

專注·專業

深圳市泰辰置業顧問有限公司  
Shenzhen Times Property Consultants Co.,Ltd.

# 郑州房地产市场研究报告

## 2014年第3季度



深圳市泰辰置业顾问有限公司  
Shenzhen Times Property Consultants Co., Ltd.

深圳泰辰市场研究部

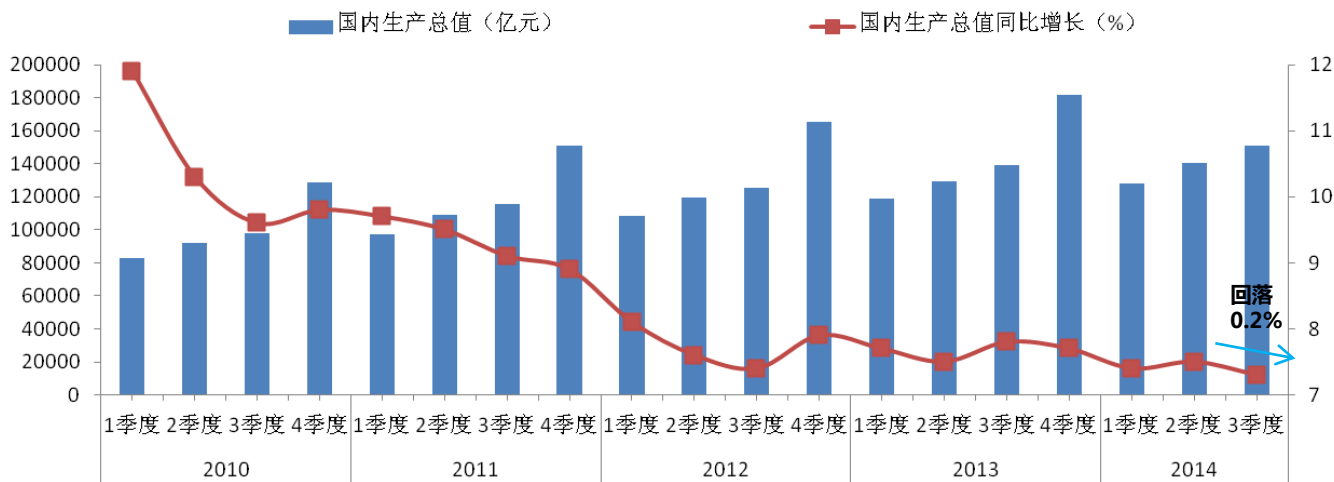
2014年10月

# Part1.宏观政策

——宏观经济、政策环境、市场运行、郑州政策

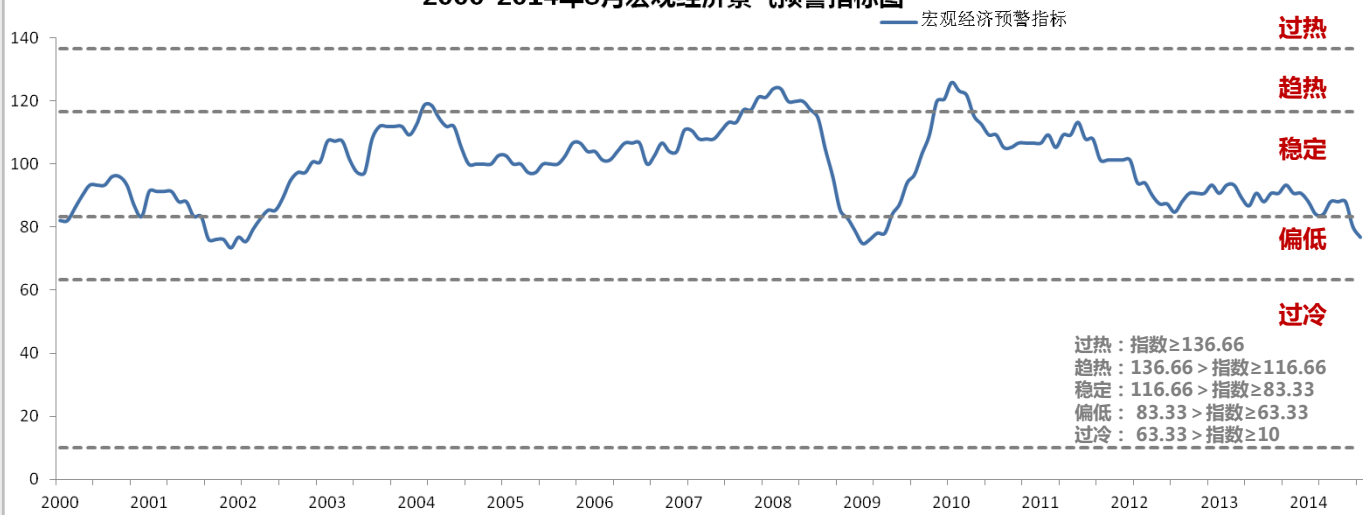
**宏观经济：**前三季度总体经济运行较为平稳，二季度在一系列的微刺激和稳增长政策出台后，经济增速略有回升，三季度GDP增速、宏观经济景气指数均降至近六年来最低值，经济增长再次进入偏冷区间内

### 2010-2014年9月国内生产总值季度值



- ◆2014年上半年度国内生产总值为269044亿元，GDP同比增长7.4%；
- ◆其中一、二季度GDP同比增长7.4%，二季度在一系列“微刺激”和“稳增长”政策推出后，GDP增速升至7.5%；三季度GDP增速回落至7.3%，全年完成7.5%经济增长目标压力较大；

### 2000-2014年8月宏观经济景气预警指标图

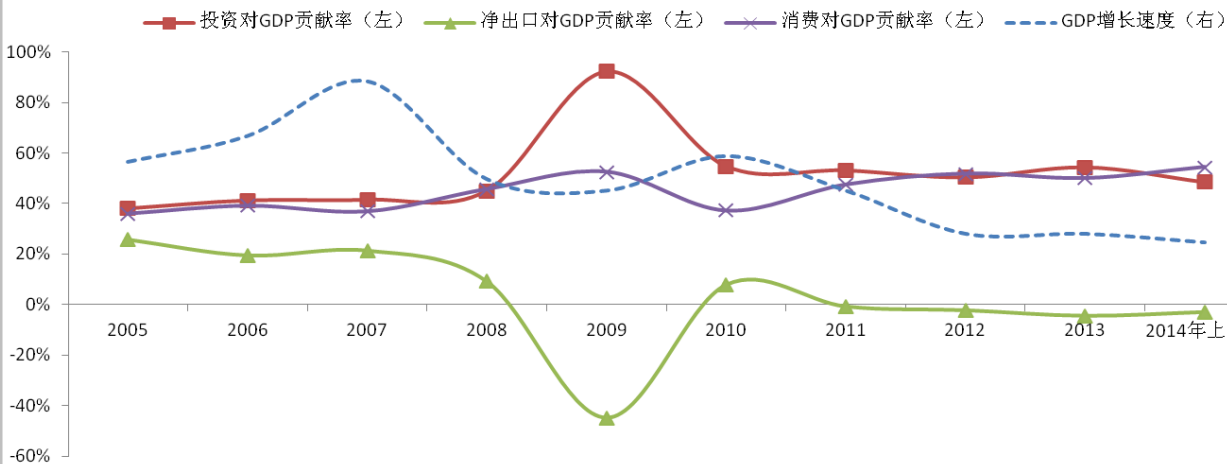


2014年8月宏观经济景气预警指数为76.7点，较上月下降3.3点，突破稳定“绿灯区”，经济增长继2009年之后再次进入偏冷区间。

备注：以上数据来自国家统计局、光大证券

**宏观经济：前三季度国内生产总值增速较去年同期下降0.4%，经济增长主要由消费来拉动，投资、出口动力相对较弱；其中固定资产投资、房地产开发投资增速前三季度均呈现持续回落趋势**

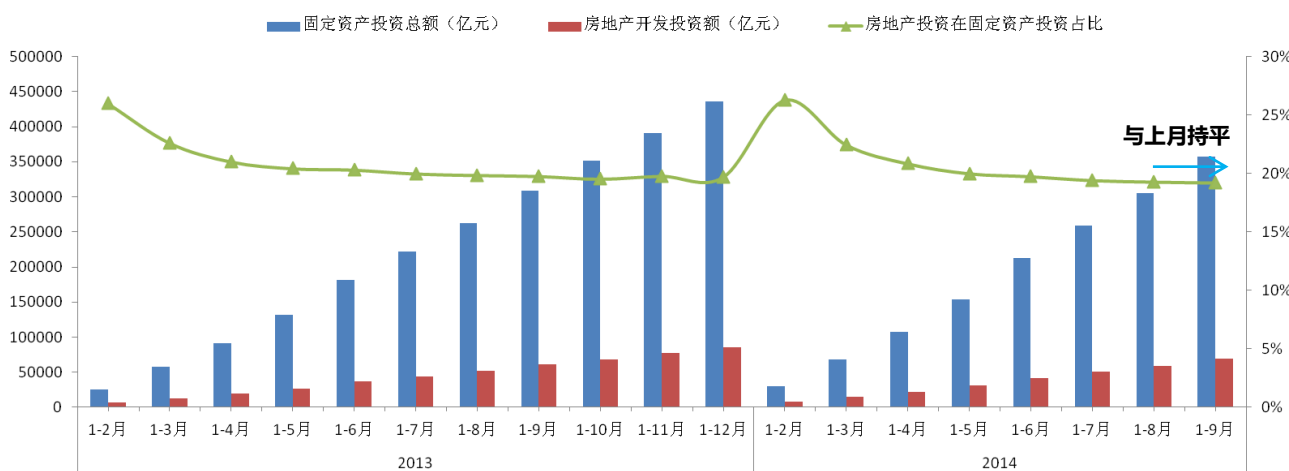
### 2005-2014年上半年投资、消费、净出口对GDP贡献率



#### 消费为主，出口、投资减少

- ◆ 2014年前三季度GDP增速7.4%，为近十年的最低值；
- ◆ 净出口对GDP的贡献率-2.9%，同比略有回升；投资对GDP贡献率48.5%，比去年下降5.9%；消费对GDP贡献率54.4%，比去年增加4.48%，为近十年的最高值，也是继2012年之后再次超过投资对GDP贡献率；

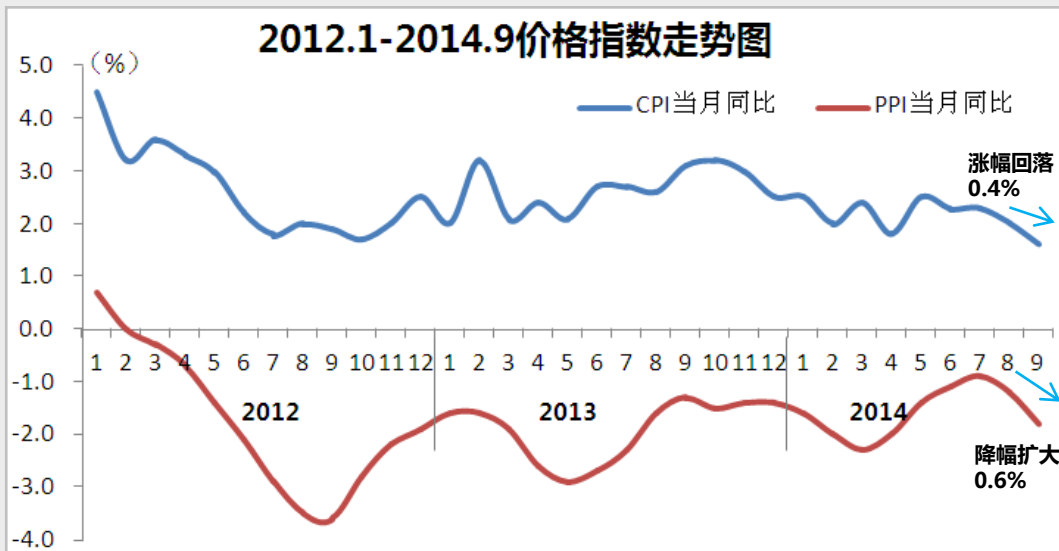
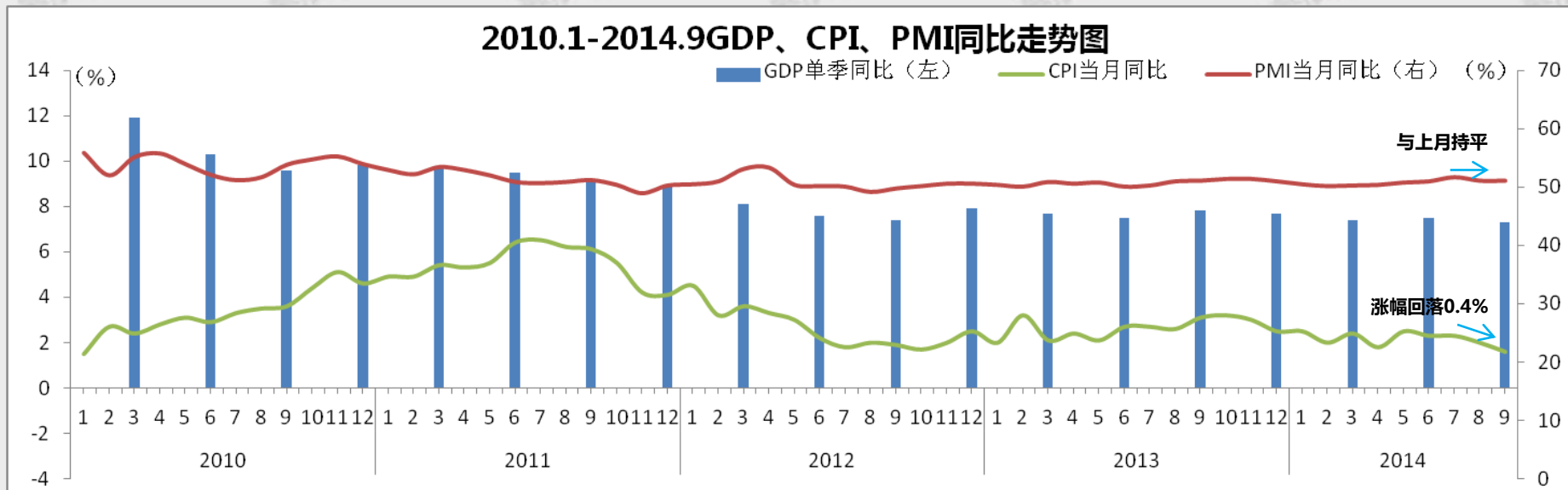
### 2013-2014年9月固定资产投资及房地产开发投资分析



- ◆ 2014年1-9月份，全国固定资产投资357787亿元，同比增长16.1%，增速比1-8月份回落0.4个百分点；
- ◆ 全国房地产开发投资68751亿元，同比增长12.5%，增速比1-8月份回落0.7个百分点；
- ◆ 房地产投资在固定资产投资占比19%，与1-8月持平；

备注：上图数据来自国家统计局

**宏观经济：2014年三季度，尽管政府两次定向降准、一次定向降息微刺激经济，但在整体房地产市场疲软的环境下，各项经济指标出现回落，经济增速进一步放缓**



- ◆ 2014年9月，中国制造业采购经理指数（PMI）为51.1%，与上月持平；
- ◆ 全国工业生产者出厂价格（PPI）同比下降1.8%，降幅比上月扩大0.6%；
- ◆ 全国居民消费价格总水平（CPI）同比上涨1.6%，涨幅比上月回落了0.4个百分点；
- ◆ 2014年第一、二、三季度GDP增速分别为7.4%、7.5%、7.3%，经济下行压力较大；

备注：上图数据来自国家统计局

**政策环境：**2014年全年中央政策走向不变，仍保持积极的财政政策，稳健的货币政策，三季度部分地方城市信贷环境略显宽松，三季度末央行放松信贷以刺激楼市，预计四季度央行将实施持续微调、略有宽松的货币政策

### 财政政策：积极财政政策

2014年，继续以提高经济增长质量和效益为中心，**继续实行积极财政政策**：

- ①适当扩大财政赤字和国债规模，保持必要的调控能力；
- ②进一步调整财政支出结构，着力保障和改善民生；
- ③进一步深化财税改革，促进经济转型升级。

### 货币政策：稳健货币政策

◆2014年上半年，央行分别于4月22日、6月9日进行**两次定向降准**；

◆进入三季度，8月27日央行宣布**定向降息**；

◆9月16日消息称央行分别向五大行每家做1000亿元的SLF，**近似降准0.5个百分点**；

◆10月5日，央行货币政策委员会三季度例会强调：**继续实施稳健的货币政策，灵活运用多种货币政策工具，保持适度流动性，实现货币信贷及社会融资规模合理增长（与二季度相比没有变化）。**

### 信贷政策：差别化住房信贷政策

◆8月5-6日，2014年中国人民银行会议指出，下半年宏观调控将**严格落实差别化住房信贷政策**；

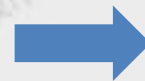
◆市场反应：

**①多个省级房地产相关文件出台，重点加大信贷支持力度：**福建、湖北、湖南、江西、宁夏、四川等地陆续出台文件，明确提出加强信贷支持（分别从首套房认定标准、套数购房限制、贷款利率、首付比例、公积金、税收减免、财政补助等方面作出调整）；

**②城市层面政策调整更加灵活，多方面入手促进楼市发展：**绍兴、福州、青岛降低首套房认定标准，绍兴降低非首套房贷首付比例为40%；包头、杭州、龙岩则给予财政优惠或补贴；多地（蚌埠、大连、沈阳等）放松公积金使用条件，盘活存量；

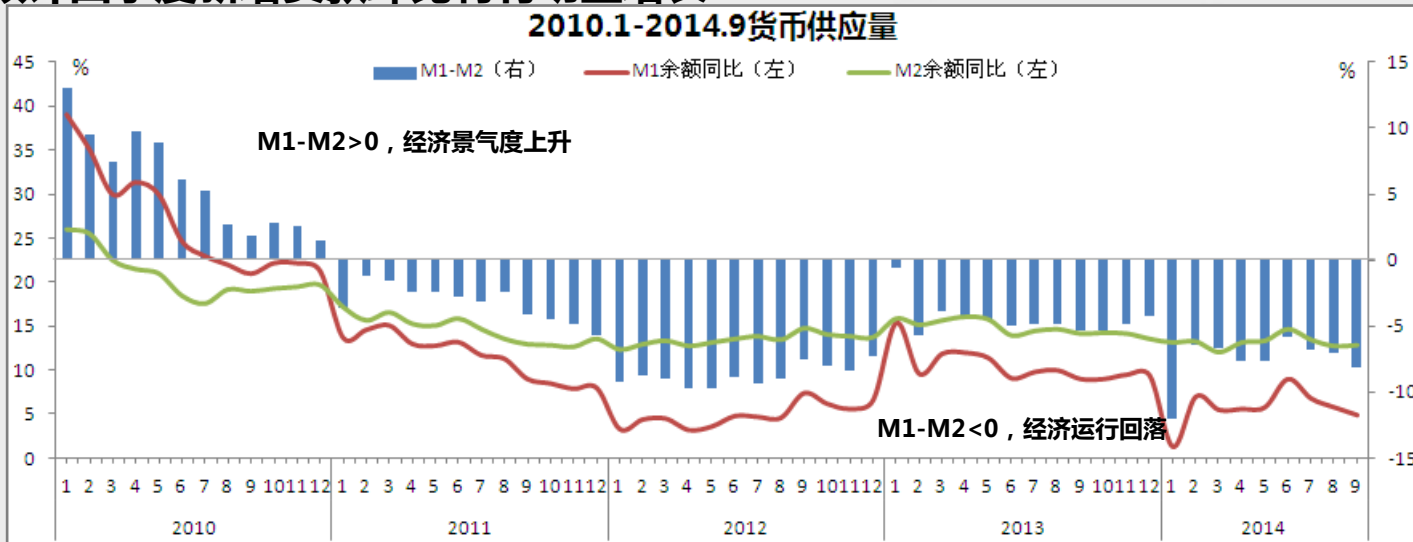
◆9月30日，央行、银监会共同发文，**放松首套房认定标准，首套房利率最低七折 二套房认贷不认房**

满足首套自住购房的贷款需求

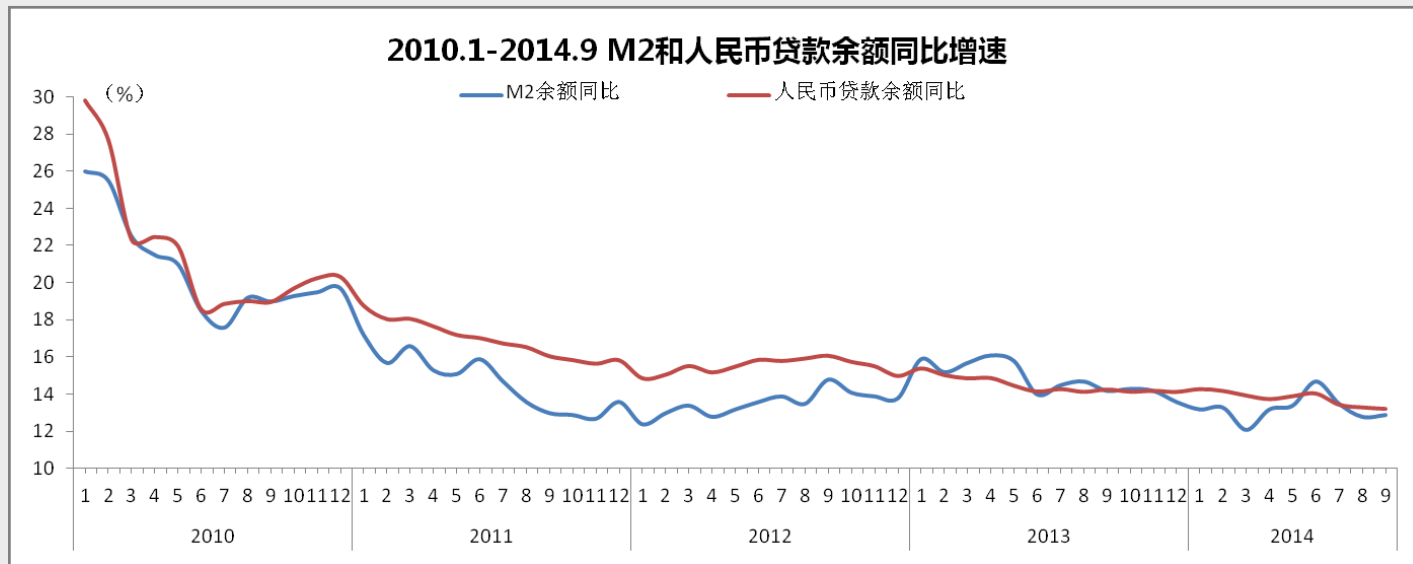


放松首套房认定标准，二套房认贷不认房，同时放开二套及以上贷款需求

**金融环境：2014年经济景气度不及去年，9月广义货币供应量M2增速提高，货币供应量充足，预计未来货币供应量仍会保持平稳增长；但人民币贷款余额增速同比、环比均回落，随着信贷政策的放松，预计四季度新增贷款环比将有明显增长**



- ◆ M1主要反映流动性和经济活跃度
- ◆ 2010年M1-M2为正值，企业和居民交易活跃，经济景气度上升；
- ◆ 2011-2014年9月M1-M2均为负值，经济运行回落；2014年9月M1-M2值比去年同期低2.8，经济景气度不及去年；



