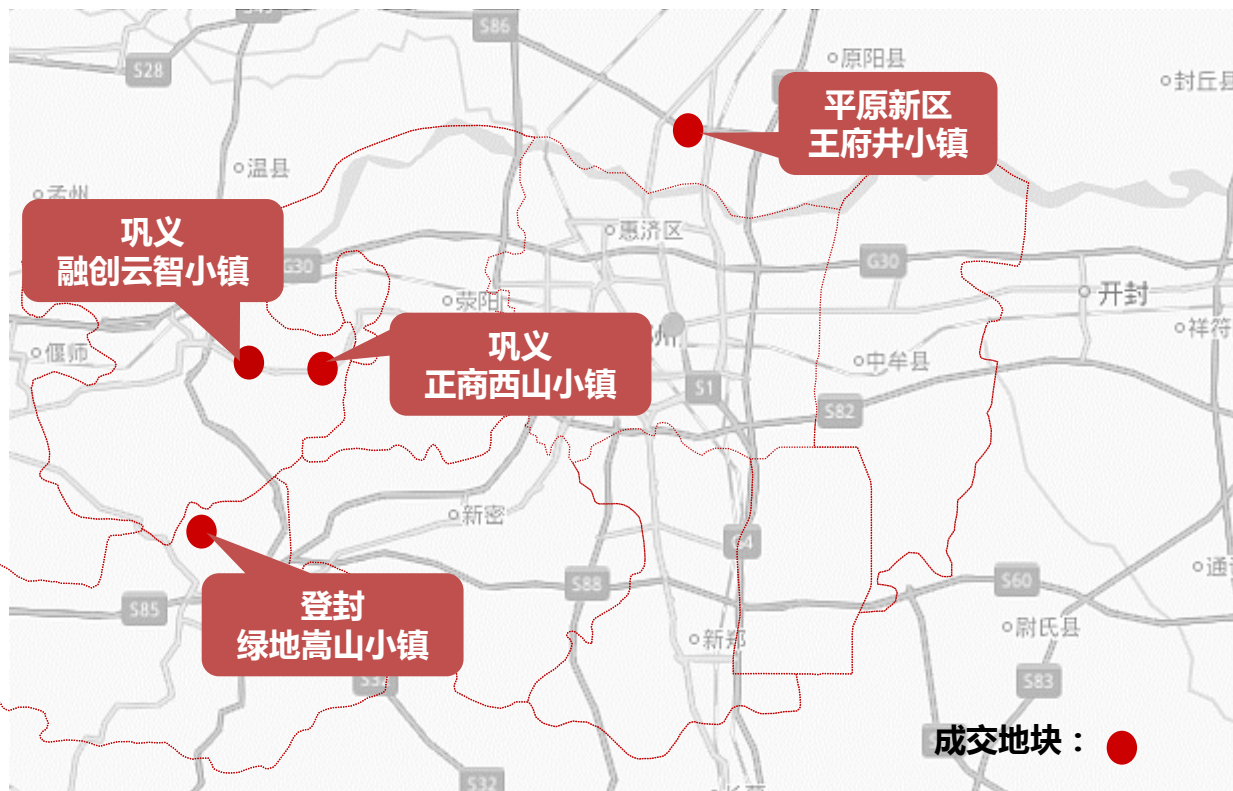
排名TOP10	房企	成交占地(亩)	成交额(亿元)
1	正商	2190	64.98
2	和昌	1110	42.65
3	融创	1011	32.52
4	王府井	747	10.62
5	浩创	598	12.86
6	信和	581	22.08
7	永威	540	25.21
8	建业	487	20.23
9	碧桂园	482	22.95
10	振兴	446	25.50

排名TOP10	房企	区域成交面积占比		
		市区	近郊	远郊
1	正商	20%	68%	12%
2	和昌	10%	0%	90%
3	融创	49%	0%	51%
4	王府井	0%	100%	0%
5	浩创	0%	60%	40%
6	信和	0%	100%	0%
7	永威	82%	18%	0%
8	建业	51%	38%	11%
9	碧桂园	45%	22%	33%
10	振兴	100%	0%	0%

大郑州土地热点——特色小镇用地开始供应

2017受政策影响，特色小镇项目火热，房企抢滩与政府签订协议，郊县多个小镇项目签约至2018上半年，小镇土地开始供应，预计下半年小镇项目将陆续入市

2018上半年大郑州特色小镇土地成交分布图



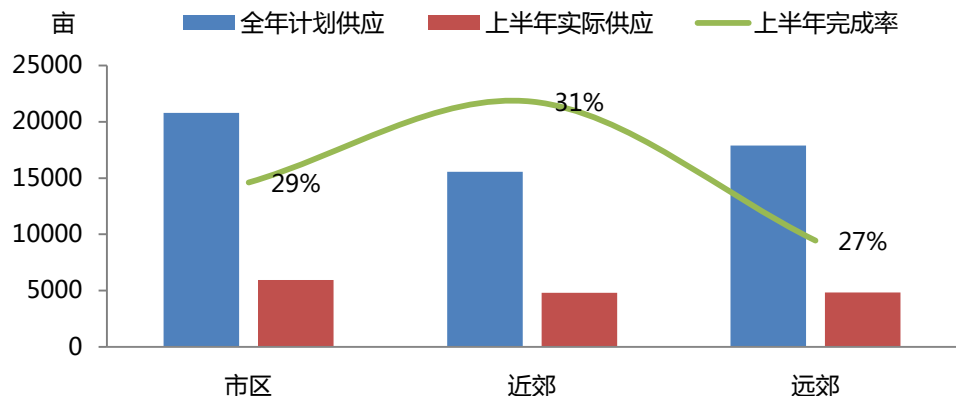
行政区域	特色小镇	成交占地 (亩)		成交建面 (万㎡)		成交地价 (万元/亩)		成交楼面价 (元/㎡)	
		住宅用地	商服用地	住宅用地	商服用地	住宅用地	商服用地	住宅用地	商服用地
登封	绿地嵩山小镇	204	97	17	5	162	77	1977	1444
巩义	融创云智小镇	467	48	37	5	39	39	488	390
平原新区	王府井小镇	391	356	70	32	211	67	1181	750
巩义	正商西山小镇	1335	104	109	8	30	34	368	426

数据来源：公共资源交易中心

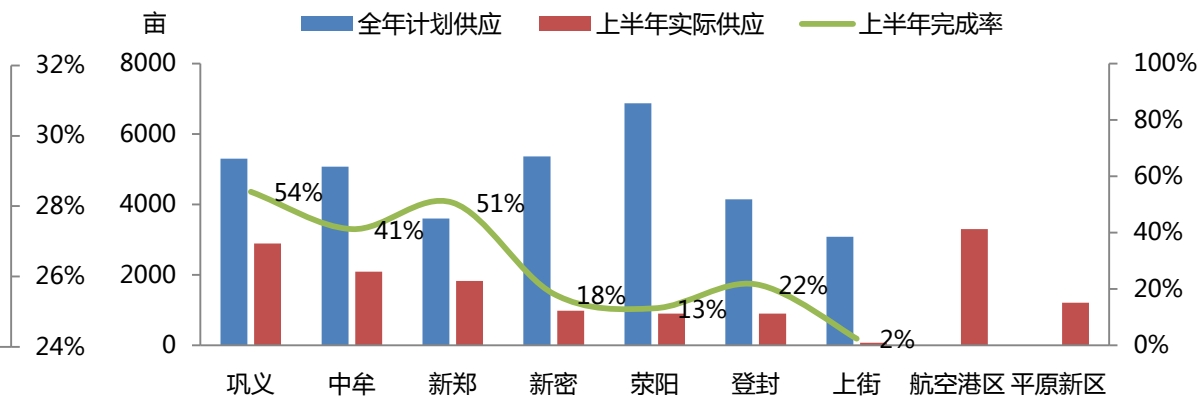
大郑州供地计划——供应增加，完成率上升

上半年大郑州经营性用地计划供应54218亩，整体供应完成29%，近郊供应完成率最高；巩义、新郑供地过半；市区高新区、惠济区住宅用地供地计划超额完成

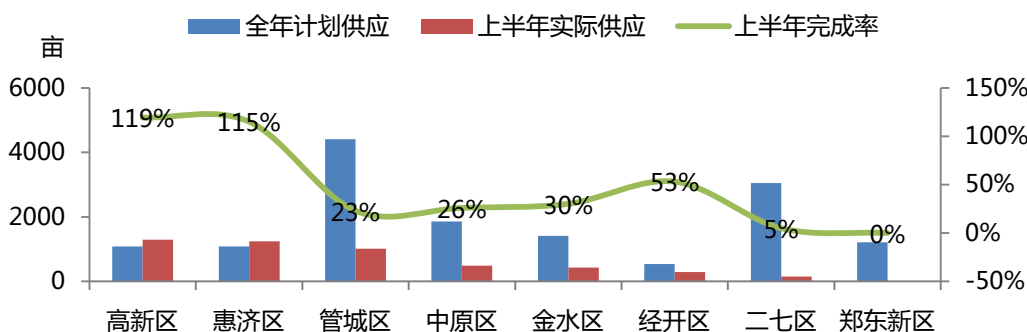
2018上半年大郑州经营性用地供地完成情况



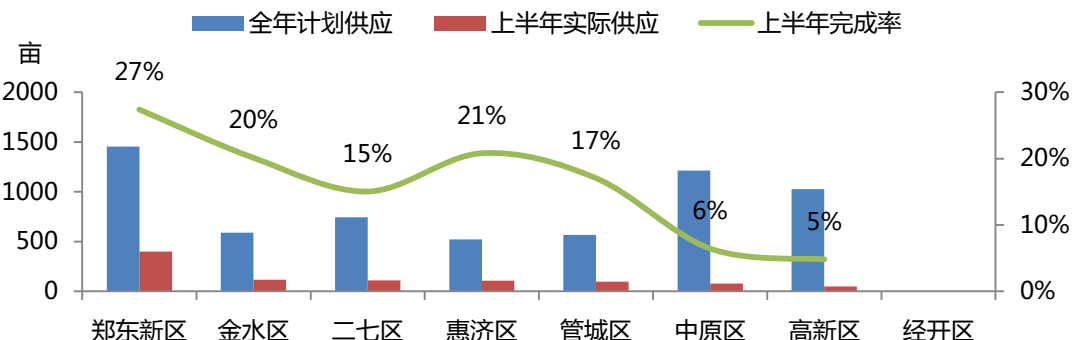
2018上半年郊县经营性用地供地完成情况



2018上半年各区域商品住宅用地供地完成情况



2018上半年各区域商服用地供地完成情况



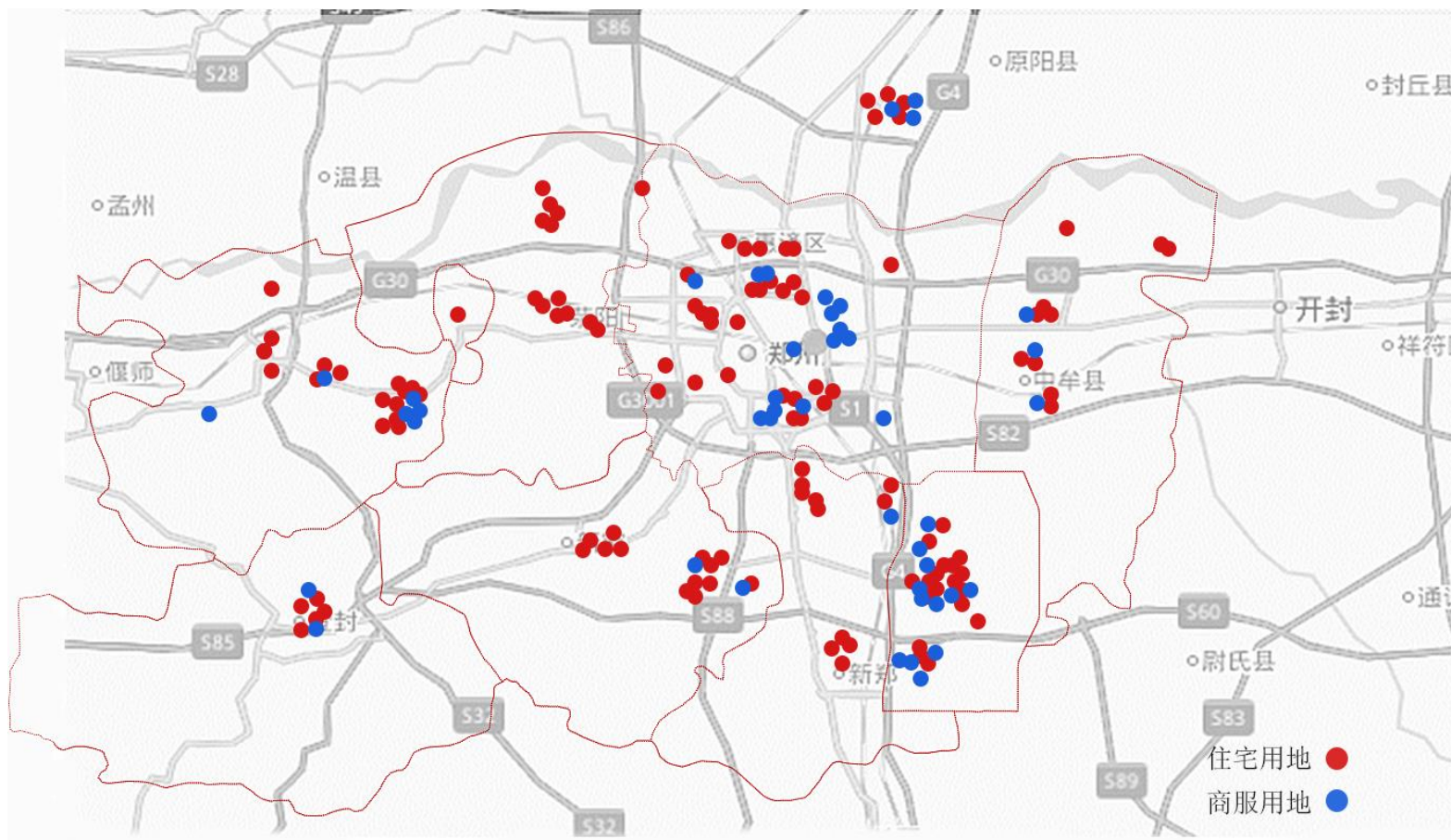
备注：供应地块为2018年招拍挂供应住宅、商服用地，不含经开物流园区、白沙及终止、中止、流拍等地块；航空港区、平原新区供地计划未公布，供应完成率不包含航空港区与平原新区

数据来源：中国土地市场网、公共资源交易中心

大郑州土地市场——近郊为成交主力

上半年大郑州土地成交以近郊为主，占比46%，其中成交主力为航空港区，占比16%；远郊成交主力为巩义，占比14%

2018上半年大郑州经营性用地成交分布图



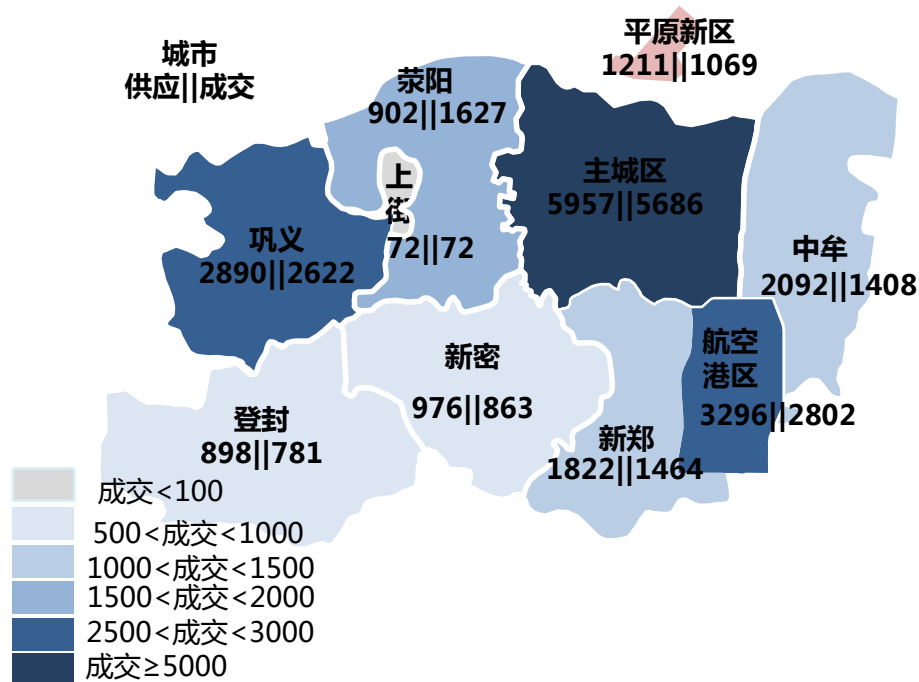
区域		成交占地占比	
近郊	市区	31%	31%
	航空港区	15%	46%
	荥阳	9%	
	新郑	8%	
	中牟	8%	
	平原新区	6%	
远郊	巩义	14%	24%
	新密	5%	
	登封	4%	
	上街	0%	
合计		100%	100%

数据来源：公共资源交易中心

大郑州土地市场——近郊为成交主力

上半年大郑州经营性用地实际供应20114亩，成交18377亩，供销量远高于往年，与17年下半年基本持平；其中近郊为供销主力，供应9322亩，成交8369亩，占比最高

2018上半年大郑州经营性土地供销分布图（亩）

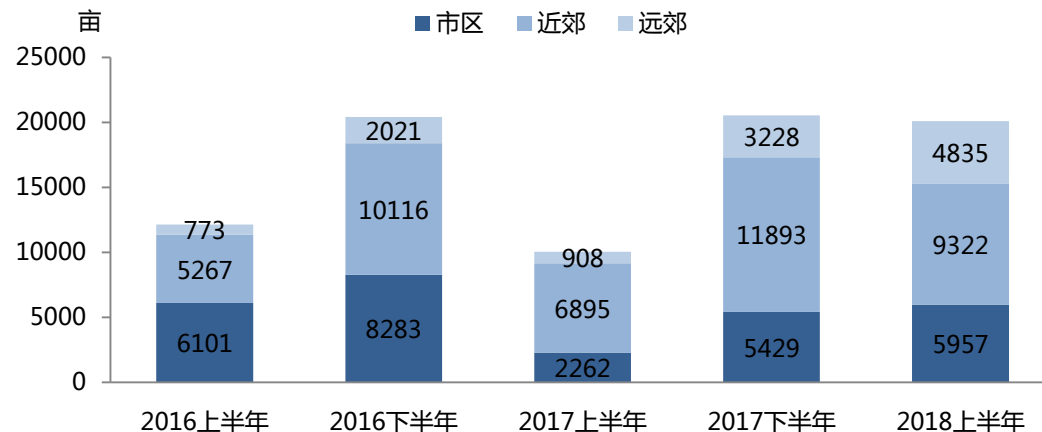


市区——市内八区

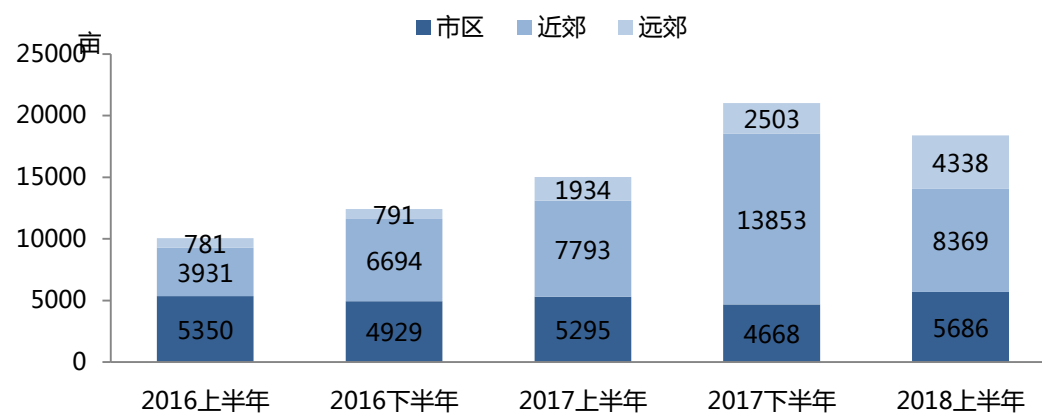
近郊——荥阳、中牟、航空港区、新郑、平原新区

远郊——上街、新密、登封、巩义

2016-2018上半年大郑州经营性土地供应分析



2016-2018上半年大郑州经营性土地成交分析



数据来源：公共资源交易中心

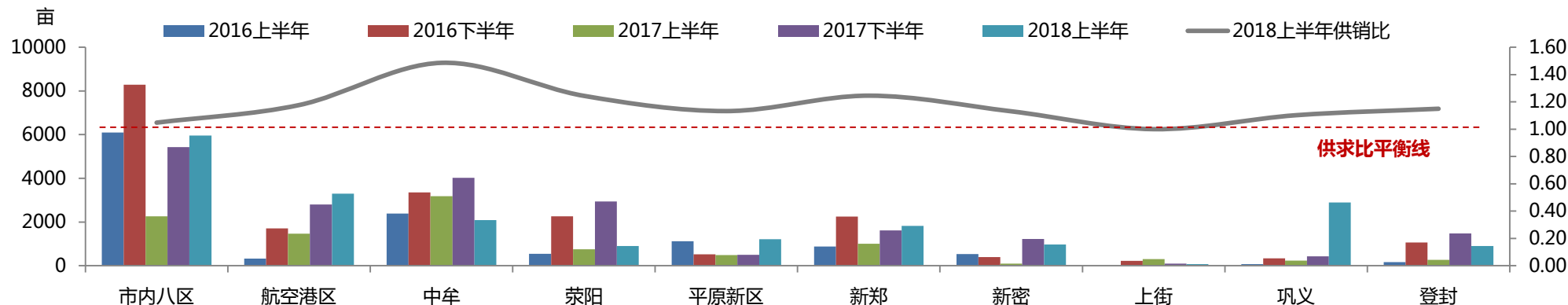
Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

