

# 郑州

2020年房地产市场半年刊

## 凛冬散尽 渴望春天

泰辰行技术中心市场研究部

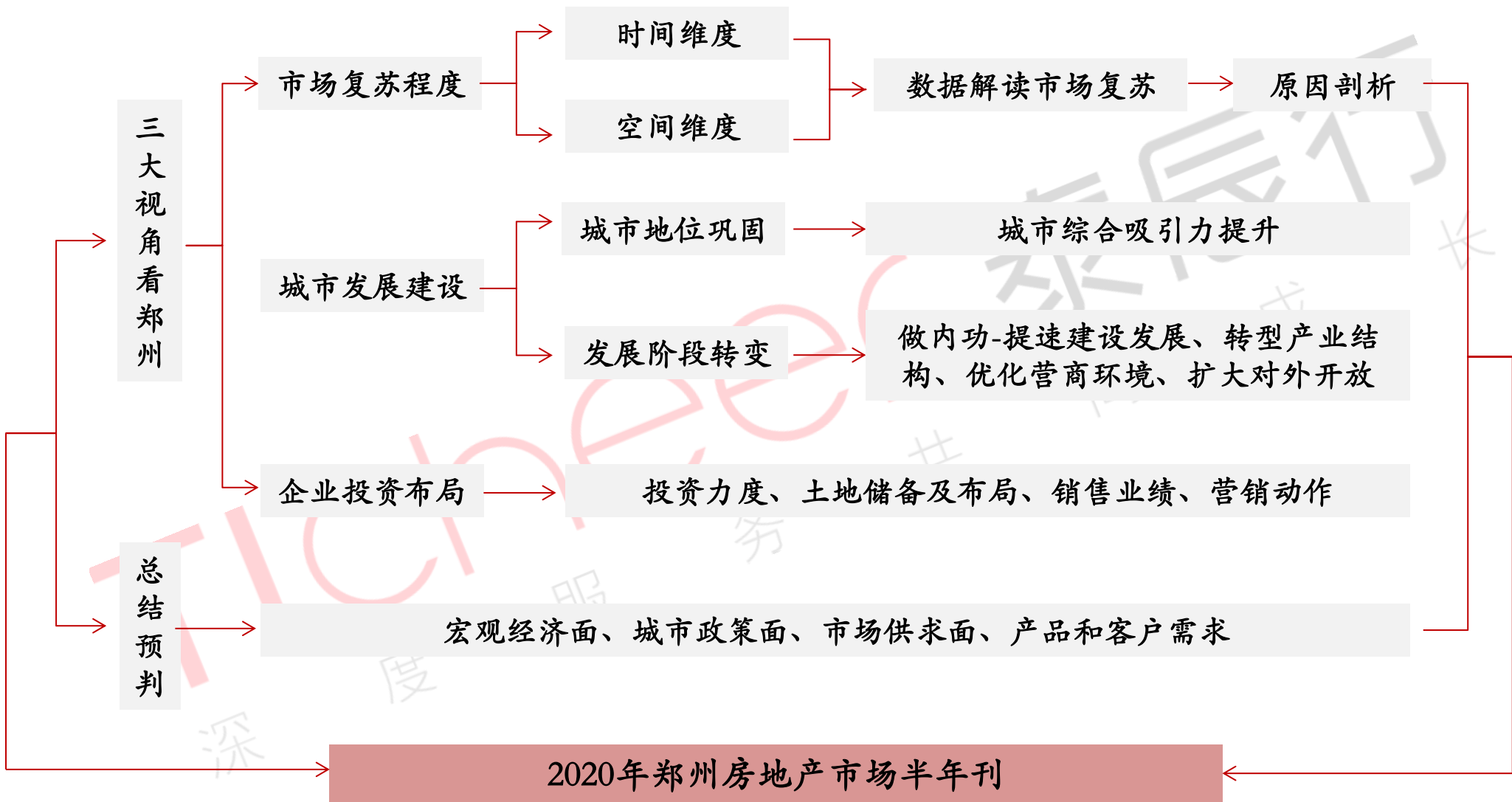
# 前言

2020，新冠疫情作为上半年度最大的黑天鹅事件，带给社会以及各行业的影响可谓深远，疫情扩散导致国际贸易争端继续加剧，接踵而至的蝴蝶效应更加速了全球经济放缓步伐。

一季度的休养生息致使国内社会经济发展几乎停滞，各项数据表现跌至谷底。二季度疫情控制后开始缓慢复苏，稳经济下财政金融货币等多项政策持续宽松、基建发力、提振消费等多举措并行，促使市场和行业逐步回归；国内地产疫情后需求的释放迎来短暂的市场小阳春，城市间房地产市场复苏程度表现不一，企业营销方式推陈出新，销售和回款仍为年度核心诉求，经营压力之下多数企业陆续进行战略调整和内部优化。

下半年，国外疫情加重和贸易争端加剧将导致全球经济发展不确定性增加，国内经济发展不设增速目标，以六稳和六保为主，调控总基调未变，因城施策、边际放松，稳地产和控风险同存。因此，本次半年度研究报告通过三大视角、以客观严谨的态度对郑州进行深入剖析，结合未来的宏观经济面、城市政策面、市场供求面等综合研判，以给到业内客观的判断和参考依据。

# 思维导图



# PART 01



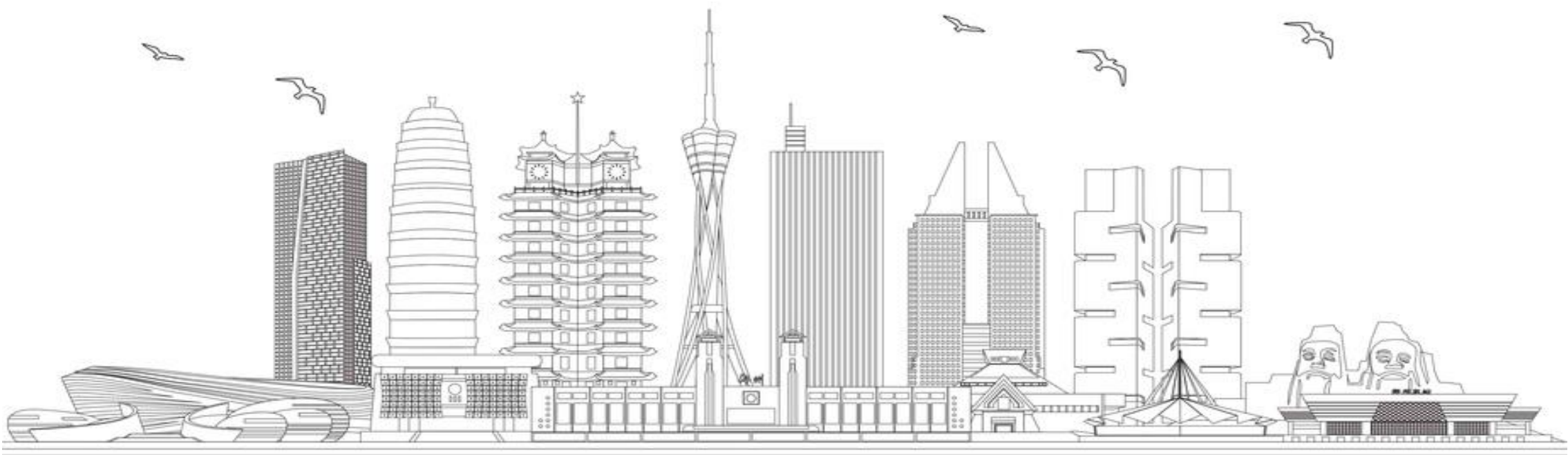
## 三大视角看郑州



---

# 市场复苏角度看郑州

---



# 时间维度（郑州本体趋势对比）

## 楼市

### 市场逐步复苏，上半年已恢复至去年七成以上水平：

受疫情影响，2020上半年郑州楼市经历“正常-冰点-回温”式过山车，2月市场认购量同比降85%，达历史冰点，3月起逐步回温，案场营销及优惠力度加大，首付分期降门槛/分销加持均为标配，部分项目频繁推出特价房；平销抢占客户为主流，尤其高新及管城区月均平销量增至80-100套，处区域高位水平；6月份业绩推动下，大郑州成交总量单月度恢复至去年近8成水平

## 土地

### 上半年供销总量恢复至同期近八成左右，房企拿地谨慎，净地溢价不及去年同期：

上半年房企受疫情冲击资金流动性弱，参拍受阻，导致春节后净地市场表现低迷，4月后土拍热度回升，大郑州半年度土地供销总量恢复至去年同期8成，近郊荥阳、新郑为主力供销区域，净地供销宗数同比增加，但多数溢价率仅在20%以内，高溢价地块集中在经开区、中原区等区域，优质地块竞争仍较激烈，房企拿地预期和对高溢价地较为谨慎

## 数据

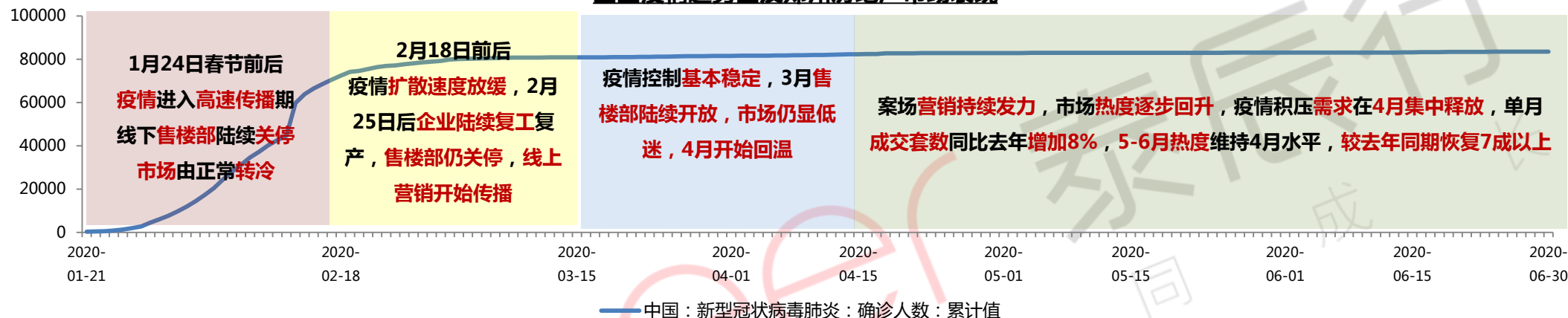
### 供应稳定，成交同比缩减20%，供过于求下库存持续攀升，竞争加剧导致价格波动：

大郑州商品住宅累计供应1127万 $\text{m}^2$ 同比维稳，成交829万 $\text{m}^2$ 同比-20%，价格稳定，近郊市场份额扩大，区域成交以新郑为首，板块成交以北港及龙湖镇为主力；当前市区仍为主力供销区域，上半年供过于求明显，库存持续增加导致市场竞争加剧；商办市场成交低迷，去化难度持续加大；二手房市场量价齐跌，与新房价格剪刀差继续扩大

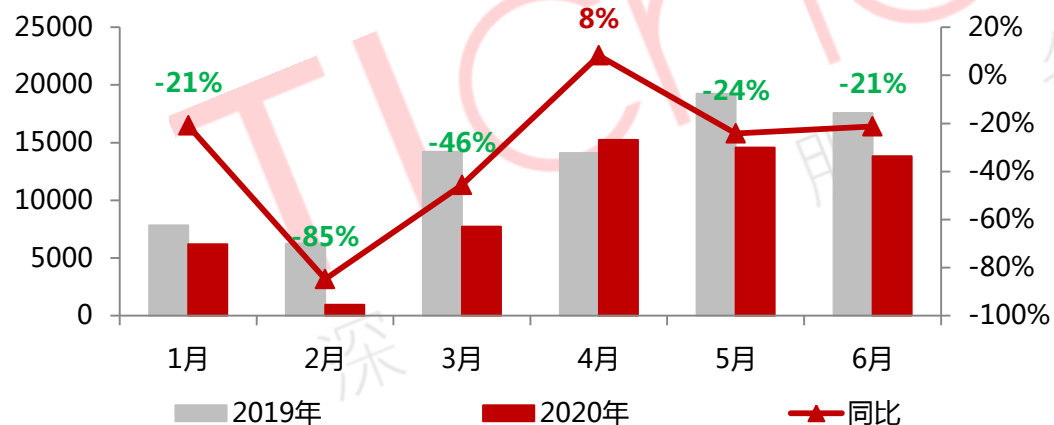
# 楼市表现——上半年住宅成交总量恢复至去年同期七成以上水平

上半年郑州楼市月度变化明显：3月市场仍显低迷，4月逐步回升，6月单月成交总量已恢复至去年同期八成水平  
上半年郑州整体市场已恢复至去年同期七成以上水平

全国疫情趋势图及郑州房地产市场表现



大郑州典型项目监控住宅月度实际成交量



大郑州典型项目监控住宅半年度实际成交量

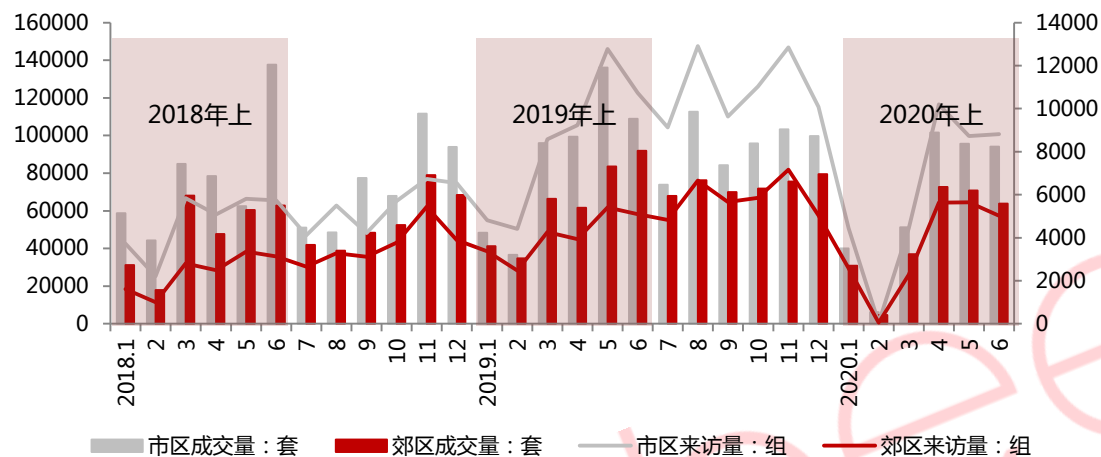
| 时间     | 成交总套数 | 同比   | 月均成交套数 |
|--------|-------|------|--------|
| 2018年上 | 66308 | 46%  | 11051  |
| 2018年下 | 68403 | 1%   | 11401  |
| 2019年上 | 79181 | 19%  | 13197  |
| 2019年下 | 88391 | 29%  | 14732  |
| 2020年上 | 58498 | -26% | 9750   |

数据来源：泰辰行技术中心，包含郑州市内八区及近远郊典型项目

# 楼市表现——市区仍为成交主力，高新区整体表现抢眼

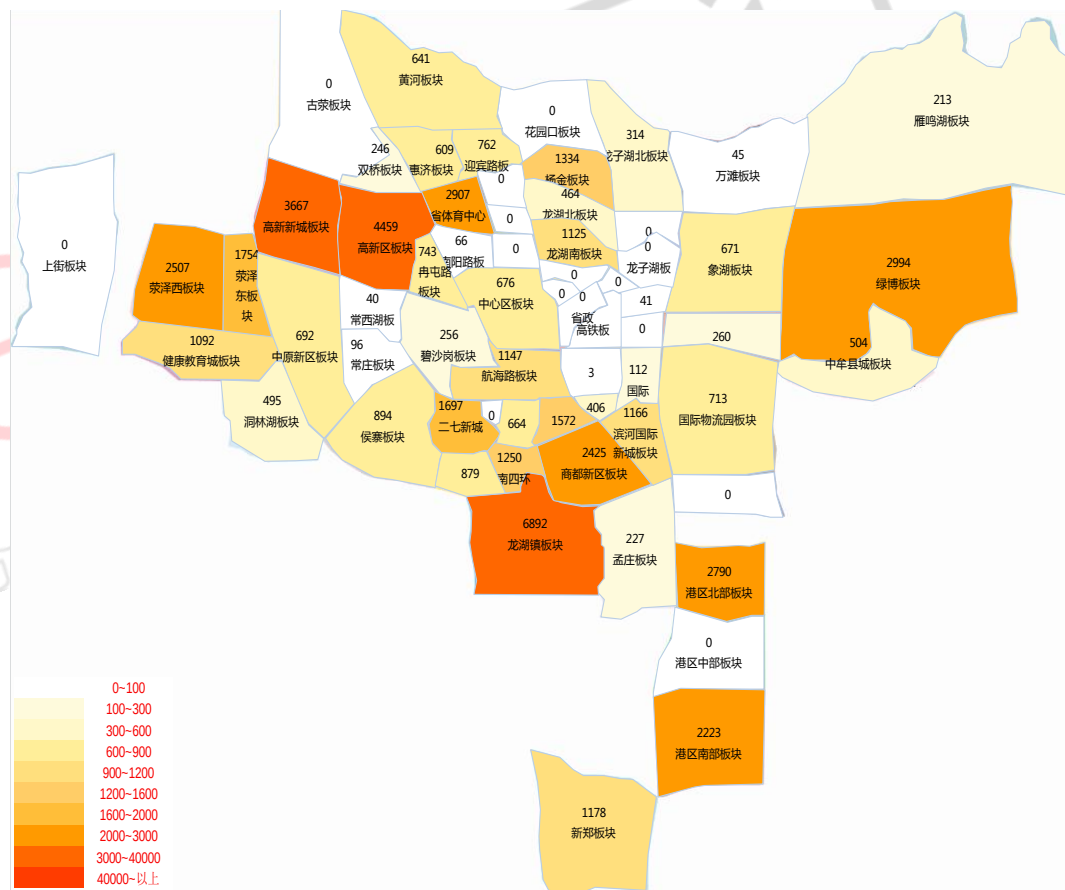
市区仍为成交主力，近2年市场份额相对稳定，高新区整体成交表现抢眼，近郊主力成交仍以龙湖镇板块居多

2018.1-2020.6月度市区/郊区来访/成交表现



| 分类     | 分区 | 2018年上 | 2018年下 | 2019年上 | 2019年下 | 2020年上 |
|--------|----|--------|--------|--------|--------|--------|
| 来访量：组  | 市区 | 324533 | 374726 | 577468 | 750166 | 419101 |
|        | 郊区 | 164381 | 253003 | 280514 | 402402 | 242267 |
| 成交量：套  | 市区 | 40811  | 39417  | 45977  | 49817  | 34015  |
|        | 郊区 | 25204  | 28804  | 33204  | 38574  | 24483  |
| 成交套数占比 | 市区 | 62%    | 58%    | 58%    | 56%    | 58%    |
|        | 郊区 | 38%    | 42%    | 42%    | 44%    | 42%    |

2020上半年大郑州各板块成交量

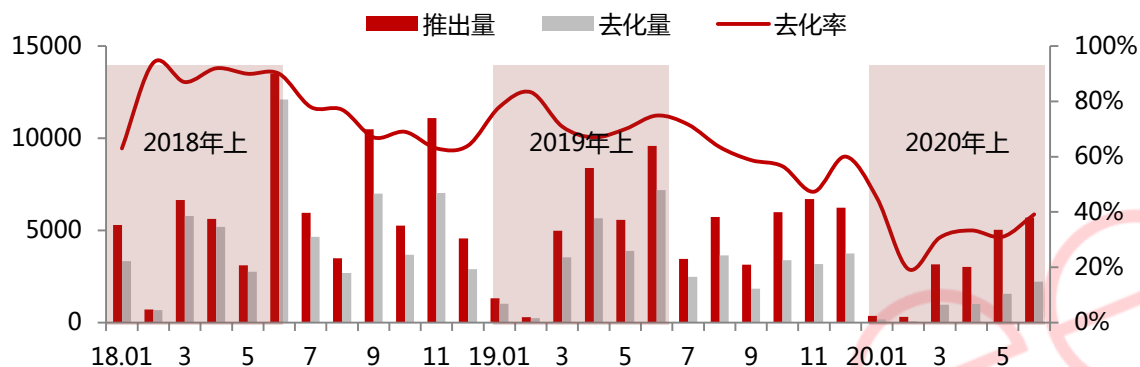


数据来源：泰辰行技术中心，包含郑州市内八区及近远郊典型项目

# 楼市表现——市场供过于求，集中规模推售减少，多频平推为主流

市场供过于求明显，集中大规模推售项目明显减少，多频平推为主流，上半年推货量160套以内项目数占58%，平均单次推货量174套（环比+26%），去化率低至34%，市区开盘成交量占比高达87%，郊区以平推为主

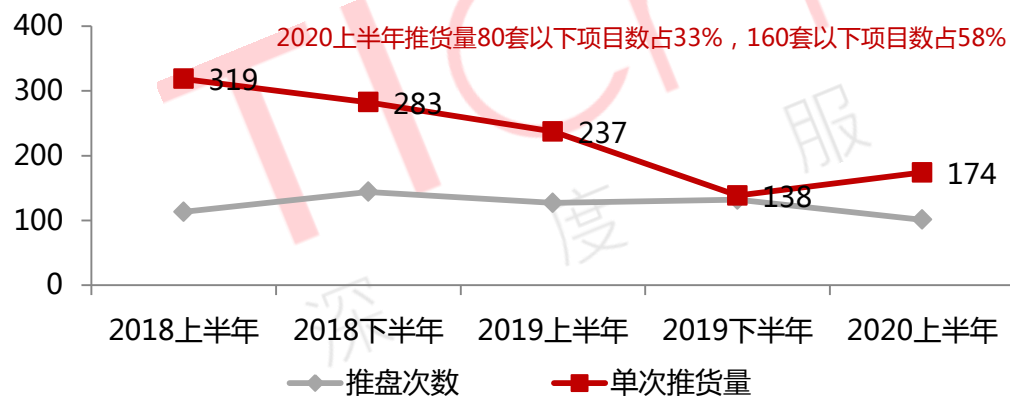
2018.1-2020.6大郑州住宅月度开盘供销表现



2018.1-2020.6大郑州住宅半年度开盘供销表现

| 时间     | 推出套数  | 同比   | 去化套数  | 同比   | 去化率 | 同比      |
|--------|-------|------|-------|------|-----|---------|
| 2018年上 | 34890 | -14% | 29832 | -11% | 86% | +3个百分点  |
| 2018年下 | 40867 | -17% | 27938 | -29% | 68% | -11个百分点 |
| 2019年上 | 30119 | -14% | 21529 | -28% | 71% | -15个百分点 |
| 2019年下 | 31257 | -24% | 18266 | -35% | 58% | -10个百分点 |
| 2020年上 | 17564 | -42% | 5988  | -72% | 34% | -37个百分点 |

2018上半年-2020上半年住宅推盘次数对比



2018上半年-2020上半年住宅分市区及郊区推售占比

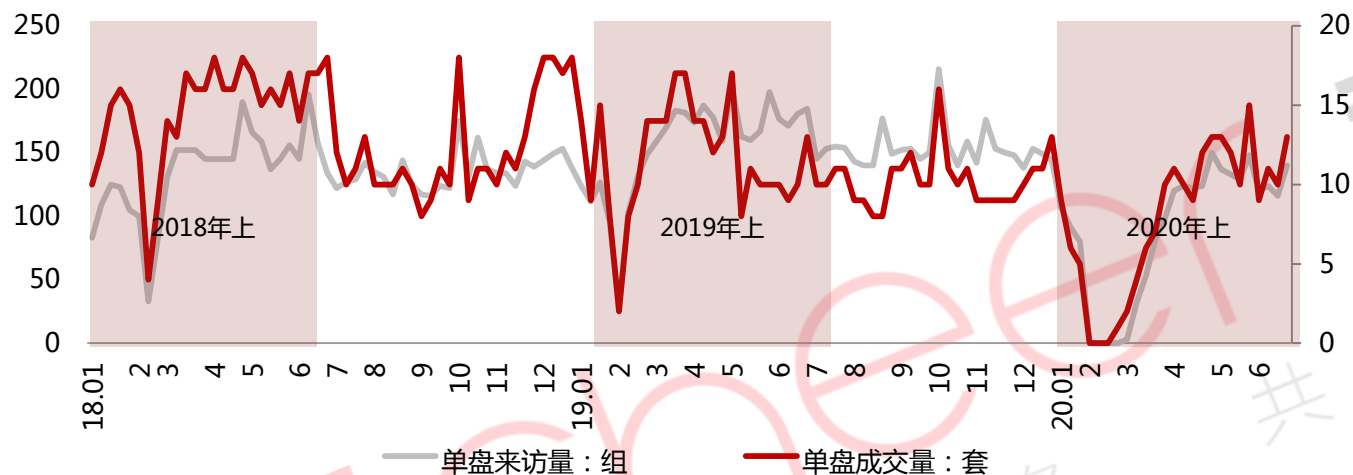
| 分类     | 分区 | 2018年上 | 2018年下 | 2019年上 | 2019年下 | 2020年上 |
|--------|----|--------|--------|--------|--------|--------|
| 推出套数占比 | 市区 | 65%    | 64%    | 58%    | 79%    | 85%    |
|        | 郊区 | 35%    | 36%    | 42%    | 21%    | 15%    |
| 去化套数占比 | 市区 | 67%    | 63%    | 58%    | 77%    | 87%    |
|        | 郊区 | 33%    | 37%    | 42%    | 23%    | 13%    |

数据来源：泰辰行技术中心，包含郑州市内八区及近远郊典型项目

# 楼市表现——平销量占据市场份额九成，表现突出

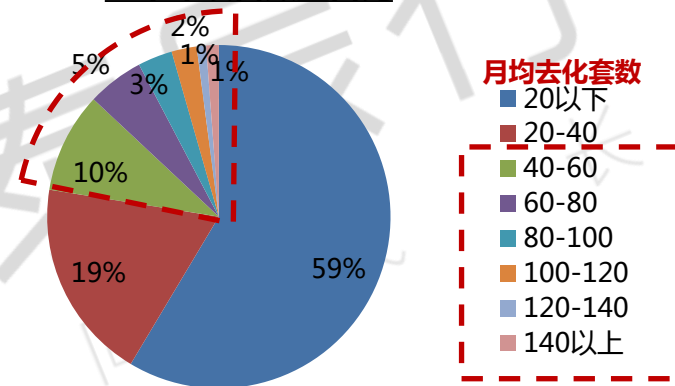
上半年大郑州项目平销量占据市场份额九成，同比基本恢复至同期水平，其中22%的主力项目对平销总量贡献度超六成；疫情下客户资金压力增大，单盘来访下降明显，转化率8%相对稳定，客户购房更为谨慎，观望较重

2018.1-2020.6大郑州典型项目监控单盘周度来访/成交走势（平销）

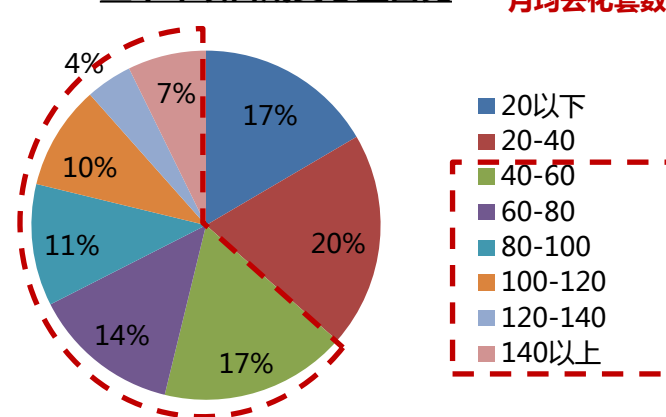


|              | 2018年上 | 2018年下 | 2019年上 | 2019年下 | 2020年上           |
|--------------|--------|--------|--------|--------|------------------|
| 单盘平销周均来访：组   | 135    | 135    | 146    | 161    | 108              |
| 单盘平销周均成交：套   | 15     | 12     | 12     | 10     | 9                |
| 转化率          | 11%    | 9%     | 8%     | 6%     | 8%               |
| 成交总套数        | 35602  | 41042  | 57307  | 66820  | 53187<br>(同比-7%) |
| 平销套数与成交总套数占比 | 54%    | 60%    | 73%    | 76%    | 91%              |

上半年项目数量占比



上半年项目成交总量占比

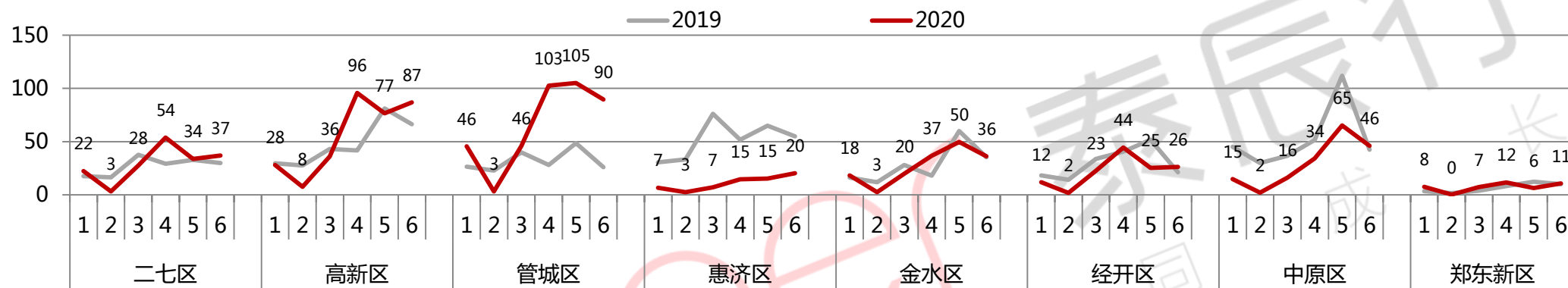


数据来源：泰辰行技术中心，包含郑州市内八区及近远郊典型项目

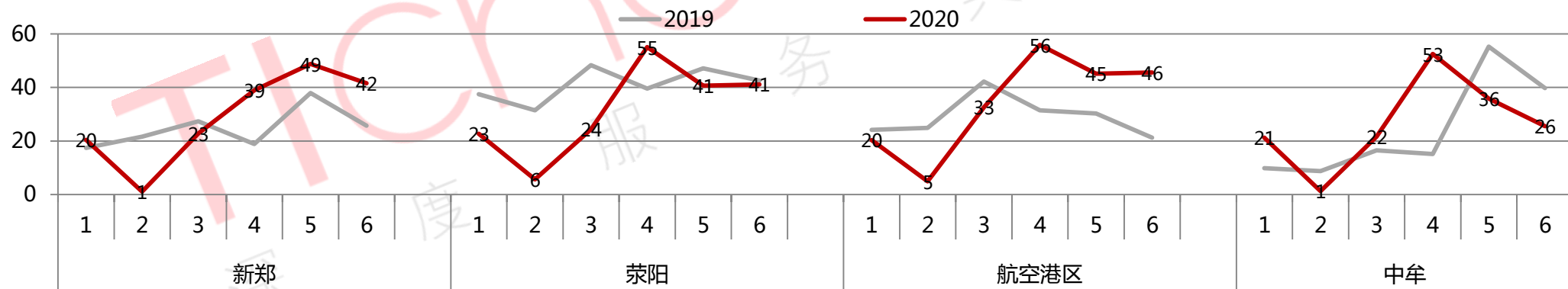
# 楼市表现——管城区、高新区单盘月均平销量处区域高位

管城高新为主力出货区域，市场关注度较高，单盘月均平销量持续至80-100套；其次中原区、港区、新郑及荥阳在40-60套之间，惠济区、经开区及中牟单盘月均平销量20-30套之间

市区20年1-6月同比19年同期单盘月均平销情况



近郊20年1-6月同比19年同期单盘月均平销情况

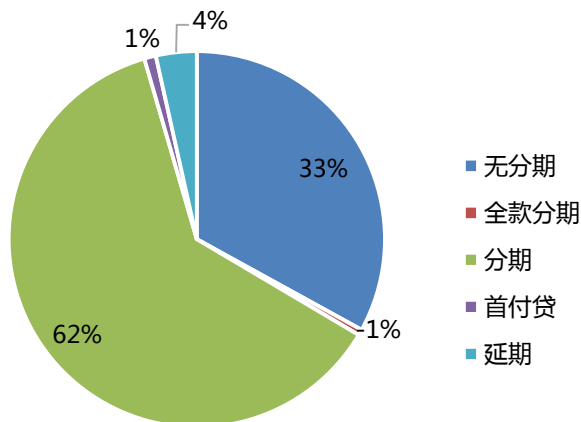


数据来源：泰辰行技术中心，包含郑州市内八区及近远郊典型项目

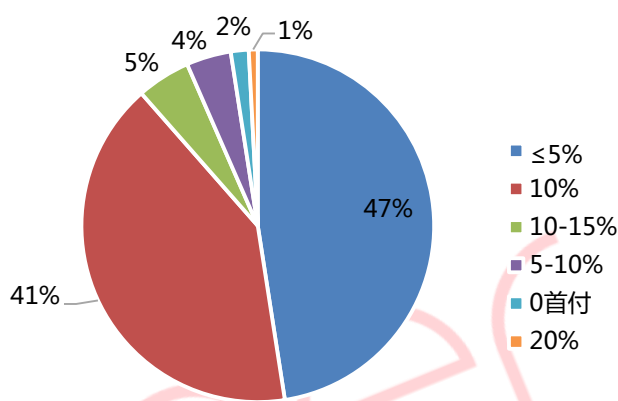
# 楼市表现——分期项目数量增多、门槛再降、年限再延长

首付分期项目数量占到市场六成以上，门槛多降至10%以内，分期年限普遍集中在2年左右，其中最长期限高达6年

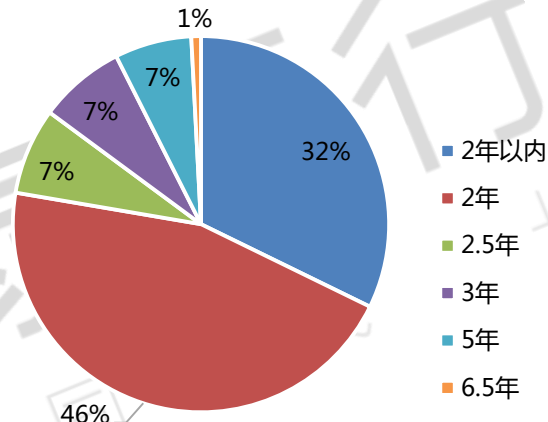
典型项目分期形式占比情况



典型项目分期门槛占比情况



典型项目分期年限占比情况



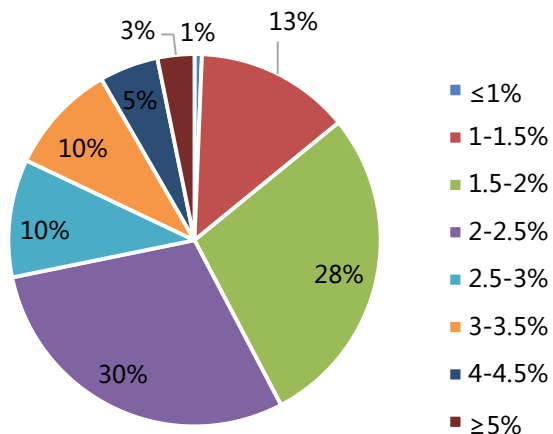
| 区域   | 部分典型项目   | 典型项目首付分期政策 |       |         |             |                        |                    |
|------|----------|------------|-------|---------|-------------|------------------------|--------------------|
|      |          | 首付         | 周期（年） | 次数（含首次） | 形式          | 利息                     | 与正常首付相比优惠力度        |
| 惠济区  | 锦艺四季城    | 5%         | 1     | 3       | 首付分期（开发商垫资） | 无                      | 少1%                |
| 管城区  | 绿都澜湾     | 10%        | 2     | 4       | ——          | 无                      | 少1万                |
| 管城区  | 绿地公园城    | 3万         | 5     | 10      | 首付分期（开发商垫资） | 无                      | 无变化                |
| 经开区  | 金地滨河风华   | 10%        | 2     | 5       | 首付贷（开发商垫资）  | 无                      | 少2%                |
| 郑东新区 | 星联岚溪府    | 5%         | 2     | 5       | 首付分期（开发商垫资） | 无                      | 首付30%优惠2%，首付分期无    |
| 高新区  | 融信朗悦时光之城 | 5%         | 2     | 5       | 首付分期（开发商垫资） | 无                      | 少1.5万优惠            |
| 金水区  | 瀚宇天悦城    | 10%        | 2     | 4       | 首付分期（开发商垫资） | 无                      | 少优惠1%              |
| 二七区  | 泰宏建业国际城  | 5%         | 3     | 4       | 首付贷         | 有                      | 无变化                |
| 中原区  | 融信望湖宸院   | 5%         | 2     | 4       | 首付分期（开发商垫资） | 无                      | 无                  |
| 中牟   | 康桥香溪郡    | 10%        | 2     | 4       | 首付分期（开发商垫资） | 无                      | 首付30%优惠2%；首付分期优惠1% |
| 荥阳市  | 清华大溪地    | 5%         | 3     | 6       | 开发商垫息       | 有                      | 少3%                |
| 新郑市  | 红星天悦     | 0%         | 6.5   | 10      | 0首付         | 2022年6月交房后每次付8%利息      | 无                  |
| 新郑市  | 浩创梧桐溪水湾  | 3万         | 5     | 10      | 首付分期，送物业费   | 无                      | 无                  |
| 航空港区 | 和昌盛世城邦   | 10%        | 2     | 4       | 首付分期（开发商垫资） | 无                      | 少1%                |
| 航空港区 | 绿地香湖湾    | 1万         | 5     | 10      | 首付分期（开发商垫资） | 交房后首付分期收当前所剩余首付款10%的利息 | 无                  |

