



郑州房地产市场2019年度研究报告——

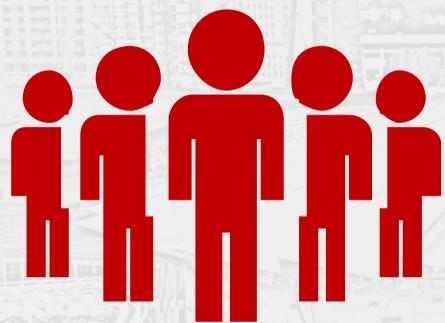
泰辰行技术中心

2019年12月

2019郑州大事件——基本面指标突破

郑州市宏观经济、人口、建成区面积迎来突破性增长

人口破千万



人

2018年末全市总人口**1013.6万**

+2.6%

总量国内排名13，同比+2名次

增量国内排名7，同比持平

经济破万亿



钱

2018年末全市GDP总量**10143.3亿元**

+8.1%

总量国内排名17，同比持平

增量国内排名13，同比+3名次

建成区面积破1000平方公里



地

2018年末城市建成区面积**1055.27平方公里**

+27%

面积国内排名7

备注：数据来源郑州市统计局统计公报

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

2019郑州大事件——政务环境调整

杭州前市长任职郑州市委书记，上海前市委副书记任职河南省长，表明中央对郑州及河南发展的重视



徐立毅
(前) 杭州市长
(现任) 郑州市委书记
河南省常委

在杭州：

大力推进“数字经济第一城”，全面推行服务型政府建设（尤为关注营商环境建设），广纳人才，助推城市国际化

在郑州（2019年6月任职）：

- 致力把郑州建成智慧化、数字化标杆城市，带动经济社会数字化转型、高质量发展；
- 重视招商引资，主要聚集新一代信息技术产业、新能源产业、医疗健康产业、现代旅游业、商贸休闲娱乐业、现代物流业六大领域；
- 重点推进四个开发区：东区、高新区、经开区以及港区的建设发展

在上海：

政绩范围涉及高校建设、城市管理、经济发展、商务区打造、智囊决策等领域。

在郑州（2019年12月任职）：

- 近一个月，尹省长正在进行省内多地多项目调研考察工作，未正式对河南以及郑州未来发展发表观点，但在调研中有表示河南正面临前所未有的发展机遇，省政府党组要在省委领导下，将细化实化省委十届十次全会各项安排，巩固好发展好河南的好形势、好局面

尹弘

(前) 上海市委副书记
(现任) 河南省代省长
河南省委副书记



2019郑州大事件——产业优化升级

阿里巴巴、格力、海康威视、爱泊车等多个名企入郑，助力郑州市产业优化升级以及中心城市建设

- 徐书记2019年6月任职后，重视郑州市产业优化升级，以及民生建设，先后引入阿里巴巴、格力、海康威视、爱泊车等多个名企入郑，助力郑州新兴产业以及数字经济的升级发展

8月24日

郑州市和**海康威视**数字技术股份有限公司举行座谈会，将加速推动已有项目建设（海康威视郑州科技园）

9月2日

格力董事长**董明珠**表示将充分发挥自身优势，加大产品创新和技改力度，全面提升格力郑州基地规范化、标准化、智能化水平，助推郑州制造业转型发展

8月22日

马云带领团队来到郑州考察，重点考察北龙湖金融岛区域

8月30日

徐书记会见**Alpark（爱泊车）**董事长闫军，Alpark计划在郑州市设立中原区域总部，打造人工智能与数据智能生态体系，助力郑州市全面解决停车难、秩序乱问题，服务郑州中心城市的建设

9月10日

阿里巴巴（河南）有限公司、郑州大数据发展有限公司及数字郑州科技有限公司正式在郑东新区智慧岛完成注册设立；

Alibaba Group
阿里巴巴集团

GREE 格力

HIKVISION
海康威视

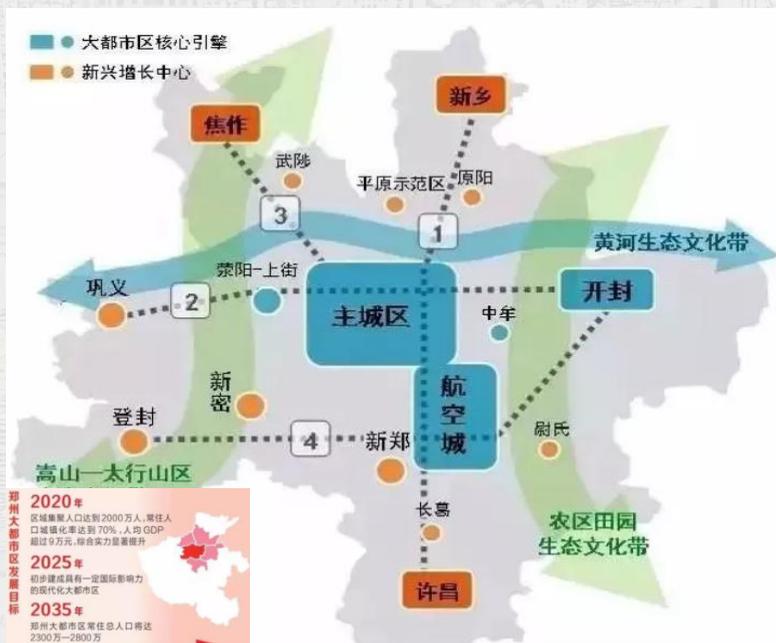
ALPARK
爱泊车

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

2019郑州大事件——大都市区融城发展加快

郑州大都市区详细空间规划正式发布，以郑汴港为核心引擎，加速推进郑州与新乡、焦作、许昌、开封四市深度融合

《郑州大都市区空间规划(2018—2035年)》



郑新一体化全域规划示意图 (2019-2035)



郑许一体化全域规划示意图2019-2035



- **郑州大都市区**：作为中原城市群主力发展区域，以郑汴港核心引擎为增长极，推动郑州与开封、新乡、焦作、许昌四市深度融合，计划在2025年初步建成具有一定国际影响力的现代化大都市区
- **郑新一体化**：规划形成“两中心三带六区多点”的空间布局，规划范围：郑州市、新乡市全域，其中郑州市域、新乡市中心城区、新乡县、原阳县、平原城乡一体化示范区为一体化重点发展区域
- **郑许一体化**：规划包括郑州市、许昌市全域，其中郑州市全域、许昌市中心城区、长葛市、鄢陵县、禹州市为一体化重点发展区域

2019郑州大事件——“米字型”铁路网建设提速

中原城市群“米字型”铁路网建设提速，2019年底郑合高铁以及郑万高铁中郑襄段通车运营

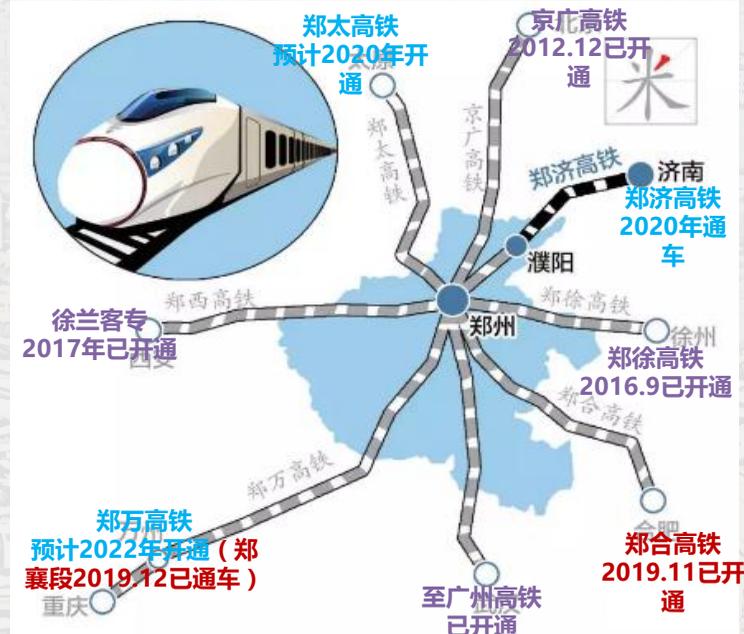
中国19大城市群分布



《中原城市群空间规划(2018—2035年)》



米字型铁路网（2019年通车2条/段）



- 中国共有19大城市群，其中长三角城市群、珠三角城市群、京津冀城市群并称为中国前三大城市群，中原城市群位于第二梯队，处于快速发展阶段
- 中原城市群在全国19个城市群中发展潜力指数排名第八；以郑州大都市圈为核心向周边5省30城辐射发展，规模较大、人口密集、一体化程度较高
- 2019年底郑合高铁以及郑万高铁中郑襄段通车运营，米字型铁路网进一步完善，预计至2022年米字型铁路网全线通车，郑州交通枢纽地位进一步巩固

2019郑州大事件——城市重点基建

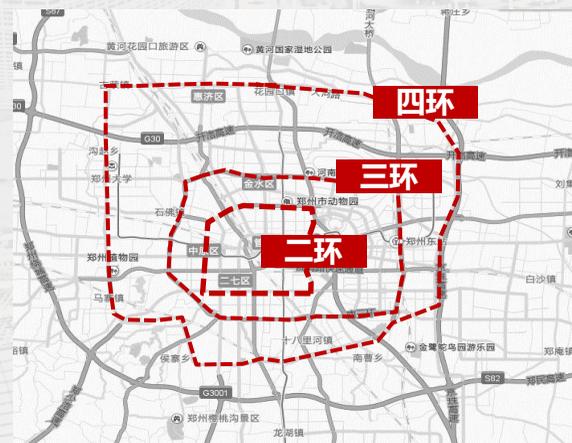
奥体中心成功举办第十一届全国少数民族运动会，提升郑州城市形象；新增三条地铁线路/段，主城交通网进一步完善

郑州奥体中心2019年8月建设完毕，9月成功举办第十一届全国少数民族运动会



郑州奥体中心

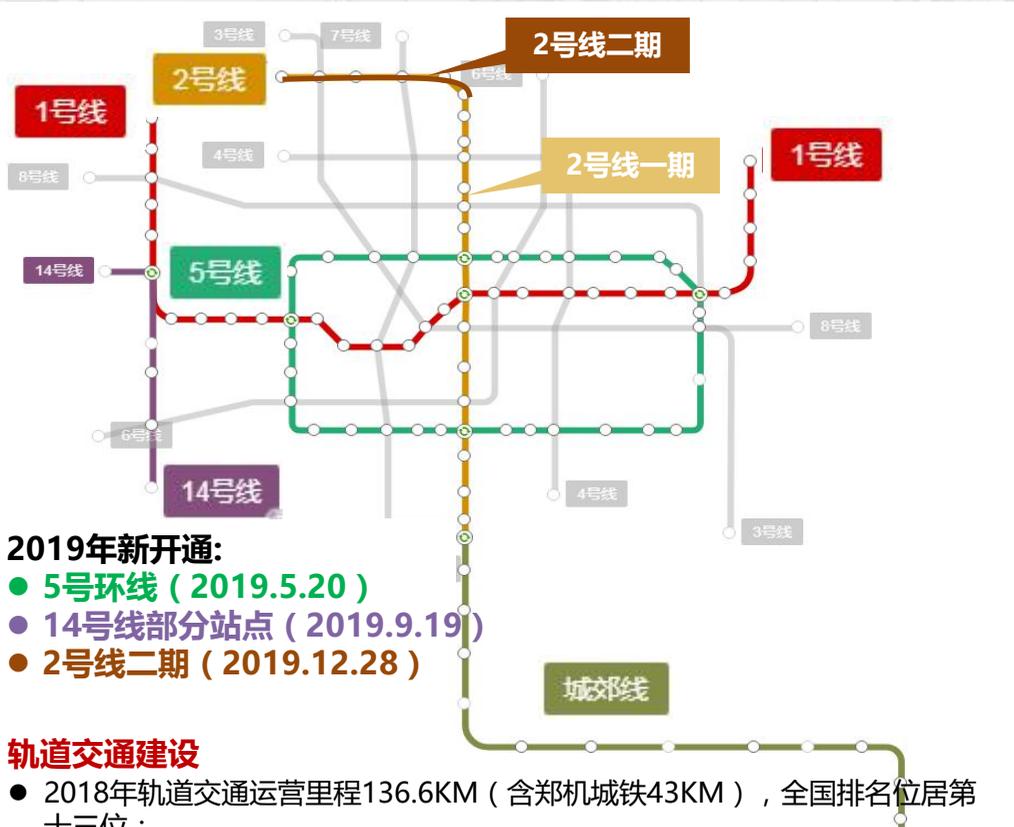
- **区位特征**：位于郑州市民公共文化服务区以及郑州市政府政务区常西湖板块
- **建设周期**：于2016年11月正式开工，于2019年8月建设完毕，9月成功举办了第十一届全国少数民族传统体育运动会，城市影响力进一步扩大。



道路交通网

- 基于城市发展和配合运动会举办修建的四环高架，构建起了郑州内部交通二-三-四环高架网，城区界面扩增通勤距离缩短，四环开通覆盖到当前主城区内的边缘板块，同时也是当前地产开发的主流区域，带来利好

郑州已运营地铁交通线路图（2019年新开通三条线路/段）



2019年新开通:

- **5号线环线 (2019.5.20)**
- **14号线部分站点 (2019.9.19)**
- **2号线二期 (2019.12.28)**

轨道交通建设

- 2018年轨道交通运营里程136.6KM（含郑机城铁43KM），全国排名位居第十三位；
- 2016年以来城市基建速度加快，2019年郑州新增地铁线路/段：5号线环线、14号部分站点、2号线二期，地铁运行里程进一步增加，另外19年4月新获批地铁线路总里程为159.6KM，涉及近郊多个区域，郑州主城交通网进一步完善。



Contents 目录

- 1 宏观环境
- 2 郑州市场
- 3 总结预测



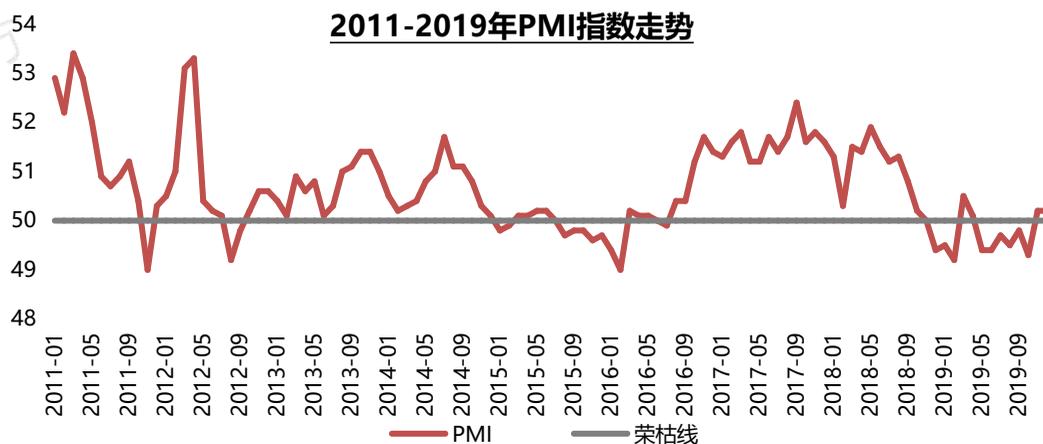
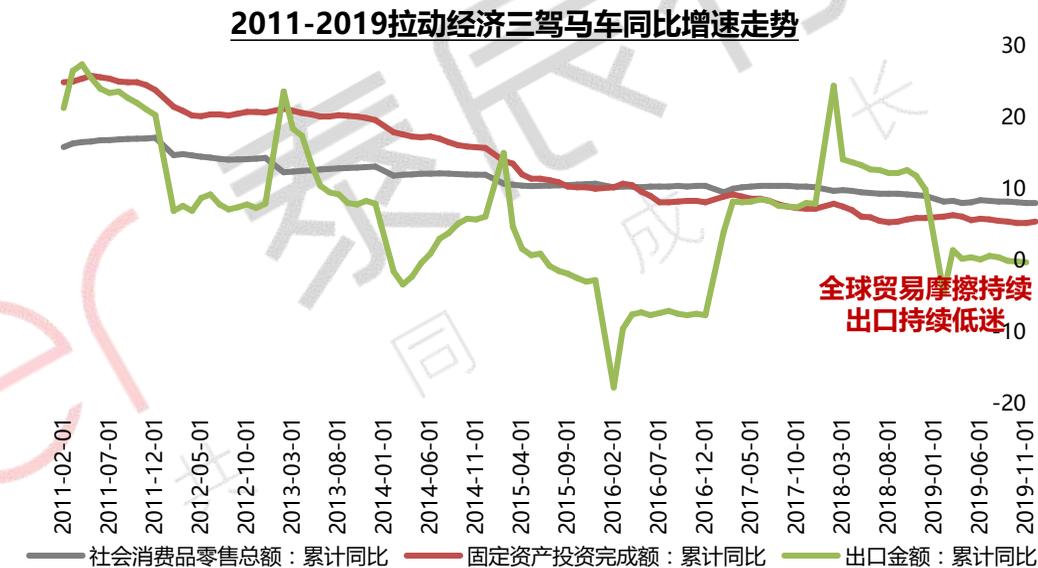
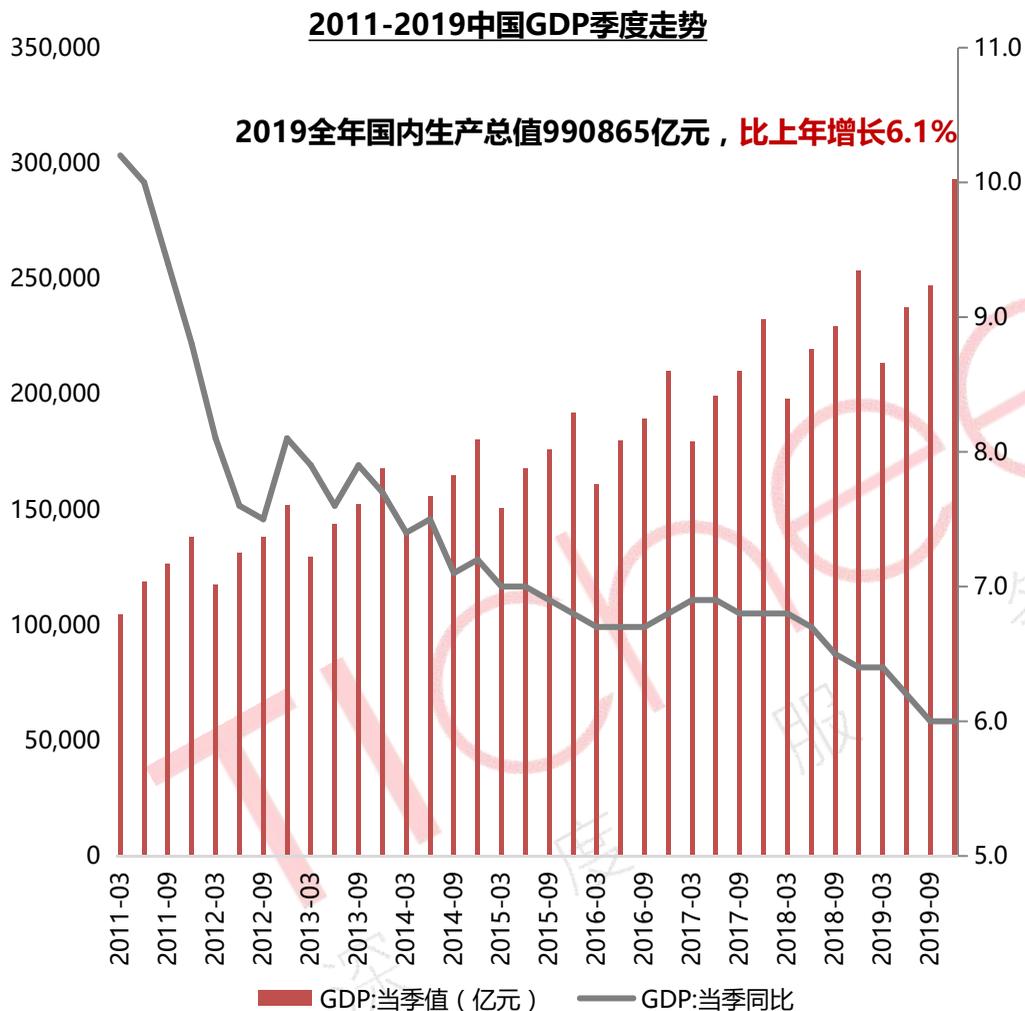
PART 01

宏观环境

- 经济环境
- 金融环境
- 政策变化
- 行业运行

宏观经济环境——外部国际摩擦不断，内部经济动能不足

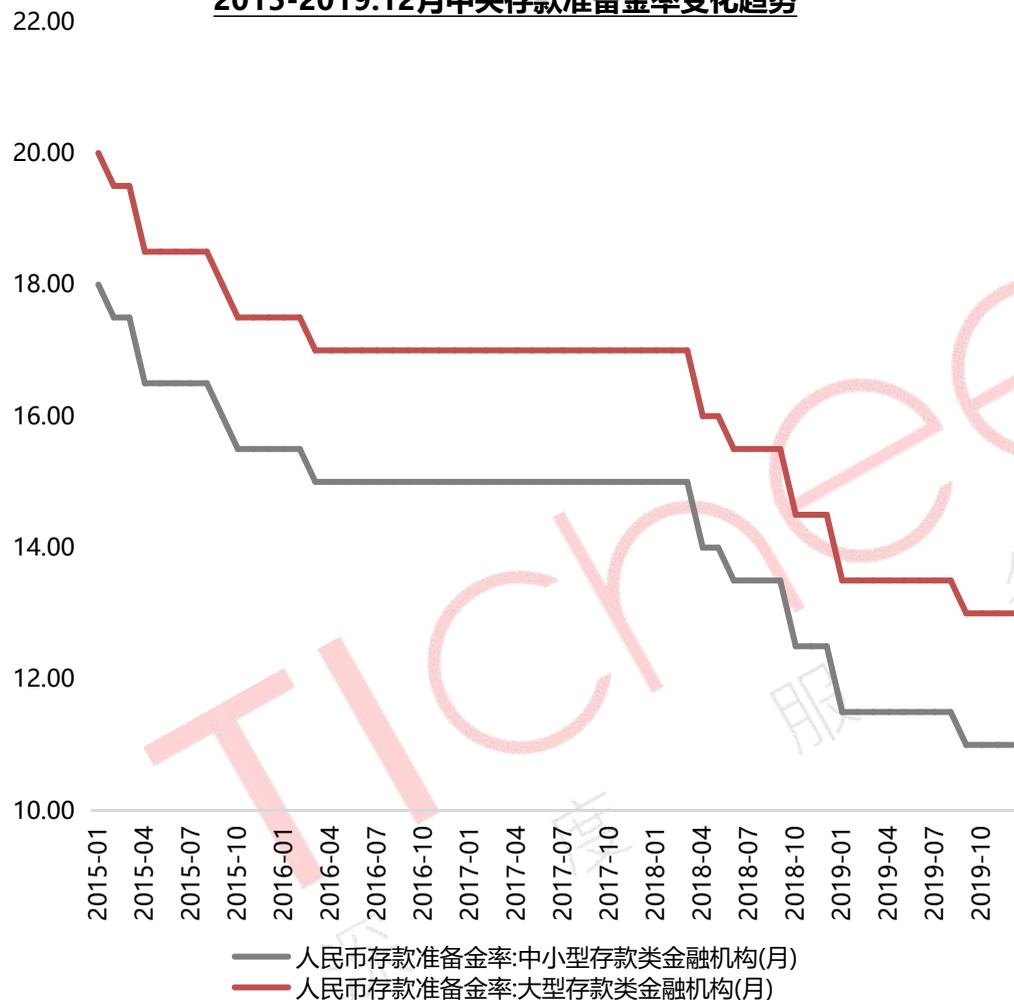
外部贸易摩擦不断，出口持续低迷；内部消费增速趋缓，制造业PMI全年低位徘徊，经济增长动能不足；三季度GDP6.0%增速近十年最低值，反应整体经济面临较大下行压力



数据来源：国家统计局，2019年国内生产总值增长6-6.5%

2019年3季度开始，宏观经济下行压力加大，为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，货币政策稳健偏松，多次运用结构性货币工具降息降准

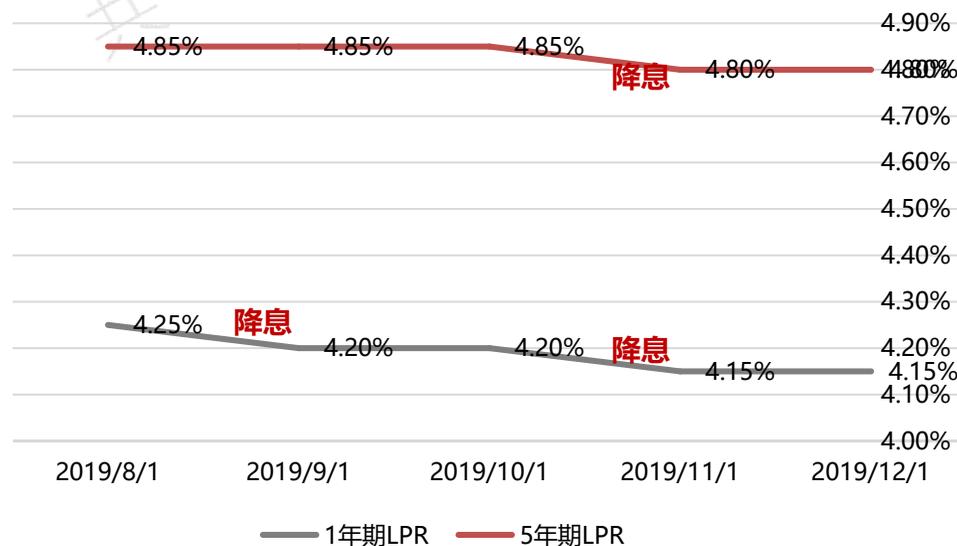
2015-2019.12月中央存款准备金率变化趋势



数据来源：国家统计局

公布日期	生效日期	性质	幅度	净释放资金 (约)
2019/1/4	2019/1/15	全面降准	0.5%	1.5万亿元
	2019/1/25		0.5%	
2019/5/6	2019/5/15	定向降准	0.2%	2800亿元
	2019/6/17			
	2019/7/15			
2019/9/6	2019/9/16	全面降准+定向降准	0.5%	9000亿元
2020/1/1	2020/1/6	全面降准	0.5%	8000亿元

贷款市场报价利率 (LPR)



房地产金融监管收紧，强化风险管控；全年虽多次降准降息，宽货币未向宽信用传导，房贷利率下半年再次抬升

银保监会（5月）：

聚焦表内外资金直接或变相用于土地出让金融资；未严格审查开发企业资质，违规向“四证”不全项目融资；个人消费贷、经营贷、信用卡透支购房；资金通过影子银行违规流入房地产；并购贷款、经营性物业贷款被挪用于房地产开发。

银保监会（7月）：

针对近期部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司，银保监会近日开展了约谈警示，要求这些信托公司控制业务增速，提高风控水平。

国家发改委（7月）：

对房地产企业发行外债申请备案登记提出要求：**房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。**

央行（7月）：

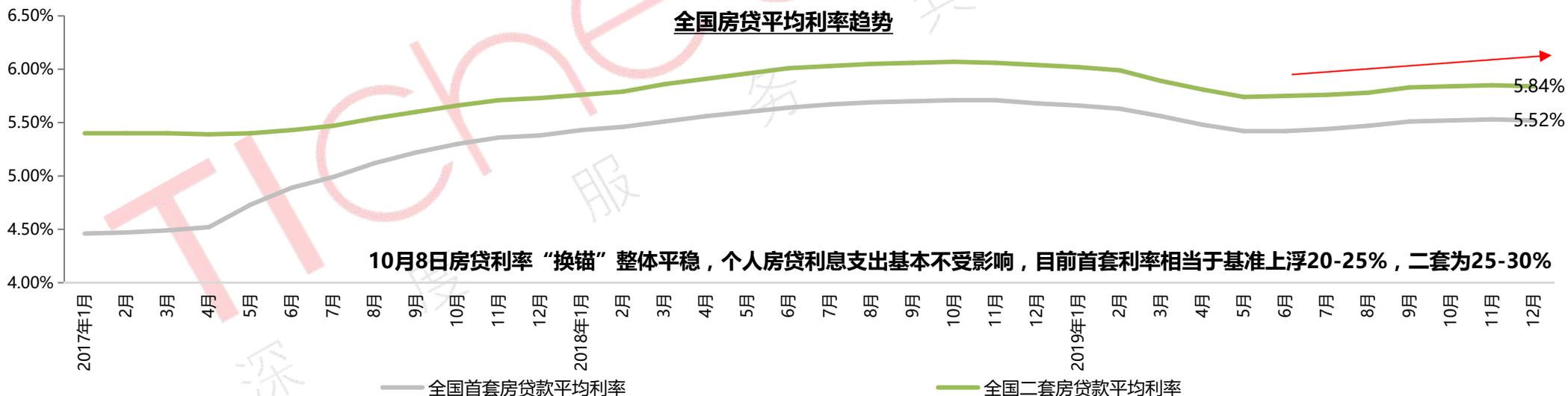
严禁消费贷违规购房，加强对理财、委贷等渠道流入房地产资金管理。加强对高杠杆经营大型房企融资行为的监管和风险提示，管控企业有息负债规模和资产负债率。

银保监会（8月）：

在32个城市开展银行房地产业务专项检查，严厉查处各种将资金通过挪用、转道等方式流入房地产行业的违法违规行为，高度警惕房地产泡沫化、金融化。

央行（11月、12月）：

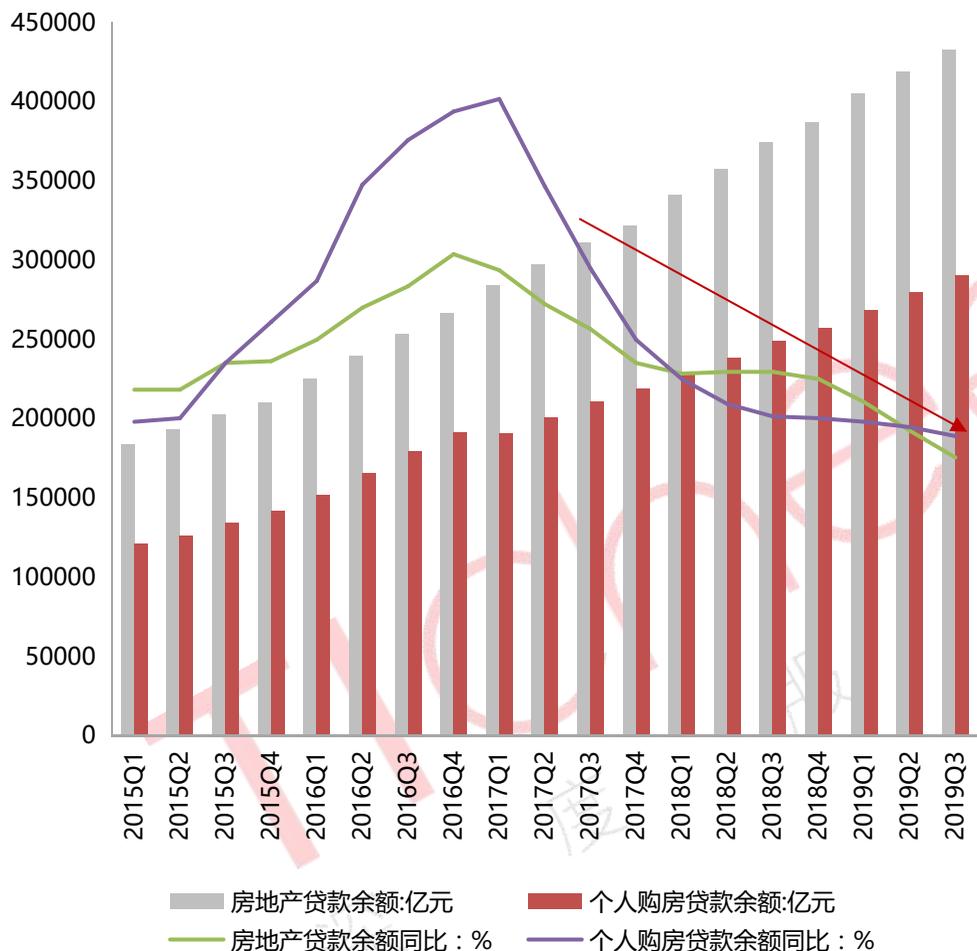
继续遏制房地产泡沫化倾向；加强对房地产金融市场的宏观审慎管理，强化对房地产整体融资状况的监测，综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节。



