

【调研纪要】中原城市群三四线市场调研(十九): 许昌市

文/克而瑞研究中心 杨科伟、俞倩倩

城市概况

许昌，河南省辖地级市，又称莲城，位于河南省中部，中原城市群、中原经济区核心城市之一，下辖魏都、建安 2 个区，禹州、长葛 2 个市和鄢陵、襄城 2 个县。许昌交通便利，市区距省会郑州 80 公里，距新郑国际机场 50 公里，311 国道、地方铁路横穿东西；京广铁路、京港澳高速公路、107 国道纵贯南北。2018 年末全市常住人口 443.74 万人，比上年末增加 2.85 万人，其中城镇常住人口 233.54 万人，常住人口城镇化率 52.63%，建成区人口已经超过百万。2018 年全市城镇居民人均可支配收入 31918 元，增长 8.4%。产业层面，许继电气、卷烟厂、烟机厂、瑞贝卡等都是当地较为出名的支柱企业，相对充分稳定就业和较高收入水平，为许昌楼市稳定发展提供支撑。

市场变化

棚改货币安置让市场如“过山车”，2018 年末急转直下，目前正在回稳

许昌房地产市场 2014-2016 年前稳定，房价 3000-5000 元/平米，2017 年-2018 年上半年一年半房价翻了一倍，尤其是东区，拆迁是动力，政府大量拆迁，货币化补偿，2016-2017 年年均 4 万户动迁，约 1 万户货币化安置，造成 2017 年市场大火，有房就能卖，即便烂尾房都可以卖掉。

2017 年底到 2018 年初，因外来开发商较少，市场供应稀缺，棚改货币化安置客户的疯狂抢购造成市场供不应求，外来开发商后知后觉，2017 年底至 2018 年上半年，开发商大量拿地，在 2018 年四季度开始集中供货，加之“房住不炒”的政策导向，整体市场行情急转直下，以东区为例，项目从预期 8700 元/平米毛坯价降至 8300-8400 元/平米精装仍无人问津，转冷程度可想而知。

步入 2019 年以来，市场已经重新恢复常态，价格战现象减少，在售项目基本步入平销期，东区项目月均去化在 50-80 套不等。

政策环境

2018 年限制性政策基本取消，2019 年加强对房企资金监管

2017 年许昌政府开启限价，导致备案价格不准，2018 年 11 月中旬前高层备案价基本在 7000-7500 元/平米，2018 年 11 月中旬之后，限价放开，备案以成交价为准，数据恢复正常。此外，2018 年政府为了“市场降温”，往往延迟预售证的审批发放，导致楼盘基本

都在“无证售房”，比如预售证只批 80 套，却提前售出 300 套房源，政府对此持默许态度，这也导致了市场成交数据的滞后性。

当前限制性政策基本取消，政府甚至下调利率上浮比例和首付比例来刺激刚需客户购房，但对企业资金面的管控却在加强，2019 年 5 月 1 日起政府要求，项目工程进度达到一半才为开发商放款，或是建到哪一层就放到哪一层的款项，按揭资金无法准时到位也一定程度上加大了开发商的资金压力。

房价走势

2018 年末房价下挫后基本维稳，新区房价显著高于老城

从当前房价情况来看，主城魏都区项目较少，1-2 个在售项目，老城区均价 6700-7500 元/平米，东城区这边 7500-8300 元/平米左右，许昌新区比老区均价高 500 元/平米，新区规划，诸如市政、学校、医院已经成型，基本无地可售，下一阶段只能往西北方向发展。从房价变化趋势来看，许昌房地产市场 2014-2016 年前房价稳定，为 3000-5000 元/平米，2017 年-2018 年上半年一年半房价翻了一倍，尤其是东区，2018 年四季度以来价格才有下挫的情况，以康桥九溪天悦项目为例，2018 年 6 月对外宣传释放消息 9000 元/平米以上毛坯，预期开盘至少 8700 元/平米，到 2018 年四季度，基本上区位较佳的雅居乐、保利项目精装开盘价也就 8300-8400 元/平米，市场变化之快，主要源于一方面安置产生的增量需求基本已释放完毕；另一方面 2018 年多个本地大型企业集中团购项目，消耗了众多优质的单位客户，比如银行、烟草、电机行业等高收入人群。

项目去化

多项目今年平销甚至好于去年开盘，东区单项目平销去化 50-80 套

因市场在 2018 年四季度以来显著降温，以 2018 年 10 月为分界线，之前均价毛坯 8000-8500 元/平米项目开盘去化 300 套没问题，而之后精装 8300-8400 元/平米项目开盘基本去化率普遍不超过 30%，最多也就去化 40-50 套。

步入 2019 年 2 月以来市场企稳回归常态，即便平销，一个月单项目销售量也在 50-80 套，蓄客一个月集中开盘的效果不见得好于平销，故而企业基本没有任何营销措施，楼盘销售以加推为主，无集中开盘。

客群结构

以价格敏感度高的刚需为主，价格天花板在 8000 元/平米，县乡客户占比提升

今年客群呈现出以下特点：一方面客户较为刚需，价格敏感度明显提升，今年客户购房天花板基本在 8000 元/平米毛坯，高过这一均价去化率明显降低。值得一提的是，2018 年一些项目购房客户首付比例基本达到 50%，而当地要求仅为 20%；今年贷款比例明显上升，不过客户相对比较保守，首付分期对客户吸引力一般。另一方面因本地房企的团购房消耗了大量市区购买力较强的需求，市区客户再次购房能力和意愿降低，今年以来县乡客户占比普遍增加，以康桥九溪天悦为例，鄢陵客户占比高达 15%-20%。

