

Ticheer 泰辰顾问

2023

Zheng Zhou

郑州 城市与地产年鉴

2023 zhengzhou City and Property Yearbook



泰辰顾问立足河南，以为城市发展提供专业价值服务作使命，服务模块主要涵盖市场研究、定位规划、客研产品、城市更新、产业商办、康养文旅等，主要业务范围覆盖中部六省和河北地区，同国内知名大数据研究机构、省城市规划设计院有战略合作关系。

十五年来通过与国内一线房企的深度合作，已拥有完善的数据服务体系，形成专项市场研究及发展预测，为开发企业重大决定作出充分支撑。目前已成为河南省知名且具备高研究服务价值的房地产服务机构。

泰辰顾问公众号

泰辰顾问咨询助理



泰辰顾问-郑州市场VIP群已建立，期待您的加入

VIP会员可链接“泰辰顾问智库”，及时获取圈内干货与市场信息，助力高效工作与决策！

限时特惠入群价：99元起/年，详情请扫码咨询助理“泰小辰”

三年疫情终结，自开年之初，2023便承载着各行各业“百废待兴”的希冀，人们期望在经济复苏周期能够走出泥潭或收获满满，虽然过程波澜不惊，结果却参差不齐；宏观上美联储货币政策持续性紧缩直至顶峰，国际需求加速萎缩，地缘性冲突加剧，有扩大蔓延之势，经济全球化受到严重冲击；国内货币政策和财政政策持续发力，各项投资补短板、促消费政策频频出台，全力拼经济，虽成果斐然，但产业结构性问题无根本改观，各行业景气度和收入“温差”很大，经济复苏仍然不巩固、不全面

房地产行业在年初的“小阳春”之后很快进入下跌中继，整体资产价格持续下行，大中型开发企业危机、负面不断出现，行业并未走出危机，风险仍在出清阶段；危机之下，不少房企在长期主义和产品主义路线中取得了不菲的成绩，部分中小房企甚至出现“破圈效应”，隐约看到未来的影子

郑州历经三年震荡之后，2023年经济数据反弹明显，新兴产业不断落地，地铁等城市建设进入爆发期，1+8都市圈规划获批，人才新政、招商引资、促进消费等政策持续出台，地产总成交规模扩大，内部新旧切换，此消彼长……

1

城市发展变化

1. 主导产业拉动经济增速反弹，城市新产发展提速

2. 基建发展加快，交通内连外优，地铁排位全国第十

3. 第十个国家级都市圈获批，未来都市圈效应将扩大

经济发展 | 增速明显反弹，首位度提升，未来都市圈效应将凸显

近三年郑州GDP总量维稳略增，增速震荡式下行，2023年前三季度总量与增速均超同期，增速6.5%，仅次于成都居第二位，预计全年总量将超去年，增速维持高位，经济首位度持续提升；前三季度都市圈GDP总量2.87万亿，全省占比60%，发展空间大

郑州历年经济总量及增速走势



郑州GDP (亿元)	部分年份	在全国排名
1661	2005年	26
3309	2009年	24
4041	2010年	23
10143	2018年	16
11590	2019年	15
12935	2022年	16

2023年前三季度城市GDP (亿元)						
排名	城市	2023 H3	2022 H3	增量	名义增长	实际增长
	全国	913027	870269	42758	4.91%	5.2%
1	上海	33019.23	30956.65	2062.58	6.66%	6.0%
2	北京	31723.1	29926.3	1796.8	6.00%	5.1%
3	深圳	24468.25	22925.09	1543.16	6.73%	5.4%
4	重庆	22243.88	20835.06	1408.82	6.76%	5.6%
5	广州	21769.84	20735.4	1034.44	4.99%	4.2%
6	苏州	17655.2	16976.7	678.5	4.00%	4.2%
7	成都	16114.31	14929.72	1184.59	7.93%	6.7%
8	杭州	14438	13607.94	830.06	6.10%	5.8%
9	武汉	14163.9	13205.43	958.47	7.26%	5.5%
10	南京	12703.75	12220.62	483.13	3.95%	4.5%
11	天津	12252.61	11896.1	356.51	3.00%	4.6%
12	宁波	11817.3	11206.99	610.31	5.45%	5.7%
13	青岛	11769.11	11024.04	745.07	6.76%	6.0%
14	无锡	11000.56	10500.2	500.36	4.77%	5.8%
15	长沙	10673.79	10152.4	521.39	5.14%	4.6%
16	郑州	10435.9	9968.41	467.49	4.69%	6.5%
17	佛山	9270.56	8850.1	420.46	4.75%	4.9%
18	济南	9229.24	8642.01	587.23	6.80%	6.2%
19	合肥	9218.6	8603.54	615.06	7.15%	6.1%
20	泉州	9030.99	8826.86	204.13	2.31%	4.1%

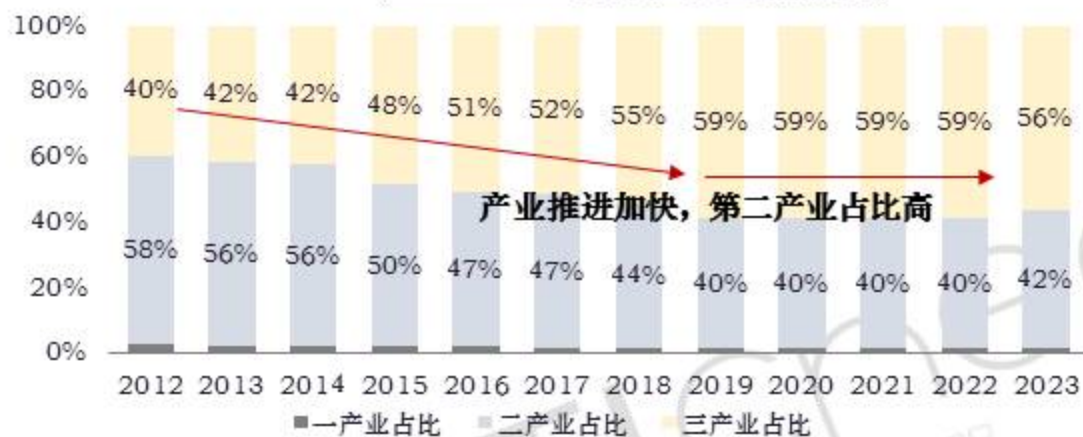
名称	2023年 (前三季度)			2022年	
	GDP总量	增速	目标	GDP总量	增速
河南省	4.78万亿	3.8%	6%	6.13万亿	3.1%
郑州市	1.04万亿	6.5%	7%	1.29万亿	1%
郑州都市圈 (9个城市)	2.87万亿	—	—	3.62万亿	—

经济首位度占比提高1%

产业发展 | 城市新兴产业发展迅速，整体工业实力持续增强

城市整体经济数据表现向好，以工业高增长与强刺激消费有效对冲进出口数据的下滑；主导产业以制造业表现亮眼，反映郑州整体工业实力仍在增强，生产型城市地位巩固；城市新兴产业迅速发展，未来提升空间大

2012-2023年郑州三产业结构走势



产业推进加快，第二产业占比高

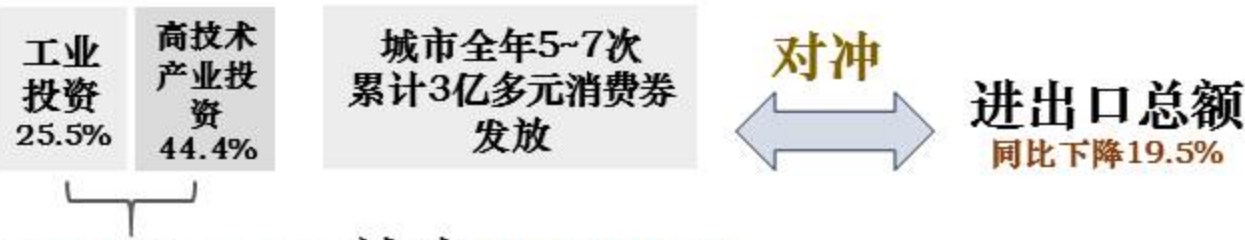
2023年前11月全市规模以上工业增加值（同比增加12.2%）



产业	代表性企业
汽车及装备制造	汽车：宇通客车、新能源汽车/动力生产基地（上汽、吉利、比亚迪）、郑州日产 装备制造：中铁装备、郑煤机
电子信息	旭豪安、富士康、汉威科技
新材料	超硬材料：四方达、华晶新能源、中南杰特 耐火材料：濮东科技、爱耐克
生物及医药	太龙药业、安国生物、润弘制药
铜及铜精深加工	中孚实业、明合铝业
现代食品制造	三全食品、好想你、思念食品

目前郑州市重点发展汽车及装备制造、电子信息、新材料、生物及医药、铜及铜精深加工、现代食品制造六个千亿级主导产业集群

典型城市	2022年一产占比%	2022年二产占比%	2022年三产占比%
杭州	1.8	30.0	68.2
成都	2.8	30.8	66.4
天津	1.7	37.0	61.3
西安	2.8	35.5	61.7
南京	1.9	35.9	62.2
武汉	2.5	35.6	61.9
郑州	1.4	40.0	58.6
长沙	3.2	40.0	56.8



固投同比增加4.8% 社消同比增长7.8%

数据来源：郑州市统计局、其他城市统计公报；郑州为2023年前11个月数据
进出口数据来源于郑州海关、华经产业研究院、前10个月数据

科研与新产 | 科技与产业招引力度加大，对外贸易与跨境电商增多

985科研所落地带动郑州中原科技城实力提升，空中丝绸之路促进对外贸易与跨境电商发展，新郑综保区前11个月进出口值全国排名第一；城市十四五战略新兴产业发展规划加速推进，新兴产业集群初建

科研与科技方面	进出口与对外贸易	产业链与新兴产业
<p>①985科研所落地：四所985研究所落户中原科技城</p> <p>②中原科技城实力凸显：全国科技城百强榜-郑州中原科技城排名提升第31名→第19名</p>	<p>③前11个月郑州新郑综保区累计完成进出口值3753亿元，全国161个综合保税区排名第一（2022年仅为全国第三）</p> <p>④新郑机场恢复与开通国际航线18条，郑州至卢森堡、米兰、南欧、曼谷等；未来将持续增加东南亚和欧美航线，空中丝绸之路陆续增多</p> <p>前10个月跨境电商出口货运量超2万吨，业务同比增加89%，直飞跨境电商包机增多</p>	<p>①2023年1-11月份省市重点项目完成投资4723.1亿元，占年度投资目标的94.59%，省市重点项目计划新开工项目252个，1-11月份已开工项目254个，占年度目标任务的100.8%</p> <p>②“2+2+5”产业集群，2个国家级战略性新兴产业集群、2个省级战略性新兴产业集群、5个市级战略性新兴产业集群</p> <p>③“龙头企业+产业链配套”产业集群生态构建，富士康新事业总部、比亚迪郑州生产基地等落户郑州</p> <p>④打响“中国元谷”品牌，打造全国一流元宇宙创新、融合应用之城；三年内开建2个以上高水平元宇宙产业园区、3个以上元宇宙高能级研发创新平台；工业元宇宙：“元宇宙+智能网联汽车”示范基地</p>

[顶尖高校院所组团+省科学院院所组团+人才公寓片区规划]



- 1 哈尔滨工业大学郑州研究院
- 2 北京理工大学郑州智能科技研究院
- 3 上海交通大学郑州研究院
- 4 武汉大学郑州研究院

武汉理工大学郑州新材料联合研发中心落户高新区

中原科技城龙湖北部片区规划建设科学园区，总占地面积约8400亩，总投资约960亿元，将由**一流大学院所、省科学院院所、顶尖国际院所、顶尖中央驻豫院所等4大组团**组成，计划利用**3~5年时间**，建设**30家左右一流大学郑州研究院**

排名	名称	位置
1	吴江科学城	上海浦东
2	广州科学城	广东广州
3	中关村科学城	北京海淀
4	昌平未来科学城	北京昌平
5	合肥滨湖科学城	安徽合肥
6	宁波新材料科技城	浙江宁波
7	怀柔科学城	北京怀柔、密云
8	中国（绵阳）科技城	四川绵阳
9	杭州未来科技城	浙江杭州
10	萧山科技城	浙江杭州
11	长江三角洲科技城	上海金山区/浙江平湖
12	南京未来科技城	江苏南京
13	苏州科技城	江苏苏州
14	江苏盐城环湾科技城	江苏盐城
15	深圳光明科学城	广东深圳
16	中国西部（成都）科学城	四川成都
17	龙西医药科技城	广东深圳
18	上海临港松江新城	上海松江
19	中原科技城	河南郑州
20	岳麓山国家大学科技城	湖南长沙
21	湖北东湖科学城	湖北武汉
22	上海临港浦江国际科技城	上海闵行
23	嘉兴科技城	浙江嘉兴
24	东莞松山湖科技城	广东深圳
25	松山湖科学城	广东东莞
26	中国西部（重庆）科学城	重庆北碚、沙坪坝等5区
27	西湖金港科技城	浙江杭州
28	杭州临空青山湖科技城	浙江杭州
29	厦门科学城	福建厦门
30	天津未来科技城	天津滨海新区

航空港区招商引资成果2023

2023年前11个月，签约投资额超1500亿元，电子信息、新能源汽车、航空航天、生物医药等先进制造业项目占比超80%

“签约一批”项目22个，涵盖集成电路、新能源汽车智造、医疗研发、装备制造、跨境电商、智能装备等领域；签约金额242.5亿元，主要包括中机四建机器人产业园、二十一世纪空间技术中部总部基地、环欧科技郑州航空港跨境生态产业园等重大项目

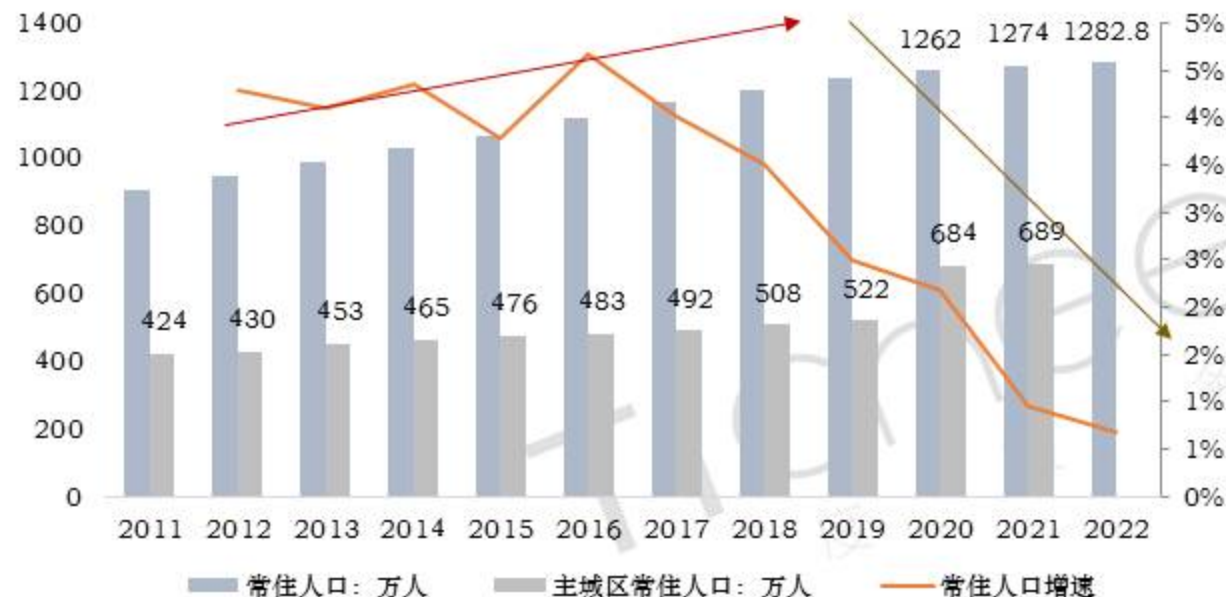
跨境电商共完成申报进出口单量11436.89万单、货值152.55亿元，比去年同期分别增长2.94%和15.51%

人口变化 | 常住人口的新增规模急速减缓，城市虹吸能力尚不足够

城市新增人口规模急速减缓、省会城市“虹吸”能力不足导致省内人口外流，“人口红利”效应加速减弱

2023年城市发展开始注重人口与人才，落户底线打开，人才招引力度增加；后期都市圈效应扩大后，利于提供人口增补

郑州历年常住人口及自然增长率



年份	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
常住人口新增	50万	45万	41万	30万	27万	12万	9万
	← 年均新增38.6万人 →				← 年均新增10.5万人 →		

七普数据：河南省流出人口去向统计



根据“七普”数据，河南有1600余万人流入其他省份，广东、浙江、江苏、上海、北京主要流向地

郑州都市圈“1+8”



郑州都市圈总人口4683万人，占省内人口47%
郑州总人口1283万人，仅占都市圈27%，远低于其他都市圈，未来将加速虹吸

2023年新举措——人才新政

落户政策

放宽中心城区落户条件
继续落实直系亲属投靠入户政策、人才引进入户政策、购房入户政策、工作调动入户政策、投资纳税入户政策、迁入城镇的农村籍退伍转业军人入户政策、成建制迁移人员入户政策、高校招生入户政策、落实县（市）、上街区落户中心城区与市外迁入中心城区一致的入户政策

