

郑州

ZhengZhou

疫情影响成交，去库存压力增加 政策整体维稳，成交价稳步增长

【回顾】

2020 年受疫情影响，郑州全年商品住宅网签成交 1013 万 m²，同比下降 0.02%；年底库存 1328 万 m²，同比增长 27.2%。在全民抗疫的大环境下，2020 年经营性土地出让建筑面积 1349 万 m²，同比下降 13%。商品住宅网签均价为 15223 元 /m²，同比增长 4.1%。为保持市场健康发展，2020 年郑州继续坚持“房住不炒”的主基调，政策调控松弛有度。

【展望】

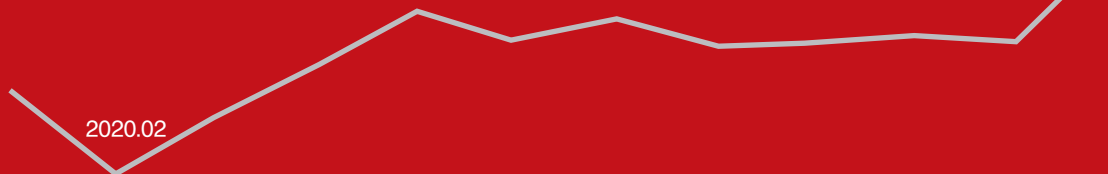
政府始终坚持房住不炒、因地制宜、多策并举（人才政策、契税补贴等），以促进房地产市场平稳健康发展。预计 2021 年房地产市场主基调依旧“稳”字当头。在普遍的资金压力下，房企拿地会更趋于理性，也更关注中心城区稀缺地块和环郑区域（例如中牟）优质地块。2020 年郑州商品住宅市场供大于求明显，价格惯性微涨；2021 年预计多项目入市，预期整体量升价稳，市场持续回暖。

(截至 2020 年 12 月数据)

2020 年度房价走势



2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年郑州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积 (万 m ²)	1287	8.4%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	1349	-13%
	成交面积 (万 m ²)	1013	-0.02%		* 成交金额 (亿元)	559	-19%
	* 库存面积 (万 m ²)	1328	27.2%		* 成交楼面地价 (元 / m ²)	4144	-8%
	成交均价 (元 / m ²)	15233	4.1%				

2020 年郑州各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元 / m ²)	同比		面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元 / m ²)	同比
金水区	244.5	29%	171.7	27%	17359	0%	惠济区	93.8	-12%	78.6	-47%	14070	1%
中原区	189.4	10%	111.6	-19%	14765	18%	郑东新区	105.2	-24%	127.7	12%	20681	12%
二七区	169	125%	106.7	10%	12784	-3%	高新区	199.8	-10%	193.4	6%	13648	0%
管城区	182	8%	140.4	4%	13118	-6%	经开区	109.8	-11%	83.3	-3%	14602	-1%

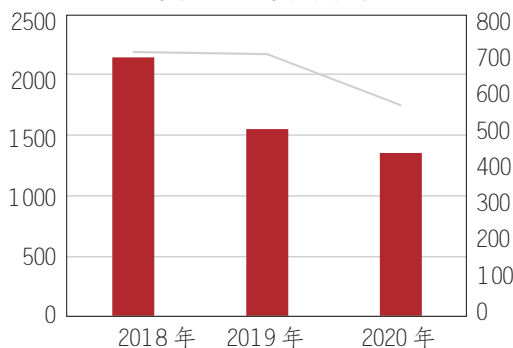
(注: 1. 数据来源: 郑州市房管局、郑州市公共资源交易中心; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积)

2020 年一级市场发展回顾

2020 年郑州土地市场经营性用地成交总建面约 1349 万 m², 同比下降 13%; 土地经营性用地出让总金额 559 亿元, 同比下降 19%。

从近三年郑州经营性用地成交趋势来看, 郑州土地成交总建面逐年下降, 土地成交速度放缓。其主要影响因素为城市扩容, 环郑区域供地随之增加, 中心城区土地逐渐稀缺, 进而导致主城区成交量逐年减少; 加之 2020 年疫情肆虐, 各种社会性工作后置, 房企资金压力增加, 后续政府虽然出台一系列救市政策 (降低土地出让保证金比例、出让金延期或分期支付等), 但对土地成交仍造成一定影响。

