



20
19

11月刊

郑州房地产市场报告

——泰辰行技术中心

CONTENTS

目录



一、宏观环境



二、土地市场



三、楼市表现



四、数据分析

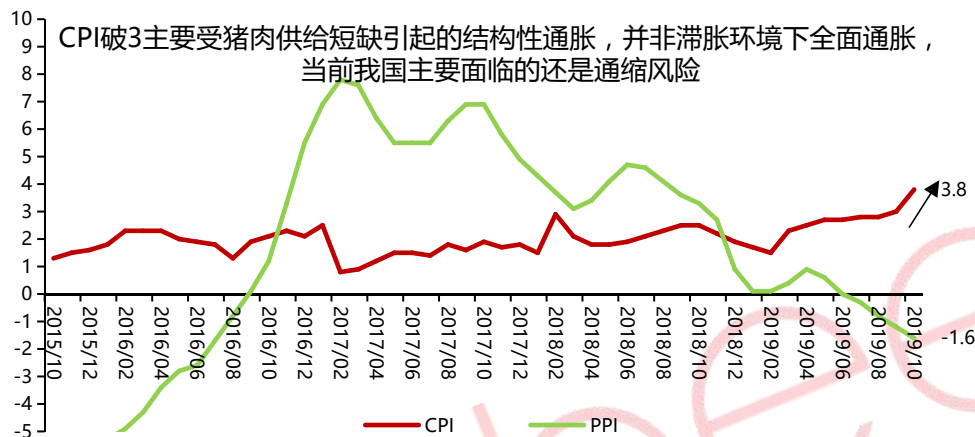


一、宏观环境

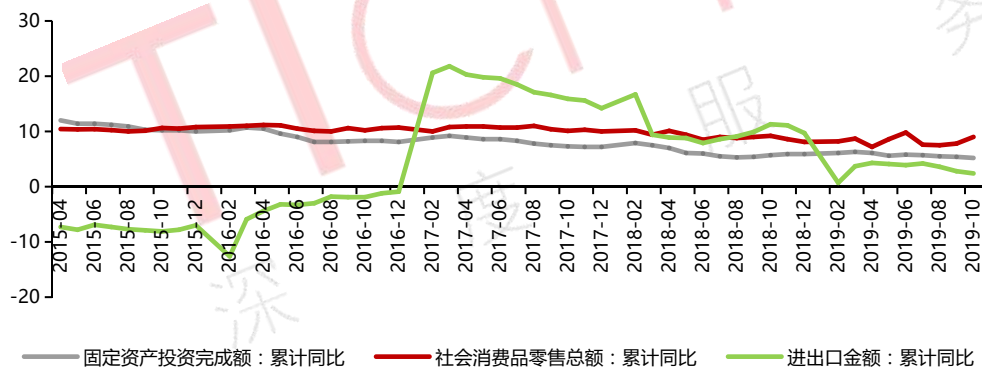
海外订单增加拉动PMI阶段性上升，但各项经济指标低迷，下行压力依旧较大，宽货币向宽信用传导效果差，LPR下降，但全国房贷利率继续走高
“房住不炒”基调不变，房企融资环境依旧严峻，加大销售回款依赖度

圣诞节拉动海外需求回升叠加中美贸易战悲观预期促使企业“抢出口”，从而拉动11月份PMI回正，但内需不足，造成投资和制造业指数进一步下滑，经济下行压力依旧较大

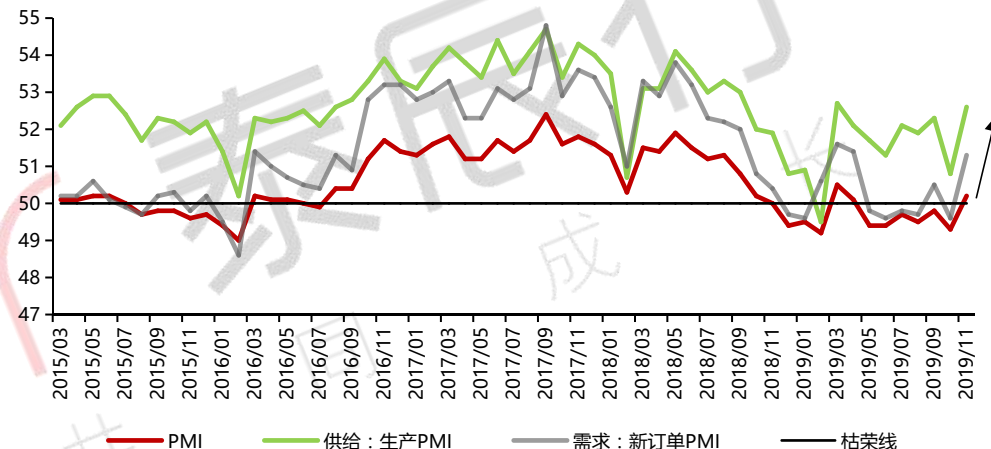
图：CPI/PPI同比增幅（%）



投资、消费、进出口累计同比（%）



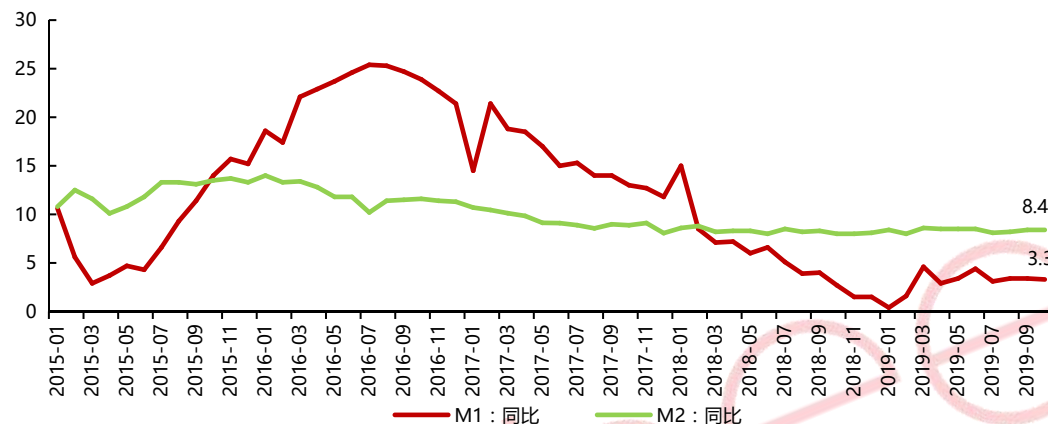
PMI趋势图



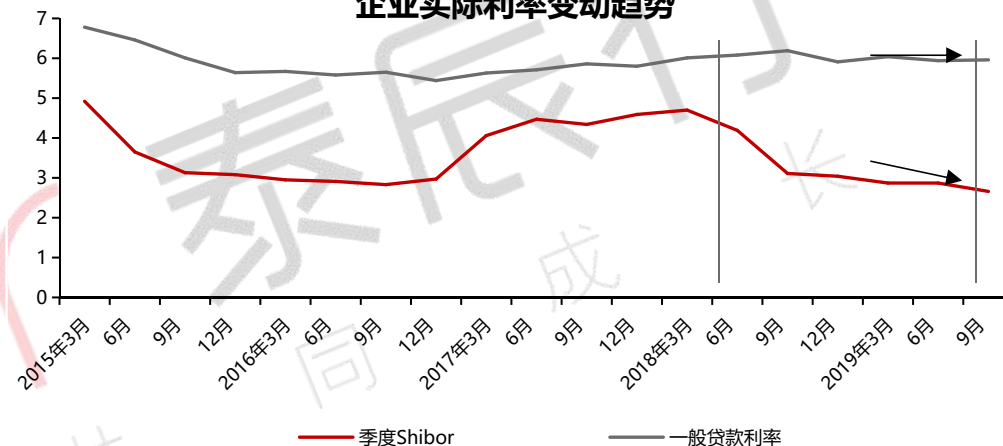
- **CPI/PPI走势**：CPI升至3.8（11月份猪肉价格回落，预期CPI上涨幅度将放缓）内需偏弱，PPI持续下行，剪刀差继续扩大。
- **经济表现**：全球经济下行、中美贸易战不确定因素较大，内需低迷，经济内外承压，11月份受圣诞节海外订单增加以及美国对华加征关税的预期影响，企业“抢出口”拉动PMI至5月以来首次转正；“三驾马车”中投资和进出口同比下降，但受企业“抢出口”的影响，预计12月份进出口下降趋势将得到阶段性改善；但内需疲软现状未变，贸易战存在诸多不确定性，我国的经济下行趋势依旧较大。

央行保持定力，加强逆周期调节力度，采取稳健偏宽松的货币政策，但宽货币政策传导效果较差，实体经济贷款利率依然较高，企业融资信用收紧

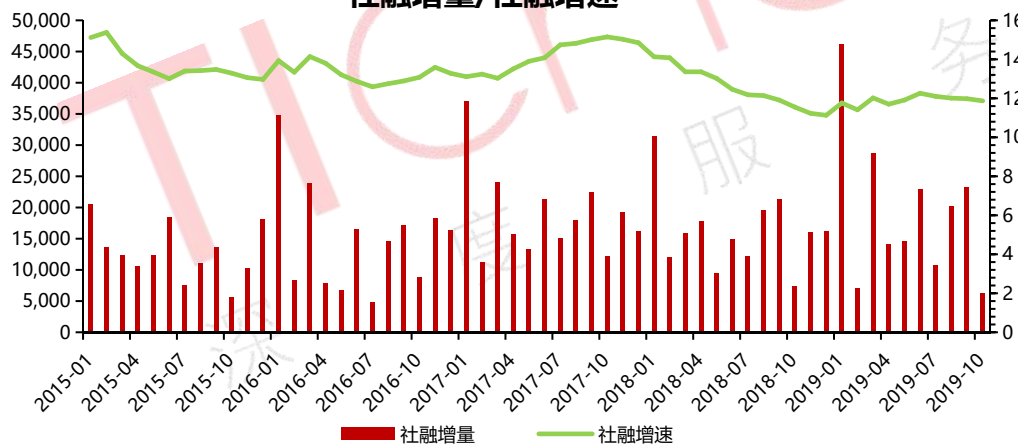
M1、M2增速变动



企业实际利率变动趋势

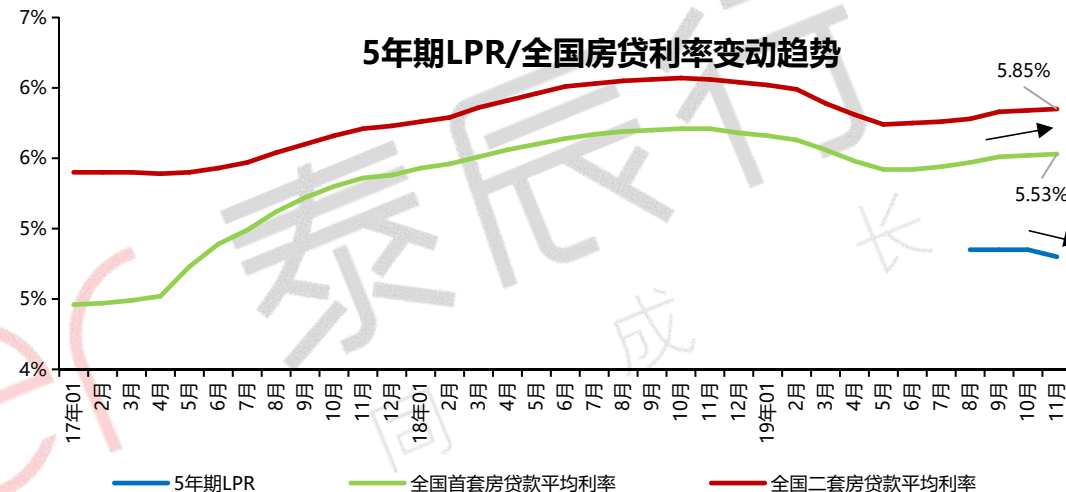
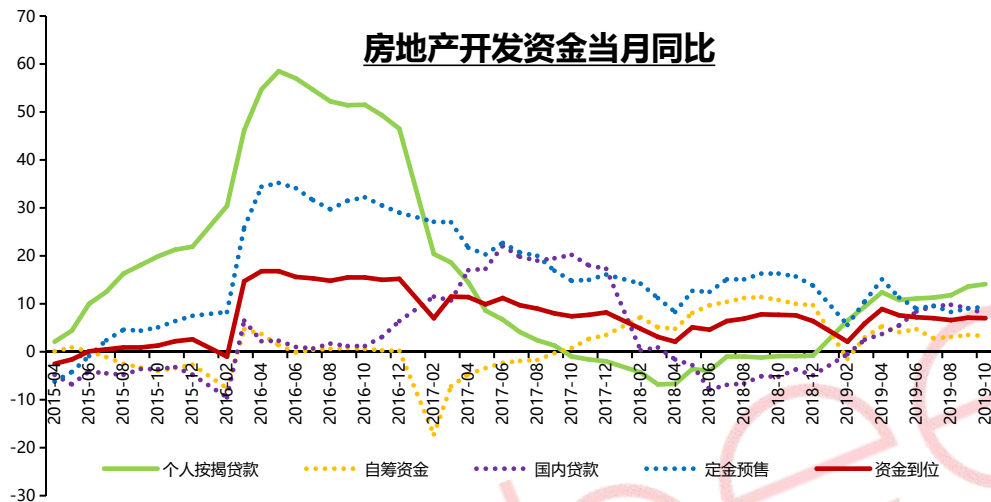


社融增量/社融增速

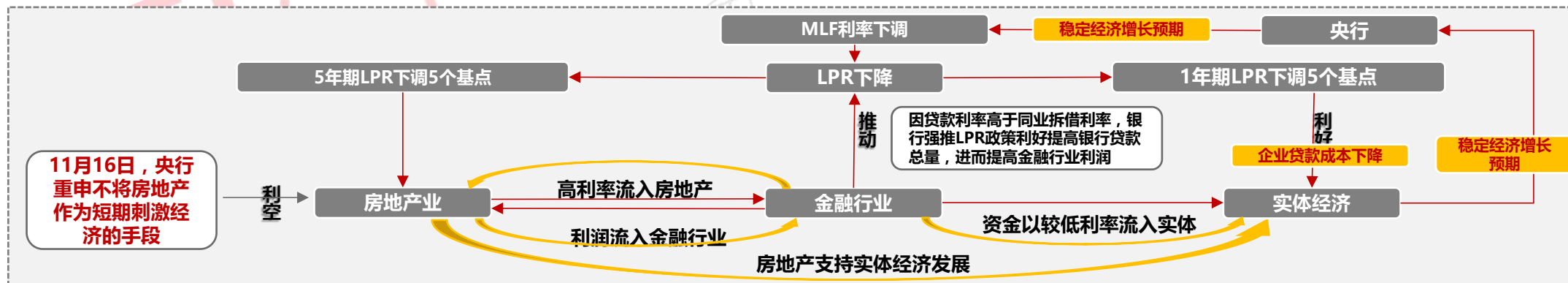


- **M1/M2**：M2环比保持不变，整体上看，M2同比增速维持稳定，货币政策表现较为宽松；M1环比下降0.1，处于低位震荡区间，金融波动偏大，资金流动性减弱。
- **实际利率/社融**：季度Shibor由2018年6月4.31%降至2.66%，降幅38.3%，一般贷款利率由2018年6月6.08%降至5.96%，降幅2.0%，银行利率向实际利率传导效果差；实体经济社融增量环比下降1.7万亿，增速环比下降0.11%，实体经济信用较为紧张。

房企融资环境进一步收紧，加大对销售回款的依赖；11月份LPR下降，但全国房贷利率继续上涨，郑州房贷利率稍有回落，但仍远高于全国平均水平

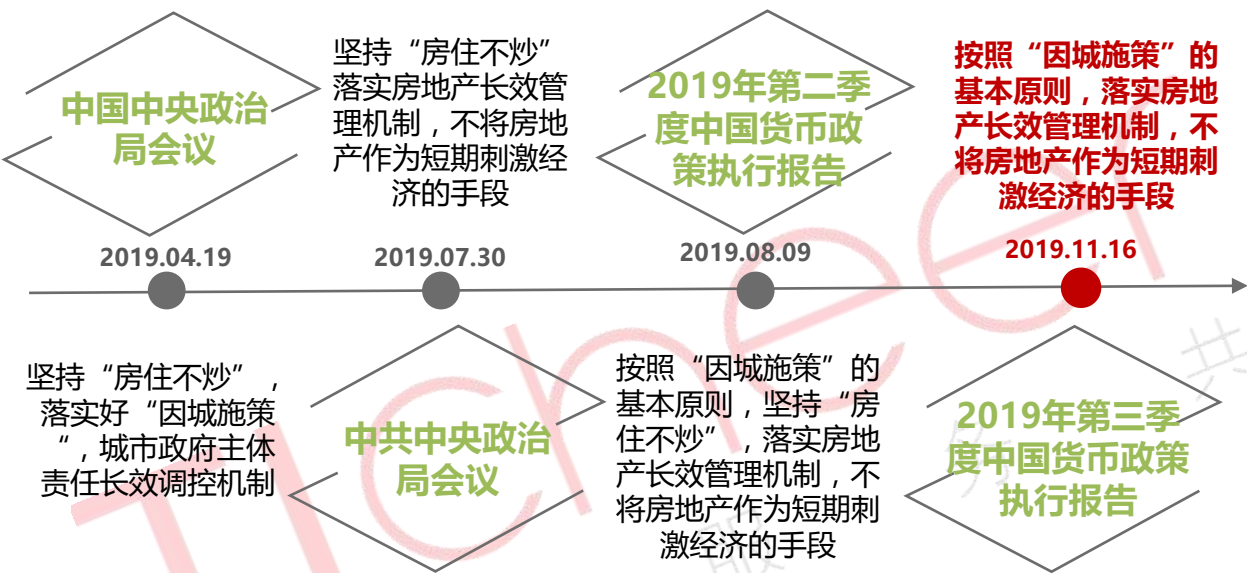


11月20日，LPR迎来新一轮报价：1年期LPR为4.15%；5年期以上LPR为4.80%。与上一次(10月21日)公布的报价相比，1年期LPR下调5个基点，5年期以上LPR同样下调5个基点，目前郑州市新房首套实际贷款利率6.0%；二套实际贷款利率为6.24%，首套和二套都远高于平均水平。



中央重申“因城施策”，不将房地产作为短期刺激经济的手段，“房住不炒”基调未变

19年至今中央多次提及房地产



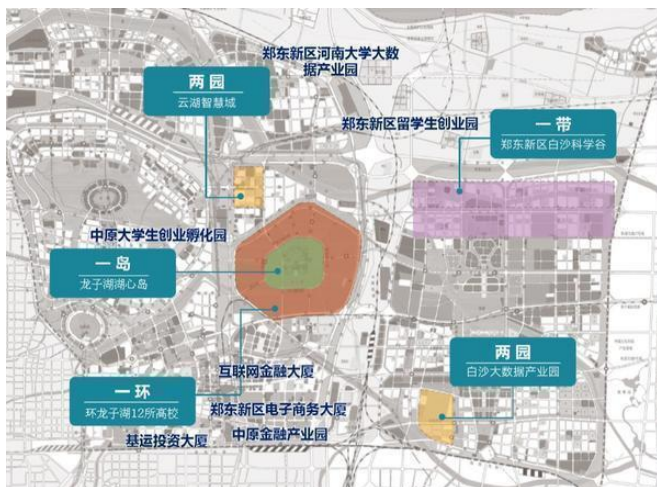
- 本次报告中六提“通胀预期”，警惕通胀的预期发散，货币政策强调以我为主，坚决不搞“大水漫灌”。
- 房地产方面，相比二季度货币执行报告删除了“房住不炒”的字眼，但“房住不炒”总基调未变，此时重提“因城施策”，不将房地产作为短期刺激经济的手段，有助于稳定市场预期。

11月16日《2019年三季度中国货币政策执行报告》

报告内容	三季度中国货币政策执行报告
畅通渠道	深化金融供给侧结构性改革，提高货币政策传导效率
调节闸门	保持流动性合理充裕，引导货币供应量和社会融资规模合理增长
精准滴灌	加大结构调整引导力度，支持民营、小微企业发展
精准拆弹	稳妥有序推进包商银行风险处置，防范化解金融风险
以我为主	把握好内部均衡和外部均衡之间的平衡，有效应对外部冲击
房地产	按照“因城施策”的基本原则，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

白沙组团科学谷软件小镇规划出台，标志白沙组团由省级行政中心到新型总部基地的战略转变，通过高新科技型产业的导入，吸引高新科技型人才，助力郑州数字经济发展

一岛一环两园一带多点

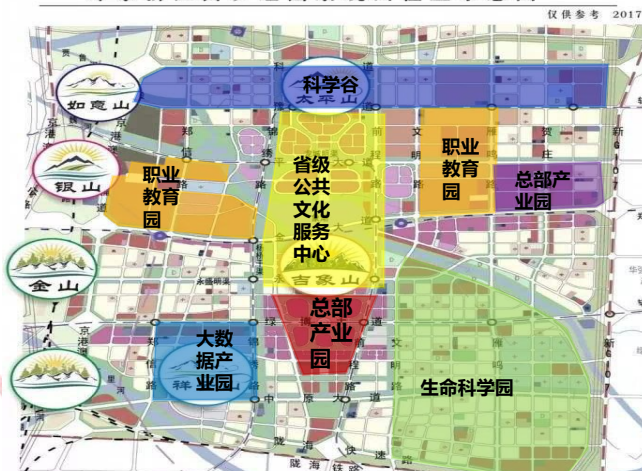


➤ 规划形成“一岛一环两园一带多点”（2017.2）
智慧岛规划总面积约40平方公里，以郑东新区龙子湖湖心岛为起步区

- 一岛：龙子湖湖心岛，面积约3平方公里
- 一环：环龙子湖高校园区，面积约10平方公里
- 两园：白沙大数据产业园与云湖智慧城，面积约7平方公里
- 一带：即白沙园区科学谷，面积约20平方公里
- 多点：中原大学生创业孵化点、基运投资大厦、互联网金融大厦、中原金融产业园及特色金融园区

郑州市白沙产业集聚区总体发展规划 （2018-2025年）

郑东新区白沙组团景观山位置示意图



➤ 规划形成“四园一谷一中心”

东至万三公路、西至京港澳高速公路辅道、南至陇海铁路、北至科学大道，总用地面积65.157平方公里

- 四园：大数据产业园、总部商务园、生命科学园、职业教育园
- 一谷：科学谷
- 一中心：省级公共文化服务中心

郑东新区白沙组团前程路以东、云溪南路 以北片区控制性详细规划



➤ 规划（2019.11.26）

位于郑东新区白沙组团北部，东至前程路、西至雁鸣路，北至云溪北路，南至云溪南路，总规划面积约2026.65亩

- 用地规划：地块目前以农林用地和空闲地、水域为主，规划以混合用地为主，为三个岛状片区紧密相连。环岛配套有大片的公园绿地、防护绿地、水域和2大块商业用地等
- 道路规划：西边紧邻轨道交通13号线（规划中），并有雁鸣湖路、前程路等主干道穿过，三个岛内部均有环状加条状路网
- 地下规划：片区内地下空间范围即“三岛”范围，地下空间规划开发将十分完善，土地利用将大大提高

□ 宏观

贸易战不确定因素增加，增加了美国对华加征关税的预期，叠加圣诞节海外订单增加，拉动PMI上升，但内部需求不足，多项经济指标持续走低，经济下行压力依旧较大，11月LPR下降，政策目的是疏导稳健偏宽松的货币政策向宽信用传导，加大逆周期调节力度，以支持实体经济发展，但房地产融资环境趋严，资金需求加大对销售回款的依赖度