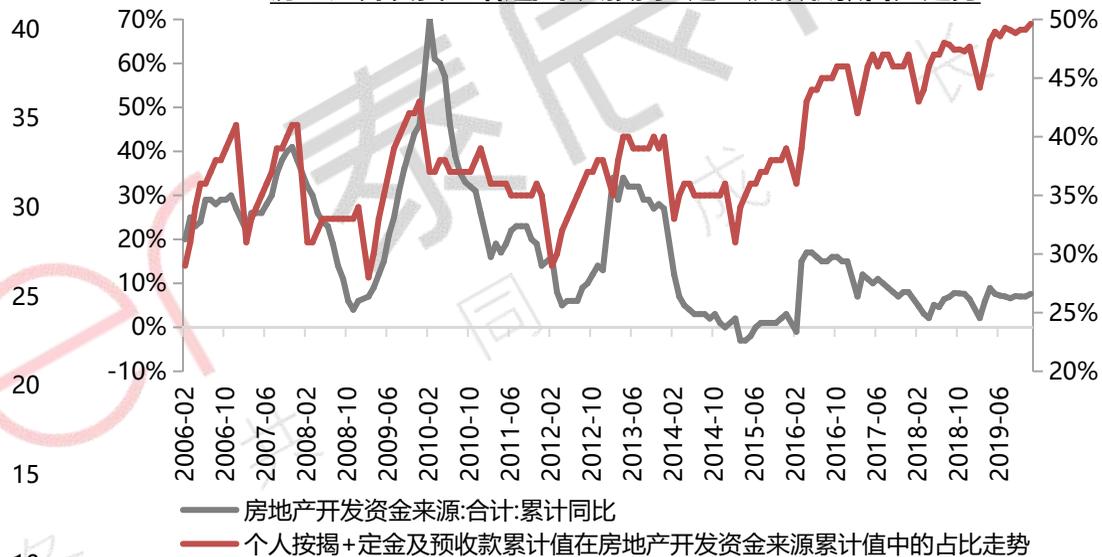
数据来源：融360

房地产开发资金增速持续放缓，定金及预收款+个人按揭贷款占比50%达新高，房企对销售回款高度依赖

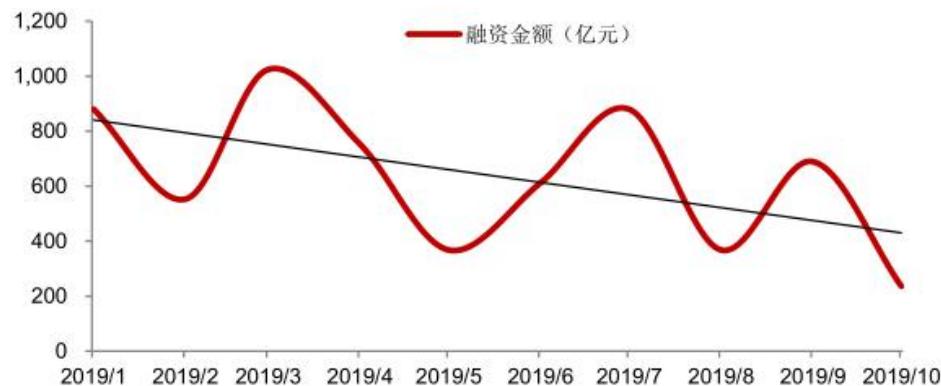
房地产贷款、个人住房贷款余额走势



房地产开发资金增速/个人按揭+定金及预收款占比走势



2019年典型房企融资情况

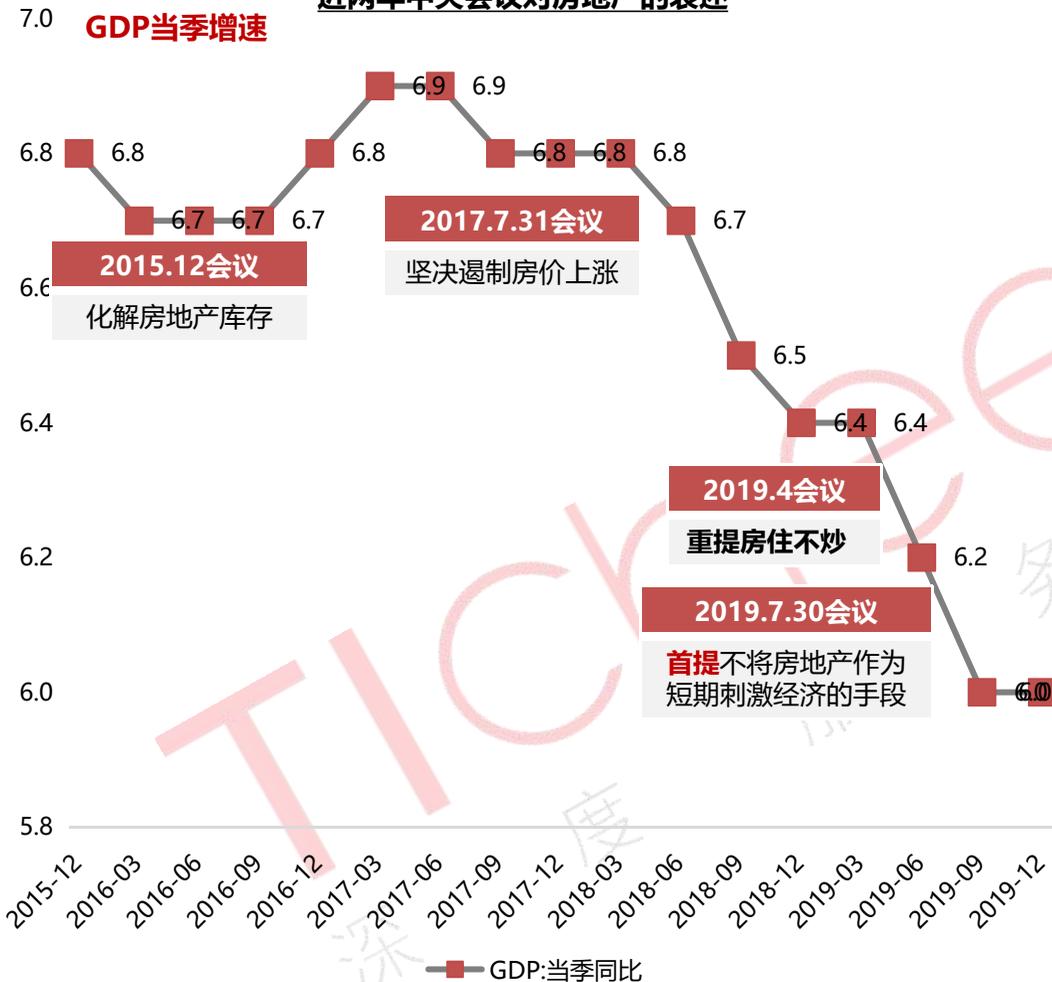


数据来源：国家统计局

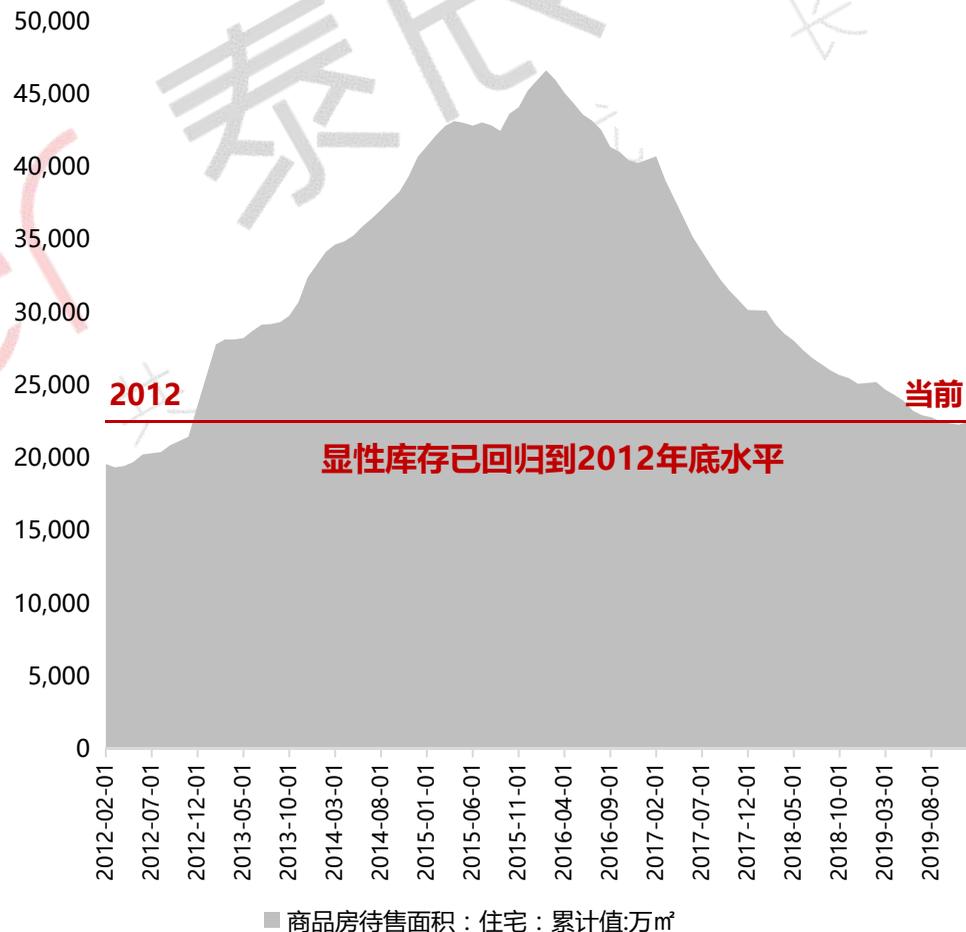
行业政策环境——由化解高库存风险→化解价格波动风险

2014-2015年，房地产库存持续攀升，政策主要为化解高库存风险；目前库存压力可控，中央主要关注价格风险，既防涨又防跌，过热调控或过冷放松，以时间化解市场高价格和高杠杆运行风险

近两年中央会议对房地产的表述



全国商品房待售面积：住宅：累计值：万m²



数据来源：国家统计局

地方政策变化——调控政策松紧并存，保持房地产市场稳定

全年房住不炒政策基调下，地方调控政策松紧并存保持房地产市场稳定；同时多城降低人才落户门槛，利好部分需求释放，局部松绑趋势明朗，但全面刺激政策概率低

代表城市	调控方式	日期	代表城市	调控方式
成都	公积金收紧	2019.02.13	西安	具有本科(含)以上学历的，不受年龄限制均可迁入该市落户
海口	购房政策收紧	2019.05.13	广州	发布《广州市人才公寓管理办法（公开征求意见稿）》，拟明确未来5年广州全市人才公寓的建设、分配等诸多政策细节
丹东	限购限售限价升级	2019.05.13	南京	企业博士租赁人才公寓、公租房可享受3年租金全免
苏州	新增限售	2019.08.06	上海	提出引进人才共12条政策，人才“居转户”年限缩短到5年，核心人才缩短到3年；上海自贸区新片区购房需缴纳个税或者社保的年限降至3年。
合肥、苏州、东莞	收紧土拍竞价规则	2019.08.13	武汉	武汉市将多渠道筹集租赁住房房源、推进存量房“非改租”和长租公寓服务人才安居、推进住房租赁平台建设。
西安	限购升级	2019.09.16	宁波	施行户口迁移新政，大幅度放宽落户条件，取消老年父母投靠落户限制，并新增了租赁落户和投资创业落户。
苏州	限购升级、扩大限售范围	2019.10.27	北京通州	北京市通州区发布对高精尖企业的扶持和补贴政策，对贡献突出的企业，给予人才租赁住房等人才住房保障支持
洛阳	限价	2019.11.07	南京	全市所有在售房源向海内外人才全开放，并为人才购房开辟优先通道
(政治局会议后) 大连、合肥、济南、上海、无锡	限价、地价管控、融资管控、信贷调整	2019.11.20	上海自贸区	在加强人才住房保障方面，包含购房政策制度调整、公租房、人才公寓等方面具体措施
粤港澳大湾区、天津、三亚、南京六合、深圳、海南、扬州、徐州	限购微调、额度放宽、税收减免、落户放宽等	2019.11.29	佛山	在我市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制
佛山、深汕特别合作区	限购微调			

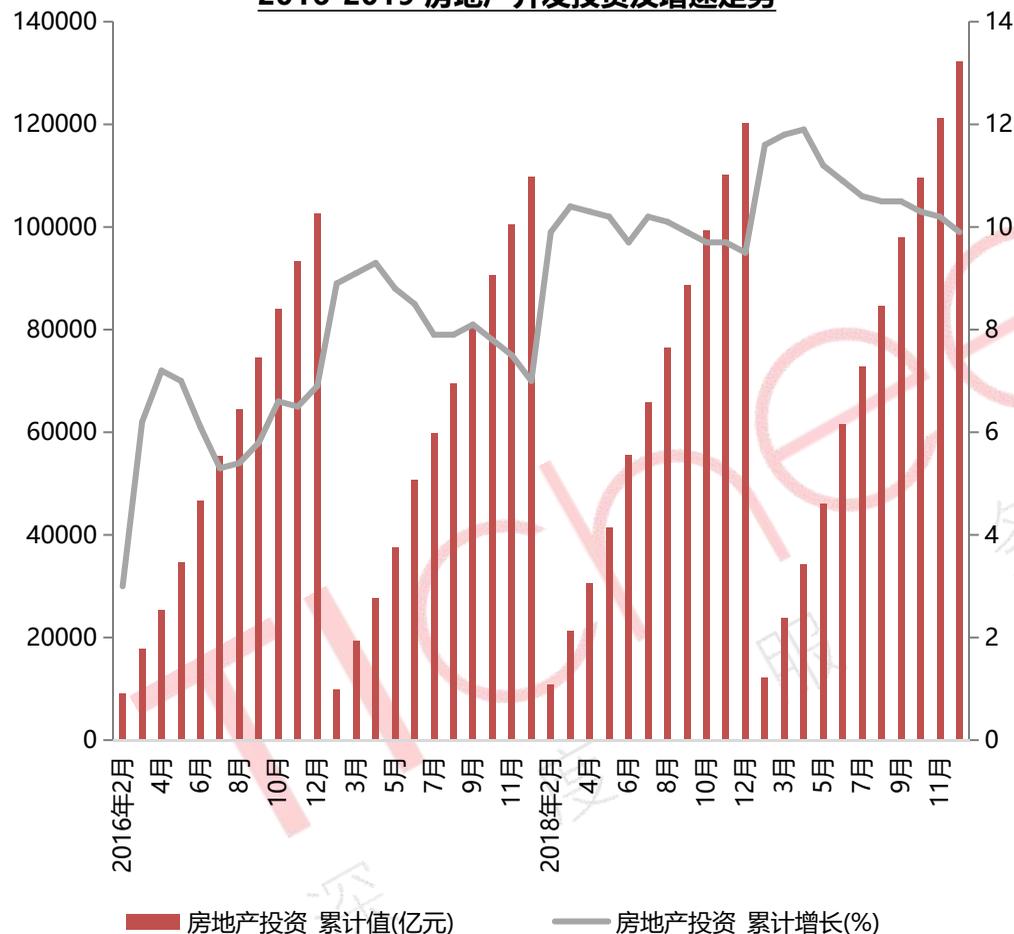
紧

松

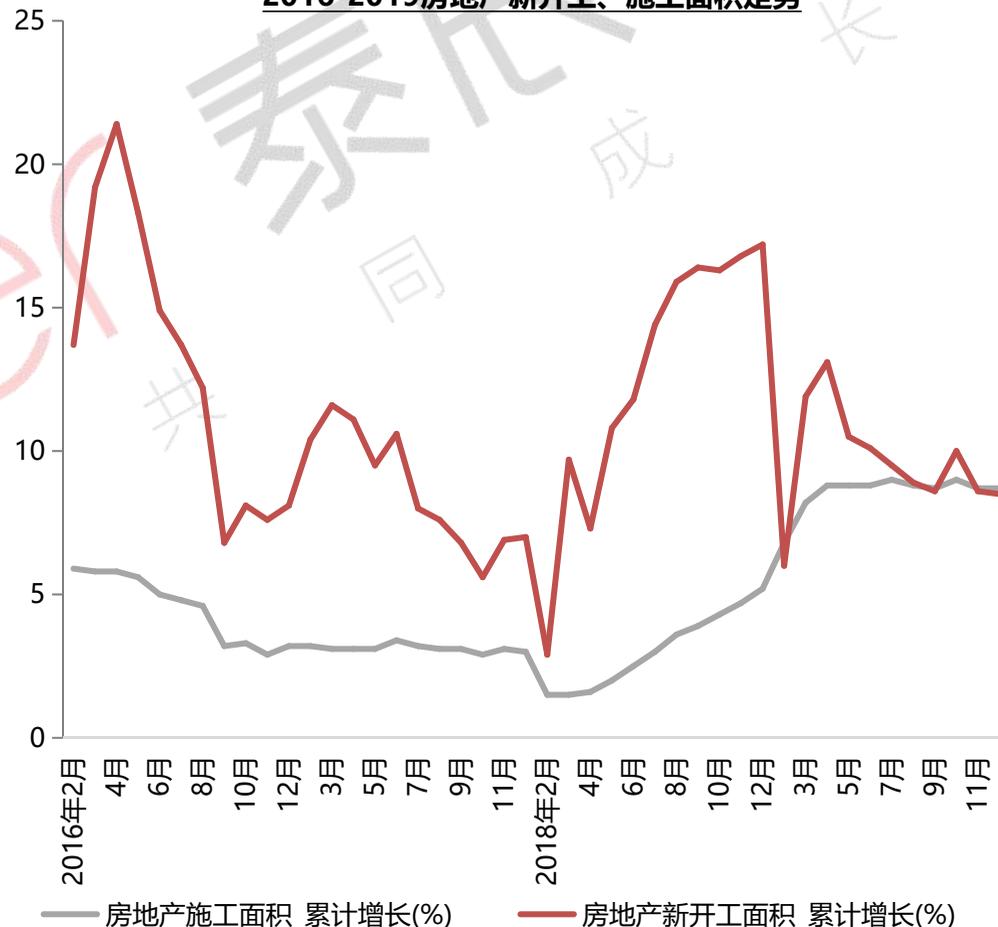
投资——开发投资额及新开工面积增速延续放缓趋势

受金融监管趋严、融资渠道收窄、销售回款支撑度不足等因素影响，房企资金压力凸显，进而影响房企投资及开工积极性，增速下滑

2016-2019 房地产开发投资及增速走势



2016-2019 房地产新开工、施工面积走势



数据来源：国家统计局

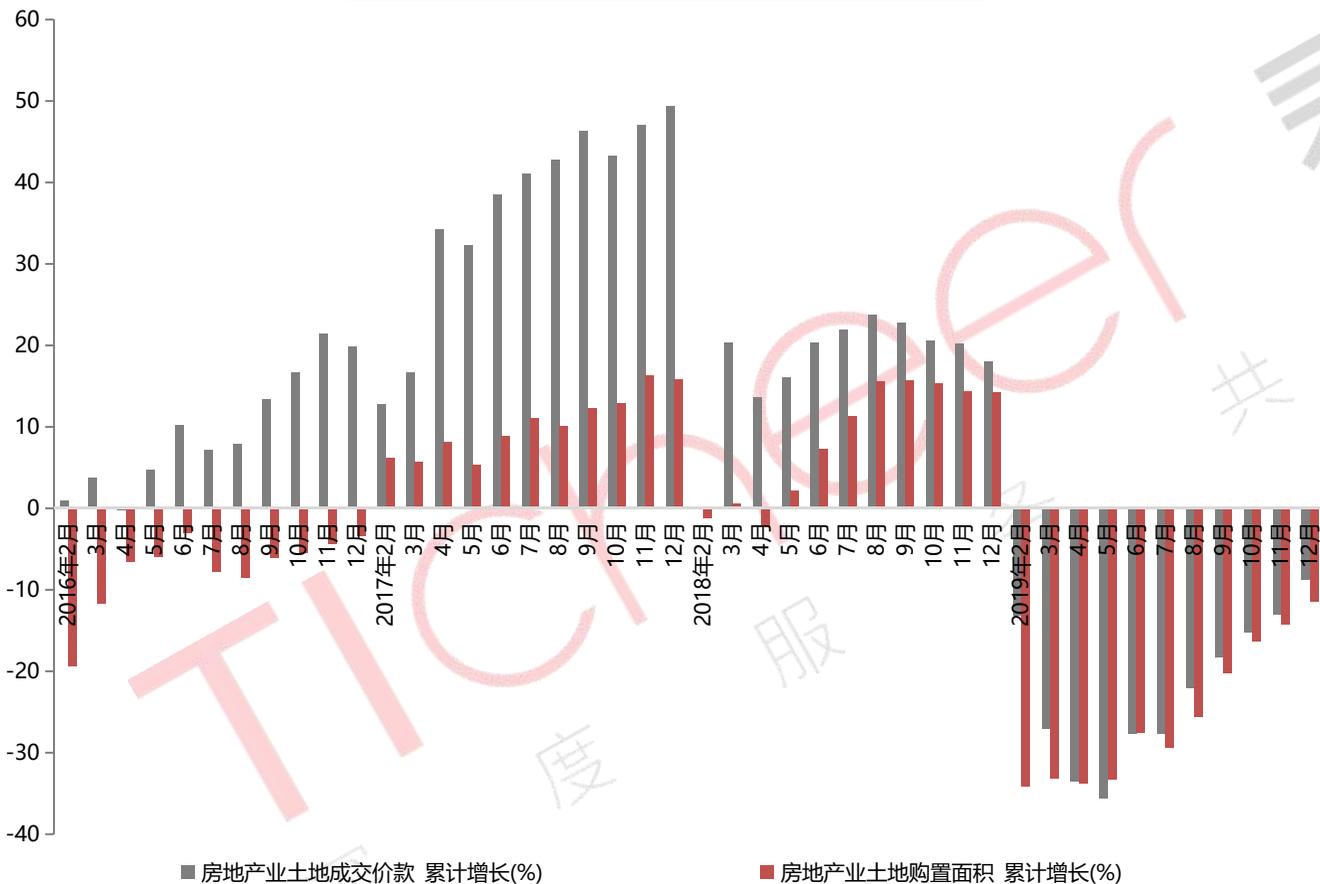
Ticheer 泰辰行

深度服务 共同成长

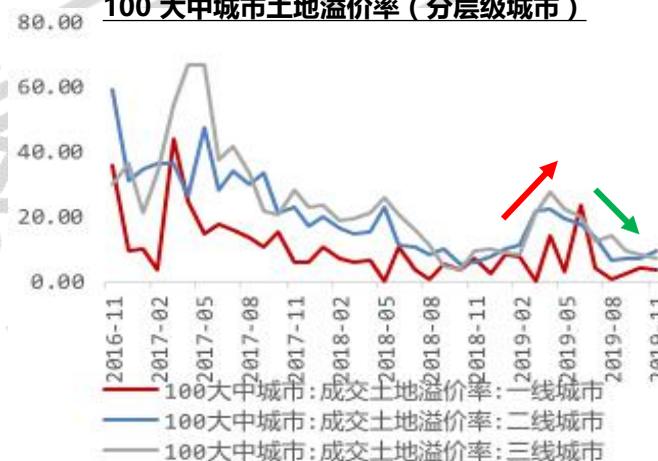
土地——土拍热度下降，市场有所降温

房企受前端融资收紧影响，资金压力凸显，拿地节奏放缓，土地购置面积及金额1-12月持续负增速
其中上半年土拍溢价率走高市场回温；下半年受资金监管趋严影响，热度下滑

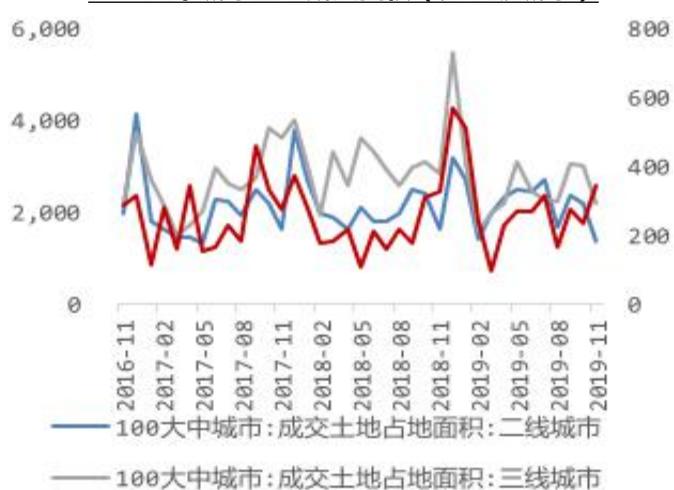
2016-2019全国土地购置金额/面积增速走势



100大中城市土地溢价率（分层级城市）



100大中城市土地成交面积（分层级城市）



数据来源：国家统计局

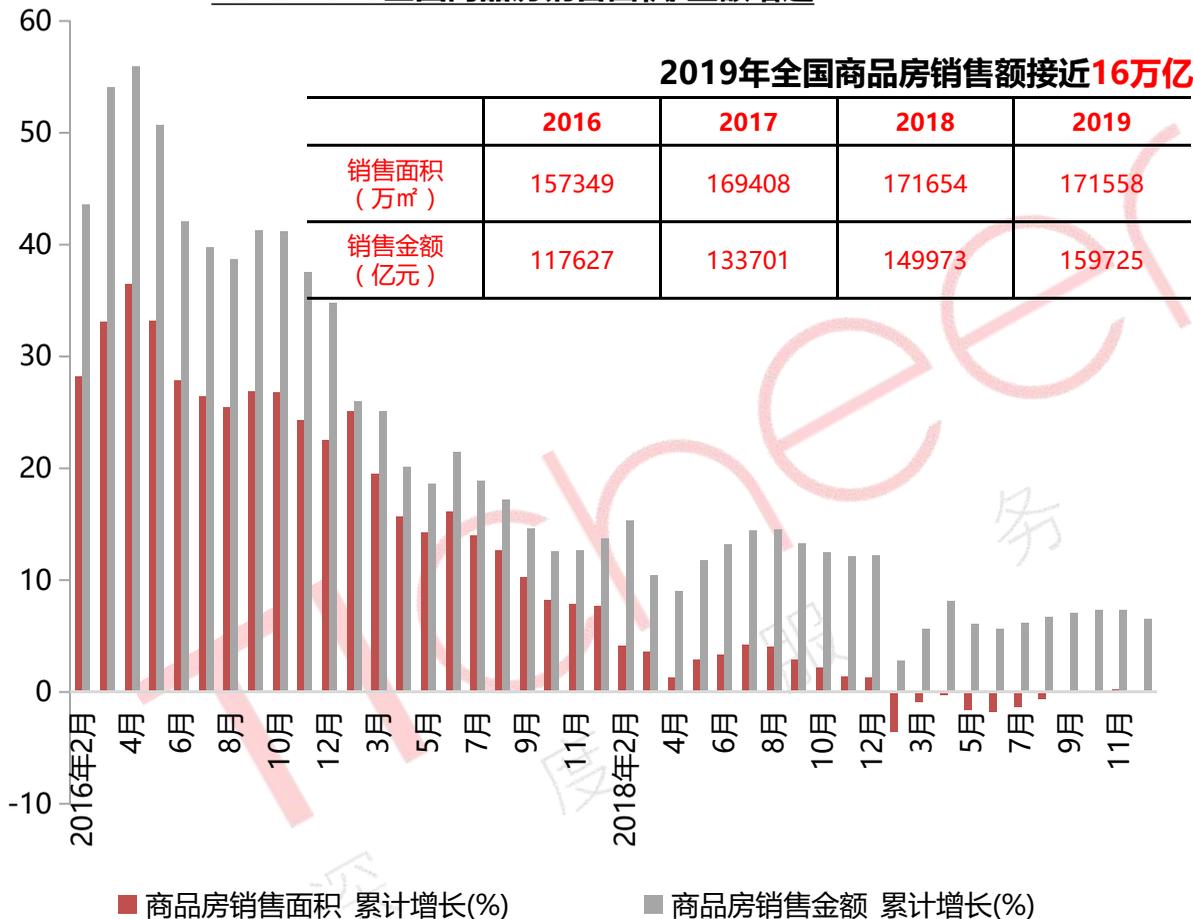
Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

销售——市场销售规模表现较强韧性，同比基本持平

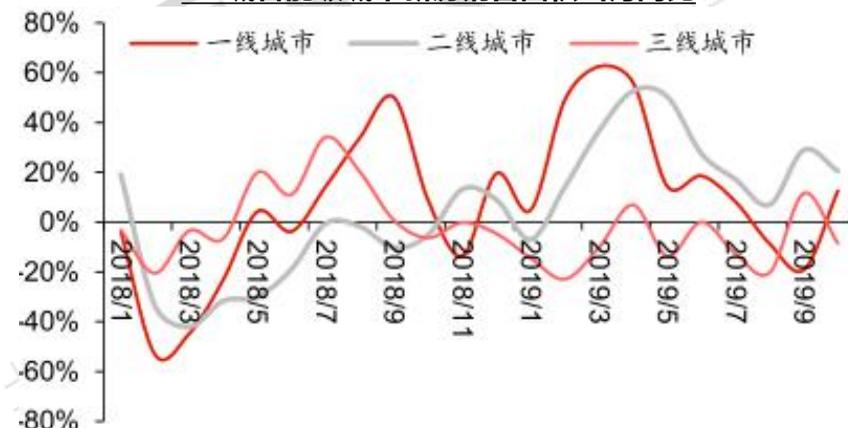
2019年全国商品住宅市场销售总量稳定、与去年基本持平，总销售额和销售面积的差距缩小，表明当年度整体价格维稳；城市间表现分化，一线复苏、市场升温，二线平稳，三四线下行

2016-2019全国商品房销售面积/金额增速

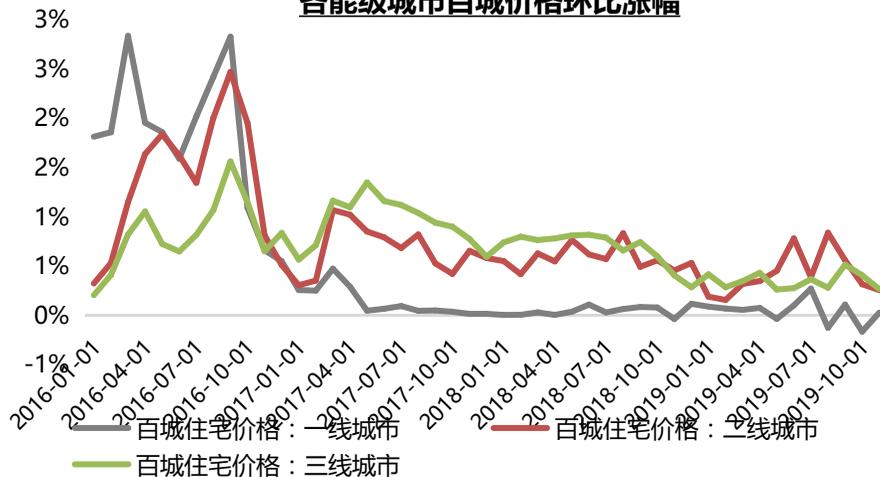


数据来源：国家统计局

43城各能级城市新房销售面积当月同比



各能级城市百城价格环比涨幅



碧桂园、恒大、万科排名前三，占TOP20金额三成左右，寡头垄断，行业门槛再提升 企业目标完成率普遍100%左右

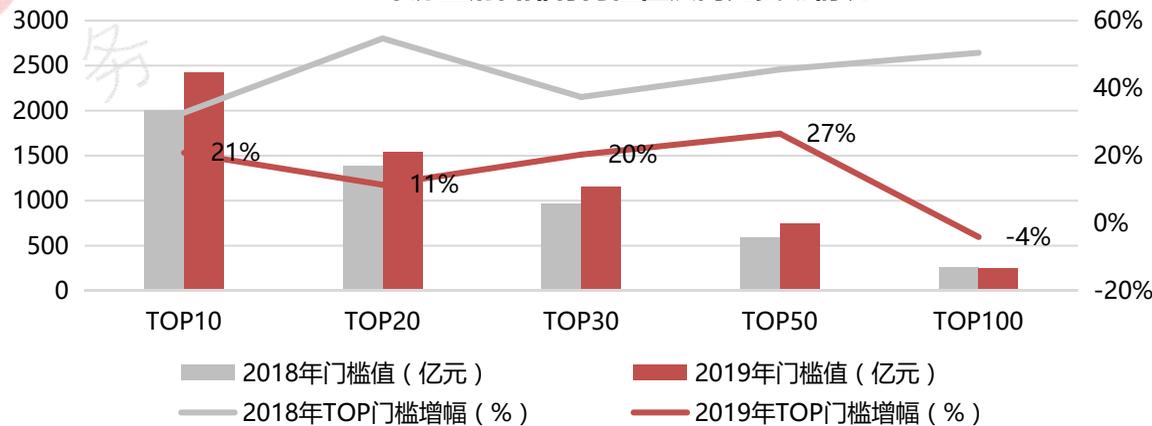
2019年中国房地产企业销售金额TOP20 (亿元)



