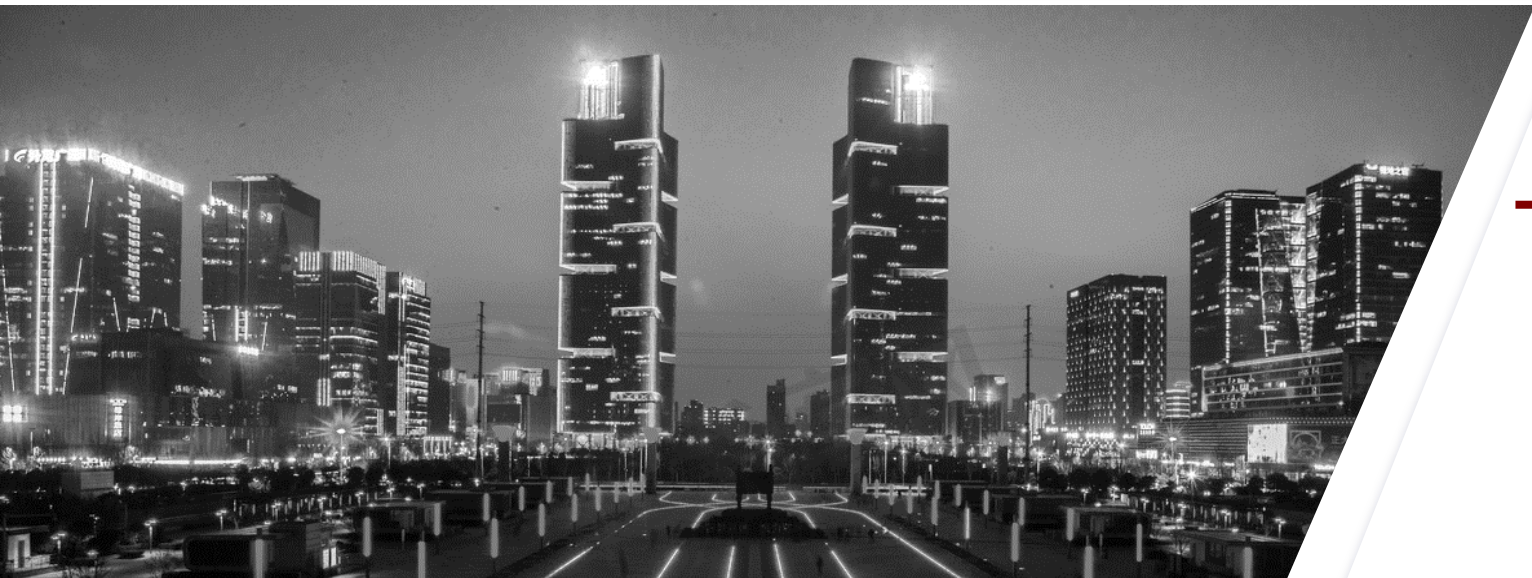


2021

郑州房地产市场半年刊



泰辰行技术中心市场研究部

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

2021上半年，我国出口强劲，年初被压制的消费需求集中释放，整体经济高速增长；但受全球主要经济体货币宽松影响，输入性通胀风险贯穿始终，原材料价格上涨与消费后劲不足同时存在，投资驱动的经济增长模式未有根本改变，下半年将面临经济滞胀风险

金融环境整体延续“稳货币、紧信用”，在“防范系统性金融风险”的背景之下，房企融资端和居民信贷端同时收紧，有限的资金总量之下，房地产行业结构性分化将更加明显

作为国家中心城市，在强省会城市战略推动之下，郑州人口增量明显，基建和产业布局持续发力，房地产行业长期看好；经过近两年的消化和供地总量控制，中期来看，房地产市场正在逐步走出底部调整区域。2021年3-5月，受需求集中释放和通胀预期影响，郑州房地产市场出现结构性回温，后急速趋稳，区域与项目间分化明显；第一次集中土拍后市场反应未及预期，未来楼市表现如何？泰辰行2021郑州房地产市场半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…

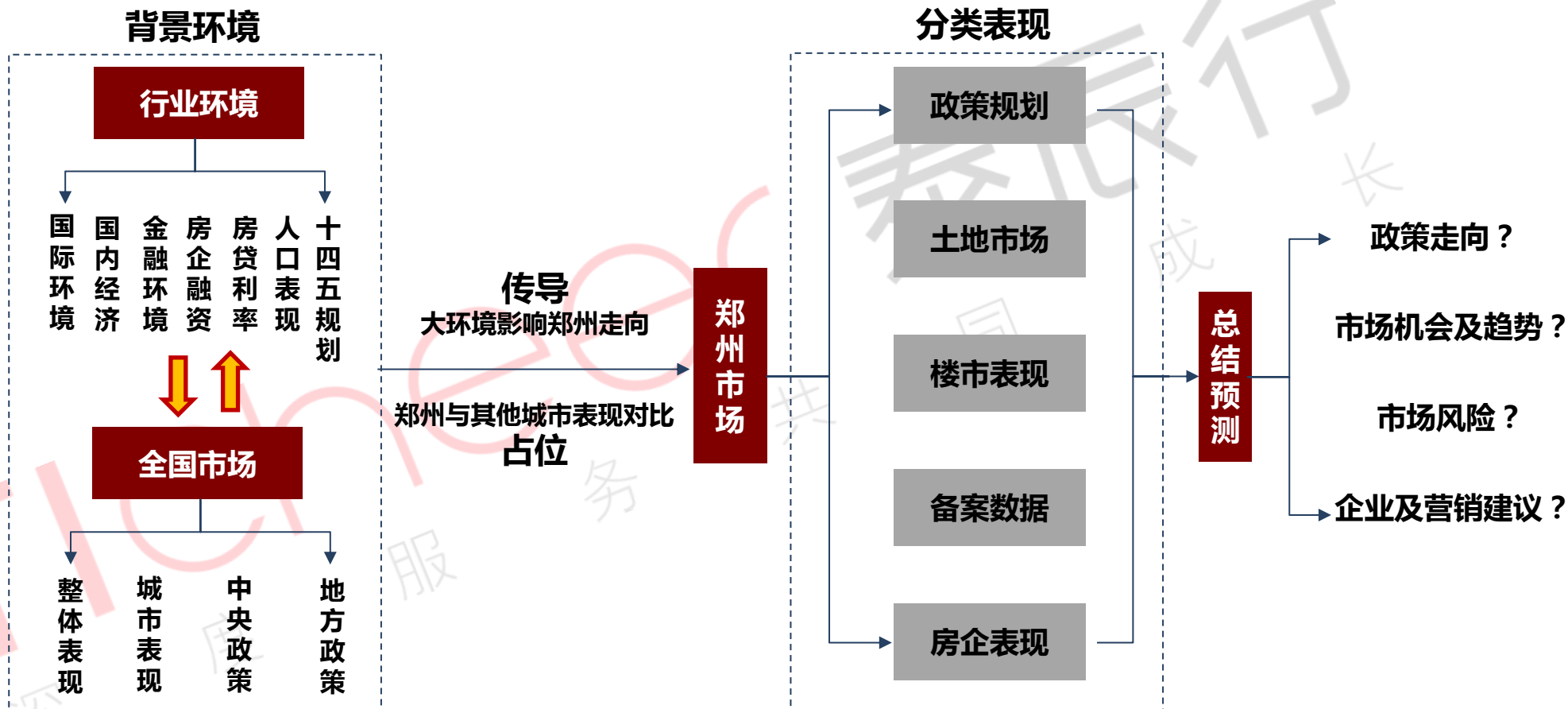


目录CONTENTS

- 01 行业环境
- 02 全国市场
- 03 郑州市市场
- 04 总结预测



郑州房地产市场半年刊 2021



01

行业环境

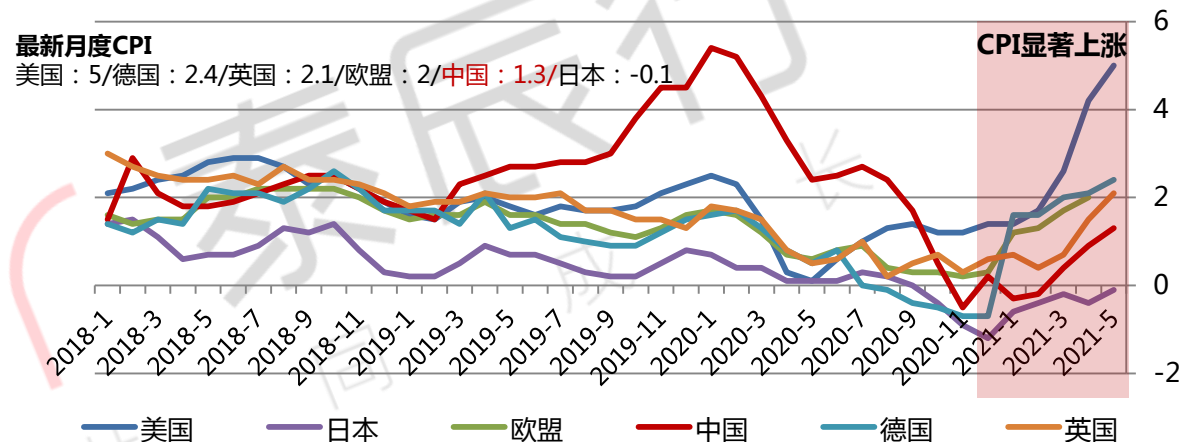
Industry Environment

全球疫情形势总体改善叠加强货币刺激政策，国际通胀持续攀升，对国内造成输入性通胀压力

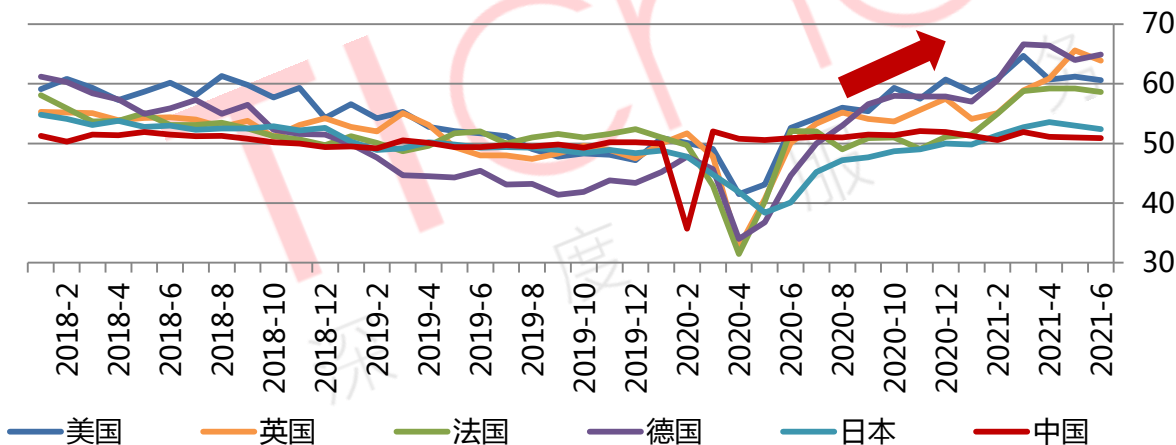
全球主要经济体GDP同比增速走势（%）

国家/地区	2019年	2020年				2021年
	全年	1季度	2季度	3季度	4季度	1季度
中国	6.1	-6.8	3.2	4.9	6.5	18.3
美国	2.2	0.32	-9.03	-2.85	-2.39	0.41
英国	1.3	-2.08	-21.46	-8.48	-7.34	-6.06
欧盟	1.3	-0.3	-14.8	-4.1	-4.1	-1.3

全球主要经济体CPI同比增速走势（%）



主要经济体制造业PMI走势（%）

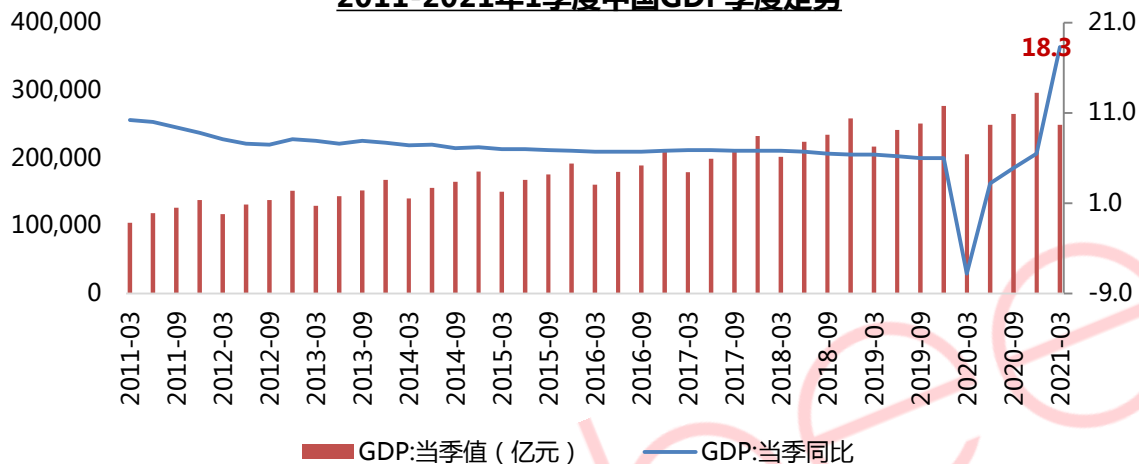


➤ 原材料价格上涨带动通胀水平攀升，部分国家已拉开加息序幕

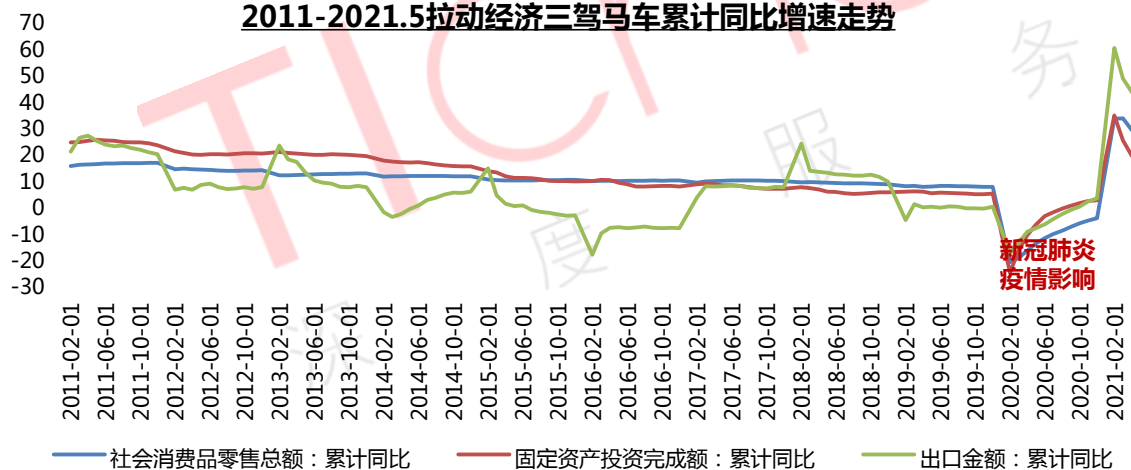
国家	央行操作
美国	6月议息会议释放预期加息时点提前至2023年，年内可能有2次加息，将利率从零区间提升至0.5-0.75%
土耳其	3月基准利率上调2%
巴西	三次加息：3月上调75BP至2.75%，5月上调利率至3.5%，6月上调至4.25% 6月央行将2021年通货膨胀率预期从5%上调至5.8%
俄罗斯	3月上调25BP至4.5%，4月加50个BP至5%
加拿大	宣布缩减资产购买计划

上半年国内经济表现持续复苏，但结构不均衡依然明显，且复苏动力边际减弱
整体特征表现为工业生产、出口和房地产投资偏强，消费、服务业、制造业和基建投资较弱

2011-2021年1季度中国GDP季度走势

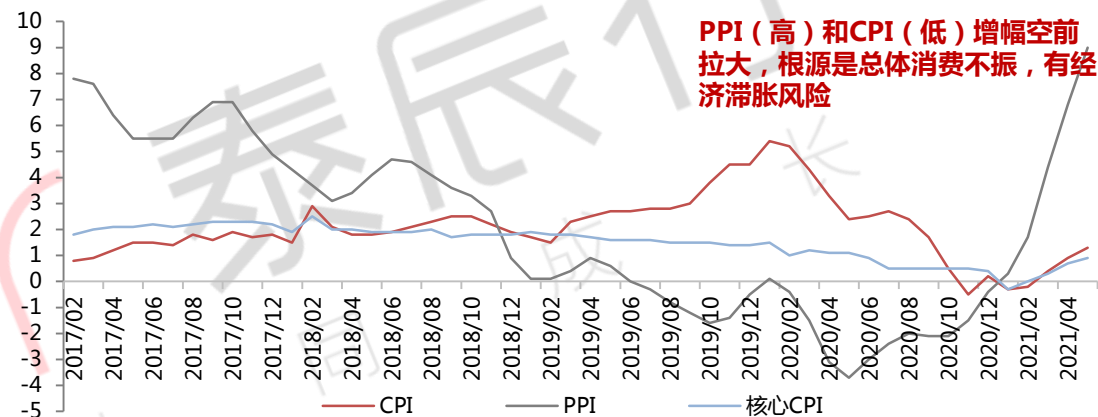


2011-2021.5拉动经济三驾马车累计同比增速走势



数据来源：国家统计局、choice数据库

图：CPI/PPI同比增幅（%）

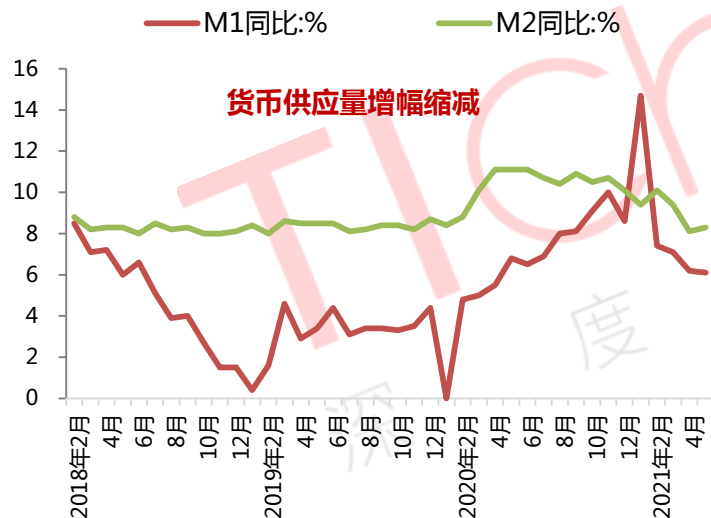


- 工业需求稳定恢复叠加美欧等主要经济体通货膨胀，导致PPI再创新高，为应对输入型通胀，我国采用人民币适当升值、灵活运用货币政策和财政政策等措施，降低输入型通胀可能带来的市场波动；CPI整体表现温和，原材料涨价没有向最终消费品传导
- PPI和CPI（核心CPI）的持续分化，表明国内通胀更多为结构性问题，在总需求较弱的情况下，大宗商品涨价向下传导效果有限；PMI已连续三个月回落，显示经济复苏动力边际减弱
- 核心指标：
 - 投资**：整体稳步修复向好，但尚未恢复至正常水平
 - 消费**：受收入增速拖累，增长动力持续减弱；
 - 出口**：外贸表现优良，1-2月在去年疫情低基数影响下，同比增幅创新高，随着市场逐步复苏以及其他经济体的疫情得到控制，中国的货物贸易出口边际回落，短期韧性仍强

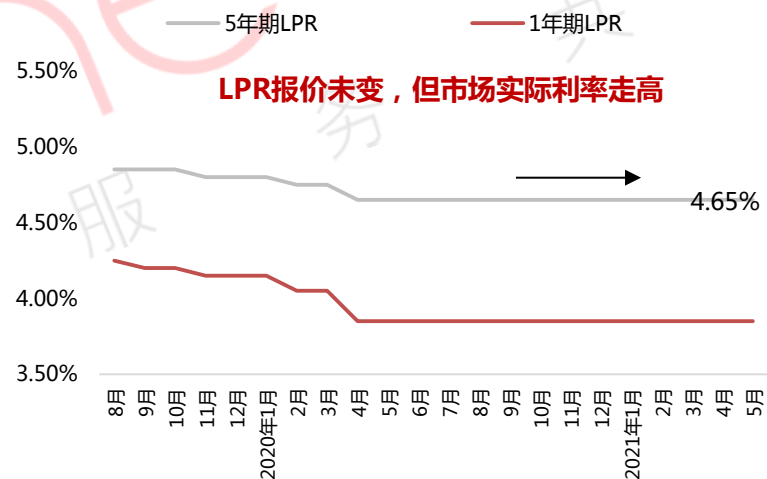
**结构性紧信用持续，货币政策维持稳健中性，流动性保持合理充裕
同时防范金融风险要求下，稳杠杆+信用收缩延续，社会融资规模持续回落**

时间	2019年	2020年1季度	2020年2季度	2020年3季度	2020年4季度	2021年
定调	货币政策相对宽松	宽货币	宽财政/宽信用	稳货币	以稳为主货币边际收紧	回归正常化紧信用、稳货币
降准降息	央行累计降准150BP、降息5BP	全国降准50BP降息10BP	定向降准50BP降息20BP	未提降息降准	引导市场利率中枢下行，1年期贷款市场报价利率（LPR）同步下行	促进降低贷款利率的潜力，推动实际贷款利率进一步降低
政策方向	中美贸易摩擦反复、货币维持宽松	货币政策更加灵活适度	保持流动性合理充裕，创新工具宽信用	更加灵活适度，精准导向	更加灵活适度，保持政策稳定	稳健的货币政策要灵活精准、保持流动性合理充裕

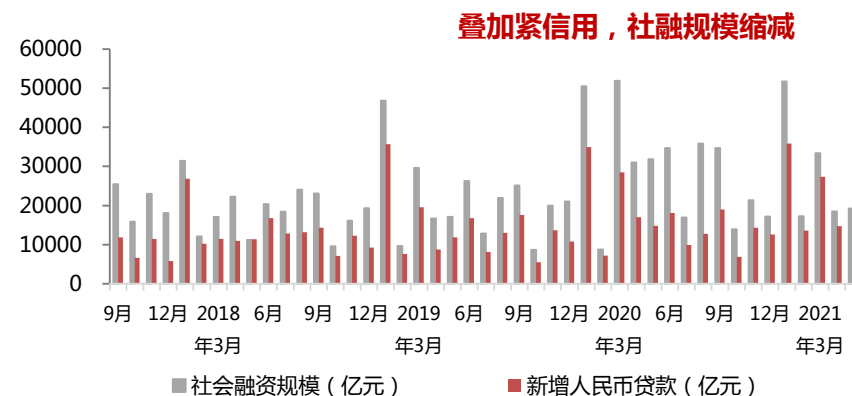
图：M1、M2增速（%）



贷款市场报价利率（LPR）



图：新增社融规模（亿元）、新增人民币贷款（亿元）



**“去杠杆”背景下，地产金融监管向严，供需端双向收紧，导致房企国内融资成本上升/难度加大
企业融资销售与市场份额持续明显分化，国企和大型稳健类房企融资优势凸显**

供应端（两道红线）：

全国银行房地产贷款集中度管理要求

银行业金融机构分类类型	房地产贷款占比上限	个人住房贷款占比上限
第一档中资大型银行		
中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、国家开发银行、交通银行、中国邮政储蓄银行	40%	32.5%
第二档中资中型银行		
招商银行、农业发展银行、浦发银行、中信银行、兴业银行、中国民生银行、中国光大银行、华夏银行、进出口银行、广发银行、平安银行、北京银行、上海银行、江苏银行、恒丰银行、浙商银行、渤海银行	27.5%	20%
第三档中资小型银行和非县域农业机构		
城市商业银行、民营银行	22.5%	17.5%
大中城市和城区农业机构	22.5%	17.5%
第四档：县域农合机构		
县域农合机构	17.5%	12.5%
第五档：村镇银行		
村镇银行	12.5%	7.5%

典型一二档银行额度占比

第一档银行	房地产贷款占比	上限	个人住房贷款占比	上限
中国银行	39.17%	40%	34.73%	32.5%
建设银行	38.84%		34.73%	
农业银行	36.07%		30.80%	
邮储银行	36%		34%	
工商银行	35.95%		30.80%	
交通银行	28.32%		22.80%	
第二档银行	房地产贷款占比	上限	个人住房贷款占比	上限
兴业银行	35.42%	27.5%	26.55%	20%
招商银行	33.12%		25.35%	
浦发银行	32.7%		27.4%	
民生银行	29.7%		18.73%	
光大银行	27.3%		13.37%	
华夏银行	27.3%		16.36%	
浙商银行	20.17%	20.17%	6.34%	12.5%
平安银行	19.18%		8.98%	

**信贷收紧，经营贷等涉房贷款成监管重点
客户购房资金遭严查，进一步加大房企资金压力**

需求端（三道红线）：

✓ 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”）

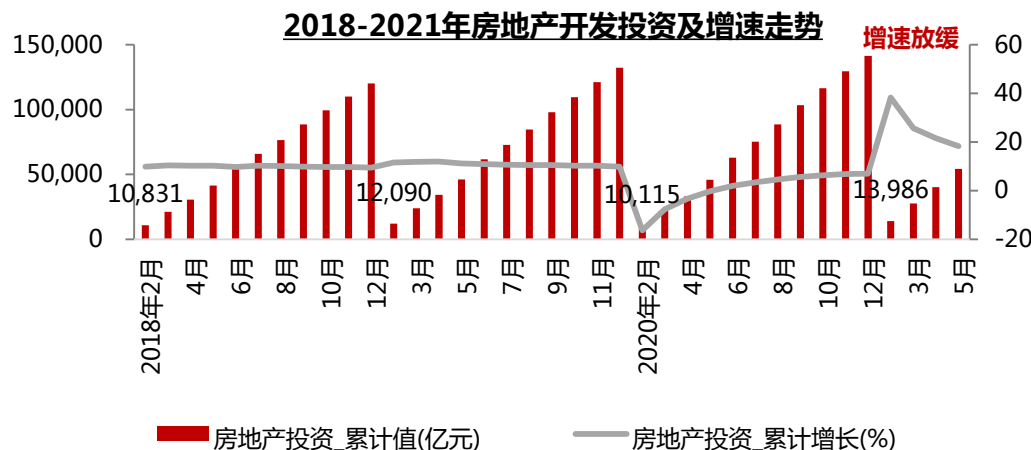
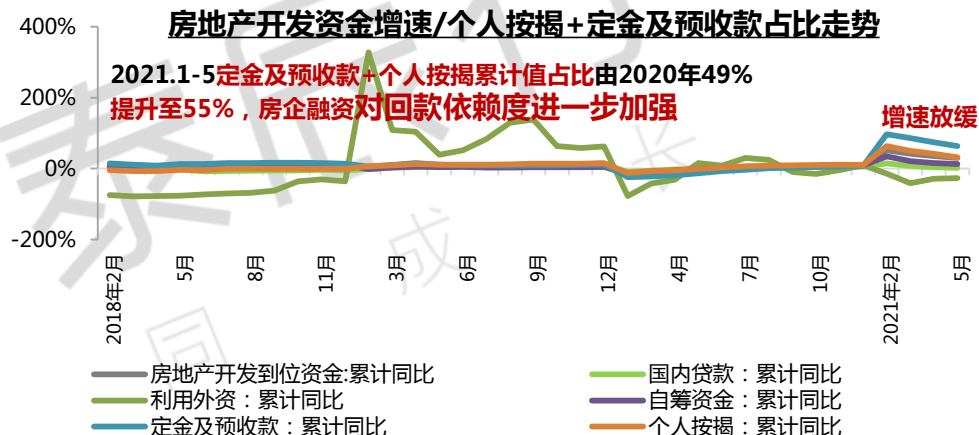
- 1、资产负债率大于70%（剔除预收款）；
- 2、净负债率大于100%；
- 3、现金短债比小于1倍。

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%
- 踩中1条（黄档），有息负债规模年增速不得超过10%
- 踩中2条（橙档），有息负债规模年增速不得超过5%
- 踩中3条（红档），有息负债规模不得增加

数据来源：国家统计局、choice数据库

房企融资难度进一步加大



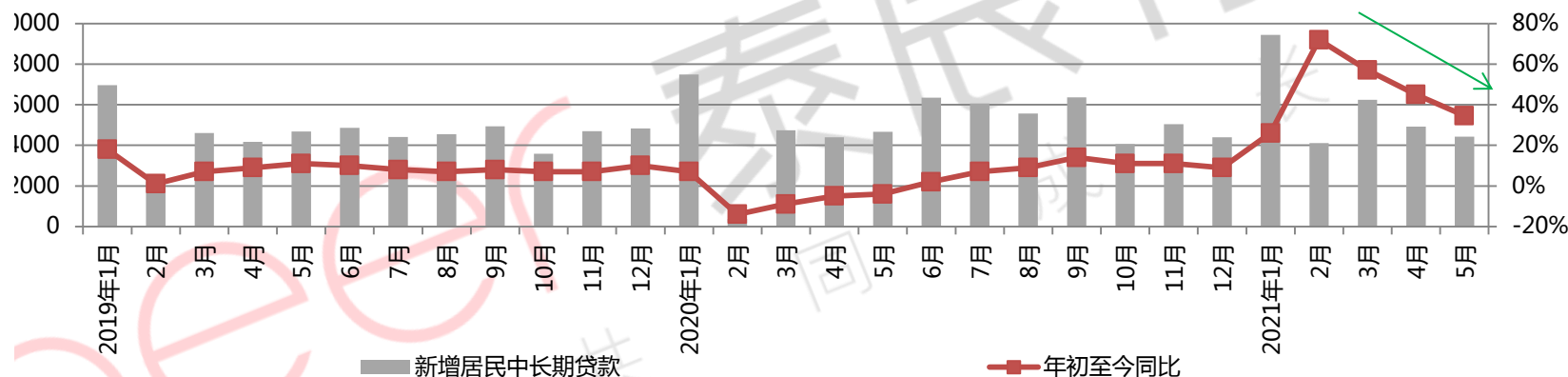
防风险叠加紧信用，银行对于地产类企业和个人住房贷款占比进行限制，导致住房贷款额度吃紧，推升房贷利率进一步走高，郑州房贷利率持续上调，为同级别城市偏高水平

➢ 房企融资受限及银行贷款限制下，房贷需求仍高，银行房地产贷款额度吃紧，LPR基数虽表现平稳，但加点在持续提升，房贷利率进一步抬升

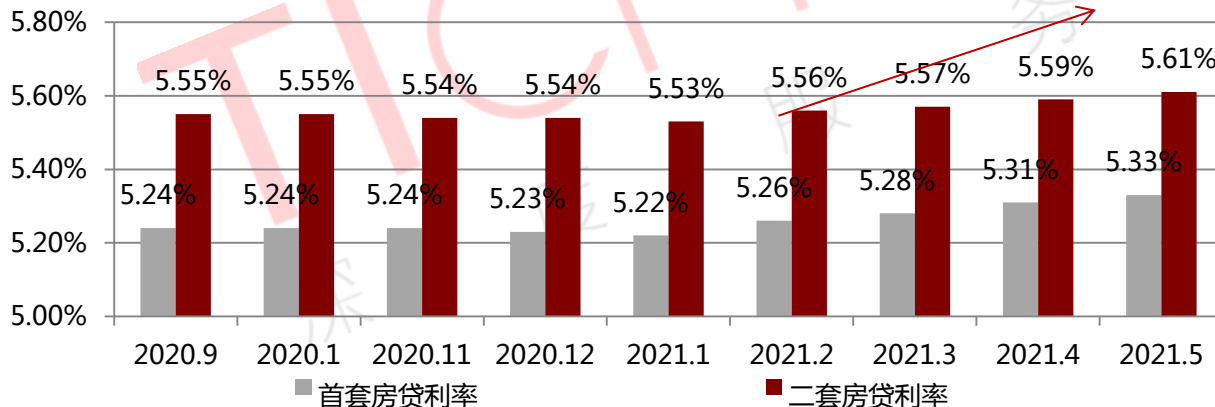
居民部门杠杆率



2019-2021年5月新增居民中长期贷款



全国平均房贷利率



城市	首套/二套	调整前房贷利率	目前房贷利率
广州	首套	5.2%	5.4%
	二套	/	5.6%
深圳	首套	4.95%	5.1%
	二套	5.25%	5.6%
杭州	首套	5.2%	5.4%
	二套	5.38%	5.5%
宁波	首套	5.35%	5.45%
	二套	5.6%	5.7%
郑州	首套	5.35%	5.58%
	二套	5.58%	6.04%

淡化经济硬性指标，以创新为驱动力，强调经济发展质量和结构优化；房地产坚持“房住不炒”

“十四五”时期经济社会发展主要指标

类别	指标	2020年	2025年	年均/累计	属性
经济发展	GDP增速 (%)	2.3	——	保持在合理区间，各年度视情提出	预期性
	全员劳动生产率增长 (%)	2.5	——	高于GDP增长	预期性
	常住人口城镇化率 (%)	60.6*	65	——	预期性
创新驱动	全社会研发经费投入增长 (%)	——	——	>7，力争投入强度高于“十三五”时期实际	预期性
	每万人高价值发明专利拥有量 (件)	6.3	12	——	预期性
	数字经济核心产业增加值占GDP比重 (%)	7.8	10	——	预期性
民生福祉	居民人均可支配收入增长 (%)	2.1	——	与GDP增长同步	预期性
	城镇调查失业率 (%)	5.2	5.5	——	预期性
	每千人口拥有执业 (助理) 医师数 (人)	2.9	3.2	——	预期性
	基本养老保险参保率 (%)	91	95	——	预期性
	每千人口拥有3岁以下婴幼儿托位数 (个)	1.8	4.5	——	预期性
	人均预期寿命 (岁)	77.3*	——	[1]	预期性
	单位GDP能源消耗降低 (%)	——	——	[13.5]	约束性
绿色生态	单位GDP二氧化碳排放降低 (%)	——	——	[18]	约束性
	地级及以上城市空气质量优良天数比率 (%)	87	87.5	——	约束性
	地表水达到或好于Ⅲ类水比例 (%)	83.4	85	——	约束性
	森林覆盖率 (%)	23.2*	24.1	——	约束性
安全保障	粮食综合生产能力 (亿吨)	——	>6.5	——	约束性
	能源综合生产能力 (亿吨标准煤)	——	>46	——	约束性

“十四五”总体规划要点

提质增效

创新驱动

城镇化

对外开放

绿色生态

消费升级

繁荣文化

产业方面：

重点推动制造业优化升级，大力发展现代服务业，科技创新是中国经济转型升级的关键，数字化发展是核心

房地产相关政策方向

1 “房住不炒”总基调不变

2 促进住房消费健康发展

3 有效增加保障性住房供给

4 推动金融、房地产同实体经济均衡发展

5 推进以人为核心的新型城镇化

6 繁荣发展文化事业和文化产业，利于文化产业地产的发展

- “促进住房消费健康发展”既可以释放住房市场的合理需求，延伸住房消费领域，又可以发挥消费对经济增长的“稳定器”、“压舱石”作用
- 推动金融、房地产同实体经济均衡发展和我国正处城镇化快速发展阶段有关，农民向县城集聚买房，也是扩大内需的重要支撑点，同时房地产也能带动上下游产业的发展，重点在于“健康发展”
- 目前我国城镇化率已经突破60%，未来10年还将以每年1个百分点的速度增长，城镇化市场空间仍大



全国第七次人口普查：国内人口持续增量但增速明显放缓，老龄化等结构性问题突出，中央开放三胎积极应对，但实际生育意愿普遍偏低

➢ 5月11日七普人口数据公布：人口结构问题突出

全国人口年龄构成			
年龄	人口数（万）	比重	同六普比较
总计	141178	100%	—
0-14岁	25338	17.95%	↑1.35%
15-59岁	89438	63.35%	↓6.79%
60岁及以上	26402	18.70%	↑5.44%
其中65岁及以上	19064	13.50%	↑4.63%

七普人口呈现以下三个特征：

- 1、**少儿人口**比重微升，二胎政策略有成效，但**增长不及预期**，低生育率是目前面临的重要难题
- 2、**青壮年人口降低严重**，劳动力不足将影响社会长期发展驱动力
- 3、老年人口比重上升较快，人口**老龄化程度进一步加深**

➢ 5月30日政治局中央会议：三大举措应对（2、3需稳妥推进）

1、优化生育，放开三胎

（改善人口结构、落实积极应对人口老龄化）

3、降低生育成本

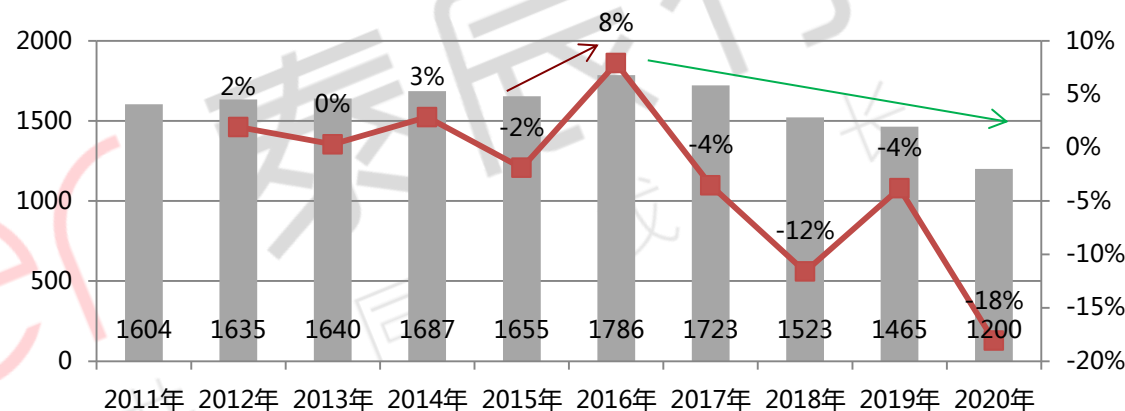
（将婚嫁、生育、养育、教育一体考虑）

2、延迟法定退休年龄

（稳妥实施渐进式延迟法定退休年龄）

数据来源：国家统计局

2011-2020出生人口（万人）趋势



• 2015年10月全面放开二胎政策，2016-2017年新生人口维持相对高位，但17年后急剧下滑

➢ 二胎政策短期刺激作用显著但长期驱动力不足，生育促进效果不及预期，因此三胎政策的放宽对出生人口的影响预期保守；且对于我国当下的国情而言，低生育率除了受政策影响外，同时也受社会教育/医疗/房价、家庭经济条件、思想观念等多方面影响，如何具体提高居民生育意愿是关键方向。

➢ 地产影响：三孩政策下，改善户型、学区房需求会有所增加；老龄化背景下，养老地产会有所促进；购房成本增加下，保障性住房将发挥更大作用

在“十四五规划”对新增就业、居住、教育等制度性保障之下，未来核心一二线城市对人口吸附力持续增强，城市人口分化会进一步加剧，进而影响楼市分化

全国地级市以上城市第七次人口普查TOP30

排名	省份	地区	七普人口(万)	六普人口(万)	增量人口(万)
1	/	重庆	3205	2885	321
2	/	上海	2487	2302	185
3	/	北京	2189	1961	228
4	四川	成都	2094	1405	689
5	广东	广州	1868	1270	597
6	广东	深圳	1756	1036	720
7	/	天津	1387	1294	93
8	陕西	西安	1295	847	449
9	江苏	苏州	1275	1046	229
10	河南	郑州	1260	863	397
11	湖北	武汉	1233	979	254
12	浙江	杭州	1194	870	324
13	山东	临沂	1102	1004	98
14	河北	石家庄	1064	1016	48
15	广东	东莞	1047	822	225
16	山东	青岛	1007	872	136
17	湖南	长沙	1005	704	301
18	黑龙江	哈尔滨	1001	1064	-63
19	河南	南阳	971	1026	-55
20	浙江	温州	957	912	45
21	广东	佛山	950	720	230
22	河北	邯郸	941	917	24
23	浙江	宁波	940	761	180
24	山东	潍坊	939	909	30
25	安徽	合肥	937	570	367
26	江苏	南京	931	800	131
27	河北	保定	924	1119	-195
28	山东	济南	920	681	239
29	江苏	徐州	908	858	51
30	吉林	长春	907	767	139

数据来源：国家统计局、各城市常住人口数据发布

城市人口特征：

- 人口集中度趋势明显，尤其核心一二线城市表现突出，总量高且增量快
- 国家中心城市、强省会城市或东南沿海城市人口表现优异
- 西安、郑州在“国家中心城市”及“强省会城市”战略下，人口总量及增量均超过武汉、杭州，郑州排名分别跃居第十位、第五位

房地产——短期看政策、中期看土地、长期看人口

- 城市间人口分化会直接影响长期房地产市场分化

核心地区与普通地区的房地产市场长期将出现两极分化的问题，产业能力较强、人口吸引力较大的一二线城市房价依旧有较强的支撑，且对应的投资也会更加偏向此类城市，尤其在三胎政策叠加人口回流及三四线城市人口转移趋势下，核心强二线城市未来发展潜力较大；而对于无核心产业、无地域优势、无人口潜力的“三无”地区，房价很有可能面临较长周期的阴跌情况



□ 宏观

上半年宏观经济整体向好，出口强劲，但投资和消费动力不足。输入性通胀压力贯穿始终，CPI和PPI严重分化，消费不振，经济存在滞胀风险。金融环境延续“稳货币、紧信用”，对金融风险的防范持续加强，其中房企融资及住房贷款双向收紧，房企融资难度加大，住房贷款利率走高

□ 人口

人口持续增量但增速放缓，老龄化、少子化等结构性问题突出，中央开放三胎积极应对，但效果预期保守；在十四五规划对大城市新增人口就业、居住制度性保障之下，核心一二线城市对人口吸附力持续增强，未来城市人口分化进一步加剧，进而影响楼市分化