□ 政策

中央重申“因城施策”，不将房地产作为短期刺激经济的手段，对冲LPR下降可能带来的房地产市场回暖，稳定市场预期

□ 规划

白沙组团科学谷软件小镇规划出台，标志白沙组团由省级行政中心到新型总部基地的战略转变，通过高新科技型产业的导入，吸引高新科技型人才，助力郑州数字经济发展



二、土地市场

地市供应量增多，成交处于低位，热点地市热度降低

11月大郑州住宅地集中放量，但年底企业资金紧张，预计参拍意愿减弱

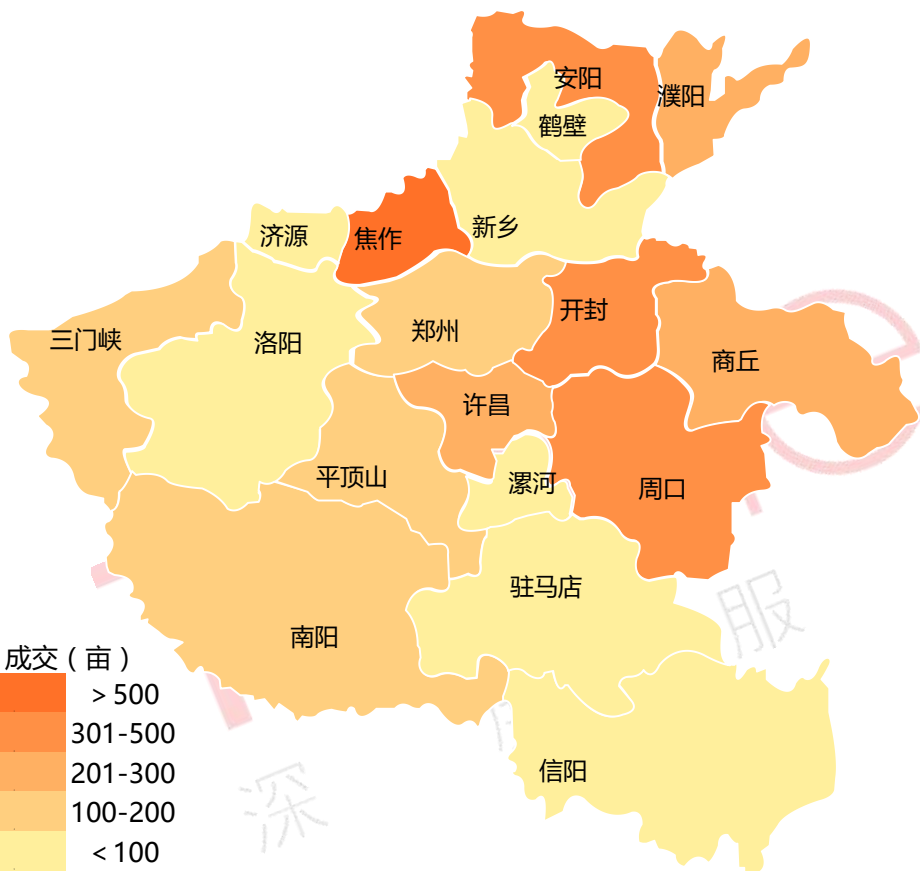
市本级供应量处于峰值，整体净地溢价率偏低，北龙湖因未达预期首次出现流
拍

土地市场-全省供销价走势

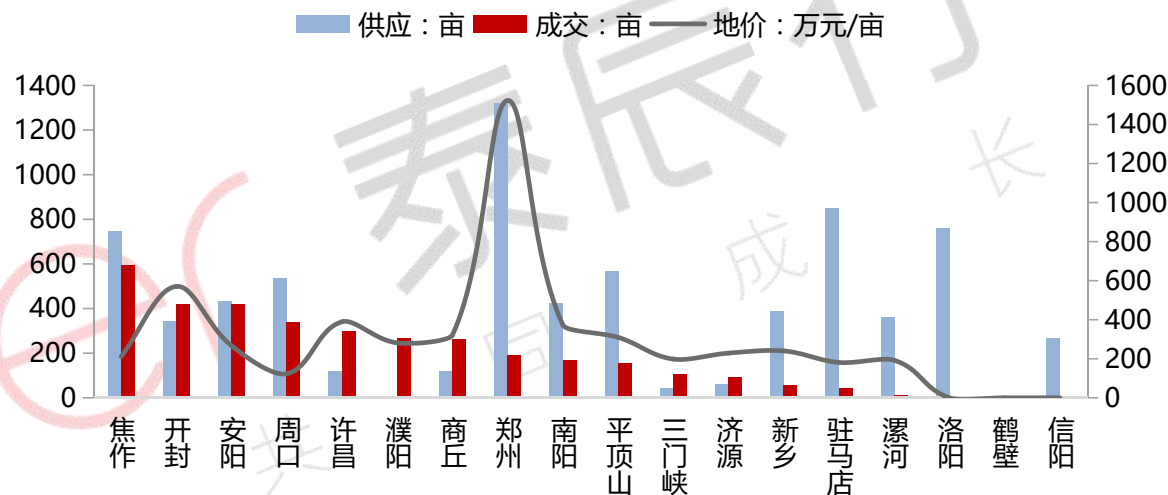
Ticheer
深度服务 共同成长

本月除郑州以外的17地市土地供应量增多；供应主力以驻马店、洛阳、焦作为主；成交集中在焦作、开封、安阳、周口、许昌等城市

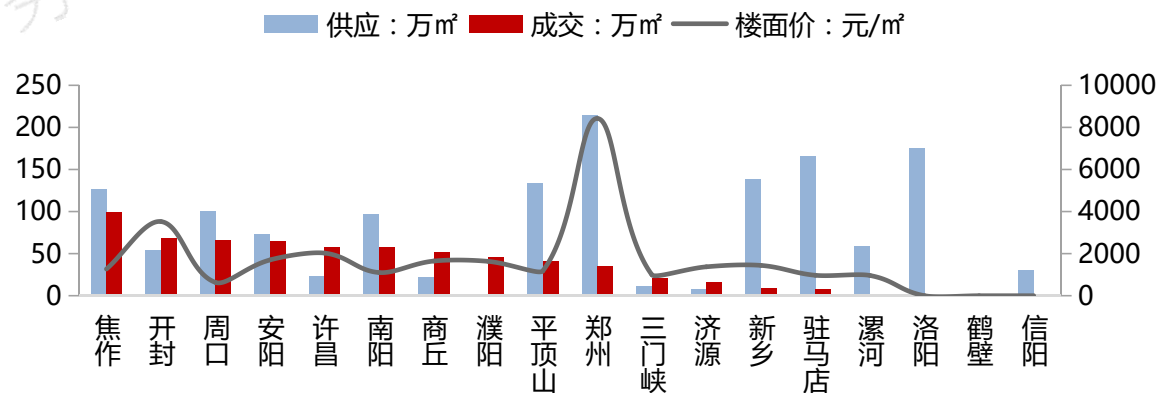
十八城11月土地成交热力图（亩）



十八城11月市区经营性用地占地供销走势



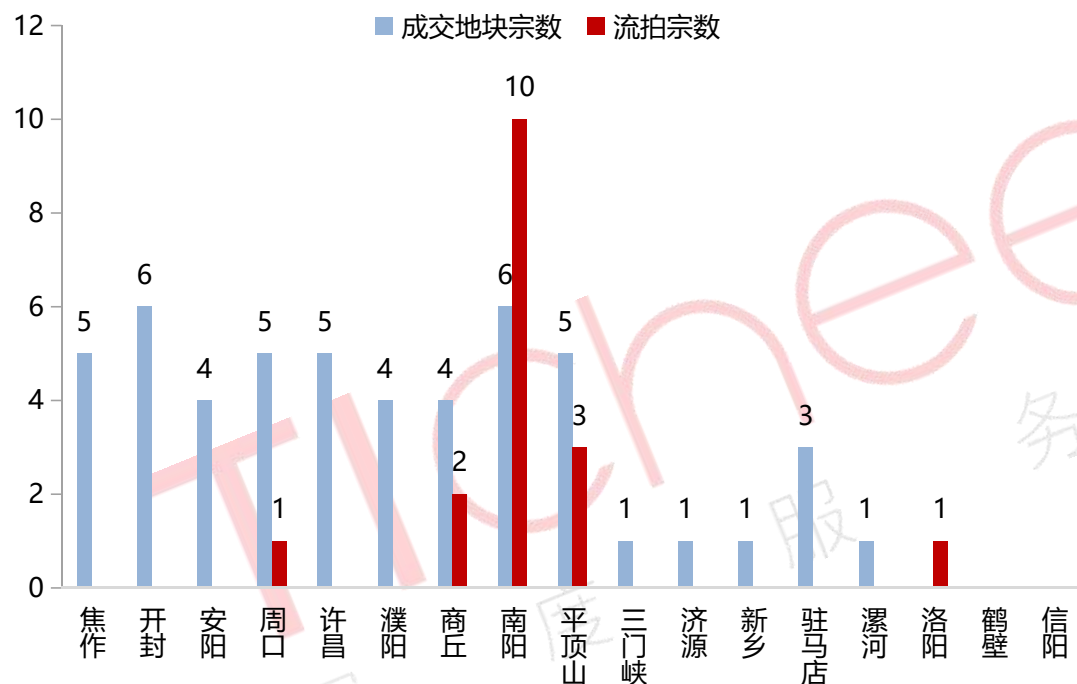
十八城11月市区经营性用地建面及楼面价走势



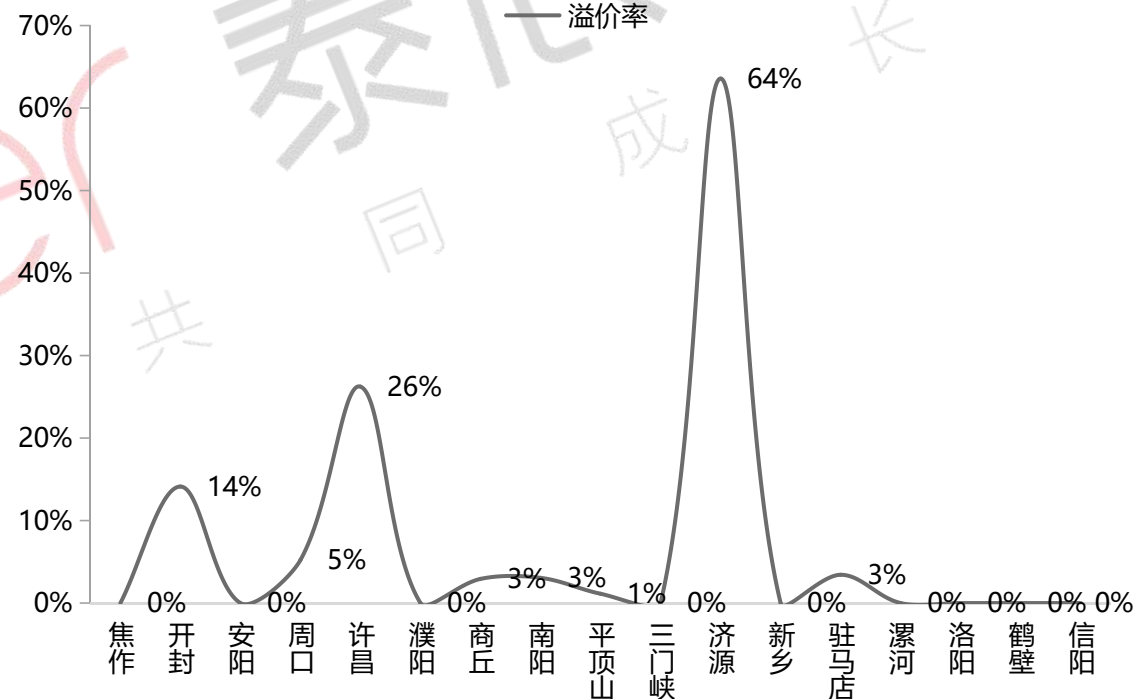
土地市场-南阳延续流拍形势，整体溢价率偏低

本月地市中，南阳流拍土地宗数最多，高达10宗，平顶山、商丘、周口及洛阳皆有流拍地，除洛阳（因洛阳本月只1宗地竞拍）外，南阳、平顶山、商丘流拍占比较大；溢价率方面，济源、许昌、开封溢价率相对较高，整体看，溢价率偏低

地市11月市区经营性用地成交/流拍宗数



地市11月市区经营性用地溢价率

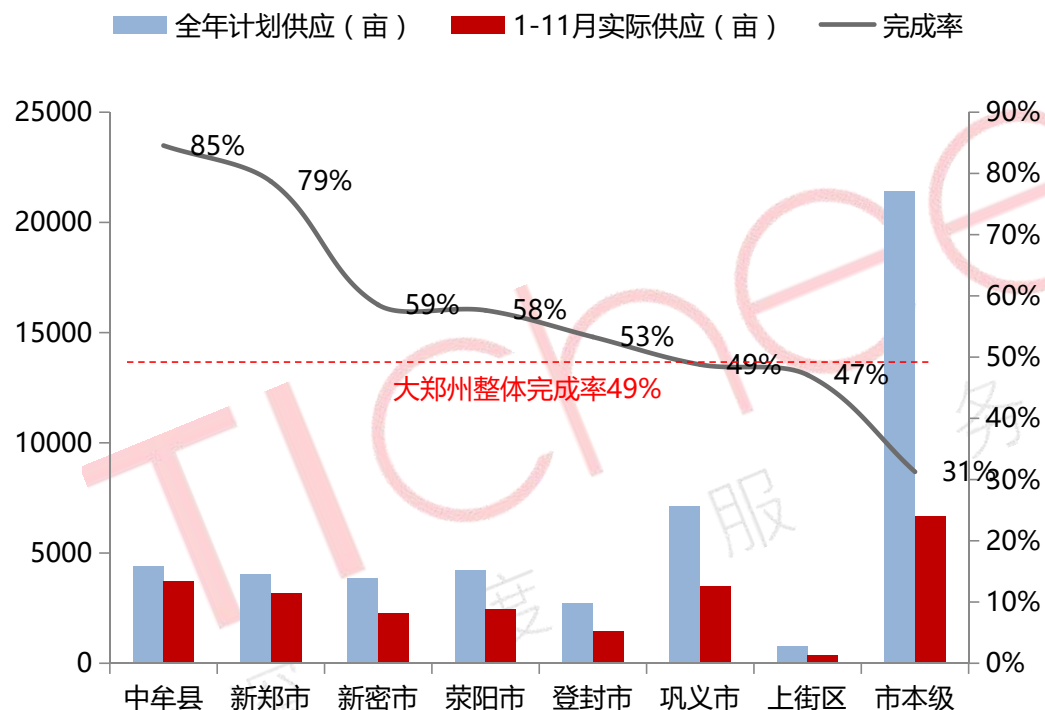


南阳土地市场延续流拍形势，本次流拍土地多为上一轮“流拍潮”后补拍的土地，流拍地块中，较为优质的地块因未达到政府预期而流拍，较差的地块因无人报名而流拍，自6~7月份开始地王频出，8~10月份集中拍地之后，南阳楼市项目扎堆，再加上南阳众多烂尾楼占据较好位置且尚未处理，使得南阳自10月后，流拍土地明显增多。

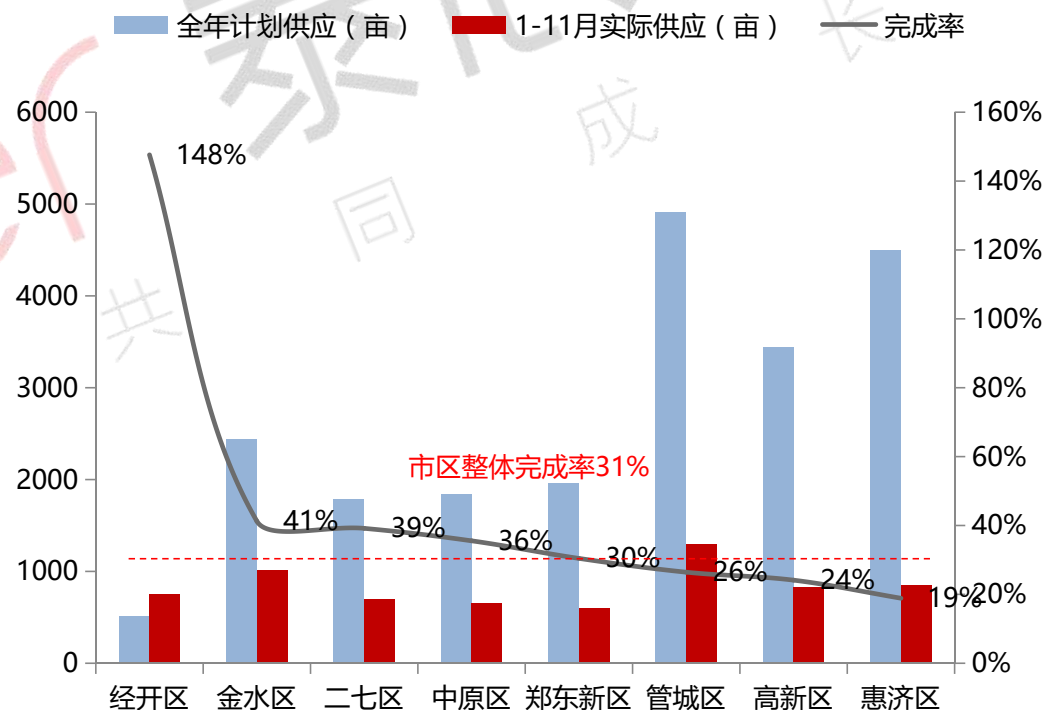
土地市场-大郑州供地计划及完成情况

19年大郑州整体住宅供地完成率为**49%**，市本级仅**31%**，经开区已超过供地计划，达**148%**；管城、惠济及高新区完成率较低，不足30%，**土地多以城中村改造为主**

2019年1-11月大郑州住宅用地完成情况



2019年1-11月市本级住宅用地完成情况



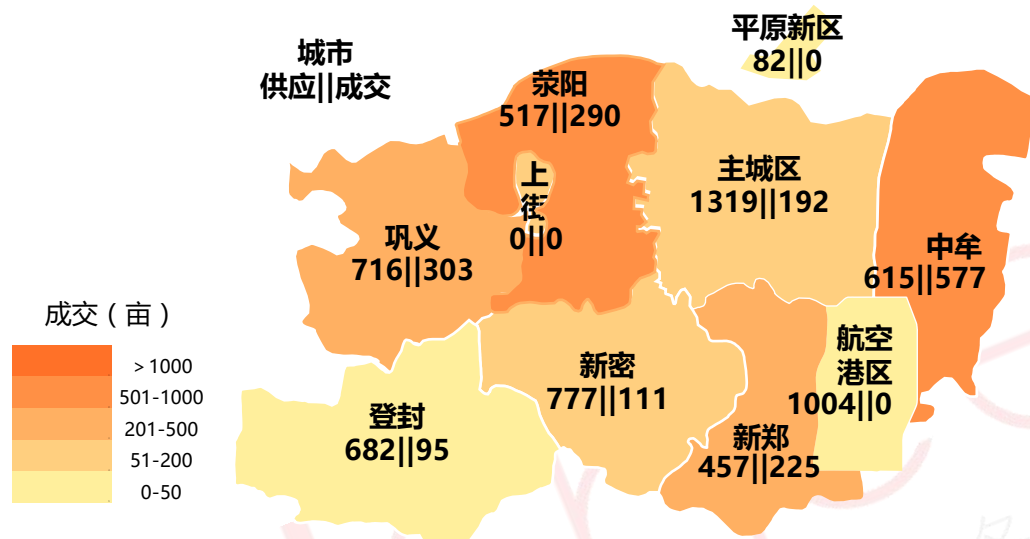
备注：新密、新郑住宅全年计划供应中未剔除保障房

数据来源：中国土地市场网

土地市场-供应激增，近郊成供销主力

本月大郑州土地供应量激增，共计供应6169亩；市区、近郊及远郊占比为21%：43%：35%；成交共1794亩，市区、近郊及远郊占比为11%：61%：28%，成交主力为近郊

11月大郑州+平原新区经营性用地成交热力图（亩）



区域	市区	航空港区	新郑	中牟	荥阳	平原新区	巩义	新密	登封	上街
成交占比	11%	0%	13%	32%	16%	0%	17%	6%	5%	0%
成交（亩）	192	0	225	577	290	0	303	111	95	0

