

所属行业

房地产

发布时间

2021年8月23日

相关研究:

解读

郑州楼市走势现状及未来趋势预判

——2021年8月中旬

核心观点:

“水灾+疫情”叠加造成市场暂时停摆，信贷调控收紧，进一步打击市场情绪。刚需群体支撑楼市，主城区价值凸显。未来市场几时恢复？楼市基本面是否良好？区域间结构如何分化？

一、近期新房成交量价走势

1.1 成交量呈断崖式下跌，成交价格整体走势平稳

1.2 主城与远郊分化，购房者回归主城意愿明显

二、成交量价变化内在原因

2.1 原因一：“水灾+疫情”叠加，造成市场短期停摆

2.2 原因二：信贷调控收紧，购房者支付能力遭打击

2.3 原因三：刚需群体支撑市场，主城区价值凸显

三、未来三大研判

3.1 研判一：短期看，未来3个月市场处于恢复阶段

3.2 研判二：长期看，市场基本面良好

3.3 研判三：区域间，主城与远郊继续分化

研究员

于小雨

李丽

13521811061

lili@ehconsulting.com.cn

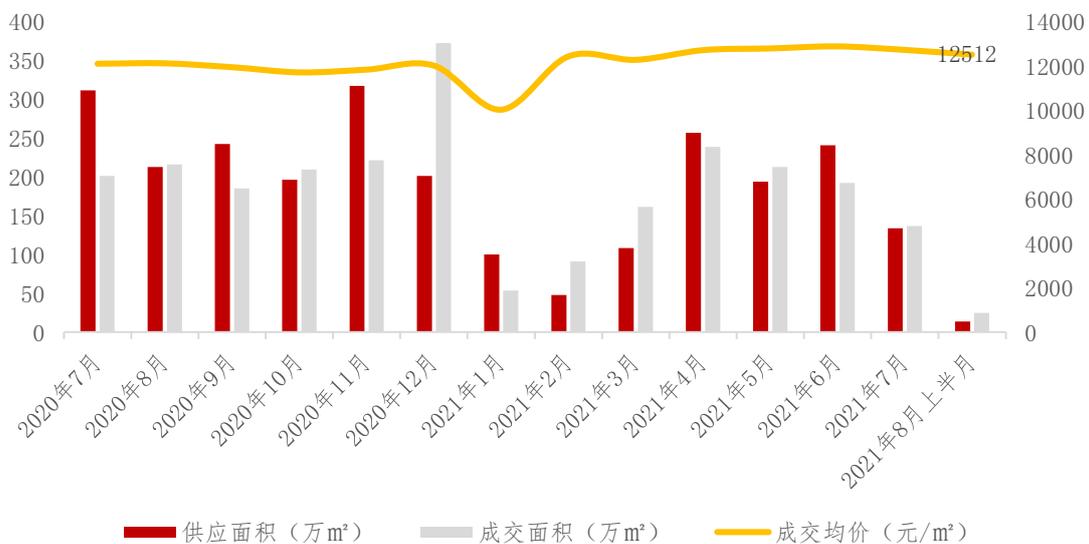
一、近期新房成交量价走势

走势一：成交量呈断崖式下跌，成交价格整体走势平稳

从成交量看，2021年1-4月郑州市商品住宅成交面积连续大幅攀升，到4月达到一个小高峰，但随后4-6月连续环比10%左右下跌，7月更是环比跌29%，8月上半月环比跌82%。

从成交价格看，2020年7月至2021年7月，郑州市商品住宅成交均价基本保持平稳走势，2021年8月上半月成交均价相比2021年7月下降1.7%左右，相比2020年7月涨3.4%左右。

