

郑州

Zhengzhou

合富辉煌河南市场研究部

受限购政策影响,2011年郑州土地出让总量比10年小幅上升,但是成交总量与10年相比却大幅下滑,而商品房方面供应减少、成交量大幅下降,成交均价上涨。预计2012年,郑州房地产将继续面对市场整合和洗礼,市场可能依然在调控中负重前行。

2012 预测要点

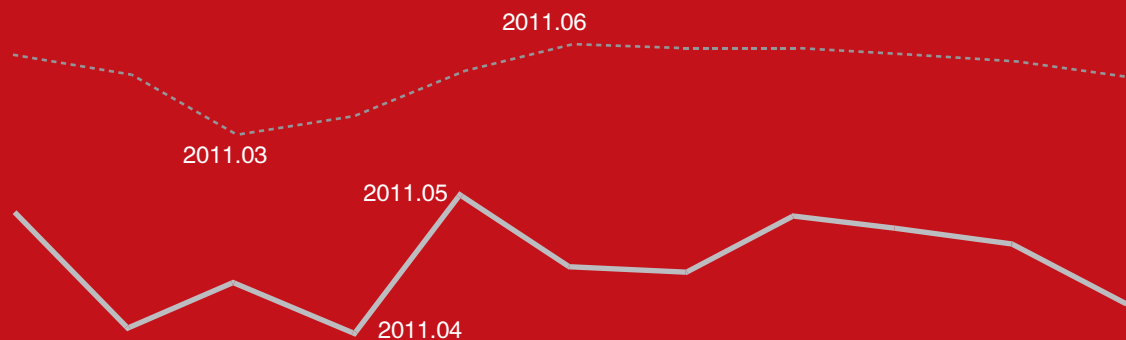
1. 刚性需求仍将延续
2. 发展商做好降价促销、加速出货的准备
3. 中原地区具有发展潜力
4. 购房范围继续向周边郊县扩大

关键词 加快推货 中原地区 城中村改造

(截至2011年12月数据)

2011年度房价走势

2011年度销量走势



2011 年土地市场回顾

各类型土地出让分析

2011 年，郑州市共出让土地 129 宗，成交 91 宗，土地出让面积 553.98 万 m²，成交面积 289.45 万 m²。2011 年土地市场出让总量比 10 年小幅上升，但是成交总量与 10 年相比却大幅下滑，11 年土地市场热度随着 11 年房地产市场的“动荡”风光不再；

2011 年经适房廉租房用地出让较 10 年大幅上扬，出让 51 宗，成交 23 宗，出让面积 318.59 万 m²，成交面积 74.68 万 m²。出让面积和成交面积分别增加 288.24 万 m² 和 44.33 万 m²；

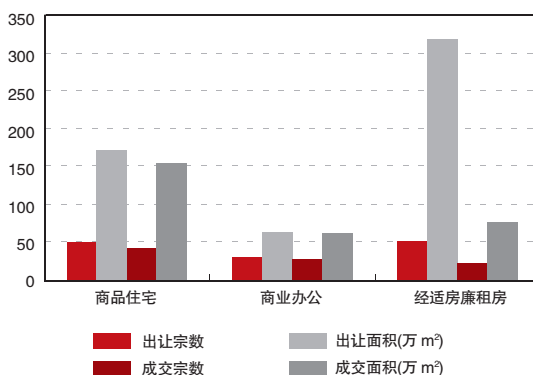
随着 11 年调控手段的不断加深，房地产市场受到重挫，成交大幅下滑，直接影响到开发商拿地热情，限购使住宅市场遇冷，商业和写字楼迎来发展的春天，相应 11 年商住用地成交低靡，而商业办公用地则受到开发商的追捧；

11 年商住用地出让 49 宗，成交 42 宗，出让面积 173.31 万 m²，成交面积 153.4 万 m²，出让和成交均下滑至最低水平。而商业办公用地 11 年出让与 10 年基本持平，出让 29 宗，成交 26 宗，出让面积 62.08 万 m²，成交面积 61.37 万 m²，成交却大幅上升。