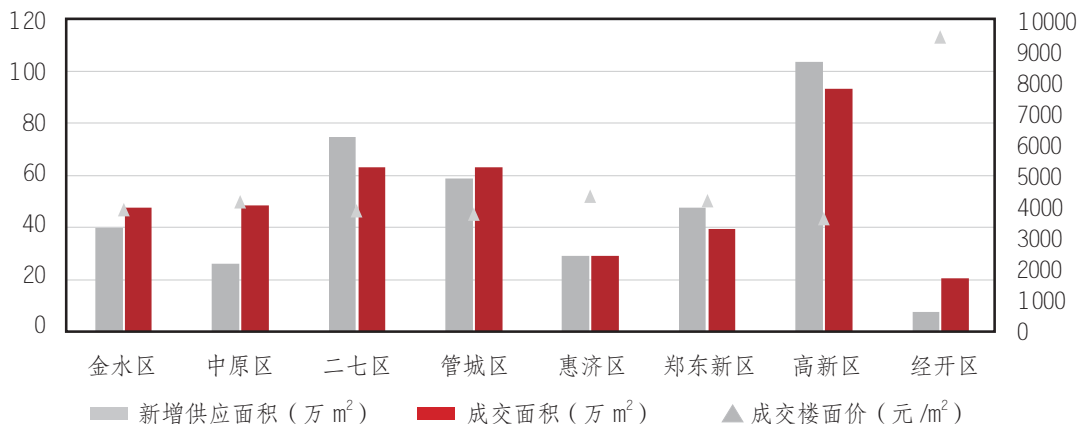
2018—2020 年郑州经营性用地 (不含工业) 成交走势



■ 成交总建面 (万 m²) — 土地出让金额 (亿元)

2020 年高新区经营性用地供应及成交面积均位列全市第一, 经开区成交楼面价全市第一。其中, 经开区成交地块主要分布在主城区金二环优质区域和滨河国际新城区域, 成交楼面均价高达 9416 元 / m² (保利以楼面价 9977 元 / m² 的价格成为 2020 年经开区“地王”)。城市主要热点区域从中心区域逐渐向高新区 (双湖科技城区域)、二七新区和管南片区转移。

2020 年郑州各区经营性用地（不含工业）供求价

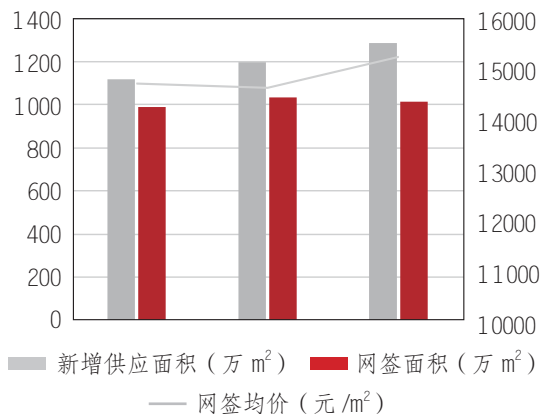


2020 年二级市场发展回顾

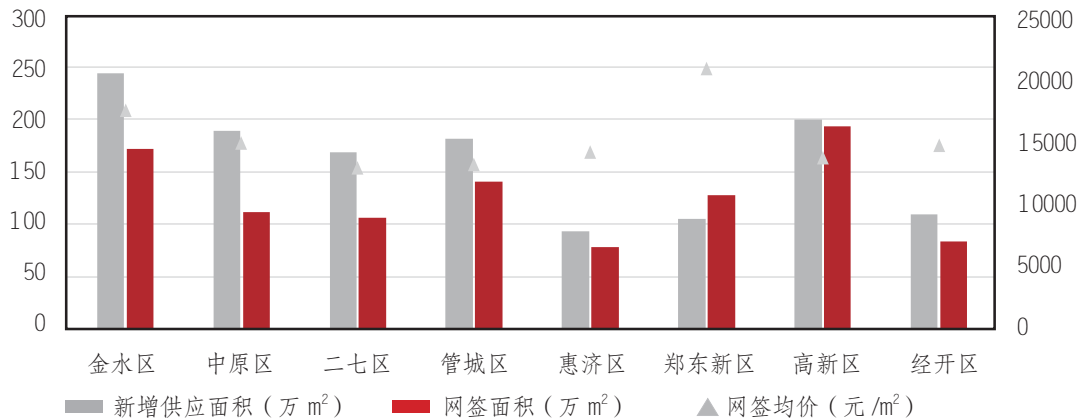
2020 年商品住宅供应量和成交价走势均呈平稳增长趋势，2020 年新增供应 1287 万 m²，同比增长 8.4%；网签成交均价 15223 元/m²，同比增长 4.1%。其中，疫情对房地产市场造成一定冲击，政府随之出台一系列救市政策（人才新政、契税补贴、货币化安置等），项目营销手段也逐渐多样化（直播卖房、首付分期、打折促销等）。2020 年商品住宅成交面积 1013 万 m²，同比下降 0.02%，与上年基本持平。