图表：2020.7-2021.7 郑州市商品住宅（新房）市场供求量价走势

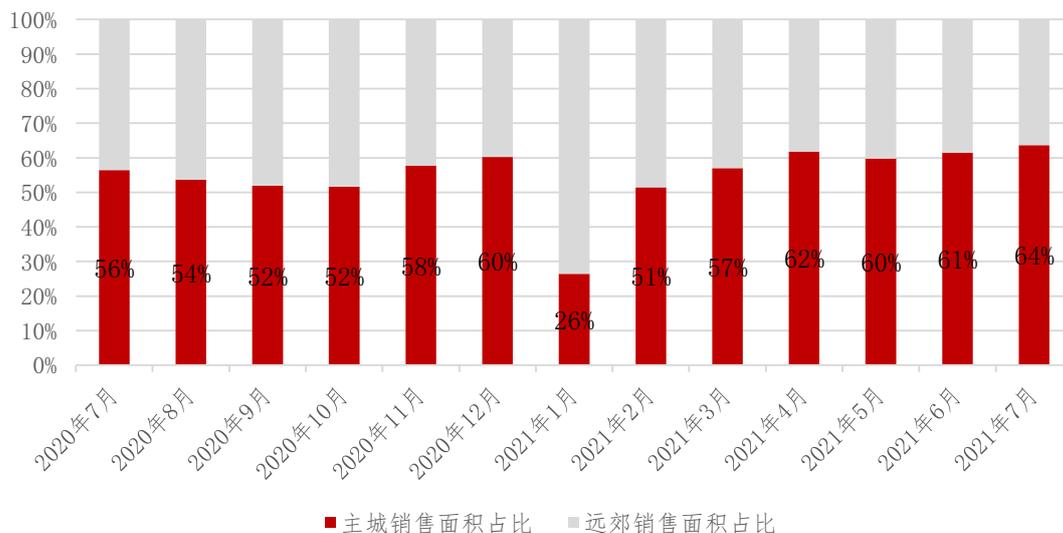


资料来源：亿翰智库，郑州市住房保障和房地产管理局

走势二：主城与远郊分化，购房者回归主城意愿明显

成交量分化，2021年7月主城区销售面积占郑州市全部销售面积的64%，占比不断攀升，而此种现象并不是由供给端原因造成，因为近两年远郊库存一直远超主城，可见，越来越多的购房者倾向于选择主城区置业。

