短机遇光环褪去后的城市“裸泳”

河南房地产市场2019半年刊——

泰辰行技术中心

2019年07月

TIcheer 泰辰行

深 度 服 务 共 同 成 长

短机遇光环褪去后的城市“裸泳”

2016年自一线开发企业陆续入郑后，纷纷开启河南版图布局模式，叠加去库存和棚改货币化安置利好，各地市房地产市场向好，供地加快、地王频出、价格轮番上涨，两年时间经历了三波涨价潮，借政策东风城市房地产发展步入快车道。2018下半年政策利好逐步褪去，短机遇光环不再，地市陆续开启降温模式，进入城市价值和综合实力的比拼。

随着分化持续加剧，地市间梯队分化基本形成：1.城市基本面较优和供求层面健康的地市上半年地王频出，土地和市场热度高，价格领涨；2. 城市基本面一般、人口规模少、前期高热、供货压力较大的地市销售难度叠加，价格下探；3.前期短机遇光环过多、棚改体量较大地市，市场降温明显，价格调整；4.小规模城市进入新一轮市场调整期；5.优质县/县级市和距离郑州较近的县/县级市随着知名开发企业的进驻，价格呈慢涨趋势。

本轮周期和政策的调整下，城市的影响力和价格梯队将逐步形成，离开了外部利好的光环，城市间的比拼更多为自身价值和综合实力的硬比拼…

Contents 目录

1 城市基本面

2 房地产市场

3 趋势及建议

TIcheer 泰辰行

深 度 服 务 共 同 成 长

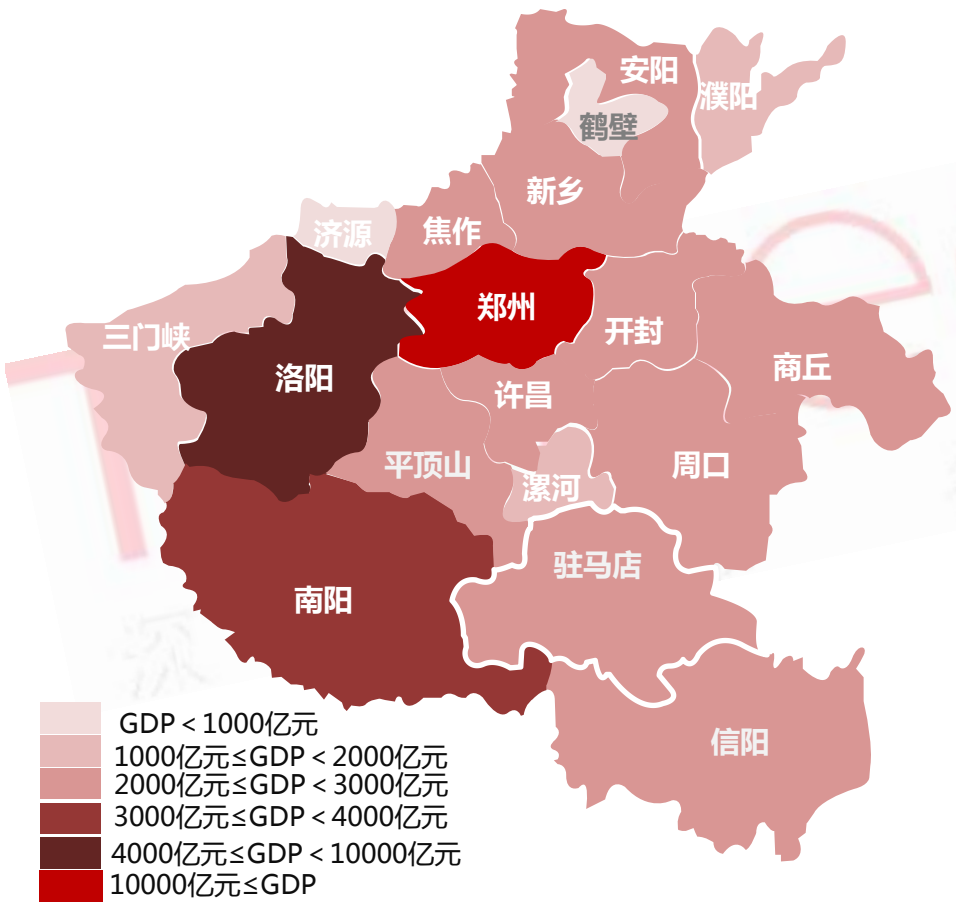
PART 01

城市基本面

经济基础

2018年全省GDP同比增速7.6%，近4年复合增长率6.7%；郑州经济增速和复合增长率远超全省，经济基础好且增长率高；洛阳经济基本面优，总量高、增速快，仅次于郑州；信阳、周口复合增长率虽低于全省均值，但18年经济增速提升快，发展潜力大

17地市地市GDP色温图



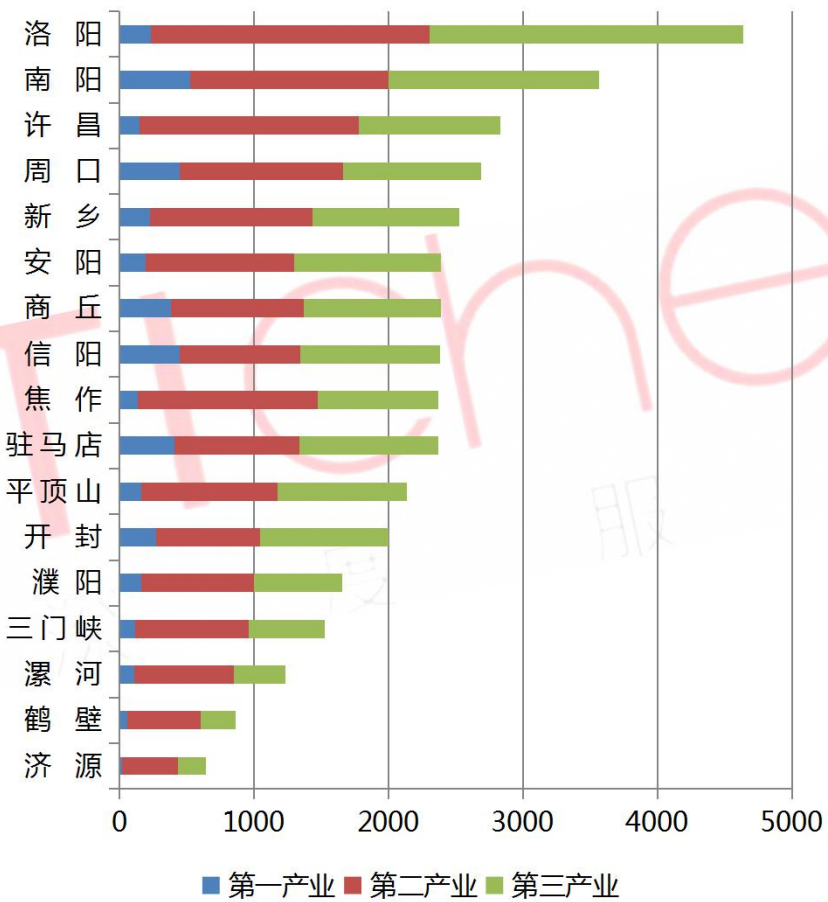
城市	2018年经济指标			
	GDP（亿元）	同比增速（%）	4年复合增长率	人均GDP（元）
郑州	10143	10.3%	**8.53%**	100072
开封	2002	6.1%	5.67%	43860
洛阳	4641	8.2%	**7.55%**	67375
平顶山	2135	7.0%	6.08%	42467
安阳	2393	6.4%	6.33%	46237
鹤壁	862	4.1%	4.76%	52975
新乡	2527	7.2%	6.35%	43606
焦作	2372	4.0%	5.34%	66040
濮阳	1654	4.4%	5.64%	45843
许昌	2831	7.5%	**6.86%**	63796
漯河	1237	6.1%	5.65%	46404
三门峡	1528	5.6%	5.13%	67229
南阳	3567	6.6%	5.61%	35618
商丘	2389	8.8%	**7.15%**	32615
信阳	2388	8.8%	6.16%	36883
周口	2687	9.2%	6.49%	30966
驻马店	2370	9.0%	**7.01%**	33684
济源	642	7.0%	**6.84%**	87563

数据来源：2018年数据来源于统计公报初步统计、同比、复合增长及人均GDP由统计年鉴得出
其中人均GDP按照常住人口计算；泰辰市场监控中心

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

洛阳生产总值地市最高，第三产业占比最大，为50%，其次为南阳；二产占比较高的为鹤壁、漯河、许昌、焦作和济源；平顶山、焦作及濮阳、南阳等以煤炭、油田等资源开采为主，处于产业结构转型调整期

2018年河南省各地市三产结构（亿元）



城市名称	城市产业特征	上市企业数	上市企业主营
开封	以旅游业为主导	1	非金属矿物制造业
洛阳	重工业为主，同时发展旅游	6	高新技术产业
平顶山	煤炭产业为主，目前处于经济转型期	3	轻工业为主
安阳	重工业为主	4	机械化工
鹤壁	煤矿产业为主，目前处于经济转型期	0	——
新乡	工业、旅游业为主	2	化纤产业
焦作	制造业、重工业为主	8	化工/铝工业/装备制造
濮阳	石油开采为主，目前处于经济转型期	2	化学材料类
许昌	制造业发达	5	制造业
漯河	食品加工产业较为发达	2	产品加工类
三门峡	能源、冶金行业等为主导	2	金属能源开发
南阳	石油开采、新材料加工业	5	零件制造类
商丘	装备制造业较为发达	2	设备制造类
信阳	农业、旅游业为主	2	医药及农业
周口	食品加工行业为主	2	食品加工类
驻马店	工业、制药业	1	医药
济源	重工业、加工产业	3	金属冶炼类

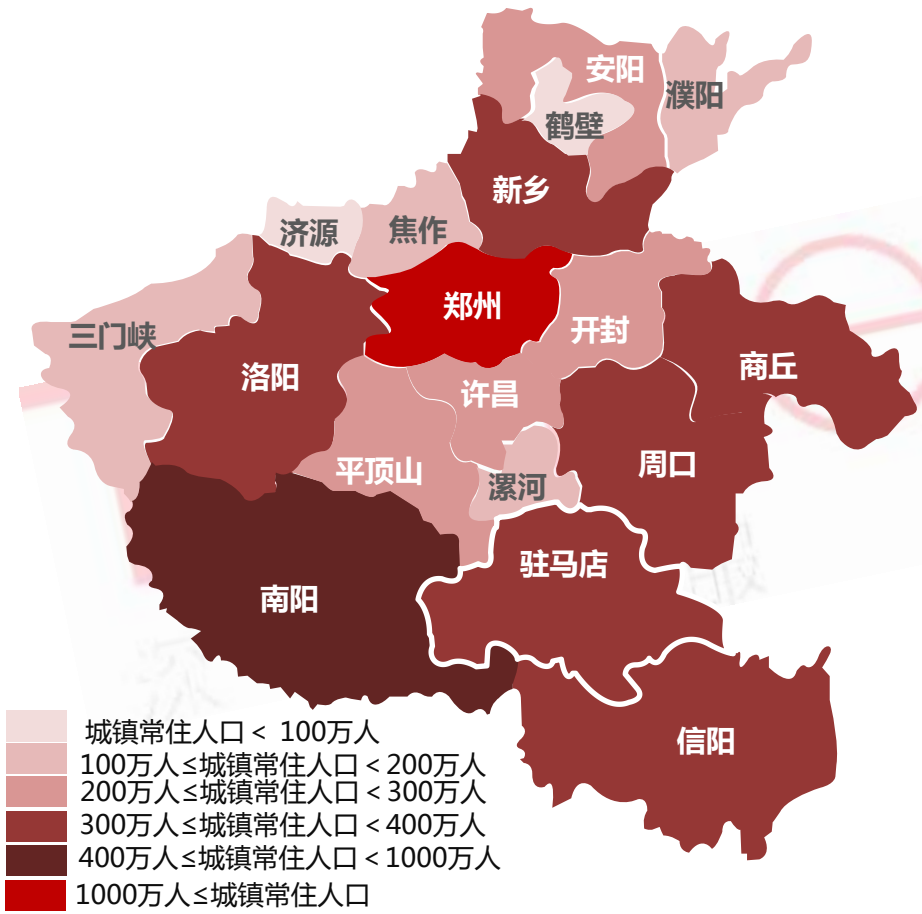
数据来源：各地市统计公报、泰辰市场监控中心

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

人口规模

17地市中仅南阳、周口总人口超1000万，规模优势明显；市区常住人口超300万以上的城市仅7个，占全市人口比例五成左右，城镇化率远低于全国59.6%的平均水平，城镇化进程仍有较大发展空间

17地市市区常住人口色温图



城市	2018年人口指标							
	全市					市区		
	总人口（万人）	4年复合增长率（%）	常住人口（万人）	新出生人口（万人）	城镇化率（%）	总人口（万人）	常住人口（万人）	占全市总人口比例（%）
郑州	——	——	1013.6	12.61	73	743.8	508	——
开封	526	0.4	456.5	5.90	49	257.0	233	49%
洛阳	714	0.5	688.8	7.99	58	410.9	**397**	**58%**
平顶山	553	0.4	502.8	0.00	54	298.3	271	**54%**
安阳	592	0.4	517.6	6.57	52	306.8	268	**52%**
鹤壁	166	0.5	162.7	1.82	**60**	99.6	98	**60%**
新乡	617	0.4	579.4	7.14	53	329.7	**309**	**53%**
焦作	377	0.4	359.1	4.37	59	224.3	213	**59%**
濮阳	399	0.4	360.9	5.10	45	180.8	163	45%
许昌	498	0.4	443.7	6.04	53	262.2	234	**53%**
漯河	284	0.4	266.5	3.34	52	149.1	140	**53%**
三门峡	231	0.2	227.3	2.51	56	129.9	128	**56%**
南阳	**1198**	0.3	1001.4	**11.73**	46	553.9	**463**	46%
商丘	926	0.5	732.5	**11.50**	43	401.0	**317**	43%
信阳	885	0.4	647.4	**10.17**	48	420.6	**308**	48%
周口	**1162**	0.4	867.8	**13.85**	43	497.4	**372**	43%
驻马店	805	-2.9	703.7	9.07	43	355.1	**303**	44%
济源	73	1.1	73.3	0.98	**62**	45.2	46	**62%**

数据来源：河南省统计年鉴、各地市统计公报、泰辰市场监控中心
备注：郑州市2018年人口数据仅公布常住人口数，未公布总人口数

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

人口流向

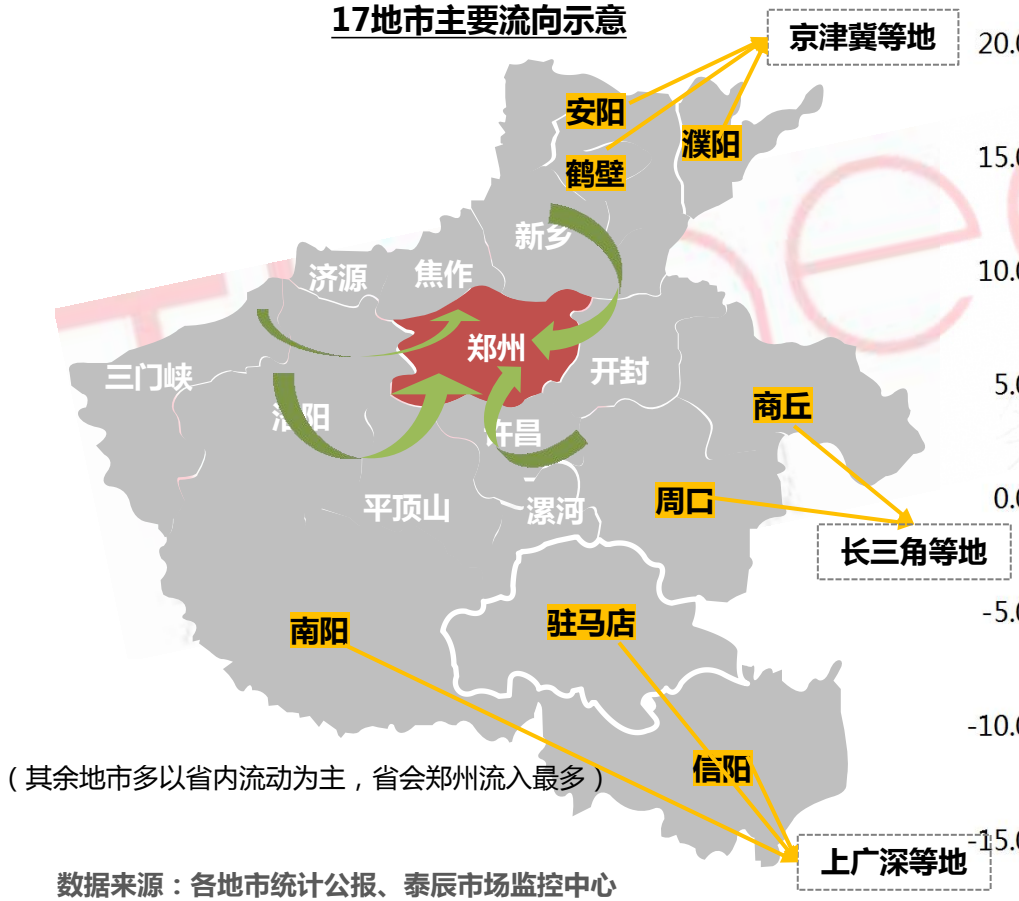
净流入城市主要为省会郑州（对地市虹吸效应增强）、豫西的区域中心城市洛阳、豫北的区域中心城市安阳和焦作，周口、南阳、商丘及信阳等豫东南地市具备人口规模优势，人口流出较多，为典型的劳务输出型城市

