



20

2月刊

20

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

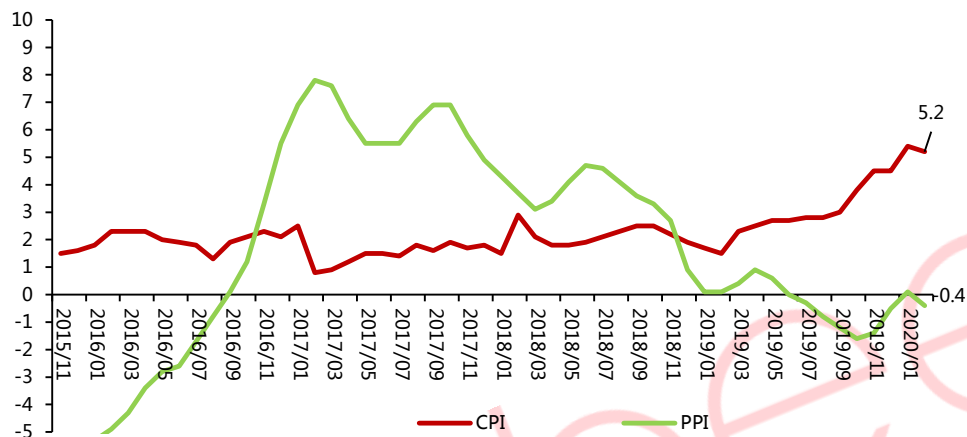


一、宏观环境

受疫情及延期复工影响，2月整体经济指标下滑明显，经济下行压力加大
央行采取较为宽松的货币政策，加大市场资金投放量，但现下，资金流向企业受阻，
逆周期调节有望持续加码
中央“房住不炒”基调不变，河南支持房企应对疫情，资金端适当向房地产倾斜，但
调控底线仍在

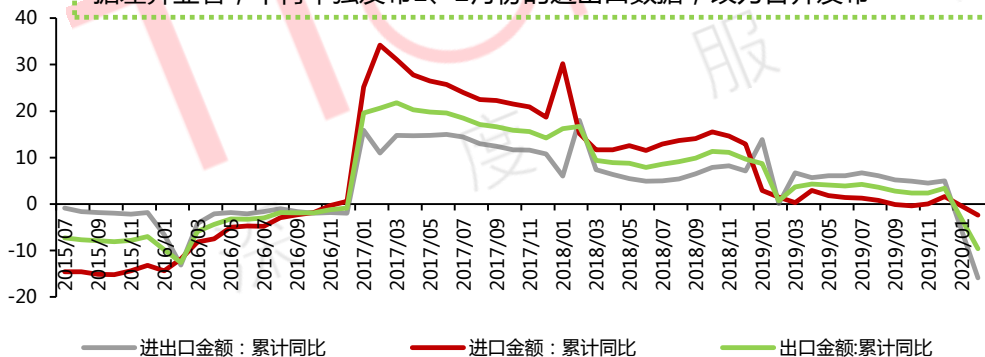
2月经济数据大幅回落，其中CPI因非食品供求萎缩下降，致使经济下行压力加大，随着生产活动的复苏，预计3月的经济数据表现会有所好转，但全年经济下行压力仍然较大

图：CPI/PPI同比增幅（%）

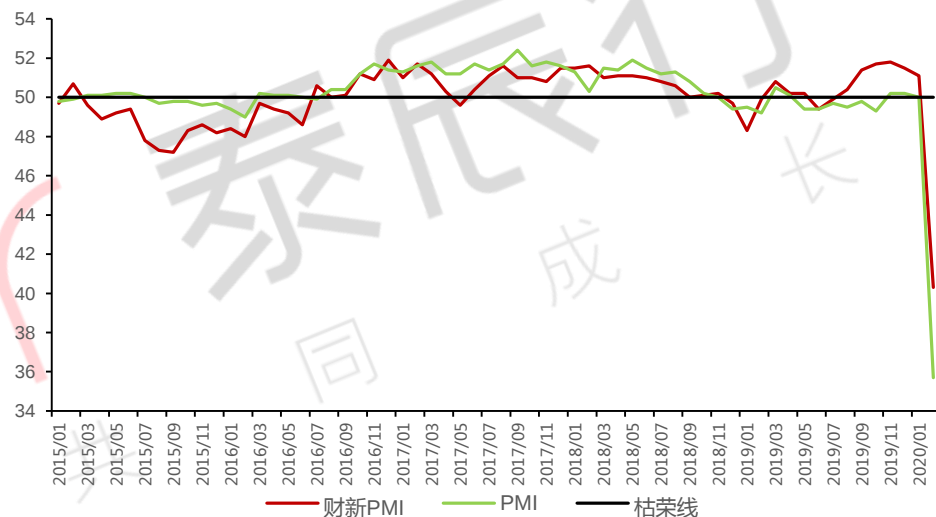


进口、出口、进出口累计同比（%）

2月7号，海关总署宣布，受疫情叠加春节因素影响，1、2月份外贸进出口数据差异显著，不再单独发布1、2月份的进出口数据，改为合并发布



财新PMI/PMI



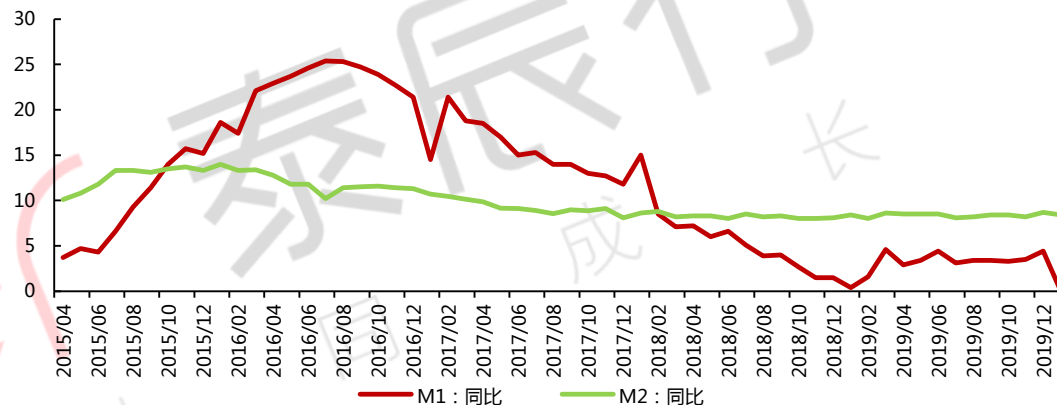
- **CPI/核心CPI/PPI走势：**CPI同比为5.2%，处于高位（其中食品价格上涨21.9%为高位拉动点，但非食品项供求收缩拉动CPI回落，后期会随着疫情的褪去而减弱，预计后期CPI仍将面临较大的上涨压力），同时疫情造成工业供求双下降，PPI环比回落0.5%，企业面临的盈利压力较大
- **经济表现：**2月PMI/财新PMI数据受疫情和停工停产时间较长影响而大幅回落；因疫情和春节延长影响导致物流不畅、开工延迟，1-2月合并进出口同比下降至15.9%，环比下降20.9%，其中出口下降幅度为进口下降幅度的3倍，严重影响我国对外经济。

央行释放资金流动性，但出行受控及消费受阻致使资金难以回流企业，逆周期调节力度有望持续加码；2月LPR下降，拉动全国和郑州房贷利率回落，但郑州房贷利率仍高于全国平均水平

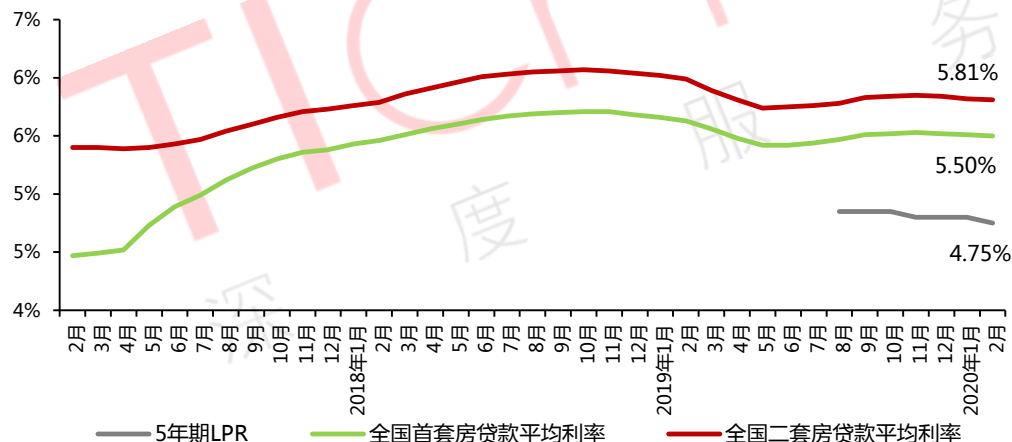
货币投放量



M1、M2增速变动



5年期LPR/全国房贷利率变动趋势

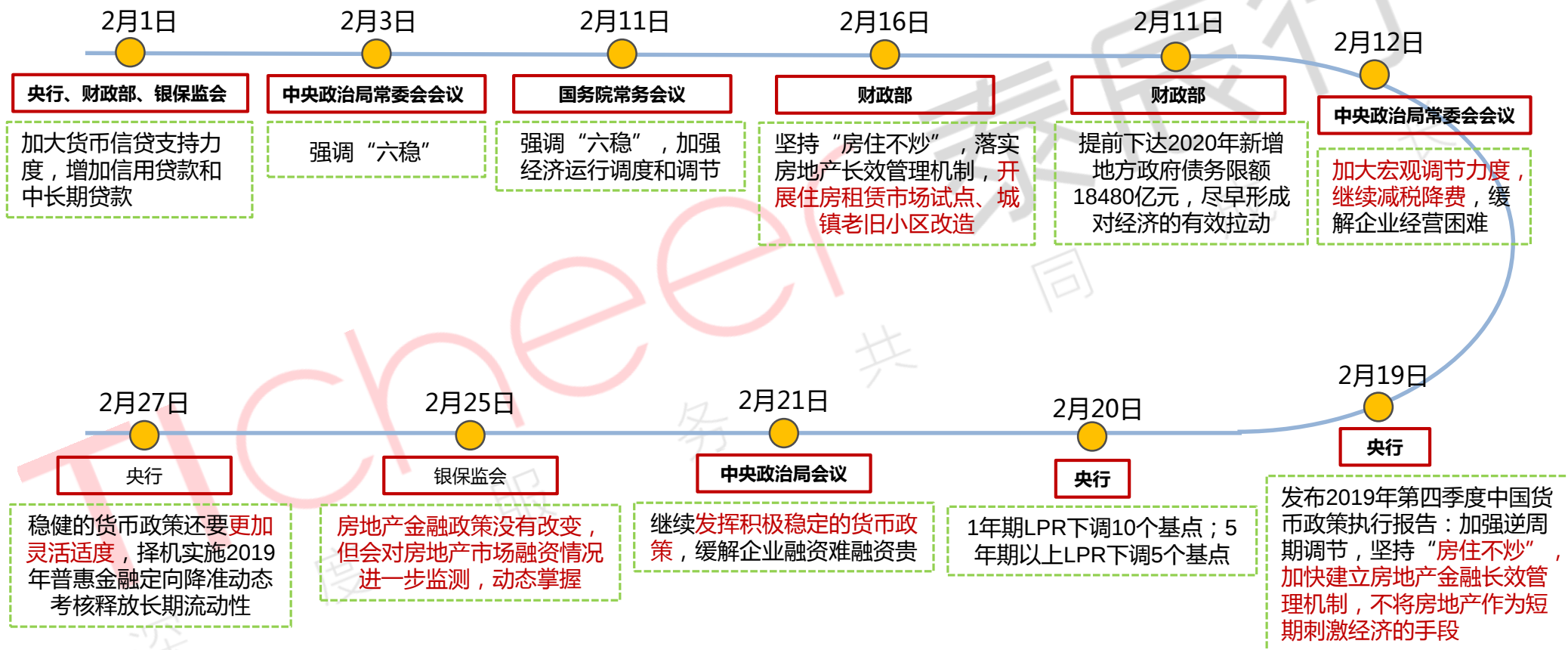


- **资金方面**：为应对疫情，2月央行释放资金流动性，加大货币投放量；M1同比降至0，环比下降4.4%，表明尽管加大货币释放量，但受疫情影响，消费行为受限使得居民存款回流至企业受阻。
- **房贷利率**：2月，5年期及以上LPR为4.75，环比下降5个基点，推动全国房贷利率持续稳中回落，2月全国首套房和二套房房贷利率均回落1个基点；郑州首套房贷款利率为5.93%，二套房贷款利率为6.134%。

行业热点-中央层面“房住不炒”基调不变

Ticheer
深度服务 共同成长

货币政策稳健宽松应对疫情，以拉动内需刺激经济，但楼市“房住不炒”基调不变，仍强调不将房地产作为短期刺激经济的手段



河南为应对疫情，加强对中小微企业金融支持；房地产在坚持“六稳”基础上，信贷阶段性向房企资金端倾斜

关于印发河南省应对疫情影响支持中小微企业 平稳健康发展若干政策措施的通知（2月13日）

全力保障企业 有序复工复产

1.加强分类指导;2.推动落实复工复产措施;3.
强化复工复产保障;4.加强企业用工保障

强化金融支持

1.加强信贷支持力度
2.降低中小微企业融资成本

1.房产税、城镇土地使用税;2.符合延
期的中小微企业延期缴纳税费

财税支持

1.缓解企业缴纳社保和公积金压力;2.
稳定企业劳务关系

减轻中小微 企业负担

河南2月13日发文，保障中小微企业有序复工复产应对疫情，
支持中小微企业降低融资成本和营运负担，加大资金支持等

关于应对新冠肺炎疫情影响防范和 化解房地产市场风险若干意见（2月19日）

新出让土地可按起始价的20%确定竞
买保证金，出让合同签订起一个月内
缴纳土地出让价款的50%，余款可申
请延期缴纳，最长不超1年

调整竞买保证金

房地产信贷

1.引导房地产信贷适度增长
2.对房地产开发贷款适当展期

对房地产开发项目缴纳土地增
值税却有困难的，可适当降低

适当降低土 地增值税

因疫情影响已出让土地延期交付，
应相应顺延，顺延期不计违约责任

延期交付

2月19日发文，支持房地产企业应对疫情，缓解房企开发
端资金压力，资金适当向房企倾斜，防范房地产市场风险

河南各地市迅速跟进省政府政策，在坚持“六稳”的基础上，迅速出台相关政策支持房企应对疫情

疫情期间河南省各地市政策相继出台

城市	疫情期间各县市房地产政策
驻马店 2.21	17条举措：降低住房预售门槛（中高层9层及以下±0，高层10层及以上主体形象工程达到地面2层以上）、发放购房补贴、调整土地竞买保证金、调整商住比比、调整车位配比、加大金融支持、调整公积金额度及首付比例由30%下调为20%等（已撤销）
洛阳 2.22	复工时间：所有房地产企业2020年2月23日零时以后陆续启动复工 要求房地产开发企业/经纪机构复工后，应主要采用网络销售、网上签约等方式开展企业销售活动，不得组织客户聚集
新乡 2.24	1) 简化新开工手续保开工；2) 调整商品房销售条件；3) 允许分期缴纳土地出让款；4) 可缓缴城市基础设施配套费；5) 加大金融支持力度，鼓励金融机构下调个人按揭贷款利率
焦作 2.27	1) 放宽商品房预售许可办理条件 2) 分期缴纳新出让土地保证金金额（起始缴纳20%，签订合同一个月内缴纳50%，剩余可延期1年内交付） 3) 积极提供金融支持：引导房地产企业保持信贷适度增长 4) 调整开竣工时间：因疫情影响已出让土地延期交付，应相应顺延，顺延期不计违约责任
鹤壁 2.28	1) 放宽商品房预售许可办理条件 2) 提前拨付预售资金等（提前一个节点拨付预售资金） 3) 分期缴纳新出让土地保证金金额（起始缴纳20%，签订合同一个月内缴纳50%，剩余可延期1年内交付） 4) 顺延已出让土地保证金期限（最长不超过3个月）

河南地市响应省政府政策时间轴

2月21日

《驻马店市人民政府关于进一步规范促进房地产业平稳健康发展的意见》

2月22日

《洛阳市房地产业复(开)工方案》

2月24日

《关于引发应对新冠肺炎疫情影响促进房地产业和建筑业平稳健康发展的十条意见》

2月27日

《关于有效应对疫情促进建筑和房地产业平稳发展的若干意见》

2月28日

《关于应对新冠肺炎疫情影响促进建筑和房地产业健康发展的通知》

□ 宏观

疫情致使我国2月份多项经济指标大幅回落，其中CPI回落主要因疫情导致非食品供求疲软所致，下拉动力不足，疫情下我国经济下行压力进一步加大；货币当局采用稳健偏宽松的货币政策应对疫情，央行释放资金，以拉升内需刺激经济，但资金流动性传导受阻（交通管制/商户停业/控制外出等多重影响资金流动性），资金难以回流企业，我国逆周期调节力度有望继续加码

□ 政策

房地产作为此次重创行业之一，各地方层面在贯彻“六稳”的基础上“因城施策”，信贷普遍适当向房企资金端倾斜，河南七部门联合出台文件，支持房企应对疫情，但中央“房住不炒”基调不变，仍强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，调控底线不容触碰，驻马店因降低购房门槛而被紧急约谈



二、土地市场

疫情期间，全省土拍政策放松，纾解房地产开发企业短期资金困难，土地市场受阻供销放缓

大郑州供应逐步恢复但受疫情影响，供应同比下降显著，成交因多宗土地受疫情中止或延期至下月，环比下降

疫情期间，各城市发布土拍政策，主要涉及三方面：1、延期缴纳土地出让金；2、下调土地出让的竞买保证金比例；3、调整土地供应节点，减少土地使用成本；土拍政策目的主要为缓解房企资金流，保持土拍市场供销稳定

疫情期间各城市土拍政策

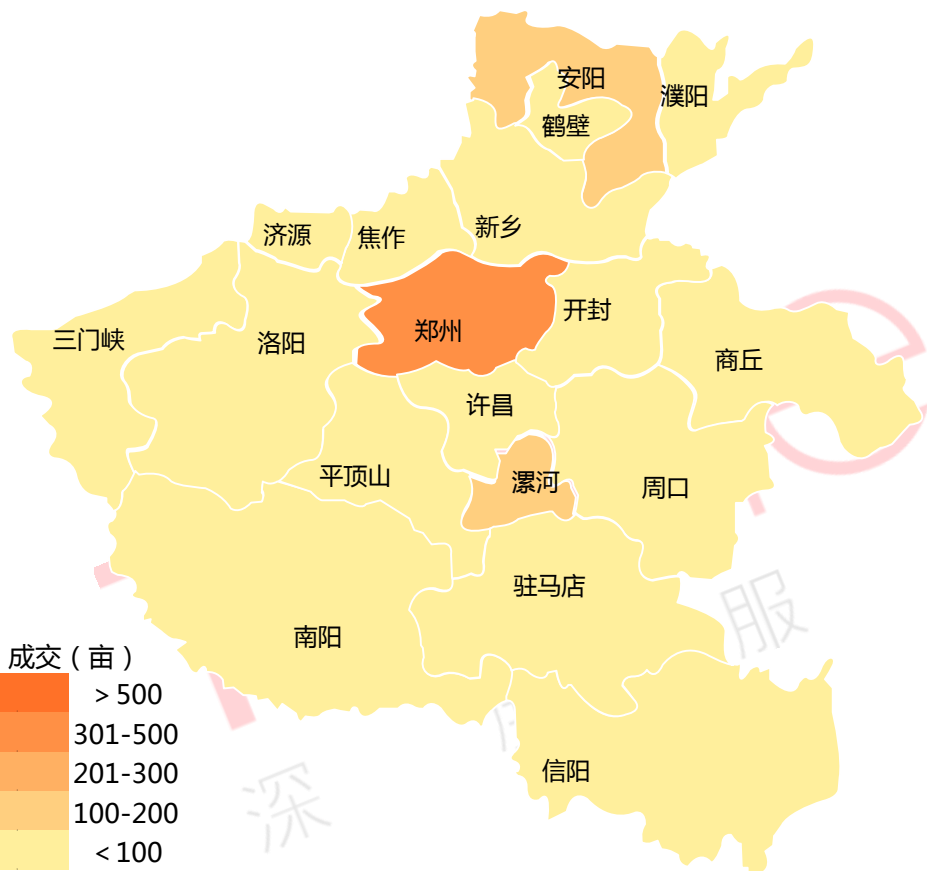
城市	疫情期间各县市土拍政策
北京	放开限价，地块均不再有价格管制
上海	未能按土地出让合同约定缴付土地价款和交付土地的，不作为违约行为，不计滞纳金和违约金，受让人可以向出让人申请延期缴付或分期缴付，疫情解除后签订补充出让合同调整土地价款缴付方式和期限，交地时间相应顺延
广州	提高审批效率，实施“拍地即拿证”
深圳	需以集中拍卖方式出让的用地，可根据疫情实际情况中止或延期出让
天津	延期缴纳土地出让金，项目开竣工期限顺延
无锡	可延期缴纳土地出让金、开竣工时间可相应顺延，到期还款困难的企业可予以展期
沈阳	涉延长施工有效期、提供土地供应量、首推“拿地即开工”项目审批服务
南通	延期缴纳土地出让金，项目开竣工期限顺延
漳州	延期缴纳土地出让金，项目开竣工期限顺延
太原	调整土地供应节点，放宽规划条件的使用时限，延长土地出让价款交款方式
漳州	延期缴纳土地出让金，项目开竣工期限顺延，新出让土地按起始价20%确定竞买保证金
九江	延期缴纳土地出让金，项目开竣工期限顺延，降低土地资金使用成本
抚州	竞买保证金比例下调至出让最低价的40%

