



20

20

7月刊

服

# 郑州房地产市场报告

——泰辰行技术中心

## 7月郑州市场总结

二季度国民经济复苏回升好于预期。但需求端边际增速放缓，总需求增长的压力仍大。下半年政策重心将持续向刺激消费、扩大内需倾斜，加快形成以内循环为主体的新发展格局，达到进一步刺激国内需求潜力的目的；调控政策仍然保持较高敏感度，主张因城施策，但房住不炒底线不容触碰

7月土地市场热度下降，大郑州住宅用地供应量上涨明显，成交下降；企业战略收缩下净地关注度持续增加，其中碧桂园摘得金水区1宗高溢价净地（71%），金科、新城再度布局巩义两宗净地（3%、64%）；楼市热度环比降温，市场分化现象持续，客户资源争夺愈加激烈；房企营销层面，提前抢跑市场达成共识，万科率先采取尾盘出清，较差户型让利促销思路；同时7月份房地产市场秩序专项检查工作，力度相比同期弱化，土地财政高度依赖叠加市场下行态势背景下，政策面收紧的空间较小，预计8月14个住宅开盘（11个为纯新盘），楼市热度提升；多数项目下半年将面临导客难问题，建议加强品质输出，稳固客户基数，加大政策灵活度，多策并举，全面发力，进一步促进成交。

# 目录

## CONTENTS

1

### 宏观环境

经济复苏好于预期，但需求增速放缓，下半年重心发力刺激消费

2

### 土地市场

环郑区域表现冷清，供销主力布局市区

3

### 楼市表现

年中节点冲刺结束，楼市发力暂缓，蓄力奋战下一节点

4

### 数据分析

大郑州住宅供销环比均有涨幅，1-7月累计成交达去年81%

## 宏观政策

**经济指标：本月短期供给因素致食品价格抬高带动CPI回升；核心CPI涨幅下跌传导至需求端仍然偏弱，扩内需稳增长仍为下半年工作重点**

## 行业热点

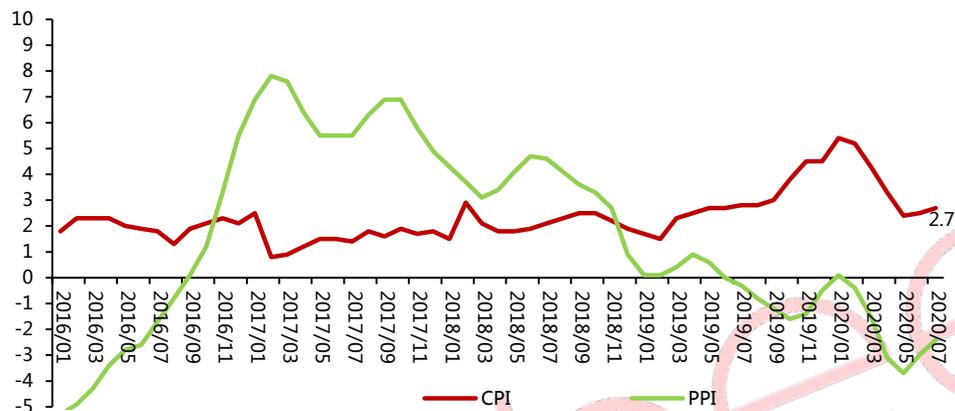
**724座谈会再提“坚持以房地产作为短期刺激经济的手段”  
730会议强调“内循环”，定调下半年经济工作**

## 城市基建

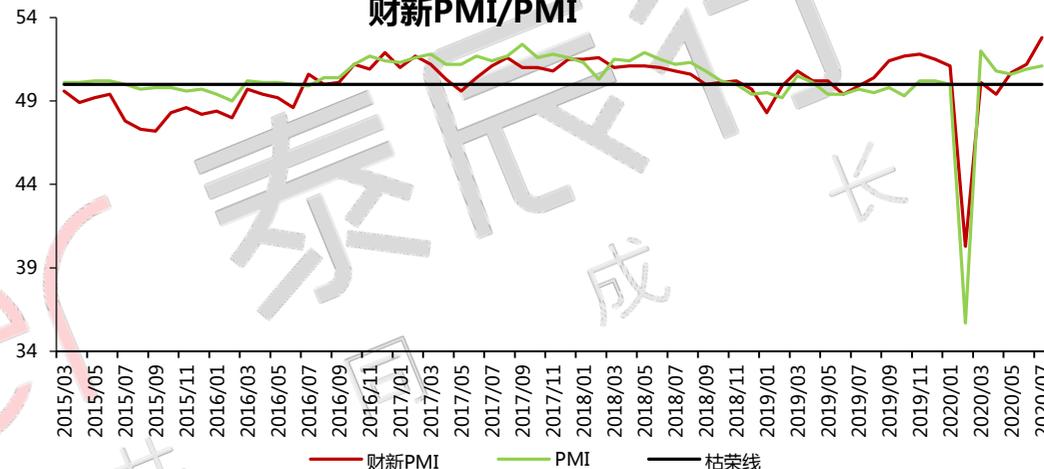
**投资端发力，助推城市建设提速**

短期供给因素致食品价格抬高带动CPI增速上涨，PMI连续处于荣枯线之上，经济持续复苏，但需求不足仍是制约当前经济的重要问题，预计下半年重心扩大内需，激活投资，呈现内循环复苏态势

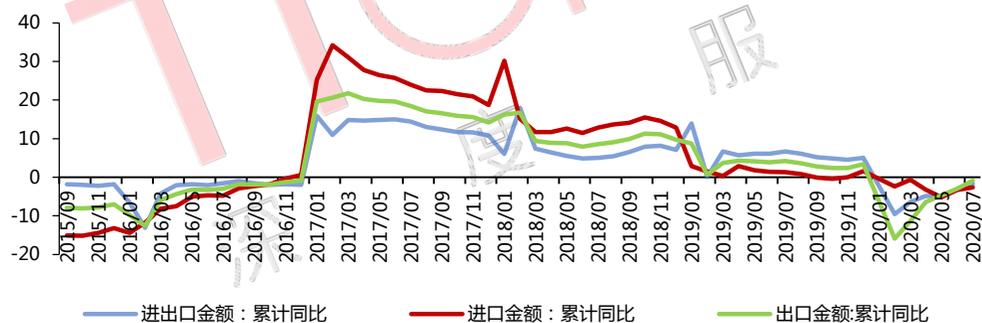
图：CPI/PPI同比增幅（%）



财新PMI/PMI



进口、出口、进出口累计同比（%）

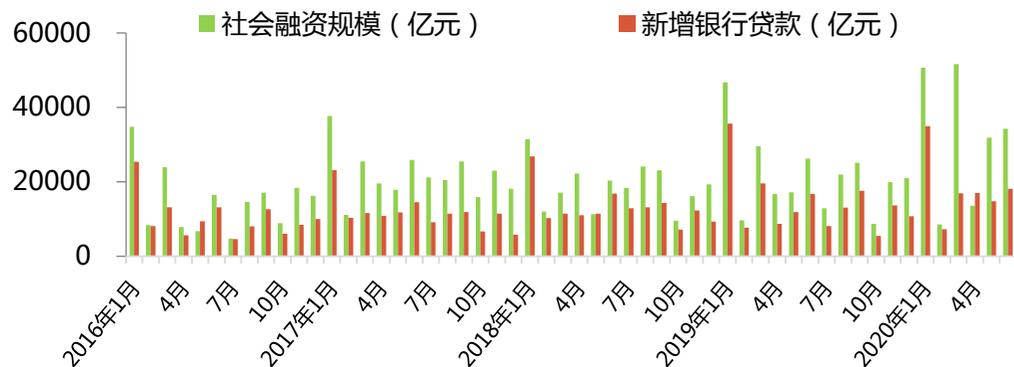


- ✓ **CPI/核心CPI/PPI走势**：7月积极落实保供稳价政策，市场运行整体有序。CPI同比+2.7%，涨幅比上月扩大0.2个百分点，短期供给因素致CPI连续两月小幅走高。核心CPI涨幅比上月回落0.4个百分点，指向居民消费需求仍然偏弱。受国际原油价格持续反弹影响，PPI进入触底反弹通道，生产资料价格的改善将引导PPI进入快速修复阶段。
- ✓ **经济表现**：制造业景气向好，外需小幅回温。7月PMI新出口订单自6月起走高，全球主要经济体逐渐放松隔离封锁措施恢复经济活动，使得外需有所回暖；7月外贸出口表现超出预期，随着海外复工复产加快，外需状况有望逐渐修复，出口有望稳定在正增长区间。

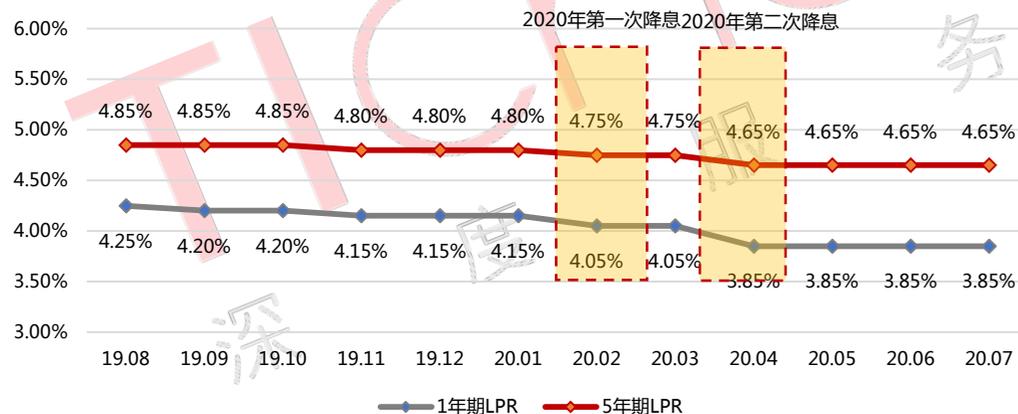
数据来源：国家统计局、wind

经济复苏态势向好，后续货币政策或更加常态化，传统降准降息政策或结合宏观经济复苏进程，以小步慢跑方式落地。6月社融、信贷超预期，宽信用效果佳，为实体经济的持续恢复提供良好的金融环境

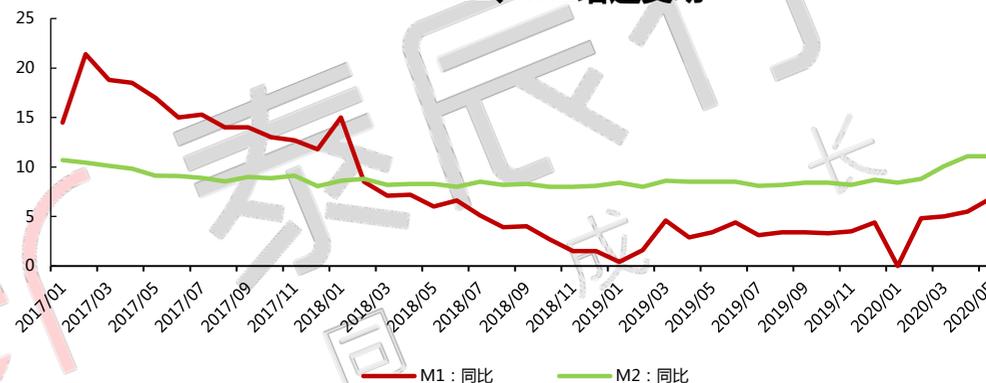
图：新增社融规模（亿元）、新增信贷（亿元）



贷款市场报价利率（LPR）



M1、M2增速变动



✓ **社融方面**：M1及M2增速连续保持高位，增速剪刀差有所扩大，居民、企业存款增长出现分化，居民存款增速显示较快，企业短贷走弱，意味企业经营及居民消费承压，疫情后居民预防性储蓄需求上升，下阶段如何扩大居民消费仍为重点工作。6月宽信用、降融资成本政策导向下，信贷社融数据总量增长温和，新增贷款中，居民中长期贷款新增6349亿元，较去年同期多增1491亿，居民中长期贷款增长较快与疫情后购房需求集中释放有关。

✓ **利率方面**：自20年4月第二次降息，LPR已连续4个月持平。上半年降准降息，宽松的金融环境引导经济复苏形势超出预期，核心城市房地产市场快速升温，因此后续利率保持一定克制，更多在于对当前既有利率政策的消化，以避免刺激楼市情绪，未来利率或在稳定基础上小幅波动。

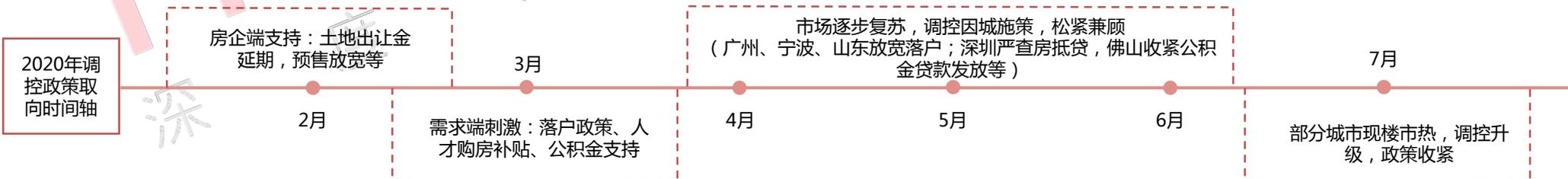
## 7月24日，韩正主持召开房地产工作座谈会，时隔近一年，重提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，总结市场，预警市场，传导调控风向

参会城市：北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等10个城市

### “房住不炒”，确保稳定

- 疫情影响下，各地经济、投资数据下滑，对房地产依赖度上升，会议强调**时刻绷紧房地产调控这根弦，坚定不移推进落实好长效机制。**
- 今年以来首次强调“要全面落实城市政府主体责任，发现问题要快速反应和处置，及时采取有针对性的政策措施”，措辞明显趋严，且强调**“因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施”。**
- 将金融、土地、财税作为楼市调控工具。金融方面，要**实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场**；土地方面，要抓紧建立住宅用地市场监测指标体系；财税方面，要发挥财税政策作用，有效调节住房需求。
- 推进城镇老旧小区和棚户区改造，关注城市新市民和年轻人住房问题，未来租赁房源供给及人才补贴层面政策或进一步加强。

出台时间	城市	政策主要内容
7月2日	杭州	通过高层次人才家庭优先购房方式取得的住房，自商品住房合同网签备案之日起，5年内不得上市交易
7月2日	东莞	总建面3万㎡及以下，须一次性申请预售；分期申报销售价格，每栋申报均价应不高于本项目对上一期同类型商品住房申报均价的5%（含）
7月6日	宁波	加大土地供应力度，扩大限购范围
7月15日	深圳	落户3年且连续36个月社保或个税证明方可购房；普通住宅标准增加750万要求；提高非普宅首付比例；个人住房转让增值税征免年限由2年调整至5年等
7月22日	宁波	在“市六区”无房且符合条件家庭可优先认购1套商品住宅；优先认购的商品住房须取得不动产权属证书满5年后方可交易转让
7月23日	南京	优先保障本市户籍无房家庭刚性需求；夫妻离异，任何一方自离异之日起2年内购房，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算
7月25日	东莞	非本市户籍购买首套住房需1年以上社保或纳税证明，二套2年社保或纳税证明；购买的商品住房，须取得不动产权证满3年方可交易转让



7月份郑州开展新一轮房地产市场秩序专项检查工作，主要针对经纪企业违规开展业务、开发企业捂盘惜售、无证销售、一房多卖等情况进行检查，相比去年同期，检查力度明显偏小；由于高度依赖房地产市场，现行态势下，政策面收紧的空间较小

## 2019年7月11日开展房地产市场集中整治内容

<p><b>不可违规预售及哄抬选房现场</b> 不得以私下内部认筹、排号等方式蓄客，通过集中选房、网上选房或者雇佣人员制造抢房假象等方式恶意炒作，哄抬房价，扰乱市场秩序的</p>	<p><b>不可超限价、捆绑实行价外加价</b> 未按政府备案价格要求销售商品房，或者以附加条件限制购房人合法权利（如捆绑车位、装修）等方式，限制购房人合法权利，变相实行价外加价的</p>
<p><b>严格执行预售制度</b> 捂盘惜售或者变相囤积房源，达到商品房预售条件，不及时办理预售证；取得预售证后不在10日内一次性公开全部房源信息并进行销售的</p>	<p><b>可以合同损害购房者利益</b> 利用合同格式条款，免除自身法定义务、加重购房人责任、排除购房人合法权利</p>
<p><b>五证齐全才可销售</b> 未取得预售证或不符合商品房销售条件的开发项目对外销售，以认购、认筹、预订、排号、售卡等方式向购房人收取或变相收取定金、预订款、诚意金等费用的</p>	<p><b>不可违法杠杆</b> 未按规定使用商品房预售款项，或另设其他账户以其他方式直接收存购房人房款（包括预订款、首付款、按揭贷款等）</p>
<p><b>不可使用电商等第三方</b> 采取“电商”等合作模式，通过第三方在网签合同约定价款之外加价出售房屋或者价外收取“团购费”、“会员费”、“信息咨询费”等费用的</p>	<p><b>不可违法加杠杆</b> 向不具备购房资格的对象出售商品住房，或者诱导、教唆、协助购房人伪造资料规避限购政策的</p>
<p><b>不可零首付/首付贷/首付分期</b> 实行“零首付”购房，或采用“首付贷”“首付分期”等形式违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款的</p>	<p><b>严格执行销售现场制度</b> 房企销售现场公示不符合要求，内容不全、格式不标准或不能反映动态情况</p>
<p><b>对中介人员进行规范</b> 对经纪机构运营不符合要求，经纪人隐瞒真实房源信息、签阴阳合同、与炒房团串通等损害购房者利益，规避限购、现场公示不符合要求等进行综合整治</p>	

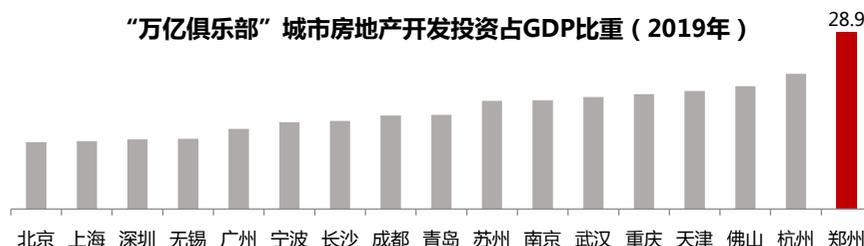
备注：宣传动员：7.22-7.31 现场检查：8.1-8.31 抽查验收：9.1-9.15 整改总结：9.16-9.30

## 2020年7月13日开展房地产市场秩序专项检查工作内容



备注：各区/县（市）自查：7.13-8.23 抽查验收：8.24-8.31

“万亿俱乐部”城市房地产开发投资占GDP比重（2019年）



7月30日，中央政治局会议召开，面对复杂的外围环境和国际局势，强调“内循环”，重申“房住不炒”，扩大内需，做好“六稳”、“六保”工作，努力完成全年经济社会发展目标

- **经济形势判断**：复杂严峻，不稳定性和不确定性较大，遇到的很多问题是中长期的，必须从**持久战**角度加以认识
- **强调“内循环”**：加快形成以**国内大循环为主体、国内国际双循环**相互促进的新发展格局，充分发挥国内需求潜力
- **宏观政策**：财政政策要更加积极有为、**注重实效**。要保障重大项目建设资金，注重质量和效益；货币政策要更加灵活适度、**精准导向**。要保持货币供应量和社会融资规模合理增长，推动综合融资成本明显下降。要确保新增融资重点流向制造业、中小微企业
- **房地产**：要**坚持房子是用来住的、不是用来炒的**定位，促进房地产市场平稳健康发展
- **消费&投资**：持续**扩大国内需求**，扩大最终消费，**扩大有效投资**，加快新基建，以新型城镇化带动投资和消费需求，推动城市群、都市圈一体化发展体制机制创新
- **资本市场**：推进资本市场基础制度建设，依法从严打击证券违法活动，促进资本市场平稳健康发展

扩大内需

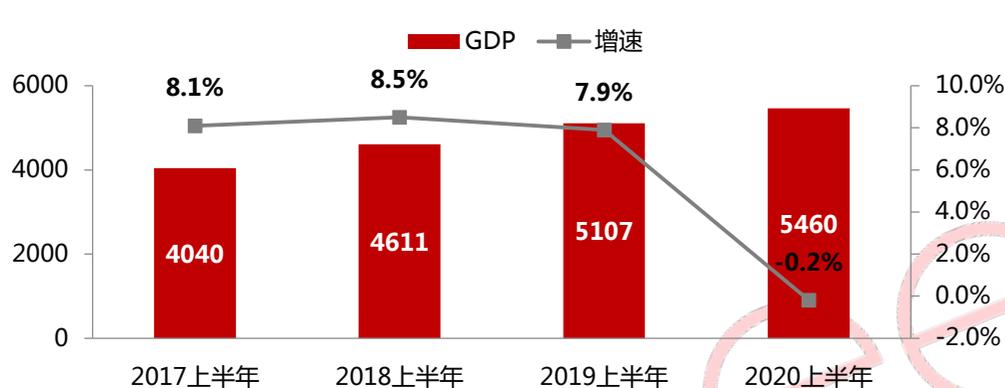
扩大投资

房住不炒

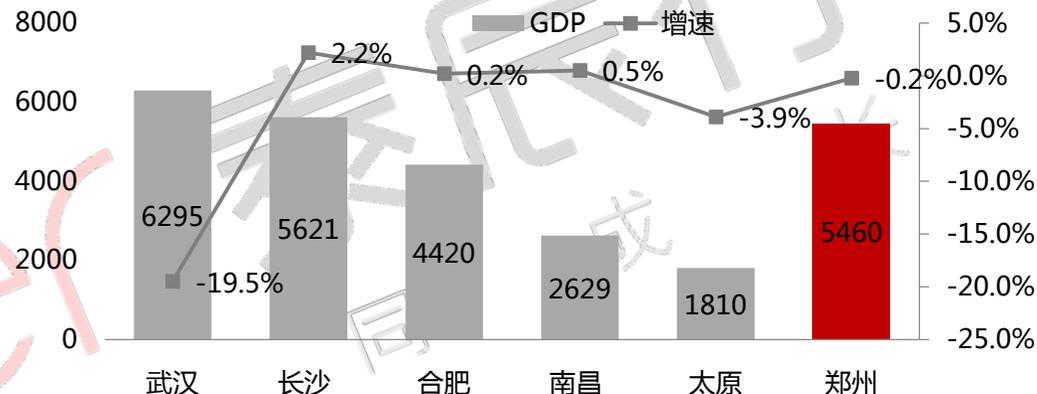
六稳、六保

7月27日，郑州市年中经济数据公布，上半年GDP完成5459.6亿，同比下降0.2%，全市经济运行稳步复苏，“六稳”“六保”政策成效显现，中部六省中排名位居第三，同长沙差距缩小

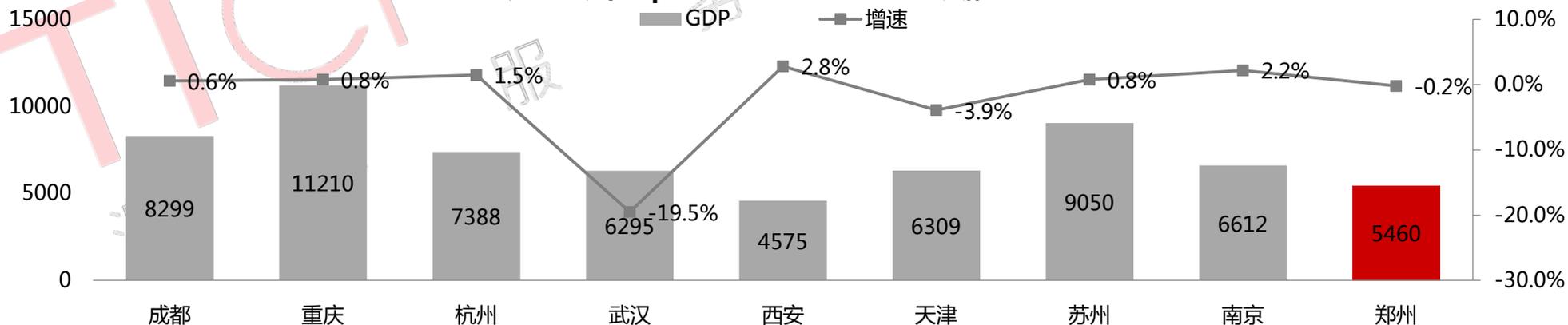
### 郑州市2017-2020上半年GDP数据



### 中部6省城市2020年上半年GDP数据



### 新一线城市top10 2020年上半年GDP数据



## 外部经济冲击、内需仍处疲弱状态下，扩大有效投资，发挥投资对经济增长的拉动作用

### 7.7 河南省210个项目纳入今年省重点项目，总投资3747亿，年度计划完成投资893亿

重点项目名单涵盖两新一重，产业发展，创新驱动等项目，今年2月，河南省发布2020年第一批980个重点项目，总投资3.3万亿元。两批重点项目力争全年完成投资1万亿元。

