

# 中原城市群核心圈三四线城市楼市发展空间研究

文/杨科伟、俞倩倩、姚郑康

“十三五”期间，国家进一步加快了城市群建设的步伐，国务院提出将在“十三五”期间建设 19 个城市群，中原城市群作为大力发展壮大的主要地区之一，得到了中央的高度重视。2018 年 11 月 18 日，中共中央、国务院发布了《关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》，其中明确指出，以郑州为中心，引领中原城市群发展。

当前，中原城市群依靠着“一核四轴”的发展战略，已取得了初步成效：城市规模持续扩大，人口数量与经济体量保持高速增长，产业结构不断优化，人民收入水平稳步提升。不过相比于东南沿海较为发达的长三角和粤港澳城市群来看，仍然存在着较大差距，城市间合作深度不够，以农业为主的产业结构短期内难以得到根本改变。

## 一、背景：“一核四轴”内陆新增长极，发展成绩斐然但局部待优化

改革开放以来，随着京广、陇海等铁路布局的完善，中原地区关于中原城市群的框架一步步明晰。2016 年底国务院《中原城市群规划》落地，宣告中原城市群的概念正式确立。依靠着“一核四轴”的发展战略，中原城市群成型 3 年以来总体发展良好，城市规模持续扩大，人口数量与经济体量保持高增速，但城市间合作深度不够，产业结构待转型。

**（一）战略定位内陆新增长极，“一核四轴”米字型发展轴呼应长江中游城市群（略）**

**（二）经济体量、收入水平处于低基数，人口、经济保持高增速，且产业结构有待转型（部分略）**

中原城市群集聚力在不断提升，人口与大城市数量均在按年增长。但相比其他城市群，在经济体量较低，而增速领先。城市群产业结构尚处在转型初期，一产占比过多导致居民收入水平较低。

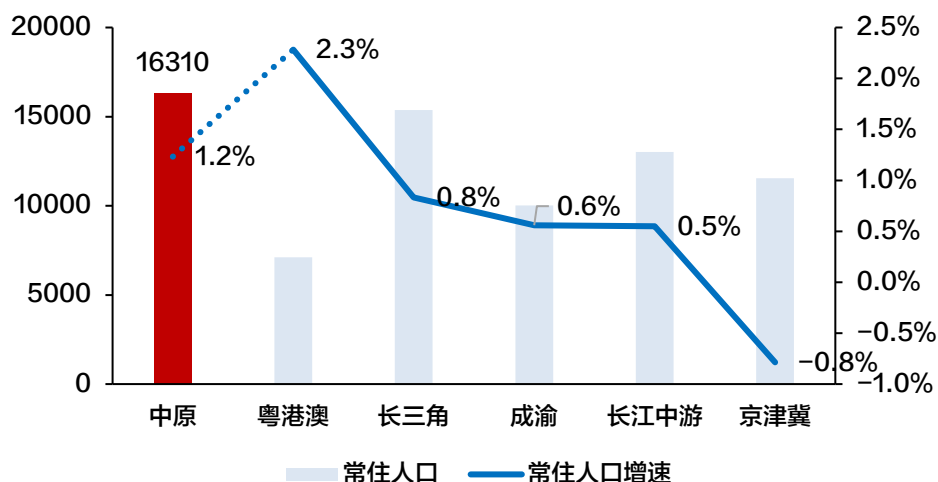
**1、城市群集聚力不断提升，人口保持 1.2%高增速，大型以上城市升至 21 个（部分略）**

表：2018 年底各城市群土地面积及人口对比（个、万平方公里、万人、万人/平方公里）

城市群	城市数量	占地面积	常住人口	常住人口密度
中原	30	28.9	16310	564
长江中游	31	35.1	7116	203
成渝	16	24.0	15364	641
京津冀	14	22.2	10015	451
长三角	26	21.3	13015	611
粤港澳	11	5.6	11546	2059

数据来源：各城市 2018 年统计公报、CRIC 整理

图：2018 年底各城市群常住人口及增速（万人、%）



数据来源：各城市 2018 年统计公报、CRIC 整理

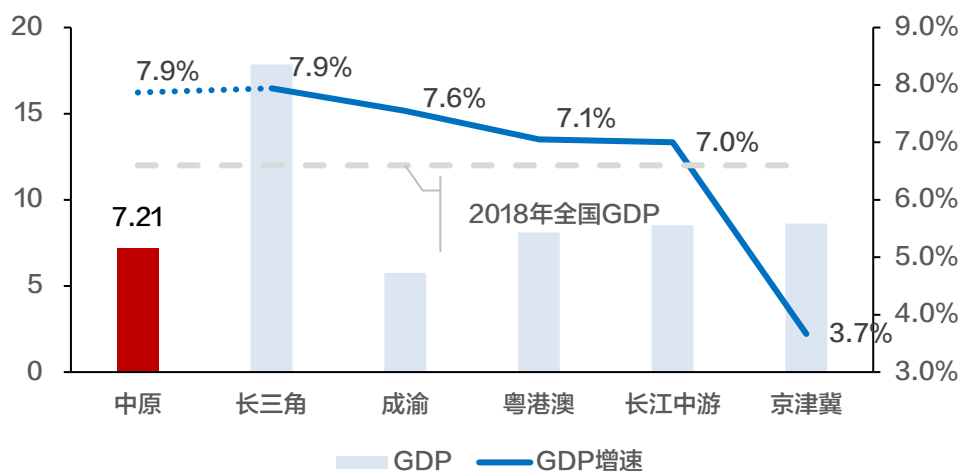
表：城市规模划分标准及 2015-2018 年中原城市群城市规模数量

城区常住人口	城市类型	2015 年数量	2016 年数量	2017 年数量	2018 年数量	数量变化走势
1000 万以上	超大城市	0	0	0	0	
500-1000 万	特大城市	1	1	1	1	
100-500 万	大城市	17	18	19	20	
50-100 万	中等城市	9	9	8	8	
0-50 万	小城市	3	2	2	1	