疫情期间河南省土拍政策

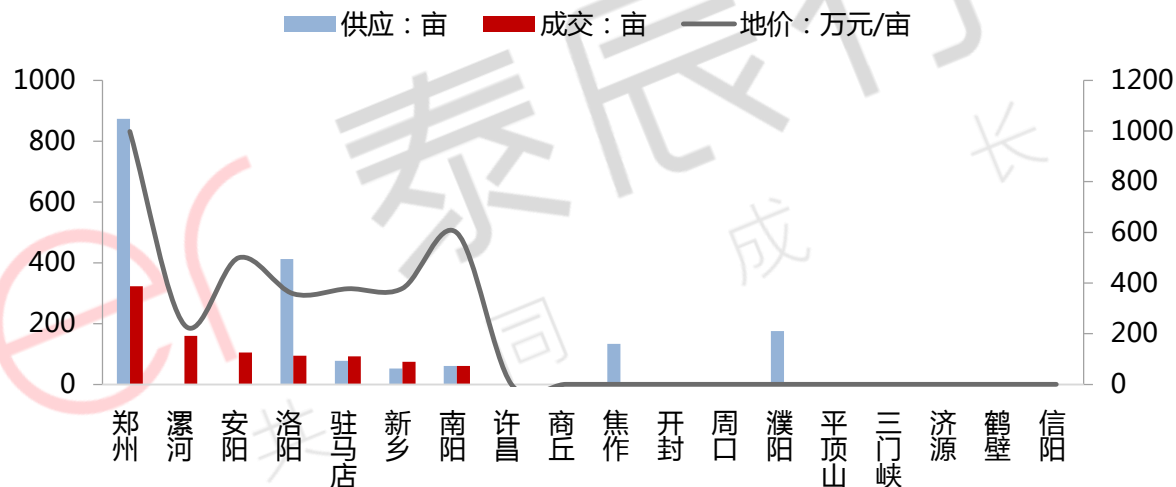
城市	疫情期间各县市土拍政策
河南省	已取得施工许可证的房地产项目，因疫情影响施工建设的，申请预售时形象进度要求调整为按投资额计算，预售部分的投资达到25%以上可办理预售许可。 新出让土地可按起始价的20%确定竞买保证金，出让合同签订起一个月内缴纳土地出让价款50%，余款可申请延期缴纳，最长不超1年。因疫情影响无法按期签订《成交确认书》或《出让合同》的，竞得人可申请延期签订。 受疫情影响的房地产项目，可由企业向当地政府申请延期缴纳城市基础设施配套费，最长不超6个月，并在竣工验收前结清。

2月除郑州市外，漯河、安阳、洛阳、驻马店、新乡、南阳6地市成交，但成交亩数均未超过200亩；除郑州外，南阳地价及楼面价最高；地市整体供销节奏放缓，外加疫情因素，地市土拍热度持续下降

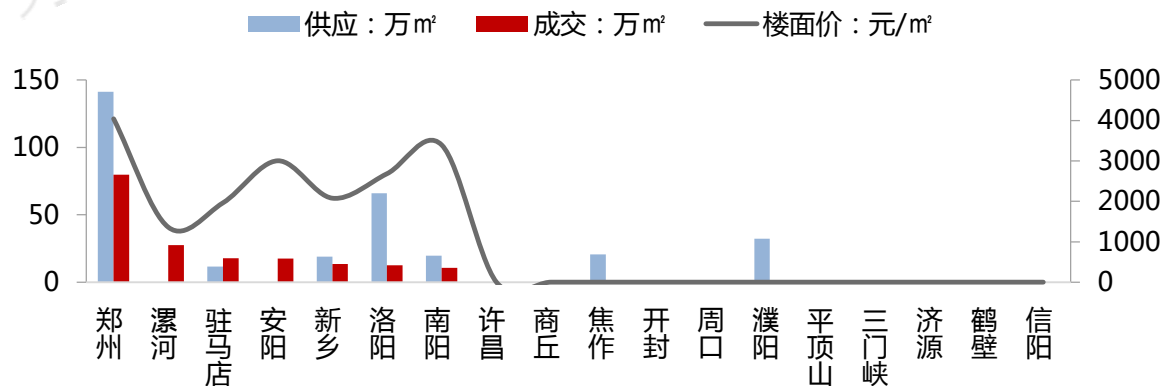
十八城2月土地成交热力图（亩）



十八城2月市区经营性用地占地供销走势



十八城2月市区经营性用地建面及楼面价走势



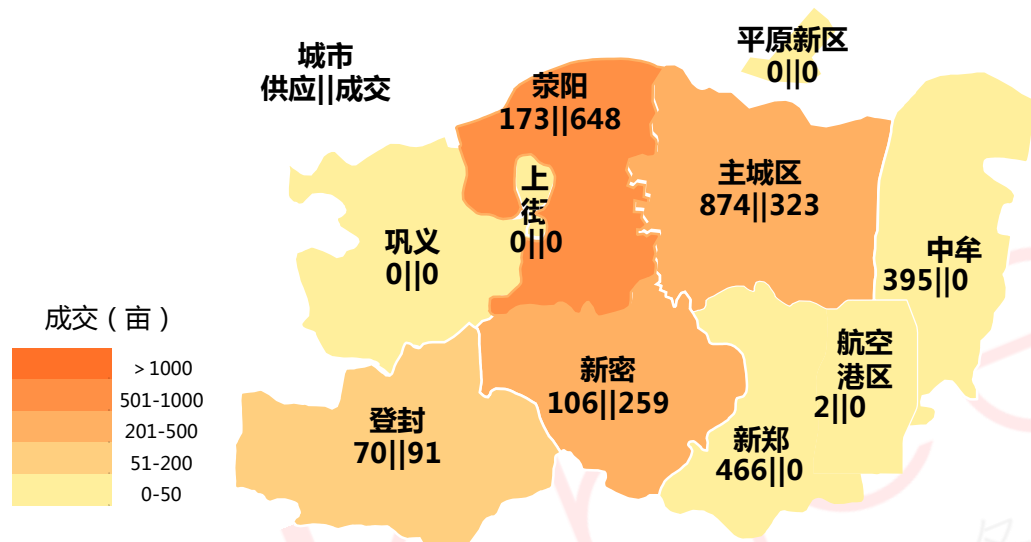
土地市场-供应逐步恢复，成交缩减

Ticheer

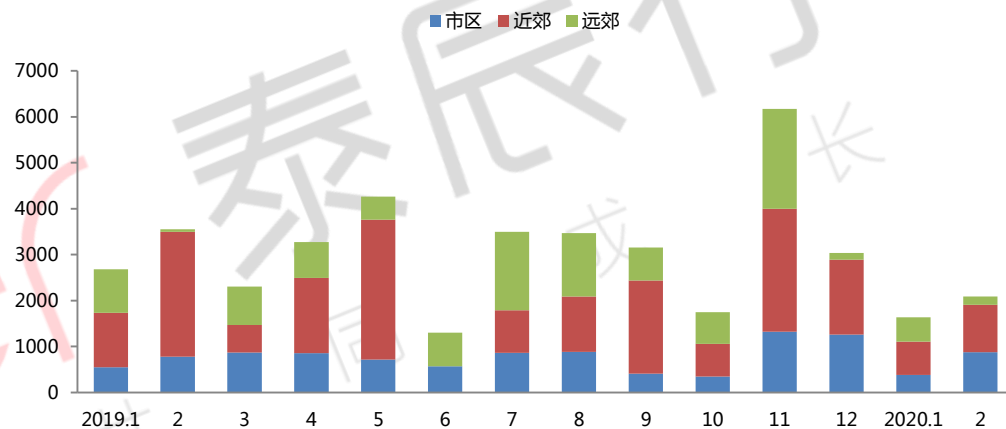
深度服务 共同成长

本月土地供应2086亩，成交1322亩，供应环比上涨，成交下降；整体来看1-2月累计供应3718亩（同比-40%），累计成交3875亩（同比+16%）；市区、近郊仍为供销主力，同比市区供销较均衡，近郊成交量增加，远郊供销减少

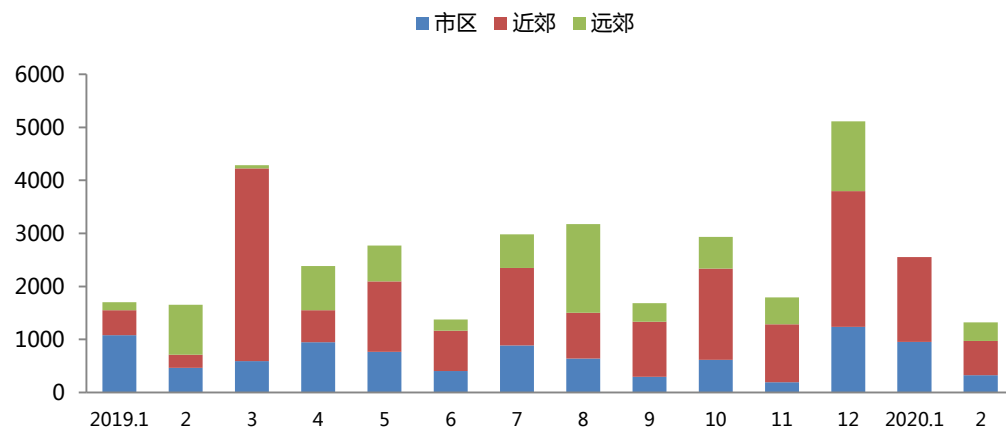
2月大郑州+平原新区经营性用地成交热力图（亩）



2020年2月市区及近、远郊经营性用地供应分析（亩）



2020年2月市区及近、远郊经营性用地成交分析（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
供应占比	42%	0%	22%	19%	8%	0%	0%	5%	3%	0%
成交占比	24%	0%	0%	0%	49%	0%	0%	20%	7%	0%
成交 (亩)	323	0	0	0	648	0	0	259	91	0

市区——市内八区

近郊——荥阳、中牟、航空港区、新郑、平原新区

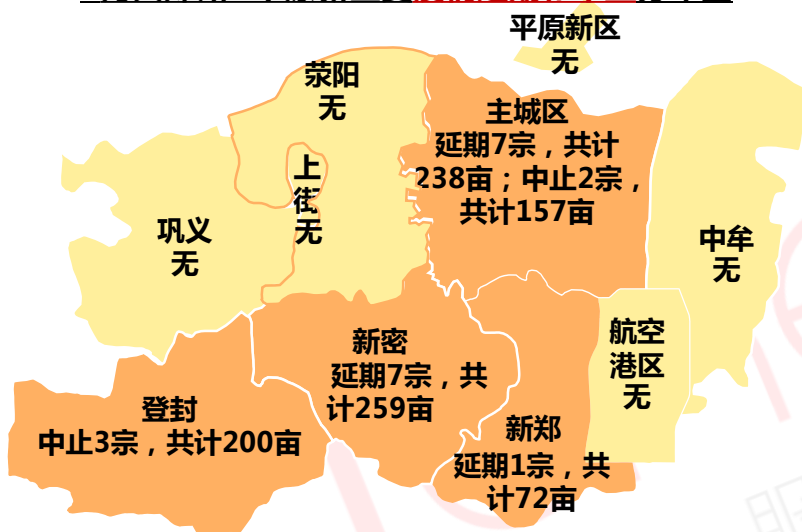
远郊——上街、新密、登封、巩义

数据来源：公共资源交易中心、自然资源网上交易系统，表格中数据显示为整数，后小位数不保留

土地市场-市区、新密、登封土拍受疫情影响

受疫情影响，本月18宗地块存在延期和中止，集中于市区、新密、登封等区域；其中3宗用地延期至3月竞拍，5宗中止，成交时间不定

2月大郑州+平原新区受疫情延期和中止分布图

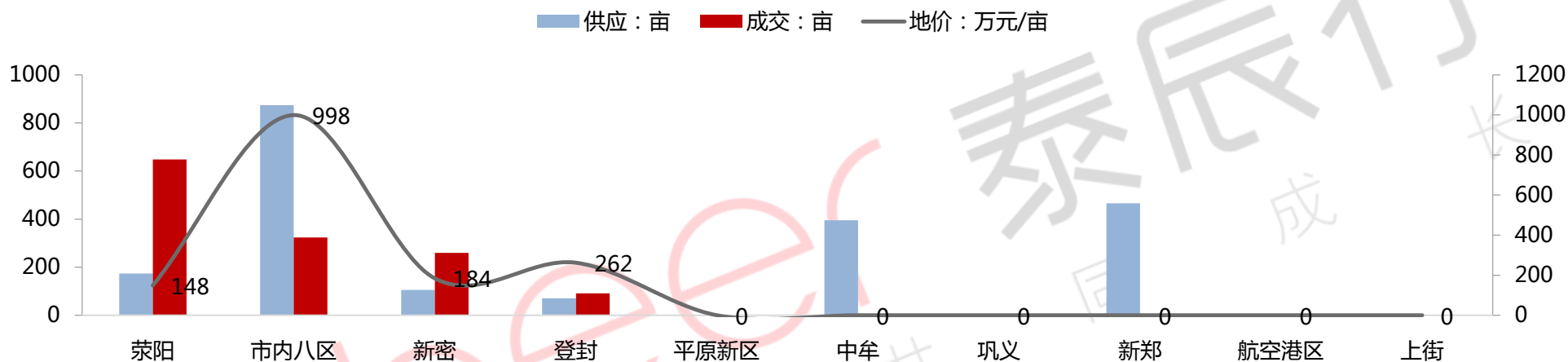


城市	原摘牌日期	延期摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	供应建面(万㎡)	容积率	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/㎡)	备注
主城区	2020/2/5	2020/2/17	郑政出〔2020〕1号(网)	北岗路南、支八路西	中原区	43	住宅	11.55	4	42717	986	3698	延期。原为名门西岗项目，名门做一级土地整理
	2020/2/5	2020/2/17	郑政出〔2020〕2号(网)	西岗路南、湖西路西	中原区	25	住宅	7.01	4.2	25122	1003	3583	
	2020/2/5	2020/2/17	郑政出〔2020〕3号(网)	湖西路西、北岗路南	中原区	67	住宅	18.66	4.2	66717	1001	3576	
	2020/2/11	—	牟政出〔2018〕233号(网)	白沙园区中原大道南、青年路北、枫林路西	郑东新区	38	住宅	7.08	2.8	21000	554	2967	中止
	2020/2/18	—	郑政东出〔2019〕12号(网)	龙湖中环东路东、南录庄街南	郑东新区	119	住宅	13.53	1.7	216000	1810	15966	中止。之前由绿城出价最高为28.4亿元
	2020/2/17	2020/3/31	郑政出〔2020〕4号(网)	南四环辅道南、怡心路西	二七区	55	住宅	11.76	3.2	40793	740	3467	新镇区安置区
	2020/2/17	2020/3/31	郑政出〔2020〕5号(网)	南四环辅道南、怡心路东	二七区	48	住宅	9.57	3	34646	724	3622	新镇区安置区
新郑	2020/2/21	2020/3/10	新郑出〔2020〕1号(网)	孟庄镇府前路南侧、孟港路东侧	新郑	72	住宅	9.60	2	16211	225	1688	通和国际学校产业方
新密	2020/2/5	2020/2/20	019-70号(网)	东环路西侧、园林北路北侧、宏业路东、人民路南	新密	14	住宅	1.72	1.8	612	43	357	延期
	2020/2/5	2020/2/20	019-71号(网)	齐心路南、园林北路西侧、旅游专线北侧、云岩大道东	新密	18	住宅	2.16	1.8	793	44	367	延期
	2020/2/5	2020/2/20	019-72号(网)	养志路东北、云岩大道西北、湖东路东南、潜心路西南	新密	3	住宅兼商业	0.31	1.8	113	44	367	延期
	2020/2/5	2020/2/20	019-73号(网)	南环路北侧、湖东路东南侧、养志路西南	新密	81	住宅	9.77	1.8	3662	45	375	延期
	2020/2/5	2020/2/20	019-74号(网)	南环路北侧、湖东路东南、养志路西南侧	新密	24	住宅	2.91	1.8	1122	46	385	延期
	2020/2/12	2020/2/27	019-34号(网)	迎宾路南侧、人民路东侧	新密	21	住宅	2.10	1.5	2879.0503	137	1371	延期
	2020/2/12	2020/2/27	019-35号(网)	丹江路东侧、花园路南、东环路西、健康路北侧	新密	98	住宅	9.81	1.5	13452.768	137	1371	延期
登封市	2020/2/24	—	登政出〔2019〕21号(网)	登封市郑少洛高速以南、嵩阳路以东、菜园路以西	登封	105	住宅	27.96	4	23067	220	825	中止
	2020/2/24	—	登政出〔2019〕23号(网)	登封市少林大道与卢鸿路交叉口东北角	登封	62	住宅兼商业	7.89	1.9	15265.95	245	1934	中止
	2020/2/24	—	登政出〔2019〕24号(网)	登封市玉带路与太和路交叉口西南角	登封	33	住宅	3.99	1.8	7989.6	240	2000	中止
合计						926		157.38	—				

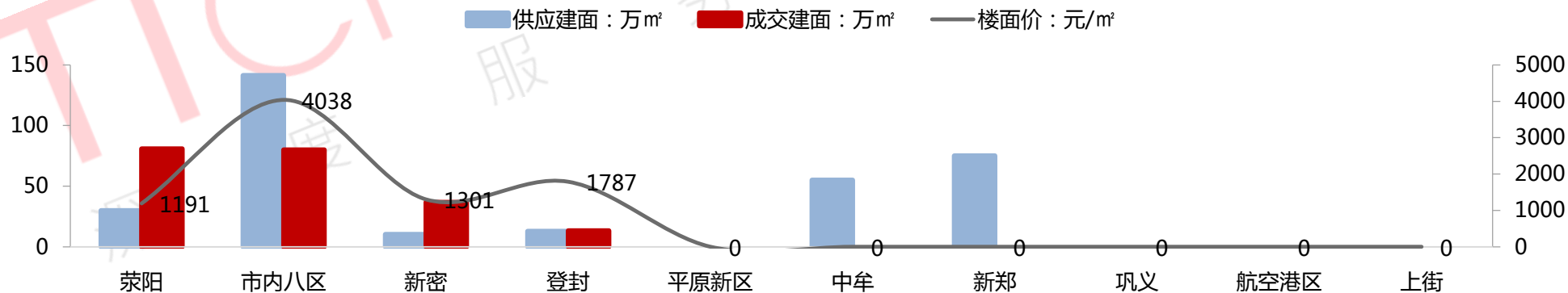
土地市场-经营性用地荣阳成交最高，市区供应最多

经营性用地供应2086亩/325万 m^2 （同比-40%/-45%）、成交1322亩/211万 m^2 （同比-11%/同比-5%）；市区成交量居前，供应以市区及近郊区域为主；除郑州市外，其他成交区域，地价、楼面价处于低位

