



郑州市房地产市场季刊

(2020年第三季度)

泰辰行技术中心市场研究部



CONTENTS

一、行业环境

二、土地市场

二、备案表现

四、楼市表现

五、房企动态

六、预测展望



PART 01

行业环境

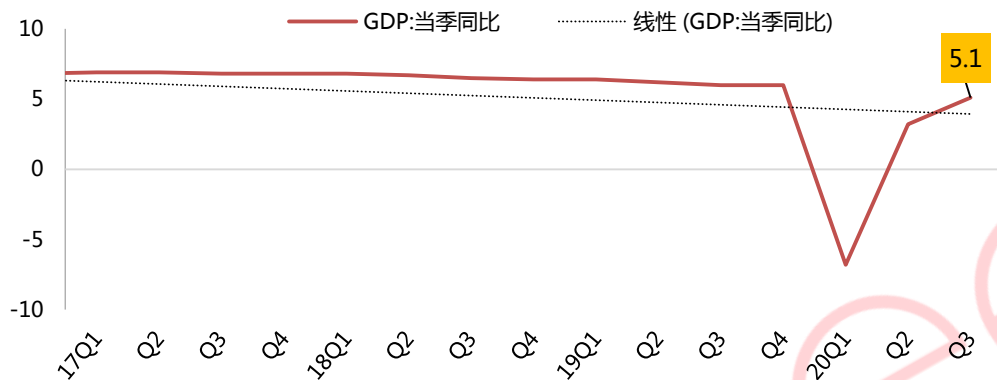
Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

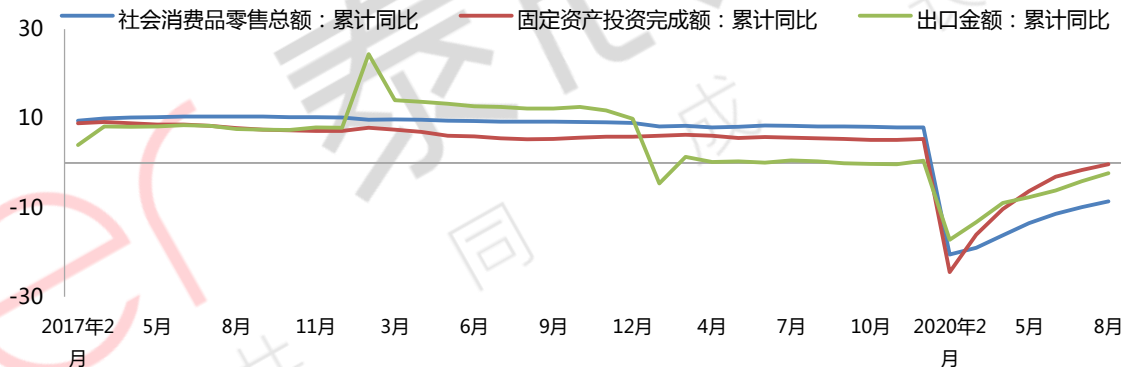
经济环境——经济持续恢复，主要投资拉动，内需动力不足

前三季度以投资和出口的逐步恢复，带动社会经济发展复苏；新增就业不足、失业率居高影响居民收入及预期转变，导致消费相对疲软；年度政策持续以稳就业稳预期保民生为主，以激发消费潜能，释放“内循环”活力

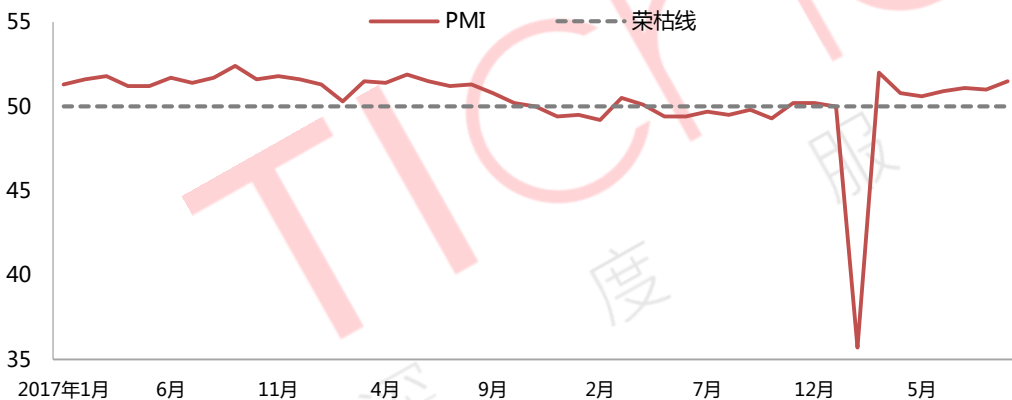
2017-2020年9月中国GDP增速季度走势



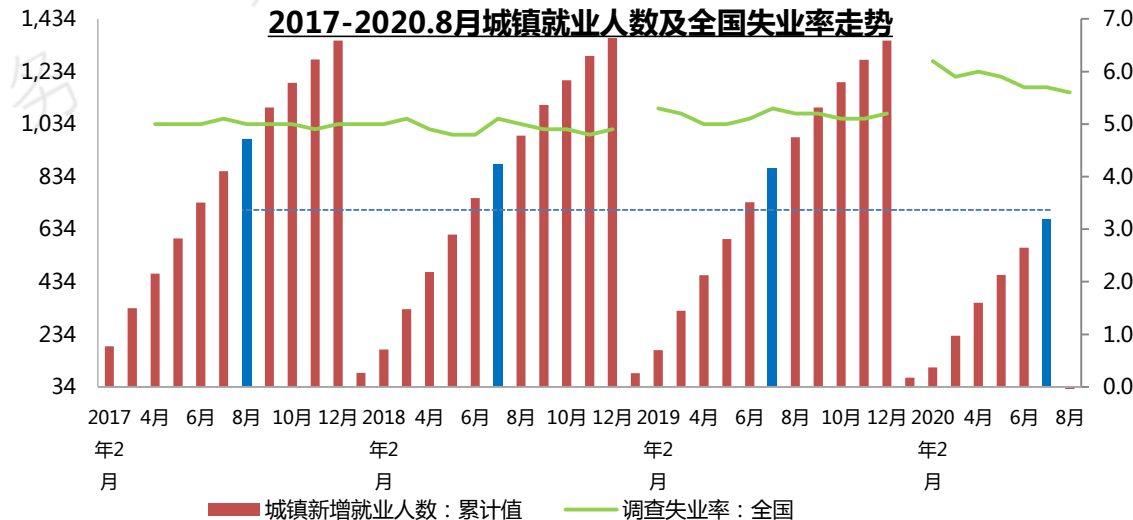
2017-2020.8拉动经济三驾马车同比增速走势



2017-2020.9月PMI指数走势



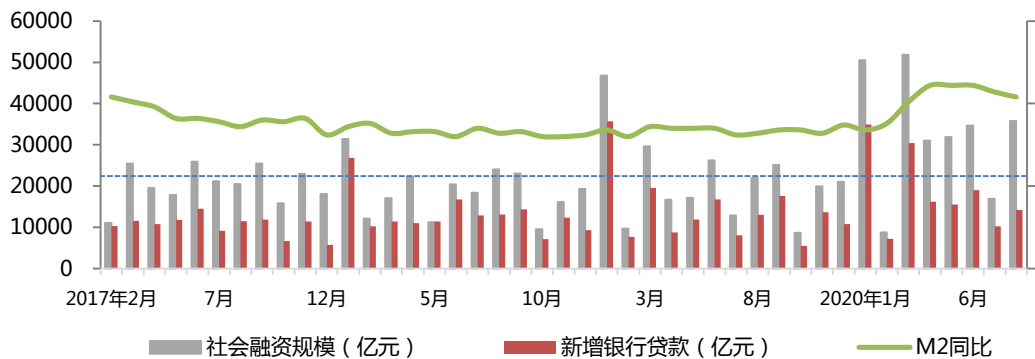
2017-2020.8月城镇就业人数及全国失业率走势



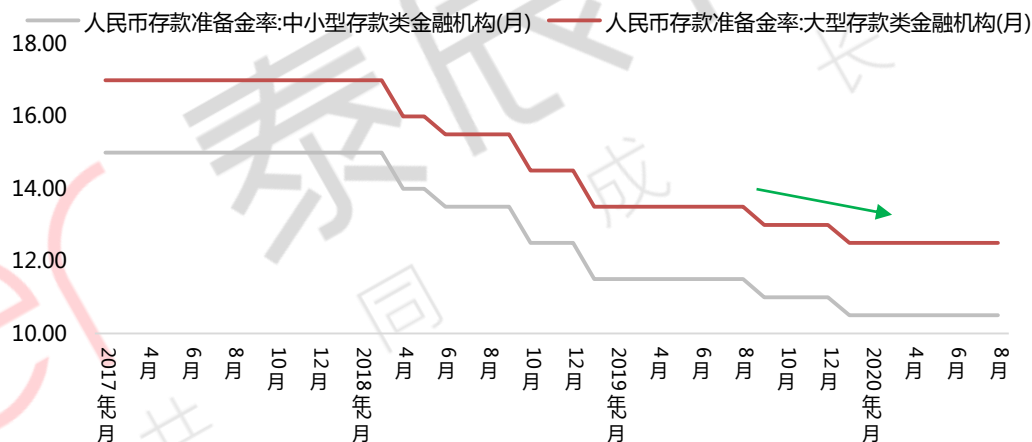
数据来源：国家统计局，2020年3季度GDP数据来源中国银行研究院《2020年四季度经济金融展望报告》预估

上半年央行多次降准降息、增加货币供应，推动银行资金成本和市场信贷成本走低，新增银行贷款及社会融资规模远超去年同期；下半年货币政策保持稳定，更加侧重资金流向与监管

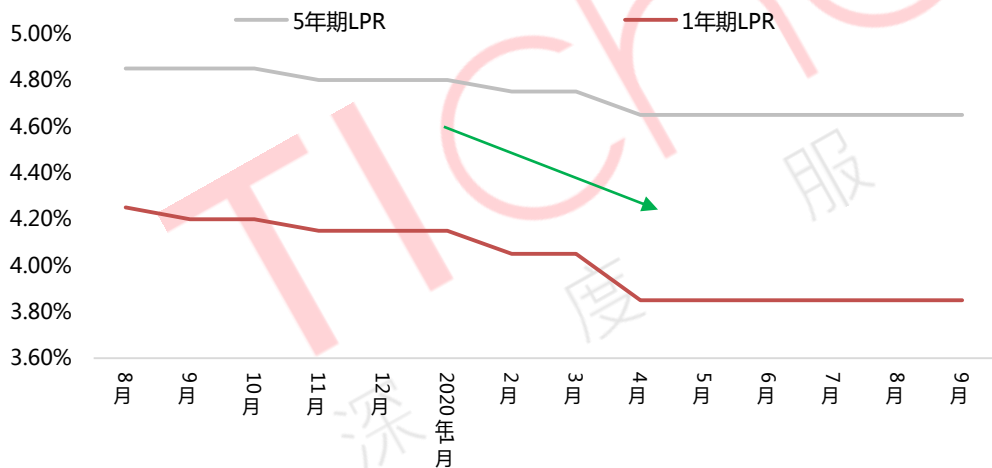
图：新增社融规模（亿元）、新增信贷（亿元）、M2增速（%）



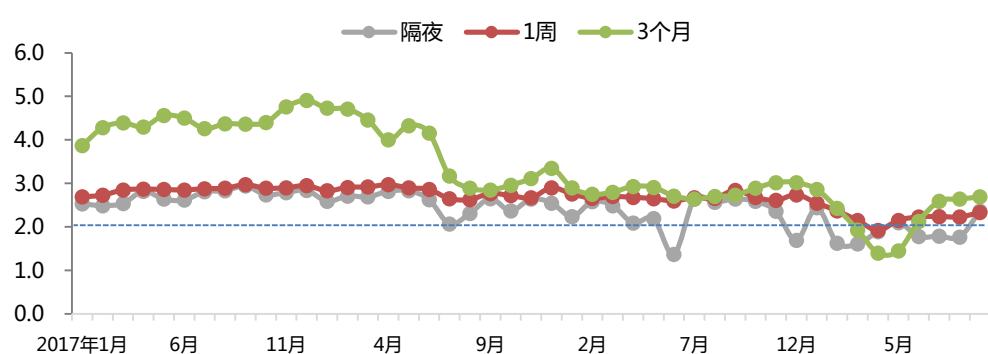
2017-2020.8月中央存款准备金率变化趋势



贷款市场报价利率（LPR）



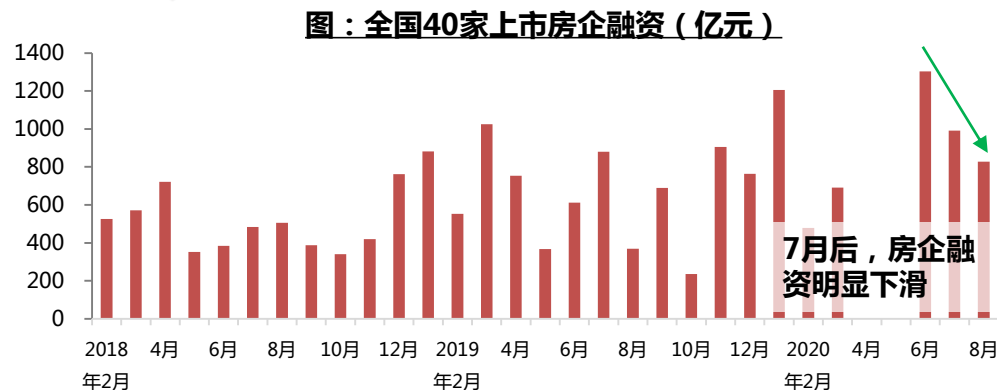
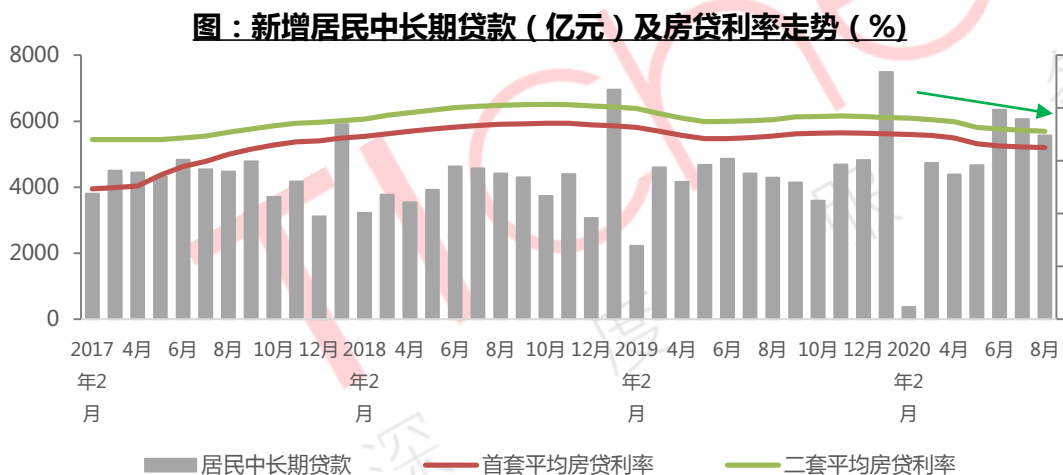
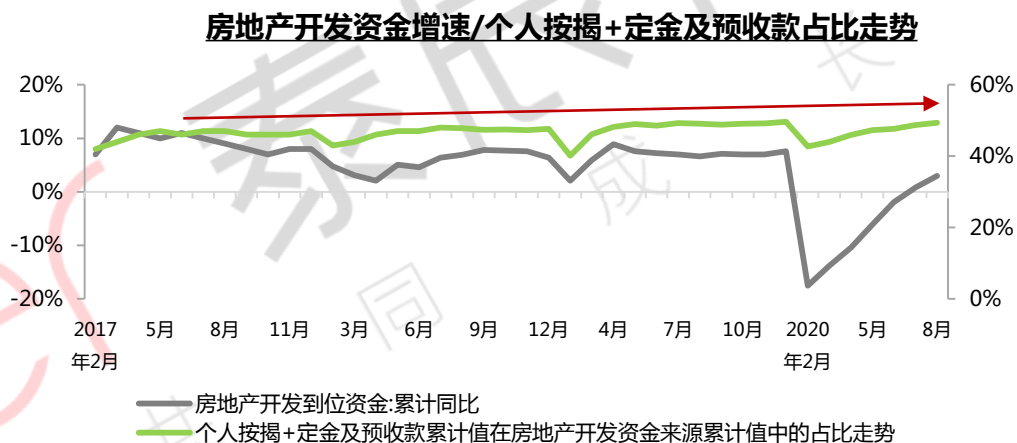
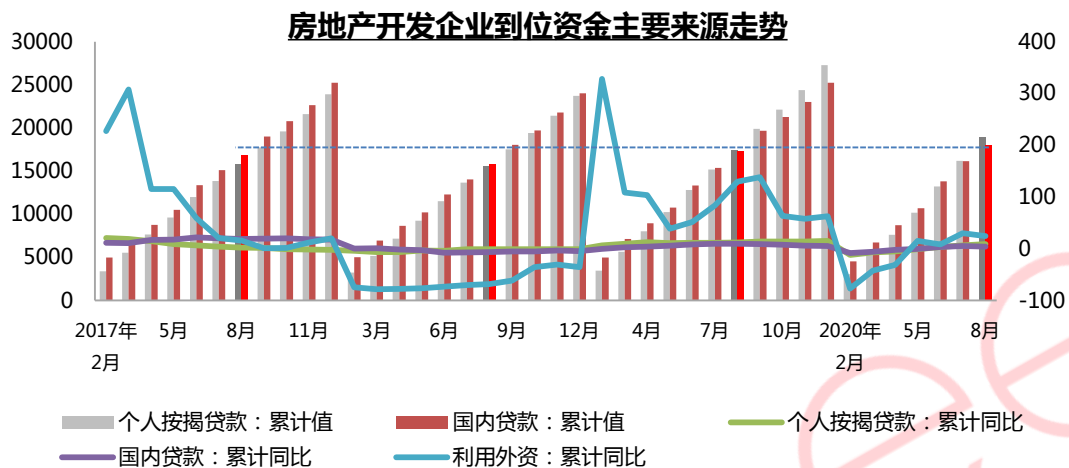
Shibor利率（%）



数据来源：国家统计局、choice数据库

金融环境——房企融资环境“先松后紧”，高度依赖销售回款

受疫情后社会信贷宽松传导，房贷利率稳步走低，居民涉房贷款攀升，房企融资环境整体改善；7月后中央重申“房住不炒”、“三条红线”新规落地，房企融资环境明显收紧，资金来源渠道受限，高度依赖销售回款



数据来源：国家统计局、choice数据库，全国40家上市房企融资数据4/5月暂缺

“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；新规主要目的是推动房企去杠杆、降负债、预防系统性金融风险，同时也将挤压中小房企生存空间，进一步推高行业集中度

8.6

中国人民银行

保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度

8.7

央行货币政策

“三不变”：稳健货币政策的取向不变；保持灵活适度的操作要求不变；坚持正常货币政策的决心不变

8.16

银保监会

房地产泡沫是危险金融安全的最大“灰犀牛”，严防资金违规流入房地产市场

8.17

国务院

保持流动性合理充裕但不搞大水漫灌，有效发挥结构性直达货币政策工具精准滴灌作用，确保新增融资重点流向实体经济特别是小微企业

8.20

住建部与中国人民银行

实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，形成重点房地产企业资金监测和融资管理规则，2021年1月1日起全面推行，要求12家参会房企9月底前提交降负债方案

9.26

监管部门（未发文）

要求试点房企在2023年6月30日前完成降负债目标

9.28

监管部门（未发文）

要求大型商业银行压降、控制个人住房按揭贷款等房地产贷款规模，多家大行新增涉房贷占比降至30%以下

- “345新规”对房企按“红-橙-黄-绿”四档管理，并设置了“三道红线”，具体为：1、剔除预收款后的资产负债率大于70%；2、净负债率大于100%；3、现金短债比小于1倍，若房企踩中3条红线，有息负债规模以2019年6月底为上限，不得增加；踩中2条、1条和0条房企的有息负债规模年增速分别不得超过5%、10%和15%
- 影响：1、房企融资收紧后，销售回款依赖性加大；2、土地市场将降温，低负债房企（万科、龙湖等）拿地机会增强；3、房企合作开发增多

编号	主体名称	剔除预收款后资产负债率 (A1)	净负债率 (A2)	货币短债比 (A3)	A1>70%	A2>100%	A3<1	满足条件数	2019年有息债务增速
1	碧桂园控股	82.7%	55.3%	2.14	1	0	0	1	12.3%
2	万科	76.5%	34.8%	1.72	1	0	0	1	-0.5%
3	中国恒大	82.7%	183.1%	0.40	1	1	1	3	18.9%
4	融创中国	84.1%	214.1%	0.57	1	1	1	3	40.5%
5	保利地产	67.4%	56.9%	2.10	0	0	0	0	2.4%
6	绿地控股	82.8%	155.6%	0.76	1	1	1	3	7.4%
7	中海海外发展	53.8%	30.5%	4.00	0	0	0	0	15.0%
8	新城发展	78.6%	49.9%	1.44	1	0	0	1	8.1%
9	碧桂园服务	70.6%	63.6%	1.42	1	0	0	1	16.0%
10	华润置地	56.4%	32.5%	2.89	0	0	0	0	4.0%
11	龙湖集团	66.5%	31.1%	4.36	0	0	0	0	21.8%
12	招商蛇口	56.3%	29.3%	1.37	0	0	0	0	-17.9%
13	阳光城集团	77.6%	135.0%	1.32	1	1	0	2	-1.7%
14	金地集团	67.2%	57.7%	1.25	0	0	0	0	16.0%
15	旭辉控股	75.0%	69.1%	2.71	1	0	0	1	33.2%
16	中南建设	84.0%	168.4%	1.05	1	1	0	2	21.8%
17	金科股份	74.8%	120.2%	1.10	1	1	0	2	21.2%
18	中国金茂	67.2%	117.6%	0.58	0	1	1	2	18.4%
19	中梁控股	80.8%	120.9%	0.70	1	1	1	3	48.8%
20	华夏幸福股份	77.8%	182.8%	0.71	1	1	1	3	28.8%
21	广州富力	79.1%	218.3%	0.37	1	1	1	3	20.7%
22	融信中国	73.2%	115.9%	0.82	1	1	1	3	1.0%
23	正荣地产	76.2%	97.5%	1.42	1	0	0	1	26.2%
24	绿城中国	73.5%	100.5%	0.84	1	1	1	3	42.4%
25	远洋集团	69.9%	80.6%	3.34	0	0	0	0	-5.3%
26	碧桂园	72.7%	96.6%	0.79	1	0	1	2	9.2%
27	中国奥园	81.8%	136.7%	1.08	1	1	0	2	61.9%
28	佳兆业	75.9%	162.2%	0.84	1	1	1	3	7.8%
29	荣盛发展	73.0%	83.1%	0.83	1	0	1	2	8.1%
30	滨江集团	69.7%	78.1%	1.50	0	0	0	0	13.1%
31	蓝光发展	70.7%	79.1%	1.26	1	0	0	1	7.3%
32	美的置业控股	81.1%	114.2%	2.09	1	1	0	2	10.4%
33	龙光地产	76.1%	41.7%	2.75	1	0	0	1	-10.5%
34	新力控股集团	76.0%	107.5%	0.91	1	1	1	3	20.2%
35	首开股份	75.3%	169.8%	0.98	1	1	1	3	1.7%
36	绿城服务	57.4%	59.4%	1.58	0	0	0	0	-14.6%
37	融信集团	71.5%	145.8%	1.04	1	1	0	2	-5.1%
38	深业股份	75.3%	162.4%	0.69	1	1	1	3	9.1%
39	金辉集团	77.5%	165.6%	0.78	1	1	1	3	7.5%
40	合景泰富	80.8%	89.4%	2.17	1	0	0	1	10.0%
41	泰禾集团	80.2%	243.8%	0.25	1	1	1	3	-29.9%
42	联发集团	71.0%	83.0%	1.89	1	0	0	1	46.0%
43	碧桂园	74.6%	159.3%	1.05	1	1	0	2	6.7%
44	中梁集团	73.5%	75.7%	1.56	1	0	0	1	26.2%
45	华侨城A	69.3%	84.5%	1.07	0	0	0	0	27.6%
46	时代中国控股	74.4%	76.7%	1.39	1	0	0	1	11.8%
47	佳源国际控股	71.7%	96.1%	1.21	1	0	0	1	-12.0%
48	路劲	65.3%	68.8%	1.33	0	0	0	0	62.9%
49	禹洲地产	79.1%	94.7%	1.86	1	0	0	1	27.6%
50	建发股份	69.2%	61.8%	1.85	0	0	0	0	33.8%

Top50房企触档情况分析

注：参加820座谈会的12家房企在下表标红

红档：恒大、融创、绿地、中梁、华夏幸福、富力、融信、绿城、佳兆业、新力、首开、华发、金辉、泰禾

橙档：阳光城、中南、金科、金茂、雅居乐、奥园、荣盛、美的、融侨、首创

黄档：碧桂园、万科、新城、世茂、旭辉、正荣、蓝光、龙光、合景泰富、联发、中骏、时代、佳源、禹洲

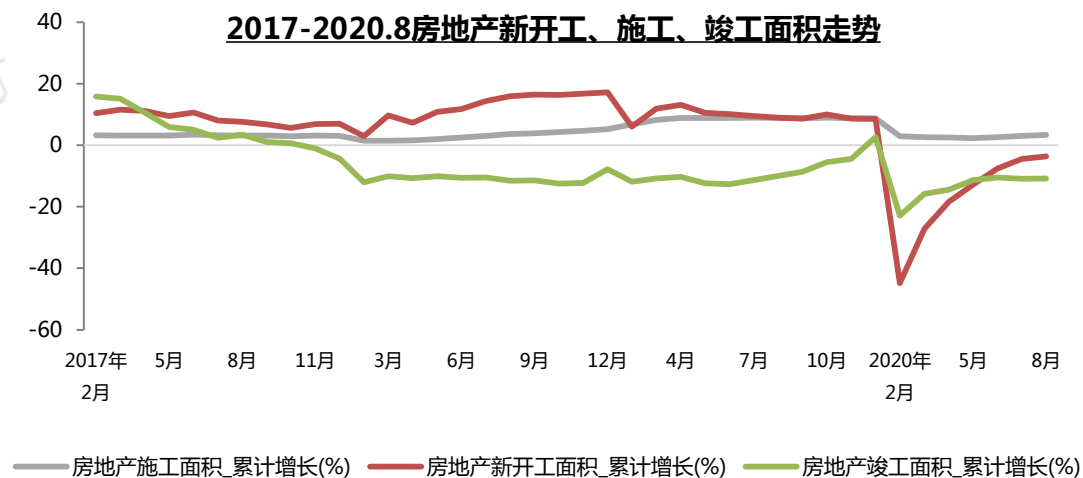
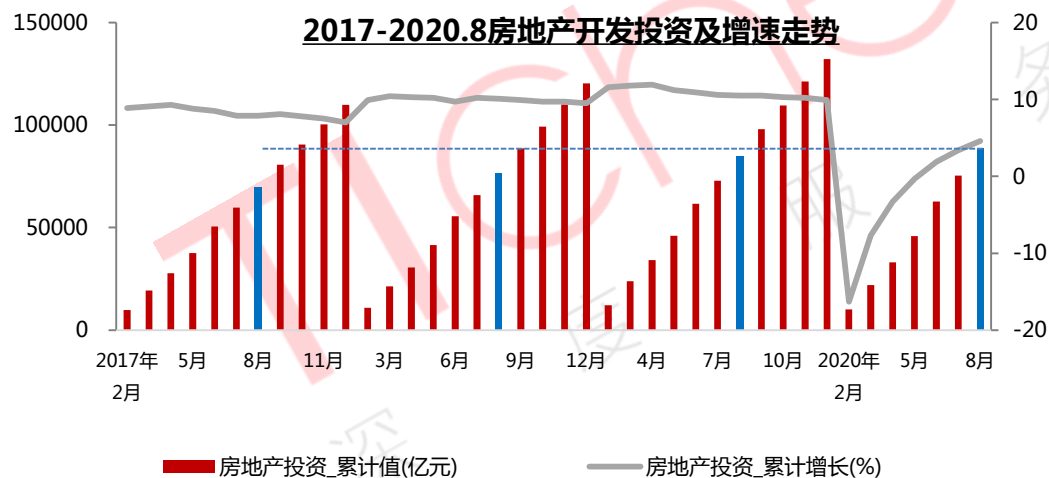
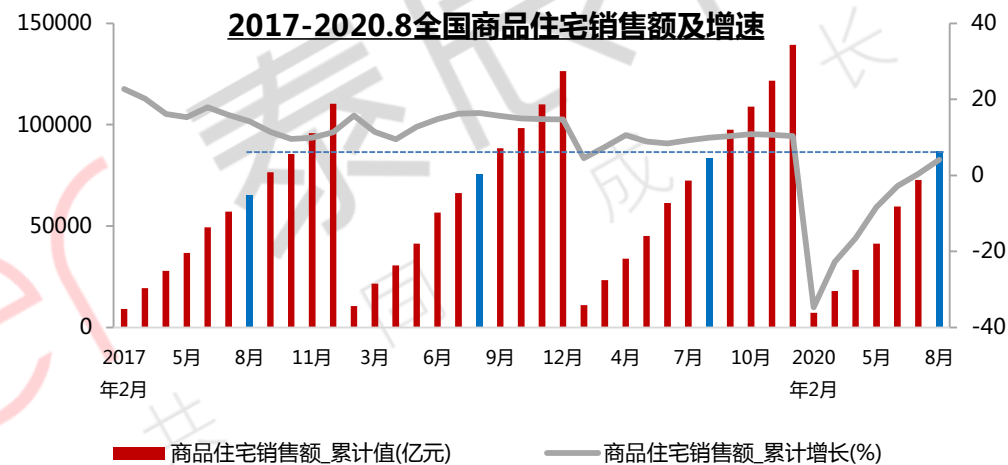
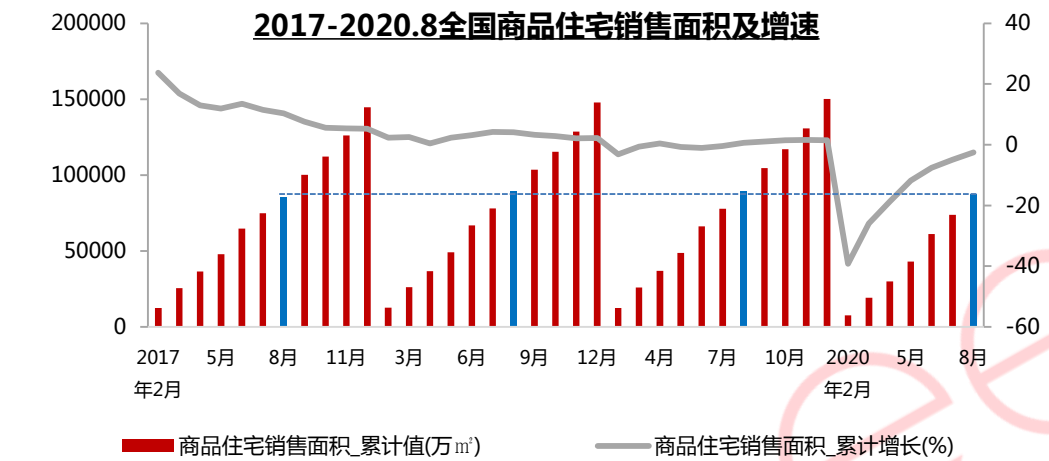
绿档：保利、中海、华润、龙湖、招商、金地、远洋、滨江、卓越、华侨城、路劲、建发

50强房企中，有12家房企符合绿档要求，占比24%；有35家房企19年有息债务增速超过阈值要求，需要进行压降负债增速

同时，50强房企中，华夏幸福、富力、正荣、绿城、远洋、合景泰富、华侨城过去三年经营活动产生的现金流量净额为负；中骏、中梁、金科、首创、旭辉等房企近一年拿地销售比超过40%，面临着更严格的拿地资金监管和融资限制

市场运行——全国销售面积同比下降金额上升，表明一二线城市销售稳定三四线规模下降

前8月全国商品住宅销售面积87200万 m^2 ，同比下降2.5%；销售金额86769亿元，同比增长4.1%；开发投资同比增长4.6%；年中节点过后，销售不利叠加融资趋紧，房企在建项目进度缓慢，新开工面积同比下降12个百分点，竣工面积同比下降10个百分点

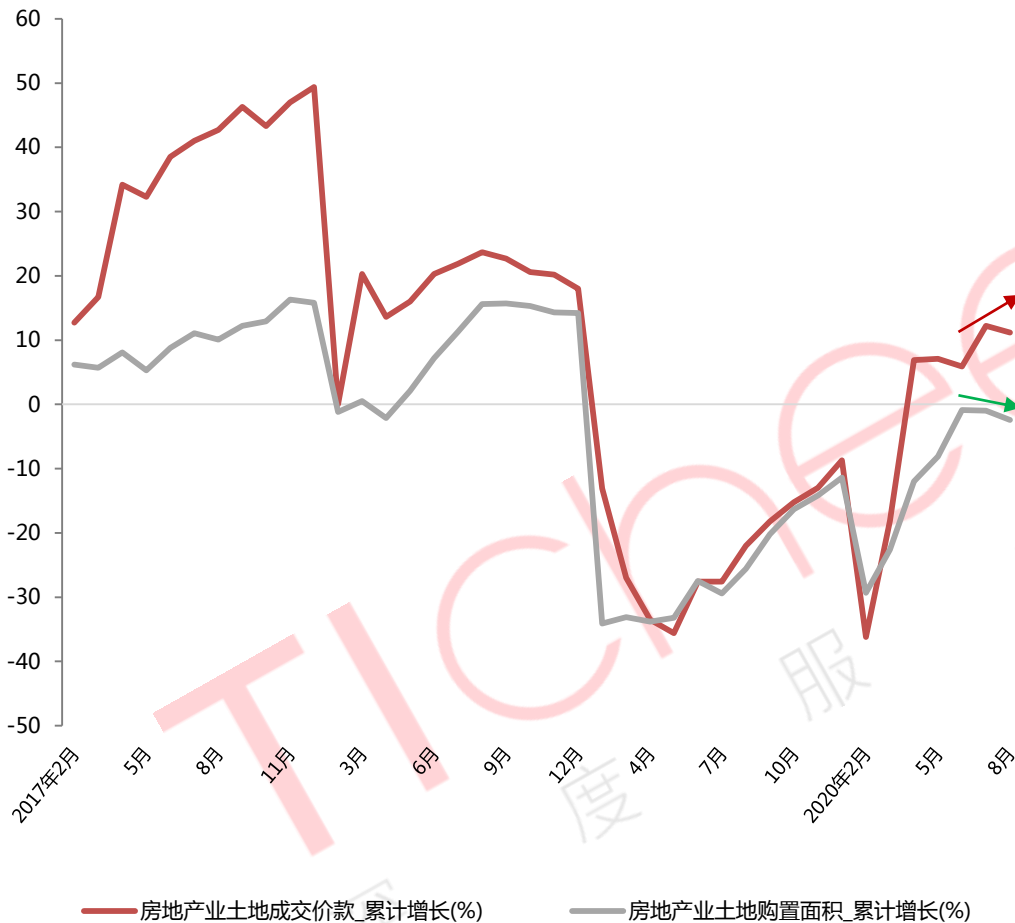


数据来源：国家统计局、choice数据库

市场运行——拿地审慎、战略调整、一二线低风险城市积极布局

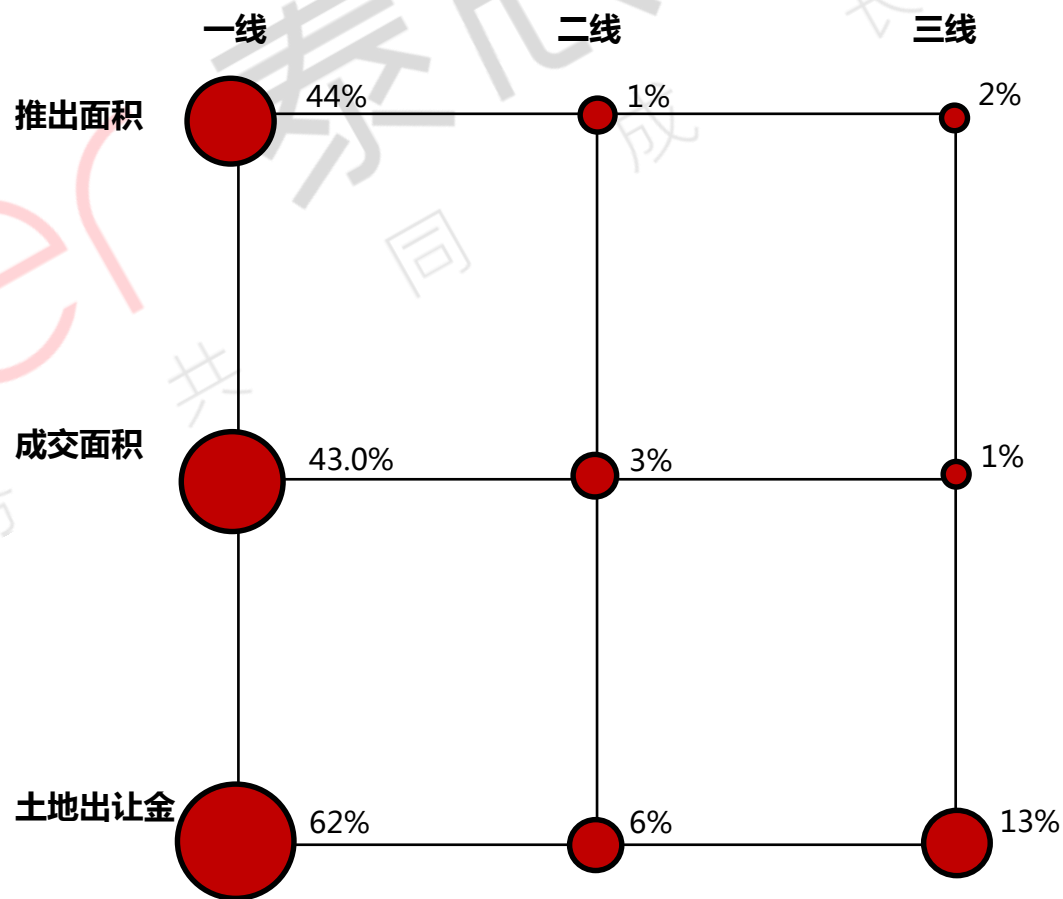
资金压力下，控风险为主流，企业拿地更为谨慎；土地购置以一二线低风险城市为主，三四线择优择机会布局

