

郑州房地产行业发展前景展望——基于某商业银行经营管理视角

安鼎丞

中国建设银行河南省分行, 中国·河南 郑州 450003

摘要: 2008 年以来, 美国次贷危机引发全球金融危机加剧全球经济萧条, 包括房地产在内的各行各业均面临着不同程度的冲击, 我国房地产市场也经历了较大幅度震荡调整。近年来, 在我国经济增长速度换挡期、产业结构调整阵痛期、经济刺激政策消化期三期叠加背景下, 中央、地方政府密集出台房地产政策, 化解深层次矛盾的同时, 努力在防止房地产泡沫和房价恐慌性下跌之间寻找平衡点。本文从商业银行视角出发, 通过查阅资料、市场及商业银行数据分析、现场调研等方式, 浅析郑州房地产市场现状、潜力, 指出问题、不足, 提出展望, 对郑州房地产市场研究具有一定借鉴意义。

关键词: 房地产行业; 政策调控; 宏观环境; 货币供应; 商业银行信贷支持; 不确定性

Prospects of Zhengzhou Real Estate Industry Development (Based on the Perspective of a Commercial Bank's Operation and Management)

An Dingcheng

China Construction Bank Henan Branch, China Henan Zhengzhou 450003

Abstract: Since 2008, the global financial crisis triggered by the U.S. subprime mortgage crisis has exacerbated the global economic downturn, impacting various industries including real estate to varying degrees. China's real estate market has also undergone significant fluctuations and adjustments. In recent years, against the backdrop of China's economic growth transition, industrial restructuring pains, and the digestion period of economic stimulus policies, both central and local governments have intensively introduced real estate policies to resolve deep-seated contradictions while striving to find a balance between preventing real estate bubbles and panic-driven price declines. From the perspective of commercial banks, this paper briefly analyzes the current status and potential of Zhengzhou's real estate market through data research, market and commercial bank data analysis, and field investigations, pointing out existing problems, shortcomings, and prospects. It holds certain reference value for the study of Zhengzhou's real estate market.

Keywords: Real estate industry; Policy regulation; Macro environment; Money supply; Commercial bank credit support; Uncertainty

1 房地产政策情况

1988 年以来, 国家及地方对房地产宏观政策整体上经历了规范 - 刺激发展 - 调控 - 刺激发展的脉络, 通过适当的政策干预, 既充分发挥房地产行业促进社会经济发展作用, 又避免房地产价格剧烈波动、高控制率以及过度投资带来的房地产泡沫破裂, 还提供了人民群众安居乐业、社会安定有序、国家长治久安根本保障。

1.1 国家对房地产行业政策变化脉络

1998-2002 年破冰及规范。《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》在全国范围内启动了住房商品化、市场化进程, 住房实物分配时代结束, 住房货

币化交易正式开始, 居民购房需求释放。《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》印发, 各类经营性用地须以招拍挂形式公开交易, 为房地产业发展规范了土地资源保障。

2003 年支柱。《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》明确房地产已经成为国民经济的支柱产业, 房地产在国民经济中的重要地位得到了正式确立, 房价放量上涨。

2005-2006 年调控。《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》《关于做好稳定住房价格工作的意见》提出控制房价过快增长意见, 国家着手促进房地产市场平稳发展。《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》进一步

调整住房供应结构,维持房地产健康发展。

2008 年货币政策刺激。为缓解国内经济下行压力,国家启动“四万亿”货币政策刺激,通过降低贷款利率、首付比例以及加大投资等一揽子措施,房地产市场迅速升温,房地产行业成为经济增长重要动力。

2010-2011 年加大调控。在货币政策刺激下,全国房价激增,《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》引导市场加大保障性住房供应、加强投资投机性购房管控,抑制房价无序上涨。

2013 年分类指导。推进“分类指导、因城施策”,进一步加强房地产市场调控,省会城市在保持房价基本稳定基础上,公示每年新建商品住房价格控制目标。

2015-2022 年去库存。三四线城市房地产供过于求,国家鼓励农民工进城购房、调整房地产开发贷款和个人住房按揭贷款信贷政策、优化土地供应,促进房地产行业去库存、稳市场。国家定位“房子是用来住的,不是用来炒的”居住属性,加快打造多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度体系,投机炒作得到抑制。金融政策全面收紧,监管机构提出“三条红线”,加强对监管银行、监管账户、监管额度等管理。

