

Ticheer

深度服务 共同成长

郑州 2020年房地产市场年刊

泰辰行技术中心市场研究部

前言

过度透支后的城市弱复苏

2020，新冠疫情重创全球经济。年初中国通过货币政策宽松刺激和财政政策发力，以及得力的复工复产，在经济短暫停摆后开始复苏，受世界其他地区严重疫情下的需求刺激，外贸再创新高，但国内需求在恢复性增长后表现乏力，经济增长内生动力仍然不足

疫情之下，中央对房地产的调控力度仍未放松，经济复苏明朗后下半年通过三条红线和住房贷款红线同步收紧融资与信贷，限制地产流入资金量（引导资金流入实体经济和新基建、新动能领域）；十四五和年末的经济工作会议重提房住不炒，把解决大城市住房突出问题放在重点位置，对地产的定位和调控未变。新形势下，全国整体市场上升动力不足，北上深杭等一线和新一线城市热点区域仍然面临调控压力

于郑州而言，前期过度透支后当前城市发展内生动力明显不足，处持续弱复苏阶段，且复苏力度和速度远低于同级别城市，区域和房企之间冷热不均表现明显；未来随着监管趋严，低门槛低首付的操作将难再普及，未来楼市将表现如何？泰辰行2020年郑州房地产市场年报将结合宏观环境、政策调控、市场供求等多方面综合研判，以给到业内客观的判断及参考依据



CONTENTS

目录

01 | 行业环境

02 | 全国表现

03 | 郑州表现

04 | 总结预测



1

行业环境

顾国外形势、稳国内生计

宏观经济——外部环境

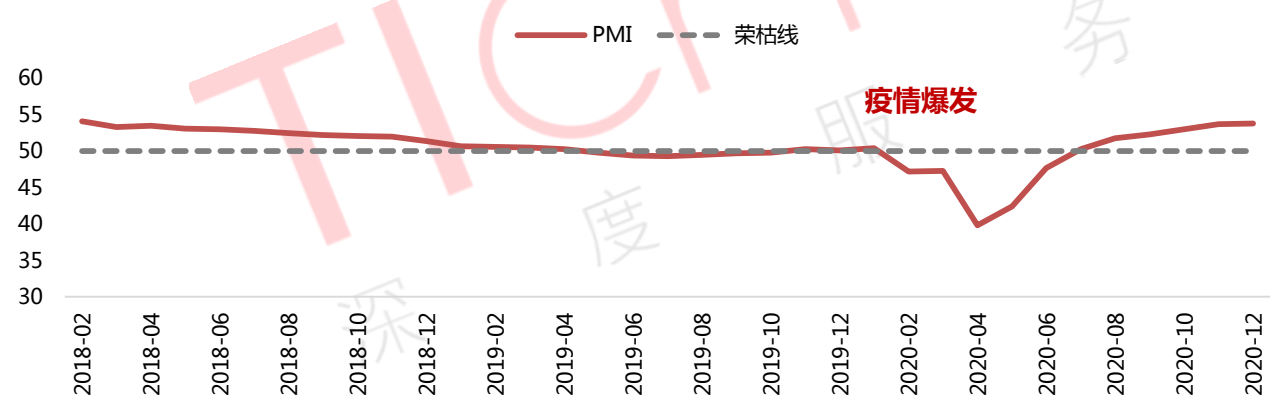
疫情影响下，全球经济增长放缓，贸易争端加剧局势不确定性

- 年初突发新冠疫情，导致内外部经济活力空前下降；国际贸易争端加剧、全球疫情加速扩散，国际局势的不确定性增强

全球经济增长指标（增速%）



全球制造业PMI指数走势



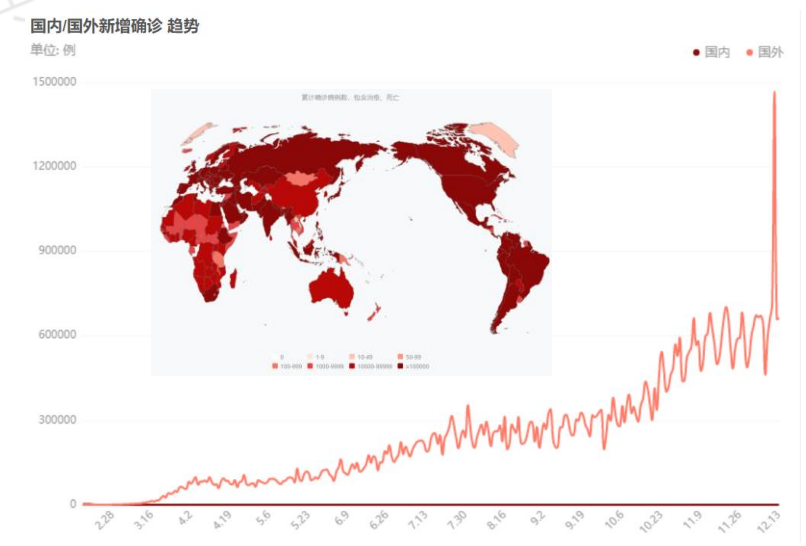
数据来源：Choice数据库，全球经济增长指标2020年-2021年为IMF预测值

新型冠状病毒肺炎疫情周期



截止目前已历时13个月，国内3月底基本结束，国外进入加速扩散期

国内/国外新增确诊对比趋势图

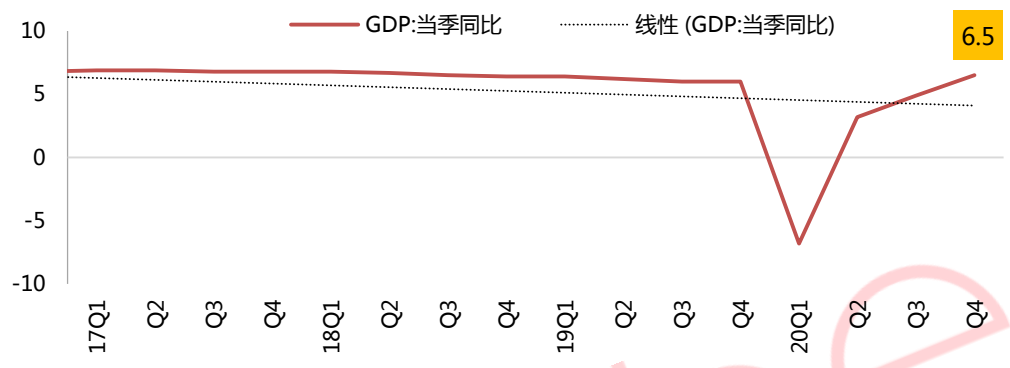


宏观经济——内部经济

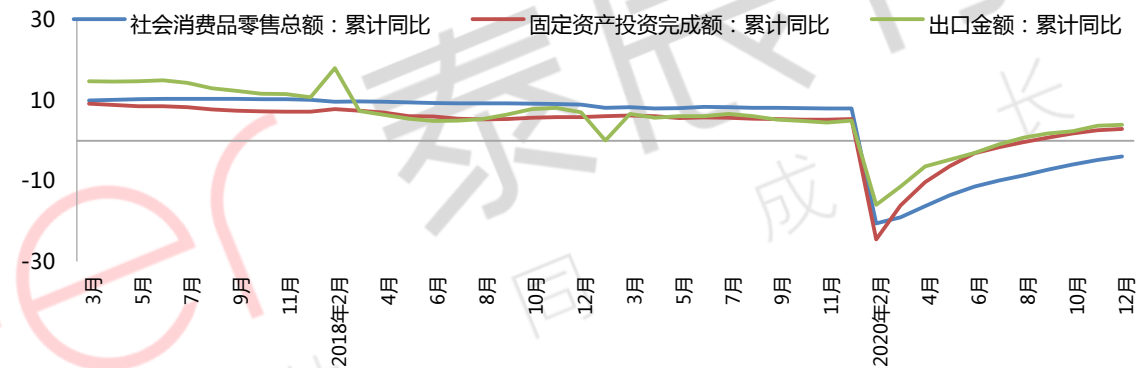
投资及出口快速恢复，内需不足导致经济可持续性承压

- 二季度后，在投资和出口带动下，国内经济迅速反弹，但受疫情影响，失业率长期高位，居民收入受挫导致内需复苏缓慢，经济增长可持续性承压

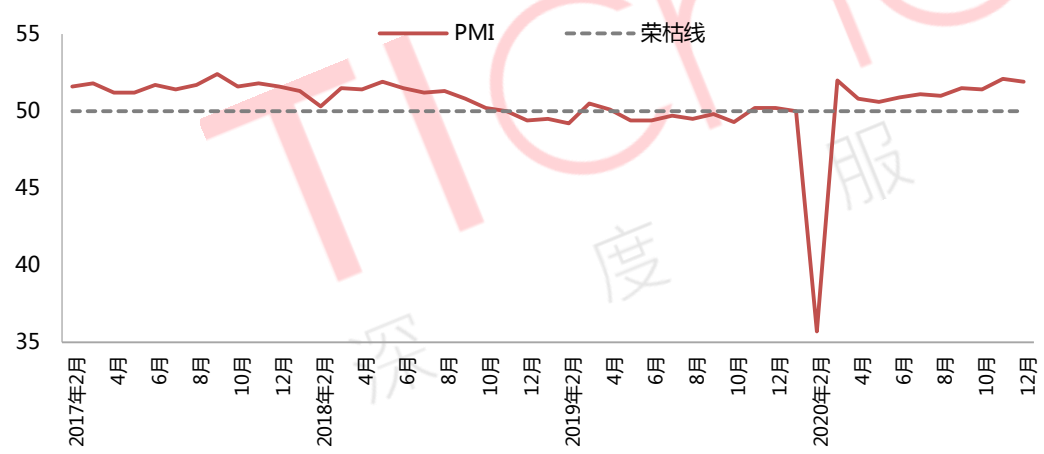
2017-2020年中国GDP增速季度走势



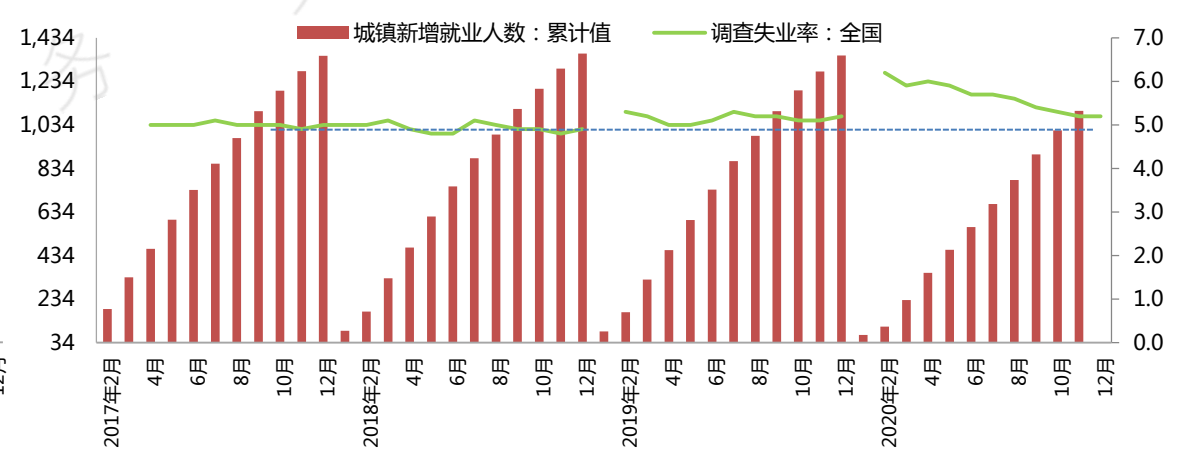
2017-2020年12月拉动经济三驾马车同比增速走势



2017-2020年12月PMI指数走势



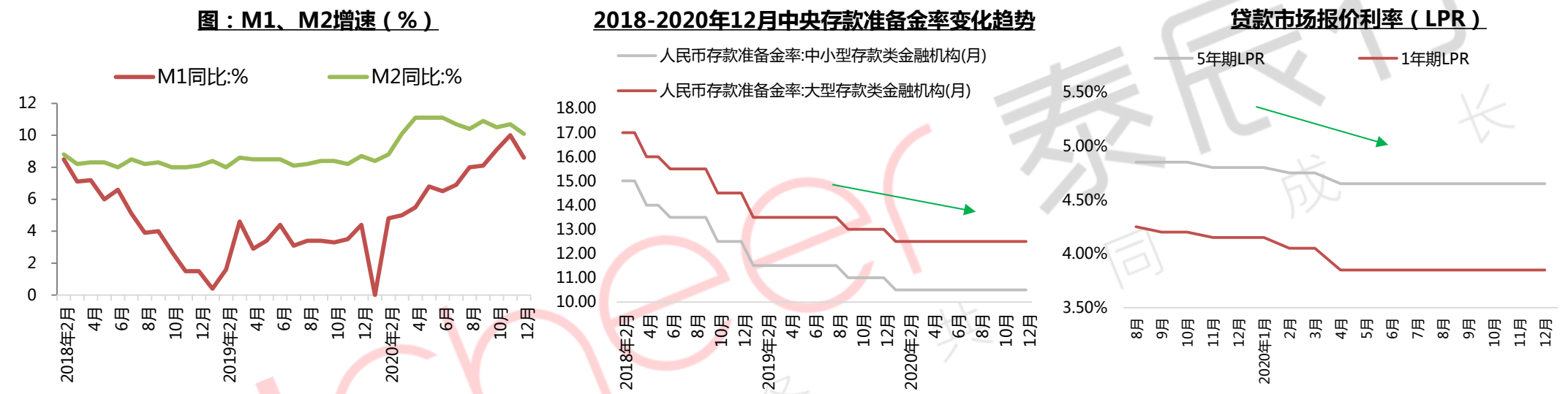
2017-2020年12月城镇就业人数及全国失业率走势



宏观经济——货币金融环境

为支持实体经济发展，年初货币环境相对宽松

- 疫情后，正常经济活动和市场信心严重受挫，为缓解短期内流动性短缺问题，央行年内三次降准两次降息释放流动性，支持实体经济发展



日期	2019.1.4	2019.5.6	2019.9.6	2020.1.1	2020.3.13	2020.4.3
降准内容	所有金融机构1%（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）	中小银行0.5%	所有金融机构0.5%（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）；仅在省级行政区域内经营的城市商业银行再额外1%	所有金融机构0.5%（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）	达标银行（普惠金融信贷在总贷款中所占的比例达标）0.5-1%，符合条件的股份制银行再额外1%	对农村信用社、农村商业银行、农村合作银行、村镇银行和仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1%
性质	全面降准	定向降准	全面+定向降准	全面降准	定向降准	定向降准
释放资金	1.5万亿	2800亿	9000亿	8000亿	5500亿	4000亿

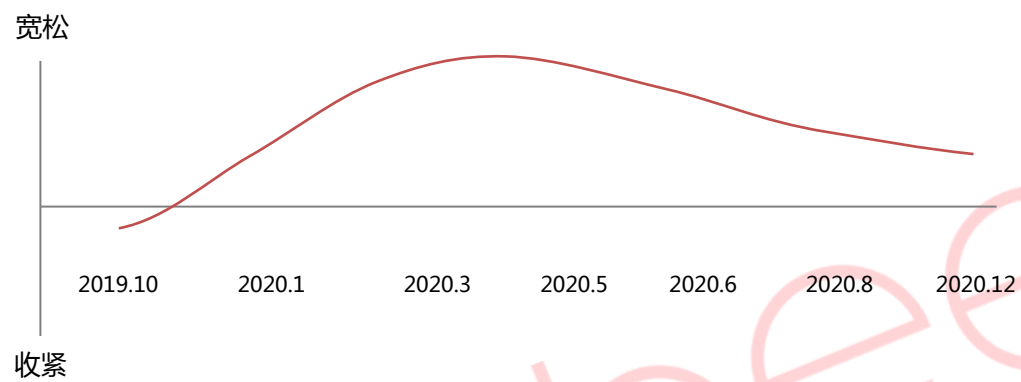
数据来源：国家统计局、choice数据库

宏观经济——货币金融环境

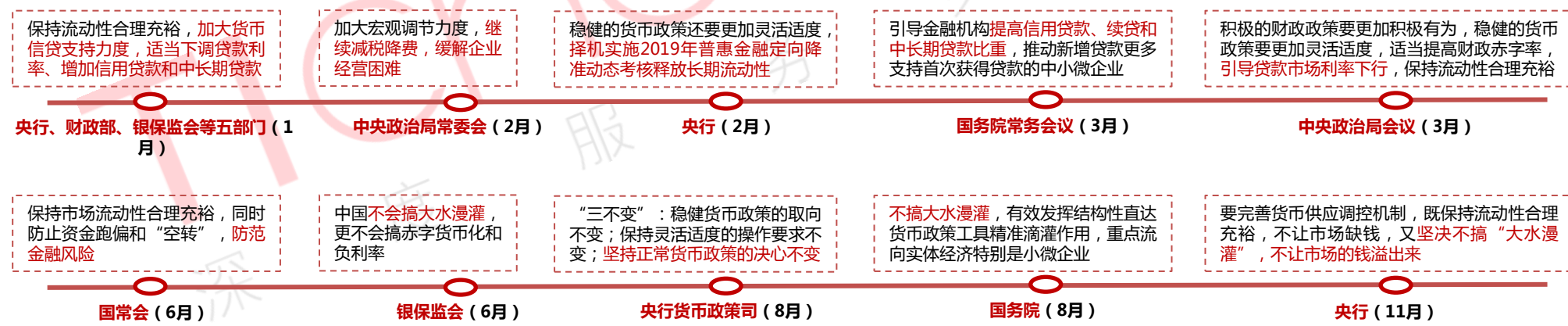
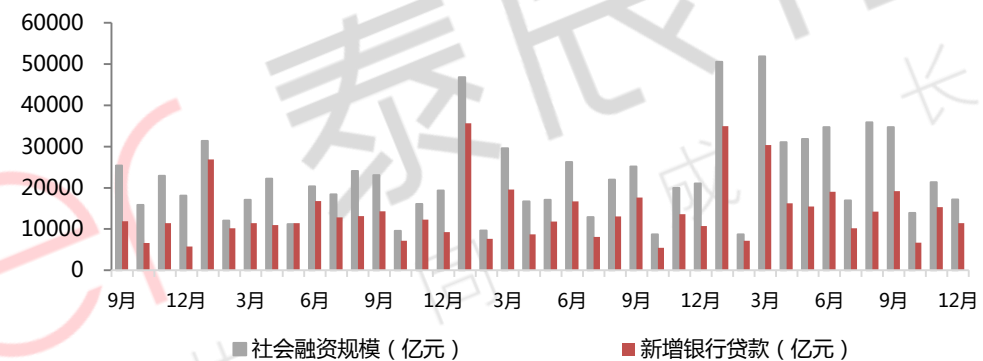
下半年政策由松转稳，着力防范金融风险

- 信贷政策指向明确，年初加大货币信贷支持力度，引导贷款市场利率下行，以支持实体经济、降低社会融资成本，下半年政策逐步回归正常化，社会融资着力防范金融风险，宽松难现

年内信贷政策基调走势



图：新增社融规模（亿元）、新增信贷（亿元）



行业环境——融资新政

房地产行业融资管控愈加严厉，预防系统性金融风险

- 政策表述从“保持房地产金融政策稳定性”到直接划定银行的房地产贷款规模占比、禁止险资投资房地产，由温和调控到严厉管控
- “345新规”将于2021年1月1日起全面推行，试点房企需在2023年6月30日前完成降负债目标，以推动房企去杠杆、降负债、预防系统性金融风险

“345新规”

✓ 主要内容——**划档管理**（房企划分为“红-橙-黄-绿”四档）、**控负债**（“三道红线”）

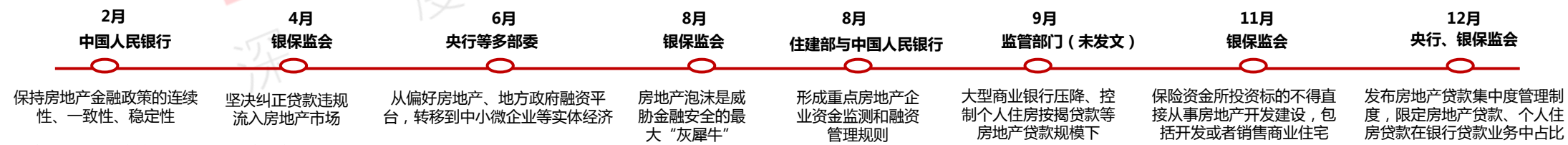
- 1、资产负债率大于70%（剔除预收款）；
- 2、净负债率大于100%；
- 3、现金短债比小于1倍。

以2019年6月底为上限

- 踩中0条（绿档），有息负债规模**年增速不得超过15%**（TOP50房企触档12个，占比24%）
- 踩中1条（黄档），有息负债规模**年增速不得超过10%**（TOP50房企触档14个，占比28%）
- 踩中2条（橙档），有息负债规模**年增速不得超过5%**（TOP50房企触档10个，占比20%）
- 踩中3条（红档），有息负债规模**不得增加**（TOP50房企触档14个，占比28%）

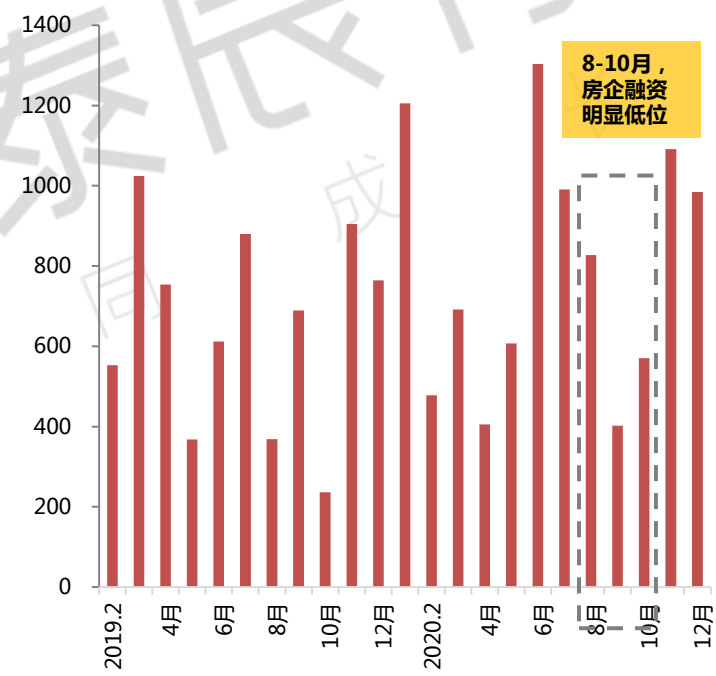
✓ 主要影响——

销售回款依赖性加大 + **低负债房企拿地机会增加** + **合作开发增多**



数据来源：国家统计局、choice数据库

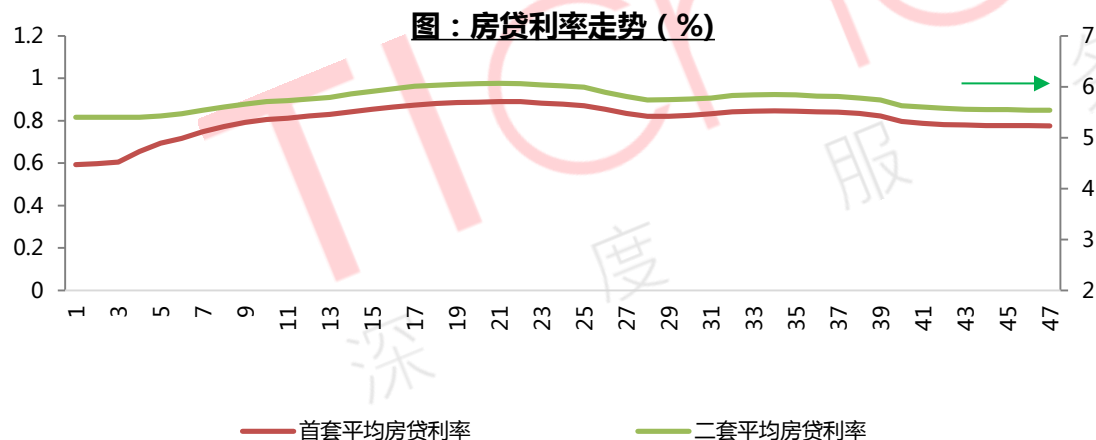
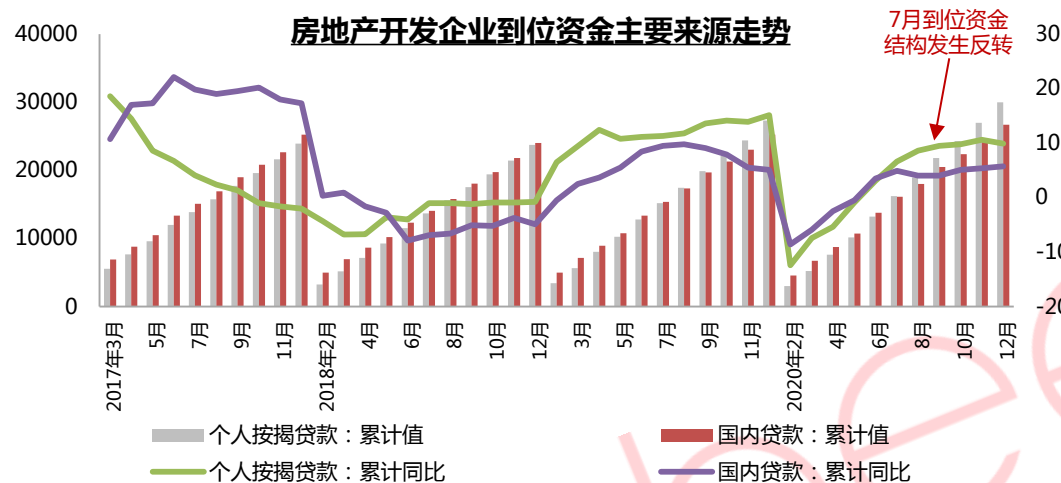
图：全国40家上市房企融资（亿元）



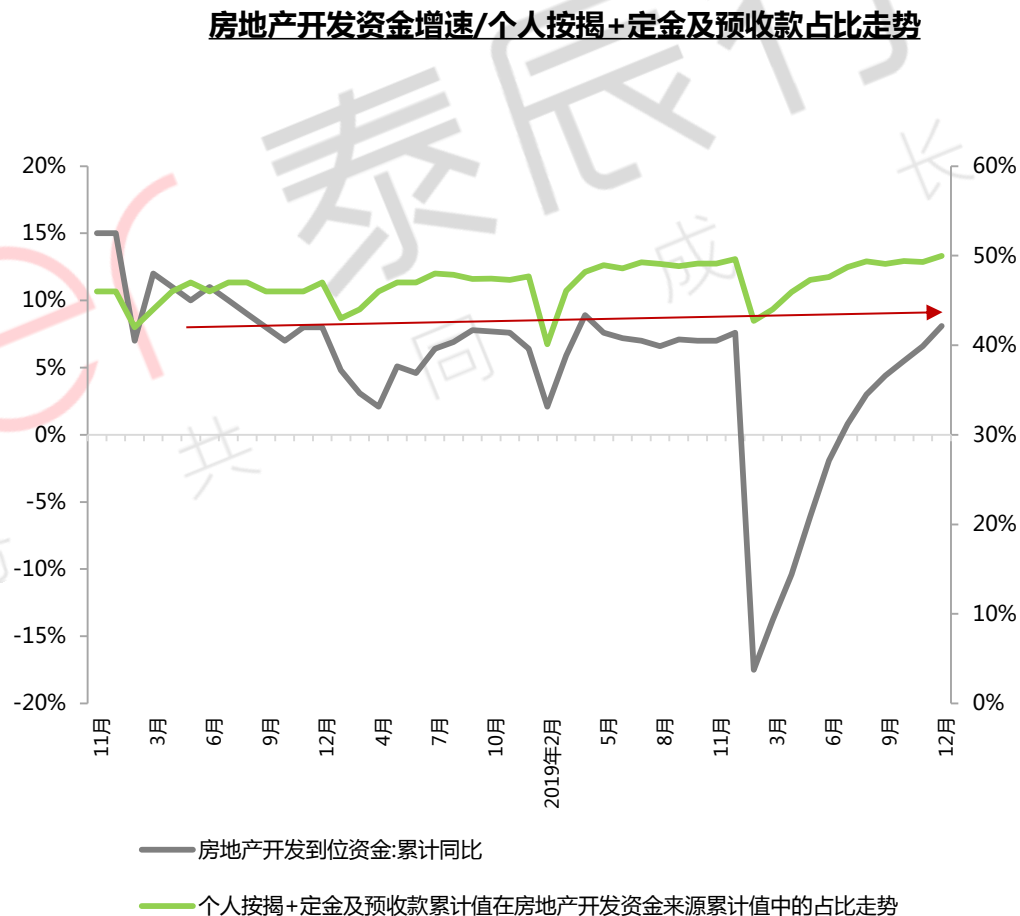
行业环境——房企融资

房企融资难度加大，到位资金主要依赖销售回款

- 随着防范金融风险力度不断增强，信贷收紧，房企开发到位资金的结构发生反转，由主要依赖国内贷款转变为主要依赖销售回款，且差距快速拉大



数据来源：国家统计局、choice数据库

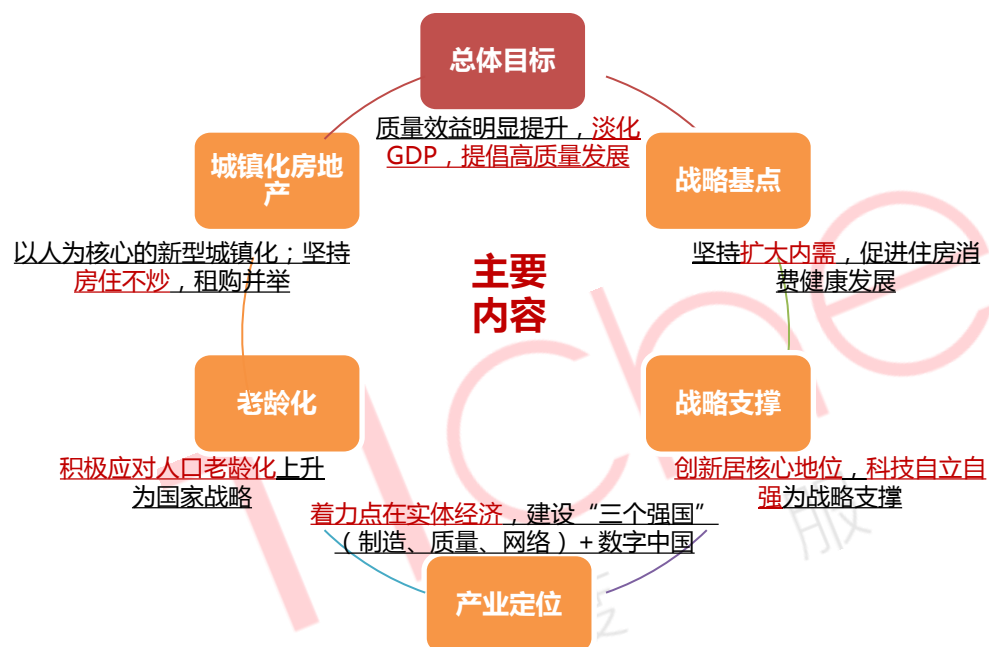


调控政策——中央政策

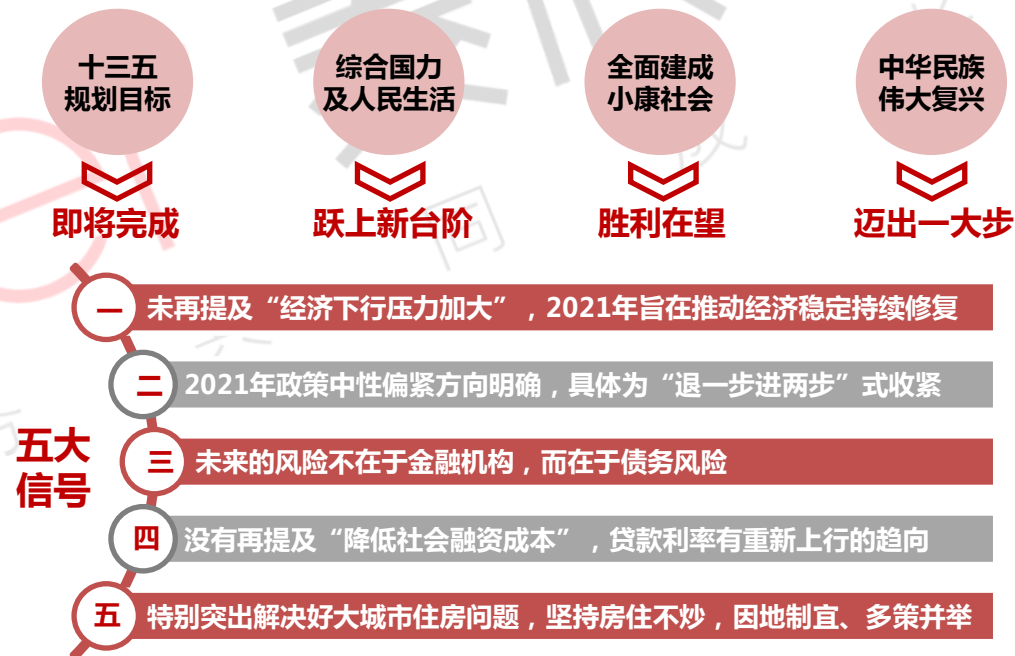
提振内需，支持实体发展；“房住不炒”不断重申，健康发展为核心诉求

- 坚持扩大内需与科技创新，把发展经济的着力点放在实体经济上，保持宏观政策的连续性、稳定性、可持续性；房地产方面，坚持“房住不炒”，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展

“十四五”规划 科技自立自强，经济着力点放在实体经济上



2020年中央经济工作会议总结 全球唯一实现经济正增长的主要经济体



关于房地产的阐述解读：

- “房住不炒”总基调不变：再次强调“房住不炒”，目的是进一步**稳固房地产调控成果，保持政策的延续性和稳定性**；
- 促进住房消费健康发展：**“健康发展”是在“房住不炒”原则指引下健康发展**，未来市场需求将主要由刚需主导，严厉打击炒房行为，居住属性进一步凸显；
- “因地制宜、多策并举”：最新提法是**对“因城施策”的更进一步明确**，根据不同城市的实际情况，出台针对性、更有效政策，促进房地产市场平稳健康发展。

调控政策——中央政策

“房住不炒” 仍为楼市调控主基调，强调因地制宜，精准施策

- 多次提及“房住不炒”、“不把房地产作为短期刺激经济的手段”等表述；其中826工作会中首提“提高政治站位”，坚持问题导向、精准施策，同时强调省级监督指导责任，态度坚决；1216中央经济工作会重申“房住不炒”，为未来政策走向定下基调

“两会”
政府工作报告

5.22

- 1、“六保”是今年“六稳”工作的着力点；
- 2、**坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，因城施策；**
- 3、积极的财政政策要更加积极有为：今年赤字率拟按3.6%以上安排，同时发行1万亿抗疫特别国债；
- 4、稳健的货币政策要更加灵活适度。

- 1、强调**时刻绷紧房地产调控这根弦，坚定不移推进落实好长效机制；**
- 2、首提“全面落实城市政府主体责任，发现问题快速反应和处置”，从实际出发，采取差异化调控措施；
- 3、将金融、土地、财税作为楼市调控工具；
- 4、关注城市新市民和年轻人住房问题。

7.24

住建部
举行房地产
座谈会

- 1、经济形势复杂严峻，必须从持久战角度认识；
- 2、加快形成国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局；
- 3、**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位；**
- 4、持续扩大国内需求，扩大最终消费，扩大有效投资，加快新基建；
- 5、推进资本市场基础制度建设。

中央政治
局会议

7.30

- 1、统一思想认识，**提高政治站位。**
- 2、**毫不动摇坚持“房住不炒”的定位，**不将房地产作为短期刺激经济的手段；
- 3、**切实落实城市主体责任；**
- 4、**坚持问题导向，精准施策，坚决遏制投机炒房；**
- 5、**落实省级监控和指导责任，**确保城市主体责任落到实处。

8.26

住建部召
开房地产
工作会

- 1、强化国家战略科技力量；
- 2、增强产业链供应链自主可控；
- 3、牢牢把握扩大内需战略基点；
- 4、全面推进改革开放；
- 5、解决好种子和耕地问题；
- 6、强化反垄断防止资本无序扩张；
- 7、**解决好大城市住房突出问题，房住不炒、因地制宜、多策并举；**
- 8、做好碳达峰、碳中和工作。

中央经济
工作会议

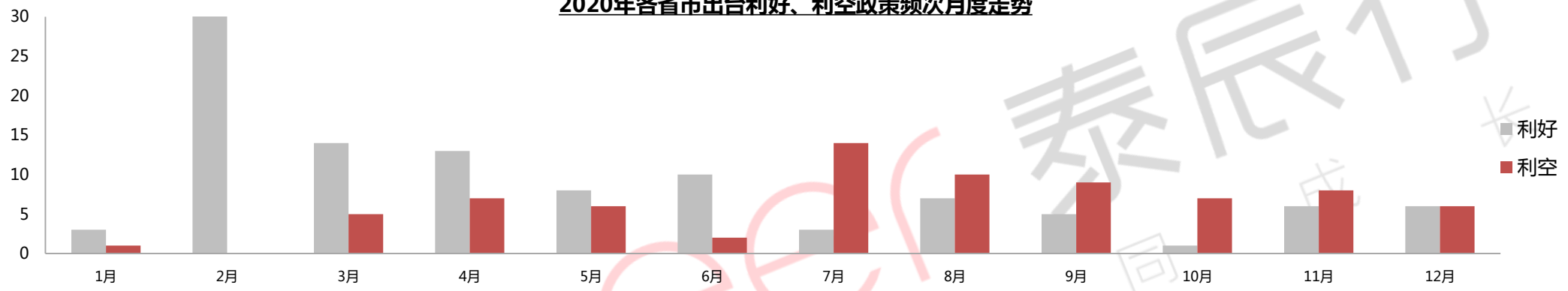
12.16

调控政策——地方政策

地方政策坚守底线、先松后紧，强化地方政府主体责任

- 为降低疫情影响，上半年各地政府在供给端密集出台多项房地产纾困政策；随着二季度开始楼市超预期修复、部分城市热度较高，7月尤其“724”座谈会后，地方政府进入新一轮楼市调控期，继续在需求端加码，注重施策的力度和时机，凸显城市主体责任

2020年各省市出台利好、利空政策频次月度走势

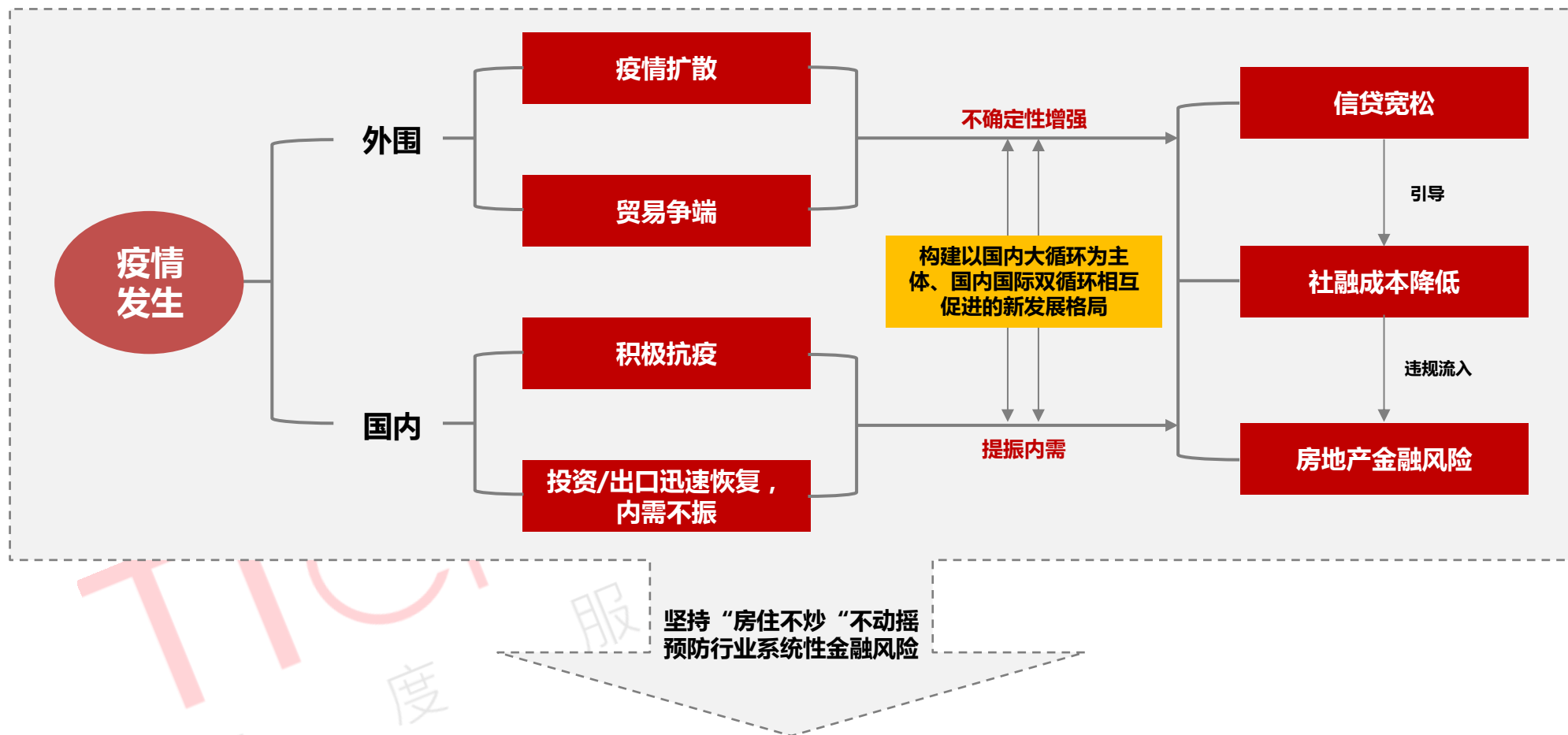


政策内容	出台省市
延期或分期缴纳出让金	城市：上海、广州、杭州、南京、福州、西安、苏州、南昌、龙岩、天津、衡阳、济南、绍兴、合肥、青岛、莆田、钦州、南通、鹤壁、包头、常州、江门、益阳；省份：浙江、广西、河南
调整土地保证金比例	城市：南昌、杭州
加大土地供应	城市：深圳、佛山
商品房预售条件放宽	城市：广州、深圳、苏州、武汉、无锡、厦门、长沙、沈阳、龙岩、衡阳、莆田、钦州
加大信贷支持	城市：成都、无锡、抚州、江门、益阳、佛山；省份：河南省
发放购房补贴	城市：衡阳、马鞍山、宜宾、钦州、抚州、桂林、玉林、益阳
加大公积金支持力度	城市：北京、上海、深圳、南京、武汉、苏州、成都、福州、厦门、嘉兴、大连、兰州、常州、包头、无锡、鄂尔多斯、东莞、抚州、江门；省份：广西
降低落户门槛、支持人才购房	城市：杭州、南京、衡阳、江门、广州、苏州、青岛、天津