2018年河南人口发展报告：

流出情况：河南省目前仍处于人口净流出状态（7万人），但流出速度减缓，外出省外人口主要流向经济发达的沿海地区，广东为多，其次是北京、浙江、江苏和上海。其他外出人口相对较为集中的有新疆、天津、以及河北、山西、山东、湖北等周边省份。

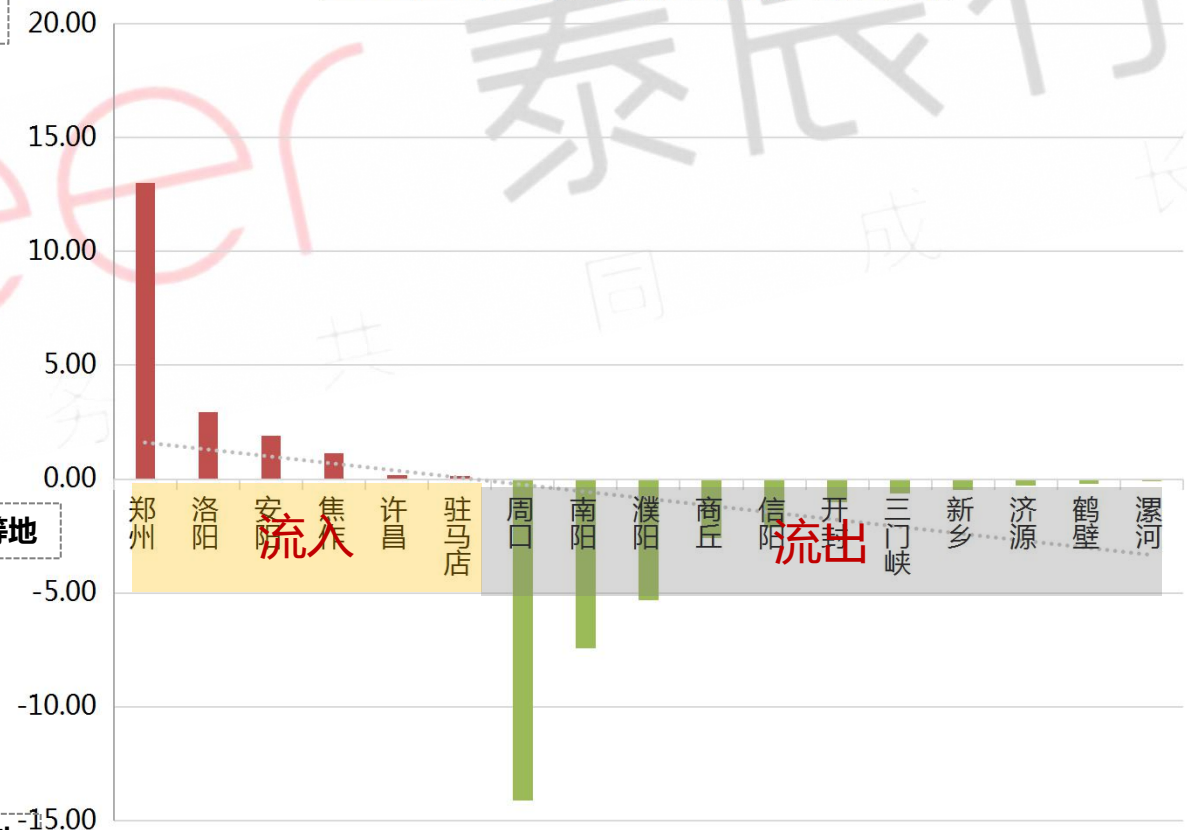
流入情况：外省流入河南的人口中36.8%流入到郑州市；省内跨市流动人口中的59.8%流入到郑州市。南阳市、商丘市、信阳市、周口市和驻马店市是我省流出人口的主要来源地，并且外出人口以出省为主，其余地市则为省内流动为主。

17地市主要流向示意



（其余地市多以省内流动为主，省会郑州流入最多）

2018年17地市人口净流入或净流出（万人）



数据来源：各地市统计公报、泰辰市场监控中心

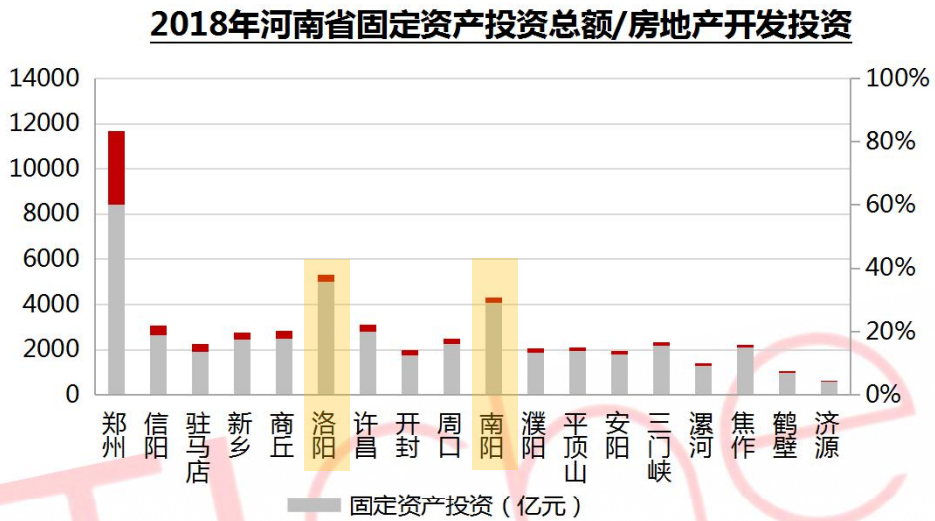
备注：平顶山市人口净流入或流出数据未公布

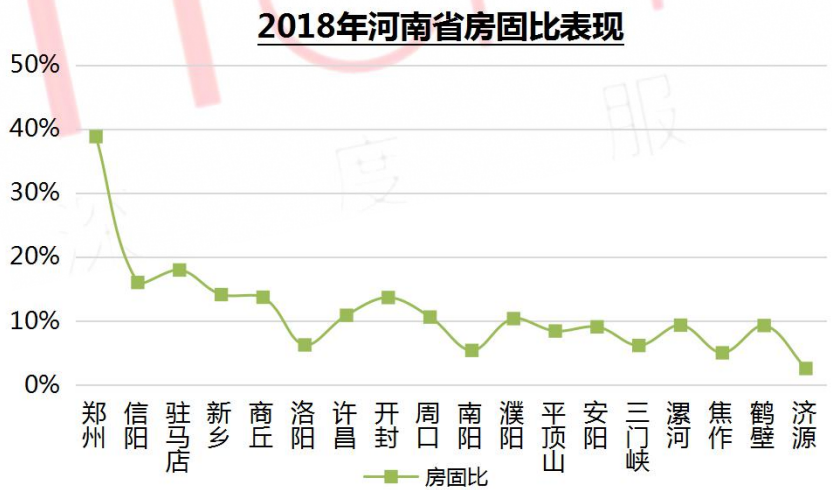
人口净流入/流出计算公式为18年底常住人口增幅/降幅（即18年底常住人口数-17年底常住人口数）-（18年底人口净出生-净死亡人数）

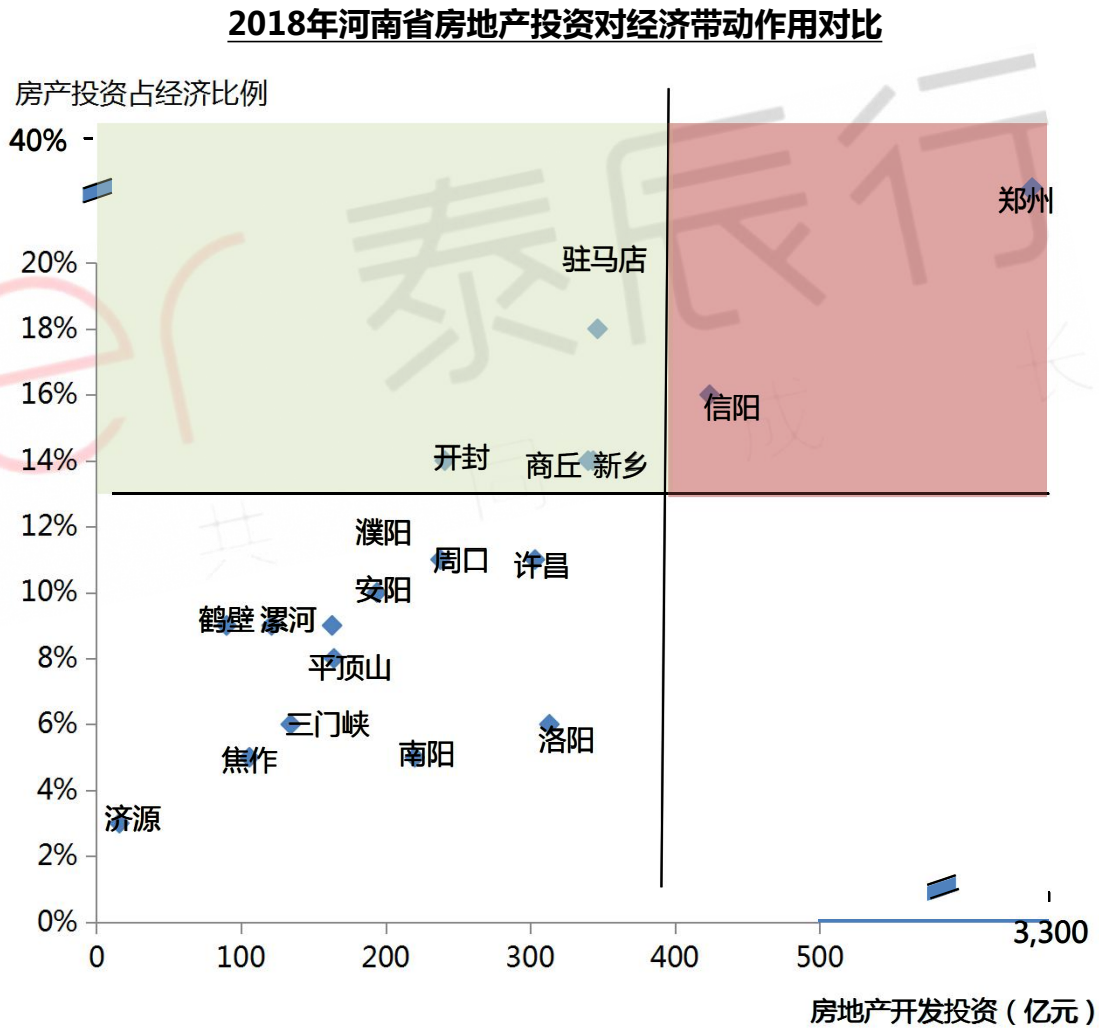
TIcheer 泰辰行 深度服务 共同成长

房固比

洛阳、南阳固定资产投资处高位，信阳、驻马店、商丘、新乡、开封房产开发投资额靠前，房固比均超14%







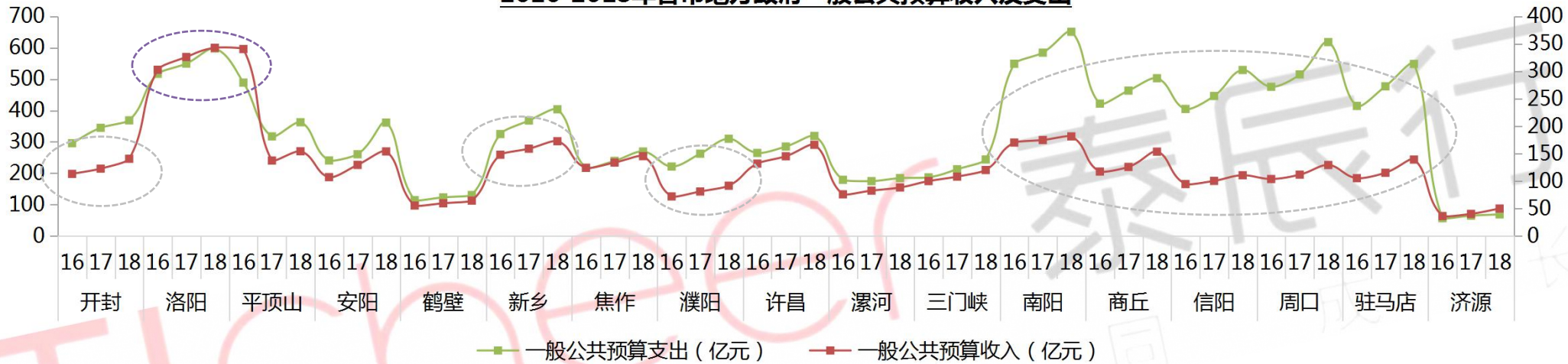
数据来源：河南省统计年鉴、各地市统计公报、泰辰市场监控中心

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

财政收支

洛阳一般公共预算收入大于支出，负债率较低，财政经济实力相对雄厚；而南阳、商丘、信阳、周口及驻马店等则为支出大于收入，结合上半年供地节奏，表明对土地财政的依赖度较高；其他城市相对持平

2016-2018年各市地方政府一般公共预算收入及支出



2016-2018年政府债务余额及负债率

备注：焦作、许昌2018年数据未公布

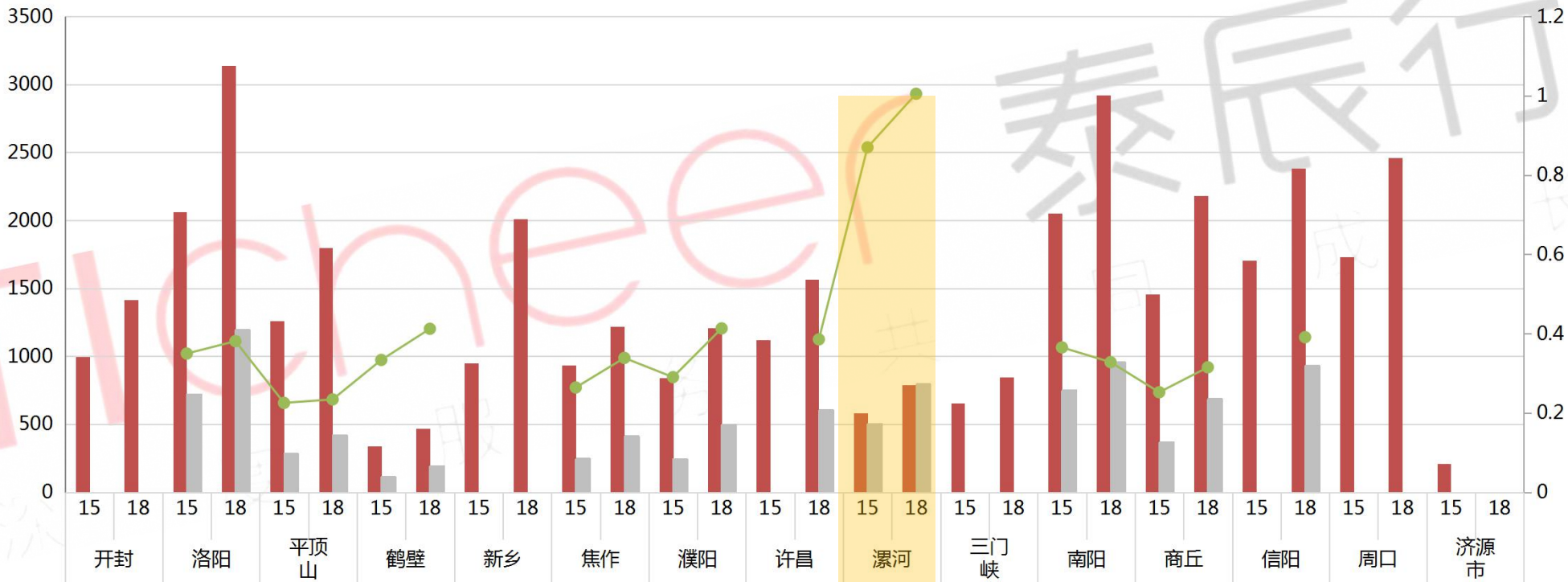
数据来源：河南省统计年鉴、各地市统计公报、泰辰市场监控中心

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

居民杠杆

2018年全省贷存比值50.27%，较2015年（38.55%）增长约12%，居民杠杆加大，未来杠杆加码的空间有限，漯河贷存比居首为100%，增幅高，杠杆持续上行下居民负担加重，偿债压力增大，加剧信用风险

2015与2018年17地市住户存/贷款金额及贷存比



	开封		洛阳		平顶山		鹤壁		新乡		焦作		濮阳		许昌		漯河		三门峡		南阳		商丘		信阳		周口		济源市	
	15	18	15	18	15	18	15	18	15	18	15	18	15	18	15	18	15	18	15	18	15	18	15	18	15	18	15	18	15	18
住户存款	996	1415	2064	3136	1260	1797	340	470	948	2009	935	1220	842	1207	1118	1566	580	792	655	848	2053	2920	1459	2181	1706	2381	1732	2460	211	
住户贷款			721	1194	284	421	113	193			247	413	244	499		604	504	795			750	957	368	687		930				
存贷比			35%	38%	23%	23%	33%	41%			26%	34%	29%	41%		39%	87%	100			37%	33%	25%	31%		39%				