2023 年以来政策转向。国家定调“供求关系发生重大变化”,认房不认贷、双限解除、利率下调、首付下降等全面宽松政策接连落地,趋近于近十年以来政策最宽松阶段。

1.2 郑州对房地产行业政策情况

郑州市政府坚决落实国家对房地产行业的政策要求,在整体脉络上与国家保持一致,先后通过优化土地供应节奏、加强预售资金监管等一系列措施稳定房地产市场。2022 年以来作为试点先行先试宽松政策稳定社会经济。

2022 年政策松绑。作为全国首个系统性放松楼市调控的二线城市,郑州在商品住房需求端松绑,放宽限购政策,取消认房又认贷政策,为大学生提供购房补贴,鼓励投亲养老家庭新增一套住房,重启货币化安置,激活购房需求。在商品住房供给端松绑,土地出让金可在 1 年内分期缴纳,保证金比例降至 20%,优化预售制度,缓解房企资金压力。金融纾困,引导金融机构加大个人住房贷款投放,支持房地产企业贷款展期等。

2025 年刺激去库存。加大购房补贴与金融宽松力度,高层次人才首次购房最高补贴 300 万元,青年人才分档补贴 10 万至 1 万元,首套房首付比例降至 15%,商贷利率降

至 3%,公积金利率降至 2.9%、贷款额度提升至 130 万元。激活存量房市场,推动“以旧换新”计划,政府收储二手房转化为保障性租赁住房。引导房地产企业开展促销活动,加强政府机构配套保障,推出特惠房源、房价折扣以及购房赠车位等活动,简化登记流程。

2 郑州宏观经济环境及其房地产市场情况

郑州生产总值、人口变化情况宏观环境影响房地产行业发展,郑州就业人口平均工资决定群众在房地产市场的消费能力,郑州房地产开发住宅投资额、住宅商品房销售面积和价格、住宅用地出让成交面积和价款反映房地产市场冷热程度。

2.1 郑州 GDP 情况

2024 年郑州 GDP14532 亿元,较上年度增长 914 亿元,增长率 6.7%。第三产业对 GDP 增长贡献最大,增长率 9.7%,显示出服务经济的强劲动力。郑州 GDP 首位度 22.8%,比例适中,以自身发展辐射周边城市发展。

2020 年以前,郑州 GDP 增速维持在十个百分点以上,由 2015 年的 7312 亿元高速增长至 2019 年的 11590 亿元,特别是 2019 年增速达到 14.3%。2020 年,受国内外宏观经济环境、新型冠状病毒疫情及 720 灾害等影响,郑州 GDP 增速断崖式下降,并持续低位徘徊,特别是 2022 年增速降至 1.9%。随着经济复苏,郑州围绕国家战略,积极推动产业结构调整,加快新旧动能转换,2023 年以来 GDP 增速上涨,2024 年有所放缓。

2.2 郑州人口情况

2024 年郑州常住人口 1309 万人,较上一年度增长 8 万人,增长率 0.6%。按照 3 个人组成 1 户的比例计算,郑州户数 436 万户。

2015 年以来,受经济回升向好、人口迁移流动活跃等因素影响,郑州常住人口逐年增长,从 2015 年的 1069 万人增长至 2024 年的 1309 万人,十年来增长 239 万人、增长率 22.4%,整体来看展示出较强吸引力。但是,常住人口增长率逐年收窄,除 2016、2023 年增长率有所抬头之外,其他年份逐年下降。

从年龄分布来看,2024 年郑州人口中 15 岁及以下 241 万人,16-59 岁 880 万人,60 岁及以上 188 万人。作为劳动力和市场消费的主力,16-59 岁人群在郑州人口分布中占有绝对数量优势、占比 67.2%。

2.3 郑州就业人口平均工资情况

2015 年以来,郑州非私营单位年平均工资和私营单位年平均工资整体呈现上涨趋势,尤其是非私营单位年平均

工资上涨近 1 倍, 2023 年达 10.3 万元 / 年。

目前查询到非私营单位年平均工资和私营单位年平均工资有关数据, 未查询到就业人口平均工资, 需进一步计算得出就业人口平均工资。2024 年 7 月至 2025 年 6 月, 河南省社会保险缴费基数基准值 0.6 万元 / 月 (7.5 万元 / 年), 采用上年度全口径城镇单位就业人员平均工资, 即上年度非私营单位年平均工资和私营单位年平均工资加权计算。2023 年非私营单位年平均工资和私营单位年平均工资分别为 10.3 万元 / 年、5.8 万元 / 年, 经计算, 非私营单位年平均工资权重 38.7%, 私营单位年平均工资权重 61.3%。分析可知, 2015 年以来就业人口平均工资增速波动较大, 甚至 2019 年出现负增长, 但就业人口平均工资整体上涨, 2023 年达 7.5 万元 / 年。

