

Ticheer 泰辰顾问

2024

Zheng Zhou

郑州

城市与地产年鉴

2024 zhengzhou City and Property Yearbook



目录

CONTENTS

01

国内经济与地产形势

Domestic economic and real estate situation

02

郑州经济与地产形势

Economic and Real Estate Situation in Zhengzhou

03

2025年地产行业预判

Real estate industry forecast for 2025

2.1城市宏观经济及基建投入

2.2地产政策及行业趋势

2.3土地市场及新建住宅市场

2.4二手房&商办&租赁市场

2.5企业销售及土地储备

01

国内经济与地产形势

Domestic economic and real estate situation

关键词 ——

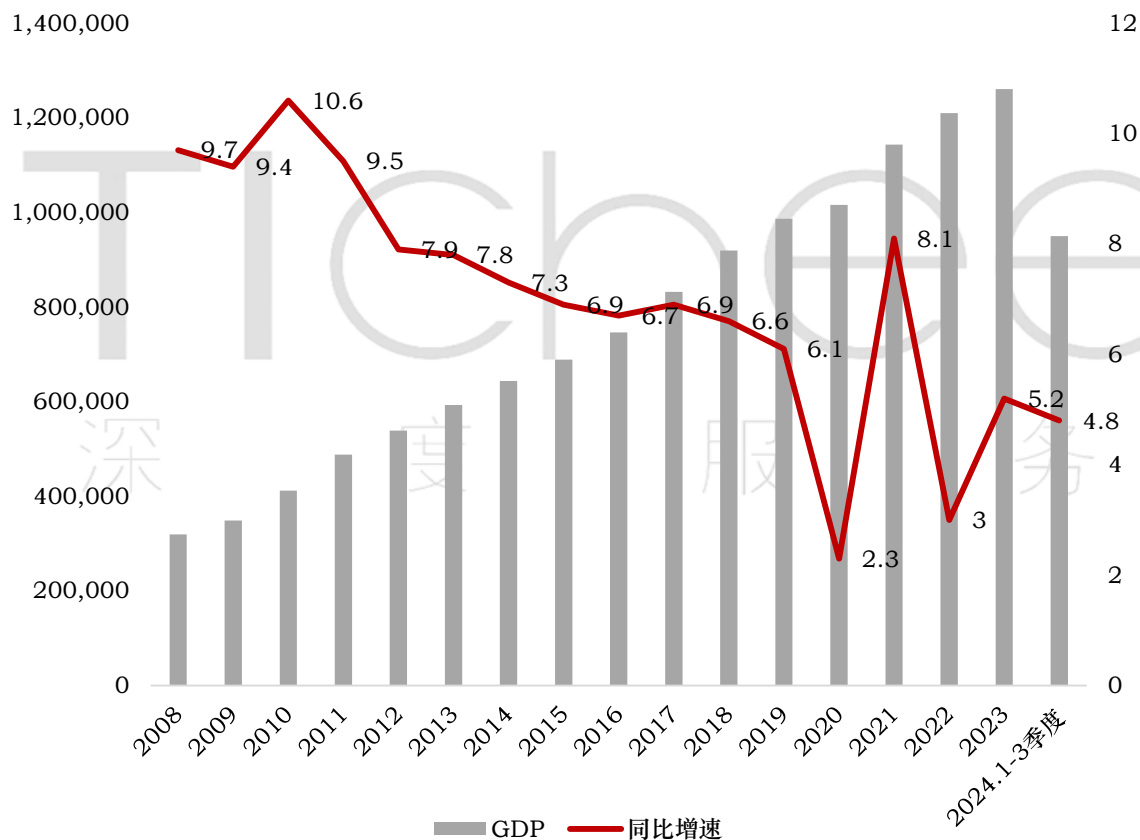
宏观低迷、行业下行、政策多维刺激与托底、宽松周期开启

房地产行业规模减半，多数城市呈现不同程度下行，分化持续；行业整体由量转质、迈入品质化发展新赛道

年度经济走势前高后低，贸易环境干扰下出口承压、地产拖累等因素影响后、预期向下

【GDP与增速】2024年走势前高后低，出口由降转平，内需不足，投资低迷，经济受内外环境与行业拖累影响明显，有所回升但基础不牢

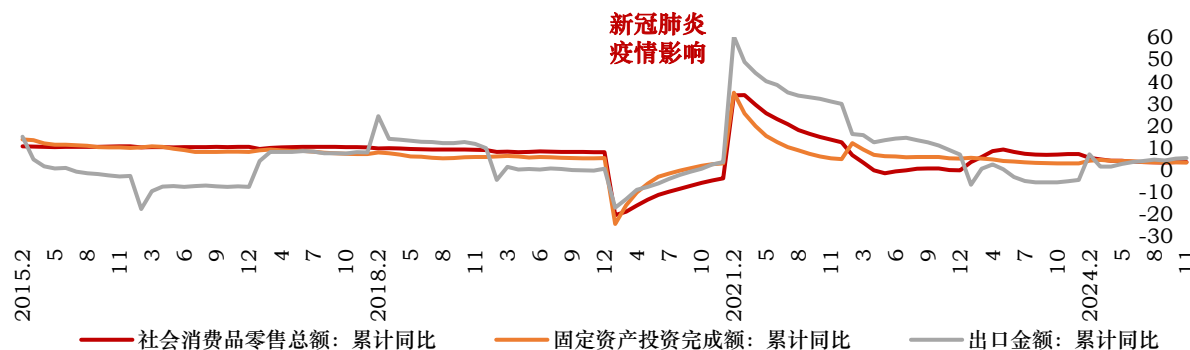
历年中国GDP总值及增速



2024年1-9月	绝对额 (亿元)	比上年同期增长 (%)
GDP	949746	4.8
第一产业	57733	3.4
第二产业	361362	5.4
第三产业	530651	4.7
农林牧渔业	68969	3.6
工业	302192	5.7
建筑业	60892	4.1
批发和零售业	93741	5.4
交通运输、仓储和邮政业	45121	6.8
住宿和餐饮业	15846	3.3
金融业	79673	5.2
房地产业	52112	-4.0
信息传输、软件和信息技术服务业	45579	11.3
租赁和商务服务业	34704	10.1
其他行业	158899	3.3

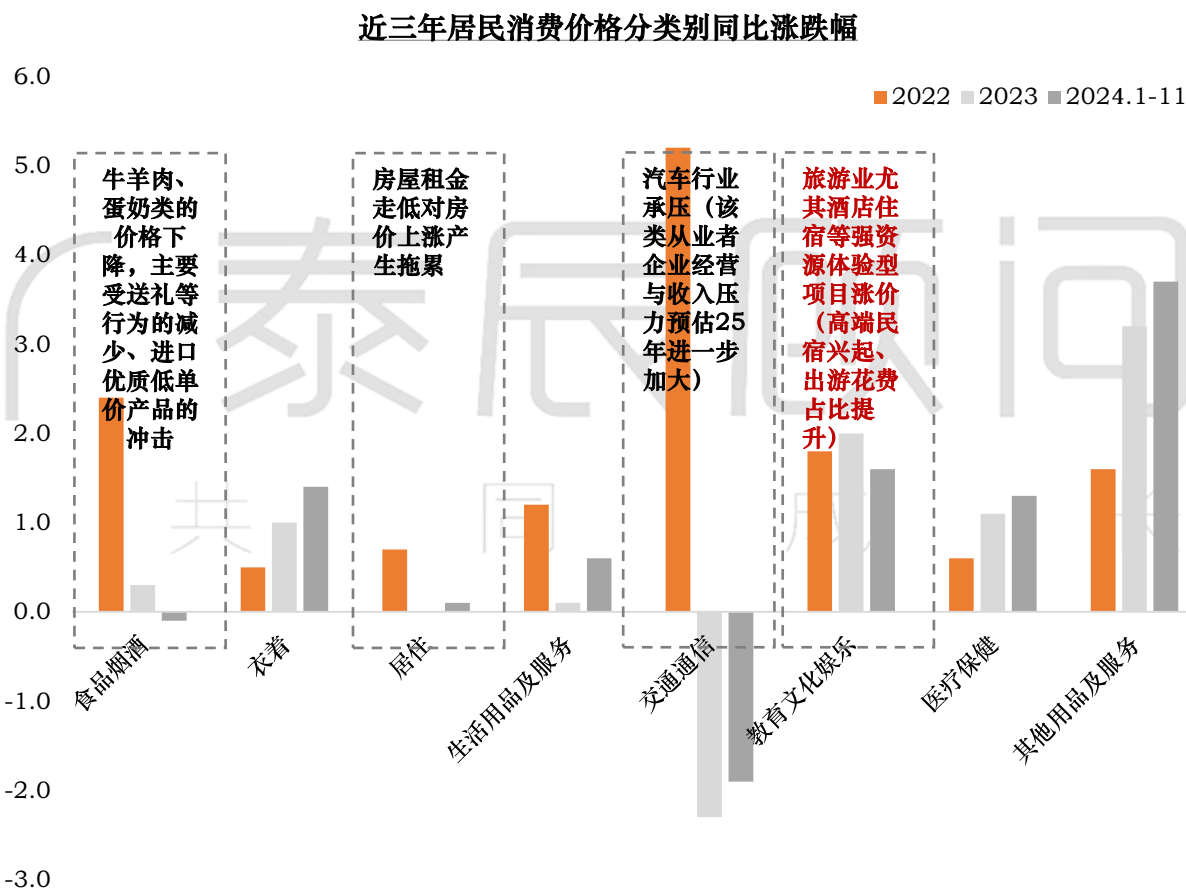
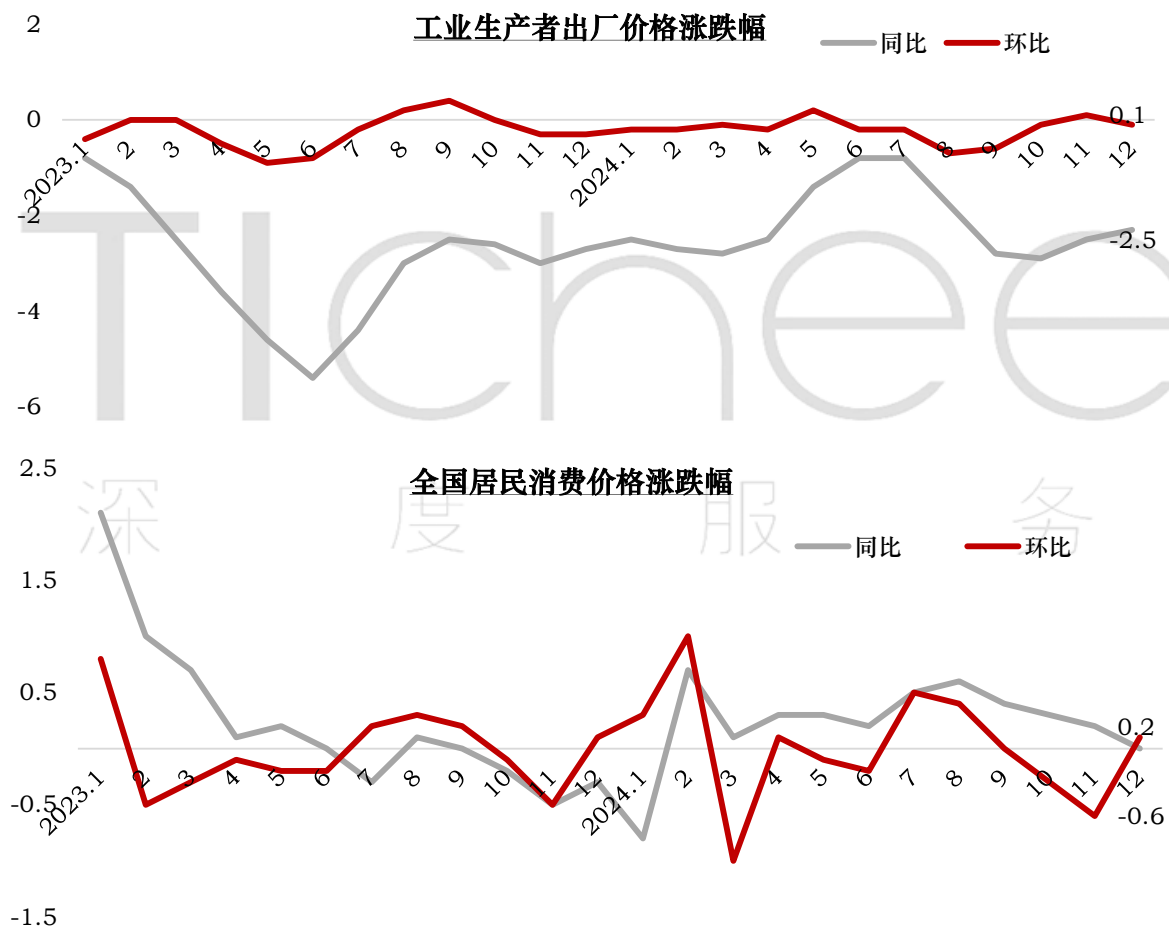
地产为前三季度经济增长主要拖累

2015-2024年拉动经济三驾马车同比增速走势



有效需求不足，消费价格指数下降，PPI同比持续负增长，大众消费增多趋向平民化

【PPI及CPI分项】经济预期走弱，导致需求疲软，居民消费价格持续下行；消费趋向平民化，传统中高端产品或大宗资产类消费表现走低；对地产而言，多行业收入及利润空间下降，间接影响未来楼市的量价空间，规模收缩、价格下行压力未减

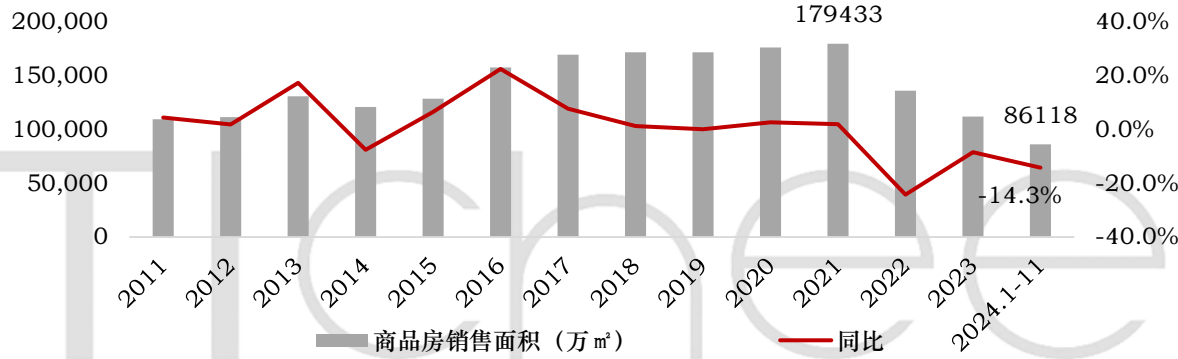


数据来源：泰辰市场监控中心、国家统计局

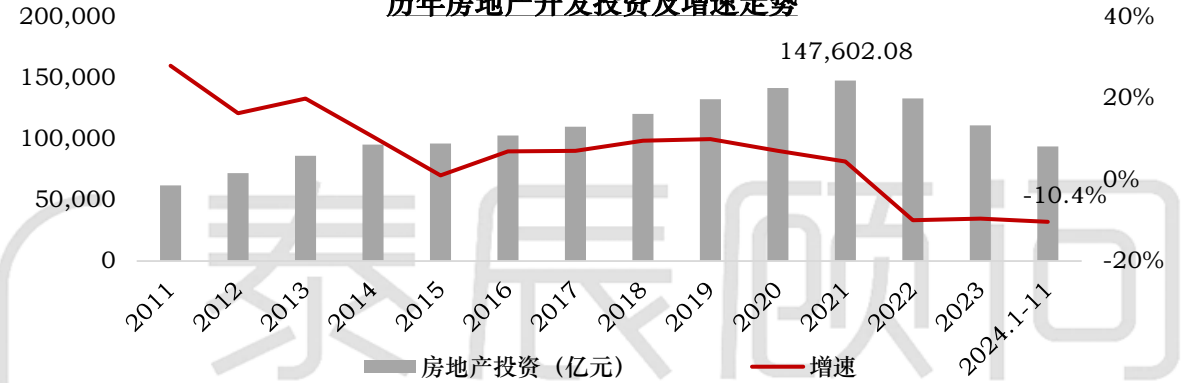
销售规模已缩近半、投开销三指标下滑10-23%，表明托底有限、行业低迷态势未改

【地产】销售规模历史新低，预计较2021年峰值（成交量17.9亿 m²、金额18.2万亿元）缩量近半（成交量9.6亿 m²、金额9.4万亿元）；新开工降幅 > 销售面积与规模降幅 > 开发投资降幅，行业情绪低迷

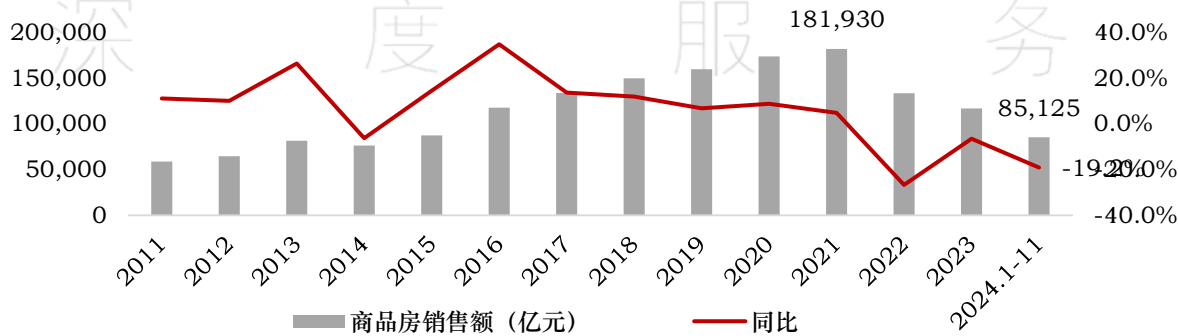
历年商品房销售面积及增速走势



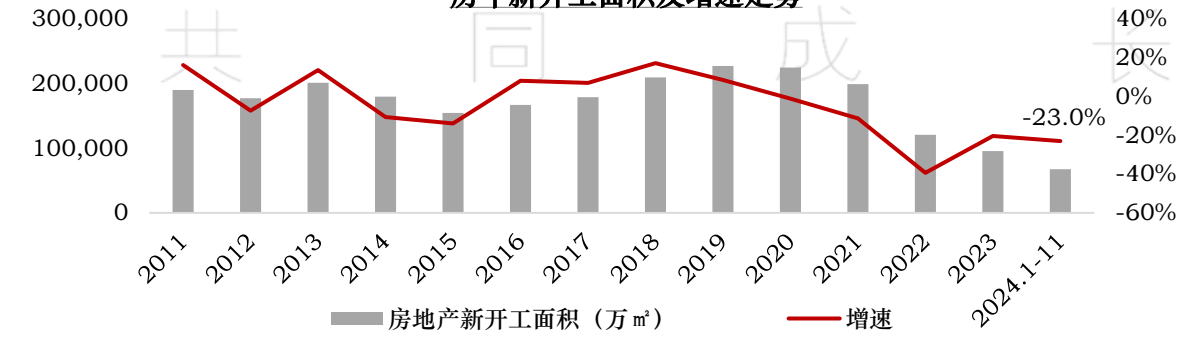
历年房地产开发投资及增速走势



历年商品房销售金额及增速走势



历年新开工面积及增速走势



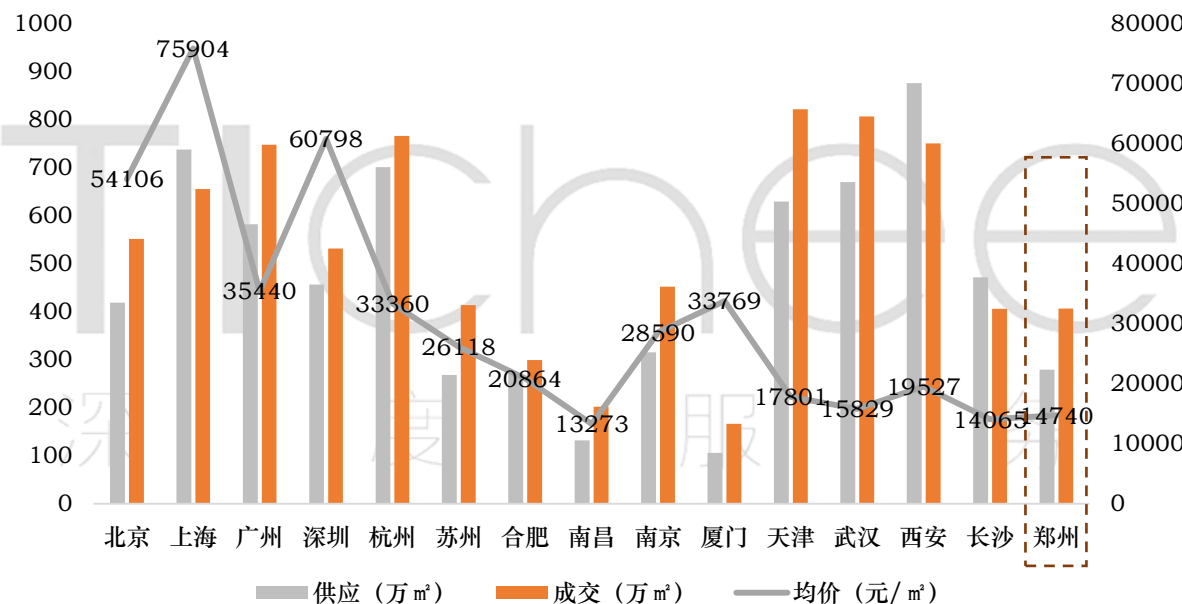
销售端：面积及金额降幅均超14%，2024年预计商品房销量9.6亿 m²、金额9.4万亿元，相较2021年高点规模收缩近半；金额降幅超过面积，价格下滑5.3%

开发端：房地产开发投资增速放缓至-10.4%，新开工面积下降23%，2025年新增供应将减少

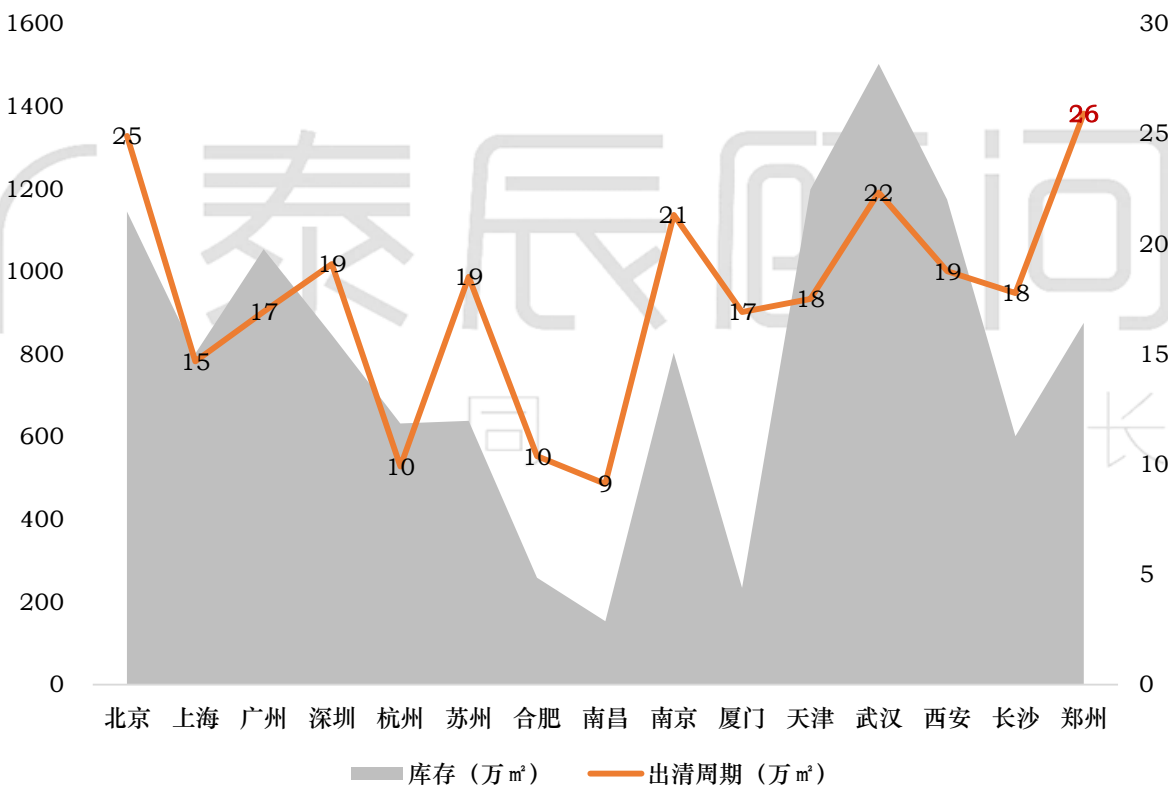
城市分化趋势再增强：一线城市分化不一、二线城市量价双降，郑州规模排名后五

【城市对标】典型城市供销普降两成以上：一线城市表现分化不一，上海价涨深圳量涨，其他均有不同程度下降；二线城市中，天津、武汉成交规模最大（>800万㎡）；南昌、长沙、郑州价格略低，厦门降幅最大（24%）；郑州、武汉为中部地区高库存城市

2024年1-12月全国典型城市量价表现



2024年12月全国典型城市库存及出清周期



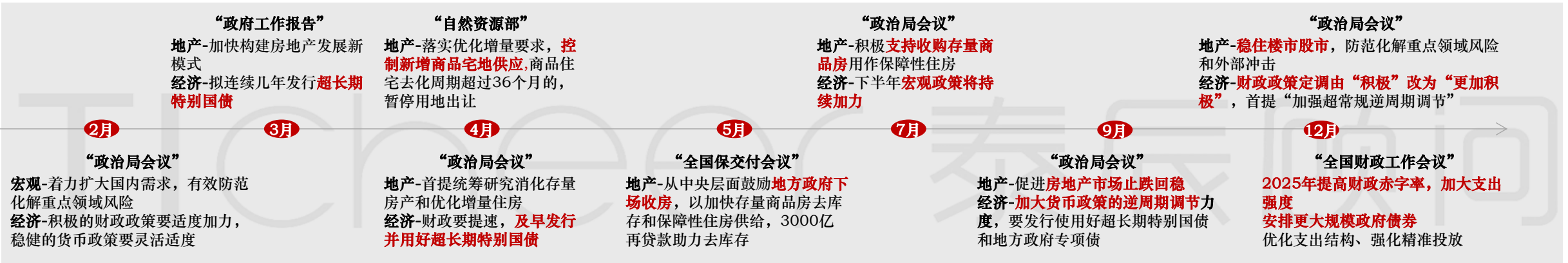
城市	北京	上海	广州	深圳	杭州	苏州	合肥	南昌	南京	厦门	天津	武汉	西安	长沙	郑州
供应	-16%	-21%	-13%	-19%	-25%	-43%	-41%	12%	-36%	-37%	-15%	-20%	12%	-28%	-24%
成交	-10%	-21%	-1%	50%	-26%	-20%	-35%	-24%	-22%	-10%	-8%	-19%	-12%	-36%	-30%
均价	-14%	8%	-11%	-10%	-5%	-11%	-6%	-3%	-5%	-24%	-5%	-9%	-6%	-6%	-4%

数据来源：泰辰市场监控中心、各城市房管局与官方口径

货币金融财政地产等多维政策组合聚力，应对经济与行业危机，多项政策宽松周期开启

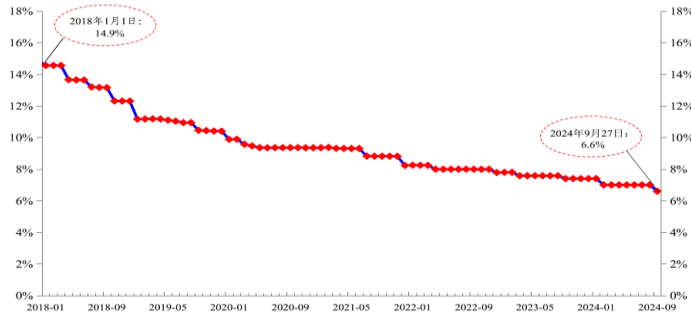
【全国政策】2024年“经济”+“地产”两手抓，针对下行经济形势及地产收缩局面，出台应对政策，政策发力更加积极，首提行业去库存+增加超长期国债及专项债+加强超常规逆周期调节+全方位扩大国内需求，行业迈入政策托底期

——2024年高层重要政策表述——控供应、优供给、去库存、促进地产止跌回稳、全方位稳住楼市；货币财政端持续发力



2024年两次下调存款准备金率共1个百分点，释放长期流动性约2万亿元

2018年以来金融机构平均法定存款准备金率变动情况

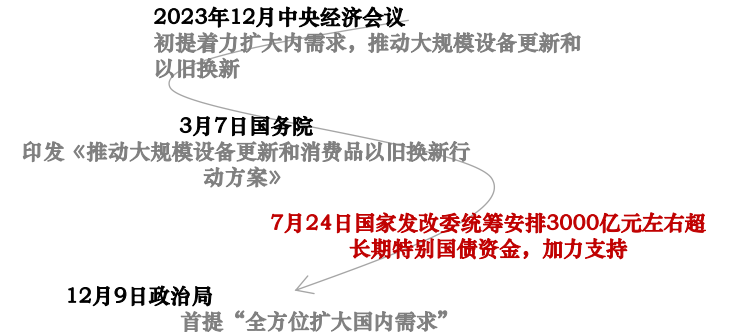


数据来源：泰辰市场监控中心、国家统计局

实施地方政府债务置换计划12万亿，地方政府化债力度加强

化债方式
增加6万亿元地方政府债务限额置换存量隐性债务 2024-2026年每年2万亿元，合计6万亿
2024年开始，连续5年每年从新增地方政府专项债券中安排8000亿，来补充政府基金财力，专门用于化债 2024-2029年每年0.8万亿，合计4万亿
2029年及以后年度到期的棚户区改造隐性债务2万亿元，仍按原合同偿还，合计2万亿

2024年两新政策实施进度，促内需



“高品质住宅+零公摊”政策落实下，将加速推动住宅产品换代革新

【高品质住宅&零公摊实施】2024年多地明确发文试点取消公摊或调整为按套内建筑面积计价销售，倒逼开发企业优化产品设计，提升住宅居住品质

3月，国常会提出“加大高品质住房供给”

9月，政治局会议提出“提升住宅品质、促进行业高质量发展”

10月，全国房地产协会提出并组织“关于开展高品质住宅评价”工作的通知

2024年下旬，全国多个城市陆续发布新建住宅设计规范，零公摊和四代宅广泛推动

高品质住宅&改善住宅（部分省份落实政策，不完全统计）

省份	文件名称	核心内容
湖北省	全国首部——湖北省住建厅组织编制了《高品质住宅技术标准》DB42/T 2305-2024（以下简称《标准》）	在满足使用功能、安全耐久、配套完善的基础上，符合“绿色、智慧、舒适、愉悦”的宜居湖北发展理念和建设标准，打造健康居住环境，实现绿色低碳可持续发展，满足人民日益增长的美好生活需要的住宅
福建	《福建省高品质住宅设计导则（试行）》	
山东	山东省住建厅发布关于印发《山东省高品质住宅设计指引》	主要对以下进行设计要求：住宅建筑高度与层高、建筑面宽、结构设计、建筑立面、景观设计、施工建造、绿色低碳、城市面貌等进行明确和优化
江苏	《江苏省改善型住宅设计与建造导则》	
北京	北京市规划和自然资源委员会关于印发《北京市高品质商品住宅设计导则（试行）》	