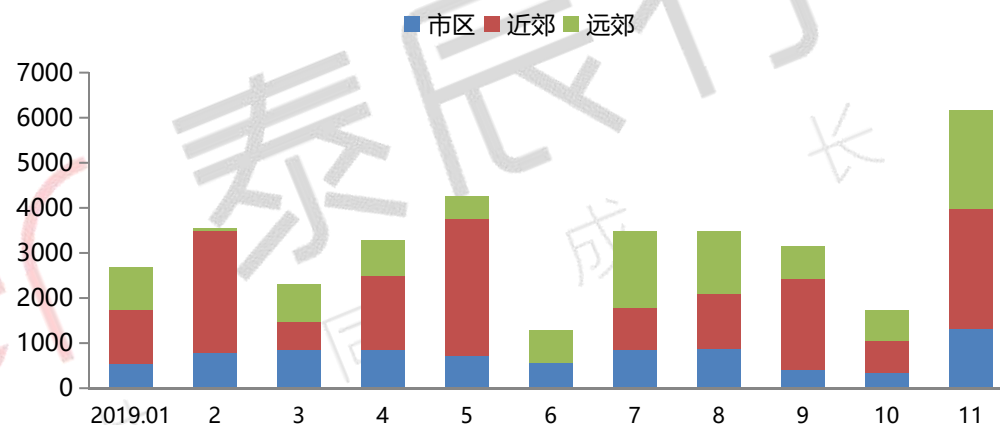
市区——市内八区

近郊——荥阳、中牟、航空港区、新郑、平原新区

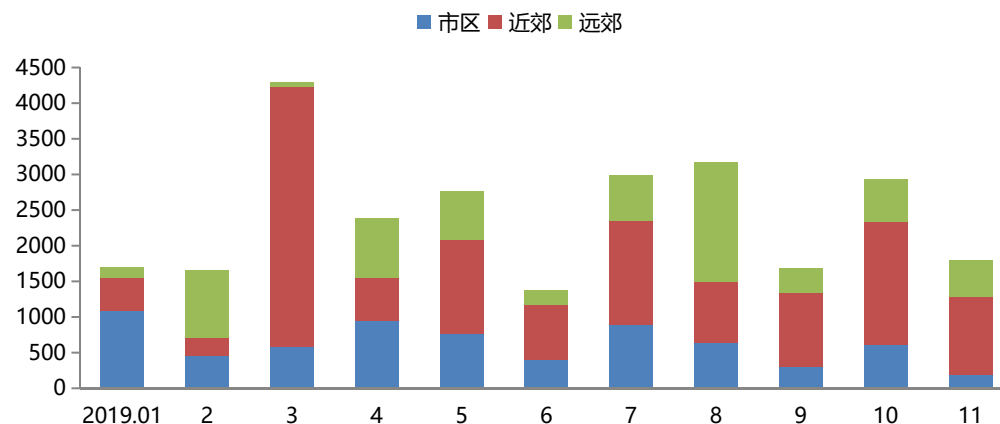
远郊——上街、新密、登封、巩义

数据来源：公共资源交易中心、自然资源网上交易系统

2019年11月市区及近、远郊经营性用地供应分析（亩）



2019年11月市区及近、远郊经营性用地成交分析（亩）



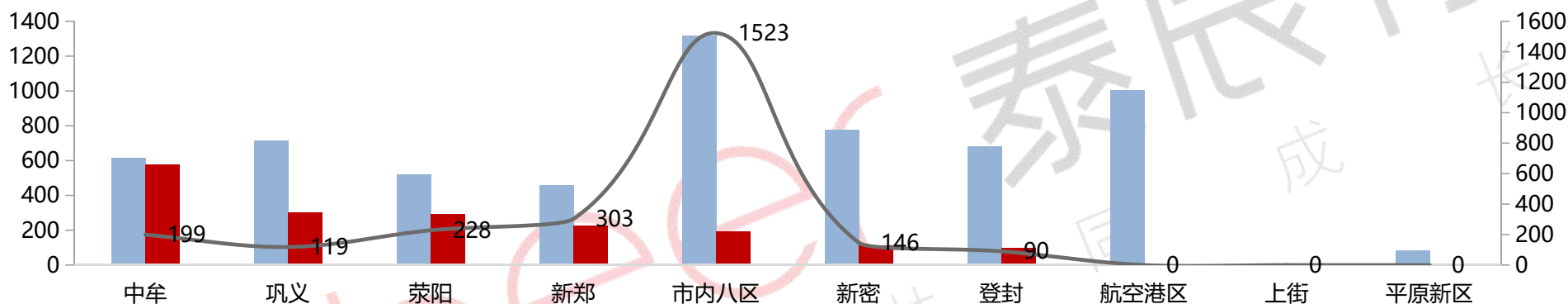
土地市场-经营性用地中牟销量第一，市区供应最高

Ticheer 深度服务 共同成长

本月中牟成交量居前，市区供应量最高；除郑州市区外，新郑市地价最高【303万元/亩】，荥阳市楼面价最高【1956元/m²】；市区因成交均为净地，双价较高

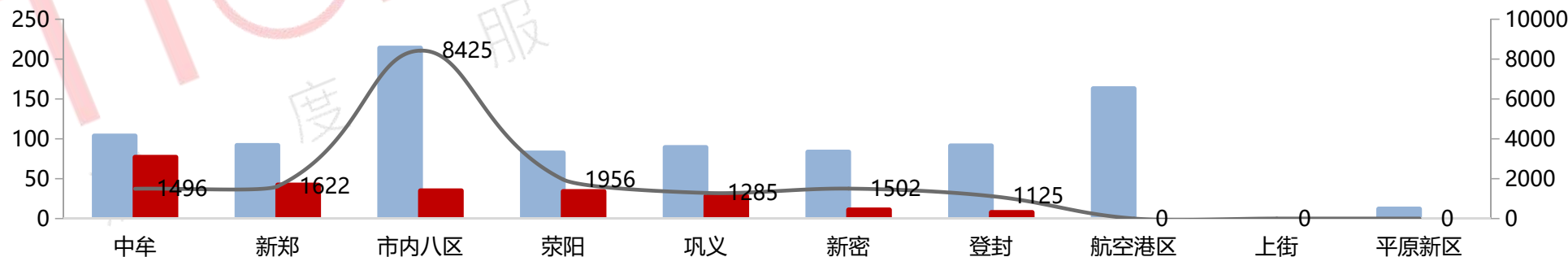
11月经营性用地大郑州各区占地供求价走势

供应：亩 成交：亩 地价：万元/亩



11月经营性用地大郑州各区建面及楼面价走势

供应建面：万m² 成交建面：万m² 楼面价：元/m²

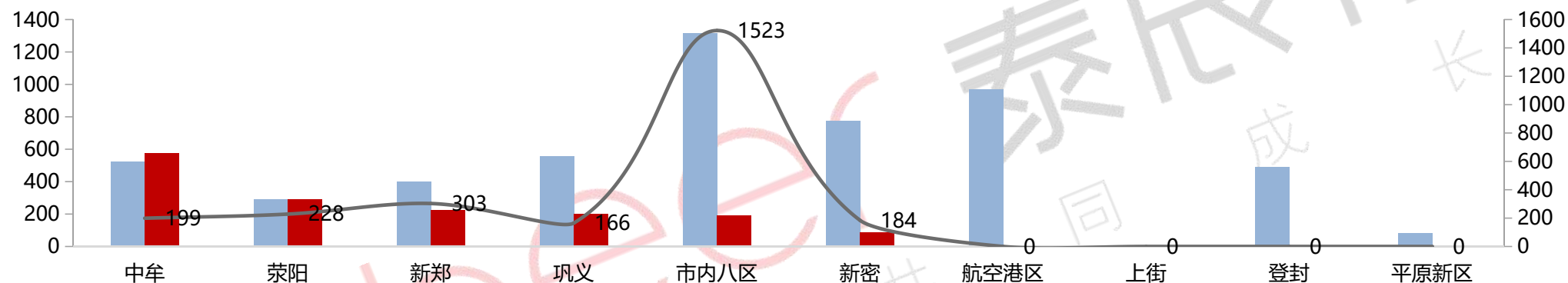


数据来源：公共资源交易中心、自然资源网上交易系统

本月商住用地，供应量整体增多；成交量前三皆为近郊区域，近郊逐步成为商住用地供销主力区域

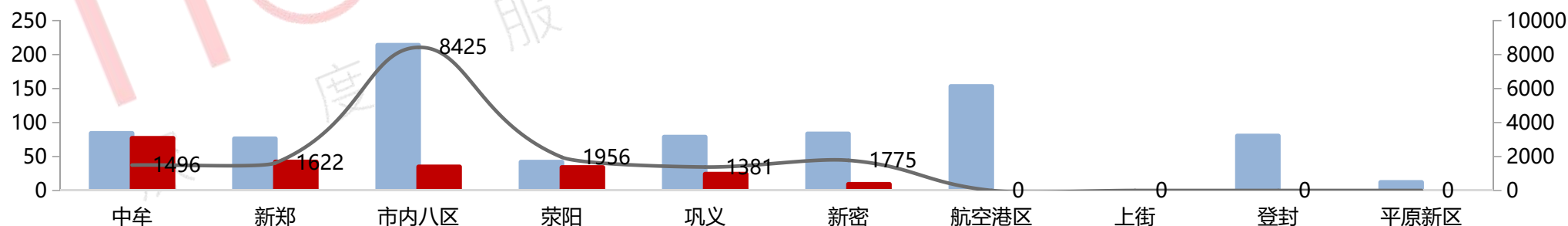
11月大郑州各区商住用地占地供求走势

供应：亩 成交：亩 地价：万元/亩



11月大郑州各区商住用地建面及楼面价走势

供应建面：万㎡ 成交建面：万㎡ 楼面价：元/㎡



土地市场-恒大、融创前11月土储量居前列

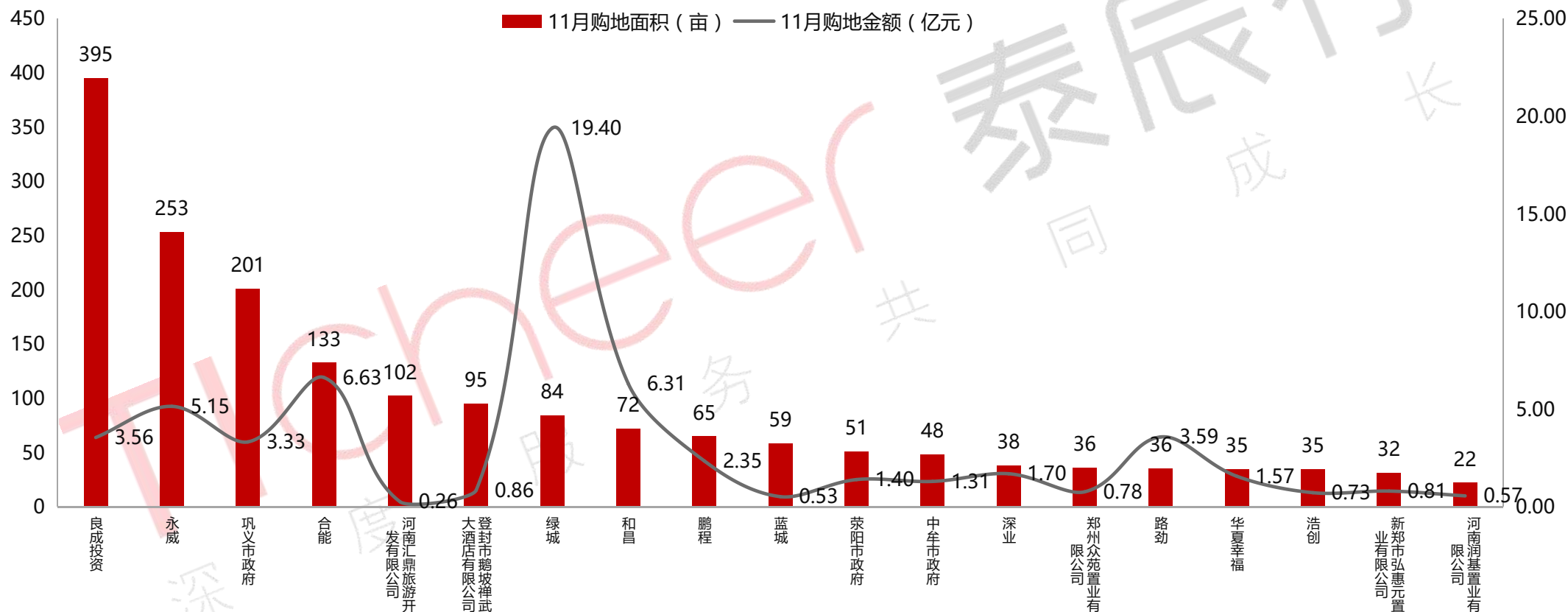
1-11月大郑州范围内，恒大、融创、航程摘地位居前三，多为新能源汽车勾地及小镇项目勾地；相比18年，本年大部分房企摘地多为项目后期用地，新拓项目较少，扩张节奏放缓

房企	拿地面积（亩）↓	拿地建面（万方）	拿地金额（亿元）	拿地地价（万方/亩）	平均楼面价（元/㎡）	拿地区域
恒大	1867	252.89	63.25	339	2501	高新区（恒大城）中原区（恒大刁沟储备项目）、平原新区（御湖天下）、北港板块（未来之光）
融创	1624	220.45	49.15	303	2229	中原区（融创御湖宸院）、惠济区（融创城开瑞府、融创城开宸院）、管城区（融创城）、巩义（嘉和观澜小镇、云智小镇、慈云小镇）
航程	1234	279.17	49.26	399	1765	航空港区安置项目
蓝城	1066	95.82	14.96	140	1562	白沙（蓝城玫瑰园）、平原新区（蓝城桃源春晓）、新密白寨镇（蓝城桃花源小镇）
雅居乐	701	77.33	12.61	180	1631	荥阳健康教育城板块（雅居乐），巩义（雅居乐喜庆小镇）
康桥	646	91.92	27.94	433	3040	金水区（康桥香麓湾）、高新区（康桥九溪天悦）、新郑（康桥林语镇、康桥那云溪、康桥香蔓庭）
银基	611	53.38	4.68	77	878	新密刘寨镇（银基国际旅游度假区）
正商	608	95.38	24.05	396	2521	高新区（正商湖西学府）、管城区（正商生态城）、新郑（正商智慧城、正商馨港家、正商悦城华府）
民安	582	58.72	1.36	23	231	惠济（万科民安云城）、巩义（明月文化养生小镇）
浩创	559	78.77	10.71	191	1359	新郑（浩创梧桐春晓、浩创悦城）、巩义（浩创商业地块）
融信	483	92.67	22.81	472	2461	高新区（融信朗悦时光之城）、中原区（融信望湖宸院）、荥阳（融信江湾城）
华夏幸福	445	68.93	13.34	299	1935	新郑（郑州孔雀城、郑州孔雀城公园海）
华南城	430	85.17	8.99	209	1055	新郑（华南城中园）
万科	415	78.77	24.86	599	3156	金水区（万科世曦）、中牟（万科储备项目）、雁鸣湖（万科长基云庐）、荥阳（万科新田储备项目）
永威	404	59.96	16.53	409	2756	中原区（永威西郡）、管城区（永威城）、荥阳（永威山悦小镇）
正弘	380	65.40	15.19	400	2322	高新区（正弘青云筑）、新郑（正弘新城）、登封（正弘中岳城）
坤达	333	43.01	7.25	218	1685	新郑（坤达江山筑）
丰乐园	330	17.96	3.13	95	1741	荥阳（丰乐园樱花小镇）
永丰	297	44.30	9.85	331	2224	新郑（永丰乐城）、荥阳宜居教育城（永丰储备项目）
碧桂园	273	40.27	11.73	429	2912	管城区（碧桂园名门时代城、碧桂园国控天誉）、荥阳（郑州碧桂园）、巩义、中牟
旭辉	264	45.15	7.40	281	1638	巩义（旭辉储备项目）、港区（旭辉储备项目）
东方宇亿	248	49.87	18.75	755	3760	金水区（东方富田）、高新区（东原阅城）
绿地	243	39.98	16.30	670	4077	管城区（绿地公园城）
振兴	225	46.09	15.99	711	3469	中原区（世茂璀璨熙湖）、管城区（富田城·九鼎华府）

土地市场-良成摘地最多，绿城购地金额最高

11月良成投资摘地亩数最高（包含未供即补手续地），永威其次；绿城（北龙湖净地）购地金额最高

19年11月大郑州房企开发用地成交面积、金额分析



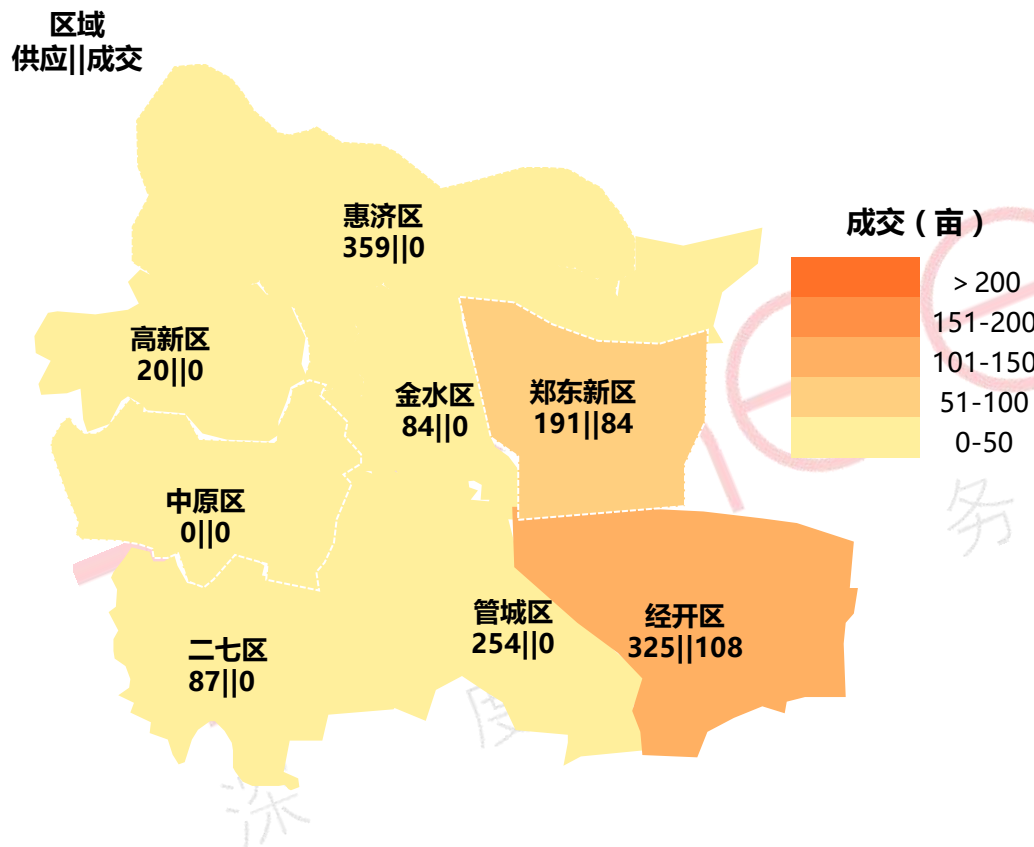
数据来源：公共资源交易中心、自然资源网上交易系统

备注：以购地面积（亩）排名

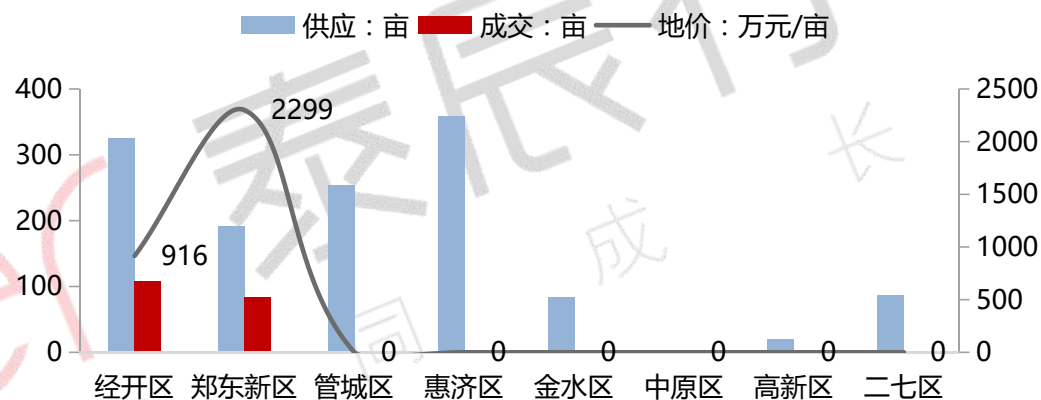
良成投资为中牟县狼岗镇政府规划建设管理委员会下属公司，主要负责狼岗镇城镇建设及规划

11月郑州市内八区中，除中原区无供地外，其余七区皆有供地，供应量较多的为惠济、经开、管城及郑东；
市区仅经开区（物流园区2宗净地）和郑东新区（北龙湖1宗净地）成交