数据来源：各城市 2018 年统计公报、CRIC 整理

## 2、经济体量尚小仅 7.21 万亿，7.9%的 GDP 增速领先其他城市群（部分略）

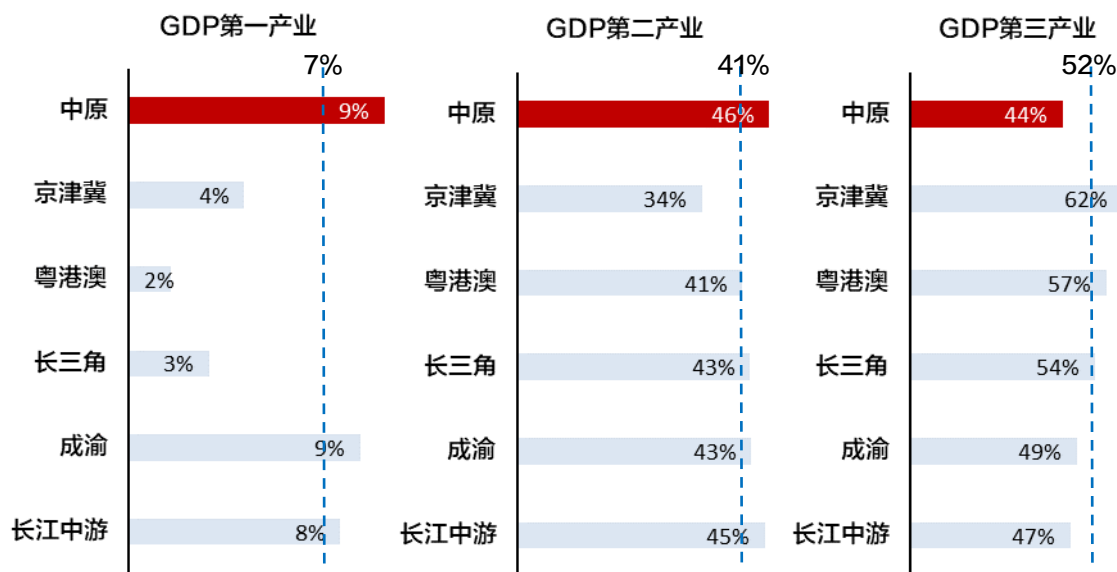
图：2018 年各城市群地区 GDP 及增速（万亿人民币、%）



数据来源：各城市 2018 年统计公报、CRIC 整理

## 3、整体产业结构持续优化，农业为主，一产占比 9%超全国平均水平（部分略）

图：2018 年各城市群三次产业结构对比图



数据来源：各城市 2018 年统计公报、CRIC 整理

## 4、城镇居民收入水平较低仅 3 万元，以 9.7%较高增速上涨（部分略）

表：2018 年各城市群城镇人均可支配收入及增速（元、%）

城市群	城镇人均可支配收入	城镇人均可支配收入增速
中原	30742	9.7%
粤港澳	45101	11.3%
长三角	53249	9.3%

长江中游	35845	9.1%
成渝	35014	9.0%
京津冀	39907	4.8%
全国	39251	7.8%

数据来源：各城市 2018 年统计公报、CRIC 整理

注：城市群城镇人均可支配收入利用城市群内各城市城镇人均可支配收入通过年末常住人口加权平均计算得。

## 二、总体情况：短期政策面较为宽松，洛阳、商丘、新乡中长期发展前景可期

对于中原城市群核心发展区三四线城市未来房地产市场前景的衡量，我们认为应当从多个层次进行。首先通过考察城市房市调控松紧与棚改政策落实体量对核心发展区 13 个三四线城市当前的市场环境进行短期分析，再结合包括新房市场供求双方和城市基本面等多层面的硬指标综合得出不同城市中长期市场预判，最后综合分析，得出对核心发展区 13 个城市未来房地产发展前景的判断。

### （一）政策面：调控政策宽松，开封“四限”最紧，棚改力度大减，2018 年亳州最强（部分略）

#### 1、核心发展区三四线调控力度普遍较弱，开封政策最紧，焦作、平顶山等宽松（部分略）

在房地产市场调控方面，中原城市群核心发展区内各城市横向对比其他城市力度较为宽松。多数城市尚无限购、限售、限签等政策，首付比例均维持在一套首付 30%、二套首付 40% 的标准。调控手段多集中于限贷、限价两方面。横向对比中原城市群核心发展区内城市可大致分为四类；开封政策最紧，焦作、平顶山、晋城最松。

表：中原城市群核心发展区三四线城市房地产调控政策环境

城市	限贷情况			限价	政策 放松程度
	一套	二套	三套	具体情况	
开封	首付 30%； 利率上浮 25%—30%	首付 40%； 利率上浮 40%	三套需要结清以前 贷款，认贷不认房	视项目而定，洋房、别墅物业类型的备案价格高；针对限价限捆绑(车位、储藏室精装等)	严
洛阳	首付 30%； 利率上浮 25%—30%	首付 40%； 利率上浮 30%—35%	三套需要结清以前 贷款，认贷不认房	根据整体市场均价，房管局每周进行限签价核定，申请通过后方可前行网签；别墅高价产品暂无法签约	趋严
许昌	首付 30%； 利率上浮 20%	首付 40%； 利率上浮 30%	三套需要结清以前 贷款，认贷不认房	限价（新备案预售商品住房销售均价原则上不高于周边新建商品住房价格水平）	趋严
新乡	首付 30%； 利率上浮 25%	首付 40%； 利率上浮 25%	三套认贷不认房	是；新备案预售商品住宅销售均价原则上不高于周边新建商品住房价格水平	趋严
亳州	首付 20%； 利率上浮 20%	首付 40%； 利率上浮 30%	三套认贷不认房	从地价来衡量商品房价格，但是住宅类商品房备案价单价不能超过 10000 元	趋严

商丘	首付 30%; 利率上浮 30%	首付 40%; 利率上浮 40%	三套认贷不认房	—	偏松
鹤壁	首付 30%; 利率上浮 25%	首付 40%; 利率上浮 30%	三套认贷不认房	—	偏松
漯河	首付 30%; 利率上浮 25%	首付 40%; 利率上浮 30%-40%	三套认贷不认房	—	偏松
济源	首付 30%; 利率上浮 20%-30%	首付 40%; 利率上浮 30%-40%	三套认贷不认房	—	偏松
周口	首付 30%; 利率上浮 20%	首付 40%; 利率上浮 30%-40%	三套认贷不认房	—	偏松
焦作	首付 20%-30%; 利率上浮 20%-30%	首付 40%; 利率上浮 25%-40%	三套认贷不认房	—	宽松
平顶山	首付 30%; 利率上浮 15-20%	首付 40%; 利率上浮 25%	三套认贷不认房	—	宽松
晋城	首付 30%; 利率上浮 10%	首付 40%; 利率上浮 10%	三套认贷不认房	—	宽松

数据来源：CRIC 整理

## 2、13 城中亳州棚改体量大、货币化安置力度大，未来整体棚改力度大幅减弱(部分略)

表：中原城市群核心发展区 2018 年棚改开工量与货币化安置比例及 2019 年棚改目标(套、%)

城市	2019 年 棚改目标	2018 年 棚改开工量	2018 年 货币化安置套数	2018 年 货币化安置比例	棚改对于改善性需求 的刺激作用
亳州	28224	35944	15808	44%	☆☆☆☆☆
周口	65476	91475	4943	5%	☆☆☆☆
平顶山	25359	16163	366	2%	☆☆☆☆
商丘	16600	72969	9795	13%	☆☆☆☆
晋城	5019	6764	/	/	☆☆☆
焦作	4428	29497	1842	6%	☆☆☆
漯河	3342	7049	0	0%	☆☆☆
开封	2893	6398	3040	48%	☆☆☆
许昌	1228	41946	9764	23%	☆☆
新乡	1141	2814	0	0%	☆☆
洛阳	822	21067	1637	8%	☆☆
鹤壁	142	538	0	0%	☆☆
济源	/	/	/	/	☆☆

数据来源：CRIC 整理

### (二) 潜在供给：土地成交量普遍偏大，洛阳、商丘、新乡土地消化最健康

在经营性用地供应方面，中原城市群核心发展区三四线城市土地供应普遍大且足。统计 2016-2018 年土地成交量可以看到，13 个城市中近 7 成共 9 个城市三年累计成交面积超千万平方米，以亳州、商丘为首，2 城三年累计土地成交量超 4 千万平方米。在复合增

长速度上各城市也不逊色，仅平顶山、鹤壁负增长，焦作、新乡、周口复合增长率超 50%。可见中原城市群核心发展区土地供应体量大增速足，多数城市在供地方面富有“激情”。

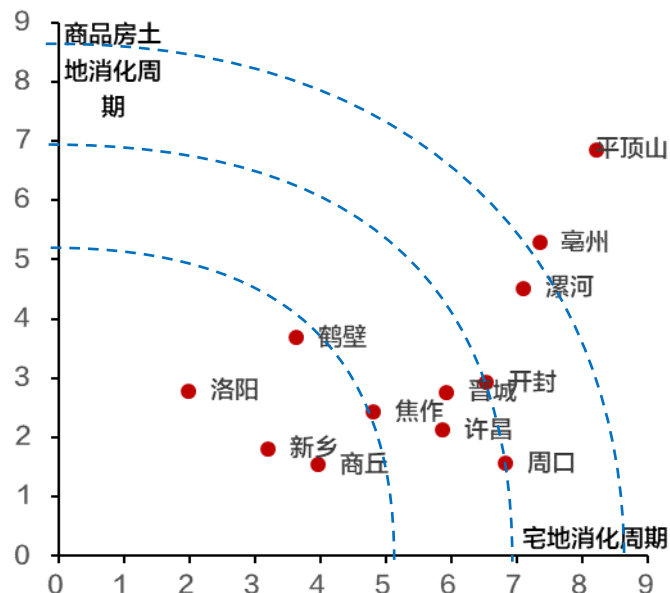
表：中原城市群核心发展区 2016 年-2018 年土地成交量及复合增长率（万平方米、%）