### 7.15 紫荆山南路十八里河路段（南四环-龙湖镇建设路）主线通车

进一步完善郑州市城市交通路网体系，极大改善郑州市与南龙湖镇周边甚至新郑市交通的缓慢现状，更带动郑州市区与郑州南部地区在人员、物流及经济上的融合

### 7.20 郑州市“长三角区域合作”共签约项目37个，投资总额1067.7亿元

项目涵盖先进制造、商贸物流、数字经济、生物医药等多个领域，其中世界500强企业项目5个

### 7.27 大河路(西三环北延段至东三环段)地面主线道路建成试通车

此次大河路地面道路的开通，有效缓解了郑州“大四环”大河路段的交通压力，将大大提升市区和沿线居民的出行效率

### 7.28 二七广场将建下穿隧道，预计2021年完工，全长1370米，概算总投资7.95亿元

作为中原路整治提升的重要节点工程，建成通车后，将大大减轻周边道路交通压力，有效改善二七广场和郑州火车站交通环境

### 7月下旬 郑州市老旧小区改造工作，目前完工率近40%

预计2020年完成60%，到2021年6月底前，郑州市内五区共计划改造老旧小区1800多个，其中金水区计划改造老旧小区520多个。截至7月下旬，郑州市内五区计划改造项目完工700多个，在建项目1100多个，已全部开工，完工率近40%



## □ 宏观

7月积极落实保供稳价政策，助力市场持续稳步复苏。在面对外部环境不明，内部居民需求乏力的情况下，下半年提振内需为政策重心，730会议强调“内循环”，定调下半年经济工作以扩大内需，做好“六稳”“六保”工作为重点；财政政策方面结合宽信用政策为实体经济的持续恢复提供良好的金融环境

## □ 政策

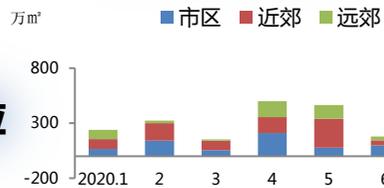
7月以来，多城市楼市过热，调控升级政策收紧，为楼市降温。724座谈会时隔近一年，再提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，强调“房住不炒”，因城施策；郑州于7月中旬开展新一轮房地产市场秩序专项检查工作，现行市场态势下，受制于郑州对房地产的高度依赖，相比去年同期检查力度有所弱化，政策面收紧空间较小；郑州市上半年GDP同比下降0.2%，外部经济冲击、内需仍处疲弱状态下，通过招商引资、积极推进项目落地、落实旧改等，助推城市建设提速

大郑州

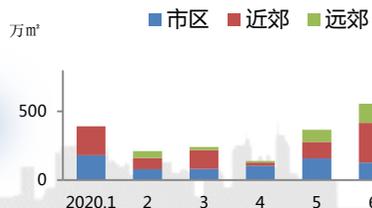
市本级

## 土地指标

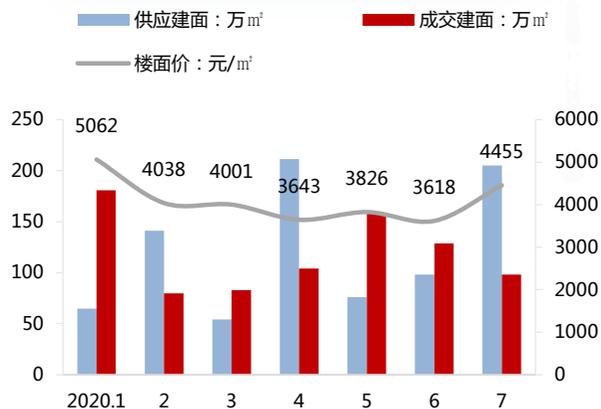
### 1-7月供应



### 1-7月成交



## 2020年1-7月市区土地供销价



## 摘地前三甲

### 7月



### 1-7月



## 7月市区典型成交地块

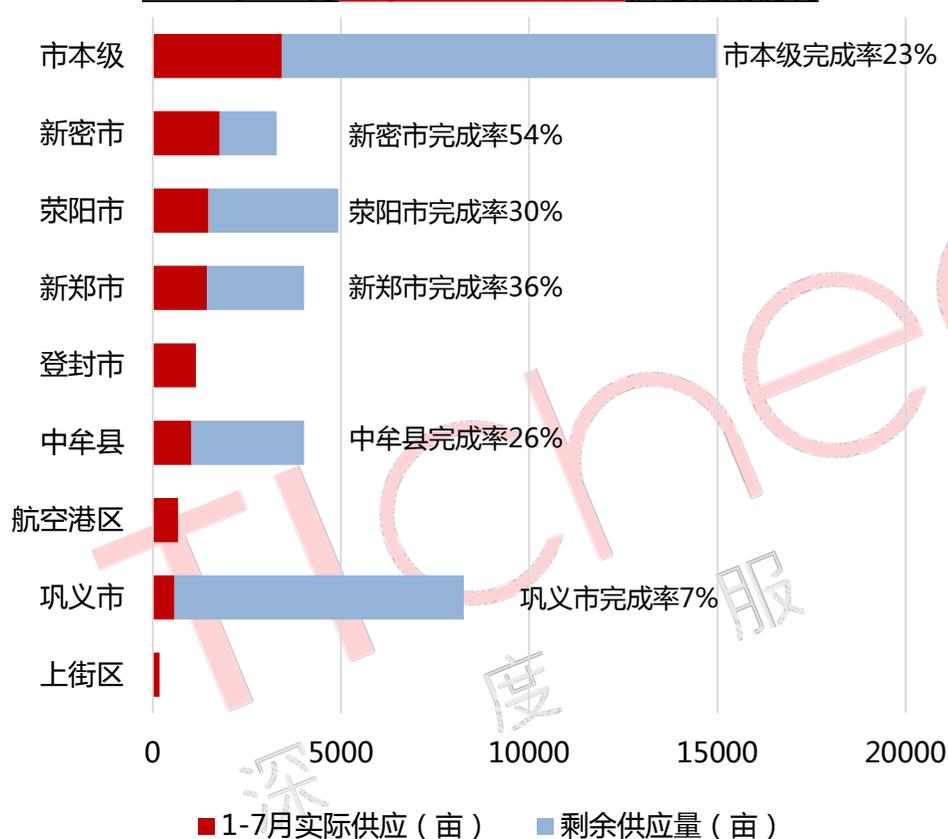


土地编号：郑政出〔2020〕23号（网）  
（公开地）  
土地指标：占地4.39万m²/R=2.5/计容建面10.98万m²  
拍地时间：2020/7/8  
买受人：碧桂园  
成交总价：8.42亿元 溢价71%  
备注：共有34家企业（73个壳公司）报名参拍，分别为：华润、中海、保利、华侨城、金茂、郑州国投、华发、鲁能、绿地、远洋、新城、绿城、万科、平安、金地、碧桂园、正荣、美的、雅居乐、禹洲、金科、融信、华宇、旭辉、中梁、奥克斯、大桥石化、敏捷、正商、绿都、昌建、建业、亚新、锦艺

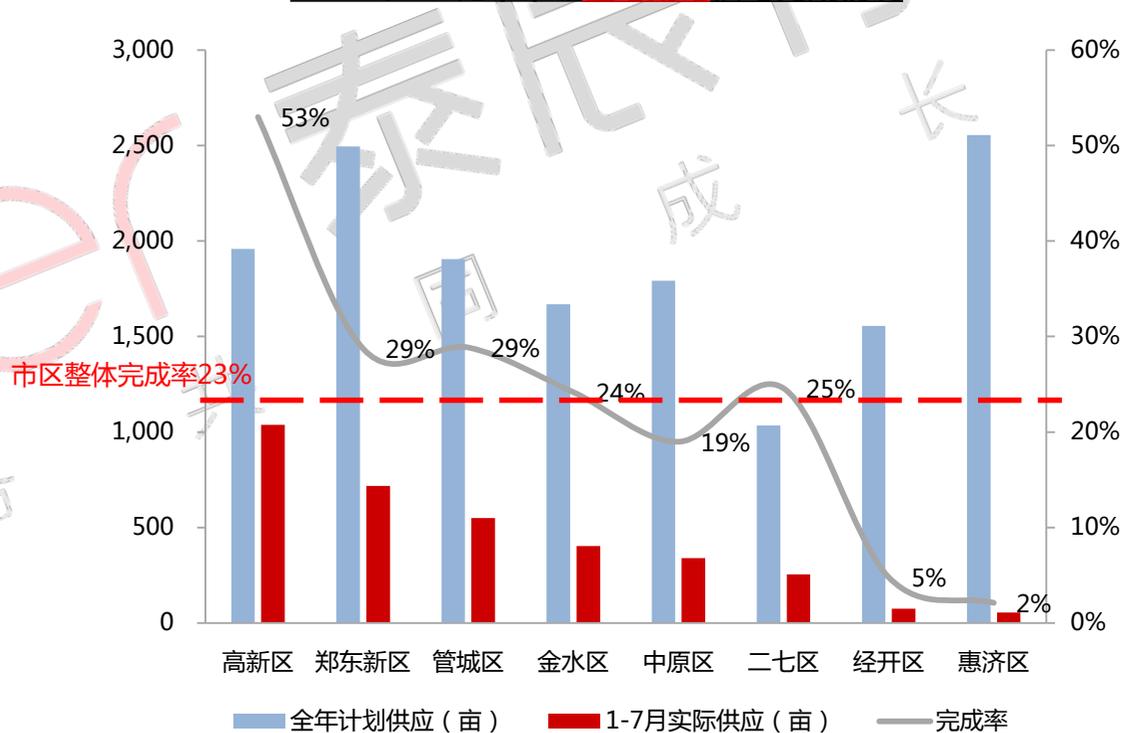
# 供地计划 - 整体完成率低，后续主力区域为惠济/经开/巩义

截止7月大郑州供地区域主要为新密、荥阳及新郑。市区供地完成率为23%，其中高新区、郑东新区、管城区完成率居前。后期惠济区、经开区、中原区及巩义市预计将加大供地力度

2020年1-7月大郑州各区住宅用地供地完成情况



2020年1-7月市本级住宅用地供地完成情况



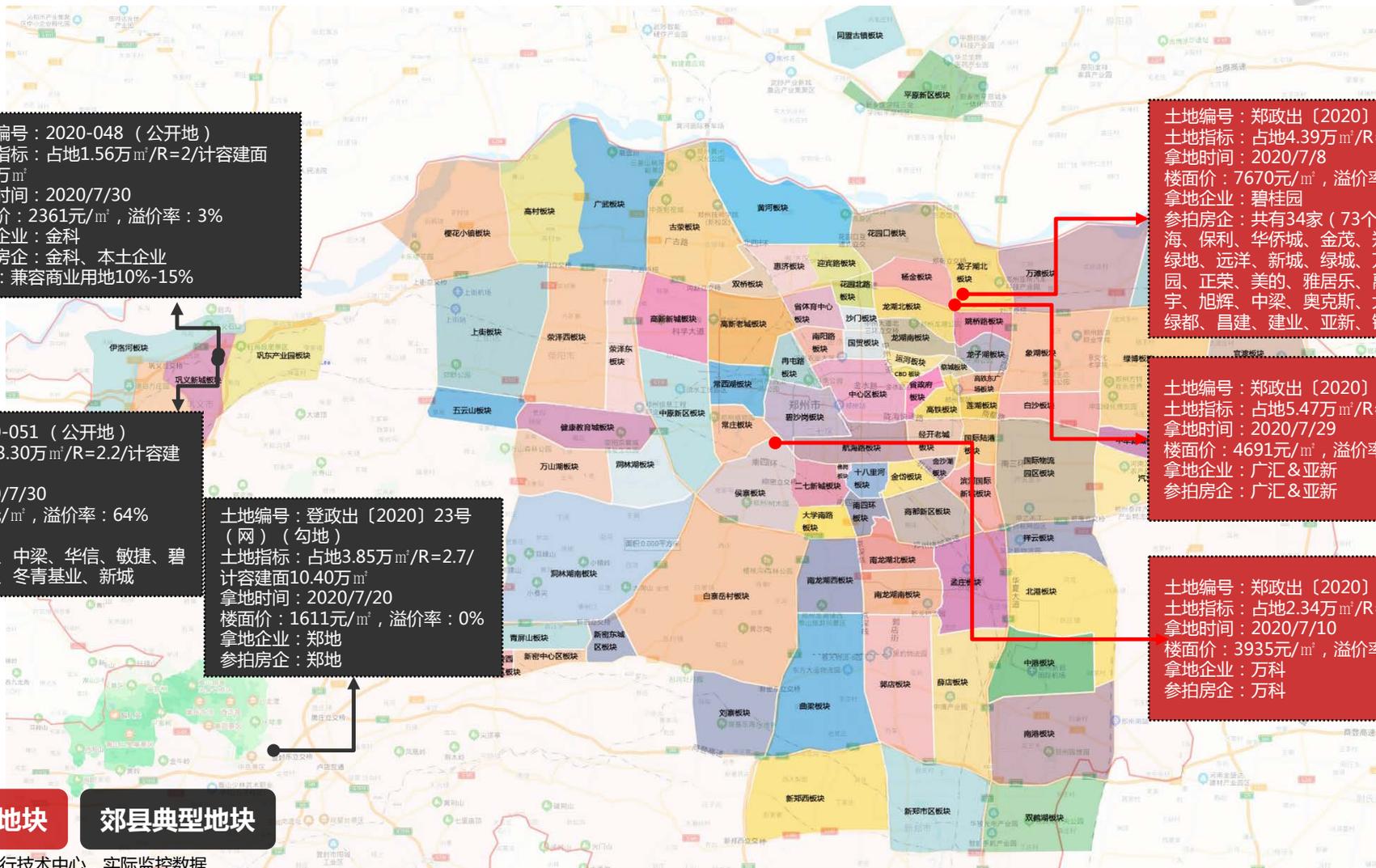
2020年计划与实际完成差值 (亩)	921	1779	1355	1265	1452	779	1481	2502
--------------------	-----	------	------	------	------	-----	------	------

备注：港区、登封、及上街区供地官方尚未公布

数据来源：中国土地市场网

# 典型地块-房企拿地意向积极，公开地最高溢价率71%

典型地块成交集中于市区、巩义、登封；房企多通过勾地方式进行扩容补货，公开地块拿地意向积极，本月公开地竞拍最高溢价率再度刷新



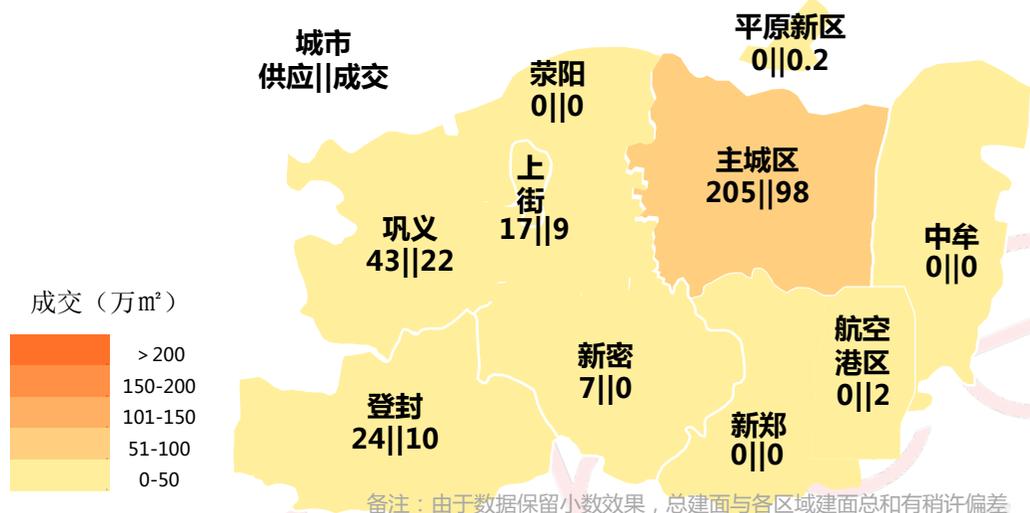
市区典型地块      郊县典型地块

数据来源: 泰辰行技术中心, 实时监控数据

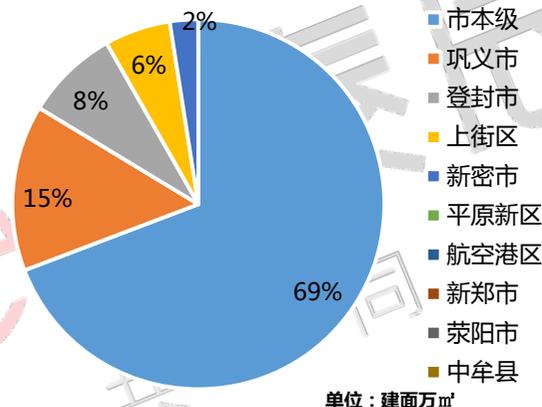
# 大郑州土地市场-整体供销量同比下降

本月大郑州土地市场供销量较去年同期减少，供应297万m<sup>2</sup>（环比+83%，同比-41%），成交142万m<sup>2</sup>（环比-74%，同比-74%），供销区域主要为市区及远郊

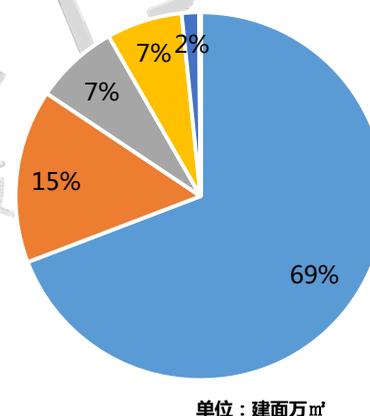
7月大郑州+平原新区商住+商服用地成交热力图（万m<sup>2</sup>）



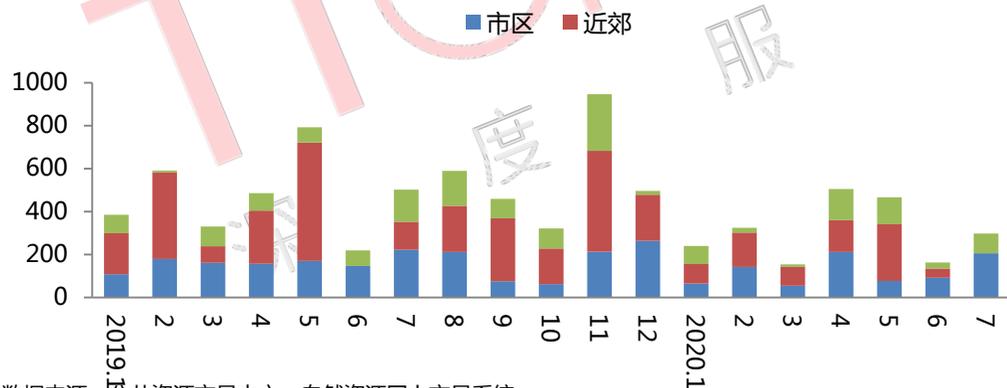
供应占比



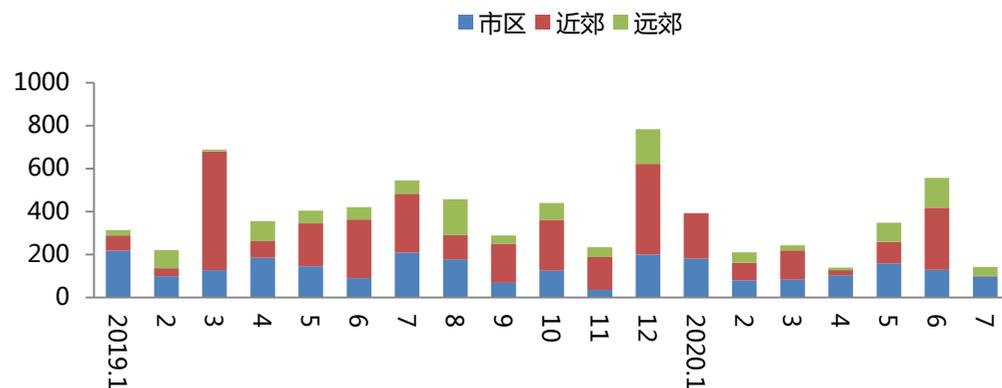
成交占比



2019.1-2020.7市区及近、远郊商住+商服用地供应分析（万m<sup>2</sup>）



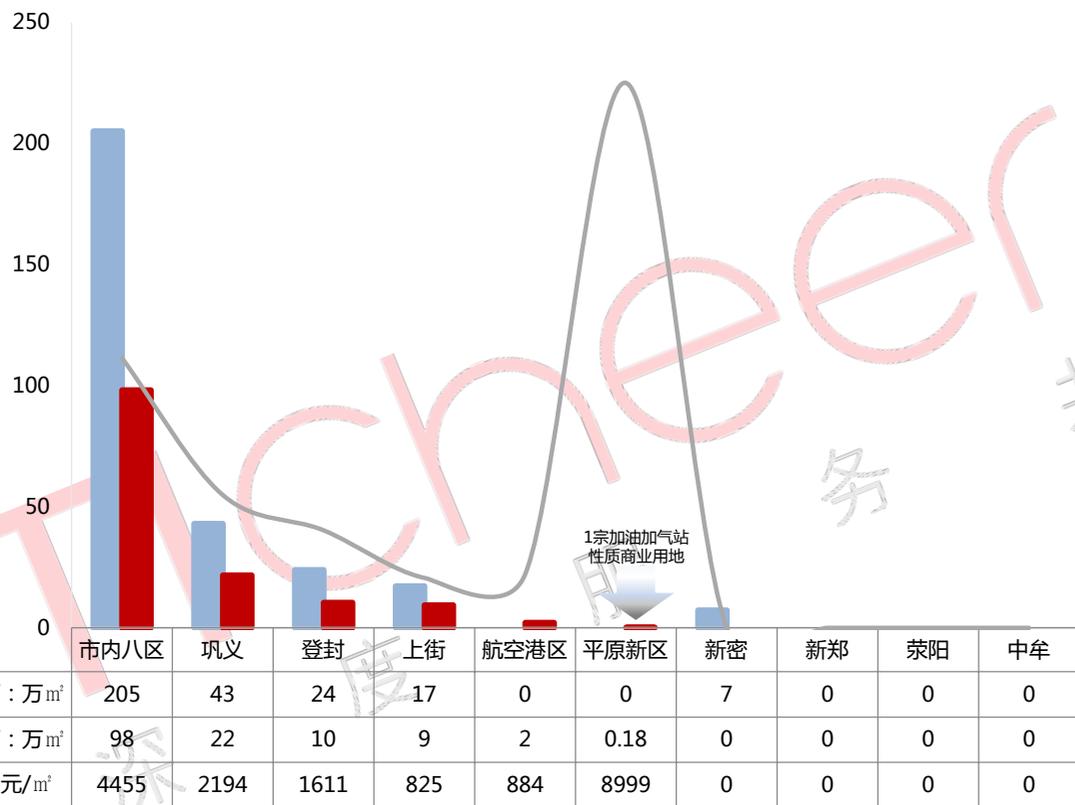
2019.1-2020.7市区及近、远郊商住+商服用地成交分析（万m<sup>2</sup>）