2.4 郑州房地产市场情况

2.4.1 郑州房地产市场周期衍生

郑州房地产市场整体上经历了启蒙期、成长期、繁荣期、变革期。

1992-1998 年启蒙期。1992 年以前郑州住宅仍以单位福利房为主。1992 年郑州第一个商品房住宅小区建成, 直至 1998 年商品房住宅价格波动较小, 价格约为 1800 元 / 平方米。

1998-2008 年成长期。1998 年亚洲金融危机爆发, 面对通货紧缩的经济形势, 房地产业得到刺激以拉动内需, 加之 2004 年郑州城中村拆迁、2005 年郑东新区建设正式启动, 郑州房地产行业乘势快速发展, 个人购房比例上升, 房价抬升至 3600 元 / 平方米。

2009-2016 年繁荣期。2008 年, 为对冲金融危机影响, 国家出台“四万亿”计划, 楼市调控放松, 郑州房地产行业迎来繁荣期。房地产头部企业陆续进入郑州, 开启楼盘品质竞争, 封盘涨价、捂盘惜售频发, 政府多轮调控下房价仍然飙升至 8000 元 / 平方米。

2017 年至今变革期。2016 年下半年, 伴随“房住不炒”, 限购限售限贷限价等调控政策密集出台, 郑州房地产市场热度降低。2020 年新型冠状病毒疫情、2021 年恒大暴雷事件持续影响郑州房地产市场。虽然 2022 年 3 月郑州再一次重启货币化安置刺激市场, 但效果不佳, 房价仍然稳中有降, 震荡盘整至 2023 年 8600 元 / 平方米。

2.4.2 郑州房地产开发住宅投资额分析

2002 年有统计数据以来, 郑州开发住宅投资额单边上涨至 2017 年 2419 亿元。2017 年至今震荡幅度较大, 整体呈现下降趋势, 增速一度降至 -30.1%, 目前整体量级盘整

到 2015 年投资水平, 达 1547 亿元。

2.4.3 郑州住宅商品房销售面积分析

2002 年有统计数据以来, 郑州住宅商品房销售面积从 163 万平方米 / 年增长到 2023 年 1823 万平方米 / 年, 增长幅度 10.2 倍。年度销售峰值出现在 2018 年, 销售面积 3331 万平方米。2018 年至今销售面积逐年减少, 目前已回归至 2015 年销售面积水平, 达 1823 万平方米。

2.4.4 郑州住宅商品房平均销售价格分析

2002 年有统计数据以来, 郑州住宅商品房平均销售价格从 1914 元 / 平方米上涨至 2016 年的 8093 元 / 平方米, 经历 2017、2018 两年短暂调整, 价格继续上涨至 2020 年的 9845 元 / 平方米, 2021、2022 价格连续大幅下跌至 8048 元 / 平方米, 2023 年小幅反弹至 8614 元 / 平方米, 基本与 2017 年持平。

2.4.5 郑州住宅用地出让成交面积及价款分析

2015-2018 年, 郑州住宅用地出让成交面积及价款持续走高, 分别达到 2427 万平方米、1239 亿元。受政策、市场影响, 2018 年以后成交面积及价款开始下滑, 2024 年已分别下滑至 253 万平方米、142 亿元, 仅是高峰时期 10.4%、11.5%, 缩水近九成。

3 某商业银行信贷支持郑州房地产行业情况

某商业银行郑州分行深入贯彻国家战略, 落实好房地产行业各阶段的信贷政策, 在房地产开发企业贷款和个人住房贷款等多个领域发挥货币调控作用。

3.1 公司金融板块信贷资金支持郑州房地产开发企业

3.1.1 房地产开发贷资产规模

2015-2017 年, 郑州房地产开发贷规模持续走高。2018-2022 年, 受政策影响贷款规模基本稳定, 新增乏力。2022 年至今, 虽然政策有所宽松, 但是受到宏观经济及房地产投资额影响, 贷款规模上涨幅度不大。

3.1.2 房地产开发贷资产质量

2015-2018 年, 郑州房地产开发贷不良率、逾期率相对稳定。2018 年至今不良率、逾期率激增, 2024 年末已上升至 3 倍, 信用风险管控压力大。

3.2 零售金融板块信贷资金支持郑州个人住房贷款

3.2.1 个人住房贷款资产规模

2022 年以前个人住房贷款余额及新增与管控措施基本同步, 呈现出先增长、后下降态势。2022 年以后, 虽然政府放松了房地产行业管控, 但是受多方面影响, 市场资金需求和信贷支持力度仍不断下降, 至今未见明显翻转信号。