2017-2020.8全国土地购置金额/面积增速走势



数据来源：国家统计局、中指数据库

2020.1-3季度各线城市住宅用地相关指标同比变化

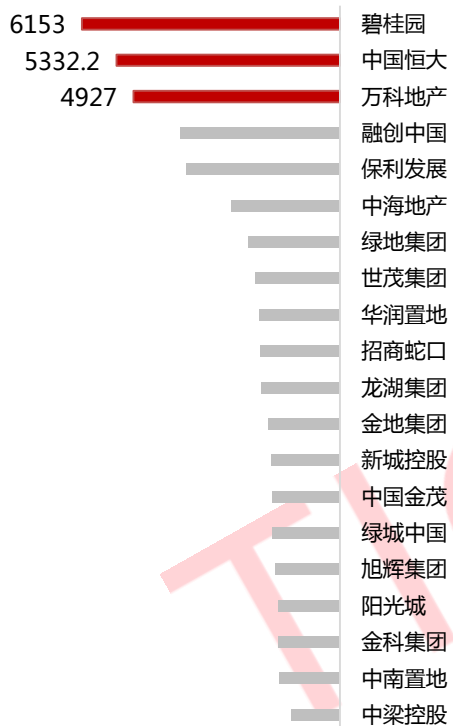


市场运行——规模之下的头部企业梯队基本固化，行业集中度再提升

TOP10内企业基本未变，碧恒万仍排前三，梯队分化、门槛分化明显，行业集中度持续提升，TOP3企业销售规模将超去年全年；多数企业目标完成率不足七成，四季度疫情反弹风险影响之下，企业年度目标难以达成，完成率将不及去年

2020.1-9月中国房地产企业销

售金额TOP20 (亿元)

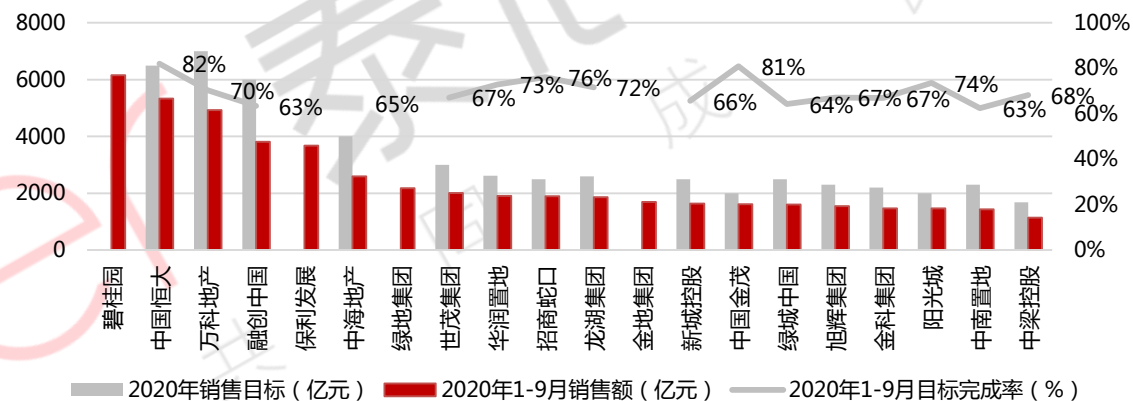


2020.1-9月中国房地产企业销

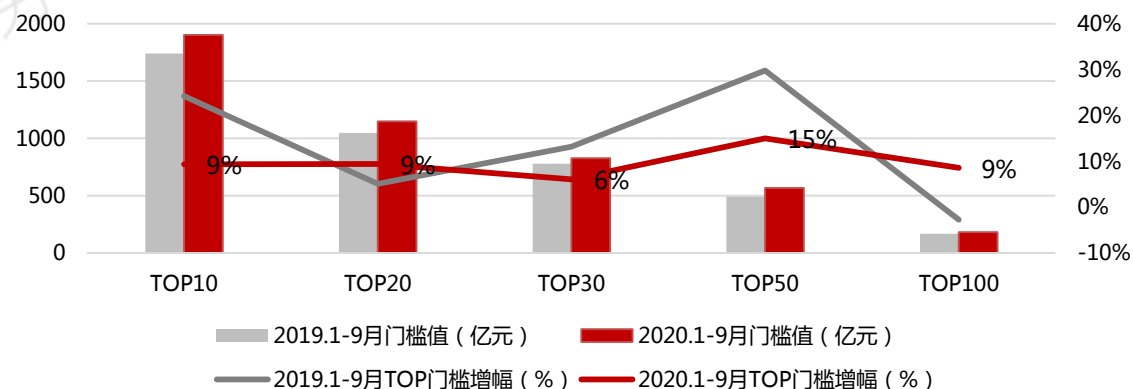
售面积TOP20 (万m²)



2020.1-9月销售金额TOP20房企目标完成率



2020.1-9月房企销售排行门槛值及同比变动情况



数据来源：泰辰行技术中心、亿翰智库

备注：碧桂园、保利发展、绿地集团、金地集团未设定2020年销售目标

楼市政策——首提“政治站位”，调控态度坚决

住建部密集约谈热点城市，政治局会议重申“房住不炒”，826工作会中首提“政治站位”，要求落实城市主体责任，同时强调省级监督指导责任，体现政府坚持地产调控态度坚决

7.24

住建部举行房地产座谈会

▶ 参会城市：北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等10个城市

“房住不炒”，确保稳定

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. 年内首提“全面落实城市政府主体责任，发现问题快速反应和处置”，“**因城施策、一城一策，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。**实施好房地产金融审慎管理制度，防止资金违规流入房地产市场；抓紧建立住宅用地市场监测体系；发挥财税政策作用，有效调节住房需求。
4. 推进城镇老旧小区和棚户区改造，关注城市新市民和年轻人住房问题。

7.30

中央政治局会议召开

▶ 会议分析研究当前经济形势，并部署下半年经济工作

强调“内循环”，重申“房住不炒”
做好“六稳”、“六保”

1. 经济形势复杂严峻，不稳定性和不确定性较大，必须从持久战角度加以认识。
2. 加快形成以**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，以新型城镇化带动投资和消费需求，推动城市群、都市圈一体化发展体制机制创新。
5. 推进资本市场基础制度建设，依法从严打击证券违法活动，促进资本市场平稳健康发展。

8.26

住建部召开部分城市房地产工作会

▶ 参会城市：沈阳、长春、成都、银川、唐山、常州等6个城市

提高政治站位，坚持“房住不炒”
不将房地产作为短期刺激经济的手段

1. 统一思想认识，**提高政治站位**，把思想和行动统一到党中央决策部署上来。
2. **毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段**，保持调控政策连续性稳定性。
3. **切实落实城市主体责任**，提高工作主动性，及时采取针对性措施。
4. **坚持问题导向，精准施策**，从源头上解决问题，支持合理自住需求，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。

7月后地方政府进入新一轮楼市调控期，除“北上广”及长沙外，被约谈城市均已出台重磅举措；本轮调控注重施策精准度、及时性，凸显城市主体责任，房价上涨较快的城市出台调控政策的预期进一步加强

出台时间	典型城市	政策主要内容	出台时间	典型城市	政策主要内容
7月2日	杭州	通过高层次人才家庭优先购房方式取得的住房，自商品住房合同网签备案之日起，5年内不得上市交易	9月3日	东莞	明确社保连续缴纳不足半年的不能通过一次性补缴来取得购房资格，同时对7月25日以后网签的住房要求3年限售（含赠与）
7月2日	东莞	总建面3万m ² 及以下，须一次性申请预售；分期申报销售价格，每栋申报均价应不高于本项目对上一期同类型商品住房申报均价的5%（含）	9月4日	杭州	父母投靠落户满3年才能买房，对无房家庭优先购房要求5年限售
7月15日	深圳	落户3年且连续36个月社保或个税证明方可购房；普通住宅标准增加750万要求；提高非普宅首付比例；个人住房转让增值税征免年限由2年调整至5年等	9月6日	沈阳	首付比例不低于30%，第二套商品住房首付比例提高到50%，禁止分期支付和“首付贷”，将个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年
7月22日	宁波	在“市六区”无房且符合条件家庭可优先认购1套商品住宅；优先认购的商品住房须取得不动产权属证书满5年后方可交易转让	9月11日	常州	新购买常州市区(不含金坛区)商品住房(含二手住房)，自取得不动产权证后满4年方可上市交易，对已拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买商品住房的，最低首付比例调整为不低于60%
7月23日	南京	优先保障本市户籍无房家庭刚性需求；夫妻离异，任何一方自离异之日起2年内购房，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算	9月14日	成都	增加住宅用地供应，供需紧张区域不低于70%；加强购房资格审核，个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年
7月25日	东莞	非本市户籍购买首套住房需1年以上社保或纳税证明，二套2年社保或纳税证明；购买的商品住房，须取得不动产权证满3年方可交易转让	9月23日	长春	首套商品住房首付不低于30%，二套房首付比例不低于40%，不予发放第三套及以上商品住房贷款；首次申报商品房预售许可项目不得高于同类地段商品住房价格，非首次申报商品房预售许可项目不得高于首次申报的商品住房价格
8月6日	咸阳	2020年—2022年期间，咸阳市主城区新建商品住房均价年度涨跌幅不超10%，适时采取“限地价、竞房价、竞配建”或“限房价、竞地价”等方式供应商品住房用地，商品房销售价格备案原则上不高于“同地段、同区域、同品质”楼盘均价	9月28日	唐山	实行“限房价、竞地价”的土地出让政策，比例不低于供地面积的50%，将已确定的房屋销售价格写入土地出让合同；二套房首付比从40%提高到50%，三套及以上暂停发放商业性个人住房贷款
8月30日	无锡	限制离异家庭购房套数、个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年、提高二套房首付比例至6成等措施	9月29日	银川	首次实施限购、限售等政策，非宁夏户籍居民家庭在银川市限购1套商品住房，市辖三区购房满两年方可转让；主城区重点区域实行“限房价、竞地价”土地出让政策；首套房首付不低于40%，二套及以上住房暂停发放个人商业贷款

备注：标红为被约谈城市

郑州对房地产依赖度高，为缓解财政压力，全市范围内已有10个辖区/县推出契税补贴政策；7-8月郑州开展房地产市场秩序例行检查工作，但在土地财政和市场低迷双重背景下，实际监管力度较小

现行契税的征收政策

- 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，减按1%的税率征收契税；
 - 面积为90平方米以上的，减按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，减按1%的税率征收契税
 - 面积为90平方米以上的，减按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

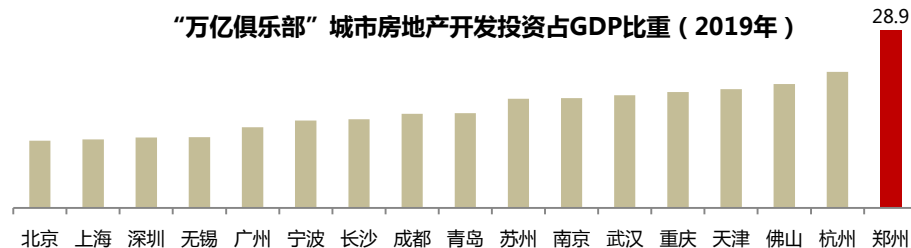
区域	日期	补贴比例	资金划转方式
经开区	2020年9月11日-9月30日	10%	资金划转
	2020年10月1日(含)之后	不再享受	
荥阳	2020年9月21日-2020年11月20日	15%	资金划转
	2020年11月21日-2020年12月10日	10%	
中牟县	8月20日-10月20日	15%	资金划转
	10月21日-10月31日	10%	
	10月31日之后	不再享受	
郑东新区	8月26日-9月15日	10%	资金划转
	9月15日之后	不再享受	

备注：郑东新区、二七区、新郑市区、薛店、龙湖镇、管城区、金水区、惠济区和中原区政策已到期截止，市区+近郊区域中高新区、航空港区尚未实施

2020年7月13日开展房地产市场秩序专项检查工作内容

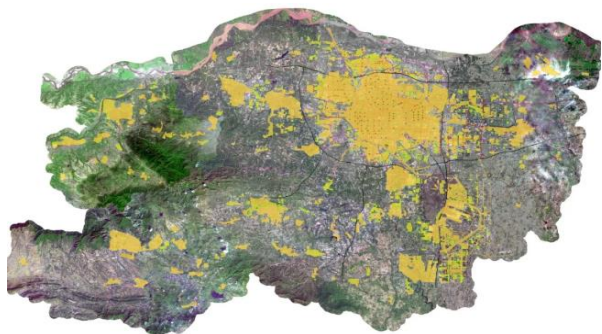


备注：各区/县（市）自查：7.13-8.23 抽查验收：8.24-8.31

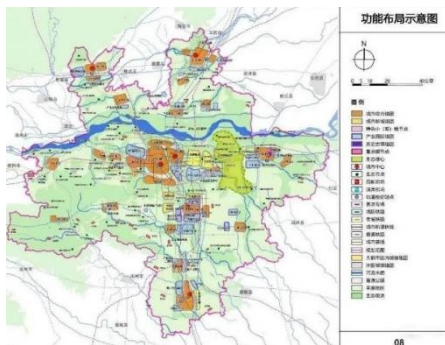


郑州城建继续保持快增长，以充分发挥国家中心城市职能，实现2035年1800万人口规模目标（2019年底1035万）；小李庄火车站规划落地，利好东南板块（管城区）发展与城建推进

2019年市域城市建成区示意图



郑州大都市区功能布局规划示意图



小李庄火车站核心板块规划

整体规划方案

设计研究范围为24.5平方公里，周边城市设计范围为7平方公里，核心区规划面积约3.3平方公里



核心区功能规划

核心区规划商业商务核心发展轴，由西向东形成四大区域组团：文化旅游融合服务区、商业贸易枢纽活力区、科技服务创新区、高端生态商务区



□ 2019年市域建成区面积1181平方公里，较2018年相当于扩建了1个郑东新区或2个管城区，市区扩建范围主要为三环-五环之间的新区，郊区扩建中新郑扩建面积及建成区建面双第一。

□ 基于郑州城市定位，郑州市国土空间总体规划测算到2035年郑州人口将会达到1800万人，在中心城区形成“城区-片区-单元-板块（生活圈）”的空间组织体系。基于此，土地资源方面，以优化人口分布为核心思路调整资源配置，初步测算规划总建设用地2600平方公里。

年份	市域建成区面积 (平方公里)	较上年增加 (平方公里)	中心城区建成区面积 (平方公里)	较16年增加 (平方公里)
2019	1181.51	126.24	651.35	208.31
2018	1055.27	224.3	543.92	100.88
2017	830.97	86.2	500.77	57.73
2016	744.77	-	443.04	-



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，在7平方公里城市设计范围内，规划了北部创智生活片区、南部文旅生活片区

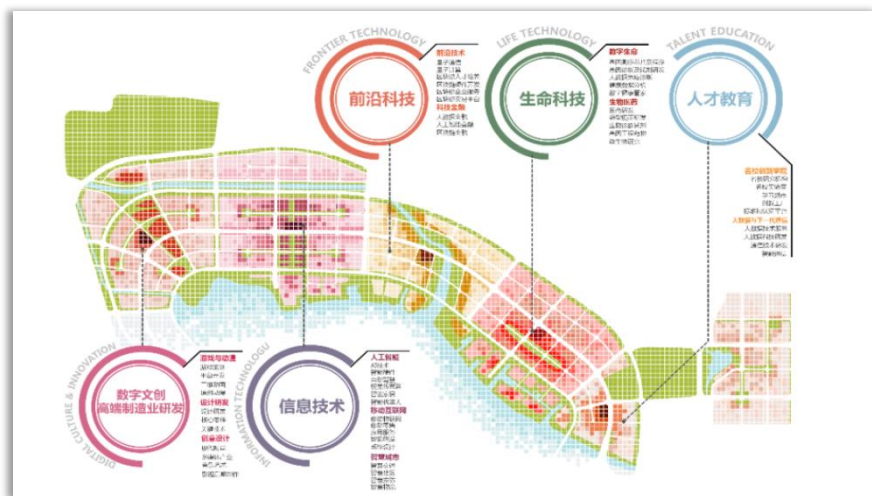
地铁交通

规划5条地铁线路通过（与东站基本一致），不换乘情况下，可直达北龙湖、CBD、常西湖、象湖、龙子湖、南龙湖、滨河南城等重要组团

郑州区域规划——“中原科技城”正式落地，为城市发展带来新动能

“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”揭牌，配套人才政策发布，标志着中原科技城项目正式落地并步入全面建设阶段、中原科技带初步形成，助力郑州提升创新能力、推动产业转型升级

中原科技城功能组团



◆ 2020年9月15日“中原科技城”正式官宣，首批入驻项目正式签约——

- 郑东新区管委会与复星国际、上汽集团云计算软件研发中心、银丰国际生物科技园等28个标志性项目上台签约，32家企业同步签约，总额超过1100亿元。
- 初步确定树兰生命硅谷、深兰人工智能生态基地等60个项目即将入驻（已拿地10个，已签约50个，以人工智能、生命科学等高新技术产业为主导），其中，中原机器人研究中心、芯成科技全球研发中心等十个项目作为首批重点落地项目正在加快推进。

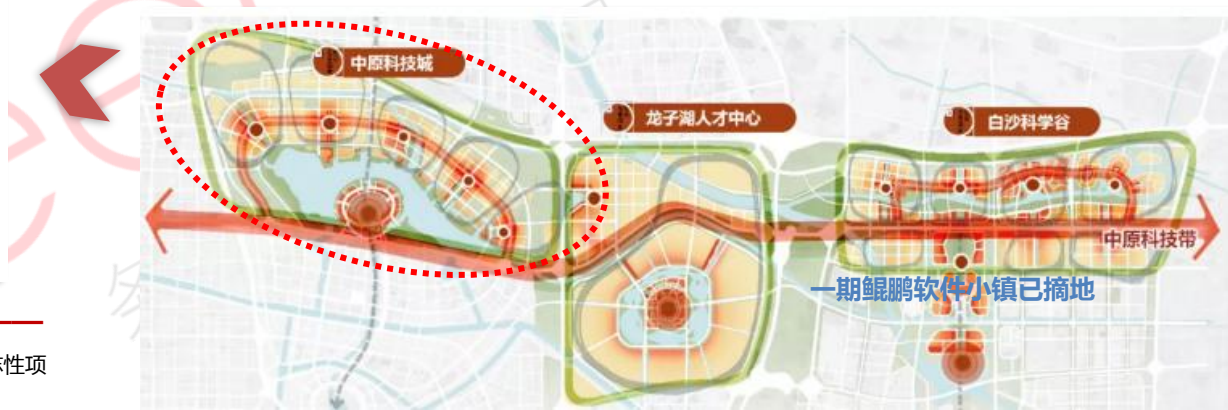
◆ 中原科技城：位于河南省会郑州市郑东新区，包括龙湖北部区域和云湖大数据产业（龙子湖组团）园两大区域，总用地面积约16.4平方公里

- 目标定位：5大核心产业，数字文创、信息技术、前沿科技、生命科学、人才教育。
- 空间结构：以龙湖南环路“8公里超线”作为联络整个产业园区的纽带，形成“三层环廊+五园五轴五核”的空间结构。

中原科技带

◆ 中原科技带：以智慧岛为带动、以龙湖北部片区为核心、以科学谷（鲲鹏软件小镇）为拓展区

- 整合中原科技城功能定位和空间布局，一带引领、一心支撑、一脉相承为空间结构，整体呈现一体两翼的空间布局模式，打造“中原科技带”，构建串联高新区、金水区和东区的沿黄科创带。



◆ 中原科技城配套人才政策——

- 人才引进标准：一年内实际工作四个月以上，无需落户，即可参加人才评定；
- 住房补贴：提供租、买不同选择，最高可提供200平米的免租金人才公寓、最高给予300万元一次性购房补贴；
- 人才补助：对新引进的E类人才，给予10万元、5万元不同金额的一次性生活补贴，博士每人每月还可发放1万元人才专项补贴，硕士每人每月发放5000元人才专项补贴；
- 新落户科创类企业、科研机构 and 人才创业项目：给予3年内办公用房租金全额补贴，创业项目通过郑州市创业领军团队评审后，最高可给予500万元项目资助。

经济转好消费仍低迷，精准施策下房企融资“先松后紧”

经济环境：

经济延续恢复势头，投资快速回暖、出口超预期增长，但受就业不足、失业增加等因素影响，收入及预期受挫、消费不振

政策环境：

中央重申“房住不炒”，住建部密集约谈，首提“政治站位”，注重施策精准度和及时性，切实落实城市主体责任，楼市进入新一轮政策调控期；7月后随着“三条红线”新规等政策出台，房企融资呈“先松后紧”态势，资金来源向依赖销售回款转变

市场运行：

销量同比下降2.5%，金额增长4.1%；房企资金压力和控风险下，投资意愿减弱，聚焦低风险城市和优质地块



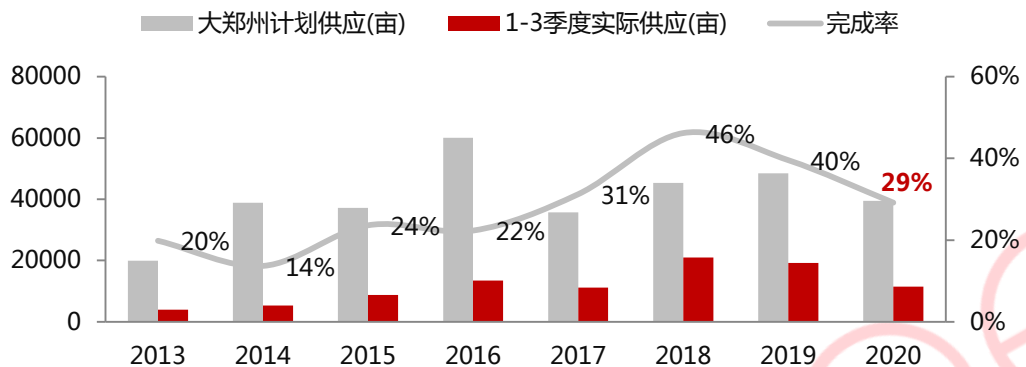
PART 02

土地市场

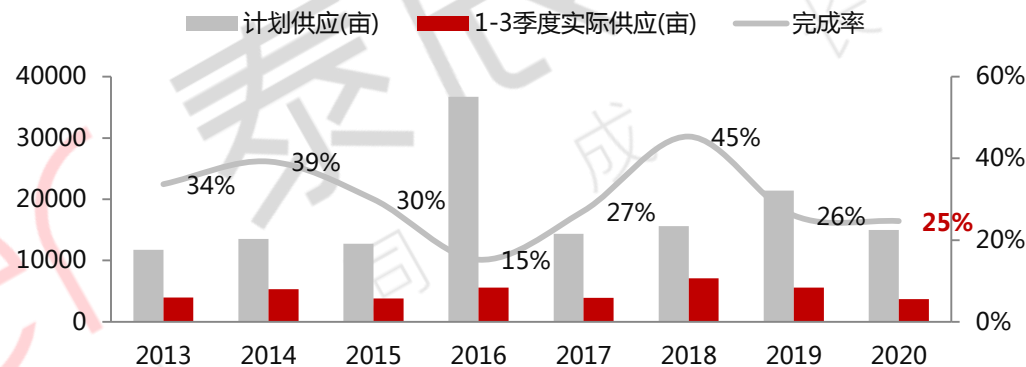
2020年供地计划及完成——疫情影响下，大郑州供地完成率仅三成

2020年1-3季度大郑州供地完成率为29%，市本级完成率为25%，市区高新区完成率较高为53%，其次管城32%，近郊新郑（47%）、远郊新密（57%）供地完成率较高，其余区域完成率均较低

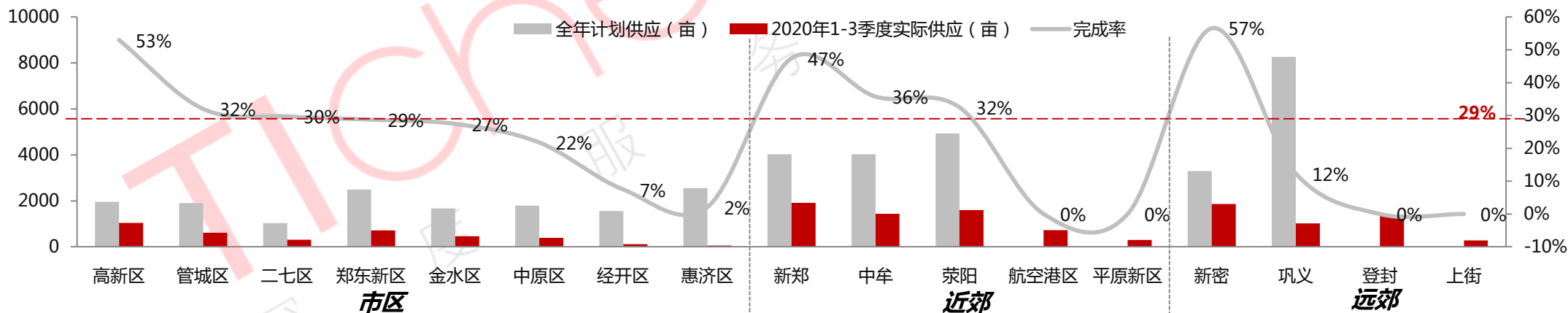
大郑州历年1-3季度住宅用地供应完成情况



市本级历年1-3季度住宅用地供应完成情况



2020年1-3季度大郑州各区域住宅用地供地完成情况



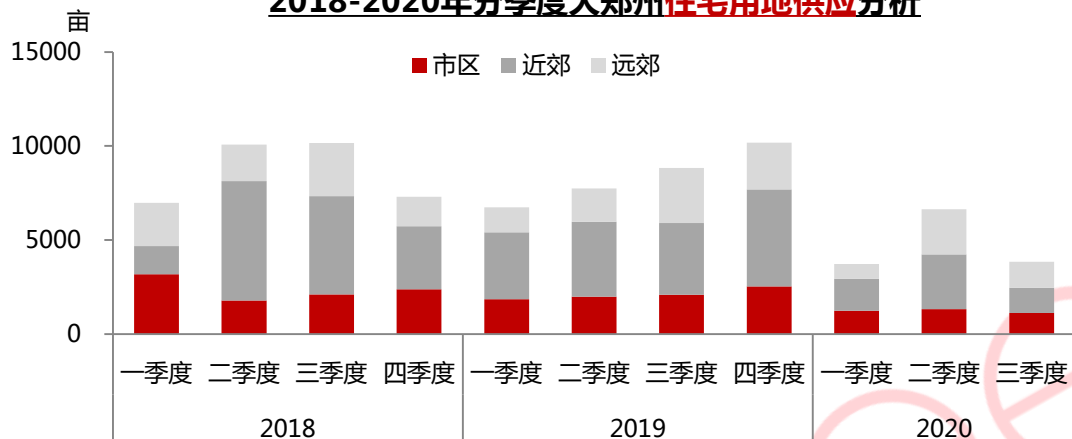
备注：供地计划中不包含港区、登封、上街及平原新区

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

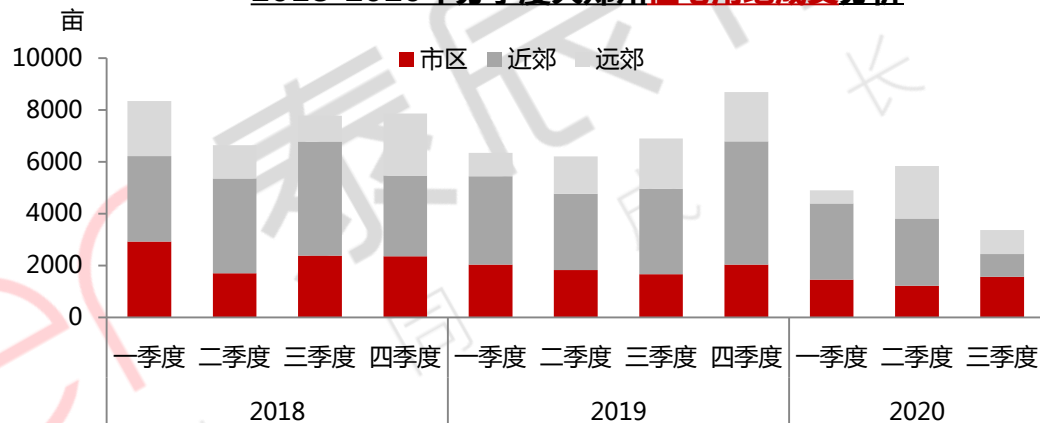
大郑州土地市场——整体放缓，供销以主城区近郊为主

三季度大郑州商品住宅用地供地放缓，受公开地高溢价影响，整体地价上升(同比+44%，环比+45%)，前三季度大郑州供销集中于市区及近郊的荥阳、新郑

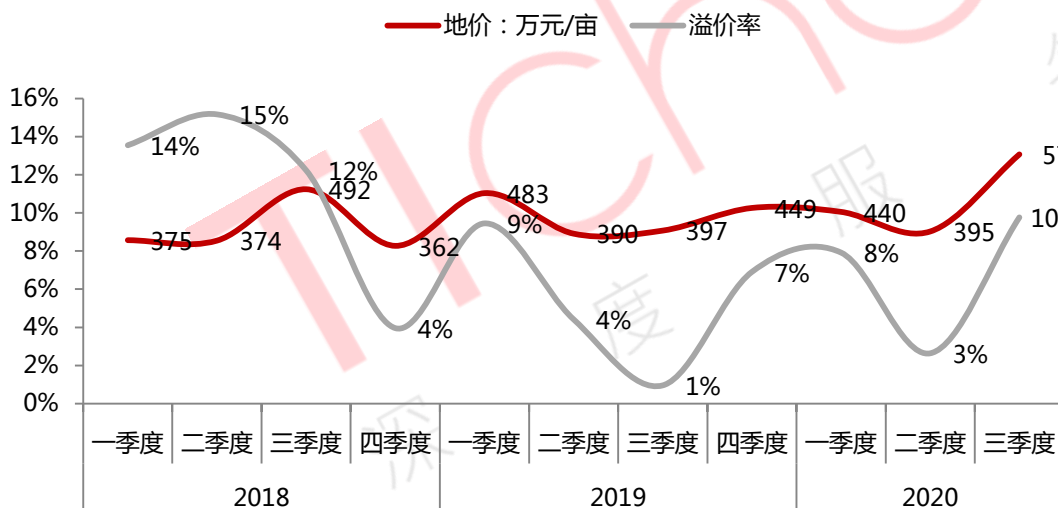
2018-2020年分季度大郑州住宅用地供应分析



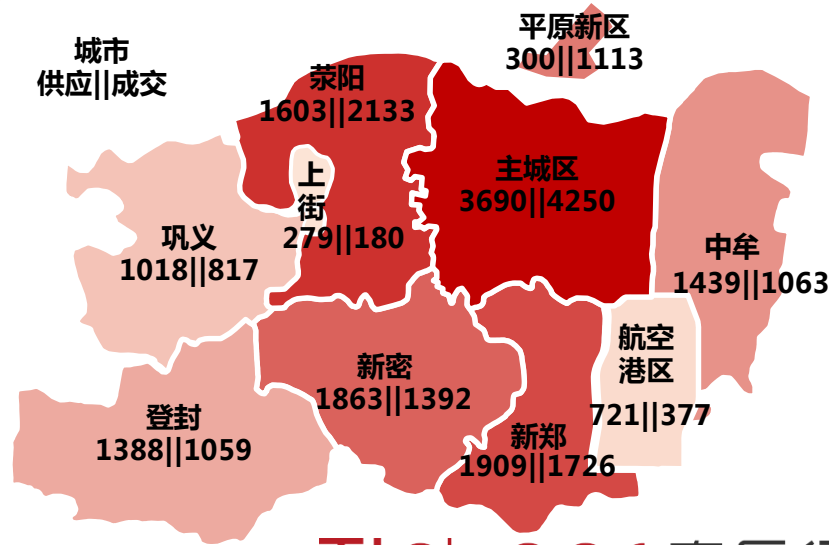
2018-2020年分季度大郑州住宅用地成交分析



2018-2020年3季度大郑州住宅用地地价及溢价率



2020年1-3季度大郑州住宅用地供销热力图 (亩)