数据来源：河南省统计年鉴、各地市统计公报、泰辰市场监控中心
备注：图中未显示地市则未公布存贷数据

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

高铁规划

2019下半年郑万高铁河南段和郑太高铁正式通车，平顶山、南阳、周口将迎高铁带来的交通红利；地市中仅洛阳规划有2条地铁，开封、新乡、焦作及南阳因未达地铁建设要求标准，规划“夭折”

图-米字形高铁开通计划

高铁 / 途径	开封	许昌	商丘	平顶山	南阳	周口	焦作	新乡	濮阳	信阳	洛阳	安阳	鹤壁	漯河	三门峡	驻马店	济源
已开通 京广	徐兰	京广	徐兰	-	-	-	京广	京广	-	京广	徐兰	京广	京广	京广	徐兰	京广	-
已开通 徐兰							郑太										
19年底开通 郑万	郑万	郑万	商杭	郑万	郑万	郑合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19年底开通 郑合		长葛 禹州			南阳 方城 邓州												
19年底开通 商杭	郑合	郑合															
20年开通 郑太	-	-	-	-	-	-	郑太	郑济	郑济	-	-	-	-	-	-	-	-
20年开通 郑济							博爱										
20年开通 连徐																	
远期规划 呼南	连徐	-	-	宁洛	宁西	宁洛	呼南	-	-	宁西	呼南	-	-	宁洛	-	-	呼南
远期规划 宁洛																	
远期规划 宁西				呼南	呼南					信阳 潢川	宁洛						
远期规划 连徐																	

地铁	一般公共预算收入（亿元）	GDP（亿元）	市区常住人口（万人）	达标情况
国家要求	>=300	>=3000	>=300	
洛阳	343	4641	397	√√√
开封	141	2002	233	×××
南阳	181	3567	463	×√√
焦作	146	2372	213	×××
新乡	173	2527	309	××√

数据来源：各地市统计公报、泰辰市场监控中心

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

PART 02

房地产市场

TIcheer 泰辰行

深 度 服 务 共 同 成 长

市场总结

相比去年下半年，今年上半年土地市场由冷转热，局部城市地王频出，降温城市略有好转但仍处低位，价格下探，城市分化明显；区域中心城市洛阳、信阳、南阳、新乡基本面较好、库存低位、开发企业进驻带动市场持续升温，价格上涨；商丘、驻马店、许昌、开封等棚改红利收缩，市场下行，成交环比略有回升，价格处调整通道

2018下半年（多数处下行期）

降温城市（如许昌、开封、驻马店、商丘、平顶山）

升温城市（如洛阳、信阳、南阳）

1、【政策环境】：棚改货币安置收权、去库存基本完成、融资渠道收紧、资金监管趋严、利率继续上浮

2、【土地市场】：市场低迷、流拍频现

土地流拍原因：①政策利好不再，行业环境影响下三四线城市普遍降温；②房企地市战略收缩、资金受限；③开发条件和要求提高（如配建、自持、限售等方面），盈利空间缩小

3、【房地产市场】：市场降温，进入下行通道

销售端难度加大、房价上涨动力减弱、部分城市迈入竞争红海

4、【房企策略】：拿地战略收缩、控速、控风险、加快回款

恒大、碧桂园、中梁深耕三四线、加速跑量、降价促销，拿地规模回落

2019上半年（筑底城市回暖不易，区域中心城市火热）

高热城市（如洛阳、南阳、新乡、信阳）

持续筑底城市（如许昌、开封等）

1、【城市开发环境】：松紧有度，信阳仍严格执行限价、洛阳则暗流涌动，棚改政策收缩

2、【土地市场】：地王频出、高溢价（如南阳、洛阳、新乡、开封等）

5-6月地热地王频出，高热城市主因前期土地市场净地供应较少，优质地块争抢；成交仍以城改用地为主，拿地方式协议和招拍挂为主、净地少而争抢严重楼面价走高，土地市场愈加规范化。

3、【房地产市场】：热度不均，价格滞涨或下探，多频次小步快跑，优惠加大

城市分化，洛阳、信阳、南阳市场销售持续向好，价格稳中有涨，走量明显，新乡因供货不足，节点后置；许昌延续去年下半年楼市低迷，价格略有下探，底部徘徊，开封上半年受郑州市场一定程度回暖影响加之缺乏产业支撑、棚改力度不足，市场持续低迷暂无回暖趋势，去化以特价房、分期首付、分销等优惠加大政策走量，实行“小步快跑”的推盘节奏。

4、【房企布局】：整体持谨慎，融创、碧桂园拿地显激进；规模房企城市深耕补仓积极，部分房企战略进入迫切

洛阳、南阳、信阳及区域中心城市成投资热土

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

政策环境

地市政策环境相对宽松，部分热点城市松中略紧；首套房首付比例20-30%，利率普遍上浮20-25%，二套首付多为30-40%，利率上浮30-35%，三套均认贷不认房，个别热点城市仍严格执行限价，仅开封限售

2019上半年河南各地市房地产政策环境

城市	开发投资环境	公积金是否支持/上限（万）	是否可组合贷	限贷			限价		限签	限售	限购
				首套首付/上浮（变化）	二套首付/上浮（变化）	三套	有无	具体情况	有无	有无	有无
郑州	紧	是/80	是	30%/20%	60%/25%	认贷又认房	有	较为宽松，北龙湖项目与政府协议	有，较为宽松	有，满3年可上市交易	有，宽松，不再提供社保或纳税，扩大人才购房范围
开封	较紧	是/40	极少支持	20-30%/20%同比下降	30-35%/30-35%同比下降	认贷不认房	有	基本放开	无	有，满3年可上市交易	无
洛阳	较紧	个人45万夫妻55万	是	20%/25%	30%/30-35%	认贷不认房	有	不得高于4月签约均价（后又撤回）	短暂限签后又恢复正常	无	无
平顶山	较松	是/55万	否	20%/15%-20%	30%/25%	认贷不认房	无	无	无	无	无
安阳	较松	个人30万夫妻40万	否	20-30%/20%	30-40%/30%	认贷不认房	有	宽松，无明文规定	无	无	无
鹤壁	较紧	是/50	否	30%/25%	40%/30%	认贷不认房	有	严格按照限价执行	无	无	无
新乡	较松	个人30万夫妻55万	否	30%/20-25%下降	40%/25-35%下降	认贷不认房	无	无	无	无	无
焦作	松	个人40万夫妻45万	是	20%/20%同比下降5%	30%/25%同比下降5%	认贷不认房	无	无	无	无	无
濮阳	较松	是/45	否	30%/30%	40%/35%	认贷不认房	无	无	无	无	无
许昌	较松	是/35	是	20%/20%	30%/25%	认贷不认房	无	无	无	无	无
漯河	较松	个人30万夫妻40万	少数支持	30%/25%	40%/30%	认贷不认房	无	无	无	无	无
三门峡	较松	是/40	否	30%/20%	30%/20%	认贷不认房	无	无	无	无	无
南阳	较松	是/30	少数支持	20%/20-30%	30/20-30%	认贷不认房	无	无	无	无	无
商丘	较紧	个人30万夫妻50万	否	30%/25%下降5%	40%/30-35%	认贷不认房	永城限价	项目多在限价内销售，较严格	无	无	无
信阳	较紧	个人40万夫妻50万	否	20%-30%/25%	40%/30%	认贷不认房	有	捆绑车位突破，高层毛坯6500；高层精装9000；洋房9000；别墅13000	无	无	无
周口	较松	是/45	否	30%/20%	40%/30-40%	认贷不认房	无	无	无	无	无
驻马店	松	个人40万夫妻50万	是	30%/25%	40%/30%	认贷不认房	无	无	无	无	无
济源	较松	个人25万夫妻40万	是	30%/20%	40%/30%	认贷不认房	无	无	无	无	无

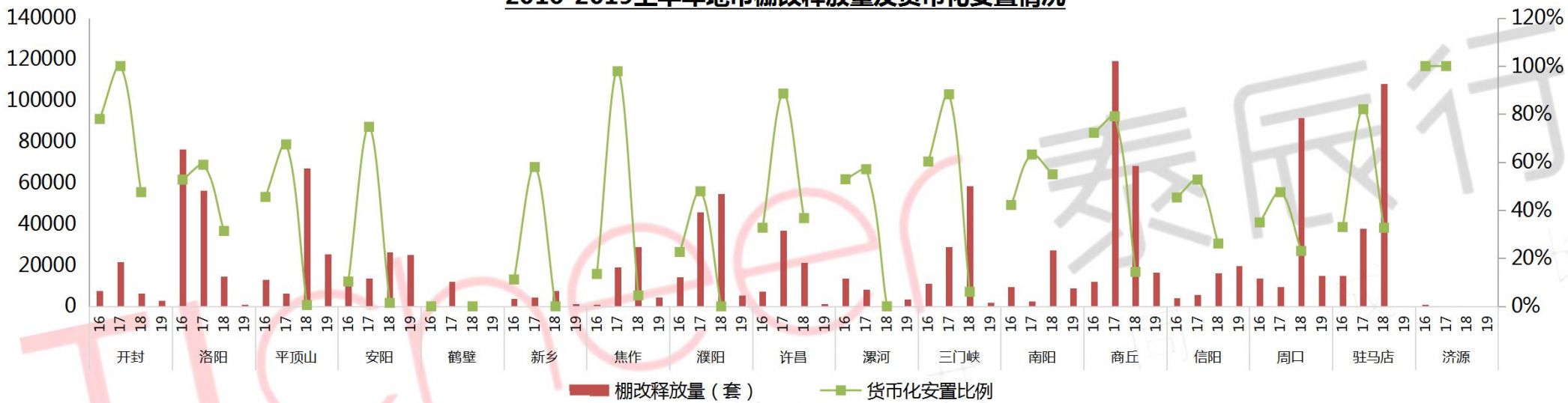
备注：洛阳市于19.5发布进行价格监管的红头文件，提到瀍河老城/涧西高新/西工/新区核心区/伊滨区执行4月最高签约均价（8000元/㎡左右），后在7.26回答市民热线时重提，之后随即取消回复，项目暂停签约后，目前恢复正常，签约项目含价超8000元/㎡的房源

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

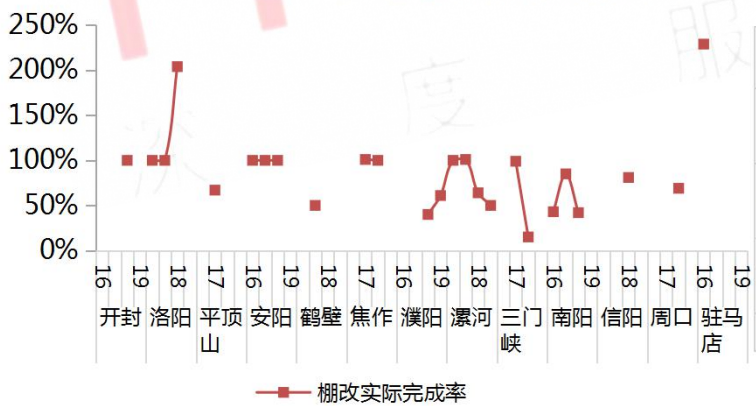
棚改计划及完成

16-17年地市受棚改货币化安置利好推动市场快速升温，18年中棚改收权、货币安置比例明显下滑，其中商丘、洛阳、许昌等地市降幅明显，近一年对房地产带动作用减弱

2016-2019上半年地市棚改释放量及货币化安置情况



2016-2019上半年地市棚改实际完成率



2016-2019上半年地市棚改及货币安置情况

城市		开封	洛阳	平顶山	安阳	鹤壁	新乡	焦作	濮阳	许昌	漯河	三门峡	南阳	商丘	信阳	周口	驻马店	济源
2016年	棚改释放量	7592	76387	12993	9716	595	3873	891	14213	7163	13761	11118	9347	12003	4095	13533	14839	900
	货币安置比例	78%	53%	46%	10%	0%	11%	13%	23%	33%	53%	60%	42%	72%	45%	35%	33%	100%
2017年	棚改释放量	21516	56236	6338	13780	12000	4521	18996	45608	36879	8335	28868	2480	119179	5568	9590	37877	200
	货币安置比例	100%	59%	67%	75%	-	58%	98%	48%	89%	57%	88%	63%	79%	53%	48%	82%	100%
2018年	棚改释放量	6398	14449	67023	26366	1784	7604	28891	54704	21341	2239	58422	27408	68351	16286	91691	108174	-
	货币安置比例	48%	31%	1%	1%	0%	0%	5%	0%	37%	0%	6%	55%	14%	26%	23%	47%	-
2019年	棚改释放量	2893	822	25359	25053	142	1141	4428	5302	1228	3342	2007	8703	16600	19742	15030	-	-

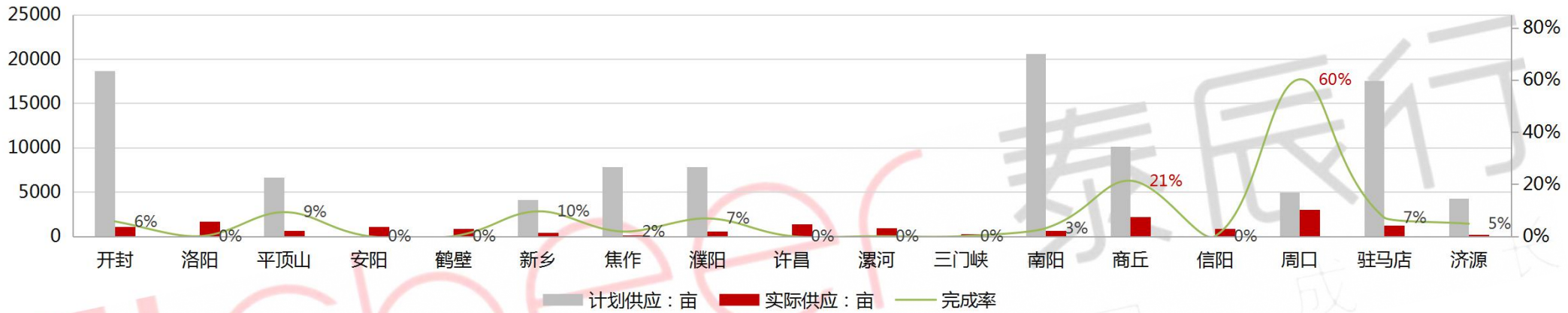
数据来源：中国土地市场网、公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心
备注：图中未显示地市则未公布棚改数据；完成率100%的地市为>=100%，即超额完成；商住用地指住宅+住宅兼容

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

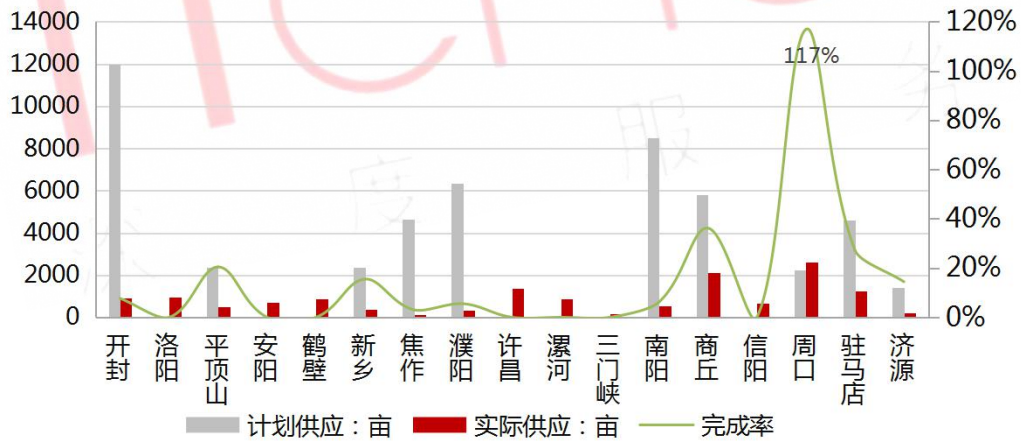
供地情况

上半年仅周口供地完成率60%，商丘21%，多数地市未超10%，供地完成率普遍较低；受土地财政和市场热度影响，下半年部分城市推地量将有明显增加

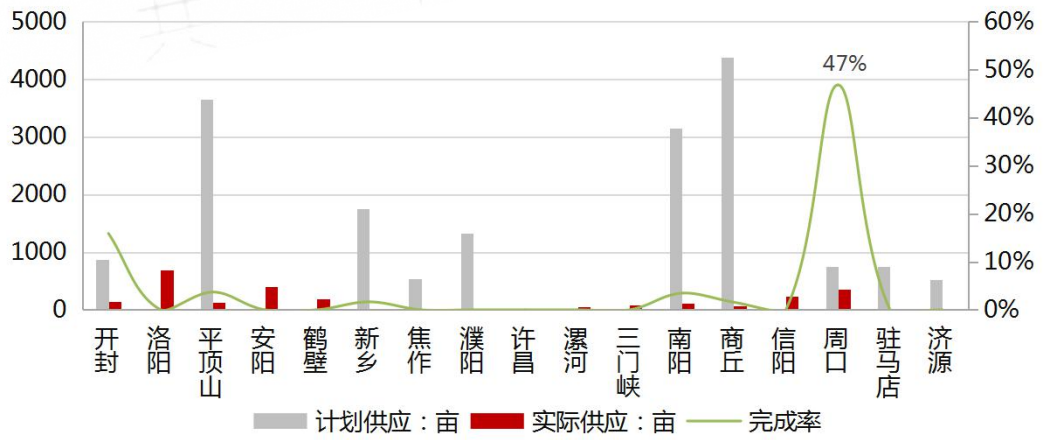
2019上半年17地市总计划供应与实际供应完成情况



2019上半年17地市商住用地计划供应与实际供应情况



2019上半年17地市商服用地计划供应与实际供应情况



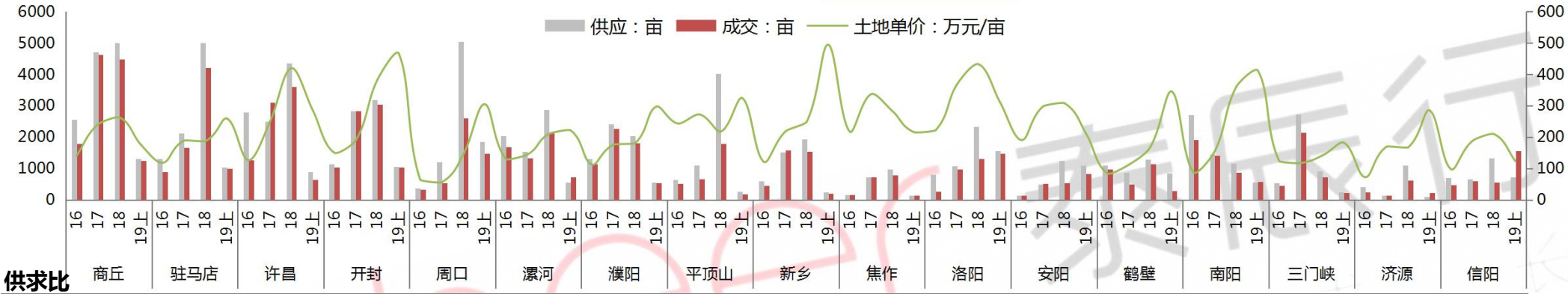
数据来源：中国土地市场网、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心
备注：洛阳、安阳、鹤壁、许昌、漯河、三门峡、信阳市暂未公布2019年供地计划；商住用地指住宅+住宅兼容