各区域土地出让分析

2011 年郑州市土地出让总量和成交量最多的

2011 年 1-12 月郑州土地出让和成交情况

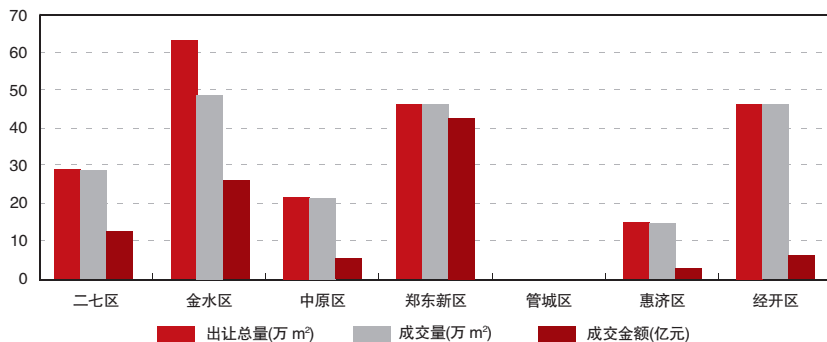


是金水区，成交总额最多的却是郑东新区，金水区土地每亩成交单价远低于郑东新区，郑东新区土地成交单价多是被商业办公用地拉高；

2011 年郑州市土地出让总量和成交量最少的是管城区，无土地出让总量和成交量的是高新区；

金水区土地出让和成交以商住用地为主，虽然郑东新区商住用地出让量大于商业办公用地，但其成交量却低于商业办公用地，成交累计金额亦落后于商业办公用地。

2011 年各区土地出让成交情况对比



2011 年商品房用地出让和成交最多的是 6 月和 10 月，最少的为 11 月，五月和十月一般是商品房的销售旺季，同时商品房的走高土地市场达到高位；

2011 年商品房成交金额累计最高的是 10 月，

其次是 4 月和 9 月，商品房的旺销使开发商能够有充裕的资金积极拿地；

6 月主要是经开区大量商品住宅用地出让，拿地企业为河南和谐置业有限公司，该企业共拿地 42.39

郑州

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

万²，成交金额5.16亿元，土地单价74—90万元/亩，远低于市中心六区土地成交单价；

10月主要是二七区齐礼闫城中村改造用地出让，

8宗土地共22.18万²，该土地被升龙集团以9.88亿元一举竞得，其中住宅用地成交单价约248—316万元/亩，商业办公用地则为328—340万元/亩；

2011年商品房市场回顾

历年商品房供求情况

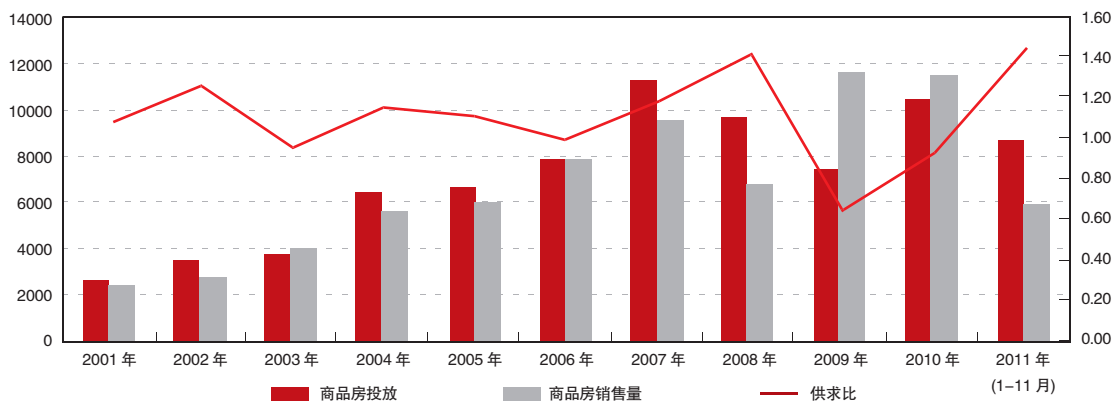
供应层面:2011年1—11月份郑州市商品房整体批准预售面积为867.18万²，同比10年，下降8.1%；07年之前，商品供应量不断增加，且在07年达到最高投放量1123.96万²，08年后，供应量稍有起伏，商品房供应量最少的是09年，为741.75万²，预计2011年全年商品房投放量难以突破千万²。