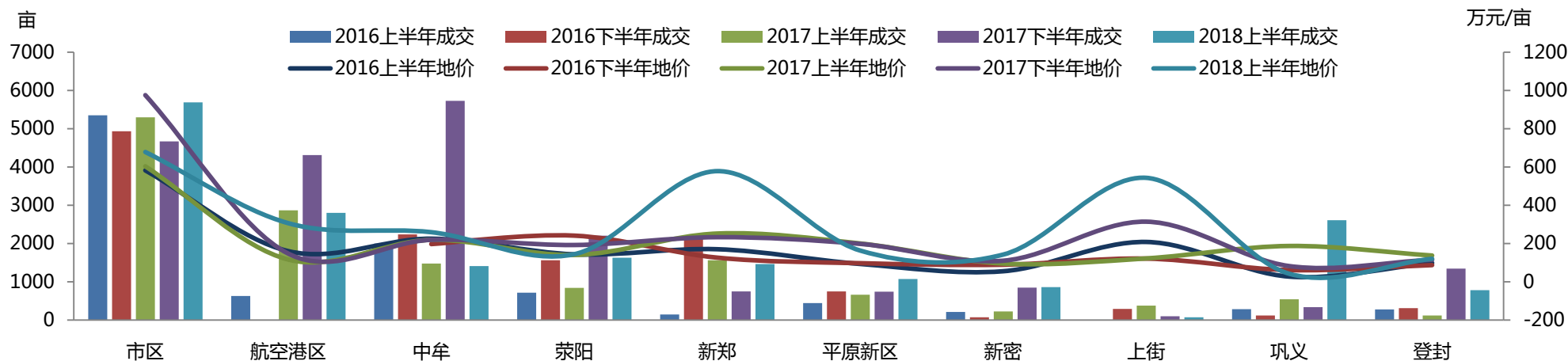
大郑州土地市场——市区量涨价跌，郊县量价齐涨

上半年市区土地供销同环比均增加，价格受供地区域等因素影响，有所下滑；郊县土地以港区、巩义供销量最高，港区、新郑、上街地价上涨最为明显

2016-2018上半年大郑州经营性土地供应分析



2016-2018上半年大郑州经营性土地成交量价分析

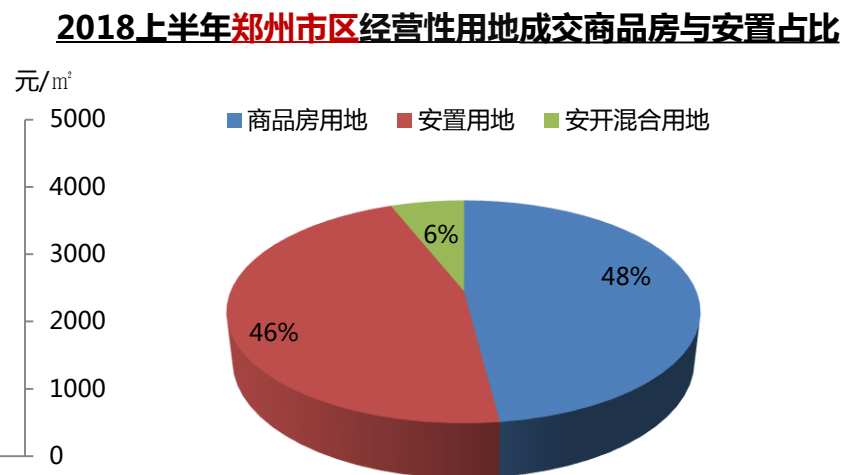
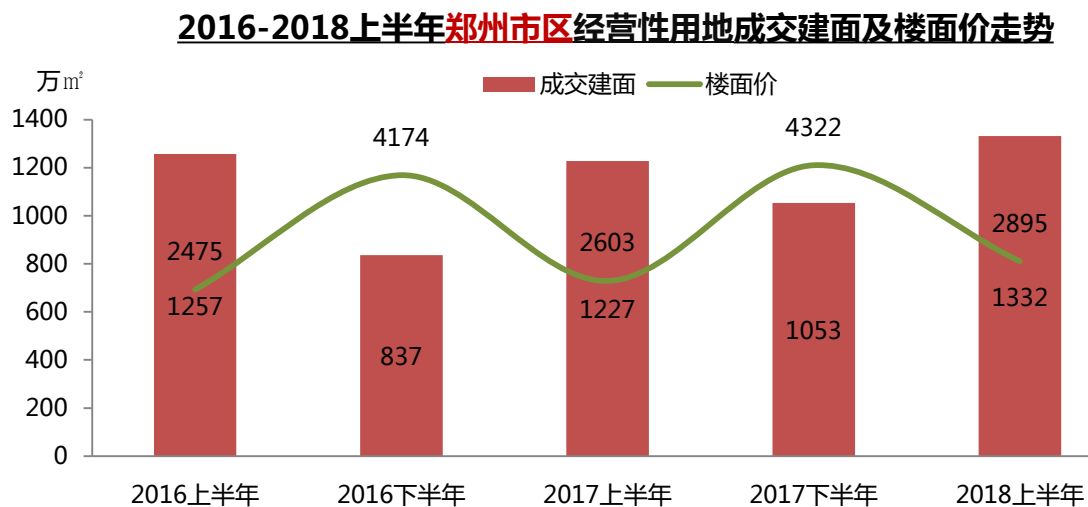
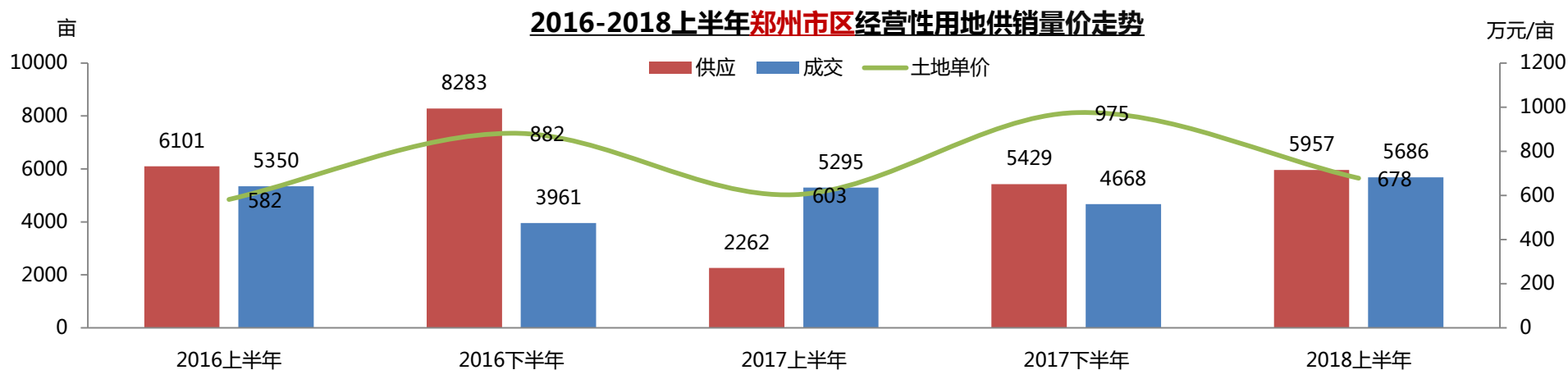