2019年销售金额TOP20房企目标完成率



2019年房企销售排行门槛值及同比变动情况



备注：碧桂园、万科、绿地、中南未设定2019年销售目标



PART 02

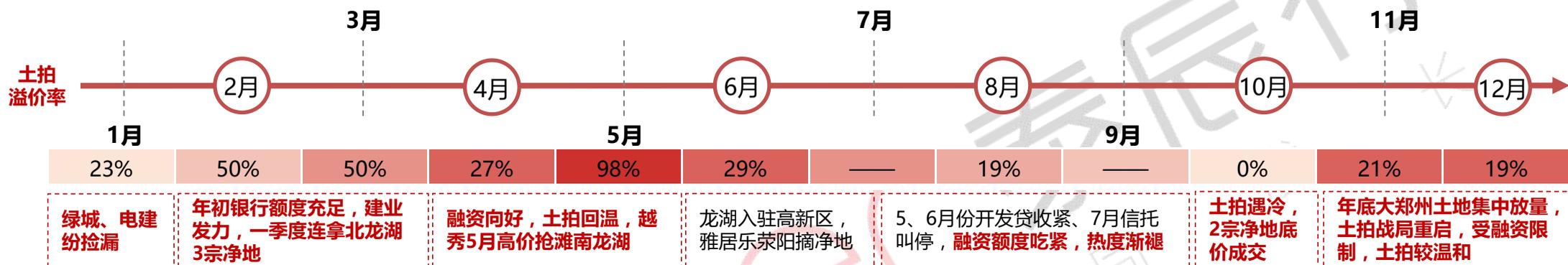
郑州市场

- 土地市场
- 备案数据
- 楼市表现
- 房企表现

郑州土地市场

土地市场——回顾及要点提炼

大郑州2019年土地市场回顾：冷热不均，年底净地集中放量，土拍市场分化



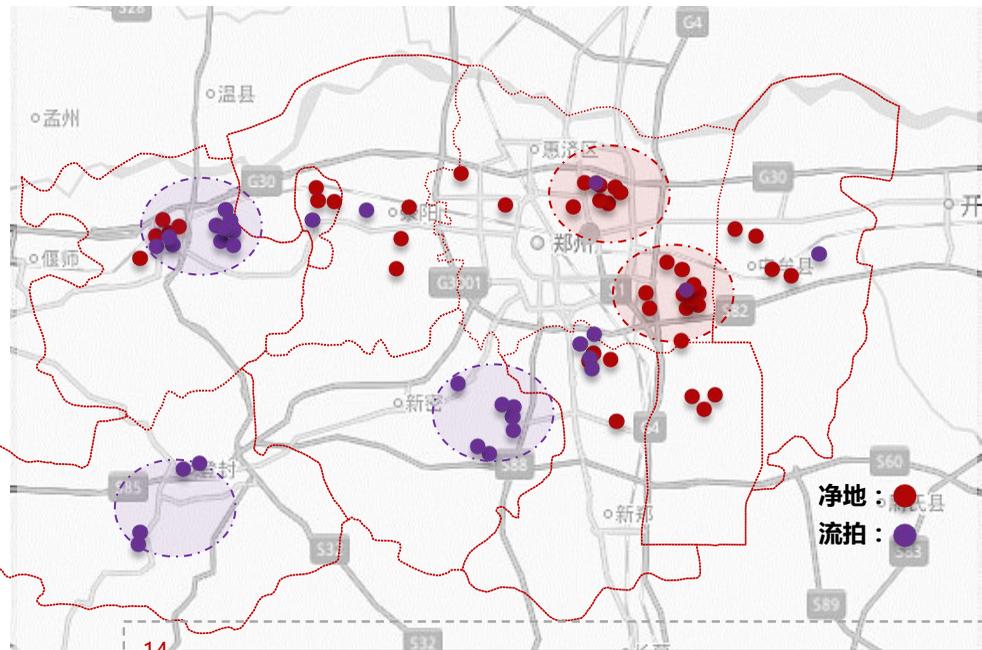
大郑州市场表现：19年在融资环境及土地放量两重因素主导下，郑州土拍市场呈现冷热轮换局面，年初银行额度充足，融资环境向好，土拍市场逐渐回温，一季度建业连拿3宗北龙湖净地，开启年初高走模式，5月越秀高价抢滩新郑南龙湖，将热度拉升至高点；而年中开发贷收紧信托叫停，融资额度降至低位，10月土拍市场坠入冰点；年底政府为达成财政预期集中放地，各区土拍市场分化；受资金额度限制，房企拿地谨慎，传导至土拍层面，整体表现相对温和。

19年大郑州商品住宅用地实际供应32402亩，成交28146亩，资金紧张及供应土地地区位集中边郊影响，房企收储意愿缩减，同比供销齐落；城市扩容背景下，近两年市区及近郊逐渐分化，郊县持续放量，其中新郑、巩义供销攀升较为显著。

大郑州土地市场——年底净地放量，经开区表现抢眼

融资高压限制下，房企拿地愈加谨慎，年末政府为完成财政预期，大批量供应净地，房企关注度回聚，郊县流拍增加

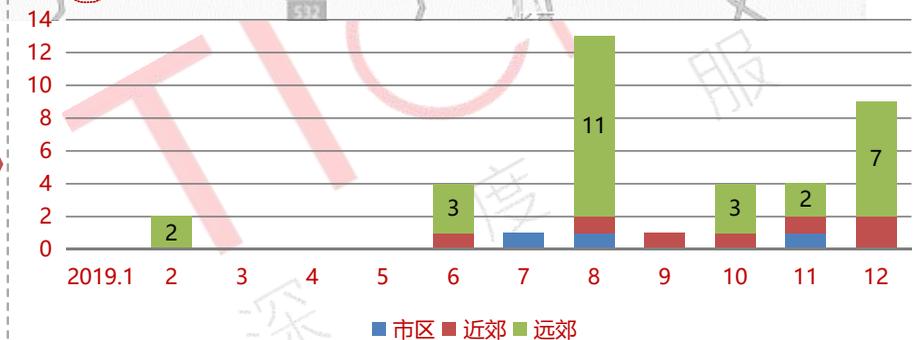
2019年大郑州典型地块成交分布图



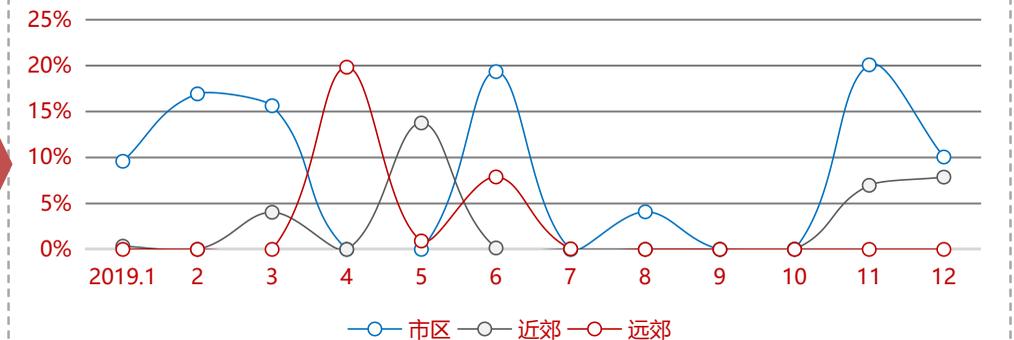
土地编号	房企	楼面价	溢价率
郑政出〔2018〕168号(网)	绿城	8804	0%
郑政出〔2018〕169号(网)	电建	8519	18%
郑政出〔2018〕175号(网)	正商	5235	54%
郑政东出〔2018〕24号(网)	建业	23495	50%
郑政东出〔2018〕27号(网)	建业	22858	50%
郑政东出〔2018〕25号(网)	建业	22914	50%
荣政储〔2018〕16-3号	禹洲	2669	6%
荣政储〔2019〕2号	金科	3099	135%
2018-410(巩义)	新城	2854	24%
2018-244(巩义)	新城	3041	29%
郑上出〔2019〕5号(网)	志强置业	1739	5%
郑政新郑出〔2019〕6号(网)	越秀	4778	174%
郑上出〔2019〕6号(网)	豫商集团	1214	0%
郑政高出〔2019〕7号(网)	龙湖	6199	54%
2019-029(巩义)	碧桂园	2500	0%
2019-025(巩义)	旭辉	2687	27%
荣政储〔2019〕14-3号	雅居乐	2533	1%
郑政经开出〔2019〕016号(网)	保利/金茂	4945	7%
郑政经开出〔2019〕018号(网)	星联	4275	19%
郑政经开出〔2019〕019号(网)	英地	4607	28%
郑政出〔2019〕78号(网)	常绿	6007	0%

土地编号	房企	楼面价	溢价率
2019-139(巩义)	金科	2000	0%
郑上出〔2019〕10号(网)	盛昌置业	1560	0%
郑政经开出〔2019〕017号(网)	经开政府	4623	0%
郑政经开出〔2019〕020号(网)	路劲/正荣	4292	18%
郑政经开出〔2019〕021号(网)	和昌	3744	3%
牟政出〔2019〕40号(网)	合能	1940	0%
牟政出〔2019〕96号(网)	合能	3157	56%
郑政东出〔2019〕11号(网)	绿城	20288	28%
牟政出〔2019〕125号(网)	信友	3973	42%
牟政出〔2019〕126号(网)	绿都	3354	0%
郑政东出〔2019〕13号(网)	中海、平安	14743	20%
郑政出〔2019〕80号(网)	华发	7651	3%
郑政新郑出〔2019〕25号(网)	平安	3150	0%
郑政新郑出〔2019〕23号(网)	正荣	3157	0%
郑政新郑出〔2019〕24号(网)	平安	3149	0%
郑政经开出〔2019〕029号(网)	经开政府	4026	0%
郑政经开出〔2019〕030号(网)	经开政府	4027	0%
郑政东出〔2019〕14号(网)	金茂	23540	45%
郑港出〔2019〕114号(网)	清华园	4327	57%
郑港出〔2019〕115号(网)	清华园	4333	57%
郑港出〔2019〕116号(网)	清华园	4801	74%

大郑州住宅用地流拍宗数



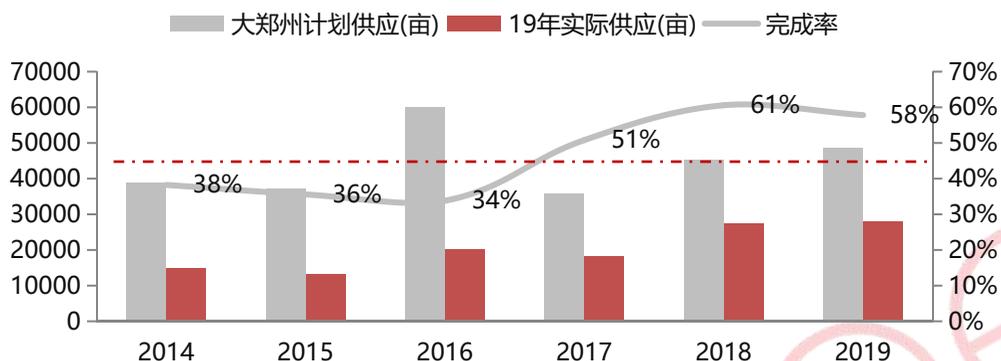
大郑州住宅用地溢价率



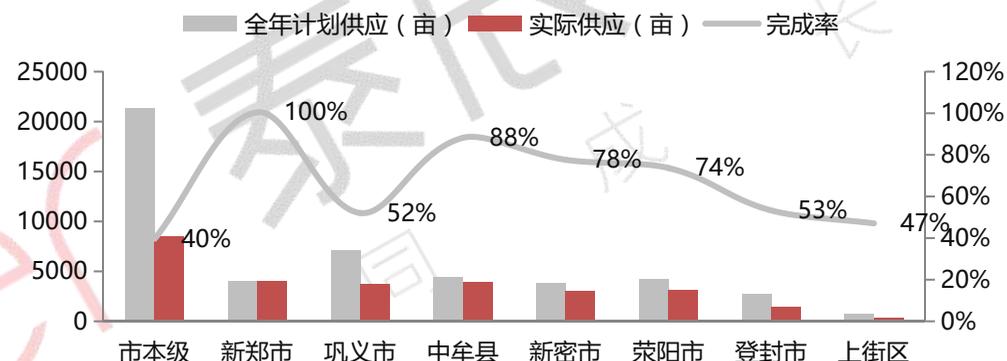
大郑州土地市场——供地计划趋均值，郊县为主力

今年大郑州供地完成率58%，市区完成率40%，郊县为供应主力，新郑、巩义供应增加；市区完成率普遍偏低，仅经开物流园区推地量高完成率超将近一倍

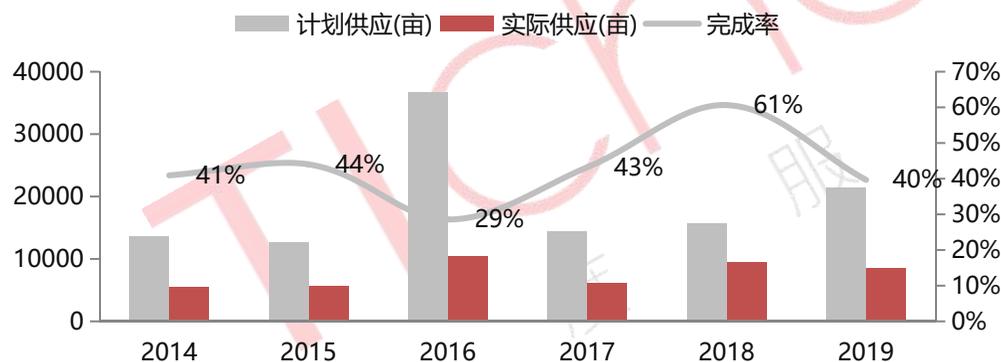
大郑州历年住宅用地供应完成情况



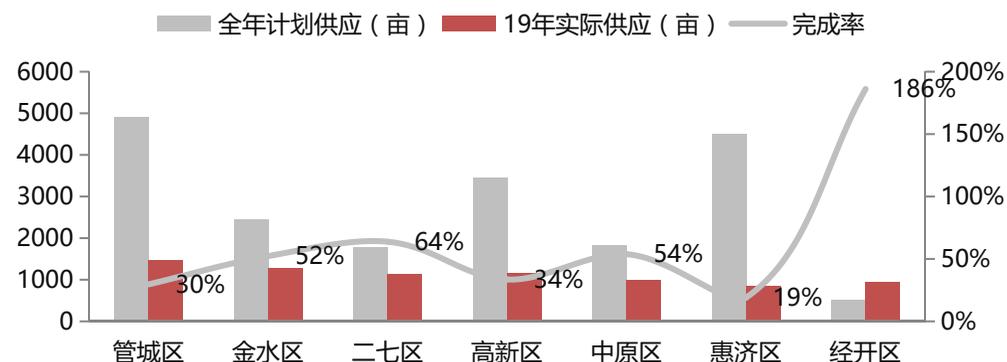
2019年大郑州分区住宅用地供应完成情况



市本级历年住宅用地供应完成情况



2019年市本级住宅用地供地完成情况

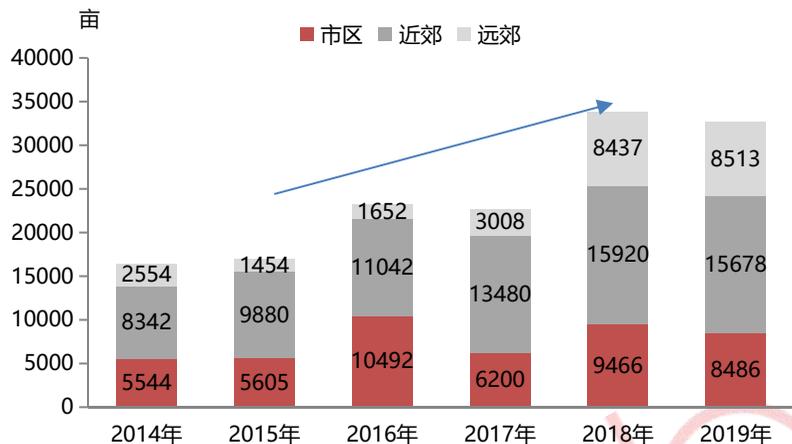


备注：供地计划及实际供应中均不包含港区，平原新区
供应计划为全年数据；近6年住宅供地年度完成率为46%，数据来源于中国土地市场网统一沿用住宅及住宅兼容数据，未剔除保障房

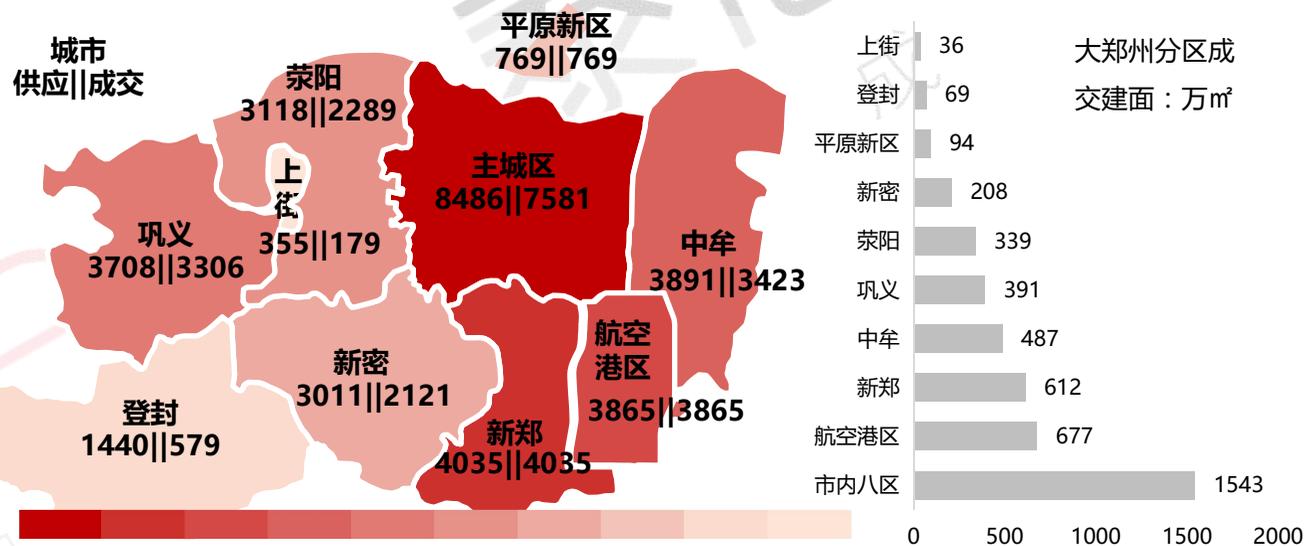
大郑州土地市场——供销齐降，城市扩容推进市县比例分化

19年大郑州商品住宅用地实际供应32678亩（-3.4%），成交28146亩（-8.6%），供销同降，城市扩容背景下，近两年近远郊土地成交占比逐渐攀升

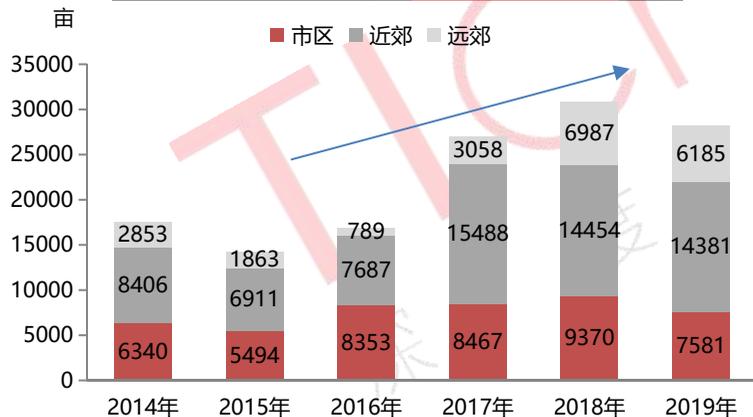
2014-2019年大郑州住宅用地/供应分析



2019年大郑州住宅用地/供销热力图（亩）



2014-2019年大郑州住宅用地/成交分析



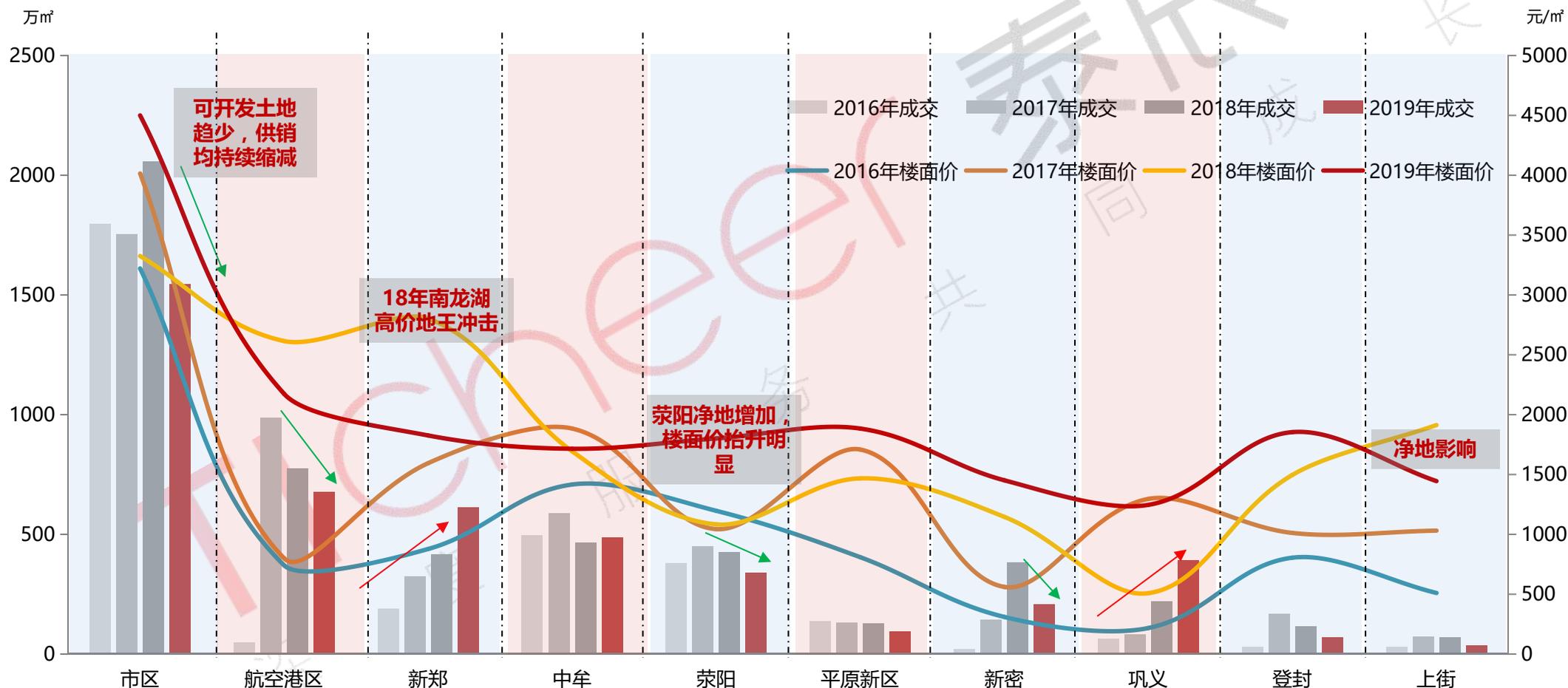
年份	2014	2015	2016	2017	2018	2019
市区	36%	39%	50%	31%	30%	27%
近郊	48%	48%	46%	57%	47%	51%
远郊	16%	13%	5%	11%	23%	22%

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

大郑州土地市场——房企拿地趋于谨慎，大郑州量缩价稳

受资金紧张及供应土地地区位集中边郊影响，房企收储意愿缩减，成交量同比下滑，价格总体平稳

大郑州2014-2019年住宅用地成交建面及楼面价

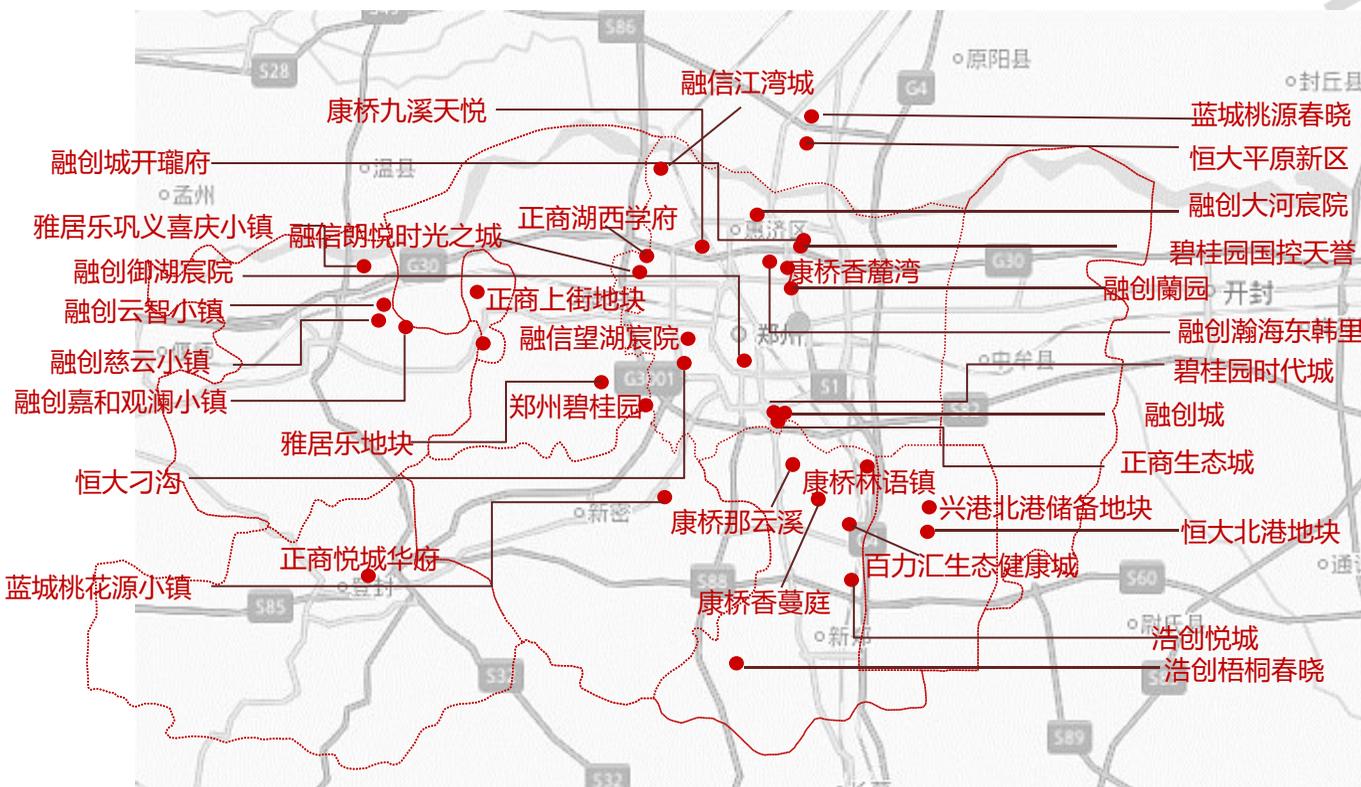


数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心

大郑州土地市场——土储节奏放缓，远郊比例扩大

19年房企拿地规模排名前三为恒大（新能源汽车勾地）、融创、雅居乐（小镇）；前10门槛为兴港628亩；相比18年，土储节奏放缓，市区土地稀缺，比例大幅下降，主力集中于郊县

2019年典型房企大郑州拿地分布图



排名TOP10	房企	成交占地 (亩)	成交额 (亿元)
1	恒大	1867	63.2
2	融创	1624	49.3
3	雅居乐	1155	16.5
4	蓝城	1066	15.5
5	浩创	779	16.9
6	康桥	710	30.3
7	正商	669	25.5
8	百力汇	654	13.1
9	融信	633	31.9
10	兴港	628	22.3
合计		9786 (-17%)	285 (-35%)

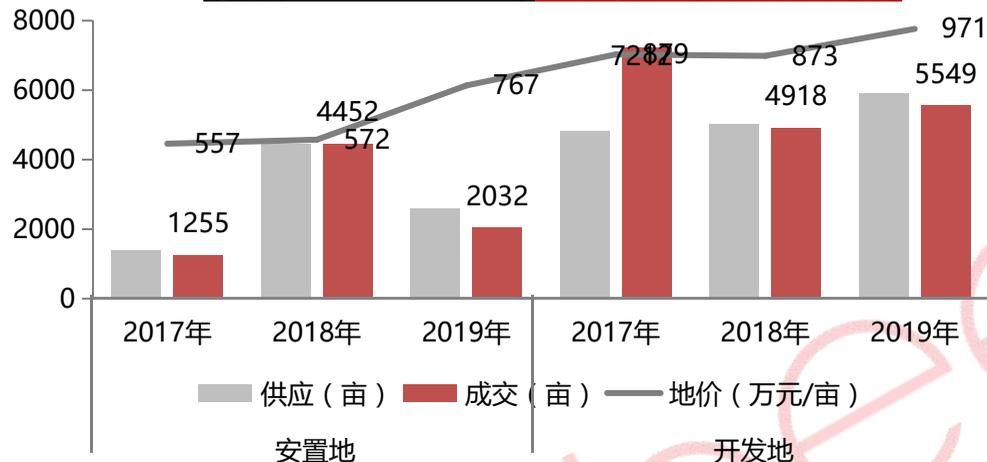
排名TOP10	房企	区域成交面积占比		
		市区	近郊	远郊
1	恒大	7%	93%	0%
2	融创	29%	2%	69%
3	雅居乐	0%	6%	94%
4	蓝城	0%	41%	59%
5	浩创	0%	93%	7%
6	康桥	40%	60%	0%
7	正商	28%	29%	43%
8	百力汇	0%	100%	0%
9	融信	72%	28%	0%
10	兴港	0%	100%	0%
合计		16% (-47%)	52% (+30%)	32% (+6%)

