

郑州城市与地产年鉴 (2021)

特殊的记忆 · 特别的年份 · 致敬地产人

致敬地产人：

2021——不同寻常又坎坷丛生的一年，全球百年未有之大变局加速演进，中国完成了第十三个五年发展目标，迈入第十四个五年发展规划的元年，在内外多因素叠加和国外疫情的频繁侵袭下，折射出的却是多行业的发展困境

这一年，国家对地产、教培改革的决心超出预期，疫情不断反复加重行业寒冬；这一年，行业负面新闻频发，房企纷纷陷入生存危机，业内的巨无霸企业轰然倒塌，上下游产业链均受波及，从业者被迫大量出圈。而各类背景之下的郑州却显得尤为艰难又无比艰辛：上半年平稳过渡，下半年遭受洪灾肆虐和疫情频繁光顾，城市与地产发展缓慢推进…

过往我们所认为的经济和行业周期失效，社会运行规律和逻辑已发生重大变化，让身为地产从业者的我们无所适从。对国家和城市发展信心坚定的同时，又对行业和自身充满迷茫；悲观者看山，曲折坎坷不可即，乐观者看山，前路茫茫近可期；背后的原因和真相到底几何？

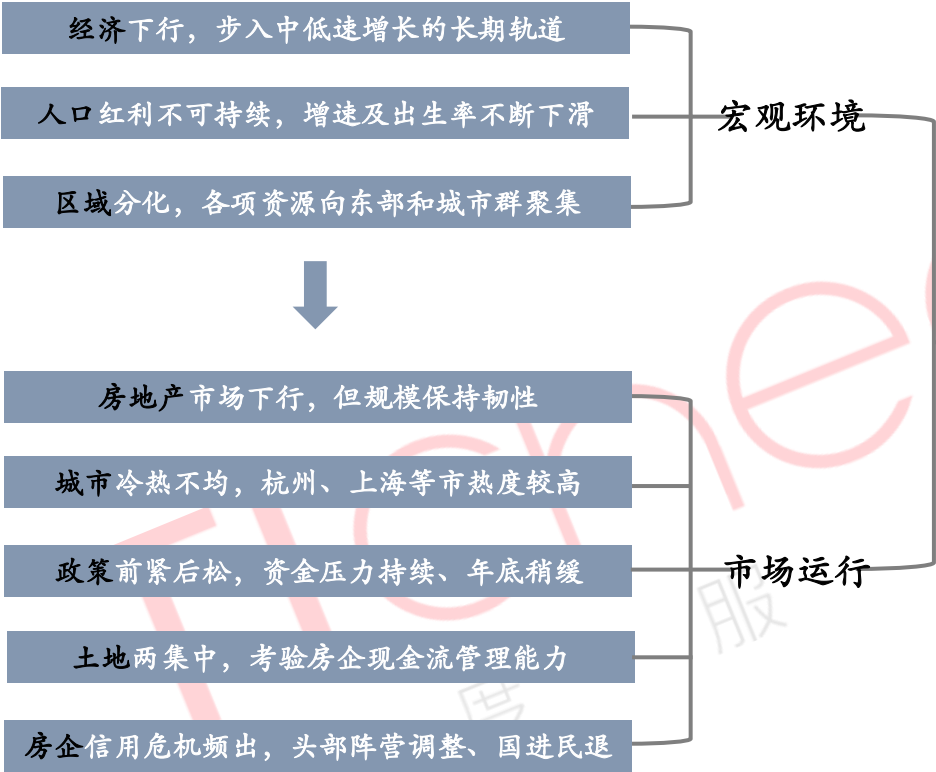
未来的空间和逻辑是否仍然存在，让我们通过全国与郑州的发展变化分析当前、穿越表象回顾周期看过往和未来，分析未来可能的趋势研判危与机；谨以此年度特辑致献郑州地产圈…



PART 01

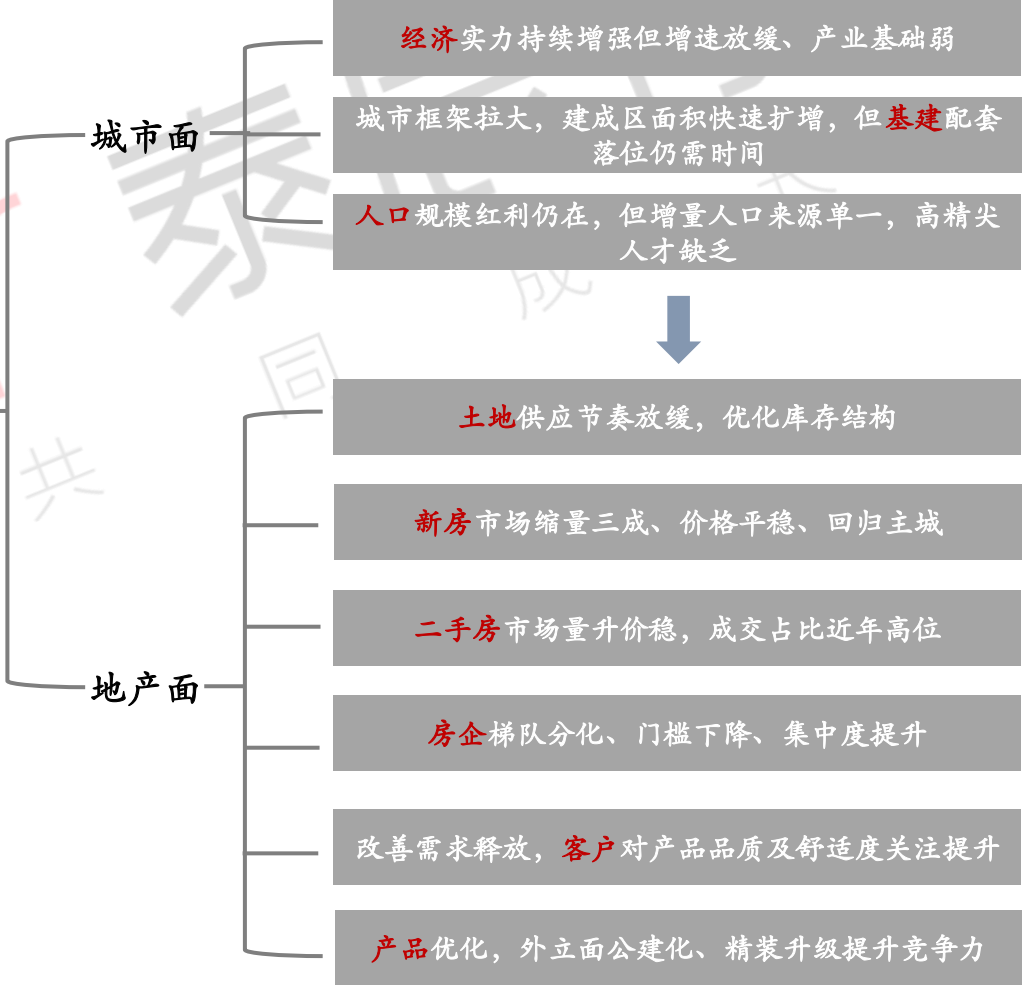
2021年全国与郑州变化

全国



房企去杠杆
资金压力持续
水灾疫情
客户购买力受损

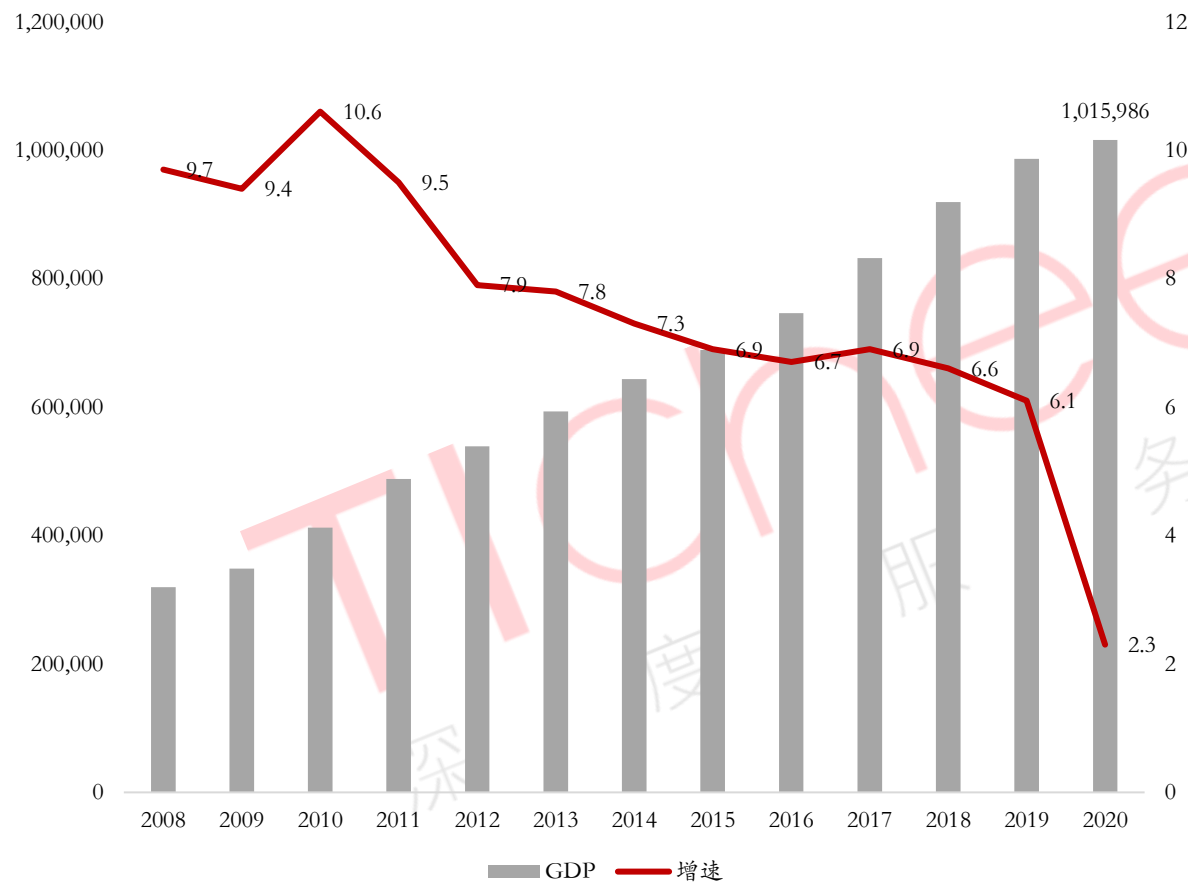
郑州



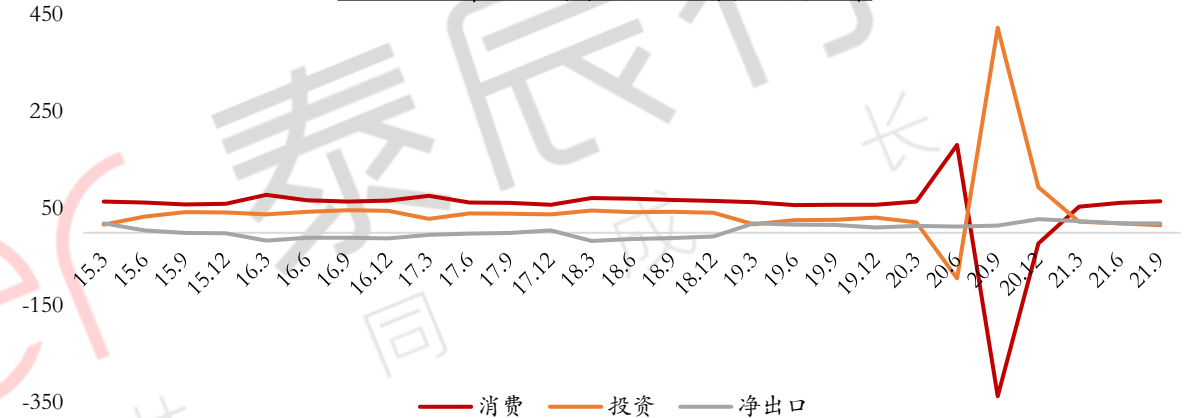
全国变化（经济）——增速步入中低速区间，增长方式有所转变

➤ **经济趋势：**后疫情时代，消费萎缩、投资不足、进出口供应链受阻，20年GDP增速跌破3%；叠加经济转型，未来经济维持中低速增长将为常态；2021年经济增长方式由投资→出口+消费带动，2022年投资占比将有所回升

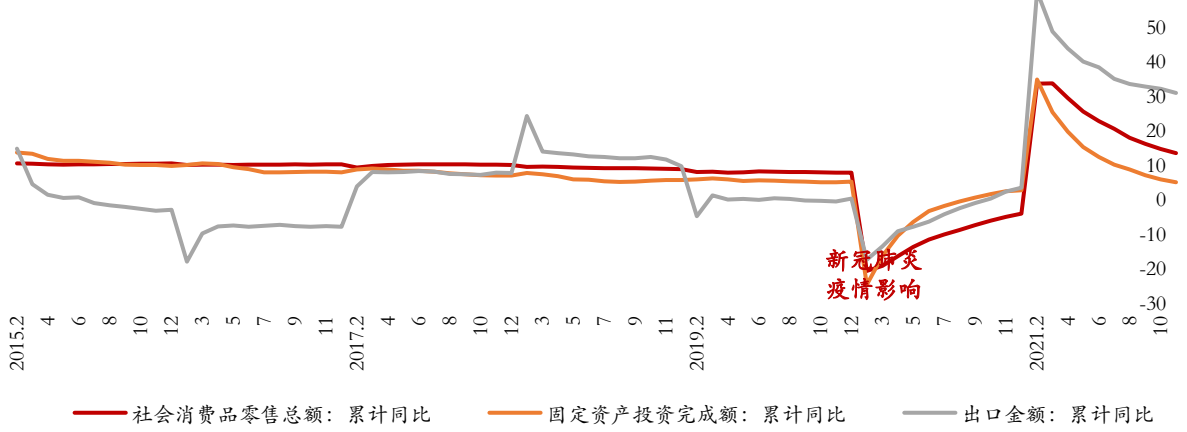
历年中国GDP总值及增速



2015-2021年三大需求对GDP增长的贡献率



2015-2021年拉动经济三驾马车同比增速走势

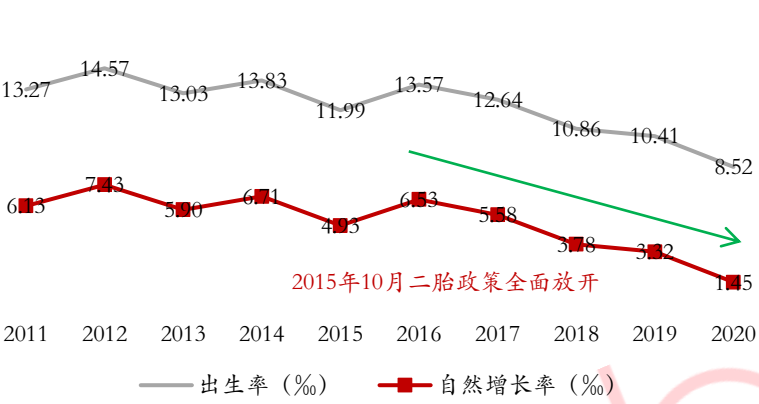


数据来源：国家统计局

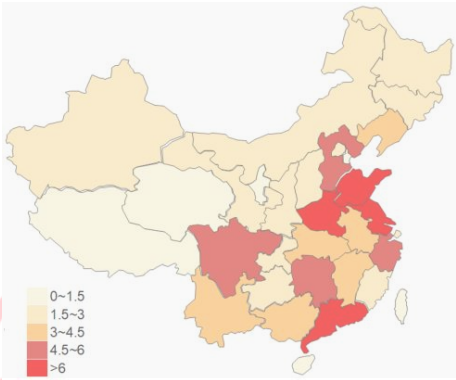
全国变化（人口）——增速及出生率持续下滑，人群流动向东部沿海集聚

- **人口趋势：**20年人口总量14亿人，人口出生率及自然增长率持续下滑，城镇化率虽持续上涨但增速跌破2%，红利不可持续
- **人口结构：**地区分化明显，集聚广东、山东、河南、江苏、四川五省，且加速向东部沿海集聚；东三省全部负增长且老龄化严重，劳动年龄人口占比较高省份多为人口流入大省

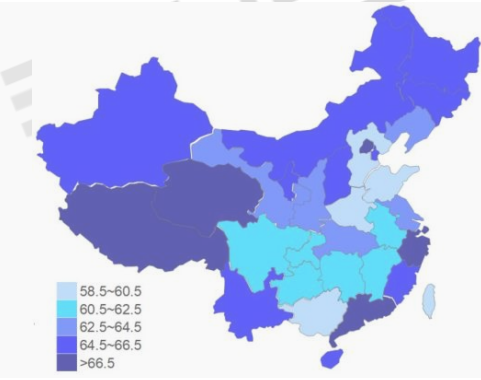
2011-2020全国人口出生率、自然增长率



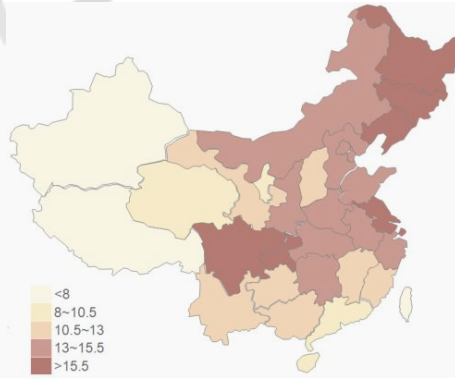
2020年中国人口集中度(%)



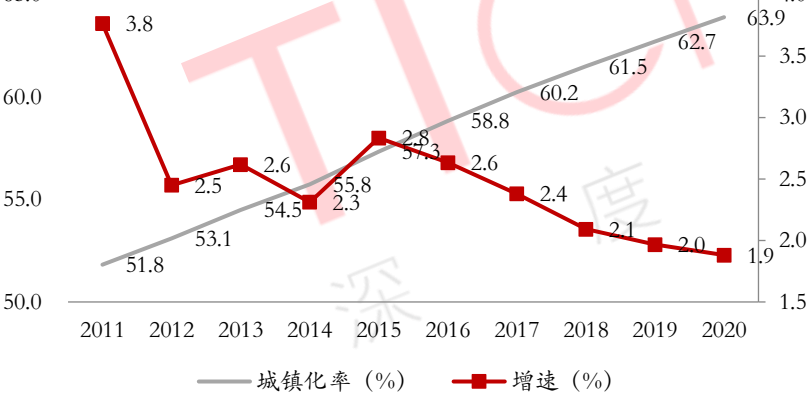
各地区人口年龄构成：15-59岁(%)



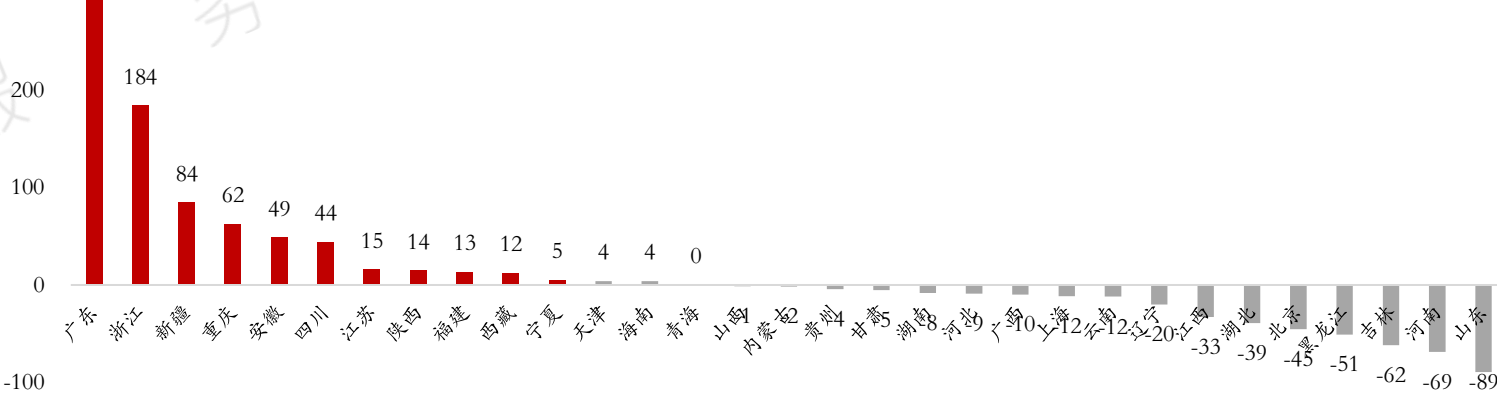
各地区人口年龄构成：65岁及以上(%)



2011-2020全国城镇化率及增速走势



“十三五”期间31个省区市人口迁徙情况



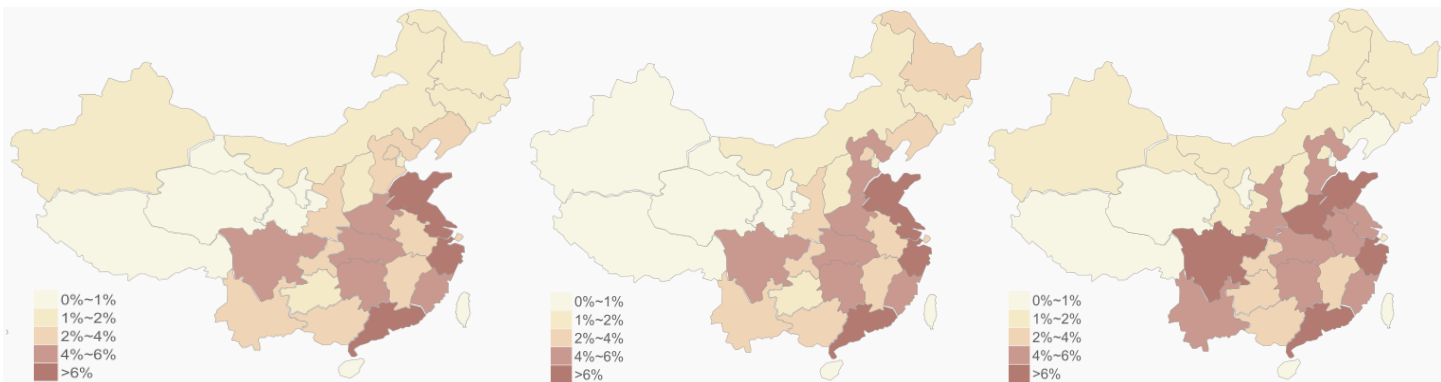
全国变化（区域）——分化明显，经济及各项资源向东部和城市群集聚

- **区域变化：**东部集聚明显，实力强劲；中部集中度居中，投资较高，升势较好；西部基建次高，消费偏弱
- **城市群变化：**长三角、珠三角、京津冀三大城市群凭借不到全国2%的土地面积，贡献近3成人口、4成GDP、近5成财政收入和近7成出口；近年长三角保持优势，珠三角、京津冀集中度下滑

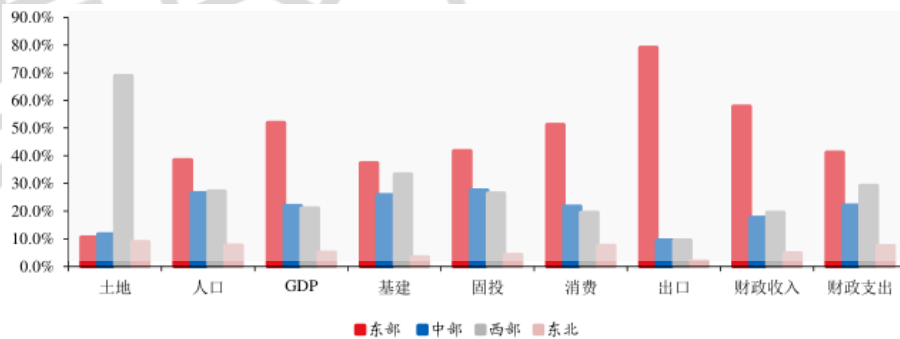
2020 年中国GDP集中度

2020 年中国消费集中度

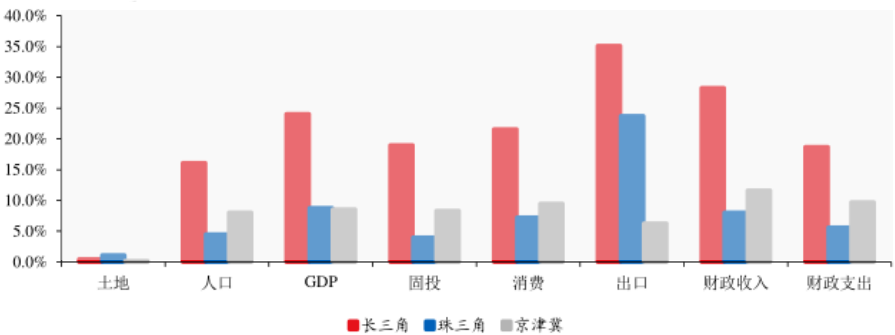
2020 年中国基建集中度



四大经济区域主要经济指标占全国比重



三大城市群主要经济指标占全国比重

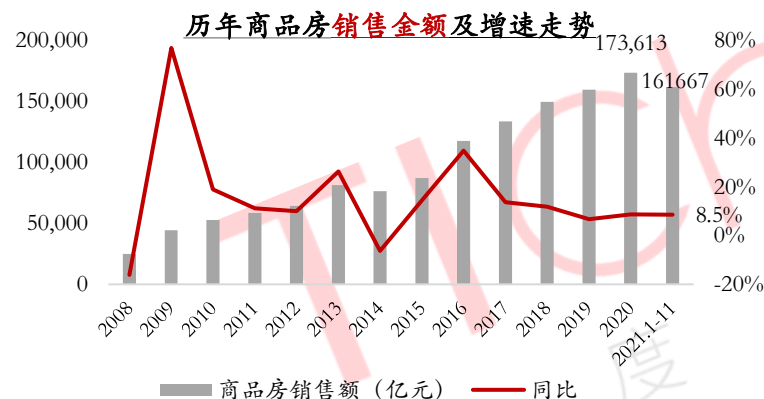
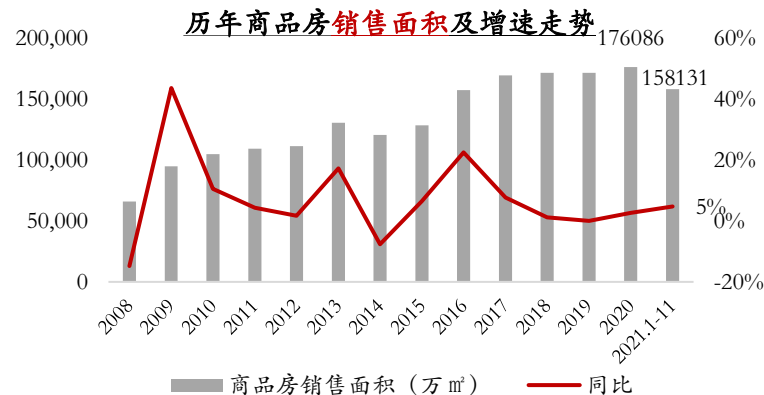


三大城市群发展趋势：

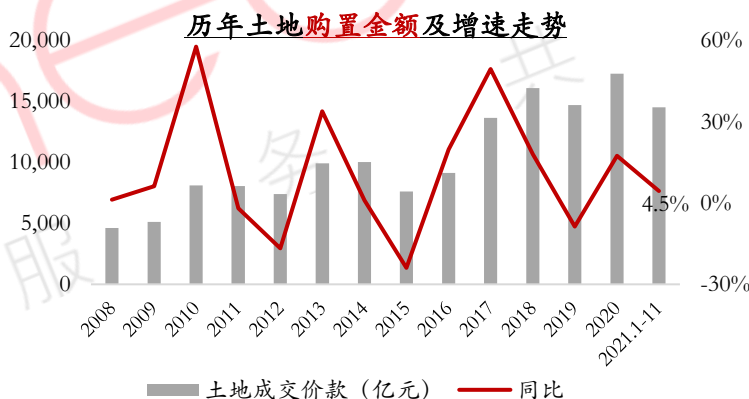
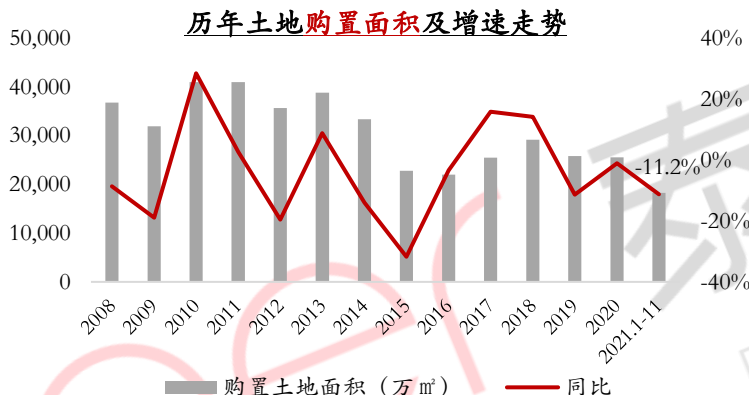
- ✓ **长三角“强者恒强”，**GDP、消费在全国的比重始终在2成以上，财政收入占比不断创新高、已近3成，十四五规划纲要提出“提升长三角一体化发展水平”，重点瞄准国际先进科创能力和产业体系
- ✓ **珠三角集中度下滑，**消费、固投占比下降趋势较明显，十四五规划纲要提出“积极稳妥推进粤港澳大湾区建设”，重点加强粤港澳产学研协同发展和便利创新要素跨境流动
- ✓ **京津冀各项集中度全面下降，**其中GDP、财政收入占比2018年因天津“挤水分”出现陡降，十四五规划纲要提出“加快推动京津冀协同发展”，重点在于疏解北京非首都功能，高标准高质量建设雄安新区等

全国变化（地产）——房地产市场增速下滑，但规模保持韧性

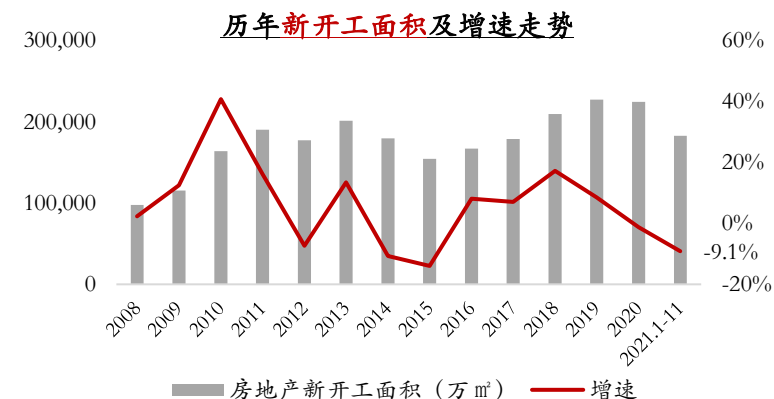
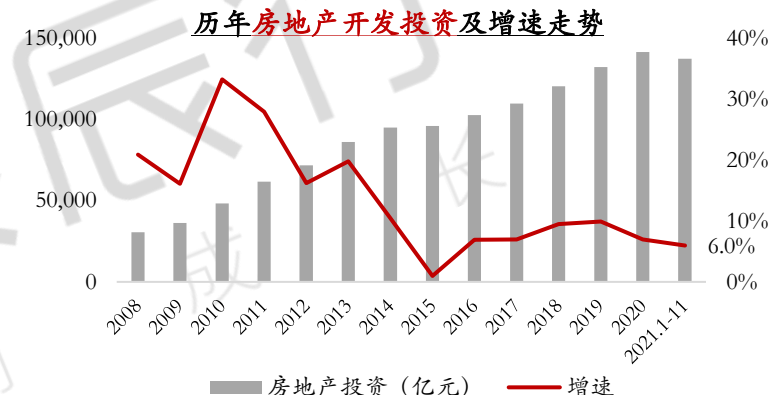
- **销售：**房地产整体销售面积维持高位，2020年成交规模17.6亿 m^2 、金额17.4万亿元为最高值；2021年将基本持平
- **投资：**近几年去杠杆持续深化，房企资金压力加大，开发投资、新开工以及土地购置增速持续走低，且今年降幅明显，将直接影响明年新增供应



销售端：面积及金额增速放缓，但均正增长，2021年预计销量突破18亿 m^2 、金额突破18万亿元
金额增速超过面积，价格仍上涨，主要上半年拉升



土地端：购置面积下降11.2%，金额上涨4.5%
主要由于一线城市土地供应同比扩张，二三四线城市土地供应均收缩



开发端：房地产开发投资增速放缓至6%，新开工面积下降9.1%，2022年新增供应将减少

全国变化（城市）——冷热不均，杭州、上海等能级较高城市热度持续

- **量价走势：**杭州、北京、西安、南京成交规模同比上涨近半；长沙房价涨幅典型城市首位，其次深圳、武汉、重庆、成都、广州、南京，价格涨幅均在10%以上
- **市场热度：**仅杭州、上海、西安、长沙、成都楼市较热，开盘去化率六成以上，其余城市年度去化率均四成左右，市场下行

城市	住宅销售面积（万㎡）			住宅销售金额（亿元）			均价（元/㎡）	
	2021年1-11月	同比	2017-2020年均	2021年1-11月	同比	2017-2020年均	2021年1-11月	同比
武汉	1807	19%	1842	3021	37%	2206	16718	14%
重庆	1690	0%	2399	2423	13%	2691	14341	14%
成都	1665	6%	1549	2913	21%	1997	17502	14%
杭州	1383	59%	990	4563	64%	2826	32989	3%
长沙	1254	-2%	1406	1493	15%	1225	11904	18%
天津	1123	4%	1187	1930	9%	1899	17181	5%
广州	1118	12%	1034	3739	27%	2412	33440	13%
南京	1078	47%	747	3416	62%	2030	31692	11%
上海	968	22%	743	5319	17%	3957	54953	-4%
北京	936	54%	581	4460	56%	2625	47637	1%
西安	877	54%	1193	1446	61%	1383	16474	4%
郑州	762	-12%	980	1206	-9%	1401	15836	4%
苏州	662	12%	579	1859	11%	1426	28085	0%
深圳	462	21%	339	2958	39%	1863	64009	14%

- **成交量：**杭州、北京、西安、南京同比上涨近半；上海、深圳、广州、武汉上涨一到两成；成都、重庆变化不大；长沙、郑州不同程度下滑
- **成交价格：**深圳、武汉、重庆、成都、广州、南京价格涨幅10%以上；天津、西安、郑州、杭州、北京、苏州、上海价格波动不大

