

2016 郑州房地产市场预测报告

摘要:

2015 年郑州整体楼市供销两旺，价格上涨，住宅产品结构发生变化，但“户型紧凑”依旧为核心需求，各区域竞争激烈，三四环区域楼盘领跑市场。2016 年政策趋向宽松，利好政策效应显现，郑州市房地产市场会整体向好，房价涨幅预计在 10%-15%。但郊区大量新盘入市，竞争将更加激烈。

2015 年政策回顾

2015 年郑州楼市从局部入手作出政策调整，其中，公积金贷款放松以及财政补贴购房是最主要的两大刺激楼市的手段，涉及购房成本的环节直接相关，对购房者压力持续降低，有一定的利好作用。

2015 年上半年，郑州仅调整公积金贷款政策，房贷继续宽松，助力房地产市场持续复苏；下半年，面对楼市成交低迷的局面，公积金政策的延伸出台，积极支持刚需性住房需求，扩大公积金提取的范围。

具体政策包括：5 月 1 日，郑州市住房公积金管理中心发布家庭最高贷款由原来的 45 万元提高至 60 万元，首付比例最低可以达到 20%；可以提取公积金交房租，每月最多提取 2000 元。

7 月 23 日河南省允许缴存职工提取住房公积金用于支付家庭普通自住住房物业管理费。允许缴存职工提取住房公积金用于支付所购新建普通商品自住房的房屋装修费用，用于支付 15 年左右房龄自住住房的维护和修缮费用。同时符合提取和贷款条件的缴存职工，可先提取住房公积金用于支付预付购房款，再根据需要申请住房公积金贷款。

11 月 13 日郑州将开启不动产登记 2016 年全面实施。河南省政府办公厅出台《关于促进农民进城购房扩大住房消费的意见》，农民进城购房政府发放补贴，推进新型城镇化建设，从 2015 年起至 2017 年，河南省级财政每年将安排不少于 3 亿元资金，对政策落实较好的县(市、区)给予奖补，来支持扩大住房消费。