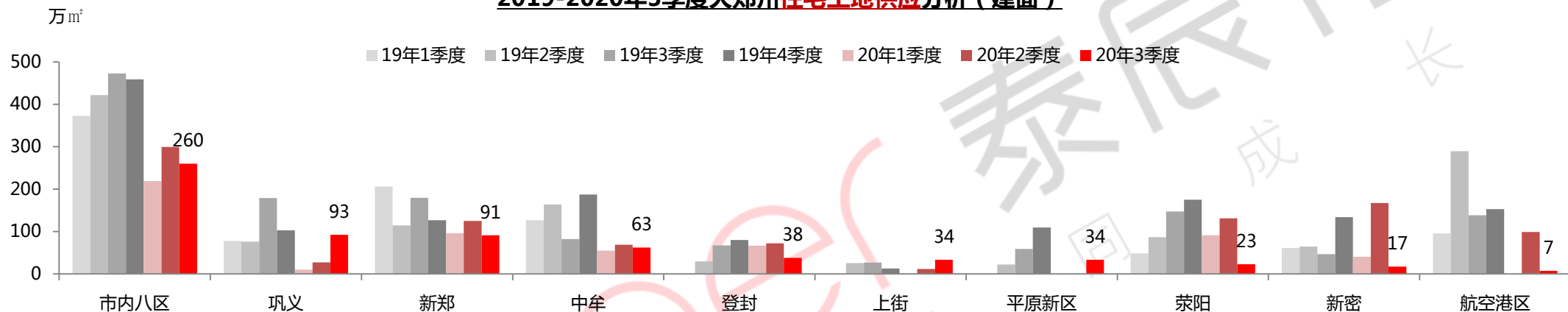


数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心

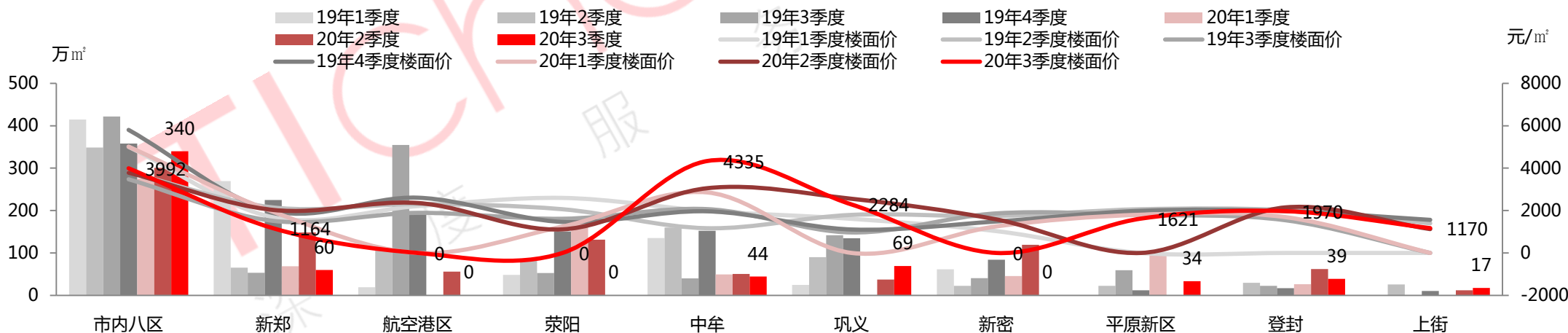
大郑州土地市场——供求量下降，整体价格受公开地影响上涨

三季度供销主力区域仍为市区，近远郊中巩义、新郑、中牟表现较热，中牟因公开土地出让较多，整体地价拉升明显，登封、上街、巩义等区域价格相对稳定

2019-2020年3季度大郑州住宅土地供应分析（建面）



2019-2020年3季度大郑州住宅土地成交量价分析（建面）

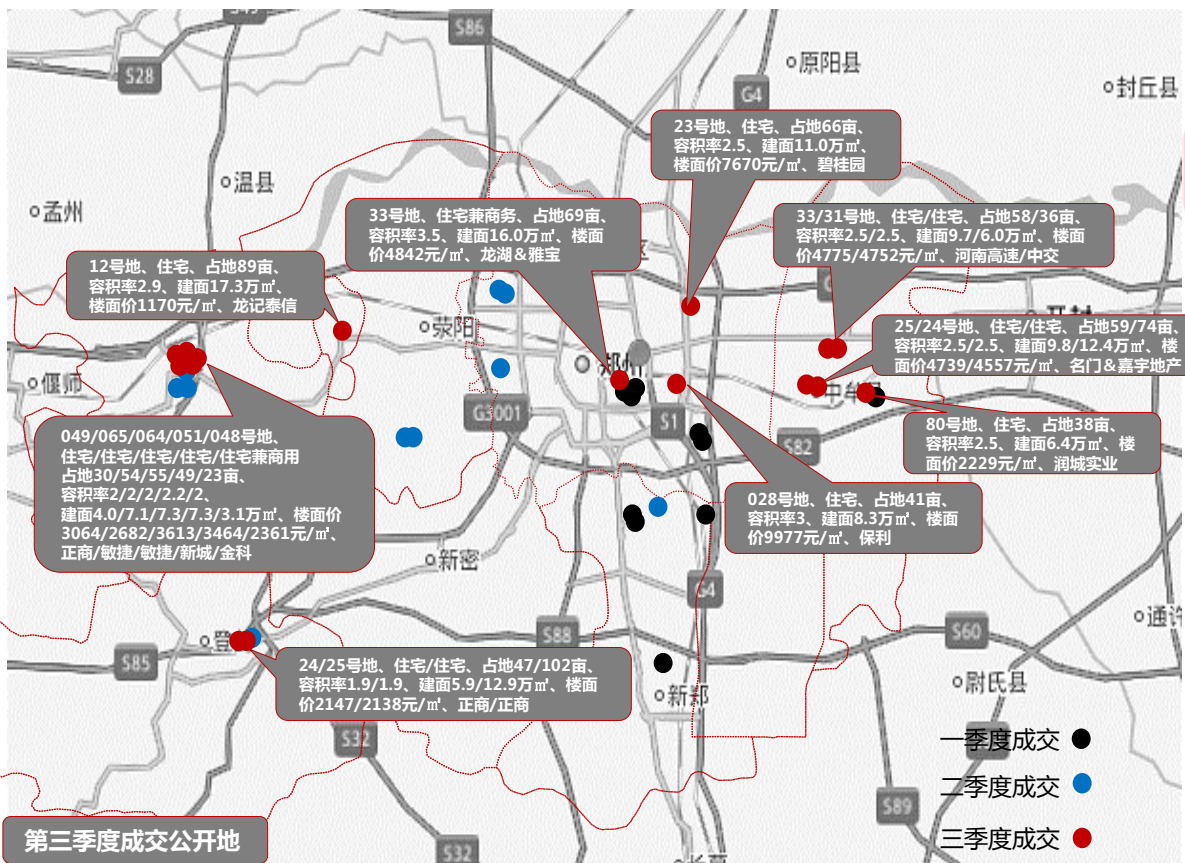


数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心

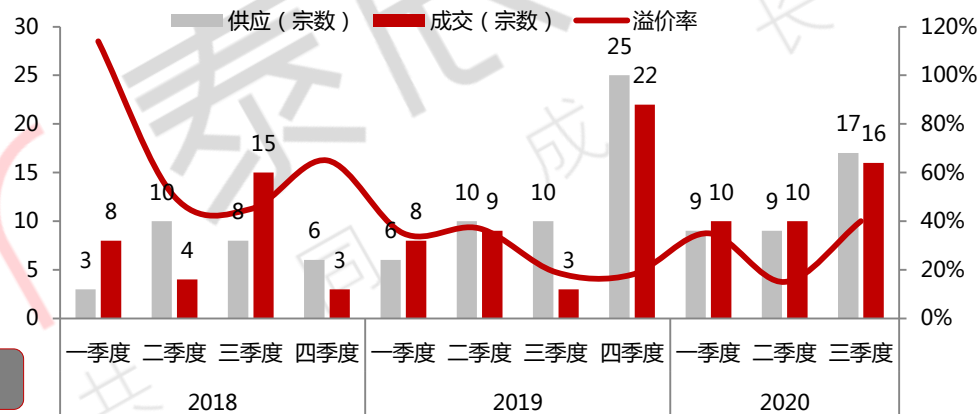
大郑州净地市场——公开地加大供应，竞拍热度提升

三季度公开地随市场回温加大供应，经开区、中牟及巩义为竞拍主场，优质公开地引竞拍激烈

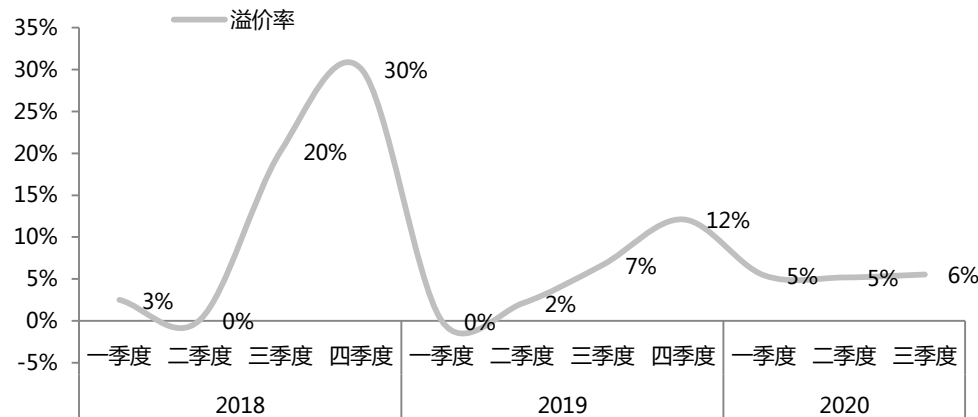
2020年1-3季度大郑州住宅公开地成交分布图



2018-2020年3季度大郑州住宅公开地供销宗数及溢价率



2018-2020年3季度大郑州住宅流拍率走势



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

大郑州净地市场——2020年1-3季度大郑州成交公开地

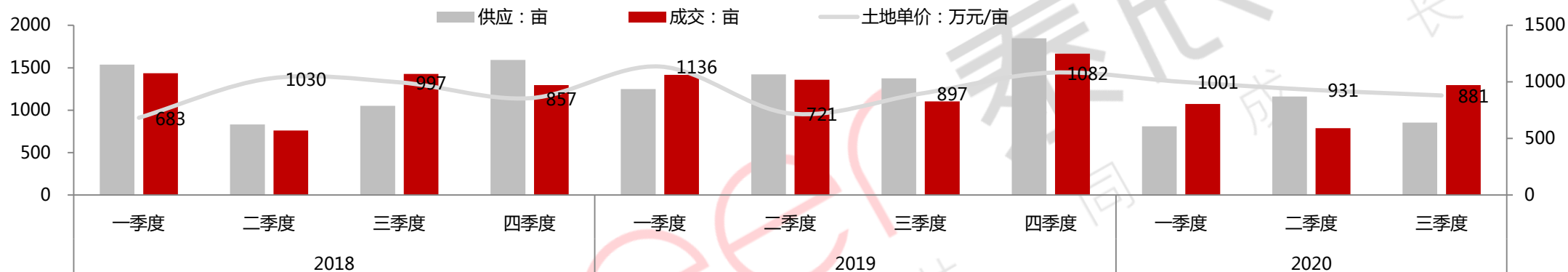
1-3季度公开地共计成交36宗，经开区、金水区、巩义、中牟等区域地块关注度较高，部分优质地块达到熔断

序号	项目名	成交时间	溢价率 (元/㎡)	溢价率 (%)	竞得人	参拍家数	竞拍企业
1	中牟60亩	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	经开区66亩	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
3	经开区46亩	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
4	经开区84亩	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
5	经开区36亩	2020/2/13	7524	0%	中交	—	中交
6	经开区38亩	2020/2/13	8211	9%	中交	2	正弘和中交参拍
7	新郑72亩	2020/3/10	1709	1%	世茂	2	世茂、中茂
8	新郑59亩	2020/3/26	1739	7%	新城	3	新城、金科、碧桂园、土地方新华
9	新郑69亩	2020/3/27	2840	18%	蓝光	5	平安东原联合体、蓝光、正弘、龙湖、新城
10	新郑69亩	2020/3/27	2487	4%	蓝光	5	平安东原联合体、蓝光、正弘、龙湖、新城
11	中原区48亩	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
12	巩义85亩	2020/4/28	2677	14%	和昌	2	和昌、敏捷
13	高新区102亩	2020/6/1	4074	0%	龙湖	—	—
14	荥阳55亩	2020/5/28	1781	19%	正商	4	正商、敏捷、鑫苑、筑友
15	荥阳41亩	2020/5/28	2207	47%	正商	4	正商、敏捷、鑫苑、筑友
16	登封13亩	2020/6/12	2748	55%	兴达	—	—
17	高新区132亩	2020/6/19	5261	8%	保利	8	保利 碧桂园 旭辉 中海 中交 敏捷 新城 万达
18	新郑64亩	2020/6/29	2593	4%	泰宏	5	美的、碧桂园、星联、泰宏、绿都
19	巩义78亩	2020/6/24	2801	12%	正商	—	—
20	金水区66亩	2020/7/8	7670	71%	碧桂园	34	共有34家企业(73家公司)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
21	巩义71亩	2020/6/30	2947	18%	正商	2	正商、敏捷
22	巩义23亩	2020/7/30	2361	3%	金科	2	金科、本土企业
23	巩义49亩	2020/7/30	3464	64%	新城	8	建业、中梁、华信、敏捷、碧桂园、东亚新华、冬青基业、新城
24	管城区69亩	2020/8/13	4842	7%	龙湖&雅宝	3	龙湖+雅宝联合体、旭辉、招商
25	登封47亩	2020/8/12	2147	6%	正商	2	正商、嵩基
26	登封102亩	2020/8/12	2138	6%	正商	2	正商、嵩基
27	上街89亩	2020/8/20	1170	5%	龙记泰信	2	龙记泰信
28	巩义55亩	2020/9/2	3613	56%	敏捷	5	碧桂园、建业、新城、敏捷、康桥
29	中牟74亩	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
30	中牟59亩	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
31	中牟36亩	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
32	中牟58亩	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
33	经开区41亩	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
34	中牟38亩	2020/9/27	2229	0%	润城实业	1	润城实业
35	巩义54亩	2020/9/24	2682	16%	敏捷	3	建业、新城、敏捷
36	巩义30亩	2020/9/27	3064	32%	正商	3	华信、新城、敏捷

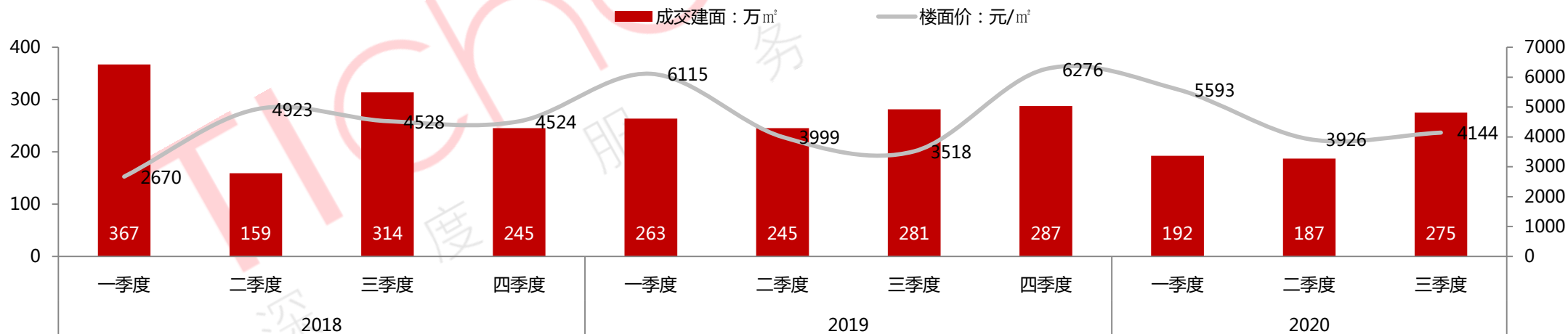
市区土地市场——住宅用地供应放缓，成交量楼面价双涨

2020年3季度市区住宅可开发地供应855亩（同比-38%，环比-26%），成交1296亩（同比+17%，环比+64%），土地单价微降；住宅用地成交建面275万m²（同比-2%，环比+47%），楼面价4144元/m²（同比+18%，环比+6%）

2018-2020年分季度郑州市区开发住宅用地供求走势



2018-2020年分季度郑州市区开发住宅用地成交建面及楼面价走势

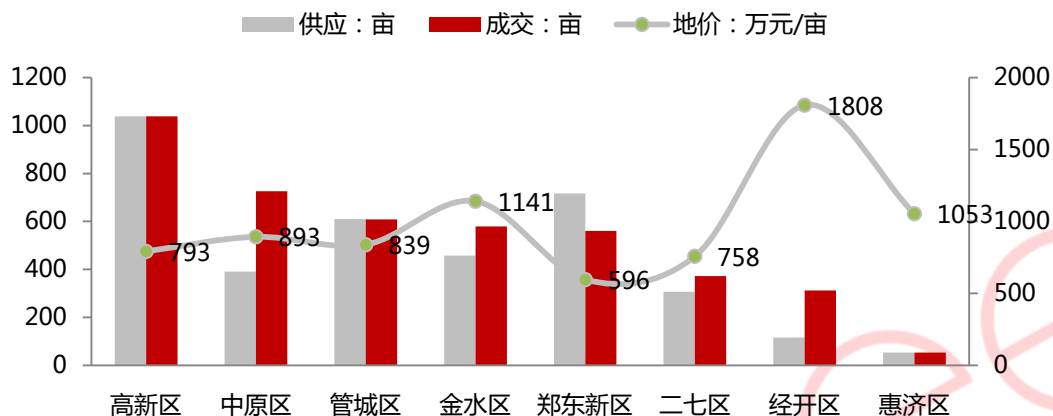


数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心

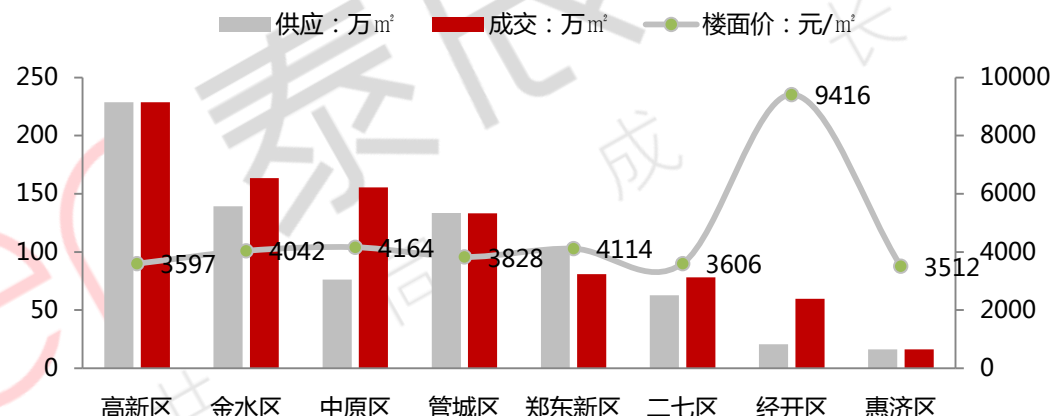
市区土地市场——高新区土地供销双高，经开区受净地影响地价拉升

2020年1-3季度高新区土地供销双高，经开区土地出让均为公开地，地价楼面价最高，郑东新区因白沙板块数字小镇项目成交大量土地，拉低整体土地价格水平

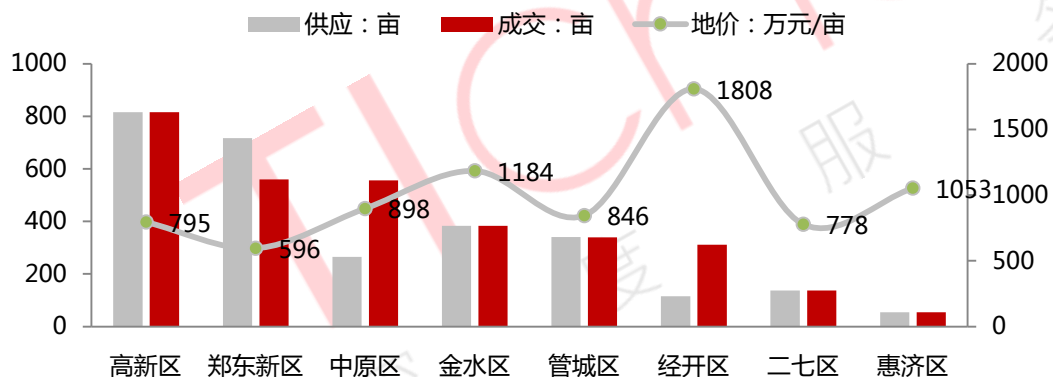
2020年1-3季度郑州市区分区域商品住宅用地供求走势



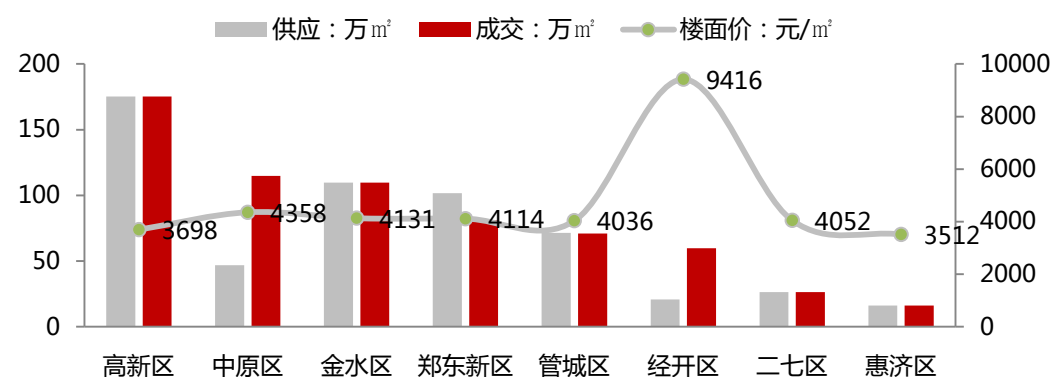
2020年1-3季度郑州市区分区域商品住宅用地建面供求走势



2020年1-3季度郑州市区分区域开发住宅用地占地供求走势



2020年1-3季度郑州市区分区域开发住宅用地建面供求走势

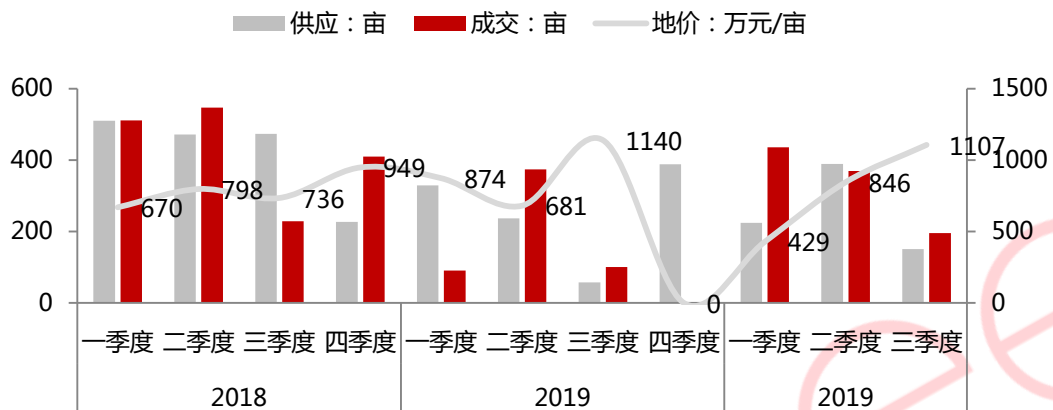


数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心

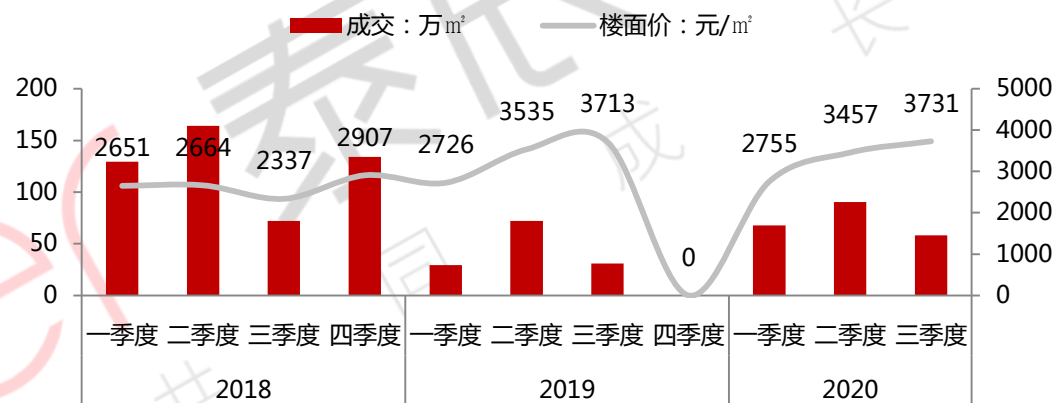
市区土地市场——商服用地供应减少，地价受个案影响有所上升

商服用地供求同比上升，环比下滑，价格处于近两年高位，受白沙数字小镇项目影响，郑东新区商服土地市场活跃度最高，其次金水区、高新区相对活跃

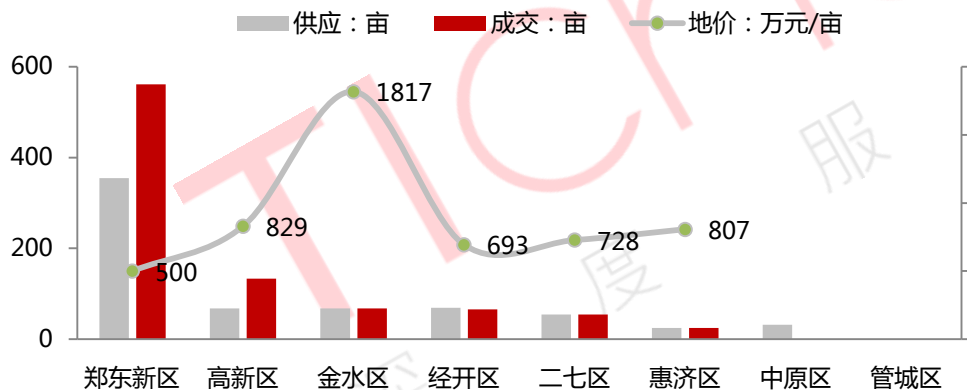
2018-2020年分季度郑州市区商服用地供销量价走势



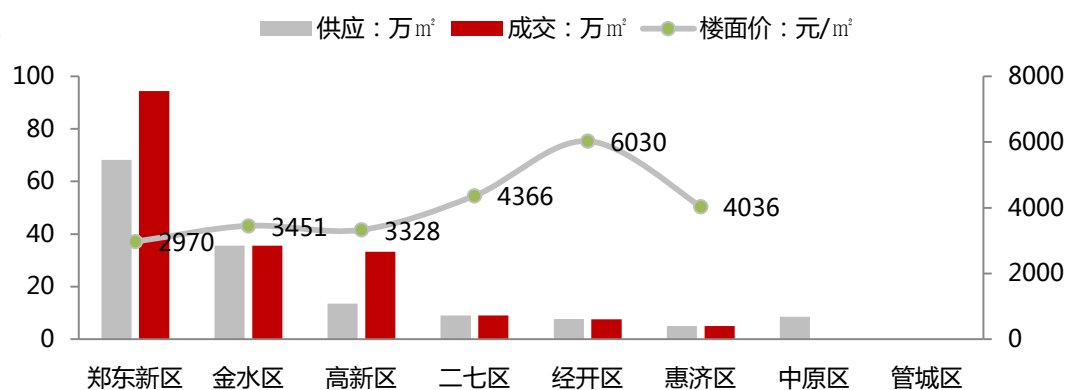
2018-2020年分季度郑州市区商服用地成交建面及楼面价走势



2020年1-3季度郑州市分区开发商服用地供求量价走势



2020年1-3季度郑州市分区开发商服用地建面供求走势

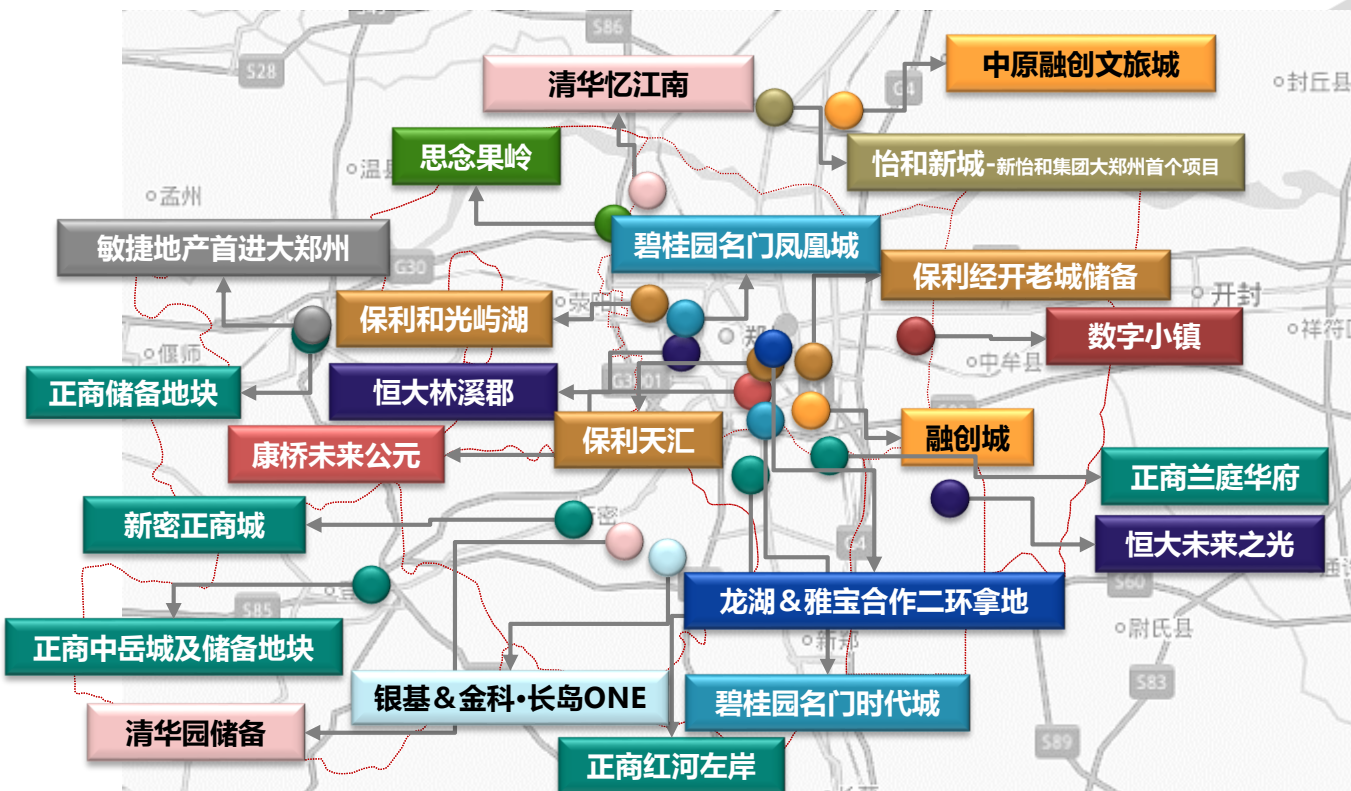


数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心

房企拿地表现——头部房企持续深耕，本土外来平分秋色

1-3季度房企拿地规模排名前三为融创、正商及恒大；从成交分布来看，保利、龙湖等房企拿地多为市区核心地段公开地，融创、正商、恒大等房企拿地多为近远郊项目后期地块

2020年1-3季度典型房企大郑州+平原新区拿地分布图



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

排名TOP10	房企	成交占地(亩)	成交额(亿元)
1	融创	1186	40.90
2	正商	976	31.30
3	恒大	789	45.85
4	思念	705	10.25
5	康桥	490	33.13
6	保利	473	55.33
7	碧桂园	432	41.69
8	清华园	421	4.34
9	金科	394	16.28
10	巩义市财政局	353	5.24

排名TOP10	房企	区域成交面积(亩)占比		
		市区	近郊	远郊
1	融创	22%	78%	0%
2	正商	6%	21%	73%
3	恒大	62%	38%	0%
4	思念	0%	100%	0%
5	康桥	55%	45%	0%
6	保利	100%	0%	0%
7	碧桂园	100%	0%	0%
8	清华园	0%	57%	43%
9	金科	40%	0%	60%
10	巩义市财政局	0%	0%	100%

大郑州供地放缓，地价受净地成交上涨；头部房企持续补仓，公开地竞争激烈

供地计划：受疫情影响，2020年1-3季度大郑州实际供地完成率为29%，市区供地完成率为25%，均处低位，新密及高新区完成率相对较高，分别为57%、53%

市场表现：大郑州三季度土地供求放缓，市区及近郊仍为热点供销区域，整体地价上涨明显，中牟在于公开地高溢价成交，价格同比上涨；市区住宅地成交量楼面价双涨，楼面价回升主要为成交结构引起（净地影响较大），供销以高新区（量）、经开区（价）较为活跃；商服用地受白沙数字小镇产业勾地影响，郑东新区供求量走高，土地价格较低

头部房企持续补仓，本土房企与外来房企平分秋色，随着土地政策逐步落地，外来一线房企拿地机会加大；市区公开地日渐稀缺，经开、中原、金水等优质公开地出让，房企拿地意愿强烈，竞拍热度不减



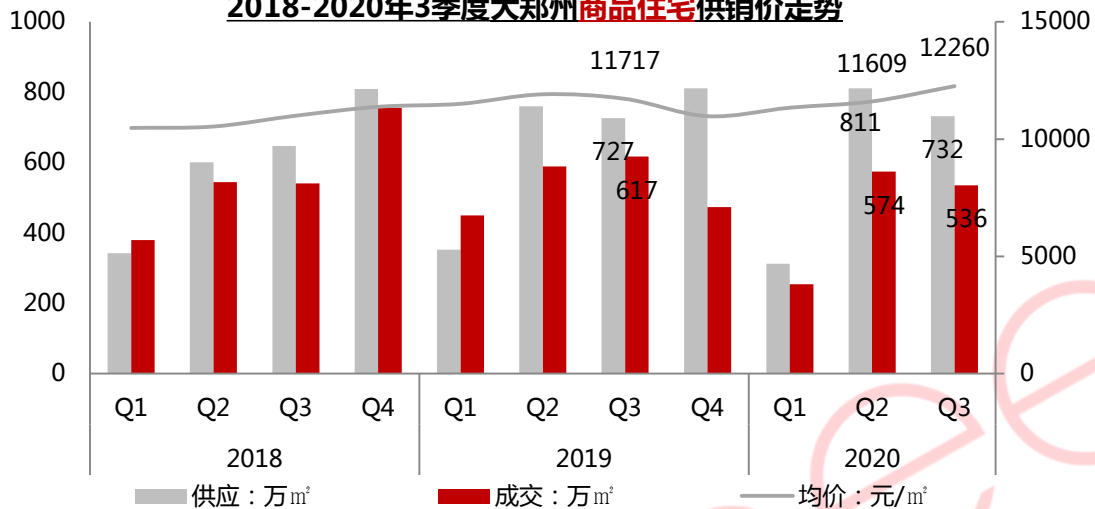
PART 03

备案表现

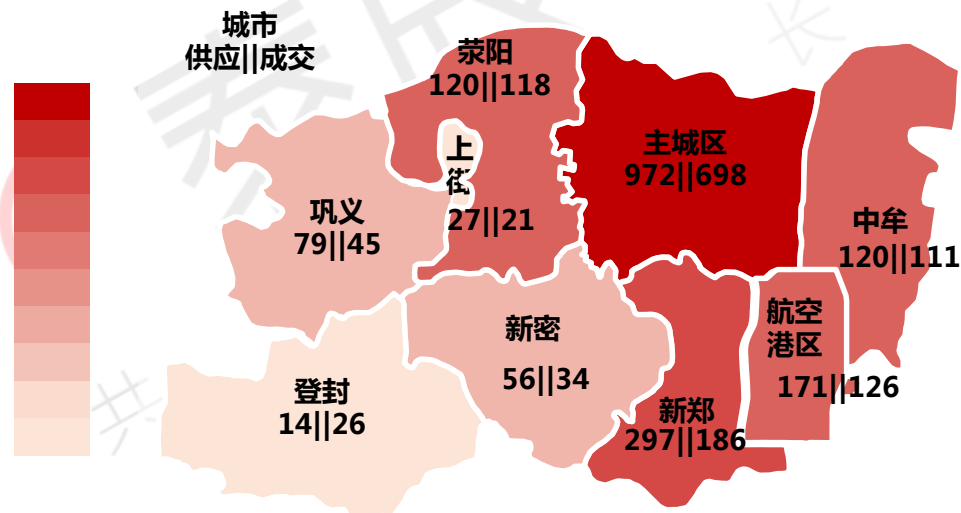
大郑州住宅备案——三季度成交有所下滑，市场表现后劲不足

三季度大郑州供应732万m²，成交536万m²，成交量同环比均下滑，价格12260元/m²，略有上扬；
前三季度合计供应1855万m²，同比基本持平，成交1365万m²，同比下跌18%