销售层面:2011年1—11月份郑州市商品房整体销售备案面积是598.93万²，同比10年，下降41.32%，即使12月份按历年单月最大销售量165.29万²来计算，2011年全年销售量也难以超越09和10年的千万平方米销售量，整年销售量预计和08年相持平。

供求结构:总体上来看，郑州的商品房供销走势保持平衡，多保持在1.18—0.91之间，但也有极端现象出现，一次是08年的供过于求，供求比1.42，一次是09年的供小于求，供求比为0.64。2011年前11个月供求比为1.45，供大于求，预计全年的供求比和08年类似。

截止到2011年11月底，郑州市商品房月末累计可售量是672.73万²，相比10年同期可售量399.92万²增加了272.81万²，可售量的大量增加，有效的缓解了市场压力，是近几年来月末累计可售量最多的一年。截止2011年11月底，郑州市商品住宅可售量为395.89万²，较10年同期222.53万²增加173.36万²，较10月份增加95.96万²。

历年郑州市商品房供求走势

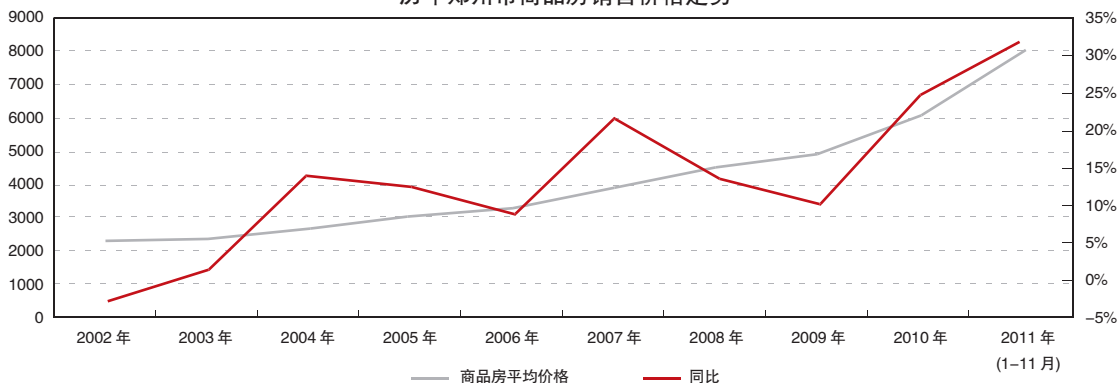


历年商品房价格分析

郑州市商品房成交价格连年上涨，质的飞跃，02年郑州市商品房的成交均价是2291元/米²，截止到2011年1—11月份，郑州市商品房的成交价格是7964元/米²，较02年，均价上涨了2.48倍；近

两年来，商品房的成交均价上涨幅度较大，保持在30%以上，一方面是由于郑州刚性需求市场直接导致商品住宅成交价格的不断上涨，另一方面是非住宅成交价格上涨幅度较大，同时拉升了商品房的成交均价。