数据来源：choice数据库、各城市房地产月报

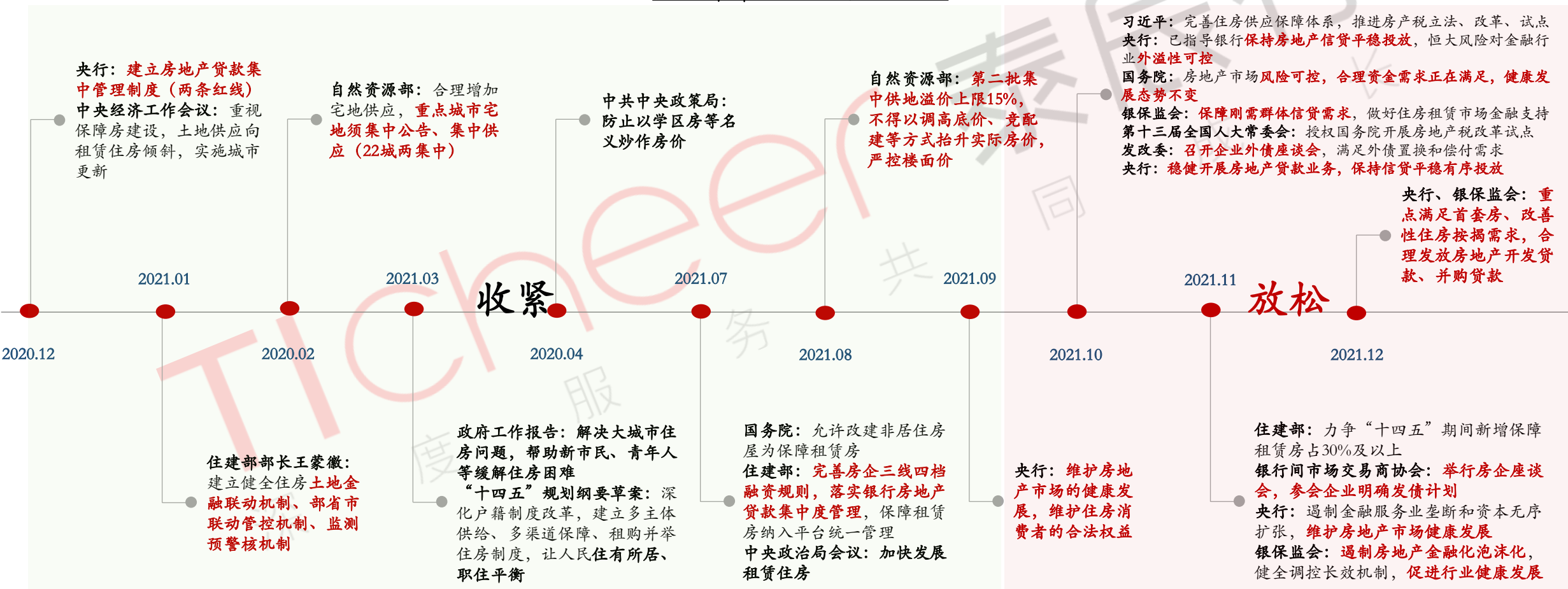
2021年典型城市月度开盘去化率												
城市	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
杭州	89%	91%	83%	81%	85%	86%	83%	91%	78%	79%	80%	68%
上海	77%	/	86%	78%	87%	82%	87%	59%	/	85%	85%	82%
西安	81%	94%	94%	89%	91%	91%	92%	58%	72%	61%	58%	60%
长沙	69%	72%	48%	70%	59%	66%	66%	77%	80%	61%	71%	70%
成都	66%	47%	71%	72%	68%	75%	64%	65%	54%	46%	55%	58%
重庆	58%	62%	47%	46%	65%	54%	57%	37%	31%	28%	32%	28%
南京	47%	39%	55%	54%	58%	54%	47%	10%	45%	24%	40%	33%
广州	40%	35%	37%	34%	61%	55%	47%	39%	49%	31%	36%	35%
苏州	43%	38%	42%	42%	55%	63%	39%	45%	21%	46%	13%	15%
天津	48%	52%	27%	45%	34%	45%	48%	39%	34%	34%	28%	42%
北京	42%	33%	27%	47%	38%	43%	57%	55%	22%	31%	21%	18%
武汉	33%	38%	37%	38%	40%	39%	38%	21%	24%	26%	25%	32%
郑州	22%	8%	42%	37%	25%	44%	32%	44%	20%	30%	21%	21%



全国变化（政策）——前紧后松，适度纠偏，稳房价与稳行业并重

- **政策内容：**着眼长效机制建立，供给侧从土地、融资、保障端出发，需求侧“四限”等完善升级、房产税试点落地，稳房价
- **变化：**前三季度去杠杆政策不断加码，“三道红线”、“两道红线”、预售资金监管等，致地产基本面下行超预期，9月底“两维护”开启政策纠偏传递边际缓和信号，防范行业出现系统性风险

2021年中央层面表态一览



全国变化（土地）——“两集中”重塑土地市场逻辑、稳地价

- **规则：**22城供地“两集中”政策出台，改变以往零散供地机制，保证土地出让规模、稳地价；同时考验房企现金流管理能力
- **成交表现：**重点城市集中供地市场热度“前高后低”，第二批集中供地量价双降、溢价收缩、流拍增多，土拍规则优化下稳地价效果显现

2021 “两集中”供地政策

21年2月自然资源部负责人表示将对重点城市住宅用地出让实行集中公告、集中供应，并在**全年分三批次出让**，包括**北京、上海、广州、深圳**4个一线城市，以及**南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡**18个二线城市。

8月11日，自然资源部发布集中供地试点城市新规，**除了要求核查房企开发资质及资金审查外，明确单宗地价溢价率不得超过15%且达到地价或溢价率上限时采用摇号方式确定竞得人。**

- 第一，参加宅地竞拍的企业需具有房地产开发资质。
- 第二，建立有效的购地审查制度，加强对房地产企业购地资金的来源审查。
- 第三，单宗地溢价率不得超过15%，绝不允许通过提高起拍价格调整溢价率。
- 第四，在达到地价或溢价率上限的时候，不得以竞配建等方式增加实际地价，可通过一次性合理报价、摇号、竞更高更优品质建设方案等方式确定竞得人。

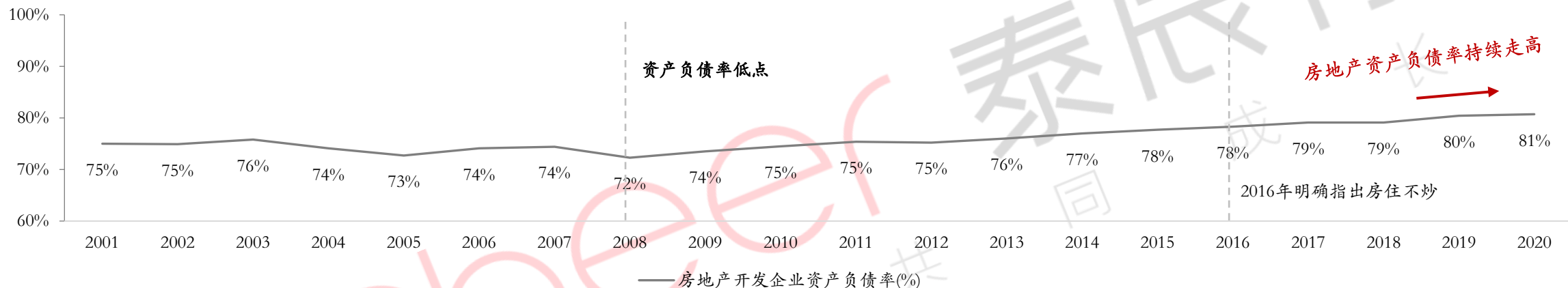
表：22个重点城市前两批集中供地及2020年供应和成交情况

时间/分批	2020年	2021年首批	2021年二批	二批较首批变动
供应建面（万㎡）	30840	11417	11160	-2%
成交建面（万㎡）	28310	10531	6680	-37%
出让金（亿元）	24576	10535	6322	-40%
推出地块数量（宗）	2361	854	891	4%
成交地块数量（宗）	2183	803	600	-25%
竞价达上限地块数量（宗）	392	256	78	-70%
底价成交地块数量（宗）	1223	354	441	25%
流拍地块数量（宗）	64	20	88	340%
撤牌地块数量（宗）	114	31	203	555%
成交楼面均价（元/㎡）	8681	10000	9518	-5%
竞价达上限占总成交比重	17%	32%	9%	-23%
底价成交占总成交比重	56%	44%	74%	29%
流拍率	3%	2%	13%	10%
撤牌率	5%	4%	25%	22%
流拍撤牌率	8%	6%	33%	27%

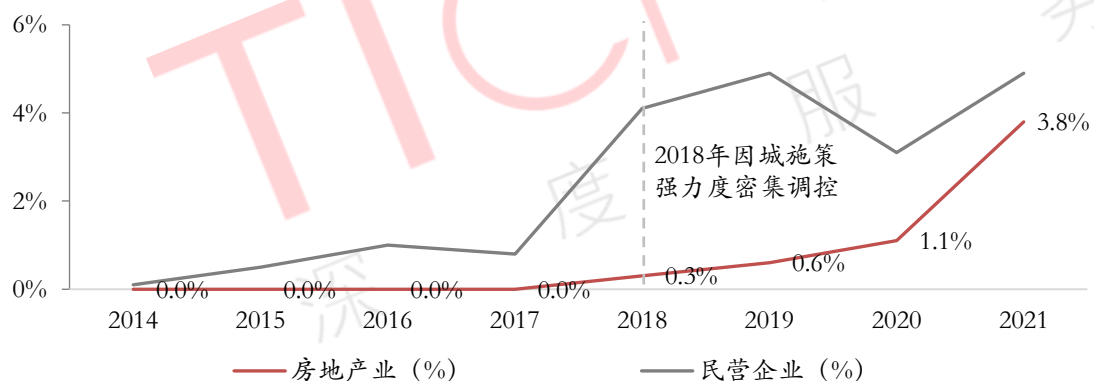
全国变化（房企）——现金流压力加剧，债务危机频出

- **房企负债率持续走高**：2008年后房地产开发企业资产负债率持续走高，2020年高达81%，房企资金压力进一步加剧
- **房企债券违约率走高**：2018年强力度密集政策调控下，房地产业贷款余额及个人房贷余额增速下滑，高负债下房地产行业债券违约率开始走高，其中高杠杆房企出现资金危机

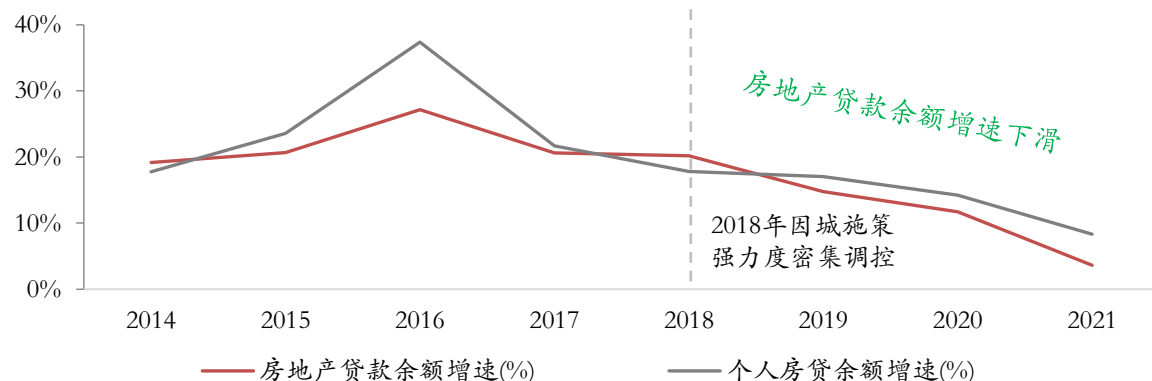
近二十年房地产开发企业资产负债率走势



近八年房地产行业债券和民企债券违约率走势



近八年房地产贷款余额和个人房贷余额增速走势



全国变化（房企）——企业梯队变化、头部阵营调整，国进民退

- 业绩变化：融创再进TOP3，招商进入TOP10；政策严控下，资源和流量向头部企业集中、市场份额走高，行业集中度再提升
- 企业决策变化：流动性难题之下，信用违约事件持续爆发，部分房企降低投资、出售资产回笼现金、精简组织架构等自救

2021年金 额排名	房企	销售面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)	销售目标 (亿元)	目标完成 率
1	碧桂园➡	9004	7588	8000	95%
2	万科地产⬆	3802	6203	7900	79%
3	融创中国⬆	4182	5976	6400	93%
4	保利发展⬆	3316	5349	/	/
5	中国恒大⬆	5654	4615	7500	62%
6	中海地产➡	1870	3710	3968	93%
7	绿城中国⬆	1563	3509	3100	113%
8	招商蛇口⬆	1448	3268	3300	99%
9	华润置地➡	1661	3158	3150	100%
10	绿地集团⬆	2322	2903	/	/
11	龙湖集团⬆	1688	2901	3100	94%
12	金地集团⬆	1356	2866	2800	102%
13	世茂集团⬆	1533	2699	3300	82%
14	旭辉集团⬆	1449	2473	2650	93%
15	中国金茂➡	1321	2356	2500	94%
16	新城控股⬆	2303	2340	2600	90%
17	中南置地⬆	1423	1965	2462	80%
18	金科集团⬆	2046	1873	2500	75%
19	阳光城➡	1149	1838	2200	84%
20	中梁控股➡	1464	1718	1800	95%

TOP5门槛
下降413亿

TOP10门槛
上升11亿

TOP20门槛
上升30亿

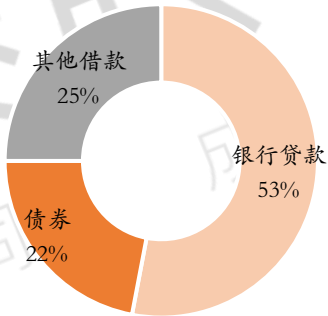
房地产开发企业到位资金占比变动 (%)

日期	国内贷款 ⬆	自筹资金 ⬆	定金及 预收款 ⬆	个人按揭 贷款 ⬆
2017	12.1	24.3	13.3	11.4
2018	10.7	24.8	24.6	10.5
2019	10.3	23.7	25.0	11.1
2020	10.1	23.9	25.1	11.3
2021. 1-11	8.4	23.1	26.1	11.5

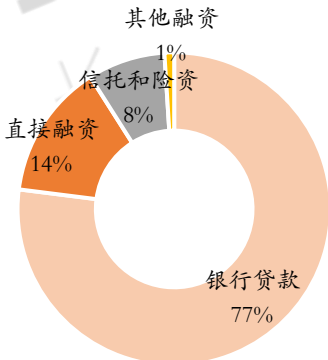
部分房企出售资产行为一览

房企	公告时间	出售资产	筹资总额
蓝光发展	3.11	蓝光嘉宝	49.64亿元人民币
花样年	9.28	彩生活服务核心资产	33亿元人民币
中国恒大	9.29	盛京银行	99.93亿元人民币
融创中国	10.29	贝壳	5.54亿美元
当代置业	11.1	第一服务	6.9亿元人民币
中国奥园	11.4	奥园健康（拟出让）	/
融创中国	11.8	融创文旅集团商业运营 板块	18亿元人民币
中国奥园	11.16	香港罗便臣道物业	9亿港元
中国恒大	11.17	恒腾网络	105.25亿港元

2020年万科融资途径



2020年保利融资途径



部分房企组织架构精简情况

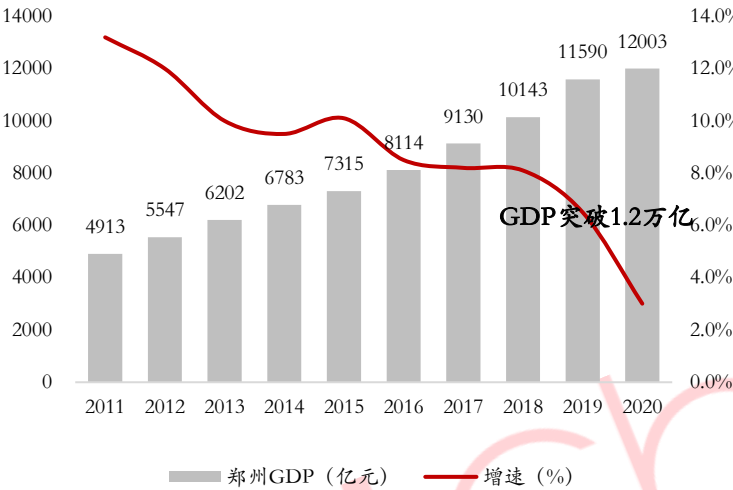
时间	房企	精简动作
7.9	龙湖集团	总部采取轻量化设置，更名为集团赋能平台，战略发展部与客户及市场部合并为战略研究部
9.9	龙湖集团	广州和珠海公司合并成立广佛公司
10.19	龙湖集团	合并西安公司与郑州公司
10.19	中南置地	川渝区域合并云贵区域
10.24	绿城中国	将海外公司与北方区域合并办公；安徽地区项目划由华东区域管理；西安城市公司负责管理陕西、山西、甘肃、宁夏等区域
10.26	佳兆业	撤销成都、北京地产公司
10.26	阳光城	上海大区合并成渝区域
12.1	旭辉集团	将整合原湖南区域事业部及武汉事业部，成立华中区域集团
12.2	新城控股	将住开原十四大区与商开原四大区域，整合为十个大区

数据来源：亿翰智库、国家统计局

郑州变化（经济）——实力持续增强但增速放缓、产业基础弱，转型优化期

- **经济水平：**郑州GDP逐年增长，全国排名不断提升，但增速有所放缓，经济增长新动能有待培育
- **产业结构：**持续优化但较其他城市传统产业占比仍较高，三产基础薄弱
- **产业转型：**十四五规划明确产业向科创、数字经济转型，大力引进新兴产业，但短期产业结构现状难以改变

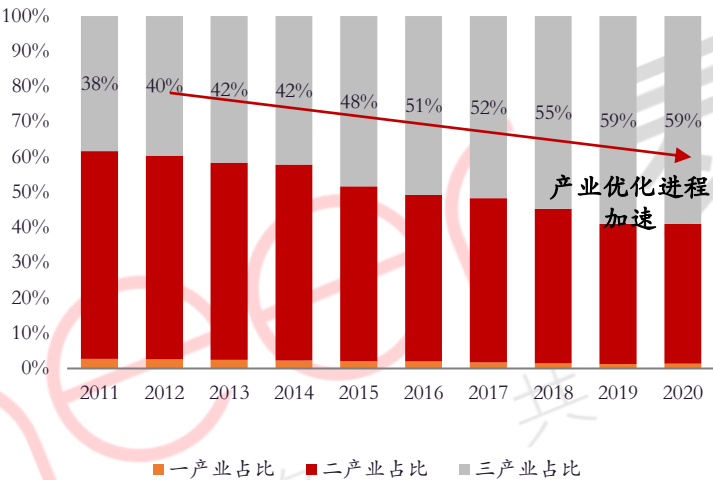
近十年郑州GDP总值及增速



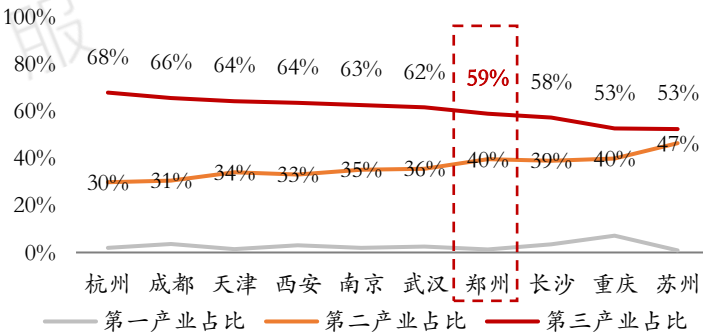
年份	郑州GDP (亿元)	全国排名
2005	1661	26
2009	3309	24
2012	5547	20
2016	8114	18
2018	10143	16
2019	11590	15
2020	12003	16

数据来源：各市统计公报

2011-2020年郑州三产业结构走势



2020年典型城市三产占比指标对标



郑州“十三五”/“十四五”产业规划对比

规划	十三五规划	十四五规划
发展阶段	动力转换，动力优化	高质量发展
产业体系	传统产业升级和新兴产业培育“双轮驱动”	坚持制造业高质量发展主导地位，大力发展战略性新兴产业，推进多产业融合发展
科教创新	打造创新型省份	实施科技强省行动，科技创新地位提升，提出中西部创新高地理念
制造业	坚持制造业兴省，壮大主导产业，传统产业升级，培育新兴产业	坚持先进制造业链式集群化发展，锻长板与补短板相结合，做强优势产业
服务业	以建设现代服务业为主	强化现代服务业的服务体系，增强支撑产业转型升级能力
信息产业	依托大数据/云计算/物联网大力发展电子商务发展	做大做强数字经济，促进数字经济与社会发展各方面深度融合，全面推进国家大数据综合试验区建设，推动中原鲲鹏生态创新中心建设

十三五期间，河南以发展传统产业为主，坚持制造业兴省，以去产能去库存为主，追求速度的粗犷式发展

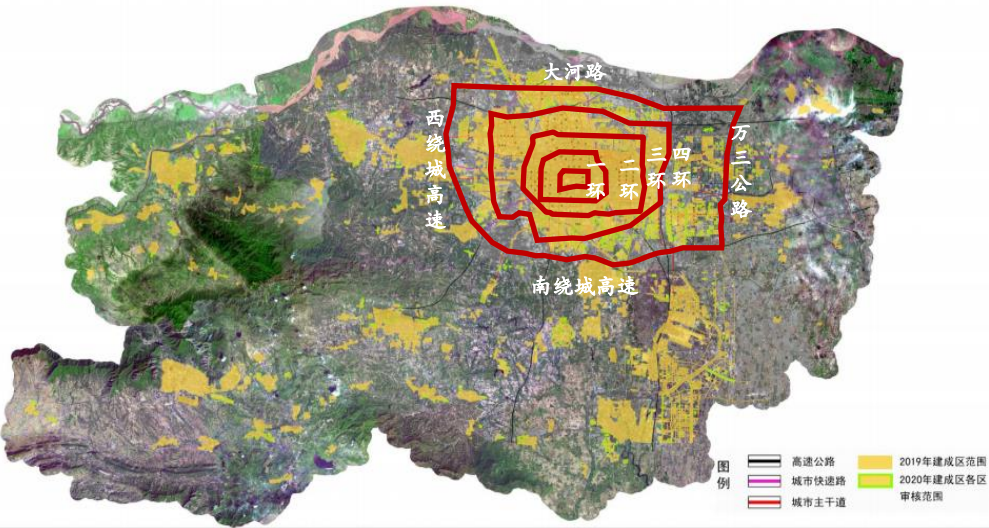
十四五期间将实现量变到质变的过程，注重科教创新的核心作用，紧抓数字时代先机，链长板补短板，**推动产业基础高级化，坚持制造业高质量发展，大力发展新兴产业，促进多产业不断融合**

郑州变化（规划）——城市框架拉大，建成区面积快速扩增

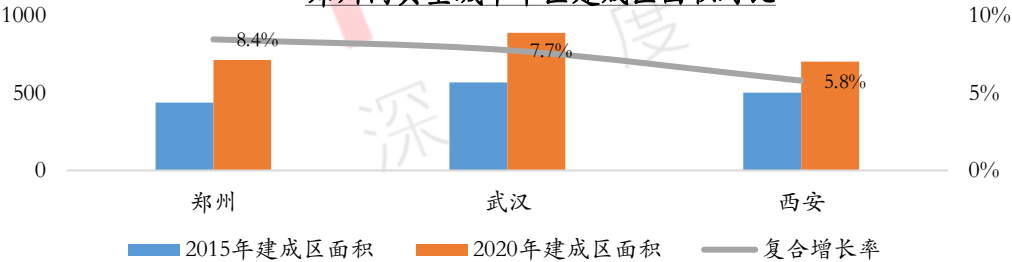
- 建成区扩容：20年建成区面积1285km²，15-20年扩容610km²，面积达半个郑州，市区扩容复合增长率为8.4%，高于武汉、西安
- 大都市区融合发展：巩义、新密等远郊地市通过构建交通圈，中牟、荥阳核心板块规划地铁、预留站点强化同主城联系

分类	市内八区								近郊				远郊				合计
区域	中原区	二七区	金水区	管城区	惠济区	郑东新区	经开区	高新区	航空港区	荥阳市	新郑市	中牟县	巩义市	登封市	新密市	上街镇	
2020建成区面积（平方公里）	59.67	68.45	85.07	73.45	66.36	113.29	78.38	64.68	100.34	79.45	124.97	73.65	94.27	80.31	89.27	33.28	1284.89
较16年扩容面积（平方公里）	9.2	17.63	10.51	32.81	29.83	17.47	29.35	19.51	46.78	40.97	63.28	34.62	62.77	56.81	63.31	5.27	540.12

2020年郑州市市域城市建成区示意图



郑州同典型城市市区建成区面积对比



数据来源：郑州市人民政府

东部：郑州国际文创园中轴线核心板块控规批前公示：多条交通线路加密同主城联系



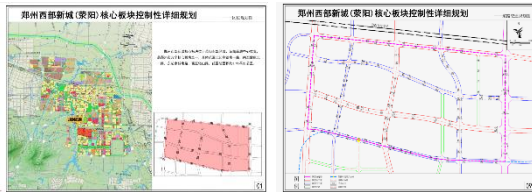
2021.5.8，绿博规划地铁19号线纵向穿过区域内部，规划地铁22号线、12号线、郑开城际铁路、8号线横向穿过区域内部，预设站点6座，加密同主城联系。

西部：《巩义市国土空间总体规划（2020-2035年）》（公众意见征求意见稿）：建设1小时交通圈



2021.10.20，巩义规划文件显示，巩义将建设1小时郑洛交通圈、半小时市域交通圈，未来将通过K2支线与郑州、洛阳进行轨道衔接。

西部：郑州西部新城（荥阳）核心板块控规公示：预留轨道线路与站点，加强同主城连接



2021.12，荥阳规划区总面积194.71公顷，根据道路交通规划图，地块北部有郑西客运专线穿过，南部预留轨道线路及站点，未来可与郑州主城区实现更便捷的交通连接，拉近物理距离，并同时为沿线带来人口和产业聚集。

西南：《新密市城乡总体规划（2018-2035）》规划地铁、地铁，拟向郑州靠拢

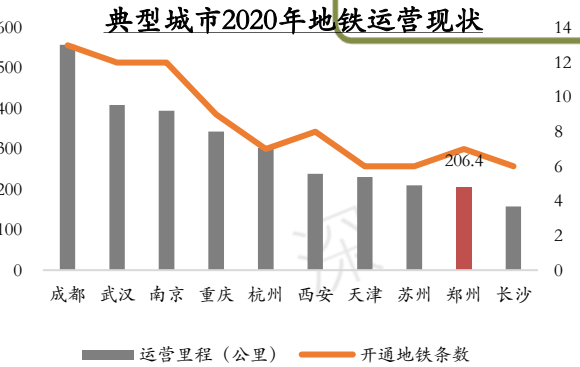


2021.11.5，新密规划3条城际铁路（郑登洛城际快速铁路、郑州铁路枢纽西南环线、郑新登城际快速铁路）、4条高速公路以及2条地铁线路（地铁15号线、7号线），向郑州靠拢。

深度服务 共同成长

郑州变化（基建）——强化铁路空枢纽地位，城市内外部交通配套加速兑现

- **地铁进程：**地铁批复相对较晚但建设提速，目前已开通线路7条，运营里程206.4公里，位列全国15，较15年上升10个位次
- **“铁陆空”立体交通网络构建：**米字型高铁基本成型，公路网四通八达，新郑国际机场客货运吞吐量均处国内前列
- **快速路网加速推进：**第二绕城、郑许市域铁路、双环+井字快速路网快速施工推进中



2020年全国地铁运营排名

排名	城市	开通条数	运营里程（公里）
1	上海	18	729.2
2	北京	24	727.0
3	成都	13	557.8
4	广州	16	553.2
5	深圳	12	422.6
6	武汉	12	409.1
7	南京	12	394.7
8	重庆	9	343.3
9	杭州	7	306.3
10	青岛	6	246.0
11	西安	8	239.0
12	天津	6	231.0
13	沈阳	10	211.5
14	苏州	6	210.1
15	郑州	7	206.4

注：2015年运营里程25公里，排名全国25

已开通7条

1、2、3、城郊线、4、5、14
共计206.4公里

中期：三期规划建设7条

3号线二期、6号线一期、7号线一期、8号线一期、10号线一期、12号线一期、14号线二期共7个项目
总长159.6公里，累计366公里

远景：规划21条

到2050年，郑州将有轨道交通线路21条线，总里程达945.2公里，车站503座

郑州机场国际航线网络布局示意图（2035年）



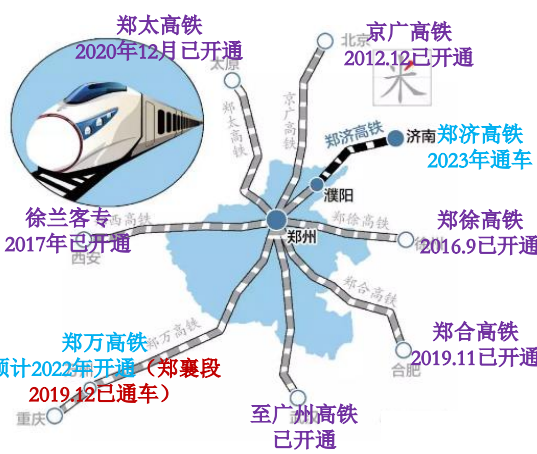
第二绕城高速（推进开工）



郑许市域铁路工程（22年底全线开通运营）



郑州“米”字型高铁示意图



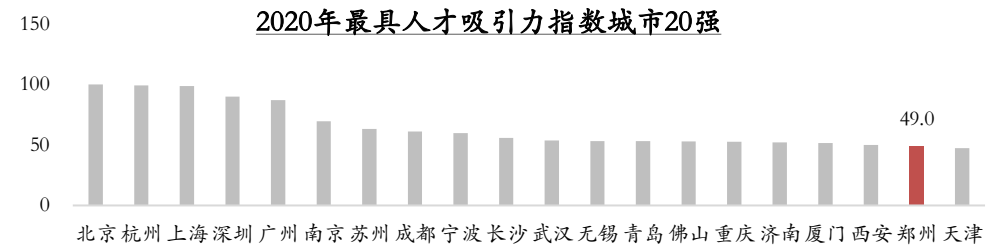
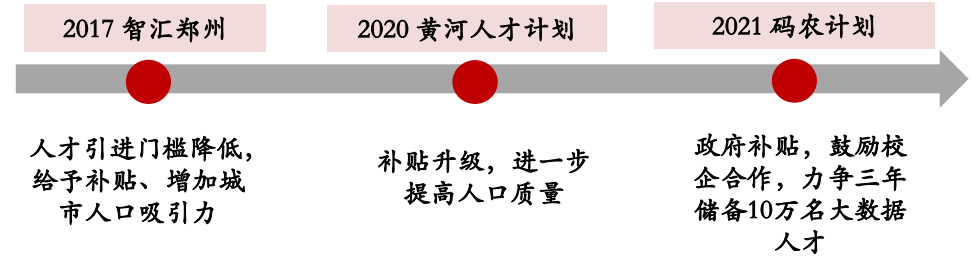
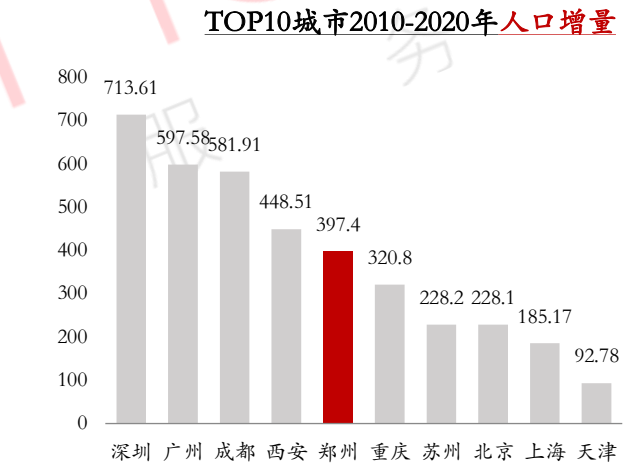
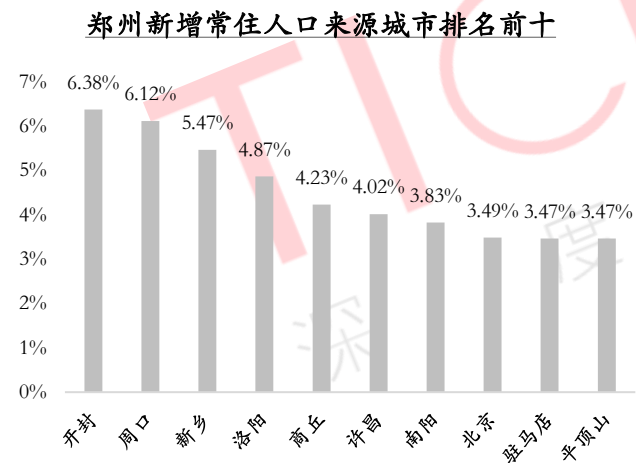
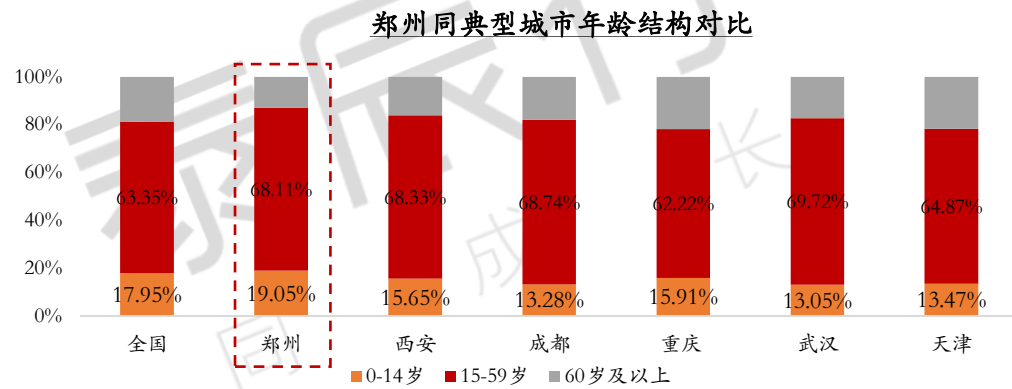
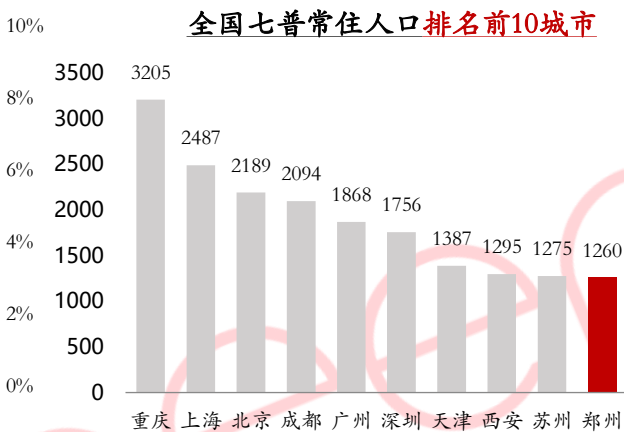
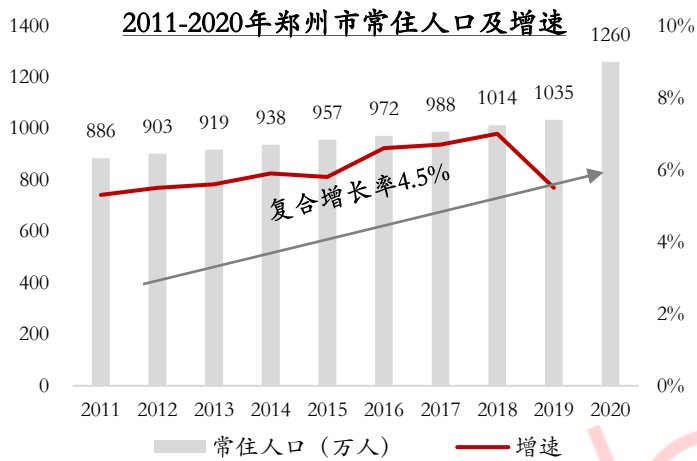
双环+井字形快速路网（大河路快速化完工、南四环全线通车）



数据来源：泰辰市场监控

郑州变化（人口）——规模红利仍在，但增量人口来源单一，高精尖人才持续引入

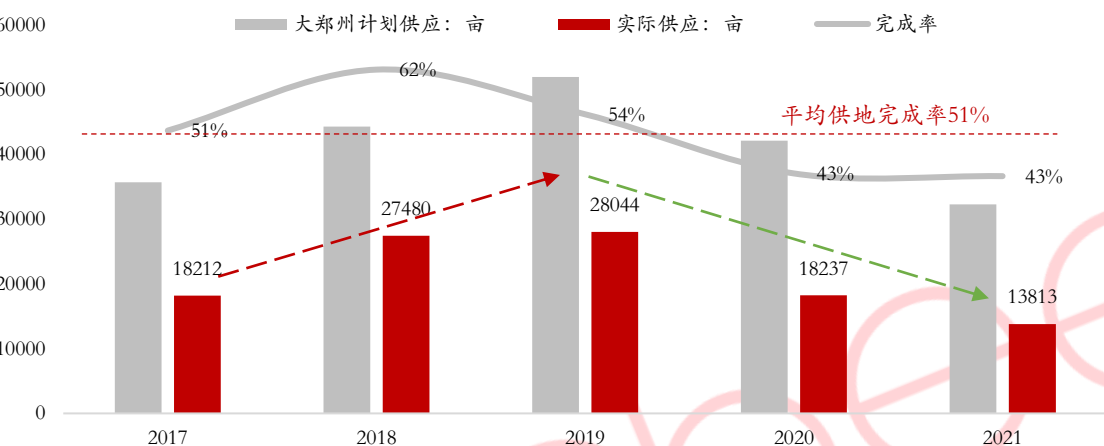
- **人口规模：**总量全国第十，近十年增量全国第五，规模红利仍在，但增量人口来源单一，多来自省内，开放程度低
- **年龄结构：**15-59岁中坚人口占比68%，高于全国平均水平，略低于典型城市，城市活力与年轻化程度尚可
- **人才引进：**近年人才政策不断升级，高精尖人才加速引进，促进人口红利向人才红利转变，但城市人才吸引力水平待提高