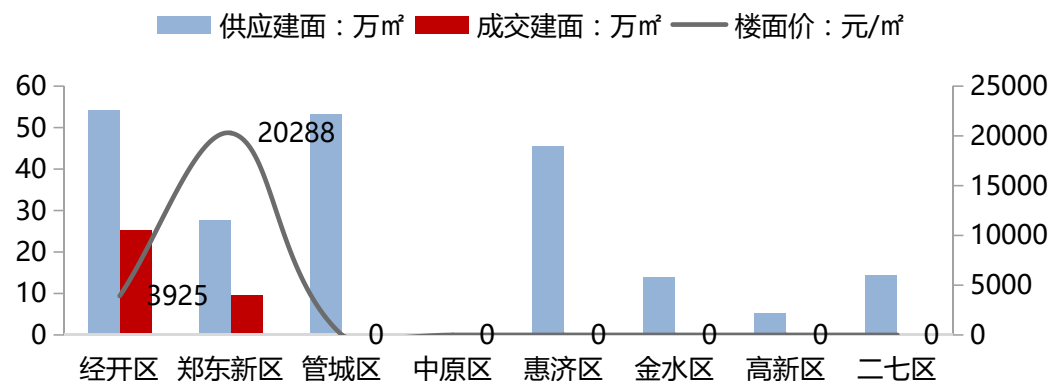
11月郑州市区经营性用地成交热力图（亩）



11月市本级各区经营性用地占地供销走势

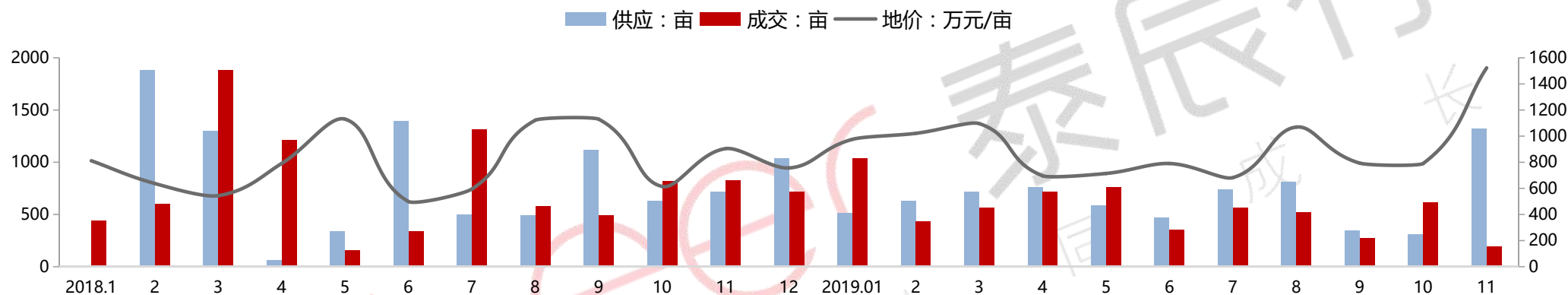


11月市本级各区经营性用地建面及楼面价走势

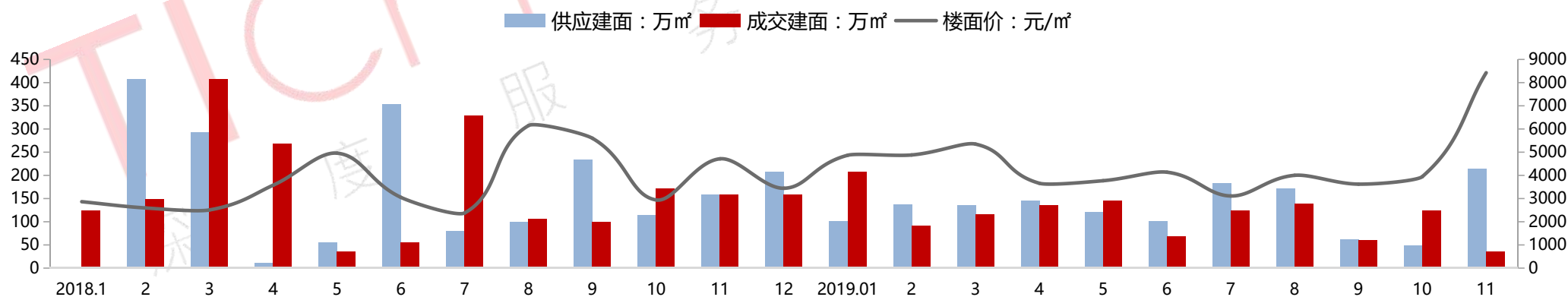


11月供应量达到2019年峰值；本月成交3宗住宅地皆为净地，受北龙湖影响，本月双价抬升

2018.1-2019.11郑州市本级商住用地月度占地供求走势

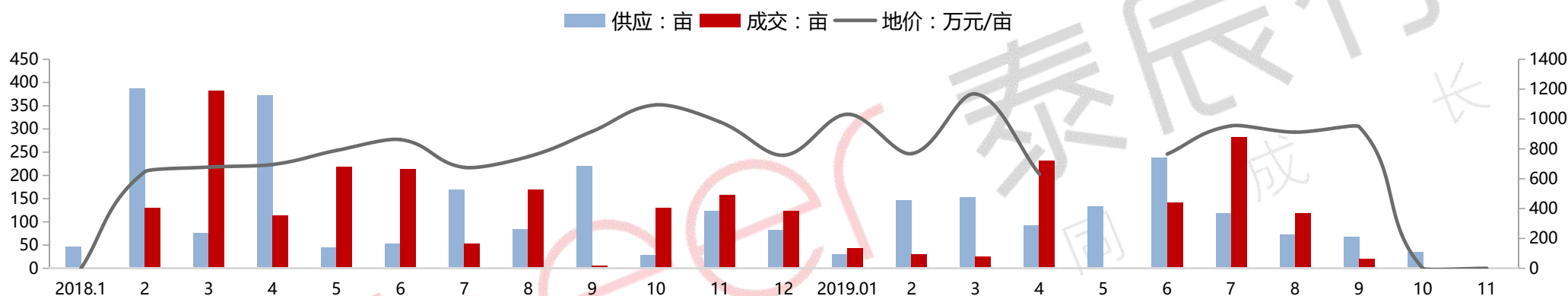


2018.1-2019.11郑州市本级商住用地月度建面、楼面价走势

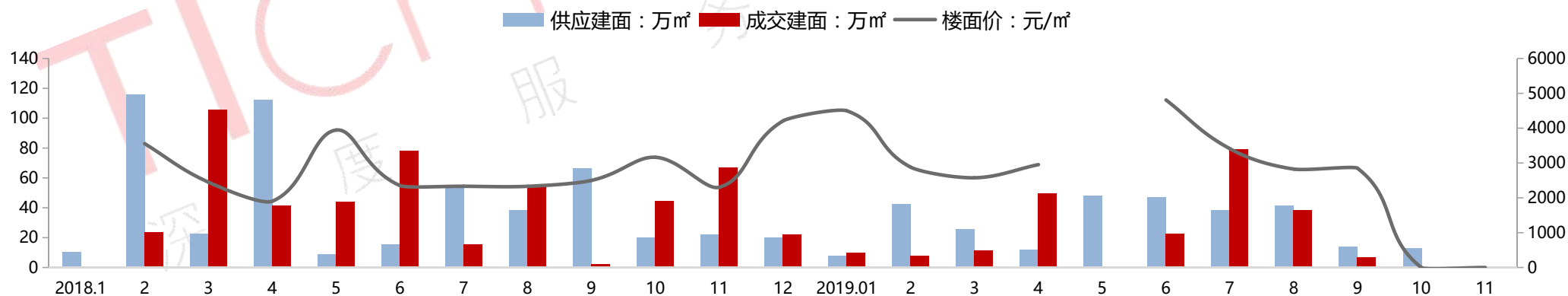


商服用地无供应，无成交，本月应成交2宗商服地（郑州东广场2宗招商引资用地）中止；市场行情整体较为冷淡

2018.1-2019.11郑州市本级商服用地月度占地供求走势



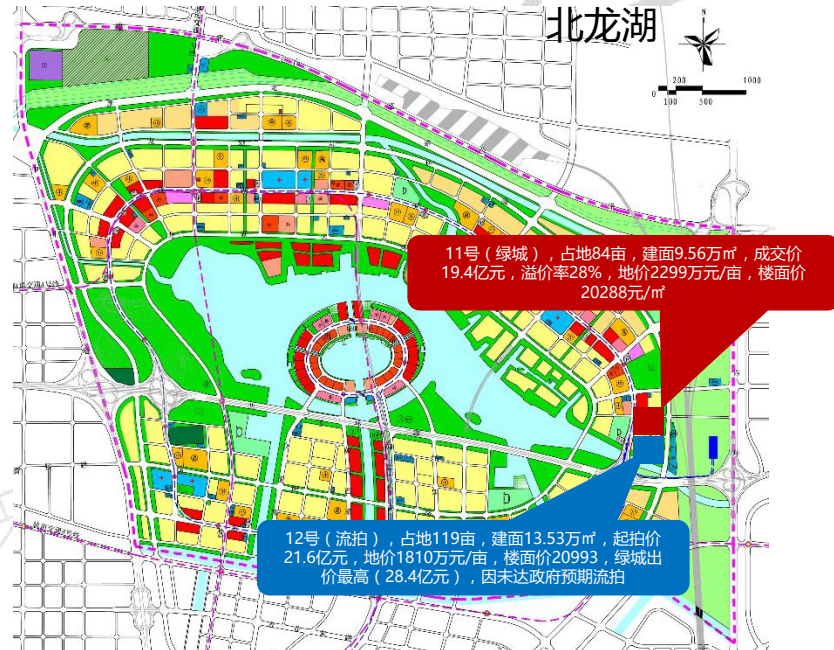
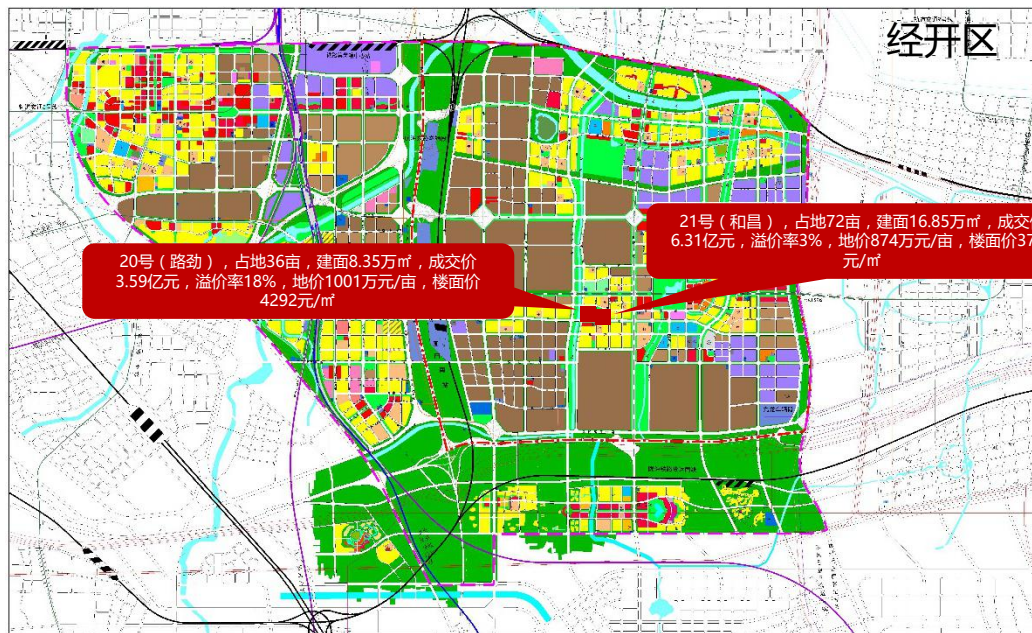
2018.1-2019.11郑州市本级商服用地月度成交建面、楼面价走势



土地市场-典型地块溢价率低迷，北龙湖首次流拍

Ticheer
深度服务 共同成长

本月市区典型地块共4宗，成交3宗，流拍1宗；经开物流园2宗住宅净地（20/21号）分别被路劲与和昌以18%及3%的溢价率摘得；北龙湖11号住宅净地以28%的溢价率被绿城拍得，12号地因未达政府预期流拍（绿城出价28.4亿元）



- **经开区20/21号地**：2宗为住宅净地，皆成品交付；20号地块属性36亩，计容建面8.35万㎡，容积率3.5，限高100m，建筑密度<25%，绿化率>35%，房屋成本指导价12803元/㎡，综合房价最高限价15803元/㎡；21号地属性72亩，计容建面16.85万㎡，容积率3.5，限高100m，建筑密度<25%，绿化率>35%，房屋成本指导价12811元/㎡，综合房价最高限价15811元/㎡；地块周边有万科溪望、碧桂园峯景、金地名悦，目前售价在12000元/㎡左右；周边有保利、星联及英地等储备项目，楼面价在4700元/㎡左右
- **北龙湖11/12号地**：2宗为住宅净地，皆成品交付；11号地占地84亩，计容建面9.56万㎡，容积率1.7，限高24m，建筑密度<28%，绿化率>35%，房屋成本指导价29000元/㎡，综合房价最高限价32000元/㎡；12号地占地119亩，计容建面13.53万㎡，容积率1.7，限高24m，建筑密度<28%，绿化率>35%，房屋成本指导价29000元/㎡，综合房价最高限价32000元/㎡；11号地由绿城摘得，12号地由绿城出价最高（28.4亿元），但未达政府预期而流拍；11号地，12号地地块性质较差，位于北龙湖片区的边缘，并邻安置区，参拍企业绿城、金茂、保利及中海，皆为国企或央企

土地市场-12月市区、近远郊皆有土拍

12月大郑州土拍共108宗，市区、近郊及远郊皆有土拍，分别占比20%：46%：32%；市区预拍皆为住宅地，近郊及远郊也多为住宅用地，少量商服地出现在荥阳、港区、中牟

12月份大郑州+平原新区土拍预告

星期日	星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六	分类	区域	宗数	占地 (亩)	合计
1	2	3.新国土交易告字 [2019]27号	4.新国土交易告字 [2019]28号、郑国 土资交易告字 [2019]79号	5.牟自然资交易 告字 [2019] 47/53/50号	6.郑国土资交易告字 [2019] 82号、牟自 然资交易告字 [2019] 54号	7	市区	二七区	1	87	1319亩，占 比20%
								高新区	1	20	
8	9.登自然资交易告 字 [2019] 12号	10.新密交易告字 [2019] - 026/027/028/029 号、牟自然资交易 告字 [2019] 51号	11.牟自然资交易告 字 [2019] 49号	12.郑国土资交易 告字 [2019] 83 号	13.郑国土资交易告字 [2019] 84/85/87号、 新密交易告字 [2019] 030号	14		管城区	4	254	
								惠济区	4	359	
								金水区	1	84	
								经开区	3	325	
15	16.郑国土资交易告 字[2019] 88 号、 牟自然资交易告字 [2019] 55/56号、 平国土网（挂） 2019-5号	17	18.郑国土资交易告 字 [2019] 89/94 号、郑高国土交易 告字 [2019] 12 号、荥自然资告字 [2019] 9/13号、 巩义市网挂（2019） 18号	19.郑国土资交易 告字 [2019] 90/91号	20.郑国土资交易告字 [2019] 86/92号、 平国土网（挂）2019- 6号	21	近郊	郑东新区	2	191	3027亩，占 比46%
								航空港区	20	1004	
								平原新区	2	82	
								新郑	12	732	
22	23.新国土交易告字 [2019]29号、荥自 然资告字 [2019] 11号、登自然资交 易告字 [2019] 14号	24	25	26.郑国土资交易 告字 [2019] 95/98号	27	28.登自然 资交易告字 [2019] 17号		荥阳	13	517	
							中牟	11	692	2175亩，占 比32%	
							登封	11	682		
29	30	31					远郊	巩义	9		716
								新密	14	777	
合计									108	6521	100%

数据来源：公共资源交易中心，自然资源网上交易系统
 备注：因本12月成交土地较多，故上表土拍预告显示为公告号

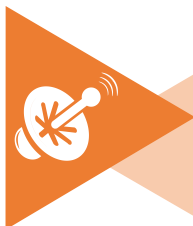
□ 市场表现

17地市：地市土地供应量增加，成交量处于中位，焦作等地市成交量较多；南阳延续流拍形势，流拍土地仍然较多，平顶山、商丘流拍占比较多；总体表现平平，整体溢价率处于低位

大郑州：截至11月底大郑州供地完成率为49%，市区仅31%，其中管城/惠济/高新区计划供应量大但实际完成偏低，预计今年末供地可能性不大；本月大郑州供地量激增，12月将迎来大量土拍，随郑州市区土地数量减少，近郊逐渐成为土地供销主力，主力为中牟、荥阳、新郑；市区内，本月供应量达到本年度峰值，成交只有郑东新区及经开区土地成交，皆为净地，整体溢价率不及30%，其中北龙湖12号地出现首次流拍现象

□ 房企拿地

截止11月大郑州房企拿地主要以招商引资/勾地为主（恒大、融创），市区房企以项目后期用地成交为主，房企对于拓展新地块及新项目的意向度不高，本月房企竞得土地基本为项目后期用地；房企参与土拍中，国企及央企及各县市政府参与度明显增高。因年底将至，房企将更多精力投入近年底业绩冲刺上，土拍节奏放缓



三、楼市表现

市场下行态势延续，项目推货抢客，推货量上升，但去化效果不理想，近三个月去化率不断下降，已为近三年去化率最低；开盘集中区域逐渐向主城区靠拢，郊区份额逐渐减少

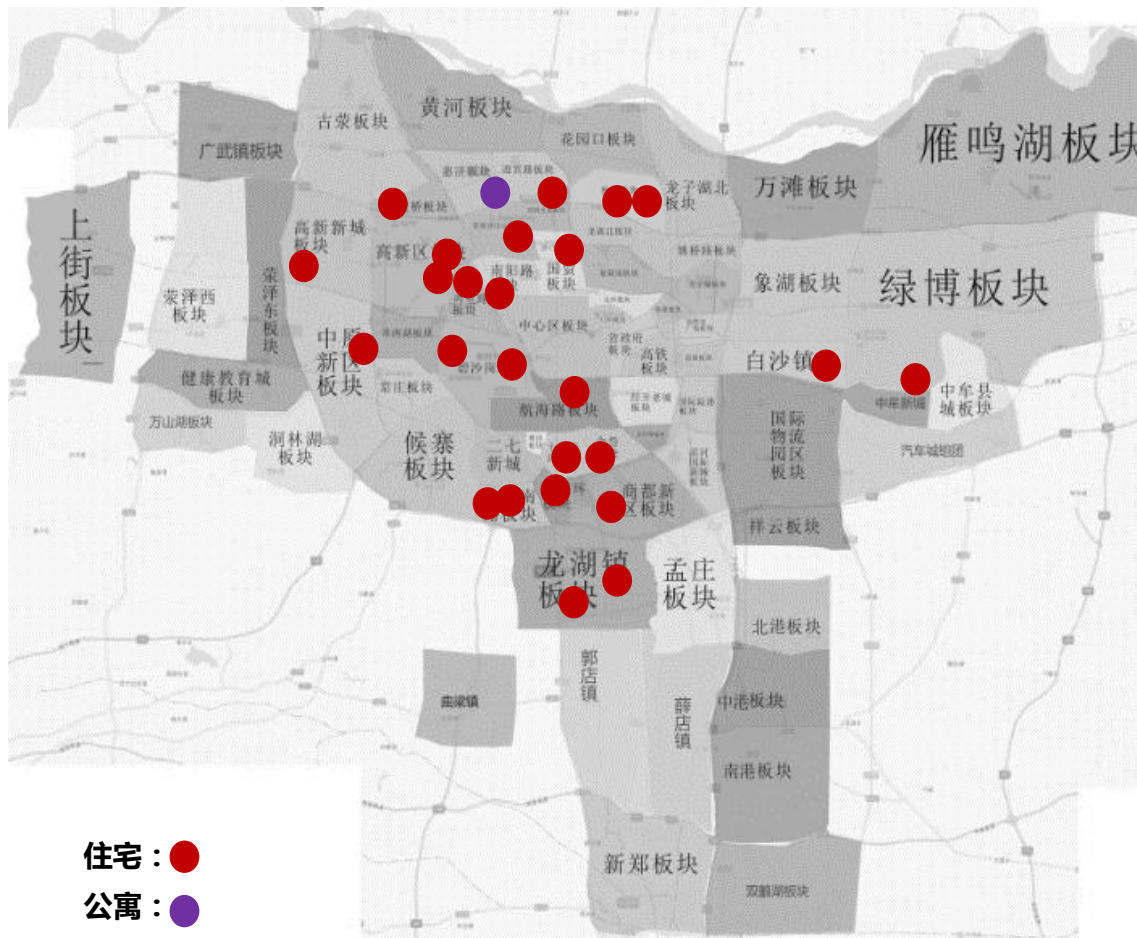
项目采取特价房、降价、分期、分销等政策已成常规手段

大郑州-开盘项目数量略增，市区集中度提高，去化处于低位

深度服务 共同成长

本月开盘项目多集中在市区，以住宅产品为主；开盘项目个数及推货量【26个、6815套】与上月【23个、6428套】相比虽有稍增，但市场下行态势下，整体去化效果不理想，处于低位

2019年11月大郑州开盘项目分布图

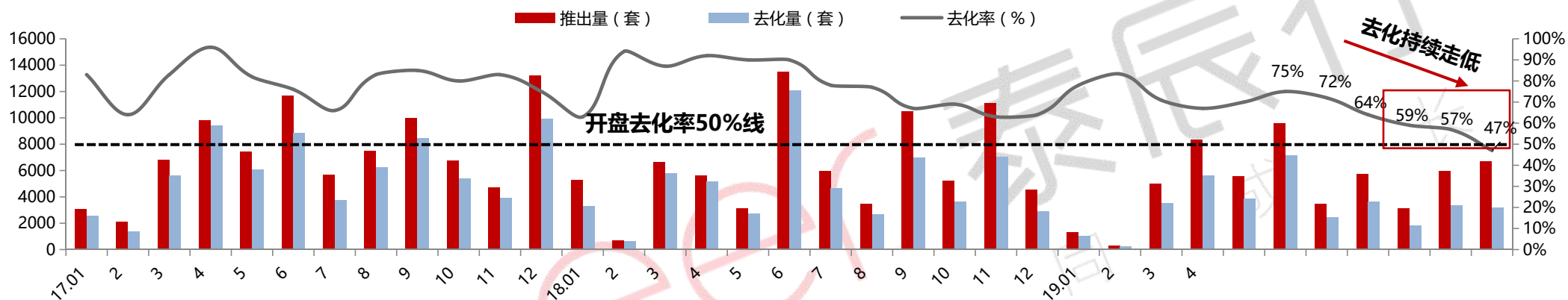


物业	板块	项目	推出套数	去化套数 ↓	去化率
住宅	碧沙岗板块	宏江翰苑	540	520	96%
	南阳路板块	万科世曦	670	354	53%
	龙湖镇板块	翰林荣府	432	352	81%
	中原新区板块	永威西郡	540	180	33%
	龙湖镇板块	坤达江山筑	236	158	67%
	大学南路板块	万科大都会	526	150	29%
	十八里河板块	绿都澜湾	204	149	73%
	沙门板块	融创中永中原大观	264	145	55%
	冉屯路板块	金水世纪城	309	132	43%
	商都新区板块	正商生态城	368	121	33%
	白沙板块	汇泉东悦城	188	115	61%
	大学南路板块	金地正华漾时代	357	112	31%
	高新城板块	融信朗悦时光之城	272	90	33%
	碧沙岗板块	保利心语	128	75	59%
	杨金板块	福晟九州府	128	70	55%
	花园北路板块	保利海德公园	80	65	81%
	杨金板块	伟业龙湖上城	120	55	46%
	金岱板块	融创城	124	55	44%
	绿博板块	康桥香溪里	110	51	46%
	高新区板块	金科城	88	49	52%
	省体育中心板块	美盛教育港湾	306	48	16%
	航海路板块	奥兰和园	214	45	21%
	双桥板块	康桥九溪天悦	216	41	19%
	南四环板块	碧桂园名门时代城	144	20	14%
	高新区板块	福晟谦祥钱隆城	136	20	15%
住宅合计			6700	3172	47%
公寓	迎宾路板块	锦艺金水湾	115	114	99%
总计			6815	3286	48%

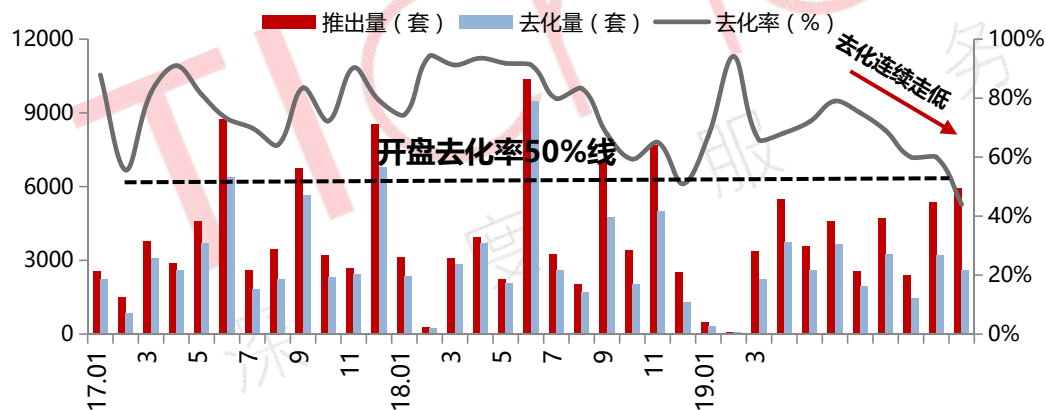
大郑州-推售量提升,去化率为近三年历史最低

市场下行态势延续,多项目抢客推售,提前开始发起年终冲刺,推出量上升【推6700套】,但去化效果不理想,近期【9-11月】去化率为近三年最低值;市区项目去化率仍呈下降趋势,郊区开盘项目少,推售量小,去化率回升

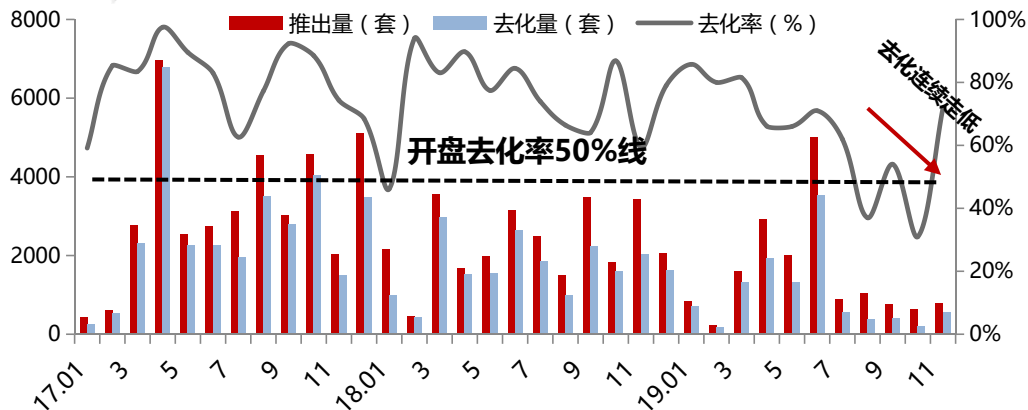
2017.1-2019.11大郑州住宅月度开盘供销表现



2017.1-2019.11月度市区开盘供销表现



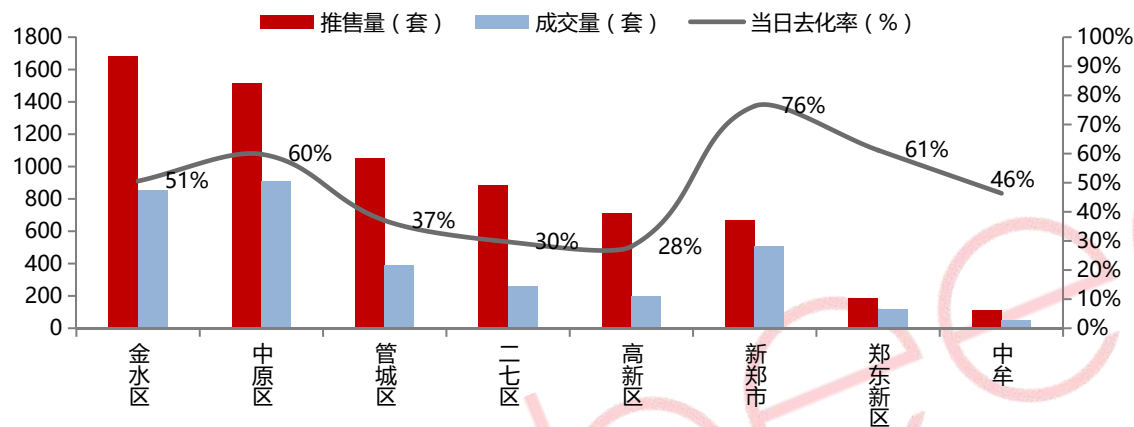
2017.1-2019.11月度郊区开盘供销表现



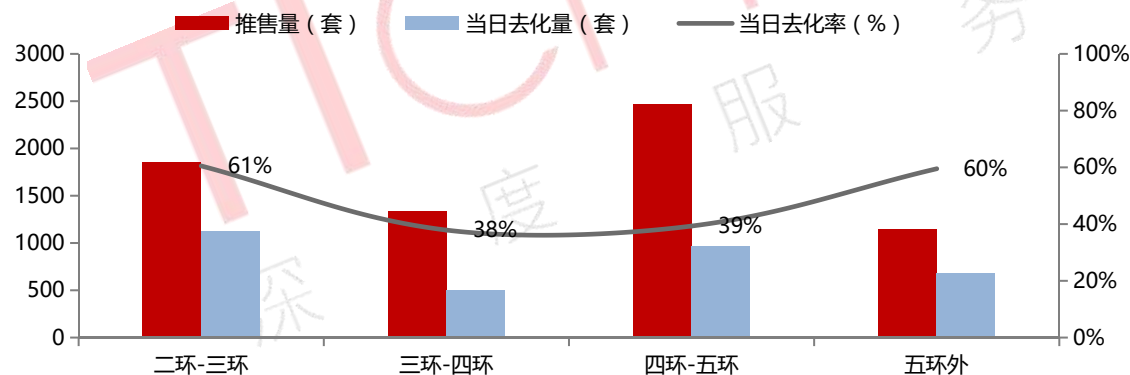
大郑州-新郑市、东区及中原区开盘去化率最高

开盘主力贡献区域为金水区、中原及管城区，主力环线为四环-五环；开盘销售金额TOP10以高性价比走量项目为主；TOP10门槛金额1.62亿元，相比上月下降明显（10月门槛2.48亿元）