历年郑州市商品房销售价格走势

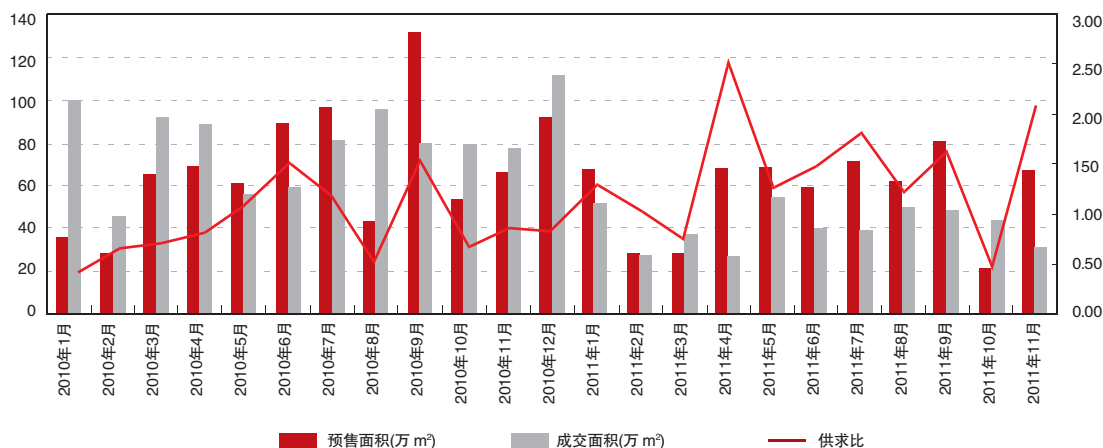


近两年商品住宅供求分析

2011年1-11月份,郑州市商品住宅累计供应624.18万m²,较去年同期下降了16.14%;累计销售453.33万m²,较去年同期下降了47.15%;成交量的大量减少,预示郑州市商品住宅市场不乐观,平均单月供应量为56.74万m²,平均单月销售量41.21万m²,单月供应量最高的是9月为80.53万m²,以往金九银

十的火爆热销,开发商怀抱一丝希望,增大了对商品住宅的投放量;8月至11月,商品住宅的销售量连着4个月下降,购房者还是抱以观望的心理,销售约客户来访困难加大,难以促成成交。由于限购、限贷、提高首付以及连续加息等相关政策影响的深入,购房贷款门槛的大幅提高,使购房者增加了贷款难度和还款利息的支出。商品住房销量呈现明显下降趋势。

2011年1-11月郑州市商品住房月度供求走势



近两年商品住宅成交均价分析

2011年1-11月,郑州市商品住宅的成交均价大多维持在6500元/m²左右,2010年商品住宅的成交均价则在5500元/m²徘徊,整体商品住宅市场成交均价上涨。

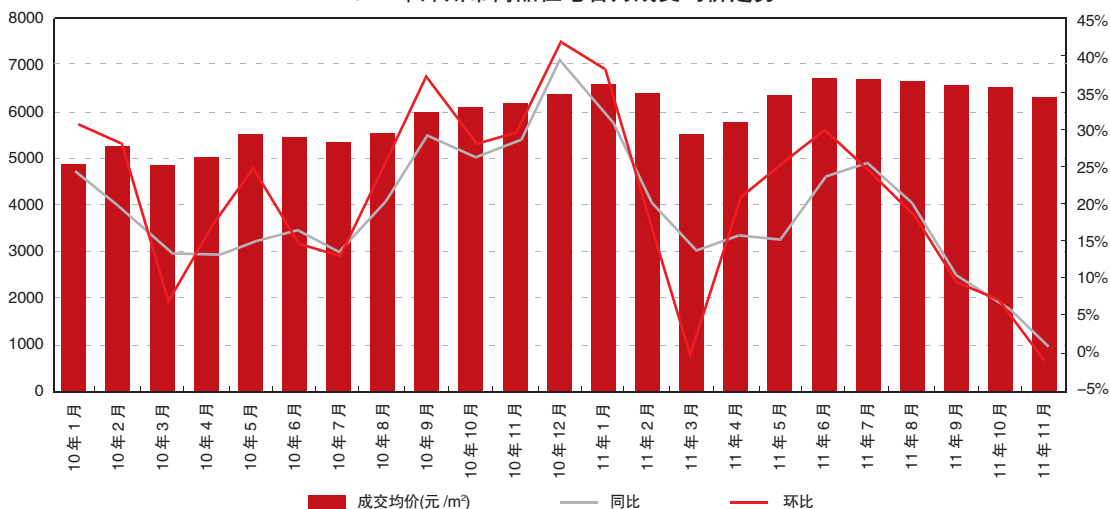
4-6月份我市商品住房价格稳步回升,其中5月份和6月份新建商品住宅价格环比涨幅分别为9.6%和5.89%。商品住房价格上涨的主要原因一是热点区域、高价楼盘拉动整体价格上涨:二季度郑东新区、金水区整体价格偏高,销售价格大幅上涨。其中,6月份商品房价格每平方米超过万元。金水区、郑东新区房地产业飞速发展,具有高标准的完善配套,高质量的楼盘集中,成为房地产投资者关注的热点区域。销售较好的项目有:海马公园一期、和郡一期、永威东堂、蓝堡湾二期等楼盘。二是经济适用房销量减少,二季度,经济适用房合同备案478套,面积4.68万平方米,销售面积占比8.37%,较一季度减少13.71万平方米,经济适用房销售均价为2615元/平方米。三是非住宅销量增加,带动商品房整体价格上涨,二季度,随着国家各项政策的不断深入,限购令把很多住宅市场的投资者拒之门外,住宅市场的投资大部分将转向商业地产,推动非住宅市场稳步上升,同时缓解了开发商的部分资金压力,带动了商品房市场整体价格上涨。4-6月份,我市市区非住宅销量和价格保持稳步增长,销售面积为50.13万平