M1=现金+企事业单位活期存款；  
M2=M1+居民储蓄存款+企业定期存款+信托类存款+其他存款；

- ◆ 2014年9月末，M2余额120.21万亿元，同比增长12.9%，增速比上月高0.1%，与全年目标13%接近，货币供应量充足；
- ◆ 但9月人民币贷款余额79.58万亿元，同比增长13.2%，增速比上月低0.1%，比去年同期低1%

备注：以上数据来自国家统计局、中国人民银行

**政策环境(限购层面)：**2014年前三季度，房地产市场持续走弱，相关数据指标均呈下行趋势，中央定调以去库存为主要目标，多地明确放松限购，46个限购城市中仅一线城市及三亚未做调整

- ◆各项指标数据均有明显下降：国房景气指数、全国商品房销售面积及金额均有下降，市场下行趋势明显；
- ◆调控思路转变：中央对房地产调控由“一刀切”改为“分类调控”，客观上为各地放松限购提供政策支持；
- ◆采取措施实际效果微弱：两次定向降准，“央五条”、银监会等表态优先满足首套房贷款需求，对房地产刺激作用有限；

一线城市（全面坚守限购）		
北京、上海、广州、深圳		
二线城市		
取消或放松限购（27个）	默认放宽城市（6个）	未变化城市（1个）
南宁、呼和浩特、济南、海口、苏州、武汉、无锡、西安、杭州、石家庄、温州、宁波、青岛、合肥、太原、长沙、郑州、哈尔滨、厦门、昆明、银川、贵阳、南京、西宁、兰州、福州、沈阳	大连、天津、长春、南昌、成都、乌鲁木齐	三亚
三、四线城市		
取消或放松限购（6个）	默认放宽城市（2个）	未变化城市（0个）
绍兴、金华、佛山、徐州、台州、珠海	舟山、衢州	

未取消限购城市库存量和去化周期

未取消限购城市	库存	去化周期
北京	1068万m <sup>2</sup>	18.9个月
上海	1157万m <sup>2</sup>	17.2个月
广州	922万m <sup>2</sup>	17.5月
深圳	376万m <sup>2</sup>	16.3个月
三亚	—	—

### 2014年取消限购时间表：

- ◆4月南宁定向调整限购，6月呼和浩特正式发文取消限购，进入三季度各城市纷纷松绑限购；
- ◆截止9月末，全国46个限购城市中，共有33个城市通过官方渠道公布放松限购，8个城市默认取消限购，仅剩余北京、上海、广州、深圳、三亚5个城市目前暂无放松限购；

**政策环境（信贷层面）：**央行房贷新政出台，鼓励房地产金融服务，放宽首套房认定标准，支持首置及改善性需求，同时放开三套及以上住房贷款；此次为08年以来首次全面放松房贷政策，目的在于缓解目前低迷的房地产市场态势，刺激部分需求入市，以提振楼市信心

**背景：**在限购取消后，市场仍持续低迷，各项数据表现并无明显变化，部分城市信贷政策陆续微调，截止9月30号，迫于经济增长及各项压力，限贷政策全面放松

### 一、贷款利率可低至七折

对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定

### 二、认贷不认房，首套房认定标准放宽

对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策

### 三、二套房首付比例或将下调，三套及以上住房贷款放开

在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平

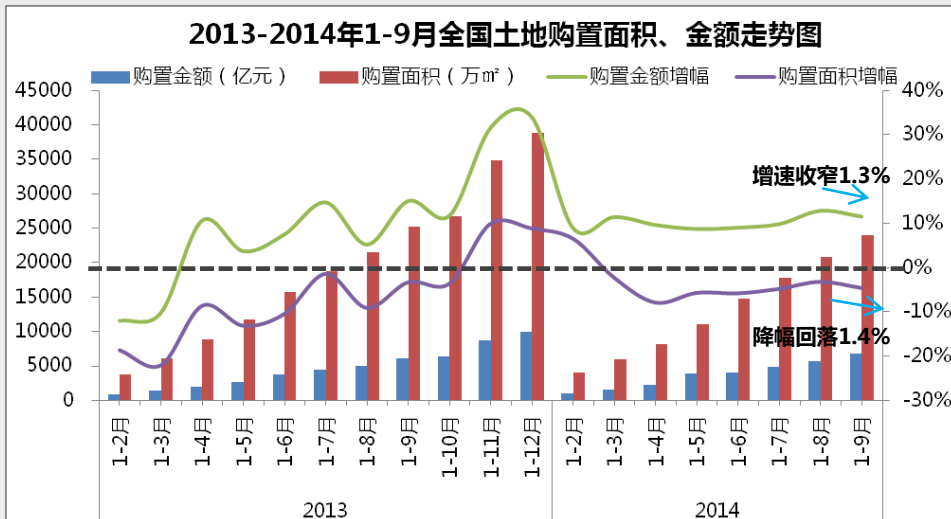
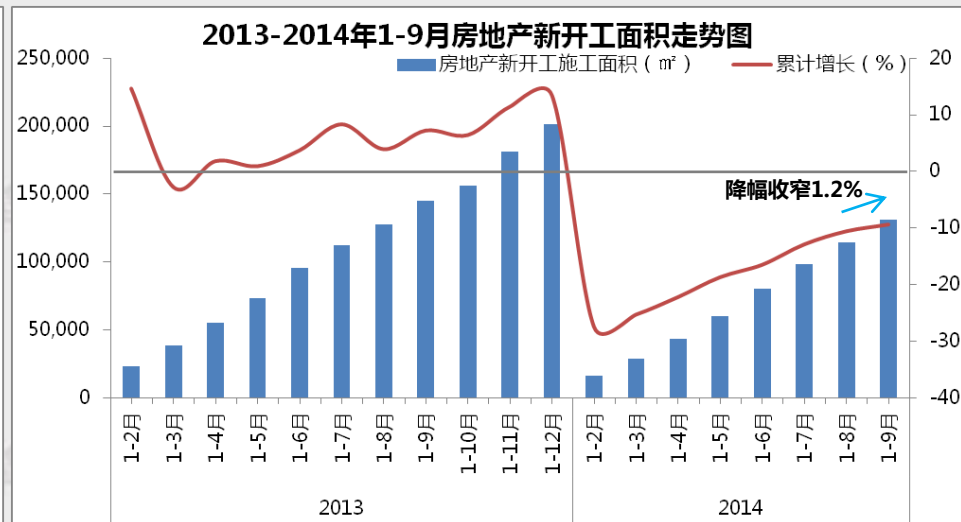
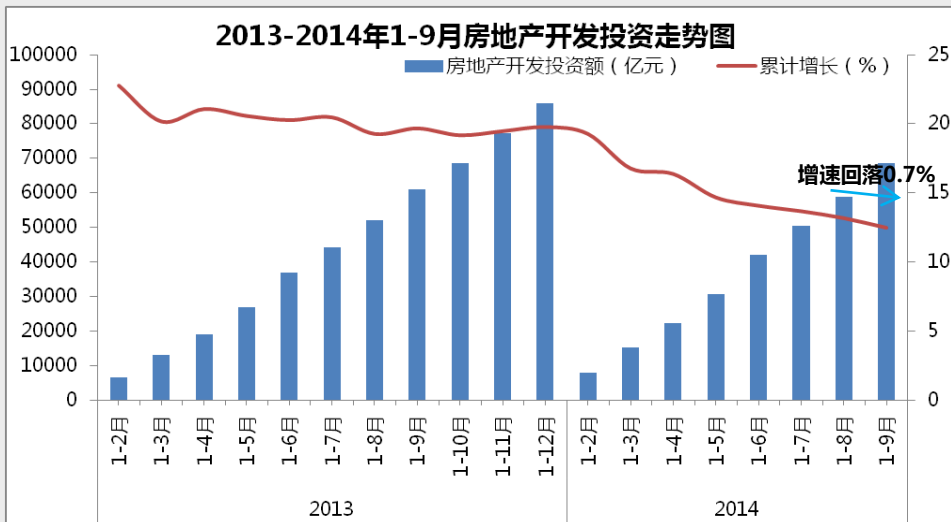
### 四、房贷审批周期将缩短

银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求

### 五、丰富金融工具支持放贷

鼓励银行业金融机构通过发行住房抵押贷款支持证券（MBS）、发行期限较长的专项金融债券等多种措施筹集资金，专门用于增加首套普通自住房和改善型普通自住房贷款投放

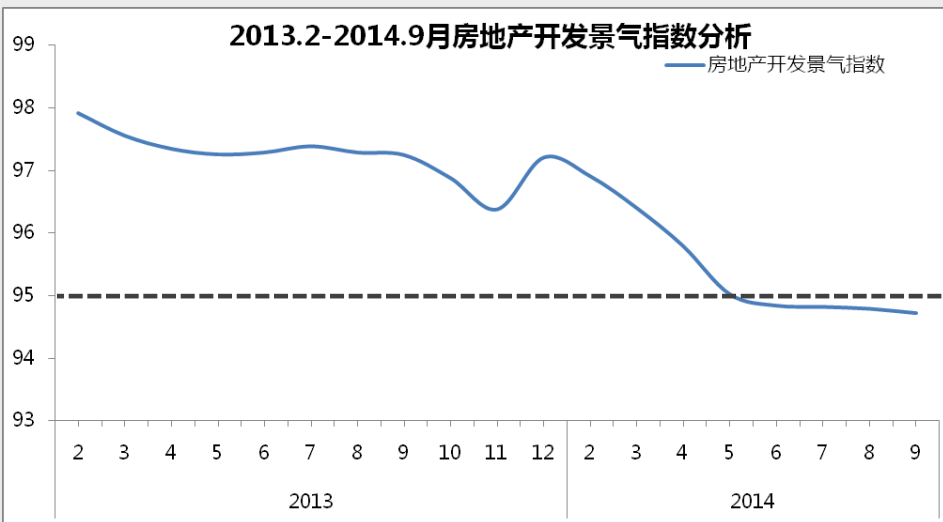
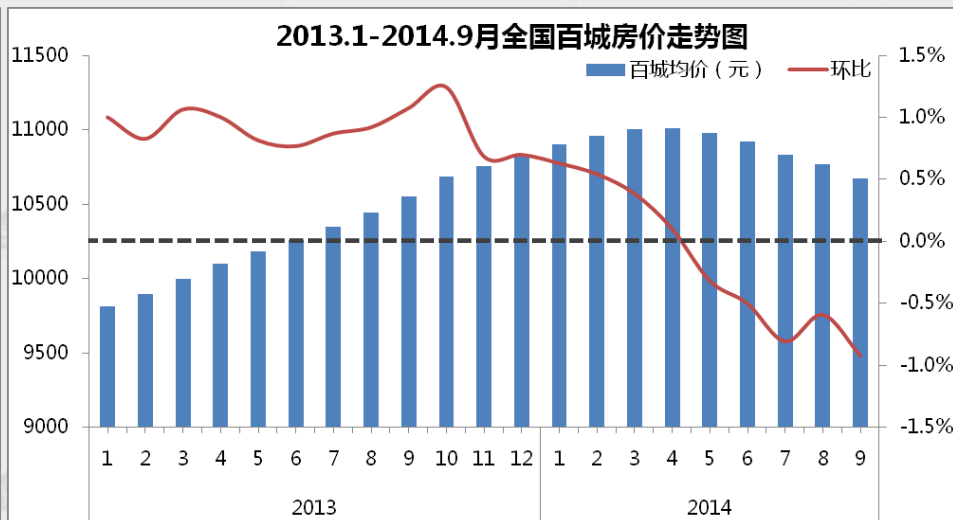
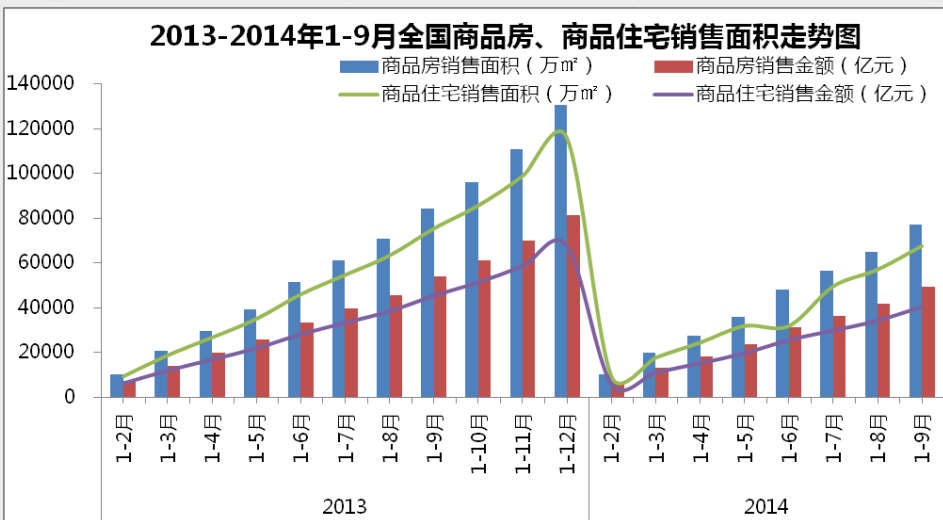
**市场运行：**2014年前三季度，房地产市场持续下行，房地产开发投资额增速变缓，房企回款压力加大，拿地策略更加谨慎；另一方面，受房地产开发投资额增速变缓影响，房屋新开工面积呈持续下降



- ◆2014年1-9月份，全国房地产开发投资68751亿元，同比增长12.5%，增速比1-8月份回落0.7个百分点；
- ◆1-9月份，房屋新开工面积131411万m<sup>2</sup>，同比下降9.3%，降幅比1-8月份收窄1.2个百分点；
- ◆1-9月份，房地产开发企业土地购置面积24014万m<sup>2</sup>，同比下降4.6%，降幅比1-8月份回落1.4个百分点；土地成交价款6781亿元，增长11.5%，增速收窄1.3个百分点；

备注：以上数据来自国家统计局

**市场运行：**商品房、商品住宅相比去年同期均呈现量价齐跌趋势，且降幅持续扩大；国房景气指数持续回落，连续三个月处于较低水平，市场低迷态势明显

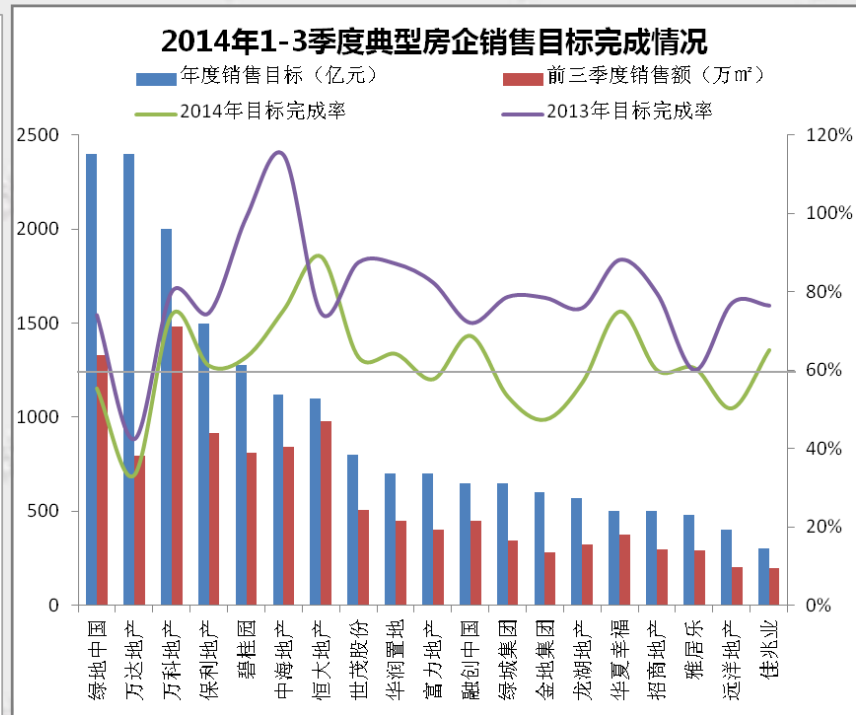
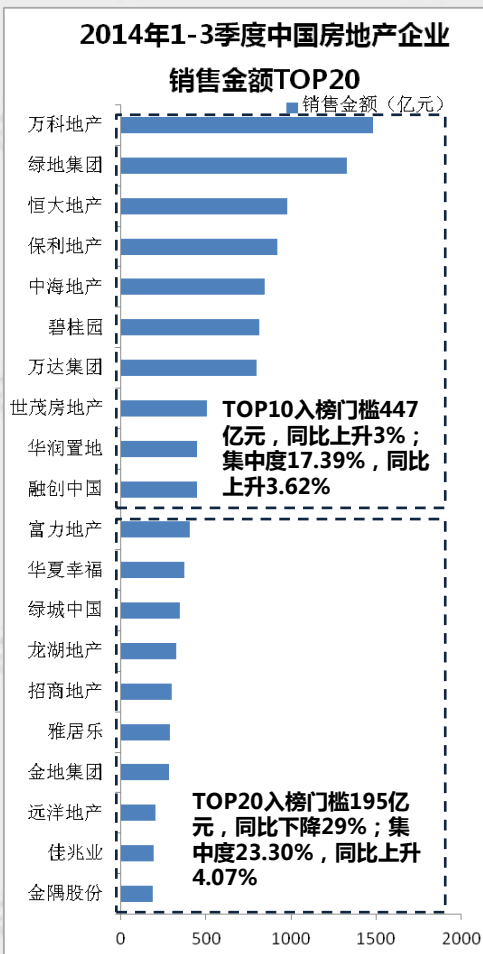
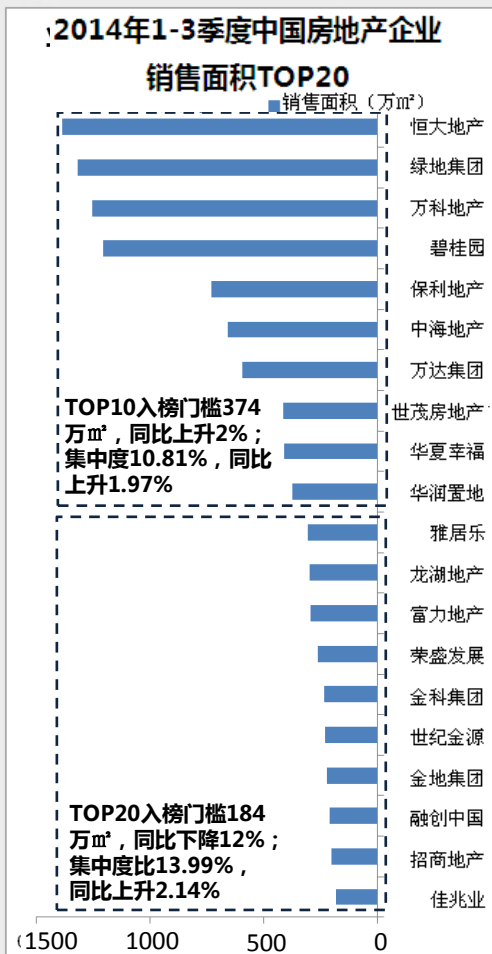


- ◆1-9月，商品房销售面积77132万m²，同比下降8.6%，降幅比1-8月份扩大0.3个百分点；销售额49227亿元，下降8.9%，降幅与1-8月份持平；
- ◆1-9月，商品住宅销售面积同比下降10.3%，降幅扩大0.3%；销售额同比下降10.8%，降幅收窄0.1%；
- ◆9月，百城房价指数为10672元/m²，环比上月下跌0.92%，连续第5个月下跌，跌幅扩大0.33个百分点；
- ◆9月房地产开发景气指数为94.72，比上月回落0.7点；

备注：以上数据来自国家统计局

注：通常情况下，国房景气指数100点是最合适的水平，95至105点之间为适度水平，95以下为较低水平，105以上为偏高水平。

**市场运行：**受整体房地产市场下行趋势影响，2014年前三季度房企销售情况均不及去年同期，除恒大外，多数房企的目标完成率均在50%-70%之间，预计四季度房企间竞争将越趋激烈



◆从1-9月全国房企销售目标完成情况来看，恒大以89%目标完成率居榜首，万科、中海年度目标完成率均为75%左右，而保利、世茂房地产、华润置地、佳兆业等企业均在61%-65%之间；部分房企目标完成率低于60%；

◆受整体房地产市场下行趋势影响明显，房企在未调整全年销售目标的情况下，多数企业为达成目标将在四季度加大推货量；

2014年以来，尽管前三季度全国楼市成交同比下滑，但TOP10房企金额门槛、面积门槛皆提升；TOP10、TOP20集中度显著提高。

**郑州热点：**8月9日限购取消，短期内项目的来电来访量增加明显，对促进成交实际效果微弱；9月30日为响应央行信贷放松政策，河南出台相关实施细则，市场关注度普遍较高，但未来影响市场的关键仍在于银行的态度及房贷政策的具体落实程度

## 2014年8月9日取消限购

- **背景：**郑州住宅市场库存压力不断增加，楼市成交却持续低迷；全国其他取消限购的城市均未被叫停；
- **内容：**郑州市市内五区、郑东新区购买住房时不再需要提供住房套数证明以及居住、纳税和社保等情况证明。



- **市场反映：**限购取消后，原限购区域内改善型项目来电来访量均提升明显，小户型和学区房项目成交量较之前有所提高

## 2014年9月30日信贷放松

- **背景：**楼市低迷，限购取消效果不及预期，房地产传统销售旺季“金九”成色不足；
- **内容：**河南五部委联合发文响应央行信贷放松政策，支持住房合理消费需求；另外，还出台以下细化政策：

### 一、降低90平方米以下户型住房公积金首付比例

职工连续正常缴存6个月(含)以上，可申请住房公积金贷款购房。使用住房公积金个人住房贷款购买首套普通自住房，套型建筑面积在90平方米(含)以下的，贷款首付款比例可以不低于20%；套型建筑面积在90平方米以上的，贷款首付比例可以不低于30%

### 二、研究契税优惠政策：

对家庭购买首套面积在90平方米以下(含90平方米)住房的，契税按1%税率征收;对面积在90-144平方米(不含90平方米)的，积极研究契税优惠政策

### 三、套型建筑面积比例全面放开

对套型建筑面积比例全部放开，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用；

- **市场反映：**①各银行房贷利率调至基准利率上浮15%；
- ②各银行贷款发放从“认房又认贷”变成“认贷不认房”