重庆：先行者

2002年，重庆开始就以套内建筑面积计价销售，是国内较早实施取消公摊面积计价方式的城市

合肥：提出积极探索

2023年7月，召开全市房地产工作专题会议，提出“为避免公摊面积比例过大，要积极探索商品房销售按套内面积计价”

实施城市：安徽-肇庆

2024年4月，肇庆发布商品房实行按套内面积计价的公告，明确从2024年5月1日起，实行按住房套内面积计价宣传销售，推动房地产开发企业依法规范，优化和公开住房公摊面积计算方式，合理适度提高得房率

实施城市：湖南-湘潭市、衡阳市

2024年9月，发文实行按住房套内面积计价宣传销售

2024年12月12日，衡阳市自然资源和规划局等部门联合发布通知，明确自2025年1月1日起，该市商品房销售实行套内建筑面积计价

实施城市：浙江-杭州

2024年12月12日，发布通知，并自12月13日起施行新规，规定新成交宅地可享受面积认定新规，如封闭式阳台只算一半面积，开放式风雨连廊不计容等，以提高得房率

实施城市：河北省-张家口

2024年12月17日，住房和城乡建设局等四部门联合发布关于印发《关于推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知，落实取消普通住宅和非普通住宅的标准相关政策，并取消商品房销售价格限价机制，鼓励实行“现房销售”，逐步推进“取消公摊”

零公摊实施城市

02

郑州经济与地产形势

Economic and Real Estate Situation in Zhengzhou

关键词——

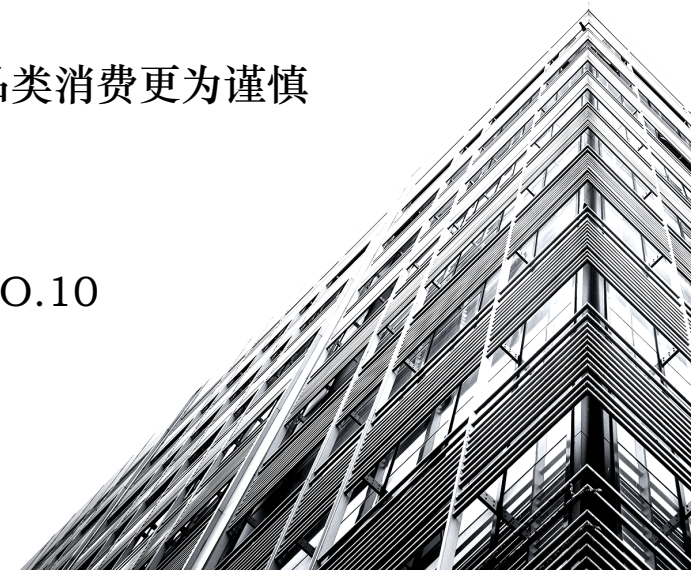
经济人口有恢复、城市地位再提升、基建投入力度快、地产宽松政策齐发力、控制供地、低容优质地块放量
市场规模缩减、新房改善继续发力、刚需二手房分流、区域结构分化
产品内卷质变、四代高品质住宅正式亮相、配置升级下刚需改善化改善豪宅化、旧产品加速出清
商办仍低迷、租赁市场颓势难拐、企业轻资产上阵、代建规模扩增

2.1 城市宏观经济及规划发展

经济总量持续抬升，增速波动性增长，人口吸引力恢复明显，居民储蓄上扬，但大宗品类消费更为谨慎

固定资产投资增速高位稳定，房投完成额虽为负值但同比增速上涨

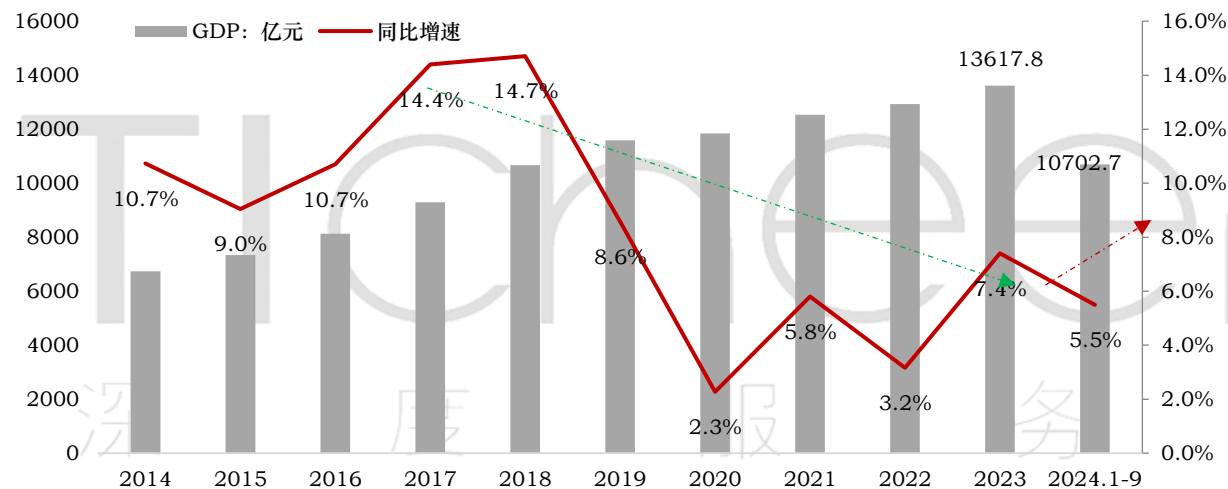
城市建成区面积持续扩容，6/7/8三条地铁线路加持下轨交里程全国排名NO.10



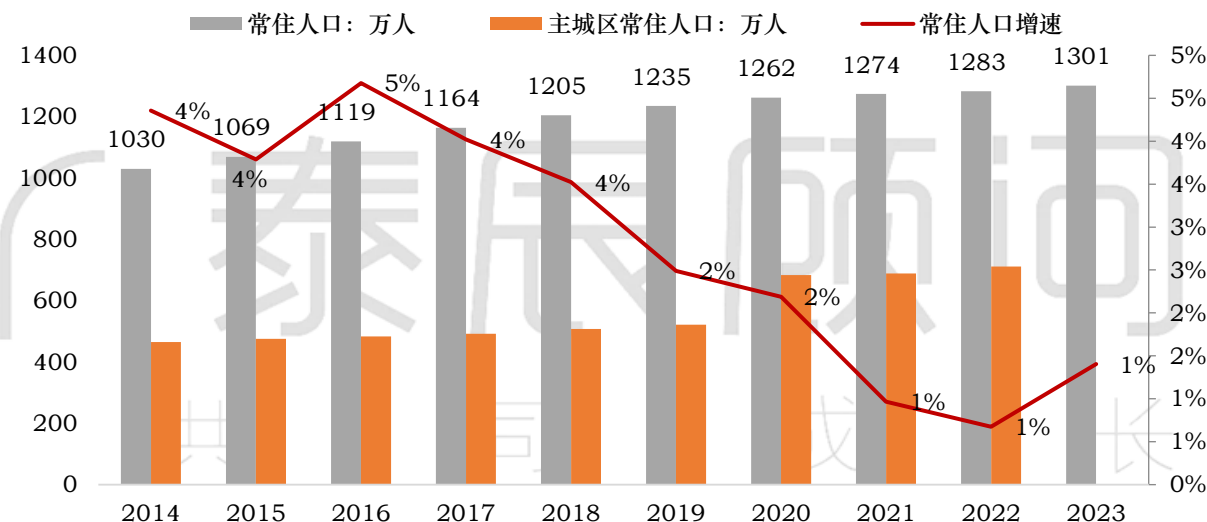
经济总量持续抬升，增速波动性增长，人口吸引力恢复明显

【郑州经济人口】 郑州近几年的经济总量持续抬升，GDP稳定在全国第十六位，增速波动性增长；人口总量在2023年疫情放开后有明显恢复（增量9万人提升至18万人），郑州对省内地市吸附力仍强

郑州历年经济总量及增速走势



郑州历年常住人口及自然增长率



郑州GDP (亿元)	部分年份	在全国排名
1661	2005年	26
4041	2010年	23
10670	2018年	16
13618	2023年	16

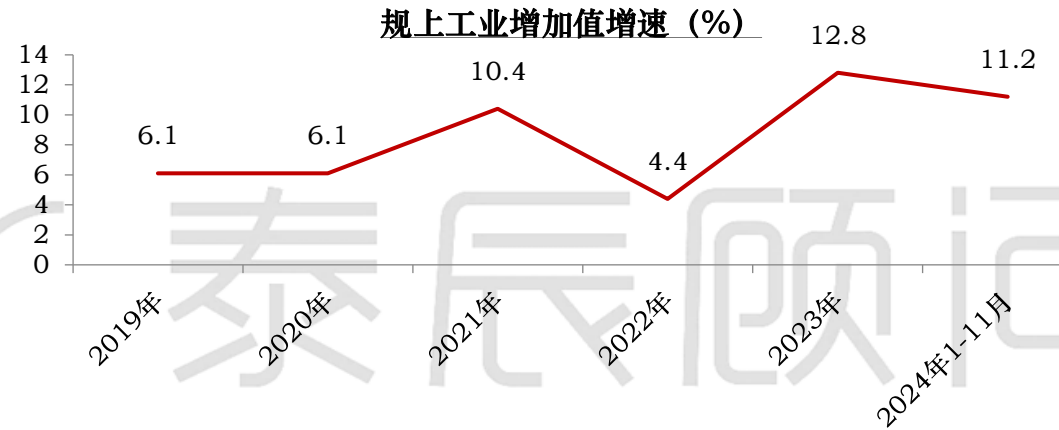
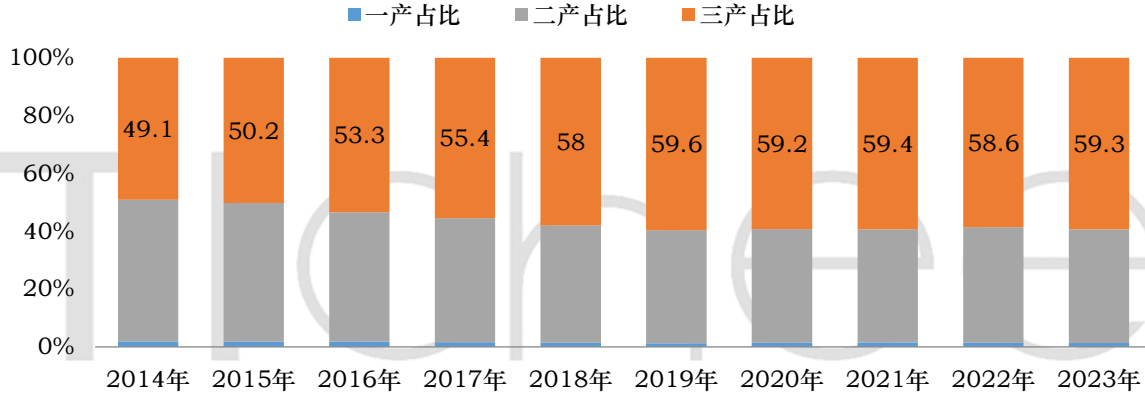
年份	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
常住人口新增	50万	45万	41万	30万	27万	12万	9万	18万



工业生产保持较快增长，科创产业持续壮大且是未来三年重点方向

【郑州产业发展】第三产业为当前主力产业类型，近几年占比基本稳定在59%；规模以上工业增加值增速整体呈现波幅上涨趋势，同时创新产业持续壮大。2024年6月20日郑州市印发《科创郑州三年行动计划》，科创产业将是郑州未来三年重点发力方向

郑州历年三产占比 (%) 走势



创新产业持续壮大

高新技术产业增加值

+13.2%

规上工业高新技术制造业增加值

+14.4%

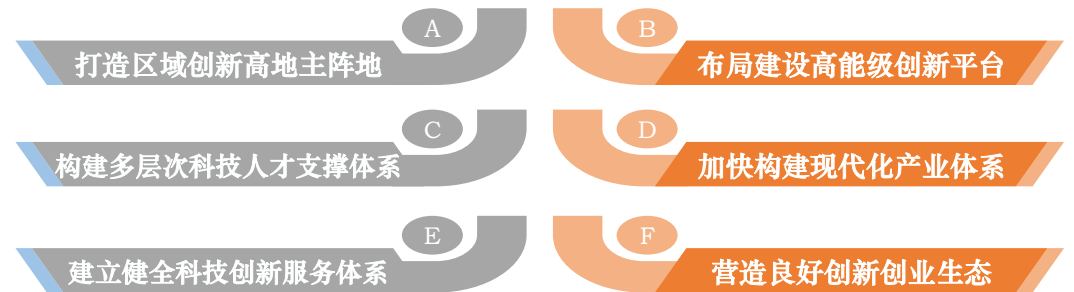
战略性新兴产业增加值

+11.6%

汽车、电子信息等主导产业快速增长。全市规上工业六大主导产业增加值同比增长12.7%。其中，汽车及装备制造业、电子信息工业增加值分别同比增长25.8%、11.8%。

数据来源：泰辰市场监控中心、郑州市统计局

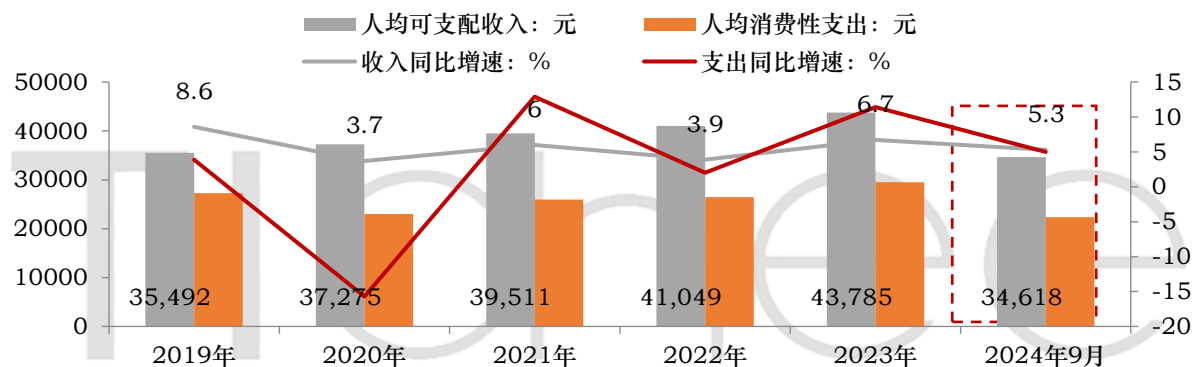
郑州市人民政府办公室关于印发“科创郑州”三年行动计划（2024—2026年）的通知



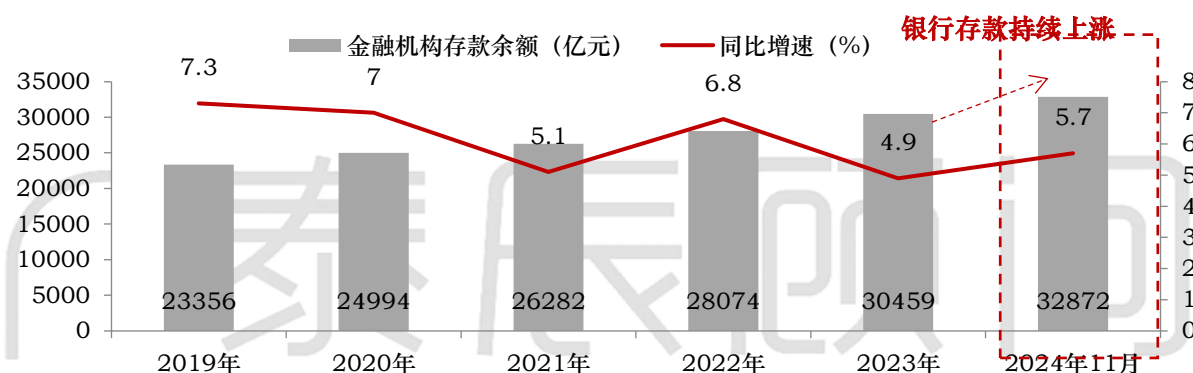
居民存款只增不减，消费意愿低，大宗品类消费谨慎

【郑州储蓄消费】居民收入恢复力度一般，资金更愿意存储，消费谨慎，银行存款持续上扬，年内多轮促消费政策齐下，但居民消费意愿更集中于生活及必须品类，大宗品类消费谨慎且成交周期长

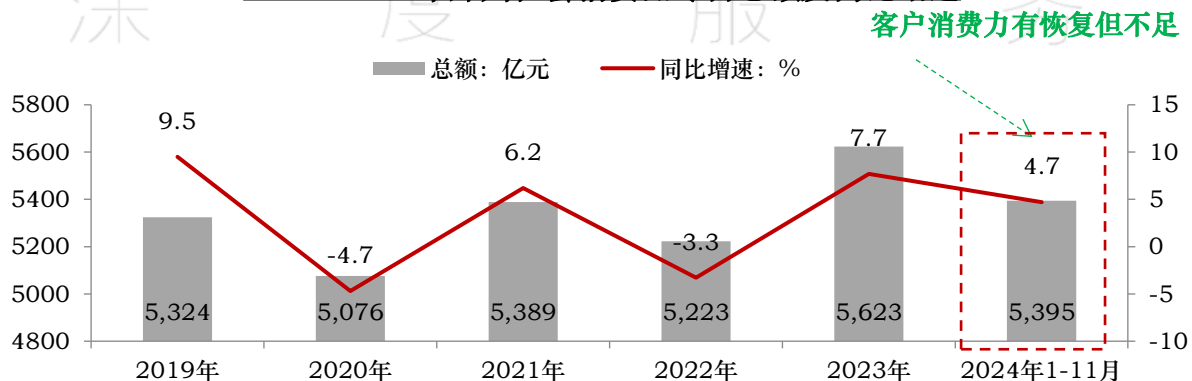
2019-2024年郑州市居民人均可支配收入



2019-2024年郑州金融机构存款余额及增速变化



2019-2024年郑州社会消费品零售总额及同比增速



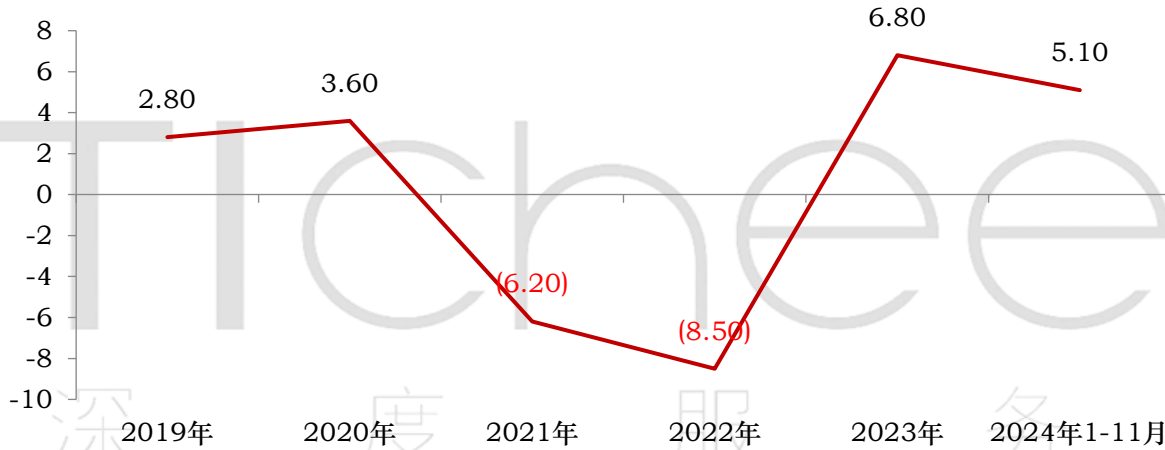
1-11月消费潜力加速释放，但更集中在生活及必须品类

- ◆ **基本生活用品消费稳定增长。**1-11月，粮油食品类、饮料类等基本生活类商品零售额分别同比增长10.4%、4.1%。
- ◆ **新型消费需求旺盛。**通过公共网络实现的商品零售额增长15.5%，可穿戴智能设备、智能手机、智能家用电器和音像器材零售额分别同比增长50%、35.8%、22.5%。
- ◆ **新能源汽车零售额快速增长。**零售额同比增长25.2%。

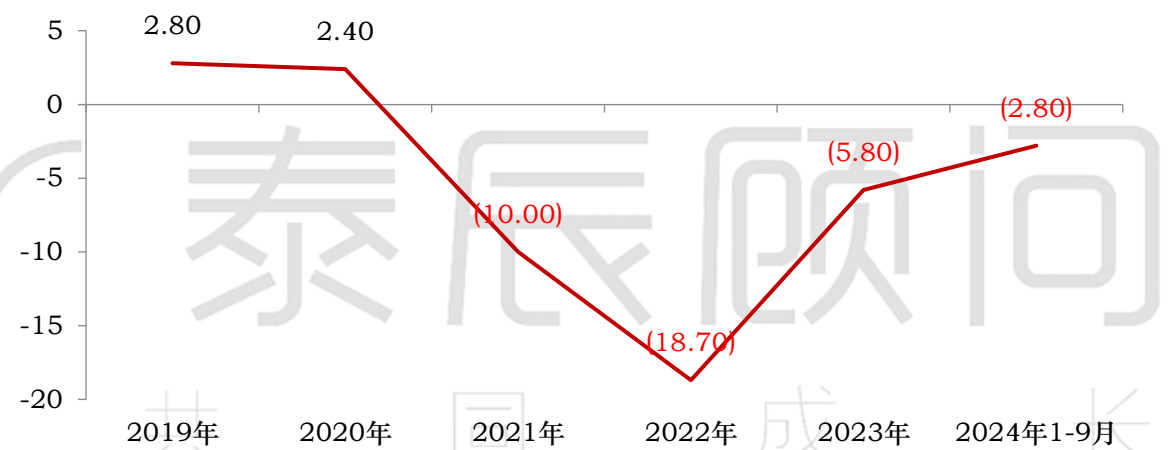
固定资产投资增速高位稳定，房地产开发投资完成额虽为负值但同比增速上涨

【郑州固投及房投】固定资产投资增速稳定在相对高位，2024年1-11月投资同比增速5.1%，比1-10月加快0.5个百分点；全市重点项目计划完成投资1127.9亿元。房地产开发投资完成额同比增速仍为负增长表现，但有明显上涨

2019-2024年郑州市固定资产投资同比增速 (%)



2019-2024年郑州市房地产开发投资完成额同比增速 (%)



1-11月，全市固定资产投资同比增长5.1%，比1-10月加快0.5个百分点。其中：

- ◆ **基础设施投资、工业投资**分别同比增长8.5%、5.7%。
- ◆ **民间投资增长加快**。民间投资同比增长7.8%，比1-10月加快0.1个百分点。
- ◆ **新动能投资增势良好**。高技术制造业投资增长23.9%，其中航空航天器及设备制造业、医药制造业、医疗仪器设备及仪器仪表制造业投资分别同比增长6.9倍、2.7倍、1.1倍。

2024年郑州市重点建设项目名单共列项目415个，总投资3556.9亿元
2024年计划完成投资1127.9亿元。

国际性综合交通枢纽地位明确，协同发展与加强开放、外向型经济加速发力

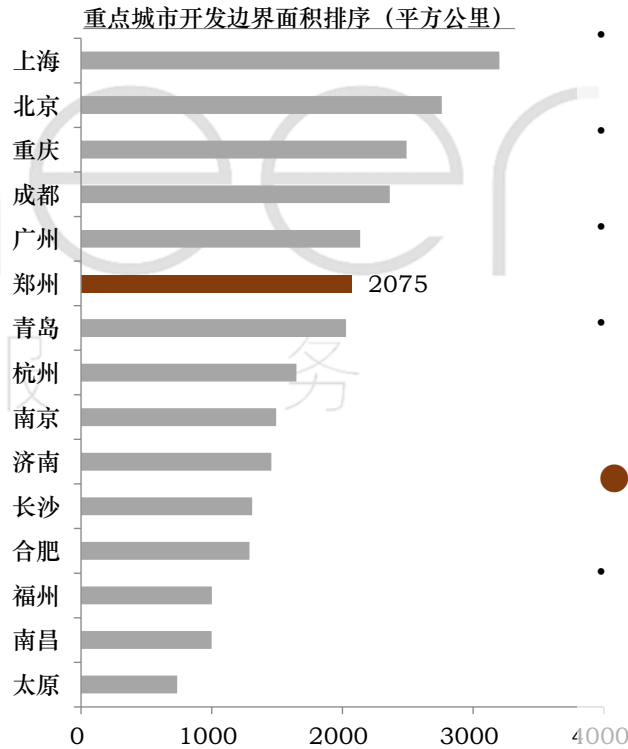
【定位与发展】国际性综合交通枢纽地位明确，对外开放门户扩大；郑州2024年机场货邮吞吐量突破80万吨，位居全国第五，其中国际货邮吞吐量同比增速全国第二，外贸的韧性和活力持续增强；对内促进区域协同发展新机遇，推动重点区域空间融合

最新批复的规划定位（2021-2035），城市能级定位包含国际性、功能定位多于其他城市

城市	能级定位 (国际性>全国性>东部地区>区域性)	功能定位
郑州	中部地区重要的中心城市 国家历史文化名城 国际性 综合交通枢纽城市	中部先进制造业基地 商贸物流中心 对外开放门户 区域性科技创新高地
长沙	长江中游地区中心城市 国家历史文化名城 全国性 综合交通枢纽城市	中部先进制造业基地 中部现代服务业中心 区域性科技创新高地
合肥	长三角地区重要的中心城市 全国性 综合交通枢纽城市	中部先进制造业基地 区域性科技创新高地 国际航空货运集散中心
济南	黄河流域重要的中心城市 国家历史文化名城 全国性 综合交通	北方先进制造业基地 北方商贸物流中心 区域性科技创新高地
福州	东南沿海重要的中心城市 国家历史文化名城 全国性 综合交通枢纽城市	东南沿海对外开放门户 区域性科技创新高地 海峡两岸融合发展、交流合作重要承载地
宁波	长三角地区重要的中心城市 国家历史文化名城 现代海洋城市 全国性 综合交通枢纽城市	全国先进制造业基地 区域性科技创新高地 全国航运物流中心 “一带一路”港航合作重要节点城市
青岛	沿海重要的中心城市 国家历史文化名城 现代海洋城市 国际性 综合交通枢纽城市	北方先进制造业基地 北方对外开放门户 国际滨海旅游目的地

数据来源：泰辰市场监控中心、各省市统计局

31城镇开发边界面积获批，重点城市对比中，郑州排名第六



● 外部机会——

- 2024年中欧班列（郑州）全年累计开行超3500标准列，境内外合作伙伴逾8000家。郑州已成为**全国最大**的进口国际化妆品、保健品、食品跨境电商交易基地。
- 2024年郑州货邮吞吐量**突破80万吨**，同比增加35.3%，达到历史最高值，位居**全国第五位**；其中**国际货邮吞吐量完成45.6万吨**，占全部货量的57%，增速**全国50万吨以上机场中排名第二**。
- 郑州机场航空货运枢纽能级不断提升，外贸的韧性和活力持续增强。

● 内部机会——

- 《郑州都市圈国土空间规划（2022-2035年）》公布，打造“一主一副、三轴四极”的空间格局，新形势下促进区域协同发展新机遇，推动重点区域空间融合，一主郑(港)汴许主引擎，一副洛济深度融合区。

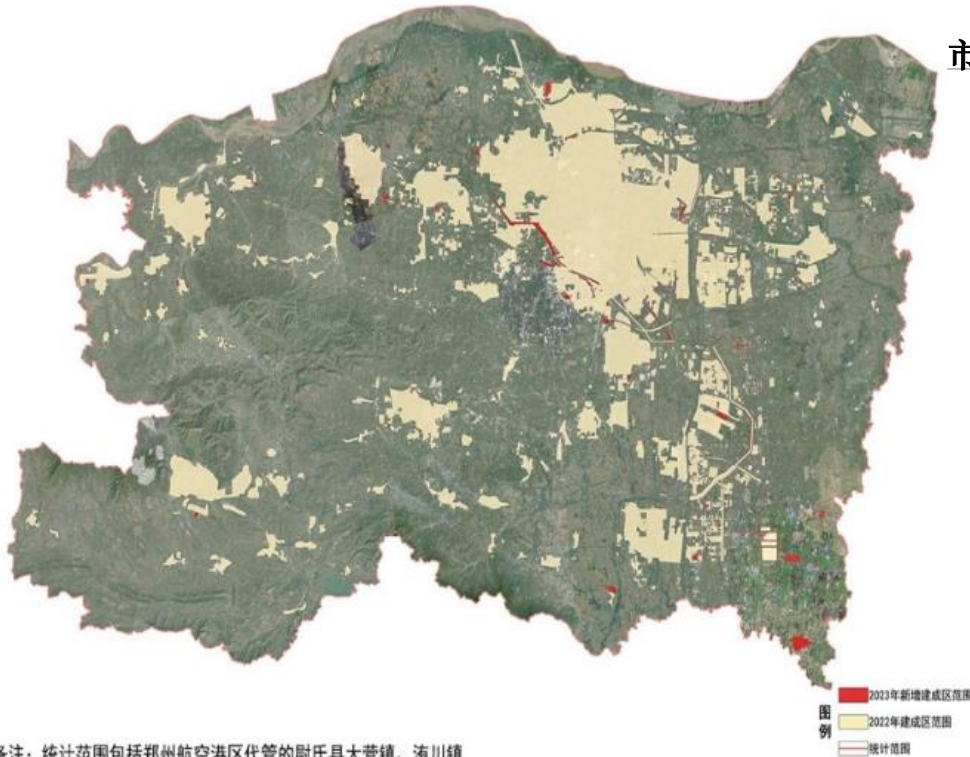


都市圈国土空间开发保护格局

城市建成区面积持续扩容，6/7/8三条地铁线路加持下轨交里程全国排名NO.10

【郑州基建投入】11月10日2023年郑州市域建成区面积公示。郑州市中心城区建成区面积797（较2022年+22.38）平方公里，市域城市建成区面积为1412.22（较2022年+27.71）平方公里；2024年郑州地铁新增6/7/8号线，运营里程全国排名第10

2023年郑州市市域城市建成区示意图



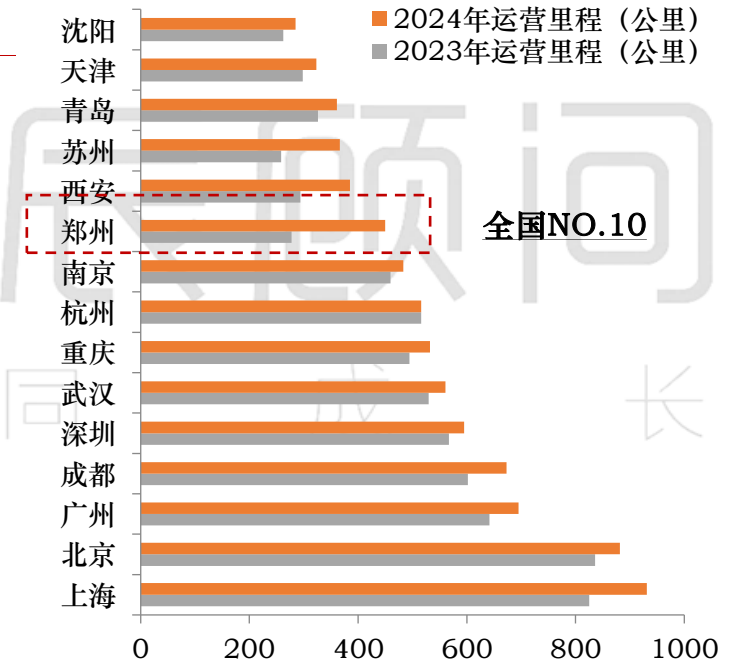
备注：统计范围包括郑州航空港区代管的尉氏县大营镇、洧村镇

2023年郑州市
中心城区城市建成区面积796.70平方公里
(+22.38)