2月经营性用地大郑州各区占地供求价走势



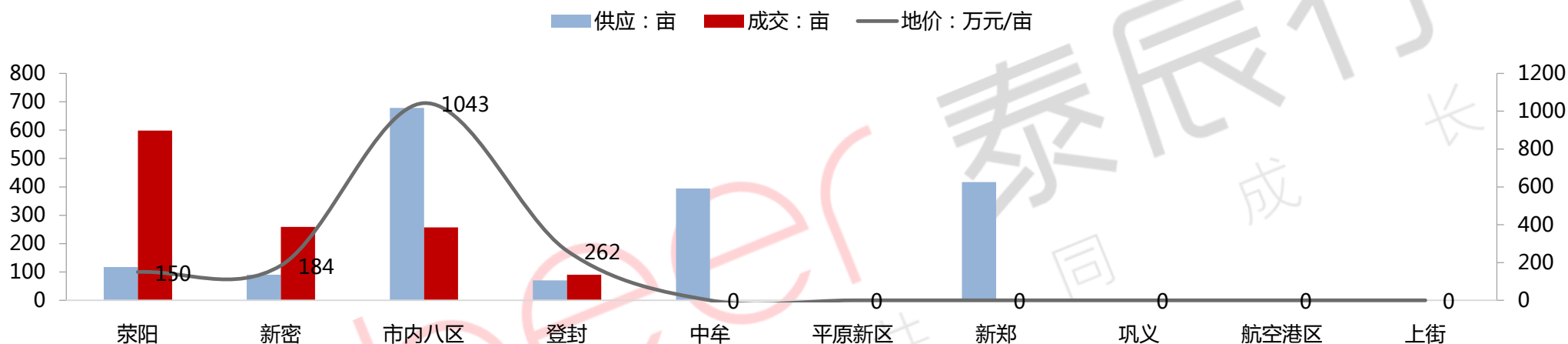
2月经营性用地大郑州各区建面及楼面价走势



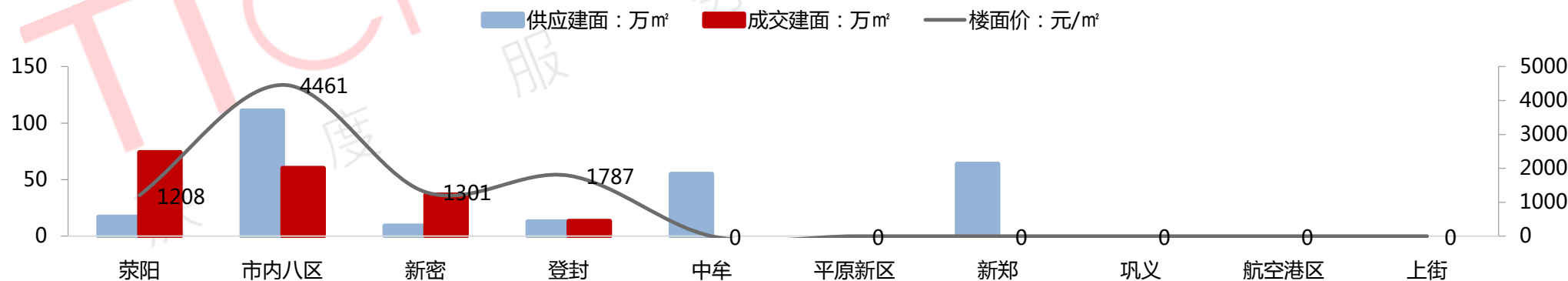
土地市场-商住用地市区、荥阳、登封、新密居前

本月商住用地供应1769亩/269万 m^2 （同比-36%/-35%），成交1206亩/184万 m^2 （同比-19%/-10%），荥阳成交量最高、新密及市区其次；供应中，市区供应量最高，中牟、新郑其次；市区及近郊皆有商住用地供应

2月大郑州各区商住用地占地供求走势



2月大郑州各区商住用地建面及楼面价走势

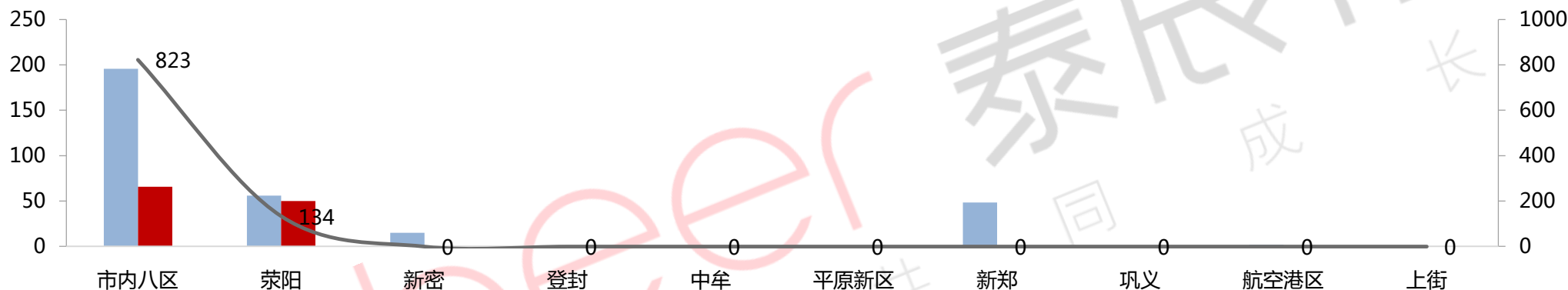


土地市场-商服用地供销量仍处低位

本月商服用地317亩/56万m²（同比-60%/-68%），成交116亩/26万m²（同比-25%/-53%）仅市区及荥阳成交，各区成交量不足100亩；市区，荥阳及新郑存在些许供应，但总量仍处低位

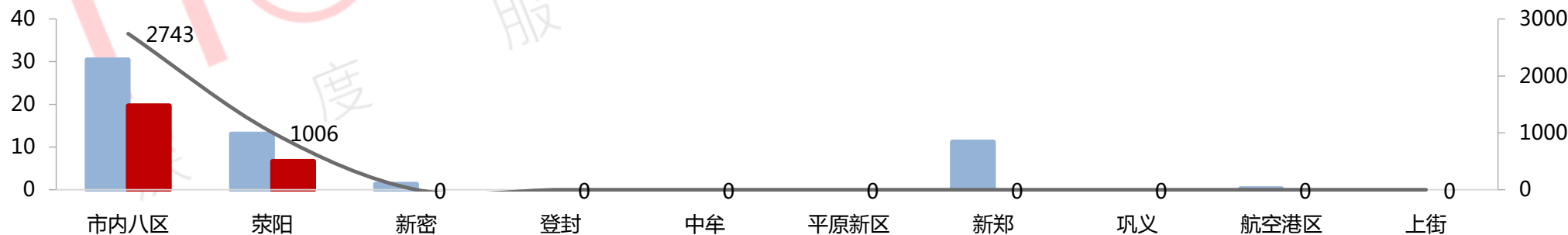
2月大郑州各区商服用地占地供求走势

供应：亩 成交：亩 地价：万元/亩



2月大郑州各区商服用地建面及楼面价走势

供应建面：万m² 成交建面：万m² 楼面价：元/m²



土地市场-融创、新田位居前列

Ticheer
深度服务 共同成长

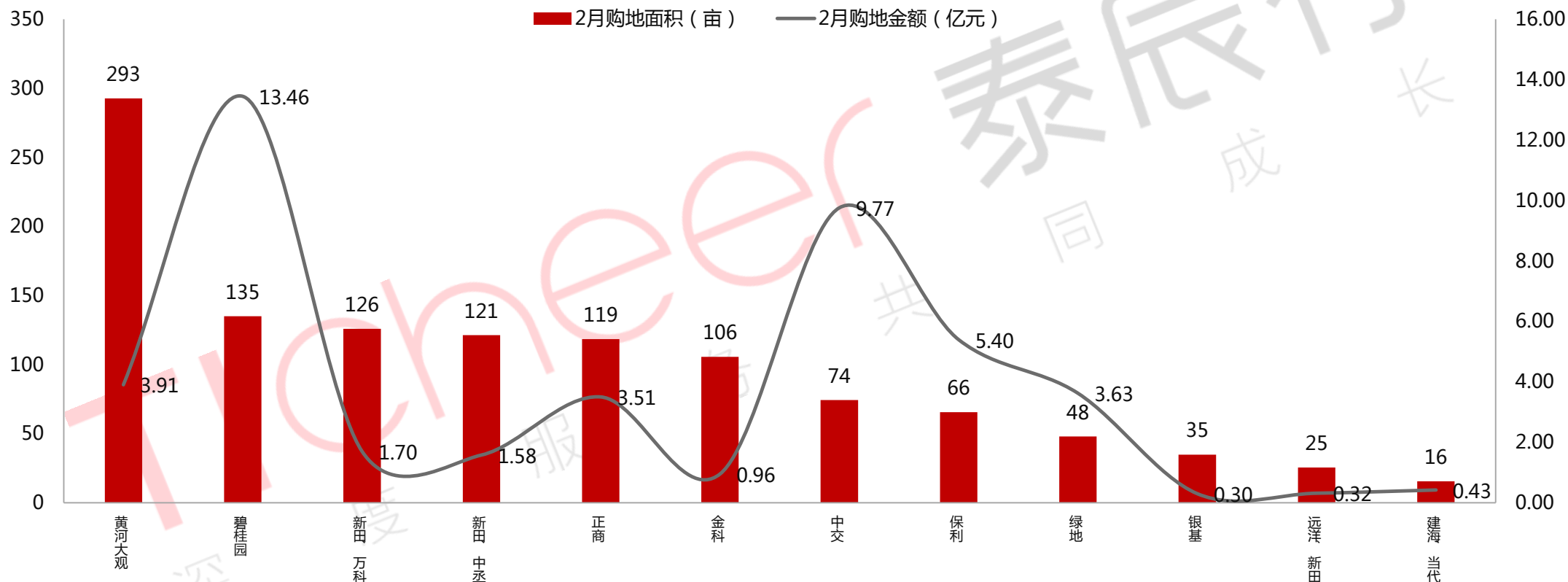
1-2月大郑州范围内，融创、新田、保利摘得土地最多，融创以文旅项目勾地为主，新田摘地区域为荥阳洞林湖，保利则以公开市场土拍及项目后期用地为主

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
融创	826	98.73	17.71	214	1793	平原新区（融创冰雪世界）
新田	305	37.14	4.03	132	1085	荥阳洞林湖（新田洞林湖项目）
保利	299	66.40	37.78	1263	5690	经开区（经开老城储备项目）、金水区（保利海德公园）、高新区（保利文化广场）
黄河大观	293	32.55	3.91	134	1201	古荥片区
泰康	206	26.21	7.45	361	2842	郑东新区（泰康豫园之家）
清华园	185	29.18	2.11	114	724	荥阳广武片区（清华忆江南）
碧桂园	165	43.23	15.64	948	3619	管城区（碧桂园名门时代城）
中丞	145	16.98	1.93	133	1135	荥阳洞林湖（中丞&新田合作洞林湖项目）
正商	119	19.76	3.51	296	1775	新密市
金科	106	12.68	0.96	91	754	新密市
康桥	106	29.57	12.15	1150	4107	中原区（卧龙岗城改项目）
恒大	95	12.63	6.45	681	5106	中原区（恒大刁沟项目）
万科	87	10.95	1.15	132	1053	荥阳洞林湖（万科&新田合作洞林湖项目）
华润	84	16.83	16.47	1957	9783	经开区（中原福塔北侧项目）
融侨	83	9.97	2.27	273	2275	荥阳（融侨闽台文创小镇）
中交	74	12.40	9.77	1313	7878	经开区（滨河国际新城储备项目）
翰宇	67	12.32	1.42	211	1150	荥阳（翰宇天悦湾）
东青	60	9.93	4.15	696	4179	中牟县
远洋	48	6.44	0.61	127	952	荥阳洞林湖（远洋&新田合作洞林湖项目）
绿地	48	10.56	3.63	756	3434	二七区（新镇区安置）
银基	35	4.18	0.30	87	725	新密（银基国际旅游度假区）
名门	29	5.77	2.10	728	3641	管城区（碧桂园名门时代城）
融信	13	2.16	0.16	119	716	荥阳广武（融信江湾城）
建海	8	1.32	0.22	274	1647	荥阳市（建海当代公园阅MOMA）
当代	8	1.27	0.21	274	1647	荥阳市（建海当代公园阅MOMA）

土地市场-黄河大观摘地最多，碧桂园购地金额最高

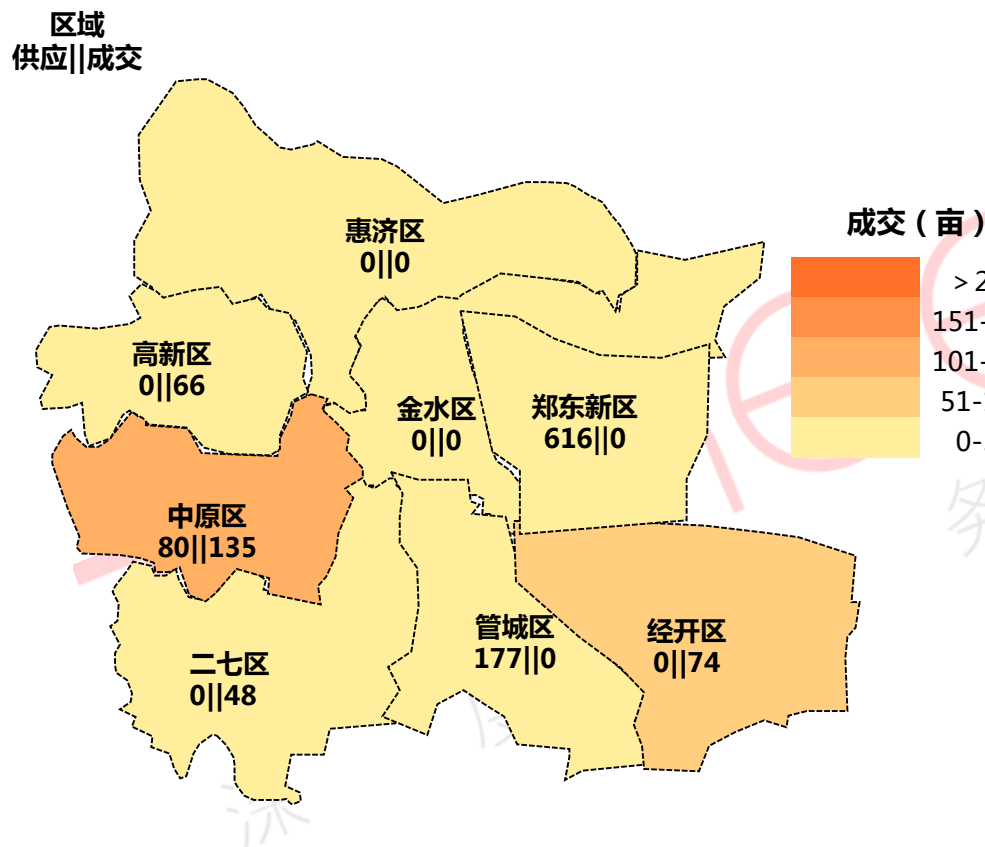
2月黄河大观摘地亩数最高，碧桂园其次；碧桂园购地金额最高，其次为中交

2020年2月大郑州房企开发用地成交面积、金额分析

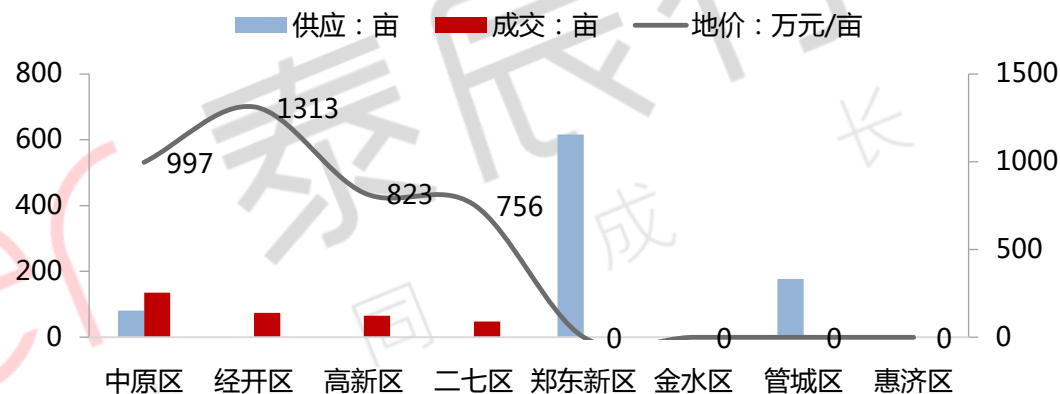


2月郑州市内八区仅郑东新区、管城区及中原区供地；中原区、经开区、高新区及二七区少量成交，因疫情延期及中止，2月部分地块推迟至3月竞拍

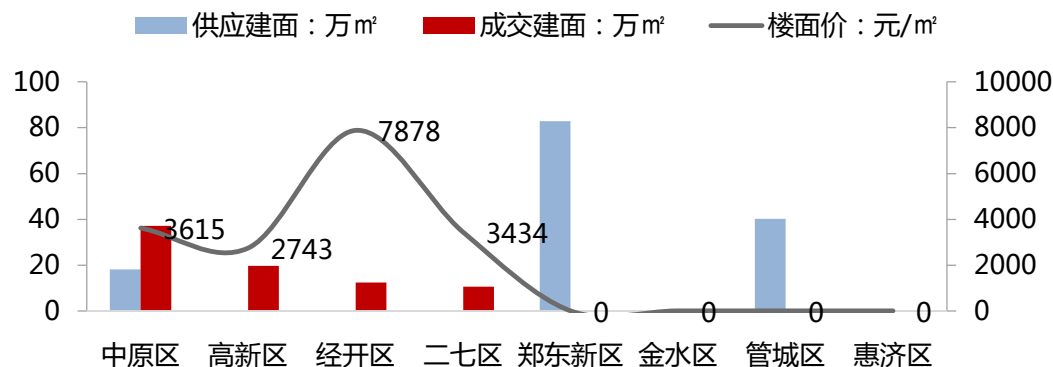
2月郑州市区经营性用地成交热力图（亩）



2月市本级各区经营性用地占地供销走势

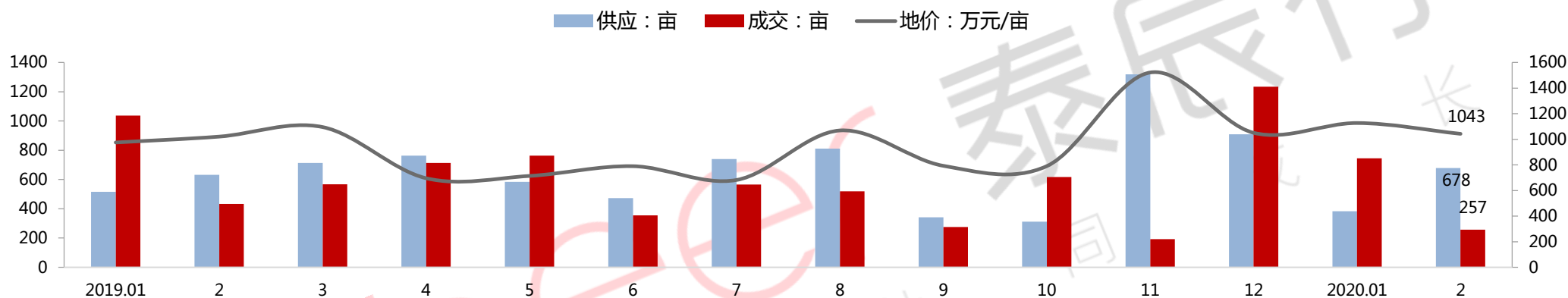


2月市本级各区经营性用地建面及楼面价走势

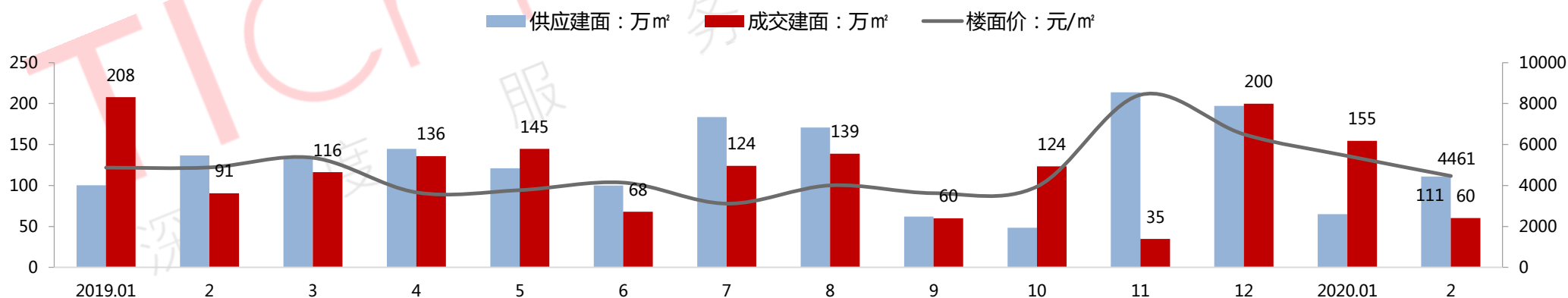


2月市区商住用地供应量较上月提升，成交缩减，整体地价近期保持平稳，楼面价持续下滑

2019.1-2020.2郑州市本级商住用地月度占地供求走势

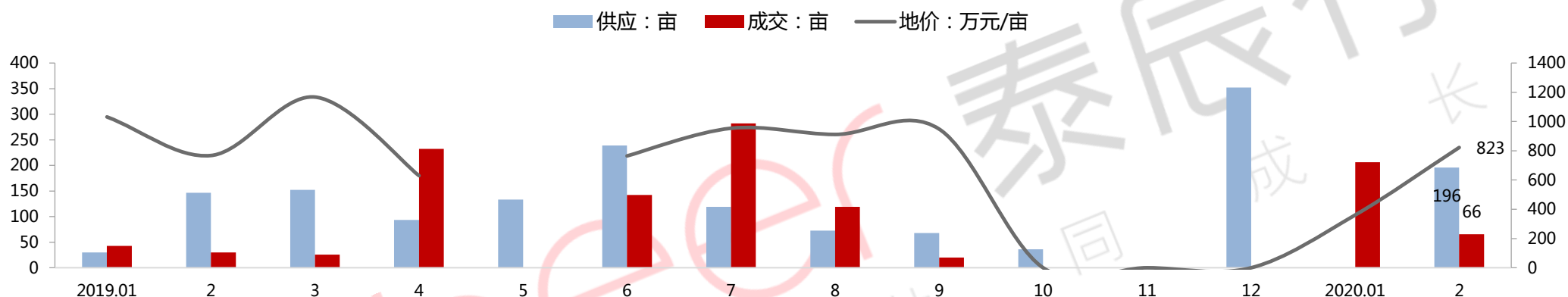


2019.1-2020.2郑州市本级商住用地月度建面、楼面价走势

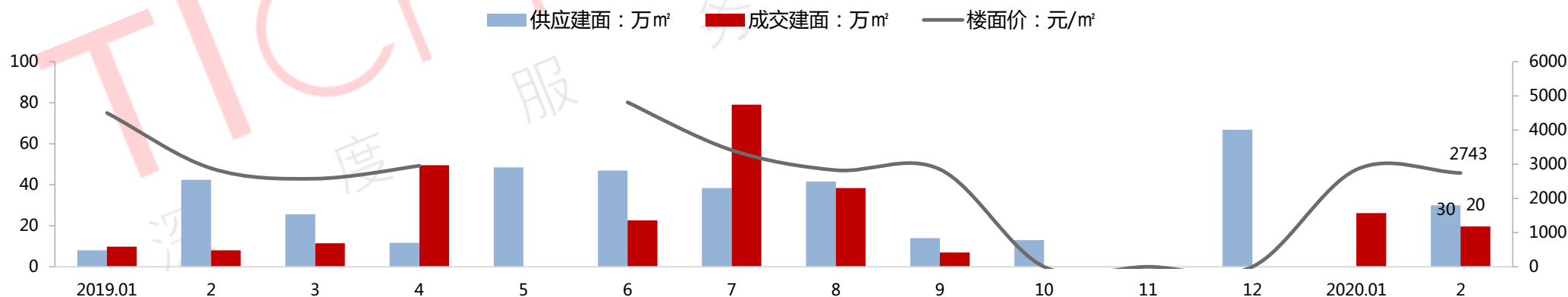


商服用地供应196亩，成交66亩，整体地价823万元/亩，较上月提升，楼面价2743元/m²，较上月略微下降；总体看，本月商服用地供销处于正常水平

2019.1-2020.2郑州市本级商服用地月度占地供求走势



2019.1-2020.2郑州市本级商服用地月度成交建面、楼面价走势



土地市场-典型地块溢价率较低

本月市区内经开滨河国际新城22/23号住宅净地，由中交竞得，整体楼面价为7878元/m²，溢价率较低仅5%



土地编号	郑政经开出[2019]022号(网)	郑政经开出[2019]023号(网)
土地面积：亩	36	38
建筑面积：万m ²	6.01	6.39
成交价：万元	45198	52466
成交地价：万元/亩	1254	1369
成交楼面价：元/m ²	7524	8211
溢价率	0%	9%
其他指标	限高100m，建住密度<25，绿地率>35	限高100m，建住密度<25，绿地率>35
房屋最高限价：万元/m ²	22400	22400

