

# 热点二线城市调研纪要(七): 郑州篇

文/克而瑞研究中心 杨科伟、俞倩倩

## 市场变化

### 2018 年下半年政策收紧后成交惨淡, 今年 4 月开始企稳回升

2018 年下半年是郑州楼市最为“惶恐的下半年”, 7 月-10 月, 郑州调控政策频出, 导致“金九银十”成交量历年最低, 所有类型住宅项目都成交惨淡, 每个区域都有大幅度降价, 全新开盘与周边同类产品对比, 定价降幅最高可达 20-30%, 如此这样, 少数刚需产品在 2018 年底也实现了“一开一清”, 但改善项目市场表现明显差强人意, 最为惨淡的要数郑州住宅市场的高端豪宅产品, 以北龙湖为例, 客户观望情绪浓厚, 存在卖一套退一套的情况。

2019 年 4 月开始, 成交情况逐步改善, 新开刚需盘与去年底价格保持平稳( 相较之前其实价格降低了 20%-30% ), 基本也可以达到一开就清; 个别区域个别项目冷热不均, 因一线房企 2018 年年底到 2019 年年初大量出货, 某些区域存在供应断档, 造成了“量价皆涨”的情况。北龙湖 TOP 系产品单项目月均基本可达到 2 亿-3 亿元的销量, 以总价 600 万-1000 万元来测算, 月均成交 20-30 套。而 5 月以来, 刚需、改善市场又有明显回落下行的迹象, 而北龙湖 TOP 系市场维稳, 主要源于高端客群需求压抑许久, 加之该区域产品价格没有明显松动, 因而观望情绪减弱, 高端客户普遍选择积极入市。

## 政策环境

### 限购、限签、限售均有所放松, 部分区域外地人购房基本零门槛

郑州 2018 年贯彻了“房住不炒”的总体策略, 虽然人才政策升级全面放宽落户条件, 但为了稳房价、稳预期, 限购、限价、限签政策还是持续执行, 直到步入 2019 年以来政策存在局部性松动, 随着市场热度下降, 限签有所放松, 经开区, 高新区, 航空港区限购可以突破, 外地人无门槛。

限价政策持续, 但北龙湖板块项目最特殊, 限价在 3.2 万元/平方米, 但是区域内限于政府统一规划要求的大平层、新中式风格高端豪宅产品基本价格都在 5 万-10 万元/平方米不等, 高于限价部分需要购房者自行付清才能签约备案。

## 热点区域

### 北龙湖高端改善, 限高限容限建筑形态, 滨河国际新城占地小配置高

郑州规划总体向东、向南延伸，2018 年郑州三区（郑东新区、金水区、经开区）自贸区获批，为未来发展空间注入强大动能。目前有几个热门区域：

**一是郑东新区北龙湖板块，以高端改善产品为主，**片区占地约 40 平方公里，水面达 5.6 平方公里，规划“一心、一轴、两环、四片”的功能布局结构，“一心”是指 CBD 副中心；“四片”则是指四个以居住功能为主的城市片区（限高、限容积率、限建筑形态）。

**二是经开区滨河国际新城板块，**属于郑州唯一落实海绵城市示范区，先规划后建设，容积率不得高于 2.5，河南唯一一条综合管廊所在区域，缩小版“雄安新区”，综合管廊宽度达 8 米，供给水，通信，弱电等统一入地，还全部属于自贸区范围。此外，滨河国际新城区域绿化率达到 46%，是郑州唯一一块开发面积和应用面积最小的区域，10.47 平方公里，白沙区域 156 平方公里，绿博区域 148 平方公里，滨河国际新城相当于其他 1/15。这个区域目前只有两个项目交付，一个本土企业开发，一个绿地开发，今年刚交付，入住率达 60-70%，居住氛围良好。

此外，金水区规划了信息产业园项目，主要依靠产业导入实现产城融合，但因商业配套相对缺乏，项目扎堆且体量不大，同质化现象严重，在售项目均面临较大的去化压力。

## 区域房价

### 北龙湖板块房价梯度显著，滨河国际新城均价在 1.7 万元/平米

郑东新区北龙湖板块房价大体分为三个梯度：正商善水上境 3.2 万元/平米，贴着限价在卖，名门、康桥、保利、中海项目均价 4-5 万元/平米，永威上和院、九龙湖金茂府、融创壹号院 8-10 万元/平米，客群依据购买力不同也在被细分。