目前信贷余额总量与 2018 年持平。

3.2.2 个人住房贷款资产质量

2020 年以前个人住房贷款资产质量基本保持稳定,不良率、逾期率基本保持在正常水平。2020 年以来,资产质量逐步恶化,2024 年末不良率、逾期率已分别增长至 2020 年的 5 倍左右。

3.2.3 个人住房贷款偿债能力

结合偿还贷款本息、就业人口收入测算,借款人偿债能力分析系数 30.5% (个人)、15.3% (家庭),均在临界系数 50% 以内,借款人整体具有偿债能力。但商业银行面临借款人结构性失衡压力。

4 郑州房地产行业发展前景展望

区别于常规消费品,房地产行业短期发展看金融、中期发展看土地、长期发展看人口,具体的,土地影响供给、人口影响需求、货币调节供求。同时,房地产市场受供需关系、产品结构、人口变化、宏观政策、货币供给、城市建设、土地供应等多方面的交叉影响大。展望郑州房地产行业发展前景,机遇与挑战并存。

4.1 郑州房地产行业发展机遇

4.1.1 供需不平衡,仍具有一定市场空间

虽然房地产行业受政策影响大,但供求关系仍是房地产市场的基本逻辑。2022-2024 年,郑州房地产市场连续三年供应数量小于成交数量,整体呈现出供不应求态势,2024 年供应量 291 万平方米、成交量 566 万平方米。

(1) 供给侧分析。一方面受去库存化政策影响,另一方面受市场热度影响,郑州住宅用地出让成交面积逐年下降,至今已降至 2018 年高峰时期的 10.4%,缩水近九成;郑州房地产开发住宅投资额随之呈现下降趋势,2017 年至今最低增速为 -30.1%,目前整体量级回归 2015 年的投资水平,供给量持续缩减。

(2) 需求侧分析。近十年郑州人口增长 239.4 万人、增长率 22.4%,虹吸效应逐步增强,16-59 岁房地产市场消费主力占比 67.2%,在郑州人口分布中占有绝对数量优势。一是从住房套数层面分析。据统计目前郑州三环内住宅社区 2662 个、三环至四环之间住宅社区 1045 个、四环至主城边界住宅社区 520 个。按照每个社区 800 套住房计算,郑州共有 338.2 万套住房(全量数据,包含商品住房,经济适用房,廉租房,家属院,单位房,军产房,回迁房,小产权房等)。按照 1 户 1 房比例,现有住房数量较郑州 436.2 万户居民仍有近 100 万套缺口。二是从住房面积层面分析。国家公布数据显示 2022 年中国家庭人均住房建筑

面积为 41.8 平方米,郑州 1308.60 万人住房建筑面积需求 54647.1 万平方米。郑州房地产行业 1995 年起步,2002 年初显规模,2002 年至今住宅商品房累计销售面积 34106.7 万平方米,仍有 20540.4 万平方米缺口。

从上述分析来看,目前郑州房地产行业供小于求,仍有一定的市场潜力。但是也要关注到先期政策对需求关系的影响延续至今,2016 年去库存化改变供需关系,货币化安置等政策提前双向释放了土地、人口和货币红利。

4.1.2 两极分化,住房产品面临结构性调整

郑州三成住房建于上世纪 90 年代以前,七成以上的住房建成于上世纪 90 年代以后。住房建筑面积在 90 平方米以下占比 36.3%,90-139 平方米占比 42.2%,140 平方米以上占比 21.5%。近年来,140 平方米以上的改善型住房市场表现较好,目前占比较 2021 年的 16.1% 提升了 5.5 个百分点,但是,调查发现仍有 39.4% 的居民对现有住房表示不满意,面积小、户型不合理是居民对现有住房不满意的主要原因。受生育政策、收入水平、产品迭代等因素影响,刚需型住房向改善型住房的置换需求逐步增加。

(1) 生育政策影响。随着生育政策的不断放开,2024 年郑州市常住人口出生率 8.8‰,较 2023 年上升 1.2‰,较全国平均水平高出 3.0‰,郑州二孩以上家庭占比达到 53.3%,140 平方米以下住房面积较小,无法满足多孩家庭住房需求,居民重新购置房产以满足更多家庭成员居住的需求越来越强。