各类人才补贴

青年人才生活补贴
博士后在站生活补贴和安家补贴
首次购房补贴
人才公寓
青年人才驿站
高校毕业生社保补贴
开业补贴
运营补贴
大学生电商领域创业补贴
软件和信息技术服务业领域创业补贴
大众创业扶持项目补助
创业担保贷款

高层次人才招引政策

A类（顶尖人才）：500万元个人奖励+300万元首次购房补贴或200平方米免租住房
B类（国家级领军人才）：200万元个人奖励+150万元首次购房补贴或150平方米免租住房
C类（地方级领军人才）：50万元个人奖励+100万元首次购房补贴
D类（地方突出贡献人才）：20万元个人奖励+50万元首次购房补贴
郑州市优势产业、新兴产业和现代服务业领域的重点企业中，具有较高技术水平、从事企业核心业务的重点产业急需紧缺人才，依据能力素质、紧缺指数、薪酬水平等指标以积分评价方式择优认定，2年内给予5万—10万元奖励

基建发展 | 交通建设外联内优，城市地铁运营里程提升，全国第十

交通建设：郑州米字高铁网构建完成，省内城市1小时高铁覆盖，周边省会城市2小时高铁通达，交通枢纽地位再巩固

内部交通：郑许城铁开通，都市圈已覆盖四城，后期将持续扩增；轨道交通兑现进入爆发期，地铁网络初步形成，密度加速

米字高铁构建完成、郑许城铁开通

外连
内优

地铁新增运营里程110公里

郑州“米字高铁”枢纽构建完成



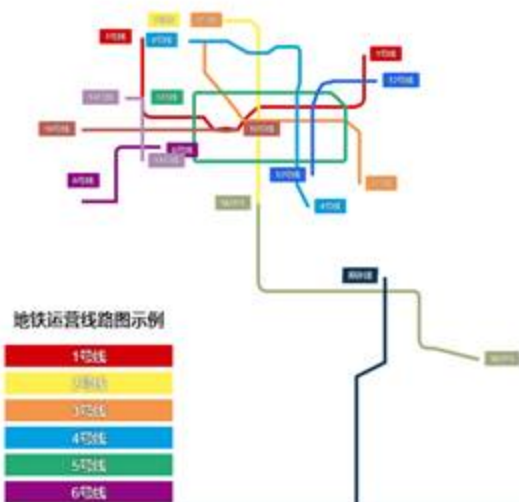
- 2023年，济郑高铁濮阳至郑州段开通，米字形高铁网建成
- 以郑州为中心，1小时覆盖所有省辖市；2小时连通周边省会城市及京津冀，4至6小时通达长三角、粤港澳、成渝等全国主要经济区

郑州-许昌城铁开通



- 北起郑州航空港区长安路北站，南至许昌东站，线路全长 67.13公里，郑州段 33.43公里，地下车站16座，许昌段 33.7公里，车站11座，高架站9座，地下站2座

2023年郑州地铁运营里程



- 2023年新增地铁线路：3号线二期、6号线、10号线一期、12号线一期、郑许17号线，增加运营里程110公里
- 到2050年，郑州将有轨道交通线路21条线，总里程达945.2公里，车站503座

2023年国内地铁十强城市

(2015年郑州地铁运营里程25公里，位居第21位；2023年345公里，全国第10位)

排名	城市	运营里程 (公里)
1	北京	836
2	上海	831
3	广州	653
4	深圳	567
5	成都	562
6	重庆	538
7	杭州	516
8	武汉	464
9	南京	460
10	郑州	345

基建发展 | 城市基建与配套设施持续完善，加速生态建设

政府工作报告强调城市生态建设，全年基建与配套设施投入力度加大，年度新增各项配套较多，覆盖多区域

黄河流域战略下沿河建设的各类博物馆、公园，以及即将启动的第十一届中国花卉博览会将加速促进城市绿廊与生态建设

2023年政府工作报告 (2023年1月4日)

重点基建提出及安排

1. 深度融合 2. 扩大枢纽优势 3. 完善基础设施 4. 行走郑州

5. 绿色屏障 6. 美好教育 7. 健康郑州

——**深度融合**：推进中原科技城与省科学院深度融合，大力引进国家企业研发机构，推进龙子湖新能源实验室等10个重大科创研发项目加快落地

——**枢纽优势**：持续深化郑州—卢森堡“双枢纽”战略，建成航空邮件处理中心，加快机场三期扩建，办好第七届中国跨境电商大会

——**基础设施**：编制轨道交通四期规划，开工建设轨道交通S2线，开工梁南路新郑段等15条道路，开通金水路西延等10条道路，新建绿地面积300万平方米以上、公园游园40个、道路廊道绿化40条，完成花园路、中原西路示范性绿道提升工程

——**行走郑州**：加快黄河国家博物馆、黄河国家文化公园、大运河国家文化公园、宋陵遗址公园、双槐树大遗址保护展示和考古遗址公园、河南（豫西）抗日根据地郑州纪念馆等重大项目建设

——**绿色屏障**：实施新一轮黄河战略三年行动计划，启动第二动物园、第二植物园建设，筹备第十一届中国花卉博览会

——**美好教育**：支持郑州大学、河南大学“双一流”建设，支持郑州职业技术学院、郑州旅游职业学院升本，持续提升市属高校办学水平，探索推进产教融合发展，加快中职学校标准化建设

——**健康郑州**：加快市中心医院高新院区、市七院滨河院区等项目建设，引进高层次人才（团队）100名以上，打造品牌学科30个，建设1个国家级、5个省级区域中医学科诊疗（培育）中心

2023年基建投入力度和实际完成

2023年2月3日郑州发布《2023年城市园林绿化工作实施方案》

计划目标	全年完成进度
新建绿地面积≥300万平方米	截止6月底完成253.64万平方米
建成开放公园、游园≥40个	截止6月底已经完成30个
新建道路（绿道）绿化40条（段）以上	新建道路绿化29条
改造提升公园游园46个	提升公园游园6个
新建≥5000平方米公园17个	完成23个
新建≤5000平方米，微公园、游园33个	暂未公布
第二植物园、第二动物园建设前期工作	已完成选址，预计2024年开工
实施46条（段）新建道路（绿道）绿化	提升道路（绿道）绿化景观7条
区级公园游园提升工程	各区县（市）各完成2个以上
各开发区管委会、各区县（市）要新建或改建儿童友好公园1个	8个区县（市）已完成，部分开放，其余区域预计年底完工

郑州市重点建设项目名单发布（2023年3月20日）

总投资：万亿	年度计划投资：万亿	项目个数
1.08	0.26	名单共列项目680个 (打捆为575个)

2023年新增基建配套(部分)

道路	郑州二七广场隧道通车
	郑州开元路西延通车
	郑州四环通车
	北三环新彩虹桥正式通车
场馆	河南省科技馆新馆开放
	河南省美术馆新馆开放
公园	建成郑东新区花溪园
	建成管城时代公园
	建成经开滨河湿地公园
学校	郑州市第103高级中学招生
	郑州外国语学校莲湖校区招生
	郑州航空港第一高级中学招生
	郑州航空港外国语高级中学招生
医院	郑州市第二人民医院东院区改扩建
	河南省中医药大学第一附属医院郑开新院

重点项目建设 | 重点项目加速推进落地，城市基建及产业不断完善

2023年全市重点项目提速，中原前海基金/华为数字/360联合华润大数字落地，持续推动数字经济规模扩大；城市核心板块中，中原科技城1年间抬名12位，鲲鹏小镇作为科学谷的“核心”支撑，已签约京东科技、百家云等82家头部名企

2023年全市重点项目建设落地(部分)



中原前海基金二期签约落地

基金规模50亿元，重点投向新型显示和智能终端、生物医药、节能环保、新能源及网联汽车、人工智能、新材料、智能设备、5G 技术、高精制造和特色装备制造等领域。



康师傅饮品中原总部摘地

10月18日，省重点建设项目，康师傅饮品中原区域总部项目土地成功摘牌，项目占地面积约133亩，计划2024年4月建成投产，预计年产值30亿元，年纳税额3亿元。



华智龙人工智能项目落地二七区

7月21日，华智龙人工智能项目选址为二七和科技创新园，总投资1亿元，主要用于生产各种机器人等产品，达产后可实现产值1亿元，税收2000万元。



中欧班列（郑州）集结中心开建

按首期项目占地5800亩，投资113亿元，计划2024年底投用，具备每年开行5000列和货物吞吐500万吨的能力，可贡献GDP近300亿元。



市政府与协鑫集团华为为数字能源签署合作协议

7月26日，市政府与协鑫集团、华为为数字能源签署合作协议，三方着力构建光储充和储充算一体化的源网荷储双体系。



硕宇科技园项目开建

该项目是由晋沃康（河南省）医药健康产业有限公司投资开发建设，位于金水科教园区，项目31亩，总投资3亿元，主要方向为生物活性物质的研制及应用。



360集团落地郑州

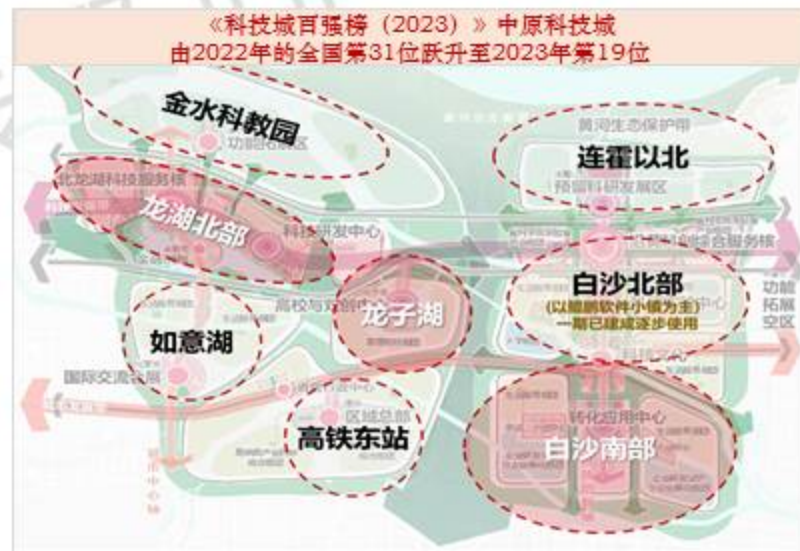
7月27日，360集团将在郑州落地建设城市安全运营中心/人工智能中心/中小微企业助力中心。



北编组站搬迁工程开建

总投资433亿元人民币，位于郑州老城区，覆盖高新区、中原区、二七区、管城区、金水区、金水北和惠济区的正中央，占地3.5平方公里，项目2024年12月正式开建。

中原科技城总体城市设计方案示意图（红色为重点发展区域）



2023年鲲鹏软件小镇重点企业落户

截止2023年底，已签约京东科技/中期腾航/百家云信息科技等82家头部名企，入驻企业24家，签约落地企业已完成知识产权申报97项

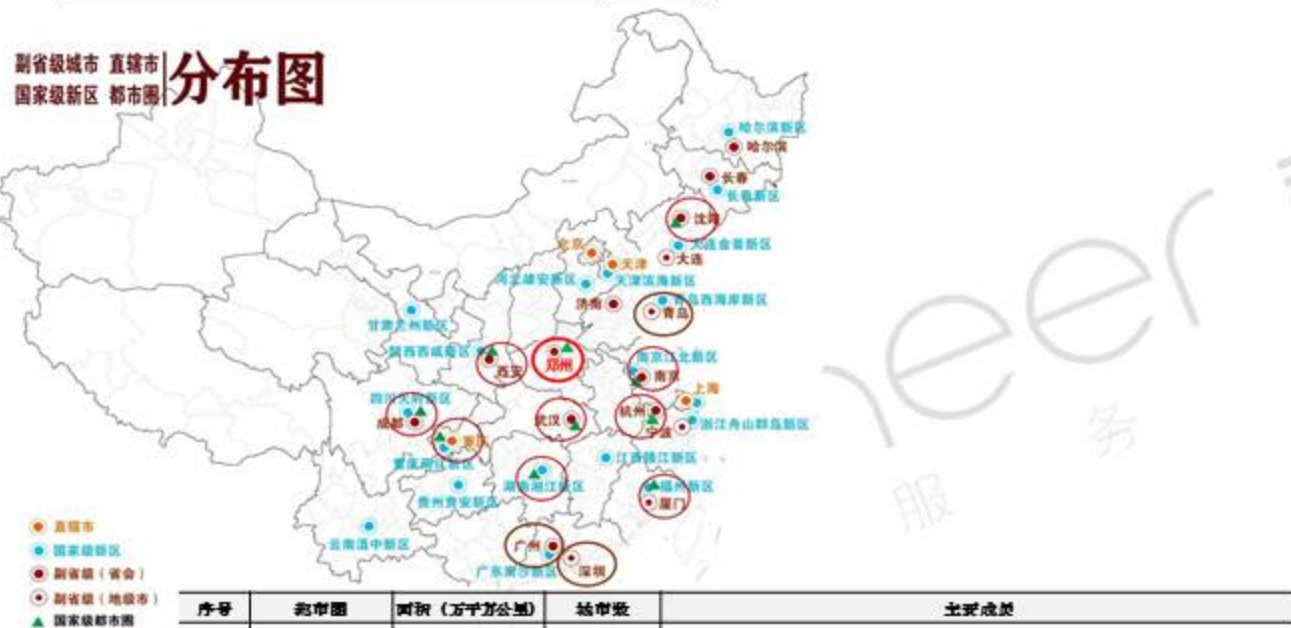
华为（郑东新区）开发者创新中心 正式落户鲲鹏小镇（全国第七个华为开发者创新中心）

- 京东云—人工智能创新研究联合实验室落地
- 京东（郑州）数字经济产业园落地
- （雨果（河南）实业发展集团有限公司等20家重点企业代表，河南大学人工智能学院等7所高校与京东科技正式签约，成功入驻京东（郑州）数字经济产业园）

城市规划 | 郑州都市圈获批，占全省60%的经济总量与近半人口

国家级都市圈已获批13个，郑州为第10个，为北方最大都市圈（面积大、城市数量多、人口规模高），仅次于全国最大-南京都市圈
未来郑州都市圈将按照“1+8”空间布局，构建区域发展新格局、推进“1+1+3+N+X”都市圈规划体系落地实施

2021-2023年已获批的国家级都市圈（13个）



郑州都市圈“1+8”空间布局

- “1+8”都市圈：郑州、开封、洛阳、平顶山、新乡、焦作、许昌、漯河、济源等9个城市。
- 构建“主副引领、双轴支撑、多级驱动、全城协同”的区域创新发展格局。



➢ 郑州“1+1+3+N+X”都市圈规划体系：“1”指郑州都市圈发展规划，“1”指郑州都市圈国土空间规划，“3”指郑州国家中心城市市域一体化发展、新阶段郑州航空港经济综合实验区高质量发展、郑开同城化发展等重点区域规划，“N”指都市圈交通、产业、公共服务、水利、能源、生态等专项规划，“X”指都市圈下辖的市域等相关规划

备注：来源于获批的城市信息和搜集整理，部分数据与信息口径不一，具体以官方公布信息为准，仅供参考

城市政策 | 人口、消费、城建、地产等政策密集出台，全力“拼经济”

城市各项政策叠加配合，人口落户与人才引入、促进消费、推动城市建设、支持民营经济、加强科技创新等方面政策频出，全力提振经济；房地产政策持续放宽，限购限贷限售全面放开，购房贷款首付比例及贷款利率已至历史最低值

放宽落户

2023年2月

《关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》，落户不受社保缴费、居住年限限制

支持民营经济

2023年3月

《关于支持民营经济高质量发展的实施意见》“30条”措施，建立梯度培育体系、解决融资困难、推动公平准入等

推进城市更新

2023年6月

《郑州市城市更新实施办法(试行)》，明确从七大方面，着手推动城市有机更新。以危旧房屋、老旧小区、城中村等为更新对象，实施提升居住品质的项目

促进人口发展

2023年9月

《郑州市优化生育政策促进人口长期均衡发展实施办法》，增加弹性产假、提升妇幼保健能力、实施育儿补贴等

加强创业创新

2023年11月

《郑州市支持创新创业孵化载体高质量发展实施细则》，降低创业门槛、吸引优质企业落地、提高孵化补贴、强化孵化载体绩效考核等

2023年《政府工作报告》关于支持消费的安排

一、新能源汽车	落实免征新能源汽车购置税、放宽二手车迁入限制等政策，用好省市汽车消费券，稳定和扩大汽车消费
二、以旧换新	开展新一轮新能源汽车、绿色智能家电、绿色建材下乡活动，推动大宗消费品以旧换新
三、微度假/夜经济	扩容民宿、露营等“微度假”业态，推动夜间经济产业化、品质化
四、电商/直播/网红等新消费	支持跨境直播、保税仓直播等“直播电商+跨境贸易”，发展“网红经济”“品牌经济”“首店经济”，促进定制、体验、智能、时尚等新型消费
五、商业升级	引导有条件的大型商厦、商业综合体业态升级，年底前完成德化步行街改造提升，争创“全国示范步行街”
六、消费季活动	持续办好“醉美·夜郑州”消费季系列活动