➤ **经开区22/23号地**：2宗经开滨河国际新城住宅净地由中交所拍得，溢价率处于低位；自2017滨河新城土拍热度高涨以来，滨河国际新城溢价率逐年走低。目前该区在售项目较多，整体隐形库存量较大，一定程度上影响土拍。

土地市场-3月土拍集中于月底

3月大郑州土拍共40宗，市区、近郊及远郊分别占比36%：55%：9%；3月土拍集中于月底进行拍卖

3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	4	5	6	7	市区	二七区	2	103	719亩，占比36%
8	9	10、新郑出（2020）1号（网）	11	12	13	14		郑东新区	13	616	
15	16	17	18	19	20	21	近郊	航空港区	2	2	1108亩，占比55%
								新郑	10	538	
								荥阳	4	173	
22	23、新密2019-82/83号（网）	24	25	26、新郑出（2020）2/3/4号（网）	27、新郑出（2020）6号（网）、郑政新郑出（2020）2/3/4号	28		中牟	6	395	
29	30、郑政东出〔2020〕1-14号（网）、新郑出（2020）7号（网）、牟政出〔2019〕75/91/104号（网）、牟政出〔2020〕20/22/23号（网）、荥政储（2019）52-1/51-2/51-3/82号、郑港出（2019）107号（网）、登政出〔2019〕20/2号（网）	31、郑政出〔2020〕4/5号（网）					远郊	登封	2	70	176亩，占比9%
								新密	2	106	
合计									40	2003	100%

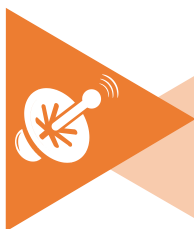
□ 市场表现

17地市：2月地市土地供销量缩减，除郑州外，洛阳、驻马店、新乡、南阳、焦作、濮阳存在供应，漯河、安阳、洛阳、驻马店、新乡、南阳存在成交；2月地市土地市场上，全省土拍政策放松，主要为缓解企业资金流，调整土拍供应节奏，对楼市影响程度较少；由于疫情因素，外加1月供应不足，造成整体地市土地偏冷

大郑州：2月大郑州整体供应2086亩，供地区域位于市区及近郊；成交共1322亩，成交量缩减，近郊区域成交近半；因疫情影响，多宗地块延期或中止，使得3月迎来集中土拍；郑州主城区内，在2月下旬，逐步恢复供应，但供应地块多以产业勾地及城改用地为主，成交中郑州中原、经开、高新、二七四区存在成交，但各区成交量均不足150亩；总体来看，疫情对土地供应数量影响程度较小，对成交影响程度较大，预计土地供销将在二季度随市场完全复苏，步入正轨，或在下半年迎来集中性土地供销

房企拿地

1-2月中融创和新田，拿地排名位居一二，各房企拿地方式仍以勾地方式及城改项目为主，房企合作摘地现象，重点突出表现在荥阳洞林湖区域，万科、远洋和中丞与新田合作模式上；因疫情影响，外加近期供出土地公开程度低，各房企摘地态度收敛，但对公开市场依然保持高度的关注度和参与度，同时经过此次市场洗牌，房企收并购机会将加大



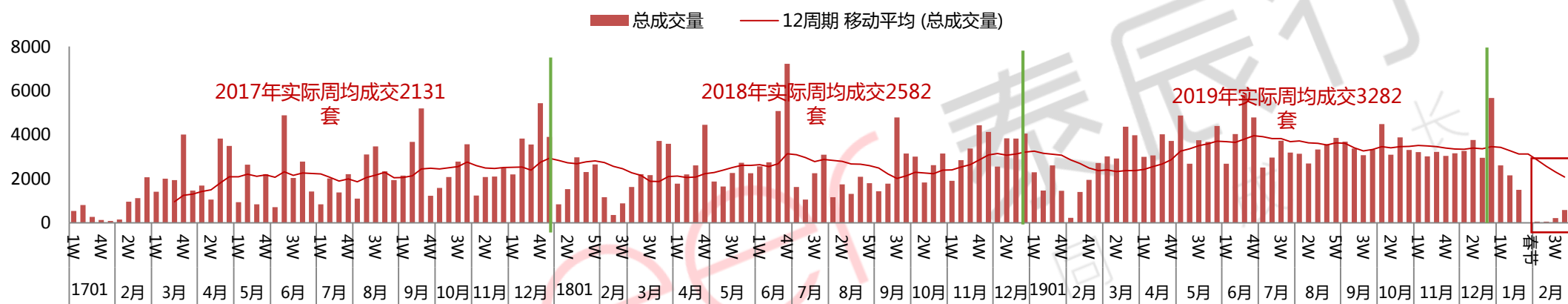
三、楼市表现

2月期间，譬如返乡置业等策略在疫情冲击下，无法开展，在面对市场项目“熄火”现状及业绩高压下，各大房企转战线上，摸索新型销售模式，但因客户接受度不高，收效甚微，部分一线房企抢先入市调活市场氛围，为促进成交做好前期铺垫

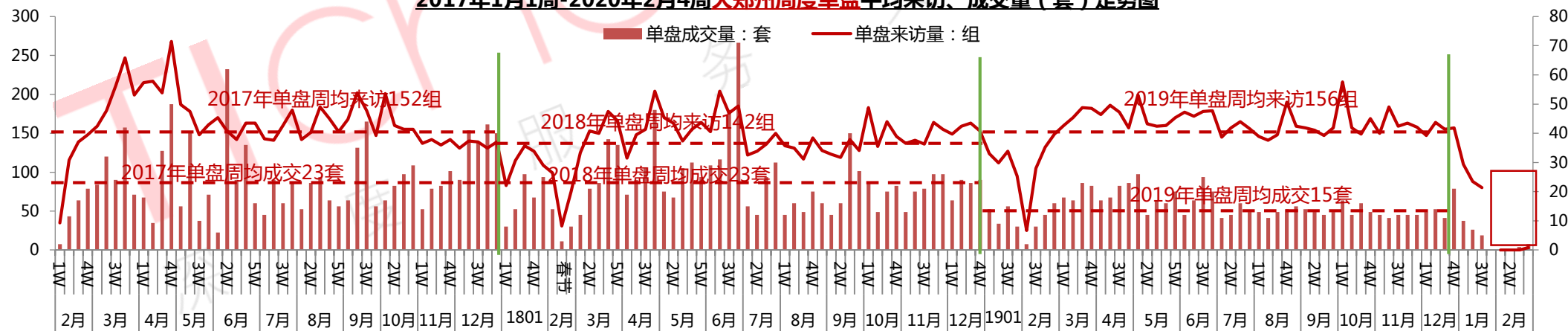
大郑州-典型项目来访成交表现

2月前3周售楼部封停状态，4周起逐步开放，以线上营销为主，基本无来访，成交收效甚微（客户无实地体验，对项目感知性较差，疫情当下客户资金压力大以及购房心态不佳），1-2月整体成交同比下跌49%

2017年1月1周-2020年2月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



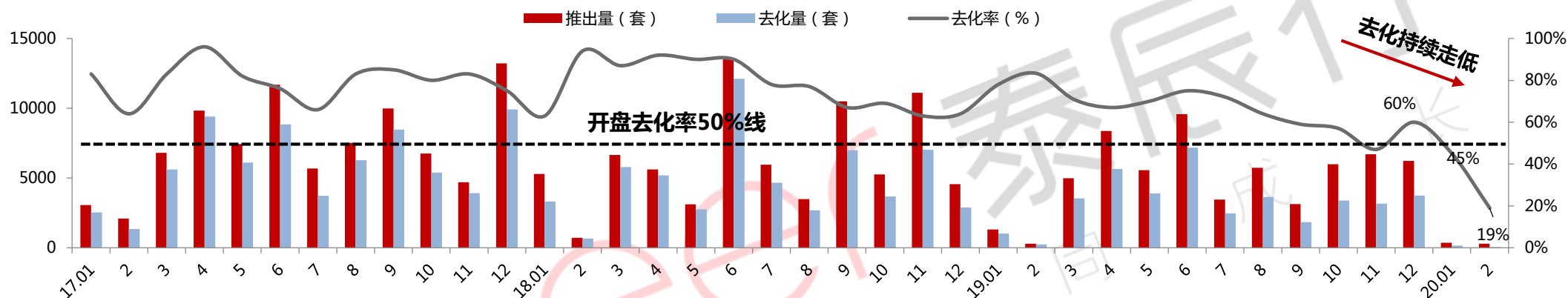
2017年1月1周-2020年2月4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



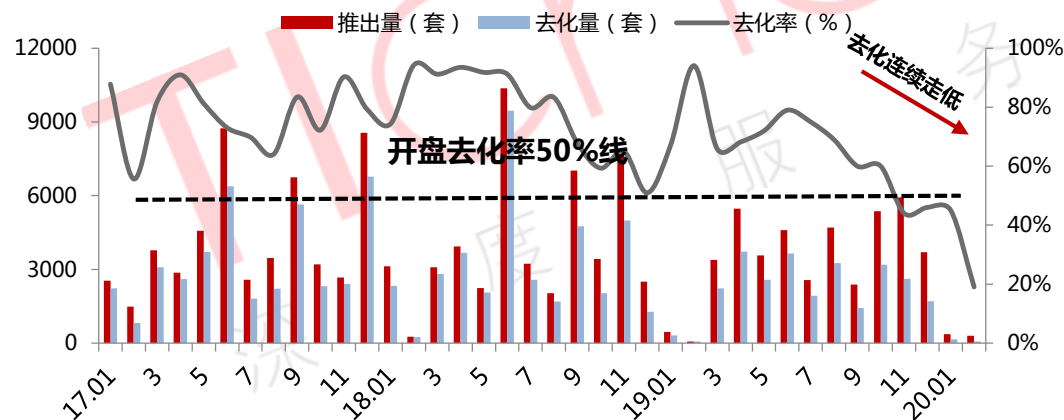
大郑州-推售量双双下降，去化率降至低点 (19%)

多项目推货节点延后，2月仅1个项目采取线上开盘方式进行选房，但去化效果不佳

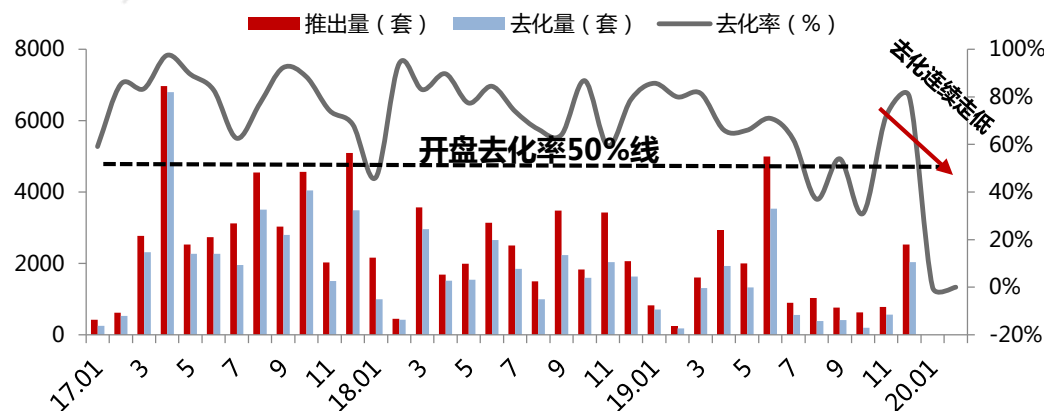
2017.1-2020.2大郑州住宅月度开盘供销表现



2017.1-2020.2月度市区开盘供销表现



2017.1-2020.2月度郊区开盘供销表现



大郑州-本月开盘项目仅1个

本月仅融信朗悦时光之城1个住宅项目开盘，虽交2万抵10万车位费政策吸引客户关注度，但线上蓄客，客户体验感不佳，蓄客量不足以及实质优惠较低，去化较差

2020年2月大郑州开盘项目分布图



物业	区域	板块	项目	推出套数	去化套数	去化率	成交金额(亿元)	成交均价(元/m²)
住宅	高新区	高新新城板块	融信朗悦时光之城	300	58	19%	0.55	10800-11500
合计				300	58	19%	0.55	10800-11500

本次去化效果较差分析：

- 1.项目额外交2万抵10万车位费相当于加2万送车位，项目性价比以及客户关注度有所提升，但项目位置距离绕城高速仅有1公里，远离市中心，周边配套设施较弱，居住氛围不佳
- 2.受疫情和售楼部关闭影响，本次认筹和开盘均在线上进行，客户体验感弱，蓄客量不足（2月21日开始蓄客，蓄客128组），导致成交量少
- 3.项目首付分期政策对竞品不具备竞争力，10%首付分期较竞品大正水晶森林、正商湖西学府无明显优势
- 4.本次开盘推出300套房源，远高于蓄客量，拉低去化率

大郑州-2月各区域项目成交排名

Ticheer
深度服务 共同成长

2月市场项目采取线上售楼部进行销售，其中融信朗悦时光之城云开盘销售58套；恒大开启全国75折优惠政策以及全民经济人锁房模式，盘活市场销售氛围

区域	板块	项目	成交套数	区域	板块	项目	成交套数
二七区	大学南路板块	万科大都会	38	经开区	滨河国际新城板块	绿城明月滨河	9
	侯寨板块	绿地城	8		国际物流园板块	万科溪望	8
	大学南路板块	旭辉正荣首府	6		滨河国际新城板块	中海万锦公馆（+天悦府）	6
高新区	高新新城板块	融信朗悦时光之城	58	中原区	碧沙岗板块	保利心语	17
	高新新城板块	万科城	38		中原新区板块	汇泉西悦城	8
	高新区板块	恒大城	30		常庄板块	融信望湖宸院	4
管城区	金岱板块	融创城	18	航空港区	北港板块	恒大未来之光	47
	金岱板块	富田九鼎公馆	12		北港板块	万科美景魅力之城	18
	南四环板块	碧桂园名门时代城	9		北港板块	正商雅庭华府	15
惠济区	惠济板块	万科民安云城	9	新郑	龙湖镇板块	碧桂园双湖城	10
	省体育中心板块	万科民安江山府	7		龙湖镇板块	城南正荣府	8
	迎宾路板块	万科天伦紫台	4		龙湖镇板块	孔雀城公园海	5
金水区	沙门板块	碧桂园天麓	16	荥阳	万山湖板块	恒大养生谷	86
	花园北路板块	保利海德公园	15		洞林湖板块	恒大山水城	38
	中心区板块	融创蘭园	9		荥泽东板块	金科集美公馆	15
郑东新区	白沙镇板块	东润城	8	中牟	绿博板块	金科博翠书院小镇	4
	龙湖南板块	碧桂园豫府	1		绿博板块	康桥香溪里	3
					绿博板块	名门紫园	2

房企-疫情期间房企应对措施

售楼部封停，各房企通过自有APP或网络平台线上销售保持项目热度。促销方式：营销推广折扣（恒大75折实际为营销噱头），线上优惠券（永威5000-20000元不等、美盛5000元），特价房（名门、正弘、正商等）

房企	线上推广渠道	优惠措施及线上动作
碧桂园	凤凰云网上售楼部 房天下；京东、淘宝 卖房	——
万科	万科置业神器	——
恒大	恒房通，线上平台推送，安居客，贝壳，VR看房	2月18日起全面实施线上购房，全线75折优惠
融创	小程序幸福通，安居客等，微信公众号	——
中海	小程序海客通，网上售楼部（合作房天下）	中海万锦熙岸线上优惠5000元
保利	线上销售	97折（保利文化广场）、5000优惠（保利海德公园）
金科	春节不打烊、线上售楼部启幕（合作安居客）	置业顾问电拓或回访意向客户、微信朋友圈宣传
绿地	置业顾问直播（房天下）	各项目自行安排（绿地花语城优惠1个点，绿地香颂9套特价房）
融信	网上售楼处（合作房天下）	总房款1个点优惠
正商	正商好房小程序	正商善水上境（洋房赠送2张车位券），正商祯瑞上境（全款优惠2000元/㎡，超出备案部分分期4：3：3），正商湖西学府4套特价房
建业	网上售楼处（合作房天下）、线上宣传开始	置业顾问电拓或回访意向客户以及对员工布置学习任务（建业学堂软件）
永威	网上售楼处（合作房天下）	线上优惠券（5000-20000元不等，根据项目而定）
康桥	线上销售（合作房天下，贝壳等）	直惠达30万左右（根据项目而定）+每项目3套左右特价房（根据项目而定）
正弘	网上售楼处（合作房天下），安居客微信小程序	正弘中央公园2套特价房，房价优惠4万
瀚海	网上售楼处（合作房天下）	置业顾问客户维系、微信朋友圈宣传
锦艺	网上售楼处（房天下、安居客、新浪乐居）	根据各项目而定，锦艺金水湾3套特价房，最高优惠达17万，朋友圈文案、刷屏图并全员发动亲朋好友进行转发，置业顾问需对老客户回访电CALL、经纪人对接情况
汇泉	网上售楼处（合作房天下）	汇泉西悦城9套特价房，最高优惠26万，置业顾问客户维系
亚新	网上售楼处（合作房天下）	置业顾问客户维系
名门	网上售楼处（合作房天下）	名门翠园3套特价房，最高优惠达20万，名门橙邦线上优惠1万元
美盛	网上售楼处（合作房天下）	美盛教育港湾（线上参与直播客户享受5000优惠+55寸液晶电视+推荐1%优惠），置业顾问电拓维系客户
华润	网上售楼处（合作房天下）	总房款最高优惠5万
华夏幸福	网上售楼处（合作房天下）	根据各项目而定（孔雀城公园海99折分期98 足额按揭97折、郑州孔雀城线上购房额外优惠99折首付10%），置业顾问电话客户维系、微信朋友圈宣传
绿都	网上售楼处（合作房天下）	绿都雁鸣叙特价房2套，绿都澜湾优惠2万，绿都紫荆华庭优惠1万+，置业顾问电拓或回访意向客户

房企-疫情期间房企营销动作

品牌房企线上销售方式更加灵活，包括自建/合作线上平台、微信群/推广、小程序、直播等，并适时推出全营销奖励、折扣优惠、特价房、无理由退房；客户变经纪人打消客户疑虑，刺激客户分享度促成成交