城市	2018 年土地成交量	2017 年土地成交量	2016 年土地成交量	2016 年-2018 年土地成交量	复合增长
亳州	1632	1310	1381	4324	9%
商丘	2038	1328	834	4200	56%
周口	1872	918	1163	3953	27%
许昌	1626	934	870	3430	37%
平顶山	859	843	1344	3047	-20%
开封	1241	939	842	3021	21%
新乡	1375	845	482	2702	69%
漯河	546	544	411	1501	15%
焦作	773	436	187	1396	103%
鹤壁	301	162	331	795	-5%
洛阳	247	261	234	741	3%
晋城	371	169	170	710	48%
济源	/	/	/	/	/

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

值得注意的是，能否有效消化已成交土地是评估城市商品房市场健康与否的主要指标。面对“量大劲足”的城市土地成交量，我们从商品房土地消化周期和宅地消化周期两方面综合衡量中原城市群核心发展区各城市能否健康消化已成交土地，并转化为有效商品房供应。

图：中原城市群核心发展区商品房土地消化周期及宅地消化周期（年）



注：商品房土地消化周期计算跨度为 2016 年-2018 年；宅地消化周期计算跨度为 2014 年-2016 年。

表：中原城市群核心发展区商品房土地消化周期及宅地消化周期（年）

梯队	城市	2016 年-2018 年	2014 年-2016 年	供应活跃程度
----	----	---------------	---------------	--------

		商品房土地消化周期	宅地消化周期	
第一梯队	洛阳	2.0	2.8	☆☆☆☆☆
	新乡	3.2	1.8	☆☆☆☆☆
	鹤壁	3.6	3.7	☆☆☆☆☆
	商丘	4.0	1.5	☆☆☆☆☆
第二梯队	焦作	4.8	2.4	☆☆☆☆
	许昌	5.9	2.1	☆☆☆☆
	晋城	5.9	2.8	☆☆☆☆
	周口	6.8	1.6	☆☆☆☆
第三梯队	开封	6.5	2.9	☆☆☆
	漯河	7.1	4.5	☆☆☆
第四梯队	亳州	7.3	5.3	☆☆
	平顶山	8.2	6.9	☆☆
	济源	/	/	☆☆

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

根据各城市商品房土地消化周期与宅地消化周期，我们将 13 个城市分为四个梯队，分别对应不同的供应活跃程度，即土地消化周期越短的城市越能够有效地将已成交土地转化为商品房供应投入新房市场。

**第一梯队商品房土地消化周期与宅地消化周期均在 4 年以内，城市供应活跃度极佳，**包括洛阳、新乡、鹤壁、商丘 4 城。其中，新乡、商丘 2 城得益于自身较为旺盛的商品房成交量得以快速消化新增土地成交。虽然 2 城 2016-2018 年土地成交建面均超 2 千万平方米，但年均近千万的商品房成交量足可将之消化。鹤壁、洛阳则主要由于其克制的土地供应规模与商品房成交规模相符合，年均商品房成交量远大于年均土地成交量，新增土地成交甚至无法满足新房市场需要。

**第二梯队商品房土地消化周期超过 5 年但宅地消化周期历史较好，城市供应活跃程度有所下降但尚在可控范围内，**包括焦作、许昌、晋城、周口 4 城。这 4 城均是由于在 2017 年-2018 年土地成交规模激增，4 城 2018 年土地成交规模同比增速均在 70% 以上，周口、晋城甚至翻番。由于土地成交规模陡增但城市商品房成交规模未能跟上，因此这 4 城虽然历史上 2014 年-2016 年宅地消化周期较为健康但近期 2016 年-2018 年商品房土地消化周期大大拉长。

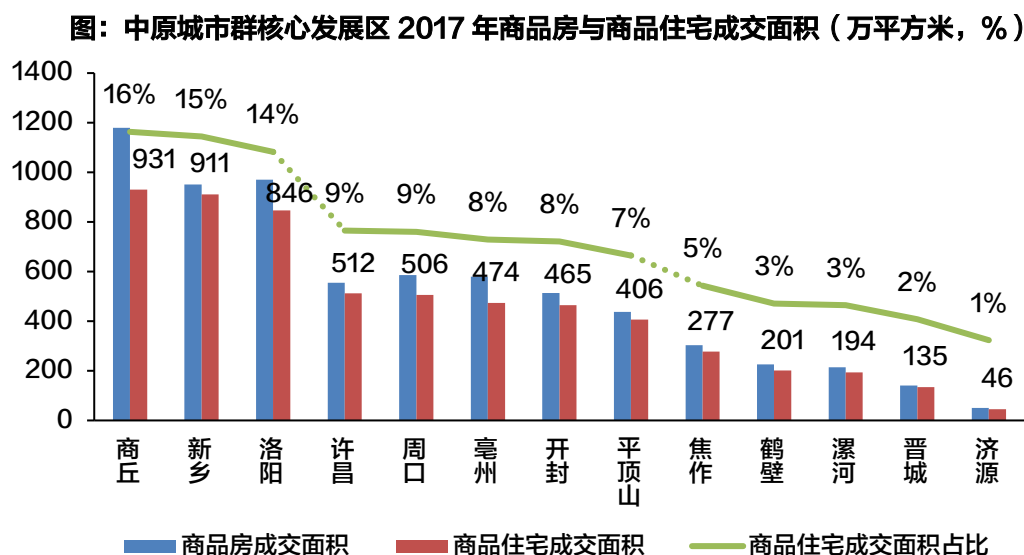
**第三梯队商品房土地消化周期超过 6 年且宅地消化周期较长，城市供应活跃度较弱，**包括开封、漯河 2 城。这 2 城虽然近年土地成交量增速平稳，但由于城市内已有巨量新房与未开工土地，因此本就较小的商品房成交体量无法有效消化新增土地。

第四梯队商品房土地消化周期与宅地消化周期均长，新增土地无法形成有效新房供应，包括亳州、平顶山、济源 3 城。由于亳州、平顶山土地成交量一贯性的巨量，近 3 年年均土地成交建面均在千万平方米以上，但 2 城不过 500 万平方米的年均商品房成交量无法充分将之消化，因此在历史的宅地消化周期与近期的商品房土地消化周期上均表现较差，城市供应活跃度不佳。

### （三）需求面：商丘成交大、周口人口多、平顶山购买力强，3 城综合需求最旺

分别从当前需求体量与未来需求潜力两方面衡量中原城市群核心发展区内三四线城市需求情况。其中根据城市现有成交规模测算其当下的需求；再结合城市人口体量与居民购买力考量其未来需求潜力。综合来说，我们认为商丘、周口、平顶山综合需求最为旺盛。