9月12日《关于进一步支持合理住房需求的通知》

取消限制性购售政策

取消二环内住房限购政策

取消住房销售限制年限规定

调降最低首付比例

首套住房不低于20%，二套住房不低于30%

开展商品房促销售活动

结合金九银十，强化房/车/家电销售联动

探索“预售商品房带押过户”

优化不动产登记服务

郑州现行首付及房贷利率

- 郑州无房：首付20%，首套3.7%
- 郑州有房：
 1. 无房无贷：首付20%，首套3.7%
 2. 有1套：首付30%，首套4.2%
 3. 有2套及以上：可全款购买

城市文旅 | 投入增加，文化出圈，文旅产业带动效应明显

城市文旅建设与转型加快，文旅数字经济为未来新发展方向；文化产业投入与扶持力度持续增加，各类文化载体-文旅商业与文旅项目持续增加，带动城市旅游住宿餐饮等上下游链条



十四五规划：建成黄河历史文化主地标城市，打造中华文化遗产创新中心、世界文化旅游胜地、中华文明全景式集中展示地；**数字文创是未来文旅数字经济的主战场**



2023年郑州市推出了500项“线上+线下”文旅体活动和惠民措施

通过尝试新项目、新玩法、新体验，提升节假日文旅产品服务供给质量，如郑州市在多场所，开展“第三届山河艺术节”“百年德化、二七有约街头艺术展”“多元城市音乐会”等活动，并发放消费券

2023年河南省文化和旅游厅组织发布了30个网红打卡点、100个文旅消费新场景 截止目前全省共培育国家级夜间文旅消费集聚区9个，省级夜间文旅消费集聚区69个

郑州2023年度中秋国庆热门城市游客接待量排名第八

全市共接待游客1683.2万人次，较2022年同期增长24.1%；实现旅游收入92.8亿元，较2022年同期增长57.7%

接待人次排序	郑州市六大热门旅游景点	门票收入排序
1	银基旅游度假区	1
2	建业电影小镇	4
3	方特旅游度假区	3
4	嵩山少林景区	5
5	只有河南·戏剧幻城	2
6	海昌海洋旅游度假区 (新开业)	6

- 其中，海昌海洋旅游度假区9月28日开业，开业当天客流超2万人，长假8天累计接待游客16.5万人
- 只有河南·戏剧幻城日均客流量12.5万人

酒店和机票预订量增长明显，假期前3日（去哪儿旅行数据显示）：



飞往郑州的**机票预订量较2019年增长2成**

郑州**酒店预订量较2019年增长3.6倍**



另外携程数据显示：

目的地为郑州的十一整体**旅游订单量同比增长192%**



双节8天全省重点监测的15家**餐饮企业累计实现营业收入772.5万元，比上年同期增长42.7%，比2019年同期增长24.3%**

城市商业 | 新旧商圈更迭、首店经济与高奢品牌增加，高端消费潜力大 Ticheer 泰辰顾问 深耕服务 共同成长

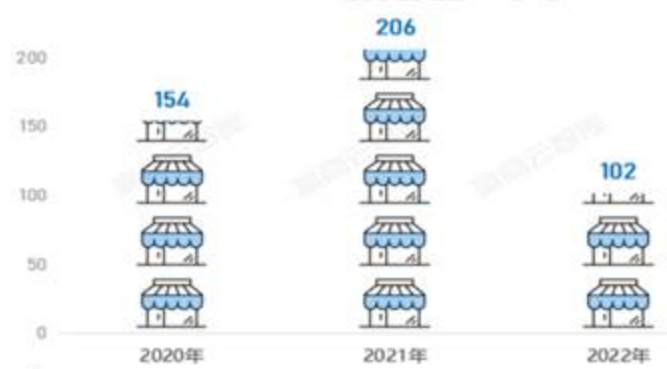
核心商圈主要位于四环内，未来新商圈将逐步替代，城市级商圈数量将增多，新商业体更侧重消费场景与体验，注重高品质与形象
城市高奢品牌与首店数量持续增加，丹尼斯大卫城全年营业额同比+45%，正弘城营业额同比+19%，城市高端消费市场潜力大

规划发展（郑州市2023年国民经济和社会发展规划）：

打造**国际化消费新场景**；努力**提升商业品质**，积极**推动首店经济发展**，加强省级品牌消费集聚区创建工作，持续**扩大“老字号”本土品牌影响力**



2020-2022年郑州首店情况 (个)



2024年郑州计划开业新商业项目 (7个、建面65.3万㎡)



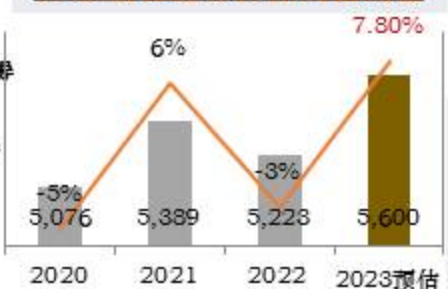
2023年:

- 5月30日, Dior郑州大卫城精品店正式营业
- 12月1日, CHANEL香奈儿华中首店在郑州丹尼斯大卫城正式开业
- 2023年丹尼斯大卫城不仅吸引了多家首进华中或河南的国际品牌进驻, 还引进了如Prada Beauty, CREED, THE GINZA, Christian Louboutin Beauty, Burberry Beauty等一批小众或初进中国市场的美妆/香氛品牌

2023全年消费券发放-促消费

- 1月百货家电餐饮汽车美食消费券共115000万元消费券
- 1月云闪付1000万元百货消费券
- 6-8月发放5000万汽车消费券、1000万元餐饮消费券
- 全年各区域陆续发放金额不等的消费券

2023年居民消费力上涨
社会消费品零售额增量明显



郑州目前是**第11座同时拥有**
香奈儿、路易威登、爱马仕、迪奥、卡地亚
五大奢侈品牌的城市

包括:
郑东万象城、新田360广场国货店北区、杉杉奥特莱斯购物广场郑州2店、卓民里、米房时尚创意街区、保利文化广场·商业街区、南岗·印象城

数据来源: 泰辰市场监控中心、官方公布等

城市商业 | 存量商业改造项目增多，定位鲜明，融入地域文化

2023年新入市存量改造商业案例3个，街区式特色文化商业项目3个，以潮玩+体验吸引消费客群；伴随城市更新项目的推进，未来将会增加更多具有地域+文化特点的商业街区，新建商业与存量商业同发展

2023年6月14日郑州市人民政府办公厅 发布《关于印发郑州市城市更新实施办法（试行）的通知》，要盘活低效资源，充分激发存量资源潜能，且需要注重城市文脉传承和城市肌理延续，**未来会增加更多的改造型存量商业，尤其是具有地域+文化特点的商业街区，如文创园类**

探十里：定位创新型潮流家庭购物中心；2023年7月29日开业



探十里购物中心前身是大商新玛特，位于中原区桐柏路和陇海路交叉东南角，毗邻地铁5号线陇海西路站，陇海高架贯穿郑州东西，体量约11万方，分地上5层和地下3层。**试运营首日客流量超20万人次**

亚细亚卓悦城：定位“潮玩食趣新领地”；2023年8月6日开业



亚细亚卓悦城共三万平方米的商业容量，有7层，包括地上六层、地下一层，其中5个楼层基本为餐饮业态，占比达到60%；**开业当日进出客流量达15万人次**

磨街文创园：打造社交、消费、娱乐为一体“年轻力”24小时发生地；2023年9月开业



平日日均客流约5000人，周末日均客流约1.5万人

数据来源：泰辰市场监控中心、官方公布等

2023年典型新增街区商业项目	商业文化定位
郑东新区星河里·唐宫夜宴主题街区 (2023年4月28日)	沉浸式唐风市井文化主题街区，融合中原地域文化与国内传统节日、节气
亚细亚卓越城 (8月6日开业)	潮玩食趣新领地
二七区中铁泰和里·印巷1923 (11月9号开街)	不同时代中原文化为主题的特色商业街区
二七区宋潮食间主题街区 (11月25日开街)	宋朝市井生活
郑东新区金融岛郑州银泰inPARK (12月30号开业)	公园商业新形态 (银泰商业In Park产品系列全国首店落户)

城市未来与期待：

郑州作为国家中心城市，“一带一路”重要节点城市，黄河流域生态保护和高质量发展核心城市，国家交通运输枢纽城市，承载着中部崛起和北方经济发展的历史使命，城市地位优势十分明显；但当前发展短板同样明显，过往的人口红利与城镇化优势逐渐消失，城市产业基础尚显薄弱，竞争力仍然不足；后期在持续巩固核心优势下，将更多依靠产业与文化进行发力

未来城市将在中原复兴过程中补齐短板，跟随民族复兴的脚步，在国家发展战略中承东启西，以新兴产业发展为根基，以民族文化为灵魂，带领中原城市群走向新高峰

郑州的未来，理应光辉灿烂。

2

地产发展变化

1. 行业进入增量存量并重新阶段，内部交易结构转变
2. 城市新旧逆转，现房充斥市场分流新房，主城步入存量时代
3. 价格承压，内部两级化震荡，高端拉高改善微降刚需拉低
4. 改善盘扎堆领市场，刚需疲软尽显低迷，潜在置业需求下降
5. 项目极致分化加速市场价值回归，产品时代重启

行业规模 | 增量降存量升带动总规模略增，行业进入增存并重新阶段

全国新建（增量）市场规模持续缩减，同比下降8%，存量市场成交规模扩增，面积同比增加40%，成交量提升，占总成交37.1%
行业交易结构转变明显，二手房占比提高，典型城市二手房成交量占比超50%，明显扩大

全国历年新建（增量）商品房规模变化



年份	2020	2021	2022	2023.1-11
商品房销售面积 (万㎡)	176086	179433	135837	100509
面积同比	6%	3%	-24%	-8%
商品房销售额 (亿元)	173613	181930	133308	105,318
金额同比	9%	4.8%	-27%	-5.2%

总规模

+6.9%

二手房占比

37.1%

二手房成交同比

40% ↑

- 2023年前11月，全国新建商品房和二手房销售总面积同比增加6.9%
- 2023年前11月，全国二手房成交量占总成交量37.1%，同比提高10个百分点，部分主要二手房成交占比超50%
- 2023年前11月，全国新建商品房成交面积下降8%，二手房成交面积同比增长40%

2023年全国典型城市新房与二手房交易变化

城市	新建住宅 (成交套数)	存量住宅 (成交套数)
深圳	31621 (同比降8.2%)	32768 (同比涨51%)
广州	73771 (同比基本持平)	108999 (同比涨32%)
杭州	109718 (同比降4%)	66397 (同比涨30%)
成都	146000 (同比降2%)	220869 (同比涨46%)
武汉	109876 (同比降5.58%)	84968 (同比上涨, 前11个月数据)
西安	74307 (同比上涨, 前11个月数据)	90697 (同比上涨, 前11个月数据)

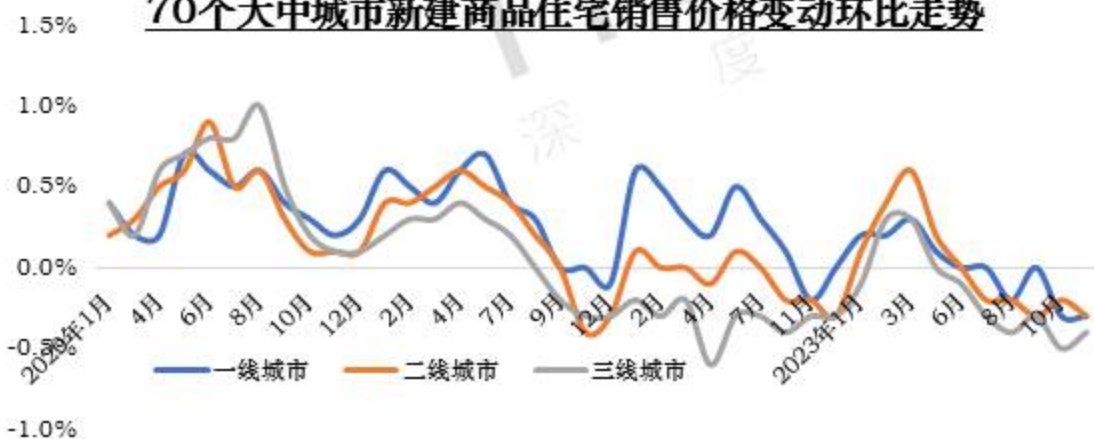
典型城市 | 住宅新房市场规模供应减少销售持平，核心城市分化加大

一线城市供缩销稳，同比微降；二线分化，强二线供缩销增，弱二线与三线城市供销双降，销售主力降幅15-20%

70个大中城市新建住宅价格降幅大于二手住宅，三线城市价格降幅最大

2023年全国30个重点城市商品住宅新增供应/成交面积(单位: 万㎡)												
能级	城市	全年供应	累计同比	全年成交	累计同比	能级	城市	全年供应	累计同比	全年成交	累计同比	
一线	北京	591	-15%	687	-1%	二三线	南京	499	-24%	563	-22%	
	上海	1008	-12%	907	-11%		郑州	334	-12%	554	26%	
	广州	749	-20%	829	8%		合肥	499	-14%	506	-8%	
	深圳	638	17%	412	-1%		长春	304	39%	501	7%	
	合计	2986	-10%	2834	-2%		南宁	334	15%	419	13%	
二三线	成都	1549	6%	1668	16%		昆明	220	-37%	376	-18%	
	杭州	1109	-10%	1204	21%		宁波	271	-22%	303	-15%	
	武汉	910	-8%	1051	1%		东莞	316	-5%	271	-9%	
	青岛	666	-14%	1046	1%		无锡	213	-34%	260	-19%	
	天津	845	29%	1016	27%		珠海	228	-8%	245	2%	
	西安	901	6%	961	27%		常州	152	-57%	227	-23%	
	济南	503	-12%	646	-5%		徐州	155	-32%	205	-6%	
	重庆	465	-16%	644	11%		厦门	177	-2%	203	13%	
	佛山	498	-20%	630	-16%		福州	155	-6%	169	-19%	
	长沙	625	-24%	613	-15%		嘉兴	108	-38%	100	-34%	
	苏州	514	3%	579	-19%	合计	12550	-9%	14958	1%		
	总计								15535	-10%	17792	1%

70个大中城市新建商品住宅销售价格变动环比走势



70个大中城市二手住宅销售价格变动环比走势



城市商品房 (新建) | 商品房与住宅表现同比量增价降，成交持平2021

新建商品房与住宅市场销售面积与金额同比双增（仍处较低区间），单价下降

新建住宅市场同商品房市场成交变化一致，表现为：总量下降、金额增加、住宅单价微降；**主城占比增加、近郊下滑、远郊稳定**

2023年郑州市商品房成交数据



2014-2023年郑州市商品房成交量价



2014-2023年郑州市商品房市场成交占比变化

(面积占比)

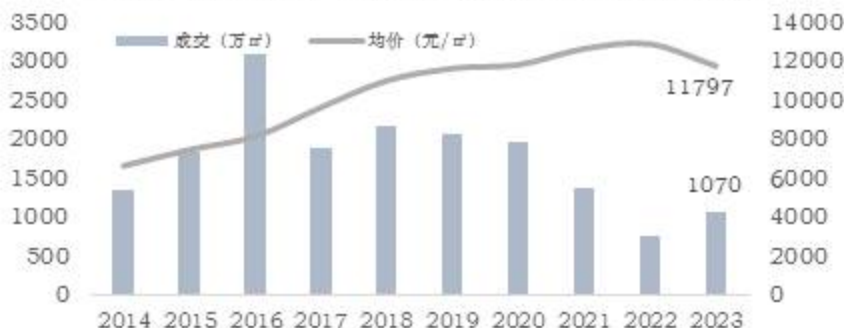
分属	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
市区	46%	52%	47%	50%	49%	52%	52%	61%	62%	61%
近郊	44%	37%	42%	34%	36%	38%	39%	28%	29%	31%
远郊	11%	11%	11%	16%	15%	10%	10%	11%	9%	8%

商品房整体规模处较低区间，市场信心低迷；全年住宅规模稳定千亿、价格微降；城郊分化，近郊全面收缩、量价筑底

2023年郑州市商品住宅成交数据



2014-2023年郑州市商品住宅成交量价



2014-2023年郑州市商品住宅市场成交占比变化

(面积占比)