数据来源：公共资源交易中心

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

2018上半年市区土地供销均位于较高水平；成交建面上涨，其中近五成为安置建面；由于上半年地块多为底价成交，导致地价、楼面价整体环比下降

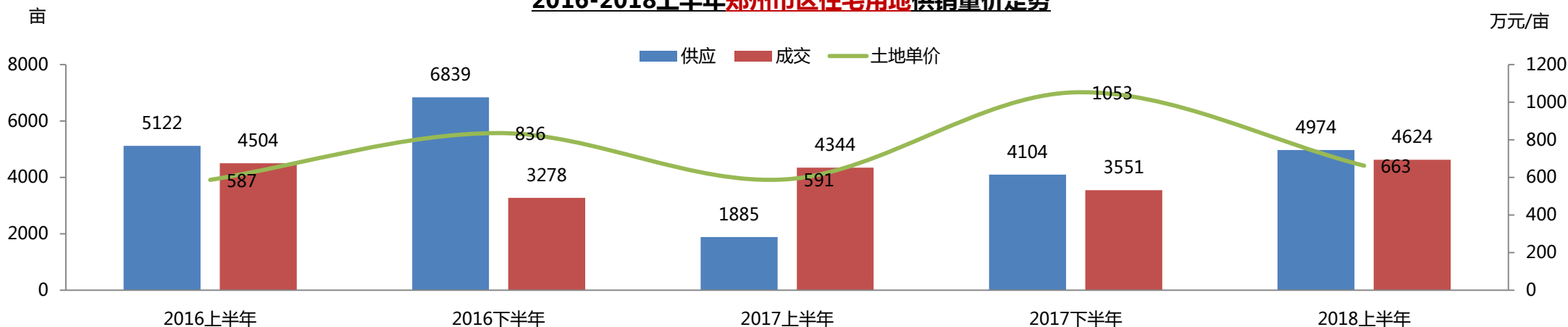


数据来源：公共资源交易中心

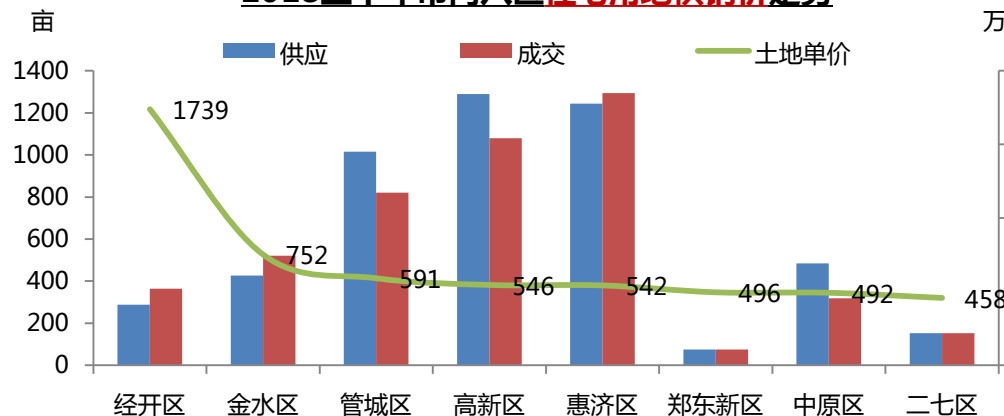
市区住宅土地市场——量涨价跌

2018上半年住宅用地环比表现量涨价跌，其中高新、惠济、管城区土地成交建面最高，经开区受公开地影响，地价及楼面价均处高位

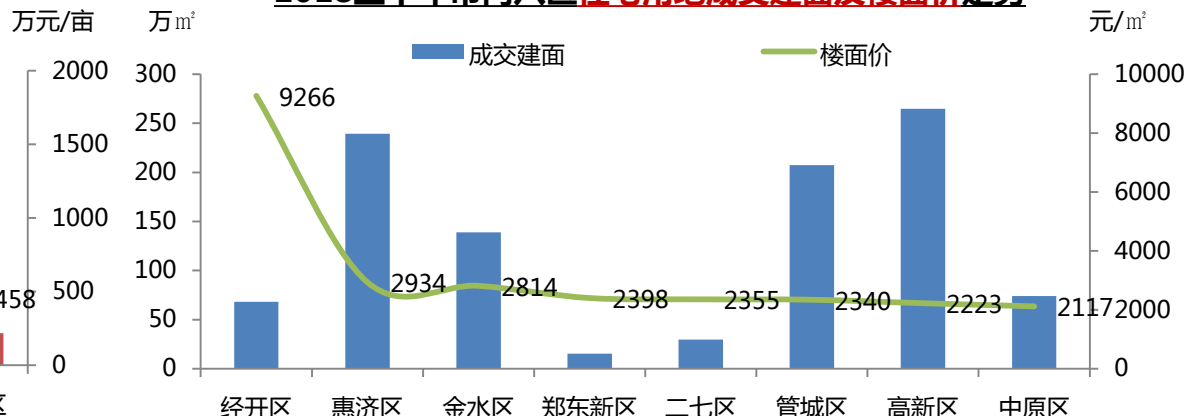
2016-2018上半年郑州市区住宅用地供销量价走势



2018上半年市内八区住宅用地供销价走势



2018上半年市内八区住宅用地成交建面及楼面价走势

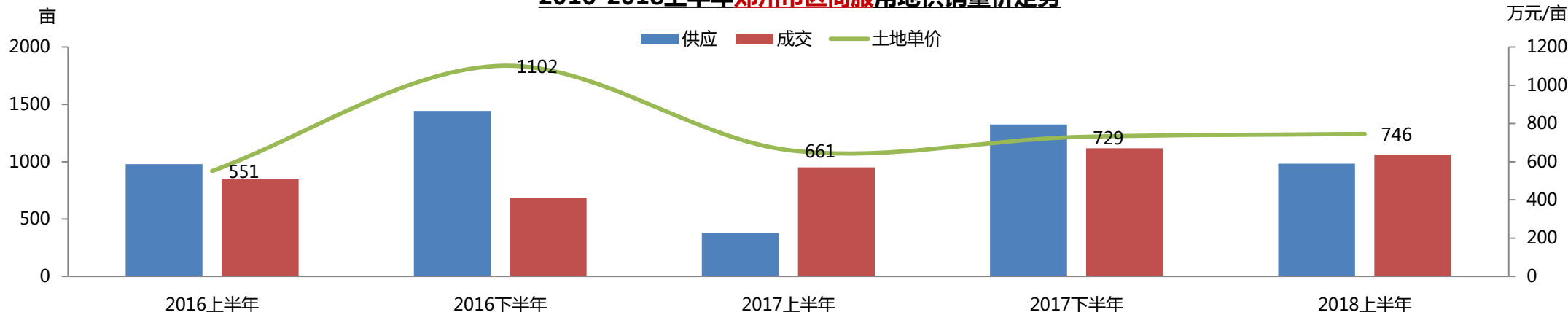


数据来源：公共资源交易中心

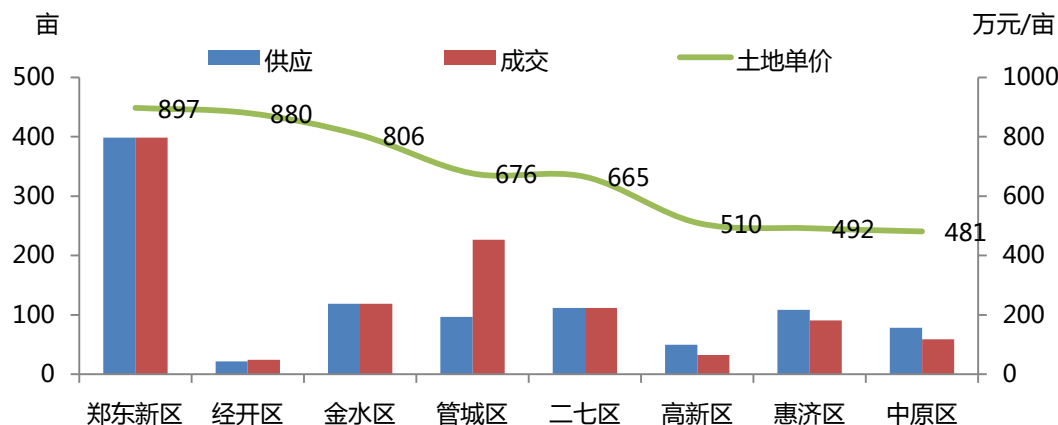
市区商业土地市场——量平价稳

2018上半年市区商业用地供销同比上涨，环比回落，价格维稳，多为底价成交地块
其中郑东高铁东广场与北龙湖商业用地集中成交，为成交主力区域，且地块多为招商引资项目

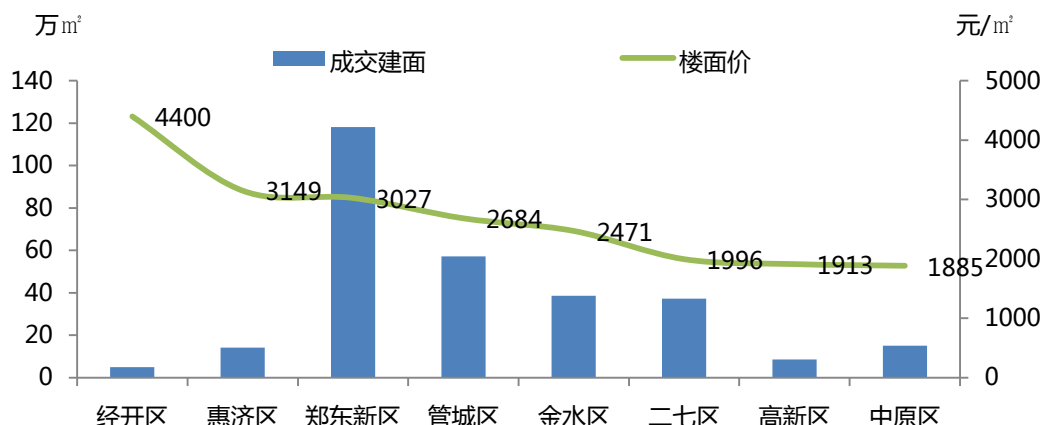
2016-2018上半年郑州市区商服用地供销量价走势



2018上半年市内八区商服用地供销价走势



2018上半年市内八区商服用地成交建面、楼面价走势

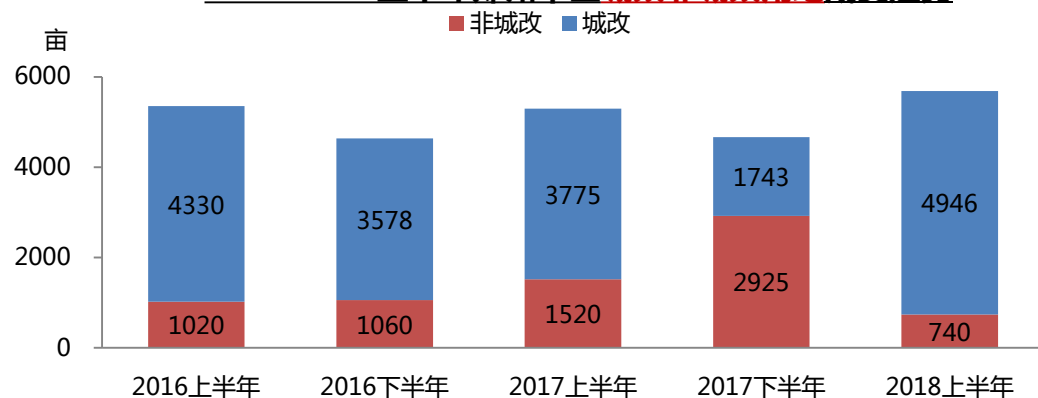


数据来源：公共资源交易中心

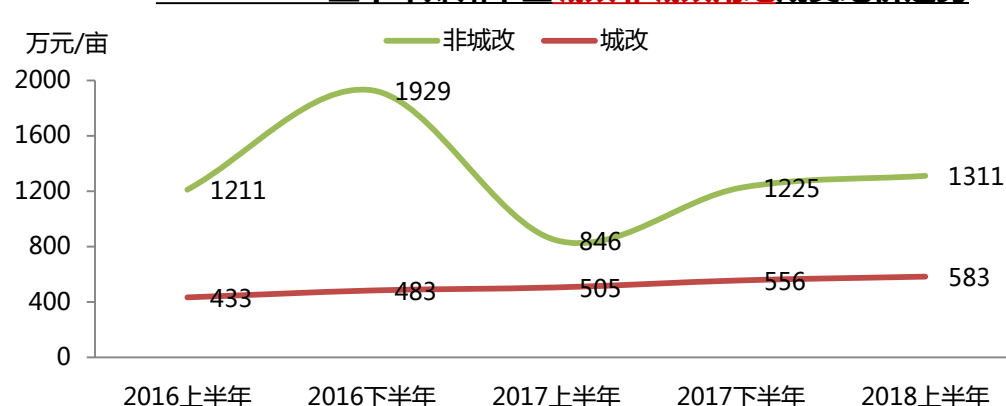
市区土地市场——城改地为成交主力

2018上半年市区城改用地为成交主力，郑东新区与经开区有少量非城改地成交，郑东新区非城改地多为招商引资的商业地块，底价成交，因此地价、楼面价与城改地差距较小

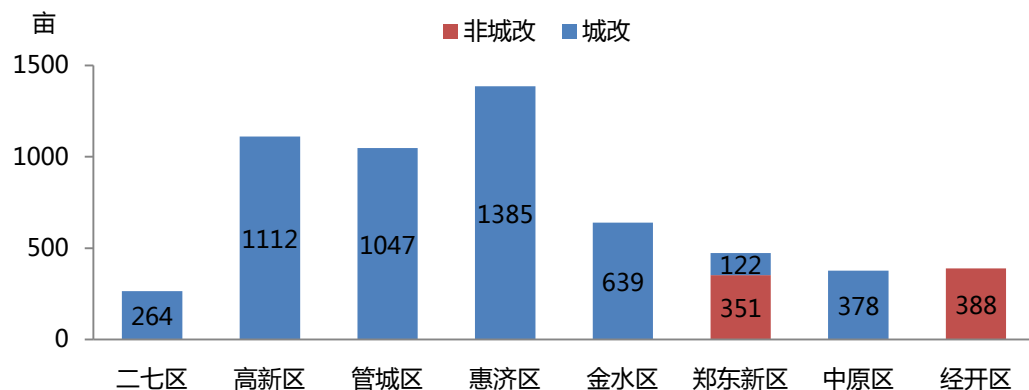
2016-2018上半年郑州市区城改非城改用地成交走势



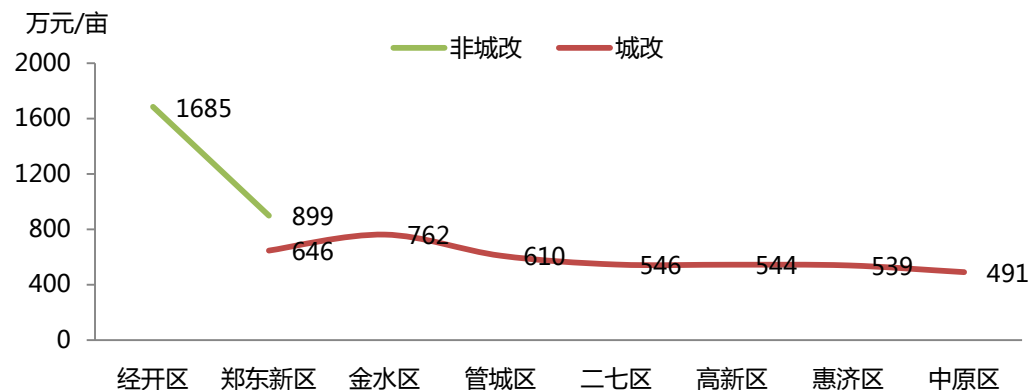
2016-2018上半年郑州市区城改非城改用地成交地价走势



2018上半年郑州市内八区城改非城改用地成交走势



2018上半年郑州市内八区城改非城改用地成交地价走势



数据来源：公共资源交易中心

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

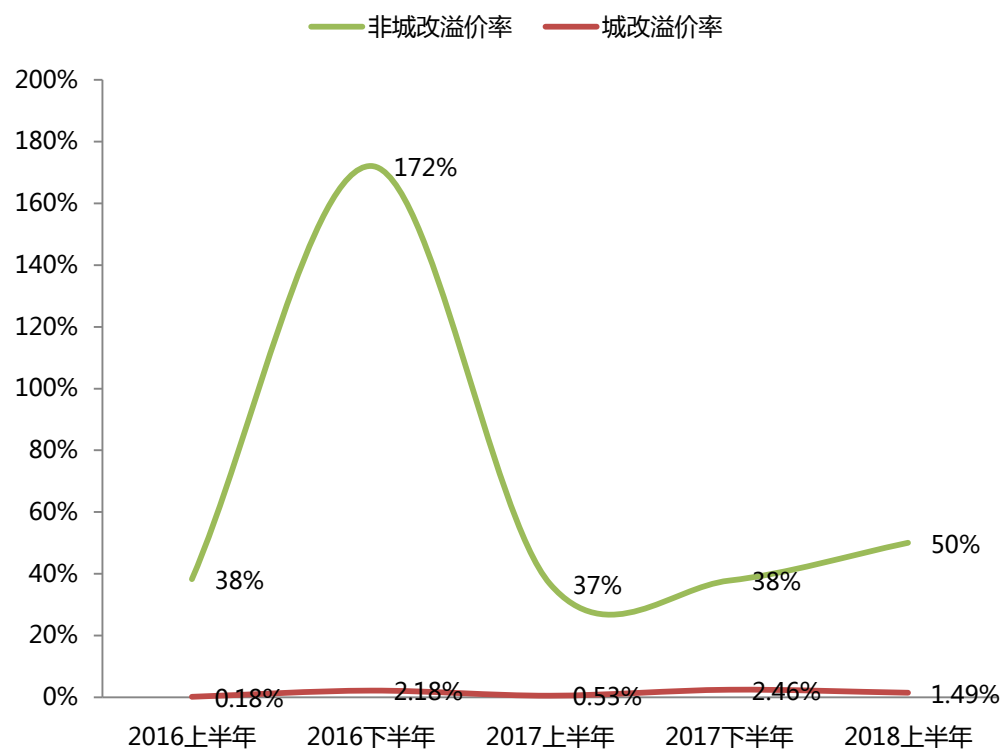
市区土地市场——起拍价持续上涨

自2017年郑州市区土拍实行熔断机制后，住宅用地分区域溢价率限制在50%以下、50%-100%，城改地多为底价成交，但起拍地价持续上涨致拿地成本持续增加

2016-2018上半年郑州市区城改非城改住宅用地起拍地价走势



2016-2018上半年郑州市区城改非城改住宅用地成交溢价率走势



数据来源：公共资源交易中心

政策严控下，郑州市场表现量稳价涨，市场扩围，近远郊份额超市区

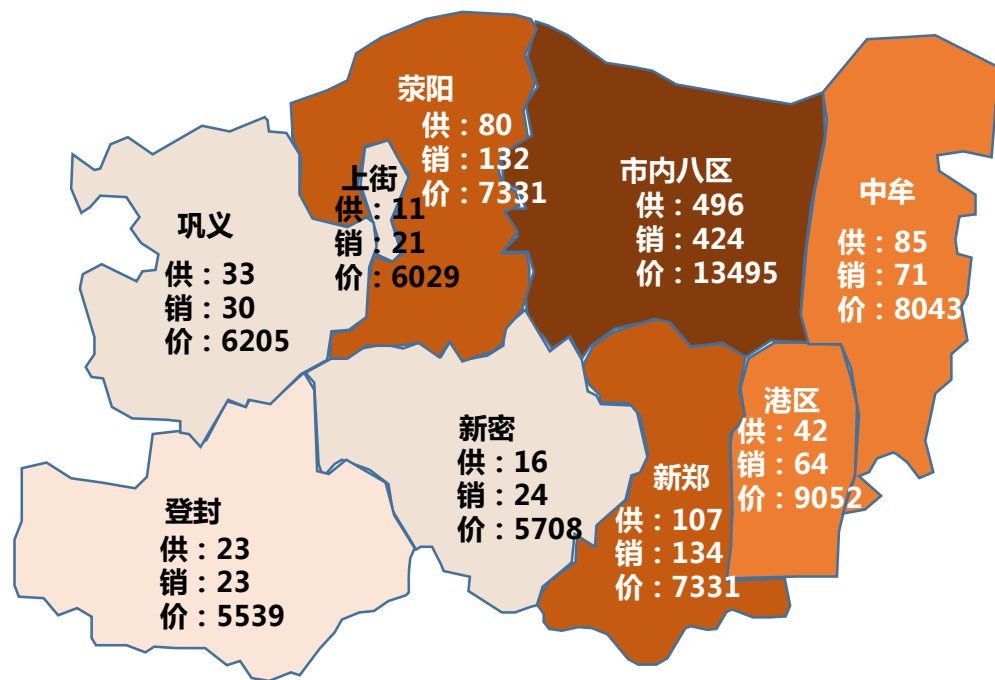
大郑州表现：2018上半年大郑州住宅供销虽仍以主城区为主，但近远郊区域市场份额已超市区；且以近郊新郑、荥阳、中牟市场份额最高

市本级表现：整体商品房市场表现供略大于求，成交量价均高于去年同期水平，调控政策下成交备案数据偏低致存量增加；分物业类型来看，商品住宅、公寓市场份额占比超90%；商业成交量长期处低位，写字楼供销走低，价格稳定；同时受限价因素影响，市场实际表现为部分区域新房二手房价格倒挂；二手房交易周期拉长

大郑州商品住宅市场

上半年大郑州住宅供销虽仍以主城区为主，但近远郊区域市场份额已超市区；市区住宅市场供略大于求，价格微涨，近郊新郑、荥阳、中牟成交量最大

2018上半年大郑州商品住宅市场供销价



供销结构	供应占比			成交占比		
日期	市区	近郊	远郊	市区	近郊	远郊
2017年上半年	46%	44%	10%	42%	39%	19%
2017年下半年	48%	41%	10%	42%	46%	12%
2018年上半年	56%	35%	9%	46%	43%	11%

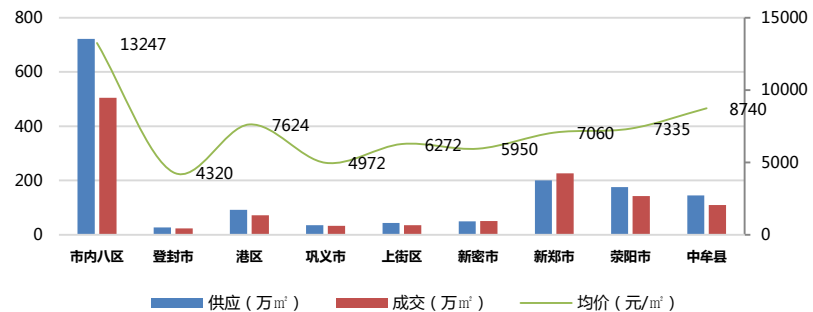
注：仅市内八区、港区、荥阳、中牟为1-6月份数据，其它郊县数据为1-5月数据

备注：数据来源于房管局备案

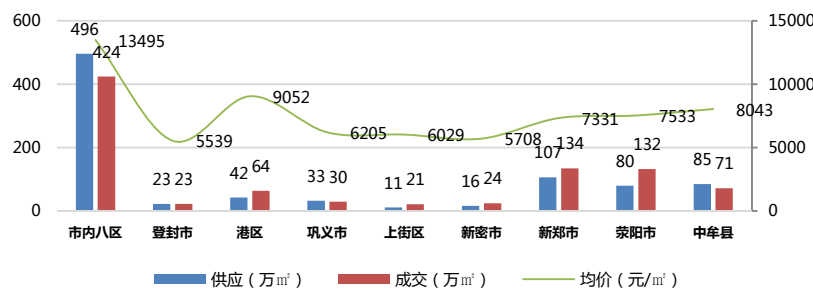
2017上半年大郑州商品住宅分区域供销价



2017下半年大郑州商品住宅分区域供销价

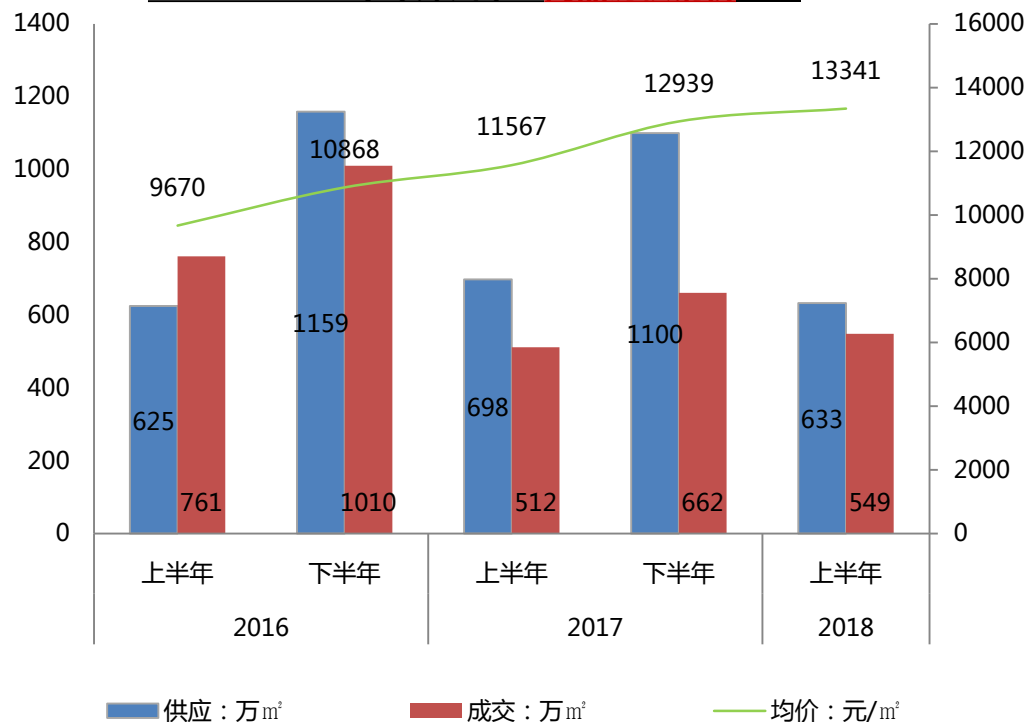


2018上半年大郑州商品住宅分区域供销价



市区商品房市场供略大于求，价格持续小幅上扬，调控政策下成交备案数据偏低导致存量增加，实际市场库存较低

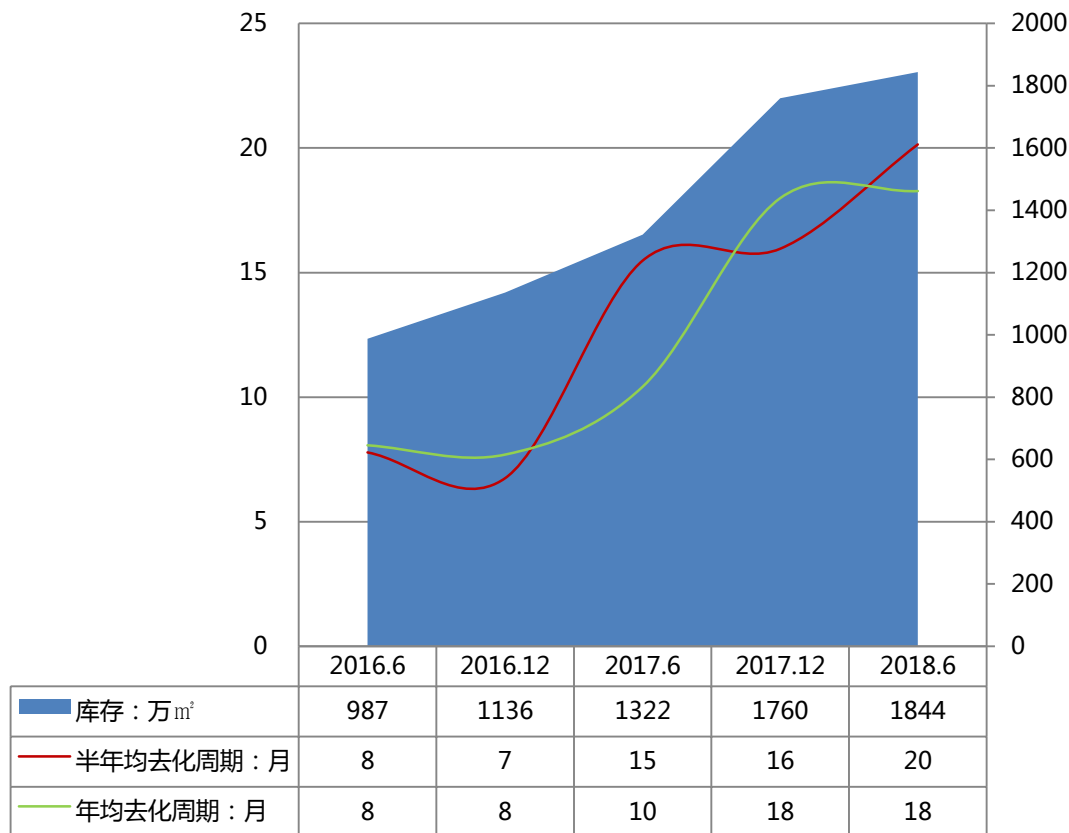
2016-2018上半年郑州市区商品房供销价走势



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

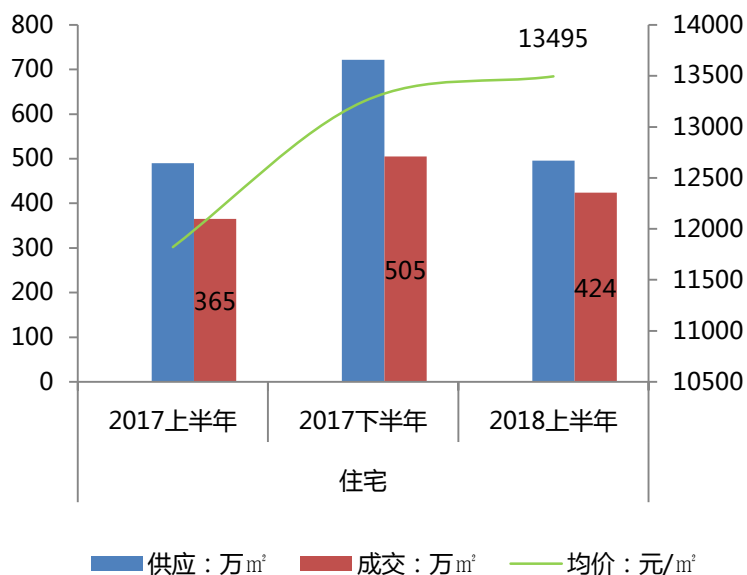
备注：数据来源于房管局备案

2016-2018上半年郑州市区商品房存量及去化周期走势

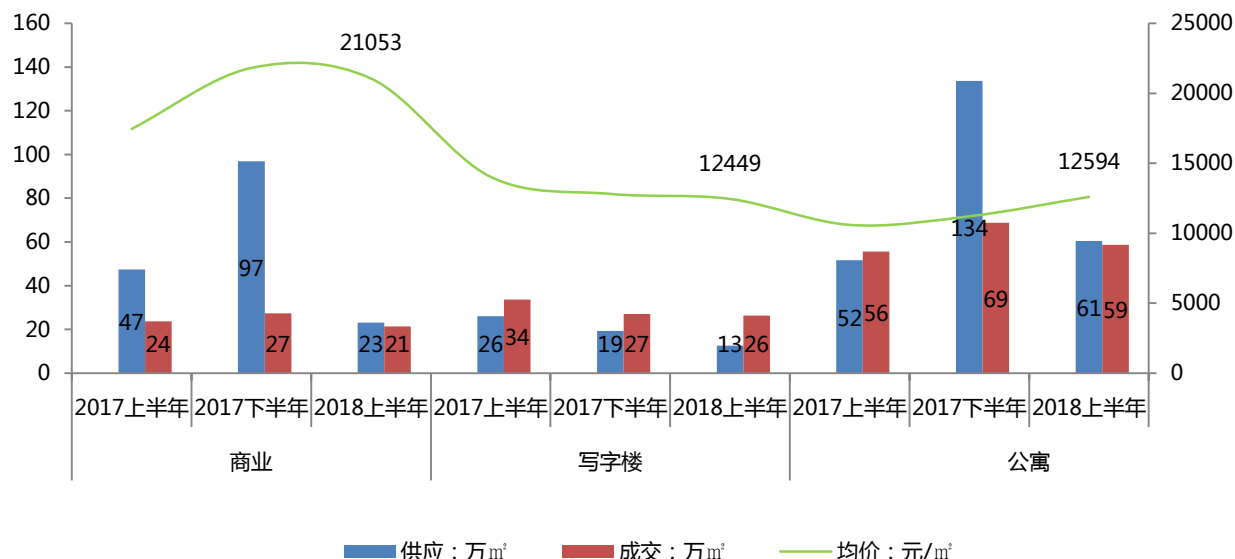


商品房市场商品住宅、公寓占比超90%，商业、写字楼成交持续走低，写字楼市场供不应求明显

2017-2018上半年郑州市区商品住宅供销价走势



2017-2018上半年郑州市区商办类供销价走势



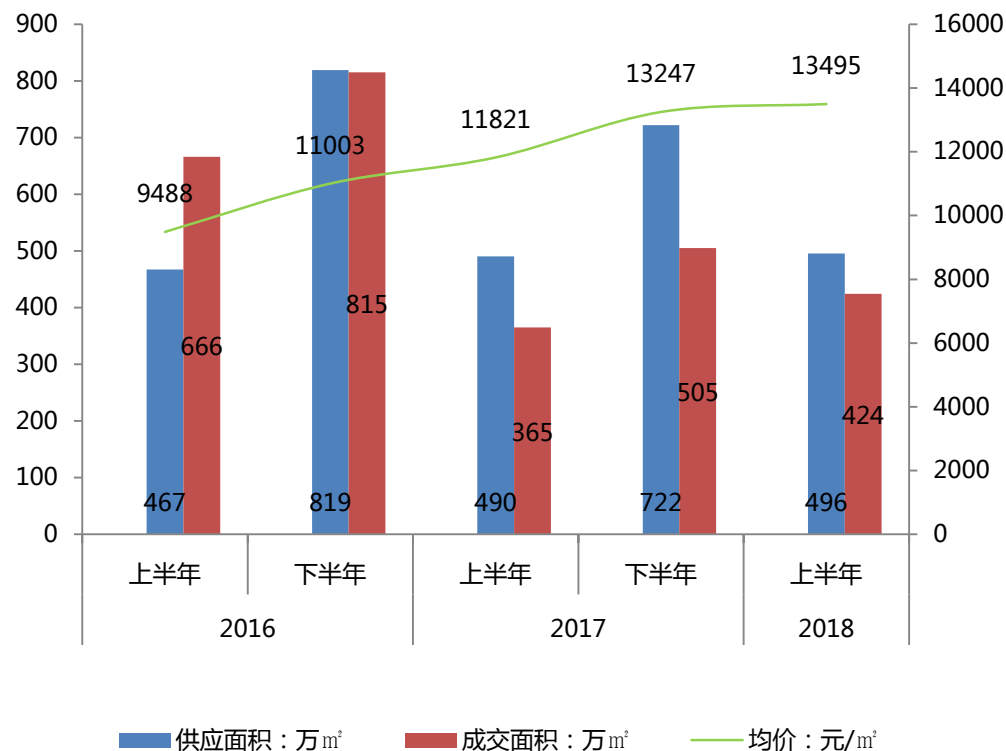
2018上半年	住宅合计
供求比	1.2
占比	80%

2018上半年	商业合计	写字楼合计	公寓合计
供求比	1.1	0.5	1.0
占比	4%	5%	11%

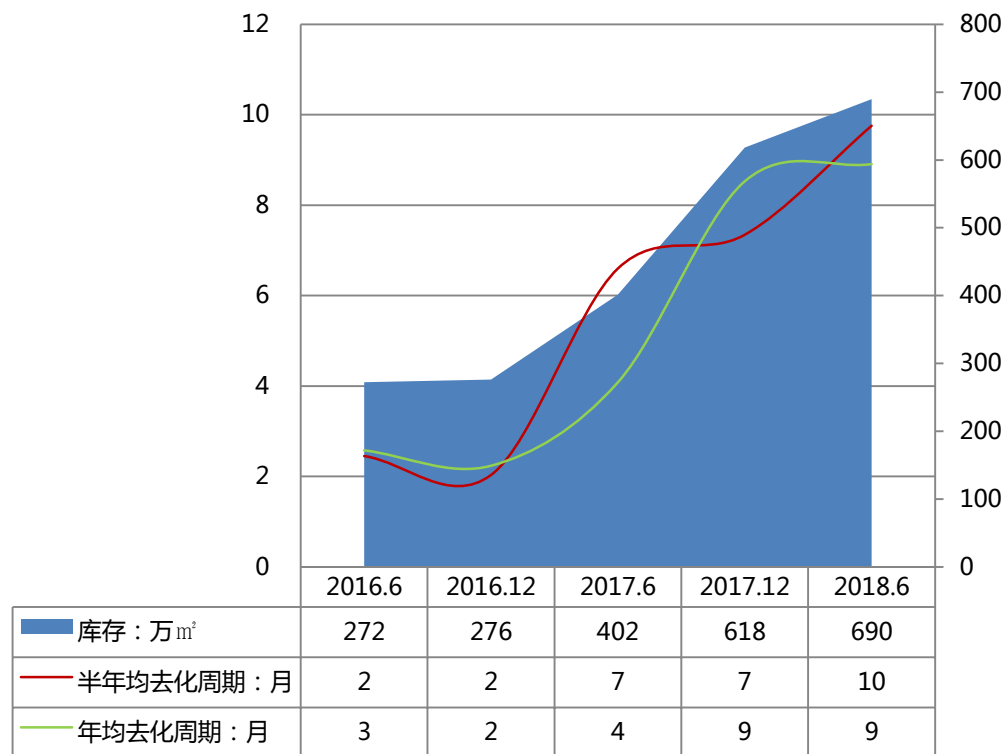
备注：数据来源于房管局备案

商品住宅市场同比回温，供销价略有上涨，市场存量受限签影响持续增加，但仍处合理区间

2016-2018上半年郑州市区商品住宅供销价走势



2016-2018上半年郑州市区商品住宅存量及去化周期走势



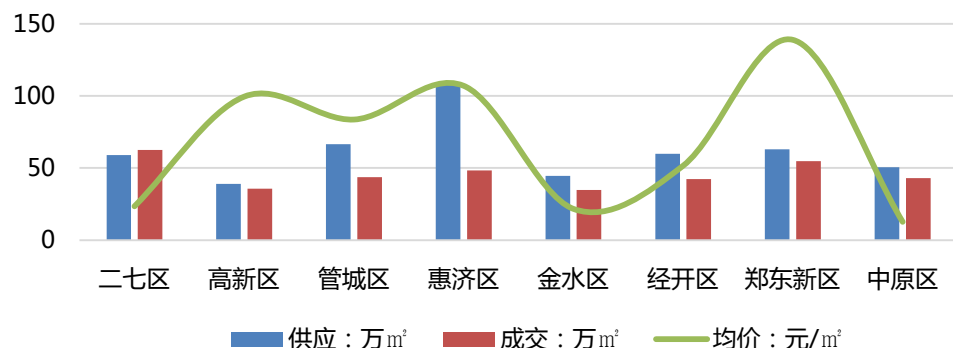
注：年均去化周期：存量/近一年平均去化量；半年平均去化周期：存量/近6个月平均去化量