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

经营性用地

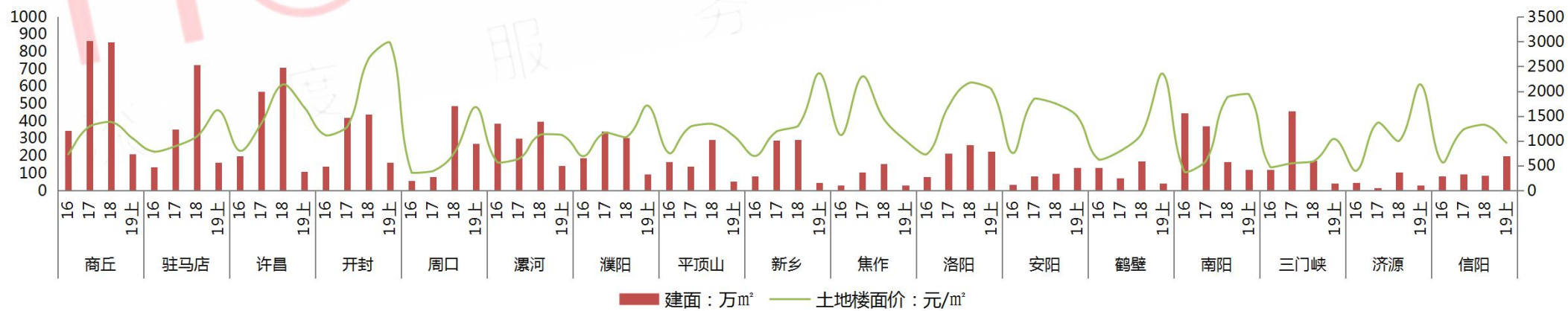
多数地市近三年土地供求基本平衡，上半年仅洛阳、信阳、济源供不应求；且地市19年土地供应和成交缩量明显，较以往上年度降幅大

17地市（本级）2016-2019上半年经营性用地供销价走势



供求比	商丘	驻马店	许昌	开封	周口	漯河	濮阳	平顶山	新乡	焦作	洛阳	安阳	鹤壁	南阳	三门峡	济源	信阳
16-19	1.1	1.2	1.2	1.0	1.7	1.2	1.1	1.9	1.1	1.1	1.4	1.5	1.4	1.2	1.2	1.5	1.1
2019上	1.0	1.0	1.4	1.0	1.2	0.8	1.0	1.5	1.2	1.0	1.1	1.3	3.0	1.0	1.0	0.5	0.5

17地市（本级）2016-2019上半年经营性用地建面、楼面价走势

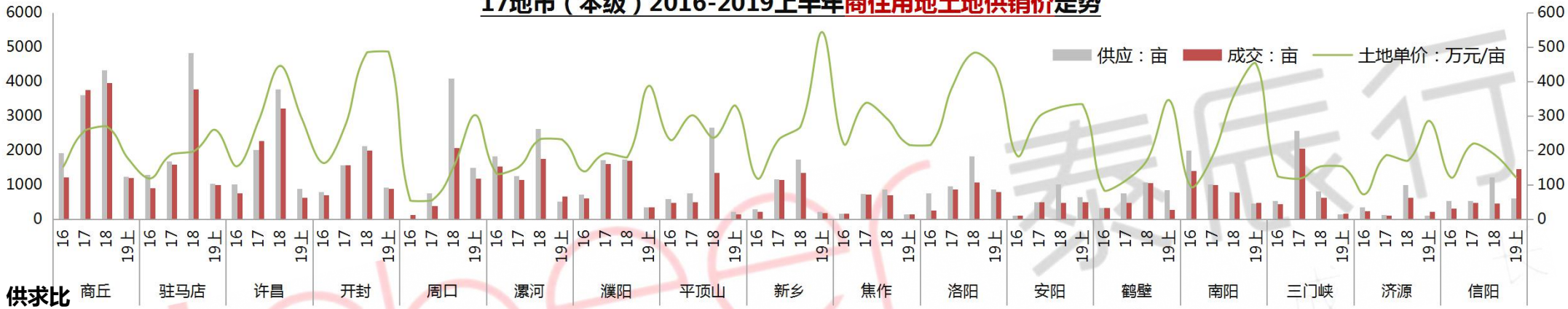


数据来源：中国土地市场网、公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心
备注：经营性用地指住宅+住宅兼容+商服

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

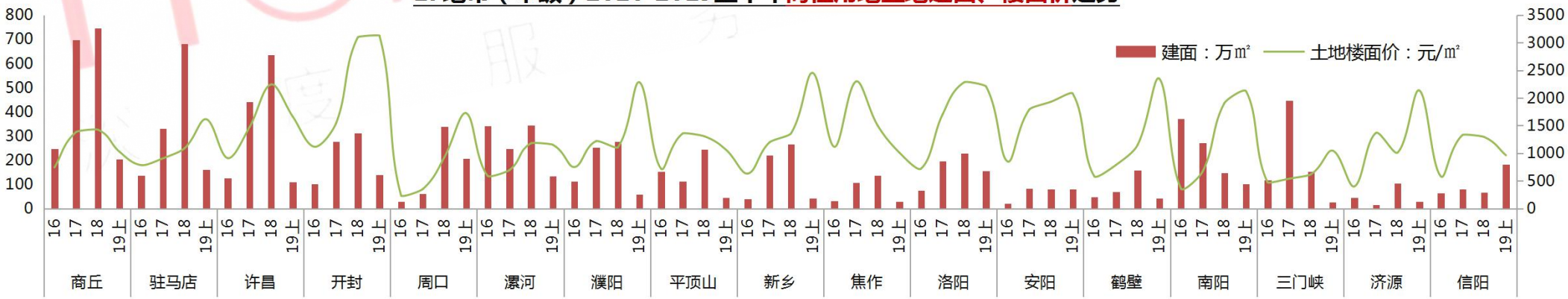
2019上半年商住用地供应最多地市为商丘、驻马店和周口；供求比基本平衡，地价呈稳步上涨态势；地市楼面价分化明显，上半年上涨城市9个，下降城市7个，涨幅多于降幅，且整体涨幅超15%

17地市（本级）2016-2019上半年商住用地土地供销价走势



供求比	商丘	驻马店	许昌	开封	周口	漯河	濮阳	平顶山	新乡	焦作	洛阳	安阳	鹤壁	南阳	三门峡	济源	信阳
16-19	1.1	1.2	1.1	1.1	1.7	1.2	1.1	1.7	1.2	1.1	1.5	1.4	1.4	1.2	1.2	1.3	1.1
2019上	1.0	1.3	1.4	1.1	1.3	1.5	1.0	1.5	1.2	1.0	1.1	1.3	1.0	1.0	0.9	0.5	0.4

17地市（本级）2016-2019上半年商住用地土地建面、楼面价走势



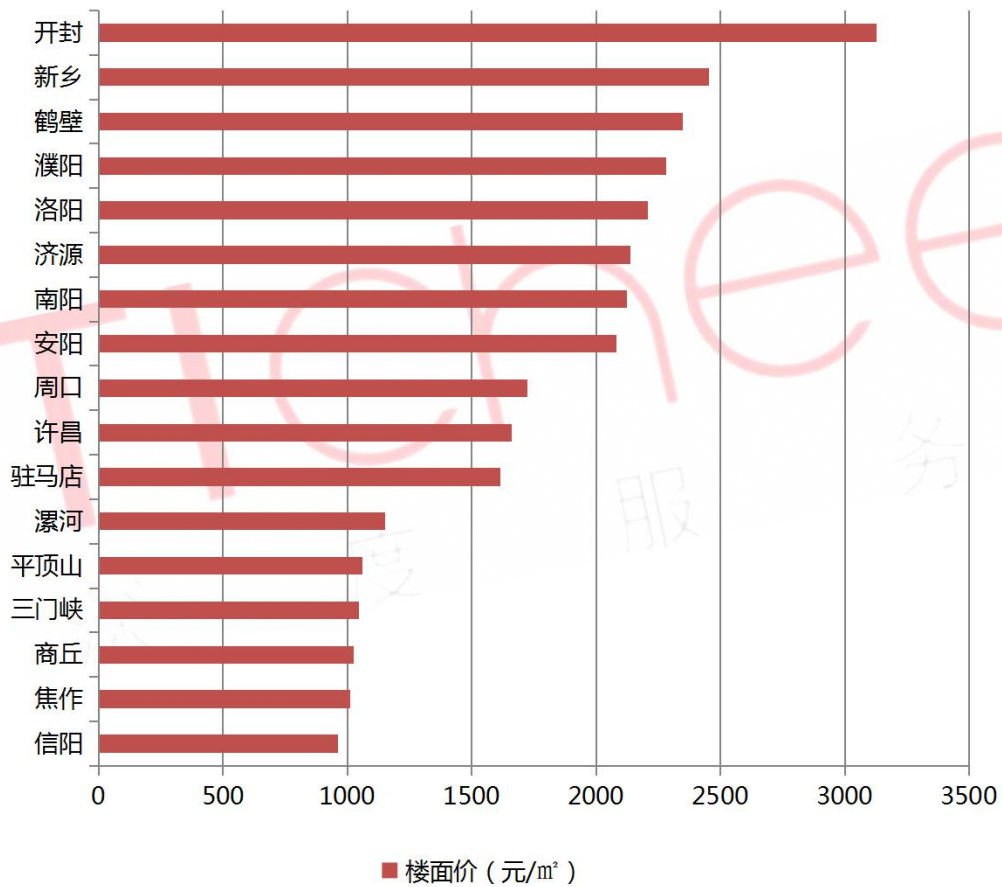
数据来源：中国土地市场网、公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心
备注：商住用地指住宅+住宅兼容

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

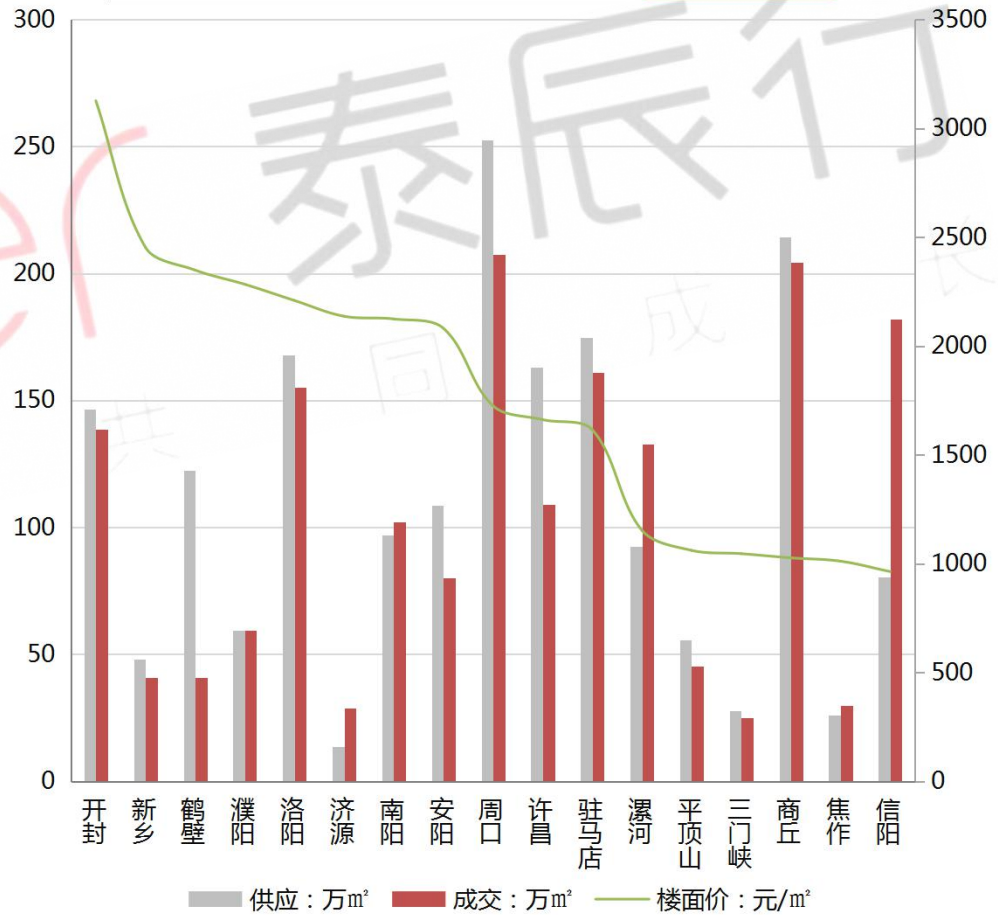
商住用地

上半年17地市核心城市的楼面价梯队差异逐步缩小，呈扁平化趋势，主力区间为2000-2500元/㎡；开封受地王影响楼面价位居第一，超3000元/㎡；二梯队2000-2500元/㎡的城市7个；三梯队1500-2000元/㎡城市共3个，其余城市楼面价多在1000元/㎡左右

17地市（本级）2019上半年商住用地成交楼面价对比



17地市（本级）2019上半年商住用地建面及楼面价走势



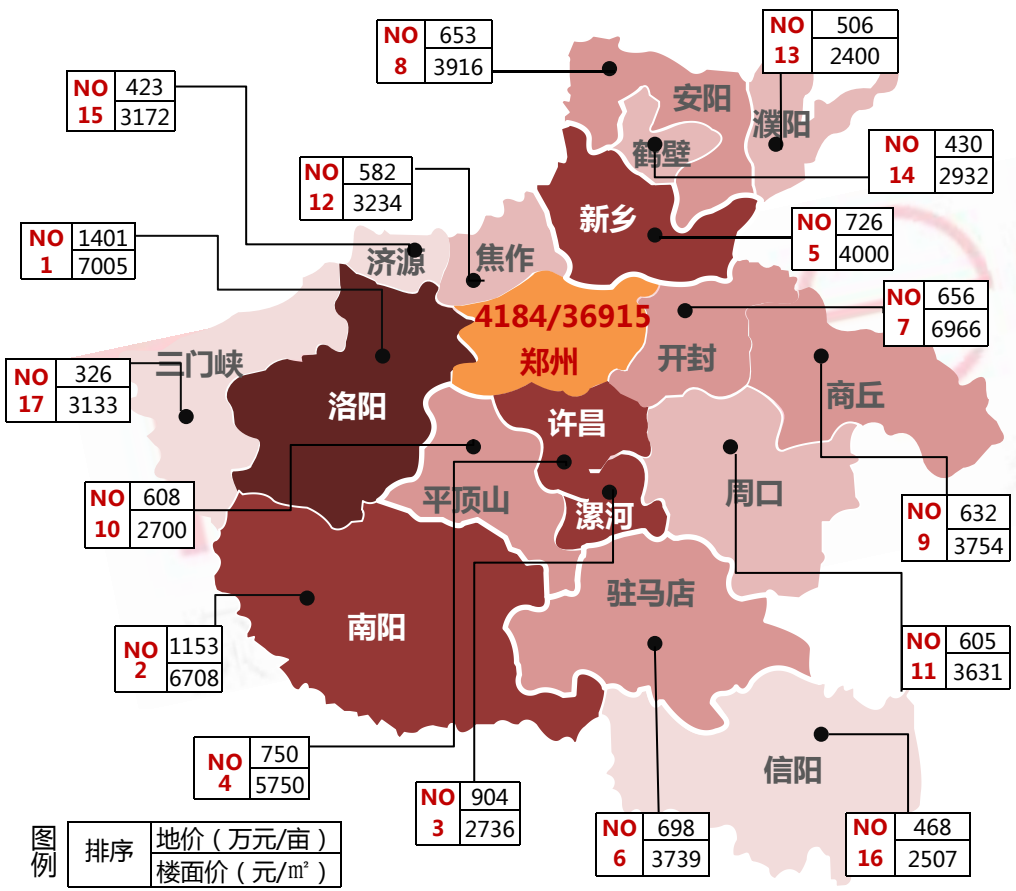
数据来源：中国土地市场网、公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心
备注：商住用地指住宅+住宅兼容