#### 1、城市成交规模具备梯度，商丘、新乡、洛阳 3 城体量超 900 万平方米（部分略）



数据来源：各城市 2018 年统计年鉴、CRIC 整理

#### 2、周口、商丘年末常住人口超 700 万，且未来购房潜力最大（部分略）

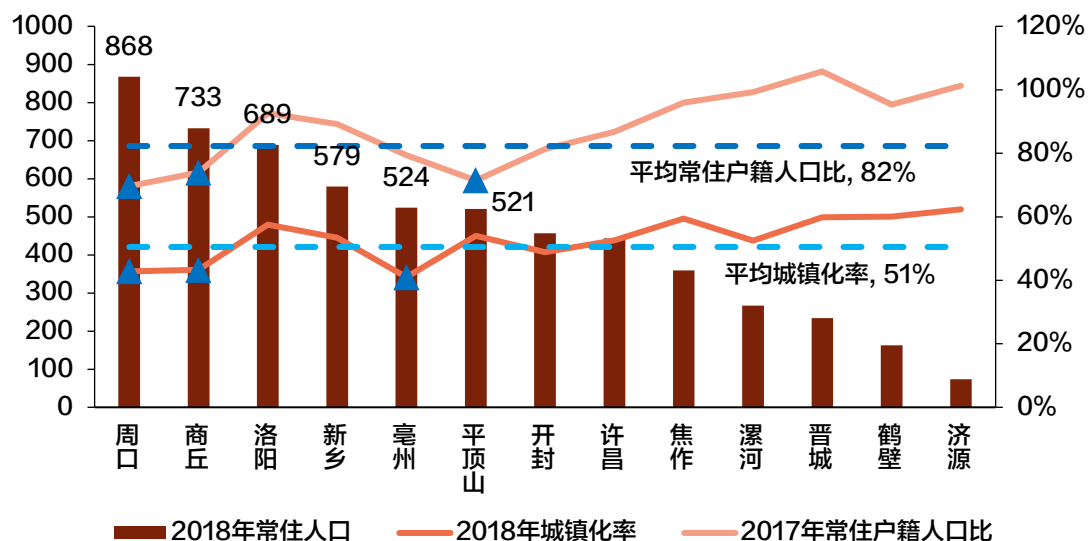
随着中原城市群核心发展区逐渐成型，其中三四线城市整体及各城市人口增长逐渐稳定，年波动均在 1% 以内。2018 年底核心发展区内三四线城市总常住人口达到 5909 万人，从当前人口体量以及未来人口潜力来看，周口、商丘 2 城最为亮眼。

从年末常住人口看现有人口体量，周口和商丘最为庞大。而对于未来人口潜力的考量方面，主要从城市城镇化率水平与返乡置业潜力两方面衡量：在城镇化水平方面，周口、商丘、亳州数值较低、潜力较大。在返乡置业潜力方面，周口、商丘、平顶山具有相对低值的常住户籍人口比，潜力较大。



综合来看现有人口体量与未来人口潜力可以发现，周口、商丘 2 城均独占鳌头，其次是亳州、平顶山等城。在巨大体量的现有人口下，城市现有市场拥有充足保障，同时较低的城镇化水平与常住户籍人口比使得这些城市有能力在未来不断填充新鲜购房需求。因此这些城市在人口方面相比中原城市群核心发展区的其他三四线城市具有较大优势。

图：中原城市群核心发展区三四线城市常住人口、城镇化率与常住户籍人口比（万人、%）

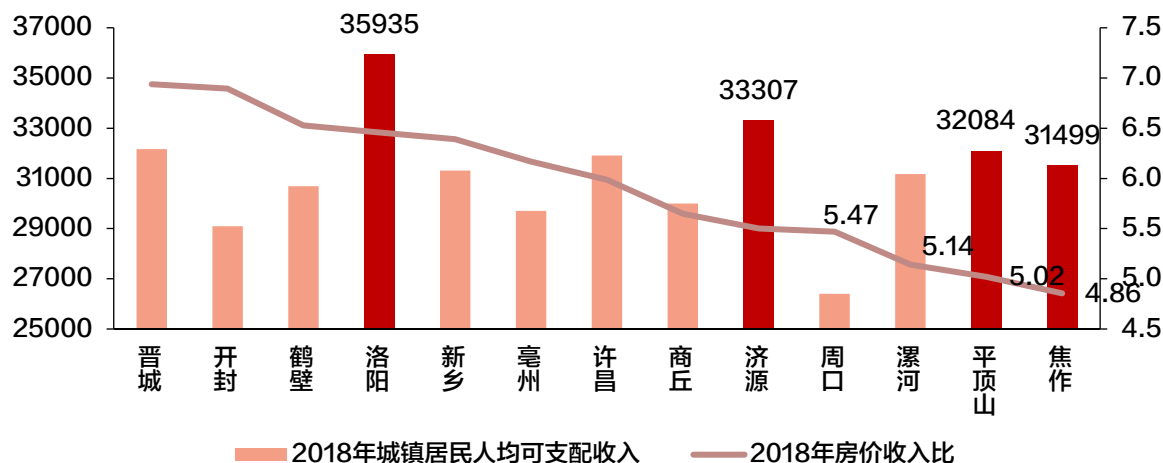


数据来源：各城市 2018 年统计年鉴、CRIC 整理

### 3、洛阳、济源、晋城、平顶山居民购买力突出，可支配收入高、房价收入比低（部分略）

中原城市群核心发展区的三四线城市的需求质量除了考量现有成交规模和人口规模外，城市人口质量即购买力也是重要指标。对此我们利用城镇人均可支配收入与房价收入比分别考察城市人口的绝对收入能力与新房购买力。综合两者来看，平顶山、焦作、济源、洛阳 4 城居民综合购买力最为强劲。

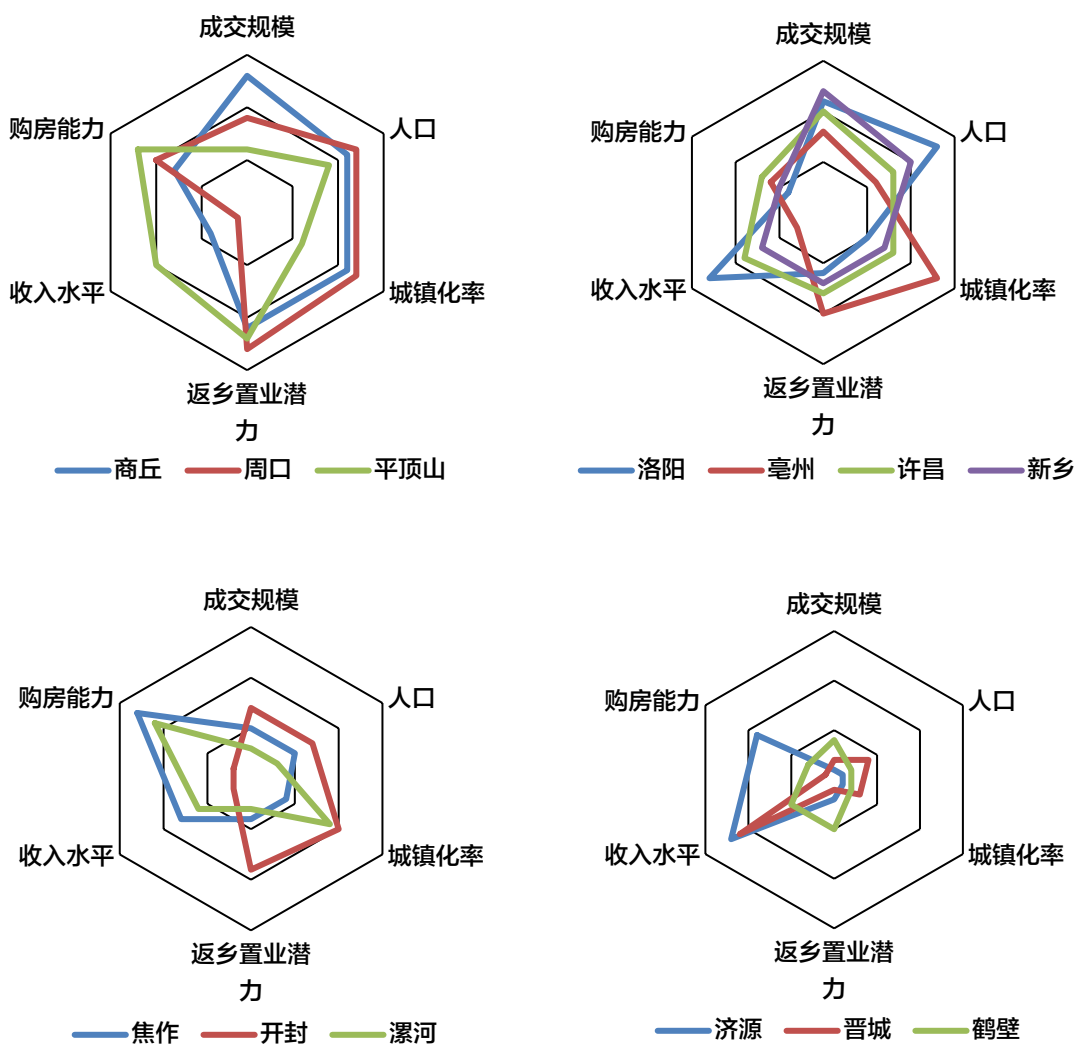
图：中原城市群核心发展区三四线城市 2018 年城镇居民人均可支配收入与房价收入比（元）