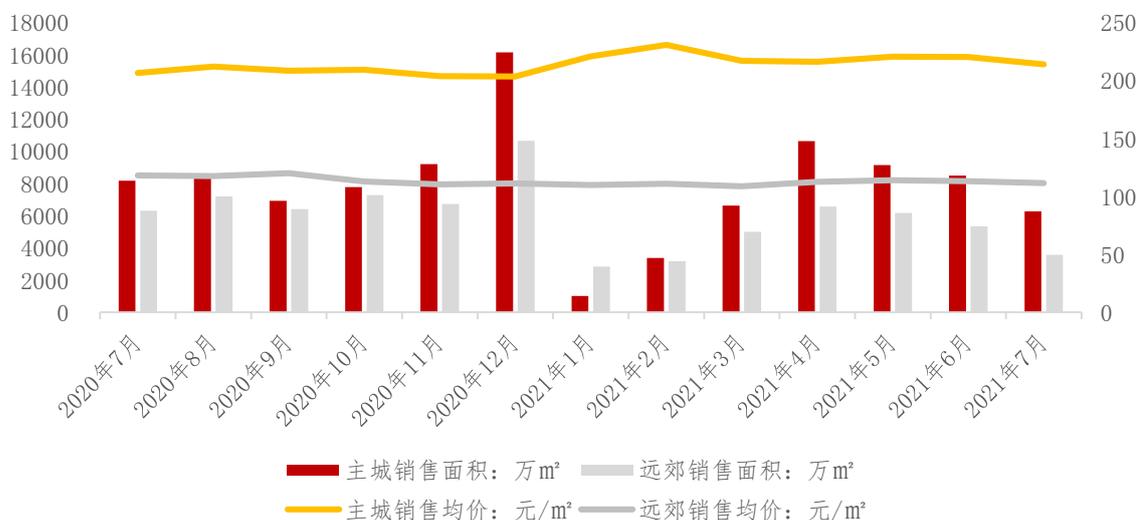
图表：2020.7-2021.7 郑州市商品住宅（新房）主城与远郊销售面积对比



资料来源：亿翰智库

成交价分化，2021年7月主城区销售均价15406元/m²，同比上涨3.6%，远郊区销售均价8024元/m²，同比下跌5.7%，远郊与主城价格分化明显。

图表：2020.7-2021.7 郑州市商品住宅（新房）主城、远郊销售面积及销售均价



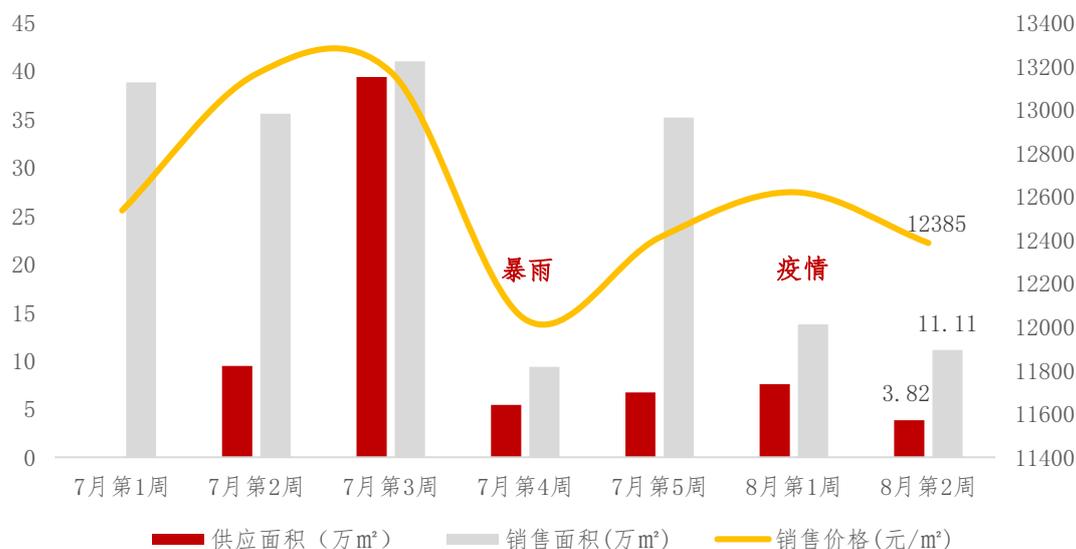
资料来源：亿翰智库

二、成交量价变化内在原因

原因一：“水灾+疫情”叠加，造成市场短期停摆

2021年7月20日，受郑州水灾影响，市场短暂停摆一周左右，商品住宅（新房）成交量价齐跌。祸不单行，在市场刚要恢复之际，8月初郑州疫情蔓延，线下售楼部几乎全部关停，市场又开始进入停摆状态，成交量低至冰点。

图表：近 7 周郑州市商品住宅（新房）市场供求量价走势



资料来源：亿翰智库

原因二：信贷调控收紧，购房者支付能力遭打击

2021 年郑州本地政策端调控以控地价、稳房价、提品质为主，主要从资金端、土拍规则、建筑标准方面提出要求。而需求资金端调控最为严厉，贷款难、放款慢、贷款成本愈发高，需求端资金受限成为市场成交量持续下降的重要因素。

5 月之后，受银行房地产贷款“双限”政策及 3-4 月份旺盛的购房需求下，银行房地产可用贷款额度很快不足，随之，贷款利率上浮 25%，放款时间延长，二手房普遍停贷。贷款难度提升、贷款成本加大，极大打击了购房者的支付能力，预计下半年贷款难、放贷慢将成为常态。

图表：2021 年 1-8 月上半月郑州市银行房贷利率及放款时间

时间	利率		放款时间或停贷	
	首套房利率	二套房利率	新房	二手房
5 月份之前	5.85%	6.13%	普遍 1 个月	正常
5 月份之后	6.13%	6.37%	普遍 2 个月	大部分停贷