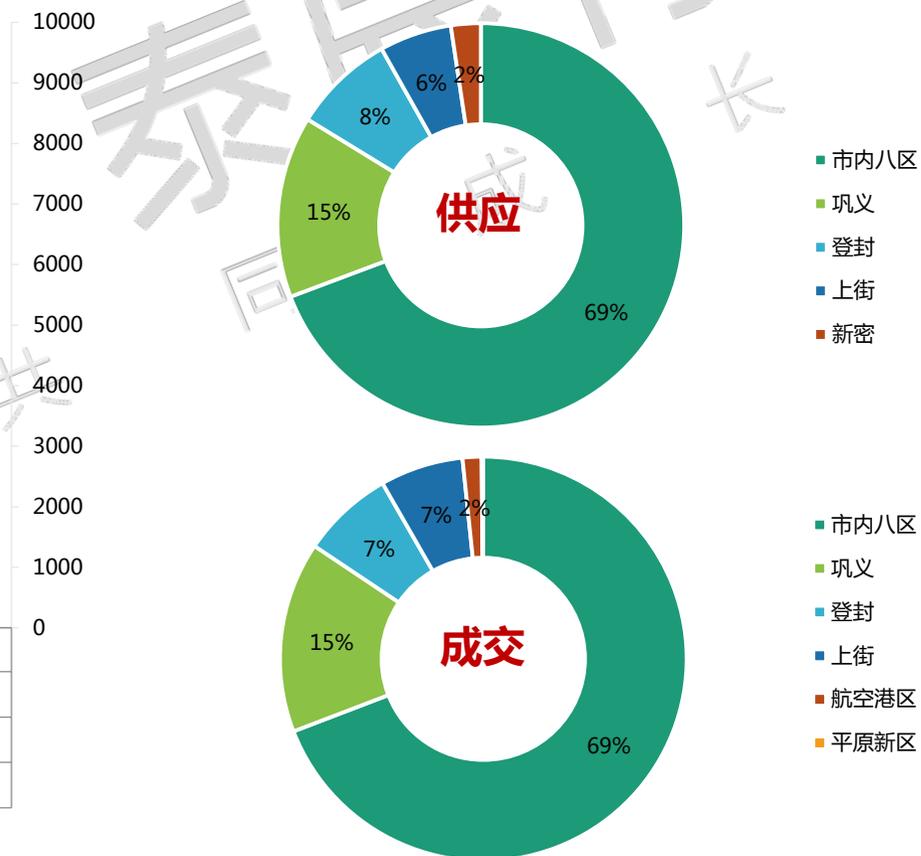
# 大郑州土地市场-供销集中市区及远郊巩义/登封区域

7月大郑州供销土地主要集中于市区；远郊中巩义、登封为供求主力区域；近郊无供应，仅平原新区有成交，且拿地楼面价较高（1宗加油加气站性质商业用地本月成交，楼面价较高）

7月大郑州各区商住+商服用地建面及楼面价走势



单位：建面万m<sup>2</sup>

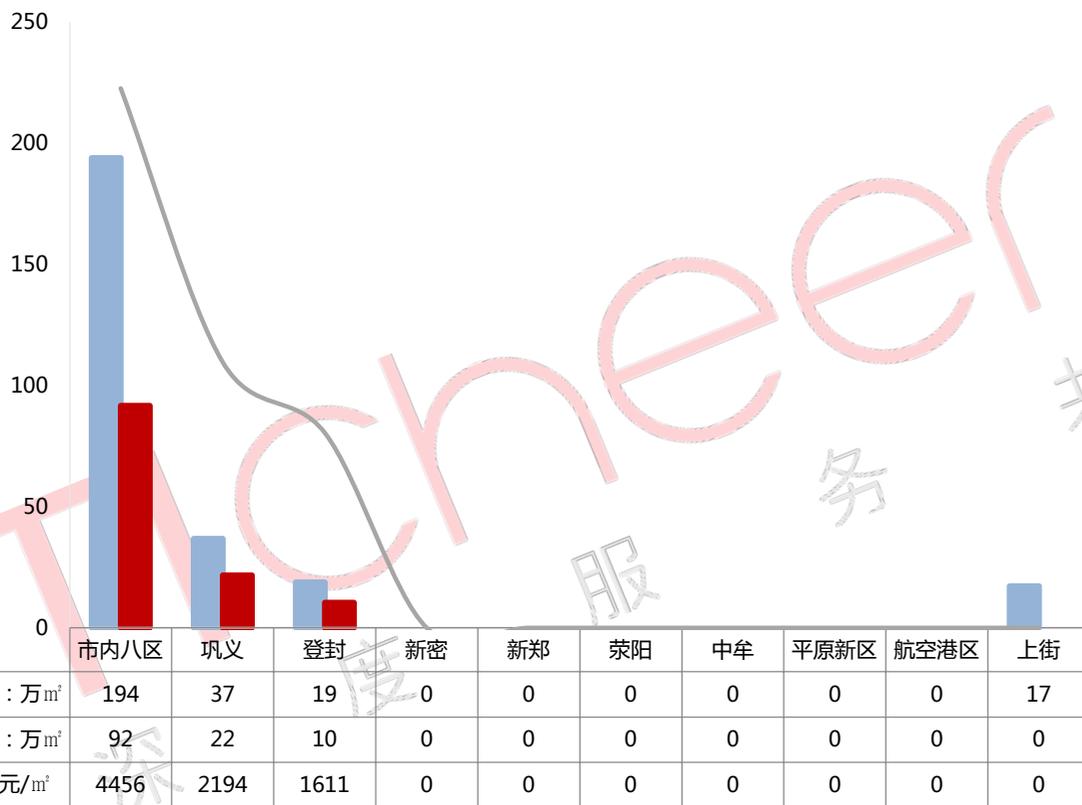


备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有偏差

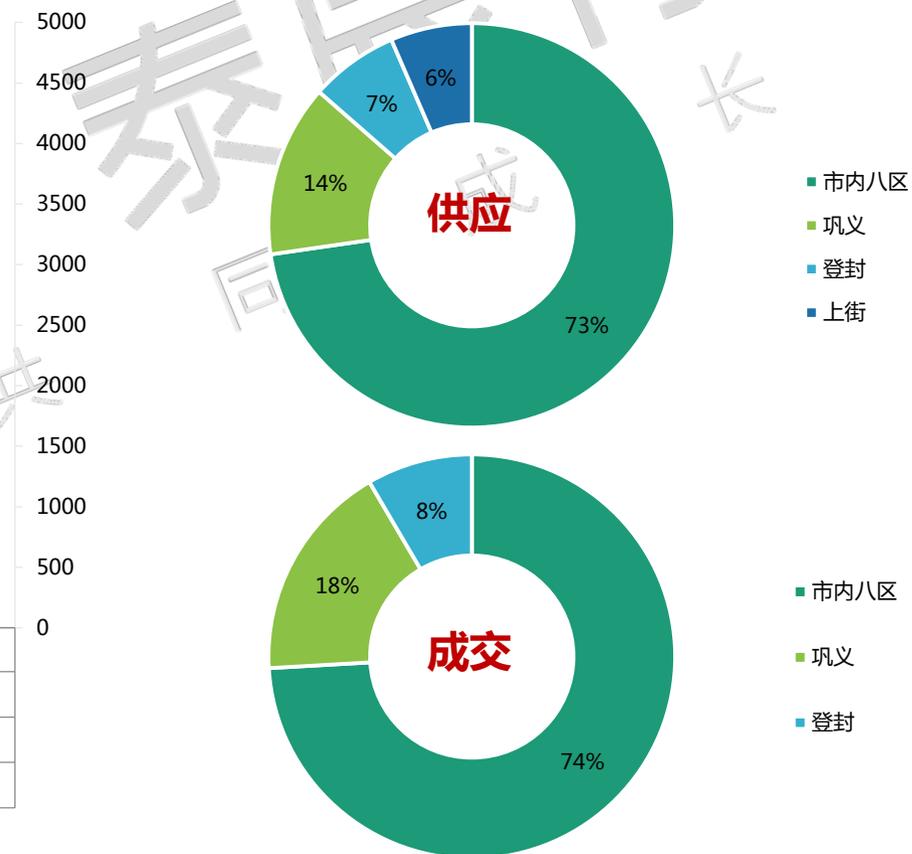
数据来源：公共资源交易中心、自然资源网上交易系统

本月商住用地供应267万m<sup>2</sup>（环比+65%，同比-39%），成交124万m<sup>2</sup>（环比-76%，同比-75%），商住用地本月供应量加大，主要集中于市区及巩义；成交量减少，除市区外，仅有巩义、登封有土地成交

7月大郑州各区商住用地建面及楼面价走势



单位：建面万m<sup>2</sup>



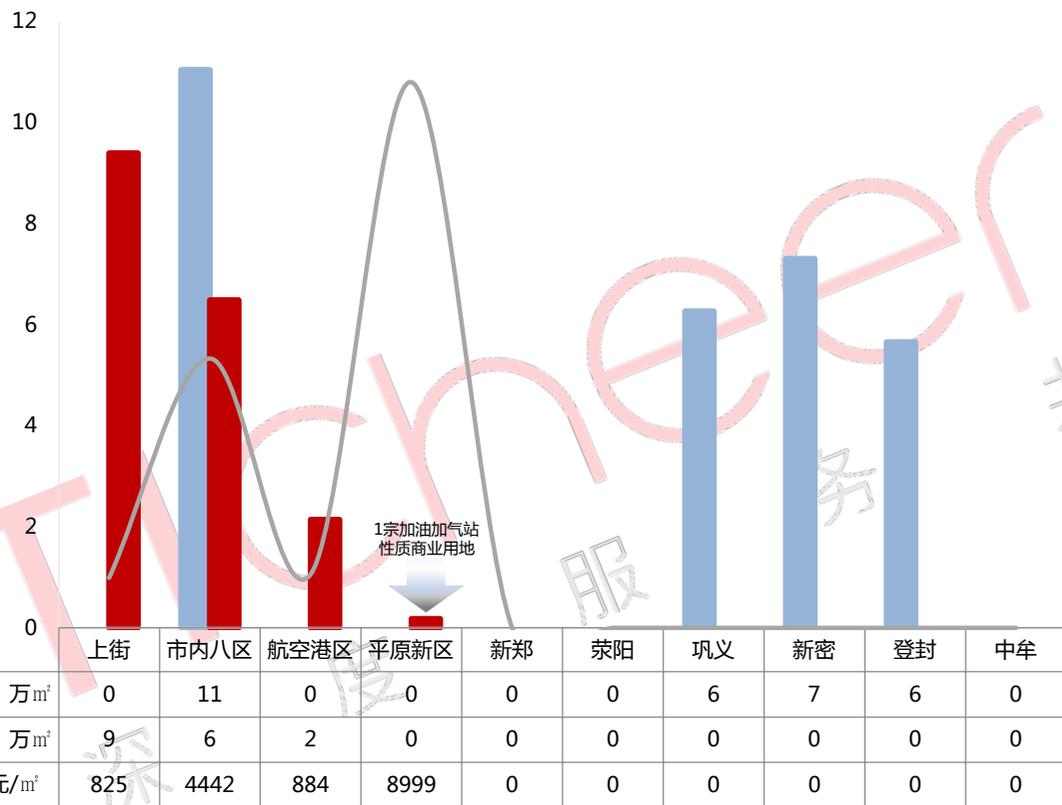
备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有偏差

数据来源：公共资源交易中心、自然资源网上交易系统

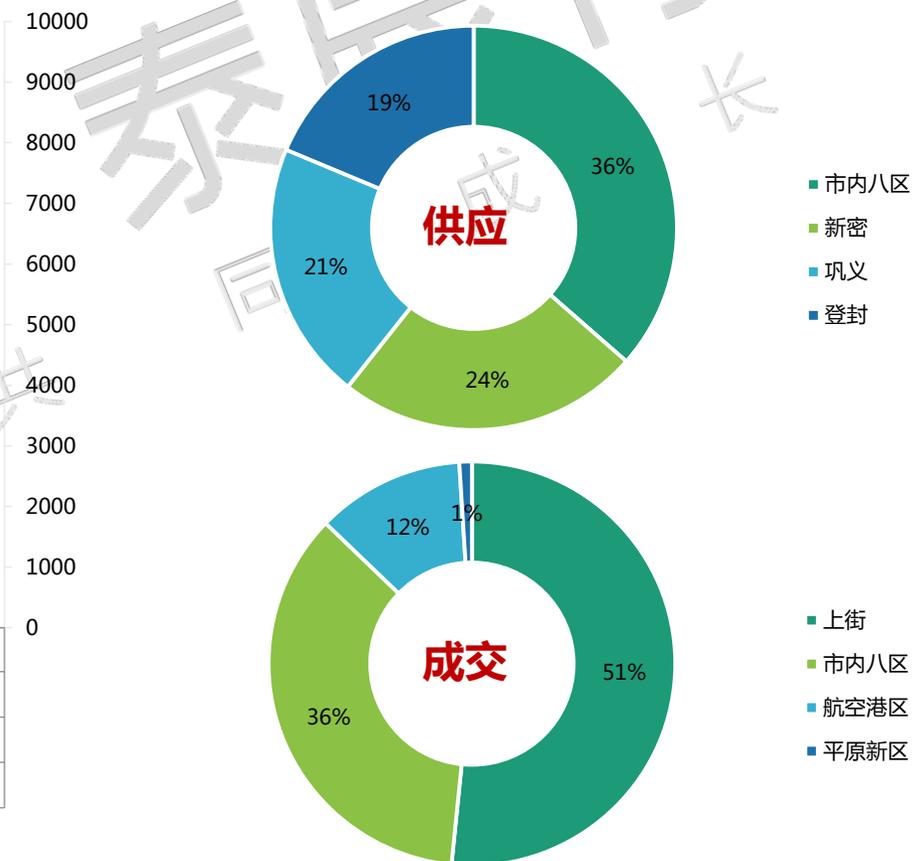
# 大郑州土地市场-商服用地供销价

本月商服用地供应30万m<sup>2</sup>（环比+67%，同比-55%），成交18万m<sup>2</sup>（环比-51%，同比-54%），供应区域为市区及远郊巩义、新密、登封，成交区域为市区、近郊航空港区及平原新区、远郊上街

7月大郑州各区商服用地建面及楼面价走势



单位：建面万m<sup>2</sup>



备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有偏差

数据来源：公共资源交易中心、自然资源网上交易系统

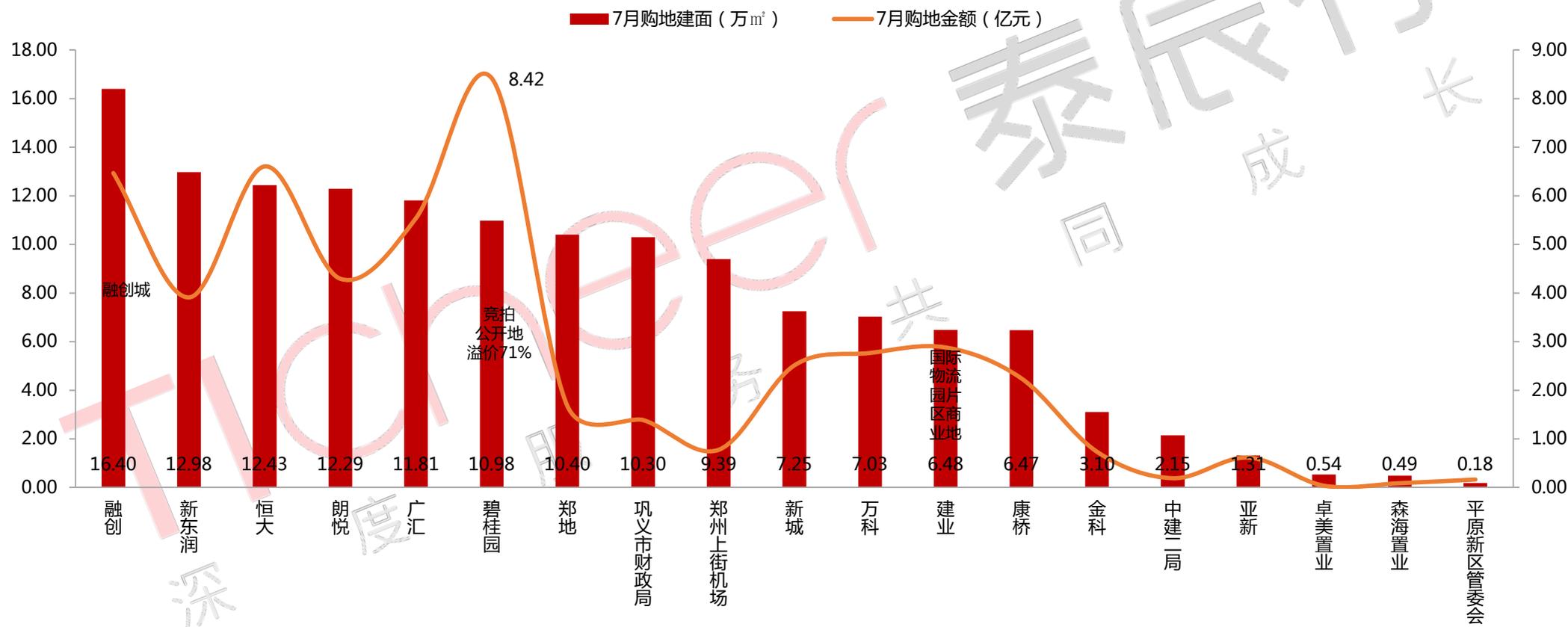
# 大郑州土地市场-7月购地排名

Ticheer

深度服务 共同成长

本月购地建面TOP3房企为融创、新东润、恒大，摘地均为项目后期地块；成交金额TOP3为碧桂园、恒大、融创，其中碧桂园以71%溢价率竞得龙子湖北板块公开地块，成交额排名本月首位

2020年7月大郑州典型房企拿地成交面积、金额分析



# 大郑州土地市场-融创、正商位居前列

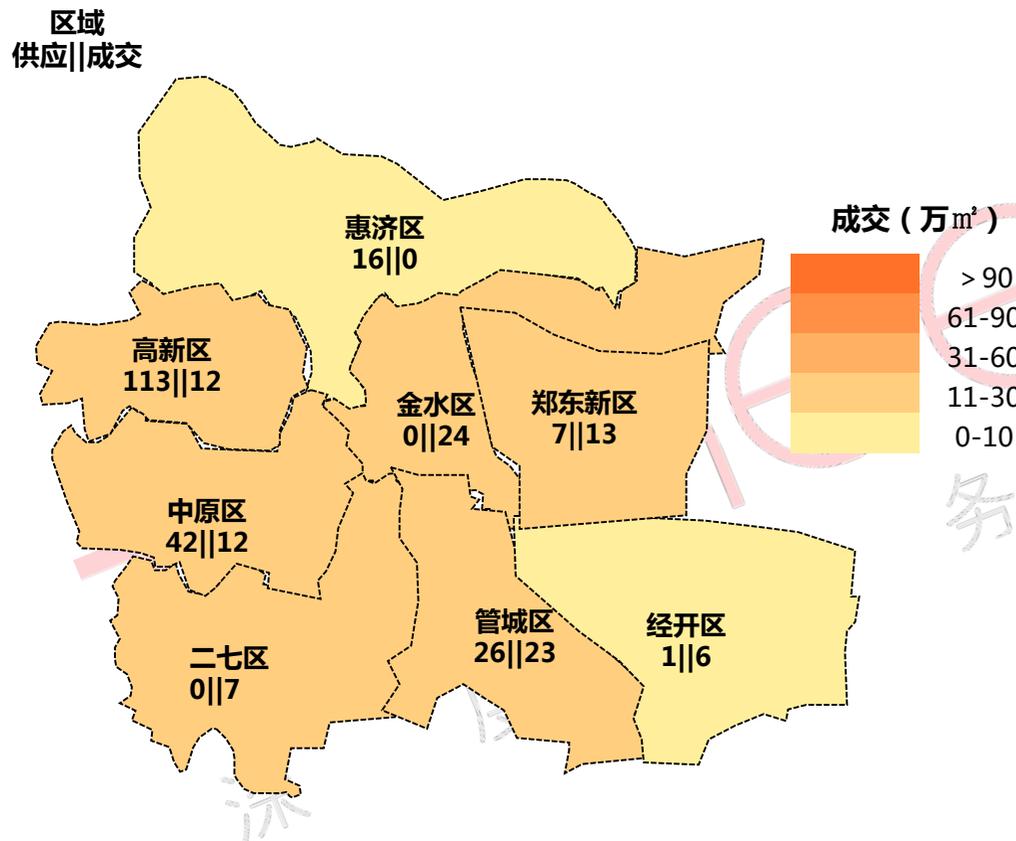
1-7月大郑州范围内，融创、正商、思念摘地位居前三甲，摘地模式仍以城改、勾地为主。保利购地多为公开地，金额及楼面价较高；美盛摘地均为美盛教育港湾后期地块，地价排名首位

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	<b>1186</b>	<b>167.65</b>	40.90	345	2439	平原新区 (融创冰雪世界)、管城区 (融创城)、荥阳 (融创御栖玖里)、新郑 (融创东方宸院)
正商	739	107.66	21.86	296	2031	管城区 (正商生态城)、新密 (新密正商城)、登封 (正商中岳城)、新郑 (正商智慧城、正商兰庭华府、正商红河左岸)、巩义 (储备)、荥阳 (储备)
思念	705	112.03	10.25	145	915	荥阳 (思念果岭·岭尚桃源)
恒大	553	81.77	28.96	523	3541	中原区 (恒大林溪郡)、航空港区 (恒大未来之光)、高新区 (恒大城)
数字小镇	536	71.74	28.20	526	3931	白沙 (科学谷软件小镇)
康桥	490	102.68	33.13	677	3227	中原区 (康桥玖玺园)、新郑 (康桥林语镇)、中牟 (解放街商业、六里岗项目)、管城区 (康桥阅溪府)
碧桂园	432	108.29	41.69	965	3850	中原区 (碧桂园名门凤凰城)、高新区 (碧桂园西湖)、管城区 (碧桂园名门时代城)、金水区 (储备)、郑东新区 (碧桂园总部科创基地)
保利	431	84.03	<b>47.06</b>	1091	<b>5600</b>	经开区 (保利天汇)、金水区 (保利海德公园)、高新区 (保利文化广场、储备项目)
清华园	421	54.16	4.34	103	802	荥阳市 (清华忆江南)、新密 (岳村镇土门村改造)
新田	305	37.14	4.03	132	1085	荥阳洞林湖 (新田合作中丞、新田合作远洋、新田合作万科)
正弘	275	32.28	7.69	280	2384	登封 (正弘中岳城)、新密 (储备)
银基	238	25.55	2.09	88	819	新密 (国际旅游度假区、银基·金科·长岛ONE)
金科	235	25.35	2.60	111	1024	新密 (银基·金科·长岛ONE)、巩义 (金科储备)
蓝光	231	35.39	9.16	397	2588	新郑 (储备)、新密 (储备)
悦翔	217	21.74	5.39	248	2480	中牟 (悦翔&郑地勾地)
泰康	206	26.21	7.45	361	2842	郑东新区 (泰康之家豫园)
万科	203	34.03	5.42	268	1594	新郑 (收购原东鑫凯旋城烂尾楼项目)、荥阳 (新田合作项目)
美盛	202	83.97	28.08	<b>1391</b>	3344	金水区 (美盛教育港湾)
信和	184	19.57	7.50	408	3829	中牟 (普罗理想国)
瀚宇	178	43.21	13.60	765	3147	金水区 (瀚宇天悦城)、荥阳 (瀚宇天悦湾)
中丞	145	16.98	1.93	133	1135	荥阳洞林湖 (新田&中丞洞林湖项目)
世茂	140	21.48	3.81	272	1775	新郑孟庄、荥阳洞林湖 (世茂&福晟郑州荥阳健康园区)
郑地	138	22.97	3.90	282	1698	登封 (郑地项目)、中牟 (悦翔&郑地勾地)
峰创置业	126	12.59	2.83	225	2250	登封 (峰创置业勾地)
奥园	123	20.50	3.83	311	1868	新郑龙湖镇 (奥园&竹桂园)

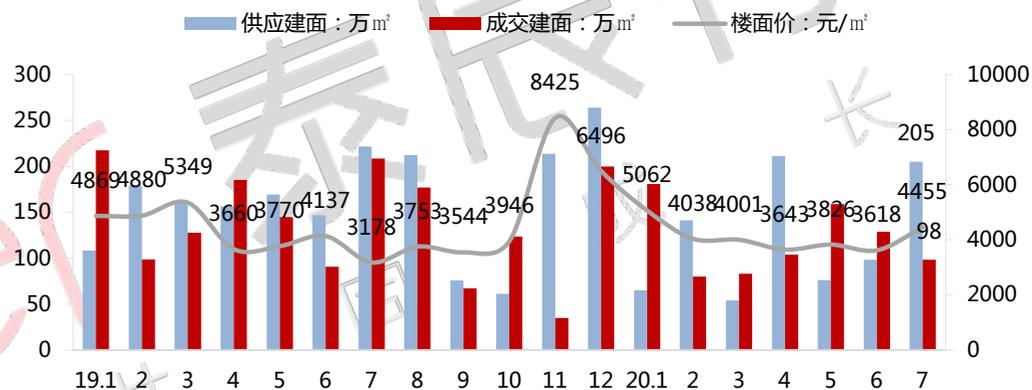
# 市本级土地市场-成交集中金水区、管城区

7月市区供应205万m<sup>2</sup>（环比+190%，同比-7%），成交98万m<sup>2</sup>（环比-24%，同比-53%），供应环比上涨，成交同环比均下降；楼面价走高为4455元/m<sup>2</sup>（环比+23%，同比+40%）