数据来源：各城市 2018 年统计年鉴、CRIC 整理

综合上述城市成交规模、人口体量、居民购买力 3 方面因素考虑，对成交规模、人口、城镇化率、返乡置业能力、收入水平、购房能力 6 极进行综合分析可以发现，中原城市群核心发展区的 13 个三四线城市在市场需求方面可分为 4 个梯队：第一梯队中，商丘强于成交规模，周口长于人口体量，平顶山则在居民购买力方面最有优势。第二梯队中，洛阳、亳州“单强一极”，新乡、许昌“各极平均”。第三梯队，焦作、开封、漯河短板不长，短板较短。第四梯队，小城市济源、晋城、鹤壁需求水平不高。

图：中原城市群核心发展区的三四线城市综合需求情况雷达图



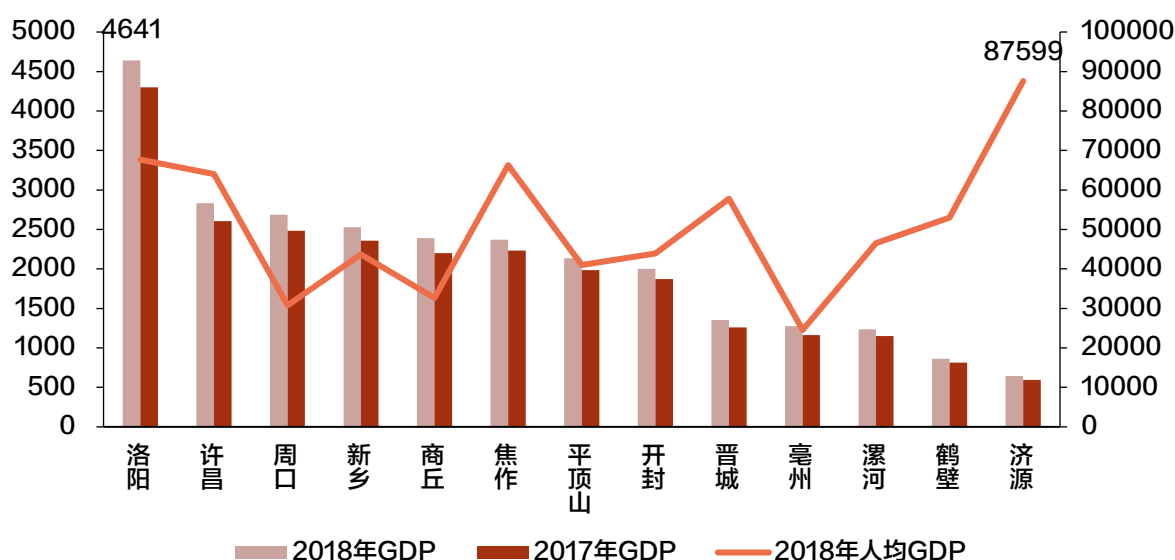
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

(四)城市基本面：洛阳经济发达、基建雄厚，产业城市焦作、平顶山综合实力不高(部分略)

对于房地产市场而言,城市经济基本盘扎实与否主要在于综合经济水平与基础建设投资水平两方面。核心发展区的三四线城市中洛阳经济发达且基建雄厚,站在所有城市头部;而传统产业城市如焦作、平顶山等虽然经济总量尚可但结合城市基础配套水平来看实力不高。

## 1、洛阳 GDP 居首位,济源虽经济总量不大,但人均产出高近 9 万元(部分略)

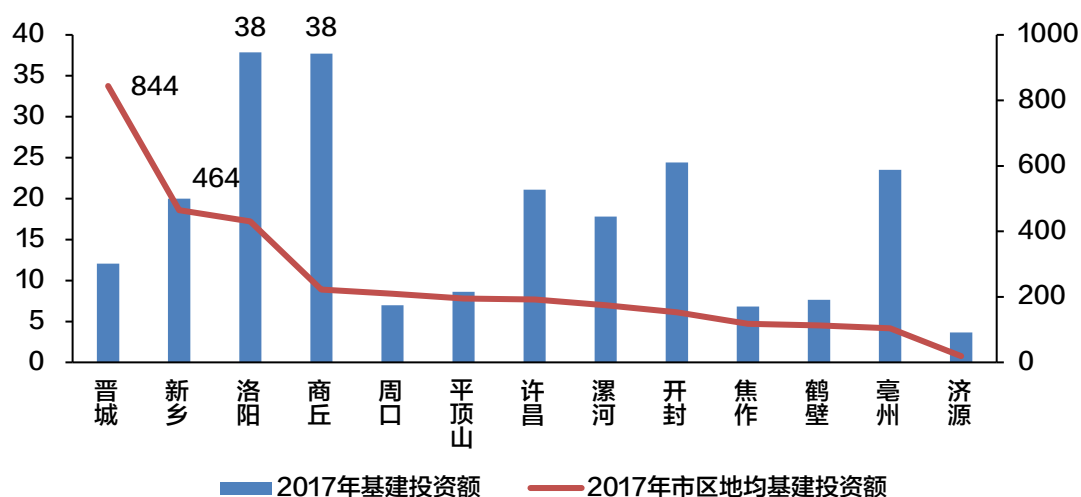
图：中原城市群核心发展区三四线城市 2017 年-2018 年 GDP 和人均 GDP (亿元、元)



数据来源：各城市 2018 年统计公报、CRIC 整理

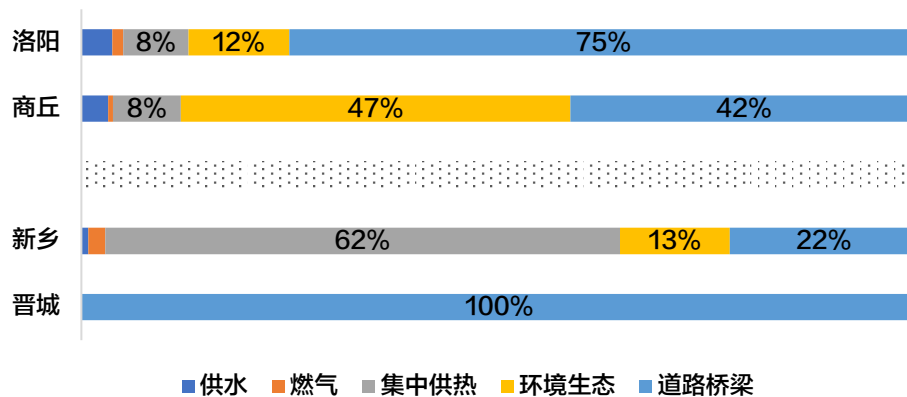
## 2、洛阳、商丘基建投资额较高,晋城、新乡地均大,主要用于道桥建设(部分略)

图：中原城市群核心发展区三四线城市 2017 年基建投资额与市区地均基建投资额 (亿元、万元/平方公里)