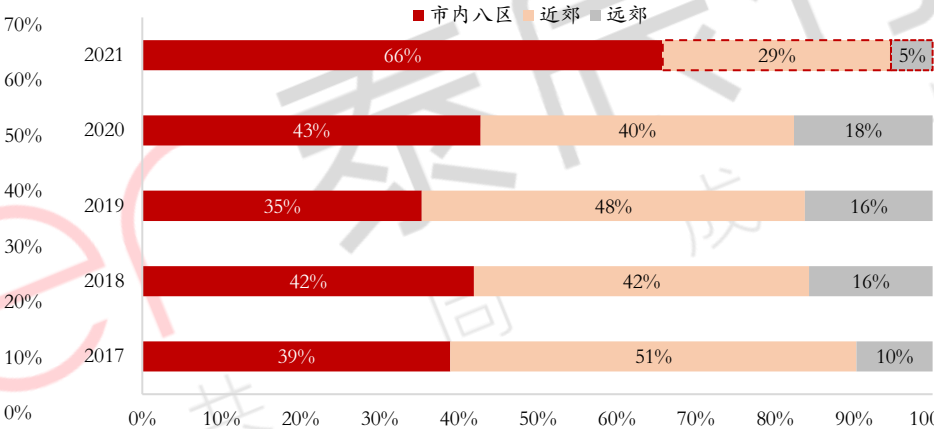
郑州变化（土地）——供地节奏放缓、结构调整，市区占比持续扩大，郊区下行

- 供地计划完成情况：近两年大郑州住宅用地供应节奏放缓，2021年同比下滑24%
- 土地供销结构：供销结构持续优化，市区占比由4成提升至近7成，价格受公开地成交影响拉升；近远郊库存受一级市场影响过于饱和，2021年供销量均大幅下降

大郑州历年住宅用地供应完成情况



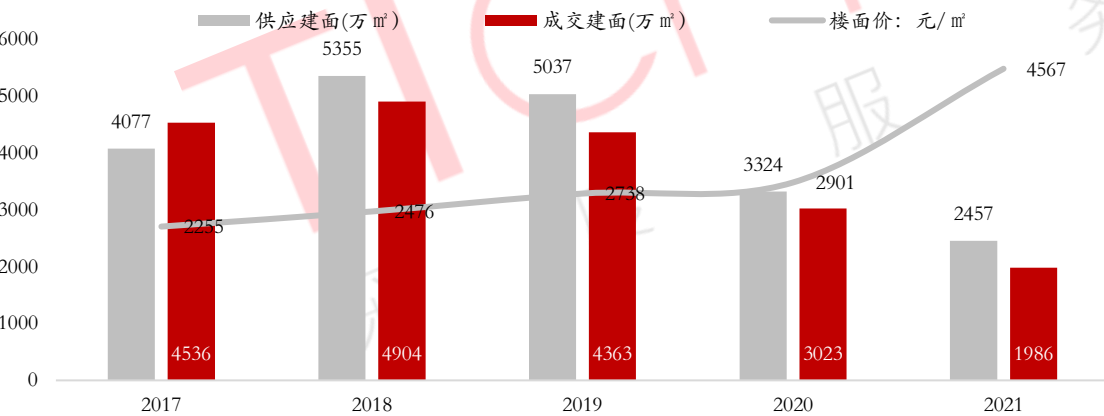
2017-2021年大郑州住宅用地分城郊成交建面占比



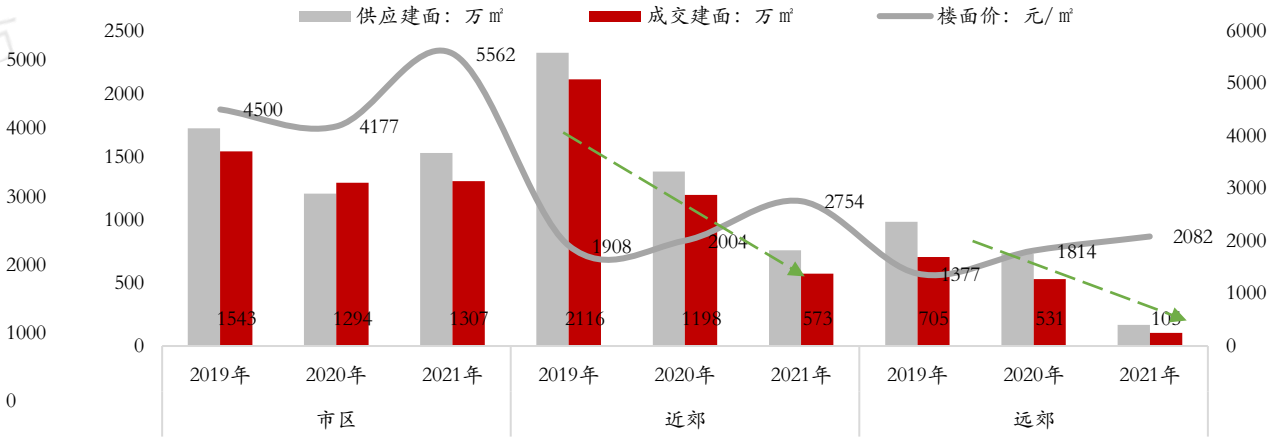
2021年近远郊成交量变化:

区域	同比建面: 万㎡	同比趋势
新郑	-182	-54%
荥阳	-310	-85%
中牟	-48	-29%
港区	104	81%
新密	-127	-85%
登封	-91	-73%
巩义	-78	-70%
上街	-35	-77%

大郑州经营性住宅用地（含安置）供求走势



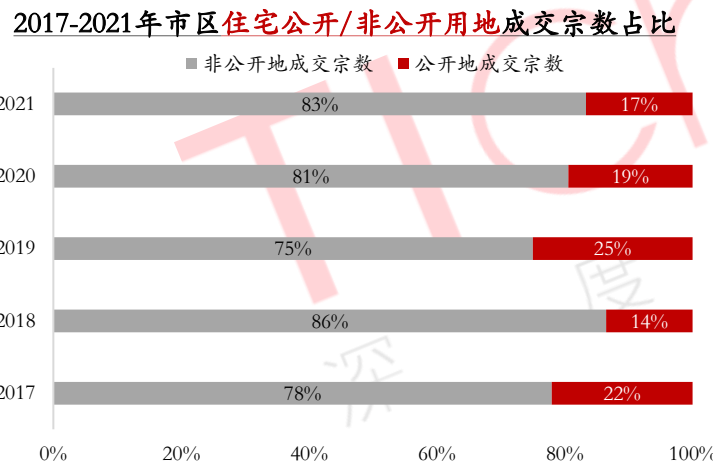
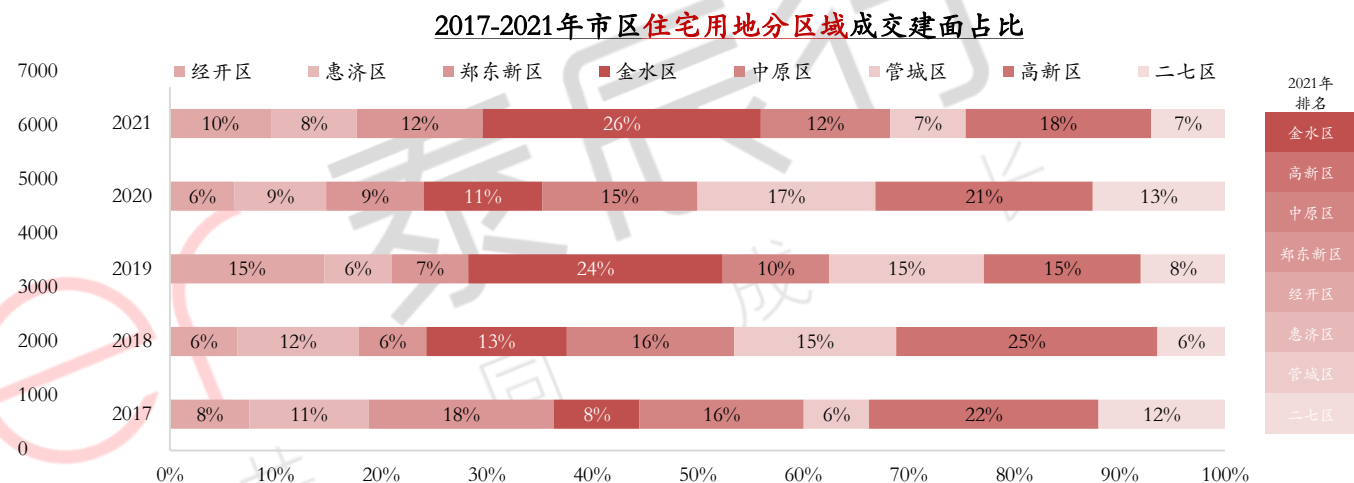
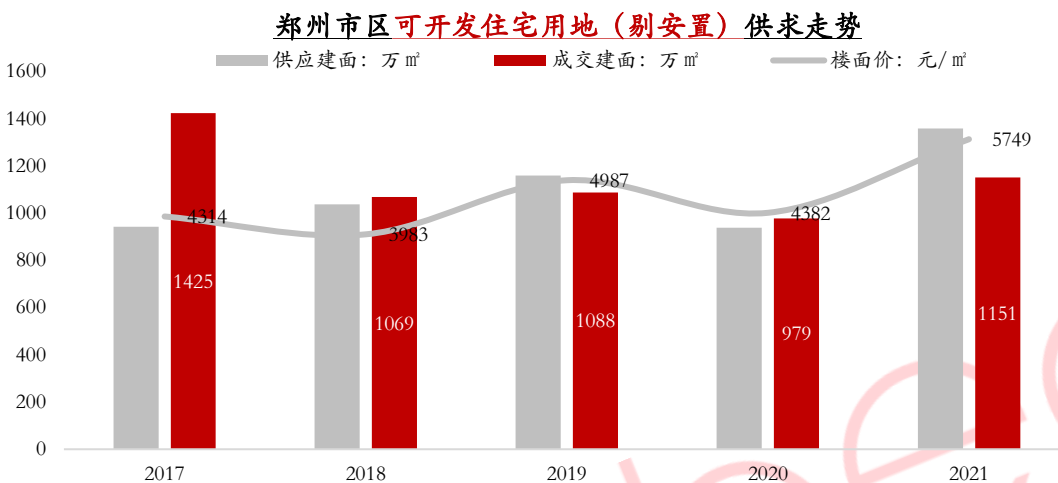
2019-2021年大郑州住宅用地分城郊供销价对比



数据来源：郑州公共资源交易中心，泰辰市场监控中心，均含安置
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟，远郊—登封、巩义、上街区、新密

郑州变化（土地）——市区供地放量，金水、高新为2022年住宅市场供应主力区

- 可开发宅地供销：公开地出让量提升，可开发宅地供销量价齐升，供应同比上涨45%，成交上涨18%，成交楼面价上涨31%
- 区域供销：2021年成交主力为金水、高新区，管城、二七区供地量减少，22年库存压力将缓解



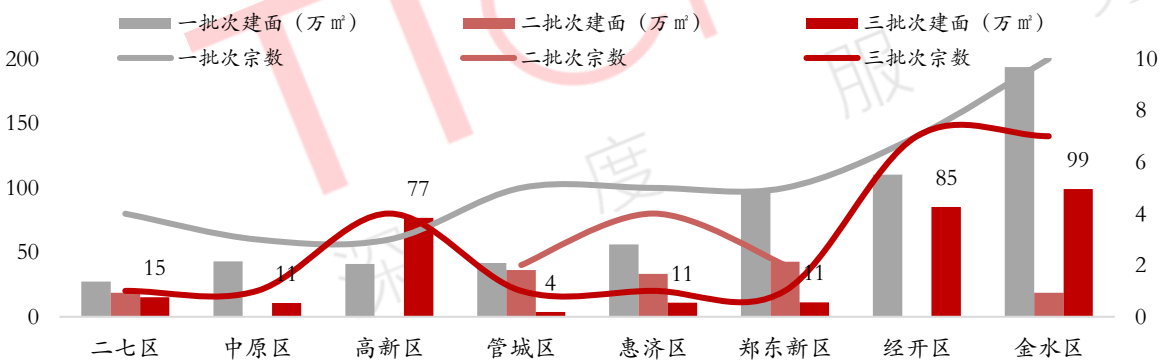
郑州变化（土地）——
 优质房企摘地机会提升，
 国企央企陆续增加土地储备

- 集中供地：
 一批次量价表现最优，
 二三批次成交遇冷，
 溢价率走低，
 经开、金水为供地主力区
- 房企阵营转变：
 土拍趋严、融资受限下，
 综合实力强的品牌房企摘地率大幅提升，
 国企/央企/政府平台公司成摘地主力军

郑州市区住宅用地三批次分别及全年整体供地成交数据（含安置）

指标	2021年第一批	2021年第二批	2021年第三批	2021年全年
供地时间	2021/4/30	2021/10/16	2021/11/23	/
竞拍时间	2021/6/3	2021/11/19	2021/12/27	/
推出宗数	46	15	24	109
成交宗数	46	11	13	95
成交建面：万㎡	690	106	176	1307
成交楼面价：元/㎡	5982	6162	5809	5562
平均溢价率	11%	2%	1%	8%
成交金额（亿元）	413	65	86	727
成交净地宗数	5	2	5	14

2021年郑州市区1-3批次住宅用地（剔安置）供应建面及宗数



数据来源：
 郑州公共资源交易中心，
 泰辰市场监控中心

郑州市区1-3批次土地竞拍规则变化

规则	一批次	二批次，第三批次延续
保证金	50%	50% <i>无变化</i>
溢价率	30%	15% <i>降低</i>
竞拍方式	公开地摇号 非公开地熔断后一次竞地价	<i>所有宗地熔断后摇号</i> <i>全部熔断后摇号</i>
限马甲	不限制	<i>同一公司只能报名1次</i> <i>禁马甲</i>
限资金	不限制	1.竞买企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等； 2.直接或间接使用金融机构的各类融资资金； 3.房地产产业链上下游关联企业借款或预付款； 4.其他自然人、法人、非法人组织的借款； 5.参与竞买企业控股的非房地产企业融资。 <i>严格监管</i>
后置审核	不限制	1.不具备房地产开发资质的 2.同一企业及控股公司参与同一宗地竞买 3.购地资金不符合国家“五不得”要求的 <i>加强审核</i> 处罚：竞得结果无效，2/3缴纳起始价20%违约金，竞得人2年内不得参加土地出让

2020年公开地成交房企阵营：

国/央企：
 华润1、保利7、中交2

民企：
 金地1、龙湖2、碧桂园1

2021年公开地成交房企阵营：

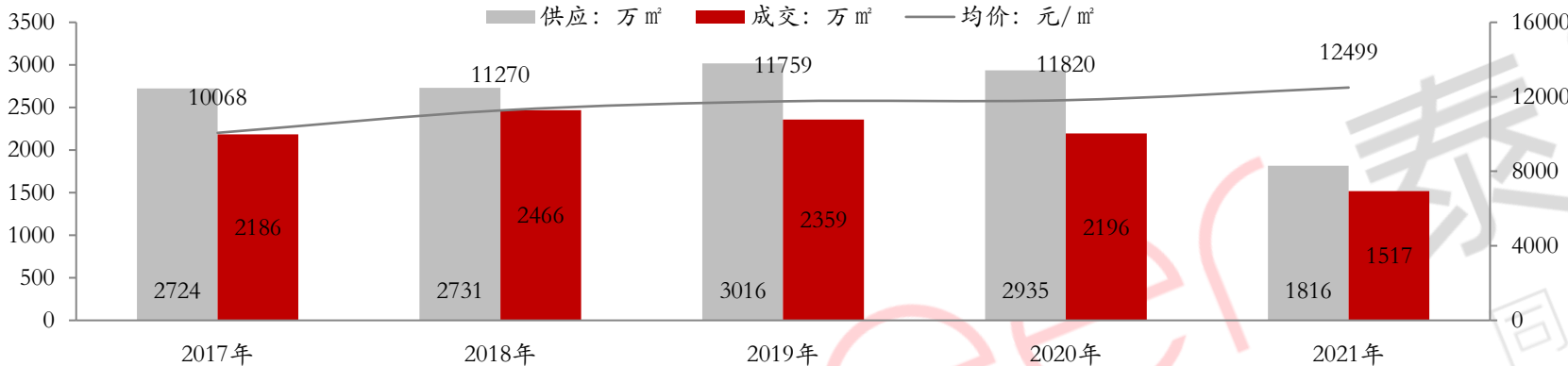
国/央企：
 中海1、华润2、金茂1、保利1、电建1、国投1、中原高速1、平台公司3

民企：
 保亿1、万科1

郑州变化（商品房）——全年商品房规模缩减三成，价格微涨；市区占比扩大郊区收缩

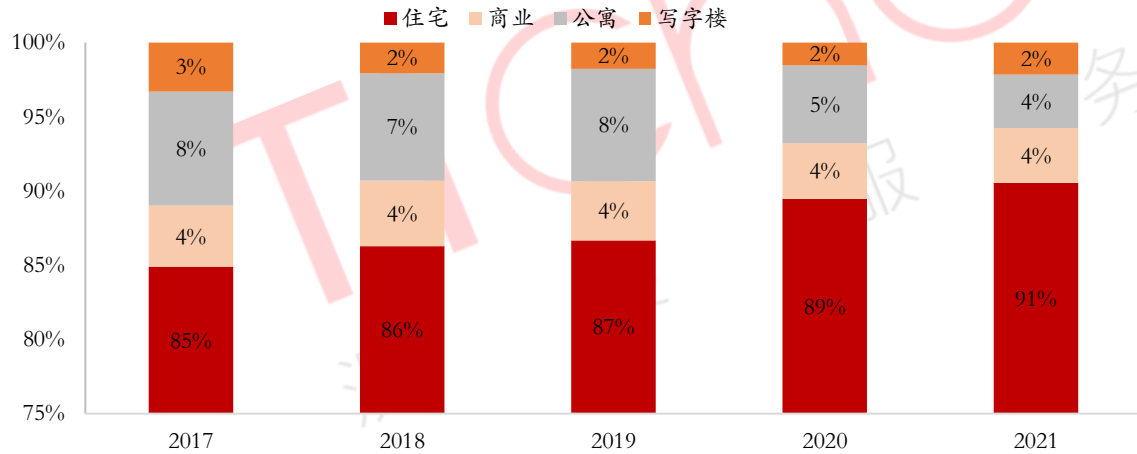
- **商品房量价：**2021年大郑州商品房累计成交1517万㎡，同比下滑近三成，整体表现供过于求，价格微涨（7%）
- **市场份额对比：**住宅仍为主力，且占比逐年上升；市区占比扩大，近郊成交规模缩减

2017-2021年大郑州商品房供销价走势

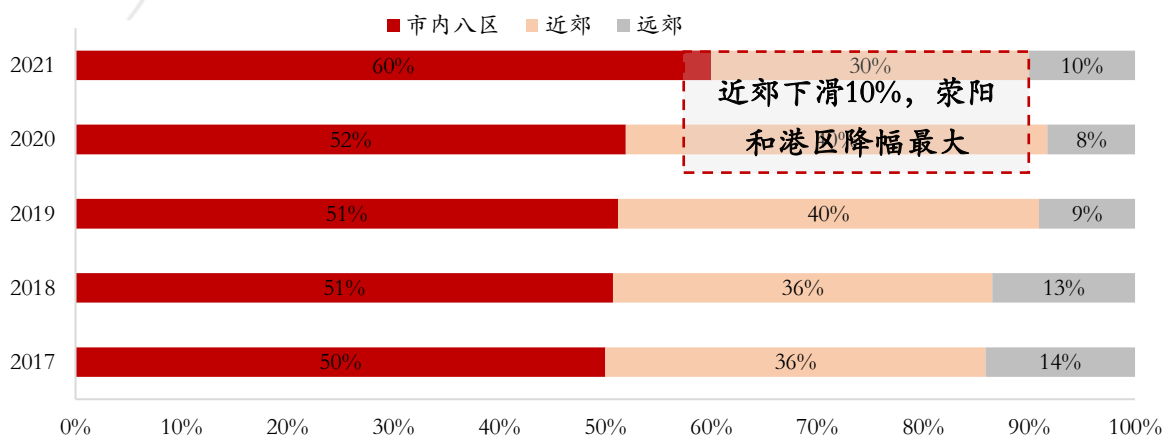


- **17-18年远郊发力：**郑州房价大涨带动周边区域价值，且随着主城限购客户外溢，远郊成交占比近年最高；
- **19-20年近郊发力：**稳房价政策不断深化，远郊市场动力不足，近郊占比上升至四成；
- **21年回归主城：**整体市场下行叠加水灾疫情影响，郑州四环沿线项目价格调整，客户拦截市区，主城占比升至六成以上；郊区抗风险能力弱，近远郊占比降至四成；

2017-2021年大郑州商品房分物业类型成交量占比



2017-2021年大郑州商品住宅分城郊成交量占比

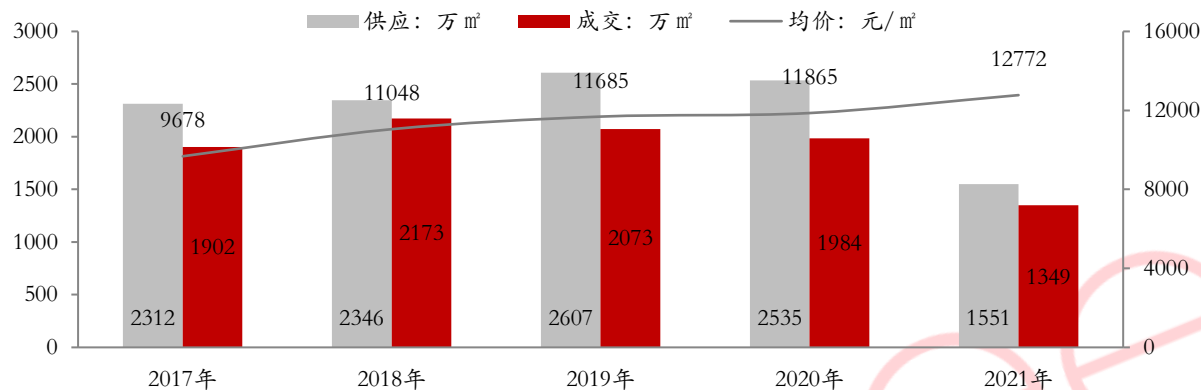


数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊+远郊
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟，远郊—登封、巩义、上街、新密

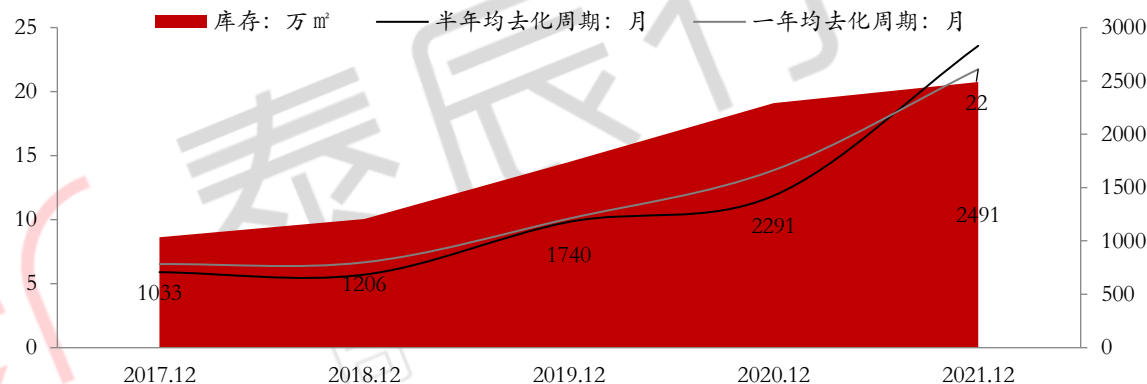
郑州变化（商品住宅）——整体量缩价涨，分化加剧（市区量缩价涨，郊区量缩价跌）

- 住宅量价存：今年大郑州年度商品住宅累计成交1349万㎡，同比下降32%，供大于求，库存持续走高，郊区库存压力持续升高
- 分城郊对比：其中市区仍为成交主力，金水、郑东、管城、经开区受新入市项目影响价格抬升；近郊成交量价同比下滑明显

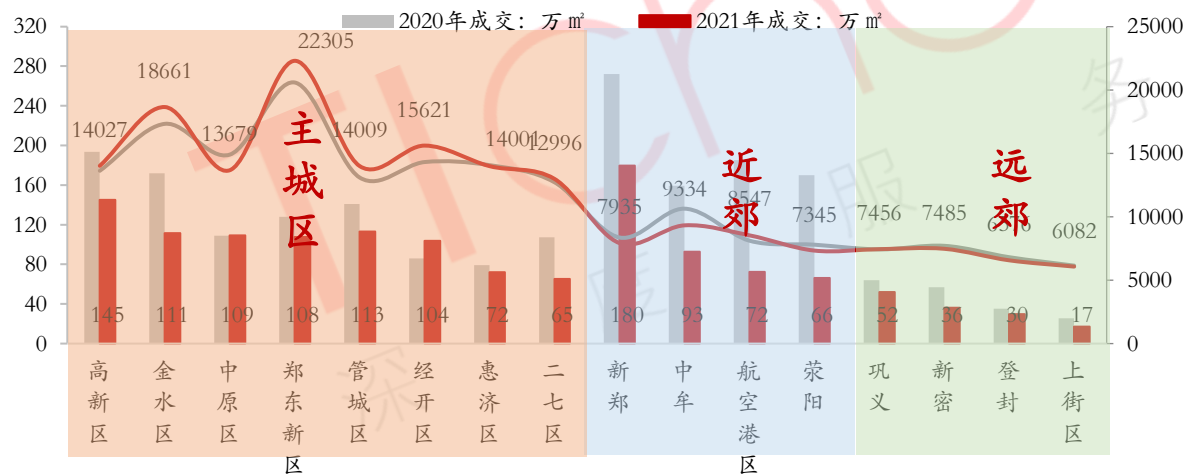
2017-2021年大郑州商品住宅供销价走势



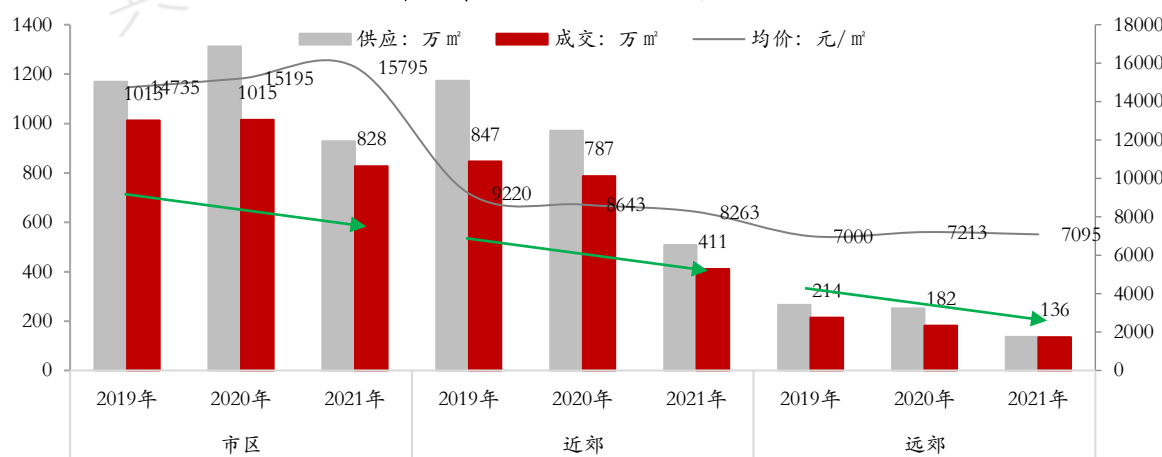
2017-2021年大郑州商品住宅存量及去化周期走势



2021年大郑州商品住宅市场成交量价对比



2019-2021年大郑州商品住宅分城郊供销价对比

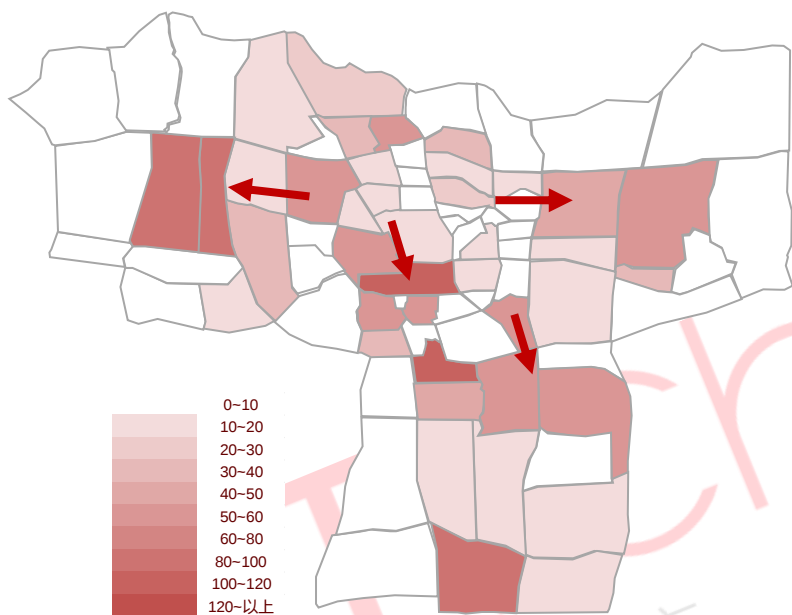


数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊+远郊
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟，远郊—登封、巩义、上街区、新密

郑州变化（商品住宅）——17年市区/近郊热度均分，19年客户外溢近郊，21年回归主城

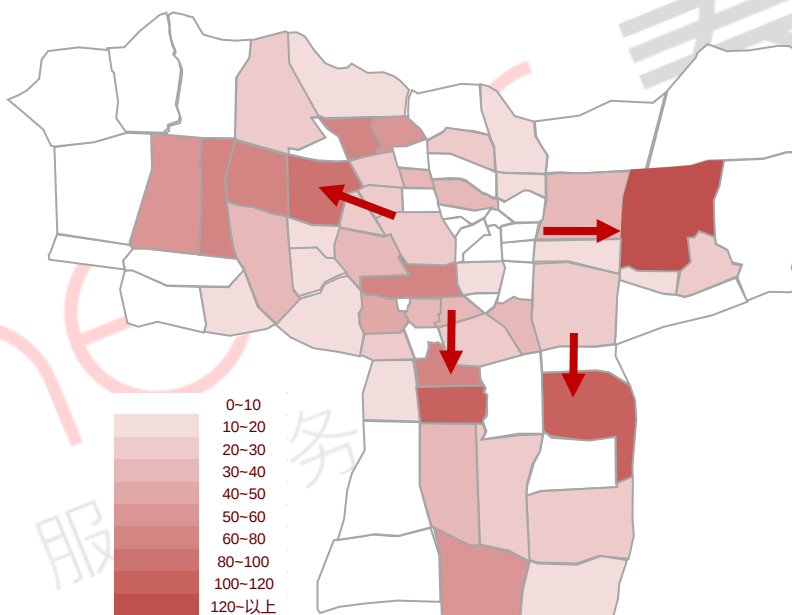
- **板块特征：**17年市区与近郊热度均分；19年随着市区限购、价格高位客户外溢近郊；21年市场下行，主城价值凸显，客户回归
- **门槛值变化：**成交总量逐年缩减，2017年成交热点板块TOP4门槛值为92万方，至2021年门槛值降至55万方
- **板块现状：**2021年板块住宅成交主要集中于市区高新老城/新城、航海路板块及近郊北港和绿博板块

2017年郑州市区+近郊住宅
成交热力图（万㎡）



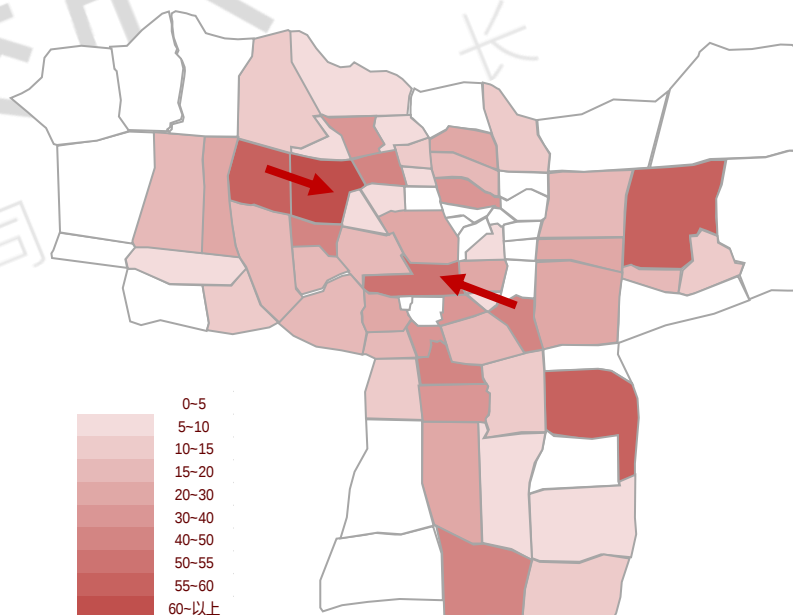
2017年成交热点板块主要集中在航海路、南龙湖北、荣泽东和新郑市区板块，成交量均大于90万方

2019年郑州市区+近郊住宅
成交热力图（万㎡）



2019年成交热点板块主要集中在绿博、南龙湖南、北港和高新老城板块，成交量均大于80万方

2021年郑州市区+近郊住宅
成交热力图（万㎡）



2021年成交热点板块主要集中在高新老城、绿博、高新新城和北港板块，成交量均大于50万方

郑州变化（项目）——集中度提升但门槛值下降；项目分化加剧，拼价格和品质各占半数

- 门槛值及集中度：2021年商品住宅项目销售TOP集中度明显提升，但门槛值同比均有不同程度降低，项目分化
- 项目排名：今年TOP20热销楼盘中拼价格和拼品质项目并行，中海云鼎湖居以性价比优势认购额42亿位居榜首

2021年大郑州商品住宅项目实际认购金额TOP20

序号	项目	区域	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)
1	中海云鼎湖居	郑东新区	42.2	14.0
2	融创城	管城区	37.2	25.1
3	美盛教育港湾	金水区	35.0	18.5
4	碧桂园名门时代城	管城区	31.4	25.2
5	朗悦公园府	高新区	30.0	17.8
6	普罗旺世理想国	中牟	30.0	16.7
7	保利天汇	经开区	27.5	14.0
8	碧桂园凤凰城	中原区	24.6	16.2
9	万科城	高新区	22.3	14.3
10	碧桂园西湖	高新区	22.2	16.8
11	融创御湖宸院	中原区	21.5	15.1
12	康桥未来公元	管城区	21.0	20.1
13	建业河畔洋房	惠济区	20.0	10.0
14	保利海德公园	金水区	18.4	10.0
15	瀚宇天悦城	金水区	18.2	9.4
16	富田城九鼎华府	管城区	18.0	14.3
17	绿都青云叙	惠济区	17.8	13.2
18	康桥香麓湾	金水区	17.0	7.4
19	绿城湖畔云庐	郑东新区	16.9	4.5
20	永威金桥西棠	高新区	16.1	10.8