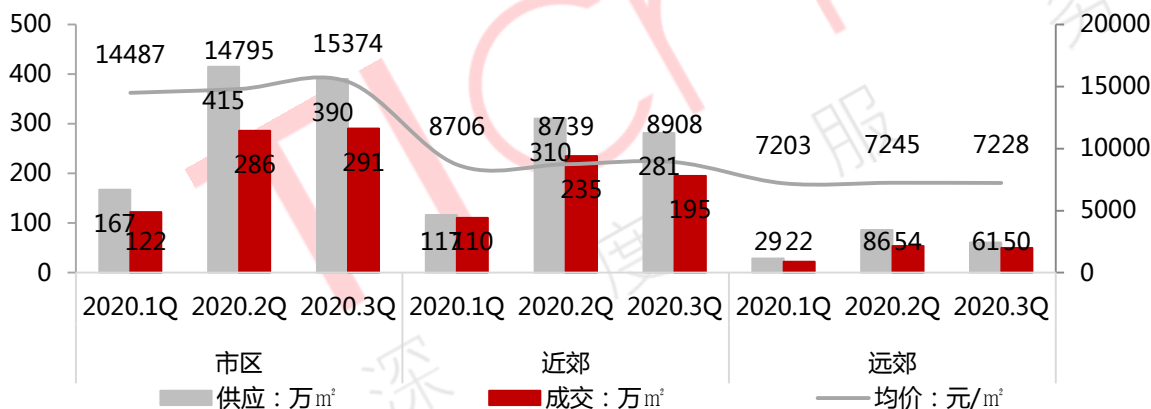
2018-2020年3季度大郑州商品住宅供销价走势



2020年1-3季度大郑州商品住宅供销热力图



2020年1-3季度大郑州商品住宅分城郊供销价对比



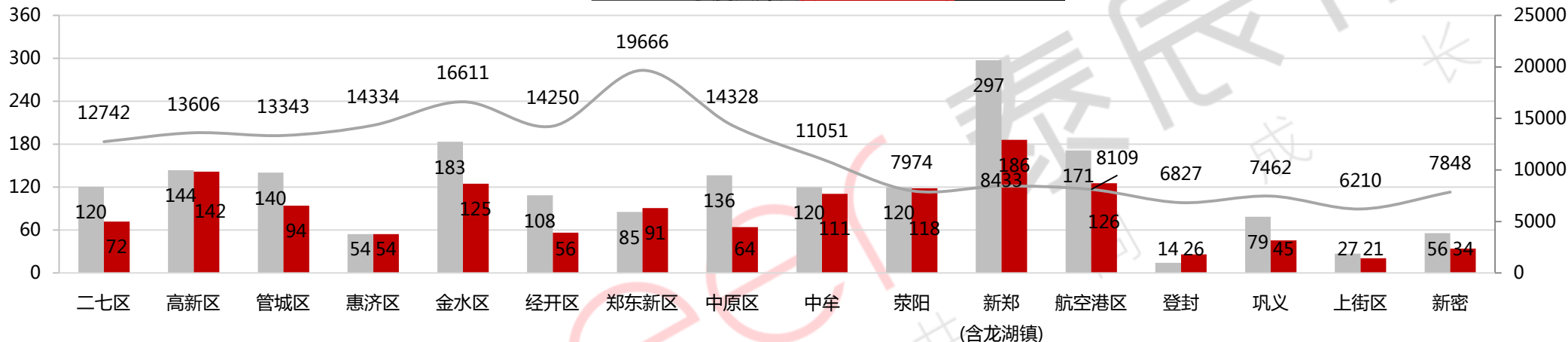
供销结构	供应占比			成交占比		
	市区	近郊	远郊	市区	近郊	远郊
2018年1-3季度	49%	35%	16%	47%	40%	14%
2019年1-3季度	44%	45%	11%	52%	37%	10%
2020年1-3季度	52%	38%	9%	51%	40%	9%

数据来源：泰辰行技术中心

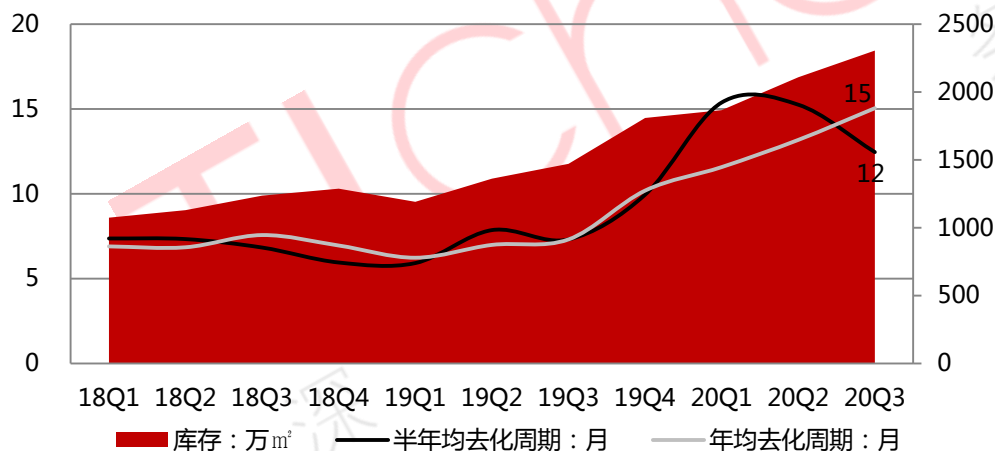
大郑州住宅备案——新郑供销双高，去化周期拉长

前三季度新郑（含龙湖镇）供销双高，东区/金水区价格领跑，高新区成交位居主城榜首；大郑州库存为2305万^m²，主城、新郑、中牟存在较高去化压力，持续供过于求导致出清周期拉长

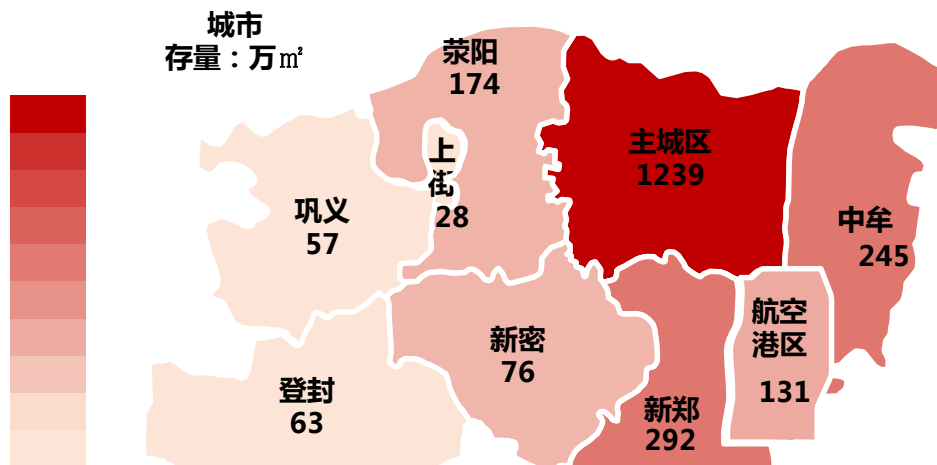
2020.1-3季度大郑州商品住宅分城郊供销价对比



2018-2020年3季度大郑州商品住宅存量及去化周期走势



2020年1-3季度大郑州商品住宅存量热力图

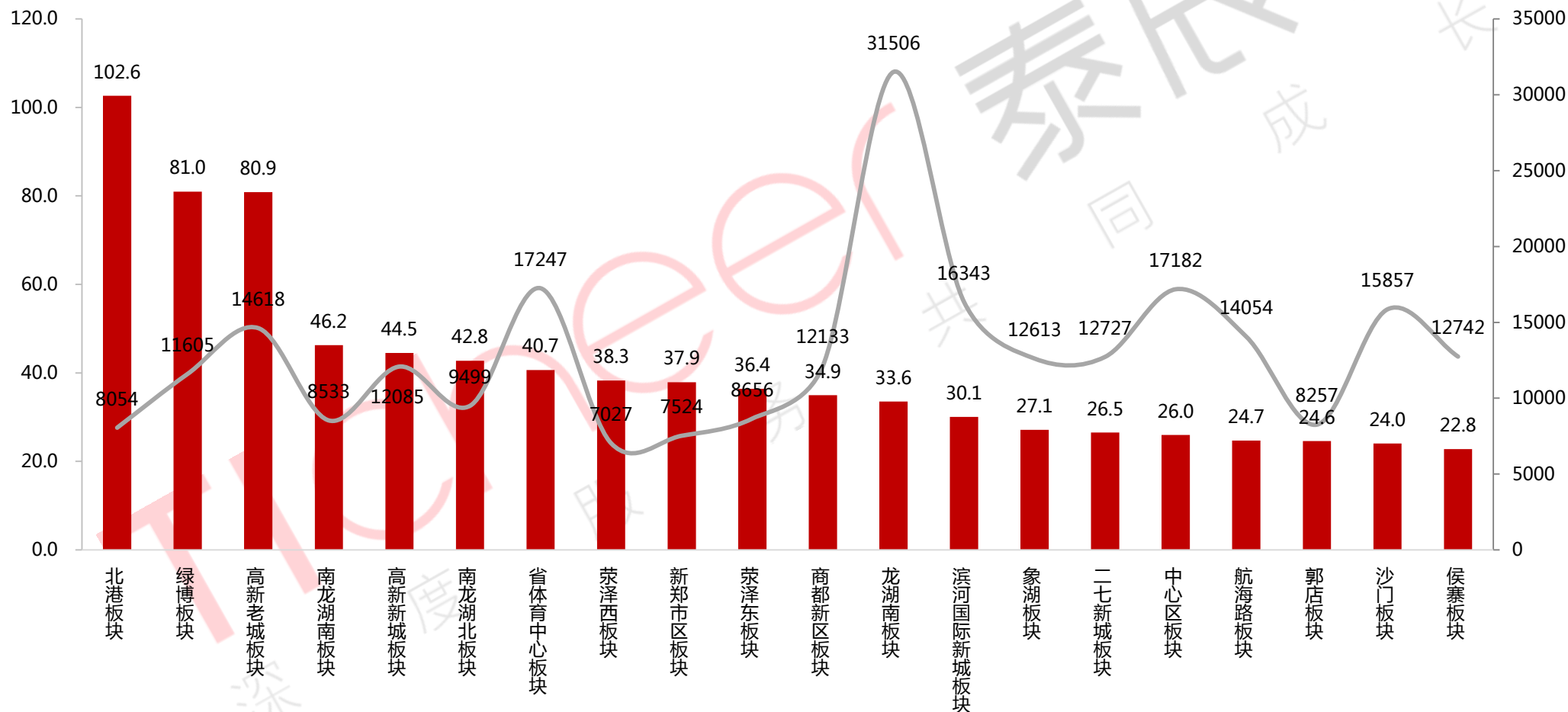


数据来源：泰辰行技术中心

大郑州住宅备案——北港板块靠前，TOP3门槛为80.9万m²

前三季度整体成交集中于南部、东部及主城西部板块，北港板块靠前（北港板块以恒大未来之光备案29万m²主力），TOP3门槛为80.9万m²（绿博板块：普罗理想国备案13万m²居首，高新老城板块：碧桂园西湖备案16万m²居首）

2020年1-3季度大郑州商品住宅TOP20板块成交量价



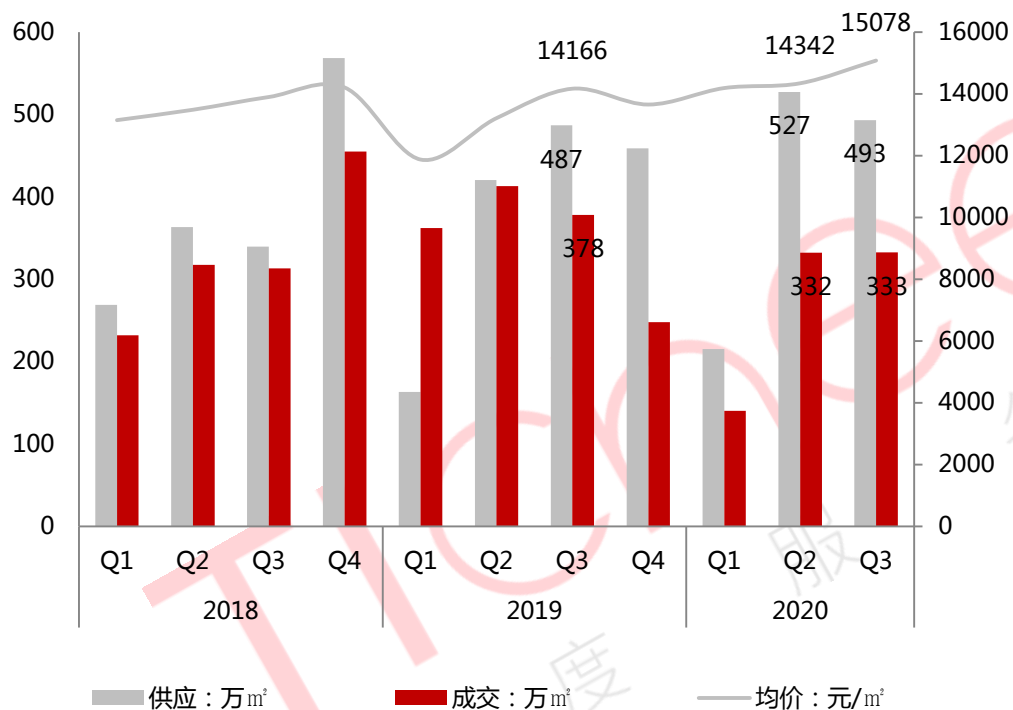
数据来源：泰辰行技术中心

成交：万m² 均价：元/m²

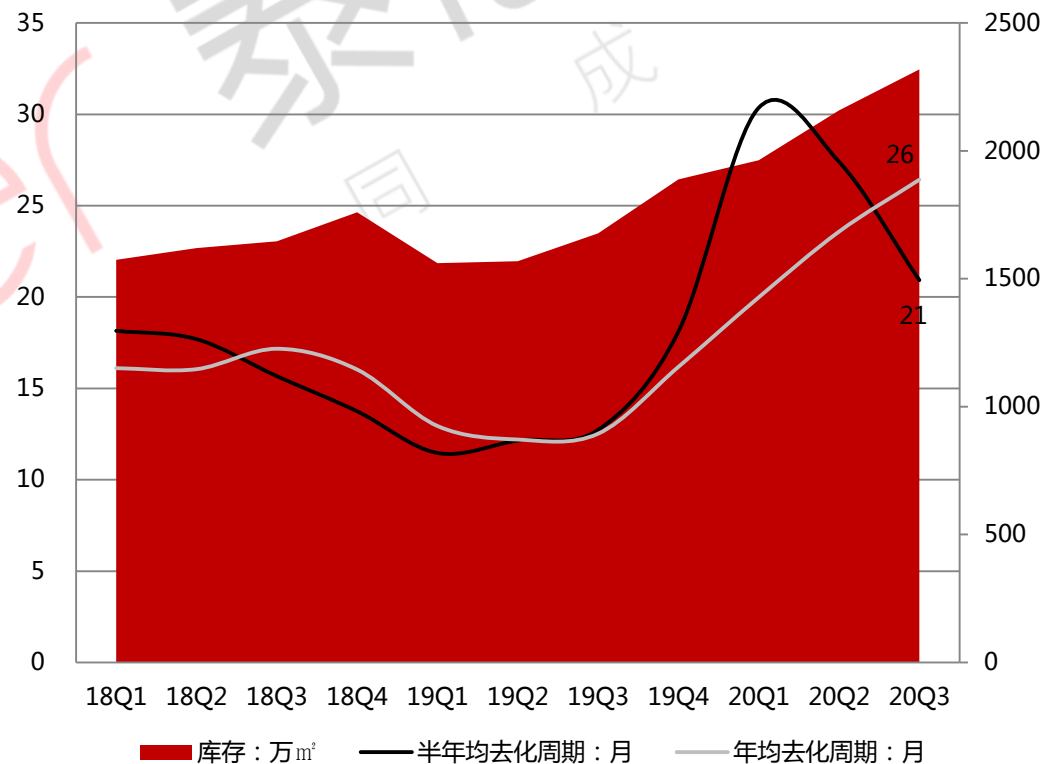
市区商品房市场——量稳价涨，库存持续走高

商品房供应持续放量，三季度成交环比维稳，不及去年同期，环比下降12%，价格上涨5%；库存持续走高，年均去化周期达26个月；2020年前三季度商品房累计供应1235万m²，同比上涨15%，成交805万m²，同比下降30%

2018-2020年3季度郑州市区商品房供销价走势



2018-2020年3季度郑州市区商品房存量及去化周期走势



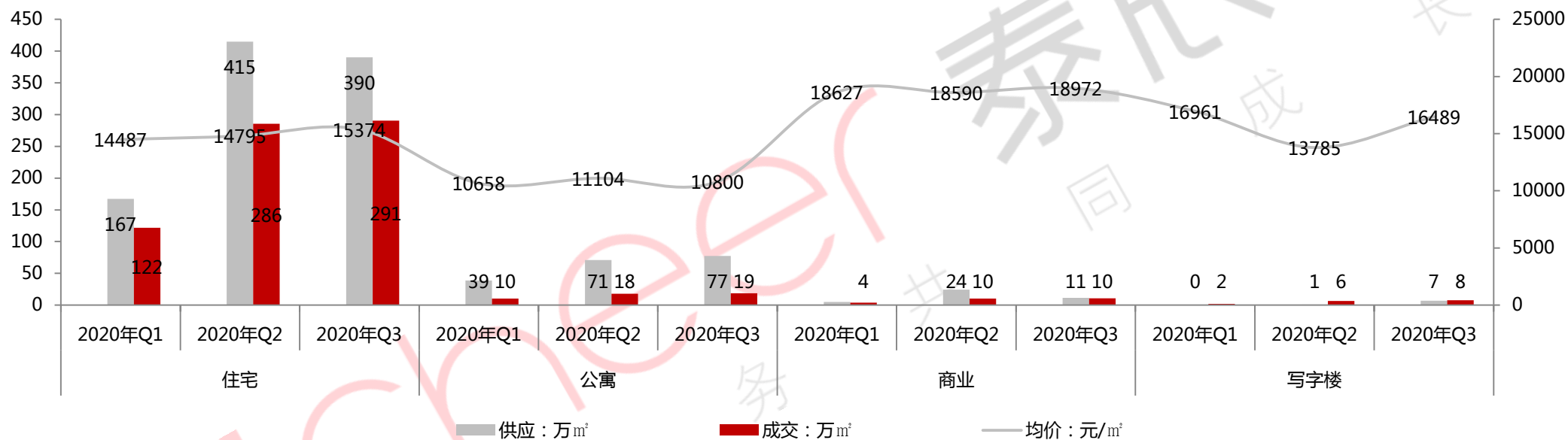
注：年均去化周期：存量/近一年平均去化量；半年均去化周期：存量/近6个月平均去化量

数据来源：泰辰行技术中心

市区商品房市场——住宅为供销主力，商办环比基本持平

商品住宅占据绝对主力，商办成交环比基本持平；公寓市场以低价促成交，量升价跌，写字楼与商业市场成交量低位维稳、价格上涨

2020年1-3季度郑州市区商品住宅及商办类供销价走势

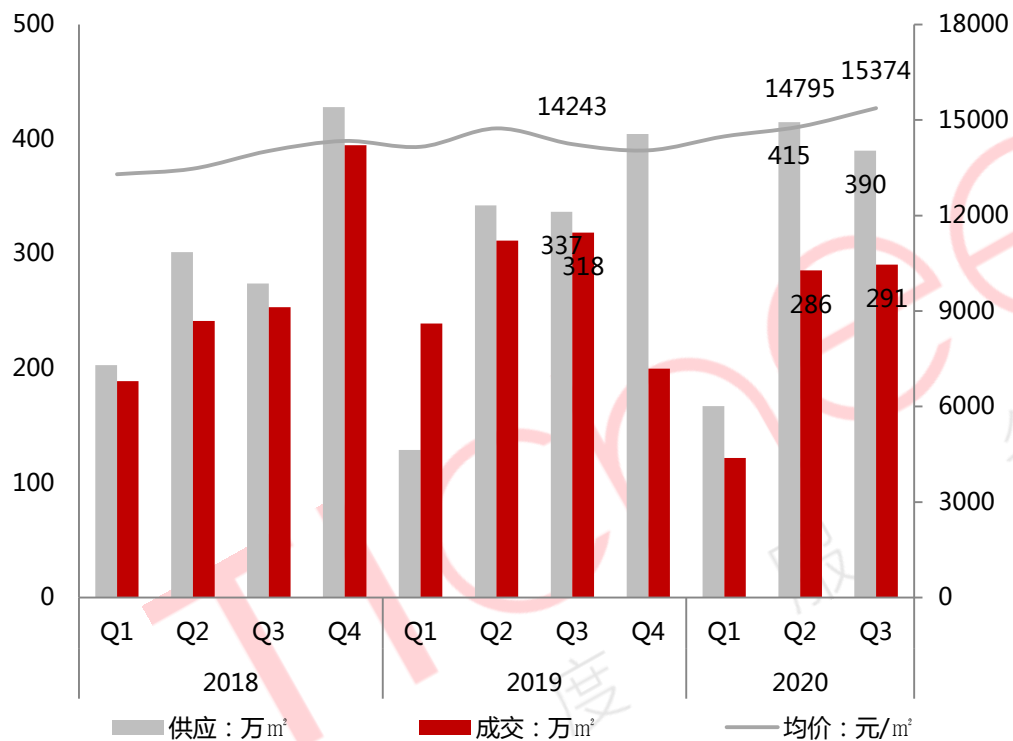


2020年3季度	住宅合计	公寓合计	商业合计	写字楼合计
供求比	1.34	4.15	1.08	0.90
占比	88.8%	5.7%	3.3%	2.3%

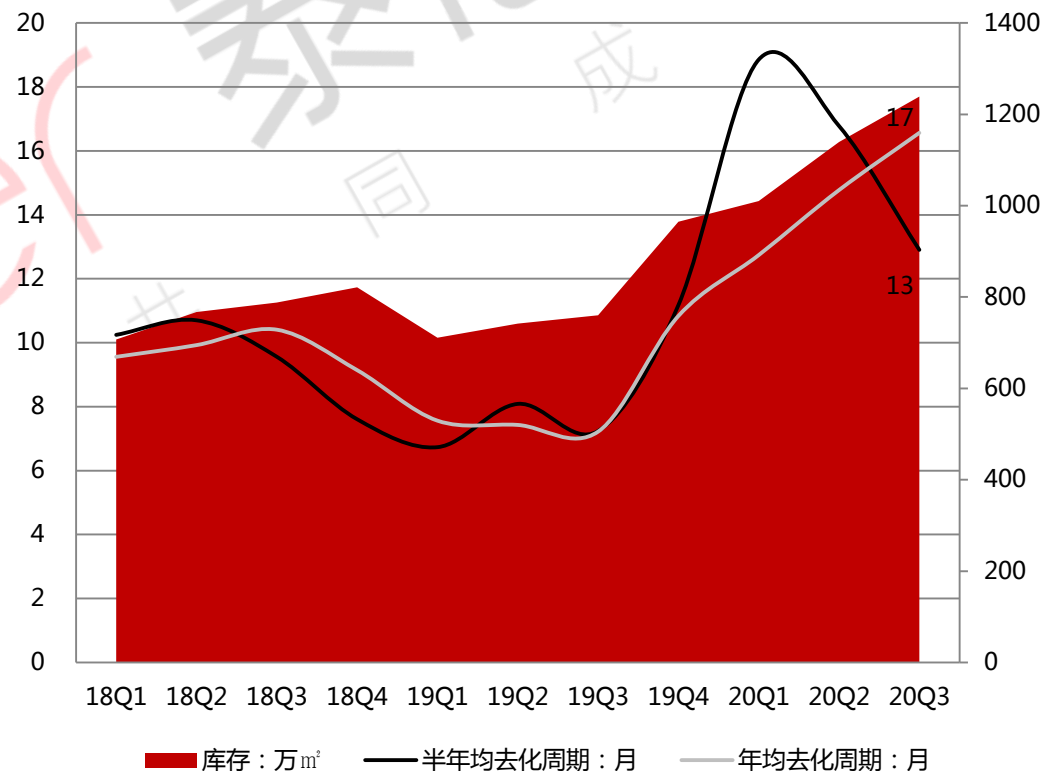
市区商品住宅市场——库存升高，市场承压

三季度住宅市场表现不如去年同期，成交环比维稳同比下降8%，备案价格同比上涨8%；持续供过于求导致库存走高，去化周期拉长至17个月；2020年前三季度住宅共供应972万m²，同比上涨20%，成交709万m²，同比下降18%

2018-2020年3季度郑州市区商品住宅供销价走势



2018-2020年3季度郑州市区商品住宅存量及去化周期走势

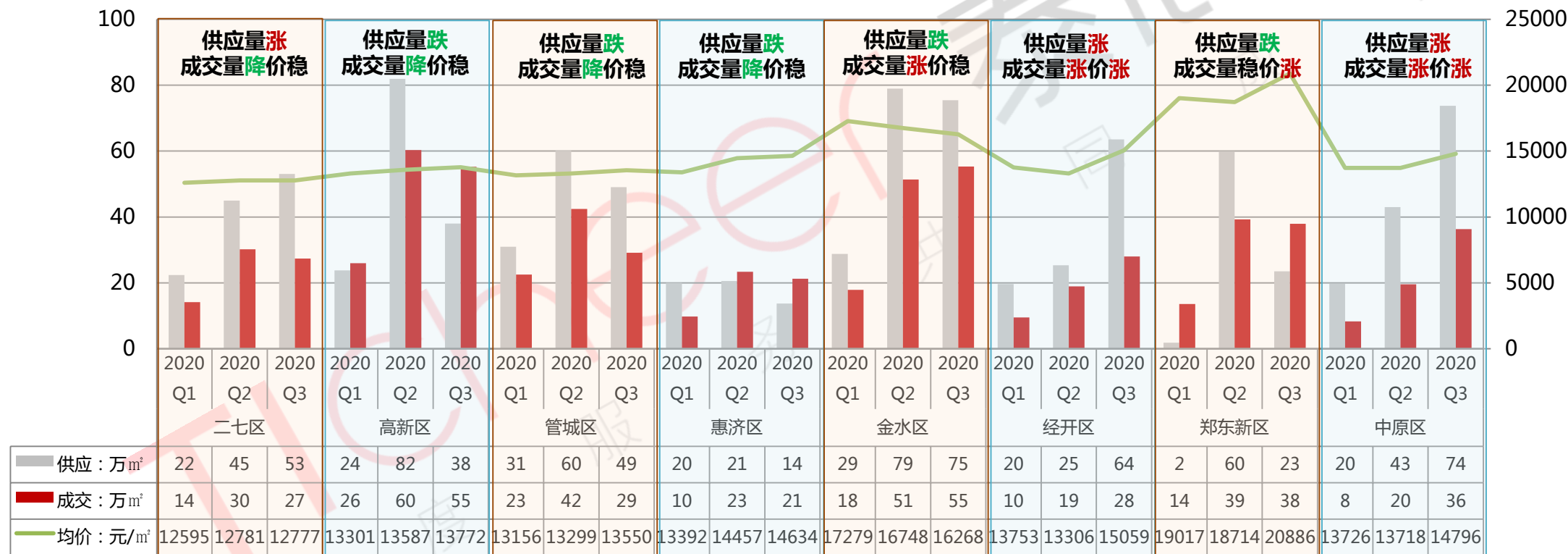


数据来源：泰辰行技术中心

市区商品住宅市场——表现分化，价值凸显，价格抗压

区域表现分化，整体价格维稳：中原/经开区供销量价均上涨，表现突出，二七/高新/管城/惠济区成交环比量跌价稳

2020年1-3季度郑州市区商品住宅分区域供销价走势

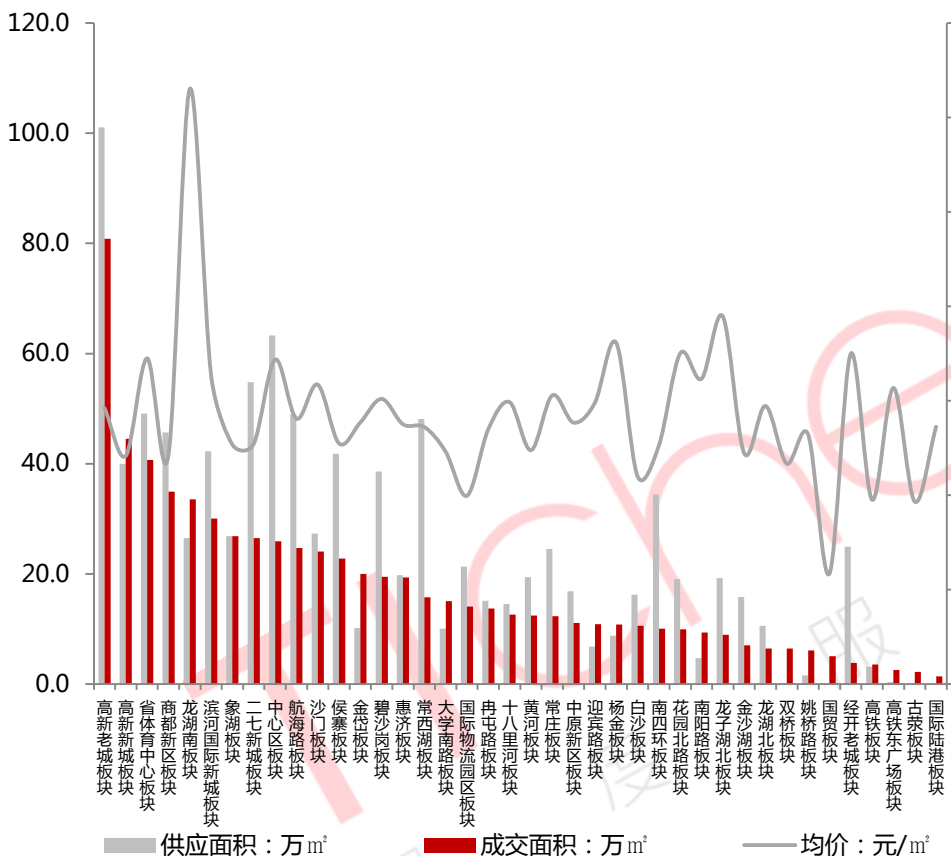


数据来源：泰辰行技术中心

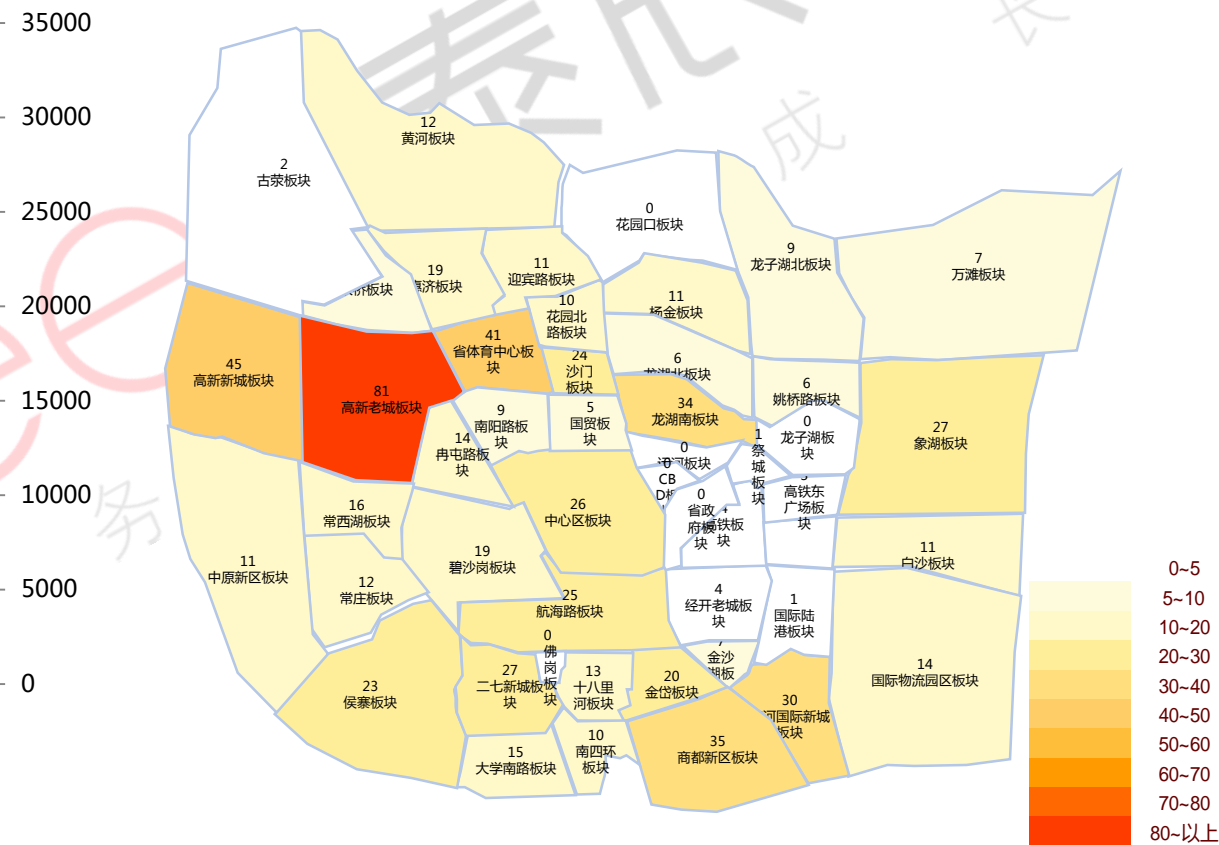
市区商品住宅市场——西部板块成交量居首，龙湖南板块价格领跑

前三季度住宅市场成交集中于主城西部，以高新老城、高新新城、省体育中心成交居前，TOP5门槛为35万m²，龙湖南板块价格领跑

2020年1-3季度郑州市各板块商品住宅供销价



2020年1-3季度郑州市区商品住宅各板块成交量色温图

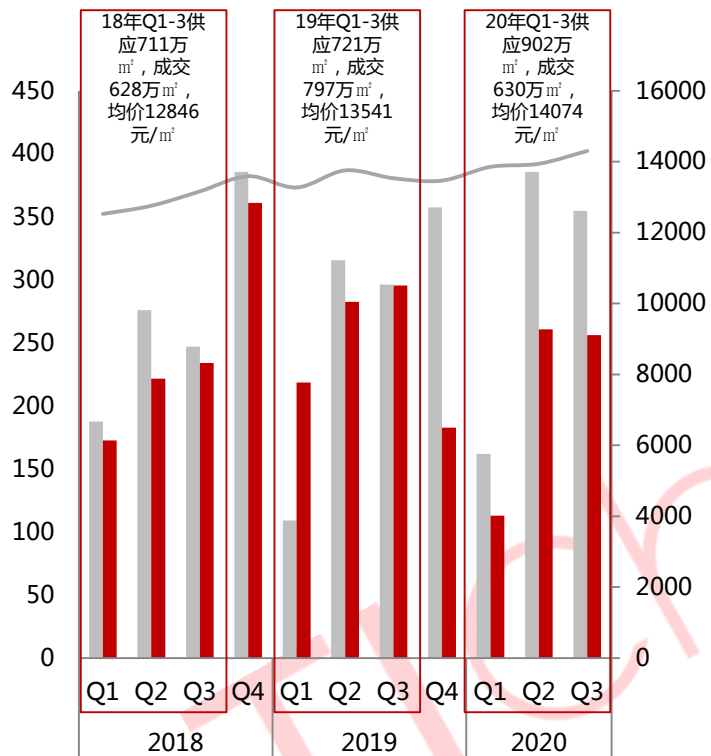


数据来源：泰辰行技术中心

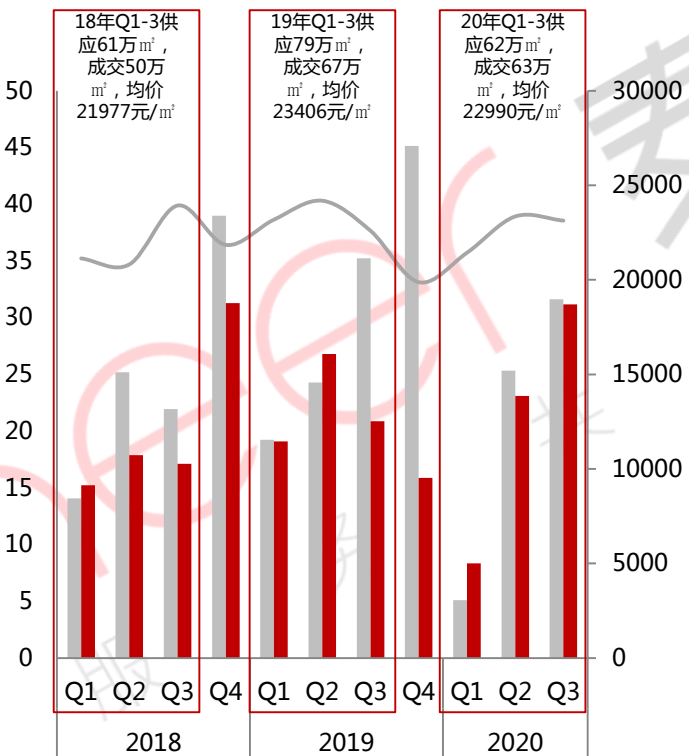
市区商品住宅市场——高层为助力，洋房/别墅需求释放

三季度高层仍为住宅主力，量跌价涨；洋房、别墅同环比量涨价跌，以价格刺激成交，需求释放

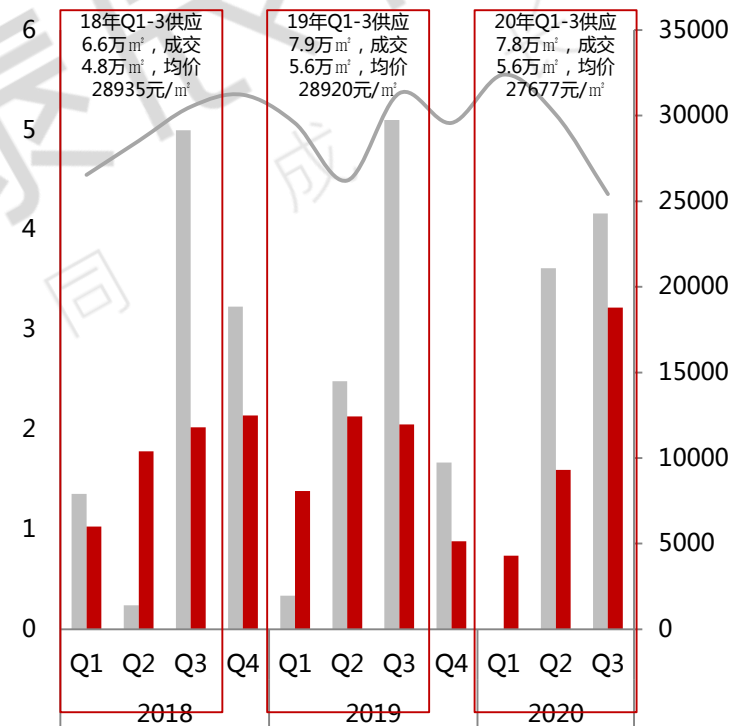
2018-2020年3季度郑州市区高层供销价走势图



2018-2020年3季度郑州市区洋房供销价走势图



2018-2020年3季度郑州市区别墅供销价走势图



■ 供应：万m² ■ 成交：万m² — 均价：元/m²

■ 供应：万m² ■ 成交：万m² — 均价：元/m²

■ 供应：万m² ■ 成交：万m² — 均价：元/m²

数据来源：泰辰行技术中心，永威森林花语叠拼备案1.2万方，均价22592元/m²拉低别墅均价；洋房top5项目均为龙湖南板块，合计备案39.66万方，均价在30000元/m²以上，抬高洋房均价