备注：数据来源于房管局备案

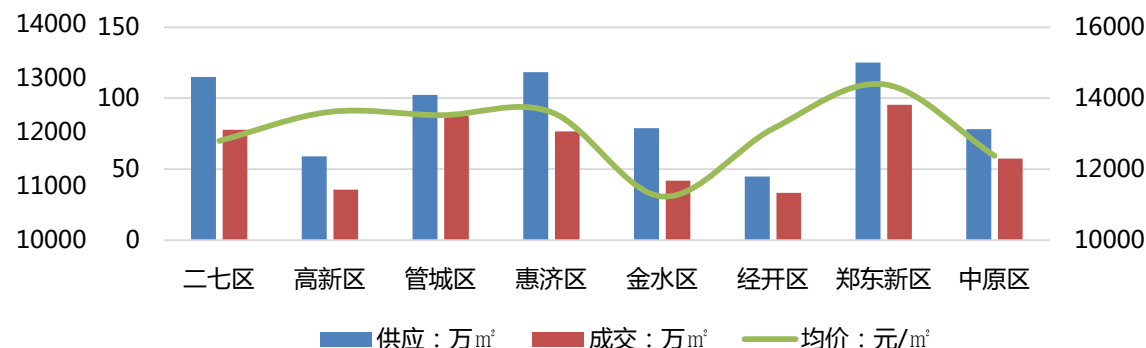
商品住宅市场—分区域

上半年，郑东、惠济、管城区住宅市场表现突出；郑东新区价格受白沙项目价格拉低明显，经开为老城区地王项目和滨河国际新城项目集中备案影响，价格持续上涨

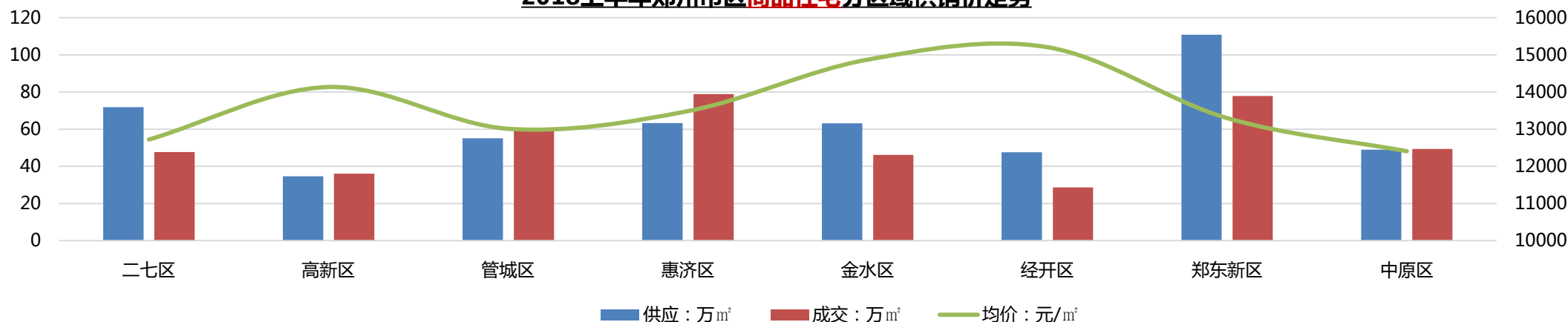
2017上半年郑州市区商品住宅分区域供销价走势



2017下半年郑州市区商品住宅分区域供销价走势



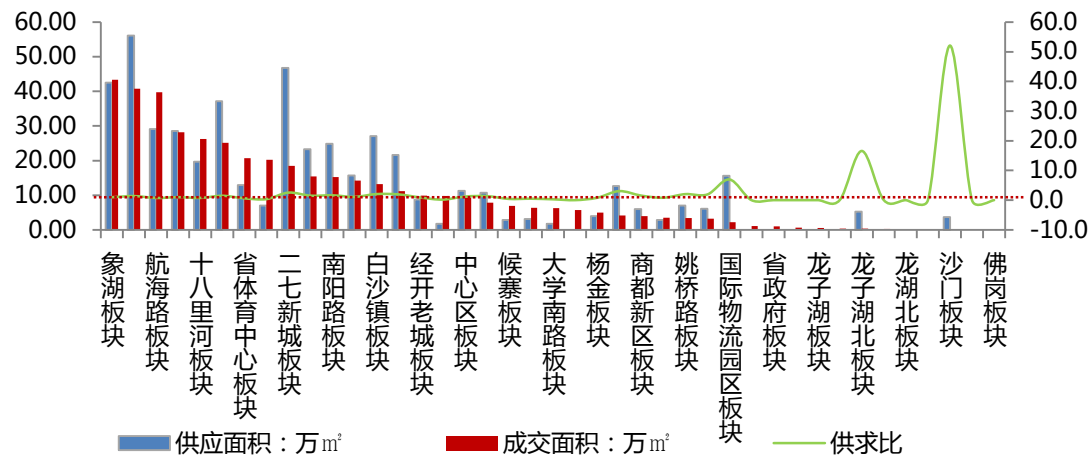
2018上半年郑州市区商品住宅分区域供销价走势



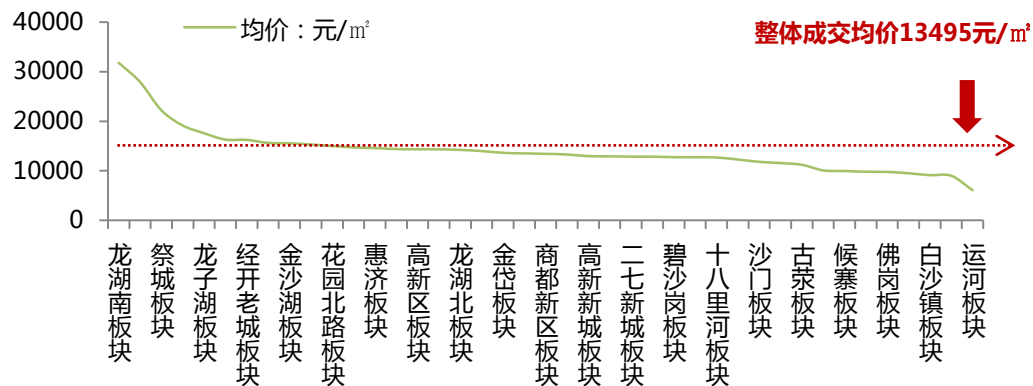
备注：数据来源于房管局备案

市场热度聚焦于三环沿线资源配套丰富板块；价格高地为郑东龙湖南及东部、北部板块

2018上半年郑州市各板块商品住宅供求比

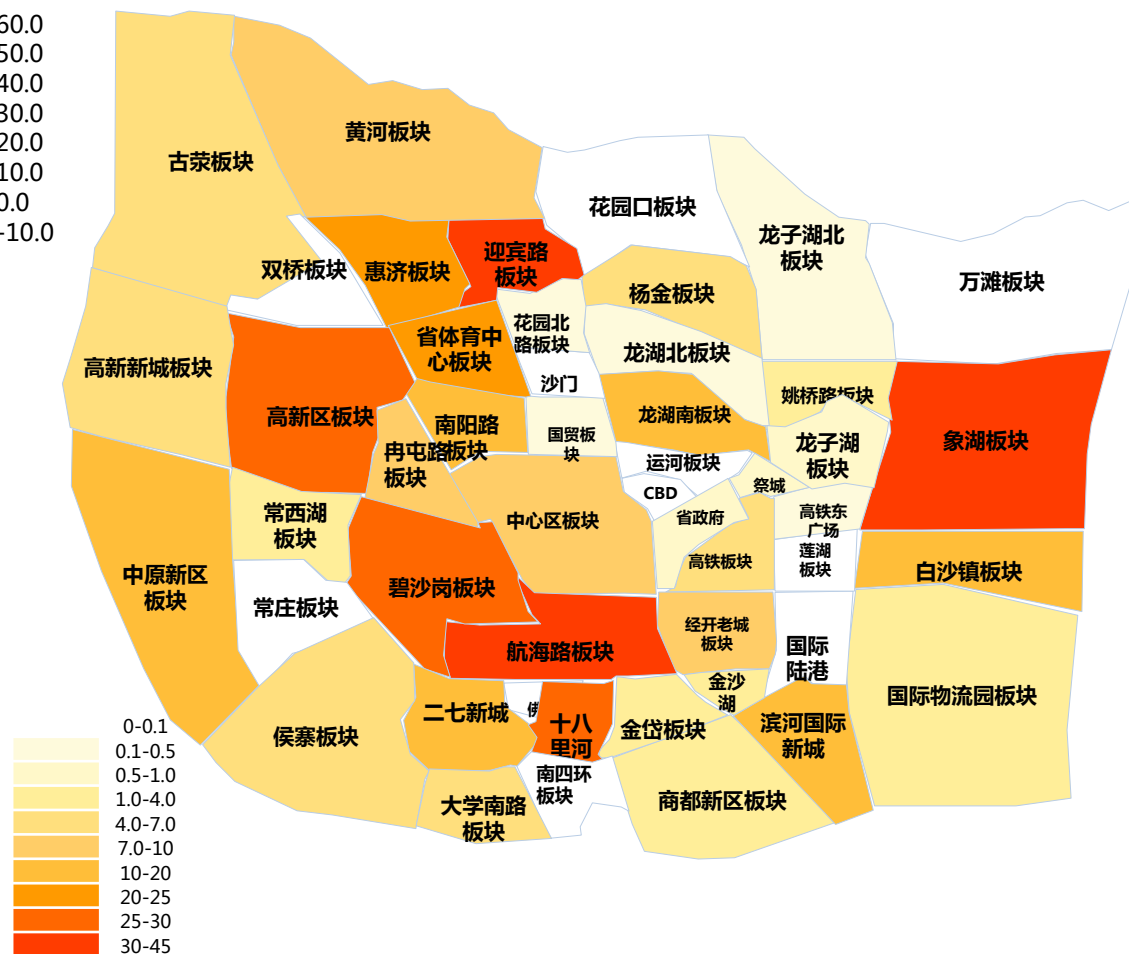


2018上半年郑州市各板块商品住宅成交均价分析



备注：数据来源于房管局备案

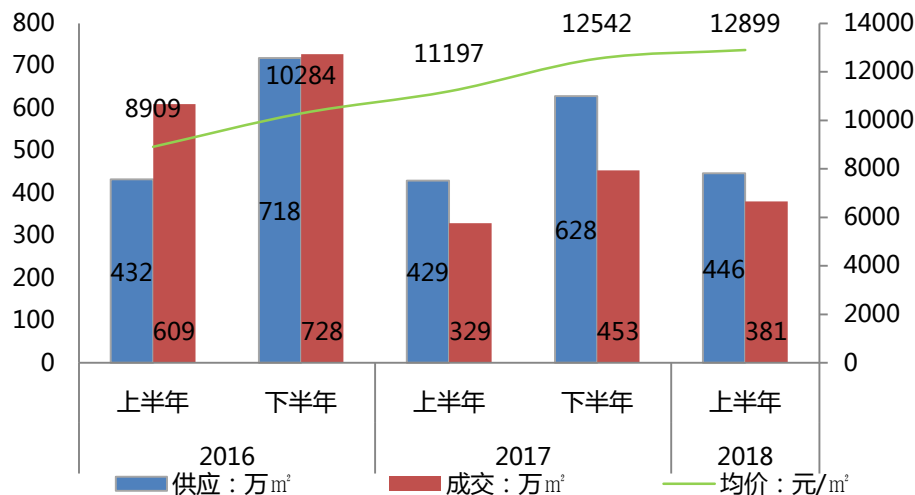
2018上半年郑州市区商品住宅各板块成交量价



商品住宅市场—高层

高层住宅成交主要集中在惠济、管南以及象湖组团；主力面积段为80-90m²、120-150m²，对应总价段分别为100-140万、160-200万

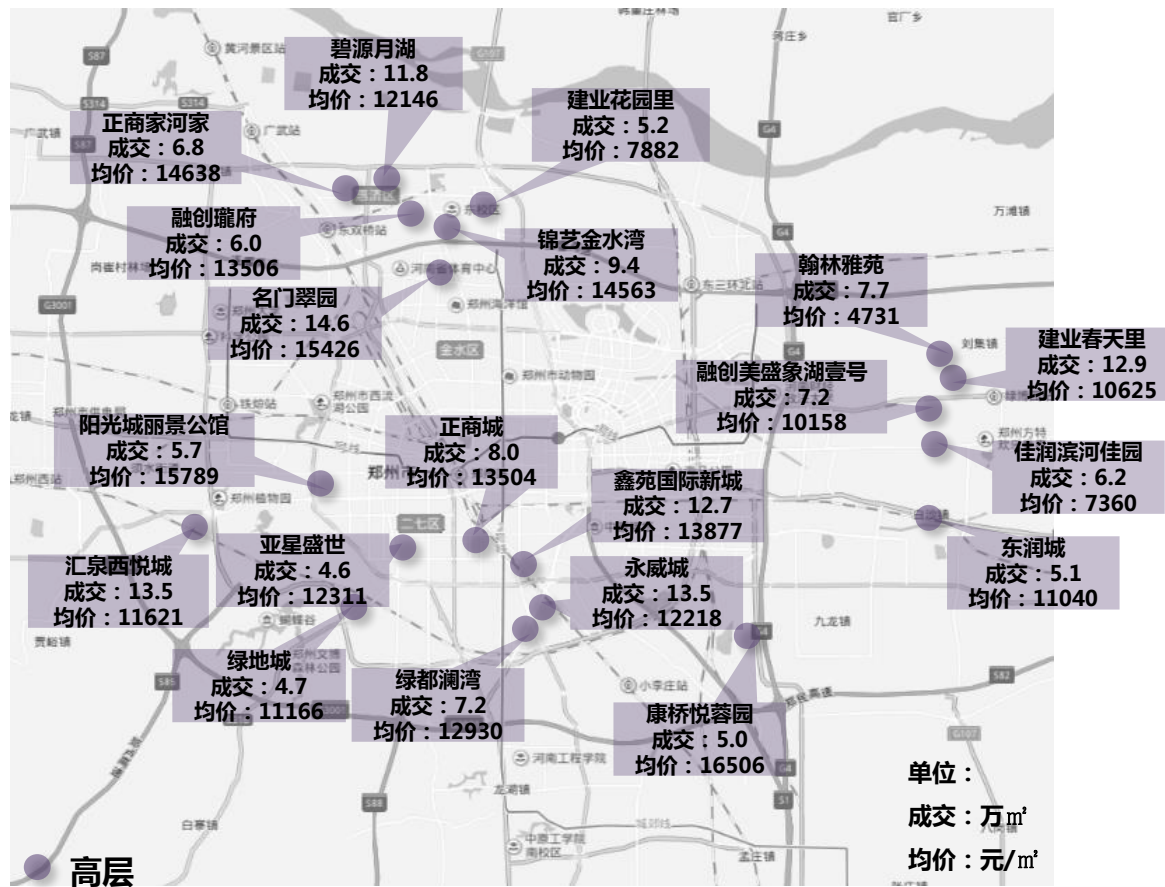
2016-2018上半年郑州市区高层供销价走势图



2018上半年高层总体成交面积段-总价段（套数占比）

总价段 (万元)	<80	80-100	100-120	120-140	140-160	160-200	200-250	>250	总计
面积段 (m ²)	<60	60-80	80-90	90-100	100-120	120-150	150-180	>180	总计
<60	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%
60-80	1%	3%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	9%
80-90	4%	2%	10%	13%	3%	0%	0%	0%	33%
90-100	1%	1%	2%	3%	3%	0%	0%	0%	11%
100-120	1%	1%	1%	4%	4%	5%	0%	0%	16%
120-150	2%	1%	1%	2%	3%	10%	4%	1%	23%
150-180	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
>180	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	2%
总计	13%	9%	18%	22%	14%	17%	5%	2%	100%

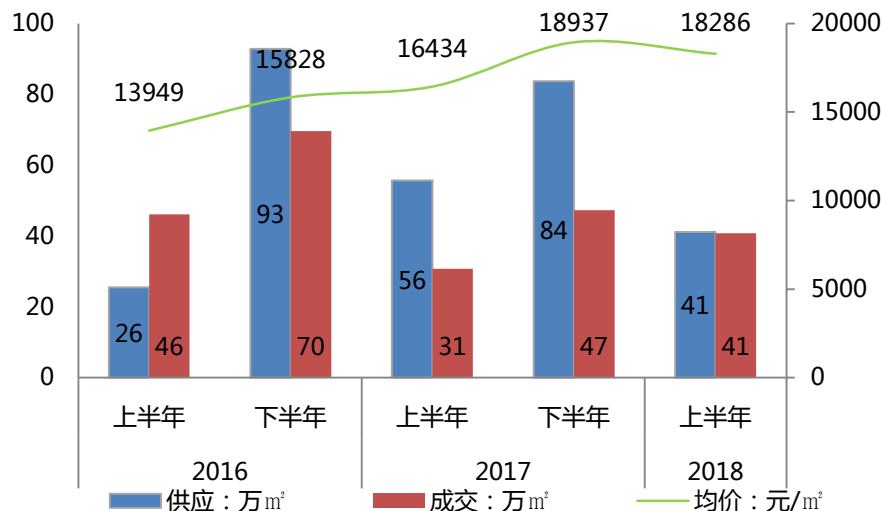
2018上半年高层项目成交面积TOP20分布图



备注：数据来源于房管局备案

洋房成交集中在惠济区、郑东新区；成交主力面积段为130-150m²，主力总价段为200-250万

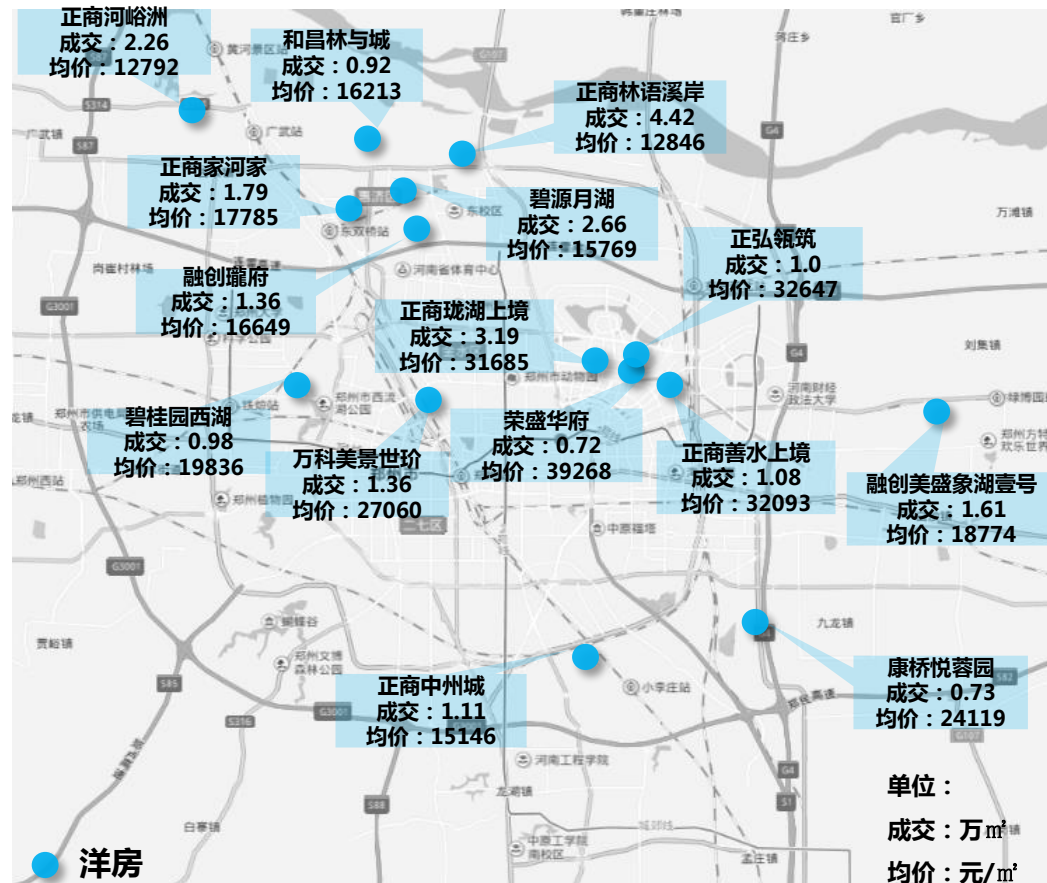
2016-2018上半年郑州市区洋房供销价走势图



2018上半年洋房总体成交面积段-总价段（套数占比）

总价段 (万元)	面积段 (m ²)	<80	80-120	120-150	150-180	180-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400-500	>500	总计
<90		1%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%
90-110		1%	1%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	7%
110-130		1%	0%	4%	7%	4%	5%	1%	0%	0%	0%	0%	24%
130-150		4%	0%	0%	1%	5%	10%	7%	2%	1%	4%	0%	36%
150-180		0%	0%	0%	0%	0%	1%	2%	1%	1%	2%	1%	7%
180-200		5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	7%	14%
200-250		3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	8%
>250		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%
总计		15%	3%	8%	9%	10%	16%	10%	5%	3%	8%	12%	100%

2018上半年洋房项目成交面积TOP15分布图

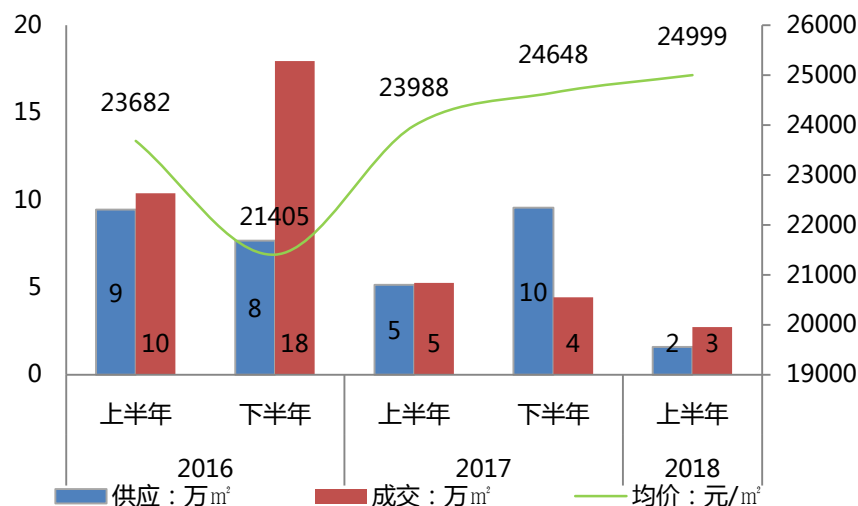


单位：
成交：万m²
均价：元/m²

商品住宅市场—别墅

别墅成交主力面积段为200-250m²，主力总价段400-500万、600-800万；价格标杆为迎宾路3号及郑东北龙湖板块别墅项目

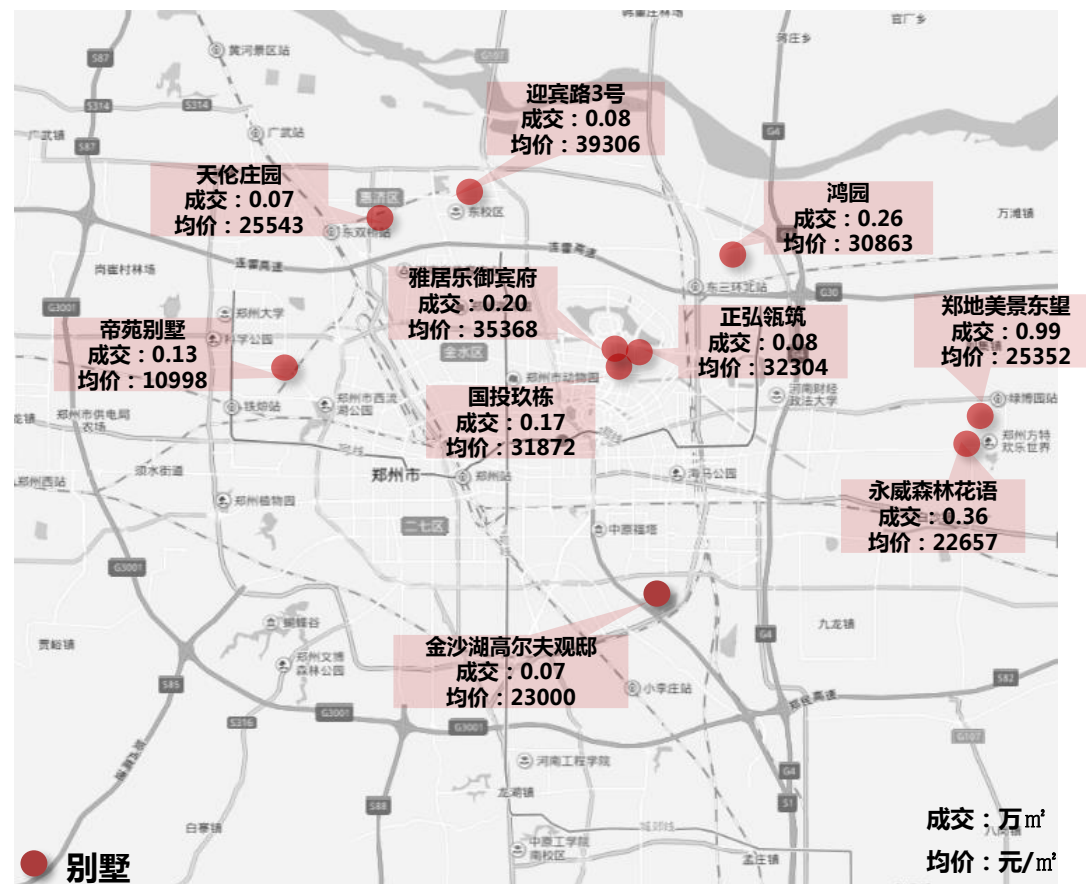
2016-2018上半年郑州市区别墅供销价走势图



2018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	600-800	>800	总计
面积段 (m²)								
<100	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	6%
120-140	3%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	5%
160-180	0%	2%	1%	1%	0%	7%	0%	10%
180-200	2%	0%	0%	1%	1%	3%	0%	6%
200-250	0%	3%	0%	17%	9%	12%	0%	40%
>300	3%	1%	1%	3%	2%	6%	16%	32%
总计	14%	5%	4%	22%	11%	27%	16%	100%