2021年大郑州商品住宅项目备案销售金额TOP20

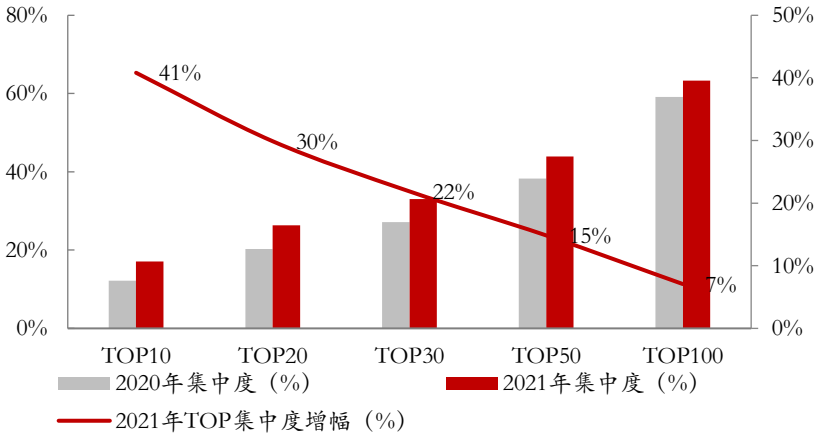
序号	项目	区域	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)
1	中海云鼎湖居	郑东新区	41.67	13.46
2	碧桂园西湖	高新区	37.25	26.05
3	美盛教育港湾	金水区	34.49	18.09
4	融创城	管城区	34.39	23.33
5	碧桂园时代城	管城区	24.48	19.69
6	碧桂园凤凰城	中原区	23.77	15.75
7	朗悦公园府	高新区	22.47	14.22
8	万科城	高新区	22.34	15.96
9	保利天汇	经开区	20.68	10.67
10	融创御湖宸院	中原区	20.41	14.59
11	康桥未来公元	管城区	17.20	13.37
12	建业君邻大院	郑东新区	16.43	5.45
13	谦祥世茂万华城	高新区	15.36	11.71
14	永威金桥西棠	高新区	15.33	8.98
15	瀚宇天悦城	金水区	15.02	7.74
16	绿都青云叙	惠济区	14.86	10.42
17	保利海德公园	金水区	14.70	8.19
18	普罗理想国	中牟	14.30	7.90
19	绿城明月滨河	经开区	14.26	7.47
20	华润置地凯旋门	经开区	13.97	7.64

近三年TOP门槛值变化（实际认购）

单位：亿元

金额门槛	2019年	2020年	2021年
TOP3	36	36	35
TOP5	35	34	30
TOP10	28	24	22

2021年住宅项目销售排行集中度及同比变动情况

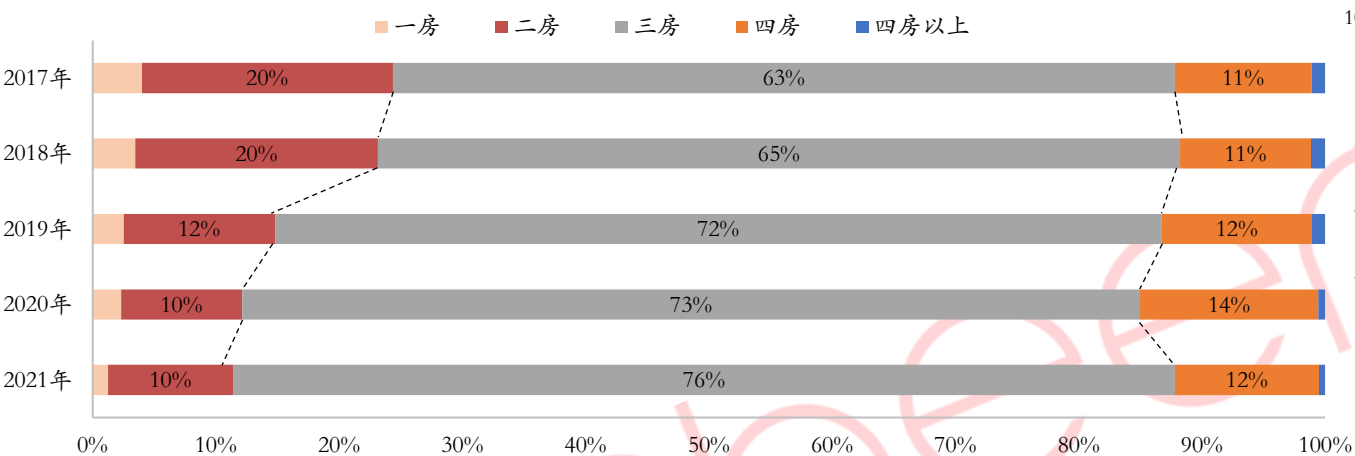


数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊，红色字体为品质楼盘
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟

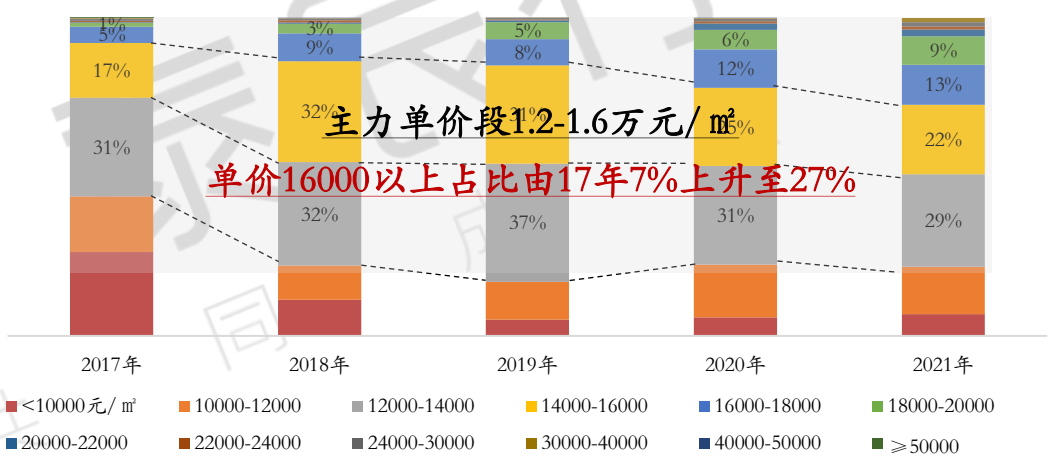
郑州变化（产品）——三房占比扩大，成交面积段上移；四房主力面积段下移

- **成交结构：**17年至今主城90㎡以下产品需求缩减，90-120㎡逐步提升，其中三房面积段上移，四房面积段下压至145㎡以内
- **支付力变化：**主力单价段1.2-1.6万和1.4-1.6万之间，相应的总价段上移至150-200万和200-250万；随着改善类客户需求释放，1.6万元/㎡以上产品需求逐年增加，总价段上移，此类客户更加注重舒适度

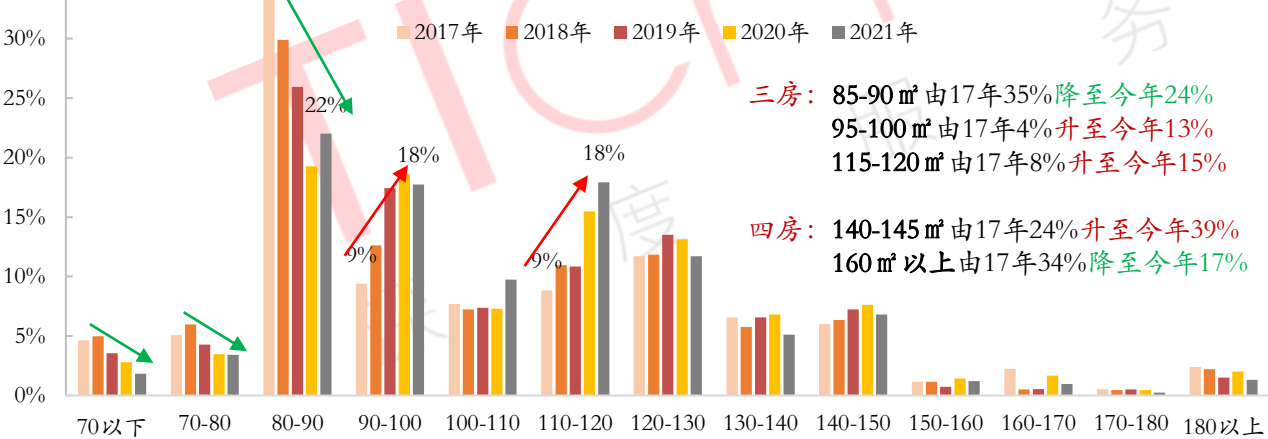
2017-2021年郑州市区高层住宅产品房型变化



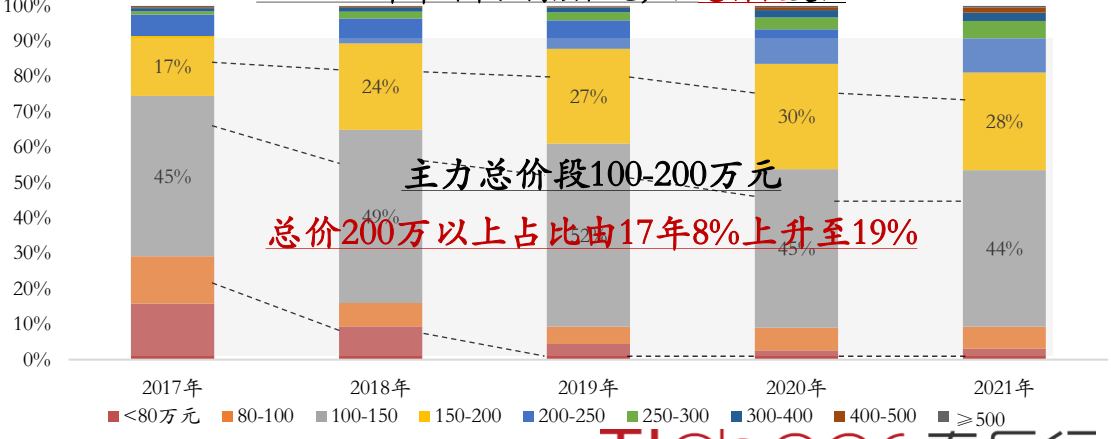
2017-2021年郑州市区高层住宅产品单价段变化



2017-2021年郑州市区高层住宅产品面积段变化



2017-2021年郑州市区高层住宅产品总价段变化



数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心

郑州变化（产品）——小面积产品功能及舒适性提升

- **产品变化：**目前小三房仍为主力，有限支付力下客户在产品设计上更加注重功能性和性价比，舒适性产品功能向更小面积产品下放：独立玄关、横厅设计向小户型倾斜，单卫扩展到双卫，单阳台增至双阳台，且设置北向阳台增加可拓展空间

万科理想星光95㎡3室2厅1卫



新城时光印象115㎡3室2厅2卫



中建澜溪苑89㎡三室两厅两卫



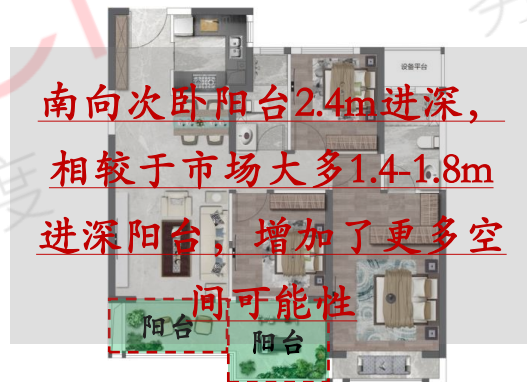
保利天汇99㎡三室两厅两卫



融信奥体世纪88㎡3室2厅1卫



康桥天樾九章109㎡3室2厅2卫



金地建海峯范97㎡3室2厅2卫



郑州变化（产品）——外立面公建化，窗墙比提高；同时精装标准升级

- **配置变化：**公建化外立面成为目前市场新项目标配，采用铝合金+玻璃替代原来的干挂石材，提高窗墙比，极大发挥采光及美观效果，万科创新外立面打造垂直绿化成标杆
- **精装配置：**万科新入市刚需项目装修升级，洗碗机、垃圾粉碎机、智能马桶、电视背景墙等厨房、卫生间、客厅装标提高

刚需——保亿豫景宸园
玻璃幕墙+铝板（现代建筑风格）



刚改——融创城观河著
仿石涂料+质感涂料（现代建筑风格）



改善——万科翠湾中城
金属格栅+局部质感涂料，时尚简约；错层阳台打造垂直绿化建筑（现代建筑风格）



万科——创新外立面研发案例 (仿第四代建筑)

万科翠湾中城项目创新外立面，打造垂直绿化建筑，利用错层阳台（阳台层高最高处可达6米），设置专属的树池及花池（阳台进深1.5米，另向外延伸0.8米花池），丰富阳台功能，增加小区绿化。

万科理想拾光（面积段95-143㎡）

“智能化配置、安全防护、健康舒居、装标升级”四大模块

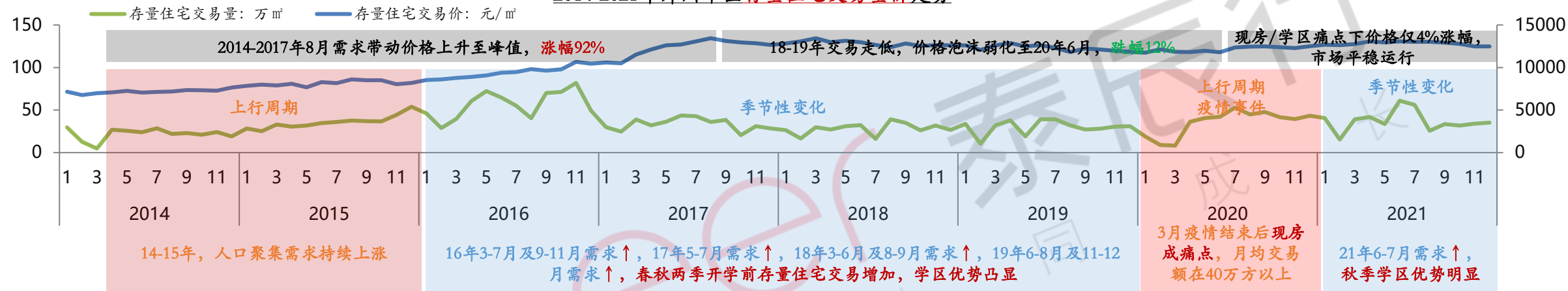
- **智能化：**松下水离子净味器、美的垃圾粉碎机、方太洗碗机、欧普凉霸、安吉尔净水器
- **安全防护：**整窗采用断桥铝合金材质、钢质入户门、智能门锁
- **健康舒居：**安吉尔净水器、24小时循环新风系统
- **装修升级：**钢质入户门+智能门锁；欧普凉霸+燃气报警器+水浸报警器；断桥铝合金门窗+三层中空玻璃；科勒智能马桶+风暖浴霸；电视背景墙提前做好



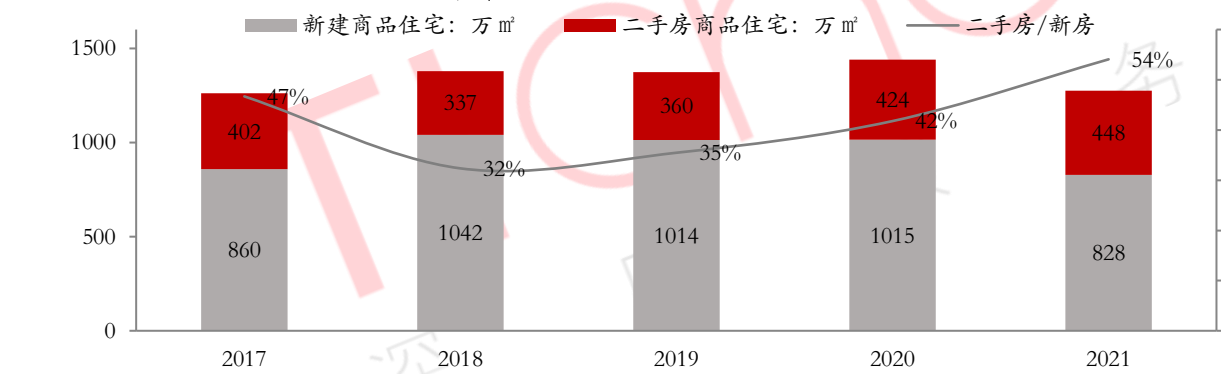
郑州变化（存量住宅）——年均交易规模400万㎡，与新建住宅成4:6格局，量增价涨

- **交易规模：**年均交易规模400万㎡左右，与新建住宅成4:6格局，量增价涨；2021年度交易量448万㎡，存量规模逐年递增
- **成交区域：**主城逐步进入存量交易区域，除金水（136万㎡）仍占主导外，中原二七管城郑东逐步占据一定交易规模

2014-2021年郑州市区存量住宅交易量价走势

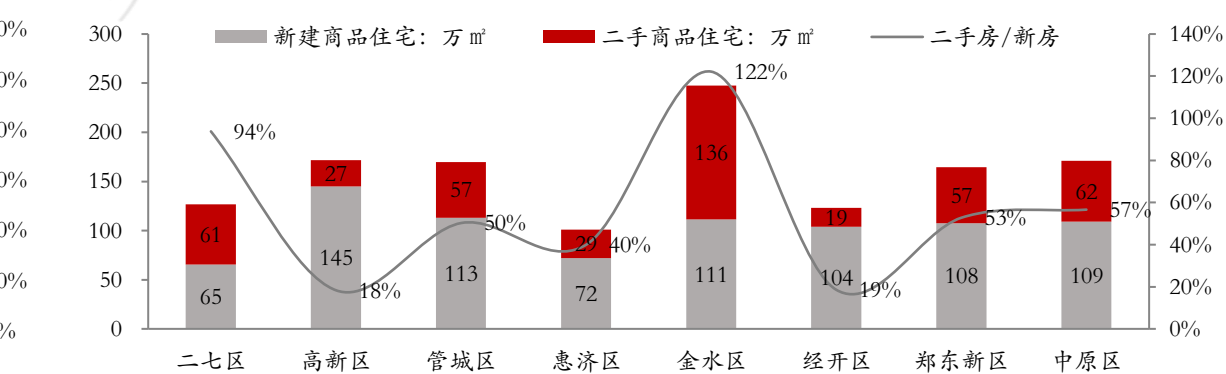


2017-2021年郑州市区一二手房成交量对比分析



新房	12763元/㎡	14167	14717	15195	15795
二手房	12416元/㎡	12838	12332	12219	12854

2021年郑州市区一二手房成交量对比



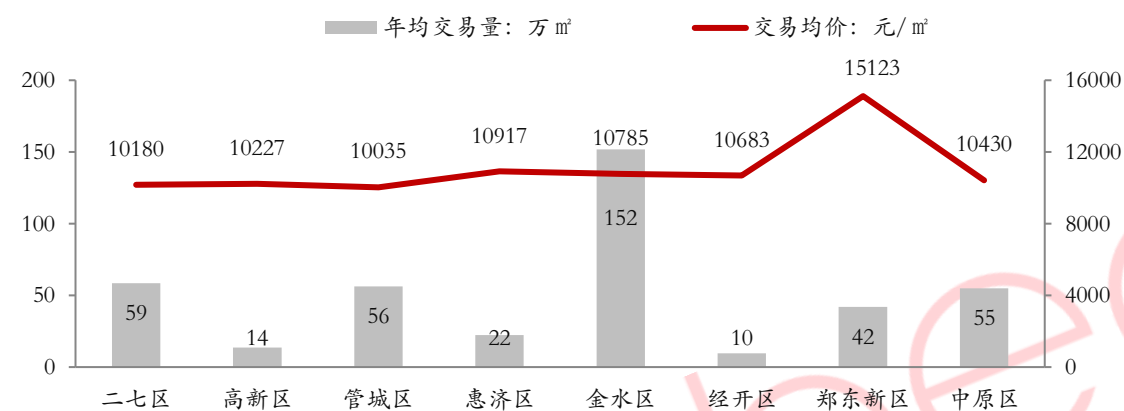
新房	13071	14027	14009	14002	18661	15621	22305	13679
二手房	11468	11388	11615	12162	12857	12059	18160	11688

数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心 市区为市内八区

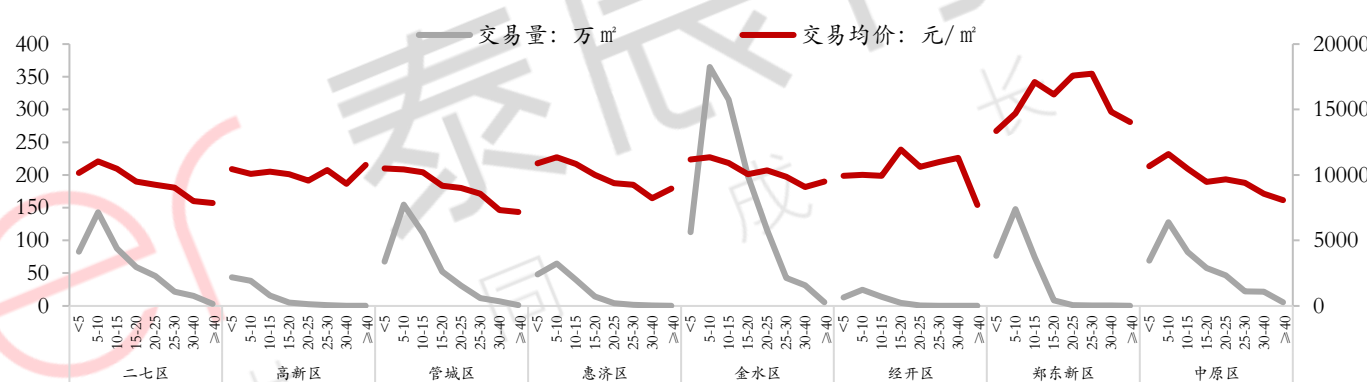
郑州变化（存量住宅）——房龄偏低，集中5-10年；交易产品主力为80-90和90-100 m²

- **区域量价与房龄关系：**各区域存量住宅交易量与房龄呈左偏分布，整体集中于5-10年，房龄偏低，10年以上房龄与价格呈背离趋势（学区房等特殊项目除外）
- **项目交易活跃度：**近三年交易活跃度TOP项目年均交易量维持200-300套规模，活跃指数高

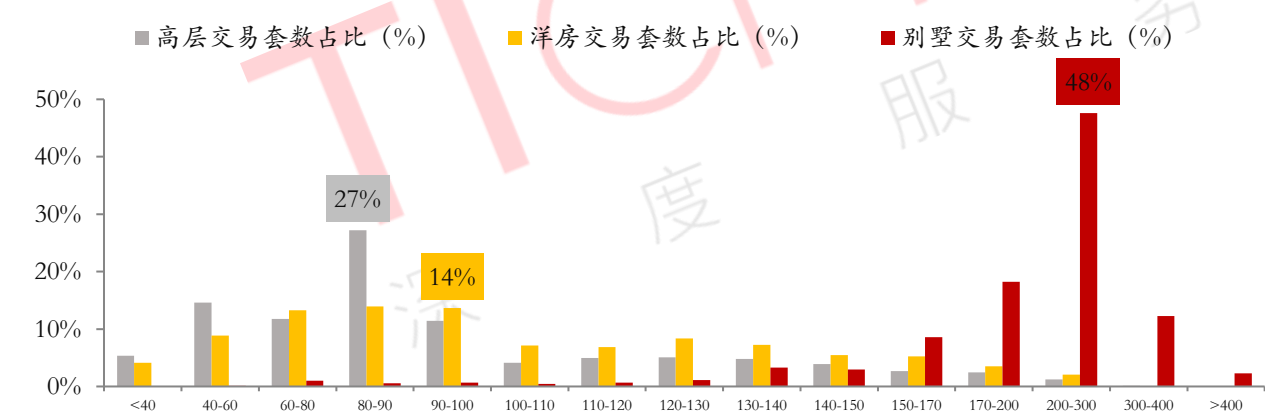
2014-2021年近8年郑州市区分区域存量住宅年均交易规模及均价



2014-2021年郑州市区分区域存量住宅交易量价与房龄关系走势



2019-2021年郑州市区常规存量住宅各物业分面积段交易套数占比走势



2019-2021年郑州市区商品住宅项目交易活跃度（按套数统计）

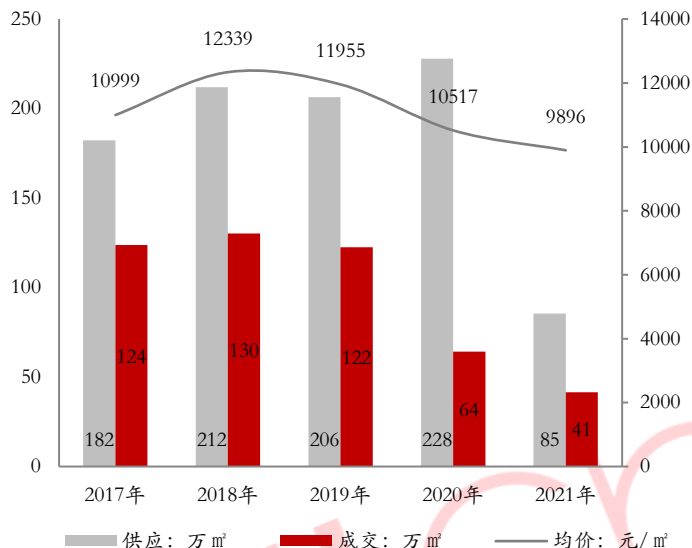
排名	项目名称	区域	近三年合计 (套)	19年交易套数 (套)	20年交易套数 (套)	21年交易套数 (套)
1	正弘数码公寓	金水区	972	241	334	397
2	万科城	高新区	895	222	288	385
3	普罗旺世	金水区	871	274	265	332
4	升龙国际	二七区	838	324	292	222
5	富田太阳城	管城区	832	347	258	227
6	远大理想城	经开区	811	229	263	319
7	升龙凤凰城	金水区	750	315	218	217
8	升龙御玺	中原区	744	244	272	228
9	亚星盛世家园	二七区	699	218	247	234
10	美景鸿城	管城区	691	195	238	258

数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心 市区为市内八区

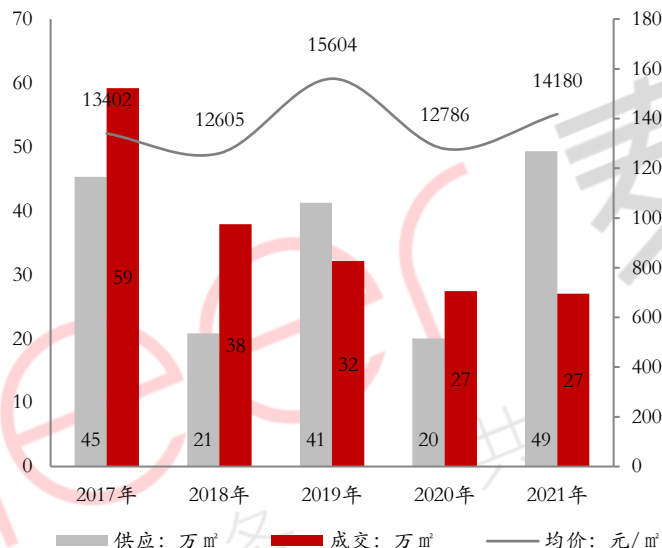
郑州变化（商办）——主城公寓市场缩量三成，价格下降；写字楼及商业持续低位

- **公寓市场**：今年供销双低，价格下滑，持续供大于求出清周期拉长，TOP5高端公寓与流量公寓项目并存
- **写字楼/商业市场**：写字楼供应放量，成交维稳，价格受东区高价项目拉升上涨；商业长期滞销，供过于求，以价换量

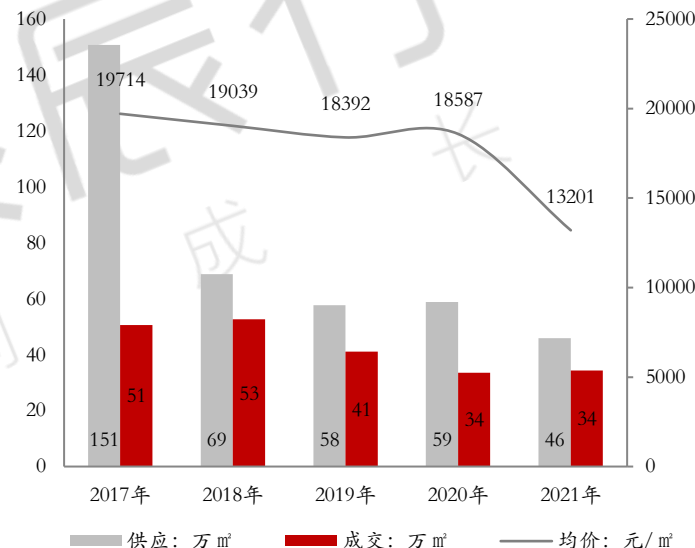
2017-2021年郑州市区公寓供销价走势图



2017-2021年郑州市区写字楼供销价走势图



2017-2021年郑州市区商业供销价走势图



2021年市区公寓项目备案成交金额TOP5

排名	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
1	正弘城	金水区	2.1	0.9	23070
2	正商汇航铭筑	经开区	1.9	2.1	9193
3	龙湖金融中心	郑东新区	1.9	0.7	28567
4	保利文化广场	高新区	1.8	2.3	7658
5	万熙天地	金水区	1.6	1.4	11604

2021年市区写字楼项目备案成交金额TOP5

排名	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
1	龙湖金融中心	郑东新区	6.3	3.3	18845
2	新发展楷林广场	郑东新区	5.8	4.7	12294
3	华润新时代广场	郑东新区	5.0	3.7	13387
4	启迪科技城	郑东新区	3.3	1.8	19000
5	楷林中心	郑东新区	3.2	1.5	21389

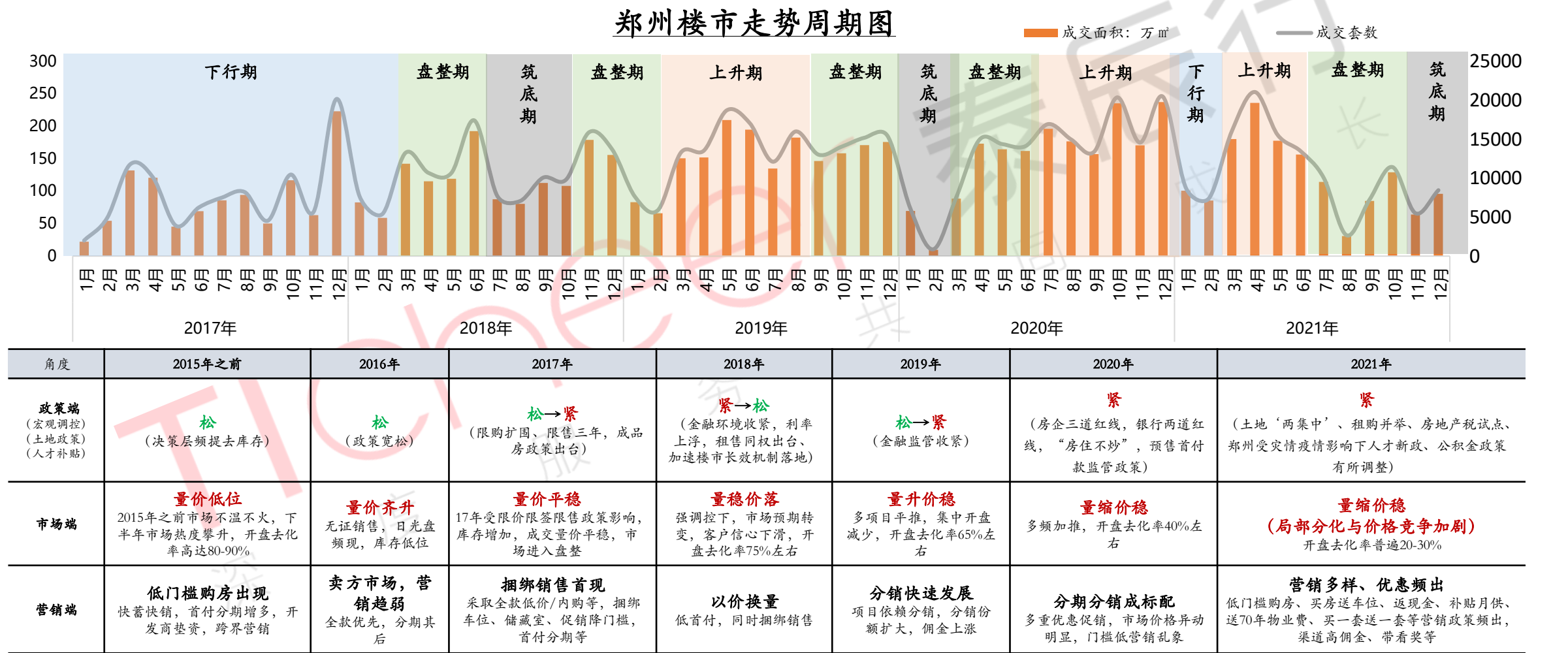
2021年市区商业项目备案成交金额TOP5

排名	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
1	华润新时代广场	郑东新区	4.0	1.9	21117
2	美景美境	金水区	1.2	0.7	17345
3	碧源月湖	惠济区	1.0	0.5	18178
4	升龙天汇广场	中原区	0.9	0.6	14441
5	万科大都会	二七区	0.8	0.5	15885

数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心 市区为市内八区

郑州变化（楼市）——郑州楼市整体稳定，呈周期性变化明显，2021年持续盘整筑底

➤ 楼市整体稳定，呈周期性变化特征，2021年处持续盘整筑底阶段，量缩价维稳；全年政策维持偏紧、未有明显松动下，市场表现相对较差，营销策略以及各类花式促销明显增多

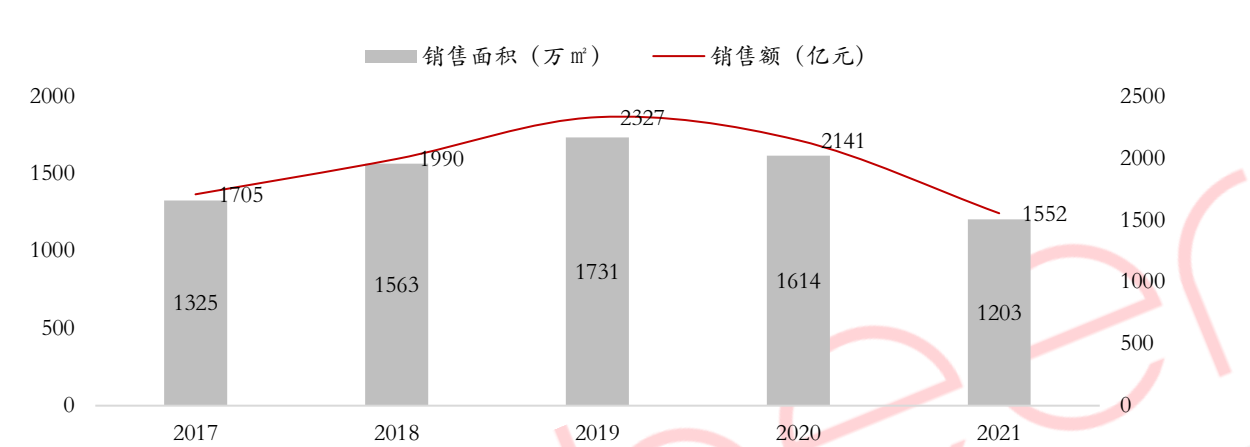


数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟

郑州变化（楼市）——市场规模有所下降，单盘平均销量下滑，项目集中度加剧

➤ 大郑州住宅市场规模近五年前升后降，在高项目基数下2019年市场规模处高位，随后两年持续走低，2021年监控项目数300个，累计成交约1203万方，单盘年成交4万㎡（同比-21%）；年度集中度来看，业绩贡献TOP5贡献约10%，TOP10约20%，集中度升高

2017-2021年郑州主城+近郊住宅项目销售规模（监控口径）



备注：图表销售额数据根据当年实际监控项目个数年度销售额累计所得
范围覆盖郑州主城+近郊典型项目监控

	项目个数		单盘年成交	
2018年	295个	同比+4%	5.3万㎡	同比+13%
2019年	321个	同比+9%	5.4万㎡	同比+2%
2020年	318个	同比-1%	5.1万㎡	同比-6%
2021年	300个	同比-6%	4.0万㎡	同比-21%