市域城市建成区面积为1412.22平方公里 (+27.71)

分区	区域	建成区面积：平方公里
近郊	新郑市	135.45
近郊	航空港区	131.08
市区	郑东新区	118.35
远郊	巩义市	105.3
市区	经开区	92.11
远郊	新密市	91.08
市区	金水区	87.93
近郊	荥阳市	84.49
远郊	登封市	84.02
近郊	中牟县	80.67
市区	管城区	80.13
市区	惠济区	75.02
市区	二七区	74.08
市区	中原区	70.35
市区	高新区	67.65
远郊	上街区	34.51

2024年轨交里程TOP15城排名



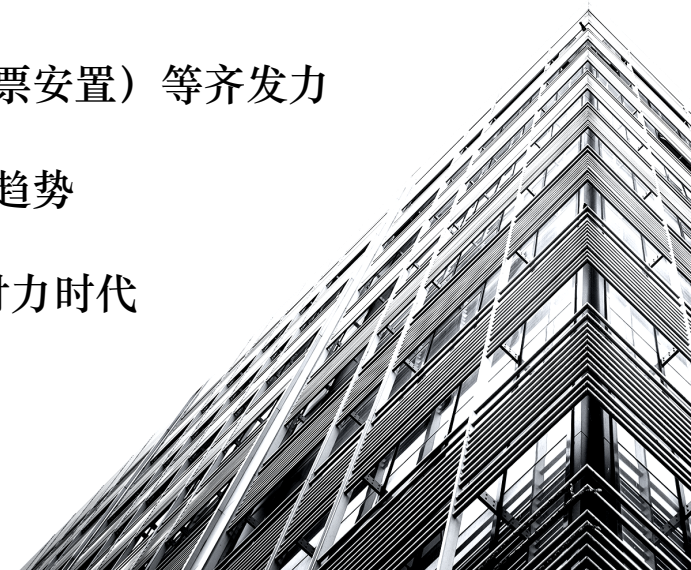
2024年，郑州地铁新增6/7/8号线，累计共开通13条线路。

2.2 地产政策及行业趋势

政策宽松力度历史之最，融资端/控供地/降首付利率/减免税费/清库存（以旧换新+房票安置）等齐发力

量缩带来质变，住宅高品质技术新规发布，四代宅纳入其中，将成为未来趋势

期房销售翻篇，现房销售逐步增多，产品设计大变革，地产迈入产品力与交付力时代



政策宽松力度历史之最，融资端/控供地/降首付利率/减免税费/清库存等齐发力

【地产政策】房地产政策方面呈现积极宽松的表现，旨在稳地产稳楼市，近一年宽松政策体现在融资宽松、控制供地、降准降息、降首付、税费减免、存量房收购用作保障房等，郑州更是推出以旧换新及房票置换政策，去库存效果明显

支持刚性和改善性住房需求
加快推进保障性住房建设等“三大工程”，有序出清重点房企风险

支持刚性和改善性住房需求
1月

央行调整商业及公积金房贷利率、降
首付比例，刺激需求
4-5月期间郑州以旧换新、保住房、
商转公，降首付、降利率等

降首付降利率、以旧换新、保住房、商转公
4-5月

郑州征集收购存量商品房用作保障性住房
技术新规：中心城区新编住宅项目容积率不
超2.5，建高小于80米，层高不低于3米，四
代宅纳入新规

保障性住房、技术新规
11-12月

2024年

政策宽松力度
历史之最

2月

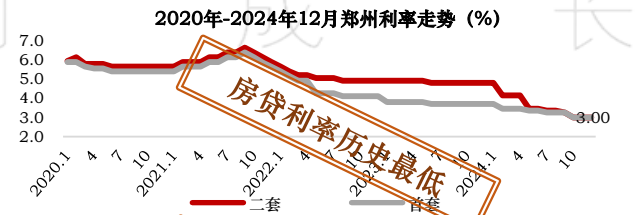
降利率、带押过户、招才引智

郑州利率低至3.45%
探索一手房“带押过户”
延续“招才引智计划”，针对高层次人
才及青年人才给予首套房购房补贴

10月

一揽子增量政策、房票安置

郑州10月26日河南推出落实一揽子增量政策：大力支持
住房消费、加大金融支持力度、严格控制增量供应、进一
步优化存量、提高供应质量、推动构建房地产发展新模式
再次推出房票政策，以购代建促进库存去化



政策颁布时间	2014.9.30以前	2014.9.30	2015.3.30	2015.10.26	2016.1.20	2016.1.23	2022.3.1	2022.12	2023.8.3	2024.5.17	2024.9.15后
首套	首付	30%	30%	30%	25%	20%	30%	20%	20%	15%	15%
二套及以上	已结清，首付	60%	30%	30%	25%	20%	30%	20%	20%	15%	15%
	未结清，首付	60%	60%	40%	40%	30%	40%	40%	30%	25%	15%

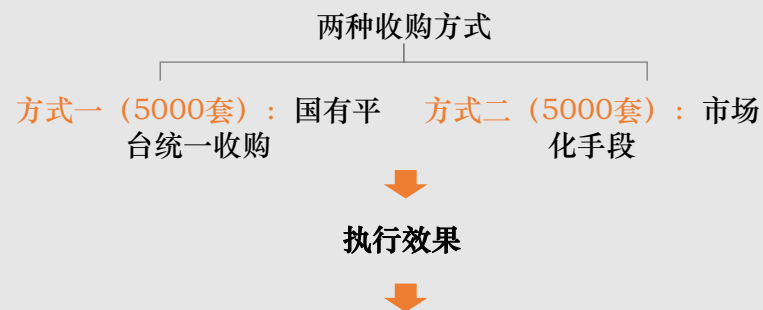
2.2政策环境 | 重磅去库存

以旧换新+房票安置保守带动16060套新房/约184万方去化，库存周期至少缩3.5个月

【去库存政策】截止2024年12月31日，郑州房产“卖旧买新、以旧换新”工作完成认购10816套；房票认购保守5244套（不含港区）；两项合计带动库存周期降低至少3.5个月（按照市区+近郊月均52万方计算）；进一步缓解库存压力，优化供需结构

以旧换新政策-去库存

4月1日郑州发文今年计划完成1万套二手住房“以旧换新”5月10日试点工作结束，在全市建成区范围内全面实施



- **落地效果:** 截止12月31日，通过国有平台公司收购模式完成签订二手房协议5085套，通过市场化交易模式完成5731套，两项合计10816套，超过全年目标10000套，典型项目截止12月放款率10-15%左右；
- **市场影响:** 带动10816套新房去化，有效减少新房库存保守约124万方。

房票政策-去库存

8月港区自发组织房票安置，锁区执行；10月29日惠济区试行，11月18日完成首笔兑付

房票规则：一、房票实行实名制→二、房票使用期限自房票核发之日起计算，最长不超过6个月，逾期未用视为放弃→购房款应不低于房票金额的90%，不找零→三、房票持有人可在全市范围内择优购买

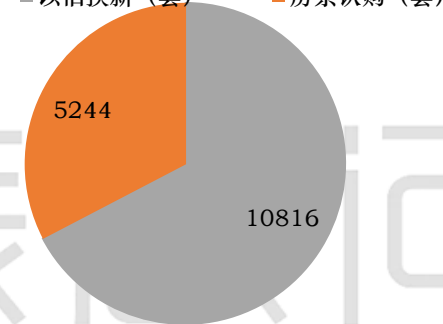
资金分配：港区109亿，惠济区33亿，其他区域55亿

房票发放情况：12月初时房票发放暂停，除港区/惠济以外，实际上只有高新区/金水区/二七区三个区域房票有发放，88亿额度仅发放一半，约44亿左右

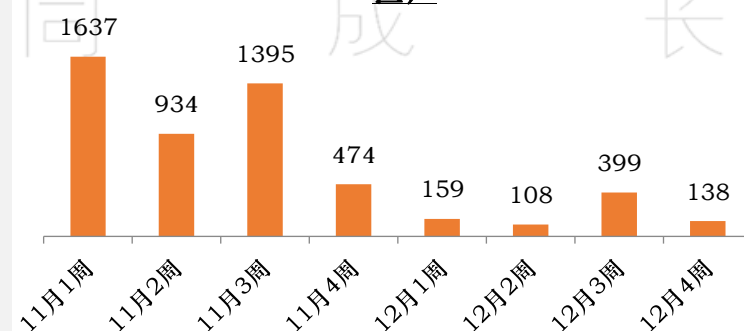
- **落地效果:** 市场反馈较为积极，市区截止12月底房票购房至少5244套，约60万方，有效缓解销售端压力；
- **市场影响:** 带动市区库存去化周期下降2个月。

大郑州去库存房源成交套数

■ 以旧换新 (套) ■ 房票认购 (套)



11-12月房票置换周度成交走势 (不含港区)



量缩带来质变，新版《技术规定》进一步提升住宅高品质，尤其四代宅纳入其中

【技术规定】以提升住宅品质为导向，要求中心城区新编住宅项目容积率不超2.5，建筑高度应小于80米，建筑层高不低于3米；新增对阳台进行立体绿化住宅（四代宅）的设置要求；提出放宽生活性街道的居住项目临路商业设置要求；将住宅机动车充电设施同步配建比例由原有的10%上调至30%

1 住宅高品质导向

进一步限制“高容积率、高强度”开发模式，提出新编住宅用地建筑高度应小于80米，容积率不超过2.5；住宅建筑层高不应低于3米等高品质导向的新规。

2 第四代建筑写入新规

对于阳台进行立体绿化设计的住宅，户型套内面积在100平方米以上。阳台高度不少于两个自然层高，阳台悬挑进深不大于6米；在其绿化面积不小于阳台水平投影面积50%的前提下，空中花园阳台计入建筑面积，不计入容积率和建筑密度等。

3 增加“城市设计”提升街区活力

在轨道站点1千米范围内，选择不少于一条生活设施集聚、林荫绿化条件较好的街道，形成主城区96条慢行活力街道体系；放宽道路沿线设置临街商业设施的要求；在主城区构建2主4次的城市法桐林荫轴线和13处老法桐集中展示区。

4 公共服务配套设施要求调整

新增配备“社区食堂”“文化活动室”等公共设施的要求：在0.5万~1.2万人居住区宜设置一处社区食堂，每处建筑面积不小于200平方米，同时应设置一处文化活动站；建筑面积为250~1200平方米。居住街坊应设置一处文化活动室，建筑面积不小于100平方米。

5 车位配建要求调整

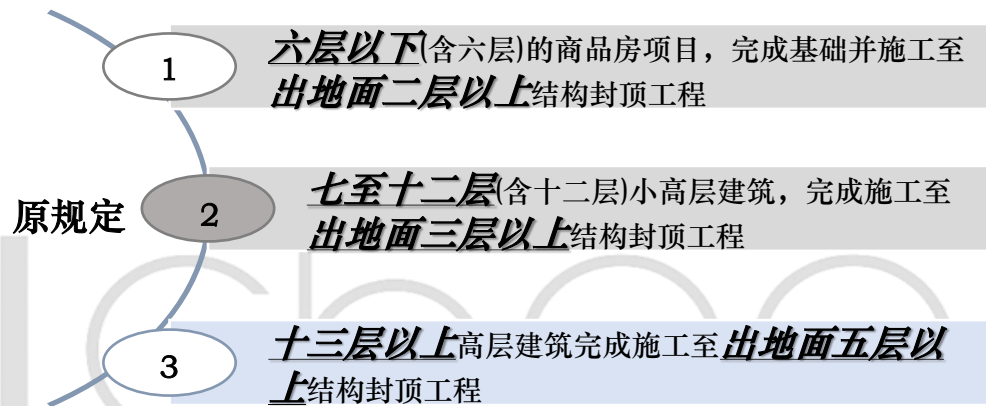
住宅建筑应设置访客车位，且不计入配建机动车停车位数量，不低于总数的2%，同时不超20个；要求新建住宅建筑配建的固定停车位应100%建设机动车充电设施或预留安装条件，满足直接装表接电要求，并应同步配建不少于30%的机动车充电车位。

2.2行业趋势 | 期房销售翻篇，步入现房时代

预售条件提高，现房试点落地，市场超七成项目实现现房/准现房销售

【开发政策】预售条件提高到地上总层数的一半以上，进一步向现房靠拢、降低交付风险，但同时销售节点推迟，对房企资金提出更高要求

预售条件



最新要求

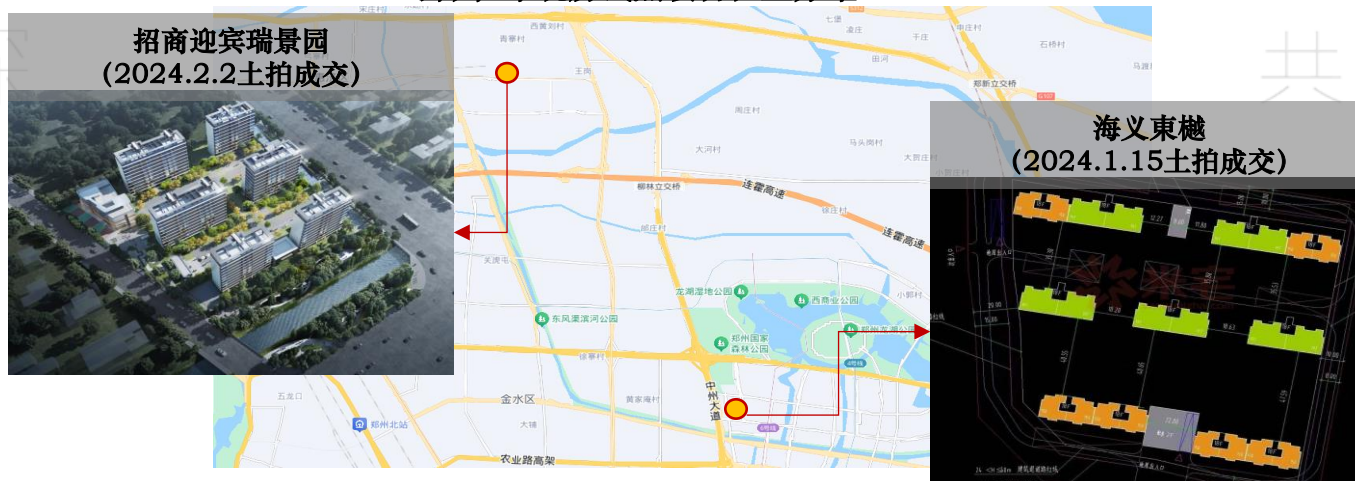
需完成施工至地上总层数的一半以上，方可办理预售许可

要求提高后，拿证平均多用时1-6月

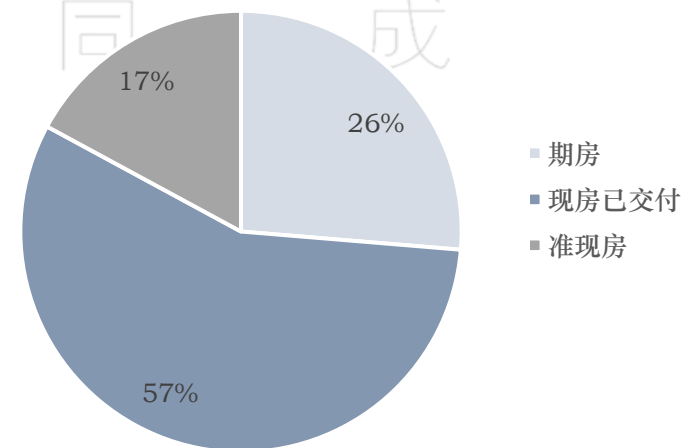
销售时点推迟

近3年入市项目，拿地到首开平均用时1年

郑州2个现房试点项目位置分布



大郑州主力在售项目开发进度占比



2.2行业趋势 | 住房保障体系落地，迈入双轨时代

在全国率先建立租购并举的住房保障体系，“保障-市场”双轨制正式落地

【保障房体系】2024年，郑州着力构建以公共租赁住房、人才公寓为代表的保障性租赁住房和配售型保障房租购并举的住房保障体系，在收购和运营人才公寓的规模、配售型保障性住房的推进方面，均位居全国第一位



郑州城发安居人才公寓项目分布图



郑州配售型保障性住房项目

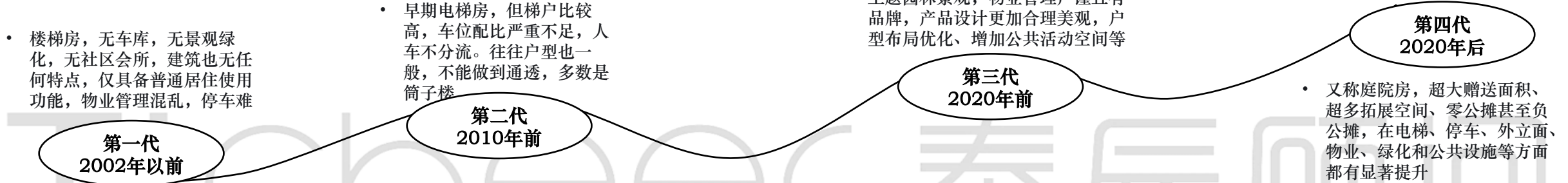
批次	项目名称	区域	产品	套数	释放价格 (元/㎡)
首批次 (2024.7.29)	沁河苑	中原区	90/120㎡三室两厅	570	精装6752 (含装修854)
	郑住雪松苑		90㎡两室两厅	207	精装7283 (含装修771)
	惠康佳苑	惠济区	90-100㎡两室两厅 / 120㎡三室两厅	322	精装6470 (含装修800)
	中建·澜溪苑	经开区	79/89/107/118㎡两室三室	900	精装5750 (含装修750)
第二批次 (2024.11.7)	龙门苑	金水区	91-93㎡两室两厅	346	精装6881 (含装修1100)
	盛世名家	惠济区	66/88㎡两室两厅	99	精装6066 (含装修800)
	华瑞紫荆东园		88-90㎡三室两厅	321	精装6470 (含装修800)
	华瑞紫荆西园		87-89㎡三室两厅	59	精装5908 (含装修800)
逸居新悦 (以需定建)	经开区	70-120㎡两室或三室 (三室占60%)	1500余	精装修	

- 截至2024年底，郑州累计收购存量商品房项目96个12.5万间（套）510万平方米（主要作为人才公寓向社会公开配租），**收购量全国第一**；
- 运营人才公寓项目63个8.6万间（套），出租率99%，**规模全国第一**；
- 建设公租房近14万套780万平方米，分配入住12.9万套、发放货币化补贴6552万元。
- 2024年7月，郑州在全国率先推出配售型保障性住房，目前已累计推出两期**4324套，成为交付入住、发放不动产登记证全国“双第一”城市。**

保障房类型	面向群体
公共租赁住房	面向城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员提供的保障性住房，通常以小户型为主，租金低于市场价或者承租者承受能力
人才公寓	专门为高层次人才和急需紧缺人才提供的住房。这些公寓通常不受户籍时限的限制，旨在吸引和留住高端人才，促进城市的发展和
配售型保障房	郑州市近年来推出的新型保障房形式。这种住房由政府提供优惠政策，限定套型、面积和销售价格，面向市区户籍住房困难的工薪收入群体和城市需要引进的人才配售。配售型保障性住房的实施遵循政府主导、以需定建、合理布局和稳步推进的原则

“四代宅”首现、顶豪板块首个四代宅项目落地，产品设计步入新时代

【设计变革】新版城市规划技术规定出炉，容积率、层高、车位等细节优化，彰显住宅高品质导向，“四代建筑”首次写入文件；
郑州首个在土地出让规划文件中明确做第四代住宅的地块高溢价出让



首页 > 新闻中心 > 通知公告 > 正文

郑东新区龙湖南区E1-11-01地块出让规划工作说明

发布时间：2024-12-09 17:29 来源：郑州市自然资源和规划局郑东新区分局

龙湖南区E1-11-01地块位于九如路与如意河东二街交叉口东南角，总建设用地面积约64亩，用地性质为二类居住用地，容积率小于1.7，该宗地已于11月19日发布出让公告，将于12月23日摘牌。为塑造城市美好形象，提升郑东新区住宅品质，结合第四代住宅立体绿化等设计特点，经管委会研究，拟对该地块建筑高度及建筑退线等规划指标进行优化和解释，建筑高度可为两种计算规则，一种是由室外地坪计算至檐口位置，建筑高度小于24米控制；或是在坡屋顶坡度不小于15°的情况下，建筑高度按照室外地坪至屋檐二分之一位置小于27米控制。建筑退线按照现行《郑州市城市规划管理技术规定》中24米以下住宅建筑退线标准进行控制，项目地面机动车停车位不超过住宅总套数的10%，地面非机动车停车位不超过非机动车总停车位数的50%。

- ◆ 郑州首个在土地规划指标中明确做第四代产品的住宅地块；
- ◆ 在容积率和建筑面积不变的情况下，层高可做到3.85米；
- ◆ 最终由郑州金茂以21%溢价率竞得，总价13.41亿元，楼面价21970元/㎡。

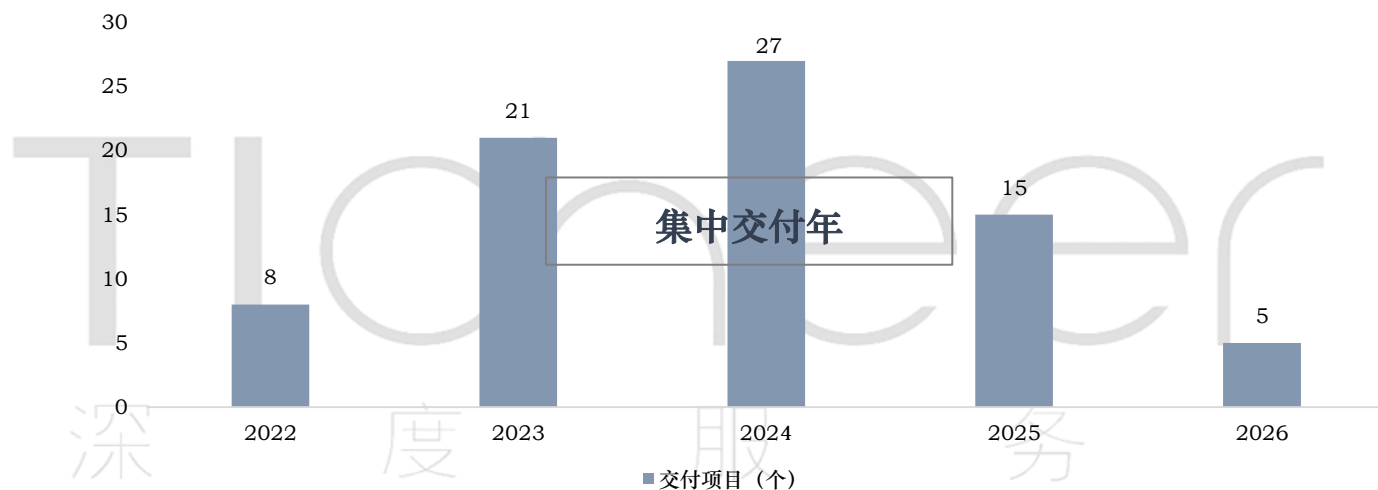
新版城规

住宅建筑通用条款	建筑高度	容积率	层高	套内面积 ≥ 120平	空调外搁板	架空层	车位
	小于80米	不超过2.5	不应低于3米	套内建筑面积大于等于120平方米的跃层式住宅，当起居（厅）或餐厅设置一处通高，通高部分面积不超过该户型套内建筑面积的30%且层高不大于7.2米的，可按其实际面积计算建筑面积和容积率	小于等于3平方米时不计算建筑面积	不计容积率	机动车100%具备充电设施安装条件，建设不少于30%的充电车位
“四代住宅”条款	层数	户型面积	阳台				
	应在4层以上	户型套内面积应在100㎡以上	1、高度不少于两个自然层高且不小于6米，阳台悬挑进深不大于6米，相邻上下层开敞式阳台在水平投影范围内不应重叠，阳台至少二面开敞且开敞长度不小于阳台周长的50%，开敞面不得设置维护墙体、不得封闭，仅可设置通透栏杆； 2、在其绿化面积不小于阳台水平投影面积50%的前提下，空中花园阳台计入建筑面积，不计入容积率和建筑密度。				

保交付稳步推进，市场信心逐步修复，房企通过交付力塑造品牌力

【保交付进度】郑州保交付工作稳步推进，保交付完成率超90%、专项借款项目交付率100%；白名单项目进一步扩容，资金支持不断发力，融资投放近700亿元；金桥、信达等项目实现超预期交付，塑造品牌名片

近几年郑州市区重点楼盘交付数量统计



截至2024年年底——

保交房方面：郑州 **320个保交房项目交付274个项目10.2万套，交付率达到92.07%**，超额完成保交房年度目标任务；**142个专项借款项目12.8万套全部建成交付**，圆满完成保交楼工作任务。

房地产“白名单”方面：2024年郑州积极推动合规房地产项目“应进尽进、应贷尽贷、应投尽投”，目前郑州**292个项目列入“白名单”，融资投放261个项目696.46亿元**。

数据来源：泰辰市场监控中心

保交付项目代表

金桥西棠2024.7交付



市场项目代表

正弘璟云筑2024.9.30交付



信达天樾九章2024.11.28交付



郑州洛悦融园二期2024.12.30交付



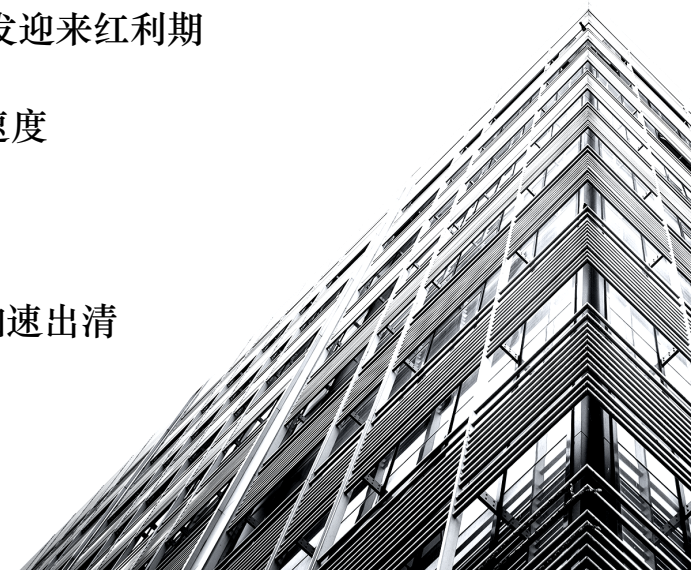
2.3 土地市场及新建住宅市场

土地供销量同比缩减超六成，土拍集中主城核心，优质土地容/价双降，房地价差拉大，高品质开发迎来红利期

需求不足、量价寻底，区域分化；去库存措施发力，刚需/刚改/现房加紧甩货，改善加速度

新入市改善项目领跑市场，刚需分销高佣/房票抢客

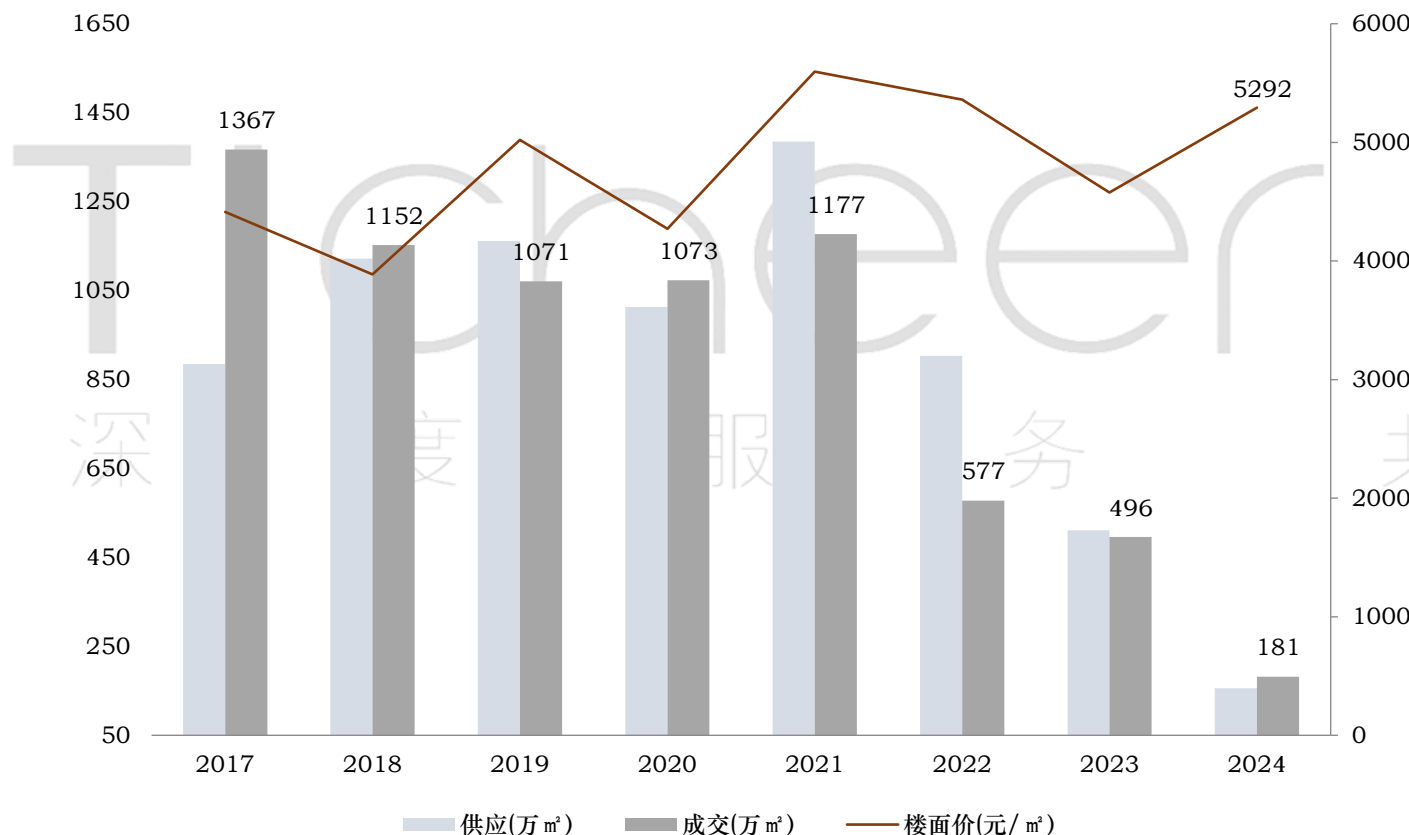
客户需求从“性价比”转向“质价比”，产品设计再升级，四代宅与高赠送共生，旧产品需加速出清



以存定供，土地供销量同比缩减超六成，多区域土地销量筑底

【涉宅用地供求】受2024年“以存定供”政策影响，土地供销双双筑底，近八年最低；2024年楼面价受北龙湖地块影响，同比+16%，分区域看，二七区成交75万m²，同比+173%，大幅高于其他区域，其次为管城区、高新区，分别成交26万m²、22万m²