(2) 收入水平影响。2023 年郑州就业人口平均工资 7.5 万元/年,较 2015 年的 4.1 万元/年增长近 1 倍,其中,非私营单位在岗职工平均工资 10.3 万元/年,较 2015 年 5.3 万元/年上升近 5 万元。上世纪 90 年代,郑州房地产起步时非私营单位在岗职工平均工资仅为 0.2 万元/年,人民群众收入水平的提升,对居住条件的要求也随之增加。

(3) 住房产品影响。国家《住宅项目规范》2025 年 5 月 1 日生效,以“安全、舒适、绿色、智慧”为目标全面提升住宅建设标准。作为国家中心城市、新一线城市,郑州住宅品质升级红利突显,郑州房地产市场将迎来变革。

近年来,郑州房地产市场呈现出改善需求主导,核心区域领涨、产品迭代加速三大特征,优质板块、品牌房企和优质项目去化良好、发展稳健,而四环以外或产品力不足的项目则销售承压。市场表现进一步支撑了住房结构调整的判断。2025 年二季度,郑州新建商品住宅中 140 平方米以上户型成交占比达到 35%,第四代住房溢价率高出竞争住房产品的 20%,改善型住房需求成为市场主流。

4.2 郑州房地产行业发展挑战

去库存化压力仍然较大:

房地产去库存化周期的合理范围为 12-18 个月, 国家明确将该指标作为土地供应调控的基础指标, 通过土地供应调控实现去库存化的动态平衡, 其中, 去库存化周期 6-12 个月的, 应增加土地供应, 预防供应短缺; 12-18 个月的, 可以维持土地供应持平, 属于供需平衡健康区间; 18-36 个月的, 应减少土地供应, 以化解住房库存压力; 36 个月以上, 须停止土地供应。

(1) 郑州房地产库存情况。根据郑州市政府公布的数据, 2015-2017 年, 在上一轮棚户区改造中, 郑州每年新开工棚户区改造住房都在 10 万套以上, 占整个河南全省目标的 30%。2015-2019 年郑州住宅用地出让成交面积持续增长, 从 2015 年的 1134 万平上升至 2019 年的 2123 万平方米, 增长 87.2%。虽然棚户区改造拆迁后, 大量拆迁户持币入市, 但是, 市场热度过高, 库存消化能力有限, 至 2024 年底, 郑州商品住房库存仍保持在 1143.6 万平方米, 较 2016 年底增长 794.6 万平方米, 增长率 227.7%, 房地产库存压力较大。

(2) 郑州房地产去库存化情况。2024 年, 郑州去库存 214 万平方米, 排名全国首位, 成果显著。但是, 其去化周期仍然排在全国典型城市前八位, 达到 25.1 个月, 高于合理范围 18 个月, 去库存压力不减, 对持续有效提振市场信心带来了一定的负面作用。

(3) 商业银行支持力度有待提升。商业银行对房地产开发企业贷款, 以及个人住房贷款的支持, 与管控政策和货币政策具有较强的正相关性, 同时受其自身资产质量、

居民房地产消费信心影响大。现阶段商业银行对房地产领域贷款“两高两低”特征明显, 即贷款规模、收益率持续下降, 不良和逾期率持续攀升, 信贷资产良性循环面临着较大修复压力。

综上, 郑州房地产行业短期内去库存化仍然承压, 住宅用地出让面积受到一定限制, 同时受最近一轮严厉调控影响, 市场信心、商业银行支持力度暂未完全修复。但是, “房住不炒”并不等同于“房住不涨”, 随着郑州人口不断增长、家庭结构持续变化以及住房产品迭代升级, 改善型住房需求将持续旺盛, 居民将从“价格敏感”转向“品质敏感”, 房地产行业将从“规模竞争”走向“质价比竞争”, 进而从“量”的扩张转向“质”的提升。房地产头部企业规模化采购和技术创新消化成本的同时, 其产品品质将成为核心竞争力。房地产消费需求将持续分化, 郑州高品质楼盘将带动居民消费升级, 改善型住房将作为下一波主力产品推动郑州房价走高。

参考文献:

- [1] 各省主要经济数据[DB], 国家统计局, 2025 年 5 月.
- [2] 郑州市主要经济数据[DB], 郑州市统计局, 2025 年 6 月.
- [3] 况伟大等, 房地产调控政策对市场波动的影响研究[J]. 经济研究, 2022(5):1-3.
- [4] 丁祖昱. 2024 中国房地产新发展模式白皮书[R]. 易居研究院, 2024:3-6.

作者简介: 安鼎丞(1987.08-), 男, 汉族, 山西新绛人, 硕士, 经济师, 研究方向: 国有大型商业银行工作。