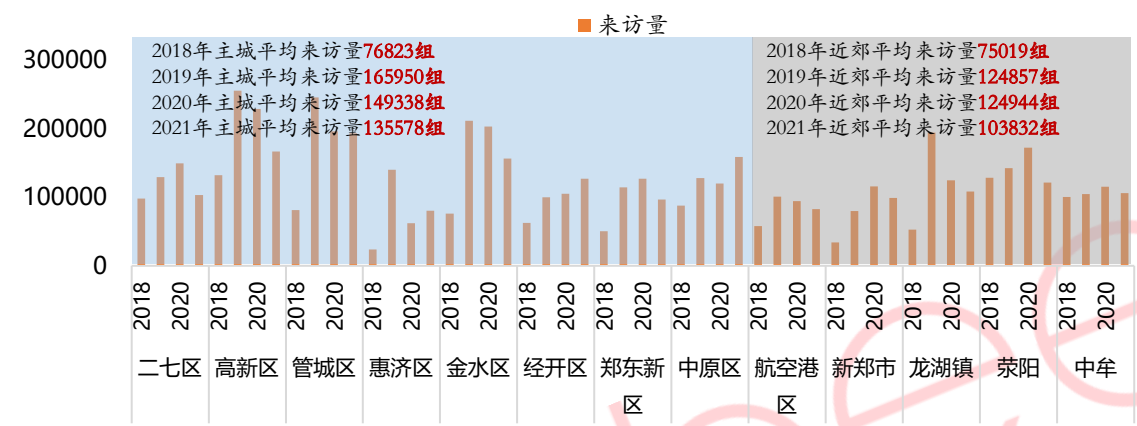
项目销售金额		2017	2018	2019	2020	2021
TOP5	门槛值	36.0	35.0	29.4	30.1	30.0
	集中度	13%	12%	9%	8%	11%
TOP10	门槛值	29.0	26.7	25.4	24.3	22.2
	集中度	22%	20%	15%	14%	19%
TOP20	门槛值	21.7	23.2	21.1	19.2	16.1
	集中度	37%	32%	25%	24%	31%
TOP50	门槛值	13.0	14.0	13.8	12.8	9.6
	集中度	65%	58%	46%	45%	54%

数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟

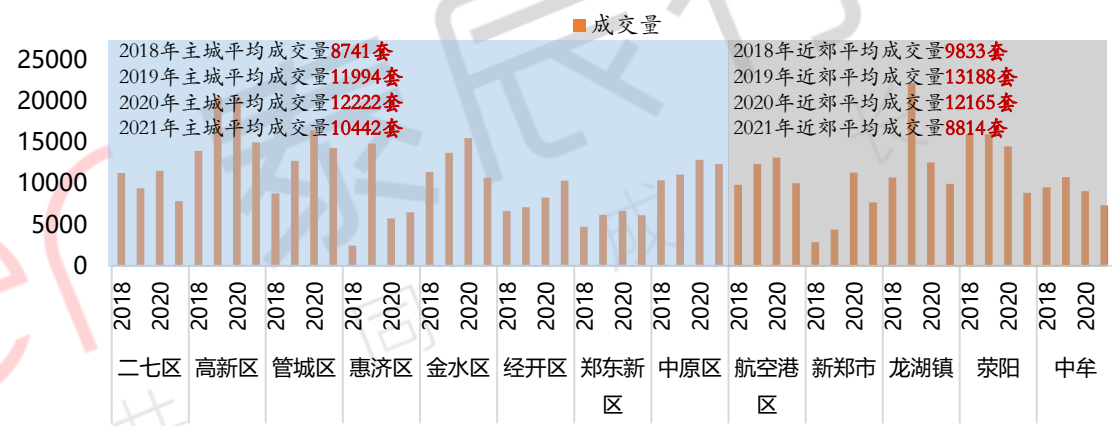
郑州变化（楼市）——21年市场整体信心下降，各区访交转化率明显下滑，成交难度增加

➤ 大郑州各区域来访成交19年达高位，之后呈下降趋势，21年筑底；受来访高基数影响，访交转化率19年低位，20年主城整体呈上升趋势，近郊下降；21年受政策高压影响，市场信心不足，访交转化率普降

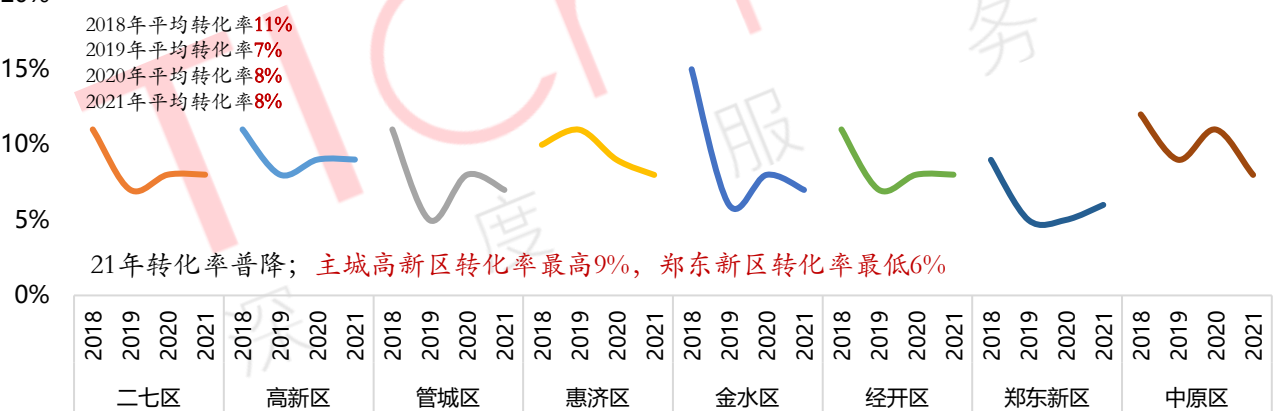
2018-2021年郑州各区年度来访走势



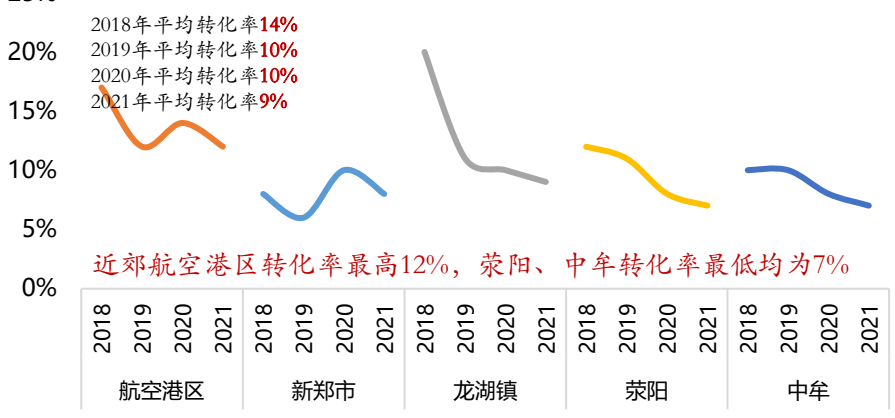
2018-2021年郑州各区年度成交走势



2018-2021年郑州市区年度转化率走势



2018-2021年郑州近郊年度转化率走势

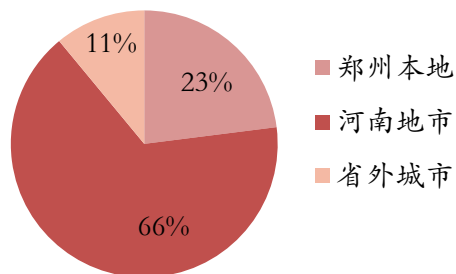


数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟

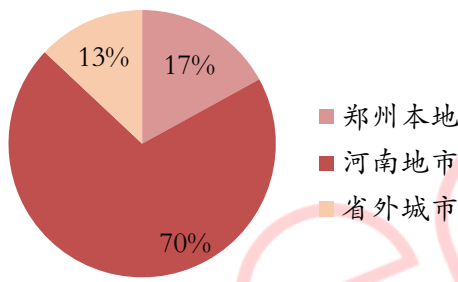
郑州变化（客户）——外地客户占比扩大，2021年客户购房偏谨慎、置业周期延长

- **客户结构：**加速发展下的郑州，对省内地市的影响和吸附力持续增强，当前购房客户中外来人口占比83%，同时叠加二胎放开、改善需求释放等影响，郑州购房客群年龄段出现明显上移，30岁以上客户占比扩大
- **购房特征：**2021年以来受疫情/水灾影响，叠加行业暴雷、购买力受限，客户置业周期拉长，但改善需求不减

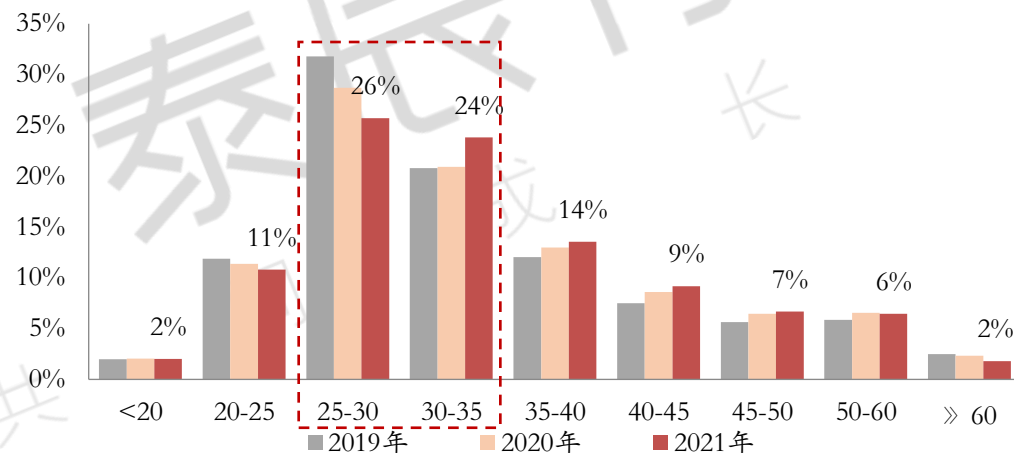
2018年购房客户结构



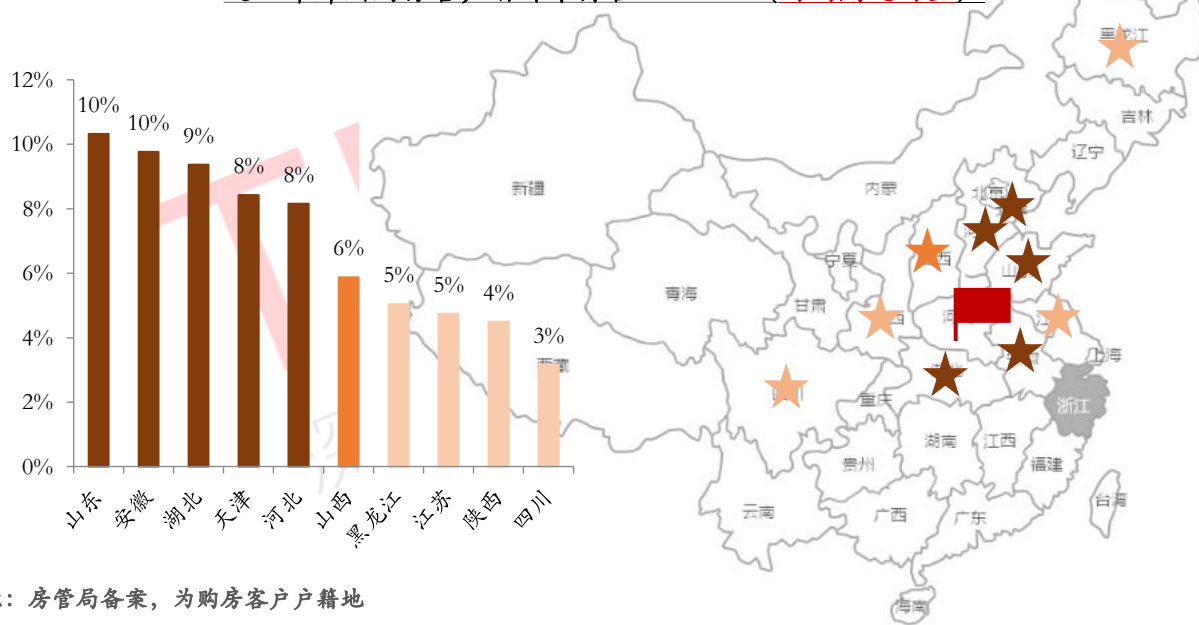
2021年购房客户结构



郑州近三年购房客户年龄结构



近三年郑州购房客户省外来源占比TOP10（河南周边为主）



2021年郑州客户成交周期演变



受疫情、洪水灾害等影响，财富积累和整体收入低下严重制约刚需客户购买力，目前更倾向于低首付政策项目；由于近郊抗风险能力弱，还是会选择靠近主城区。

近两年市场下行，对于换房需求的刚改及改善客户影响明显，支付力受限，延缓了置业进度，但需求仍在；



郑州变化（房企）——业绩分化，整体下滑；一线房企土储量高，未来市占率将提升

- 房企业绩：房企业绩今年整体下滑，门槛值持续降低，TOP20年目标完成率八成以上仅7家房企，碧桂园、融创稳居前二
- 房企储备量：行业监管从严下，21年以华润、康桥（项目后期地）、保利、金茂土储排名靠前，未来国企/央企市场占有率将提升

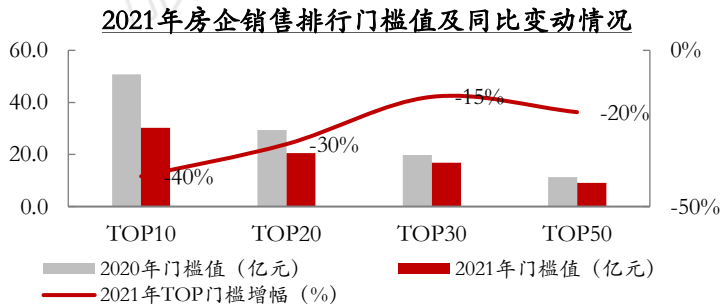
2021年大郑州房企实际认购金额排名TOP20（全口径）

排序	房企	销售目标 (亿元)	销售金额 (亿元)	目标完成率
1	碧桂园	200.0	168.0	84%
2	万科	147.5	136.0	92%
3	融创	214.0	135.0	63%
4	保利	134.0	134.0	100%
5	正商	—	130.0	—
6	永威	124.0	85.0	69%
7	康桥	200.0	71.0	36%
8	建业	110.0	70.0	64%
9	中海	100.0	70.0	70%
10	美盛	100.0	50.0	50%
11	恒大	120.0	50.0	42%
12	朗悦	61.0	43.6	71%
13	正弘	56.0	42.0	75%
14	金科	45.0	40.0	89%
15	绿都	45.0	37.0	82%
16	绿地	100.0	36.0	36%
17	龙湖	60.0	35.0	58%
18	金茂	40.0	35.0	88%
19	振兴	55.0	31.7	58%
20	汇泉	37.0	30.0	81%

- 排名上升房企：保利近两年土储增多，排名持续上升；中海北龙湖项目贡献较多货值挤进前十；美盛受热销项目拉升进入前十；
- 排名下降房企：恒大跌出前十，鑫苑项目维权较多口碑影响跌出前二十

2021年大郑州房企备案金额排名TOP20（全口径）

排序	房企	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	集中度
1	碧桂园	113.0	83.5	6%
2	融创	93.0	69.6	5%
3	万科	76.5	62.3	4%
4	正商	69.2	59.3	4%
5	保利	64.4	40.3	4%
6	康桥	63.6	48.1	4%
7	中海	63.0	27.9	3%
8	美盛	47.6	26.1	3%
9	建业	43.2	26.4	2%
10	龙湖	30.3	18.3	2%
11	绿都	28.4	24.1	2%
12	汇泉	27.9	23.8	2%
13	永威	27.8	17.8	2%
14	朗悦	25.6	16.3	1%
15	正弘	25.1	23.1	1%
16	绿城	24.3	12.1	1%
17	华润	24.1	14.2	1%
18	恒大	22.6	26.1	1%
19	振兴	20.5	14.6	1%
20	谦祥	20.4	15.3	1%



典型房企2021年大郑州新增土储统计（全口径）

序号	房企	2021年 已摘地 (亩)	2021年已摘地未销售		
			成交占地 (亩)	计容建面 (万方)	成交额 (亿元)
1	万科	442.3	101.0	16.8	22.7
2	康桥	386.6	196.0	32.7	13.8
3	碧桂园	293.8	38.3	10.7	3.9
4	华润	276.1	276.1	84.2	87.8
5	保利	265.6	192.6	39.3	17.9
6	朗悦	235.9	136.9	32.9	13.0
7	融创	227.0	0.0	0.0	0.0
8	金茂	155.0	155.0	31.1	31.7
9	禹洲	146.7	146.7	24.4	13.0
10	永威	144.0	92.0	10.4	34.7
11	正商	128.0	50.0	10.0	4.2
12	龙湖	120.0	54.0	9.0	2.5
13	美盛	117.0	37.0	14.9	5.6
14	建业	99.0	99.0	8.6	5.5
15	金科	55.0	55.0	12.7	4.7

数据来源：房管局备案；郑州公共资源交易中心，泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊+远郊
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟，远郊—登封、巩义、上街区、新密

全国市场变化：

近两年，经济转型、贸易摩擦、疫情暴发等问题交相叠加，中国经济步入中低速增长阶段；人口出生率持续下滑，红利进入消退期；内部区域不断分化，各项资源向东部和城市群集聚，导致典型城市冷热不均；杭州、上海等能级较高城市抗风险能力强，21年市场下行背景下，房地产市场仍保持韧性；而郑州等产业基础较弱城市，下滑严重；调控政策因时制宜、前紧后松，稳房价为主；资金压力下，头部阵营调整，国进民退

郑州市场变化：

经济实力持续增强但增速放缓、产业基础弱，转型优化期；城市框架快速拉大，基建与各类交通配套加速兑现中；人口规模红利仍在，但来源单一，高精尖人才缺失；

全年房地产市场前高后低，下半年疫情及水灾影响客户购买力受损加重观望情绪，大郑州销售规模缩减三成、市区缩减两成；成交项目分化，集中度提升但门槛值下降，热销楼盘拼价格和品质并行；改善需求逐步释放叠加疫情影响，客户对产品品质及舒适度关注度提升：外立面公建化、窗墙比提高，小面积产品功能丰富，精装标准上移



PART 02

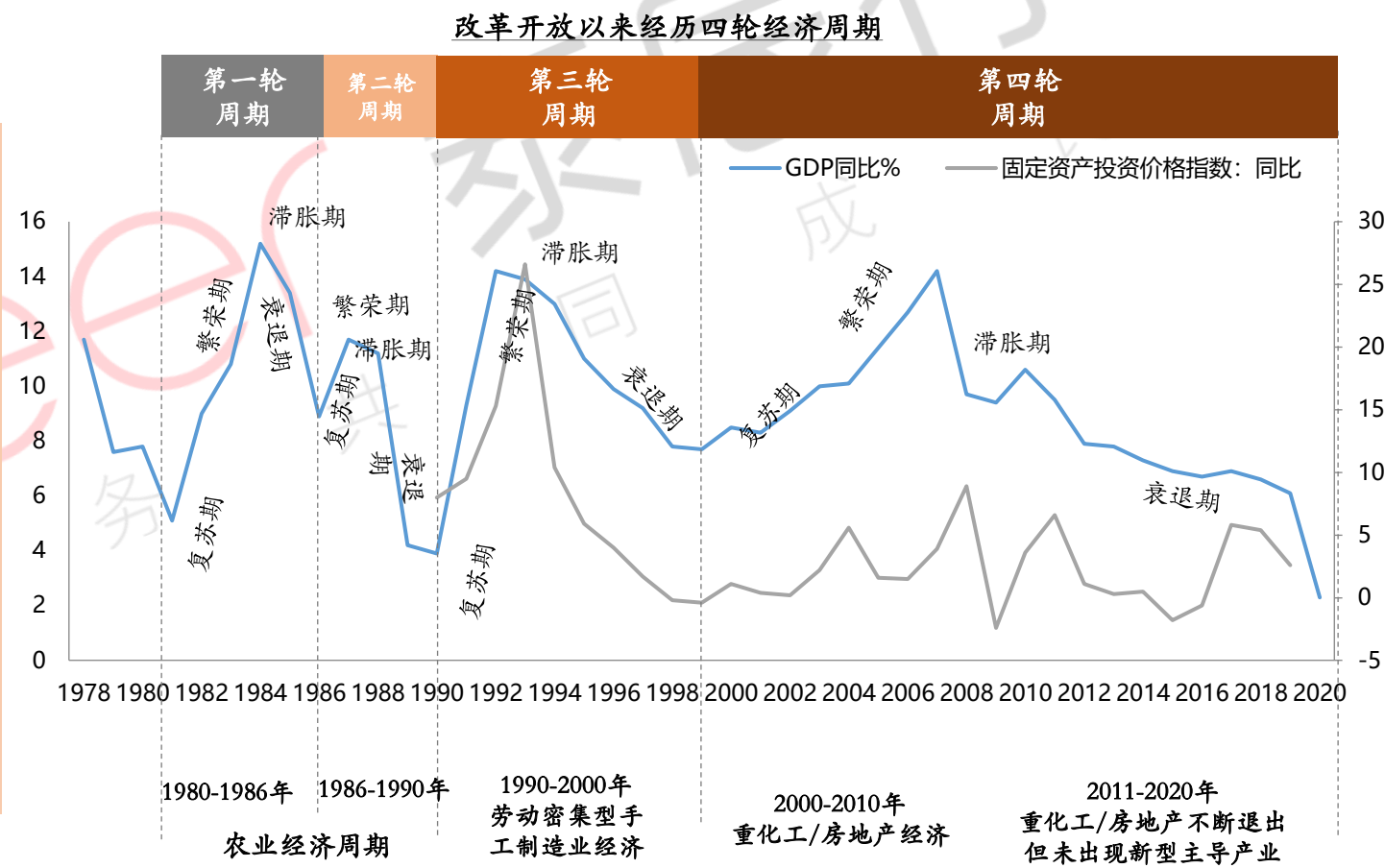
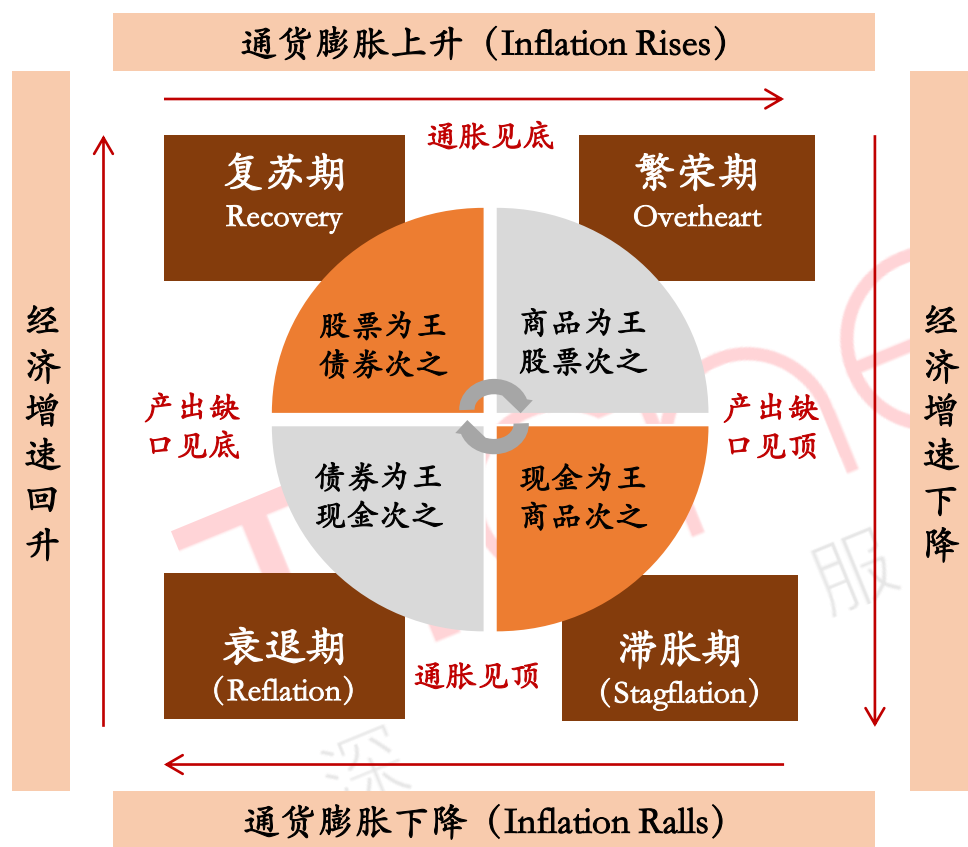
穿越表象

周期共振下的郑州

经济周期——GDP增速持续下行，影响固定资产价格预期

- 经济周期影响商品价格预期：经济处于繁荣期时，商品价值将放至最大，投资热情高涨，反之，投资热情冷淡
- 当前处于持续下行周期：自改革开放以来，中国共历经4轮经济周期，当前处于第四轮经济周期中的衰退期，GDP增速明显放缓，地产经济逐步退化的同时新兴经济暂未崛起，房地产短期仍为刺激经济稳定的工具，但价格预期降低

➢ 美林投资时钟的经济周期及影响

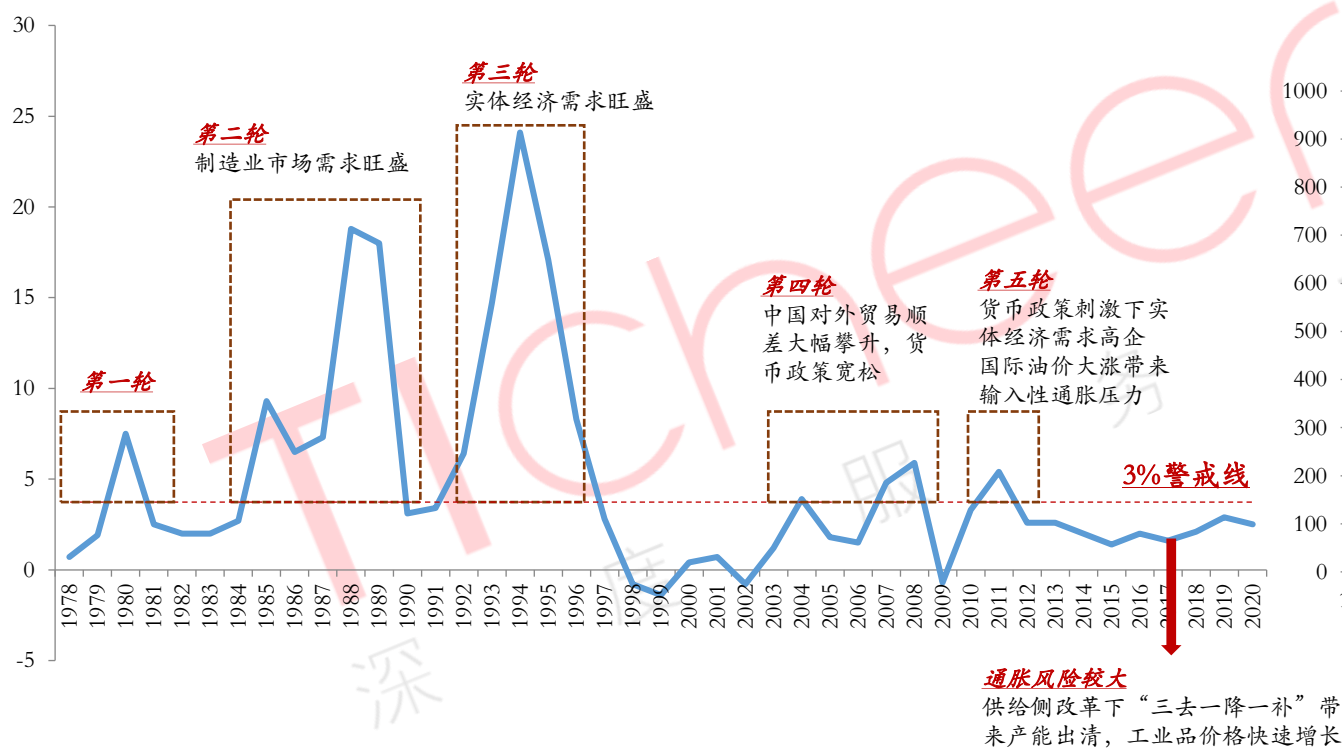


数据来源: choice数据库

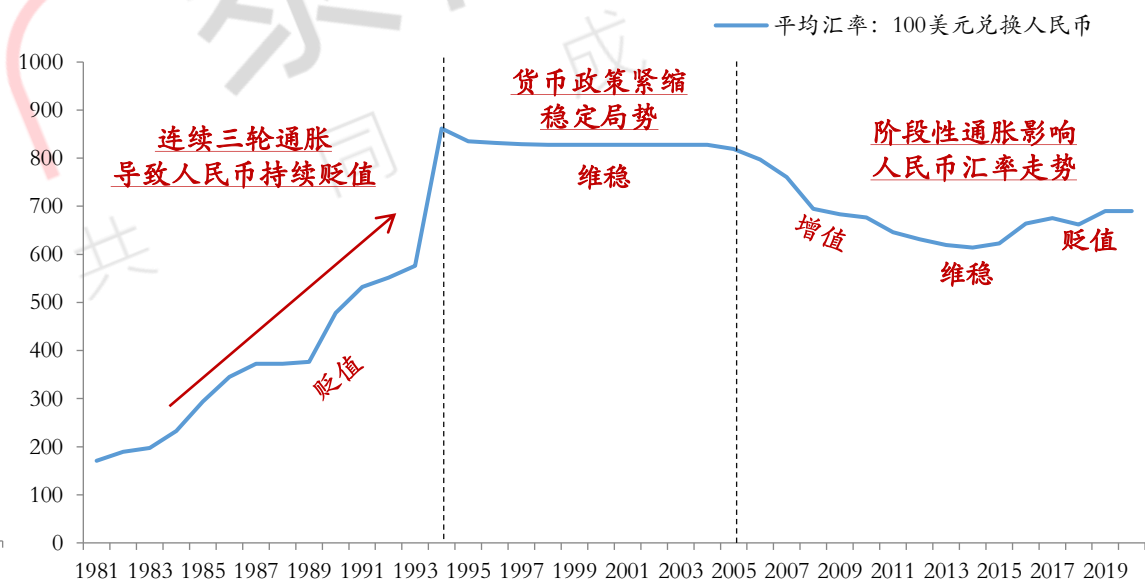
通胀周期——当前通胀温和可控，人民币汇率存在贬值预期

- **通胀周期：**改革开放以来中国共经历了五轮通货膨胀，前三轮均由于市场经济体制初建，实体经济需求旺盛，经济发展成效显著引发，后两轮除了市场经济外受外部环境影响较大，**当前市场没有明显进入通胀周期，为人民币贬值创造了空间**
- **人民币汇率：**美元加息与缩表预期强化，美元指数不断走强，人民币宽松预期增强，**有贬值趋势**

改革开放以来通胀周期表现：CPI年同比%



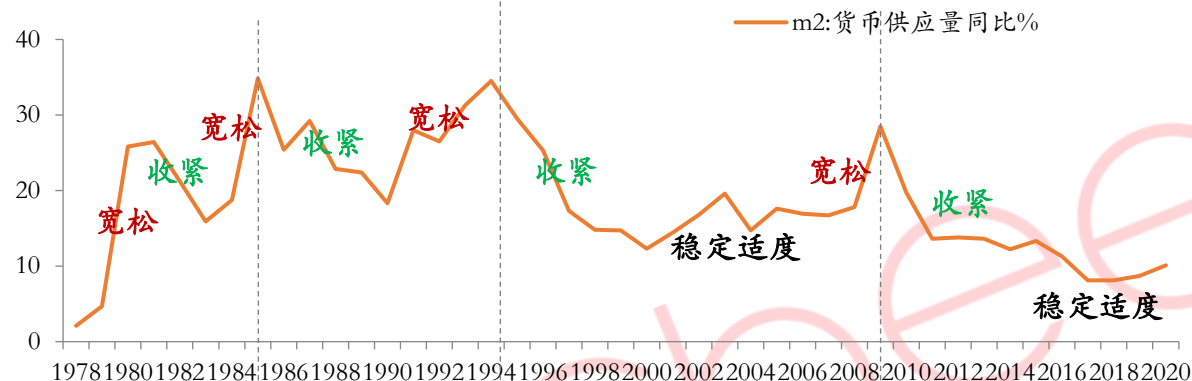
人民币汇率走势



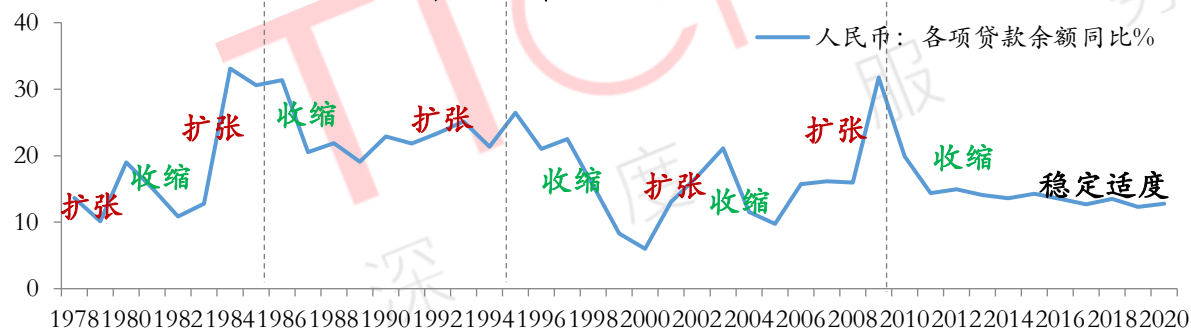
货币周期——大周期收缩、小周期宽松初始阶段，开发商融资难

- **大环境收紧下阶段性宽松**：2009-2017年货币供应量同比增幅收缩明显，货币大周期进入收紧状态，2017年以来呈现阶段性适度宽松，2021年7月后转入宽松小周期，**目前处于货币宽松周期的初始阶段**
- **企业融资难**：货币收紧向市场传导不良影响，导致房企融资发难，债务压力加大，拿地预期恶化，土地流拍，产生链式连锁反应

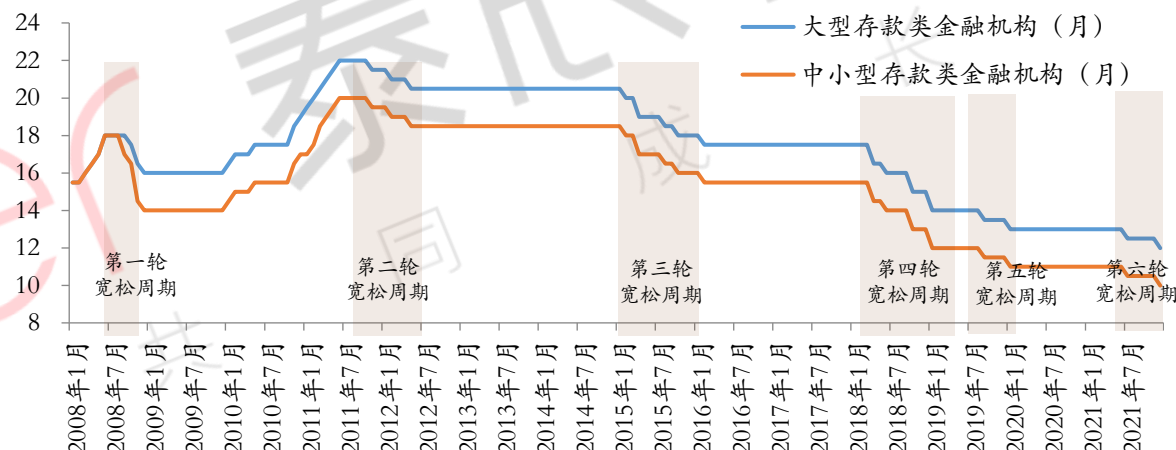
历年货币供应量同比走势



历年人民币贷款余额同比走势



金融机构存款准备金率%



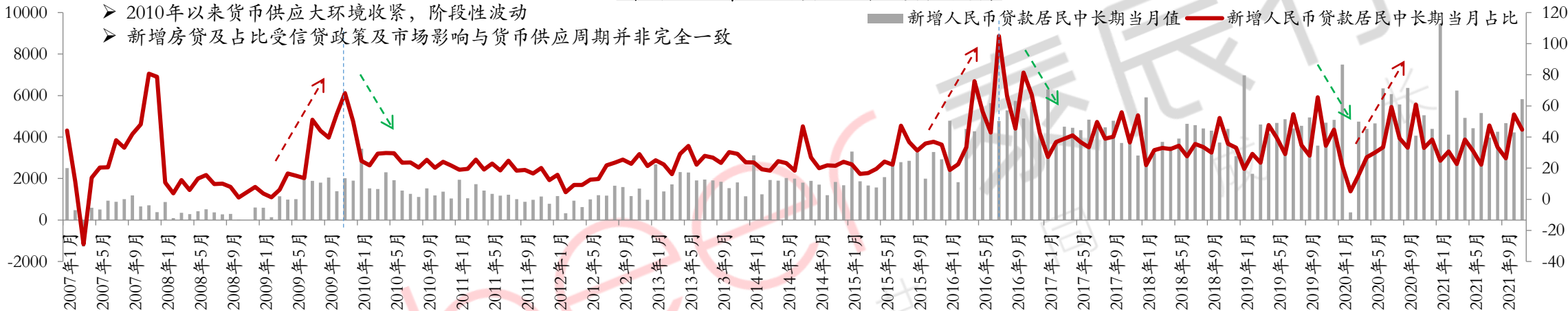
第一轮：2008-2009年，5次降息，3次降准，金融危机冲击导致经济下行压力加大
第二轮：2011-2012年，2次降息，3次降准，欧债危机冲击导致经济下行压力加大
第三轮：2015-2016年，6次降息，5次降准，经济下行压力加大+实体通缩
第四轮：2018-2019年，1次降息，6次降准，中美贸易摩擦+民企信用违约
第五轮：2020年，2次降息，1次降准，疫情冲击经济与就业
第六轮：2021年，2次降准，经济下行压力+名企信用违约