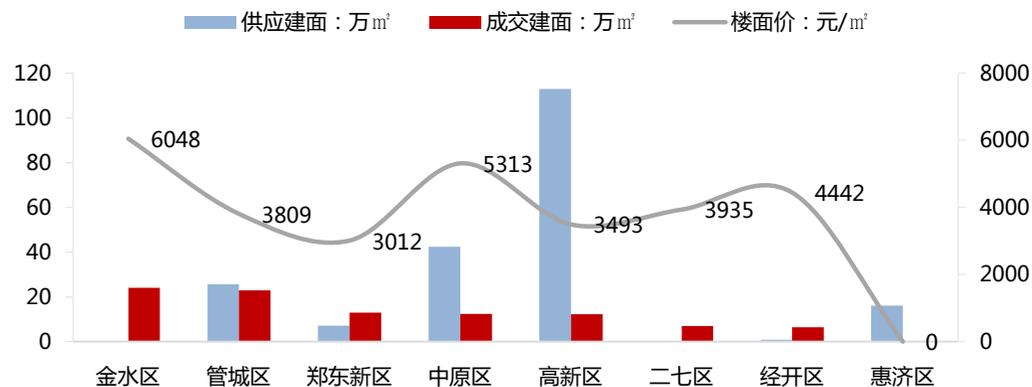
7月郑州市区商住+商服用地成交热力图（万m<sup>2</sup>）



2019.1-2020.7市本级商住+商服用地月度建面及楼面价走势



7月市本级各区商住+商服用地建面及楼面价走势



备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有许偏差

数据来源：郑州市公共资源交易中心

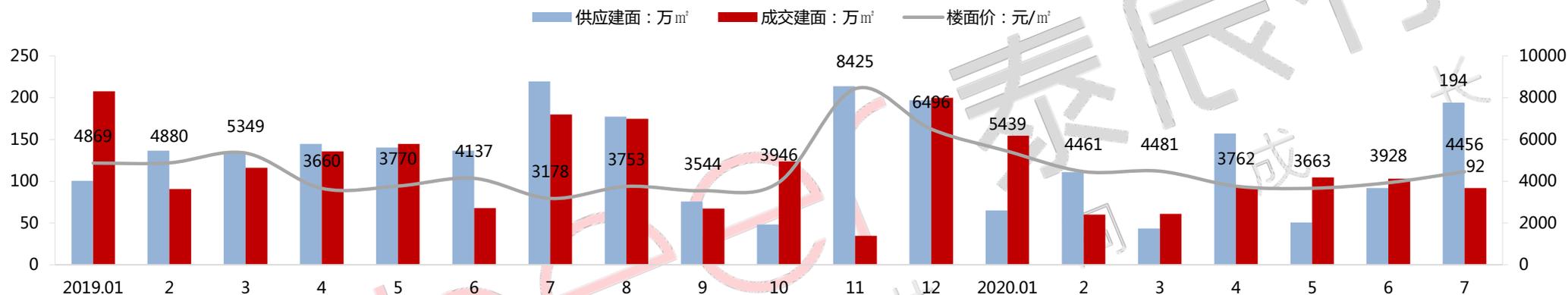
# 市本级土地市场-商住用地供销价

Ticheer

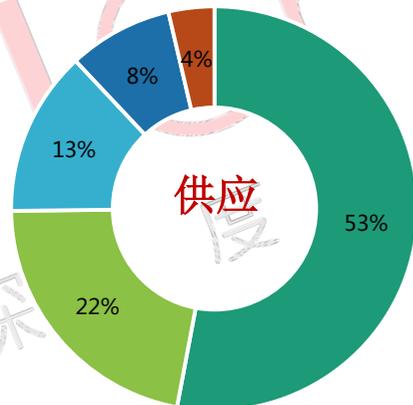
深度服务 共同成长

7月市区商住供应194万m<sup>2</sup>（环比+112%，同比-12%），成交92万m<sup>2</sup>（环比-11%，同比-49%），楼面价4456元/m<sup>2</sup>（环比+13%，同比+40%），除惠济区及经开区外区域均有成交，楼面价微涨

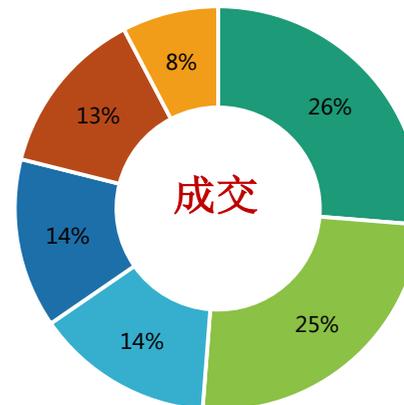
2019.1-2020.7郑州市本级商住用地月度建面、楼面价走势



单位：建面万m<sup>2</sup>



- 高新区
- 中原区
- 管城区
- 惠济区
- 郑东新区



- 金水区
- 管城区
- 郑东新区
- 中原区
- 高新区
- 二七区

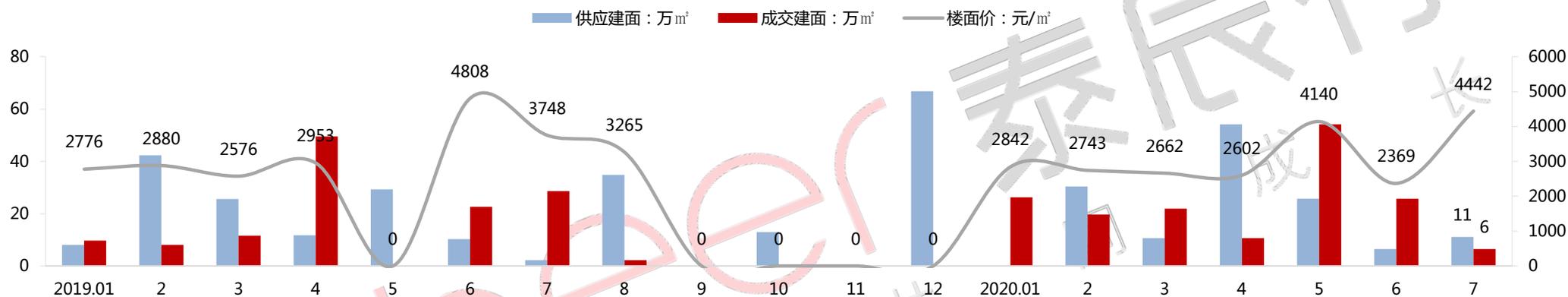
# 市本级土地市场-商服用地供销价

Ticheer

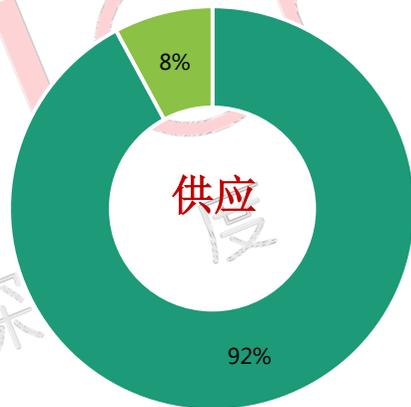
深度服务 共同成长

7月商服用地供应11万m<sup>2</sup>（环比+70%，同比+403%），成交6万m<sup>2</sup>（环比-75%），楼面价4442元/m<sup>2</sup>（环比+88%，同比+19%）。成交量下滑明显，楼面价显著提升

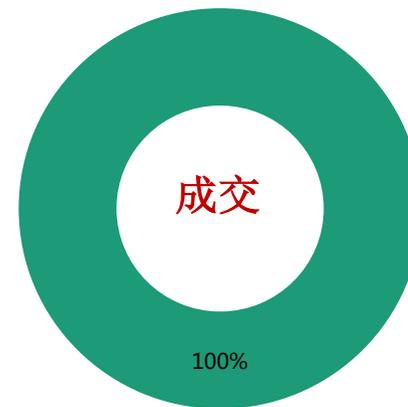
2019.1-2020.7郑州市本级商服用地月度建面、楼面价走势



单位：建面万m<sup>2</sup>



■ 高新区  
■ 经开区



■ 经开区

预计8月份大郑州土拍共31宗，总建面311万m<sup>2</sup>，市区：近郊：远郊分别占比66%：11%：23%

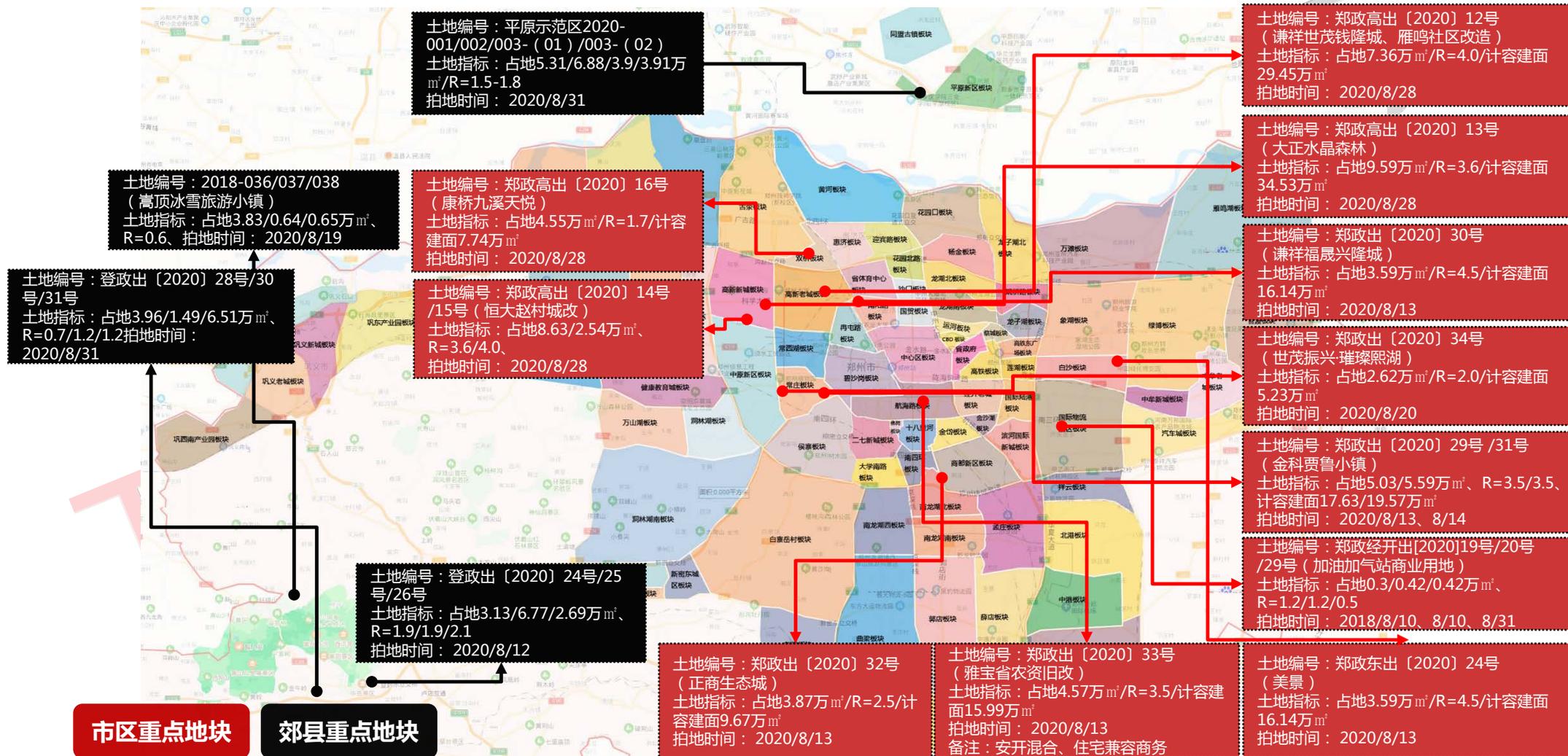
## 8月份大郑州+平原新区土拍预告



分类	市内八区						近郊					远郊			
	高新区	管城区	惠济区	经开区	郑东新区	中原区	航空港区	新郑	荥阳	中牟	平原新区	登封	巩义	上街	新密
区域	高新区	管城区	惠济区	经开区	郑东新区	中原区	航空港区	新郑	荥阳	中牟	平原新区	登封	巩义	上街	新密
宗数	5	2	1	2	1	3	0	0	0	0	4	6	5	1	1
计容建面：万m <sup>2</sup>	113	26	16	1	7	42	0	0	0	0	34	37	11	17	7
合计	市区合计预拍14宗，建面205.16万m <sup>2</sup>						近郊预拍4宗，建面33.66万m <sup>2</sup>					远郊预拍13宗，建面72.30万m <sup>2</sup>			

# 土拍预告-8月重点土地预拍分布图

8月重点地块多分布在高新区、登封及巩义，主要为项目勾地



## □ 大郑州

7月大郑州土拍市场：市区依旧为大郑州供销主力区域，近郊仅平原新区有成交，远郊巩义、登封表现较好。7月大郑州整体供应297万 $\text{m}^2$ ，供地量环比增加，供应区域集中于市区及远郊巩义、登封；成交共142万 $\text{m}^2$ ，市区、巩义、登封成交量靠前。本月市区土地供应共计205万 $\text{m}^2$ ，主要集中于高新区、中原区及惠济区等区域；成交98万 $\text{m}^2$ ，金水区、管城区及郑东新区为主要成交区域。

1-7月，大郑州整体供地完成率在25%，整体完成率较低，其中新密、荥阳及新郑完成率表现相对较好。市区供地完成率23%，其中惠济区、经开区、中原区完成率分别为2%、5%、19%，预计后期将加大供应。

## □ 房企拿地

1-7月融创、正商、思念拿地排名位居前三，房企拿地方式仍以勾地方式及城改项目为主。7月份房企多通过勾地方式拿地，公开地块购地意向积极，本月单块公开地成交最高溢价率71%。截止7月，市区土地供地计划完成率较低，房企在市区仍有较大机会摘得土地，其中机会较大的区域为惠济区、经开区及中原区。

## 来访成交表现

开盘

环比/同比

7月单盘来访

129组

-1%/-17%

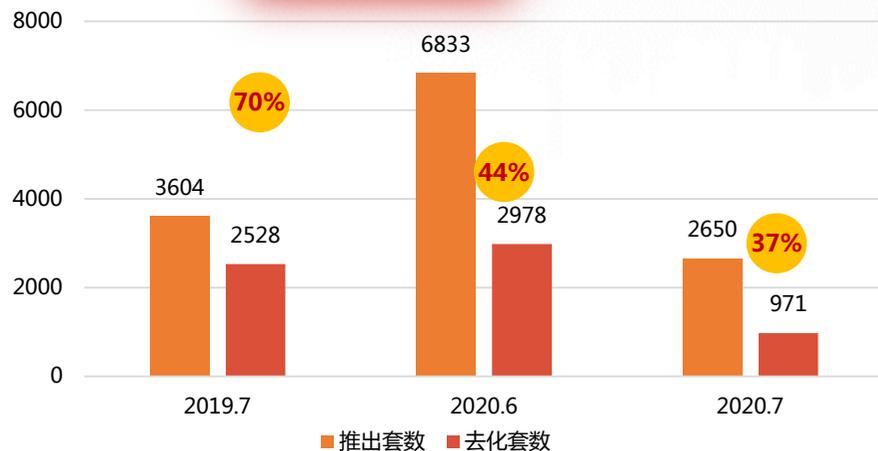
7月单盘成交

11套

-4%/-9%

平销

## 开盘推售表现



## 单盘销售表现

来访

销售前三甲：面积（万m<sup>2</sup>）/金额（亿元）

恒大林溪郡：6.5/9.3

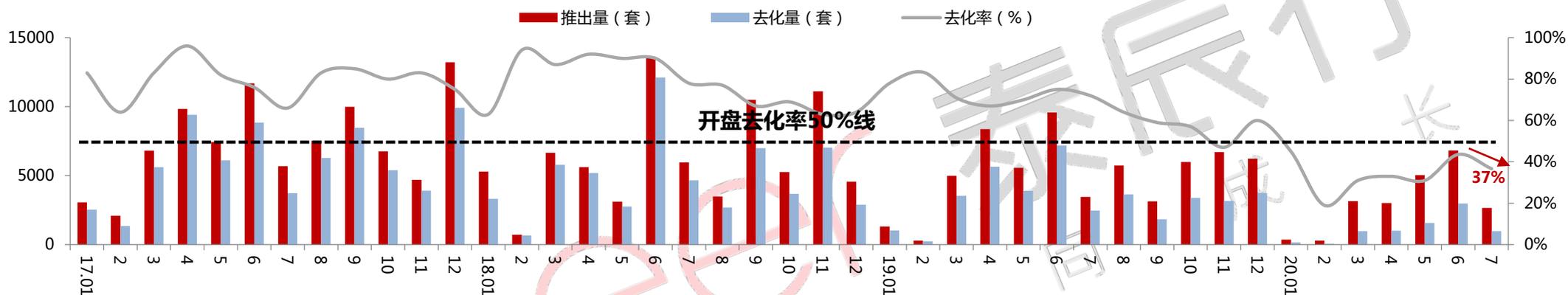
康桥玖玺园  
：5.5/9.2

富田城九鼎华府  
：3.7/4.7

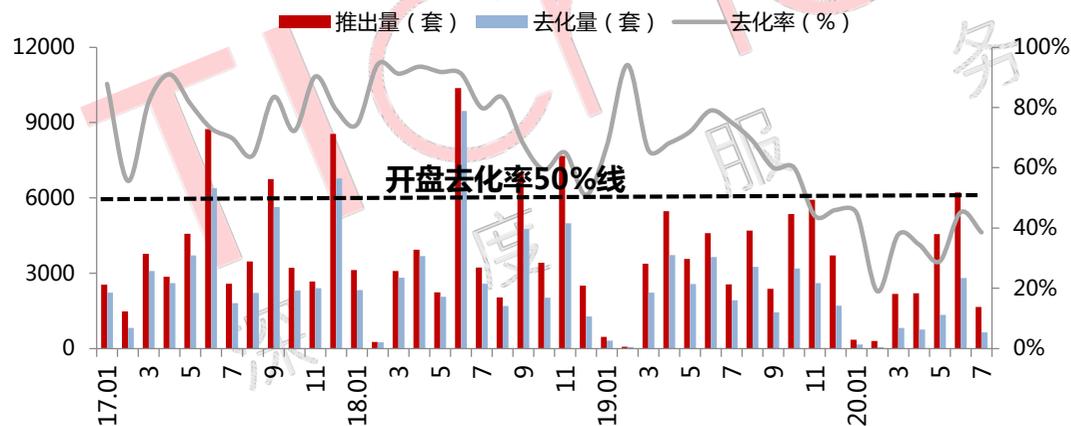
# 大郑州-推售量大幅下降，楼市热度走低

上半年房企业绩冲刺刚过，7月大郑州楼市热度大幅下降。本月大郑州开盘推货量环比-61%，去化量环比-67%，去化率环比-16%，相较去年同期-35%；其中市区推出量环比-73%，去化量环比-77%

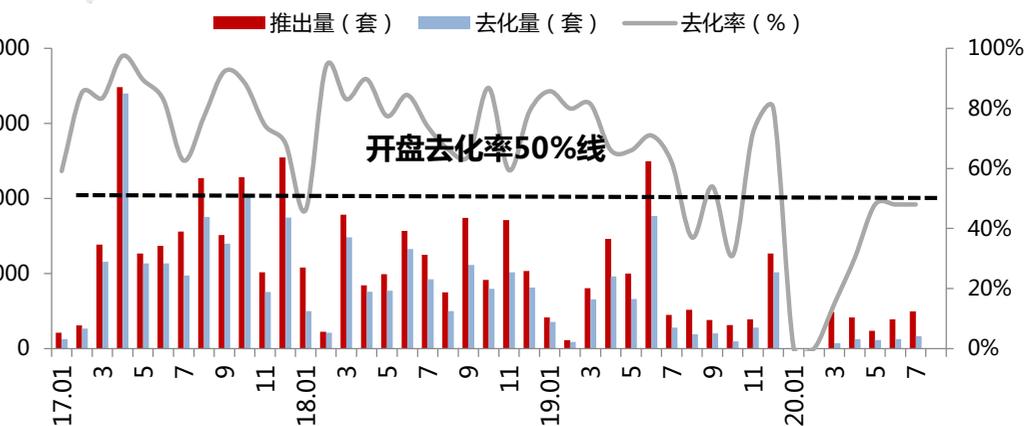
### 2017.1-2020.7月大郑州住宅月度开盘供销表现



### 2017.1-2020.7月度市区开盘供销表现



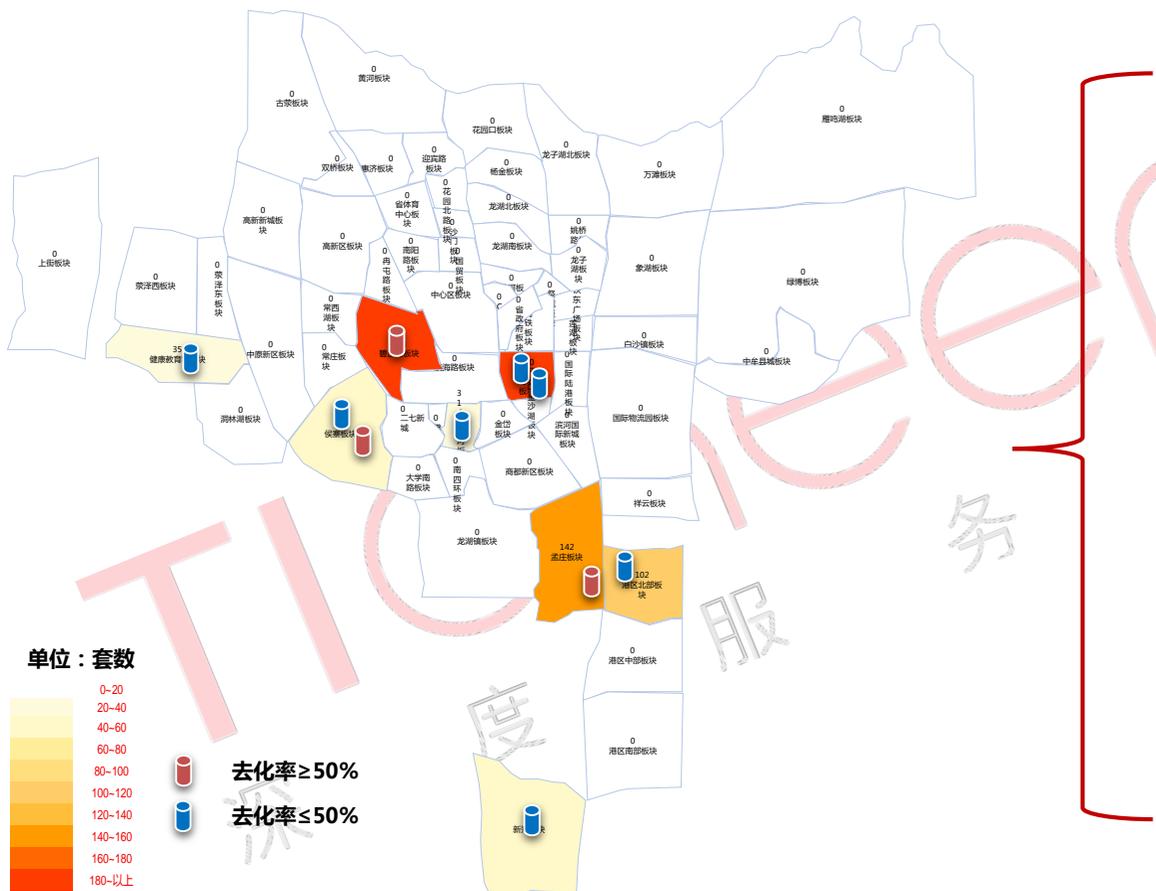
### 2017.1-2020.7月度郊区开盘供销表现



# 大郑州-本月开盘项目分布

本月开盘项目较少，主要集中在南部区域，高于50%的项目仅3个，分别为郑州华侨城、康桥林语镇、康桥玖玺园，去化较高主要因为**项目关注度、品牌认可度、性价比等方面优势明显**