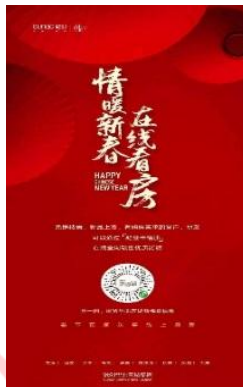
合作房天下/安居客/乐居/抖音等平台



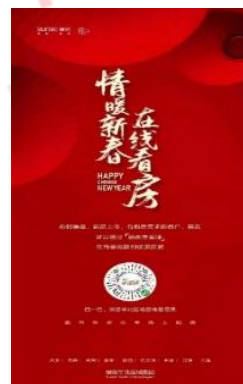
微信推广/接待群



自建线上平台



小程序



房企	线上推广渠道	销售政策
碧桂园	凤凰云网上售楼部 房天下；京东、淘宝 卖房	1.促销政策：手机下单9.9元优惠抢房（线上9.9元锁房），3天内补齐正常定金（不低于5000元）； 2.老带新激励：凤凰通推介佣金1%。 3.分期政策：最低5%首付促销，剩余2年4次还清。 4.差价补偿：3月31日前可使用差价补偿政策进行保价保值。 5.签约前无理由退房。
融创	小程序幸福通，安居客等，微信公众号	1.价格折扣：底价销售，维持年前的价格，没有上调。 2.优惠政策：员工内购85折。 3.激励政策：内部员工指标1套，自购或推荐，推荐成交佣金2%。 4.认购之日起30天内无理由退房。
恒大	恒房通，线上平台推送安居客，贝壳，VR看房	1.恒房通销售激励政策： ①自购：存5000定金额外减20000房款；②老带新：1%佣金及万元奖励，并获返5000元定金；③房源被第三方购买：定金全退再补5000元；④5月10日前未成功购买：定金全退；⑤推荐奖励最高500元；⑥恒房通兼职销售奖励，2月10号-29号，邀请邀请一位新用户注册认证，获得10元奖励；所邀请的朋友再邀请其他人注册认证，还可获得5元的奖励。推荐有成交，每组100元的奖励，最高不超过2000元。 2.承诺最低价购房，5月10号之前承诺补差价。 3.承诺无理由退房。
万科	万科置业神器、房天下	1.优惠政策：买房1000元认筹金享2%优惠（诚意优惠可转让） 2.转介奖励：最高享总房款1%奖励 3.线上买房无理由退房（2020.2.10-3.31）
永威	网上售楼处（合作房天下）	1.优惠政策：线上购房优惠3000-5000元。 2.分期政策：首付10%，剩余20%两年四次免息。 3.商业政策：永威木色商业免除半月租金。
中海	小程序海客通，网上售楼部（合作房天下）	线上2万锁定房源优惠总房款1%；签约后赠送50寸小米电视；签约前无理由无息退房截止2020年2月29日
康桥	线上销售（合作房天下，贝壳等）	1.全员营销（明源云客线上系统），不同项目线上优惠各不相同，如九溪郡线上1000元定房，选房优惠5万，2月底前可无理由退房；九溪天悦与房天下合作，线上购房享9.9元购99元/平方；美庐湾线上咨询购房享1万优惠；那云溪首付7万起。送5万车位券；同时发展线下经纪人。
建业	网上售楼处（合作房天下）、线上宣传	项目分销和分期政策持续，部分项目如五龙新城员工特价房、建业云镜8折优惠等促销

典型房企-恒大-疫情期政策体现

主动出击，抢占市场，营造热销氛围：恒大发布会公布2月份销售业绩，在疫情之下，各房企销售业绩惨淡的情况下，恒大率先使用“网上售房”新销售模式，推出“75折”/“78折”（限时折扣）、低价政策，无理由退房等政策，瓜分客户，效果显著；

售楼部开放后抢占先机：在2月底售楼部都逐渐开放情况下，恒大再次抢占先机，推出超高佣金的抢占渠道政策，刺激经纪人带看，促进线上到访。

- 3月1日，恒大集团通过网络视频举行网上销售业绩新闻发布会，公布了2月份的市场成绩：**认购近10万套，单月销售470亿。**
- 发布会上，恒大启动促销“组合拳”：**全国楼盘78折特大优惠、“恒房通”推荐额外97折**，以及根据楼栋去化情况和付款方式的不同额外折扣，在即将到来的“小阳春”再次抢跑市场。
- 恒大2月大郑州业绩：**销售面积约7万㎡、销售金额约8亿元。**

恒大网上卖房组合政策

一、2000元即可锁定房源，认购者轻松赚钱

自己买	房款减40000+额外99折
推荐他人成交	奖励35000+1%佣金，定金全退
被别人买走	定金全退并再补1000

二、78折特大优惠+恒房通推荐97折

三、最低价购房+无理由退房双保险

2020年3月1日-3月31日



2020年2月18日-2月29日



□ 楼市总结

2月线下售楼部封停，虽开启线上营销模式，但应用到房产销售层面，敛效甚微

大郑州仅一个项目采用线上选房，去化跌入低谷（19%）；各房企及项目线上营销主要依赖微信小程序、线上直播、自身平台等模式助力去化；典型房企恒大抢占市场先机，优先推出全国组合政策：所有楼盘78折，恒房通额外97折优惠政策，抢先调动市场营销氛围

预计在3-4月，随着市场逐渐复苏以及1-2月受抑制的客户需求释放，会迎来节后第一波市场小高潮，预计各项目推出各种优惠政策开启抢客模式，刚需产品需求量一定程度上上升



四、数据分析

住宅成交大幅减少，去化周期拉长

公寓/写字楼/商业市场销量下跌，去化压力大

二手房市场低位运行，与新房价差较上月平稳

2020年2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㎡)	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	库存面积 (万㎡)	去化周期 (半年均：月)
本月	0	0.00	1448	14.62	14423	2094	30
环比上月	-100%	-100%	-80%	-80%	3%	-1%	33%
上月	6625	65.37	7274	73.27	13999	2109	23
同比去年同期	-100%	-100%	-57%	-52%	2%	9%	85%
去年同期	3534	35.28	3402	30.75	14080	1926	16

商品住宅	供应套数 (套)	供应面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	库存面积 (万㎡)	去化周期 (半年均：月)
本月	0	0.00	1175	12.99	14736	903	16
环比上月	-100%	-100%	-79%	-79%	4%	-1%	29%
上月	5807	61.33	5555	62.84	14198	916	12
同比去年同期	-100%	-100%	-49%	-49%	5%	26%	112%
去年同期	2188	29.68	2323	25.37	14086	714	7



1-2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	正弘青云筑	高新区	4.19	6.1	346	14657
TWO	碧桂园西湖	高新区	2.55	3.8	191	14788
THREE	富田城九鼎华府	管城区	2.50	3.1	235	12293
4	万科大都会	二七区	2.32	2.9	247	12478
5	郑州华侨城	二七区	2.30	3.0	201	13084
6	万科城	高新区	2.00	2.5	205	12414
7	正商生态城	管城区	1.98	2.3	188	11473
8	永威西郡	中原区	1.88	2.8	180	14670
9	锦艺四季城	惠济区	1.81	2.4	169	13392
10	万科世曦	金水区	1.76	3.0	173	17115



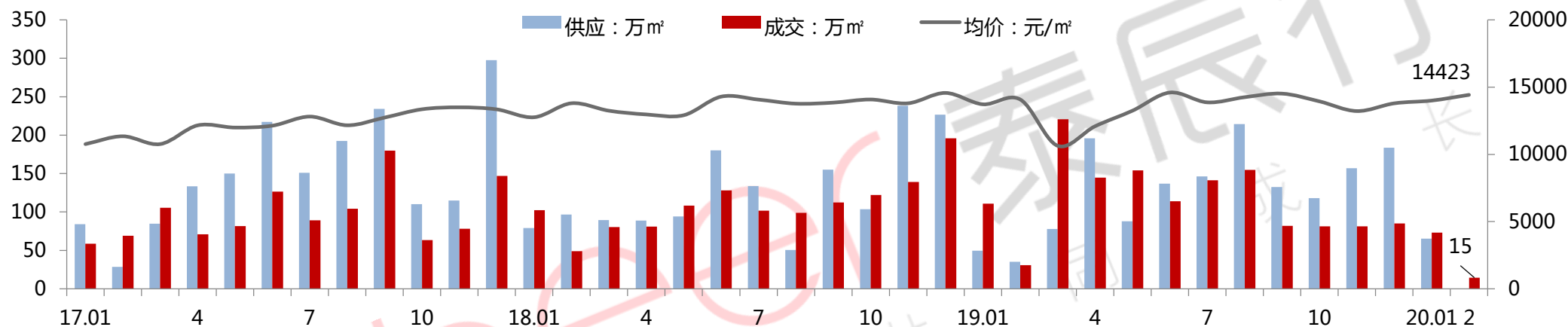
2月商品住宅备案面积TOP10

序号	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	泉舜上城	金水区	0.64	1.2	66	18290
TWO	郑州华侨城	二七区	0.52	0.7	45	12988
THREE	名门橙邦	二七区	0.51	0.7	48	14616
4	福晟谦祥钱隆城	高新区	0.45	0.6	52	13707
5	碧桂园名门时代城	管城区	0.34	0.4	36	12577
6	富田城九鼎华府	管城区	0.31	0.4	29	12352
7	朗悦公园府	高新区	0.31	0.5	32	15173
8	恒大城	高新区	0.30	0.4	28	14349
9	东方宇亿万林府	金水区	0.30	0.4	27	14033
10	碧桂园天麓	金水区	0.29	0.5	27	17458