Ticheer 泰辰行

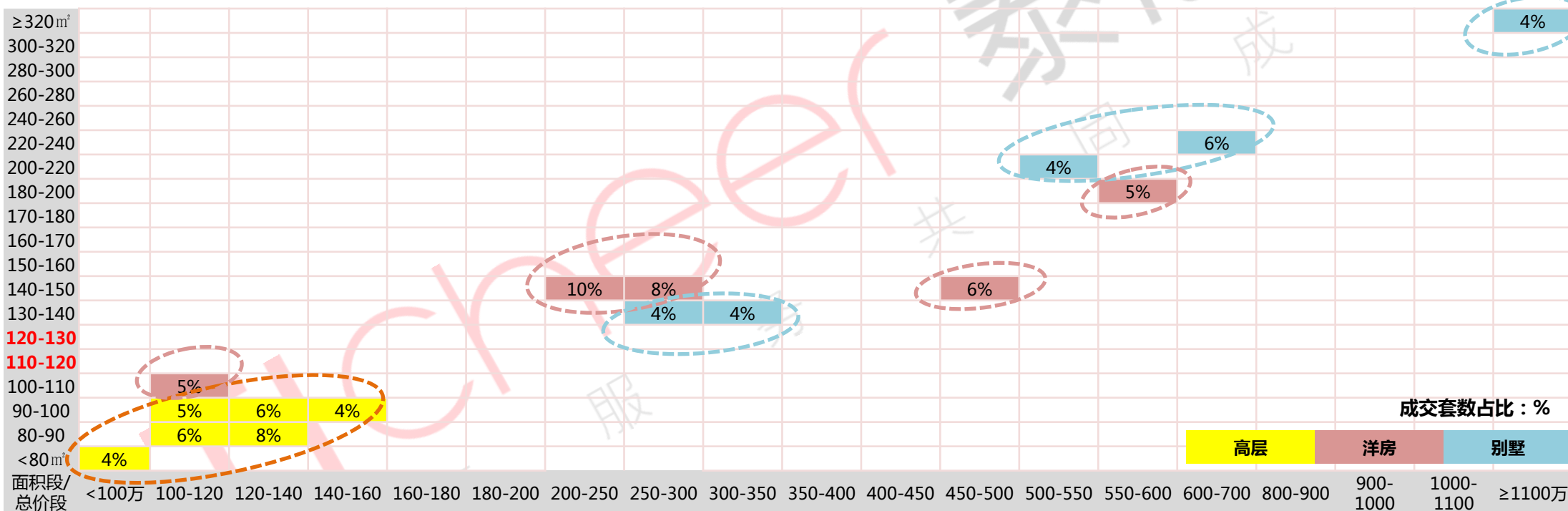
深度服务共同成长

市区商品住宅市场——刚需为主，刚改为辅

前三季度高层产品仍以刚需为主；洋房主力总价段为高层主力的2-2.5倍，面积在1.5-2倍；面积140-150m²总价段450-500万的产品分布北龙湖板块，与同面积产品总价段差距增大，高端别墅产品占比增加，个案影响大

- 高层成交主力面积段为80-100m²、总价段100-140万；洋房面积140-150m²总价200-300万/450-500万产品为首要选择，另外面积100-110m²总价100-120万及面积180-200m²总价550-600万产品在市场上有一定机会；别墅入门级产品集中于面积130-140m²总价250-350万内，中端产品在200-240m²总价500-700万，高端产品在面积≥320m²总价≥1100万产品有一定市场需求

2020年1-3季度郑州市区高层、洋房、别墅主力成交结构分布



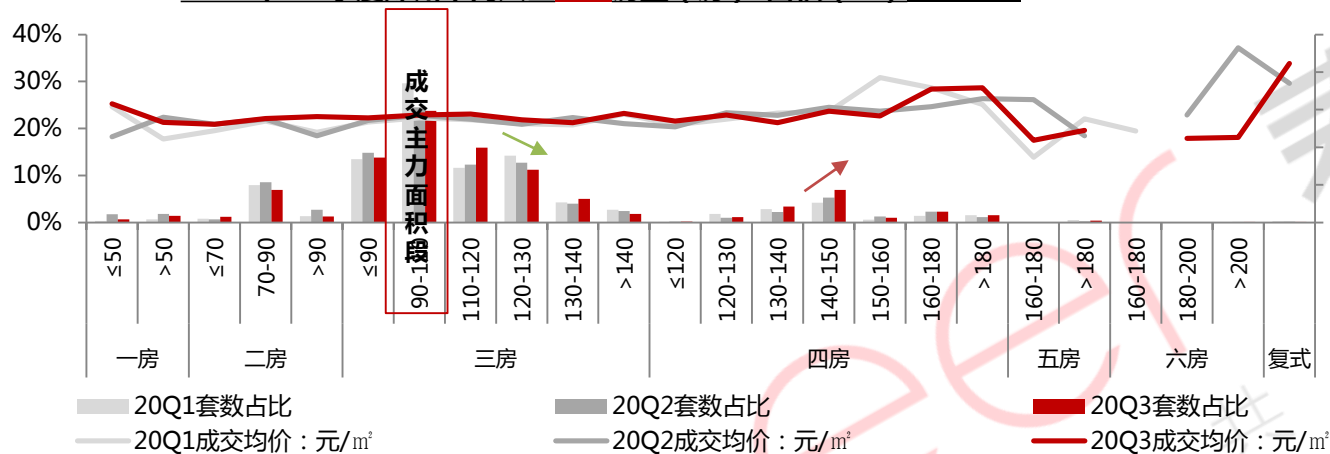
备注：为突出今年1-3季度住宅各物业分布主力及判断住宅各物业的整体表现这目的，上图仅标注出住宅各物业的主力占比；其余占比分布分散无规律且值较小，参照一定划分标准未做标注及分析；（本P标注划分标准：高层及别墅占比4%（不含4%）以下未做标注，洋房占比5%（不含5%）以下未做标注）；高层比例关系为100%、洋房为100%、别墅为100%，高层标注主力部分占据高层今年1-3季度总成交套数的33%，洋房标注主力部分占据洋房今年1-3季度总成交套数的33%，别墅标注主力部分占据别墅今年1-3季度总成交套数的21%

数据来源：泰辰行技术中心；洋房面积在100-110m²总价100-120万的产品以正商生态城备案181套为主

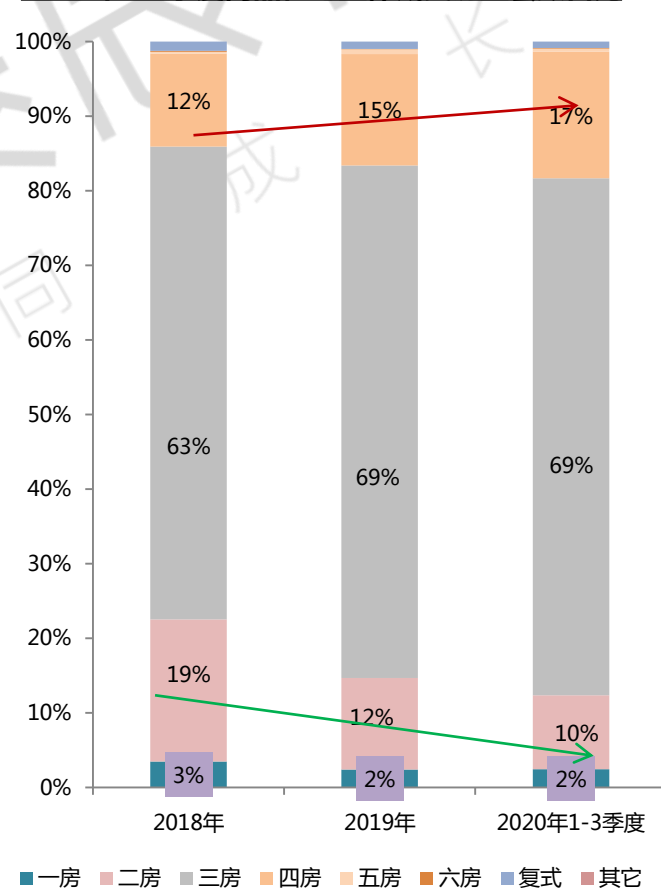
市区商品住宅市场——三房占比稳定，改善产品成交有所上涨

整体住宅三房产品市场稳定；高层90-110m²三房为市场主流，140-150m²四房成交上涨；洋房以140-150m²四房为主力需求，≥140m²三房及160-180m²四房产品占比提升，改善产品成交占比上涨

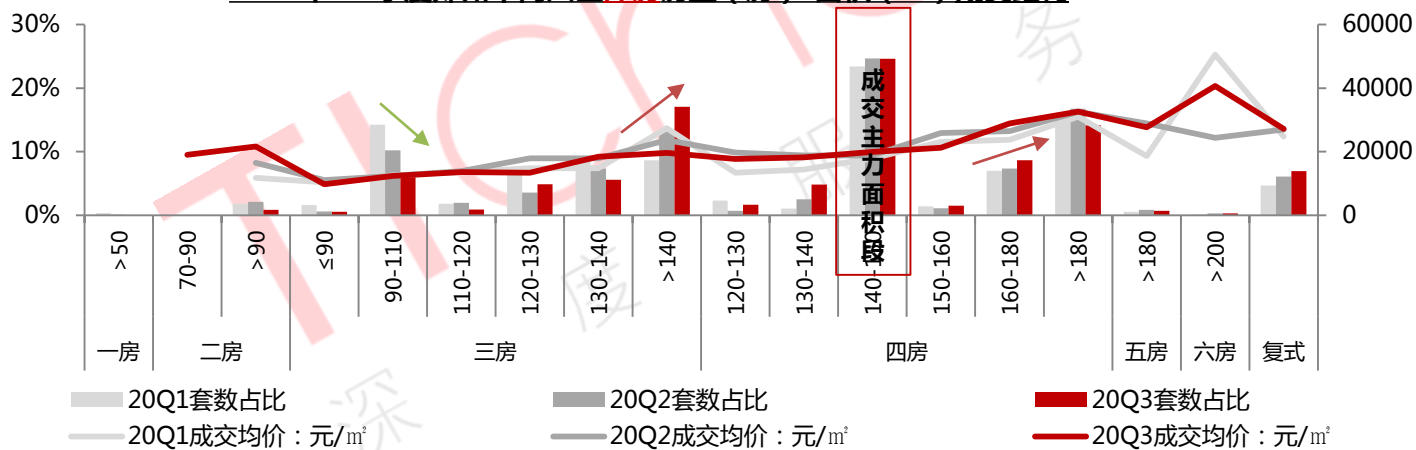
2020年1-3季度郑州市内八区高层房型(房)-面积(m²)成交结构



2020年1-3季度商品住宅整体成交房型套数占比



2020年1-3季度郑州市内八区洋房房型(房)-面积(m²)成交结构

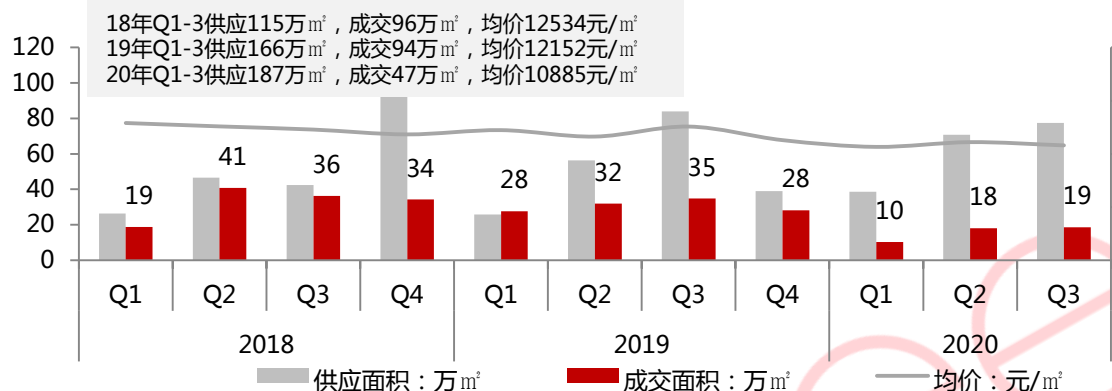


数据来源：泰辰行技术中心

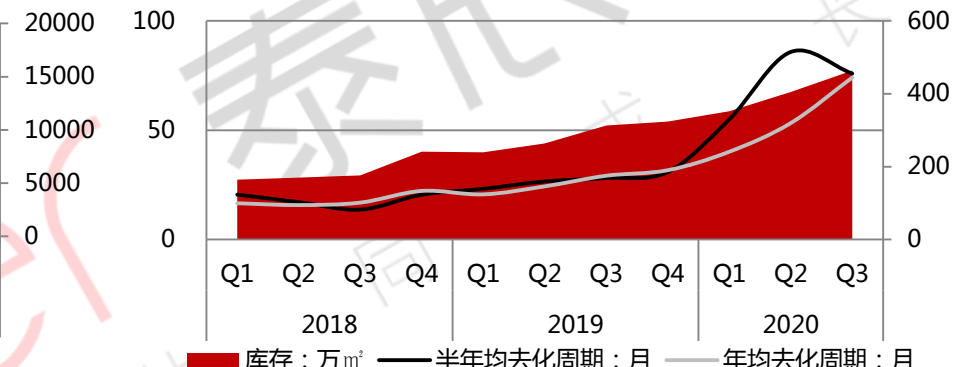
市区公寓市场——表现低迷，降价促销效果一般

前三季度公寓大量供应，成交量环比下跌50%；3季度房企采取降价促销策略，但效果一般；仅金水/经开区成交微涨，其余区域均下跌，市场整体表现低迷

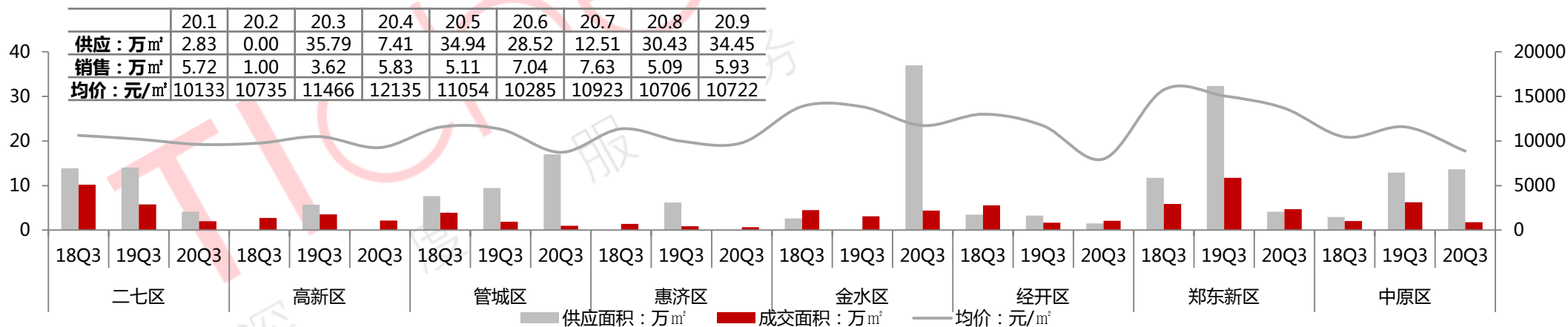
2018-2020年3季度年郑州公寓供销价走势



2018-2020年3季度郑州市区公寓存量及去化周期走势



2020年3季度同期郑州市区分区域公寓成交量价分析

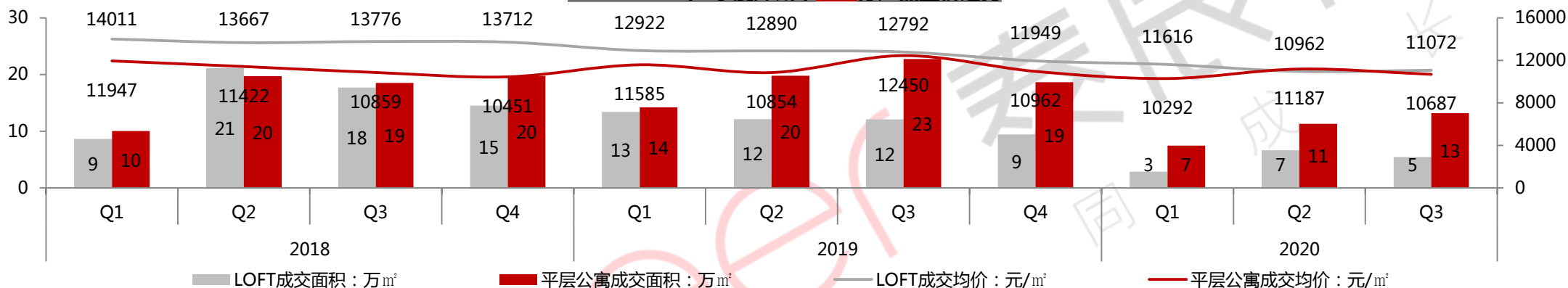


数据来源：泰辰行技术中心

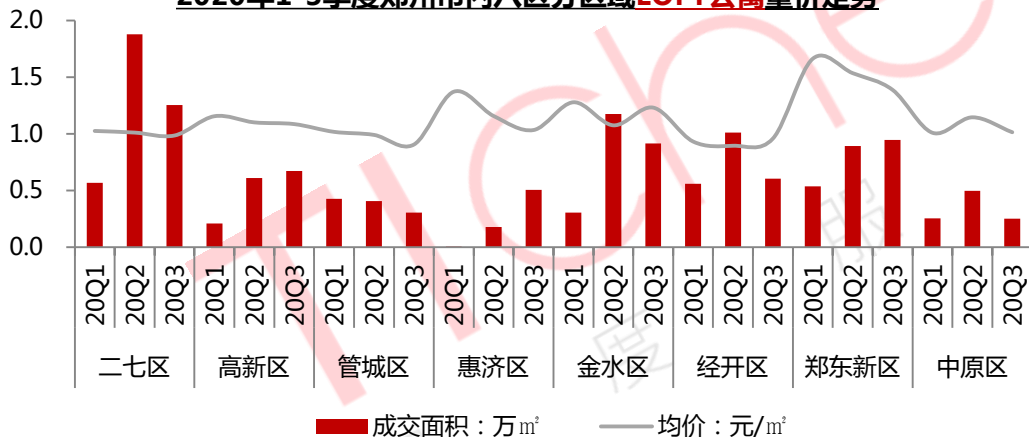
市区公寓市场——成交低位，LOFT与平层价差收窄

三季度公寓市场仍以平层为主流，成交低位，价差收窄；LOFT成交集中于二七区，平层集中于东区及金水区，东区仍为价值高地

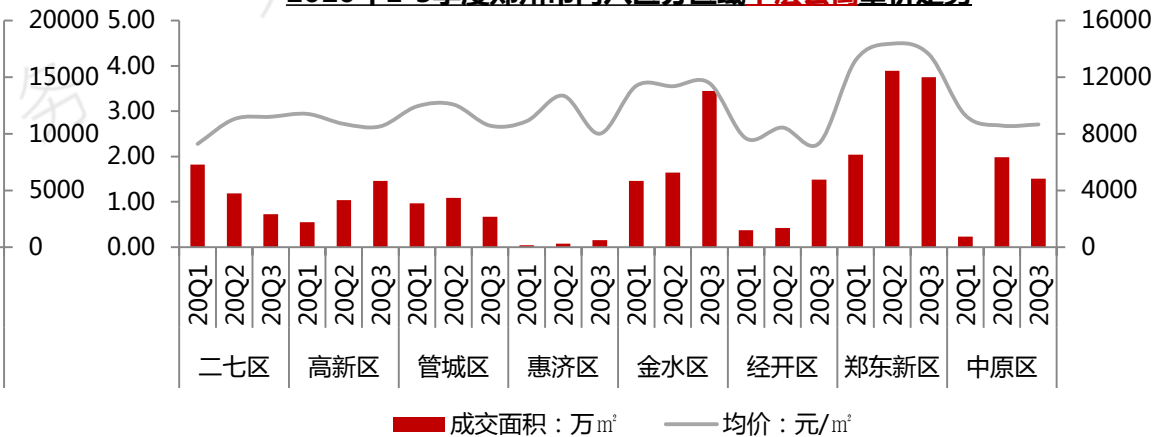
2018-2020年3季度郑州市公寓分产品量价走势



2020年1-3季度郑州市内八区分区域LOFT公寓量价走势



2020年1-3季度郑州市内八区分区域平层公寓量价走势

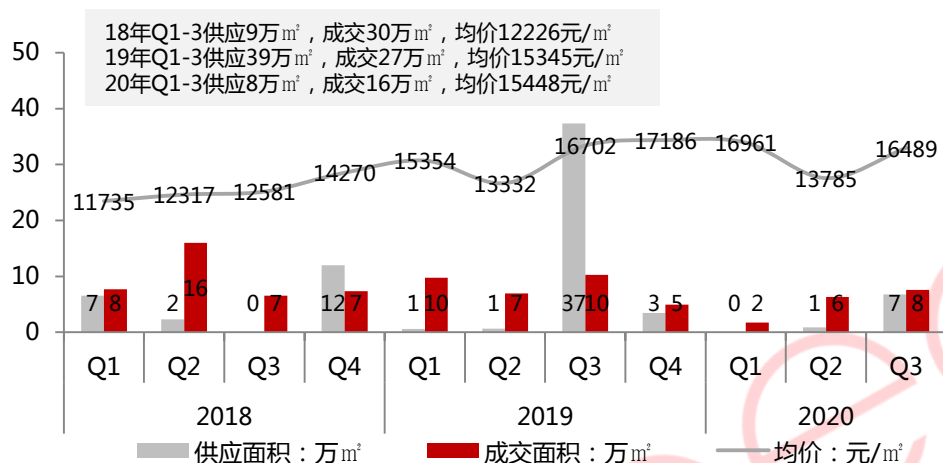


数据来源：泰辰行技术中心，3季度由于东区高端公寓备案，平层价格略高于LOFT

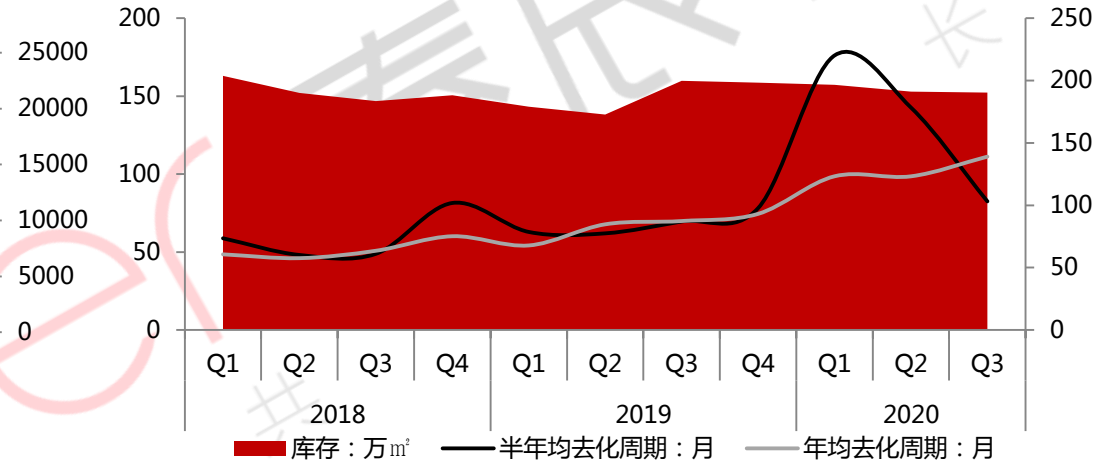
市区写字楼市场——以去库存为主，东区量价领先

三季度写字楼市场依旧低迷，以去库存为主；短期表现供销价上涨，市场小幅回升，东区量价领先

2018-2020年3季度郑州写字楼供销价走势

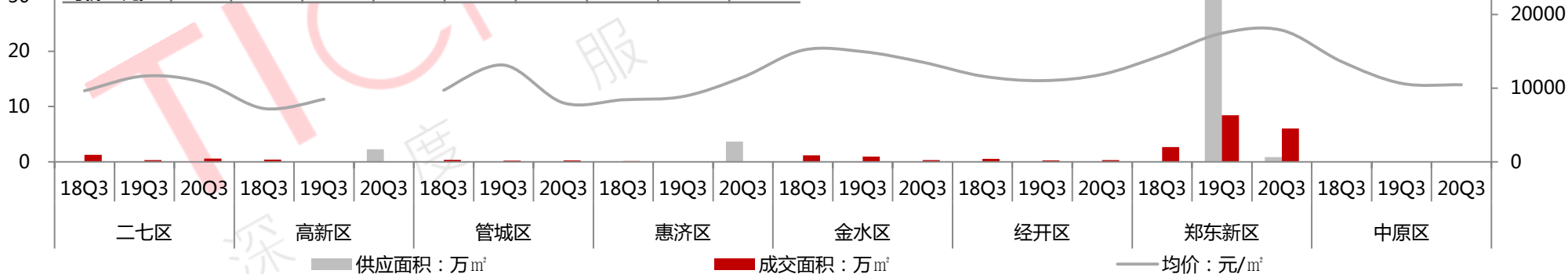


2018-2020年3季度郑州市区写字楼存量及去化周期走势



2020年3季度同期郑州市区分区域写字楼成交量价分析

	20.1	20.2	20.3	20.4	20.5	20.6	20.7	20.8	20.9
供应: 万m ²	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.85	0.00	3.12	3.66
销售: 万m ²	1.49	0.06	0.19	0.71	4.60	1.00	3.89	2.78	0.88
均价: 元/m ²	17701	9159	13566	12148	12883	19085	18972	14307	12413

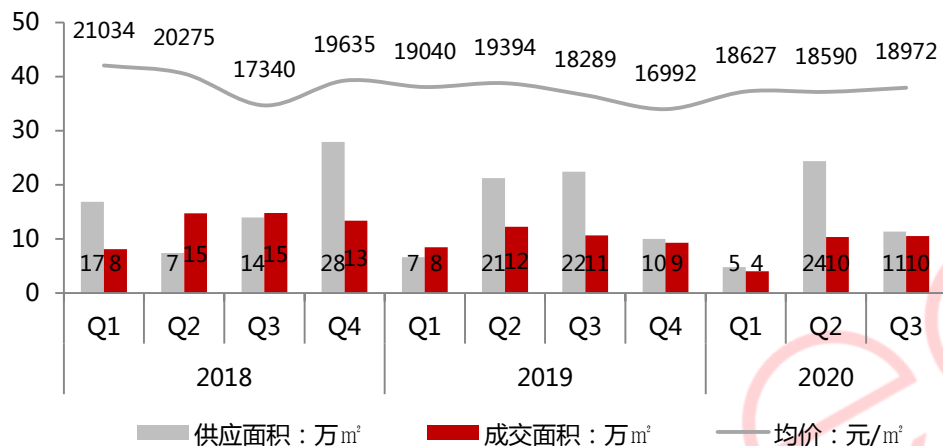


数据来源：泰辰行技术中心，3季度写字楼供应主要为惠济区正弘智空间项目（3.7万m²）

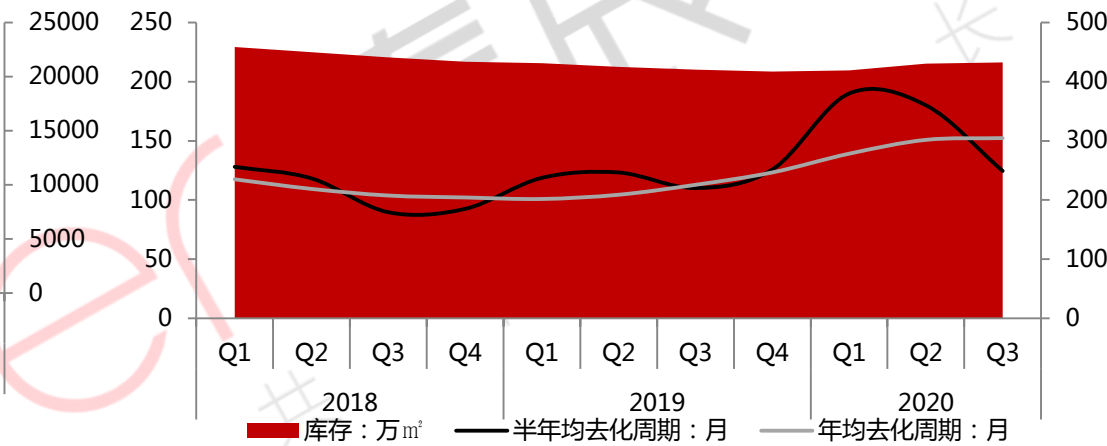
市区商业市场——成交低位运行

前三季度商业市场整体供过于求，成交低位运行，集中在金水/高新区；短期成交表现量价维稳，金水成交居前且为价值高地

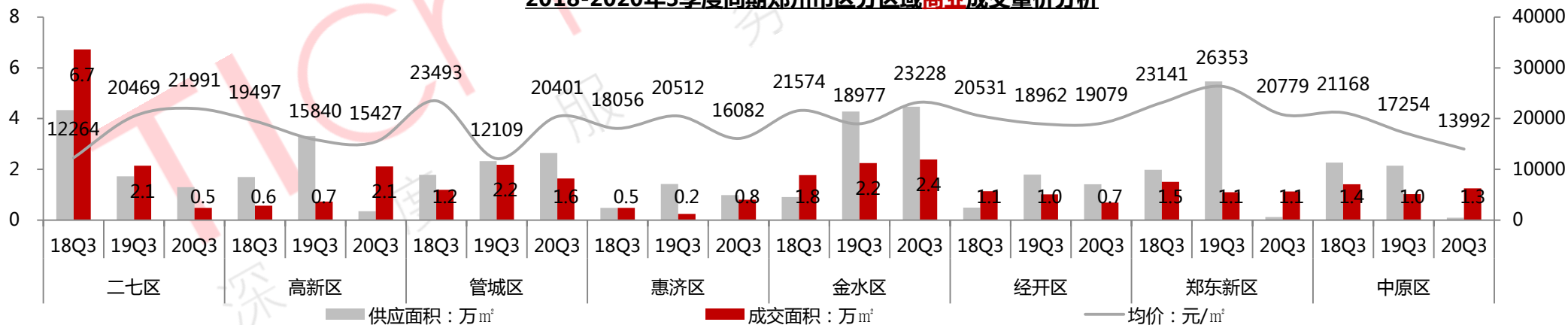
2018-2020年3季度郑州商业供销价走势



2018-2020年3季度郑州市区商业存量及去化周期走势



2018-2020年3季度同期郑州市区分区域商业成交量价分析



数据来源：泰辰行技术中心

大郑州商品房项目备案排名

2020年1-3季度市内八区项目商品房备案金额排名TOP20

排序	项目名称	金额 (亿元)	面积 (万m ²)	套数	均价 (元/m ²)
1	碧桂园西湖	23.44	15.84	1241	14802
2	瀚宇天悦城	21.75	12.79	1195	17008
3	富田城九鼎华府	20.26	16.20	1491	12505
4	瀚海思念城	18.86	12.35	1339	15277
5	美盛教育港湾	18.64	10.43	1013	17869
6	福晟谦祥钱隆城	18.53	13.06	1558	14190
7	保利海德公园	17.41	9.95	863	17509
8	万科城	16.93	13.61	1312	12438
9	亚星金运外滩	15.07	12.02	1197	12535
10	绿地公园城	14.62	12.27	1097	11921
11	万科民安江山府	14.41	7.12	539	20249
12	恒大城	13.59	9.77	903	13920
13	融创城	13.45	10.59	926	12701
14	正弘青云筑	13.13	8.86	740	14823
15	郑州华侨城	13.05	8.97	724	14541
16	朗悦公园府	12.90	8.35	904	15458
17	碧桂园名门时代城	12.78	10.11	1057	12642
18	富田城九鼎公馆	12.45	8.01	757	15535
19	泰宏建业国际城	12.42	10.00	975	12423
20	康桥玖玺园	11.69	6.96	595	16790

2020年1-3季度市区+近郊项目商品房备案金额排名TOP20

排序	项目名称	金额 (亿元)	面积 (万m ²)	套数	均价 (元/m ²)
1	恒大未来之光	24.40	29.29	2988	8331
2	碧桂园西湖	23.44	15.84	1241	14802
3	普罗理想国	23.39	12.77	728	18318
4	瀚宇天悦城	21.75	12.79	1195	17008
5	富田城九鼎华府	20.26	16.20	1491	12505
6	瀚海思念城	18.86	12.35	1339	15277
7	美盛教育港湾	18.64	10.43	1013	17869
8	福晟谦祥钱隆城	18.53	13.06	1558	14190
9	保利海德公园	17.41	9.95	863	17509
10	万科城	16.93	13.61	1312	12438
11	亚星金运外滩	15.07	12.02	1197	12535
12	绿地公园城	14.62	12.27	1097	11921
13	万科民安江山府	14.41	7.12	539	20249
14	恒大城	13.59	9.77	903	13920
15	融创城	13.45	10.59	926	12701
16	恒大养生谷	13.23	18.16	1539	7287
17	正弘青云筑	13.13	8.86	740	14823
18	郑州华侨城	13.05	8.97	724	14541
19	朗悦公园府	12.90	8.35	904	15458
20	碧桂园名门时代城	12.78	10.11	1057	12642