2020年7月大郑州开盘项目去化效果分布图



去化率 ≥ 50%

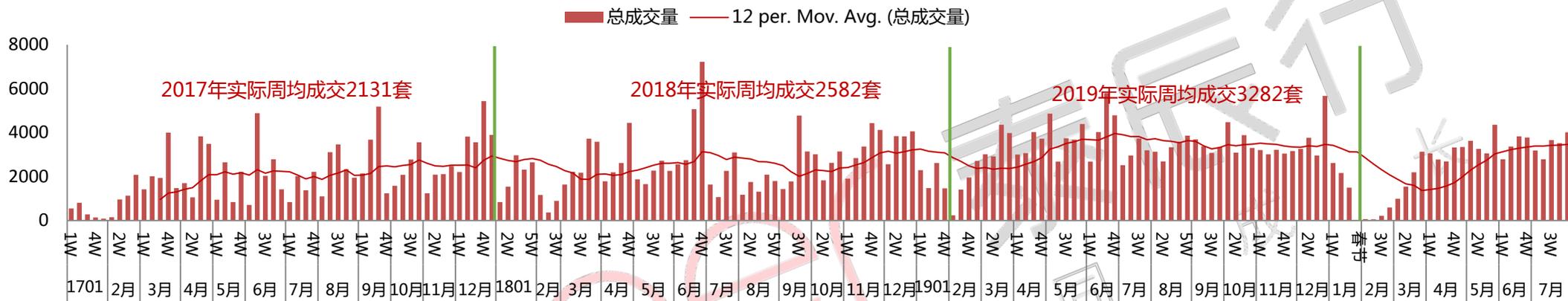
物业	板块	项目	推出套数	去化套数	去化率
住宅	侯寨板块	郑州华侨城	32	27	84%
	孟庄板块	康桥林语镇	228	142	62%
	碧沙岗板块	康桥玖玺园	554	323	58%
住宅合计			814	492	60%

去化率 < 50%

物业	板块	项目	推出套数	去化套数	去化率
住宅	经开老城板块	保利天汇	306	140	46%
	侯寨板块	郑州华侨城	72	30	42%
	健康教育城板块	建业昌建公园里	108	35	32%
	北港板块	山顶裕祥园	332	102	31%
	经开老城板块	华润置地凯旋门	426	90	21%
	新郑板块	中骏华信璟悦	320	51	16%
	十八里河板块	永威城	272	31	11%
住宅合计			1836	479	26%

本月周均成交量较上月有所回调，本月周均成交量**环比-3%**，单盘平均来访**环比-1%**，成交量**环比-4%**

2017年1月1周-2020年7月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



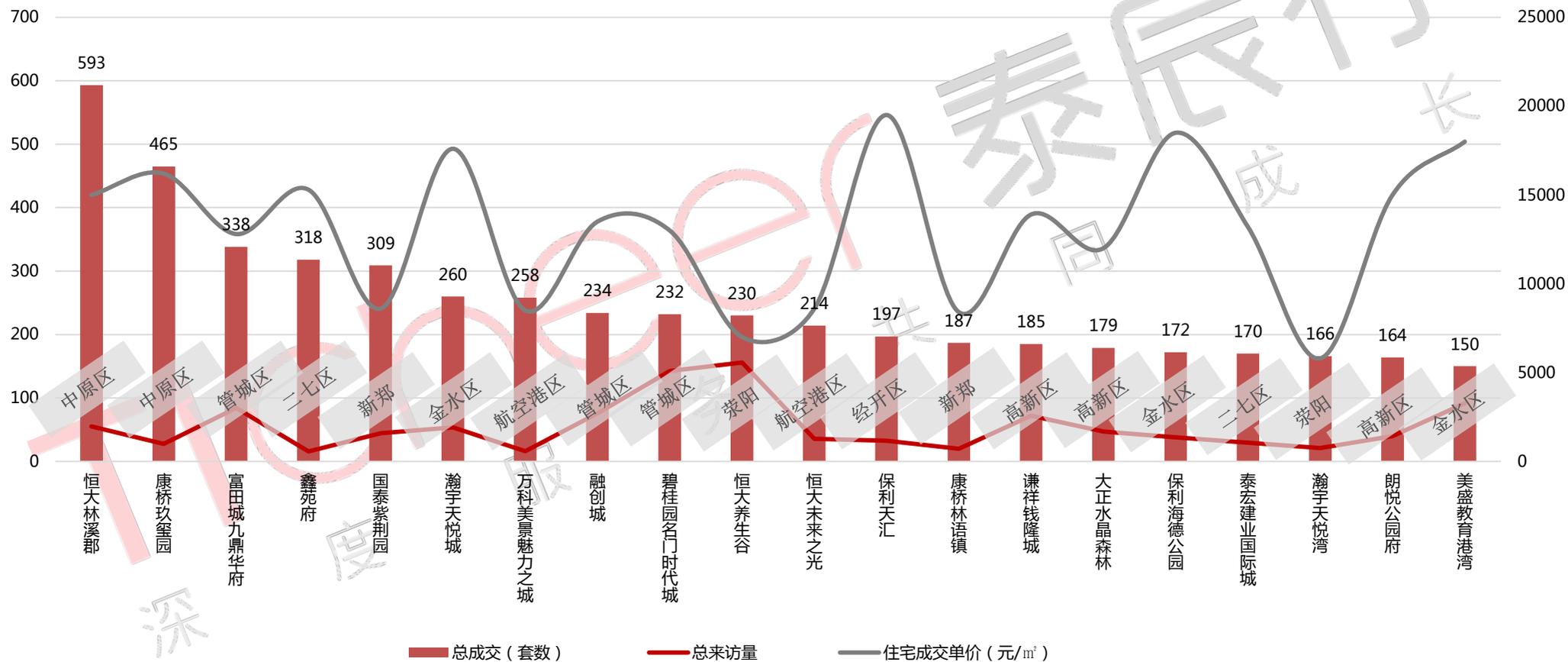
2017年1月1周-2020年7月5周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



# 大郑州-70P20榜单市区项目为主力

7月单盘认购套数TOP20门槛为150套，以市区项目为主，多分布于中原区、管城区、金水区和高新区，郊区新郑和荥阳各两个，前5名中有3个本月首开项目

7月住宅单盘成交量TOP20项目榜单



由于7月为往年销售淡季，部分房企率先出击，万科以促销方式，消化尾盘或部分较差房源，达到促销目的

万科营销动作

目的

抢跑  
抢收



项目	区域	户型 (m <sup>2</sup> )	6月售价 (元/m <sup>2</sup> )	现售价 (元/m <sup>2</sup> )	降价幅度 (元/m <sup>2</sup> )	备注
万科大都会	二七区	20套125m <sup>2</sup> , 1-2楼及顶楼房源	高层精装12500 洋房精装16000	高层精装工抵房11000	-1500	目前20套基本去化完毕
万科世曦	金水区	高层9#89m <sup>2</sup> 、6#96/142m <sup>2</sup>	精装142m <sup>2</sup> (17700-19300) 117m <sup>2</sup> (17500-18300) 96m <sup>2</sup> (17100-18400) 89m <sup>2</sup> (15560-16290)	9#14500起, 6#15500起	-1000-1500	特价房去化约30套, 正常月均30套, 效果较好
万科溪望	经开区	洋房143m <sup>2</sup> , 30套	精装高层10300-11300 洋房13000	洋房特价11000	-2000	优惠力度大, 原来洋房月均去化1套, 目前30套特价房已基本去化完毕
万科魅力之城	航空港区	高层95-97m <sup>2</sup> 剩余房源全部特价, 约250套	高层精装10200	高层精装8800; 一层8100-8500	-1400	特价后去化约220套, 之前月均去化50套左右, 提升效果明显
万科兰乔圣菲	中牟县	高层124-170m <sup>2</sup> , 20套	精装高层11300	精装高层10500	-800	目前已去化完毕, 正常月均15-20套

恒大推出全员营销节点活动，郑州典型项目均有覆盖，实际执行层面让利不大，宣传噱头大于实际操作；项目当周表现来看，来访多数小幅上扬，成交均下降

### 恒大“全员营销”重磅来袭

- 1、执行时间：8月3日-9月6日
- 2、住宅优惠：住宅可享受83折
- 3、员工推荐购房：员工推荐95折+1万元购房券
- 4、物业优惠：免收3年物业费
- 5、购房付款优惠：一次性93折；按揭95折；一年分期98折
- 6、商铺优惠：商铺6折
- 7、车位优惠：8月3日前已认购车位且优惠期间再认购同一项目车位，无论再认购几个均5折

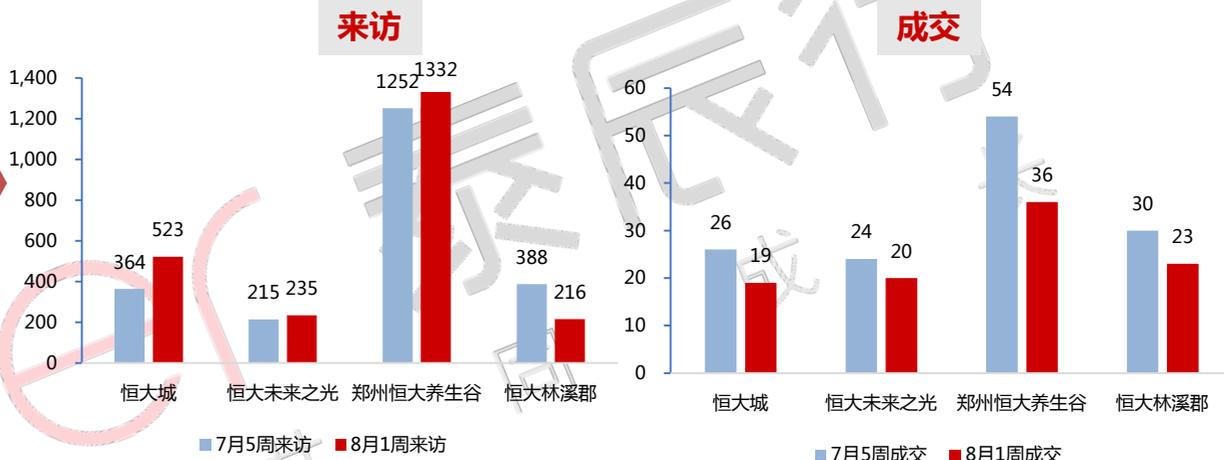


恒大集团 | 河南公司  
恒大网上卖房 工作之余赚现金

**重磅78折特大优惠**

2000元网上购房抵2万 | 推荐再享95折

符票首期10% | 免收3年物业费



城市	项目	住宅78折	员工推荐95折	物业优惠	付款优惠	商铺折扣	车位优惠	政策推行前均价	政策推行后均价
郑州	恒大城	折扣增加8%	折扣增加2%	无变动	一次性、按揭及一年分期各增加2%	无变动	增加同一项目再认购车位5折	14300	14700
郑州	恒大未来之光	折扣增加7%	折扣增加2%	无变动	一次性、按揭及一年分期各增加2%	无变动	无变动	8700	8700-8900
郑州	郑州恒大养生谷	折扣增加4%	折扣增加3%，减少1万购房券及户型120㎡以上额外优惠2%	无变动	一次性、按揭及一年分期各增加2%	无变动	无变动	7000	7000
郑州	恒大林溪郡	折扣增加7%	折扣增加2%	无变动	一年分期减少2%	无变动	无变动	14300	14500

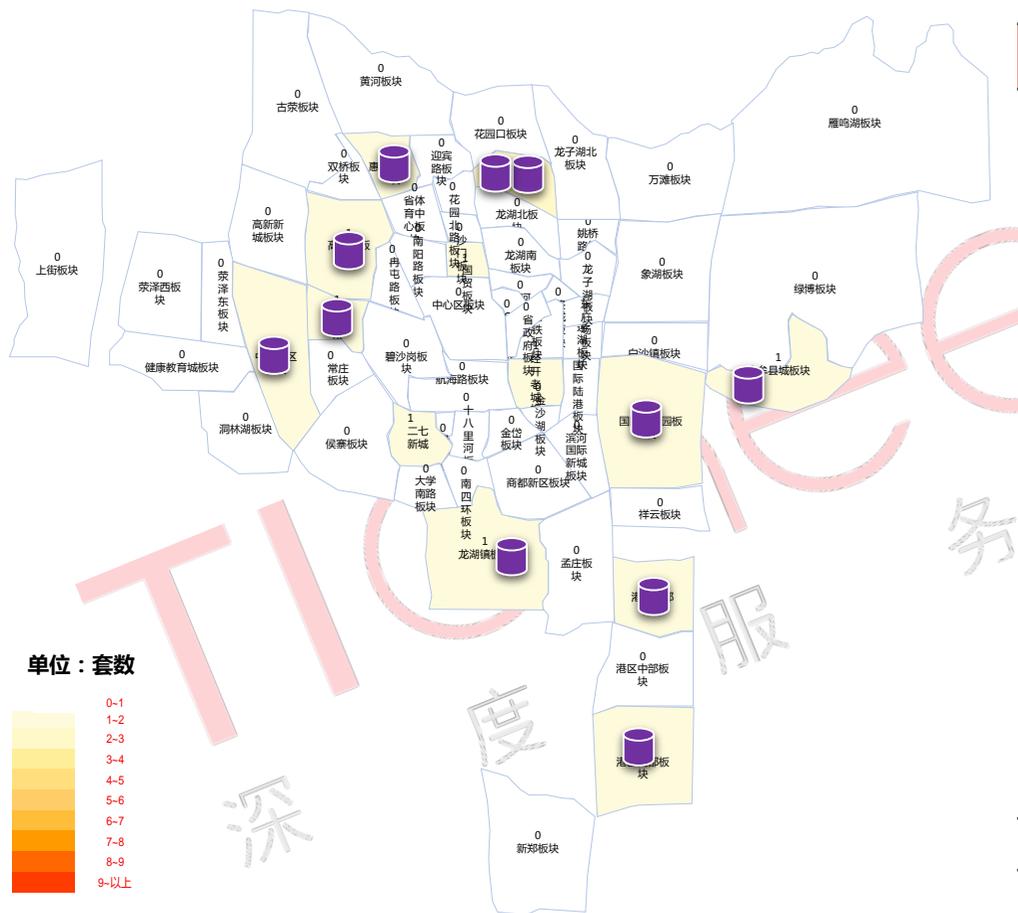
## 7月各区域降价促销项目较多，大多以特价房形式去化，以缓解库存压力，缩短去化周期

周度	区域	项目名称	价格变幅(%)	变幅形式	价格表现
1周	经开区	海马青枫公园	-5%	特价房	上周20000元/m <sup>2</sup> (洋房毛坯), 本周19000元/m <sup>2</sup>
	二七区	亚星环翠居	-8%	特价房	上周13000元/m <sup>2</sup> , 本周12000元/m <sup>2</sup>
	管城区	融创城	-7%	推出20套特惠房源	上周13500元/m <sup>2</sup> , 本周12500元/m <sup>2</sup>
	新郑市	美盛中华城	-4%	一口价特价房	上周8500元/m <sup>2</sup> , 本周8200元/m <sup>2</sup>
		浩创梧桐溪水湾	-6%	特价房	上周8200元/m <sup>2</sup> , 本周7700元/m <sup>2</sup>
	南龙湖	雅居乐天域	-4%~-6%	推出5套特价房(仅限7月4日-5日)	上周9500元/m <sup>2</sup> , 本周8900-9100元/m <sup>2</sup>
荥阳市	禹洲嘉誉风华	13~~15%(高层)-11%~-15%(洋房)	推出7套特价房	上周7500-7800元/m <sup>2</sup> (高层), 本周6400-7000元/m <sup>2</sup> 上周9200-9400元/m <sup>2</sup> (洋房), 本周7800-8400元/m <sup>2</sup>	
	金科集美公馆	-13%	10套特价房	上周7500元/m <sup>2</sup> , 本周6350元/m <sup>2</sup>	
	瀚宇天悦湾	-3%	一口价特价房	上周5800元/m <sup>2</sup> , 本周5600元/m <sup>2</sup>	
2周	二七区	金地正华漾时代	-10%	特价房	上周12500元/m <sup>2</sup> , 本周11200元/m <sup>2</sup>
	管城区	永威城	1%	开盘价格变动	上周15200-15400元/m <sup>2</sup> , 本周15300-15500元/m <sup>2</sup>
	新郑市	华南城紫荆名都	-13%	推出10套特价房	上周8600元/m <sup>2</sup> , 本周7500元/m <sup>2</sup>
永丰乐城		-8%(14#楼) -5%(1#楼)	推出30套特价房	上周8900元/m <sup>2</sup> (14#楼), 本周8200元/m <sup>2</sup> 上周10500元/m <sup>2</sup> (1#楼), 本周10000元/m <sup>2</sup>	
3周	金水区	天伦城	-6%~-9%	贝壳专场30套特价房	上周16000-16500元/m <sup>2</sup> , 本周15000元/m <sup>2</sup>
	金水区	万科世曦	-3%(6号楼) -10%(9号楼)	经纪人专场, 购房大钜惠	上周15500元/m <sup>2</sup> , 本周15000元/m <sup>2</sup> (6号楼), 14000元/m <sup>2</sup> (9号楼)
	高新区	荣盛祝福·花语水岸	-15%	特价房	上周13000元/m <sup>2</sup> , 本周11000元/m <sup>2</sup>
		大正水晶森林	-10%	清盘特惠	上周13300元/m <sup>2</sup> , 本周12000元/m <sup>2</sup>
	二七区	金地正华漾时代	-10%	推出20套特价房	上周12500元/m <sup>2</sup> , 本周11300元/m <sup>2</sup>
	中牟县	远洋万和四季	-15%	特价房	上周10000元/m <sup>2</sup> , 本周8500元/m <sup>2</sup>
	荥阳市	新城郡望府	-9%	特惠房源	上周8200元/m <sup>2</sup> , 本周7500元/m <sup>2</sup>
新郑市	正商兰庭华府	-5%~-6%	推出10套特价房	上周9000-9500元/m <sup>2</sup> , 本周8500-9000元/m <sup>2</sup>	
4周	金水区	华瑞紫金嘉苑	-3%~-7%	特价房	上周16000元/m <sup>2</sup> , 本周14900-15600元/m <sup>2</sup>
		万科世曦	-3%	购房大钜惠, 经纪人专场	上周15500元/m <sup>2</sup> , 本周15000元/m <sup>2</sup>
	二七区	万科大都会	-12%~-16%	推出20套工抵房	上周12500元/m <sup>2</sup> , 本周10500-11000元/m <sup>2</sup>
	经开区	万科溪望	-20%	推出30套特价房	上周13500元/m <sup>2</sup> , 本周10800元/m <sup>2</sup>
	荥阳市	金地格林格林	-4%~-9%	内购专场	上周7500-7900元/m <sup>2</sup> , 本周7200元/m <sup>2</sup>
		金科集美公馆	-6%	15套员工特价房	上周7000元/m <sup>2</sup> , 本周6600元/m <sup>2</sup>
	新郑市	浩创梧桐花语	-9%	推出15套特价房	上周7000元/m <sup>2</sup> , 本周6400元/m <sup>2</sup>
兰庭华府		-1%~-6%	10套特价房	上周9000-9500元/m <sup>2</sup> , 本周8500-9400元/m <sup>2</sup>	
5周	二七区	万科大都会	-12%~-16%	推出20套工抵房	上周12500元/m <sup>2</sup> , 本周10500-11000元/m <sup>2</sup>
	金水区	腾威城	-3%	93-126m <sup>2</sup> 特价房	上周16000元/m <sup>2</sup> , 本周15500元/m <sup>2</sup>
	高新区	东原阅城	-4%~-7%	10套123m <sup>2</sup> 、142m <sup>2</sup> 特价房	上周14000-14500元/m <sup>2</sup> (精装), 本周13500元/m <sup>2</sup> (精装)
		中海万锦熙岸	-2%	高层/小高清盘特惠(8月3日全线房源上调100元)	上周12500元/m <sup>2</sup> , 本周12200元/m <sup>2</sup>
	荥阳市	禹州嘉誉风华	-12%~-20%	10套特价房	上周8100-9200元/m <sup>2</sup> , 本周6500-8100元/m <sup>2</sup>
		金科集美公馆	-13%	10套特价房	上周7500元/m <sup>2</sup> , 本周6500元/m <sup>2</sup>
新郑市	正商智慧城	-2%	月底智慧城专场, 额外优惠2%	上周9500元/m <sup>2</sup> , 本周9300元/m <sup>2</sup>	

# 8月开盘预告-预计首开项目有9个

8月入市项目较为密集，预计**14个住宅开盘**（11个为纯新盘），产品以高层为主，**市区内项目占多数**，多为品牌房企项目，届时楼市活力进一步提升

2020年8月大郑州预计首开新盘分布图



推盘类型	区域	板块	项目名称	占地(亩)	容积率	建面(万m <sup>2</sup> )	预推套数	产品(m <sup>2</sup> )	预计价格
首开	金水区	杨金板块	康桥香麓湾	133	2	24.6	162	142-182	19500
			蓝城凤起梧桐	200	2.8	28	158	130-140	25000
		国贸板块	常绿东风宸院	23	3.29	7	148	78-117	21500
	高新区	高新老城板块	永威金桥西棠	133	3.99	29.2	120	95-179	17500
	二七区	二七新城板块	绿城柳岸晓风	52	2.17	11.3	80	113-180	17000
首开	中原区	西流湖板块	万科山河道	51	4.98	22.6	128	124-143	18000
		中原新区板块	中原华侨城	55	2.99	15.3	156	89-129	13000
首开	经开区	经开老城板块	绿城诚园	62	3.99	23	240	91-140	18000
		国际物流园区板块	兴港和昌凌云筑	72	3.49	22.5	180	95-115	12500
	惠济区	惠济板块	绿都青云叙	38	2.49	8.7	120	95-125	15000
首开	航空港区	南港板块	浩创梧桐华府	70	1.99	9.27	132	89-125	9500
		北港板块	兴港永威和园	100	1.98	19.5	44	81-140	11000
	中牟	中牟老县城	东青·云锦熙悦	60	2.50	13	396	99-120	8900
	新郑	龙湖镇	康桥香蔓郡	186	1.99	32.19	144	89-135	10800
合计				1235	—	266.16	2208	—	—

标红项目为近期首开，其余均为未入市新盘

## □ 楼市总结

本月作为下半年的起点，在六月房企冲刺发力后，进入一个回调阶段。本月共计10个住宅项目开盘，推出房源2650套，去化971套，去化率37%，1个公寓项目开盘，推出房源204套，去化70套，去化率34%，整体推售量环比均降超50%。分板块看，开盘项目集中在南部区域，去化率高于50%仅3个项目，均为关注度高且蓄客充足的知名大盘。

进入七月，房企对年度目标面临更大压力，加之下半年疫情不确定性和地产政策持续偏紧等因素影响下，部分房企采用降价方式，以价换量，率先抢占市场份额，同时辅以特价房及限时折扣等手段促进成交，提升市场整体成交量。以万科为代表的一线房企，为清理库存房源，用降价促销的方式，快速拉高了成交量。预计八月以恒大为代表的房企，也纷纷加入打折促销的房企大军。

由于下半年不确定因素较多，部分预计下半年入市项目纷纷提前入市节点，预计八月份住宅项目开盘14个，新盘项目居多，产品以高层为主，主力集中市区，多为品牌房企项目，届时楼市活力进一步提升

### 2020年1-7月郑州市区及近郊商品房市场

区域	供应:万m <sup>2</sup>	成交:万m <sup>2</sup>	均价:元/m <sup>2</sup>
二七区	124.91	63.63	12354
高新区	131.69	115.56	13333
管城区	119.01	83.66	13309
惠济区	66.92	43.97	14347
金水区	178.79	98.12	16401
经开区	73.18	46.73	13481
郑东新区	101.48	86.53	18278
中原区	114.74	59.47	12341
航空港区	172.54	101.80	7944
新郑	256.93	158.00	8660
中牟	126.33	110.37	10241
荥阳	108.61	96.42	8174
<b>合计</b>	<b>1575.11</b>	<b>1064.25</b>	<b>11953</b>

### 2020年1-7月大郑州商品住宅市场

区域	供应:万m <sup>2</sup>	成交:万m <sup>2</sup>	均价:元/m <sup>2</sup>
二七区	97.83	54.59	12688
高新区	122.05	108.61	13499
管城区	104.04	76.12	13260
惠济区	46.22	41.97	14329
金水区	137.98	88.04	16813
经开区	67.29	35.41	13967
郑东新区	68.58	66.04	19095
中原区	86.82	44.13	13989
航空港区	147.81	97.25	7915
新郑	256.90	138.37	8394
中牟	90.58	85.05	11108
荥阳	84.63	89.52	8059
登封	11.44	18.65	6776
巩义	57.67	35.33	7481
上街	22.66	16.11	6238
新密	48.05	41.09	8307
<b>合计</b>	<b>1450.55</b>	<b>1036.28</b>	<b>11631</b>

### 2020年7月大郑州商品房、商品住宅备案情况一览表

市区+近郊商品房	供应面积 (万m <sup>2</sup> )	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
本月	329.32	199.42	12701
环比上月	2%	-1%	7%
上月	321.84	202.04	11888
同比去年同期	33%	-18%	6%
去年同期	247.95	244.17	12005