政策内容	出台省市
坚守政策底线	撤销“放松限购”、“降首付”等：广州、济南、海宁、宝鸡、驻马店、荆州（均遭遇政策一日游）
限购升级	年限增加或区域扩围：深圳（落户满3年）、宁波（区域扩围）、东莞（新增外地二手）； 夫妻离异/父母投靠限购：深圳（3年内）、无锡（2年内）、南京（2年内）、杭州（投靠落户满3年）
限贷升级	首付比例提升：深圳（非首套）、无锡（二套）、沈阳（二套）、常州（二套）、长春
税收条件	增值税免征年限提升：深圳（2→5）、无锡（2→5）、沈阳（2→5）、成都（2→5）； 统一征收：杭州（办理不动产证时缴纳契税）
限售	人才或优先购房家庭限售：杭州（5年）、宁波（5年）； 新购限售：东莞（7月25日后新购限售3年）、常州（4年）
土地出让条件收紧	“限房价、限地价”：杭州、无锡、沈阳（溢价率管控）、南京、长春 严格落实购地使用自有资金：无锡、南京
加强市场监管	热点楼盘优先无房家庭：深圳、杭州（倾斜比例80%）、南京（倾斜比例30%） 网签“三价合一”：深圳、无锡 严禁资金违规流入、打击捂盘惜售、虚假宣传等：深圳、杭州、宁波、南京、郑州、长春、成都

数据来源：各地政府网站、泰辰行技术中心

行业环境——小结



实体经济复苏 政策回归正常化 先松后紧、强化城市主体责任 “三条红线”后融资回落



2

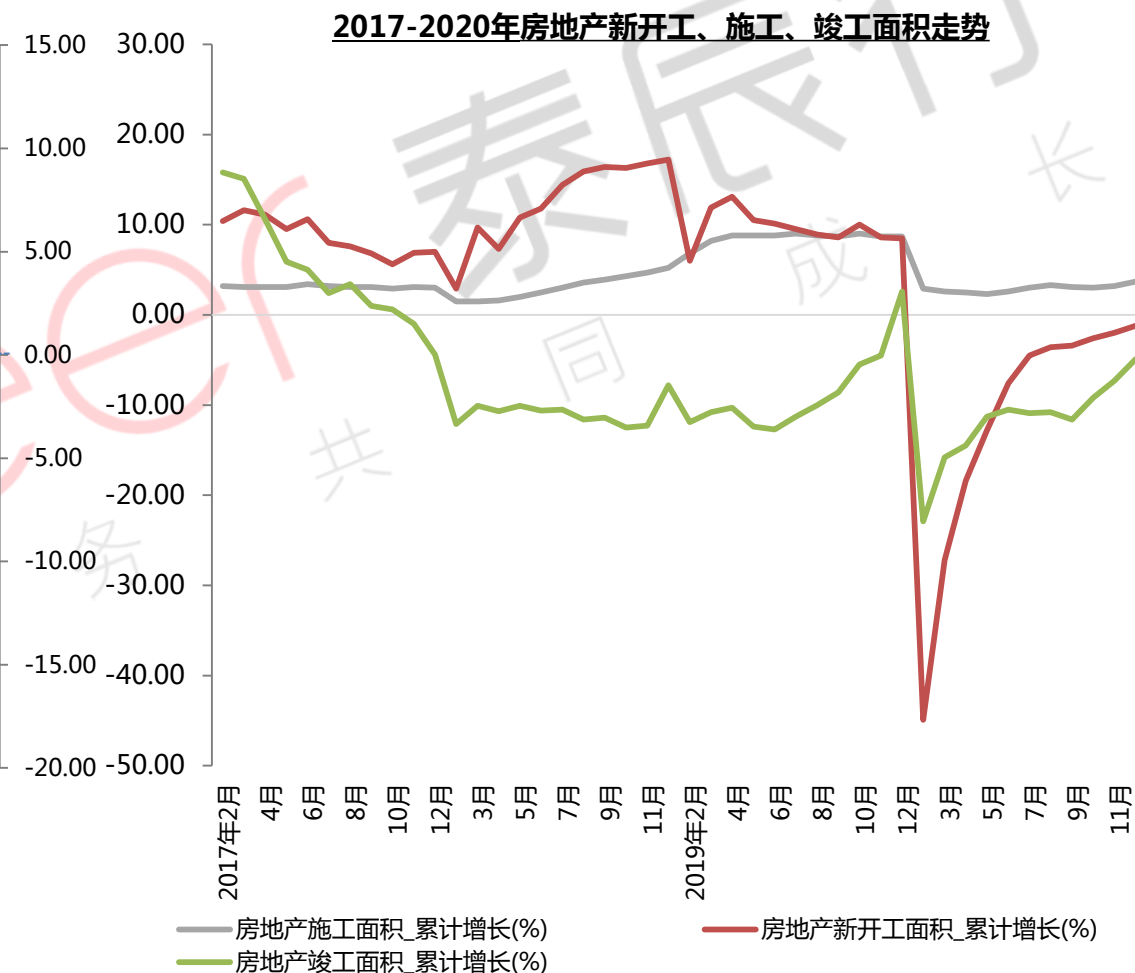
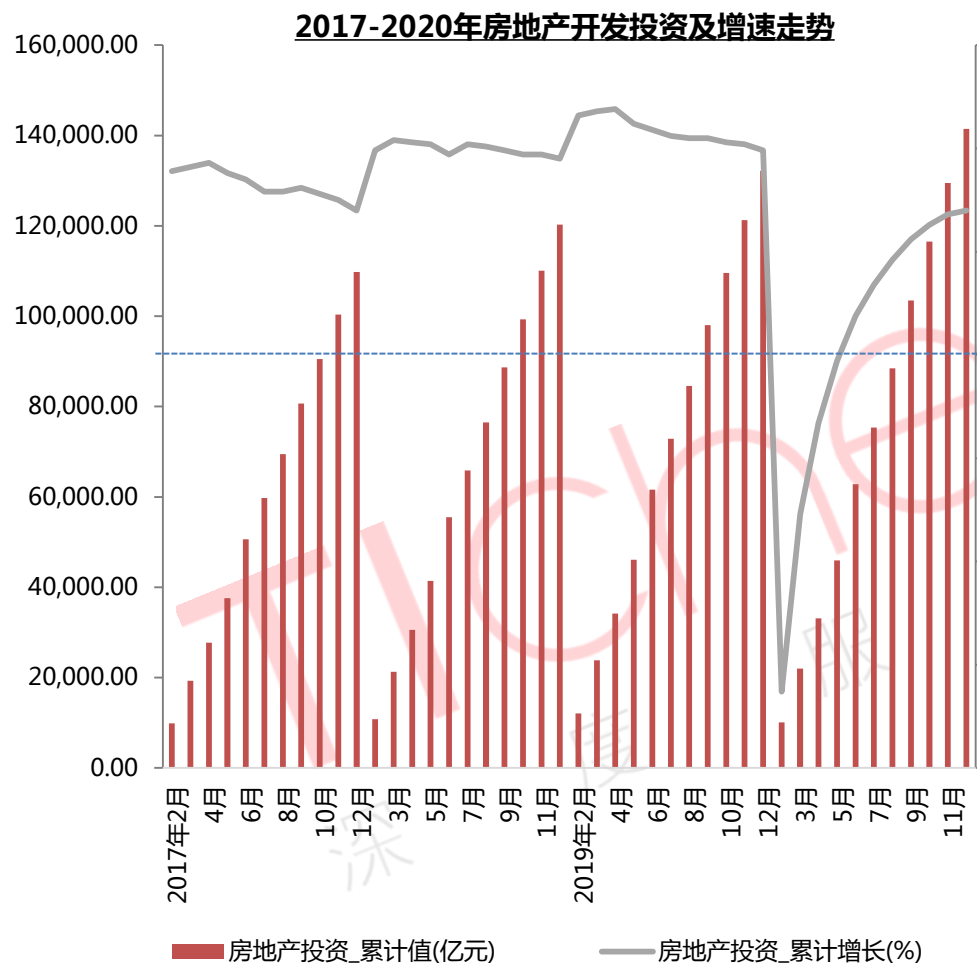
全国表现

观全国业绩、察地方表现

全国市场——房地产开发投资

房地产开发投资及新开工面积增速低位运行

- 1-12月，全国房地产开发投资增速虽有回升但处于低位区间；疫情及“三道红线”背景影响下，房企资金压力及销售去化压力凸显，新开工积极性难有明显提升，全年仍呈负增长

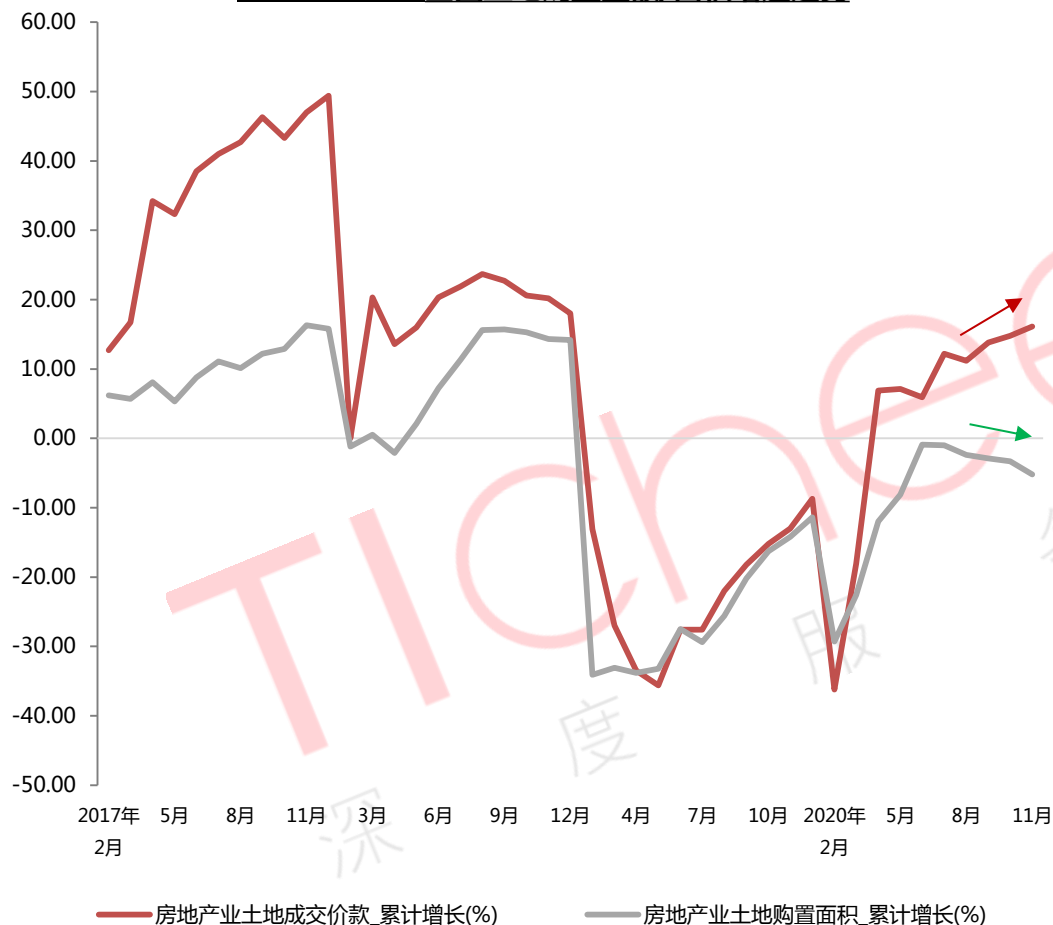


全国市场——土地表现

土地购置面积规模缩减，土储回归高能级城市，地价上涨

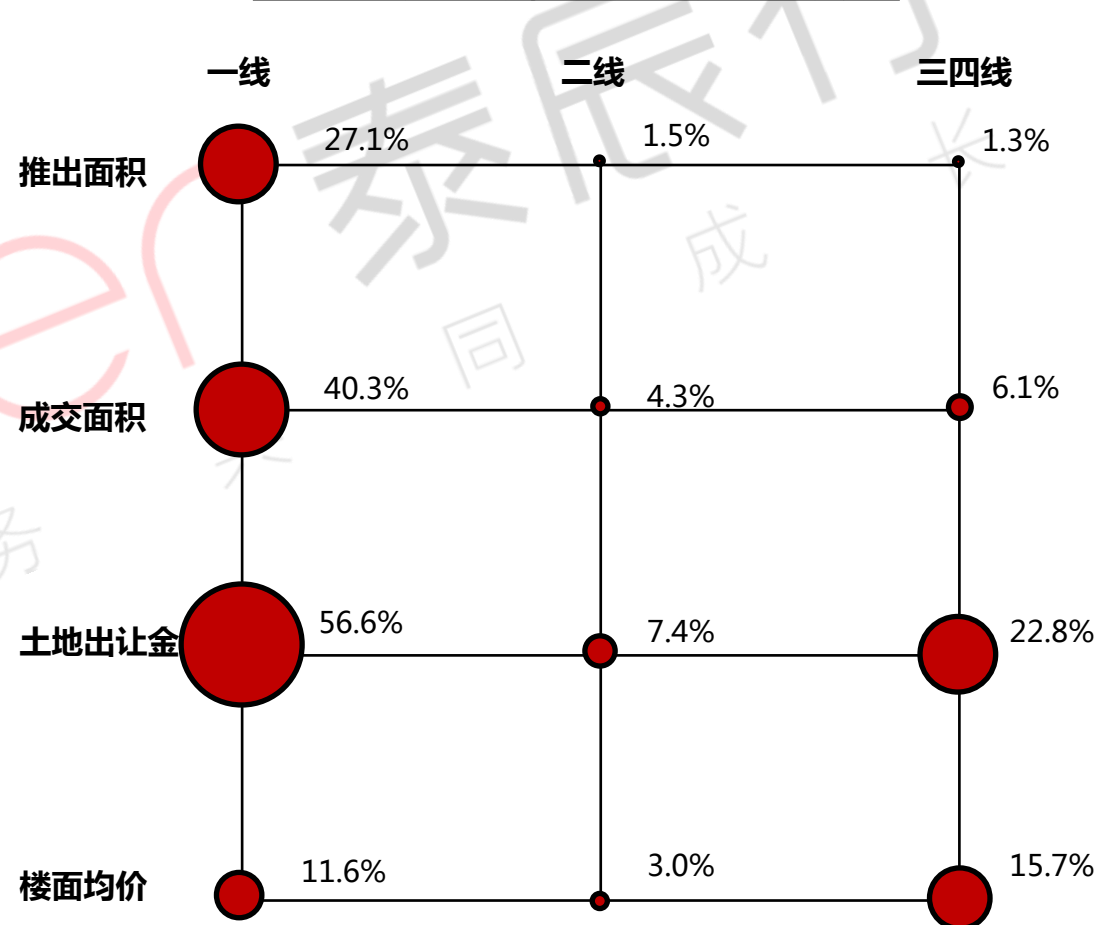
- 资金压力下，控风险为主流，企业拿地更为谨慎，土地购置面积增幅持续为负；企业投资布局向高能级城市回归，一线城市拿地面积及金额增幅大

2017-2020年全国土地购置金额/面积增速走势



数据来源：国家统计局、choice数据库

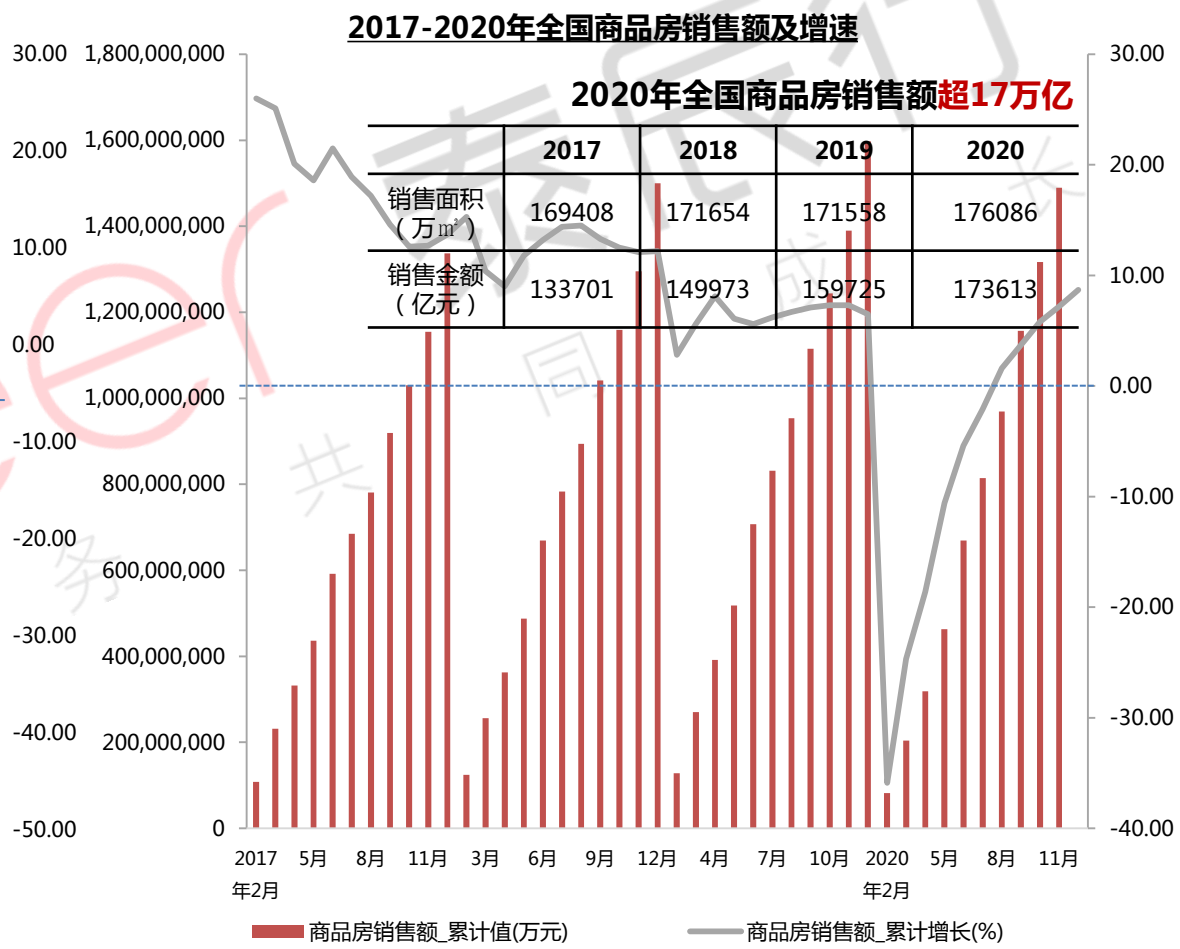
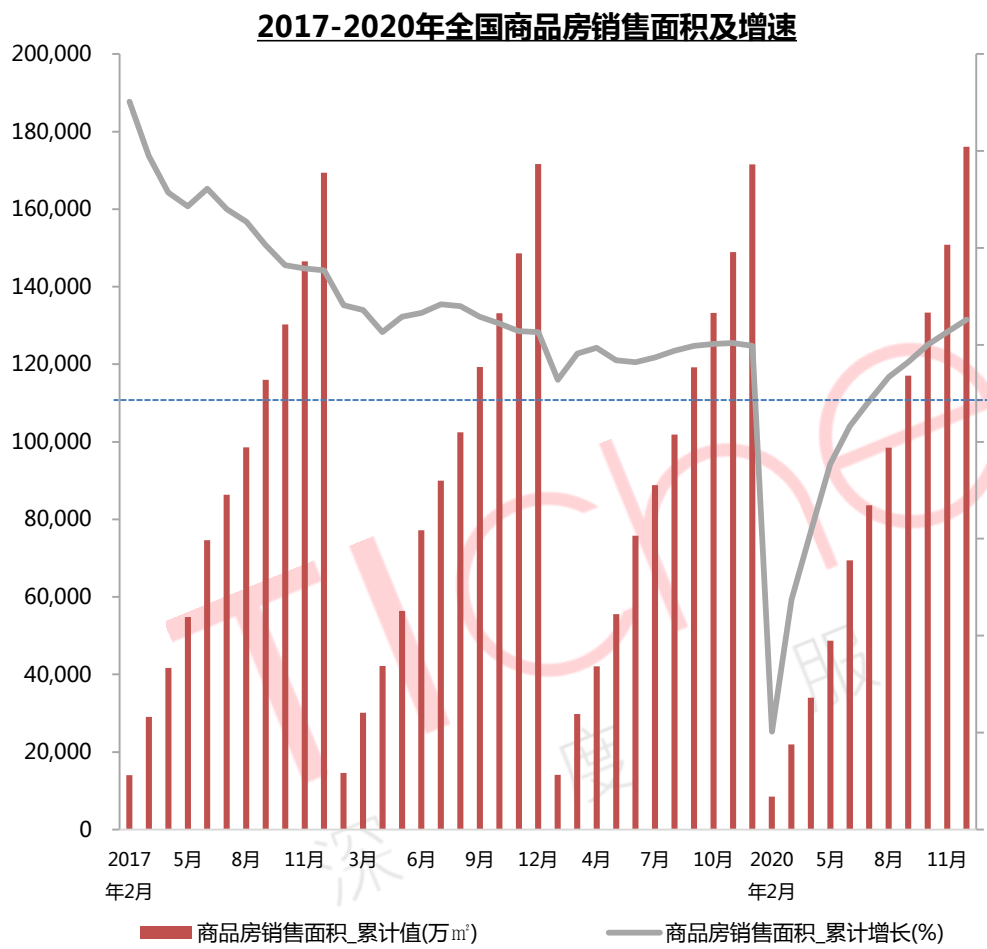
2020.1-11月各线城市住宅用地相关指标同比变化



全国市场——成交表现

商品房成交规模基本恢复，让利促销背景下年度销售额稳超17万亿

● 2020年1-12月全国商品房市场销售面积持续恢复、与前三年同期水平基本持平，总销售额已超去年同期，全年稳超17万亿，价格呈上涨态势



数据来源：国家统计局、choice数据库

全国市场——成交表现

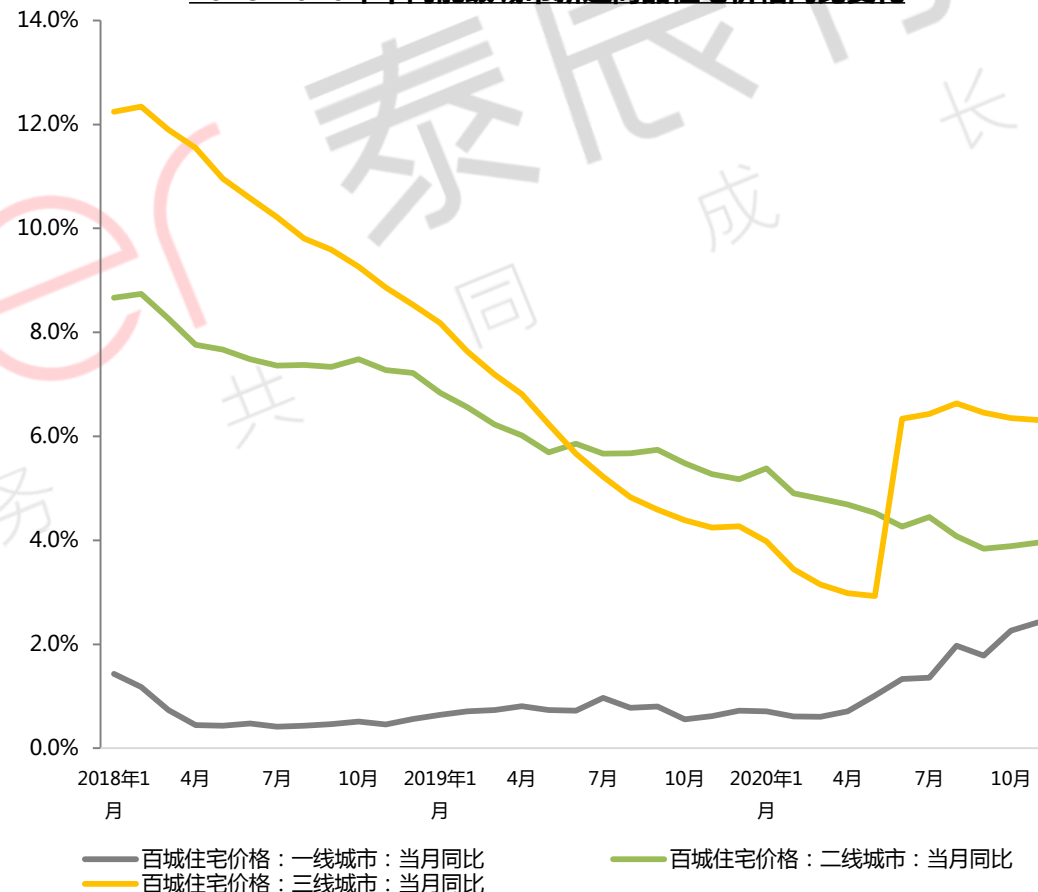
一线城市疫情影响小，量价涨幅持续回升，二线及三四线城市涨幅有所收窄

- 销量：一线城市销量涨幅进入下半年远超全国平均水平；二线城市销量走势与全国平均一致；三四线城市拖累全国楼市
- 价格：一线城市价格涨幅较去年同期有所扩大，受疫情影响最小，价格支撑强；二线城市涨幅缓慢收窄，三线城市涨幅收窄最为明显

2018-2020年全国及主要一二线城市成交量同比变化



2018-2020年不同能级城市新建商品住宅价格同比变化

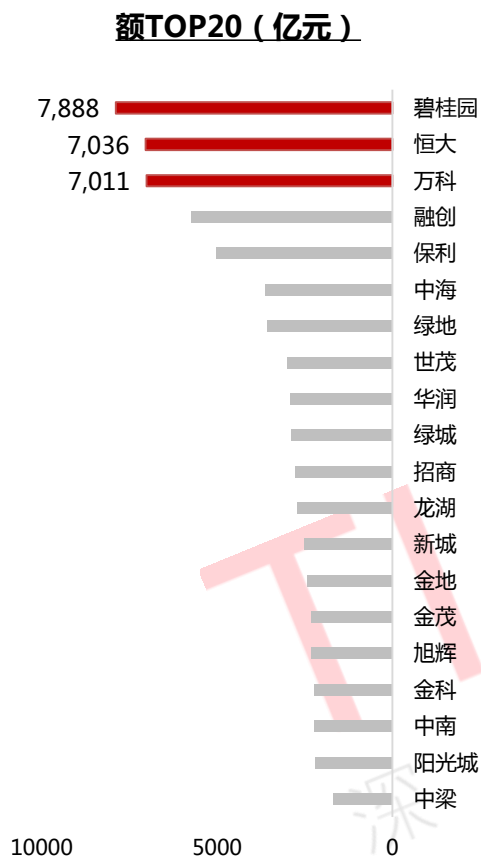


全国市场——房企表现

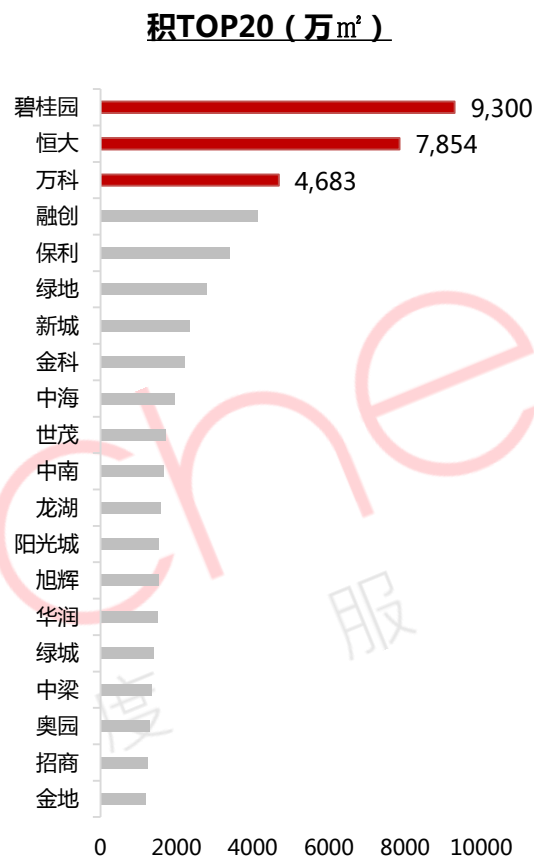
房企加大营销、加速回款，销售业绩持续增长，行业集中度再提升

- 2020年，疫情影响叠加“三道红线”强监管，房企高度依赖销售回款，推盘节奏明显加快，积极营销力促资金回笼；房企业绩持续提升，TOP20房企销售目标基本完成

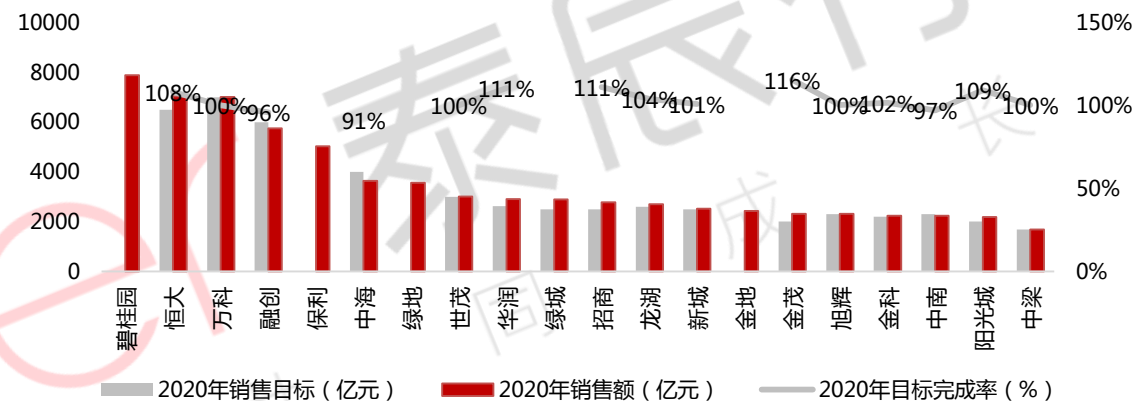
2020年中国房地产企业销售金额TOP20（亿元）



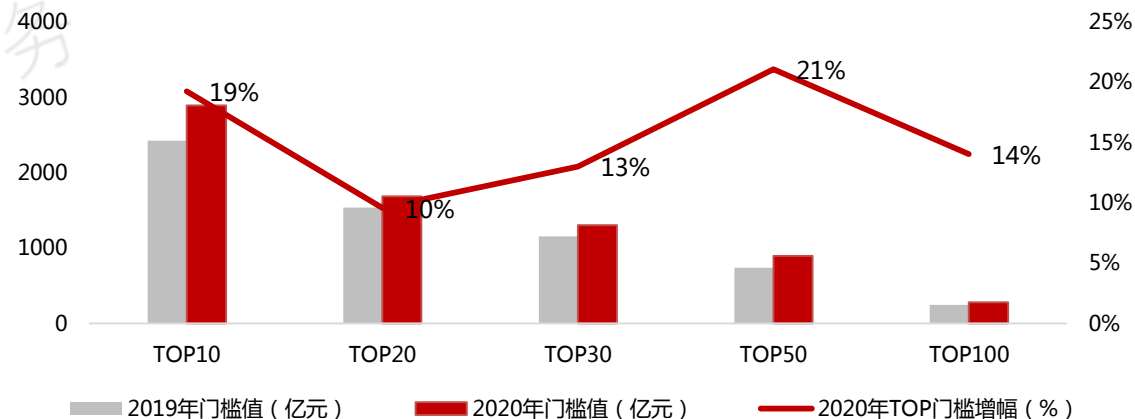
2020年中国房地产企业销售面积TOP20（万m²）



2020年销售金额TOP20房企目标完成率



2020年房企销售排行门槛值及同比变动情况

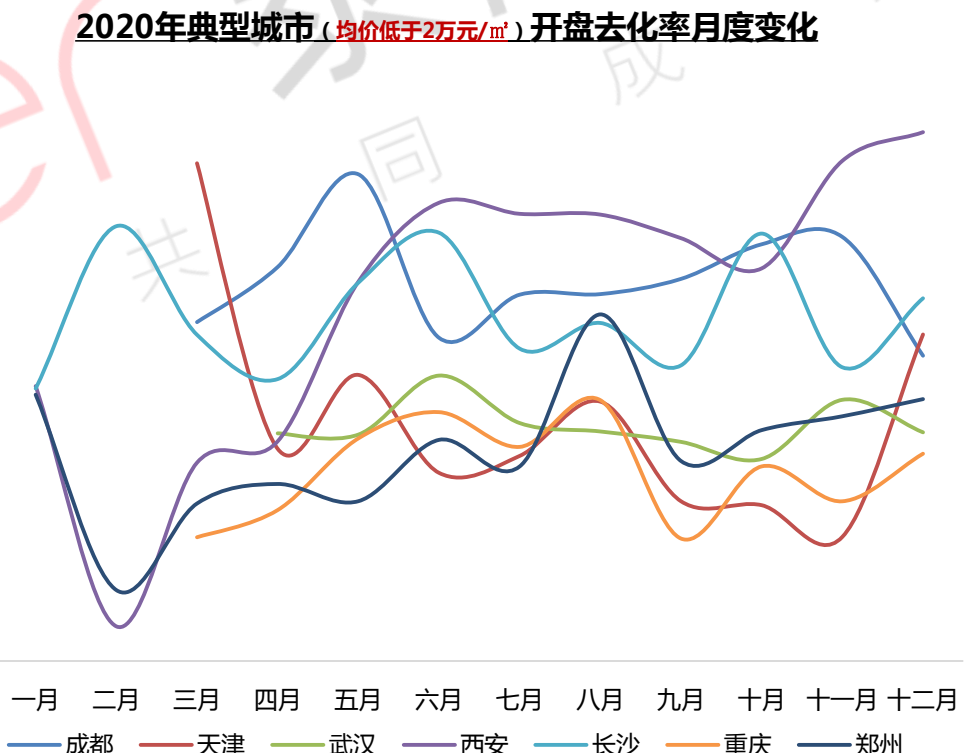
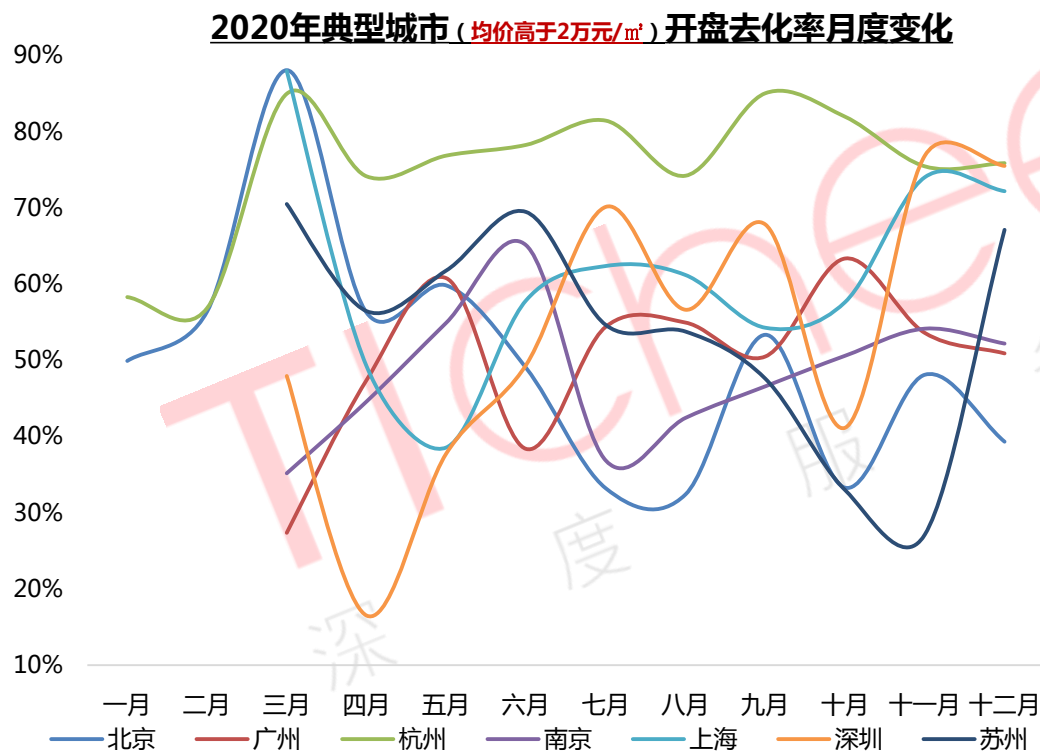


典型城市对比——楼市表现

城市市场分化，杭州、西安、深圳、成都热度高，武汉、郑州、天津、重庆持续低位

- 杭州、西安、深圳、成都四个城市开盘去化率超六成以上，市场热度远高于其他城市
- 武汉、郑州、天津、重庆开盘去化率低位徘徊，四成左右，市场热度远低于其他城市

城市	杭州	西安	深圳	成都	上海	长沙	广州	苏州	北京	南京	武汉	郑州	天津	重庆
全年开盘去化率	78%	62%	60%	60%	57%	55%	53%	51%	50%	50%	41%	38%	37%	36%



备注：城市筛选标准四个一线城市+TOP10新一线城市，数据截止2020年12月13日

典型城市对比——成交量价

成都、杭州、深圳等城市成交量远超去年同期，重庆、武汉、郑州、西安销量下滑严重

- 从前11月城市住宅成交总量对比：成都、杭州、苏州、深圳累计成交远超去年同期；重庆、武汉、郑州、西安成交量较去年同期下滑超两成以上

城市	住宅销售面积（万m ² ）			住宅销售金额（亿元）			住宅销售均价（元/m ² ）	
	2020年 1-11月	同比	2017-2019 年均	2020年 1-11月	同比	2017-2019 年均	2020年 1-11月	同比
重庆	1920	-7%	2548	2423	-3%	2759	12623	4%
成都	1780	32%	1505	2722	54%	1798	15294	16%
武汉	1734	-8%	1864	2506	3%	2066	14451	12%
长沙	1409	16%	1392	1415	27%	1151	10042	10%
天津	1220	5%	1178	1995	8%	1860	16360	3%
广州	1074	18%	989	3152	39%	2044	29348	17%
郑州	975	-9%	1106	1435	-1%	1426	14716	9%
杭州	1001	36%	1005	3220	42%	2759	32155	4%
上海	865	23%	684	4922	30%	3551	56916	6%
南京	842	22%	718	2419	25%	1898	28729	2%
苏州	830	40%	550	2167	45%	1274	26118	4%
西安	677	-40%	1366	1045	-33%	1482	15432	13%
北京	665	4%	534	3139	7%	2371	47182	3%
深圳	430	33%	308	2425	36%	1691	56395	2%

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

典型城市对比——政策变化

上半年利好政策频出缓解疫情冲击；下半年楼市回温、热点城市紧急打补丁

- 上半年多城发布人才新政变相松绑限购、购房补贴政策、顺延履约时间等措施，缓解疫情对房地产行业的冲击
- 下半年，销售增速回升、楼市回温，热点城市调控政策陆续收紧，仅郑州、重庆、广州边郊出台利好政策