2008年以来我国共经历六轮宽松周期，稳增长、稳就业、稳预期是政策宽松的主要目标；通胀压力回落是历次政策开启宽松周期的必然条件

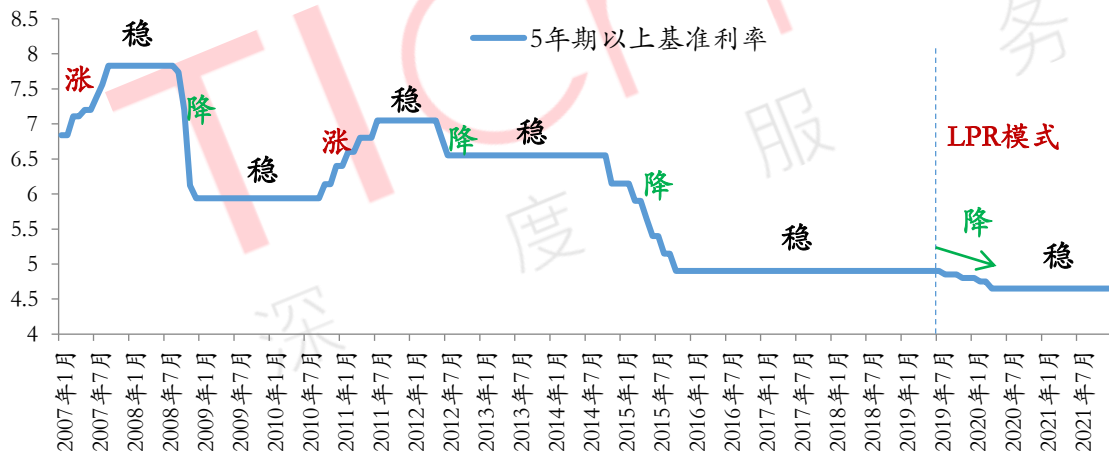
利率周期——2016年以来进入明显波动周期，今年呈现小幅上涨趋势

➤ 基准利率受政府强干扰影响与货币周期形成差异，但实际利率周期与货币周期表现一致：利率周期受货币供应及信贷政策等多方面影响，其中基准利率受政府干预明显，近十年表现持续走低，市场实际利率与新增房贷趋势表现一致，2016年以来进入明显波动周期，今年呈现小幅上涨趋势

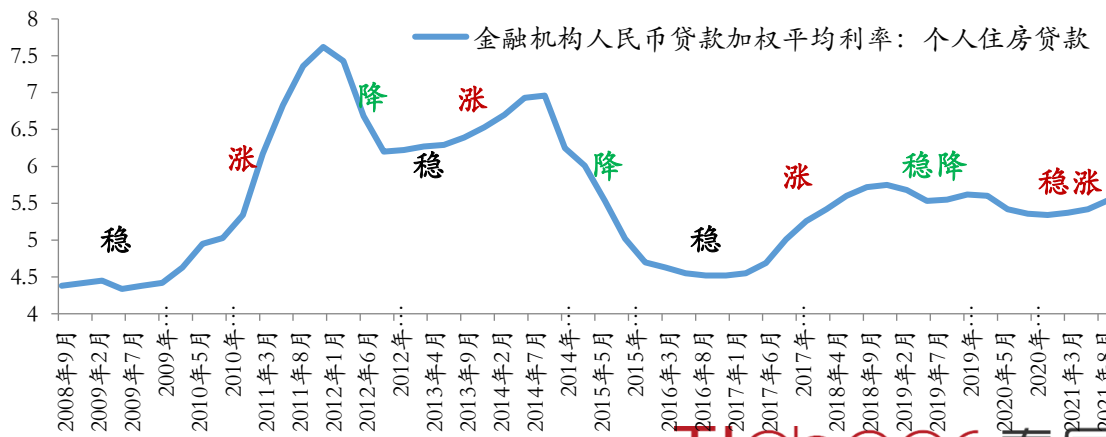
新增居民中长期贷款（房贷）走势



中长期贷款基准利率趋势

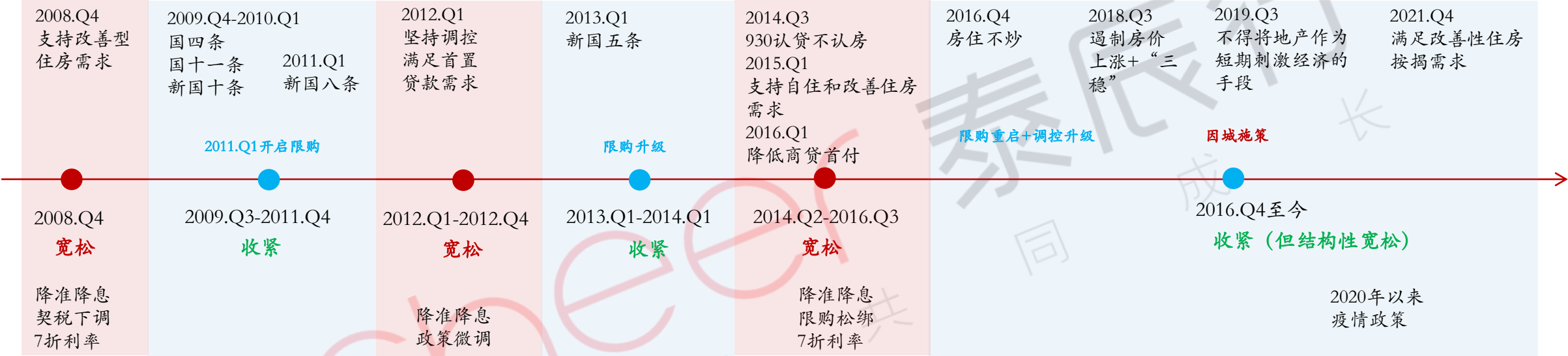


全国金融机构个人住房贷款平均利率趋势

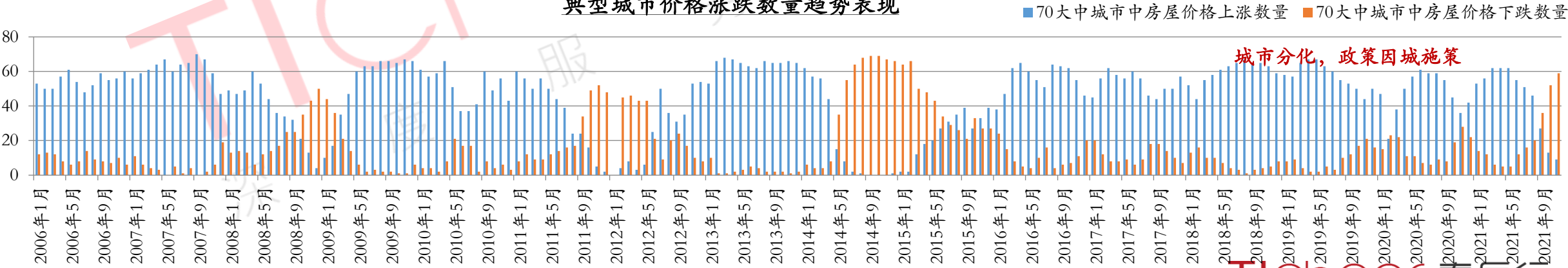


政策周期——政策干扰周期加强，当前处于收紧态势下的结构性松动阶段

➤ **政策周期明显：**从时间脉络上看，以2008年金融危机以来最为明显，2015年提出供给侧改革，2016年严监管造势，2017年践行政策高压环境，2018年以来整体仍处于收紧阶段，但由于经济下行严重，出现结构性放松，强调因城施策



典型城市价格涨跌数量趋势表现

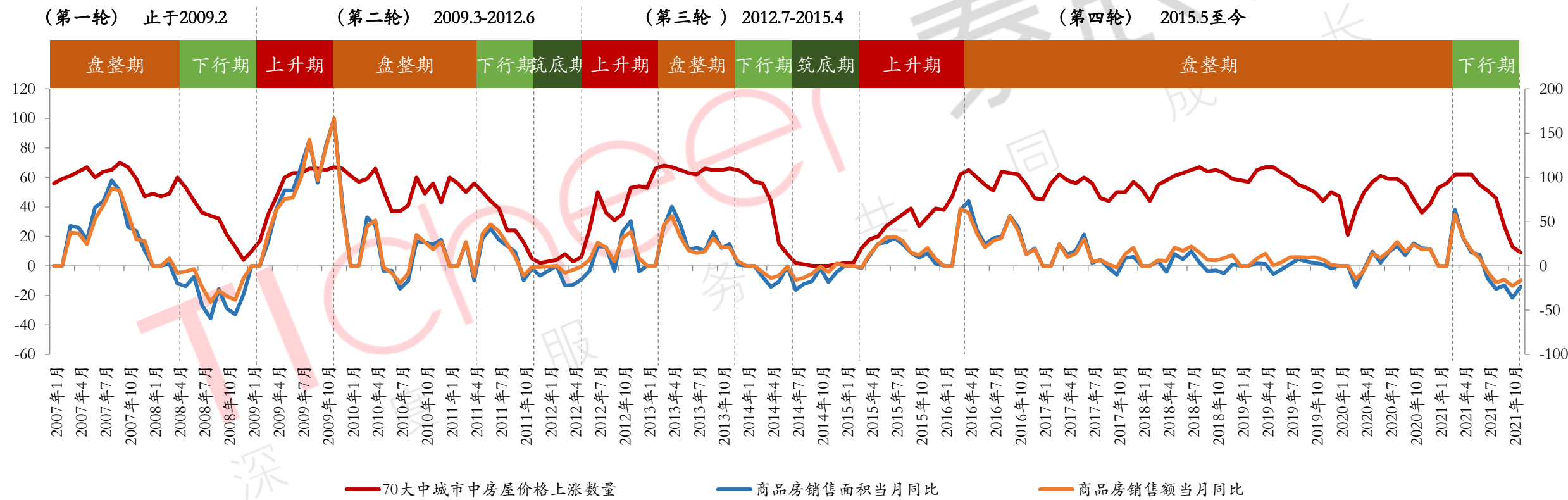


数据来源：choice数据库，中国人民银行

房地产行业周期——周期论发生转变，第四轮周期已长达6年

➤ **第四轮周期已历时6年，脱离原定轨迹：**2007年至今中国房地产市场已进行四轮周期运行，前三轮周期均在3-5年，第四轮周期于2015年进入延续至今，受政策等多重因素影响脱离原周期理论轨迹，盘整期耗时5年，2021年正式进入下行阶段

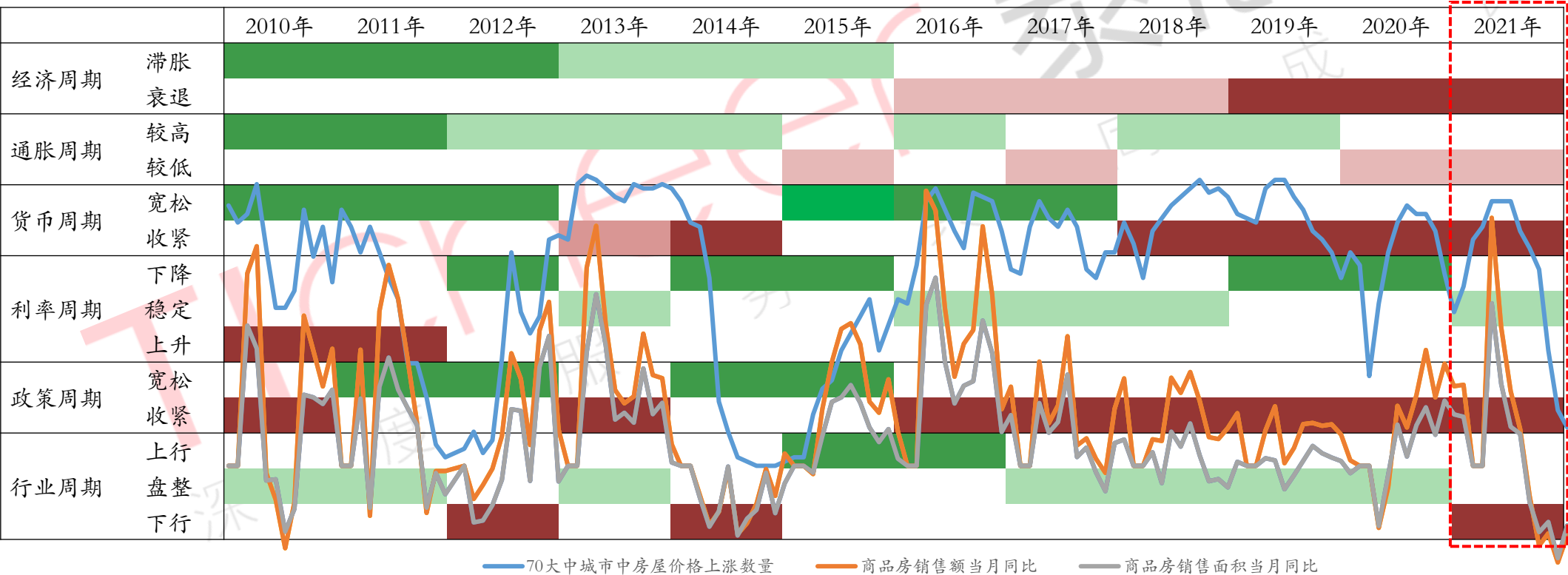
2007年至今房地产市场周期划分



数据来源：choice数据库，中国人民银行

房地产行业周期——周期共振对地产的影响

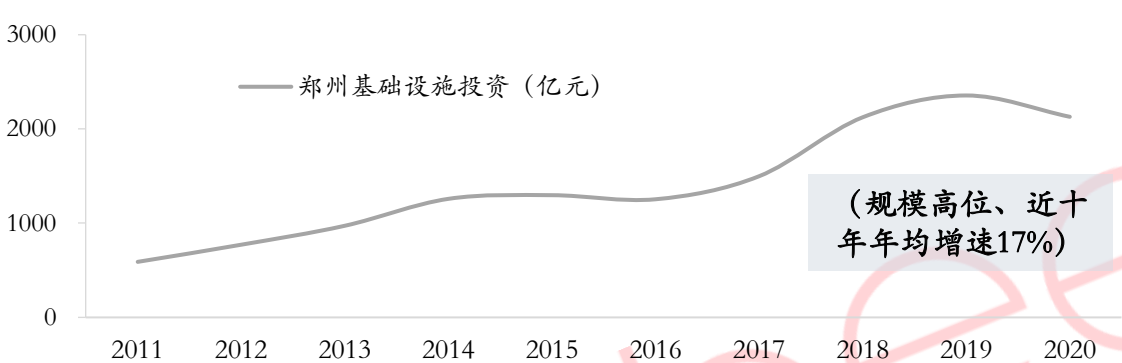
- **经济和通胀周期**：长周期影响，与房地产周期正相关，在经济保持较高增长水平，通胀水平较高的时候，对资产价格推动和购买力有显著提升
- **货币和利率周期**：与行业周期密切正相关，货币周期影响权重大于利率周期，每一轮**货币宽松开启**、利率不断下行时，对地产行业就会产生较强刺激，货币收缩时，行业长期萎靡不振
- **政策周期**：与行业周期呈现出典型的负相关，这是政策“逆周期调节”的结果，当政策相对宽松时候，往往为行业底部
- **当前状态**：目前处于各周期最弱势区间，随着货币周期转向、政策周期改善，行业将筑底完成，迎来新一轮上升周期



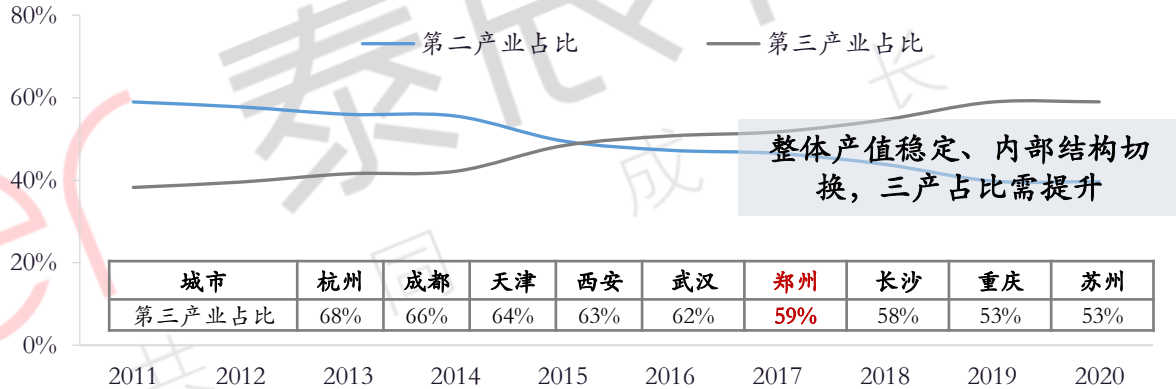
郑州城市发展周期——后驱动力不足，城市发展由高速迈入稳定发展周期

- **基建高速期但人口产业增速薄弱：**郑州处城市发展高速期，但常住人口增速长期低位落后于基建增速，第三产业占比虽持续走高，但较同类型城市来说，动力不足且存在较大差距
- **财政入不敷出土地财政依赖度高：**政府财政缺口大且土地财政依赖度为103%，控溢价下提升地价门槛，如上调起始价及高位保证金比例（50%）

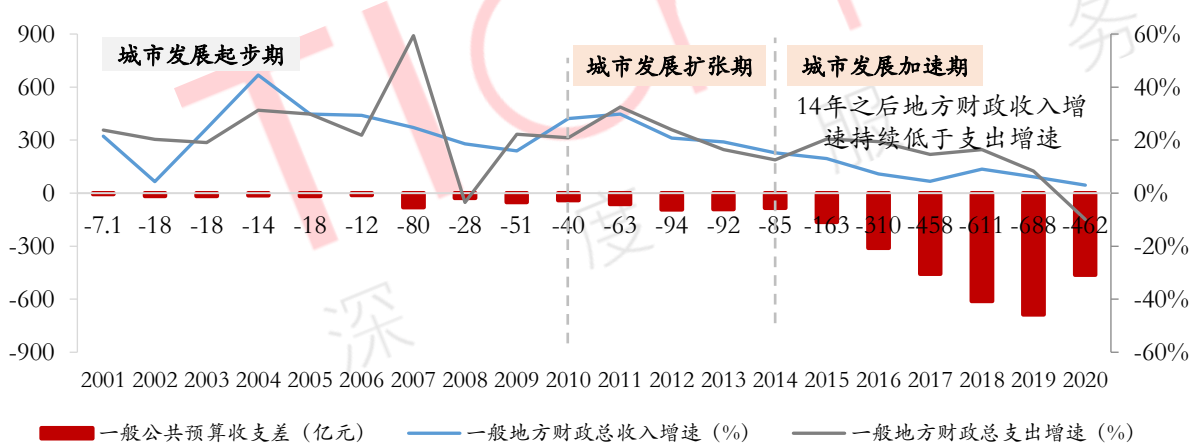
郑州基建投资走势



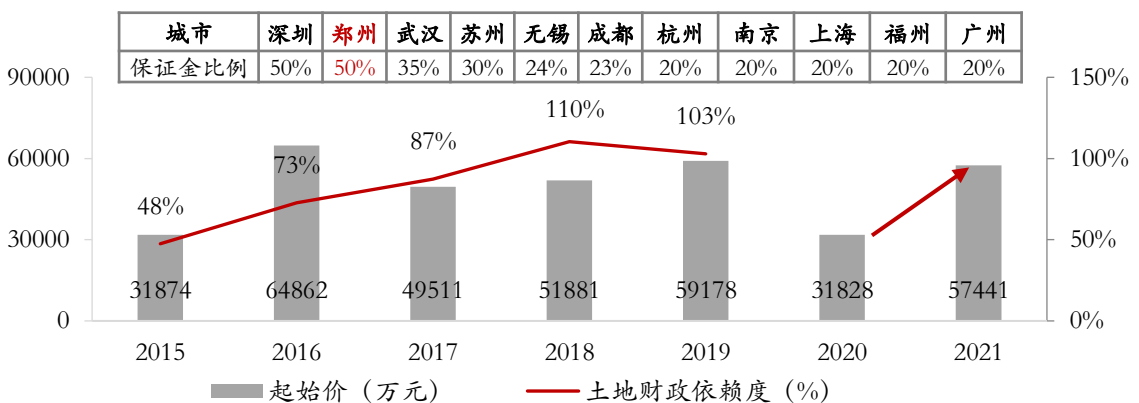
郑州产业发展走势



郑州一般公共预算收支差及其增速走势



郑州土地财政依赖度及公开地竞拍门槛走势

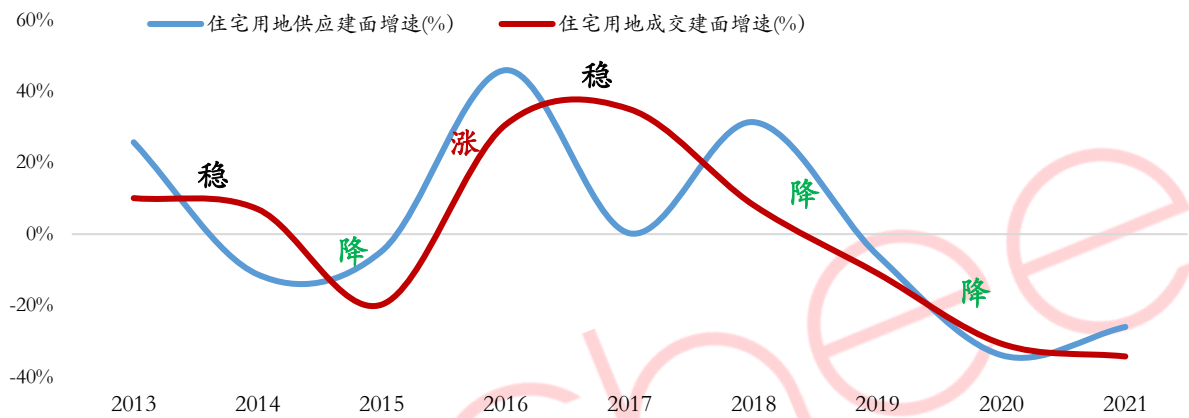


数据来源：国民经济和社会发展统计公报，泰辰市场监控中心

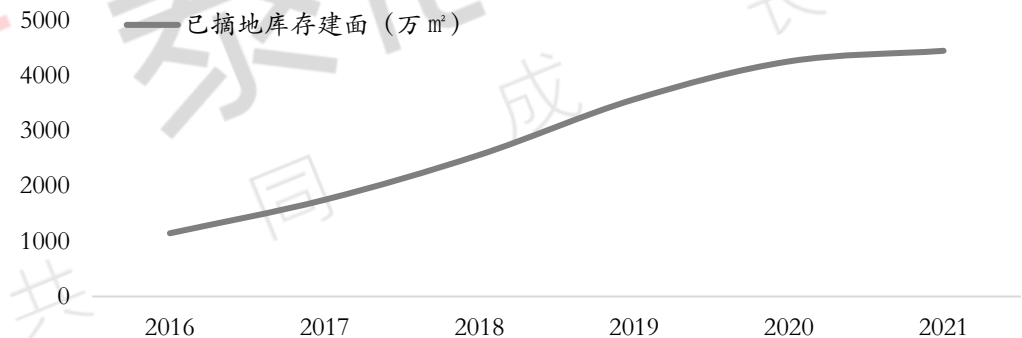
郑州房地产发展周期——土地及备案库存高企，供应节奏放缓，去库存趋势明显

- **土地供应节奏放缓、库存高位：**近两年郑州拿地库存高位，供地节奏放缓，去库存趋势明显
- **备案库存高压且去化周期拉长：**2021年在“涝疫结合”双重打击下，库存量快速攀升，去化周期拉长；2021年大郑州库存高达2491万㎡，一年均去化周期22个月，短期竞争压力仍大

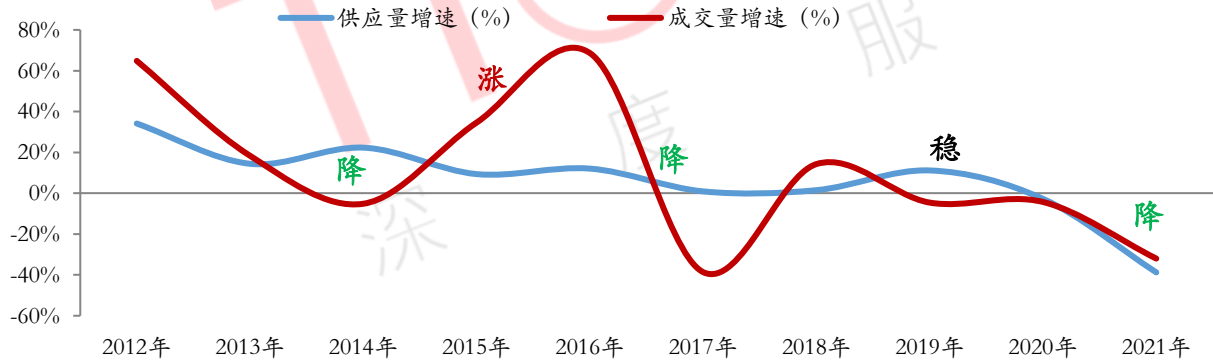
土地供销走势



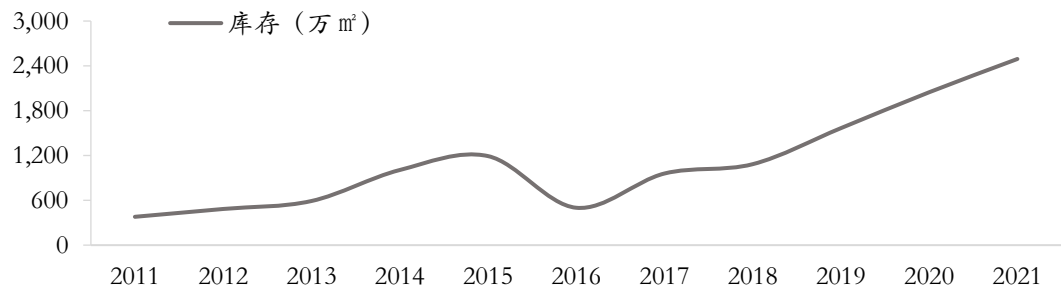
土地库存周期图



商品住宅供销走势



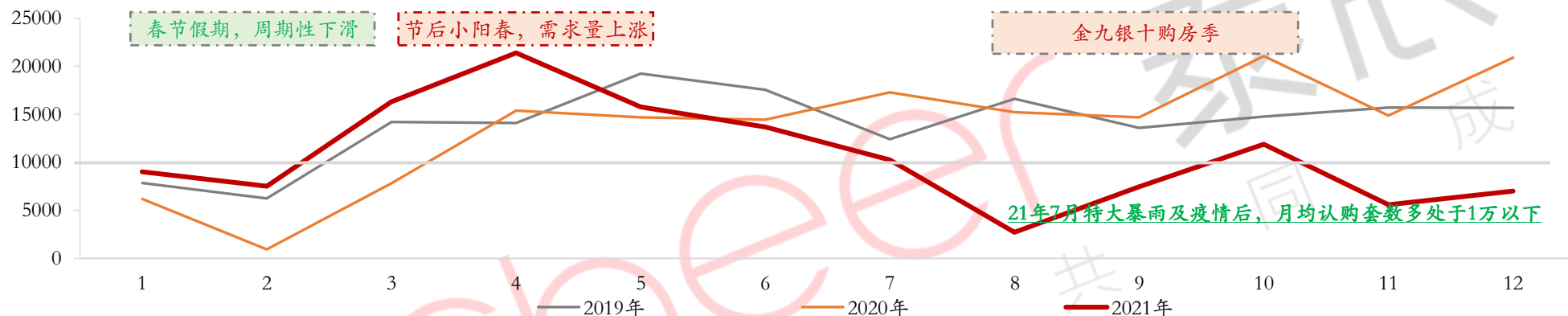
住宅库存周期图



郑州楼市发展周期——整体信心指数下降待恢复

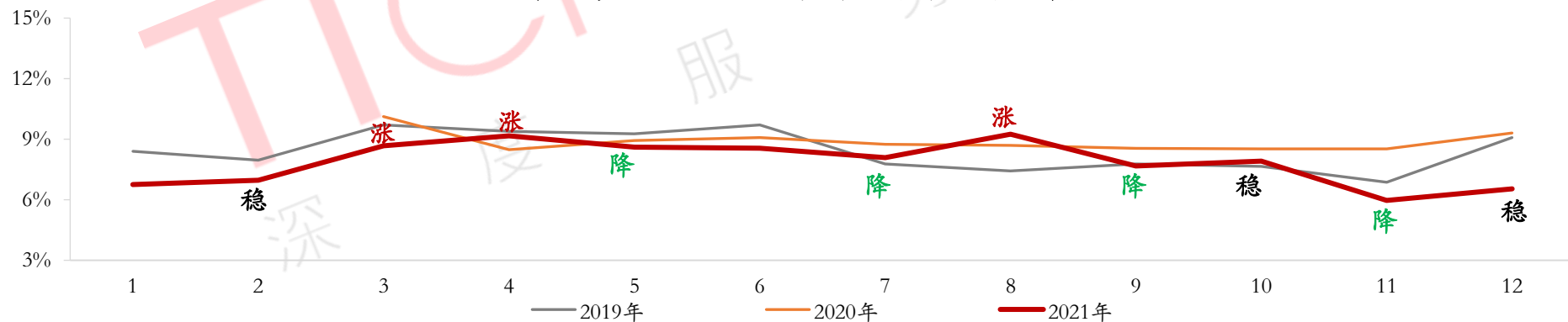
- **认购表现：**郑州年度认购高位表现在春节后小阳春及金九银十购房季，但2021年7月后，认购套数多处于1万套以下，较往年收缩20%以上
- **购房信心指数：**近三年购房信心指数维持在8%；2021年访转交维持在13组访客成交1组，但11/12月指数明显走低，观望情绪加大，约15-17组访客中认购1组

楼市表现及走势（住宅月度认购套数）



前期首付分期透支居民资金，2021年涝疫结合下加重居民经济损失，客户购买力下降，楼市走低

楼市-客户购房信心走势（住宅月度转化率）



房企回款压缩至销售端，违约/烂尾不断走高，部分房企或项目阶段性降价加重客户观望，转化率走低，导致居民对市场信心降低，涝疫结合下加重购房意愿下滑，购买力下降

宏观周期环境下：

当前经济周期处于持续下行阶段，通胀较为温和，对资产价格有打压影响；货币政策长期在收紧的大环境之下，中长期贷款利率水平长期稳定，对企业融资和个人信贷均存在不利影响；行业政策处于长期高压的态势，对资产价格预期和个人购买意愿长期压制。这种影响之下，3-5年房地产行业周期被行业和金融政策熨平，当前周期已持续6年，其中盘整期长达5年，在2021年加速进入下行周期，但，随着货币转向宽松，行业政策边际放松，预计2022年行业将进入筑底期，在2023年会有明显上升趋势，城市将因城而异，略有分化

郑州城市周期下：

城市发展后驱动力不足，由高速迈入稳定发展周期，因此城市框架与规划扩张的兑现速度将放缓；地产表现为低位震荡，规模收窄，价格稳涨，库存攀至高位开始回落；客户购买力受损以及楼市预期波动下，整体信心指数维持低位待恢复

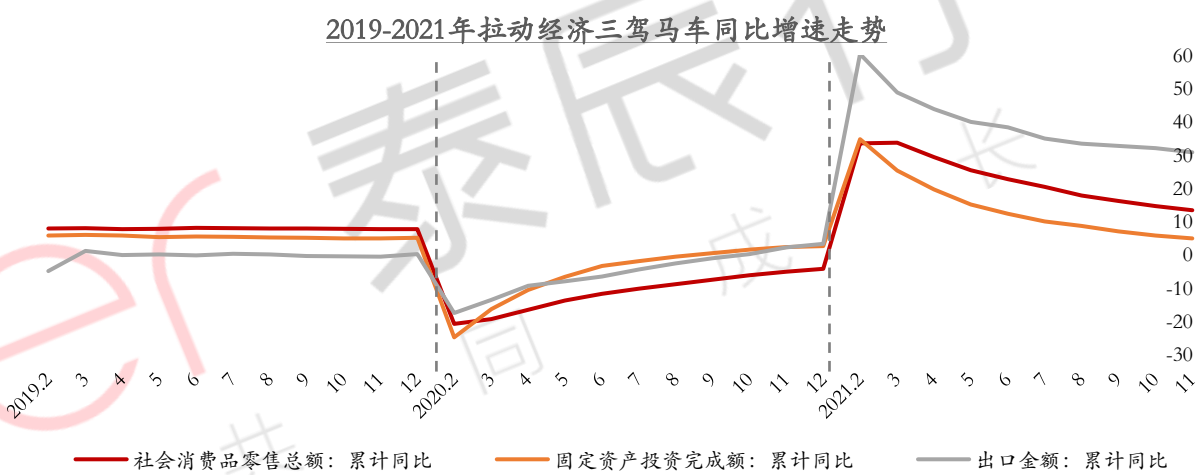


PART 03

未来趋势下的机会与风险

宏观趋势1（经济面）——“稳增长”带来的行业政策机会改善

- 2021年经济呈“倒V型”走势，下行压力增大，预期转弱，预计2022年中国经济增速与其他主要经济体相比丧失优势
- 需求收缩，出口高位运行难以持续，必然会加大投资，通过投资拉动经济，因此房地产行业基本面迎来整体改善
- 2022年经济稳增长压力艰巨，“房产税”推进力度或将减缓（或政策对冲）以改善市场预期



2019年消费占比
较高，出口维
持平稳状态。

2020年出口增加，
投资稳中略降，消
费增速有所抬头。

2021年出口维持较
高水平，投资下降，
消费增长动力不足。

➤➤➤

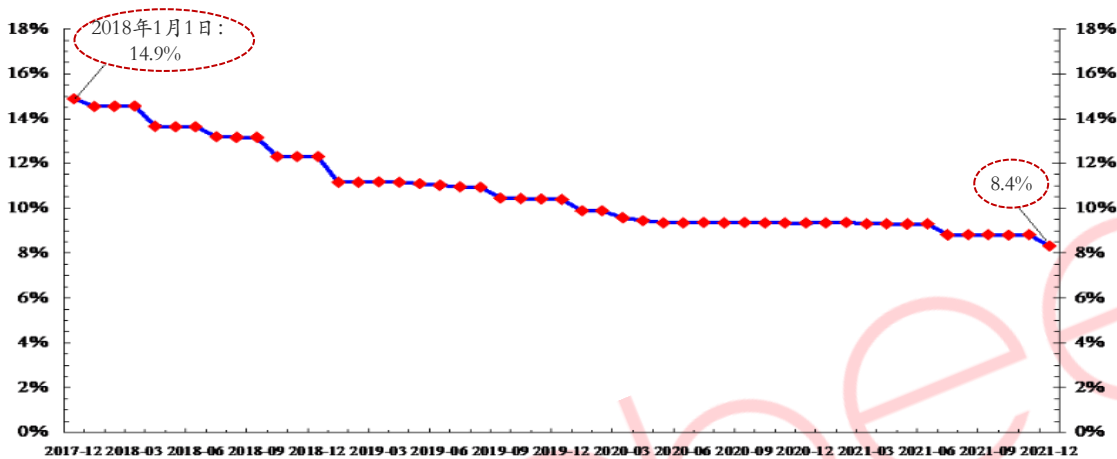
预计2022年消费略有
增长，受海内外疫情
影响，出口成为变量
因素，投资对稳增长
重要性显著提升