大郑州商品住宅	供应面积 (万m <sup>2</sup> )	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	库存面积 (万m <sup>2</sup> )	去化周期 (一年均:月)
本月	321.24	206.79	12056	2239	14
环比上月	22%	7%	3%	6%	8%
上月	262.33	193.98	11695	2109	13
同比去年同期	48%	-16%	4%	68%	100%
去年同期	217.73	245.28	11576	1334	7

数据来源：泰辰行技术中心

备注：大郑州范围：郑州市内八区+近郊（中牟、港区、新郑（含龙湖镇）、荥阳）+远郊（登封、上街、巩义、新密），以下口径一致

# 市区及近郊备案数据-楼市纵览

Ticheer  
深度服务 共同成长



## 1-7月市区及近郊商品住宅备案面积TOP10

序号	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	恒大未来之光	航空港区	26.51	22.10	2712	8337
TWO	恒大养生谷	荥阳	14.87	10.84	1257	7285
THREE	碧桂园西湖	高新区	13.49	19.92	1055	14764
4	富田城九鼎华府	管城区	12.05	15.05	1114	12487
5	绿地公园城	管城区	11.63	13.82	1043	11885
6	瀚海思念城	金水区	11.62	17.82	1226	15334
7	万科城	高新区	10.79	13.63	1073	12636
8	瀚宇天悦城	金水区	10.58	18.03	979	17036
9	绿地香湖湾	航空港区	9.96	7.94	887	7968
10	普罗理想国	中牟	9.92	18.08	574	18229



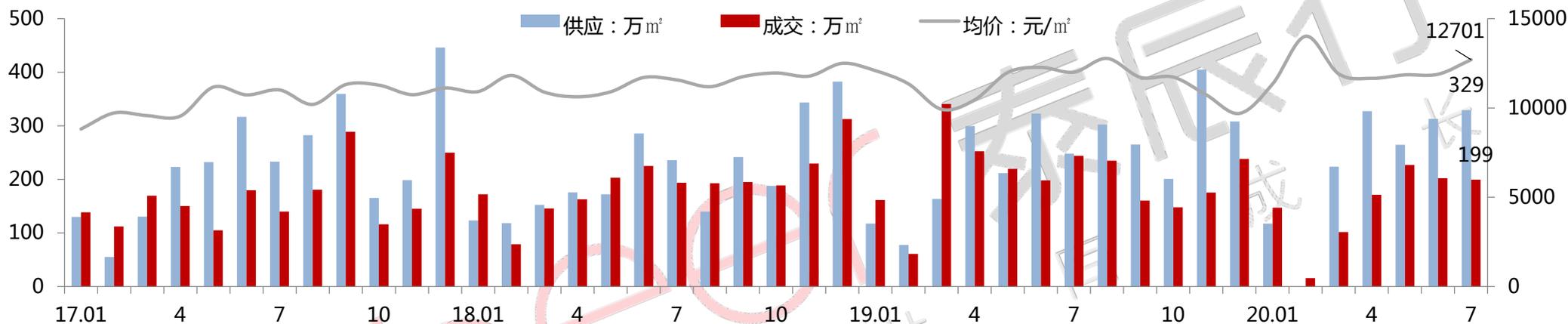
## 7月市区及近郊商品住宅备案面积TOP10

序号	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	碧桂园名门凤凰城	中原区	4.67	6.89	474	14768
TWO	康桥玖玺园	中原区	3.35	5.55	288	16552
THREE	瀚宇天悦城	金水区	3.20	5.46	302	17074
4	国泰紫荆园	新郑	3.08	2.97	315	9647
5	绿地香湖湾	航空港区	2.81	2.29	245	8164
6	富田城九鼎华府	管城区	2.59	3.26	244	12608
7	大正水晶森林	高新区	2.36	2.72	210	11552
8	碧桂园西湖	高新区	2.33	3.49	185	14971
9	恒大未来之光	航空港区	2.21	1.87	213	8461
10	恒大林溪郡	中原区	2.09	3.18	192	15209

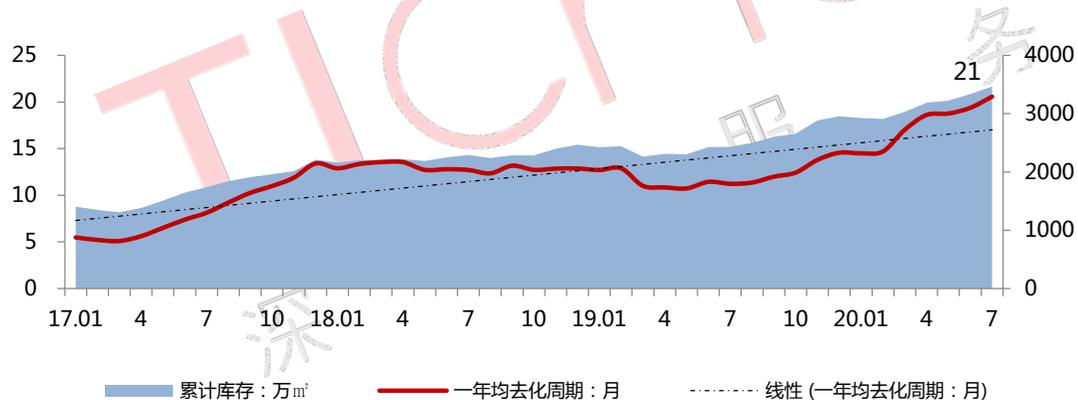
# 市区及近郊备案数据-商品房成交下滑，价格同环比上涨

本月商品房供应同环比表现均有所上涨，成交环比下降1%，同比下降18%，价格同环比上涨6%-7%，市场仍处恢复期，达去年同期8成；受持续放量供应影响，去化周期拉长为21个月

2017-2020.07郑州市区及近郊商品房月度供销价走势



2017-2020.07郑州市区及近郊商品房月度库存走势



本月成交面积TOP3

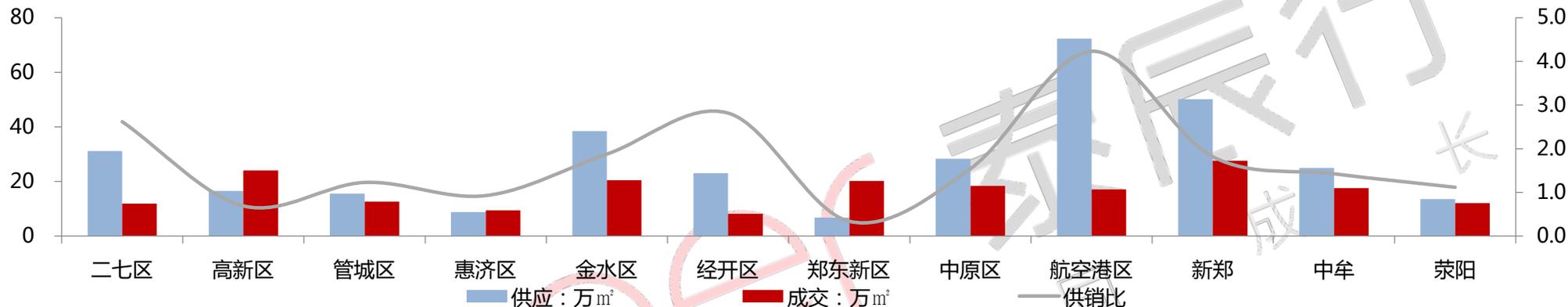
序号	区域	项目	面积: 万m²
1	中原区	碧桂园名门凤凰城	4.67
2	中原区	康桥玖玺园	3.35
3	金水区	瀚宇天悦城	3.20

# 市区及近郊备案数据-港区/新郑/金水区集中供应, 新郑成交居首

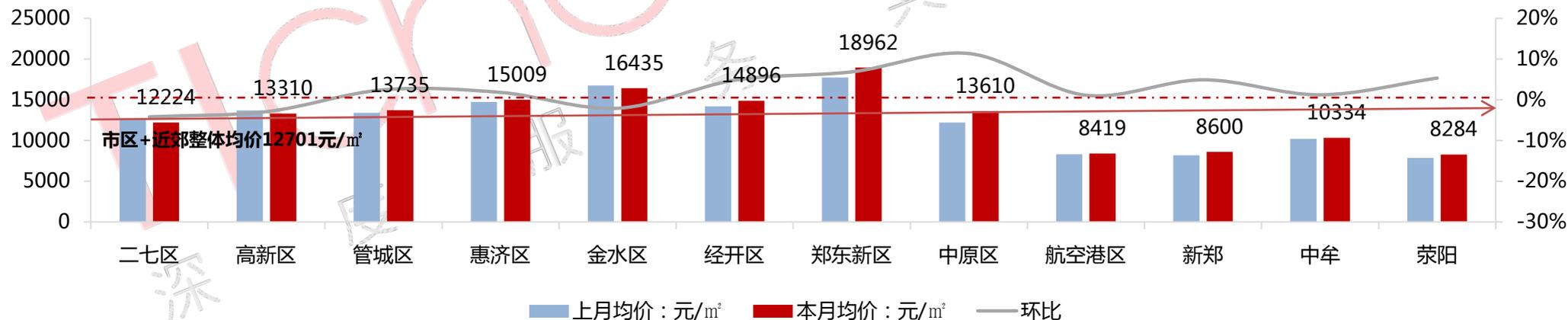
深度服务 共同成长

新郑、高新区、金水区和东区成交量居前, 郑东新区、金水区为价值高区, 中原区价格环比上涨11% (受碧桂园名门时代城备案4.67万m<sup>2</sup>, 价格14768元/m<sup>2</sup>; 康桥玖玺园备案3.35万m<sup>2</sup>, 价格16552元/m<sup>2</sup>影响拉高均价)

### 2020年7月郑州市区及近郊商品房区域供求分析



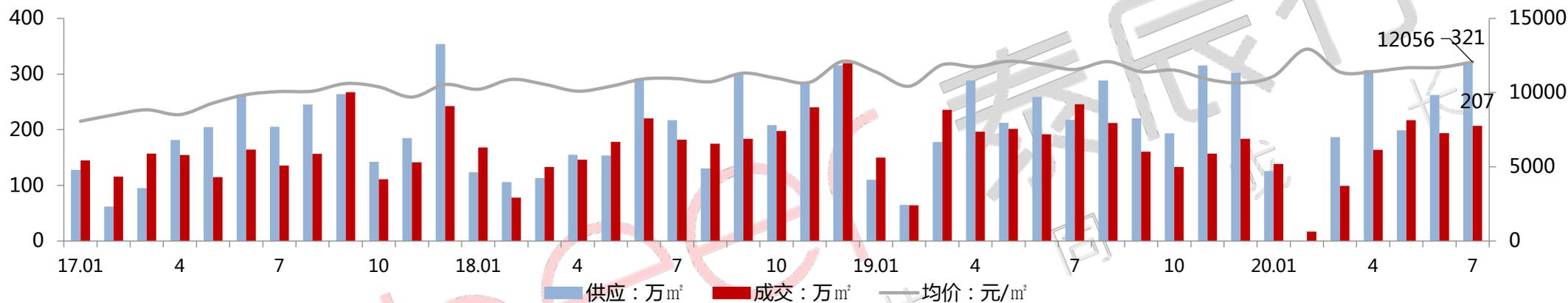
### 2020年7月郑州市区及近郊商品房区域价格分析



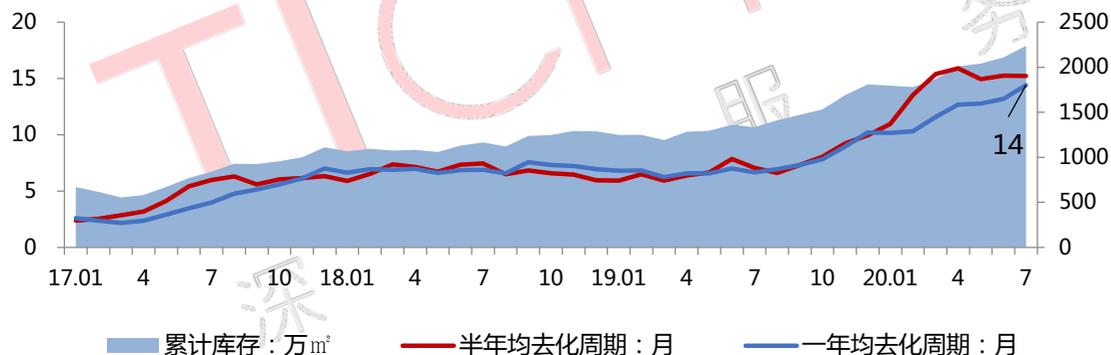
# 大郑州备案数据-住宅市场表现不如去年同期，库存上涨

本月供应环比上涨22%，同比上涨48%，成交环比上涨7%，同比下滑16%，价格同环比维稳；供应放量导致库存上涨，去化周期为14个月

2017-2020.07大郑州商品住宅月度供销价走势



2017-2020.07大郑州商品住宅月度库存走势



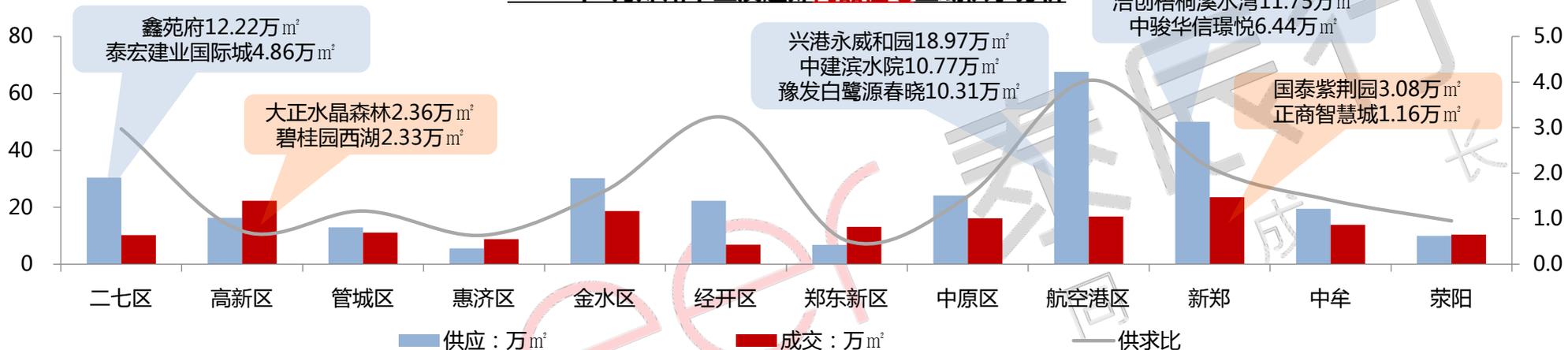
本月成交面积TOP3

序号	区域	项目	面积: 万m <sup>2</sup>
1	中原区	碧桂园名门凤凰城	4.67
2	中原区	康桥玖玺园	3.35
3	金水区	瀚宇天悦城	3.20

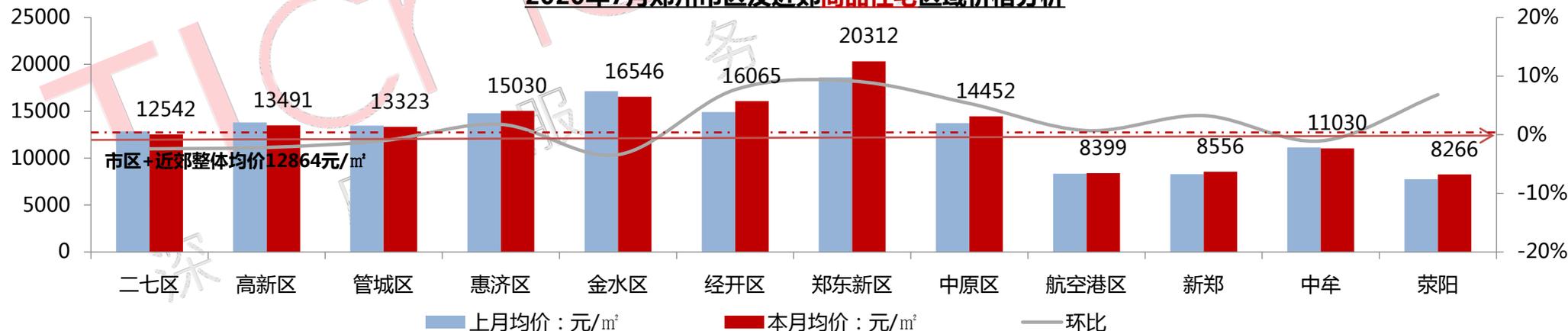
# 市区及近郊备案数据-新郑成交居首，东区价格领跑

港区/新郑供应放量，新郑成交位居榜首，高新区次之；价格以东区为首，荥阳垫底；东区价格环比增长9%（7月受龙湖南板块的保利珑熙、建业君邻大院和金茂如意府影响，价格抬升）

### 2020年7月郑州市区及近郊商品住宅区域供求分析



### 2020年7月郑州市区及近郊商品住宅区域价格分析

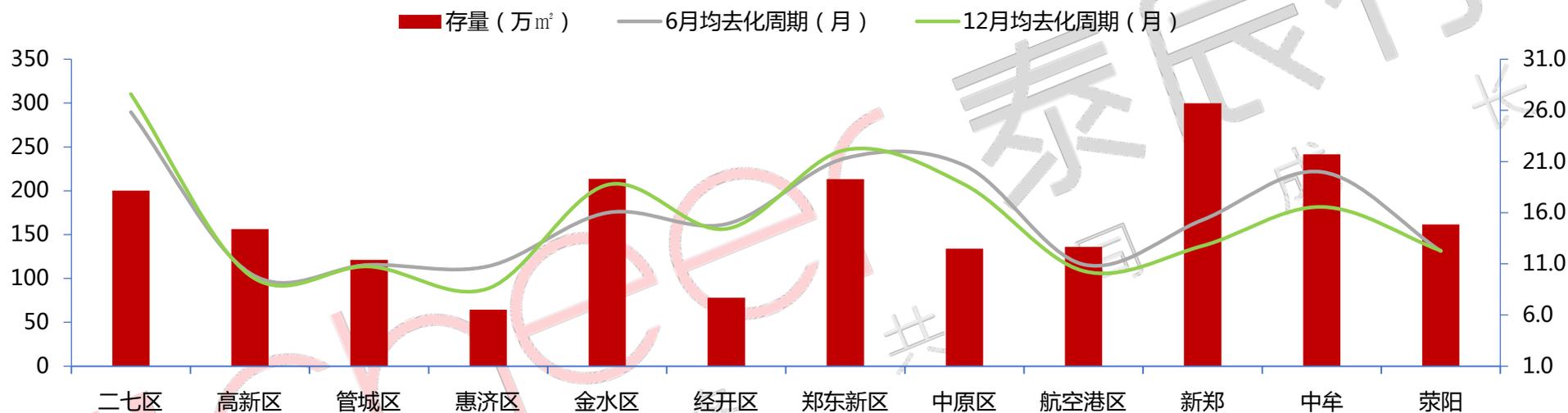


# 市区及近郊备案数据-多区库存上涨，二七/东区去化压力

Ticheer  
深度服务 共同成长

受市场供应放量，销售节奏放缓影响，本月八区域库存环比上涨；二七/东区去化周期在20个月以上，去化压力大

郑州市区及近郊商品住宅2020年7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	航空港区	新郑	中牟	荥阳
存量 (万m <sup>2</sup> )	200	156	121	64	214	78	213	134	136	300	242	162
环比 (%)	11%	-4%	2%	-5%	6%	25%	-3%	6%	60%	10%	2%	0%
半年均去化周期	25.8	10.1	10.9	10.8	16.0	14.9	21.3	20.6	10.9	15.3	20.0	12.2
一年均去化周期	27.6	9.9	10.7	8.6	18.7	14.4	22.1	18.7	10.3	12.8	16.6	12.3

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

# 市区备案数据-西北区四板块主力成交，高新区成交连续上榜

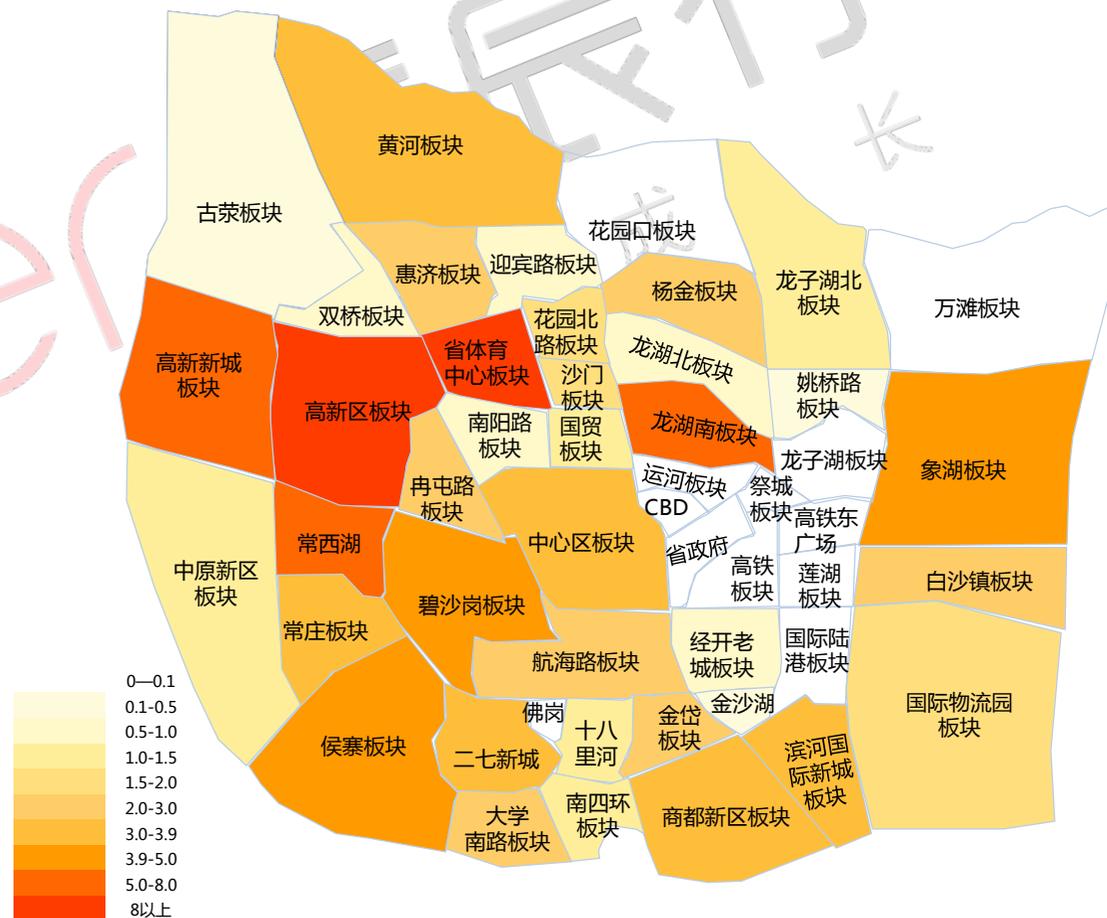
深度服务 共同成长

本月住宅市场成交集中在西北四板块，其中高新区板块成交11.93万m<sup>2</sup>连续4次位居首位（上月11.05万m<sup>2</sup>）

2020年7月商品住宅各板块成交量价排名

排名	板块	成交：万m <sup>2</sup>	均价：元/m <sup>2</sup>	排名	板块	成交：万m <sup>2</sup>	均价：元/m <sup>2</sup>
1	高新区板块	11.93	14639	22	花园北路板块	1.99	17877
2	省体育中心板块	8.00	17325	23	沙门板块	1.94	16313
3	高新新城板块	7.70	12041	24	国际物流园区板块	1.53	9788
4	常西湖板块	5.48	14585	25	中原新区板块	1.48	13485
5	龙湖南板块	5.12	33311	26	南四环板块	1.34	12514
6	碧沙岗板块	4.75	15462	27	十八里河板块	1.28	14989
7	侯寨板块	4.14	11798	28	国贸板块	1.21	5768
8	象湖板块	4.09	12346	29	龙子湖北板块	1.07	19440
9	二七新城板块	3.87	12476	30	双桥板块	0.97	11583
10	商都新区板块	3.86	12488	31	南阳路板块	0.95	16672
11	滨河国际新城板块	3.83	18250	32	经开老城板块	0.90	19149
12	中心区板块	3.46	17382	33	迎宾路板块	0.90	16305
13	黄河板块	3.12	13408	34	龙湖北板块	0.62	14167
14	常庄板块	3.12	15244	35	金沙湖板块	0.49	13958
15	航海路板块	2.81	13765	36	姚桥路板块	0.45	14483
16	惠济板块	2.63	14115	37	古荥板块	0.27	9859
17	金岱板块	2.56	13637	38	国际陆港板块	0.19	13552
18	大学南路板块	2.50	12076	39	高铁板块	0.17	10295
19	白沙镇板块	2.45	10179	40	高铁东广场板块	0.10	16105
20	杨金板块	2.06	18020	41	省政府板块	0.10	15171
21	冉屯路板块	2.01	13108	42	祭城板块	0.04	23010