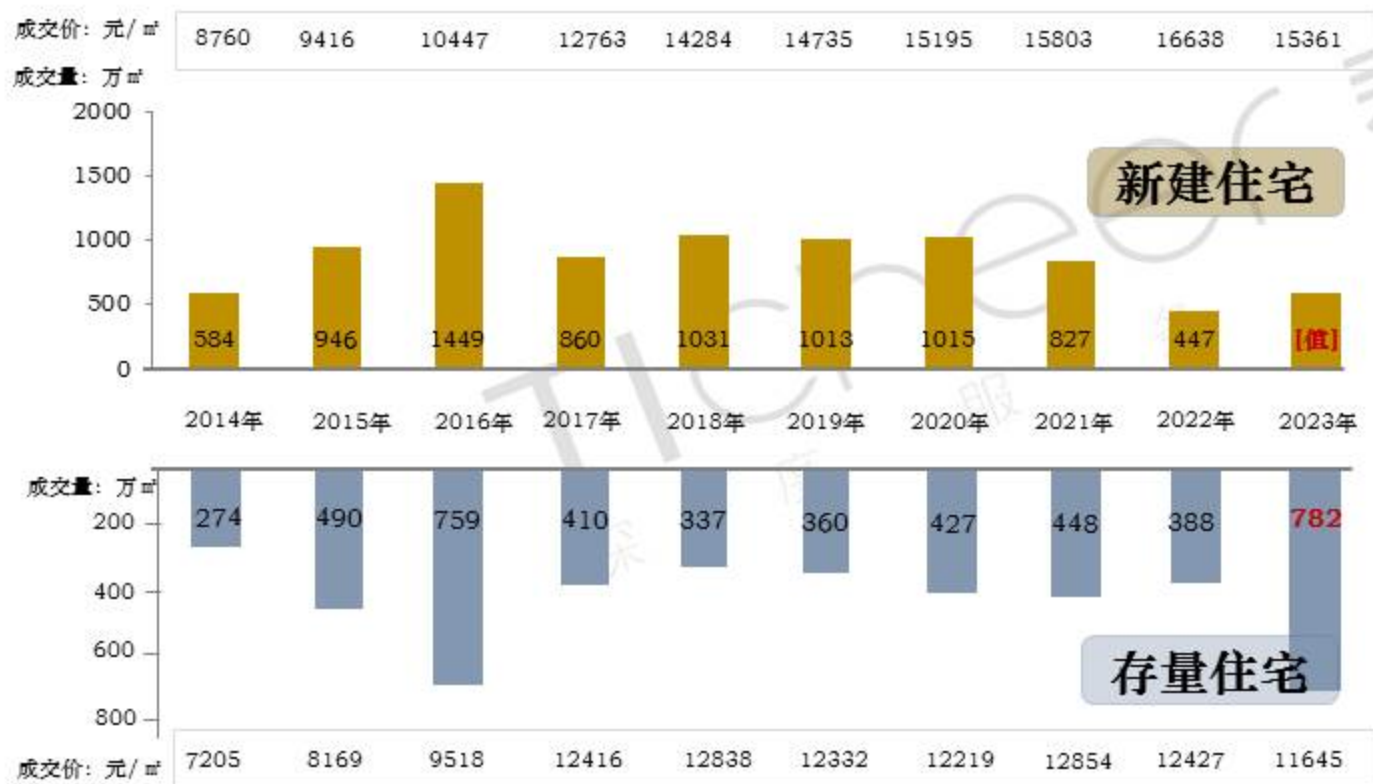
分属	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
市区	43%	51%	47%	45%	47%	49%	51%	60%	59%	56%
近郊	46%	38%	42%	39%	37%	41%	40%	30%	32%	34%
远郊	11%	11%	11%	16%	15%	10%	9%	10%	10%	11%

住宅结构逆转 | 新房与存量房占比4:6，主城开启存量时代

主城区全年住宅（新建与存量）成交总量近1400万㎡，12.6万套，高于去年为近七年平均水平（剔除去年低基数）

存量住宅成交总量近十年新高，新房与存量房此消彼长；住宅价格稳中略降，整体降幅6-8%

近十年郑州主城八区新建住宅与存量住宅交易量价走势



近十年郑州主城八区新建住宅与存量住宅交易量价走势

年份	新房 (套)	二手房 (套)	合计	涨幅 (套数)	涨跌幅 (价格)
2023	49663	76800	126463	68%	二手房-6% 新房-8%
2022	36883	38452	75335	-36%	二手房-3% 新房5%
2021	72981	45590	118571	-11%	二手房5% 新房4%
2020	88682	45178	133860	2%	二手房-1% 新房+3%
2019	91983	39547	131530	-1%	二手房-4% 新房+3%
2018	95116	38050	133166	8%	二手房3% 新房12%
2017	78212	44976	123188	-44%	二手房30% 新房22%
2016	136632	82205	218837	50%	二手房17% 新房11%
2015	92197	53661	145858	64%	二手房13% 新房7%
2014	57975	30796	88771	—	—

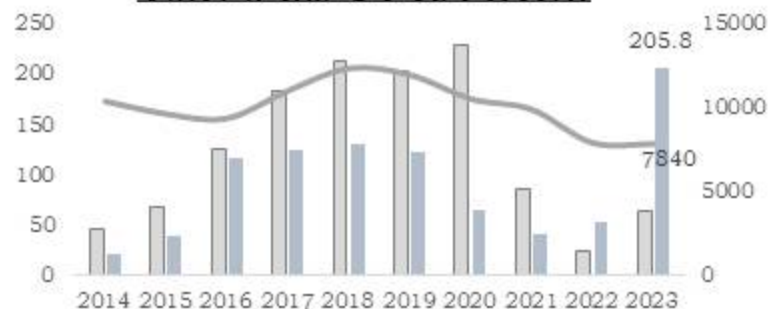
商办库存下降 | 低供高销，政府回购加速商办类物业库存分解

回购公寓类市场占比八成、写字楼占比七成、商业占比五成，纯市场化销售少，商办物业仍显低迷

各类物业受回购影响表现不一，公寓价格回升，写字楼、商业价格下降

公寓市场低供高销，价格微涨

政府回购加速市场库存分解



年度	2023	2022	2021	2020	2019
存量 (万㎡)	365	506	534	490	326
年均去化周期 (月)	21	114	154	91	32

✓ 2023全年公寓成交43880套，回购类人才公寓占比八成，纯市场化销售不足两成

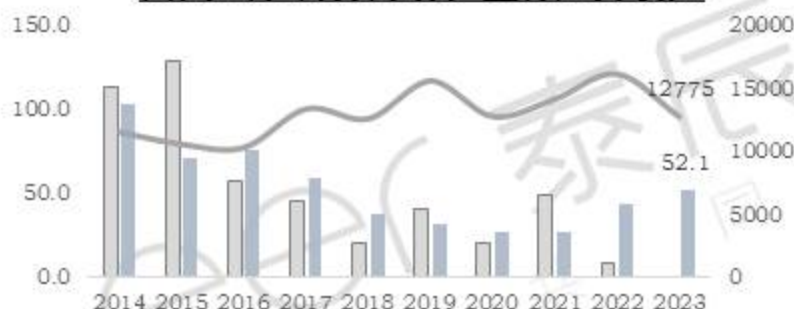
✓ 普通公寓占比98%，高端公寓占比不足2%

✓ 平层公寓占据七成，复式公寓占比不足三成

✓ 平层价格微涨，8113元/㎡（同回购价格相关）；LOFT均价6944元/㎡（项目影响较大）

写字楼市场同公寓市场表现一致，政府

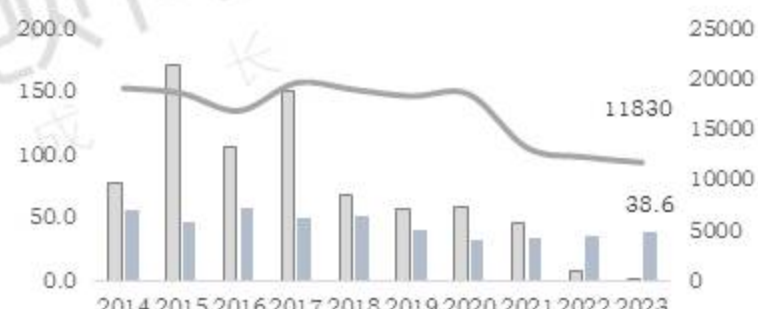
回购去化部分库存，整体压力仍大



年度	2023	2022	2021	2020	2019
存量 (万㎡)	126	178	213	191	198
年均去化周期 (月)	19.7	140	66	59	77

项目名称	面积 万㎡	金额 亿元	均价 元/㎡	套数
龙湖金融中心	12.6	25.0	19835	97
新发展楷林广场	11.5	15.6	13518	570
华润新时代广场	8.6	8.3	9694	137
绿地之窗	4.7	4.7	9991	7
正弘青云筑	1.6	1.8	10915	111

商业市场表现量增价降，受回购和个案影响大

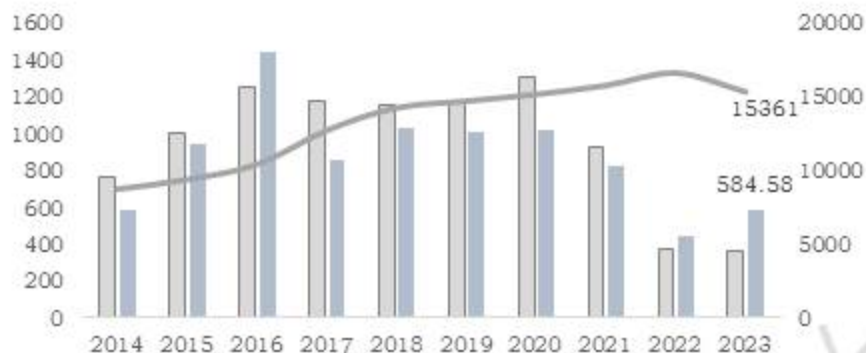


项目名称	面积 万㎡	金额 亿元	均价 元/㎡	套数
奥马和园	4.8	3.9	8070	25
长江一号	4.1	2.9	7110	577
升龙御玺	2.1	1.0	4610	165
富田财富广场	1.7	0.9	4965	3
永恒理想世界	1.6	1.2	7915	49
富田九鼎世家	1.4	0.7	4748	2
郑州中部两岸水产海鲜果蔬物流园	1.2	1.7	13894	179
瀚海思念城	1.1	2.3	20912	126
好睡邻如惠坊	0.7	2.1	32290	25
中建观湖国际	0.4	1.0	27453	6

市区新房规模下降 | 供应缩减，低需高存导致市场压力未减，价格微降

供应持续减少，低需高存导致市场压力未减，全年市区新建住宅成交585万㎡，15361元/㎡，住宅有效库存减少，出清周期20个月；金水高新郑东二七为主力供销区，二三环间板块价格微涨、三四环涨跌不一、四环外板块价格承压，不同幅度下跌

市区新建住宅供销双低，价格微降

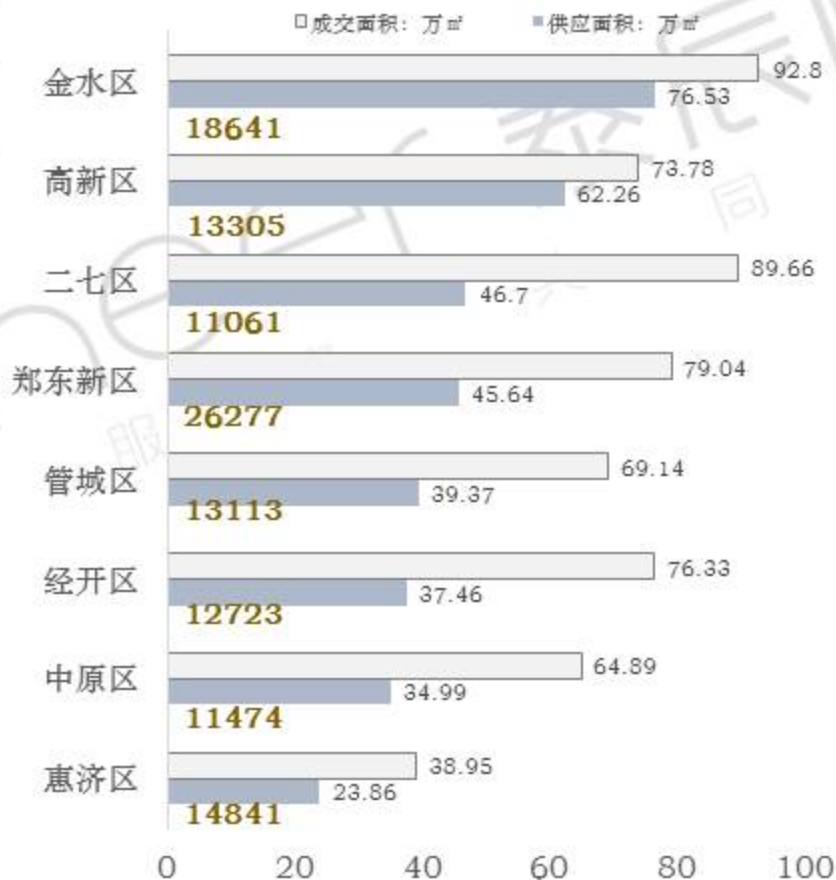


(剔除回购的人才公寓等用房，2023年市区住宅成交514万㎡，16236元)

销售放缓导致出清周期仍长



成交区域供销量价表现



分环线重点板块均价同比变化

环线	典型板块	2022年	2023年	价格同比
		均价	均价	
二三环间	航海路板块	14330	15023	5%
	高铁板块	28005	28320	1%
	碧沙岗板块	11916	15790	33%
	经开老城板块	17735	17241	-3%
	国贸板块	19967	28394	42%
	冉屯路板块	11743	13270	13%
	南阳路板块	13600	14130	4%
三四环间	中心区板块	17600	18337	4%
	北龙湖北板块	35697	36603	3%
	金岱板块	14182	13101	-8%
	高新老城板块	13643	14023	3%
	惠济板块	13460	13242	-2%
	省体育中心板块	18482	18555	持平
	杨金板块	15970	17952	12%
	龙子湖北板块	18948	19593	3%
	金沙湖板块	15678	16410	5%
	常西湖板块	12710	11428	-10%
四环外	二七新城板块	12227	12063	-1%
	象湖板块	13329	12816	-4%
	滨河国际新城板块	14614	14031	-4%
	高新城板块	12049	12295	2%
	古棠板块	9105	8688	-5%
	黄河板块	11959	10365	-13%
	大学南路板块	11205	10916	-3%
	商都新区板块	10463	9467	-10%
	中原新区板块	11322	8918	-21%
	南四环板块	11195	9364	-16%
国际物流园区板块	8529	8291	-3%	

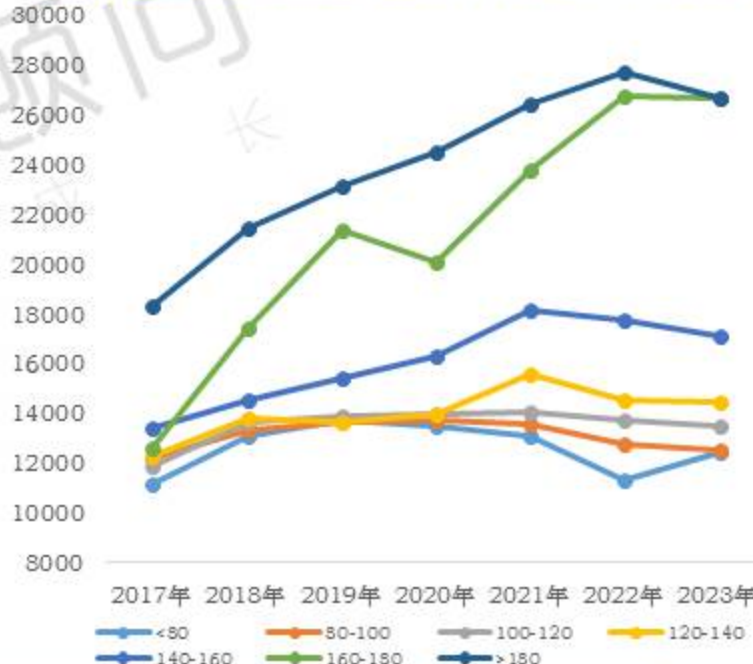
产品价格变化 | 首改与再改持续扩容，价格呈两极化震荡

刚需市场萎缩导致产品占比下降，主流成交产品起步面积接近100㎡，100-120㎡和120-160㎡占比近50%，刚改、改善属性明显
价格呈两极化震荡，高端拉高、改善微降、刚需拉低，150万以内低总价产品占比下降，150-250万占比提升，占35%

面积段——刚需产品持续下降、改善产品逐年递增

总价段——低总价下降、中低总价与高总价占比提高

单价段——160-180产品单价最稳、涨幅远高于其他



2023年郑州市区住宅总价段/面积段交叉分析

析

80-120㎡与100-150万占据主力、100-140㎡的

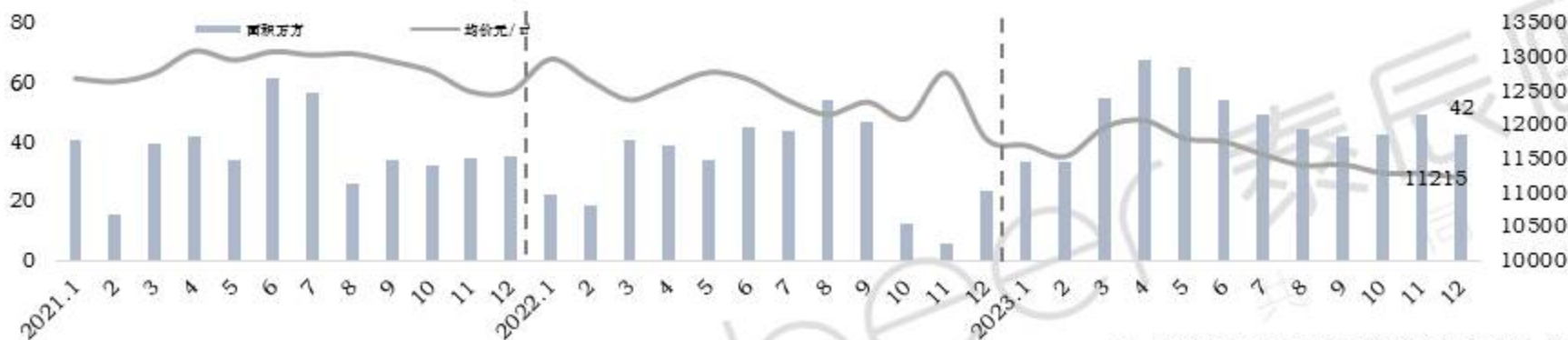
150-200万为次主力，代表城市主流刚需与刚改

总价段 \ 面积段	<100	100-150	150-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400-450	>450
<80	1423	339	39						
80-100	3644	5938	1601	36					
100-120	778	5408	3642	651	344	51	1	1	
120-140	185	2096	2815	2596	410	203	65	6	11
140-160	65	397	1349	1611	1637	286	125	211	270
160-180	9	25	27	166	160	70	84	113	770
>180	13	79	78	71	173	198	290	61	1739
总计	6117	14282	9551	5131	2724	808	565	392	2790