	城市	时间	政策变动
利好	武汉	2.7	疫情防控一线医护人员买首套房公积金最高可贷84万元
利好	杭州	2.11	对已经成交地块，《成交确认书》和《土地出让合同》的签订时间可顺延21天 若已经签订合同，经申请，出让金、开竣工时间经申请同样可以顺延
利好	西安	2.12	调整公开出让土地的时间节点、分期缴纳土地出让价款、允许变更出让价款缴纳期限、顺延土地评估和规划条件有效期等十项措施
利好	天津	2.13	延期缴纳土地出让金
利好	南京	2.13	明确开发企业可就土地出让合同（含补充协议）申请重新签订补充协议，延期缴纳土地出让金，延期开、竣工
利好	杭州	2.25	对全球本科以上所有应届大学生，在发放本科1万元、硕士3万元、博士5万元一次性生活补助的基础上，再给予每年1万元租房补贴，最多可享受6年
利好	广州	3.3	优化商服类项目建设和销售管理，商服类项目未完成规划报建手续的不再限定最小分割单元；商服类项目不再限定销售对象，已确权登记的不再限定转让对象
利空	广州	3.8	广州“48条”重新发布，涉及解禁“类住宅”相关条款被删除
利好	武汉	3.23	住房保障和房屋管理局发布六项举措，全力支持房地产开发企业开工复产，保持房地产市场平稳健康发展
利好	南京	4.8	研究生及以上学历、45周岁以下本科学历人员，凭学历证书即可落户 40周岁以下大专学历人员，在宁就业参保半年即可落户
利空	重庆	5.27	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
利空	南京	5.31	为严控学区房价，全市多家经纪机构及开发企业被抽查
利好	南京	6.5	出台“限房价、竞地价”新政，挂牌8幅地块
利好	长沙	6.9	出台公积金新政：①明确增加配偶作为共同借款人，承担偿还贷款的连带责任； ②支持已婚缴存职工首套房及二套改善型住房贷款
利好	郑州	6.12	下辖龙湖区、二七区等地发布商品房契税缴纳的补贴办法：在一定的时间内，越早缴纳，能够获得的补贴标准越高，最高达到20%

	城市	时间	政策变动
利空	杭州	7.20	临安区收紧贷款政策：名下有一套房或者有过按揭记录者，公积金贷款首付由30%调整为60%，执行住房公积金贷款基准利率由1.0提高至1.1倍
利空	南京	7.23	调控升级：夫妻离异的，任何一方自离异之日起2年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算
利空	杭州	8.3	杭州价格3.5万元/平方米以上的楼盘暂停发放预售证
利空	广州	8.4	花都收紧人才政策，社保在花都区需满6个月方能办理人才绿卡
利空	南京	8.12	土地出让新政：竞价达最高限价时以现场摇号确定竞得人，不再竞人才房面积；严格开发资质条件；提高竞买资金要求；限制同一主体竞买地块数量
利好	重庆	8.28	两江新区开展为期两个月购房优惠：首套房可享两成首付
利空	杭州	9.4	楼市限购政策再升级：①以父母投靠成年子女方式落户的，新增满3年方可购房的限制； ②办理房屋不动产权证时方可缴纳契税；③无房家庭认定新增30周岁以上单身未婚和离异单身满3年且无房满3年的标准
利空	成都	9.14	①提高公证摇号中棚改、无房居民家庭优先的比例；②发挥税收调节作用，个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年；③增加住宅用地供应，优化供应结构
利好	郑州	11.18	鼓励和支持选择货币补偿等多元化安置方式，确需实物安置的，实物住宅安置面积不超过人均70㎡
利好	郑州	11.23	放松限购、限售政策：①郑州市户口可放宽购买第三套，但必须为144平以上，并签订承诺书，承诺在办理产权证前出售一套住房；②限售年限从3年改为1年
利好	广州南沙	12.1	放宽落户条件：符合11类申报单位（人才）类别其中之一，且具有大专以上学历的员工，在2020年12月9日提交申报材料可申请落户，此前需本科及以上学历
利空	成都	11.24	发布摇号新规：登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的，全部房源仅向已报名登记的无房居民家庭及棚改货币化安置住户销售
利空	西安	12.1	楼市调控再升级，调整二套房首付比例高至70%
利空	成都	12.8	印发商品房预售款监管办法：商品房预售款将全部直接存入监管账户，开发企业不得以任何形式违规收取购房款

典型城市对比——土地市场

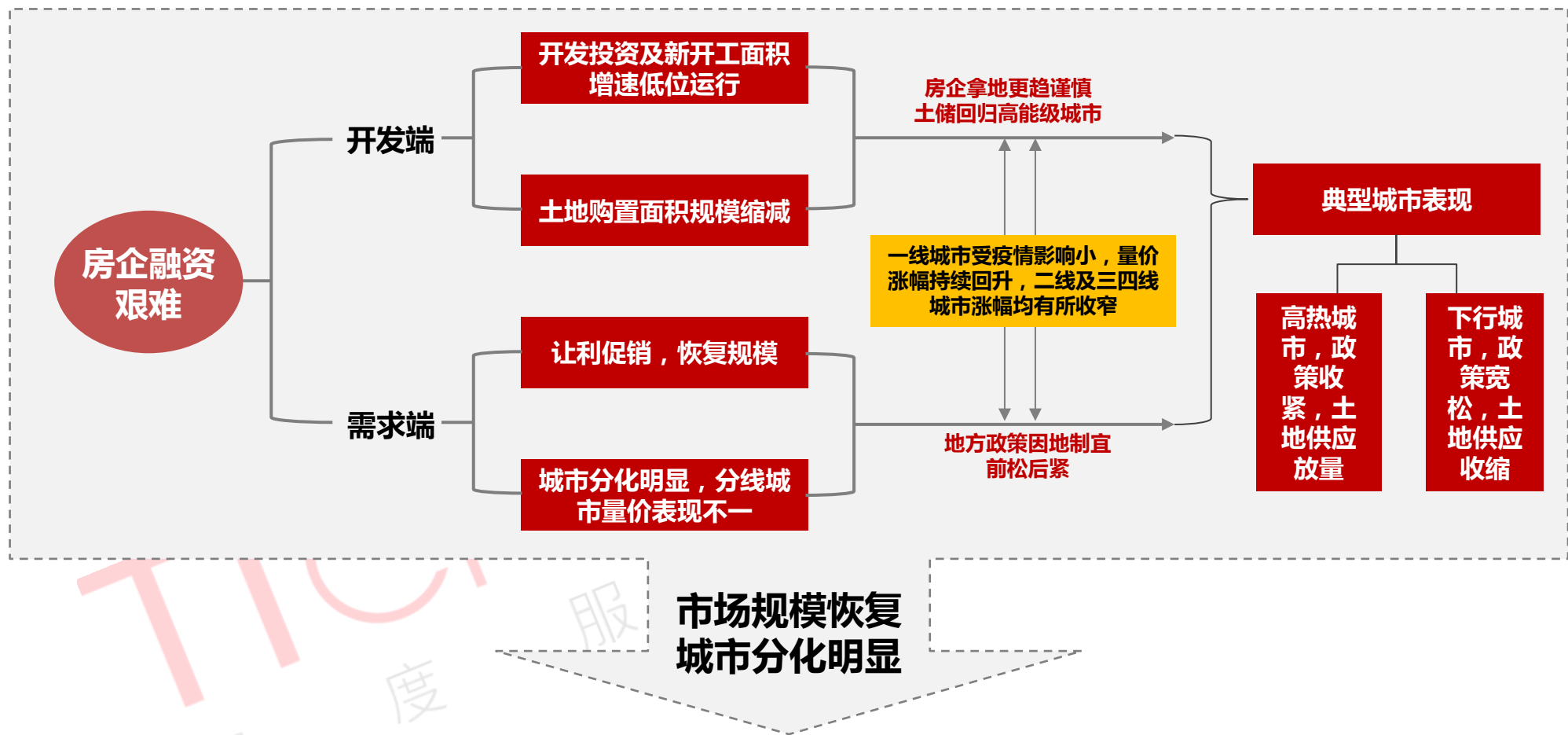
郑州、天津缩减土地供应，优化供求结构；西安、广州、深圳等加大供应量，助推楼市回稳

- 城市横向对比来看：郑州、天津住宅用地成交建面降幅较大，政府缩减土地供应量，优化供求结构
- 西安、苏州、南京、广州、深圳加大土地供应量，助推楼市回稳；西安、长沙、成都、上海、北京地价上涨幅度较大

城市	住宅用地成交规划建筑面积（万㎡）			住宅用地出让金（亿元）			住宅用地楼面价（元/㎡）	
	2020年 1-11月	同比	2017-2019 年均	2020年 1-11月	同比	2017-2019 年均	2020年 1-11月	同比
重庆	3619	15%	3999	1250	13%	1258	3454	-2%
郑州	2276	-28%	3807	677	-21%	987	2976	9%
西安	2225	31%	1803	780	56%	447	3507	19%
武汉	2200	-2%	2696	1271	-7%	1405	5775	-6%
长沙	2012	-12%	1837	705	12%	485	3505	28%
苏州	1889	23%	1733	1564	0%	1491	8279	-18%
成都	1657	-7%	1976	1022	13%	1088	6164	22%
杭州	1593	5%	1458	2137	1%	2123	13408	-4%
南京	1461	28%	1202	1602	27%	1259	10964	-1%
上海	1372	10%	1231	2170	58%	1264	15809	44%
广州	1307	97%	937	1738	103%	1145	13298	3%
天津	1091	-37%	1410	735	-34%	1088	6738	5%
北京	514	-10%	745	1572	15%	1787	30600	28%
深圳	479	285%	73	758	116%	169	15829	-44%

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

全国表现——小结



房企拿地谨慎

土储回归高能级城市

让利促销力保销售

城市分化表现不一

3

郑州表现

割自身趋势，析地产特征



郑州-政策规划

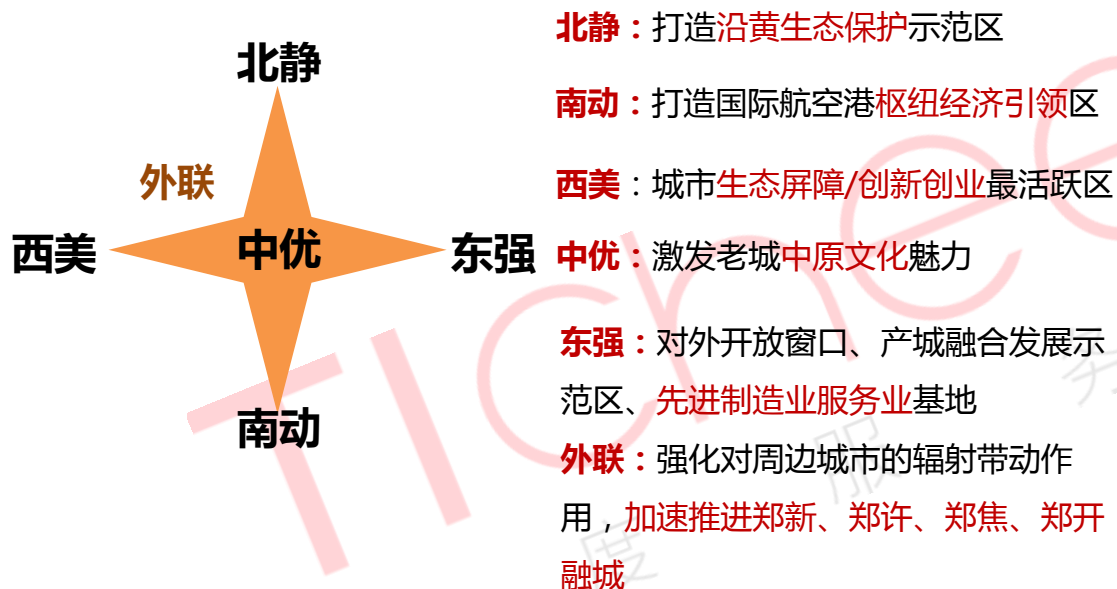
宽松政策利好不断，重振市场信心，但行业监管趋严

城市规划——高品质推进城市建设三年行动计划

明确以城市发展方式转变推动经济发展方式转变，发挥规划引领作用，优化城市布局

- 2019年黄河流域生态保护和高质量发展上升为重大国家战略；2020年3月为贯彻这一战略，郑州正式印发《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，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**

➤ 优化城市布局，提升郑州在省内辐射带动作用



32个核心板块

373个项目

2150亿元

3年基本落地，5年建成初具规模，带动新老城区统筹协调发展，推进中心城区转型升级

➤ 以城市发展方式转变推动经济发展方式转变

优化原则：产业主导、现代服务业为主体

明确航空港区、经开区、高新区要围绕发展电子信息、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、市内五区要围绕发展数字经济、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、上街区要围绕装备制造、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）区要合理布局发展高端服务业。通过**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



NO



城市规划——高品质推进城市建设实施方案

建设实施方案公布1480个重点项目，打造城市新增长极，助推郑州国家中心城市建设

- 2020年5月27日，高品质推进城市建设实施方案公布1480个重点项目，主要分四大类：城市核心片区类项目、重大基础设施类、公共服务和生态绿化类、城市改造更新类。打造城市新增长极，助推郑州国家中心城市建设

《郑州市2020年高品质推进城市建设实施方案》1480个高品质推进城市建设重点项目

260个

城市核心片区类项目

华侨城（中原区）、**二砂文化创意园**，郑州天健湖大数据产业园、双湖科技城、郑州恒大国际健康未来城、二七商圈片区核心板块、航空港北斗产业园、**中原科技城**等

427个

重大基础设施类

铁路建设：全力推进郑济铁路、**小李庄客运站**、陇海铁路改线工程建设、郑州机场至许昌市域铁路（郑州段）
轨道建设：3号线（一期），4号线初期运营、布局郑新市域铁路前期工作
城市路网建设：20年底保证四环线及大河路快速化全线通车

519个

公共服务和生态绿化类

教育文化：新增公办幼儿园100所，新建、改扩建中小学30所以上
保障性住房：推荐安置房项目建设，加快青年人才公寓建设
生态建设：新建、扩建公园，小游乐园不低于100个，全力推进98个项目实施

274个

城市改造更新类

老旧小区改造：实施103个老旧小区改造项目



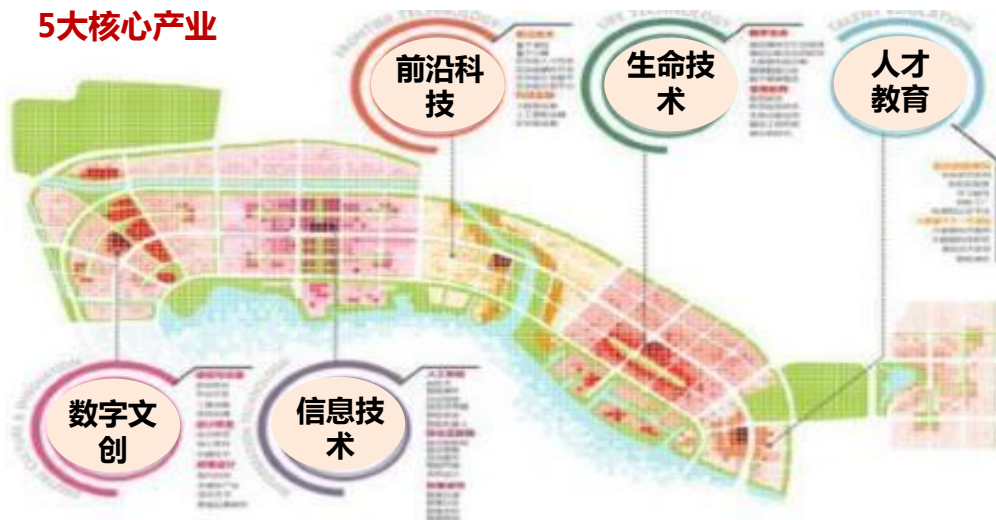
城市规划——中原科技城

推动产业转型升级，实现“以城带产”向“以产促城”转变的标杆

- 2020年9月15日，“郑州中原科技城管理委员会”“河南省（中原科技城）人才创新创业试验区”同时揭牌，标志着中原科技城步入全面建设阶段。中原科技带初步形成，对加强科技创新能力、推动未来区域高质量发展具有重要意义。

中原科技城

5大核心产业



- 范围：**北至连霍高速，南临龙湖，东接龙子湖，西达中州大道。包括龙湖北部区域和云湖大数据产业园两大区域，总用地面积约16.4平方公里。

- 意义：**11月27日，中原科技城国际化人工智能科技园项目正式开工，这是中原科技城挂牌启动建设后的首个项目，对打造区域科技产业样板、驱动区域未来高质量发展起着至关重要的作用，标志着中原科技城项目全面提速。

中原科技带

地位及目标：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

整体布局：“一体两翼”，规划研究范围约64平方公里

智慧岛龙头企业（已进驻）：华为鲲鹏生态创新中心、阿里全生态体系中原总部、海康威视中原区域研发与运营总部、中原动力智能机器人有限公司等领军企业



差异化布局：

- 龙湖北部片区（核心区），以集聚高端人才和科研机构为主；
- 龙子湖智慧岛（引领区），以服务两边的孵化器为主；
- 白沙科学谷（拓展区），以高素质劳动力为支撑的科创产业。

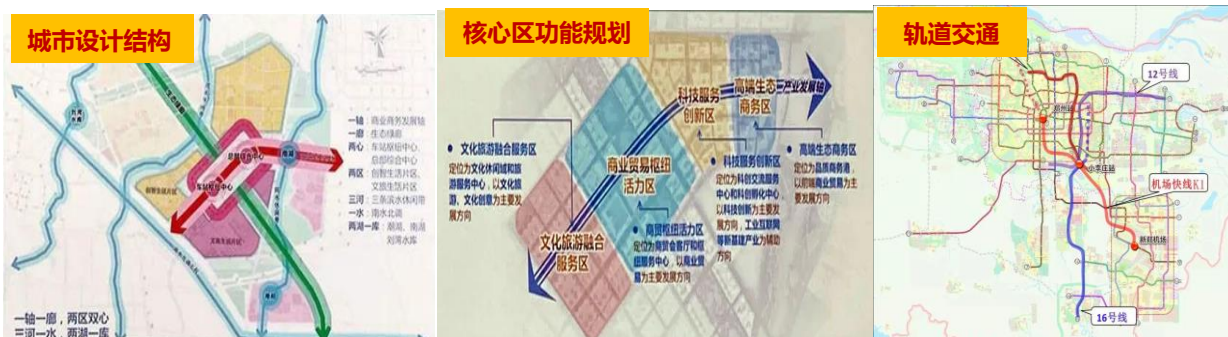
城市规划——小李庄火车站/二砂文创园

火车站强化枢纽建设及城市空间、产业发展的联动融合；文创园提升文化产业活力

- 小李庄火车站核心板块的规划出炉不仅有利于区域人流聚集，还强化了枢纽建设与城市空间、产业发展的联动融合，将带动郑州东南区域的发展。
- 二砂文创园的重新规划为提升城市人文活力，建设郑州新的文化高地做出巨大贡献。

小李庄火车站核心板块规划

- 小李庄站周边城市设计研究范围为24.5平方公里，即以小李庄为圆心，扩展到南四环-郑新快速路-南绕城高速-机场高速合围区域。打造站城一体化的现代综合客运枢纽典范



城市设计结构：

一轴一廊、两心两区、三河一水、两湖一库”的城市空间，7平方公里城市设计范围内，规划北部创智生活片区、南部文旅生活片区

核心区功能规划：

①文化旅游融合服务区、② 商业贸易枢纽活力区、③科技服务创新区、④高端生态商务

轨道交通：

规划4条轨道交通路网，12号线延长线、4号线延长线、16号线和机场K1快线，“站城一体化”模式，轨道交通与周边城市一体化发展，实现零距离衔接换乘，可以直达北龙湖、CBD、常西湖、象湖、龙子湖、南龙湖、滨河新城等郑州重要的组团，地下地上空间充分开发利用。

二砂文创园

- 重要地位：二砂文创园是市委、市政府2020年确定的32个核心片区中，涉及中原区的三个核心片区之一，旨在打造郑州工业历史遗存文化地标，中原科技文创新经济产业高地
- 规划内容：以城市智慧、文创+科创布局非遗、当代艺术、音乐舞美、数字媒体等九大高端产业



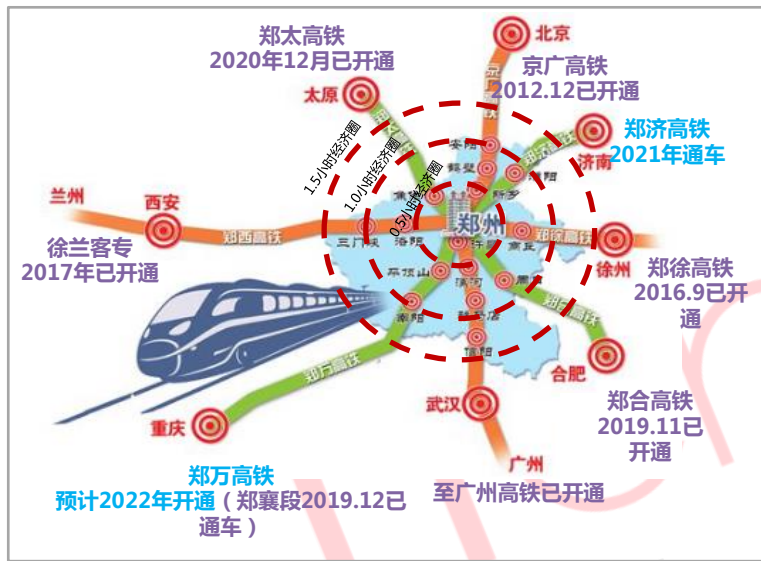
- 二砂，中国第二砂轮厂76年前“一五期间”由民主德国援建，是当时中国最大的砂轮厂
- 二砂文创园，计划实现城市升级、实现1000+家入驻企业与商业品牌、总就业人口30000人、年度总体客流2000万人次、年度总营收10亿元

城市规划——交通规划

米字型高铁基本成型，第二绕城高速推动大都市区联动发展，地铁完善内部轨道交通路网

- 米字型铁路网的开通进一步巩固了郑州交通枢纽的作用，同时为中原城市群的快速发展提供了有力支撑
- 绕城高速的建设加强郑州市区与各县市区的联系，提升郑州国家中心城市辐射能力，为中原城市群建设大提速奠定基础，是推动郑州大都市区重要举措
- 3/4号地铁线的开通使主城区交通网愈加完善

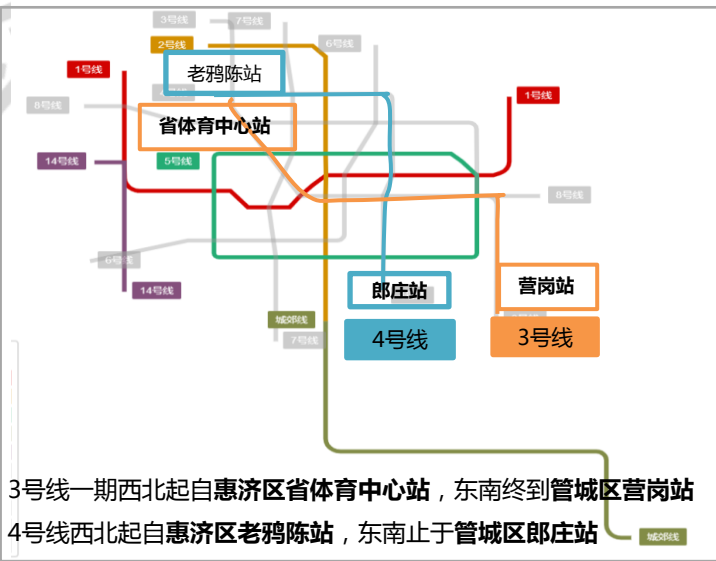
郑州“米字型”铁路网示意图



郑州第二绕城高速



郑州地铁交通线路图



- 发挥郑州交通枢纽作用，利于推进中原城市群建设
- 2020年12.12日郑太高铁开通，目前米字型高铁正趋于完善，预计2022年米字型铁路网将全线通车
- 提高干线高速公路的通达深度和服务水平
- 第二绕城高速紧密加强郑州，开封，新乡，焦作四个城市联系，并对分流郑州第一绕城高速车流具有较大影响
- 2020年底开通3/4号两条地铁段/线，主城区的交通网将进一步完善；目前已开通地铁线路：1号线、2号线、3号线一期、4号线、5号线、城郊线、14号线部分

房地产政策——人才购房补贴

新政核心内容与此前无异，旨在更好落实高精尖人才的引入，对房地产消费需求影响有限

- 2020年购房补贴新政相比2017年财政补贴主要以**增加夫妻双方的购房补贴、对购房时间进行限定、简化审批流程**为主。在一定程度上会刺激楼市消费，但意义有限。

	本地户籍购房补贴	非本地户籍购房补贴
适用对象	郑州市户籍未迁出户口的 全日制博士研究生、35岁以下的硕士研究生、“双一流”建设高校的本科毕业生 ，首次在郑购买住房	在郑工作并拥有全日制 本科以上学历或副高级职称（高级技师） 以上的非郑户籍人才,在郑州购买首套自住商品住宅
补贴标准/政策待遇	博士每人10万元, 硕士每人5万元, 本科毕业生每人2万元	上述对象在郑州购买首套自住商品住宅,在限购审查时只审查 学历、职称和教育、人社部门认定情况、购房人就业状况 ，不再审核社保和个税证明的缴纳期限
申请条件	1、本科、硕士年龄在35岁以下，博士年龄不限。 2、“双一流”高校及世界大学排名前500位院校的本科毕业生 3、2017年1月1日之后毕业，且毕业3年内落户郑州市 4、在郑首次购房,购房合同签订为2017年1月1日（含）之后且完成备案,并按规定纳税,取得完税凭证	1、拥有全日制本科以上学历或副高级职称（高级技师）以上职称。 2、在我市各类企业或国家机关、事业单位、等用人单位就业,并签订有1年以上劳动合同；或在郑初始自主创业，依法登记注册成立企业、民办非企业单位等并担任法定代表人。 3、在我市购买首套自住商品住宅



➢ 2020版人才购房补贴政策为2017版修订版本，核心内容没有变化，且2017版政策实施后两年时间内对房地产成交的影响较小，因此政策本身旨在更好落实青年人才储备计划，吸引高校毕业生留郑工作创业，缩减青年人才首次购房补贴办理时间，而非意在增加房地产消费需求（2017-2019年非郑州户籍人才购房共2.2万套，而这个数据仅相当于郑州1-2个月新房成交套数）

房地产政策——契税补贴

10个行政市县区出台契税补贴政策刺激缴税，缓解财政压力

● 截止目前，市区+近郊范围除高新区和航空港区外其他区域均已推出契税补贴政策；契税补贴政策下发，主要为补贴财政手段之一，对新房和二手房的交易刺激作用有限

契税征收政策

区域	日期	补贴比例	资金划转方式
二七区	6月11日-6月26日	20%	资金划转
	6月27日-6月30日	10%	
	7月1日以后	不再享受补贴	
新郑市区	6月9日-6月30日	10%	资金划转
	7月1日-7月29日	5%	
	7月29日以后	不再享受补贴	
薛店	6月3日-6月19日	10%	资金划转
	6月20日-6月30日	5%	
	7月1日以后	不再享受补贴	
龙湖镇	6月9日-6月30日	10%	支付宝消费抵扣
	7月1日-7月31日	5%	
管城区	6月15日-6月27日	20%	资金划转
	6月28日-6月30日	10%	
	7月1日以后	不再享受补贴	
金水区	6月12日-6月30日	10%	资金划转
	7月1日-7月20日	5%	
	7月20日以后	不再享受补贴	
惠济区	6月17日-7月31日	15%	资金划转
	8月1日-8月30日	10%	
	8月30日以后	不再享受补贴	
中原区	6月15日-6月30日	20%	资金划转
	6月30日以后	不再享受补贴	
	8月20日-10月20日	15%	
中牟县	10月21日-10月31日	10%	资金划转
	10月31日之后	不再享受	
	2020年9月11日-9月30日	10%	
经开区	2020年10月1日(含)之后	不再享受	资金划转
	2020年9月21日-2020年11月20日	15%	
	2020年11月21日-2020年12月10日	10%	
荥阳	2020年9月21日-2020年11月20日	15%	资金划转
	2020年11月21日-2020年12月10日	10%	
郑东新区	8月26日-9月15日	10%	资金划转
	9月15日之后	不再享受	

契税缴纳标准：

- 对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)：
- 面积为90平方米及以下的，按1%的税率征收契税；
- 面积为90平方米以上的，按1.5%的税率征收契税。
- 对个人购买家庭第二套改善性住房（家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭，购买的家庭第二套住房）：
- 面积为90平方米及以下的，按1%的税率征收契税
- 面积为90平方米以上的，按2%的税率征收契税。

补贴资金划转方式：

- 申请人缴纳契税后，需携带本人身份证、银行卡、契税发票、房屋购买合同原件及复印件等资料到财政部门审核、登记，并提交复印件。财政部门自收到相关资料后15个工作日内将奖励转入申请人所提供的本人银行账户

备注：市区+近郊区域中高新区、航空港区尚未实施

房地产政策——货币化安置

明确政府为一级土地做地主体、再度鼓励货币化安置

- 11月18日，郑州市政府发布土地储备开发新通知，文件明确做地主体、鼓励货币化安置、坚持统一收储标准等规范。意在增加土拍市场透明度，优化土地市场营商环境和增强建设用地市场保障能力。

郑州市人民政府办公厅文件

郑政办〔2020〕51号

郑州市人民政府办公厅 关于印发郑州市储备土地综合开发实施细则 (试行)等3个文件的通知

各开发区管委会，各区县（市）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

《郑州市储备土地综合开发实施细则（试行）》《郑州市土地储备、做地和供应计划编制规范（试行）》和《郑州市土地收储标准和验收工作规范（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



文件概述

一、明确做地主体

①**市级做地主体**：包括郑州地产集团有限公司、郑州发展投资集团有限公司、郑州地铁集团有限公司等投资主体

②**区级做地主体**：包括各开发区管委会、市内五区政府

③**市级做地主体、区级做地主体可下设**做地机构作为项目的实施主体，承担具体做地工作。市、区两级做地主体合作做地的，主要控股方为做地主体，联合成立的项目公司作为实施主体。

二、鼓励货币化安置

①鼓励和支持选择货币补偿等多元化安置方式，确需实物安置的，**实物住宅安置面积不超过人均70m²**（之前不超过人均110m²）

②纳入征收范围的，按照集体土地征收的规定和程序征收，涉及村民集体土地的，提供安置房或者货币补偿

三、坚持统一规范

严格收储标准、坚持“净地”验收，确保宗地权属、清晰、**场地平整、基础配套完善**，落实“熟地”入库，做到地块场地平整，无渣土和建筑垃圾堆积

备注：
《郑州市储备土地综合开发实施细则（试行）》
《郑州市土地储备、做地和供应计划编制规范（试行）》
《郑州市土地收储标准和验收工作规范（试行）》

房地产政策——限购/限售放宽

需求端限购/限售释放出松动信号，提振市场信心

- 20年11月底多家案场反映收到限购、限售放松等重要信息，且经核实基本属实但暂时未出细则（政府未正式发文），信号的释放对于盘活郑州的存量市场、提振市场信心具有较大意义

郑州市最新房产政策，目前房管局和不动产局最：郑州市户口已婚的可以买三套，但必须是144平以上！限售政策之前是满三年，目前是满一年都可以上市交易。#郑州房产资讯# #郑

波哥郑州房咨询 2小时前 关注
郑州市最新房产政策，目前房管局和不动产局最：郑州市户口已婚的可以买三套，但必须是144平以上！限售政策之前是满三年，目前是满一年都可以上市交易。#郑州房产资讯# #郑州楼市# #郑州头条#

重要通知

郑州市户口可放宽购买第三套，但是第三套必须是145m²以上（未发文）

11月底多数案场已接到通知（需签承诺书，承诺在未来拿不动产证之前卖出一套，可以网签），释放改善需求；但郑州市场144m²以上住宅产品仅占比不到10%，信号意义大于实际意义。

外地户口可放宽购买第二套商品住宅（未发文）

目前多数案场已接到通知，但政策2020年11月19日开始口头传达，认购客户尚未网签，具体实际操作需后续跟进。

限售3年改为限售1年（未发文）

限售政策已经落地，限售1年，包含之前所购项目都是限售1年，但只可口头表达。目前尚无具体操作细则。

- 限购目的明确：释放郑州改善需求、放宽外地改善及投资需求，去库存。但此类购房需求最大的问题不在于资格，而在于市场信心及资金面，因此政策提振市场信心的意义更大。（对应政策1、2）
- 限售目的明确：盘活存量房地产市场，提振新房市场信心，刺激新房投资投机客户成交。（对应政策3）

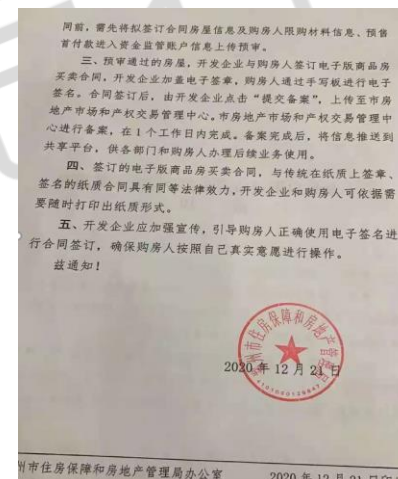
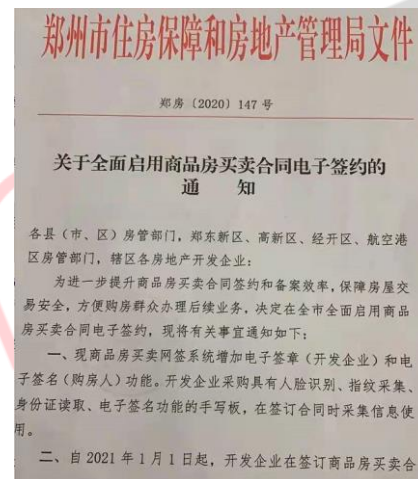
房地产政策——网签即备案

监管趋严，预售首付款进入资金监管账户意味着“首付分期”面临规模取消

- 在2020年12月21日房管局印发《关于全面启用商品房买卖合同电子签约的通知》，其中提到签订商品房买卖合同前，**预售首付款进入资金监管账户**信息上传预审。确保首付款必须是从购房者账户转入开发商预收款专用账户。

《关于全面启用商品房买卖合同电子签约的通知》

1. 现商品房买卖网签系统增加电子签章(开发企业)和电子签名(购房人)功能。
2. 自2021年1月1日起，开发企业在签订商品房买卖合同前，需先将拟签订合同房屋信息及购房人限购材料信息、**预售首付款进入资金监管账户信息**上传预审。
3. 预审通过的房屋，需进行严格备案。
4. 签订电子版商品房买卖合同，与传统纸质上签章、签名的纸质合同具有同等法律效力。
5. 开发企业应加强宣传，引导购房人正确使用电子签名进行合同签订。



➤ 预售首付款进入资金监管账户意味着首付分期将大规模取消

目前市场上主流的“首付分期”：**开发商直接对接银行监管账户**，垫资流程安全，批量化，风险可控

开发商

垫资

监管
账户

政策实施后，房企垫资的首付分期

开发商

垫资

购房者

支付

监管
账户

开发商垫资款项进入购房者个人账户中，再向监管账户支付。过程长期，高频次，风险不可控，因此首付分期政策将面临取消

解读：

郑州市场客户以刚需为主，对首付分期依赖度较高，现有首付分期模式为房企垫资，直接与监管账户对接，安全可控。而预售首付款进入资金监管账户代表着房企垫资方式的首付分期将面临取消（房企需把首付款打进客户个人账户，再由客户个人转入监管账户，风险较大且不可控），对市场容量将存在较大冲击，当然，为保证销售，首付分期也存在其他方式进行，如第三方贷款。

大郑州建设全面升级，为建设中原城市群、国家中心城市助力

黄河流域保护战略为郑州国家中心城市的发展带来契机，高品质三年行动计划的发布为郑州提速建设国家中心城市注入新动能，大郑州建设全面升级。大基建加速推进，核心板块重点项目的建设为郑州市区注入新活力。交通路网愈加完善，加强内外部联系，为中原城市群的建设奠定基础。

宽松政策利好不断，重振市场信心，但行业监管趋严

契税补贴、人才购房、货币化安置及限购限售松动等宽松政策不断出台，对市场信心的恢复具有较大利好意义，但短期对于新房的刺激影响有限，另外首付款进入资金监管账户可能导致首付分期政策使用受限，行业资金监管趋严。



郑州-土地市场

年度供销收缩但优质地块仍受追捧

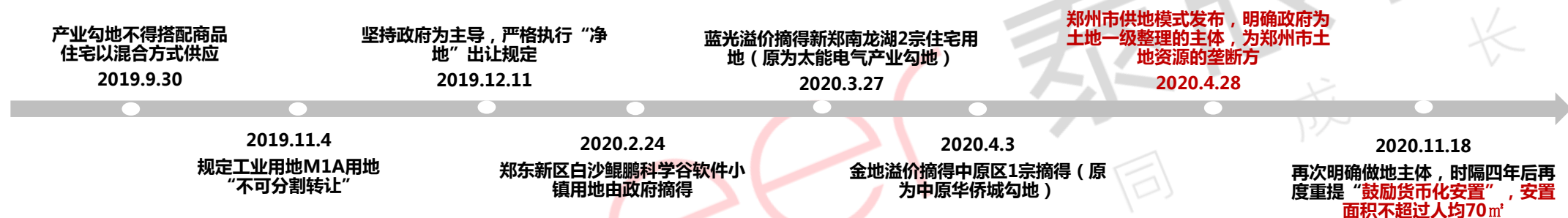
土地公开程度将得到提升、房企公平摘地机会增多

土拍环境——现行政策

熔断控地价延续的同时郑州土拍公开程度将得到极大提升

- 郑州迎来新供地模式，明确政府为土地一级整理的主体，土地市场公开程度极大提升；从房企端看，原有勾地模式和城改模式作废，房企取地机会增多；从市场端看，减少“低买高卖”，促进房地产行业良性发展

郑州市新供地模式发展时间轴 ↓



现行土拍政策

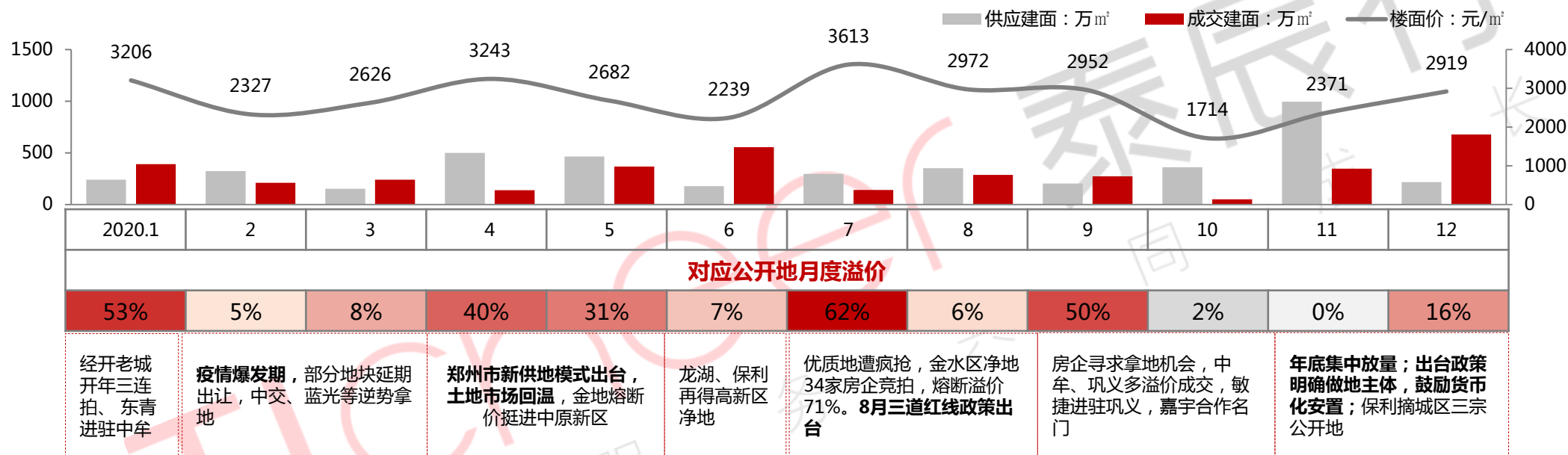
区域	新郑（2019年6月17日起）	航空港区（2018年6月13日起）	经开区、郑东新区（2016年10月31日起）	市区其它六区（2016年10月31日起）
熔断点	首次达到起始价150%	首次达到起始价200%	首次达到起始价150%	首次达到起始价150%
竞价方式	竞地价	竞地价或竞综合房价 （具体依据土地出让条件确定）	竞综合房价	竞地价
竞买人确定方式	➢ 150%≤报价≤200%，计算有效报价平均值，差额绝对值最小者为竞得人（差额绝对值相同时，报价高或先报价者为竞得人），其报价为成交地价	➢ 未触发熔断价：价高者得方式确定竞得人 ➢ 竞地价：200%≤报价≤260%，计算有效报价平均值，差额绝对值最小的为竞得人（差额绝对值相同报价高或先报价者为竞得人），其报价为成交地价 ➢ 竞综合房价：成本指导价≤报价≤限价，计算有效报价平均值，差额绝对值最小的为竞得人（差额绝对值相同报价低或先报价者为竞得人），熔断价为成交地价	➢ 未触发熔断价：价高者得方式确定竞得人 ➢ 触发熔断并进入竞综合房价：成本指导价≤报价≤限价，报价最接近房价平均值的为竞得人，熔断价为成交地价	➢ 150%≤报价≤200%，计算有效报价平均值，差额绝对值最小者为竞得人（差额绝对值相同时，报价高或先报价者为竞得人），其报价为成交地价