数据来源：各城市 2018 年统计年鉴、CRIC 整理

图：洛阳、商丘、晋城、新乡按行业分 2017 年市政公用设施建设固定资产投资（%）

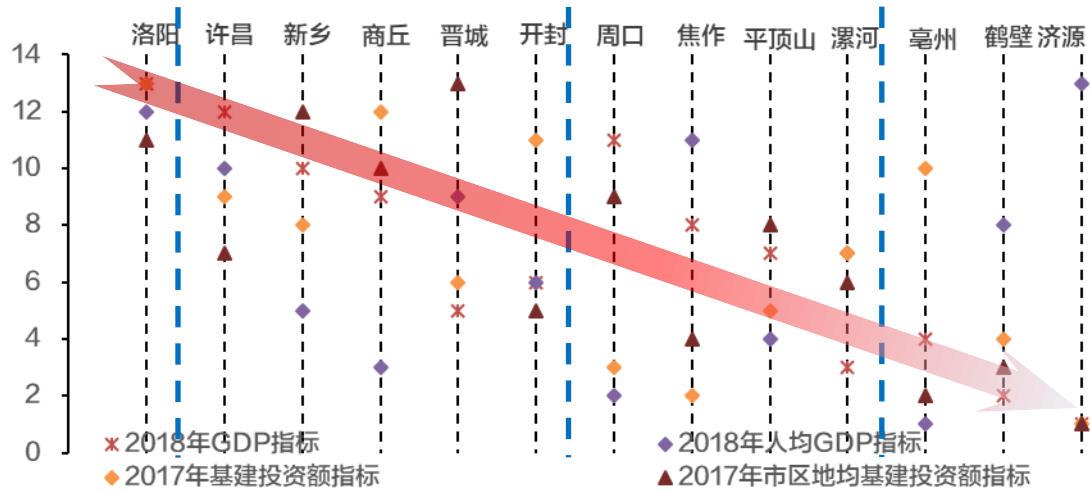


数据来源：各城市 2018 年统计年鉴、CRIC 整理

综合城市经济体量与城市基建投资水平,考量 2017 年-2018 年包括 GDP、人均 GDP、基建投资额、市区地均基建投资额在内的 4 个指标,可以清楚地发现核心发展区中的 13 个三四线城市在城市基本上次第分布,洛阳最为扎实,传统的产业城市如焦作、平顶山等综合实力不高。

具体来看,洛阳凭借扎实的国民生产力与市政配套建设程度领先与其他城市明显区分开来。许昌、新乡、商丘等城在人均经济产出与地均基建投资额方面相比洛阳稍逊一筹。周口、焦作、平顶山、漯河等为代表的传统产业城市基本面比较单薄,主要是尚处转型期,困于旧有第二产业过于庞大且动能衰弱,因此在经济水平上有所不足,同时无法吸引足够量的投资力量进行城市基础建设。而末尾的亳州、鹤壁、济源 3 城虽偶有个别经济指标比较亮眼,但整体经济绝对体量的不足严重拖累了其在基本面上的表现。

图：中原城市群核心发展区的三四线城市城市基本面情况排序图

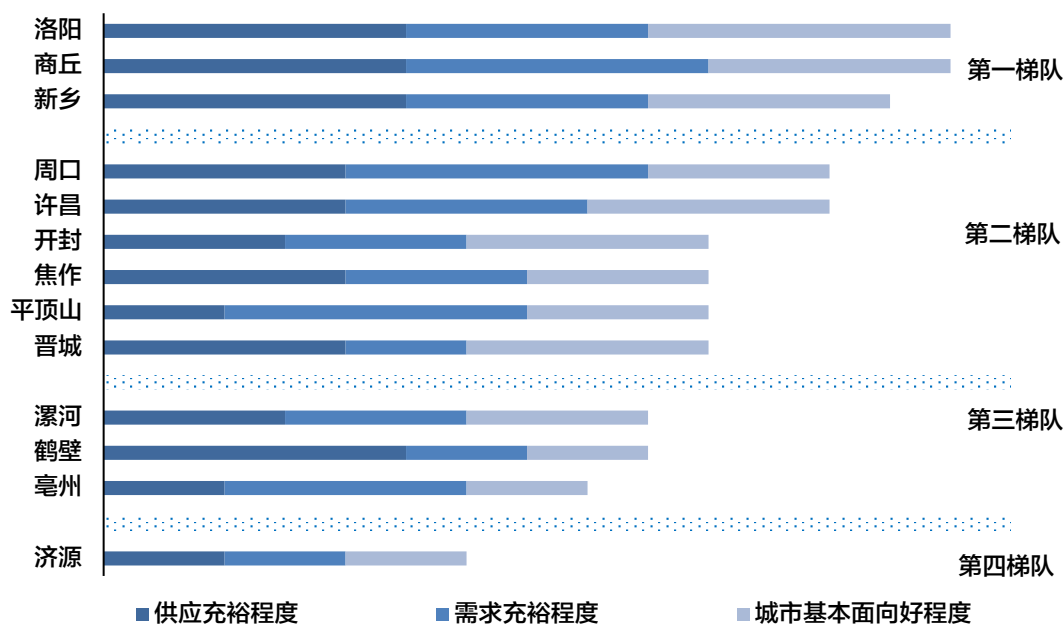


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

**(五) 发展前景评估：半数城市发展潜力尚可，洛阳、商丘、新乡房地产前景最强（部分略）**

正如前文所分析的一样，面对中原城市群核心发展区 13 个三四线城市，在依次分析了包括市场政策、新房供应、市内需求、城市基本面共 4 个方面的软硬实力之后，我们分别给出了基于城市特点与城市间差异的强弱次序。为立体全面地考量各城市房地产市场的发展前景，我们将上述各个方面综合起来并将 13 个核心发展区三四线城市按发展前景次第分为四个梯队。

图：中原城市群核心发展区三四线城市房地产发展前景



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 三、典型城市解析

以上我们将中原城市群核心圈 13 个三四线城市进行了发展前景的排名，而落实到单个城市，又呈现除不同的特点，大体可分为内生型、人口红利型、规划失衡型等几个类别，我们挑选了洛阳、周口、许昌、开封等典型城市进行了深度分析。具体来看，

#### （一）洛阳：内生型城市，以工业+旅游业驱动经济发展，购房需求平稳释放

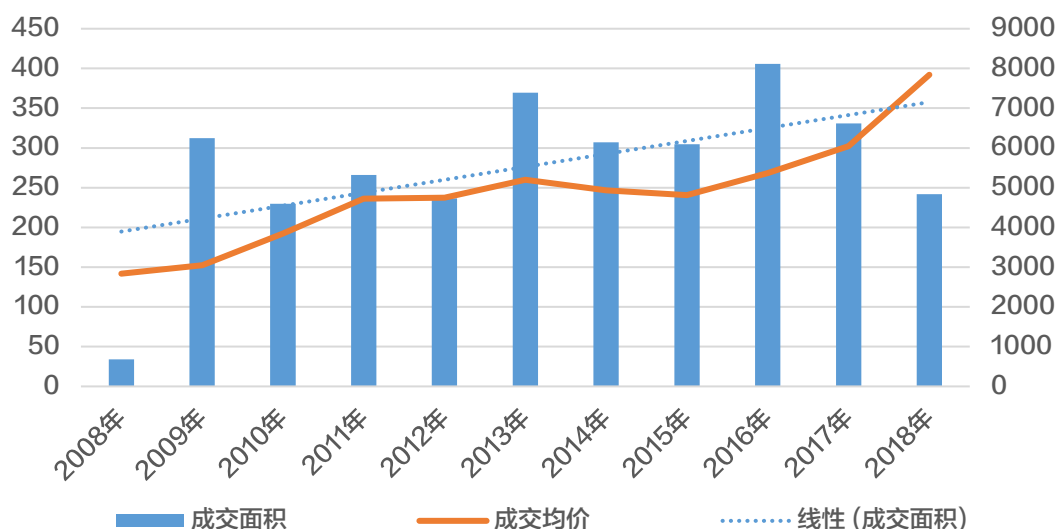
洛阳是典型的内生型城市，与开封、许昌略有不同，省会城市郑州对洛阳的虹吸效应较弱，少量高端客群会因教育和医疗资源去郑州置业。总体来看，两个市场相对独立。这也使得洛阳房地产市场的发展相对良性，房价逐年平稳上升，并未出现显著的大涨大跌现象。因洛阳本地以工业，旅游业作为产业支撑，常住人口近 700 万，还是有一波刚需和改善需求有待释放，加之政府控房价等措施，短期内市场热度还将维持。