□ “十四五”规划

淡化经济硬性指标，以创新为驱动力，强调经济发展质量和结构优化；房地产坚持“房住不炒”，推动金融、房地产同实体经济均衡发展。



要点结论

经济整体向好但内生动力不足、核心一二线城市人口集聚潜力更强



02

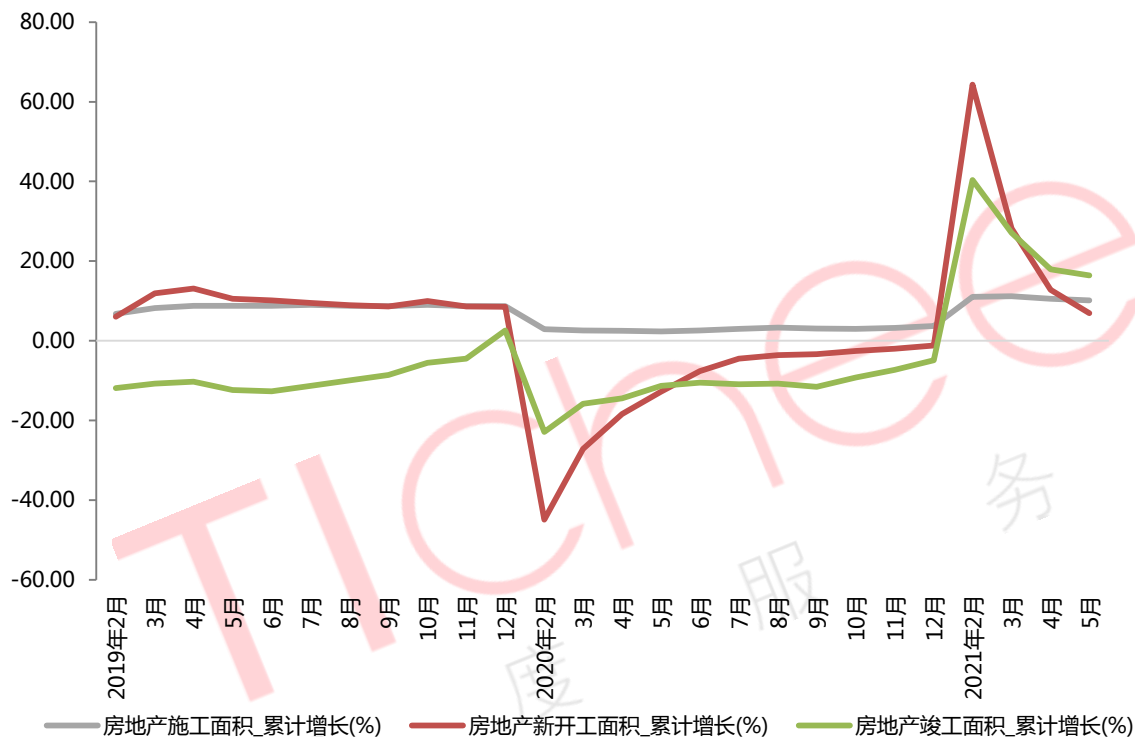
全国市场

The national real estate market

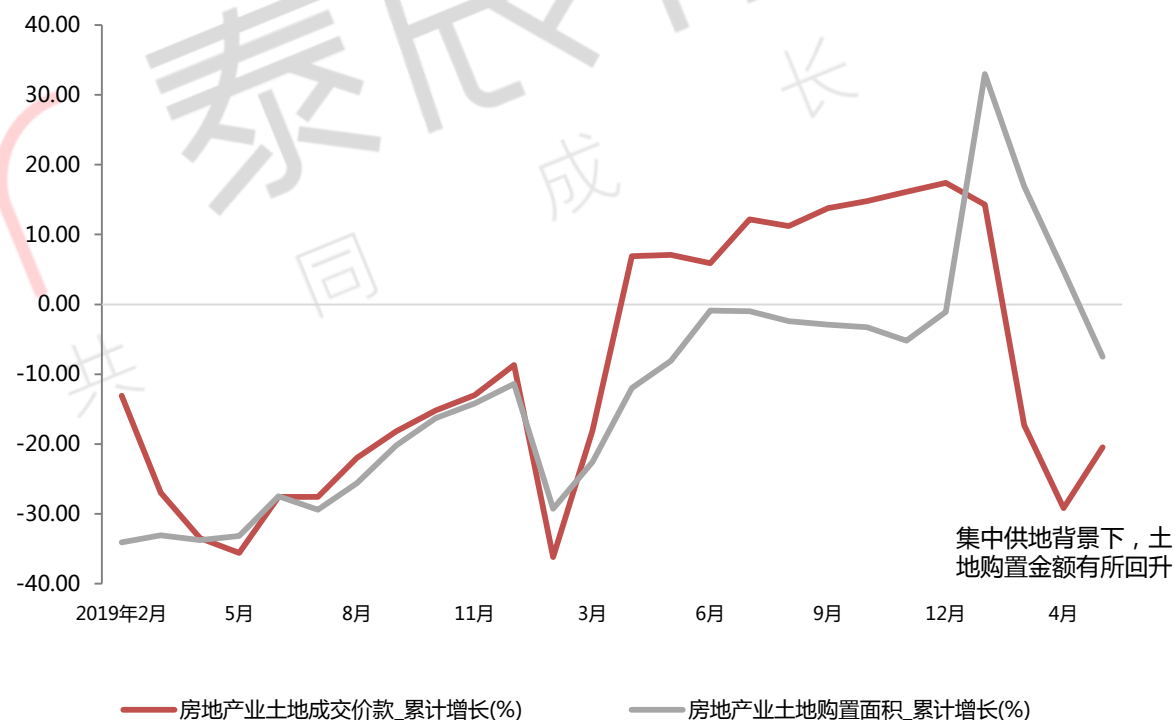


房企融资高压及回款速度持续下滑背景下遏制投资动能，新开工、施工及土地购置面积回落明显，金额在集中供地背景下，4-5月有明显回升

2019-2021年1-5月房地产新开工、施工、竣工面积走势



2019-2021年1-5月全国土地购置金额/面积增速走势

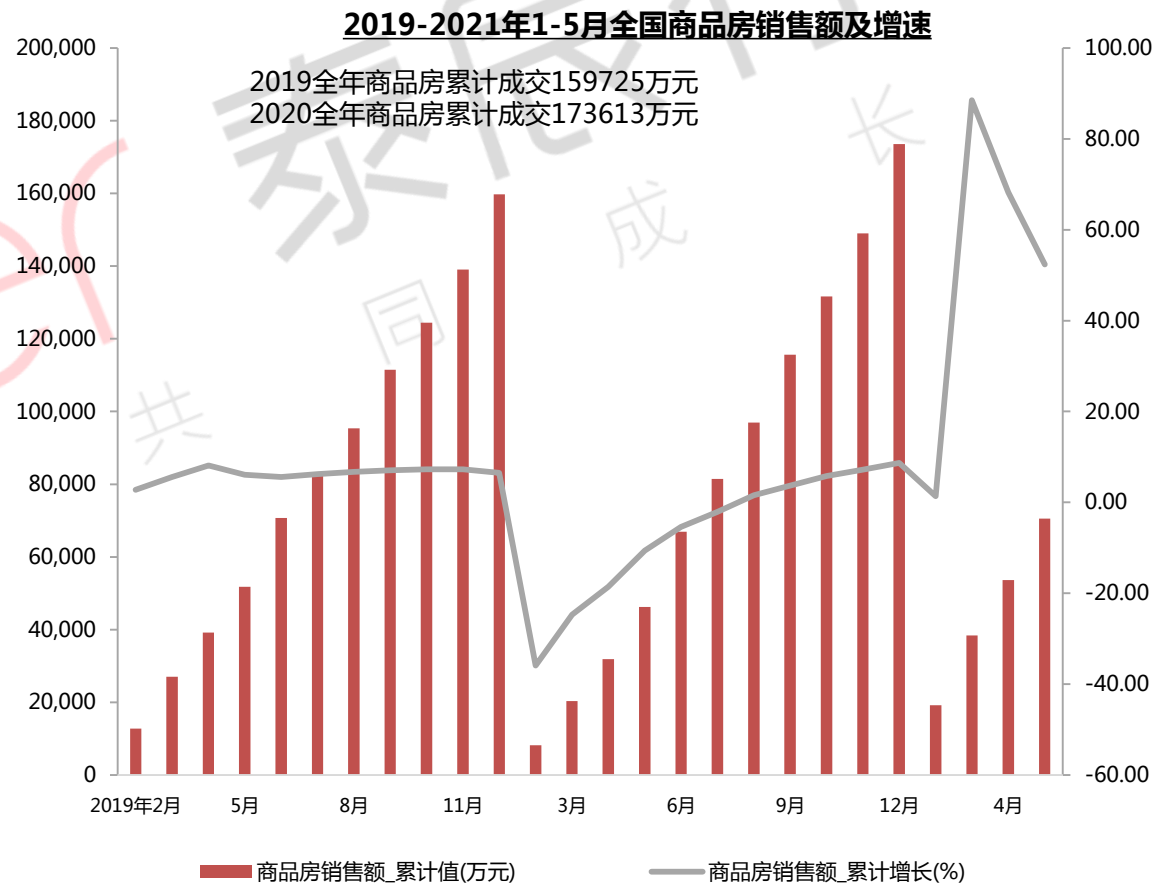
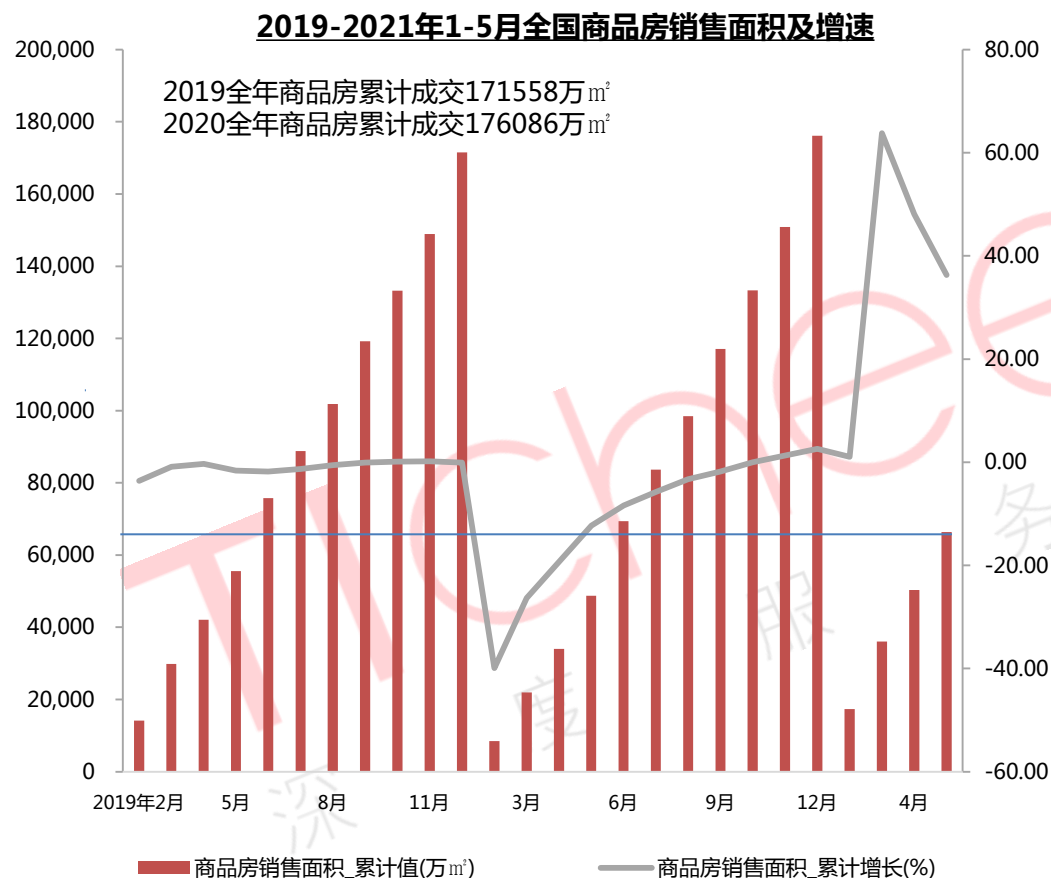


集中供地背景下，土地购置金额有所回升



2021年前5月全国商品房累计销量处历史高位，同比增长36.3%，价格同比增长11.8%，整体量价齐升

■ 2021年1-5月全国商品房销售面积66383万方，同比增长36.3%，与2019年同期相比上涨20%；销售均价10625元/m²，同比增长11.8%





2021上半年碧桂园、恒大、万科销售额排名前三，TOP20房企业绩普遍完成率超一半，房企集中度提升

2021年上半年全国房企销售金额

TOP20 (亿元)

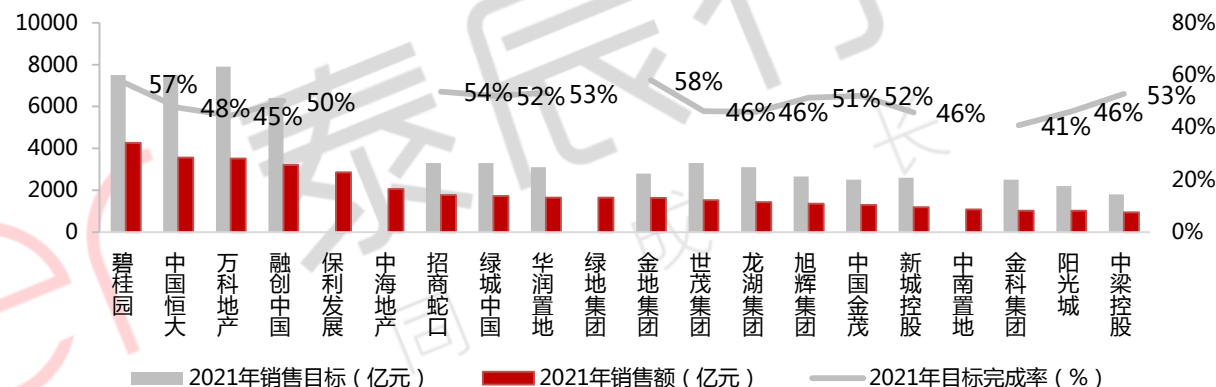


2021年上半年全国房企销售面积

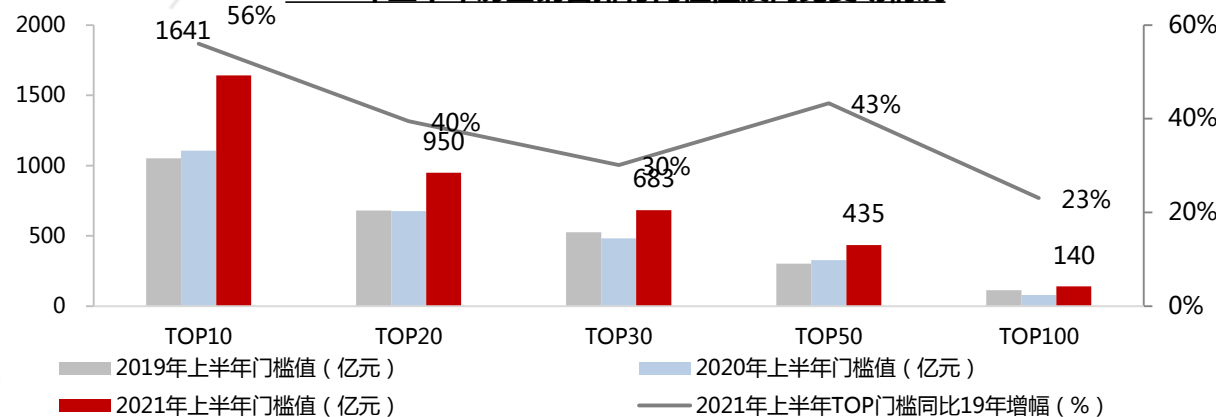
TOP20 (万m²)



2021年上半年房企销售金额TOP20目标完成情况



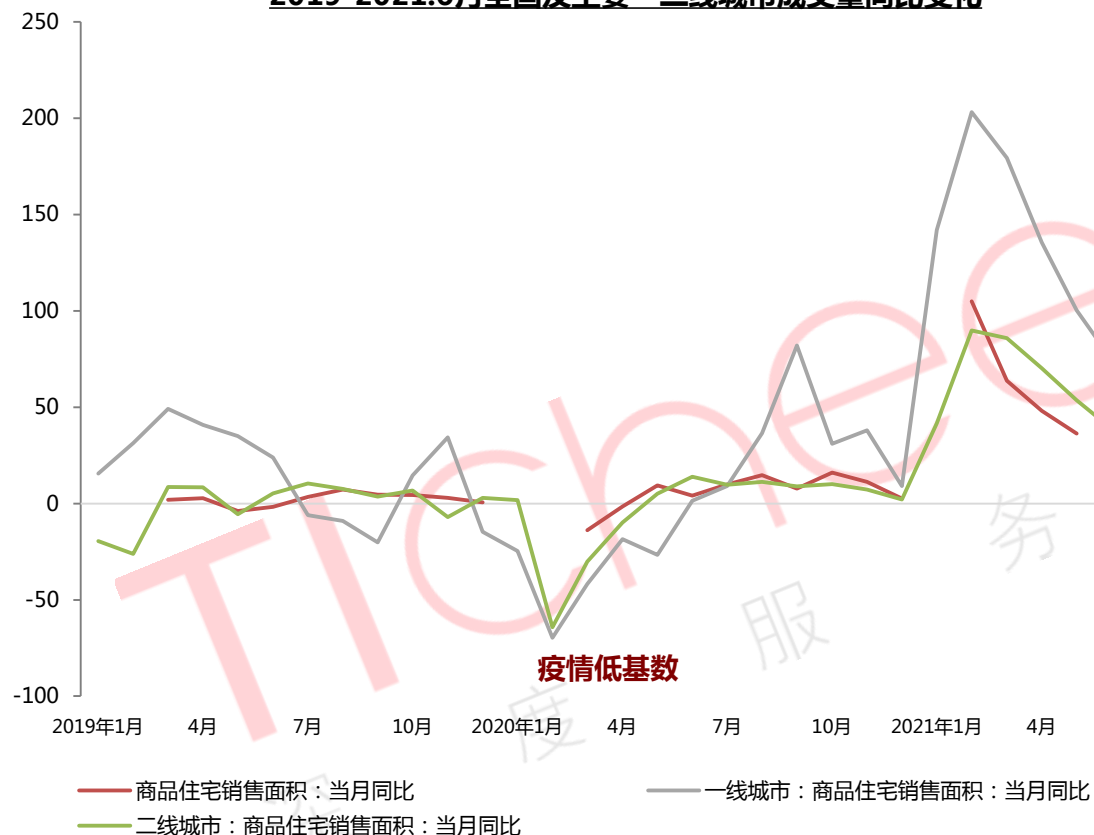
2021年上半年房企销售排行门槛值及同比变动情况



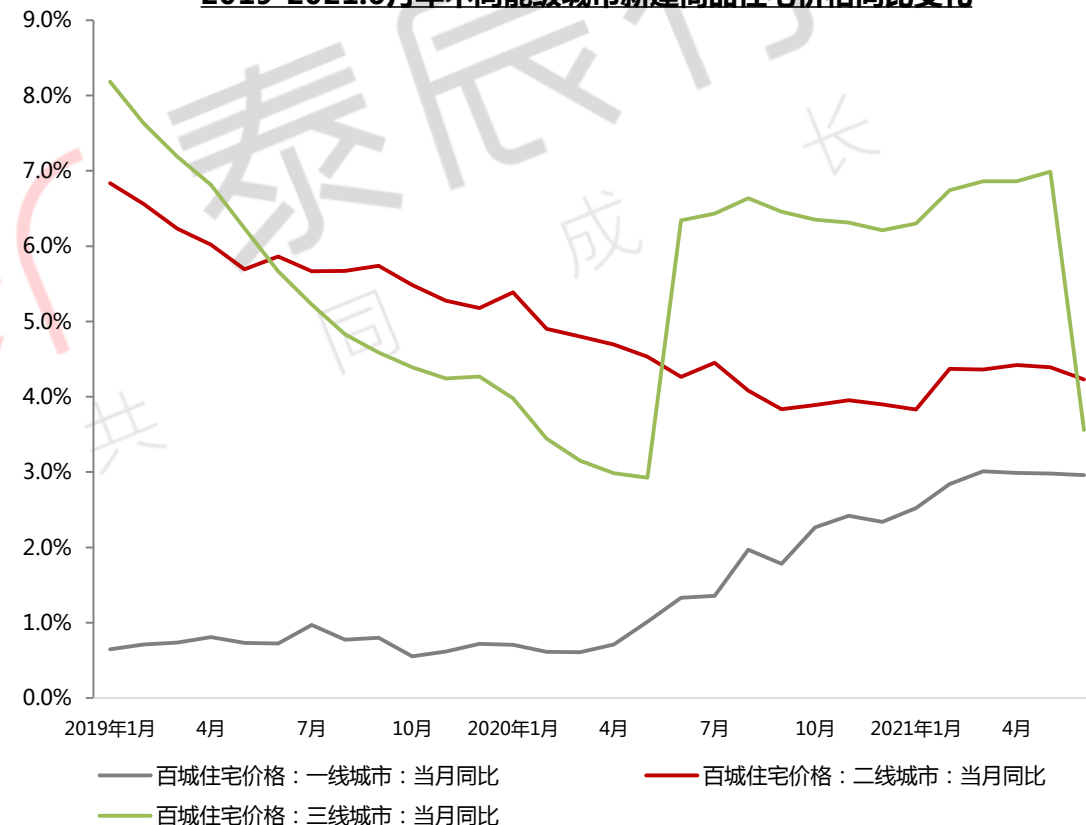


受疫情低基数影响，上半年一二线城市成交量增幅高位回落但仍处于高增速水平；成交价格分化明显，一线城市房价持涨，二线趋稳，三线下探风险大

2019-2021.6月全国及主要一二线城市成交量同比变化



2019-2021.6月年不同能级城市新建商品住宅价格同比变化





典型城市对比——集中土拍表现

22个城市首批集中供地，北京、杭州吸金最高，武汉卖地规模最大，郑州量大价低

22个“两集中”城市主城区首批集中供地成交情况总览表

推地进展	长春	广州	无锡	重庆	沈阳	北京	杭州	福州	深圳	天津	青岛	厦门	南京	济南	宁波	苏州	郑州	成都	长沙	合肥	上海	武汉
首批地块挂牌时间	3月15日	3月26日	3月29日	4月7日	4月10日	4月1日	4月7日	4月10日	4月14日	4月20日	4月20日	3月4日	4月9日	4月23日	4月30日	4月26日	4月30日	5月9日	4月30日	5月14日	5月20日	5月26日
首批地块出让时间	4月15日	4月26-27日	4月28日	4月28日	4月30日	5月8日	5月7-8日	5月12-13	5月13日	5月14-15日	5月12-14日	5月13日	5月20日	5月24日	5月26-27日	5月31日-6月2日	6月3日	6月7-11日	6月1日	6月3日	6月18日	6月25/26/29日
首批地块挂牌数量	51宗	48宗	16宗	46宗	22宗	30宗	57宗	19宗	6宗	58宗	63宗	5宗	51宗	77宗	29宗	24宗	42宗	40宗	36宗	18宗	49宗	52宗
首批挂地面积	6831亩	4172亩	1368亩	6400亩	2895亩	2535亩	4533亩	1168	543亩	5633亩	2638亩	289亩	3308亩	3532亩	1981亩	2437亩	2776亩	3450亩	5016亩	2437亩	3688亩	5666亩
首批挂地建面(万m ²)	/	929	177	695	365	345	757	111	91	/	357	53	655	508	302	309	609	370	924	286	467	1038
起拍总价(亿元)	251	901	228	444	215	990	935	111	106	503	135	147	840	/	286	304	341	325	388	/	/	724
首批成交建面(万m ²)	590	799	177	695	365	345	757	111	91	520	292	53	655	468	302	309	609	370	804	272	463	954
成交总价(亿元)	194	906	256	635	198	1110	1178	131	138	497	121	190	932	234	358	333	382	355	381	221	523	778
成交楼面价(元/m ²)	3288	11339	14463	9137	5425	32174	15561	11808	15165	9558	4144	35802	14224	4994	11854	10782	6264	9580	4741	8182	11290	8157

➤ 西安2021年上半年商住地供应建面1053.6万方，同比-58%，成交建面906.6万方，同比-44%，楼面价5973元/m²，同比+54%

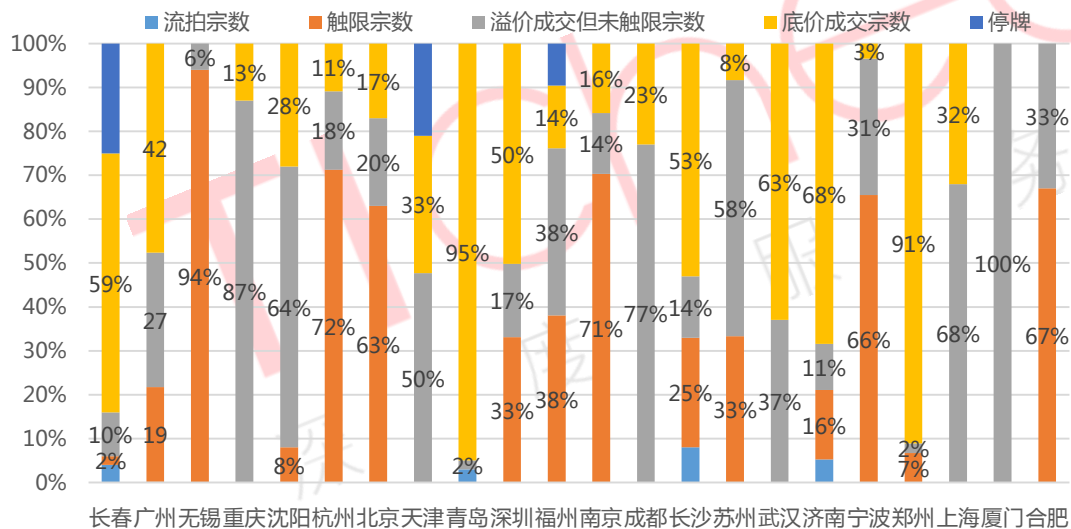
备注：范围为住宅+商住地，剔除安置后梳理、各城市土地资源交易中心，重庆和郑州供地剔除郊区，以上数据与其他城市数据一致均为主城区区域

土拍热度有所分化，重庆、深圳、厦门、杭州等溢价较高，在25%以上，济南、长春、长沙、青岛有流拍现象

22个城市首批集中出让地溢价及流拍表现



22城集中土拍成交结果



22城集中土拍热度表现

城市	典型地块表现	冷门地块表现	土拍热度
长春	成交溢价率29%+配建4000平	2宗流拍	冷
广州	成交溢价率45%+配建45900平	流拍	温和
无锡	成交溢价率20%+配建11600平	成交溢价6.9%	热
重庆	成交溢价率130%	底价成交	热
青岛	超最高限价熔断转线下竞自持面积，北区新地王	底价成交	冷
沈阳	成交溢价率20%+配建19500平	底价成交	温和
杭州	成交溢价率30%+自持40%	底价成交	热
北京	成交溢价率25%+政府持有商品住宅产权20%	底价成交	热
深圳	最高溢价率45%+配建1.12万平方米	底价成交	温和
天津	26宗地全部溢价，最高溢价49%	底价成交	热
南京	最高溢价率32%，36幅触顶限价	底价成交	热
福州	最高溢价49%+竞配建1350	底价成交	热
成都	最高溢价10%+竞租赁自持最高60%	底价成交	温和
长沙	典型地块溢价47%+自持10200平	底价成交	温和
苏州	成交溢价13.41%，平均溢价7.3%	底价成交	温和
武汉	成交楼面价24162，武汉新地王	底价成交	热
济南	20轮竞价+成交溢价54.3%	底价成交	热
宁波	最高溢价30%+无偿人才安居房	底价成交	热
郑州	最高溢价56%	底价成交	热
上海	最高溢价率12.78%，平均溢价5.46%	底价成交	温和
厦门	全部溢价成交	成交溢价24.6%	热
合肥	成交溢价率30%+18%自持	底价成交	热



典型城市对比——成交量价

上半年一线城市量升价稳，强二线城市中南京、武汉、成都、重庆、长沙价格涨幅较大，其余城市微涨

级别	城市	住宅供应面积 (万 m ²)		住宅销售面积 (万 m ²)		住宅销售均价 (元/m ²)		供求比
		2021年1-6月	同比	2021年1-6月	同比	2021年1-6月	同比	
一线城市	北京	350	12%	470	128%	50060	-2%	0.74
	上海	350	35%	570	71%	54944	-7%	0.61
	广州	429	3%	633	79%	32715	21%	0.68
	深圳	139	72%	254	55%	58194	4%	0.55
强二线城市	杭州	771	17%	1231	92%	30652	4%	0.63
	南京	669	44%	771	83%	30477	19%	0.87
	苏州	433	7%	531	37%	26231	-1%	0.82
	西安	365	-16%	410	5%	16728	14%	0.89
	合肥	320	11%	456	33%	18564	-2%	0.70
	武汉	1089	94%	1173	149%	16969	25%	0.93
	成都	515	-6%	863	34%	19012	15%	0.60
	天津	611	24%	634	24%	17202	7%	0.96
	济南	309	-21%	557	83%	16190	4%	0.55
	重庆	884	35%	1314	69%	14060	13%	0.67
	长沙	540	21%	689	27%	12070	19%	0.78
	郑州	463	-22%	418	3%	15923	8%	1.11

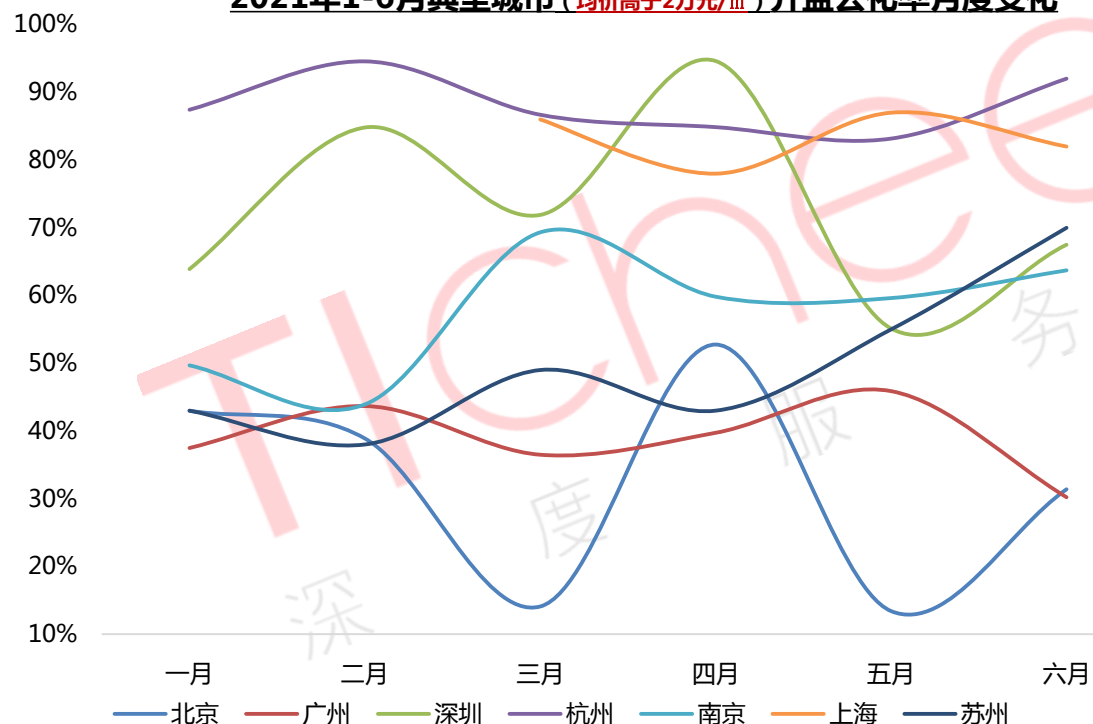


楼市热度分化，一线城市上海、深圳热度高，二线城市西安、杭州热度高，重庆、武汉、天津热度偏低

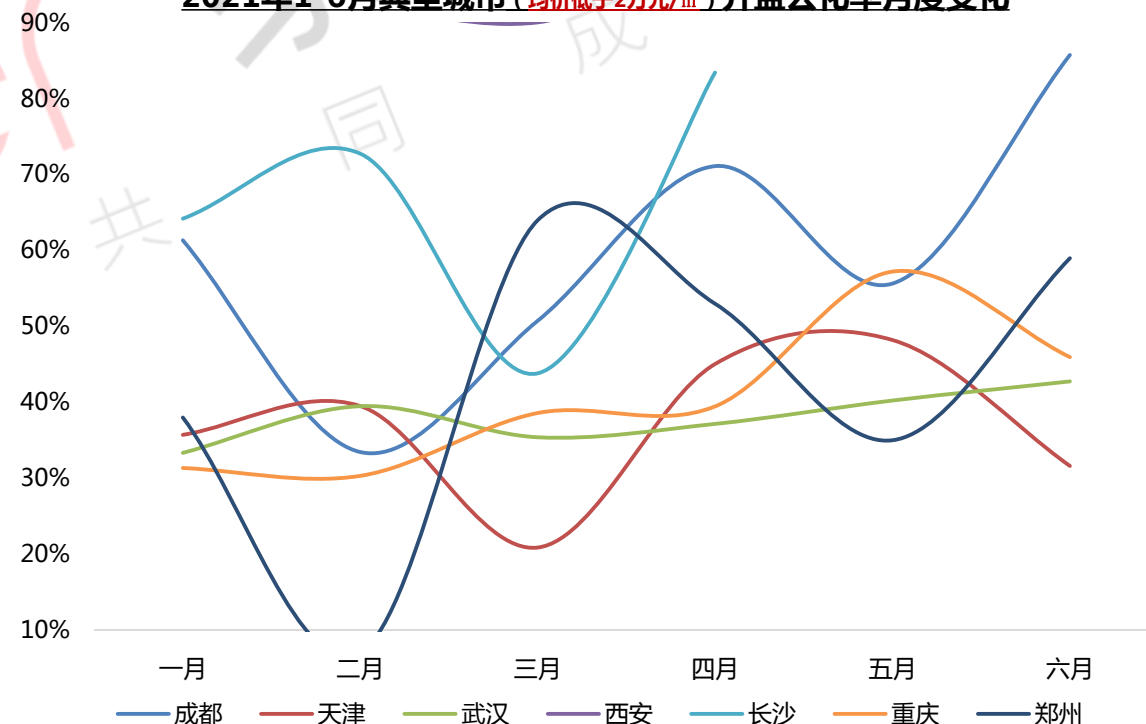
2021年上半年典型一、二线城市主城区楼市集中开盘去化率对比

城市	上海	深圳	广州	北京	西安	杭州	南京	成都	长沙	郑州	苏州	重庆	武汉	天津
上半年开盘去化率	82%	71%	40%	32%	95%	88%	61%	61%	61%	51%	50%	42%	38%	37%

2021年1-6月典型城市（均价高于2万元/㎡）开盘去化率月度变化



2021年1-6月典型城市（均价低于2万元/㎡）开盘去化率月度变化

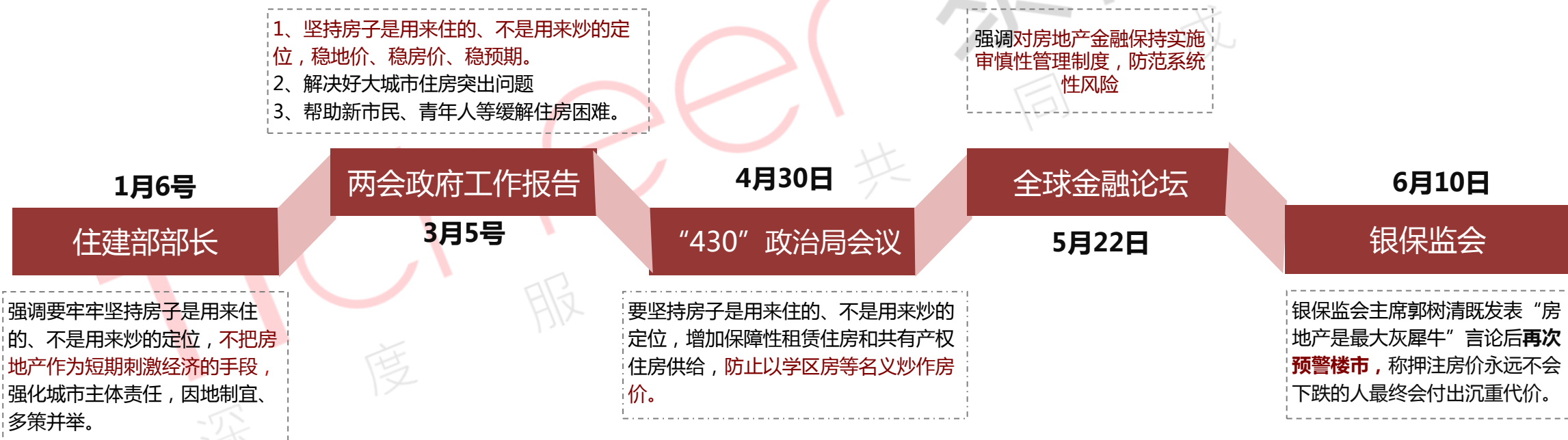


数据来源：choice数据库，数据范围中心城区



中央政策密集发声，“房住不炒”底线不容踏破，个别“出线”城市屡被约谈，学区房精准调控首现

- ◆ 上半年，住建部实地调研北京、上海、深圳、杭州、无锡等13个热点城市，要求夯实城市政府主体责任，引导好预期，坚决遏制投机炒房，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。
- ◆ 3月22日，住建部再赴成都、西安调研，要求落实房地产调控主体责任，针对房地产市场存在的突出问题，及时采取措施。同时住建部就变相放开限购问题约谈南昌市政府；
- ◆ 4月8日，住建部约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等5个城市政府负责人，要求切实提高政治站位，扛起城市主体责任。





地方政府积极落实城市主体责任，因城施策，热点城市调控持续加码，楼市呈现“政策补丁”潮

- 湖州、西安、合肥、嘉兴、绍兴等24市相继升级调控，主要涉及升级限购、升级限贷、升级限价、升级限售、增加房地产交易税费、设立二手房参考价格、新房积分摇号等内容。深圳严查经营贷、发布二手房参考价机制；北京海淀严惩“炒作”学区房等

时间	城市	升级限购	升级限贷	升级限价	升级限售	增加税费	二手房参考价	新房积分摇号	限房价竞地价
1月5日	合肥	√							
1月6日	南平			√					√
1月12日	郑州								√
1月19日	深圳	√					√		√
1月21日	上海	√			√	√			
1月25日	上海	√							
1月27日	杭州	√			√	√			
2月6日	上海							√	
2月27日	东莞	√	√	√					
3月2日	无锡						√		
3月3日	杭州	√							
3月3日	上海				√				√
3月12日	湖州			√					
3月16日	嘉兴	√			√				
3月17日	湖州								√
3月21日	金华								√
3月22日	成都	√	√		√		√		√
3月26日	义乌				√				√
3月27日	湖州	√							
3月31日	西安	√			√		√		√
4月1日	丽水			√					√
4月2日	广州				√				√
4月5日	合肥	√			√				
4月9日	徐州								√
4月14日	杭州	√							
4月15日	嘉兴								
4月20日	江山				√				√
4月21日	广州					√			
4月26日	龙游				√				√
4月29日	嘉兴	√	√	√	√				
4月29日	东莞		√	√					
5月8日	绍兴								
5月10日	宁波						√		
5月19日	湖州				√				√
5月21日	宁波				√				
5月24日	深圳							√	
5月28日	上海	√							
6月3日	绍兴	√			√				
6月18日	徐州								√

■ 规范销售：整治销售乱象

如西安严厉打击违法违规销售商品房行为，预售前不得收取定金。

■ 二手房限制：贷款期限限制、存贷挂钩

如广州二手房公积金贷款期限不超过30年；海南公积金个人住房贷款今日起实行“存贷挂钩”管理机制。

■ 土拍方面：“两集中”，土拍规则限制

如东莞严禁房企“空壳马甲”参与土拍等等。

■ 政府指导价：遵守政府指导价

如广州天河网签备案价不接受政府指导意见的项目暂不发预售证



多数城市实行“限房价、限地价+竞配建/竞自持”土拍规则，部分城市强调“一地一策”，稳定市场预期

对比各城市土拍规则的严厉程度，一线及杭州、长沙等城市土拍政策严厉程度较高，重庆、天津、长春、青岛等城市相对较宽松

级别	城市	限地价	限房价	竞自持	竞配建	竞人才安居房	竞高品质方案	竞政府产权比例	70/90限制	摇号/抽签	禁马甲公司	保证金比例	其他	严厉程度
一线	北京	√	√	√		√	√	√	√			20%		★★★★★
	上海	√	√								√	20%	高于中止价，转为书面竞价	★★★★
	深圳	√	√	√	√	√			√			20%，50%		★★★★
	广州	√		√	√					√		20%，50%		★★★★
新一线	杭州	√	√	√			√					20%，80%	出让时设定配建、人才保障房比例	★★★★★
	成都	√	√	√			√					20-30%	定品质，限精装标准；禁对超出房企“三道红线”的房企不得参拍，签署理性竞价承诺书；清水最高限价	★★★★★
	长沙	√	√	√	√					√		50%		★★★★★
	武汉											20-30%	细则未出	
	郑州	√	√	√								50%		★★★★★
	合肥	√	√		√					√	√	20-30%		★★★★★
	南京	√	√							√	√	20-50%	差别化设置企业开发资质要求，溢价率比例	★★★★
	苏州	√	√			√						30%		★★★★
	重庆											20%，100%	装配式要求；溢价率超过50%，土地款付款时间减半	★★
	青岛	√		√								50%，100%	达到限价后竞代建安置区面积	★★
	天津	√		√								20-50%		★★
	沈阳	√			√							20%		★★
	宁波	√	√	√		√						20%	现房销售地块试点	★★★★★
	无锡	√			√					√	√	20-30%		★★★★
二线	福州	√	√		√					√		20%，100%		★★★★
	厦门	√	√		√							20%	装配式	★★★★
	济南	√			√							20-50%		★★
	长春	√			√							20%，100%		★★

□ 全国表现

上半年，中央为继续落实“房住不炒”，政策高频、调控精准，针对市场过热的城市适时预警、及时纠偏，确保稳地价、稳房价、稳预期目标落到实处。

前五月，全国商品房销售处于历史高位，量价齐升。但受融资压力及回款速度放缓下遏制后续投资动能，房地产开工、施工进度呈现下滑趋势，上半年土地购置面积下行明显，房地产销售市场整体回升，成交规模达历年高位