土地市场——阶段性表现

受多重叠加因素影响，2020年土拍市场呈现冷热不均（首尾低，中部高）

- 2020年土地市场受年初疫情、房企融资收紧、供地节奏放缓、供地端门槛降低等多重因素影响，土拍市场表现冷热转换

2020.1-12月分月度大郑州经营性用地供销价走势



受融资环境持续收紧、市场库存积压下土地低稳放量及疫情等多重因素影响，2020年土拍市场整体呈现冷热不均局面：

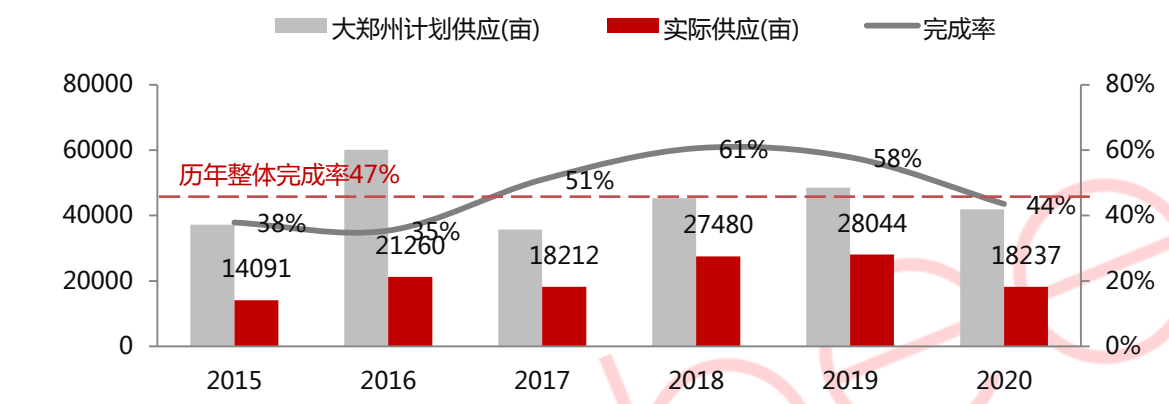
1月经开区三宗净地熔断成交，土拍热度拉至高点；2-3月疫情集中爆发，市场严重受挫；5月市场表现明显回温；6月土地成交量迎来年度最高位，但整体溢价表现略低；7月优质地块疯抢再现；8月市场平稳运行；9月多宗高价地拉高整体溢价，公开地热度较高；10月市场平稳运行；11月以来临近年底土地集中放量，但以非公开地为主；12月大量土地竞拍，大郑州单月成交73宗，但公开地溢价率不高。

土地市场——供地完成

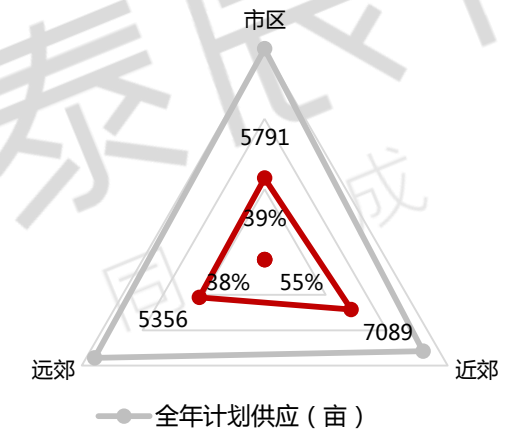
供地收缩且完成率仅44%低于历年平均水平

- 近六年供地完成率在47%，受市场下行及疫情影响，大郑州2020年整体供地量及完成率低于历年均值；近郊为主力供地区域，完成率55%远高于市区，远郊供应逐渐发力，逼近市区供地完成率

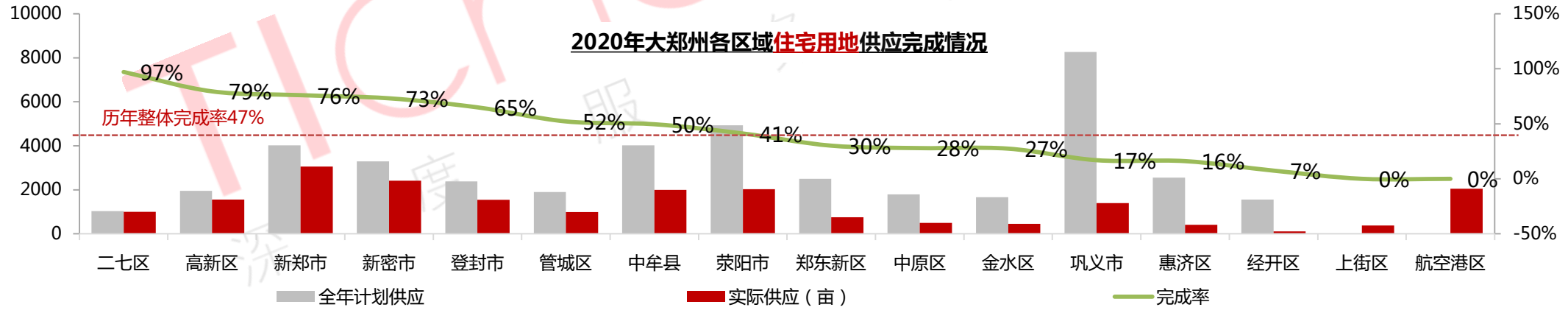
大郑州历年住宅用地供应完成情况



2020年大郑州市区+近郊+远郊住宅用地供应完成情况



2020年大郑州各区域住宅用地供应完成情况

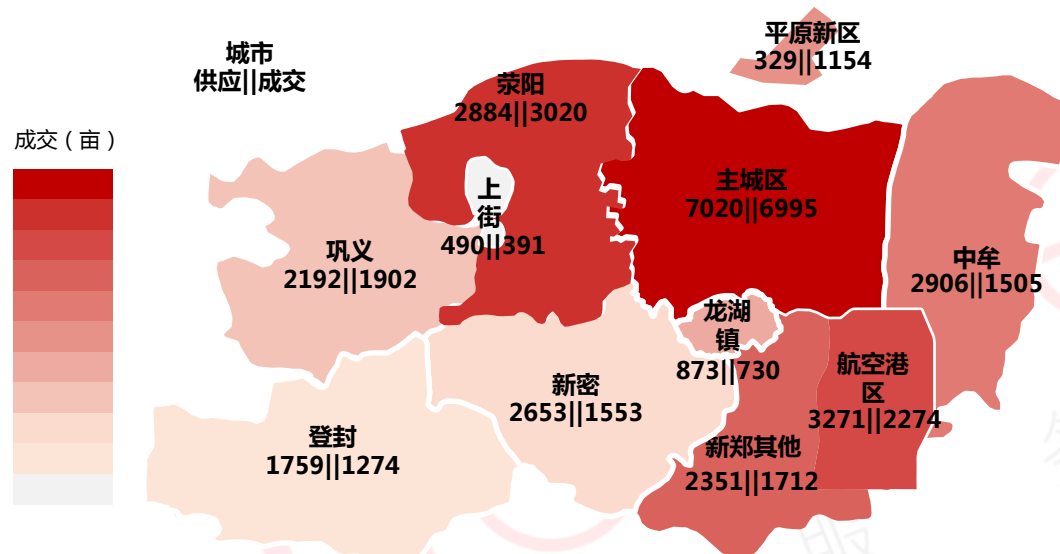


土地市场——供销表现

经营性用地供销放缓，主力区域已由市区向近郊转移

- 2020年大郑州土地市场供应建面4293万 m^2 （同比-30%），成交建面3688万 m^2 （同比-28%），供销量同比均表现明显下降。供求区域结构转变，近远郊供销占比有明显的上升趋势，市区走低

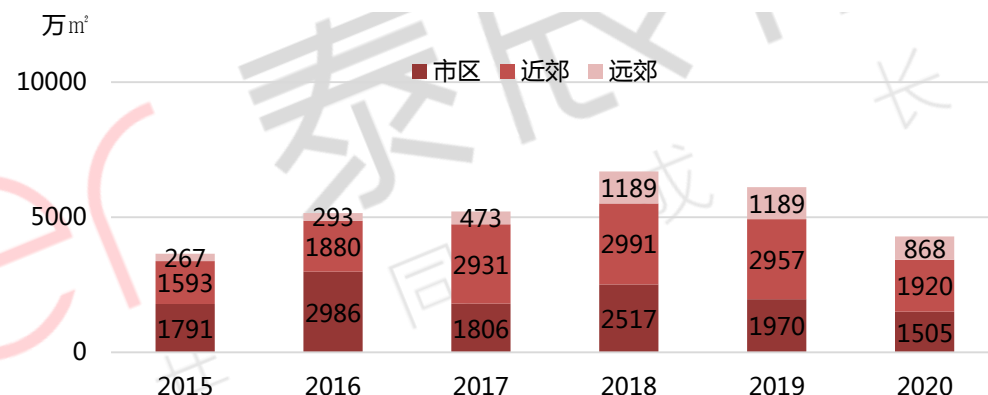
2020年大郑州+平原新区商品房用地量成交热力图



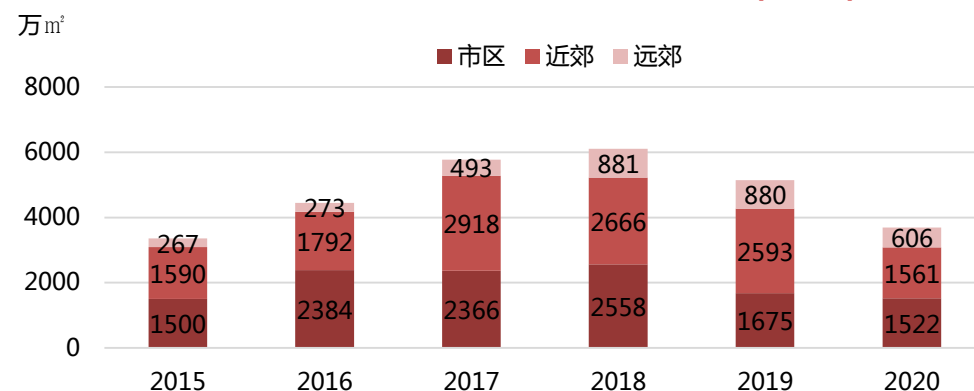
备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有偏差

区域	总计	市内八区	近郊	远郊
供应面积：亩	26726↓	7020 (26%) ↓	12613 (47%) ↓	7094 (27%) ↓
成交面积：亩	22511↓	6995 (31%) ↓	10396 (46%) ↓	5121 (23%) ↓
地价：万元/亩	450↑	882↓	281—	203↑

2015-2020年大郑州经营性用地供应分析（建面）



2015-2020年大郑州经营性用地成交分析（建面）

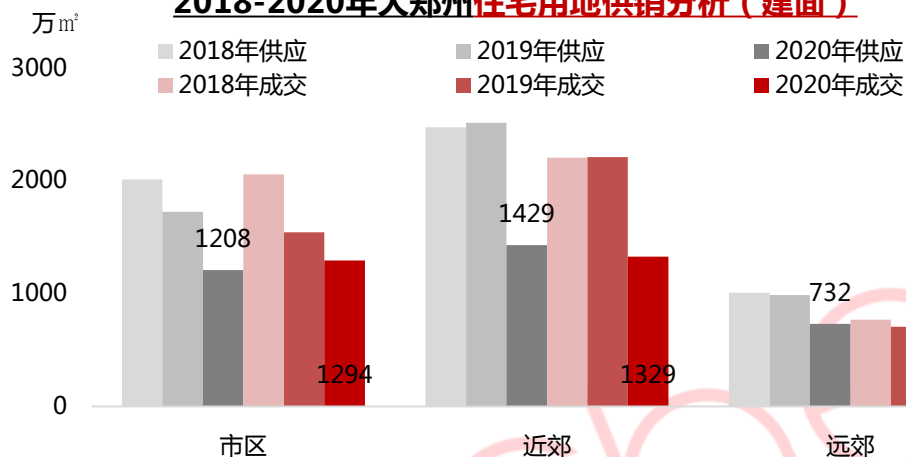


土地市场——供销表现

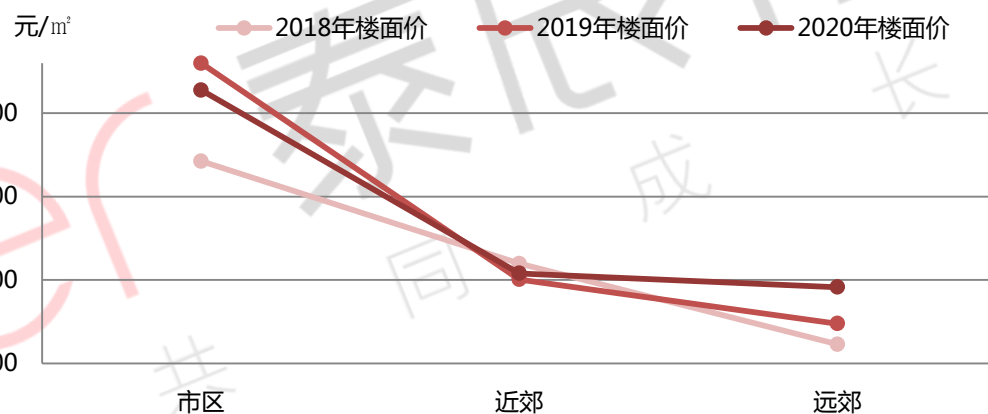
住宅用地供销表现与经营性用地一致，且地价受公开地影响较大

- 2020年市区及近郊为住宅用地供销主力，整体拿地价格较为坚挺，近郊土地集中于港区及新郑（含龙湖镇），以勾地为主，地价下探，远郊容量有限供销相对稳定，部分区域（如巩义）地价在公开地带动下走高

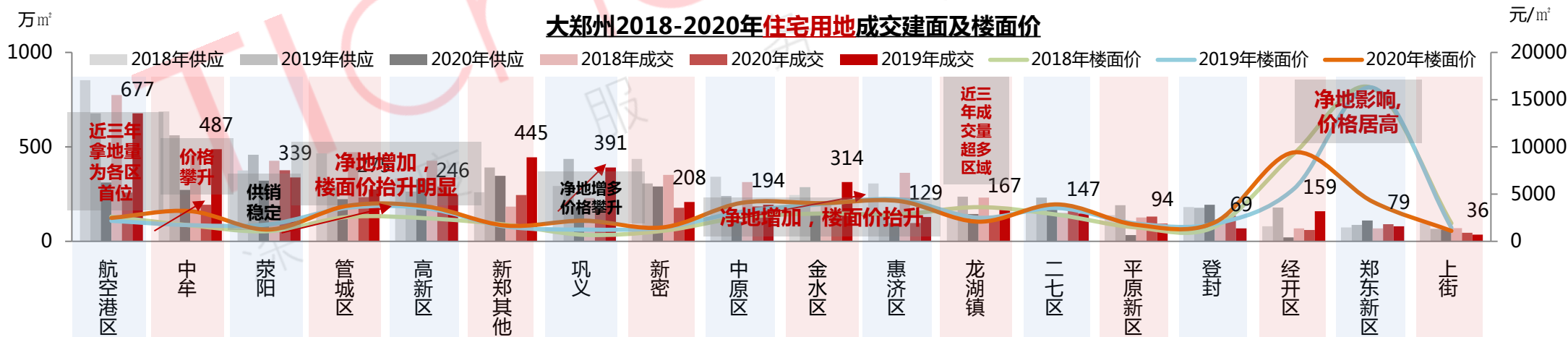
2018-2020年大郑州住宅用地供销分析（建面）



2018-2020年大郑州住宅用地成交楼面价走势



大郑州2018-2020年住宅用地成交建面及楼面价

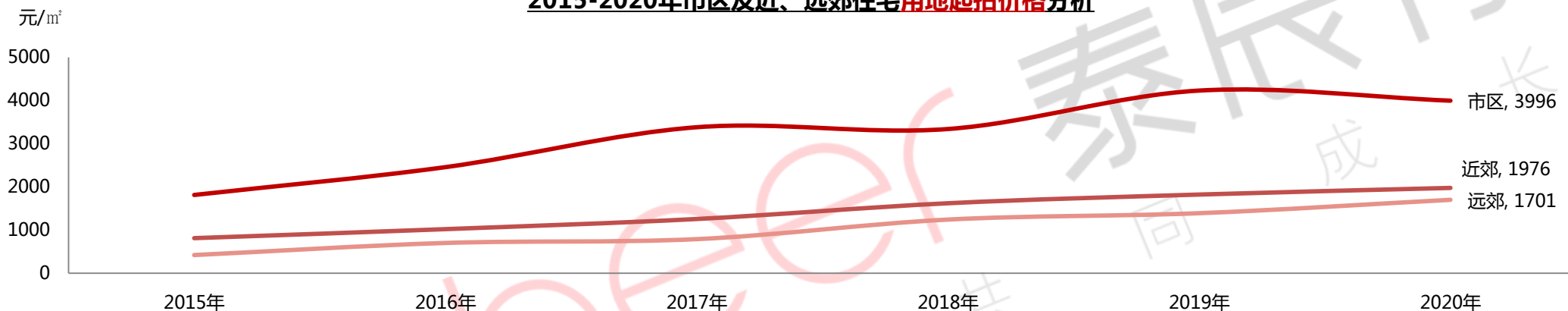


土地市场——拿地门槛

拿地门槛逐年增加，土地资源向实力房企倾斜

- 近五年大郑州土地起拍价增幅明显，拿地要求也从基础的配建安置、租赁房、幼儿园等发展到贴合实际的海绵城市规划、限制500强企业、统一片区建设形象设计等，随着土拍要求不断转变，拿地难度持续加大，在一定程度上考验房企的综合实力

2015-2020年市区及近、远郊住宅用地起拍价格分析



大郑州拿地限制性条件汇总（部分地块列举）

门槛等级	拿地要求	地块编号	具体要求
初级	海绵城市	郑政高出〔2019〕3号（网）	地块开发建设按《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市海绵城市规划建设管理指导意见的通知》（郑政办〔2018〕60号）最新政策执行（融信）
	还建房、兼容	郑政出〔2019〕97号（网）	安置电缆厂、粮食局居民住宅面积9854.256m ² ；开发商品住房面积191785.744m ² ，兼容94060m ² 的商业、商务建筑，总比例小于地上总建筑面积的40%，商业小于15%，大于10%，商务小于20%大于20%（康桥玖玺园）
	限制建筑面积	郑政高出〔2020〕13号（网）	单套住宅建筑面积禁止超过144平方米（大正水晶森林）
	装配式建筑	新郑出〔2020〕29号（网）	采用装配式建筑，实施装配式建筑的面积比例不低于30%，实施装配式建筑的单体建筑应采用全装修，装配率不低于50%（太极华夏城）
	养老服务设施、托老所	郑政出〔2020〕35号（网）	地块应配建托老所，建筑面积不少于1600平方米（美盛教育港湾）
	配建幼儿园	牟政出〔2019〕113号（网）	地块内设一所6班幼儿园，用地面积不小于3240平方米，生均用地指标不低于18平方米/生（东青云锦熙悦）

土地市场——拿地门槛

(接上表)

2020年大郑州拿地要求汇总及部分地块列举

门槛等级	拿地要求	地块编号	具体要求
中级	限制成品交付、限价	郑政经开出[2019]026号（网）	成品住宅，综合房价19712.0元/㎡（ 华润凯旋门 ）
	限制配建交付时间	2020-065	配建9班制公立幼儿园，交付土地起两年内建成（ 敏捷 ）
	限制商业自持年限	郑政高出〔2020〕8号（网）	商业+商务占比15-20%。该宗地所有商业商务部分全部自持，用于国家级研发中心（国家级工程技术研究中心或国家级企业技术中心，含分中心）或国家级重点实验室（含分中心）建设，自持年限不低于10年（ 永威金桥西棠 ）
	竞配建租赁房	郑政高出〔2019〕7号（网）	配建租赁住房不少于1200套，单套面积不小于60㎡（ 龙湖景粼玖序 ）
	配建人才公寓	郑政出[2019]81号（网）	人才公寓建面≥38500㎡，单套60/90㎡为主，项目属政府统建的市级青年人才公寓项目，与商都历史文化安置区统一规划建设，统一挂牌出让，该项目分摊土地按照100万元/㎡划拨供应，且不随土地竞价而提高，项目建成后由市属国有投资公司按从成本价回购或持有（ 商都控股 ）
	限制销售对象	牟政出【2019】103号（网）	限制销售对象：在中牟汽车产业聚集区内已注册工业企业或关联企业具有劳动关系的员工（ 郑地 ）
高级	引入500强企业总部和研发机构	郑港出〔2019〕56号（网）	地块位于智联生态新城范围，要求如下：1、该区域内地块不接受联合竞买及个人竞买；2、地块需配建满足新能源汽车充电需求的充电设施，达到智联生态新城建设要求；3、竞买人或其控股股东（直接或间接）或其所属集团公司，在2016-2018年连续三年获得世界500强企业称号（以《财富FORTUNE》杂志2016年、2017年、2018年公布的企业名单为准），且排名逐年提升，并在2018年进入前300强（ 恒大未来之光 ）
	限制建筑标准	郑政东出〔2020〕2号（网）	规划范围内新建建筑严格执行强制性节能标准，应至少达到一星级绿色建筑标准，其中单体建筑面积大于等于2万平方米的大型公共建筑和政府投资的公益性建筑应满足二星级(含二星级)以上绿色建筑标准（ 数字小镇 ）
	限建筑风格	郑政出〔2019〕33号（网）	地块内沿环翠路等城市主干道两侧建筑裙房高度和体量应保持环调一致，形成完整的街道景观，两侧高层建筑要选择体量小、面宽短及划分灵活的点式建筑；多层建筑长度不宜超过80米，高层住宅长度不宜超过60米，公共建筑的裙房要连续。建筑色彩以高明度、以低饱和度的暖色调作为主色调，形成协调统一的城市色彩；以高明度、中等饱和度的较明快的辅助色调作为点缀和衬托，以丰富城市色彩（ 永威西郡 ）

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，数据截至2020.12.31

土地市场——公开地表现

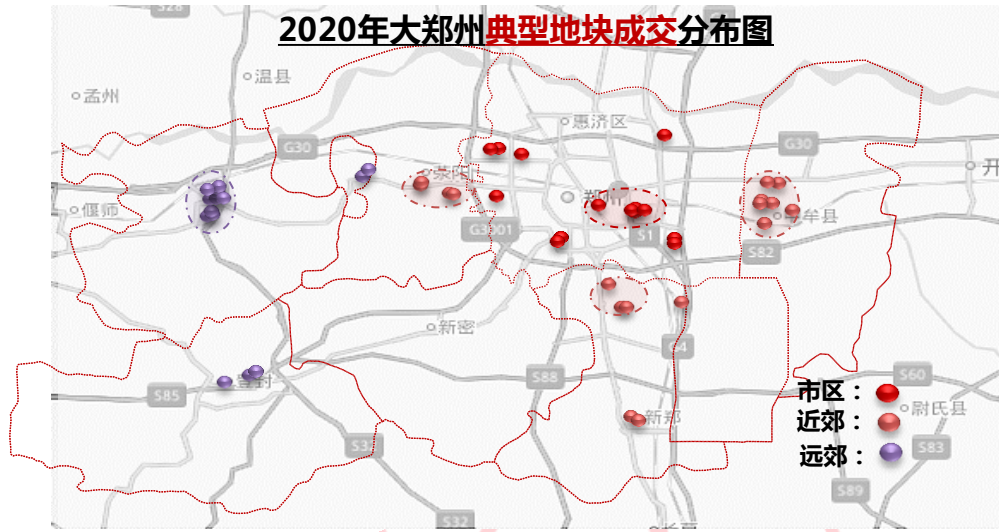
公开地市场热度保持去年高水平，优质地块仍受追捧



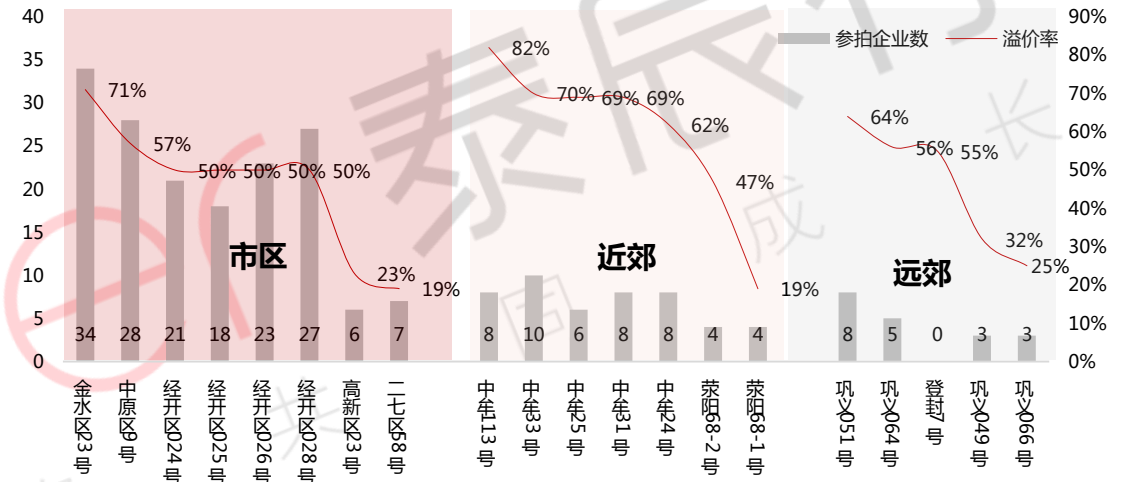
公开地成交明细

- 大郑州全年公开地共计成交46宗，近远郊公开地成交宗数均高于市区；经开区/金水区/中牟/巩义等区域地块关注度较高，部分优质地块达到熔断

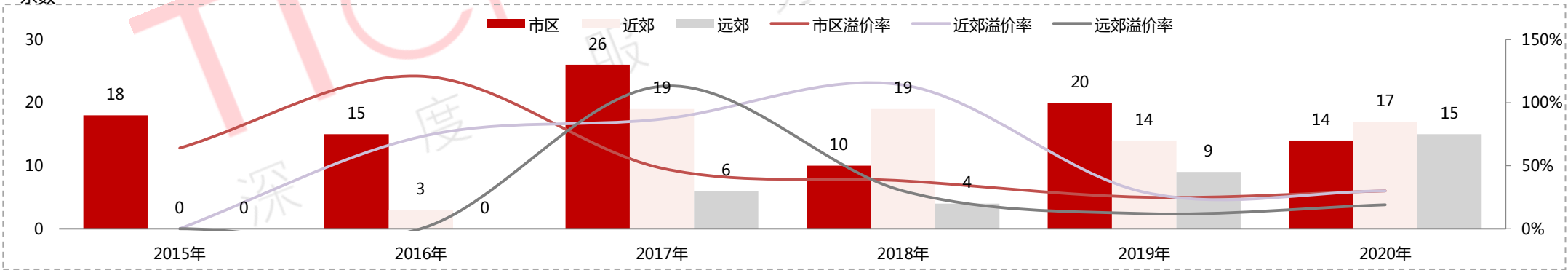
2020年大郑州典型地块成交分布图



2020年大郑州公开地热度top20



大郑州住宅用地公开地成交宗数及溢价率



土地市场——典型地块

公开地整体溢价水平高于去年，单宗土地参拍房企最高达34家

● 2020年公开地整体溢价率略高于去年，据统计，全年成交溢价率在50%以上的一共有14宗土地，其中金水区优质地块参拍房企高达34家

序号	项目名称	成交时间	楼面价 (元/㎡)	溢价率 (%)	竞得人	参拍家数	竞拍企业
1	中牟113号地	2020/1/3	4179	82%	东青	8	正弘、海亮、东青、绿都、星联、路劲、美盛、锦艺
2	金水区23号地	2020/7/8	7670	71%	碧桂园	34	共有34家企业（73个壳公司）报名，分别为：华润、中海、保利、华侨城、金茂、郑州国投、华发、鲁能、绿地、远洋、新城、绿城、万科、平安、金地、碧桂园、正荣、美的、雅居乐、禹洲、金科、融信、华宇、旭辉、中梁、奥克斯、大桥石化、敏捷、正商、绿都、昌建、建业、亚新、锦艺
3	中牟33号地	2020/9/21	4775	70%	河南高速	10	碧桂园、敏捷、新城、润城、河南高速、绿都、佳兆业、星港（福建企业）、华宇、保亿
4	中牟25号地	2020/9/16	4739	69%	名门&嘉宇地产	6	名门、敏捷、华宇、中交、正弘、大桥石化
5	中牟31号地	2020/9/21	4752	69%	中交	8	碧桂园、敏捷、新城、中交、中梁、润城、河南高速、华宇
6	巩义051号地	2020/7/30	3464	64%	新城	8	建业、中梁、华信、敏捷、碧桂园、东亚新华、东青基业、新城
7	中牟24号地	2020/9/16	4557	62%	名门&嘉宇地产	8	正弘、新城、中交、万达、名门、敏捷、正荣、华宇
8	中原区9号地	2020/4/3	5816	57%	金地	28	越秀、星河、天健、中铁建、金辉、荣盛、佳兆业、万科、新城、中海、中交、颐安、招商、禹洲、雅居乐、金融街、平安、绿城、卓越、保利、时代、金地、世茂、龙光、阳光城、华发、中梁、建发
9	巩义064号地	2020/9/2	3613	56%	敏捷	5	碧桂园、建业、新城、敏捷、康桥
10	登封7号地	2020/6/12	2748	55%	兴达	—	—
11	经开区024号地	2020/1/8	9776	50%	保利	21	华润、碧桂园、金茂、正荣、中梁、绿都、保利、美的、金科、中交、华发、越秀、建业、金地、中海、旭辉、平安、敏捷、招商、昌建、美盛
12	经开区025号地	2020/1/8	9798	50%	保利	18	华润、碧桂园、金茂、正荣、绿都、保利、美的、金科、华发、越秀、建业、融信、正弘、金地、中海、平安、招商、昌建
13	经开区026号地	2020/1/8	9783	50%	华润	23	亚新、建业、正商、华润、碧桂园、金茂、正荣、中梁、绿都、保利、美的、金科、中交、华发、正弘、绿城、融信、越秀、金地、中海、旭辉、平安、敏捷
14	经开区028号地	2020/9/25	9977	50%	保利	27	融信、旭辉、美的、碧桂园、新城、华宇、敏捷、万科、雅正、奥克斯、合能、保利、华发、中海、金茂、华润、招商、中交、金地、河南高速、国投、鲁能、绿都、正弘、美盛、大桥石化、昌建

供地完成率低于历年均值、年度供销收缩但优质地块仍受追捧

2020年郑州供地节奏及计划供地量较前两年明显放缓，尤其上半年突发疫情，导致部分土地出现暂停/中止/延期出让，甚至流拍等情况，净地市场表现低迷；4月后，随着社会生活的有序恢复及全省土拍政策的放松（保证金比例下调、延长缴纳土地出让金周期/可申请延期等），土地市场呈现明显回暖，但2020年大郑州商品房土地市场供销总量同比仍表现明显下滑，全年成交总量仅占去年七成，市区及近郊为主要发力区域，价格表现稳定，公开地市场热度保持去年水平，优质地块仍受追捧，经开区、金水区、巩义等均有高热地块出现。

土地公开程度将得到提升、房企公平摘地机会增多

新供地模式下，政府将作为土地一级整理的主体，郑州土拍市场公开程度将得到极大提升，房企公平竞争摘地的机会增多，净地市场热度将维持高位



郑州-楼市市场

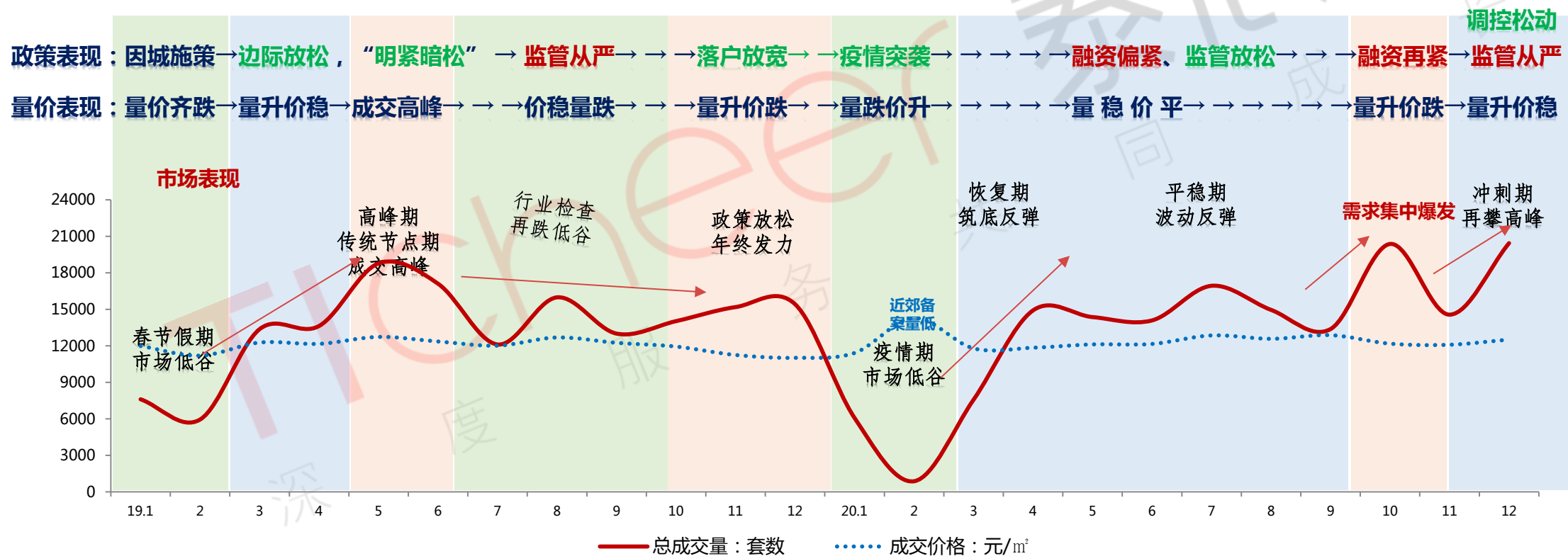
区域分化加剧、转化率疲软、楼市弱复苏、成交缩量

楼市表现——大郑州楼市变化走势图

全年楼市政策环境较为宽松，整体量缩价平，阶段性小高峰，市场处弱复苏

- 1-2月份疫情快速传播楼市坠入冰点——3-4月份市场开始陆续恢复——5-6月份，受前期需求后置、年中高压等多重压力并措下，各项优惠叠加，楼市呈现小幅回升——10月国庆受整年外省及北上广深置业需求的集中爆发呈现本年度成交峰值——11月后回归平稳，12月年底冲刺再攀高峰

2019-2020年大郑州楼市变化走势图

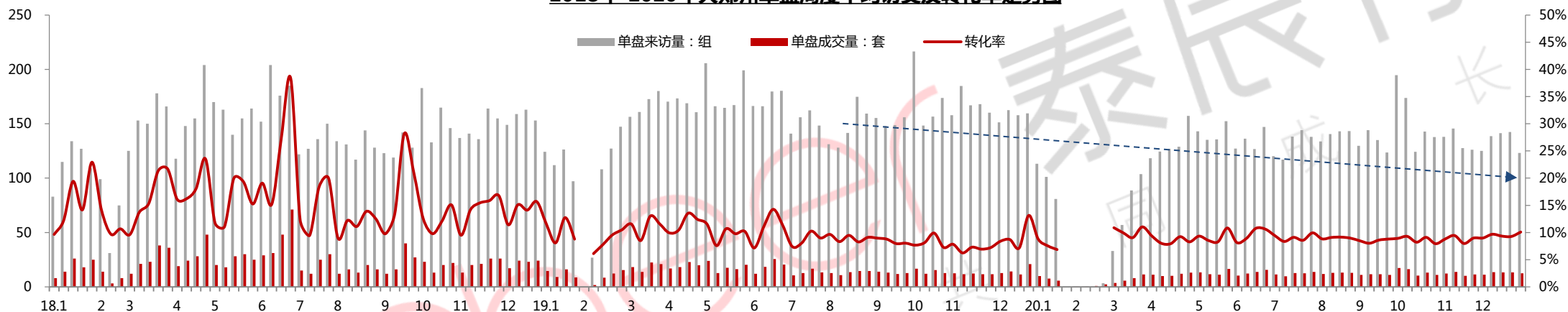


楼市表现——大郑州住宅单盘成交/转化率

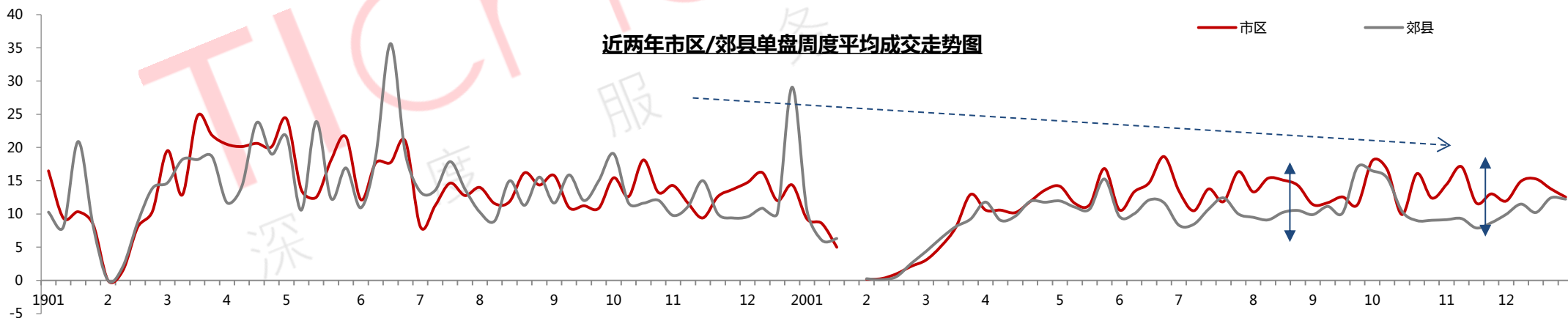
单盘到访成交同比降幅超20%，转化率下降3%，市区郊区单盘成交差距拉大

- 市场整年来访较19年明显滑落，单盘均值持续下降，转化率表现疲软，大郑州单盘周度平均来访121组，同比下降23%，成交11套，同比下降26%，成交转化率9%，同比下降3%；市区郊县同步下降的同时，差距也逐渐拉大

2018年-2020年大郑州单盘周度平均到访及转化率走势图



近两年市区/郊县单盘周度平均成交走势图



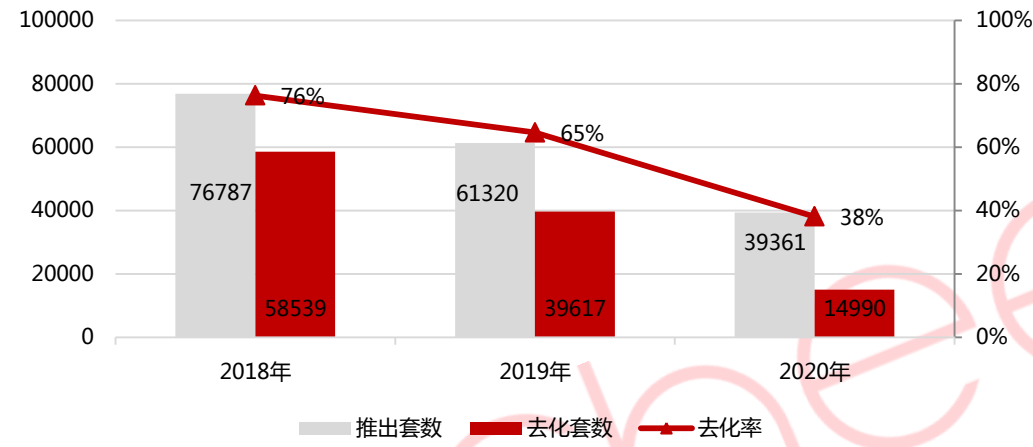
注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计口径为大郑州（市区+近郊）在售项目
市区为郑州市内八区，近郊为中牟、荥阳、新郑市区、龙湖镇、港区

楼市表现——大郑州住宅开盘推售

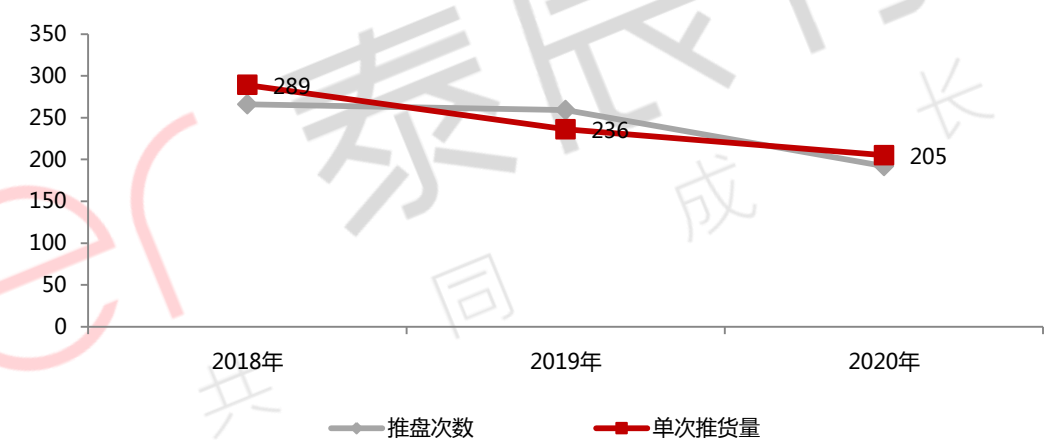
开盘推售规模及频次同步下降，年度整体去化率不足40%，平推增加

- 20年住宅开盘共计推出房源39361套房源，同比下降36%，去化率38%，同比下降41%，供销双向下跌，去化位居低谷，今年仅8月份去化率高于50%，其余皆在水平线以下；市场信心下行、蓄客更难导致各项目推盘意愿走低，推盘次数及推盘量同步下降