2019年11月大郑州商品住宅开盘当日按区域分布



2019年11月大郑州商品住宅开盘当日按环线分布



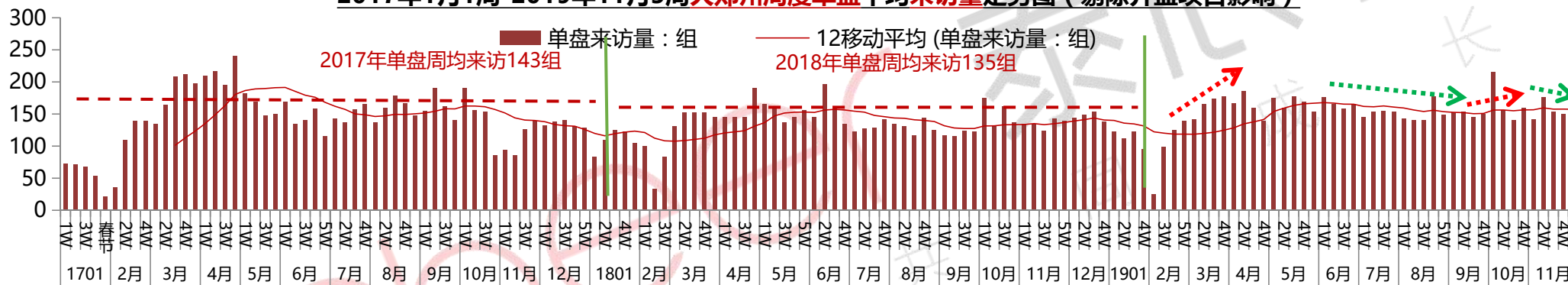
本月开盘项目当天销售额排名TOP10

项目名称	板块	推出量	去化量	去化率	成交额 (亿元)	销售面积 (万㎡)
万科世曦	南阳路板块	670	354	53%	6.86	3.86
宏江翰苑	碧沙岗板块	540	520	96%	5.45	3.80
翰林荣府	龙湖镇板块	432	352	81%	3.48	3.64
融创中永中原大观	沙门板块	264	145	55%	2.79	1.65
永威西郡	中原新区板块	540	180	33%	2.78	1.87
绿都澜湾	十八里河板块	204	149	73%	2.19	1.43
万科大都会	大学南路板块	526	150	29%	1.98	1.56
正商生态城	商都新区板块	368	121	33%	1.78	1.46
金水世纪城	冉屯路板块	309	132	43%	1.78	1.30
福晟九州府	杨金板块	128	70	55%	1.62	0.85
合计		3853	2173	56%	30.72	21.42

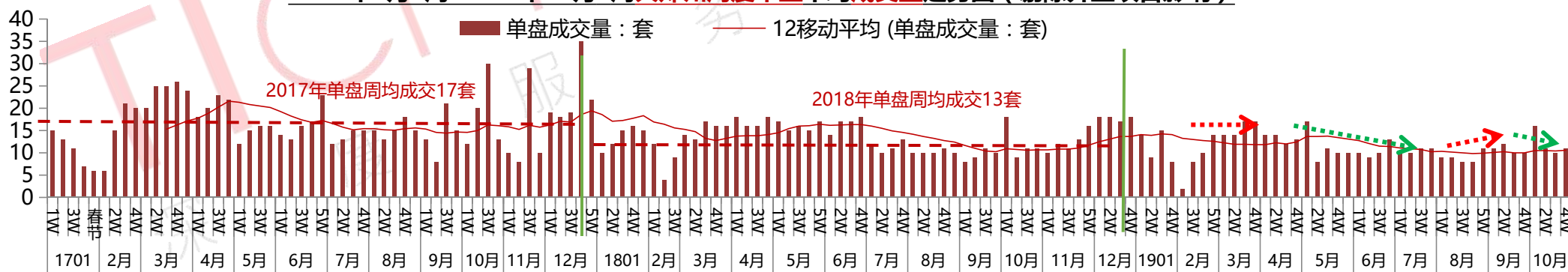
大郑州-典型项目来访成交表现

- **单盘周均来访量**：春节后来访量呈周期上升趋势，5月达到高峰，随后到8月末为下降趋势，9-10月节假日优惠增大，客户到访量小幅上升，11月客户来访回落
- **单盘周均成交量**：春节期间成交在10套左右，节后到5月在15-17套，6-8月市场检查，政策环境紧张，成交有所下降，9-10月与节假日相结合，加大项目优惠，成交小幅上涨，之后成交回落

2017年1月1周-2019年11月5周大郑州周度单盘平均来访量走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月1周-2019年11月5周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



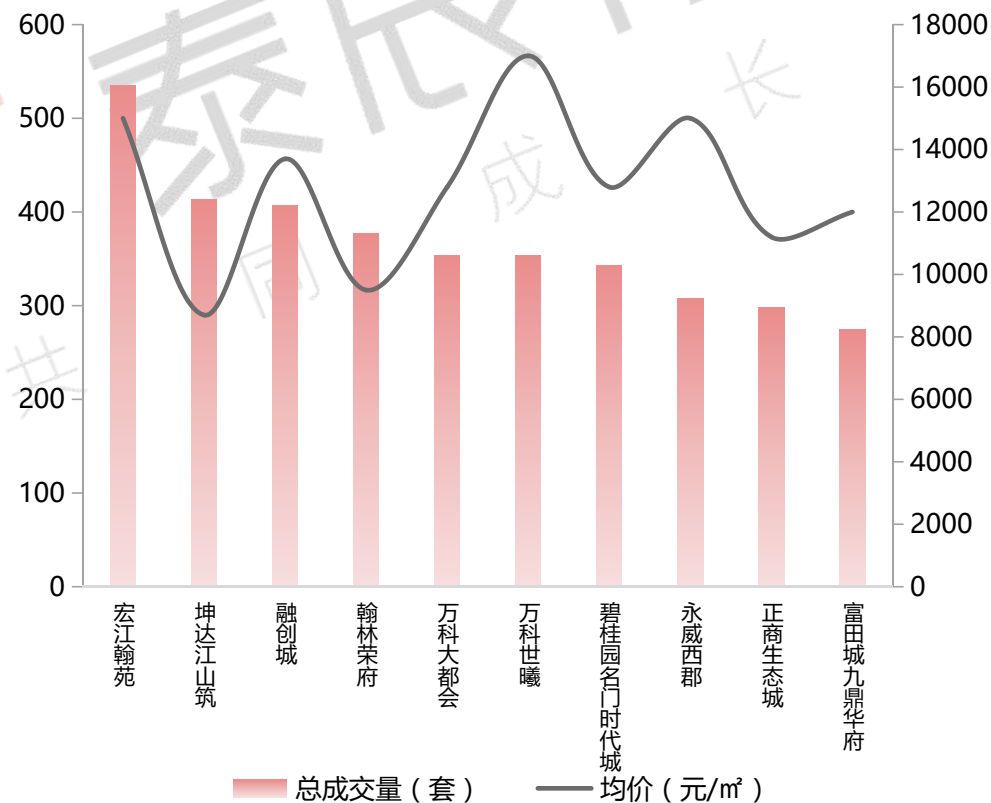
大郑州-市区项目规模占据销售榜单

11月单盘认购套数**TOP20集中度稍有下降，门槛为158套**，环比下降20%【10月197套】；市场普遍降价情况下，近郊抗风险力弱，开盘项目主要在主城区，主城区仍为销售主力，区域价值凸显

11月单盘成交量top20项目榜单

名次	项目名称	区域	总来访量	总成交套数	成交单价 (元/㎡)
1	宏江翰苑	中原区	1100	535	高层14000-16000
2	坤达江山筑	龙湖镇	2487	413	高层8700
3	融创城	管城区	5154	407	高层13500-14000
4	翰林荣府	龙湖镇	837	377	高层9500
5	万科大都会	二七区	1753	354	高层12500-12800
6	万科世曦	金水区	450	354	15000-16000；17000-18500
7	碧桂园名门时代城	管城区	4947	343	高层12600-12800
8	永威西郡	中原区	1464	308	14000-15800
9	正商生态城	管城区	6618	298	高层10800-11500 洋房12800-13000
10	富田城九鼎华府	管城区	3163	275	高层12000
11	锦艺四季城	惠济区	1416	246	高层14000
12	康桥九溪天悦	高新区	1711	204	高层12800
13	碧桂园西湖	高新区	1778	190	高层15500
14	富田九鼎公馆	管城区	2052	190	高层15000
15	绿都澜湾	管城区	2110	184	高层15100-15500
16	汇泉东悦城	郑东新区	959	180	高层11700
17	金地格林小城	荥阳	656	177	高层8300-8500
18	金科御府	新郑市	615	163	高层7300
19	恒大城	高新区	2009	159	高层15000
20	郑西鑫苑名家	荥阳	1264	158	高层7300-7600

11月单盘成交量top10项目榜单



备注：表格中色块填充项目为开盘项目

大郑州-万科系贝壳专场促销，市场特价房、工抵房持续抢客

深度服务 共同成长

11月典型房企中，万科为冲刺业绩目标，大郑州主力在售项目均推出贝壳专场，优惠幅度在8-14%之间；金科、汇泉项目以推出特价房、工抵房等手段刺激成交，年终房企回款压迫，各案场仍以让利抢收去库存为主

房企	项目	原价格	现价格	价格降幅	动作
万科	万科城	12000	10500	-13%	贝壳专场，推出95㎡户型特价房
	万科大都会	12500-13000	11000起	-12%	贝壳专场
	万科民安江山府	21000	18000起	-14%	贝壳专场
	万科大都会	13000-13500	12000起	-8%至-11%	开盘房源价格相比之前下降；开盘之后开始进行贝壳专场，价格再次下降
	万科城七期	11500	11000	-4%	11月13日-11月17日，贝壳专场，每天10套特价房，共计50套
恒大	恒大养生谷	高层9250/洋房11000	高层7500/洋房9500	高层-18%/洋房-14%	特价房
金科	金科集美公馆	7700	6500	-16%	115㎡房源20套特价房
	金科博翠书院小镇	9800	8999	-8%	贝壳专场，25套特价房（124㎡三房、144㎡四房、146㎡三房）
	金科集美公馆	7200-7600	115㎡6800起/89㎡7000起	-3至-11%	已推房源推出特价房，并且送3年物业费
汇泉	汇泉西悦城	高层12600起/洋房14000	高层11500起/洋房13500	高层-9%/洋房-4%	特价房
	汇泉西悦城	12800	11000-12000	-6%至-14%	2/5/6/7/8/10号院，多个房源推出工抵房、降价销售
正商	正商兰庭华府	10500	9000	-14%	2#西单元工抵房
亚新	亚新美好书苑	13500	10000	-26%	降价、工抵房

注：根据市场真实反应，管南项目富田城九鼎公馆、融创城首付分期因房管局暗访，已于11月21日前后取消，后续需谨慎政策风险。

12月开盘预告-12月推货量预计不少于2451，扎堆主城

Ticheer

深度服务 共同成长

预计中下旬开盘项目至少9个【不完全统计】，推出房源1801套【12月已开盘项目共推出650套，预计整月推出不少于2451套】，产品以高层为主，集中在主城区，首开项目较多，推出套数小于11月

推盘类型	区域	板块	环线	项目名称	项目是否首开	开盘时间	房源楼栋	套数	产品	预计价格（元/㎡）
首开	二七区	二七新城板块	三环-四环	绿城柳岸晓风	是	12月中下旬	1#、5#、9#	156	116-130㎡、179㎡	14000
	高新区	高新区板块	三环-四环	正弘青云筑	是	12月中旬	1#、6#	462	97-160㎡	15000-16000
	金水区	中心区板块	二环内	融创蘭园	是	12月中下旬	2#、9#	542	高层99-140㎡	20000
	金水区	杨金板块	四环-五环	天伦风华苑	是	12月中下旬	8#、14#	137	高层95-125㎡ 洋房140㎡	高层16000 洋房19000
	港区	北港板块	五环外	恒大未来之光	是	12月中下旬	——	——	76-128㎡	——
	新郑市	龙湖镇板块	五环外	泰美嘉爱尚里	是	12月中下旬	2#、6#	108	98-115㎡	9000
	经开区	滨河国际新城板块	四环-五环	绿城明月滨河	是	12月中下旬	17#、18#	136	103-142㎡	22000
加推	二七区	侯寨板块	三环-四环	二七华侨城	否	12月上旬	5#	128	90-124㎡	12700
	高新区	高新新城板块	四环-五环	美的瀚悦府	否	12月中下旬	4#	132	89-110㎡	11000-12500
合计								1801	——	

□ 11月楼市总结

11月大郑州典型项目来访成交均环比下跌，受市场降温环境影响，客户观望情绪仍重。

楼市表现出货增加，但去化量持续走低，近期去化率已打破近三年历史新低；开盘项目以主城区为主，时至年终各房企回款承压，外加调控政策不放松，为抢占客户，加快去化，市场多数项目拿证即开盘，还有部分无证开盘，提前开盘收取客户，整体冲量表现明显，特价房、团购房、工抵房、员工房频出，分销基本已成项目标配手段



四、数据分析

住宅供过于求明显，价格持续回落，库存进一步抬升，去化压力加大
公寓市场量价齐跌，商业/写字楼市场持续冰封，二手住宅让价稳量

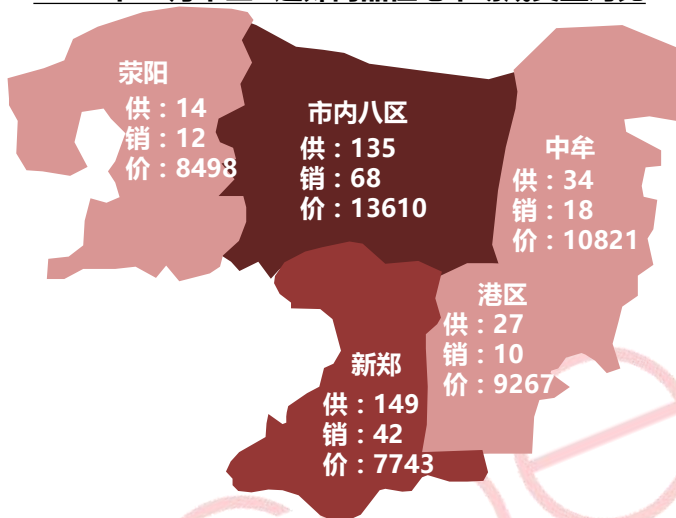
市区+近郊商品住宅市场-供销双涨，金水区价格领跑

Ticheer

深度服务 共同成长

本月市区+近郊供销双涨，新郑市为热点区域，供销双高，金水区价格领跑；19年1-11月市区成交同比上涨12%，中牟成交同比上涨44%，荥阳市场成交热度低于去年

2019年11月市区+近郊商品住宅市场成交量对比

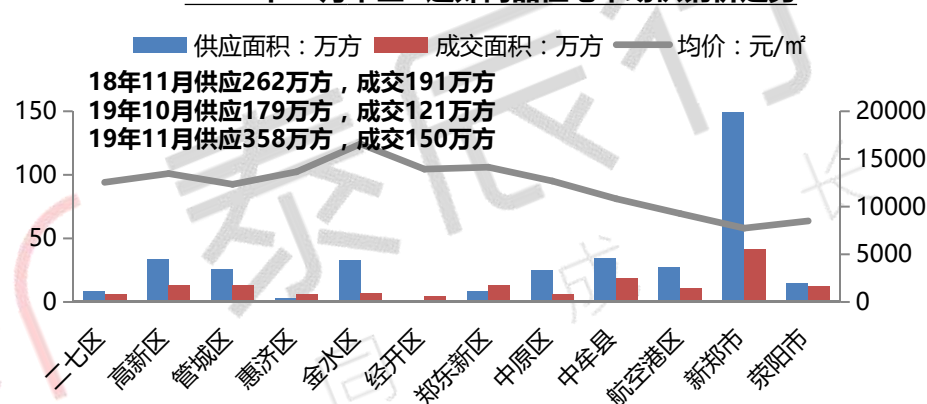


单位：(供) 万方，(销) 万方，(均价) 元/㎡

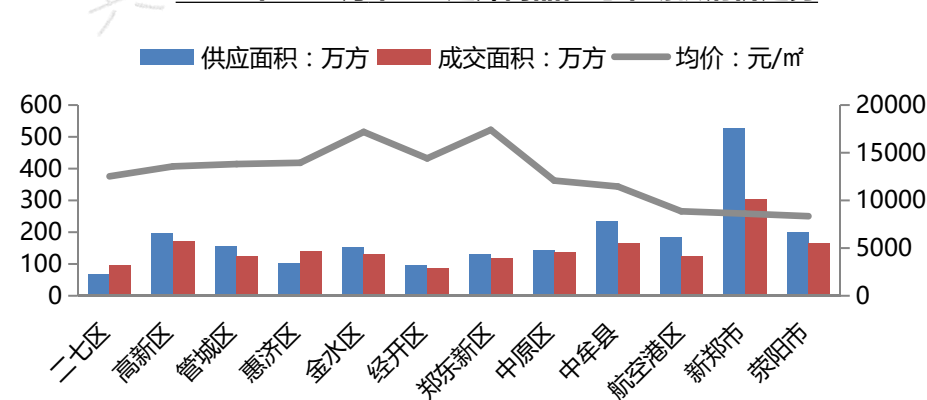
区域	市区	中牟	航空港区	新郑	荥阳
1-11月供应面积：万方	1050	236	185	526	199
1-11月成交面积：万方	990	166	124	303	165
1-11月成交均价：元/㎡	14423	11456	8858	8613	8344
去年同期供应同比：%	2%	37%	143%	55%	18%
去年同期成交同比：%	12%	44%	1%	2%	-19%

市区——市内八区，近郊——航空港区、中牟、新郑、荥阳

2019年11月市区+近郊商品住宅市场供销价走势



2019年1-11月市区+近郊商品住宅市场供销价走势



2019年11月郑州商品房、商品住宅整体备案情况一览表

商品房	供应套数 (套)	供应面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)	库存面积 (万m ²)	去化周期 (半年均:月)
本月	15200	157.11	8821	81.21	13218	2018	19
环比上月	24%	33%	-7%	0%	-5%	4%	19%
上月	12219	118.01	9436	81.35	13940	1943	16
同比去年同期	-42%	-34%	-41%	-41%	-4%	3%	12%
去年同期	26120	238.13	14969	136.9	13794	1952	17

商品住宅	供应套数 (套)	供应面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)	库存面积 (万m ²)	去化周期 (半年均:月)
本月	12293	135	6150	68	13610	825.16	9.06
环比上月	29%	27%	9%	9%	-6%	9%	13%
上月	9534	106.27	5659	62.31	14493	758	8
同比去年同期	-18%	-20%	-38%	-37%	-2%	7%	13%
去年同期	15073	168.90	9908	108.6	13954	773	8



1-11月商品住宅备案面积TOP10

序号	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	中海万锦熙岸	高新区	22.63	26.82	1903	11854
TWO	鑫苑国际新城	管城区	21.93	31.09	2112	14179
THREE	融创城开中原宸院	惠济区	19.34	24.79	1672	12819
4	正商家河家	惠济区	18.75	23.65	1683	12613
5	碧桂园西湖	高新区	17.53	27.34	1321	15598
6	万科大都会	二七区	16.91	22.19	1675	13119
7	富田城九鼎公馆	管城区	16.84	25.34	1614	15051
8	汇泉西悦城	中原区	16.56	20.71	1858	12505
9	万科城	高新区	15.99	20.30	1698	12696
10	福晟谦祥钱隆城	高新区	14.78	21.19	1547	14332



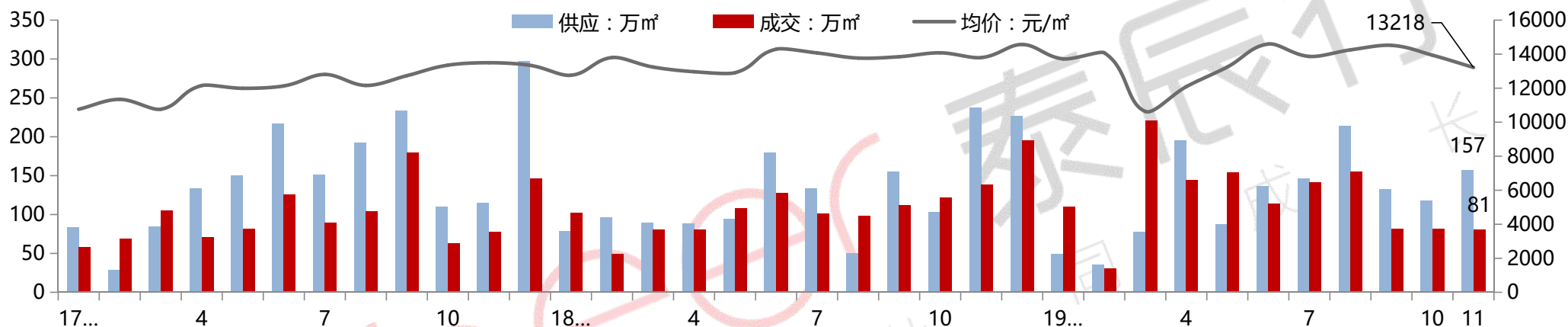
11月商品住宅备案面积TOP10

序号	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	正商生态城	管城区	3.64	4.20	339	11556
TWO	汇泉博澳东悦城	郑东新区	3.38	4.00	362	11856
THREE	云溪苑	郑东新区	2.73	2.80	236	10257
4	融创城	管城区	2.25	3.01	200	13387
5	福晟谦祥钱隆城	高新区	2.17	3.10	248	14307
6	绿地公园城	管城区	2.02	1.68	153	8285
7	锦艺四季城	惠济区	1.93	2.72	178	14114
8	美的翰悦府	高新区	1.67	2.05	183	12238
9	锦艺金水湾	金水区	1.42	1.98	122	13992
10	碧桂园名门时代城	管城区	1.36	1.73	142	12705