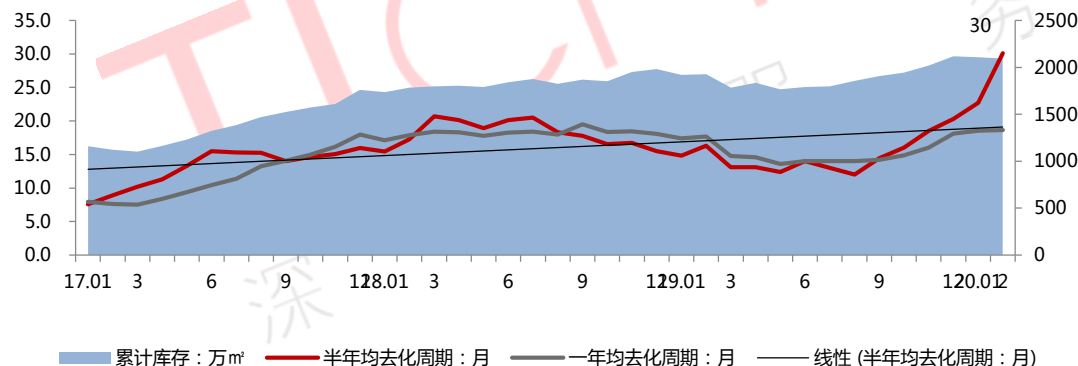
备案数据-商品房价格基本持平，库存高企

受新冠疫情影响，本月商品房无供应，成交量历史新低，本月价格环比基本持平；库存仍处高位达2094万方，9月以来去化缓慢，半年均去化周期拉长为30个月

2017-2020.02郑州市区商品房月度供销价走势



2017-2020.02郑州市区商品房库存分析



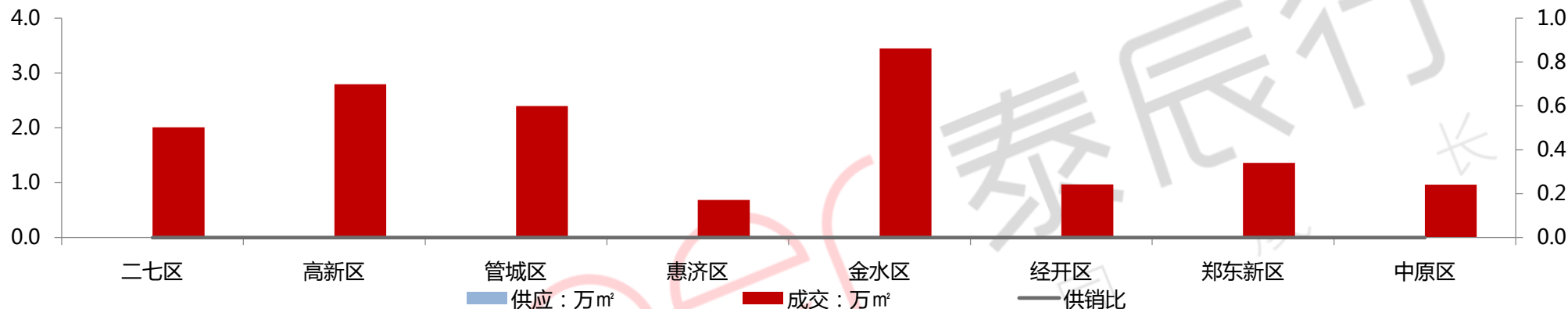
本月成交面积TOP3

序号	区域	项目	面积：万㎡
1	金水区	泉舜上城	0.64
2	二七区	郑州华侨城	0.52
3	二七区	名门橙邦	0.51

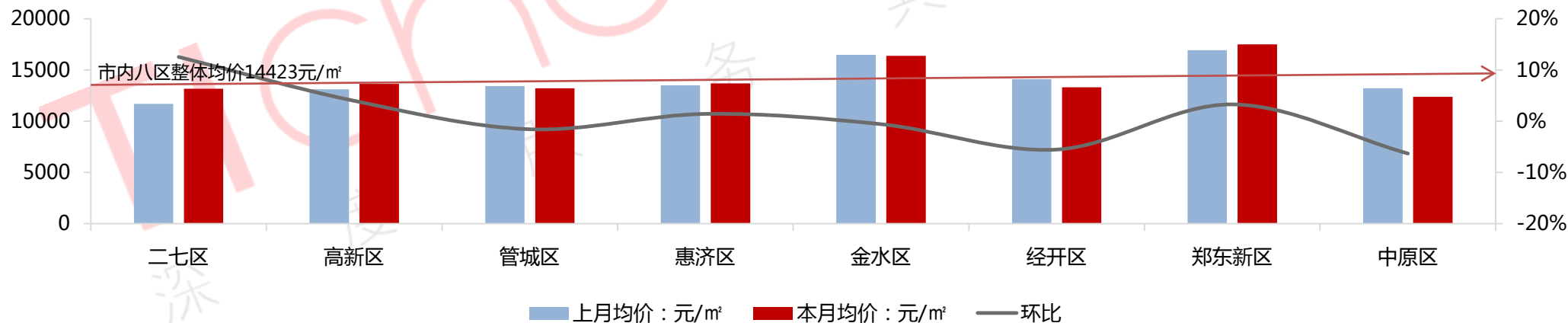
备案数据-金水区成交居首，东区为价值高区

本月成交集中在金水、高新、管城区；价值高区依旧为郑东新区、金水区，二七区价格环比上涨13%（上月二七区受低价项目备案1.24万方影响，均价较低）

2020年2月郑州市区商品房区域供求分析



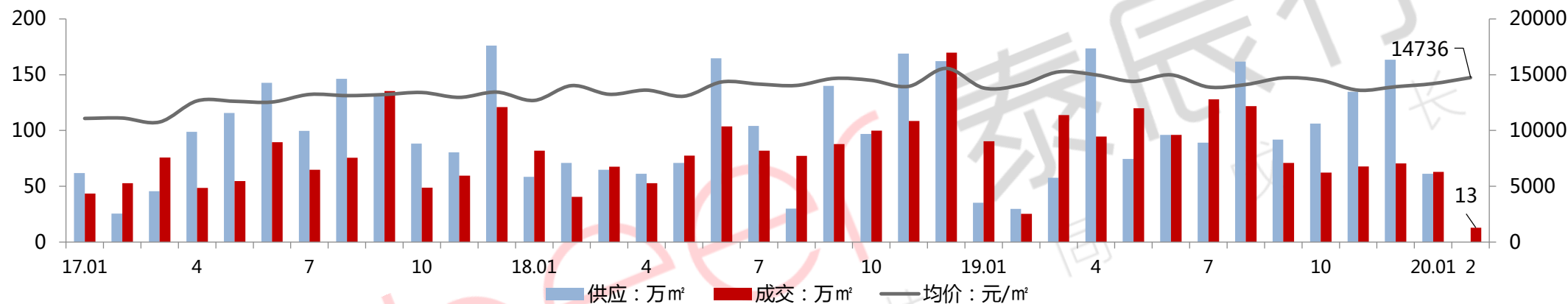
2020年2月郑州市区商品房区域价格分析



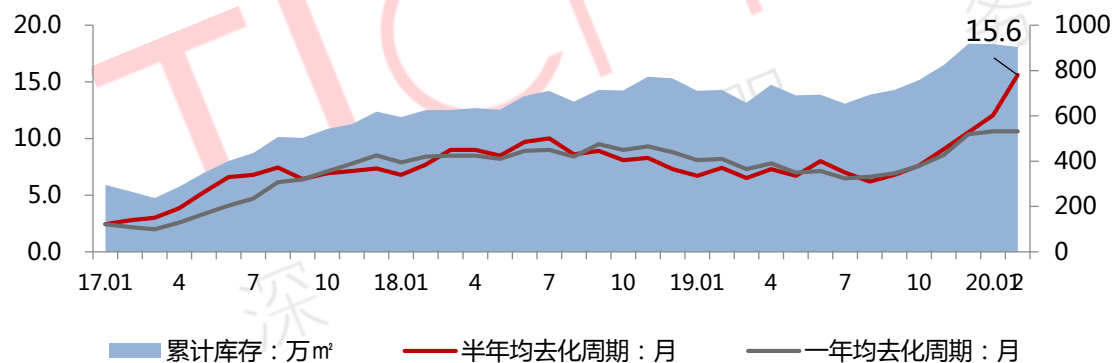
备案数据-商品住宅成交大幅下滑，去化周期快速拉长

受新冠疫情影响，2月无供应，成交量大幅下滑；库存仍处高位达903万方，9月以来市场下行，销量走低，导致去化周期快速拉长

2017-2020.02郑州市区商品住宅月度供销价走势



2017-2020.02郑州市区商品住宅库存分析



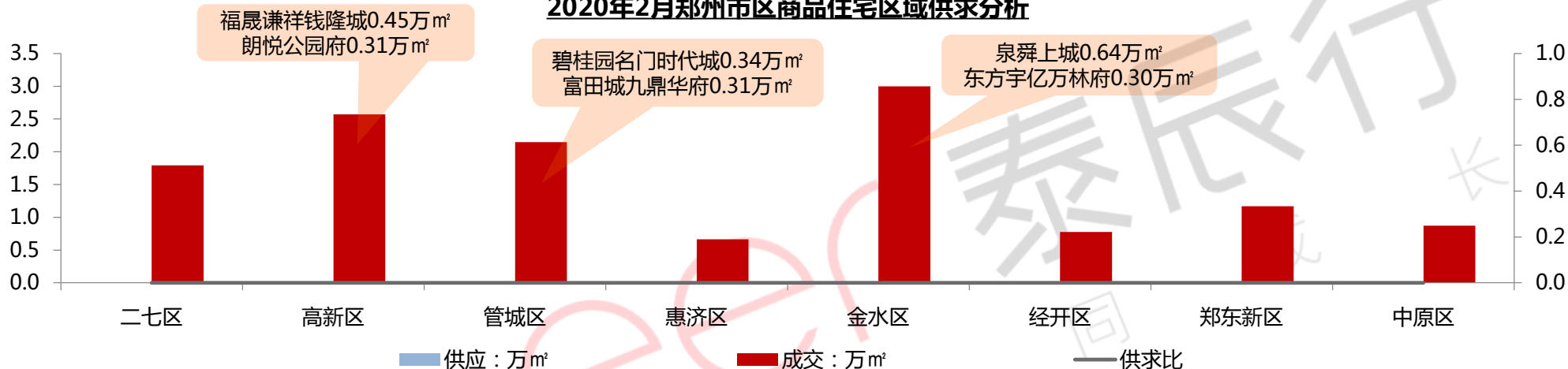
本月成交面积TOP3

序号	区域	项目	面积：万m²
1	金水区	泉舜上城	0.64
2	二七区	郑州华侨城	0.52
3	二七区	名门橙邦	0.51

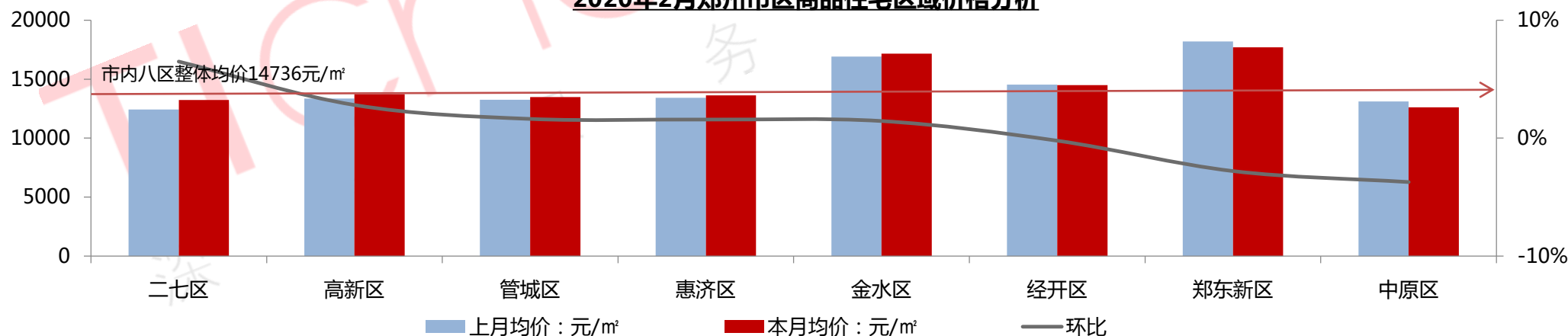
备案数据-金水区销量居首，东区价格领跑

本月无供应，金水、高新、管城区成交量居前；价格以东区为首，二七区价格环比增长6%（受老项目低价备案影响，上月价格较低），中原区价格下跌4%

2020年2月郑州市区商品住宅区域供求分析



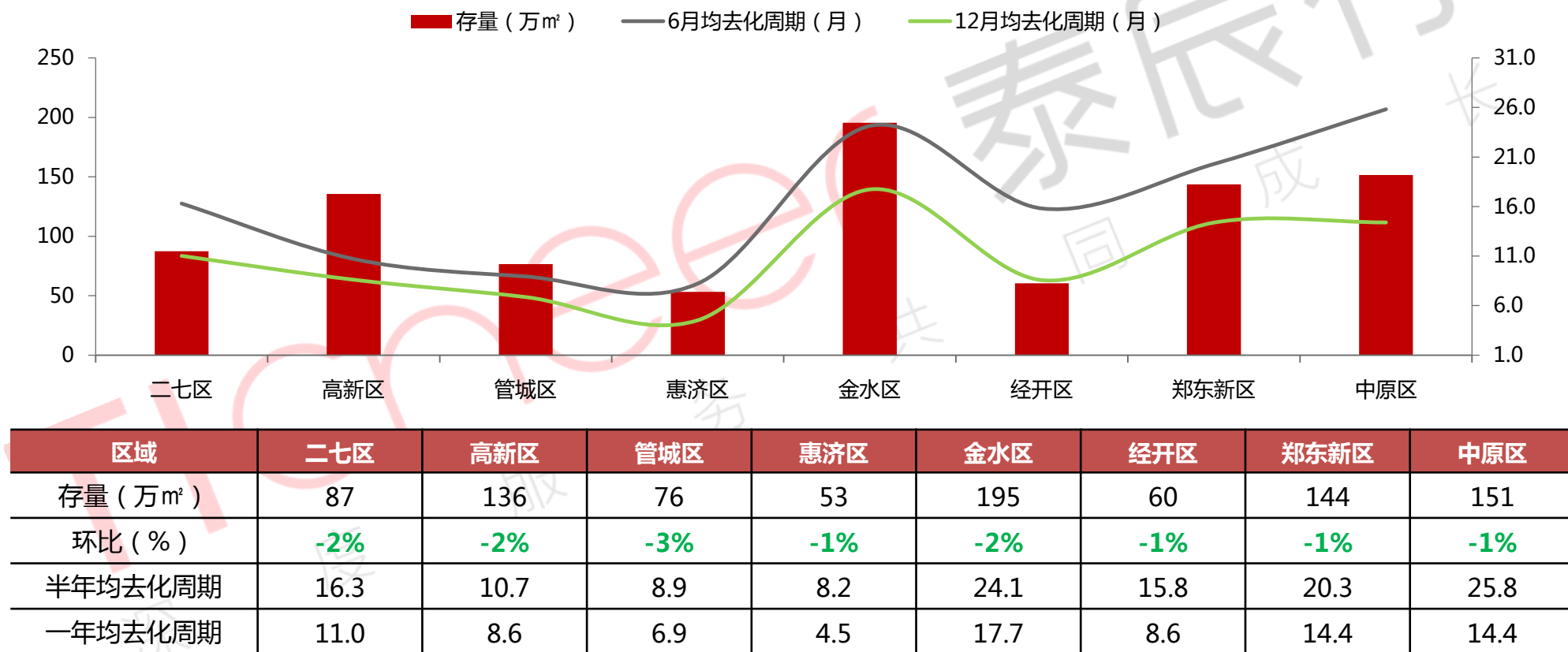
2020年2月郑州市区商品住宅区域价格分析



备案数据-库存均下滑、区域去化分化

受住宅0供应且供销差较小影响，本月各区域库存均表现小幅下滑，降幅均在3%以内；当前仅惠济区及管城区存量压力相对较小

郑州市区商品住宅2020年2月各区存量



数据来源：泰辰行技术中心

备注：郑东新区受限价限签影响，备案滞后，实际库存较低

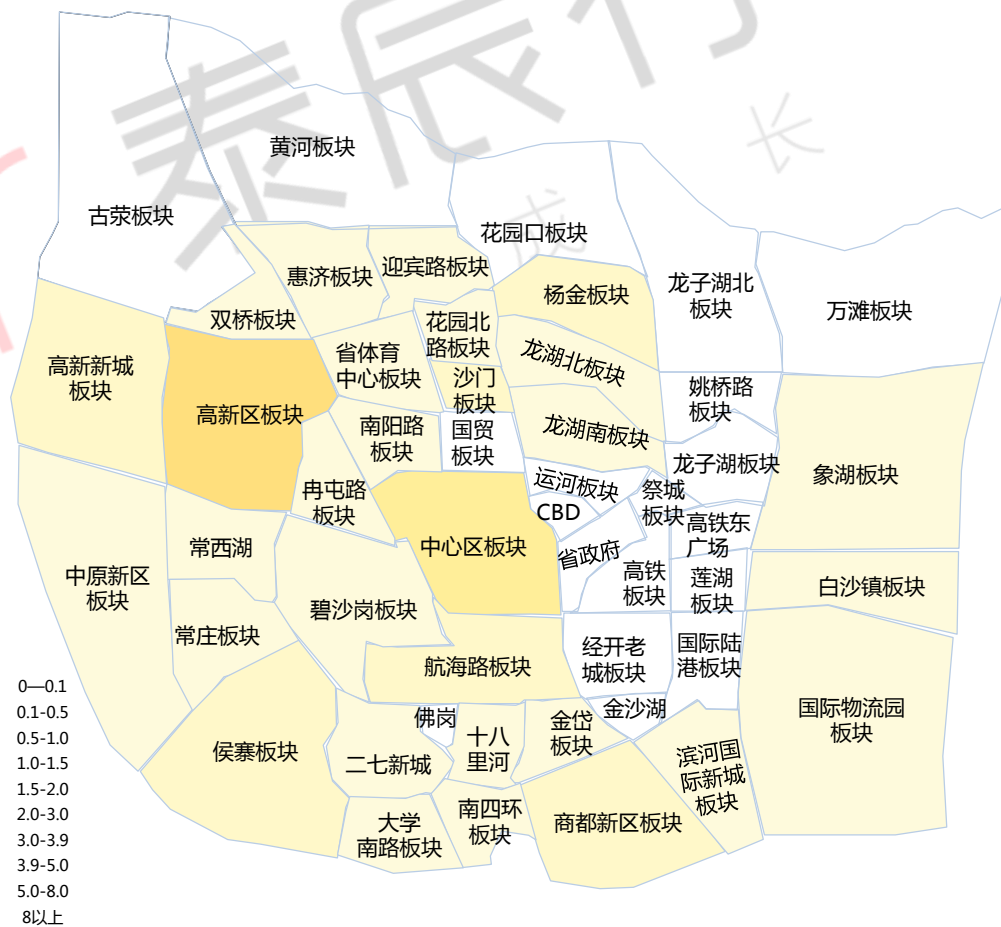
备案数据-四环沿线板块为主力成交，高新区板块居首

当月住宅成交量为历史新低，单板块表现均不足2万㎡，其中高新区板块成交1.77万㎡位居首位（上月高新区板块以8.69万㎡居首）

2020年2月商品住宅各板块成交量价排名

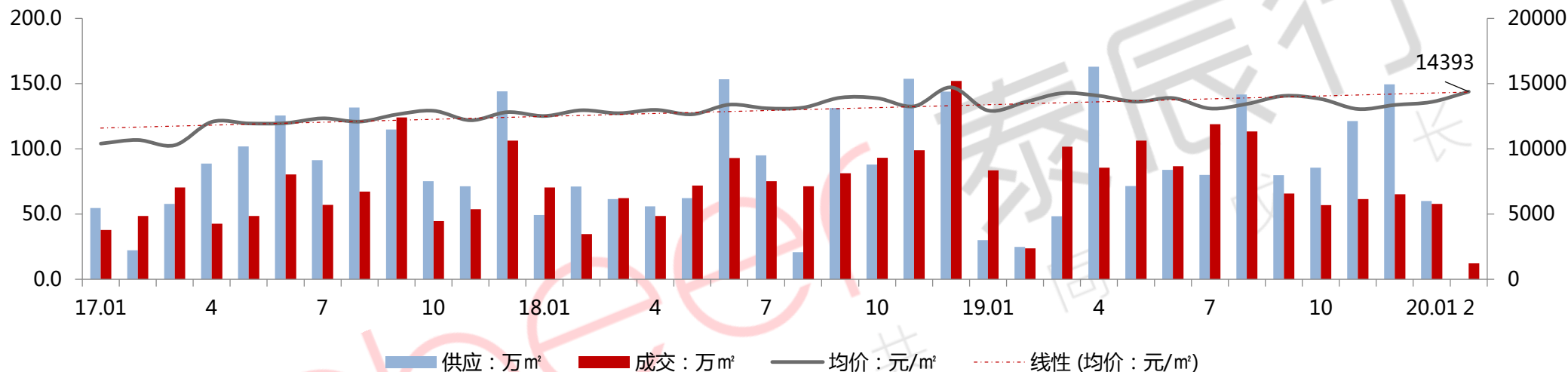
排名	板块	成交：万㎡	均价：元/㎡	排名	板块	成交：万㎡	均价：元/㎡
1	高新区板块	1.77	14498	22	常西湖板块	0.22	8700
2	中心区板块	1.11	17384	23	花园北路板块	0.21	17388
3	航海路板块	0.96	14336	24	冉屯路板块	0.19	13299
4	商都新区板块	0.72	11828	25	中原新区板块	0.15	13843
5	杨金板块	0.65	15848	26	迎宾路板块	0.14	13124
6	高新新城板块	0.61	11917	27	大学南路板块	0.14	12631
7	侯寨板块	0.54	12896	28	龙子湖北板块	0.13	23130
8	沙门板块	0.50	17147	29	双桥板块	0.11	11519
9	金岱板块	0.49	14431	30	常庄板块	0.10	14831
10	二七新城板块	0.47	12715	31	黄河板块	0.08	11389
11	滨河国际新城板块	0.45	17066	32	国际陆港板块	0.06	13669
12	龙湖南板块	0.41	29393	33	姚桥路板块	0.06	15305
13	象湖板块	0.36	10437	34	古荥板块	0.03	10191
14	南四环板块	0.34	12577	35	高铁东广场板块	0.03	14360
15	白沙镇板块	0.31	11053	36	经开老城板块	0.03	14172
16	十八里河板块	0.29	15072	37	祭城板块	0.01	22257
17	省体育中心板块	0.29	16587				
18	惠济板块	0.28	14374				
19	碧沙岗板块	0.28	14212				
20	南阳路板块	0.26	15760				
21	国际物流园区板块	0.23	9840				

2020年2月郑州市区商品住宅各板块成交量对比



本月高层成交环比下跌79%，受个例影响，价格环比上涨6%；销冠项目为泉舜上城，月度成交66套

2017-2020.02郑州市区高层成交量价分析

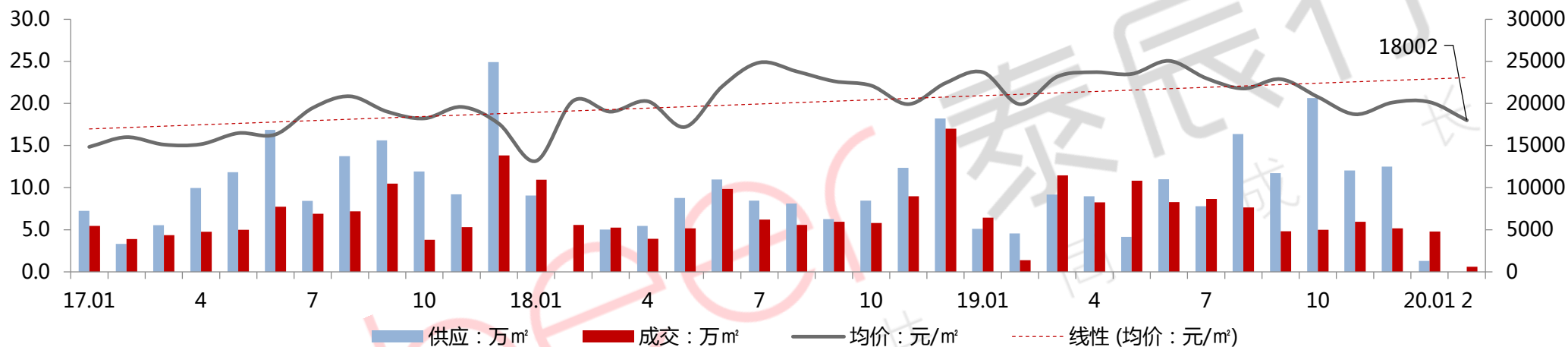


2月高层市场成交主力项目

序号	项目名称	区域	板块	面积（万㎡）	金额（亿元）	套数	均价（元/㎡）
1	泉舜上城	金水区	中心区板块	0.64	1.2	66	18290
2	郑州华侨城	二七区	侯寨板块	0.51	0.7	44	12917
3	名门橙邦	二七区	航海路板块	0.51	0.7	48	14616
4	福晟谦祥钱隆城	高新区	高新区板块	0.45	0.6	52	13707
5	碧桂园名门时代城	管城区	南四环板块	0.34	0.4	36	12577

洋房成交量价双跌，成交量创新低；主力成交项目为云溪苑、正商家河家、蓝城玫瑰园

2017-2020.02郑州市区洋房成交量价分析



2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	云溪苑	郑东新区	象湖板块	0.07	0.1	5	10300
2	正商家河家	惠济区	惠济板块	0.04	0.1	3	16642
3	蓝城玫瑰园	郑东新区	白沙镇板块	0.04	0.0	3	11653
4	碧桂园豫府	郑东新区	龙湖南板块	0.04	0.1	2	30100
5	康桥悦蓉园	经开区	滨河国际新城板块	0.04	0.1	2	20351

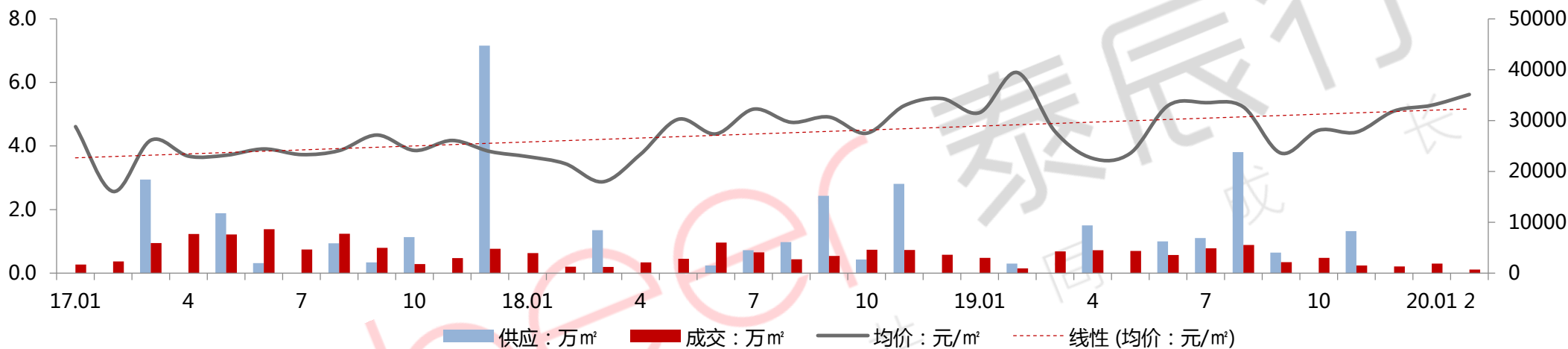
数据来源：泰辰行技术中心

备注：云溪苑主要为管委会的定向内购房源，整体备案价格偏低

备案数据-别墅供销量处低位，改善需求仍待释放

本月别墅无供应，成交低位运行，价格环比上涨6%；本月仅4个别墅项目备案，共计成交0.1万方

2017-2020.02月郑州市区别墅成交量价分析

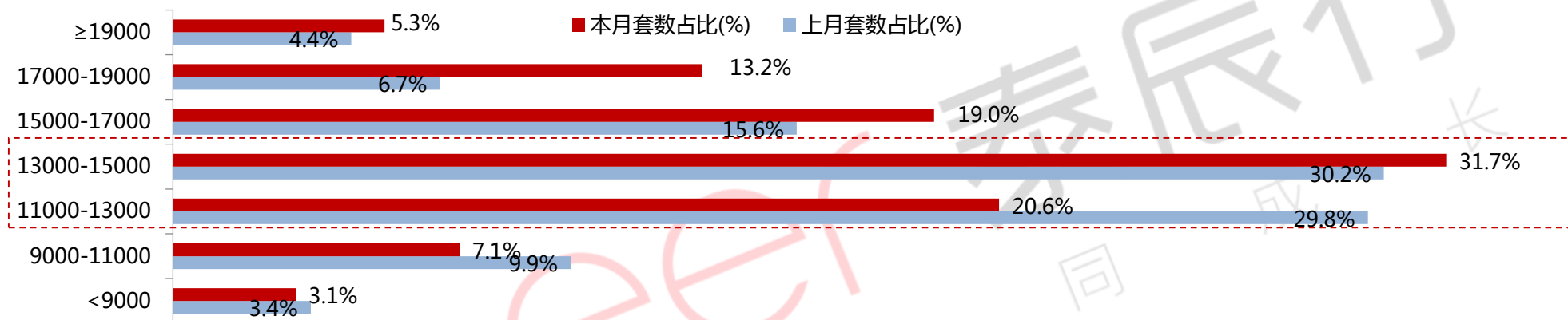


2月别墅市场成交主力项目

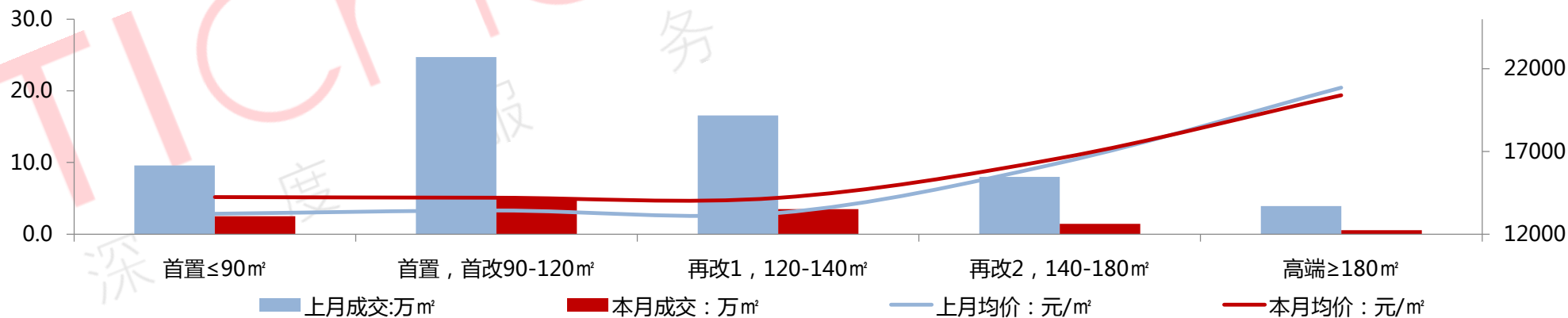
序号	项目名称	区域	板块	面积（万m²）	金额（亿元）	套数	均价（元/m²）
1	鸿园	金水区	龙子湖北板块	0.04	0.1	2	28503
2	国投玖棟	郑东新区	龙湖南板块	0.03	0.1	1	39532
3	荣盛华府	郑东新区	龙湖南板块	0.02	0.1	1	40849
4	雅居乐御宾府	郑东新区	龙湖南板块	0.02	0.1	1	35760