数据来源：泰辰行技术中心，包含郑州市内八区及近远郊典型项目，统计项目200个（分期+延期+首付贷共133个）

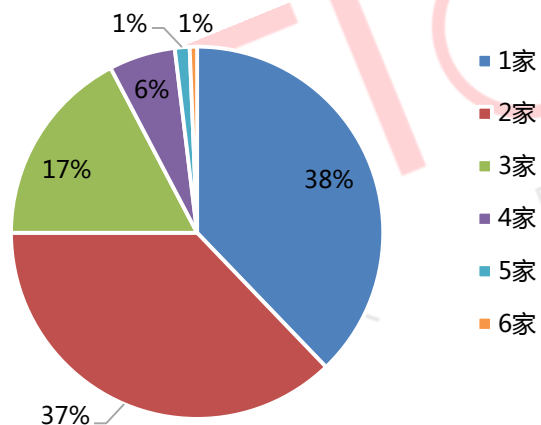
# 楼市表现——分销为标配，大郑州项目覆盖八成左右

大郑州范围8成项目均有分销，多为2-4家，佣金点数2-2.5%；郊区客户导入困难，分销点数普遍高于市区

典型项目**分销点数**占比情况



典型项目**分销公司数量**占比情况



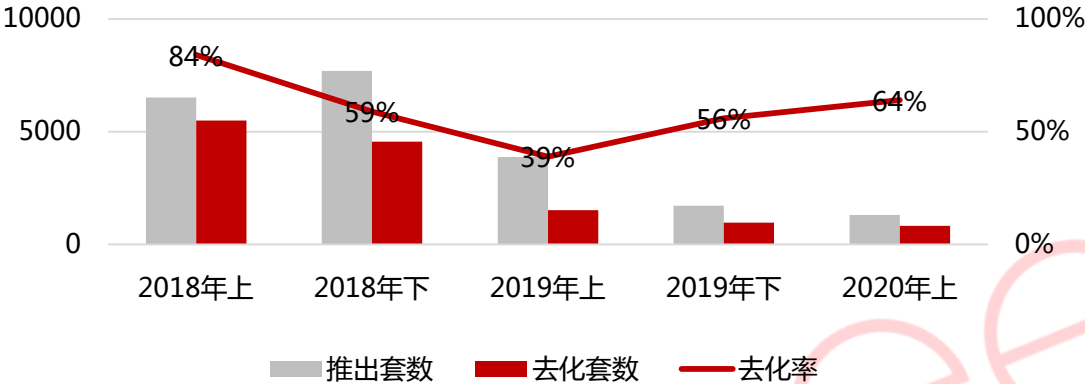
| 区域   | 部分典型项目         | 分销情况                                                  | 整体分销点数 | 分销公司数量 |
|------|----------------|-------------------------------------------------------|--------|--------|
| 惠济区  | 融创城开中原宸院       | 58、房友、居理2%                                            | 2.0%   | 3      |
| 管城区  | 绿地公园城          | 链家3%                                                  | 3.0%   | 1      |
| 管城区  | 富田城九鼎华府        | 1.5-1.8                                               | 1.5%   | 1      |
| 经开区  | 海马青风公园         | 贝壳、搜狐、房友2%                                            | 2.0%   | 3      |
| 经开区  | 中海天悦府(+中海万锦公馆) | 房友、搜狐、贝壳，142㎡户型3万/套，其余户型2万/套                          | 2.5%   | 3      |
| 郑东新区 | 星联岚溪府          | 分销：贝壳，2.5-3万/套                                        | 2.0%   | 1      |
| 高新区  | 大正水晶森林         | 链家、房友、58爱房，100㎡以上3万/套，100㎡以下2万/套                      | 2.0%   | 3      |
| 高新区  | 金科城            | 链家、房友，1套2.8w，3套以上3w，额外120㎡以下4000元现金奖励，120㎡以上6000元现金奖励 | 3.0%   | 2      |
| 金水区  | 美盛教育港湾         | 贝壳，佣金1.5-1.8%                                         | 1.5%   | 1      |
| 金水区  | 瀚海港湾           | 链家、21世纪，佣金1.5%-2%                                     | 1.5%   | 2      |
| 二七区  | 旭辉有园           | 房友1.5%，全民经纪人1.2%                                      | 1.5%   | 2      |
| 二七区  | 亚星盛世云水居        | 贝壳，链家5000                                             | 1.5%   | 2      |
| 中原区  | 融侨悦城           | 贝壳3%                                                  | 3.0%   | 1      |
| 荥阳市  | 金地格林小城         | 贝壳、房友，佣金3%                                            | 3.0%   | 2      |
| 荥阳市  | 绿城明月江南         | 房多多、沃达、东润、21世纪，佣金5%                                   | 5.0%   | 4      |
| 荥阳市  | 瀚宇天悦湾          | 东润、金之达、轩宇、嵩杨、链家，佣金3%                                  | 3.0%   | 5      |
| 荥阳市  | 恒大养生谷          | 链家、房友，佣金4%                                            | 4.0%   | 2      |
| 新郑市  | 远洋风景           | 链家、威然、房便利3.5万/套                                       | 2.0%   | 3      |
| 新郑市  | 红星天悦           | 链家高层3万/套，洋房3.5万/套                                     | 2.0%   | 1      |
| 新郑市  | 浩创梧桐溪水湾        | 链家2.5%                                                | 2.5%   | 1      |
| 航空港区 | 招商公园与湖         | 贝壳、五湖4%                                               | 4.0%   | 2      |
| 航空港区 | 远洋中能荣府         | 贝壳、五湖、泓文4%                                            | 4.0%   | 3      |
| 航空港区 | 安纳西庄园          | 五湖、贝壳，佣金10万（税前）                                       | 6.0%   | 2      |
| 航空港区 | 恒大未来之光         | 五湖、房友、房多多、链家3.5%                                      | 3.5%   | 4      |
| 中牟   | 康桥香溪郡          | 链家1.6-1.8%                                            | 1.8%   | 1      |
| 中牟   | 远洋万和四季         | 链家高层2.5%，别墅3%                                         | 2.5%   | 1      |
| 中牟   | 路劲国际城          | 创耀3%                                                  | 3.0%   | 1      |
| 中牟   | 绿地香颂（一二期）      | 链家4%                                                  | 4.0%   | 1      |

数据来源：泰辰行技术中心，包含郑州市内八区及近远郊典型项目，统计项目200个（分销156个）

# 楼市表现——公寓市场持续低迷，低价低门槛走量为上

住宅低迷下公寓市场销售难度增加，客户投资意愿降低，项目多通过团购、降价及降门槛等方式低价走量

近三年公寓开盘去化表现



|      | 2018年上 | 2018年下 | 2019年上 | 2019年下 | 2020年上 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 推出套数 | 6521   | 7700   | 3879   | 1730   | 1308   |
| 去化套数 | 5496   | 4555   | 1526   | 975    | 831    |
| 去化率  | 84%    | 59%    | 39%    | 56%    | 64%    |

| 序号 | 典型项目    | 板块      | 销量 (万㎡) | 价格 (元/㎡)                                    | 营销动作                                                                                           |
|----|---------|---------|---------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 鑫苑国际新城  | 航海路板块   | 1.7     | 三期精装平层8000-8500，五期毛坯平层7500-8500；毛坯LOFT12500 | 优惠：团购优惠3%；按揭优惠1%；签约优惠1%；分期：2万团购费+首付8000元网签，剩余2年4次还清；分销：贝壳、58爱房，佣金2.6万/套                        |
| 2  | 保利文化广场  | 高新区板块   | 1.5     | 公寓跃层和平层精装10500；LOFT精装11500                  | 首付分期：5天内付20%，剩下的在6个月（优惠3个点）或10个月（优惠2个点）内付清；分销：知之然，佣金2万/套                                       |
| 3  | 华润新时代广场 | 高铁东广场板块 | 1.3     | 精装平层10500-11000                             | 贝壳分销，4%提点，100套起跳6%                                                                             |
| 4  | 宝能郑州中心  | 高铁东广场板块 | 1.1     | 特价房平层毛坯12000                                | 线下10%首付分期，精装改毛坯特惠，全民经纪人3%奖励，分销3%-4.8%                                                          |
| 5  | 牛顿公馆    | 二七新城板块  | 1.1     | 平层毛坯8500；LOFT毛坯9800-10200                   | 八折特惠活动                                                                                         |
| 6  | 新田印象    | 象湖板块    | 0.9     | 精装平层11000                                   | 首付5%，剩余2年4次还清                                                                                  |
| 7  | 永恒理想世界  | 航海路板块   | 0.8     | 精装平层12300，毛坯平层10000                         | 全款优惠5%，正常按揭优惠3%；首付分期：0首付，剩余2年4次还清；分销：标点、贝壳2.5万/套                                               |
| 8  | 泰宏建业国际城 | 二七新城板块  | 0.8     | 平层毛坯8500，LOFT毛坯10500                        | 首付分期：首付1万，剩余2年2次；分期优惠1个点，50%优惠2个点，全款3个点；分销：链家、金屋、知之然；40平以下15000/套；40-90平23000/套                |
| 9  | 升龙城     | 碧沙岗板块   | 0.7     | 平层毛坯8000，LOFT毛坯9500                         | 平层公寓两万五抵三万五，LOFT1万认筹抵2个点优惠；一次性客户优惠12个点；首付不分期优惠8个点；按时签约优惠一个点；首付分期：网签10%；20年4月30号25%；21年4月30号15% |
| 10 | 绿都澜湾    | 十八里河板块  | 0.6     | 毛坯平层9000，精装平层11000                          | 首付分期：首付10%，剩余一年三次付清                                                                            |

数据来源：泰辰行技术中心，包含郑州市内八区及近远郊典型项目

# 楼市表现——单次开盘项目销售额呈梯队递减、总销额整体递减

单次开盘项目销售额呈现出梯队依次递减：TOP5项目降幅多在20%以内，TOP10项目降幅接近40%，其余超50%  
上半年销售总额TOP15项目同比降幅超30%，TOP3项目金额同比下降30-40%

2020上半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） | 同比同名次 |
|----|----------|---------|-------|
| 1  | 金茂如意府    | 9.51    | -10%  |
| 2  | 恒大林溪郡    | 8.12    | -19%  |
| 3  | 碧桂园名门凤凰城 | 7.08    | -21%  |
| 4  | 正商丰华上境   | 6.37    | -26%  |
| 5  | 中海湖滨世家   | 6.01    | -18%  |
| 6  | 郑州华侨城    | 4.87    | -33%  |
| 7  | 龙湖景粼玖序   | 4.08    | -39%  |
| 8  | 泰宏建业国际城  | 3.73    | -42%  |
| 9  | 保利文化广场   | 3.41    | -39%  |
| 10 | 融创瀚海大河宸院 | 2.42    | -56%  |
| 11 | 万科民安江山府  | 2.38    | -54%  |
| 12 | 瀚宇天悦城    | 2.21    | -57%  |
| 13 | 龙居华府     | 2.18    | -53%  |
| 14 | 锦艺四季城    | 1.95    | -57%  |
| 15 | 裕华会园     | 1.69    | -62%  |

2020上半年大郑州项目商品房实际销售额TOP15

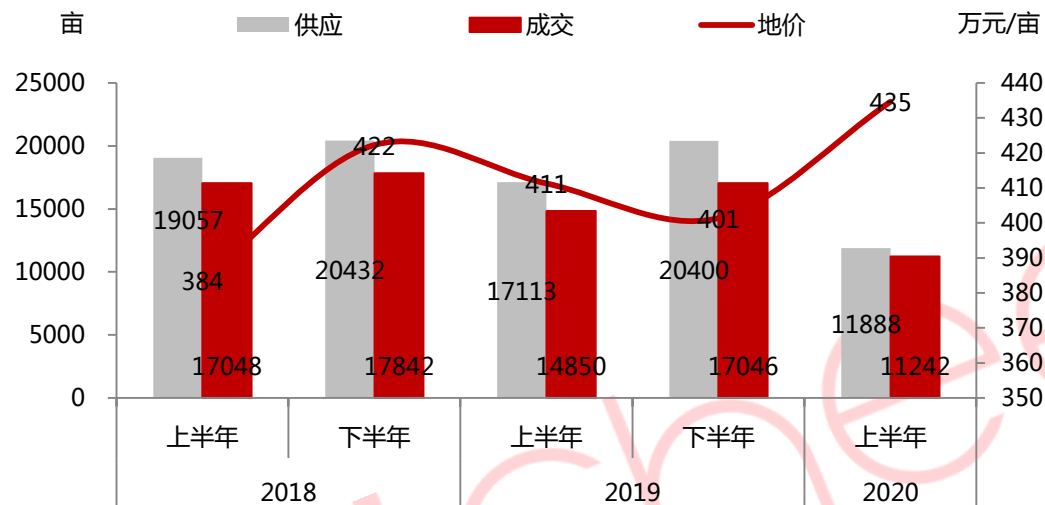
| 序号 | 项目      | 板块      | 销售金额（亿元） | 销售面积（万㎡） | 金额同比同名次 |
|----|---------|---------|----------|----------|---------|
| 1  | 普罗旺世理想国 | 绿博板块    | 21.94    | 10.30    | -27%    |
| 2  | 瀚宇天悦城   | 沙门板块    | 14.75    | 8.36     | -41%    |
| 3  | 碧桂园西湖   | 高新区板块   | 12.70    | 8.70     | -40%    |
| 4  | 富田城九鼎华府 | 商都新区板块  | 12.38    | 9.90     | -37%    |
| 5  | 保利海德公园  | 花园北路板块  | 12.30    | 7.00     | -36%    |
| 6  | 郑州华侨城   | 侯寨板块    | 11.90    | 8.20     | -31%    |
| 7  | 福晟谦祥钱隆城 | 高新区板块   | 11.26    | 8.22     | -34%    |
| 8  | 富田城九鼎公馆 | 金岱板块    | 10.23    | 6.60     | -36%    |
| 9  | 万科城     | 高新新城板块  | 10.10    | 7.75     | -37%    |
| 10 | 美盛教育港湾  | 沙门板块    | 10.00    | 5.50     | -36%    |
| 11 | 金茂如意府   | 龙湖南板块   | 10.00    | 2.50     | -33%    |
| 12 | 恒大养生谷   | 健康教育城板块 | 9.80     | 12.80    | -30%    |
| 13 | 泰宏建业国际城 | 二七新城板块  | 9.30     | 6.20     | -32%    |
| 14 | 恒大未来之光  | 港区北部板块  | 9.18     | 10.80    | -33%    |
| 15 | 龙湖景粼玖序  | 高新区板块   | 9.00     | 5.25     | -32%    |

数据来源：泰辰行技术中心，包含郑州市内八区及近远郊典型项目

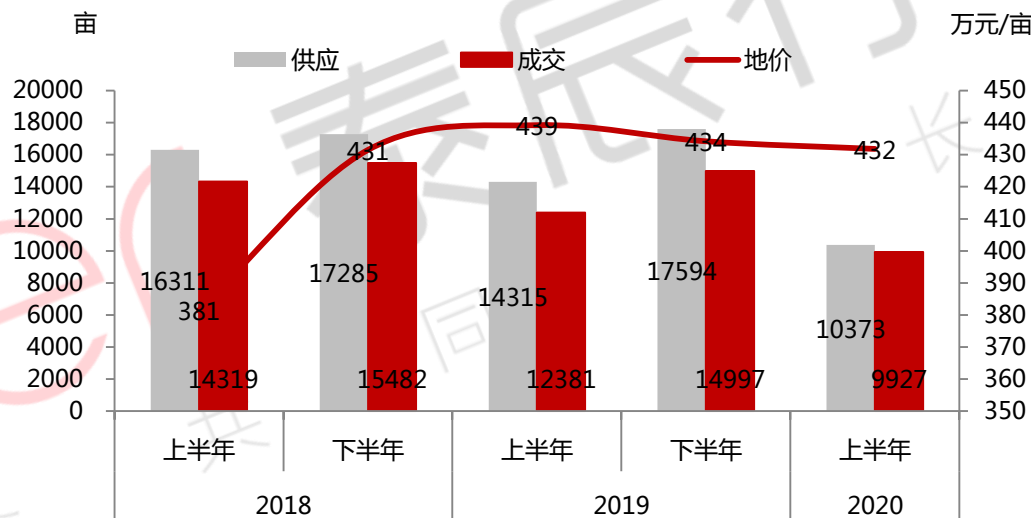
# 土地表现——近三年整体呈供过于求，供地和开发范围聚焦近郊

近三年大郑州商品房及住宅用地均呈现明显的供过于求，2020上半年供地量和成交量同比下降20%-25%，近郊为主力供销区；地价整体维持在430万/亩左右，住宅用地价格表现相对稳定

### 2018-2020半年度大郑州商品房土地供销量价分析



### 2018-2020半年度大郑州住宅土地成交量价分析



### 2020上半年大郑州商品房土地供销量占比

| 区域        | 市区  | 近郊  | 远郊  |
|-----------|-----|-----|-----|
| 供应占比 (亩)  | 27% | 45% | 28% |
| 成交占比 (亩)  | 31% | 46% | 23% |
| 地价 (万元/亩) | 867 | 257 | 208 |

### 2020上半年大郑州住宅土地供销量占比

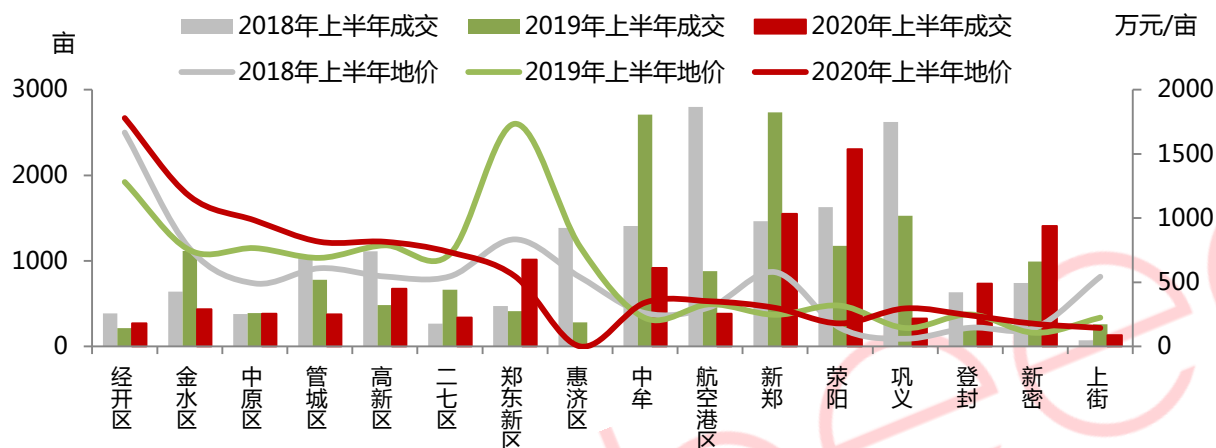
| 区域        | 市区  | 近郊  | 远郊  |
|-----------|-----|-----|-----|
| 供应占比 (亩)  | 25% | 45% | 31% |
| 成交占比 (亩)  | 27% | 48% | 25% |
| 地价 (万元/亩) | 941 | 261 | 210 |

数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、泰辰行技术中心

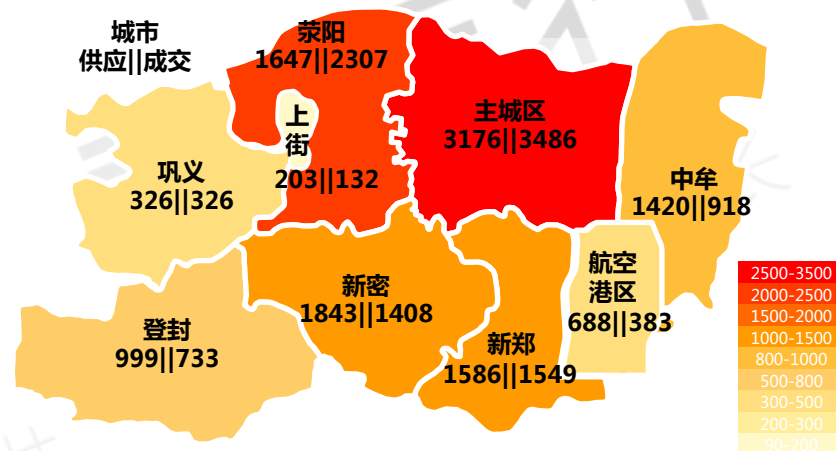
# 土地表现——市区、荥阳及新郑为土拍热地

市区、荥阳及新郑为主力成交区域，登封、郑东新区成交量同比增加明显，中牟受净地影响，地价抬升

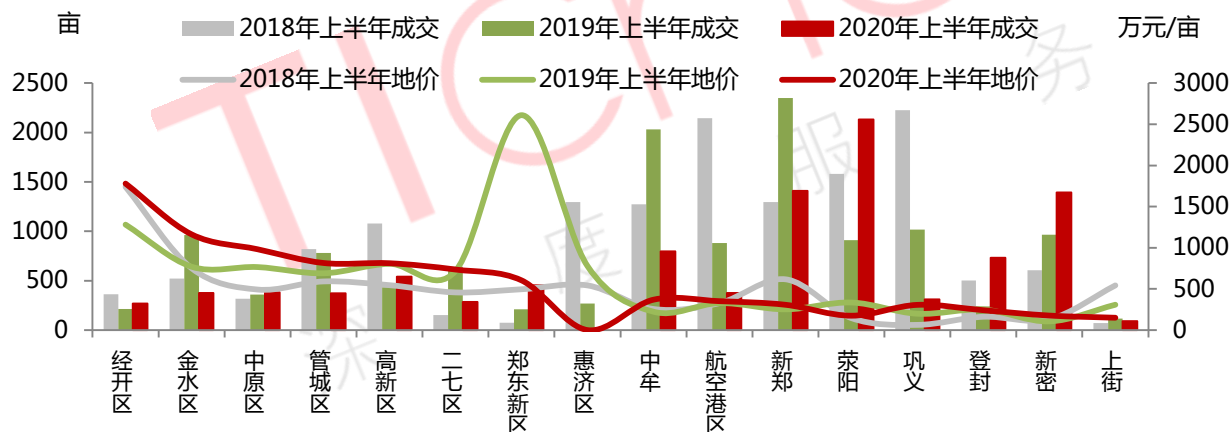
## 2018-2020半年度大郑州商品房土地成交量价分析



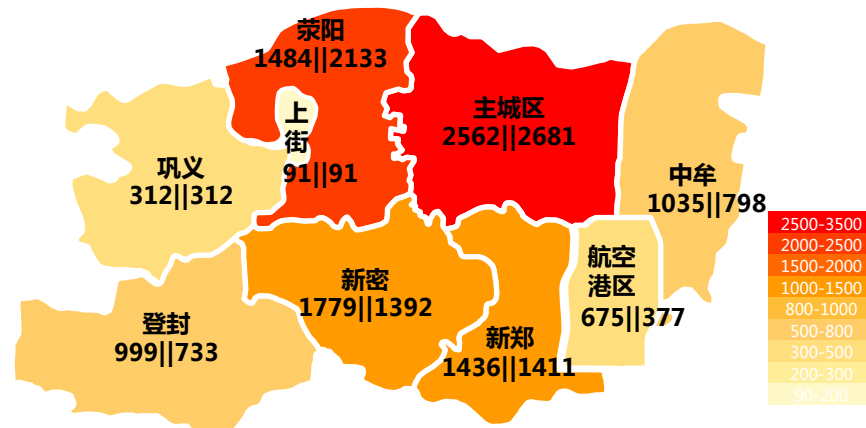
## 2020上半年大郑州商品房用地供销热力图 (亩)



## 2018-2020半年度大郑州住宅土地成交量价分析



## 2020上半年大郑州住宅用地供销热力图 (亩)

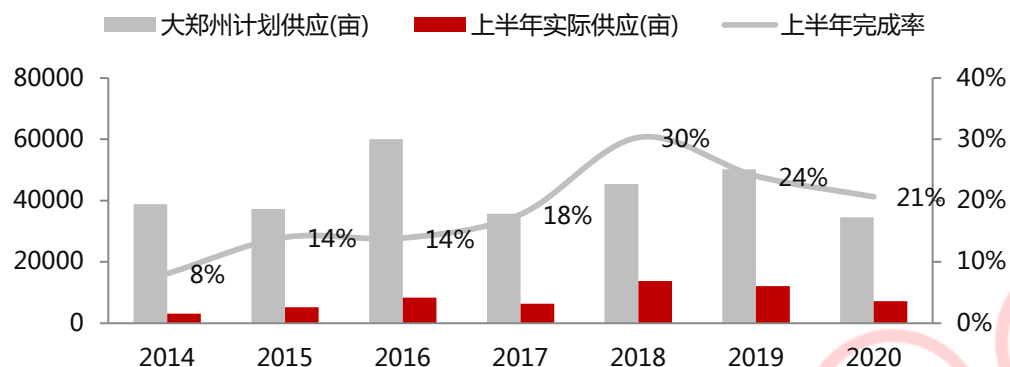


数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、泰辰行技术中心

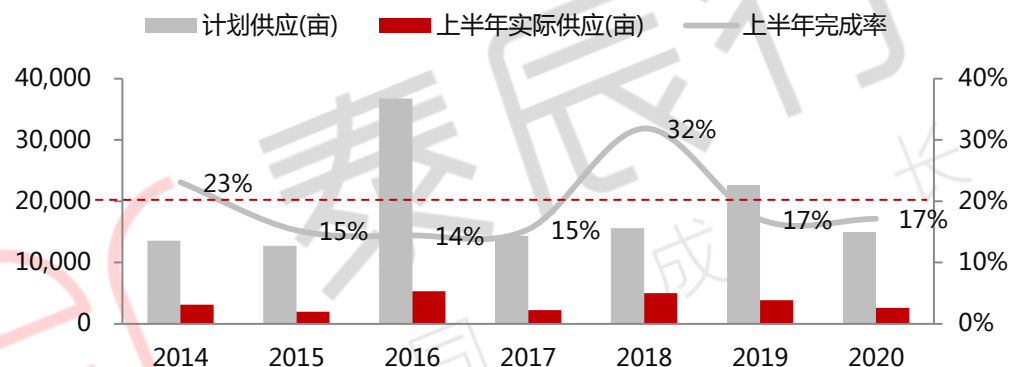
# 土地表现——供地计划完成率仅21%，近三年最低

受市场及库存影响，近两年土地供应速度放缓，上半年大郑州住宅用地供应完成率仅21%，近三年最低；市区土地日益稀缺，郊县供地为主力，尤其新密供地量及完成率均较高

## 大郑州历年住宅用地供应完成情况

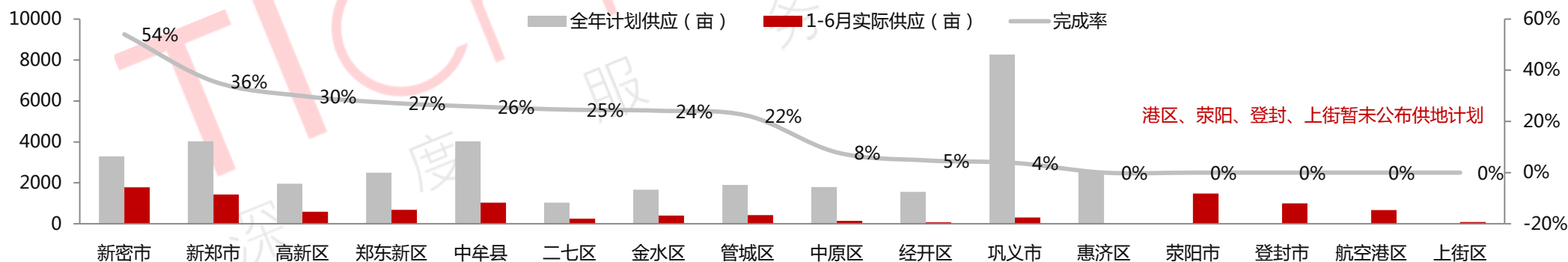


## 市本级历年住宅用地供应完成情况



(备注：历年供地计划中不包含港区，2020年供地计划中不包含荥阳、登封、上街，供应计划为全年数据；近6年大郑州住宅供地半年度完成率均值为21%)

## 2020年1-6月大郑州各区域住宅用地供应完成情况

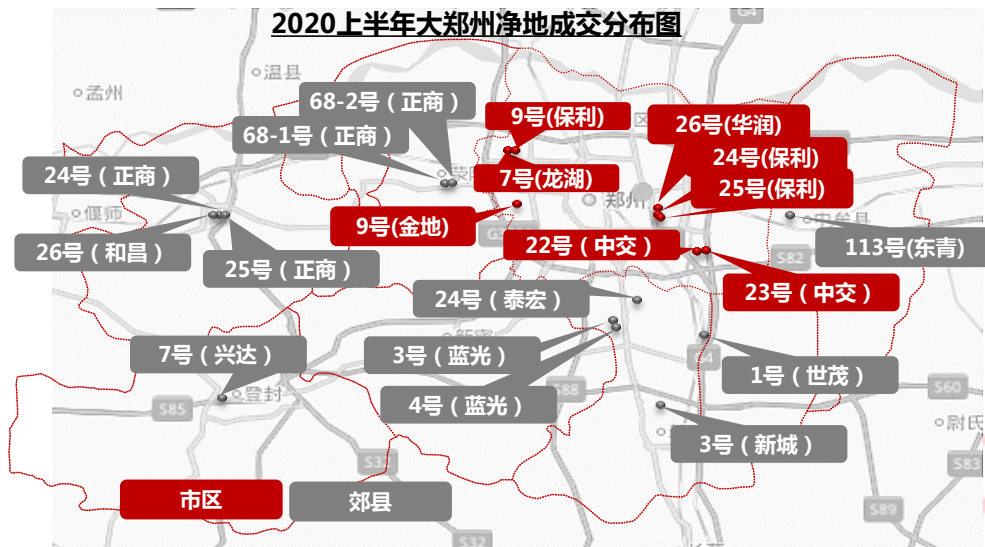


数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、泰辰行技术中心

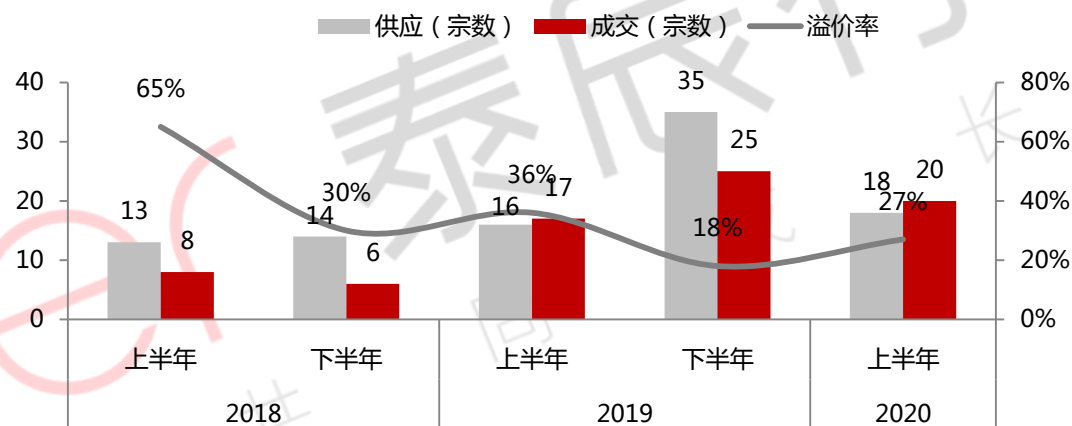
# 土地表现——净地放量刺激土地市场回温，溢价率较低表明房企拿地仍谨慎

上半年大郑州净地供销宗数同比略有提升，共成交20宗净地，高溢价净地共7宗，主要分布在中牟、经开、中原等区域，其他净地溢价率普遍不足20%，受疫情影响明显

2020上半年大郑州净地成交分布图



2018-2020年分半年度净地溢价走势



2020上半年大郑州净地成交明细

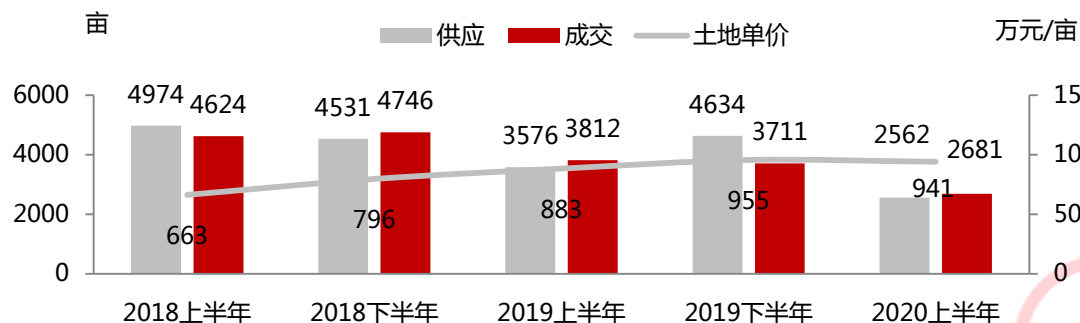
| 区域         | 中牟   | 经开区  | 经开区  | 经开区  | 经开区  | 经开区  | 新郑   | 新郑   | 新郑   | 新郑   | 巩义   | 中原区  | 荥阳   | 荥阳   | 高新区  | 高新区  | 新郑   | 巩义   | 巩义   | 登封   |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 成交月份       | 1    | 1    | 1    | 1    | 2    | 2    | 3    | 3    | 3    | 3    | 4    | 4    | 5    | 5    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    |
| 竞得房企       | 东青   | 保利   | 保利   | 华润   | 中交   | 中交   | 世茂   | 新城   | 蓝光   | 蓝光   | 和昌   | 金地   | 正商   | 正商   | 龙湖   | 保利   | 泰宏   | 正商   | 正商   | 兴达   |
| 占地 (亩数)    | 60   | 66   | 46   | 84   | 36   | 38   | 72   | 59   | 69   | 69   | 85   | 48   | 55   | 41   | 102  | 132  | 64   | 78   | 71   | 13   |
| 成交建面 (万m²) | 10   | 13   | 9    | 17   | 6    | 6    | 10   | 10   | 12   | 12   | 10   | 10   | 11   | 8    | 17   | 18   | 13   | 9    | 9    | 2    |
| 溢价率        | 82%  | 50%  | 50%  | 50%  | 0%   | 9%   | 1%   | 7%   | 18%  | 4%   | 14%  | 57%  | 19%  | 47%  | 0%   | 8%   | 4%   | 12%  | 18%  | 55%  |
| 楼面价 (元/m²) | 4179 | 9776 | 9798 | 9783 | 7524 | 8211 | 1709 | 1739 | 2840 | 2487 | 2677 | 5816 | 1781 | 2207 | 4074 | 5261 | 2593 | 2801 | 2947 | 2748 |
| 竞拍房企个数     | 8    | 21   | 18   | 23   | 1    | 2    | 2    | 4    | 5    | 5    | —    | 28   | 4    | 4    | 1    | 8    | 5    | 3    | 2    | —    |

数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、泰辰行技术中心

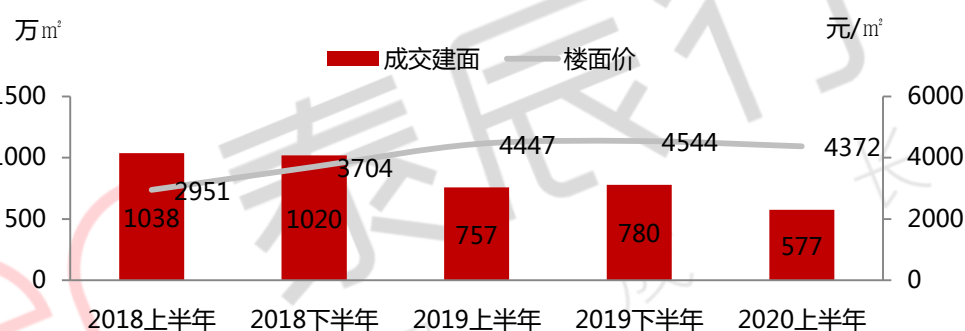
# 土地表现——市区住宅用地供销基本平衡

近三年市区住宅用地供销基本平衡，上半年供销量同步缩减，成交地价环比稍有回落；供销主力集中在东区（科学谷软件小镇）、高新区；经开区（华润、保利净地项目）净地竞拍火热，拉高地价