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

地王成交

上半年从地王成交来看：仅洛阳、南阳地价超1100万/亩，楼面价最高为洛阳7005元/㎡；受城市供地结构和房企布局影响，对净地的争夺更为激烈；开封、新乡、驻马店、安阳地王楼面价不到四千，地价将近700万/亩；其余地市地王价格极值相对较低

2016-2019年地市单价及楼面价“天花板”



2019上半年17地市地王表现

城市	开封	洛阳	洛阳	濮阳	濮阳	安阳	新乡	南阳	南阳	南阳	济源	驻马店
成交日期	2019/5/24	2019/1/17	2019/5/22	2019/4/16	2019/5/7	2019/4/25	2019/6/10	2019/6/13	2019/6/21	2019/6/21	2019/6/18	2019/7/2
房企	建业	金科	碧桂园	碧桂园	金禾	润安	碧桂园	三川	东正基业	华清源	中梁	多美置业
地王类型	单价地王	总价、单价地王	“三料”地王	地价楼面价地王	地价楼面价地王	单价地王	地价楼面价地王	楼面价地王	单价地王	楼面价地王	单价地王	单价地王
土地用途	住宅兼商业	商住	商住	住宅	住宅	住宅	住宅兼商业	住宅	住宅兼商用	住宅兼商用	住宅	住宅
占地（亩）	86	118	100	85	9	31	93	41	30	47	45	47
计容建面（万㎡）	14.37	27.5	20	14.12	2.18	5.15	22	5.99	7.08	7.78	5.95	8.7
容积率	2.5	3.5	3	2.5	3.5	2.5	3.5	2.2	3.5	2.5	2	2.8
成交价（万元）	56583	131954	140100	29989	4732	18964	67441	40200	34980	51750	18881	32458
溢价（%）	31%	49%	**134%**	48%	**194%**	36%	**122%**	**276%**	**197%**	**217%**	28%	75%
地价（万元/亩）	656	**1121**	**1401**	354	506	614	725	**984**	**1153**	**1108**	423	698
楼面价（元/㎡）	3939	4804	**7005**	2124	2168	3683	3107	**6708**	4941	**6648**	3173	3739

数据来源：中国土地市场网、公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心

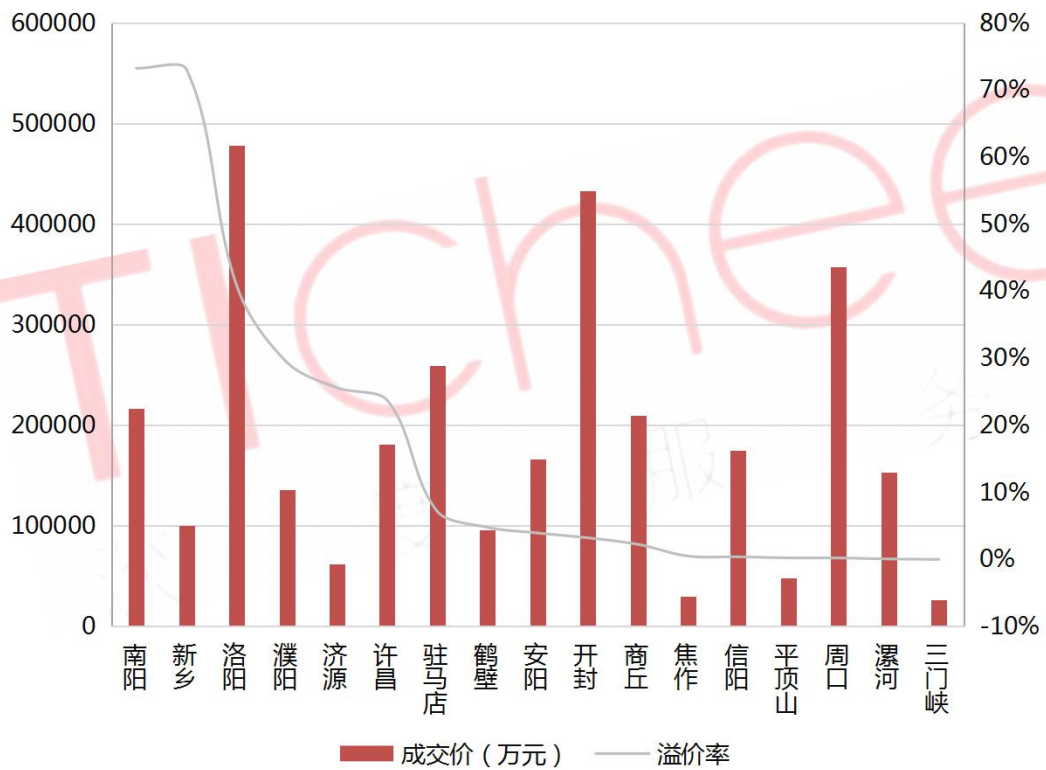
TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

商住用地

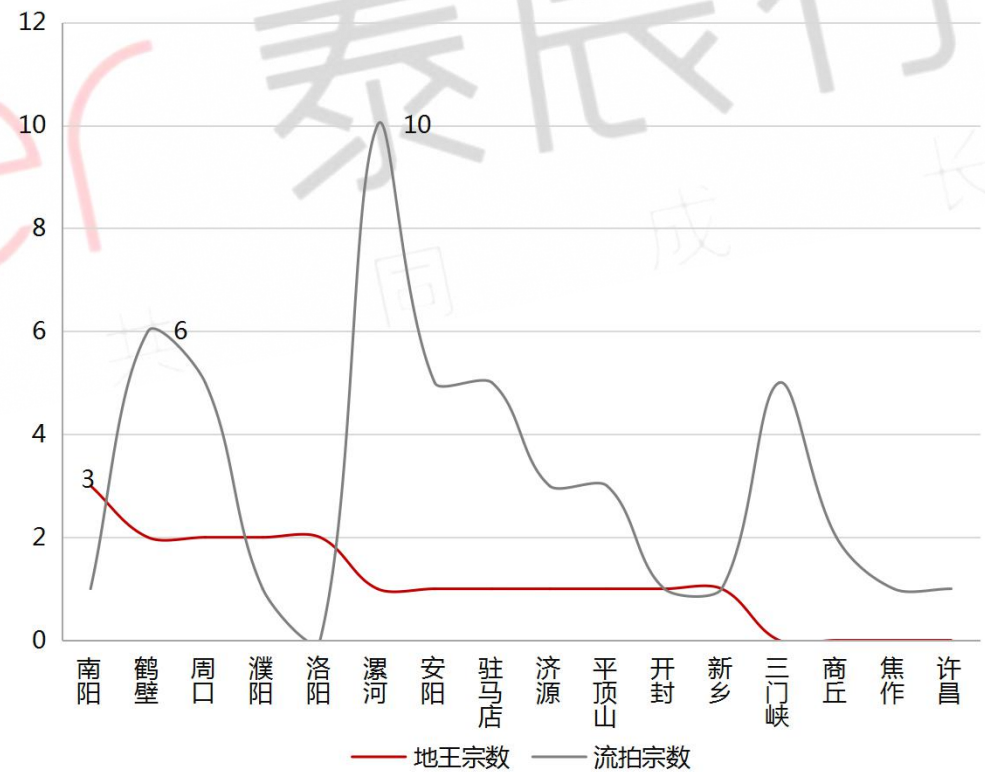
土地溢价：上半年商住用地南阳、新乡溢价最高达73%，其次洛阳溢价38%，濮阳、济源、许昌在20-30%

土地流拍：土地流拍现象整体有所减少，上半年漯河土地流拍量最高，共10宗，其次鹤壁、三门峡土地流拍5-6宗，其余均在5宗以内

17地市2019上半年商住用地溢价率对比



17地市2019上半年商住用地地王及流拍宗数对比



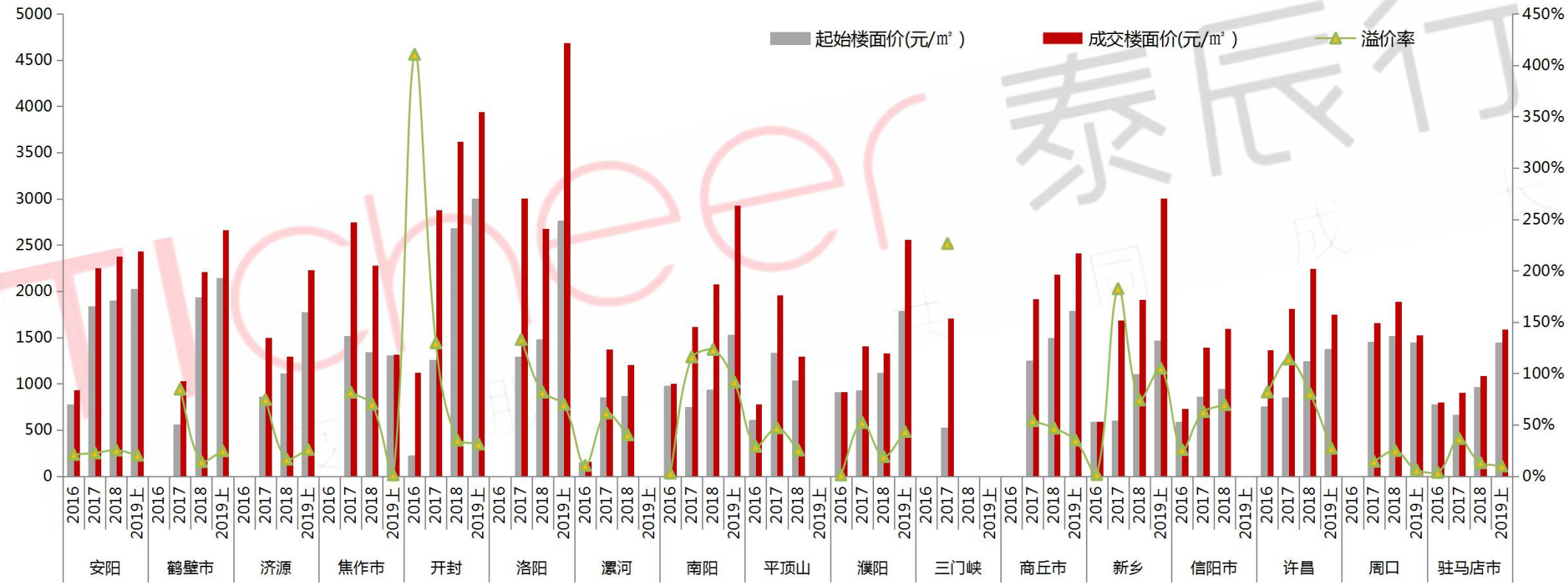
数据来源：中国土地市场网、公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心
备注：商住用地指住宅+住宅兼容

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

净地表现

上半年土地市场净地争抢严重，楼面价普涨，如洛阳、信阳、南阳、新乡因前期净地供应量少、二级市场走量去化速度快，房企择优布局下，对优质净地争抢激烈；许昌、商丘等前期高热城市19年土地市场降温明显

2016-2019上半年河南17地市（本级）商住净地起始/成交楼面价和溢价率对比分析

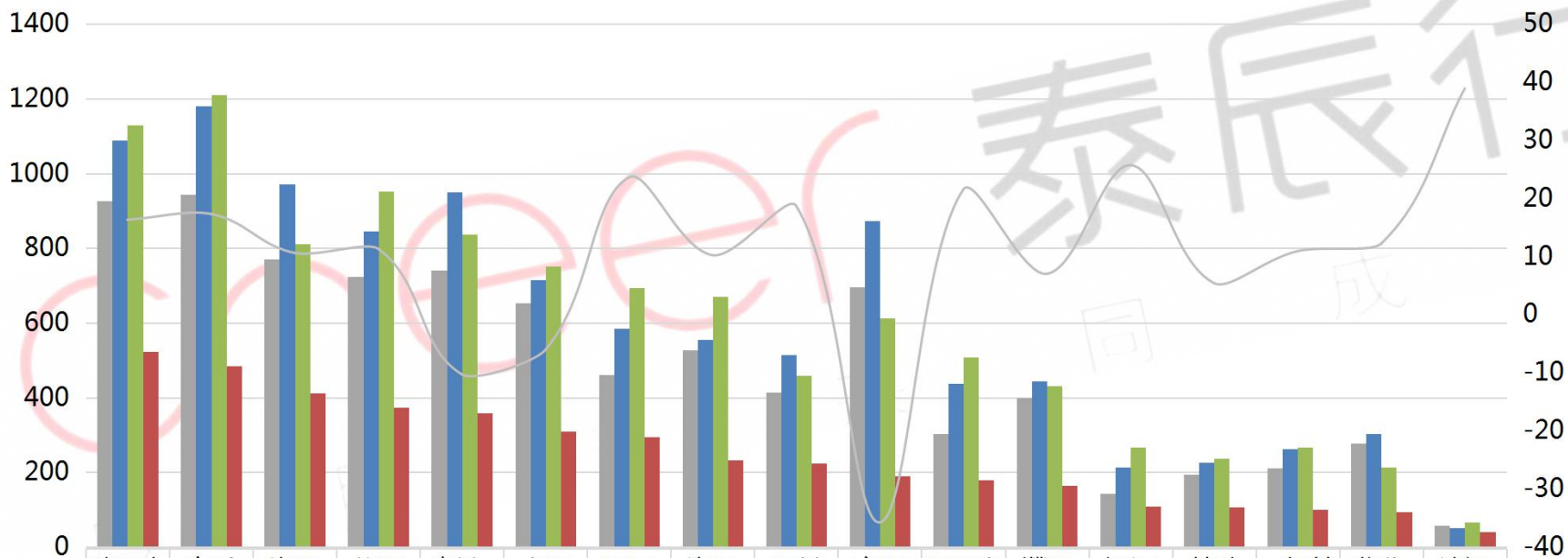


数据来源：中国土地市场网、公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心
备注：商住用地指住宅+住宅兼容

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

近两年驻马店和商丘年度成交量均超1000万方，19上半年驻马店市场容量最高，523万㎡，其次商丘和洛阳；同比来看，增幅超10%的城市14个，环比缩减城市3个，周口、漯河、平顶山上半年城市容量扩增超20%

2016-2019上半年17地市（全市）商品房销售面积对比分析

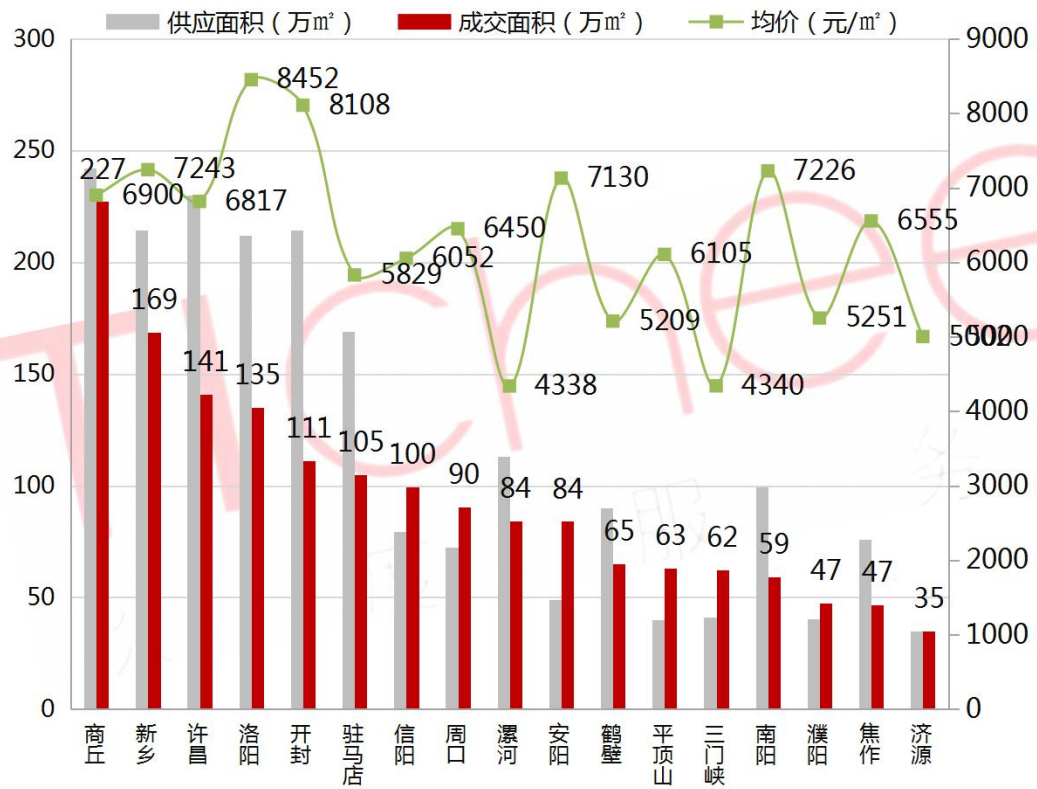


	驻马店	商丘	洛阳	信阳	新乡	南阳	周口	许昌	开封	安阳	平顶山	濮阳	漯河	鹤壁	三门峡	焦作	济源
2016年	927	944	770	724	740	654	460	528	415	697	304	400	143	194	212	278	57
2017年	1088	1180	971	846	951	715	585	555	514	872	438	445	214	226	261	303	51
2018年	1129	1210	812	952	837	752	693	671	459	612	508	432	267	236	267	213	66
2019年1-6月	523	486	413	373	359	310	294	232	224	190	178	164	108	106	100	94	40
同比增长（%）	16.3	17.3	10.6	11.3	-10.3	-6.1	23.6	10.2	18.7	-35.8	21.5	7	25.7	5.4	10.9	12.2	38.9