经开区滨河国际新城板块，目前在售项目主要是电建，金地，中海，绿地，融侨，康桥，亚新，海马等，均价基本在 1.7 万元/平米，亚新海棠公馆项目精装均价 2.2 万元/平米，属于区域价格标杆，主要依靠产品力，居住舒适感营造来吸引客群。

金水区同样属于中端改善片区，在售项目均价逼近北龙湖板块，小高层为 2.2-2.3 万元/平米，洋房 2.7-2.8 万元/平米。

## 产品去化

### 刚需类产品去化率可达 90%以上，中高端市场面临较大的去化压力

项目去化方面，有明显价格优势的刚需类产品依旧有不错的去化表现，开盘基本可以达到 90%以上的去化率，中高端改善项目面临较大的去化压力，与偏功能性的首改有所不同，这类市场弹性大，非必须，选择面广，客户购房迫切度不高。

从案场到访情况来看，高端项目每天到访量约 10 组左右，中端改善项目普遍开启全渠

道拓展，到访量平时 10 组，周末可达 40-60 组，项目去化基本维持在 30%-50%不等。

此外，购房客户相对偏好大户型产品，100-120 平米刚需，130-140 平米中端改善，200 平米以上高端。还有两点与其它城市不同：一是户型面积越大则单价越贵；二是对本地开发企业如建业、永威、亚新、正商、康桥等产品认可度和项目青睐度更高。

## 客户结构

### 郑东新区北龙湖板块属“河南富豪集中地”，金水、经开区承接外溢客群

近些年来，随着郑东新区规划的逐步落地和配套建设的协同发展，其房地产市场已由之前的“鬼城”变为了新的“富豪集中地”，尤其是北龙湖板块，集中了整个河南的高净值人群，虹吸效应显著；而金水区、经开区主要是承接郑东新区的外溢人群，因北龙湖购房门槛过高，基本已到达 4-5 万元/平米，因而在自驾通勤允许范围内向南迁移。

客户的区域特征也比较明显，北侧客户会选择本地或向东延伸，不会向南侧置业，南侧主要是承接郑东新区和航空港客群，以亚新海棠公馆为例，成交主要以东部高铁片区外溢客户和南部航空港客户为主，航空港客户占比约 25%。

## 房企竞争

### 外地开发商入驻带来供应过量，部分区域产品同质化严重

无论是金水区、经开区还是郑东新区，近年来随着外地房企的入驻，竞争形势还是较为严峻的。一方面开发商项目扎堆，下半年集中入市，会造成整体市场供应过量，以经开区滨河国际新城板块为例，电建，金地，中海，绿地，融侨，亚新，海马等项目齐聚，总体量过百万方，今年以内能拿预售证约 50 多万方，下半年也将迎来集中供应；另一方面，从政府规划角度来看，产品同质化现象也比较严重，比如北龙湖，清一色都是新中式大面积住宅，本来高端产品的受众就相对较窄，这样趋同的产品定位，也使得后期竞争形势更为严峻。