#### 1、新房成交：量跌价增，市场热度不减，开盘去化基本维持在 90%以上

从洛阳历年来商品住宅成交情况来看，总体呈现出“量跌价增”的趋势，成交面积波动上行，2016 年成交量破 400 万方，达到了历史高点。此后随着全国限制性调控政策的不断升级，成交规模稳步回调，2018 年商品住宅成交面积为 242 万平方米，回归至近十年

来的平均水平。而从房价变动情况来看，响应中央“去库存”号召，加之棚改货币化推动政策的影响，2015年-2018年洛阳商品住宅成交均价稳步攀升，从4810元/平方米上升至7842元/平方米，涨幅达63%，与开封、许昌短期内房价翻番的情况相比，洛阳的市场表现还是相对稳健的。

**图 洛阳 2008-2018 年商品住宅成交面积和成交均价变化情况**  
(单位：万平方米，元/平方米)



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

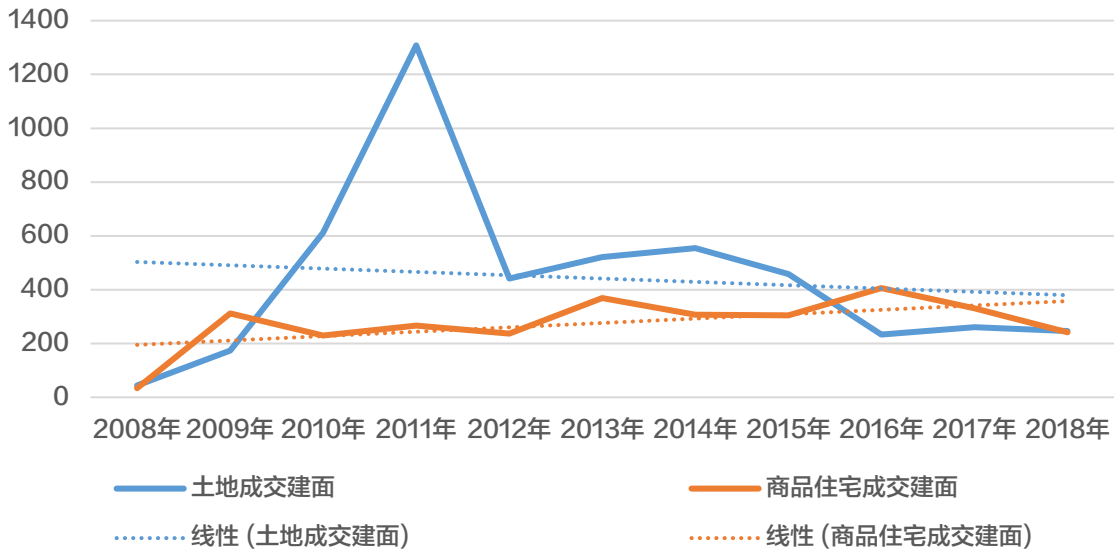
此外，依据我们的实际调研情况来看，2019年洛阳整体市场热度不减，各区域开盘去化率基本都在90%及以上，项目日均到访量基本都维持在40-50组，周末甚至更多，主要源于在售项目相对较少，市场货量有限。其中老城区，西工区，涧西区当前在售楼盘较少，均价基本在9000-10000元/平米不等；洛河以南的洛龙新区因市政规划等配套利好，在2017年洛阳市场房价在7000-8000元/平方米左右，2018年有少许上涨，到2019年突破万元大关，房价已飙升至12000-13000元/平米，随着近期碧桂园地王7000元/平米拍出，未来房价仍有上涨预期。

## 2、潜在供给：土地成交量持续走低，政府无地可供加剧房企土拍竞争

对比洛阳历年土地成交建面和商品住宅成交建面，我们不难看出，2010年-2015年，洛阳的年土地成交量一直显著高于年商品住宅销售面积，库存有不断攀升和积压的趋势。步入2016年以来，地方政府明显放慢了供地节奏，土地成交量还是低于商品住宅成交量，2018年二者基本持平，供求大体均衡。从库存去化周期来看，2016年-2018年洛阳商品房土地消化周期仅为1.98年，远低于中原城市群的其他核心圈城市。

**图 洛阳 2008-2018 年土地成交建面和商品住宅成交面积建面对比情况**

(单位: 万平方米)



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

目前洛阳政府基本处于无地可供的状态, 城中心剩余地块极少, 政府有计划进行旧改, 但由于资金安置、居民不愿配合等问题而推进较慢。洛阳整体向伊滨区方向发展, 近 2 年来洛龙新区也仅供应 2-3 宗地块, 2019 年至 5 月份拍了 2 宗地, 分别由金科和碧桂园获得, 其中碧桂园以成交总价 14.01 亿, 成交楼面价 7005 元/平方米, 溢价率 133.5% 拍下洛龙区香山路与定鼎门街交汇处东南角地块, 该地块有 15 家房企参加竞拍, 开发商竞争异常激烈, 是洛阳新地王。不得不说, 近年来随着外来房企碧桂园, 恒大, 金科, 中梁纷纷进驻, 本土开发商因拍地保证金门槛过高而被拒之门外。

### 3、需求情况: 常住人口位列 TOP3, 房价攀升致“居住降级”, 房价收入比攀升

短期来看, 居民置业热情依旧高涨, 地缘性特征表现显著, 老城区客户基本在老城区和西工区, 涧西区置业, 新城区客户主体仍为新城区继续购房, 也承接部分与新城有交集的西工区, 涧西区客户 (跨区域上班, 父母养老等), 郊县客户占比为 10%-20%。此外, 仍存在部分低购买力新区客户外溢至老城区的现象。近年来随着房价的日益攀升, 同样存在“居住降级”的趋势, 90 平米三房, 140 平米四房的现象比比皆是, 房企为了迎合不同客群的需求, 各项目面积跨度基本在 80-140 平米不等。

而中长期城市购房需求量大小主要是基于人口和购买力, 据统计公报数据, 2018 年末洛阳全市常住人口 688.85 万人, 在中原城市群核心圈 13 个三四线城市中位居第三, 仅次于商丘、周口。2018 年末城镇常住人口 396.57 万人, 城镇化率为 57.57%, 随着后期城镇化进程不断加快, 仍有一波刚需和改善需求有待释放。此外, 洛阳常住户籍人口比基本



维持在 0.93, 有少量人口外流, 对于当地楼市需求面影响较小。此外, 从购买力来看, 2018 年洛阳城镇居民人均可支配收入为 35935 元, 同比增长 8.0%, 收入水平在河南省三四线城市中名列前茅, 但考量到近几年来房价稳步上升, 房价收入比有稳步上行趋势, 从 2017 年的 5.9 年上升至 6.46 年, 本地居民购房还是存在一定的压力。

#### **4、城市基本面：以工业、旅游业带动 GDP 增长 8%，基础配套设施完备度较高**

经济实力较强, 基础配套设施完善是洛阳在中原城市群三四线城市排名中靠前的重要原因之一, 据统计公报数据显示, 2018 年洛阳全市生产总值为 4640.8 亿元, 按可比价计算, 比上年增长 7.9%。GDP 绝对值超第二名许昌 1000 多亿元, 人均生产总值达 67707 元, 增长 7.2%, 折合美元为 10232 美元 (全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.6174 元人民币), 首次突破 1 万美元大关, 属于中等发达地区水平。