方米占商品房销量的29.2%,较一季度增加21.2万平方米,非住宅销售价格为14512元/平方米,其中,非住宅销售较好的项目有郑州中原万达广场、绿地之窗二期、蓝堡湾二期。

7-8月商品住宅销售均价分别为6676元/平方米、6623元/平方米,住宅成交均价相对稳定,商品住房价格的上涨趋势得到遏制,刚性需求占市场主要地位,投资投机需求被逐步挤出市场。同时,部分面积大、总价高的高端楼盘其销售力度已经开始出现滞缓趋势,总价低得中小户型楼盘受政策影响较小。

9-11月份,郑州市商品住房的成交均价分别为:6549、6493、6290元/m²,商品住宅的成交价格松动,在房地产限购政策效应不断积累下,调控力度不断加大,销售压力也不断增加。进入传统的销售旺季后,新楼盘集中入市开发商加速推盘,优惠折扣力度不断加大,变相降价也将成为多数开发商应对楼市调整的主要策略,在一定程度上影响了整体房价走势;再者各大银行银根紧缩,房贷的办理愈加困难,放款周期逐渐加长,导致房地产开发企业销售仍以促销为主,商品房住宅价格平稳回落;三是不少开发企业为回笼资金和企业运营目标暗中促销打折、变相降价,而且连续的楼市调控政策对市场的作用已经显现,目前郑州市场交易量和价格都出现下降趋势,但由于郑州目前刚性需求仍占主导地位,房价整体大幅下降可能性不大。

2011年郑州市商品住宅各月成交均价走势



近两年非住宅成交均价分析

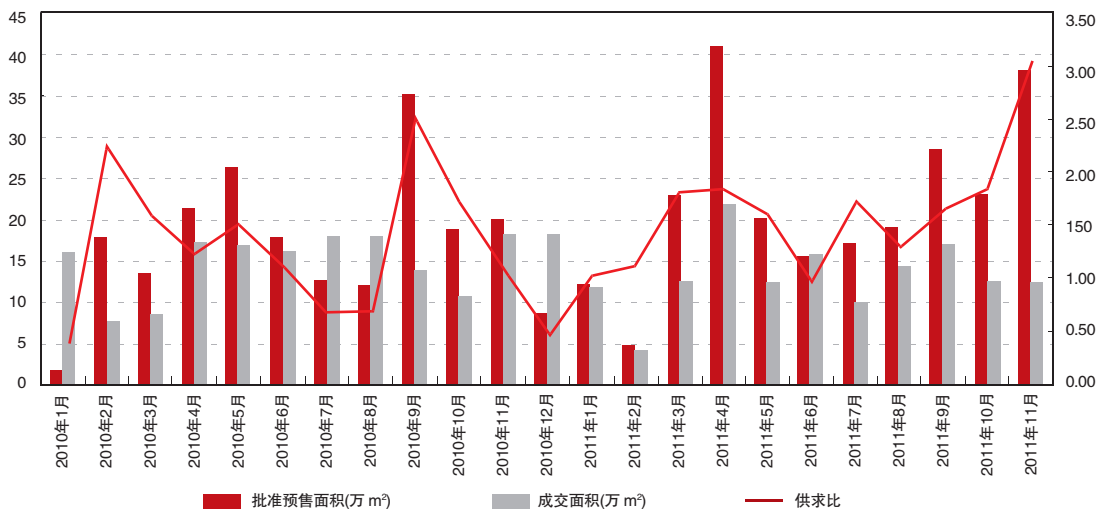
2011年1-11月份,郑州市非住宅累计批准预售面积243万平方米,较去年同期上涨了22.50%,非住宅累计销售面积145.6万平方米,较去年同期下降了10.56%;非住宅市场供应量增加,销售量减少。