从区域供应来看，各区商品住宅整体走势供大于求，其中金水区供应面积领跑全市，达到 244.51 万 m²；郑东新区供不应求态势明显，成交均价达到 20681 元/m²，是全市成交均价最高区域；但从成交总量来看，高新区成交面积最高，达 193.36 万 m²，在全市各区域中占首位。

2018—2020 年郑州商品房供求价走势

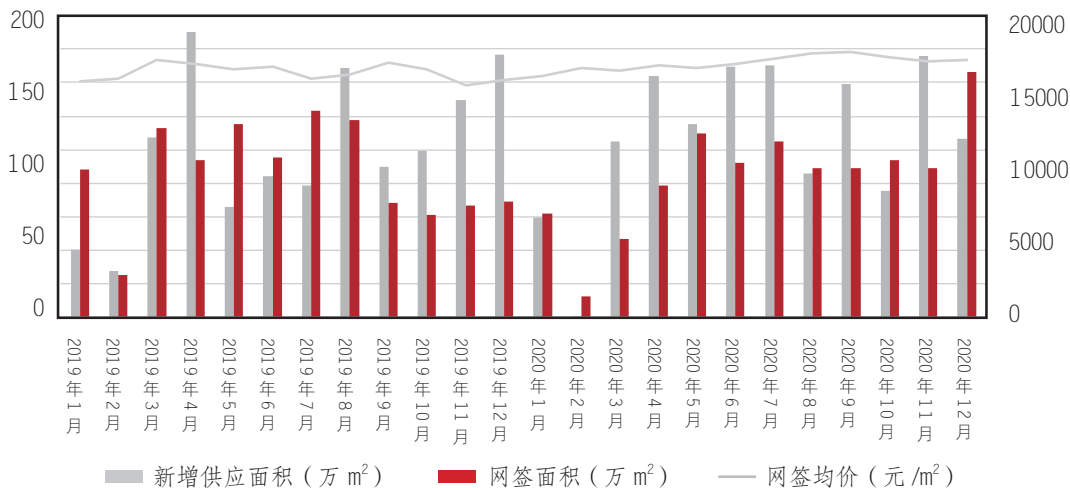


2020 年郑州各区商品房供求价走势



从近两年月度供求量价走势来看,2020年上半年受疫情影响,1—3月供应及成交明显减少,从4月开始,随着社会生活有序恢复,商品住宅市场也逐渐回温,供求明显增加。5月随着购房需求逐渐释放、开发商年中业绩压力等多种因素下,以价换量现象频出,市场回温明显,7月以后,月度成交量日趋稳定。直至12月,鑫苑府项目集中备案,导致月度成交量增幅明显。

2019—2020 年郑州月度供求价走势



2021 年房地产市场展望

政策环境

2020年在坚持“房住不炒”的前提下,整体调控松弛有度。上半年政策放宽,1—3月在疫情冲击下,市场遇冷,4—5月初步回温,6月开始实施契税补贴。下半年市场适度收紧,11月发布土地细则,重提货币化安置,释放限购/限售松动信号,12月整改首付分期乱象,首付款要进入资金监管账户。预计2021年政策整体依旧以“稳”为主基调,松弛有度,确保房地产健康稳定发展。

土地市场

2020年疫情影响下,郑州土地供地节奏放缓,供地完成率不足四成,预计2021年或将加大供地力度。但随着主城区优质公开地块的减少,拿地成本随之增加,对房企资金实力要求较高,资金雄厚的一线房企或将成为土地市场常客。

商品房市场

2020年郑州房地产市场价格整体略高于上年,成交量同比下降0.02%。预计2021年在政策放松的前提下,疫情和调控压制下的购买需求将被释放,市场热度将逐步回升。