



20

20

10月刊

郑州房地产市场报告

——泰辰行技术中心

10月郑州市场总结

紧扣扩大内需和稳就业目标，国家推出“稳货币+宽信用”等调控举措，并取得良好成效，经济局势稳步向好；十九届五中全会兼顾中期和长期，对“十四五”规划提出具体建议，并对“2035”远景规划做出展望，强调科技自立自强，经济着力点放在实体经济上，坚持扩大内需；在房地产方面要求“稳固房地产调控成果，保持政策的延续性和稳定性，坚持房住不炒，租购并举、因城施策”，促进住房消费健康发展

10月份，依托双节假期，市场销售政策更加灵活多样，除特价房、工抵房等常规打法，多数项目还根据各自情况推出有针对性的策略，精装改毛坯、直接降价、补贴降价、高佣快结等多样化营销手段层出不穷，抢占客户资源、加速走量，促使双节期间成交量创近年同期新高，10月中旬后，随着市场重新进入调整期，部分项目收回优惠政策，成交量随之走低

受假期影响，10月大郑州供地力度持续加大，但土地成交量缩减；1-10月郑州市区供地完成率较低，后期惠济/经开等区域有望加大供地力度

目录

CONTENTS

1

宏观环境

经济持续回暖向好，扩内需稳就业仍为重中之重

2

土地市场

供销集中郊区，市区有望加大供应力度

3

楼市表现

多样化营销政策加持，以价换量成效显著

4

数据分析

住宅市场小幅升温，商办市场难有起色

宏观政策

经济指标：经济持续向好，内外需显著改善，扩大内需稳就业仍是重中之重

行业热点

十四五规划，保持政策稳定性，“房住不炒”仍为政策主基调

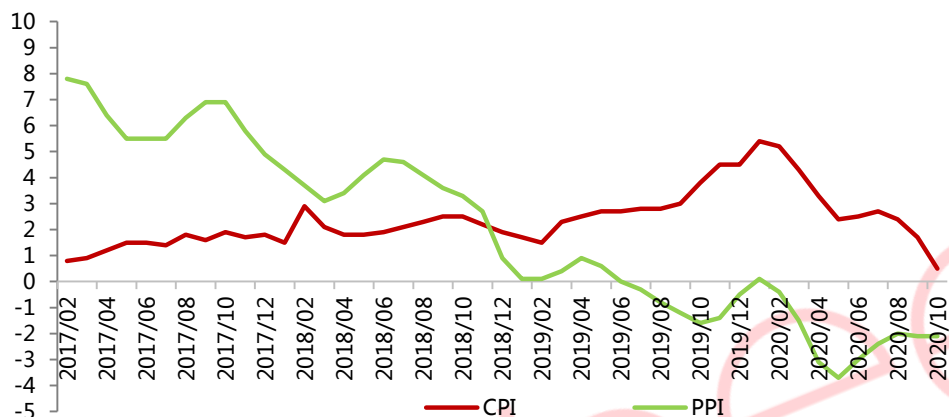
城市基建

生态、产业、文创、科技创新及物流业等全方位规划发布，大郑州城建加速

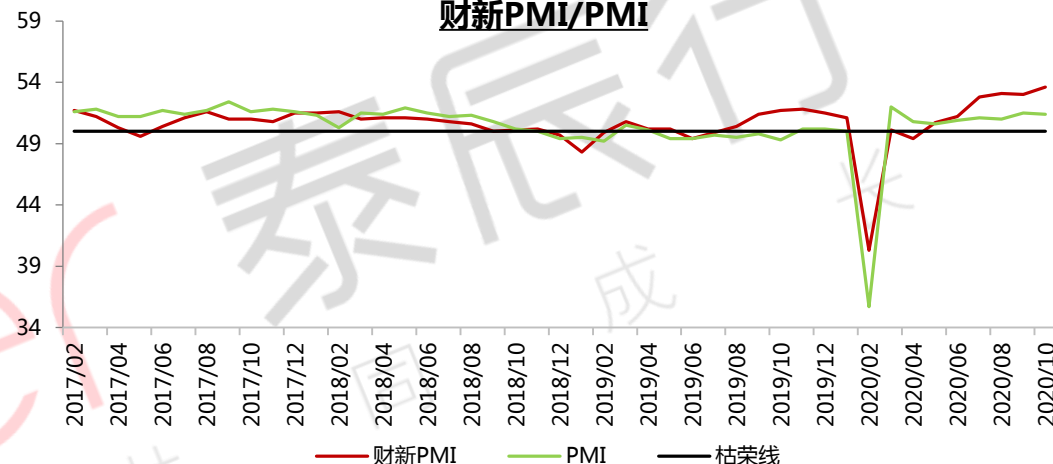
经济端-经济持续向好，扩大内需稳就业仍是工作重心

扩内需稳外贸政策效果显现，主要经济指标稳定向好，PMI连续8个月保持扩张区间，但制造业小企业指数仍有收缩风险，经济修复的可持续仍有不确定性，扩大内需稳就业仍是未来经济工作重中之重