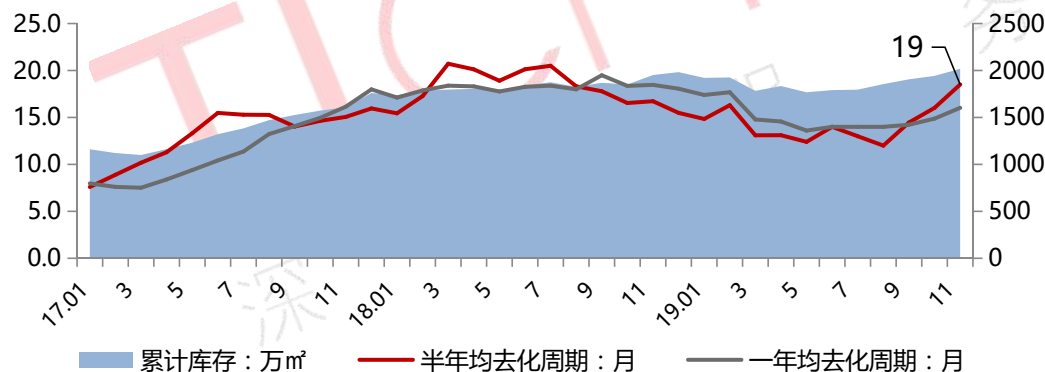
备案数据-商品房价格下跌，库存走高

11月商品房成交量延续低迷态势，且大幅低于去年同期，本月价格环比下降5%；5月以来供过于求，库存持续走高，11月达2018万方，去化周期19个月，库存偏高，去化压力增大

2017-2019.11郑州市区商品房月度供销价走势



2017-2019.11郑州市区商品房库存分析



本月供应面积TOP3

序号	区域	项目	面积：万㎡
1	高新区	万科城	8.30
2	管城区	正商生态城	8.08
3	高新区	碧桂园西湖	7.52

本月成交面积TOP3

序号	区域	项目	面积：万㎡
1	管城区	正商生态城	3.64
2	郑东新区	汇泉博澳东悦城	3.38
3	郑东新区	云溪苑	2.73

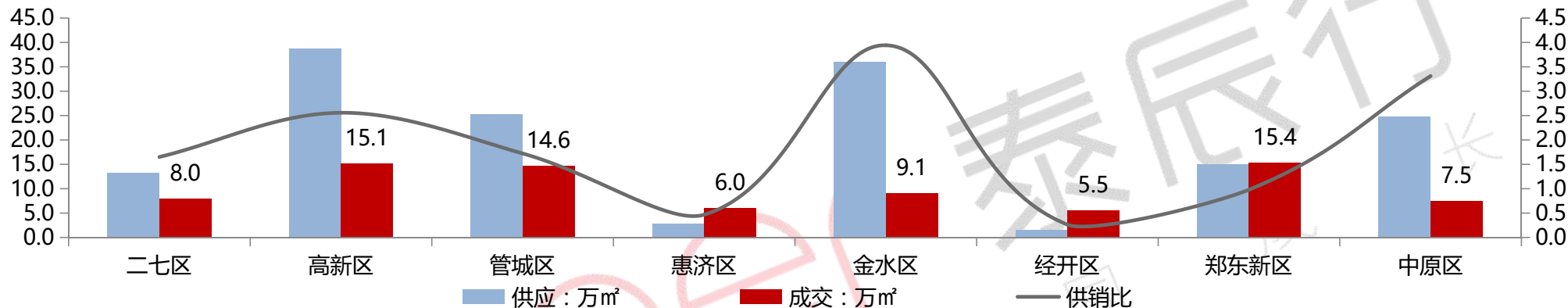
数据来源：泰辰行技术中心

备注：项目排行中不包括前期团购项目

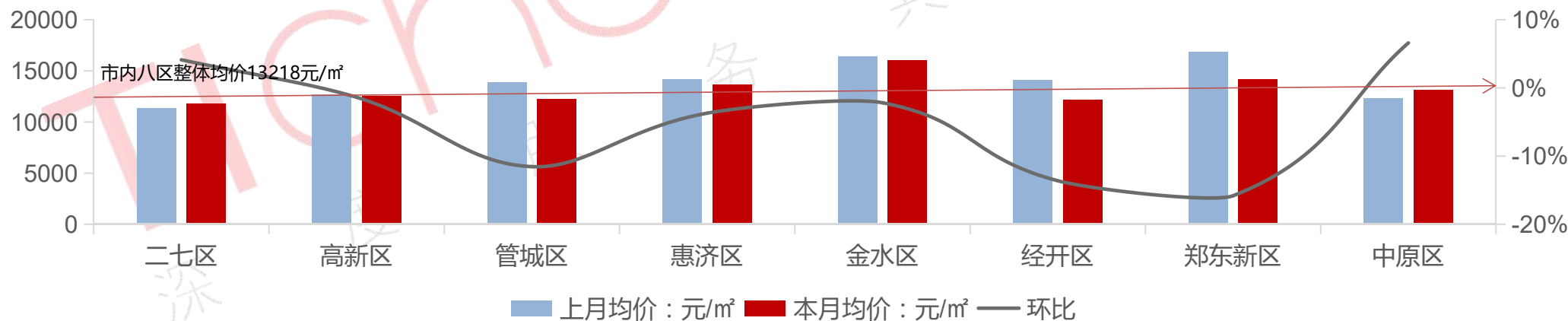
备案数据-高新区供销双高，降价成为主流

本月供应集中在高新、金水、管城区，成交集中在东区、高新、管城区，高新区为热点区域；价值高区依旧为金水、东区，降价成为主流，东区价格环比下降16%（主要受白沙片区低价备案影响）

2019年11月郑州市区商品房区域供求分析



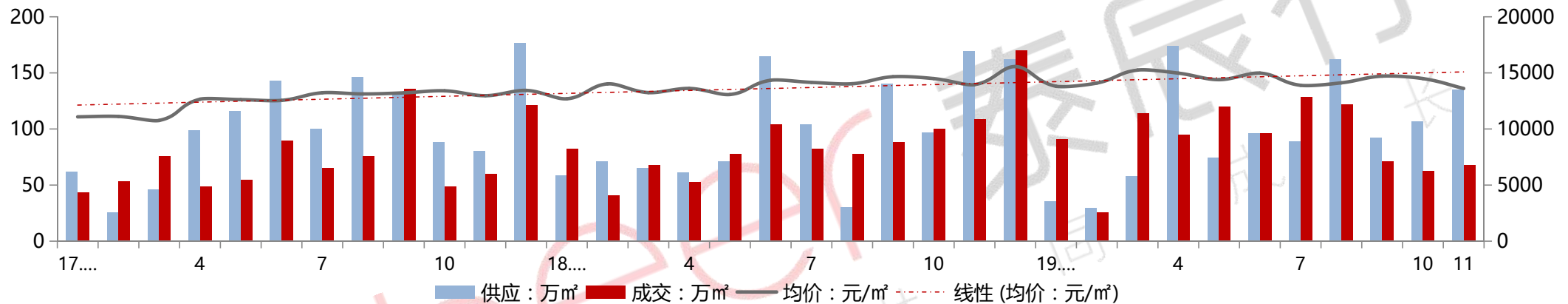
2019年11月郑州市区商品房区域价格分析



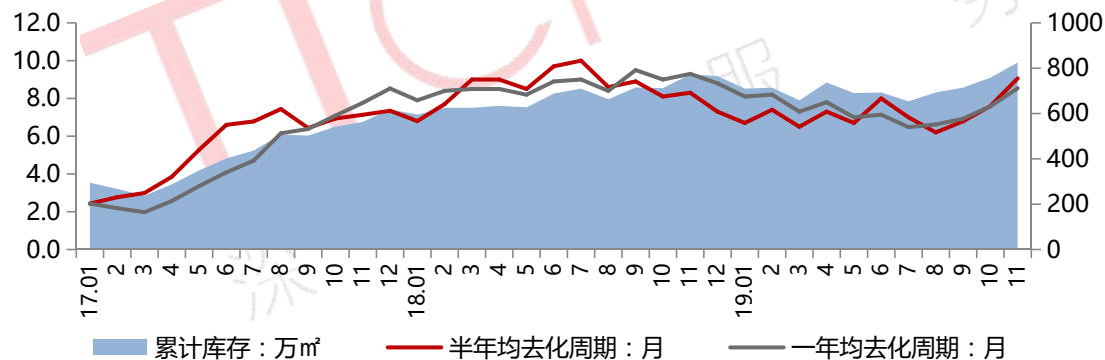
备案数据-商品住宅去化周期拉长，以价换量显著

住宅为市场主力，11月价格回落，成交微涨，开发商为冲刺业绩，以价换量；临近年底，供应放量，库存上涨至825万方，去化周期快速拉长

2017-2019.11郑州市区商品住宅月度供销价走势



2017-2019.11郑州市区商品住宅库存分析



本月供应面积TOP3

序号	区域	项目	面积：万㎡
1	管城区	正商生态城	8.08
2	高新区	万科城	7.76
3	高新区	碧桂园西湖	7.31

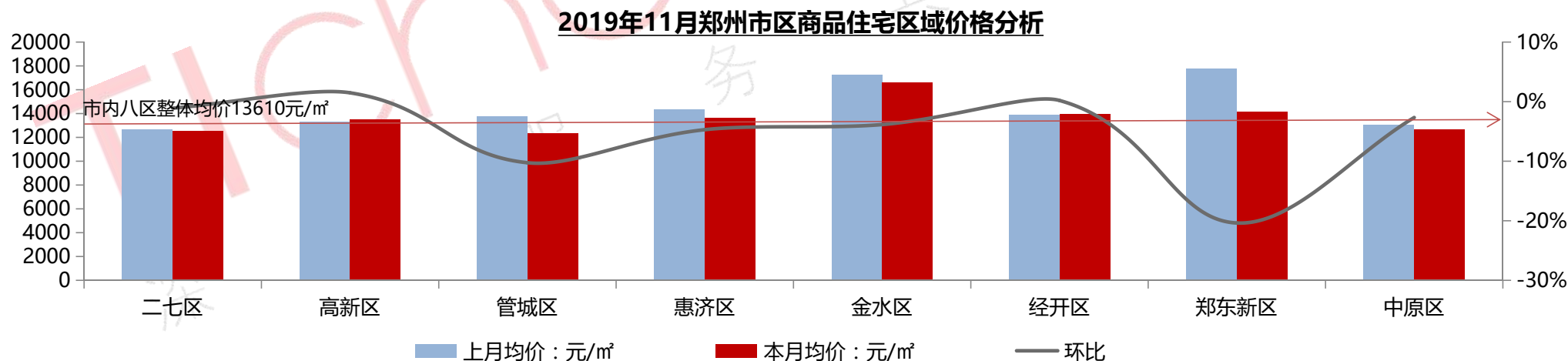
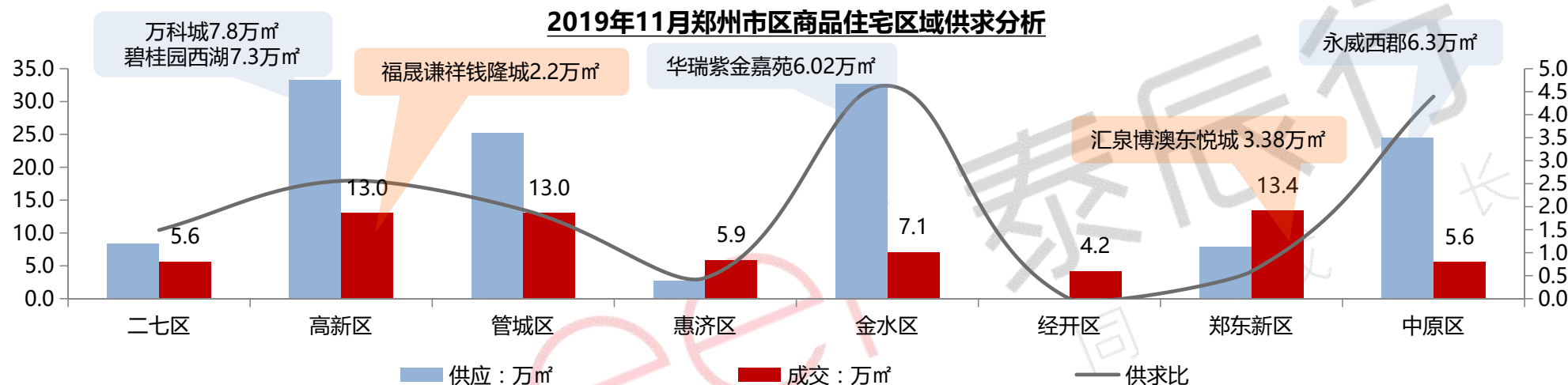
本月成交面积TOP3

序号	区域	项目	面积：万㎡
1	管城区	正商生态城	3.64
2	郑东新区	汇泉博澳东悦城	3.38
3	郑东新区	云溪苑	2.73

备案数据-各区供应放量，管城/惠济/东区价格承压

Ticheer
深度服务 共同成长

本月金水、高新、管城和中原区为供应主力，东区、高新、管城成交量居前；价格以金水区为首，管城、惠济、东区价格环比跌幅较大（东区主要受白沙片区集中备案影响）



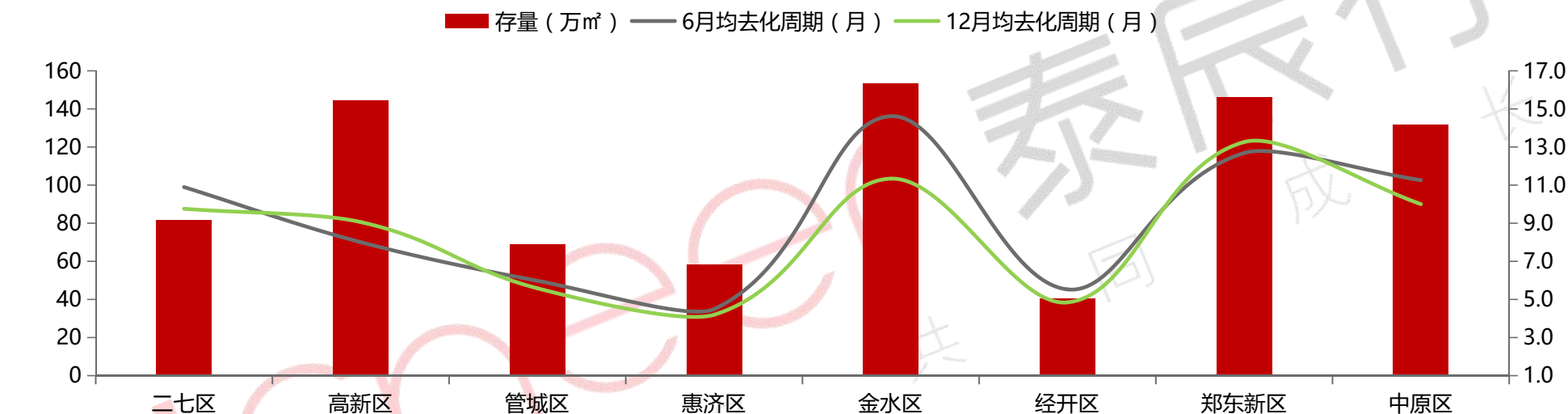
数据来源：泰辰行技术中心

备注：11月郑东新区价格受白沙片区云溪苑项目（商品住宅）集中备案影响，价格较低

备案数据-多区库存抬升、去化周期拉长

管城、金水、中原、高新区库存抬升明显，且多数区域去化周期达到或接近10个月，周期长、压力大

郑州商品住宅2019年11月各区存量



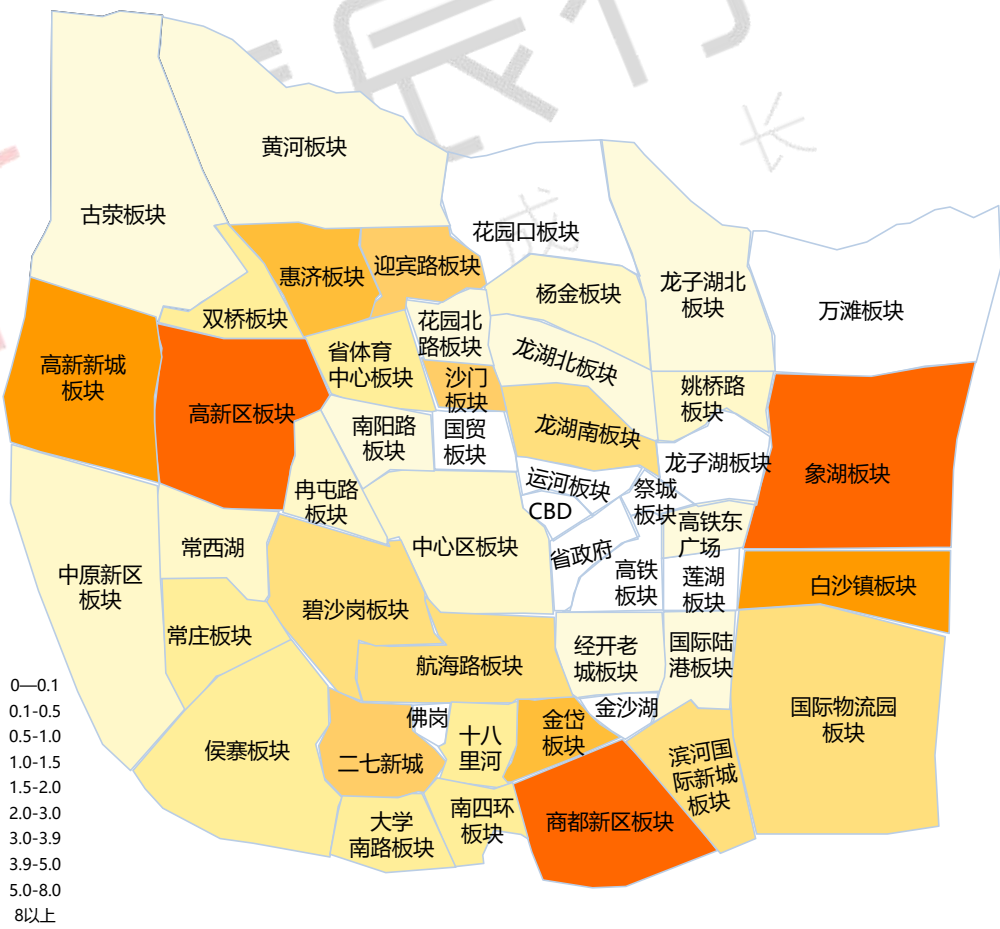
区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区
存量 (万㎡)	82	144	69	59	153	40	146	132
环比 (%)	4%	16%	22%	-4%	20%	-10%	-4%	17%
6月均去化周期	10.9	8.0	6.0	4.5	14.6	5.5	12.7	11.3
12月均去化周期	9.8	9.1	5.6	4.2	11.3	4.8	13.3	10.0

三环外板块为本月主力成交，高新区板块以6.52万方居首（其中福晟谦祥钱隆城成交2.17万方），TOP3板块门槛5.64万方

2019年11月商品住宅各板块成交量价排名

排名	板块	成交：万㎡	均价：元/㎡	排名	板块	成交：万㎡	均价：元/㎡
1	高新区板块	6.52	14277	22	大学南路板块	1.26	12808
2	商都新区板块	5.66	10387	23	中原新区板块	1.00	13714
3	象湖板块	5.64	10707	24	杨金板块	0.99	16790
4	高新新城板块	4.60	12294	25	冉屯路板块	0.98	13900
5	白沙镇板块	4.40	11397	26	常西湖板块	0.98	8005
6	惠济板块	3.90	13523	27	姚桥路板块	0.75	15513
7	金岱板块	3.67	13688	28	中心区板块	0.67	16711
8	二七新城板块	2.38	12406	29	花园北路板块	0.46	17118
9	沙门板块	2.26	16886	30	黄河板块	0.44	11519
10	迎宾路板块	2.07	13690	31	高铁东广场板块	0.37	14360
11	滨河国际新城板块	1.86	16640	32	国际陆港板块	0.35	13661
12	龙湖南板块	1.81	30574	33	龙子湖北板块	0.34	24081
13	国际物流园园区板块	1.69	10292	34	古荥板块	0.29	10829
14	航海路板块	1.66	13400	35	龙湖北板块	0.26	13658
15	碧沙岗板块	1.57	14374	36	经开老城板块	0.24	18455
16	十八里河板块	1.43	14668	37	南阳路板块	0.12	12822
17	省体育中心板块	1.43	17433	38	祭城板块	0.07	22693
18	侯寨板块	1.41	12288	39	高铁板块	0.05	12757
19	常庄板块	1.38	14772	40	金沙湖板块	0.04	16958
20	南四环板块	1.36	12705	41	运河板块	0.02	21802
21	双桥板块	1.34	12377	42	国贸板块	0.02	3930

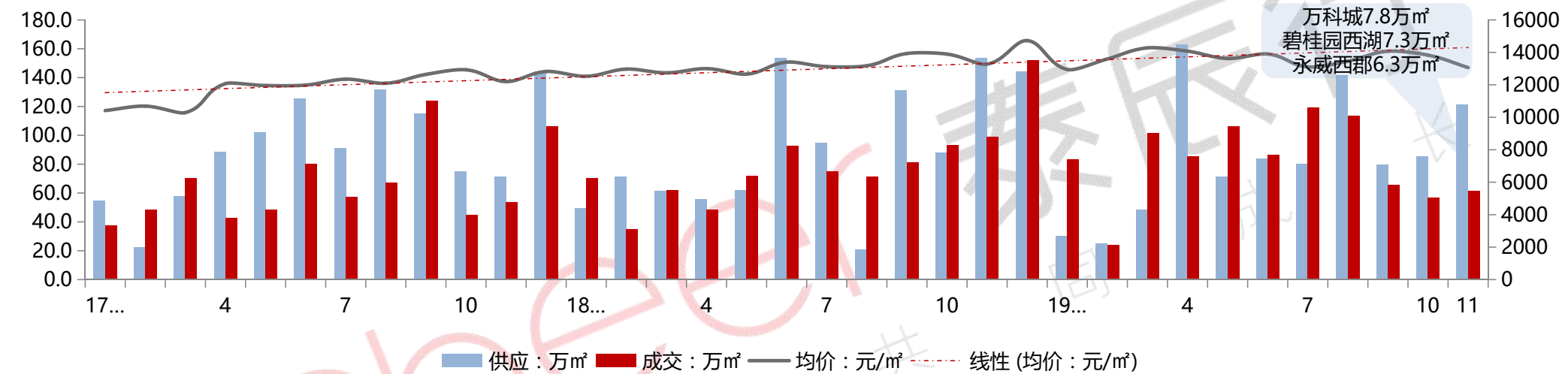
2019年11月郑州市区商品住宅各板块成交量对比



备案数据-高层价格持续回落，低价项目表现突出

本月高层成交环比上涨8%，价格环比下跌6%，以价换量趋势明显；TOP5单盘备案走低，销冠项目为汇泉博澳东悦城，月度成交362套

2017-2019.11郑州市区高层成交量价分析

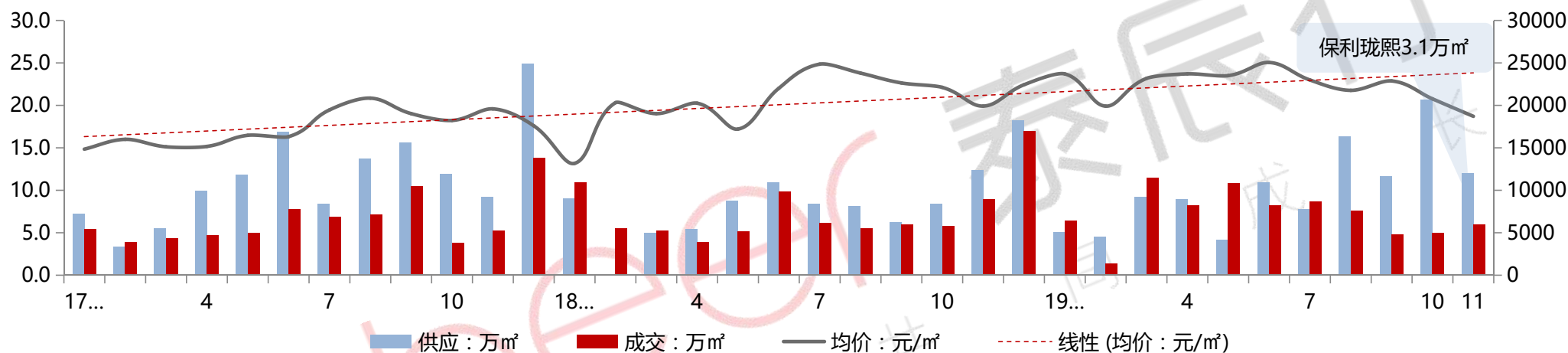


11月高层市场成交主力项目

序号	项目名称	区域	板块	面积（万㎡）	金额（亿元）	套数	均价（元/㎡）
1	汇泉博澳东悦城	郑东新区	白沙镇板块	3.38	4.00	362	11856
2	正商生态城	管城区	航海路板块	2.51	2.72	240	10815
3	云溪苑	郑东新区	象湖板块	2.26	2.32	203	10254
4	融创城	管城区	金岱板块	2.25	3.01	200	13387
5	福晟谦祥钱隆城	高新区	高新区板块	2.17	3.10	248	14307