2010年

限购开始、执行“认房又认贷”原则

2011年

各地限购细则出台、限贷政策更加严格

2012年

限购限贷持续，各地执行松紧不一

2013年

限购限贷持续，进入下半年利率开始上浮

2014年

4月各地限购微调，6月开始取消限购，9月末限贷放松

政策环境  
逐渐宽松

**郑州热点：**央行房贷新政出台，全面放松房贷政策，支持首置及改善性需求；但由于利率越趋市场化，且商业银行的信贷额度年初均已划定，临近年末额度普遍紧张，如后期无其他利好因素或相关的持续性政策，年内利率普遍下调的可能性仍较小

郑州15家银行利率上浮变化一览

序号	银行	首套房利率			二套房利率		
		4月份	6月份	10月份	4月份	6月份	10月份
1	工商银行	上浮20%	上浮20%	上浮20%	上浮30%	上浮30%	上浮25-30%
2	建设银行	上浮20%	上浮15-20%	上浮15-20%	上浮20%	上浮25-30%	上浮20-30%
3	中信银行	上浮20%	上浮20%	上浮20%	上浮30%	上浮30%	上浮25-30%
4	中国银行	上浮20%	上浮20%	上浮15-25%	上浮20%	上浮25%	上浮20-30%
5	招商银行	上浮10%	上浮10%	上浮15%	上浮20%	上浮20%	上浮20%
6	交通银行	上浮20%	上浮20%	上浮20%	上浮30%	上浮30%	上浮30%
7	郑州银行	上浮20%	上浮20%	上浮20%	上浮30%	上浮30%	上浮30%
8	华夏银行	上浮20%	上浮20%	上浮20%	上浮30%	上浮25%	上浮25%
9	浦发银行	上浮15%	上浮20%	上浮15-20%	上浮30%	上浮30%	上浮25-30%
10	农业银行	上浮10%	上浮20%	上浮20%	上浮20%	上浮30%	上浮30%
11	光大银行	上浮20%	上浮20%	上浮15-25%	上浮20%	上浮30%	上浮20-30%
12	兴业银行	上浮20%	上浮20%	上浮15-20%	上浮30%	上浮30%	上浮20-30%
13	广发银行	上浮20%	上浮30%	上浮20%	上浮30%	上浮20%	上浮20%
14	邮储银行	暂停房贷	暂停受理	上浮15%	暂停房贷	暂停受理	上浮20-30%
15	平安银行	暂停房贷	暂停房贷	暂停房贷	暂停房贷	暂停房贷	暂停房贷

注：以上数据为市场调研数据，具体利率上浮情况视各项目情况差异有所不同

数据截止：2014年10月16日

- 目前建行、招商、浦发、邮政等银行均对利率作出调整，恢复到基准利率上浮15%；
- 同时工行、招商、兴业、光大、华夏、浦发等银行开始执行“认贷不认房”政策；
- 限购取消，交行、浦发、兴业等银行贷款时不再需要提交纳税、社保证明；

**郑州热点：**随着各快速路及地铁线的规划修建，便于交通出行的同时，郑州东西部区域间的联系也将更加紧密，进而增强板块内置业客群的流动性

**对外交通：**河南城际铁路有限公司消息称，国家批复的我省城际铁路建设规模为1084.9公里，预计投资1200亿元，建设范围涉及郑州、洛阳、**开封、新乡、焦作、许昌、平顶山、漯河、济源**九个城市（其中**开封和焦作**目前均在建，预计年底通车运营）。所设计线路贯穿**郑州车站、郑州东站、新郑国际机场**等重要交通枢纽和**龙门、少林寺、云台山**等主要旅游景区，所覆盖地域达到5.88万平方公里，覆盖人口4277万。

河南城际铁路规划示意图



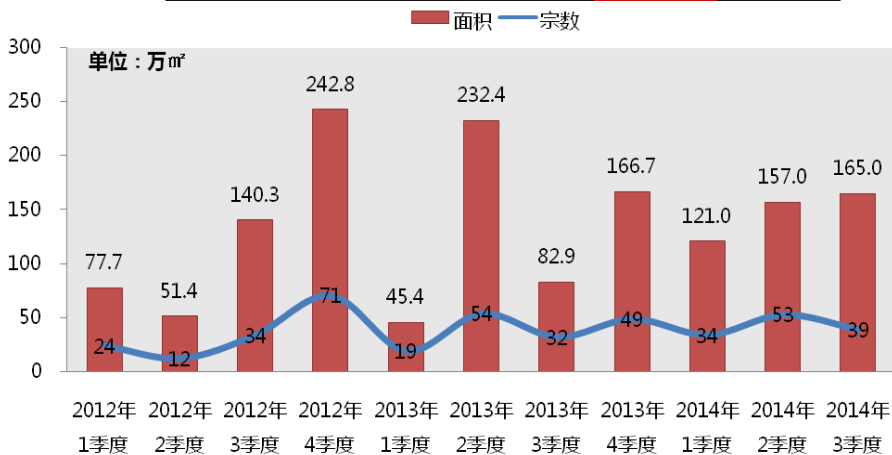
线路	起始点	建设时限
科学大道西延	科学大道与西南绕城高速公路交叉口——上街区安阳路	9月10日已经通车
陇海路快速通道	常州路（西四环以西）西——京港澳高速	预计2015春节前高架部分通车
中原西路西延	上街区的峡窝镇魏把坡村——巩义S237段	预计2015年10月通车
农业路快速通道	西三环以西的雄鹰东路——中州大道以东金源东街	预计2014年9月底开建
万三公路（新G107）	107国道与省道314交会处——郑州市与开封市交界处	——
107辅道	北四环—南四环段	——

## Part2.郑州土地市场

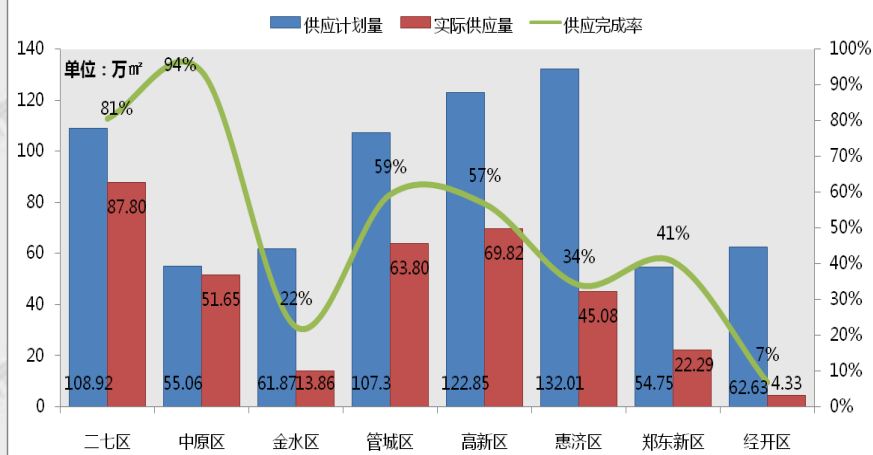
——供应土地、成交土地、典型地块

**土地供应**：第三季度土地供应量同比增加99%，二七区、管城区为主要供应区域；截止三季度末，年度供应计划中，住宅用地仅完成50%，政府为保证年度供地目标，预计四季度迎来集中供应高峰期

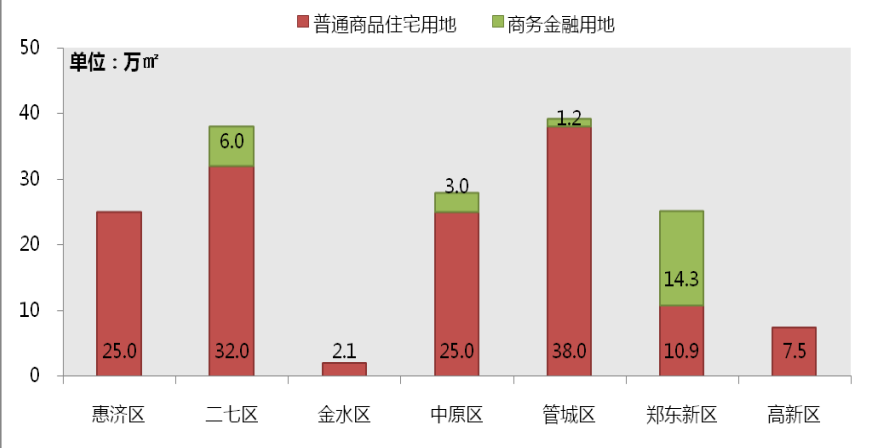
### 2012年-2014年第3季度郑州市土地供应走势分析



### 2014年郑州市普通商品住宅供应计划量及前三季度实际供应量



### 2014年第3季度郑州市八区土地供应类型面积分析

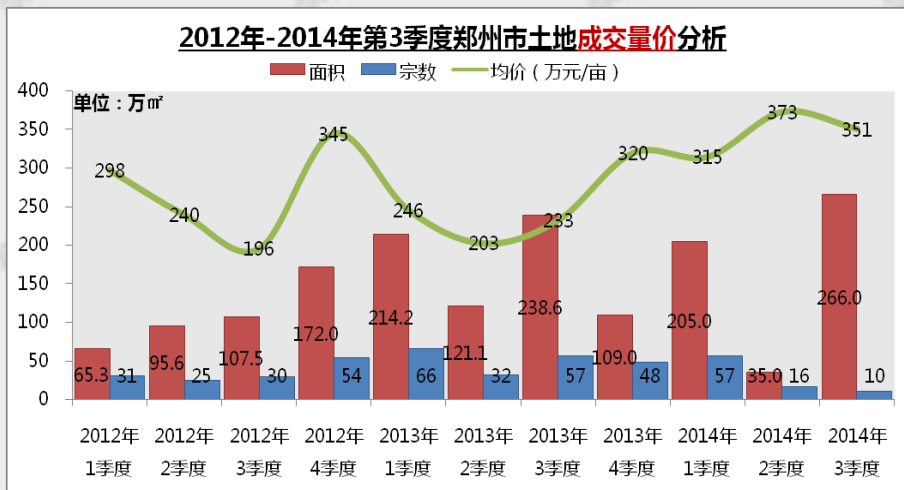


- ◆ 2014年第三季度供应165万㎡，同比增加99%，环比上涨6%；前三季度郑州市土地总供应443万㎡，同比增加23%，普通商品住宅用地供应349万㎡，占比79%；商务金融用地供应76万㎡，占比17%；
- ◆ 2014年第三季度郑州市住宅用地供应集中在二七区和管城区，供应体量分别为32万㎡和38万㎡，二七区主要为荆胡村改造用地，管城区为南刘庄、小王庄等城中村改造用地。
- ◆ 2014年郑州市住宅用地供应计划约705万㎡，商品住宅用地实际供应349万㎡，实际完成计划50%；

注：本季度经开区无供应

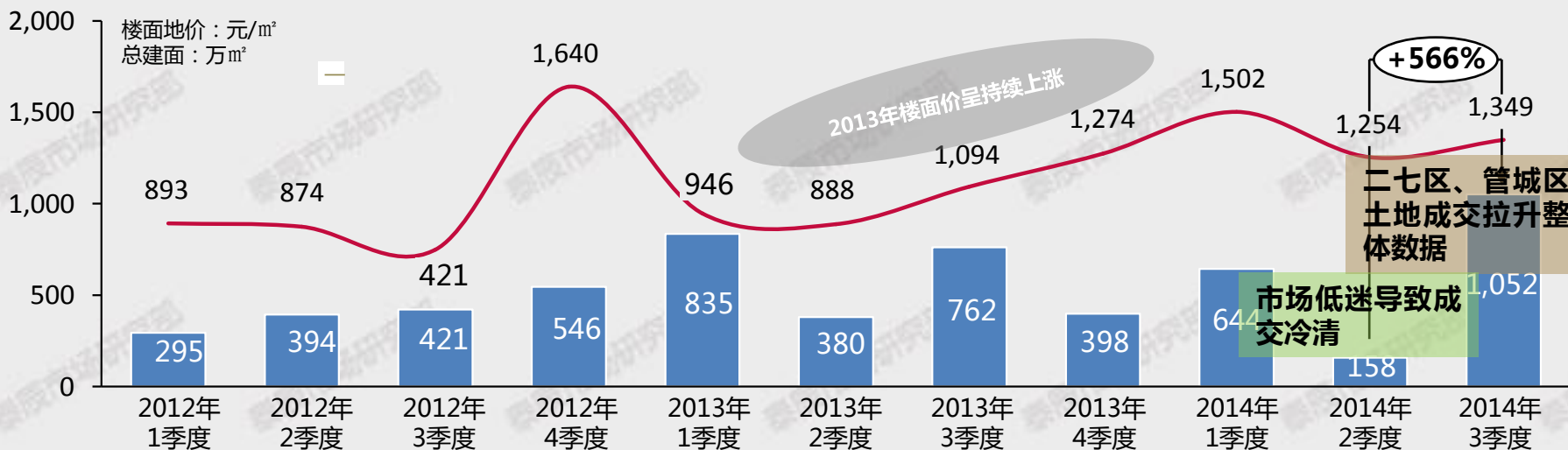
备注：以上数据来自中国土地市场网

**土地成交**：第三季度土地成交266万m<sup>2</sup>，同比增加11%，成交单价351万元/亩，价格环比略降，但整体仍处于高位，主要为龙湖副CBD区域的地块陆续成交影响



- ◆ 2014年郑州市第三季度土地成交266万m<sup>2</sup>，同比上涨11%，环比上涨660%；均价为351万元/亩，同比上涨51%，环比下浮5%；前三季度土地成交总量为506万m<sup>2</sup>，同比减少12%；
- ◆ 2014年前三季度总建面及土地单价波动上浮，在第三季度总建面及土地单价增幅明显，总建面增幅达566%；
- ◆ 由于郊区域城中村改造用地价格浮动空间较大，而土地成交单价受成交土地性质以及区域影响，因此波幅明显，预计未来土地成交单价仍将持续浮动。

### 2012年-2014年第3季度郑州市土地总建面、楼面地价分析

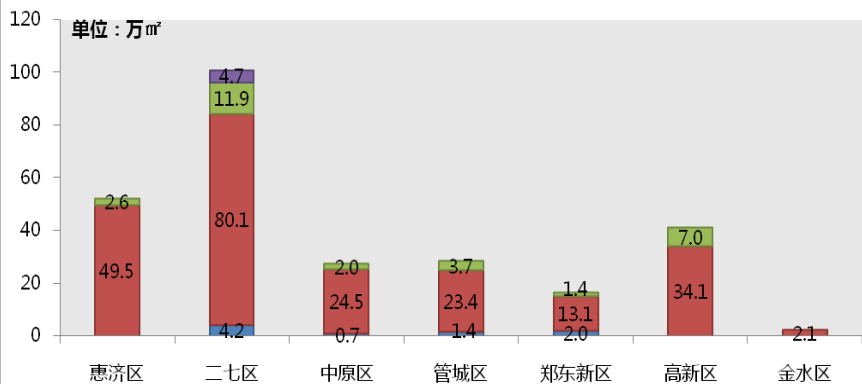


备注：以上数据来自中国土地市场网

**土地成交**：第三季度土地成交区域性明显，边郊新区为成交热点区域，成交类型以二七区和管城区的城中村改造用地为主力，且多为前期协议用地，未来边郊区域的市场竞争将持续激烈

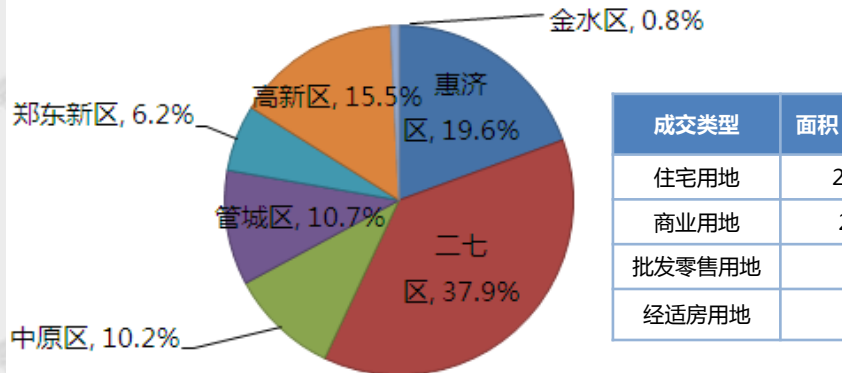
### 2014年第3季度郑州市八区土地成交类型面积分析

■ 批发零售用地 ■ 普通商品住宅用地 ■ 商务金融用地 ■ 经济适用房用地



### 2014年第3季度郑州市内八区土地成交面积占比

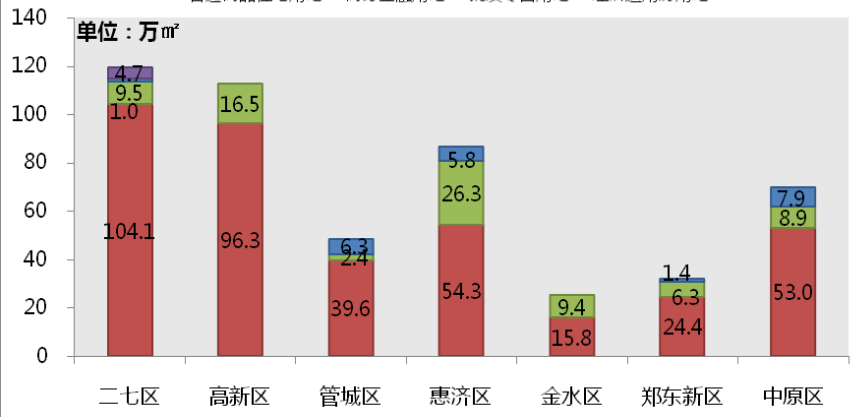
■ 惠济区 ■ 二七区 ■ 中原区 ■ 管城区 ■ 郑东新区 ■ 高新区 ■ 金水区



成交类型	面积 (万㎡)
住宅用地	226.4
商业用地	26.8
批发零售用地	6.4
经适用房用地	4.7

### 2014年1-3季度郑州市八区土地成交类型面积分析

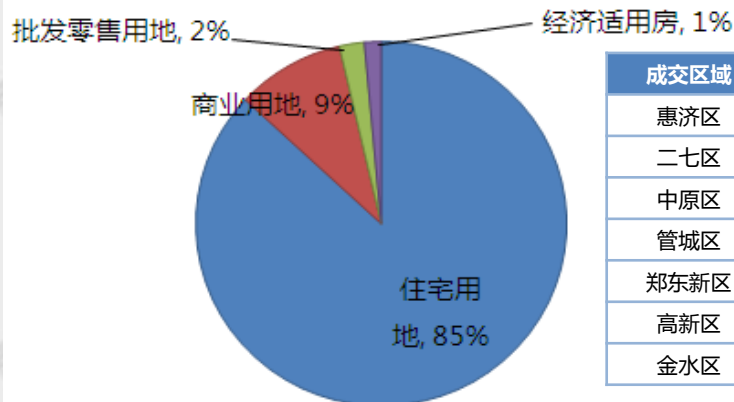
■ 普通商品住宅用地 ■ 商务金融用地 ■ 批发零售用地 ■ 经济适用房用地



注：本季度经开区无成交

### 2014年第3季度郑州市土地成交类型面积占比

■ 住宅用地 ■ 商业用地 ■ 批发零售用地 ■ 经济适用房



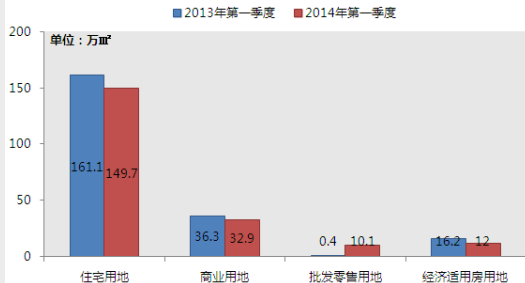
成交区域	面积 (万㎡)
惠济区	52.1
二七区	100.9
中原区	27.2
管城区	28.5
郑东新区	14.5
高新区	41.1
金水区	2.1

备注：以上数据来自中国土地市场网

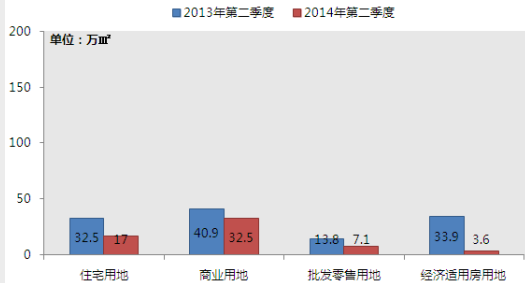
**土地成交**：前三季度郑州市区土地成交区域主要集中在管城区和二七区，西南区域为土地成交的重点片区，以住宅用地和商业用地占据主力

2014年1-3季度郑州市区土地成交区域分布图

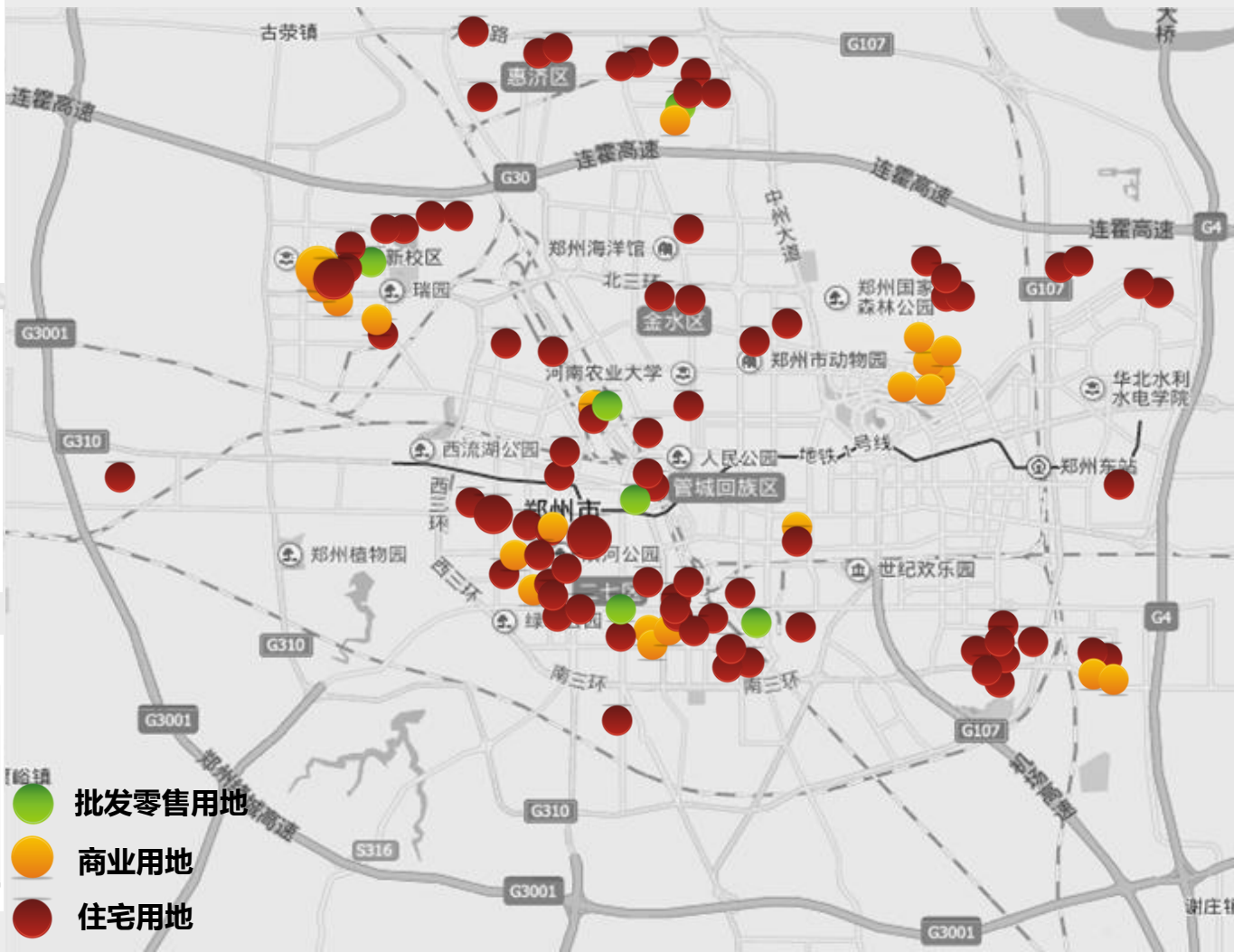
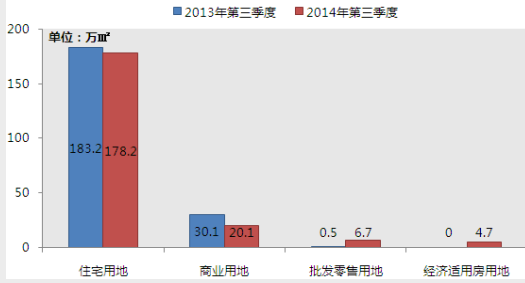
2013年、2014年第1季度郑州市区土地成交类型分析