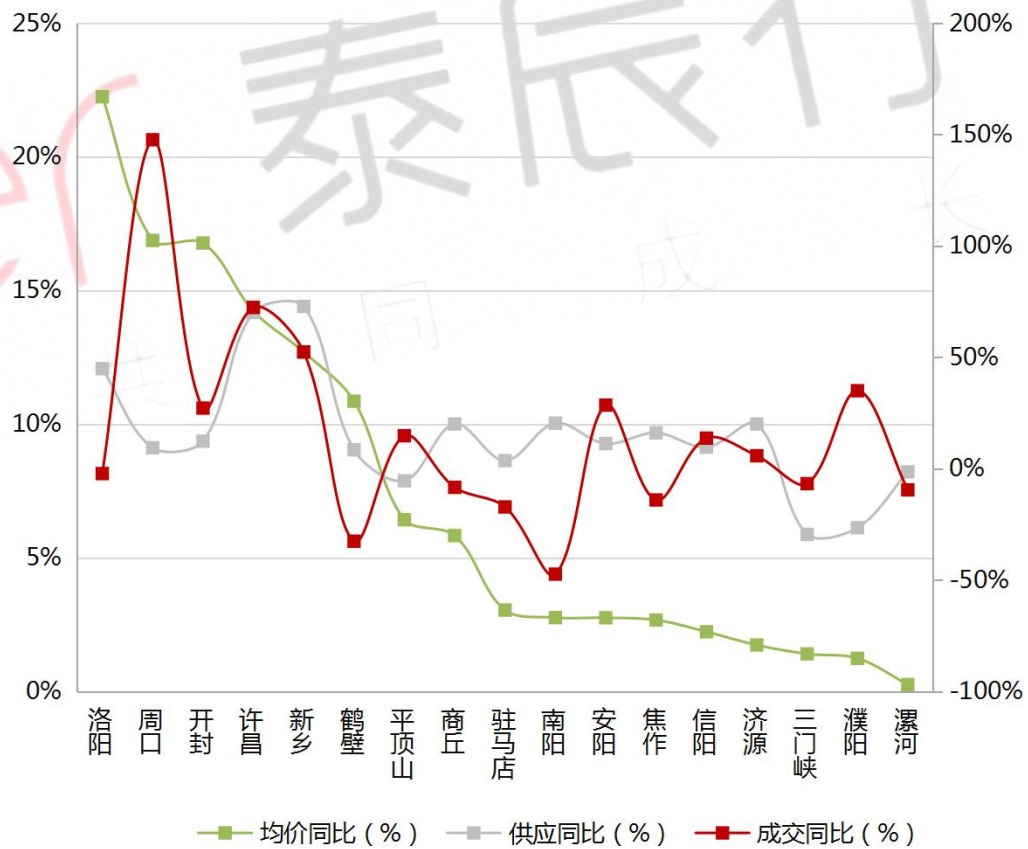
数据来源：河南省统计年鉴、各地市统计公报、泰辰市场监控中心
备注：2019年上半年数据来源为濮阳市/安阳市统计局所公布的6月报

17地市上半年商品房市场供销分化明显，供不应求城市6个，供过于求城市10个，供求平衡城市1个；结合全市成交量来看，多数地市市区的成交规模占比不足一半，仍有扩增空间；洛阳和开封备案均价超8000元/㎡，新乡、南阳、安阳备案均价7000-8000元/㎡，其余城市备案均价多在6000-7000元/㎡和5000元/㎡左右

2019上半年17地市市区商品房供销及同比增速



2019上半年17地市本级商品房均价及同比增速



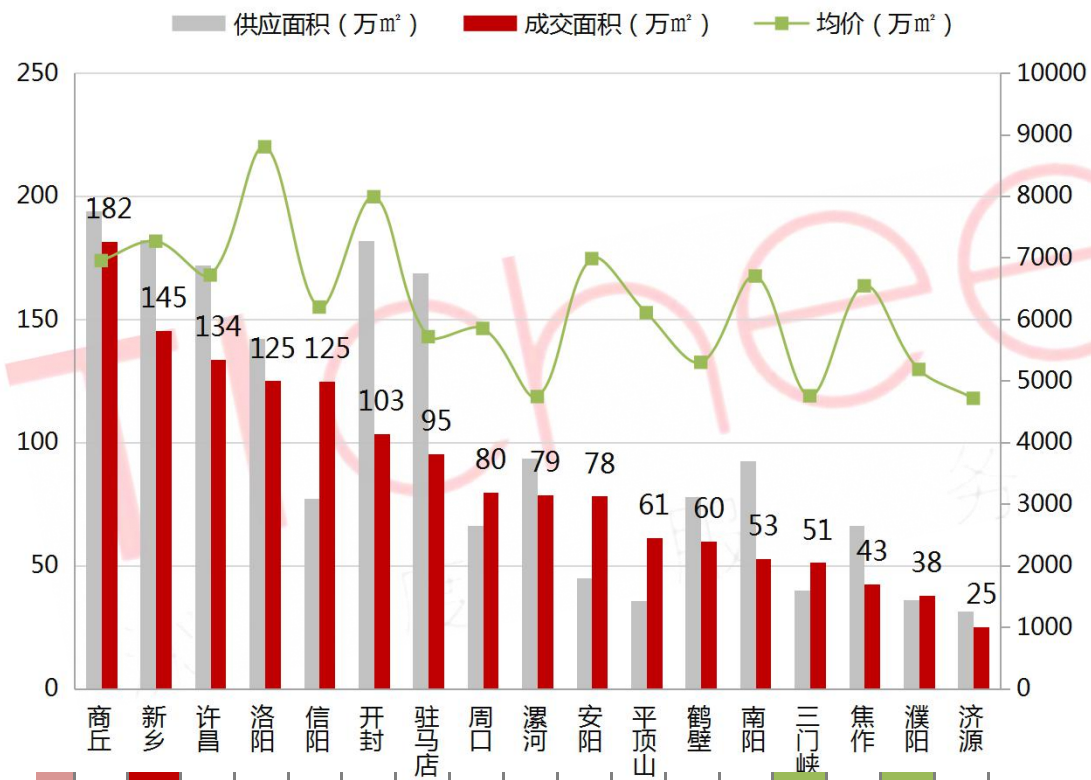
数据来源：各地市备案网站、房产信息网、泰辰市场监控中心

TIcheer 泰辰行
深度服务 共同成长

市区商品住宅

商丘市场容量最高182万方，新乡、许昌、洛阳、信阳均在120万方以上，同比增加明显；各城市新区在售高层（毛坯）价格对比来看，地市主流均价7300元/㎡左右，仅洛阳过万，南阳接近万元，在售均价8000元/㎡以上的城市仅3个，含区域性中心城市；超7000元/㎡城市6个，其余城市均未超7000元/㎡

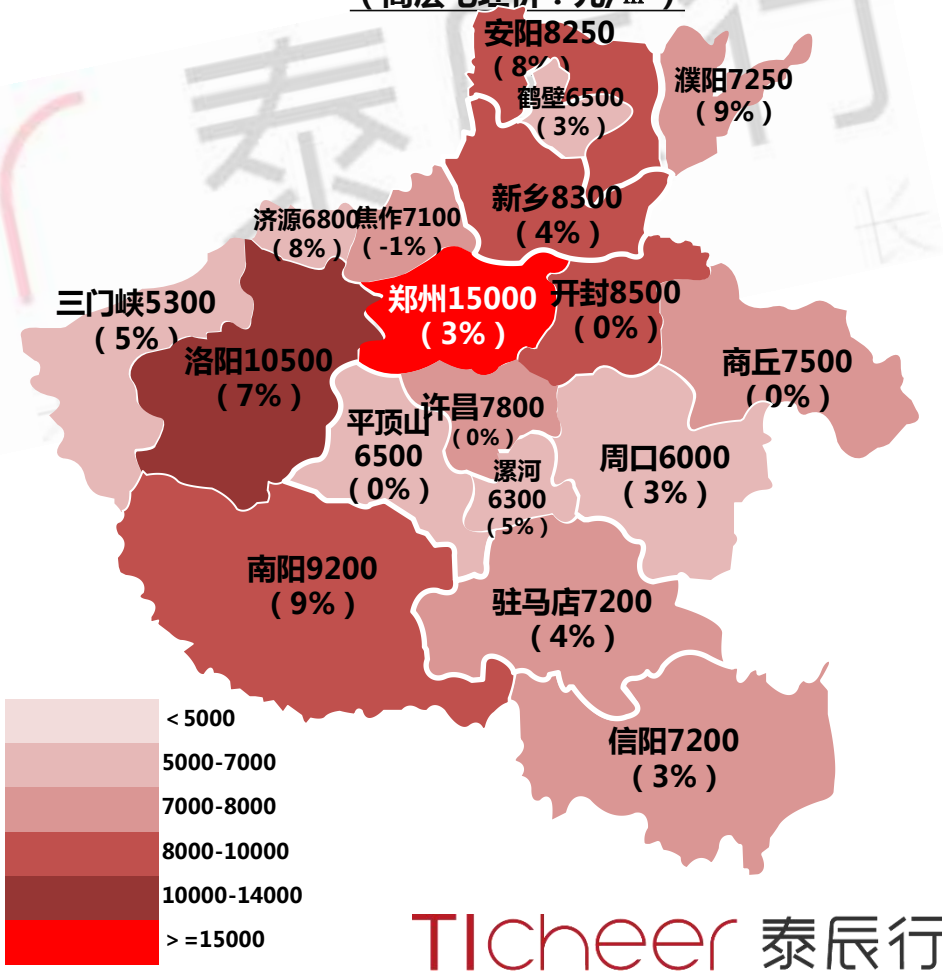
2019上半年17地市市区商品住宅供销及同比增速



同比情况	商丘	新乡	许昌	洛阳	信阳	开封	驻马店	周口	漯河	安阳	平顶山	鹤壁	南阳	三门峡	焦作	濮阳	济源
供	20%	157%	77%	92%	-10%	3%	5%	12%	-3%	37%	-9%	7%	40%	-30%	16%	-22%	21%
销	3%	109%	59%	20%	26%	52%	-32%	34%	79%	-48%	46%	-25%	-46%	6%	-13%	35%	9%
价	5%	15%	9%	19%	7%	22%	8%	22%	0%	20%	5%	13%	0%	1%	3%	2%	7%

地市主流区域/新区7月在售住宅项目价格及同比涨幅

（高层毛坯价：元/㎡）



数据来源：各地市备案网站、房产信息网、泰辰市场监控中心

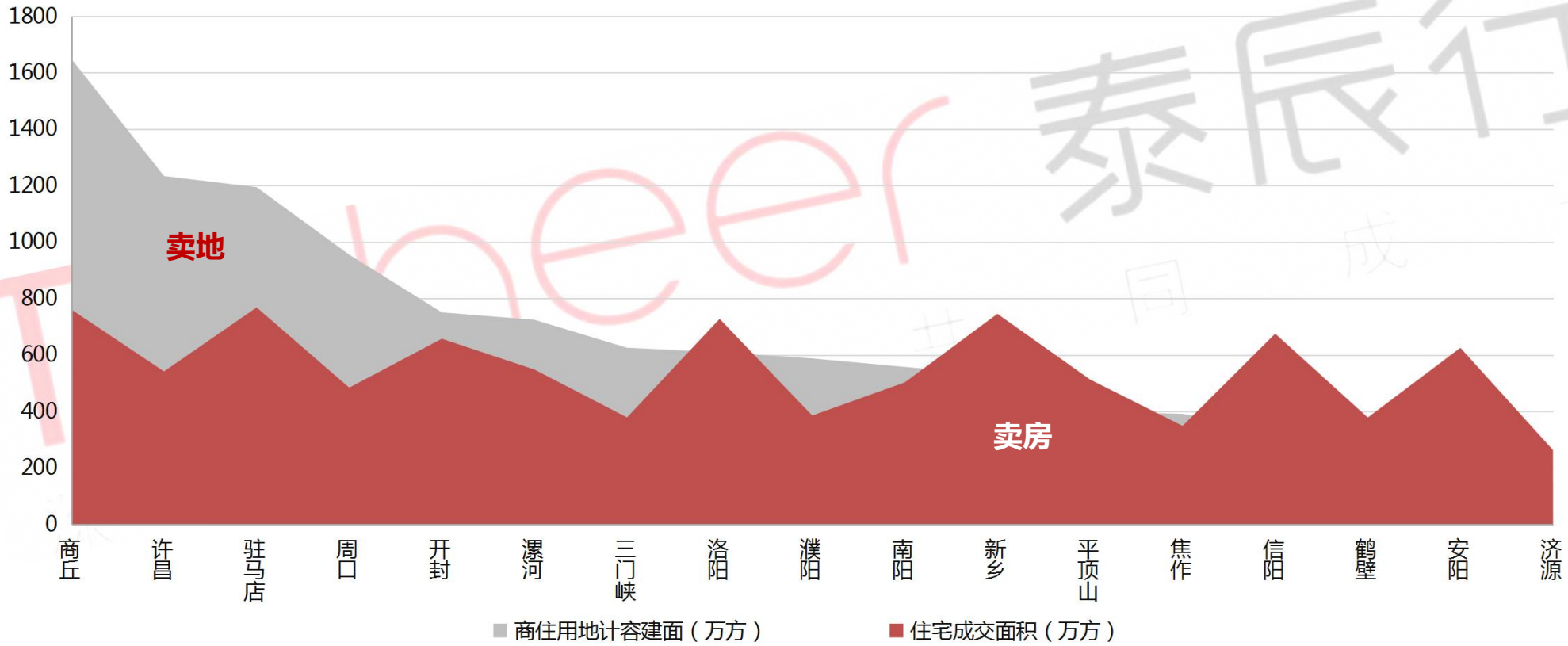
备注：右图中房价地图为各地市热点片区/中心区板块的最新高层毛坯均价（郑州为市区整体均价）

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

卖地买房图

库存堆积和不足导致城市间分化明显：洛阳新乡由于供地量少，短期库存较低，进而推动今年市场升温，价格上涨，信阳热度保持；商丘许昌驻马店周口三门峡等地市，由于前期供地较多导致供货量大库存积压，市场下行，销售难度加大，价格上涨动力不足

2017-2019上半年17地市（市区）商品住宅土地建面与销售面积数据走势



备注：南阳因烂尾政府救市项目较多，项目多已销售，之后地块才成交，实际市区库存较少

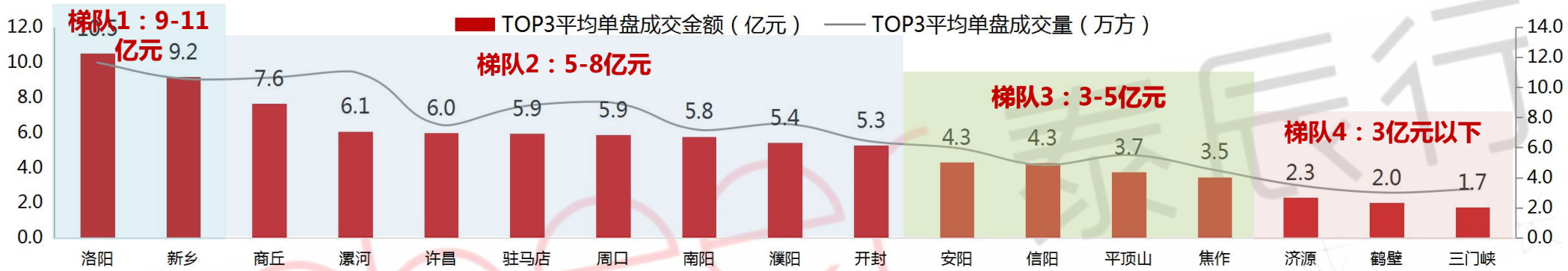
数据来源：各地市备案网站、房产信息网、自然资源网上交易系统、中国土地市场网，公共资源交易中心、泰辰市场监控中心