4月非住宅供应量达到40.79万m²,是近两年单月供应量最大的一个月,成交量是21.91万m²,是1-11月份销售最多的月份,在限购令的影响之下,商品住房成交量急剧下滑,但非住宅成交量大幅上涨,几乎与商品房住房市场平分秋色,非住宅市场成

为消费者新的投资方向。很多投资者已经被住宅市场拒之门外,住宅市场的投资将很大程度流向商业地产,商业地产投资将继续升温。同时,郑州市宏观经济的快速发展和相对充裕的流动资金,将推动非住宅市场稳步上升,同时商业地产开发商的资金压力起到缓解作用。

下半年,郑州市非住宅市场供销情况日益严重,供大于求的市场并未得到缓解,到2011年11月份,供销比为3.06,月销售基本维持在14万m²,月销售量相对稳定。

2011年郑州市非住宅月度供求走势



近两年郑州市非住宅成交均价分析

2011年1-11月份,非住宅累计销售均价为12839元/平方米,较去年同期上涨了40.32%。非住宅成交价格大度上涨。

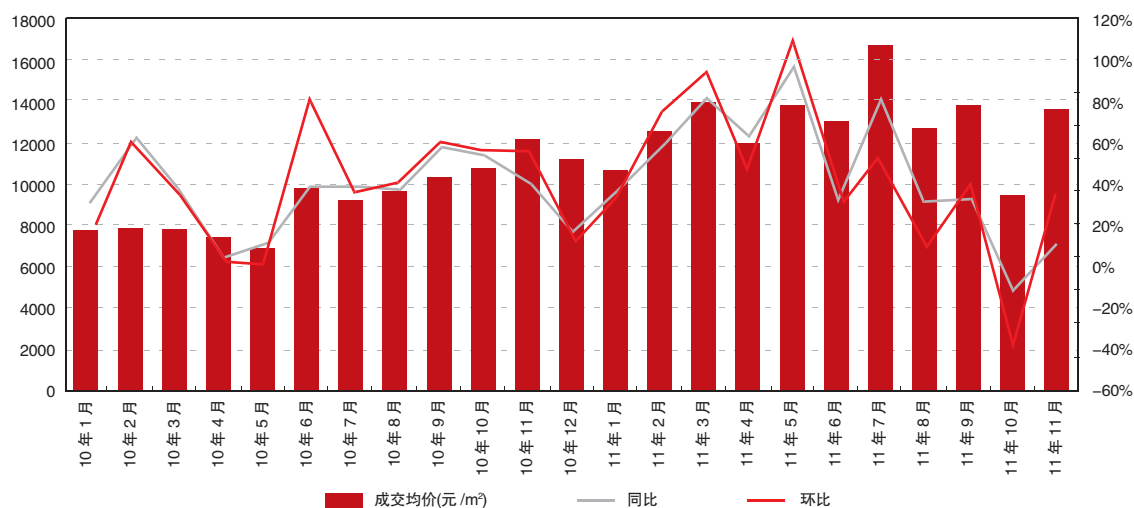
前11月份中,有10个月的销售均价超越10000元/m²,仅10月份的成交均价最少是9432元/m²,7月份的成交价格最高,为16734元/m²,差价变化是7302元/m²。7月份非住宅的成交量大幅下滑,

销售主要集中在金水区和郑东新区，销售面积分别是3.61万m²、2.06万m²。销售较好的项目有蓝堡湾二期、绿地之二期、万博商城二期。

10月非住宅价格下降的原因是：10月郑州市非住宅主要分布在金水区、二七区、高新技术开发区，分别销售了3.33万m²、3.09万平方米及3.4万m²。郑东新区销售面积1.12万m²较上月下降了

87.26%，销售量下降明显。由于非住宅受区域、楼盘品质和投资回报率等因素的影响，高新技术开发区非住宅销售量占总销量的27%，价格相对低，对整体价格起到拉低作用。随着中原经济区战略的实施，郑州未来相当长的时间内，商业、办公等各种物业都将产生大量需求，将给房地产企业带来无限商机，为房地产也发展带来巨大的空间。