数据来源：泰辰行技术中心

市区细分物业类型备案排名

2020年1-3季度市区商品住宅备案成交金额TOP20

排名	项目名称	套数	面积 (万m ²)	均价 (元/m ²)	金额 (亿元)
1	碧桂园西湖	1235	15.73	14783	23.26
2	瀚宇天悦城	1195	12.79	17008	21.75
3	富田城九鼎华府	1491	16.20	12505	20.26
4	美盛教育港湾	1013	10.43	17869	18.64
5	瀚海思念城	1256	11.94	15429	18.43
6	保利海德公园	863	9.95	17509	17.41
7	福晟谦祥钱隆城	1386	12.22	13780	16.84
8	万科城	1237	12.74	12661	16.13
9	亚星金运外滩	1197	12.02	12535	15.07
10	绿地公园城	1097	12.27	11921	14.62
11	万科民安江山府	521	7.02	19892	13.96
12	恒大城	901	9.76	13916	13.58
13	融创城	926	10.59	12701	13.45
14	正弘青云筑	740	8.86	14823	13.13
15	郑州华侨城	724	8.97	14541	13.05
16	碧桂园名门时代城	1055	10.10	12629	12.75
17	朗悦公园府	873	8.22	15164	12.47
18	富田城九鼎公馆	757	8.01	15535	12.45
19	康桥玖玺园	595	6.96	16790	11.69
20	泰宏建业国际城	803	9.07	12641	11.47

2020年1-3季度市区公寓备案成交金额TOP10

排名	项目名称	套数	面积 (万m ²)	均价 (元/m ²)	金额 (亿元)
1	永和龙子湖广场	239	2.18	14393	3.13
2	保利文化广场	816	2.95	9398	2.77
3	河南卢森堡中心	104	0.88	22192	1.95
4	亚星锦绣山河	466	1.88	10007	1.88
5	上东城	475	1.75	9815	1.72
6	华润新时代广场	394	1.45	11276	1.64
7	汇艺悦公馆	169	1.02	15245	1.56
8	正弘城	85	0.67	21754	1.46
9	美景美地麟洲	368	1.83	7179	1.31
10	正商汇航铭筑	286	1.37	9509	1.31

2020年1-3季度市区写字楼备案成交金额TOP10

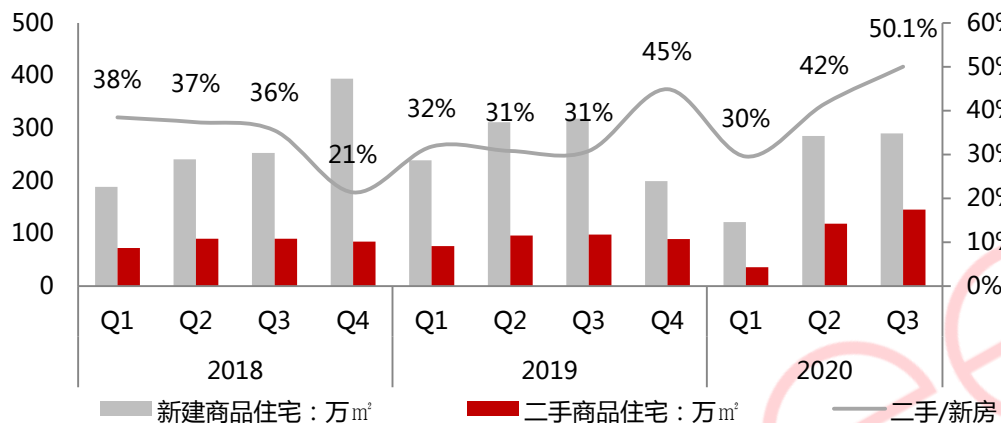
排名	项目名称	套数	面积 (万m ²)	均价 (元/m ²)	金额 (亿元)
1	龙湖金融中心	62	3.78	19956	7.54
2	恒大绿洲	224	3.76	13206	4.97
3	河南卢森堡中心	21	0.79	27065	2.13
4	升龙广场	55	1.01	13443	1.35
5	永和龙子湖广场	42	0.87	13271	1.16
6	楷林中心	16	0.39	23342	0.91
7	正商经开广场	25	0.63	11184	0.71
8	郑东绿地中心	11	0.39	16645	0.66
9	中晟新天地国际广场	27	0.54	10876	0.59
10	建业凯旋广场	18	0.27	17400	0.47

数据来源：泰辰行技术中心

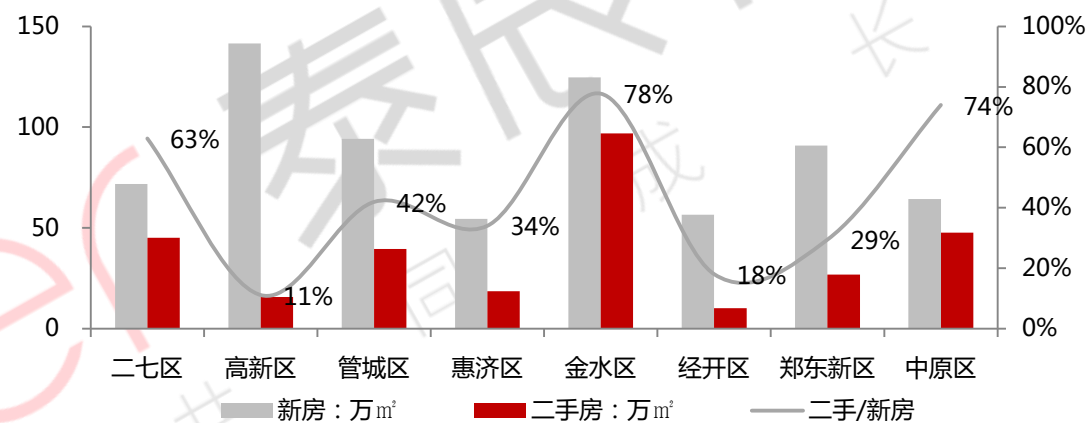
市区二手住宅市场——量升价降，与新房价差拉大

前三季度二手住宅市场量升价降，与新房价差拉大；第3季度成交环比上涨23%，与新房占比过半；金水、中原、二七区与新房占比超50%，区域成熟度较高

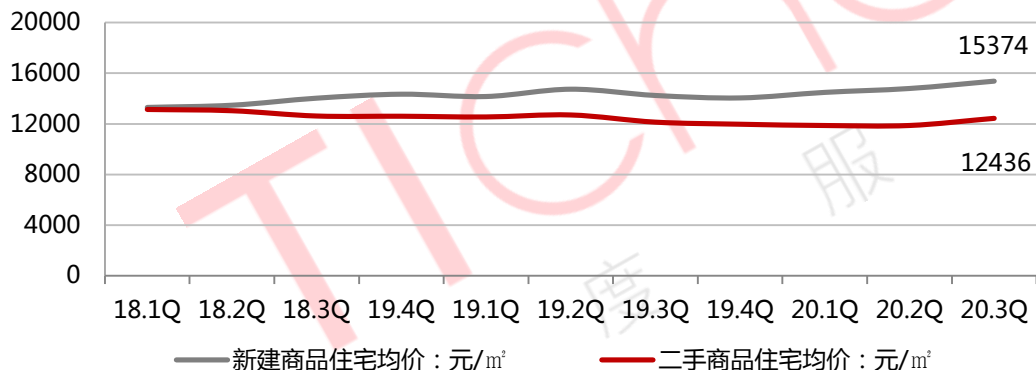
2018-2020年3季度一二手住宅成交量及占比分析



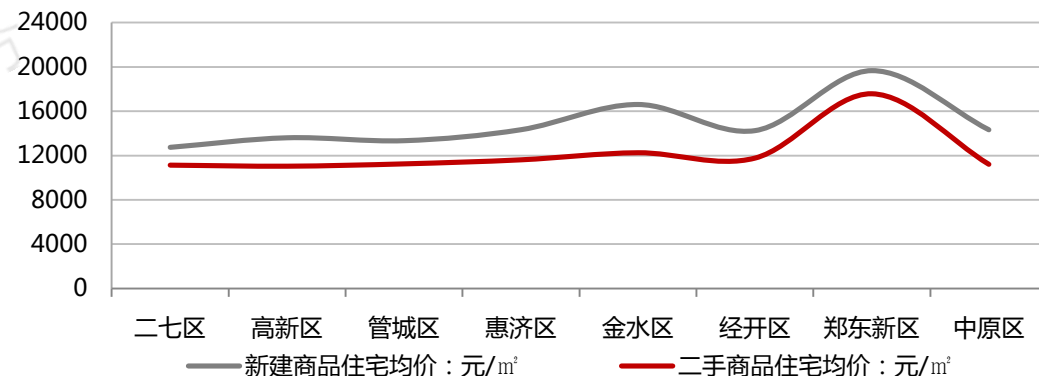
2020年1-3季度一二手住宅区域成交面积对比



2018-2020.1-3季度市区一二手住宅价格走势



2020年1-3季度市区一二手住宅区域成交均价对比



数据来源：泰辰行技术中心

大郑州表现：

受疫情影响，购房客户回归理性，三季度大郑州供销双降，市场乏力，价格整体微涨；近郊备案占比上升，新郑（含龙湖镇）成交量显著（优惠政策频出），中牟价格最高，远郊巩义供销双高

市本级表现：

住宅市场仍为成交主力，供应放量，备案成交表现量稳价涨，存量持续走高，年均去化周期拉长为17个月，市场承压，高层以刚需客户为主，洋房/别墅需求有所释放；公寓市场以低价促成交，相比上季度备案量波幅较小，效果一般；写字楼及商业市场成交量变化不大，供应增加且去化缓慢导致高库存下去化周期延长，价格上涨；二手房市场量升价降，与新房价差拉大



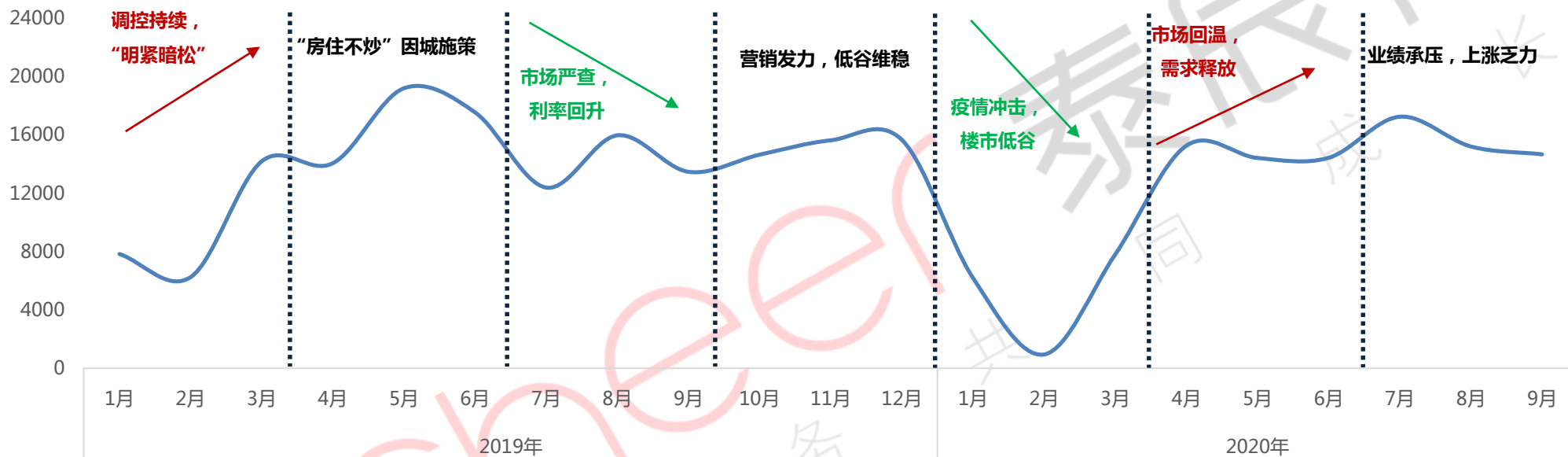
PART 04

楼市表现

楼市表现——三季度市场整体表现上涨乏力

上半年郑州整体市场已恢复至去年同期七成以上水平，三季度政策环境持续宽松，但销售压力堆积至下半年，业绩承压较重，楼市上涨乏力

2019-2020年3季度大郑州监控住宅月度实际总成交套数



调控持续，
“明紧暗松”

“房住不炒”因城施策

市场严查，
利率回升

营销发力，低谷维稳

疫情冲击，
楼市低谷

市场回温，
需求释放

业绩承压，上涨乏力

2019年1季度

2019年2季度

2019年3季度

2019年4季度

2020年1季度

2020年2季度

2020年3季度

3月采取无文件通知，“三区”基本取消限购，不需提供社保改为承诺制

4月政治局会议继续强调房住不炒，因城施策；5月银监会开展整治工作乱象，治理资金违规进入地产

7月市场开始严查首付分期、违规预售等；8-9月利率上浮，调控增强，限购加强，社保承诺制无效

市场信心严重下滑，成交表现不佳，项目优惠手段增多，门槛降低，仍依赖分销、降价低价冲量

年初受春节假期和新冠疫情影响，楼市处于低谷；2月下旬相继复工之后，市场缓慢回暖，成交量上涨

4月份市场逐步回温，案场营销及优惠力度加大；6月业绩推动下，大郑州成交总量单月度恢复至去年8成水平

受疫情影响，住宅市场上半年实际去化同比下降3-4成，填补压力转移至下半年，销售承压较重

数据来源：泰辰行技术中心，包含郑州市内八区及近郊典型项目

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

楼市监测 (整体) —— 分化严重, 24%的项目贡献超一半销量

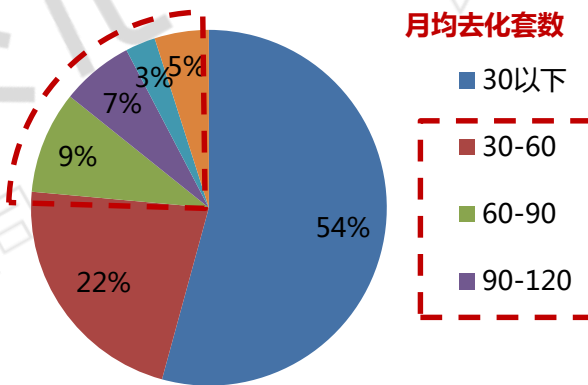
市场分化严重, 24%的平销项目支撑市场56%的销量, 高基数低成交项目拉低单盘周均值

- 20年4月开始, 平销项目单盘来访及转化率基本恢复至去年七成以上水平, 其中成交主要集中于典型项目——24%的项目承担了一半的销售总量(月均60套以上项目占比较少仅24%, 但贡献的去化总量占比56%); 76%的项目月均去化套数低于60套, 拉低整体单盘周均成交量

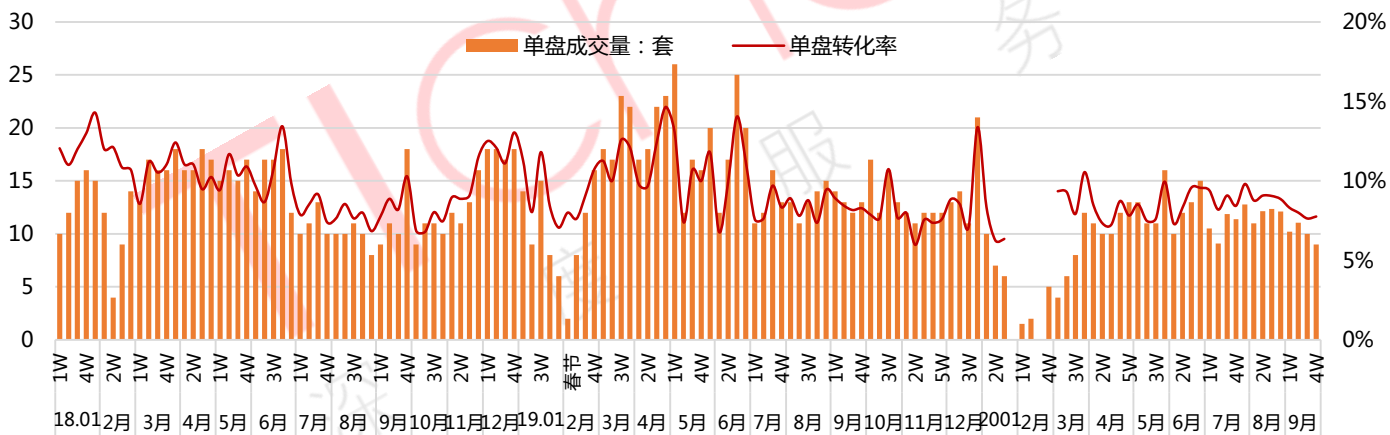
2018-2020年3季度大郑州典型住宅项目监控单盘周度来访走势 (剔除开盘)



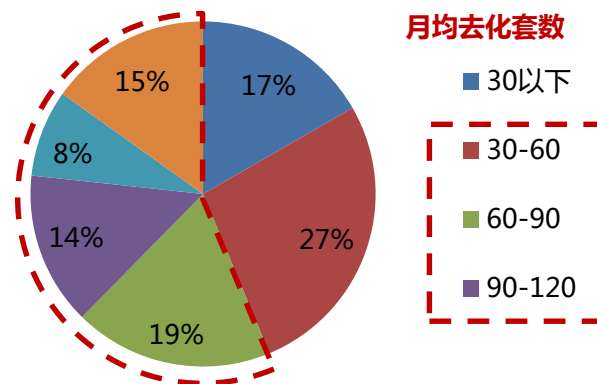
2020年1-3季度项目数量占比



2018-2020年3季度大郑州住宅项目单盘周均成交及转化率走势 (剔除开盘)



2020年1-3季度项目成交总量占比



数据来源: 泰辰行技术中心, 包含郑州市内八区及近郊典型项目

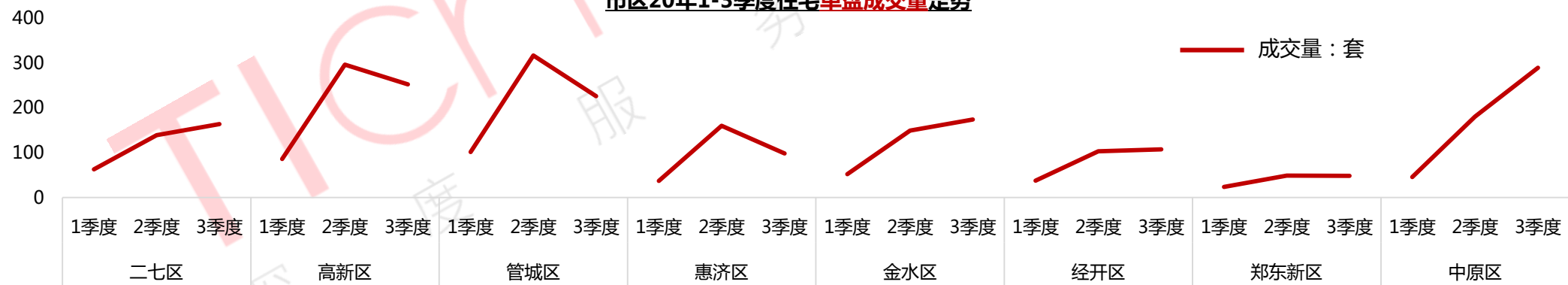
楼市监测（市区）—— 高新、管城和惠济区成交下滑，其余区域表现维稳

市区2季度单盘来访、成交量上涨明显，二七、高新、管城和中原区涨幅较大；3季度上涨乏力，高新、管城和惠济区呈明显下降趋势

市区20年1-3季度住宅单盘来访量走势



市区20年1-3季度住宅单盘成交量走势

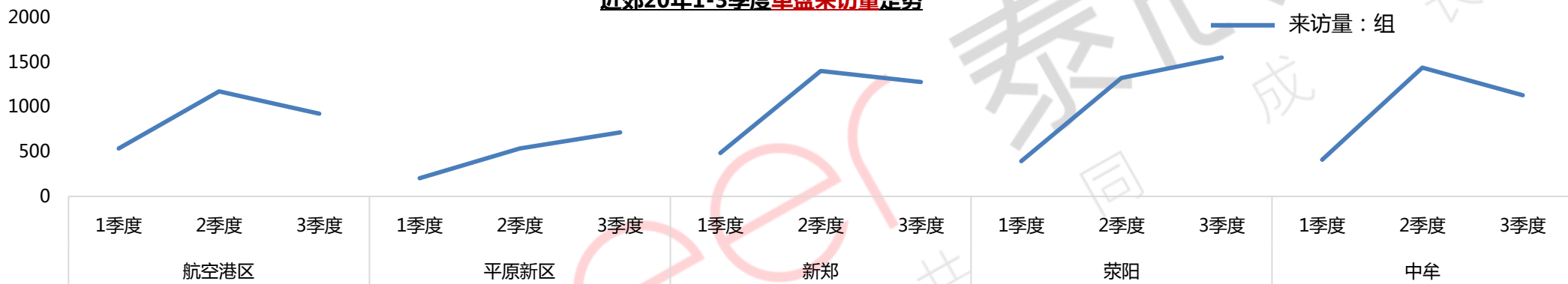


数据来源：泰辰行技术中心，包含郑州市内八区典型项目

楼市监测（近郊）—— 郟县以价换量，来访量维持高位，港区/新郑成交抢眼

近郊单盘来访、成交量2季度整体表现较好（新郑浩创0首付及多项目特价频出、荥阳恒大降价远洋6.5万元高佣刺激）；但3季度市场下滑，除平原新区受融创项目开盘拉升，其余区域均有所下降

近郊20年1-3季度单盘来访量走势



近郊20年1-3季度单盘成交量走势



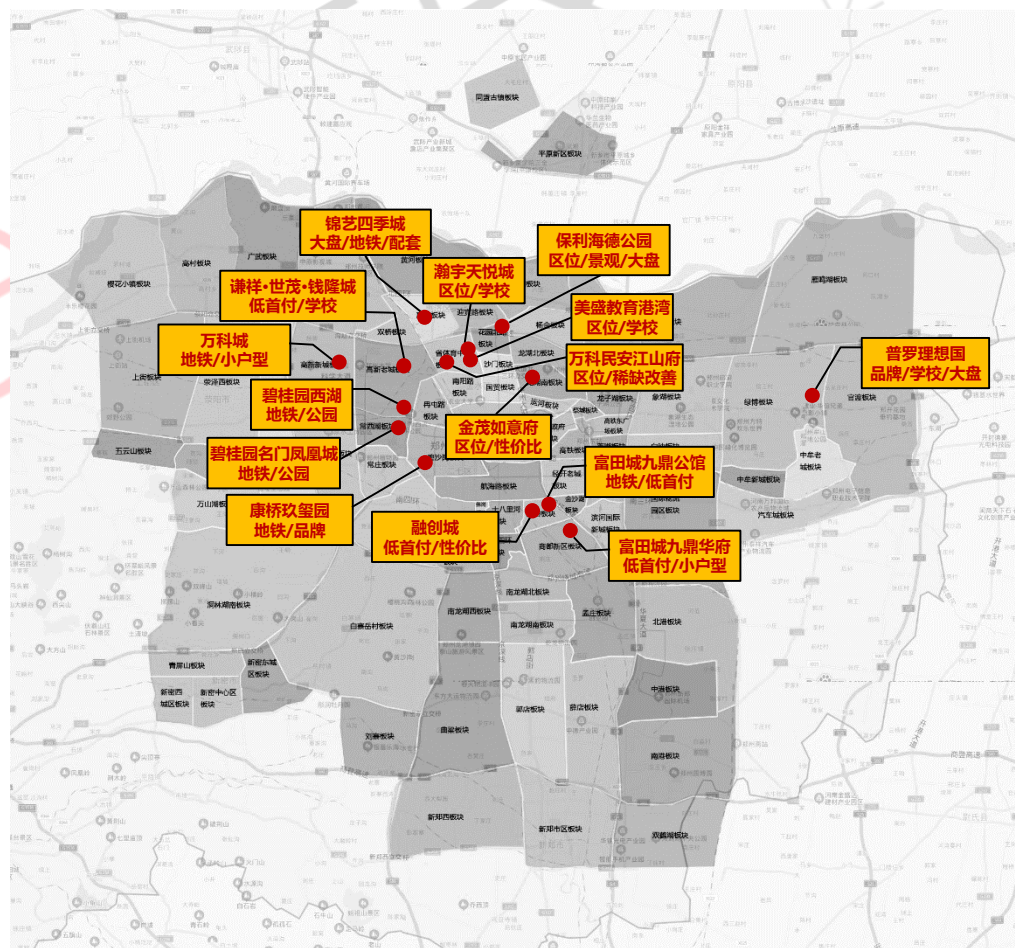
数据来源：泰辰行技术中心，包含郑州近郊典型项目（中牟、荥阳、新郑、航空港区及平原新区）

楼市监测排行榜——认购金额TOP15项目排行榜

住宅TOP15中销售金额门槛14.8亿元，排名前三项目分别为：普罗理想国、瀚宇天悦城、碧桂园西湖，其中普罗理想国销售金额31.5亿位居榜首

2020.1-3季度大郑州住宅销售金额TOP15

序号	项目	板块	销售金额 (亿元)	销售面积 (万m ²)
1	普罗旺世理想国	绿博板块	31.5	16.2
2	瀚宇天悦城	省体育中心板块	23.1	10.3
3	碧桂园西湖	高新区板块	21.5	14.8
4	美盛教育港湾	省体育中心板块	20.0	10.9
5	保利海德公园	花园北路板块	18.2	10.3
6	康桥玖玺园	碧沙岗板块	18.0	9.4
7	富田城九鼎华府	商都新区板块	17.9	14.3
8	福晟谦祥钱隆城	高新区板块	16.4	11.9
9	万科城	高新新城板块	16.0	12.2
10	万科民安江山府	省体育中心板块	16.0	7.9
11	锦艺四季城	惠济板块	15.9	11.3
12	融创城	金岱板块	15.5	11.9
13	金茂如意府	龙湖南板块	15.4	3.5
14	富田城九鼎公馆	金岱板块	15.3	9.9
15	碧桂园名门凤凰城	常西湖板块	14.8	11.0



数据来源：实际市场监控，包括市内八区+航空港区+荥阳+新郑+中牟+平原新区

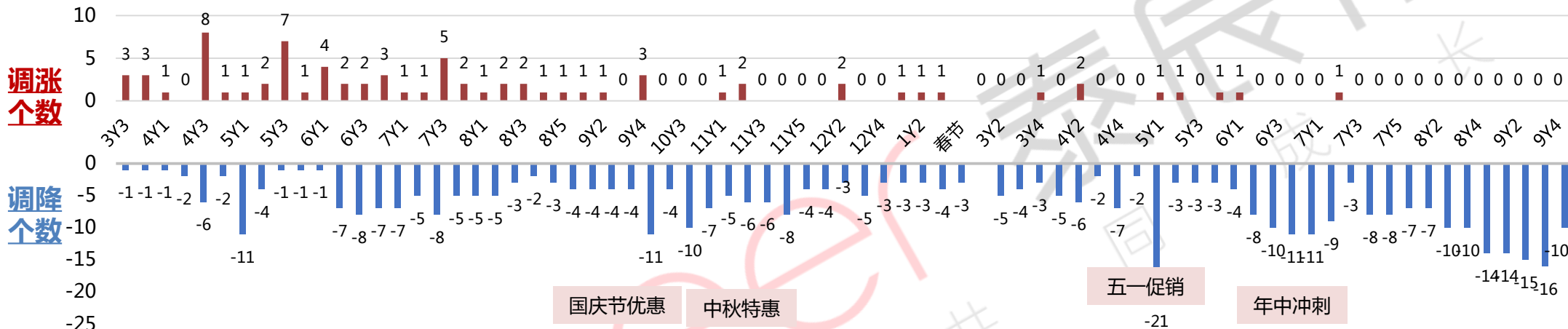
Ticheer 泰辰行

深度服务 共同成长

营销动作——优惠房源推出频次增加，二七/高新区降价项目多

进入3季度，市场基本无调涨项目，优惠房源推出频次增加，主要分布于二七区及高新区，多以特价房、工抵房等名义让利促销，降幅多在3%-12%

2019年3月至今大郑州调价项目个数



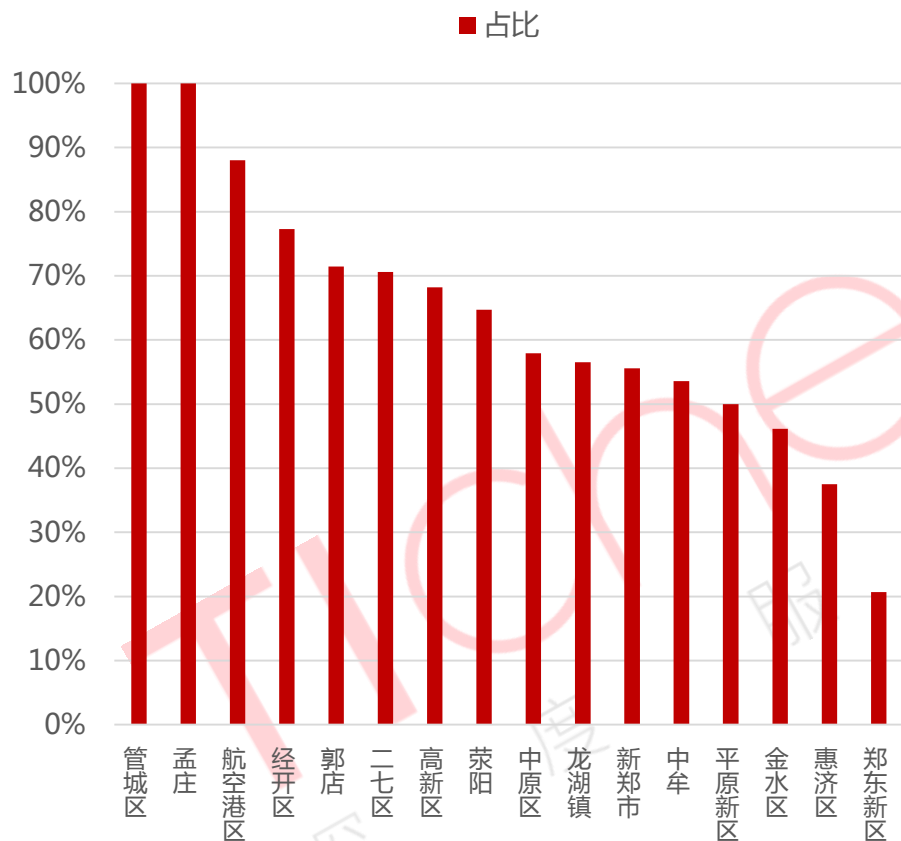
区域	项目	降前 (元/m ²)	降后 (元/m ²)	价格降幅 (%)	原因
二七区	鑫苑府	15300	13700	-10%	113m ² 特价房
高新区	碧桂园西湖	14500	13000	-10%	10套特价房
二七区	鑫苑府	15300	13700	-10%	40套特价房
高新区	东原阅城	14000	12500	-11%	50套特价房
高新区	钱隆城	14000	12300	-12%	20套特价房
金水区	融创中原大观	15000	13000	-13%	60套特价房
中牟县	中牟弘阳府	7800	6800	-13%	一口价特惠房源
荥阳市	金科集美公馆	7500	6500	-13%	10套特惠房
二七区	嘉业嘉境上品	14600	12500	-14%	10套特惠房
中牟县	正商双湖湾	8000	6888	-14%	3套特价房
金水区	鑫苑金水观城	21500	18200	-15%	特惠房
经开区	金辉滨河云著	16000	13666	-15%	2套138m ² 特价房
荥阳市	远洋沁园	7200	5999	-17%	推出特价房
二七区	融侨悦澜庭	12500	10400	-17%	清盘特价
高新区	大正水晶森林	13300	10999	-17%	10套一口价房源
中牟县	弘阳府	7800	6500	-17%	特价房
惠济区	和昌水岸花城	12000	9700	-19%	83m ² 、89m ² 、110m ² 特价房 (2#楼)
二七区	绿地城	12500	9999	-20%	88-121m ² 工抵房