□ 典型城市对比

城市分化明显，土拍热度来看，北京、杭州、重庆、南京等热点城市地块屡破限价触发摇号或抽签，长春、青岛土拍市场较冷，销售市场来看，一线城市量价领涨，二线城市跟涨，三四城市下滑明显，城市热度来看，一线城市上海、深圳热度高，二线城市西安、杭州热度高，重庆、武汉、天津热度偏低。



核心结论

市场热度高涨（城市分化明显），政府强化管控，政策底线不容触动



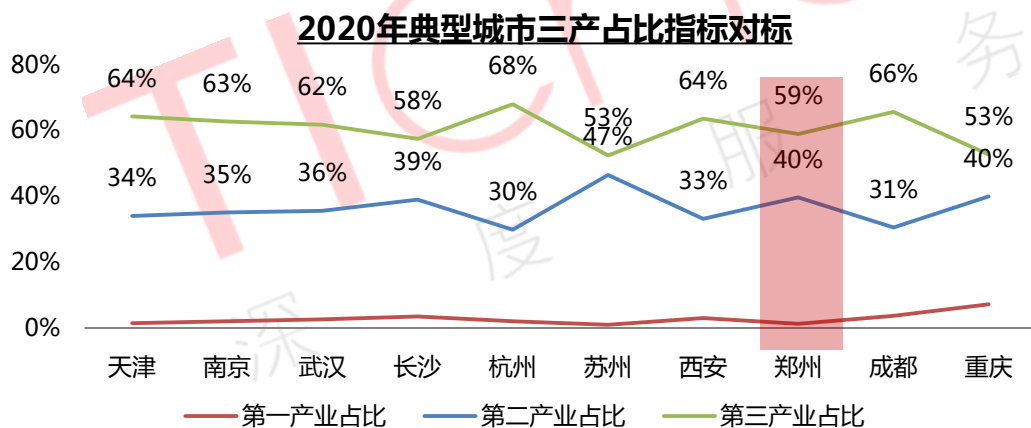
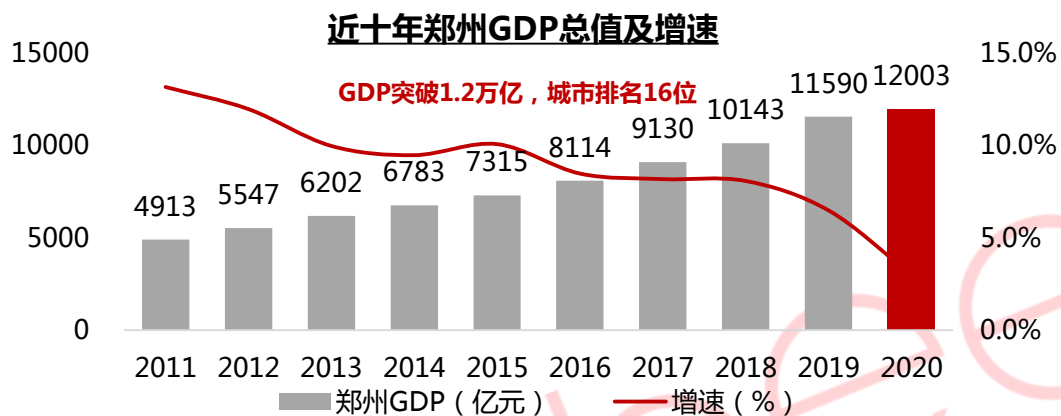
03

郑州市市场

Zhengzhou real estate market

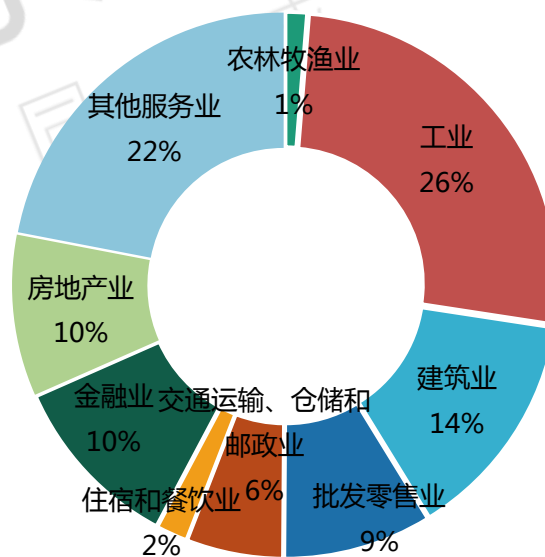
近几年郑州经济高速增长，GDP排名持续提升，但产业驱动力不足，结构性问题突出

- 郑州20年底经济总量达1.2万亿，经济总量占全省五分之一，增速远超全省
- 郑州产业结构持续优化，三产结构持续提升，但三产比重低于典型城市。主导产业以传统行业为主导，新兴产业驱动力不足



主导产业以传统行业为主导，新兴产业驱动力不足

2019年郑州市分行业生产总值占比



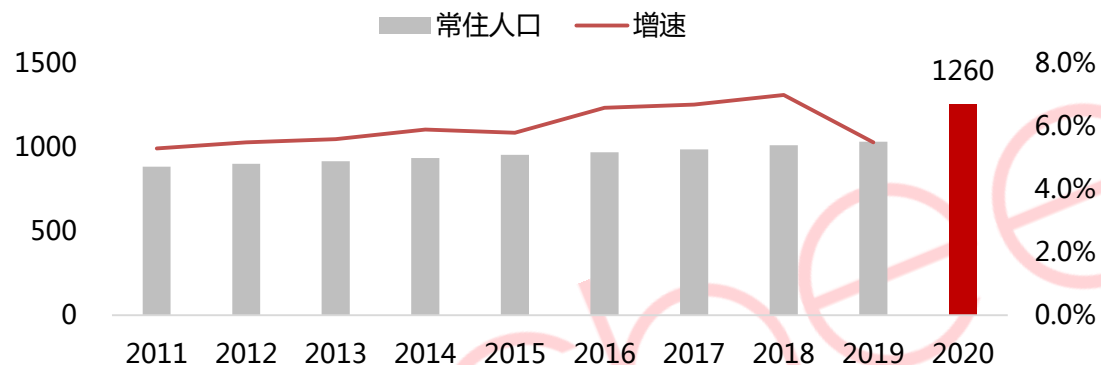
➤ 至今逐步形成以装备制造业为核心，不断推进电子信息产业、汽车制造产业、新材料产业、新工业产业等新兴产业的发展格局，其中生物医药产业作为新兴产业增速最高



人口集聚效应明显，结构性问题与全国一致，但相对更偏年轻化；金水区、新郑市及二七区规模超百万

- 郑州市的总量居全省第一，郑州作为河南省会吸纳能力强，具有较强集聚效应，尤其金水区、新郑市及二七区人口规模最大
- 0-14岁以及60岁及以上人口比重远远高于全国水平，人口结构的变化，对学区/改善将释放一定需求，户型设计、社区配套应更加关注儿童和老人需求

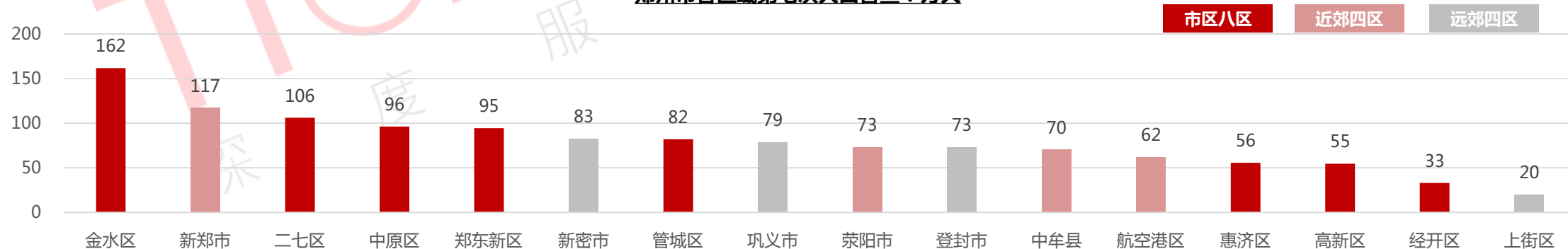
郑州近十年常住人口（万人）及增速



郑州市人口年龄构成

年龄	人口数（万）	比重	同六普（2010年）比较
总计	1260	100%	+397万人 (城市排位：总量第十、增量第五)
0-14岁	240	19.05%	↑3.05% (全国：+1.35%)
15-59岁	858	68.11%	↓5.22% (全国：-6.79%)
60岁及以上	162	12.84%	↑2.17% (全国：+5.44%)
其中65岁及以上	113	8.98%	↑1.82% (全国：+4.63%)

郑州市各区域第七次人口普查：万人



在“降杠杆”背景下，政府财政支出减少，计划基建投资金额同比下滑，上半年重大公建配套节点完成较少

- 2月24日，郑州市审议通过《关于郑州市2020年政府投资项目计划执行情况和2021年计划的报告》。郑州市本级政府投资项目拟安排**292**项，年度投资计划**795.5**亿元，同比**减少13%**
- 项目涉及城市建设、交通、社会事业、农林水、公共设施、科技等六大领域，其中城市建设项目总计131项，年度计划**358.1**亿元，占比**45%**

双环+井字形快速路网 (大河路快速化完工、南四环全线通车)



K2主线中心城区段(推进开工)



郑州地铁6号线(预计2021年底通车)



第二绕城高速(推进开工)



- 2021年二七广场隧道工程
- 郑州南四环全线通车，大河路快速化工程完工。
- 加快郑州市残疾儿童康复中心建设；
- 新增中小学学位3.2万
- 下达8亿元省级财政资金，用于棚改、公租房、老旧小区改造。

重点项目

郑州2021年重点项目发布，名单共列项目453个，总投资8143亿元，2021年计划完成投资2063亿元

交通

社会事业

城市建设

生态建设

城市基建

- 郑州地铁6号线一期、城郊线二期将要今年年底前将开通
- 地铁3号线圃田西站、营港站开门迎客
- 在建绿地规模达251万方
- 市区新建绿地58万平方米
- 确保南水北调水资源利用最大化，黄河引水更加稳定



郑州十四五从多方面“补短板、强优势”，侧重高质量结构性改革，实现“两化五强”

- 十四五规划强调郑州经济发展以高质量、供给侧结构性改革、科技创新及数字化为发展引擎，转变城市经济发展方式，构建现代化经济体系
- 从科技创新，产业升级、优化城市创新格局、优化城市创新格局等方面全方位推进郑州协调发展，力求2035年实现“两化五强”远景目标

经济发展不平衡不充分仍比较突出

产业结构不均衡竞争力较弱

“十三五”规划遗留问题

科技创新基础薄弱，核心技术欠缺

国际化程度不高，文化软实力水平低

基础承载能力不足

十四五
重点工作

一 产业规划：把科技创新作为国家中心城市核心功能来打造，围绕产业链完善创新链

二 创新驱动：强化创新驱动、加快发展动能战略性升级

三 交通枢纽：全国综合性交通枢纽地位不断巩固提升

四 空间布局：优化形成新布局，明确31个核心板块建设基本成型，“城市功能布局更趋完善”，“1+4”都市圈区域之间协调发展

五 贸易物流：成为服务和带动中部地区对外合作的开放高地

六 文化软实力：社会文明程度达到新水平，文化软实力全面增强

七 社会治理：增强市域治理能力，提升治理体系和治理能力现代化建设

补短板、强优势

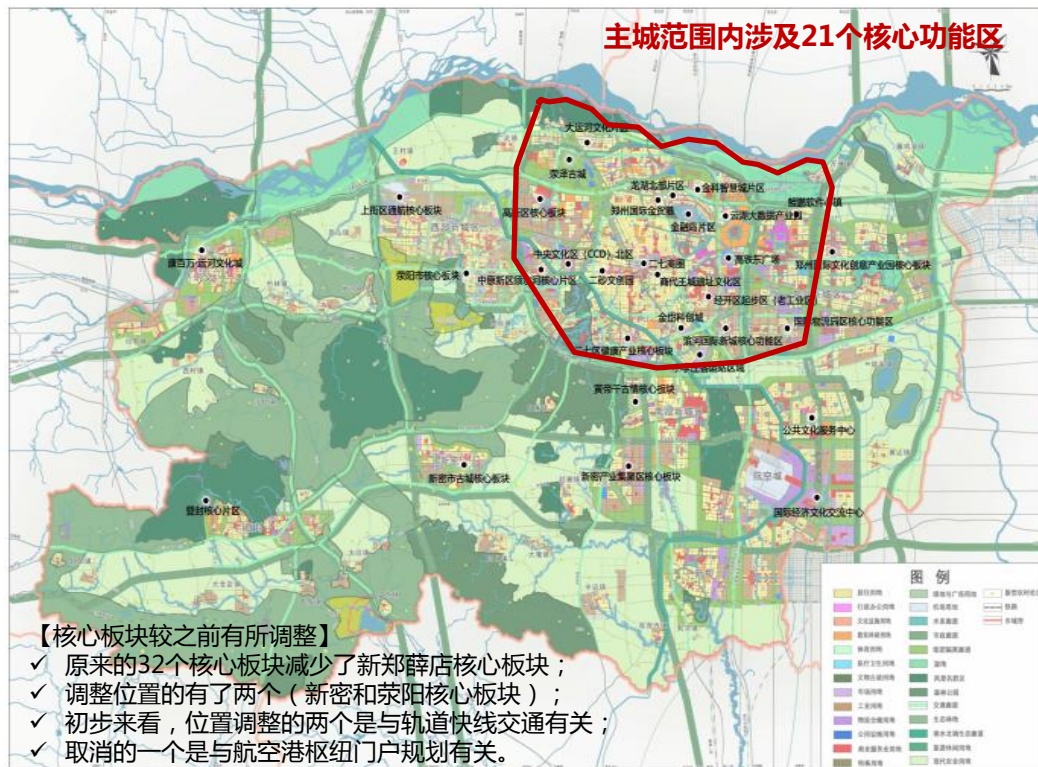
分类	十四五规划要点内容
经济	综合实力迈上新台阶，鼓励宇通客车、汉威科技、安图生物等创新型龙头打造双创平台
产业创新	创新招商方式，提高招商引资的针对性和实效性，围绕先进制造、生产性服务业和科技研发等引进高质量项目；力争到2025年，全市“专精特新”中小企业达到1200家，培育独角兽企业，支持社会资本设立创投企业；在高校、龙头企业打造双创（创新创业）示范基地
人才引进	2025年郑州市人才总量达220万；加强大院名所创新资源引进，支持郑大、河大与创新型领军企业联合；2025年航空港区人口突破100万
基建交通	推进K1、K2等快线项目，全市轨道交通运营总里程争取达到700公里左右；推进郑州国家通航产业综合示范区建设；打造二七、高铁东站两大国际化核心商圈
生态文化	凸显黄河战略价值，打造黄河生态保护示范窗口，建设黄河历史文化主地标

实现“两化五强”现代化、国际化
创新强、枢纽强、生态强、文脉强、法治强

优化空间布局，推动31个核心板块高品质建设，以核心产业驱动模式促进区域/板块发展

● 规划31个城市建设核心板块，将核心板块着力打造成为郑州经济发展强劲动力。优化郑州空间布局，推动郑州全方位协调发展

➤ **规划范围：**北到黄河、西南到绕城高速、东到万三路；副城主要由航空港综合试验区和新郑主城区以及薛店组团组成



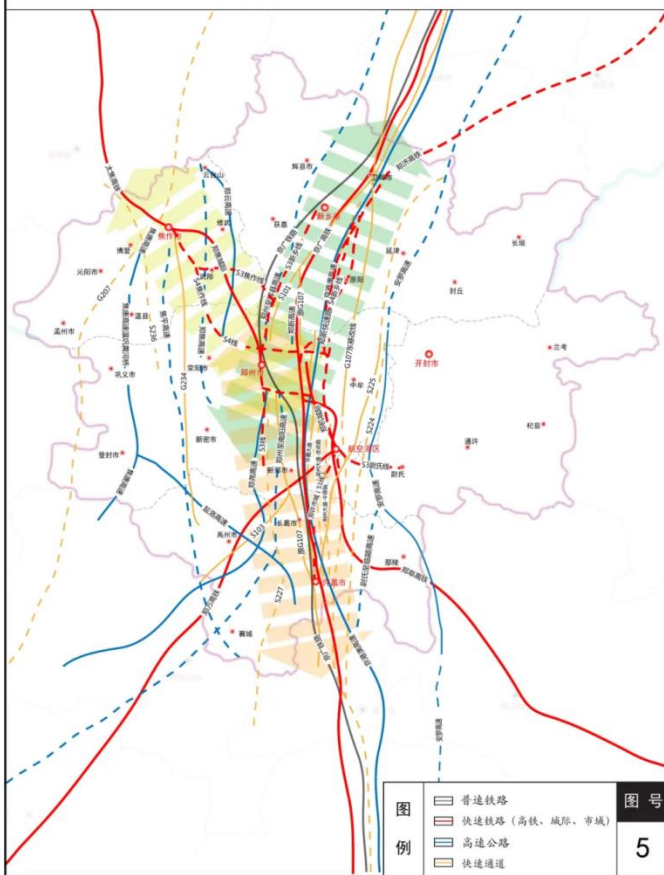
郑州主副城及三区核心板块汇总表			
区域	数量	城市片区核心板块	备注
中原区	3	中央文化区（CCD）北	已评审
		二砂文创园/中原新区须水河核心片区	2015年5月18日公示/规划中
二七区	2	二七商圈/二七区健康产业核心板块	已评审/2021年6月18日公示
金水区	2	郑州国际金贸港/金科智慧城片区	2021年1月25日公示/2021年6月18日公示
管城区	3	商代王城遗址文化区/金岱科创城	规划中/2021年6月18日公示
		小李庄客运站区域	已评审
惠济区	2	大运河文化片区/荥泽古城	已评审/2021年6月16日公示
郑东新区	5	金融岛片区	规划中
		龙湖北部片区/云湖大数据产业园	2021年6月24日公示/2021年6月24日公示
		高铁东广场/鲲鹏软件小镇	规划中/2021年6月10日公示
经开区	3	经开区起步区（老工业区）	2021年6月22日公示
		滨河国际新城核心功能区/国际物流园核心功能区	2021年6月23日公示
高新区	1	高新区核心板块	2021年7月2日公示
西部新城	2	上街通航核心板块/荥阳市核心板块	2021年6月10日公示/已评审
东部新城	1	国际文化创意产业园中轴线核心板块	2021年5月7日公示
南部新城	2	新密市产业集聚区核心板块	2021年4月12日公示
		皇帝千古情核心板块	2021年6月9日公示
航空港区	2	国际经济文化交流中心	2021年6月10日公示
		公共文化服务中心	2021年6月10日公示

备注：在主副城和三区范围内，还有8个控制性详细规划没有进行公示

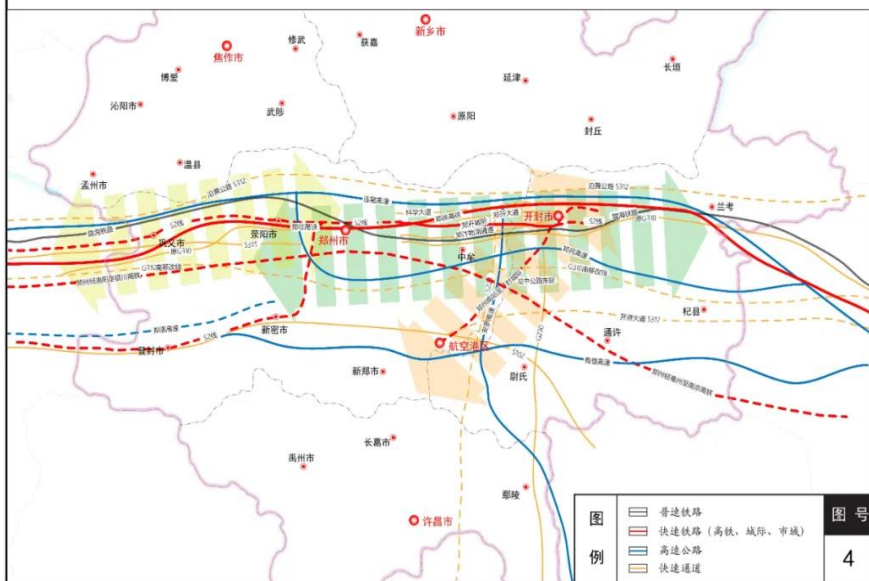
《郑州都市圈交通一体化发展规划》正式印发，探索通过轨道交通适当向周边城市延伸，强化郑州与其联系

- 4月19日，《郑州都市圈交通一体化发展规划（2020—2035年）》正式印发，以郑州市为核心，探索郑州轨道交通适当向周边城市（镇）延伸，逐步实现开封、新乡、焦作、许昌相邻次级中心城市之间的轨道交通直联

郑新、郑焦、郑许复合型交通走廊规划图



郑开、郑巩、开港复合型交通走廊规划图



规划要求：

- 适时启动郑州**第二机场规划选址**，打造“双机场”发展格局；
- 加快实施**郑州南站、小李庄站**等枢纽工程；
- 规划研究**郑州经洛阳至银川、郑州经亳州至南京、郑州至青岛**高铁；
- 促进**郑州、洛阳都市圈协调联动**，打造引领全省发展的“双引擎”

实现目标

提升郑州国际航空枢纽能级

巩固提升郑州铁路枢纽地位

打造开放直连重要城市群的综合运输通道

强化与洛阳都市圈交通联动

全面建成米字形高速铁路网

加快构建多层次多模式的轨道交通体系

有序推进交通重大工程建设

城市内部细化重点片区规划，上半年如金岱科创城、国际金贸港等重点项目控规出炉，支撑城市产业发展

- 金岱科创城控规、二砂文创园核心板块、郑州国际金贸港等重点项目的推进，合理优化郑州空间布局，将带动所在片区发展

金岱科创城控规



管城区金岱科创城核心板块发布，规划总用地面积7965亩

规划后中心位置及南部以新型工业用地为主，伴有商业用地、二类居住用地、医疗卫生用地、文化设施用地、中小学用地等多功能配套。

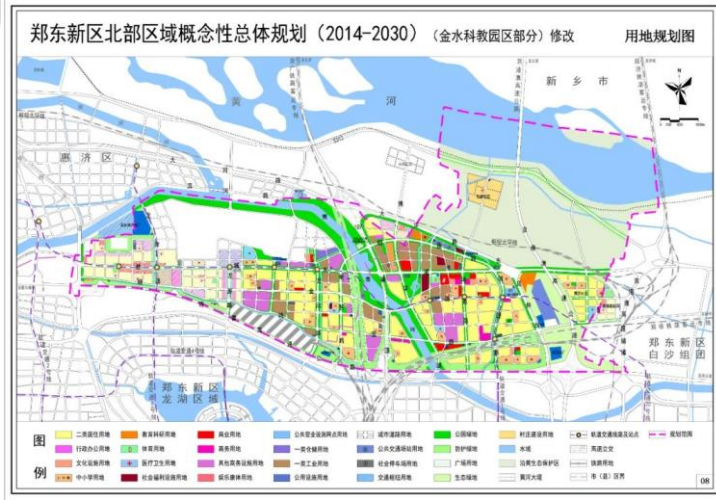
郑州二砂文创园核心板块控规出炉



郑州金水区郑州国际金贸港项目



金水科教园区规划调整



郑州二砂文创园核心板块控规出炉，园区内“文创+科创”融合发展打造创新新经济，郑州国际化大都市城市文化新地标和中原文化经济产业性高地。

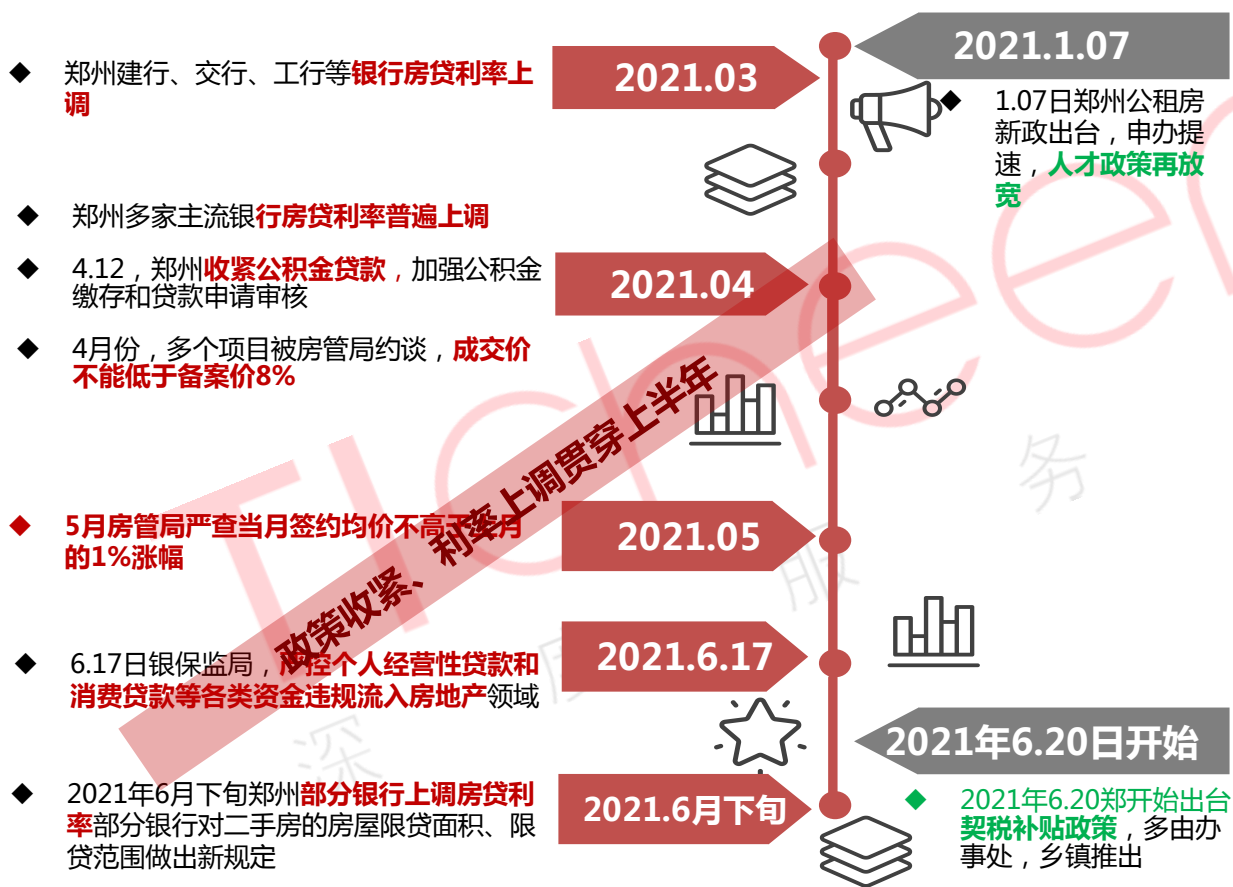
金水科教园区规划调整，马头岗军用机场暂时保留，周边区域规划将重新研究。

郑州金水区郑州国际金贸港项目区域最新规划出炉

建设涵盖总部办公、甲级写字楼、国际酒店、国际会议会展中心、配套公共服务等功能。项目建成后预计引进总部企业、龙头企业、跨国公司500家以上，年产值实现1000亿元。

上半年限制签约、利率上调、公积金审核从严等“收紧型”政策频出，“房住不炒”总基调难动摇

- 上半年银行房贷利率上调，收紧资金供给端、严查房企备案价格、严控个人经营性贷款和消费贷款等各类资金违规流入房地产领域，楼市调控整体从严从紧
- 从两会和十四五规划看地产，“稳”字当头，坚持房住不炒，稳地价、稳房价、稳预期



两会看地产

01

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。稳地价、稳房价、稳预期

02

解决住房突出问题

03

增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担

十四五关于地产规划总体目标

落实城市主体责任，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位

控制新建商品住房总量规模，新增保障性住房

加大保障性住房、人才房的供应力度。

- ◆ 坚持房住不炒、租购并举，推动房地产市场平稳健康发展

大郑州经济人口增速明显，十四五规划提出建设战略新思想

7普人口数据出炉，郑州作为省会城市人口虹吸能力强，经济增速明显，但产业结构发展不平衡，在高品质三年行动计划的发布下，基建陆续提上日程，推动片区重点项目建设，但上半年基建力度不及去年同期，“十四五”城市发展规划重点提出加快建设国家中心城市现代化、强化创新能力、优化产业布局等战略思想，推动核心板块高品质建设，优化空间布局，推动郑州全方位协调发展

收紧政策频出，行业监管从严，坚持中央房住不炒总基调不动摇

资金供给端收紧，银行多次房贷利率上调，严查房企备案价格、收紧公积金贷款、严控个人经营性贷款和消费贷款等各类资金违规流入房地产领域，政策收紧，行业资金监管趋严；坚持中央房住不炒总基调不动摇



要点结论：经济人口增量明显，“房住不炒”下楼市调控从严



土拍新政出台，稳地价，稳预期；“两集中”出让方式提高市场透明度，引导市场回归理性

- 郑州接连出台政策规范土地市场，开始实行两集中供地模式，并且明确了新的出让细则，启用新的竞拍方式；从土地端引导市场回归理性，进一步推进房地产长效机制的落地，促进行业良性发展，达到“稳地价、稳房价、稳预期”。

郑州市2021年土地新规时间轴↓

□ 竞拍细则出台——“限地价，竞自持”或熔断摇号

➢ 1月8日，郑州市政府发布《郑州市人民政府关于加强土地出让管理工作的意见郑政〔2021〕4号》，**加强土地出让管理，进一步提升土地出让组织效率，合理确定土地出让价格，加强房地产市场调控**



➢ 2月18日，郑州市政府对1月8日土地政策修改完善，明确了“**限地价、竞自持**”出让规则，从土地端实施商品住房和租赁住房的结构性调整，以规范销售市场，未来将对房企实力要求更严格，中小房企的生存压力将会加大

□ 出让方式改变——实行“两集中供地”

➢ 2月23日，郑州发布紧急通知禁止港区、东区、经开区、高新区、上街区发布住宅用地公告，将由市局统一组织发布实施；另外据了解郑州市政府已于2月25日上午开完此次专题会议，土地集中出让日期已基本确定为4月/8月/10月



➢ 4月30日郑州首批49宗地集中挂牌——6月3日首批供地集中土拍，成交建面720万㎡，3宗公开地吸引多家房企及壳公司竞拍

2.18新政后土拍规则：住宅用地熔断价由起始价120-130%确定为130%；限地价、竞自持等出让细节明确

现行 2.18 土地新规 出让方式	地块性质	竞拍规则	溢价标准	确认竞得人方式
	郑东新区、经开区、高新区及市内五区 城改用地	熔断后转为一次竞价	熔断：起始价130%	接近平均值得
	郑东新区、经开区、高新区及市内五区 非城改用地	“限地价、竞自持”和熔断后摇号	熔断：起始价130%	自持比例越高（起始2%，增幅1%）、配建面积大者得（起始面积200平，增幅50平）/随机摇号

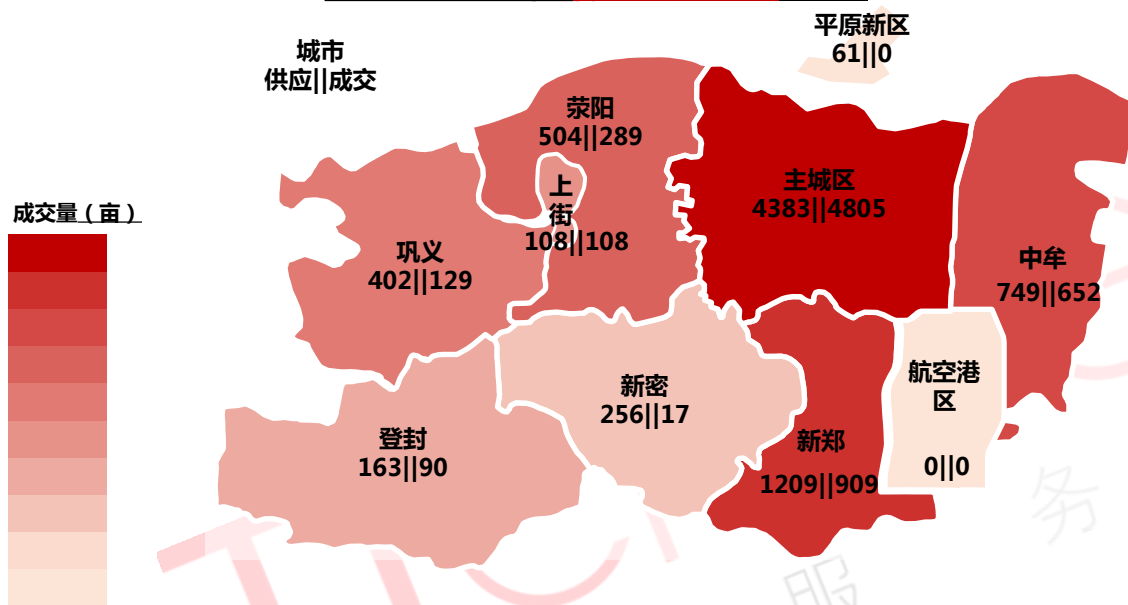
注：新规已发文，21年东区、高新及经开区非城改住宅储备地块先试行。

自持比例：住宅商品房屋面积的自持比例（不含物业用房等公用房产面积）；配建面积：养老服务用房或者公租房面积。

商品房用地实际供求量缩减，成交主力回归市区，高价地拉升土地单价

- 2021年上半年大郑州商品房用地供应7835亩（相比同期-20%），成交7000亩（相比同期-1%），整体地价910万元/亩（相比同期+128%）；供地主力区域除主城以外，近郊新郑及中牟占有率较高。

2021上半年大郑州商品房用地供销热力图



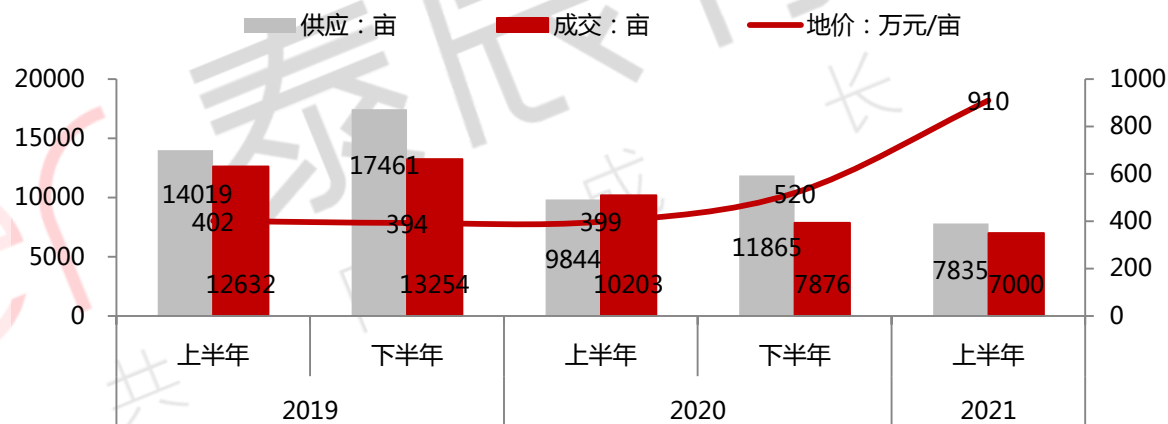
2021上半年大郑州商品房土地供销量占比

区域	市区	近郊	远郊
供应占比：亩	56%	32%	12%
成交占比：亩	69%	26%	5%
地价：万元/亩	1167	369	229

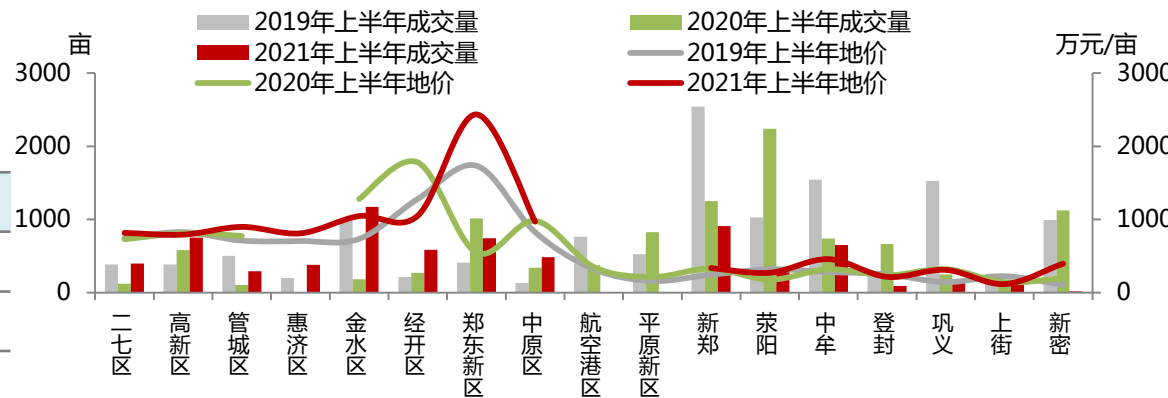
数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心

数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）；

2019-2021半年度大郑州商品房土地供销量价分析



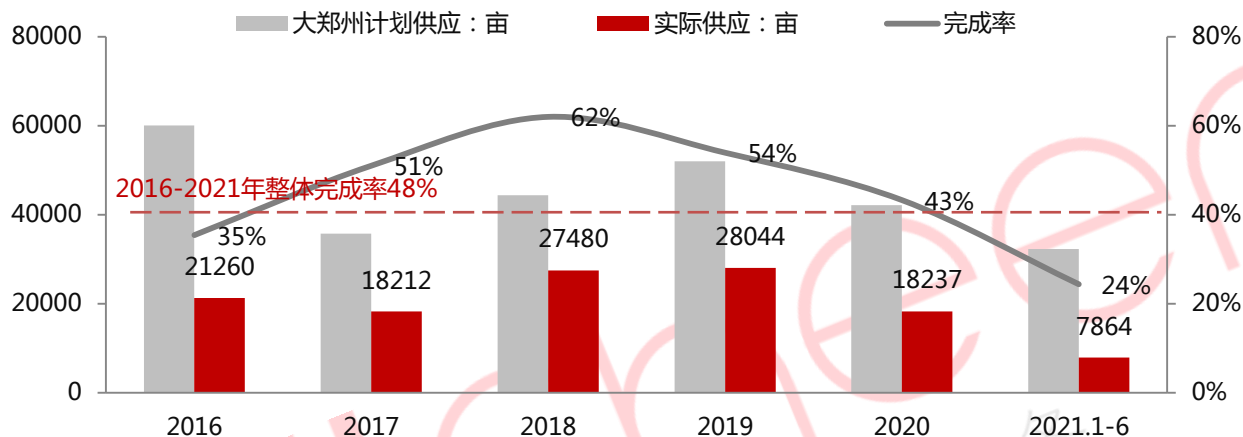
2019-2021上半年大郑州商品房土地成交量价分析



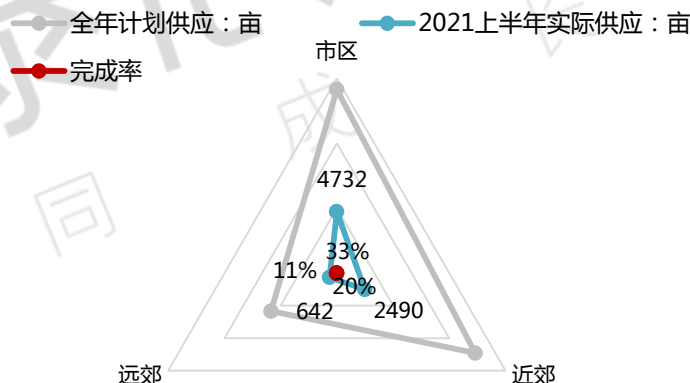
近两年大郑州住宅计划供地与实际供地量逐步减少，上半年至今供地完成率仅24%，近5年年均完成率为48%

- 为保持楼市供需两端平衡发展，2021年大郑州土地供应随之减少，其中市区及近郊为主力供地区域，计划供地量微降，远郊计划供地量遭腰斩；截止目前经开区（65%）、金水区（41%）、高新区（41%）供地完成率较高

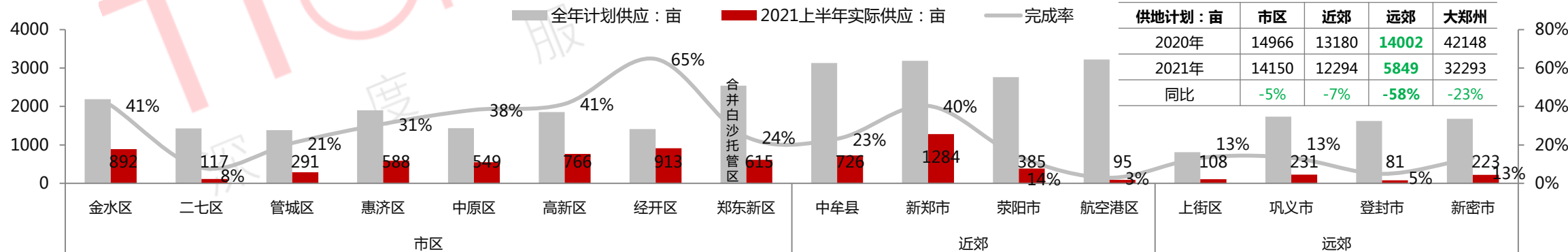
大郑州历年住宅用地供应完成情况



2021上半年大郑州市区+近郊+远郊住宅用地供应完成情况



2021上半年大郑州各区域住宅用地供应完成情况



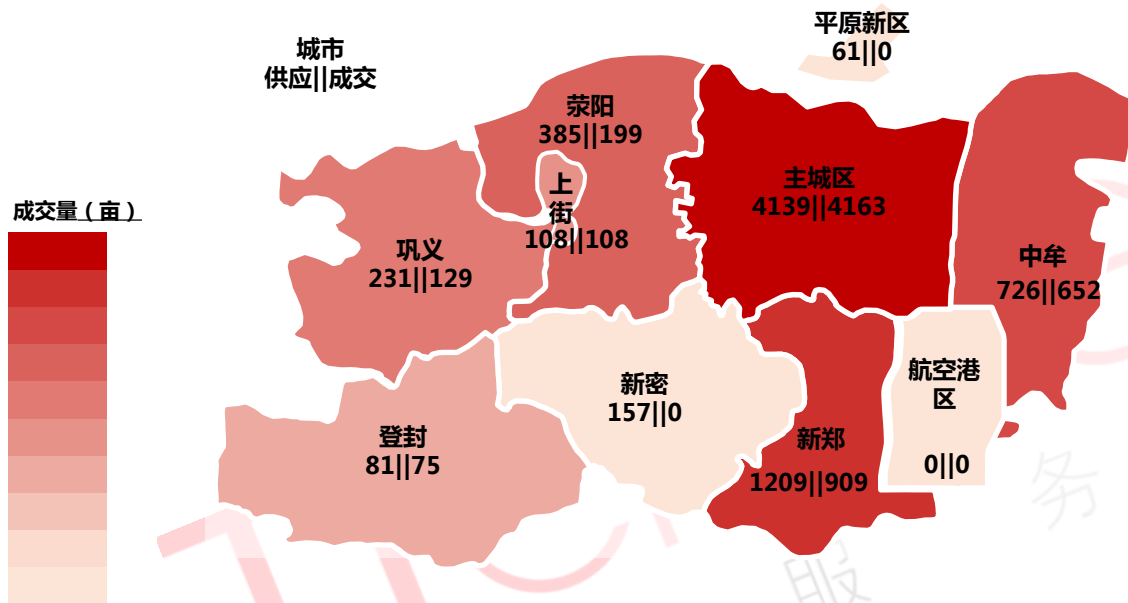
供地计划：亩	市区	近郊	远郊	大郑州
2020年	14966	13180	14002	42148
2021年	14150	12294	5849	32293
同比	-5%	-7%	-58%	-23%