中央经济工作会议12月8日至10日在北京举行。总结2021年经济工作,分析当前经济形势,部署2022年经济工作。
会议提出，2022年中国经济工作将把“稳增长”放在更突出的位置。在我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力下，按照IMF预测，2021年中国经济增速可能在8%左右，预计2022年全年经济同比增速或在5.5%—6%。

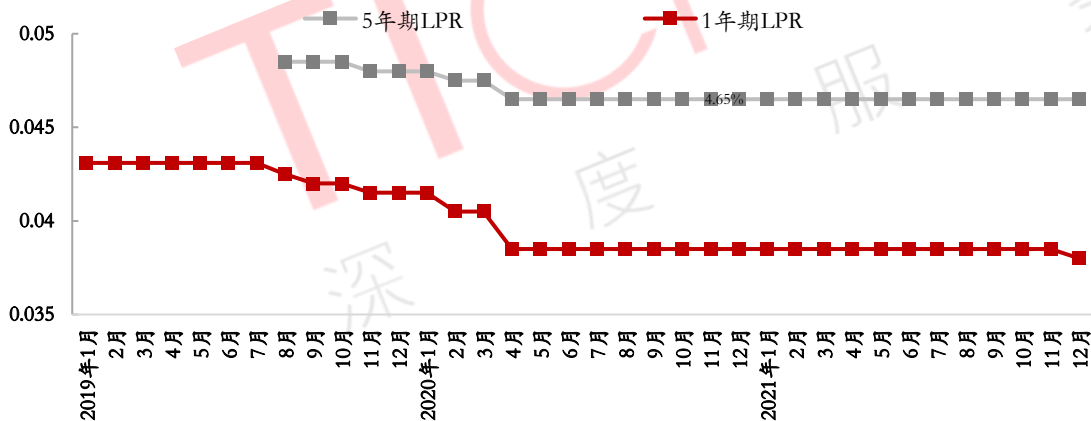
宏观趋势2（货币与信贷）——“宽信用”从融资和信贷端助力行业环境改善

- 央行在2021年7月和12月分别降准0.5个百分点，2022年降息和降准仍为大概率事件
- 在美元预期收缩，国内经济下行，出口难以高位运行的情况下，“放水”对冲概率加大
- 各大行一年期贷款LPR加点（BP）下降，促进居民个贷意愿提升

2018年以来金融机构平均法定存款准备金率变动情况



贷款市场报价利率（LPR）



数据来源：新浪财经、中国人民银行等

2020年以来美元指数变化情况

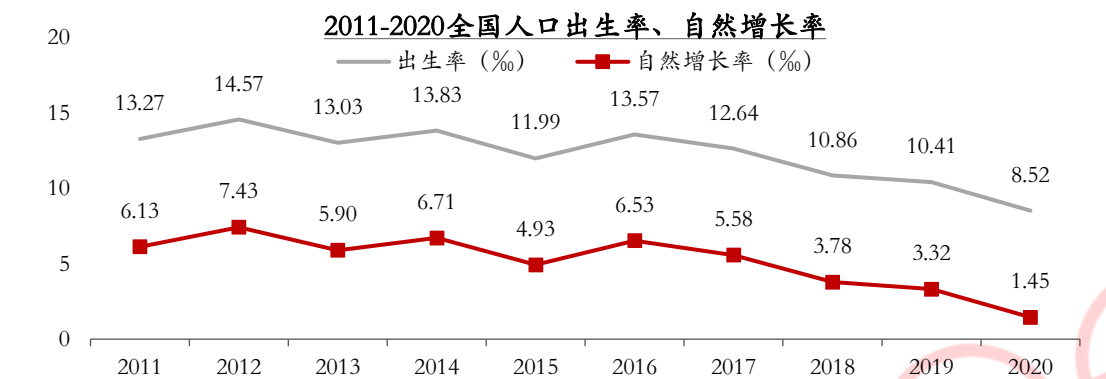


2021年10月首套房利率下降的城市

城市	洛阳	湖州	广州	中山	襄阳	达州	无锡	泰安	吉林	深圳	北海	唐山	漳州	绵阳
10月利率 (%)	6.13	6.00	5.85	6.10	5.68	5.65	6.00	5.50	5.10	5.10	6.25	5.20	5.40	5.88
较9月变化 (基点)	-25	-20	-15	-15	-10	-10	-10	-10	-5	-5	-5	-5	-5	-2

宏观趋势3（人口面）——人口问题、城镇化问题严重制约行业上升空间

- 全国人口年龄结构转变，年轻人和中年人总量下降、需求减少
- 城镇化率提升缓慢（全国城镇化率呈现缓慢提升，依据2030年目标70%是天花板），且城镇化逐渐向“都市化”转变，人口向一线和中心城市集中，弱二线和三四五线城市提前迎来人口天花板



七普人口数据公布：人口结构问题突出

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

七普人口呈现以下三个特征：

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

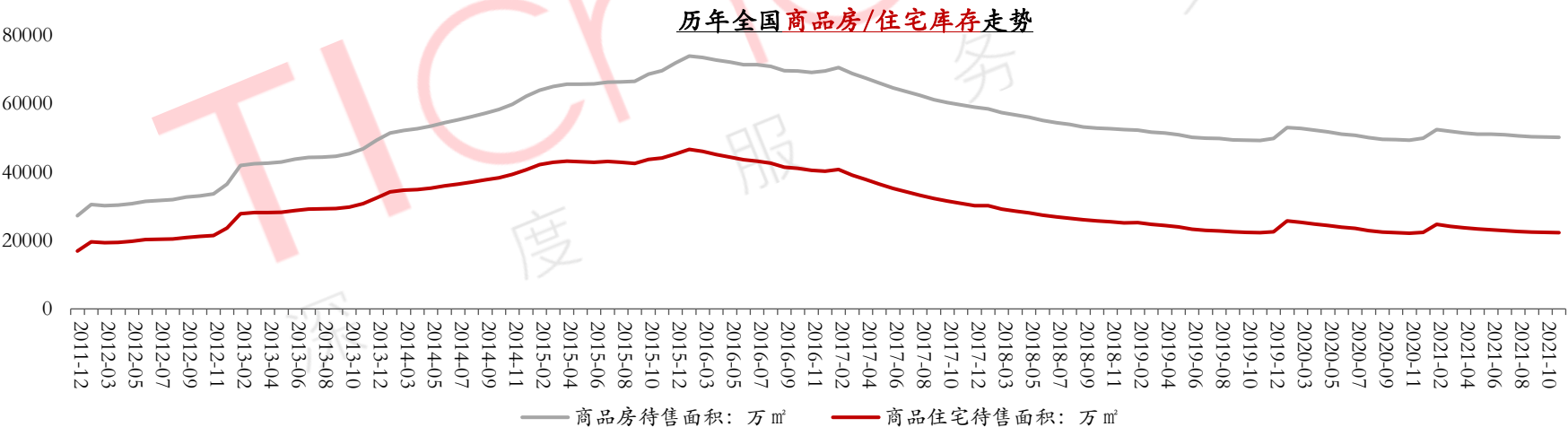
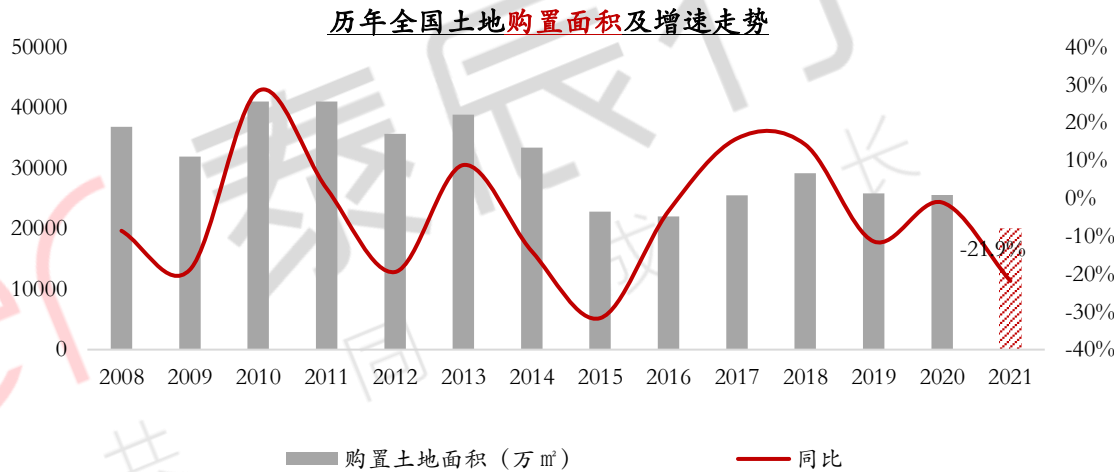
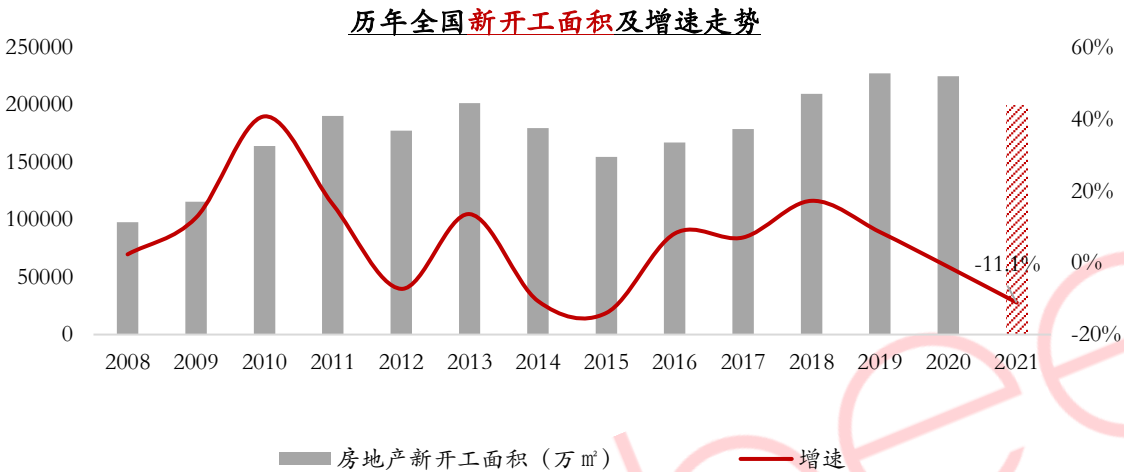


《城市蓝皮书：中国城市发展报告No.12》：

- 蓝皮书指出，城镇化进入城市群和都市圈时代，并成为支撑经济增长的主阵地、主平台。
- 2018年我国城镇化率达到59.58%，即将进入城镇化后期阶段。**预计到2030年我国城镇化率将达到70%，后续空间有限。**

宏观趋势4（行业走向）——“低库存”供需格局迎来拐点，但分化严重

- 2018年以来，全国房屋新开工面积整体下行，总体销量高位运行，促进库存不断走低
- 全国土地购置面积低位震荡，商品房潜在供应量处于弱区间
- 全国商品房待售面积持续走低，整体“低库存格局”将迎来供需拐点，促进市场热度回升

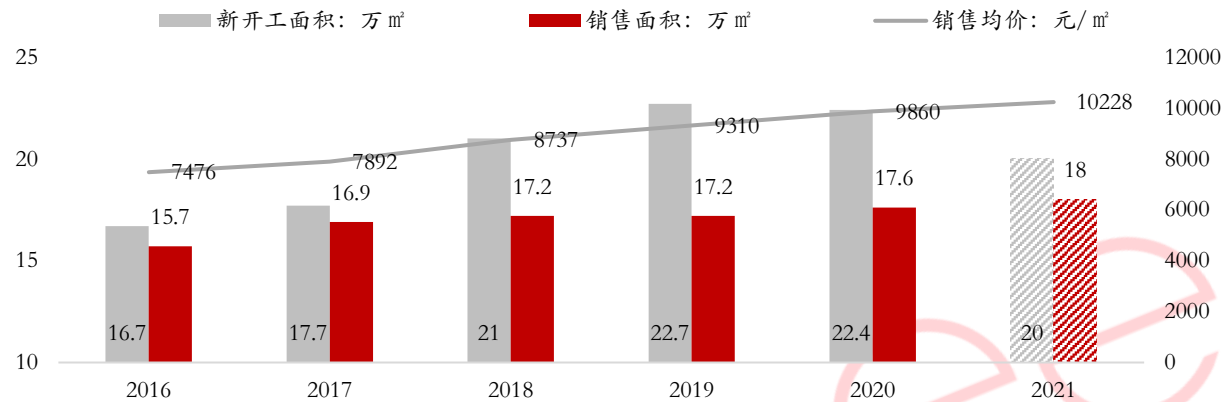


- 各能级城市库存分化加剧:
- ▣ 一线城市韧性较强，尤其是市场惨淡的大背景下表现出较好的抗跌性，整体库存呈现下降趋势；
 - ▣ 北部和中部等级较弱二线城市库存积压情况显著，未来处于去库存阶段；
 - ▣ 三四线库存基数较大，叠加成交转淡，未来库存处于持续走高趋势。

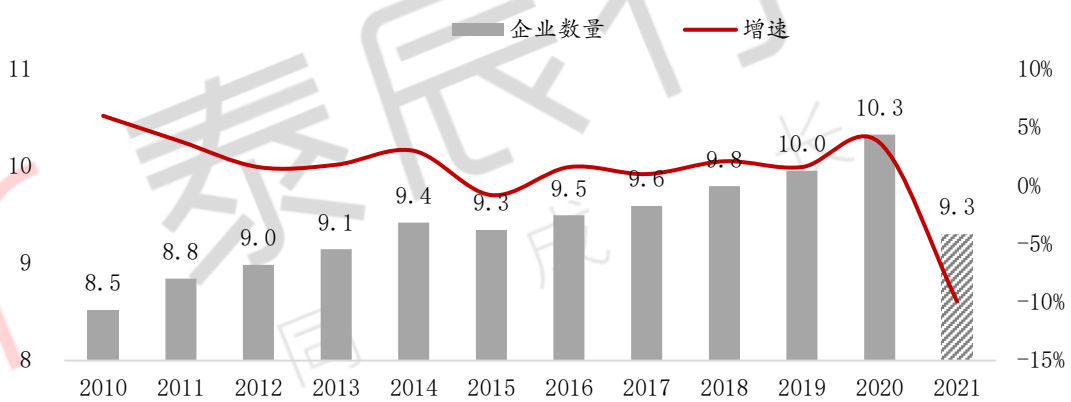
宏观趋势5（行业规模）——即将触及天花板，企业数量与从业人员量将锐减

➤ 房地产行业变化：预计2022年行业规模将持续负增长，价格受供销结构及改善客群需求增多影响微涨。在全国市场下行、疫情反复的情况下，企业对应规模、组织结构等积极调整，房地产从业人员减少，全国楼盘数量在集中供地影响下将小幅波动

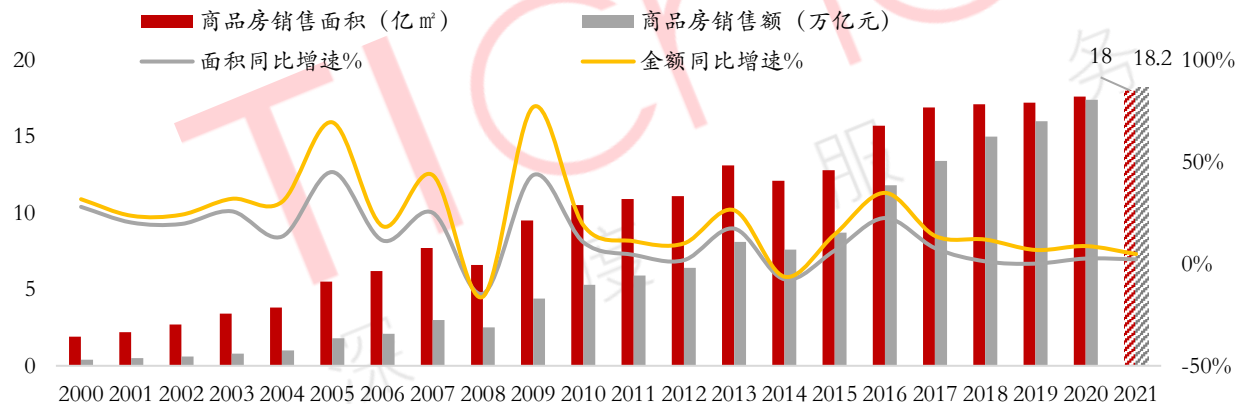
全国行业规模变化趋势



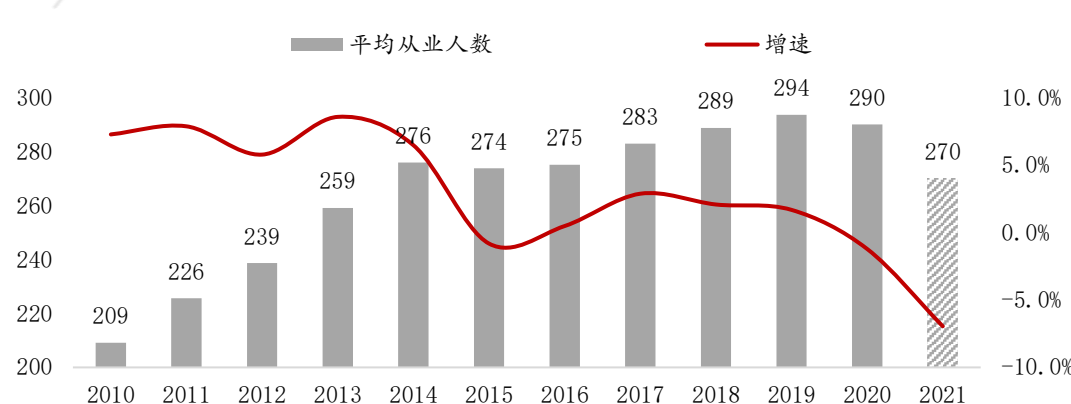
房地产开发企业数量变化 (万个)



全国商品房销售面积、销售金额同比走势



房地产从业人员数量变化 (万人)



数据来源：choice；泰辰市场监控中心
备注：全年商品房销售面积和金额12月数据保持11月商品房销售同比增速估算，1—11月，商品房销售面积15.81亿平方米，同比增长4.8%；商品房销售额16.17万亿元，增长8.5%

宏观趋势6（企业格局）——“鼓励兼并收购”注资房企并改善竞争环境，国进民退趋势增强

- 央行、银保监会联合发文，支持优质房企并购出风险房企的优质项目；且支持优质房企在银行间市场注册发行债务融资工具，募集资金用于重点房地产企业风险处置项目的兼并收购；实力强大、现金流优质的房企将提升市场占有率
- 行业集中度不断提升，国资比例急剧提升；国资与民营企业拿地金额和融资成本之间的差距，加速行业洗牌，国资房企有机会迎来“戴维斯双击”（规模扩大、利润升高）

2021年全国拿地金额TOP10

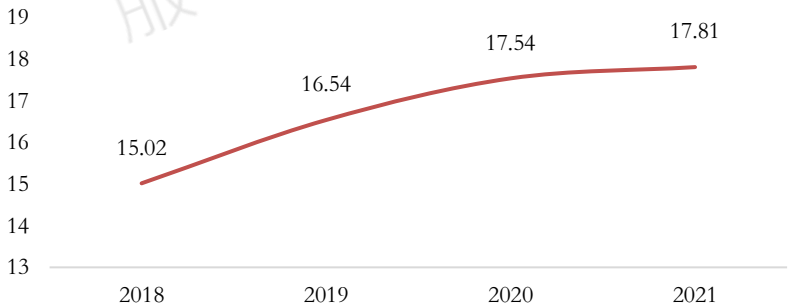
排行	企业名称	拿地金额 (亿元)	企业性质
1	碧桂园	1397	民营房企
2	万科	1274	民营房企
3	保利发展	1272	国资房企
4	中海地产	1092	国资房企
5	华润置地	989	国资房企
6	绿城中国	969	民营房企
7	招商蛇口	853	国资房企
8	龙湖集团	758	民营房企
9	中国铁建	623	国资房企
10	建发房产	601	国资房企

2021年房企整体拿地热情仍不高，地方性城投城建企业积极入市托底；2022年房地产行业仍处于调整过程中，**民企经营有待恢复**，预计土地投资仍以保守为主，**短期内/央企仍将在土地市场上占据主导**。

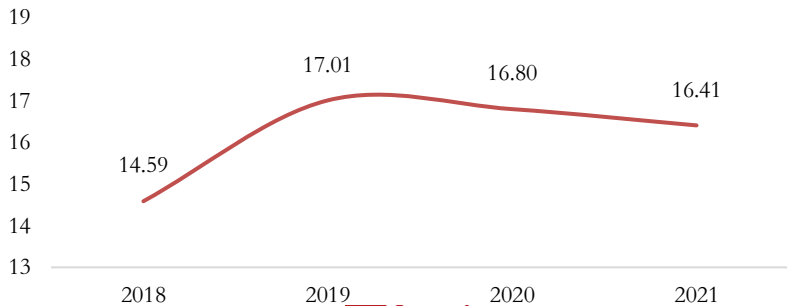
2021年1-11月与2020年国资房企与民营房企同期拿地金额对比



TOP10国资房企销售金额市占率



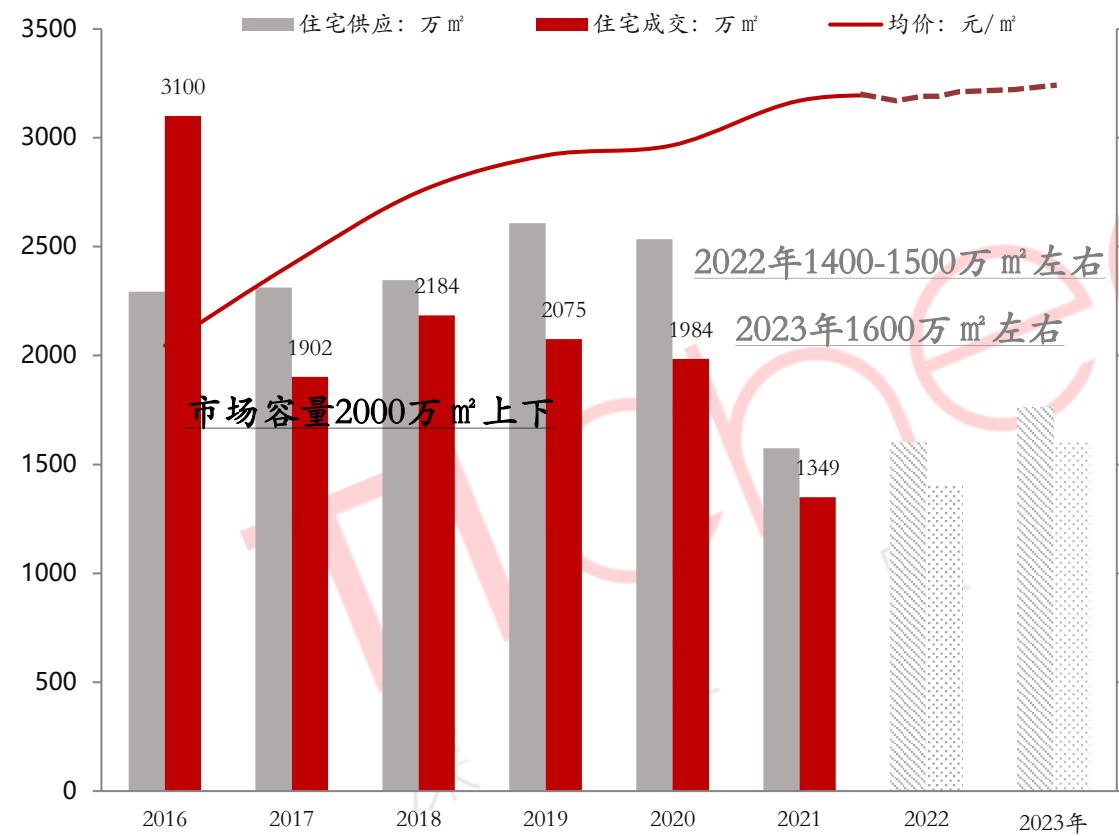
TOP10民营房企销售金额市占率



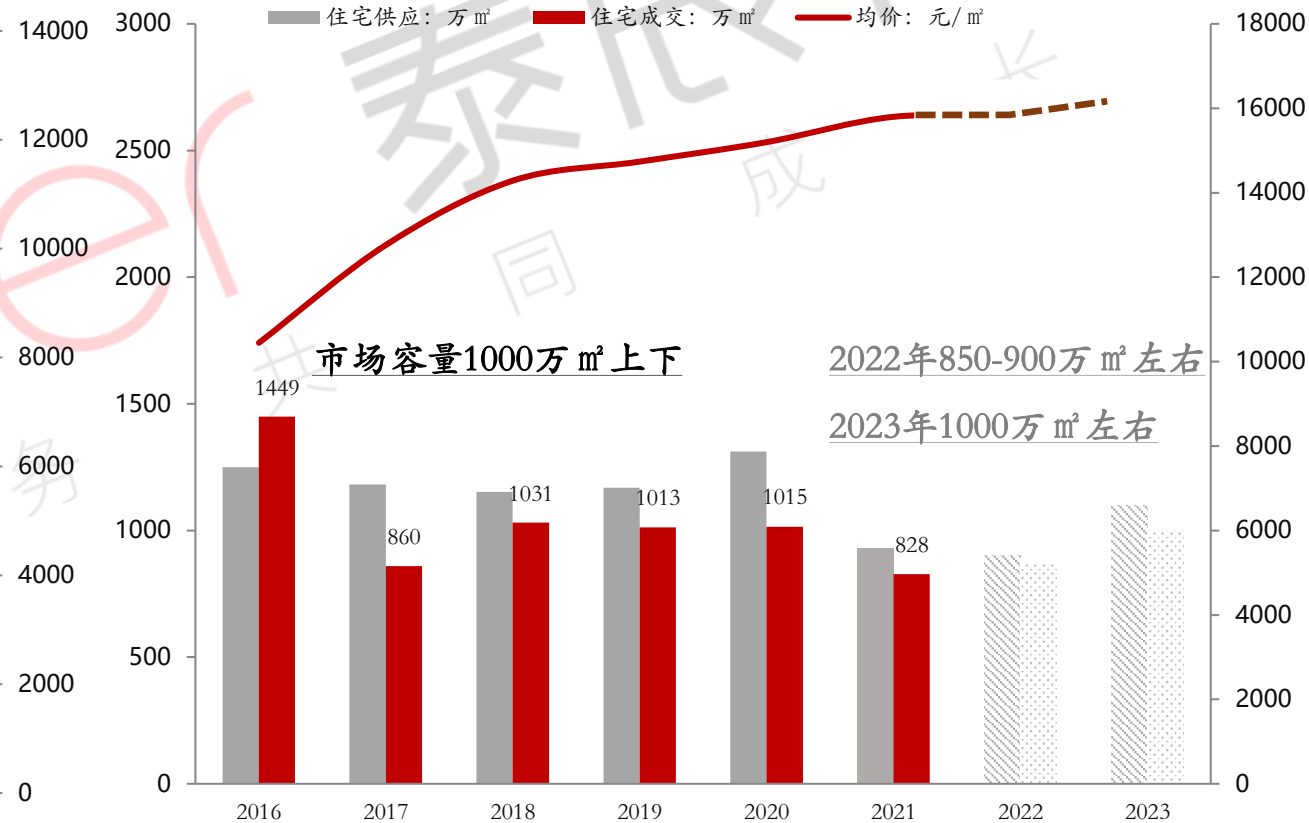
郑州（整体容量）——2022年大郑州住宅成交规模将同2021年基本一致

- 市场周期：低供销高库存周期内，市场将持续调整，以去化库存为主
- 城市容量：2022年整体市场规模将维持1400-1500万㎡，量价维稳；市区成交量将维持850-900万㎡，量稳价涨
- 库存变化：随着新增供应与销售相对稳定合理，库存压力将有所降低

大郑州未来商品住宅供销价走势



郑州市区未来商品住宅供销价走势

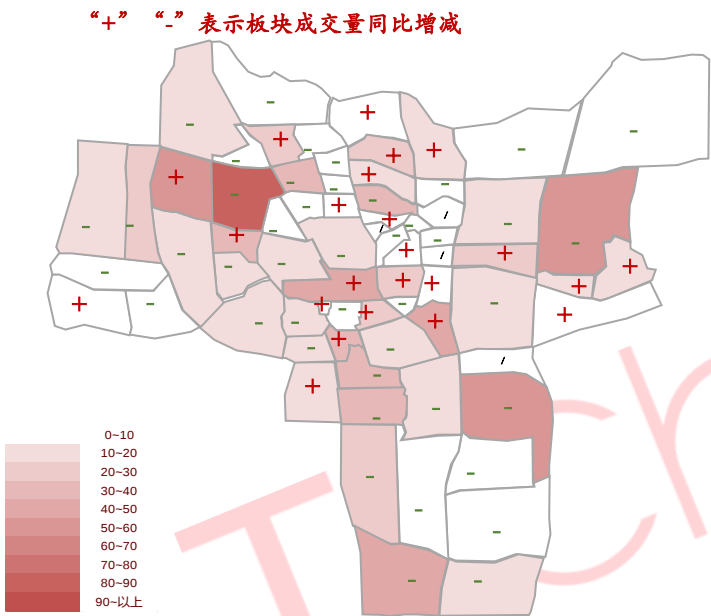


数据来源：泰辰市场监控中心

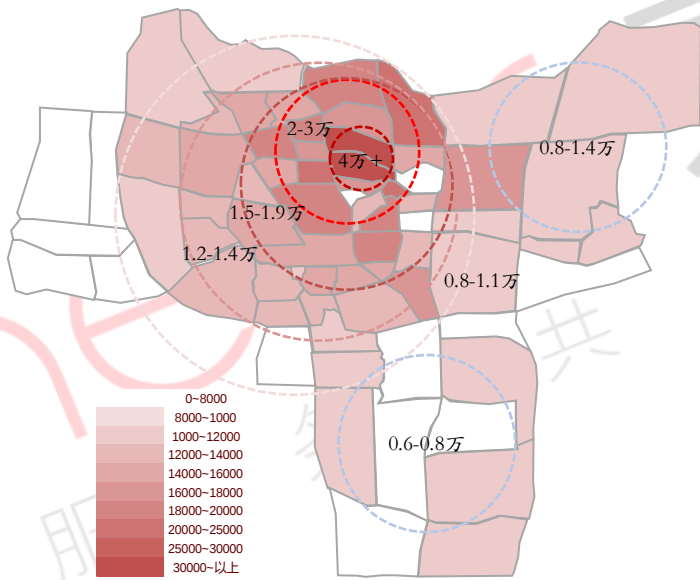
郑州（板块表现）——经开老城、航海路、北龙湖北量价实现度高

- 板块热度（成交量）：常西湖、经开老城、南四环、航海路及白沙板块成交量同比增加10万方以上，居住需求仍大，其次为北龙湖北改善需求强
- 板块热度（成交价格）：以北龙湖北、高铁、金沙湖、象湖及龙子湖北等市区板块为代表价格上涨，可实现价格较高

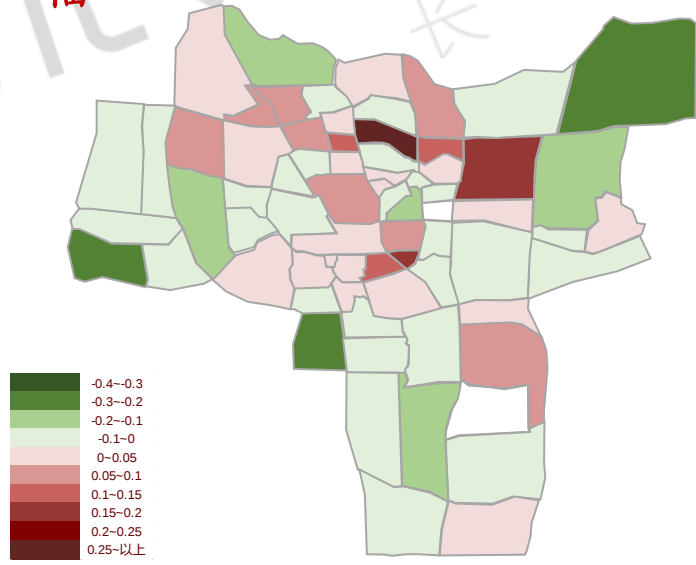
量 2021年郑州市区+近郊住宅成交热力图（万㎡）



价 2021年郑州市区+近郊住宅成交均价热力图（元/㎡）



涨跌幅 2021年与2020年郑州市区+近郊住宅成交均价降幅热力图（%）



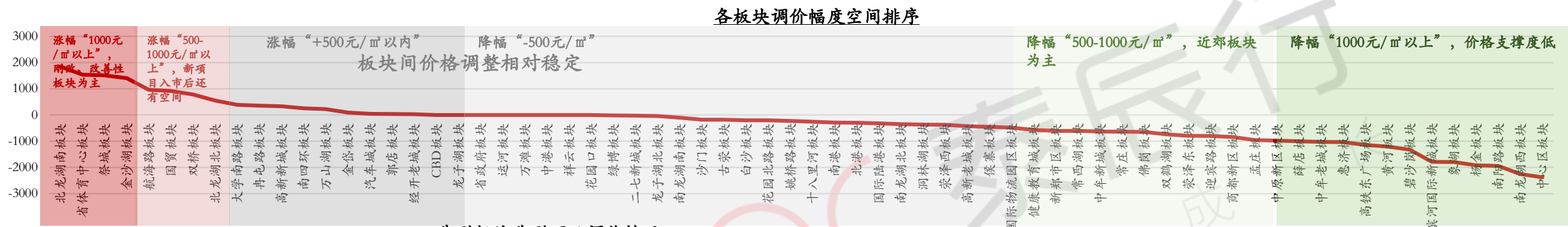
	同比上涨	分布板块
第一梯队	10万以上	常西湖、经开老城、南四环、航海路、白沙
第二梯队	5-10万㎡	北龙湖北、滨河国际新城、杨金、惠济
第三梯队	0-5万㎡	中原新区、花园口、中牟新城、国际陆港、高铁板块、龙子湖北、汽车城、国贸、万山湖、南龙湖北、金岱、高新新城、佛岗、运河

北龙湖北价格4万+，其中北龙湖北以核心配置及区位优势价格居首，其次为祭城、国贸等中坚改善2万元/㎡+，龙子湖北、杨金及中心板块改善属性增加，均价近2万元/㎡。

主城核心板块多表现价格上涨（其中北龙湖北板块绿城湖畔云庐入市；高铁板块受海马公园项目开盘，价格抬升明显；象湖板块受瀚海观象价格上涨带动）。

郑州（板块机会）——省体育中心/北龙湖/高铁等板块价值属性回归，抗风险能力强

- 抗风险板块：核心区域北龙湖价格高位，高铁板块、省体育中心等区域价格坚挺，抗风险能力强
- 价格震荡板块：雁鸣湖、南龙湖西等板块价格震荡幅度较大，在2000元/㎡以上，建议谨慎进驻



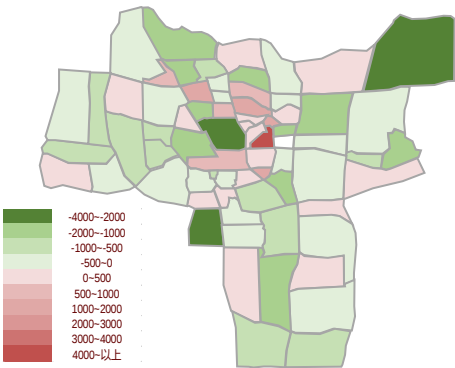
典型板块典型项目调价情况

板块总调价频次：南龙湖南>常庄>中原新区>高新新城>高新老城>常西湖>郭店>南四环>商都新区>滨河国际新城

板块	典型项目	年初涨价	年初调价（元/㎡）	后期调价情况	目前价格（元/㎡）
惠济	绿都青云叙	3%	原14000，调至14400	国庆开始清盘降价促销	12800-13700
	中海湖滨世家	3%	原13900，调至14300	4月回调至13900,8月14000	已售罄
高新老城	朗悦公园府	1%	原15200，调至15300	后价格回涨	15700
滨河国际新城	绿城明月滨河	3%	原18500，调至19000	价格相对稳定	18500-19000
常庄	汇泉西悦城	2%	原11300，调至11500	最低至9888，调价上限12000（高频次）	10000
常西湖	华瑞紫韵城	4%	原13500，调至14000	1-3月价格至12800涨至14000	13800
十八里河	融创城	1%	原14800，调至15000	8/9月新一期价格15600-16200	15600-16200
	康桥未来公元	2%	原12500，调至12800	最低至年初10800，高至14500（高频次）	14000-15000
商都新城	碧桂园时代城	2%~5%	原12500，调至13700	最低11800，最低至13200（高频次）	13000-13500
	富田城九鼎华府	2%	原13000，调至13300	最低12000，最高14500（多频次）	12500-14100
常西湖板块	碧桂园凤凰城	1%	原16000，调至16200	年初14400-16000，8月3700-15100（多频次调整）	13600
孟庄	孔雀城星河府	4%	原8000，调至8300	持续降价	7500
荣泽东	金科集美公馆	3%	原6300，调至6500	持续降价5000-5600	已售罄