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

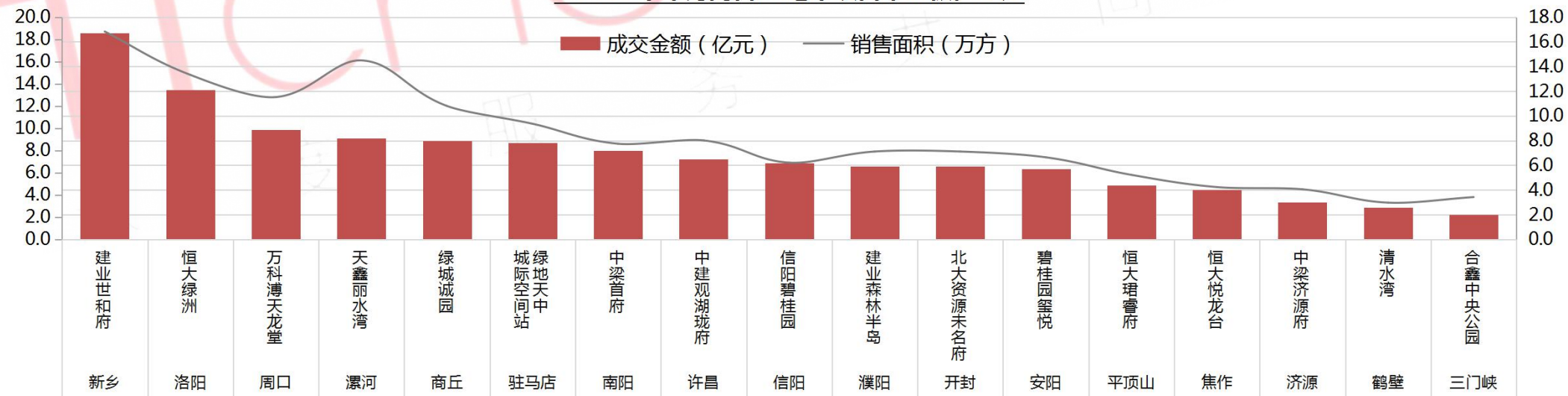
单盘流量

上半年洛阳、新乡市场表现较好，城市单盘销售规模超9亿，二梯队城市单盘普遍在5-8亿元；单盘销售金额接近销量，表明价格上涨明显，半年度单盘极值接近去年全年，行业集中度持续提升

项目2019上半年河南省17地市TOP3平均单盘流量对比



2019上半年河南省17地市项目单盘极值对比



数据来源：泰辰市场监控中心

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

单盘极值最高的城市为洛阳、新乡、商丘，多为一线和本土知名房企开发项目，上半年新乡建业世和府单盘销售额16.7亿元，地市最高；第二梯队为漯河、许昌、驻马店等，TOP3均值门槛为5.3亿元

2019上半年河南1-2梯队地市项目实际销售金额TOP3

地市	项目	房企	销售面积（万㎡）	销售金额（亿元）	分物业类型销售均价（元/㎡）	去化评述
洛阳	恒大绿洲	建业	14.8	12.1	高层精装9400	供不应求
	蓝光钰泷府	蓝光	10.0	11.0	高层毛坯11000	首开高推高走
	建业科技城	恒大	10.1	8.4	高层毛坯8600	供不应求下开盘即清
新乡	建业世和府	建业	18.7	16.7	高层毛坯8500 洋房毛坯9600-9700	位置品牌等客户认可高
	大桥珑府	大桥	8.1	6.8	高层毛坯8000-8500	多频次小加推+品质认可高
	正商金域世家	正商	4.9	4.0	高层毛坯7400-8400	价低于周边（临近地王项目）
商丘	绿城诚园	绿城	12.0	8.0	高层毛坯6600	品质+地段
	绿地中南漫悦湾	绿地&中南	8.6	7.5	高层精装8000	配套优势+性价比
	中堂	润泓	11.3	7.4	高层毛坯6200 洋房毛坯7300	性价比+景观资源
漯河	天鑫丽水湾	天鑫	16.1	8.2	高层毛坯5100	价低+附赠车位
	蓝光雍锦湾	蓝光	8.8	5.1	高层毛坯5800	价低+附赠车位
	苏荷上郡	苏荷	8.1	4.9	高层毛坯6100	项目之间转介力度大
许昌	中建观湖珑府	中建	8.9	6.5	高层毛坯7000（团购价）	低价团购量大
	鹿鸣湖壹号	汉威	5.1	6.1	高层毛坯7800-8400 洋房毛坯10000-11000	品质认可高
	阳光城翡丽公园	阳光城	8.5	5.3	高层毛坯6200	价低于周边

地市	项目	房企	销售面积（万㎡）	销售金额（亿元）	分物业类型销售均价（元/㎡）	去化评述
驻马店	绿地天中城际空间站	绿地	10.4	7.8	高层毛坯7500 洋房毛坯8200	品牌效应+内购
	建业春天里	建业	10.3	6.4	高层毛坯6600	价低于周边
	同信世博院	同信	5.6	3.6	高层毛坯6500	价低于周边
周口	万科溥天龙堂	万科	12.8	8.9	高层毛坯6900	首开高推高走
	建业联盟新城	建业	7.8	4.5	高层毛坯5800	品牌效应+分销带客
	建业大城小院	建业	6.3	4.2	高层毛坯6000 洋房毛坯6800	品牌认可度
南阳	中梁首府	中梁	8.6	7.2	高层毛坯8400	高推高走（价低于周边）
	金科集美晴洲	金科	6.1	5.5	高层毛坯9000	市场恐慌，开盘即清
	阳光城丽景公园	阳光城	6.8	4.6	高层毛坯6800	市场整体向好
濮阳	建业森林半岛	建业	7.9	5.9	高层毛坯6800 小高毛坯7200 洋房毛坯7800	价低于周边+老业主推介
	众悦鑫城	众鑫	7.2	5.5	小高层毛坯5500 洋房毛坯6500 别墅毛坯17000	性价比
	西湖御景湾	万盛达	7.6	4.8	高层毛坯6300	价格竞争力强
开封	北大资源未名府	北大资源	7.9	5.9	高层毛坯7500 洋房毛坯8600	价低于周边
	枫华金明府	新枫华置业	5.9	5.0	高层毛坯8500	房源多，周边没货
	恒大未来城	恒大	5.4	4.9	高层精装9300 洋房精装12000	老业主带客+员工购房考核

数据来源：泰辰市场监控中心

第三梯队为安阳、信阳、焦作等，TOP3均值门槛为3.5亿元；第四梯队为济源、鹤壁、三门峡，TOP3均值门槛为1.7亿元

2019上半年河南3-4梯队地市项目实际销售金额TOP3

地市	项目	房企	销售面积（万㎡）	销售金额（亿元）	分物业类型销售均价（元/㎡）
安阳	碧桂园玺悦	碧桂园	7.4	5.7	精装高层7600-7800 精装小高8000-8300 精装洋房9300
	建业壹号城邦	建业	4.9	3.7	高层毛坯7400
	建业桂圆	建业	5.6	3.6	高层毛坯6400
信阳	信阳碧桂园	碧桂园	6.9	6.2	洋房精装8000-9000 叠墅毛坯10000-12000
	东方今典·中央城	东方今典	5.6	5.3	高层精装价格待定 叠墅毛坯均价13500
	中环荣域	兴合	2.0	1.3	高层毛坯6500
平顶山	恒大珺睿府	恒大	5.8	4.4	高层精装7500
	常绿·林溪美地	常绿	5.7	4.0	高层毛坯6300 洋房毛坯8000
	中梁·鹰城壹号院	中梁	5.0	2.8	高层毛坯5500 洋房毛坯7200
焦作	恒大悦龙台	恒大	4.7	4.0	高层精装8500 洋房精装10800
	焦作碧桂园	碧桂园	4.0	3.4	高层精装8500 洋房精装10800
	博园·澜庭叙	博园置业	4.8	3.0	高层毛坯6300

地市	项目	房企	销售面积（万㎡）	销售金额（亿元）	分物业类型销售均价（元/㎡）
济源	中梁济源府	中梁	4.5	3.0	高层毛坯7000 洋房毛坯8400
	建业城	建业	3.2	2.1	高层毛坯6500-7000 洋房毛坯7500
	建业花园里	建业	2.7	1.8	高层毛坯6200-6400 洋房毛坯7500
鹤壁	清水湾	东方龙盛置业	3.3	2.6	高层毛坯8000 洋房毛坯9000
	天馨德馨园	益豪置业	3.1	1.9	高层毛坯6000
	淇水佳园	名典	2.6	1.5	高层/小高层毛坯5500
三门峡	合鑫中央公园	浙商联盟置业	3.8	2.0	高层毛坯5100
	建业森林半岛	建业	3.0	1.6	高层毛坯5500
	建业桂园	建业	2.9	1.6	高层毛坯5400

图例说明：梯度划分标准为各地市单盘流量（销售金额）均值排名

梯队1 梯队2 梯队3 梯队4

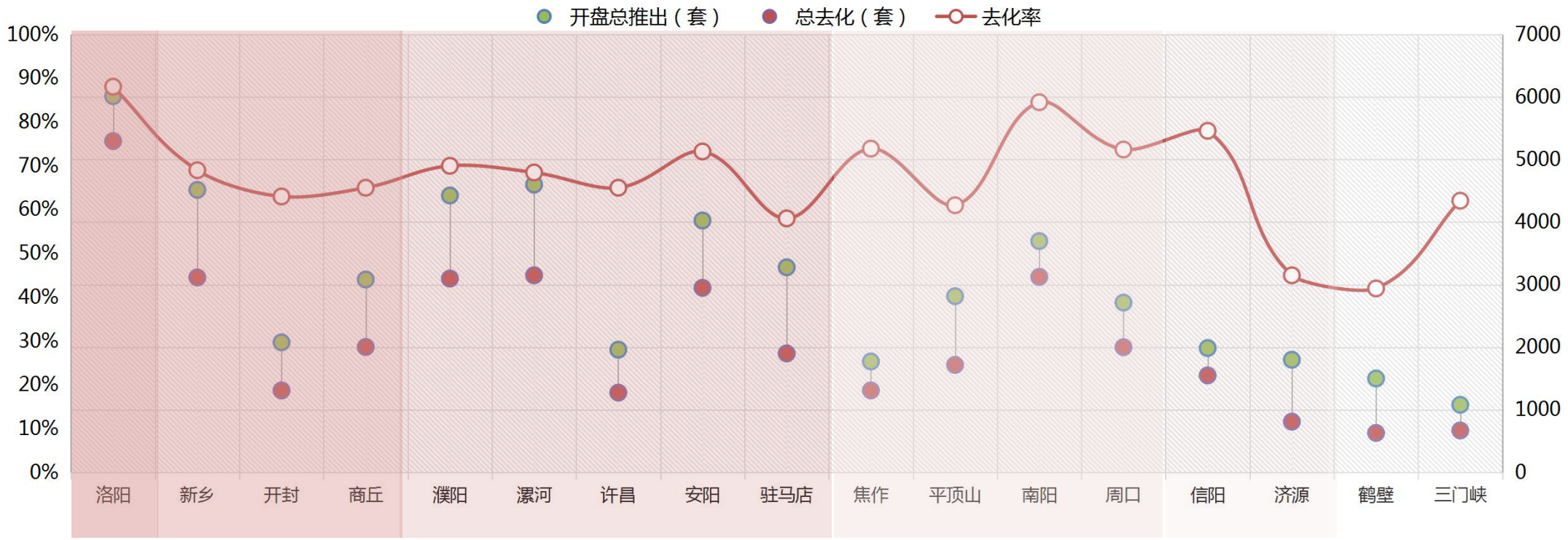
数据来源：泰辰市场监控中心

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

开盘去化

上半年洛阳、新乡、开封市场较为活跃，洛阳开盘频次最高达25次，其次新乡、开封、商丘；推货最多城市为洛阳、漯河、新乡、濮阳均在4500套以上；整体去化率超80%城市2个，洛阳最高88%，其次为南阳、信阳

2019上半年17地市开盘项目推售去化情况



开盘频次划分（次）	>=25	17-19	13-16	10-12	7-8	<=5

数据来源：泰辰市场监控中心

推售极值

新乡、洛阳、焦作、漯河、南阳、信阳热销项目去化率在85%以上，其余城市热销高去化项目，受项目销售政策和以价换量的因素影响较多

2019上半年17地市单盘推售极值表现

城市	项目名称	物业类型	分类型面积段（㎡）	分类型开盘均价（元/㎡）	分类型精装/毛坯	推出（套）	去化（套）	去化率	备注
新乡	建业世和府	高层/洋房	高层118-144 洋房125-200	高层8500-9000 洋房9500	毛坯	1498	1340	89%	2次开盘
周口	万科溥天龙堂	高层	96-139	6900	精装	1359	1091	80%	首开
洛阳	蓝光钰泷府	高层	92-142	11137	毛坯	982	860	88%	首开
南阳	中梁首府	高层	100-140	7600-8500	毛坯	871	746	86%	无
平顶山	百汇国贸中心	高层	101/134/135	8500	毛坯	845	656	78%	无
安阳	碧桂园玺悦	高层/小高	128/142	高层7500/小高8000	精装	832	615	74%	无
濮阳	建业森林半岛	高层/小高	115-146	高层6800/小高7200	毛坯	800	603	75%	无
焦作	飞天时代华庭	高层	90/110-140/162	6000	毛坯	684	600	88%	无
商丘	恒大珺睿府	高层	94-161	8100	精装	672	336	50%	无
漯河	天鑫丽水湾	高层	108/126	5800	毛坯	670	590	88%	赠送一个车位
信阳	东方今典中央城	高层	110/130	6500	毛坯	608	517	85%	绑定车位15万/个
三门峡	合鑫中央公园	高层	123-135	5100	毛坯	480	300	63%	无
开封	北大资源未名府	高层/洋房	高层97-140 洋房135-165	高层7000-7500 洋房8600	毛坯	444	296	67%	5次开盘
济源	中梁济源府	高层	100-143	6500-7000	毛坯	400	180	45%	无
驻马店	建业城	高层	124-144	8000	毛坯	340	143	42%	无
许昌	鹿鸣湖壹号	高层/洋房	高层105-135 洋房140-160	高层8000-8500 洋房11500	毛坯	296	85	29%	2次开盘
鹤壁	淇水佳园	高层/小高	95-140	5800	毛坯	288	172	60%	无

图例说明：色块划分标准为各地市单盘推货极值排名（套）

>1300	800-900	400-700	200-400

数据来源：泰辰市场监控中心

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

土地储备

上半年一线房企拿地策略为择优布局，以区域中心城市和环郑城市为主，碧桂园保持拿地优势，融创地市拿地发力，其余企业多持谨慎保守态度；深耕当地的龙头房企补仓意愿强烈，一线企业合作拿地趋势增强

拿地态度	房企名称	2019上半年河南17地市本级拿地情况						
		拿地面积（亩）	计容建面（万方）	拿地金额（万元）	平均地价（万元/亩）	拿地城市	拿地模式	备注
激进	碧桂园	2063（1713招拍挂+350合作拿地）	298万方（不含合作地）	683544（不含合作地）	399	濮阳、开封、周口、驻马店、安阳、新乡、信阳、郑州	招拍挂、合作拿地（开封与建业合作）	另外在县镇（市）拿地约606亩
激进	融创	386	62	——	——	新乡-平原新区、许昌、长葛市、周口、洛阳、南阳、商丘	合作、收并购、产业勾地	新乡平原新区小镇投资50亿元，体量不详；长葛市增福湖康养项目估算投资5亿元，建面30万方。另外在洛阳孟津拿地约129亩
积极	金科	313	61	211303	674	洛阳、焦作、许昌	招拍挂	洛阳、焦作首次进驻，焦作集美晴川项目蓄客中
积极	北大资源	285	38	142406	500	开封	招拍挂	开封北大资源项目用地
积极	恒大	177	30	46686	264	安阳、开封	招拍挂	开封恒大文旅城项目用地
积极	绿地	138	23	69052	500	开封	招拍挂	——
积极	建业	143	22	70851	494	济源、开封	招拍挂	——
积极	世茂	86	9	12498	145	信阳	招拍挂	首次进驻，信阳世茂云玺项目，已开盘
积极	荣盛	58	6	12747	221	信阳	招拍挂	首次进驻
积极	新城	135	30	——	——	许昌市、长葛、商丘	招拍挂、合作（许昌与金科）	首次进驻商丘、进入许昌市区与金科合作案名鹿鸣帝景，长葛为新城金樾府项目
积极	阳光城	58	10	17396	299	许昌	招拍挂	许昌第二个项目布局
积极	中南	31	9	9163	298	洛阳	招拍挂	首次进驻
积极	蓝光	110	——	——	——	新乡	合作开发	——
持保守		保利、万科、康桥、鑫苑、永威、正商均无拿地						