资料来源：亿翰智库

7 月 16 日，郑州市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金使用政策的通知》，调整之后，住房公积金缴存期限延长、还贷能力认定标准提高、新增开展个人征信查询、购房后可提取公积金期限缩短。住房公积金贷款难度的增加，进一步降低需求端资金支付能力。

图表：2021年7月16日郑州市住房公积金使用政策调整内容

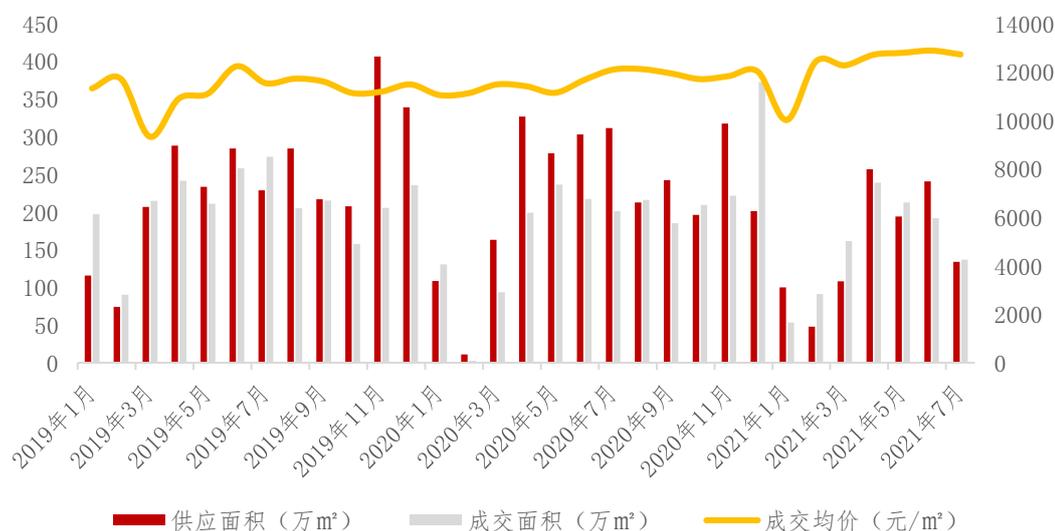
项目	调整后
调整部分贷款申请条件	申请人已连续、正常缴存住房公积金 12个月 （原政策为6个月）以上
调整还贷能力认定标准	审批住房公积金贷款时，按最长还款期限和所选还款方式计算的住房公积金贷款月还款额应不超过家庭月收入的 50% （原政策为60%）
开展个人征信查询	新政策：住房公积金贷款审批部门不得批准向近2年内有连续3次或累计6次不良个人征信记录的申请人（含共同申请贷款的配偶，下同），或正在接受郑州住房公积金“黑名单”管理的申请人发放住房公积金贷款。
调整有关提取政策	因购买住房提取住房公积金的，仅限于购房后 2年 （原政策为5年）内

资料来源：郑州市住房公积金管理中心

原因三：刚需群体支撑市场，主城区价值凸显

2019年1月至2021年7月，郑州楼市几乎一直是供大于求，房价不温不火，甚至可以理解为长期处于阴跌状态。此种行情下，房价泡沫不断被挤出，炒房客离开郑州市场，楼市靠真正的刚需群体来支撑。而主城区具有产业优势，聚集了大量外来工作者，价值凸显，越来越多购房者倾向于选择主城区购房。

图表：2019.1-2020.7 郑州市商品住宅（新房）市场供销价走势



资料来源：亿翰智库

三、未来三大研判

研判一：短期看，未来3个月市场处于恢复阶段

预期整个2021年8月市场难有起色，量价齐跌，9月、10月量升价稳，成交量有望恢复到5月小高峰状态，成交价格将和8月基本处于同水平。原因有两个方面：

(1) 疫情防控形势严峻，预期8月底才能将疫情控制：2021年8月10日，河南省委召开新冠肺炎疫情防控工作第五次专题会议，动员全省上下锚定目标，持续从严从紧从细落实疫情防控各项措施，确保到8月底把疫情圈住封死扑灭。所以，预期8月底疫情将被控制，疫情期间，房企主要依靠线上渠道进行销售，从8月上半月销售情况看，线上选房认可度较低，8月市场将继续处于短期停摆状态。