数据来源：泰辰市场监控中心
备注：大郑州为市区+近郊（航空港区、新郑、荥阳、中牟）

板块年度价格调整色温图



TOP	板块	调整价格差
1	雁鸣湖板块	-3293
2	中心区板块	-2380
3	南龙湖西板块	-2252
4	南阳路板块	-1944
5	杨金板块	-1916
6	象湖板块	-1796
7	滨河国际新城板块	-1787
8	碧沙岗板块	-1320
9	黄河板块	-1201
10	高铁东广场板块	-1140

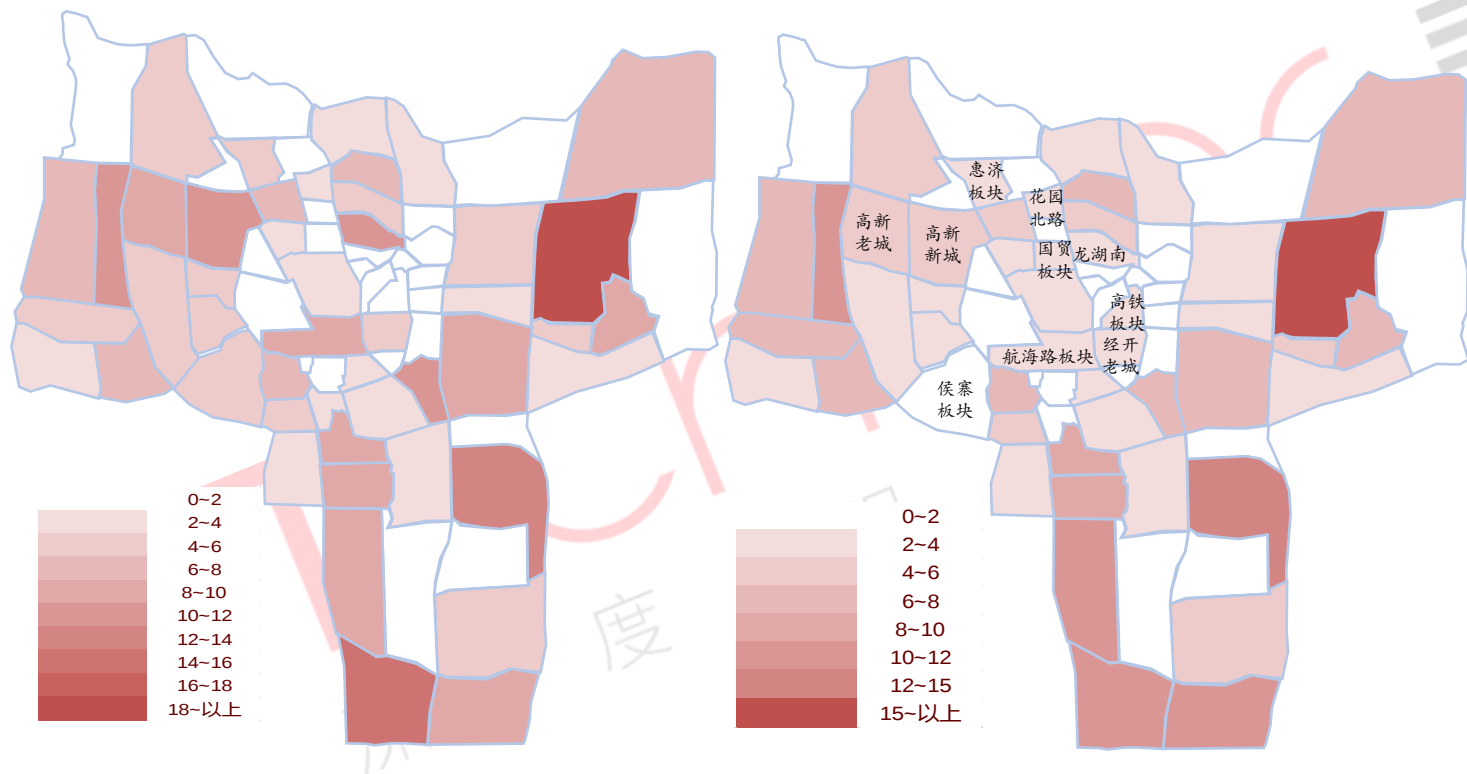
郑州（项目机会）——主城价值回归，惠济/高新/高铁/经开老城等板块项目存在市场机会

- **城郊分化：**主城价值回流下，近郊客户量显著减少，项目流速缓慢，22年竞争机会仍存于主城区
- **竞争轮动：**部分项目步入尾盘阶段，在售项目递减，明年机会项目主要集中于项目数量少、竞争压力小、存市场空档期板块，如金茂未来府、华润高铁板块项目，以及国贸板块、惠济板块、高新老城等

当前在售项目板块色温图（项目个数）

明年项目板块色温图（项目个数）

剔除尾盘项目、新增明年预计入市项目



2022年机会板块&机会项目

机会板块	板块流量项目	机会点
惠济板块	锦艺旭辉一江雲著、正商家河家	可售项目递减，存市场机会
高新老城	朗悦公园府、谦祥世茂万华城、保利文化广场、碧桂园云顶	碧桂园、永威进入尾声
高新新城	保利和光屿湖、融信朗悦时光之城、大正水晶森林、保亿豫景晨园	半数竞品于明年进入尾声
候寨板块	龙湖栖湖原著	当前项目多进入尾声，市场竞争减小
航海路板块	名门橙邦、金地建海峯范	
经开老城板块	金茂未来府	保利、华润进入尾声 市场空档期
高铁板块	海马公园、华润项目	竞品稀少
国贸板块	未来天奕、豫发豫园	核心区域、竞品少
花园北路	康桥天樾九章、保利刘庄项目	竞品稀少
龙湖南板块	正商祯瑞上境、建业25号地	板块竞品多进入尾声

备注：标红项目为明年预计入市

郑州（产品机会）——住宅高流量板块存在需求与产品错位，具备结构优化机会

➤ 流量板块产品机会：商办市场底部波动，高库存+低需求形成去化难；住宅量缩3成，内部调整分化，产品结构转变。主力面积段以85-120㎡为主，其中95-100㎡/115-120㎡增长速度最快，典型高流量板块存在主流产品跟需求端转变的错位，具备一定的产品优化机会

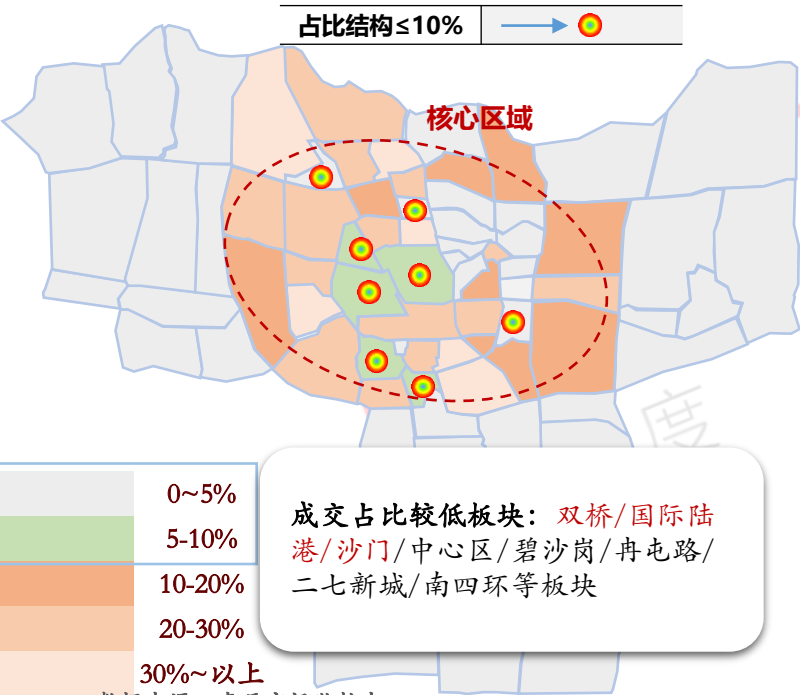
2017-2021年房型结构转变（成交套数占比）

面积段 年份	<80	80-85	85-90	90-95	95-100	100-105	105-110	110-115	115-120	120-125	125-130	140-145	130-135	135-140	≥145
2017	9%	3%	28%	6%	3%	2%	5%	3%	5%	4%	8%	6%	5%	2%	10%
2021	4%	1%	19%	7%	10%	4%	5%	6%	11%	4%	7%	8%	3%	3%	8%
涨幅	-5%	-2%	-10%	1%	7%	2%	0%	3%	6%	0%	-1%	2%	-2%	1%	-2%

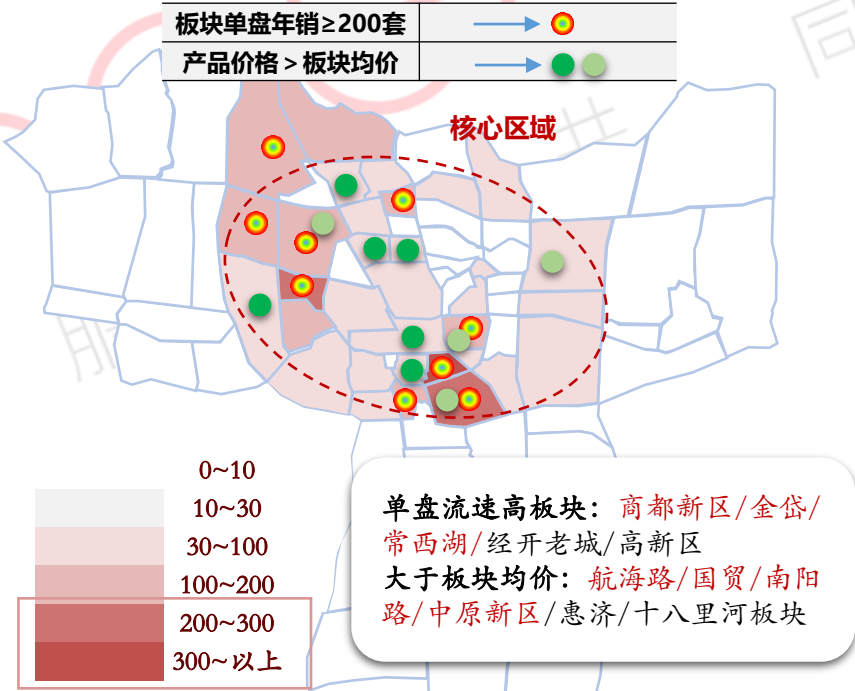
2021年市区板块销售套数>1000排名

板块	主力面积段	次主力面积段	成交套数
高新老城板块	85-90	115-120	7537
高新新城板块	90-95	85-90	4746
航海路板块	85-90	95-100	4080
滨河国际新城板块	105-110	115-120	3882
常西湖板块	85-90	115-120	3798
南四环板块	85-90	90-95	3271
省体育中心板块	140-145	100-105	3063
金岱板块	95-100	125-130	2571
惠济板块	95-100	105-110	2531
白沙板块	110-115	85-90	2340
经开老城板块	95-100	140-145	1976
中原新区板块	85-90	110-115	1835
中心区板块	<80	≥145	1748
北龙湖南板块	≥145	110-115	1649
二七新城板块	<80	≥145	1585
国际物流园区域板块	85-90	105-110	1579
杨金板块	140-145	130-135	1558
常庄板块	95-100	115-120	1411
商都新区板块	95-100	115-120	1384
大学南路板块	85-90	95-100	1345
碧沙岗板块	<80	110-115	1327
侯寨板块	140-145	115-120	1282
北龙湖北板块	≥145	125-130	1139
象湖板块	≥145	95-100	1047

产品（95-100㎡/115-120㎡）分板块成交占比



产品（95-100㎡/115-120㎡）流速溢价表现



数据来源：泰辰市场监控中心

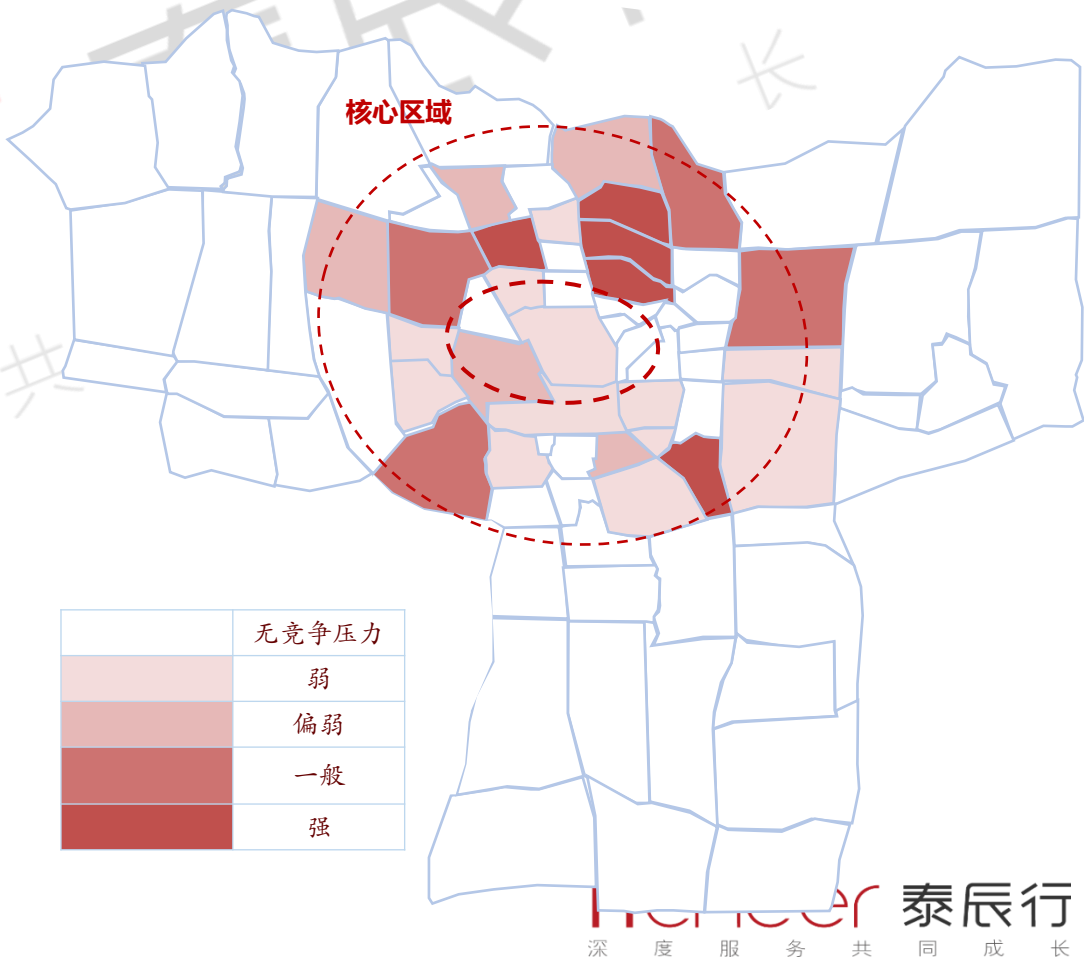
郑州（产品机会）——改善大户型集中三环外，核心区存在阶段性空档期

➤ **改善产品市场机会：**140-180㎡的改善产品分布于北龙湖/杨金/省体育中心/经开老城/高新老城/高新新城/航海路/滨河新城/侯寨等板块，总价段450-550（北龙湖）/250-350/200-250万，布局集中，总价差不大，此外明年经开老城区项目步入尾盘期，大户型压力去化减弱，中心区、南阳路、国贸、冉屯路等核心区域改善产品仍处空档期

2021年大郑州140-180㎡产品板块TOP（>400套）排名

产品集中板块	140-180㎡成交套数	备案均价（元/㎡）	总价段（万）	主力项目	2022年竞争力度
北龙湖	1212	30495	427-549	建业君邻大院、金茂如意府、绿城湖畔雲庐、中海云鼎湖居（占板块成交72%）	强
杨金	529	19103	267-344	蓝城凤起梧桐、龙居华府、美盛北龙台、万科未来时光（占板块成交73%）	强
省体育中心	651	19510	273-351	瀚宇天悦城、美盛教育港湾、万科翠湾中城（占板块成交80%）	强
高新老城	601	17354	243-312	碧桂园西湖、永威金桥西棠、朗悦公园府、龙湖景粼玖序（占板块成交84%）	一般
高新新城	693	15337	215-276	洋房产品为主集中，万科城、中海万锦熙岸、龙湖天境（占板块成交95%）	偏弱 以洋房为主，明年结构走弱
航海路板块	420	16868	236-304	融创御湖宸院、盛澳金尊府、亚星盛世、龙湖雅宝天钜（占板块成交87%）	弱
经开老城板块	418	19926	279-359	保利天汇、保利天珺、华润置地凯旋门、绿城诚园（占板块成交98%）	弱 尾盘居多
滨河新城板块	625	17958	251-323	中海万锦公馆、中建观湖国际、绿城明月滨河、海马青枫公园（占板块成交60%）	强
侯寨板块	443	13624	191-245	万科航海未来城、招商公园1872、郑州华侨城（占板块成交100%）	一般

2022年改善产品（140-180㎡）竞争结构色温图

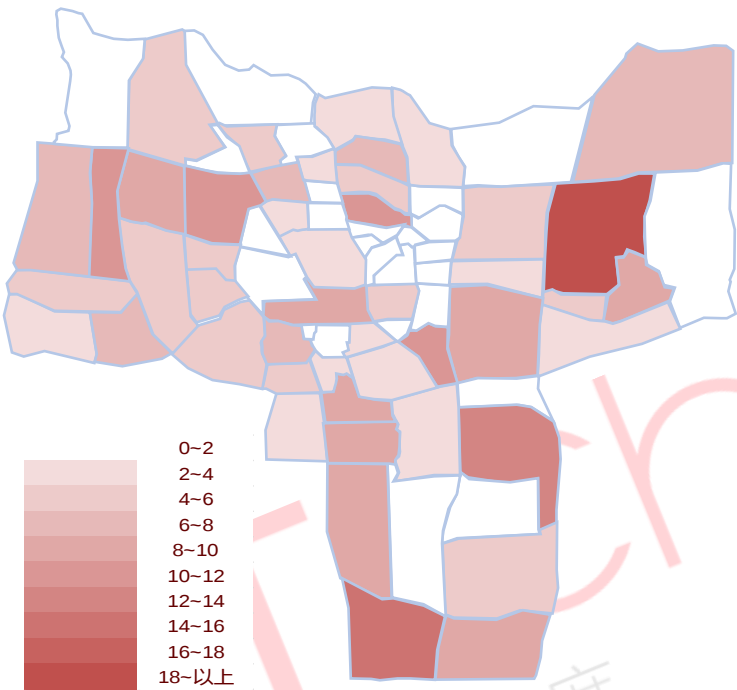


数据来源：泰辰市场监控中心

郑州（未来竞争）——三环内市区竞争压力适中，近郊板块供货压力加大

- 竞争强度关系对比：2021年大郑州在售项目多分布于三环线以外板块，尤其近郊板块市场竞争压力较大
- 未来市场竞争环境：新入市项目集中于近郊板块，竞争压力加大；2022年二季度为供货高峰期，预推压力集中在市区高新老城/杨金板块及近郊南龙湖北/绿博/南港板块，存在以价换量风险

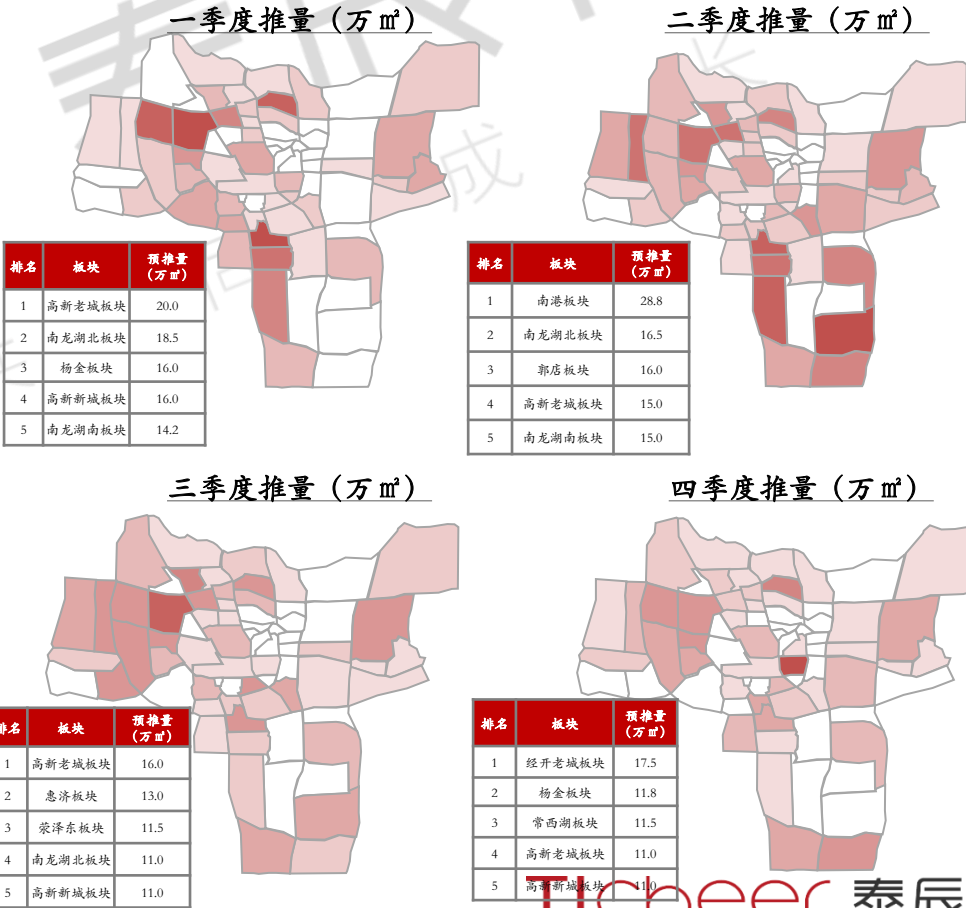
大郑州2021年在售项目数量板块分布（万㎡）



绿博/新郑市区/北港/北龙湖南/荣泽东板块在售项目分布最为密集，市场竞争较为激烈；在售项目多分布于三环线以外，市场竞争压力较大。

总项目数量≥5个	在售项目数量	待入市项目数量
绿博板块	8	3
南龙湖北板块	7	2
郭店板块	8	0
南龙湖南板块	7	0
北港板块	4	2
高新区板块	6	0
杨金板块	5	1
中牟新城板块	3	3
新郑市区板块	6	0
滨河国际新城板块	5	0
惠济板块	3	2
健康教育城板块	2	3
龙湖北板块	3	2
荣泽东板块	5	0
中牟老城板块	4	1

2022年住宅预推量（万㎡）			
一季度	二季度	三季度	四季度
294	374	292	229



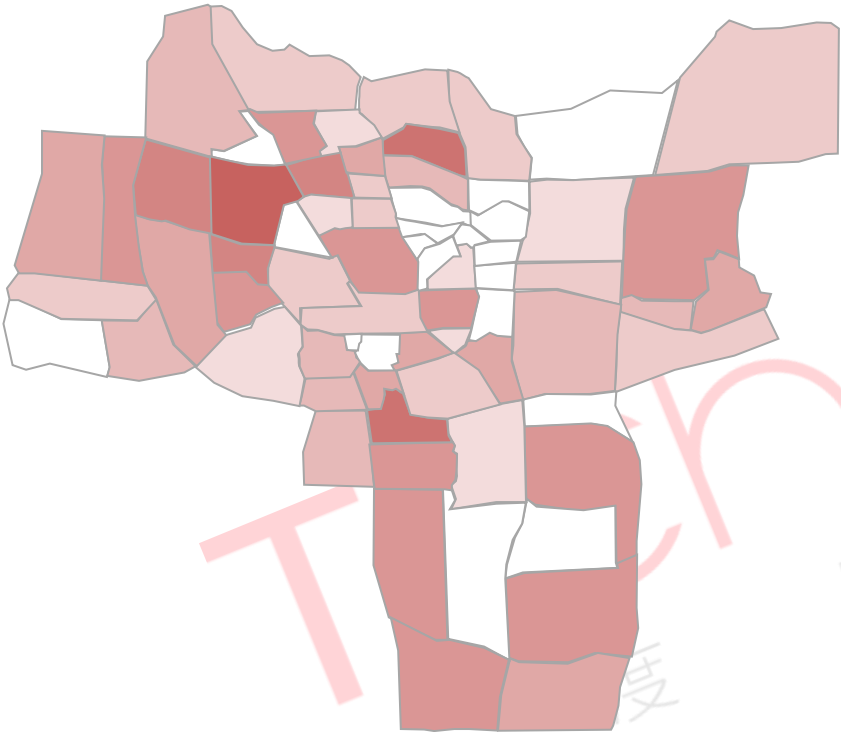
数据来源：泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊，目前统计在售项目共289个，2022年新入市项目共37个；
备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟

郑州（未来竞争）——供货压力增加导致板块销售风险加剧

- 未来供应压力：2022年近郊南龙湖北板块加大供货外，市区三四环沿线局部板块明年集中供货，市场形势严峻，竞争激烈
- 销售风险：2022年中心区板块集中供货，销售压力加大，其余多数近郊板块未来将面临去库存压力与市场持续下行风险

□ 推量差值（万㎡）=2022年预推量-2021年实际推量；2022年单盘销售压力=2022年单盘供货量/2021年单盘实际销售量，销售压力筛选自大于1.5的板块。

大郑州2022年预推货量分布（万㎡）



预推压力集中于高新老城/南龙湖北/杨金/高新新城/常西湖/省体育中心板块，板块预推量均大于40万方。

2022年供货压力板块排名（万㎡）

排名	板块	2022年预推量（万方）	2021年实际推量（万㎡）	推售差值（万㎡）
1	杨金板块	49.6	24.8	24.8
2	常庄板块	31.0	7.8	23.2
3	中心区板块	30.5	12.1	18.4
4	荣泽西板块	20.6	5.3	15.3
5	双鹤湖板块	28.0	13.4	14.6
6	中原新区板块	28.6	14.1	14.5
7	南龙湖北板块	54.0	40.0	14.0
8	沙门板块	12.6	0.0	12.6
9	碧沙岗板块	11.7	0.0	11.7
10	南龙湖南板块	35.5	24.3	11.2

2022年板块单盘销售压力比值关系排名（万㎡）

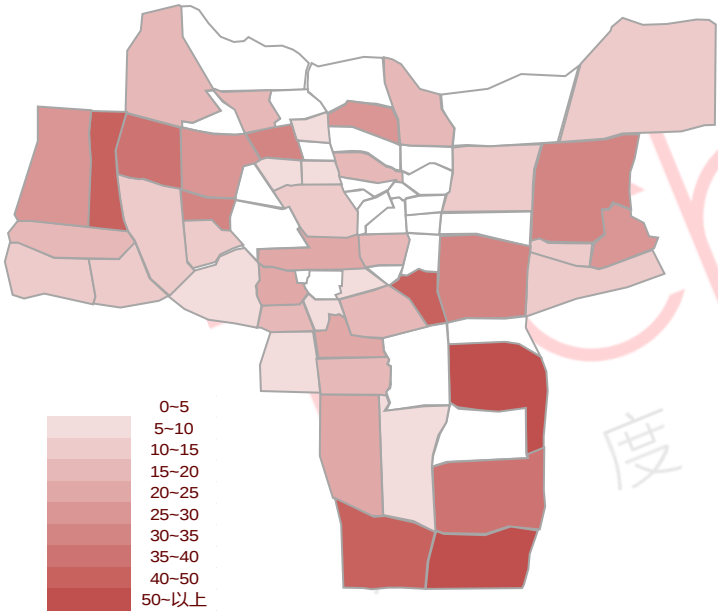
单盘销售压力（比值）	板块	2022年单盘供货量（万㎡）	2021年单盘实际销售量（万㎡）
4以上	中心区板块	7.6	1.3
	雁鸣湖板块	4.1	1.0
2.5-4	双鹤湖板块	4.7	1.5
	杨金板块	7.1	2.3
1.5-2.5	健康教育城板块	3.5	1.2
	迎宾路板块	8.0	3.6
	象湖板块	2.8	1.4
	洞林湖板块	3.8	2.0
	常庄板块	7.8	4.2
	中牟新城板块	3.8	2.2
	国际物流园区板块	3.7	2.2
	新郑市区板块	3.3	2.0
	汽车城板块	5.0	3.1
	荣泽东板块	4.1	2.5
	花园北路板块	10.2	6.5
	荣泽西板块	4.1	2.7

郑州（板块库存）——库存结构分化，郊区市场库存高风险大

- 狭义库存：板块库存偏高集中于近郊，其中双鹤湖板块库存庞大，去化承压，风险较大
- 长期库存：主城区板块压力适中，近郊局部高压，其中双鹤湖/雁鸣湖板块长期横盘量价筑底，销售滞缓，清存难度较大

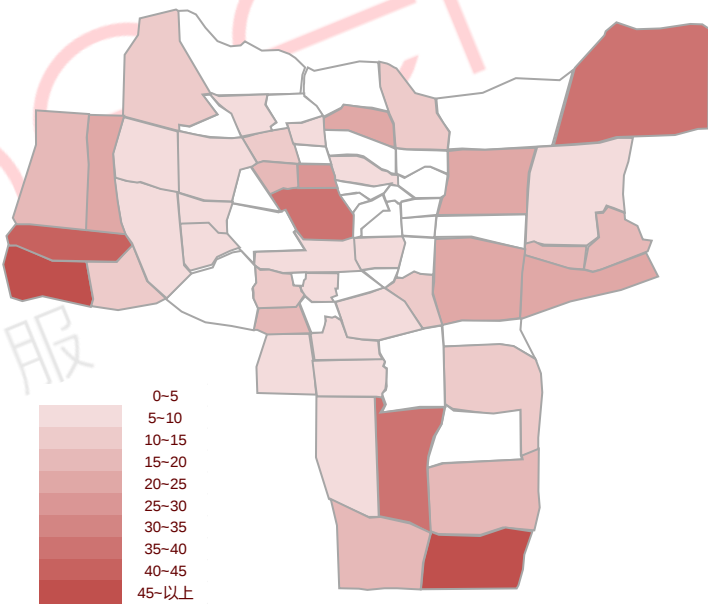
排名	板块	狭义库存 (万㎡)	去化周期 (月)
1	北港板块	63.4	14.5
2	双鹤湖板块	50.2	45.5
3	荣泽东板块	46.9	20.1
4	滨河国际新城板块	46.4	12.5
5	新郑市区板块	41.4	16.2

大郑州2021年狭义库存结构分布（万㎡）



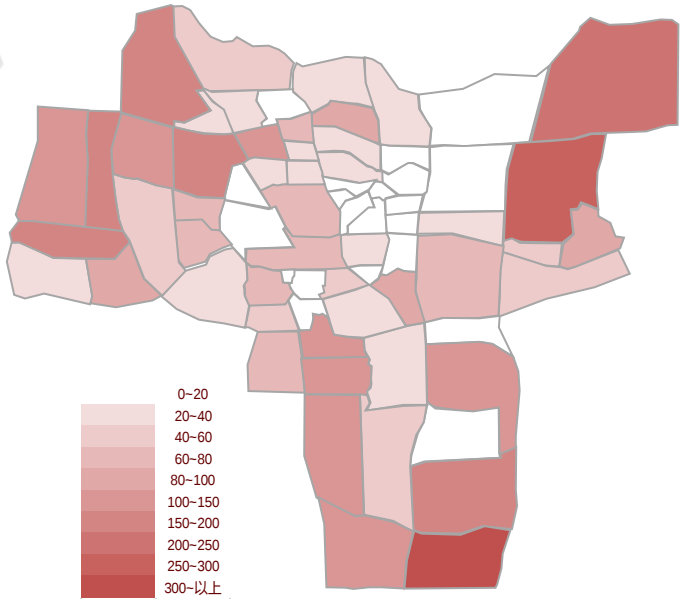
排名	板块	去化周期 (月)	狭义库存 (万㎡)
1	双鹤湖板块	45.5	50.2
2	万山湖板块	44.9	13.3
3	健康教育城板块	42.8	17.6
4	薛店板块	39.4	9.2
5	中心区板块	34.7	11.6

大郑州2021年狭义库存去化周期板块分布（月）



排名	板块	已摘地库存 (万㎡)	去化周期 (月)
1	双鹤湖板块	391.2	354.5
2	绿博板块	291.5	57.5
3	雁鸣湖板块	216.8	533.1
4	南港板块	196.3	89.2
5	高新老城板块	191.5	24.5

大郑州2021年已摘地库存结构分布（万㎡）



数据来源：泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊
备注：近郊——航空港区、新郑、荥阳、中牟

狭义库存（万㎡）=已推未售+已取证未推量
去化周期（月）=狭义库存/2021年实际月均去化量

郑州（板块风险值）——四环沿线及近郊板块抗风险能力弱，需仔细应对

➤ **价格表现：**2021上半年市场阶段性回暖，需求得到释放，价格普遍上升，7-8月经历疫情/洪灾影响，市场下行，主城核心板块价格稳定有支撑，四环沿线及近郊板块持续推出特价房等促销政策以价换量去库存，抗风险能力弱

以下筛选年内价格变化幅度较大板块，价格稳定及上涨板块不在此研究范围内，风险值排序为板块价格变化、库存及2022年供货量综合考量。

典型板块	年初价格表现	3-4月价格表现		7-8月价格表现		11-12月价格表现		整体价格表现	风险值
	销售价格	销售价格	价格异动	销售价格	价格异动	销售价格	价格异动		
健康教育城板块	7400	7600	3%	8100	7%	6500	-20%	↓	☆☆☆☆☆
双鹤湖板块	8200	8500	4%	8700	2%	7900	-9%	↓	☆☆☆☆
北港板块	9000	9500	6%	8500	-11%	8500	0%	↓	☆☆☆☆
常庄板块	13500	14000	4%	13800	-1%	12600	-9%	↓	☆☆☆☆
荣泽东板块	7700	7900	3%	7600	-4%	6900	-9%	↓	☆☆☆
南龙湖北板块	9200	9700	5%	9300	-4%	8900	-4%	↓	☆☆☆
孟庄板块	8200	8500	4%	8200	-4%	7600	-7%	↓	☆☆☆
大学南路板块	12200	12500	2%	12500	0%	11500	-8%	↓	☆☆☆
惠济板块	14000	14500	4%	14400	-1%	13500	-6%	↓	☆☆☆
十八里河板块	13500	14000	4%	14000	0%	13000	-7%	→	☆☆
南四环板块	12500	13500	8%	13000	-4%	12500	-4%	→	☆☆
高新老城板块	14500	14900	3%	15000	1%	14000	-7%	↓	☆☆
杨金板块	18000	18700	5%	18500	-1%	18000	-3%	→	☆☆
省体育中心板块	18000	18800	4%	19500	4%	19200	-2%	→	☆
经开老城板块	18100	18600	3%	19000	2%	18000	-5%	→	☆

数据来源：房管局备案；泰辰市场监控中心 大郑州为市区+近郊
 备注：近郊—航空港区、新郑、荥阳、中牟，远郊—登封、巩义、上街区、新密

泰辰控股（深圳） 集团股份有限公司郑州分公司

地址：郑州市郑东新区东风南路绿地中心-北塔31F
电话：0371-69350712
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>