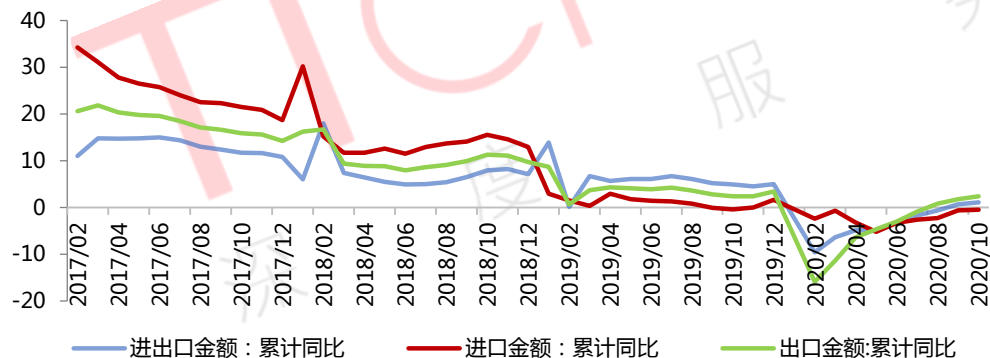
图：CPI/PPI同比增幅（%）



财新PMI/PMI



进口、出口、进出口累计同比（%）

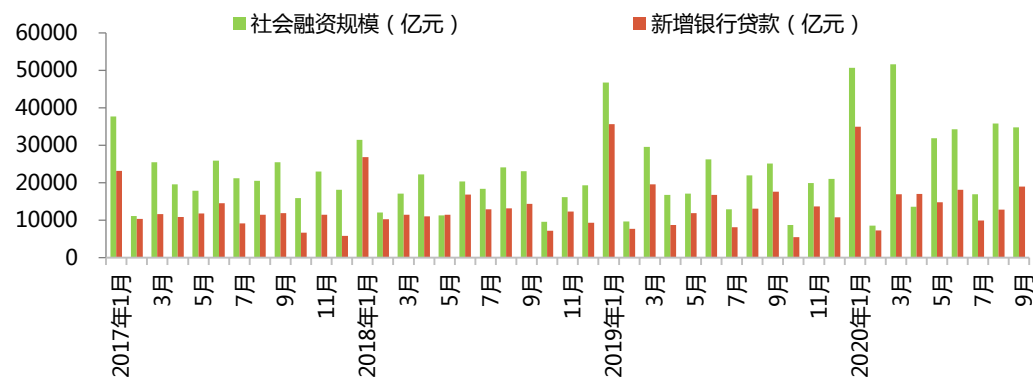


- ✓ **CPI/核心CPI/PPI走势：**10月份保供稳价工作持续向好，市场供求总体稳定。CPI同比+0.5%，涨幅较上月回落1.2%，猪肉价格回落大幅拉低CPI影响。消费逐步回暖带动部分行业价格回升，但在常态化疫情防控要求的限制下，核心CPI维稳。PPI下降2.1%，降幅维持窄幅，外需回暖内需提振，预计年内PPI增幅大概率继续向正轴靠近。
- ✓ **经济表现：**10月份经济持续恢复，内外需显著改善。海外经济继续复苏对我国外贸形成支撑，出口增速维持高位，进口增速出现回调。国内扩内需稳外贸政策效果释放，10月PMI连续8个月保持扩张区间，表明经济呈回升向好态势，但小微企业仍面临压力，扩大内需、提振消费仍为重中之重。