(2) 积压的购房需求将释放，房企以价换量趋势明显：受“水灾+疫情”双重打击，市场已经停摆一个月。供给端房企销售受阻，流动资金压力加大，打折、促销、特价房频现。如果9月初疫情影响因素消除，房企势必会加大开盘量，并倾向于采取以价换量的营销策略，9-10月市场将以走量为主，而经过“水灾+疫情”积压的购房需求也将会迎来释放。

研判二：长期看，市场基本面良好

郑州市场当前基本面比较健康，预期2021年将会是市场回归健康的一个重要时期。原因有三方面：

(1) 中部崛起政策支持、城市发展向好、需求面人口有支撑

政策支持方面，2021年7月22日，中共中央国务院《关于新时代推动中部地区高质量发展的意见》（简称《意见》），《意见》中9次点名郑州，郑州城市发展享受国家政策全力支持。

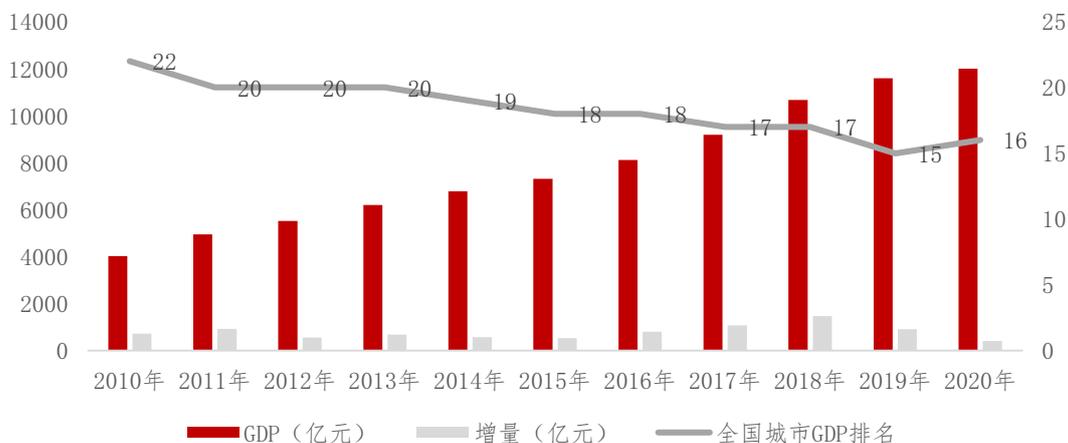
表：《关于新时代推动中部地区高质量发展的意见》中郑州相关政策梳理

编号	关于郑州的政策支持
1	在京广沿线建设郑州电子信息产业集群
2	加快郑州国家物流枢纽建设，支持建设一批生产服务型物流枢纽
3	增加郑州商品交易所上市产品
4	支持郑州等都市圈建设
5	加快郑州国家中心城市建设
6	加快推进郑州国际物流中心建设
7	提升郑州区域航空枢纽功能
8	充分发挥郑州航空港经济综合实验区在对外开放中的重要作用
9	加快郑州—卢森堡“空中丝绸之路”建设

资料来源：政府官网

在城市发展方面，郑州近 10 年 GDP 连创新高，排名不断上升，2020 年郑州市 GDP 破 1.2 万亿，全国排名 16。

图表：2010-2020 年郑州市 GDP 及全国城市排名



资料来源：郑州市统计局

在人口需求支撑方面，根据郑州市七普数据显示，2020 年市内常住人口达 1260 万人，较 2010 年六普数据 866 万人增加了将近 400 万，平均每年增量 40 万。根据郑州市官方城市定位，规划测算到 2035 年郑州人口将会达到 1800 万人，距今还有 540 万人缺口，未来平均每年将会有 35 万人口流入郑州，这为未来城市购房需求提供有力支撑。