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

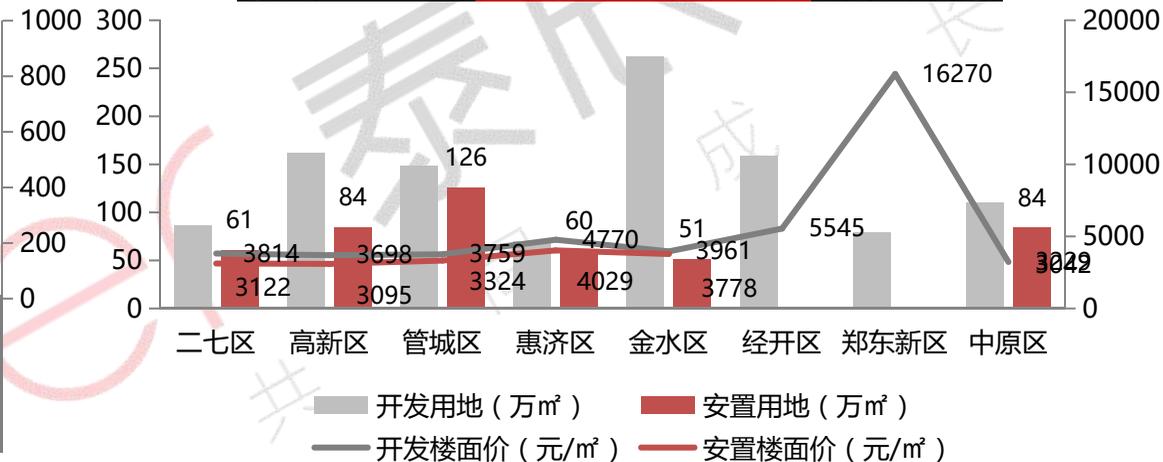
市区土地市场——安置/开发地价差缩小，19年开发地占比有所回升

安置地与开发地价格逐年攀升，但价差空间缩小，19年开发地占比有所回升

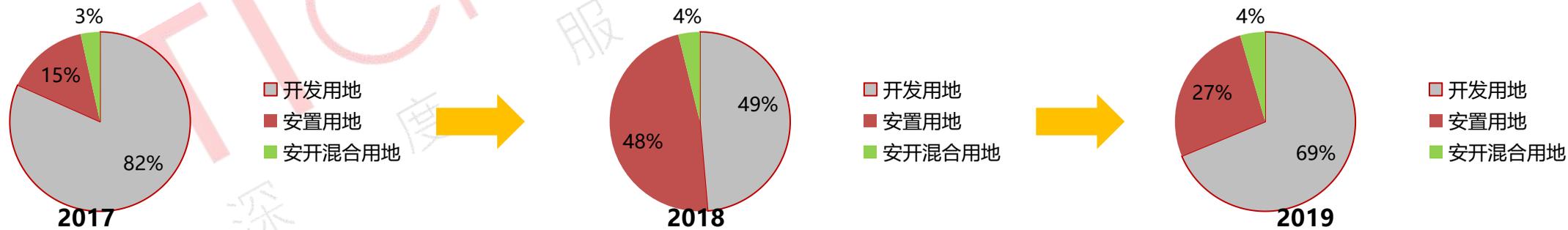
郑州市区2017-2019年住宅（安置/开发）供销价



郑州市区2019年住宅（安置/开发）用地建面成交分析



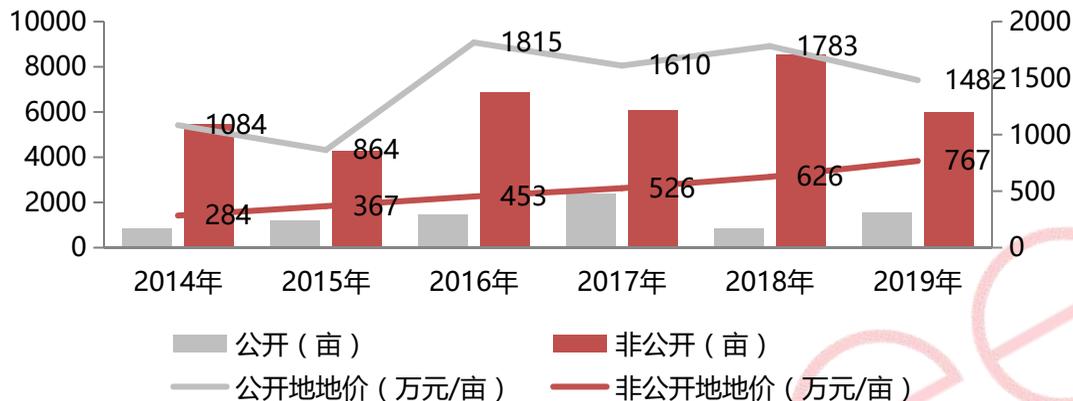
郑州市区2017-2019年住宅（安置/开发）用地成交建面占比



市区土地市场——地价涨幅收窄，净地溢价走低

目前市区净地成交集中郑东、经开、高新三区；19年房企融资整体偏紧，年底净地溢价走低，地价涨幅收窄

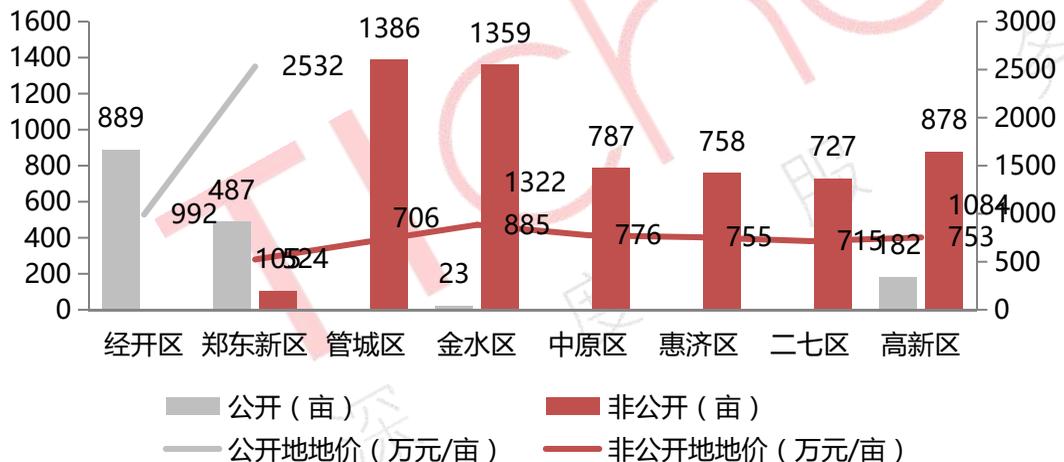
郑州市区2014-2019年公开/非公开用地成交分析



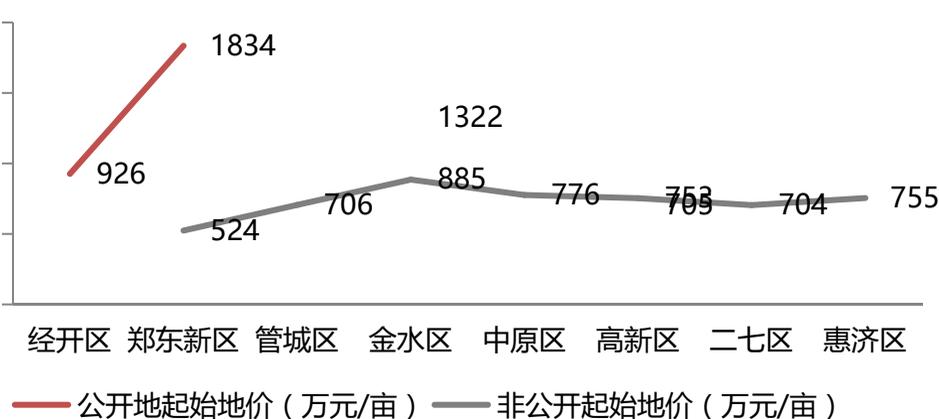
郑州市区2014-2019年公开/非公开用地成交起始地价分析



郑州市区2019年公开/非公开用地成交分析



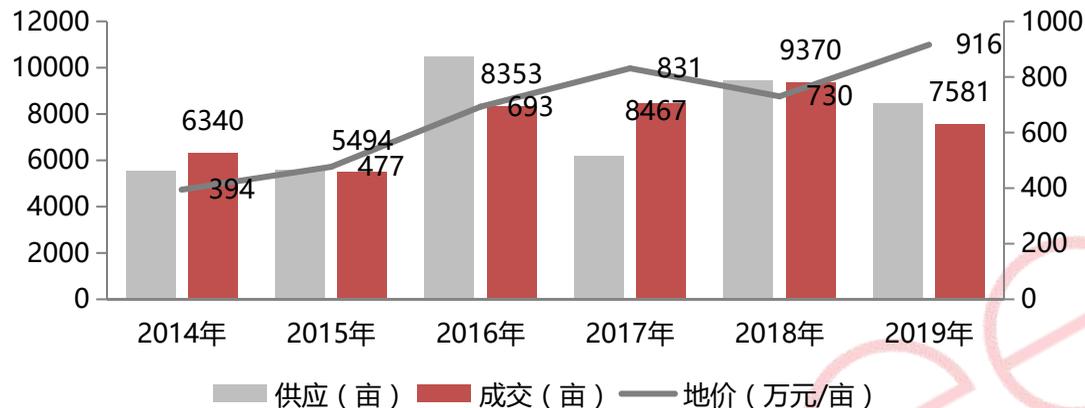
郑州市区2019年公开/非公开用地成交起始地价分析



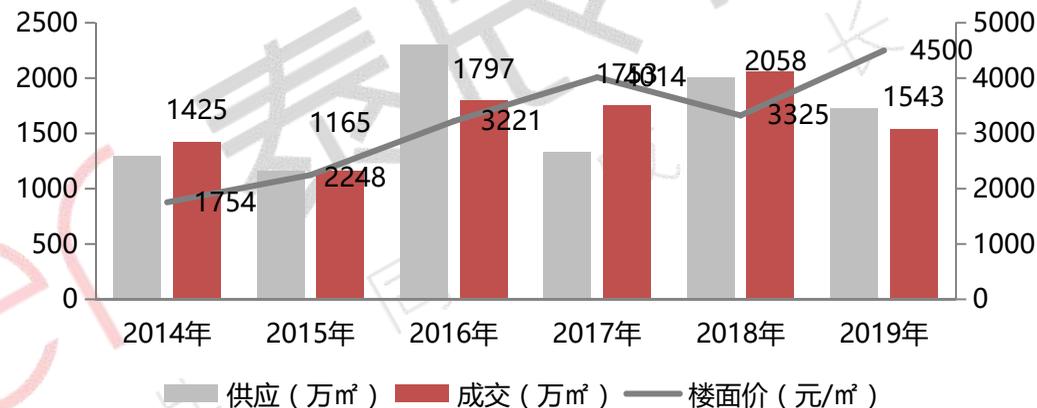
市区土地市场——住宅用地量缩价升，稀缺度愈高

19年市区供销容量同比缩减，主力集中管城、金水、高新三区；楼面价除东区以外，同比18年上涨1000元/m²左右

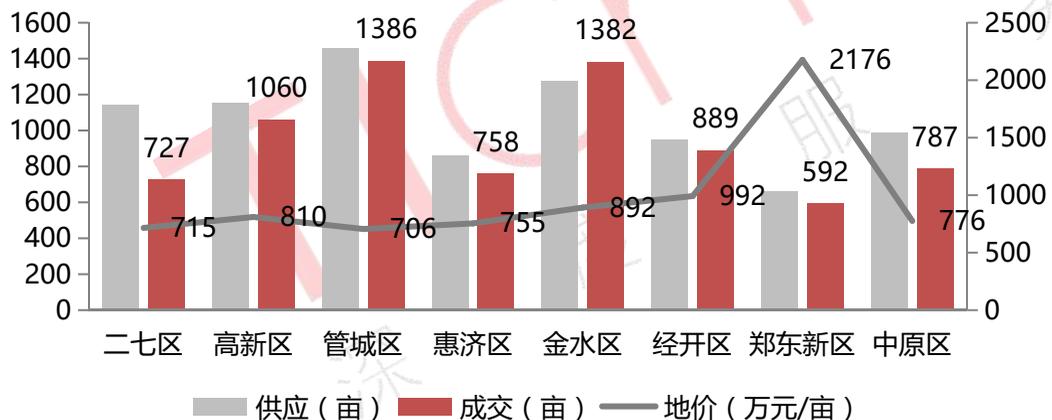
郑州市区2014-2019年住宅用地供销分析



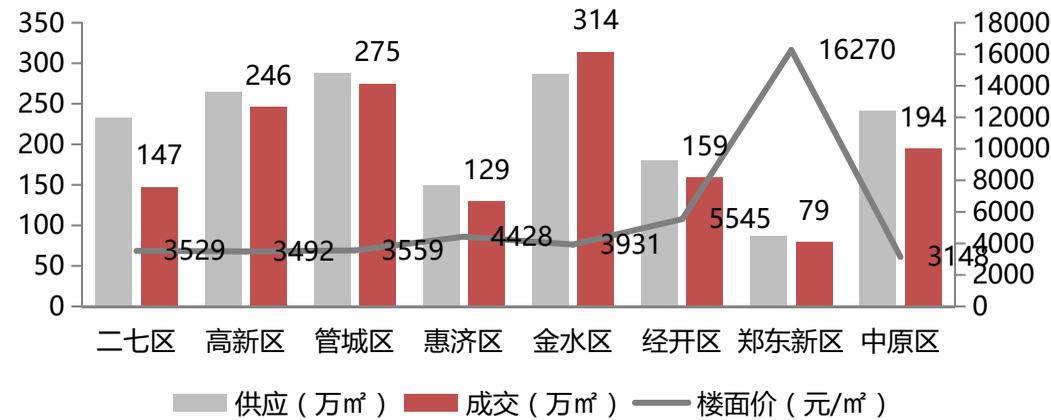
郑州市区2014-2019年住宅用地建面供销分析



郑州市区2019年住宅用地占地供销分析



郑州市区2019年住宅用地建面供销分析

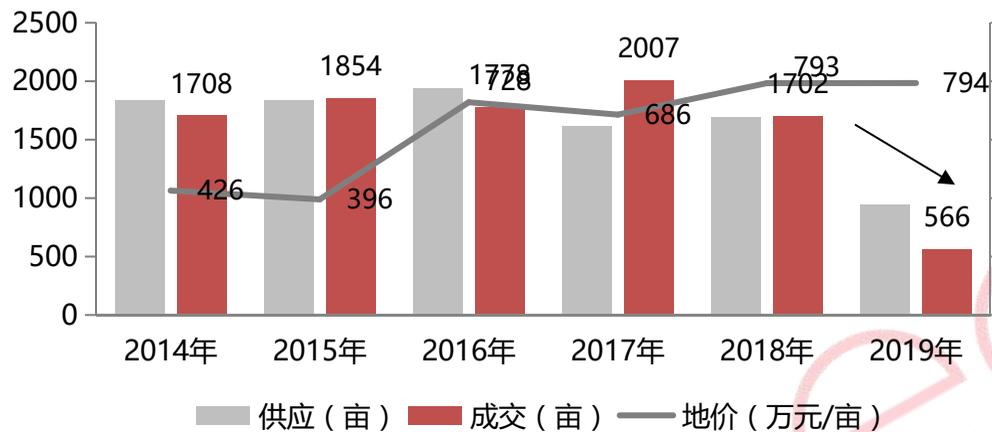


数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心

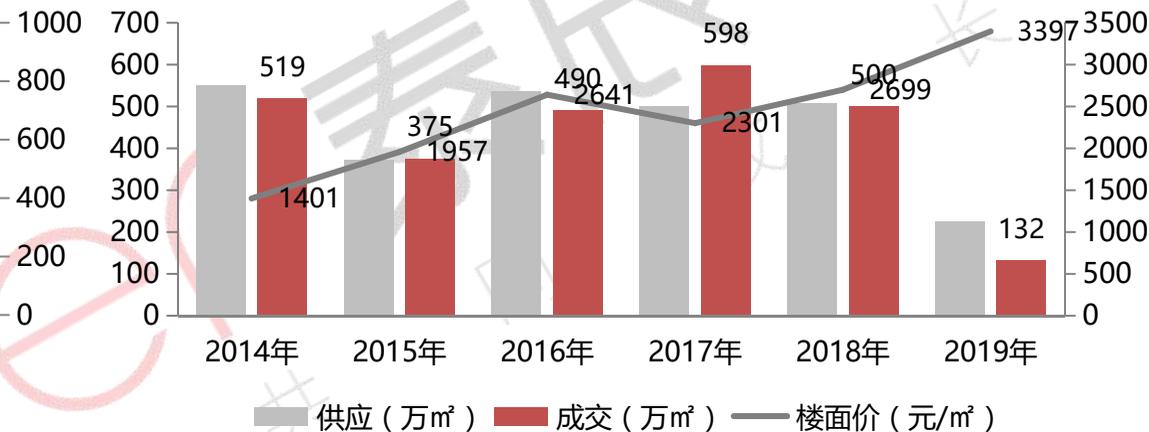
市区土地市场——商服用地供销缩减，价格维稳

商业用地供销同比大幅下降，处于历年最低值，其中4成左右为东区招商引资商业用地，地价整体保持稳涨走势

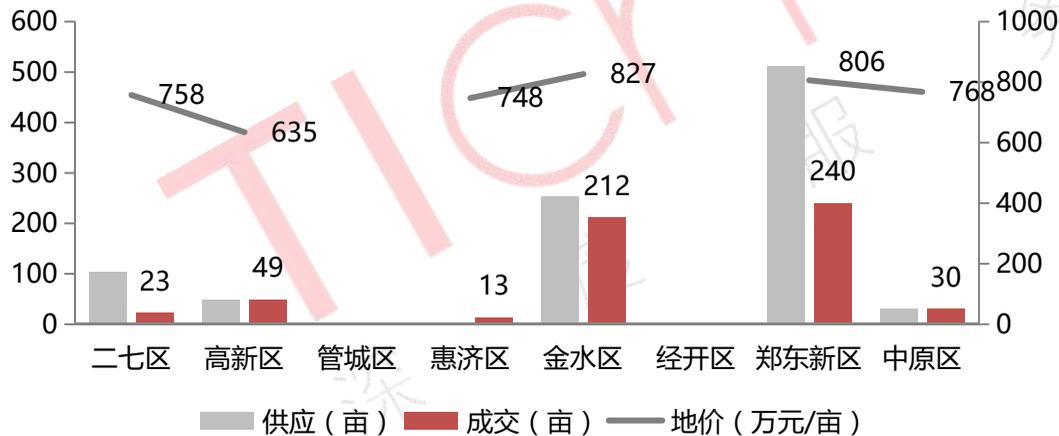
郑州市区2014-2019年商业用地占地供销分析



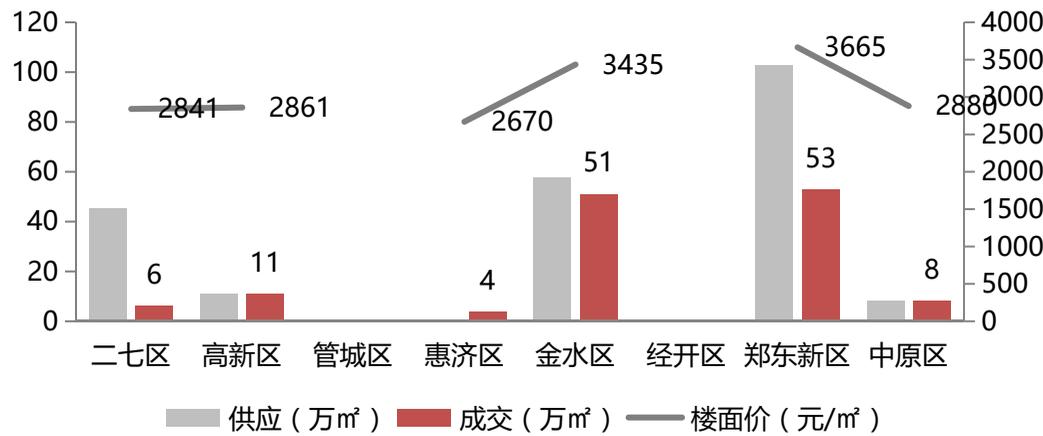
郑州市区2014-2019年商业用地建面供销分析



郑州市区2019年商业用地占地供销分析



郑州市区2019年商业用地建面供销分析



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

郑州备案数据

□ 大郑州：

近年来，随着大郑州城市地位提升，城市框架不断拉大，市场扩容，近远郊供应占比逐年提升；但在市场下行背景下，19年市区价值回归，成交占比不降反升，目前仍为成交主力区域，近郊龙湖镇板块热度连续三年居首，北港板块热度走高

□ 郑州市区：

住宅：受政策调控影响，住宅供销量价逐步趋于稳定，政策成效显著，但持续供过于求致使存量攀升；目前高层住宅单价段集中1.2-1.5万元/m²，总价段集中在100-180万元；三房仍为成交主力，两房需求减少，改善需求增加带来的产品升级，由功能性向舒适性过渡；

商办：公寓市场需求维稳，供应放量，供大于求，库存攀升，竞争加剧，价格下滑；写字楼及商业市场份额低，活跃度差，去化难度大；

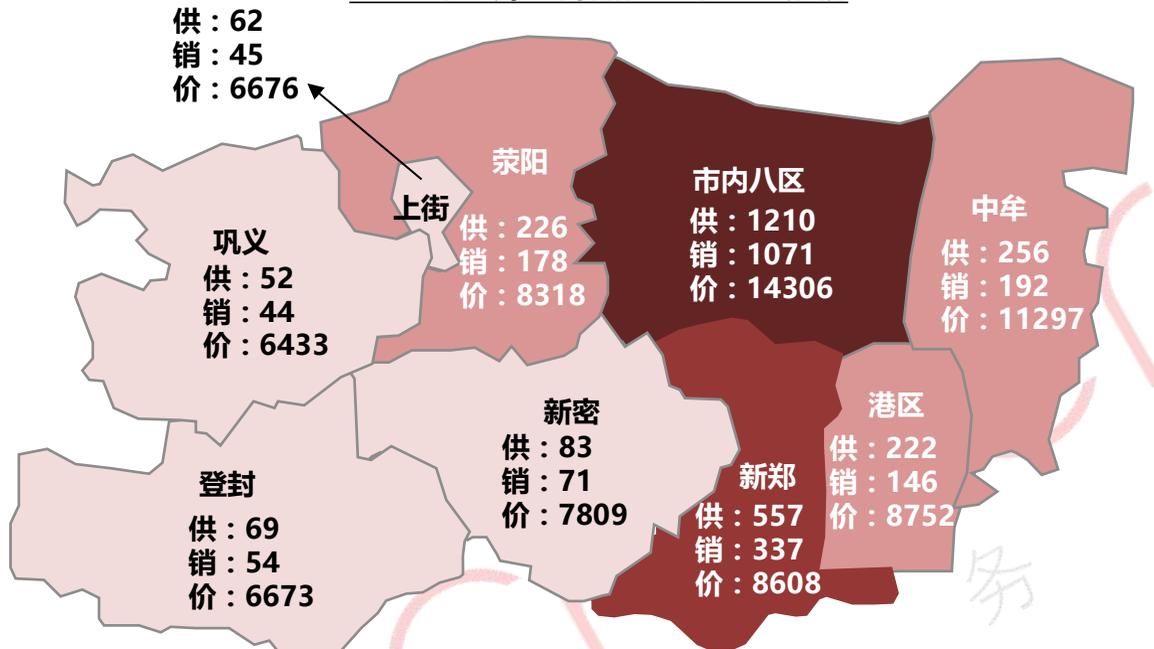
商墅：商墅市场量降价涨，关注度提升，项目集中郑东和经开；

三级市场：二手房市场受新房影响，整体低迷，进入买方市场，议价空间增大，成交周期较长，老旧小区成交难度增加。

大郑州住宅——近远郊供应增加，市区成交回升

2019年市区供应占比下跌，成交占比回升，显示市场下行背景下，市区价值回归，郊县中新郑（含龙湖镇）供销双高

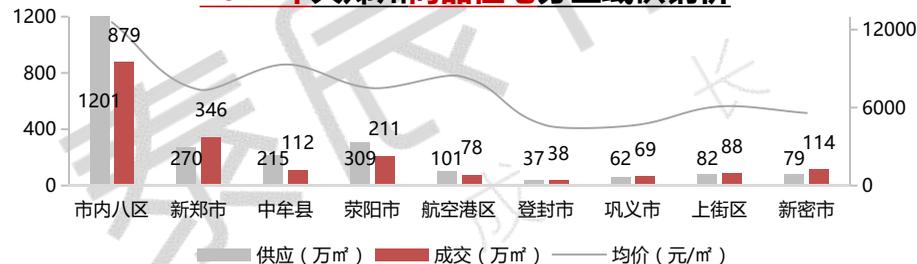
2019年大郑州商品住宅市场供销价



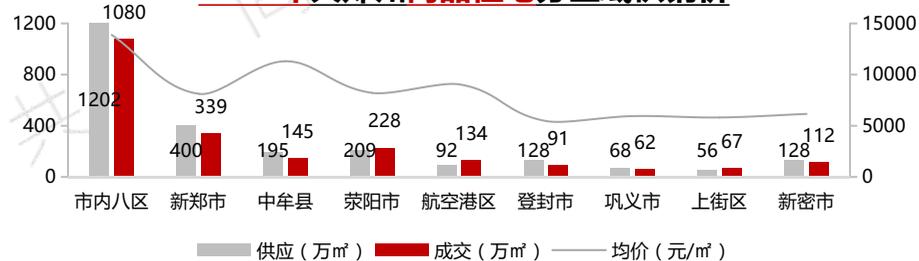
近郊—航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县
远郊—巩义、新密、上街、登封

供销结构	供应占比			成交占比		
	市区	近郊	远郊	市区	近郊	远郊
2017年	51%	38%	11%	45%	39%	16%
2018年	49%	36%	15%	48%	37%	15%
2019年	44%	46%	10%	50%	40%	10%

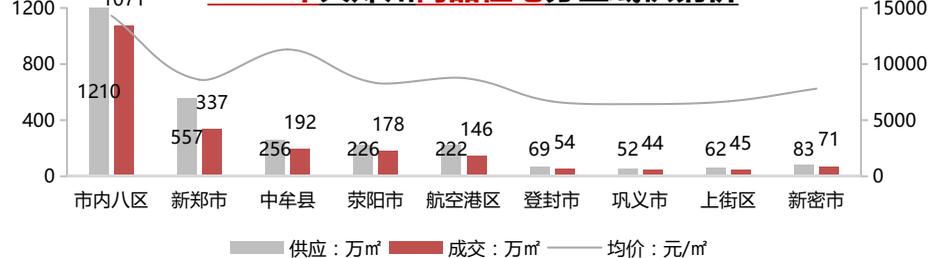
2017年大郑州商品住宅分区域供销价



2018年大郑州商品住宅分区域供销价



2019年大郑州商品住宅分区域供销价



数据来源：泰辰市场监控中心

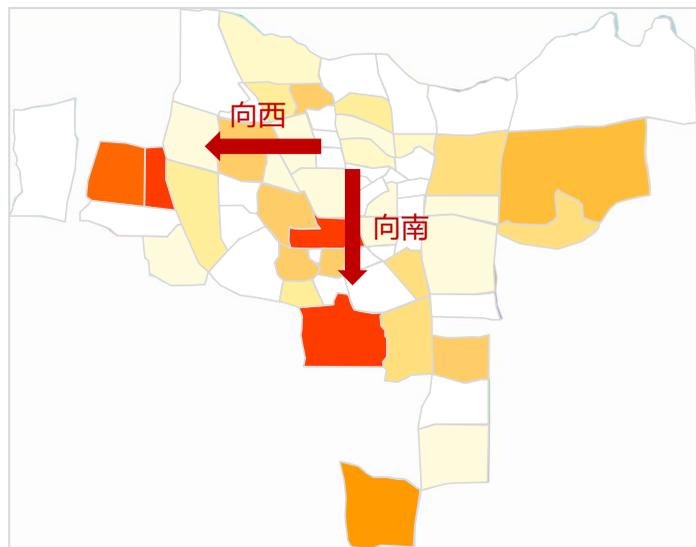
Ticheer 泰辰行

深度服务 共同成长

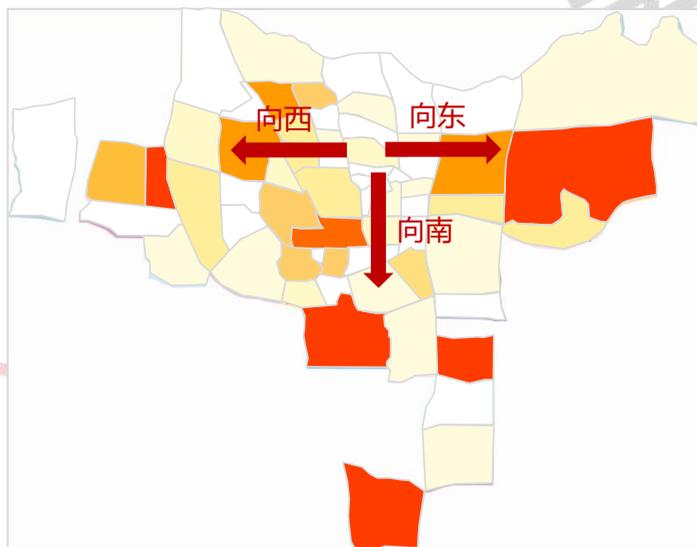
西部南部区域成为郑州市区供销主战场，近郊龙湖镇成交量连续3年居首位

- 19年市场成交主力板块向市区回归，尤其市区西部南部区域成交量回升明显，近郊以龙湖镇表现突出，近三年成交量连续居首；
- 板块成交集中度越来越高，至2019年，龙湖镇成交量达229.91万㎡，远超其它，绿博板块位居第二，成交量仅148.01万㎡，北港板块位居第三，成交量仅105.15万㎡

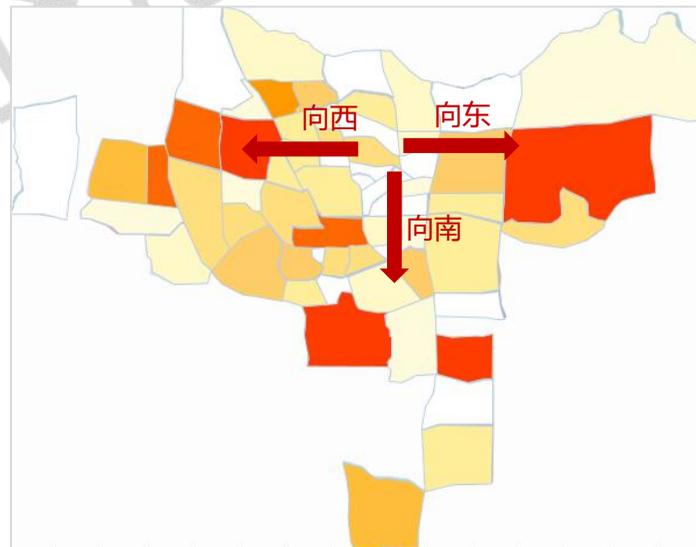
2017年



2018年



2019年



(颜色越深表示成交量越高)

成交量排名TOP3 (单位: 万㎡)		
1	龙湖镇板块	177.05
2	航海路板块	111.87
3	荥泽东板块	98.73

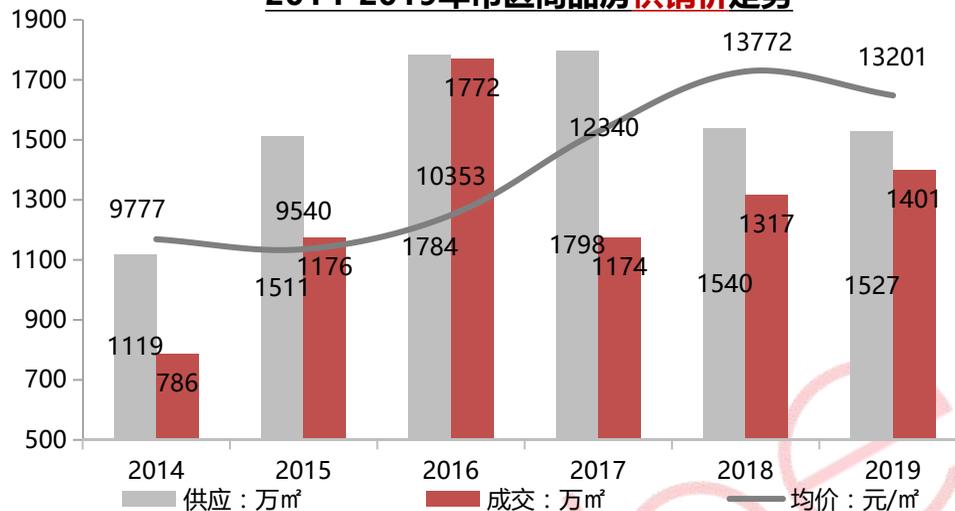
成交量排名TOP3 (单位: 万㎡)		
1	龙湖镇板块	180.08
2	荥泽东板块	124.04
3	新郑市	99.88

成交量排名TOP3 (单位: 万㎡)		
1	龙湖镇板块	229.91
2	绿博板块	148.01
3	北港板块	105.15

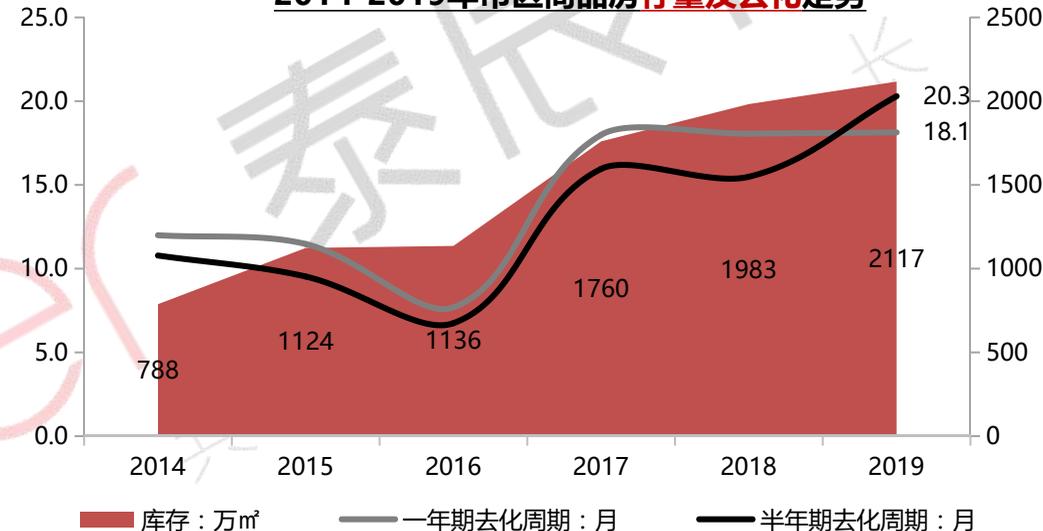
市区商品房——供销维稳，库存走高

商品房市场供销16年达到峰值，随后受限签影响，备案成交量大幅下滑，18年以来供销相对稳定，库存持续走高，去化难度加大，价格下滑；住宅为供销主力，商办类物业集中郑东、二七和中原三区