数据来源：公共资源交易中心；实际供地与计划供地数据保持一致，均包含安置用地；泰辰市场监控中心
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）；

住宅用地供销规模双降，新增供地集中市区及近郊中牟、新郑；土地两集中后市区第二三批次供地难以在当年内形成有效供应，因此利好二级销售市场

- 2021上半年大郑州住宅用地供应占地面积7097亩（同比-16%），成交占地面积6236亩（同比-31%），供销量同比均表现明显下降。价格受市区及近郊公开地价格拉升，同比上涨143%，达958万元/亩。新增供地主要集中于市区及近郊热点区域，港区及新密等高库存低流速区域土拍市场较冷

2021上半年大郑州商品住宅用地供销热力图

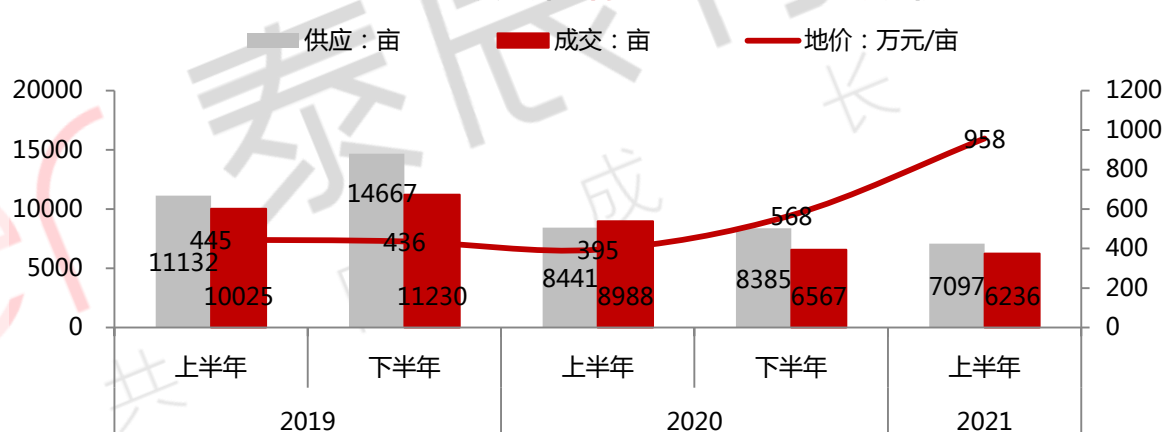


2021上半年大郑州商品住宅土地供销量占比

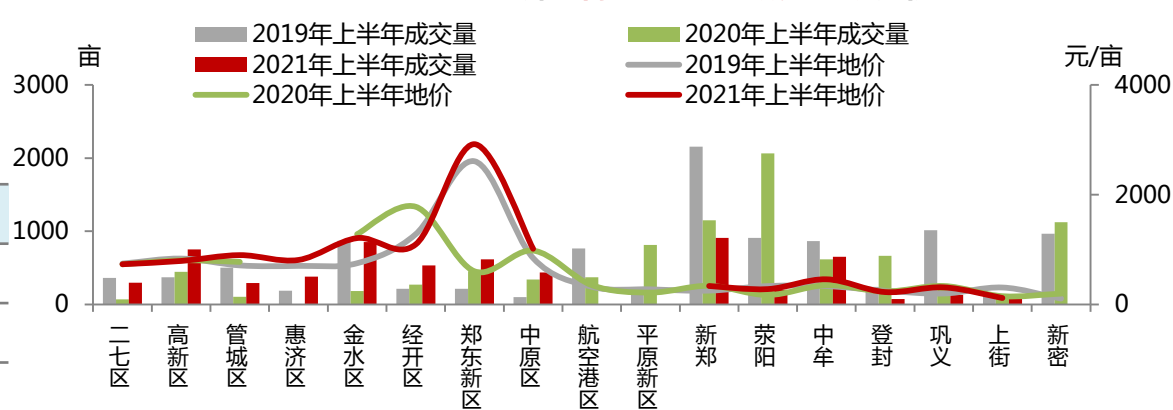
区域	市区	近郊	远郊
供应占比：亩	58%	34%	8%
成交占比：亩	67%	28%	5%
地价：万元/亩	1259	375	223

数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）；

2019-2021半年度大郑州商品住宅土地供销量价分析



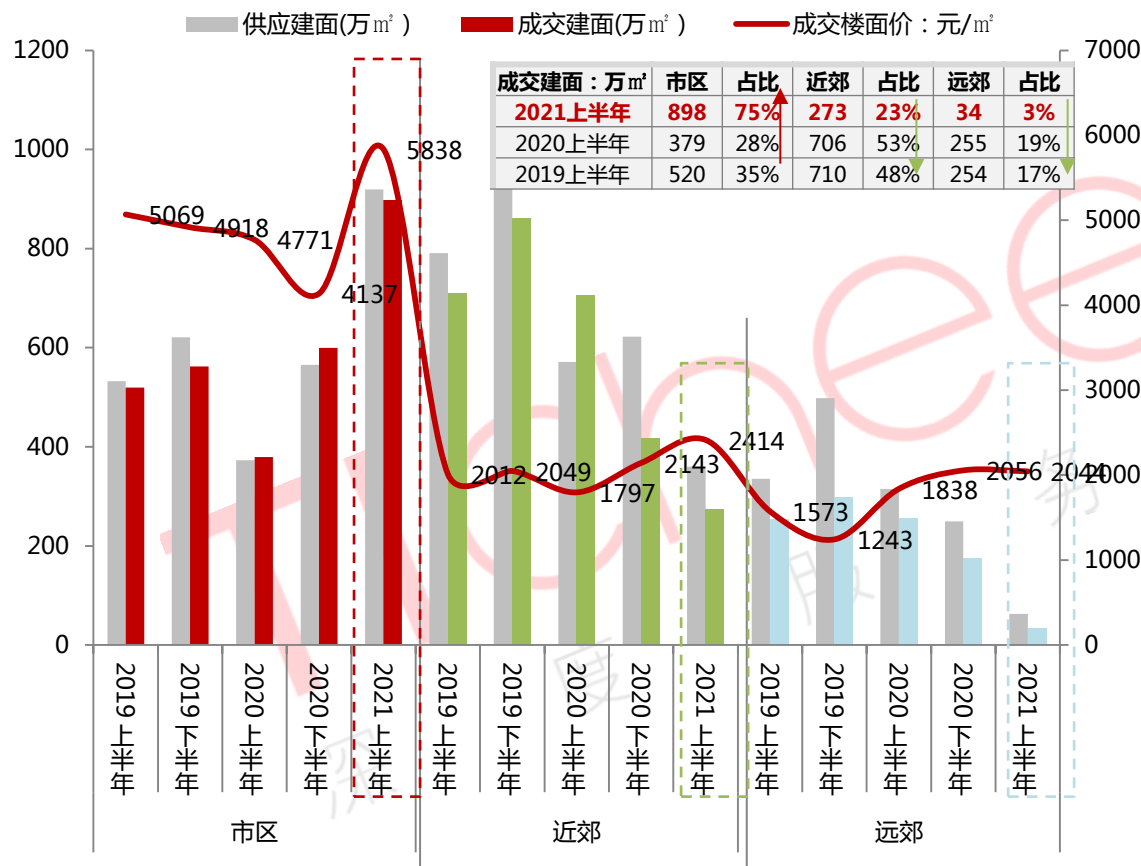
2019-2021上半年大郑州商品住宅土地成交量价分析



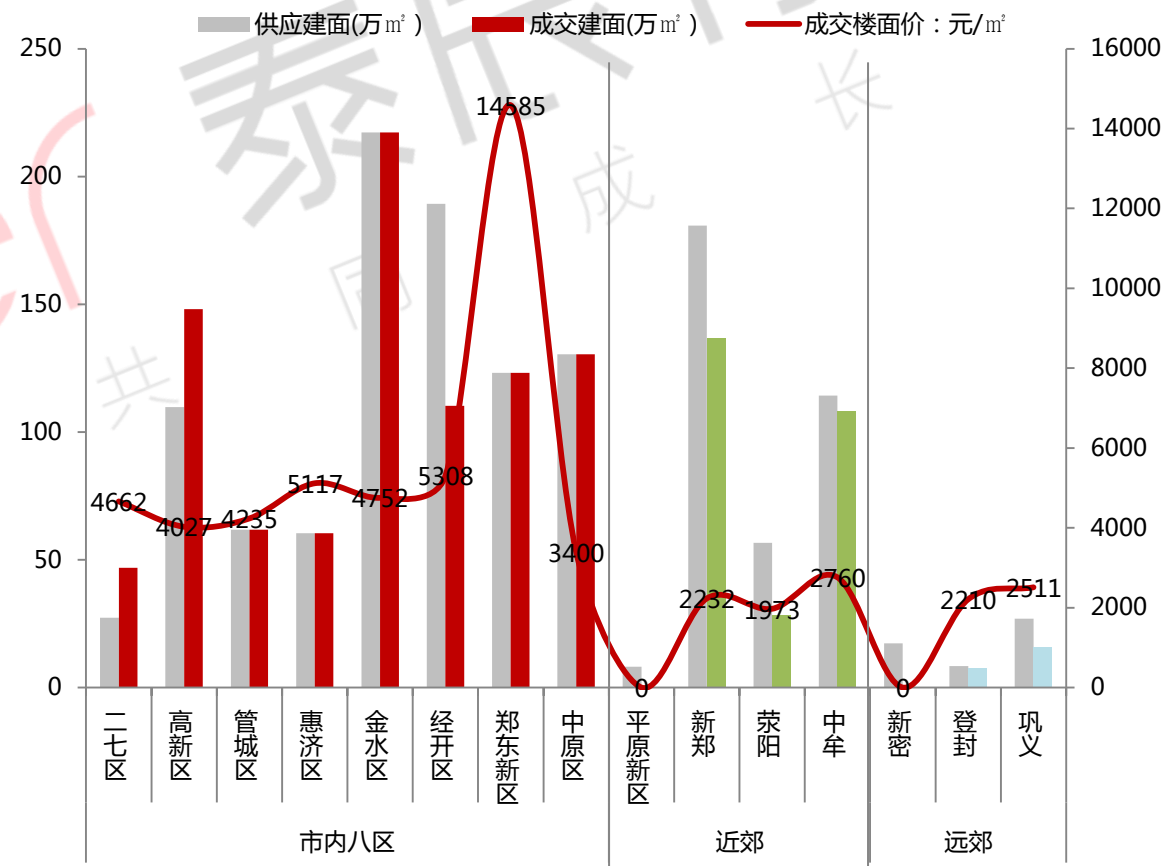
上半年郑州市区受城改地影响实际供销建面同比双涨，第一批次净地成交拉高整体楼面价，近远郊表现量跌价涨

- 2021上半年大郑州整体供地结构改变，市场严重分化，其中市区成交占有率上涨至75%，楼面价受核心地块及公开地影响整体抬升达5838元/m²；近远郊供销量下滑明显，但楼面价维持微涨趋势；另部分区域土地供应端放缓，上半年0成交

2019-2021上半年大郑州市区+近郊+远郊住宅用地供销价分析



2021上半年大郑州市区+近郊+远郊住宅用地供销价分析



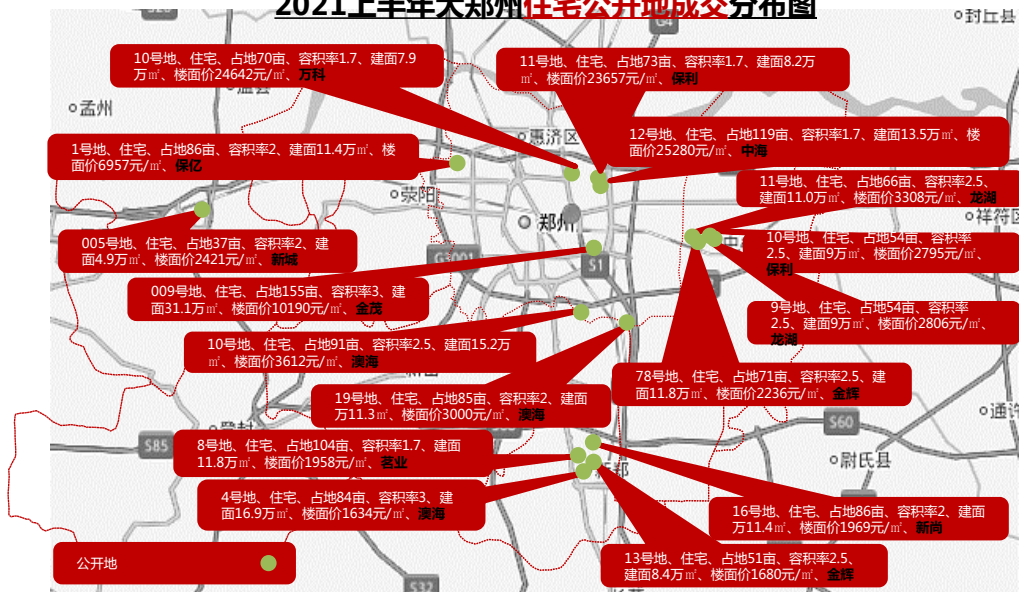
数据来源: 公共资源交易中心; 剔除安置用地; 泰辰市场监控中心

数据范围: 包含市内八区+近郊(航空港区、新郑市(含龙湖镇)、荥阳市、中牟县、平原新区)+远郊(新密市、上街区、巩义市、登封市);

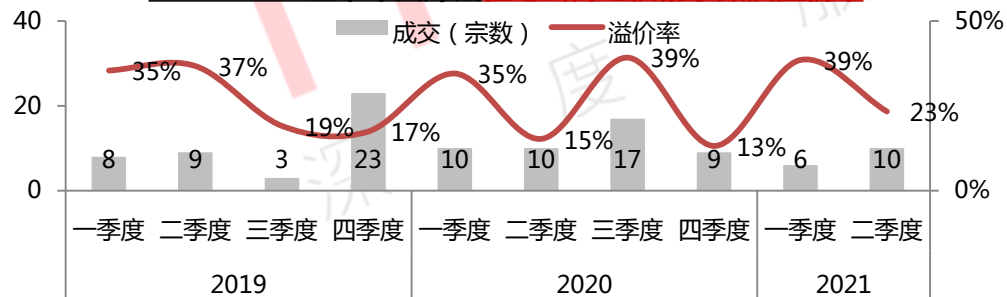
大郑州上半年公开地成交共16宗（主城5近郊10远郊1宗），市区公开地成交高热，近郊公开地频出但市场关注度一般，多为低价成交

- 大郑州2021年上半年公开地共计成交16宗（主城：近郊：远郊=5：10：1）。市区土地稀缺，上半年公开地供应5宗共计建面72万^m²，平均参拍房企约13家。受集中供地及区域市场影响，近郊公开地受关注度一般，除个别优质地块外，多为1-3家房企竞拍，接近底价揽地。

2021上半年大郑州住宅公开地成交分布图



2019-2021上半年大郑州住宅公开地供销宗数及溢价率



数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心

数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）；

2021上半年大郑州住宅公开地成交明细

序号	项目名	成交时间	建面 (万 ^m ²)	容积率	楼面价 (元/ ^m ²)	溢价率 (%)	竞得人	参拍 家数	竞拍企业
1	高新区1号地	2021/2/22	11	2	6957	40%	保亿	10	保利、保亿、正荣、正弘、金辉、招商、万科、中海、金茂、新城
2	郑东新区12号地	2021/3/17	14	1.7	25280	50%	中海	8	保利、中海、金茂、绿城、招商、华润、中交、正商
3	郑东新区11号地	2021/6/3	8	1.7	23657	30%	保利	18	融信、万科、旭辉、龙湖、金地、美的、绿城、平安、保利、中海、金茂、华润、中交、华发、电建、绿都、美盛、昌建
4	郑东新区10号地	2021/6/3	8	1.7	24642	30%	万科	14	万科、旭辉、龙湖、平安、保利、中海、金茂、华润、中交、电建、绿都、美盛、昌建、正弘
5	经开区9号地	2021/6/3	31	3	10190	30%	金茂	17	万科、旭辉、碧桂园、正荣、美的、绿城、金地、平安、雅居乐、保利、保利、中海、金茂、华润、中交、越秀、绿都
6	新郑4号地	2021/3/8	17	3	1634	13%	澳海	—	—
7	新郑10号地	2021/3/15	15	2.5	3612	25%	澳海	7	龙湖、保亿、澳海、金地、平安、正荣、金辉
8	新郑8号地	2021/3/15	12	1.7	1958	1%	茗业	2	—
9	中牟111号地	2021/3/29	11	2.5	3308	18%	龙湖	3	龙湖、新城、阳光城
10	中牟78号地	2021/4/14	12	2.5	2236	0%	金辉	1	金辉
11	新郑13号地	2021/4/25	8	2.5	1680	0%	金辉	1	金辉
12	新郑16号地	2021/5/12	11	2	1969	1%	新尚	2	盛新荣置业；新尚悦晟地产
13	新郑19号地	2021/5/14	11	2	3000	0%	澳海	1	澳海
14	中牟10号地	2021/6/15	9	2.5	2795	0%	保利	1	保利
15	中牟9号地	2021/6/15	9	2.5	2806	0%	龙湖	2	龙湖、保利
16	巩义05号地	2021/4/8	5	2	2421	1%	新城	2	新城、碧桂园
合计			192						



土地起拍楼面价及公开地限价均上调，引导市场预期向好

- 上半年伊始，大郑州发布新的土地出让规则，降低熔断价，竞拍方式新增“摇号及竞自持”。4月30日市本级首次集中供地，公开地房价限价均有上调，且首次开启“摇号”确认竞得人方式。据上半年数据显示，大郑州市区及近远郊土地起拍楼面价均有一定程度的上浮，整体预期向好。

特征一： 起拍楼面价↑

挂牌楼面价上涨(住宅)

楼面价：元/㎡	市区	近郊	远郊
2020上半年	4518	1857	1721
2021上半年	5109	2128	2052
同比	13%	15%	19%

特征二： 公开地房价限价↑

公开地房价限价上调

- 经开老城限价由20988元/㎡上调至毛坯20114元/㎡，装修标准2500元/㎡；
- 北龙湖限价由之前的32000元/㎡，提升为毛坯37300元/㎡，装修标准5600元/㎡。

挂牌时间	土地编号	土地位置	面积：亩	建面：万㎡	容积率	建筑限高(米)	建筑密度(%)	绿化率(%)	保证金(万元)	熔断价	房屋成本指导价	起拍价(万元)	起拍楼面价(元/㎡)	是否成交
2020/2/18	北龙湖12号	龙湖中环东路东、南录庄街南	119	13.53	1.7	< 28	< 24	> 35	216000	324000	29000	216000	15966	中止
2021/3/17	北龙湖12号	龙湖中环东路东、南录庄街南	119	13.53	1.7	< 24	< 28	> 35	228000	342000	30000	228000	16853	中止一年后挂出，起拍价上涨12亿元，中海溢价成交
2020/9/16	巩义市9号	青龙山路西，仲鲁路绿线南	93	11.13	1.8	≤40	< 25	≥30	27855	--	--	27855	2502	终止
2021/5/29	巩义市3号	青龙山路西，仲鲁路绿线南	93	11.13	1.8	≤40	≤25	≥30	28385	--	--	28385	2550	终止8个月后挂出，起拍价上涨530万元，政府兜底

区域	挂牌时间	土地编号	土地位置	面积：亩	建面：万㎡	容积率	建筑限高(米)	建筑密度(%)	绿化率(%)	综合房价最高限价	起拍楼面价(元/㎡)	竞拍方式	房企
经开老城	2019/12/4	026号	经北五路以北、传媒路以西	84	16.83	3	< 80	< 25	> 30	20769	6515	熔断后竟一次地价	华润
	2019/12/4	024号	岔河西路以东、经北五路以南	66	13.19	3	< 80	< 25	> 30	20769	6516		保利
	2020/8/22	028号	经开区经开第六大街以东、经北二路以南	41	8.29	3	< 100	< 25	> 30	20988	6648		保利
	2021/4/30	009号	经开第五大街以西、南三环以北、经开第四大街以东、经南六路以南	155	31.08	3	< 80	< 25	> 30	毛坯≤20114，装修标准≤2500	7835	熔断后转入摇号阶段	金茂
北龙湖	2019/11/16	14号	龙湖内环南路南、众意西路东	83	9.39	1.7	< 24	< 28	< 24	32000	16190	熔断后一次竞地价	金茂
	2021/2/11	12号	龙湖中环东路东、南录庄街南	119	13.53	1.7	< 24	< 28	> 35	32000	16853		中海
	2021/4/30	10号	国基路北、龙湖中环西路东	70	7.91	1.7	< 24	< 28	> 35	毛坯≤37300，装修标准≤5600	18955	熔断后采用摇号的方式	万科
	2021/4/30	11号	龙湖内环北路北、龙运路西	73	8.24	1.7	< 24	< 28	> 35	毛坯≤37300，装修标准≤5600	18198		保利

数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心

数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）；包含市本级区域（市内八区+航空港区+上街区）

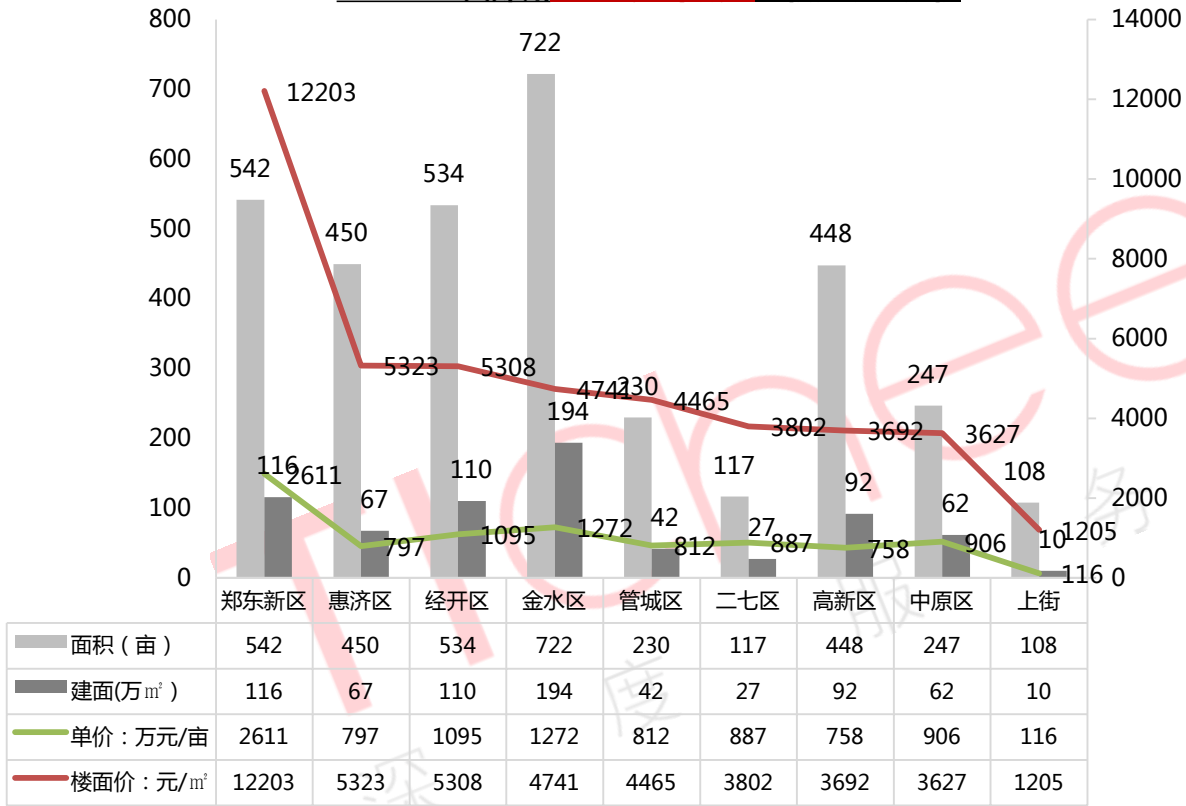


土地市场——首次集中土拍特征

首批供地以城改勾地为主，多区域核心地块供应，含优质公开地三宗

- 2021年首批供地于6月3日集中竞拍，共计成交49宗，建面720万^m²，多为勾地及城改后期地。公开地仅三宗，分布北龙湖及经开老城；招商美景联合摘多宗定向地块、万科&兴达、康桥、敏捷等摘得金水区核心地块，预计本批土地4季度入市将带动区域价格上涨

2021.6.3大郑州各区域集中成交面积及价格分析



各区域成交宗数	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	上街	郑东新区	中原区
	4	5	5	6	10	7	2	6	4

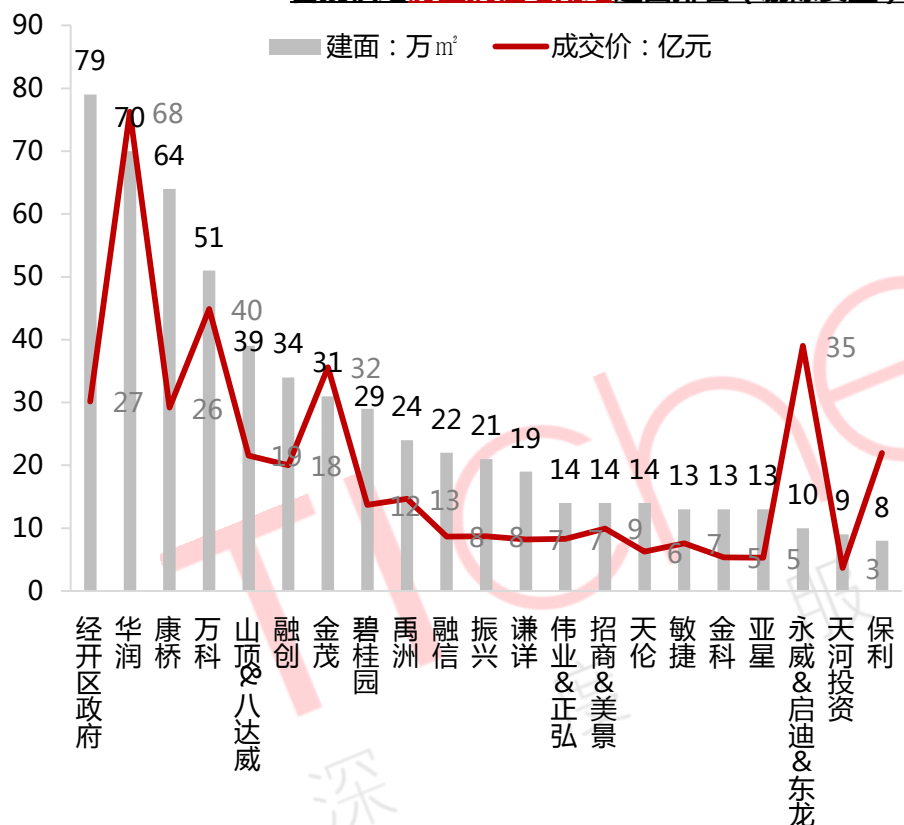
数据来源：公共资源交易中心；泰辰市场监控中心
数据范围：包含市本级区域（市内八区+航空港区+上街区）

郑州首批集中供地——“6.3”土地成交明细信息（来源：泰辰市场监控中心）									
区域	土地编号	土地位置	用地性质	建面(万m²)	容积率	成交地价(万元/亩)	成交楼面价(元/m²)	房企	项目名称
郑东新区	17号	龙湖内环西路东、龙湖内环南路北	住宅	10.43	1.7	1663	11615	永威&启迪	/
	7号	龙津路东、龙湖中环北路南	商务兼容商业	19.43	2.5				
	8号	金水东路南、东风南路西	商务兼容住宅	37.68	5.5	3555	9697	华润	华润溢价56%摘得
	9号	东风南路西、七里河北路北	商务兼容住宅	32.25	5.5				原银泰勾地
	10号	国基路北、龙湖中环西路东	住宅	7.91	1.7	2793	24642	万科	北龙湖公开地
经开区	11号	龙湖内环北路北、龙运路西	住宅	8.24	1.7	2681	23657	保利	北龙湖公开地
	009号	经开第五大街以西、南三环以北、经开第四大街以东、经南六路以南	住宅	31.08	3	2038	10190	金茂	经开区老城公开地
	011号	经开第二十七大街以西、经南四路以南	住宅	9.38	3	700	3502	经开区平台	/
	012号	经开第二十六大街以西、经南四路以南	住宅	11.75	3	701	3505	经开区平台	/
	013号	经开第二十六大街以西、经南四路以北	住宅	23.75	3.5	729	3123	经开区平台	/
	014号	经开第二十七大街以西、经南四路以北	住宅	12.34	3	701	3506	经开区平台	/
	015号	经开第二十七大街以东、经南四路以北	住宅	9.95	3	701	3506	经开区平台	/
	016号	经开第二十七大街以东、经南三路以南	住宅	11.95	3	701	3505	经开区平台	/
	4号	雪松路东、潘楼街（现银桂街）北	住宅	9.18	2.5	710	4260	康桥	康桥山海云图
	5号	雪松路东、金桂街南	住宅	12.49	2.5	709	4251	康桥	康桥山海云图
高新区	7号	郁青路西、欢河路南	住宅	19.29	3.5	882	3779	谦祥&世茂	谦祥世茂万华城
	8号	红松路西、金鑫街北、崔博街南、川杨路东	住宅兼容商业	16.83	3.6	762	3176	高新区平台	安置房
	9号	绿博街南、金柏路东、崔博街北、红杉路西	住宅兼容商业	34.08	3.1	732	3541	高新区平台	安置房
	23号	黄圃路北、洛阳路东	住宅	5.86	3.5	1108	4749	招商60%&美量40%	/
	30号	红专路北、经二路西	住宅兼容商业	11.75	4.9	1758	5381	万科51%&兴达49%	/
金水区	31号	红专路北、经二路东	住宅兼容商业	14.21	5.2	1815	5237	万科51%&兴达49%	/
	32号	伟四路南、未来路西	住宅兼容商业	12.85	5.2	1826	5267	敏捷	慕庄（原银泰勾地）
	37号	国基路北、柳林西路东	住宅兼容商业	29.17	5.2	1449	4180	碧桂园	碧桂园云境
	38号	慧城大道（金城大道）南、通雅路（新庄东路）西	住宅	13.84	2.5	890	5339	伟业70%&正弘30%	/
	42号	新城北路南、龙津路（迎宾东路）东	住宅	24.44	2.5	888	5329	禹州	（原东方国际城后期）
	17号	魏河南路南、柳林西路西	住宅	31.65	4.2	1111	3969	康桥	康桥天樾九章（高皇寨城改）
	18号	魏河南路南、高皇北路西	住宅	10.51	4.2	1107	3953	康桥	康桥天樾九章（高皇寨城改）
	19号	东风路南、经二路东	住宅兼容商业	39.37	5	1623	4868	山顶&八达威	未来天奕
	26号	三全路南、流云路东	住宅	8.85	4.2	1028	3670	天河投资	（老鹤陈城改）
	33号	兴隆铺路北、铁东路东	住宅兼容商业	6.22	4	1107	4153	万科50%&民安50%	/
惠济区	34号	大河路南、桂圆北街西	住宅	7.95	1.5	761	7607	招商60%&美量40%	/
	39号	金光路（新兴街）南、胖庄西路西	住宅	11.34	1.8	743	6191	融创	融创运河湾
	40号	金光路（新兴街）南、天山路西	住宅	19.23	1.9	749	5917	融创	融创运河湾
	41号	金山路北、文化路西	住宅	13.77	3	810	4049	天伦&万锦	/
	43号	十八里河南、玉山路西	住宅	15.13	3	849	4243	融创	融创城
管城区	21号	希望路北、建文路西	住宅	6.21	3	787	3935	振兴	富田城九鼎华府
	22号	希望路北、祥和路西	住宅	6.12	3	787	3935	振兴	富田城九鼎华府
	24号	金岱路东、姚庄南路南	住宅	8.38	3.8	881	3478	振兴	富田城九鼎公馆
	25号	南台路西、太白路北	住宅	5.97	1.5	751	7512	新城	新城时光印象
	20号	迎福街南、安泰路西	住宅	8.48	3.5	869	3726	亚星	亚星锦绣山河
二七区	27号	金沙江路（杏园路）北、苑山路（杏园路）东	住宅	4.17	3.5	889	3810	泰宏	泰宏建业国际城九期
	29号	碧水路（炫月路）北、灵山路（望桥路）西	住宅兼容商业	10.56	3.5	898	3850	万科51%&二七平台49%	/
	35号	郑西铁路客运专线南、嵩山南路东	住宅	4.05	3.5	893	3828	亚星	亚星锦绣山河
	28号	北岗路北、站前大道东	住宅	8.12	3.65	932	3832	裕华	裕华城二期
中原区	36号	临月路北、文文路西	住宅兼容商业	22.10	3.6	836	3485	融信	融信奥体世纪三期
	44号	齐达路（樊楼路）南、大庄街（支五路）西	住宅	18.73	4.2	1019	3638	碧桂园	碧桂园凤凰城
	16号	淮河西路南、汇龙路西	住宅	12.73	3.5	869	3726	金科	金科中原
	01号	孟津路西侧、许昌路北侧	住宅兼容商业	2.44	4.5	280	933	华沛置业	/
上街	03号	规划二路东侧、昆仑路西侧	住宅	7.98	1.2	103	1288	蓝城集团	/

房企分化加剧，企业联合拿地与政企合作将为主流，多宗定向地块“易主”

- 首批集中土拍呈现出优质净地争夺激烈、联合拿地成为常态、房企分化加剧、城改项目归属出现松动的典型特征。净地溢价率下降，房价限价上调，房企预期向好，综合实力强的一线房企有更多的拿地机会。

首批供地房企摘住宅用地建面排名（剔除安置）



土拍特征总结

①、房企“联合拿地”成常态：集中供地对房企的资金和实力的考验大，房企抱团取地现象普遍；

• 万科&民安、山顶&八达威、招商&美景、正弘&伟业、启迪&永威等

②、房企分化加剧：央企、一线房企资金实力较强，摇号竞拍马甲较多，本土开发商普遍陪跑；

- 本地房企参与城改前期多有土储优势，一线实力较强房企进驻意愿强烈；
- 多家本土强势房企缺席此次土拍，3块公开地全部被外来一线房企摘得，房企的分化加剧；

地块	竞拍方式	竞拍房企（标红为地块最终成交房企）
经开老城009号住宅地	熔断后转入摇号阶段	17家：万科(7)、旭辉(2)、碧桂园(5)、正荣、美的、绿城(9)、金地(5)、平安、雅居乐(2)、保亿、保利(3)、中海(9)、金茂(4)、华润(5)、中交(4)、越秀(4)、绿都
北龙湖10号住宅地		14家：万科(10)、旭辉(1)、龙湖(1)、平安(1)、保利(3)、中海(9)、金茂(5)、华润(5)、中交(6)、电建(3)、绿都(2)、美盛(1)、昌建(2)、正弘(2)
北龙湖11号住宅地		18家：融信(2)、万科(10)、旭辉(1)、龙湖(1)、金地(1)、美的(1)、绿城(6)、平安(1)、保利(3)、中海(11)、金茂(4)、华润(5)、中交(6)、华发(1)、电建(3)、绿都(2)、美盛(1)、昌建(2)

③、城改项目归属出现松动：介入城改的外来、市场型房企增多，多宗原定向地块由新房企摘得。

- 原二七区贾寨（原盛润运河城） ➡ 万科&二七区平台公司摘得；
- 原金水区陈寨（美景美境）地块、惠济区青寨地块 ➡ 引入招商合作；
- 原银基聂庄城改地块 ➡ 由敏捷地产摘得；
- 杨金东方国际城周庄地块 ➡ 由禹洲地产摘得。

此次土拍影响：1、万科、金茂等一线开发商摘得更多的主城核心区住宅地，后期刚改及改善项目或将迎来小爆发；2、此次集中成交地块，预计今年4季度扎堆入市，届时市场将更加激烈。

数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心

数据范围：包含市本级区域（市内八区+航空港区+上街区）



政策频出、市区量价上涨、公开地限价上调、房企竞争高热化

2021年上半年，郑州接连出台政策规范土地市场端，更改了新的土拍规则：公开地熔断价下降，新增“摇号/竞自持”。在全国重点城市“两集中供地”政策下，郑州市本级区域定于4/7/10月三批次集中出让土地，开启新的供地模式。

为保持楼市供需两端平衡发展，21年供地计划随之减少，上半年整体供销量比去年同期持续缩减，但供地结构改变，市区供销规模上涨（成交量占比67%），且公开地溢价成交拉升大郑州整体楼面价。“两集中”供地模式下，郑州市本级首批供地集中出让，挂牌地价及公开地限价上调预期向好，摇号模式更是引发单地块多达18家房企及79壳公司竞拍；相比之下，近郊区域上半年公开地频出缺极少人问津，土地市场严重分化。

首批供地新增多宗主城核心地块，公开地万科、保利北龙湖拿地，限价上调至毛坯37300元/㎡、装标5600元/㎡，金茂经开区限价同样微涨；定向地块万科&兴达红专路、康桥高皇寨项目等，最快在4季度入市，将引发房地产市场新的竞争格局。



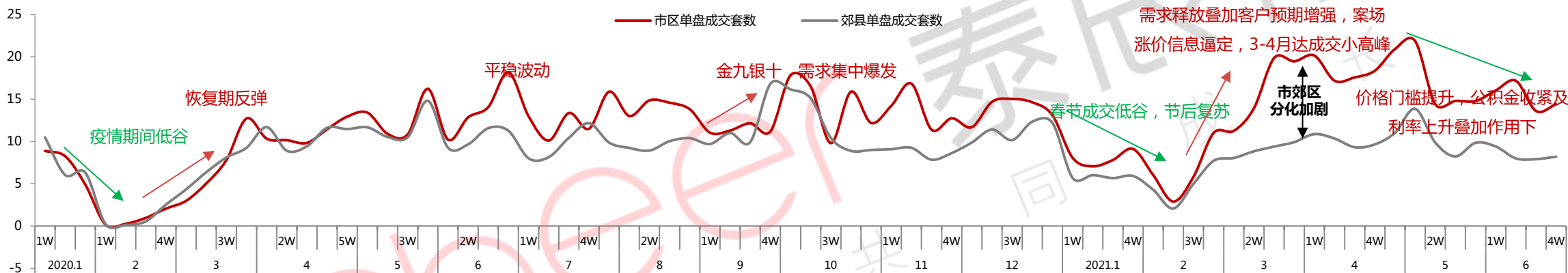
要点结论：土地出让逐步规范透明化，市区量价上涨整体预期向好

公开地开启摇号模式，“两集中”供地下加剧房企与市场分化

春节后需求集中释放和通胀预期等多因素影响下，3-4月市场出现结构性升温，5-6月市场逐步回归平稳

- 上半年走势：1-2月份春节期间，人员流动性大，市场处于低谷——3-4月份需求惯性释放叠加项目释放涨价，客户预期增强，达成成交小高峰——5-6月份，价格门槛提升，公积金收紧及利率上升叠加作用下，客户回归理性，市场进入冷静期