(2) 郑州房价在同水平城市中处于低位，价格支撑性强

从 2021 年 7 月全国 GDP 排名前 35 名城市商品住宅新房销售均价来看，郑州商品住宅新房价格在同水平城市中处于低位。郑州房价经过 2017-2020 年四年阴跌的市场洗练，留下来的基本都是刚需，当前价格支撑性强。

表：2021 年 7 月全国 GDP 排名前 35 名城市商品住宅新房销售均价

城市	GDP (亿元)	GDP 排名	商品住宅新房销售均价 (元/m ²)
上海	38701	1	53581
北京	36103	2	49739
深圳	27670	3	62694
广州	25019	4	35519
重庆	25003	5	14427
苏州	20171	6	27801
成都	17717	7	17748
杭州	16106	8	27259
武汉	15616	9	16088
南京	14818	10	29479
天津	14084	11	17371
宁波	12409	12	22259
青岛	12401	13	15283
无锡	12370	14	22745

城市	GDP (亿元)	GDP 排名	商品住宅新房销售均价 (元/m ²)
长沙	12143	15	12502
郑州	12003	16	12725
佛山	10816	17	19383
泉州	10159	18	9156
济南	10141	19	14163
合肥	10046	20	16786
南通	10036	21	20209
西安	10020	22	15141
福州	10020	23	19449
东莞	9650	24	24616
烟台	7816	25	12269
常州	7805	26	16128
徐州	7320	27	8687
唐山	7211	28	9587
大连	7030	29	15277
温州	6871	30	20278
昆明	6734	31	14553
长春	6638	32	9489
沈阳	6572	33	10901
厦门	6384	34	35115
扬州	6048	35	17280

资料来源: 亿翰监测

(3) 供地大幅减缩, 市场开启供销平衡健康状态

从宅地成交量价来看, 2016-2020 年宅地成交楼面价保持稳定, 2021 年大幅上涨原因主要是供地区域从远郊区转变为主城区。2016-2021 年宅地成交量变化较大, 对市场的影响也最深。2017-2019 年 3 年宅地供应建面达 14000 万 m², 2018 年-2020 年 3 年商品住宅销售建面仅 8300 m² 左右, 供地量完全超出市场承受范围之内。2020 年宅地供应建面同比减缩 30% 至 3100 万 m², 2021 年 1-7 月份宅地供应建面仅为 1400 万 m², 供地量回归健康状态。但反映到后续销售市场大致需要 1-2 年时间, 所以 2021 年将会是市场回归健康的一个窗口期。