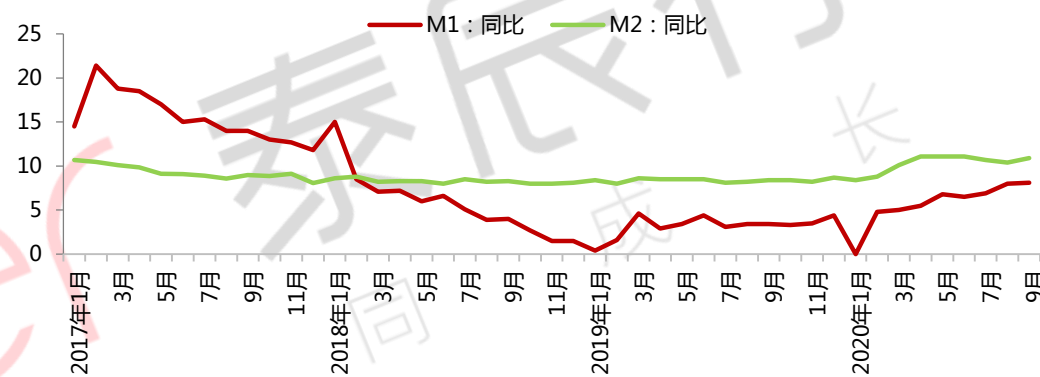
金融端-信贷力度不减，“稳货币+宽信用”持续发力

信贷、社融、M2增速等金融数据走势稳健，金融对疫情防控和国民经济恢复发展的支持力度持续增强，“稳货币+宽信用”有望延续

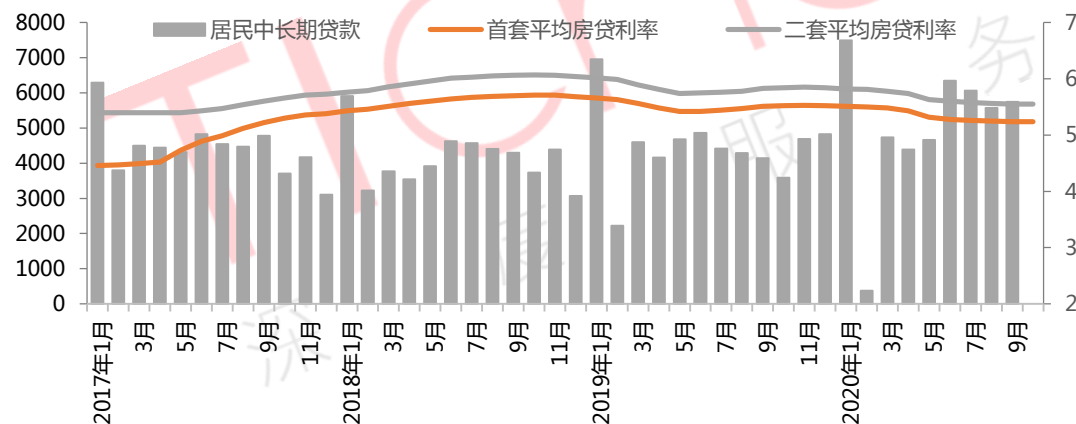
图：新增社融规模（亿元）、新增信贷（亿元）



M1、M2增速变动



新增居民中长期贷款（亿元）及房贷利率走势（%）

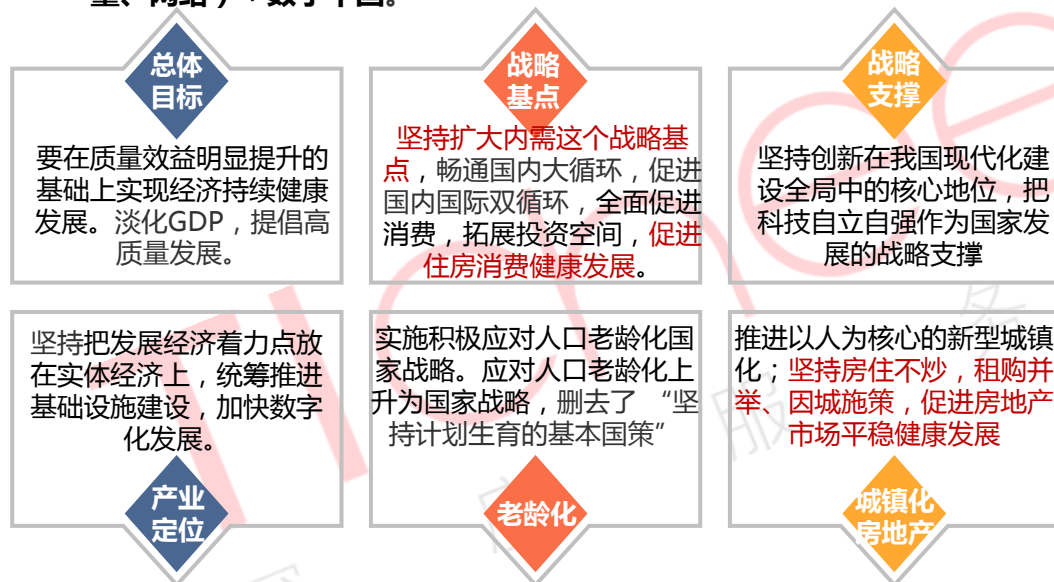


- ✓ **社融信贷方面：**9月社融增速进一步延续了近期信用环境向好的态势，居民信贷需求持续修复，企业中长期贷款继续放量，传导至房地产端，销售持续反弹，拉动居民房贷增长。货币供给端，M1小幅回升指向企业流动性持续向好，信贷的继续扩张，以及财政的加速投放使得M2大幅攀升，M2与M1剪刀差短期走阔，随着财政资金到位，剪刀差将恢复收窄。预计年内货币与社融增速后续依然趋升，货币转松可能性继续下降，仍以稳健的货币政策为主。
- ✓ 9月居民中长期贷款新增5741亿，依然是新增信贷的主力。居民中长期贷款一般对应于居民购房需求，表明居民购房需求仍然旺盛，居民部门加杠杆仍在持续。

全会既对未来5年做出了规划，又对未来15年的远景目标提出了展望，兼顾中期和长期；房地产方面，保持政策稳定性，“房住不炒”仍为政策主基调

“十四五”规划：科技自立自强，经济着力点放在实体经济上

- ✓ 淡化了经济总量指标，紧扣“双循环”本质强调高质量发展。
- ✓ 将科技创新摆在第一位，扩内需、促改革、扩开放。
- ✓ 提出把发展经济着力点放在实体经济上，要建设“三个强国”（制造、质量、网络）+数字中国。



“2035”远景规划：经济总量及人均GDP达到中等发达国家水平

- ✓ 2035年远景奋斗目标：基本实现社会主义现代化、进入创新型国家前列。
- ✓ 经济目标“人均国内生产总值达到中等发达国家水平”，中等收入群体显著扩大

经济目标：“人均国内生产总值达到中等发达国家水平”

2035年我国人均实际GDP平均增速应在3.1%-5.7%之间，这意味着在未来15年内，我国的人均GDP要上升到约相当于最发达国家人均GDP50%左右的位置。未来五年内保持5%~5.5%的经济增速，在未来15年内保持4%~5.5%的增速水平

创新：“关键核心技术实现重大突破，进入创新型国家前列”

国内市场：内循环为主，双循环相互促进。中等收入群体显著扩大，消费率预计将逐渐提升

2035年
远景规划

十四五规划关于房地产的阐述解读：

- 1、“房住不炒”总基调不变：将“房住不炒”写入“十四五”规划建议，目的是进一步**稳固房地产调控成果，保持政策的延续性和稳定性**；
- 2、促进住房消费健康发展：**“健康发展”是在“房住不炒”原则指引下健康发展，是以促进消费为目的的健康发展**，未来市场需求将主要由刚需主导，居住属性将进一步凸显，投资属性将进一步减弱，严厉打击炒房行为。

河南省发改委向社会公示郑州等8个新型智慧城市试点市名单和主要试点任务，标志着河南省新型智慧城市建设提速；郑州将重点在交通综合治理与保障医疗服务等方面发力，打造全国标杆

短期目标：到2022年，河南将建成一批特色鲜明、集聚和辐射带动作用大幅增强、综合竞争优势明显提高、在保障改善民生与创新社会管理等方面成效显著的新型智慧城市，推动1—2个试点城市达到全国一流智慧城市水平；

中期目标：到2025年，各省辖市和济源示范区智慧化水平整体大幅提升，建成5个左右全国一流新型智慧城市。

洛阳：建设国内重要的机器人及智能装备研发生产和示范应用基地，打造旅游大数据应用示范市

完善信息基础设施，构建以智慧洛阳云平台为核心的城市运行管理体系，打造智慧旅游、智能制造、智慧社区、智慧园区等应用场景

焦作：打造全国领先的智慧金融服务中心小微企业的“焦作模式”

完善信息基础设施，建设新型智慧城市中枢平台，开展智慧金融、智慧社区、智慧养老、智慧文旅等应用

新乡：打造具有国内较强影响力的智慧养老示范市

推动新一代信息基础设施建设，搭建城市管理智能运营中心，实施智慧养老、智慧社区、智慧环保等智慧化应用工程

鹤壁：打造公共安全全国示范性新型智慧城市

构建5G+应用场景的新型基础设施体系，建设新型智慧城市中枢平台，开展智慧安防、智慧社区、智慧应急等智慧化创新应用

三门峡：打造城市治理精准高效、民生服务普惠便捷的智慧城市

建设先进的信息基础设施，搭建新型智慧城市中枢平台，推进智慧城管、智慧交通、智慧社区、智慧应急等应用

漯河：打造食品行业数字化转型成效显著的新型智慧城市

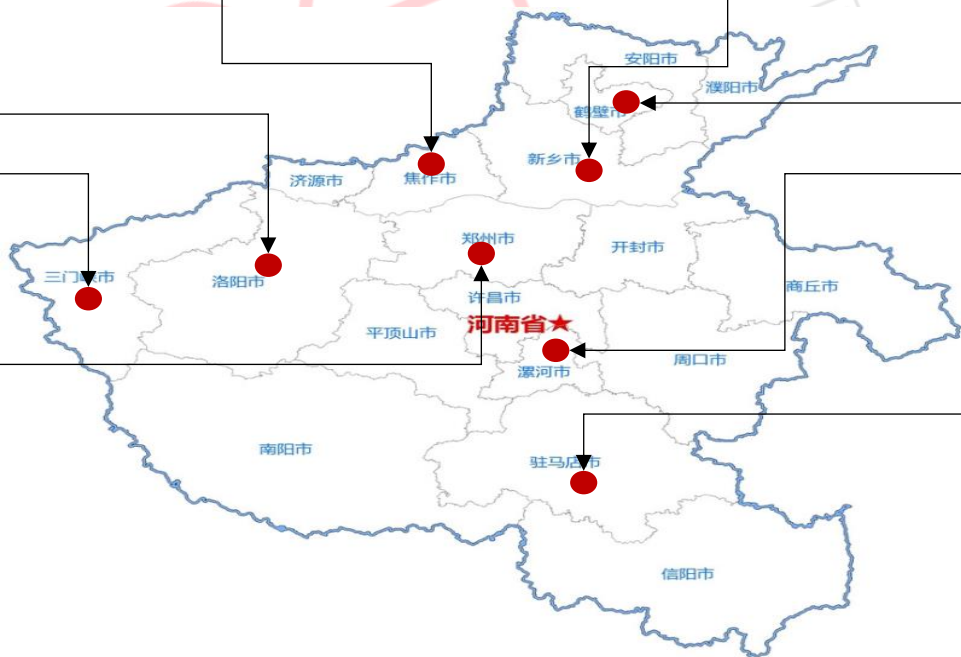
建设“智慧漯河”智能底座、数据资源平台和运营中心等，开展智能制造、智慧社区、智慧物流、智慧医疗等应用