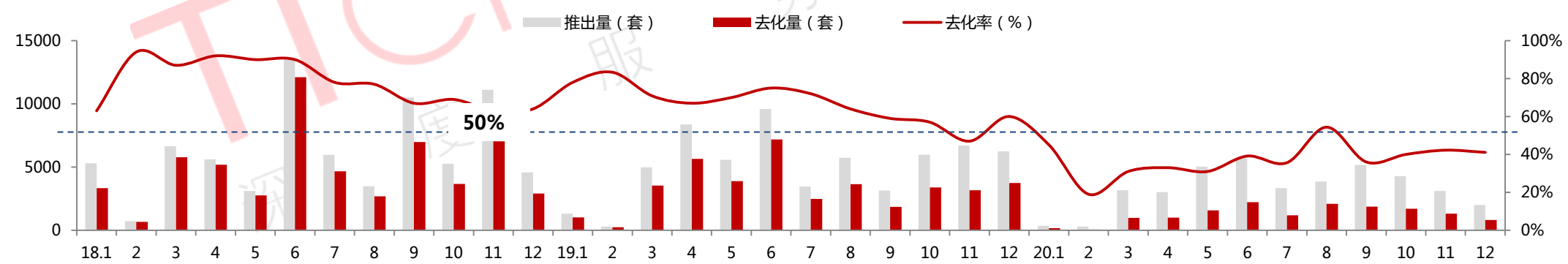
2018-2020大郑州住宅年度开盘推售



2018-2020大郑州住宅年度推盘次数/单次推盘量走势



2018-2020年大郑州住宅月度开盘推售



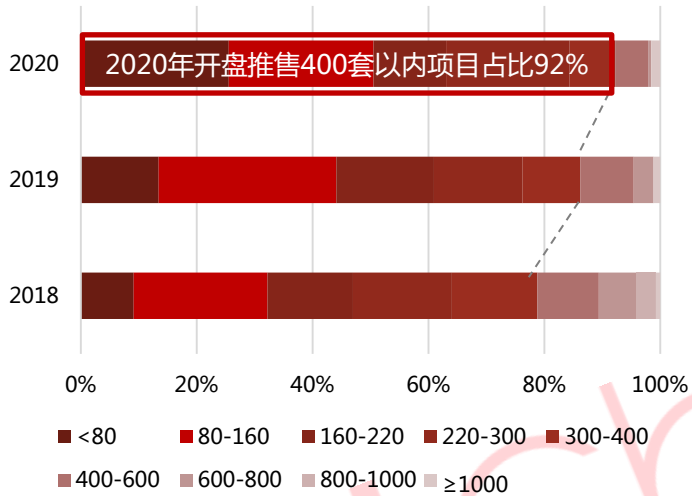
注：以上数据来源泰辰市场监控中心，开盘数据不含平销（无蓄客平推）项目
市区为郑州市内八区，近郊为中牟、荥阳、新郑市区、龙湖镇、港区

楼市表现——大郑州住宅开盘推售

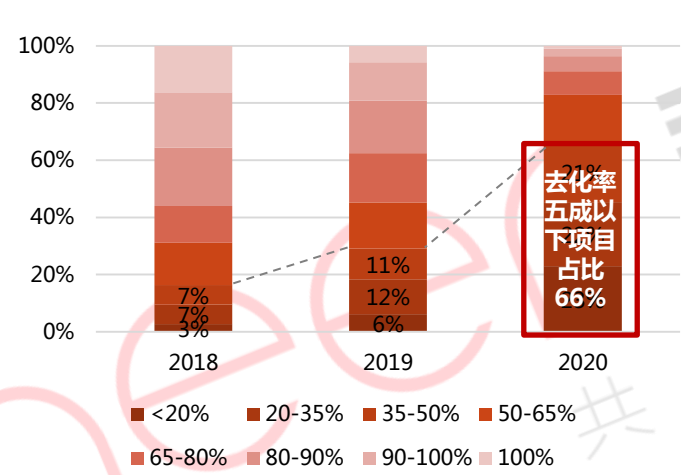
区域分化明显，市区去化率将近50%，郊区持续40%以内

- 2020年开盘推售400套以内项目占比92%，推盘量逐渐缩减，低推量下，去化率仍然走低，66%项目去化率均在5成以下，高去化仅存在于市区核心、配套优质项目；郊区去化率31%左右，竞争压力增加导致信心下降，价格和门槛持续让步

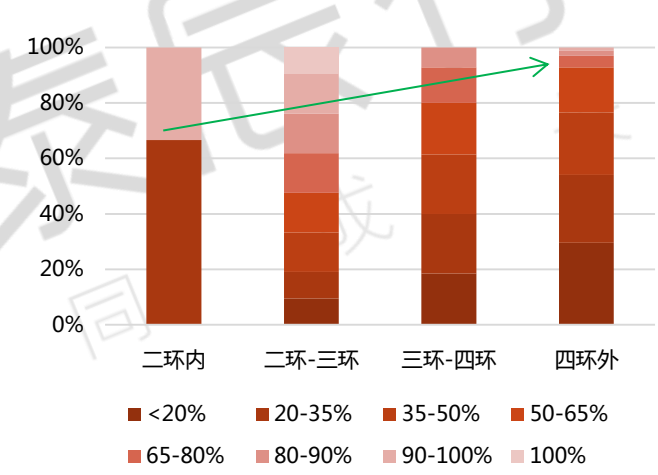
2018-2020年住宅开盘项目推货套数占比分布



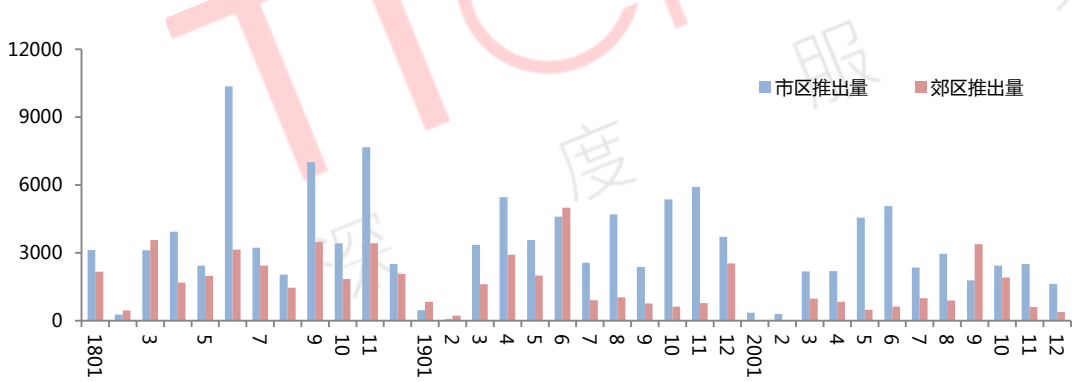
2018-2020年住宅开盘去化率分梯队对比



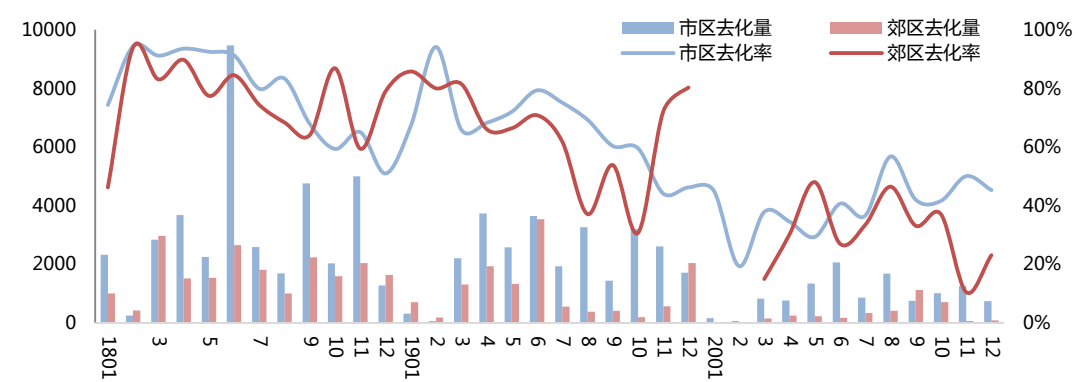
2020年住宅开盘去化率分梯队对比



2018-2020年住宅市区/郊区开盘推货量表现



2018-2020年住宅市区/郊区开盘推货量表现



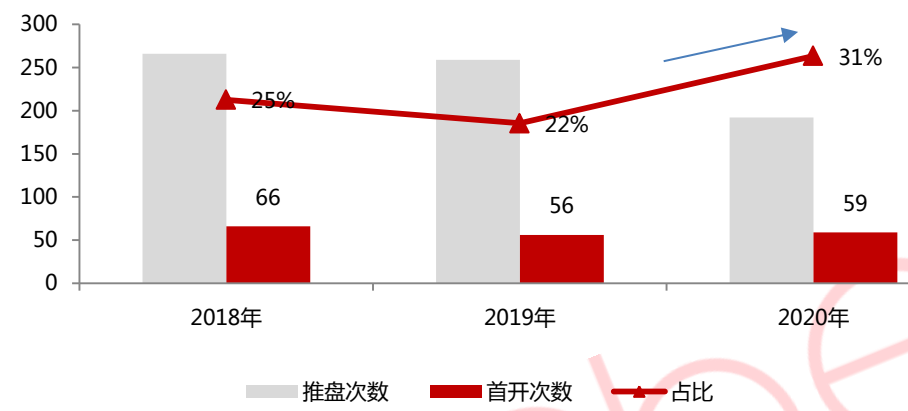
注：以上数据来源泰辰市场监控中心，开盘数据不含平销（无蓄客平推）项目
市区为郑州市内八区，近郊为中牟、荥阳、新郑市区、龙湖镇、港区

楼市表现——大郑州住宅新盘推售

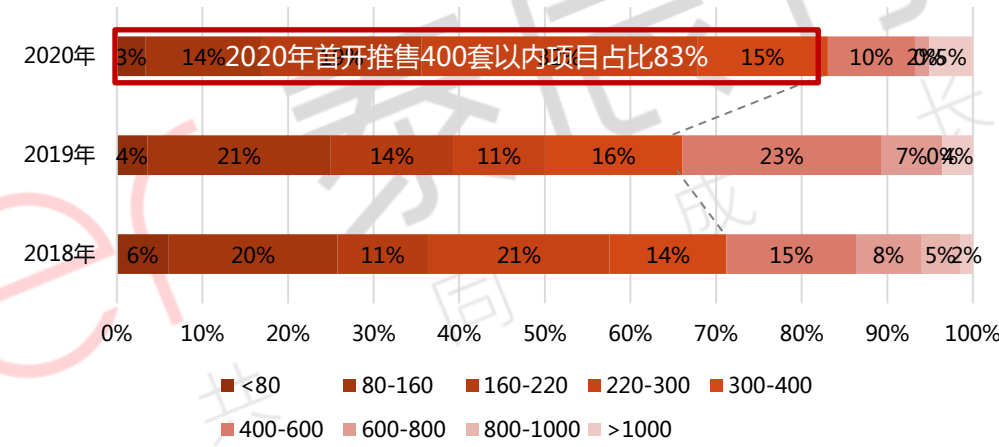
融资高压倒逼房企加速推进新项目入市节奏，首开小推为主流，保证高去化

- 房企融资监管政策（三道红线）下，房企资金压力加大，对项目销售回款依赖度极高，新项目入市节奏被加速推进，未来新项目入市会持续增多，市场竞争层面依然激烈

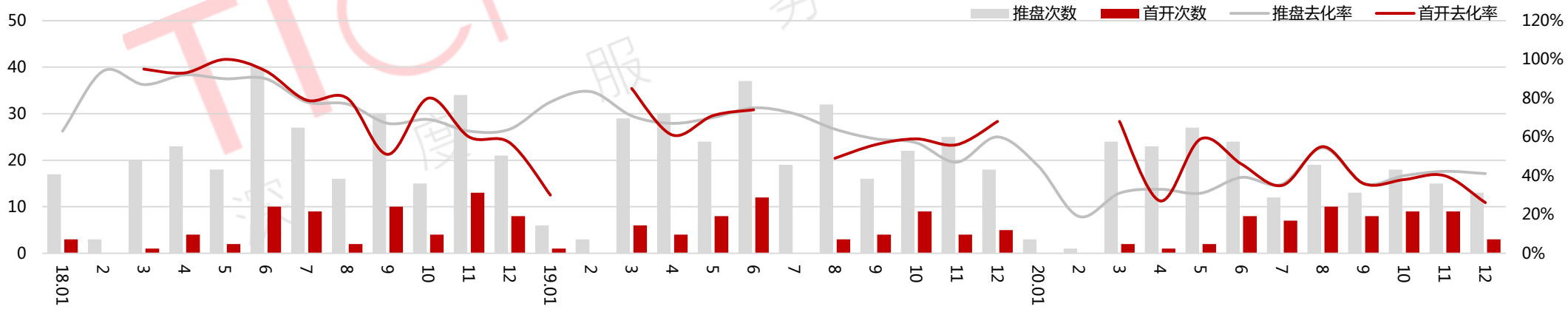
2018-2020大郑州住宅年度开盘推售次数



2018年-2020年住宅首开项目推货量分布



2018-2020年大郑州住宅推盘次数及去化率表现



注：以上数据来源泰辰市场监控中心

楼市表现——营销方式

多优惠促销下，市场价格异动项目增多，与企业阶段性销售任务同步

- 主要通过特价房/工抵房/员工房/一口价/购房补贴/送车位券等多种名义来去化相对较差房源，达到快速出清回款目的

房企	项目名称	原价格（元/㎡）	现价格（元/㎡）	降价幅度（元/㎡）	动作	原因分析
碧桂园	碧桂园名门时代城	12500-13200	119XX	500~1000	特价房	去库存
	碧桂园西湖	14000-15000	12500-13500	1500	特价房	去化位置较差房源
	碧桂园名门凤凰城	14000	13500	500	特价房	特价促销
	碧桂园凤凰湾	6200	6100	100	额外优惠	去库存
恒大	恒大养生谷	7500	7000	500	全国7折/特价房	冲刺任务，快速回款
	恒大未来之光	8100-8300	8000	100~300	7折优惠	业绩冲刺
康桥	康桥香溪里	高层9500，洋房12000	高层8200，洋房10000	高层1300，洋房2000	特价房、送车位	一期清盘特惠
	康桥悦溪园	9500	8500	1000	特价房、分期加码	特殊房源，加速去化
	康桥那云溪	高层8800、洋房9700	高层8800、洋房9700	0	结佣速度加快	增加带客，加快去化
融创	融创城	13000-14000	9XXX-11000	2000	一口价	去库存
	融创中原壹号院	48000-50000	45000-48000	2000~3000	特价房	特殊房源
	融创中永中原大观	13500-13900	11000-12500	2000~2500	补贴月供	降价走量
	融创蘭园	17000-18000	15000-16500	1500~2000	补助购房款	特定房源降价走量
	融创瀚海大河宸院	13000	11000-12800	500~1000	补助购房款	去库存
	中原融创文旅城	5800	5300	500	特价房	任务冲刺
	融创空港宸院	9300-9800	8500	800~1300	车位抵用券	业绩冲刺
万科	万科城	13000	10XXX	2500	特价房	清盘特惠
	万科溪望	10600	9600	1000	特价房	123㎡大户型降价冲量
	万科大都会	12300	11800	500	额外优惠	清盘特惠
	万科世曦	18000	17460	540	特价房	降价走量
	万科民安江山府	19000-22500	18500-20500	500~2000	员工优惠	加速去化
	万科荣成兰乔圣菲	精装10500	毛坯7500-8000	2500~3000	精装改毛坯	降价冲量

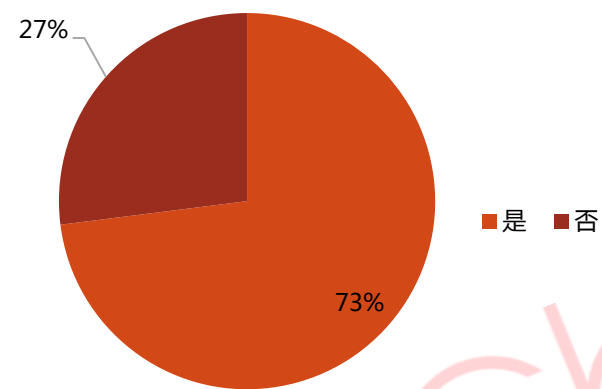
注：以上数据来源泰辰市场监控中心

楼市表现——营销方式

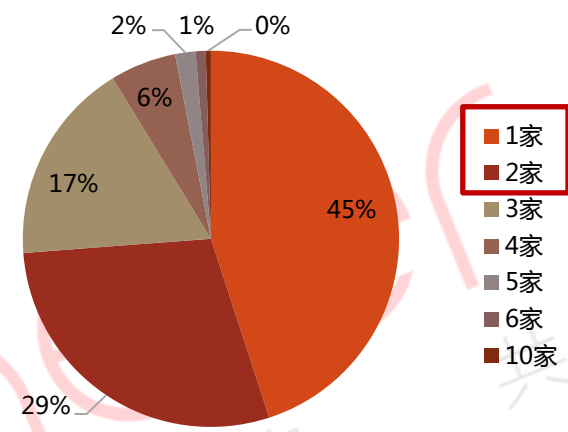
分期+分销为标配，分期市场占65%，分销占73%，门槛低营销乱象增加

- 为扩增成交渠道，案场普遍沿用1-2家分销公司增加销售渠道，佣金点数给到1.5-3.5%之间，利润空间逐步蚕食，进一步挤压传统销售局面，竞争层面更加激烈；加大低门槛购房方式，潜在及刚需客户被极致挖掘，9成以上使用常规分期，市场门槛普遍拉低到10%左右

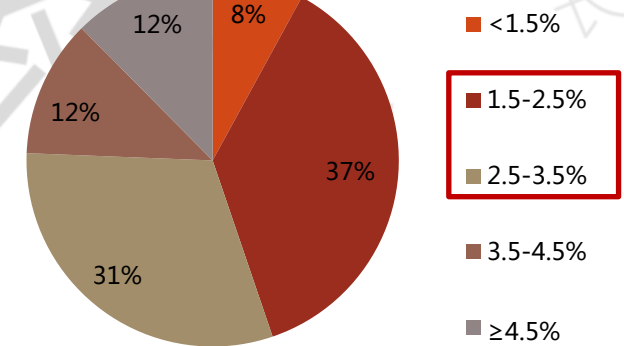
2020年典型项目分销占比情况



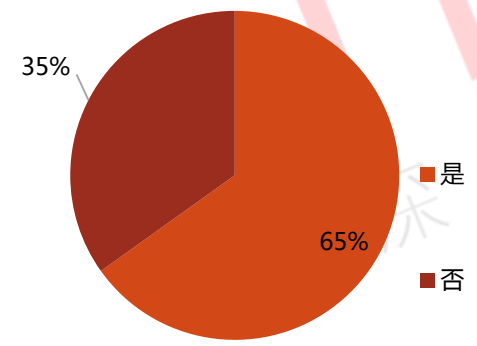
2020年典型项目分销公司数量占比情况



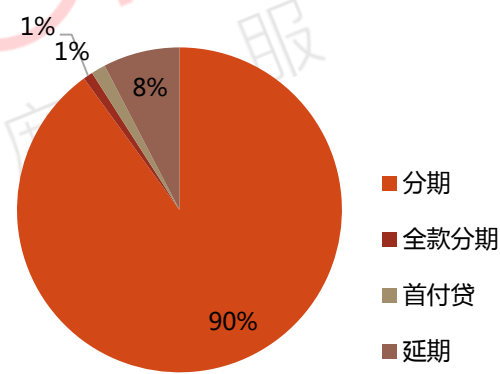
2020年典型项目分销点数占比情况



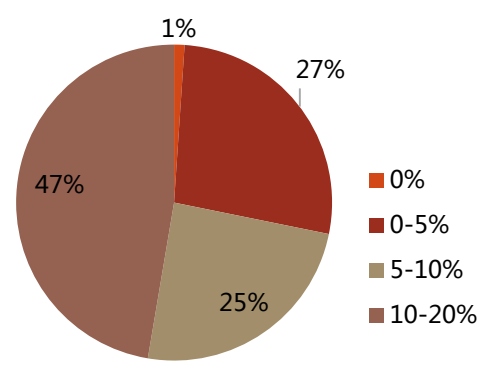
2020年典型项目低门槛占比情况



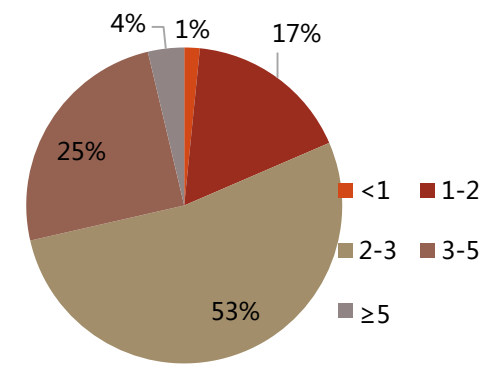
典型项目分期形式占比情况



典型项目分期门槛占比情况



典型项目分期年限占比情况

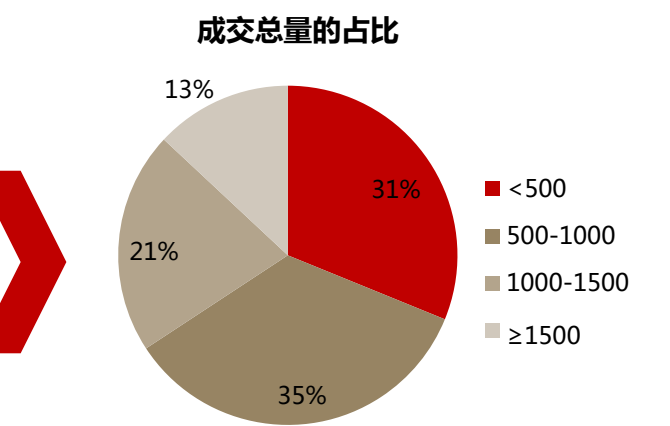
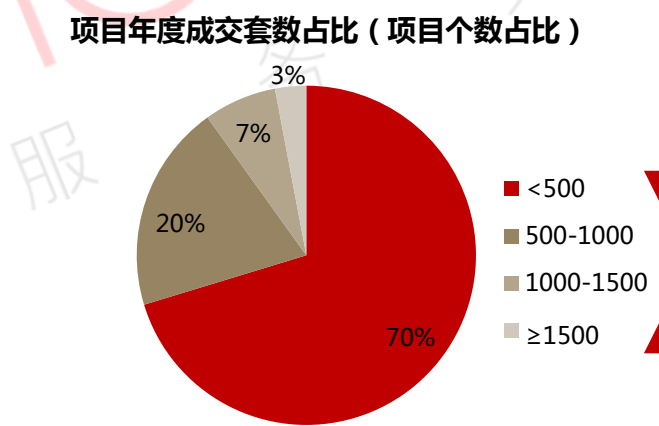
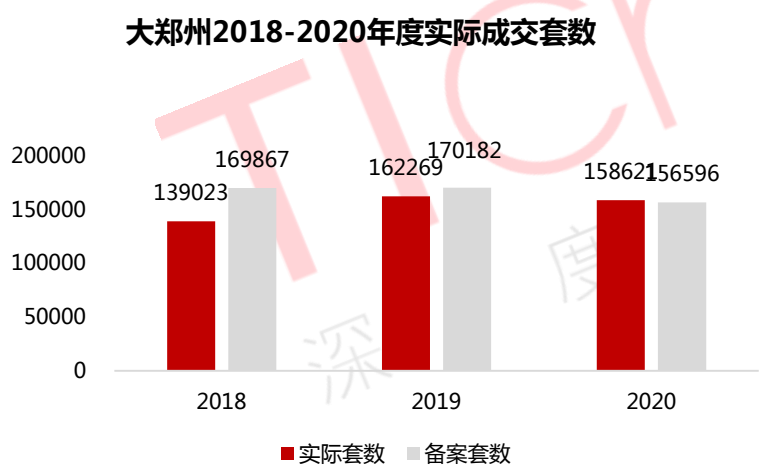
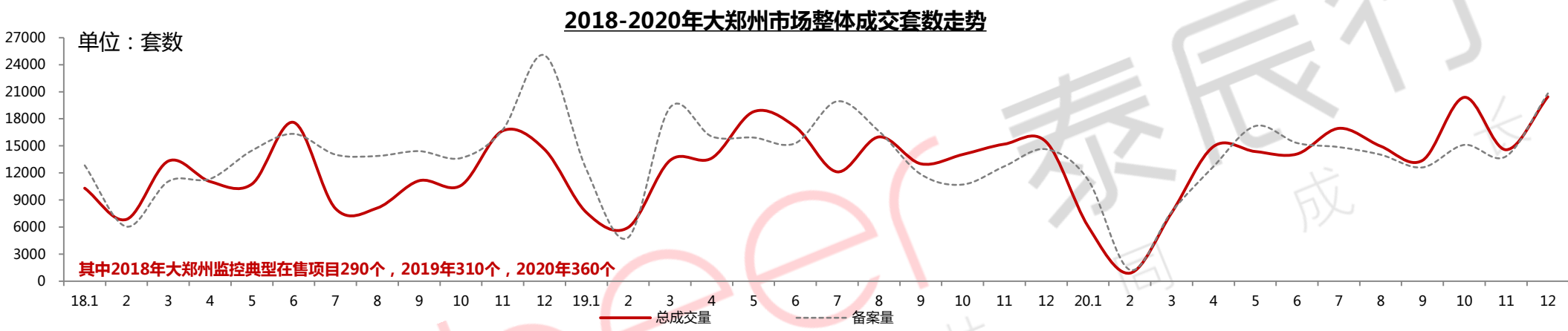


注：以上数据来源泰辰市场监控中心

楼市表现——大郑州住宅总成交

市区+近郊年度认购总套数为15.9万套，同比微降2%，项目集中度加剧

- 2020年大郑州住宅实际认购15.9万套，同比缩减2%；**30%的项目占69%的市场份额**，区域分化、项目集中度加剧



70%的项目年度总成交套数 < 500，共计成交总量占比市场总套数的31%
30%的项目承担69%的市场份额！

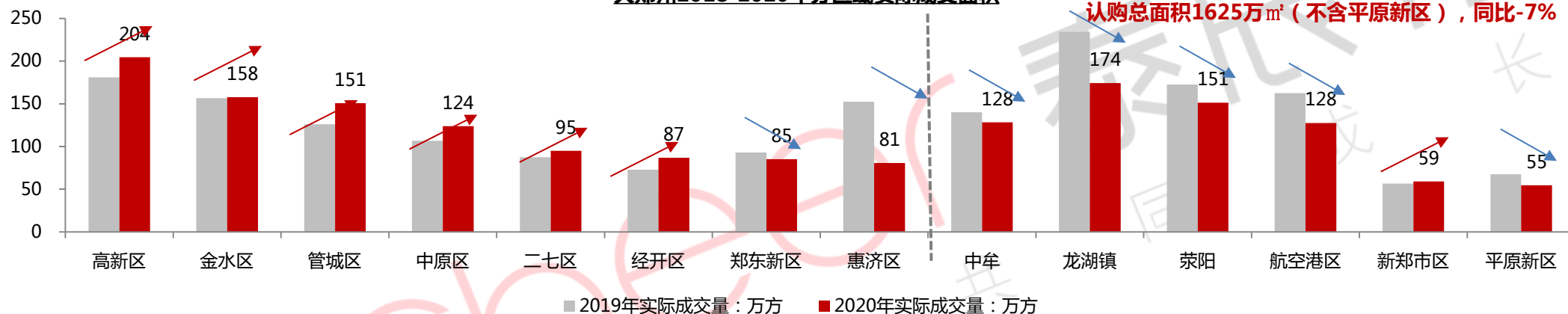
注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计口径为大郑州（市区+近郊）在售项目
市区为郑州市内八区，近郊为中牟、荥阳、新郑市区、龙湖镇、港区

楼市表现——区域住宅成交表现

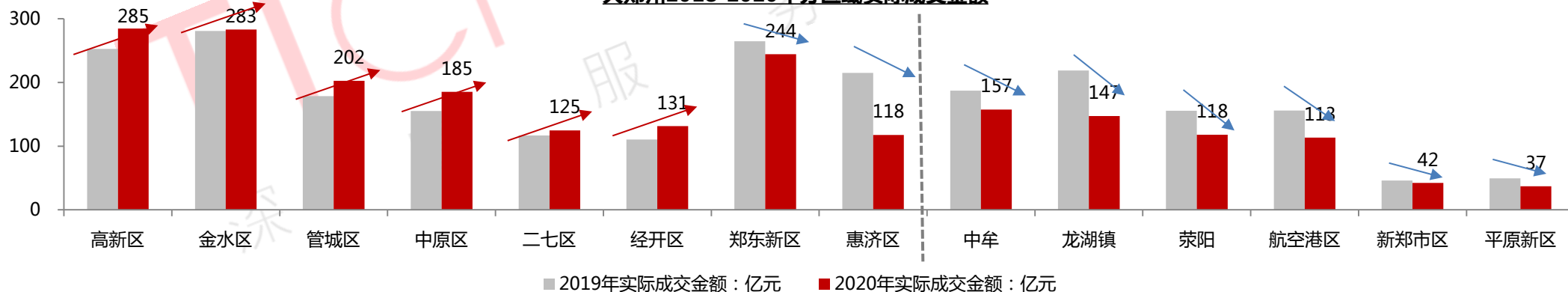
近远郊表现分化，主城区量价同涨，近郊区域基本双降

- 从实际成交面积、金额来看，整体下降8%左右，主城区仅郑东新区、惠济区因供货量减少，导致成交同比下降，其余区域均呈上涨态势
- 高新、管城、中原、经开四区今年新入市项目较多，且楼盘素质高，上涨势头显著；近郊区域普遍下降，龙湖镇及航空港区下降最为明显

大郑州2018-2020年分区域实际成交面积



大郑州2018-2020年分区域实际成交金额



注：以上数据来源泰辰市场监控中心，数据均为实际认购口径

楼市表现——金额榜单

TOP门槛整体递减，普罗旺世理想国稳居金额榜单首位

- 普罗旺世理想国以43亿，位居第一，TOP15项目销售额均在20亿元以上，其中TOP3门槛36亿元为富田九鼎华府；TOP5门槛34亿元为美盛教育港湾



2020年商品房实际销售额TOP15



序号	项目	区域	板块	销售金额 (亿元)	销售面积 (万m²)
1	普罗旺世理想国	中牟	绿博板块	43.0	23.5
2	融创城	管城区	金岱板块	37.5	29.4
3	富田城九鼎华府	管城区	商都新区板块	36.0	28.8
4	瀚宇天悦城	金水区	省体育中心板块	34.0	19.7
5	美盛教育港湾	金水区	省体育中心板块	33.9	19.1
6	碧桂园西湖	高新区	高新区板块	31.5	22.5
7	康桥玖玺园	中原区	碧沙岗板块	26.1	15.2
8	万科民安江山府	惠济区	省体育中心板块	25.0	12.3
9	碧桂园名门凤凰城	中原区	常西湖板块	24.5	17.5
10	谦祥世茂万华城	高新区	高新区板块	24.3	17.6
11	保利海德公园	金水区	花园北路板块	23.0	12.6
12	碧桂园名门时代城	管城区	南四环板块	22.8	18.2
13	万科山河道	中原区	碧沙岗板块	21.6	12.4
14	富田城九鼎公馆	管城区	金岱板块	21.3	13.8
15	金茂如意府	郑东新区	龙湖南板块	20.2	4.6

近三年TOP门槛值变化

单位：亿元

金额门槛	2018年	2019年	2020年
TOP3	47	36	36
TOP5	38	35	34
TOP10	30	28	24

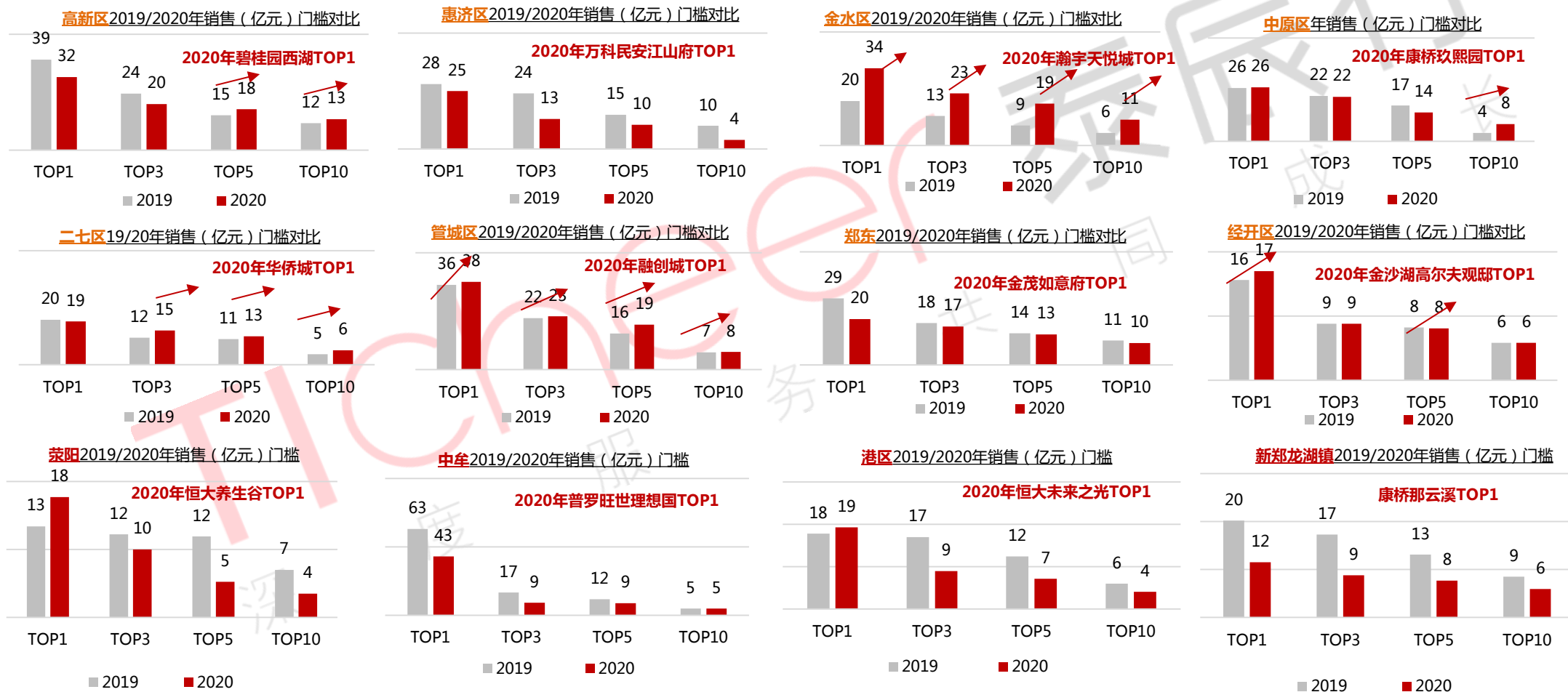
单位：万m²

面积门槛	2018年	2019年	2020年
TOP3	41	24	24
TOP5	34	22	23
TOP10	20	19	17

楼市表现——区域住宅TOP项目成交额门槛对比

主城金额门槛普遍降15-20%（金水/管城门槛全面上涨）近郊降40-50%，仅少数龙头项目相对稳定

- 高新/金水/管城/惠济/中原TOP1门槛值均超25亿位列第一梯队，郑东新区/经开区/二七区榜首门槛值在15-20亿之间
- 仅航空港区、荥阳恒大项目受降价拉动，TOP1门槛上涨；荥阳多数项目销售业绩缩水40%；中牟持续走冷；龙湖镇项目云集，分流加剧多盘普降；航空港区龙头项目份额稳固，其余缩水50%



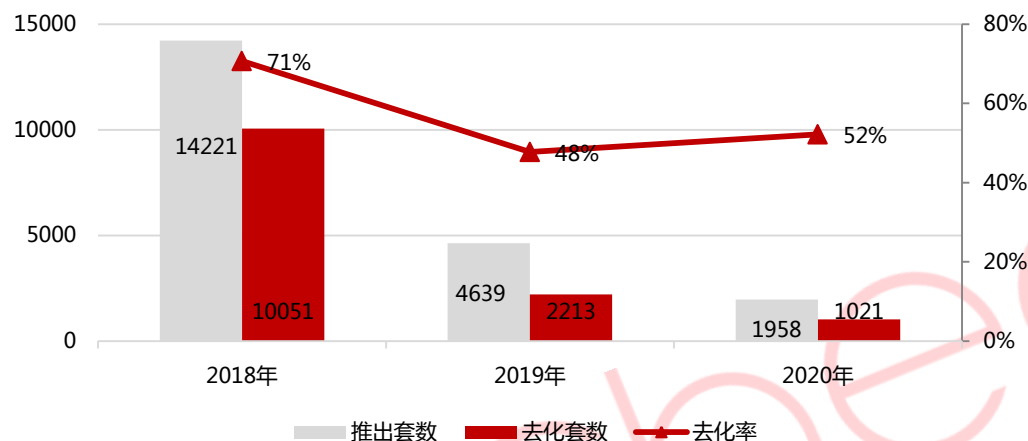
注：以上数据来源泰辰市场监控中心，数据均为实际认购口径

楼市表现——公寓市场

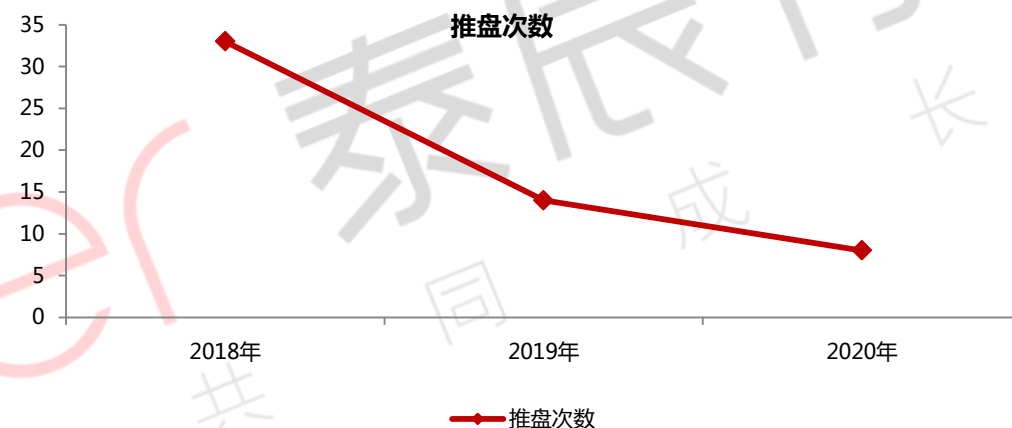
整体市场持续低迷，供需失衡，库存增加，价格回调，开盘推售及去化率走低

- 大郑州公寓市场处于供需失衡状态，库存庞大导致需求端冷淡继而导致供应端信心不足，集中开盘频次及推售量逐年递减，去化率持续处于低谷

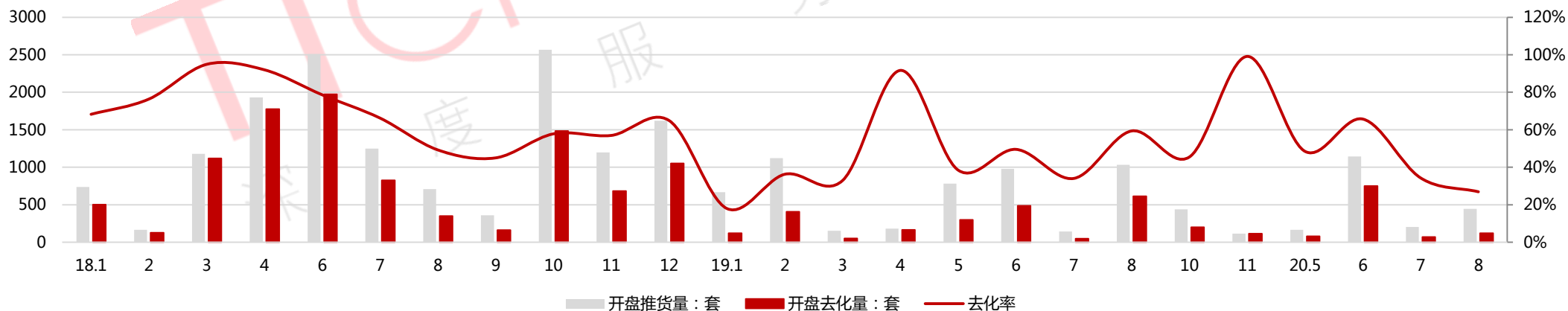
2018-2020大郑州公寓年度开盘推售



2018-2020大郑州公寓年度推盘次数量走势



2018-2020年大郑州公寓开盘监控走势图



注：以上数据来源泰辰市场监控中心

区域分化加剧、转化率疲软、楼市弱复苏、成交缩量

2020年郑州楼市处弱复苏，年度成交量降价平，区域分化明显，小规模推售和平推占据主流，全年整体去化率将近40%；因城施策下管控政策适度宽松，郑州市场上首付分期与分销成为项目标配，城市首付分期普遍之下，市区郊区门槛差异减小，客户回流市区，因此高推售高库存板块和郊区板块压力陡增，购房门槛降至最低，分销点数持续抬高来促进销售；于企业而言，全年资金压力陡增，融资受限，高度依赖销售回款，灵活的价格策略和多渠道的优惠贯穿全年

区域分化加剧，市区整体量稳价涨，核心地段/优质项目价值凸显，郊区持续白热化；公寓市场整体表现一致，预期下降，低门槛难再吸引更多地市客户，库存增加下价格下调幅度扩大；年底伴随政策监管从严，未来通过低门槛购房的操作难度将增加，同时高负债房企将加速存货变现，竞争层面将持续激烈