2013年、2014年第2季度郑州市区土地成交类型分析



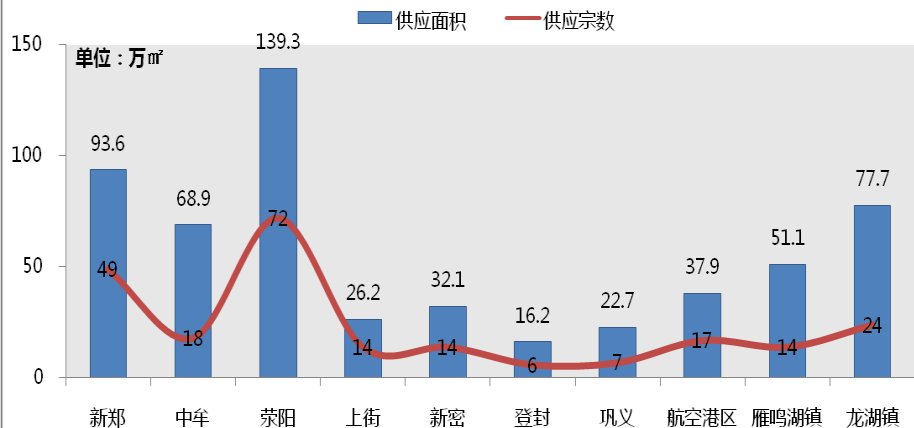
2013年、2014年第3季度郑州市区土地成交类型分析



备注：以上数据来自中国土地市场网

**郑州周边县市土地供应**：前三季度郑州周边县市土地供应市场表现火热，供应集中在荥阳、新郑和龙湖镇，其中以荥阳供应体量最大，共139万 $m^2$ （相当于郑州市内八区一季度供应总量），普通商品住房用地仍为供应主体

2014年1-3季度郑州周边县市及远郊热点片区土地供应分析



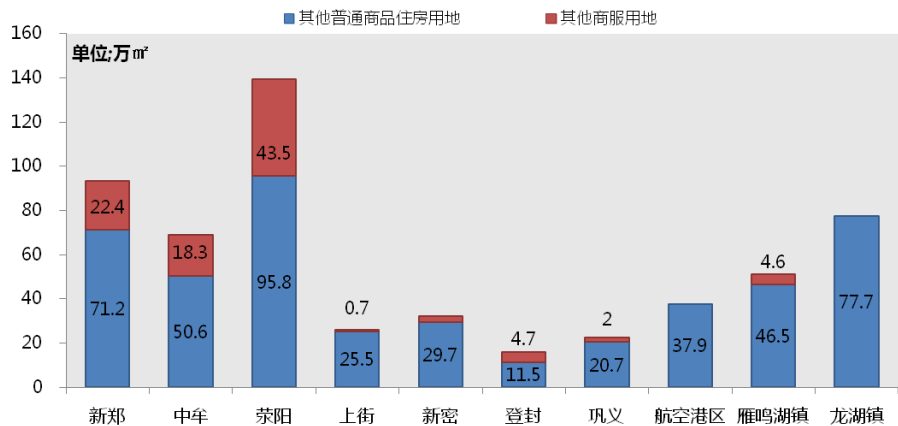
- ◆ 2014年前三季度，郑州市周边县市及航空港区、雁鸣湖镇、龙湖镇远郊片区供应土地共计235宗，565.7万 $m^2$ ；
- ◆ 土地供应区域集中在荥阳、新郑和龙湖镇三个热点片区，前三季度供应总量均在70万 $m^2$ 以上；
- ◆ 其中荥阳供地量最高，为139.3万 $m^2$ （相当于郑州市内八区一季度整体供地量）；
- ◆ 雁鸣湖镇和中牟土地供应次之，体量约在50-70万 $m^2$ 之间；

◆ 2014年前三季度郑州周边热点片区普遍住宅用地供应以荥阳、龙湖镇和新郑为主，供应体量均在70-90万 $m^2$ 之间；

◆ 商服用地供应量最高为荥阳，43.5万 $m^2$ ，其次为新郑，22.4万 $m^2$ ，排名第三为中牟，18.3万 $m^2$ ，其余片区商服用地供应量均较小，在5万 $m^2$ 以下；

◆ 荥阳市供应139.3万 $m^2$ ，主要集中在贾峪镇区域44.8万 $m^2$ 、荥泽大道24.6万 $m^2$ 以及郑上路沿线的11.1万 $m^2$ ；且有大量潜在用地尚未公布；

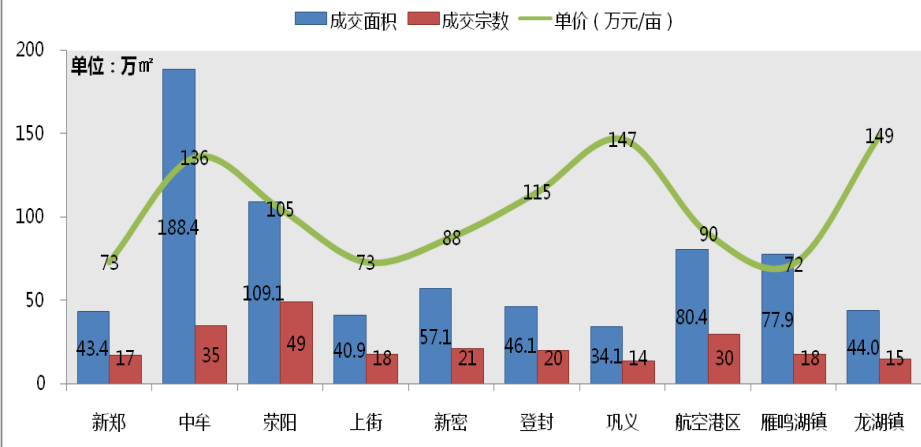
2014年1-3季度郑州周边及远郊热点片区土地供应性类型面积分析



备注：以上数据来自中国土地市场网

**郑州周边县市土地成交**：前三季度郑州周边区域土地市场成交情况较好，以中牟成交体量最大，共188.4万m<sup>2</sup>（郑州前三季度成交体量最大区域为二七区，119.3万m<sup>2</sup>）；其次为荥阳成交106.9万m<sup>2</sup>，此类片区成交的土地多为前期协议地块，目前项目均已入市

2014年1-3季度郑州周边县市及远郊热点片区土地成交均价分析



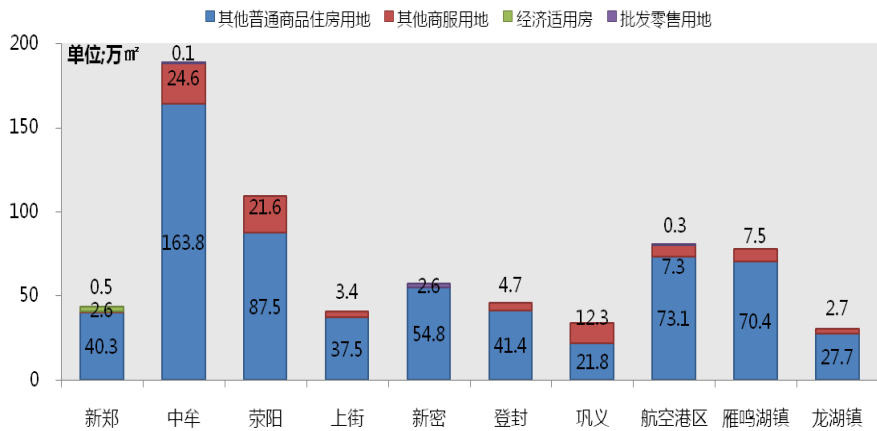
- ◆ 2014年前三季度，郑州市周边县市及航空港区、雁鸣湖镇、龙湖镇远郊片区成交土地共计239宗，占地721.4万m<sup>2</sup>；
- ◆ 土地成交集中在中牟及荥阳片区，中牟体量共188.4万m<sup>2</sup>，绿博组团内为131.1万m<sup>2</sup>，体量最大；荥阳体量共106.9万m<sup>2</sup>，主要为郑上路沿线及贾峪镇改造用地，目前此片区内多数地块已内定，后期将陆续公开市场；
- ◆ 土地成交单价以龙湖镇、巩义、中牟及荥阳较高，在100万元/亩以上，中牟以149万元/亩成交价格最高。其他县市成交价格相对较低，在100万元/亩以下。

◆ 郑州周边县市土地供应以其他普通商品住房用地为主，部分县市区域附带有少量商服用地；

◆ 中牟绿博组团土地成交量为131.1万m<sup>2</sup>，其中名门地产购地59.7万m<sup>2</sup>（项目为名门紫园），均价为148万元/亩；

◆ 荥阳前三季度土地集中的区域主要在贾峪镇及郑上路沿线，河南新田置业的新田城和郑州恒林置业恒大山水城各拿地21万m<sup>2</sup>，均价61万元/亩；瀚宇天悦湾为瀚宇置业，均价128万元/亩，预计总体量200万m<sup>2</sup>左右。

2014年1-3季度郑州周边及远郊热点片区土地成交性类型面积分析



备注：以上数据来自中国土地市场网

**典型地块1 (8月6日地王)** : 8月6日, 龙湖副CBD鑫胜路北、九如路西32.5亩其他普通商品住房用地, 总价5.24亿元, 单价1613万元/亩, 为国企背景的郑州国投置业有限公司摘得



地理位置	鑫胜路北、九如路西
土地用途	其他普通商品住房用地
占地面积	32.5亩
容积率	小于1.5
竞得人	郑州国投置业有限公司
成交总价	52430万元
成交单价	1613万元/亩
楼面地价	16143元/m <sup>2</sup>
价格预估	预计总成本价格达到30000元/m <sup>2</sup> 左右
备注	目前地块尚未动工

**典型地块2 (8月20日地王)**：8月20日，龙湖副CBD朝阳路南、九如路西一块面积67.7亩的城镇住宅用地，以总价11.54亿元、单价1704.8万元/亩的价格成交，为国企背景的河南豫农置业有限公司购得



地理位置	朝阳路南、九如路西
土地用途	其他普通商品住房用地
占地面积	67.7亩
容积率	小于1.5
竞得人	河南豫农置业有限公司
成交总价	115420万元
成交单价	1704万元/亩
楼面地价	17041元/m <sup>2</sup>
价格预估	预计总成本价格达到30000元/m <sup>2</sup> 左右
备注	目前地块尚未动工

**典型地块3 (8月29日)** : 8月29日, 占地95.6亩的郑东新区龙湖副CBD “8号地” 被建业地产和海马投资集团以总价14.4亿元联合竞得, 创下龙湖地区土地出让价格的新高



地理位置	朝阳路南、九如路东
土地用途	其他普通商品住房用地
占地面积	95亩
容积率	小于1.7
竞得人	河南建业集团
成交总价	144430万元
成交单价	1511万元/亩
楼面地价	13329元/m <sup>2</sup>
价格预估	预计总成本价格达到30000元/m <sup>2</sup> 左右
备注	目前地块尚未动工

**典型地块4（限价房用地）**：该地块属于限价房用地，位于城市核心区域，其住宅价格及对象已经限定，利润空间不大，未来开发商需要依靠其他方式来获取盈利空间



郑政东出（2014）116号地

地块位置	农业路以北、文博东路以东
面积	31亩
容积率	4
成交价	29675万元
单价	958.19万元/亩
楼面价	3342.15元/m <sup>2</sup>
预计成本价	7200元/m <sup>2</sup>
拿地企业	名门地产(河南)有限公司
备注	除一栋办公大楼，其余拆迁完毕

**购买对象**：符合要求的低收入人群；  
**限价要求**：由政府定价，且低于区域均价的15%-20%；  
**赢利点**：5%商业配套。

## Part3.郑州商品房市场

——商品房市场、商品住宅市场、商业市场、办公市场

**商品房市场：**从郑州商品房各物业类型供应变化来看，住宅供应量占比呈现出递减趋势，办公供应量明显增加，但供应量仍以住宅为主导，占比78%；成交量来看，住宅成交量占比80%，略有增加，但同期相比实际成交总量减少，商业的成交总量整体仍维持平稳

### 2012年-2014年3季度商品房各物业类型供应面积占比

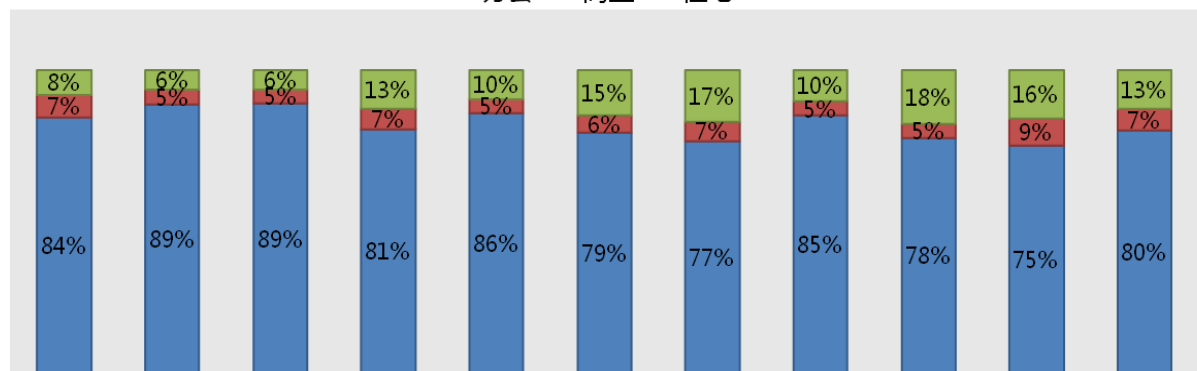
■ 办公 ■ 商业 ■ 住宅



12年1季度 12年2季度 12年3季度 12年4季度 13年1季度 13年2季度 13年3季度 13年4季度 14年1季度 14年2季度 14年3季度

### 2012年-2014年3季度商品房各物业类型成交面积占比

■ 办公 ■ 商业 ■ 住宅



12年1季度 12年2季度 12年3季度 12年4季度 13年1季度 13年2季度 13年3季度 13年4季度 14年1季度 14年2季度 14年3季度

◆ 2014年第3季度，商品房（不包含其他物业类型）供应面积345.6万m<sup>2</sup>，其中住宅占比78%、商业10%、办公12%；供应量环比增加24%，同比增加25%；

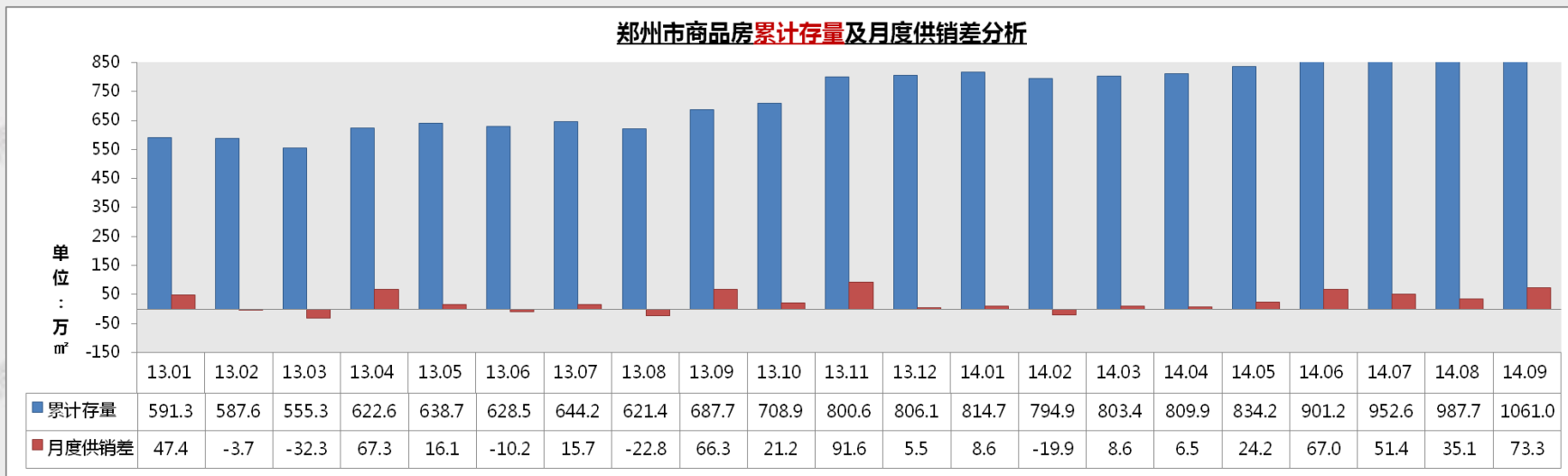
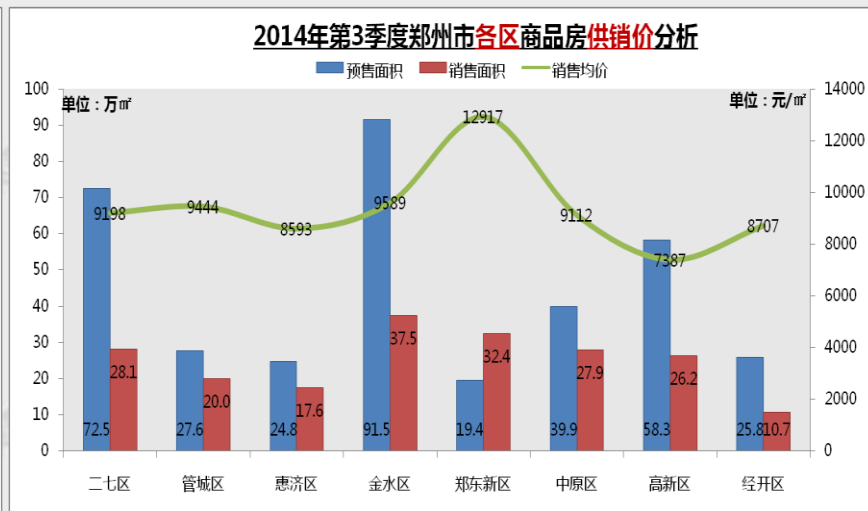
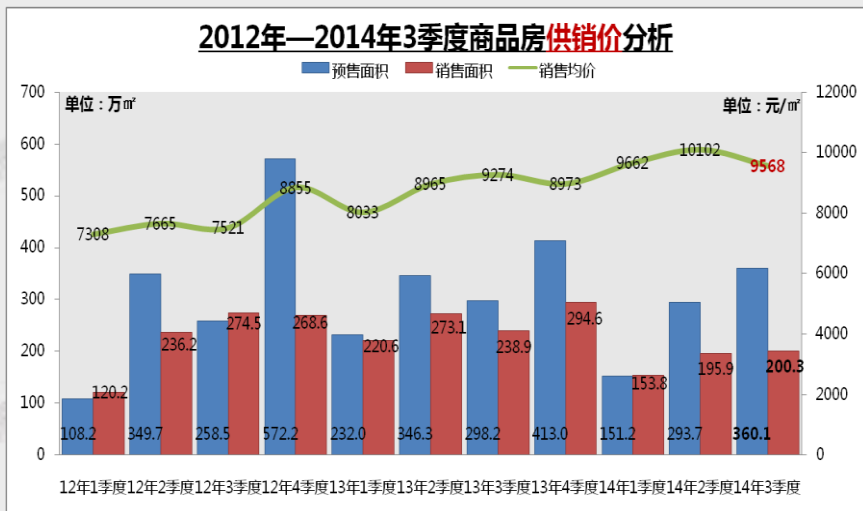
◆ 2014年前三季度商品房供应量持续增加，其中住宅、商业、办公市场供应量均有增加，以住宅供应量增加较多。

◆ 2014年第3季度，商品房（不包含其他物业类型）成交面积200.3万m<sup>2</sup>，其中住宅占比80%、商业7%、办公13%；供应量环比增加3%，同比下降16%；

◆ 同期相比，2014年前三季度商品房市场遇冷，成交低迷，其中住宅市场成交略显疲软。

注：以上数据均来自房管局备案数据

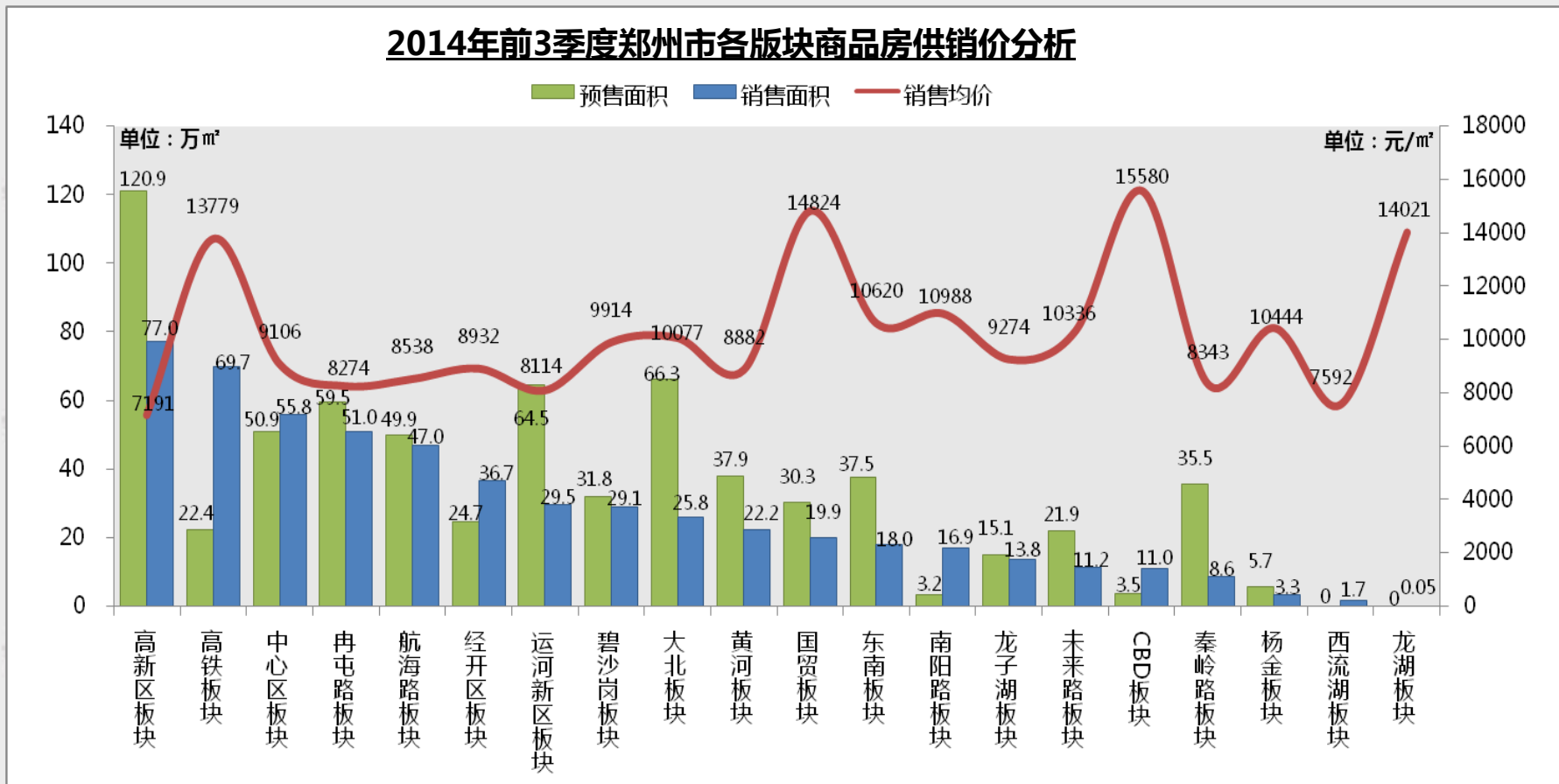
**商品房市场：**第三季度郑州商品房供应360.1万m<sup>2</sup>，销售200.3万m<sup>2</sup>，环比供销双增，同比供应增加、销售减少，均价9568元/m<sup>2</sup>，环比下降5%，同期相比整体市场量减价升，受住宅市场影响较大，商品房累计存量1061万m<sup>2</sup>，创近两年新高，库存压力明显