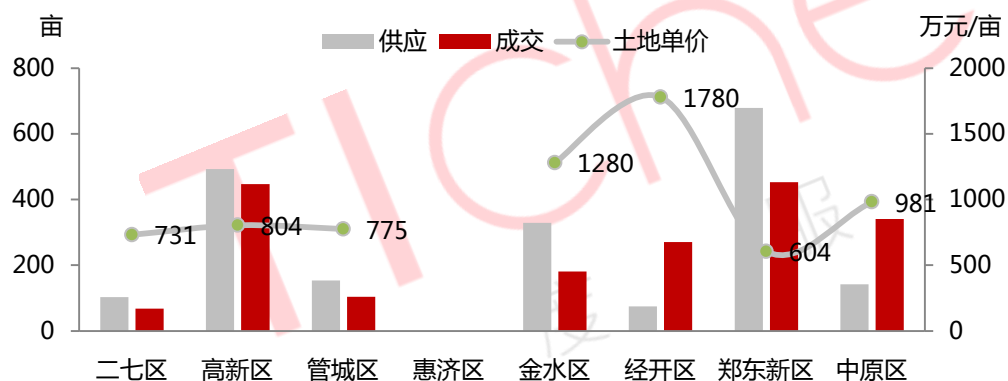
### 2018-2020半年度郑州市区住宅用地供求走势



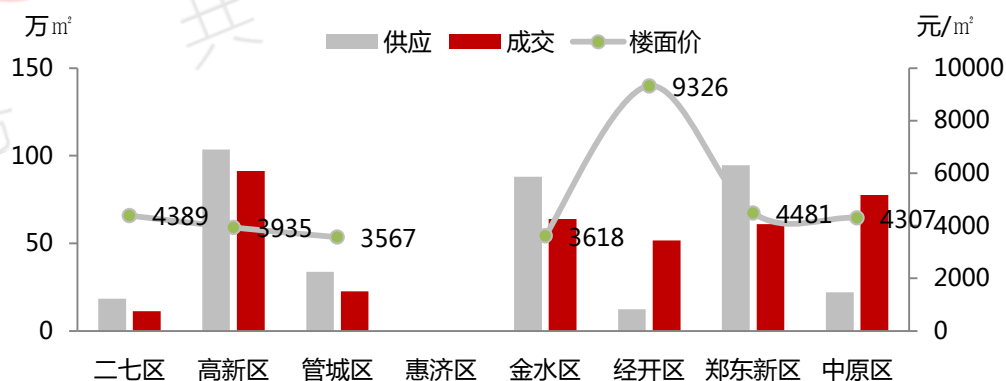
### 2018-2020半年度郑州市区住宅用地成交建面及楼面价走势



### 2020上半年郑州市区分区域开发住宅用地占地供求走势



### 2020上半年郑州市区分区域开发住宅用地建面供求走势

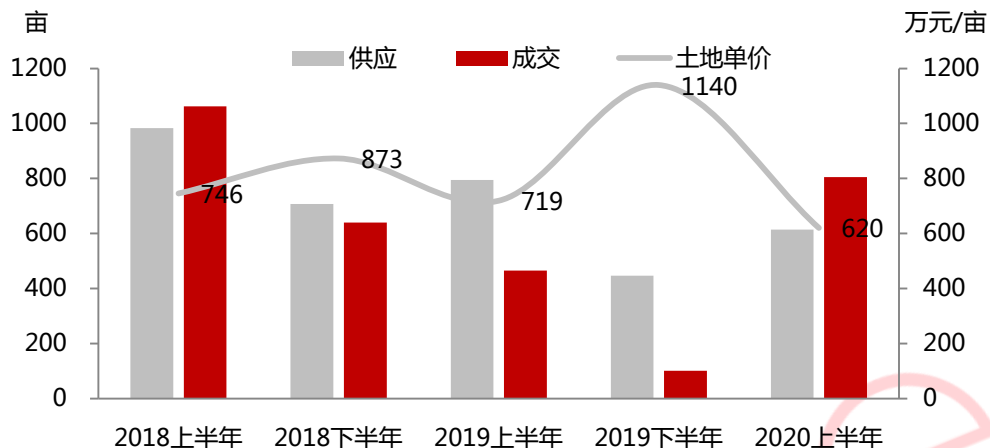


➤ 2020年上半年纯开发住宅用地为市区住宅用地成交的主力，占比63%，其次为住宅安置用地，占比31%，安开混合住宅用地占比最少，约7%。

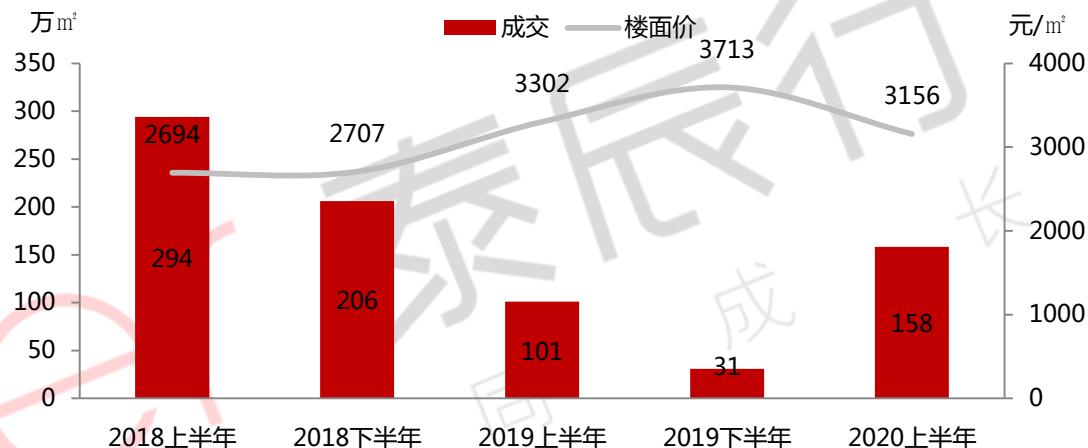
# 土地表现——商服用地成交量增价跌

商服用地供销环比增加明显，成交价（科学谷小镇地价164万元/亩）大幅回落；供销主力集中在郑东新区及高新区，二七区为商服用地高地价成交区域

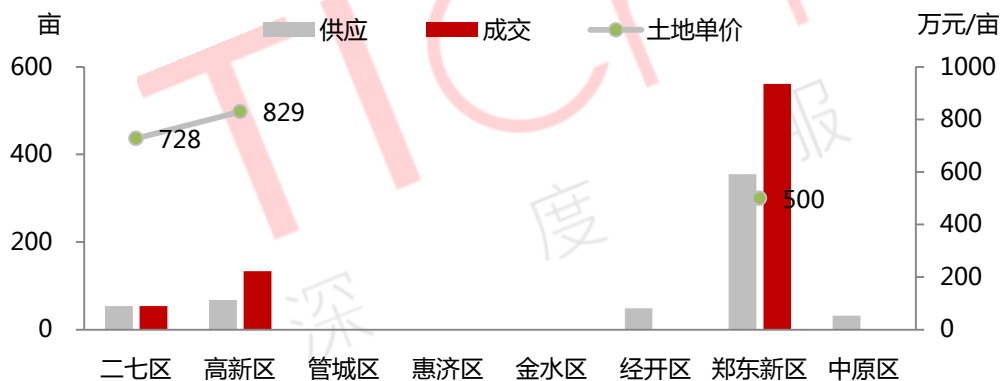
### 2018-2020上半年郑州市区商服用地供销量价走势



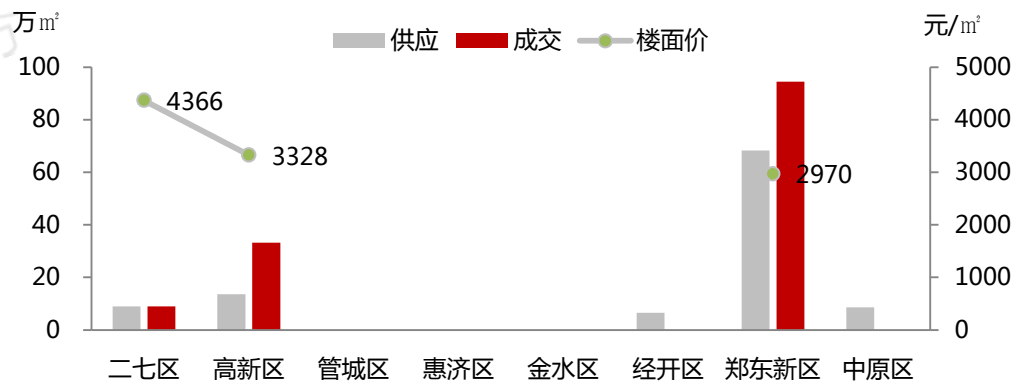
### 2018-2020上半年郑州市区商服用地成交建面及楼面价走势



### 2020上半年郑州市区分区域开发商业用地占地供求走势



### 2020上半年郑州市区分区域开发商业用地建面供求走势

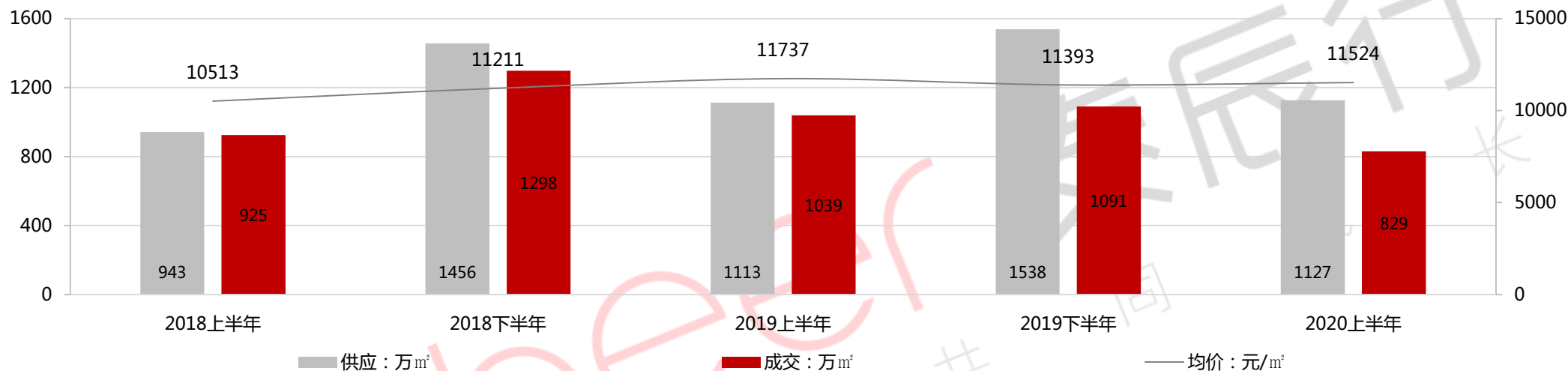


数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、泰辰行技术中心

# 备案表现——整体呈供过于求，市区近远郊成交比为：5:4:1

上半年大郑州商品住宅累计供应1127万 $\text{m}^2$ 同比稳定，成交829万 $\text{m}^2$ 同比下跌20%，整体表现供过于求，价格维稳；市区仍为供销主力，但近郊市场份额提升明显，成交占比同比增加4个百分点

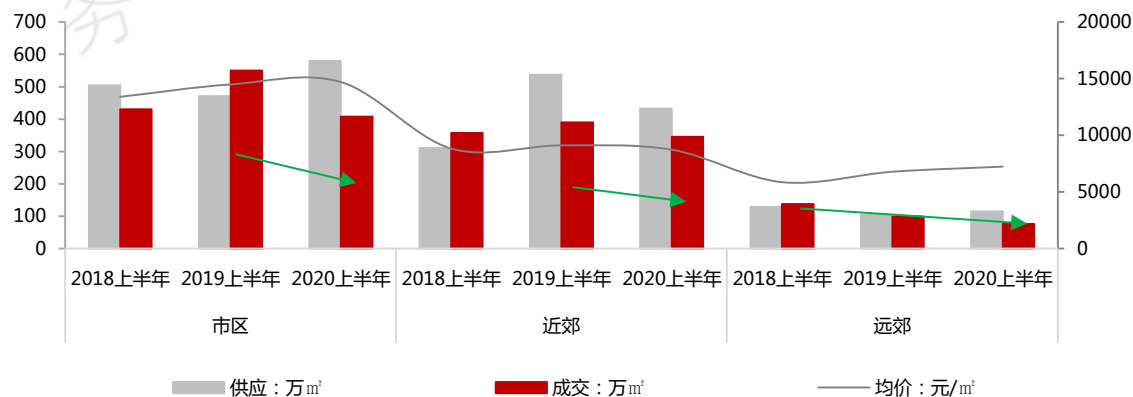
2018-2020上半年大郑州商品住宅市场供销价



近郊—航空港区、新郑（含龙湖镇）、荥阳、中牟  
远郊—登封、巩义、上街区、新密

| 供销结构    | 供应占比 |     |     | 成交占比 |     |     |
|---------|------|-----|-----|------|-----|-----|
| 日期      | 市区   | 近郊  | 远郊  | 市区   | 近郊  | 远郊  |
| 2018上半年 | 53%  | 33% | 14% | 47%  | 39% | 15% |
| 2019上半年 | 42%  | 48% | 9%  | 53%  | 38% | 10% |
| 2020上半年 | 51%  | 38% | 10% | 49%  | 42% | 9%  |

2018-2020上半年大郑州商品住宅分城郊供销价对比

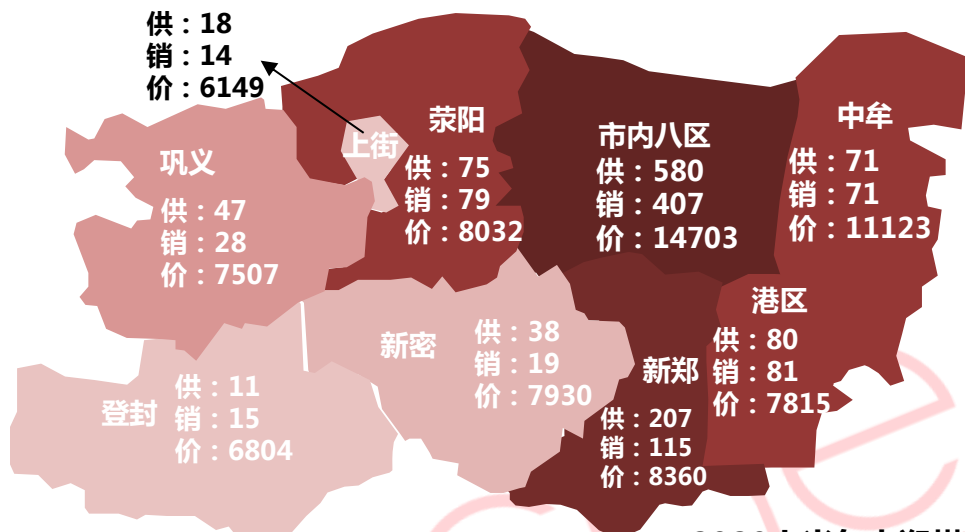


数据来源：房管局备案、泰辰行技术中心

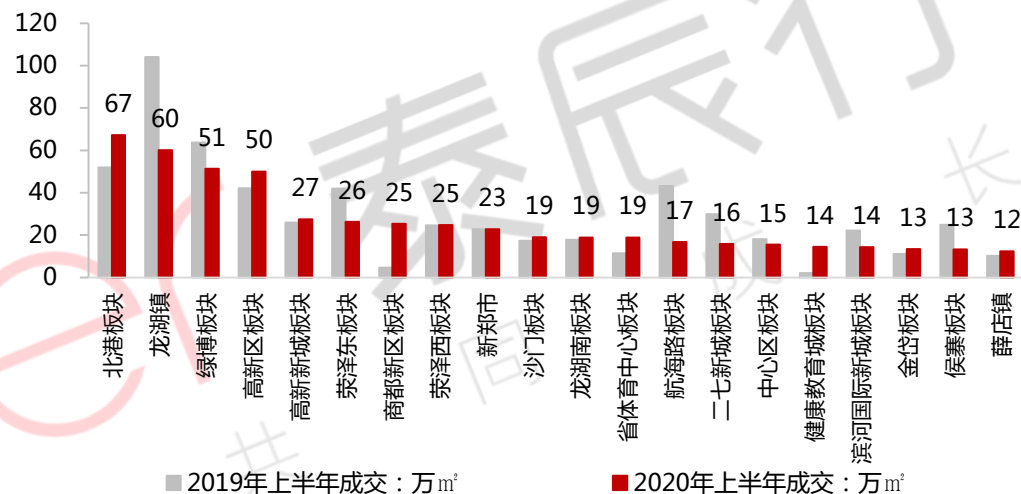
# 备案表现——市区量价维稳，郊区量稳部分区域价格下调

2020上半年郑州市区成交407万 $m^2$ ，整体价格维稳；近郊区域成交346万 $m^2$ ，荥阳价格调整较大  
市区主力成交为高新/金水/管城/东区，均超50万 $m^2$ ，高新区为主力；板块成交北港以67万 $m^2$ 位居首位，龙湖镇其次

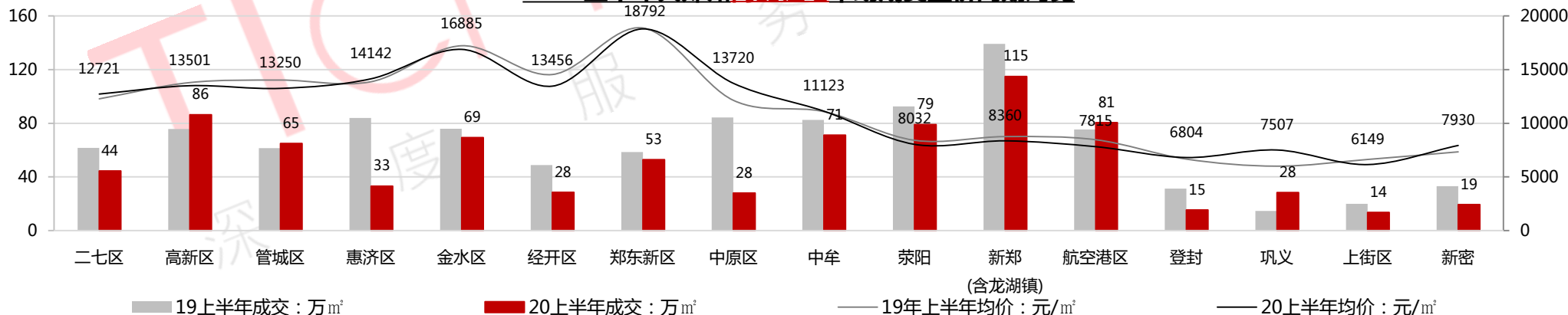
2020上半年大郑州商品住宅量价色温图



2020上半年大郑州商品住宅TOP20板块成交同期对比



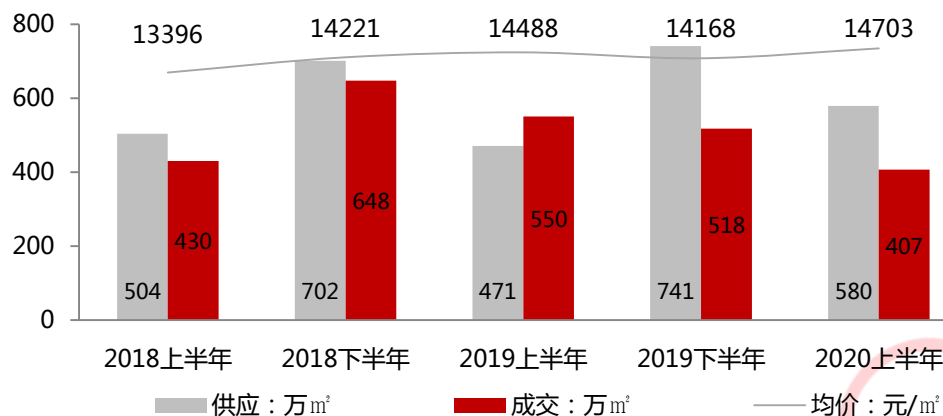
2020上半年大郑州商品住宅市场成交量价同期对比



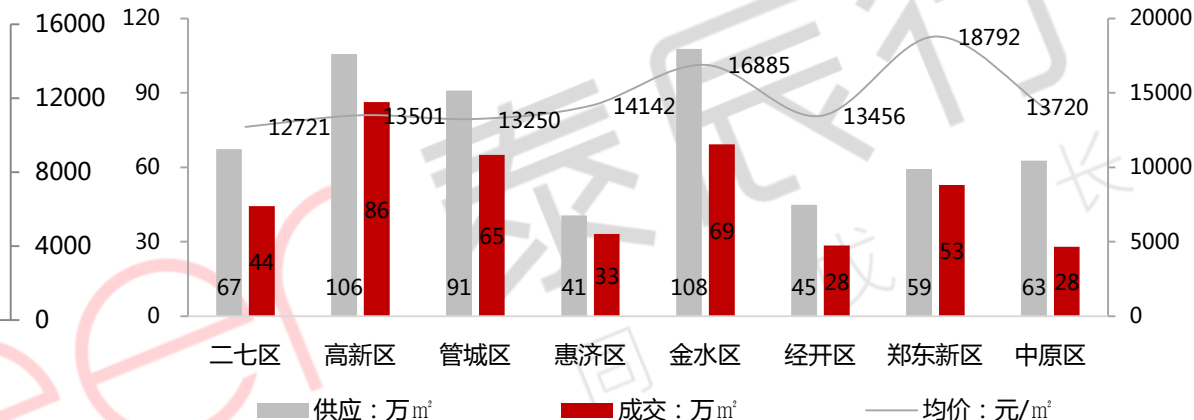
# 备案表现——持续供过于求导致库存攀升，价格滞涨、加剧市场竞争

市区住宅供应同比+23%，成交同比-26%，价格相对坚挺；供过于求明显，库存已突破1000万 $\text{m}^2$ ，去化周期攀升至14个月，竞争加剧；市区项目TOP10备案金额同比同名次均有下降，瀚海思念城备案17.2亿元居首

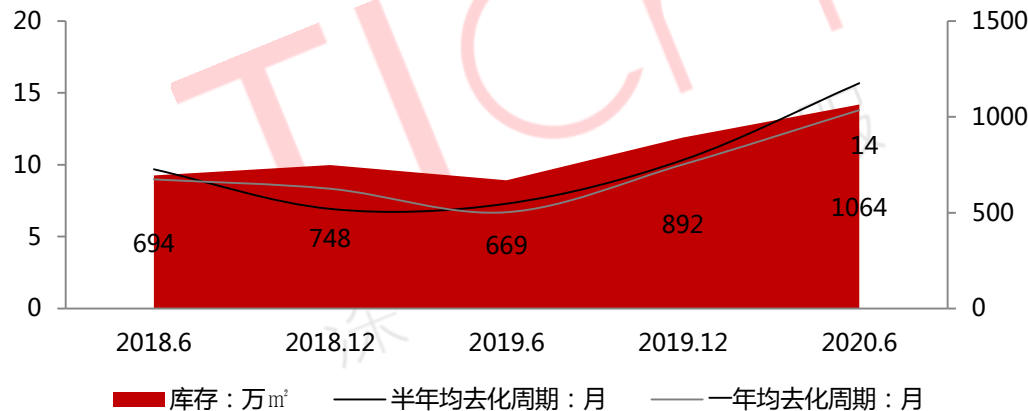
### 2018-2020上半年郑州市区商品住宅供销价走势



### 2020上半年郑州市区商品住宅分区域供销价走势



### 2018-2020上半年郑州市区商品住宅存量及去化周期走势



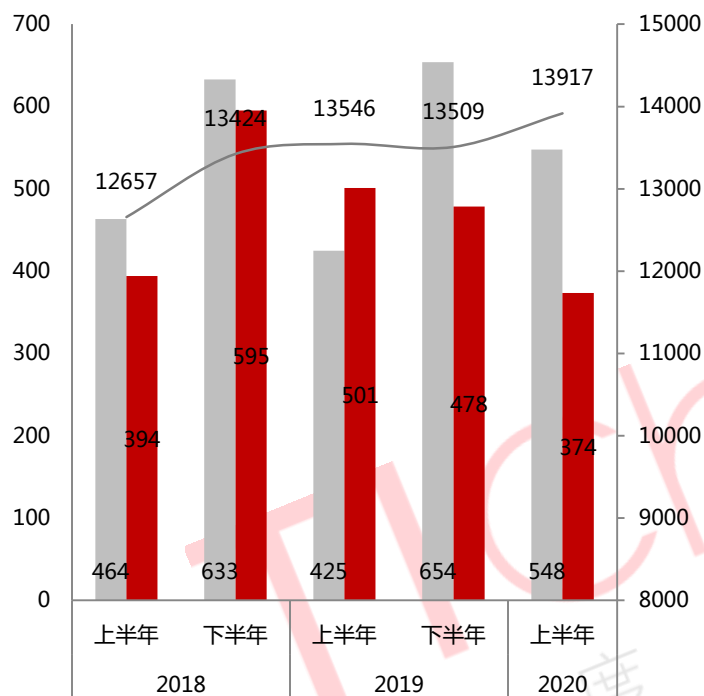
### 2020上半年市区商品住宅备案成交金额TOP10

| 排名 | 项目名称    | 套数   | 面积 (万 $\text{m}^2$ ) | 均价 (元/ $\text{m}^2$ ) | 金额 (亿元) | 金额 同比同名次 (%) |
|----|---------|------|----------------------|-----------------------|---------|--------------|
| 1  | 瀚海思念城   | 1196 | 11.29                | 15231                 | 17.20   | -10%         |
| 2  | 碧桂园西湖   | 870  | 11.16                | 14720                 | 16.43   | -2%          |
| 3  | 绿地公园城   | 997  | 11.07                | 11824                 | 13.09   | -16%         |
| 4  | 瀚宇天悦城   | 677  | 7.38                 | 17019                 | 12.57   | -16%         |
| 5  | 富田城九鼎华府 | 870  | 9.46                 | 12454                 | 11.78   | -20%         |
| 6  | 万科城     | 938  | 9.31                 | 12628                 | 11.76   | -18%         |
| 7  | 福晟谦祥钱隆城 | 969  | 8.56                 | 13723                 | 11.74   | -17%         |
| 8  | 保利海德公园  | 540  | 6.01                 | 17294                 | 10.40   | -25%         |
| 9  | 正弘青云筑   | 552  | 6.69                 | 14714                 | 9.85    | -27%         |
| 10 | 恒大城     | 627  | 6.81                 | 13799                 | 9.40    | -26%         |

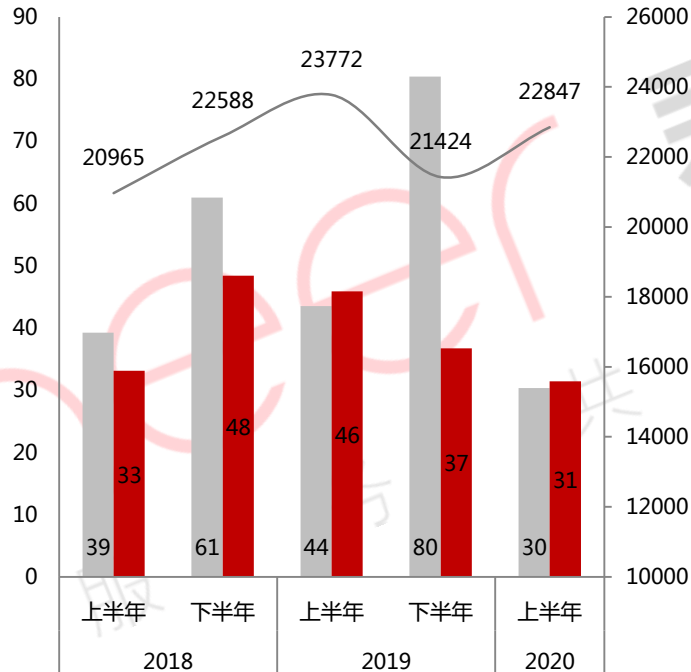
# 备案表现——高层为供销主力，洋房供销均衡，别墅稀缺

高层仍为供销主力，供过于求，竞争激烈；洋房供销平衡，价格稳涨；别墅呈供不应求，价格同环比均有上涨

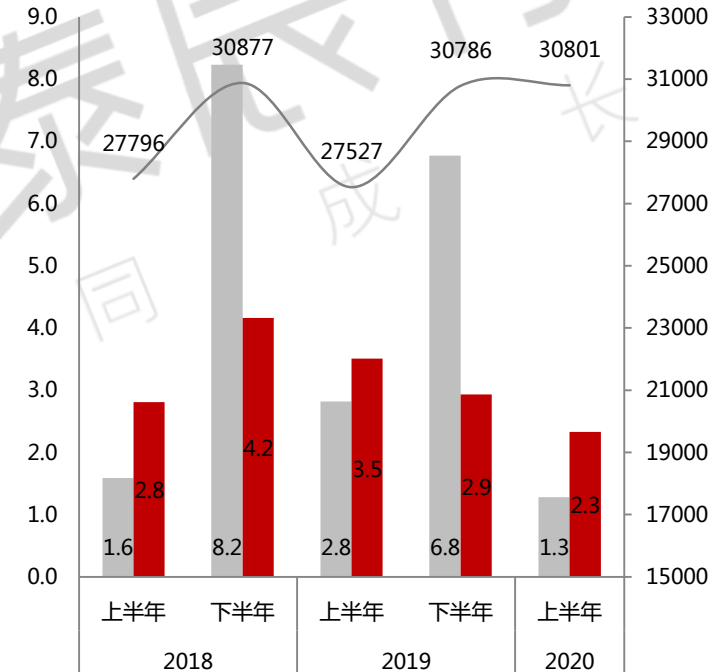
2018-2020上半年郑州市区高层供销价走势图



2018-2020上半年郑州市区洋房供销价走势图



2018-2020上半年郑州市区别墅供销价走势图



供应：万m² 成交：万m² 均价：元/m²

供应：万m² 成交：万m² 均价：元/m²

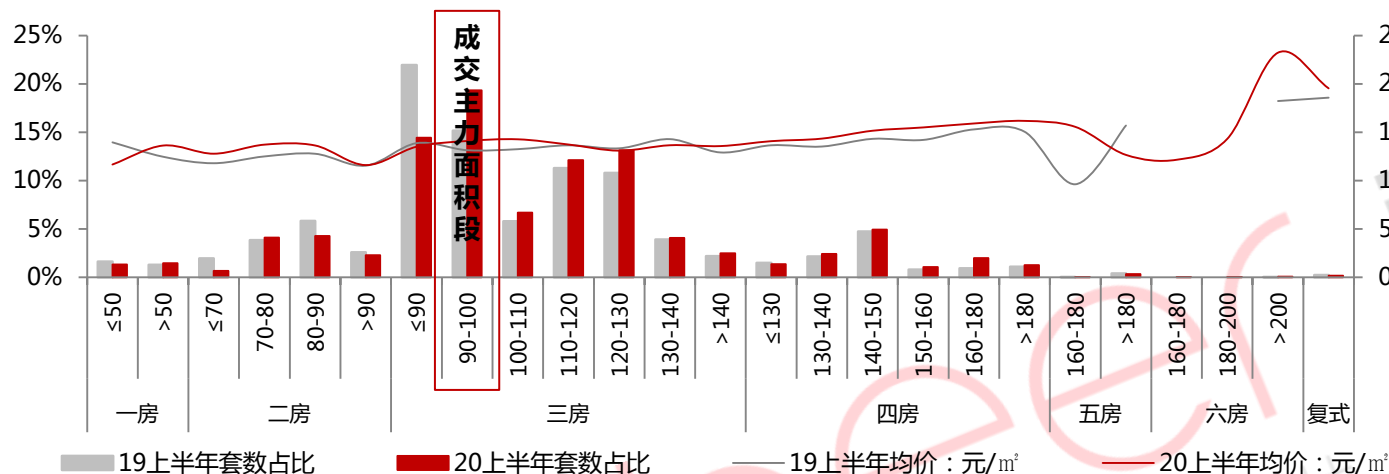
供应：万m² 成交：万m² 均价：元/m²

数据来源：房管局备案、泰辰行技术中心

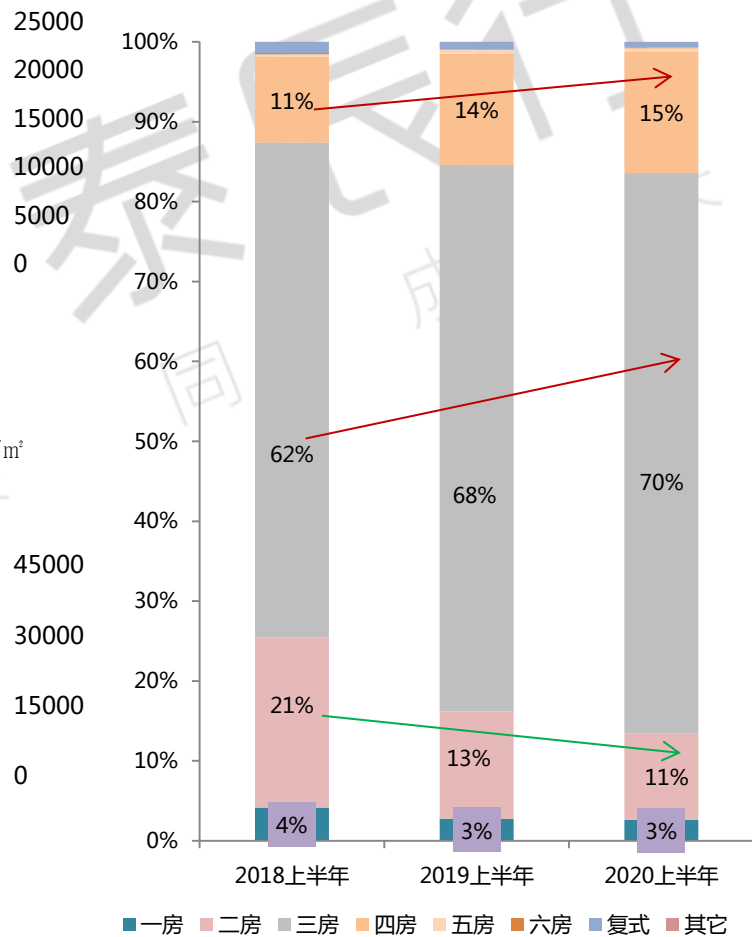
# 备案表现——三/四房占比提升，高层三房成交集中于90-110m<sup>2</sup>

三房仍为主力，且三/四房成交占比提升明显；其中高层以90-100m<sup>2</sup>三房为主流，套数占比19%，同比上涨4个百分点，洋房主力成交为140-150m<sup>2</sup>四房，套数占比24%，同比上涨6个百分点，成交主力为北龙湖区域

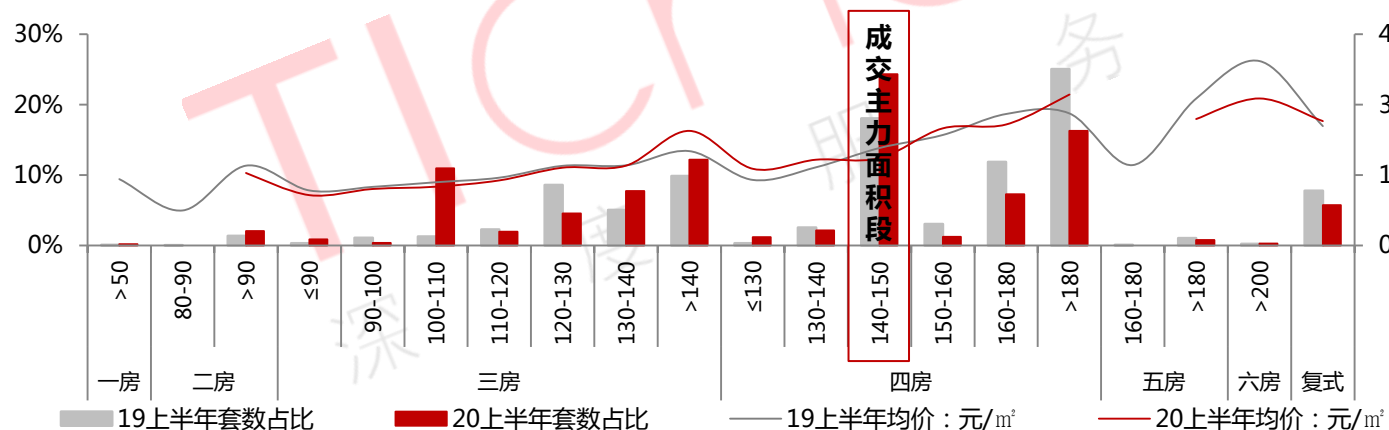
2020上半年郑州市区高层总体房型（房）-面积（m<sup>2</sup>）成交结构及同期对比