2019-2021年市区/郊县单盘周度平均成交走势图



购房客户心理变化

上半年客户心理变化原因

房贷利率上涨、公积金监管收紧及价格门槛提升刺激



◆ 房贷利率：郑州多家银行房贷利率上调0.1%-0.3%，上调后首套房的平均贷款利率为5.88%，增加购房成本。

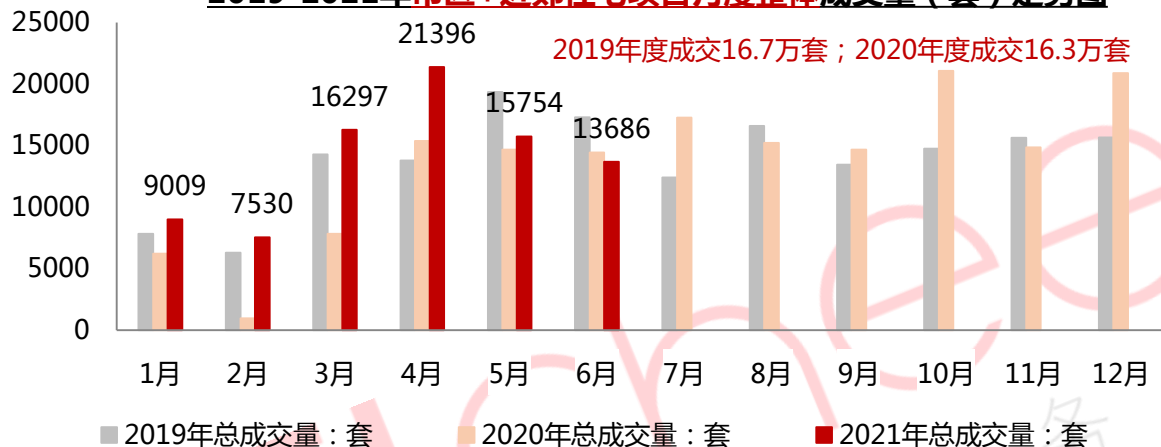
◆ 公积金政策：郑州收紧公积金贷款监管，加强公积金缴存和贷款申请审核



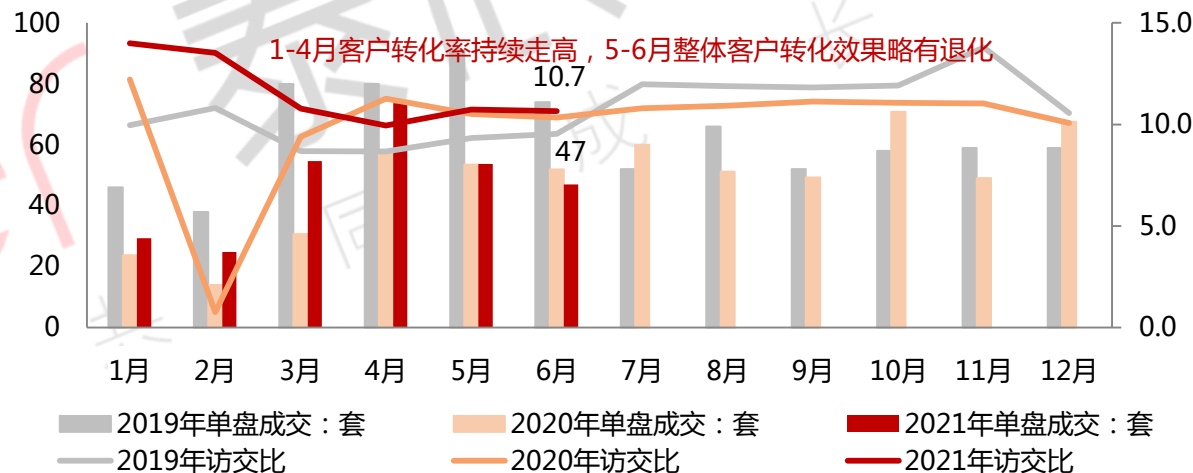
上半年市区+近郊住宅总成交量8.4万套，为近三年最高水平，全年成交预计低于前两年平均水平，约15万套

- 1-4月客户信心较足，转化率持续走高，5-6月整体客户转换效果较前期略有退化
- 上半年总成交量约8.4万套，较往年处于最高水平；近两年年均成交套数为16.5万套，综合下半年市场情况，保守预计2021年度市区+近郊总成交约15万套

2019-2021年市区+近郊住宅项目月度整体成交量（套）走势图

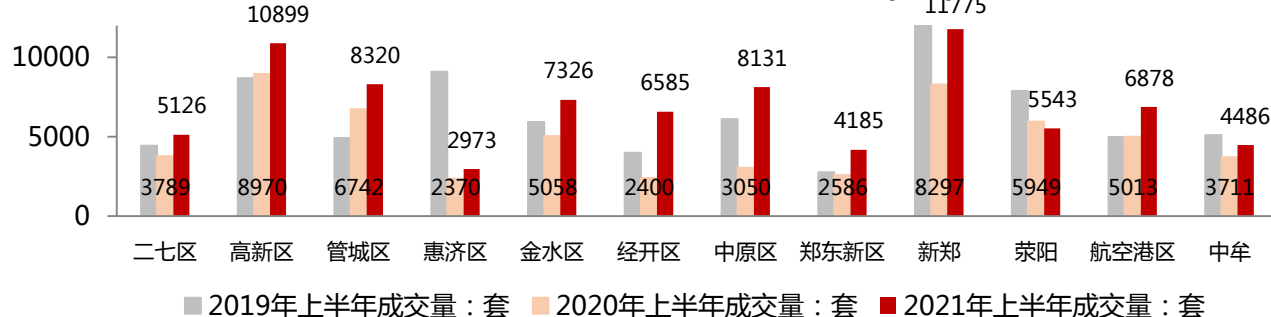


2019-2021年市区+近郊住宅项目月度单盘成交及转化率走势图



年/指标	成交总量（套）	同比增幅	单盘成交（套）	同比增幅
2019上半年	79196	20%	328套	-32%
2020上半年	59472	-25%	189套	-42%
2021上半年	83672	41%	238套	26%

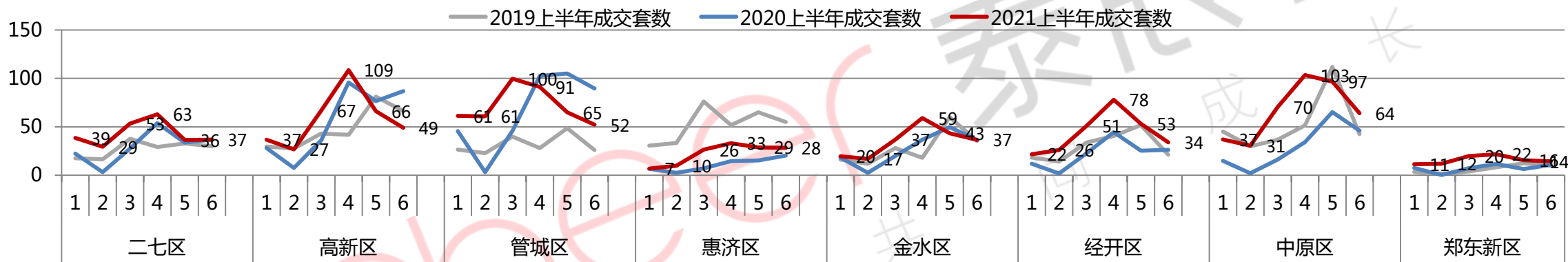
2019-2021上半年分区月度整体成交量（套）走势图



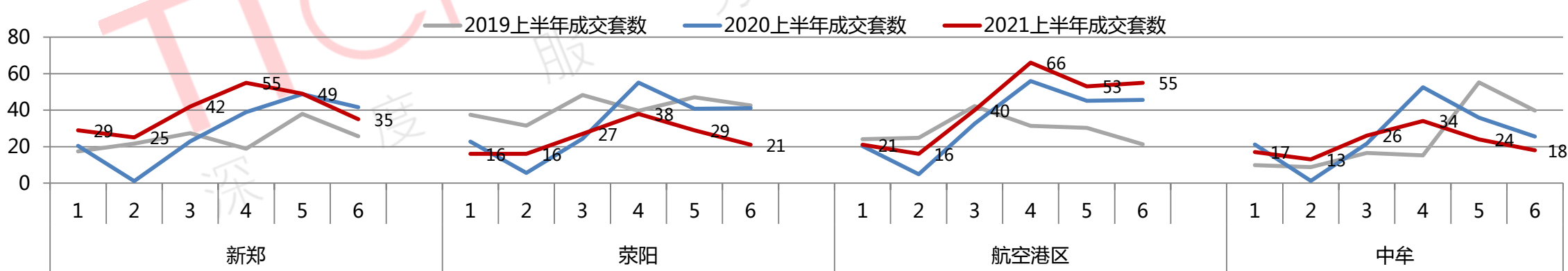
上半年高基数下多数区域成交表现优于前两年，管城/高新/中原区为高热区域，郊区表现不及市区

- 市区来看，管城/高新/中原区为高热区域，单盘月平销59-72套，多数区域表现优于19及20年，仅惠济区受断货影响，导致成交不及19年；
- 近郊周期波动表现不及市区，港区/荥阳单盘月平销40+套，新郑/中牟单盘月平销20+套

市区2019-2021上半年同期单盘月均平销情况



近郊2019-2021上半年同期单盘月均平销情况

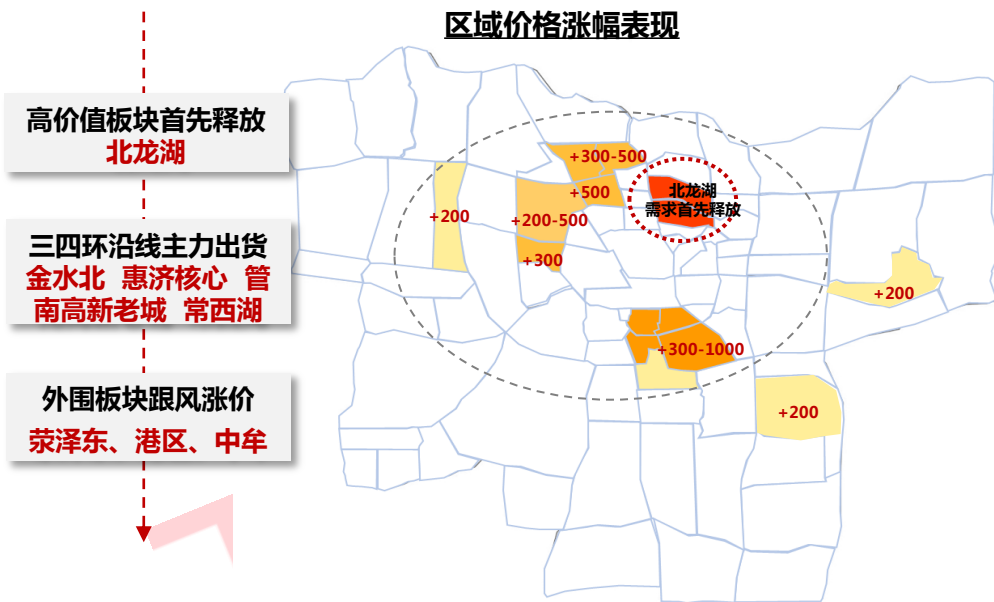


楼市表现——上半年涨价阶段及典型涨价项目情况

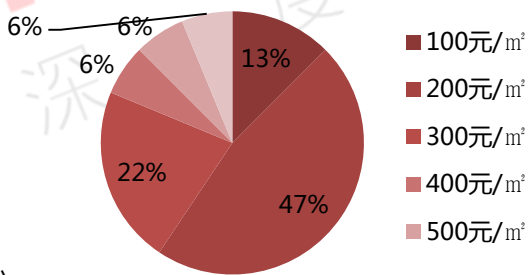
市场热度及涨价区域实现轮动，除郑东新区和市区核心项目外，四环沿线项目涨幅普遍集中于300-700元/㎡，主城区价格实涨，郊区涨价多为跟风

- 郑州连续三年整体房价涨幅持续收窄，随着近两年城市多项战略规划加速兑现，市场高热催动下，补涨区域及资质较优质项目开始尝试突破价格，三四环沿线具备稳涨及补涨需求，为涨价主力，外围板块释放涨价信息逼定客户，但实质多为噱头，部分项目涨价后去化明显下滑

区域价格涨幅表现



涨价幅度（项目个数占比）

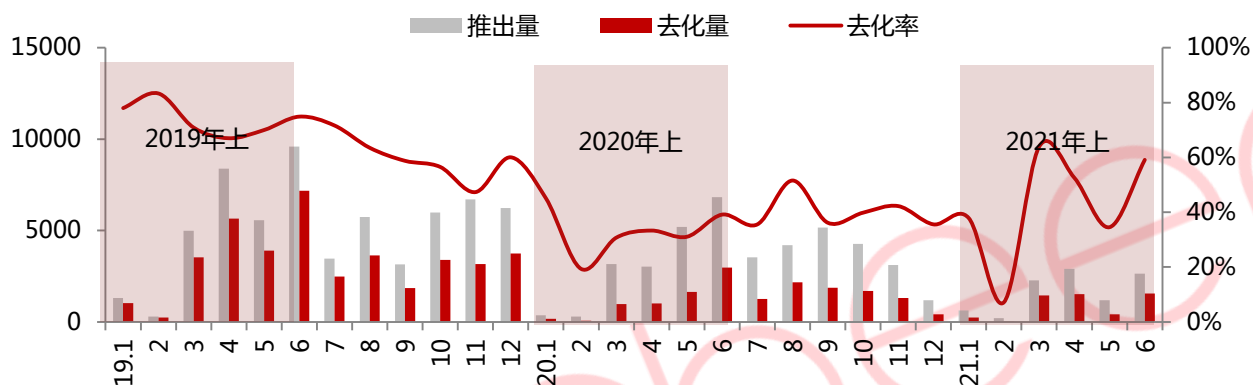


板块	项目	调整前价格：元/㎡	调整后价格：元/㎡	调整幅度：元/㎡	项目优势	涨价类型
高新老城	永威金桥西棠	毛坯高层16500	毛坯高层17000	+500	强品牌力，双地铁	稳涨板块，涨幅2-3%
	朗悦公园府	毛坯高层15200	毛坯高层15600	+400	品牌背书，双学区，价格相对较低	
	碧桂园西湖	毛坯高层13200	毛坯高层13700	+500	西流湖大盘	
常西湖	裕华城	毛坯高层12500	毛坯高层13000	+500	价格洼地，优质学区	补涨板块，涨幅2-4%
	华瑞紫韵城	毛坯高层13700	毛坯高层14000	+300	双地铁，签约学区	
荥泽东	金科集美公馆	毛坯高层6300	毛坯高层6500	200	价格洼地，临近高新承接外溢	跟风涨价板块，涨幅2-10%
	永威溪樾	毛坯高层9600-10200	毛坯高层10600-11200	1000（去化较差）	强品牌力，下沉式花园，品质标杆	
	新城郡望府	毛坯高层7800/洋房9800	毛坯高层8000/洋房10000	200	吾悦广场商业配套	
省体育中心	瀚宇天悦城	毛坯高层19000	毛坯高层19500	+500	优学区，优区位	稳涨板块，涨幅2-3%
	美盛教育港湾	毛坯高层18500	毛坯高层19000	+500	双学区，优区位	
	和昌优地	精装高层18500	精装高层19000	+500	价格洼地，优区位	
惠济核心	绿都青云叙	精装高层14000	精装高层14500	+500	竞品少	阶段断货板块，涨幅2-5%
	中海湖滨世家	精装高层13900	精装高层14200	+300	货量少	
管南	碧桂园名门时代城	精装高层泽园13200，雅园/润园12500	精装高层泽园13700，雅园/润园12800	雅园/润园+300，泽园+500	价格洼地	补涨板块，涨幅3-9%
	融创城	精装高层14600	精装高层15200	+600	高性价比	
	康桥未来公元	毛坯高层12500	毛坯高层13000	+500	高性价比	
	正商生态城	毛坯高层11500	毛坯高层12500	+1000	价格洼地，小李庄火车站规划	

开盘推售虽有缩减去化率抬升至51%，同比提升17个百分点，市区郊区分化加剧

- 上半年大郑州开盘推出11007套，推售规模下降近4成，成交5620套，去化率为51%，同比上涨17个百分点；市郊区开盘推货及成交悬殊，近九成成交集中于市区，郊区客户量较少，开盘频次低

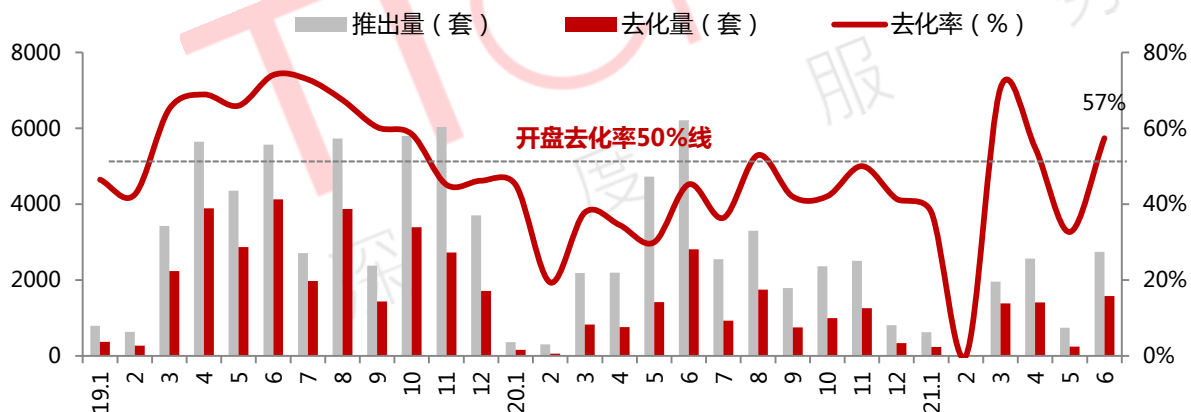
2019.1-2021.6市区+近郊住宅月度开盘供销表现



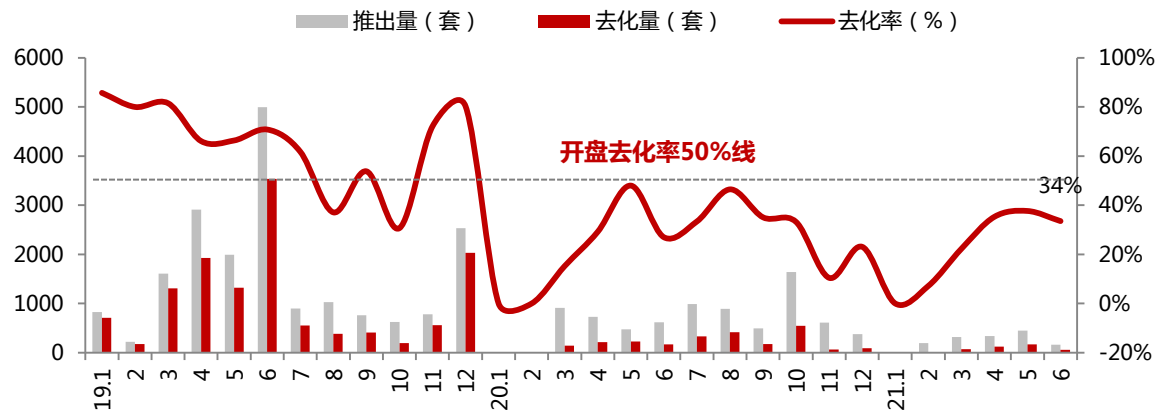
2019.1-2021.6市区+近郊住宅半年度开盘供销表现

时间	推出套数	同比	去化套数	同比	去化率	同比
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
2020年下	28300	-9%	11706	-36%	41%	-17个百分点
2021年上	11007	-37%	5620	-6%	51%	+17个百分点

2019年-2021年6月市区住宅月度开盘供销表现



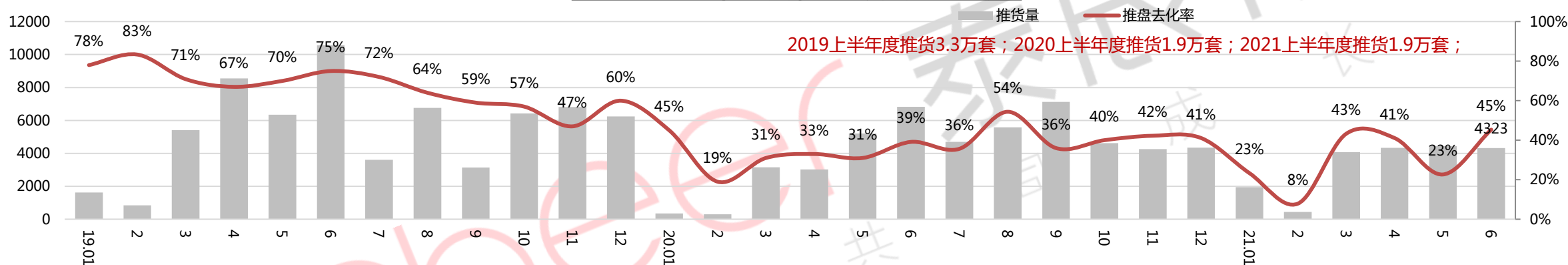
2019年-2021年6月近郊住宅月度开盘供销表现



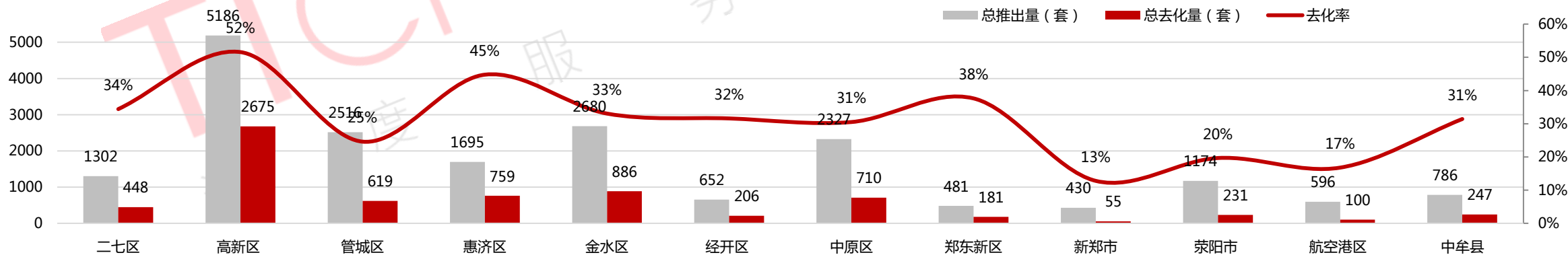
高新区推货积极，去化率52%最优，推货量次高为金水/管城/中原区，惠济/郑东/二七/金水等去化率30%以上

- 3月后月推货平稳在4000+套，去化在23-45%之间波动，分区域来看，高新区推货最为积极，上半年推5186套，去化率达52%表现最佳，其次为金水/管城/中原区，推货2000+套，惠济区推货近1700套，去化率受锦艺旭辉一江雲著拉升至45%，表现较好，郊区推货较为冷清

2019-2021.6年市区+近郊住宅推货量及去化率表现



2021上半年市区+近郊分区分推及去化率表现

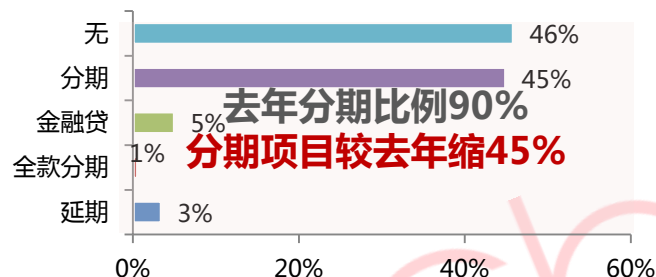


首付分期：监管趋严及信用违约风险等多因素导致首付分期使用率下降，分期年限收缩，低门槛集中度增强
渠道分销：仍为郑州多数项目标配，分销项目中四成项目分销点位集中于1.5-2.5%

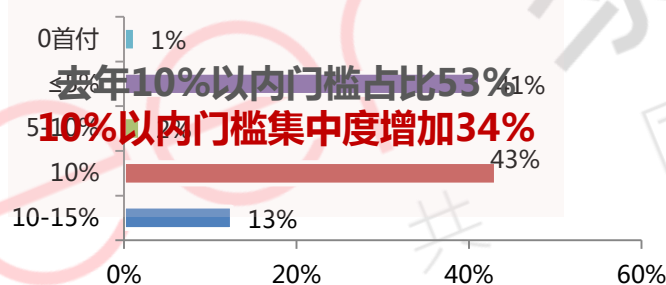
- 在融资端收紧、房企急于回款形势下，使用分期比例同比缩减45%，金融贷使用微升4%，10%以内门槛集中度增加34%，年限普遍收缩，2年内集中度增加25%；
- 为扩增成交渠道，案场依赖分销严重，合作分销公司数量趋增，但点位有所降低，点位1.5-2.5%集中度增7个百分点至44%

首付分期

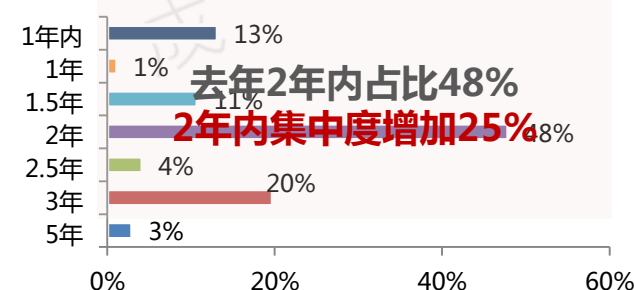
典型项目分期形式占比情况



典型项目分期门槛占比情况

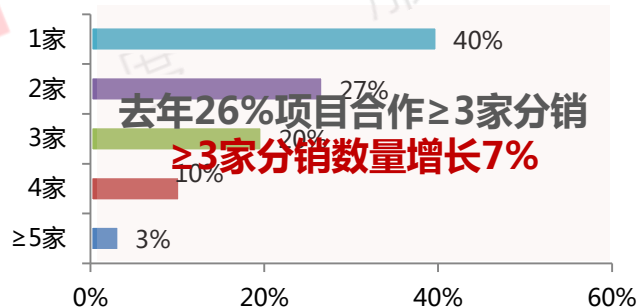


典型项目分期年限占比情况

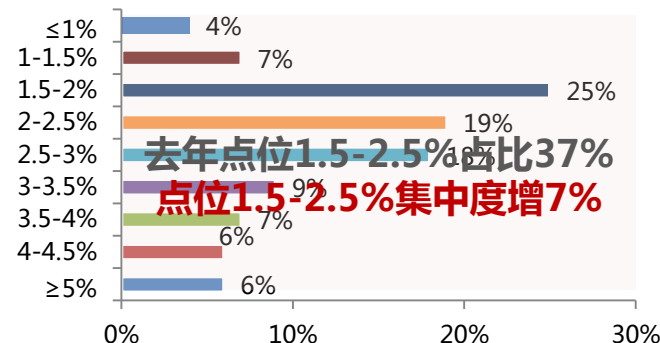


分销

典型项目分销公司数量占比情况



典型项目分销点数占比情况



美盛教育港湾上半年售28个亿居榜首，TOP门槛提升明显，热点板块项目集中度高

- 美盛教育港湾上半年销售28个亿位居榜首，热销项目多集中于高新区、北龙湖北、管南等四环沿线热点板块
- 受上半年市场小阳春拉动，金额TOP门槛值提升较大，TOP15项目销售额在14亿元以上，其中TOP3门槛25亿元，TOP5门槛24亿

2021上半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	美盛教育港湾	金水区	省体育中心板块	28.0	15.0
2	朗悦公园府	高新区	高新区板块	25.3	16.0
3	碧桂园名门时代城	管城区	南四环板块	25.1	19.6
4	万科城	高新区	高新新城板块	24.8	18.0
5	融创城	管城区	金岱板块	24.3	16.3
6	中海云鼎湖居	郑东新区	北龙湖北板块	22.4	7.2
7	普罗旺世理想国	中牟	绿博板块	19.0	8.5
8	康桥未来公元	管城区	南四环板块	17.2	12.8
9	永威金桥西棠	高新区	高新区板块	17.0	9.9
10	绿城湖畔雲庐	郑东新区	北龙湖北板块	15.3	4.1
11	谦祥世茂万华城	高新区	高新区板块	15.0	11.0
12	绿城明月滨河	经开区	滨河国际新城板块	15.0	7.9
13	融创御湖宸院	中原区	侯寨板块	14.6	9.7
14	碧桂园凤凰城	中原区	常西湖板块	14.0	9.0
15	碧桂园天悦湾	高新区	冉屯路板块	14.0	8.5

近三年TOP门槛值变化

金额门槛

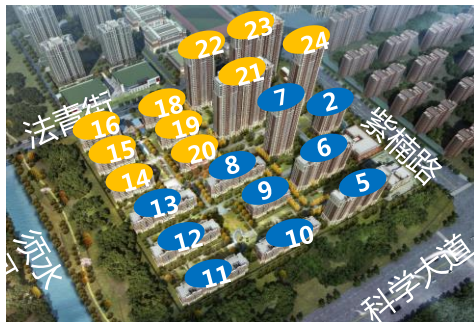
	2019上半年	2020上半年	2021上半年
TOP3	21	13	25
TOP5	19	12	24
TOP10	16	10	15
TOP15	13	9	14

单位：亿元

首开去化率较高项目共性：刚需及刚改属性强、凸显高性价比和低于预期价格，区域竞品项目阶段性货源不足

- 上半年开盘优秀项目TOP3为万科城玖、碧桂园天悦湾、锦艺旭辉一江雲著，均位于三四环沿线，紧邻优质生态资源，交通便利（万科城玖及碧桂园天悦湾均在8号线沿线），目前周边生活配套基本完善，迎合刚需及刚改客户需求，首开价格性价比高，以致快速售货

上半年开盘优秀项目分析



TOP1万科城玖

- 1、**规模大盘**，交房品质较好，**万科品牌力强**
- 2、开盘蓄客充足，首开**性价比较高**
- 3、**地铁8号线轻工业大学站**，**高新万科广场**



TOP2碧桂园天悦湾

- 1、前期蓄客充足，首开优惠力度大且**赠送车位**
- 2、**三环内稀缺位置**，**8/9号线换乘站五龙口西站**，**西流湖及雕塑公园**
- 3、周边**竞品较少**且多处于断档期，**价格优势强**



TOP3锦艺旭辉一江雲著

- 1、蓄客时间长，市场声音强，客户充足；
- 2、紧邻**贾鲁河**，**教育/生态资源**较为丰富
- 3、户型设置**转角飘窗及大面宽客厅**
- 4、抢占**区域货源断档节点**，提前收获客户

开盘时间	物业类型	推出套数	销售套数	去化率	成交价格 (元/㎡)
2021.3.20	高层	768	660	86%	精装12700-13500
	洋房	176	170	97%	精装标准层16000
合计		944	830	88%	-

开盘时间	物业类型	推出套数	销售套数	去化率	成交价格 (元/㎡)
2021.6.11	高层	673	409	61%	精装15900
	小高层	180	151	84%	精装17900
合计		853	560	66%	-

开盘时间	物业类型	推出套数	销售套数	去化率	成交价格 (元/㎡)
2021.6.27	高层	602	385	64%	精装15500-16500
	洋房	72	72	100%	毛坯标准层19500
合计		674	457	68%	-



金三银四表现佳、价格普涨、成交量处近3年高位

2021年郑州上半年总成交量处近三年最高水平，3-4月份北龙湖率先涨价，传导至三四环及外围出现煽动性购房，迎来市场小阳春，涨幅普遍集中在300-500元/㎡，主城区价格实涨，外围跟风多噱头，5月后价格高稳且贷款收紧，客户回归理性，成交转化率略有退化，短周期特征强

去化率向好、品质刚改项目热销、购房门槛提升

上半年开盘去化率达51%，同比提升17个百分点，核心地段/优质刚改项目价值凸显，高新/金水/管城/中原区等热点区域走量较好，在融资端收紧及房地产贷款集中管理形势下，分期使用率明显下降，分期年限收缩，低门槛集中度加强；分销捆绑依然严重，但点位有收缩趋势



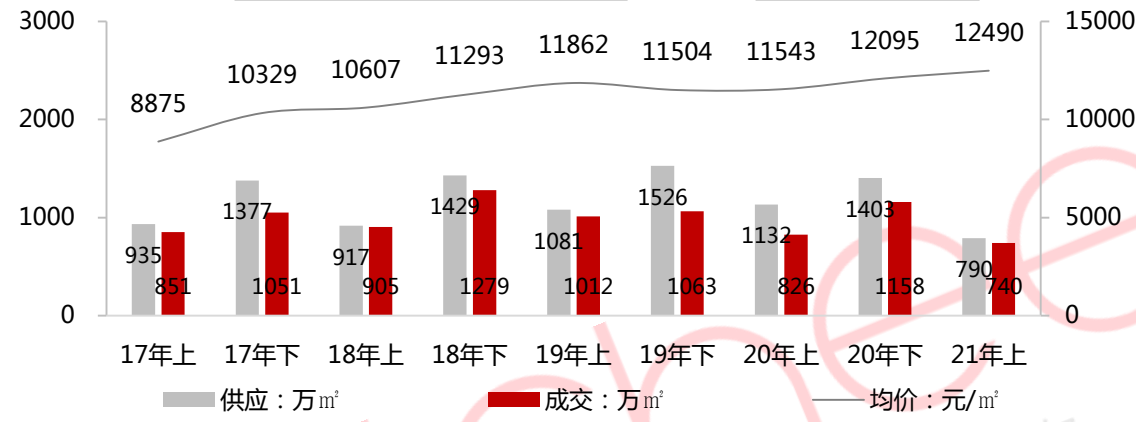
要点结论：市场热度提升、价格普涨、品质刚改项目热销

备案数据——大郑州新建住宅（整体供销表现）

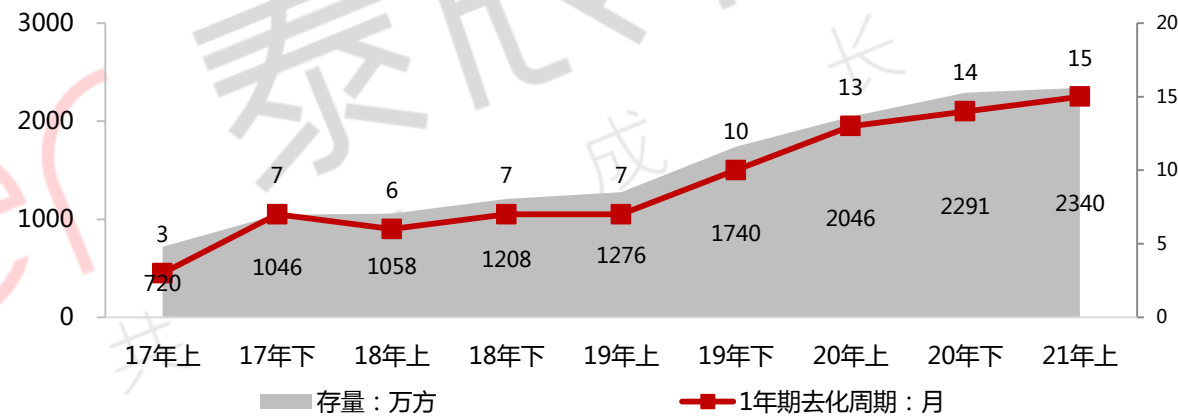
上半年大郑州供销接近平衡，价格微涨：主城价值回归份额增加，近郊占比下降，备案限签影响下整体库存数据偏高

- 2021年上半年大郑州商品住宅供应790万㎡，成交740万㎡，同比下滑10%，整体表现供求基本平衡，价格同比上涨8%，受首付分期备案、限价等限签影响，备案整体库存仍高企达2340万㎡，年均去化周期在15个月；由于集中土拍，上半年整体供应节奏较缓，市区仍为供销主力，近郊市场份额下跌

2017-2021.6半年度大郑州商品住宅市场供销价走势



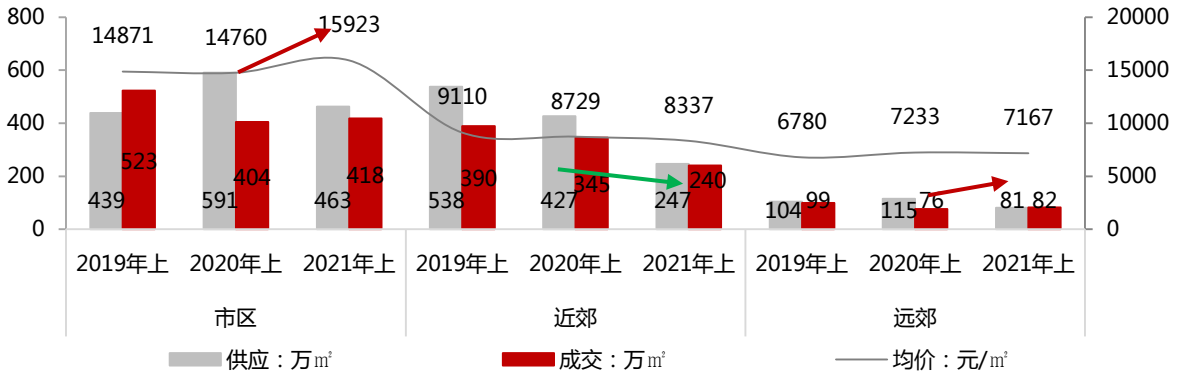
2017-2021.6半年度大郑州商品住宅库存及去化周期走势



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		
	市区	近郊	远郊	市区	近郊	远郊
2019年上	41%	50%	10%	52%	38%	10%
2020年上	52%	38%	10%	49%	42%	9%
2021年上	59%	31%	10%	56%	32%	11%

2019-2021年上半年大郑州商品住宅分城郊供销价对比

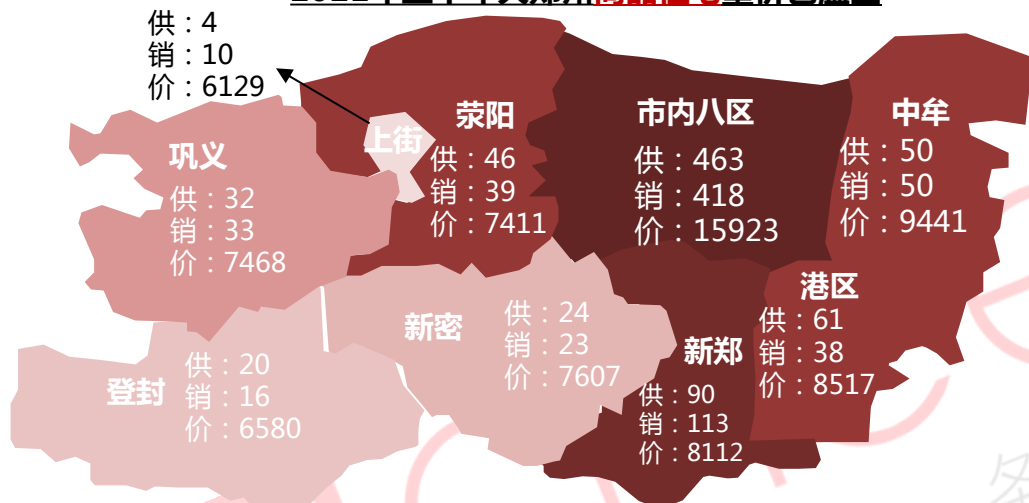


数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊+远郊，下同
备注：近郊—航空港区、新郑（含龙湖镇）、荥阳、中牟，远郊—登封、巩义、上街区、新密；上半年简称上，下半年简称下，以下表述一致

大郑州商品住宅供销基本平衡，主城近远郊区域同整体市场供销表现一致 近郊龙湖镇及高新老城/新城板块稳居销量榜前三，东区及金水价格领跑

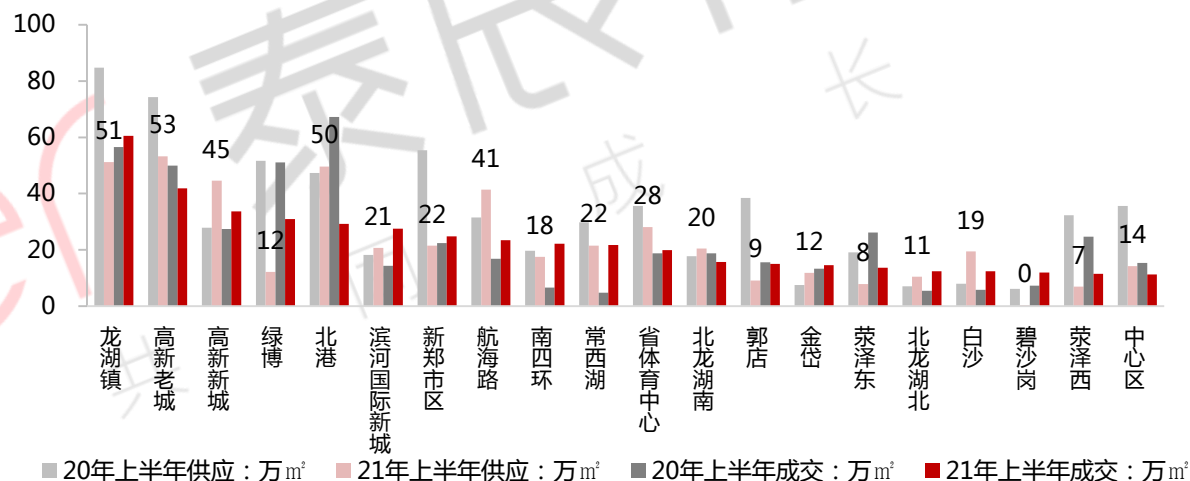
- 大郑州成交以新郑、高新区、管城区、中原区、金水区，郑东新区为主，成交均超55万^{m²}；东区及金水价格领跑，价格分化明显（其中经开/东区价格同比上涨16-18%，荥阳/港区价格下跌8%-15%）