郑州-备案数据

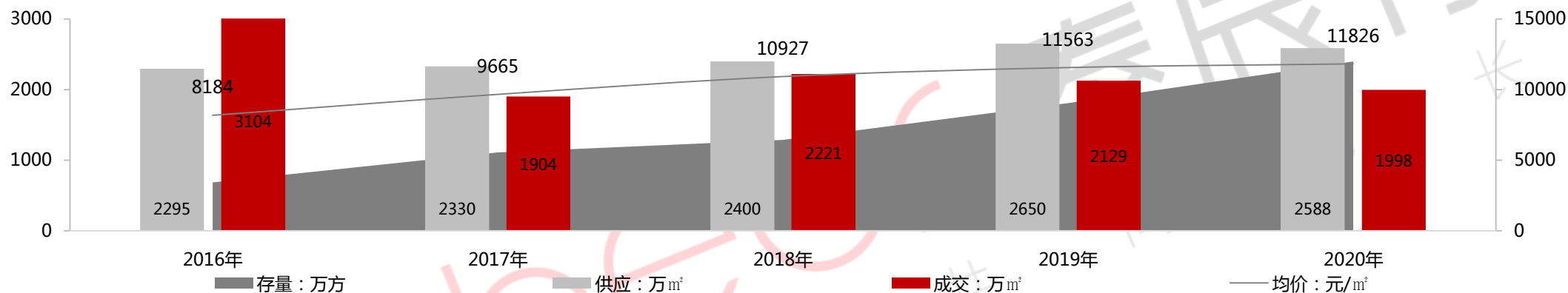
市区价值回归量价稳定，近郊卖力营销以价保量，全年住宅备案量略降

备案数据——大郑州新建住宅（整体供销表现）

市区及近郊贡献九成销量，年度成交较去年下滑，库存高企将加剧市场竞争

- 2020年大郑州商品住宅累计供应2588万 m^2 同比持平，成交1998万 m^2 ，同比下滑6%，整体表现供过于求，价格微涨（2%）；市区仍为供销主力，市场份额有所提升

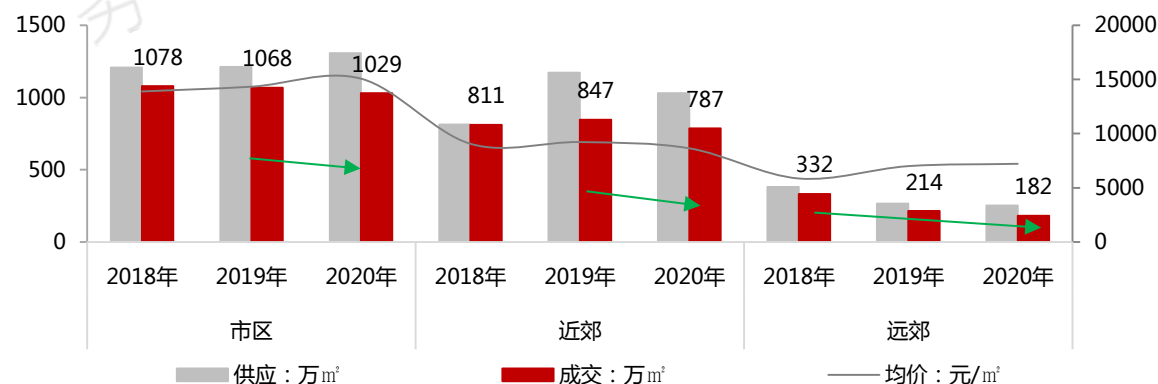
2016-2020年大郑州商品住宅市场供销价



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年	50%	34%	16%	49%	37%	15%
2019年	46%	44%	10%	50%	40%	10%
2020年	50%	40%	10%	52%	39%	9%

2018-2020年大郑州商品住宅分城郊供销价对比

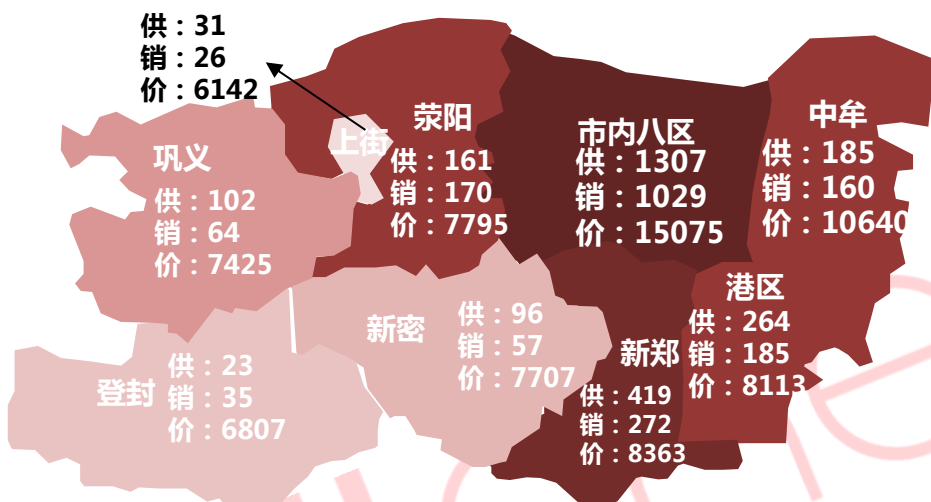


备案数据——大郑州新建住宅（分区表现）

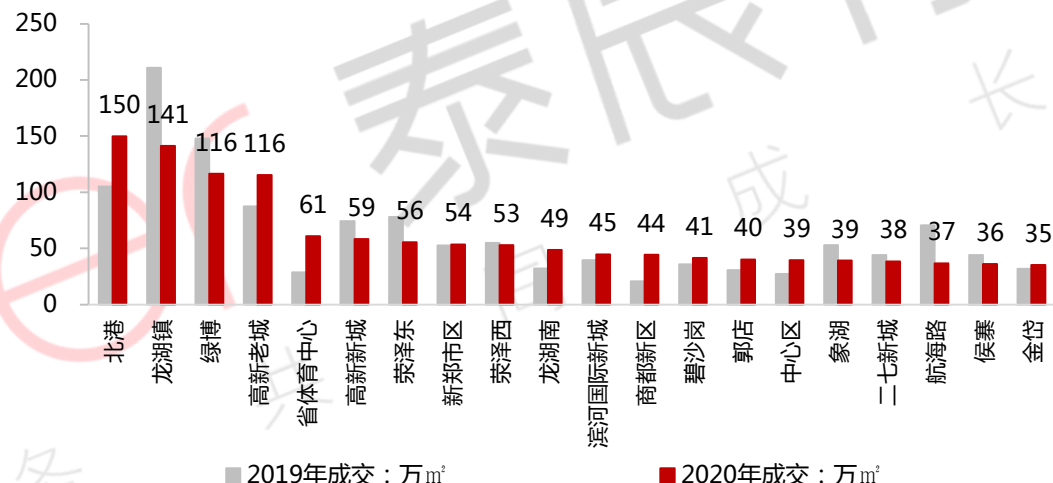
主城高货量板块及近郊区域为大郑州成交主力，但价格分化明显

- 大郑州成交以新郑、高新区、港区、金水区、荥阳、中牟为主，成交均超150万 m^2 ；价格分化明显，主城优质地段价格坚挺且部分有上涨表现，外溢刚需及近远郊板块价格不同程度下滑（中原区/东区/巩义价格上涨超14%，上街/港区下滑超7%）

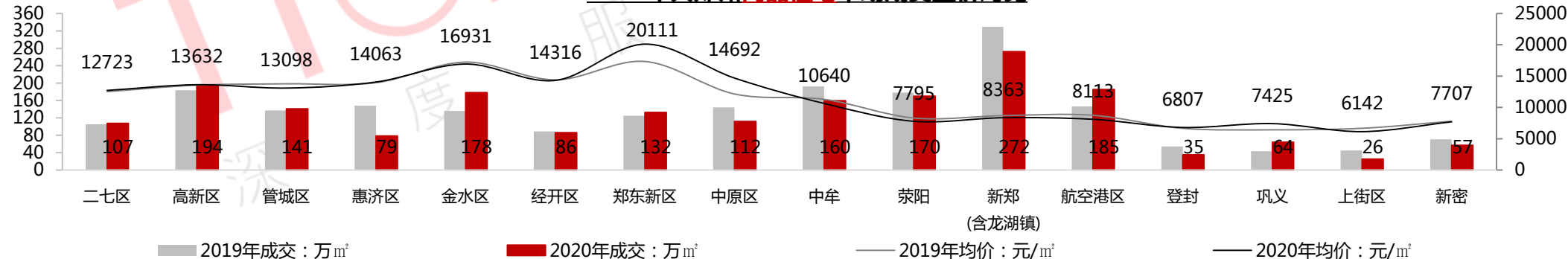
2020年大郑州商品住宅量价色温图



2020年大郑州商品住宅TOP20板块成交对比



2020年大郑州商品住宅市场成交量价对比

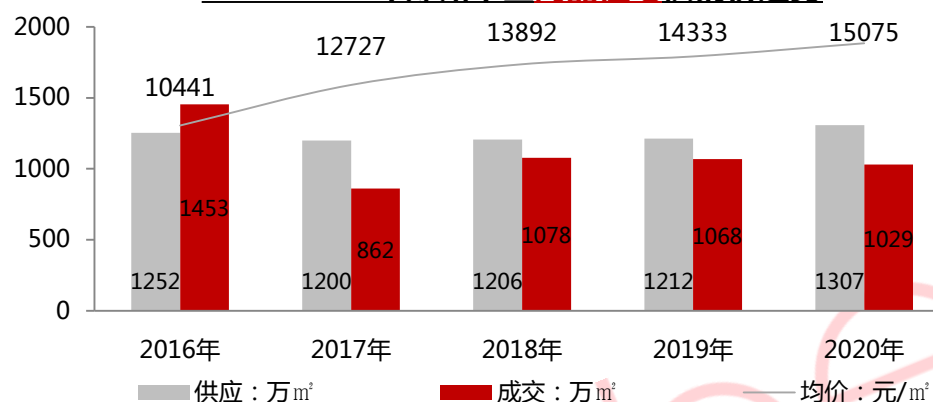


备案数据——郑州市区新建住宅（整体供销表现）

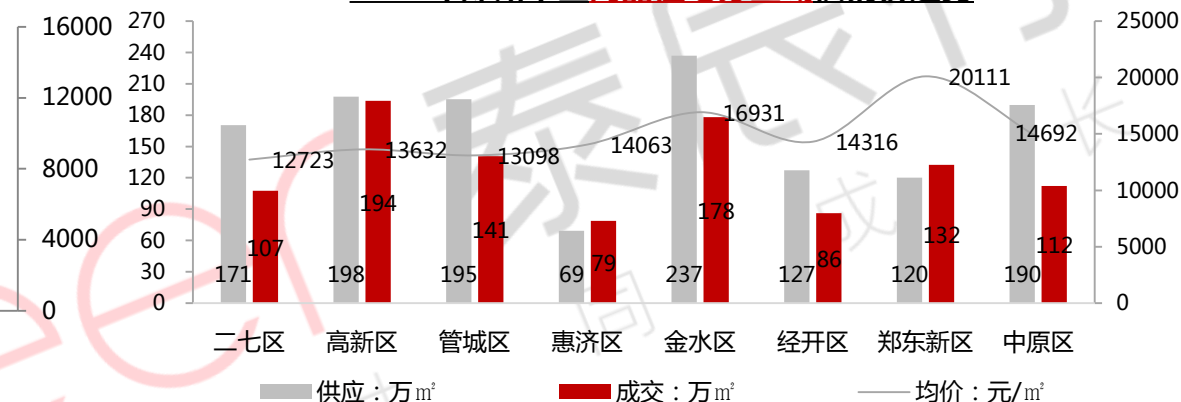
市区住宅成交量缩价涨，供过于求导致库存攀升，市场承压，区域分化

- 2020年市区供应1307万方，成交1029万方，全年成交同比略降4%，高新/金水成交居前，价格整体微涨5%；由于供过于求，导致库存突破1200万^{m²}，去化周期攀升至14个月，市场承压；市区备案金额TOP10中碧桂园西湖成交33亿元位居榜首

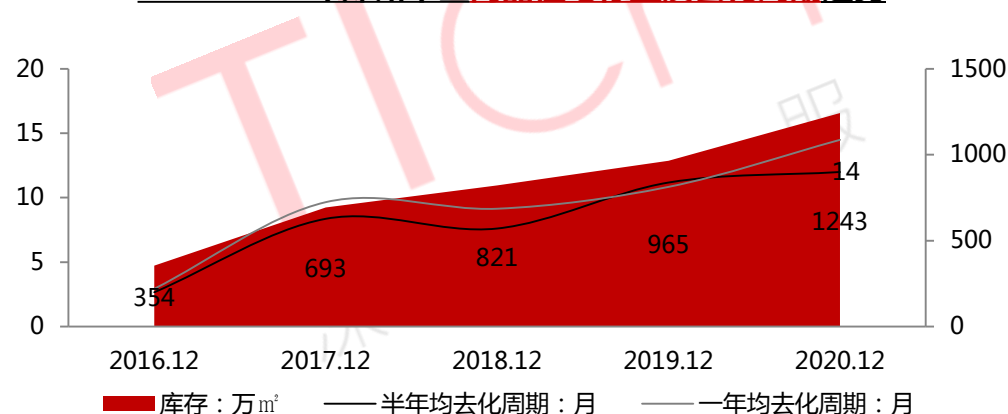
2016-2020年郑州市区商品住宅供销价走势



2020年郑州市区商品住宅分区域供销价走势



2016-2020年郑州市区商品住宅存量及去化周期走势



2020年市区商品住宅备案成交金额TOP10

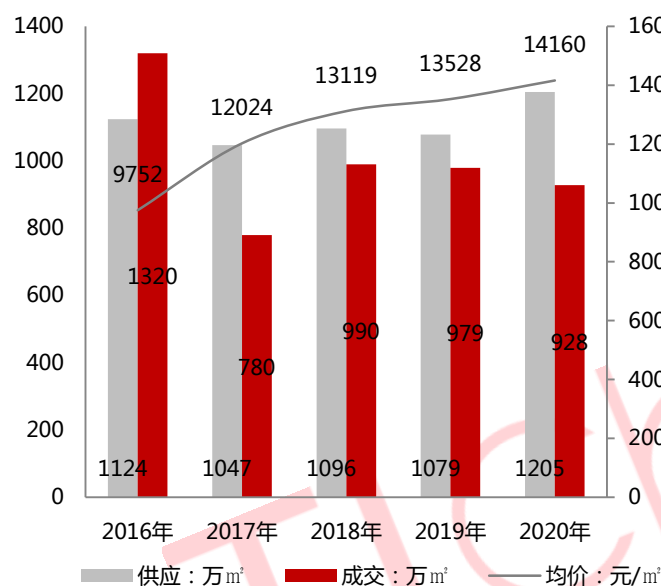
排名	项目名称	套数	面积 (万 m²)	均价 (元/m²)	金额 (亿元)	金额同比名次 (%)
1	碧桂园西湖	1869	22.58	14494	32.72	1%
2	富田城九鼎华府	2070	22.41	12519	28.05	-4%
3	融创城	1933	22.53	12445	28.04	-3%
4	瀚宇天悦城	1503	16.29	17091	27.83	2%
5	美盛教育港湾	1453	14.93	17998	26.88	2%
6	康桥玖玺园	1169	13.81	16756	23.14	-7%
7	保利海德公园	1055	12.30	17616	21.67	-12%
8	碧桂园名门时代城	1682	16.05	12395	19.90	-19%
9	瀚海思念城	1304	12.53	15666	19.63	-16%
10	恒大城	1262	13.58	13917	18.89	-17%

备案数据——郑州市区新建住宅（分物业表现）

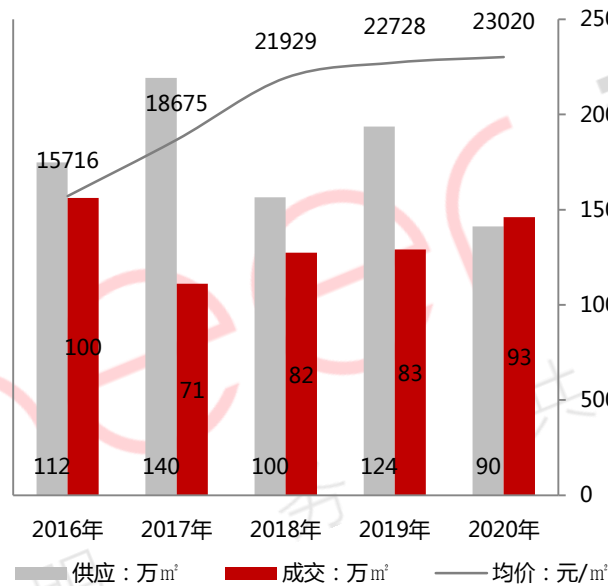
高层仍为供销主力，洋房市场份额略增，别墅稀缺性难以替代

- 高层仍为供销主力，但市场竞争激烈，去化疲软，供求关系加剧；洋房供销平衡，价格微涨；别墅供应放量，成交上涨，价格微跌

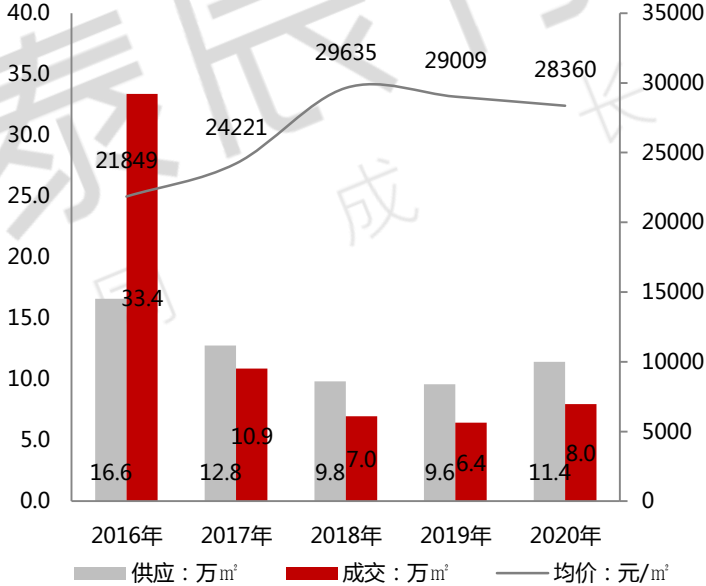
2016-2020年郑州市区高层供销价走势图



2016-2020年郑州市区洋房供销价走势图



2016-2020年郑州市区别墅供销价走势图



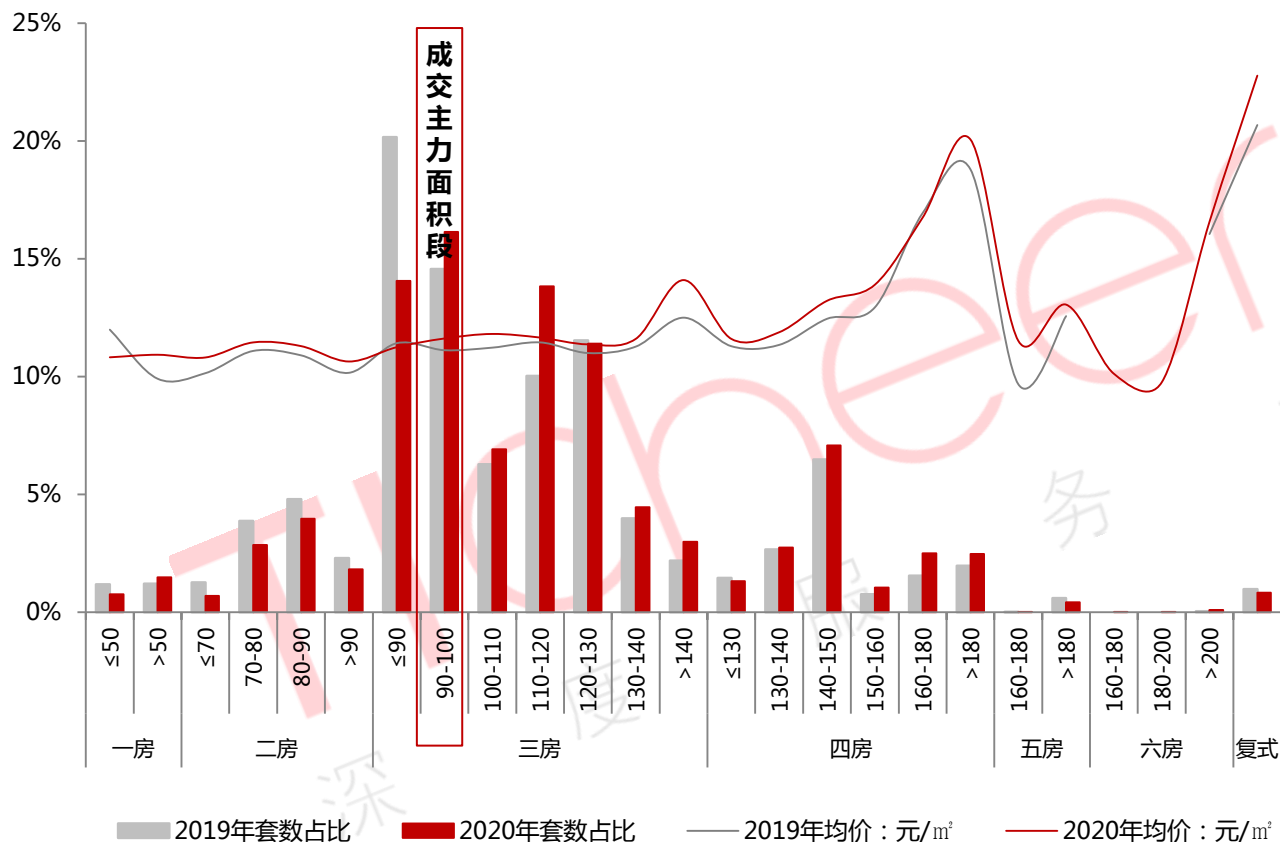
供销结构	供应占比			成交占比		
日期	高层	洋房	别墅	高层	洋房	别墅
2018年	91%	8%	1%	92%	8%	1%
2019年	89%	10%	1%	92%	8%	1%
2020年	92%	7%	1%	90%	9%	1%

备案数据——郑州市区新建住宅（成交结构）

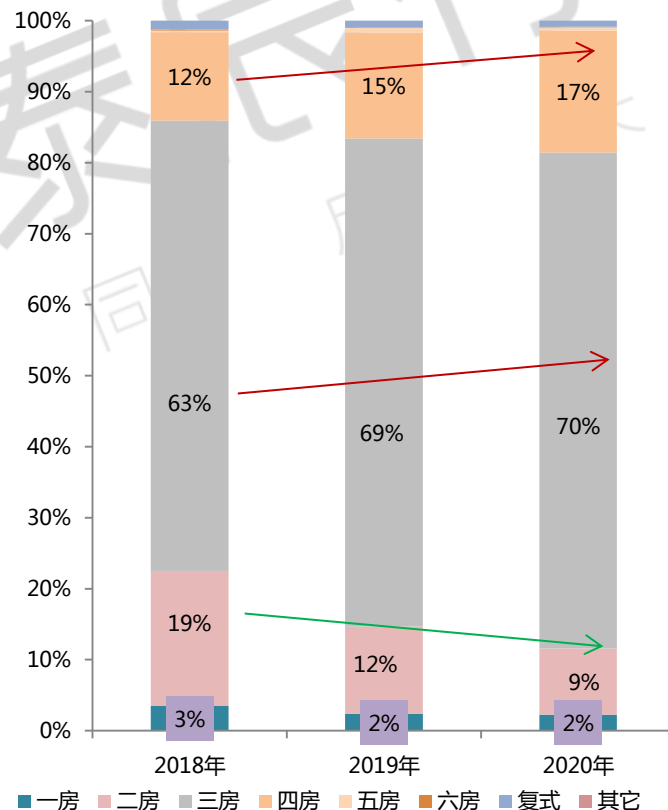
主力房型面积段上移至90-100m²三房，同时首改及改善需求释放明显

- 三房产品仍为主力，集中于90-110m²，≤90m²占比下滑6%，110-120m²占比提升4%；四房占比提升，市区首改及改善需求释放

2020年郑州市区住宅总体房型（房）-面积（m²）成交结构及同期对比



2018-2020年市区商品住宅成交房型套数占比

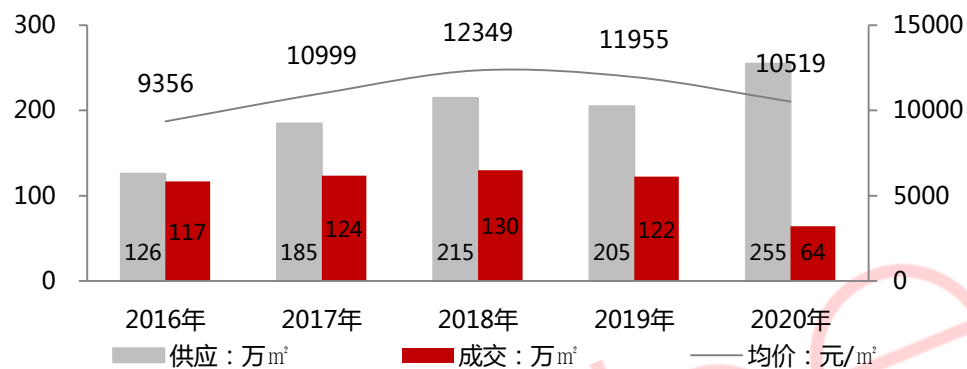


备案数据——郑州市区公寓

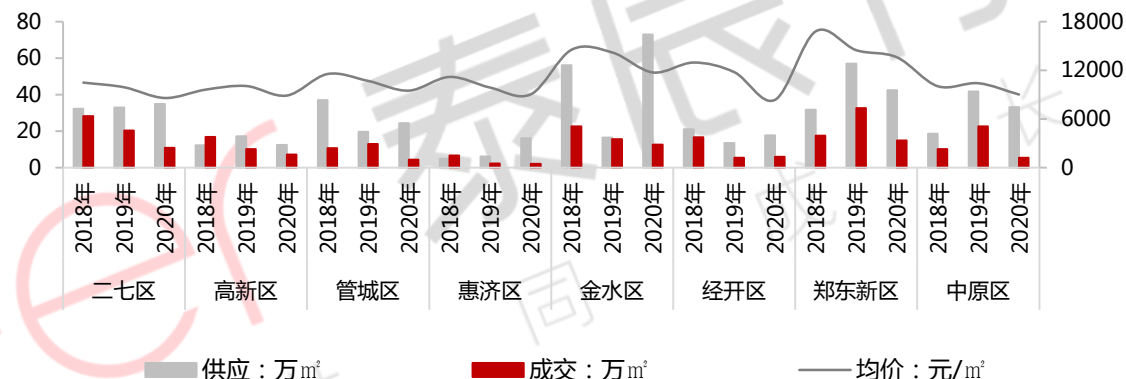
公寓市场持续低迷，降价促销等政策刺激下成效一般，成交腰斩

- 公寓市场低迷，降价促销等政策刺激下成效一般，持续供过于求且去化低位，导致库存压力凸显，去化周期异常；各区域均有不同程度的下跌趋势，主力成交集中于东区/金水区/二七区，金额TOP10项目表现均不如去年同期，TOP10门槛为1.65亿元，同比下滑65%

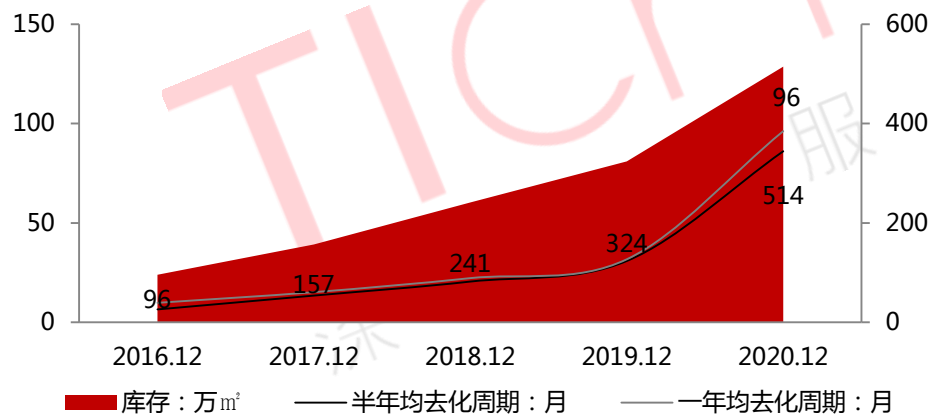
2016-2020年郑州市区公寓供销价走势



2018-2020年郑州市区公寓分区域供销价走势



2016-2020年郑州市区公寓存量及去化周期走势



2020年郑州市区公寓备案金额TOP10

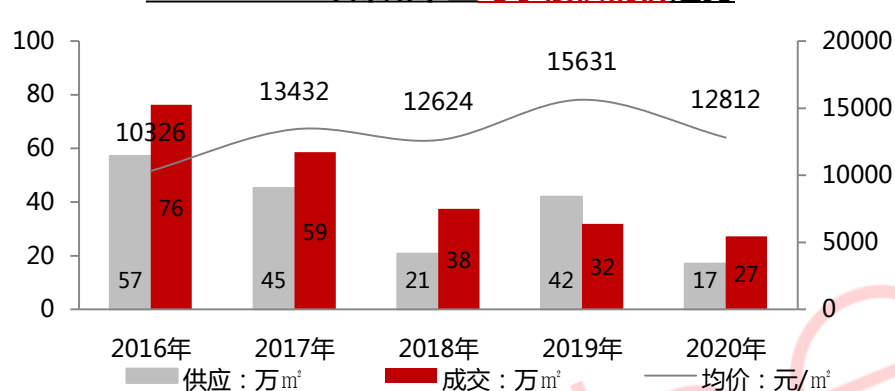
排名	项目名称	套数	面积 (万m²)	均价 (元/m²)	金额 (亿元)	金额同比同名次 (%)
1	保利文化广场	983	3.58	9373	3.36	-67%
2	永和龙子湖广场	255	2.34	14309	3.35	-60%
3	正弘城	172	1.32	21106	2.79	-65%
4	华润新时代广场	578	2.19	11113	2.43	-69%
5	亚星锦绣山河	558	2.29	9904	2.27	-69%
6	河南卢森堡中心	106	0.89	22221	1.97	-70%
7	上东城	502	1.86	9848	1.83	-70%
8	正商汇航铭筑	404	1.93	9388	1.81	-66%
9	正商城	427	1.93	8867	1.71	-64%
10	汇艺悦公馆	183	1.11	14953	1.65	-65%

备案数据——郑州市区写字楼

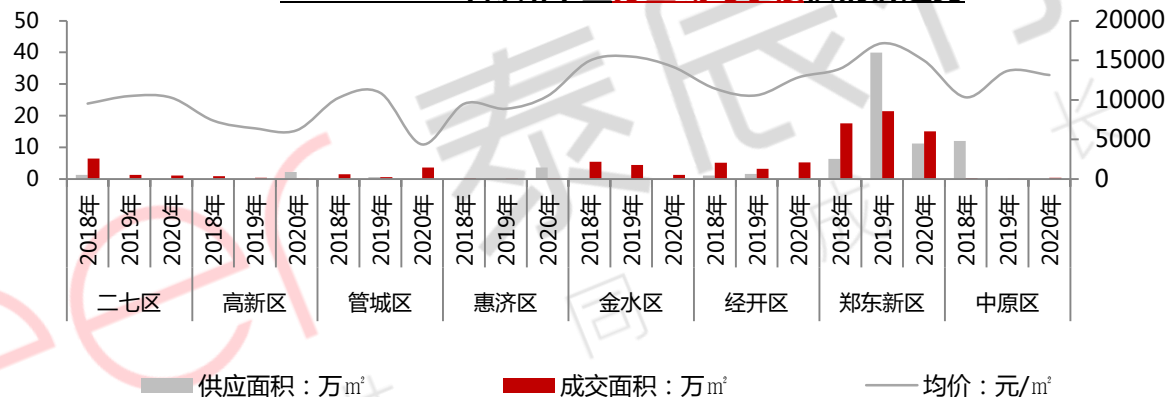
写字楼市场需求表现持续下滑，但供货不足下价格较坚挺，东区仍为主力

- 2016年起，成交持续走低，整体市场去库存趋势明显；供销以东区/经开区为首，龙湖金融中心为北龙湖高端写字楼定位，远超恒大绿洲2.6亿元

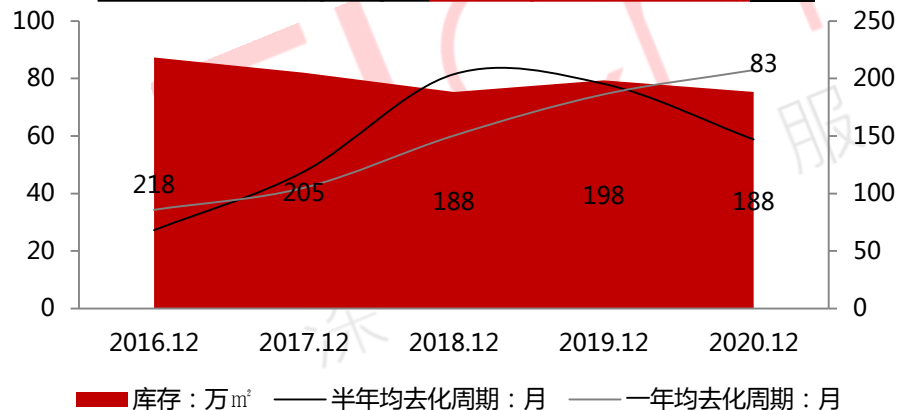
2016-2020年郑州市区写字楼供销价走势



2018-2020年郑州市区分区域写字楼供销价走势



2016-2020年郑州市区写字楼存量及去化周期走势



2020年郑州市区写字楼备案金额TOP10

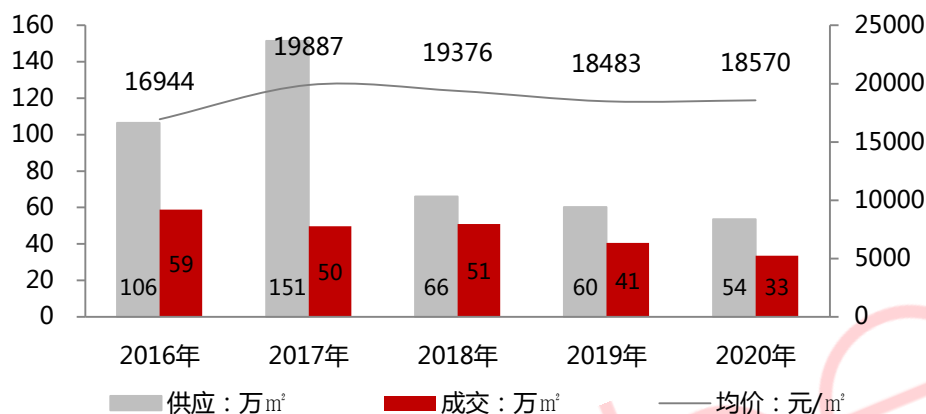
排名	项目名称	套数	面积 (万 m^2)	均价 (元/ m^2)	金额 (亿元)	金额同比同 名次(%)
1	龙湖金融中心	62	3.78	19956	7.54	-62%
2	恒大绿洲	224	3.76	13206	4.97	-13%
3	国龙商务中心	351	4.42	10374	4.59	35%
4	升龙广场	96	2.31	12289	2.84	0%
5	河南卢森堡中心	21	0.79	27065	2.13	-17%
6	正商经开广场	48	1.24	11743	1.46	-38%
7	永和龙子湖广场	49	1.04	13377	1.39	-33%
8	正商华钻	168	3.20	3813	1.22	19%
9	建业凯旋广场	49	0.72	16397	1.19	27%
10	楷林中心	17	0.42	23470	0.99	14%

备案数据——郑州市区商业

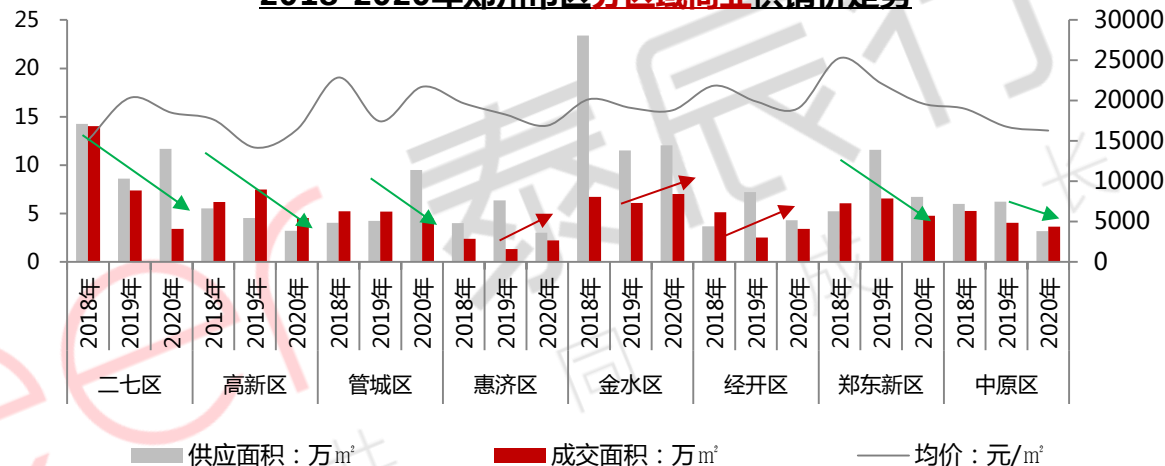
商业长期滞销，供过于求致存量居高不下，出清周期异常

- 2016年起，成交持续走低且处低位，长期供过于求下，导致库存居高不下；仅惠济、经开、金水区成交上涨，金额TOP10门槛仅1.04亿元

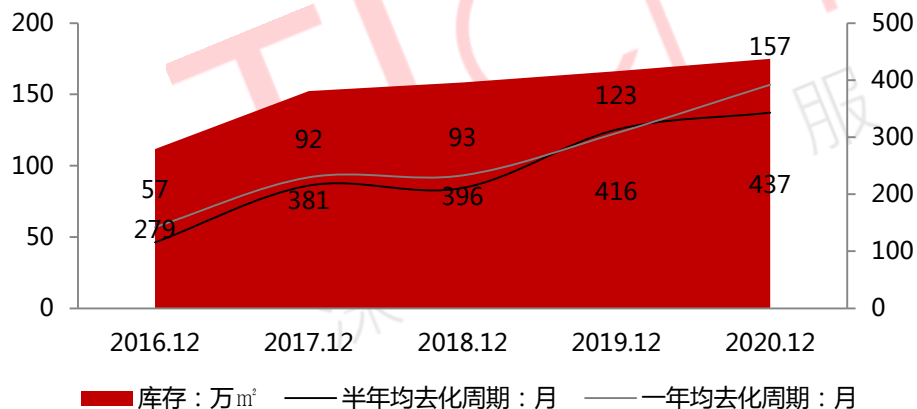
2016-2020年郑州市区商业供销价走势



2018-2020年郑州市区分区域商业供销价走势



2016-2020年郑州市区商业存量及去化周期走势



2020年郑州市区商业备案金额TOP10

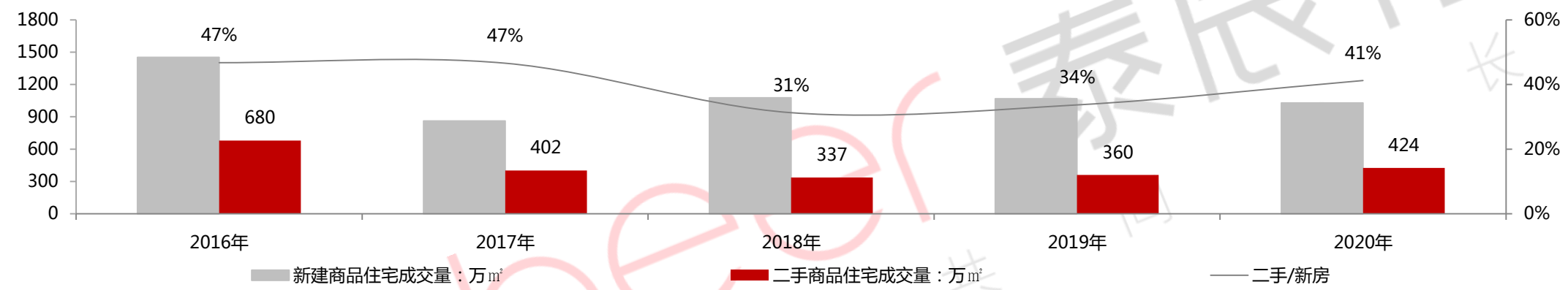
排名	项目名称	套数	面积 (万 m²)	均价 (元/m²)	金额 (亿元)	金额同比同名次 (%)
1	鑫苑国际新城	137	1.45	24911	3.60	-4%
2	恒大绿洲	56	1.15	22196	2.56	-14%
3	科新花园	14	1.00	22811	2.29	-19%
4	恒祥百悦城	277	0.59	31472	1.86	-22%
5	郑东绿地中心	4	0.81	16200	1.31	-43%
6	融创金林金水府	36	0.44	27907	1.24	-40%
7	瀚海海尚	62	0.96	12239	1.17	-25%
8	谦祥世茂万华城	65	0.32	35078	1.13	-21%
9	宏江中央广场	43	0.66	16841	1.12	-20%
10	建业富力五龙新城	69	0.59	17664	1.04	-20%