2018-2020上半年市区商品住宅成交房型套数占比



2020上半年郑州市区洋房房型（房）-面积（m<sup>2</sup>）成交结构及同期对比

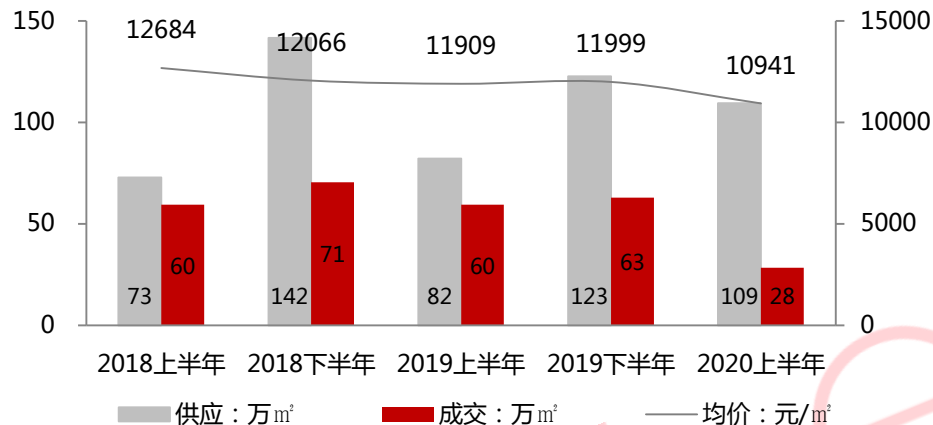


数据来源：房管局备案、泰辰行技术中心

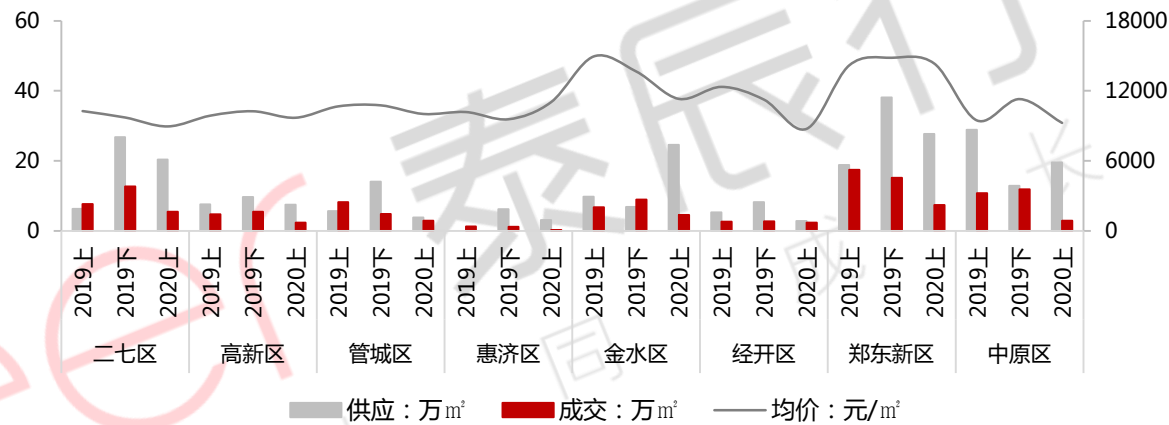
# 备案表现——市场持续低迷，价格上涨动力不足，预期持续下降

公寓市场持续低迷，供销差进一步拉大导致库存攀升，去化压力凸显，价格微跌，同比-8%  
成交集中郑东新区及中原区，TOP10金额门槛0.98亿元，同比下滑近50%

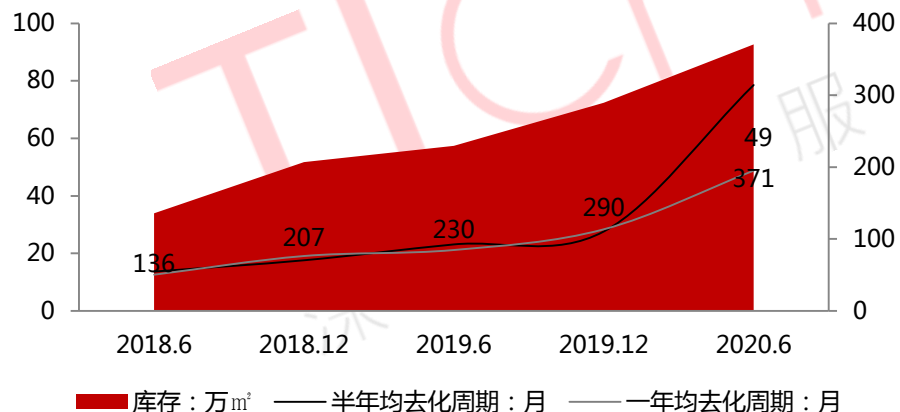
### 2018-2020上半年郑州市区公寓供销价走势



### 2019-2020上半年同期市区公寓分区域供销价走势



### 2018-2020上半年郑州市区公寓存量及去化周期走势



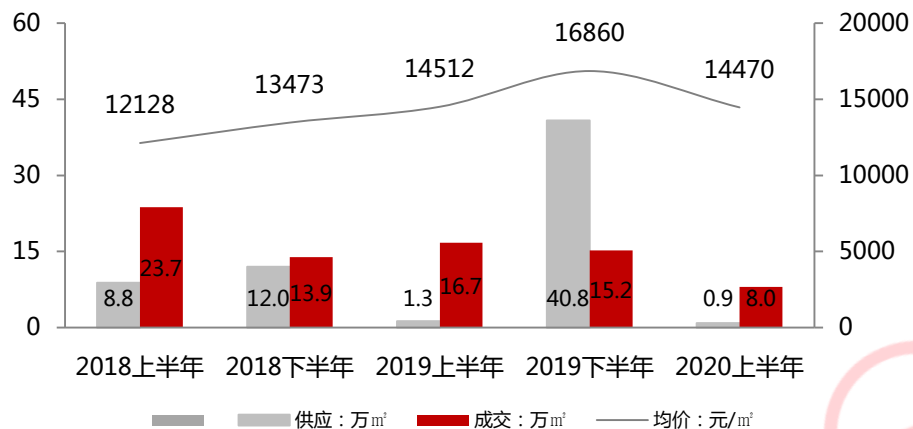
### 2020上半年市区公寓备案金额TOP10

| 排名 | 项目名称      | 套数  | 面积 (万㎡) | 均价 (元/㎡) | 金额 (亿元) | 金额同比同名次 (%) |
|----|-----------|-----|---------|----------|---------|-------------|
| 1  | 河南卢森堡中心   | 80  | 0.76    | 22166    | 1.68    | -78%        |
| 2  | 保利文化广场    | 464 | 1.71    | 9652     | 1.65    | -70%        |
| 3  | 亚星锦绣山河    | 335 | 1.32    | 9949     | 1.32    | -74%        |
| 4  | 永和龙子湖广场   | 93  | 0.86    | 14751    | 1.27    | -69%        |
| 5  | 上东城       | 324 | 1.19    | 9756     | 1.16    | -69%        |
| 6  | 中晟新天地国际广场 | 187 | 0.95    | 11780    | 1.12    | -64%        |
| 7  | 华润新时代广场   | 250 | 0.91    | 11571    | 1.05    | -57%        |
| 8  | 恒祥百悦城     | 156 | 0.91    | 11328    | 1.03    | -49%        |
| 9  | 郑东商业中心    | 149 | 0.59    | 17416    | 1.03    | -47%        |
| 10 | 风和朗庭      | 261 | 1.18    | 8284     | 0.98    | -49%        |

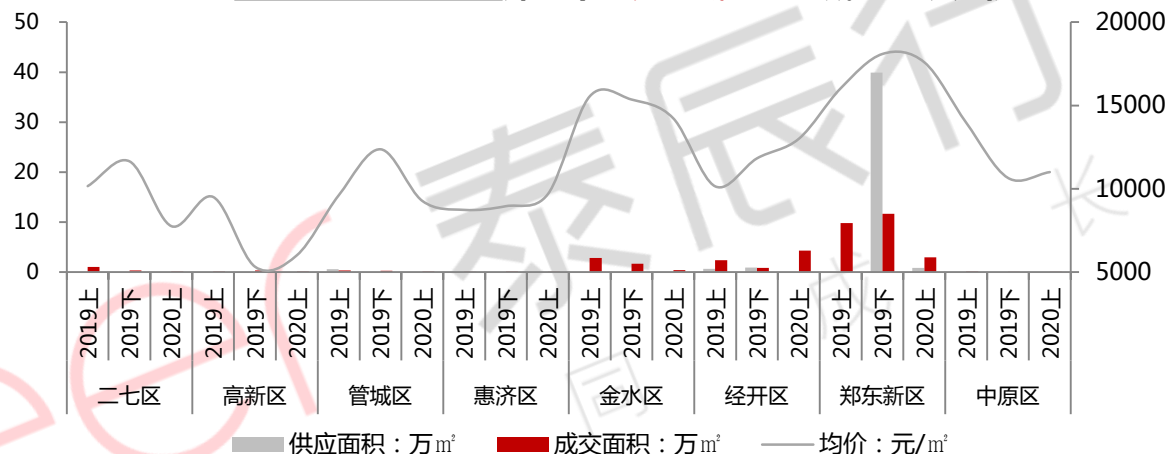
# 备案表现——延续低迷，去库存为主，价格微降

同公寓市场表现一致，整体市场影响之下写字楼市场持续低迷，供销量为近三年最低，价格环比降14%，去库存为主  
经开区备案量居首，东区次之；除TOP2外，其余项目备案量在0.5万m<sup>2</sup>以内

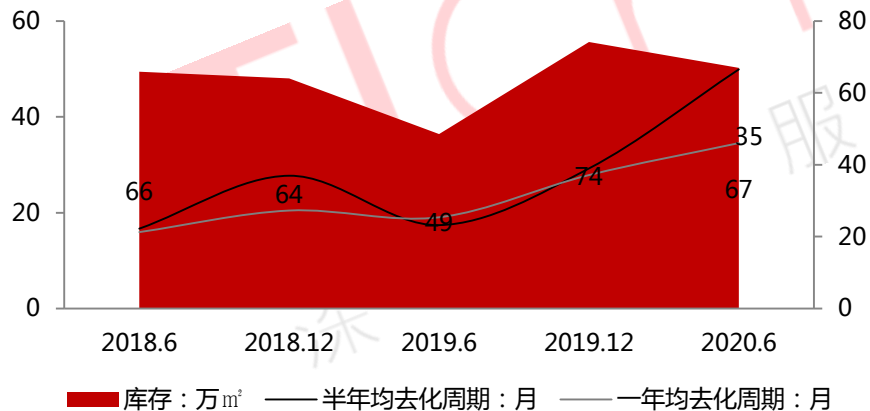
### 2018-2020上半年郑州市区写字楼供销价走势



### 2019-2020上半年郑州市区分区域写字楼成交量价分析



### 2018-2020上半年郑州市区写字楼存量及去化周期走势



### 2020上半年市区写字楼备案金额TOP10

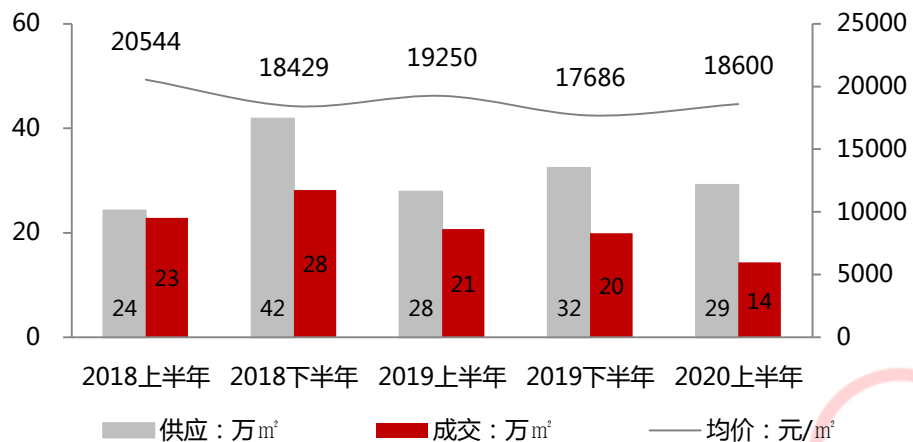
| 排名 | 项目名称      | 套数  | 面积<br>(万m²) | 均价<br>(元/m²) | 金额<br>(亿元) | 金额同比同<br>名次(%) |
|----|-----------|-----|-------------|--------------|------------|----------------|
| 1  | 恒大绿洲      | 224 | 3.76        | 13206        | 4.97       | -18%           |
| 2  | 龙湖金融中心    | 52  | 0.97        | 20700        | 2.00       | -13%           |
| 3  | 河南卢森堡中心   | 10  | 0.40        | 26636        | 1.05       | -47%           |
| 4  | 中晟新天地国际广场 | 25  | 0.50        | 10984        | 0.55       | -71%           |
| 5  | 永和龙子湖广场   | 18  | 0.35        | 13197        | 0.47       | -74%           |
| 6  | 正商经开广场    | 15  | 0.39        | 10879        | 0.43       | -75%           |
| 7  | 绿地新都会     | 8   | 0.18        | 16309        | 0.29       | -83%           |
| 8  | 建业凯旋广场    | 10  | 0.14        | 17473        | 0.25       | -70%           |
| 9  | 建海国际中心    | 12  | 0.14        | 13407        | 0.19       | -76%           |
| 10 | 金成时代广场    | 11  | 0.16        | 11833        | 0.19       | -64%           |

数据来源：房管局备案、泰辰行技术中心

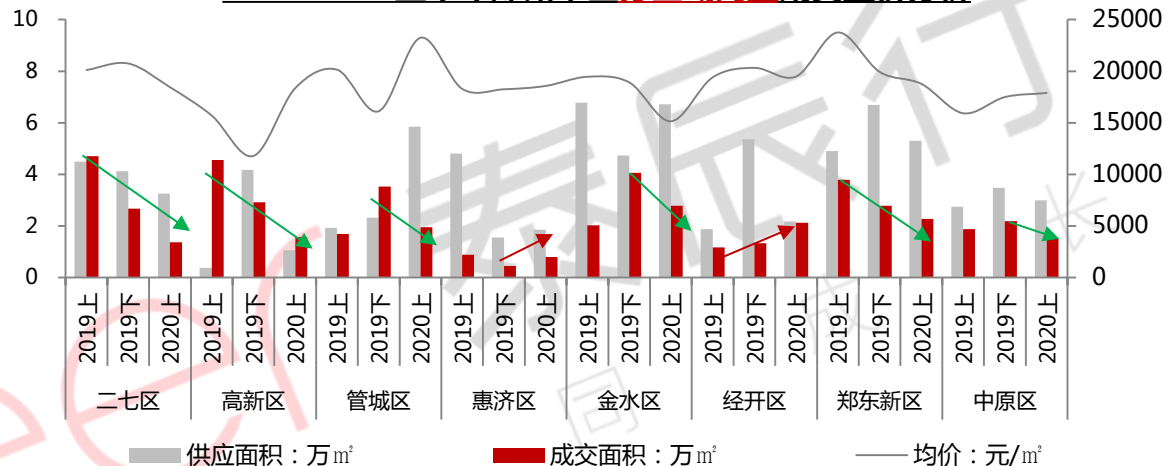
# 备案表现——持续供过于求之下，去化缓慢，价格滞涨

商业市场持续供过于求，库存居高不下；上半年仅经开、惠济区成交微涨，TOP10金额门槛0.48亿元

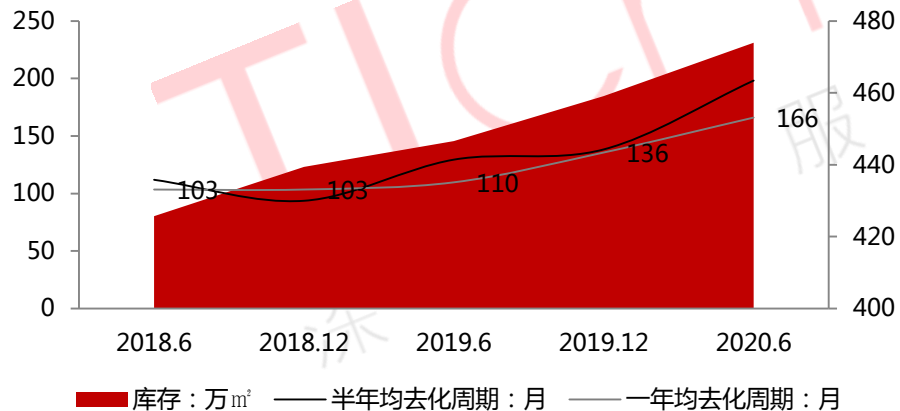
2018-2020上半年郑州市区商业供销价走势



2019-2020上半年郑州市区分区域商业成交量价分析



2018-2020上半年郑州市区商业存量及去化周期走势



数据来源：房管局备案、泰辰行技术中心

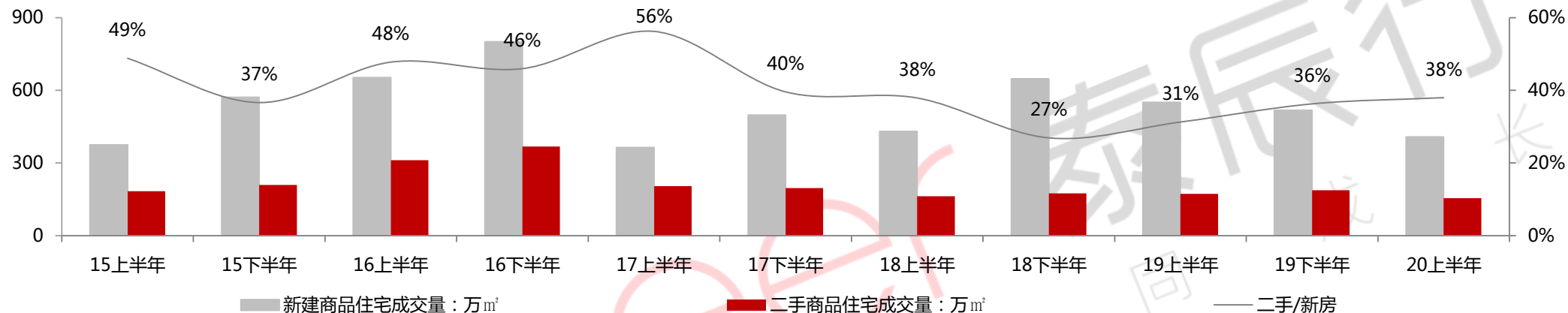
2020上半年市区商业备案金额TOP10

| 排名 | 项目名称     | 套数 | 面积<br>(万㎡) | 均价<br>(元/㎡) | 金额<br>(亿元) | 金额同比同<br>次(%) |
|----|----------|----|------------|-------------|------------|---------------|
| 1  | 恒大绿洲     | 55 | 1.12       | 22476       | 2.51       | -26%          |
| 2  | 鑫苑国际新城   | 65 | 0.57       | 27138       | 1.56       | -45%          |
| 3  | 宏江中央广场   | 38 | 0.55       | 16591       | 0.91       | -53%          |
| 4  | 融创金林金水府  | 24 | 0.31       | 26548       | 0.83       | -55%          |
| 5  | 普罗旺世龙之梦  | 4  | 0.17       | 43408       | 0.76       | -47%          |
| 6  | 华润新时代广场  | 30 | 0.3        | 22917       | 0.69       | -41%          |
| 7  | 建业富力五龙新城 | 47 | 0.37       | 18555       | 0.68       | -13%          |
| 8  | 锦艺金水湾    | 45 | 0.46       | 11213       | 0.52       | -32%          |
| 9  | 中实润城     | 36 | 0.87       | 5825        | 0.5        | -30%          |
| 10 | 升龙城      | 25 | 0.2        | 23453       | 0.48       | -28%          |

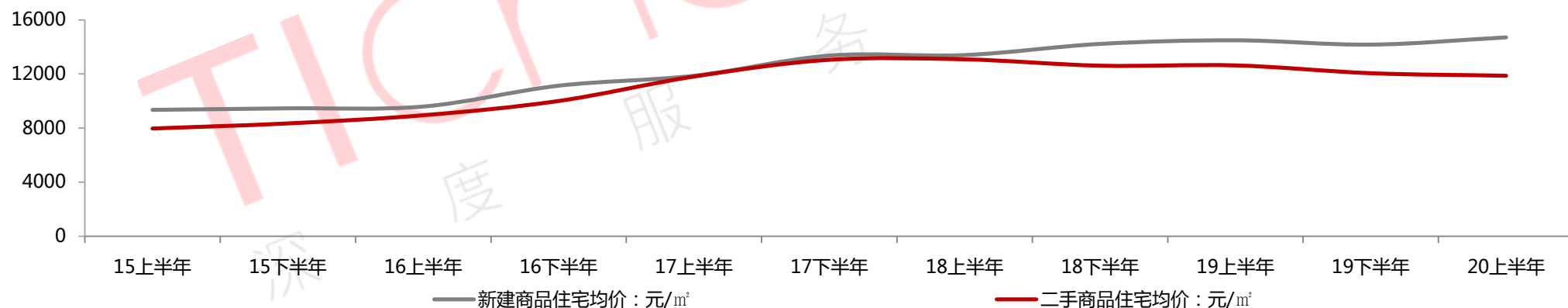
# 备案表现——量价齐跌，与新房价格剪刀差进一步扩大

二手住宅量价齐跌，同新房的成交量占比虽有回升，但价格剪刀差持续扩大，表明议价空间和成交难度持续扩大

2015-2020上半年市区一二手住宅成交量及占比分析



2015-2020上半年市区一二手住宅价格走势

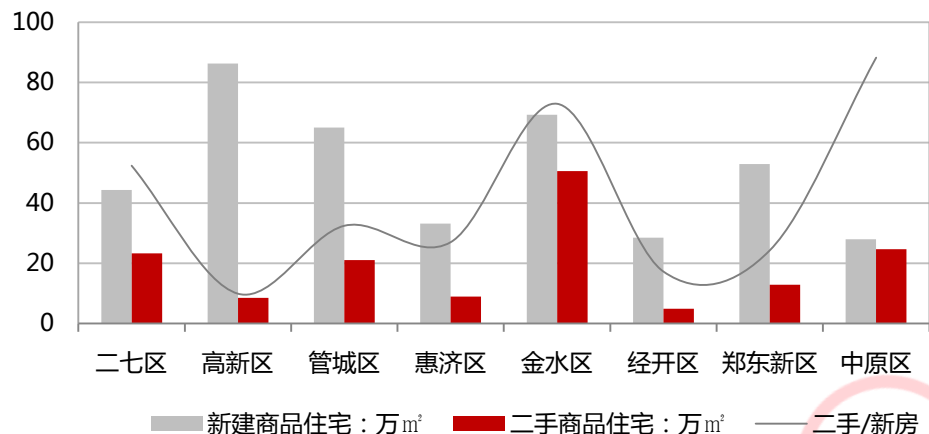


数据来源：房管局备案、泰辰行技术中心，新房为新建商品住宅的简称

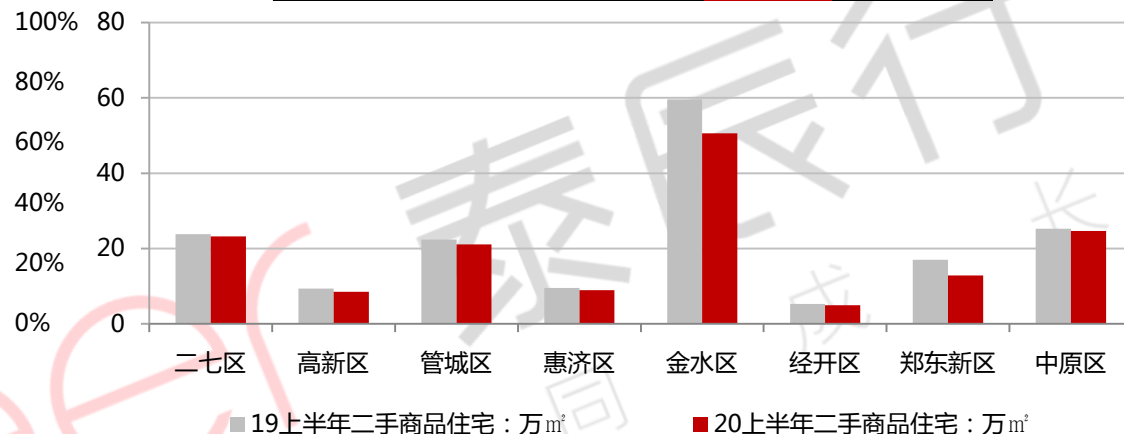
# 备案表现——金水区成交领跑，东区最贵但价格跌幅最大

金水区仍为二手住宅成交主力区域，东区仍为二手住宅最贵区域，但上半年东区价格同比跌幅13%，高于其他区域

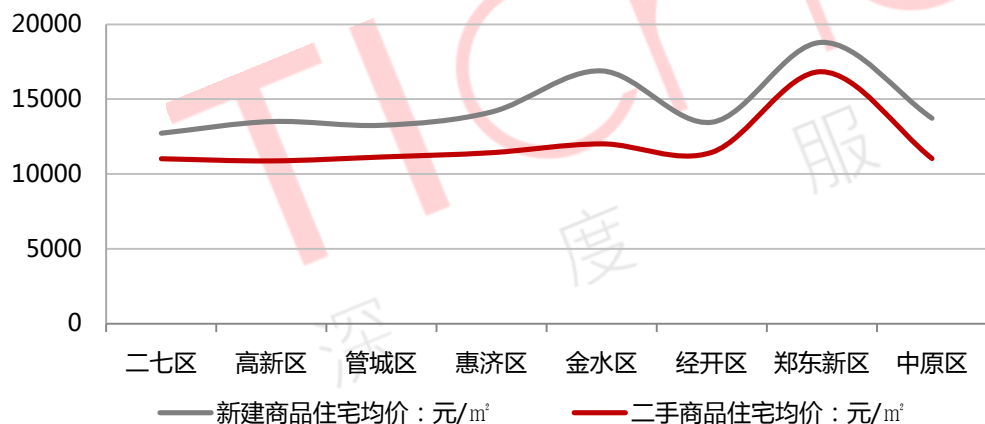
### 2020上半年市区一二手住宅区域成交面积对比



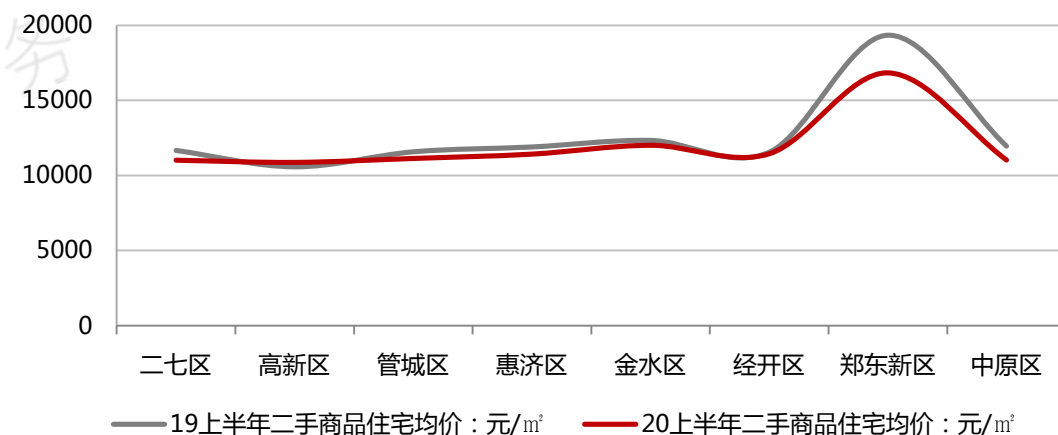
### 2020上半年市区二手住宅区域成交面积及同期对比



### 2020年上半年市区一二手住宅区域成交均价对比



### 2020上半年市区二手住宅区域成交均价及同期对比



数据来源：房管局备案、泰辰行技术中心，新房为新建商品住宅的简称

# 备案表现——商品房备案排名

## 2020上半年大郑州商品住宅项目备案金额排名TOP20及同期对比

| 排序 | 项目名称     | 金额<br>(亿元) | 面积<br>(万m <sup>2</sup> ) | 套数   | 均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 金额同比<br>同名次(%) |
|----|----------|------------|--------------------------|------|---------------------------|----------------|
| 1  | 恒大未来之光   | 20.23      | 24.30                    | 2499 | 8326                      | 6%             |
| 2  | 瀚海思念城    | 17.20      | 11.29                    | 1196 | 15231                     | 2%             |
| 3  | 碧桂园西湖    | 16.43      | 11.16                    | 870  | 14720                     | 5%             |
| 4  | 普罗理想国    | 15.58      | 8.58                     | 499  | 18152                     | 4%             |
| 5  | 绿地公园城    | 13.09      | 11.07                    | 997  | 11824                     | -9%            |
| 6  | 瀚宇天悦城    | 12.57      | 7.38                     | 677  | 17019                     | -11%           |
| 7  | 富田城九鼎华府  | 11.78      | 9.46                     | 870  | 12454                     | -16%           |
| 8  | 万科城      | 11.76      | 9.31                     | 938  | 12628                     | -15%           |
| 9  | 福晟谦祥钱隆城  | 11.74      | 8.56                     | 969  | 13723                     | -13%           |
| 10 | 保利海德公园   | 10.40      | 6.01                     | 540  | 17294                     | -23%           |
| 11 | 正弘青云筑    | 9.85       | 6.69                     | 552  | 14714                     | -22%           |
| 12 | 恒大养生谷    | 9.82       | 13.45                    | 1138 | 7303                      | -22%           |
| 13 | 恒大城      | 9.40       | 6.81                     | 627  | 13799                     | -25%           |
| 14 | 恒大悦龙台    | 9.34       | 3.82                     | 237  | 24435                     | -25%           |
| 15 | 美盛教育港湾   | 9.01       | 5.16                     | 504  | 17470                     | -27%           |
| 16 | 亚星金运外滩   | 8.94       | 6.99                     | 689  | 12799                     | -26%           |
| 17 | 郑州华侨城    | 8.75       | 6.22                     | 516  | 14058                     | -26%           |
| 18 | 富田城九鼎公馆  | 8.64       | 5.59                     | 525  | 15451                     | -27%           |
| 19 | 碧桂园名门时代城 | 8.46       | 6.66                     | 694  | 12710                     | -26%           |
| 20 | 碧桂园天麓    | 8.15       | 4.59                     | 425  | 17739                     | -28%           |

## 2020上半年大郑州商品房项目备案金额排名TOP20及同期对比

| 排序 | 项目名称     | 金额<br>(亿元) | 面积<br>(万m <sup>2</sup> ) | 套数   | 均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 金额同比<br>同名次(%) |
|----|----------|------------|--------------------------|------|---------------------------|----------------|
| 1  | 恒大未来之光   | 20.23      | 24.30                    | 2499 | 8326                      | -18%           |
| 2  | 瀚海思念城    | 17.20      | 11.29                    | 1196 | 15231                     | -18%           |
| 3  | 碧桂园西湖    | 16.53      | 11.21                    | 874  | 14743                     | -13%           |
| 4  | 普罗理想国    | 15.58      | 8.58                     | 499  | 18152                     | -12%           |
| 5  | 绿地公园城    | 13.09      | 11.07                    | 997  | 11824                     | -22%           |
| 6  | 瀚宇天悦城    | 12.57      | 7.38                     | 677  | 17019                     | -24%           |
| 7  | 福晟谦祥钱隆城  | 12.41      | 8.93                     | 1041 | 13892                     | -23%           |
| 8  | 祥云合苑     | 12.35      | 23.03                    | 1534 | 5361                      | -20%           |
| 9  | 万科城      | 12.14      | 9.66                     | 973  | 12562                     | -19%           |
| 10 | 富田城九鼎华府  | 11.78      | 9.46                     | 870  | 12454                     | -20%           |
| 11 | 保利海德公园   | 10.40      | 6.01                     | 540  | 17294                     | -26%           |
| 12 | 正弘青云筑    | 9.85       | 6.69                     | 552  | 14714                     | -30%           |
| 13 | 恒大养生谷    | 9.82       | 13.45                    | 1138 | 7303                      | -29%           |
| 14 | 恒大城      | 9.40       | 6.81                     | 627  | 13799                     | -31%           |
| 15 | 恒大悦龙台    | 9.34       | 3.82                     | 237  | 24435                     | -31%           |
| 16 | 美盛教育港湾   | 9.01       | 5.16                     | 504  | 17470                     | -29%           |
| 17 | 亚星金运外滩   | 8.94       | 6.99                     | 689  | 12799                     | -28%           |
| 18 | 郑州华侨城    | 8.75       | 6.22                     | 516  | 14058                     | -27%           |
| 19 | 富田城九鼎公馆  | 8.64       | 5.59                     | 525  | 15451                     | -28%           |
| 20 | 碧桂园名门时代城 | 8.46       | 6.66                     | 694  | 12710                     | -29%           |

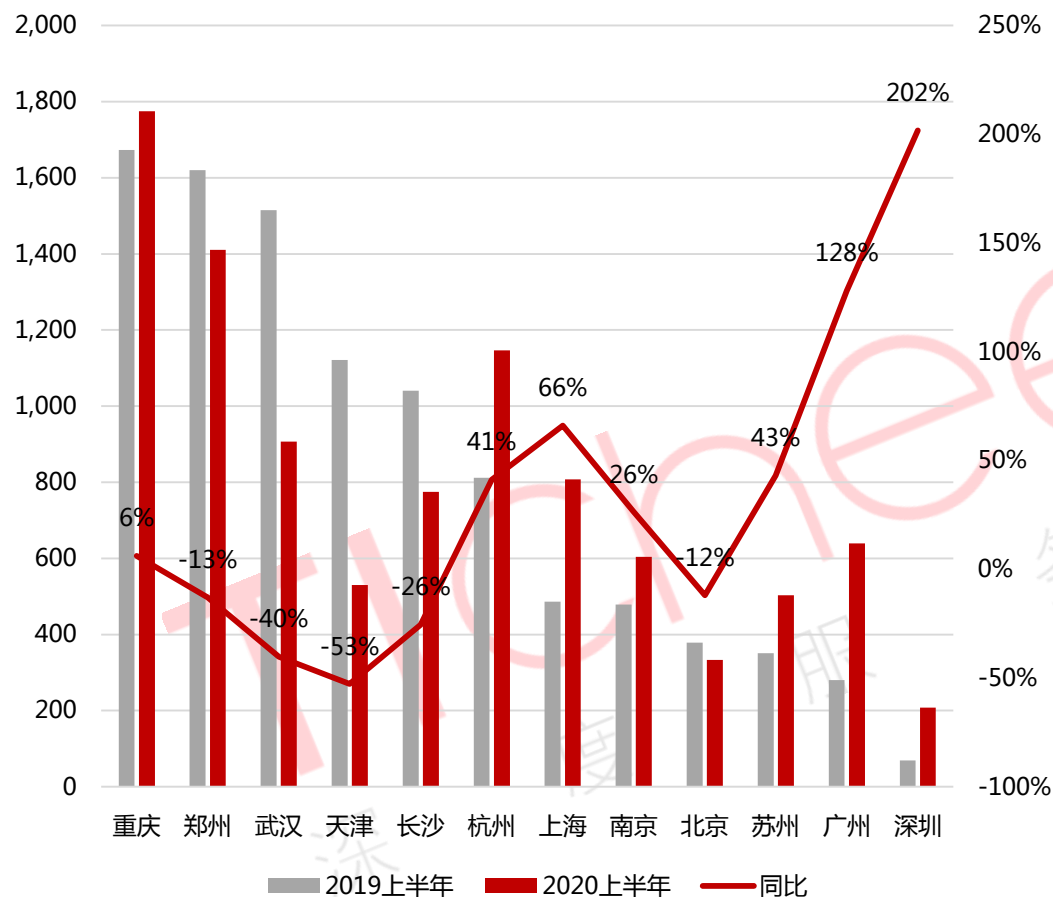
数据来源：房管局备案、泰辰行技术中心，排名不包括部分团购项目

# 空间维度 (典型城市横向对比)

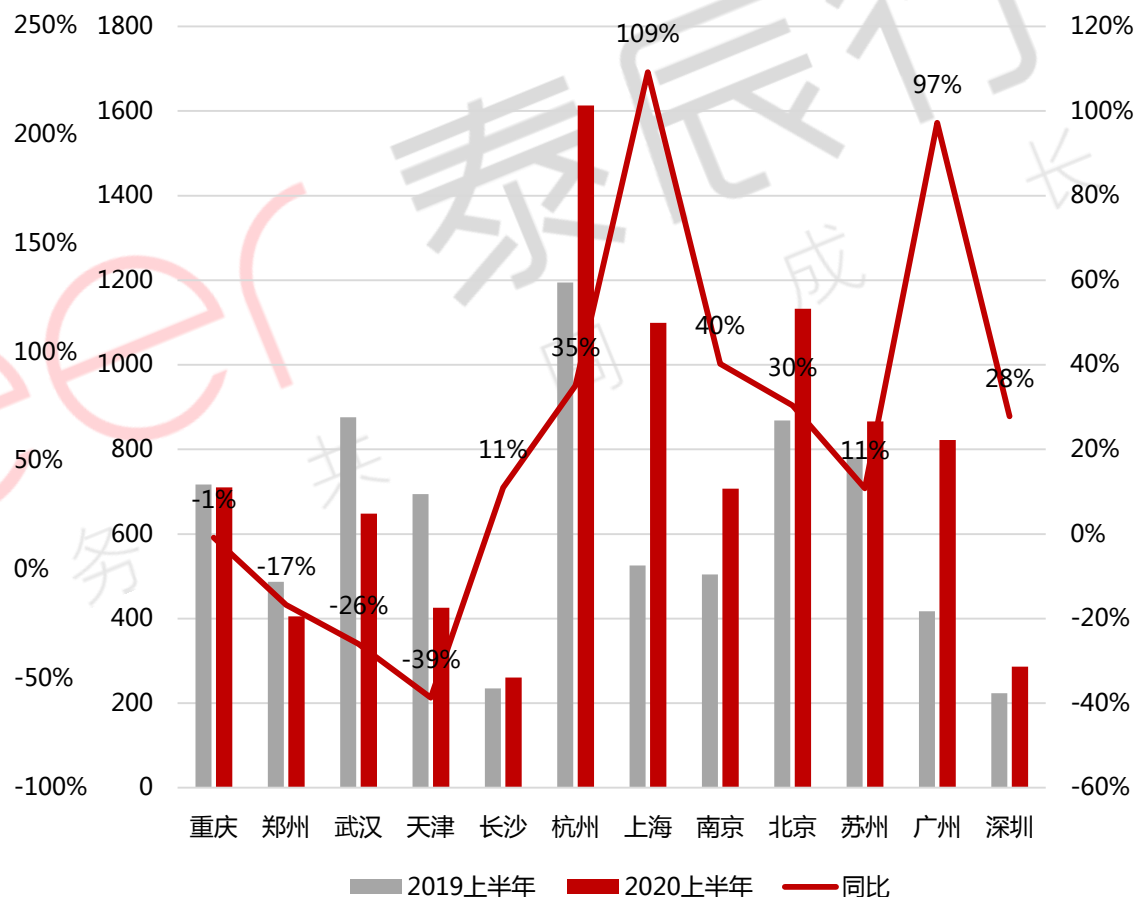
# 城市表现——郑州武汉天津三城住宅地成交总量和金额均有下降

城市横向对比来看：仅郑州武汉天津长沙北京5个城市住宅用地成交量同比下降，其余城市均为正向增长  
郑州、武汉和天津住宅用地成交金额降幅较大，其中郑州金额降幅高于建面降幅，楼面价走低，房企拿地预期更谨慎