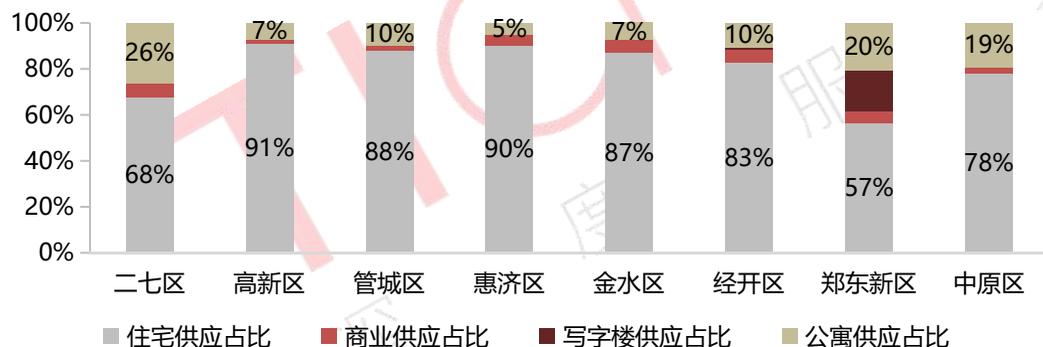
2014-2019年市区商品房供销价走势



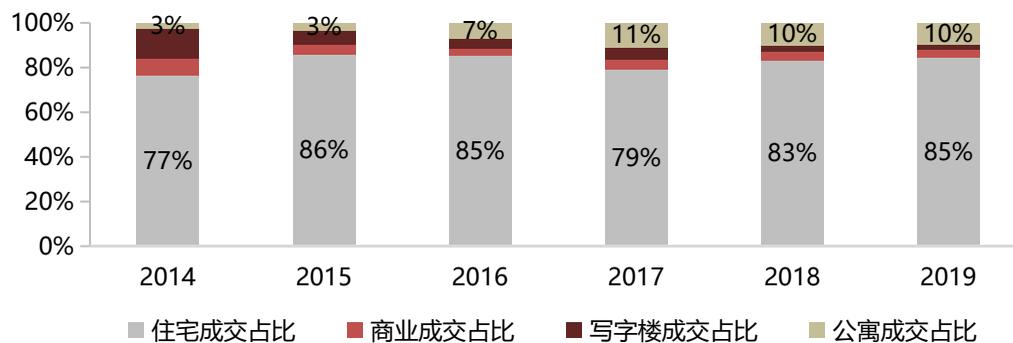
2014-2019年市区商品房存量及去化走势



2019年市区分区域分物业类型供应量占比



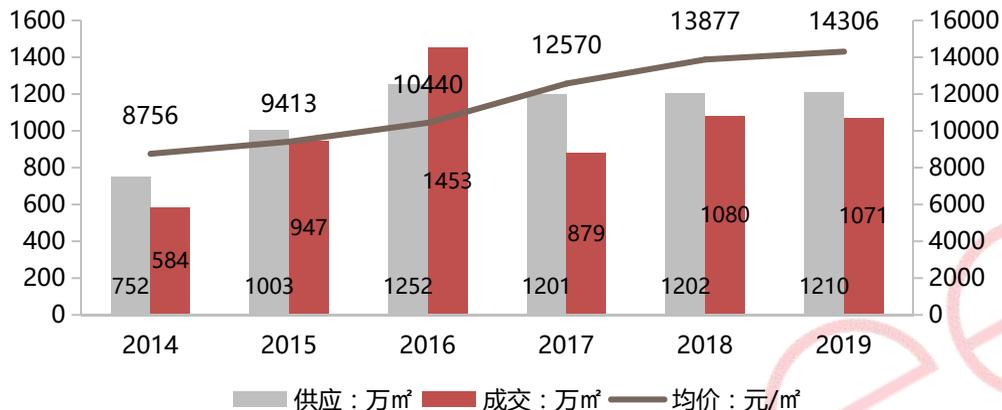
2014-2019年市区分物业类型成交量占比



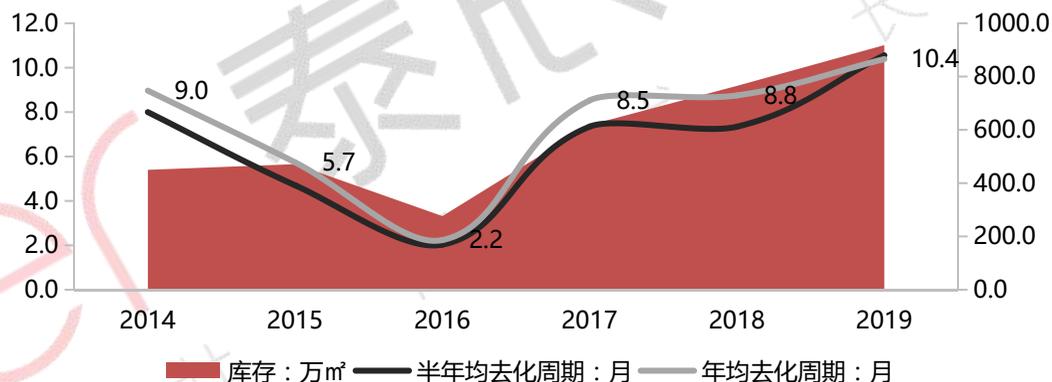
市区住宅——年度成交量超1000万m²，价格承压，涨幅收窄

19年住宅整体供销量与去年基本持平，价格涨幅收窄（上半年楼市“小阳春”，供销双高，下半年市场下行，成交量大幅走低，价格持续承压），库存走高，年均去化周期10.4个月；高新区为供销主力区域

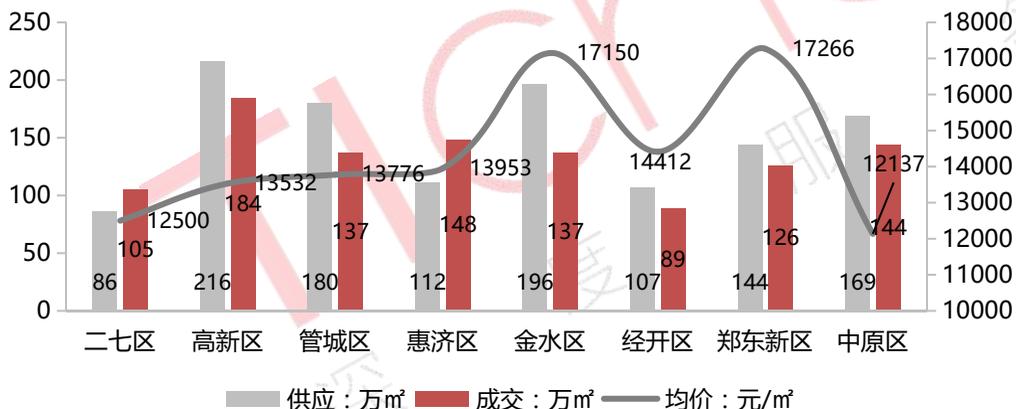
2014-2019年郑州市区商品住宅供销价走势



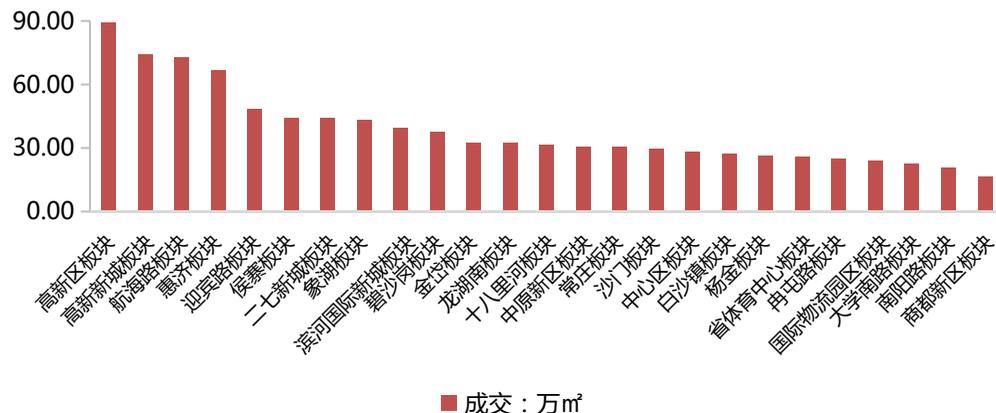
2014-2019年郑州市区商品住宅存量及去化周期走势



2019年郑州市区商品住宅分区域供销价走势



2019年郑州市区商品住宅分板块成交量走势



数据来源：泰辰市场监控中心

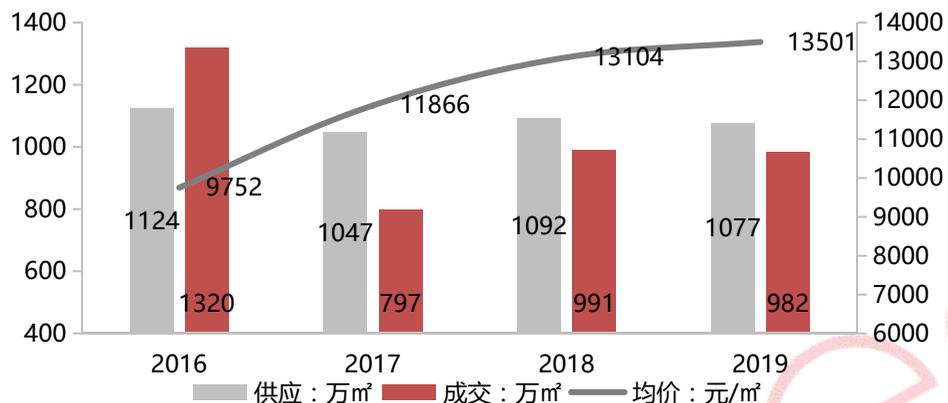
Ticheer 泰辰行

深度服务 共同成长

市区住宅——高层：量价维稳，三房产品为成交主力

市区高层住宅价格持续走高，但增速减缓，主力单价段12000-15000元/m²，主力总价段100-180万元；两房需求减少，90-130m²舒适性三房需求增加

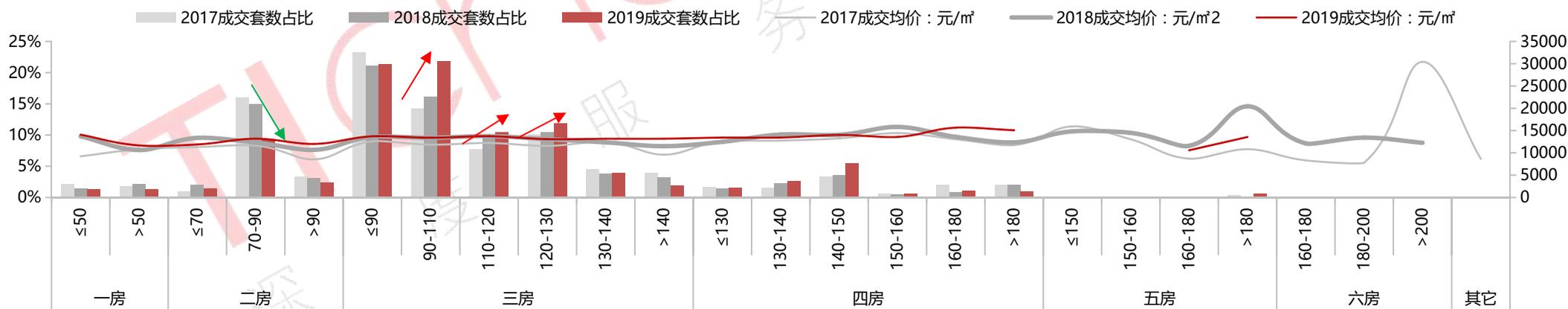
2016-2019年市区高层供销价走势



2019年高层成交单价段-总价段分析 (套数占比)

单价段 (元/m ²)	总价段 (万元)							总计
	<80	80-100	100-120	120-150	150-180	180-200	≥200	
<8000	5%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	7%
8000-10000	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	3%
10000-12000	0%	1%	5%	5%	1%	0%	0%	12%
12000-13000	1%	0%	8%	5%	3%	0%	0%	17%
13000-14000	1%	0%	3%	7%	4%	2%	0%	18%
14000-15000	0%	0%	1%	9%	4%	2%	1%	18%
15000-16000	0%	0%	0%	4%	2%	2%	2%	11%
16000-18000	0%	0%	0%	1%	2%	1%	3%	8%
≥18000	0%	0%	0%	0%	1%	0%	4%	6%
合计	7%	2%	20%	33%	18%	7%	11%	100%

2017-2019年市区高层住宅成交房型面积段分析



数据来源：泰辰市场监控中心

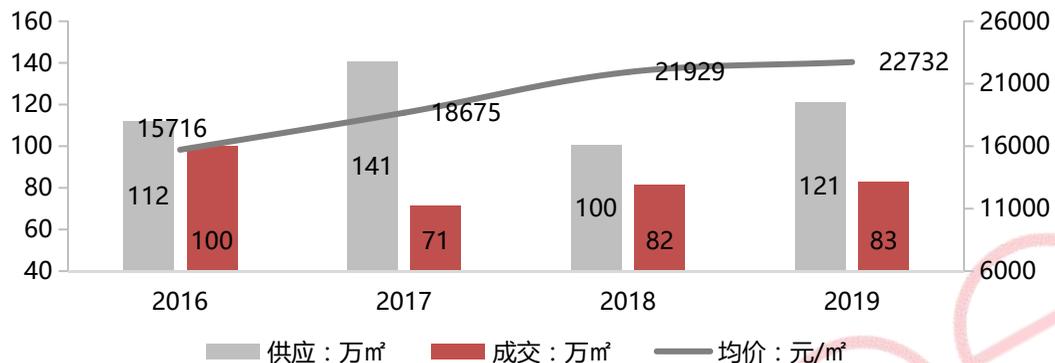
Ticheer 泰辰行

深度服务 共同成长

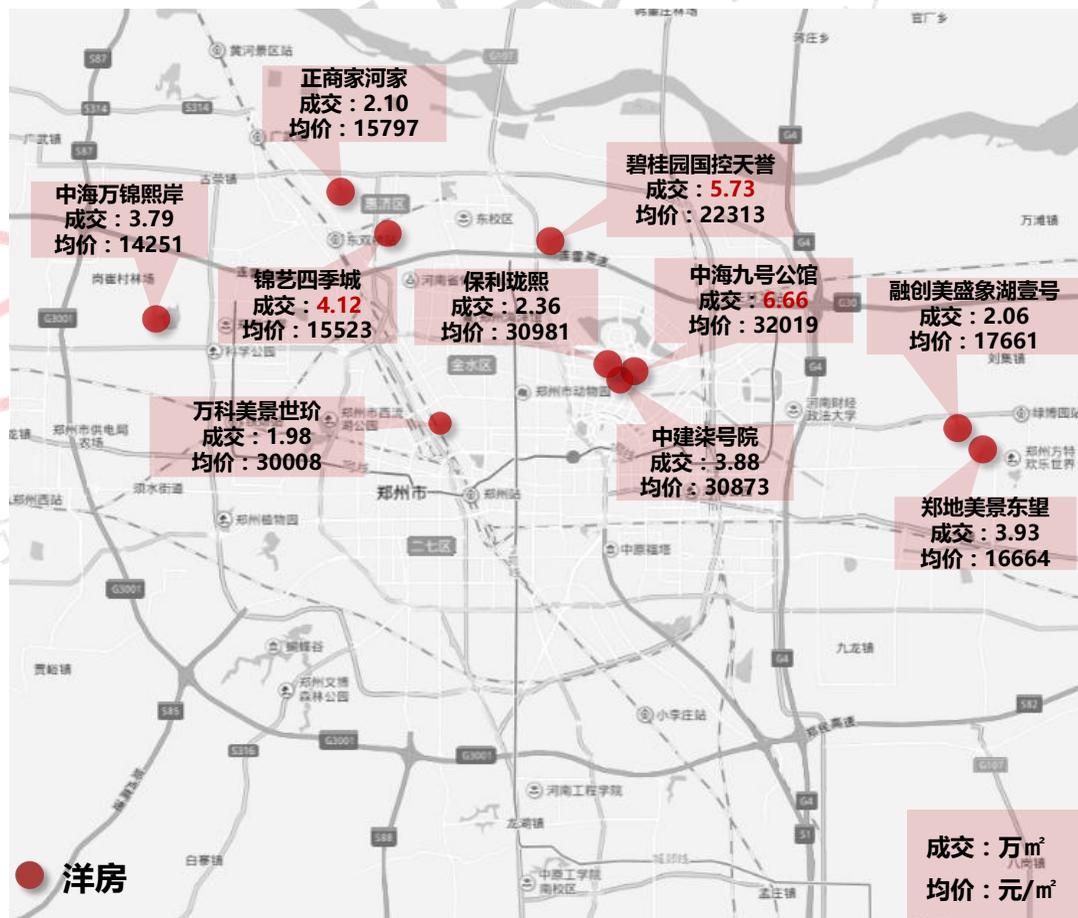
市区住宅——洋房：供应放量，需求维稳，项目集中郑东/惠济

洋房供应放量，需求维稳，价格上涨4%；主力在售项目集中郑东、惠济区；产品主力面积段为140-150m²，其次160-200m²，主力总价段为200-250万元，其次250-300万元以及500-600万元

2016-2019年市区洋房供销价走势



2019年洋房项目成交面积TOP10分布图



2019年洋房成交面积段-总价段分析 (套数占比)

面积段 (m ²) \ 总价段 (万元)	<120	120-150	150-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400-450	450-500	500-600	≥600	总计
<120	2%	3%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	9%
120-130	0%	0%	2%	3%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	8%
130-140	0%	1%	3%	4%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%
140-150	0%	1%	3%	11%	8%	3%	1%	1%	2%	0%	0%	30%
150-160	0%	0%	0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	4%
160-180	0%	0%	0%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	8%	0%	13%
180-200	0%	0%	0%	0%	0%	3%	2%	3%	1%	4%	4%	16%
≥200	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	8%	10%
总计	2%	5%	12%	20%	14%	7%	4%	4%	4%	14%	12%	100%

数据来源：泰辰市场监控中心

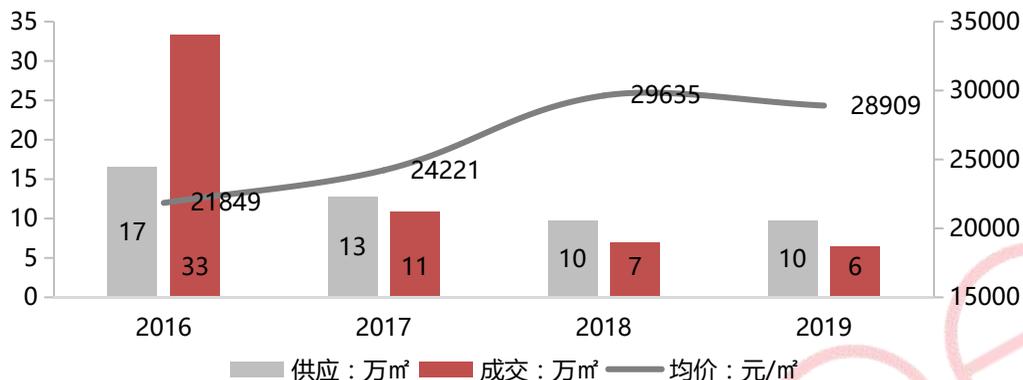
Ticheer 泰辰行

深度服务 共同成长

市区住宅——别墅：市场份额收缩，项目集中东部/北部

别墅供销价同比均回落，产品主力面积段为200-250m²，其次为150-180m²，主力总价段为600-1000万元

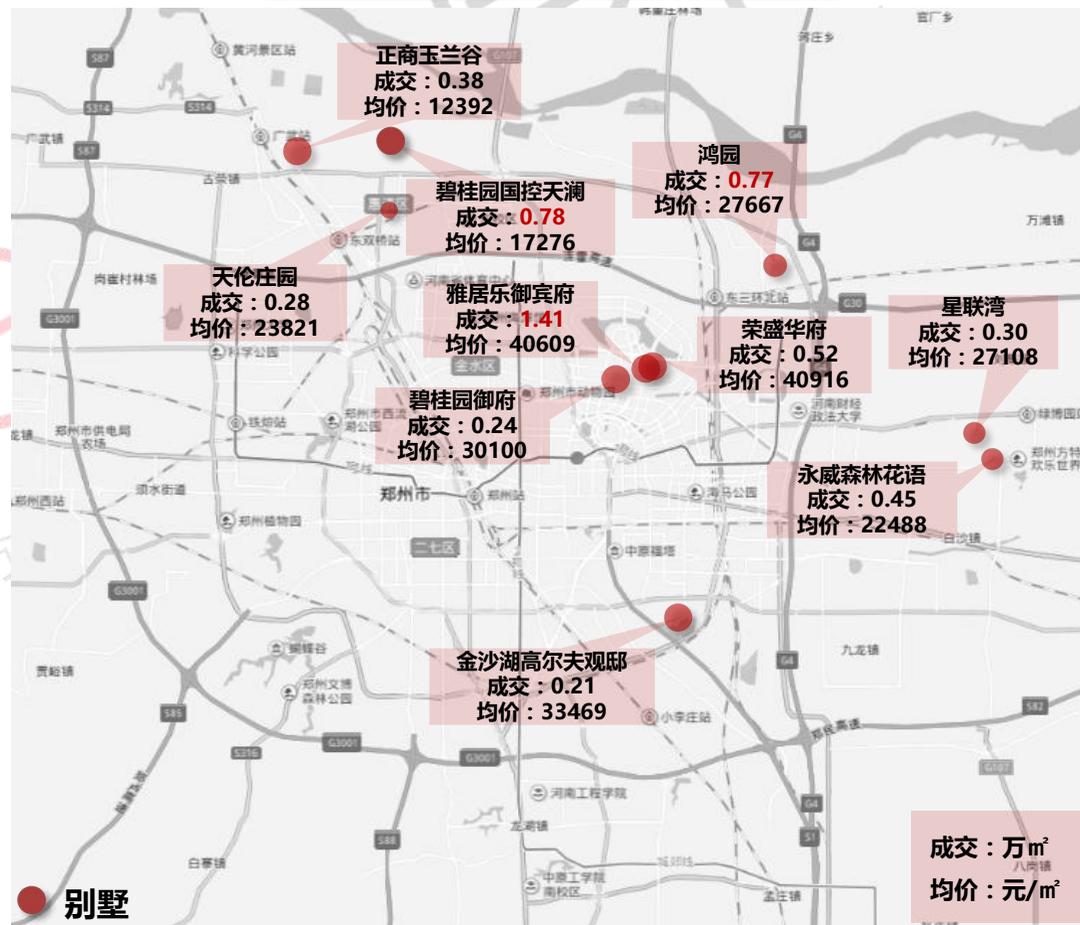
2016-2019年市区别墅供销价走势



2019年别墅成交面积段-总价段分析 (套数占比)

面积段 (m ²) \ 总价段 (万元)	总价段 (万元)							总计
	<300	300-400	400-500	500-600	600-800	800-1000	≥1000	
<150	21%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	23%
150-180	1%	0%	5%	0%	11%	0%	0%	17%
180-200	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
200-220	0%	0%	2%	3%	5%	12%	0%	22%
220-250	0%	0%	3%	5%	5%	3%	2%	18%
250-300	0%	1%	0%	0%	3%	2%	4%	10%
300-350	0%	0%	1%	0%	0%	4%	1%	6%
350-400	0%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	3%
≥400	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%
总计	22%	5%	13%	8%	24%	20%	8%	100%