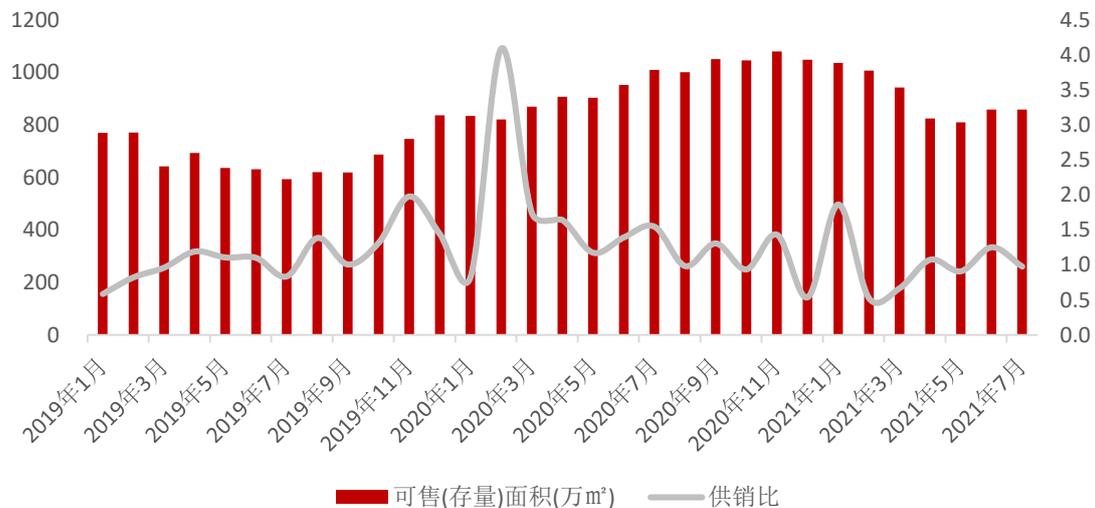
图表：2016-2021年8月上半月郑州市供地成交建面情况



资料来源：亿翰智库

受前期供地量过大影响，2020年市场供大于求，库存量不断攀升，2021年2-7月市场基本处于供求平衡状态。

图表：2019.1-2020.7 郑州市商品住宅（新房）可售面积及供销比走势

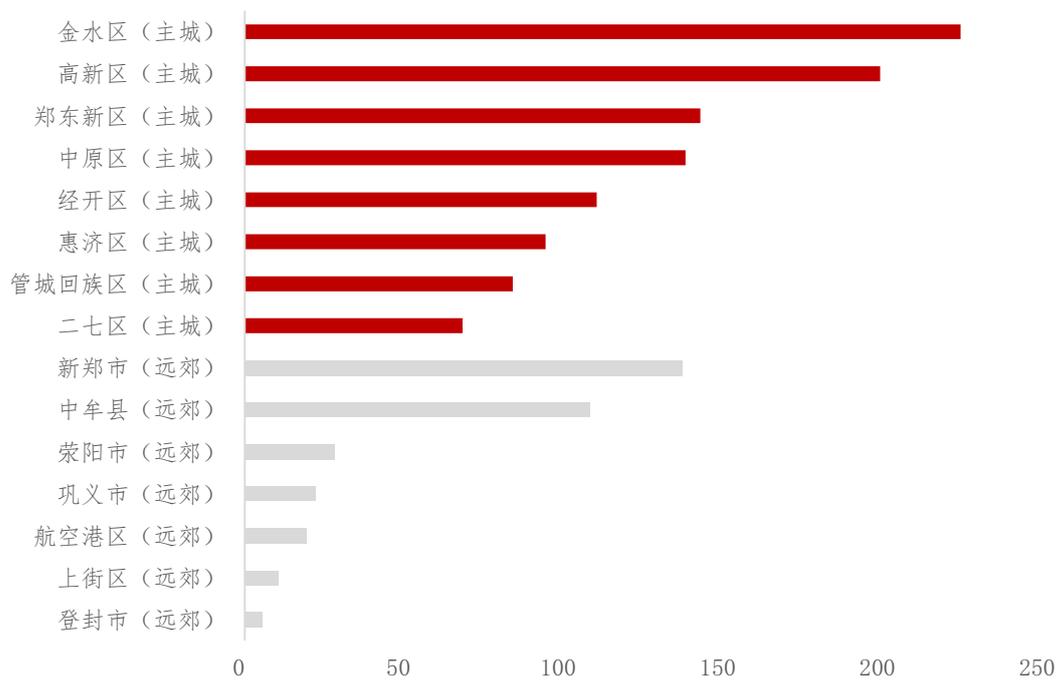


资料来源：亿翰智库

研判三：区域间，主城与远郊继续分化

截至2021年8月15日，2021年宅地供应建面1391万m²，主城区占比76.2%，远郊区占比仅23.8%，并且大部分是6月3日供出的两集中地块。尤其金水区，房价仅次于郑东新区，且宅地建面供应量位居第一。主城区供地量大质优，远郊区供地量少质差，可以预见，大量位于主城区的优质项目将在年底集中出售，主城区与远郊区量价将会继续分化。

图表：2021 年（截至 8 月 15 日）郑州市各区域宅地供应建面



资料来源：亿翰智库

【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写,公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径,但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因,本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入,对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分,请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分,如未经亿翰智库授权,传播时私自修改其报告数据及内容,所引起的一切后果或法律责任由传播者承担,亿翰智库对此等行为不承担任何责任,亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构,隶属亿翰股份,其专注于行业趋势、企业模型以及资本价值等多维度研究及应用;定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次,亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。



亿翰智库二维码



亿翰智库杭州研究中心二维码