洋房成交环比增长20%，但仍处全年低位，价格持续回落；供应延续放量态势，后期去化压力进一步增强，主力成交项目为正商生态城、锦艺四季城、云溪苑

2017-2019.11郑州市区洋房成交量价分析

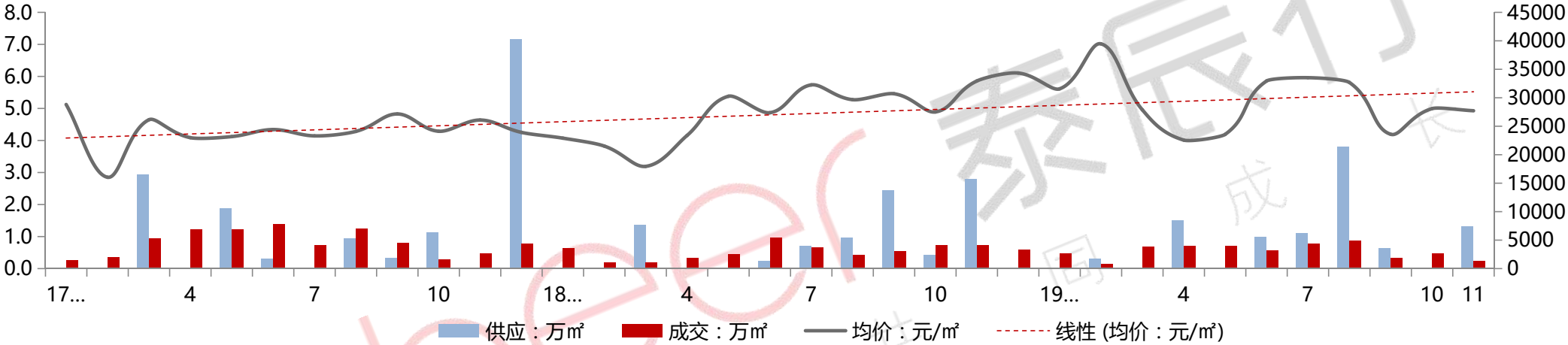


11月洋房市场成交主力项目

序号	项目名称	区域	板块	面积（万m²）	金额（亿元）	套数	均价（元/m²）
1	正商生态城	管城区	航海路板块	1.12	1.48	99	13213
2	锦艺四季城	惠济区	惠济板块	0.52	0.77	37	14723
3	云溪苑	郑东新区	象湖板块	0.46	0.47	33	10270
4	中海九号公馆	郑东新区	龙湖南板块	0.34	1.09	20	32000
5	郑州华侨城	二七区	侯寨板块	0.31	0.48	22	15281

别墅供应环比增幅明显，成交大幅下滑，价格稳中有降；鸿园成交0.12万方居于首位

2017-2019.11月郑州市区别墅成交量价分析



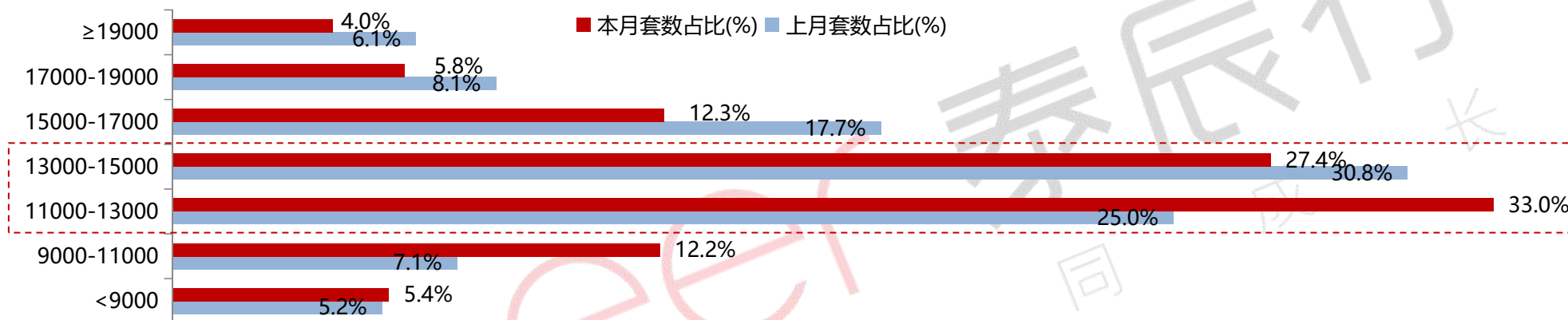
11月别墅市场成交主力项目

序号	项目名称	区域	板块	面积（万㎡）	金额（亿元）	套数	均价（元/㎡）
1	鸿园	金水区	龙子湖北板块	0.12	0.33	4	28101
2	永威森林花语	郑东新区	象湖板块	0.05	0.12	2	25285
3	国控碧桂园天澜	惠济区	黄河板块	0.03	0.05	2	17382
4	碧桂园豫府	郑东新区	龙湖南板块	0.02	0.07	1	30100
5	雅居乐御宾府	郑东新区	龙湖南板块	0.02	0.09	1	41600

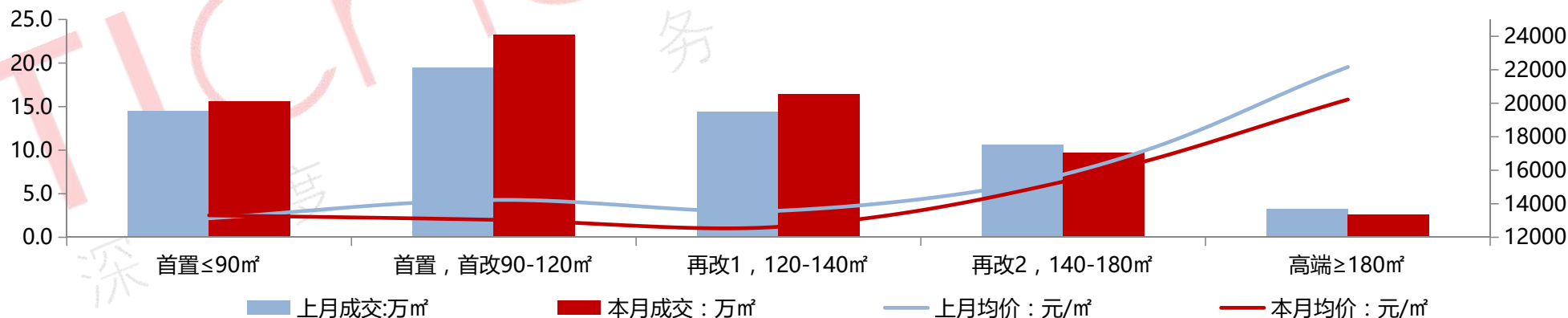
备案数据-单价段下移，刚性需求占比提升

住宅主力单价段集中在1.1-1.5万元，且1.3万元以下较低价位产品成交占比明显提升；需求端仍以90-120m²首置首改为主流，140m²以上改善类需求减少

2019年11月商品住宅单价段分析

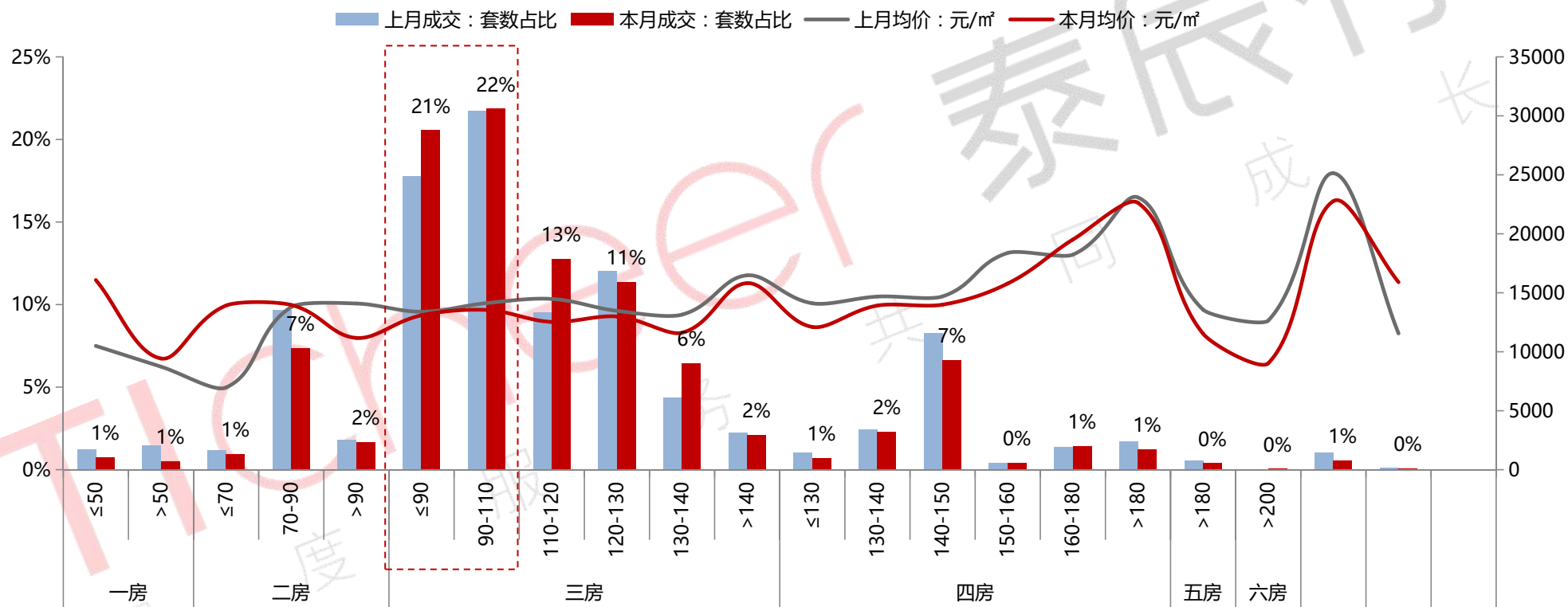


2019年11月商品住宅需求分析



三房为成交主力，且集中度进一步提升，二房及以下与四房及以上户型成交占比均相应下滑；120m²以下小三房户型成交占比提高，功能型产品更受关注

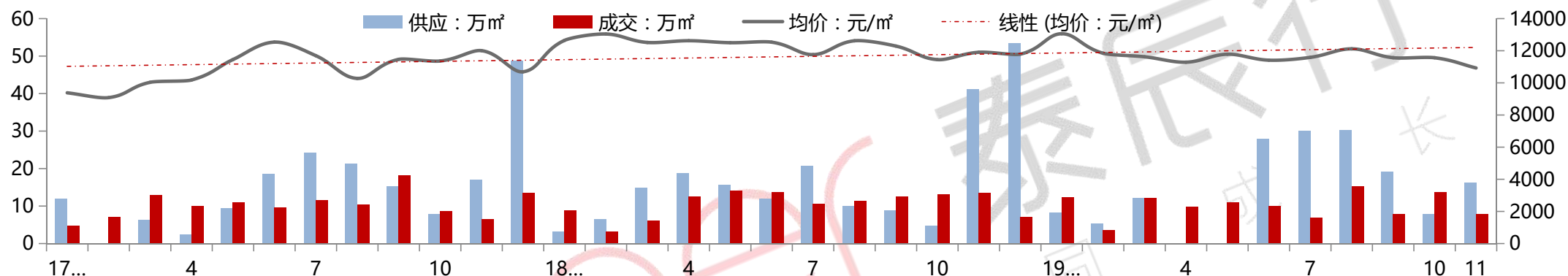
2019年11月郑州市区商品住宅成交面积段分析



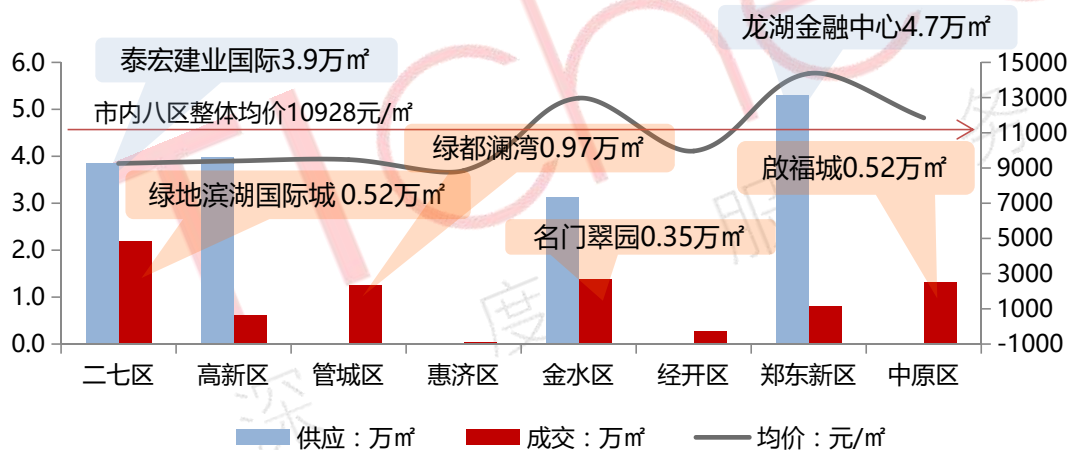
备案数据-公寓整体量价双跌，二七区供销双高

公寓整体量价双跌，库存持续走高；东区、高新、二七和金水区供应量靠前，二七、金水、管城和中原区成交量较高，郑东新区价格领跑

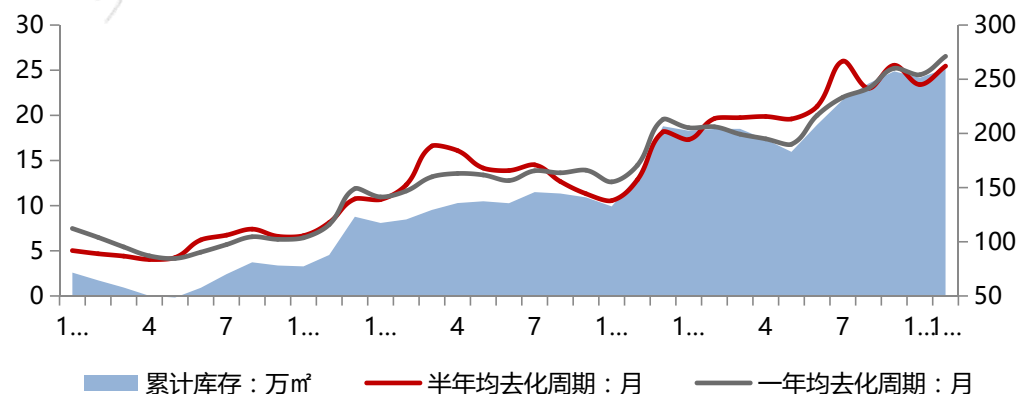
2017-2019.11郑州市区公寓用房月度供求



2019年11月郑州市区公寓用房区域供求



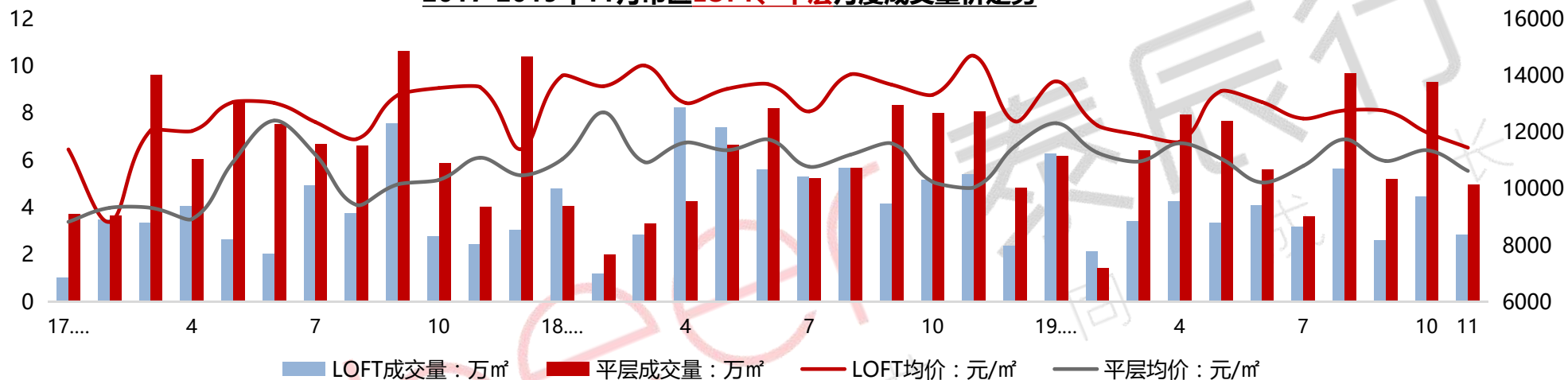
2017-2019.11郑州市区公寓库存分析



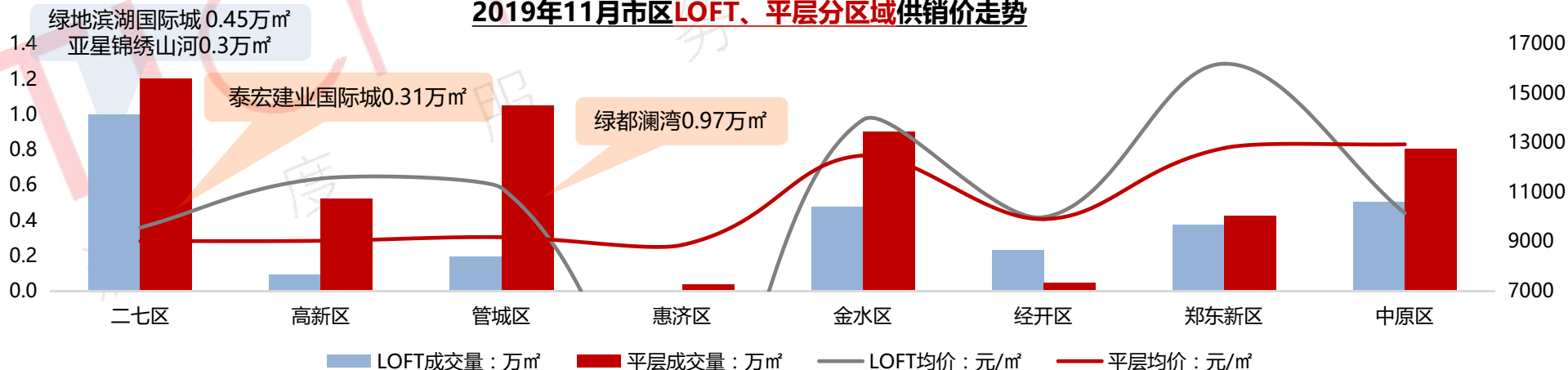
备案数据-平层公寓为主流，与LOFT价差收窄

平层公寓产品仍为主流，且与LOFT价差收窄；本月二七、管城区、金水和中原区平层公寓成交量位居前列，LOFT成交集中于二七区

2017-2019年11月市区LOFT、平层月度成交量价走势



2019年11月市区LOFT、平层分区域供销价走势



2017-2019.11郑州市区写字楼用房月度量价



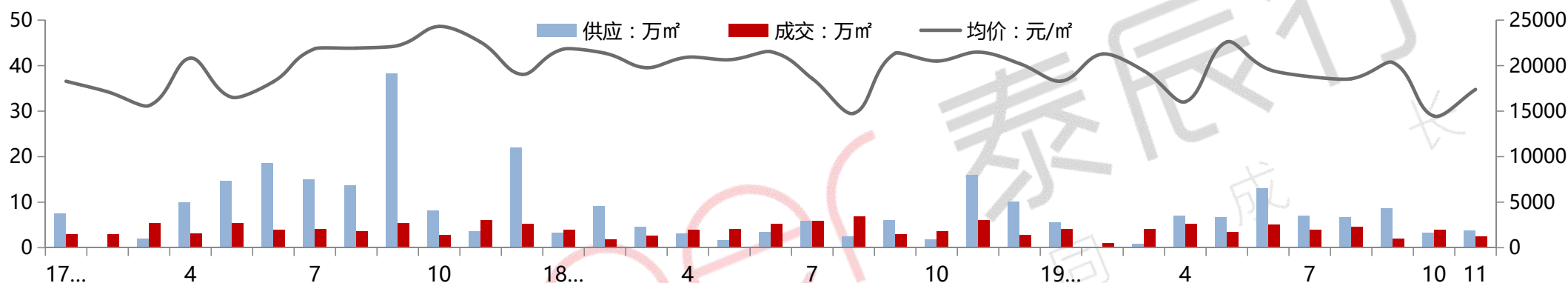
2017-2019.11郑州市区写字楼库存分析



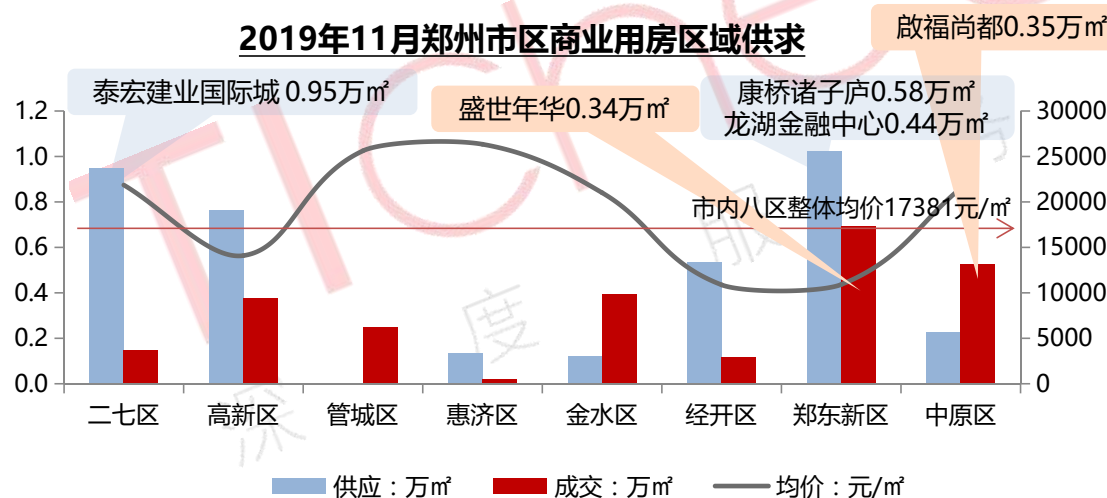
备案数据-商业供销持续冰封，库存居高不下

商业整体热度低位，库存居高不下，东区为供销主力

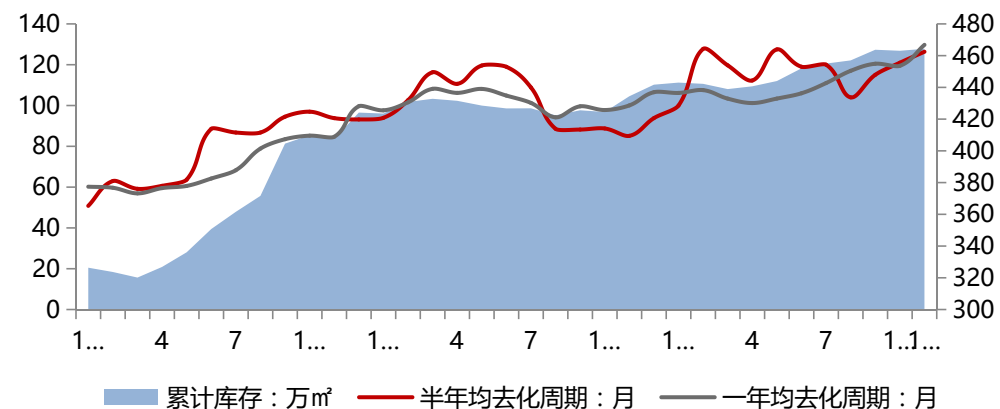
2017-2019.11郑州市区商业用房月度供求



2019年11月郑州市区商业用房区域供求



2017-2019.11郑州市区商业库存分析



备案数据-非住宅市场TOP榜单

2019年11月写字楼备案成交面积TOP10

郑州市2019年11月写字楼成交备案TOP10（按面积）					
排名	项目名称	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	河南卢森堡中心	6	0.29	23000	0.66
2	建海国际中心	11	0.15	13602	0.20
3	建业凯旋广场	9	0.13	17913	0.23
4	绿地中心	3	0.12	16449	0.20
5	正商经开广场	2	0.06	10484	0.06
6	建正东方中心	1	0.04	14000	0.05
7	升龙汇金广场	9	0.04	9231	0.03
8	郑东绿地中心	1	0.04	15574	0.06
9	金成时代广场	2	0.04	12287	0.04
10	升龙广场	1	0.02	15714	0.03