郑州：在交通综合治理与保障医疗服务等方面具备全国标杆水平

构建新一代信息基础设施体系，建设“城市大脑”，打造智慧交通、智慧医疗、智慧社区、智慧城管等应用场景

驻马店：建设国内一流的智慧农业示范区，打造淮河生态经济带新型智慧城市引领市

完善信息基础设施，建设智慧城市运行管理中心，推进智慧农业、智慧社区、电商物流、智慧城管等智慧化应用



10月份，省市区三级政府密集发布系列规划文件，涵盖生态、产业、文创、科创及物流等内容，多方面全方位助推大郑州城市发展及国家中心城市建设

10月14日

河南省发展改革委

《郑州都市圈生态保护与建设规划（2020—2035年）》

在郑州都市圈构建“一轴、一心、一带，双环、多廊、多点”的多层次、多功能、复合型、网络化区域生态格局。助力实现郑州市都市圈一体化发展目标，促进以郑州为“龙头”的中原城市群的健康发展。

生态

10月15日

郑州市政府

2020中国（郑州）产业转移对接系列活动

本届签约大项目和龙头项目多、产业集聚型的项目多、优势和新兴产业项目多、承接转移特征明显。

产业

10月17日

中原区委

郑州中国二砂文创园开园仪式暨战略合作签约

二砂文创园总占地面积约845亩，计容总建筑面积约90万m²，总投资超120亿元，将打造为“国际郑”文创新地标。

文创

10月28日

河南省委、省政府

《关于促进郑洛新国家自主创新示范区高质量发展的若干政策措施》

赋予自创区一级财政管理权限，将缺乏流动性的知识产权转换为可在金融市场上自由买卖的证券化商品，在住房、子女入学等方面提供便利化一站式服务。

科创

10月30日

焦作市人民政府

《郑焦物流融合发展规划》

到2025年，力争建成国道207孟州至偃师黄河大桥、焦平高速公路黄河大桥项目，积极推进焦作至郑州高速及黄河大桥项目，到2030年，建成黄河生态经济带跨河物流发展样板区和中原城市群物流融合发展示范区，郑焦物流融合区域成为全国最具活力和竞争力的联动性物流枢纽之一。

物流

轨交端-机南城际铁路、地铁12号线新进展

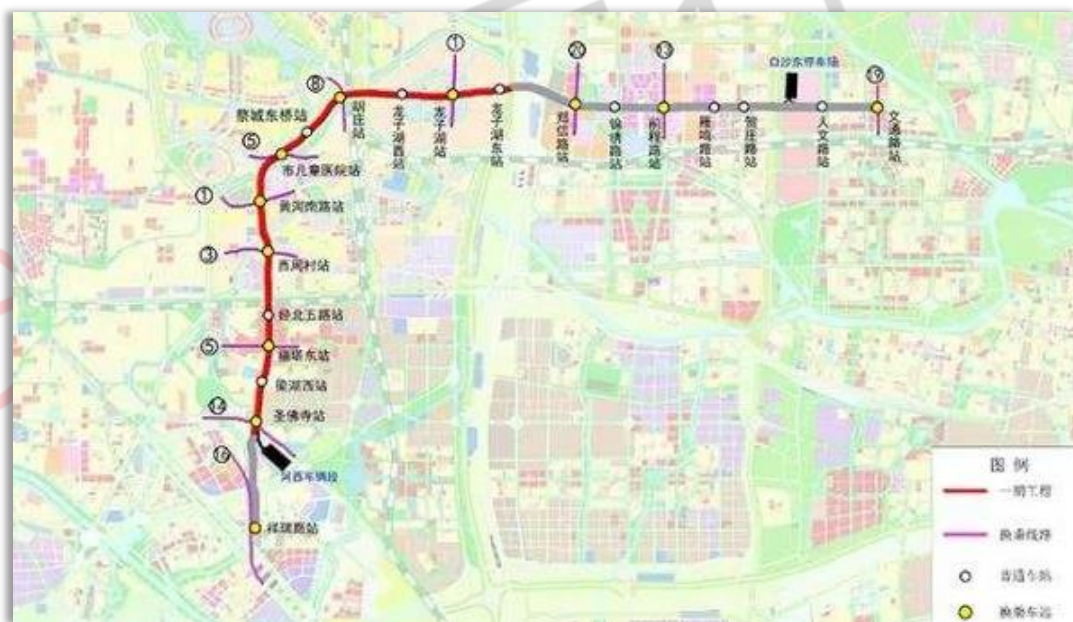
机南城际铁路预计年底开通运营，届时同米字形铁路网互联互通，强化郑州高铁枢纽地位，有力推动航空港区高质量发展；地铁12号线途经郑东新区及经开区，利好白绿板块、经开、南曹等沿线片区

机南城际铁路走向图



项目名称	机南城际铁路
线路起始点	新郑机场——郑州南站
线路长度	10.938km
竣工时间	2020年底
途径区域	航空港区

地铁12号线走向图



项目名称	郑州地铁12号线一期工程
线路起始点	圣佛寺站——龙子湖东站（21个站点）
线路长度	17.034km
竣工时间	2023年底
途径区域	郑东新区、经开区、白沙绿博片区、南曹片区

□ 宏观

在扩内需稳外贸、“稳货币+宽信用”等系列政策的支持下，国内市场供需状况显著改善，经济整体呈持续向好态势，但小企业指数仍处收缩区间，经济修复可持续仍存不确定性，未来扩大内需提振消费仍是经济工作的重心

□ 政策

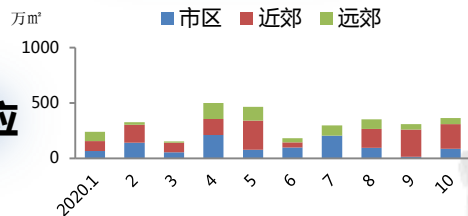
十四五规划仍强调“坚持把经济发展着力点放在实体经济上”，地产方面，强调住房回归民生和居住属性，抑制投资属性，强调保持政策稳定性，“房住不炒”仍为当前政策主基调；城市发展端，从生态、产业、文创、科技创新及物流业等多方面全方位规划加速郑州城市建设进程；此外机南城际铁路、地铁12号线一期工程顺利推进，利好沿线片区