2021年上半年大郑州商品住宅量价色温图

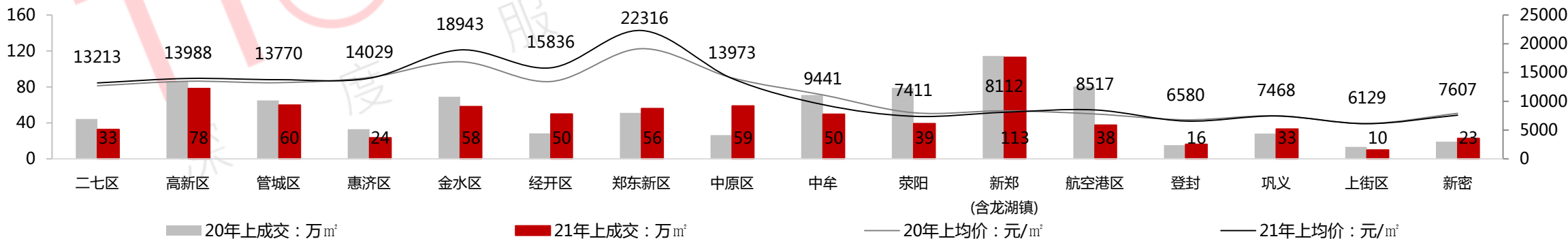


单位：供（面积万^{m²}），销（面积万^{m²}），价（元/^{m²}）

2021年上半年大郑州商品住宅TOP20板块供应成交量（万^{m²}）对比



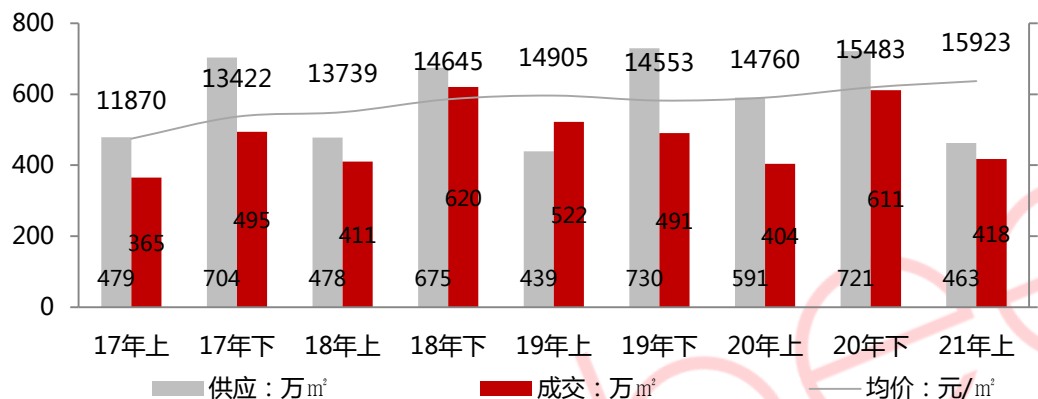
2021年上半年大郑州商品住宅市场成交量价对比



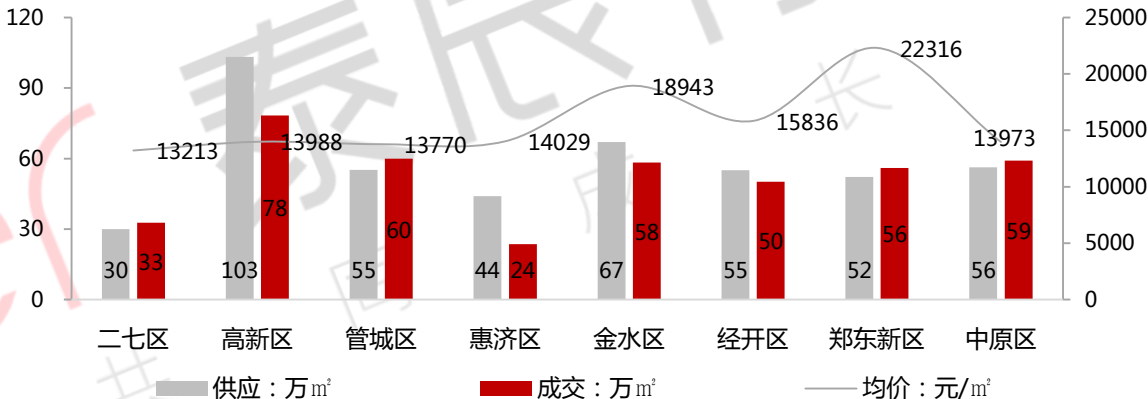
市区住宅成交量同比持平价格上涨，上半年供销基本平衡，库存高位主要为限价限签影响；区域成交分化明显

- 2021年上半年市区供应463万方，成交418万方，受首付限签影响同比略涨3%，高新/中原区成交居前，价格同比上涨8%；受首付分期备案、限价等限签及长期供过于求影响，库存持续攀升突破1200万^{m²}，去化周期达14个月；市区备案金额TOP10中海云鼎湖居成交32亿元位居榜首

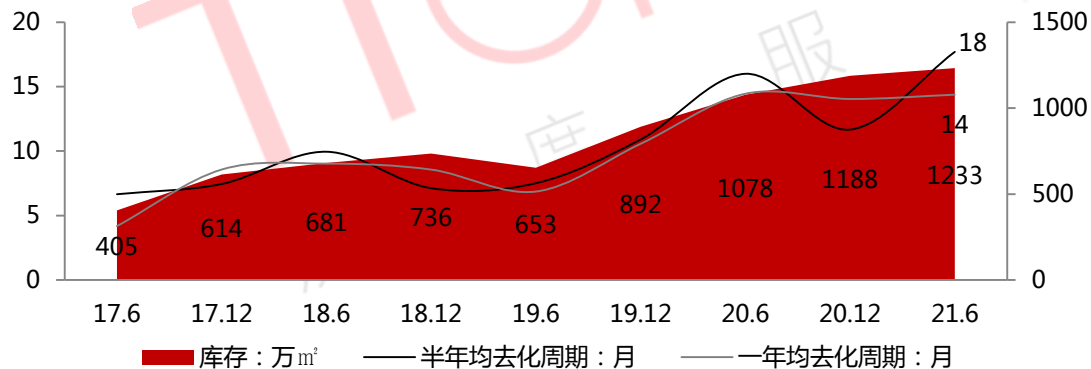
2017-2021半年度郑州市区商品住宅供销价走势



2021上半年郑州市区商品住宅分区域供销价走势



2017-2021半年度郑州市区商品住宅存量及去化周期走势



2021上半年市区商品住宅备案成交金额TOP10

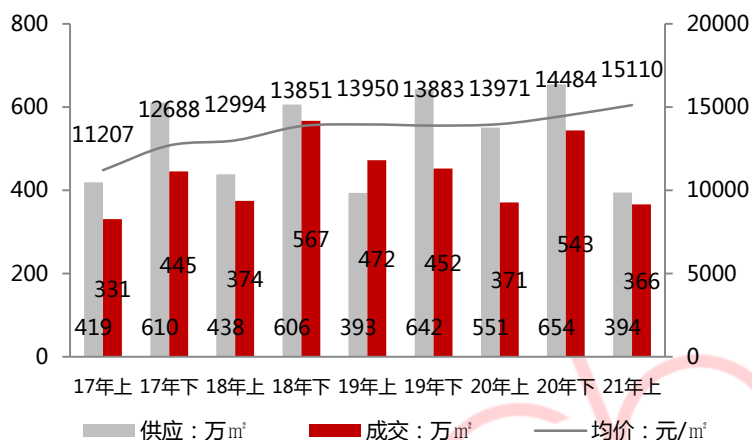
排名	项目名称	金额 (亿元)	面积 (万m²)	套数	均价 (元/m²)	金额同名次同比 (%)
1	中海云鼎湖居	31.67	10.23	728	30942	84%
2	万科城	19.24	13.84	1242	13906	17%
3	美盛教育港湾	17.82	9.78	893	18234	36%
4	碧桂园时代城	17.63	14.11	1472	12492	40%
5	融创城	17.24	11.57	996	14896	46%
6	永威金桥西棠	11.78	6.95	608	16963	0%
7	朗悦公园府	11.35	7.30	735	15533	-3%
8	碧桂园凤凰城	11.27	7.23	694	15584	8%
9	碧桂园西湖	10.57	7.82	755	13511	7%
10	绿城明月滨河	10.21	5.41	444	18895	9%

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，占比88%；洋房占比11%销量同比增加9个百分点，别墅市场同比量增价降（个案影响）

- 高层仍为供销主力，21年上半年供需基本平衡，成交较上半年微跌（-1%），竞争仍激烈；洋房供应增加，市场份额提升明显；别墅0供应，成交稳定

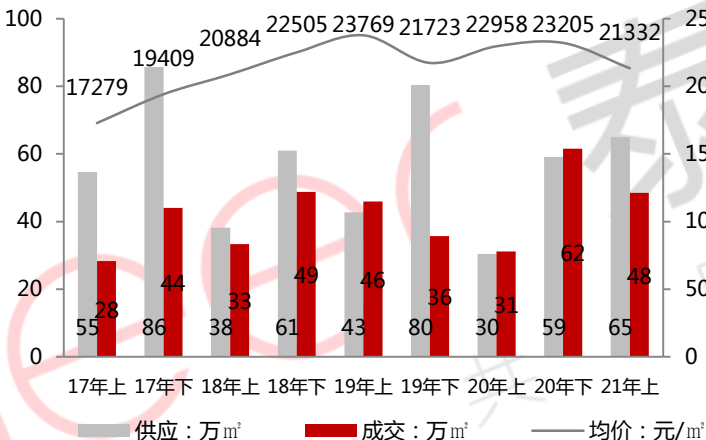
2017-2021.6郑州市区高层供销价走势



2021上半年郑州市区高层备案金额TOP10

排名	项目名称	金额亿元	面积(万m²)	套数	均价元/m²
1	中海云鼎湖居	31.67	10.23	728	30942
2	美盛教育港湾	17.82	9.78	893	18234
3	碧桂园时代城	17.63	14.11	1472	12492
4	融创城	15.10	10.42	914	14487
5	万科城	11.89	9.09	898	13083
6	永威金桥西棠	11.78	6.95	608	16963
7	朗悦公园府	11.35	7.30	735	15533
8	碧桂园凤凰城	11.27	7.23	694	15584
9	碧桂园西湖	10.54	7.81	754	13502
10	绿城明月滨河	10.21	5.41	444	18895

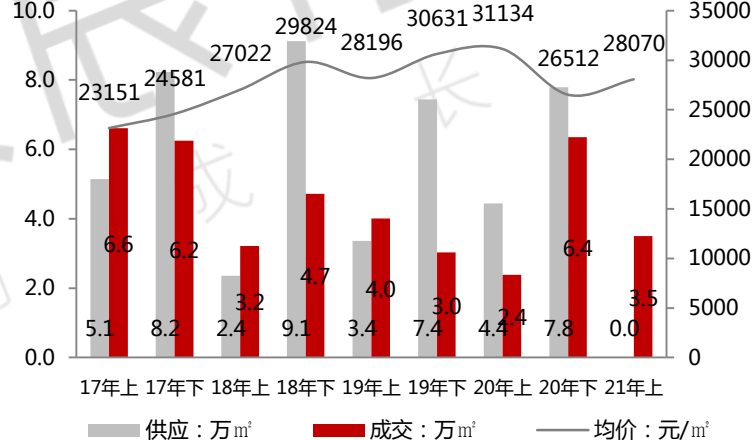
2017-2021.6郑州市区洋房供销价走势



2021上半年郑州市区洋房备案金额TOP10

排名	项目名称	金额亿元	面积(万m²)	套数	均价元/m²
1	万科城	7.35	4.75	344	15484
2	建业君邻大院	6.96	2.30	136	30246
3	绿城湖畔雲庐	6.14	1.92	114	32000
4	金茂如意府	5.17	1.62	97	32000
5	龙湖景粼玖序	3.92	1.96	141	20000
6	建业河畔洋房	3.52	1.82	128	19311
7	永威上和璟	3.38	1.06	42	32000
8	招商公园1872	3.31	2.65	185	12497
9	正商珑湖上境	3.21	1.05	57	30657
10	正商珑水上境	2.98	0.95	56	31446

2017-2021.6郑州市区别墅供销价走势



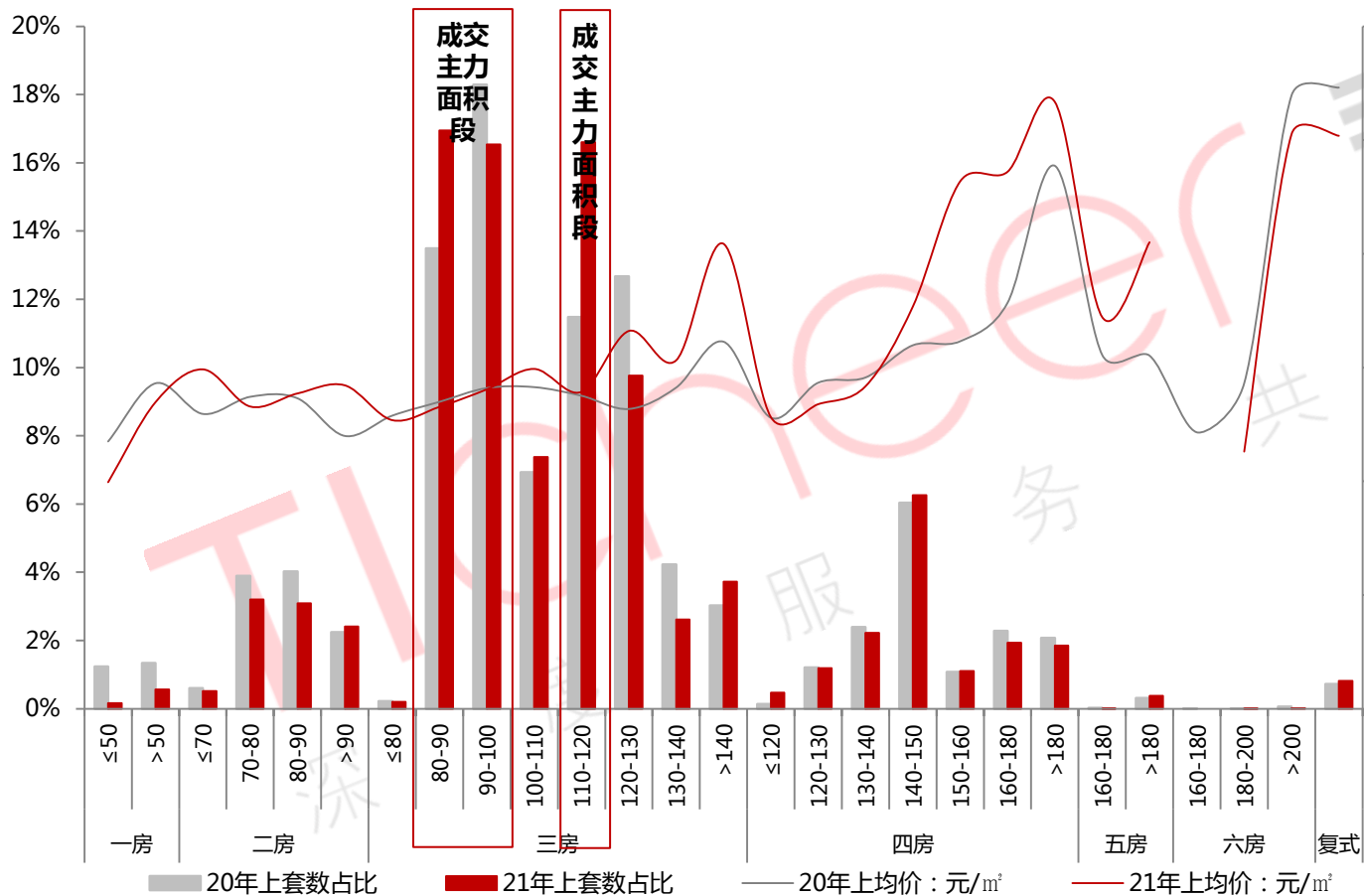
2021上半年郑州市区别墅备案金额TOP10

排名	项目名称	金额亿元	面积(万m²)	套数	均价元/m²
1	鸿园	2.74	0.99	42	27551
2	锦艺四季城	0.94	0.38	27	24829
3	郑东商业中心	0.85	0.13	6	67509
4	碧桂园豫府	0.79	0.26	11	30100
5	和昌林与城	0.74	0.45	33	16311
6	星联湾	0.68	0.26	8	26274
7	金茂府	0.63	0.12	5	53818
8	永威森林花语	0.39	0.16	7	23860
9	迎宾路3号	0.37	0.13	4	29350
10	郑地美景东望	0.32	0.13	5	24513

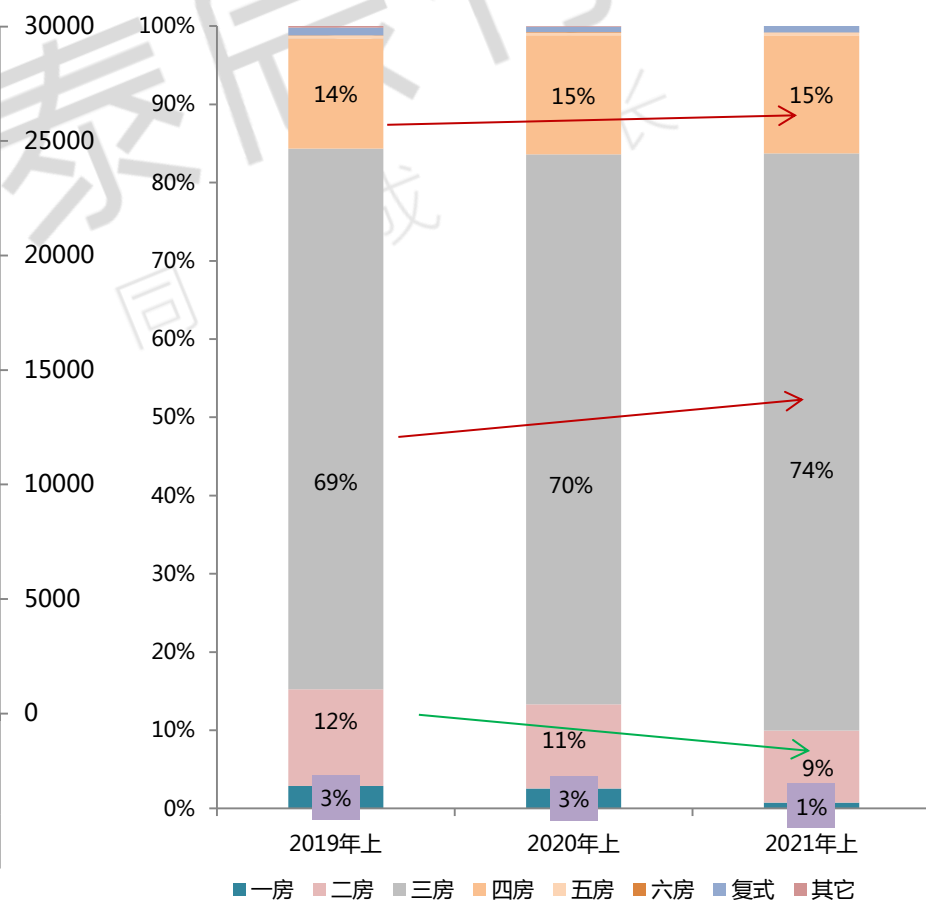
主力房型面积段集中于80-100m²和110-120m²三房及140-150m²四房，刚需及刚改仍为主流，改善稳增

- 三房产品仍为主力集中于80-100m²及110-130m²产品，其中110-120m²占比提升6%，80-90m²占比提升4%；四房占比维稳，刚需及刚改需求释放，改善稳增

2021年上半年市区住宅总体房型（房）-面积（m²）成交结构及对比



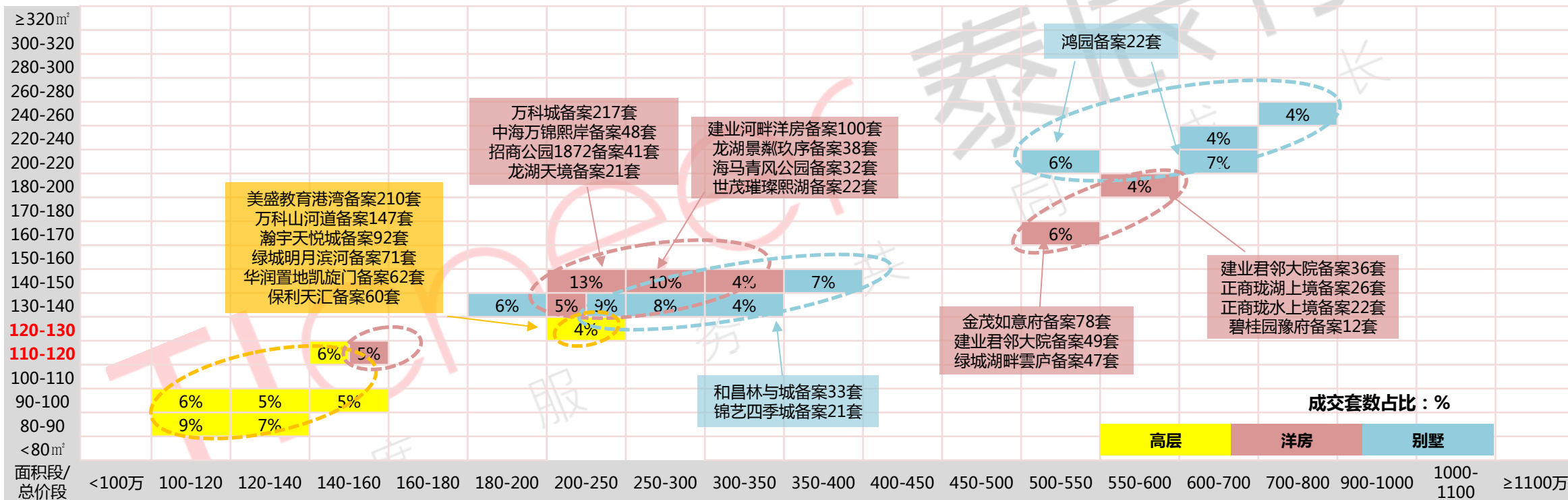
2019-2021.6半年度市区商品住宅成交房型套数占比



高层产品相对集中，洋房别墅价值跨度大，别墅集中于惠济区内小面积低总价产品（个案影响）

- 高层产品仍以刚需及刚改为主，分布相对集中，洋房主力总价段为高层主力的2.5-3倍，主力面积段为高层主力的1.75倍；高层主力在面积80-100m²，总价100-140万的产品，洋房入门级集中140-150m²，总价200-300万以内，别墅集中于面积130-140m²、200-350万的产品，为惠济区的和昌林与城与锦艺四季城

2021年上半年郑州市区高层、洋房、别墅主力成交结构分布

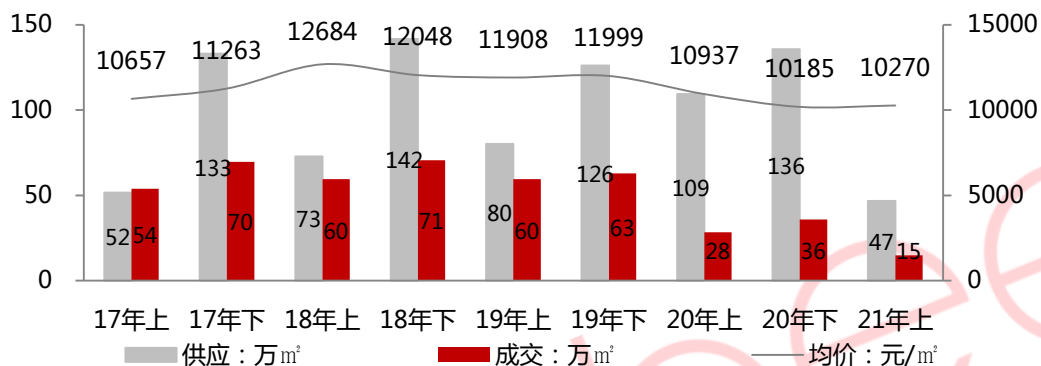


备注：为突出今年上半年住宅各物业分布主力及判断住宅各物业的整体表现，上图仅标注出住宅各物业的主力占比；其余占比分布分散无规律且值较小，参照一定划分标准未做标注及分析；（本P标注划分标准：高层、洋房及别墅占比4%以下未做标注）；高层比例关系为100%、洋房为100%、别墅为100%，高层标注主力部分占据高层今年上半年总成交套数的41%，洋房标注主力部分占据洋房今年上半年总成交套数的42%，别墅标注主力部分占据别墅今年上半年总成交套数的56%

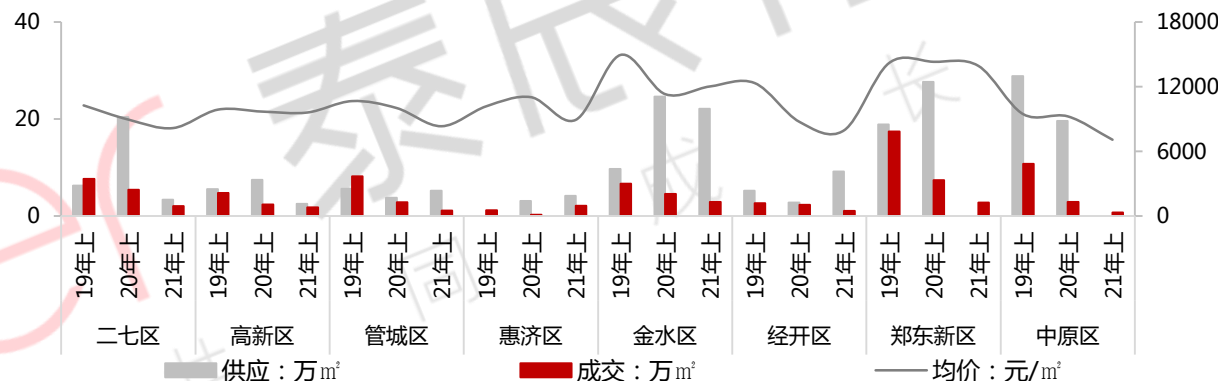
公寓市场供销双低位，价格稳定滞涨，库存持续高位去化周期拉长，高端公寓和低端公寓市场呈现分化

- 公寓市场持续低位，住宅市场热度回升下公寓未有明显好转，库存压力持续凸显，去化周期异常；各区域均有不同程度的下跌趋势，主力成交集中于金水区/东区/惠济区，金额TOP10项目表现均不如去年同期，TOP10门槛为0.43亿元，同比下滑56%

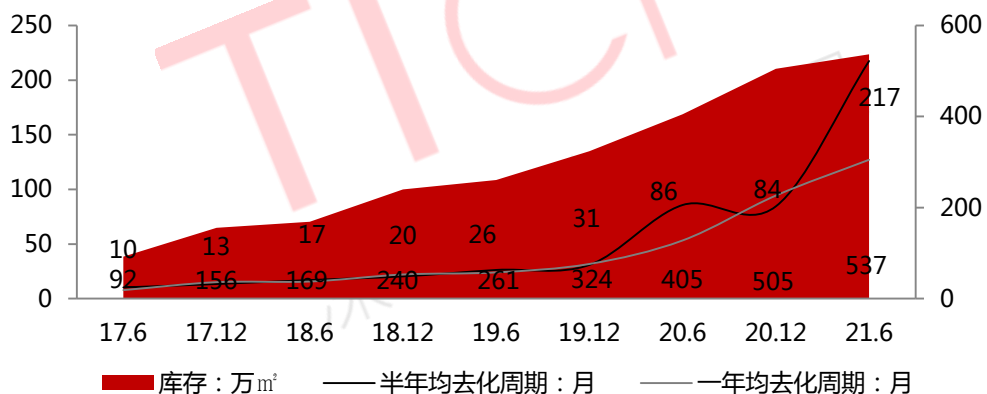
2017-2021.6郑州市区公寓供销价走势



2019-2021.6郑州市区公寓分区域供销价走势



2017-2021.6郑州市区公寓存量及去化周期走势



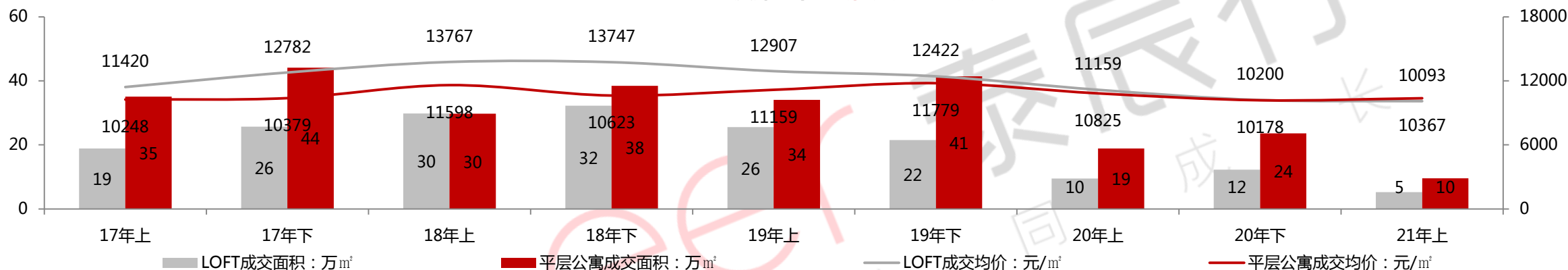
2021上半年郑州市区公寓备案金额TOP10

排名	项目名称	金额 (亿元)	面积 (万m²)	套数	均价 (元/m²)	金额同比同名次 (%)
1	正商家河家	1.54	1.70	237	9100	-8%
2	正弘城	1.09	0.47	63	23283	-34%
3	瀚海思念城	0.65	0.60	123	10936	-50%
4	保利文化广场	0.62	0.66	166	9431	-51%
5	正商中州城	0.54	0.63	117	8491	-54%
6	永和龙子湖广场	0.52	0.39	41	13280	-54%
7	龙湖金融中心	0.50	0.18	14	27207	-53%
8	华润新时代广场	0.46	0.43	112	10719	-55%
9	融侨悦澜庭	0.45	0.70	142	6475	-56%
10	正东龙润国际	0.43	0.27	33	15902	-56%

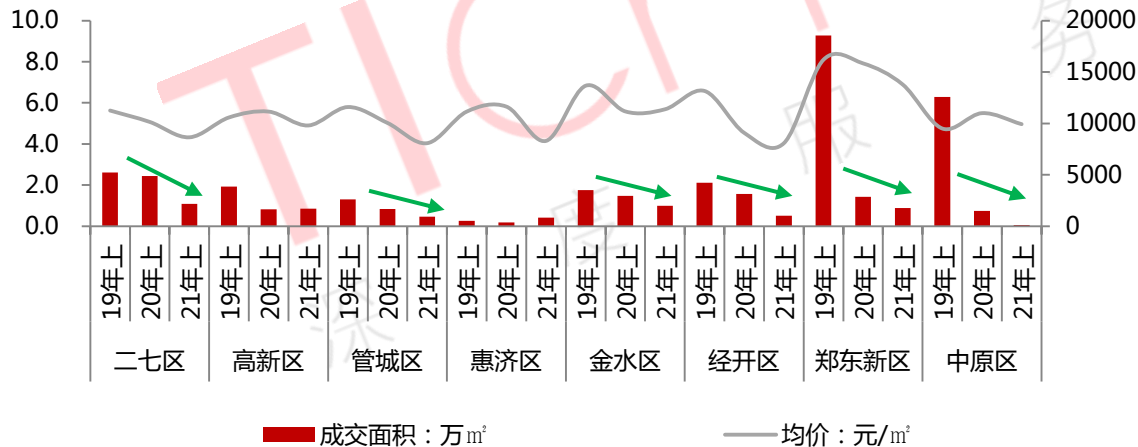
平层与LOFT各区多呈现不同程度的下跌，平层仍为成交主流，LOFT支撑不足市场低迷

- 平层仍为市场主流，北龙湖高端公寓备案影响呈现价格抗跌，LOFT限高政策支撑不足市场惨淡；从各区来看，平层分布较为均衡，LOFT主力分布在二七、金水区

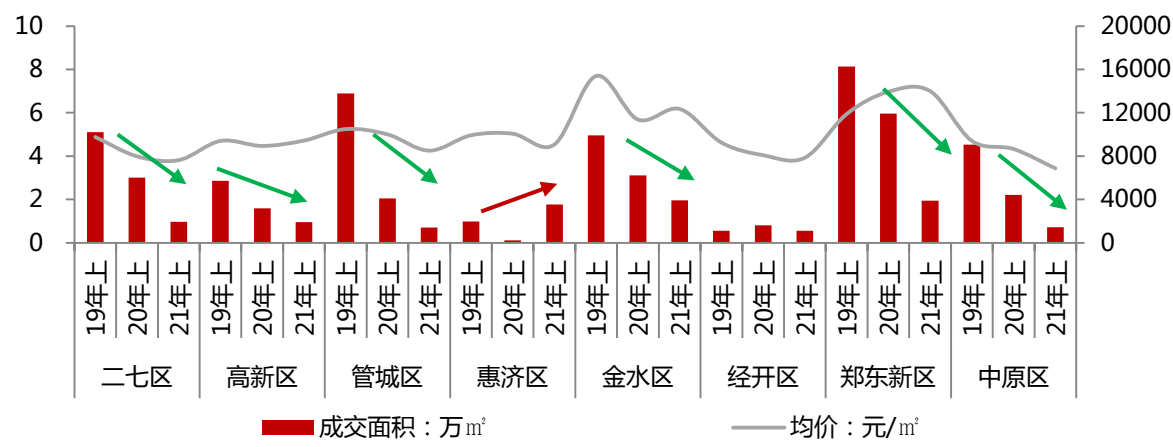
2017-2021.6半年度郑州市区公寓分产品量价走势



2019-2021.6上半年郑州市区分区域LOFT公寓量价走势



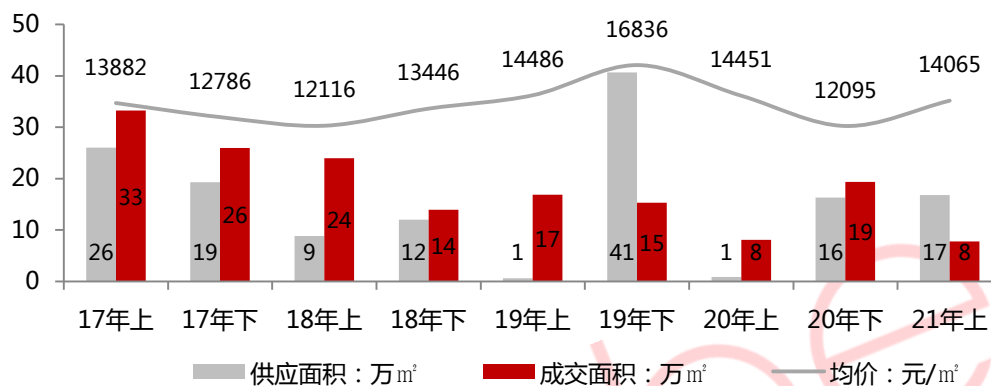
2019-2021.6上半年郑州市区分区域平层公寓量价走势



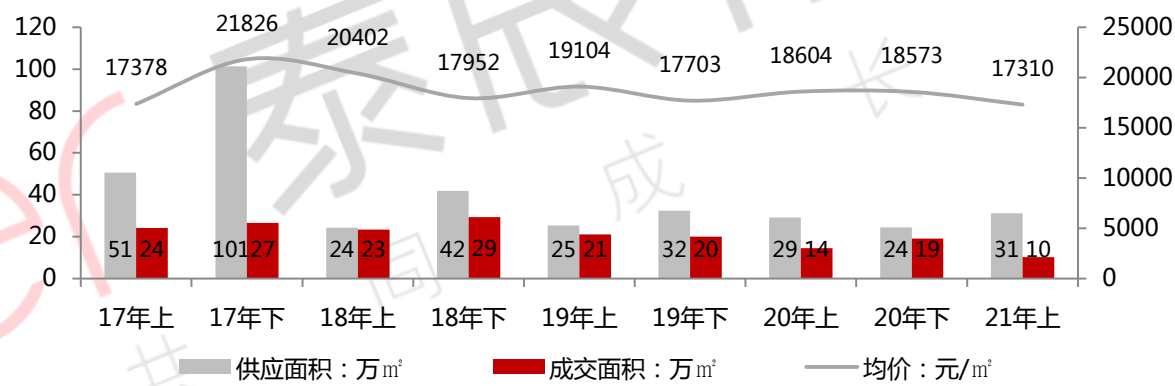
写字楼市场同比维稳，集中于东区，商业去化缓慢成交分布较均衡

- 2021年上半年写字楼/商业供过于求，成交低迷，半年度市场容量均值在8-15万 m^2 ；写字楼成交集中于东区，经开及金水区，同比维稳，商业去化缓慢但各区成交分布均衡；其中写字楼库存为197万 m^2 ，一年均去化周期为87个月，商业库存为457万 m^2 ，一年均去化周期为187个月

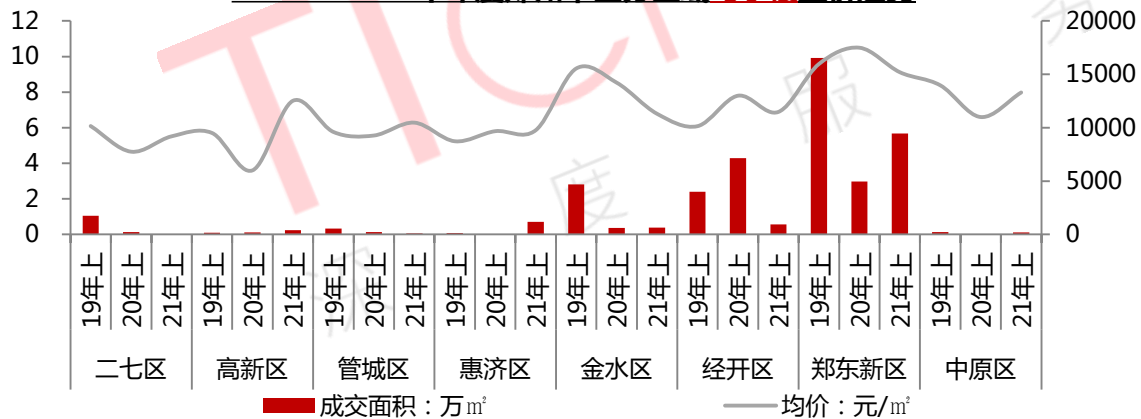
2017-2021.6半年度郑州市区写字楼供销价走势



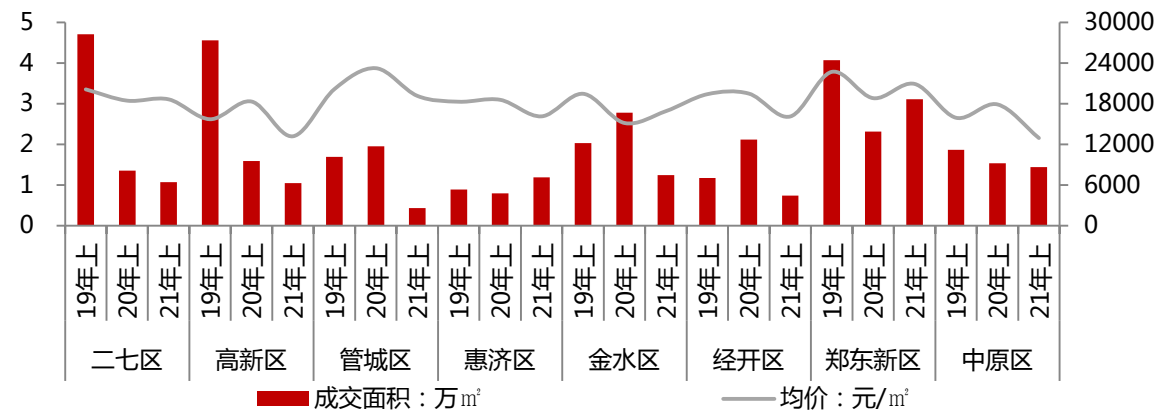
2017-2021.6半年度郑州市区商业供销价走势



2019-2021.6半年度郑州市区分区域写字楼量价走势



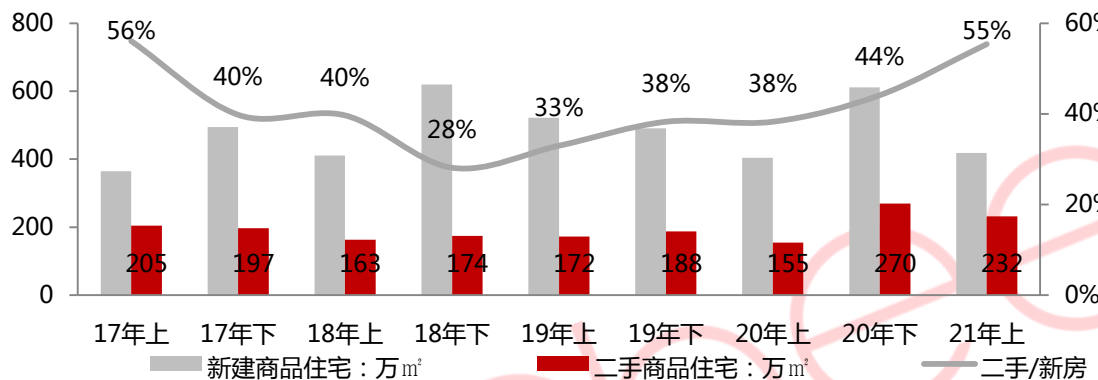
2019-2021.6半年度郑州市区分区域商业量价走势



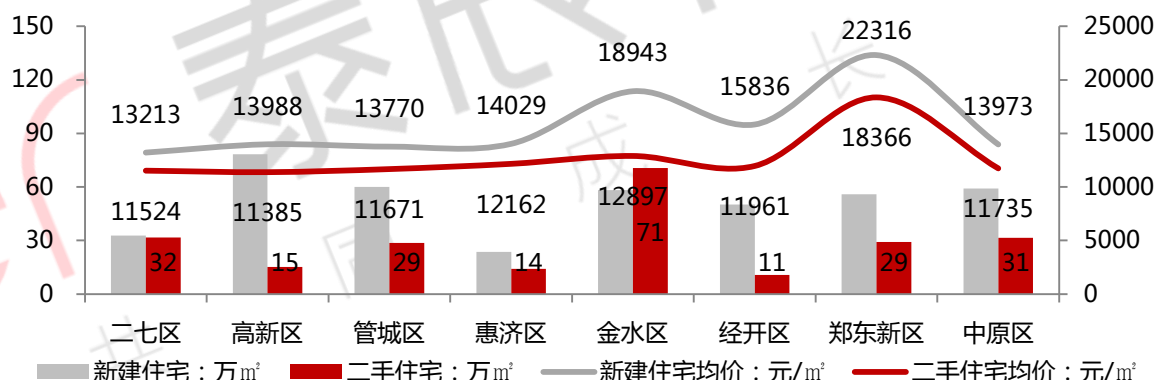
二手住宅占新房比为近三年峰值，成交主力区域仍集中于郑东新区和金水区，量价双涨

- 2021年上半年二手住宅成交232万 m^2 ，新房价格上涨后与二手房价差进一步拉大，为二手房成交造就市场机会，与新房占比为近三年峰值达55%；其中金水区为成交主力且超新房，区域成熟度佳；二手住宅TOP10门槛为1.93亿元，其中正弘蓝堡湾备案2.54亿元位居榜首