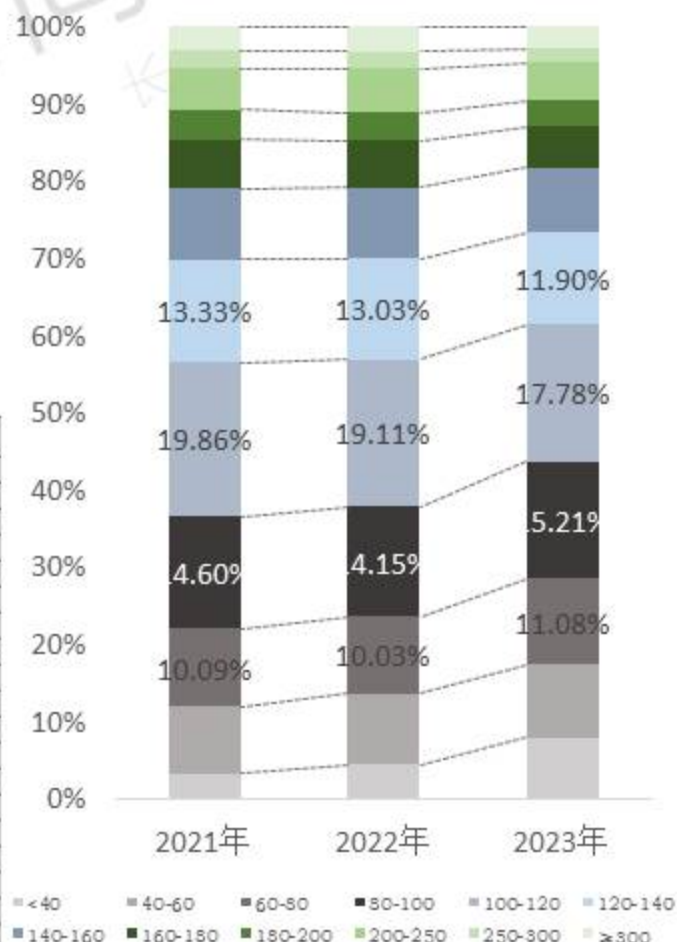
二手住房远超新房 | 次新房流入扩大竞争、增强刚需化标签

年度成交规模同比增长1倍，远超其他同类典型城市（杭州、成都、武汉、西安等），城市市场表现与反映更为强烈
全年二手住房成交总量782万㎡（月均65万㎡）、7.68万套，价格11645元/㎡（同比降幅8%），低总价段明显上移

近三年月度市区二手房成交面积与价格走势



近三年市区二手住房总价段占比变化



市区二手住房历年房龄变化

(4年以内新房龄增多，限售解除后加入流入)



年度TOP20交易规模小区排名

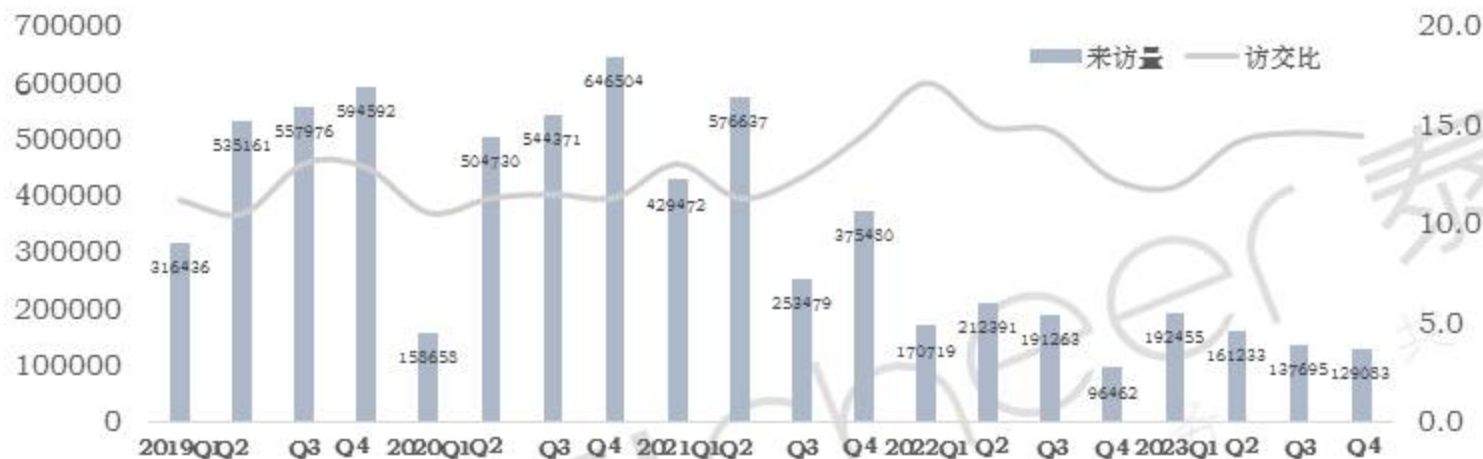
小区名称	区域	套数	面积：万方	均价：元/㎡
正弘城公寓	金水区	556	1.96	15054
西悦城	中原区	385	3.66	9257
远大理想城	经开区	335	3.79	10615
金源城壹号院	南新区	318	3.41	13721
正弘盛世家西	二七区	303	3.20	11613
帝湖花园	中原区	303	4.05	9360
恒大绿洲三期	经开区	303	3.08	13817
朗悦公园道1号	南新区	293	3.04	13566
锦艺金水湾	金水区	280	2.80	13265
锦水苑	金水区	268	3.88	17087
正弘壹号院	金水区	267	2.75	16583
富田太阳城二期	管城区	252	2.56	8658
锦河玫瑰城东区	管城区	251	2.27	10292
碧源月湖	惠济区	246	2.53	12553
21世纪社区	金水区	240	2.38	9549
正商金城世家	中原区	237	2.37	12334
鑫苑国际新城	管城区	226	2.21	12170
锦泽万和城三期	南新区	220	2.27	10727
曼哈顿	金水区	218	2.19	11267
和昌湾景国际	中原区	215	1.83	12346

楼市低位波动 | 总量与基数同减，项目成交转化与竞争关系向难

新房楼市表现前高后低，整体表现低迷，年度来访总量同比降8%，访交比14，市场情绪依然低位徘徊

市场在售项目数量与成交总量同步减少，反映单项目获客有限、转化较难，竞争强度增加

维度一：整体来访低位（同比-8%），访交比接近14，观望与对比明显



维度二：市场热度前高后低，仅节点促销期表现略好，其余时期底部低迷

2-3月疫后需求释放+利率下调双利好
需求回升，项均认购7-10套
部分项目价格调涨500-1000元/㎡

6-8月需求不足，郑15条刺激较弱，
项均认购3套分销点位提升、前置佣金增加

11-12年终促销开启，
优惠到底，成交回升

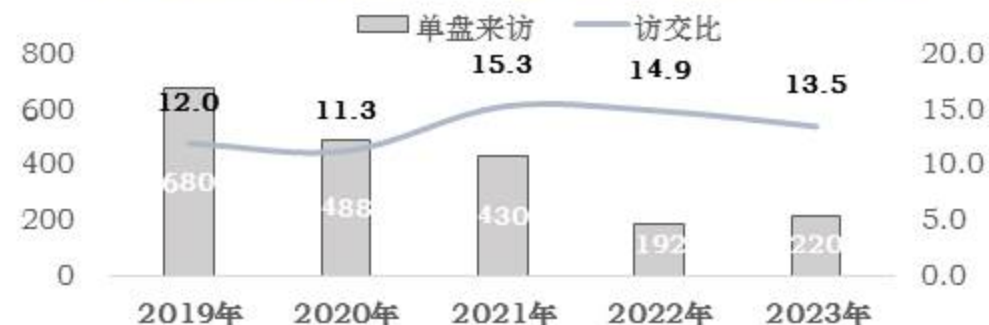
4-5月，需求支撑走弱，成交下滑，项均认购4套
项目优惠幅度提升、首付分期加码

9-10月双节加持，成交回升项目降
价幅度加大，均认购5套

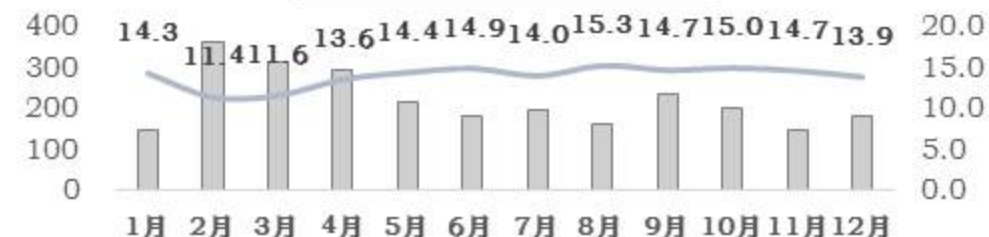
维度三：项目总数减少，市场正常在售项目数量仅约150个

年份	2019	2020	2021	2022	2023
在售项目总数	331	379	396	288	229
实际有效在售项目数量	275	335	324	177	168

维度四：单项目来访量低，访交比高，转化难度大



2023年月度来访量与访交比走势图



需求轮动转换 | 刚需买旧改善买新，极致化营销出尽，改善引领市场

项目梯队逐级分化，寡头明显；TOP5门槛值约20亿，均为改善项目，TOP20门槛值不足10亿

改善项目占比超八成，引领市场，刚需改善TOP1项目销售额相差一倍；营销异动分化为刚需低价低首付重启，改善开启低门槛收客

2023年度郑州项目认购金额TOP20榜单

区域	项目名称	项目属性	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)	价格区间 (元/㎡)
金水区	美盛教育港湾	刚改+改善	32.0	17.2	18500-19000
郑东新区	华润幸福里	高端改善	28.1	9.7	28000-32000
郑东新区	保利璞悦	高端改善	23.0	5.2	35000-40000, 大户型50000-56000
金水区	美盛金水印	改善	22.3	9.5	21000-25500
郑东新区	华润瑞府	改善	19.8	6.8	26000-28500
中牟县	普罗旺世理想国	刚改+改善	17.6	15.5	高层12500, 洋房标准层18000-20000, 叠拼25000-30000, 联排36500
管城区	龙湖熙上	刚需	16.2	12.9	11888-14000
管城区	电建洛悦融园	刚改+改善	16.2	8.6	17000-19000
惠济区	万科翠湾中城	刚改+改善	16.0	9.7	16700
高新区	谦祥·雲栖	刚改	14.5	9.0	16500-17500
高新区	保利和光屿湖	刚需	14.4	11.0	高层11500; 洋房14500
中原区	万科山河道	刚改+改善	13.7	7.6	17800-19800
二七区	亚星锦绣山河	刚需	13.4	10.9	11800-13000
金水区	保利大都汇	刚改+改善	13.3	7.0	17800-20000
金水区	越秀金悦文华	刚改+改善	13.0	7.1	17500-19500
郑东新区	保利璞岸	高端改善	13.0	3.1	38000-48000
经开区	金茂越秀未来府	刚改+改善	12.0	6.9	16200-17800
管城区	崇信凤凰悦府	刚改+改善	11.8	7.9	18500-20500
二七区	万科大都会	刚需	9.5	7.9	10800-12500
金水区	未来天奕	高端改善	9.4	3.0	30000-32000

典型降价刚需项目

三四环沿线集中下半年甩货；部分企业安置团购转售，持续低价收客

月	项目	异动形式	政策及价格 (元/㎡)
4月	正商家河宽境	大降价	洋房毛坯11000-11500, 低于市场价2000
4月	绿都上悦城	极致高佣	佣金10%
6月	佳源名门樾邦	大降价	毛坯11000-13000, 降价2000
7月	绿都澜湾新苑	安置转商品	高层毛坯11000, 低于周边1500
7月	金地西湖春晓	大降价	高层毛坯8000, 降价2000
7月	泰宏建业国际城	大降价	特价房9999, 降价1500
9月	汇泉景悦城	安置转商品	10800送车位, 低于周边1500
10月	泉舜上城	低总价	准现房总价39万起步
11月	东原阅城	大降价	两房9000-9500, 降价2000
11月	泰宏阳光城	大降价	员工内购名义降价2000元
11月	路劲悦东西	大降价	现房5200+10%佣金
12月	凯田秀水湾	团购转商品	内购一口价9500送车位

典型改善项目 (首付延期+低门槛定房)

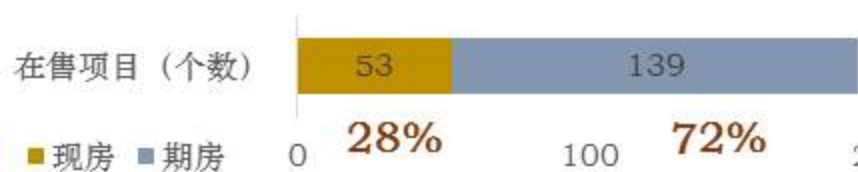
月	项目	异动形式	政策及价格
11-12月	美盛教育港湾	极致组合拳 (分期+送装修+送物业费+送家电, 策尽其用)	5万低首付+月供补贴 (最高16W) +送车位 (指定房源) +送装修 (对外1300/㎡)
	美盛金水印		优惠2%+送10年物业费+送负三车位+成交送电器7件套
	信达天樾九章		低首付+送车位+送3年物业费+送万元家电礼
	华润瑞府		分期+优惠20万+业主重购优惠2%, 送5万物业基金

其他普通楼盘共性: 首付—分期/低首付/高评高贷; 分销—佣金普遍3.5-4%, 关键节点时期6-7%; 赠送—送车位/物业费/装修/家电

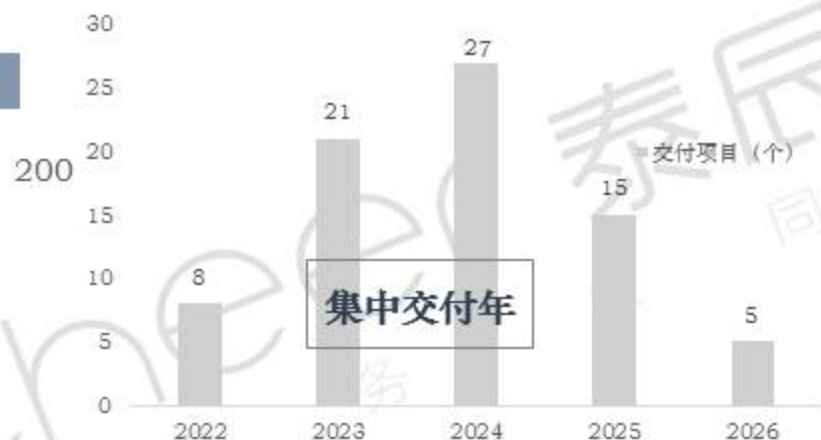
现房加剧竞争 | 现房陆续进入，新房项目面临多维竞争，短期难变

因未动工、延期交付项目增加，客户被迫转向准现房与现房，工程进度与交房周期、品牌选择位列前三
限售两年的政策取消后，二手房市场挂牌量激增，议价空间加大，干扰新房市场，影响同项目在售期房价格

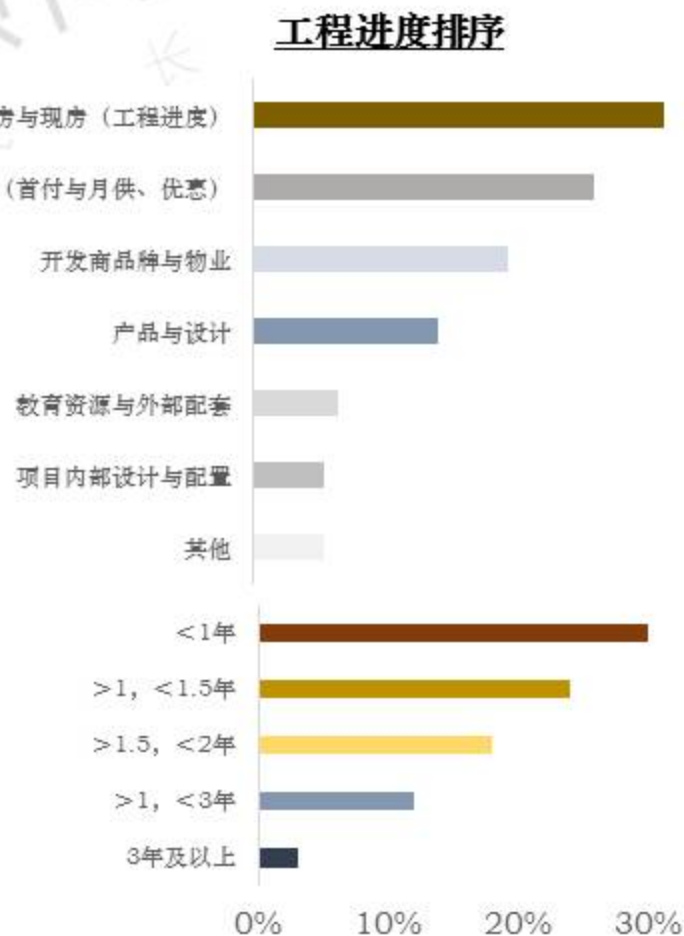
2023年大郑州在售现房与期房项目统计



2022-2023年市区重点楼盘近两年交付情况



2023年度购房客户置业关注点/



分区域现房销售项目数量



客户置业关注点排序:

**优选1年内准现房、2-3年再考虑，抗性随交房时间长
短呈递增**

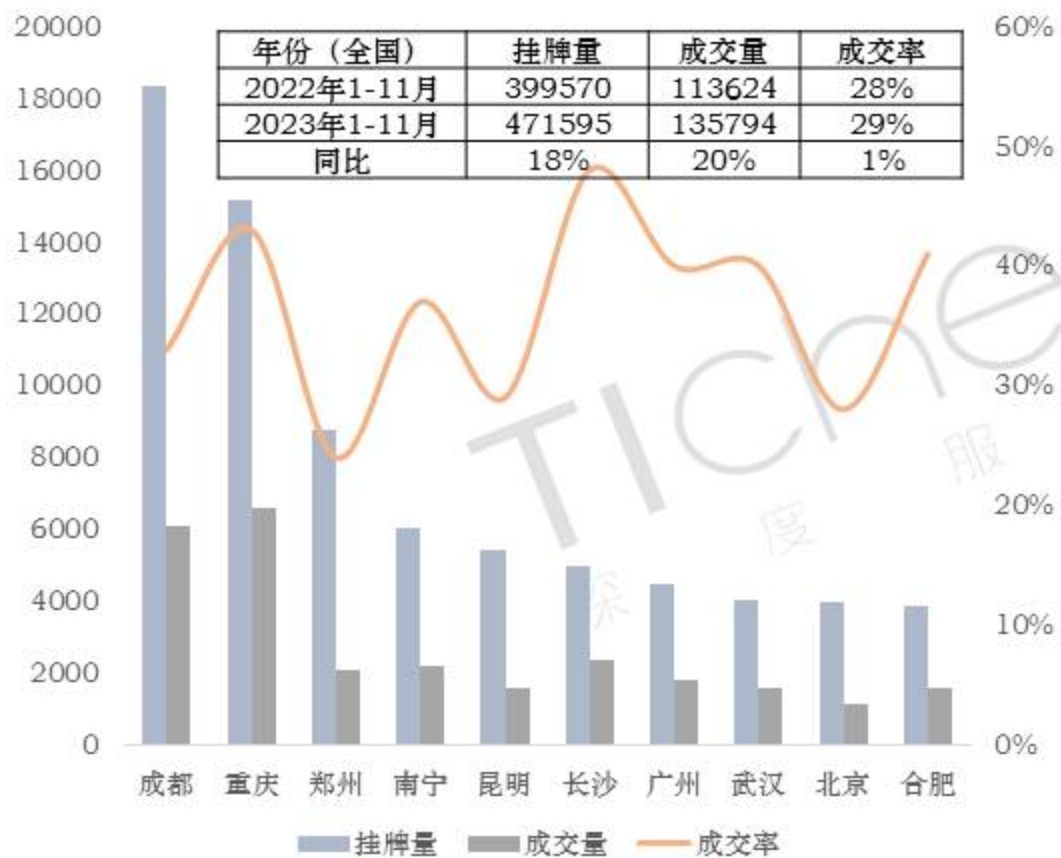
原因为延期交付与烂尾项目多导致客户基于安全性和风险考量，被迫选择与优先考虑考虑二手房、现房和准现房

法拍市场扩大 | 法拍挂牌量同比增加两成，郑州法拍挂牌规模全国第三

全年前11个月40个大中城市中，成都、重庆、郑州、南宁、昆明法拍量居前列，法拍房挂牌量类型主要为住宅及商业用房

郑州法拍市场挂牌与成交扩大分化，前11个月挂牌新增8770套，全国排名第三，成交率为24%，其中住宅占比60%，商业占比33%

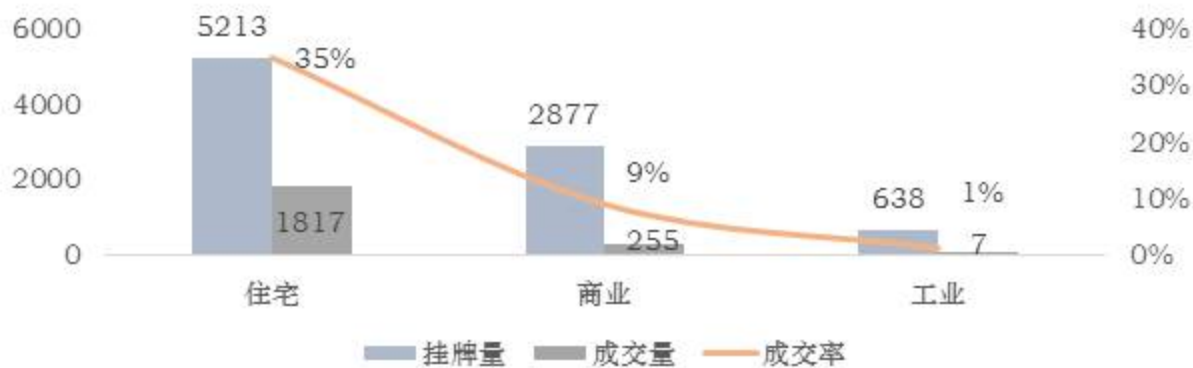
2023年1-11月全国重点城市法拍房数量



2023年1-11月全国各类型法拍房成交占比

类型	挂牌量	挂牌占比	成交量	成交率
住宅	2282403	60%	102245	36%
商业	163050	35%	28453	17%
工业	4753	1%	1353	28%
其他	21389	5%	3743	17%
合计	471595	100%	135794	29%

2023年1-11月郑州各类型法拍房成交占比



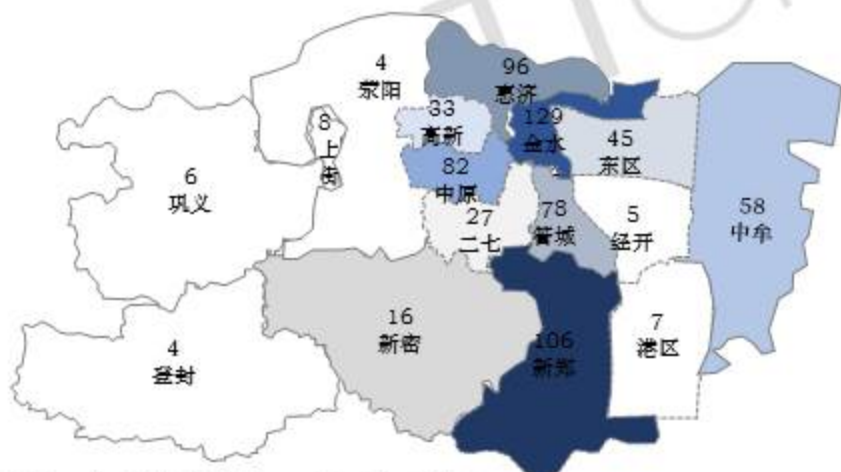
土地尽显低迷 | 成交新低，市区近郊同降，远郊聊胜于无

年度市区成交建面仅496万㎡，楼面均价4577元/㎡，同比降幅15%；近远郊同降，降幅较大，远郊价格受项目影响
全年金水区、新郑市、惠济区、中原区为土地成交主力区，郑东新区、经开区、中原区楼面价高（个案带动）

郑州市区+近郊+远郊近六年住宅用地成交量价走势



2023年大郑州各区域住宅用地成交量色温图



2023年大郑州各区域住宅用地成交价走势



摘地企业更新 | 民企退场，区域城投托底入市缓慢，缓解二级市场压力

区域城投持续托底摘地，占比80%，后期入市时间长，利于二级市场供需缓解与库存去化；企业合作开发为主流
少量央国企与民企摘地，主要为在售项目后期和新增优质净地

2023年郑州主城区住宅用地成交分布图



新型工业用地 | 为城市新产定制，占据城市核心高价值板块

全年共成交9宗新型工业用地，共占地525亩，建面约108万㎡，集中于郑东北龙湖北板块/龙子湖板块/象湖板块，摘地企业为平台公司或与产业类联合公司；反映城市发展由传统依赖地产向依赖产业的实质性转变

2023年郑州市区商业/新型工业用地成交分布图



2023年郑州新型工业用地成交明细

2023年，郑州新型工业用地MO以招拍挂的形式出让，共计9宗新型工业用地，占地525亩，建面108万㎡，预计总投资金额超522100万元。

成交日期	土地编号	板块	摘地公司	出让年限	面积(亩)	建面(万㎡)	容积率	最低投资额	成交价(万元)	成交楼面价(元/㎡)	成交容积率
2023-10-12	郑东新区-6号	龙子湖	郑新科创	50	39.24	7.85	<3.0, >2.5	≥40460	13000	350	1756
2023-10-12	郑东新区-7号		东龙控股	50	65.15	13.95	<3.0, >2.5	≥67510	22830	350	1752
2023-10-24	郑东新区-11号	龙湖北	安世博研+郑汴产业带建设+视博电子	50	67.32	17.46	<3.0, >2.5	≥101600	30710	350	1756
2023-10-24	郑东新区-12号	龙湖北	东微电子材料+郑汴科技	50	49.91	9.98	<3.0, >2.5	≥51130	17550	350	1756
2023-10-24	郑东新区-13号		东龙控股	50	32.94	6.59	<3.0, >2.5	≥30600	11600	350	1761
2023-10-27	郑东新区-14号	龙子湖	东龙控股	50	41.55	8.31	<3.0, >2.5	≥49200	14600	351	1757
2023-11-12	郑东新区-21号		金正中钧大厦	50	12.92	5.17	>5.0, <6.0	≥17540	1940	150	375
2023-11-21	郑东新区-19号	象湖	郑新平台本均和集团	50	102.09	20.42	<3.0, >1.5	≥80660	6970	60	341
2023-11-29	郑东新区-20号		郑新高科数智港	50	94.04	18.81	<3.0, >1.5	≥75100	6410	60	341
合计					525.17	107.63		/			

典型地块-郑东新区19号地

“均和云谷-郑东先进智造港”

摘牌后仅过7个工作日，实现“拿地即开工”。

项目位于郑州市郑东新区先进制造业开发区内，是该区2023年重点招商引资项目。该项目投资约10亿元，占地102亩，依托民营企业500强之一的上海均和集团产业资源优势，吸引智能装备制造、新能源、信息技术与服务等具备核心知识产权、高附加值、高成长性的企业入驻。

2023，城市向上，地产向下；年度土地市场供销双降，商品房成交回升，新房和存量房交易量历史性改变，改善规模占比逐渐扩大，刚需逐渐转向存量市场，成交量重心重回主城；无论是全国性市场还是区域性市场，这些特征不是孤立出现，而是关联性出现，所以牵引诸多变量的核心在于：中国大规模的城市化进程走向尾声，后期则是城市更新、存量改造……

在此之下，受影响的首先是城市经济增长方式和地方财政，其次是房地产行业的历史性重塑，投资方向和开发模式需要向适应新阶段转变，对房企城市布局和产品研究也提出新的要求

沉舟侧畔千帆竞发，获得先人一步的优势，将能在新的阶段抢占上游

3

未来发展预判

1. 美元有望年内开启宽松周期，资产价格存修复预期

2. 国内经济面仍偏弱，宏观政策趋向更加宽松

3. 地产行业预期较低，风险出清仍为主旋律

4. 郑州规模维稳，内部结构加速分化

国际环境影响 | 美元有望年内开启宽松周期，资产价格存修复预期

2023年美元利率已经达到峰值水平，2024年内开启“降息”概率扩大，利好全球资产价格修复
美元开启降息后，人民币将有更大宽松空间，利好国内楼市

美国联邦基金基准利率



美国十年期国债收益率



人民币一年期存款利率



人民币对美元汇率



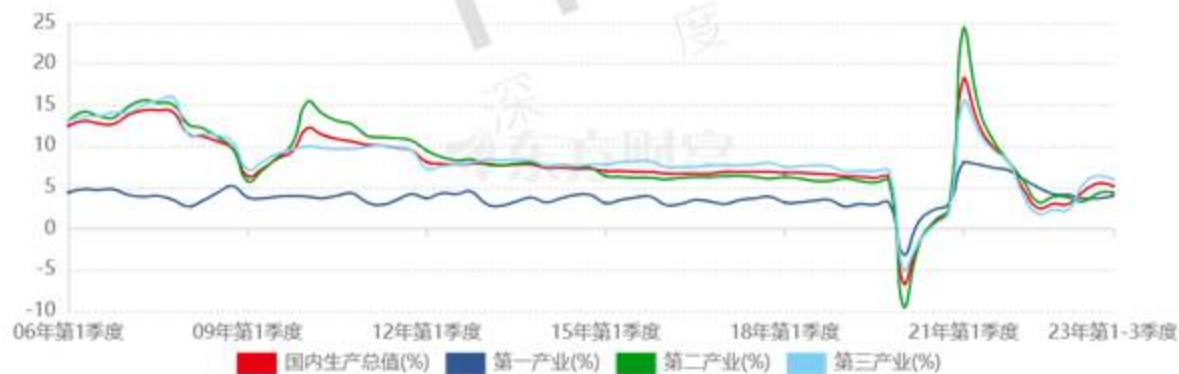
国内经济偏弱 | 弱预期、弱现实短期难改，宏观政策更加宽松

经济基本面总体仍呈疲弱态势，中国经济的“弱现实”客观存在，主要国际机构对中国2024年实际经济增速的预测均远低于2023年，2024年宏观政策调控力度仍有望加大，货币政策将更加宽松，财政政策更加积极

主要国际机构对24年中国经济增长率预测

	KPMG	Goldman Sach Sach	KKR	OECD	World Bank	IMF	亚洲开发银行	中值	平均数
美国	1.60%	2.10%	1.50%	1.30%	0.80%	1.50%	1.80%	1.50%	1.51%
中国	4.50%	4.80%	4.70%	4.60%	4.60%	4.20%	4.50%	4.60%	4.56%
日本	0.10%	1.50%	1.40%	1.00%	0.70%	1.00%	0.60%	1.00%	0.90%
欧元区		0.90%	0.50%	1.10%	1.30%	1.20%	0.80%	1.00%	0.97%
德国	0.60%	0.60%		0.90%		0.90%		0.75%	0.75%
印度	6.00%	6.30%		6.00%	6.40%	6.30%	6.70%	6.30%	6.28%
英国	0.50%	0.50%		0.80%		0.60%		0.55%	0.60%
全球		2.60%		2.70%	2.40%	2.90%		2.65%	2.65%

历年全国GDP变化趋势

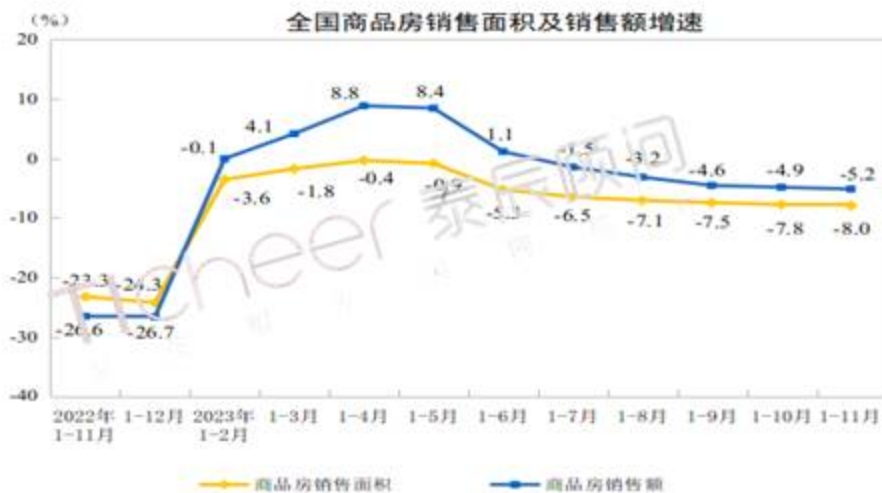


历年全国PMI变化趋势



房地产行业艰难 | 2024年仍是困境之年，风险出清仍为主旋律

2024年预计销售端和投资端持续萎缩，“保交楼”压力巨大，严重限制投资资金，地方政府债务率已超过警戒线，预计发行规模将有回落，企业债务仍有扩大蔓延之势，行业整体资金量仍在下降通道，风险出清为全年主旋律