数据来源：实际市场监控，包括市内八区+航空港区+荥阳+新郑+中牟+平原新区

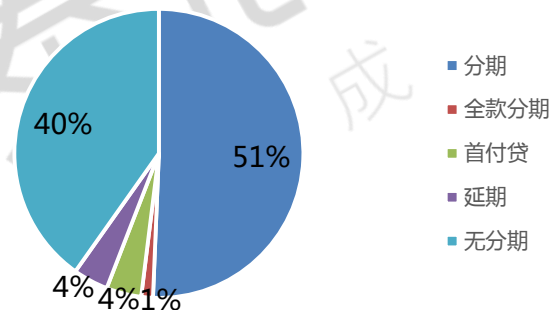
营销动作——分期项目数量增多、首付款比例多将至10%以内

大郑州项目普遍沿用首付分期，降门槛促进客户成交，约占市场六成；首期门槛多降至10%以内，分期年限普遍集中在2年左右，其中最长年限高达5年

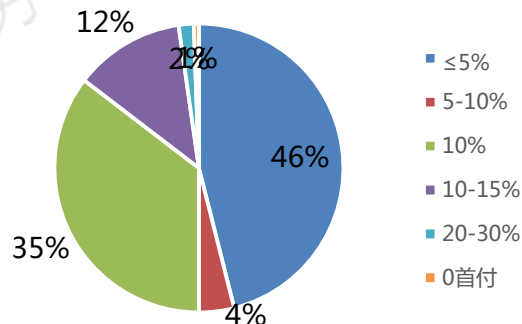
分区域典型项目分期占比情况



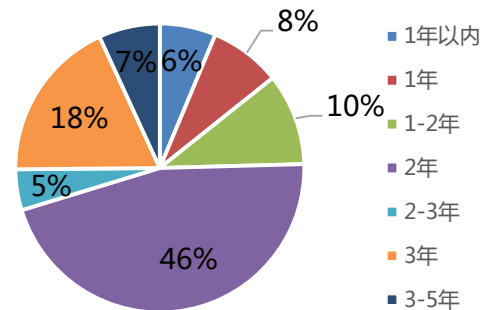
典型项目分期形式占比情况



典型项目分期门槛占比情况



典型项目分期年限占比情况

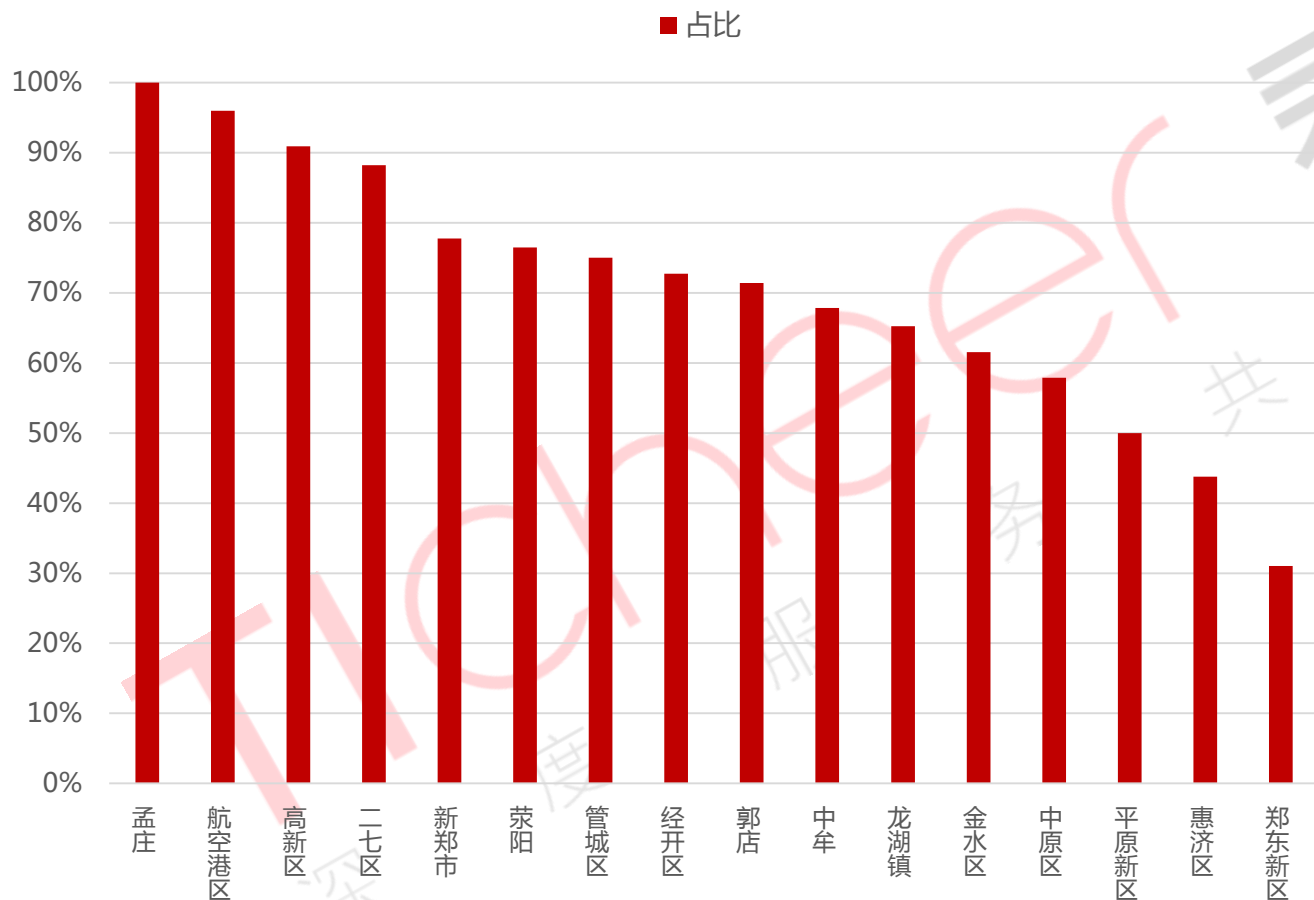


数据来源：泰辰行技术中心，包含郑州市内八区及近郊典型项目，统计在售项目306个（分期+延期+首付贷共183个）

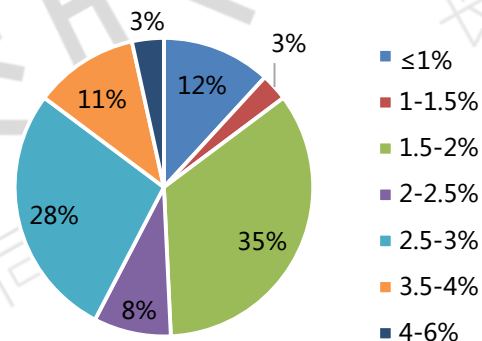
营销动作——分销为标配，大郑州项目覆盖七成左右

大郑州范围7成项目均有分销，多为1-2家，佣金点数1.5-2%；郊区客户导入困难，分销点数普遍高于市区

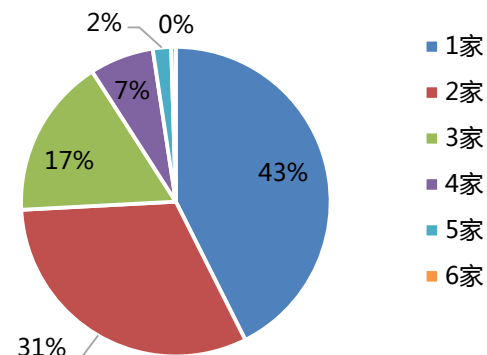
分区域典型项目分销占比情况



典型项目分销点数占比情况



典型项目分销公司数量占比情况

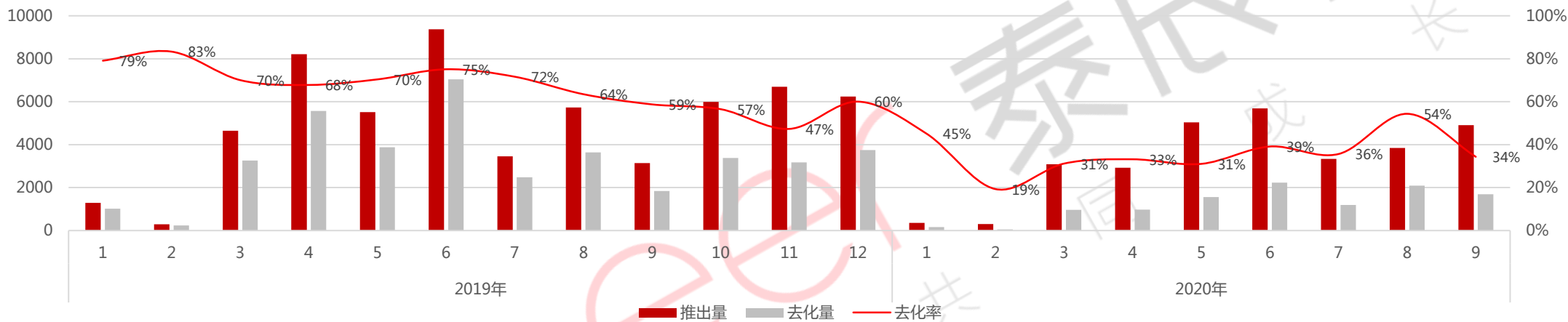


数据来源：泰辰行技术中心，包含郑州市内八区及近郊典型项目，统计项目在售306个（分销209个）

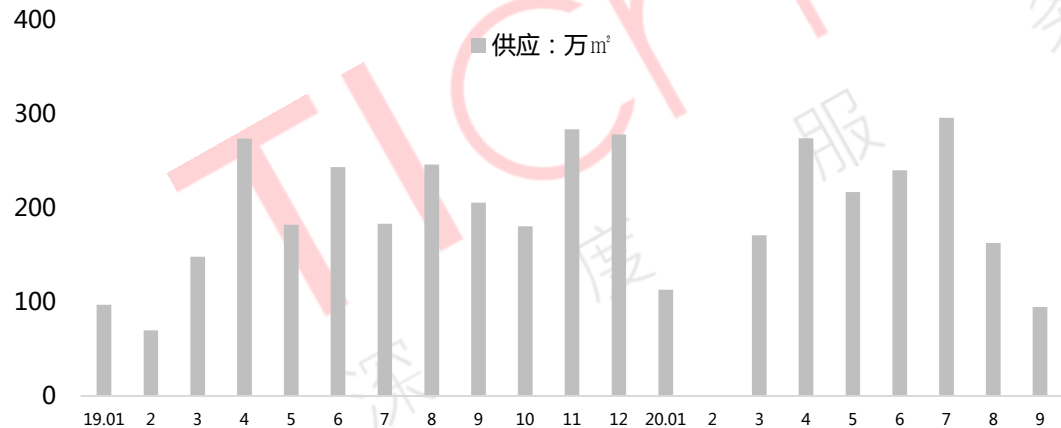
开盘监测——开盘表现不佳，郊区回暖速度不及市区

3季度开盘表现不佳，推售及去化率同环比均有所下降，整体去化效果一般
去化表现较好的项目主要集中在市区，郊区份额降低，抗风险能力低于市区，回暖速度缓慢

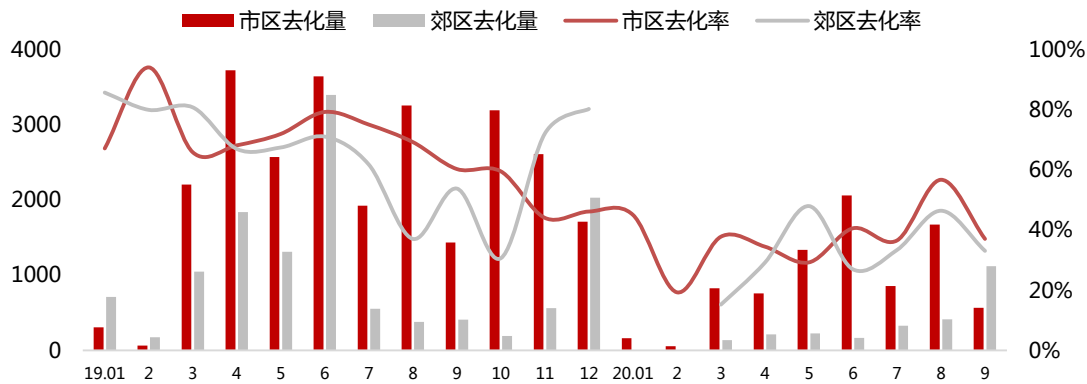
2019年1月-2020年9月市场推盘及去化走势



2019年1月-2020年9月大郑州取证量表现 (备案数据)



2019年1月-2020年9月月度市区/郊区开盘成交/去化率表现



数据来源：实际市场监控，包括市内八区+航空港区+荥阳+新郑+中牟+平原新区

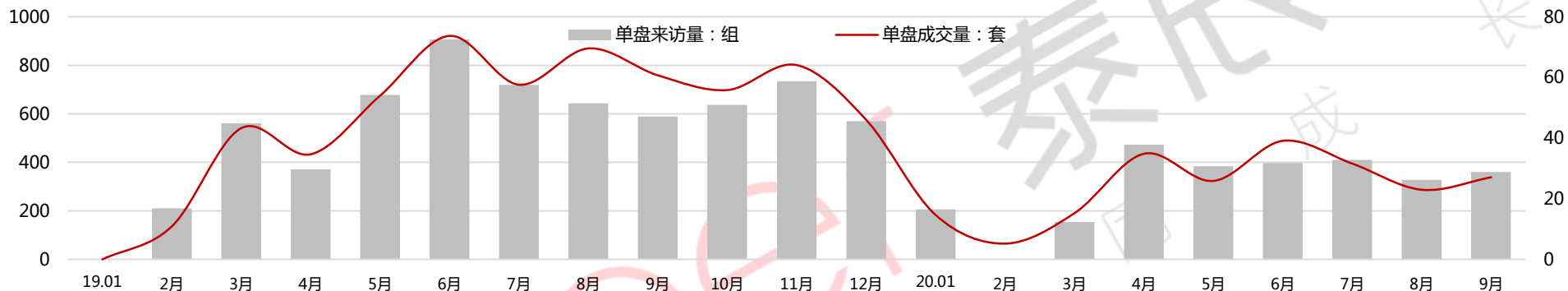
3季度推盘项目减少，去化表现不佳，去化较好项目多以低价优势及品牌效应促进销售，且多为新入市项目

各区域3季度典型项目开盘表现										
序号	开盘时间	开盘项目	区域/板块	推出产品	推出套数	去化率	开盘均价（元/m ² ）	成交金额（亿元）	是否首开	开盘原因分析
1	2020/7/12	康桥林语镇	新郑/孟庄板块	小高层、洋房	228	62%	小高层毛坯8400元/m ² ， 洋房毛坯标准层9600元/m ² 、 首层15000元/m ² 、顶层12000元/m ²	1.3	否	处于区域市场同类产品销售空档期，且精装改毛坯，价格具有竞争优势
2	2020/7/16	康桥玖玺园	中原区/碧沙岗板块	高层、洋房	554	58%	高层1、2#精装14600-15600元/m ² 、 8#精装17800元/m ² 、 大平层毛坯15400元/m ² 、 17#精装16200-17300元/m ² ； 洋房标准层精装23800元/m ² 、 首层精装28500元/m ²	6.5	是	三环内稀缺品牌项目，周边配套成熟；客户粘性较高，老带新成交率高达40%
3	2020/8/7	绿城诚园	经开区/经开老城板块	高层	240	54%	高层毛坯17000元/m ²	2.7	是	临近东区，地理位置优越，配套醇熟；首开价格低于周边竞品，性价比较高；品牌效应较强
4	2020/8/8	浩创梧桐华府	航空港区/双鹤湖板块	小高层	204	62%	高层毛坯6900-7200元/m ²	0.9	是	位于南港核心区域，规划价值较高；五年十次分期，优惠力度大；相较周边竞品，价格优势明显
5	2020/8/22	万科山河道	中原区/碧沙岗板块	高层	501	79%	高层均价19500元/m ² （精装）	10.1	是	项目景观示范区展示较好，客户体验感佳；营销力度大，品牌效应加持；产品纯粹，居住舒适度高
6	2020/8/29	康桥兰溪	中牟/中牟老城板块	小高层	287	50%	均价8600元/m ² （毛坯）	1.4	是	景观资源和康桥品牌为项目两大核心卖点，客户基础较好；开盘价格低于客户心理预期，接受度较高
7	2020/9/26	中原华侨城	中原区/中原新区板块	高层、洋房	236	62%	高层12500元/m ² （毛坯）； 洋房标准层16000元/m ² （毛坯）	2.0	是	前期营销推广力度较大，客户量充足；品牌及规划配套优势明显；项目景观示范区临近柳湖，展示效果较好，客户体验佳

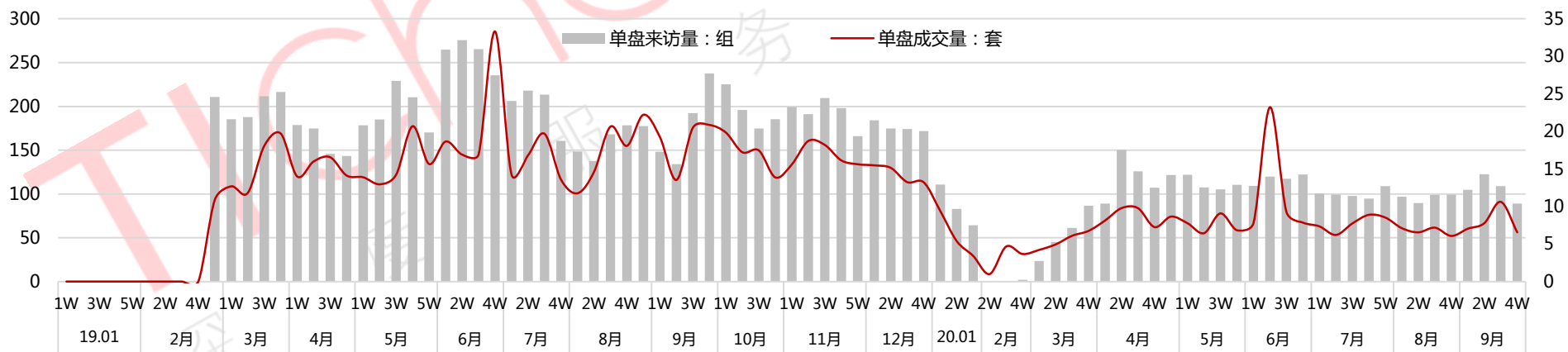
数据来源：实际市场监控，典型项目筛选条件为：推货量 > 200套，去化率50%；包括市内八区+航空港区+荥阳+新郑+中牟+平原新区

年初市场疫情影响下，公寓市场整体步入下行，4月份开始，特价房及低首付政策频出，抢占疫情后释放的需求6月冲刺年中业绩后，市区公寓访交量整体呈低位窄幅波动趋势，8-9月回归较低水平

2019年1月-2020年9月大郑州公寓项目月度单盘平销期平均来访、成交量走势(剔除开盘)



2019年1月-2020年9月大郑州公寓项目周度单盘平销期平均来访、成交量走势(剔除开盘)

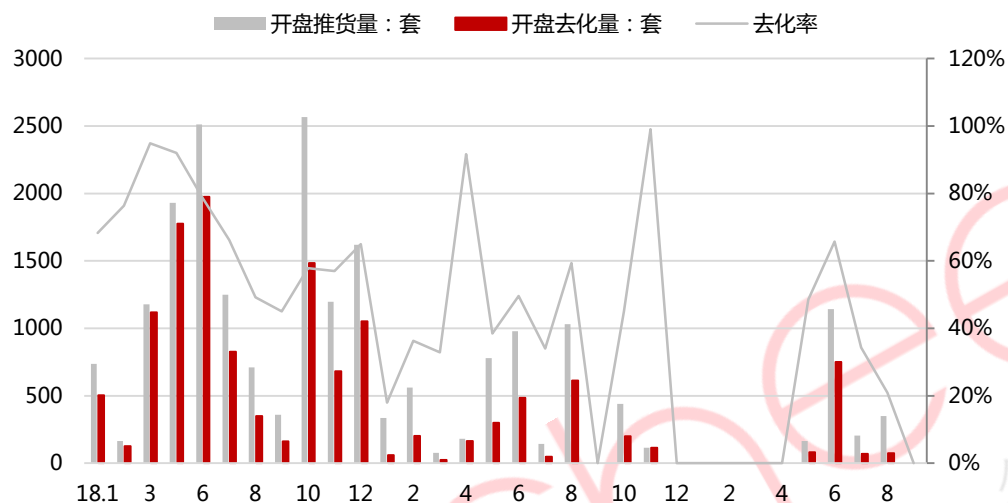


数据来源：实际市场监控，包括市内八区+航空港区+荥阳+新郑+中牟+平原新区

公寓市场持续低迷，销售门槛下调、变相降价及增加分销促进销售

□ 1-3季度共计推出1862套，去化974套，去化率为52%；根据实际监控，公寓销售面积TOP10门槛约为1.1万㎡，相比去年同期（3万㎡）门槛大幅下降，主要受疫情、高库存冲击，公寓市场持续下行，近期公寓采取低价、返租、长分期、首付款延期等政策，提升个别项目的销售量

2018.1-2020.9大郑州公寓开盘当天推货量对比分析



2020.1-3季度大郑州公寓销售量TOP10

序号	项目	板块	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)	价格 (元/㎡)
1	宝能郑州中心	高铁东广场板块	2.7	1.8	特价房平层毛坯12000 平层公寓15500-16500 跃层公寓16000-17000 大平层17500-21500
2	保利文化广场	高新区板块	2.6	2.4	公寓跃层和平层精装10500；loft精装11500
3	鑫苑国际新城	航海路板块	2.4	2.1	精装平层公寓8000-8500，毛坯平层公寓7100-7500；毛坯LOFT8600-9000
4	新田印象	象湖板块	2.1	1.9	精装11000，毛坯8500-9000
5	华润新时代广场	高铁东广场板块	1.9	1.7	精装平层10500-11000
6	郑地美景东望	象湖板块	1.6	1.2	精装loft14000
7	保利心语	碧沙岗板块	1.4	1.3	毛坯平层8000-11000，精装9000-12000
8	和昌珑悦	南阳路板块	1.2	0.9	精装平层11000-12000；毛坯LOFT12500
9	锦艺四季城	惠济板块	1.0	1.0	毛坯LOFT：9200-9500
10	泰宏建业国际城	二七新城板块	0.9	1.1	毛坯平层：8500

各区域典型项目分期、分销政策统计

区域	典型项目	分销公司	分销点数	分期政策
高新区	保利心语	蔚然、易居、房友	1.3%	首付20%，剩余2021年5月付清
高新区	谦祥世茂钱隆城	贝壳	2.0%	首付5%，剩余两年内分4次付清
高新区	公园道1號	贝壳、威然	1.2-1.5%	首付1万，剩余两年半内分6次付清
中原区	永威西郡	贝壳	1.5%	首付5%，剩余三年内分4次付清
管城区	永恒理想世界	贝壳、房友	40㎡以下2.5万、40㎡-69㎡以下3万、69以上4.5万/套	69㎡以下首付2万，69㎡首付3万，剩余两年内分4次付清
二七区	亚星锦绣山河（牛顿公馆）	贝壳	1.0%	首付贷，首付3万，剩余三年分6次还清
管城区	鑫苑国际新城	链家、贝壳、58爱房	1.7万/套	首付1万，剩余两年半内分4次付清
中原区	汇泉西悦城	链家、房友、58爱房、四邻	2.3万/套	首付5%，剩余三年内分6次付清
荥阳市	新田城	房友、链家	2万/套	首付10%，剩余两年内分4次付清

数据来源：实际市场监控，包括市内八区+航空港区+荥阳+新郑+中牟+平原新区

市场上涨乏力，销售高压下竞争激烈，营销政策多变优惠加码

楼市表现：自疫情缓解后上半年郑州市场逐渐回暖，平销项目中单盘周均来访及转化率已恢复至去年同期七成以上水平，但销售压力堆积至下半年，业绩承压较重，3季度市场上涨乏力，呈现一定程度下行趋势；推售多以小加推为主，频次有所下降；推售量同环比下降明显，3季度整体去化率为41%，楼市表现不佳；郊区回暖速度较慢，市区抗风险能力较强，去化效果优于郊区；公寓市场持续低迷，转化难度加大，多项目采取销售门槛下调、变相降价及增加分销等手段刺激销售。

营销表现：3季度市场上涨乏力，营销政策层出不穷，价格下滑，客户观望情绪加重，决策周期延长；多项目实行降价、特价房、额外优惠+分销带客、全民经纪人+分期降门槛等政策多管齐下，促进项目成交。



PART 05

房企动态

房企营销表现——一线房企率先开启让利行动、引领市场

三季度市场恢复乏力，疫情冲击外加“三道红线”压力下，一线房企动作迅速、让利自保

万科

7月底率先行动

为缓冲疫情对楼市的冲击，万科7月份提前进入抢收模式，针对多盘去化困难房源进行降价销售，积极回款

恒大

8月3日启动“全员营销”

8月3日，恒大推出营销月78折抢跑“金九银十”，去年启动时间则为8月20日，9月6日调整为7折优惠，优惠力度进一步加大

绿地

9月初推出低价工抵房

郑州绿地城作为四环内项目，推出99XX元/m²起的精装工抵房，且支持首付分期，价格及政策刷新片区市场

融创

9月涌现大量特价房

融创项目特价房不断，但9月融创主力在售项目融创城、融创中原大观等特价房源加量，外加分销专场额外优惠加快去化

万科营销动作



三季度典型房企动作频频，多项目以特价房、工抵房、分销专场等形式促销，以价换量，积极回款

房企	营销动作	具体措施
万科	特价房+工抵房+分销专场	<p>万科世曦：推出经纪人专场，购房大钜惠，正常房源15500元/m²，额外优惠后15000元/m²；</p> <p>万科大都会：推出20套工抵房，正常房源12500元/m²，工抵房10500-11000元/m²；</p> <p>万科溪望：推出特价房及清盘特惠，正常房源13500元/m²，优惠房源10300-10800元/m²；</p> <p>万科城：推出30套特价房，正常房源12800元/m²，特价房11000元/m²</p>
恒大	“全员营销”78折，后调整为“全国优惠7折”	<p>恒大城：政策执行前14300元/m²，释放78折噱头，实际上涨至14700元/m²，7折后降至13800元/m²；</p> <p>恒大林溪郡：执行前14300元/m²，释放78折噱头，实际上涨至14500元/m²，7折后降至13900元/m²；</p> <p>恒大养生谷：高层精装7300元/m²，价格已经探底，基本无变化；</p> <p>恒大未来之光：3月份整体均价8400元/m²，7月底8700元/m²，8月维持不变，9月降至8100元/m²</p>
碧桂园	节日特惠+特价房	<p>碧桂园西湖：正常房源14500元/m²，教师节期间老师额外优惠2%，推出特价房13000-14200元/m²；</p> <p>碧桂园凤凰城：中秋特惠，正常房源15000元/m²，额外优惠后14600元/m²</p>
融创	特价房+分销专场	<p>融创城：特价房频出，外加分销专场，正常房源13200-14300元/m²，优惠后12900-13900元/m²；</p> <p>融创中原大观：推出60套特价房，正常房源15000元/m²，特价房12900-13900元/m²；</p> <p>融创空港宸院：推出特价房，正常房源10500元/m²，特价房9000元/m²</p>
正商	近郊项目推出特价房	<p>正商兰庭华府：推出30套左右特价房88折起，正常房源9000-9500元/m²，特价房7900-8400元/m²；</p> <p>正商智慧城：推出特价房，正常房源9500元/m²，特价房9200-9300元/m²</p>
康桥	特价房	<p>康桥九溪天悦：推出10套特价房，正常房源13300元/m²，特价房12400元/m²；</p> <p>康桥那云溪：推出10套特价房，正常房源8800元/m²，特价房8500元/m²；</p>

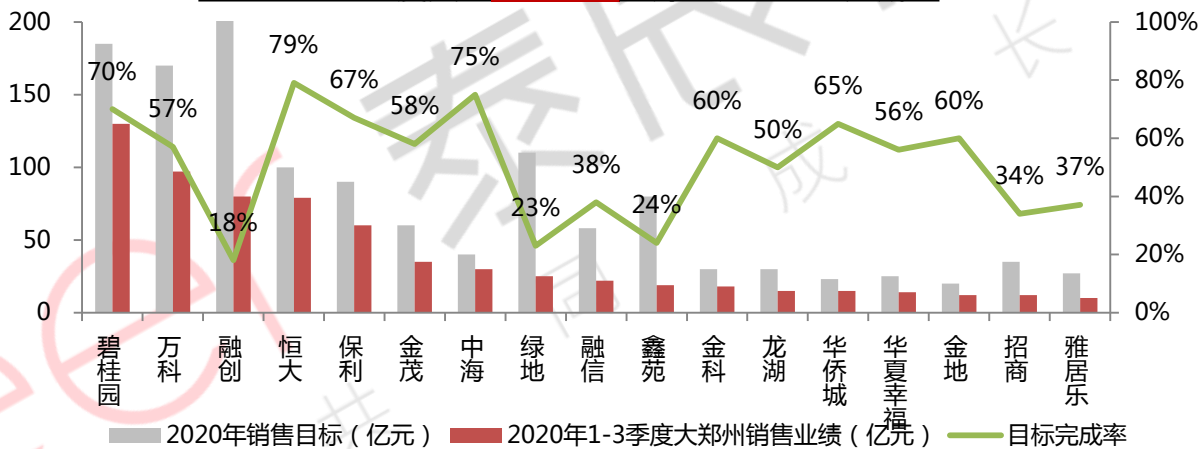
房企排名 (实际) —— 目标完成率普遍五成以下, 仅2家房企业绩破百亿

1-3季度, 大郑州房企TOP20入榜门槛22亿, 仅碧桂园、正商破100亿; 恒大、中海、碧桂园完成率较好达7成以上, 其余房企目标完成率偏低, 四季度目标冲刺任务艰巨

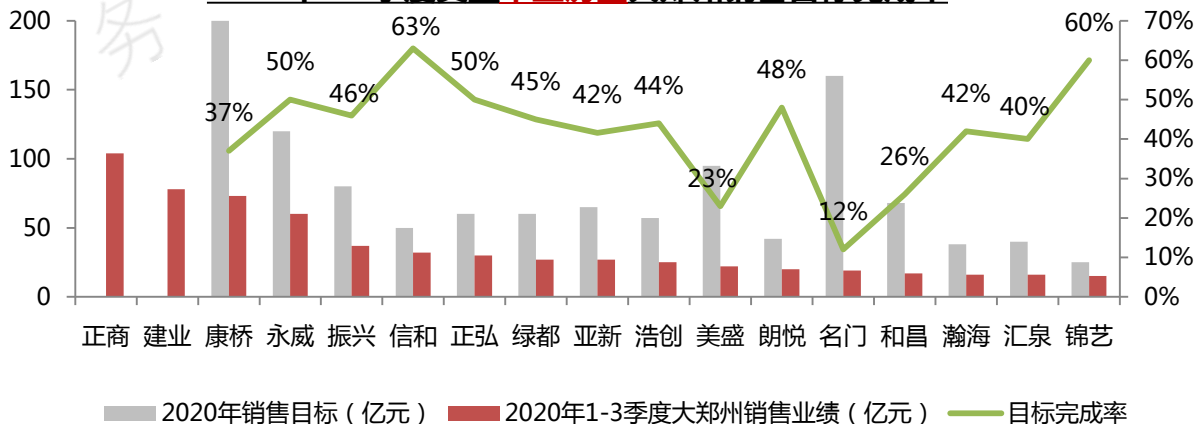
典型房企大郑州实际销售额排名TOP20 (全口径)

排名	房企	2020年销售目标 (亿元)	2020年1-3季度销售金额 (亿元)	2020年目标完成率
1	碧桂园	185	130	70%
2	正商	—	104	—
3	万科	170	97	57%
4	融创	450	80	18%
5	恒大	100	79	79%
6	建业	—	78	—
7	康桥	200	73	37%
8	永威	120	60	50%
9	保利	90	60	67%
10	振兴	80	37	46%
11	金茂	60	35	58%
12	信和	50	32	63%
13	中海	40	30	75%
14	正弘	60	30	50%
15	绿都	60	27	45%
16	亚新	65	27	42%
17	绿地	110	25	23%
18	浩创	57	25	44%
19	美盛	95	22	23%
20	融信	58	22	38%

2020年1-3季度典型一线房企大郑州销售目标完成率



2020年1-3季度典型本土房企大郑州销售目标完成率



数据来源: 泰辰行技术中心实际监控

房企排名 (备案) —— 郑州市区/市区+近郊

2020年1-3季度市区房企商品房备案金额排名TOP20 (权益后)

排序	房企	金额 (亿元)	面积 (万m ²)	集中度
1	碧桂园	49.32	34.28	4%
2	万科	45.43	31.93	4%
3	正商	43.64	27.53	4%
4	保利	43.28	24.49	4%
5	康桥	39.62	22.11	3%
6	瀚海	37.83	23.36	3%
7	振兴	34.15	25.08	3%
8	永威	33.90	20.05	3%
9	恒大	33.36	19.78	3%
10	融创	30.73	20.43	3%
11	绿地	29.62	24.72	3%
12	建业	24.98	14.89	2%
13	朗悦	22.15	15.32	2%
14	亚星	22.07	17.18	2%
15	美盛	22.05	12.19	2%
16	瀚宇	22.05	13.05	2%
17	正弘	19.31	11.29	2%
18	中海	18.39	12.32	2%
19	美景	17.38	14.18	1%
20	鑫苑	17.28	10.28	1%

2020年1-3季度市区+近郊房企商品房备案金额排名TOP20 (权益后)

排序	房企	金额 (亿元)	面积 (万m ²)	集中度
1	恒大	74.48	71.74	4%
2	康桥	68.89	53.46	4%
3	碧桂园	68.31	52.86	4%
4	正商	66.25	52.55	4%
5	万科	52.32	38.10	3%
6	保利	43.28	24.49	3%
7	永威	43.14	27.33	3%
8	瀚海	37.83	23.36	2%
9	绿地	36.50	32.31	2%
10	融创	36.38	26.30	2%
11	建业	35.14	23.93	2%
12	振兴	34.66	25.58	2%
13	正弘	32.67	25.88	2%
14	瀚宇	28.97	23.70	2%
15	信和	24.59	13.23	1%
16	浩创	23.98	29.04	1%
17	美盛	22.23	12.30	1%
18	中建	22.19	21.18	1%
19	朗悦	22.15	15.32	1%
20	亚星	22.07	17.18	1%

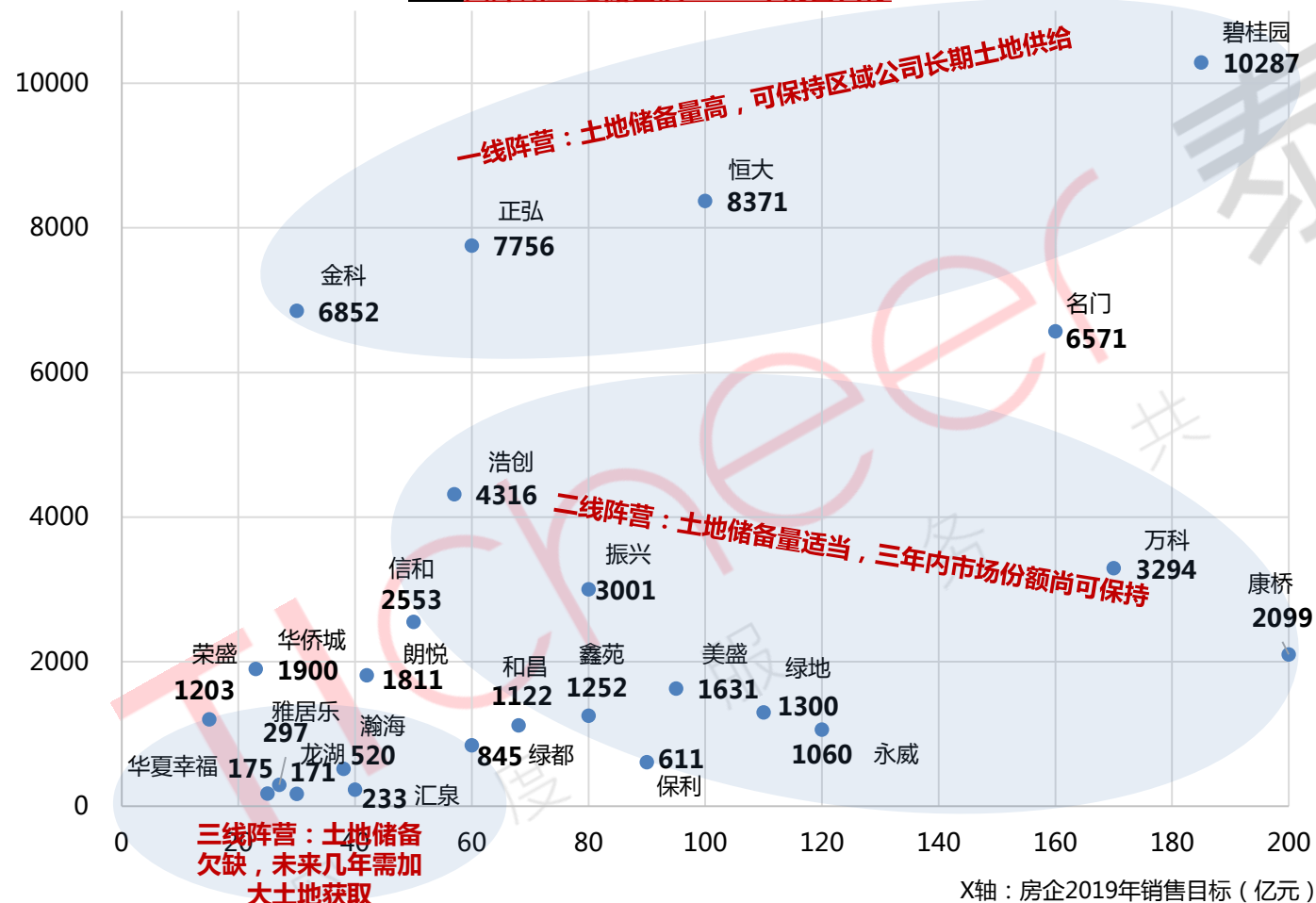
数据来源：泰辰行技术中心房管局备案数据，近郊指中牟、荥阳、新郑（含龙湖镇）、航空港区

房企土储——土储集中度较高，碧桂园“粮仓”充足

土储多集中于本土及一线龙头房企，此类房企土地供给足、目标制定高，未来占据市场空间大

Y轴：房企土地储备（亩）

房企大郑州土地储备及2020年销售目标



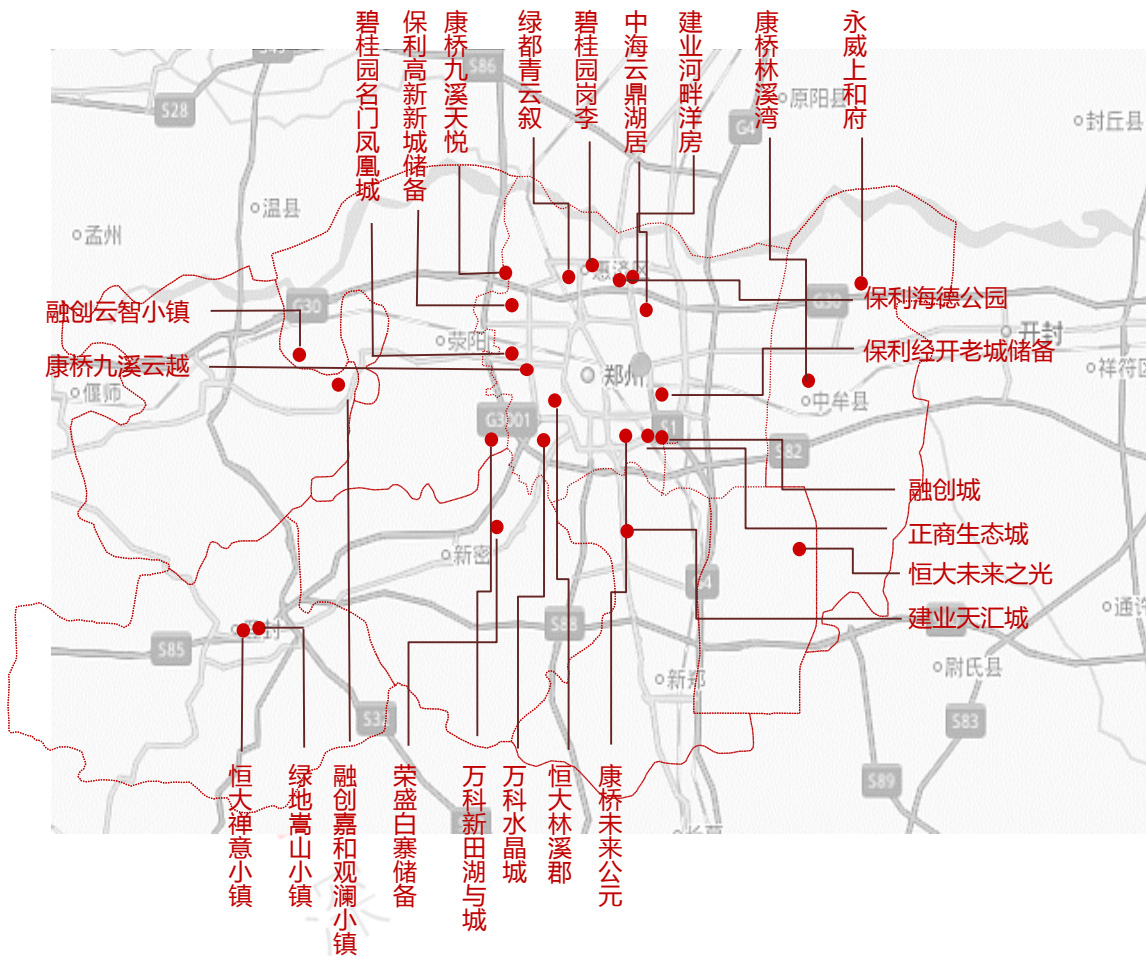
房企名称	土储 (亩)	2020年大郑州销售目标 (亿元)
碧桂园	10287	185
恒大	8371	100
正弘	7756	60
金科	6852	30
名门	6571	160
浩创	4316	57
正商	3350	—
万科	3294	170
振兴	3001	80
融创	2944	450
信和	2553	50
康桥	2099	200
华侨城	1900	23
朗悦	1811	42
美盛	1631	95
绿地	1300	110
鑫苑	1252	80
荣盛	1203	15
和昌	1122	68
永威	1060	120
建业	1006	—
绿都	845	60
保利	611	90
瀚海	520	38
雅居乐	297	27
汇泉	233	40
华夏幸福	175	25
龙湖	171	30