## 2019/2020上半年重点城市住宅用地成交建面（万方）



## 2019/2020上半年重点城市住宅用地成交金额（亿元）



备注：数据来源choice数据库，城市住宅总数居，城市筛选标准四个一线城市+TOP10新一线城市

# 城市表现——郑州成交量同比下滑近四成，复苏程度远不及其他城市

从前5月城市住宅成交总量对比：杭州南京累计成交已超去年同期，成都苏州略超同期  
广州重庆郑州长沙北京西安武汉成交量较去年同期下滑超三成以上

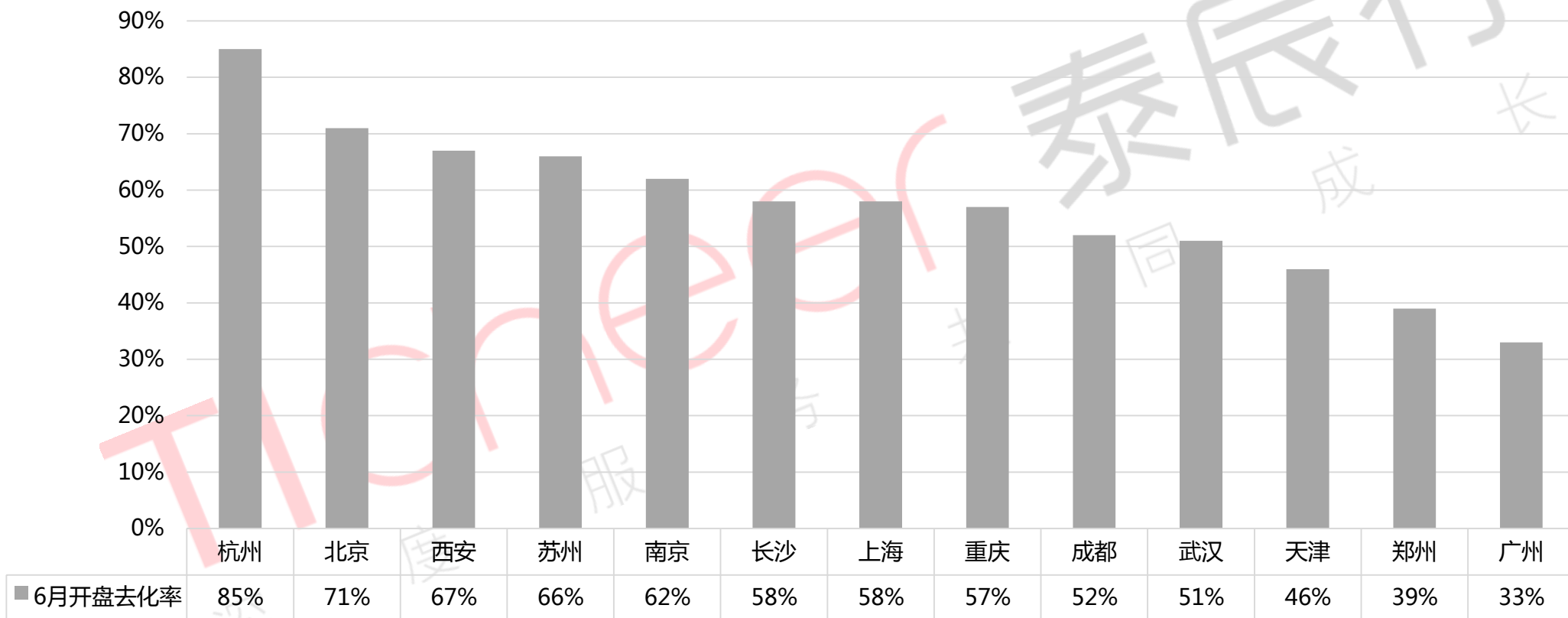
| 城市 | 5月成交<br>(万㎡) | 同比 (%) | 环比 (%) | 1-5月成交<br>(万㎡) | 同比 (%) |
|----|--------------|--------|--------|----------------|--------|
| 杭州 | 85.86        | 31.63  | -2.71  | 326.55         | 15.33  |
| 南京 | 85.94        | 57     | 18.2   | 278.72         | 6.63   |
| 成都 | 148.41       | 32     | 7.26   | 628.32         | 0.87   |
| 苏州 | 51.22        | -19.43 | -1.16  | 222.9          | 0.79   |
| 上海 | 105.63       | 53.76  | 72.46  | 264.81         | -9.84  |
| 深圳 | 27.28        | -38.27 | -6.54  | 122.38         | -13    |
| 天津 | 118.28       | 4.55   | 8.14   | 378.17         | -17.84 |
| 广州 | 70.13        | -9.87  | -3.42  | 262.62         | -30.88 |
| 重庆 | 208.86       | -2.93  | 30.52  | 582.06         | -38.7  |
| 郑州 | 117.96       | -4.89  | 39.86  | 323.91         | -39.07 |
| 长沙 | 109.44       | 6.34   | -5.65  | 425.05         | -39.93 |
| 北京 | 52.28        | -56.78 | 42.26  | 158.74         | -45.55 |
| 西安 | 82.88        | -24.75 | 73.93  | 285.71         | -47.57 |
| 武汉 | 126.64       | -23.24 | 85.15  | 323.67         | -50.81 |

备注：数据来源choice数据库，仅市区数据，城市筛选标准四个一线城市+TOP10新一线城市

# 城市表现——开盘去化率郑州处末位，市场复苏程度弱于其他城市

杭州北京西安苏州和南京五个城市开盘去化率超六成以上，市场复苏力度和速度远高于其他城市  
广州郑州开盘去化低位徘徊，不到四成，市场复苏程度和速度远低于其他城市

2020年6月重点城市开盘去化情况

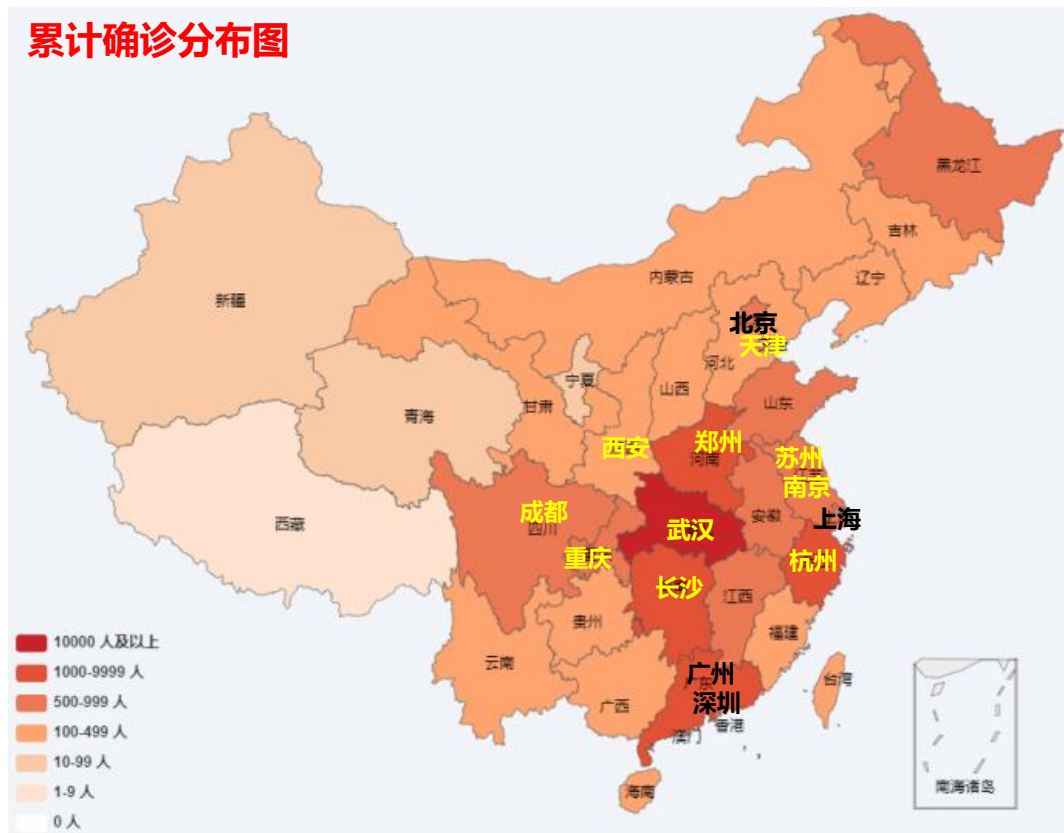


备注：城市筛选标准四个一线城市+TOP10新一线城市，深圳无数据

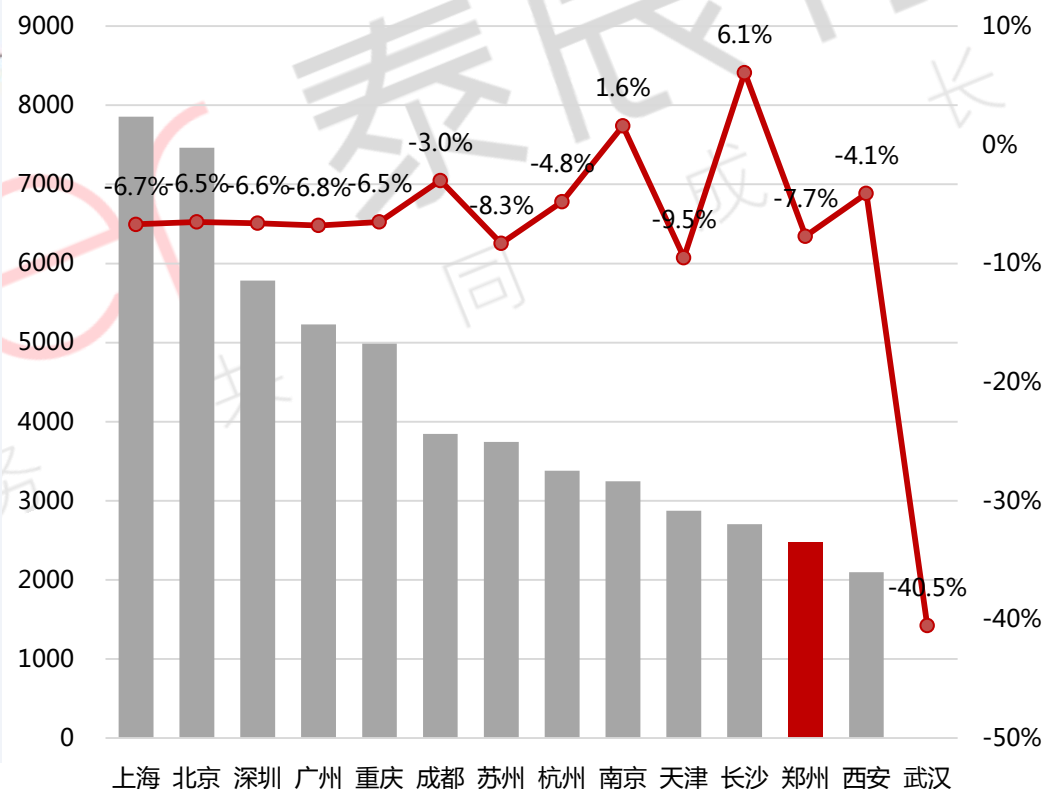
# 原因一——以天津苏州郑州为代表城市疫情对经济影响较大

疫情以武汉为圆心，对邻近省市尤其河南影响较大；一季度仅长沙南京GDP增速维持正增长，多数城市经济增速下滑6%左右，天津苏州郑州经济增速同比下滑7-8个百分点，影响较大

累计确诊分布图



2020年1季度典型城市GDP及增速



备注：数据来源于统计公报，城市筛选标准四个一线城市+TOP10新一线城市，武汉一季度受疫情影响最重，GDP数值未公布  
长沙一季度经济增速为名义增速，相较于其他城市偏高

■ 一季度GDP    ● 增速

Ticheer 泰辰行

深度服务 共同成长

## 原因二——长三角珠三角等城市群城市经济基础优、郑州待提升

从城市基本面来看，以长三角、珠三角、京津冀、成渝等城市群的城市基本面优、综合实力强  
郑州虽城市地位不断提升，但GDP总量和增速均排名靠后，城市基本面相对较弱，综合实力和竞争力有待提升

| 城市占位 |    | 城市基本面                                |      |             |                |               |                    | 市场运行（2019年）      |                   |
|------|----|--------------------------------------|------|-------------|----------------|---------------|--------------------|------------------|-------------------|
| 排序   | 城市 | <div><div></div>GDP总量<br/>（亿元）</div> | 增速   | 总人口<br>（万人） | 辖区面积<br>（平方公里） | 人均GDP<br>（万元） | 地均GDP<br>（亿元/平方公里） | 商品住宅销售面积<br>（万㎡） | 商品住宅销售均价<br>（元/㎡） |
| 1    | 上海 | 38155                                | 6.0% | 2428        | 6340           | 15.7          | 6.0                | 1400             | 33377             |
| 2    | 北京 | 35371                                | 6.1% | 2154        | 16411          | 16.4          | 2.2                | 729              | 44388             |
| 3    | 深圳 | 26927                                | 6.7% | 1344        | 1997           | 20.0          | 13.5               | 373              | 55746             |
| 4    | 广州 | 23629                                | 6.8% | 1531        | 7434           | 15.4          | 3.2                | 982              | 25158             |
| 5    | 重庆 | 23606                                | 6.3% | 3124        | 82400          | 7.6           | 0.3                | 2283             | 12183             |
| 6    | 苏州 | 19236                                | 5.6% | 1075        | 8488           | 17.9          | 2.3                | 586              | 25739             |
| 7    | 成都 | 17013                                | 7.8% | 1658        | 14335          | 10.3          | 1.2                | 1564             | 13329             |
| 8    | 武汉 | 16223                                | 7.4% | 1121        | 8569           | 14.5          | 1.9                | 2324             | 12321             |
| 9    | 杭州 | 15373                                | 6.8% | 1036        | 16854          | 14.8          | 0.9                | 284              | 40129             |
| 10   | 天津 | 14104                                | 4.8% | 1562        | 11946          | 9.0           | 1.2                | 1306             | 15836             |
| 11   | 南京 | 14030                                | 7.8% | 850         | 6622           | 16.5          | 2.1                | 795              | 28306             |
| 12   | 郑州 | 11590                                | 6.5% | 1035        | 7446           | 11.3          | 1.6                | 1151             | 13508             |
| 13   | 长沙 | 11574                                | 8.1% | 839         | 11819          | 13.8          | 1.0                | 1373             | 9441              |
| 14   | 西安 | 9321                                 | 7.0% | 1020        | 10752          | 9.1           | 0.9                | 1245             | 13649             |

备注：城市筛选标准四个一线城市+TOP10新一线城市

数据来源于统计公报，因统计口径不同，与房管局官方数据存在部分差异，仅供参考

# 原因三——粤港澳、长三角一体化、成渝城市群依然是新一轮发展聚焦点

政策规划发展上：京津冀、粤港澳大湾区、长三角一体化、成渝城市群依然是新一轮规划发展聚焦点  
城市吸引力和商业活跃度上：除北上广深外，成都重庆杭州等城市依然领先，城市吸引力及整体预期较高，新一线排名中郑州仅居第九

## 2020年两会政府工作报告——

“加快落实区域发展战略。继续推动西部大开发、东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展。深入推进**京津冀**协同发展、**粤港澳大湾区**建设、**长三角**一体化发展。推进**长江经济带**共抓大保护。编制黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要。推动**成渝**地区双城经济圈建设。促进革命老区、民族地区、边疆地区、贫困地区加快发展”。

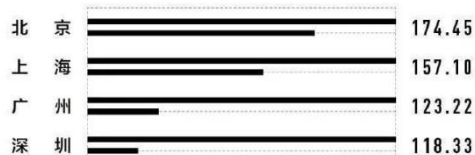
京津冀、粤港澳、长三角、长江经济带、成渝城市群依然是区域发展建设的重点。



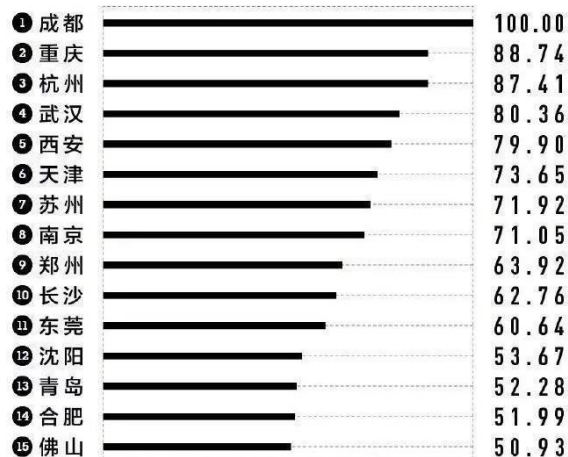
## 2020 城市商业魅力排行榜



一线城市排名



新一线城市排名



# 原因四——杭州苏州天津南京武汉楼市政策边际放松频率较高

一线城市楼市政策多涉公积金缓缴等，整体较审慎，以释放正面预期为主；二线城市政策帮扶为主，以杭州、苏州、天津、南京为代表城市边际放松频率较高，再次放宽落户条件；其中深圳房抵经营贷，支持小微企业，最低2%年利率促使资金流入楼市，助力楼市快速复苏，后被封

中央态度：2020上半年，中共中央、国务院、银保监会、中国人民银行等多个机构前后共13次发文表态房住不炒的定位决心，房地产调控保持稳定及延续性。

利好政策：北京取消土拍限价、深圳信贷放开

政策撤回：广州宣布松绑商服类项目限购，隔天取消，限购层面坚决不能触碰

落户放开：杭州、苏州、天津、南京等部分放宽

| 利好                                                                                             | 城市 | 利空                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 延期缴纳土地出让金、公积金缓缴、上海六条措施稳定房地产投资                                                                  | 上海 | 央行上海总部：坚持“房住不炒”定位，严禁以房产作为风险抵押                                                       |
| 取消土拍限价                                                                                         | 北京 | 《关于规范银行与金融科技公司合作类业务及互联网保险业务的通知》强调要加强资金用途合规性审查                                       |
| 支持受疫情影响困难企业降低公积金缴存比例或缓缴公积金，三类人群公积金逾期还贷记录不纳入个人征信，房抵经营贷，小微企业，最低2%年利率、非深户居民疫情社保断缴不影响购房            | 深圳 | 加大对贷款贴息项目的审核力度，紧急自查房抵经营贷资金违规流入房地产市场情况。                                              |
| ——                                                                                             | 广州 | 广州宣布松绑商服类项目限购，隔天取消                                                                  |
| ——                                                                                             | 重庆 | 住建局等三部门联合发文，严禁中小学入学资格与商品房销售挂钩                                                       |
| 延期缴纳土地出让金、取消“封顶”和现房销售等限制措施、落户政策放宽，本科直接落户，专科缴纳6月社保，吴中区向人才定向出售“优购房”，最高给予30%折扣、苏州工业园区特殊人才优先购买特定房源 | 苏州 | 新房限售3年 园区二手房限售5年、“五年一学位”将调整为“九年一学位” 军令状：2019年房价涨幅不超5%，限售范围扩大为苏州市6区，统一新房限售3年，二手房限售5年 |
| ——                                                                                             | 成都 | ——                                                                                  |
| 加强公积金的服务保障，疫情防控一线工作者，最高可贷84万元 合理顺延商品房项目交付时间，交付、还款可顺延不超过3个月，                                    | 武汉 | ——                                                                                  |
| 延期缴纳土地出让金、公积金缓缴、人才政策加码、落户政策放宽                                                                  | 杭州 | ——                                                                                  |
| 延期缴纳土地出让金、公积金缓缴、鼓励职工来津工作落户                                                                     | 天津 | ——                                                                                  |
| 延期缴纳土地出让金、公积金缓缴、放宽落户门槛（45岁以下本科即可落户）                                                            | 南京 | 出台“限房价、竞地价”新政                                                                       |
| 延期缴纳土地出让金、公积金缓缴                                                                                | 郑州 | 驻马店降低首付比例被约谈                                                                        |
| ——                                                                                             | 长沙 | ——                                                                                  |
| 分期缴纳土地款、公积金缓缴                                                                                  | 西安 | ——                                                                                  |

备注：城市筛选标准四个一线城市+TOP10新一线城市，2020年一季度，深圳市住户部门贷款增加587.55亿元，其中，短期贷款增加42.63亿元，中长期贷款增加544.93亿元

## 原因五——前期供地结构合理的城市市场复苏力度强于其他城市

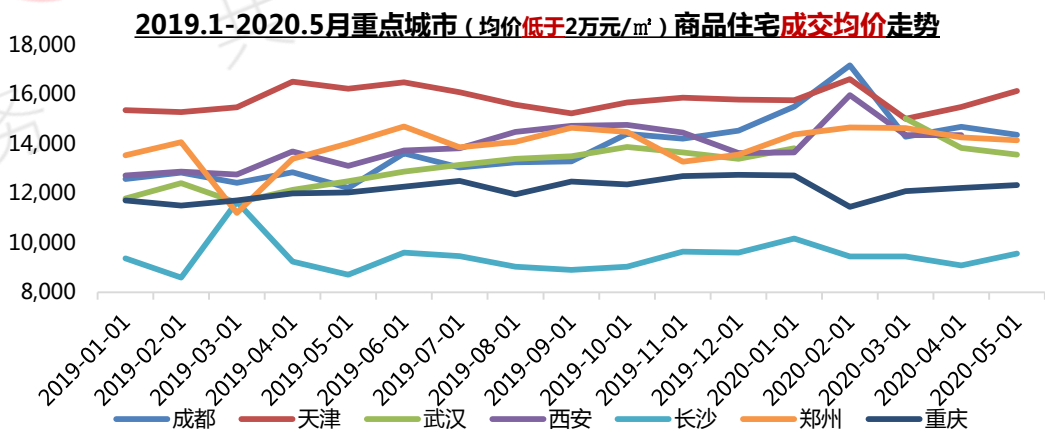
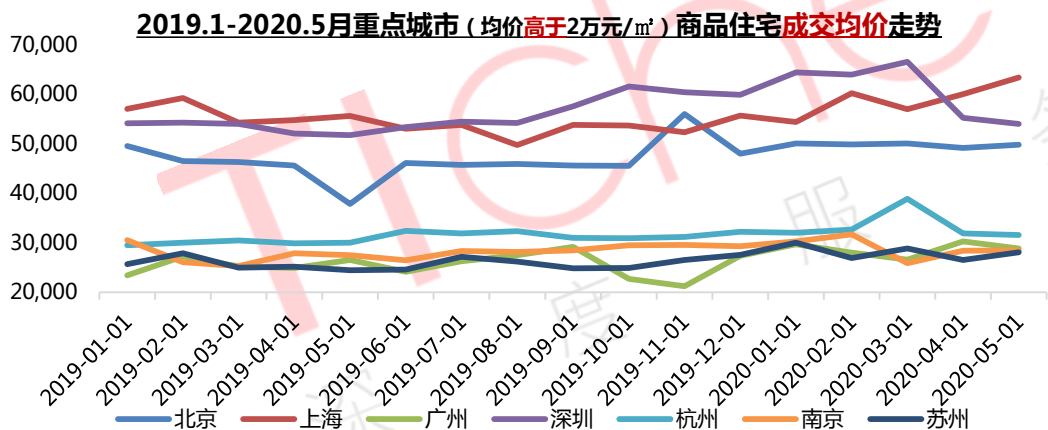
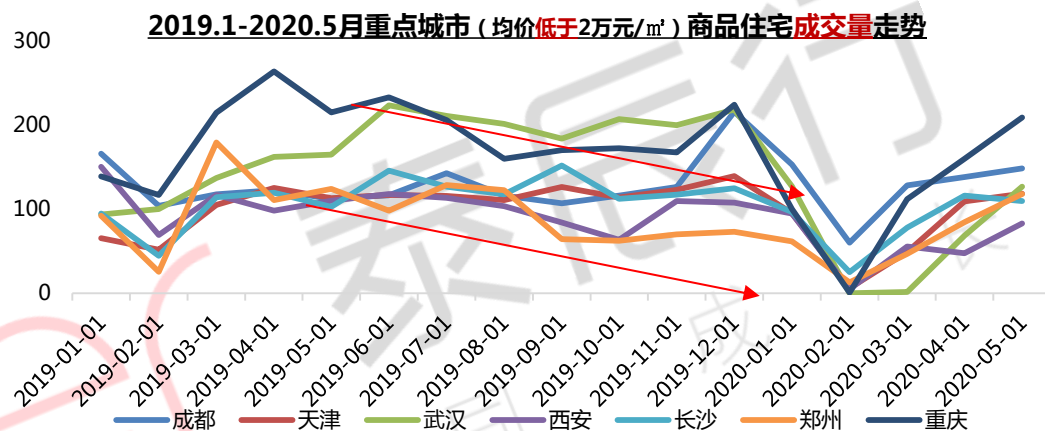
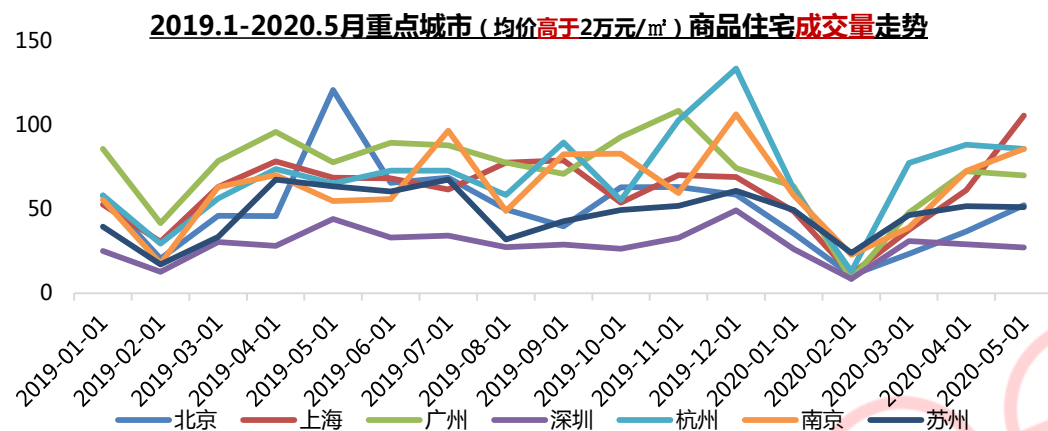
近三年上海重庆长沙南京郑州五个城市宅地成交建面远大于市场交易总量，比值关系 > 1.5，持续供过于求导致城市存在去化压力；深圳住宅供应不足，市场快速升温；苏州杭州北京等城市供求结构相对合理，城市复苏较快

| 类型             | 城市 | 2019年宅地成交<br>(万m <sup>2</sup> ) | 同比2018年增幅 | 与2017-2019年商品住宅年均成交量的比值 |
|----------------|----|---------------------------------|-----------|-------------------------|
| 供应过量 (1.5-3)   | 上海 | 1437                            | 27%       | 2.2                     |
|                | 重庆 | 4571                            | -21%      | 1.8                     |
|                | 长沙 | 2671                            | 50%       | 1.6                     |
|                | 南京 | 1410                            | 51%       | 1.6                     |
|                | 郑州 | 1543                            | -25%      | 1.5                     |
| 相对均衡 (0.8-1.5) | 武汉 | 2697                            | 8%        | 1.4                     |
|                | 成都 | 2372                            | 25%       | 1.4                     |
|                | 天津 | 1810                            | 34%       | 1.3                     |
|                | 西安 | 1957                            | -15%      | 1.3                     |
|                | 广州 | 1339                            | 15%       | 1.3                     |
|                | 北京 | 642                             | 0%        | 1.2                     |
|                | 杭州 | 1616                            | 29%       | 1.1                     |
|                | 苏州 | 914                             | 17%       | 1.1                     |
| 供应偏紧 (<0.8)    | 深圳 | 132                             | 105%      | 0.3                     |

备注：城市筛选标准四个一线城市+TOP10新一线城市

# 原因六——以郑州重庆为代表城市去年下半年进入低迷期

以郑州、重庆为代表的城市自去年下半年基本进入成交低迷期，市场预期不足未有效改善；其余城市表现相对坚挺



备注：数据来源choice数据库，仅市区数据，城市筛选标准四个一线城市+TOP10新一线城市

# 总结——郑州市市场复苏力度弱、速度慢，动力不足

## 郑州本体趋势对比：

上半年郑州楼市月度变化明显，4月市场营销力度加大和部分需求释放下，市场逐步回升，郑州上半年整体市场已恢复至去年同期七成以上水平；土地供销总量恢复至8成，近郊为主力供销区域，净地供销宗数同比增多，但整体溢价率不及去年同期，房企对优质地块仍积极关注，整体预期偏谨慎

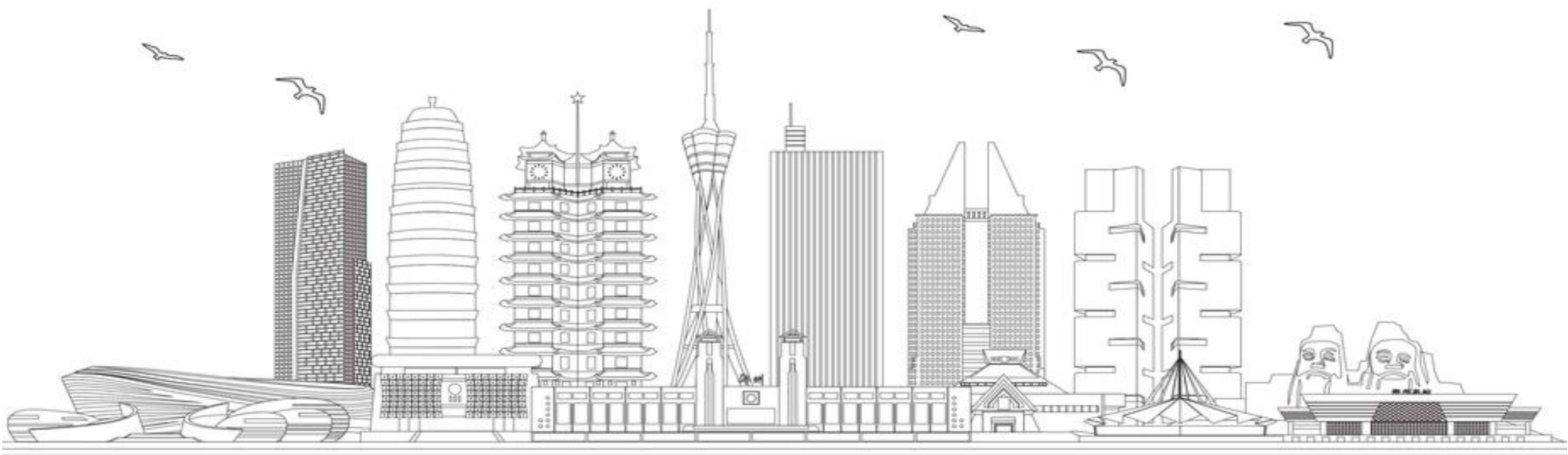
## 典型城市横向对比：

从热点一二线城市开盘推售及成交对比来看，郑州当前市场恢复速度较慢，主要受自身城市基本面及产业结构影响较大，前期需求透支严重，房地产市场从去年下半年已进入成交低迷期，且供大于求明显，叠加疫情重创，复苏进程缓慢，远不及东南沿海和其他同类型城市

---

# 城市发展角度看郑州

---



## 国家中心城市地位巩固强化，城市发展阶段转变

国家级政策密集落地，郑州城市地位进入巩固强化时期

城市综合吸引力持续增强：基建提速，交通网进一步完善；城市管理更加注重精细化，城市道路、城乡结合部、老旧小区改造等工程的推进及完善，显著提升城市形象；着重打造友好的营商环境，在金融环境、人力资源方面提升竞争力；继续完善人才政策，增强人口吸附力，确保城市发展可持续和稳定的人口导入

## 经济增长方式优化，促进产业结构升级

“以产促城”将成为新的城市发展方式，进而推动经济发展方式转变，近三年将按照“产业主导，现代服务业为主体”的原则，优化城市布局，打造城市经济新增长极

# 城市地位——强化建设，城市综合吸引力持续提高

郑州国家中心城市战略地位持续提升，2020年进入强化建设阶段，同时大都市区建设速度进一步加快，城市综合吸引力持续提高

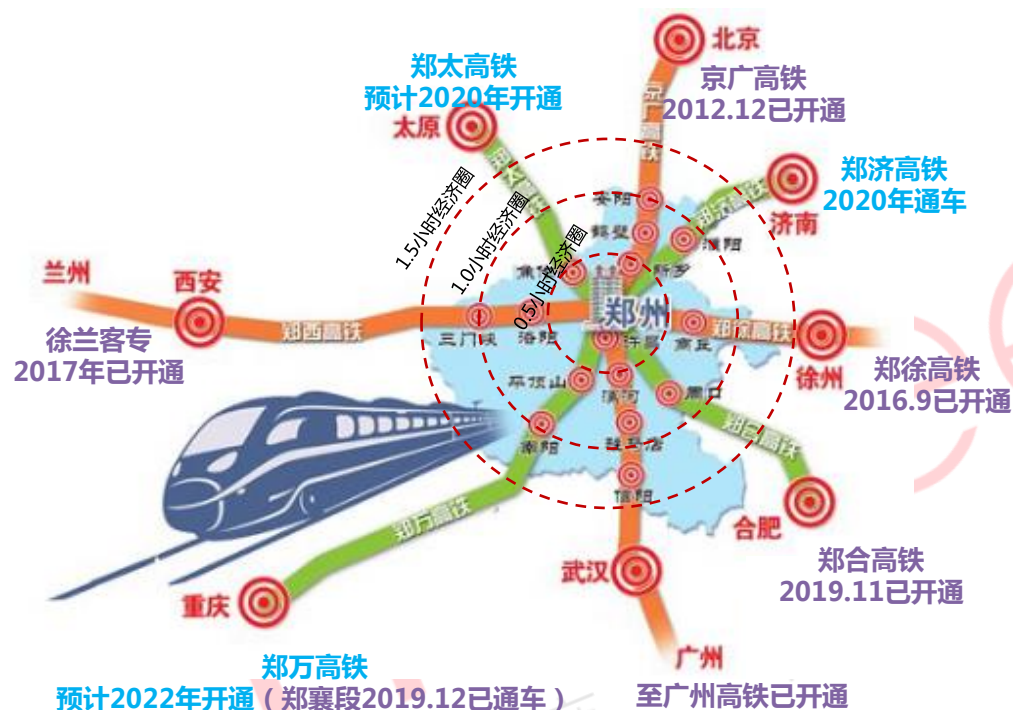
➤ **发展阶段：**2013年航空港上升为国家战略，至2016年郑州国家中心城市地位确立，经过3年发展巩固，2020年后进入强化提升新阶段





## “米字形”高铁路网持续完善，第二绕城高速明确今年开建，郑州对外及周边联动交通持续加强

### 郑州“米字形”铁路网示意图



- “米字型”铁路网趋于完善，2020年底郑太高铁以及郑济高铁将全线开通
- 预计至2022年米字型铁路网全网通行

## 郑州第二绕城高速明确今年开建



- “东、西、南”线路都有明晰，且高速主要分布于郑州市域范围，此次**明确把黄河北的原焦高速作为第二绕城高速北线**（焦平高速二期、安罗-原焦联络段两段路程暂未明确），是**推进“郑州大都市区”发展的重要举措**