11 月 26 日河南省第三套房不能用公积金贷款。

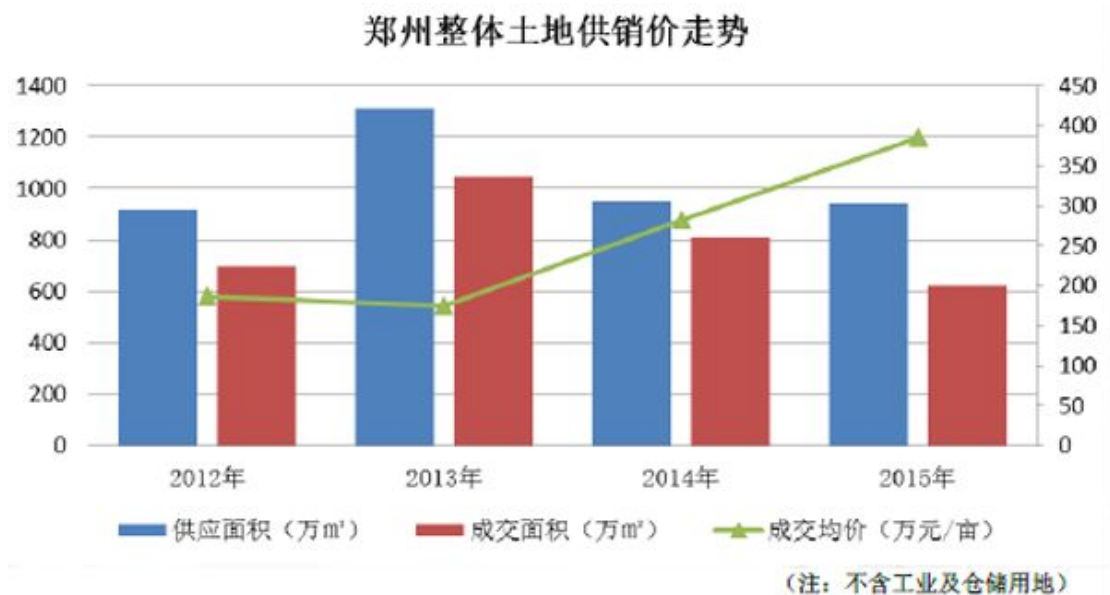
11 月 27 日郑州住房公积金月还款额不超家庭收入 60%。

2015 年土地市场回顾

土地市场量跌价涨

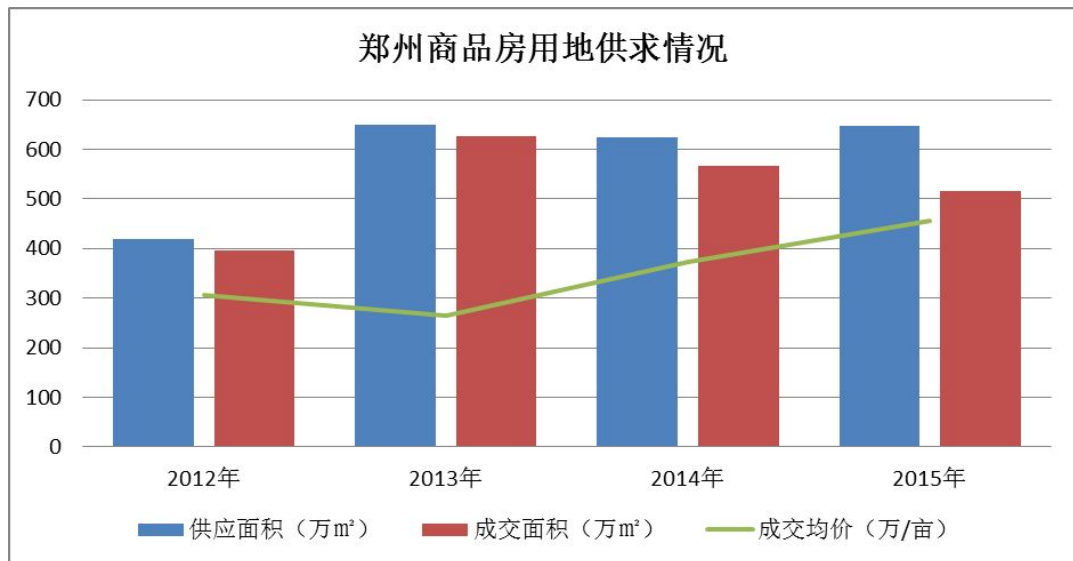
截至 2015 年 12 月，郑州市非工业用地供应 942 万 m²，较 2014 年基本持平；

成交面积 623 万 m^2 ，同比大幅下跌，下降幅度 23%；整体成交均价为 385 万元/亩，大幅上涨。



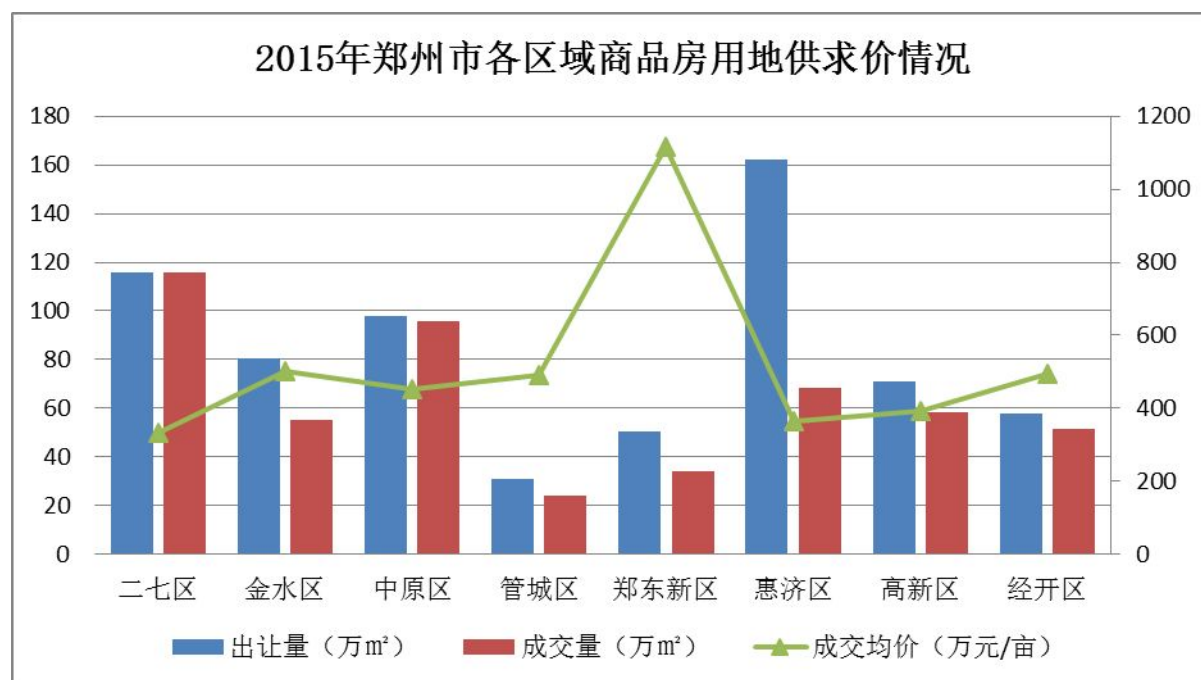
商品房用地市场呈现供大于求态势，成交均价猛增，市内八区净土有限，使得开发商拿地激情高涨，城中村改造、合村并城提上日程。