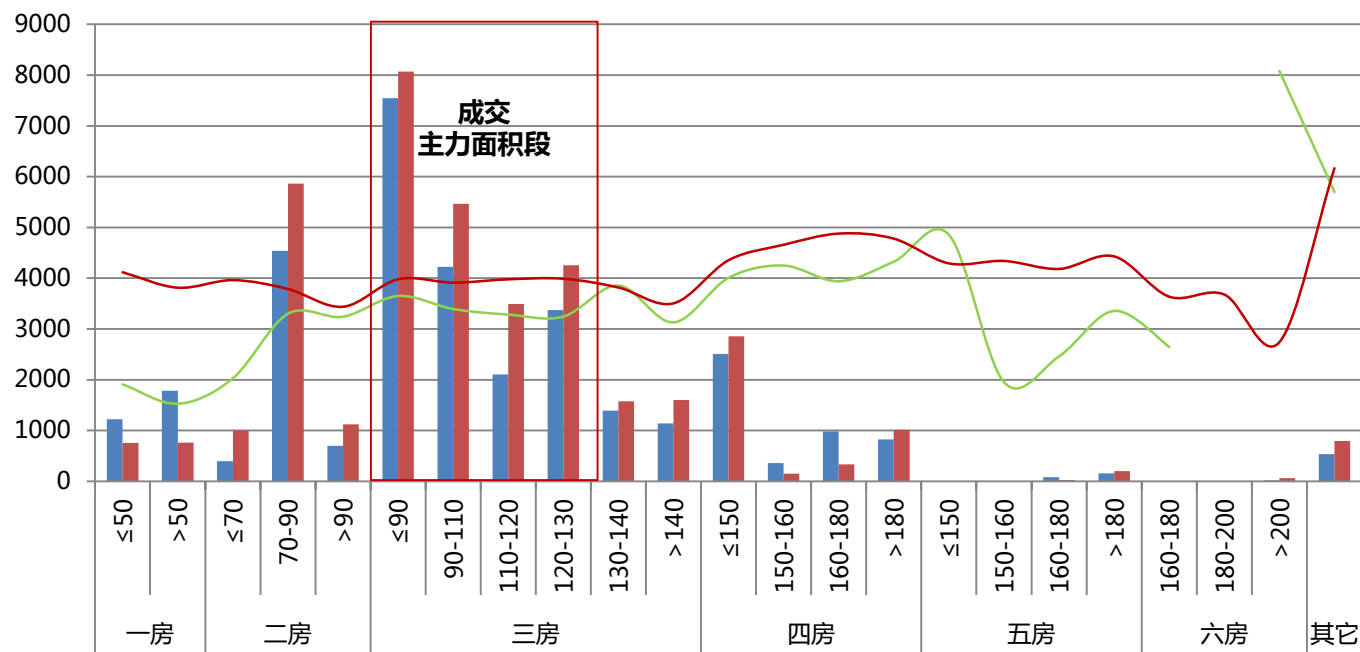
2018上半年别墅项目成交面积TOP10分布图



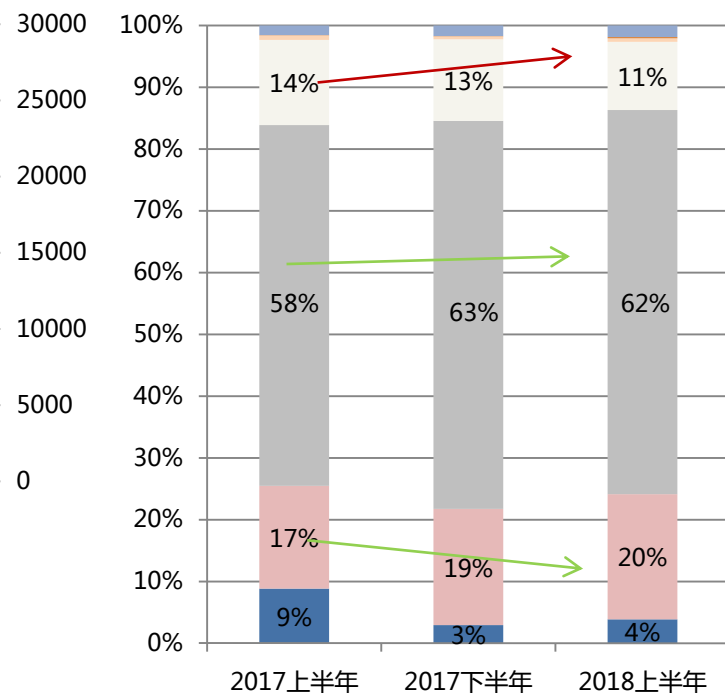
备注：数据来源于房管局备案

紧凑三房仍为市场主流，伴随单价上涨，110m²左右三室两卫逐步成为主流，占比增加

2018上半年郑州市内八区住宅房型（房）-面积（m²）成交结构



2017-2018年上半年商品住宅房型套数占比



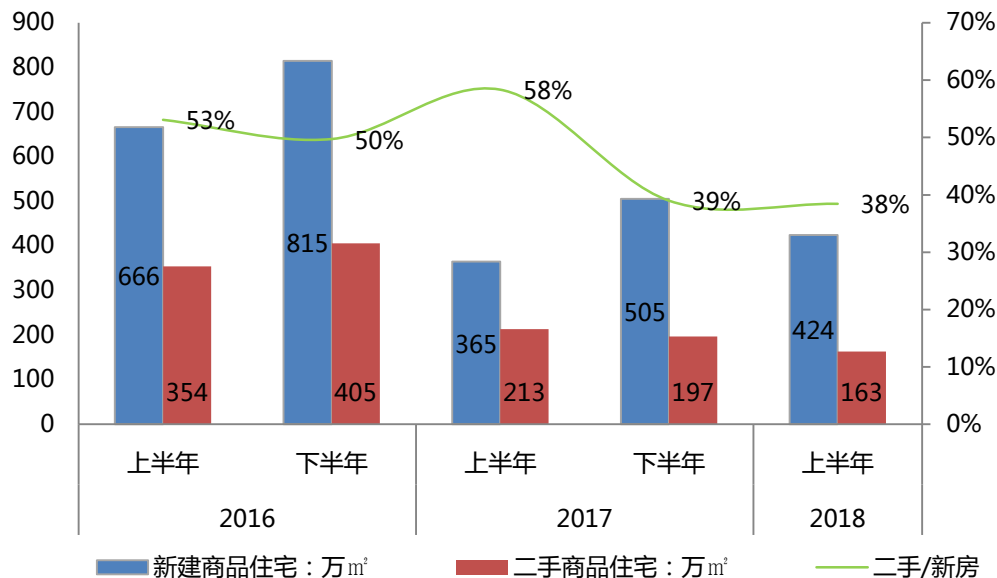
■ 2017上半年成交套数：套 ■ 2018上半年成交套数：套 — 2017上半年成交均价：元/m² — 2018上半年成交均价：元/m²

■ 其它 ■ 六房 ■ 五房 ■ 四房 ■ 三房 ■ 二房 ■ 一房

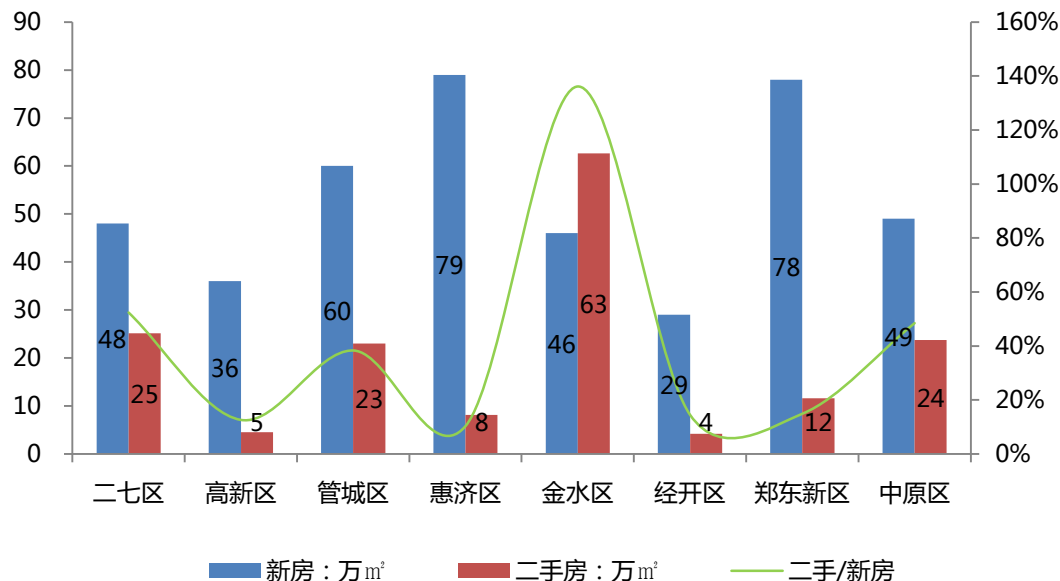
备注：数据来源于房管局备案

上半年实际市场表现受限价因素影响，部分区域新房二手房价格倒挂明显；交易周期明显拉长

2016-2018上半年一二手住宅成交量及占比分析



2018上半年一二手住宅区域成交面积对比



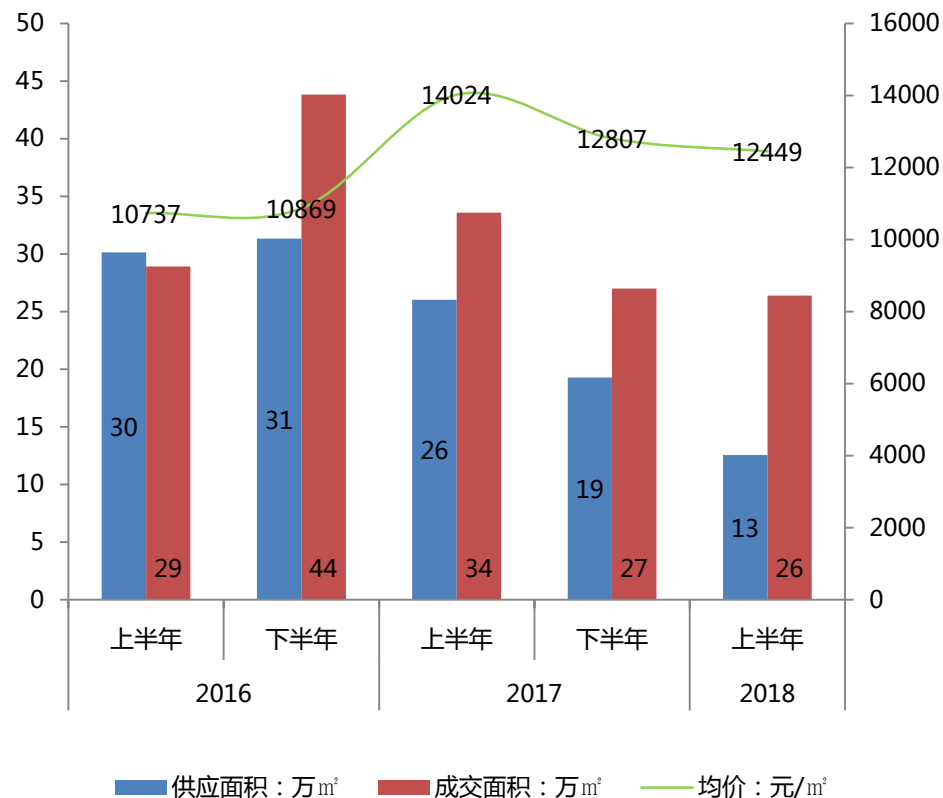
均价（元/m²）	2016年上半年	2016年下半年	2017年上半年	2017年下半年	2018年上半年
新建商品住宅	9488	11003	11821	13247	13495
二手商品住宅	7896	9081	11372	13059	13088

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
新建住宅均价（元/m²）	12722	14135	13010	13486	14873	15207	13298	12406
二手住宅均价（元/m²）	12476	10831	12398	12785	13363	10717	17633	12407