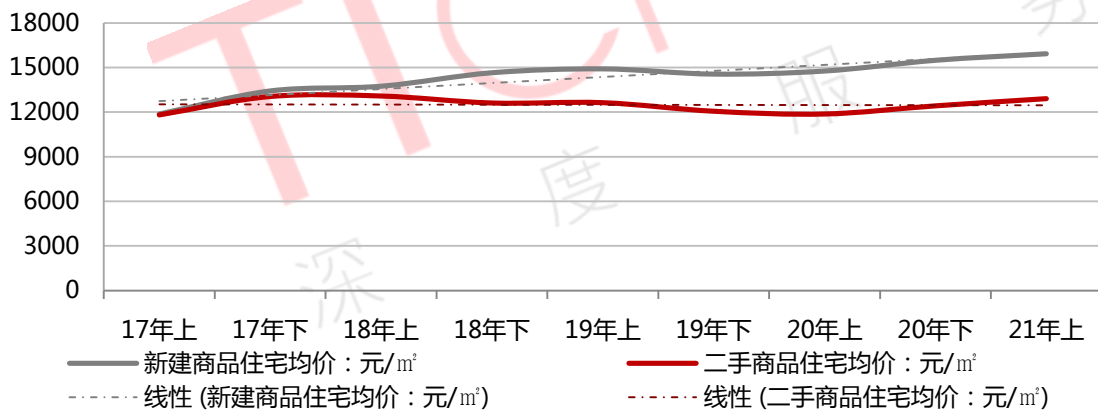
2017-2021.6半年度郑州市区一二手住宅成交量及占比



2021上半年郑州市区一二手住宅区域成交面积及均价对比



2017-2021.6半年度郑州市区一二手住宅价格走势



2021年上半年市区二手住宅备案金额项目排名TOP10

排序	项目名称	区域	金额（亿元）	面积（万 m^2 ）	套数	均价（元/ m^2 ）
1	正弘蓝堡湾	金水区	2.54	1.44	142	17662
2	绿地老街	郑东新区	2.36	1.15	89	20489
3	远大理想城	经开区	2.32	2.08	187	11156
4	中豪汇景湾	郑东新区	2.29	1.18	102	19439
5	海马公园	郑东新区	2.24	1.10	101	20404
6	汉飞城市公园二期	金水区	2.06	1.72	173	11968
7	双河湾	郑东新区	1.99	0.94	77	21128
8	奥兰花园	郑东新区	1.99	0.95	90	20829
9	金沙湖高尔夫观邸	经开区	1.95	1.47	112	13199
10	正弘数码公寓	金水区	1.93	1.13	266	17084

备案排行榜：华润新时代广场写字楼和商业备案稳居第一

- 今年郑州市区上半年写字楼/商业排行榜中华润新时代广场稳居第一，写字楼TOP20门槛为0.08亿元，商业TOP20门槛为0.21亿元

2021年上半年市区写字楼备案金额项目排名TOP20

排序	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万m ²)	套数	均价 (元/m ²)
1	华润新时代广场	郑东新区	3.01	2.20	18	13700
2	楷林中心	郑东新区	2.14	1.03	27	20704
3	郑东绿地中心	郑东新区	0.73	0.51	13	14243
4	正商国际大厦	郑东新区	0.62	0.30	7	20550
5	正商经开广场	经开区	0.58	0.51	17	11360
6	正弘智空间	惠济区	0.56	0.54	39	10335
7	国龙商务中心	郑东新区	0.46	0.45	26	10375
8	金成时代广场	金水区	0.36	0.34	21	10661
9	启迪科技城	郑东新区	0.35	0.19	10	18735
10	正弘青云筑	高新区	0.29	0.23	17	12631
11	千玺广场	郑东新区	0.27	0.20	1	13500
12	绿地新都会	郑东新区	0.24	0.20	12	12021
13	升龙广场	郑东新区	0.24	0.16	7	15482
14	正商四大铭筑	郑东新区	0.16	0.14	5	10925
15	永和龙子湖广场	郑东新区	0.15	0.13	6	11853
16	新蒲恒辉广场	中原区	0.15	0.11	12	13500
17	升龙汇金广场	惠济区	0.13	0.17	42	7916
18	亚新龙湖壹号总部中心	郑东新区	0.10	0.04	1	23000
19	建业凯旋广场	金水区	0.08	0.05	4	15334
20	建海国际中心	经开区	0.08	0.06	4	12504

2021年上半年市区商业备案金额项目排名TOP20

排序	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万m ²)	套数	均价 (元/m ²)
1	华润新时代广场	郑东新区	3.77	1.77	120	21282
2	美景美境	金水区	1.03	0.57	37	17885
3	万科大都会	二七区	0.64	0.34	27	18614
4	千玺广场	郑东新区	0.59	0.45	15	13001
5	雅宝东方国际广场	郑东新区	0.53	0.24	5	21772
6	碧源月湖	惠济区	0.52	0.34	2	15266
7	保利文化广场	高新区	0.40	0.31	31	13039
8	民安西上	中原区	0.39	0.42	181	9238
9	亚新龙湖壹号总部中心	郑东新区	0.37	0.11	2	35200
10	楷林中心	郑东新区	0.35	0.12	3	28159
11	亚星锦绣山河	二七区	0.31	0.12	17	25494
12	锦艺国际轻纺城	中原区	0.30	0.49	25	6199
13	正商城	二七区	0.29	0.18	8	16214
14	幸福滨水家园	经开区	0.24	0.12	6	20394
15	裕华广场	惠济区	0.23	0.10	5	22674
16	谦祥福晨兴隆城	惠济区	0.22	0.12	8	19309
17	九龙新城	经开区	0.22	0.13	6	17000
18	翰林国际城	高新区	0.21	0.17	10	12587
19	汇泉西悦城	中原区	0.21	0.08	21	25231
20	金尊文苑	经开区	0.21	0.20	5	10620

备案排行榜：中海云鼎湖居、万科城、美盛教育港湾位居前三，TOP5集中度明显提升

● 今年大郑州上半年总销量下滑，但商品房/住宅金额TOP5项目较去年同名次同期对比均上涨，集中度明显提升；东区中海云鼎湖居备案金额32亿稳居第一

2021年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	区域	金额 (亿元)	面积 (万m²)	套数	均价 (元/m²)	金额同比 同名次(%)
1	中海云鼎湖居	郑东新区	31.67	10.23	728	30942	57%
2	万科城	高新区	19.39	14.05	1295	13795	13%
3	美盛教育港湾	金水区	17.82	9.78	893	18234	8%
4	碧桂园时代城	管城区	17.64	14.12	1473	12494	13%
5	融创城	管城区	17.24	11.57	996	14896	32%
6	永威金桥西棠	高新区	11.78	6.95	608	16963	-6%
7	朗悦公园府	高新区	11.35	7.30	735	15533	-9%
8	碧桂园凤凰城	中原区	11.27	7.23	694	15584	-9%
9	碧桂园西湖	高新区	10.63	7.86	757	13528	-12%
10	绿城明月滨河	经开区	10.21	5.41	444	18895	-13%
11	康桥未来公元	管城区	10.00	8.05	802	12429	-4%
12	保利海德公园	金水区	8.69	4.80	413	18100	-12%
13	裕华城	中原区	8.67	6.81	700	12746	-12%
14	谦祥世茂万华城	高新区	8.66	6.60	699	13118	-8%
15	康桥香麓湾	金水区	8.39	3.73	232	22501	-10%
16	佳源名门橙邦	二七区	7.81	5.67	575	13786	-13%
17	保利天汇	经开区	7.80	4.02	326	19394	-13%
18	普罗理想国	中牟	7.69	4.17	249	18446	-12%
19	瀚宇天悦城	金水区	7.40	4.02	354	18409	-14%
20	华润新时代广场	郑东新区	7.25	4.40	250	16463	-14%

2021年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	区域	金额 (亿元)	面积 (万m²)	套数	均价 (元/m²)	金额同比 同名次(%)
1	中海云鼎湖居	郑东新区	31.67	10.23	728	30942	57%
2	万科城	高新区	19.24	13.84	1242	13906	12%
3	美盛教育港湾	金水区	17.82	9.78	893	18234	9%
4	碧桂园时代城	管城区	17.63	14.11	1472	12492	13%
5	融创城	管城区	17.24	11.57	996	14896	32%
6	永威金桥西棠	高新区	11.78	6.95	608	16963	-6%
7	朗悦公园府	高新区	11.35	7.30	735	15533	-8%
8	碧桂园凤凰城	中原区	11.27	7.23	694	15584	-4%
9	碧桂园西湖	高新区	10.57	7.82	755	13511	-10%
10	绿城明月滨河	经开区	10.21	5.41	444	18895	-13%
11	康桥未来公元	管城区	10.00	8.05	802	12429	-4%
12	保利海德公园	金水区	8.69	4.80	413	18100	-12%
13	裕华城	中原区	8.67	6.81	700	12746	-12%
14	谦祥世茂万华城	高新区	8.60	6.55	690	13115	-9%
15	康桥香麓湾	金水区	8.39	3.73	232	22501	-10%
16	佳源名门橙邦	二七区	7.81	5.67	575	13786	-13%
17	保利天汇	经开区	7.80	4.02	326	19394	-13%
18	普罗理想国	中牟	7.69	4.17	249	18446	-12%
19	瀚宇天悦城	金水区	7.27	3.89	325	18710	-16%
20	龙湖雅宝天钜	管城区	7.03	3.65	314	19279	-17%

市区价值地位引力足，近郊信心不足份额跌，备案受签约影响仅为去年同期九成

大郑州整体住宅备案量较去年同期降幅10%，库存仍处高位，备案价格受限签约影响整体维稳微涨，主城郊区市场持续分化，主城量稳价涨，郊区量降价跌，市场信心不足，份额走低，远郊销量微涨。市区住宅高层仍占销售主力，洋房市场份额略增，别墅稀缺份额稳定；主力房型面积段仍为80-100 m²三房及140-150 m²四房，刚需及刚改占据主流，改善客群稳定

商办市场持续低迷；二手住宅赢得机会

主城公寓市场延续低迷，成交惨淡；写字楼市场需求维稳，东区仍为主力；商业去化缓慢但各区成交分布较均衡；新建商品住宅价格上涨，与二手住宅价差拉大，为二手住宅成交提供机会，金水区区域成熟度佳，超新房成交出现反转



要点结论：住宅——市区引力足，近郊趋理性；商办市场持续低迷

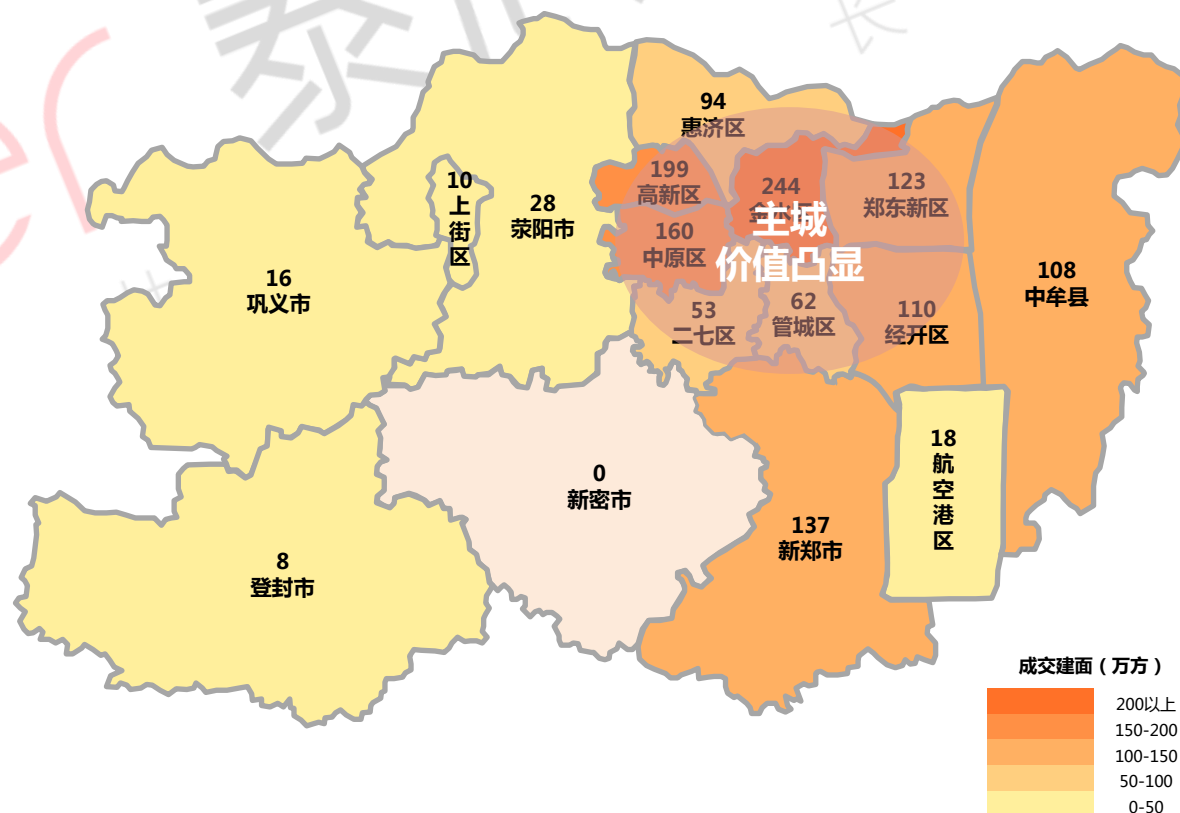


头部外来房企融资渠道多样、资金优势明显，摘地表现突出，本土房企优势不足

- **碧桂园、万科**上半年摘地积极，位居拿地建面前二，经开政府托底摘物流园6宗上汽配套住宅用地位列第三，**华润**掷重金夺高铁西广场原银泰勾地，居拿地金额之首；
- 拿地建面TOP20中，本土房企（含城投公司）虽占一半席位，但总量不及头部房企，此外**敏捷**摘金水区聂庄城改用地、**禹洲**摘杨金东方国际城后期地挺进主城。

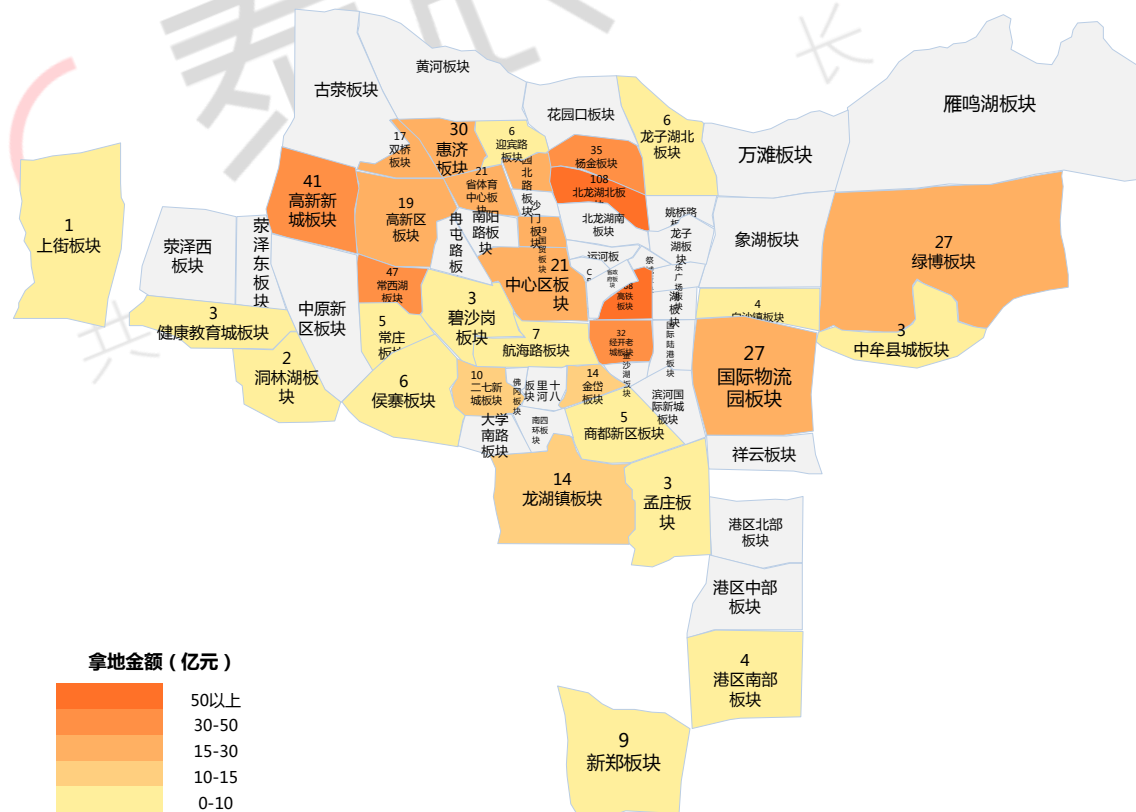
排名	类型	房企	拿地建面 (万方)	拿地面积 (亩)	拿地金额 (亿元)	拿地宗数
1	外来	碧桂园	93.9	322.4	35.8	6
2	外来	万科（含合作）	84.8	410.7	55.3	7
3	本土	经开区政府	79.1	378.6	26.8	6
4	外来	华润	69.9	190.7	67.8	2
5	外来	汇泉/汇泉&博澳	56.1	187.6	17.5	2
6	本土	高新区政府	50.9	235.0	17.4	2
7	本土	康桥	46.1	286.6	18.8	5
8	外来	融创/融创&光大	45.7	322.0	24.8	3
9	外来	融信/融信&朗悦	45.3	191.4	15.2	2
10	外来	澳海	43.3	260.1	11.6	3
11	本土	山顶&八达威	39.4	118.1	19.2	1
12	本土	信和	37.5	187.6	8.8	3
13	外来	金茂	31.1	155.4	31.7	1
14	本土	绿都	26.9	138.8	11.3	2
15	本土	浩创	25.8	182	3.8	4
16	外来	禹洲	24.4	146.7	13	1
17	本土	振兴	20.7	94.7	7.8	3
18	外来	金辉	20.2	121.1	4	2
19	本土	永威	19.2	144.4	39.1	2
20	本土	建业	14.9	158.2	9.0	3
新进主城		禹洲	24.4	146.7	13.0	1
		敏捷	12.8	37.1	6.8	1

2021上半年房企大郑州涉住地拿地建面区域色温图



- 2021上半年典型房企中**万科、碧桂园、中海**投资力度较大，**拿地金额超30亿**，其中万科重仓郑州，拿下主城多处住宅用地，拿地金额共计40亿元；
- 房企主力投资仍以主城区机会板块为主，**龙湖北板块**多宗净地争抢吸金达108亿元，其余多投资如**高铁、高新新城、常西湖**等热点板块，其次为近郊**绿博、国际物流园、龙湖镇**等板块。

2021上半年房企大郑州拿地金额板块分布

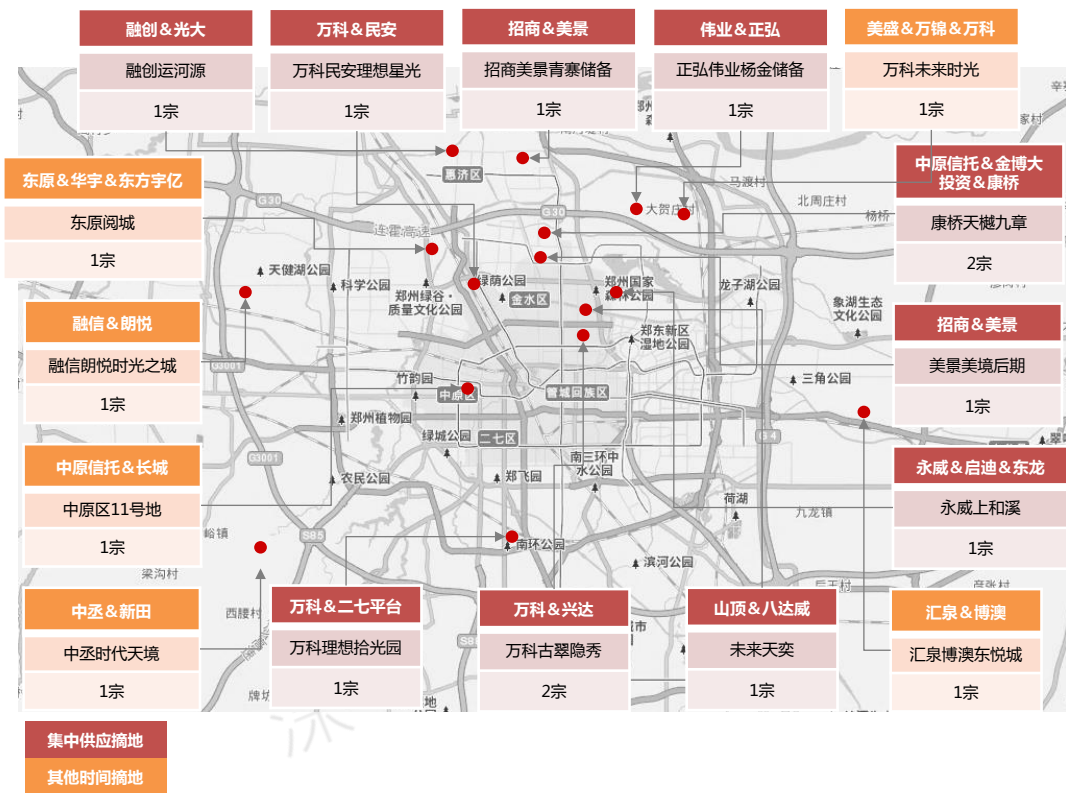


数据来源：泰辰行技术中心、公共资源交易中心，统计范围：市区+近郊+远郊涉住土地
投销比=拿地金额/销售金额

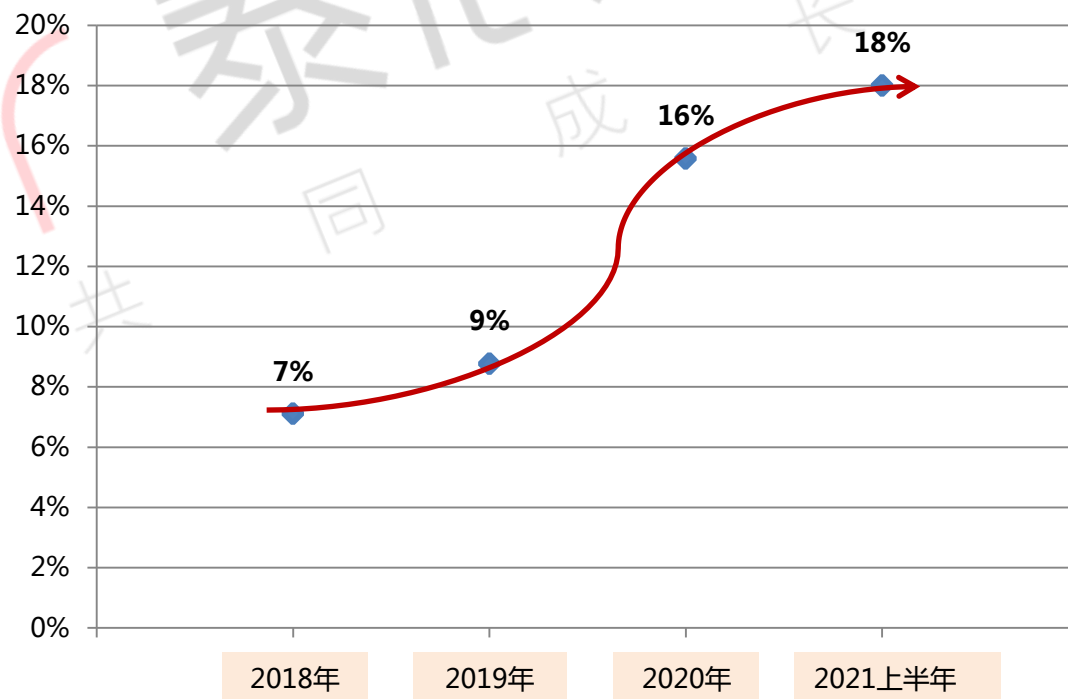
联合拿地比重逐年上升，土地公开程度加强叠加集中供地下合作及运营能力更为重要

- 早期多数城改地被本土房企控制，外来房企通过联合拿地的方式进驻郑州，近年来随着地价上升、“三道红线”融资监管新规施行，对房企的举牌能力和融资能力要求上升，此外集中供地对房企的资金实力考验加剧，因而**近几年合作开发占比不断提升，2021上半年达到18%**，合作拿地、分散风险、实现共赢受房企青睐

2021上半年大郑州房企合作拿地项目分布图



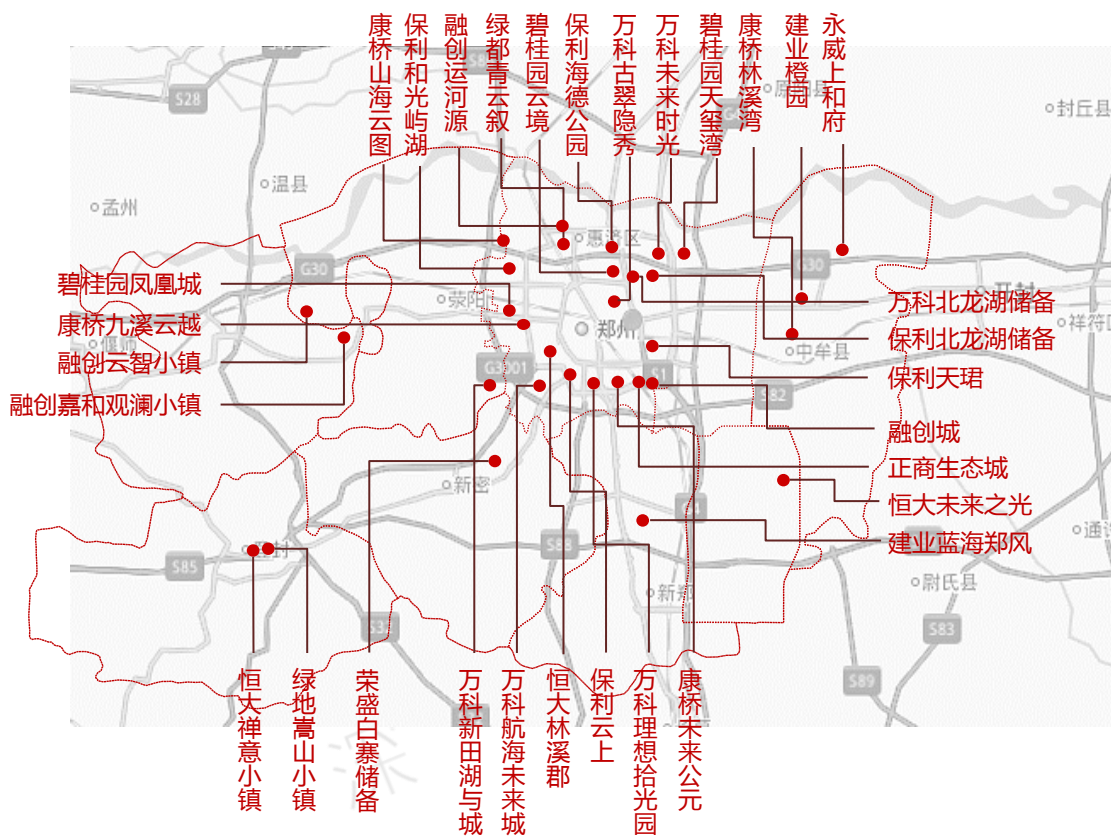
大郑州房企合作拿地（涉住用地）占比走势



城改勾地资源向外来房企倾斜，万科聚焦郑州主城、打造改善项目

- 典型房企中**碧桂园**土储规模最高超9000亩，**恒大**超8000亩次之，**万科**超5000亩，本土房企**正商**、**康桥**、**建业**、**永威**土储在1000-3000亩
- 碧桂园、融创、正商、康桥等以城改地为主，保利公开地市场表现优异，万科势头强劲，连续布局主城核心区域，且布局项目的产品力不断提升

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	5844 (后期)	城改	/	9387
	碧桂园天玺湾	金水区	66	招拍挂	/	
	碧桂园云境	金水区	84	城改	/	
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	万科翠湾中城	惠济区	93	城改	/	5691
	万科未来时光	金水区	80	城改、合作	美盛、万锦	
	万科古翠隐秀	金水区	77	城改、合作	兴达	
	万科理想拾光园	二七区	45	城改、合作	二七平台	
	万科北龙湖储备	郑东新区	70	招拍挂	/	
保利	保利天珺	经开区	41	招拍挂	/	679
	保利云上	二七区	112	招拍挂	/	
	保利北龙湖储备	郑东新区	73	招拍挂	/	
融创	融创城	管城区	520 (后期)	城改，合作	中珂	2540
	融创运河源	惠济区	152	城改	/	
正商	正商生态城	管城区	557 (后期)	城改	/	3072
建业	建业橙园	中牟县	331 (后期)	招商引资，合作	华谊兄弟	1580
	建业花园里三期	惠济区	43	城改	/	
康桥	康桥未来公元	管城区	72	城改	/	2156
	康桥九溪云越	中原区	1075	勾地	/	
永威	永威上和府	中牟县	422 (后期)	收并购	天明	1050
	永威西郡	中原区	210 (后期)	城改	/	
绿都	绿都青云叙	惠济区	370 (后期)	收并购 (杜庄)	源升	703

备注：房企总土储包括已入市未推的后期、待售、潜在及意向地块等全部待售库存，本图及表中标注为典型项目

房企业绩表现优于去年同期，完成率普遍四至五成，融创超百亿业绩居首

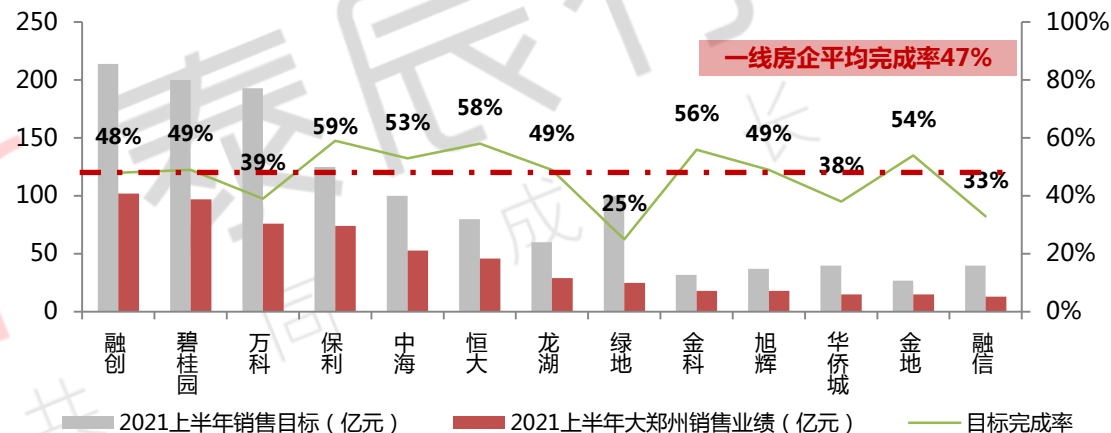
- 2021上半年大郑州房企销售额TOP20入榜门槛**18亿**同比上升38%，一线房企因品牌与资金优势布局项目增多、业绩完成率高，TOP5房企业绩集中度达五成，TOP10房企集中度超七成，“马太效应”愈发明显

2021上半年典型房企大郑州实际销售额排名TOP20（全口径）

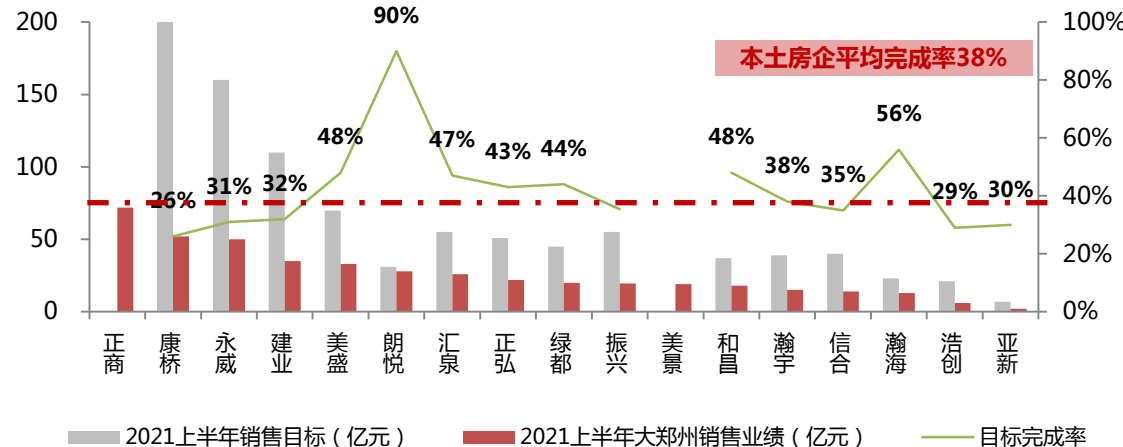
2020上半年业绩（亿元）					2021上半年业绩（亿元）				
排名	房企	销售目标	销售金额	目标完成率	排名	房企	销售目标	销售金额	目标完成率
1	碧桂园	185	81	44%	1	融创	214	102	48%
2	正商	—	67	—	2	碧桂园	200	97	49%
3	万科	200	62	31%	3	万科	193	76	39%
TOP3门槛值上升23%					4	保利	125	74	59%
4	建业	170	57	34%	5	正商	—	72	—
5	永威	200	51	26%	6	中海	100	53	53%
6	恒大	100	40	40%	7	康桥	200	52	26%
7	融创	290	40	14%	8	永威	160	50	31%
8	保利	90	35	39%	9	恒大	80	46	58%
9	康桥	300	32	11%	10	建业	110	35	32%
10	振兴	80	30	37%	TOP10门槛值上升17%				
11	信和	50	22	44%	11	美盛	70	33	48%
12	正弘	60	21	35%	12	龙湖	60	29	49%
13	金茂	57	20	35%	13	朗悦	31	28	90%
14	中海	40	20	50%	14	汇泉	55	26	47%
15	鑫苑	80	18	23%	15	绿地	100	25	25%
16	朗悦	57	18	31%	16	正弘	51	22	43%
17	美盛	未定	16	—	17	绿都	45	20	44%
18	绿都	60	16	27%	18	振兴	55	20	35%
19	名门	160	15	9%	19	美景	—	19	—
20	绿地	110	13	12%	20	旭辉	37	18	49%
TOP20门槛值上升38%									
合计		2289	674	29%	合计		1883	806	43%

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2021.6.30

2021上半年典型一线房企大郑州销售目标完成率



2021上半年典型本土房企大郑州销售目标完成率



房企营销力度减弱，仅恒大为摆脱“三道红线”加大营销降负债，通过“强销售+抓回款”改善资金现状

- 上半年郑州市场表现强劲，房企营销动作趋少，仅恒大为完成降负债目标全国楼盘降价促销，大郑州关注度较高项目——恒大城、林溪郡、未来之光均顺应集团指示释放优惠房源；
- 截止6月底恒大大郑州销售面积56万 m^2 ，金额46亿元，全年目标完成率达58%，成效显著，且集团已完成“一条红线”转绿。

恒大2/3月“全国特惠”



噱头为主

“全员营销75折”

恒大城：新春75折特惠，3000定房享9折再减30000，1000元认筹再93折；
恒大林溪郡：新春75折特惠，3000定房享9折再减30000，1000元认筹再93折；
恒大养生谷：新春75折特惠，3000定房享9折再减30000，1000元认筹再93折；
恒大未来之光：新春75折特惠，3000定房享9折再减30000，1000元认筹再93折；

3月31日，2020年度业绩发布会公布降负债目标

2021年6月30日降至5900亿元以下，2022年6月30日降至4500亿元以下，2023年6月30日降至3500亿元以下。

有息负债方面

恒大未来三年降负债目标

“三条红线”方面

2021年6月30日将净负债率降至100%以下，2021年12月31日现金短债比达到1以上，2022年12月31日将剔除预收款后的资产负债率降至70%以下，全面达到监管要求。

恒大5月“5.31购房节”

特价房优惠政策（4大条件满足其一）：

- (1) 独栋楼宇去化率达80%
- (2) 单套面积 $\geq 130m^2$
- (3) 独栋楼宇未售的最高/低层
- (4) 剩余货量低于1万 m^2 的即将清盘

项目授予董事长制定优惠折扣，**每日单盘名额 ≤ 2 套，一次性**

付款方式：认购后三天内付款50%，6月15日前付清全款，

不允许更名。

执行时间：2021.5.27-2021.5.31

实质优惠



房企	项目	区域	特惠针对房源	正常房源价格	特惠价格	价格降幅
恒大	恒大林溪郡	中原区	1期剩余全部房源	16500	全款10500	-36%
	恒大城	高新区	4期尾盘房源，每日2套	15000	全款10500-11000	-26%/-30%
	恒大未来之光	航空港区	1-3期清尾房源	8500	5700全款7800按揭	-33%/-8%

注：截止6月底，恒大林溪郡一期、恒大城四期均已清盘，恒大未来之光1-3期仅剩200多套

碧桂园、康桥、正商稳居大郑州房企备案金额前三

- 市区备案金额前三为碧桂园、平安、康桥，TOP20门槛为9.15亿；市区+近郊备案金额前三为碧桂园、康桥、正商，TOP20门槛为11.73亿

2021年上半年市区房企备案金额排名TOP20（权益后）

排序	房企	金额（亿元）	面积（万m²）	集中度
1	碧桂园	35.18	25.42	5%
2	平安	29.15	9.96	4%
3	康桥	25.52	15.15	4%
4	融创	25.39	16.07	4%
5	保利	25.06	14.83	4%
6	万科	23.22	15.93	3%
7	正商	23.18	15.86	3%
8	美盛	20.88	11.35	3%
9	永威	18.03	9.53	3%
10	朗悦	16.31	11.16	2%
11	中海	15.90	8.62	2%
12	汇泉	13.94	11.61	2%
13	美景	13.84	9.98	2%
14	振兴	13.09	9.01	2%
15	华润	13.05	7.57	2%
16	建业	11.95	5.61	2%
17	绿城	10.26	5.46	1%
18	龙湖	10.20	6.89	1%
19	绿都	10.04	7.80	1%
20	亚星	9.15	6.88	1%

2021年上半年市区+近郊房企备案金额排名TOP20（权益后）

排序	房企	金额（亿元）	面积（万m²）	集中度
1	碧桂园	39.25	30.00	4%
2	康桥	35.48	27.04	4%
3	正商	34.20	29.16	4%
4	万科	32.03	25.79	3%
5	平安	31.84	12.73	3%
6	融创	29.23	20.42	3%
7	保利	25.06	14.83	3%
8	美盛	21.77	12.49	2%
9	永威	21.44	13.26	2%
10	朗悦	16.31	11.16	2%
11	中海	15.90	8.62	2%
12	建业	15.65	9.73	2%
13	正弘	14.77	13.15	2%
14	汇泉	13.94	11.61	2%
15	美景	13.87	10.00	2%
16	振兴	13.65	9.57	1%
17	华润	13.05	7.57	1%
18	恒大	12.87	14.89	1%
19	名门	12.52	11.87	1%
20	龙湖	11.73	7.95	1%

联合拿地为大势所趋

“三道红线”和贷款集中度政策出台后，房企融资供需两端持续收紧；合作开发既能分担资金压力、又能利用对方企业背书提升客户信心，成为更多房企选择。

头部房企资金优势明显，重仓城市核心优质地块

随着郑州的影响力和潜力被不断挖掘，继碧桂园、融创、保利之后，万科也将郑州列为一类重投入城市；一线房企凭借资金优势不断重仓加码，屡屡斩获主城优质公开地块，“强者愈强、弱者愈弱”的现象在地产圈越发显现。

传统楼市小阳春显现，年中指标完成率高，营销动作减弱

年初楼市回暖，3-4月迎来郑州楼市高光时刻，客户购房热情高涨，市场看好的前提下，上半年房企营销动作有所减弱，“割肉抢收促回款”的实质性让利不再，仅恒大为摆脱“三道红线”降负债，营销动作频繁。



要点结论：合作开发深化、“马太效应”愈发明显、业绩完成度高营销力度减弱



04

总结预测

Summary Forecast

经济环境

- 外部：境外产能逐步恢复，摩擦/威胁仍存不确定性
- 内部：出口增长难以为继，消费疲软，有滞胀风险，投资力度预期增大

房地产投资量加大

- ① 推动房地产投资增长，加大开工量

金融环境

- 外部：货币政策前松后稳，疫情退却/拐点临近
- 内部：外松内紧，延续“稳货币、紧信用”

市场表现

- ② 行业资金收紧/集中，严查经营贷，贷款条件收紧、利率走高

政策环境

- 国家：强化“房住不炒”，侧重金融及土地
- 郑州：稳地价、稳房价大背景下边际微调

加剧地域和企业间分化

- ③ 土地“两集中”、“限地价、竞自持”；预防土拍热度传导，超限价限签约

下半年推货分析/楼市走势预判/住宅供销预判/土地供销预判/房企营销建议

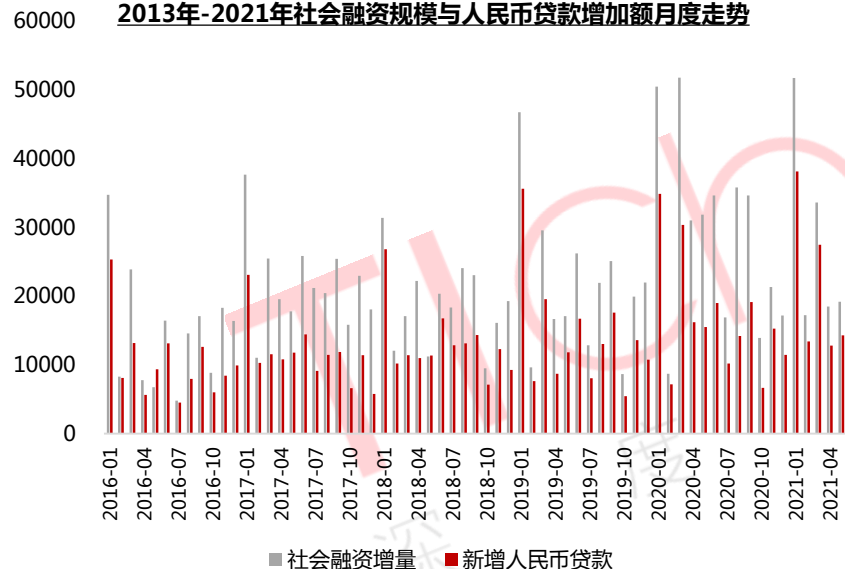
融资端：前端监管加严，房地产行业金融管控力度持续加大，房企融资更难

- **社融规模及人民币贷款增量**：2021年5月社会融资规模增量同期减少1.27万亿元；其中实体经济发放的人民币贷款增加1.43万亿元。整体流动充裕，主要利好实体
- **房地产贷款余额走势**：近期房地产金融政策持续加严，房地产贷款余额占人民币贷款余额比值近年来首度缩减，2021年一季度末占比为27.7%，较上季度减少1%
- **房地产投资累计资金占比**：2021年房地产开发到位资金合计63542亿元，房地产投资其他资金为37316亿元，占总资金的58.73%，占比达近年来最高值，其中，定金及预收款24362亿元，占比38.3%，个人按揭贷款10738亿元，占比16.9%，销售回款成房企保障开发资金的主要来源。