2020年7月郑州市区商品住宅各板块成交量对比

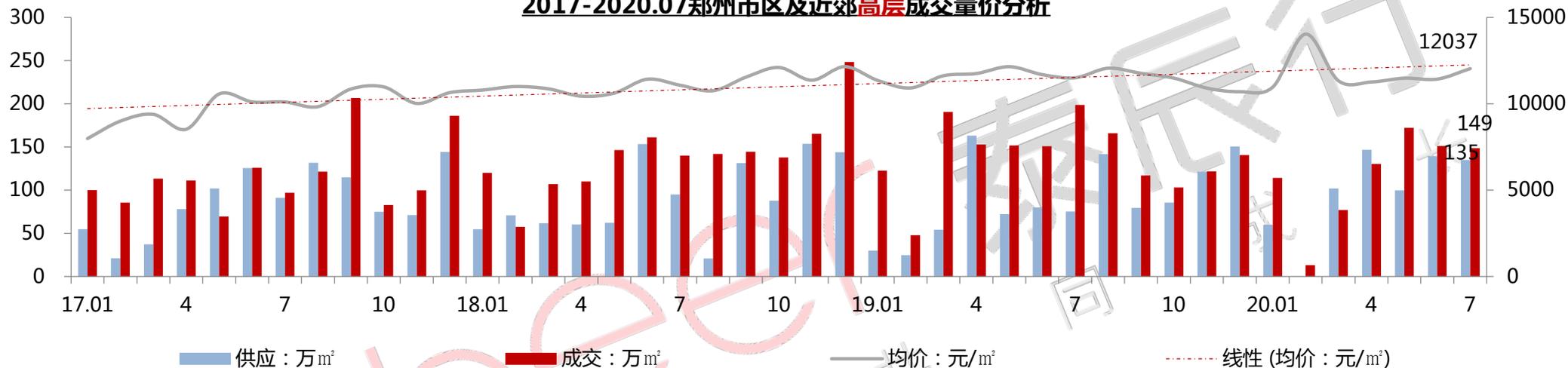


# 市区及近郊备案数据-高层成交量环比维稳，约为去年同期的25%

深度服务 共同成长

本月高层供应环比下跌3%，同比上涨80%，成交环比维稳，同比下跌25%，价格同环比均上涨5%；销冠项目为碧桂园名门凤凰城，月度成交4.67万 $m^2$

2017-2020.07郑州市区及近郊高层成交量价分析



7月高层市场成交主力项目

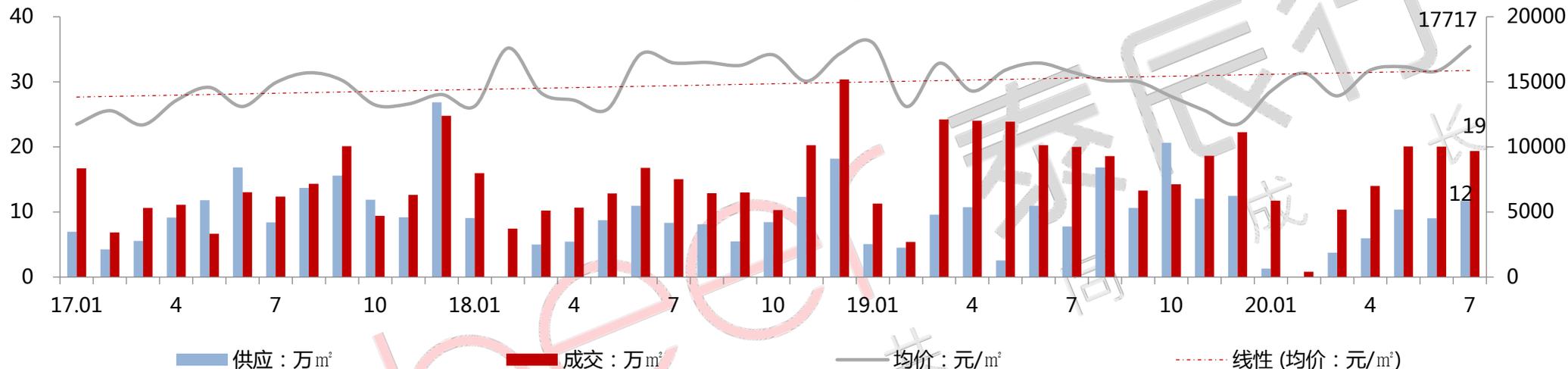
序号	项目名称	区域	板块	面积 (万 $m^2$ )	金额 (亿元)	套数	均价 (元/ $m^2$ )
1	碧桂园名门凤凰城	中原区	常西湖板块	4.67	6.89	474	14768
2	瀚宇天悦城	金水区	省体育中心板块	3.20	5.46	302	17074
3	康桥玖玺园	中原区	碧沙岗板块	3.16	5.12	274	16217
4	国泰紫荆园	新郑	南龙湖北	3.08	2.97	315	9647
5	富田城九鼎华府	管城区	商都新区板块	2.59	3.26	244	12608

# 市区及近郊备案数据-洋房持续供不应求，港区/东区为主力成交

深度服务 共同成长

洋房成交量同环比下跌3%，持续供不应求，价格同环比上涨12%；主力成交为港区融创空港宸院备案1.03万m<sup>2</sup>，东区保利珑熙、建业君邻大院、金茂如意府成交居前

2017-2020.07郑州市区及近郊洋房成交量价分析



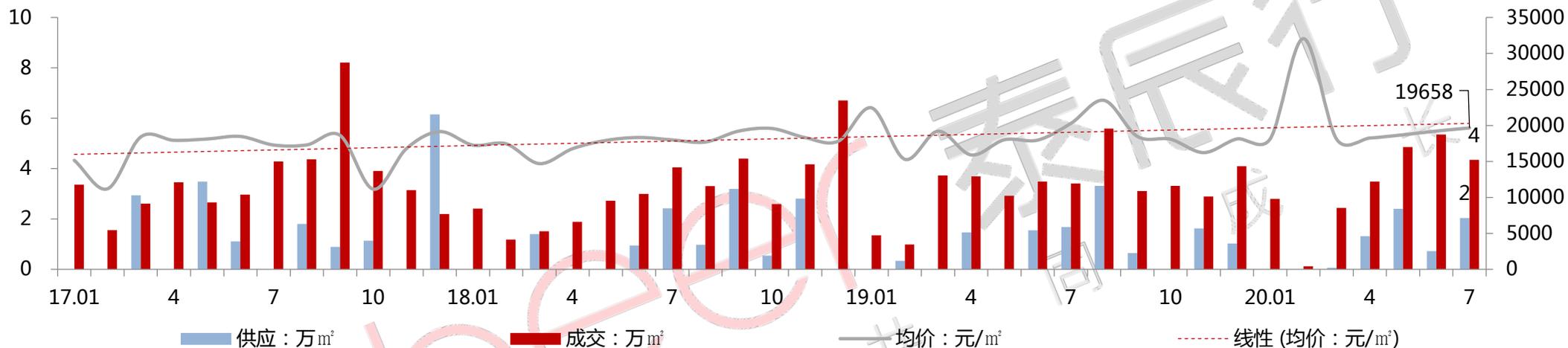
7月洋房市场成交主力项目

序号	项目名称	区域	板块	面积 (万m <sup>2</sup> )	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	融创空港宸院	航空港区	北港板块	1.03	1.10	86	10663
2	保利珑熙	郑东新区	龙湖南板块	0.64	1.99	31	30985
3	建业君邻大院	郑东新区	龙湖南板块	0.58	1.77	36	30466
4	金茂如意府	郑东新区	龙湖南板块	0.54	1.74	34	32000
5	郑州华侨城	二七区	侯寨板块	0.51	0.83	36	16063

# 市区及近郊备案数据-别墅成交环比下滑，中牟表现突出

别墅供应较上月增长，成交环比下滑19%，价格维稳；本月TOP5中4个项目均位于中牟，1个项目位于惠济区，普罗理想国成交21套连续4次居首（上月45套）

2017-2020.07月郑州市区及近郊别墅成交量价分析

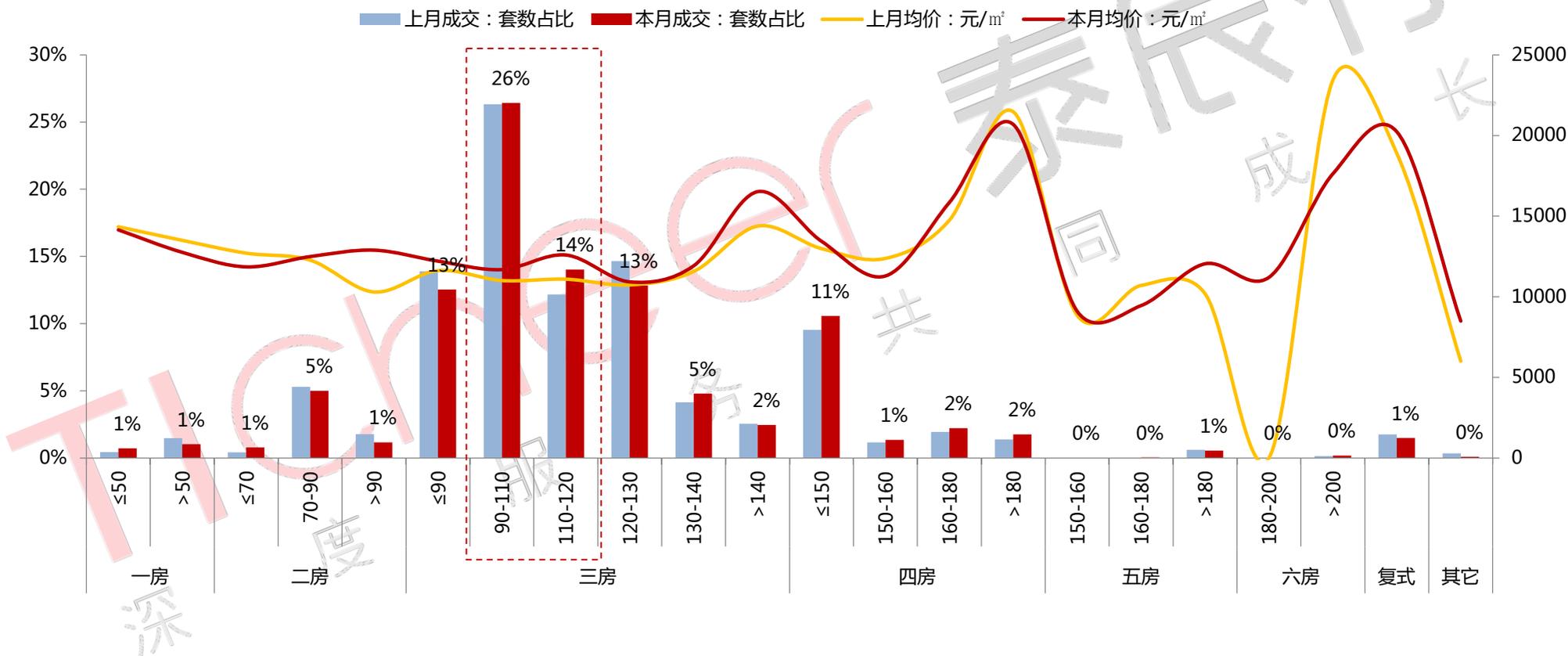


7月别墅市场成交主力项目

序号	项目名称	区域	板块	面积 (万m <sup>2</sup> )	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	普罗理想国	中牟	绿博板块	0.53	1.34	21	25179
2	锦艺四季城	惠济区	惠济板块	0.29	0.69	21	24149
3	永威上和郡	中牟	绿博板块	0.20	0.53	7	26688
4	绿地香颂	中牟	雁鸣湖板块	0.17	0.21	11	12223
5	建业新筑	中牟	绿博板块	0.17	0.37	8	21914