截至 2015 年 12 月，郑州商品房用地供应面积 648 万 m^2 ，其中商住用地供应完成率仅 3 成。商品房用地成交面积 517 万 m^2 且多集中在下半年，供求比 1.25，供应较 2014 年持平，成交面积下降 8.6%；成交均价和楼面地价猛增，分别为 457 万元/亩，2169 元/ m^2 。在成交的 149 宗用地中，溢价地块高达 33 宗，溢价率超过 100%的为 9 宗，其中最高溢价率为 142.18%（郑州福鸿元商贸有限公司拍的位于经开区朝凤路以东、经南六辅路以南的普通商品住宅用地），此地块也是 2015 年经开区的“双料地王”，成交总价 6.06 亿元，单价 754 万元/亩；2015 年 8 月永威以 12.52 亿元成交位于郑东新区北龙湖富豪区的居住用地，此地块为 2015 年郑州市区“单价地王”，单价为 1752 万元/亩，楼面地价为 15472 元/ m^2 。



惠济区和二七区供地提前释放，成交喷井，截至 2015 年 12 月两个区域的土地供应高达 278.09 万 m^2 ，占整个郑州市商品房土地供应总面积的 42%左右。二七滨河新城区的形成，政府的大力扶持，康桥、保利等各大房企竞相进驻，加上该区域宜居环境将更加凸显其价值热点。

随着中心区可出让的土地逐年减少，城中村开发难度较大，政府开发推地重心向外围城区转移，郑州购房主力刚需族亦转移目标，成交量上涨，城市外围净土受到追捧，郑州开启“四环五环时代”。



2015年郑州商品住宅土地成交单价排行榜

| 序号 | 位置 | 行政区域 | 使用权面积(平方米) | 容积率 | 成交总价(万元) | 单价(万/亩) | 楼面地价(元/m²) | 拿地企业 | 成交时间 |
|----|--------------|------|------------|-------|----------|---------|------------|--------------|-------------|
| 1 | 朝阳路北、龙翔二街东 | 郑东新区 | 47601.32 | 1-1.7 | 125200 | 1751.70 | 15471.64 | 郑州永隆置业有限公司 | 2015年8月26日 |
| 2 | 朝阳路北、九如路东 | 郑东新区 | 64531.47 | 1-1.7 | 165400 | 1707.02 | 15077.00 | 河南正弘置业有限公司 | 2015年6月3日 |
| 3 | 龙湖外环路西、龙翔七街南 | 郑东新区 | 51880.31 | 1-2.0 | 126420 | 1622.88 | 12183.81 | 郑州茉莉公馆置业有限公司 | 2015年10月14日 |
| 4 | 洛阳路东、龙门路北 | 金水区 | 25192.94 | 1-3.5 | 41413 | 1094.79 | 4696.67 | 北京中金联盛投资有限公司 | 2015年1月21日 |
| 5 | 农业路北、铁西路西 | 中原区 | 59158.4 | 1-3.5 | 95143 | 1071.11 | 4595.07 | 郑州新和润置业有限公司 | 2015年2月15日 |
| 6 | 长城路南、西三环西 | 中原区 | 3059.4 | 1-5.6 | 4904 | 1067.55 | 2862.37 | 郑州鑫州置业有限公司 | 2015年3月13日 |