注：以上数据均来自房管局备案数据，累计存量以2007年1月份为基期

**商品房市场：**前三季度各板块供销价差异较大，以高新区板块热度最高，其预售量及销售量均名列第一，板块内主要为住宅产品，均价7191元/m<sup>2</sup>，CBD板块销售均价最高15580元/m<sup>2</sup>，主要由版块内少量高价项目拉动

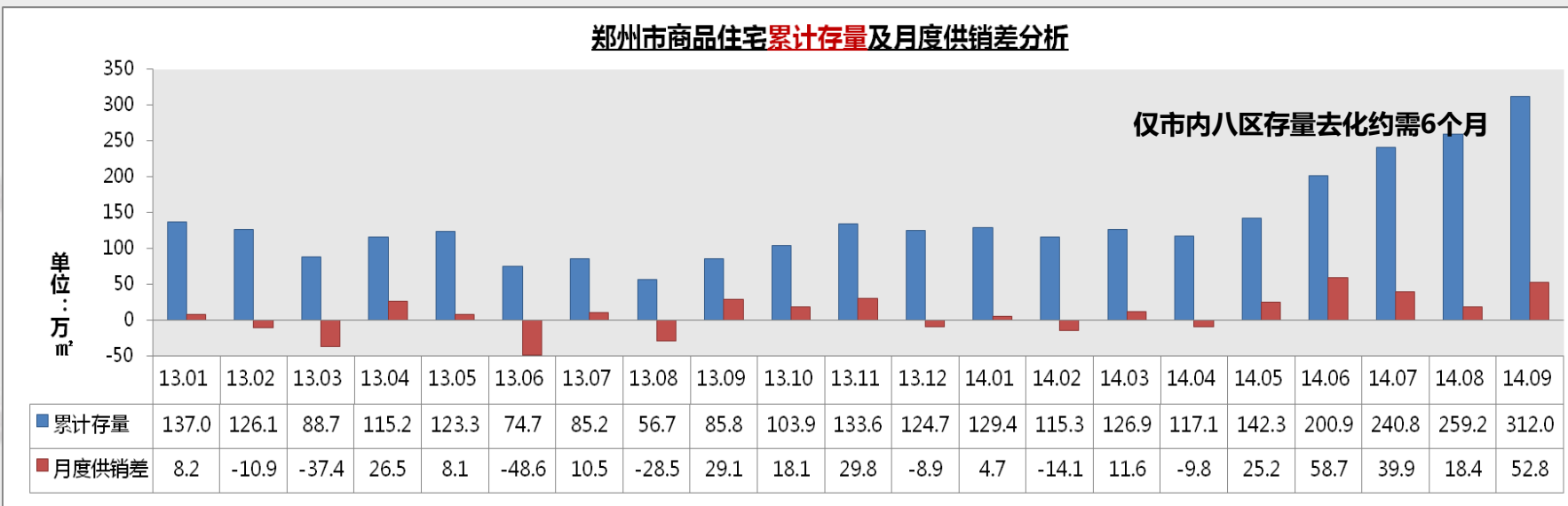
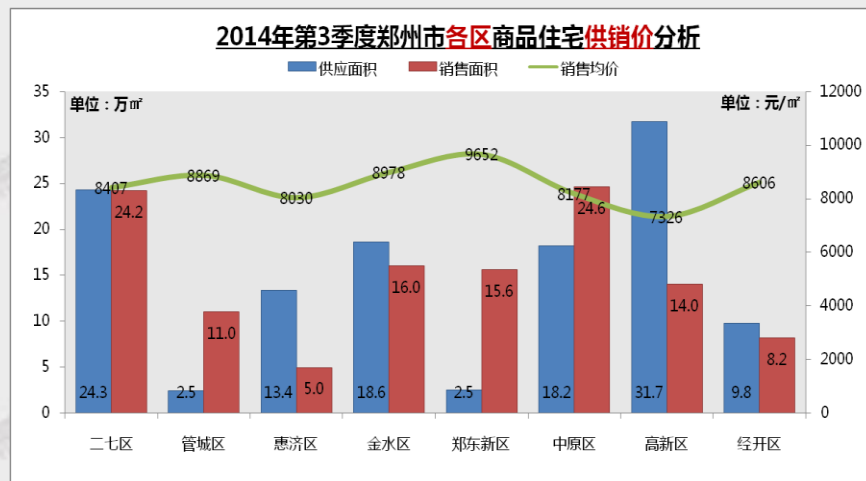
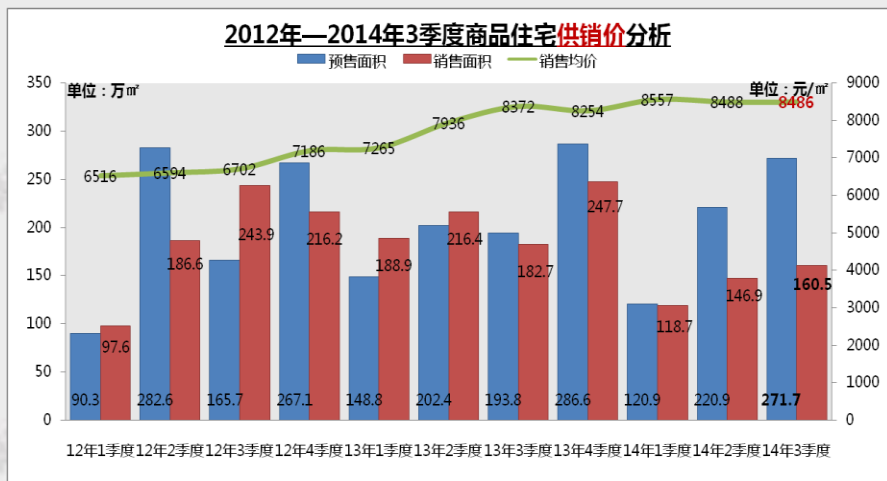
## 2014年前3季度郑州市各版块商品房供销价分析



- ◆从各板块供应量来看，高新区板块供应120.9万m<sup>2</sup>、大北板块66.3万m<sup>2</sup>、运河新区板块64.5万m<sup>2</sup>以及冉屯路板块59.5万m<sup>2</sup>，板块供应量均在50万m<sup>2</sup>以上，未来版块内竞争激烈、去化压力大；
- ◆从各板块供销差来看，高新区板块供销差43.9万m<sup>2</sup>、大北板块40.5万m<sup>2</sup>、运河新区板块35万m<sup>2</sup>、秦岭路板块26.9万m<sup>2</sup>，明显供过于求，预计四季度整体市场以跑量去库存为主。

注：以上数据均来自房管局备案数据

**商品住宅市场：**第三季度住宅市场供应271.7万m<sup>2</sup>，销售160.5万m<sup>2</sup>，供求比1.7，市场供过于求态势严峻，累计存量312万m<sup>2</sup>，再创新高，均价8486元/m<sup>2</sup>，环比持平，随着信贷政策的放松，四季度住宅市场下行态势将有所缓解

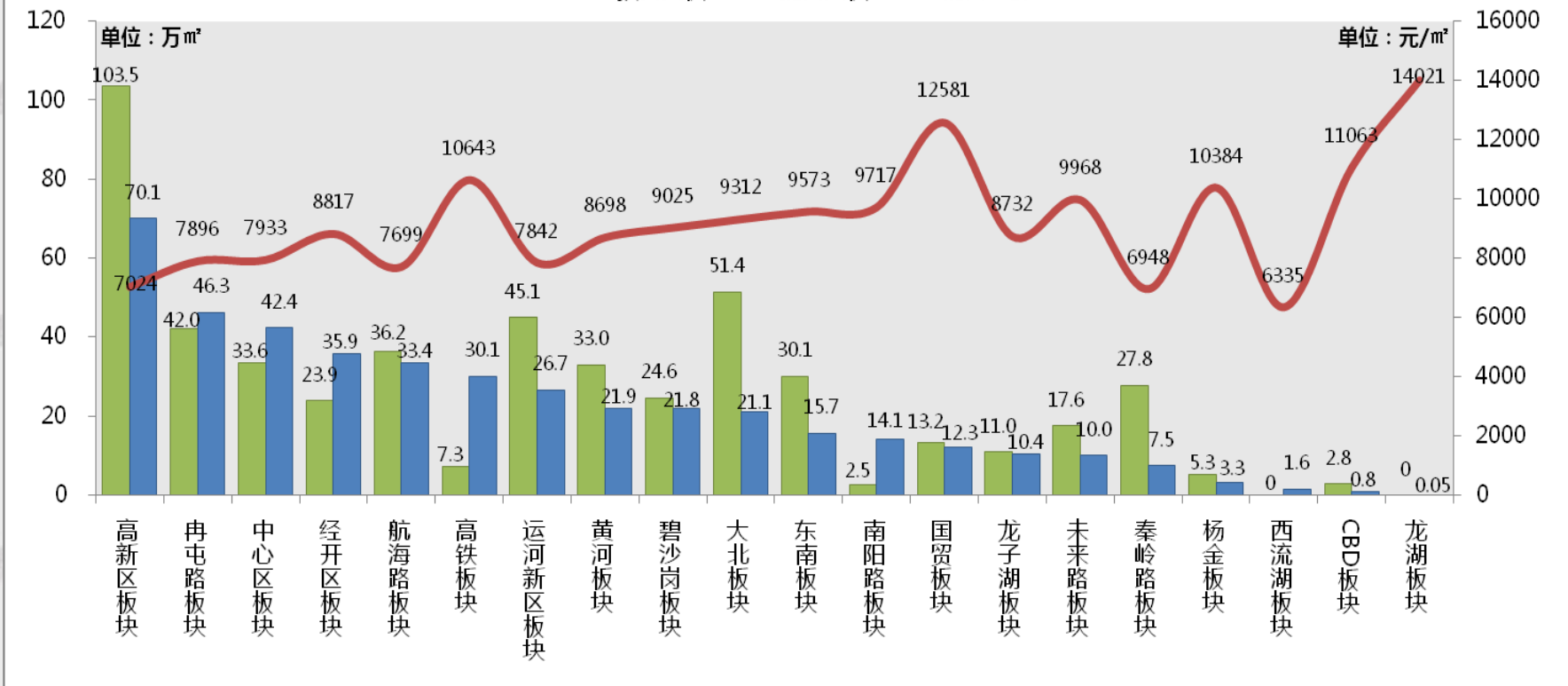


注：以上数据均来自房管局备案数据，累计存量以2007年1月份为基期

**商品住宅市场：**前三季度商品住宅各板块表现与商品房基本一致，从各板块供应量来看，高新区板块、大北板块、运河新区板块以及秦岭路板块，供应量大且供销差大，随着库存积压，后期此类片区内住宅市场存量高，市场竞争将越趋激烈

## 2014年前3季度郑州市各版块商品住宅供销价分析

■ 预售面积 ■ 销售面积 — 销售均价

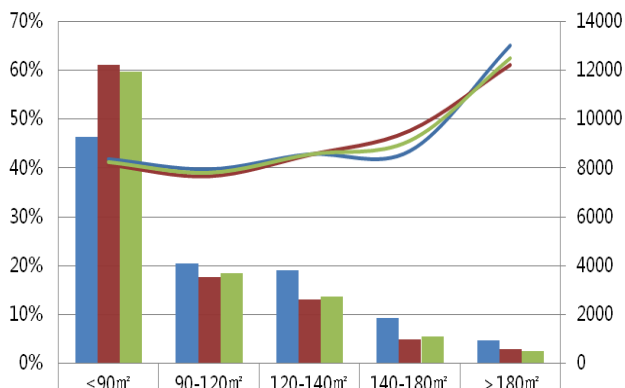


- ◆ 从各板块供应量来看，高新区板块供应103.5万m²、大北板块51.4万m²、运河新区板块45.1万m²以及冉屯路板块42万m²，远郊板块成为供应主区域，住宅主竞争市场正逐步外移；
- ◆ 从各板块供销差来看，高新区板块供销差33.4万m²、大北板块30.3万m²、秦岭路板块20.3万m²、运河新区板块18.4万m²，明显供过于求，预计四季度会加快跑量推售、快速去化。

注：以上数据均来自房管局备案数据

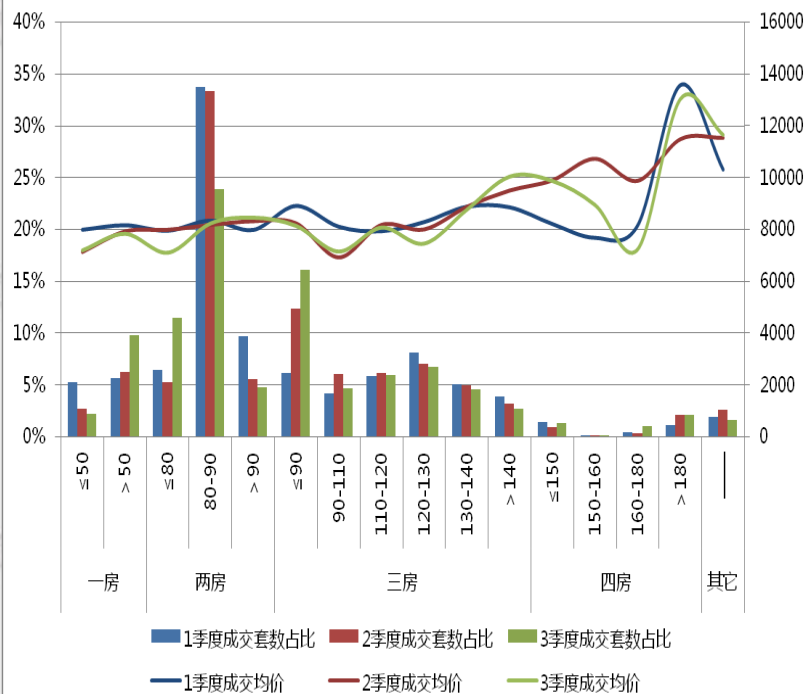
**商品住宅市场：**整体来看，前三季度商品住宅成交面积仍以80-90m<sup>2</sup>两房首置产品为主，三季度首置及改善型产品成交套数环比均有增加，价格小幅波动；从各成交面积段来看，三季度50-90m<sup>2</sup>小户型成交套数占比增加明显，受政策利好影响，预计四季度小户型以及改善型面积段成交量将有所增加，价格将呈现小幅上扬

### 2014年1-3季度商品住宅成交面积类型分析



1季度成交套数占比	46%	20%	19%	9%	5%
2季度成交套数占比	61%	18%	13%	5%	3%
3季度成交套数占比	60%	19%	14%	6%	3%
1季度成交均价	8365	7945	8562	8696	13033
2季度成交均价	8147	7675	8542	9530	12206
3季度成交均价	8241	7802	8552	9113	12501

### 2014年1-3季度商品住宅各成交面积段占比分析



- ◆ 90m<sup>2</sup>以上首置产品占比最大，二三季度占比均在60%以上，三季度均价8241元/m<sup>2</sup>；
- ◆ 8月底“限购”政策的放开，促使90-180m<sup>2</sup>改善型产品套数占比环比均有增加；
- ◆ 各类型面积段均价小幅波动，整体保持平稳。

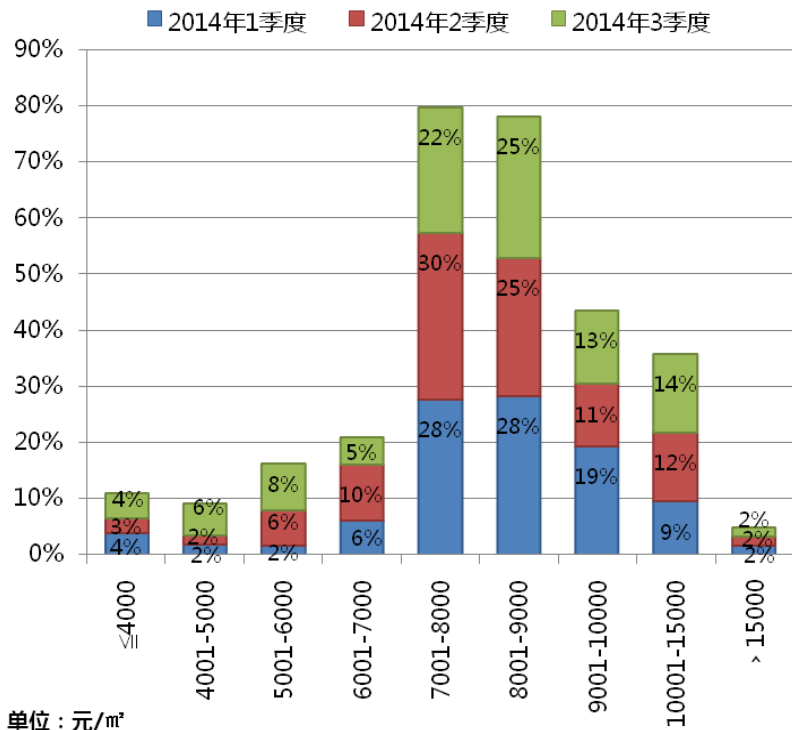
- ◆ 受到限购解除政策的影响，小面积户型成交增加，50m<sup>2</sup>以上的一房以及小于80m<sup>2</sup>两房环比增加明显；
- ◆ 均价环比波动较大，其中80m<sup>2</sup>以下两房价格下降，150-180m<sup>2</sup>四房成交均价环比大幅下降，180m<sup>2</sup>以上四房受个案影响较大，环比增加明显。

注：以上数据均来自房管局备案数据

**商品住宅市场：**第三季度住宅成交单价段以8001-9000元/m<sup>2</sup>为主，成交单价区间呈现为逐渐上移，三季度末政策利好促进部分改善型需求释放，环比成交总量增加，对应单价段9001-10000元/m<sup>2</sup>、10001-15000元/m<sup>2</sup>，以及总价段80-100万元、100-150万元占比均有增加

2014年1-3季度郑州市商品住宅

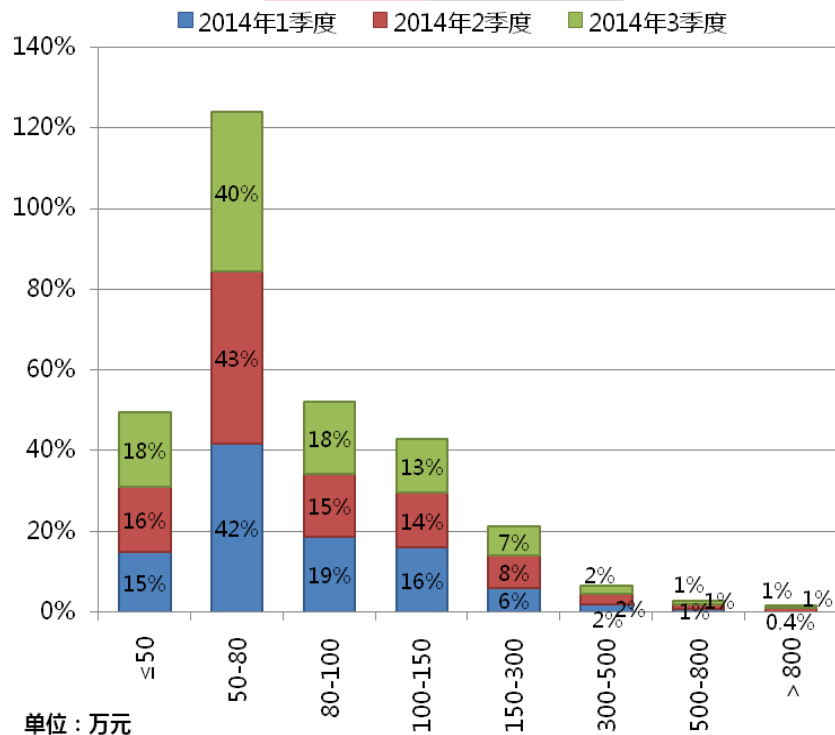
成交单价段销售套数占比



◆三季度主力单价段7001-8000元/m<sup>2</sup>环比减少、8001-9000元/m<sup>2</sup>环比持平，其他单价段销售套数占比均有不同程度增加；  
◆结合前三季度整体来看，各个成交单价段销售套数占比有小幅波动，整体维持稳定。