备注：数据来源泰辰行技术中心实际监控，其中融创土储2944亩，2020年销售目标为450亿元，目标过高未在图中显示

房企土储——外来房企以合作拿地为主，项目多位于四环沿线

典型房企中碧桂园土储规模最高破万亩，其次恒大超8000亩，正商、万科、融创、康桥位于第三梯队在2000-3500亩；碧桂园、融创、正商、康桥等以城改地为主，保利招拍挂积极补仓

典型房企大郑州土地储备分布图



房企典型储备地块指标						
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	碧桂园名门凤凰城	中原区	5965(后期)	城改, 合作	名门	10287
	碧桂园岗李项目	惠济区	100	城改后期地块	国控	
恒大	恒大林溪郡	中原区	209(后期)	城改	/	8371
	恒大未来之光	航空港区	1643(后期)	招商引资	/	
万科	万科水晶城	二七区	2000	城改	/	3294
	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	/	611
	保利高新新城储备	高新区	132	招拍挂	/	
	保利经开老城储备	经开区	41	招拍挂	/	
融创	融创城	管城区	520(后期)	城改, 合作	中珂	2944
正商	正商生态城	管城区	615(后期)	城改	/	3350
建业	建业河畔洋房	惠济区	180	合作后富力退出	/	1006
	建业天汇城	新郑郭店	400	合作	天汇	
康桥	康桥未来公元	管城区	72	城改	/	2099
	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	1060
	永威西郡	中原区	210(后期)	城改	/	
绿都	绿都青云叙	惠济区	667	收并购(杜庄)	源升	845

备注：数据来源泰辰行技术中心实时监控，房企土储包括待售、潜在及意向地块，本图中标注为典型地块

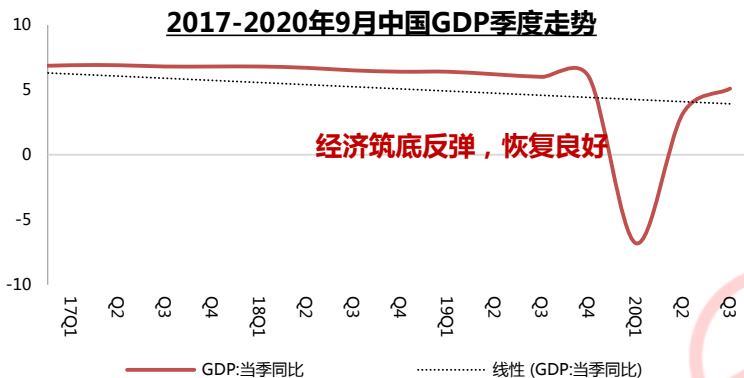


PART 06

总结预测

外部疫情蔓延叠加政治环境变动影响，内部以稳经济发展为主；稳增长预期和防风险均衡并行下，经济层面求稳金融层面除维持整体市场流动性外，控资金流向和严监管地产，对地产企业过度融资情况亦会持续从严

◆ 经济层面：经济逐步弱复苏，行业环境仍然面临挑战，四季度重心稳就业、稳预期、加速经济优化

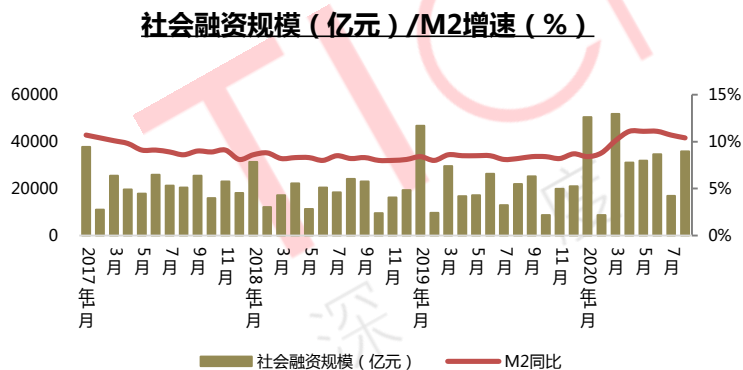


全国疫情短期难以有效遏制，国外预计会逐渐出现产能不足状况，国内后续会进一步加大出口力度；同时内部加速产业优化升级需求更迫



松

◆ 金融层面：信贷相对宽松，支持复工复产，地产行业融资进一步收紧



房地产金融监管明显强化，“三道红线”试点实施，叠加企业处于偿债周期内，资金面全面承压，拿地更加理性，预计四季度土地市场降温，同时对于营销回款需求更迫切

◆ 房企拿地：金融强监管下，房企拿地更加谨慎，高负债企业收储意愿减退

8月份监管部门为控制房地产企业有息债务规模，出台新规对房企按“红-橙-黄-绿”四档管理，并设置了“三道红线”，具体为剔除预收款后的资产负债率大于70%；净负债率大于100%；现金短债比小于1倍。

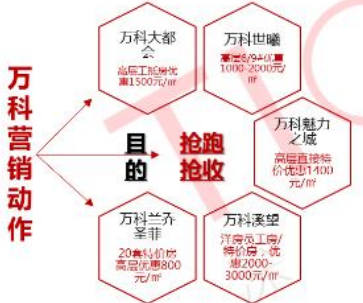
排名	企业名称	资产负债率(%)	净负债率(%)	现金短债比	2021年拿地面积(万平方米)	2021年拿地金额(亿元)	2021年拿地均价(元/平方米)
1	碧桂园	75.2%	100.4%	1.27	10	100	10000
2	融创中国	74.5%	100.4%	1.27	10	100	10000
3	万科集团	74.0%	100.4%	1.27	10	100	10000
4	保利地产	73.5%	100.4%	1.27	10	100	10000
5	绿地控股	73.0%	100.4%	1.27	10	100	10000
6	融创中国	72.5%	100.4%	1.27	10	100	10000
7	融创中国	72.0%	100.4%	1.27	10	100	10000
8	融创中国	71.5%	100.4%	1.27	10	100	10000
9	融创中国	71.0%	100.4%	1.27	10	100	10000
10	融创中国	70.5%	100.4%	1.27	10	100	10000
11	融创中国	70.0%	100.4%	1.27	10	100	10000
12	融创中国	69.5%	100.4%	1.27	10	100	10000
13	融创中国	69.0%	100.4%	1.27	10	100	10000
14	融创中国	68.5%	100.4%	1.27	10	100	10000
15	融创中国	68.0%	100.4%	1.27	10	100	10000
16	融创中国	67.5%	100.4%	1.27	10	100	10000
17	融创中国	67.0%	100.4%	1.27	10	100	10000
18	融创中国	66.5%	100.4%	1.27	10	100	10000
19	融创中国	66.0%	100.4%	1.27	10	100	10000
20	融创中国	65.5%	100.4%	1.27	10	100	10000
21	融创中国	65.0%	100.4%	1.27	10	100	10000
22	融创中国	64.5%	100.4%	1.27	10	100	10000
23	融创中国	64.0%	100.4%	1.27	10	100	10000
24	融创中国	63.5%	100.4%	1.27	10	100	10000
25	融创中国	63.0%	100.4%	1.27	10	100	10000
26	融创中国	62.5%	100.4%	1.27	10	100	10000
27	融创中国	62.0%	100.4%	1.27	10	100	10000
28	融创中国	61.5%	100.4%	1.27	10	100	10000
29	融创中国	61.0%	100.4%	1.27	10	100	10000
30	融创中国	60.5%	100.4%	1.27	10	100	10000

- 红档：**恒大、融创、绿地、中梁、华夏幸福、富力、融信、绿城、佳兆业、新力、首开、华发、金辉、泰禾
- 橙档：**阳光城、中南、金科、金茂、雅居乐、奥园、荣盛、美的、融侨、首创
- 黄档：**碧桂园、万科、新城、世茂、旭辉、正荣、蓝光、龙光、合景泰富、联发、中骏、时代、佳源、禹洲
- 绿档：**保利、中海、华润、龙湖、招商、金地、远洋、滨江、卓越、华侨城、踏劲、建发



◆ 楼市营销：在融资收紧和年度目标双重压力下，预计四季度将持续保持以价换量，极端现象出现概率加大

恒大、融创、绿地等红档房企，四季度推售节奏将进一步加快，低价走量等营销手段持续，四季度整体市场竞争环境将更为剧烈。

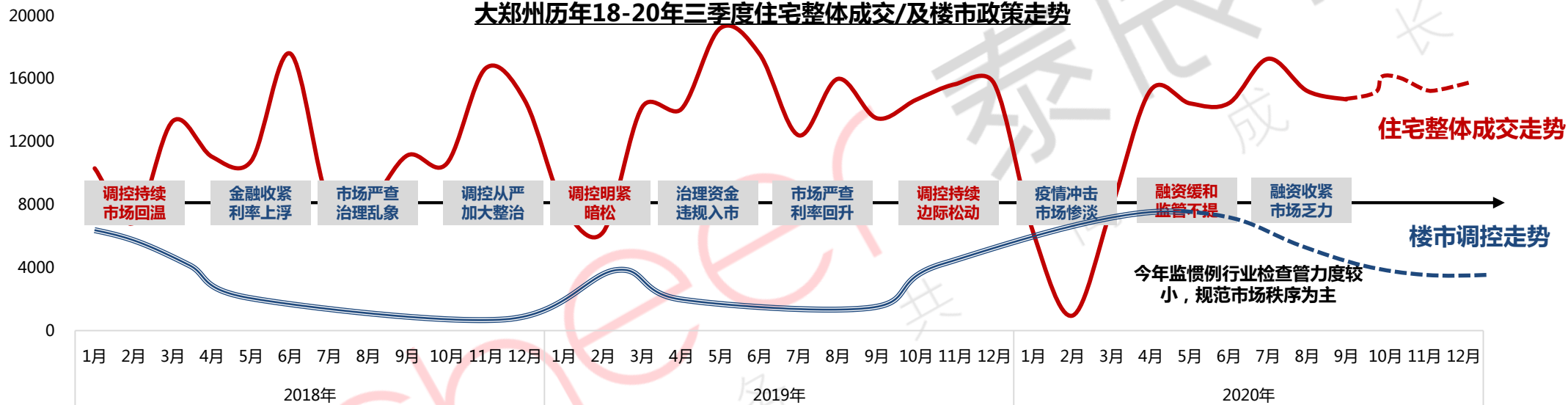



数据来源：泰辰行技术中心

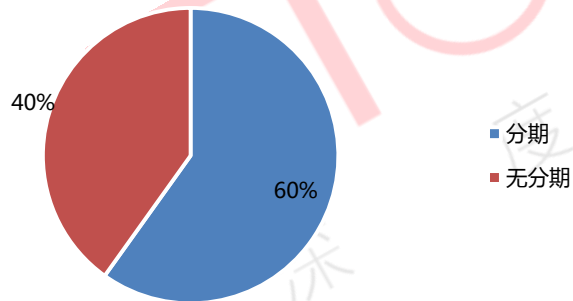
郑州政策——政策层面相对适中，松动空间有限

年度本土政策层面无较大转变，监管层面略宽松，高库存和房价维稳下，四季度政策层面延续，不具备收紧同时可松动空间有限；市场层面由于疫情导致的营销损失并未补回，整体市场表现将不及同期，企业迫于业绩高压下，销售策略更灵活、价格让步空间增大

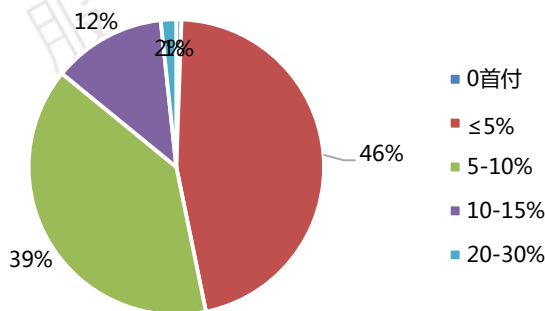
大郑州历年18-20年三季度住宅整体成交/及楼市政策走势



三季度大郑州典型项目分期形式占比情况



三季度大郑州典型项目分期门槛占比情况



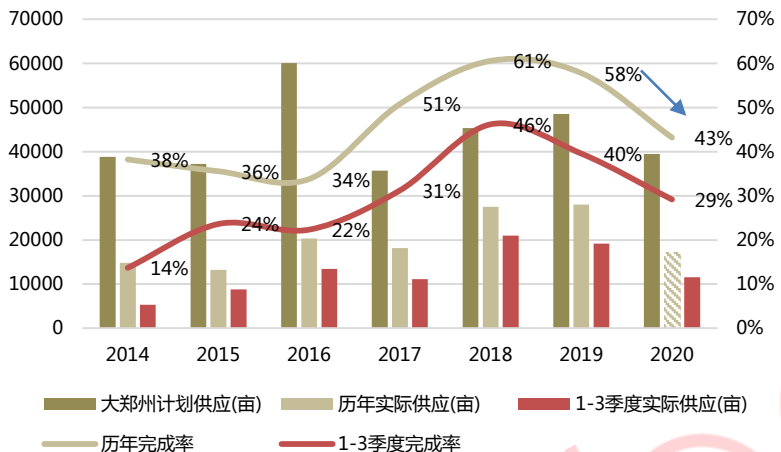
三季度大郑州典型项目成交中，分期项目占比过半；首付门槛低于10%占比达到86%，0首付已占据比例

数据来源：泰辰行技术中心

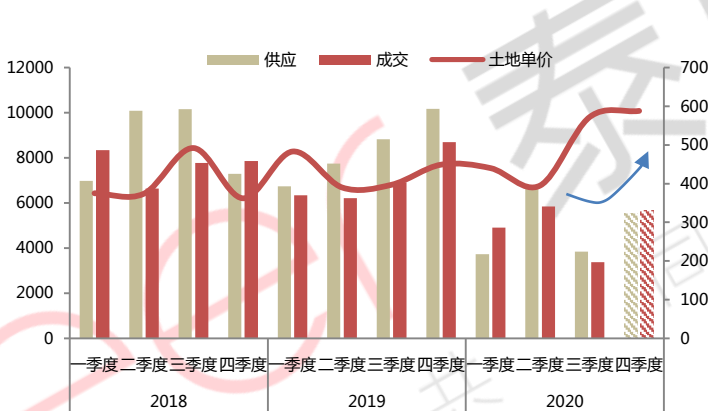
土地——整体供销趋势未变，住宅净地仍保持强关注较高溢价

2020年前三季度大郑州住宅供地完成率仅29%，年度完成率将在四成左右；年度整体土地供销量同比将减少三成左右，地价涨幅将超10%；预计四季度财政压力和计划之下，供销环比将双增，净地溢价率仍将高于去年，企业基于发展和风险意识下的合作开发趋势不变

大郑州历年1-3季度住宅用地供应完成情况



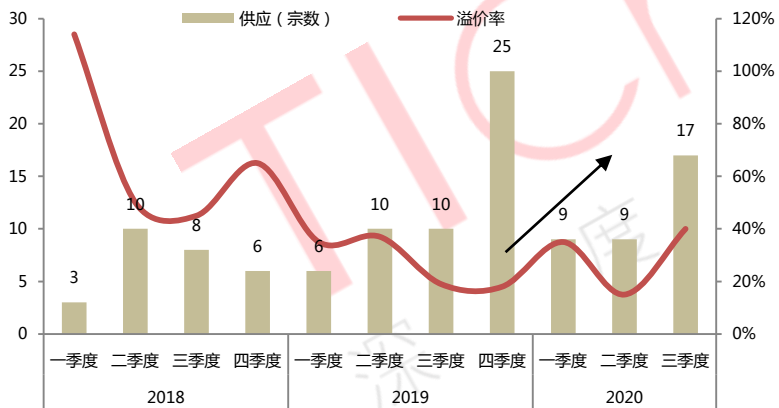
大郑州历年住宅分季度供销价



年底财政压力叠加市场需求，预计土地供应回升



大郑州历年住宅净地供应/溢价率



近三年合作拿地比例

年份	合作地占比
2018年	5%
2019年	8%
2020年1-9月	18%

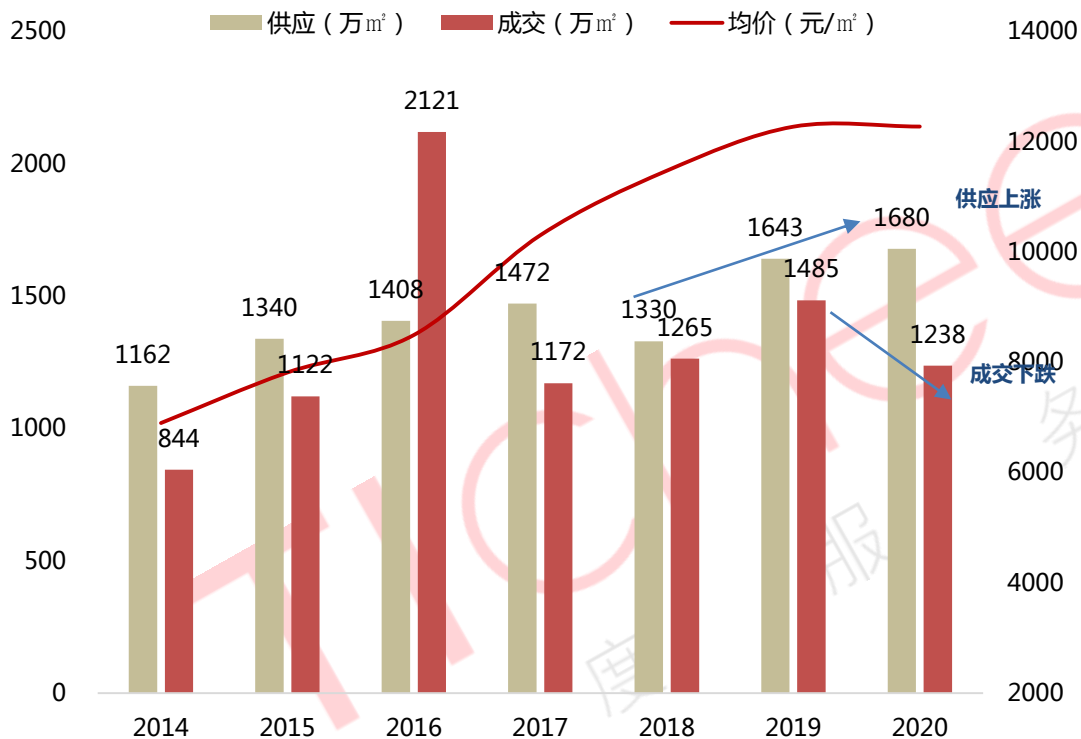


净地放量，市场公开程度打开，房企合作拿地比例增加

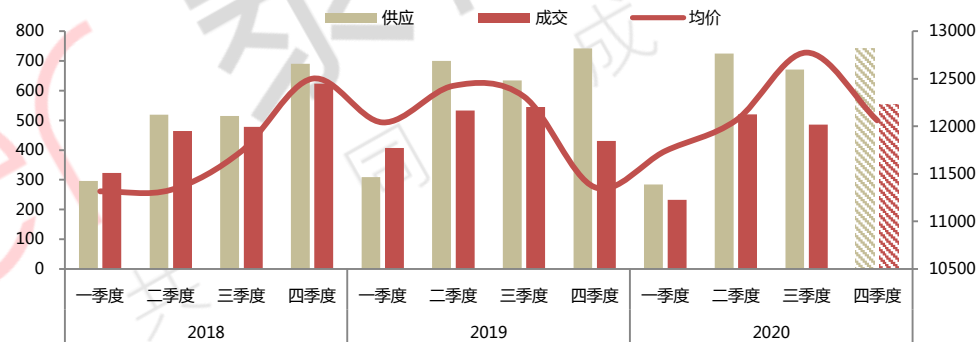
数据来源：泰辰行技术中心

上半年大郑州整体取证门槛放松，截止今年9月底供货为历年最高，市区+近郊共计预售1680万m²，成交1238万m²，均价12281元/m²，预计四季度供应将持续增加，价格承压；企业年底销售高压叠加回款需求下，市场将呈现量升价微跌状态，年度整体供应量将高于去年、成交量略低于去年全年

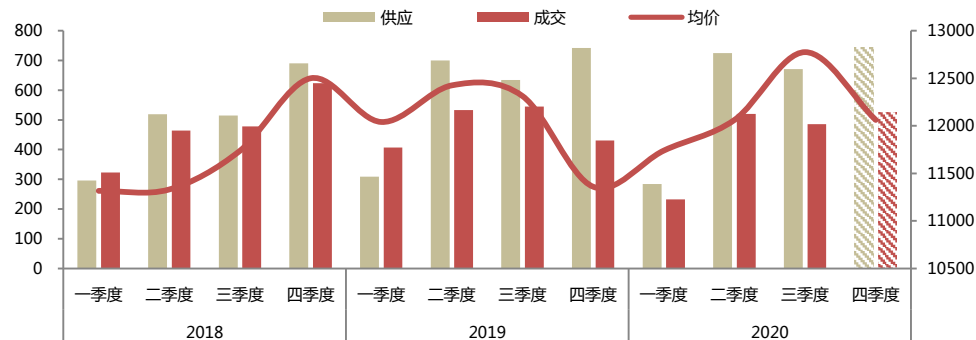
(郑州市区+近郊4区)住宅历年前三季度供销价走势预测



(郑州市区+近郊4区)商品住宅供销价走势预测



(郑州市区)商品住宅供销价走势预测

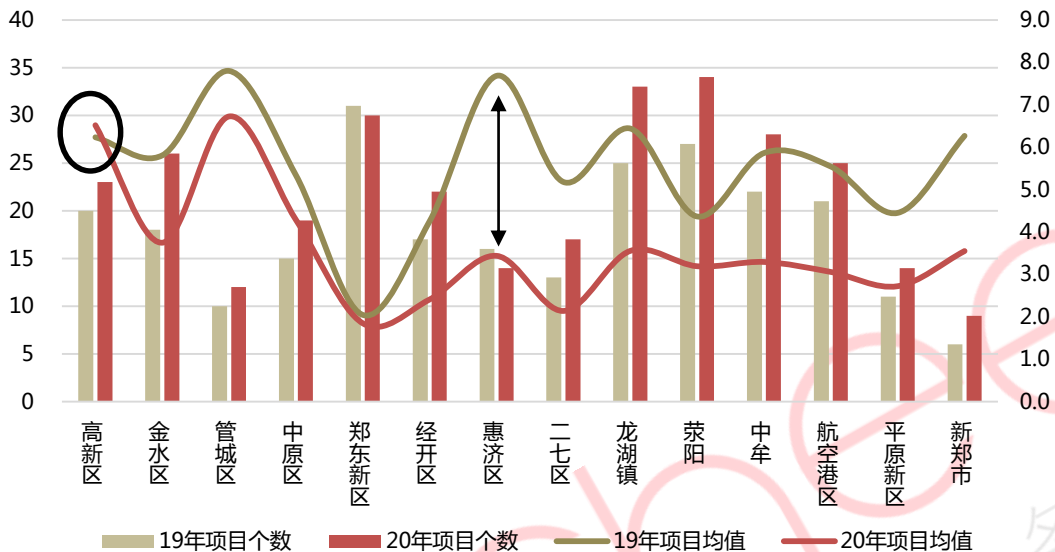


数据来源：泰辰行技术中心

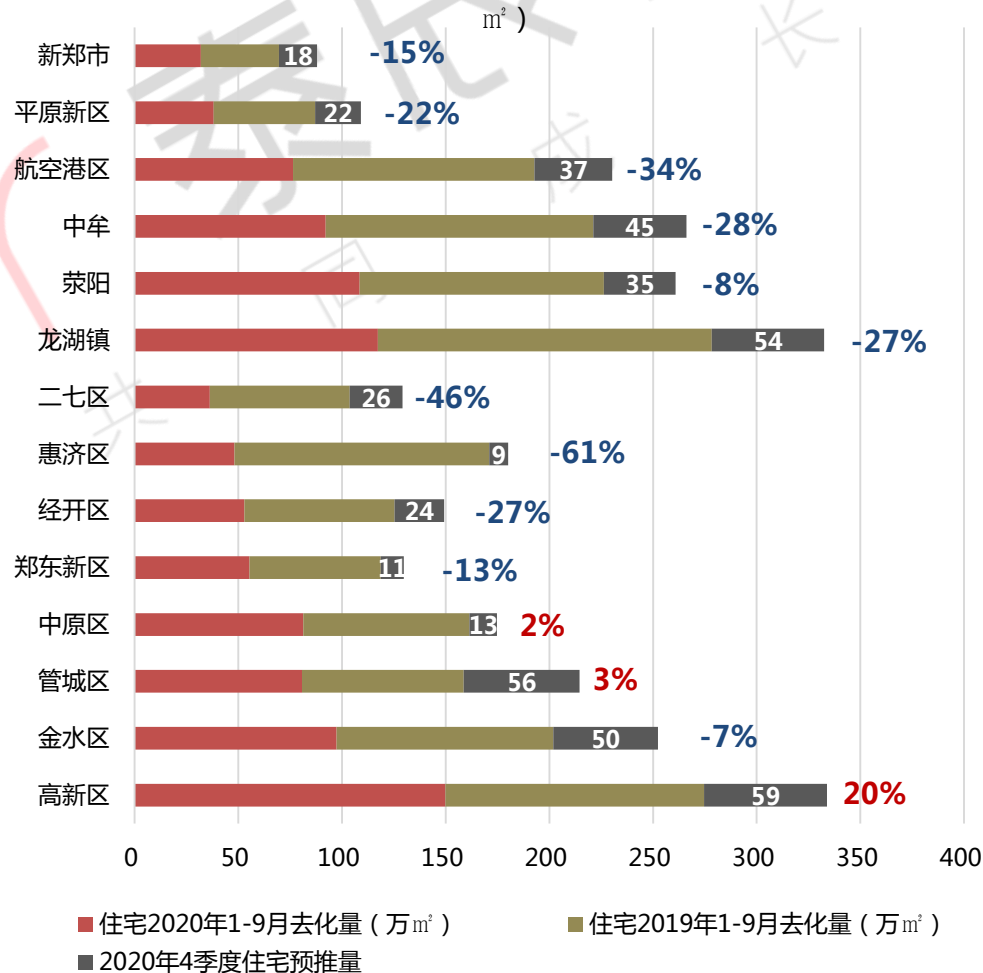
楼市——近郊区域库存积压明显，四季度去化难度更大，将倒逼项目降价走量

住宅市场前三季度实际去化量同比下降25%，单项目成交均值下降34%；除高新区外各区域均有不同程度下降；近郊区域货量较高存在一定销售压力，将倒逼项目降价走量

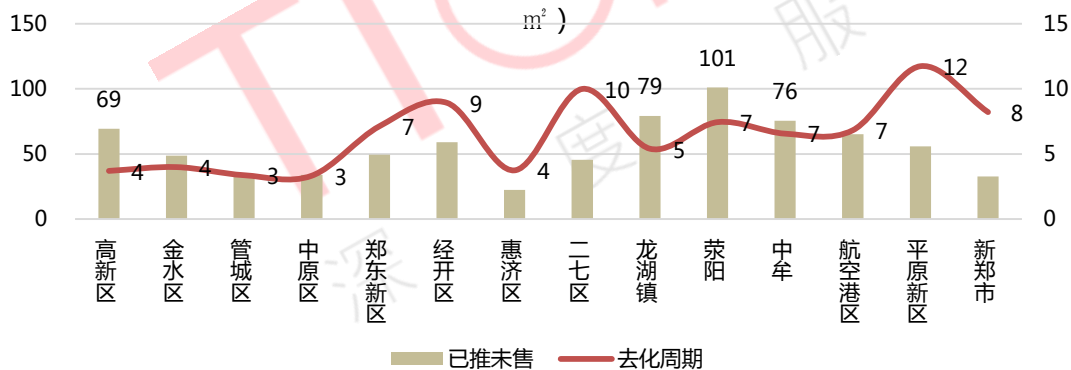
19-20年前三季度各区域项目个数/单盘均值对比 (单位：万m²)



19-20年前三季度各区域销售对比及2020年4季度预推 (单位：万m²)



20年前三季度各区域已推未售量/去化周期对比 (单位：万m²)

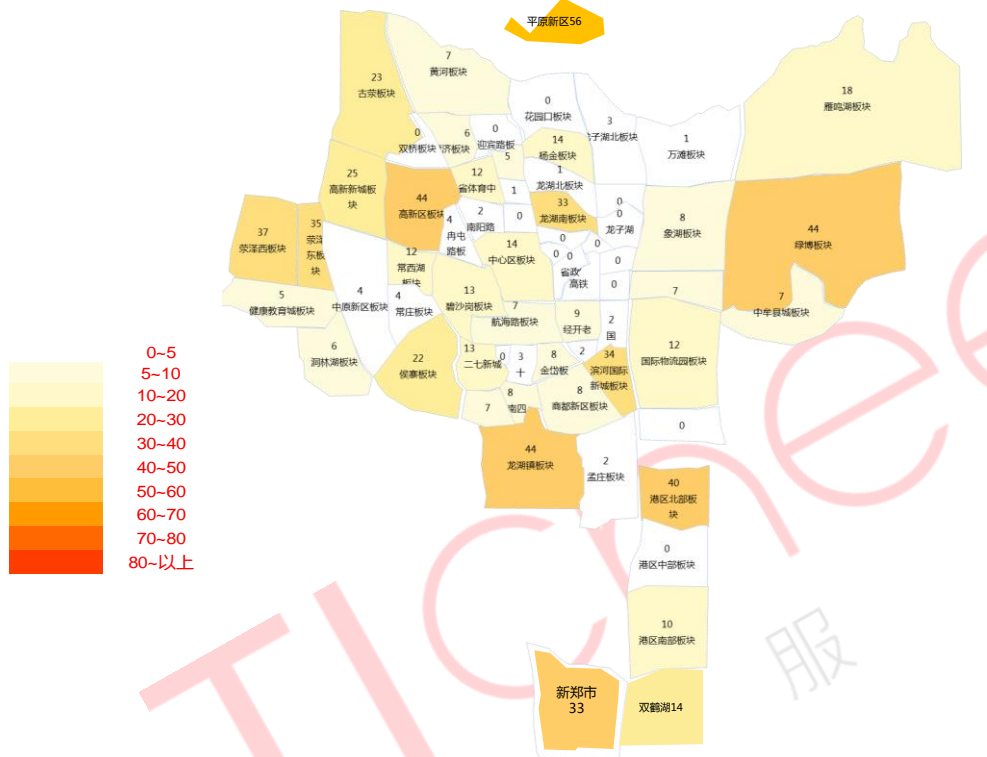


数据来源：泰辰行技术中心

楼市——高库存叠加高推售压力下的板块竞争和销售压力加剧，加速项目分化

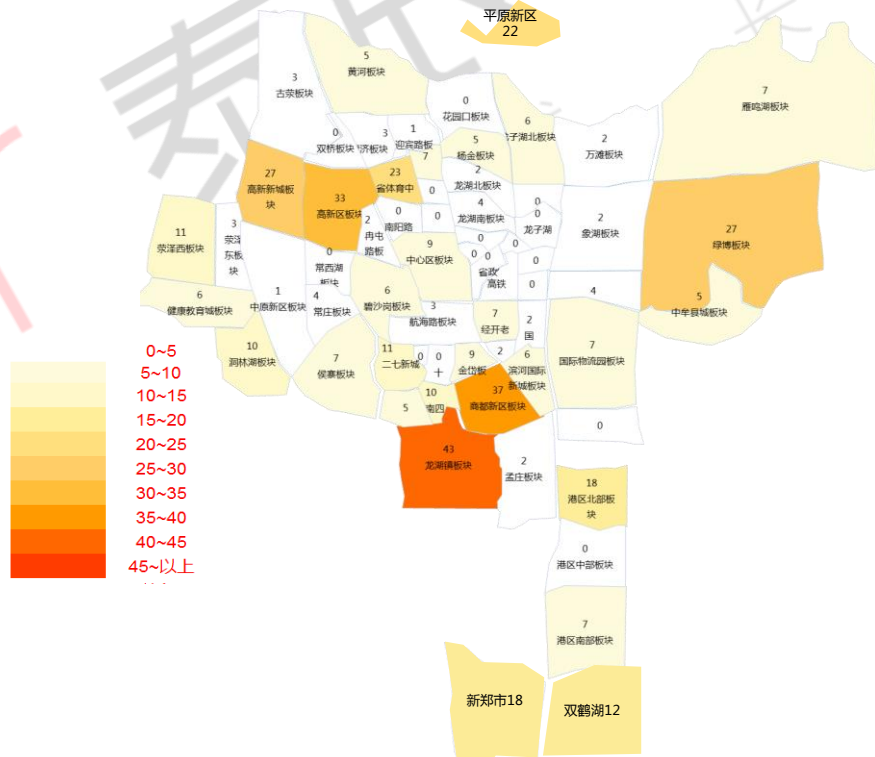
截止9月底市区+近郊住宅项目共计销售1072万m²，已推未售量779万m²，第4季度预推量572万m²，库存+待推量增加将导致销售和去化难度加大、价格承压，高推售板块将进一步降价走量

1-3季度各板块显性库存色温图 (单位: 万m²)



板块	2020.1-3季度已推未售: 万m ²	去化周期 (月)
平原新区	56	12
龙湖镇板块	44	5
绿博板块	44	5
高新区板块	44	4
港区北部板块	40	7

4季度各板块计划推售量色温图 (单位: 万m²)



板块	2020.4季度预推: 万m ²	去化周期 (月)
龙湖镇板块	43	5
商都新区板块	37	11
高新区板块	33	3
绿博板块	27	3
高新新城板块	27	4

数据来源: 泰辰行技术中心 (商都新区板块仅3个项目正商生态城、绿地公园城、富田城九鼎华府)

总结预测

2020年第4季度国外疫情蔓延叠加政治环境变动影响，国家内部以稳经济发展为上，随着经济逐步弱复苏，在稳增长预期和防风险并存下，金融层面将维持市场流动性充裕同时引导资金流向，行业政策层面调控大基调不变，高涨幅城市加码调控和高库存城市稳发展同存；三道红线和金融监管强化倒逼规模企业阶段性平衡于利润和现金流之间，销售回款为上。

年度本土政策层面无较大转变，监管层面略宽松，高库存和房价维稳下，四季度政策层面延续，不具备收紧同时可松动空间有限；市场层面由于疫情导致的营销损失并未补回，整体市场表现将不及同期，同时从房企资金和销售目标角度也需要继续降价收割，从居民存款累计角度具备一定出手能力和机会，因此第四季度建议项目和企业早做营销动作、随时调整营销策略进行抢收。

重要声明

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

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市郑东新区绿地中心北塔31层

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>