备案数据——郑州市区二手住宅（整体表现）

二手住宅让价保量，与新房价差进一步扩大

- 今年二手商品住宅备案量较去年整年上涨18%，与新房占比提升至41%，价格微跌，凸显让价成交；价格剪刀差持续扩大，市场竞争加剧下，议价空间小幅增加

2016-2020年市区一二手住宅成交量及占比分析



2016-2020年市区一二手住宅价格走势



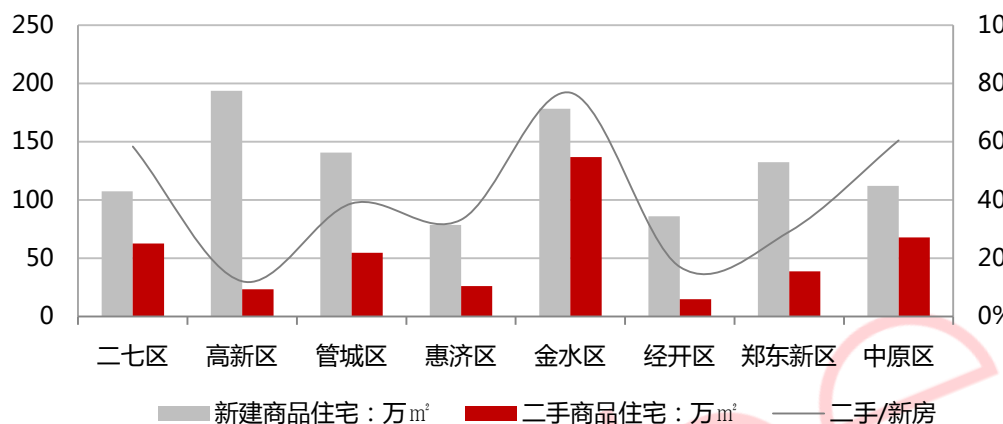
数据来源：房管局备案、泰辰行技术中心；新房为新建商品住宅的简称

备案数据——郑州市区二手住宅（分区表现）

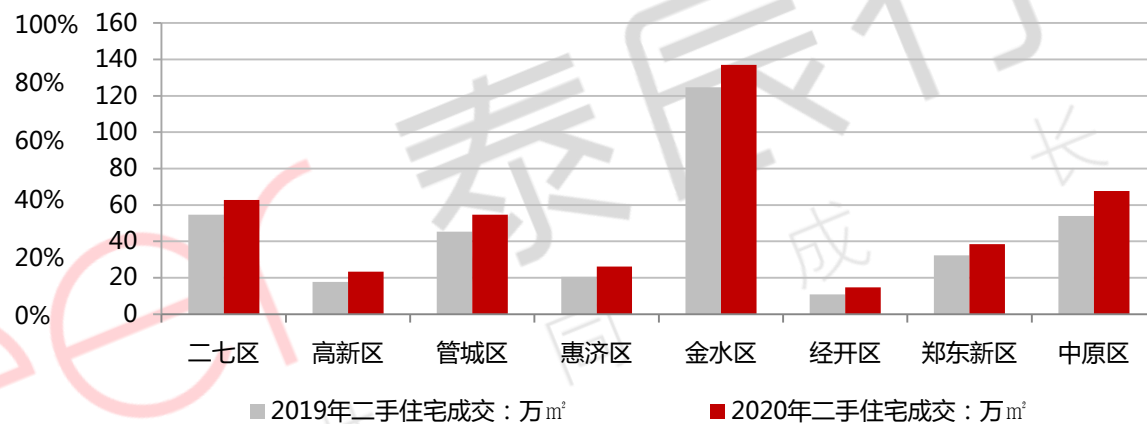
金水区仍为二手住宅成交主力，其他区域成交量同比均有上涨，价格普遍表现稳定

- 今年金水区仍为成交主力区域，各区二手商品住宅成交量同比均有上涨，涨幅为10%-36%，仅经开/金水较去年价格微涨

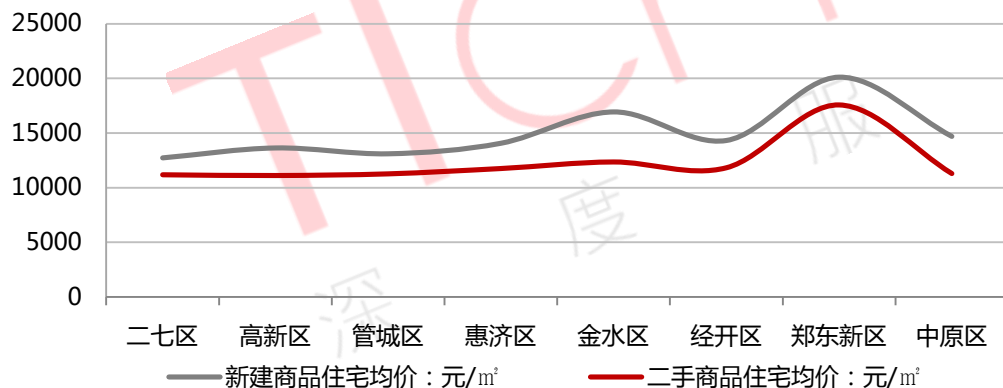
2020年市区一二手住宅区域成交面积对比



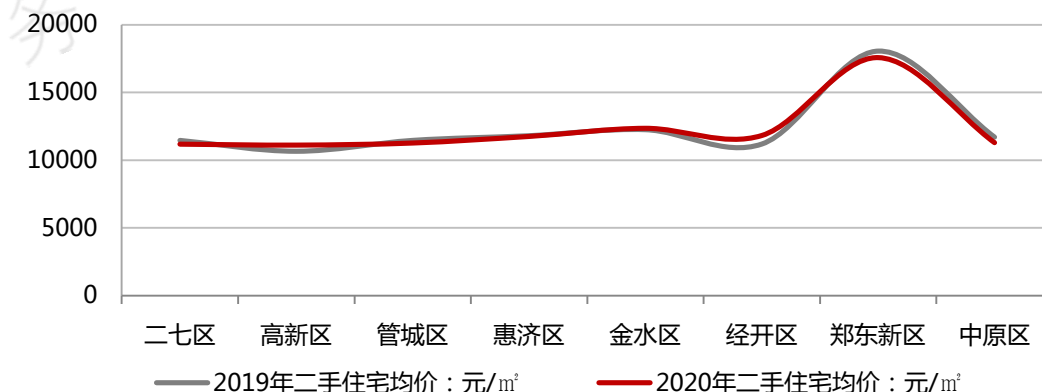
2020年市区二手住宅区域成交面积同期对比



2020年市区一二手住宅区域成交均价对比



2020年市区二手住宅区域成交均价同期对比



备案数据——大郑州备案排名

备案排行榜：碧桂园西湖、普罗理想国、瀚宇天悦城位居前三

- 今年大郑州商品房/商品住宅金额TOP20项目较去年同名次同期对比多为下滑，高新碧桂园西湖备案金额33亿稳居第一，TOP20门槛为16亿元

2020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	区域	金额 (亿元)	面积 (万m²)	套数	均价 (元/m²)	金额同比 同名次(%)
1	碧桂园西湖	高新区	32.91	22.68	1875	14508	-33%
2	普罗理想国	中牟	31.89	17.26	970	18473	-13%
3	瀚宇天悦城	金水区	28.41	16.74	1590	16975	-17%
4	富田城九鼎华府	管城区	28.05	22.41	2070	12519	-11%
5	融创城	管城区	28.04	22.53	1933	12445	-10%
6	恒大未来之光	航空港区	27.30	32.97	3370	8280	-9%
7	美盛教育港湾	金水区	26.88	14.93	1453	17998	-9%
8	康桥玖玺园	中原区	23.14	13.81	1169	16756	-20%
9	保利海德公园	金水区	21.67	12.30	1055	17616	-25%
10	瀚海思念城	金水区	21.28	13.72	1537	15503	-23%
11	碧桂园名门时代城	管城区	20.03	16.12	1690	12425	-27%
12	万科城	高新区	19.06	15.86	1603	12022	-28%
13	恒大城	高新区	18.94	13.60	1267	13923	-28%
14	万科民安江山府	惠济区	18.36	9.05	664	20301	-27%
15	碧桂园名门凤凰城	中原区	17.98	12.00	1203	14978	-23%
16	富田城九鼎公馆	管城区	17.70	11.33	1064	15618	-24%
17	朗悦公园府	高新区	17.22	11.16	1196	15438	-24%
18	融创蘭园	金水区	17.03	8.97	758	18988	-22%
19	恒大养生谷	荥阳	16.68	23.22	1990	7184	-23%
20	万科世曦	金水区	16.35	9.76	943	16743	-24%

2020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	区域	金额 (亿元)	面积 (万m²)	套数	均价 (元/m²)	金额同比 同名次(%)
1	碧桂园西湖	高新区	32.72	22.58	1869	14494	-34%
2	普罗理想国	中牟	31.84	17.23	969	18476	-2%
3	富田城九鼎华府	管城区	28.05	22.41	2070	12519	-4%
4	融创城	管城区	28.04	22.53	1933	12445	-4%
5	瀚宇天悦城	金水区	27.83	16.29	1503	17091	-3%
6	恒大未来之光	航空港区	27.26	32.95	3365	8275	0%
7	美盛教育港湾	金水区	26.88	14.93	1453	17998	2%
8	康桥玖玺园	中原区	23.14	13.81	1169	16756	-7%
9	保利海德公园	金水区	21.67	12.30	1055	17616	-12%
10	碧桂园名门时代城	管城区	19.90	16.05	1682	12395	-19%
11	瀚海思念城	金水区	19.63	12.53	1304	15666	-16%
12	恒大城	高新区	18.89	13.58	1262	13917	-19%
13	碧桂园名门凤凰城	中原区	17.98	12.00	1203	14978	-21%
14	万科城	高新区	17.89	14.17	1345	12625	-20%
15	万科民安江山府	惠济区	17.79	8.92	640	19956	-19%
16	富田城九鼎公馆	管城区	17.70	11.33	1064	15618	-19%
17	融创蘭园	金水区	17.03	8.97	758	18988	-21%
18	朗悦公园府	高新区	16.70	11.01	1159	15174	-22%
19	恒大养生谷	荥阳	16.68	23.22	1990	7184	-20%
20	融创瀚海大河宸院	惠济区	16.21	13.28	1152	12206	-23%

市区价值回归量价稳定，近郊卖力营销以价保量，全年住宅备案量稳定

市场下行背景下，市区价值回归量价稳定，近郊卖力营销以价保量，预计2020全年备案量较去年略降，但库存居高不下，市场竞争激烈程度将延续；高层仍为当前销售主力，洋房市场份额略增，别墅稀缺性难以替代；主力房型面积段上移至90-100 m²三房，同时首改及改善需求释放明显

商办市场低迷；二手住宅让价保量

公寓市场持续低迷，成交腰斩；写字楼市场需求表现下滑，但供货不足下价格坚挺，东区仍为主力；商业长期滞销，供过于求致存量居高不下，出清周期异常；二手住宅让价保量，与新房价差进一步扩大



郑州-房企表现

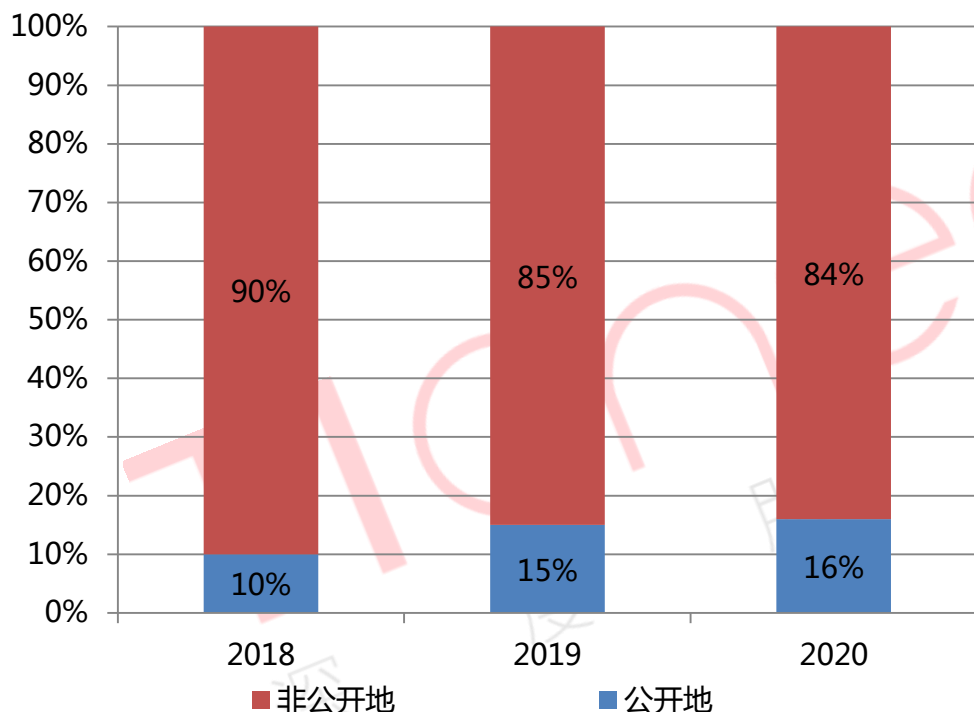
疫情导致销售市场低迷，房企全力营销但全年业绩完成良好

房企表现——拿地模式

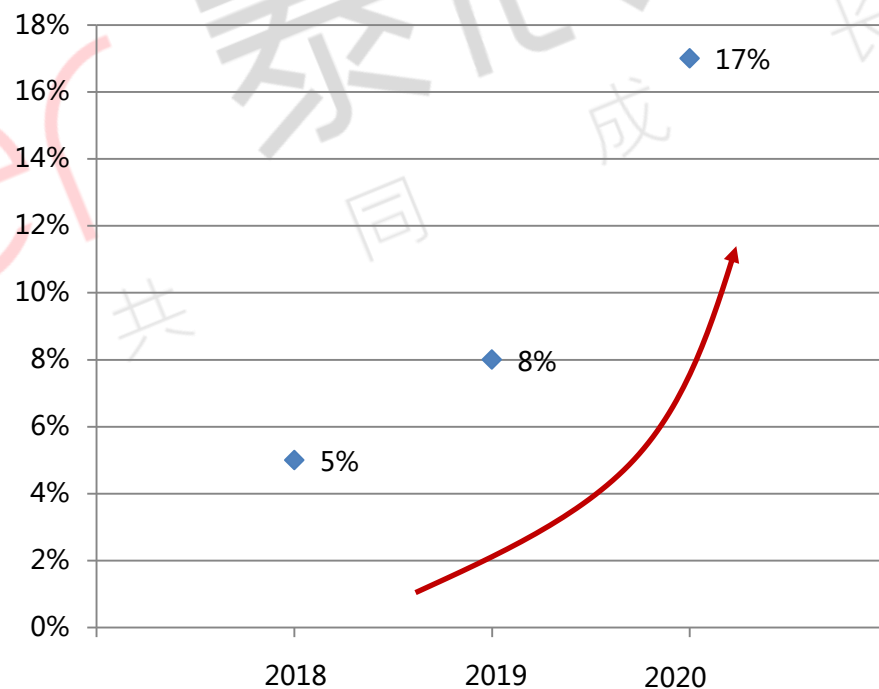
房企公开竞拍摘地趋势明显，合作开发占比大幅提升

- 目前非公开地仍为主力，但公开地占比持续提升，且受新供地模式影响，未来房企公开摘地的机会将逐步增多
- 销售市场持续低位运行，开发商融资渠道收紧，房企生存及发展环境发生转变，企业在自身布局拓展以及规模扩张需求下，合作开发占比不断提升

大郑州近三年房企拿地（住宅公开地/非公开地）占比



大郑州近三年房企合作拿地（住宅用地）占比

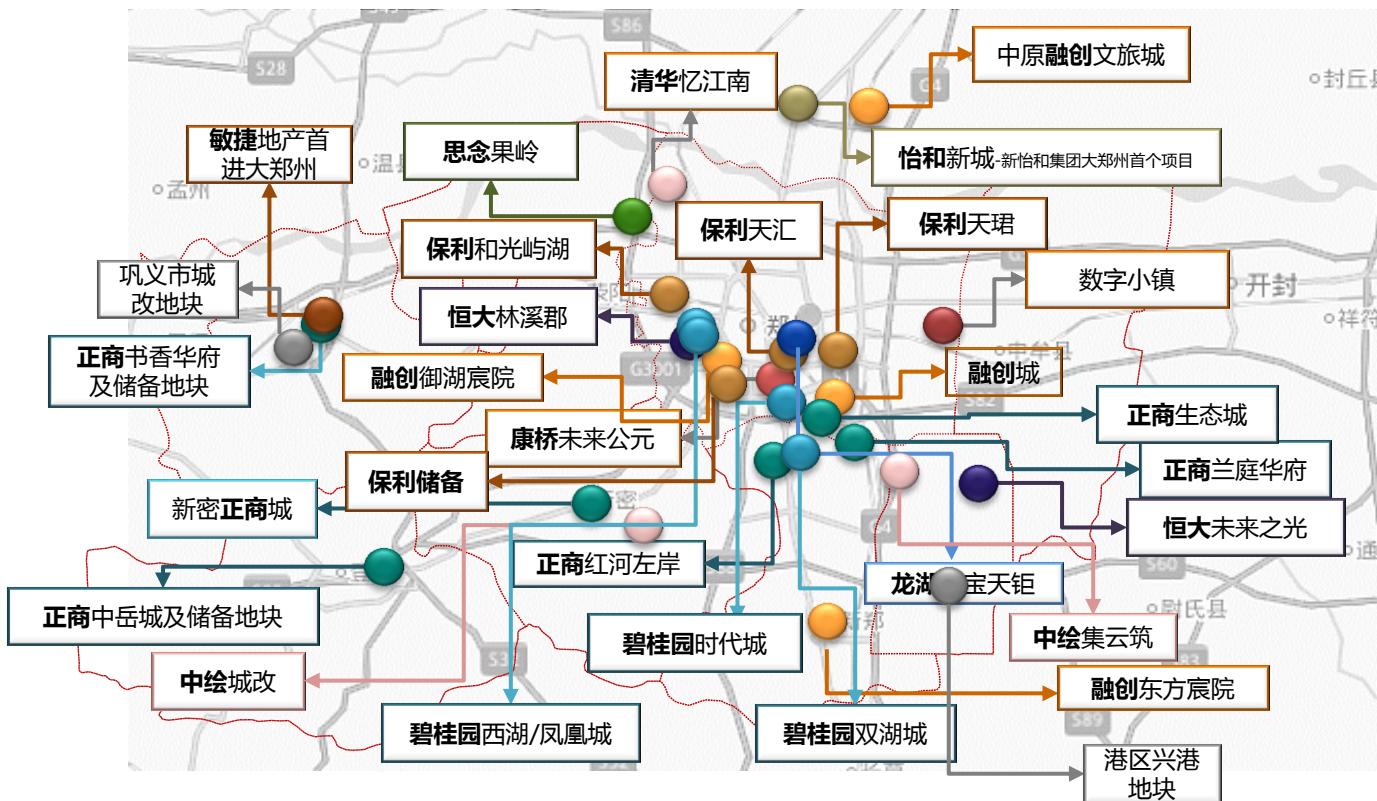


房企表现——拿地布局

头部房企持续深耕，本土/外来平分秋色

- 融创、正商深耕郑州稳居成交TOP榜单前三。保利强势摘得市区经开老城、高新新城等多宗净地，成交额居首位。成交TOP房企拿地多位于市区及近郊区域，随着城投城改增多，部分平台公司兴港，巩义建投等排名上榜

2020年典型房企大郑州+平原新区拿地分布图



排名TOP10	房企	成交占地(亩)	计容建面(万㎡)	成交额(亿元)
1	兴港	1701	248	55.99
2	融创	1296	197	51.56
3	正商	1187	186	46.48
4	巩义平台公司	829	83	10.83
5	恒大	789	131	45.85
6	思念	705	112	10.25
7	碧桂园	703	169	59.67
8	保利	658	124	71.96
9	数字小镇	616	83	33.16
10	康桥	566	118	37.96

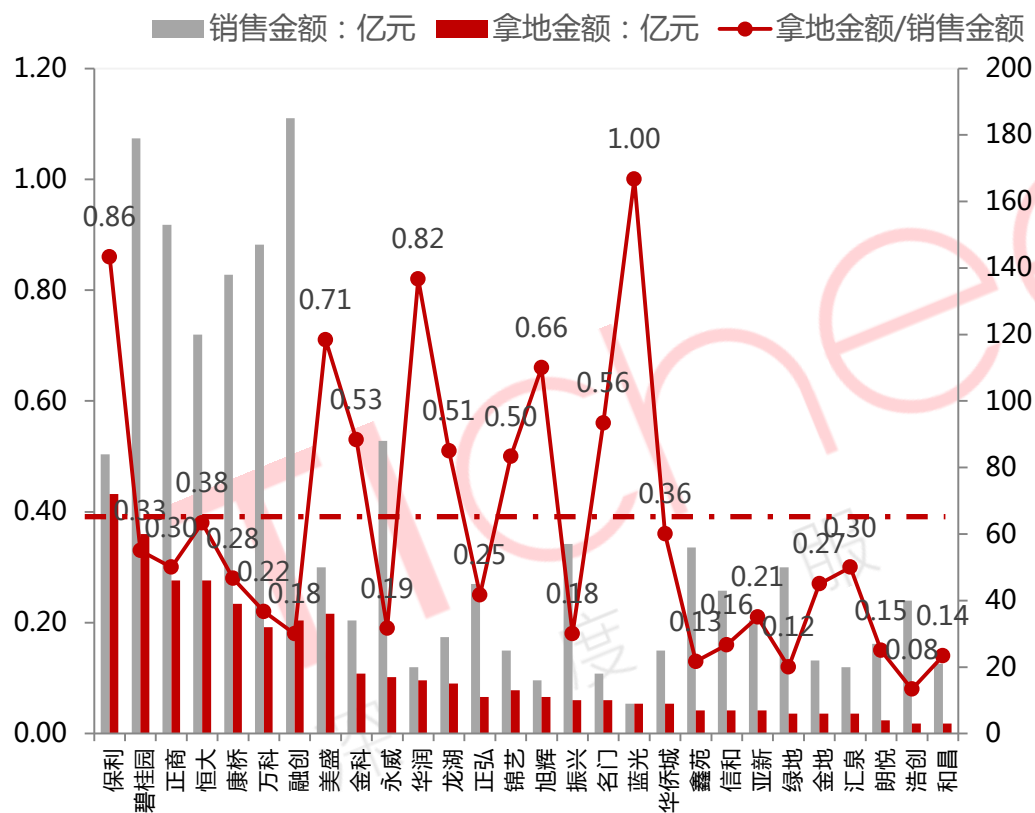
排名TOP10	房企	区域成交面积(亩)占比		
		市区	近郊	远郊
1	兴港	0%	100%	0%
2	融创	28%	72%	0%
3	正商	11%	21%	67%
4	巩义市财政局	0%	0%	100%
5	恒大	62%	38%	0%
6	思念	0%	100%	0%
7	碧桂园	81%	19%	0%
8	保利	100%	0%	0%
9	数字小镇	0%	100%	0%
10	康桥	51%	49%	0%

房企表现——投资力度

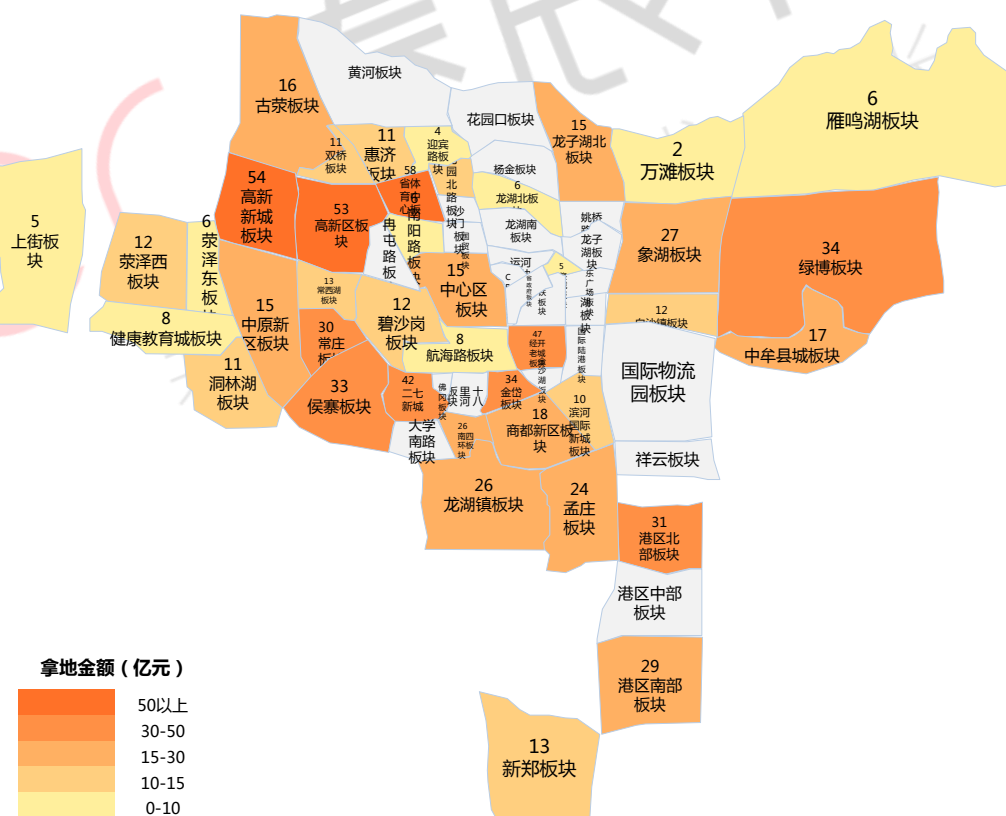
一线房企投资力度领跑，主城热点板块吸金较重

- 2020年典型房企中**保利、碧桂园、恒大、万科**投资力度较大，**拿地金额超40亿**，其中保利重仓郑州，拿下主城多处净地，拿地金额高达72亿元；
- 房企主力投资仍以主城区机会板块为主，如**高新新城、高新老城、经开老城**等板块，其次为近郊**绿博、港区北、龙湖镇、孟庄**等板块。

2020年典型房企大郑州拿地销售比



2020年房企大郑州拿地金额板块分布



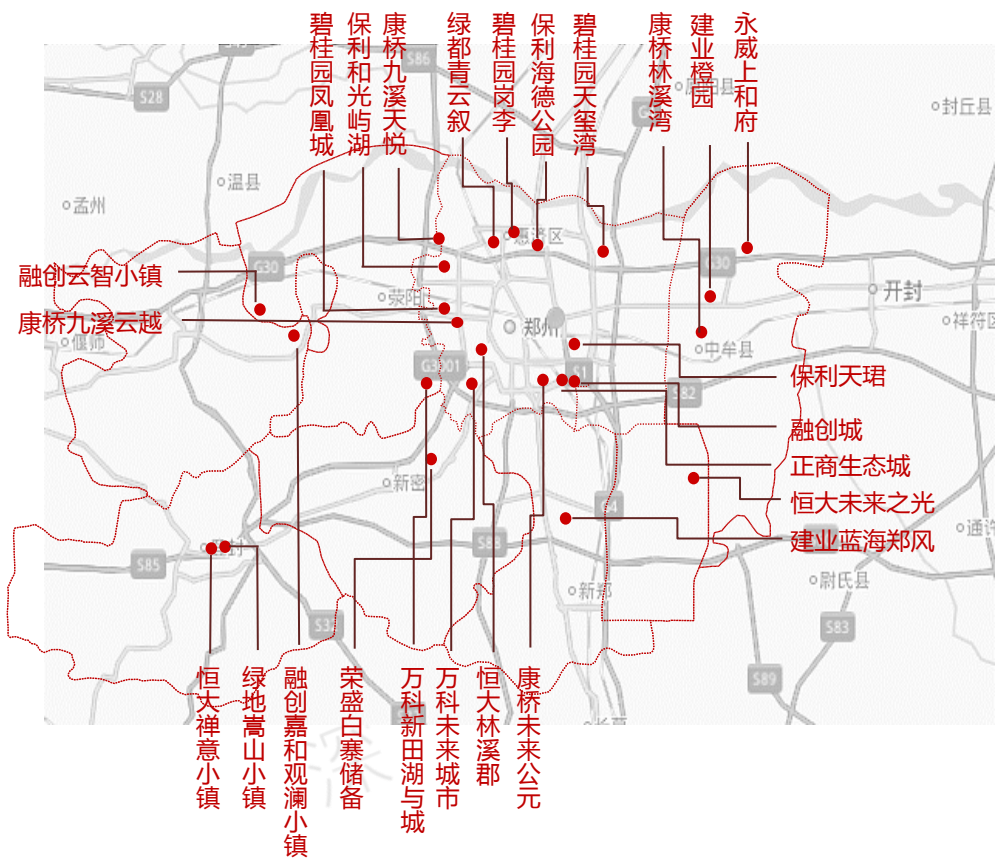
数据来源：泰辰行技术中心、公共资源交易中心，统计范围：市区+近郊+远郊涉住土地

房企表现——“粮仓储备”

城改、勾地资源向外来房企倾斜，碧桂园储地规模尤为突出

- 典型房企中**碧桂园**土储规模最高破万亩，**恒大**次之超8000亩，**正商、万科、融创、建业、康桥**土储在2000-3500亩
- 碧桂园、万科、融创、正商、康桥等以城改地为主，保利公开地市场表现亮眼

典型房企**大郑州**土地储备分布图



房企	储备地块	区域	规模 (亩)	拿地方式	合作房企	总储备 (亩)
碧桂园	碧桂园凤凰城	中原区	5965 (后期)	城改	/	10287
	碧桂园天玺湾	金水区	66	招拍挂	/	
恒大	恒大林溪郡	中原区	209 (后期)	城改	/	8347
	恒大未来之光	航空港区	1643 (后期)	招商引资	/	
万科	万科未来城市	二七区	2000	城改	/	3162
	万科新田湖与城	荥阳	171	合作	新田	
保利	保利海德公园	金水区	326 (后期)	城改	/	796
	保利和光屿湖	高新区	132	招拍挂	/	
	保利天珺	经开区	41	招拍挂	/	
融创	融创城	管城区	520 (后期)	城改，合作	中珂	2849
正商	正商生态城	管城区	557 (后期)	城改	/	3237
	正商书香华府	巩义市	149	招拍挂	/	
建业	建业橙园	中牟县	331 (后期)	招商引资，合作	华谊兄弟	2188
	建业蓝海郑风	新郑郭店	537	勾地	/	
	康桥未来公元	管城区	72	城改	/	
康桥	康桥九溪云越	中原区	1075	勾地	/	2131
	永威上和府	中牟县	422 (后期)	收并购	天明	
永威	永威西郡	中原区	210 (后期)	城改	/	1060
	绿都青云叙	惠济区	422 (后期)	收并购（杜庄）	源升	
绿都	绿都青云叙	惠济区	422 (后期)	收并购（杜庄）	源升	755

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

房企表现——营销特征

房企全力营销，分期+分销叠加特价房员工优惠房等多种营销手段贯穿全年

- 疫情期间恒大带头打破僵局推出“线上营销”/“无理由退房”/“最低价锁定”，抢先收割市场份额，各大房企纷纷效仿，**推介奖励+促销优惠+分期+保价+特价房+无理由退房**为营销主流，营销手段更加丰富

恒大带头打破僵局推出“无理由退房”/“最低价锁定”，抢先收割市场份额

房企	恒大	万科	融创	碧桂园
营销特征	✓ 对外释放7折优惠，实际折算优惠约5%上下，力度较小	✓ 在售体量较大项目，直接降价冲量； ✓ 客群基数小、去化难度大的项目，以员工优惠方式加速去化； ✓ 大户型及清尾产品推出特价房	✓ 库存量大、去化困难的项目，采取直接降价或者补贴方式变相降价，且力度较大，降价幅度在10-20%，实现快速去化 ✓ 针对特定房源，给予5-15%的价格优惠	✓ 针对去化难度较大的特定房源，释放大力度优惠； ✓ 库存量大、受竞争激烈的项目特价直降，加速去化

营销方式表现

推介奖励+促销优惠+分期+保价+特价房+无理由退房为营销主流，营销手段更加丰富

**分期分销运用达到极致，分销全城覆盖率达73%
低门槛购房方式，覆盖全市65%比例**

房企表现——实际认购业绩

房企业绩整体下滑，但TOP20年目标完成率近八成，碧桂园、融创稳居前二

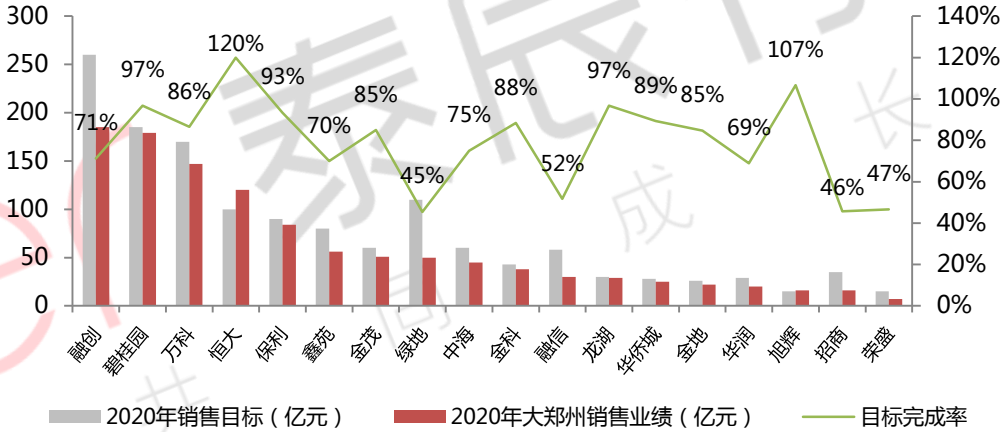
● 2020年大郑州房企销售额TOP20入榜门槛**40亿**同比下滑22%，其中7家房企业绩破百亿，恒大、碧桂园、保利、美盛目标完成率较好超90%以上。

典型房企全年大郑州实际销售额排名TOP20（全口径）

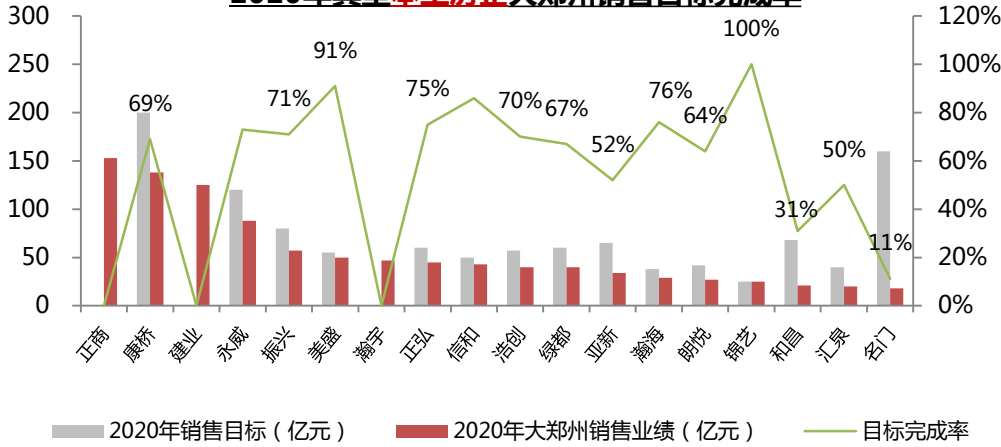
2019年全年（亿元）					2020年全年（亿元）				
排名	房企	销售目标	销售金额	目标完成率	排名	房企	销售目标	销售金额	目标完成率
1	碧桂园	300	230	77%	1	融创	260	185	71%
2	正商	255	178	70%	2	碧桂园	185	179	97%
3	融创	200	171	86%	3	正商	——	153	——
TOP3门槛值下降11%									
4	万科	208	170	82%	4	万科	170	147	86%
5	建业	180	150	83%	5	康桥	200	138	69%
6	康桥	200	120	60%	6	建业	——	125	——
7	中海	100	96	96%	7	恒大	100	120	120%
8	瀚海	100	88	88%	8	永威	120	88	73%
9	锦艺	100	84	84%	9	保利	90	84	93%
10	永威	100	80	80%	10	振兴	80	57	71%
TOP10门槛值下降29%									
11	汇泉	78	73	94%	11	鑫苑	80	56	70%
12	恒大	65	65	100%	12	金茂	60	51	85%
13	正弘	110	65	59%	13	美盛	55	50	91%
14	保利	60	64	107%	14	绿地	110	50	45%
15	信和	100	63	63%	15	瀚宇	——	47	——
16	亚新	100	60	60%	16	中海	60	45	75%
17	名门	121	60	50%	17	正弘	60	45	75%
18	绿地	139	60	43%	18	信和	50	43	86%
19	绿都	50	54	108%	19	浩创	57	40	70%
20	阳光城	52	51	98%	20	绿都	60	40	67%
TOP20门槛值下降22%									
合计		2618	1982	76%	合计		1797	1418	79%

数据来源：泰辰行技术中心，合计数据剔除未制定目标房企的业绩，时间截至2020.12.31

2020年典型一线房企大郑州销售目标完成率



2020年典型本土房企大郑州销售目标完成率



房企表现——备案口径业绩

康桥、恒大、碧桂园稳居郑州市区+近郊房企商品房备案金额前三

- 市区备案金额前三为碧桂园、康桥、融创，TOP20门槛为24亿；市区+近郊备案金额前三为康桥、恒大、碧桂园，TOP20门槛为29亿

2020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m²）	集中度
1	康桥	108.48	84.27	4%
2	恒大	95.22	90.12	4%
3	碧桂园	91.89	70.53	4%
4	正商	91.60	73.88	4%
5	万科	76.07	56.59	3%
6	融创	70.85	51.37	3%
7	永威	57.11	36.35	2%
8	保利	55.41	30.95	2%
9	瀚海	52.64	31.87	2%
10	振兴	48.26	35.55	2%
11	建业	47.42	32.27	2%
12	正弘	45.90	36.11	2%
13	绿地	44.42	39.34	2%
14	瀚宇	38.61	32.62	2%
15	浩创	36.87	44.82	1%
16	中建	35.05	33.27	1%
17	信和	33.78	18.01	1%
18	美盛	32.78	19.14	1%
19	名门	32.43	24.75	1%
20	朗悦	29.48	20.38	1%

2020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m²）	集中度
1	碧桂园	69.90	49.09	4%
2	康桥	66.48	38.40	4%
3	融创	65.59	43.80	4%
4	万科	64.59	45.07	4%
5	正商	62.03	42.17	4%
6	保利	55.78	31.34	3%
7	瀚海	54.24	33.16	3%
8	振兴	47.60	34.89	3%
9	恒大	46.49	27.51	3%
10	永威	44.64	26.01	3%
11	绿地	36.80	30.88	2%
12	美盛	34.11	19.31	2%
13	建业	33.63	19.62	2%
14	朗悦	29.62	20.46	2%
15	瀚宇	29.15	17.22	2%
16	亚星	29.02	22.43	2%
17	正弘	27.89	15.81	2%
18	中海	25.81	16.94	1%
19	和昌	24.72	17.35	1%
20	名门	23.50	17.69	1%

合作开发趋势深化，公开摘地趋势明显

“房住不炒”背景下房企融资环境持续收紧，合作开发趋势逐步深化，另外随着土地公开化提升，房企公开竞拍摘地占比拉升明显

头部房企持续深耕，一线房企投资力度领跑

今年摘地排名中，融创、正商等头部房企持续深耕，稳居成交TOP榜单前列，一线房企投资力度领跑，主城热点板块优质公开地吸金较重

疫情导致销售市场低迷，房企全力营销但全年业绩完成一般

市场低迷，典型房企针对疫情以及特殊节点营销动作反应迅速，全民营销、全民经纪人、员工特惠等多重优惠动作频出，全年业绩完成良好，完成率79%，略高于去年3个点；房企土储中，城改、勾地资源向外来房企倾斜，碧桂园储地规模尤为突出

4

总结预测

判楼市风向、谋发展契机

总结预测——宏观经济（外部环境）

预计全球经济明年将有所反弹，但海外疫情及中美关系仍存在较大不确定性

- 2020年在全球贸易纷争下，突发新冠疫情，导致全球经济衰退，经合组织预测全球2020年GDP增速将下滑4.4%；但随着部分国家疫情陆续得到控制及年底几大利好消息的释放（疫苗、美国政府换届、宽松货币政策），预计明年全球经济将触底反弹

疫情影响下2020年全球经济形势概述

国家	经济形势整体表现
美国	美国经济遭受重创，但整体表现仍好于多数发达国家
欧盟	欧洲经济或“二次探底”，复苏之路崎岖漫长
东盟	东盟经济遭疫情重击，但复苏势头强于欧美
金砖国家（不含中国）	恢复元气任重道远
中国	全球唯一实现经济正增长的主要经济体