郑州主城区2017-2024年涉宅用地年度供销价格



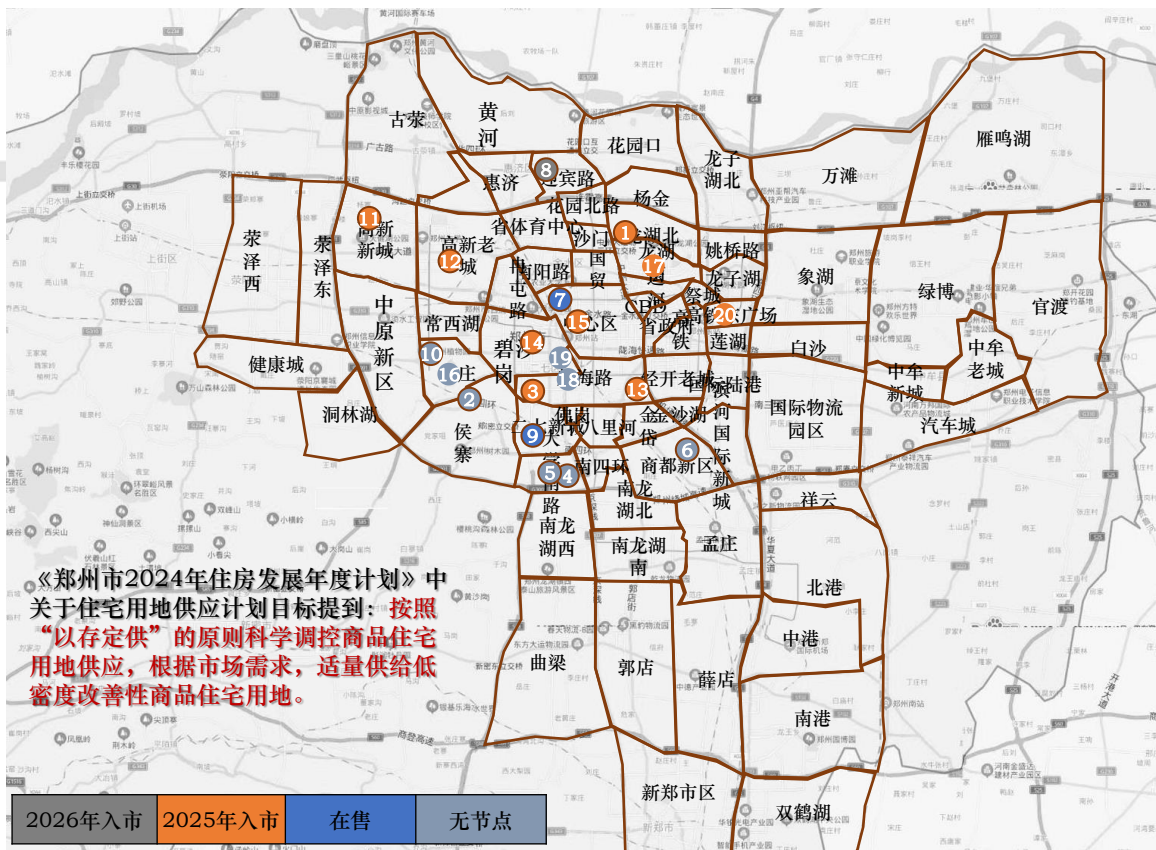
2023/2024年主城涉宅用地分区域成交量价对比

区域	2023年成交(万m ²)	2024年成交(万m ²)	成交量同比	2023年楼面价	2024年楼面价(元/m ²)	楼面价同比
二七区	27	75	173%	3532	3582	1%
管城区	78	26	-67%	3753	3518	-6%
高新区	33	22	-31%	3445	4923	43%
中原区	82	22	-73%	5432	4941	-9%
郑东新区	45	24	-47%	6722	12534	86%
金水区	129	8	-94%	4736	6796	43%
惠济区	96	3	-97%	4071	5747	41%
经开区	5	0	-100%	7096	/	/

土拍集中主城核心，单盘规模缩减，三环内低容小体量项目增多

【成交土地分布】市区共成交20宗涉宅用地，四环外-四环-三环内依次成交4-7-9宗，单宗土地占比面积同比下滑约20%，单项目规模缩小；近2年有11宗土地入市，其中2宗已入市在售，9宗预计2025年入市

2024年成交的地块盘点（市区）



序号	成交日期	土地编号	区域	亩	容积率	建面：万㎡	房企/项目	楼面价	节点
1	2024/1/15	郑政东出〔2023〕28号（网）	郑东新区	41	2.5	6.9	海义（现房试点）	11428 36%	2025
2	2024/1/30	郑政出〔2023〕45号（网）	二七区	60	3	12.1	二七投资	3334	/
3	2024/1/30	郑政出〔2023〕46号（网）	二七区	24	6.5	10.5	亚星嵩南文苑	2446	2025
4	2024/1/30	郑政出〔2023〕47号（网）	二七区	119	3	23.7	二七投资	3140	/
5	2024/1/30	郑政出〔2023〕49号（网）	二七区	47	2.5	7.8	二七投资	3824	/
6	2024/1/30	郑政出〔2023〕50号（网）	管城区	74	3.6	17.7	管城城投	3130	/
7	2024/1/30	郑政出〔2023〕52号（网）	金水区	15	3	2.9	郑州轨道（经纬归臻）	6787	在售
8	2024/2/2	郑政出〔2023〕53号（网）	惠济区	28	1.6	3.0	惠济城投（招商代建迎宾瑞景园）	5747	2026
9	2024/4/23	郑政出〔2024〕4号（网）	二七区	65	2.5	10.8	招商林屿境	3359	在售
10	2024/4/23	郑政出〔2024〕5号（网）	中原区	44	2.0	5.9	中原城投	4913	/
11	2024/10/9	郑政高出〔2024〕9号（网）	高新区	83	1.7	9.4	中建方程	4574	2025
12	2024/10/9	郑政高出〔2024〕10号（网）	高新区	78	2.5	13.1	高新正弘二期	5176	2025
13	2024/10/10	郑政出〔2024〕15号（网）	管城区	35	3.5	8.3	信达棠樾七里	4348	2025
14	2024/10/10	郑政出〔2024〕19号（网）	中原区	24	2.5	4.0	龙湖睿玺苑	6053	2025
15	2024/12/6	郑政出〔2024〕25号（网）	金水区	31	2.6	5.4	郑轨（越秀代建）	6801	2025
16	2024/12/23	郑政出〔2024〕27号（网）	中原区	93	2.0	12.4	中原城投	4594	/
17	2024/12/23	郑政东出〔2024〕10号（网）	郑东新区	65	1.7	7.4	金茂	21970	2025
18	2024/12/26	郑政出〔2024〕28号（网）	二七区	33	2.9	6.3	郑轨	5255	/
19	2024/12/26	郑政出〔2024〕29号（网）	二七区	31	1.8	3.7	郑轨	7762	/
20	2024/12/31	郑政东出〔2024〕13号（网）	郑东新区	62	2.42	10.1	华润裕总二期	6396	2025

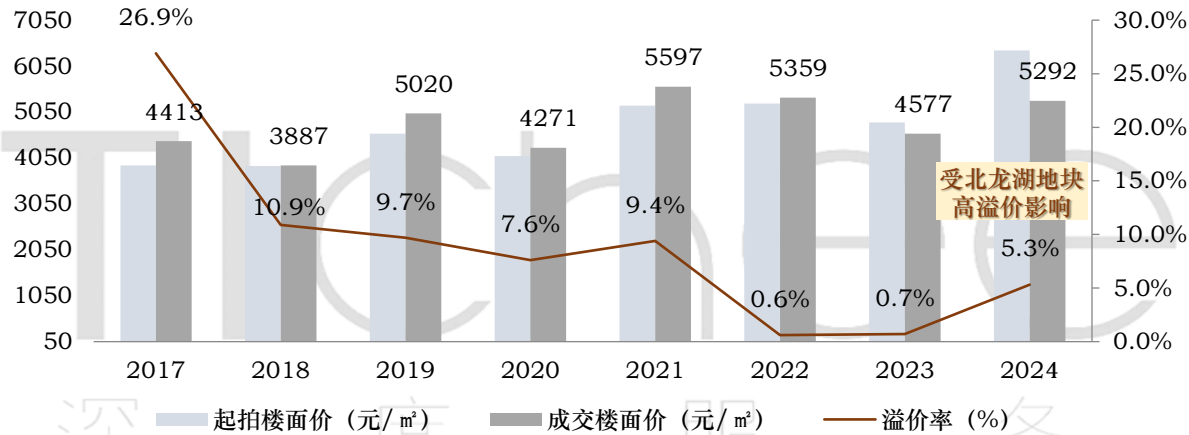
年份	2024年	2023年	2022年
年度成交涉宅用地平均占地面积（亩）	52.7 ↓	65.8	66.7

数据来源：泰辰市场监控中心、中国土地市场网、剔除安置等非经营性土地

优质土地容、价双降，房地价差拉大，高品质开发迎来红利期

【成交土地特征】 受个别地块影响，2024年郑州主城土地溢价率小幅提升至5.3%，但仍处于近几年低位区间；主城核心地块供应占比提升背景下，整体土地容积率降至2.69，创历史新低

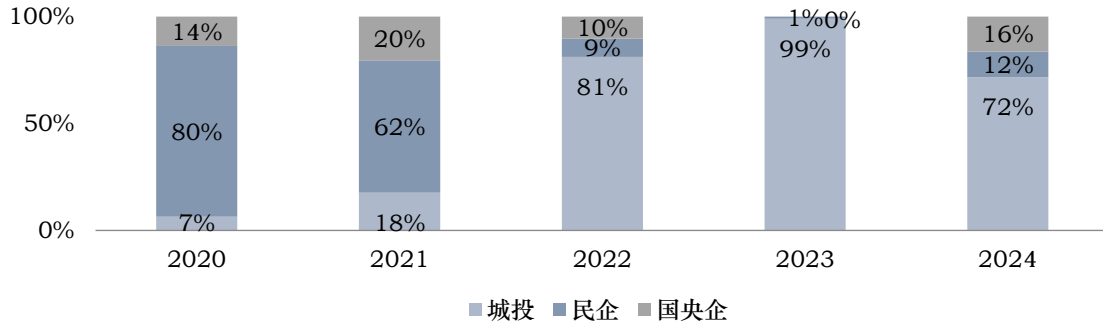
郑州主城2017-2024年年度涉宅用地起拍/成交楼面价及溢价率走势



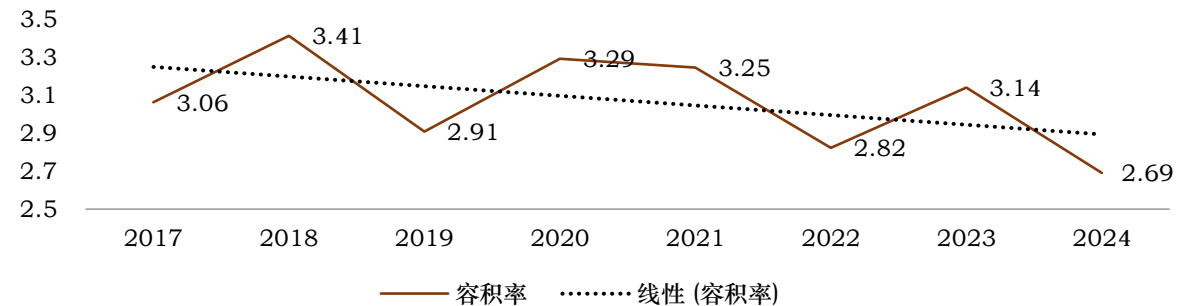
2024年典型地块容积率和起拍价对比（同一素质地块前后对比）

典型项目	成交日期	地块指标	起拍价
正弘青云筑一期	2019/8/29	91亩/容积率5.1/建面31万方	2653
正弘青云筑二期	2024/10/9	78亩/容积率2.5/建面13万方	5176
郑政出〔2022〕22号（网）招商林屿境南侧	2022/9/21	59亩/容积率3.0/建面12万方	4450
招商林屿境	2024/4/23	65亩/容积率2.5/建面11万方	3359
恒大云玺一期	2018/11/23	25亩/容积率5.15/建面8万方	3410
龙湖睿玺（原恒大云玺二期）	2024/10/10	24亩/容积率2.5/建面4万方	6053

郑州主城区2020-2024年年度各类房企拿地宗数占比走势



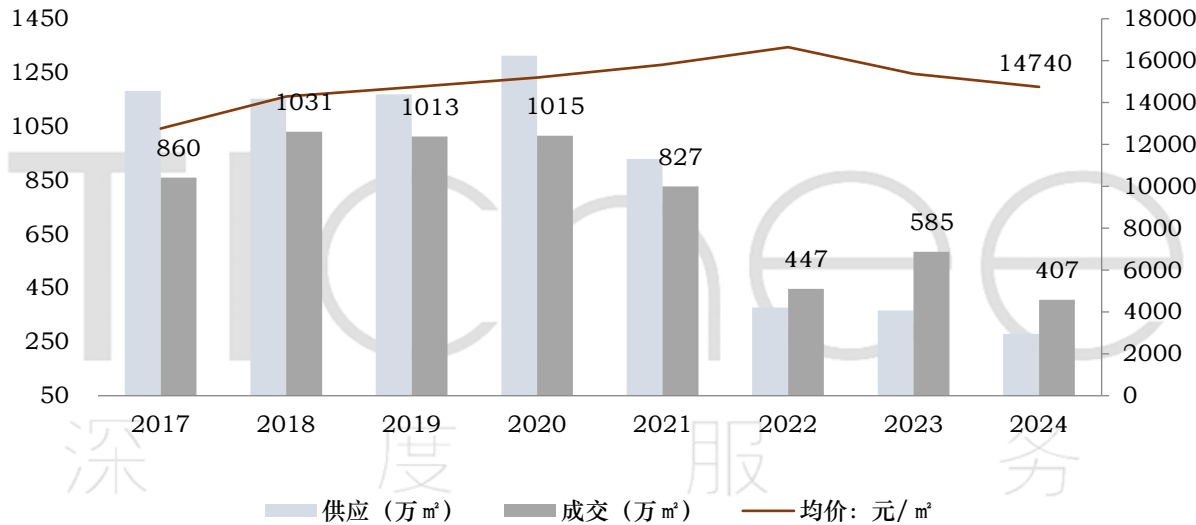
郑州主城区2017-2024年年度涉宅用地容积率走势



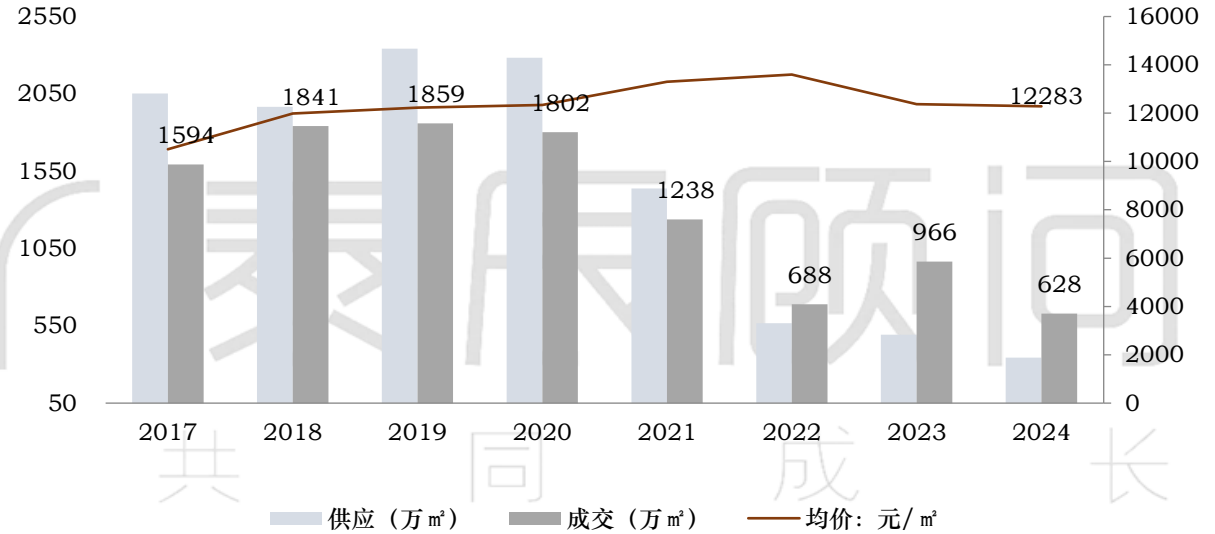
市场规模收缩，低基数下同比降幅30%，量价探底，主城价值与需求持续高于近郊

【全市量价表现】 郑州市区+近郊市场供应/成交量同比-30%、-35%，量价持续走低；其中市区供应同比-24%、成交-30%、价格同比-4%，近郊供应同比-49%、成交同比-42%、价格基本持平

主城区商品住宅供销价走势



大郑州（主城区+近郊）商品住宅供销价走势



2024/2023年主城区量价同比变化

范围	衡量指标	2024年数值	2023年数值	24年同比
市区	供应面积 (万方)	280	367	-24%
	成交面积 (万方)	407	585	-30%
	成交均价 (元/㎡)	14740	15362	-4%
	成交金额 (亿元)	599	898	-33%

2024/2023年近郊量价同比变化

范围	衡量指标	2024年数值	2023年数值	24年同比
近郊	供应面积 (万方)	64	126	-49%
	成交面积 (万方)	221	381	-42%
	成交均价 (元/㎡)	7800	7769	0%
	成交金额 (亿元)	173	296	-41%

2024/2023年市区+近郊量价同比变化

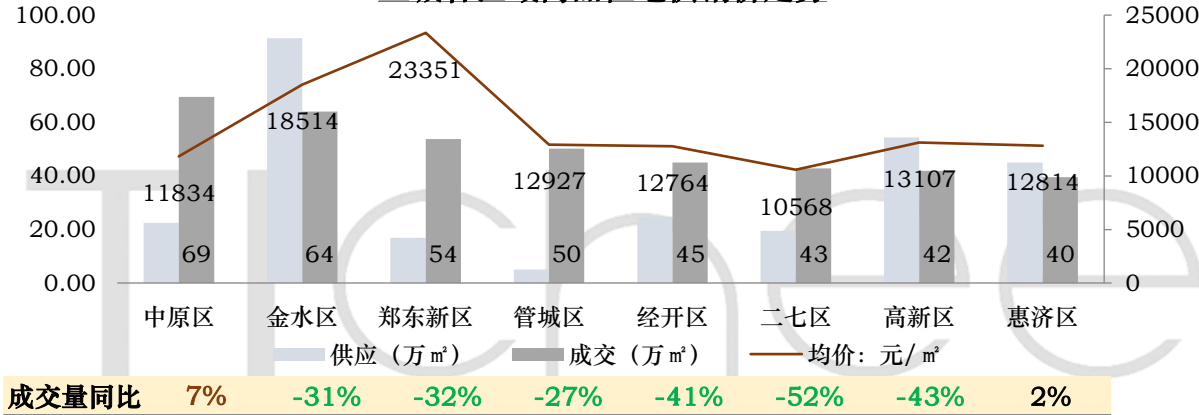
范围	衡量指标	2024年数值	2023年数值	24年同比
市区+近郊	供应面积 (万方)	344	493	-30%
	成交面积 (万方)	628	966	-35%
	成交均价 (元/㎡)	12283	12368	-1%
	成交金额 (亿元)	773	1194	-35%

数据来源：泰辰市场监控中心、备案口径、主城区数据为市内八区、近郊4县市，未含远郊登封、巩义、新密、上街；数据时间截止2024年12月

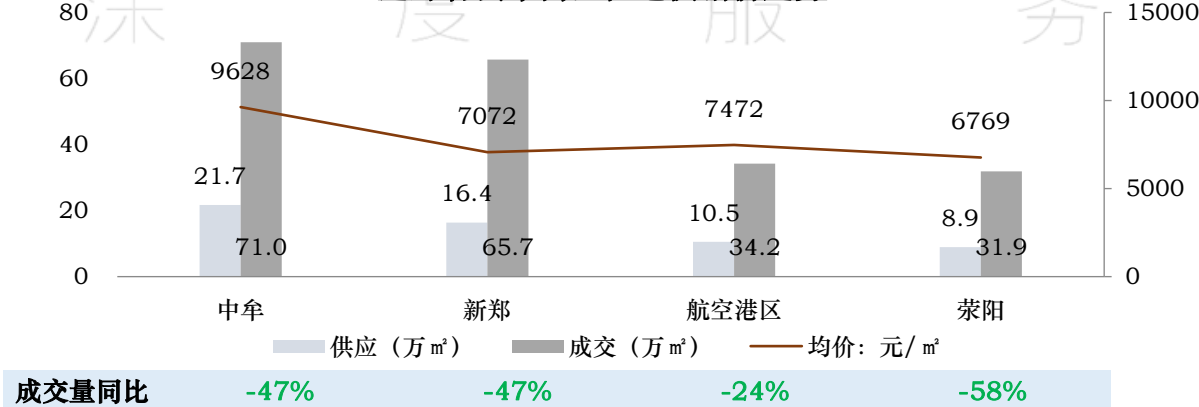
区域分化加剧，中原区以价换量逆势扩张，金水区/郑东新区掀改善热潮

【分区/板块量价表现】主城中原区以价换量成交69万㎡居首，其次金水、郑东、管城区成交均超50万㎡；分板块看，TOP3板块成交门槛1790套，其中省体育中心、滨河板块成交超2000套；近郊中牟、新郑分别以71万㎡/66万㎡领跑各县市

主城中区域商品住宅供销价走势



近郊各县市商品住宅供销价走势



2024年主城区各板块量价同比变化

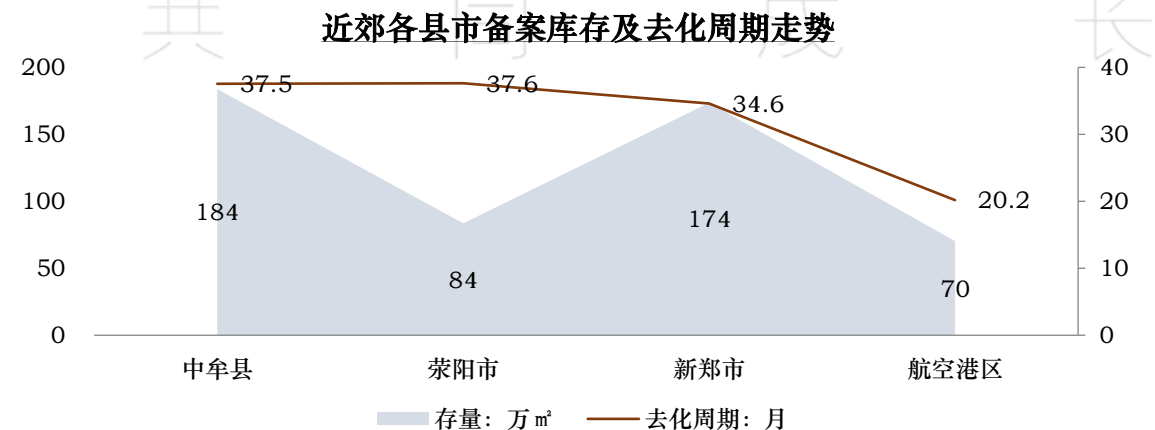
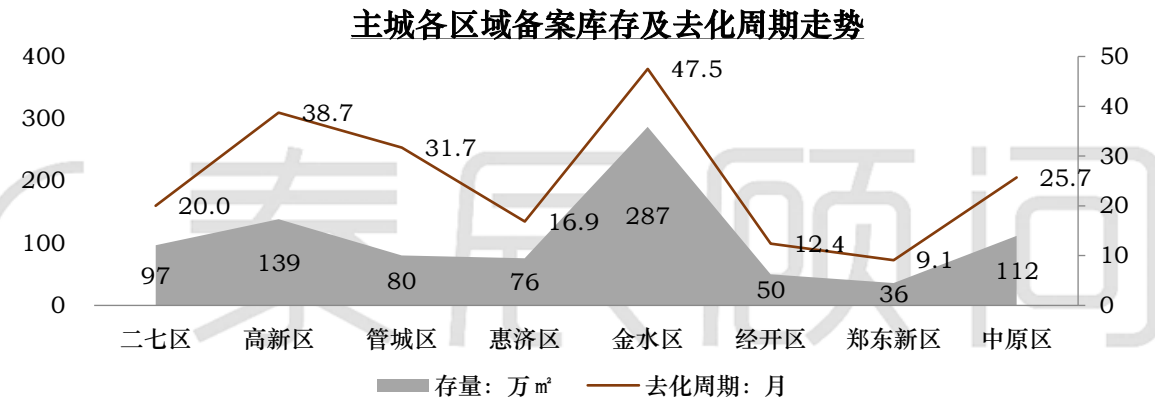
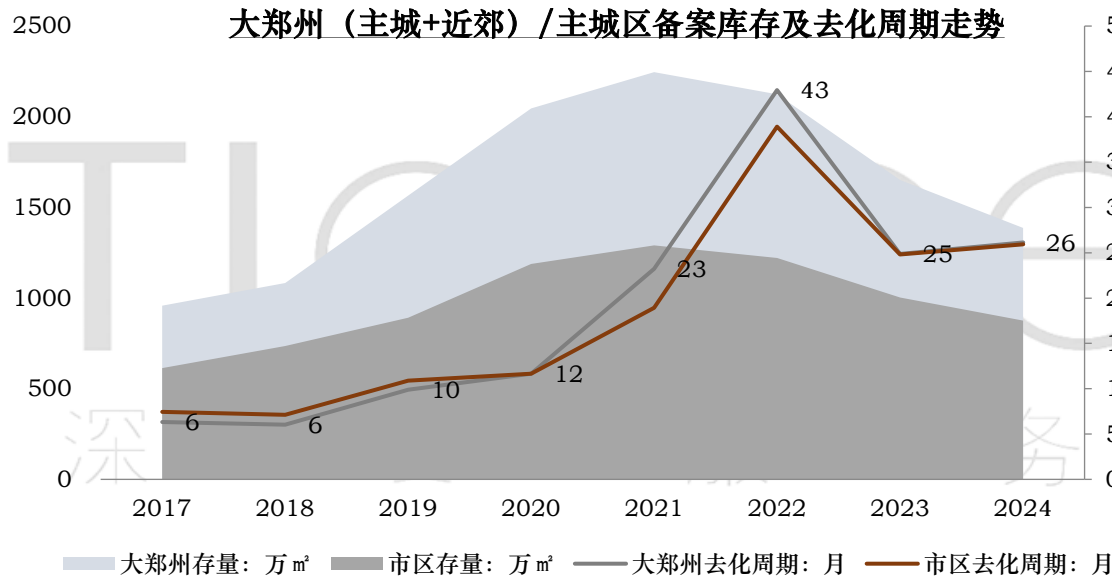
排名	板块	套数	套数同比	均价	均价同比	排名	板块	套数	套数同比	均价	均价同比
1	省体育中心板块	2210	↓-46%	16969	↓-9%	21	北龙湖南板块	483	↓-49%	35954	↑5%
2	滨河国际新城板块	2026	↓-34%	12867	↓-8%	22	黄河板块	466	↑86%	9161	↓-12%
3	高新老城板块	1790	↓-58%	14095	↔1%	23	常庄板块	417	↓-29%	11015	↓-4%
4	冉屯路板块	1748	↑93%	13994	↑5%	24	高铁东广场板块	391	↑320%	24565	↑71%
5	二七新城板块	1470	↓-25%	10771	↓-11%	25	中原新区板块	383	↓-55%	7984	↓-10%
6	花园北路板块	1442	↑62%	17466	↓-5%	26	姚桥路板块	375	↑44%	15965	↓-7%
7	惠济板块	1440	↑190%	13050	↔-1%	27	南阳路板块	360	↓-52%	13711	↓-3%
8	航海路板块	1398	↓-48%	14042	↓-7%	28	龙子湖北板块	246	↓-59%	18408	↓-6%
9	大学南路板块	1150	↓-46%	10610	↓-3%	29	象湖板块	235	↓-70%	12504	↓-4%
10	常西湖板块	1108	↓-20%	11003	↓-4%	30	商都新区板块	230	↓-69%	10281	↑9%
11	碧沙岗板块	974	↓-13%	18027	↑14%	31	古荥板块	200	↓-35%	9176	↓-10%
12	北龙湖北板块	954	↓-21%	32232	↓-12%	32	白沙板块	164	↓-42%	10518	↔-1%
13	金岱板块	916	↓-52%	11869	↓-9%	33	国贸板块	153	↓-21%	32845	↑16%
14	经开老城板块	799	↓-15%	15248	↓-12%	34	沙门板块	132	↓-70%	16726	↓-3%
15	杨金板块	788	↓-6%	17052	↓-5%	35	迎宾路板块	125	↓-68%	16123	↓-18%
16	国际物流园区板块	784	↓-23%	7536	↓-9%	36	高铁板块	92	↓-86%	24864	↓-12%
17	高新新城板块	717	↓-63%	11843	↓-4%	37	金沙湖板块	80	↓-60%	26070	↑59%
18	中心区板块	650	↓-45%	18457	↔1%	38	十八里河板块	30	↓-95%	12209	↑18%
19	侯寨板块	612	↓-39%	10050	↓-14%	39	省政府板块	19	↓-41%	13465	↑8%
20	南四环板块	529	↑24%	10445	↑12%	40	双桥板块	13	↓-48%	9205	↓-11%

数据来源：泰辰市场监控中心、备案口径、主城区数据为市内八区、近郊4县市，未含远郊登封、巩义、新密、上街；数据时间截止2024年12月

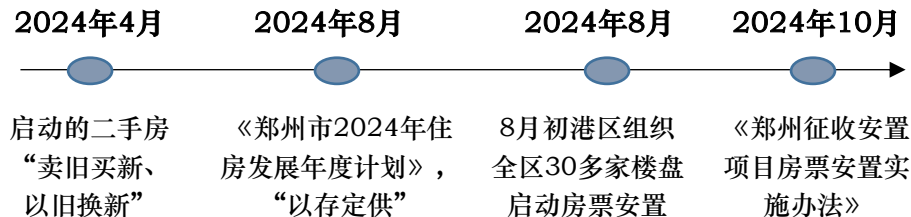
2.3新房市场 | 存量表现

库存下降、销售滞缓导致去化周期拉长，主城区板块存在阶段空窗机会

【整体及分区库存】多措并举去库存成效显著，大郑州库存同比降17%，但由于房票置换需求暂未完全备案，导致库存降幅低于去年，月均去化仍低，去化周期微升；市区库存主要集中金水区、高新区，郑东新区/经开区去化周期仅9/12个月；郊区除港区受房票拉动外，其他县市去化周期均在35个月以上