2019年别墅项目成交面积TOP10分布图



国控碧桂园天澜0.71万m²，均价16864元/m²

数据来源：泰辰市场监控中心

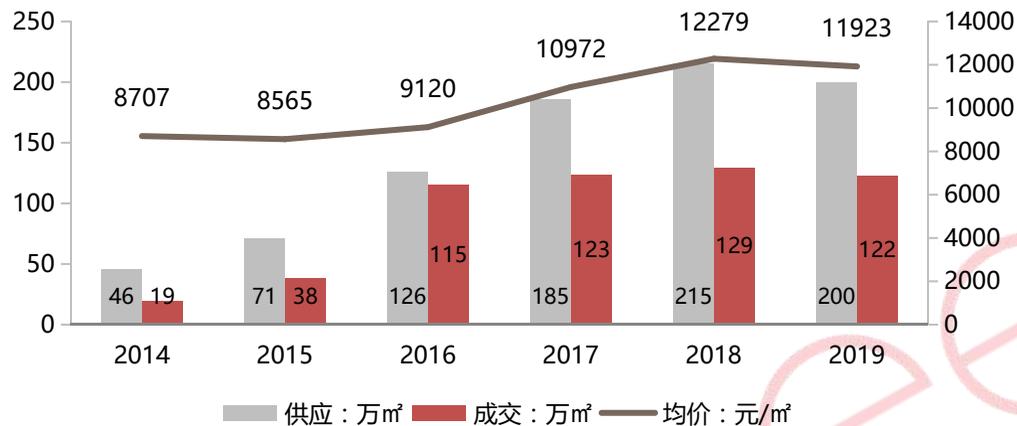
Ticheer 泰辰行

深度服务 共同成长

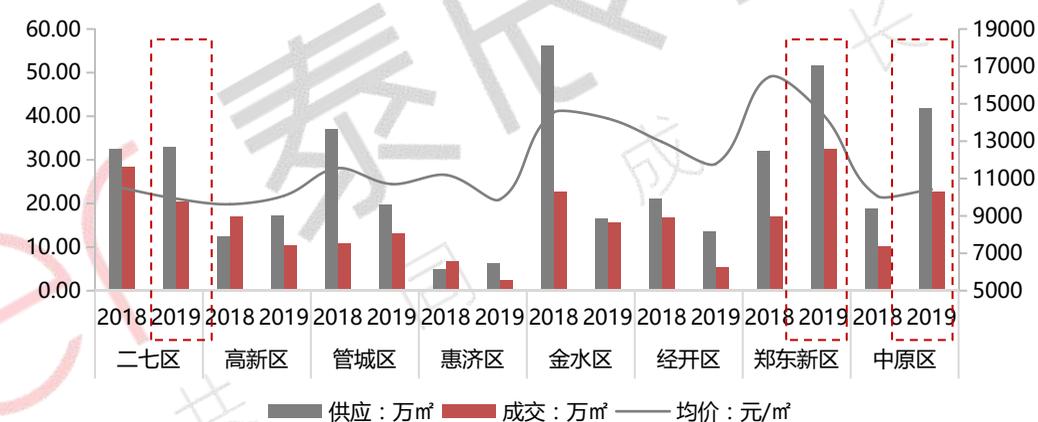
市区公寓——供应放量，需求维稳，库存快速拉升

2019年公寓市场持续低迷，供销格局未有明显改善，库存快速拉高，价格微降
成交集中郑东新区、二七区和中原区；平层公寓占据成交主力，LOFT产品占比增加

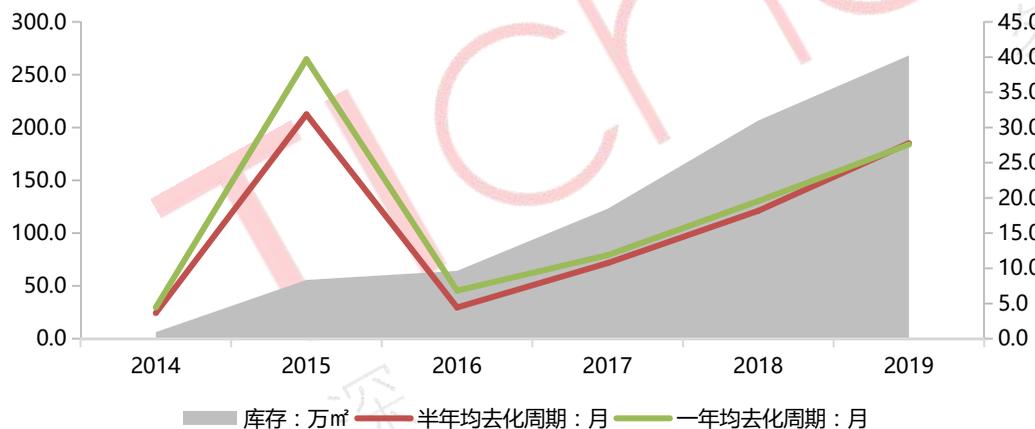
2014-2019年郑州市区公寓供销价走势



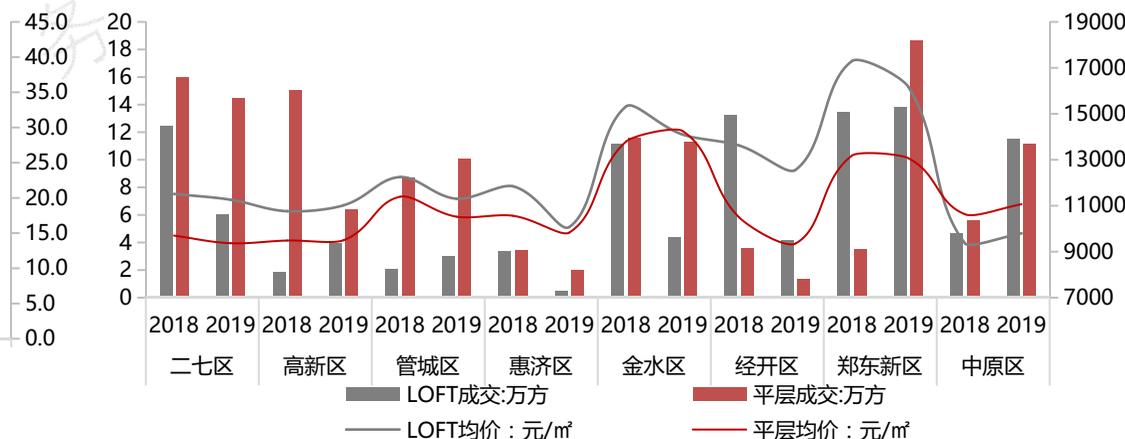
2018-2019年市区公寓分区域供销价走势



2017-2019年郑州市区公寓存量及去化周期走势



2018-2019年市区LOFT、平层分区域供销价走势



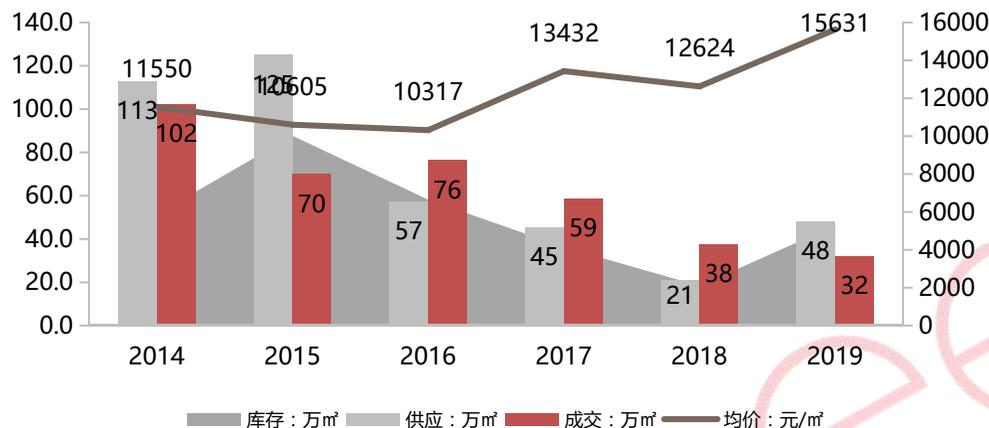
数据来源：泰辰市场监控中心

Ticheer 泰辰行

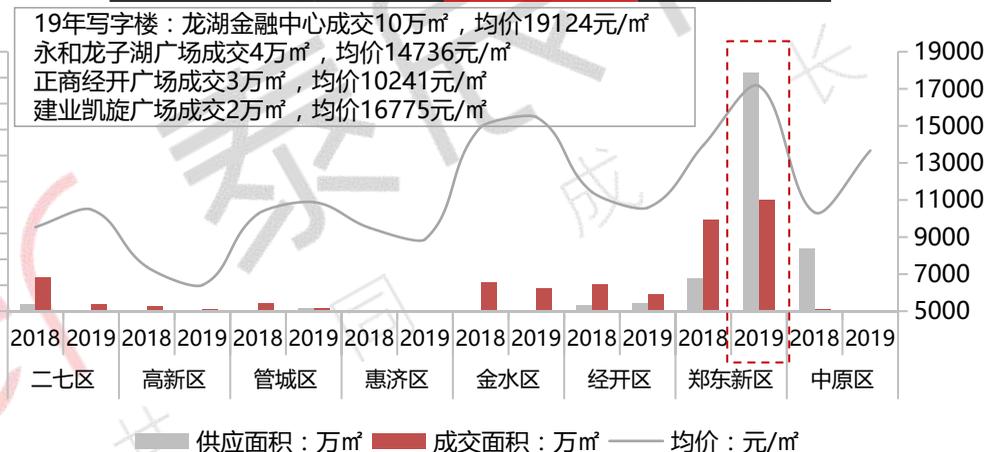
深度服务 共同成长

写字楼市场供销处低位，成交集中郑东新区，占比六成以上，价格受北龙湖项目备案影响有所抬升
商业市场供销维稳，供大于求持续，库存攀升，价格略有下调

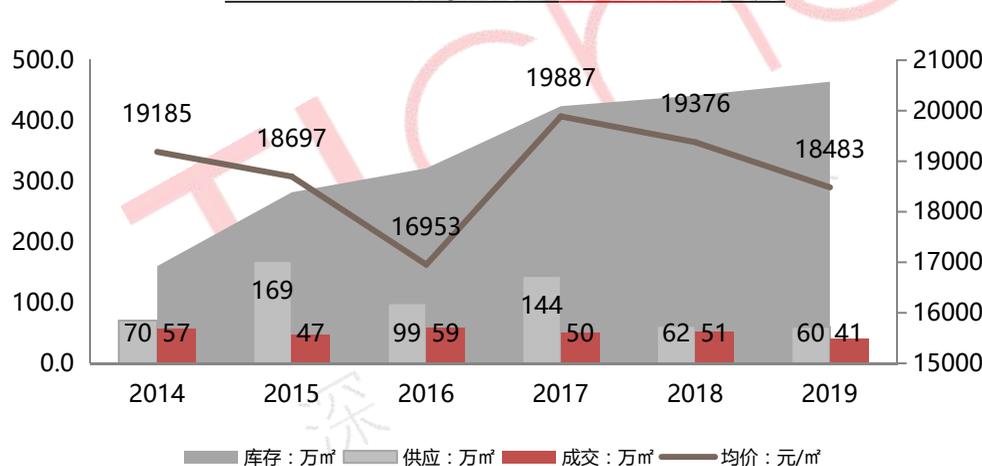
2014-2019年郑州市区写字楼供销价走势



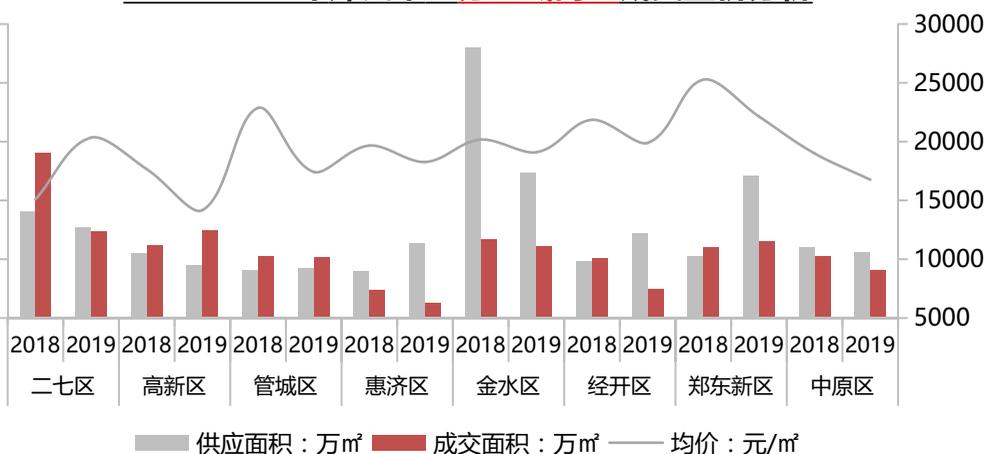
2018-2019年郑州市区分区域写字楼成交量价分析



2014-2019年郑州市区商业供销价走势



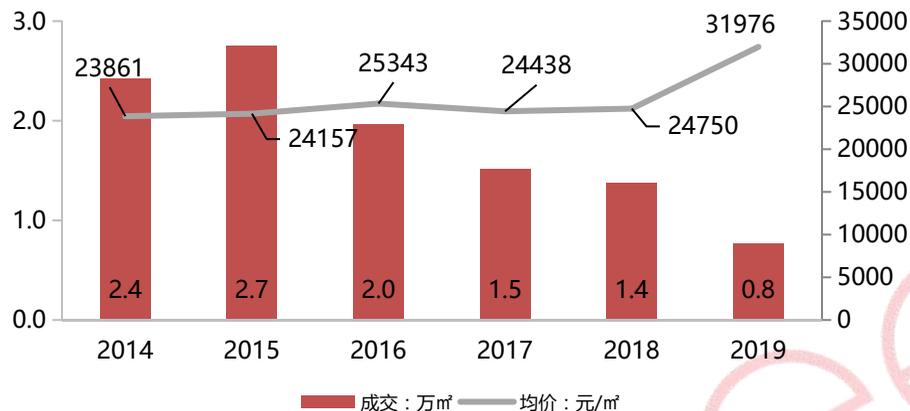
2018-2019年郑州市区分区域商业成交量价分析



市区商墅——受众面小，项目集中郑东、经开两区

商墅市场量降价涨，项目集中郑东新区、占比77%，经开区次之；成交产品面积段集中在120-140 m²、160-200 m²，总价段集中在300-500万元

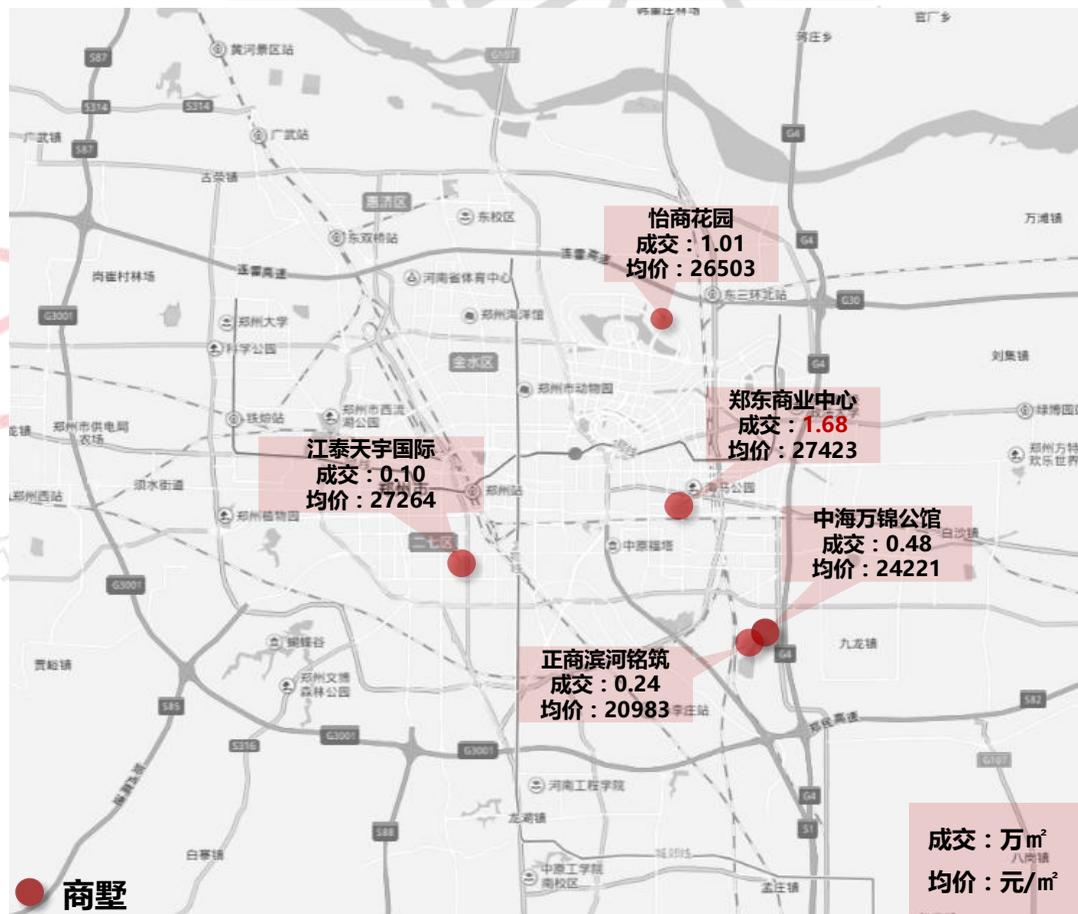
2014-2019年郑州市区商墅量价走势



2017-2019年商墅成交面积段-总价段分析 (套数占比)

面积段 (m ²)	总价段 (万元)						总计
	<300	300-400	400-500	500-600	600-800	≥800	
<100	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
100-120	0%	0%	1%	0%	1%	0%	1%
120-140	2%	23%	4%	1%	1%	0%	31%
140-160	4%	1%	2%	1%	0%	0%	8%
160-200	3%	9%	10%	7%	1%	1%	32%
200-240	0%	1%	2%	1%	0%	0%	4%
240-280	0%	0%	1%	0%	1%	2%	4%
280-320	0%	0%	0%	0%	1%	1%	2%
≥320	0%	0%	0%	0%	6%	13%	19%
总计	10%	34%	19%	10%	11%	16%	100%

2017-2019年商墅项目成交面积TOP5分布图



细分物业类型排名

2019年市区商品住宅备案成交金额TOP20

排名	项目名称	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	鑫苑国际新城	2221	22.8	14231	32.4
2	碧桂园西湖	1426	18.8	15525	29.2
3	中海万锦熙岸	2033	24.4	11800	28.8
4	富田城九鼎公馆	1739	18.1	15078	27.3
5	碧桂园国控天誉	991	13.1	20088	26.4
6	融创城开中原宸院	1686	19.5	12804	25.0
7	正商家河家	1733	19.4	12597	24.4
8	万科大都会	1769	17.8	13096	23.4
9	锦艺金水湾	1530	16.0	14207	22.7
10	万科城	1876	17.7	12674	22.5
11	福晟谦祥钱隆城	1620	15.4	14322	22.1
12	绿都澜湾	1487	15.7	14037	22.0
13	锦艺四季城	1293	14.9	14399	21.4
14	中海九号公馆	404	6.7	32019	21.3
15	汇泉西悦城	1876	16.7	12538	21.0
16	东原阅城	1475	14.4	14492	20.9
17	永威城	1300	14.4	14076	20.3
18	汇泉景悦城	1615	14.5	13860	20.2
19	永威西郡	1291	13.9	14289	19.8
20	谦祥福晟兴隆城	1358	13.3	14658	19.5

2019年市区公寓备案成交金额TOP10

排名	项目名称	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	汇泉西悦城	3401	10.6	9482	10.1
2	永和龙子湖广场	424	5.0	16631	8.4
3	郑东商业中心	1092	4.3	18343	7.9
4	新田印象	1187	7.4	10422	7.7
5	名门天境	1077	4.3	16843	7.3
6	华润新时代广场	1464	5.2	12687	6.6
7	象湖100	1295	4.2	14752	6.1
8	啟福城	1053	3.5	15025	5.3
9	名门翠园	868	3.8	12545	4.7
10	泰宏建业国际城	1246	5.2	8890	4.7

2019年市区写字楼备案成交金额TOP10

排名	项目名称	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	龙湖金融中心	217	10.4	19124	19.8
2	永和龙子湖广场	153	3.9	14736	5.7
3	建业凯旋广场	139	2.0	16775	3.4
4	正商经开广场	110	2.8	10241	2.8
5	郑东绿地中心	40	1.4	17333	2.4
6	楷林中心	38	0.9	26635	2.3
7	正弘城	85	1.1	18830	2.1
8	正商四大铭筑	27	0.9	11689	1.0
9	金成时代广场	54	0.8	11600	0.9
10	楷林IFC	18	0.7	13145	0.9

商品房项目排名

2019年市内八区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	正商家河家	36.5	48.1	5106	7580
2	鑫苑国际新城	34.4	24.0	2428	14343
3	锦艺金水湾	31.6	36.0	3669	8788
4	汇泉西悦城	31.3	27.5	5298	11379
5	碧桂园西湖	29.4	18.9	1434	15538
6	中海万锦熙岸	28.9	24.4	2036	11811
7	万科城	27.5	21.7	2465	12690
8	富田城九鼎公馆	27.3	18.1	1739	15078
9	绿都澜湾	26.6	19.6	2933	13567
10	碧桂园国控天誉	26.4	13.1	991	20088
11	融创城开中原宸院	25.0	19.5	1686	12804
12	万科大都会	23.5	17.9	1775	13121
13	福晟谦祥钱隆城	22.8	16.1	1754	14168
14	锦艺四季城	21.9	15.1	1322	14473
15	汇泉景悦城	21.5	15.7	1950	13698
16	永威城	21.4	14.8	1334	14461
17	中海九号公馆	21.3	6.7	404	32019
18	东原阅城	20.9	14.4	1475	14492
19	永威西郡	20.6	14.4	1422	14296
20	龙湖金融中心	19.8	10.4	217	19124

2018年市内八区商品房备案金额TOP10门槛

碧桂园西湖

23.6亿元

2018年市内八区商品房备案金额TOP20门槛

融创金林金水府

16.0亿元

2019年市区+近郊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	普罗理想国	49.4	31.3	1968	15770
2	正商家河家	36.5	48.1	5106	7580
3	鑫苑国际新城	34.4	24.0	2428	14343
4	锦艺金水湾	31.6	36.0	3669	8788
5	汇泉西悦城	31.3	27.5	5298	11379
6	碧桂园西湖	29.4	18.9	1434	15538
7	康桥那云溪	29.1	32.4	3180	8991
8	中海万锦熙岸	28.9	24.4	2036	11811
9	万科城	27.5	21.7	2465	12690
10	富田城九鼎公馆	27.3	18.1	1739	15078
11	绿都澜湾	26.6	19.6	2933	13567
12	碧桂园国控天誉	26.4	13.1	991	20088
13	融创城开中原宸院	25.0	19.5	1686	12804
14	万科大都会	23.5	17.9	1775	13121
15	康桥香溪郡	23.3	21.1	1778	11024
16	福晟谦祥钱隆城	22.8	16.1	1754	14168
17	锦艺四季城	21.9	15.1	1322	14473
18	汇泉景悦城	21.5	15.7	1950	13698
19	永威城	21.4	14.8	1334	14461
20	中海九号公馆	21.3	6.7	404	32019

2018年市区+近郊商品房备案金额TOP10门槛

永威城

28.8亿元

2018年市区+近郊商品房备案金额TOP20门槛

万科城

20.3亿元

数据来源：泰辰市场监控中心，其中正商家河家含安置房备案

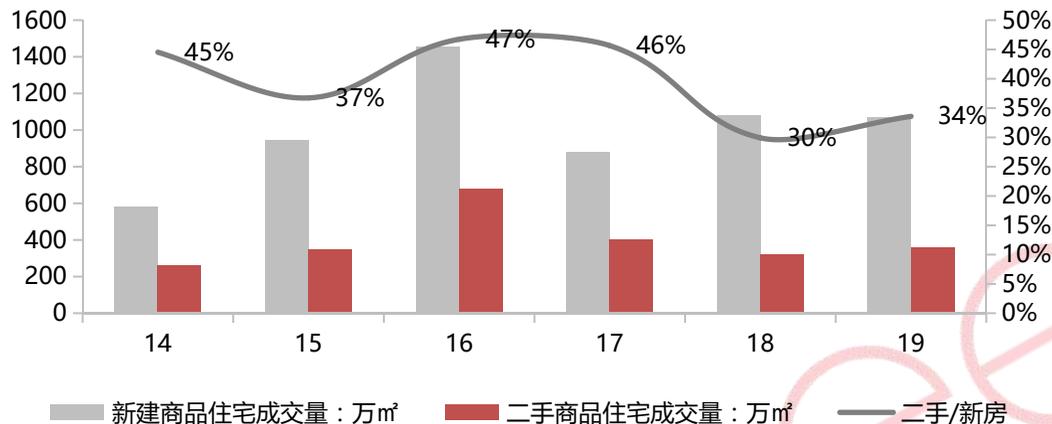
Ticheer 泰辰行

深度服务 共同成长

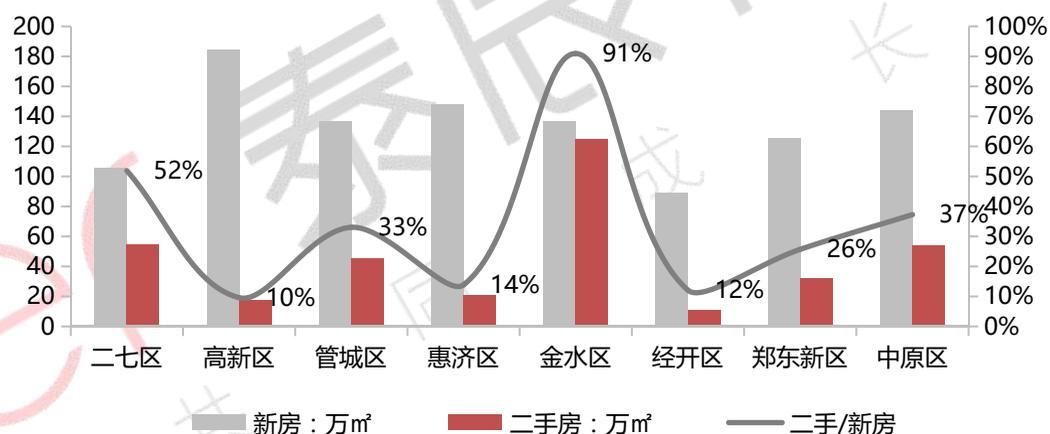
二手住宅市场——量稳价降，金水区为成交主力

二手住宅备案量稳价降，金水仍为二手房成交主力区域；郑东新区一二手房价格倒挂

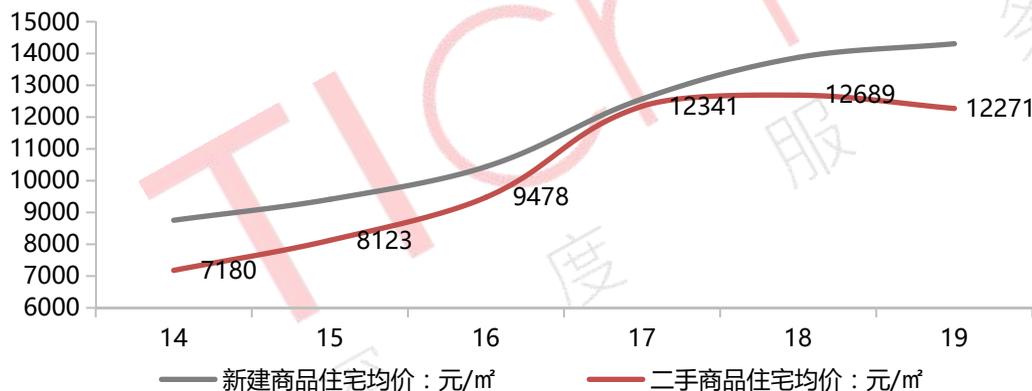
2014-2019年市区一二手房成交量及占比分析



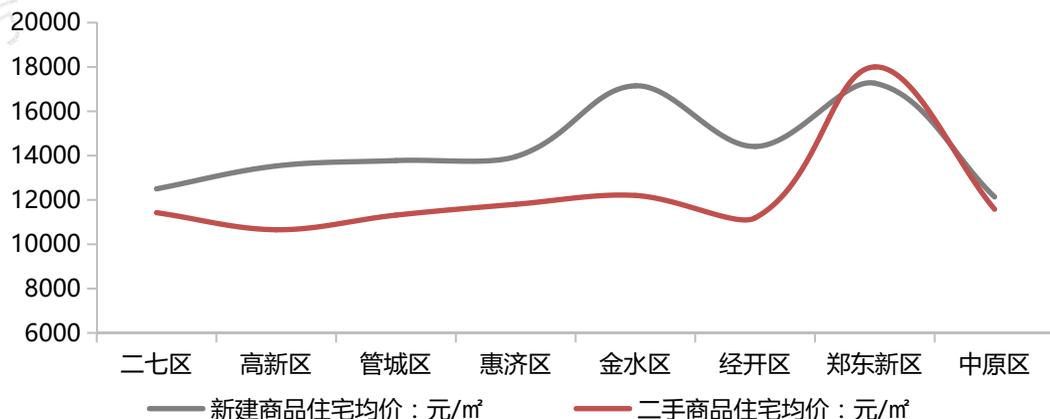
2019年市区一二手房区域成交面积对比



2014-2019年市区一二手房价格走势



2019年市区一二手房区域成交均价对比

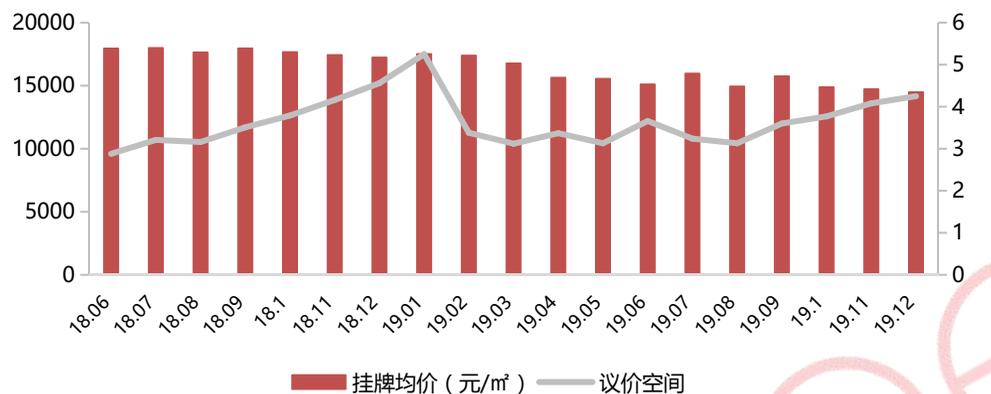


数据来源：泰辰市场监控中心

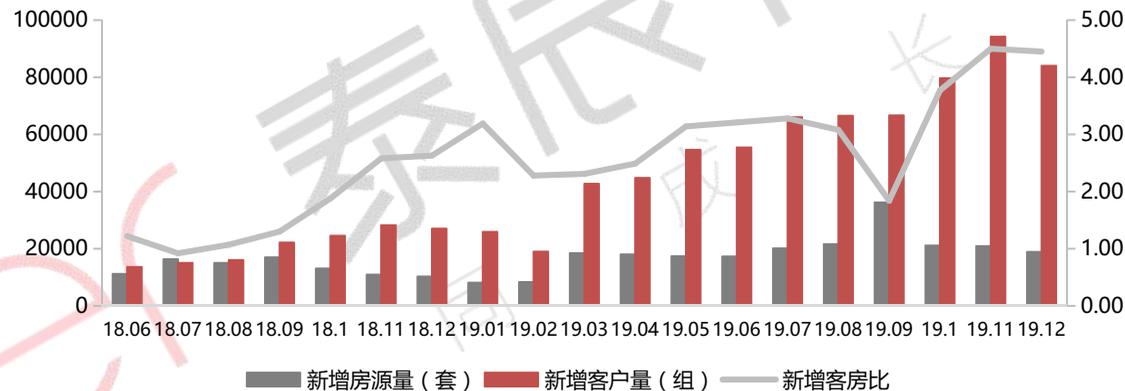
二手房市场——价格持续下行，买方市场占据主导

业主心理预期走低，降价比例增加，挂牌价持续下行，市场转向买方，成交周期延长，议价空间较大

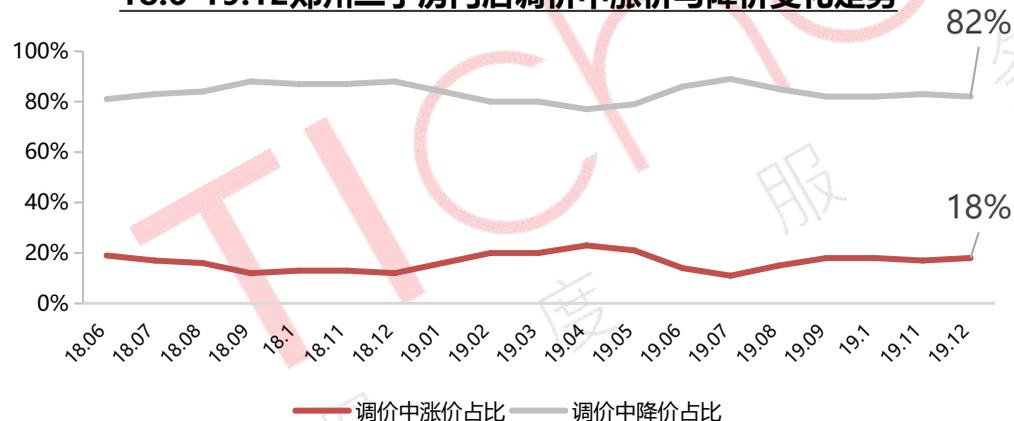
18.6-19.12郑州二手房门店挂牌价与议价空间走势



18.6-19.12郑州二手房门店新增房源量走势



18.6-19.12郑州二手房门店调价中涨价与降价变化走势



18.6-19.12郑州二手房平均成交周期(天)



备注：议价空间 = (最后挂牌单价 - 成交单价) / 最后挂牌单价 * 100%

郑州楼市表现

楼市表现——因城施策下，市场波动调整

2019年因城施策背景下，楼市波动调整，上半年市场有小幅回升，下半年市场转冷，销售难度加大，为保目标完成和业绩，营销乱象丛生

重大事件

春节假期
19年首次降息
因城施策

3月调控大环境持续，“明紧暗松”
4月强调“房住不炒”、因城施策
5月银监会开展整治工作乱象，治理
资金违规进入地产

行业大检查
承诺书不再作为购房资格
首提不将房地产作为短期刺
激经济的手段

人才政策放宽、利率基点首
降、市值公积金额度提升、
落户条件放宽

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

传统淡季

回暖小高潮

市场转冷，金九银十不再

年终营销发力，稳量

楼市表现

走量为先

楼市特征：

- 春节后市场疲软，多地因城施策，政策略有松动，边郊区域推货热度明显，客户观望态度情绪稍减

营销特点：

边郊区域“返乡置业”活动火热，特价房、首付分期项目逐渐增多

供销量回升明显

楼市特征：

- “金三银四”回温明显，6月为推货量集中爆发点，为全年最高
- 市场热度较高，整体去化率仍处高位，客户购房意愿强烈

营销特点：

部分开发商迫于回款和现金流压力，要求提高首付比例加速回款，多数项目引入分销

因城施策，市场转冷

楼市特征：

- 七月市场开始严查首付分期、违规预售，电商收费；八-九月利率上浮，调控增强，限购加强，社保承诺制无效
- 6月之后市场开盘推量及推货频次下降，“金九银十”不再

营销特点：

偏远地区项目十分依赖分销，分销市场份额不断扩大，佣金上涨；近郊项目多为平销，开盘较少

营销发力，低谷维稳

楼市特征：

- 市场信心严重下滑，成交及开盘去化表现不佳，项目优惠手段增多、门槛降低，市场分化明显，主城项目表现优于边郊板块；
- 10月、11月推货量上升

营销特点：

低首付、依赖分销、降价低价

楼市表现——首付分期：门槛进一步降低或还款时间拉长

首付分期成常态，多项目进一步降低首付门槛、或延长分期时间，吸引客户促成交

分期类型	区域	典型项目	有无利息	期限	分期政策
全款分期	高新区	恒大城	无	1年/2年	分期1年，5%订房，剩余4次还清，15%-20%-30%-30% 分期2年，5%订房，剩余4次还清，20%-25%-25%-25%
	荥阳	恒大山水城			
首付延期	金水区	保利海德公园	无	6个月	首付10%，剩余半年两次还清
	南龙湖	碧桂园双湖城	无	1个月	可首付延期一个月，少1个点优惠
	平原新区	恒大金碧天下	无	2个月	首付10%定房（部分房源5%），剩余首付2个月补齐即可
	荥阳	恒大养生谷	无	2个月	首付延期：首期6万，剩余两个月内付齐首付款再签约
小额贷	荥阳	金地格林小城	新家贷，手续费1%，贷款期限6个月，月利率1.4%，12个月，月利率0.85%，18个月，月利率1%，24个月，月利率1%	半年-2年	首付款不低于15%，剩余首付贷
首付分期	二七区	融侨悦澜庭	无	2年	2万订房，首付10%，12月10%，20年6月10%
		亚星金运外滩	无	3年	分期，可以三年，首付10%
	经开区	亚新海棠公馆	无	2年	首付5%，剩余部分分两年还，每半年还一次
		正商汇航佳苑	无	2年	首付10%，剩余2年4次还清
	高新区	大正水晶森林	无	2年	首付5%，剩余两年四次
		康桥九溪天悦	无	2年	首付5%（限开盘期间）/10%/15%，剩余两年后一次性结清（或两年4次结清）
	管城区	富田九鼎公馆	无	2年/3年	小户型3万/大户型8万，小户型两年四次，大户型三年六次
		融创城	无	2年/5年	首付分期10%，2年/5年还清
	惠济区	正商家河家	无	2年	首次付5%，剩余分四次两年付清，开发商垫资
		和昌林与城	无	2年	首付10%，剩余2年内还清
	中原区	汇泉西悦城	无	2.5年	首付5%，剩余2年半5次还清
		融信望湖宸院	无	2年	首付5%，剩余2年4次还清
	中牟	名门紫园	无	5年	低首付2万，剩余全部款项60个月付清
		康桥香溪里	无	2年	首付10%，两年4次，每次5%
	龙湖镇	翰林荣府	无	3年	首付7.5万，剩余分三年三次付清
		坤达江山筑	无	5年	首付2万 剩余分5年10次
荥阳	永威溪樾	无	2年	首付6%，两年四次	
	新城尚郡	有（第三方金融公司，开发商贴息）	2年	首付10%，剩余20%首付平均每个月还，两年内还清	

楼市表现——分销：依赖度高且佣金比例提升

分销渠道成项目标配，较为偏远的市区及近郊项目更加依赖于分销带客，整体佣金比例较去年上涨

市区/近郊	区域	典型项目	18年 分销公司	19年 分销公司	18年 佣金点数	19年 佣金点数
市区	二七区	泰宏建业国际城	金屋、地标	链家、金屋、知之然	2万/套	2-3万/套
		旭辉正荣首府	无分销	房友	无分销	3%
	经开区	电建泷悦华庭	待售	贝壳旗下，如链家、德祐、标点等；房友；居里等	待售	经纪人2.5万/套、公司3万/套
		海马青风公园	无分销	链家、标点	无分销	2.5元/套-3万/套
	中原区	汇泉西悦城	一家、房友、中策	贝壳、房友、58	1.5万/套	1.5-1.8万/套
		融侨中晟悦城	待售	链家	待售	1.8万/套
	惠济区	万科民安云城	链家	链家、易居、房友	1%提点	1%
		融创大河宸院	链家、风向	链家	1%提点	1.8万/套
	管城区	永威城	房友	房便利、链家	1.8%提点	1.5-2.5万
		永恒理想世界	标点	标点、贝壳（已停止）、房友（已停止）	2.5万/套	3.3万/套
	金水区	锦艺金水湾	无分销	链家、房友	无分销	3万/套
		融创中永中原大观	易家、贝壳	易家、贝壳	1.5%	2.5%
	高新区	大正水晶森林	无分销	贝壳	无分销	2-3万/套
		恒大城	链家、平安	链家，房便利	2%	4-5万/套
荥阳	金科集美公馆	待售	东润、标点、贝壳、金之达、轩宇、安之庆	待售	5%	
	绿城明月江南	无分销	链家、房友	无分销	3%	
	金地格林小城	链家、房友	链家、房友	高层1.2%洋房1.5%	高层3%洋房2.5%	
	恒大养生谷	无分销	链家、房友	无分销	4.5%	
中牟	康桥香溪郡	贝壳	贝壳	1.5%	2.5%	
	金科博翠书小镇	链家	链家	1%	别墅2.5%，高层3%	
航空港区	万科美景魅力之城	房客宝、链家	房客宝、链家	高层2万/套	3.8-4.1万	
	和昌盛世城邦城	链家	链家、新空间	高层2万/套 叠墅10万/套	高层3.5万/套 叠墅12万/套	