## 典型项目（一）

### 亚新·海棠公馆

**地理位置：**滨河国际新城，经南九路与经开十八大街交汇处

**交通：**距新郑国际机场驾车 25min；距郑州东站驾车 15min

**物业类型：**洋房、高层

**建筑面积：**13.8 万平方米，住宅 8.6 万平方米

**总户数：**530 户

**装修：**洋房毛坯，高层精装（对外无精装标准报价）

**开盘时间：**2018 年 7 月 14 日

**主力户型：**高层 140 平米三室两厅两卫，高层 160 平米四室两厅三卫，洋房 180 平米四室两厅三卫，洋房 200 平米五室两厅三卫，洋房顶楼复式 250-270 平米

**上次开盘售价：**高层均价 2.2 万元/平米（含精装），洋房均价 2.7 万元/平米，一层略贵，3.6 万元-3.7 万元/平米，顶楼复式均价 3.1 万元/平米

**项目点评：**项目开盘节奏为 2018 年 7 月首开，1 号楼，9 号楼，1 号楼当前去化 90% 近尾盘，9 号楼洋房去化速度稍慢，在 30% 左右，3 号楼刚开，后期去化压力较大，主要源于项目周边有 7 家开发商，含电建，金地，中海，绿地，融侨，亚新，海马等，总体量过百万方，今年以内能拿预售证约 50 多万方，同质化竞争严重，加之周边项目售价 1.7 万元/平米，海棠公馆售价 2.2 万元/平米，4000-5000 元/平米差价还是为后期造成了不小的去化压力。项目客群以东部高铁片区外溢客户和南部航空港客户为主，航空港客户占比约 25%，北部诸如惠济区的客户基本没有，主要地域性相对明显。

**售楼处/沙盘/区位/会所实景图**



**典型项**



## 目（二）

### 正商善水上境

**地理位置：**郑东新区平安大道与东风南路交会处向东 1000 米路南

**交通：**北侧为平安大道，向东 600 米为东三环，向南可直接上陇海路高架

**物业类型：**高层，花园洋房

**建筑面积：**305154 平方米

**总户数：**904 户

**车位配比：**1:2

**容积率：**2.49

**绿化率：**35%

**装修：**高层精装（装修标准 7500 元/平米），洋房毛坯

**开盘时间：**2016 年 11 月

**主力户型：**高层 4 室 2 厅 3 卫(建面 180.78 平米)，洋房 4 室 2 厅 3 卫(建面 200 平米)

**售价：**高层 32000-34000 元/平米（含精装）

**项目点评：**项目属于正商高端产品，客群主力来自于郑东新区，占比达 60%，还有部分客群来自于金水区，外地客户以迁户口、人才引进等方式突破限购买房，项目自 2016 年 11 月开盘以来，共计推出高层和洋房 904 套房源，目前已经剩下 100 套左右，处于尾盘阶段，2018 年 12 月交房，剩余房源均为现房，主要分布于高层顶层，6 层以下，洋房一、二层复式，主要因房价总价过高，部分顶楼施工改造等原因去化缓慢，目前北龙湖片区限价 3.2 万元/平米，项目基本贴着限价在卖，因地块区位稀缺性和成本限制（项目楼面价+建安成本基本 2 万多元/平米），加之本身客户的高端属性，该项目并没有额外的价格优惠措施，处于缓慢去化阶段。

### 区位/沙盘/样板房实景图







### 典型项目（三）

#### 康桥东麓园

**地理位置：**金水区东三环杨金路交汇处向西 500 米路南

**物业类型：**小高层，洋房

**建筑面积：**181204 平方米

**总户数：**988 户

**装修：**精装（对外无报价）

**开盘时间：**2018 年 7 月

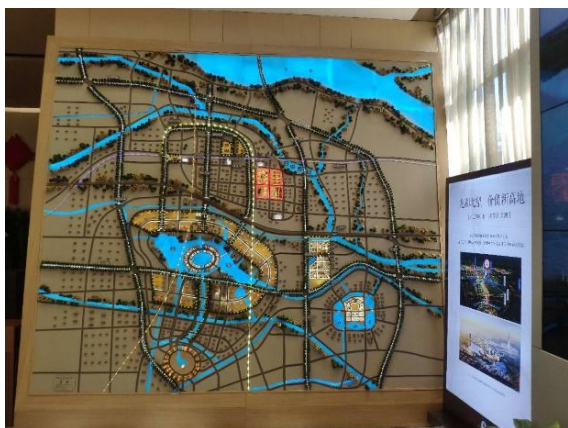
**交房时间：**预计 2021 年 8 月

**主力户型：**3 房 2 厅 2 卫（建面 129.74/132.63/136.82/136.96 平米），4 房 2 厅 2 卫（建面 142.66/142.87 平米）

**售价：**小高层 22000-23000 元/平米（含精装），洋房 27000-28000 元/平米（含精装）

**项目点评：**该项目为中高端改善项目，面积段集中在 130~143 平米，圈层相对纯粹，在售产品分布情况：西侧 9，10，11 号楼为 16 层 130-136 平米 3 房，东侧 1、2 号楼为 16 层 143 平米 4 房，中间位置 12 号楼为 6 层 132-139 平米 3 房，13、15、16 号楼为 9 层 143 四房。项目总计 900 多套房源，目前推出 400 多套，占比一半以上，去化率 50% 左右，首开至今销售金额为 14 亿元，一期在做清盘活动，预计 6 月将推出二期产品。客群以郑东新区和金水区为主，也有部分其他地市客户，因项目成交总价在 280 万-300 万元，首付 3 成也达到了 100 万元左右，月供 1 万-1.5 万元，基本只有中高端人群可以承受。当前案场到访量工作日 10 多组，周日 40~60 组。