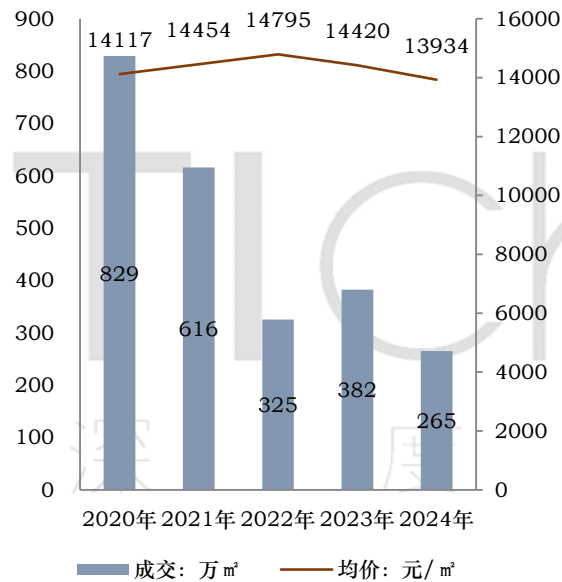
去库存政策 措施轴线



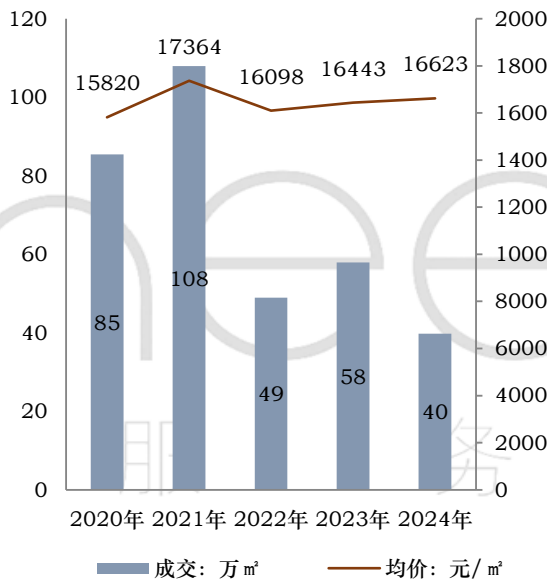
新房高层产品以价换量，小高价格稳涨，低密市场洋房、别墅产品价格稳量缩

【各业态表现】当前高层成交占比提升至80%，但受需求收缩、竞争加剧影响，价格走低；小高承接部分改善性需求，与高层价差拉大；洋房持续三年供应不足，成交量同比-44%；别墅稀缺性突出，个例项目影响供应放量，价格稳定

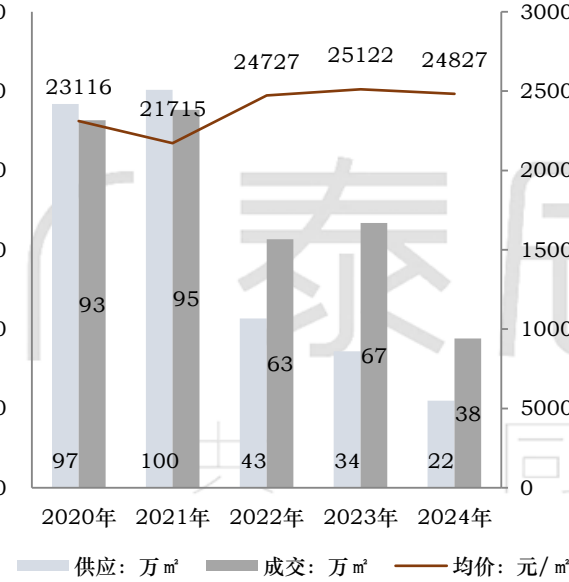
近5年郑州市区高层成交量价走势



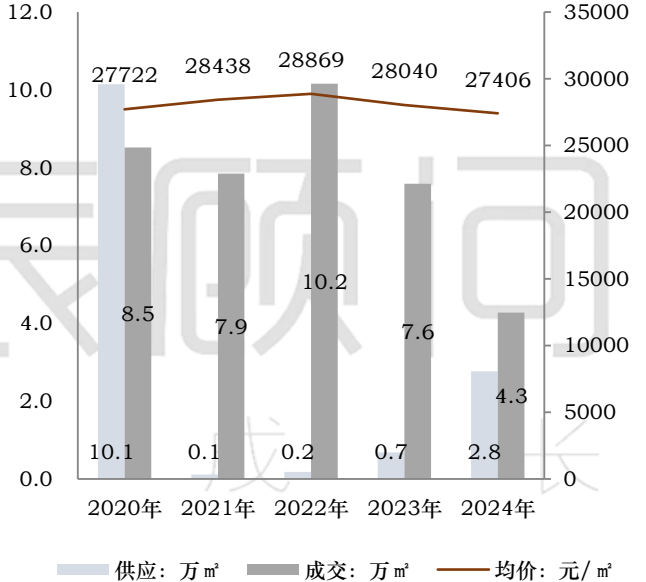
近5年郑州市区小高成交量价走势



近5年郑州市区洋房供销量价走势



近5年郑州市区别墅供销量价走势



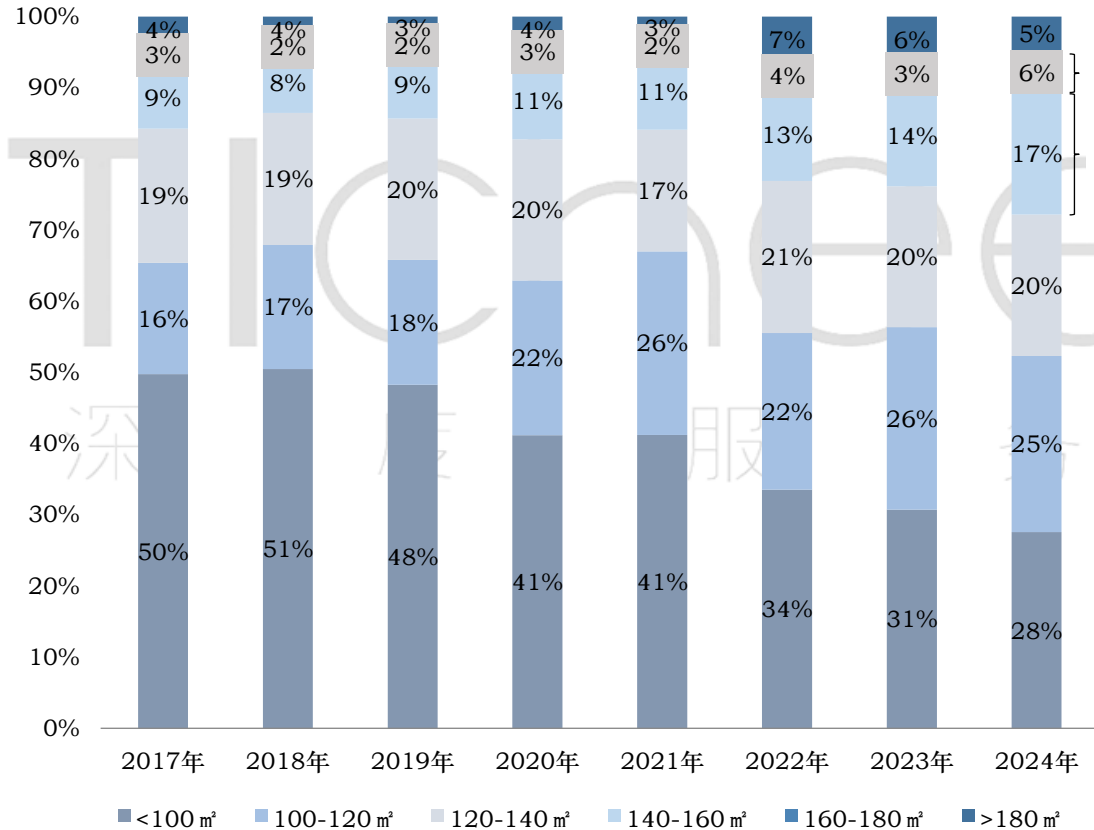
日期	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	总计
高层	84%	88%	88%	85%	79%	78%	79%	80% ↑	84%
小高	9%	6%	6%	8%	12%	11%	11%	11% →	9%
洋房	6%	6%	6%	7%	9%	11%	10%	8% ↓	7%
别墅	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1% →	1%

数据来源：泰辰市场监控中心、备案口径、主城区数据为市内八区、未含近远郊；数据时间截止2024年12月

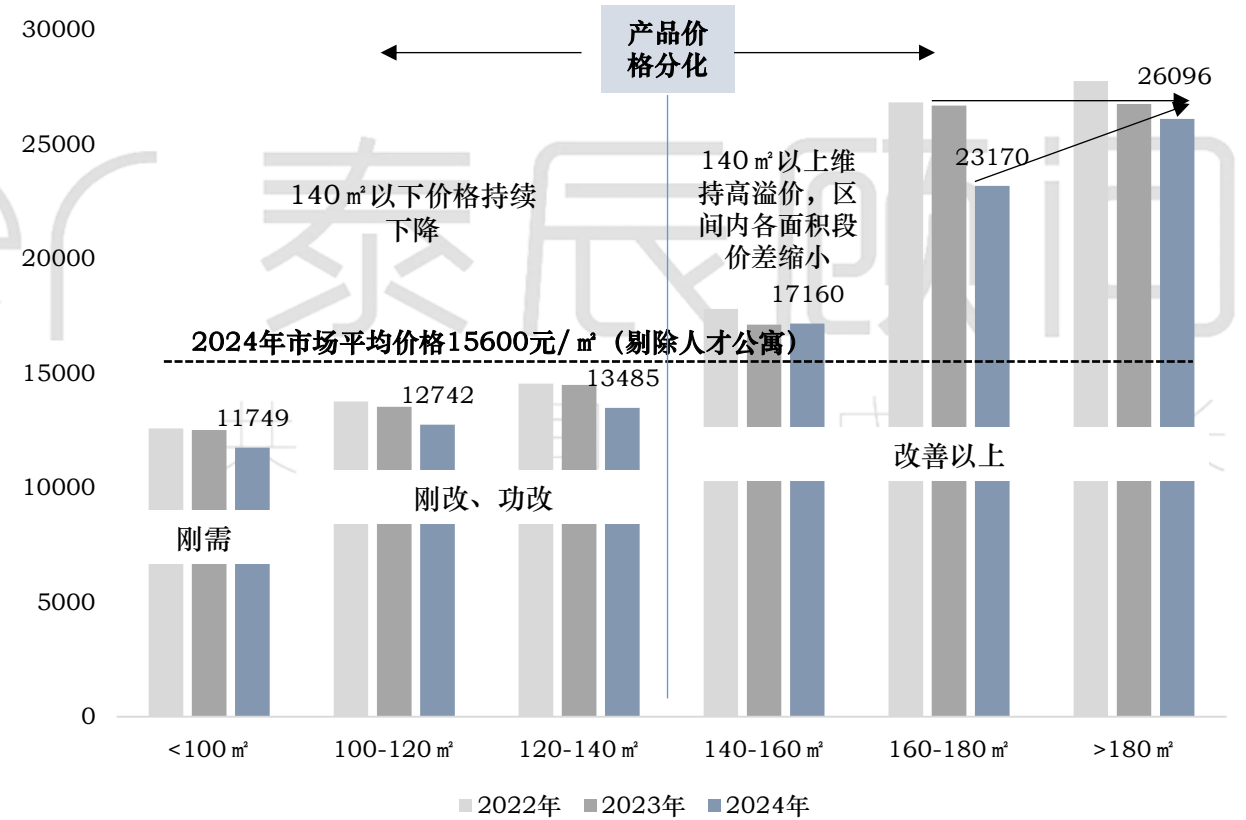
刚需/刚改类产品价稳量降，改善及以上产品分化趋势增强，160-180 m²价格降幅大

【各面积段走势】主城延续需求改善化趋势；各面积段价格持续走低，置业成本降低，带动各需求段上移，100 m²以下成交占比下滑至28%，100-120 m²占比提升至25%；140 m²以上改善性产品价格梯队明显，160-180 m²价格降幅大

郑州主城区2017-2024年商品住宅分面积段成交套数占比走势



2022-2024年郑州主城区商品住宅分面积段成交均价走势



数据来源：泰辰市场监控中心、备案口径、主城区数据为市内八区、未含近远郊；数据时间截止2024年12月

2.3新房市场 | 面积总价结构

产品端呈现：总价刚需化、改善以上向两极化走势

【面积段-总价段】近两年市场主力产品集中在面积段120 m²以内、总价段200万以内，占比约七成；改善起步面积120 m²、总价200-300万，占比约15%；高端总价300-500万，占比约5%；顶豪总价500万以上，市场占比约5%

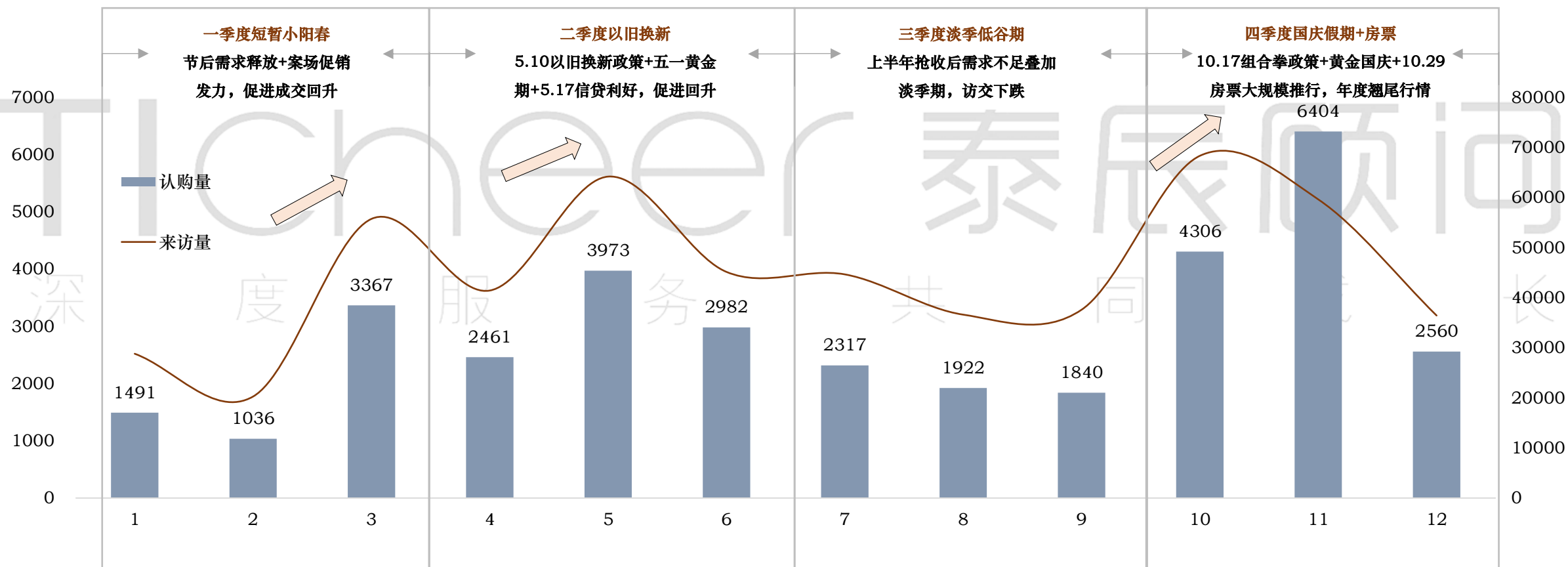
2023-2024年郑州主城区商品住宅成交面积段-总价段分析

		总价段											
		面积段		<100万元	100-150万元	150-200万元	200-250万元	250-300万元	300-400万元	400-500万元	500-600万元	>600万元	总计
刚需主力段	<100 m ²	13%	13%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	29%
	100-120 m ²	2%	13%	8%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%
刚改主力段	120-140 m ²	0%	6%	7%	5%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	20%
	140-160 m ²	0%	1%	3%	4%	4%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	15%
深改善主力段	160-180 m ²	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	4%
	>180 m ²	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	3%	1%	6%
高端主力段													
顶豪主力段													
总计		16%	33%	22%	12%	6%	4%	2%	2%	2%	3%	100%	

全年楼市整体成交低迷、底部波动，下半年房票影响下，阶段成交翘尾

【楼市表现】 楼市波动幅度较大：一季度末短暂小阳春，成交后劲不足；二季度以旧换新叠加五一假期，成交回升；三季度进入淡季，成交低位徘徊；四季度十一假期叠加房票和政策利好，市场预期有所改善，迎来翘尾行情

2024年大郑州整体来访/成交月度走势



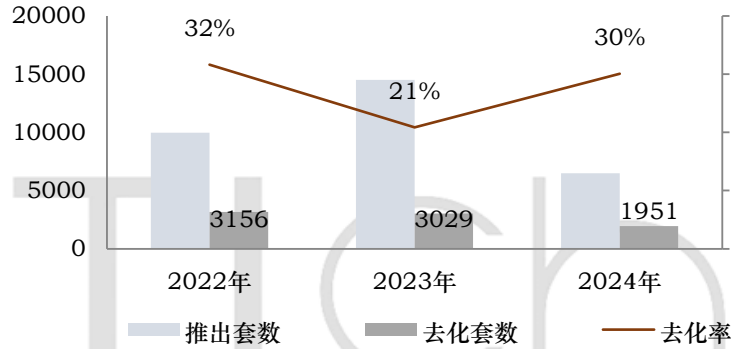
数据来源：泰辰市场监控中心、主城区数据为市内八区+近郊，未含远郊；数据时间截止2024年12月

2.3楼市表现 | 开盘加推

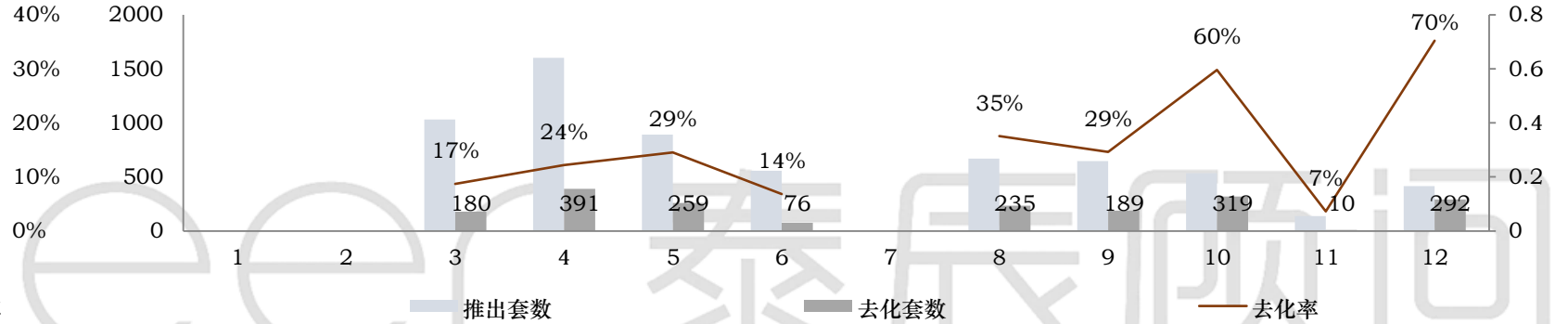
全年推货量明显减少，入市项目改善为主，优质项目实现较高去化率

【推盘表现】2024年大郑州推盘量明显减少，套数同比-55%，去化套数同比-36%，整体去化率30%；首开项目多为改善属性，推量多在300-400套，典型项目以品质、区位、产品、学区等优势，抓住市场窗口，实现较高去化率

近3年大郑州年度推售情况走势



2024年大郑州月度推售情况走势



开盘时间	首开项目	区域	精装/毛坯	楼栋	房源	推出套数	去化套数	去化率	成交均价 (万元/㎡)
2024/3/29	万科民安雲河锦上	惠济区	精装	高层7#/洋房13/15/16/17#	高层102-132㎡三房/四房, 洋房143㎡四房	300	110	37%	高层1.34-1.37; 洋房标准层1.8-1.95, 首层2.85
2024/4/2	兰溪府 (北龙湖最低门槛+市场空窗+学区)	郑东新区	毛坯	小高层1-6/8/10#	134/143/160/185㎡	371	210	57%	134㎡2.43-2.65, 143㎡2.5-2.75, 160㎡2.54-2.74, 185㎡2.69-2.88
2024/4/20	中海时光之境 (中原老城稀缺改善+醇熟配套+高标)	中原区	精装	洋房1#2#3#, 高层4#6#	高层148/166㎡, 洋房178/210㎡	353	130	37% (其中洋房80%)	高层1.75-1.95; 洋房标准层2.3-2.7
2024/5/11	美盛金水印二期	金水区	精装	高层2#3#	143-147/164㎡四房	327	61	19%	高层2.2-2.5
2024/5/24	SIC超级总部中心·润府 (东广场核心区位+市场空窗+学区)	郑东新区	精装	高层1#3#	119/143/167/169㎡三房	256	166	65%	高层2.42-2.67
2024/6/21	绿都青云叙	惠济区	毛坯	高层1/7#	105/116三房, 129㎡四房	212	6	3%	高层1-1.25
2024/8/21	招商时代映江河	惠济区	毛坯	高层2#	98/118㎡三房	192	0	0%	高层98㎡1.45, 118㎡1.47-1.52
2024/8/24	城发玥园	金水区	毛坯	高层1#, 小高层2#	66-81㎡两房, 93-123㎡三房, 137㎡四房	60	11	18%	小高层1.74, 高层1.71
2024/8/25	招商林屿境 (超高得房率+降维配置+地铁)	二七区	毛坯	高层3, 小高层5/9#	98/118三房, 143四房	206	155	75%	98㎡0.97-1.02, 118㎡1.12-1.17, 143㎡1.34-1.39
2024/9/13	和谐山河府	经开区	毛坯	8/11/13/15/16/17#	上叠176㎡四房、大平层216㎡四房、下叠190㎡四房、合院330㎡四房	83	40	48%	上叠2.46-2.75、大平层2.2-2.4、下叠2.8-3.1、合院3.5-3.6
2024/9/20	美盛臻湾一品	金水区	毛坯	高层1#A座, 2#	126㎡三房、142/168四房	336	23	7%	126㎡2.0; 142㎡1.68-2.0; 168㎡1.78-2.2
2024/10/26	万祥紫庐 (高得房率+市场空窗+学区)	经开区	毛坯	高层1#、小高层6#	96/115/116/128㎡三室	188	112	60%	96㎡1.36-1.45万; 115/116㎡1.4-1.5万; 128㎡1.6-1.69万
2024/12/28	金投豫发豫园 (核心区小高, 高得房率)	金水区	毛坯	小高3/5/6#	146㎡三房/四房	77	59	77%	3#2.1-2.25; 5#/6# 2-2.15

数据来源：泰辰市场监控中心、监控口径；市内八区+近郊数据；数据时间截止2024年12月

热销项目聚焦三环内及沿线核心板块，新入市改善项目领跑市场成交

【项目表现】主城区TOP15项目业绩门槛7.5亿元，TOP3均为2024年新开盘入市的改善型项目，凭借优势区位、高素质产品、亮点配套，实现快速去化，领跑市场；分布位置看，三环内5个，其次金水北4个；分区域看，金水区5个项目上榜，郑东新区4个

主城区TOP15项目分布图



2024年郑州主城区新房成交金额TOP15

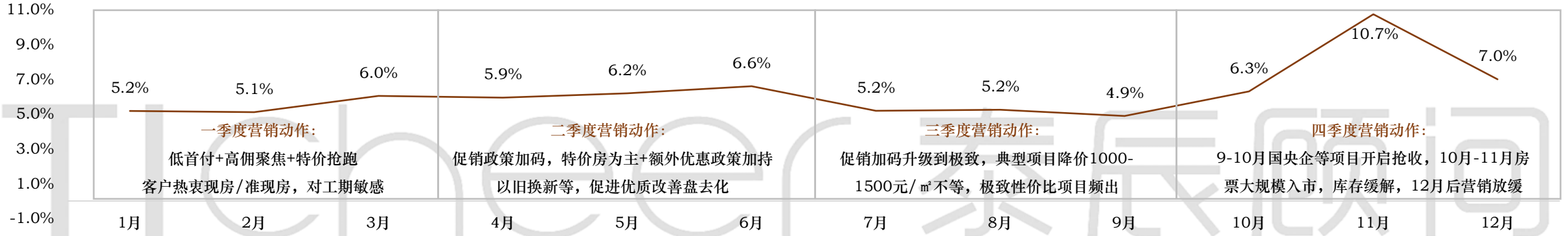
排名	项目名称	区域	套数	面积 (万方)	金额 (亿元)	成交均价 (元/㎡)	套均面积 (套/㎡)	套总价 (套/万元)	项目亮点
1	中海时光之境	中原区	577	9.57	18.98	19844	166	329	中原老城稀缺改善+醇熟配套+高标
2	兰溪府	郑东新区	351	5.24	14.02	26781	149	400	北龙湖最低门槛+市场空窗+学区
3	SIC超级总部中心·润府	郑东新区	357	5.30	13.42	25330	148	376	东广场核心区位+市场空窗+学区
4	中海云著湖居	郑东新区	208	3.43	12.75	37153	165	613	/
5	越秀天悦江湾	金水区	574	7.27	12.60	17341	127	219	/
6	电建中原华曦府	中原区	467	7.17	12.34	17205	154	264	/
7	未来天奕	金水区	148	3.72	12.28	33015	251	830	/
8	中建元熙府	经开区	655	8.67	11.66	13462	132	178	/
9	万科民安雲河锦上	惠济区	591	7.28	10.57	14515	123	179	/
10	郑轨云麓	高新区	737	8.29	10.43	12576	113	142	/
11	美盛金水印	金水区	327	4.33	9.46	21846	132	289	/
12	保利缦城和颂	金水区	339	4.64	9.16	19736	137	270	/
13	金茂越秀未来府	经开区	456	5.43	8.96	16501	119	197	/
14	绿城湖畔雲庐	郑东新区	137	2.37	7.67	32435	173	560	/
15	美盛教育港湾	金水区	360	4.22	7.48	17703	117	208	/

数据来源：泰辰市场监控中心；备案口径、数据范围主城八区、数据时间截止2024年12月

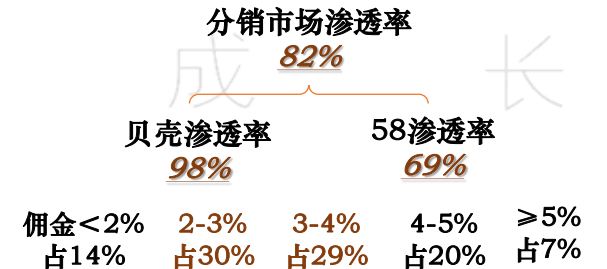
营销弱化分期，刚需项目分销高佣/房票抢客，改善项目阶段性特价保热度

【营销政策】 项目营销动作及节点差异明显：一季度春节返乡等，刚需项目率先行动，推出低首付/高佣/特价等抢收；二季度改善项目发力特价房/低首付，延续市场热度；三季度政策整体收力，个别项目逆势降价出货；四季度市场以房票为主，政策放缓

2024年大郑州认购转化率及市场营销动作月度变化



时间段	区域	典型项目	销售政策	时间段	区域	典型项目	销售政策
一季度	管城区	泰宏阳光城	贝壳佣金2.7%-3% (30套起跳)，7号院从1.3万降到1.15	三季度	经开区	电建泷悦华庭	分销贝壳，佣金5万；之前12500-14000，降后11600起
	经开区	绿都东澜岸	降价200，推出首付1万，其余信用贷；贝壳聚焦4万/套		高新区	大正水晶森林	原价11000，工抵一口价9999
	中原区	裕华城	2月4周推出高评高贷，1万首付；3月初贝壳聚焦，提佣至5%		管城区	商都阜园	分销奖：2套1.6万/3套2.6万/4套3.6万/5套5万/6套6万/7套以上7万
	经开区	信保春风十里	特价12700起步 (优惠500-1000)，渠道佣金7-9万套		经开区	路劲正荣悦东园	0首付 (送12.88万家装包可返现)，另外加1万送车位
	中原区	华润琨瑜府	3月中旬起降价+分销提佣，特价房降价500-1000，分销4.5%		二七区	电建泷悦天玺	团购价7800，原8500-9200，现房特价
二季度	金水区	美盛教育港湾	清盘特价16500-17300起；首付1万，剩余交房前付清	四季度	金水区	保利缦城和颂	分销：贝壳、58，佣金3.0%；优惠98折，成交送2年物业费；加赠10万购房礼包；洋房额外优惠5%
	惠济区	招商时代天宸	高层13500-13800，顶底特价12900 (原价14500-15000)		中原区	华润琨瑜府	分销：贝壳、58、房友，佣金2.5%
	金水区	信达天樾九章	一期清盘清盘房源14600 (正常价格15500-16500)		经开区	中建元熙府	分销：贝壳，佣金3%；购房送5万车位券
	中原区	电建中原华曦府	小户型特价房16500 (年初价格18000)		金水区	越秀天悦江湾	国庆节后小面积1.5字开头，整盘均价16500；分销佣金上调至3.0%
	金水区	越秀天悦江湾	小户型16500，大户型17300起 (原17300、19000)				



市场首付分期占比
40%

客户需求从“性价比”转向“质价比”，刚需追求一步到位，改善期待加质不加价

【客户特征】随着交付风险降低，客户对产品和价格关注度提升，推动各类型项目不断更新产品、升级配置

01. 购房观念转变

刚需由“循序置换”到“一步到位”

改善由关注长板到“长板突出+短板不短”

刚需



改善

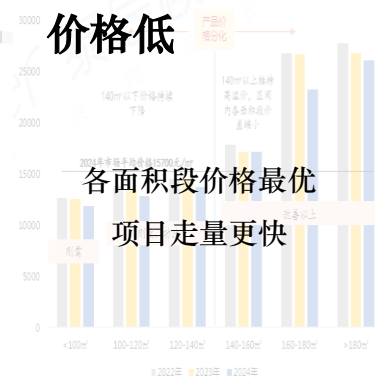


02. 消费降价不降质

价格敏感度提升, 追求极致性价比

产品要求不降反升, “花小钱办大事”

价格低



产品好

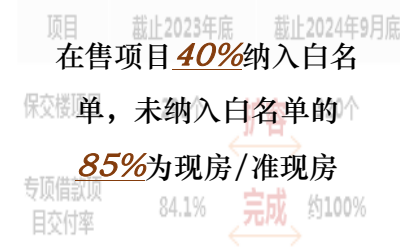
项目名称	得房率
中海时光之境	80%+
中海时光之境	85-95%
美的金水二期	90%
得房率提升, “花100平的钱, 享受原来120平的实用空间”	92-112%
美的瑞湾一品	90-95%
万科棠樾	85-97%

03. 交付安全性弱化

保交付成效显著, 市场客户预期改观

现房/准现房主流, 国央企为主, 风险降低

保交楼



现房/国央企

在售项目 **74%** 为现房/准现房, 国央企背景项目 **41%** 准现房

产品设计再升级，花池、露台、高赠送，助力综合得房率提至112%

【产品设计】得房率进一步提升，开始极致卷得房率，2023年越秀天悦江湾得房率100%→2024年招商林屿境最高112%；主要通过入户花园、飘窗、阳台、空中花池、设备平台等多空间增加赠送面积

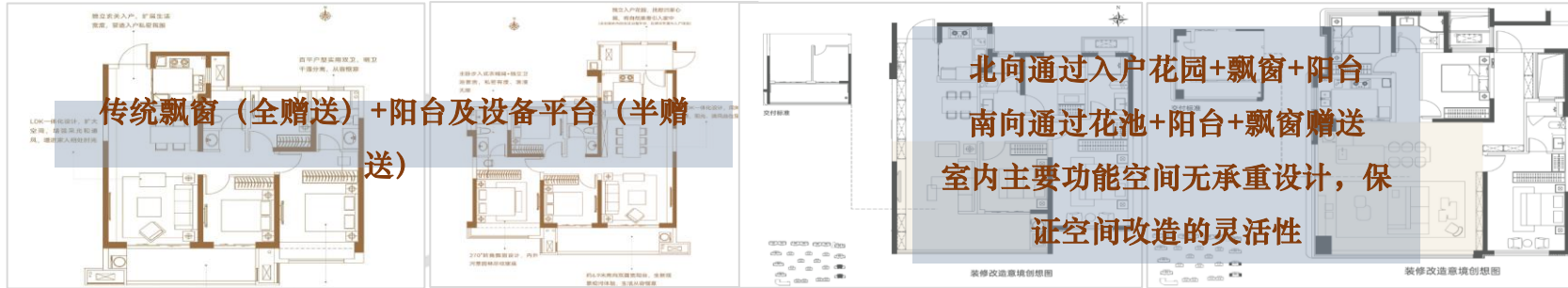
2023年新入市项目得房率

越秀金悦文华102 m²
(得房率86%)