备注：碧桂园县级下沉信阳-罗山、淮滨；周口-沈丘；漯河-临颍；三门峡-渑池；新乡-卫辉；驻马店-遂平上半年均有拿地；建业县级市拿地不详；恒大在长葛、太康均有拿地

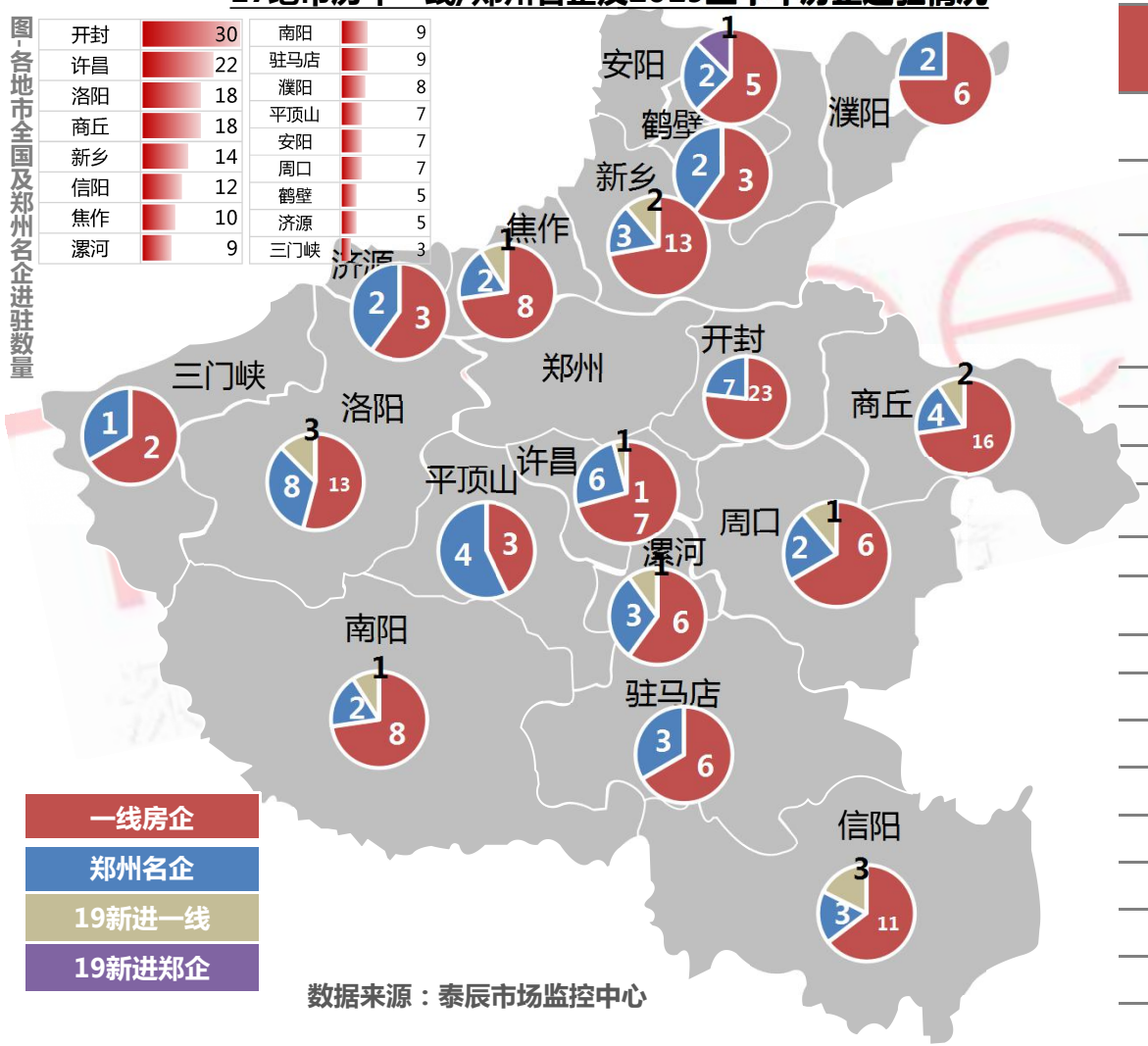
数据来源：各地市自然资源网上交易系统、中国土地市场网，公共资源交易中心、泰辰市场监控中心

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

城市进驻

企业河南布局最多的城市为开封、许昌、洛阳、商丘；结合土地市场热度，洛阳、南阳、信阳及其它部分区域中心城市为上半年房企投资热土，新进房企以合作开发及招拍挂拿地为主

17地市历年一线/郑州名企及2019上半年房企进驻情况



17地市2019上半年房企首次进驻情况

城市	区域	新进典型房企名称	房企进入模式
开封	——	无	——
洛阳	市区、孟津	融创、金科、中南	融创与凯瑞合作进入孟津；金科招拍挂高价拿地、中南招拍挂拿地
新乡	平原新区、市区	融创、碧桂园	与平原新区政府签约，开发融创文旅小镇项目；碧桂园新进市区、蓝光合作进入新乡市区（此前进驻平原新区）
焦作	市区-马村区	金科	招拍挂拿地
许昌	市区、长葛	融创	收并购、合作
漯河	市区-沙河湾区	蓝光	合作
南阳	市区	融创	收并购
商丘	市区	融创、新城	收并购、招投标
信阳	市区-羊山新区、浉河区	世茂、荣盛、蓝光	荣盛、蓝光与欧凯龙合作均进入羊山新区，世茂进入浉河区
周口	市区	融创	与美林置业合作
安阳	——	无	——
平顶山	——	无	——
濮阳	——	无	——
驻马店	——	无	——
三门峡	——	无	——
鹤壁	——	无	——
济源	——	无	——

Tlcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

企业业绩

上半年省内业绩前三依次为碧桂园、建业、恒大，地市业绩均在百亿以上，占总业绩比例超60%；其次绿地、保利、金科地市销售额占比五成左右；蓝光、东方今典、常绿业绩实现均在地市

典型房企	2019年河南省实际销售业绩			2019年17地市实际销售业绩	17地市业绩在省内占比
	年度目标（亿元）	1-6月成交金额（亿元）	目标完成率	1-6月成交金额（亿元）	
碧桂园	**500**	**350**	**70%**	**230**	**66%**
建业	**700**	**280**	**40%**	**218**	**78%**
恒大	**250**	**135**	**54%**	**107**	**79%**
万科	300	99	33%	9	9%
绿地	200	88	44%	43	49%
保利	110	57	52%	25	44%
金科	100	31	31%	17	55%
蓝光	85	26	31%	26	100%
东方今典	35	20	57%	20	100%
常绿	40	16	40%	16	100%

数据来源：泰辰市场监控中心

（备注：蓝光平原新区项目按行政归属划分至新乡）

PART 03

总结与建议

城市基本面-地市序列打分标准

经济端

- 指标：全市GDP（亿元）
- 参考城市：洛阳，总值最高，其他面也较优

人口端

- 指标：全市总人口（万人）
- 参考城市：南阳，全市总人口最多，其他面较优

产业规划

- 指标：第三产业占比（%）
- 参考城市：洛阳，三产占比最高

交通潜力

- 指标：已开通、19-20年开通、远期规划高铁条数
- 参考城市：焦作，已开通2条+19-20年开通1条+远期规划1条

分值梯队划分

8<分值<=10	第一梯队
5<分值<=8	第二梯队
3<分值<=5	第三梯队
分值<=3	第四梯队

8<分值<=10	第一梯队
5<分值<=8	第二梯队
3<分值<=5	第三梯队
分值<=3	第四梯队

8<分值<=10	第一梯队
5<分值<=8	第二梯队
3<分值<=5	第三梯队
分值<=3	第四梯队

8<分值<=10	第一梯队
5<分值<=8	第二梯队
3<分值<=5	第三梯队
分值<=3	第四梯队

地市序列

洛阳	南阳	许昌	周口	安阳	商丘	信阳	焦作	驻马店
新乡	开封	平顶山	三门峡	濮阳	漯河	济源	鹤壁	

南阳	周口	商丘	信阳	驻马店	洛阳	新乡	安阳	开封
许昌	平顶山	濮阳	焦作	漯河	三门峡	鹤壁	济源	

洛阳	开封	安阳	平顶山	南阳	商丘	信阳	驻马店	新乡
周口	焦作	许昌	三门峡	濮阳	漯河	鹤壁	济源	

焦作	开封	许昌	商丘	新乡	洛阳	信阳	驻马店	安阳
三门峡	漯河	鹤壁	南阳	平顶山	周口	濮阳	济源	

最终加权得分：

洛阳	南阳	周口	商丘	驻马店	信阳	开封	安阳	新乡		
8.0	7.6	6.6	6.5	6.0	6.0	6.0	5.6	5.6		
			许昌	焦作	平顶山	三门峡	濮阳	漯河	鹤壁	济源
			5.6	5.4	4.8	3.7	3.4	3.2	2.6	1.6

打分表：

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

城市基本面小结

城市	经济参考指标-城市	经济表现	人口参考指标-城市	人口表现	交通参考指标-城市	交通潜力（高铁条数）			产业参考指标-城市	产业规划	最终加权得分	排位
	全市GDP-洛阳		全市总人口-南阳		高铁规划-焦作	已开通	19-20开通	远期规划	三产占比-洛阳			
洛阳	10	GDP及人均GDP居首	6	人口基数处下游，人口流失较少	6	1	0	2	10	一产占比最高，二产占比最低	8.0	1
南阳	8	GDP仅次于首位洛阳，人均GDP靠后	10	人口居首位，流失率高	5	0	1	2	6	一产占比排第二，二产占比较低	7.6	2
周口	6	GDP排第四，人均及首位度末位	10	人口流失最多/城镇化率最低，人口基数处上游	4	0	1	1	5	一产占比较高排第三	6.6	3
商丘	5	经济增长仅次于首位洛阳	8	人口基数处上游，流失率也高	7	1	1	0	6	三产占比处中游	6.5	4
驻马店	5	经济复合增长排列第三	7	人口增长为负/流失高基数较大	6	1	0	0	6	二产占比较高	6.0	5
信阳	5	经济指标靠中下游	7	流失率最高，人口基数排上游	6	1	0	1	6	三产占比排第三	6.0	6
开封	4	首位度排第四，其他指标较靠后	4	人口指标排中游偏上	9	1	2	1	9	三产占比处中游	6.0	7
安阳	5	GDP及人均GDP排中游偏上	5	各类指标处中游	6	1	0	0	7	三产占比最高	5.6	8
新乡	5	经济指标基本处中等偏上	5	人口指标处中上游	7	1	1	0	6	二产占比较高	5.6	9
许昌	6	上市公司最多	4	各类指标处中下游	8	1	2	0	5	二产占比低/倒数二位，三产占比高/正数二位	5.6	10
焦作	5	人均GDP排第四，经济增长率靠后	3	城镇化率排第三，人口基数处下游	10	2	1	1	5	三产占比较高	5.4	11
平顶山	4	各类指标排中下游	4	各类指标处中游	5	0	1	2	7	三产占比处中游	4.8	12
三门峡	3	人均GDP排第三	2	城镇化率排第五人口流失少	6	1	0	0	5	三产高于二产	3.7	13
濮阳	3	经济指标基本靠中下游	3	人口流失处中游，其他处下游	3	0	1	0	5	二产占比较高，三产占比中等偏下	3.4	14
漯河	2	经济首位度排第二	2	城市化率及人口流失处中上游，其他排下游	6	1	0	1	4	二产占比高，三产占比低	3.2	15
鹤壁	1	经济首位度排第三复合增长率最低	1	城镇化率及人口增长率排第二	6	1	0	0	4	二产占比处上游，三产占比末位	2.6	16
济源	1	GDP末位	1	人口流入及增长率最高人口基数最少	1	0	0	1	4	二产占比最高，三产占比较低	1.6	17

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

市场发展潜力-地市列序打分标准

政策环境

- 指标：五限（一梯队为限价/签/售/购，二梯队为限贷-首付比例及上浮水平）

8<分值<=10	第一梯队
5<分值<=8	第二梯队
3<分值<=5	第三梯队
分值<=3	第四梯队

南阳	平顶山	焦作	许昌	周口	济源	驻马店	新乡	濮阳
漯河	三门峡	洛阳	安阳	商丘	开封	信阳	鹤壁	

容量端

- 指标：市区商品房销售面积（万㎡）
- 参考城市：商丘，市区容量最大

8<分值<=10	第一梯队
5<分值<=8	第二梯队
3<分值<=5	第三梯队
分值<=3	第四梯队

商丘	新乡	许昌	洛阳	开封	驻马店	周口	漯河	信阳
南阳	平顶山	安阳	三门峡	鹤壁	焦作	济源	濮阳	

价格端

- 指标：市区18年商住地楼面价（元/㎡）
- 参考城市：开封，土地楼面价最高

8<=分值<=10	第一梯队
5=<分值<8	第二梯队
2<分值<5	第三梯队
分值<=2	第四梯队

开封	许昌	洛阳	南阳	安阳	商丘	新乡	信阳	平顶山
焦作	驻马店	漯河	鹤壁	济源	濮阳	周口	三门峡	

中期库存

- 指标：16-19上半年市区卖地卖房差（万㎡）

8=<分值<=10	第一梯队
5<分值<8	第二梯队
3<分值<=5	第三梯队
分值<=3	第四梯队

信阳	新乡	洛阳	南阳	鹤壁	济源	安阳	平顶山	开封
焦作	漯河	濮阳	三门峡	驻马店	周口	许昌	商丘	

竞争格局

- 指标：一线及郑州名企进驻数量（个）
- 参考城市：开封，进驻数量最多

8<分值<=10	第一梯队
5<分值<=8	第二梯队
3<分值<=5	第三梯队
分值<=3	第四梯队

开封	许昌	商丘	洛阳	新乡	信阳	驻马店	南阳	焦作
漯河	濮阳	周口	安阳	平顶山	济源	鹤壁	三门峡	

分值梯队划分

地市序列

最终加权得分：

新乡	洛阳	开封	信阳	南阳	许昌	商丘	平顶山	安阳		
6.7	6.5	6.1	5.8	5.6	5.6	5.2	4.8	4.7		
			济源	焦作	驻马店	鹤壁	漯河	周口	濮阳	三门峡
			4.5	4.3	4.2	4.1	4.0	3.7	3.5	3.1

打分表：

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

市场发展潜力对比

城市	政策环境参考指标	开发环境	容量参考指标-城市	市场容量	价格参考指标-城市	库存参考指标	竞争格局参考指标-城市	竞争格局	最终加权得分	排位
	五限政策		市区商品房销售面积（万㎡）-商丘		18年市区商住土地成交楼面价（元/㎡）-开封	卖地-卖房（万㎡）	一线及政企进驻（个）-开封			
新乡	7	较松，不支持组合贷	7	容量中游，负增长最高	5	8	5	较多，融创/蓝光/碧桂园新进	6.7	1
洛阳	4	较紧，控制限价及预售审批	6	容量较高	8	7	6	多，金科/碧桂园地王	6.5	2
开封	1	较紧，执行限售，极少支持组合贷	5	容量一般	10	5	10	最多，建业地王	6.1	3
信阳	2	较紧，不支持组合贷且限价（可捆绑车位突破）	4	容量上游	5	10	4	较多，世茂/荣盛/蓝光新进	5.8	4
南阳	9	较松，少数支持组合贷	3	容量居中	7	7	3	三川/东正/华清源地王，融创收并购新进	5.6	5
许昌	9	松，仅限贷	6	容量中上，同比涨幅最大	8	2	7	多，融创新进	5.6	6
商丘	3	较紧，不支持组合贷，永城严格执行限价	10	容量最高	5	1	6	较多，融创/新城新进	5.2	7
平顶山	9	较松，不支持组合贷	3	容量一般	5	6	2	数量一般	4.8	8
安阳	4	较紧，执行限价（宽松），不支持组合贷	3	容量较低	7	6	2	数量一般	4.7	9
济源	8	松，仅限贷	2	容量末位，同比正值高位	4	7	2	少，中梁地王	4.5	10
焦作	9	松，仅限贷	2	容量下游	5	5	3	数量一般，金科新进	4.3	11
驻马店	7	松，仅限贷	5	容量第二，负增长大	4	3	3	少，多美置业地王	4.2	12
鹤壁	1	较紧，严格执行限价，不支持组合贷	3	容量下游，负增长大	4	7	2	进驻少	4.1	13
漯河	5	一般，少数支持组合贷	4	容量下游	4	4	3	数量一般，蓝光合作新进	4	14
周口	8	较松，不支持组合贷	4	容量居中	3	3	2	一般，融创合作新进	3.7	15
濮阳	6	较松，不支持组合贷	2	容量居中	4	4	3	数量一般，碧桂园/金禾地王	3.5	16
三门峡	5	一般，不支持组合贷	3	容量下游，同比增速较高	2	4	1	进驻较少	3.1	17

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

城市发展机会建议

基本面

经济环境稳定

人口规模基数支撑，流入状态

地方政府财政收支及负债状况

产业能级，对高素质人的吸附力

市场表现

市场健康度
- 地价房价水平
- 市场供求关系
- 房企进驻热度竞争压力

政策关联互补
- 大都市全圈融合发展
- 城市经济带发展
- 城市功能承接

规划面

城市立位及经济人口增量

产业规划

大交通关联性

市场的健康度

与核心城市关联度

市场热度可持续性

房地产潜力梯队

长期布局和关注

（洛阳、南阳、新乡、信阳、开封、商丘、许昌）

市场特征：基本面优，对外交通关联性高，市场容量大、房价地价处高位、城市价值突显，房企布局集中，投资热土；如地价房价比合理可积极进驻

机会寻求型城市

（周口、安阳、驻马店、焦作、平顶山、漯河、濮阳）

市场特征：与郑州关联度不高但基本面尚可、卖地卖房不平衡但市场容量靠前，政策面宽松

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。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

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