#### 售楼处实景图



## 典型项目（四）

### 永威·上和院

**地理位置：**郑东新区北龙湖板块九如东路与龙湖外环南路交会处

**物业类型：**洋房

**建筑面积：**79257 平方米

**总户数：**319 户

**装修：**毛坯

**开盘时间：**2018 年 4 月

**主力户型：**4 室 2 厅 4 卫(建面 234 平米), 4 室 2 厅 5 卫 ( 建面 237 平米), 4 室 2 厅 2 卫 ( 建面 250 平米)

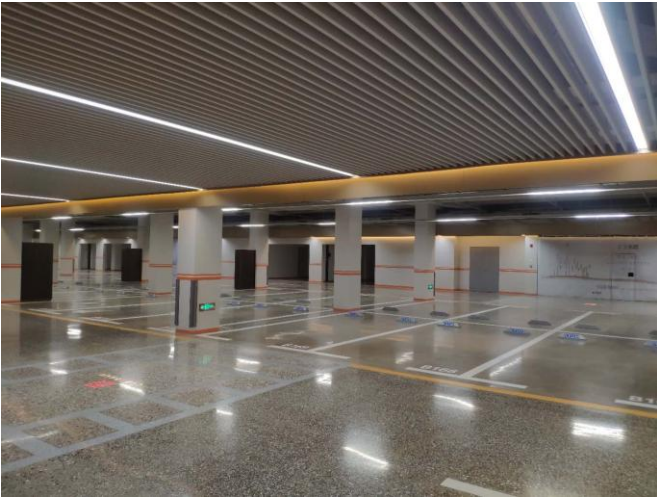
**在售均价：**55000 元/平米

**项目点评：**该项目为永威高端豪宅项目，整体为多层建筑、一梯一户设计的大平层产品。符合永威整体定调“永威有三宝，建材、物业和景观好”。项目一层单价最贵，约 8 万元/平方米左右，赠送采光通风条件较好的地下一层，地下二层私家车库也可额外购买，约可停 3



辆车，目前一楼已销售完毕；2-5 层标准层价格为 5.8-5.9 万元/平方米，顶层送阁楼，目前项目已进入尾盘销售。此外，值得关注的是，虽然该项目已远超北龙湖区域限价 3.2 万元/平方米，但是项目销售处理方法为限价以内部分正常贷款，超过部分一次性结清，可以正常签约备案。

**售楼处实景图**





## 典型项目（五）

### 北龙湖金茂府

**地理位置：**郑东新区北龙湖板块朝阳路九如东路交汇处东 100 米

**物业类型：**平层，叠拼

**建筑面积：**16000 平方米

**总户数：**458 户

**装修：**精装，主打科技住宅

**开盘时间：**2017 年 7 月

**主力户型：**平层 4 房 2 厅 3 卫（建面约 185/198/370 平米），叠拼（建面约 220/230/250/300/350 平米）

**售价：**60000-150000 元/平米，

**项目点评：**项目地处北龙湖片区，产品均价呈现出面积越大，单价越高，受众收窄，因而 300 平米左右户型占比 10%。购房者偏好 200 平米左右户型，供应占比 1/3，因为单价、总价（1500-1600 万）相对适中，符合客户预期，叠拼 220-250 平米也卖的相对较好。项目共规划 458 户，目前去化约一半左右，自首开之后一直平销，无集中开盘，拿地价约 3.6 万元/平米，项目售价属于稳定增长，首开洋房 5.3 万元/平米，现在 6 万元/平米起步，当前一天到访 10 组左右，周末一般，项目平销期主要靠自然拜访和老带新方式成交。

### 售楼处实景图