2011年郑州市非住宅月度成交均价走势



2011年1-11月商品住宅不同户型供求分析

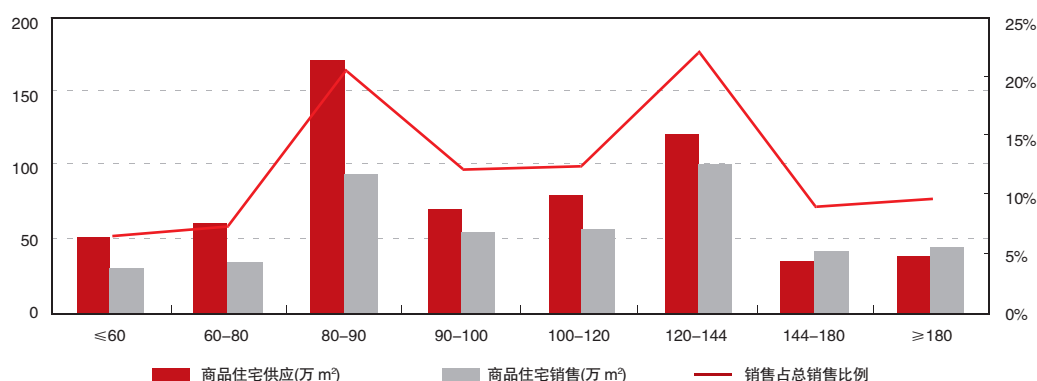
2011年1-11月份，郑州市房地产市场户型需求：三房是主力户型，其次是两房。

从成交面积需求上来看，郑州市市区商品住宅面积段在120-144m²的需求最多，销售面积为100.34万m²，占总销售量的22.13%；其次是面积为80-90m²的户型，其销售面积为93.63万m²，占总销售量的20.38%；然后是90-100m²的户型和100-120m²的三房，其销售面积分别为54.88万m²和56.28万m²，分别占总销量的12.11%和12.41%。

小于60m²的小户型今年并不热销，销售面积仅为29.65万m²，占总销量的6.54%。

而2010年1-11月份，郑州市商品住宅需求统计情况是：主要是以两房为主，其次是三房，并且小于60m²的小户型比较热销。2011年1-11月份却一反常态，以三房为主，两房为辅，主要原因是限购、限价、限贷等政策的实施以来，80平米以下户型受新政影响滞销，120-144平米和144-180平米受新政影响销售增幅明显，反映了在限购政策下，客户更珍惜购房机会，更注重终极置业。

2011年1-11月郑州市商品住宅不同户型供求走势



郑州

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

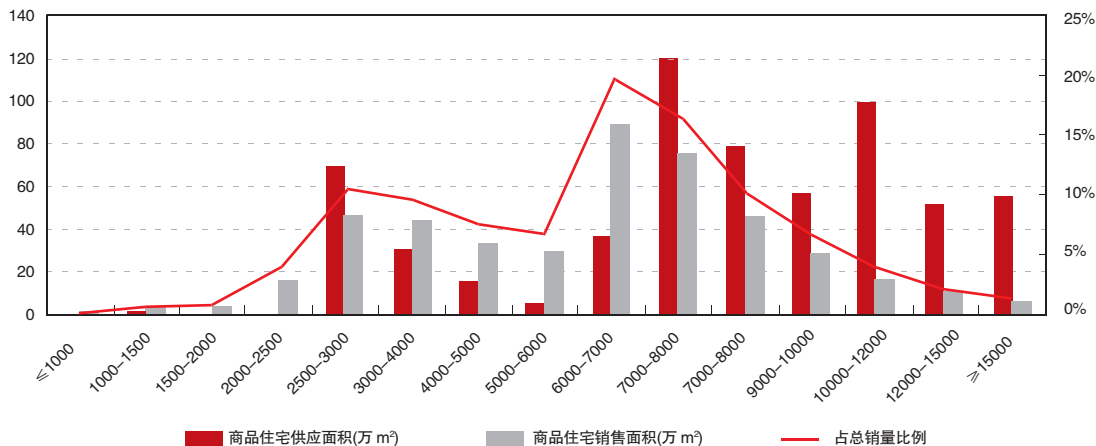
2011年1-11月不同价位商品住宅供求分析

2011年1-11月份,郑州市商品住宅成交的供销主力价格是6000-7000元/m²,这个价格段成交的商品住宅面积是89.31万m²,占总销量的19.70%,其次是7000-8000元/m²的商品住宅的成交面积是75.48万m²,占总销量的16.65%,再者是8000-9000元/m²的商品住宅,成交面积是46.29万m²,占总销