2019年11月公寓备案成交面积TOP10

郑州市2019年11月公寓成交备案TOP10（按面积）					
排名	项目名称	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	绿都澜湾	392	0.97	8957	0.87
2	绿地滨湖国际城	136	0.52	8466	0.44
3	啟福城	152	0.52	14939	0.77
4	名门翠园	78	0.35	13812	0.48
5	鑫苑名城	116	0.35	9057	0.31
6	亚星锦绣山河	78	0.32	10310	0.33
7	泰宏建业国际城	77	0.31	8878	0.28
8	裕华满园	84	0.29	8735	0.26
9	汇泉西悦城	94	0.29	9902	0.29
10	绿地云都会	61	0.25	9740	0.25

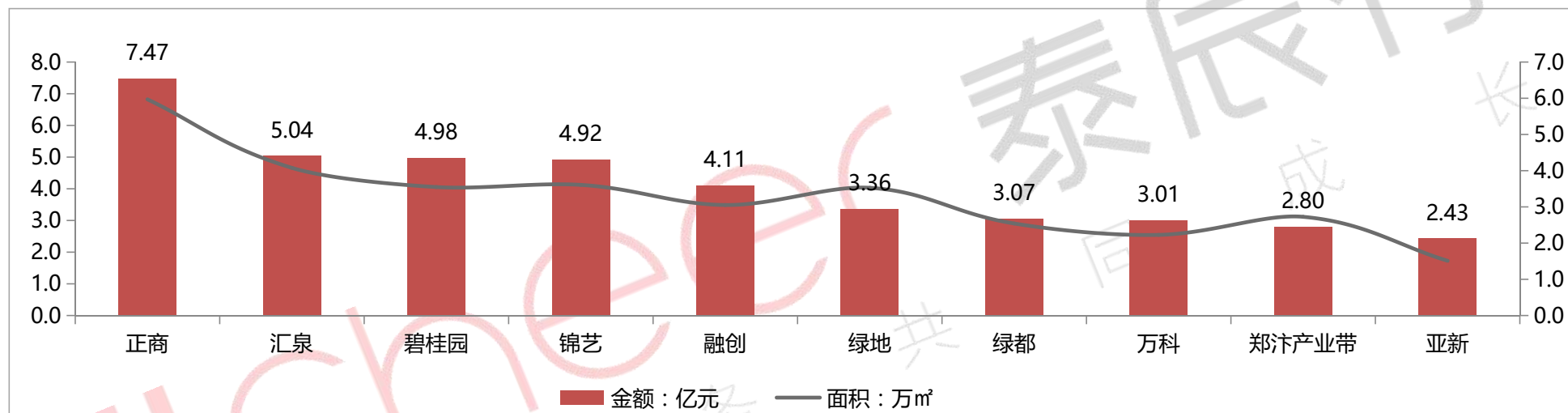
2019年11月商业备案成交面积TOP10

郑州2019年11月商业成交备案TOP10（按面积）					
排名	项目名称	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	啟福尚都	12	0.35	22000	0.76
2	盛世年华	23	0.34	5000	0.17
3	华强城市广场	23	0.20	10230	0.21
4	绿地中心	1	0.17	16200	0.27
5	美景美境	8	0.15	18206	0.28
6	鑫苑国际新城	9	0.11	24905	0.27
7	海赋国际	2	0.11	12000	0.13
8	盛世卧龙城	4	0.10	19628	0.21
9	冠达花园	10	0.09	8392	0.07
10	锦艺金水湾	9	0.07	9568	0.07

1-11月正商成交金额最高为95.35亿元，TOP10门槛为49.82亿元；本月正商以7.47亿元位居榜首，TOP10门槛为2.43亿元



11月房企商品房销售金额TOP10



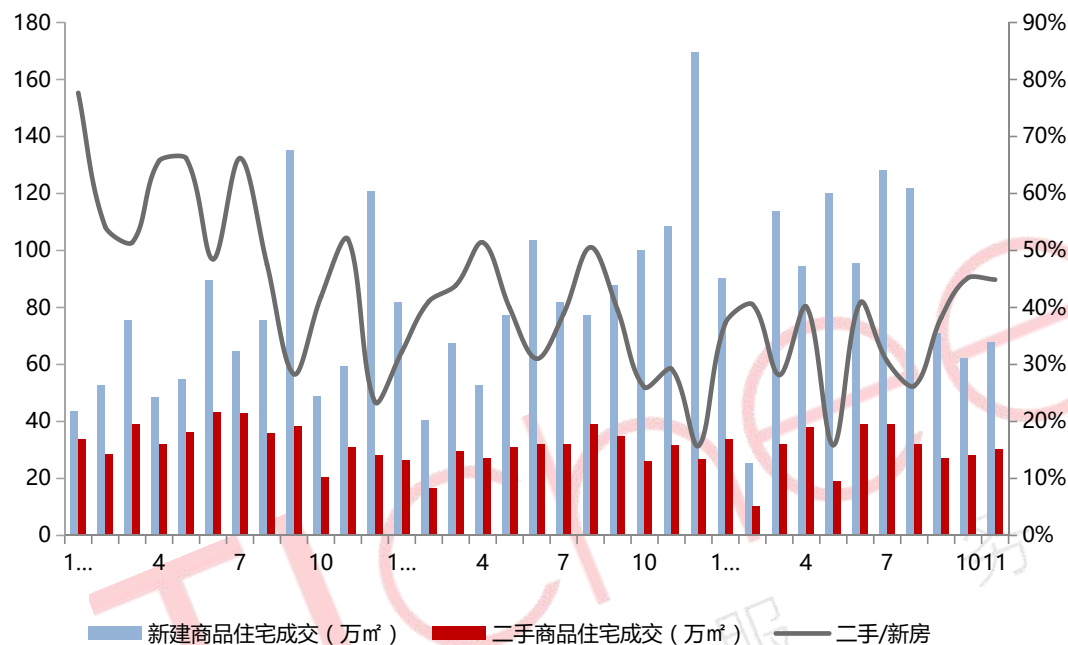
1-11月房企商品房销售金额TOP10

——	正商	汇泉	锦艺	万科	碧桂园	啟福股份	中海	鑫苑	美景	融创
金额 亿元	95.35	61.68	50.42	65.83	61.32	31.46	60.97	49.82	48.63	49.82
面积 万㎡	91.87	50.78	50.21	46.58	39.30	38.06	35.90	35.75	34.91	33.10

二手房市场-量价低迷，与新房价差阶段性收窄

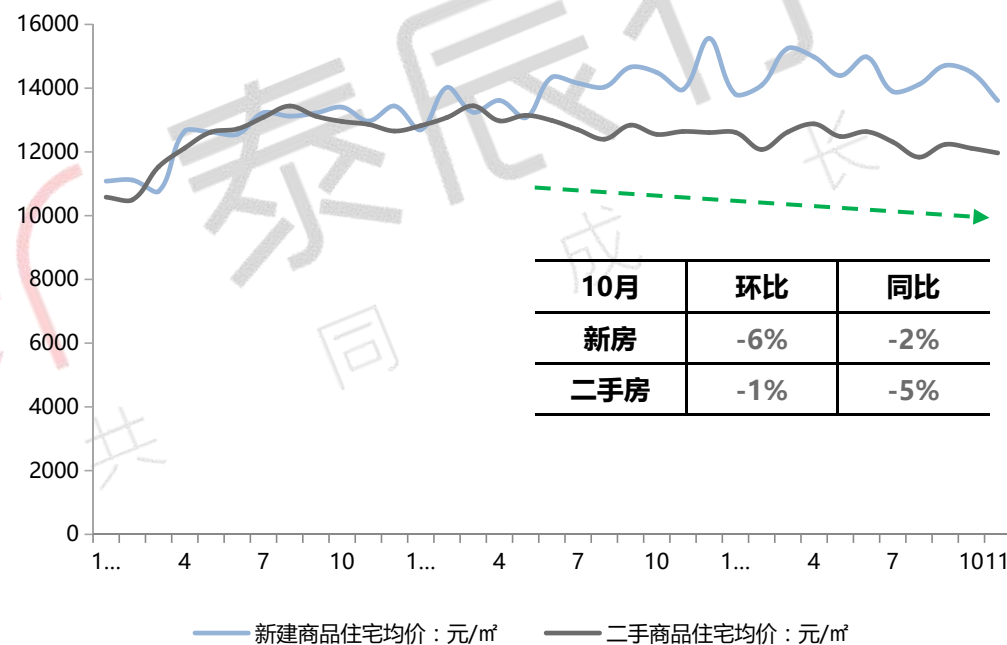
二手房成交量处于低位，价格延续走低趋势；受新房降价促销影响，本月二手房与新房价差收窄

郑州市2017-2019年11月一二手住宅成交量及占比分析



成交量 (万㎡)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019.1-11
新建商品住宅	1029	1539	870	1049	990
二手商品住宅	514	759	410	337	329

郑州市2017-2019年11月一二手住宅价格走势分析



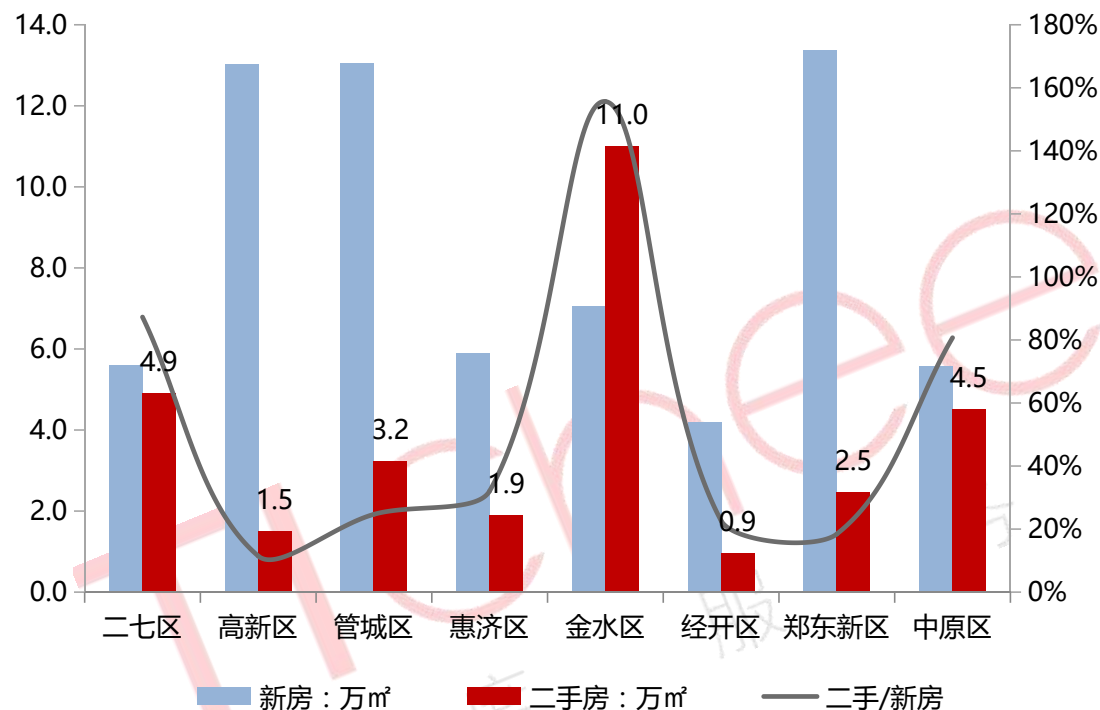
均价 (元/㎡)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019.1-11
新建商品住宅	8992	10053	12649	14160	14422
二手商品住宅	8123	9478	12414	12838	12378

二手房市场-金水区为成交主力，东区/管城区价格坚挺Ticheer

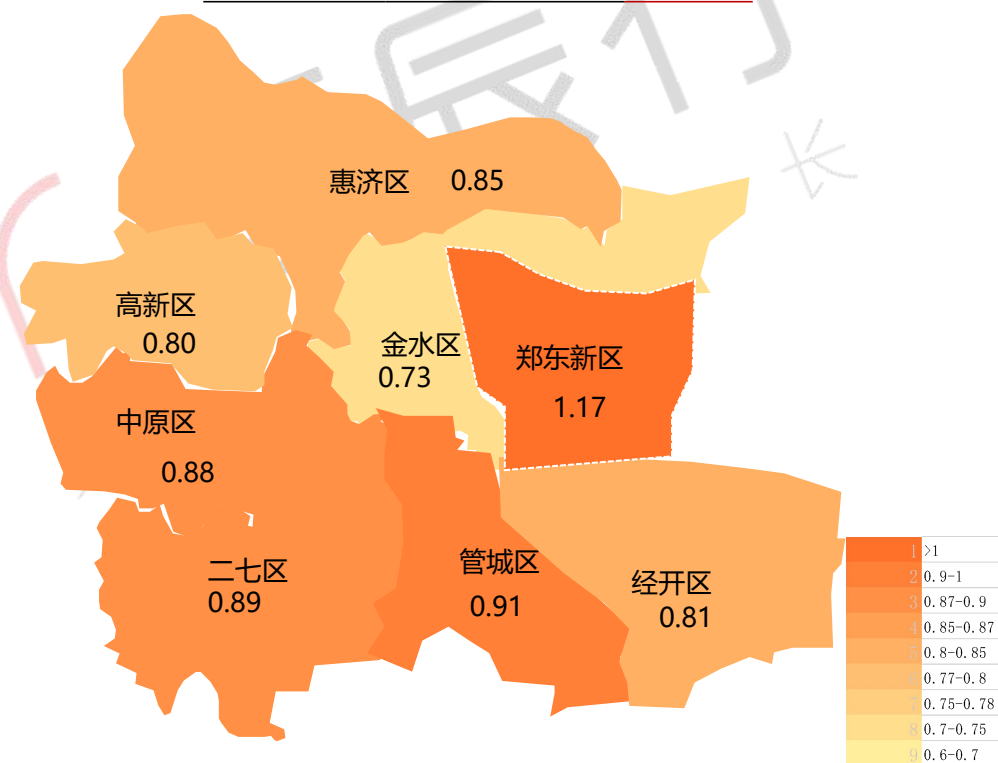
深度服务 共同成长

金水区二手住宅成交量居首，且远高于其他区域；东区、管城区二手住宅价格与新房价差小，相对坚挺

2019年11月一二手房住宅区域成交面积对比



2019年11月区域二手房/新房均价比值



区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区
新房面积	5.6	13.0	13.0	5.9	7.1	4.2	13.4	5.6
二手房面积	4.9	1.5	3.2	1.9	11.0	0.9	2.5	4.5
二手房/新房	87%	11%	25%	32%	156%	23%	18%	81%

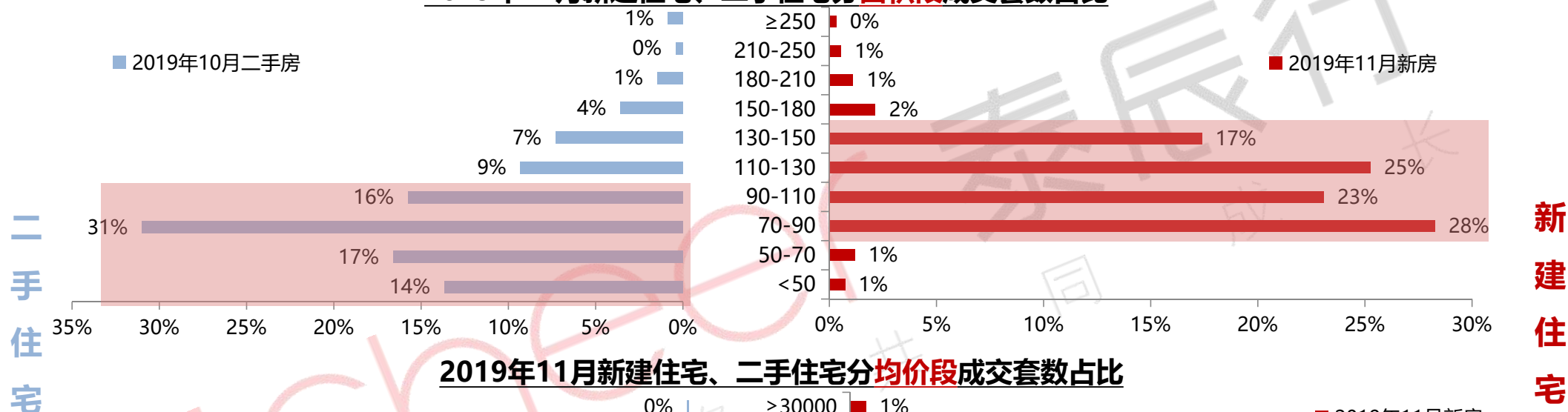
区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区
新房均价	12548	13469	12341	13652	16571	13933	14135	12685
二手房均价	11126	10753	11246	11582	12134	11289	16494	11222
二手房/新房	0.89	0.80	0.91	0.85	0.73	0.81	1.17	0.88

二手房-主力产品与新房一致，小面积低价位占比较高

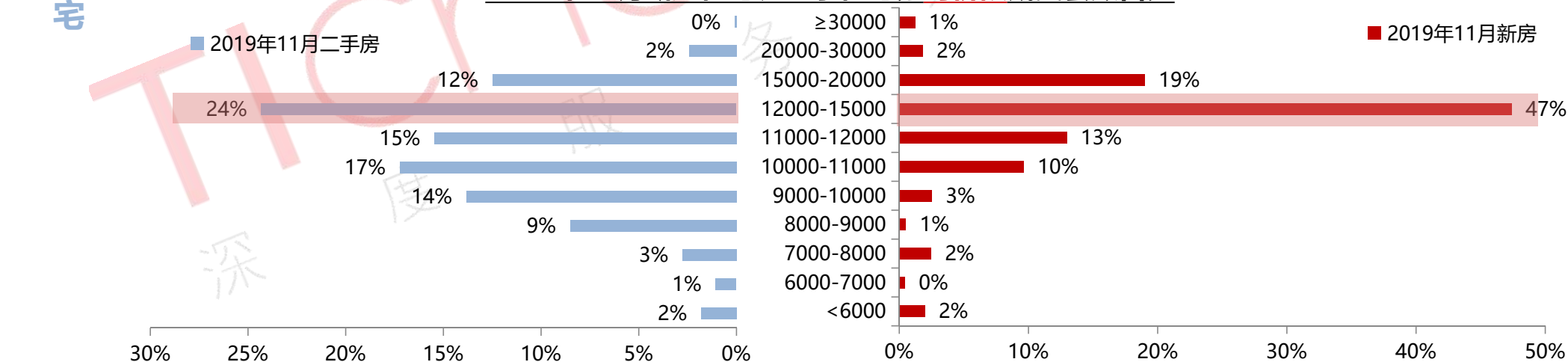
深度服务 共同成长

二手住宅与新房主力面积段及均价段表现一致，均为70-90m²、12000-15000元/m²；面积段整体较新房下移，110m²以下产品占比较高，同时12000元/m²以下低价段成交占比高于新房

2019年11月新建住宅、二手住宅分面积段成交套数占比



2019年11月新建住宅、二手住宅分均价段成交套数占比



数据来源：泰辰行技术中心

□ 住宅市场

下半年以来，住宅成交量呈走低态势，临近年底，各项目为冲刺年度目标，供应持续放量，并采取降价促销方式拉动成交，但由于近期持续供过于求，库存不断走高，去化周期拉长至9.1个月，去化压力加大；三房为成交主力，且集中度进一步提升，120 m² 以下功能型产品更受关注

□ 商办市场

公寓整体量价齐跌，库存持续走高；受部分高价房源备案影响，本月商业、写字楼价格有所回升，但供销量持续冰封，库存居高不下

□ 二手房市场

二手房市场持续低迷，房主让价趋势明显，价格持续走低，与新房价差阶段性收窄

11月郑州市市场总结

11月部分指标阶段回升（CPI受猪肉价格上涨贡献同比涨幅扩大，PMI受圣诞节拉动海外需求回升阶段性回正）其它指标均持续回落，经济下行压力依旧较大。11月20日LPR下调稳定经济增长预期，但受宏观调控环境影响，短期对房地产市场利好较小

政府财政压力大的情况下，土地预期难降低，房企拿地难度仍较大，加之年底各房企开工意愿不强，投融资行为减少，监管持严的背景下，融资额降至年内低位，传导至土拍层面，各房企参拍意愿减弱，热点地市热度降低，流拍增多，郑州市区11月供应量达峰值，仅成交3宗净地，整体溢价率不足30%，北龙湖12号地出现首次流拍现象；受供应端影响，预计12月将迎来大量土拍，各房企应结合当前市场环境适当跟进（预计12月大郑州土拍共108宗，市区、近郊及远郊皆有土拍）

市场下行态势延续，项目加速推货抢客，提前开始发起年终冲刺，推货量环比上升，但首日去化率持续下跌，11月低至5成以下（打破近3年历史新低）；各项目多策并举助力销售回款，预计12月特价、工抵房、团购、分期、分销、降门槛等提量政策持续加码，市场竞争进入白热化，届时除应市加码政策以外，还需谨慎防范年底政策叠变风险

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰行技术中心市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>