2023年1-12月份企业债券发行情况

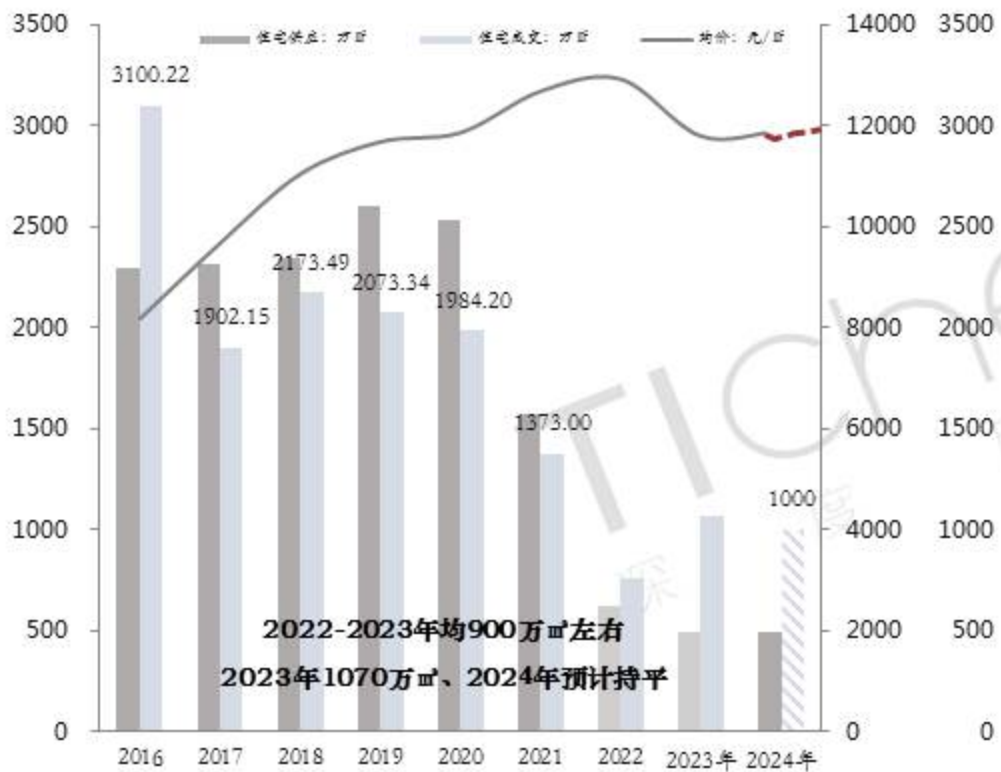


郑州市市场预判 | 住宅总体规模底部维稳，二手房规模占比再增

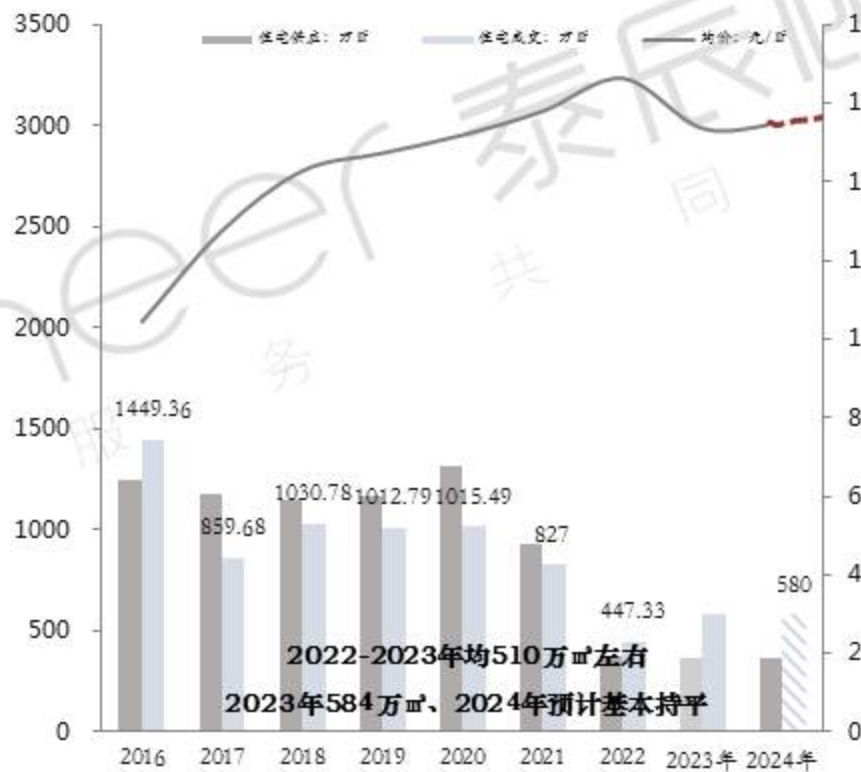
2024年市区+近郊新建住宅预计新增供应480万㎡，市区预计新增364万㎡，成交基本持平

整体价格稳中微降，新建住宅市场价格维稳略增（受改善新增影响）；存量住房市场规模再增（挂牌率增加），价格存下调预期

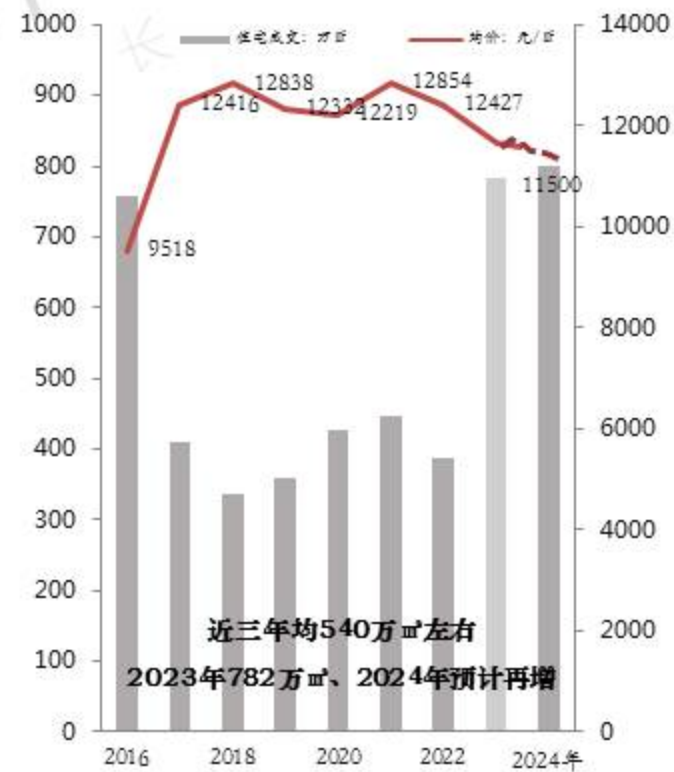
郑州市区+近郊新建商品住宅走势预测



郑州市区新建商品住宅走势预测



郑州市区存量商品住宅走势预测



供应量判断依据：

来源于我司市场监控、调研口径+已取预售证规模，主流在售项目2024年预计推货统计，综合历年供应，结合2024年市场变化预计，客观综合所得

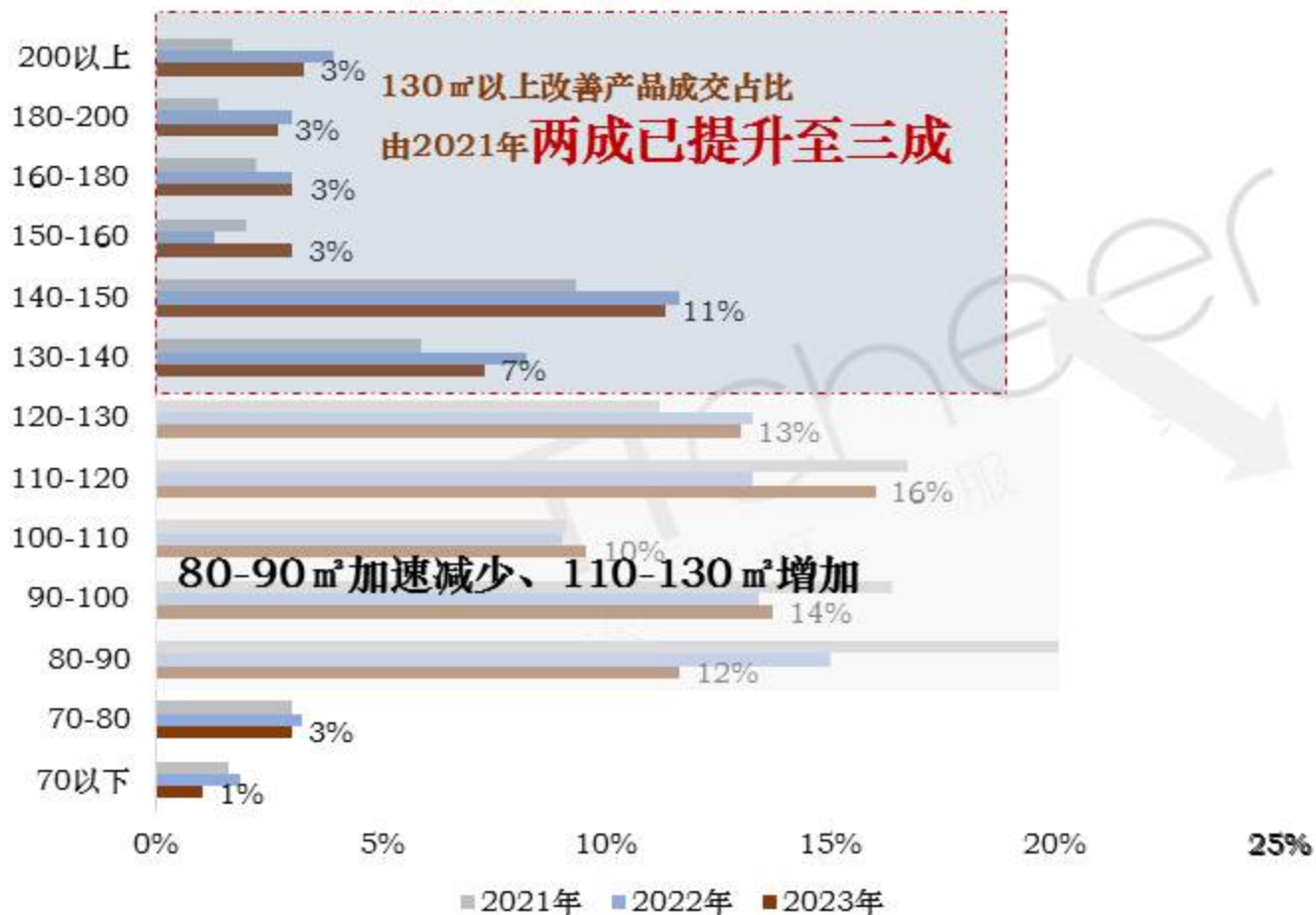
存量价格预期判断：

国内处产业结构调整期，行业间冷热不均，从业者收入差异大，对未来预期两极分化，二手房换手率（成交量）增加，高挂牌率之下，价格仍有下调空间

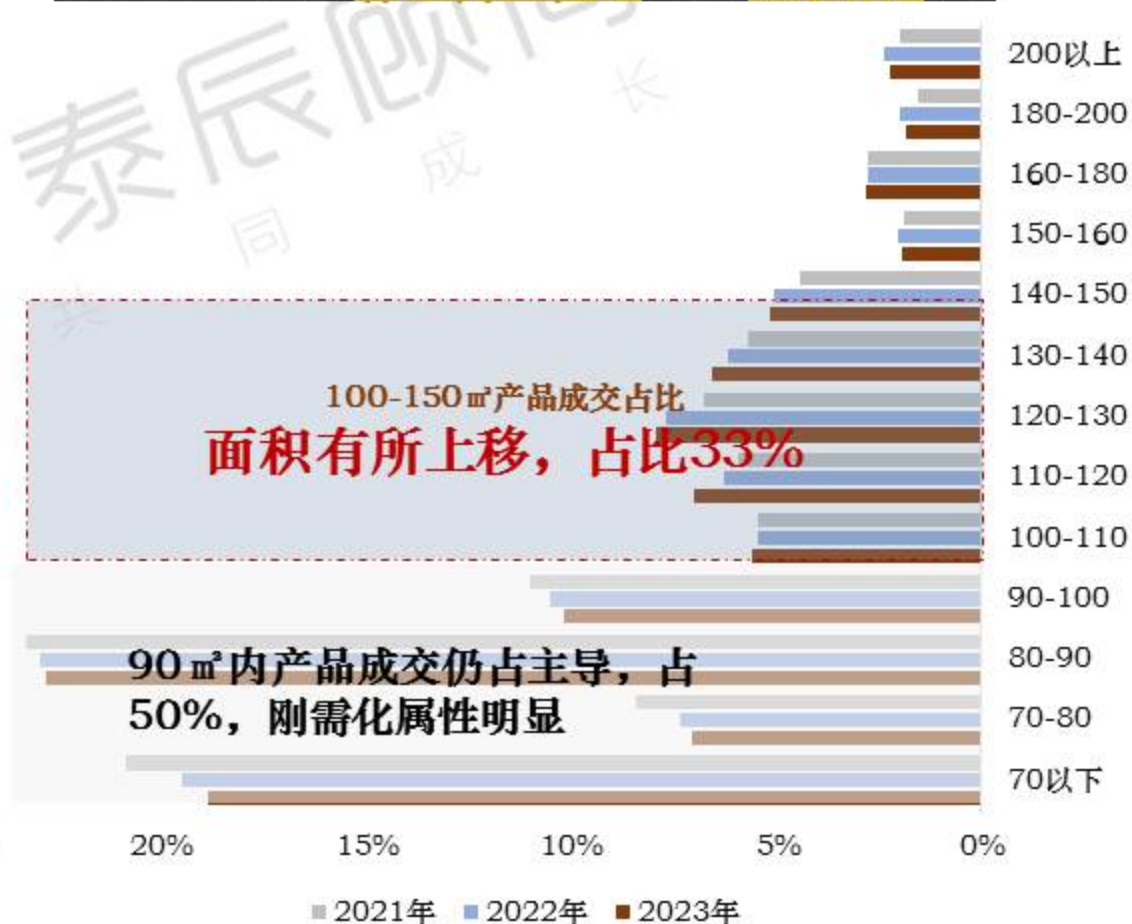
产品结构转变 | 新房产品将持续改善化、面积扩增；存量房刚需刚改化

预计2024年新房产品主力起步面积仍为100㎡左右，改善产品起步面积将有所扩大，全年改善与高端产品占比将至少新增9个百分点
存量房将延续刚需化，主流交易面积80-90㎡未变，100-140㎡刚改类产品占比将持续提升，刚改化趋势增强

2021-2023年郑州新建商品住宅主城区成交面积段变化



2021-2023年郑州存量商品住宅主城区成交面积段变化



板块竞争关系 | 首置首改板块存销比改善，改善板块局部具备机会

环线	板块	2023年销售 (万㎡)	当前存量压力 (2023年末)		2024年预计 预计供应 (万㎡)
			取证库存 (万㎡)	存销比 (年)	
二环内	中心区板块	11.2	11.0	1.0	4.1
	碧沙岗板块	7.6	1.7	0.2	10.4
	高铁板块	11.6	1.9	0.2	0.0
	航海路板块	16.6	25.4	1.5	16.6
	经开老城板块	8.4	11.8	1.4	11.3
	龙湖南板块	6.9	6.2	0.9	3.5
	南阳路板块	6.2	2.8	0.5	2.3
	国货板块	3.0	4.3	1.5	0.0
丹电路板块	11.2	10.1	0.9	10.1	
二环内 汇总		82.7	75.1	1.0	58.3
二环-四环	常西湖板块	9.8	12.7	1.3	15.8
	常庄板块	0.9	6.4	7.1	2.0
	大学南路板块	5.2	5.6	1.1	4.0
	二七新城板块	17.8	39.1	1.9	16.3
	高铁东广场板块	0.0	0.0	0.0	0.0
	高新区板块	36.7	46.5	1.3	2.8
	绿寨板块	6.2	14.0	2.3	9.0
	花园北路板块	19.2	13.4	0.7	45.7
	花园口板块	0.3	4.5	15.0	0.0
	黄河板块	0.0	0.0	0.0	8.0
	惠济板块	3.2	8.1	2.5	33.0
	金岱板块	21.0	25.6	1.2	12.1
	金沙湖板块	1.1	2.1	1.9	0.0
	龙湖北板块	19.1	14.9	0.8	14.4
	龙子湖板块	3.5	2.0	0.6	2.0
	龙子湖北板块	3.0	8.7	2.8	0.0
	南四环板块	1.1	4.1	3.6	2.2
	沙门板块	1.3	17.1	12.8	7.0
	省体育中心板块	39.1	21.7	0.6	39.0
	十八里河板块	5.6	0.4	0.1	6.0
双桥板块	0.0	1.5	0.0	0.0	
杨金板块	9.4	36.5	3.9	18.5	
迎宾路板块	0.0	0.5	0.0	6.0	
二环-四环 汇总		212.3	288.4	1.4	235.3
四环-五环	白沙板块	2.6	19.5	7.6	2.5
	滨河国际新城板块	25.4	28.3	1.1	25.5
	大学南路板块	21.2	8.5	0.4	6.9
	高新新城板块	26.0	17.0	0.7	0.0
	古荥板块	1.9	4.8	2.5	0.0
	国际物流园区板块	3.8	15.3	4.0	0.0
	绿寨板块	1.2	5.8	4.8	15.3
	黄河板块	3.4	12.6	3.7	0.0
	南四环板块	4.0	4.2	1.0	0.9
	商都新区板块	8.6	12.0	1.4	11.8
	象湖板块	3.5	14.5	4.1	1.8
	中原新区板块	9.4	9.2	1.0	7.5
四环-五环 汇总		102.3	142.7	1.4	70.7