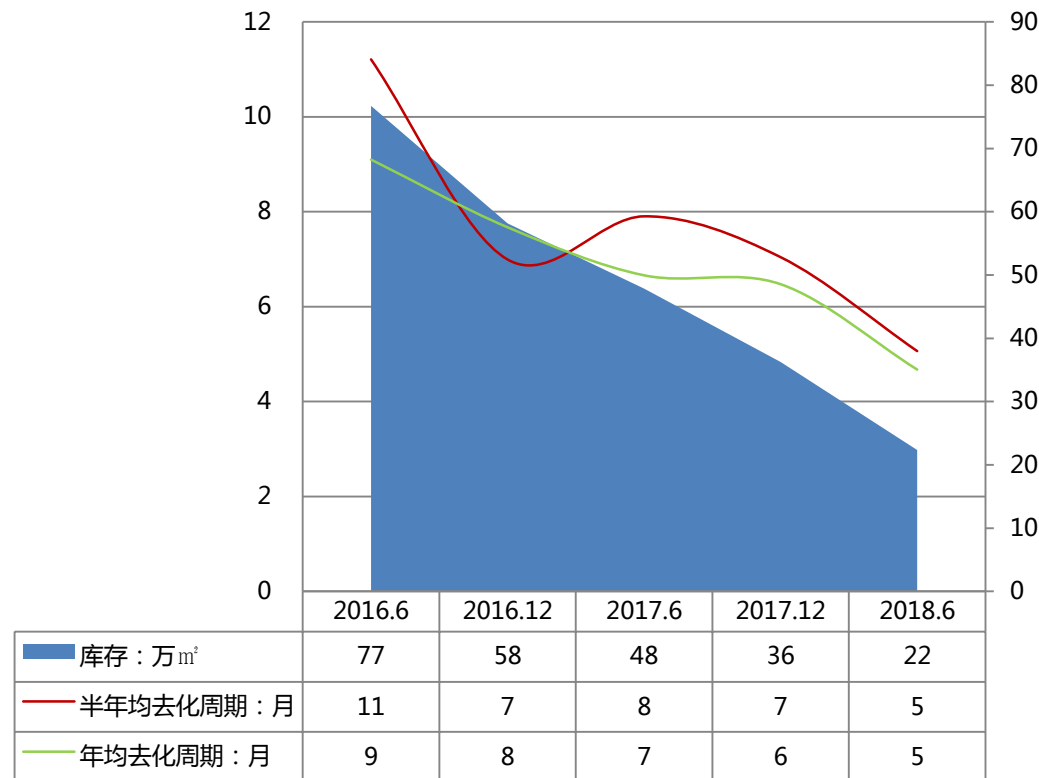
备注：数据来源于房管局备案

写字楼市场表现供不应求，库存持续走低，去库存效果明显，出清周期仅为5个月

2016-2018上半年郑州写字楼供销价走势



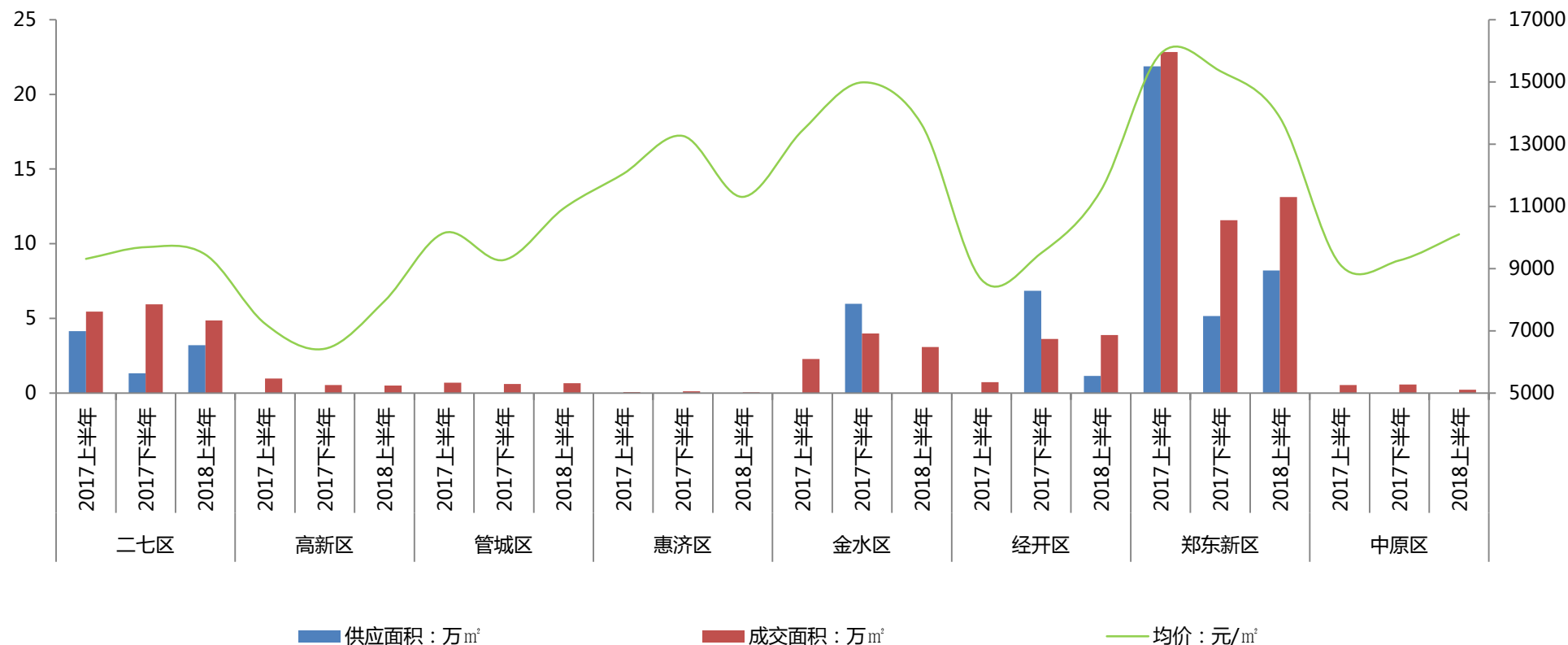
2016-2018上半年郑州市区写字楼存量及去化周期走势



备注：数据来源于房管局备案

郑东新区写字楼市场需求旺盛，上半年除二七、经开、郑东新区外其他区域写字楼基本无供应

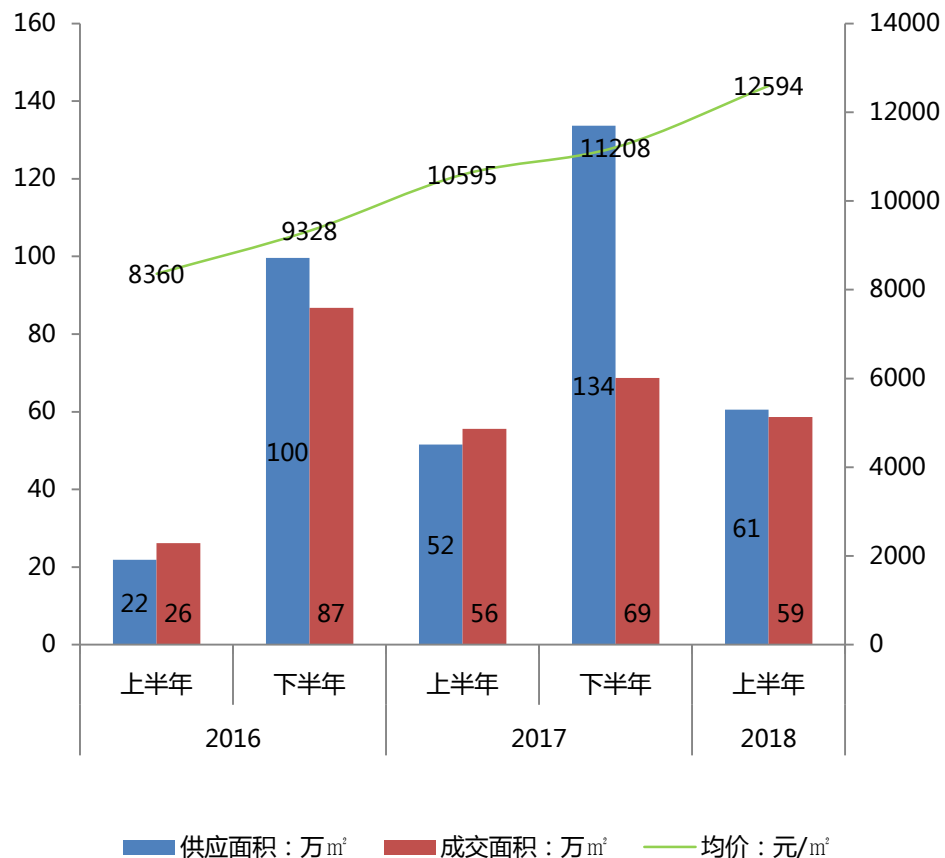
2017-2018上半年分区域郑州市内八区写字楼成交量价分析



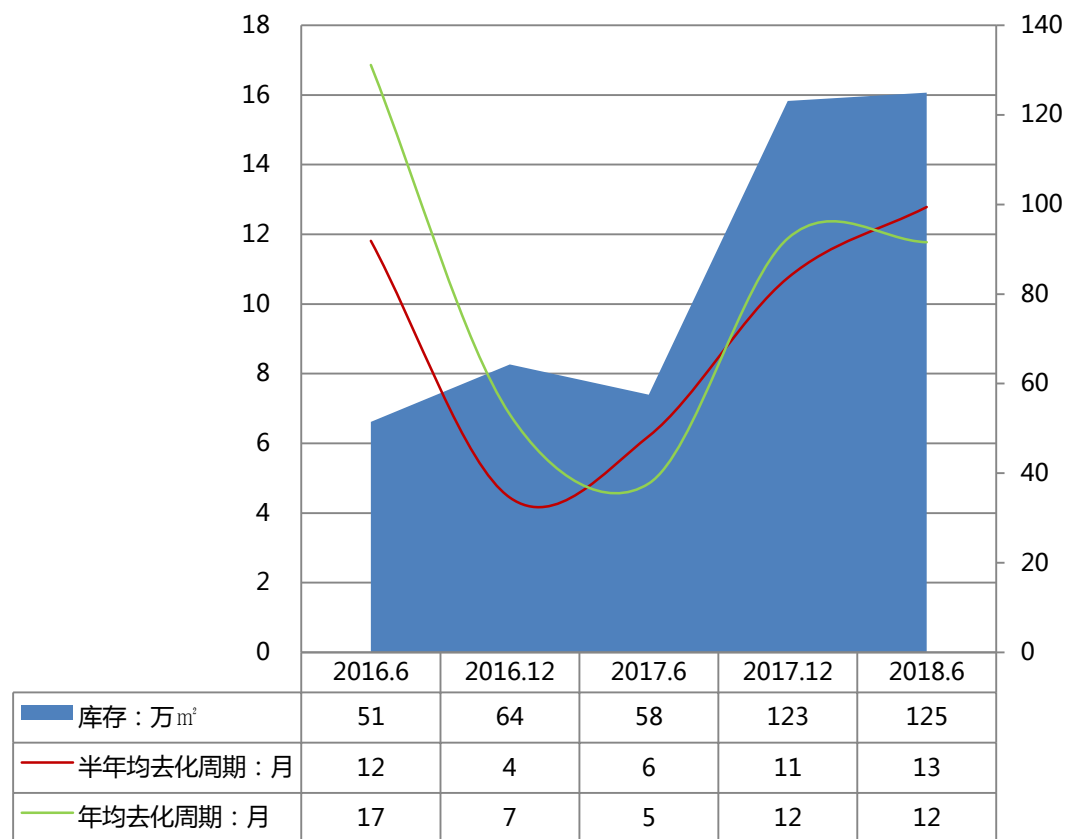
备注：数据来源于房管局备案

公寓市场上半年供销基本平衡，价格小幅上涨，库存略增，一年均去化周期需12个月

2016-2018上半年郑州公寓供销价走势



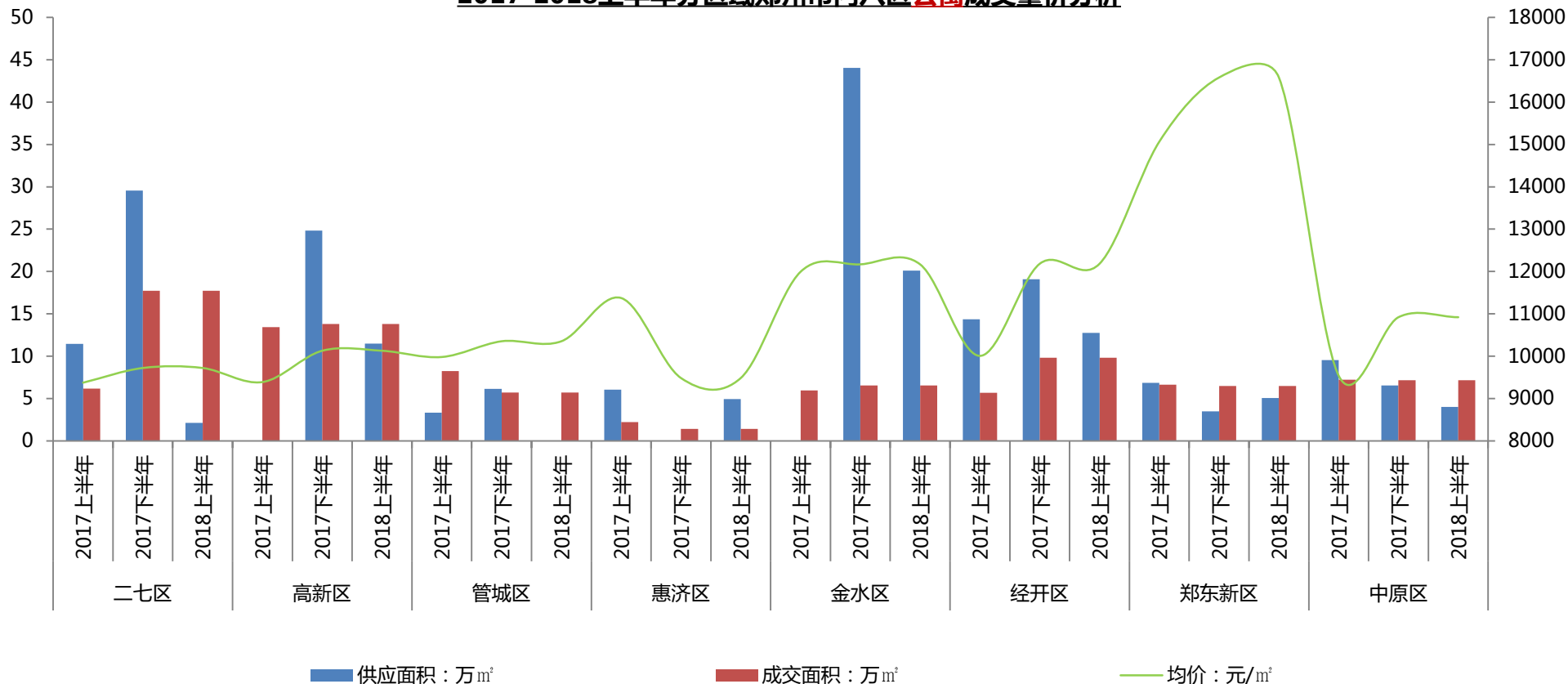
2016-2018上半年郑州市区公寓存量及去化周期走势



备注：数据来源于房管局备案

上半年，公寓市场二七、高新、经开区表现突出，金水区供应充足，郑东新区为价值高地

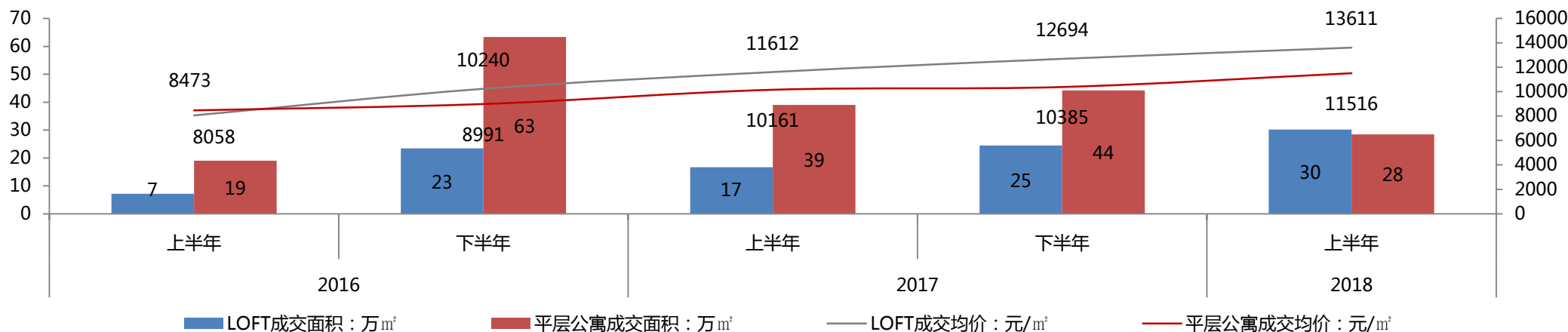
2017-2018上半年分区域郑州市内八区公寓成交量价分析



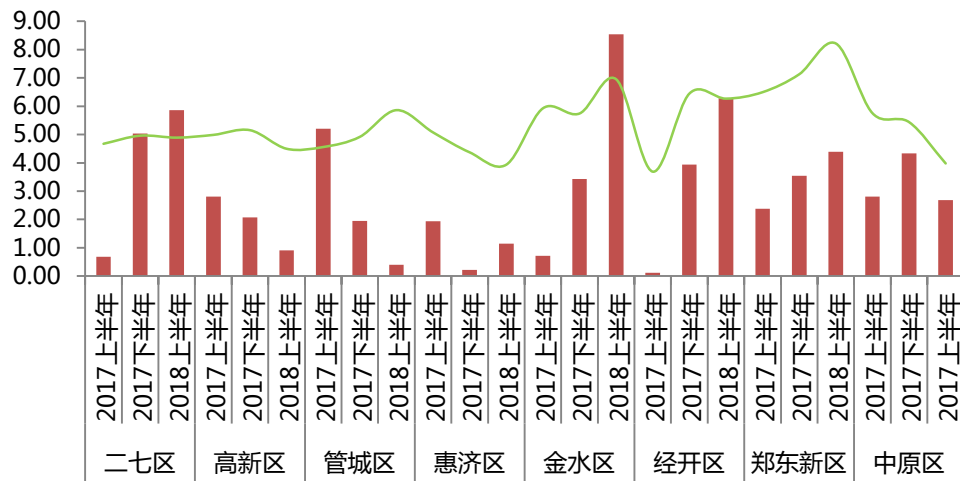
备注：数据来源于房管局备案

LOFT市场份额持续增长，上半年达52%，较平层公寓溢价空间大，价格复合增长率30%

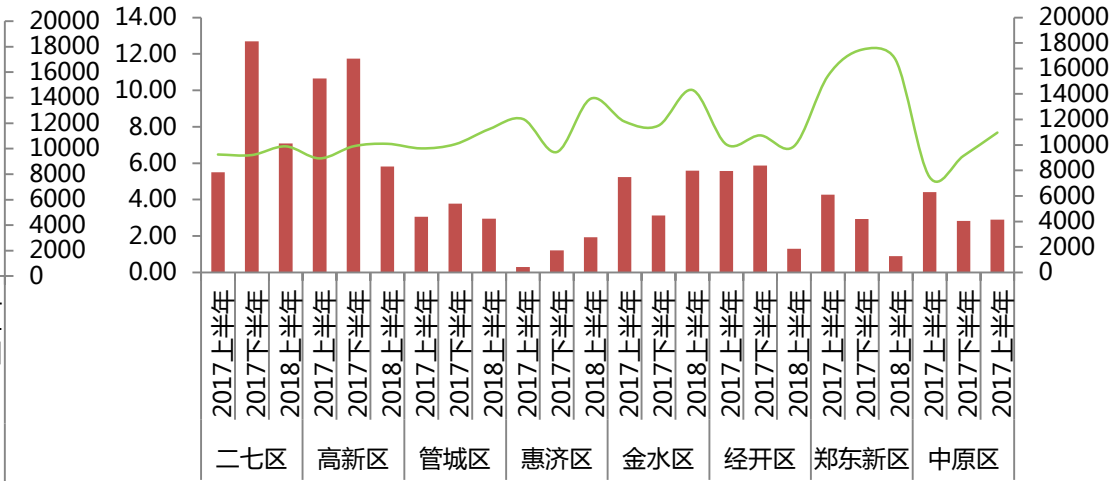
2016-2018年上半年郑州市公寓分产品量价走势



郑州市内八区LOFT公寓量价走势



郑州市内八区平层公寓量价走势

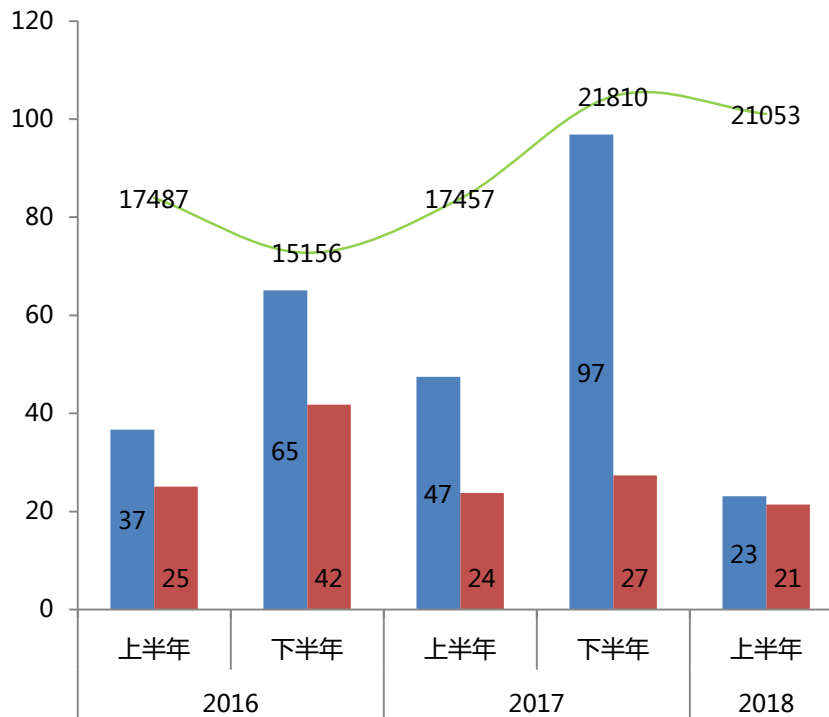


备注：数据来源于房管局备案

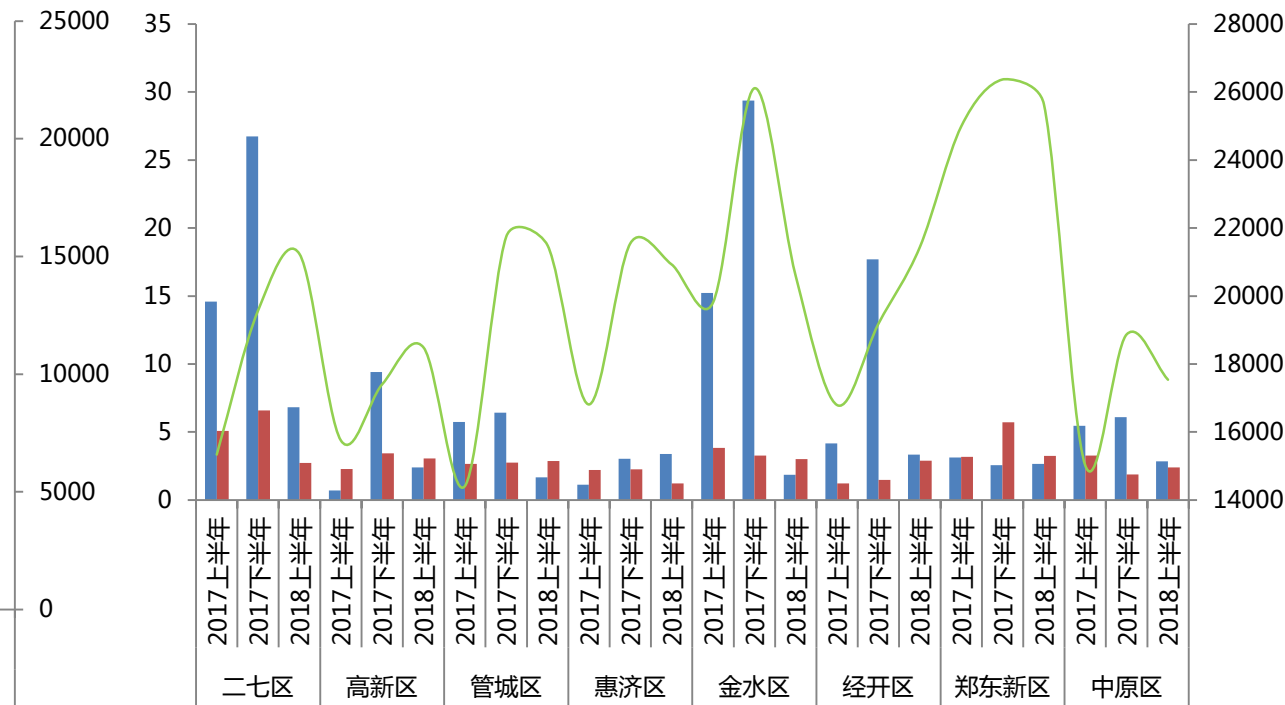
成交面积：万㎡ 均价：元/㎡

商业市场成交长期处低位，价格波动幅度大，上半年供应节奏放缓，主要为去库存阶段

2016-2018上半年郑州商业供销价走势



2017-2018上半年分区域郑州市内八区商业成交量价分析



■ 供应面积：万m² ■ 成交面积：万m² — 均价：元/m²

■ 供应面积：万m² ■ 成交面积：万m² — 均价：元/m²

备注：数据来源于房管局备案

商品住宅项目排名—郑州市区

2018上半年商品住宅备案成交金额TOP20

郑州市2018上半年住宅项目备案TOP20（按金额）					
排名	项目名称	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	名门翠园	1623	14.62	15437	22.57
2	碧源月湖	1365	14.42	12815	18.48
3	鑫苑国际新城	1248	12.73	13877	17.67
4	永威城	1235	13.66	12286	16.78
5	汇泉西悦城	1448	13.48	11624	15.67
6	锦艺金水湾	922	9.44	14563	13.74
7	建业春天里	1076	12.91	10625	13.72
8	正商家河家	808	8.59	15292	13.14
9	正商城	769	8.04	13517	10.86
10	融创象湖一号	561	8.84	11722	10.36

2018上半年商品住宅备案成交金额TOP20

郑州市2018上半年住宅项目备案TOP20（按金额）					
排名	项目名称	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
11	融创隳府	652	7.32	14089	10.31
12	正商珑湖上境	199	3.19	31685	10.10
13	康桥悦蓉园	495	5.73	17480	10.01
14	绿都澜湾	713	7.20	12930	9.31
15	阳光城丽兹公馆	611	5.71	15789	9.02
16	碧桂园西湖	507	5.37	15820	8.50
17	亚新美好城邦	466	4.58	17029	7.80
18	金科城	471	4.82	15468	7.45
19	正商河峪洲	616	6.33	11226	7.10
20	富力建业尚悦居	415	4.46	15734	7.02

备注：数据来源于房管局备案，仅为市内八区

商办类项目排名—郑州市区

2018上半年商业备案成交金额TOP10

郑州市2018上半年项目商业成交TOP10（按金额）					
排名	项目名称	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	经开万锦城	166	0.85	28729	2.45
2	金成时代广场	451	1.30	16856	2.20
3	鑫苑国际新城	52	0.56	25624	1.44
4	中盟龙湖里	18	0.29	46273	1.32
5	金潮国际大厦	9	0.45	26359	1.18
6	中豪汇景湾	4	0.43	27234	1.16
7	荣邦城	34	0.69	15861	1.10
8	万科大都会	38	0.49	20874	1.03
9	正商经开广场	28	0.45	22006	0.99
10	和昌湾景国际	27	0.53	17952	0.94

2018上半年写字楼备案成交金额TOP10

郑州2018上半年项目写字楼成交TOP10（按金额）					
排名	项目名称	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	金潮国际大厦	194	4.83	10800	5.22
2	正商经开广场	99	2.67	12229	3.27
3	亚新龙湖壹号总部中心	61	1.38	21794	3.00
4	绿地新都会	60	1.31	15380	2.02
5	建业凯旋广场	58	0.86	16877	1.45
6	正商四大铭筑	54	1.15	12214	1.41
7	升龙广场	29	0.80	15872	1.27
8	怡商花园	35	0.48	25668	1.23
9	正弘城	53	0.68	16966	1.16
10	正商城	50	1.24	9338	1.16

2018上半年公寓备案成交金额TOP10

郑州市2018上半年项目公寓成交TOP10（按金额）					
排名	项目名称	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	名门翠园	1895	8.92	15184	13.54
2	国控东宸	449	1.93	21365	4.12
3	鑫苑名城	1116	3.71	9652	3.58
4	正弘城	210	1.60	19785	3.17
5	公园道1號	585	2.76	10643	2.94
6	锦绣山河	558	2.54	10818	2.75
7	浩创优尚	521	1.87	14162	2.65
8	万科民安星辰	969	2.32	11291	2.62
9	正商滨河铭筑	504	2.12	11978	2.54
10	美景芳华	318	1.48	16272	2.40

备注：数据来源于房管局备案，仅为市内八区

房企排名—郑州市区

2018上半年房企商品房备案金额排名TOP20

排序	房企	金额（亿元）	面积（万m ² ）	集中度
1	正商	77.6	52.1	11%
2	名门	36.7	25.2	5%
3	建业	36.0	28.6	5%
4	鑫苑	25.6	19.4	4%
5	绿地	22.6	17.7	3%
6	永威	21.5	17.0	3%
7	锦艺	21.4	16.0	3%
8	融创	20.5	15.0	3%
9	碧源景盛	18.5	14.4	3%
10	碧桂园	17.3	10.7	2%
11	万科	16.8	11.7	2%
12	汇泉	15.7	13.5	2%
13	亚新	15.6	9.3	2%
14	绿都	15.1	11.2	2%
15	康桥	14.8	9.1	2%
16	和昌	13.8	10.0	2%
17	亚星	13.1	10.2	2%
18	正弘	12.0	6.1	2%
19	阳光城	11.9	7.3	2%
20	美景	11.1	6.3	2%

2018上半年项目商品房备案金额排名TOP20

排序	项目名称	金额（亿元）	面积（万m ² ）	套数	均价（元/m ² ）
1	名门翠园	36.1	23.5	3518	15341
2	鑫苑国际新城	19.1	13.3	1300	14373
3	碧源月湖	18.5	14.4	1370	12828
4	永威城	16.8	13.7	1235	12286
5	汇泉西悦城	15.7	13.5	1449	11625
6	锦艺金水湾	13.7	9.4	922	14563
7	建业春天里	13.7	12.9	1076	10625
8	正商城	13.2	10.3	1001	12843
9	正商家河家	13.1	8.6	808	15292
10	融创美盛象湖壹号	10.4	8.8	561	11722
11	融创瓏府	10.3	7.3	653	14102
12	正商珑湖上境	10.1	3.2	199	31685
13	公园道1號	10.1	7.2	1021	14055
14	康桥悦蓉园	10.0	5.7	495	17480
15	绿都澜湾	9.6	7.3	734	13124
16	阳光城丽景公馆	9.0	5.7	611	15789
17	碧桂园西湖	8.5	5.4	507	15820
18	金科城	8.1	5.1	497	15760
19	亚新美好城邦	7.8	4.7	473	16774
20	正商中州城	7.4	5.8	606	12713

备注：数据来源于房管局备案，仅为市内八区

房企排名—郑州市区+近郊

2018上半年房企商品房备案金额排名TOP20

排序	房企	金额（亿元）	面积（万㎡）	集中度
1	正商	103.9	78.1	10%
2	碧桂园	46.4	43.5	4%
3	名门	39.1	27.7	4%
4	建业	36.0	28.6	3%
5	锦艺	34.1	28.9	3%
6	永威	33.7	27.4	3%
7	绿地	31.3	29.2	3%
8	康桥	28.6	21.0	3%
9	鑫苑	28.3	22.9	3%
10	华南城	27.9	33.7	3%
11	正弘	27.2	23.7	2%
12	万科	25.4	20.0	2%
13	融创	22.7	17.7	2%
14	和昌	19.7	16.4	2%
15	碧源景盛	18.5	14.4	2%
16	亚新	16.7	11.2	2%
17	阳光城	16.6	12.4	2%
18	汇泉	15.7	13.5	1%
19	绿都	15.2	11.4	1%
20	亚星	13.1	10.2	1%