量的10.21%。

均价在6000元/m²以上的商品住宅成交面积占总销量的60.32%,均价在7000元/m²以上的商品住宅成交面积占总销量的40.62%,而2010年前11月,均价在6000元/m²以上的商品住宅成交面积占总销量的仅为38.50%,2011年,商品住宅可以说是一个“价”的飞跃。

2011年1-11月郑州市商品住宅不同价位供求走势



2011年1-11月商品住宅购买对象分析

2011年1-11月郑州市市区商品住房购买对象中,以外地人群为主,外地人购买面积占比61.18%,其中本省其他地区占比51.32%,外省市占比7.38%;本地人购买面积占比38.82%,其中本市城区

(即郑州市市区)占比34.39%,本市郊区占比6.20%。从购房价格上来看,外地人购买均价是6795元/m²,高于本地人购买均价978元/m²,价格承受能力也高于本地人的承受能力。

2012年房地产市场预测

土地价格有望出现下降,城中村改造使土地供应加大

2011年商品房用地供应量基本与10年持平,但是成交量却大幅萎缩,尤其是居住用地,居住用地成交量萎缩的主要原因为商品住宅销售市场不景气、政策环境不明朗,房企购地意愿低,除此外,坚挺的土地价格也是一大原因。随着近期流标率大幅上升、全年土地出让金下滑,地价有望2012年出现下降趋势。

鉴于区域间土地成本以及潜在需求存在较大差异,中心区地价下行空间依然有限,而近来过快发展的郊区则有望降温。同时,由于郑州市的“限购”执行范围不同,地区分化亦将表现明显。中心六区域地价下调的可能性不大,短期内预计地价仍将保持坚挺,而不限购的外围区域地价下调的可能性较大。

预计2012年土地出让总量和11年基本持平,而政府会加大工业用地的供应量,商品房供应量也不会大幅缩减,但是出让比重会有所调整,居住用地

供应将会下降,商业办公用地供应比重将会上扬,同时政府将会加大经适房和廉租房用地的供应。

郑州市中心区域已基本无土地供应,城中村改造会在一定程度上加大土地供应,但2012主旋律仍将是三环—四环区域之间的土地供应,另外2012土地出让的热点将会从中心区域转向郑东新区客运东站附近和龙湖区域,这片区域必将成为房企争争之地。

市场可能在调控中负荷前行,挑战与机遇并存

从中央经济工作会议的基调看,明年严控房地产的大环境仍将维持,甚至再度从紧。虽然目前大多数城市都出现成交低迷,部分城市出现价格回调的现象,但明显并未达到中央的要求,在房产税还处于酝酿阶段、保障房建设未具规模的情况下,整体调控力度不会改变,结合全国限购大势及郑州房地产市场情况,郑州限购暂时不会取消;限贷政策或许会适当的放松,然而,由于房地产整体调控方向不变,在

开发企业融资等环节预计仍不会有所放松，房地产行业资金链的继续收紧，预计未来将对中小开发商是一个大考验。开发商应当顺应形势，根据各自资金状况，做好降价促销、加速出货的准备。

郑州都市区的建设规划，拉大了城市框架，丰富了城市功能；郑州市人口过亿，城市向心力、吸纳能力强，经济增长速度快，将会不断的产生大量的住房需求，也会吸引更多国内一流品牌进入郑州楼市，为郑州楼市带来更为舒适的居住环境。随着中原地区城市化进程的不断加快，刚性需求在未来几

年仍将延续，因此中原楼市的发展也相对更加稳定，更加具有发展潜力。2012年，郑州房地产无论在产品细节还是服务上，继续面对市场整合和洗礼，房地产市场依然有可能在调控中负荷前行，众多开发商将此看做是一场挑战和机遇，同时，也在为市场回暖做准备。预计2012年商品房整体供应量和2011年持平，郑东新区近两年来不断涌现写字楼，预计非住宅的供应会增多，住房成交均价可能会小幅波动，但整体变化不大，购房范围继续向周边郊县扩大。