盘活有效库存竞争环境下，机会在于有一定规模、有新项目入市、存销比适中且有望减小的活力型板块：

◆ 高端改善：存销比下降↓，供应缓慢

机会：龙湖北板块、高铁东广场板块

◆ 城市改善：存销比稳定-，新项目持续入市洗牌

机会：碧沙岗板块、经开老城板块、龙子湖板块、花园北路板块、惠济板块、省体育中心板块、黄河板块

(改善市场爆发，金水北和惠济板块迎来竞争白热化；大量主城优质地块释放后部分项目陆续入市，对非核心板块持续冲击)

◆ 刚需：存销比下降↓，收缩供应、新项目搅动

机会：大学南路板块、商都新区板块、中原新区板块、南四环板块

改善竞争扩圈 | 新项目将导致竞争圈层扩至全城，北区加速白热化竞争

2024年将新增16个改善项目，集中于金水北区和郑东新区，与在售改善项目分布一致；容积率多为2-2.5，小高层/高层大户型为主、少量洋房产品，主力面积段143-200㎡；容积率接近、物业类型一致，导致项目雷同度高、辨识度低、需从内打造个性化标签

2024年将入市典型改善新项目 (已确定)



区域	项目名称	板块	拿地时间	占地面积: 亩	拿地建面: 万㎡	容积率
惠济区	万科民安雲河锦上	惠济	2023-2-7	178.98	35.8	3
	天伦北城壹号院	黄河	2021-6-3	68.83	13.8	3
	瑞璞南苑	迎宾路	/	102.5	18.8	2.75
	万科翠湾中城后期	省体育中心	2020-12-23	31.99	8.5	4
	招商苏屯项目-春江观澜东苑	惠济	2022-11-25	33.86	4.5	2
	招商苏屯项目-春江观澜西苑	惠济	2023-7-7	64.73	8.6	2
郑东新区	电建金桥华曦府	龙湖北	2022-9-21	91.44	15.2	2.5
	电建金桥北流苑	龙湖北	2021-6-3	92.02	10.4	1.7
	郑新科创兰溪府	龙湖北	2022-11-25	175.26	28.4	2.43
	华润+郑新科创地块	高铁东	2023-12-4	49.32	7.92	2.41
金水区	中豫湖城印象	杨金	2023-2-7	139.1	23.2	2.5
	富凯逸珑居	省体育中心	2004年	30	5	2.49
	美盛金水印二期	沙门	2023-8-2	34.54	12.7	5.5
经开区	蝶湖书院	滨河国际新城	2022-9-21	58.98	7.9	2
	万祥紫庐	经开老城	2023-6-20	32.65	5.4	2.5
高新区	高新和锦锦云	高新新城	2022-11-25	55.38	10.7	2.9
中原区	中海二砂2东地块	碧沙岗	2023-12-12	90.73	16.6	2.5/2.9
合计				1330.31	233.4	/

2024年将入市典型改善新项目分布图



产品时代重启 | 户型结构“大室所趋”，极致化赠送与超大采光面

回归-重塑-品质，改善项目将由过去项目的整体均好性转变为项目独特IP属性+极致的产品力，户型结构“大室所趋”，四房双套房为基本配置，超大采光面、极致化赠送、层高抬高、超大阳台等，提升空间居住体验

趋势1.类四代项目增多

(大采光面、大阳台+花池、大阳台+飘窗扩增延展空间等)

趋势2.客厅大开间+超大视野

(长飘窗+阳台形成270°拐角边厅)

趋势3.极致化赠送、

增加可变空间

越秀天悦江湾143㎡四房两厅两卫

蝶湖书院169㎡四房两厅三卫

兰溪府185㎡四房两厅三卫

电建中原华曦府168㎡四房两厅三卫

电建中原华曦府192㎡四房两厅三卫



产品类型将由复式双拼叠加联排等转向平层中大户型，大平层产品将增加

面宽、多阳台/奇偶错的露台设计等实现超高面积赠送

客厅面积占比将再扩大，连通阳台、飘窗/花池，超大视野与采光面

产品的综合素质需持续提高

豪宅化配置为改善项目未来的主流趋势：公建化建筑立面、大玻璃幕+转角弧形落地窗、规划设计创新（项目内部规划设计与北龙湖项目对标，建筑/园林/空间设计等）；增加下沉式会所，连通架空层，增加归家动线与仪式感；酒店式入户大堂；交付标准提高、增加智能化配置、注重私享服务与体验等

产品设计		规划亮点		交付标准	
面积	明显趋大	立面	公建化立面为目前郑州改善项目主要趋势	是否装修	成品/精装修项目增加
赠送	极致赠送（阳台、飘窗、花池、露台等）	架空层	首层局部架空/首层全架空	其他配置	系统窗、中央空调、新风系统、智能门锁、智能化监控等
层高	提高，3米→3.15米	下沉式空间	下沉式会所/下沉式广场等	得房率	75%→80%以上
户型打造	注重视野与大阳台、与客厅连通				
梯户比	一梯一户/两梯一户				

2023年郑州新入市改善项目设计与配置情况（电建中原华曦府）

外立面特点：公建化外立面（写字楼立面），采用大面积玻璃幕墙+转角弧形落地窗，270°转角环幕，搭配金色铝板+金色铝型材等用材



大门特点：社区大门宽53米，5.5米高，并配有酒店式无雨落客区



小区会所：项目打造约1460㎡下沉式会所，涵盖休闲会客厅、儿童玩乐区、健身房、四点半课堂、茶室等空间



园林特点：类学园林设计，通过约600米水系串联多种互动场地，设置5大主题花园，打造全龄化休闲空间（雨水花园、林下空间、童梦时光、阅读时光、富氧健身）



地库特点：创新无梁车库，增设6个采光井，6个采光天窗和光导管采光系统配置，将自然光线和车库融合，车库内部精装玄关，大堂前区打造架空层，归家廊道，归家大堂等配置



双精装大堂：地上地下大堂均为精装，地上约6.2米挑高，私家入户门梯，地下无厅，下区采光庭院（绿植造景）并有快通间、电动推拉门、沙发区、背景墙等配置

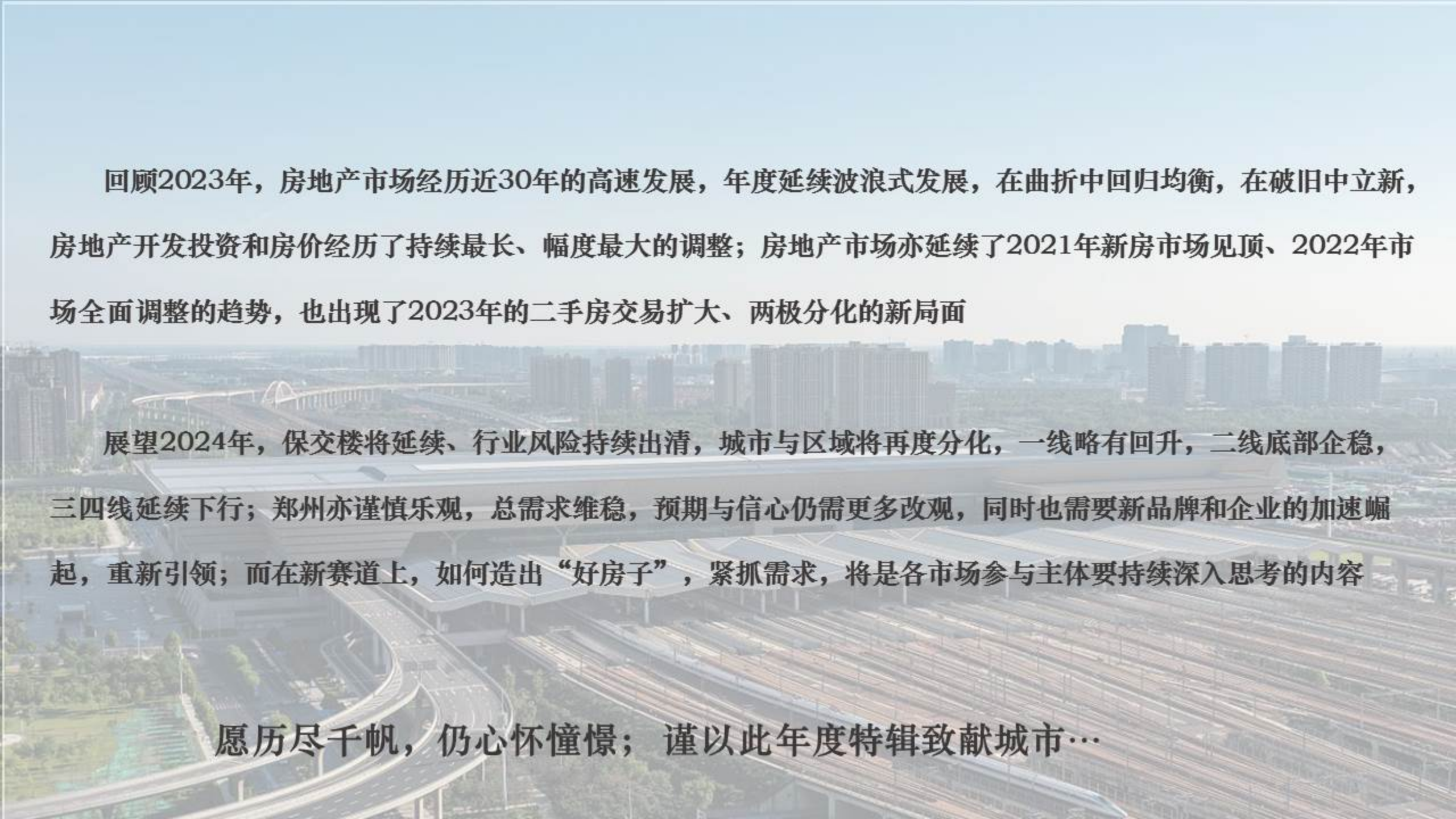


房企品牌+核心区位/成熟片区为当前市场改善项目共性特点，未来将通过**引学区/精装修/文化艺术属性/核心景观资源/其他属性塑造差异化**

改善起步面积上移，南向贯通宽景阳台、大户型270°转角观景为共性，未来**产品设计与创新面临更高要求和更大挑战**

规划设计：架空层、下沉式空间为标配，公建化立面为目前郑州改善项目主要趋势，**硬件标配上，软性服务与需求将扩大**

交付标准：公区精装、系统窗、中央空调、新风系统、地暖等为标配，未来**酒店式入户大堂、地库精装等将加剧**

An aerial photograph of a city, likely Zhengzhou, showing a large stadium with a distinctive roof structure in the foreground, surrounded by residential and commercial buildings. The sky is clear and blue.

回顾2023年，房地产市场经历近30年的高速发展，年度延续波浪式发展，在曲折中回归均衡，在破旧中立新，房地产开发投资和房价经历了持续最长、幅度最大的调整；房地产市场亦延续了2021年新房市场见顶、2022年市场全面调整的趋势，也出现了2023年的二手房交易扩大、两极分化的新局面

展望2024年，保交楼将延续、行业风险持续出清，城市与区域将再度分化，一线略有回升，二线底部企稳，三四线延续下行；郑州亦谨慎乐观，总需求维稳，预期与信心仍需更多改观，同时也需要新品牌和企业的加速崛起，重新引领；而在新赛道上，如何造出“好房子”，紧抓需求，将是各市场参与主体要持续深入思考的内容

愿历尽千帆，仍心怀憧憬；谨以此年度特辑致献城市…

附： 一、大郑州行政区域新建**商品房**、**商品住宅**数据统计表 (2014-2023)

大郑州历年商品房数据统计表

年度	供应面积 (万㎡)	成交面积 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿)
2014	2438.50	1725.54	7246	1250
2015	2748.60	2246.00	7603	1707
2016	3013.77	3752.78	8160	3062
2017	3080.62	2353.69	9704	2284
2018	3014.65	2703.26	10696	2891
2019	3241.67	2693.73	10870	2928
2020	3110.86	2295.25	11573	2656
2021	1843.50	1543.74	12404	1914
2022	739.54	949.35	12417	1178
2023	695.89	1523.91	10627	1619

大郑州历年商品住宅数据统计表

年度	供应面积 (万㎡)	成交面积 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交套数 (套)	成交金额 (亿)	存量 (万㎡)	出清周期 (12个月计)
2014	1871.80	1366.11	6678	57975	912	1222.8	10.7
2015	2046.51	1838.50	7504	92197	1379	1430.8	9.3
2016	2292.57	3100.22	8184	136632	2537	623.2	2.4
2017	2312.36	1902.15	9678	141531	1840	1033.4	6.5
2018	2346.15	2173.49	11048	165688	2401	1206.1	6.7
2019	2607.15	2073.34	11685	165349	2422	1739.9	10.1
2020	2534.87	1984.20	11865	155539	2354	2290.5	13.9
2021	1574.13	1373.59	12688	116556	1742	2491.1	21.8
2022	619.12	763.12	12925	63368	986	2347.1	36.9
2023	492.91	1070.53	11797	90005	1262	1774.3	19.9

附： 二、郑州市区新建商品住房数据统计表 (2014-2023)

年度	供应面积 (万㎡)	成交面积 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交套数 (套)	成交金额 (亿)	存量 (万㎡)	出清周期 (12个月计)
2014	761.87	583.54	8760	57975	511	436	9.0
2015	1000.36	946.43	9416	92197	891	490	6.2
2016	1249.65	1449.36	10447	136632	1514	291	2.4
2017	1182.26	859.68	12763	78212	1097	613	8.6
2018	1152.71	1030.78	14284	95116	1472	735	8.6
2019	1168.68	1012.79	14735	91983	1492	891	10.6
2020	1312.15	1015.49	15195	88682	1543	1188	14.0
2021	929.45	826.99	15803	72981	1307	1290	18.7
2022	377.87	447.33	16638	36883	744	1221	32.8
2023	366.80	584.58	15361	49663	898	1003	20.6

附： 三、郑州市区存量商品住房数据统计表 (2014-2023)

年度	成交面积 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交套数 (套)	成交金额 (亿)
2014	273.7	7205	30796	511
2015	489.9	8169	53661	891
2016	758.8	9518	82205	1514
2017	409.8	12416	44976	1097
2018	337.3	12838	38050	1472
2019	360.2	12332	39547	1492
2020	427.1	12219	45178	1543
2021	447.8	12854	45590	1306
2022	388.2	12427	38452	744
2023	782.0	11645	76800	910

附： 四、郑州市区商业商办类数据统计表 (2014-2023)

公寓历年数据统计表

年度	供应面积 (万㎡)	成交面积 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	存量 (万㎡)	出清周期 (12个月计)
2014	45.6	21.1	10376	70	39.8
2015	67.0	39.9	9623	97	29.2
2016	125.7	116.9	9356	106	10.9
2017	182.2	123.7	10999	164	16.0
2018	211.9	130.2	12339	246	22.7
2019	203.0	122.4	11955	326	32.0
2020	227.9	64.2	10517	490	91.6
2021	85.4	41.4	9894	534	154.8
2022	25.0	53.2	7905	506	114.2
2023	64.9	205.8	7840	365	21.3

写字楼历年数据统计表

年度	供应面积 (万㎡)	成交面积 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	存量 (万㎡)	出清周期 (12个月计)
2014	112.9	102.8	11548	181	21.2
2015	128.4	70.6	10583	239	40.7
2016	57.2	76.3	10326	220	34.7
2017	45.3	59.2	13402	206	41.8
2018	20.8	37.9	12605	189	59.9
2019	41.3	32.1	15604	198	74.1
2020	20.1	27.4	12786	191	83.5
2021	49.3	27.1	14174	213	94.5
2022	9.1	44.2	16170	179	50.5
2023	0.0	52.1	12775	126	28.2

商业历年数据统计表

年度	供应面积 (万㎡)	成交面积 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	存量 (万㎡)	出清周期 (12个月计)
2014	77.6	56.6	19185	111	23.5
2015	171.0	46.9	18697	235	60.2
2016	106.4	58.8	16944	282	57.7
2017	150.8	50.7	19714	383	90.7
2018	68.8	52.7	19039	399	90.9
2019	57.8	41.1	18392	415	121.5
2020	58.9	33.5	18587	441	157.9
2021	46.0	33.8	13291	453	161.0
2022	7.8	35.5	12356	425	143.9
2023	2.6	38.6	11830	389	121.1



泰辰顾问，致力于为城市发展提供专业价值，服务范围覆盖国内多个城市，以城市房地产及相关产业为核心，提供市场研究、定位规划、营销推广、商办文旅、产业产城、工程设计等综合类服务，与国内知名的研究机构、数字科技企业、城市规划院与设计院等为战略合作关系。

欢迎咨询与合作！

联系电话：焦总 **150 9307 8870**

公司地址：河南郑州·惠济区江山路绿地璀璨天城商业区三楼