2014年1-3季度郑州市商品住宅

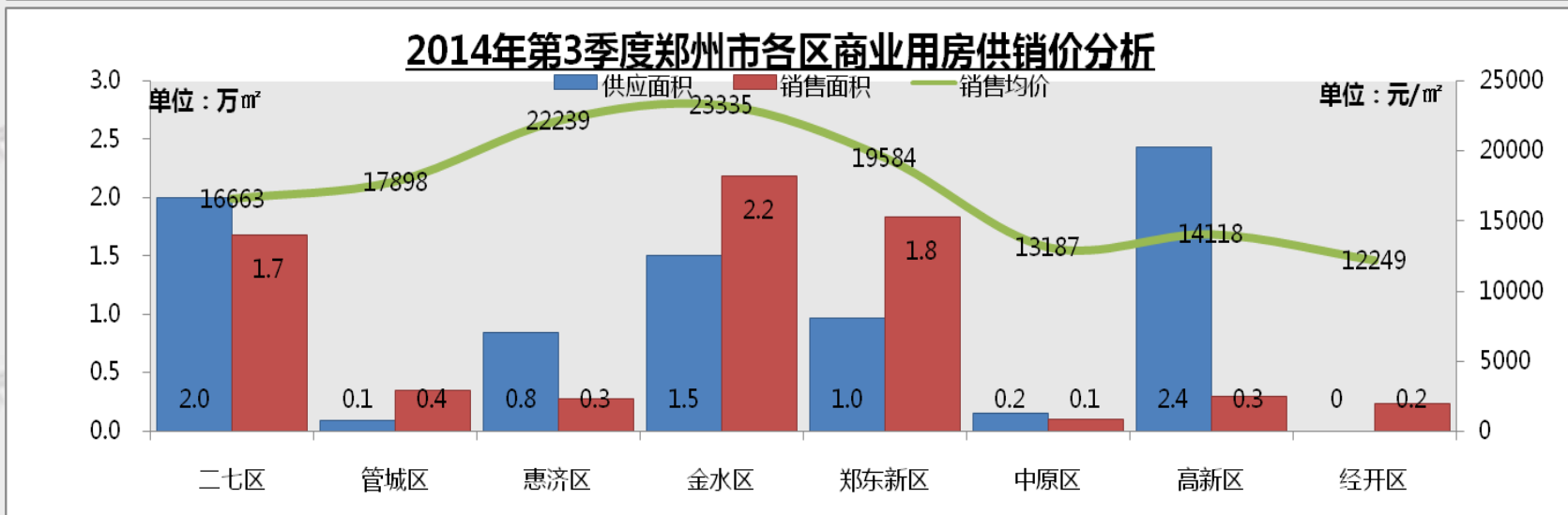
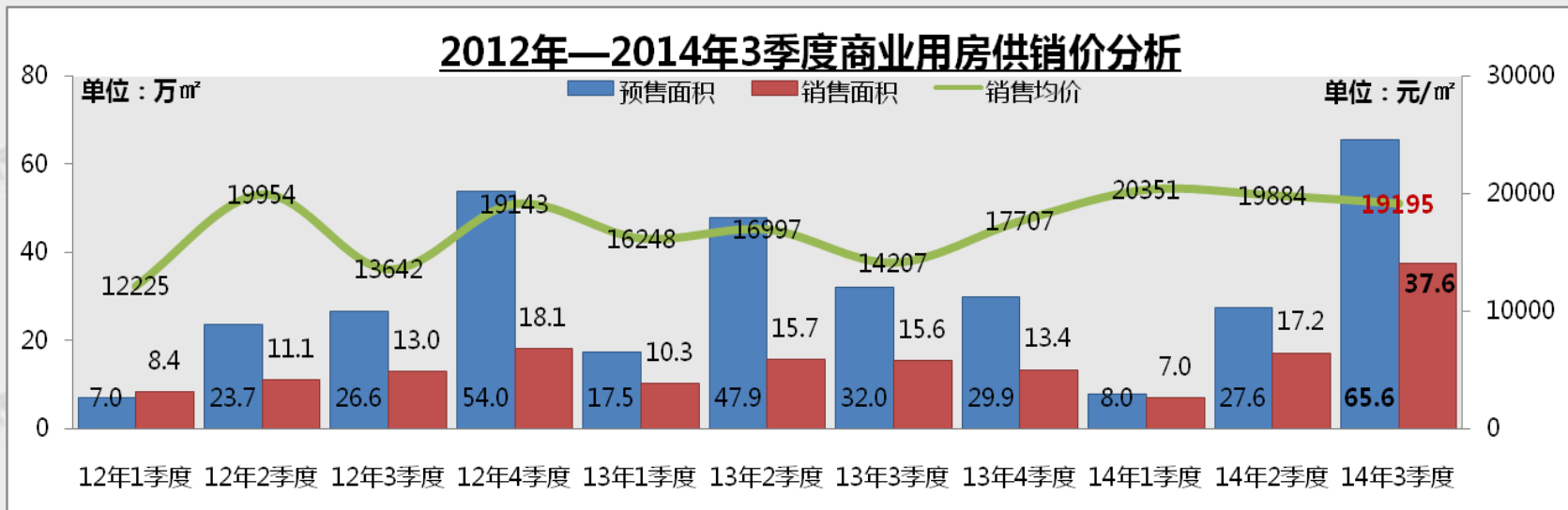
成交总价段销售套数占比



◆限购解除，50万元以下、80-100万元总价段环比均有增加，其他总价段呈现不同程度下降；  
◆市场仍以50-80万元总价段刚需产品为主，预计四季度该总价段销量会有所增加。

注：以上数据均来自房管局备案数据

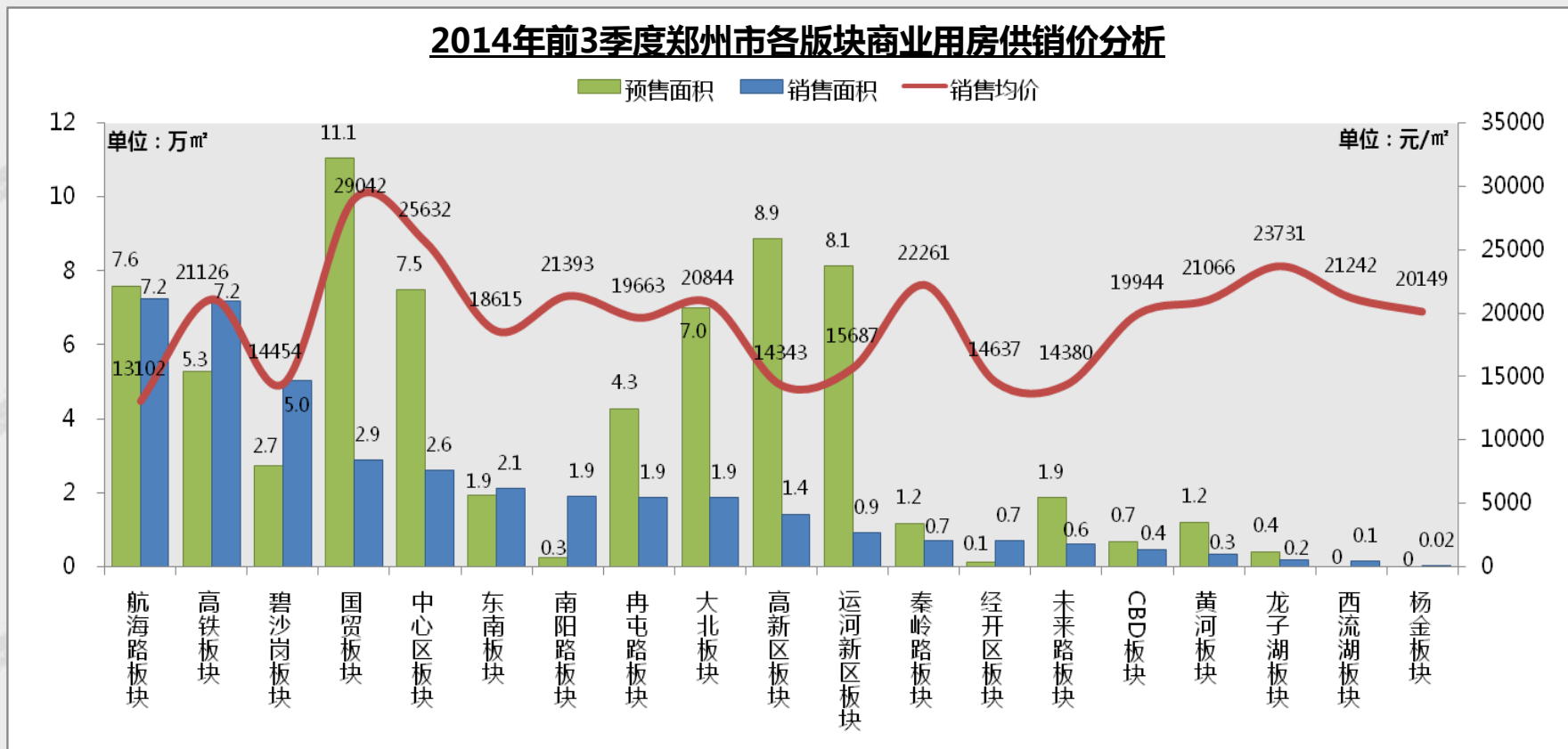
**商业市场：**第三季度商业用房供应65.6万m<sup>2</sup>，销售37.6万m<sup>2</sup>，供求比1.7，明显供过于求，均价19195元/m<sup>2</sup>，环比小幅下降，整体仍表现为上涨，产品多为住宅底商，第三季度以高新区供销差表现最为明显，后期去化压力大



注：以上数据均来自房管局备案数据

**商业市场：**前三季度商业市场各板块供应量以国贸板块、高新区板块和运河新区板块为主，其中国贸板块供应量最多，11.1万m<sup>2</sup>；销量以航海路板块、高铁板块最多，7.2万m<sup>2</sup>，目前商业用房成交均以住宅底商为主，大体量集中型商业较少，各板块之间价格差异较大

## 2014年前3季度郑州市各版块商业用房供销价分析

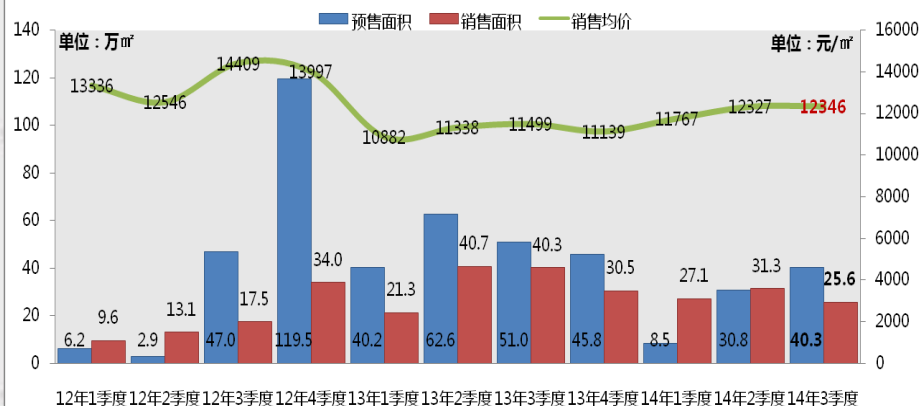


注：龙湖板块无供销

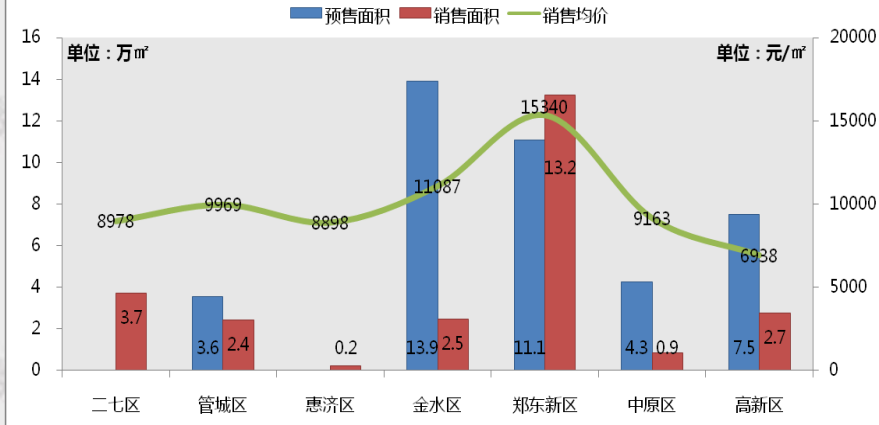
- ◆从各板块供应量来看，国贸板块供应11.1万m<sup>2</sup>、高新区板块8.9万m<sup>2</sup>、运河新区板块8.1万m<sup>2</sup>以及航海路板块7.6万m<sup>2</sup>，（其中运河新区板块供应以鑫苑鑫家、泰宏建业国际城项目供应为主）；
- ◆从各板块供销差来看，国贸板块供销差8.2万m<sup>2</sup>、高新区板块7.5万m<sup>2</sup>、运河新区板块7.2万m<sup>2</sup>、中心区板块4.9万m<sup>2</sup>，明显供过于求，航海路板块供销基本平衡。

**办公市场：**第三季度办公用房供应40.3万m<sup>2</sup>，销售25.6万m<sup>2</sup>，均价12346元/m<sup>2</sup>，价格环比基本持平，供应以金水区、郑东新区、高新区为主，成交仍集中于郑东新区；目前办公用房累计存量155.8万m<sup>2</sup>，约需一年左右的时间方可去化完，年内仍将以去库存为主

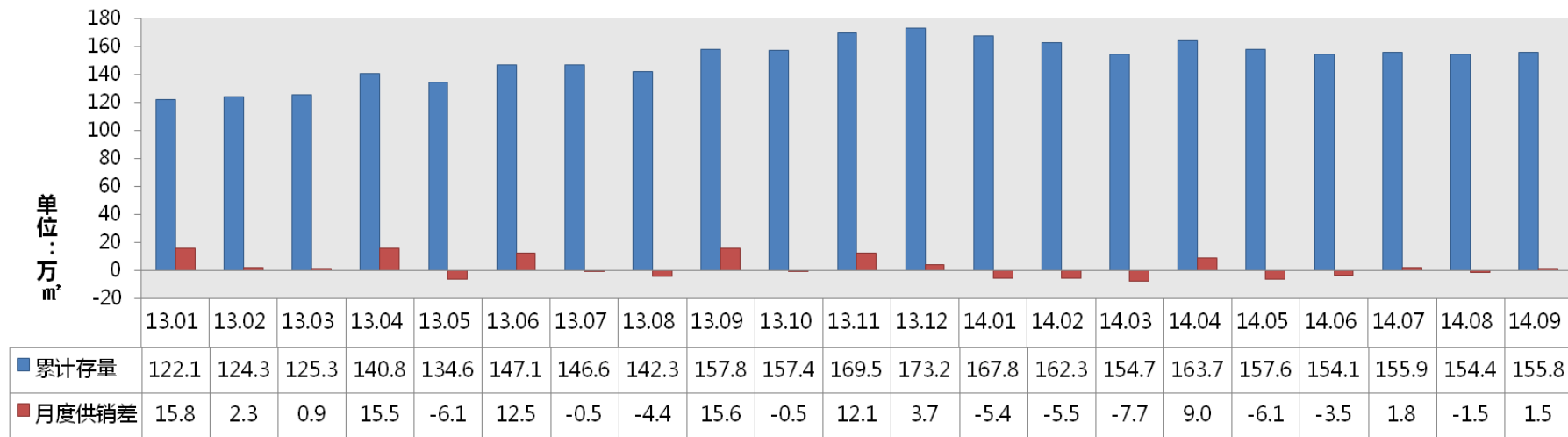
### 2012年—2014年3季度办公用房供销价分析



### 2014年第三季度郑州市各区办公用房供销价分析



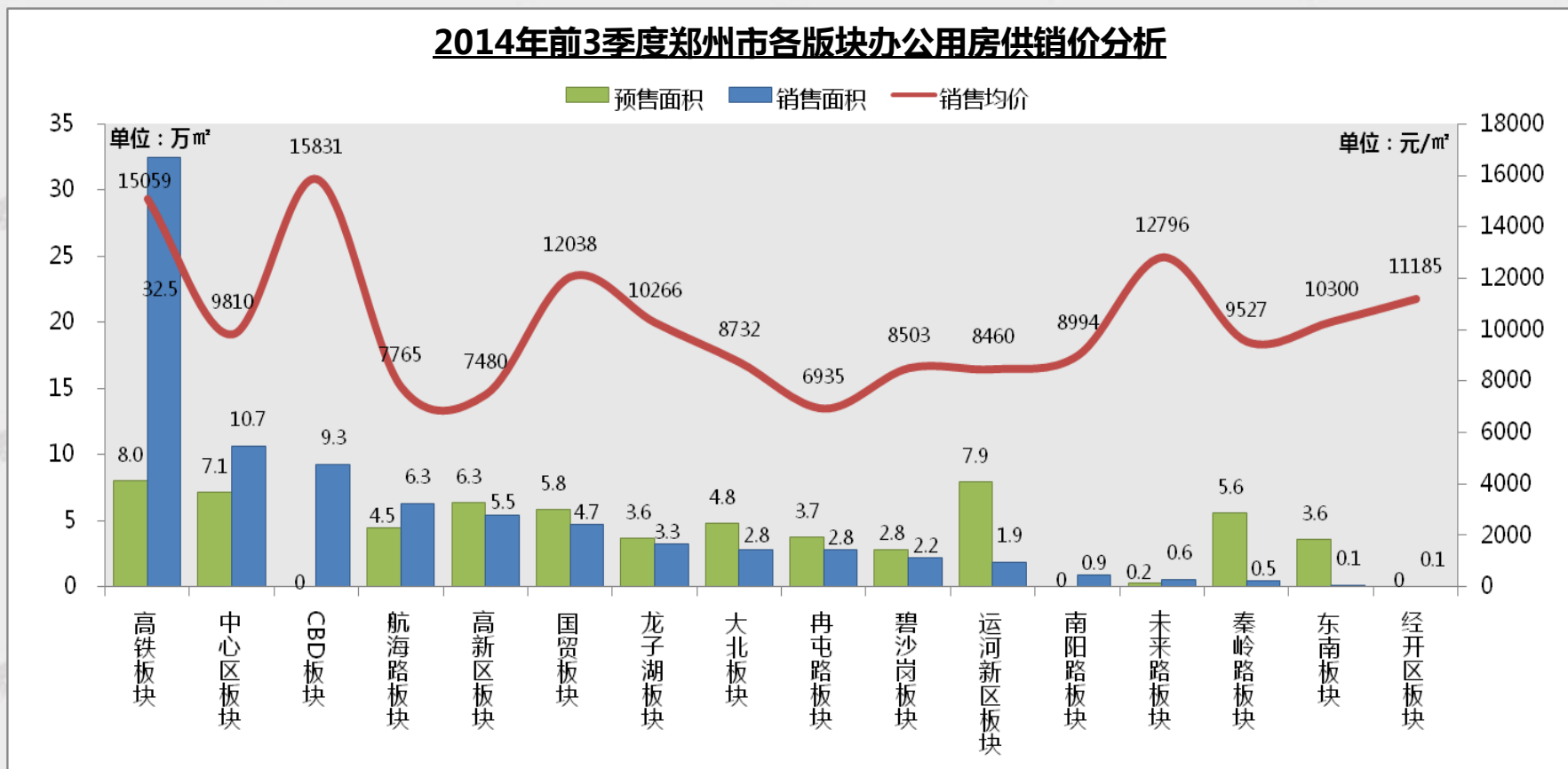
### 郑州市办公用房累计存量及月度供销差分析



注：以上数据均来自房管局备案数据，累计存量以2007年1月份为基数

**办公市场：**前三季度办公市场各板块供应以高铁板块和运河新区板块为主，销量仍以高铁板块为主，其次为中心区板块，价格以CBD板块、高铁板块为最高，均价15000元/m<sup>2</sup>左右

## 2014年前3季度郑州市各版块办公用房供销价分析



注：黄河板块、龙湖板块、西流湖板块以及杨金板块无供销

- ◆从各板块供应量来看，高铁板块供应8.0万m<sup>2</sup>、运河新区板块7.9万m<sup>2</sup>以及中心区板块7.1万m<sup>2</sup>，高铁板块为办公用房聚集区，运河新区板块多为综合体项目配套办公产品；
- ◆从各板块供销差来看，高铁板块供销差-24.5万m<sup>2</sup>、中心区板块-3.6万m<sup>2</sup>，供小于求，此类板块以去库存为主，运河新区板块6万m<sup>2</sup>、秦岭路板块5.1万m<sup>2</sup>，供过于求，未来此类板块面临较大的去化压力。

注：以上数据均来自房管局备案数据

**总结：**第三季度郑州商品房市场整体成交动力不足，不及去年同期，存量持续走高，住宅市场表现低迷，三季度末信贷政策放松，利于提振市场信心，预计四季度整体市场表现将有所转好

## 住宅市场

- ◆ **环比供销双增，价格维稳：**2014年3季度，商品住宅供应271.7万m<sup>2</sup>，同比上升40%，销售160.5万m<sup>2</sup>，同比下降12%，环比上升9%，均价8486元/m<sup>2</sup>，环比持平，上涨动力有限；
- ◆ **库存高企，去库存为主：**截止9月份，商品住宅累计存量312万m<sup>2</sup>，创近两年新高，供求比1.7，供过于求加剧，近期“限购解除、限贷放松”等利好政策出台，以及各项目为冲刺年终目标，预计四季度住宅市场的供应及销量将有明显增加，价格仍将维持平稳，品牌品质项目在销量及价格上更占优势，其他项目或将在价格上跑量去化。

## 商业市场

- ◆ **供销同创新高，价格波动较大：**2014年3季度，商业用房供应65.6万m<sup>2</sup>，销售37.6万m<sup>2</sup>，均达近两年新高，供求比1.7，明显供过于求；均价19195元/m<sup>2</sup>，环比小幅下降，受区域项目影响，波动较大；
- ◆ **未来市场量价维稳：**目前商业市场供应多为住宅底商，区域间供销价相差较大，但整体来看，其投资价值较高，未来价格仍将有上升空间。

## 办公市场

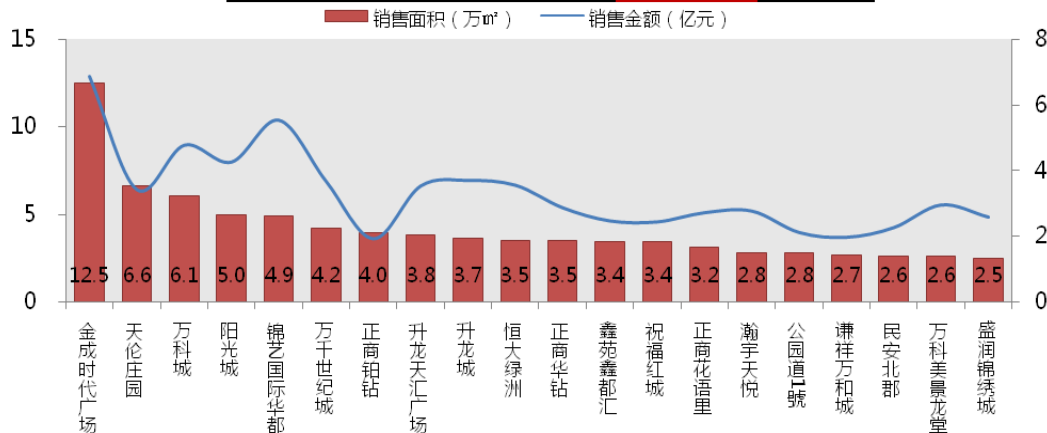
- ◆ **供应走高，成交低迷：**2014年3季度，办公用房供应40.3万m<sup>2</sup>，销售25.6万m<sup>2</sup>，年内供应量一直走高，但销量持续低迷，均价12346元/m<sup>2</sup>，环比基本持平，价格受区域个案影响较大；
- ◆ **供销趋于均衡：**前三季度，办公用房共计供应79.6万m<sup>2</sup>，同比下降48%，销售84万m<sup>2</sup>，同比下降18%，继去年办公用房集中供应之后，今年供应量有所下降，主要为去化库存，销售市场表现较好。

# Part4.郑州楼盘及房企企业绩盘点

——项目、开发企业

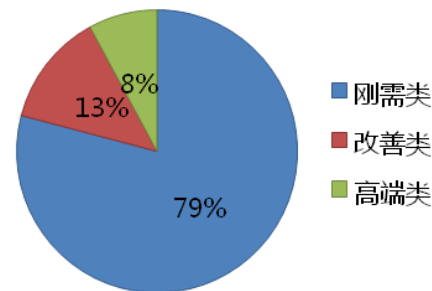
**项目销售：**2014年三季度郑州楼盘TOP20刚需类住宅项目占比70%以上，成交项目多集中于高新区、二七区、中原区等均价相对偏低区域，金成时代广场面积、金额均排第一，是由前期所售房源在本季度集中备案所致，其余项目之间差距较小