大郑州

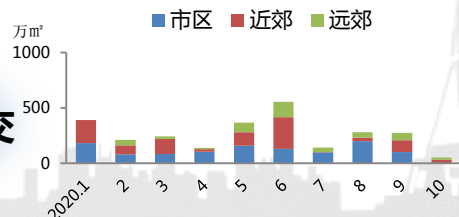
市本级

土地指标

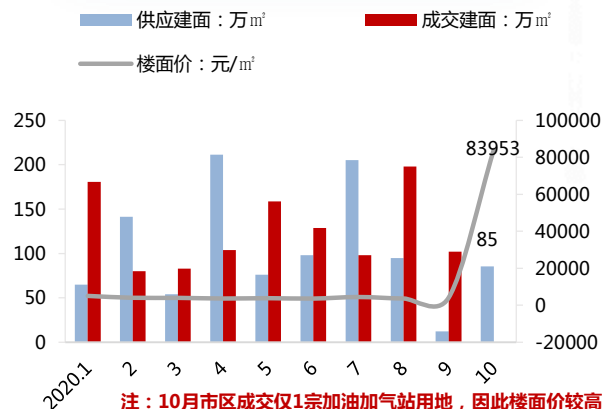
1-10月供应



1-10月成交



2020年1-10月市区土地供销价



摘地前三甲

10月



1-10月



10月市区典型成交地块

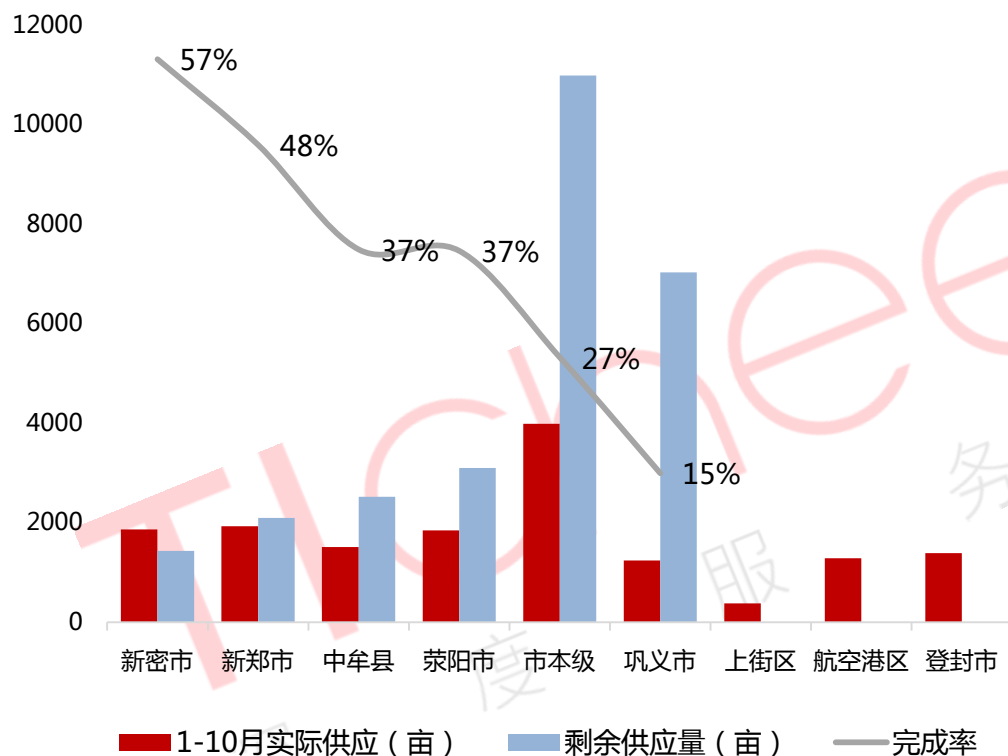


供地计划 - 整体完成率低，后续惠济/经开/巩义有望加大供应

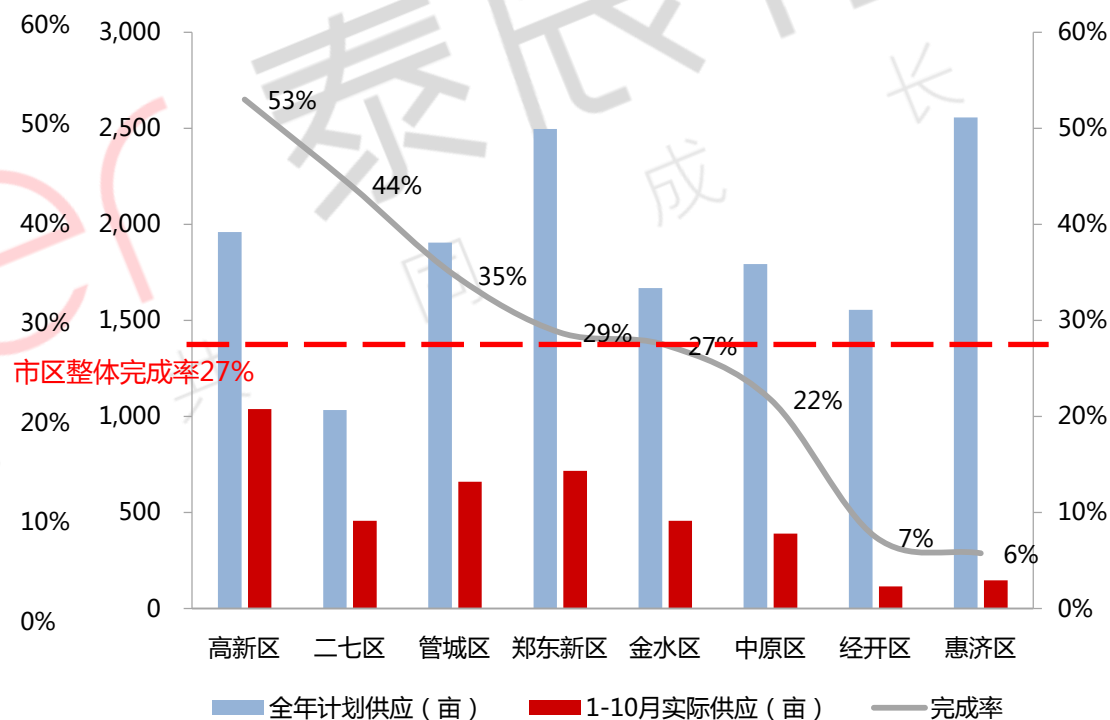
深度服务 共同成长

截止10月大郑州供地主力区域为市区（3983亩）、新郑（1930亩）以及新密（1863亩）；新密市、高新区、新郑市完成情况良好（分别为57%/53%/48%），后期预计惠济区、经开区及巩义市有望加大供地力度