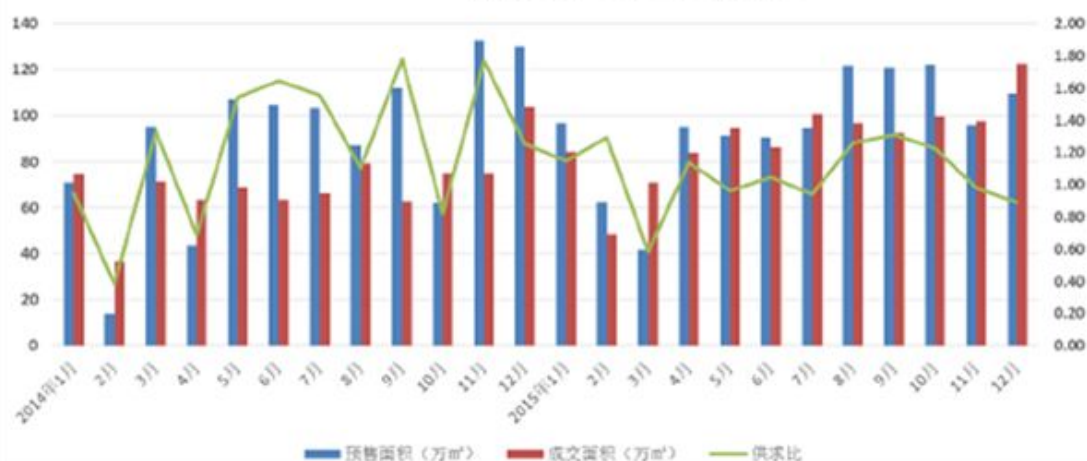
2015年商品房市场回顾

2015年1-12月商品住宅市场供销两旺，价格同比上涨，库存量增加；商品非住宅成交遇冷，供大于求严重

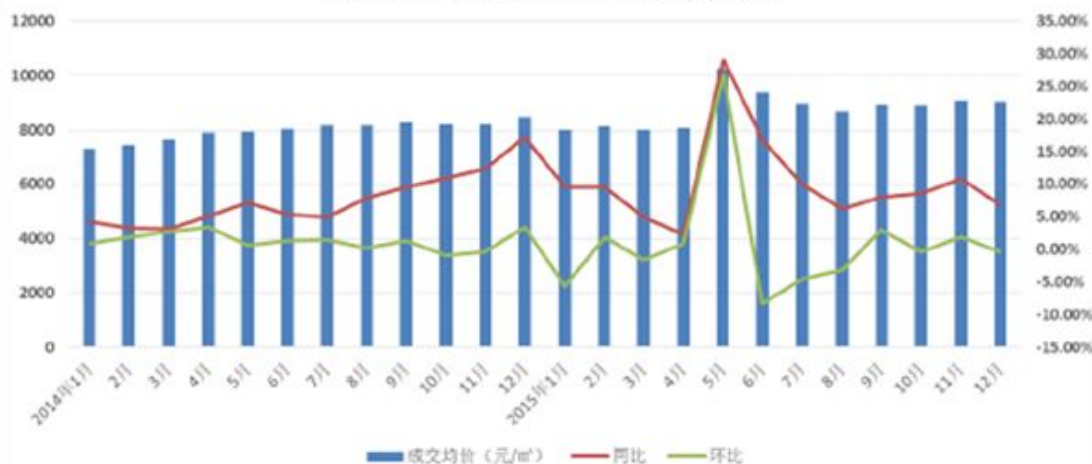
2015年以来，各项宏观政策指向去库存，市场供销两旺，2015年1-12月郑州商品住宅供应1149.91万m²，同比上涨7.16%；成交1078.35万m²，已经超越2014年全年的841.37万m²，首次突破“千万”大关；月均成交面积达到89万m²，较2014年增加了19万m²。截至12月底，商品住宅月末存量为762.82万m²，按目前住宅市场月均去化85万m²的速度，预计可销售9个月。