### 2014年第3季度郑州楼盘销售面积TOP20

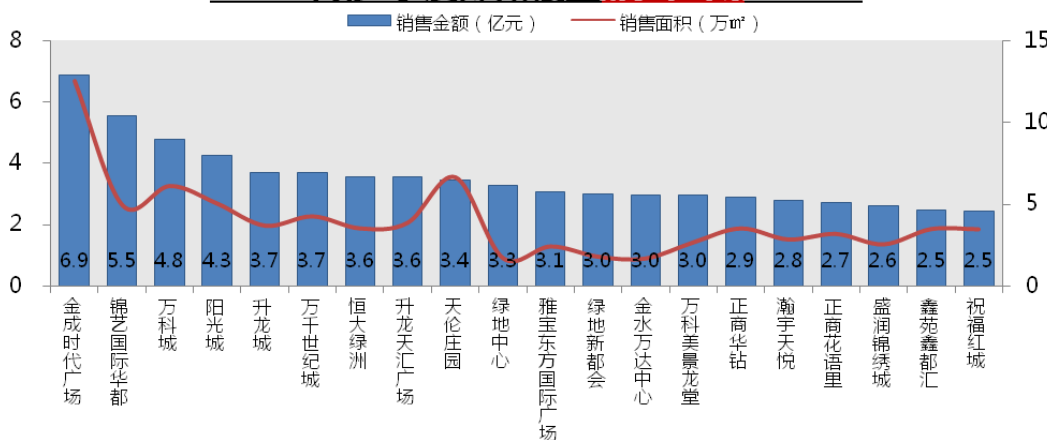


### 销售面积TOP20住宅项目

刚需、改善及高端类面积占比

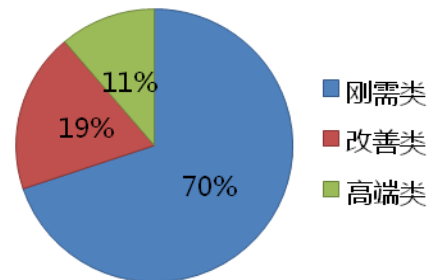


### 2014年第3季度郑州楼盘销售金额TOP20



### 销售金额TOP20住宅项目

刚需、改善及高端类面积占比

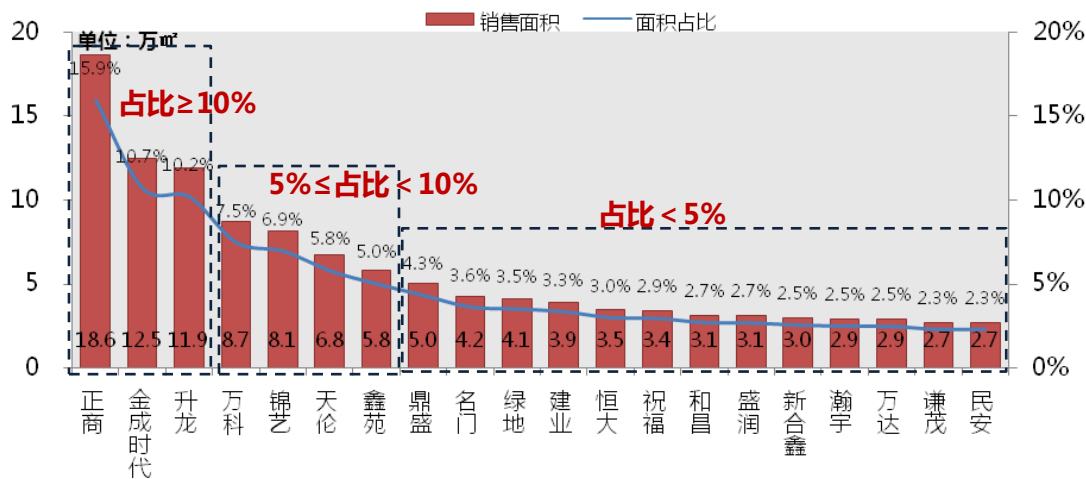


注：刚需类、改善类、高端类是对住宅项目的划分，办公、商业排除在外

(数据来源：郑州房管局)

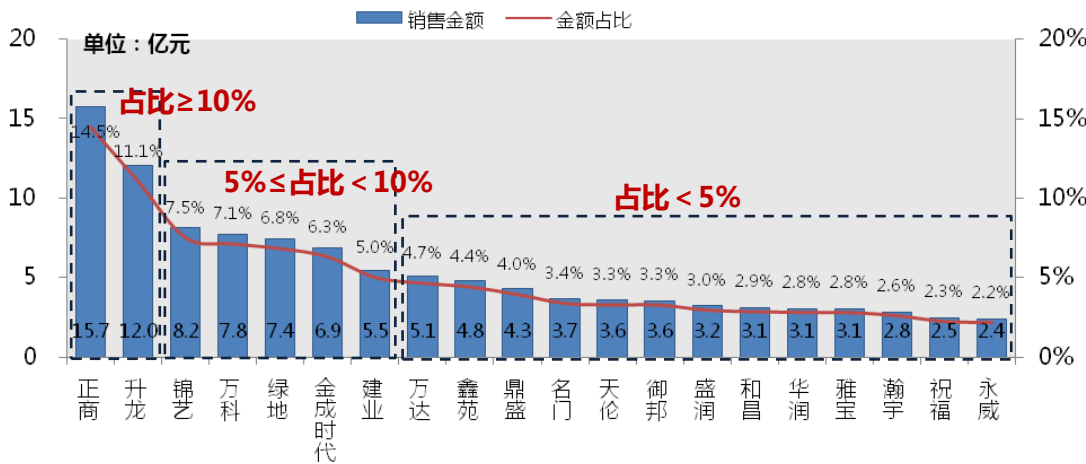
**房企销售：**2014年三季度老牌房企正商、升龙仍占据前列，保持较好销售业绩，一线房企以万科为引领，但由于今年整体市场成交不畅，前三季度典型房企年终目标完成率普遍不高，四季度将加速跑量，力争年度目标的完成

### 2014年第3季度郑州开发企业销售面积TOP20



- ◆面积NO.1：三季度正商销售面积18.6万㎡，占比15.9%，排名第一；
- ◆正商、金成时代、升龙排名前三房企，其销售面积在TOP20中占比均在10%以上；
- ◆第一梯队、第二梯队各房企销售面积差距较大；第三梯队房企之间相差较小。

### 2014年第3季度郑州开发企业销售金额TOP20



- ◆金额NO.1：正商以15.7亿元的总销售金额排名第一，占比14.5%；
- ◆正商、升龙销售金额在TOP20中占比均在10%以上，属于第一梯队，二者相差3.7亿元；
- ◆第一梯队与第二梯队之间各房企销售金额差距较大；第三梯队房企之间相差甚微。

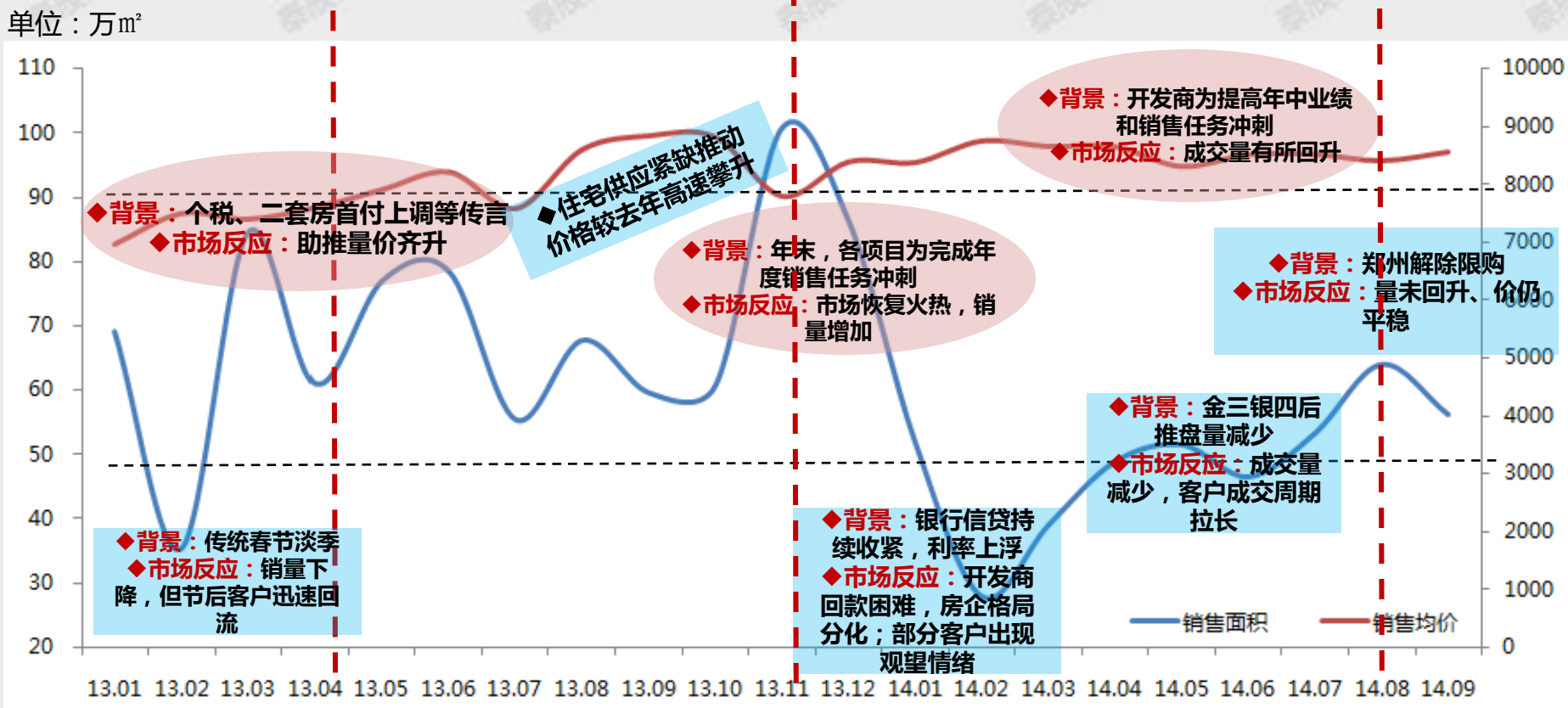
(数据来源：郑州房管局)

# Part5.三季度营销总结

——楼市活动、典型项目、市场表现

**三季度郑州楼市量价走势：**三季度郑州楼市量价表现不一，销量环比波幅明显，9月销量未见明显回升，价格仍保持平稳，均价8558元/m<sup>2</sup>，环比上涨2%

## 2013年1月-2014年9月郑州商品住宅量价走势

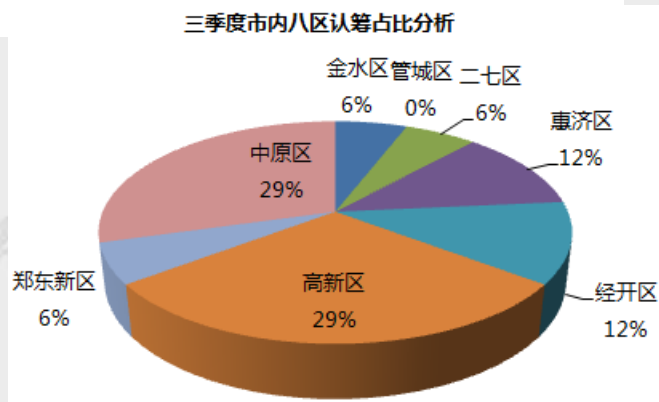
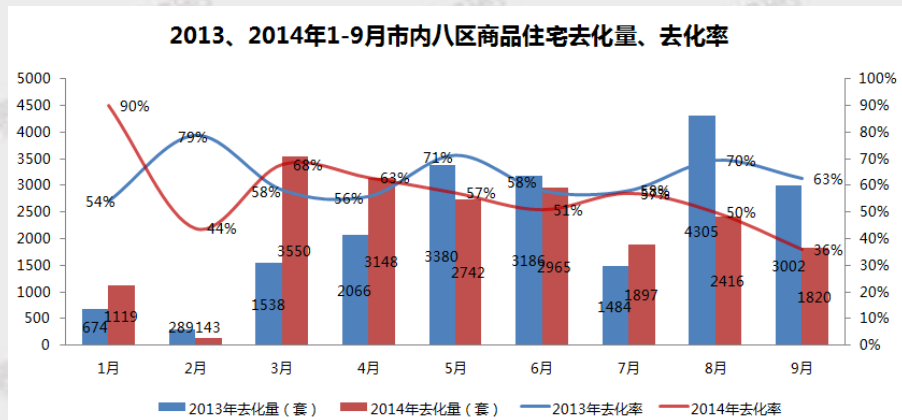
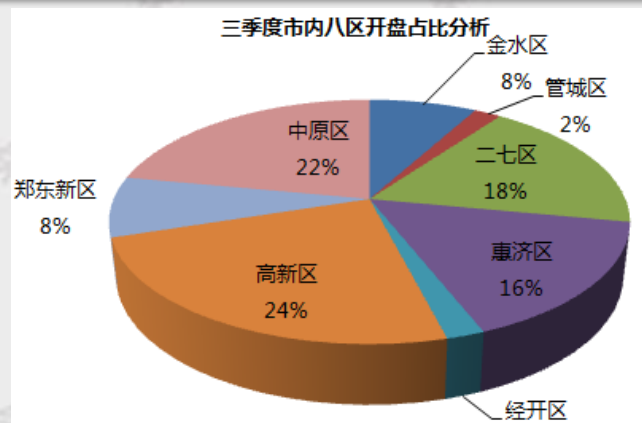
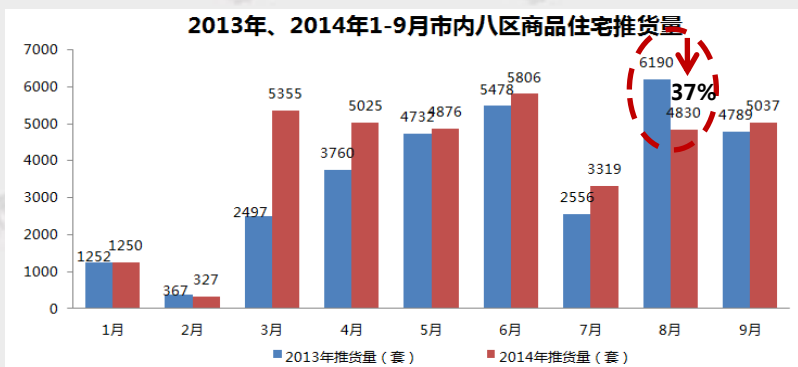


(注：以上数据来源房管局备案数据)

## 郑州市内八区商品住宅分析：前三季度市内八区商品住宅共计推货量35825套，同比增加13%；去化19800套，整体去化率55%，同比下降8%；三季度整体去化率偏低，普遍低于50%；活动项目以高新区、中原区、惠济区居多

- ▶ 2014年1-9月份市内八区商品住宅共计推货量35825套，同比增加13%；共去化19800套，整体去化率55%，同比下降8%
- ▶ 三季度整体去化率偏低，普遍低于50%；

- ▶ 三季度市内八区开盘和认筹次数以高新区为首，其次为惠济区和中原区，管城区项目认筹开盘类活动最少；
- ▶ 高新区和中原区新项目较多，且多为刚需产品；

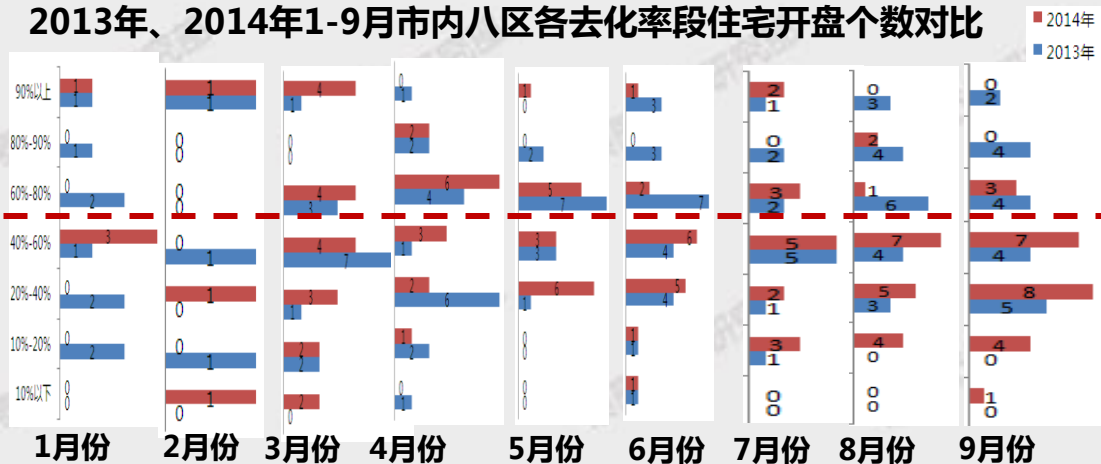


(注：以上数据来源房管局备案数据)

(注：以上数据来源泰辰市场监控中心，均为活动当天数据)

**郑州市内八区住宅去化率及推货量分段表现：**2014年1-9月份市内八区商品住宅共开盘132次，同比增加4次；去化率在60%以下项目占比70%，同比上涨20%；推货量多集中在400套以下；多数项目客源较少，为保证去化，推货量明显减少

2013年、2014年1-9月市内八区各去化率段住宅开盘个数对比



2014年第三季度郊区项目去化率分段项目个数

	7月份	8月份	9月份
10%以下	1	0	0
10%-20%	0	0	1
20%-40%	1	0	1
40%-60%	3	5	4
60%-80%	0	2	0
80%-90%	0	0	0
90%以上	1	0	0
合计	6	7	6

2013年、2014年1-9月内八区各推货量分段住宅开盘个数对比



- 2014年1-9月份市内八区共开盘132批次,2013年132批次,2014年数量比13年增多4次；
- 2014年1-9月份去化率60%以上项目占比30%，2013年占比50%；
- 三季度去化率多在60%以下，推货量多在400套以内，三季度去化率在80%以上的均为品牌房企的刚需项目，例如万科城；
- 郊区项目去化率多在60%以下，客户以市区内外溢客户为主。

(注：以上数据来源泰辰市场监控中心，均为活动当天数据)

**郑州楼市表现：**三季度去化率较好的项目以品牌房企和品质项目为主，多为刚需项目，主要分布于高新区等热点片区，8月份和9月份各项目推货量较少，去化率明显下降，以50%左右居多

## 2014年1-7月份推售套数400套以上、去化率60%以上的项目

月份	区域	项目名称	开发商	房源/推售户型	推出套数	去化套数	去化率	价格(元/m <sup>2</sup> )	销售额(亿元)
1月	航空港区	豫发大运城	豫发置业	1#、2#、8-10# 89m <sup>2</sup> 两房/89m <sup>2</sup> 三房/129m <sup>2</sup> 三房	585	585	100%	两房6300 三房6200	3.9
	高新区	正弘高新数码港	正弘置业	一期2#、3#、7#、8# 87m <sup>2</sup> 两房/88-89m <sup>2</sup> 小三房/116-120m <sup>2</sup> 三房/ 114-128m <sup>2</sup> 三房/142m <sup>2</sup> 三房/170m <sup>2</sup> 四房	959	959	100%	一层及顶层6600-6800, 两房7200-7300, 三房 7200-7400, 四房7400	7.2
3月	高新区	万科城	万科集团	一期二批1#、2#、5#-8#、10# 76-77m <sup>2</sup> 两房/84-89m <sup>2</sup> 三房	1519	1497	99%	两房7500-7700 三房7600-8000	9.5
	经开区	恒大绿洲	恒大集团	二期10#、11# 79-82m <sup>2</sup> 两房/90-92m <sup>2</sup> 两房/101-140m <sup>2</sup> 三房	528	325	62%	两房9700-9800 三房9800-10000	3.5
	二七区	泰宏建业国际城	泰宏、建业	15#、17#、18#、21# 87m <sup>2</sup> 两房/90m <sup>2</sup> 三房/117-132m <sup>2</sup> 三房	802	552	69%	8000	4.6
4月	高新区	正弘高新数码港	正弘置业	LOFT/36-39m <sup>2</sup> 两房, 46-54m <sup>2</sup> 三房	802	670	84%	7700-8400	2.3
5月	高新区	万科城	万科集团	二期1#、2#、3#、8# 77m <sup>2</sup> 两房, 85-89m <sup>2</sup> 三房, 118m <sup>2</sup> 三房	588	561	95%	两房7500-7700 三房7600-8000	2.7
	中牟	郑东LOHAS	利海控股	高层 83-88m <sup>2</sup> 两房, 136-141m <sup>2</sup> 三房, 185-187m <sup>2</sup> 四房	910	684	75%	两房4000-4900 三房5100-5200 四房5800	1.8
6月	高新区	公园道1号	朗悦置业	一期2-4#、6#, 二期1#、2#、5#、6#、10#; 79m <sup>2</sup> 两房, 89—122m <sup>2</sup> 三房, 113—155m <sup>2</sup> 四房	1138	1138	100%	7600-7800	9.0
	新郑龙湖	龙湖锦艺城	锦艺集团	一期高层15#、17#, 洋房1#-4#, 7#、9#; 高层: 85—92m <sup>2</sup> 两房116—134m <sup>2</sup> 三房; 65m <sup>2</sup> 一房; 洋房 134—150m <sup>2</sup> 三房; 138—247m <sup>2</sup> 复式	高层408套 洋房312套	高层307套 洋房149套	高层 75% 洋房 48%	高层 5700—6000 洋房 6800—12000	3.8
	二七区	鑫苑鑫家	鑫苑置业	高层2#、3#、4#、6#、7# 75m <sup>2</sup> 两房/88—121m <sup>2</sup> 三房	644	430	67%	6700—7700	3.2
7月	高新区	万科城	万科集团	二期4-6#、9#、10# 77m <sup>2</sup> 两房 85-89m <sup>2</sup> 三房 118m <sup>2</sup> 三房	652	625	96%	7700元/m <sup>2</sup>	4.5
	惠济区	民安北郡	民安置业	29#、30#、32#、33# 71m <sup>2</sup> 两房, 113m <sup>2</sup> /118m <sup>2</sup> 三房	426	280	66%	8700元/m <sup>2</sup>	3