## 三房为成交主力，集中度为73%；90-120m<sup>2</sup>三房户型成交占比提高，首改型需求逐步释放

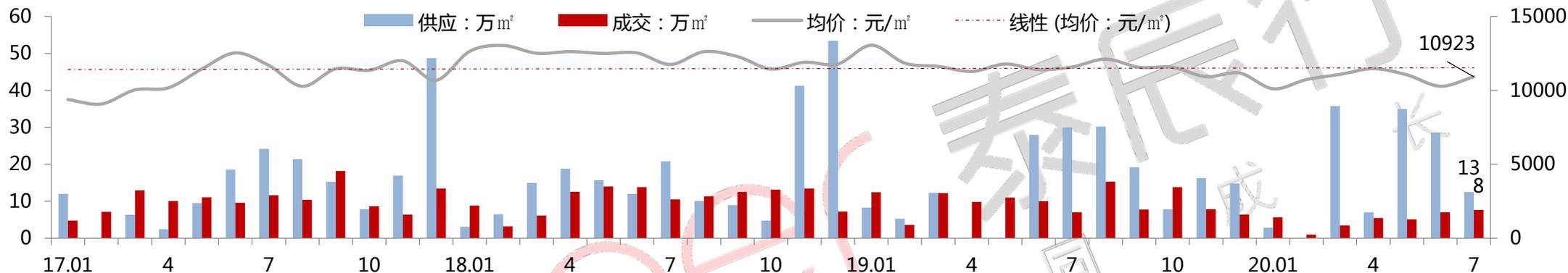
2020年7月郑州市区及近郊商品住宅成交面积段分析



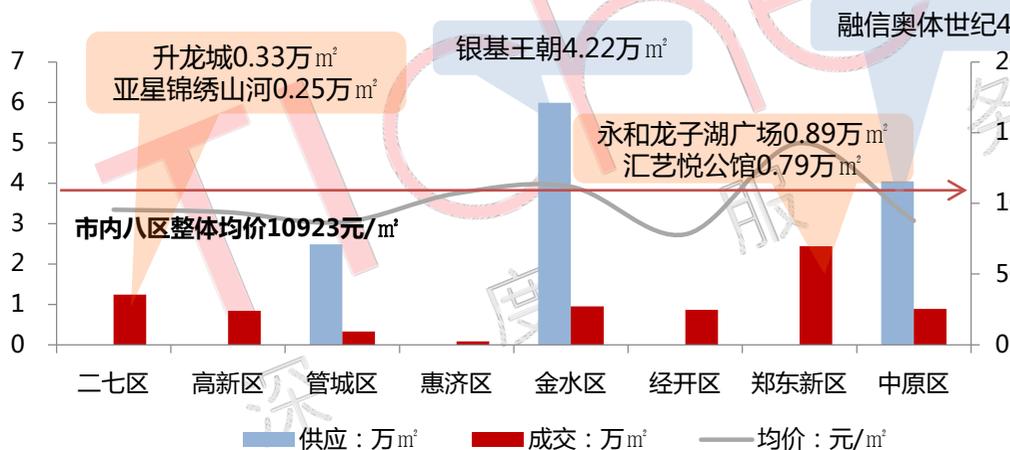
# 市区备案数据-公寓持续供过于求，成交量价环比上涨

3月以来整体供过于求，本月供应集中于金水/中原/管城区，成交量价环比上涨6%-8%；持续供过于求导致公寓库存拉升，去化压力进一步增大

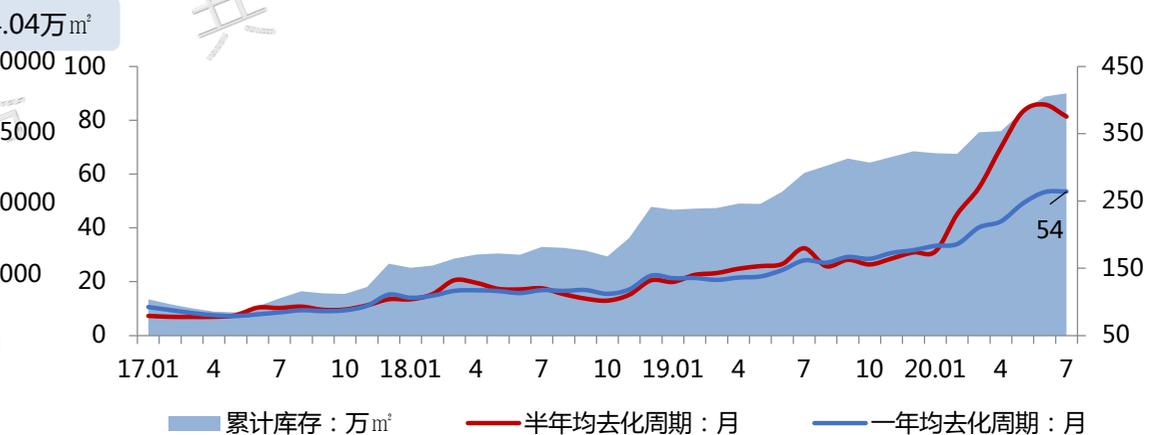
2017-2020.07郑州市区公寓用房月度供求



2020年7月郑州市区公寓用房区域供求



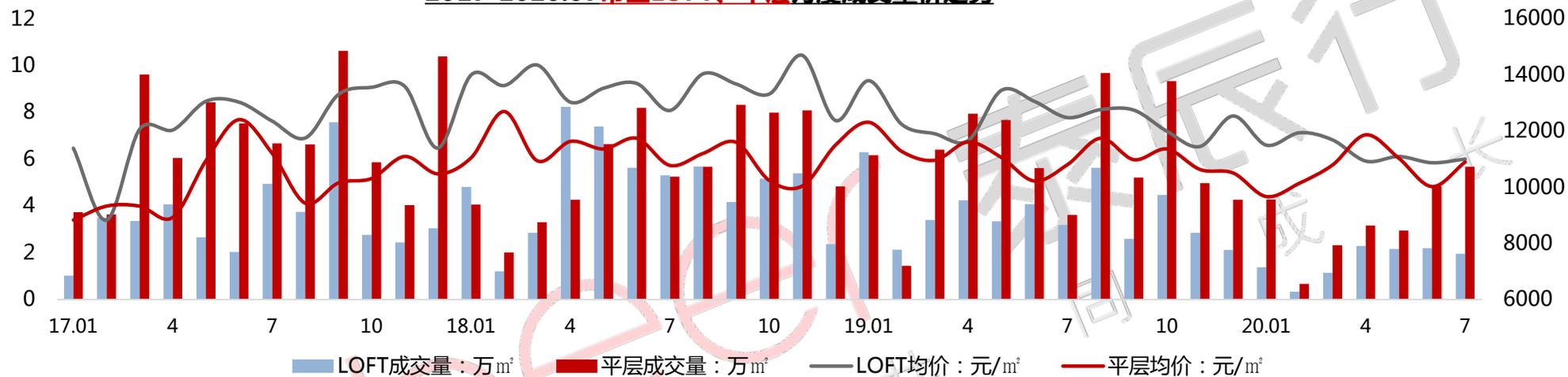
2017-2020.07郑州市区公寓月度库存走势



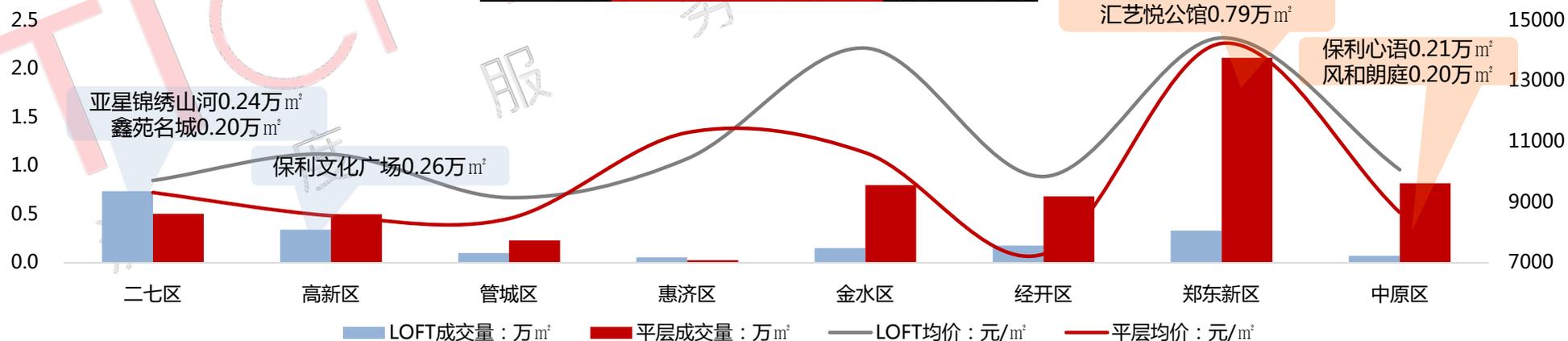
# 市区备案数据-平层为主流，与LOFT价差缩小

平层公寓产品仍为主流，与LOFT价差缩小；本月东区、中原区平层公寓成交量居前，LOFT集中于二七区

2017-2020.07市区LOFT、平层月度成交量价走势



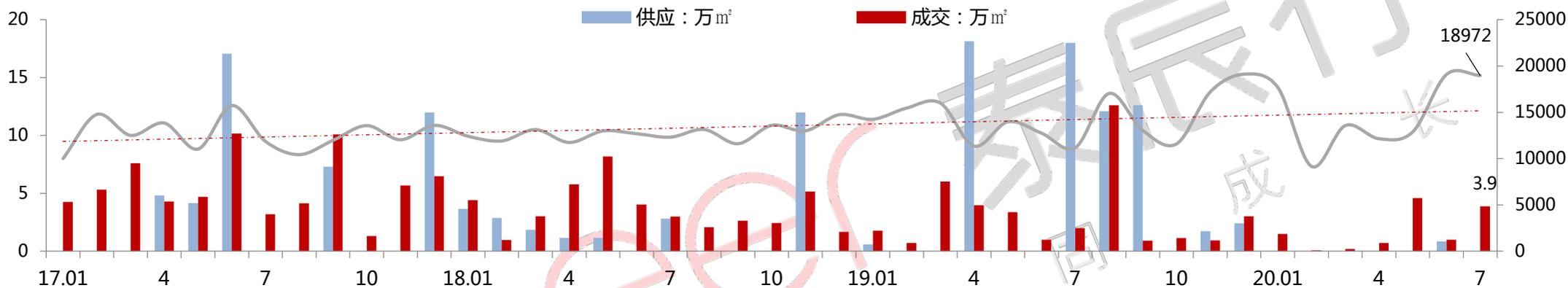
2020年7月市区LOFT、平层分区域成交量价走势



# 市区备案数据-写字楼去库存，成交集中东区

写字楼仍以去库存为主，本月无供应，成交3.9万m<sup>2</sup>，集中于东区，价格表现维稳

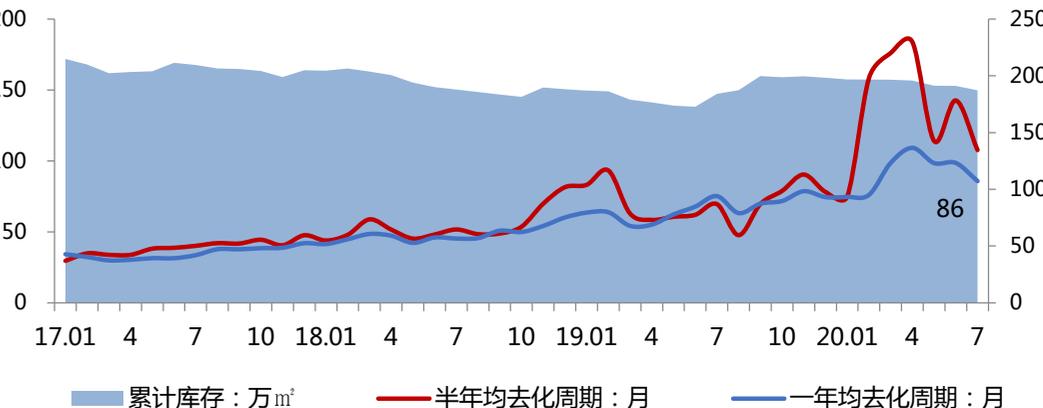
2017-2020.07郑州市区写字楼用房月度量价



2020年7月郑州市区写字楼用房区域供求



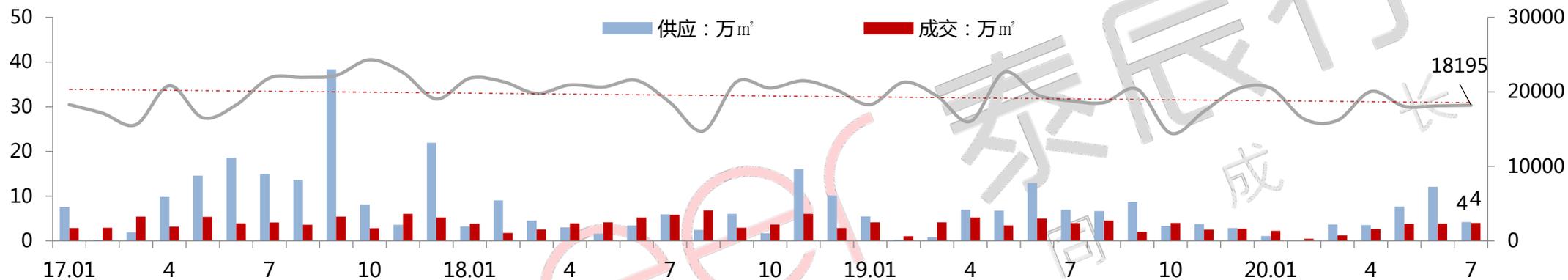
2017-2020.07郑州市区写字楼月度库存走势



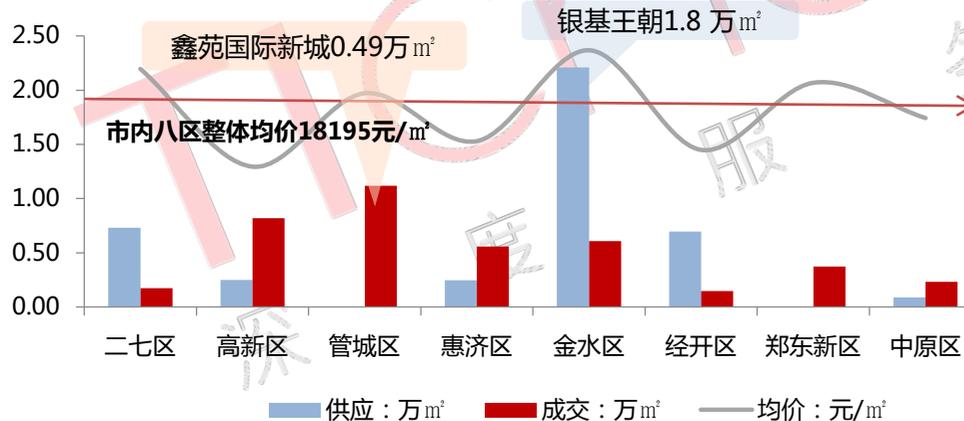
# 市区备案数据-商业低位运行，库存居高不下

本月商业供销均衡，成交持续低位，库存居高不下，成交主力为管城区，次主力为高新区

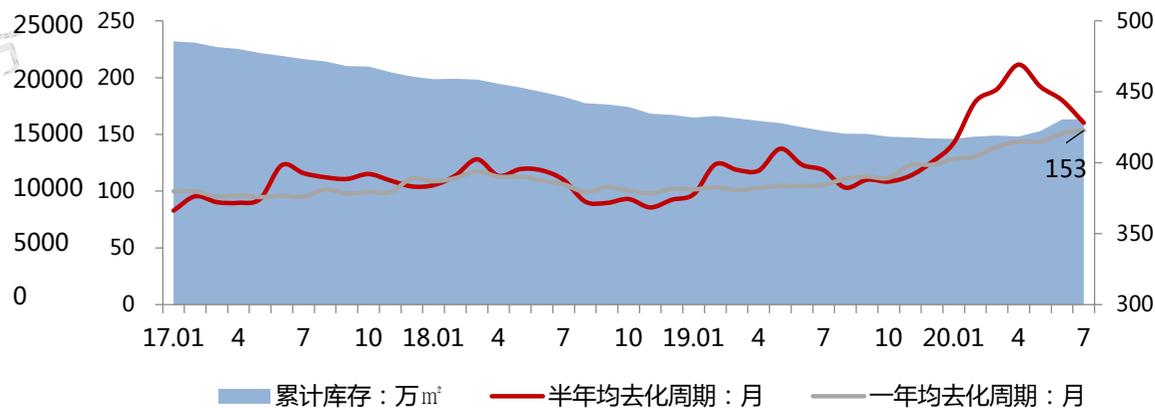
2017-2020.07郑州市区商业用房月度供求



2020年7月郑州市区商业用房区域供求



2017-2020.07郑州市区商业用房月度库存走势



# 市区及近郊备案数据-商办市场TOP榜单

## 2020年7月市区+近郊公寓备案成交面积TOP10

2020年7月公寓成交备案TOP10 (按面积)						
排名	项目名称	区域	套数	面积 (万m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )	金额 (亿元)
1	永和龙子湖广场	郑东新区	99	0.89	15269	1.36
2	汇艺悦公馆	郑东新区	131	0.79	15511	1.22
3	保利文化广场	高新区	174	0.64	9287	0.59
4	美景美地麟洲	经开区	125	0.61	7114	0.44
5	荣和城	中牟	55	0.45	4718	0.21
6	中部汽贸港	中牟	95	0.39	5982	0.23
7	东润朗寓	中牟	127	0.34	8119	0.28
8	升龙城	二七区	51	0.33	10148	0.33
9	郑州泰祥汽车产业物流园	中牟	48	0.30	4830	0.14
10	明都公馆	中牟	53	0.29	6700	0.19

## 2020年7月市区+近郊商业备案成交面积TOP10

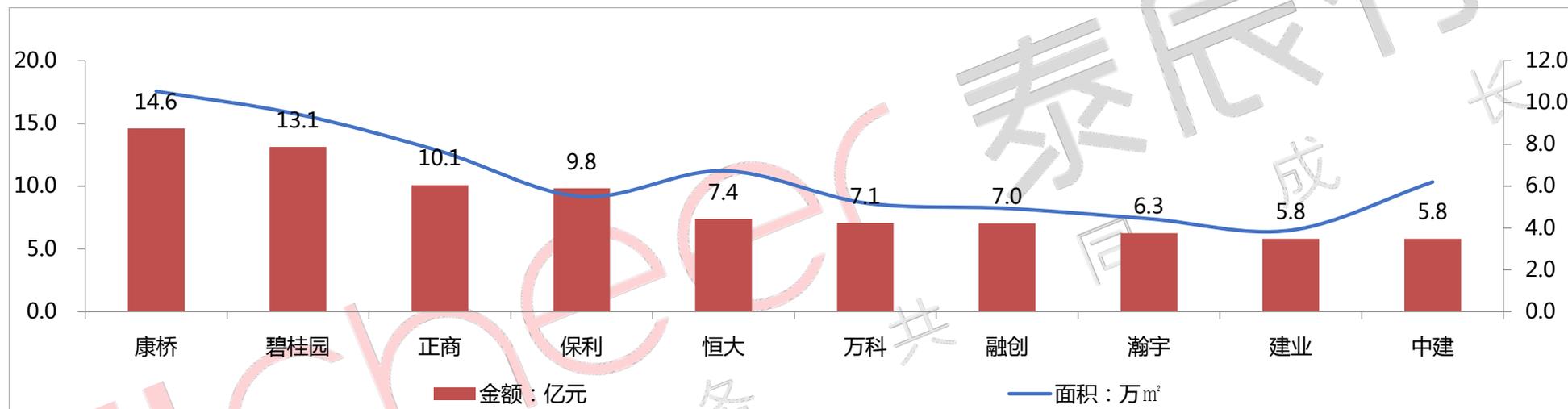
2020年7月商业成交备案TOP10 (按面积)						
排名	项目名称	区域	套数	面积 (万m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )	金额 (亿元)
1	海天国际	荥阳	20	0.51	7000	0.35
2	鑫苑国际新城	管城区	45	0.49	24150	1.18
3	新嘉苑	新郑	13	0.38	12110	0.46
4	万科城	高新区	30	0.35	8355	0.29
5	华商汇	新郑	59	0.35	17135	0.60
6	华南城	新郑	27	0.29	7563	0.22
7	恒祥百悦城	金水区	121	0.26	29019	0.74
8	永丰乐城	新郑	26	0.24	7000	0.17
9	昌建誉峰	惠济区	1	0.20	14899	0.30
10	百成国际五金机电港	管城区	17	0.19	12232	0.23

# 市区及近郊备案数据-房企商品房备案金额TOP榜

7月份康桥成交金额最高，为14.6亿元，TOP10门槛5.8亿元  
1-7月恒大以61.7亿元成交额位居首位，TOP10门槛26.5亿元



2020年7月市区及近郊房企商品房销售金额TOP10



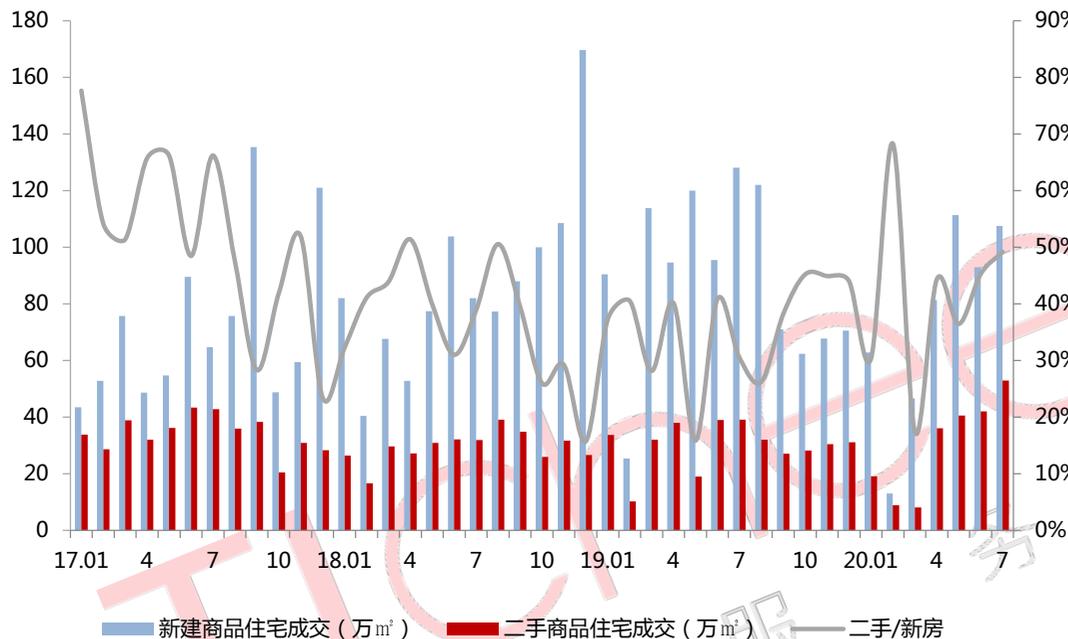
2020年1-7月市区及近郊房企商品房销售金额TOP10

—	恒大	正商	碧桂园	康桥	万科	绿地	永威	保利	瀚海	振兴
金额 亿元	61.7	53.6	53.1	44.1	39.4	31.9	31.8	31.6	27.8	26.5
面积 万m <sup>2</sup>	60.2	42.2	41.0	35.8	28.6	28.3	20.3	18.1	17.7	19.6

# 市区二手房市场-成交量价上涨，与新房价差持续拉大

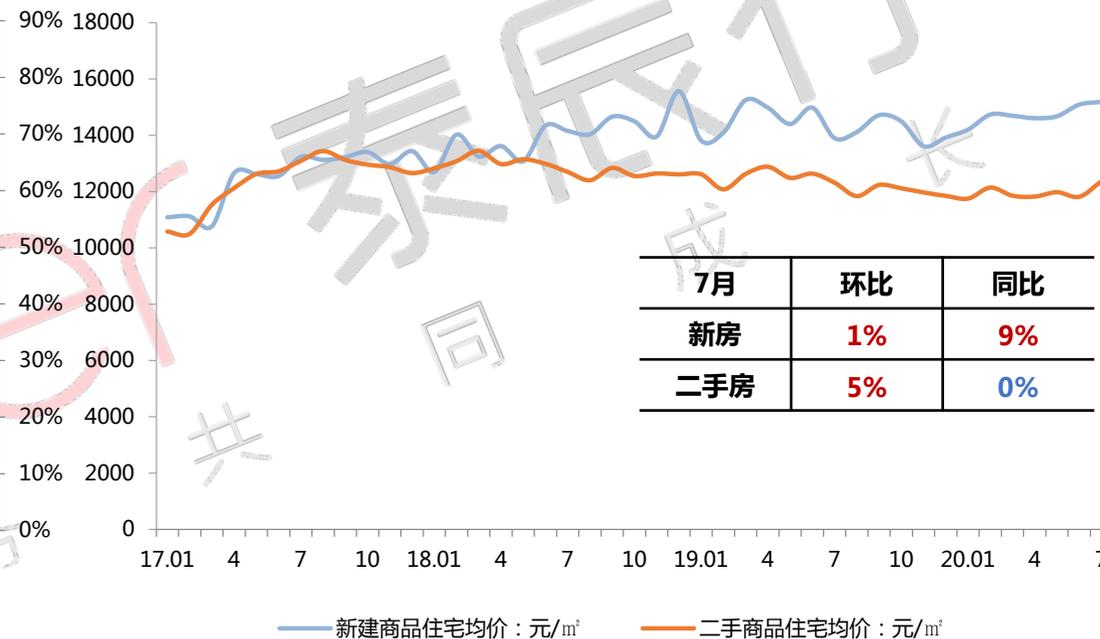
二手房市场有所回温，成交量环比上涨26%，与新房占比为49%，价格环比上涨5%；新房与二手房价差持续拉大

郑州市区2017-2020.07一二手住宅成交量及占比分析



成交量 (万m²)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年 1-7月
新建商品住宅	1029	1539	870	1049	1061	515
二手商品住宅	514	759	410	337	360	208

郑州市区2017-2020.07一二手住宅价格走势分析



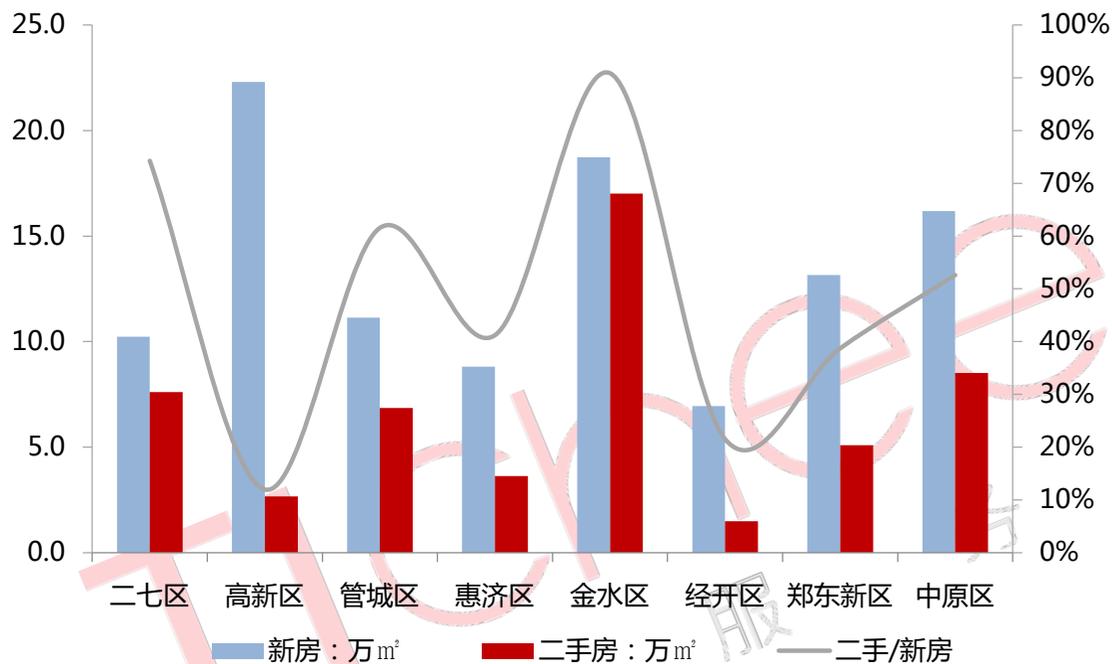
	7月	环比	同比
新房		1%	9%
二手房		5%	0%

均价 (元/m²)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年 1-7月
新建商品住宅	8992	10053	12649	14160	14398	14804
二手商品住宅	8123	9478	12414	12838	12270	11996

# 市区二手房市场-金水区仍为成交主力，东区价格领跑

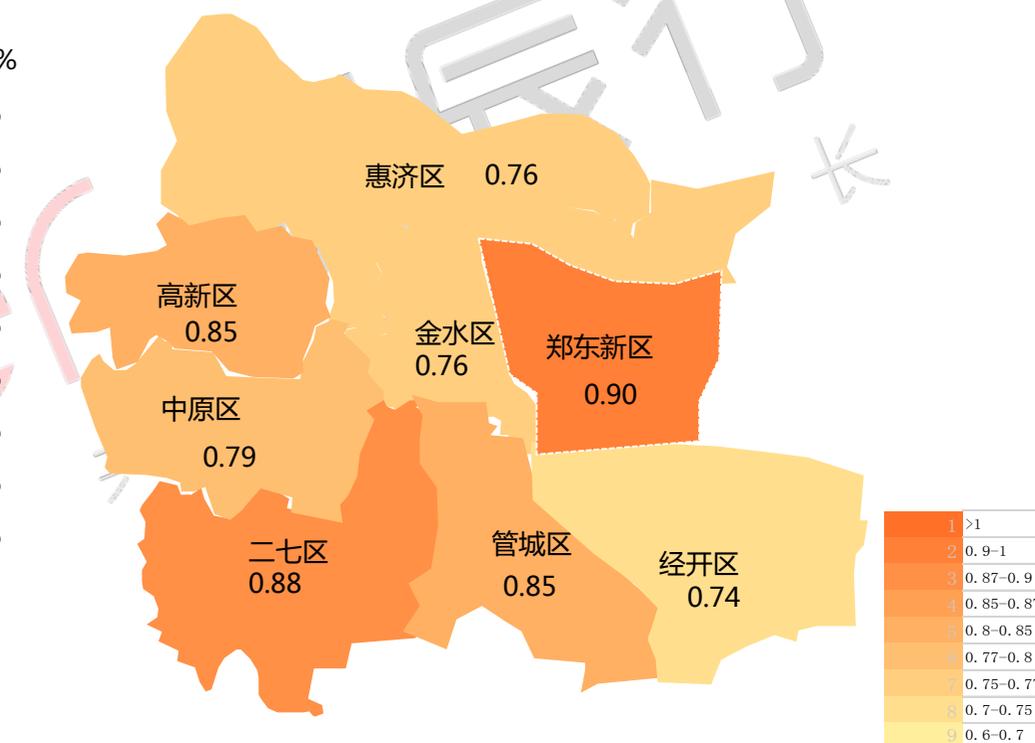
金水区二手住宅成交量仍居首，且远高于其他区域；本月无价格倒挂现象，郑东新区价格领跑，二七区二手房与新房价差最小

2020年7月一二手住宅各区域成交面积对比



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	10.2	22.3	11.1	8.8	18.7	6.9	13.1	16.2
二手房面积	7.6	2.7	6.9	3.6	17.0	1.5	5.1	8.5
二手房/新房	74%	12%	62%	41%	91%	21%	39%	53%

2020年7月各区域二手房/新房均价比值



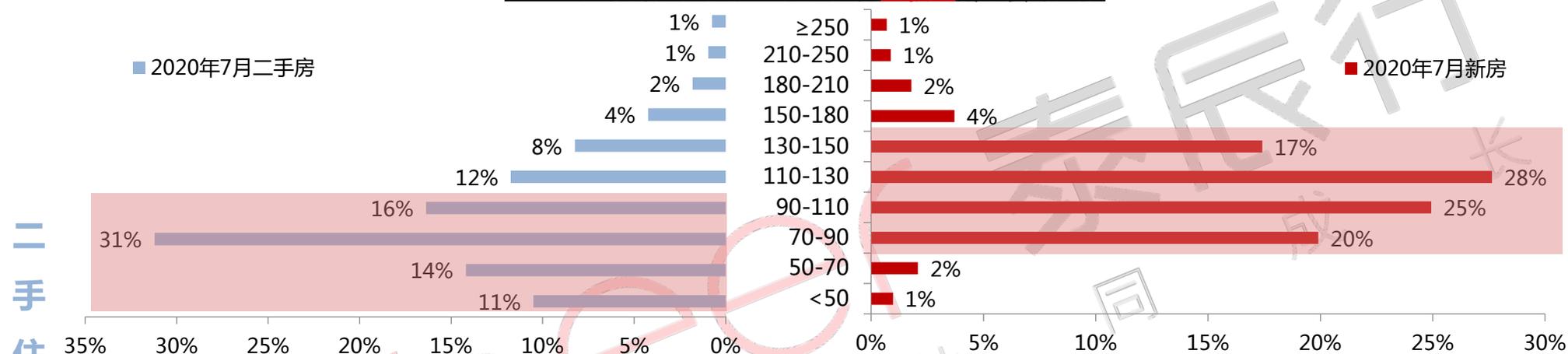
区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区
新房均价	12542	13491	13323	15030	16546	16065	20312	14452
二手房均价	11054	11416	11271	11450	12509	11815	18338	11352
二手房/新房	0.88	0.85	0.85	0.76	0.76	0.74	0.90	0.79

# 市区二手房市场-主力面积段较新房下移, 小面积低价位占比高

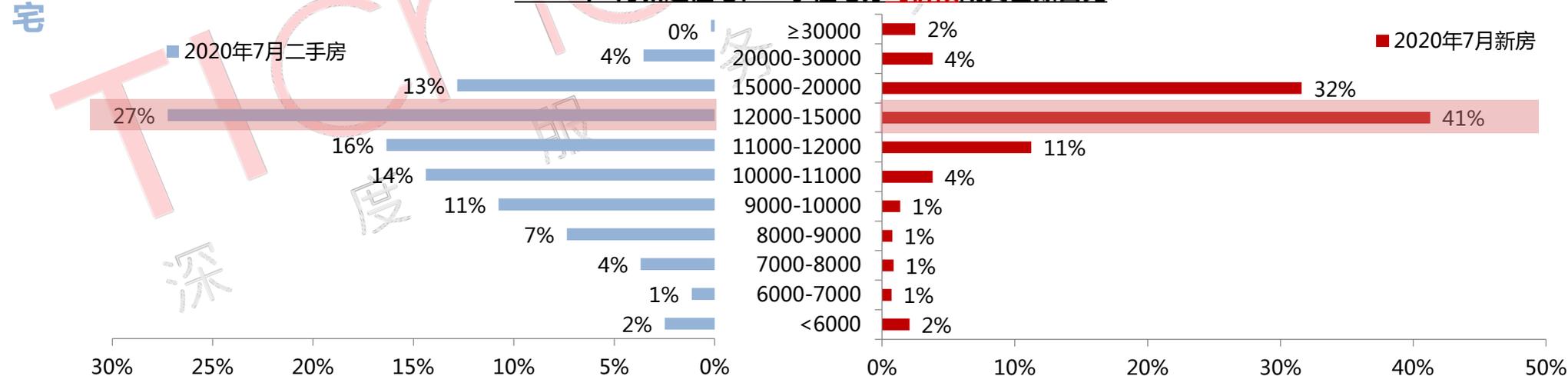
深度服务 共同成长

二手房与新房主力均价段表现一致, 仍为12000-15000元/m<sup>2</sup>; 面积段整体较新房下移, 70-90m<sup>2</sup>产品占比最高达31%, 同时12000元/m<sup>2</sup>以下低价段成交占比高于新房

2020年7月新建住宅、二手住宅分面积段成交套数占比



2020年7月新建住宅、二手住宅分均价段成交套数占比



## □ 大郑州住宅市场

本月住宅供应环比上涨22%，同比上涨48%，成交环比上涨7%，同比下滑16%，价格同环比维稳；市场仍处缓慢恢复期，1-7月整体成交达去年同期的81%，供应放量导致库存有所抬升，去化周期达14个月；三房依旧为成交主力，集中度占比超7成，首改型需求逐步释放

## □ 市区商办市场

公寓市场库存仍居高位，去化压力大，平层产品为主流；写字楼/商业市场仍以去库存为主，短期表现写字楼/商业市场销量整体较上月上涨

## □ 市区二手房市场

二手房市场成交环比上涨26%，同比上涨35%，价格环比上涨5%，市场有所回温；70-90㎡产品市场认可度最高，与新房价差持续拉大

## 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：郑州市郑东新区绿地中心北塔31层

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>