2018上半年项目商品房备案金额排名TOP20

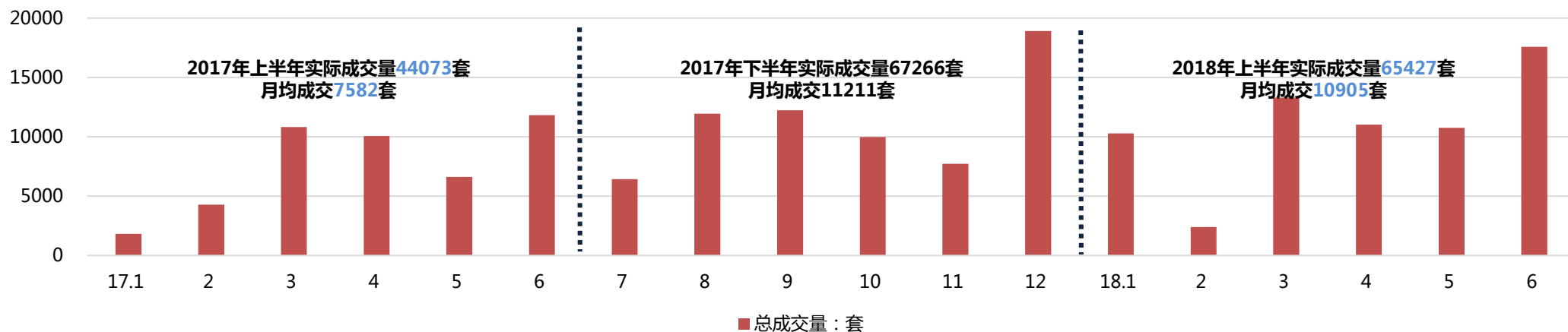
排序	项目名称	金额（亿元）	面积（万㎡）	套数	均价（元/㎡）
1	名门翠园	36.1	23.5	3518	15341
2	正商智慧城	24.9	24.0	2190	10405
3	华南城中园	20.7	23.7	2286	8745
4	鑫苑国际新城	19.1	13.3	1300	14373
5	碧源月湖	18.5	14.4	1370	12828
6	永威城	16.8	13.7	1235	12286
7	汇泉西悦城	15.7	13.5	1449	11625
8	锦艺金水湾	13.7	9.4	922	14563
9	建业春天里	13.7	12.9	1076	10625
10	正商城	13.2	10.3	1001	12843
11	正商家河家	13.1	8.6	808	15292
12	龙湖锦艺城	12.7	12.9	1662	9865
13	融创美盛象湖壹号	10.4	8.8	561	11722
14	融创瓏府	10.3	7.3	653	14102
15	正商珑湖上境	10.1	3.2	199	31685
16	公园道1號	10.1	7.2	1021	14055
17	康桥悦蓉园	10.0	5.7	495	17480
18	碧桂园龙城	9.8	11.8	989	8312
19	瀚宇天悦湾	9.7	13.5	1206	7238
20	绿都澜湾	9.6	7.3	734	13124

备注：数据来源于房管局备案，包含市内八区，近郊中牟、荥阳、航空港区、新郑

大郑州-典型项目来访成交表现

2018上半年实际总成交65427套，相比去年同期44073套，增加48%；成交集中3-4月、6月

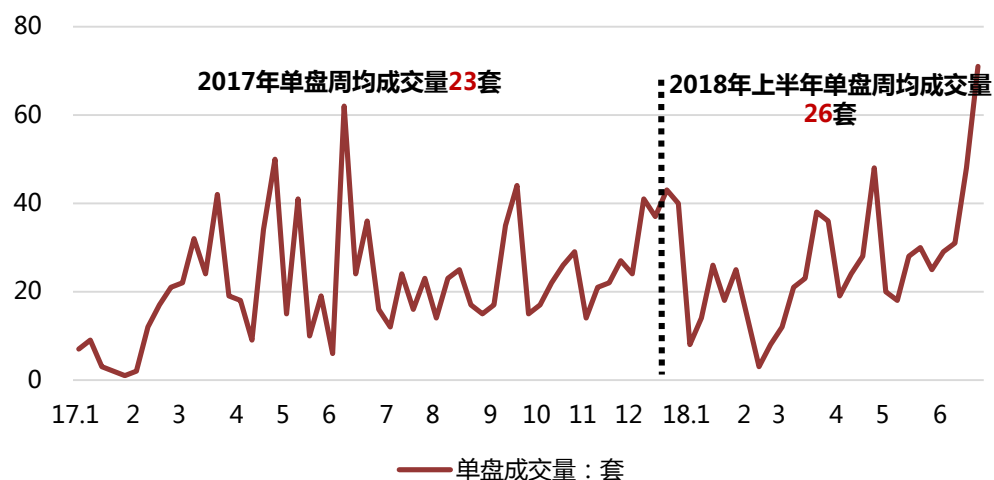
2017-2018上半年大郑州典型项目监控住宅月度实际成交量



2017-2018上半年大郑州典型项目监控单盘周度来访走势



2017-2018上半年大郑州典型项目监控单盘周度成交走势

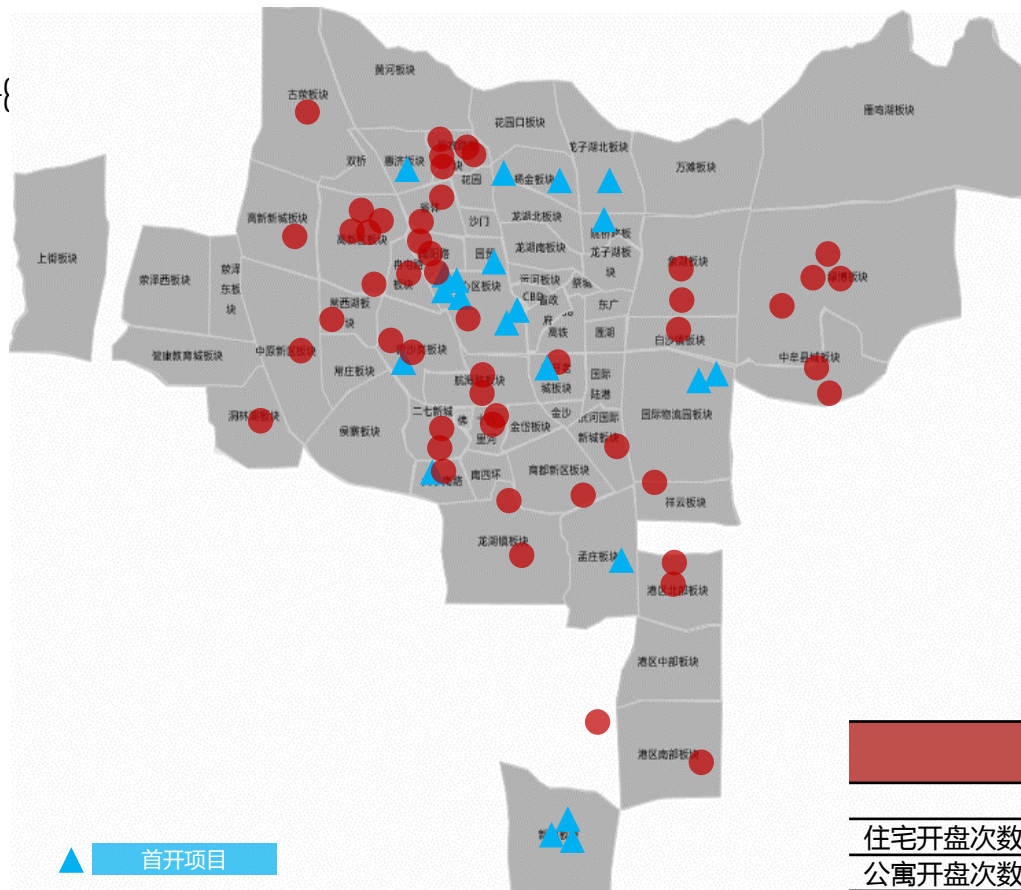


注：以上数据来源泰辰市场监控中心，包括市内八区、边郊（航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）；另2018年监控住宅项目140个左右，监控基数增加

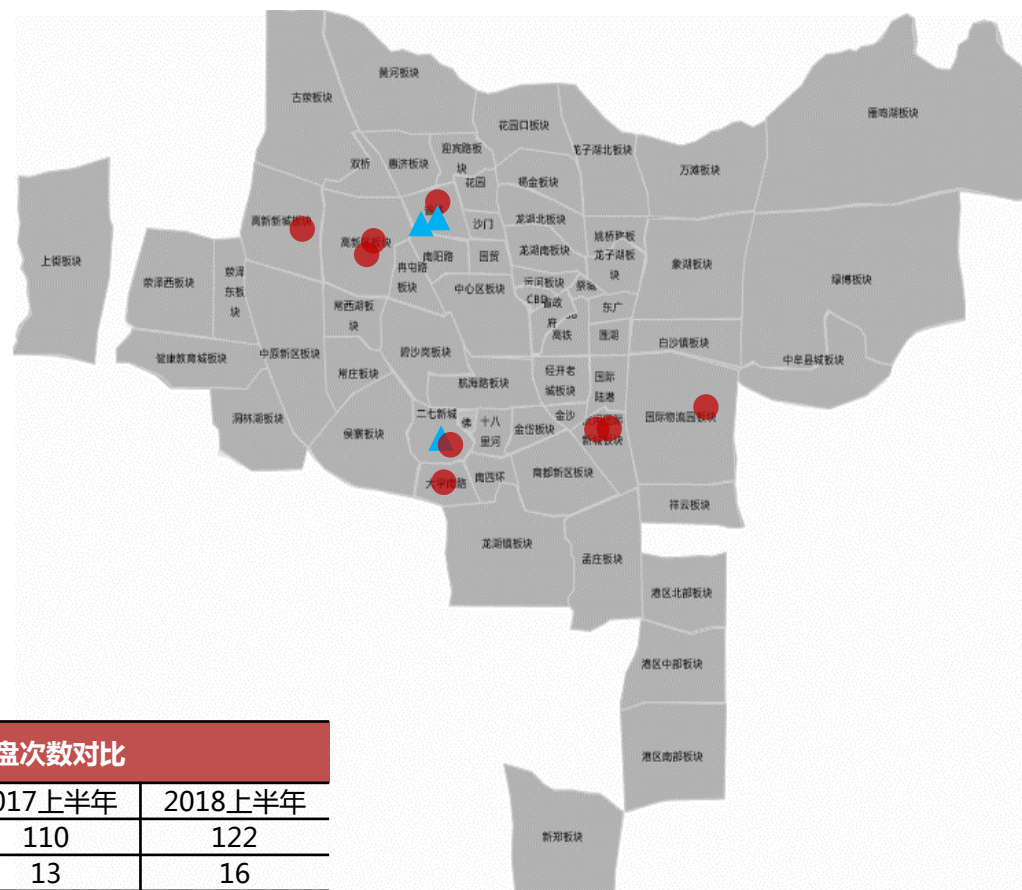
大郑州-开盘项目分布

市内八区+近郊监控项目开盘138次，较去年同期增加12%；西区南区项目活跃度较高

2018上半年商品住宅开盘项目分布



2018上半年公寓开盘项目分布



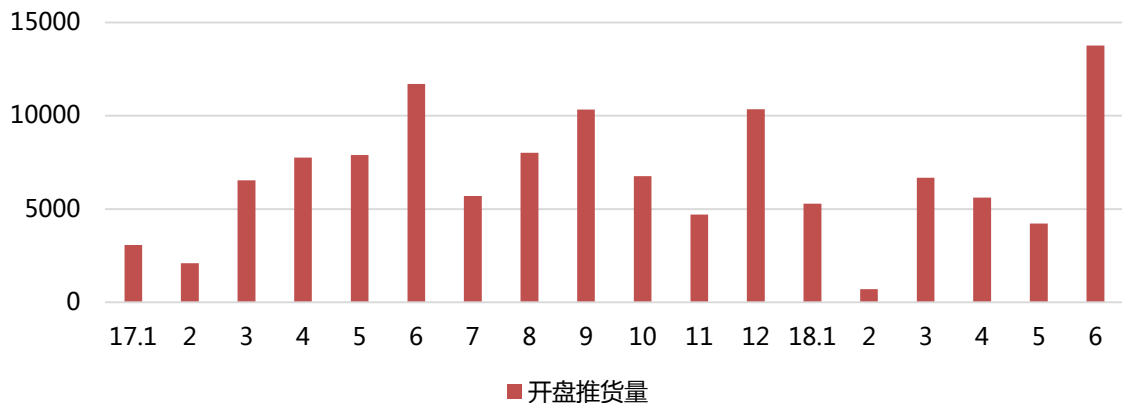
开盘次数对比		
	2017上半年	2018上半年
住宅开盘次数	110	122
公寓开盘次数	13	16

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

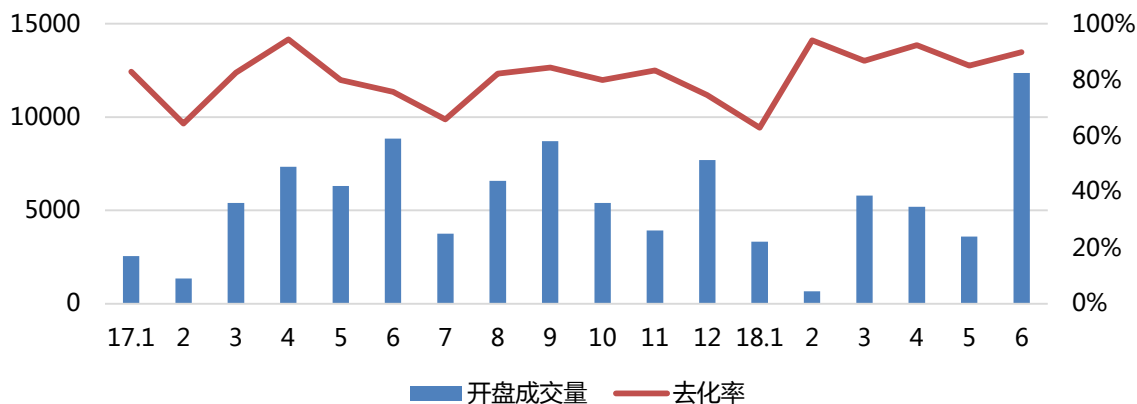
大郑州-开盘表现

2018上半年开盘当天共推36563套，售31198套，整体去化率85%，推货量6月爆发；开盘去化较高为新郑龙湖镇、迎宾路板块及绿博、省体育中心板块

2017上半年-2018上半年大郑州商品住宅开盘当天推货量对比分析

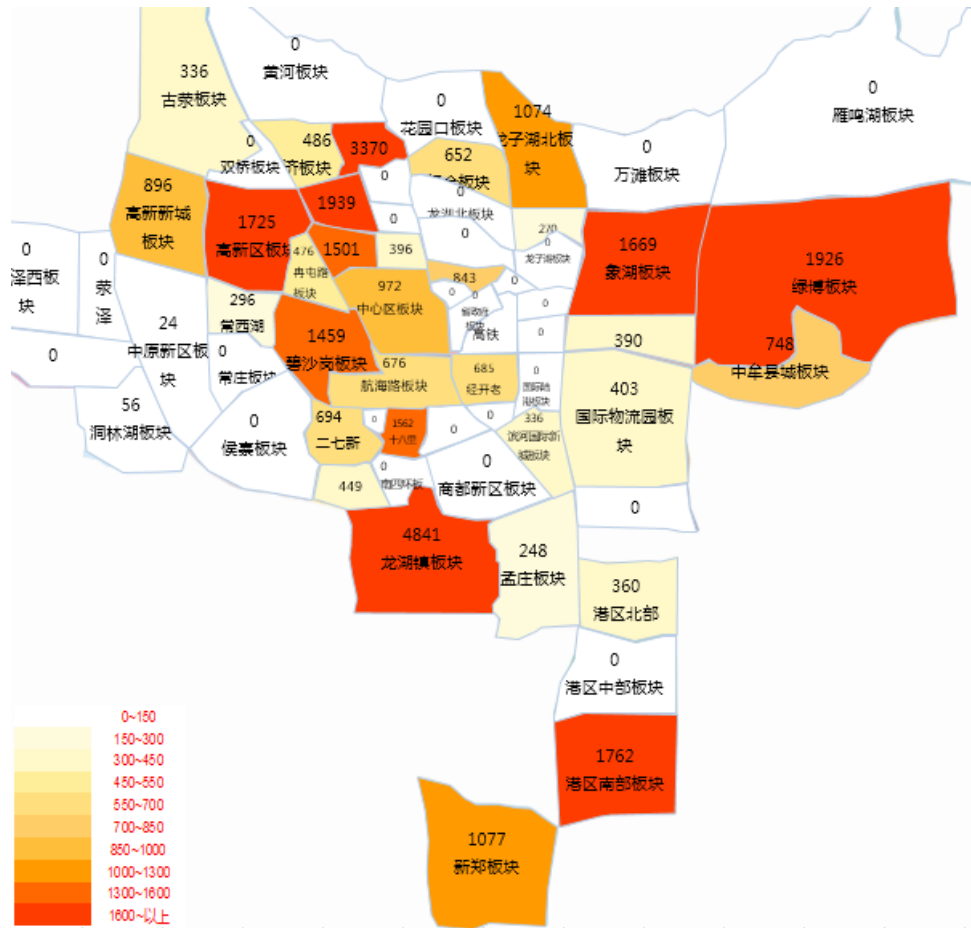


2017上半年-2018上半年大郑州商品住宅开盘当天去化量对比分析



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

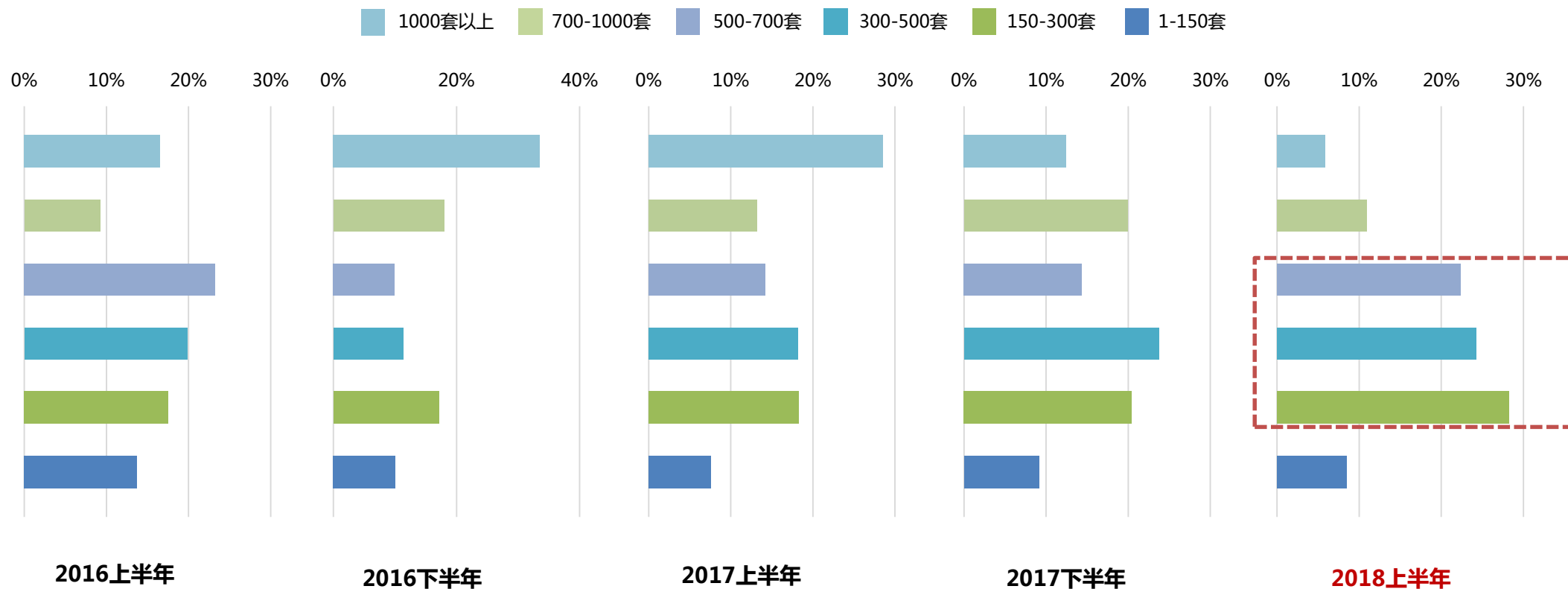
2018上半年大郑州商品住宅开盘当天去化量板块对比



大郑州-开盘推货变化

上半年受封土令、资金和工程进度等因素影响，推货量集中底部区间、大体量推售项目数量减少
有货在售项目及前期去化难度较大的项目利用市场空窗和区域空挡期，加速跑量、去化较好

2016-2018半年度大郑州开盘当天推货量对比分析



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

2018上半年受封土令等因素影响，开盘推货节奏放缓，开盘当天销售额TOP10项目多超10亿元，其中首开项目3个；瀚海龙湾首开销售25.4亿元，位居榜首

2018上半年开盘当天住宅销售额TOP10项目

开盘	项目	推出	销售	去化率（%）	销售额	均价
时间		套数	套数		（亿元）	（元/m²）
6/22	瀚海龙湾	1074	1074	100%	25.35	高层18000-23000
6/27	融创御湖宸院	655	650	99%	15.62	高层15000
4/24	泰宏建业国际城	843	801	95%	11.80	高层13600
3/25	建业春天里	751	751	100%	11.50	高层11700-14800
4/16	名门翠园	684	684	100%	11.47	高层15500
4/26	锦艺金水湾	661	661	100%	11.03	高层15500
6/29	碧桂园国控天誉	376	376	100%	10.98	小高层19500，洋房22500
6/30	万科城	896	830	93%	10.84	高层13800-14600
4/26	万科美景世玠	287	281	98%	9.87	高层23000-24000，洋房标准层30000，首层33000-34000
6/27	锦艺金水湾	772	540	70%	8.69	高层15500

注：以上数据来源泰辰市场监控中心

大郑州-住宅项目实际销售排名

2018上半年实际销售额TOP20多为品牌房企项目，名门翠园居榜首，TOP3门槛超25亿元

2018上半年商品住宅实际销售额TOP20项目

序号	项目	区域	板块	销售金额（亿元）	销售面积（万m²）
1	名门翠园	金水区	三全国基板块	27.8	15.7
2	瀚海尔湾	金水区	黄河渔场板块	25.4	13.0
3	锦艺金水湾	金水区	北大学城板块	25.0	12.9
4	正商智慧城	新郑龙湖镇	龙湖镇板块	23.9	23.4
5	正商珑水上境	郑东新区	龙湖南板块	23.0	5.9
6	绿都澜湾	管城区	十八里河板块	20.4	14.6
7	华南城中园	新郑龙湖镇	龙湖镇板块	19.6	21.8
8	碧桂园西湖	高新区	高新区板块	18.7	11.7
9	瀚海航城	航空港区	南港板块	15.8	26.8
10	汇泉西悦城	中原区	中原新区	15.7	10.6
11	恒大城	高新区	高新区板块	15.4	8.8
12	清华大溪地	荥阳	荥泽东板块	15.2	16.5
13	普罗旺世理想国	中牟	绿博板块	14.6	10.6
14	建业春天里	郑东新区	象湖板块	12.9	10.9
15	碧桂园龙城天悦	荥阳	荥泽东板块	13.1	13.0
16	鑫苑国际新城	管城区	航海路板块	12.2	8.5
17	保利文化广场	高新区	高新区板块	12.0	5.5
18	正商家河家	惠济区	惠济板块	11.0	9.3
19	泰宏建业国际城	二七区	二七新城板块	11.0	9.0
20	融创美盛象湖壹号	郑东新区	象湖板块	11.0	6.0