# 城市综合吸引力——内部基建进一步提速

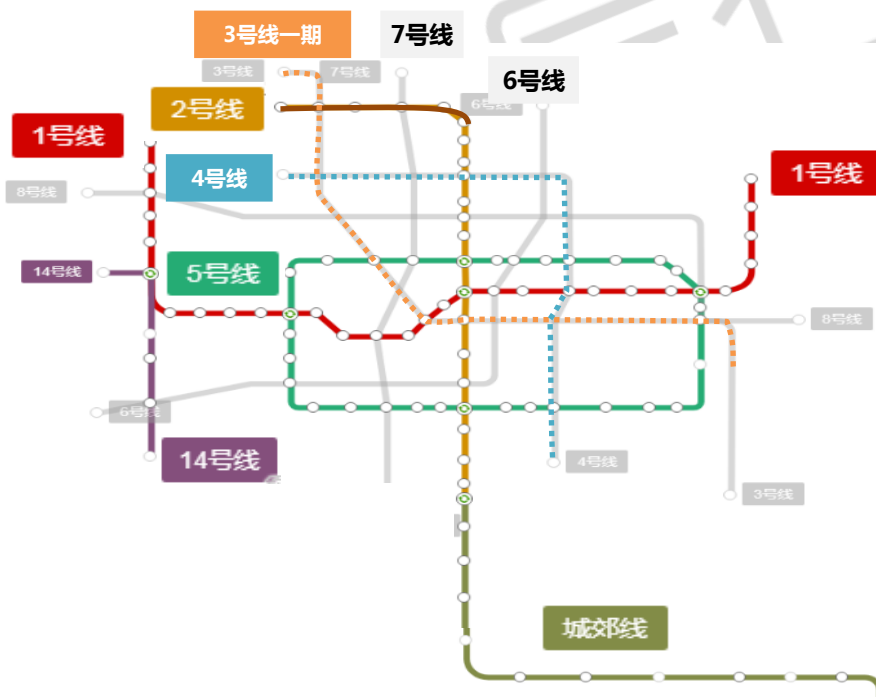
“双环+井字形”快速路基本建成、四环基本通车，轨道交通路网进一步完善，城市内部区域间联系更加紧密

双环+井字形快速路网



- 除南四环金岱路-经南八路段外，四环线及大河路快速化工程高架主线6月29日已进行试通车；
- 四环全线快速化工程预计年底前完成，郑州“双环+井字形”快速路网时代已基本建成

轨道交通网



- 2020年6月新开工6号线一期东北段（预计2023年12月底开通），7号线一期（预计2024年12月底通车）
- 4号线、3号线一期预计2020年底通车运营；届时，郑州将拥有7条地铁线路：1号线、2号线、城郊线、3号线、4号线、5号线、14号线一期，将贯穿东西南北多个方向

# 城市综合吸引力——城市形象持续提升

通过实施精细化管理、城市道路综合改造、老旧小区改造等工程，改善城市形象，增加城市魅力

## 《郑州市人民政府关于印发郑州市进一步改进城市精细化管理实施方案的通知》

常态化推进城市“**序化、洁化、绿化、亮化**”管理工作，改变城市面貌、增强城市活力、提升城市形象，实现“整洁、有序、舒适、愉悦”城市环境目标



街道绿化带及文化传承



主干道商业门头统一



“夜”郑州，灯光运用

## 《郑州市人民政府关于印发郑州市城市道路综合改造工程实施方案的通知》

2021年底前，完成“**一环十横十纵**”道路路面、交通设施、雨污水管网增容、水电气暖及通讯管线等配套设施建设、架空线缆入地、街道景观绿化及城市家具、沿街建筑立面改造提升工作



BRT拆除，城市主干道增加中央绿化带

## 《郑州市人民政府关于印发郑州市城乡结合部综合改造工程实施方案的通知》

涉及12个县（市、区）、开发区的36个乡镇（镇、办、园区、管委会），主要任务为**完善基础设施建设、加强日常管理、改善人居环境、优化产业结构**



## 《郑州市人民政府关于印发郑州市老旧小区综合改造工程实施方案的通知》

有序推进既有**建筑节能改造、增设养老抚幼设施、水电气暖改造、既有住宅加装电梯**等老旧小区综合改造工程



旧楼加装电梯

# 城市综合吸引力——营商环境更加友好

城市营商环境更加友好，金融环境、人力资源方面均有改善，政务环境、普惠创新、基础设施等方面持续优化提升

- **目标：**打造一流政务环境，构建亲清新型政商关系，为企业发展搭台减负，用2~3年时间力争进入全国第一方阵
- **举措：**开展“三送一强”活动，全面有序**加快复产复工**；深化“放管服”改革，**营造便捷高效的政务环境**；强化创新监管，**营造竞争高效的市场环境**；开放创新，**营造活力开放的创新创业环境**；降本提质，**营造开放便利的投资贸易环境**；营造公平公正的法治环境

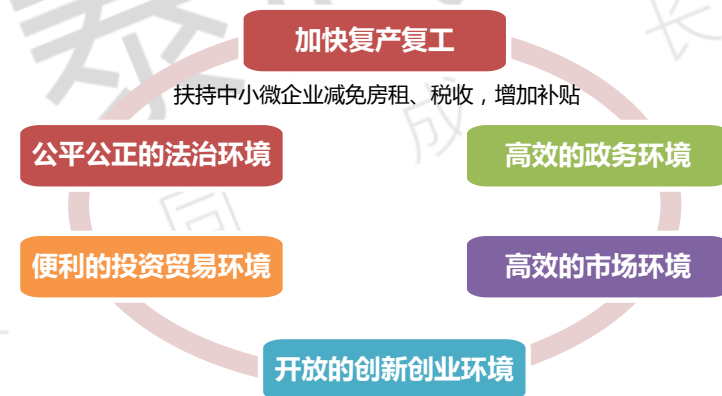
2018年中国城市营商环境总排名（NO.21）

| 2018年排名 | 排名变化 | 城市  | 所在省（市）  | 2018年得分 |
|---------|------|-----|---------|---------|
| 1       | +2   | 深圳  | 广东省     | 100.0   |
| 2       | -1   | 北京  | 北京市     | 98.4    |
| 3       | -1   | 上海  | 上海市     | 96.4    |
| 4       | 0    | 成都  | 四川省     | 92.7    |
| 5       | 0    | 广州  | 广东省     | 86.3    |
| 6       | +1   | 西安  | 陕西省     | 83.0    |
| 7       | -1   | 杭州  | 浙江省     | 81.3    |
| 8       | +10  | 宁波  | 浙江省     | 76.2    |
| 9       | 0    | 重庆  | 重庆市     | 75.8    |
| 10      | +2   | 长沙  | 湖南省     | 73.3    |
| 11      | +2   | 南京  | 江苏省     | 73.2    |
| 12      | +12  | 贵阳  | 贵州省     | 72.2    |
| 13      | +1   | 苏州  | 江苏省     | 71.7    |
| 14      | -4   | 昆明  | 云南省     | 71.2    |
| 15      | -4   | 天津  | 天津市     | 70.8    |
| 16      | -8   | 武汉  | 湖北省     | 70.4    |
| 17      | -1   | 青岛  | 山东省     | 69.3    |
| 18      | +12  | 厦门  | 福建省     | 68.9    |
| 19      | +3   | 南宁  | 广西壮族自治区 | 67.9    |
| 20      | +1   | 福州  | 福建省     | 66.6    |
| 21      | -6   | 郑州  | 河南省     | 65.5    |
| 22      | -5   | 哈尔滨 | 黑龙江省    | 65.4    |
| 23      | +2   | 沈阳  | 辽宁省     | 64.3    |
| 24      | +5   | 长春  | 吉林省     | 62.3    |
| 25      | -6   | 合肥  | 安徽省     | 61.9    |
| 26      | -6   | 淮安  | 江苏省     | 58.3    |
| 27      | -4   | 济南  | 山东省     | 57.6    |
| 28      | -2   | 南昌  | 江西省     | 57.1    |
| 29      | +2   | 嘉兴  | 浙江省     | 53.6    |
| 30      | -2   | 大连  | 辽宁省     | 52.6    |

2019年中国城市营商环境总排名（NO.17）

| 城市 | 总分    | 总排名 | 城市   | 总分    | 总排名 |
|----|-------|-----|------|-------|-----|
| 北京 | 93.67 | 1   | 沈阳   | 74.65 | 19  |
| 上海 | 89.57 | 2   | 长沙   | 74.57 | 20  |
| 深圳 | 85.13 | 3   | 福州   | 74.52 | 21  |
| 广州 | 84.36 | 4   | 大连   | 74.40 | 22  |
| 重庆 | 83.27 | 5   | 长春   | 73.73 | 23  |
| 南京 | 81.49 | 6   | 太原   | 73.42 | 24  |
| 杭州 | 81.22 | 7   | 哈尔滨  | 73.31 | 25  |
| 成都 | 81.18 | 8   | 贵阳   | 72.87 | 26  |
| 天津 | 79.85 | 9   | 海口   | 72.49 | 27  |
| 宁波 | 79.00 | 10  | 南宁   | 72.42 | 28  |
| 青岛 | 78.38 | 11  | 石家庄  | 72.34 | 29  |
| 武汉 | 78.11 | 12  | 昆明   | 72.11 | 30  |
| 厦门 | 78.00 | 13  | 乌鲁木齐 | 72.01 | 31  |
| 西安 | 77.47 | 14  | 兰州   | 71.83 | 32  |
| 济南 | 77.43 | 15  | 呼和浩特 | 71.11 | 33  |
| 合肥 | 76.75 | 16  | 银川   | 70.73 | 34  |
| 郑州 | 75.25 | 17  | 西宁   | 70.48 | 35  |
| 南昌 | 74.71 | 18  | 拉萨   | 64.73 | 36  |

郑州优化营商环境举措



2018年《中国（河南）自由贸易试验区郑州片区营商环境优化提升实施方案》明确了企业准入、企业准建、企业准营、企业准退、政府公共服务、涉外政府服务等六个方面22项任务，**目前相关任务完成率超过80%**

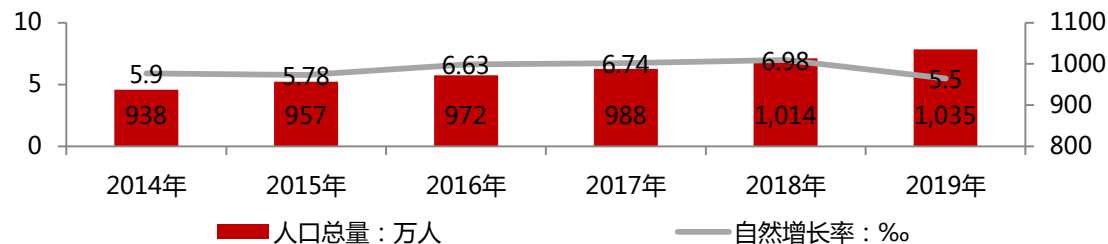
2019年郑州城市营商环境各维度排名

| 项目   | 得分    | 排名 |
|------|-------|----|
| 基础设施 | 72.74 | 20 |
| 人力资源 | 77.62 | 12 |
| 金融服务 | 82.24 | 11 |
| 政务环境 | 74.66 | 28 |
| 普惠创新 | 69.6  | 22 |

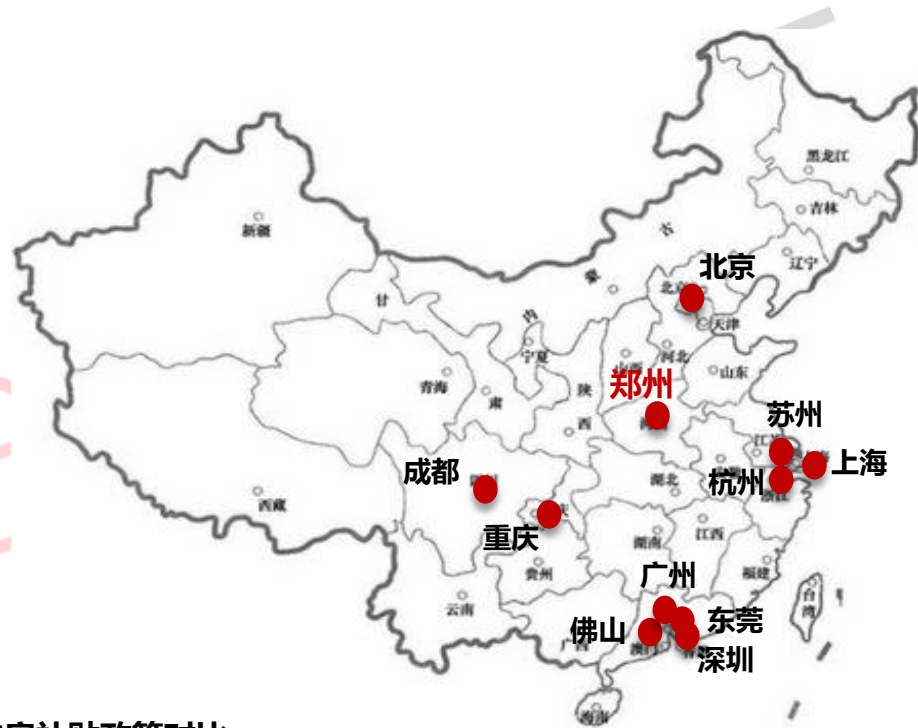
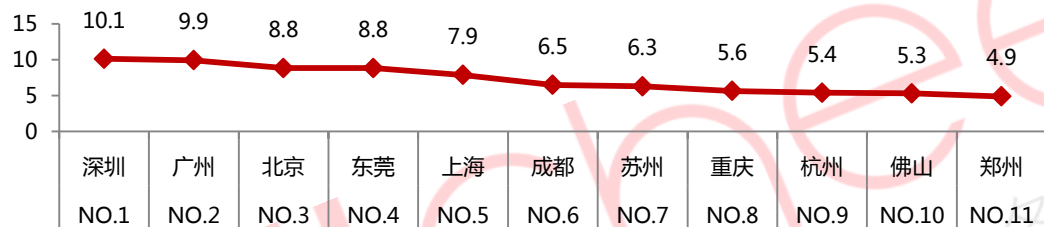
# 城市综合吸引力——人才政策更完善

继续完善人才政策，加大人才引进力度，当前郑州人口吸引力指数排名位居全国第11位，同比稳定，提升空间较大

郑州市2014-2019年人口总量及自然增长率



2019年全国主要城市人口吸引力指数及排名 (NO.11同比稳定)



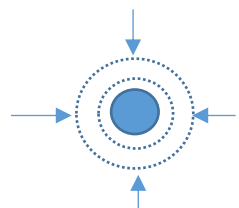
2017与2020年郑州人才购房补贴政策对比

| 时间      | 不同点1<br>夫妻双方均可享受购房补贴    | 不同点2<br>人才购房补贴的认定时间         | 不同点3<br>审批流程简化            |
|---------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 2017.11 | 夫妻双方均符合条件的，只能享受一次补贴     | 未限定购房时限                     | 申请人提交申请表原件和材料，以及提供学历学位原件。 |
| 2020.5  | 夫妻双方均符合条件的，按各自享受的补贴标准领取 | 购房合同签订时间为2017.1.1日之后且合同完成备案 | 申请材料改为网络下载，学历学位证书等无需申请人提供 |

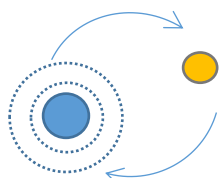
# 城市发展阶段——转经济增长方式、优化产业结构、以产促城

郑州经济增速较快但基础较弱、后续发展动力不足，未来结构调整和产业转型将为城市发展重点

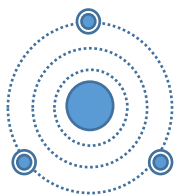
## 单核城市



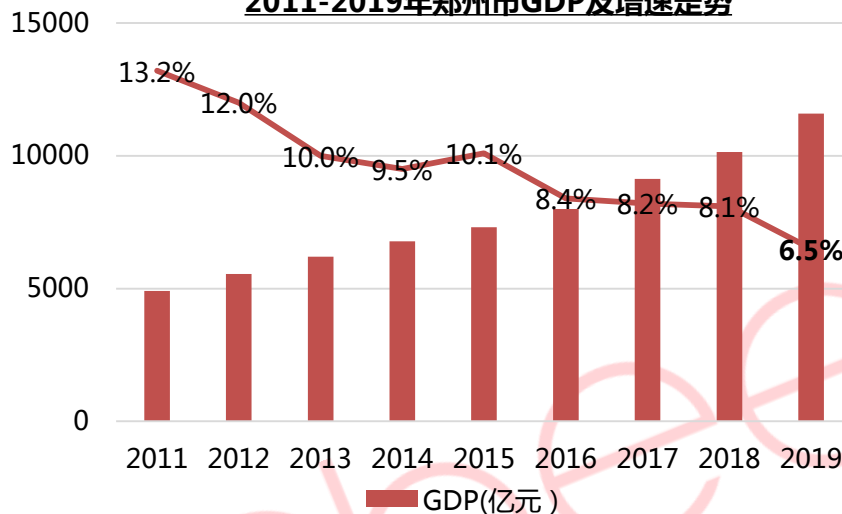
## 二主一副



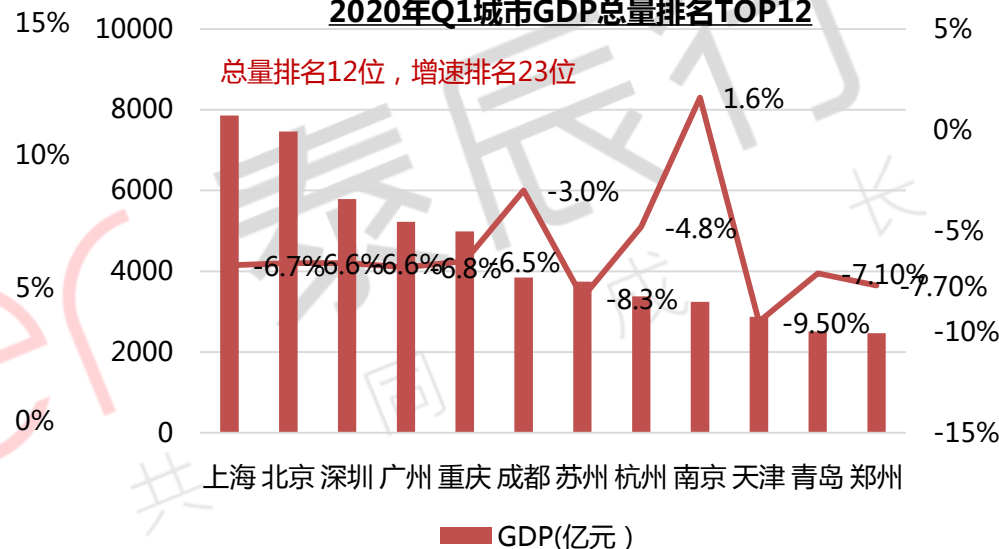
## 多中心、组团式城市



2011-2019年郑州市GDP及增速走势



2020年Q1城市GDP总量排名TOP12



➤ 城市发展动能依赖交通、人口及国家战略地位的政策扶持，但自身产业动能不足

交通

+

人口

+

政策



产业

优化产业升级，用产业推动城市发展，带动经济发展

火车拉来的城市

河南省1亿人口红利

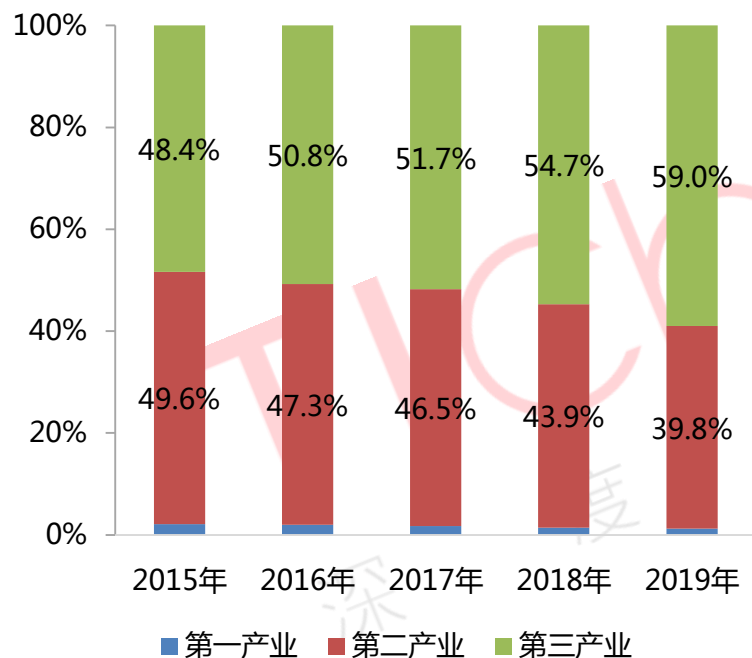
国家战略地位持续强化

# 当前产业结构——三产为主，主导产业对GDP带动力不足

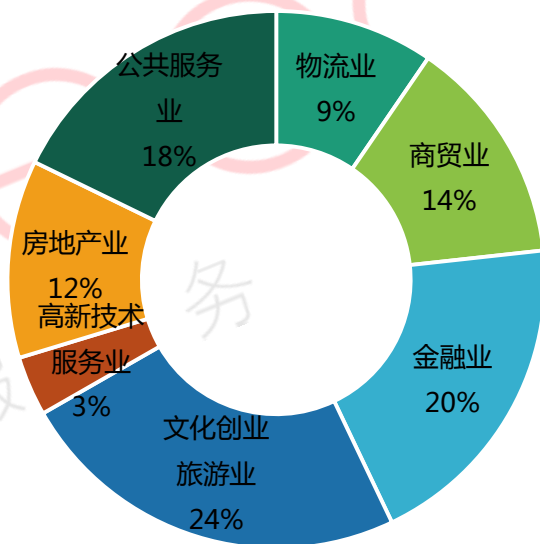
郑州市产业结构持续优化，当前第三产业占比持续提升，但主导产业多为传统型，对经济推升作用较小，且产业结构和发展动力明显不足，因此转型升级势在必行

- 郑州产业结构2016年从第二产业主导转变为第三产业主导，目前第三产业占比高达59%，包含七大主导产业：文化创意旅游、金融、公共服务业、商贸业、房地产业、物流业及高新技术服务业，多以传统产业为主，新兴产业较少，高新技术仅占比3%，公共服务业及文化旅游业虽占比较高，但对经济推升作用较小，支撑郑州经济增长主要动力是房地产业

郑州产业结构变化



2018年郑州服务业七大主导产业增加值



- 物流业：交通运输、仓储和邮政：557.3亿元（同比增长5.7%）
- 商贸业：批发零售：798亿元（同比增长4.3%）
- 金融业：1145.8亿元（同比增长5.8%）
- 文化创意旅游业：1387.4亿元（同比增长16.1%）
- 高新技术服务业：209.7亿元（同比增长12.4%）
- 房地产业：603.9亿元（同比增长8.5%）
- 公共服务业：1036.4亿元（同比增长5.2%）

# 未来产业升级方向——大力发展数字经济等新兴现代服务业

三年行动计划明确**以城市发展方式转变推动经济发展方式转变**，提出遵循**产业主导、现代服务业为主体**的原则优化城市布局，大力发展数字经济、高新科技等战略性新兴产业，打造城市新增长极，助推郑州国家中心城市建设

3月26日，郑州市正式印发《郑州市高品质推进城市建设三年行动计划（2020—2022年）》，明确**以城市发展方式转变推动经济发展方式转变**，按照“**产业主导，现代服务业为主体**”的原则，将规划的32个核心板块打造成城市经济发展的支撑点、城市建设的新亮点和城市结构的关键点

## ● 功能定位：

**北静**：打造沿黄生态保护示范区

**南动**：打造国际航空港枢纽经济引领区

**西美**：城市生态屏障/创新创业最活跃区

**中优**：激发老城中原文化魅力

**东强**：对外开放窗口、产城融合发展示范区、**先进制造业服务业基地**

**外联**：强化对周边城市的辐射带动作用，**加速推进郑新、郑许、郑焦、郑开融城**

## ● 产业布局：

**航空港区、经开区**

发展电子信息、生物医药、汽车与装备制造、信息安全与智能传感等打造**高品质先进制造业基地**

**郑东新区、市内五区**

发展**数字经济、服务型制造、生产性服务业**等打造**高新技术产业基地**

**各（县）市、上街区**

围绕装备制造、食品制造、铝加工制品、建材耐材等传统产业升级改造提升，加快打造**战略性新兴产业基地**

**各开发区、县/市区**

合理布局发展**高端服务业**

● **发展目标**：产业项目建设落地**助推郑州国家中心城市建设**，为我市建设高质量发展区域增长极提供**重要的产业支撑**

# 中原科技城——标志郑州正积极推动高端服务产业的落地

6月19日北龙湖北岸最新控规出炉，调整38块住宅用地重点打造全球人才创新创业园——中原科技城，标志着郑州正积极推动高端服务产业的发展，致力实现产业升级与创新驱动并举的新经济增长方式

## ● 顶级区位——寸土寸金北龙湖

- ◆ 金融岛北、金水科教园区南、龙子湖科技创新集聚区西、郑州国际金茂港东
- ◆ 为建设中原科技城北龙湖北岸修规，直接导致北岸减少38块住宅用地



- **六大产业——**数字文创产业公园、信息技术产业公园、前沿科技产业公园、生命科技产业公园、名校创新学院、大数据及人才基地

## ● 地位及目标——核心板块中的重点板块

- ◆ 是全市推进人才引育战略的标杆工程，是郑州市要把公共服务、生态环境最好的区域让位给科创产业的标志性区域，实现“以城带产”向“以产促城”的转变

## ● 招商动态——对接47个项目，投资超775亿元

已签约项目26个：

- ◆ 数字经济头部企业项目--APUS全球第二总部、海康威视中原区域总部、大华股份中原总部等
- ◆ 人工智能项目深兰星联人工智能生态基地、中德创新产业园等
- ◆ 生物技术项目北科生物生命中心、中英生物医学创新共享加速器等



阿里巴巴河南区域总部

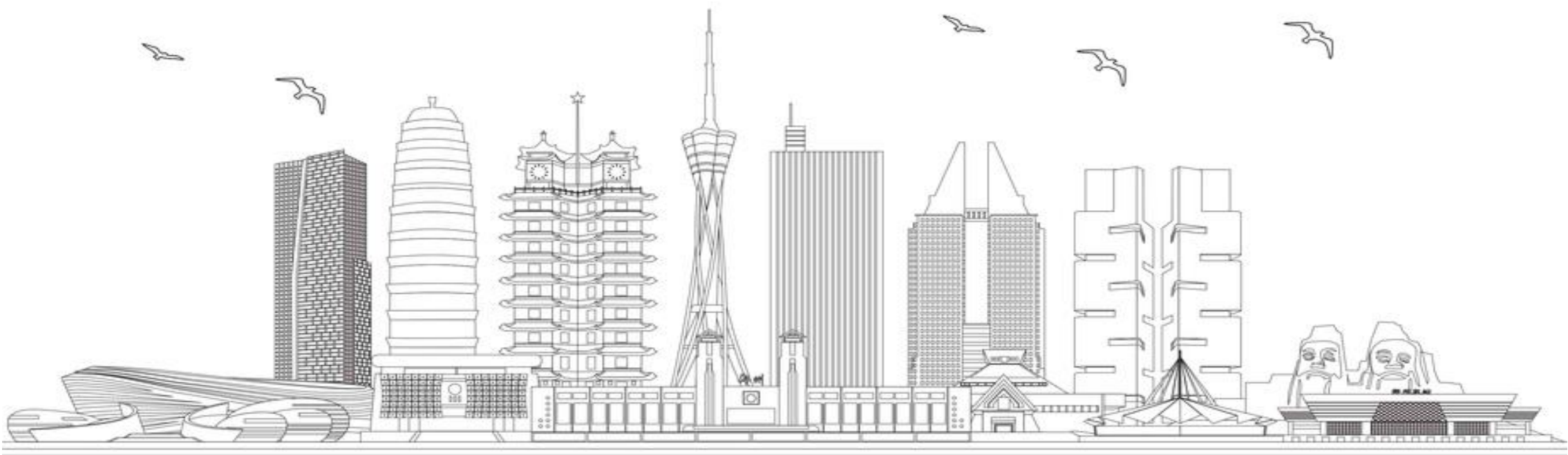


海康威视中原区域总部

---

# 房企布局角度看郑州

---



## 郑州对一线房企吸引力整体较高

### 疫情下房企拿地策略有所调整，优质地块仍受追捧，高价地较为谨慎

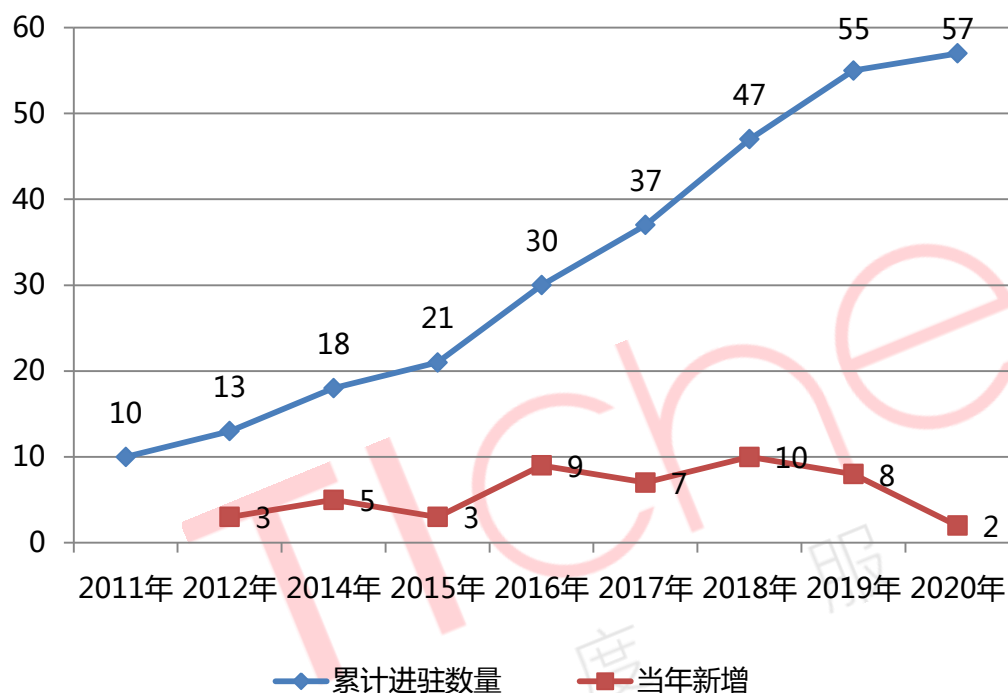
郑州对一线房企吸引力整体较高，截至目前已进驻57家外来百强房企，近一年受市场及疫情影响，房企资金压力加大，城市进驻及拿地布局较为谨慎，2020上半年仅中交、蓝光2家百强房企通过公开地布局大郑州；已进驻房企上半年整体投资力度偏低，仅保利、康桥、美盛、华润拿地销售金额比突破1，摘地面积TOP10中仅思念超700亩，同比同名次微降4%，其余房企降幅均超10%；

房企销售目标完成分化明显，TOP20整体目标完成率不到三成，半数企业完成率未超30%，后续货量充足之下，必然加剧下半年市场竞争，“以价促量”将是销售主基调，多数企业年度目标难以达成

# 百强房企进驻——郑州对一线房企吸引力较高

郑州对一线房企吸引力度整体较高，截至目前已进驻57家外来百强房企；近一年受市场及疫情影响，房企资金压力加大，城市进驻及拿地布局较为谨慎，2020上半年仅中交、蓝光2家百强房企通过公开地进入大郑州

百强房企进驻大郑州数量趋势图（以土地成交为准）



新增房企数量



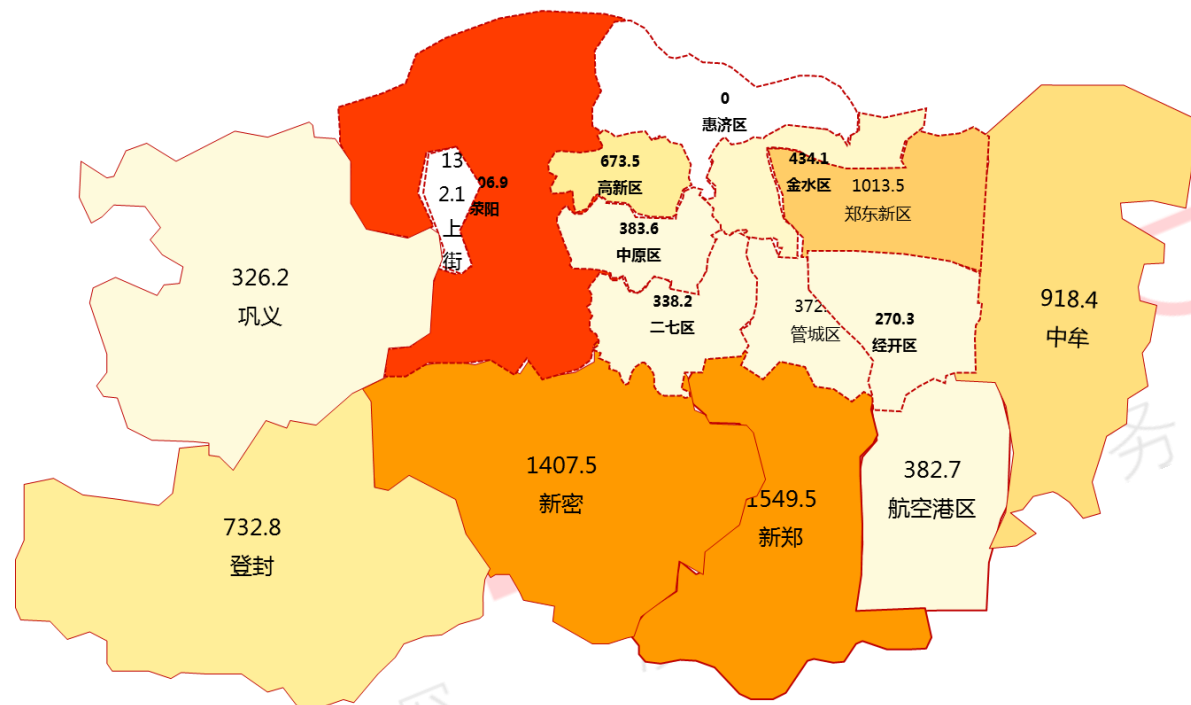
（进驻时间以首次土地成交时间为准；外来房企以全国典型房企为主，范围为大郑州范围），不包含本地建业、正商、康桥等房企

数据来源：泰辰行技术中心、亿翰智库

# 房企拿地规模——疫情冲击下房企拿地谨慎，规模收缩

疫情下房企拿地规模均有明显缩减，TOP10房企拿地总面积同比收缩24%，其中思念、新田以荥阳勾地为主，拿地规模位居前列；布局区域以荥阳、新密、新郑、中牟为主，市区集中在郑东新区及高新区

2020上半年房企大郑州拿地面积区域分布



数据来源：泰辰行技术中心、公共资源交易中心

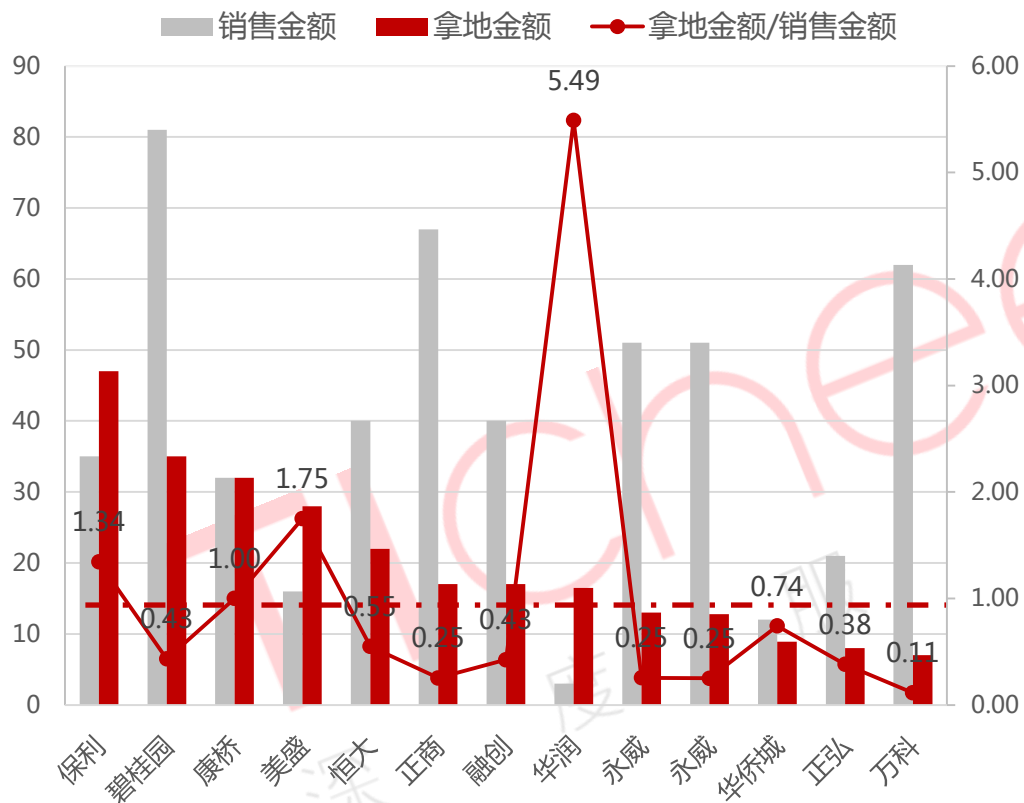
2020上半年房企大郑州拿地面积TOP10及同比情况

| 排名      | 房企    | 拿地区域                 | 拿地金额<br>(亿元) | 拿地面积<br>(亩) | 拿地面积<br>同比 |
|---------|-------|----------------------|--------------|-------------|------------|
| 1       | 思念    | 荥阳                   | 10           | 705         | -4%        |
| 2       | 新田    | 荥阳                   | 8            | 585         | -11%       |
| 3       | 康桥    | 管城区/中原区/中牟/<br>新郑    | 32           | 521         | -15%       |
| 4       | 正商    | 新郑/荥阳/巩义/新密/<br>登封   | 17           | 519         | -11%       |
| 5       | 恒大    | 高新区/中原区/航空<br>港区     | 22           | 460         | -11%       |
| 6       | 保利    | 金水区/经开区/高新<br>区      | 47           | 431         | -14%       |
| 7       | 碧桂园   | 高新区/中原区/郑东<br>新区/管城区 | 35           | 395         | -18%       |
| 8       | 融创    | 管城区/荥阳               | 17           | 291         | -38%       |
| 9       | 正弘    | 新密/登封                | 8            | 275         | -36%       |
| 10      | 郑地&悦翔 | 中牟                   | 6            | 242         | -34%       |
| TOP10合计 |       |                      | 202          | 4424        | -17%       |
| 上半年合计   |       |                      | 471          | 11242       | -24%       |