楼市表现——以价换量项目逐渐增多

下半年市场下行趋势明显，多数项目以推出特价房、工抵房等为噱头，吸引客户；四季度回款任务犹重，房企让利意愿明显，采用直接降价等方法回笼资金

类别	区域	典型项目	原成交价 (元/m ²)	周边成交价	现成交价 (元/m ²)	成交情况	原成交情况
直接降价类	荥阳	金地格林小城	8400	8600	6000	42	14
	管城区	富田九鼎华府	13900	13000	11000-12000	69	31
	惠济区	融创城开中原宸院	13500	12500-14000	11500-13000	87 (10月1周开盘)	5
	惠济区	万科天伦紫台	14500	15000	14100	108 (加推2次)	57
	南龙湖	正商兰庭华府	9900	10200-11000	9400	17	10
	荥阳	恒大养生谷	高层: 9250 洋房: 11000	洋房: 10000	高层: 7500 洋房: 9500	32	26
特价房类	高新区	华润悦景湾	11500	11500-12500	11300-11400	15	10
	经开区	金地名悦	11200	13000-13500	9600	20	14
	二七区	亚星金运外滩	13500	14500	11500	32	19
	惠济区	国控碧桂园天澜	12000	11500-13000	11700	13	11
	荥阳	金科集美公馆	7700	8300	6500	26	10
	中牟	康桥香溪里	9500	10000	8700	27	11
工抵房	二七区	亚新美好书苑	13500	13000	10000	49	9
	中原区	汇泉西悦城	12600	14000-15000	11700	22	18
	南龙湖	雅居乐天域	10800	10200-11000	9000	52	14
精装改毛坯类	惠济区	融创瀚海大河宸院	13500	13000-15000	12500	80	35
新项目低价入市类	惠济区	中海湖滨世家	—	15000	14500	首开推出378套，截止当天去化341套，去化率90%	

楼市表现——平销项目表现突出，16%的项目承担近半销量

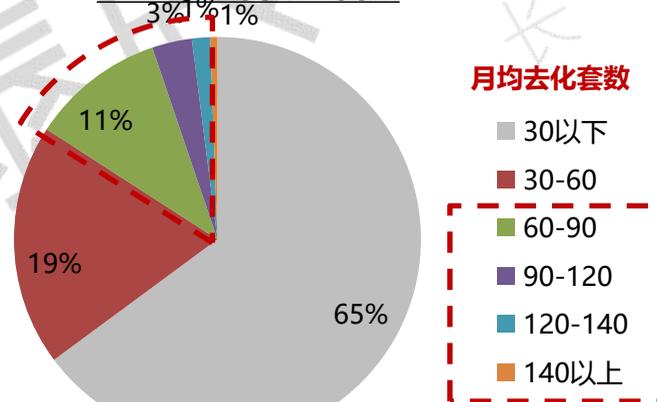
平销项目成交占比高达71%，低成交高基数拉低单盘周均值

- 平销项目中：成交主要集中于主力典型项目——16%的项目承担了48%的销售总量（月均60套以上项目占比较少仅16%，但贡献的去化总量占比48%）；84%的项目月均去化套数低于60套，拉低整体单盘周均成交量

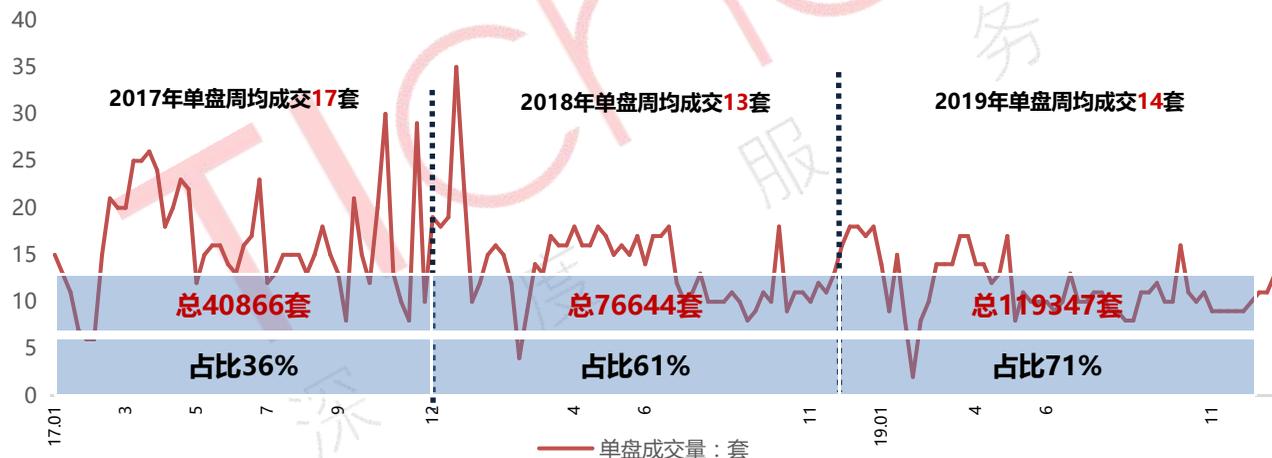
2017-2019年大郑州典型项目监控单盘周度来访走势（剔除开盘）



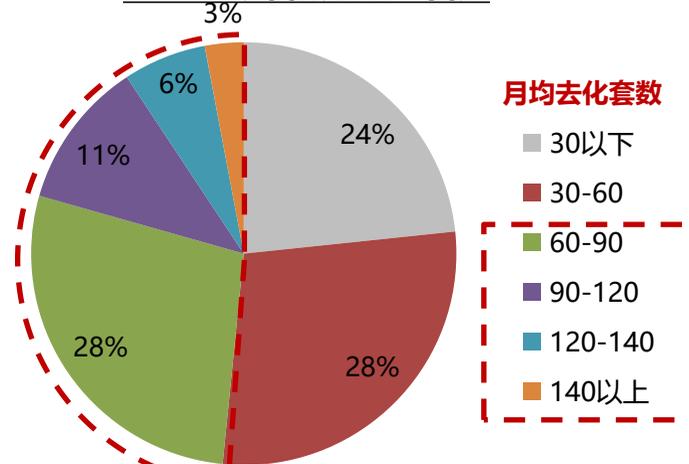
2019年项目数量占比



2017-2019年大郑州典型项目监控单盘周度成交走势（剔除开盘）



2019年项目成交总量占比



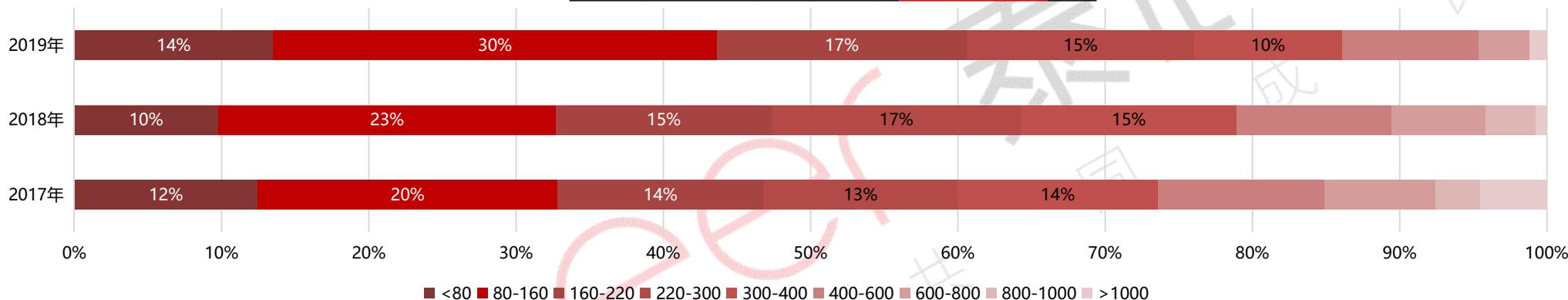
数据来源：泰辰行市场监控中心，包括市内八区、边郊（航空港区、荥阳、龙湖镇、平原新区、中牟新郑部分重点项目）

楼市表现——多平销少开盘，小步快跑趋势更加明显

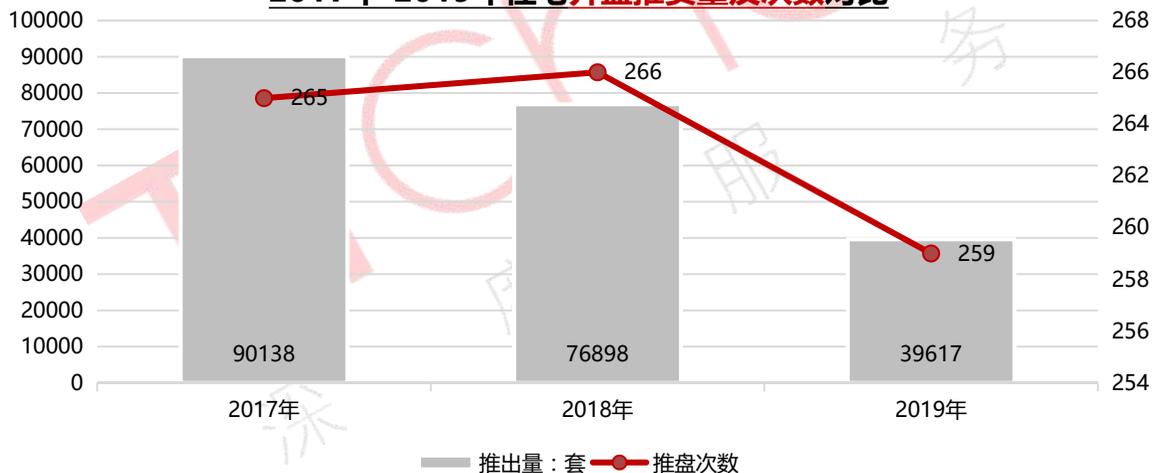
市场下行，为争抢客户，多数项目选择平销，推货量以及推货频次下降，小步快跑趋势明显

- 从开盘推出套数占比来看：小步快跑趋势明显，2017上半年到2019年，主力推货套数从800套以内（集中在80-220套）下降至600套以内（集中在160套以内）；
- 从推货总量来看：2019年集中开盘推货量少且推货频次下降（成交总量高开盘少，表明平销/小加推项目去化优良）

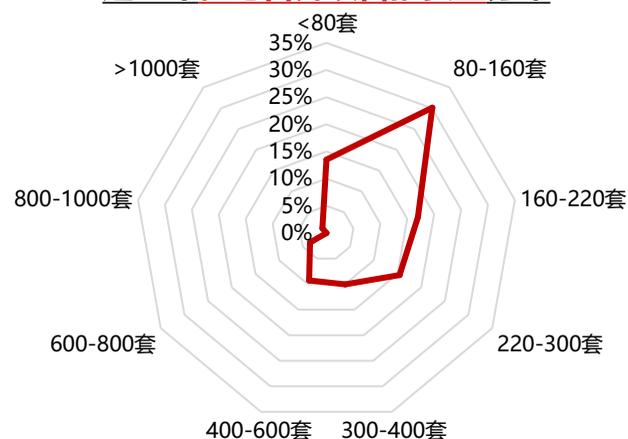
2017年-2019年住宅开盘项目推货套数占比分布



2017年-2019年住宅开盘推货量及次数对比



近一年住宅首开项目推货量分布

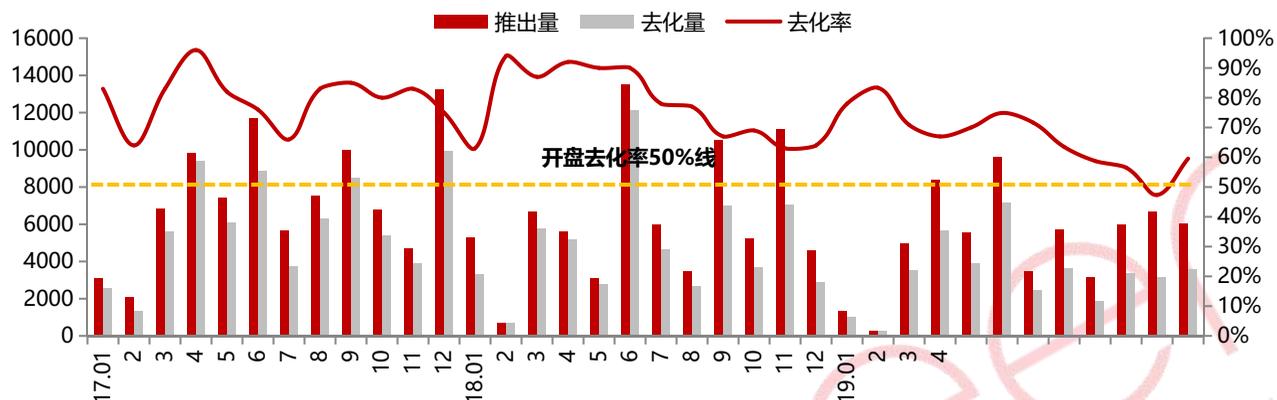


数据来源：泰辰行市场监控中心，包括市内八区、边郊（航空港区、荥阳、龙湖镇、平原新区、中牟新郑部分重点项目）

楼市表现——开盘推售总量缩小，去化率仍走低

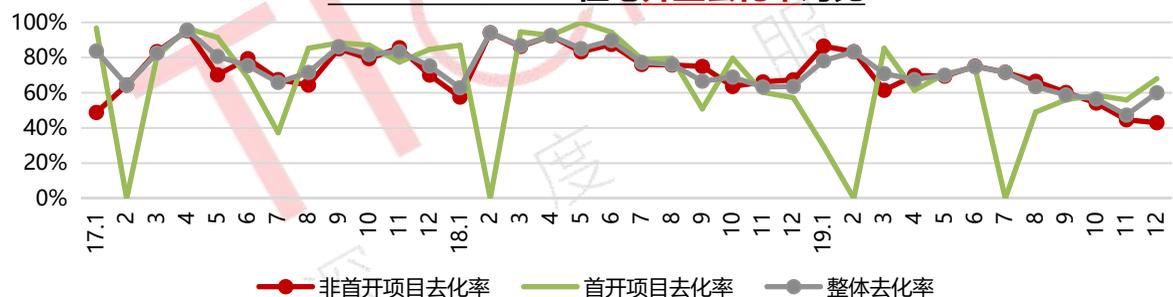
年度整体去化率下降，楼市上半年小幅回暖，下半年降价跑量，推售量减少难挡去化率整体下降

2017.1-2019.12大郑州住宅月度开盘供销表现

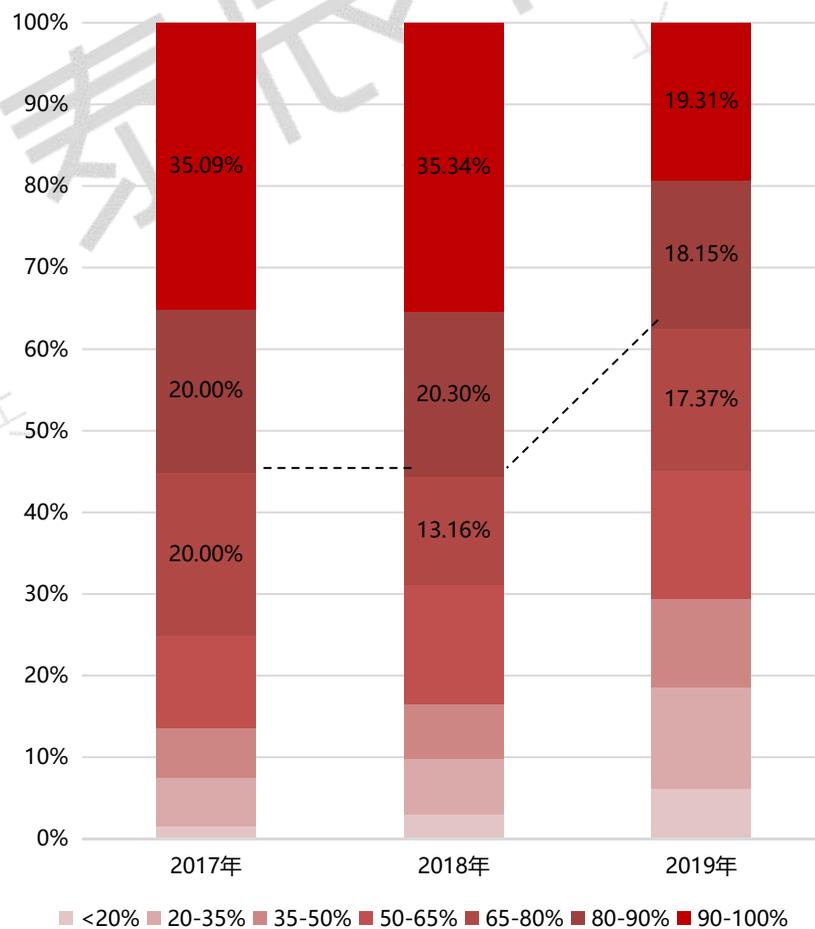


	2017年	2018年	2019年
推出套数	90138	76898	61116
去化套数	71894	58539	39617
去化率	80%	76%	65%

2017.1-2019.12住宅开盘去化率对比



2017年-2019年住宅开盘去化率分梯队对比

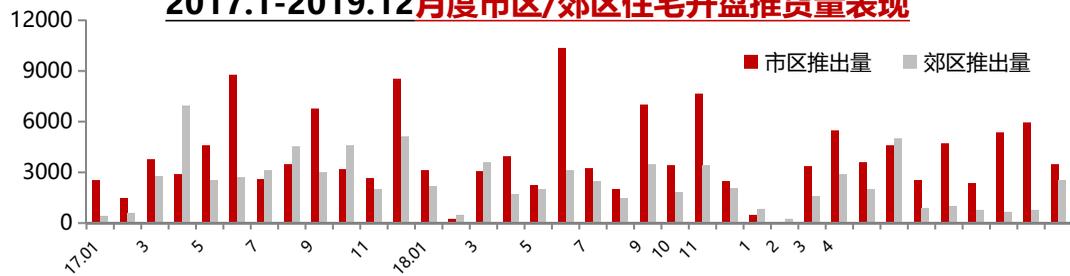


数据来源：泰辰行市场监控中心，包括市内八区、边郊（航空港区、荥阳、龙湖镇、平原新区、中牟新郑部分重点项目）

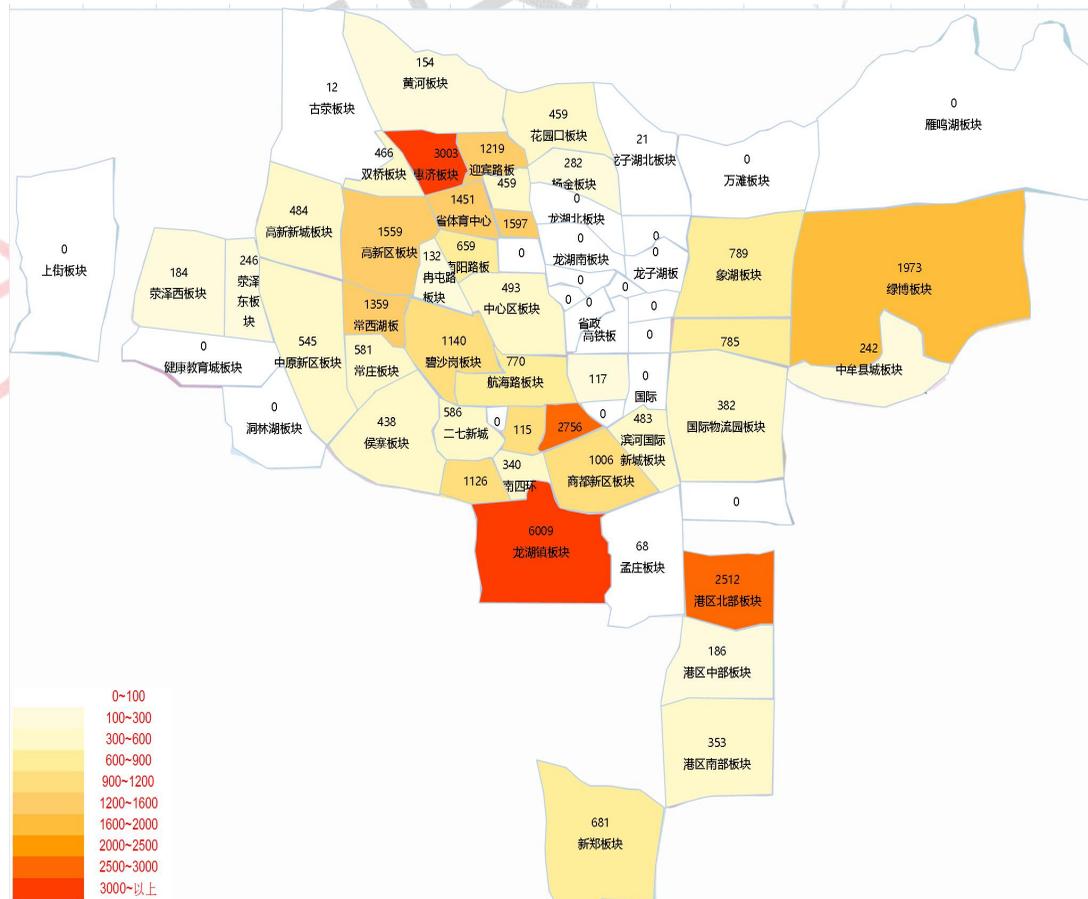
楼市表现——市区供货较少，郊区份额扩增，龙湖区突出

市区惠济板块和金岱板块成交量较高；郊区市场份额不断扩增，龙湖区板块和北港板块成交量远超其它

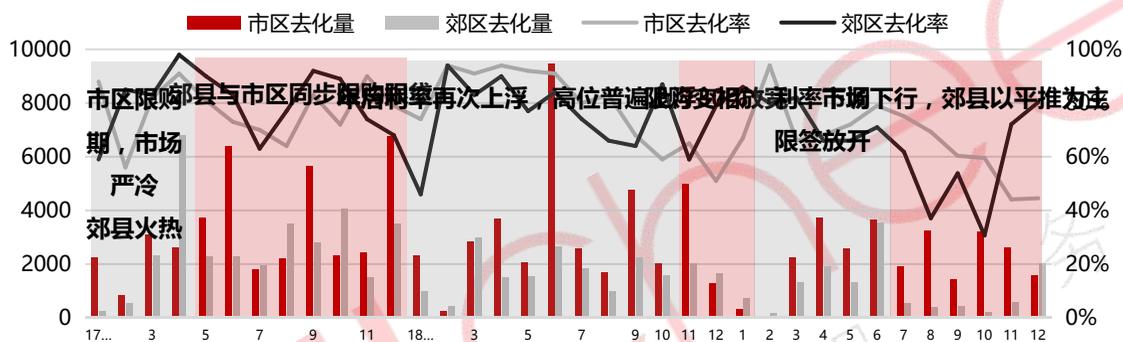
2017.1-2019.12月度市区/郊区住宅开盘推货量表现



2019年大郑州各板块住宅开盘成交量



2017.1-2019.12月度市区/郊区住宅开盘成交/去化率表现



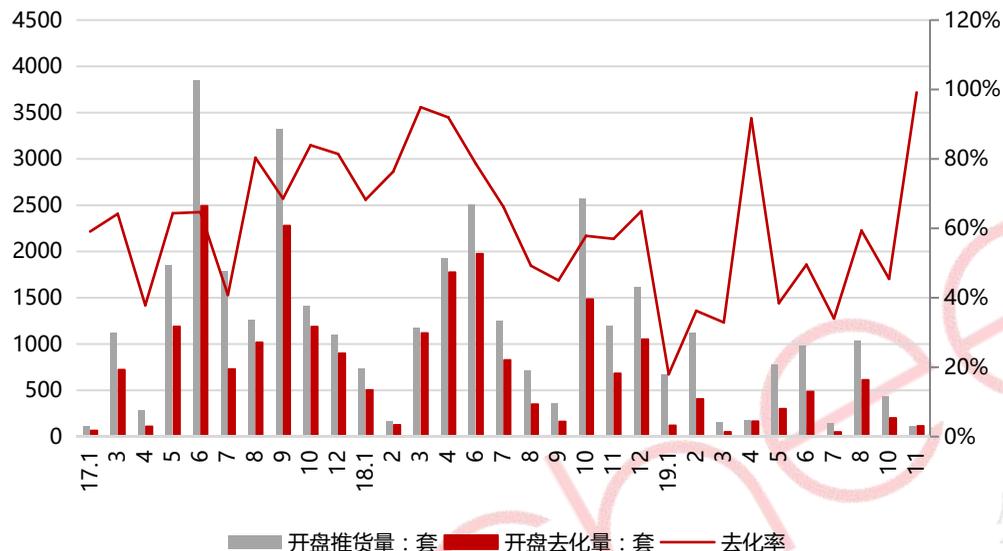
分区		2017年	2018年	2019年
市区	推出套数	51708	49109	41938
	去化套数	40172	38123	26504
	去化率	78%	78%	63%
	成交占比	56%	65%	67%
郊区	推出套数	38430	27789	19178
	去化套数	31722	20416	13113
	去化率	83%	73%	68%
	成交占比	44%	35%	33%

数据来源：泰辰行市场监控中心，包括市内八区、边郊（航空港区、荥阳、龙湖区、平原新区、中牟新郑部分重点项目）

公寓市场供大于求，库存居高不下，开盘去化下降，门槛下调、变相降价促销售

□ 共计推出4639套，去化2213套，去化率为48%；根据实际监控，公寓销售面积TOP10门槛约为5万㎡

2017.1-2019.12大郑州公寓开盘当天推货量对比分析



—	2017年	2018年	2019年
推出套数	16116	14221	4639
去化套数	10687	10051	2213
去化率	66%	71%	48%

2019年大郑州公寓销售量TOP10

序号	项目	板块	销量 (万㎡)	价格 (元/㎡)
1	汇泉西悦城	中原新区	8.7	毛坯平层9300, loft10300
2	鑫苑国际新城	航海路板块	6.8	精装平层9500-11000 毛坯平层8600
3	嘉业·云阶公寓	航海路板块	6.6	毛坯平层7200-8300
4	华润新时代广场	高铁东广场版块	6.4	精装平层12500 (内购)
5	永恒理想世界	航海路板块	6.1	精装平层公寓13500, 1-A公寓13-31层精装改为毛坯销售, 均价调整为10500
6	保利文化广场	高新区板块	6.0	精装跃层和平层10500; loft11500
7	龙湖锦艺城	龙湖镇	5.5	毛坯平层9200
8	名门天境	中心区板块	5.3	精装平层18500、毛坯平层12800
9	泰宏建业国际城	二七新城板块	5.3	毛坯平层8500
10	中晟·元素假日公寓	碧沙岗板块	4.8	毛坯平层9400

启迪科技城平层精装 (2019.8.15首开)

启迪科技城：2019年8月15日针对B1地块人才公寓1/2#楼及3#楼部分房源进行首开，精装 (4000元/㎡) 交付，价格26500-29000元/㎡；项目为人才公寓，可办理落户，同时附赠清华附小、附中学位一个，且项目定位为高端公寓，较为稀缺

嘉业·云阶公寓平层毛坯 (2019.9.13首开)

嘉业·云阶公寓：2019年9月13日推出所有公寓房源，毛坯平层均价7200-8300元/㎡；位于三环内，低价入市，且房友分销带客较多，6天基本售罄

中晟·元素假日公寓平层毛坯 (2019.9.19首开)

中晟·元素假日公寓：2019年9月19日首开，开盘价格9000-9300元/㎡，当天去化500套；低价入市，去化较好

鑫苑国际新城新推地块为精装改毛坯 (毛坯房源2019.5.24首开)

鑫苑国际新城：2019年5月24日推售新地块B-10-01，毛坯交付，目前在售4#、5#，截止12月共计去化约1900套 (4#为酒店托管，平层毛坯10000-11000元/㎡，另付酒店装修费用2800元/㎡，客户抗性大，去化较差，约100套，5#平层首开毛坯8600元/㎡，去化较好，约850套)

销售金额TOP15项目排行榜

单次开盘排名：恒大未来之光、碧桂园西湖、名门橙邦位居前三，门槛值为10亿元
年度销售总额排名：普罗旺世理想国、碧桂园西湖、富田城九鼎公馆位居前三，门槛值为36.2亿元

2019年大郑州住宅单次开盘项目销售额TOP15

序号	开盘项目	成交额（亿元）
1	恒大未来之光	16.37
2	碧桂园西湖	10.60
3	名门城邦	10.04
4	瀚海思念城	8.99
5	万科民安江山府	8.66
6	普罗理想国	7.71
7	富田城九鼎公馆	7.32
8	建业电影小镇之橙园	7.29
9	万科世曦	6.86
10	蓝城玫瑰园	6.78
11	正商智慧城	6.70
12	万科民安江山府	6.53
13	中海湖滨世家	6.45
14	美盛教育港湾	6.25
15	正弘青云筑	6.23

2019年大郑州项目商品房实际销售额TOP15

序号	项目	板块	销售金额（亿元）	销售面积（万㎡）
1	普罗旺世理想国	绿博板块	63.00	33.13
2	碧桂园西湖	高新区板块	39.00	24.00
3	富田城九鼎公馆	金岱板块	36.20	24.00
4	万科城	高新新城板块	36.00	22.00
5	瀚海思念城	沙门板块	35.00	18.00
6	汇泉西悦城	中原新区	31.95	27.05
7	万科大都会	大学南路板块	29.70	19.30
8	建业君邻大院	北龙湖板块	29.40	7.35
9	锦艺四季城	惠济板块	28.00	17.50
10	正商家河家	惠济板块	28.00	21.00
11	汇泉景悦城	常西湖板块	27.48	20.32
12	恒大城	高新区板块	26.20	17.70
13	绿都澜湾	十八里河板块	26.00	18.90
14	永威西郡	中原新区	25.80	17.90
15	融创城	金岱板块	25.40	18.70

数据来源：泰辰行市场监控中心，包括市内八区、边郊（航空港区、荥阳、龙湖镇、平原新区、中牟、新郑部分重点项目）

郑州房企表现

房企表现——TOP100房企近半入郑，市场开放度及土地竞争度均扩增

截止目前已进驻郑州TOP100房企47家，意向入郑典型房企5家，19年新入郑房企分别为禹洲、越秀、华发、弘阳、中骏

截止目前TOP100典型房企入郑已47家（其中2016-2017两年进驻房企超三成）；全国TOP20已基本全部进驻，另外上坤、卓越等多家房企已成立郑州公司，处于筹备阶段

房企	进驻时间	全国销售金额排名	房企	进驻时间	全国销售金额排名	房企	进驻时间	全国销售金额排名
绿城中国	2004年	16	雅居乐	2015年	26	蓝光发展	2017年	33
绿地控股	2004年	7	招商蛇口	2015年	12	佳兆业	2017年	31
升龙集团	2005年	92	融创中国	2016年	4	世茂集团	2018年	9
路劲基建	2006年	61	福晟集团	2016年	51	龙湖集团	2018年	11
宝龙地产	2007年	58	华夏幸福	2016年	21	金辉集团	2018年	40
中国恒大	2009年	2	阳光城集团	2016年	13	东原地产	2018年	50
华润置地	2010年	10	金科集团	2016年	18	电建地产	2018年	79
鑫苑中国	—	82	中国金茂	2016年	19	华侨城	2018年	97
保利置业	2011年	5	荣盛发展	2016年	36	奥园集团	2018年	28
金地集团	2012年	15	朗诗集团	2016年	74	美的置业	2018年	34
万科集团	2012年	3	首创置业	2016年	46	禹洲集团	2019年	49
融侨集团	2012年	39	旭辉集团	2017年	14	越秀地产	2019年	53
中海地产	2014年	6	泰禾集团	2017年	37	华发股份	2019年	42
富力地产	2014年	23	正荣集团	2017年	20	弘阳地产	2019年	57
红星地产	2014年	59	融信集团	2017年	24	中骏集团	2019年	44
碧桂园	2015年	1	远洋地产	2017年	25	—	—	—