截至12月底，商品非住宅供应增加，成交仅211.08万m²，供求比达到2.4，近三年办公市场供求量虽然下降，但出现供不应求现象，成交价格降低的原因之一是开发商以价换量。商业市场供应量大幅增加，是有史以来供应之最；成交遇冷，同比下降31.28%，成交的基本是1-2层的沿街商业，价格小幅上涨，商业供求比为3，市场供大于求严重。

2014-2015 年郑州商品住宅供求情况



2014-2015 年郑州商品住宅成交均价

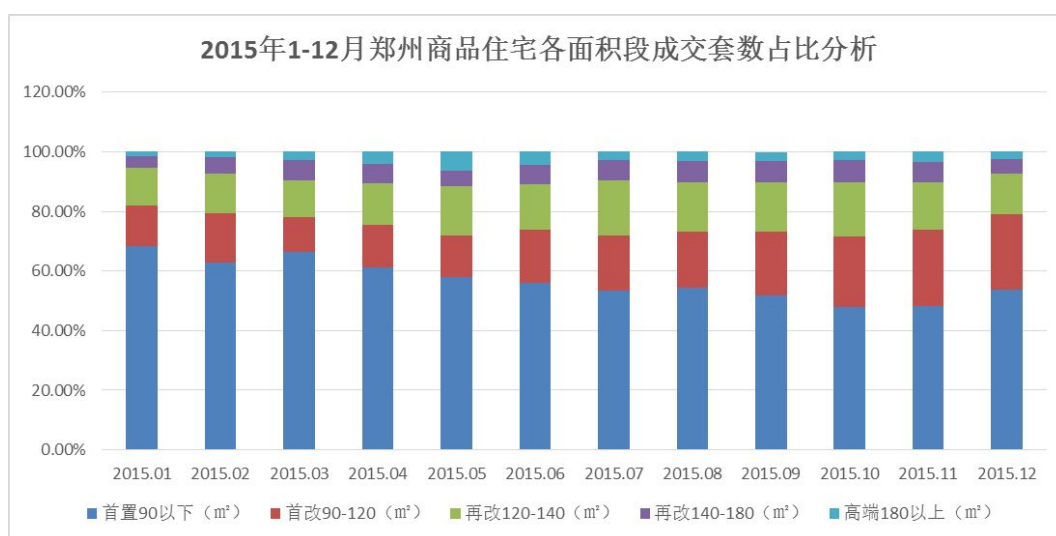


两房、小三房依旧引领市场，住宅市场成交结构由刚需的绝对主导逐渐转为刚需+改善共同主导，但“户型结构紧凑”依旧是市场的核心需求

从2015年郑州市场成交结构可见，改善类产品成交占比由1月的32%上升到12月的46%，成交占比呈递增趋势，基本占成交结构五成，与刚需占比基本一致；这说明住宅市场成交结构逐步由刚需的绝对主导转为刚需+改善共同主导。随着政策对于改善型需求的释放，未来客户对产品的需求、成交结构的变化将更为明显，单独二孩政策的推行将令客户的产品需求向改善型产品倾斜。另外，90-120 m²产品成交量环比增幅相比于120 m²以上户型上升明显，70-90 m²两房产品成交量环比呈现下降趋势，说明“户型结构紧凑”依旧是核心需求。郑州住宅首置90 m²以下产品面积段占比48%，70-90 m²左右两房和小三房市场接受度高。