2020年全球经济萎缩



2021年全球经济反弹利好信号

疫苗落地有望

欧洲已具备大规模接种疫苗的条件；2021年疫苗生产将达13亿剂

美国政府换届

美欧关系将得到修复，双方贸易争端有望得到缓解

宽松货币政策

欧洲央行已明确表示，年内将研究出台进一步支持经济和通胀上行的货币宽松政策

全球经济GDP增速预测

上涨5.2%

2020年

下降4.4%

2021年

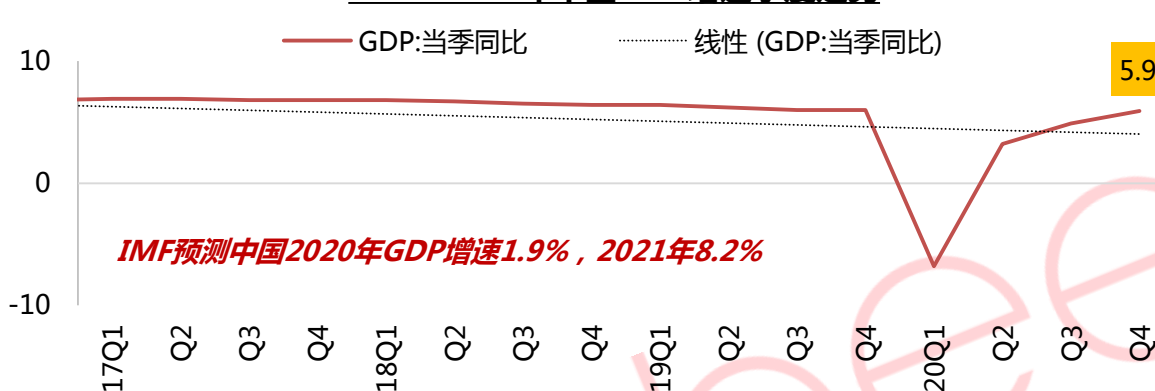
虽然中国为今年全球唯一实现经济正增长的主要经济体，且全球经济明年预期会有反弹，但海外疫情及中美关系等仍存在较大不确定性，外部环境仍有可能对中国经济2021年的发展产生一定制约性

总结预测——宏观经济（内部环境）

国内将侧重扩内需，推动经济稳定修复，宏观调控稳健积极的同时保持适度克制

- 2020年中国为唯一实现经济正增长的主要经济体，全年GDP增速预计1.9%，2021年侧重扩内需，旨在推动经济稳定修复，宏观政策将保持“连续性、稳定性、可持续性”，积极的财政政策稳健的货币政策仍继续实施，同时着力防范金融风险，预计在低基数下2021年中国GDP增速可达8.2%

2017-2020年中国GDP增速季度走势



2020年
全球唯一实现经济正增长的主要经济体

2021年
扩大内需、推动经济稳定持续修复

宏观政策方面，保持“连续性、稳定性、可持续性”

一、继续实施积极的财政政策

2020年：财政政策更可持续提质增效
2021年：继续实施积极的财政政策，要“提质增效、更可持续”，保持适度支出强度，增强国家重大战略任务财力保障等

二、继续实施稳健的货币政策

2020年：货币政策“灵活精准、合理适度”
2021年：稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，保持货币供应量和社融规模增速同名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定等，并要加大对科技创新、小微企业、绿色发展的金融支持，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定

三、防范金融风险\强化金融监管

加强资金监管，防范金融风险
要健全金融机构治理，促进资本市场健康发展，提高上市公司质量，打击各种逃废债行为。金融创新必须在审慎监管的前提下进行

总结预测——中央政策（房地产调控）

“房住不炒、因城施策”总基调不变，同时将重点解决好大城市住房突出问题

- 2016年以来“房住不炒、因城施策”基调不变，即使突发疫情，中央对房地产定调也未曾动摇，从2020年中央经济工作会议及十四五规划可以窥探到“房住不炒，一城一策”仍为下一阶段主基调，同时将重点解决好大城市住房突出问题，强化租购同权，租售并举

2016年以来中央经济工作会议对房地产定调

高热城市严防严控

政策内容	出台省市
坚守政策底线	撤销“放松限购”、“降首付”等：广州、济南、南宁、宝鸡、驻马店、开封（均遵照政策一日游）
限购升级	年限增加或区域扩大：深圳（落户满3年）、宁波（区域扩大）、东莞（新增外地二手）； 夫妻离异/父母投靠限购：深圳（3年内）、无锡（2年内）、南京（2年内）、杭州（投靠落户满3年）
限贷升级	首付比例提升：深圳（非普套）、无锡（二套）、沈阳（二套）、常州（二套）、长春
税收条件	增值税免征年限提升：深圳（2年内）、杭州（2年内）、沈阳（2-5）、成都（2-5）； 统一征收：杭州（办证不动产权证满2年）
限售	人才或优先购房家庭限售：深圳（5年）、宁波（5年）； 限购限售：东莞（7月25日后新增限售3年）、衢州（4年）
土地出让条件收紧	“限房价、限地价”：杭州、无锡、沈阳（溢价率管控）、南京、长春 严格落实购地使用自有资金：无锡、南京
加强市场监管	热点楼盘优先无房家庭：深圳、杭州（倾斜比例80%）、南京（倾斜比例30%） 网签“二价合一”：深圳、无锡 严禁资金违规流入、打击捂盘惜售、虚假宣传等：深圳、杭州、宁波、南京、郑州、长春、成都

利空

坚持房子是用来住的，不是用来炒的
因城施策，分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和保障体系

房子是用来住的，不是用来炒的
落实地方主体责任
加强住房市场监管及整顿

2016年

2017年

租购并举，发展住房租赁市场
完善促进房地产市场平稳健康发展，保持连续性、稳定性
实行差别化调控

2018年

2019年

坚持房子是用来住的，不是用来炒的
因地制宜、多措并举，促进房地产市场平稳健康发展

2020年

坚持房子是用来住的，不是用来炒的
全面落实因城施策，稳地价、稳预期，
促进房地产市场平稳健康发展

2021年风向

坚持房子是用来住的，不是用来炒的
因地制宜、多措并举，促进房地产市场平稳健康发展
解决好大城市住房突出问题，高度重视保障性租赁住房建设，强化租购同权，租售并举；土地供应要向租赁住房建设倾斜

下行城市适度宽松

政策内容	出台省市
延期或分期缴纳出让金	城市：上海、广州、杭州、南京、福州、西安、苏州、南昌、龙岩、天津、衡阳、济南、绍兴、合肥、青岛、莆田、钦州、南通、鹤壁、包头、常州；省份：浙江、广西、河南
调整土地保证金比例	城市：南昌、杭州
加大土地供应	城市：深圳、佛山
商品房预售条件放宽	城市：广州、深圳、苏州、武汉、长沙、成都、西安、沈阳、龙树、衡阳、莆田、钦州
加大信贷支持	城市：成都、无锡、杭州、江门、盐城、佛山；省份：河南
发放购房补贴	城市：衡阳、马鞍山、宜宾、钦州、杭州、桂林、玉林、邵阳
加大公积金支持力度	城市：北京、上海、深圳、南京、武汉、苏州、成都、福州、厦门、嘉兴、大连、兰州、衢州、包头、无锡、鄂尔多斯、东莞、杭州、江门；省份：广西
降低落户门槛、支持人才购房	城市：杭州、南京、衡阳、江门、广州、苏州、青岛、天津

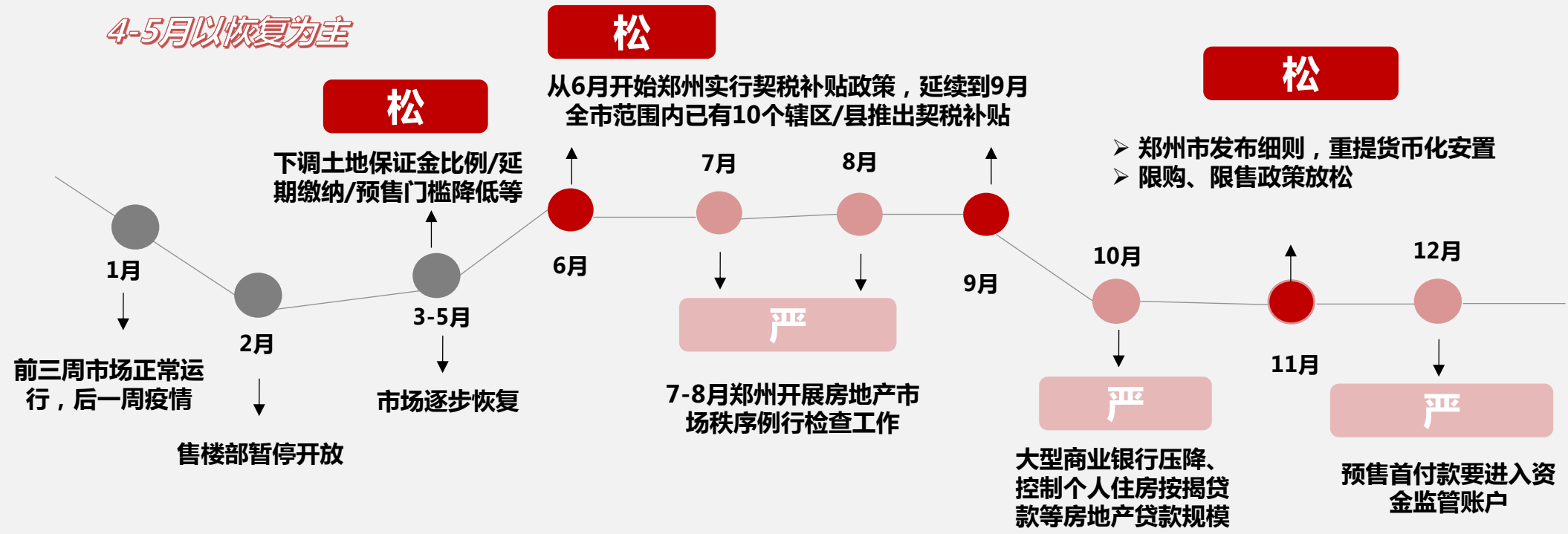
利好

总结预测——郑州政策

郑州在“房住不炒”下调控松弛有度，明年宽松政策会延续，但行业监管从严不变

- 2020上半年郑州地方调控主要以供应端宽松为主，需求端难有松动，但下半年以来，重提货币化安置、限购、限售门槛调整等出现宽松迹象，预计明年政策宽松会延续，但“房住不炒”下调控松紧有度，另外行业监管依旧从严

1-3月疫情冲击，市场惨淡，
4-5月以恢复为主

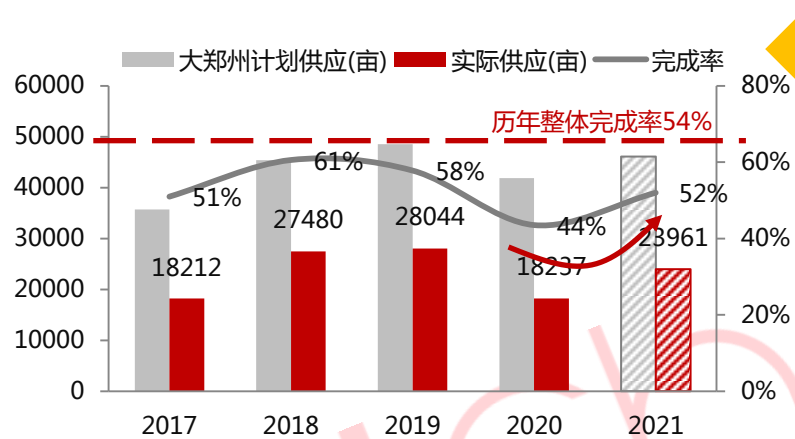


总结预测——土地市场

明年政府推地意愿会有所加强，土地公开程度提升下，房企拿地机会增加

- 2020年受疫情影响推地节奏放缓，但财政高压倒逼土地财政补足，2021年政府推地意愿更加强烈，但受限于目前市场高库存，推地不会超太多，预计实际供应24000亩左右，完成率五成；郑州市场逐渐规范，房企竞争压力及拿地机会双向提升

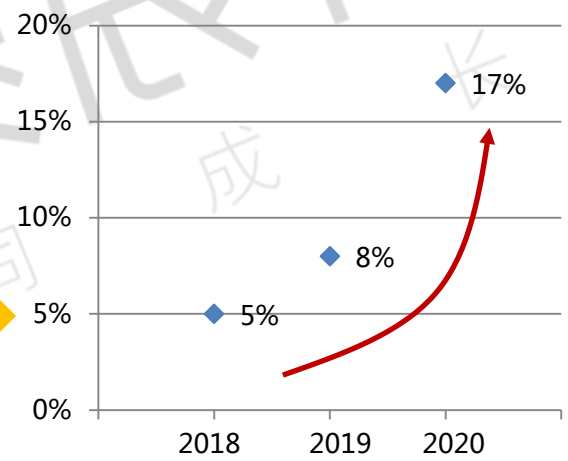
大郑州近4年（2017-2021年）住宅用地供应完成情况



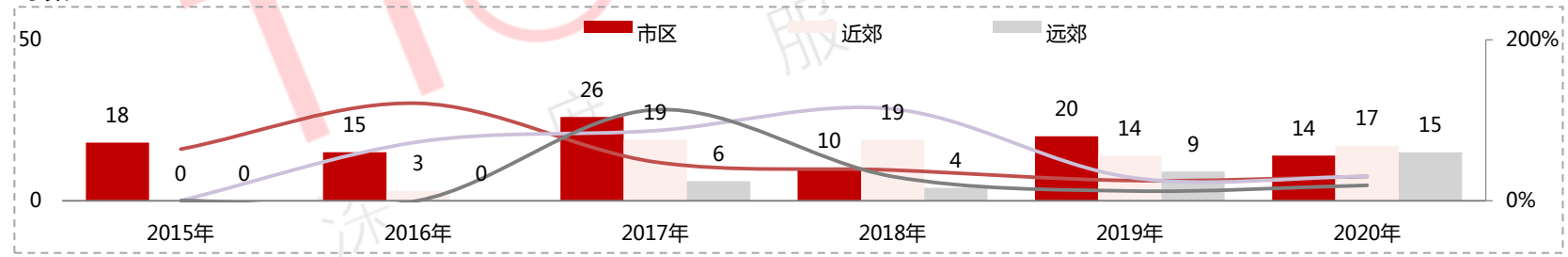
20年受疫情影响推地节奏放缓，但财政高压倒逼土地财政补足，预计21年政府推地意愿强烈但受限于市场高库存，推地不会超太多

合作开发占比抬升明显；未来土地公开程度提升下，外来房企拿地机会增加，但受限于融资趋紧，合作开发仍为房企重点拿地模式

大郑州住宅用地近三年合作地占比



大郑州住宅用地公开地成交宗数及溢价率



房企拿地谨慎，但优质公开地仍受追捧

备注：2020年港区及上街供地计划官方尚未公布

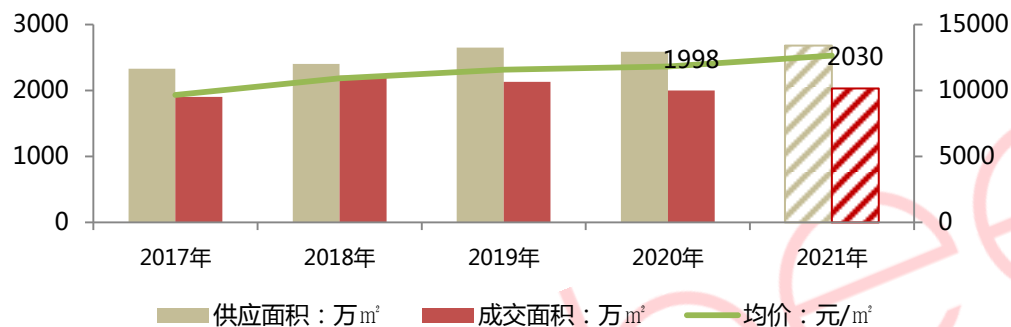
数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心，2021年预测值根据近4年平均值/增速计算

总结预测——楼市表现

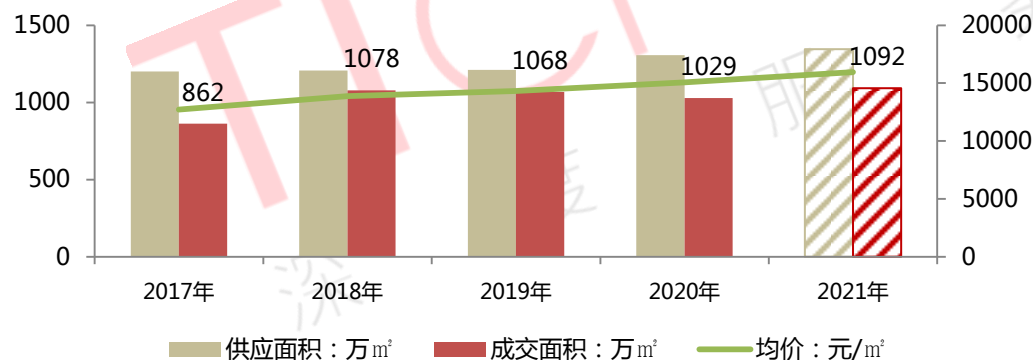
受政策宽松及居民消费力持续恢复影响，2021年市场根基略好于今年，但竞争仍激烈

- 受疫情以及市场下行影响，2020年住宅备案总量预计略低于去年，但随着明年居民消费力的持续恢复，限购限售政策的放松及市场信心的提振，预计2021年市场根基及成交略好于今年，但竞争仍激烈，区域分化及花样营销延续

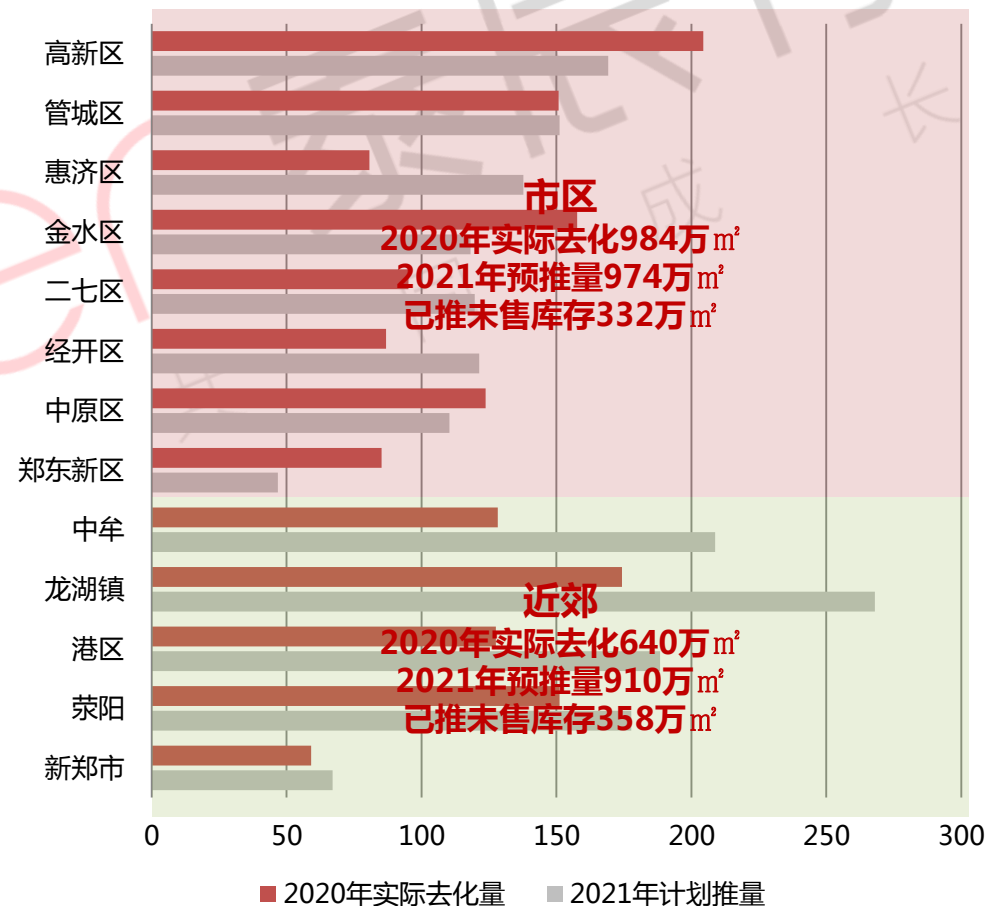
大郑州（市区+近郊+远郊）近5年住宅供销价走势预测（备案）



郑州市区近5年住宅供销价走势预测（备案）



郑州市区+近郊2021年住宅预推量情况



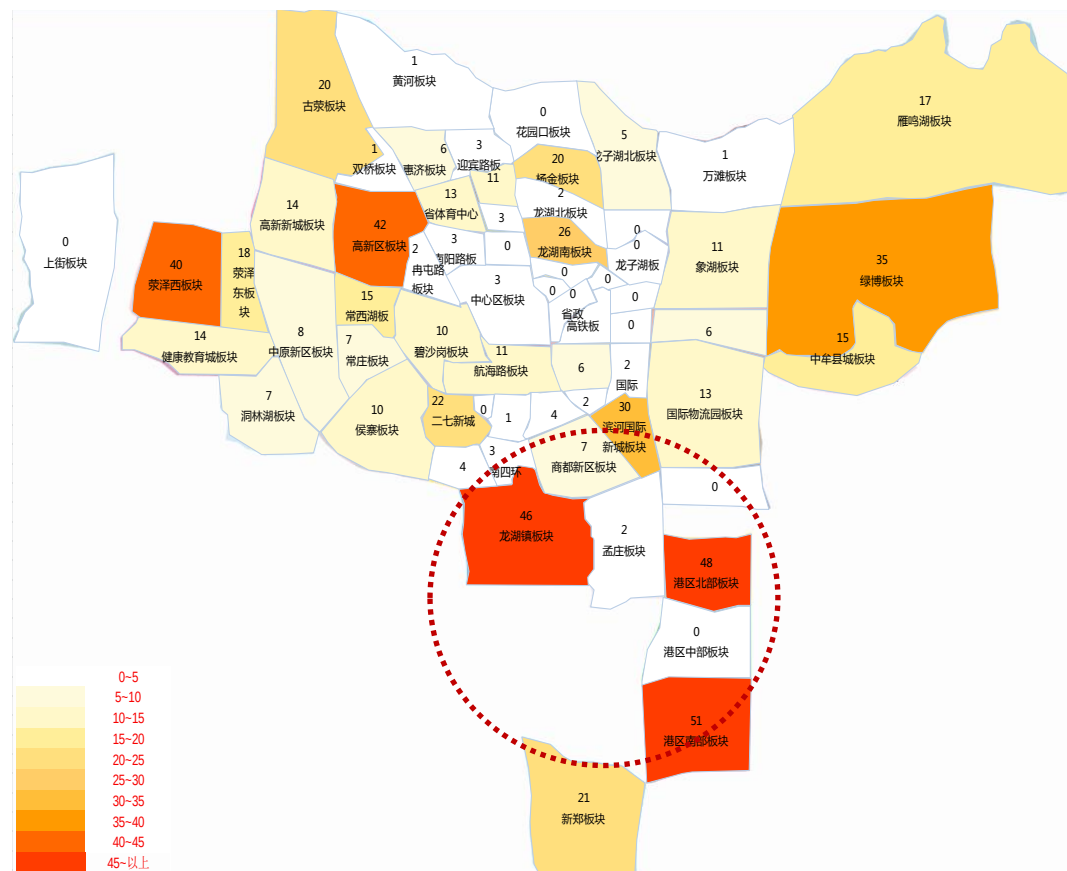
注：左表为备案数据，2021年备案供销量根据近4年复合增长率预测；右表数据来源为泰辰行监测市区+近郊378个典型项目实际梳理

总结预测——楼市表现

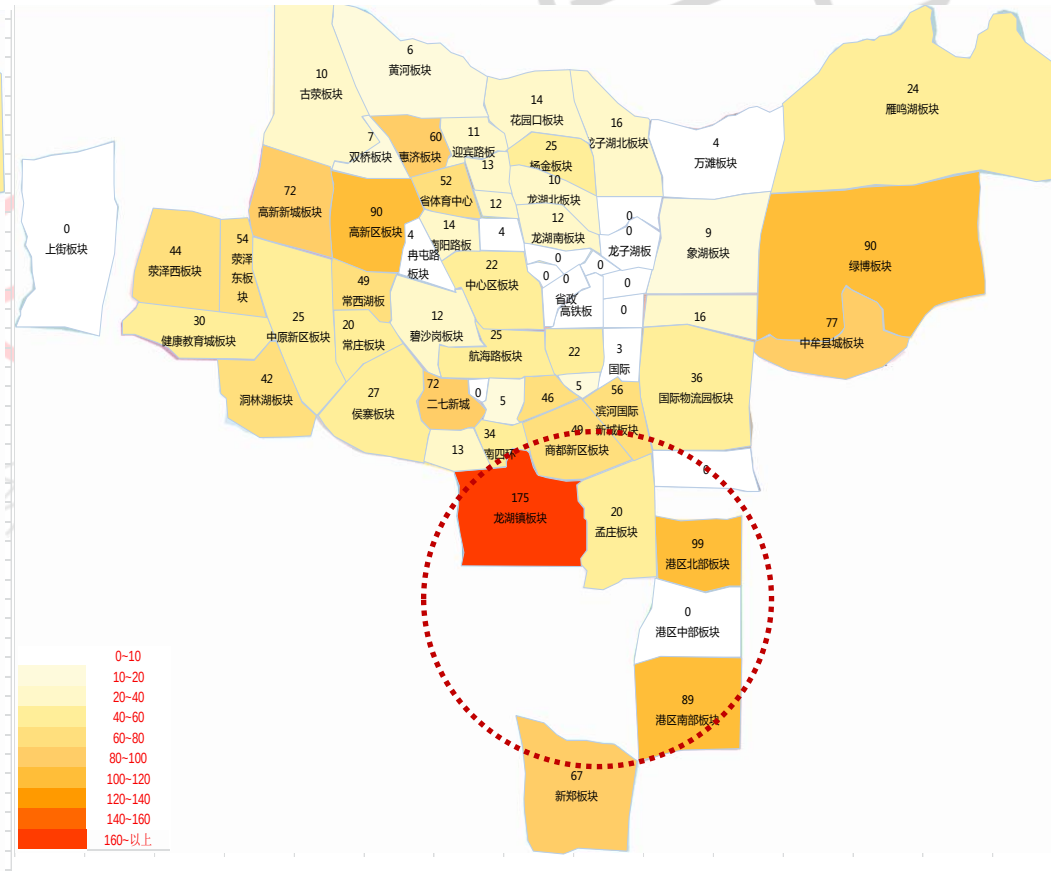
区域分化延续，近郊竞争压力仍将高于市区，尤其龙湖镇、港区

- 市场下行情况下，区域价值分化，近郊板块去化困难，库存积压明显，尤其龙湖镇和港区短期库存较高，同时龙湖镇板块（在售项目较多）、中牟县城板块（多个潜在项目明年计划推售）预计推量处于高位，板块明年处境仍艰难；**市区高压板块为高新区板块**

2020年各板块显性库存（已推未售量）色温图（单位：万m²）



2021年各板块计划推售量色温图（单位：万m²）

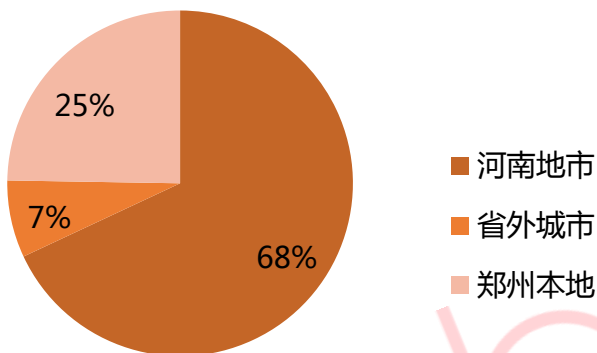


总结预测——客户演变

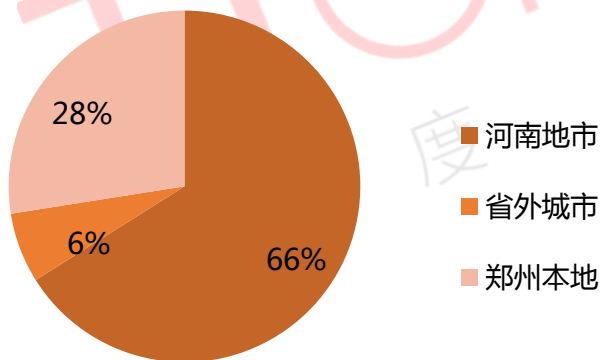
新郑州人为购房主力军且占比持续抬升，另外叠加多重因素影响，购房客群年龄上涨明显

- 随着郑州城市地位持续抬升，郑州对河南地市人口的吸附力持续增强，尤其2019年以来叠加外部环境影响，“返乡置业”客户逐年增多；另外叠加二胎放开、晚婚晚育、疫情突发等影响，郑州购房客群年龄段出现明显上移

2020年购房客户结构

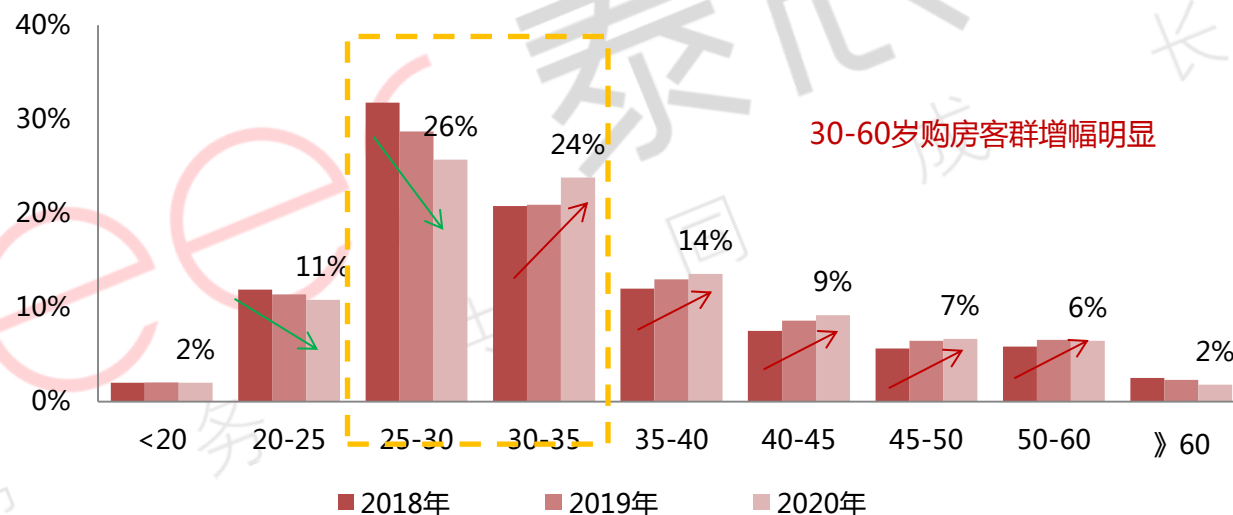


2018年购房客户结构



外地购房客群增幅明显

郑州近三年购房客户年龄结构



影响30-60岁购房客户占比提升的原因：

- 2016年二胎放开后，改善需求逐步释放，对应的购房客户年龄有所增加
- 晚婚晚育背景下，购房客户年龄有所抬升
- 返乡置业背景下，客户年龄有所抬升
- 疫情突发影响下，改善产品需求增加，对应的购房客户年龄有所提升

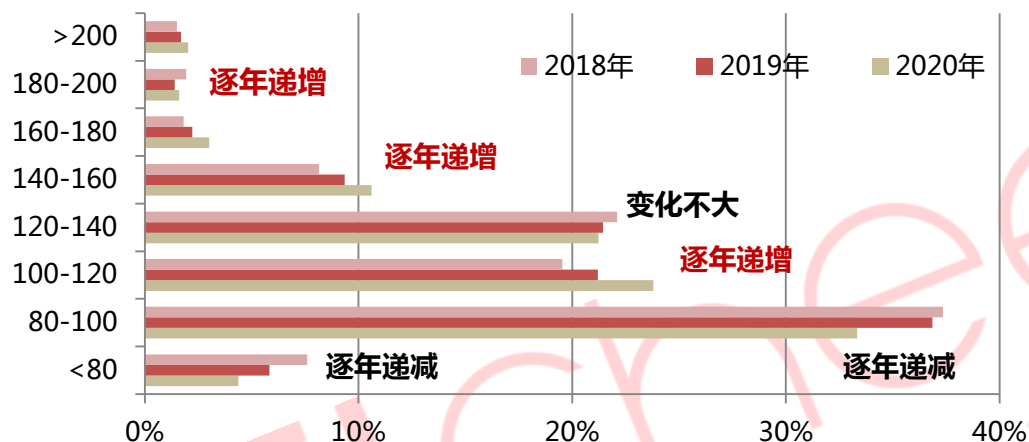
总结预测——需求变化

改善需求日益突出，同时客户对产品居住舒适度要求更高

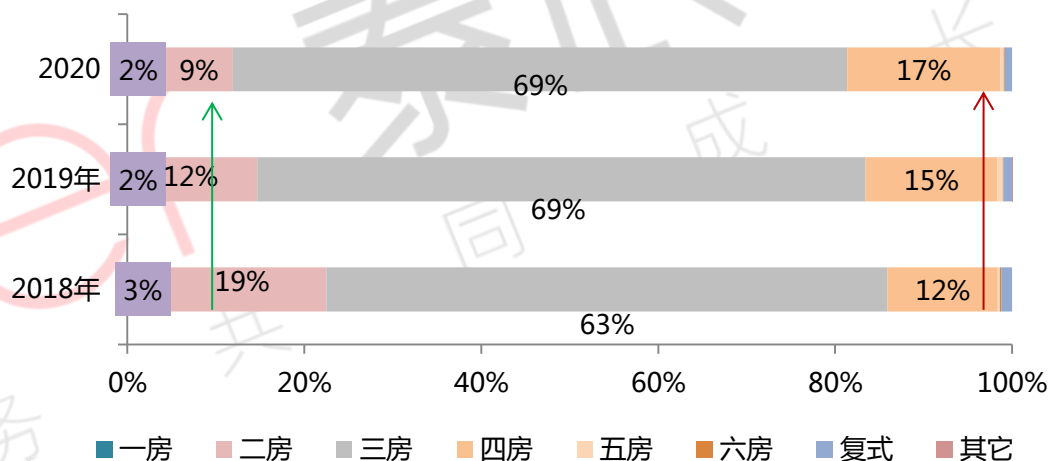
- 近三年改善需求逐步增加，四房产品占比逐年提升，叠加此次疫情，房屋的居住属性更为凸显，同时客户对户内户外居住舒适度也有更高要求

◆ 改善需求日益突出，四房市场份额逐年提升

大郑州近三年住宅成交结构（面积段占比变化）



大郑州近三年住宅成交结构（房型占比变化）



◆ 疫情影响下，客户更加重视居住空间感、舒适度以及安全性



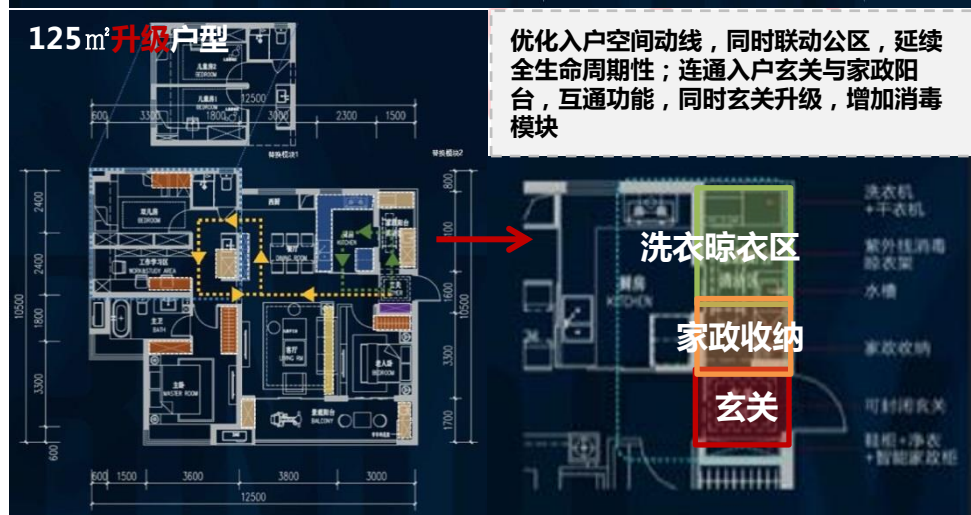
总结预测——产品升级

客户需求变化促使市场产品进一步升级，户内设计更加注重舒适性

- 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

◆ 国内优秀房企（保利）——创新户型研发案例（郑州暂无）

创新KWB高效家政洄游动线，连通玄关、升级储物空间、厨房、家政阳台和四分卫卫生间，同时通过优化收纳系统扩大公区面积，增加舒适性



◆ 郑州房企（中建）——创新户型研发案例（郑州已落地）

市场主流89m²小三房户型



中建某项目89m²升级户型



➢ 中建89m²升级户型较市场主流户型亮点在于超高赠送，得房率高达81%：

- 1、新增入户花园，连接入户玄关，且有窗通透；
- 2、增加主卧独立卫生间设计，使89m²三房一卫变双卫；
- 3、增加1个阳台及1个飘窗，使单阳台双飘窗变成双阳台三飘窗，同时北向阳台可改造，89m²三房或两房自由切换；
- 4、客厅面宽3.4米，主卧约18m²，空间尺寸并不局促的情况下餐客独立，公卫干湿分离，U型厨房、动静分区，同时是2T4户，南北通透纯边户。

➢ 另外中建118m²升级户型亮点为私家电梯入户，北阳台可改造下，三房/四房自由切换

总结预测——产品升级

智能系统、环境健康及线上物业服务将会成为社区升级的重要方向

- 对于郑州多数项目而言，大部分产品配置均具备一定基础，但前期重视程度不够，价值宣传并不突出，未来智能系统及环境健康配置的升级将会是社区产品升级的重要方向（新入市项目康桥未来公元与海康威视合作打造的现代化智慧社区开启了社区智能系统产品升级的典范）

◆ 保利（集团）——“Well 集和社区”

【无接触式通行】

升级人脸识别+电动门+智能呼梯定层



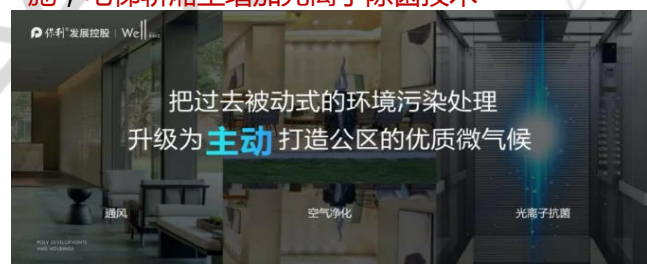
【全龄健康运动系统】

室内室外配置儿童运动启蒙场地、适老化有氧器械区、大运动量mini运动场、专业配速跑道



【公区健康微气候】

大堂、地下室、电梯厅等公区强化通风、排风设施，电梯轿厢里增加光离子除菌技术



【物业服务】

疫情影响客户对线上物业服务需求增加，Well集和社区完善和加强已有线上医疗、超市系统以及物业服务：1、完善自营生鲜配送平台和无人超市，以及“和悦健康”社区医疗网络；2、强化智能管理监控系统，保障社区安全卫生；3、业主可对高频接触点、公共活动区域，特别是儿童活动区域实时监控

◆ 龙湖（北京）——“健康U+计划”

三大非常态防疫景观体系

社区入口灭菌站	无接触快递收发区	生化垃圾收集处理
无接触式红外体温检测设备 无接触感应酒精消毒机	外投内取，快递集中消毒区\一次性手套盒点位\快递包装回收箱	独立的生化垃圾回收箱集中消杀处理 定期的专业消毒

六大常态防疫景观体系

信息公告系统	老幼活动系统	安全卫生系统	健康步道系统	绿地净化系统	智慧围界系统
无接触式智能语音交互公告屏	可接触设施进行专业抑菌材料升级，儿童活动区设置专用洗手池	智能感应垃圾桶，灭蚊灯，增设宠物公园、宠物清洁站和消毒角	步道起跑区/增设洗手池/智能空气检测设备/增设负离子发生仪	“增选‘生态作用强’的植物组合	智能人脸识别闸机/可安全监控的红外防盗系统

2020年疫情突发背景下，全球经济萎缩，中国成为唯一实现经济正增长的主要经济体，明年国内将侧重扩内需，推动经济稳定修复，同时积极的财政政策及稳健的货币政策也将延续，但会加强防范金融风险及行业监管。对于房地产仍坚守“房住不炒、因城施策”不动摇，且此基调大概率会伴随整个十四五

对于郑州而言，市场下行趋势明显，调控政策表现持续松动，年底货币化安置/限购限售放宽等信号的释放奠定了明年郑州楼市的调控将在“房住不炒”下进一步宽松，但行业监管趋严。土地公开程度在新供地模式下会得到提升，房企拿地机会及竞争压力双向增加，新房市场在政策宽松/居民购买力持续回升/市场信心恢复背景下，表现略好于今年，但区域分化延续，尤其近郊高存量及高推货板块，竞争仍激烈，“网签即备案”政策下房企营销压力加大。但明年下半年的市场会好过上半年，改善产品价格有上涨空间，主要基于上半年存在政策适应期且主要任务以去库存为主，下半年经济继续企稳、存货去化供求关系有所改善

针对房企的建议：

产品端：改善需求逐步释放叠加疫情影响，客户对产品品质及舒适度关注度提升明显，建议房企进一步探索产品优化方向，提高自身产品竞争力

营销端：伴随低门槛购房的操作难度增加，同时高负债房企将加速存货变现，竞争层面将持续激烈，因此房企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，以找寻窗口期增加销售机会

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。



THANK YOU

泰辰控股（深圳）集团股份有限公司郑州分公司

地址：郑州市郑东新区东风南路绿地中心-北塔31F

电话：0371-69350712

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>