# 房企投资力度——主力投资仍以市内八区机会板块为主

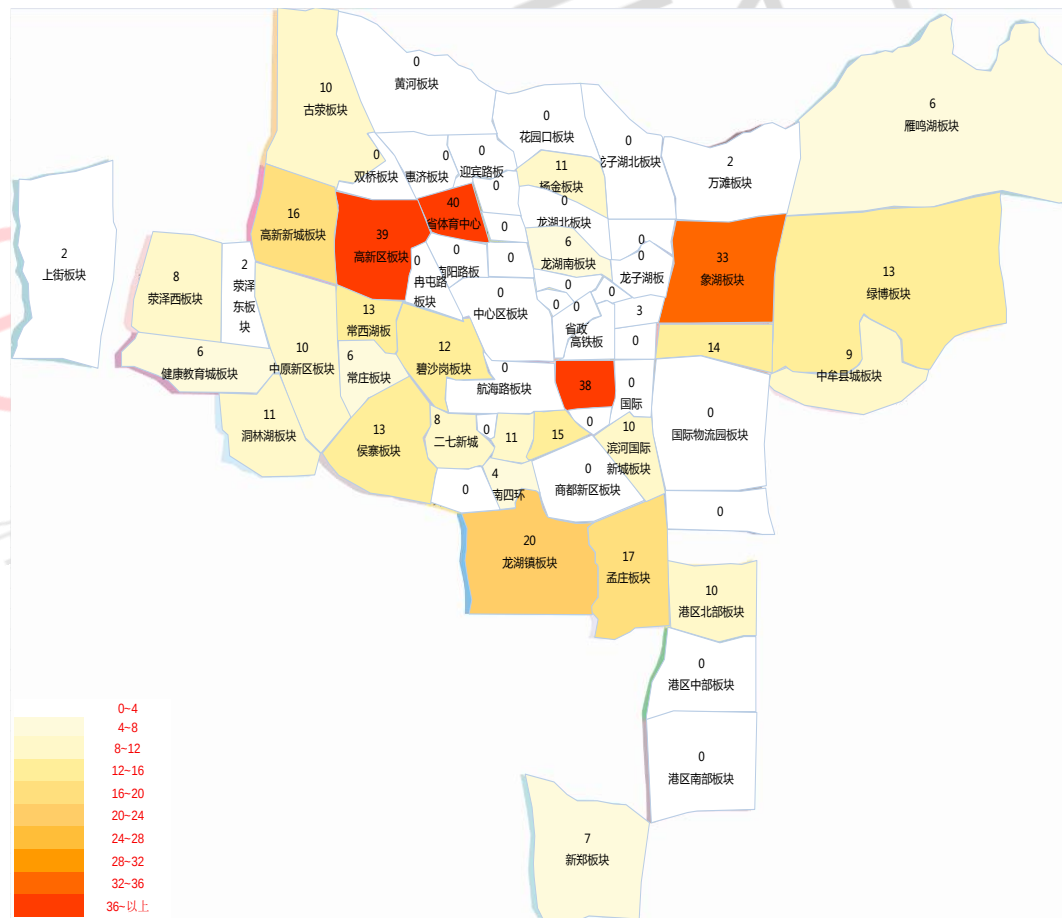
上半年典型房企中保利、美盛、华润投资力度较大，其中保利拿地金额47亿居首；房企主力投资仍以市内八区机会板块为主，如高新区、经开老城、郑东象湖等，其次为近郊龙湖镇、孟庄、绿博板块

2020年上半年典型房企大郑州拿地销售比



数据来源：泰辰行技术中心、公共资源交易中心

2020上半年房企大郑州拿地金额板块分布



# 房企业绩表现——业绩同比去年明显缩水，半数企业完成率未超30%

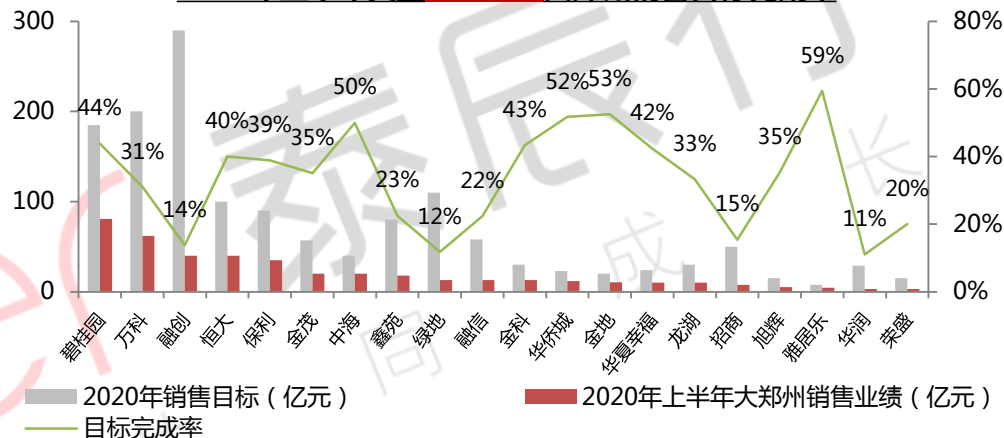
销售金额TOP20房企入榜门槛同比去年有明显下滑，其中半数房企完成率未超30%，整体完成率仅29%；碧桂园销售业绩强势领跑，销售金额81亿，正商、万科均突破60亿元

典型房企上半年大郑州实际销售额排名TOP20（全口径）

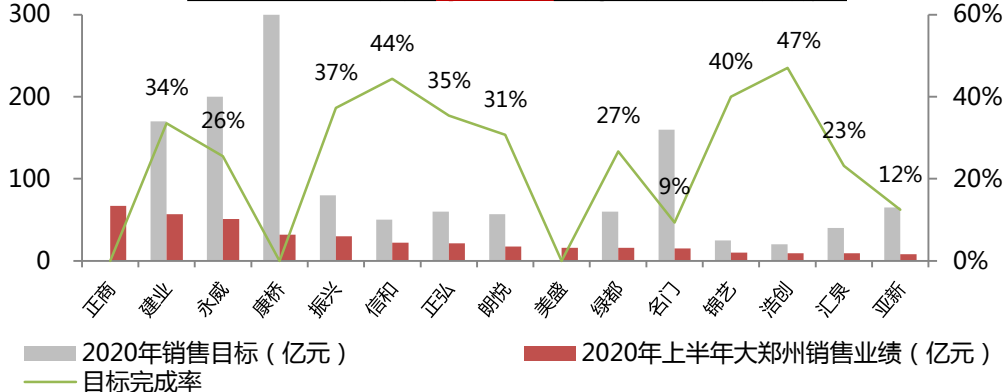
| 2019上半年（亿元）    |     |      |      |       | 2020上半年（亿元） |     |      |      |       |
|----------------|-----|------|------|-------|-------------|-----|------|------|-------|
| 排名             | 房企  | 销售目标 | 销售金额 | 目标完成率 | 排名          | 房企  | 销售目标 | 销售金额 | 目标完成率 |
| 1              | 碧桂园 | 300  | 120  | 40%   | 1           | 碧桂园 | 185  | 81   | 44%   |
| 2              | 正商  | 255  | 93   | 36%   | 2           | 正商  | ——   | 67   | ——    |
| 3              | 万科  | 263  | 90   | 34%   | 3           | 万科  | 200  | 62   | 31%   |
| TOP3门槛同比下降31%  |     |      |      |       |             |     |      |      |       |
| 4              | 康桥  | 200  | 80   | 40%   | 4           | 建业  | 170  | 57   | 34%   |
| 5              | 建业  | 180  | 62   | 34%   | 5           | 永威  | 200  | 51   | 26%   |
| 6              | 瀚海  | 115  | 58   | 50%   | 6           | 恒大  | 100  | 40   | 40%   |
| 7              | 中海  | 70   | 50   | 71%   | 7           | 融创  | 290  | 40   | 14%   |
| 8              | 融创  | 200  | 50   | 25%   | 8           | 保利  | 90   | 35   | 39%   |
| 9              | 绿地  | 139  | 45   | 32%   | 9           | 康桥  | 300  | 32   | 11%   |
| 10             | 名门  | 170  | 43   | 25%   | 10          | 振兴  | 80   | 30   | 37%   |
| TOP10门槛同比下降30% |     |      |      |       |             |     |      |      |       |
| 11             | 汇泉  | 78   | 42   | 54%   | 11          | 信和  | 50   | 22   | 44%   |
| 12             | 永威  | 170  | 40   | 24%   | 12          | 正弘  | 60   | 21   | 35%   |
| 13             | 锦艺  | 70   | 37   | 53%   | 13          | 金茂  | 57   | 20   | 35%   |
| 14             | 正弘  | 110  | 35   | 32%   | 14          | 中海  | 40   | 20   | 50%   |
| 15             | 保利  | 60   | 32   | 53%   | 15          | 鑫苑  | 80   | 18   | 23%   |
| 16             | 恒大  | 65   | 28   | 43%   | 16          | 朗悦  | 57   | 18   | 31%   |
| 17             | 鑫苑  | 120  | 26   | 22%   | 17          | 美盛  | 未定   | 16   | ——    |
| 18             | 美景  | 60   | 23   | 38%   | 18          | 绿都  | 60   | 16   | 27%   |
| 19             | 亚新  | 100  | 22   | 22%   | 19          | 名门  | 160  | 15   | 9%    |
| 20             | 浩创  | 200  | 21   | 11%   | 20          | 绿地  | 110  | 13   | 12%   |
| TOP10门槛同比下降38% |     |      |      |       |             |     |      |      |       |
| 合计             |     | 2925 | 997  | 34%   | 合计          |     | 2289 | 674  | 29%   |

数据来源：泰辰行技术中心

2020年上半年典型一线房企大郑州销售目标完成率



2020年上半年典型本土房企大郑州销售目标完成率



# 房企营销动作——疫情催生线上营销，线上线下互通联动

疫情导致线下售楼部关停，营销受限，2月起房企通通开启线上销售模式，直播“带货”盛行，3月以恒大为首的千元订房等优惠活动兴起，促进市场热度回温；未来线上营销将为重要发力点，与线下营销互通联动

## ① “营销模式”的转变

### ➤ 启动线上售楼部

疫情爆发后，售楼部被迫关停，各案场相继启用线上售楼部，打开线上成交通道。

### ➤ 线上直播卖房

由于传统的线下成交受阻，案场借助网络平台进行直播卖房，部分房企聘请明星、网络大V等进行直播“带货”，开创了直播式新兴售房模式。



### ➤ 低门槛无责定房

千元定金锁定房源，成功认购，可享受相应优惠，锁房后可享受无理由退房，紧抓客户心理。

### ➤ 全民营销，奖励政策提升

线上平台注册有奖，推荐成交均有高额佣金奖励。

## ② “营销政策”的转变



# 房企营销动作——“以价保量”仍为宗旨

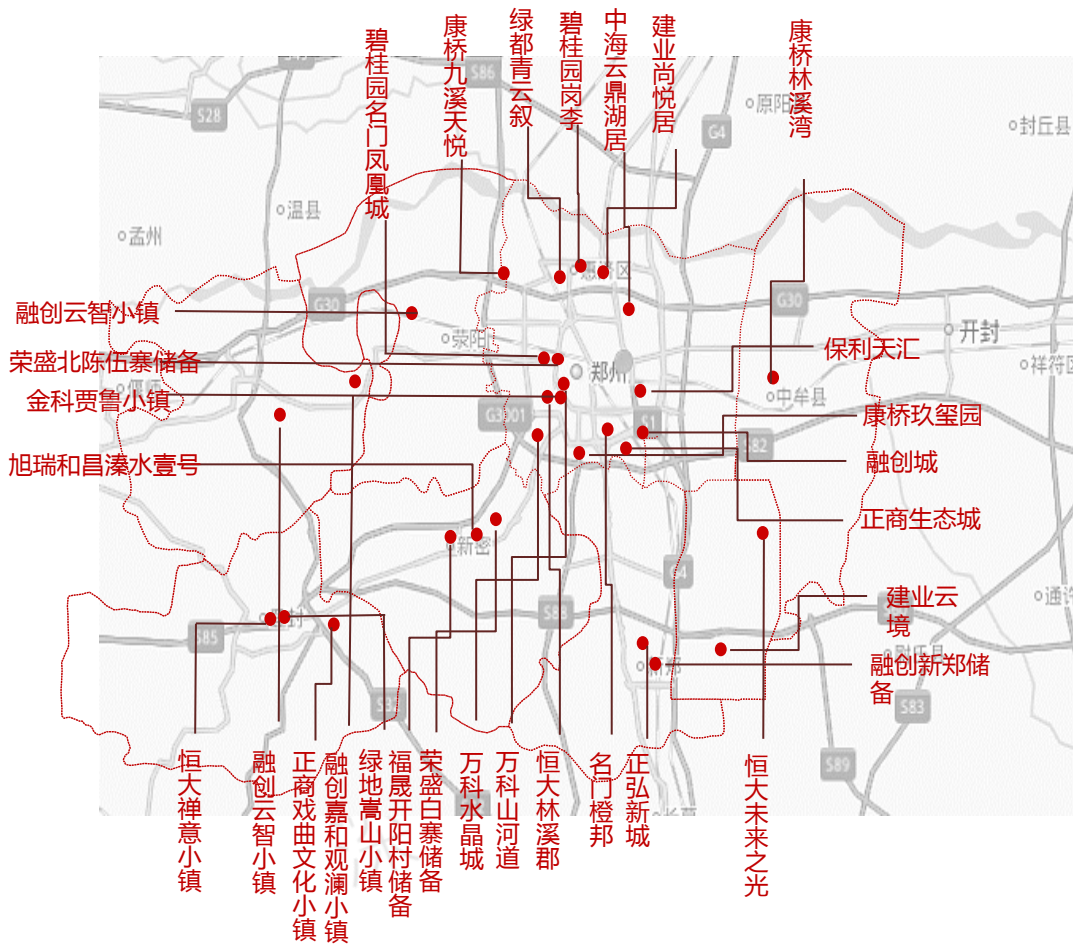
上半年房企多采用“线上售房+全民经纪人+多重优惠”的方式抢收客户，促进成交；多重优惠主要包括低价锁房、首付分期降门槛、特价房、推荐奖励等

| 房企  | 营销动作                           | 具体措施                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 恒大  | 疫情后率先推出“网上售房”<br>全民经纪人+高佣金+75折 | 1.恒房通销售激励政策：<br>①自购：存3000定即可锁定房源；②老带新：1%佣金及35000元现金奖励，并获返5000元定金；③3月份通过网上购房平台成交，可额外优惠2万/套；④根据不同楼的去化率、不同付款方式给予额外折上折。<br>2.承诺最低价购房，5月10号之前承诺补差价。<br>3.承诺无理由退房。                                                                      |
| 碧桂园 | 凤凰通低门槛锁房+全民经纪人                 | 1.促销政策：手机下单9.9元优惠抢房（线上9.9元锁房），3天内补齐正常定金（不低于5000元）；<br>2.老带新激励：凤凰通推介佣金1%。<br>3.分期政策：最低5%首付促销，剩余2年4次还清。<br>4.差价补偿：3月31日前可使用差价补偿政策进行保价保值。<br>5.签约前无理由退房。                                                                             |
| 万科  | 加大优惠力度+全民经纪人+拼团<br>额外优惠        | 1.优惠政策：买房1000元认筹金享2%优惠（诚意优惠可转让），拼团优惠3个点。<br>2.转介奖励：最高享总房款1%奖励。<br>3.线上买房无理由退房（2020.2.10-3.31）。                                                                                                                                    |
| 融创  | 底价销售+员工卖房                      | 1.价格折扣：底价销售，维持年前的价格，没有上调。<br>2.优惠政策：员工内购85折。<br>3.激励政策：内部员工指标1套，自购或推荐，推荐成交佣金2%。<br>4.认购之日起30天内无理由退房。                                                                                                                              |
| 永威  | “咏春行动”                         | 1、全民营销：增加转介力度，推荐购房高层产品最高可获2万佣金，洋房墅院产品最高10万佣金；非住宅类产品最高20万佣金。<br>2、降低客户门槛，如由2万定房降为1万；增加优惠，赠送车位券：每周限时3元抢购3万元车位补贴券（适用于翡翠城、西溪花园、迎宾府、东棠、五月花等小区）。<br>3、定向特价房：多项目每周推出指定特价房。                                                               |
| 康桥  | “暖春行动”                         | 1、推荐享佣金，最高躺赚约25万/套；2000元锁定房源，TOP系产品5000元锁定房源；<br>2、自己买，可享10倍诚意金总房款优惠，即2000享20000（TOP系5000享50000）<br>3、推荐别人买，成交即可获得，1%总房款优惠+2000佣金（TOP系5000元），同时，原诚意金全额退还；<br>4、如果房源被第三方购买，则原诚意金退还，再奖励2000元（TOP系5000元）；<br>5、疫情期间医务、警务人员购房享额外1%优惠。 |

## 房企“粮仓”储备——货量充足，碧桂园土储量最高破万亩

**房企整体货量充足，尤其碧桂园土储规模破万亩，其次正商、名门、恒大在5000-7000亩，融创、万科、康桥在2500-3500亩；碧桂园、正商、康桥、名门、恒大等均以城改地为主，保利以招拍挂拿地为主**

## 典型房企大郑州土地储备分布图



| 房企   |     | 典型储备地块   | 区域   | 土储规模<br>(亩) | 拿地方式 | 合作房企 | 总储备 (亩) |
|------|-----|----------|------|-------------|------|------|---------|
| 一线   | 碧桂园 | 碧桂园岗李项目  | 惠济区  | 100         | 城改   | 国控   | 10221   |
|      |     | 碧桂园名门凤凰城 | 中原区  | 5965        | 城改   | 名门   |         |
|      | 恒大  | 恒大林溪郡    | 中原区  | 209         | 城改   | /    | 5175    |
|      |     | 恒大未来之光   | 航空港区 | 2052        | 招商引资 | /    |         |
|      | 融创  | 融创城      | 管城区  | 520         | 合作   | 中珂   | 3505    |
|      | 万科  | 万科水晶城    | 二七区  | 2000        | ——   | /    | 3113    |
|      |     | 万科山河道    | 中原区  | 51          | 收并购  | /    |         |
|      | 保利  | 保利天汇     | 经开区  | 112         | 招拍挂  | /    | 775     |
|      | 中海  | 中海云鼎湖居   | 郑东新区 | 109         | 招拍挂  | 平安   | 287     |
| 本土   | 正商  | 正商生态城    | 管城区  | 770         | 城改   | /    | 7150    |
|      | 名门  | 名门橙邦     | 二七区  | 302         | 城改   | /    | 6571    |
|      | 康桥  | 康桥林溪湾    | 中牟   | 404         | 收并购  | /    | 2605    |
|      |     | 康桥玖玺园    | 中原区  | 106         | 收并购  | /    |         |
|      |     | 康桥九溪天悦   | 高新区  | 420         | 城改   | 美景   |         |
|      | 绿都  | 绿都青云叙    | 惠济区  | 705         | 收并购  | 源升   | 1133    |
|      | 建业  | 建业尚悦居    | 惠济区  | 180         | 招拍挂  | /    | 371     |
| 建业云境 |     | 航空港区     | 58   | 招拍挂         | /    |      |         |

备注：房企土储包括已入市未推的后期地块、待售、潜在及意向地块，本图中标注为典型项目

## PART 02



## 总结预判

# 外部——疫情、贸易争端加重全球不确定性“迷雾”

全球经济增长放缓大背景下，年初突发新冠疫情，导致外部经济活力空前下跌；同时国际贸易争端加剧、后期疫情不确定等因素导致外部局势愈加不明朗

全球经济增长预期指标（预测增速%）



全球重点国家GDP平均增速放缓

去疫情影响，今年预测增速为3.3%

新冠疫情导致全球经济活动出现空前下滑，将创2008年全球金融危机以来最低水平

全球制造业PMI走势

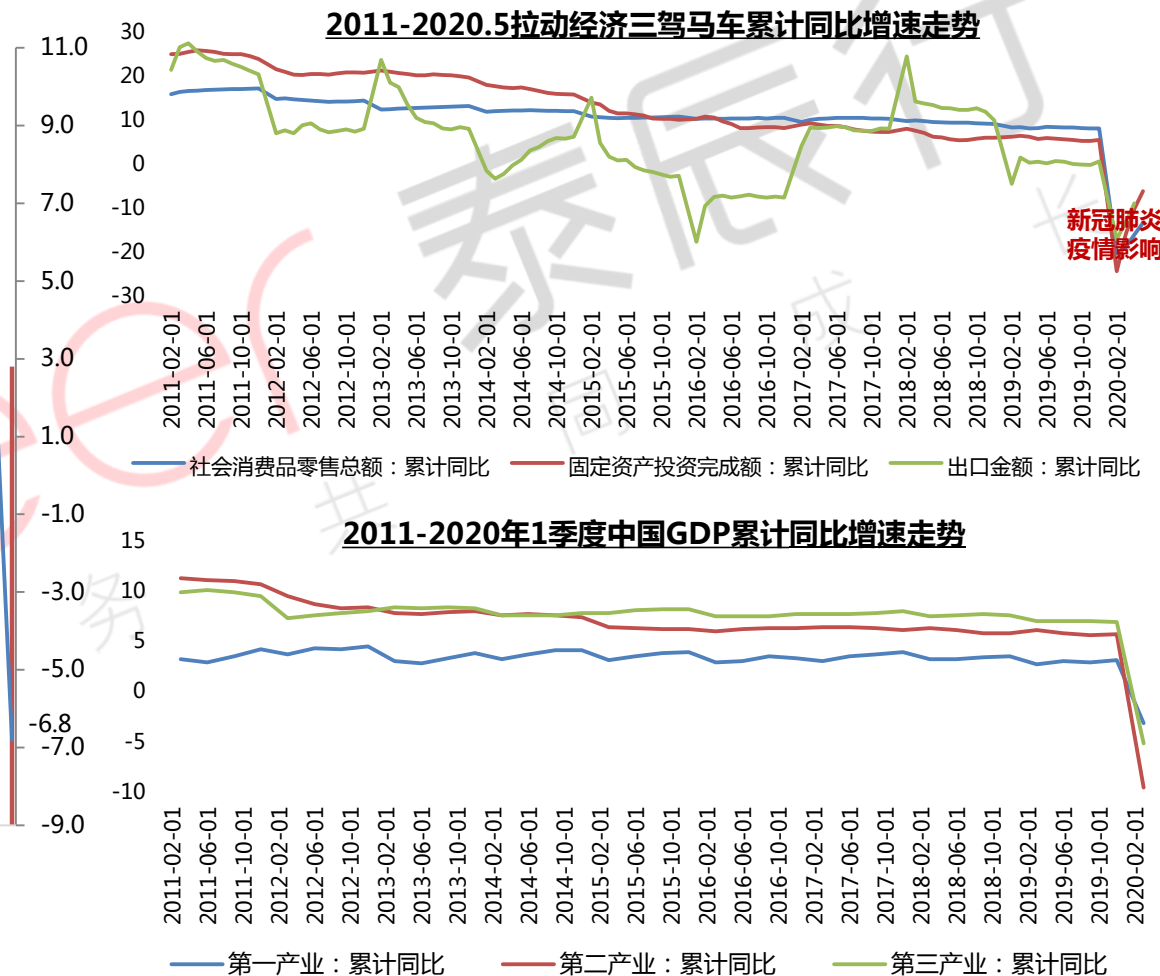
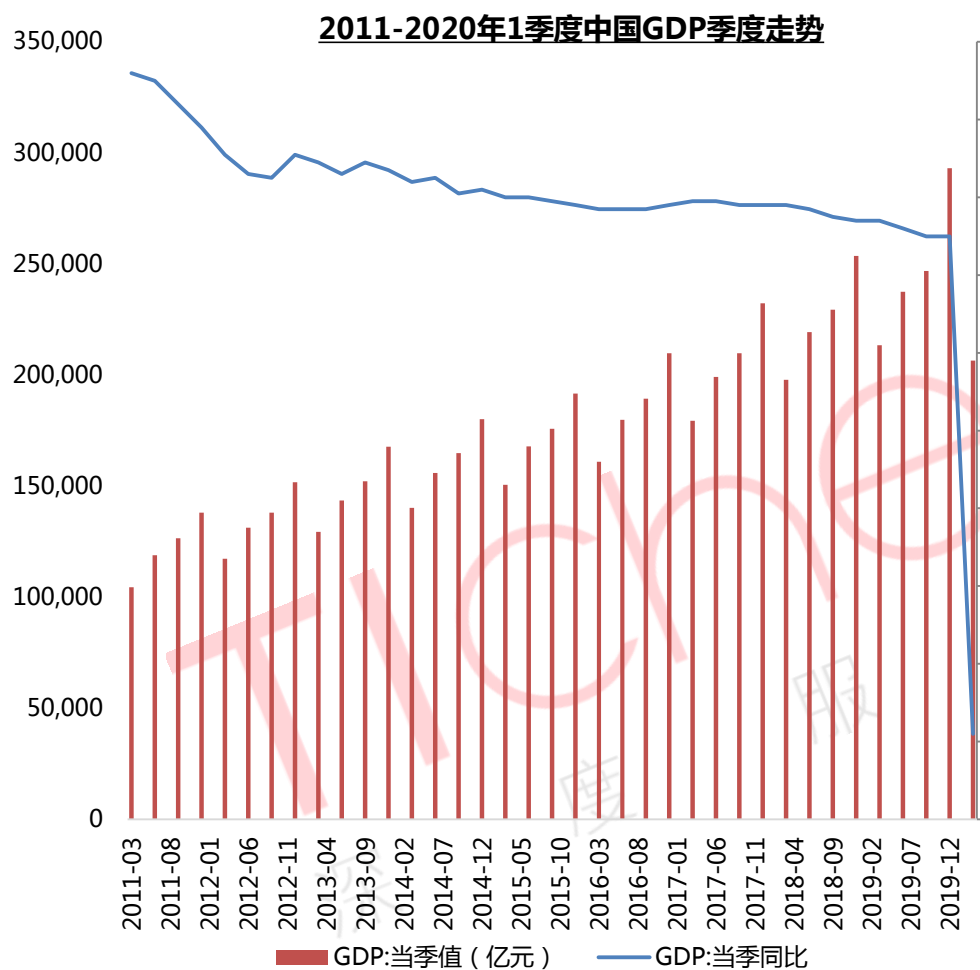


全球贸易争端加剧，中美经贸前景不明

全球制造业PMI连续4月运行在50%以下，面对疫情的冲击，世界各国继续加大货币和财政政策支持力度，以保障经济恢复和企业经营。但需要在疫情的逐步控制的情况下才能发挥效果。在疫情并未有效控制的情况下，全球制造业PMI将维持低位反复波动走势。现下消除贸易壁垒，控制地缘政治紧张局势进一步减少政策不确定性，才能更利于提振信心并重振投资、制造业和贸易。

# 经济——稳民生为主要导向，从内部发力对冲经济下行影响

“两会”首次未提全年经济增速目标，致力引导各方面集中精力抓好“六稳”、“六保”，从投资及内需两端发力，对冲经济下行影响



数据来源：国家统计局，2019年国内生产总值增长目标6-6.5%，全年实际增长6.1%

# 财政——逆周期调节力度加码，积极财政政策空间加大

积极财政政策力度加大对冲短期经济负面影响，提高财政赤字率，释放利好信号，同时发行特别国债，增加**地方政府专项债券规模**，进一步培育内生动力

“两会”

增加财政赤字

|          | 2020年政府工作报告        |
|----------|--------------------|
| 基调       | 积极的财政政策要更加积极有为     |
| 赤字率      | 3.6%以上（2019年为2.8%） |
| 财政赤字     | 3.76万亿元            |
| 抗疫特别国债   | 1万亿元               |
| 地方政府专项债券 | 3.75万亿元            |
| 减税降费     | 企业新增减负超过2.5万亿元     |

释放积极信号

“具体举措”

1

加大政府投资，对冲经济下行压力

2

加大减税降费力度，对冲企业经营困难

3

加大转移支付力度，对冲基层“三保”压力

4

加强预算平衡，对冲疫情减收影响

“发行抗疫特别国债”