2020年1-10月大郑州各区住宅用地供地完成情况



2020年1-10月市本级住宅用地供地完成情况



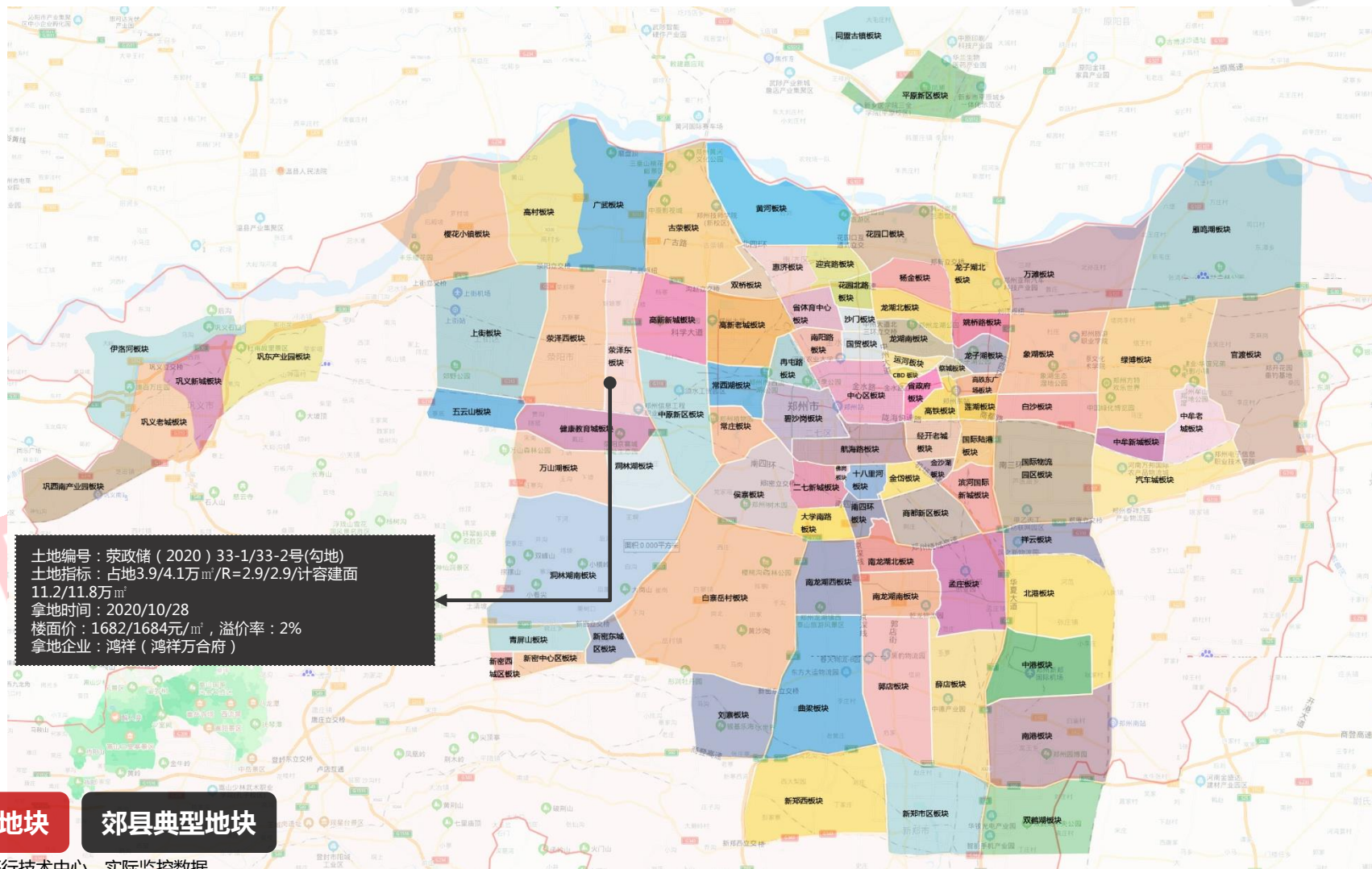
2020年计划与实际完成差值 (亩)	921	1779	1244	1211	577	1402	2409	1439
--------------------	-----	------	------	------	-----	------	------	------