越秀金悦文华123 m²
(得房率86%)

越秀天悦江湾102 m²
(得房率92%)

越秀天悦江湾127 m²
(得房率99%)



项目名称	得房率
越秀金悦文华	86%
商都阜园	76-78%
电建中原华曦府	83-91%
郑轨云麓	74%
常绿金水宸苑	85%
越秀天悦江湾	92-100%

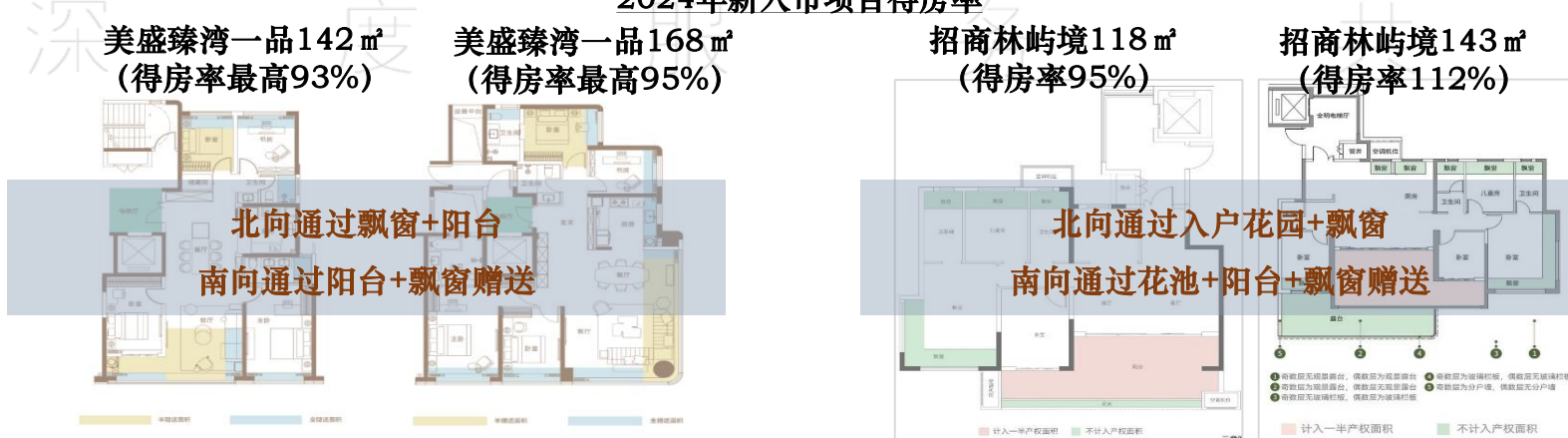
2024年新入市项目得房率

美盛臻湾一品142 m²
(得房率最高93%)

美盛臻湾一品168 m²
(得房率最高95%)

招商林屿境118 m²
(得房率95%)

招商林屿境143 m²
(得房率112%)



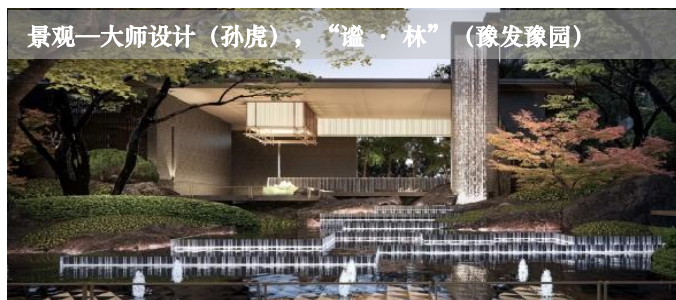
项目名称	得房率
万科民安雲河锦上	80%+
中海时光之境	85-95%
美盛金水印二期	90%
SIC超级总部中心·润府	83-88%
绿都青云叙	90%
招商时代映江河	93-97%
招商林屿境	92-112%
美盛臻湾一品	90-95%
万祥紫庐	85-97%

2.3 楼市表现 | 配置升级

刚需项目改善化（重点打造越级品质感），改善项目豪宅化（发力尊崇体验和仪式感）

【配置特征】近期新入市项目在建材、立面、公区、地下车库、大门、景观、架空层、会所等方面明显发力；下沉式会所等高规配置向刚需项目下放，打造越级品质体验；改善项目则在突出亮点配置的前提下，提升其他配置均好性，提升尊崇感和仪式感

规划亮点	
建材	钢木复合门、指纹密码锁、系统窗、三玻、品牌电梯、品质建材等（万祥紫庐等）
立面	公建化立面（公建化类似颜色涂料晶彩石、水包水等涂料做外墙）
公区	酒店化、豪宅化 双层大堂、仿石材提升观感
地下车库	精装车库、星空顶 地面、墙面材料升级
大门	阔尺门厅（酒店式大门）
景观	实景展示，示范区成本约为大区成本2倍及以上（招商林屿境示范区1100、大区550；绿城春月锦庐示范区1500、大区600） 高绿量、高大乔木、水景
架空层	首层局部架空/首层全架空，打造泛会所
下沉式空间	下沉式会所/庭院等



2.3楼市表现 | 产品趋势

类四代宅不断增多，得房率突破120%，产品进入极致化内卷，旧产品需加速出清

【产品趋势】近两年预入市项目33个，已出产品项目均以改善为主，低容位优地块增多，大平层/洋房/小高产品增多，（类）四代宅项目全面爆发，得房率突破120%，产品竞争更加激烈

已摘地未入市-近两年入市地块

序号	24年权重项目	区域	环线	容积率	建面(万方)	产品
1	保利上城二期	二七区	三环-四环	3	11	普高
2	郑州华侨城六期	二七区	三环-四环	2	11	/
3	高新和锦莲序二期	高新区	四环-五环	2.5	8	/
4	亚星观樾居	二七区	三环-四环	3	12	四代宅
5	郑新科创白沙地块	郑东新区	四环-五环	2.8	12	/
6	亚星嵩南文苑	二七区	二环-三环	6.5	11	/
7	金地建海峯范二期	二七区	一环-二环	6.9	8	/
8	招商春江观澜西苑	惠济区	三环-四环	2	5	小高/洋房
9	招商春江观澜东苑	惠济区	三环-四环	2	9	小高/高层
10	保利和悦苑	金水区	三环-四环	3.8	5	高层
11	招商代建	金水区	三环-四环	2.5	8	四代宅
12	绿城春月锦庐	金水区	三环-四环	2.5	16	小高
13	招商代建	金水区	三环-四环	2.6	15	/
14	蝶湖书院	经开区	四环-五环	2	8	大平层
15	朗悦公园府7期	高新区	三环-四环	3.6	33	大平层
16	正弘青云筑二期	高新区	三环-四环	2.5	13	四代宅
17	越秀天悦江湾后期	金水区	三环-四环	3.5	13	/
18	金投豫发豫园	金水区	二环-三环	3.5	5	高层/小高/洋房
19	金水华润代建	金水区	三环-四环	4	15	/
20	中原华曦府二期	中原区	二环-三环	5.8	11	大平层
21	铁建投花栖樾	惠济区	三环-四环	3.3	20	类四代
22	招商迎宾瑞景园	惠济区	三环-四环	1.6	3	洋房
23	中建方塘地块	高新区	三环-四环	1.7	9	洋房
24	信达棠樾七里	管城区	二环-三环	3.5	8	四代宅
25	龙湖睿玺苑	中原区	二环-三环	2.5	4	四代宅
26	越秀代建25号	金水区	一环-二环	2.6	5	/
27	大来郑东壹号院	郑东新区	三环-四环	2.9	23	大平层
28	鼎天置业地块	郑东新区	二环-三环	4	3	/
29	电建金桥北洧苑	郑东新区	三环-四环	1.7	10	/
30	电建金桥华曦府	郑东新区	三环-四环	2.5	15	小高
31	东区现房试点	郑东新区	二环-三环	2.5	7	/
32	金茂10号地	郑东新区	二环-三环	1.7	7	四代宅
33	SIC超级总部中心·润府二期	郑东新区	三环-四环	2.42	10	/



招商迎宾瑞景园：规划6栋10层洋房（1T2），188+222㎡，预计2026年现房销售



金投豫发豫园：规划4栋小高+1栋高层146+142+117/126，95-102%得房率+1T1户赠送入户花园+边厅L型270°阳台+公建化立面



铁建投花栖樾：洋房178-280/小高155-208/高层131/212,阳台外延0.7m宽花池+飘窗花池全赠送,得房率在90-100%+270°转角式阳台



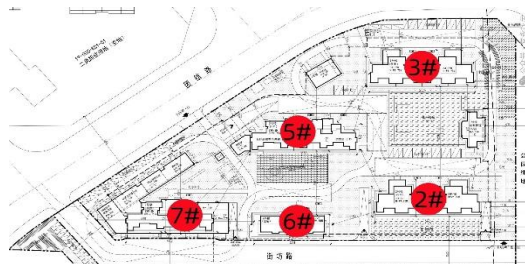
电建金桥华曦府：规划18栋12-16F小高层+1栋9F洋房，面积涵盖145-192㎡（个别290/346㎡底跃）



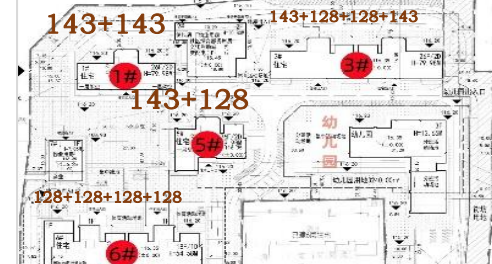
正弘青云序：规划10栋高层，总户数798户，高新区首个第四代住宅项目，面积区间150/180/210



大来郑东壹号院：规划9栋住宅/887户，主力面积170-220㎡大平层，外立面为铝板+玻璃幕墙配置



信达棠樾七里小区：规划4栋33层高层产品，部分楼栋四代宅



龙湖睿玺苑：划3栋26层高层，1栋18层高层，总共276套房，第四代住宅，得房率120%



绿城春月锦庐：规划19栋14-16层小高层，部分楼栋设有架空层，层高3米，全一梯一户电梯入户

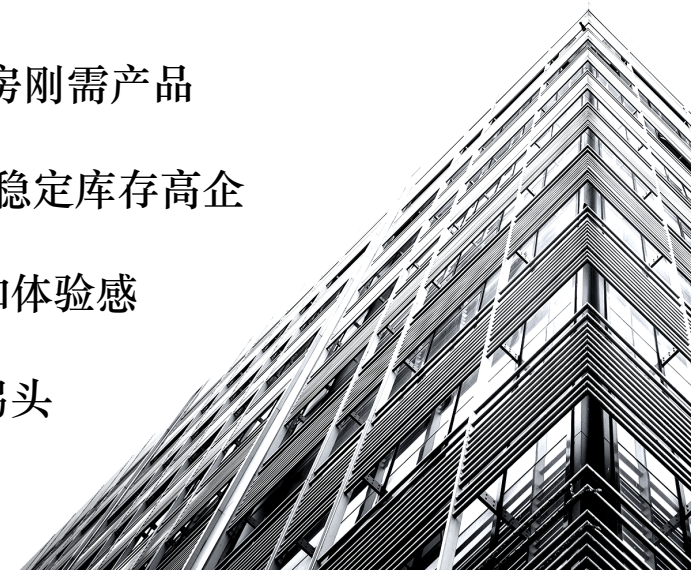
2.4 二手房&商办&租赁市场

二手房降价抛售，成交量为新房的2倍，对新房客户形成显著分流，尤其冲击新房刚需产品

商办供地端整体量稳价跌，成交端公寓下探库存减少，写字楼市场低迷，商业低位稳定库存高企

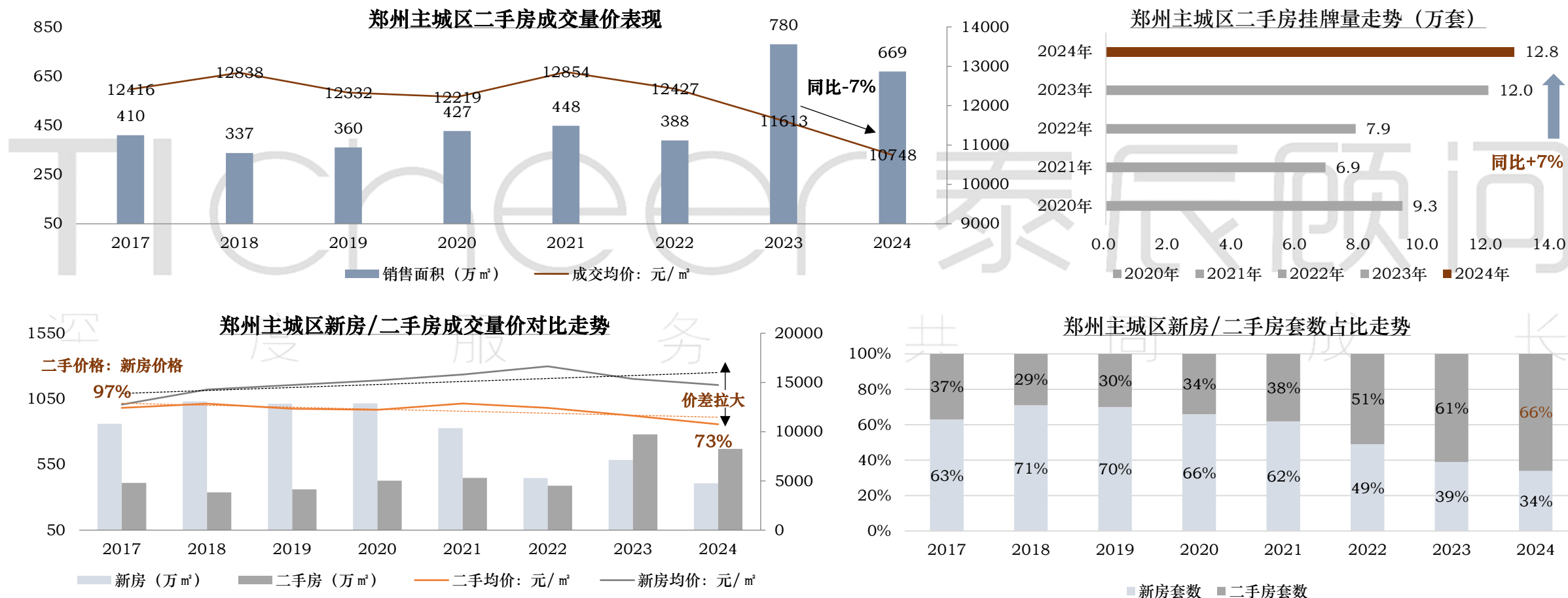
公寓、写字楼严重依赖政府收购去化库存，商业更注重场景打造、情绪价值和体验感

租赁市场租金水平仍未止跌，随着人才公寓大规模投运，租金颓势暂难拐头



二手房降价抛售，成交量为新房的2倍，对新房客户形成显著分流

【量价表现】 二手房挂牌量攀升至近13万套，同比+7%，成交量669万㎡，同比-14%，价格10748元/㎡，同比-7%，与新房价差持续拉大；二手房在市场总成交规模中占比提升至66%，再创历史新高

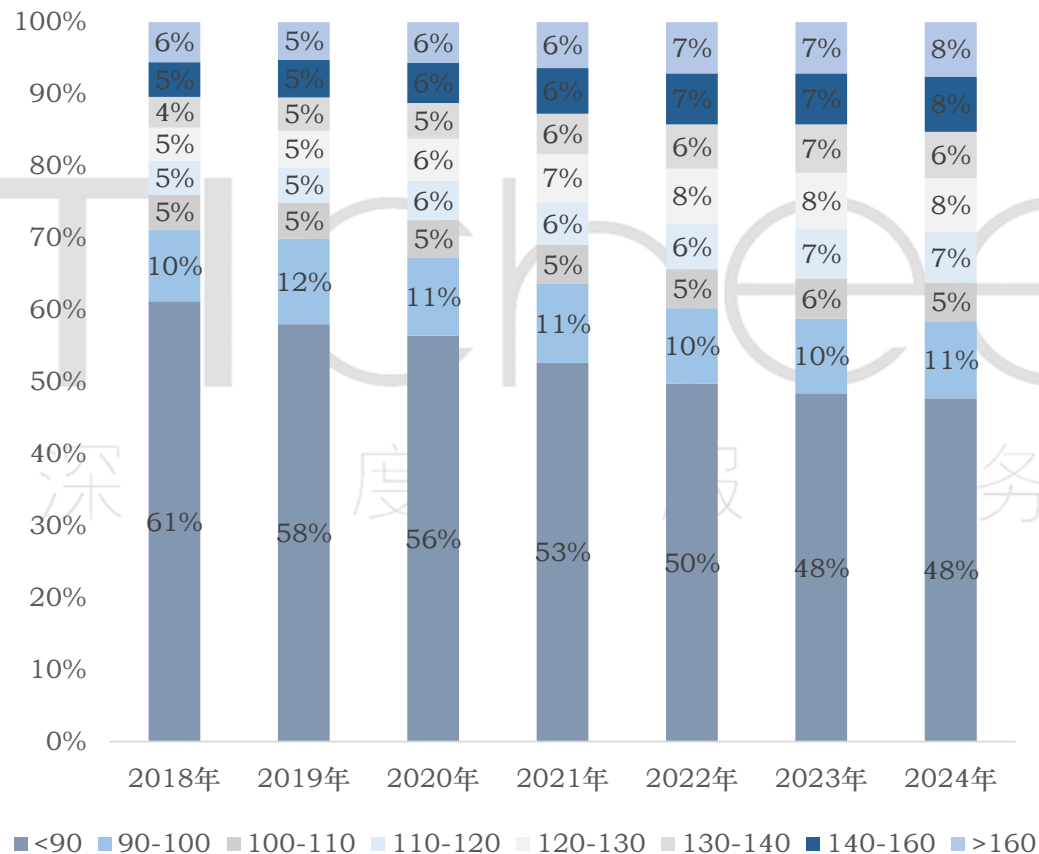


数据来源：泰辰市场监控中心、备案口径、主城区数据为市内八区、未含近远郊；数据时间截止2024年12月

冲击新房刚需产品，二手房100㎡以下小户型成交占六成、150万以内占八成

【成交结构】近几年成交趋势来看，100㎡以内小户型占绝对主导，近两年稳定约60%，总价段150万以内占比约80%，二手房市场呈现典型的刚需属性

2018-2024年郑州主城区二手房分面积段成交套数占比走势

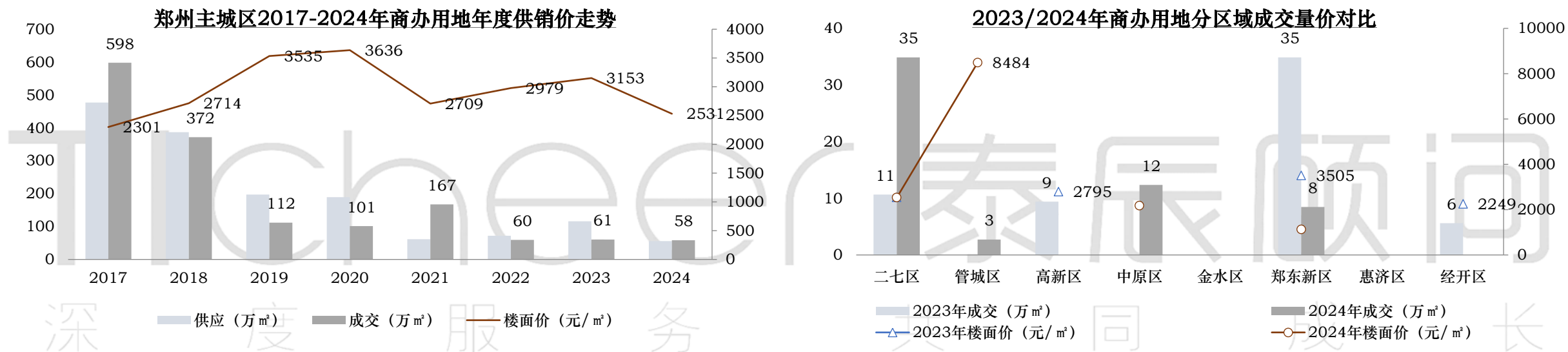


2023-2024年郑州主城区二手房面积段、总价段交叉分析表

面积 总价	<90㎡	90-100	100-110	110-120	120-130	130-140	140-160	>160	总计
<60万元	18%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	20%
60-80	9%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	13%
80-100	9%	3%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	16%
100-150	11%	4%	2%	4%	4%	3%	2%	1%	31%
150-200	1%	1%	1%	1%	2%	2%	2%	2%	12%
200-250	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	5%
250-300	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	2%
>300	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	3%
总计	48%	11%	5%	7%	8%	7%	7%	7%	100%

商办供地三环外为主，量稳价跌，楼面价跌至2018年以来最低位

【商办用地】近3年郑州主城区商办用地成交量稳定在60万 m² 规模；2024年楼面价2531元/ m²，成交地块95%处三环外，拖累楼面价-20%；分区看，二七区成交量35万 m²，绝对优势领跑，其次中原区、郑东新区，分别为12万 m²、8万 m²，其他区域几无成交

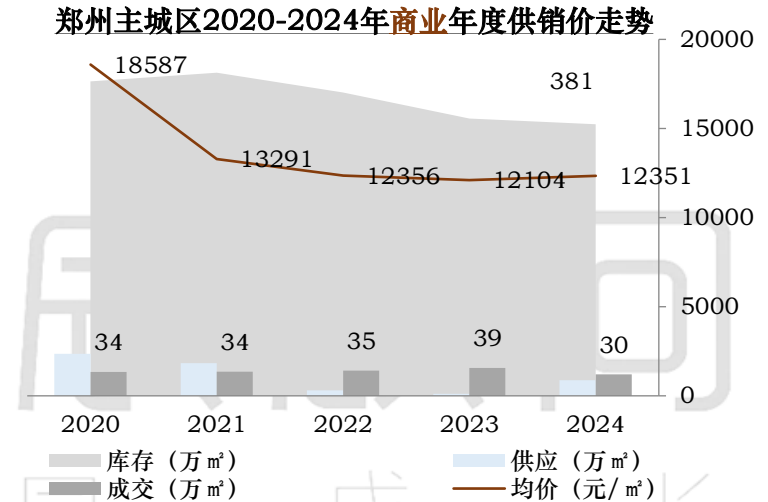
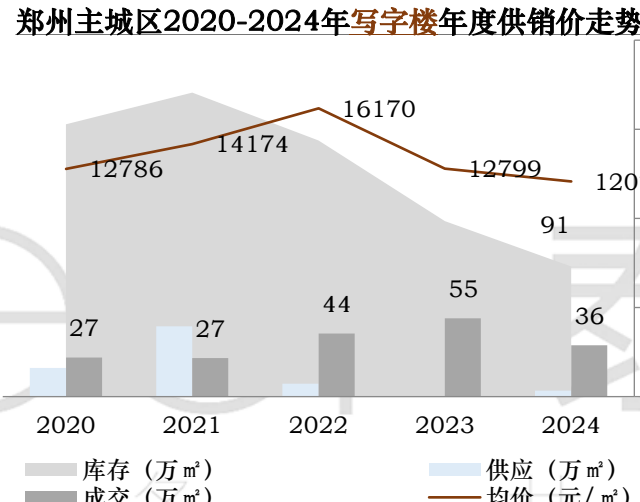
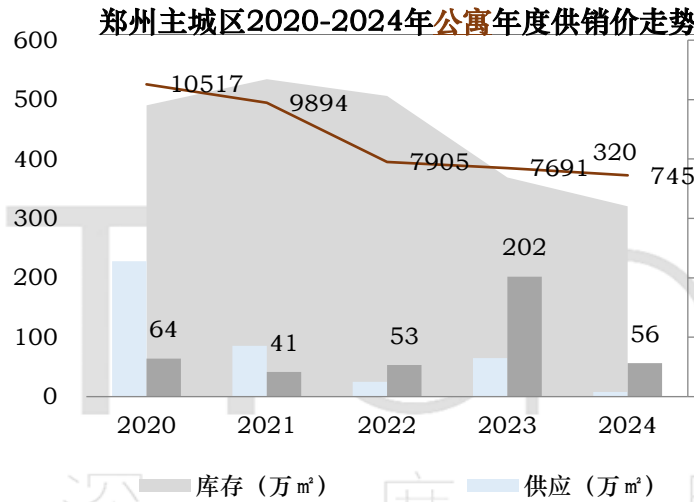


2023/2024年郑州主城区商办用地分环线成交对比

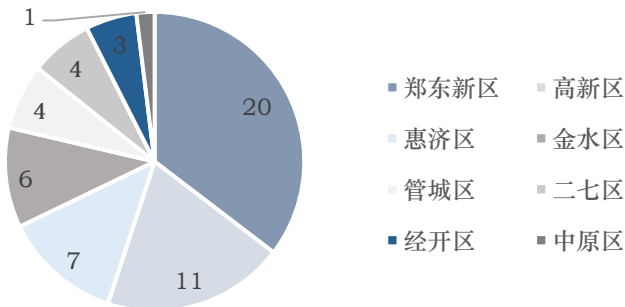
年份	一环-二环		二环-三环		三环-四环		四环-五环	
	成交量 (万 m ²) / 占比	成交楼面价 (元/ m ²)	成交量 (万 m ²) / 占比	成交楼面价 (元/ m ²)	成交量 (万 m ²) / 占比	成交楼面价 (元/ m ²)	成交量 (万 m ²) / 占比	成交楼面价 (元/ m ²)
2023年	/	/	41/67%	3330	/	/	20/33%	2659
2024年	3/5%	8484	0/0%	2570	38/65%	2197	18/30%	2325
成交量同比	/	/	-99%	-23%	/	/	-13%	-13%

公寓成交下探库存减少，写字楼市场低迷，商业低位稳定库存高企

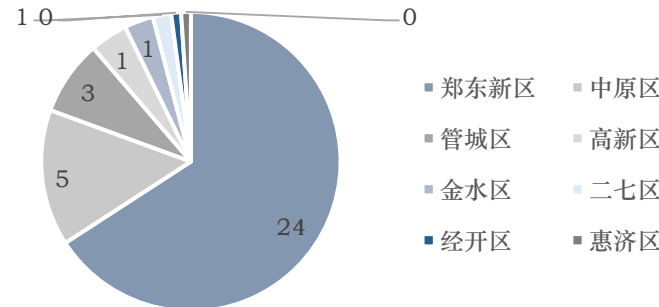
【商办量价】随着近几年商办市场去库存，各业态尤其公寓、写字楼库存压力有所缓解，各业态价格低位趋稳。郑东新区作为城市商务集聚区，写字楼、公寓成交量领跑各区域；商业市场需求相对稳定、但区域分布较为分散



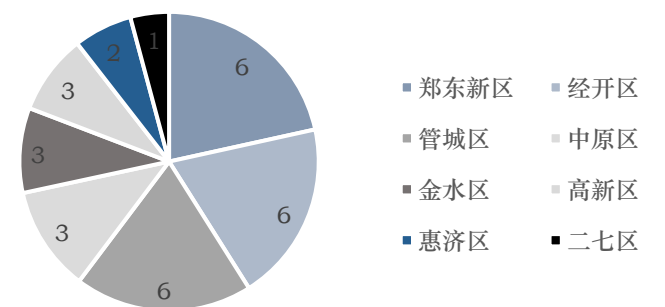
2024年郑州主城各区域公寓成交量对比



2024年郑州主城各区域写字楼成交量对比



2024年郑州主城各区域商业成交量对比

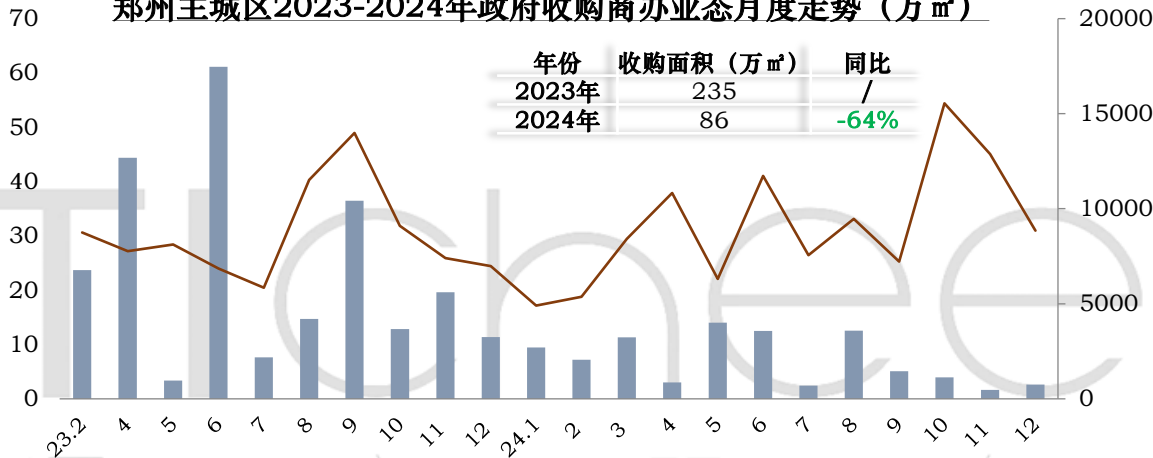


数据来源：泰辰市场监控中心、备案口径、主城区数据为市内八区、未含近远郊；数据时间截止2024年12月

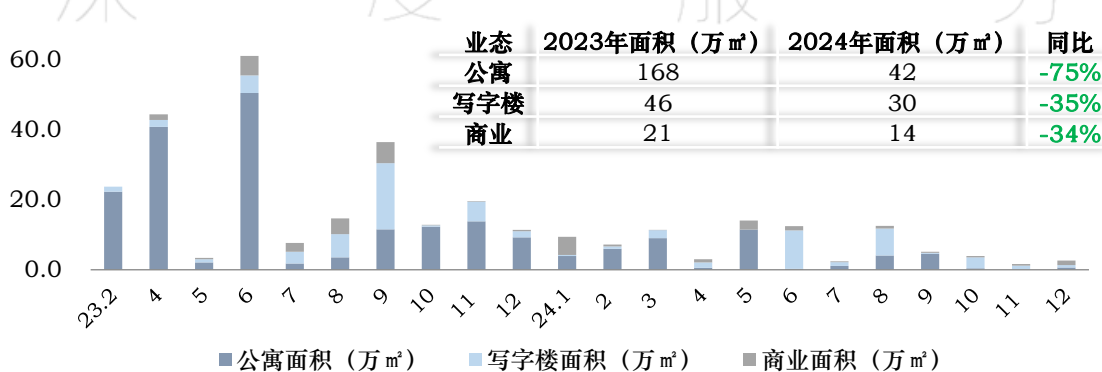
公寓、写字楼严重依赖政府收购去化库存，商业更注重场景打造、情绪价值和体验感

【市场特征】近2年，政府收购公寓和写字楼面积286万㎡，占两种业态总去化的81%，市场去化基本停滞，严重依赖政府收购；商业政府收购比例相对较低，近一年多个商业项目入市，竞争加剧，在定位上更注重场景式、体验感、可玩性

郑州主城区2023-2024年政府收购商办业态月度走势 (万㎡)



郑州主城区2023-2024年政府收购商办业态 (分物业) 月度走势 (万㎡)