(进驻时间以首次土地成交时间为准；外来房企以全国典型房企为主，范围为大郑州范围)

数据来源：泰辰市场监控中心、亿翰智库

房企表现——全年推货积极、让价促销、狠抓回款

上半年房企目标完成率普遍较低，且7月份行业严查后市场转冷，多项目重启特价房、内部员工房、低首付等促销政策，加速去化和回款，以价换量冲刺业绩

房企	营销动作	典型项目
恒大	五一黄金周 钜惠倒计时 十一国庆节 全国性折扣	五一期间所有住宅9折起，商铺8折起，清尾楼盘根据高层去化率，额外优惠3%-17%，员工推荐额外95折+3万元购房券； 十一国庆节 恒大城：目前市场15000元/m ² ，备案价14863元/m ² ，部分户型顶底层特价14800元/m ² ，特价优惠与备案价基本持平； 郑州恒大养生谷：市场单价9500元/m ² ，特价优惠7800元/m ² ，价格下降18%； 恒大悦龙台：针对剩余高层进行降价促销，原售价29000-30000元/m ² ，优惠后单价27000-28000元/m ² ；
融创	九月 华北区域“换仓”计划	融创金水府：精装平层公寓原均价13000元/m ² ，内部员工全款单价8500元/m ² （6.5折），按揭单价9100元/m ² （7折）； 融创中原大观：毛坯高层原均价16000元/m ² ，内部员工全款单价12800元/m ² （8折），按揭单价13600元/m ² （8.5折）；毛坯平层公寓原均价11000元/m ² ，内部员工全款单价7100元/m ² （6.5折），按揭单价7700元/m ² （7折）； 融创中原宸院：毛坯高层原均价13000元/m ² ，内部员工全款单价10000元/m ² （8折），按揭价格11000元/m ² （8.5折）； 融创城：首期毛坯13700元/m ² ，二期改精装13500-14500元/m ² ，降价房源为130m ² 产品12500-13500元/m ² ，且可以2/5年分期，首付10%，无息； 融创空港宸院：正常价格毛坯高层12000元/m ² ，订房送8万车位抵用券，不同户型优惠6-8%；且推出最长5年分期；
万科	特价房 11月“贝壳专场”	11月“贝壳专场”，优惠幅度8-14% 万科城：推出95m ² 户型特价房，原价格12000元/m ² ，优惠后价格10500元/m ² ，降幅1500元/m ² ；11月13日-11月17日，针对七期房源，每天10套特价房，共计50套； 万科大都会：原价格12500-13000元/m ² ，优惠后价格11000元/m ² ，降幅1500-2000元/m ² ； 万科民安江山府：原价格21000元/m ² ，优惠价格18000元/m ² 起，降幅2000-3000元/m ² ；
碧桂园	630年中购房节 内部员工房 低首付	碧桂园天玺：3#、4#房源可享内部价，优惠1300元/m ² ，不可更名（正常价格18500-19000元/m ² ，降价约1300元/m ² ）； 碧桂园龙城天悦：上半年推出首付分期，首次10%，剩余3年分6次付清，10月针对125m ² 三房/138m ² 四房等面积较大户型降价促销，每平优惠200-500元 碧桂园630年中购房节，针对郑州在售项目均推出特价房，持续7天； 碧桂园西湖：对紧邻农业路高架的一号院8#123户型，三号院4/5#126户型推出特价房，成交精装均价13000元/m ² ，价格下降幅度13%；
正商	精装改毛坯+低首付 内购房	正商家河家：一期精装入市，精装价格14500元/m ² ，二期19年精装改毛坯，在售价格为12500-13000元/m ² ，降价幅度约为1500-2000元/m ² ；首付分期：首付5%，剩余2年分4次还清； 正商兰庭华府：8月底推出30套内购房，价格下调6%；冲刺销售任务；
永威	低首付政策	永威城：年初仅100m ² 以上首付10%，剩余分两年无息；2019.3月针对小面积可分期首付5%，4月已取消；2019.5.20开启首付分期，所有户型首付15%，剩余分2年4次； 永威西郡：首付10%剩余20%两年内付清无息；
康桥	特价房 特殊房源	康桥悦蓉园：针对尾盘难去化楼层房源，集团特批优惠3000-5000元/m ² ，目前最低价高层14000元/m ² /洋房20000元/m ² ； 康桥香溪郡：针对楼层较差房源，不限户型，优惠1000元/m ² ； 康桥那云溪+康桥九溪郡：针对那云溪所有房源及康桥九溪郡130m ² 以上房源，每天3套，优惠600-900元/m ² ；

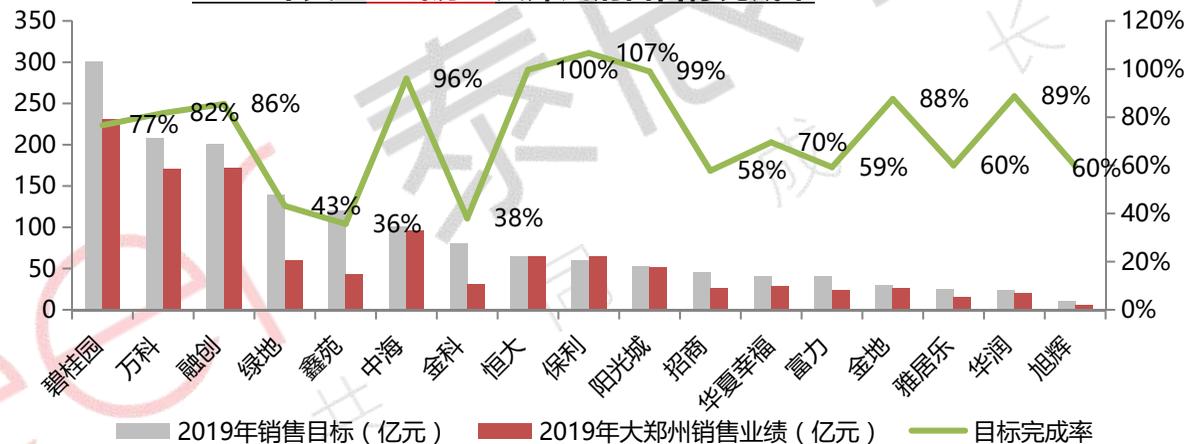
房企排名 (实际) —— 目标完成率75%左右, 低于预期

2019大郑州房企销售额TOP20入榜门槛50亿, 前5销售金额超150亿; 房企目标完成率普遍较低, 75%左右, 仅恒大、保利、绿都完成年度销售目标

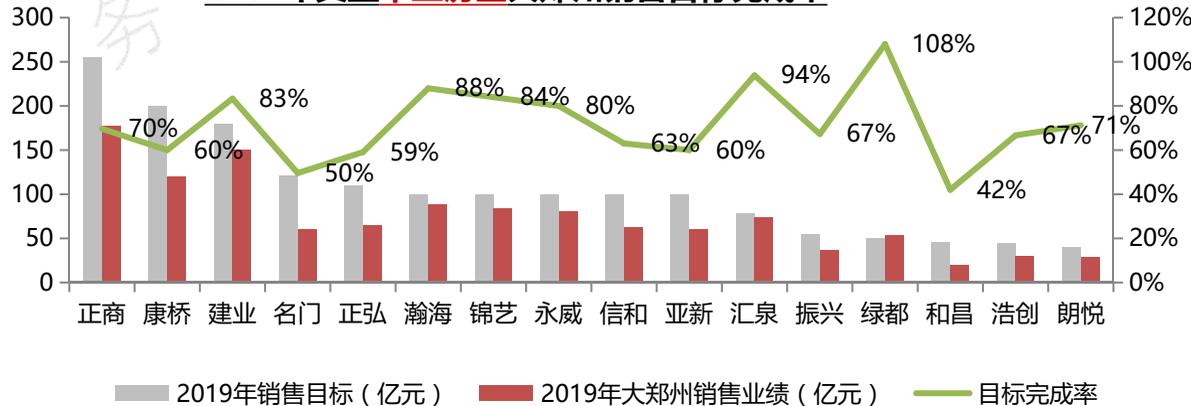
典型房企大郑州实际销售额排名TOP20

排名	房企	2019年销售目标 (亿元)	2019年销售金额 (亿元)	2019年目标完成率
1	碧桂园	300	230	77%
2	正商	255	178	70%
3	融创	200	171	86%
4	万科	208	170	82%
5	建业	180	150	83%
6	康桥	200	120	60%
7	中海	100	96	96%
8	瀚海	100	88	88%
9	锦艺	100	84	84%
10	永威	100	80	80%
11	汇泉	78	73	94%
12	恒大	65	65	100%
13	正弘	110	65	59%
14	保利	60	64	107%
15	信和	100	63	63%
16	亚新	100	60	60%
17	名门	121	60	50%
18	绿地	139	60	43%
19	绿都	50	54	108%
20	阳光城	52	51	98%
合计		2618	1982	76%

2019年典型一线房企大郑州销售目标完成率



2019年典型本土房企大郑州销售目标完成率



数据来源: 泰辰行技术中心实际监控, 数据为全口径面积及金额, 大郑州指郑州市区+中牟、荥阳、新郑、航空港区+巩义、上街、新密、登封

Ticheer 泰辰行

深度服务 共同成长

房企排名 (备案) —— 郑州市区/市区+近郊

2019年市区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	100.7	96.3	5%
2	万科	71.1	50.3	4%
3	碧桂园	65.7	42.5	4%
4	中海	62.9	37.4	3%
5	汇泉	62.8	51.7	3%
6	锦艺	56.0	54.3	3%
7	鑫苑	53.7	38.6	3%
8	融创	53.0	35.4	3%
9	美景	51.1	36.8	3%
10	永威	50.2	33.0	3%
11	绿地	40.3	32.7	2%
12	瀚海	37.3	21.5	2%
13	保利	34.8	21.4	2%
14	名门	34.4	22.3	2%
15	绿都	33.9	26.4	2%
16	建业	32.4	24.2	2%
17	康桥	31.9	17.4	2%
18	振兴	31.7	21.5	2%
19	美盛	25.2	14.6	1%
20	朗悦	23.7	20.2	1%

2019年市区+近郊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	134.8	131.7	5%
2	碧桂园	117.2	97.2	4%
3	康桥	99.6	86.5	4%
4	万科	81.4	59.4	3%
5	融创	67.9	49.6	2%
6	永威	67.9	48.5	2%
7	锦艺	64.0	62.9	2%
8	中海	62.9	37.4	2%
9	汇泉	62.8	51.7	2%
10	鑫苑	62.2	49.7	2%
11	美景	58.5	43.9	2%
12	信和	50.6	31.9	2%
13	建业	50.0	37.8	2%
14	绿地	45.9	38.9	2%
15	正弘	44.9	37.7	2%
16	名门	44.0	31.3	2%
17	瀚海	37.3	21.5	1%
18	保利	34.8	21.4	1%
19	振兴	34.4	23.8	1%
20	绿都	33.9	26.4	1%

数据来源：泰辰行技术中心，来自房管局备案，数据为权益面积及金额，近郊指中牟、荥阳、新郑、航空港区

房企摘地排名——房企摘地节奏放缓

2019大郑州范围内，恒大、融创、雅居乐摘地位居前三，多为产业勾地及小镇项目；相比18年，本年下半年大部分房企摘地多为项目后期用地，新拓项目较少

拿地排名	房企	拿地面积 (亩)	拿地建面 (万方)	拿地金额 (亿元)	拿地地价 (万方/亩)	平均楼面价 (元/m ²)	拿地区域	拿地方式
1	恒大	1867	252.89	63.25	339	2501	中原区(恒大刁沟储备项目)、平原新区(御湖天下)、北港板块(未来之光)	城改、招商引资
2	融创	1624	220.45	49.15	303	2229	中原区(融创御湖宸院)、惠济区(融创城开瑞府、融创城开宸院)、管城区(融创城)、巩义(嘉和观澜小镇、云智小镇、慈云小镇)	收并购、城改、招商引资
3	雅居乐	1155	127.34	16.51	143	1297	荥阳健康教育城板块(雅居乐)、巩义(雅居乐喜庆小镇)	公开市场、招商引资
4	蓝城	1066	95.82	15.49	145	1617	白沙(蓝城玫瑰园)、平原新区(蓝城桃源春晓)、新密白寨镇(蓝城桃花源小镇)	公开市场、代建、招商引资
5	浩创	779	110.68	16.91	217	1528	新郑(浩创梧桐春晓、浩创悦城)、巩义(浩创商业地块)	城改
6	康桥	710	102.66	30.34	427	2956	金水区(康桥香麓湾)、高新区(康桥九溪天悦)、新郑(康桥林语镇、康桥那云溪、康桥香蔓庭)	城改、合作
7	正商	669	102.72	25.52	381	2484	高新区(正商湖西学府)、管城区(正商生态城)、新郑(正商智慧城、正商馨港家、正商悦城华府)	公开市场、城改
8	银基	611	53.38	4.68	77	878	新密刘寨镇(银基国际旅游度假区)	产业勾地
9	万科	595	100.83	28.84	485	2860	金水区(万科世曦)、中牟(万科储备项目)、雁鸣湖(万科长基云庐)、荥阳(万科新田储备项目)	城改、合作
10	民安	582	58.72	1.36	23	231	惠济(万科民安云城)、巩义(明月文化养生小镇)	城改、招商引资
11	融信	483	92.67	22.81	472	2461	高新区(融信朗悦时光之城)、中原区(融信望湖宸院)、荥阳(融信江湾城)	城改、合作
12	华南城	430	85.17	8.99	209	1055	新郑(华南城中园)	产业勾地
13	永威	404	59.96	16.53	409	2756	中原区(永威西郡)、管城区(永威城)、荥阳(永威山悦小镇)	城改
14	华夏幸福	383	52.27	11.32	296	2165	新郑(郑州孔雀城、郑州孔雀城公园海)	产业勾地
15	正弘	380	65.40	15.19	400	2322	高新区(正弘青云筑)、新郑(正弘新城)、登封(正弘中岳城)	城改、产业勾地
16	碧桂园	366	62.37	19.21	525	3081	管城区(碧桂园名门时代城、碧桂园国控天誉)、荥阳(郑州碧桂园)、巩义、中牟	公开市场、合作、城改
17	建业	359	42.00	65.98	1837	15709	郑东新区(建业君邻大院)、惠济区(富力建业尚悦居)	公开市场、城改
18	坤达	333	43.01	7.25	218	1685	新郑(坤达江山筑)	城改
19	绿都	331	52.57	12.66	383	2409	荥阳(绿都望晴川)、惠济区(杜庄)、中牟绿博版块项目	公开市场、城改
20	振兴	321	65.22	23.01	717	3527	管城区(富田城)	城改

数据来源：泰辰行技术中心实际监控

Ticheer 泰辰行

深度服务 共同成长

房企土储——本土房企土储份额较高，正商土储位居首位

典型房企中正商土储获取量最高，其次为振兴、正弘等；一线房企土地储量普遍较少，以融创、金科等房企土储量较高

Y轴：房企土地储备（亩）

房企大郑州土地储备及19年销售目标



房企名称	土储（亩）	19年大郑州销售目标（亿元）
正商	27138	255
振兴	9667	55
正弘	8981	110
融创	8857	200
名门	8052	121
金科	6691	80
碧桂园	4512	300
富力	3265	40
恒大	3218	65
信和	3020	100
万科	2935	208
旭辉	2908	10
鑫苑	2525	120
康桥	2058	200
和昌	1828	46
浩创	1340	45
绿都	1217	50
永威	1112	100
朗悦	904	40
建业	645	180
绿地	566	139
保利	565	60
华夏幸福	516	40
招商	370	45
荣盛	353	40
金地	248	29
中海	179	100
华润	90	23
瀚海	64	100
亚新	48	100

备注：泰辰行技术中心实际监控，其中正商土储27138亩，2019年销售目标为255亿元，土储量过高不在图中显示



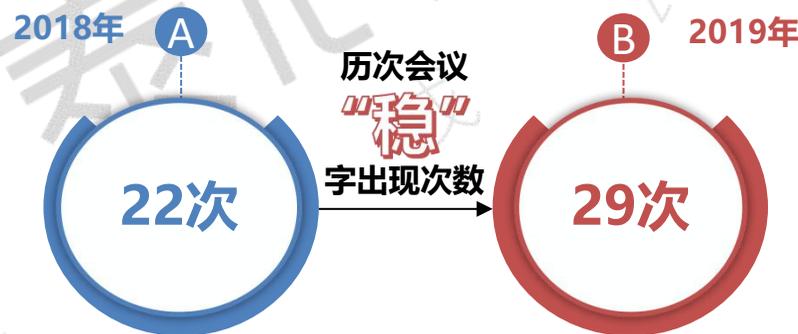
PART 03

总结预测

- 经济层面
- 政策层面
- 郑州政策
- 郑州量价
- 板块市场

2020年为十三五规划收官之年，经济发展稳增长需求迫切，货币金融端释放积极信号

- **“稳”增长为主基调**：2019年三季度GDP增速6%，近十年最低值，整体经济下行压力不减，宏观经济调控深度强调“稳”增长



- **货币财政端释放积极信号，房地产政策难紧向松**：LPR利率下调；财政政策依然积极；深化结构性改革

01 货币政策依然稳健

2017年：保持中性，管住货币供给总闸门

2018年：松紧适度，保持流动性合理充裕

2019年：灵活适度，保持流动性合理充裕，降低社融成本

2020年：相机抉择、结构性宽松，避免大水漫灌

LPR利率有望继续下行

(近期M2增速已降至8.2%，中央经济会议未提闸门)

02 财政政策依然积极 提质增效

2017年：要更加积极有效

2018年：要加力提效

2019年：大力提质增效，更加注重结构调整

2020年：持续积极，更加注重提质增效

03 深化结构性改革

- 1、建设高标准市场体系
- 2、国资国企改革
- 3、完善产权制度和要素市场化配置
- 4、改革土地计划管理方式，深化财税体制改革
- 5、金融体制改革

深化经济体制改革作为2020年的重点工作之一

全国政策层面——“稳”字当头，调控政策难紧向松

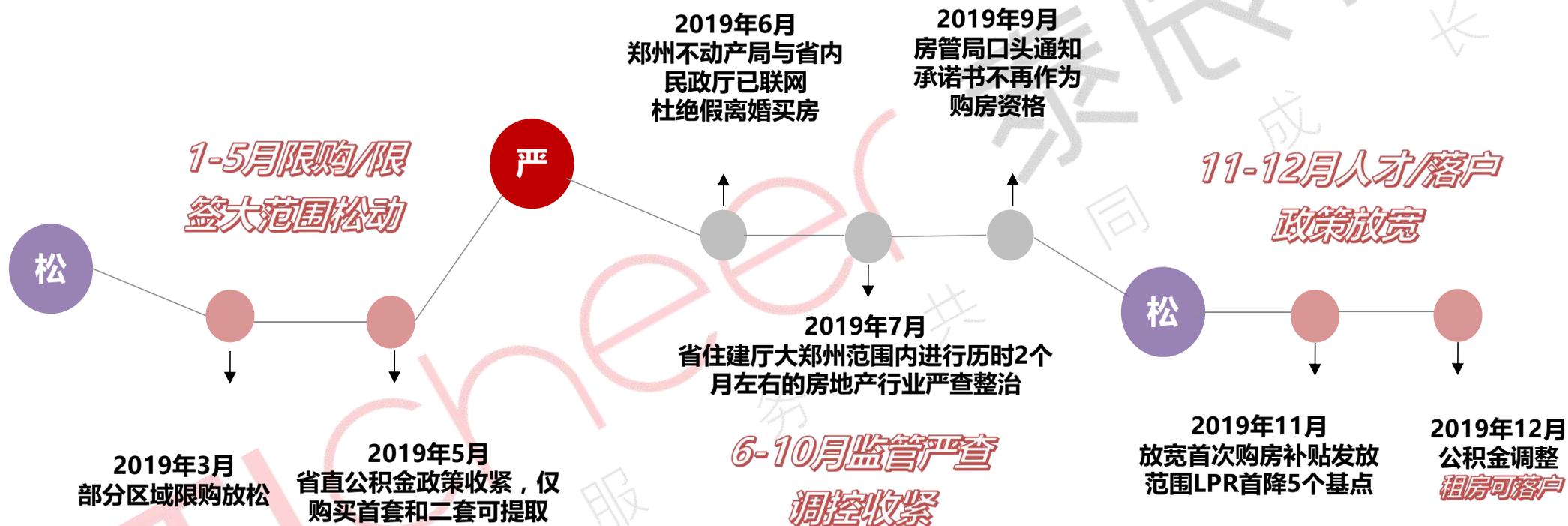
楼市调控坚守“房住不炒”，但深化“一城一策”，地区调控分化明显，四季度政策宽松城市增加；“稳”基调下，预计2020年调控难紧向松，地产市场下行压力较大区域政策边际松动空间大



程度	周期	代表城市	调控方式
收紧	集中在2-3季度	成都	公积金收紧
		海口	购房政策收紧
		丹东	限购限售限价升级
		苏州	新增限售/扩大限售范围
		合肥、苏州、东莞	收紧土拍竞价规则
		西安/苏州	限购升级
		洛阳	限价
放松	集中在1、4季度	粤港澳大湾区、天津、三亚、南京六合、深圳、海南、扬州、徐州、郑州	限购微调、额度放宽、税收减免、落户放宽等
		佛山、深汕特别合作区	限购微调

郑州政策层面——松紧有度，以稳为主

2019年郑州积极响应中央“房住不炒”定调，但调控结合市场情况表现松紧有度，前三季度“前松后紧”，11月以后，宽松迹象明显，预计2020年郑州调控政策适度宽松，以稳为主

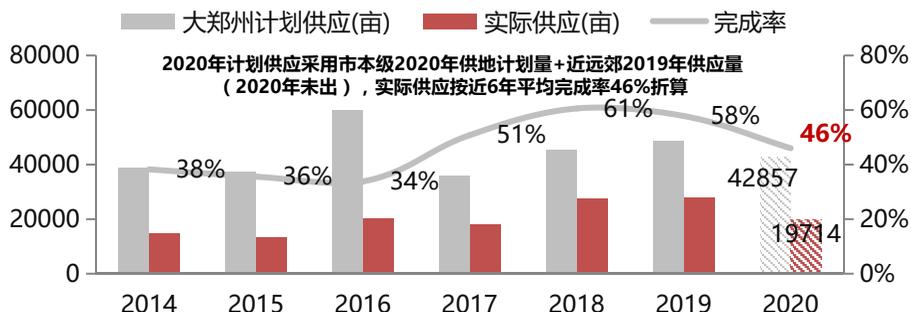


郑州政策：调控政策主基调不变，长效机制持续完善与落实，市场监管力度暗中放松，人才引进及落户政策持续推进

郑州土地市场——拿地谨慎，市区郊区市场分化，合作开发增多

2020年预计供应19714亩，区域分化更加明显，近郊为主力供地区，房企拿地更为谨慎，公开地仍有竞争压力，低价和谐以及收并购机会增多，郑州取地难度仍大，省域化战略公司增多

大郑州历年住宅用地供应完成情况



历年市区/近远郊土地成交占比

年份	2014	2015	2016	2017	2018	2019	趋势
市区	36%	39%	50%	31%	30%	27%	占比下降
近郊	48%	48%	46%	57%	47%	51%	占比保持稳定
远郊	16%	13%	5%	11%	23%	22%	占比增加 ↑

城市扩容需求下，近三年市区及郊县逐渐分化

年份	流拍		
	市区	近郊	远郊
2018年	0	13	8
2019年	2	6	26

市区流拍土地情况	土地编号	板块	备注
	郑政东出[2019]12号(网)	经开物流园区	最终有政府托底成交
	郑政经开出[2019]017号(网)	北龙湖板块	—

项目名称	合作房企	拿地时间
碧桂园名门时代城	碧桂园&名门	2019年2月
金地正华漾时代	金地&竹桂园	2019年2月
融信朗悦时光之城	融信&朗悦	2019年6月
建海当代公园阅MOMA	建海&当代公园阅MOMA	2019年6月
保利时光悦	保利&金茂	2019年8月
未知	万科&奈德实业	2019年9月
美盛中华城	美盛&华商汇	2019年10月
绿都地块	绿都&源升	2019年12月



土拍市场温和，溢价率均偏低，合作开发占比增加，主城区净地现流拍，政府托底成交，房企拿地谨慎

郑州整体市场——利好规划接踵而至，需求将进一步扩容

2019年城市发展提速，“人才引进”相关利好规划落位及政策持续，为市场进一步扩容提供支撑

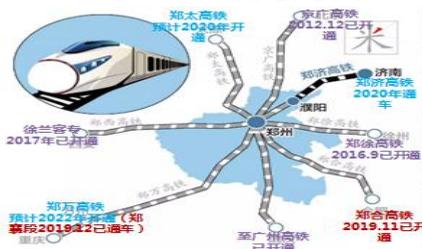
利好政策落位

➤ 产业升级



徐书记2019年6月任职后，重视郑州市产业优化升级，及民生建设，引入阿里巴巴、格力、海康威视、爱泊车等多个名企入郑，助力郑州新兴产业以及数字经济的升级发展

➤ 米字型铁路网完善



2019年底郑合高铁以及郑万高铁中郑襄段通车运营，米字型铁路网进一步完善，预计至2022年米字型铁路网全线通车，郑州交通枢纽地位进一步巩固

➤ 落户政策放宽



12月11日起，将放宽两项、增加一项户口迁入郑州市落户条件，郑州落户条件更加宽松：1、放宽农业转移人口落户条件；2、放宽参加城镇社会保险的落户条件；3、增加租赁住房落户条件：

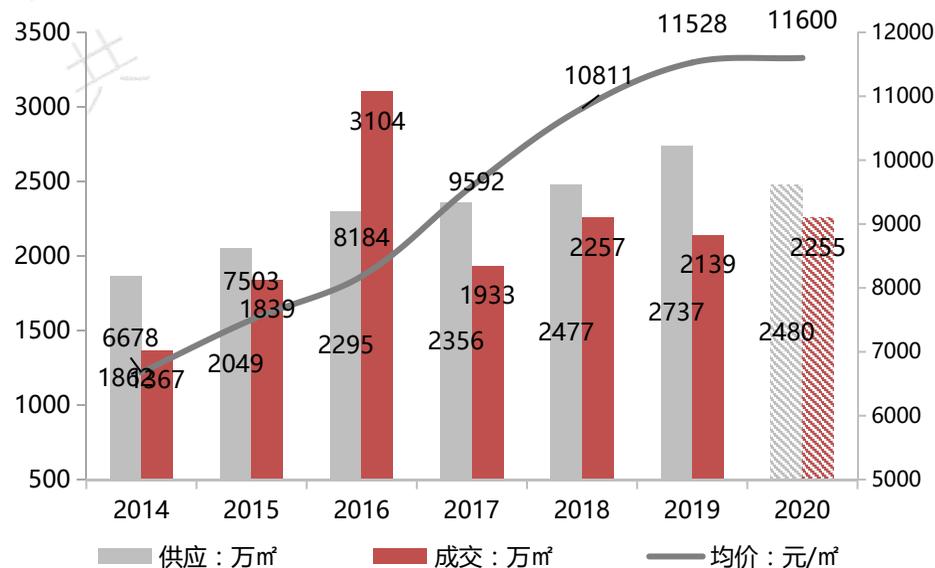
➤ 基建提速（地铁、道路网、新区建设），城市形象提升

市场扩容

人才引进，需求扩容

大郑州历年商品住宅供销价走势 ↓ 支撑预测

2020年供应量参考近一年成交住宅用地可开发用地建面，成交根据近5年增速平均值计算，价格预计保持平稳

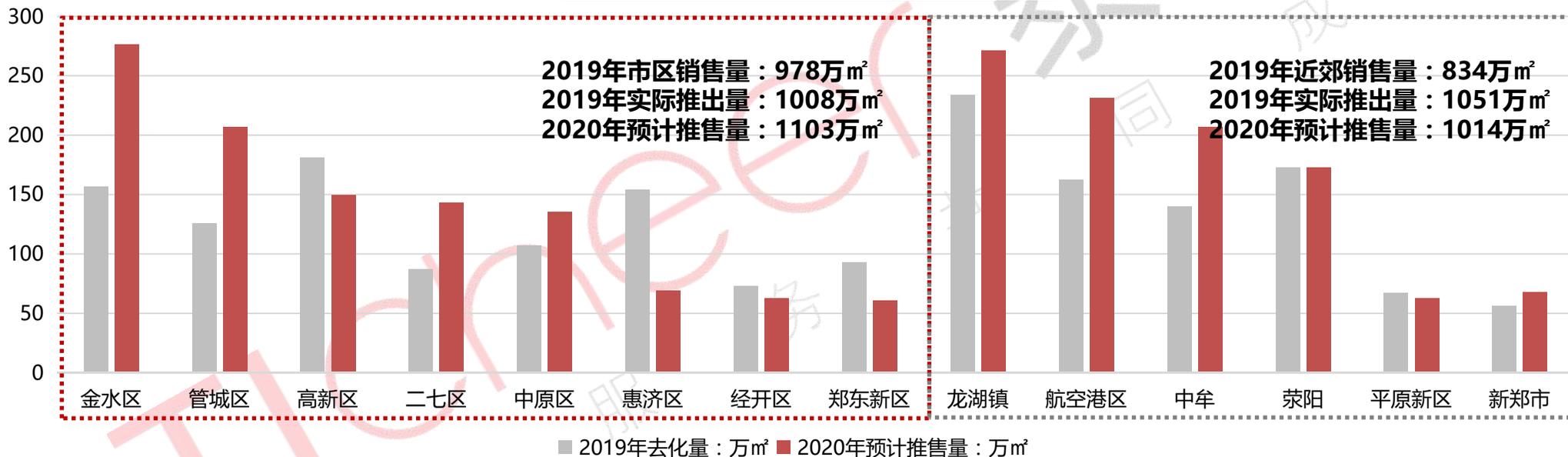


郑州区域市场——市区鄆县平分，区域间竞争加剧

2020年郑州整体推售量同比略增，主城区改地陆续入市后金水和管城潜在供应量增加，近郊龙湖镇、港区和中牟县仍为推售主力，操盘难度加大

- (市区+近郊) 市场显性库存: 632万 m^2 ，近郊占比53%，受市场影响库存压力较大，
- 2020年市场整体预计与19年基本一致，5-10万 m^2 推货量占比38%，10-20万 m^2 占比24%，20-30万 m^2 占比7.6%，大体量推售项目较少
- 综合2019年销售与实际预计推货叠加分析，若按正常的推货量与推售计划，2020年度单盘极值与门槛同比基本保持平稳

郑州市区+近郊2020年住宅预推量情况



— 区域	市区 (项目个数194个, 已推未售量298万 m^2)								郊县 (项目个数141个, 已推未售量334万 m^2)					
	金水区	管城区	高新区	二七区	中原区	惠济区	经开区	郑东新区	龙湖镇	航空港区	中牟	荥阳	平原新区	新郑市
项目个数	37	15	23	16	18	18	21	35	34	27	28	28	14	9
已推未售量: 万 m^2	47.5	20.4	63.2	44.6	31.7	12.7	36.3	41.2	67.2	63.2	50.2	64.1	60.5	28.7

数据来源：泰辰市场监控中心，不完全统计涵盖市场典型在售待售项目

总结预测

全国：房住不炒大基调不变下，2020年楼市仍以稳为主，局部松绑趋势明朗，但全面刺激政策概率低

经济方面：经济增长动能不足，政府加大逆周期调节力度，货币政策稳健偏松，但房地产金融监管收紧，强化风险管控，2020年为全面建成小康社会收官之年，经济稳字当头

政策调控：房住不炒政策基调下，地方调控政策松紧并存保持房地产市场稳定，预计2020年仍以稳为主，因地制宜，精准施策

企业方面：房企受前端融资收紧影响，投资态度趋于谨慎，拿地节奏放缓，楼盘让价促销，销售规模表现强韧

郑州：城市地位提升、内部建设步伐加快、大都市区融城推进、人才新政和产业带动下需求将进一步扩容

政策环境：全国大背景调整下，郑州年度调控政策阶段性松紧有度，以稳为主

土地市场：郑州取地难度仍大，公开地竞争压力不减，收并购和合作开发将持续增加

楼市表现：市场整体表现将以稳为主；推盘策略，低频小推售保证去化仍为主流；营销乱象丛生将倒逼销售回归本身和提升能力，渠道与分销将有所优化与调整，同时对客户资源的占有和争夺将更为明显

预计供货：市区刚需板块将回归稳定，郊县竞争持续加剧，同时客户产品意识和要求提升下，对产品设计和营销要求升高

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>