注：以上数据来源泰辰市场监控中心

大郑州—房企实际成交排名

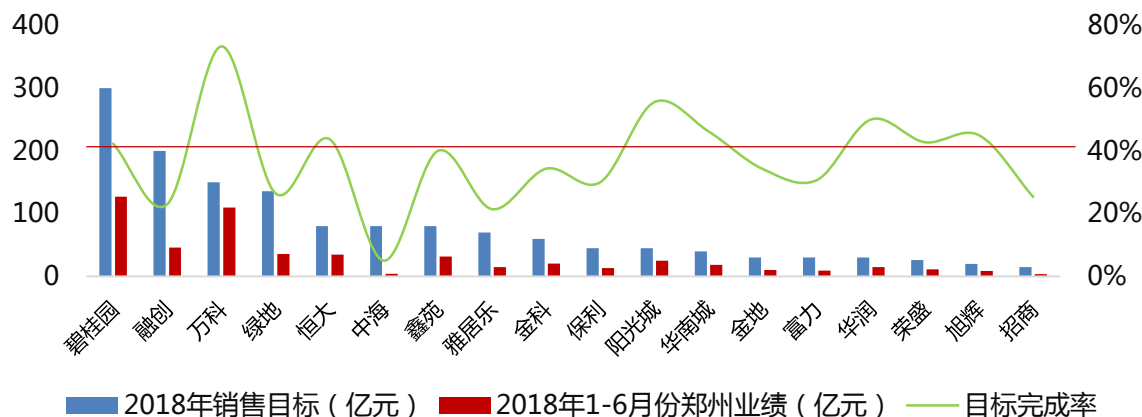
上半年碧桂园、正商、万科大郑州销售额均超百亿；受供货不足影响，房企目标完成率普遍较低

典型房企销售金额实际成交排名TOP20

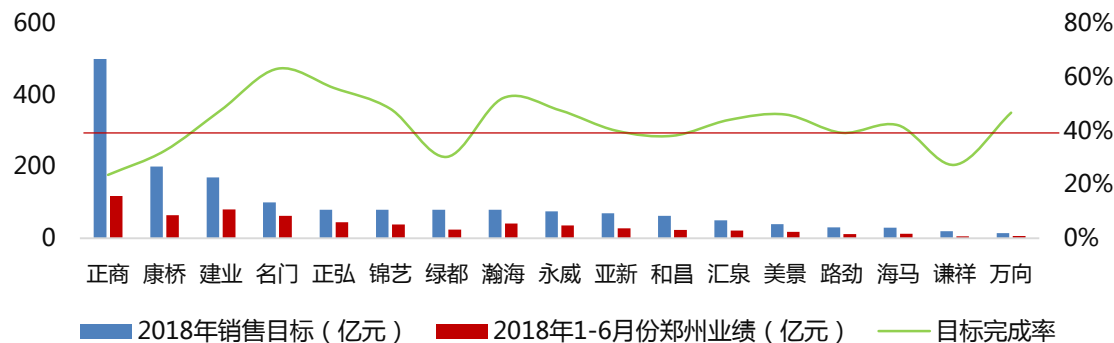
排名	房企	2018年1-6月销售金额 (亿元)	2018年销售目标 (亿元)	2018年1-6月目标 完成率
1	碧桂园	127.0	300	42%
2	正商	117.9	500	24%
3	万科	110.0	150	73%
4	建业	81.0	170	48%
5	康桥	65.0	200	33%
6	名门	63.0	100	63%
7	融创	46.0	200	23%
8	正弘	44.7	80	56%
9	瀚海	41.7	80	52%
10	锦艺	38.5	80	48%
11	绿地	36.0	136	26%
12	永威	35.7	75	48%
13	恒大	35.0	—	—
14	鑫苑	32.0	80	40%
15	亚新	28.0	70	40%
16	阳光城	25.0	45	56%
17	绿都	24.2	80	30%
18	和昌	24.0	63	38%
19	汇泉	22.0	50	44%
20	金科	20.6	60	34%

备注：数据来源泰辰实时监控数据；均为认购口径

2018上半年典型一线房企在郑销售目标完成率



2018上半年典型本土房企在郑销售目标完成率



注：2018年销售目标未公布极少数房企，参照2017年实际销售金额上浮10%-15%；统计范围（市内八区、荥阳、航空港区、龙湖镇、中牟、平原新区）

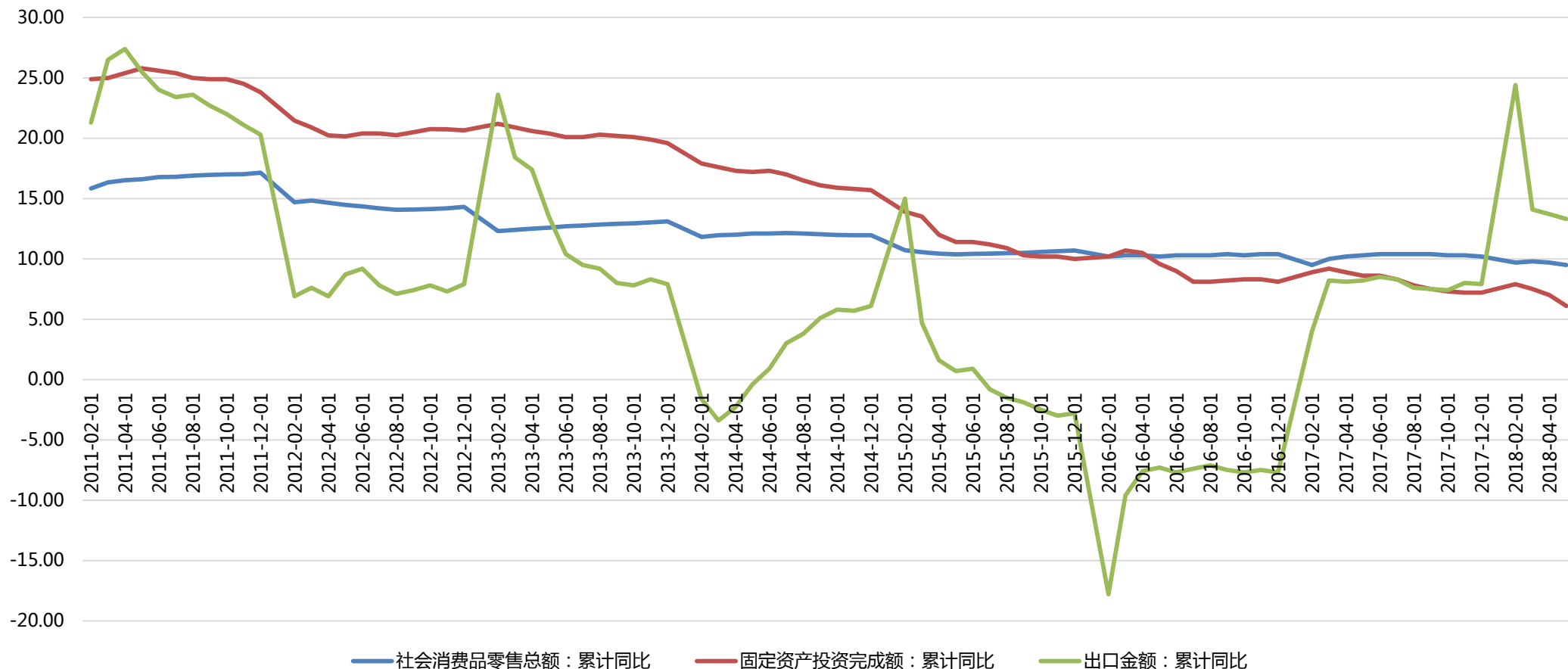


PART 04

总结预测

2018年投资、消费同比增速呈趋势性下降，外部环境影响下出口复苏乏力
整体来看，**全年经济发展承压，增速将呈现前高后低，下行压力加剧**

2011年至今拉动经济三驾马车同比增速走势



备注：数据来源于choice数据库

两会定调货币政策稳健中性，但经济下行背景下，上半年央行3次降准；预计下半年“紧信用”仍将和“宽货币”加强配合，金融机构存款准备金率仍有下调空间

央行对普惠金融定向降准，为支持金融机构发展普惠金融业务，提高金融服务的覆盖率和可得性；**预计约释放资金3000亿元**

2018年1月25日

央行下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点；同日，上述银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利（MLF）；**预计释放资金约4000亿元**

2018年4月25日

- 货币政策稳健中性基调未变，政策关注点边际转向经济基本面
- 组合拳转向：宽货币、紧信用→稳信贷、去杠杆→稳杠杆
- 金融环境内强监管基调不变，高杠杆和紧信用下，融资成本持续抬升，现金流更趋紧张，签约回款为2018年重点
- 信贷政策：下半年仍将收紧、信用风险升温



为进一步推进市场化法治化“债转股”，加大对小微企业的支持力度，央行从2018年7月5日起，下调国有大型商业银行、股份制商业银行、邮政储蓄银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率0.5个百分点；**预计释放资金约7000亿元**

2018年6月24日

两会中央明确表态调控不放松，截至6月底50余个地级以上城市、10余个县市出台调控政策
预计下半年短期调控将持续，因城施策更精准，促进市场回归理性

2018上半年出台调控政策

住建部约谈成都、太原两市政府负责人，强调**坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松**；“五一”前住建部还约谈了西安、海口、三亚、长春等10个城市政府负责人

2018年5月9日

两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续**实行差别化调控**

2018年3月

2018年5月19日

住建部印发通知，从住房发展规划、住房和土地供应、资金管控等方面重申**坚持房地产调控不放松**

2018年6月28日

七部委联合在30城开展治理房地产市场乱象专项行动

2017-2018年重要会议时间线

十九大

(2017年10月)

两会

(2018年3月)

十九届四中全会

(2018年4季度)

政策理念提出

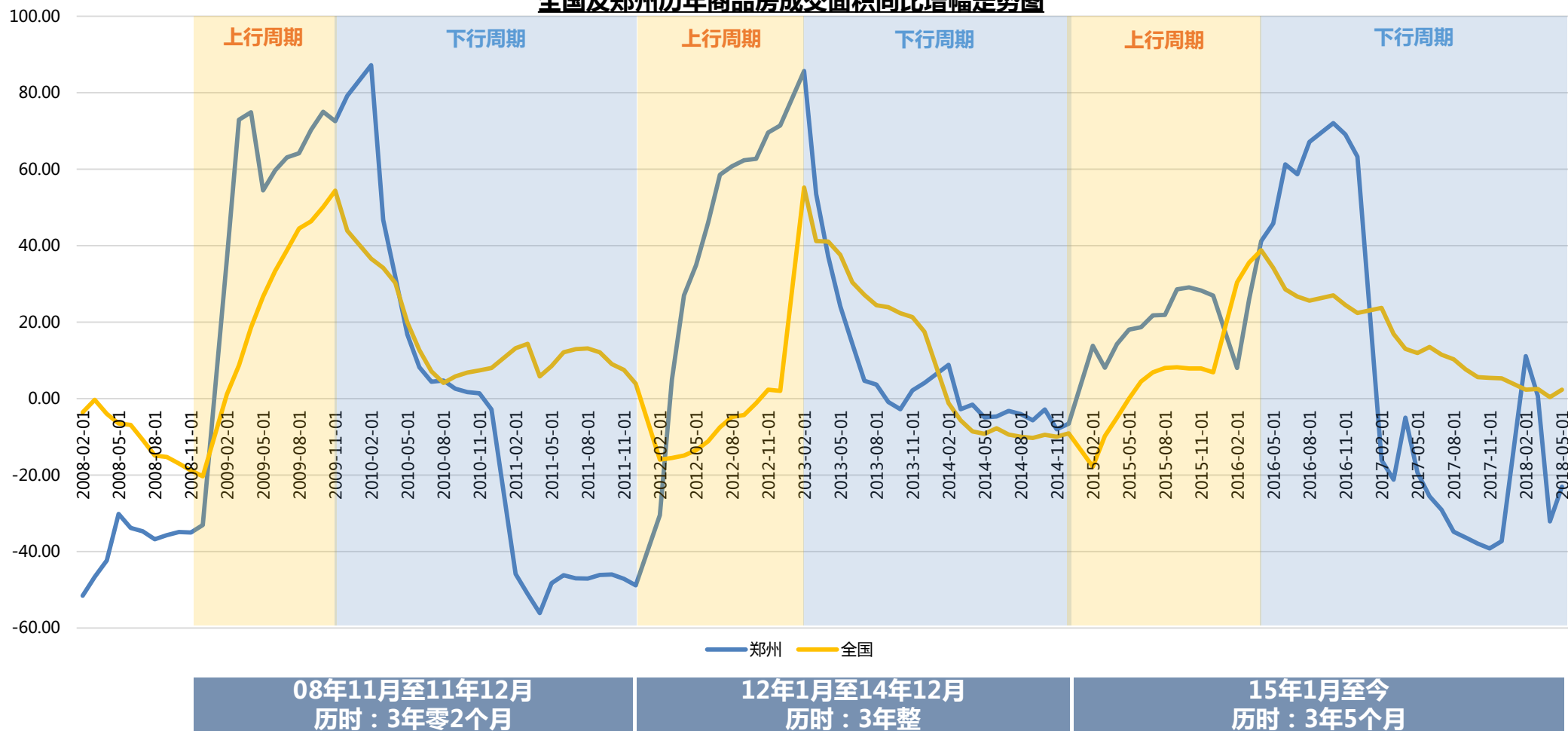
政府换届

本届四中全会实际上承担过往三中全会讨论重大经济政策改革的任務

中央通过十九大、十九届三中全会、两会完成领导人人事变动与组织机构变革，按惯例，未来**十九届四中全会将出台重大经济改革措施，提振经济发展，一线及二线城市房地产业发展的外部环境有望改善**

下半年短期调控将成常态，本轮房地产小周期拉长，下行周期预计将持续至2018年底

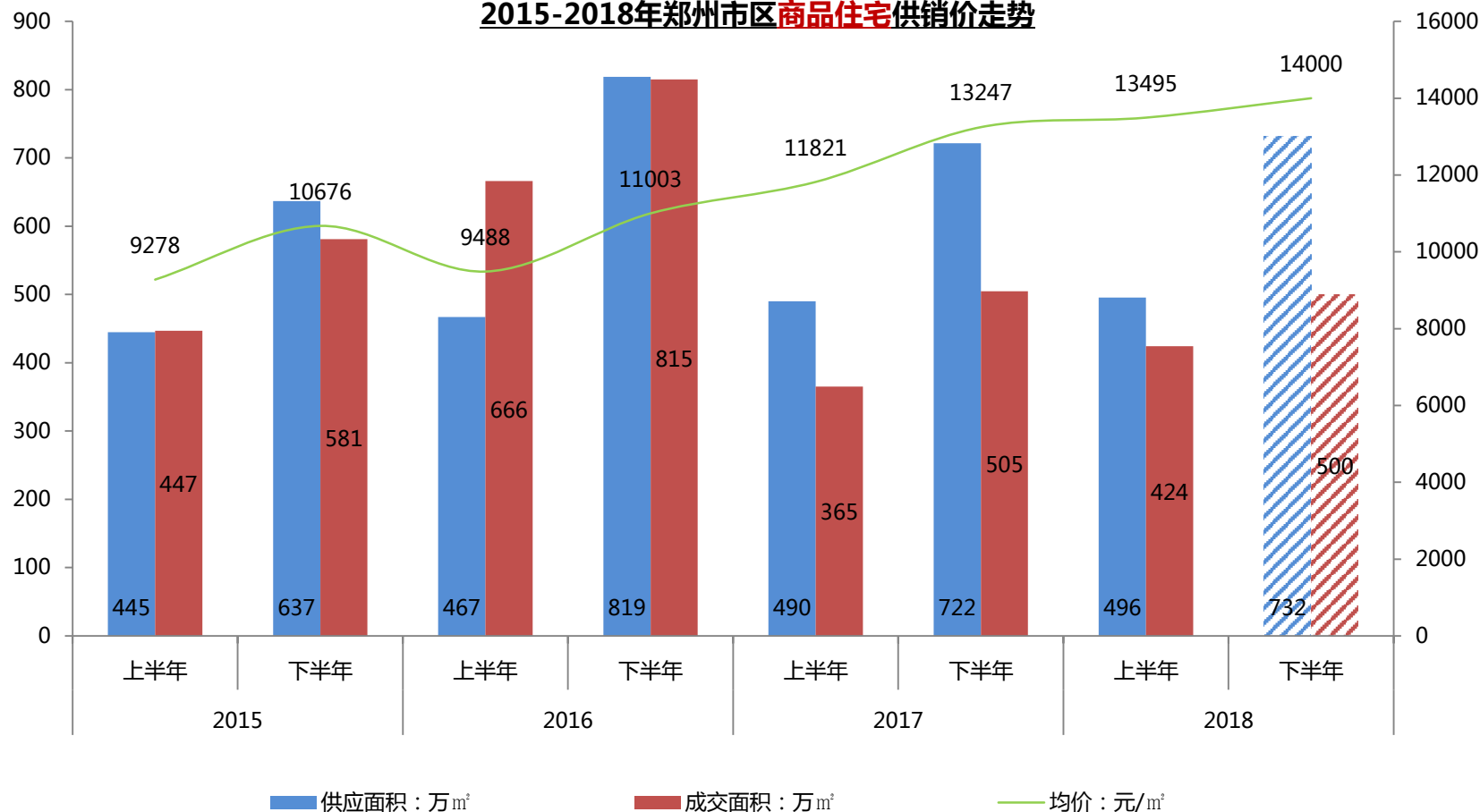
全国及郑州历年商品房成交面积同比增幅走势图



备注：数据来源于choice数据库

根据各项目预推量梳理，预计下半年郑州市区将供应732万 m^2 ，备案成交量预计500万 m^2 左右，全年维持量涨价稳

2015-2018年郑州市区商品住宅供销价走势

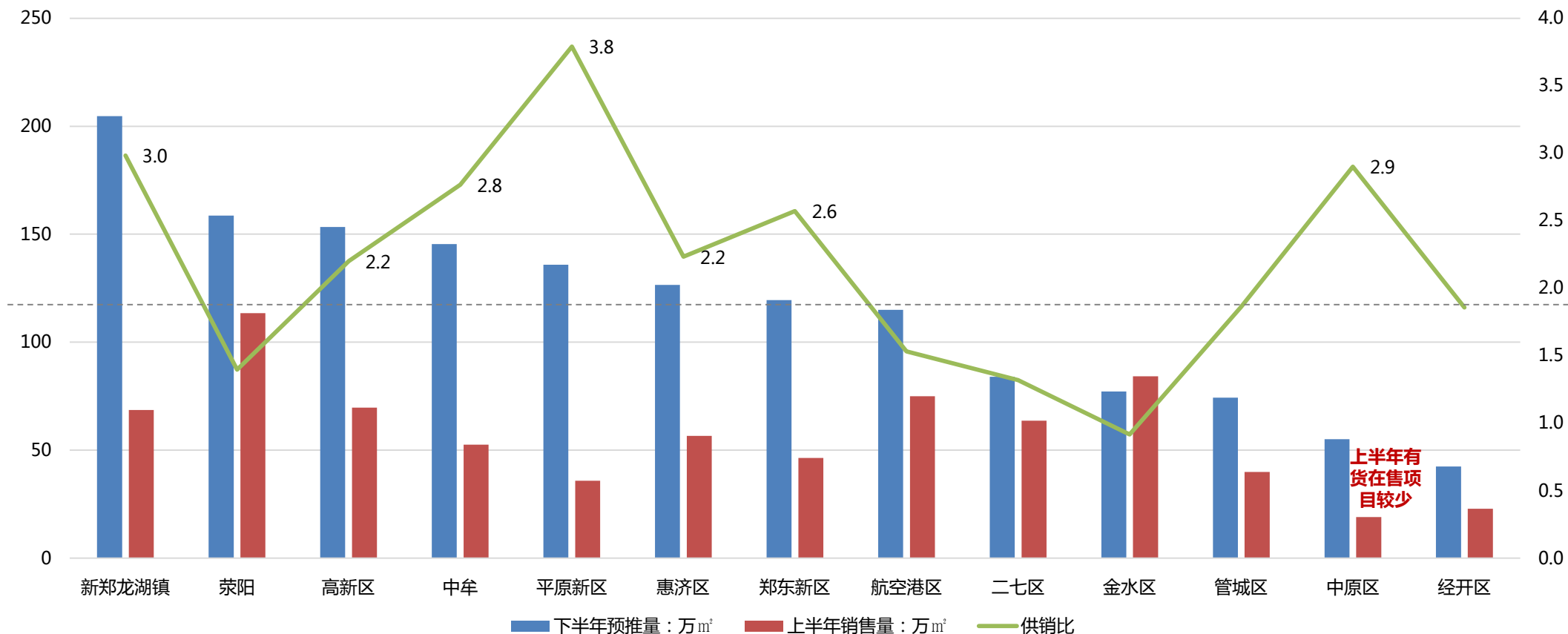


年份	供应量： 万 m^2	成交量： 万 m^2
2015	1082	1029
2016	1360	1539
2017	1212	870
2018 预计	1228	924

备注：数据来源于房管局备案、2018下半年推货为泰辰行技术中心实际梳理，成交为估算数据

下半年以新郑龙湖、荥阳、高新区预推量排名前三，均在150万m²以上
新郑龙湖、高新区、中牟、平原新区下半年货源充足，竞争激烈，供销比处高位

2018下半年大郑州各区域竞争分析



备注：新郑龙湖镇华夏幸福孔雀城下半年预推量44万m²、华南城中国27万m²；高新区朗悦公园府、谦祥钱隆城、碧桂园西湖下半年预推量均在20万m²左右；平原新区蓝光凤湖长岛国际社区下半年预推量68万m²

备注：泰辰行技术中心实际梳理

政策面：2018年下半年，中美贸易战阶段性反复或成常态，我国外需动力有所减弱，经济承压；货币政策有望维持中性略松，紧信贷和宽货币加强配合，金融机构存款准备金率仍有下调空间，释放市场流动性；同时短期调控持续，因城施策更精准，促进市场回归理性；

市场面：预计下半年房地产强监管力度下，本轮房地产小周期将拉长，下行周期预计持续至2018年底；下半年郑州市区住宅供应量加大，全年成交环比预计呈现量涨价稳趋势；同时受6000亩供地影响，近两年住宅用地成交建面远超住宅成交量，预计下半年随着项目集中供货，补库存现象更加突出；以近郊新郑龙湖、高新区、中牟、平原新区下半年供货压力较大，且供销比处高位，市场竞争激烈。

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。

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

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>