产品偏好

暂无“消费降级”，125-130 平米三房接受度高，对特殊楼层有所忌讳

许昌人购房对于产品偏好大体有以下几点：一是客户虽然对功能性有要求，但是面积不愿过于压抑，比如 125 平米四房产品抗性较大，而对 140 平米四房接受度尚可。二是因采光问题，喜好东边户而不愿买西边户。三是偏好中间楼层，对特殊楼层，诸如 1、2、4、8、14、18、24 层忌讳。

房企竞争

本地龙头瑞贝卡、腾飞、恒达具有天然优势，团购房收割半数购房需求

许昌人购房对本地房企较为认可，首屈一指的当属瑞贝卡（主业假发）、腾飞（主业城建）和恒达（主业地产），以团购房为主打，每次以“炒楼花”的方式卖名额，团购项目可能十年不开工，但是本地人依旧趋之若鹜。2019 年 4 月-5 月，一个月三个团购项目，卖出了 3500 套房源（许昌一年也不过 10000 套规模），主力客群以烟草、烟机、腾飞企业员工和部分散户为主，部分项目拥有价格优势，比如团购价 4500 元/平方米，而一路之隔项目均价 8200 元/平米，对项目造成了直接冲击。但是部分项目诸如腾飞，团购价格并不低，最高价有 6000 元/平米，与周边别墅基本持平，但是本地人依旧更为青睐本地企业。究其原因，主要有以下几点：一是此前外地企业烂尾过多，加之维权风波不断，本地人难免心有顾忌；二是本地企业往往深耕多年，政企关系雄厚，加之员工众多，也成为购房的中坚力量。

典型调研项目(一)

康桥·九溪天悦

地理位置：许昌市魏武大道天宝路交叉口向北 50 米路东

交通配套：四站一港，高铁东站，城际铁路站，轻轨站，汽车总站，航空港区候机楼

景观配套：一湖一府三公园，鹿鸣湖、许昌学院、仰韶文化遗址公园、悦民公园、东湖游园

物业类型：多层,小高层,高层

建筑面积：207000 平方米

总户数：796 户

装修：毛坯

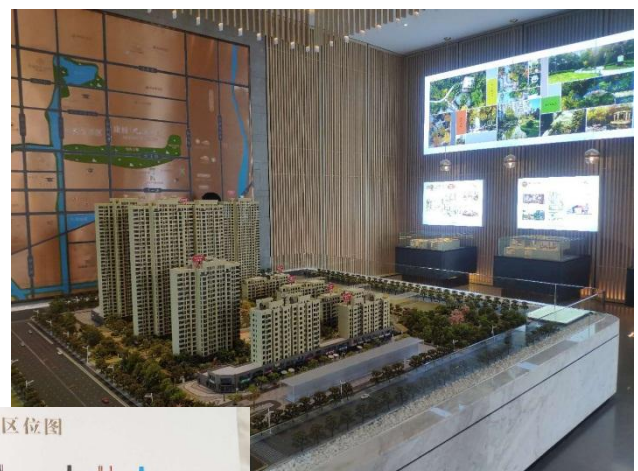
开盘时间：2018 年 11 月

主力户型：3 房 2 厅 1 卫约 115 平；3 房 2 厅 2 卫约 146.85-150.21 平；4 房 2 厅 2 卫约 165.22 平

上次开盘售价：8200 元/平方米

项目点评：项目开盘节奏为 2018 年 11 月首开，2018 年 6 月因工期原因对外宣传释放消息 9000 元/平米以上毛坯，预期开盘至少 8700 元/平米，到 2018 年四季度，基本上周边区位较佳的雅居乐、保利项目精装开盘价也就 8300-8400 元/平米，项目开盘价基本就在 8200 元/平米毛坯，因蓄客较早，开盘实现了 200 多套去化，算是区域内去化较好的典范。目前已经进入平销期，以加推为主，不做集中性开盘，基本也可实现 35 天卖出 105 套房源 1 个多亿元的销售成果，今年以来郊县客户占比明显增加，主要是鄢陵、长葛、禹州，其中鄢陵最多，占比可达 15%-20%。

售楼处实景/沙盘/区位图



典型调研项目(二)

建业·世和府

地理位置：许昌城乡一体化示范区宏腾路北侧、魏文路东侧

交通：许昌东站，京港澳高速路口，郑许轻轨永昌东路站

物业类型：洋房为主，小高层为辅

建筑面积：220000 平方米

总户数：1334 户

装修：毛坯

开盘时间：2017 年下半年

主力户型：3 室 2 厅 2 卫(建面 142 平米、建面 167 平米、建面 168 平米)、4 室 2 厅 2 卫（建面 195 平米）

售价：高层 8300 元/平米毛坯，洋房标准层 12000 元/平米

项目点评：项目所处芙蓉湖片区东南角，分三期开发，自南向北一期前三排洋房已于 2018 年 4 月 30 日交房，二期 4-6 排，三期后两排，目前在售 18 号楼洋房，面积 167-195 平米，高层 17 号楼部分房源 140-170 平米，35 号楼和 37 号楼的房源，已售房源在 50% 以上，2017 年下半年首开洋房标准层均价在 10000 元/平米左右，现在三期开盘，预计今年清盘。项目销售热度变化与市场吻合，17 年下半年火爆，18 年年中低潮，2019 年以来回暖，对高层去化影响较大，对洋房影响一般，当前自然到访量 20-30 组，周末多一点 40-50 组，近期 3 月开盘高层 2 个单元，去化率 80% 左右，洋房没有集中开盘采取加推模式，面积 140-170 平米去化好一些，客群占比情况来看，老城区改善 20~30%，郑州、常德、禹州等郊县也有，不足 10%。

区位/沙盘/售楼处实景图