郑州近一年开业/待开业商业项目

区域	商业名称	开业时间	商业体量 (万㎡)	定位及特色
郑东新区	郑州银泰inPARK	2023年12月30日	28	景观地标型高端商业综合体，“街区+shopping mall + 微景观”公园商业形态，场景式消费体验
郑东新区	郑东万象城	2024年底	24.1	引领城市商业，重塑中原想象，“郑东万象城·中原高端生活新地标”
郑东新区	好睦邻如意坊	2024年6月29日	12.7	“城市街坊心聚场”，主打“精致”和“松弛”的理念
二七区	杉杉奥特莱斯(二七店)	2024年9月26日	14	河南首个正式双首层户外街区、森系奥莱，“森系奥莱”、“活力奥莱”、“轻享奥莱”
二七区	米房时尚创意街区	2024年10月1日	1.4	能吃、能看、能听、能闻、能体验的“五官经济”
二七区	嵩南·印象城	2024年底	10.8	集购物、休闲、娱乐于一体的综合性商业空间
管城区	阜民里	2024年5月	5	集吃喝玩乐于一体的市井生活新地标
金水区	遇见山海城市度假区	2024年11月	6.9	以“鹿IP”元素植入，以“沉浸式”为核心体验的超级城市度假综合体
高新区	朗悦公园里	2024年上半年	10	注重情绪价值、可玩性强、“大小孩的自在地”，西里民国主题风打造城市烟火气，东里商业场景兼具活力和趣味
高新区	保利久街	2024年4季度	1.5	/

商业打造新趋势

与自然融合，营造松弛感

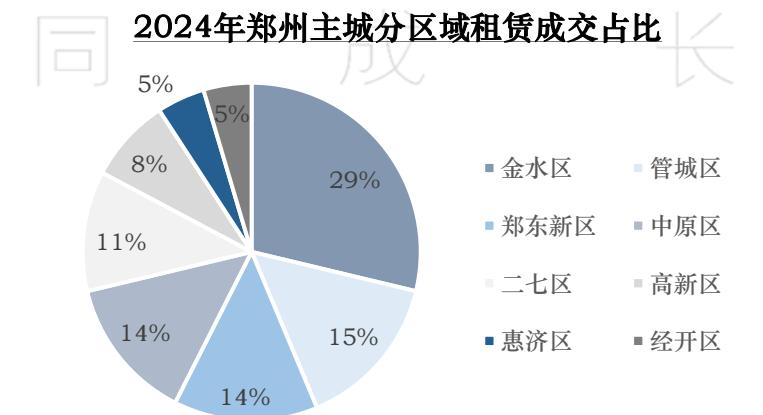
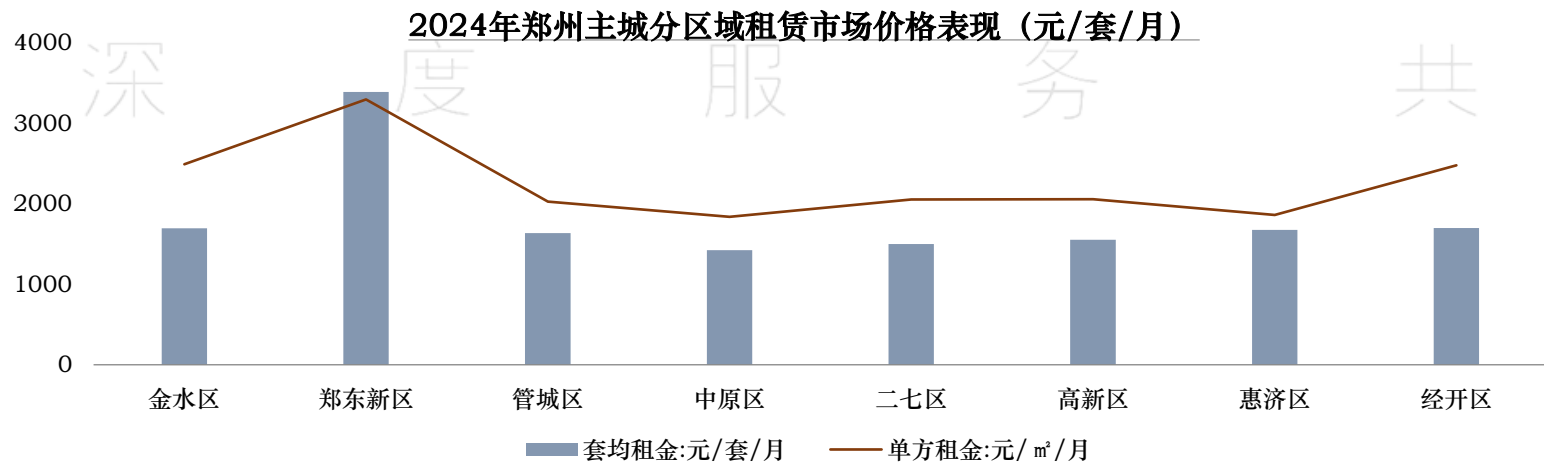
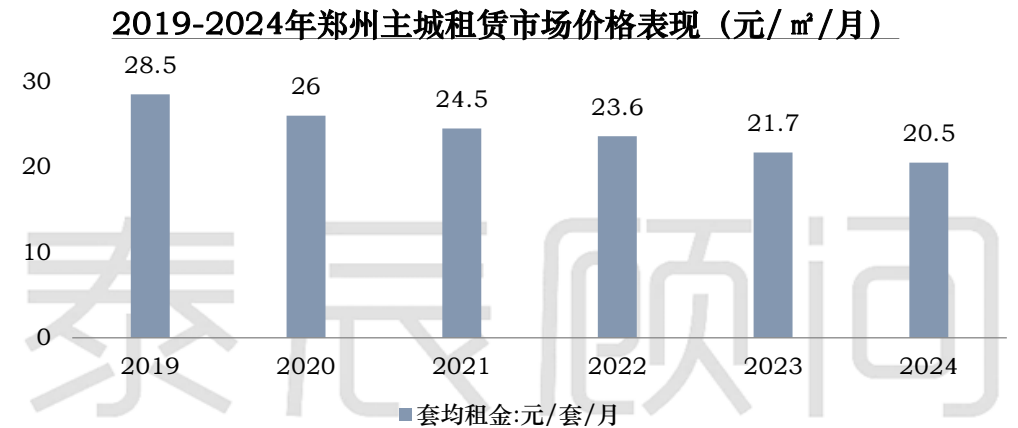
聚焦细分客群，打造新场景

创新改造，注入烟火气



租金水平仍未止跌，金水/郑东/经开经济实力强、产业集聚，租金表现相对较好

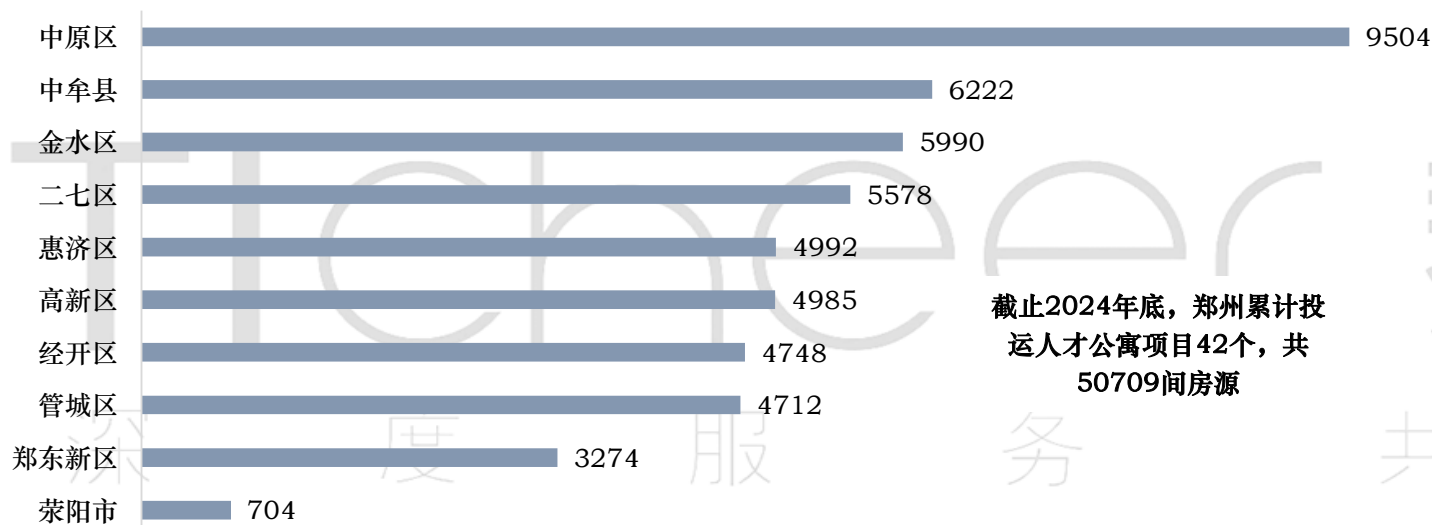
【租金表现】 3年郑州租金持续下跌，2024年套均租金1740元/月、单平租金20.5元/月，同比下降6%；分区域看，金水区、郑东经济基础好、配套成熟完善，商务办公集中，经开区产业集聚，租赁需求较强、租金表现相对较好



人才公寓大规模投运，租赁市场供求格局逆转，供过于求加速租金下行态势

【人才公寓】租赁市场受人才公寓入市配租冲击较大，一方面显著增加租赁市场的房源供给，另一方面以七折租金争抢市场客户，随着明后两年人才公寓以年均2.5万套的规模持续投运，市场租金面临持续下行压力

截止2024年郑州各区县累计投运人才公寓间数



郑州主城区已投运人才公寓租金与市场租金对比

区域	人才公寓套均租金 (元/月)	周边市场套均租金 (元/月)	人才公寓租金：市场租金
二七区	1017	1250	81%
高新区	956	1067	90%
管城区	525	1650	32%
惠济区	803	990	81%
金水区	1148	1375	84%
经开区	842	2150	39%
郑东新区	1537	1900	81%
中原区	641	1600	40%
合计	970	1356	72%

郑州近几年人才公寓投运节奏

目前城发安居已 累计收购房源 超12万间	年度	2023年	2024年	2025年计划	2026年计划	4年合计
	投运量 (套/间)	33801	16908	约2-2.5万	约2-2.5万	超10万



郑州年均租赁成交约**5-6万套**，人才公寓年均**2.5万**投运量对租赁市场供应产生较大影响，市场租金面临下行压力

2.5 企业销售与土地储备

万科/华润/中海/美盛/保利位居2024年企业销售业绩TOP前5

2025年重点竞企竞争加剧，其中电建/保利/越秀/招商/华润等国央企重点聚焦主城改善，加速补仓
同时合作模式倾向代建（例如电建、招商等）、联合开发，利用各自优势互补，强强联合，协力向上



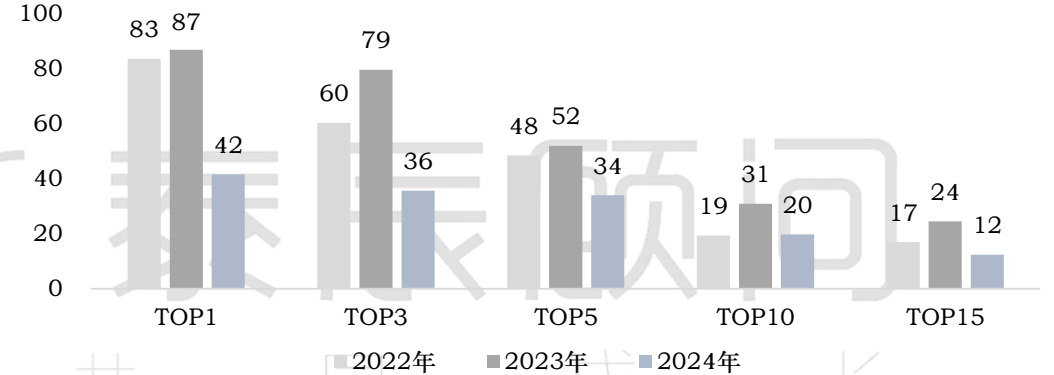
万科多项目作战，华润、中海发力改善，位列前三

【房企业绩】万科多权重项目支撑，销售第一，华润、中海、美盛、保利改善盘为主，居第二档30-35个亿左右；头部企业2024年业绩完成率均维持在60%左右，门槛值腰斩，集中度下滑

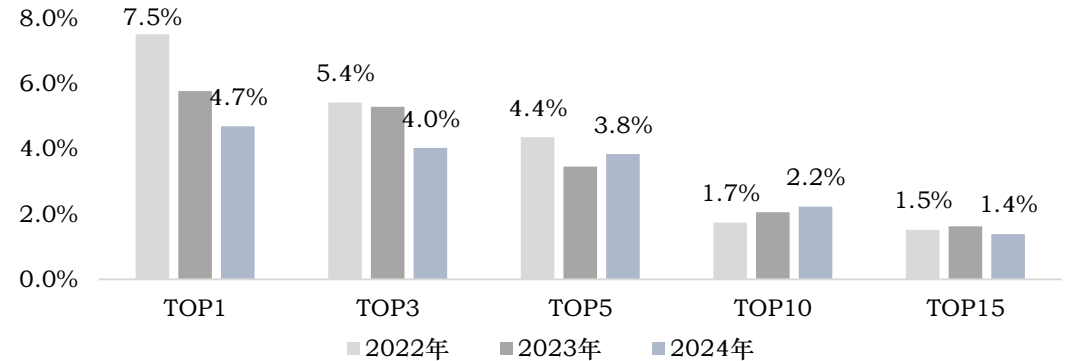
2024年郑州房企备案排名TOP15（全口径）

排名	房企	企业性质	在售权重项目	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	集中度	房企目标 (亿元)	完成率
1	万科	一线民企	6	41.51	30.99	4.7%	65	64%
2	华润	央企	4	36.17	18.21	4.1%	60	60%
3	中海	央企	3	35.61	16.5	4.0%	60	59%
4	美盛	本土民企	5	34.41	18.82	3.9%	60	57%
5	保利	央企	5	33.95	21.63	3.8%	55	62%
6	碧桂园	民企	3	28.45	25.03	3.2%	-	-
7	电建	央企	3	26.98	18.05	3.1%	30	90%
8	越秀	国企	2	26.75	19.07	3.0%	48	56%
9	正商	民企	2	22.77	17.42	2.6%	-	-
10	郑新科创	国企	2	19.73	7.79	2.2%	-	-
11	永威	本土民企	1	19.13	15.02	2.2%	-	-
12	亚星	本土民企	2	18.44	16.84	2.1%	28	66%
13	招商	央企	3	16.26	13.25	1.8%	13	125%
14	中建	央企	1	16.05	14.28	1.8%	36	45%
15	未来地产	民企	1	12.28	3.72	1.4%	-	-
合计			-	388.49	256.62	43.9%	-	-

TOP15房企近三年备案金额门槛值变化



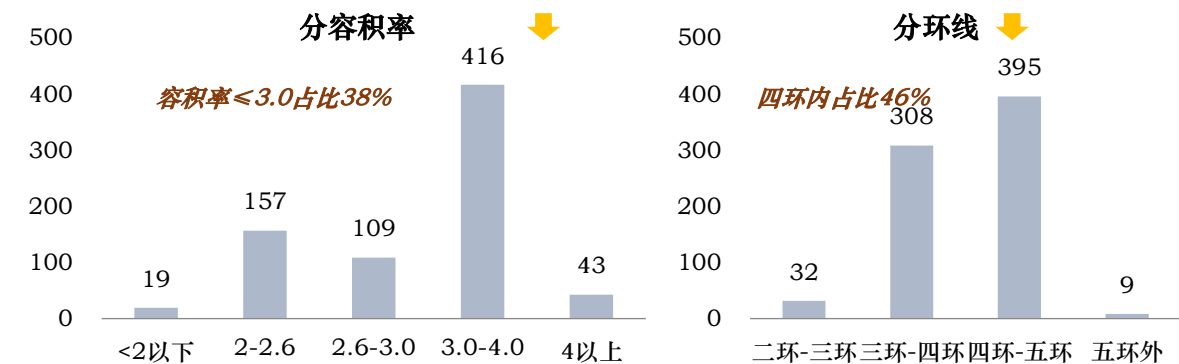
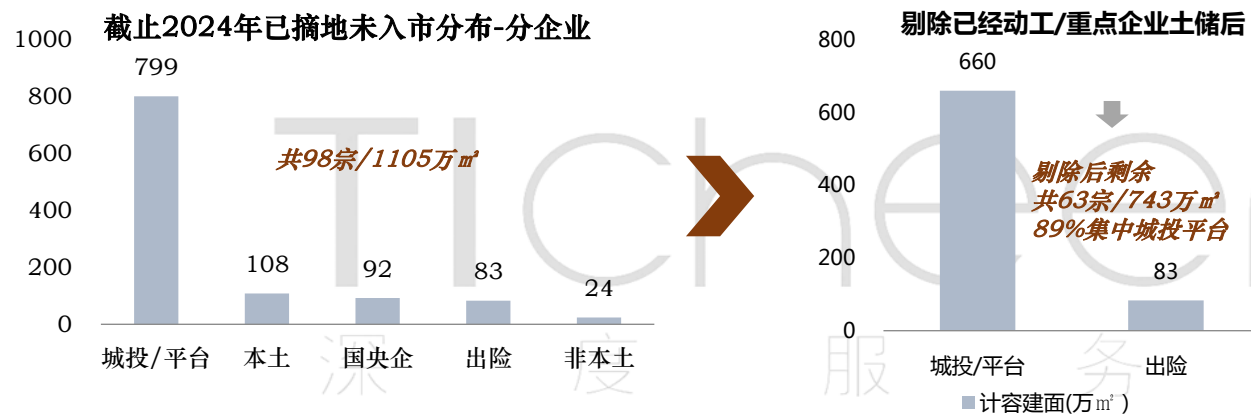
TOP15房企近三年备案金额集中度变化



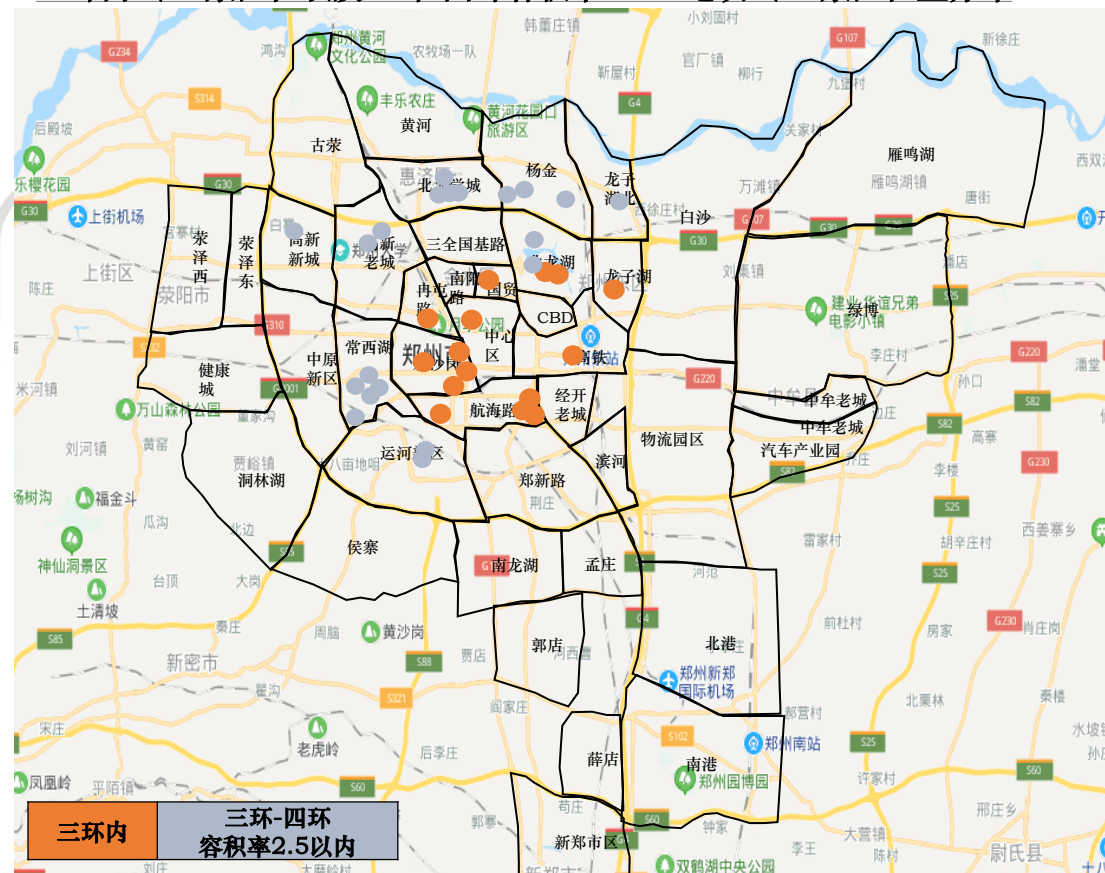
目前市区仍存大量优质储备土地，企业间将出现新合作模式

【房企土储】郑州主城截止年底，已摘地未入市住宅地块共98宗/1105万 m^2 ，除去已动工/重点企业土储地块外，仍有63宗地/743万 m^2 ，其中89%为城投平台公司前期托底持有，四环内土地占比46%，国央企、国民企间将出现新合作模式

截止2024年底郑州主城土地资源集中情况



三环内（14宗），以及三环-四环容积率 ≤ 2.5 地块（20宗）位置分布



02. 郑州经济与地产形势 | 小结

郑州经济人口稳中有增，居民收支略有恢复，存款上扬，但大宗商品消费更为谨慎；国际化交通枢纽定位确立，城市扩容，三条地铁的加持使郑州的公共交通更加便捷，城市发展持续向好

地产政策宽松力度达历史之最，其中以旧换新+房票去库存效果明显。随着预售新规实行、新版城规颁布、保交付进入后半场，2024年郑州房地产市场出现新特点，即开发销售向现房靠拢、产品设计向四代宅升级、通过交付力塑造品牌力

土地端，“以存定供”，郑州主城9月份之前基本停供，全年土地供销量同比缩减六成。三环内小体量地块陆续供应，容积率降低，房地价差拉大，为开发高品质住宅创造条件

住宅端，受二手房刚需分流影响，新房规模低基数下降幅30%；改善加速度，产品设计快速迭代，得房率不断突破

商办端，公寓、写字楼市场持续低迷，严重依赖政府收购去化；商业低位稳定库存高企，新入市商业项目更注重打造场景化、情绪价值和体验感

租赁端，租金持续下探，经济、产业聚集片区租金表现较好，但受人才公寓大规模投运影响，中短期内租赁市场供应增加，租金仍存下行压力

03

2025年地产行业预判

Real estate industry forecast for 2025

关键词——

政策宽松、量缩质变、新房改善、四代高品质住宅集中爆发、价格筑底回升、存量房分流刚需刚改、去库存
精细化供地、板块存在结构性机会

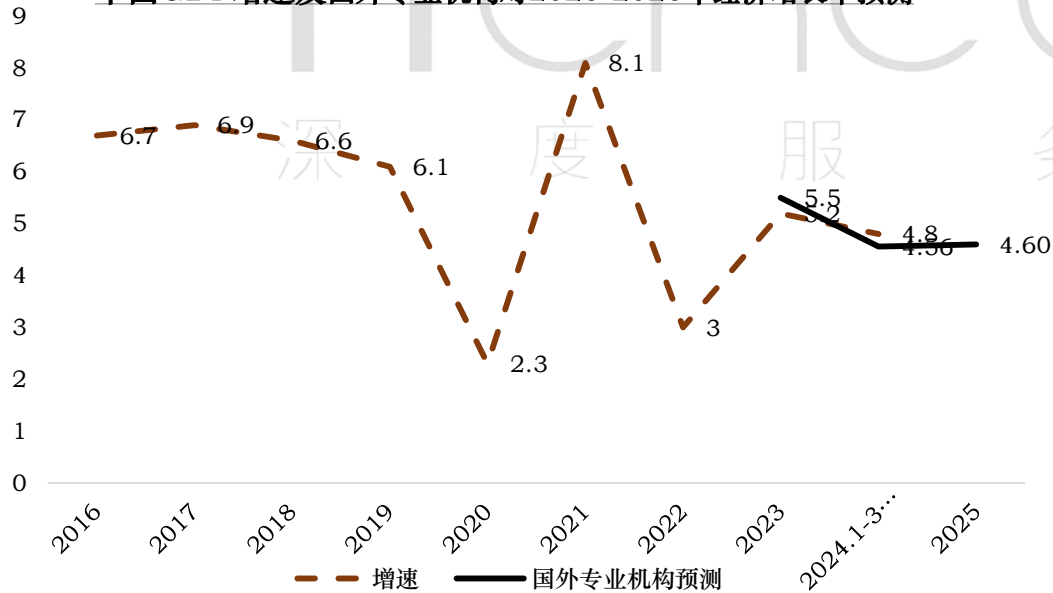
全球经济环境的不确定性叠加内部经济转型问题凸显，明年经济增长预期仍弱

【宏观趋势预判】 2025年全球宏观经济展望呈现出复杂且多变的态势，国内受外贸不确定性+外部经济逆风+内部转型等影响，经济增长预期较弱，主要国际机构对中国2025年实际经济增速预测均偏保守，今年底宏观政策超常发力，预计明年大环境持续宽松

主要国际机构对25年中国经济增长率预测

主要国际机构	国际货币基金组织(IMF)	世界银行(WorldBank)	摩根士坦利(Morgan Stanley)	摩根大通(JPM)	花旗(CitiGroup)	法国兴业银行(Societe Generale)	瑞银集团(UBSAG)	高盛(Goldmman Sachs)	汇丰(HSBC)	野村(Nomura)	经合组织(OECD)	德意志银行(DB)	美银(USD)	中值(Median)	平均值
预测值	5.00%	4.80%	4.00%	3.90%	4.20%	4.80%	4.80%	4.70%	4.90%	4.50%	4.80%	4.80%	4.50%	4.70%	4.60%
前期预测值	4.50%	4.10%					4.60%	4.50%		4.00%					

中国GDP增速及国外专业机构对2023-2025年经济增长率预测



数据来源：泰辰市场监控中心、Choice数据库、相关研报

“明年经济增长的制约因素”

- 全球经济环境的不确定性**
 - 【特朗普潜在关税威胁】
 - 【出口面临走弱风险】
- 外部经济逆风**
 - 【全球经济放缓】
- 内部经济结构调整**
 - 【政府高负债风险】
 - 【高储蓄，低消费】
 - 【经济转型期阵痛】
 - 【人口负增，高失业率】
 - 【地产拖累，需求不足】

应对策略 >>> 支持股市、楼市；缓解地方政府债务压力；持续推动内需



强势政策对冲内外部压力，明年财政及货币端更加积极，稳地产政策持续发力

【政策环境预判】 针对宏观经济、政府化债、内需回升等方向积极发力。年底政策转调明显，更加积极的财政政策，货币重回适度宽松，持续用力推动房地产市场止跌回稳，全方位稳定楼市股市，全方位扩大内需

历年中央经济工作会议对于房地产的定调——**平稳发展→止跌回稳**

【2015】
化解地产库存，**稳定房地产市场**

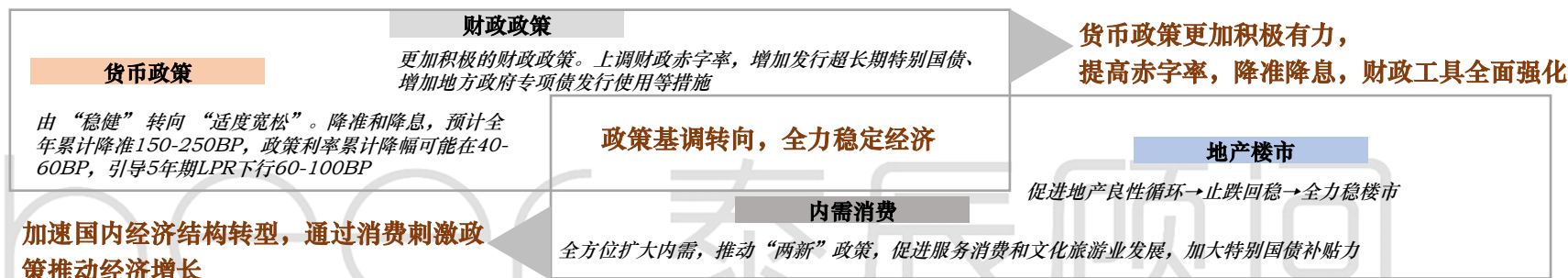
【2016】
房住不炒，抑制地产泡沫

【2017】
提出租购并举，**稳定房地产市场**

【2018-2021】
坚持房住不炒，租购并举，**稳定房地产市场**

【2022-2023】
化解金融地产风险，**促进地产平稳发展**

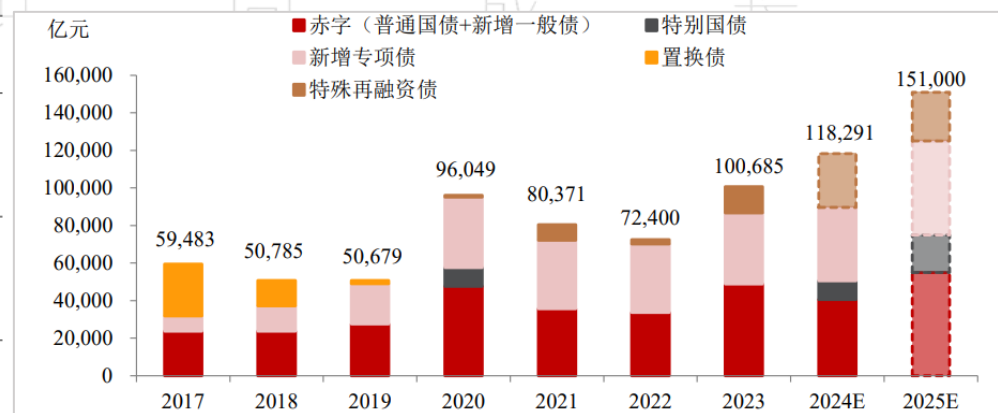
【2024-2025】
持续用力推动地**产止跌回稳**



实施地方政府债务置换计划12万亿，地方政府化债力度加强

化债方案
增加6万亿元地方政府债务限额置换存量隐性债务 2024-2026年每年2万亿元，合计6万亿
2024年开始，连续5年每年从新增地方政府专项债券中安排8000亿，来补充政府基金财力，专门用于化债 2024-2029年每年0.8万亿，合计4万亿
2029年及以后年度到期的棚户区改造隐性债务2万亿元，仍按原合同偿还，合计2万亿