据统计，截至12月郑州八区开盘频次约142次，同比增加4.8%，市场表现平稳，整体开盘去化率普遍集中在55%-65%；其中，单次开盘推出套数超过500套的共19次，占比15%，如康桥悦城、美景麟起城、绿都澜湾、汇泉西悦城、公园道一号开盘推出超过500套，去化超过75%；推出套数超过1000的共5次，占比3.8%，其中有开盘去化高于80%的项目，例如建业花园里开盘推出近千套、去化达到99%，永威城开盘推出近2000套、去化近1600套。分析其原因，开盘效果好的多为地段产品等综合较优的刚需产品，而且与开发商的营销策略有关，

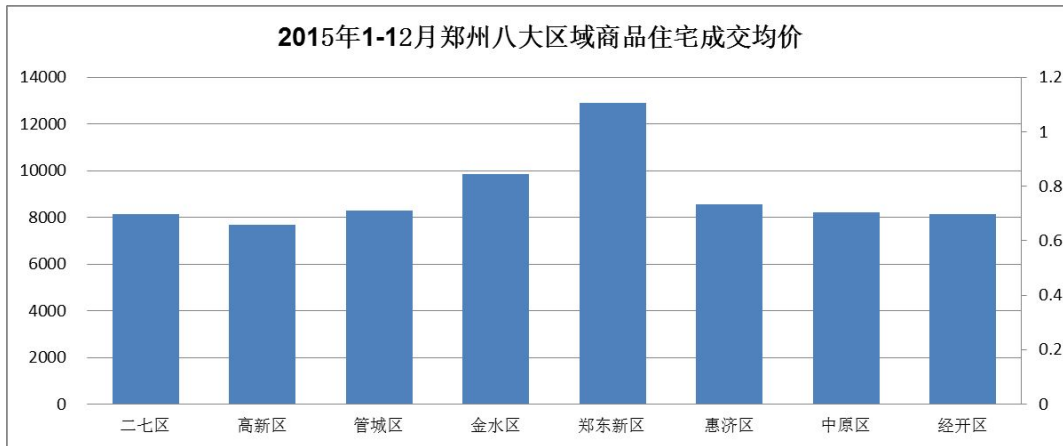
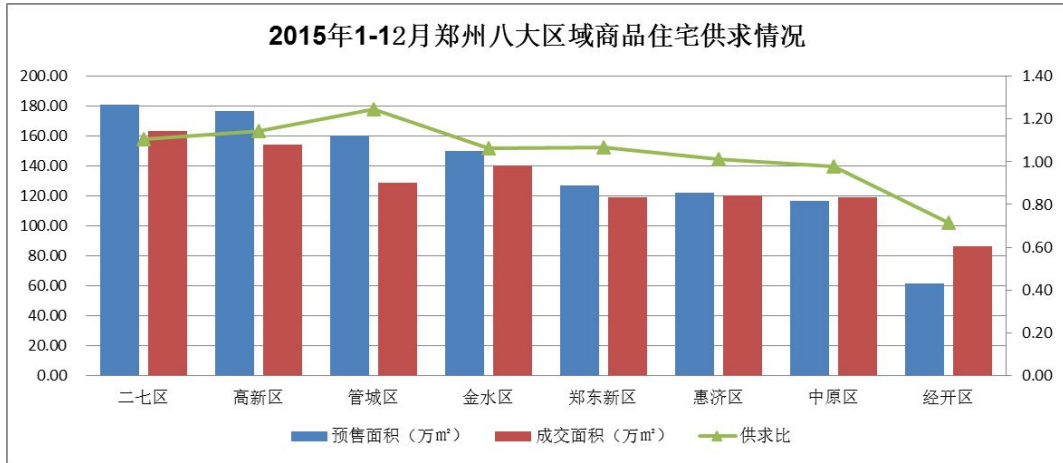
较多楼盘推出最受刚需客户欢迎的首付分期、电商优惠等活动。另外，这些热销项目多集中在三四环区域，说明三四环时代已经来临且趋火热，近郊大盘相互之间则直接竞争。



区域供求突破百万m²，价格上涨，三四环项目领跑市场

2015年1-12月，郑州八大区域中，仅有经开区供应不足最少，其他区域均过100万m²，其中供求排行前三的区域分别为二七区、高新区、管城区，供应面积依次为181万m²、176.6万m²、160.2万m²；成交面积依次为163.5万m²、154.3万m²、128.6万m²。