住宅成交主力单价段集中在1.3-1.5万元，单价段上移；需求端仍以90-120m²首置首改为主流

2020年2月商品住宅单价段分析



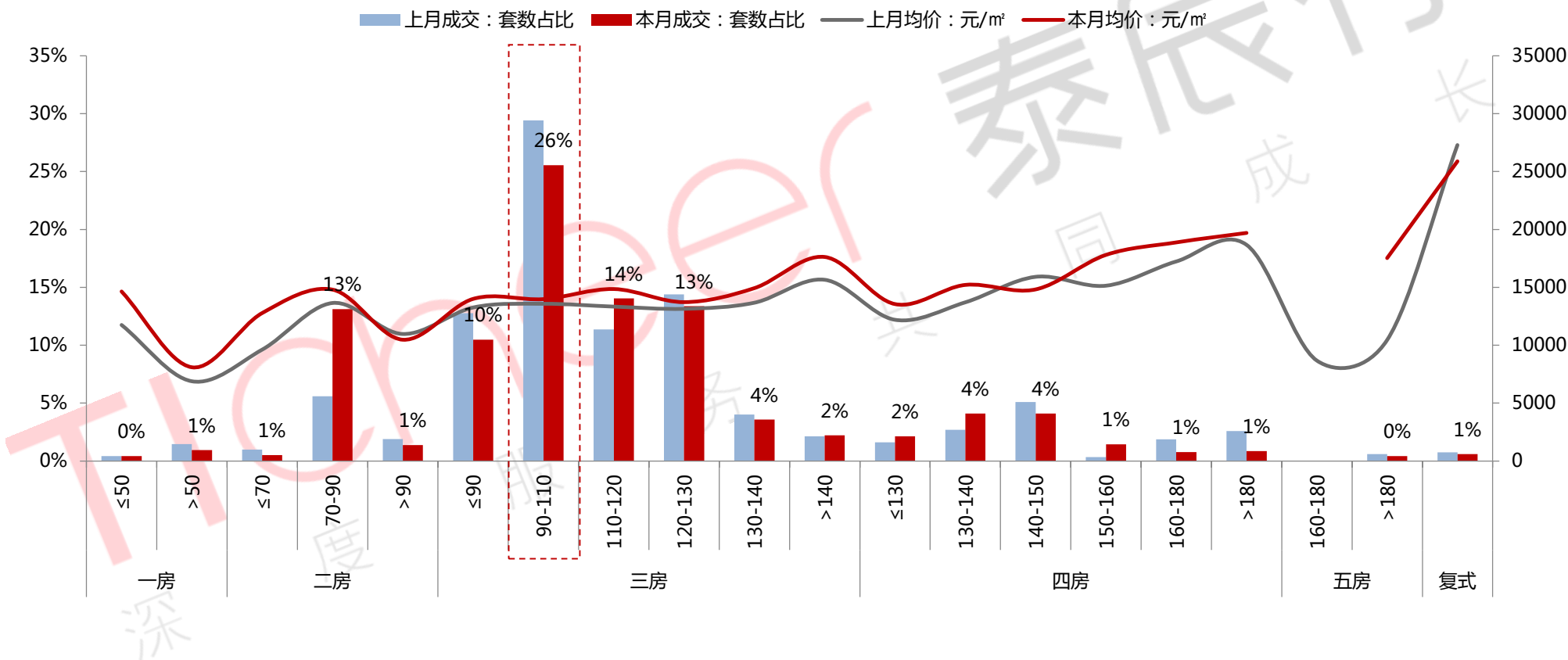
2020年2月商品住宅需求分析



备案数据-三房集中度下滑，刚需型受关注

三房为成交主力，且集中度较上月下降；70-90^{m²}两房户型成交占比提高（受高新区两房产品集中备案影响），改善类产品需求平稳

2020年2月郑州市区商品住宅成交面积段分析



数据来源：泰辰行技术中心

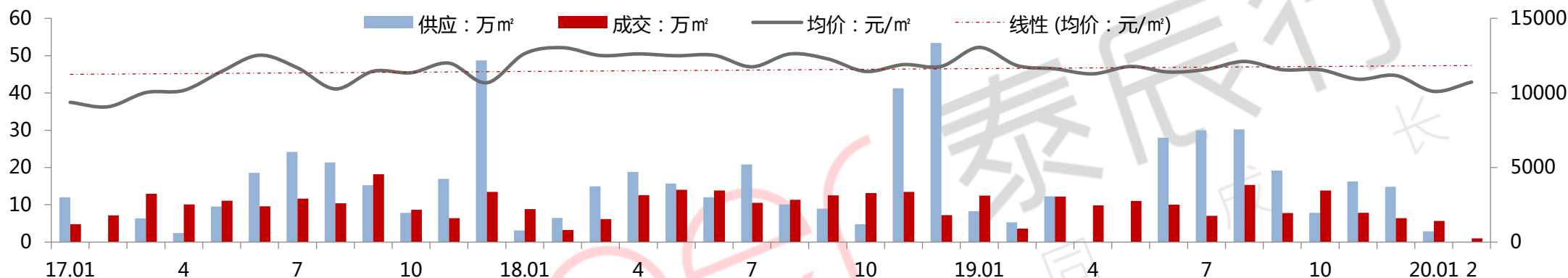
备注：70-90^{m²}两房主力项目来源于福晟谦祥钱隆城（成交0.24万方，31套）及朗悦公园府（成交0.20万方，23套）

备案数据-公寓成交下滑，金水区成交居前

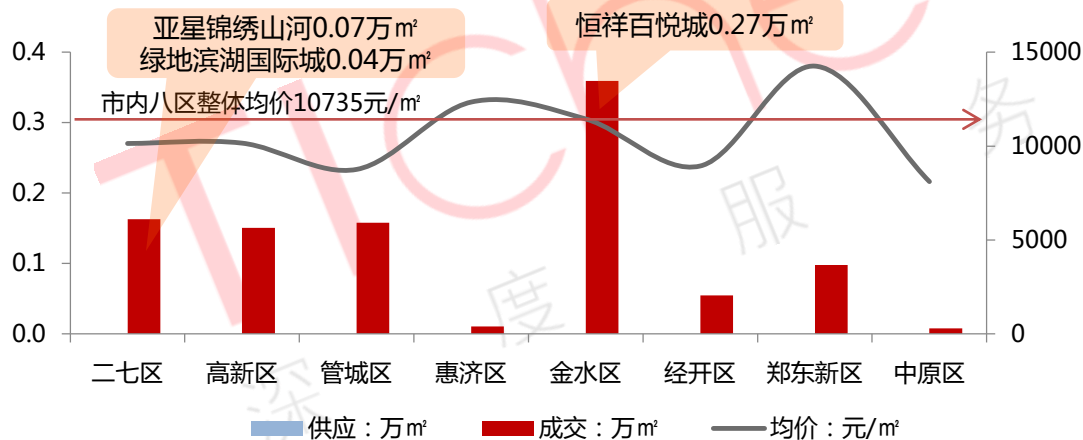
Ticheer
深度服务 共同成长

公寓市场库存高企；本月无供应，成交量大幅下滑，金水区成交量较高，郑东新区价格领跑

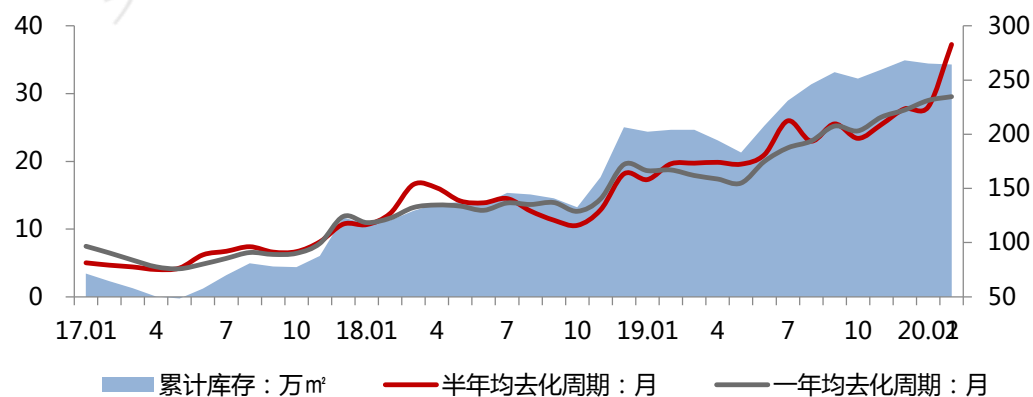
2017-2020.02郑州市区公寓用房月度供求



2020年2月郑州市区公寓用房区域供求



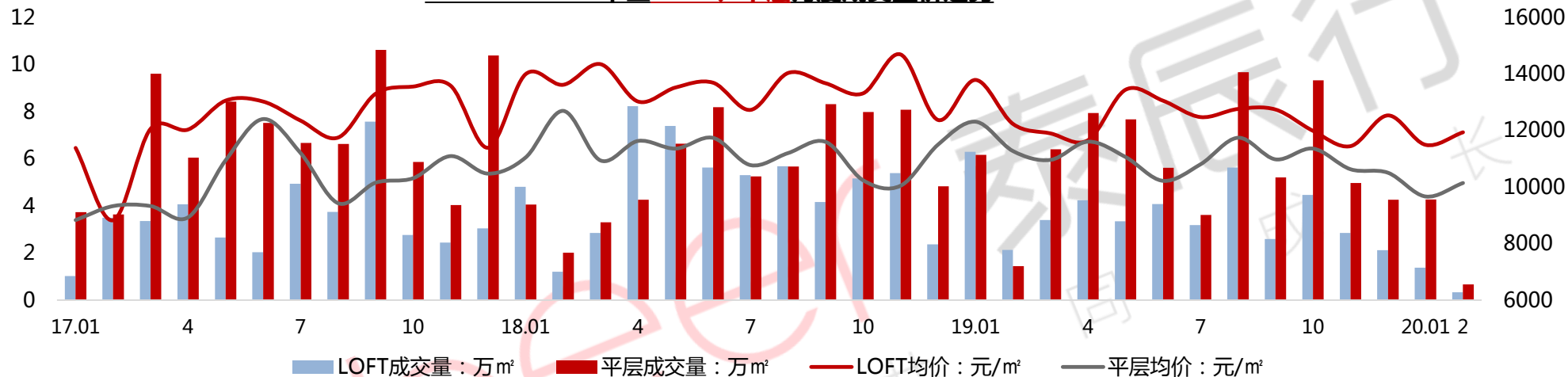
2017-2020.02郑州市区公寓库存分析



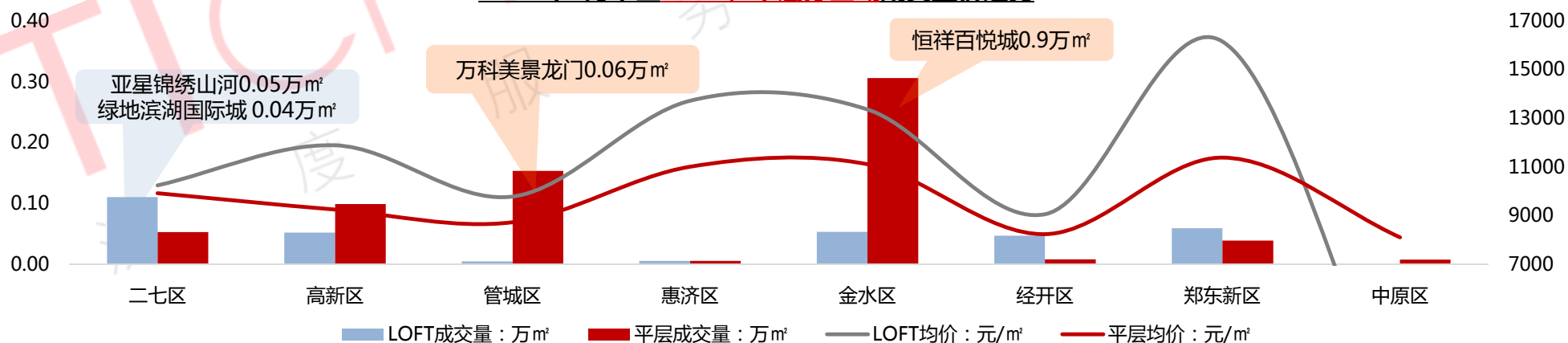
备案数据-平层公寓为主流，与LOFT差价平稳

平层公寓产品仍为主流，与LOFT价差较上月持平；本月金水、管城区平层公寓成交量位居前列，LOFT成交集中于二七区

2017-2020.02市区LOFT、平层月度成交量价走势

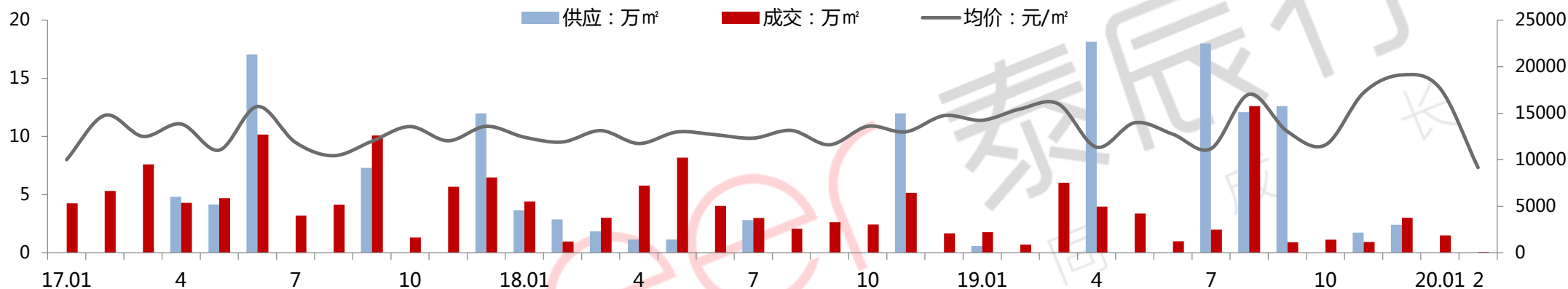


2020年2月市区LOFT、平层分区域成交量价走势

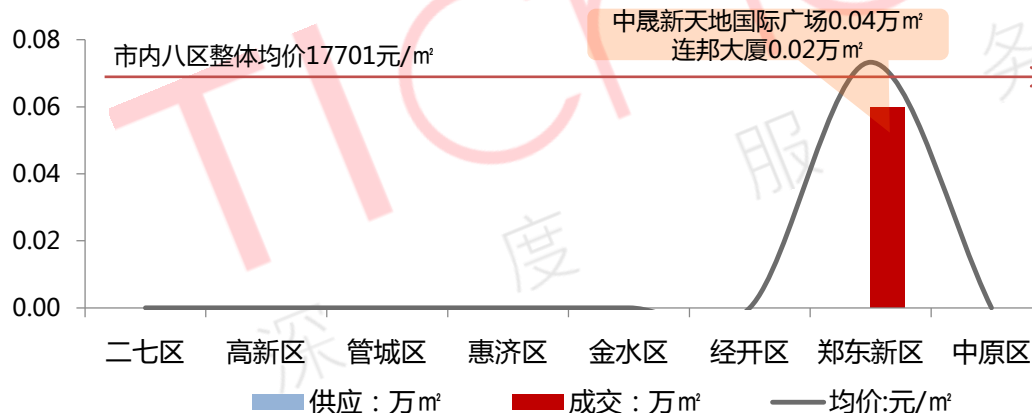


本月写字楼无供应，成交区域仅郑东新区，成交量价大幅下跌

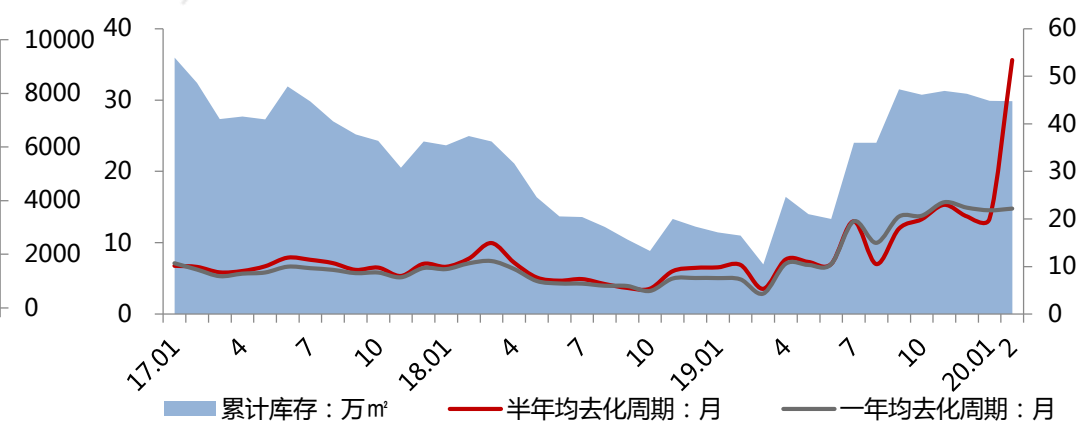
2017-2020.02郑州市区写字楼用房月度量价



2020年2月郑州市区写字楼用房区域供求



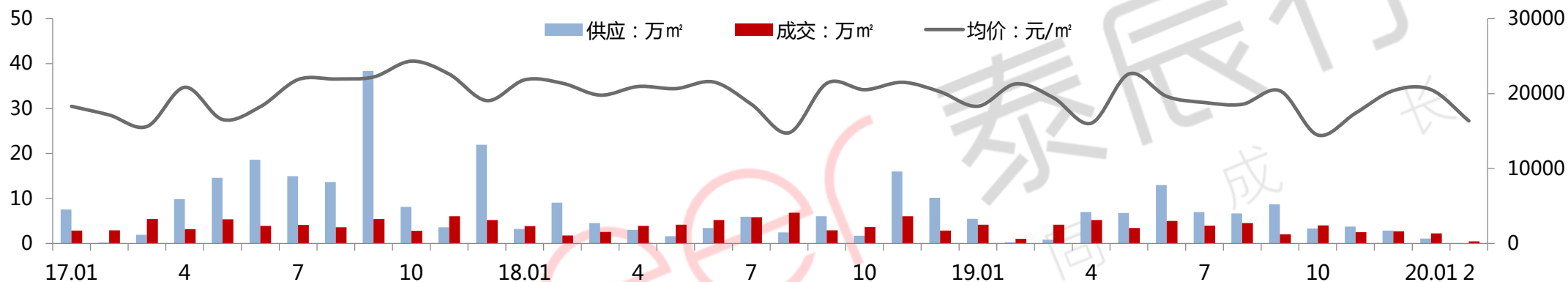
2017-2020.02郑州市区写字楼库存分析



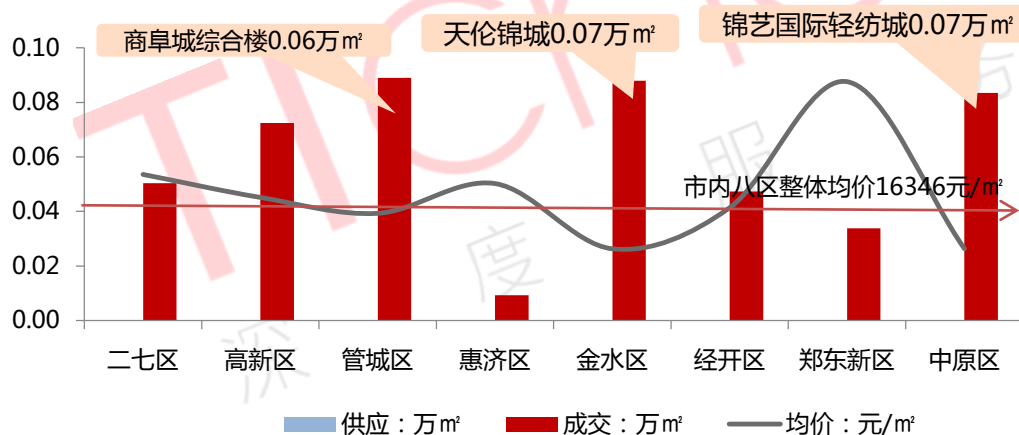
备案数据-商业市场持续冰封，库存居高不下

商业整体热度低位，库存居高不下，成交主力为管城区，成交次主力为金水区

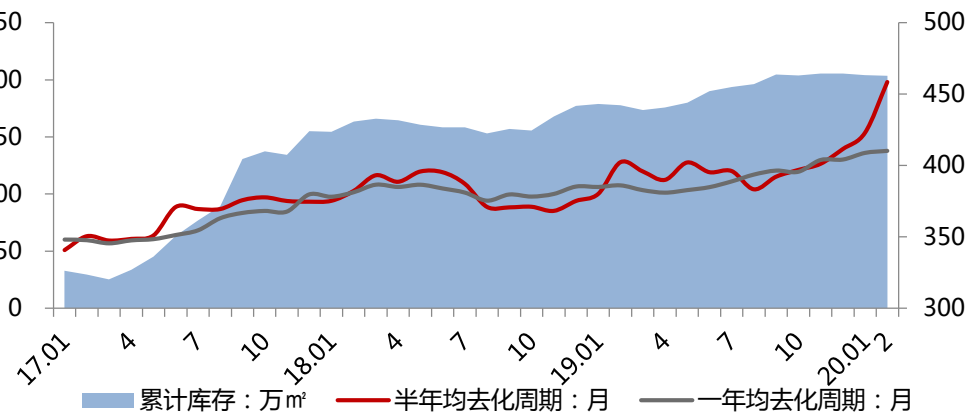
2017-2020.02郑州市区商业用房月度供求



2020年2月郑州市区商业用房区域供求



2017-2020.02郑州市区商业库存分析



2020年2月公寓备案成交面积TOP10

郑州市2020年2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	恒祥百悦城	46	0.27	11289	0.31
2	保利文化广场	23	0.09	10829	0.10
3	亚星锦绣山河	18	0.07	9930	0.07
4	万科美景龙门	12	0.06	9521	0.05
5	福晟谦祥钱隆城	10	0.05	9275	0.04
6	百成国际五金机电港	9	0.04	5500	0.02
7	郑东商业中心	10	0.04	16776	0.07
8	永恒理想世界	11	0.04	10405	0.04
9	绿地滨湖国际城	5	0.04	8451	0.03
10	绿地云都会	6	0.03	8834	0.02