备注：港区、登封、及上街区供地计划官方尚未公布

数据来源：中国土地市场网

典型地块-成交量缩减、成交多为房企补货项目后期

10月大郑州成交地较少，主城无成交住宅地块；典型成交地块为荥阳的两宗住宅地，为鸿祥后期定向配套地块



市区典型地块

郊县典型地块

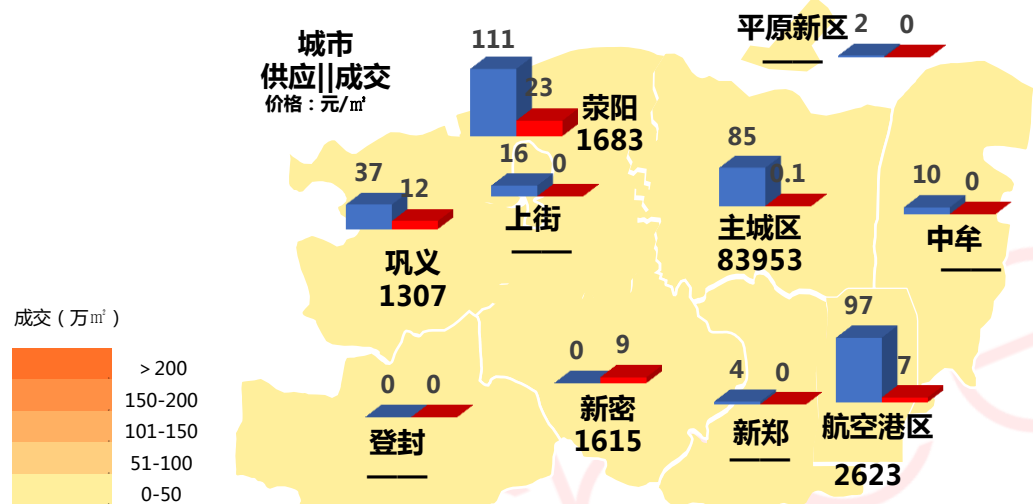
数据来源：泰辰行技术中心，实时监控数据

大郑州土地市场-供量加大，销量缩减，供销主力为近郊

Ticheer
深度服务 共同成长

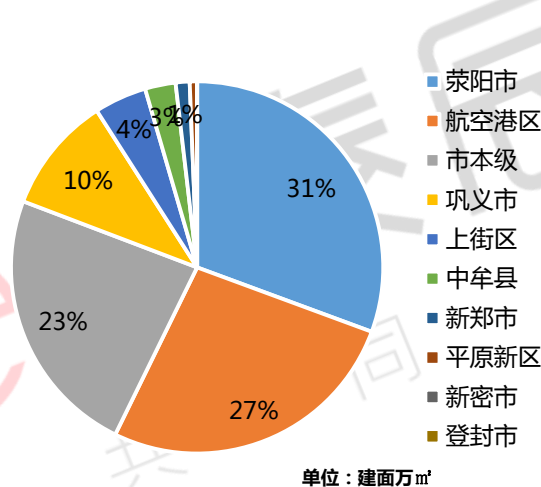
本月大郑州土地市场供应362万 m^2 （环比+17%，同比+13%），供应主力区域为近郊（占比62%）；成交51万 m^2 （环比-81%，同比-88%），成交地块位于近郊（占比59%）及远郊

10月大郑州+平原新区商住+商服用地量及楼面价成交热力图

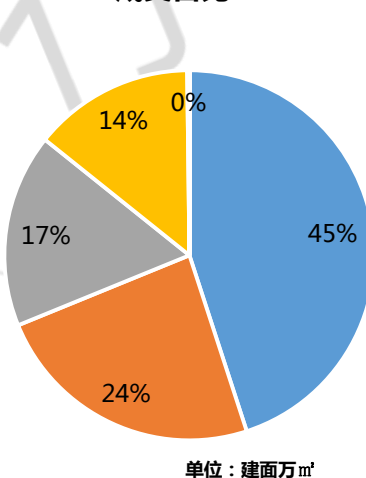


备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有偏差

供应占比

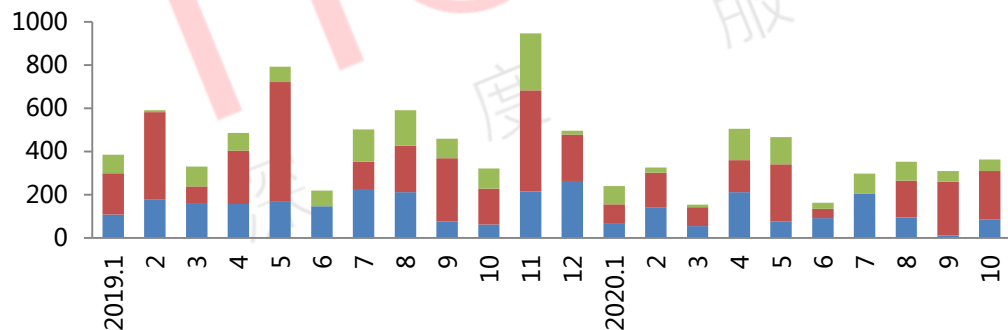


成交占比



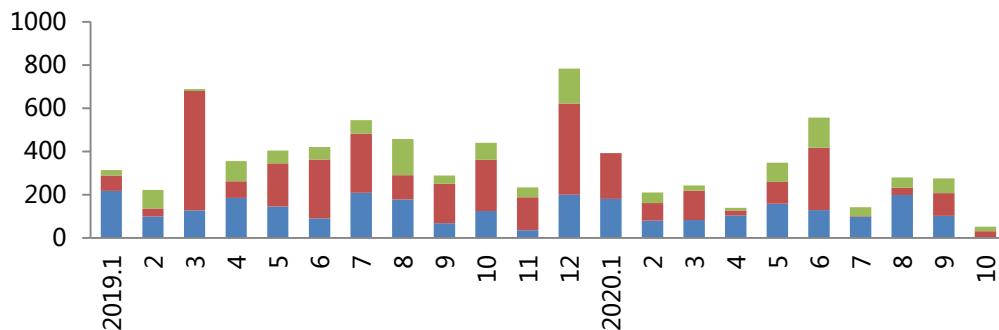
2019.1-2020.10市区及近、远郊商住+商服用地供应分析（万 m^2 ）

■ 市区 ■ 近郊 ■ 远郊



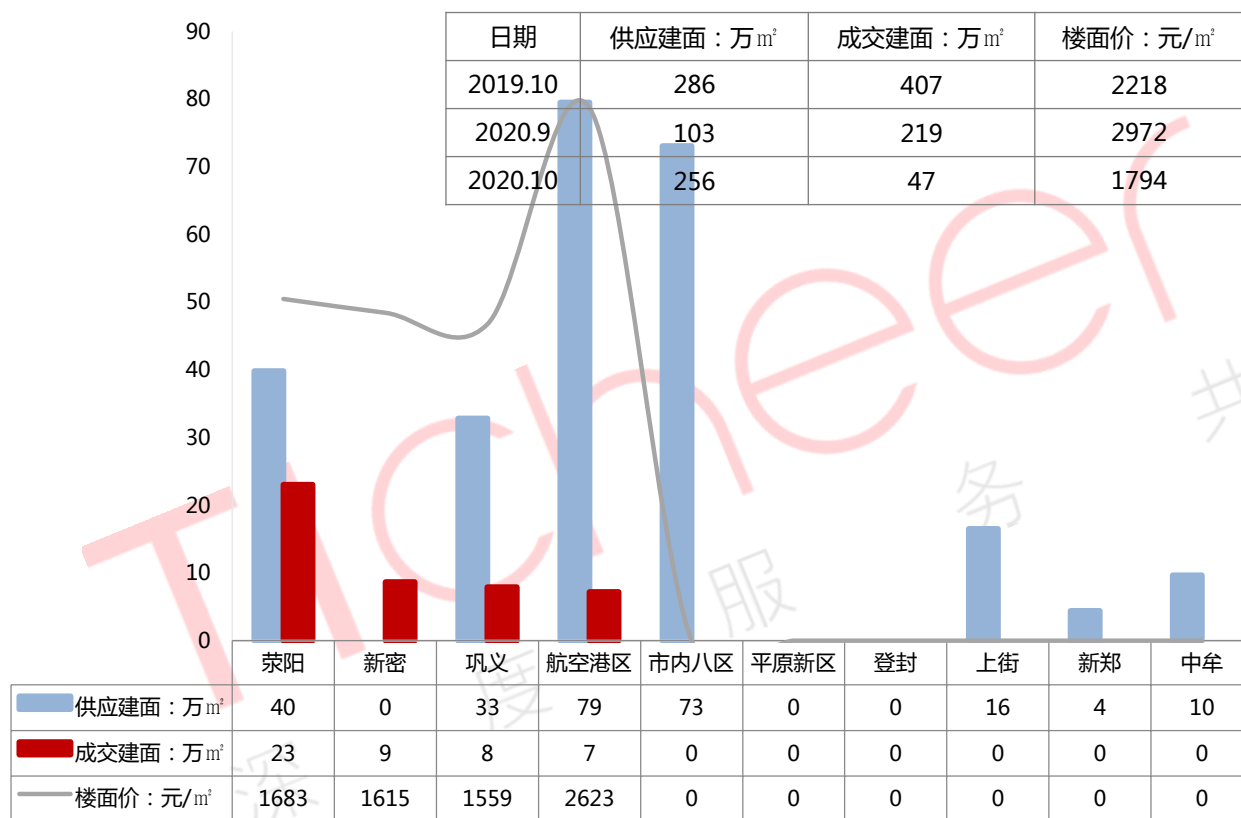
2019.1-2020.10市区及近、远郊商住+商服用地成交分析（万 m^2 ）