(注：以上数据来源泰辰市场监控中心，均为活动当天数据) 深圳市泰辰置业顾问有限公司

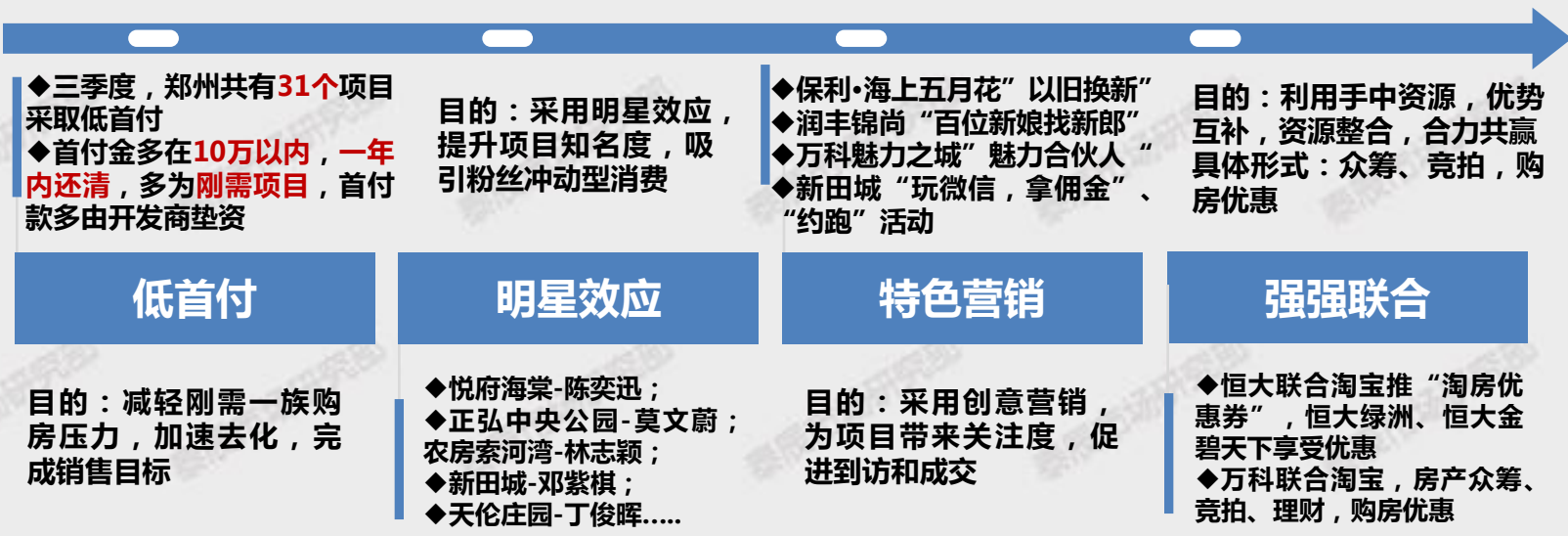
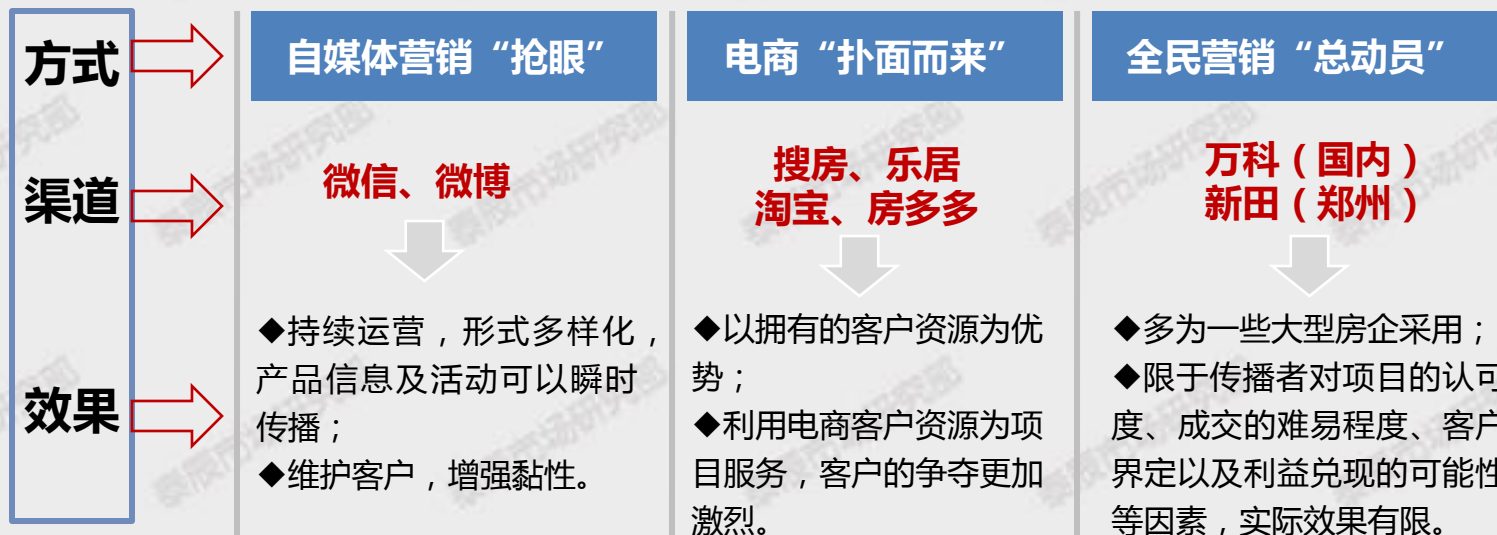
Shenzhen Times Property Consultants Co., Ltd.

## 2014年8-9月推售套数200套以上、去化率50%以上的项目

月份	区域	项目名称	开发商	房源/推售户型	推出套数	去化套数	去化率	价格(元/m <sup>2</sup> )	销售额(亿元)
8月	高新区	华强城市广场	郑州华强广场置业有限公司	6# 75m <sup>2</sup> 两房/88m <sup>2</sup> 三房/113m <sup>2</sup> 三房	228	199	86%	8400	1.9
	二七区	升龙天玺	郑州尚锦房地产开发有限公司	2# 52-58m <sup>2</sup> 两房/68m <sup>2</sup> 两房/92m <sup>2</sup> 三房/115-138m <sup>2</sup> 三房	246	201	82%	740	1.8
	新郑龙湖	龙湖锦艺城	锦艺集团	11#、25# 85m <sup>2</sup> 两房/126-134m <sup>2</sup> 三房	232	155	66%	高层两房5900-6200 三房5600-5700 洋房6900	1.3
	荥阳市	中森悦蓝山	郑州市中森置业有限公司	102#、103# 75-79m <sup>2</sup> 两房/92-117m <sup>2</sup> 三房	395	290	73%	4700	1.5
	惠济区	千鹿山	郑州西城科技发展有限公司	3#、5#、8# 79-98m <sup>2</sup> 两房/117m <sup>2</sup> 三房/140-143m <sup>2</sup> 四房	255	152	60%	两房8300 三房、四房8400	1.7
	金水区	和昌悦澜	河南创和置业有限公司	3#、6#、11# 71m <sup>2</sup> 两房/83-87m <sup>2</sup> 两房/89m <sup>2</sup> 三房/129m <sup>2</sup> 三房	648	362	56%	9500	3.1
	中原区	升龙天汇广场	升龙集团	3#、5#、6# 77-88m <sup>2</sup> 两房/89-131m <sup>2</sup> 三房/142m <sup>2</sup> 四房	369	199	54%	8400	1.5
	二七区	绿地滨湖国际城	绿地集团	1-3#、5-7# 88-89m <sup>2</sup> 两房/116m <sup>2</sup> 三房/139m <sup>2</sup> 四房	760	411	54%	8500	3.5
	新郑龙湖	康桥九溪郡	康桥地产	202#、203# 104-134m <sup>2</sup> 三房/148-149m <sup>2</sup> 四房	304	160	53%	6100	1.2
中原区	正商花语里	正商地产	1#、5-8#、10#、19#、20# 89-96m <sup>2</sup> 两房/129m <sup>2</sup> 三房	448	228	50%	洋房9400 高层8500	1.9	
9月	荥阳市	清华大溪地	清华园房地产	20#、32# 83-91m <sup>2</sup> 两房	202	118	58%	5700	0.6
	新郑龙湖	德丰麦卡伦	德丰房地产	2#、7#、11#、12# 86-91m <sup>2</sup> 两房/117m <sup>2</sup> 三房/139m <sup>2</sup> 四房	360	210	58%	5500	1.2
	惠济区	昌建誉峰	昌建地产	15# 41-44m <sup>2</sup> 一房 69-74m <sup>2</sup> 两房	227	128	56%	9500	0.7
	中原区	正商花语里	正商地产	1#、3#、4-10#、12-15#、19#、20# 86-96m <sup>2</sup> 两房 129m <sup>2</sup> 三房	528	290	55%	洋房9400 高层8500	2.5
	经开区	金沙湖高尔夫观邸	和谐置业	北区2#、4#、南区4# 83-89m <sup>2</sup> 两房 89-127m <sup>2</sup> 三房	498	267	54%	北区8700 南区两房9200 南区三房10400	4

(注：以上数据来源泰辰市场监控中心，均为活动当天数据)

**楼市营销：**三季度项目在营销上更注重客户渠道的拓展和积累，在楼市营销上传统手法和新型营销手法并用，线上与线下联系更加紧密，“低首付”活动占据主力且客户认可度高



**三季度楼市总结：**三季度楼市仍表现低迷，多数项目去化率普遍偏低，随着利好政策的出台，传导到楼市的积极作用较强，预计四季度整体市场表现将略好于三季度

**项目**

- ◆ **去化率偏低、推货量减少：**第三季度郑州市区项目开盘当天去化率以40%-60%为主，多数项目表现为推售套数减少，入市节点推迟；
- ◆ **三环外新区及远郊片区抢眼：**表现三季度楼市活动较多的项目主要集中在高新区、惠济区和中原区，以城市郊区项目表现抢眼；

**开发商**

- ◆ **房产电商化、抢占客户资源：**市场低迷的环境下，开发商对渠道和客户资源的看重表现最为明显，房企联合互联网推出购房优惠，创新营销，意在吸引客户关注，促进成交，但实际表现仍以低首付类活动更为客户认可；

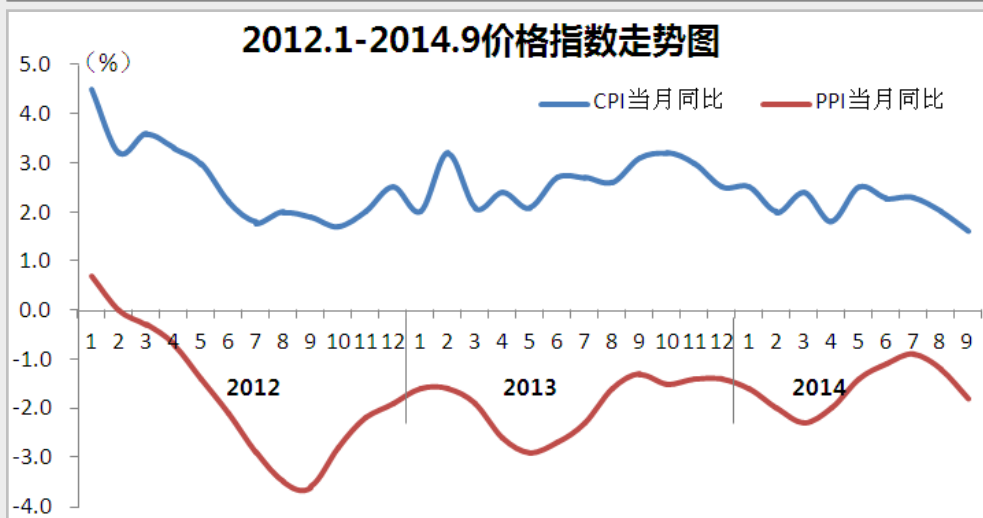
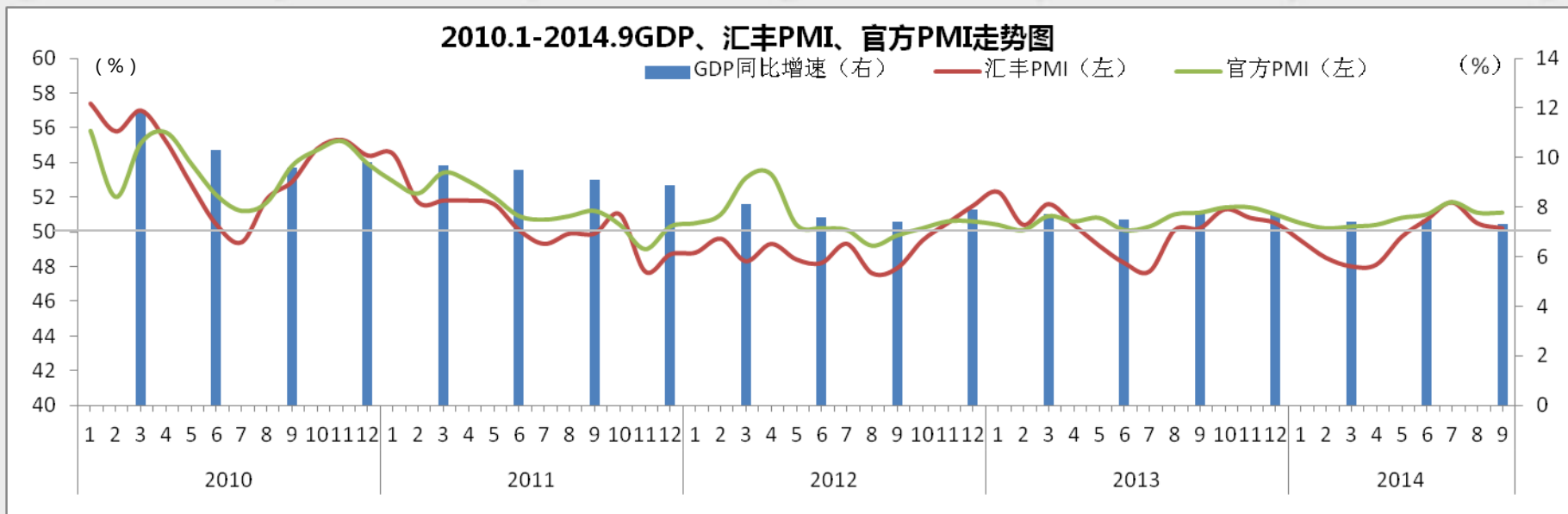
**客户**

- ◆ **新政出台，客户表现不一：**多数刚需客户仍表现为观望状态，等待新政执行程度；目前少部分急迫型客户已入市；
- ◆ **新政具体落实是关键：**年内影响客户的关键因素仍然为信贷政策的具体落实程度，若后期国家无持续性细则出台，房贷利率普遍未降，必将促使部分客户成交；

# Part6.未来趋势及预测

——宏观经济、政策环境、市场格局、总结及预测

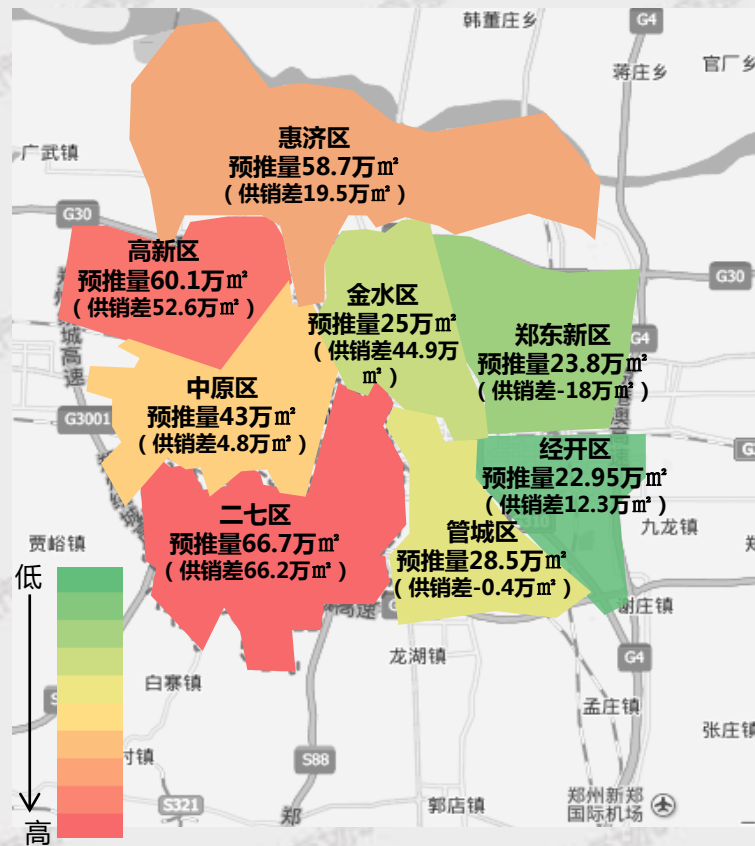
**经济环境预测：**2014年第三季度各项经济指标出现回落，三季度GDP增速降至近六年最低值，四季度经济将延续低增长，明显回升的可能性不大



- 从官方和汇丰PMI、CPI等先行指标来看，均呈现回落趋势，经济下行压力依然较大。且上半年GDP增长7.4%左右，比去年回落0.3%；三季度GDP7.3%，离政府要求经济增速在7.5%这一目标尚有较大差距；
- 预计全年经济将延续“低增长+低通胀”格局，四季度经济明显回升的可能性不大。

**市场格局：**前三季度郑州市住宅供销差最大的为二七区和高新区，此类片区也为第四季度住宅预推量最多、竞争最为激烈的片区；第四季度郑州市住宅预计推货量约为**329万m<sup>2</sup>**，根据前三季度月均去化**47万m<sup>2</sup>**计算，去化周期约为**7个月**，竞争压力不容忽视

**2014年郑州市内八区前三季度商品住宅供销差  
第四季度住宅预推量**



2014年前三季度各区域供销差=前三季度各区域住宅预售量-前三季度各区域住宅销售量  
第四季度预推量（根据市场调研及监控所得，仅供参考）

备注：以上数据来源于房管局备案数据及泰辰市场监控中心，部分项目推售计划有所调整，仅供参考

➤**销售压力集中区：**

**二七区、惠济区、中原区、高新区**

二七区内大体量楼盘较多，推货量以正商城、绿地滨湖国际城等项目为主，同时新入市项目推售节点较为集中；惠济区为民安北郡、永威迎宾府、正弘澜亭叙和正商林语溪岸；中原区预推量集中以正商花语里、升龙天汇广场，和昌湾景国际为主；

➤**销售压力平缓区：**

**金水区、管城区**

金水区三环内的项目多为尾盘，主要推售项目集中于三环及环外附近，以和昌悦澜、瀚宇天悦、宏光协和城邦为主；管城区预推量以阳光城和正商华钻为主；

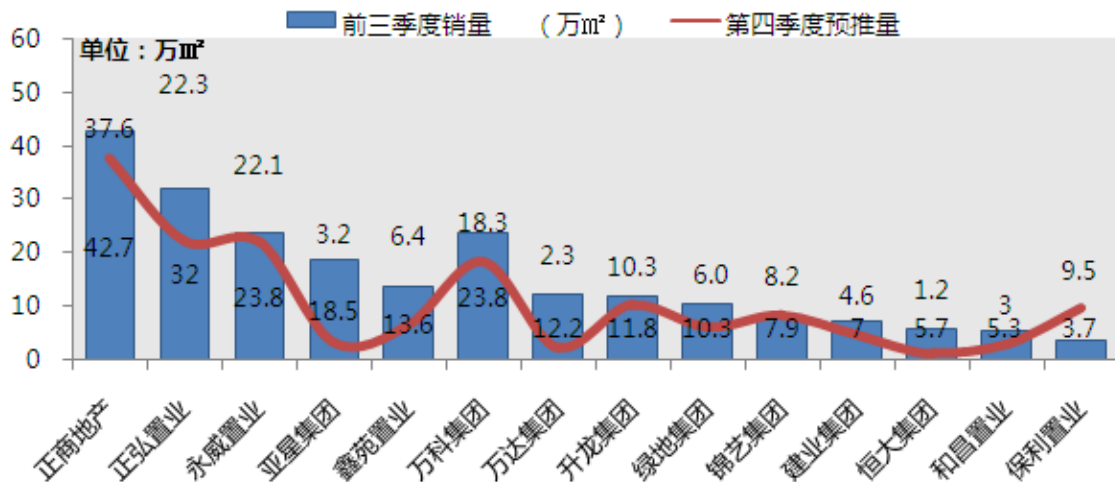
➤**竞争较小区：**

**经开区、郑东新区**

经开区库存量最少，下半年预推量以绿地海珀兰轩和中建观湖国际为主；管城区预推量以阳光城和正商华钻为主；郑东新区主要为海马公园、正商书香华府；

**房企格局：**在前三季度整体市场低迷的环境下，各房企销售表现普遍不佳，迫于销售压力，第四季度各房企将加大推货量，随着政策利好，届时市场销量也将有所增加

**郑州典型房企下前三季度销量及第四季度预推量**



典型房企	前三季度销量 (万m²)	第四季度预推量 (万m²)
正商地产	42.7	37.6
正弘置业	32.0	22.3
永威置业	23.8	22.1
亚星集团	18.5	3.2
鑫苑置业	13.6	6.4
万科集团	23.8	18.3
万达集团	12.2	2.3
升龙集团	11.8	10.3
绿地集团	10.3	6.0
锦艺集团	7.9	8.2
建业集团	7.0	4.6
恒大集团	5.7	1.2
和昌置业	5.3	3.0
保利置业	3.7	9.5

➢ 郑州前三季度以正商地产销量最高，为42.7万m²（正商花语里去化12.0万m²）；其次为正弘置业的32.0万m²（正弘高新数码港去化11.1万m²）；万科集团的13.6万m²（美景龙堂6.4万m²，万科城17.4万m²）；

➢ 郑州前三季度市场表现低迷，各项目成交量较低，大部分未完成预定计划，第四季度各房企将加大推货量，以实现年度目标；

➢ 随着限购、限贷政策的取消，多数项目将借助政策利好，增加营销说辞，以此加速去化；接近年底，届时不排除部分项目采取加大优惠方式来快速去化，以回笼资金为先。

（数据统计仅为郑州市内八区、不包含航空港区、新郑龙湖镇等其他片区，不包含房企合作开发项目）

备注：以上数据来源于泰辰市场监控中心及备案数据所得，第四季度推售量为原定推售计划，近期部分房企有所调整，仅供参考）

## 总结及预测

### 经济回落趋势明显，下行压力犹存

- 三季度GDP增速为7.3%，经济增速高位下行，年度7.5%的目标已难完成；
- 各项经济数据均有明显下滑，房地产为影响经济的重要因素，预计四季度微调、微刺激措施将持续加码，货币政策及财政政策放松的可能性加大；

### 郑州市场量下滑，价坚挺，分化趋势渐明显

- 2014年前三季度郑州商品房总销量550万 $m^2$ （2013年总销量1027万 $m^2$ ），均价9772元/ $m^2$ （2013年均价8814元/ $m^2$ ，环比上涨11%）；预计第四季度销量环比将有明显增加，全年销量800万 $m^2$ 左右（按往年四季度销量估算），不及去年，价格仍维持平稳；
- 四季度住宅市场预推量大，所需去化周期长，郊区板块竞争格局进一步加剧；
- 未来房企间的分化趋势将更加明显，优质房企的项目将占有更多的资源，市场份额将不断增加；中小房企受限于资金链紧张，销售难度加大；
- 品质项目的影响力及口碑优势明显，价格存在上涨空间；品质一般的项目后期仅能依靠价格优势作为支撑来吸引客户，届时项目间的分化趋势将更加明显；

深圳市泰辰置业顾问有限公司  
Shenzhen Times Property Consultants Co.Ltd

---

来自深圳·立足郑州·服务河南 提供值得信赖的房地产综合服务

地址：郑州市金水区金水大道299号浦发国际金融中心B座1008

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

电子邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.sztaichen.com>

專注·專業

---

深圳市泰辰置业顾问有限公司  
Shenzhen Times Property Consultants Co.,Ltd.