2025年中国或将迎来政府债规模“15万亿+”时代

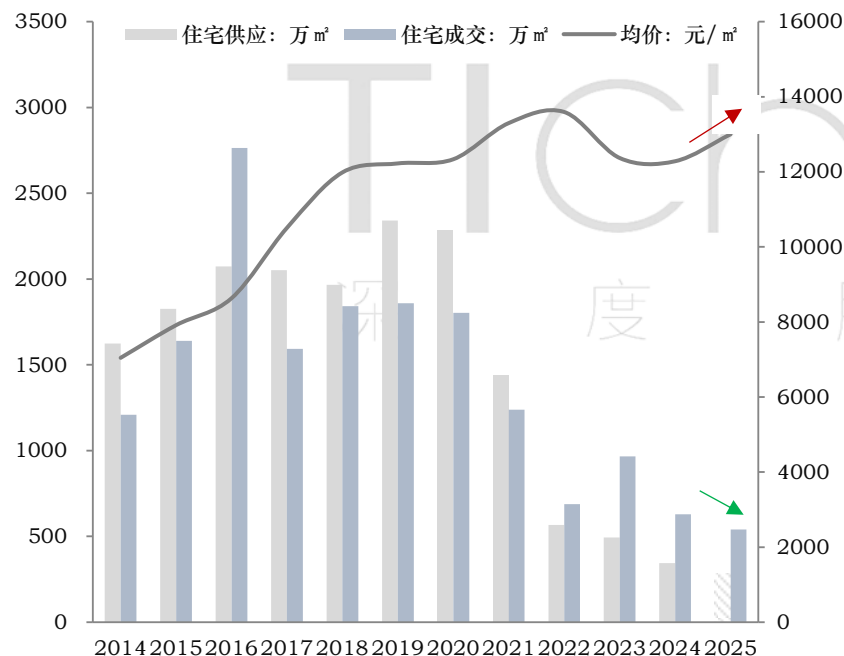


数据来源：泰辰市场监控中心、Choice数据库、相关研报

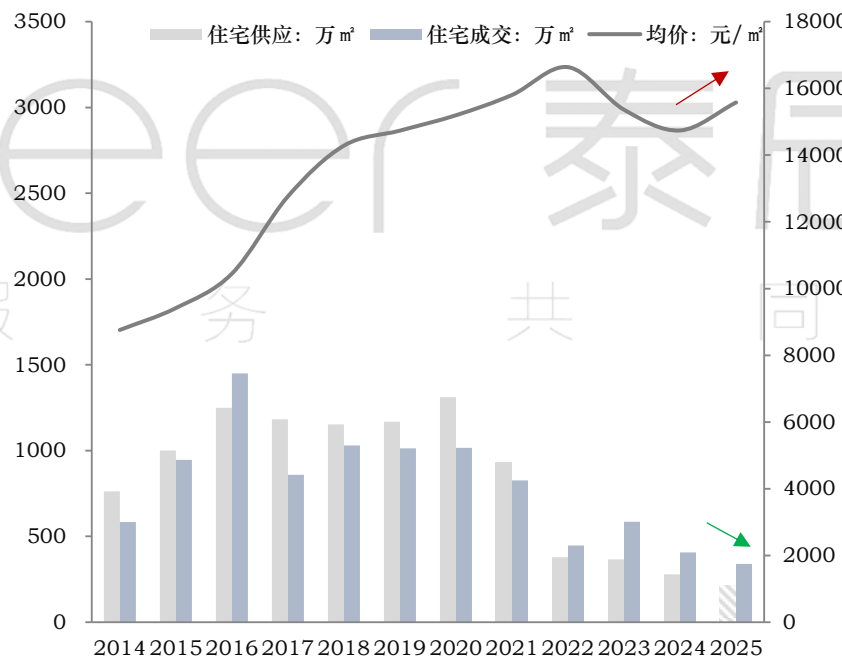
去库存+行业升级为主，供需规模由量转质，延续收缩，改善趋势扩大，价格有望回升

【住宅量价预判】 2025年商品房与保障房双轨制持续落地，针对改善市场，控量提质，改善高品质住宅供应发力；针对刚需市场，保障房力度加大，满足刚需安居，因此新房规模虽延续量缩趋势，但均价有望回升；存量住房市场仍维持规模，价格下跌

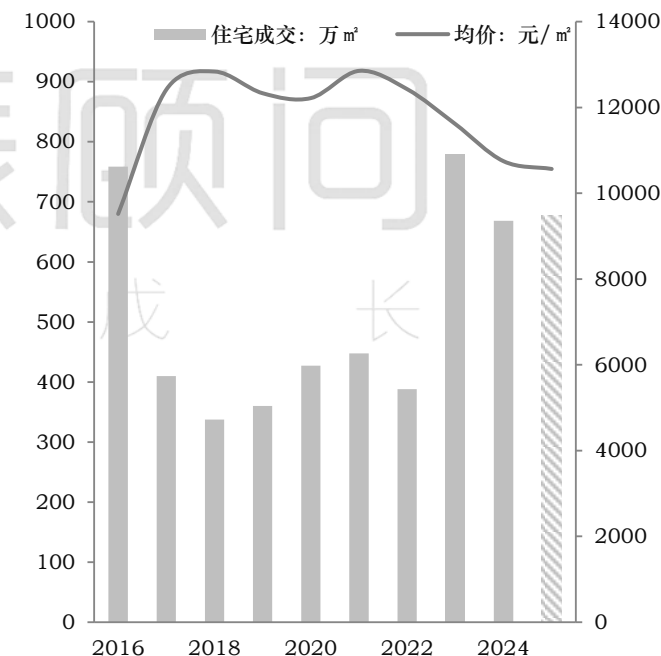
郑州市区+近郊新建商品住宅走势预测



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



内卷趋势升级，产品及配置高度内卷，行业收缩对房企的开发经营要求更强

【行业趋势预判】产品及配置高度内卷，行业转型对房企的开发要求更强，除产品能力比拼外，更考验成本内卷功力，要做好容量收缩、价格承压、成本极致内卷、但品质保障的心理和能力准备



产品端——
不再过度追求均好性
更“抓”关键亮点
产品不断突破，人无我有，人有我优

重资产开发向轻资产代建转变

中海、华润、电建、越秀、招商25年均于代建板块持续发力，**多方合作，优势互补，强强联手；轻装上阵，风险分摊**



高品质住宅落地，改善市场爆发，大平层/四代宅成为改善新宠，普高产品威胁加大

【产品趋势预判】 截止年底伴随高品质住宅+双轨模式落地，郑州明确中心城区新项目必须低容+高质量+高赠送。从新盘产品体现中，可以预见从明年开始，大平层/四代宅等改善产品大量爆发，对于普通高层及大量扎堆的普通改善产品形成冲击

——政策导向——

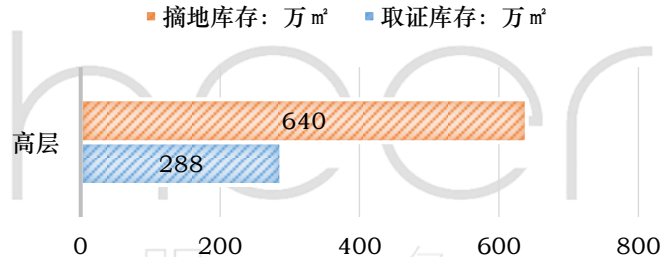
《2024年3月23日国常会》：通过取消地价上限、**放松容积率**、备案价格等限制，多措并举鼓励高品质住宅供给

《郑州市2024年住房发展年度计划》：**适量供给低密度改善性商品住宅用地**

2024/12/9-郑东新区龙湖南区E1-11-01地块出让规划工作说明：**结合第四代住宅立体绿化等设计**

2024/12/22-《郑州市城市规划管理技术规定》：**中心城区新编住宅项目容积率不超2.5，建筑高度小于80米，建筑层高≥3.0米，阳台进行立体绿化住宅的设置要求**

高层库存量庞大，产品同质化愈加严重



洋房库存高急，稀缺程度增加

据近2年郑州主城洋房月均去化量，**1年内洋房库存将消化完毕**

区域	在售项目	洋房套数	价格区间 (元/㎡)
北龙湖	中海云著湖居、保利璞岸、绿城湖畔云庐、亚星星云湾、佳田美林上苑、建业君邻大院松苑	1100	30000-50000
老城西	中海时光之境	28	24000-27000
北区	万科民安雲河锦上、保利缦城和颂	350	19000-25000
滨河	金地滨河风华、金辉滨河云著、海马青凤公园	0	20000+
杨金	东方宇亿万林府、碧桂园天玺湾、天伦城	550	16000-22000
高新新城	高新和锦莲序、保亿豫景晨园	400	12500-14000
合计		2400	/

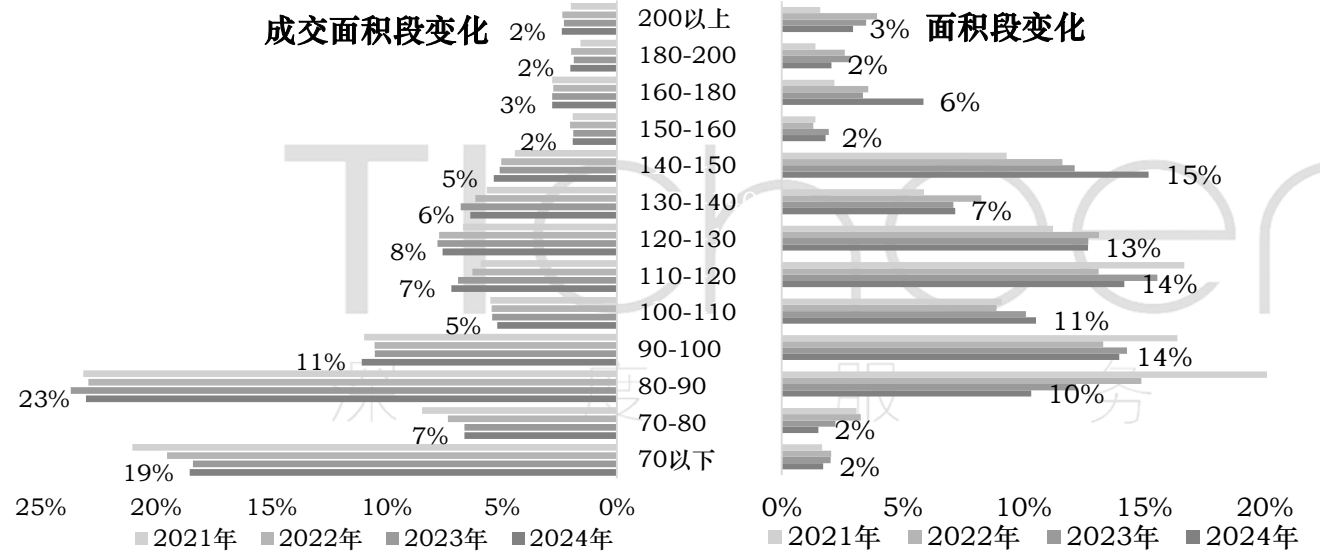
——项目体现——



新房改善面积段份额持续突破、面积扩增；二手房主力集中刚需刚改，趋势持平

【产品结构预判】新房及二手房主力结构段增降趋势大体一致，但新房的结构涨跌趋势更加明显。未来伴随新入市产品不断突破，新房改善面积段持续上移，二手房则持续挤压刚需刚改空间

2021-2024年郑州二手商品住宅主城区成交面积段变化



2025年预计新入市项目及产品表现

• 新盘改善扎堆，140㎡以上产品占比62%，140-160㎡为主力

类别	项目名称	区域	容积率	建面(万方)	产品	规划套数	规划产品(㎡)
刚需	保利上城二期	二七区	3	11	普高	取证544	89/118
	郑州华侨城六期	二七区	2	11	/	/	/
	高新和锦莲序二期	高新区	2.5	8	/	/	/
	亚星观澜府	二七区	3	12	四代宅	868	115-143
刚改	郑新科创白沙地块	郑东新区	2.8	12	/	/	/
	亚星嵩南文苑	二七区	6.5	11	/	646	89/110
	金地建海峯范二期	二七区	6.9	8	/	/	/
	招商春江观澜西苑	惠济区	2	5	小高/洋房	592	/
	招商春江观澜东苑	惠济区	2	9	小高/高层	/	/
	保利和悦苑	金水区	3.8	5	高层	357	/
	招商代建	金水区	2.5	8	四代宅	约569	125/143/165
	绿城春月锦庐	金水区	2.5	16	小高	1087	117-286
	招商代建	金水区	2.6	15	/	/	/
	螺湖书院	经开区	2	8	大平层	368	/
改善	朗悦公园府7期	高新区	3.6	33	大平层	/	/
	高新正弘二期	高新区	2.5	13	四代宅	798	150/180/210
	越秀天悦江湾后期	金水区	3.5	13	/	/	/
	豫发豫园	金水区	3.5	5	高层/小高/洋房	323	117-146
	金水华润代建	金水区	4	15	/	746	/
	中原华曦府二期	中原区	5.8	11	大平层	/	/
	铁建投花樾庭	惠济区	3.3	20	类四代	1019	131-280
	招商迎宾瑞景园	惠济区	1.6	3	洋房	140	188-220
	中建方程地块	高新区	1.7	9	洋房	/	/
	信达棠樾七里	管城区	3.5	8	四代宅	612	/
	龙湖香玺苑	中原区	2.5	4	四代宅	276	128-143
	越秀代建25号	金水区	2.6	5	/	/	/
高端	大来郑东壹号院	郑东新区	2.9	23	大平层	887	170-220
	鼎天置业地块	郑东新区	4	3	/	/	/
	电建金桥北浅苑	郑东新区	1.7	10	/	/	/
	电建金桥华曦府	郑东新区	2.5	15	小高	928	145-192
	东区现房试点	郑东新区	2.5	7	/	/	/
金茂10号	郑东新区	1.7	7	四代宅	/	/	

• 新房和二手房主力结构段增降趋势基本一致，新房较二手房分结构涨跌趋势更加明显

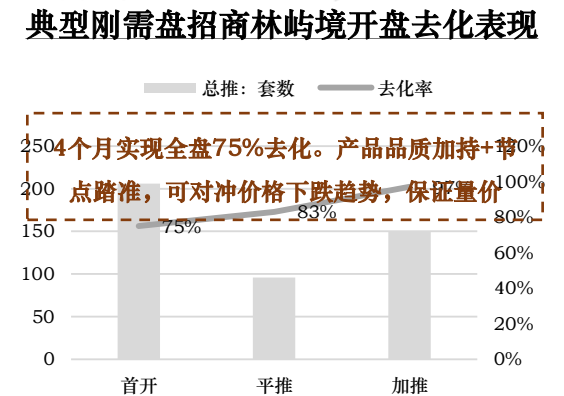
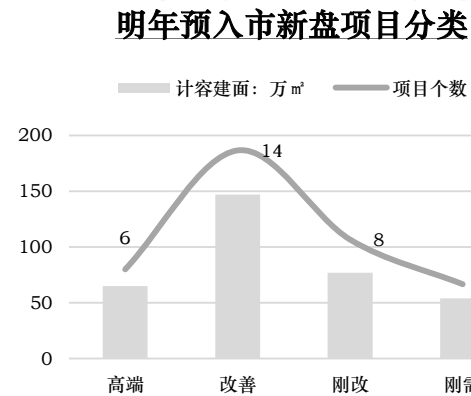
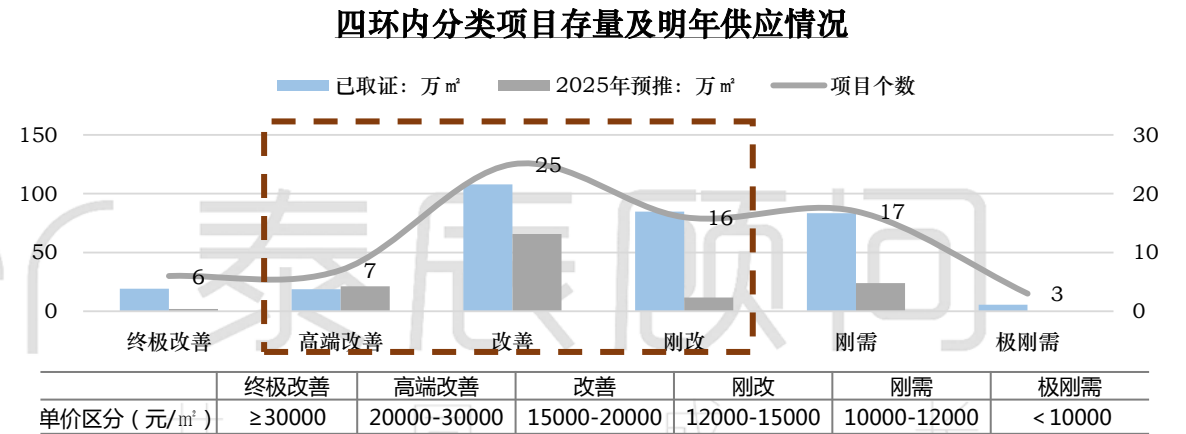
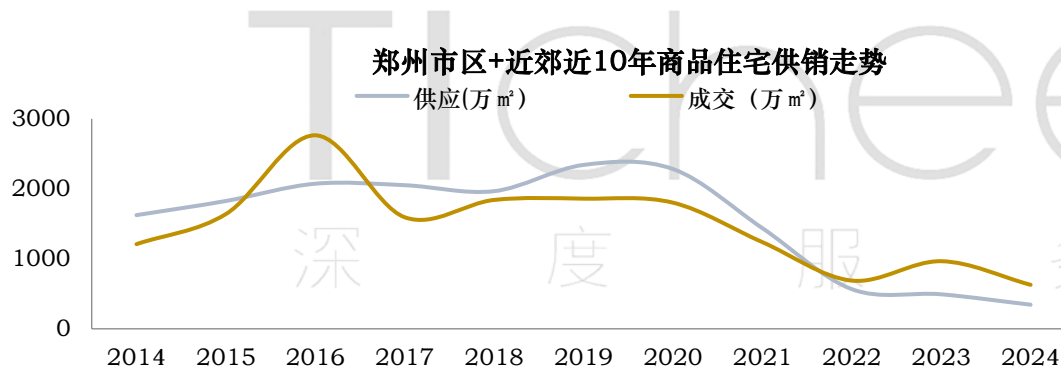
面积段	新房 (20→24年)	二手房 (20→24年)
100㎡以下	41%→41%→34%→31%→28%	67%→64%→60%→59%→59%
100-150㎡	51%→52%→55%→58%→60%	25%→28%→31%→32%→32%
150㎡以上	8%→7%→11%→12%→13%	7%→8%→9%→9%→9%

数据来源：泰辰市场监控中心、备案数据+实际盘点

行业收缩下行，房企热衷于好地+开发改善项目，品质刚需存在一定供应缺口

【结构机会预判】供需双缩背景下，供应收幅更加明显，叠加2024年存量收储+以旧换新+房票安置，新房库存持续下降；同时分品类供需加速分化，房企扎堆做改善1.5-2万/㎡产品，改善类产品集中，品质刚需存在一定供应缺口

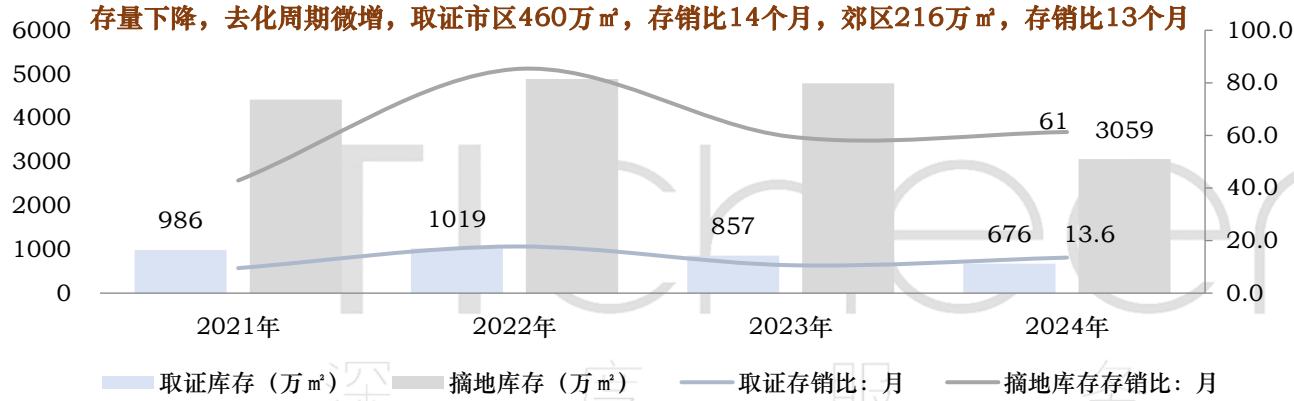
2024年去库存政策	
存量收储	目前城发安居已累计收购房源超12万间
以旧换新	4月开始，带动 10816套 新房去化，有效减少新房库存保守约124万方
房票政策	8月开始截止12月市区房票购房约 5244套 /约60万方



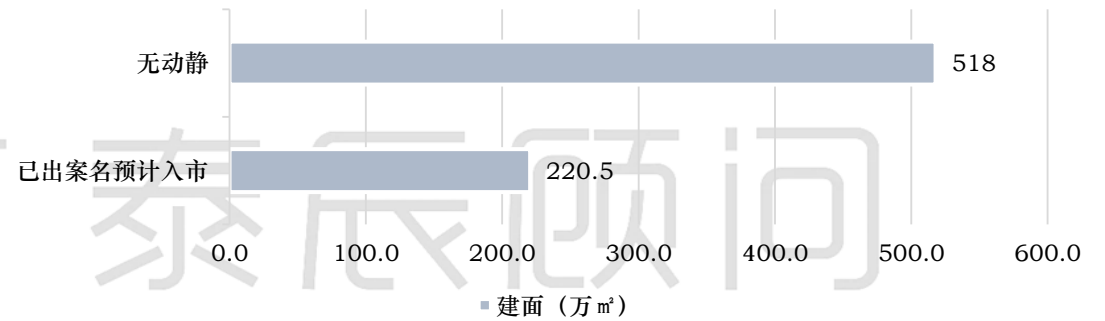
主城多区域库存已下降至合理区间，存在进驻契机与结构性机会

【存量结构机会预判】整体库存下降，去化放缓去化周期微增；分区来看郊区高风险建议舍弃，市区金水区、高新区存量承压，但量价实现度高，择机而入，其余区域库存均在合理区间

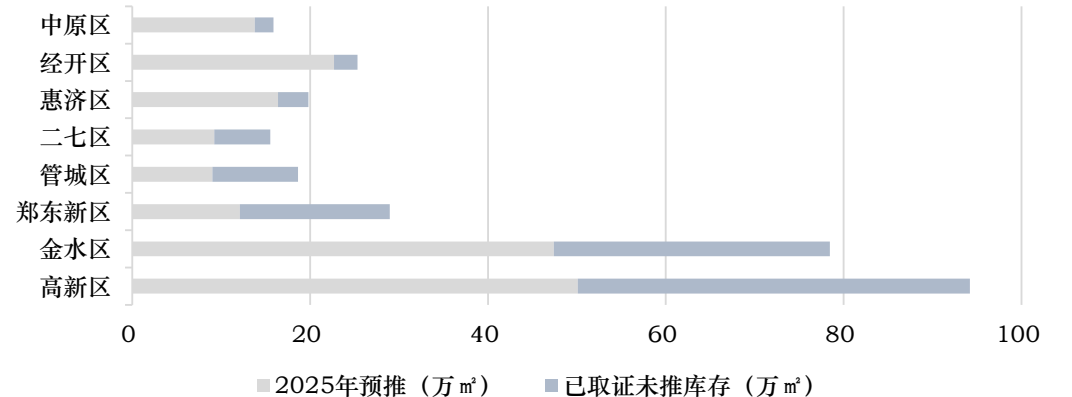
市区+近郊住宅库存表现 (2024年剔除无效库存)



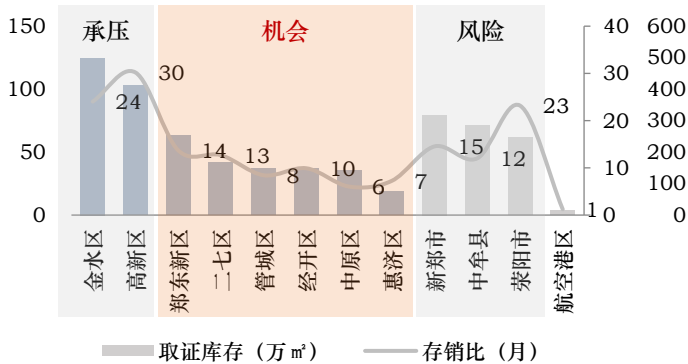
市区已摘地未入市体量



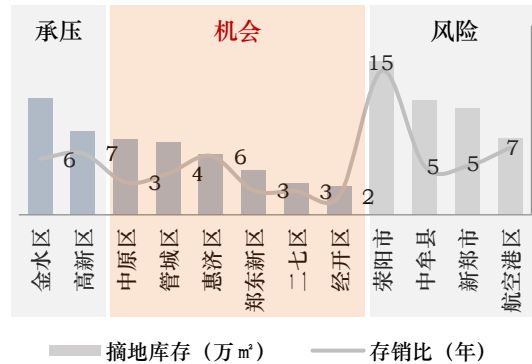
市区2025年预推量分布



分区住宅取证可售库存表现



分区住宅摘地可售库存表现

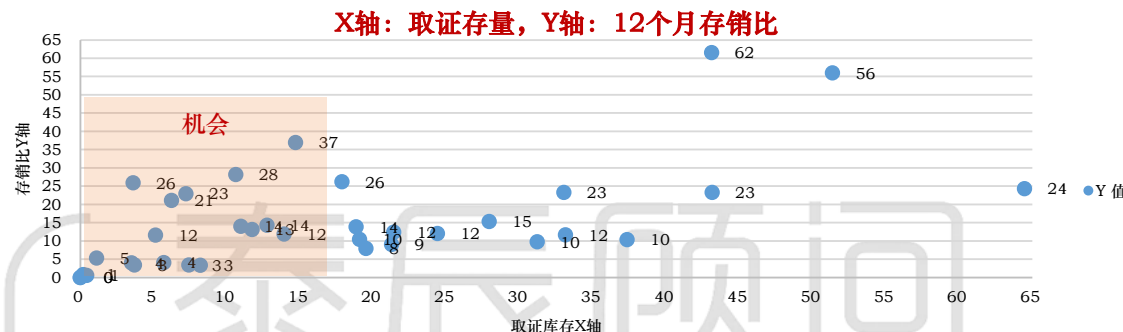


惠济核心区、中原老城区、主城三环核心区、滨河新城存在结构机会

【存量结构机会预判】分板块结构来看，北大学城板块/碧沙岗板块/滨河国际新城板块/常西湖板块/高铁板块/龙子湖板块/南阳路板块/冉屯路板块作为机会板块，具备重仓机会

主城+近郊板块结构机会研判										
区域	2.0板块	环线	板块24年成交面积(万㎡)	TOP项目24年备案金额	TOP金额占板块比例	25年预供应(万㎡)	板块均价(元/㎡)	取证库存(万㎡)	存销比(月)	板块机会
市区	北龙湖板块	三环-四环	25	14	17%	11	33598	24	12	有量高竞争
	国贸板块	二环-三环	4	12	100%	0	32845	7	23	承压
	高铁板块	二环-三环	8	13	69%	5	24232	0	1	机会
	碧沙岗板块	二环-三环	14	19	74%	6	17976	4	3	机会
	中心区板块	二环内	10	5	29%	5	17524	11	14	承压
	杨金板块	三环-四环	11	5	29%	16	17092	51	57	风险舍弃
	三全国基路板块	三环-四环	33	9	17%	52	16780	64	23	有量高竞争
	经开老城板块	二环-三环	11	9	48%	15	16425	12	12	承压
	龙子湖板块	三环-四环	5	4	44%	1	15375	5	12	机会
	北大学城板块	三环-四环	34	13	25%	5	14789	8	3	机会
	高新老城板块	三环-四环	22	10	32%	15	14443	43	24	有量高竞争
	航海路板块	二环-三环	21	6	20%	8	14232	28	16	承压
	冉屯路板块	二环-三环	22	12	41%	21	13978	21	12	机会
	南阳路板块	二环-三环	3	4	81%	0	13711	0	1	机会
	滨河国际新城	四环-五环	25	12	36%	7	12867	7	4	机会
	高新新城板块	四环-五环	9	3	30%	23	11821	43	59	有量高竞争
	郑新路板块	三环-四环	28	5	17%	9	11499	20	8	承压
	运河新区板块	三环-四环	41	7	16%	2	10445	31	9	承压
近郊	常西湖板块	三环-四环	28	4	16%	0	9894	21	9	机会
	白沙板块	四环-五环	16	5	35%	0	9446	33	25	承压
	古荥板块	四环-五环	2	2	81%	0	9176	1	6	承压
	黄河板块	四环-五环	5	5	99%	0	9161	0	0	承压
	国际物流园板块	四环-五环	9	3	46%	1	7582	18	25	承压
	中原新区板块	四环-五环	16	2	18%	0	7258	6	4	承压
	雁鸣湖板块	五环外	4	3	82%	0	11922	15	37	风险舍弃
	绿博板块	五环外	40	8	18%	7	10859	37	10	风险舍弃
	北港板块	五环外	17	3	23%	0	8029	0	0	风险舍弃
	郭店板块	五环外	8	2	33%	0	7864	13	14	风险舍弃
	孟庄板块	五环外	3	1	48%	0	7336	20	70	风险舍弃
	健康城板块	五环外	3	2	66%	0	7309	11	28	风险舍弃
	南龙湖板块	五环外	26	4	24%	0	7245	33	12	承压
	古荥板块	五环外	1	1	70%	0	7182	4	26	风险舍弃
	中牟县城板块	五环外	20	3	19%	2	7147	19	10	风险舍弃
	洞林湖板块	五环外	3	1	47%	0	7031	6	21	风险舍弃
	荣泽东板块	五环外	12	1	16%	5	6596	19	14	风险舍弃
	荣泽西板块	五环外	2	0	21%	0	6547	22	85	风险舍弃
南港板块	五环外	8	1	27%	0	6294	3	4	风险舍弃	
新郑市区板块	五环外	11	1	21%	0	6148	14	12	风险舍弃	

主城+近郊板块存量及存销比



- 有量高竞争板块 (高量价/高库存/高竞争/ TOP项目成交占比低, 竞争分流偏重)**
北龙湖板块/高新老城板块/高新新城板块/三全国基路板块(金水北片区)
- 承压板块 (A.库存适中/量价适中/ TOP占比高, 存在结构机会)**
国贸板块/航海路板块/经开老城板块/运河新区板块/郑新路板块/中心区板块
- 承压板块 (B.库存偏低/量价一般/位置较偏/配套不足)**
白沙板块/国际物流园板块/南龙湖板块/古荥板块/黄河板块/中原新区板块
- 机会板块 (低库存/低竞争/ TOP项目成交占比高)**
北大学城板块/碧沙岗板块/滨河国际新城板块/常西湖板块/高铁板块/龙子湖板块/南阳路板块/冉屯路板块
- 风险舍弃板块 (低量价实现/高库存/位置偏)**
北港板块/洞林湖板块/古荥板块/郭店板块/健康城板块/绿博板块/孟庄板块/南港板块/新郑市区板块/雁鸣湖板块/杨金板块/荣泽东板块/荣泽西板块/中牟县城板块

总结

回顾2024年，在市场总需求容量延续收缩，各行业极致内卷、利润持续压缩背景下，整个房地产行业也经历了最为跌宕的一年，期间各类重磅级政策出台，政策环境达到历史最宽松阶段，行业快速调整转型，项目逻辑也从趋同性走向了品质差异化。同样2024也是突破新生的一年，住房双轨制、保障房收储、优供给去库存、高品质住宅等政策，在行业收缩压迫下快速落地并取得较好推动，房企开发思路从传统规模溢价转向至高品质内卷模式，行业步入良性发展通道。

展望2025年，郑州依然在持续强化提升的道路上向前，伴随国际性综合交通枢纽定位的晋级、对外开放门户等功能定位的明确，外向型经济发展的持续发力下，未来的郑州，值得新期待。

Ticheer 泰辰顾问
城 市 发 展 服 务 商



泰先生 :199 3776 4728

周先生 :157 3888 1218