同时, 洛阳产业结构也在不断优化, 2018 年三产占比为 5.1: 44.6: 50.3。**工业、旅游业都为其经济发展提供了强有力的支撑**: 一方面, 洛阳是中部地区重要的工业城市, 2018 年全年工业增加值达 1772.9 亿元, 工业对经济增长的贡献率达 70%左右。另一方面, 洛阳也是历史文化名城和著名古都, 拥有着丰富的旅游资源, 2018 年年末共有 A 级旅游景区 71 处, 其中 4A 级以上景区达 28 处。全年接待国内外游客 1.32 亿人次, 其中接待入境游客 141.3 万人次, 增长 6.0%。旅游总收入达 1148.43 亿元, 同比 2017 年增长 10.1%。

此外, 近些年来, 随着经济发展提速, 洛阳的基础配套设施也在不断完善, 据统计局数据, 2017 年洛阳基建投资额达 38 亿元, 市区地均建设投资额达 431 万元/平方公里, 处 13 个城市前列, 2018 年随着轨道交通 2 号线、王城大道快速化一期、格力智能制造等一批重大项目落地实施, 古城快速路、兴洛湖公园等一批民生项目竣工投用, 整体城市的基础设施完备度有望进一步提升。

**(二) 周口: 以庞大人口基数驱动刚需、改善需求持续爆发, 城市基建存“短板”(略)**

**(三) 许昌: “大涨大跌”后进入平稳期, “郑许一体化”落地为需求提供长久支撑(略)**

**(四) 开封: 规划失衡致宅地供应过量, 人口流出缺乏产业支撑, 后继需求乏力(略)**

#### **四、总结与预判：政策松动对成交刺激有限，发展失衡城市分化持续加大(略)**

**(一) 因郑州“虹吸效应”，“一体化”进程或将造成周边三四线发展更不均衡(略)**

**(二) 政策松动并未带动成交量的稳步提升，三四线需求还是存在一定的透支(略)**

**(三) 内生型城市：洛阳等行情相对独立，聚焦产业，中长期需求仍存释放空间（略）**

**(四) 人口红利型城市：周口、商丘等人口基数较大，返乡置业助推楼市成交（略）**

**(五) 规划失衡型城市：平顶山、亳州、开封等供地过量，暗藏潜在库存风险（略）**

## 目 录

前 言 .....	错误!未定义书签。
一、背景：“一核四轴”内陆新增长极，发展成绩斐然但局部待优化 .....	1
(一) 战略定位内陆新增长极，“一核四轴”米字型发展轴呼应长江中游城市群 .....	1
(二) 经济体量、收入水平处于低基数，人口、经济保持高增速，且产业结构有待转 型 .....	1
1、城市群集聚力不断提升，人口保持 1.2%高增速，大型以上城市升至 21 个 .....	1
2、经济体量尚小仅 7.21 万亿，7.9%的 GDP 增速领先其他城市群 .....	3
3、整体产业结构持续优化，农业为主，一产占比 9%超全国平均水平 .....	3
4、城镇居民收入水平较低仅 3 万元，以 9.7%较高增速上涨 .....	3
二、总体情况：短期政策面较为宽松，洛阳、商丘、新乡中长期发展前景可期 .....	4
(一) 政策面：调控政策宽松，开封“四限”最紧，棚改力度大减，2018 年亳州最强 .....	4
1、核心发展区三四线调控力度普遍较弱，开封政策最紧，焦作、平顶山等宽松 .....	4
2、13 城中亳州棚改体量高、货币化安置力度大，未来整体棚改力度大幅减弱 .....	5
(二) 潜在供给：土地成交量普遍偏大，洛阳、商丘、新乡土地消化最健康 .....	5
(三) 需求面：商丘成交大、周口人口多、平顶山购买力强，3 城综合需求最旺 .....	8
1、城市成交规模具备梯度，商丘、新乡、洛阳 3 城体量超 900 万平方米 .....	8
2、周口、商丘年末常住人口超 700 万，且未来购房潜力最大 .....	8
3、洛阳、济源、晋城、平顶山居民购买力突出，可支配收入高、房价收入比低 .....	9
(四) 城市基本面：洛阳经济发达、基建雄厚，产业城市焦作、平顶山综合实力不高 .....	10
1、洛阳 GDP 居首位，济源虽经济总量不大，但人均产出高近 9 万元 .....	11
2、洛阳、商丘基建投资额较高，晋城、新乡地均大，主要用于道桥建设 .....	11
(五) 发展前景评估：半数城市发展潜力尚可，洛阳、商丘、新乡房地产前景最强 .....	13
三、典型城市解析 .....	1
(一) 洛阳：内生型城市，以工业+旅游业驱动经济发展，购房需求平稳释放 .....	14

1、新房成交：量跌价增，市场热度不减，开盘去化基本维持在 90%以上 .....	14
2、潜在供给：土地成交量持续走低，政府无地可供加剧房企土拍竞争.....	15
3、需求情况：常住人口位列 TOP3，房价攀升致“居住降级”，房价收入比攀升 .....	16
4、城市基本面：以工业、旅游业带动 GDP 增长 8%，基础配套设施完备度较高 .....	17
(二) 周口：以庞大人口基数驱动刚需、改善需求持续爆发，城市基建存“短板” .....	17
1、新房成交：量价齐增，房价破 4000 元/平米大关，增长后劲略有不足错误!未定义书签。	
2、潜在供给：土地市场“周期性”波动，2018 年成交激增致去化周期拉长错误!未定义书签。	
3、需求情况：以自住刚需客群为主，人口规模近 900 万人为需求提供强大支撑错误!未定义书签。	
4、城市基本面：“中原港城”六大产业支撑，2017 年基建投资 7 亿元略有不足错误!未定义书签。	
(三) 许昌：“大涨大跌”后进入平稳期，“郑许一体化”落地为需求提供长久支撑.....	17
1、新房成交：2018 年四季度急转直下目前趋稳，东城区属“价格高地”错误!未定义书签。	
2、潜在供给：近 4 年土地成交量稳步增加，北部项目扎堆同质化竞争严重错误!未定义书签。	
3、需求情况：客户对本地企业团购房偏爱有加，房价收入比 6 年基本无压力错误!未定义书签。	
4、城市基本面：以工业、种植业为主，郑许一体化落地加速承接郑州外溢客群错误!未定义书签。	
(四) 开封：规划失衡致宅地供应过量，人口流出缺乏产业支撑，后继需求乏力.....	17
1、新房成交：市场下行趋势初显，量跌价增房价天花板为 8000 元/平方米错误!未定义书签。	
2、潜在供给：土地成交量价齐增，开封西区因宅地供应过量，项目扎堆错误!未定义书签。	
3、需求情况：主城人口流出、地缘偏好、收入较低，后继需求相对乏力错误!未定义书签。	
4、城市基本面：产业单一以旅游餐饮为主，郑汴一体化因资金问题落地较难错误!未定义书签。	
四、总结与预判：政策松动对成交刺激有限，发展失衡城市分化持续加大 .....	17
(一) 因郑州“虹吸效应”，“一体化”进程或将造成周边三四线发展更不均衡.....	17
(二) 政策松动并未带动成交量的稳步提升，三四线需求还是存在一定的透支.....	17
(三) 内生型城市：洛阳等行情相对独立，聚焦产业，中长期需求仍存释放空间.....	18
(四) 人口红利型城市：周口、商丘等人口基数较大，返乡置业助推楼市成交.....	18
(五) 规划失衡型城市：平顶山、亳州、开封等供地过量，暗藏潜在库存风险	18