财政赤字规模比去年增加1万亿元，同时发行1万亿元抗疫特别国债，以上2万亿全部转给地方，并通过建立特殊转移支付机制，将资金直达市县基层，决不允许截留挪用

增加地方政府专项债券规模

巩固和拓展减税降费成效，培育内生动力

激发市场主体活力

应对短期经济冲击挑战

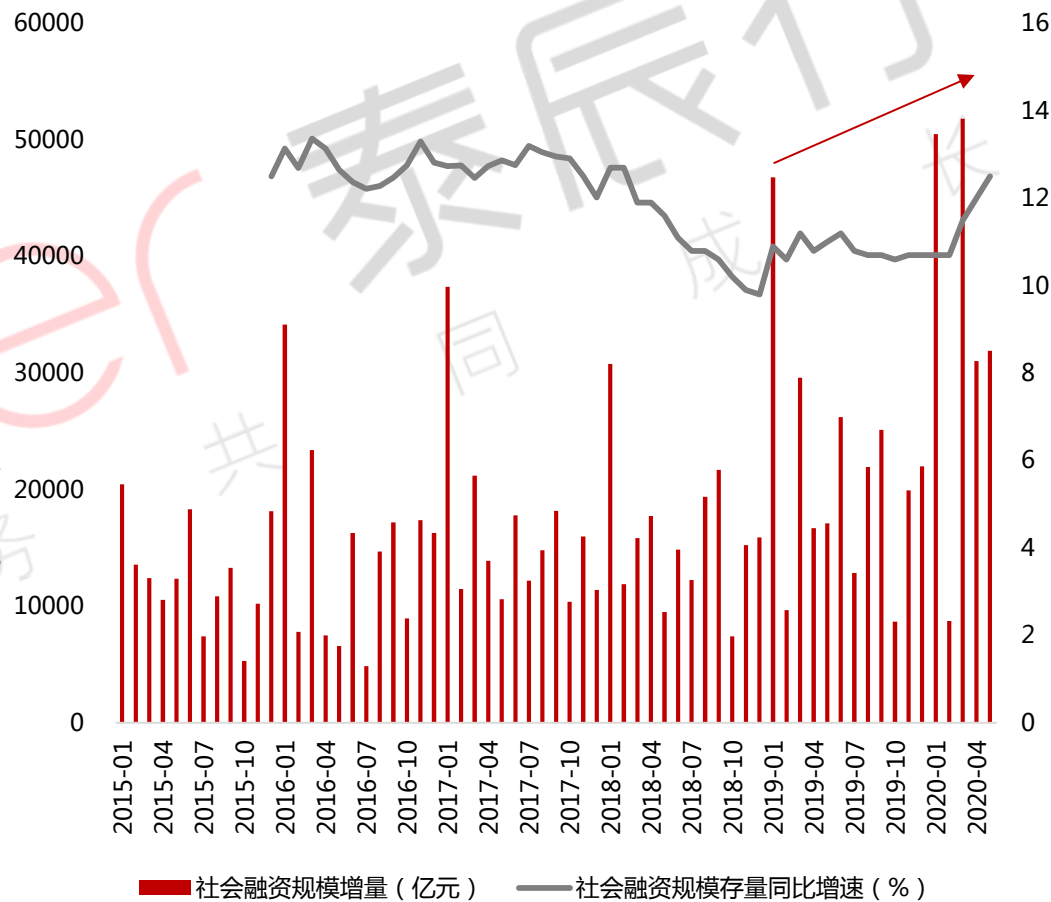
# 金融——M2及社融增速回升，释放流动性，引导资金流向实体经济

逆周期调节力度显成效，广义货币供应量和社融规模增速明显高于去年，实体经济信用融资进一步缓和

2015-2020.5月M1、M2增速变动



2015-2020.5月社会融资规模变动

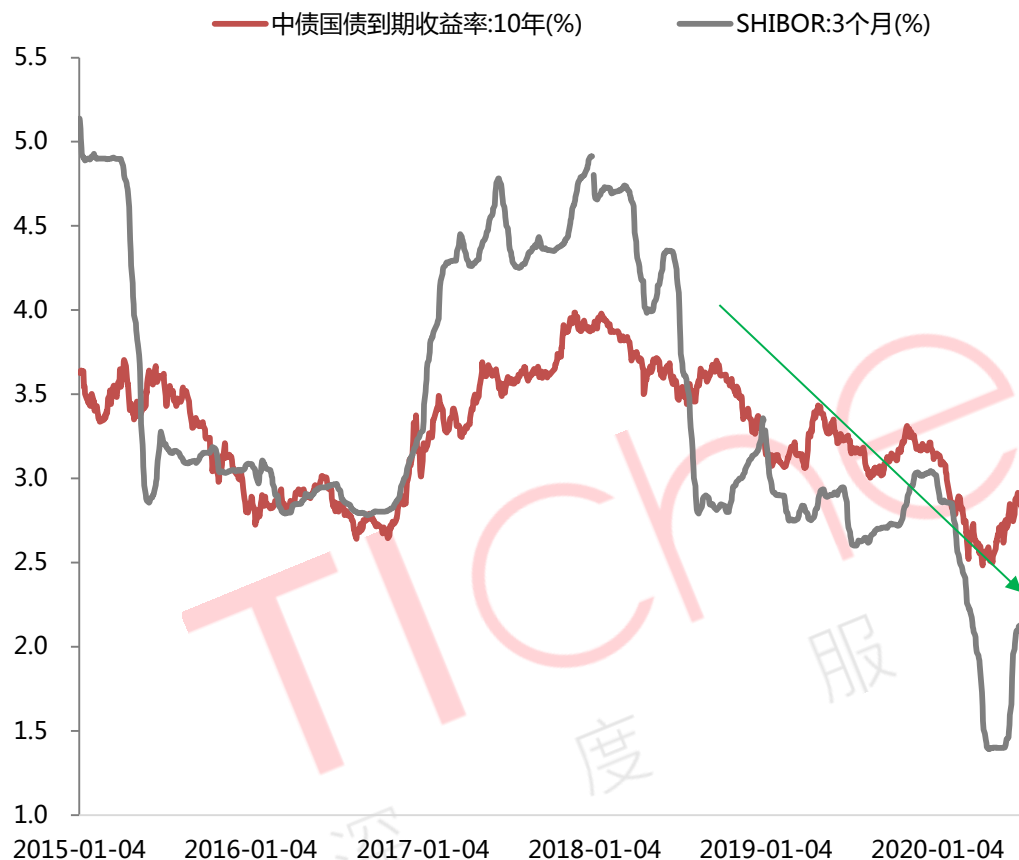


数据来源：国家统计局

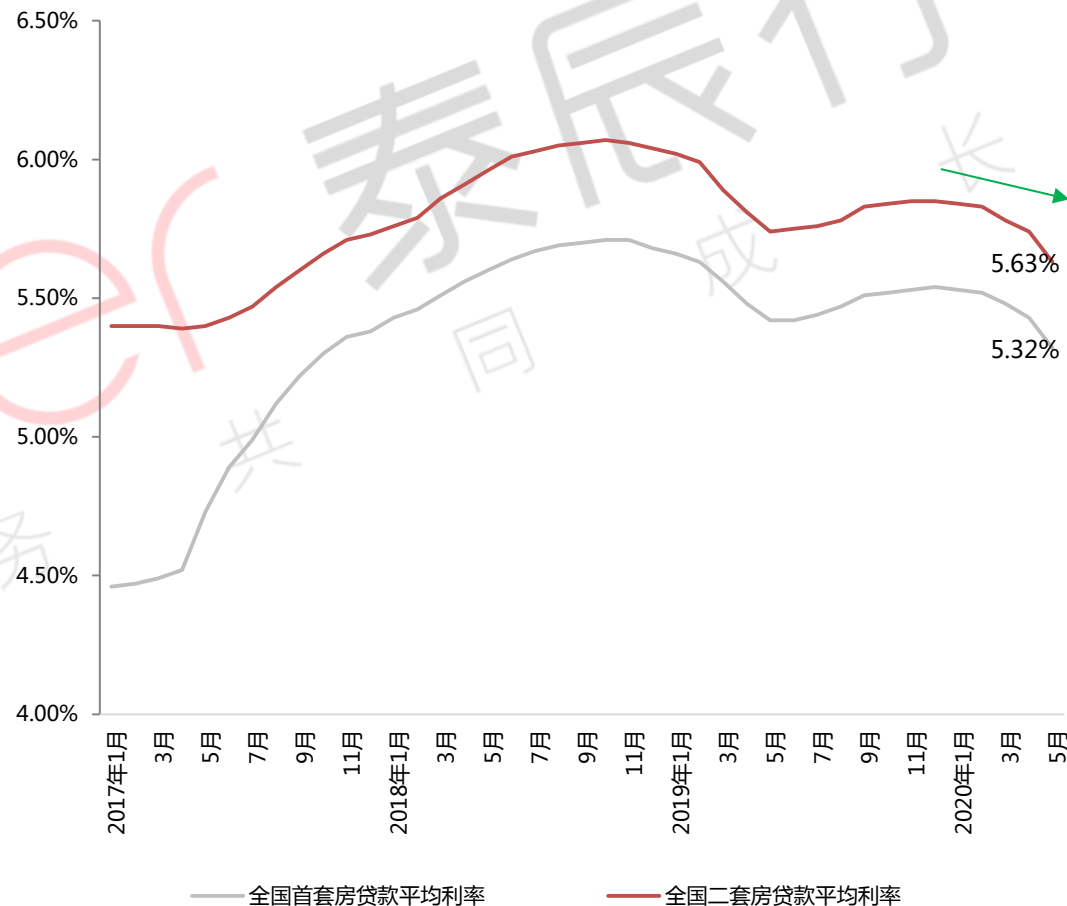
# 金融——市场资金成本降低，房贷利率小幅下调

金融市场资金利率处低位，市场资金成本降低，流动性预期好转；上半年房贷利率持续回落，首套房贷利率5.32%，二套房5.63%

### 金融市场资金利率

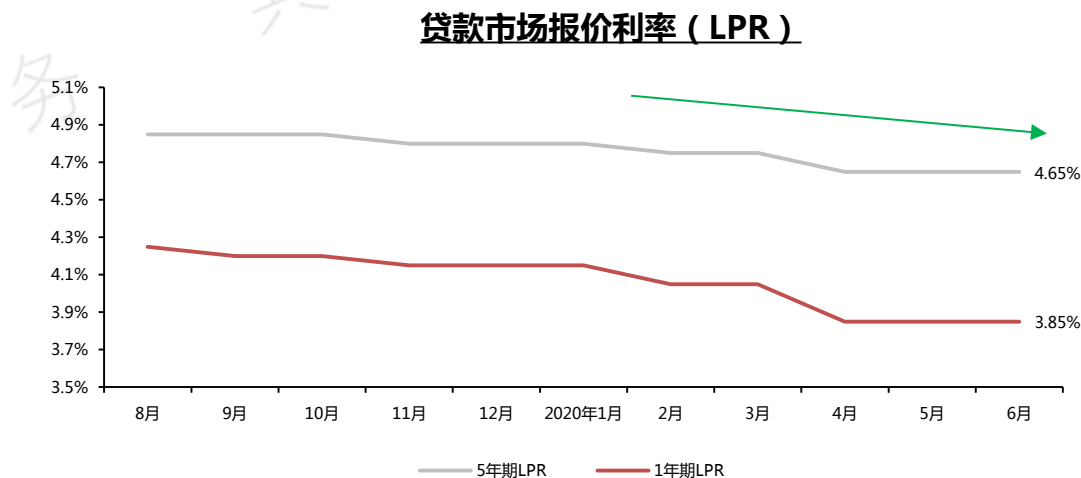
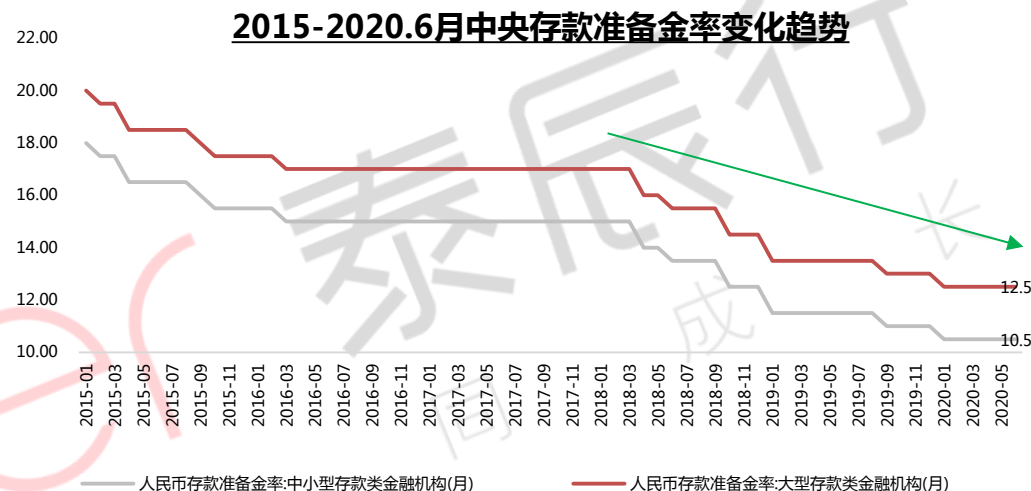
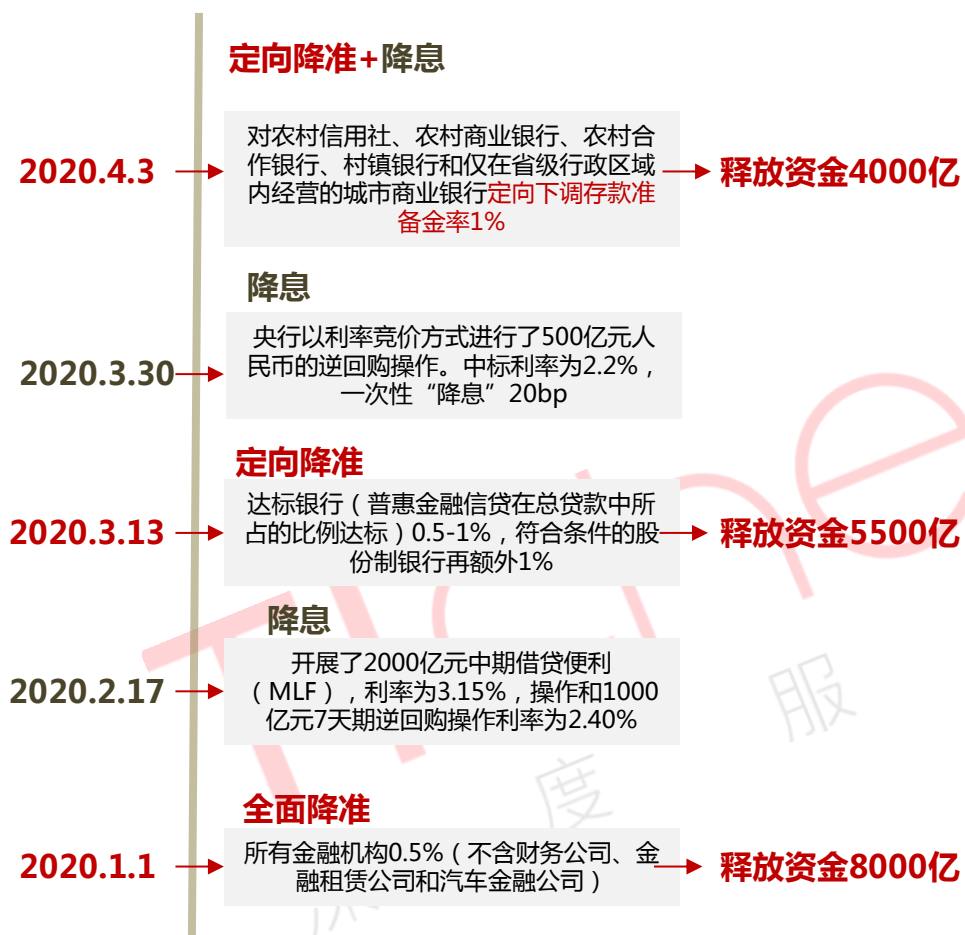


### 全国房贷平均利率趋势



# 货币——货币政策持续发力，市场流动性充裕，利好地产

货币环境宽松向好，上半年三次降准三次降息，保障市场流动性合理充裕，引导市场利率下行，刺激实体经济  
当前市场流动性相对宽裕，同时投资渠道收窄，预计下半年资金流向房地产的倾向增加，利于销售

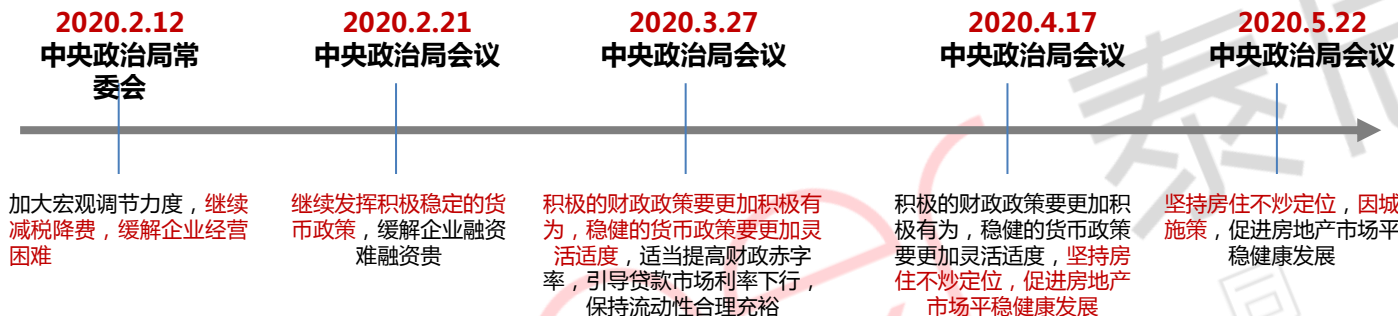


数据来源：国家统计局、央行

# 全国政策——因城施策，边际放松，底线犹存

调控层面，“房住不炒”定位不变，多地通过供需两端出台短期扶持政策弱化疫情影响，因城施策更加灵活；但限购、限贷、限售层面高频试探皆以撤销告终，底线犹在

## 中央层面



释放正面为主

房住不炒基调不变

## 地方表现

### 土地供应类

- ✓ 延期或分期缴纳出让金
- ✓ 办理开竣工延期
- ✓ 调整土地出让竞买保证金比例
- ✓ 加大土地供应

仍在执行

### 需求释放类

- ✓ 发放购房补贴
- ✓ 加大公积金支持力度、贷款条件放宽或额度提高
- ✓ 扩大购房补贴支持人才购房
- ✓ 降低人才落户门槛

### 开发支持类

- ✓ 调整商品房预售条件和预售资金监管
- ✓ 加大信贷支持
- ✓ 实施税费支持政策

已撤销

### “放松限购”、“降首付”等直接刺激

- ✓ **驻马店**：调整公积金额度及首付比例由30%下调为20%等（2月28日被省委约谈后撤销）
- ✓ **广州**：广州宣布松绑类住宅限购，隔天取消
- ✓ **济南**：特定区域住宅不受限购政策硬性（1日后撤销）
- ✓ **海宁**：放松限购一个月（2小时被叫停）
- ✓ **宝鸡市**：鼓励降低首套住房贷款首付比例（1日内撤销）
- ✓ **深圳信贷放开**：房抵经营贷，支持小微企业，最低2%年利率促使资金流入楼市，助力楼市快速复苏，后被查封

边际放松/帮扶为主

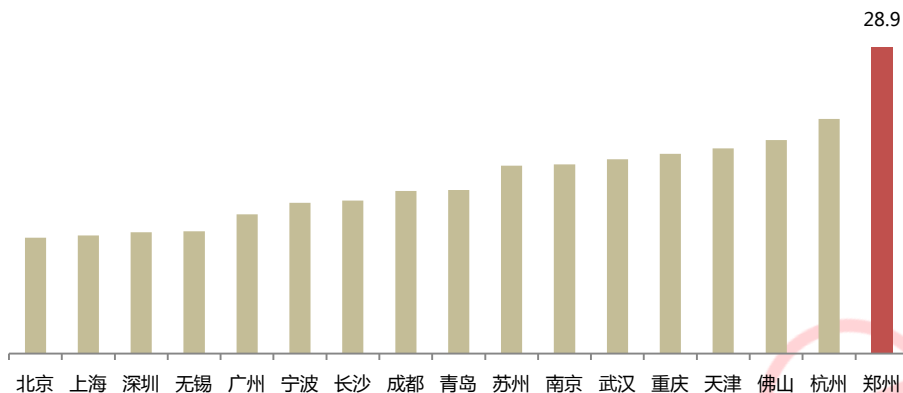
涉及广泛/难击要点

频繁试探/及时撤回

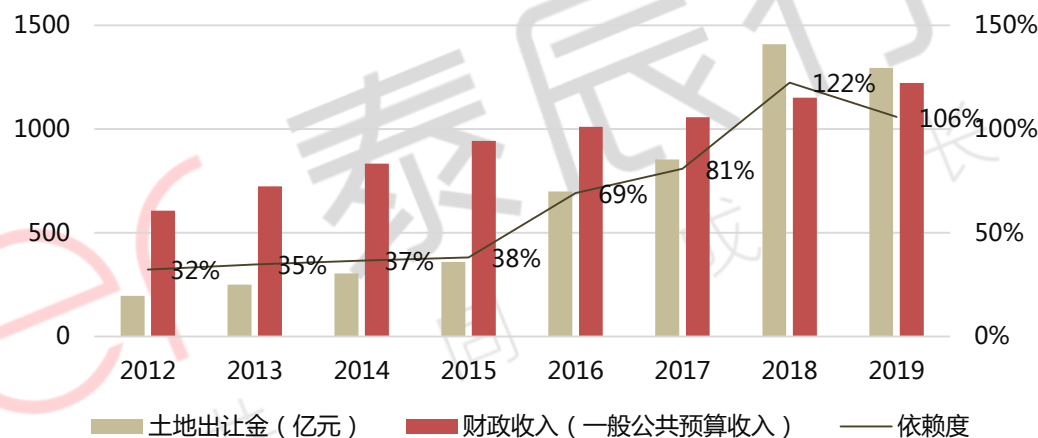
# 郑州政策——对地产依赖较强，监管层面适度和阶段性放松存在空间

房地产占据经济总量份额较多，财政和经济增长压力下对房地产依赖度短期难以改变  
当前市场上分期项目较多，整体监管层面偏宽松，下半年适度和阶段性宽松存在空间

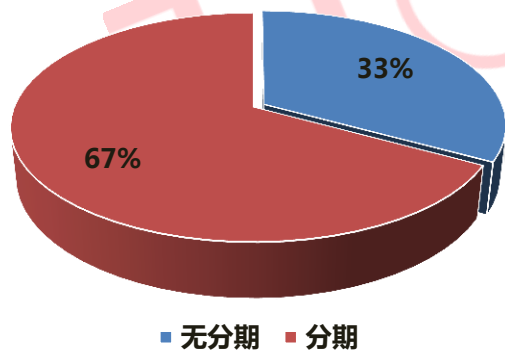
“万亿俱乐部”城市房地产开发投资占GDP比重（2019年）



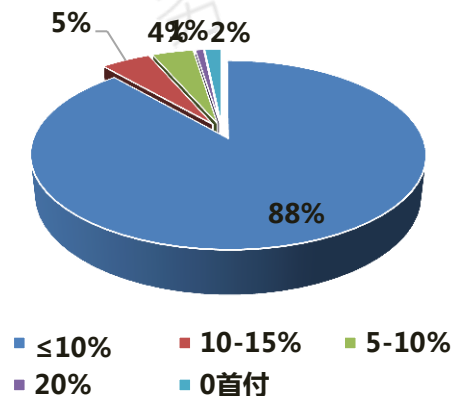
2012-2019年郑州土地财政依赖度



大郑州分期项目比例



典型项目分期门槛占比情况



分期比例接近7成



低门槛比例集中在10%

数据来源：国家统计局、各城市统计公报、泰辰行技术中心

# 土地——机会与竞争并存下，房企合作拿地抱团开发为主流趋势

受疫情影响土地上半年推地量缩水，同时财政高压倒逼土地财政补足，预期政府下半年推地意愿加强；叠加郑州市市场逐渐规范，房企竞争压力及拿地机会双向提升

财政高压倒逼土地财政补足

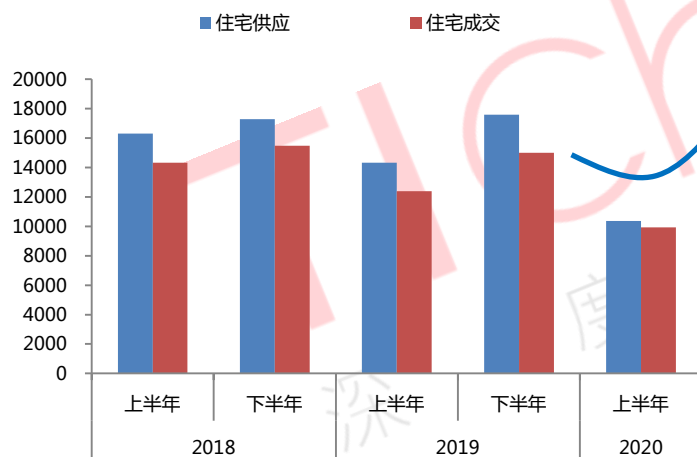
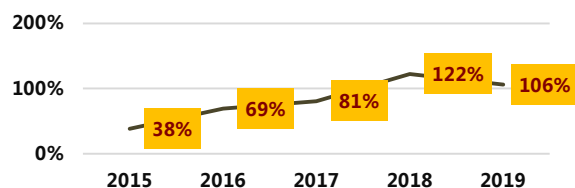
政府推地意愿不会减弱

市场公开程度打开

优质地块及竞争程度同步抬升

推地量及竞争压力同步提升情况下，房企保持谨慎态度积极寻求多模式、多渠道拿地

2015-2019年郑州土地财政依赖度

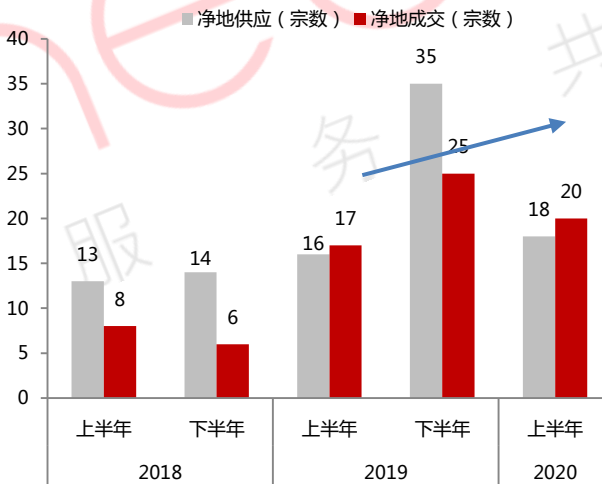


传导信号，公布“新型产业勾地模式”

蓝光溢价摘得太能电气产业勾地

郑州市供地模式发布

金地溢价摘得中原华侨城勾地



近三年合作拿地比例

| 年份        | 合作地占比 |
|-----------|-------|
| 2018年     | 5%    |
| 2019年     | 8%    |
| 2020年1-6月 | 19%   |

数据来源：泰辰行技术中心、土地财政依赖度=土地出让金/财政收入（一般公共预算收入）

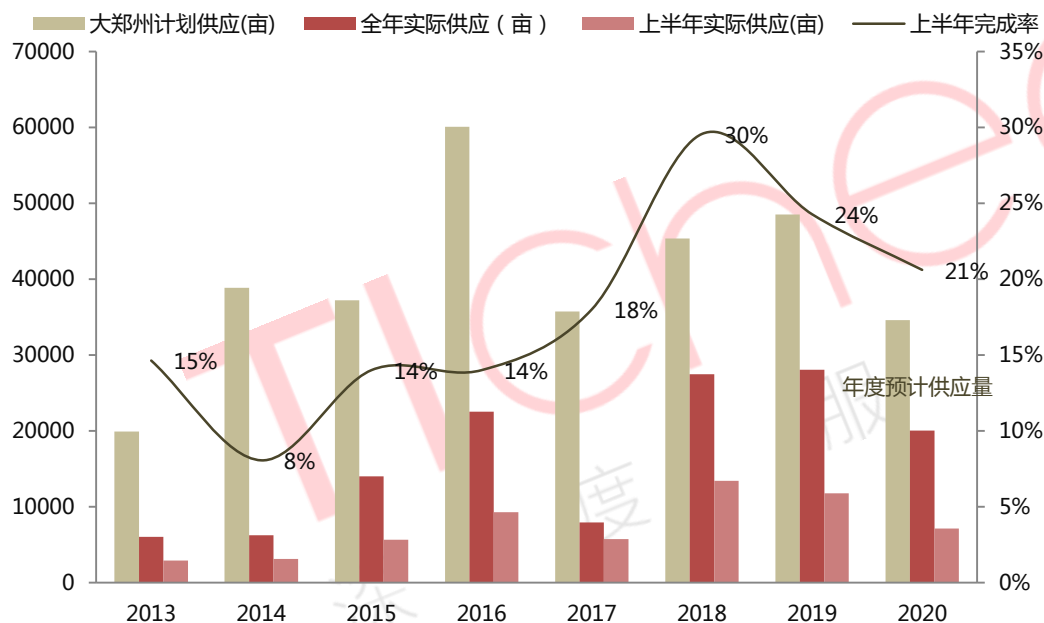
# 数据——政策保压并存，量价整体平稳，区域分化加剧

2020年度郑州住宅市场整体成交量价维稳，供求格局不变下库存将进一步攀升；主城区市场份额占比将再增加，改善项目拉升整体价格，郊区持续以价保量，区域价格分化进一步凸显

**土地供应及完成**：近6年住宅全年供应完成率为37%，上半年供应完成率为21%；上半年受疫情影响，土地供应同比下降，受制于地方财政亏空，预计下半年政府推地意愿不会减弱，整年实际供地同比19年稍有回落，但整体企稳

**市场需求量价预判**：2019年大郑州住宅成交量1916万 $m^2$ （供销比1.2），市区住宅成交量1068万 $m^2$ （供销比1.1），整体仍表现供过于求；2020年根据预推梳理，预计推货量1823万 $m^2$ ，成交预计1631万 $m^2$ ，大郑州价格受近郊区域让价促量拖累，稍有回调

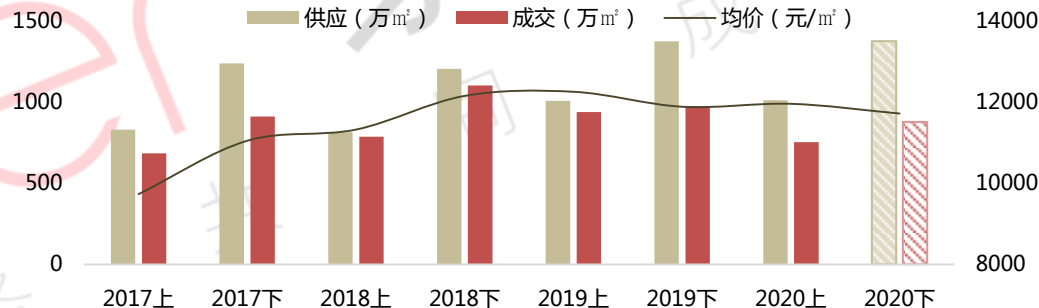
郑州全市历年住宅用地供应完成情况



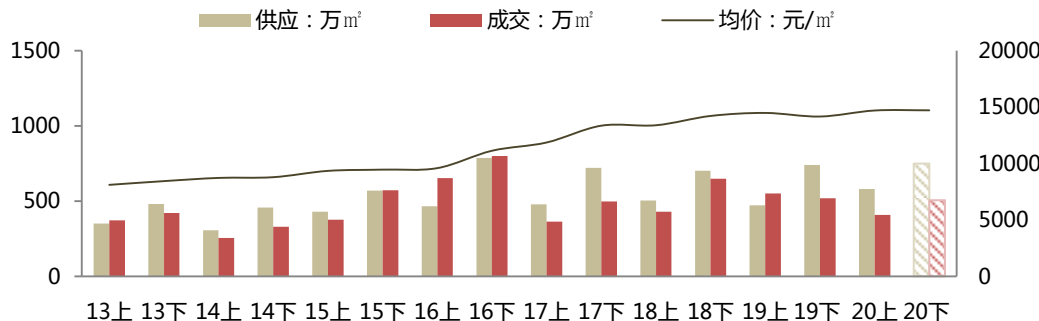
（数据来源：中国土地市场网、郑州市国土资源局网、泰辰数据监控中心）

供地计划中不包含港区，供应计划为全年数据

（郑州市区+近郊4区）近三年住宅供销价走势预测



郑州市区商品住宅供销价走势预测



Ticheer 泰辰行

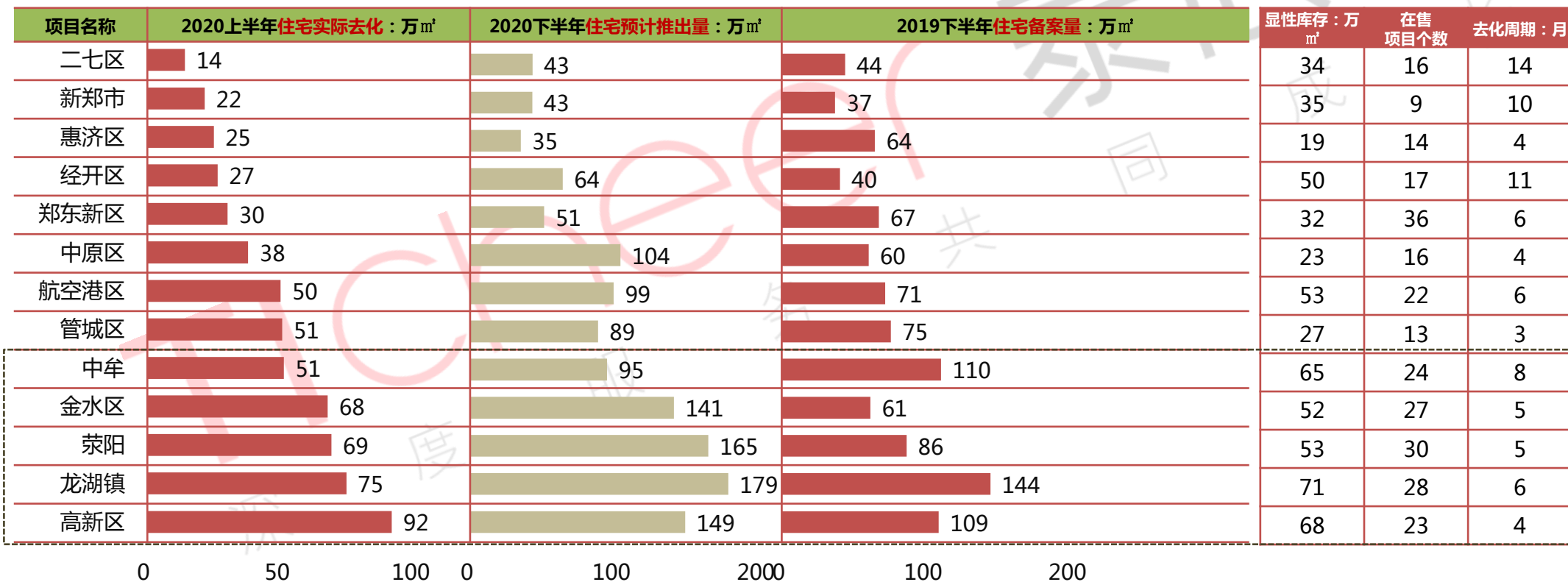
深度服务共同成长

# 楼市——主城边缘及近郊板块库存积压明显，销售压力堆积至下半年

受疫情影响，住宅市场上半年实际去化量同比下降3-4成，填补压力转移至下半年，区域销售承压较重，具体表现在项目基数及存量较大区域，如近郊区域（中牟、荥阳、龙湖区）以及金水区和高新区

（市区+近郊）市场显性库存：583万<sup>m</sup>，半年度去化周期5.7个月，区域显性库存处合理区间

2020上半年实际去化611万<sup>m</sup>，下半年预推量1256万<sup>m</sup>，根据历年实际备案值估算，预计成交值873万<sup>m</sup>，供销比将达到历年最高，供销压力失衡，传导至各项目，预计竞争度会更加激烈

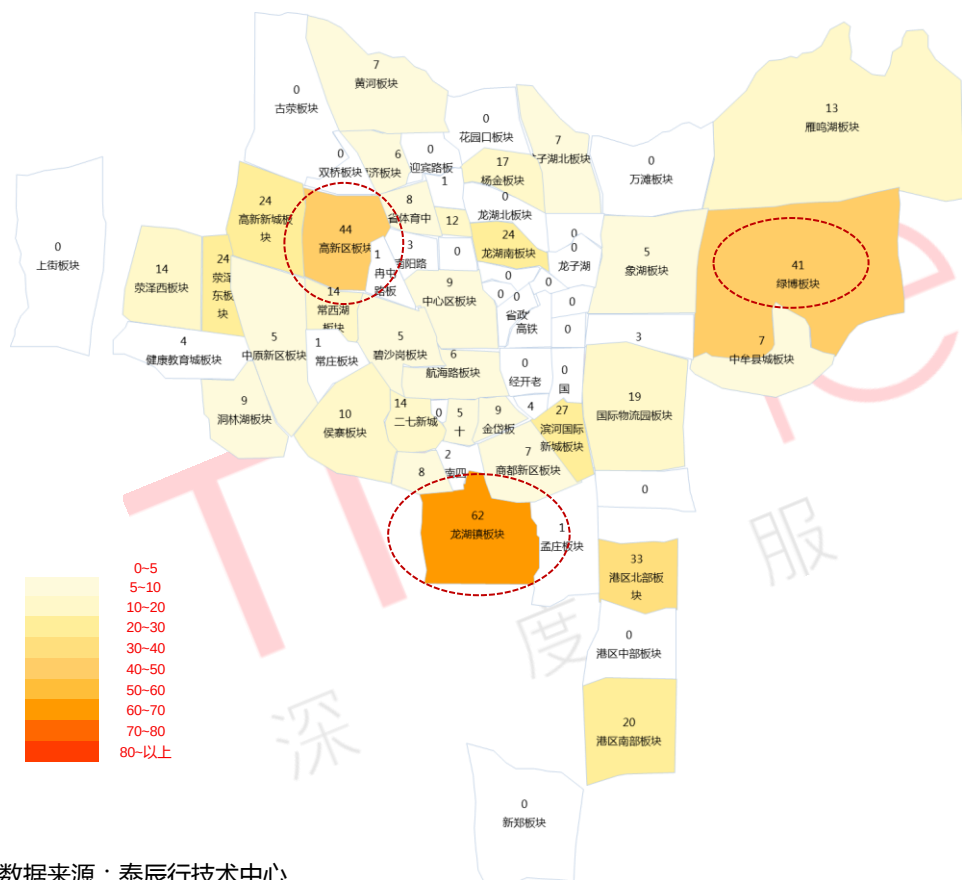


数据来源：泰辰行技术中心

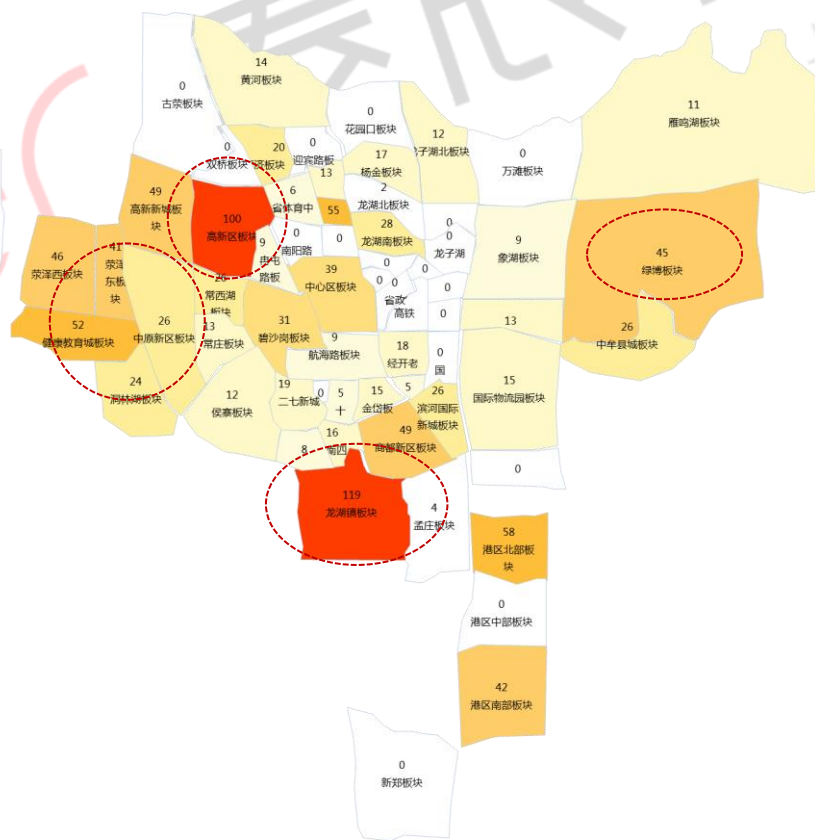
# 楼市——下半年整体竞争压力西区最大，其次为高库存高推售的龙湖镇及高新区板块

各板块显性库存叠加下半年计划推售量，龙湖镇、高新老城及绿博板块销售高压，竞争加剧；同时荥泽东西板块、健康城、洞林湖、常西湖及中原新区等西部板块下半年推售量较大，竞争愈加激烈，影响新项目价格预期；建议项目仔细盘点竞品推售时机，错峰推售，尚未取证项目加快节点

2020上半年各板块显性库存（已推未售量）色温图（单位：万m<sup>2</sup>）



2020下半年各板块计划推售量色温图（单位：万m<sup>2</sup>）



数据来源：泰辰行技术中心

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

# 产品与客户——产品需求提升和客户关注点变化将倒逼房企注重品质升级

疫情引发客户对社区品质的“二次”认知，社区园林景观、活动空间及物业服务等重视程度加强，同时市场下行推动部分改善需求提前入市，大面积产品需求度升高；产品力的提升为房企核心关注要素和竞争力  
客户基于未来预期和风险意识下，对投资仍偏谨慎，公寓和其他类投资产品销售和引导难度较大，决策周期延长  
可借助下半年投资渠道收窄，资产保值等角度调整营销说辞，引导促进

## 客户需求层面

### 限购影响

限购政策持续坚守，部分购房者倾向于一步到位产品，中高端产品有一定上升空间，中长期改善需求稳增

+

### 高成本高周转下，交房标准低于客户预期

拿地难、联合收并购、地价高、高周转需求导致品质质量堪忧；品质需求爆发  
郑州本土及外来品牌房企项目维权日益增多

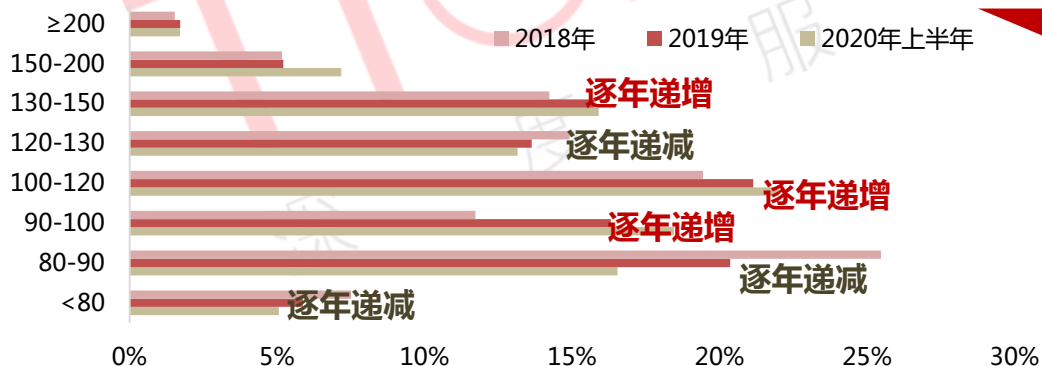


+

### 疫情影响

疫情导致长周期居家，客户对于现有户型功能、面积、物业服务及景观等方面认知感受更加深刻，对现有居住环境不满及后期改善产品需求增大

### 大郑州近三年住宅备案结构



## 提质升级

疫情下部分房企正积极探索产品升级，龙湖、保利已率先带领产品革新，优化产品升级

**龙湖集团“健康U+计划”**

**保利“Well 集和社区”**

下半年经济发展内外承压，稳民生稳经济为今年主要导向，从内部基建投资和需求发力缓解经济下行影响；逆周期调节力度加码，积极财政政策空间加大，金融环境适度宽松，市场流动性增加，引导市场资金成本和房贷利率下降，投资渠道收窄后，资金流向房地产的倾向将有所增加，利好销售。

政策层面调控底线未变、因城施策、存在边际放松；于郑州而言，对地产高度依赖和城市开发建设之下，监管层面适度和阶段性放松存在空间；当下市场机会与竞争兼并下，房企合作拿地抱团开发为主流趋势；年度住宅市场整体成交量价维稳、区域和板块表现分化加剧、主城份额占比将再增加，下半年整体竞争压力西区最大，其次为高库存高推售板块；根据当前市场首付分期覆盖广泛，也应及时做好应对策略，防止政策调整，同时应立足项目做好销售基本功，重点关注市场和区域及竞品变化，及时应对之外，以找寻空档增加销售机会。

## 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

# THANK YOU

地址：郑州市郑东新区东风南路绿地中心-北塔31F

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：[tcyanjiubu@126.com](mailto:tcyanjiubu@126.com)

网站：<http://www.ticheer.cn>