2020年2月商业备案成交面积TOP10

郑州2020年2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	天伦锦城	1	0.07	10000	0.07
2	锦艺国际轻纺城	3	0.07	8773	0.06
3	商阜城综合楼	2	0.06	9949	0.06
4	建业富力五龙新城	6	0.04	18410	0.07
5	保利文化广场	5	0.03	17617	0.06
6	康桥悦城	1	0.03	20644	0.06
7	郑东商业中心	5	0.03	33016	0.08
8	浩创优尚	2	0.02	10893	0.02
9	鑫苑国际新城	3	0.02	34586	0.07
10	升龙天汇广场	1	0.02	17150	0.03

数据来源：泰辰行技术中心

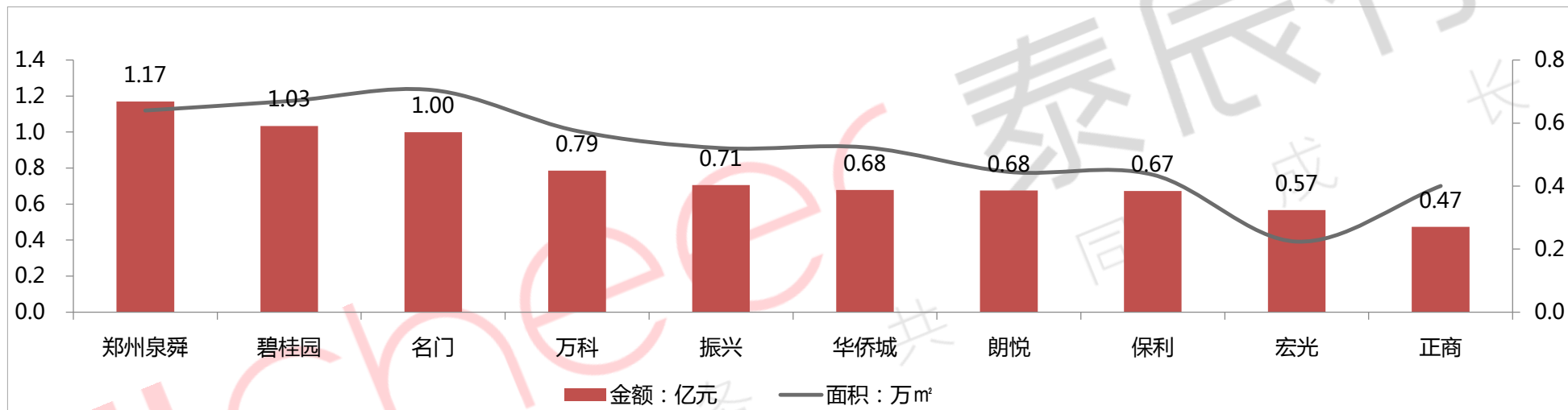
备注：2月写字楼成交仅两个项目，中晟新天地国际广场成交2套，面积0.04万㎡，均价11209元/㎡；

联邦大厦成交1套，面积0.02万㎡，均价5300元/㎡

本月郑州泉舜成交金额最高为1.17亿元，TOP10门槛为0.47亿元



2月房企商品房销售金额TOP10



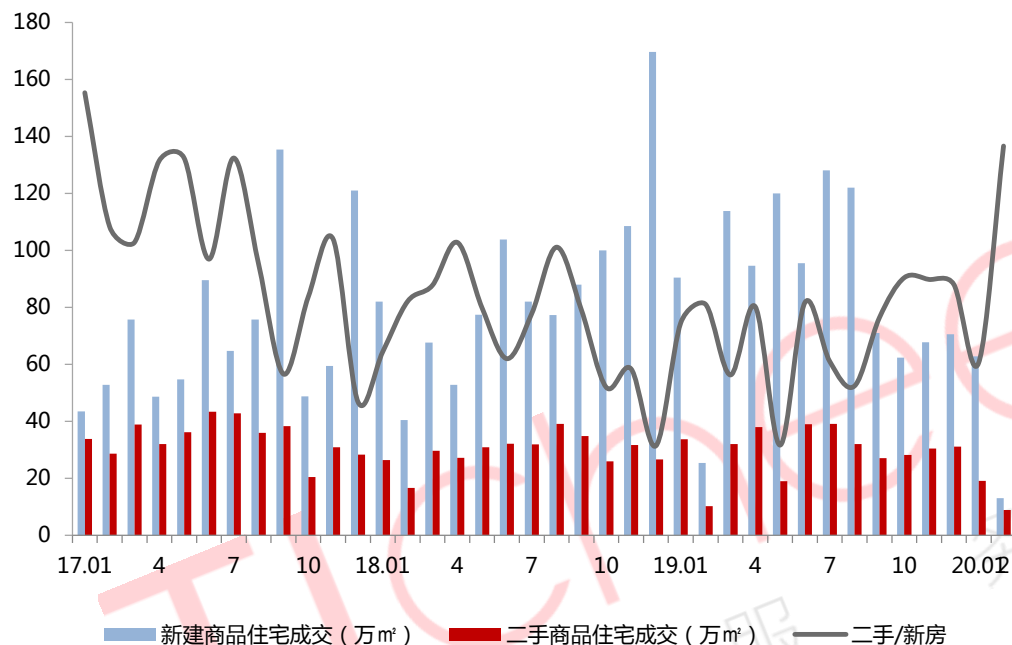
2月房企商品房销售金额TOP10

——	郑州泉舜	碧桂园	名门	万科	振兴	华侨城	朗悦	保利	宏光	正商
金额 亿元	1.17	1.03	1.00	0.79	0.71	0.68	0.68	0.67	0.57	0.47
面积 万㎡	0.64	0.67	0.70	0.57	0.52	0.52	0.44	0.44	0.22	0.40

二手房市场-成交量下跌，与新房价差拉大

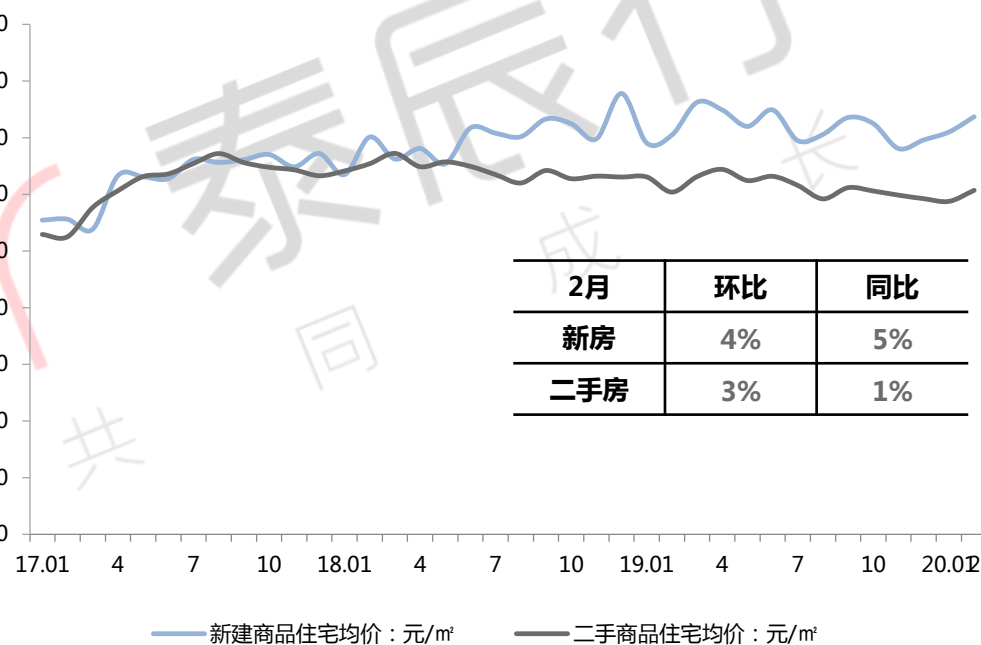
二手房成交量居于低位，价格基本稳定；本月二手房与新房价差拉大

郑州市2017-2020.02一二手住宅成交量及占比分析



成交量 (万㎡)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年 1-2月
新建商品住宅	1029	1539	870	1049	1061	76
二手商品住宅	514	759	410	337	360	28

郑州市2017-2020.02一二手住宅价格走势分析



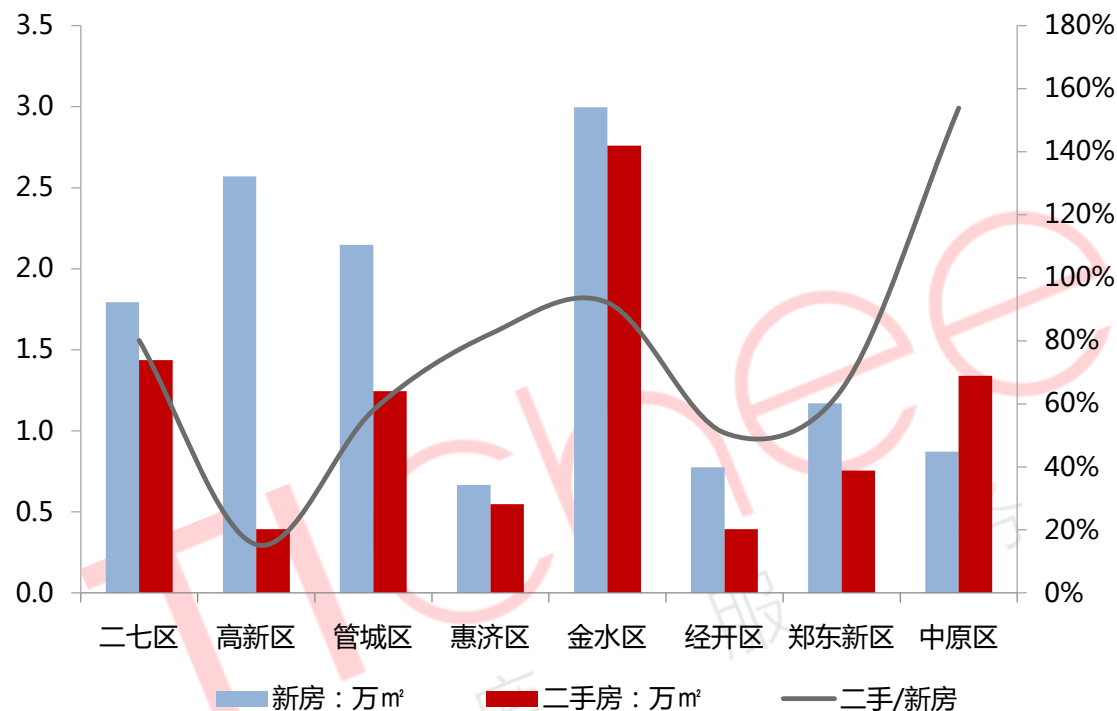
	2月	环比	同比
新房		4%	5%
二手房		3%	1%

均价 (元/㎡)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年 1-2月
新建商品住宅	8992	10053	12649	14160	14398	13544
二手商品住宅	8123	9478	12414	12838	12270	11749

二手房市场-金水区为成交主力，郑东新区价格领跑

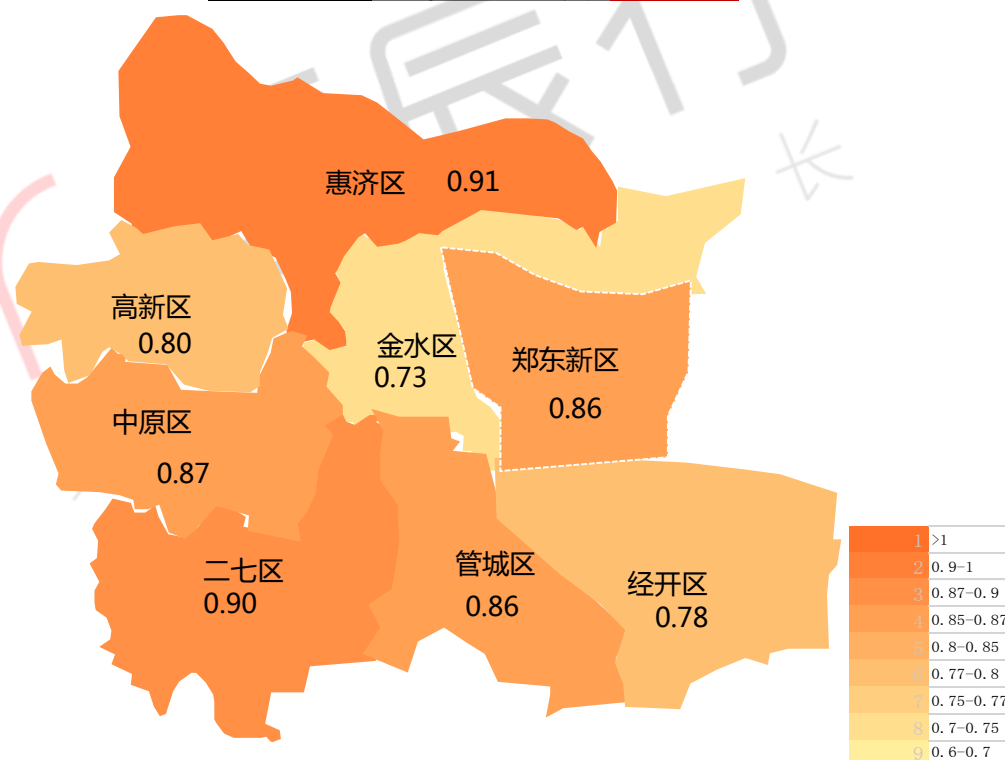
金水区二手住宅成交量居首，且远高于其他区域；本月无价格倒挂现象，郑东新区价格领跑，惠济区与新房价差最小

2020年2月一二手房住宅区域成交面积对比



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	1.8	2.6	2.1	0.7	3.0	0.8	1.2	0.9
二手房面积	1.4	0.4	1.2	0.5	2.8	0.4	0.8	1.3
二手房/新房	80%	15%	58%	82%	92%	51%	65%	154%

2020年2月区域二手房/新房均价比值



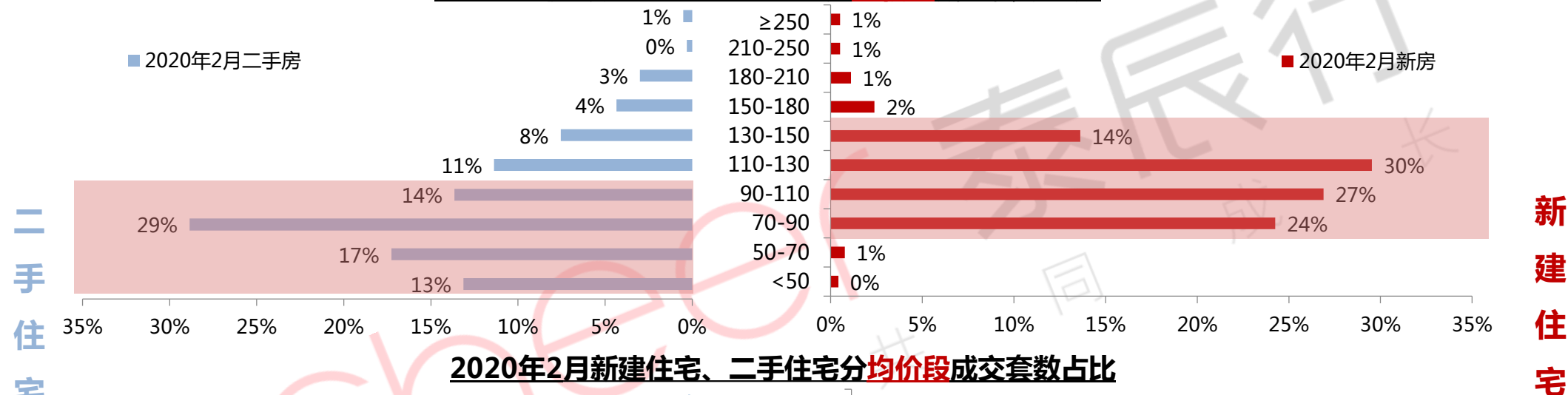
区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区
新房均价	13229	13736	13471	13629	17167	14505	17699	12613
二手房均价	11919	10982	11522	12428	12461	11368	15160	11033
二手房/新房	0.90	0.80	0.86	0.91	0.73	0.78	0.86	0.87

二手房市场-主力面积产品较新房下移，小面积低价位占比高

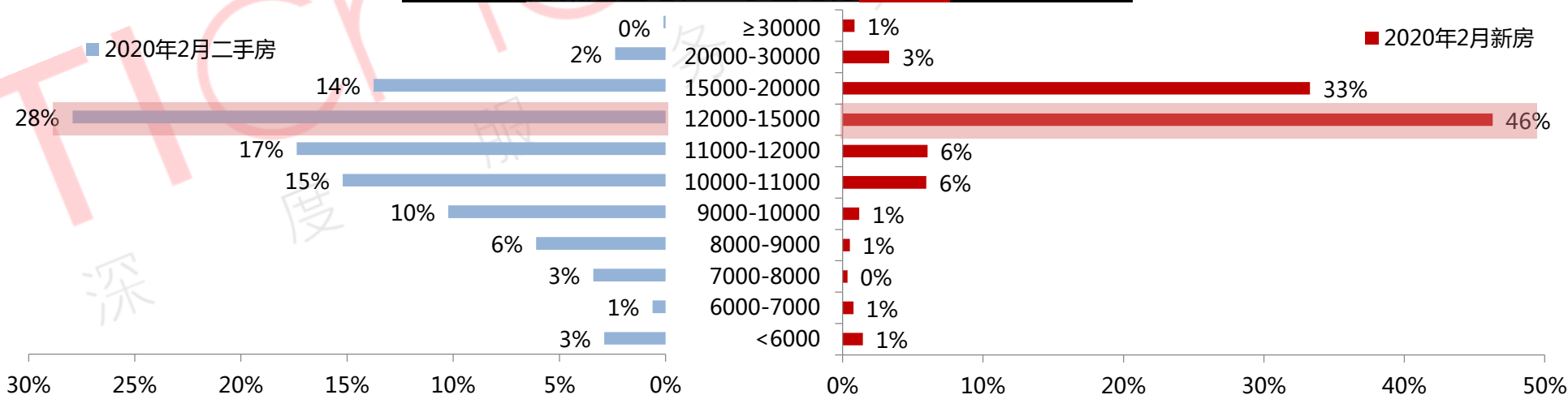
Ticheer
深度服务 共同成长

二手房与新房主力均价段表现一致，为12000-15000元/㎡；面积段整体较新房下移，70-90㎡产品占比最高，同时12000元/㎡以下低价段成交占比高于新房

2020年2月新建住宅、二手住宅分面积段成交套数占比



2020年2月新建住宅、二手住宅分均价段成交套数占比



□ 住宅市场

受新冠疫情影响，本月住宅无供应，成交大幅下滑，去化周期拉长至15.6个月，去化压力加大，成交价格较上月基本持平；三房依旧为成交主力，集中度有所下降，改善类产品需求平稳

□ 商办市场

本月公寓/写字楼/商业市场库存均居高位，销量整体下跌，去化压力大

□ 二手房市场

二手房市场低位运行，70-90 m²产品市场认可度最高，与新房价差拉大

2月郑州市场总结

受疫情叠加延期复工影响，多项经济指标下跌，多行业受重创，央行以宽松货币政策应对，加大资金投放，拉动内需刺激经济，预计3月随着大面积复工复产，各项经济指标将有所反弹；房地产为此次重创行业之一，地方层面“因城施策”，主要从开发端缓解房企资金压力，但中央“房住不炒”基调未变，调控底线仍在（驻马店因降低购房门槛被政府约谈，调控文件已撤销）

土地端受疫情及1月供应不足影响，本月供销均有下降；地市节奏放缓，土拍热情持续走低，仅5-6个地市存在低量供销；大郑州供销同比缩减，典型地块成交中，中交低溢价连摘滨河2宗住宅净地，预计二季度土地市场会逐渐步入复苏阶段

房企层面，受制于资金压力较大，拿地愈加谨慎，在保持对公开市场的关注度同时，亦会着重关注收并购地块；新冠疫情背景下，线下售楼部封停导致成交中断；回款高压倒逼房企开展营销变革，恒大率先出击，发起全民营销，快速盘活市场营销氛围，圈客抢占市场，掀起新一轮抢客促销高潮。预计在上半年，布局较广、高周转的一线房企所面临的资金压力更大，营销动作表现上会尤为明显

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>