二七区为供求面积最多的区域，打破金水区供应量居于榜首的惯例，在售楼盘多为城中村改造项目，体量较大，开发商实力雄厚，有6个项目位居销售排行前20；高新区依旧为市区的主力供求区域之一，祝福红城、永威西溪花园、恒大翡翠华庭、万科城是其成交备案的主力，备案面积分别为19.17万m²、14万m²、12.7万m²、11.33万m²，占区域备案面积的40%，学区房、品质、品牌、精装是其项目的主要卖点。管城区供销两旺，同比去年增加69%和78%，其中绿都紫荆华庭项目以“地铁口、学区房”为卖点，截至12月备案面积近39万m²，是刚需楼盘中的销售冠军，另外该区域的正商华钻、鼎盛阳光城均在销售排行前20名内，十八里河区域项目的集中推售也为管城区锦上添花。惠济区供求均增加，除了近两年一直热销的正弘澜亭叙、永威迎宾府等，又有新入市项目，如建业花园里、美景麟起城、名门翠园以及万科与天伦首度合作项目——万科天伦紫台，预计后期市场供应量加大，竞争激烈。除经开区以外，各区域成交均价均增加，郑东新区的成交均价依旧最高，远远领先于其他区域，金水区价格增加幅度较大，管城区、二七区、中原区整体价格均在8200元/m²左右，高新区依旧是各区域的价格洼地。



2015年1-12月郑州商品房销售金额排行榜

| 排行 | 项目 | 销售面积 (m²) | 销售套数 (套) | 销售金额 (万元) |
|----|---------|-----------|----------|-----------|
| 1 | 普罗旺世龙之梦 | 133578 | 615 | 357124 |
| 2 | 绿都紫荆华庭 | 390108 | 4151 | 324873 |
| 3 | 海马公园 | 159132 | 1357 | 214164 |
| 4 | 和昌湾景国际 | 207904 | 2458 | 181125 |
| 5 | 正商华钻 | 210739 | 2092 | 178662 |
| 6 | 正弘澜庭叙 | 173557 | 1709 | 165695 |
| 7 | 亚星盛世 | 189506 | 1778 | 165210 |
| 8 | 恒大绿洲 | 148393 | 1421 | 162555 |
| 9 | 绿地滨湖国际城 | 191055 | 1750 | 162359 |
| 10 | 锦绣山河 | 206493 | 2215 | 162296 |
| 11 | 正商城 | 179516 | 1412 | 151541 |
| 12 | 正商金域世家 | 156157 | 1537 | 149548 |
| 13 | 建业天筑 | 78933 | 705 | 143668 |
| 14 | 祝福红城 | 191761 | 2093 | 143427 |
| 15 | 瀚宇天悦 | 132041 | 983 | 138821 |
| 16 | 康桥悦岛 | 162127 | 1496 | 137449 |
| 17 | 建业春天里 | 134494 | 1076 | 134643 |
| 18 | 永威迎宾府 | 133717 | 1113 | 130894 |
| 19 | 金成时代广场 | 164092 | 1819 | 122417 |
| 20 | 阳光城 | 140636 | 1411 | 119852 |

2016 年房地产市场预测

政策方面：河南省政策趋向宽松，利好政策效应显现

预计 2016 年河南省会出台一系列政策，郑州房地产市场会整体向好，但区域新盘入市，竞争越加激烈，开发商依旧推新货、去库存，加大优惠尺度。

价格方面：住宅房价依旧上涨，涨幅预计在 10%-15%左右

在郑州人口多、地价高的大环境下，2016 年郑州房价依旧上涨，涨幅预计在 10%-15%。

供求方面：高新区、二七区、管城区、惠济区是供应主力区域，竞争激烈，预计市场会更好

2015 年郑州商品住宅成交 1078.35 万 m²，已经超越 2014 年全年的 841.37 万 m²，首次突破“千万”大关，三环沿线成交量明显上涨。2016 年郑州各板块的库存量及要推出的货量都比较大，竞争更加激烈，营销策略会是各项目每天必修的重要课题。

(合富辉煌 (中国) 河南公司供稿)