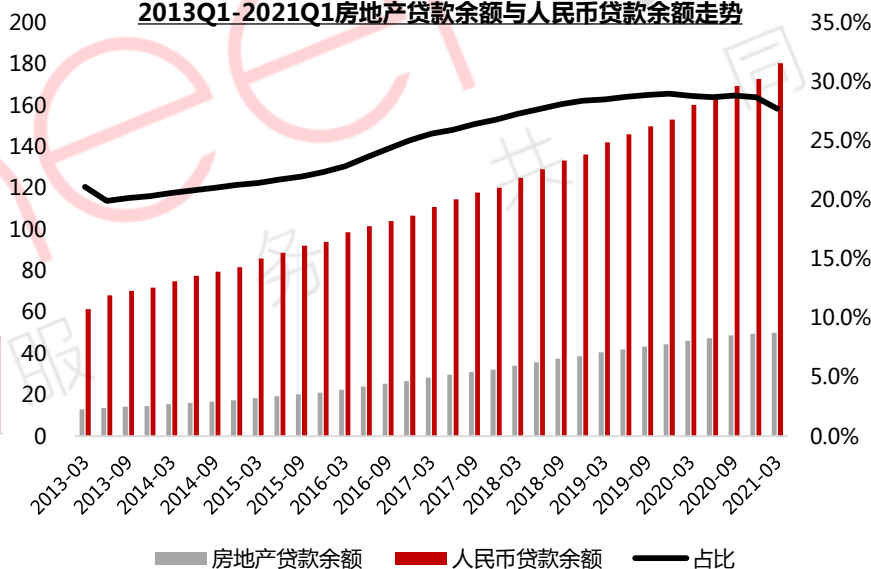
房企融资层面

房企融资大受限制，前端融资困难

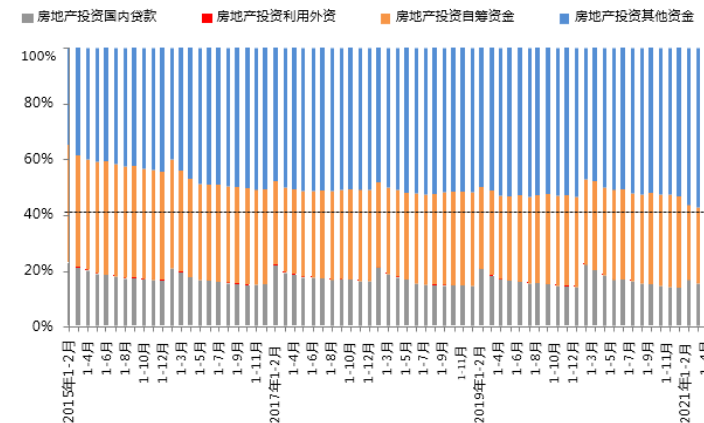
2013年-2021年社会融资规模与人民币贷款增加额月度走势



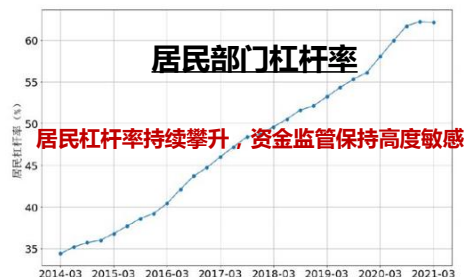
2013Q1-2021Q1房地产贷款余额与人民币贷款余额走势



2015-2021年房地产投资累计资金来源渠道

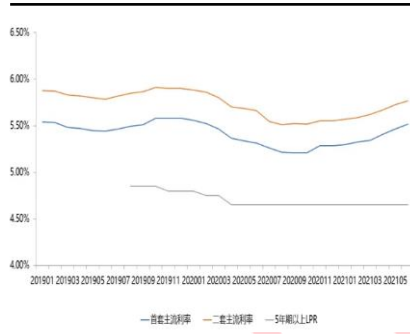


信贷端：涉房信贷持续收紧，利率上调，房贷周期延长，于房企及客户影响较大

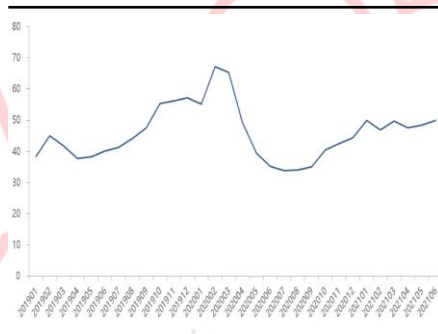


部门	时间	政策内容
基金业协会	2021.5.20	不得新设资管计划投资购房尾款资产，存量产品应有序压降购房尾款投资规模，到期后不得展期； 暂停房地产供应链非标业务，主要是基金子公司的产品。 供应链ABS等标准化产品暂时不受影响，但目前发行难度较大
证监会	2021.5.25	所有城投公司、房地产企业及发行受限制名单内企业备案发行公司债均需要经过证监会统一，项目发行时间有所延长，“证监会主要看募集资金用途，游得快、有的慢，看募集资金用途而定”
银保监会	2021.6.1	①对新增房地产贷款占比较高的银行实施名单制管理，督促这些银行落实房地产金融调控要求， 合理控制房地产贷款增速 ；②对自查不力被监管查实、故意隐瞒问题或未及时处理问责的银行、中介机构，将依法依规从严采取监管措施③对确认挪用经营贷的借款人压缩授信额度、收回贷款并报送征信系统，把防止经营贷违规流入房地产纳入常态化监管

图：72城主流房贷利率走势



图：72城平均房贷放款周期



图：郑州当前主流银行贷款利率

银行名称	首套利率	二套利率
农业银行	5.88%	6.13%
招商银行	5.88%	6.13%
交通银行	5.88%	6.13%
工商银行	6.13%	6.37%
建设银行	5.88%	6.13%
邮政银行	6.13%	6.37%
中原银行	5.88%	6.12%
郑州银行	6.25%	6.37%
光大银行	5.88%	6.13%
华夏银行	5.88%	6.13%
兴业银行	5.88%	6.13%

图：二手房停贷调查

招行:

要求客户预审批资质三星及以上、房龄≤20年、房屋面积≥40m²，所在区域为郑州市内八区；郑州银行要求房龄≤15年、房屋面积≥60m²、所在区域为四环内；

渤海银行:

要求房龄≤20年，所在区域为四环内)

于房企

放款慢，回款慢

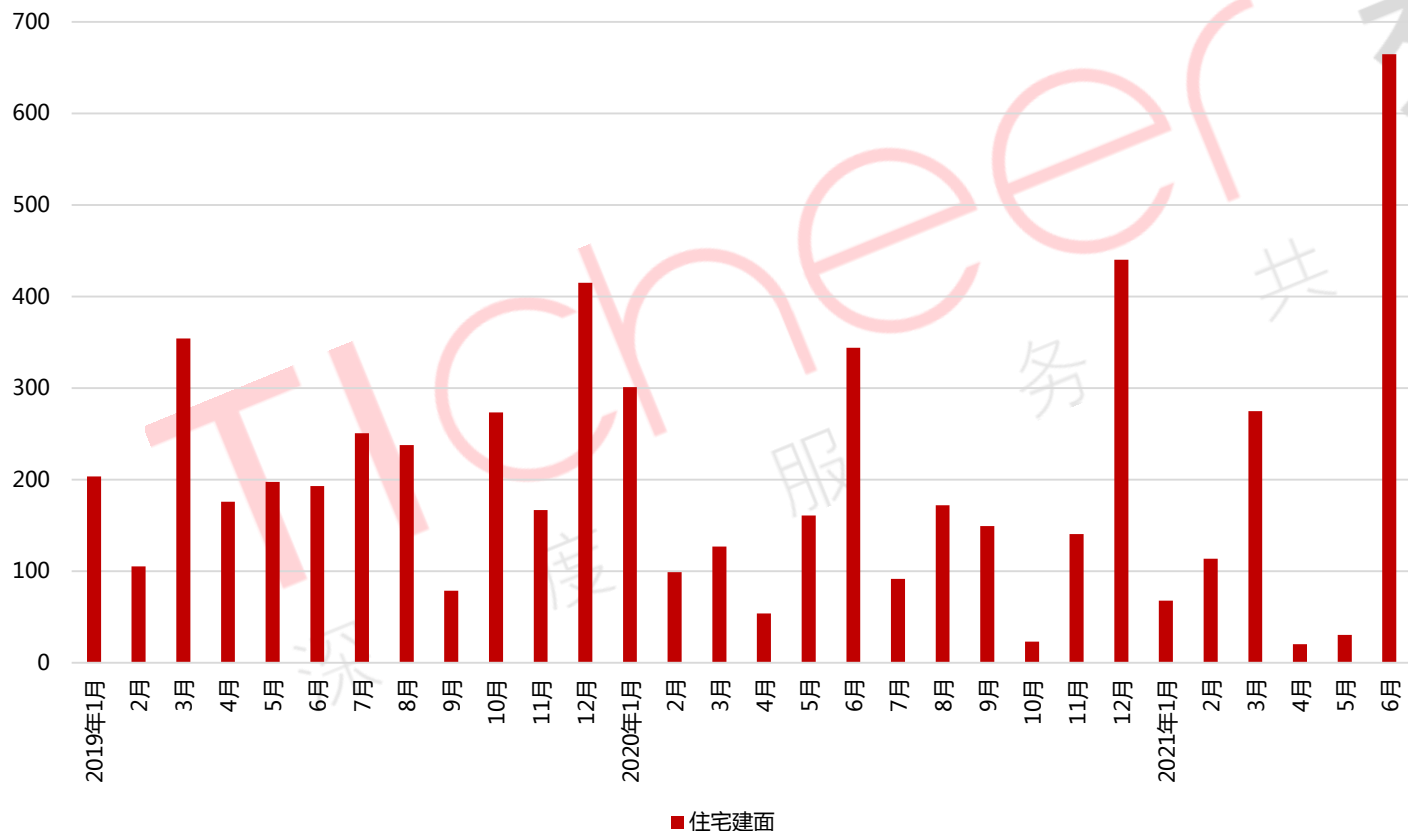
于客户

利息高，情绪差

土拍趋势：“两集中”土地政策导致供货集中，土拍市场竞争格局升级，楼市供货间歇性集中

- “两集中”土地集中供应，于房企而言有较多时间筹备计划方案，但资金需求集中；叠加对外融资难度较大，对内回款预期一般，今年作为土地新政推行首年，市场不稳定因素较大；集中土拍导致楼市供应量间歇性集中，加剧缺量与过量不确定性，增加竞争风险。

市区+近郊2019-2021年月度涉宅地成交建面走势



集中供地

融资难，资金需求集中

市场不稳定性

缺货、供货集中

竞争风险加剧

供地预判：两集中侧重主城补货，预计21年市区供地完成率创近年来新高

土地供应端预判

预计全年供地达标，主要补充主城库存；

第一批集中供地将在今年4季度入市，短期相对压力较小；但二/三批次集中22年入市，将加剧明年的销售压力

分区域供地结构占比（不含平原新区）

供应年份	上下半年	市内八区	近郊	远郊
2019	上半年	24%	47%	28%
	下半年	24%	45%	31%
2020	上半年	23%	47%	29%
	下半年	33%	44%	23%
2021	上半年	59%	33%	8%

受集中供地区域限制影响，第二次集中供地仍然主要布局市本级

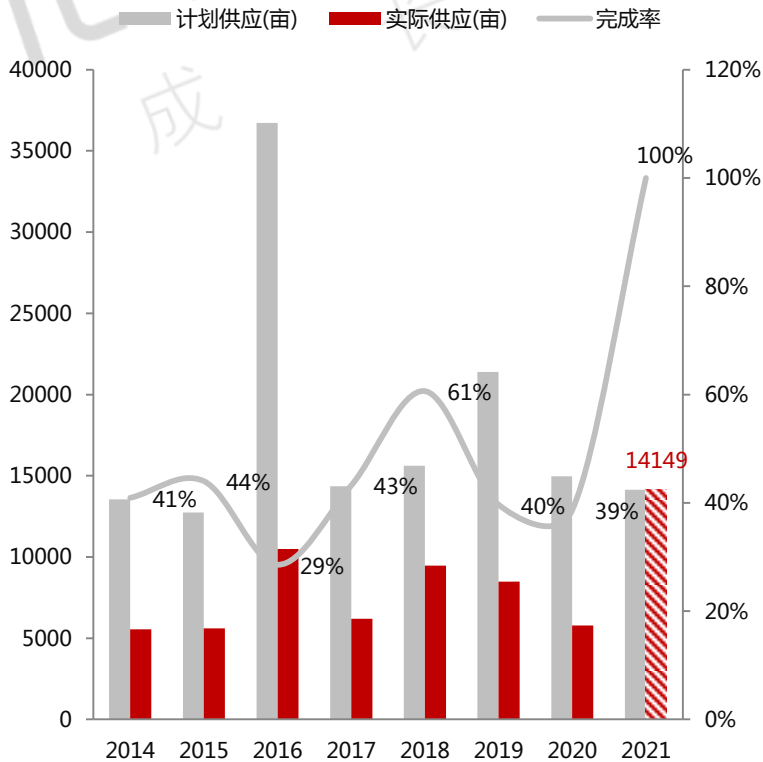
本年度市区供应高涨

预计-----第二/三次集中供地量

区域	全年计划供应：亩	2021上半年实际供应：亩	预计第二次供地：亩	完成率（上半年实际+第二批次预计）	预计第三次供地：亩（按完成率100%）
金水区	2191	892	1065	89%	234
二七区	1427	117	507	44%	803
管城区	1386	291	668	69%	427
惠济区	1901	588	638	64%	675
中原区	1438	549	724	89%	165
高新区	1852	766	196	52%	890
经开区	1411	913	345	89%	153
郑东新区	2544	615	664	50%	1265
合计	14149	4731	4808	67%	4611

5月18日，郑州市自然资源和规划局土地储备中心组织召开第二批“双集中”土地供应工作推进会，初步梳理出第二批“双集中”供应住宅用地59宗，面积约5200余亩，剔除港区与上街约4800亩

市本级历年住宅用地供应完成情况

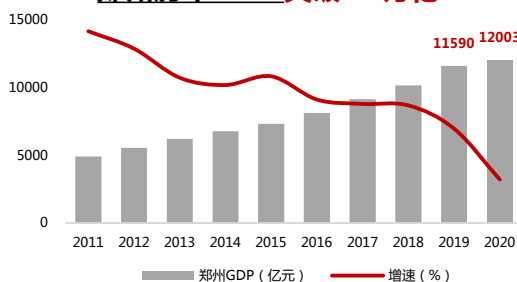


楼市调控趋势：郑州十四五规划持续赋能，房地产量价底部，短期政策加码空间小，长期潜力空间大

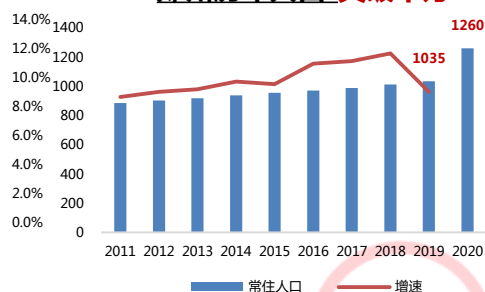
城市发展

经济人口增量明显，城市发展布局明晰快速，十四五规划赋能城市长久发展驱动力

郑州历年GDP-突破1.2万亿



郑州历年人口-突破千万



郑州大都市区辐射范围-大都市区核心



十四五规划总体目标-国家中心城市

2035年远景目标

国家中心城市功能全面形成，基本实现“两化五强”建设目标

两化（国际化、现代化）

五强（创新强、枢纽强、生态强、文旅强、法治强）

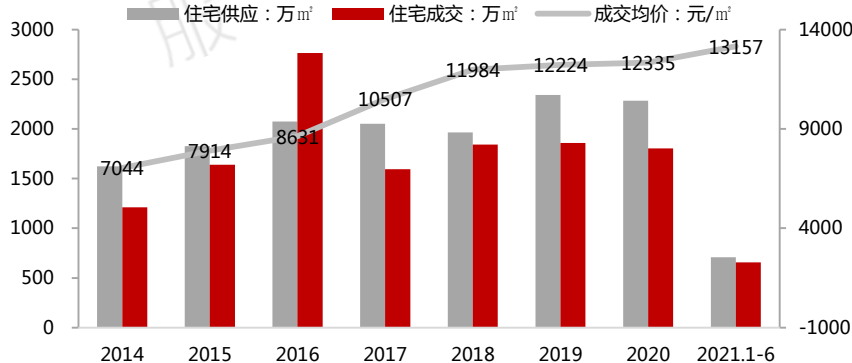
城市地产

房地产市场持续横盘，较同级别城市量价底部，政策干预风险小，地产市场空间大

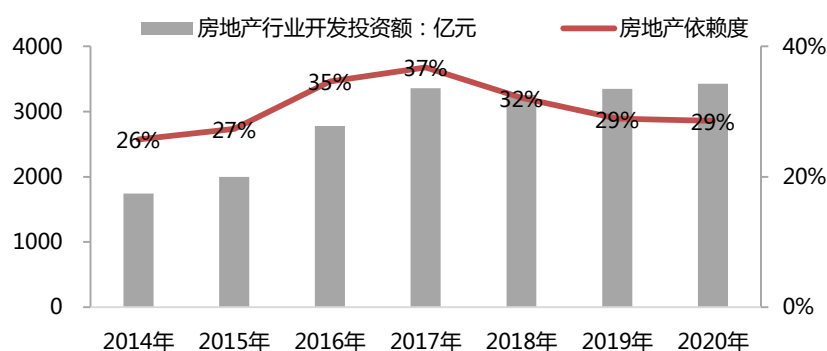
郑州典型城市对比-量价底部

城市	住宅供应面积 (万㎡)	住宅销售面积 (万㎡)	住宅销售均价 (元/㎡)
杭州	771	1231	30652
南京	669	771	30477
苏州	433	531	26231
西安	365	410	16728
合肥	320	456	18564
武汉	1089	1173	16969
成都	515	863	19012
天津	611	634	17202
济南	309	557	16190
重庆	884	1314	14060
长沙	540	689	12070
郑州	463	418	15923

2014-2021年郑州（市区+近郊）住宅供销量价走势 市场横盘



2014-2020年郑州房地产依赖度走势 高依赖

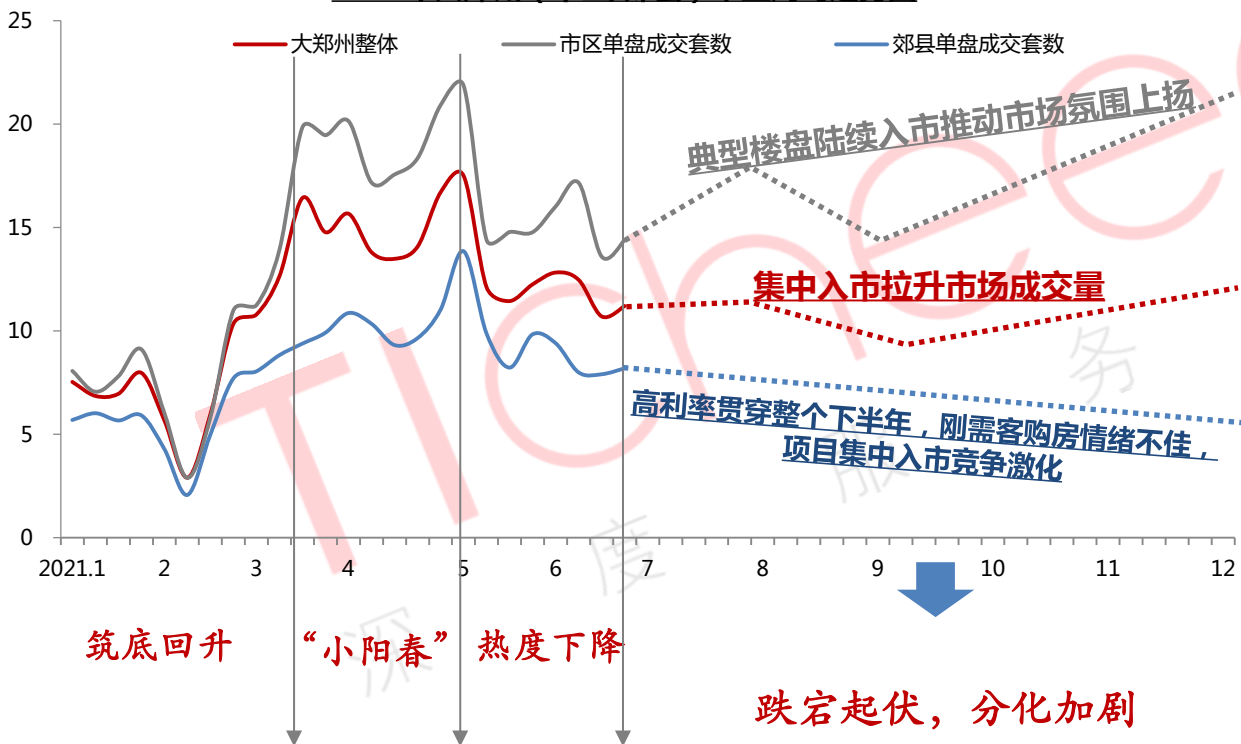


市场预判：多重因素导致楼市下半年分化加剧，主城改善区域预期向好，集中推货推升成交

- **量**：外部通胀预期衍生的保值需求催生上半年小阳春市场火爆，下半年客户基数回稳、利率上浮干扰客户购买情绪，对冲下全年总成交预计同比变化不大；
- **价**：下半年多个改善盘入市将从一定层面拉升市场的价格预期，同时市区土拍集中下半年兑现也会进一步拉升市场供销。

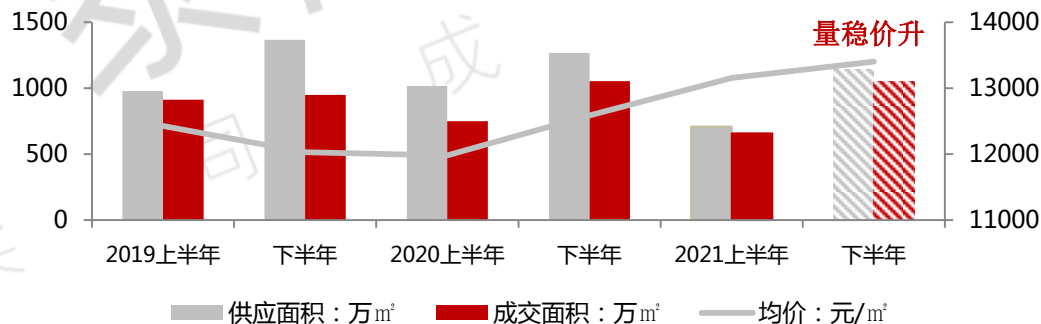
楼市走势预判

2021年大郑州（市区/郊县）单盘周均走势图

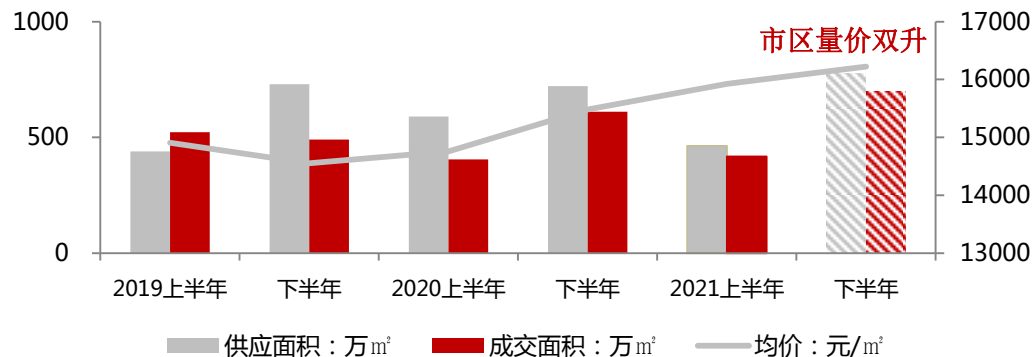


住宅供销预判

郑州市区+近郊近3年住宅供销价走势预测（备案）

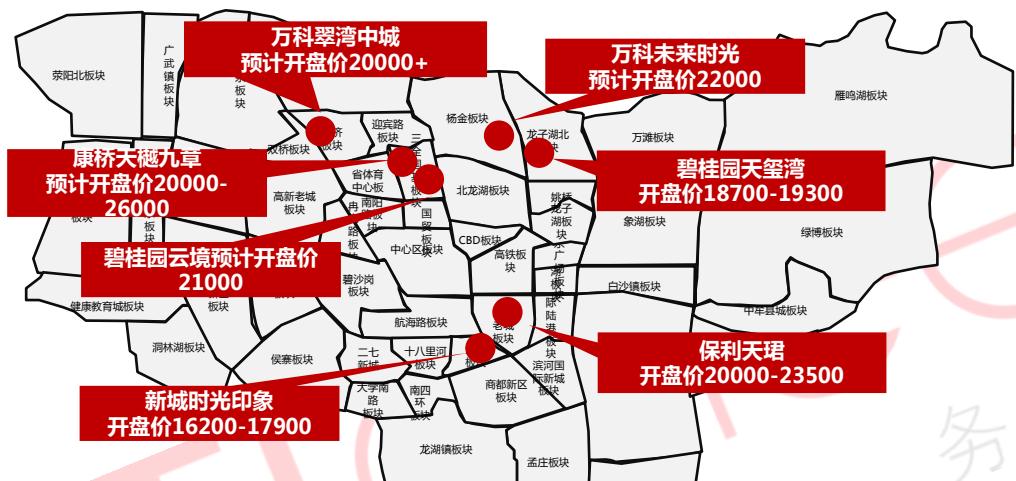


郑州市区近3年住宅供销价走势预测（备案）



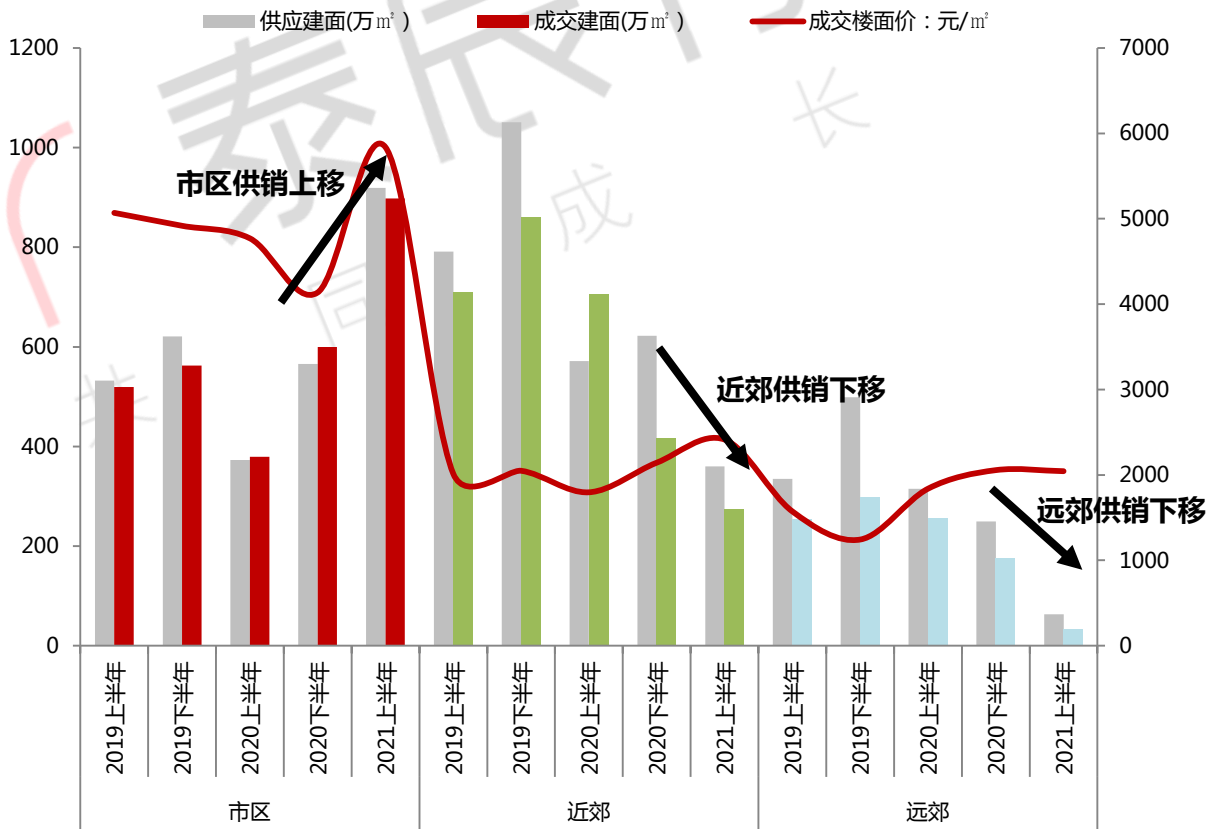
市场特征：改善楼盘伺机入市，突破价格天花板，引导预期向好；土储回归主城，持续优质货量补足

2019-2021上半年大郑州市区+近郊+远郊住宅用地供销价分析



编号	区域	楼盘	开盘时间	预计开盘均价 (元/㎡)
1	管城区	新城时光印象	6月29日	16200-17900
2	金水区	碧桂园天玺湾	7月8日	18700-19300
3	经开区	保利天珺	7月10日	19000-23500
4	惠济区	万科翠湾中城	预计8月份	预计20000+
5	金水区	万科未来时光	7月24日	22000
6	金水区	碧桂园云境	10月份	21000
7	金水区	康桥天樾九章	预计四季度	20000-26000

2019-2021上半年大郑州市区+近郊+远郊住宅用地供销价分析



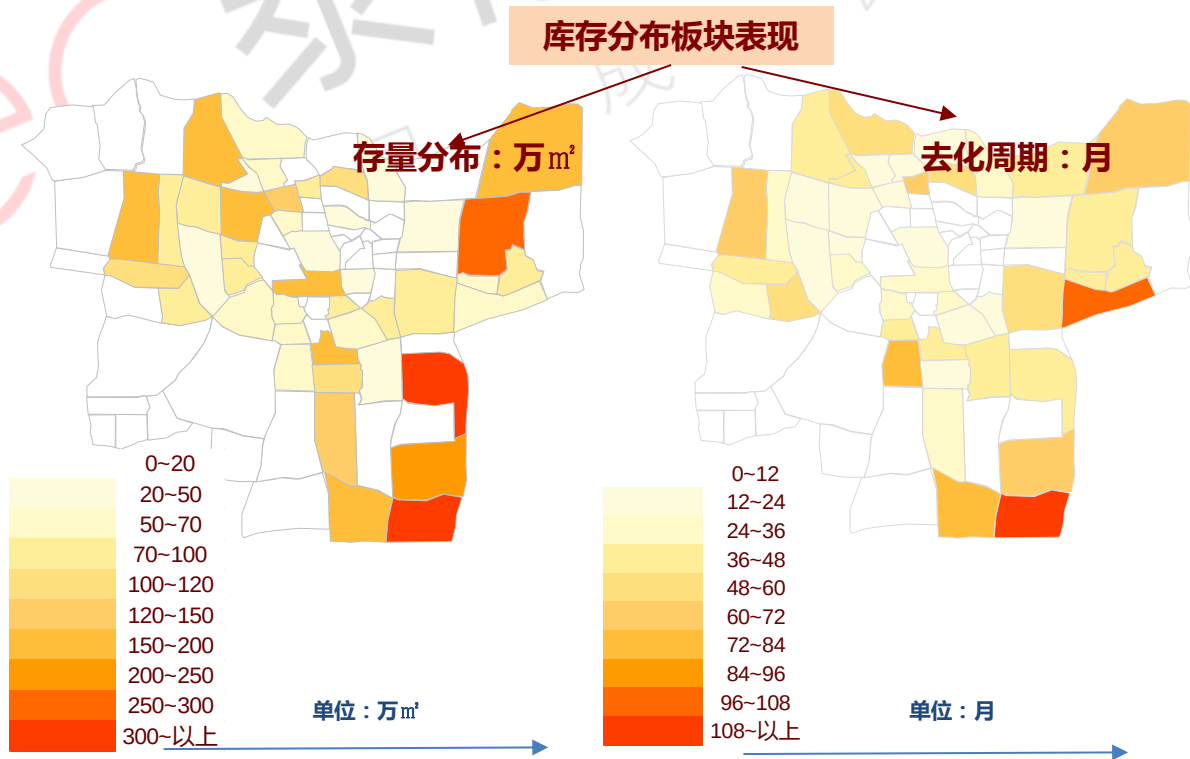
竞争环境：长期库存区域与板块间分布不均，存在短期内兑现压力，郊区局部高压，风险较大

- 市区长期库存压力整体可控，去化周期不足两年，主要分布于金水区（杨金、花园北路板块，存在短期内兑现压力，比如康桥天樾九章、美盛教育港湾、万科等项目预计下半年会加速出货）、管城区及中原区；郊区市场库存风险较高，其中航空港区，库存庞大，去化承压；中牟绿博板块长期横盘量价筑底，销售滞缓，清存难度较大

郑州（市区+近郊）住宅实际长期库存（长期库存=已摘地未售、单位：万m²）

区域	已摘地未售 (万m²)	上半年实际住宅月 均去化(万m²)	长期去化周期 (单位：月)	长期去化周期 (单位：年)
市区	1876	91	21	1.7
高新区	279	20	14	1.1
经开区	185	11	16	1.4
中原区	237	13	18	1.5
二七区	202	7	30	2.5
郑东新区	70	8	8	0.7
金水区	387	12	33	2.7
管城区	273	13	21	1.7
惠济区	193	7	30	2.5
近郊	2885	54	54	4.5
荥阳	564	10	56	4.7
航空港区	965	13	73	6.1
中牟	639	13	49	4.1
龙湖镇	519	15	35	2.9
新郑市	197	3	75	6.3
总计	4711	145	33	2.7

郑州市区+近郊实际库存（已摘地未售）分板块

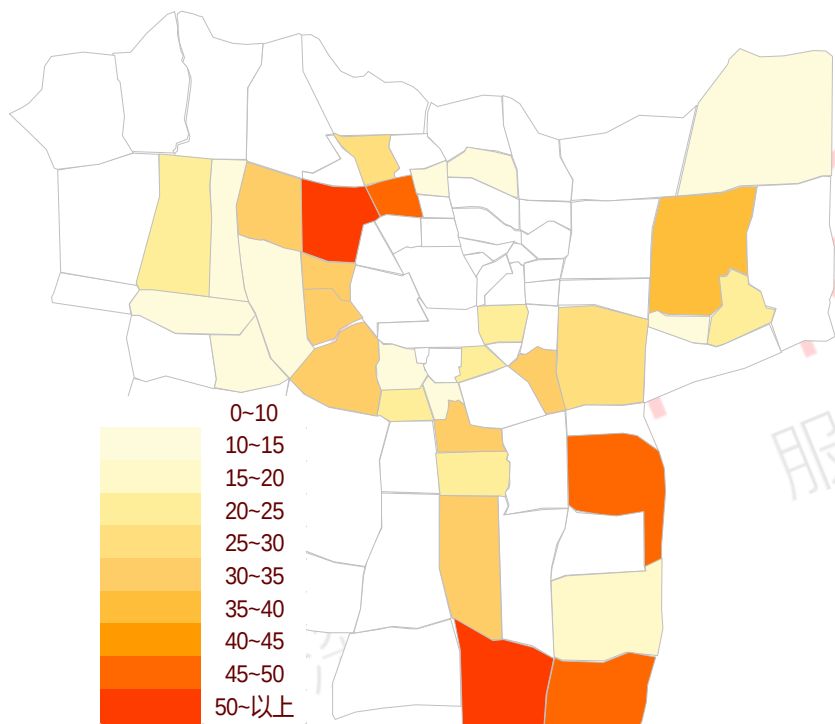


数据来源：泰辰技术中心，实际盘点；上表数据统计范围为：郑州市区+近郊（不含平原新区），统计口径为：商品住宅实际已摘地未售库存，月均去化周期=现有库存/实际月均去化量

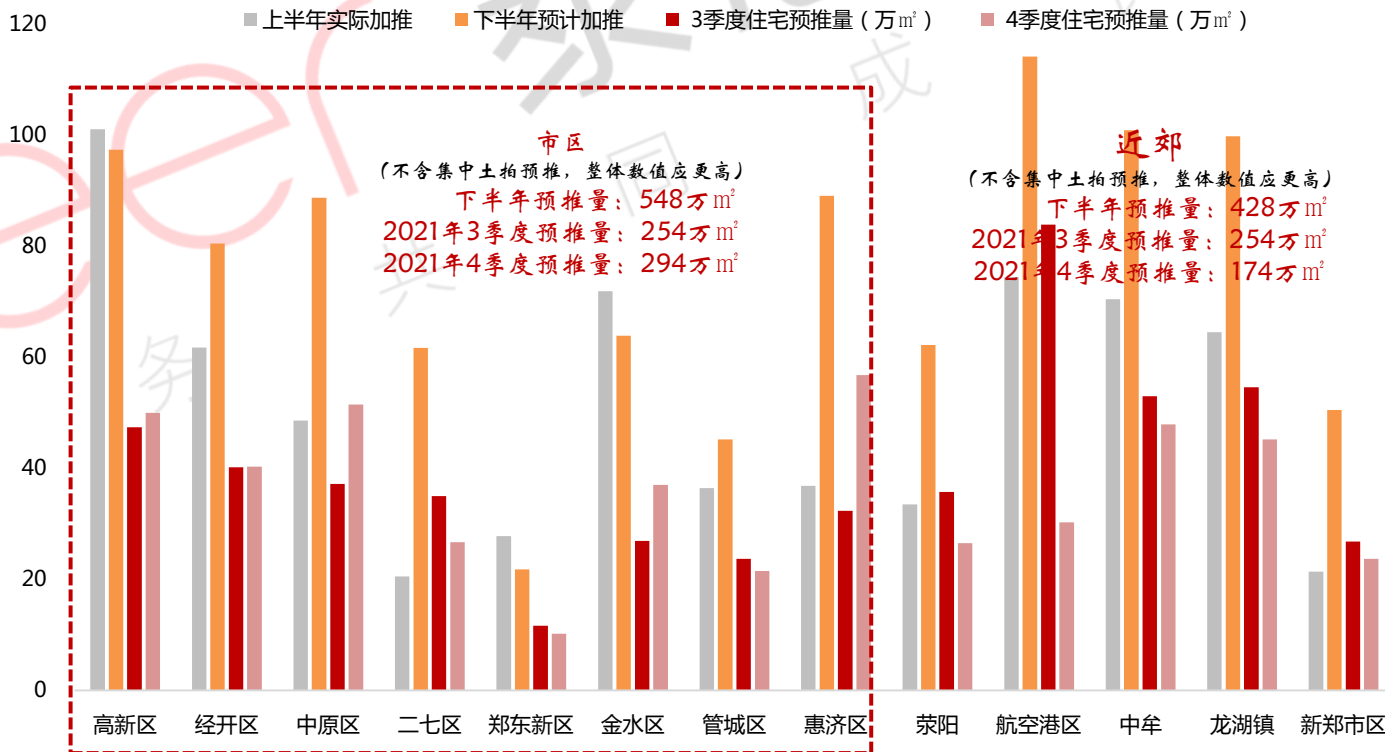
预计推货：预推压力集中在高新老城/新郑市区/港区/三全国基路/绿博等板块，且主城区板块间存在阶段性供需失衡和集中供货，将进一步加剧区域与项目间分化

- 下半年主城预推量主要集中在高新区（高新老城板块）、惠济区（省体育中心板块、惠济板块）、中原区（常西湖、常庄板块）；近郊预推量主要集中在航经港区（北港恒大未来之光、双鹤湖板块）以及新郑市区板块；但除此之外，在目前融资难背景下，长期库存兑现速度加快，加上集中土拍地块，下半年的预推压力会较大，预计在8-10月及12月形成集中供应高峰期

2021下半年各板块预推货量分布



郑州市区+近郊分区域加推及预计加推表现



数据来源：泰辰技术中心，实际盘点；上表数据统计范围为：郑州市区+近郊（不含平原新区），除以上盘点以外，仍有12宗住宅地（两集中首批成交地块，主要为经开物流园区6宗地及经开老城金茂地块，及金水区中心城区万科地块、惠济区招商美景地块），10个项目约160.04万m²，因未做具体推售时间统计暂未统计，但预计除物流园区地块以外，均会在年前推出，约91万m²

全国层面：

- **宏观经济/金融：**货币外松内紧，防范系统性金融风险；内需不振，金融支持更加侧重实体经济；出口和消费萎靡之下，投资预期增长
- **行业：**“房住不炒”贯彻执行；融资前端和信贷端持续收紧，对房企投资和回款存在考验；整体房地产投资有一定增长预期

郑州层面：

- **城市：**人口持续增长，基建和产业持续发力，长期潜力较大；稳地价、稳房价基调不变，集中土拍考验企业综合拿地能力；房贷利率高位运行，楼市资金总量有限，仅能支撑结构性行情
- **市场：**逐步走出量价底部区间，长期市场向好，调控政策短期加码空间小；城市存量待推量足够支撑下半年常规销售，两集中侧重主城，高库存集中郊区，主城区板块间阶段性供需失衡和集中供货将加剧区域与项目间分化（主城改善存在结构性机会、优质板块与优质项目价格存在上涨空间，郊区板块/追求现金流企业融资趋紧和集中供地下需快速回款，量价将持续调整），大郑州整体市场将表现量平价稳，预计全年成交总量略低于近两年平均水平（2000万 m^2 /年），“房住不炒”原则下，整体房价维稳

针对房企的建议：

- **投资运营：**行业集中与区域分化之下，主城优质地块是投资首选，追逐改善市场红利，提升利润空间；加强项目间资金协作，提高资金使用效率；同时，探索产业地产等其他拿地方式，寻找新的机会与增长点
- **产品端：**结合郑州改善需求释放期，深入研究改善客户隐性需求和个性化需求，持续优化和提升产品，增强竞争力
- **营销端：**重视回款，可成立专项回款团队，提高按揭下款速度；销售政策可侧重客户付款方式进行调整

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰行技术中心市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。



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>