■ 市区 ■ 近郊 ■ 远郊

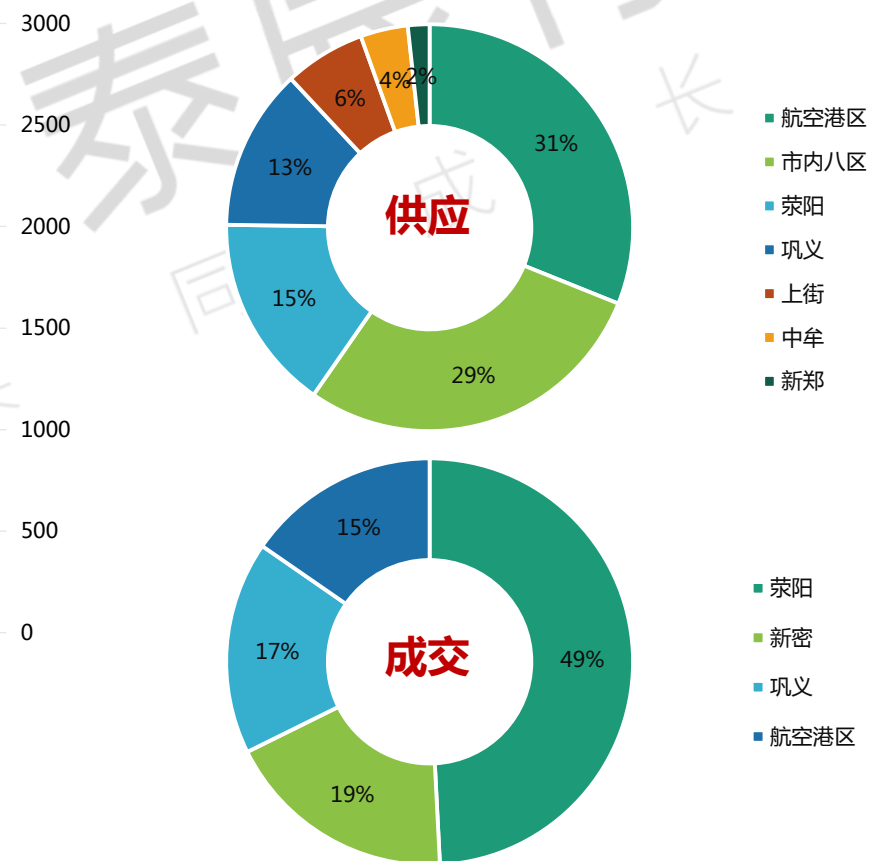


本月商住用地供应256万 m² (环比+149%, 同比-10%), 成交47万 m² (环比-79%, 同比-88%), 商住用地本月供应量加大, 供地主要为市区及近郊, 整体成交量价均有所下滑

10月大郑州各区商住用地建面及楼面价走势



单位: 建面万 m²



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

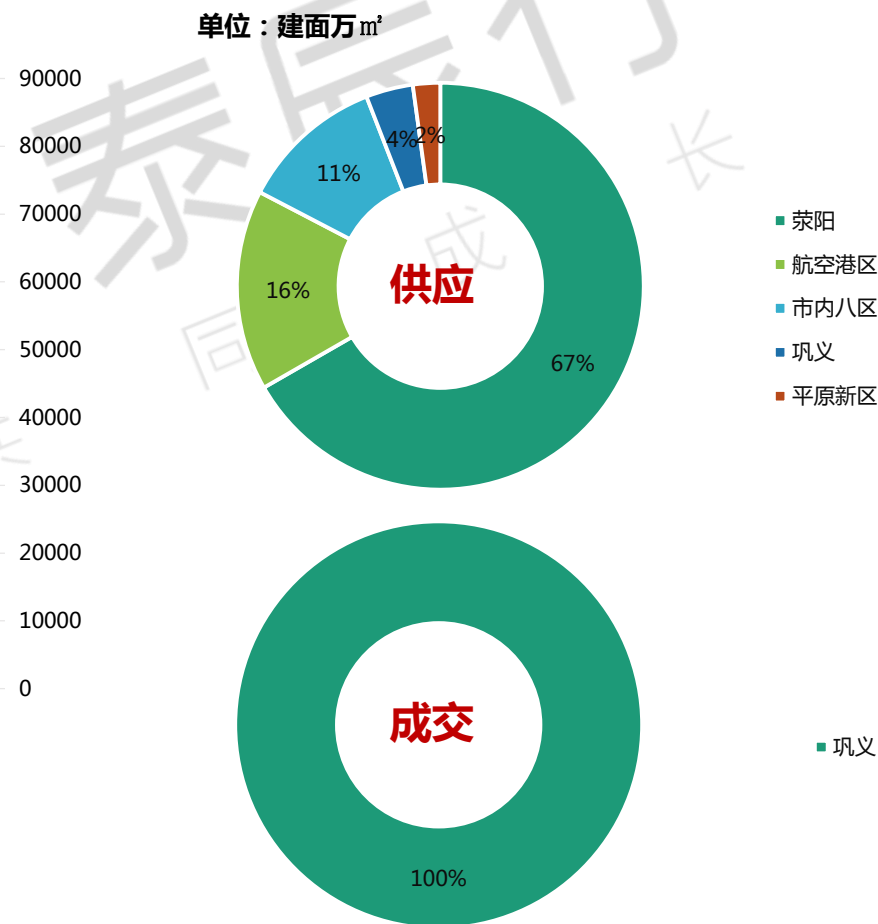
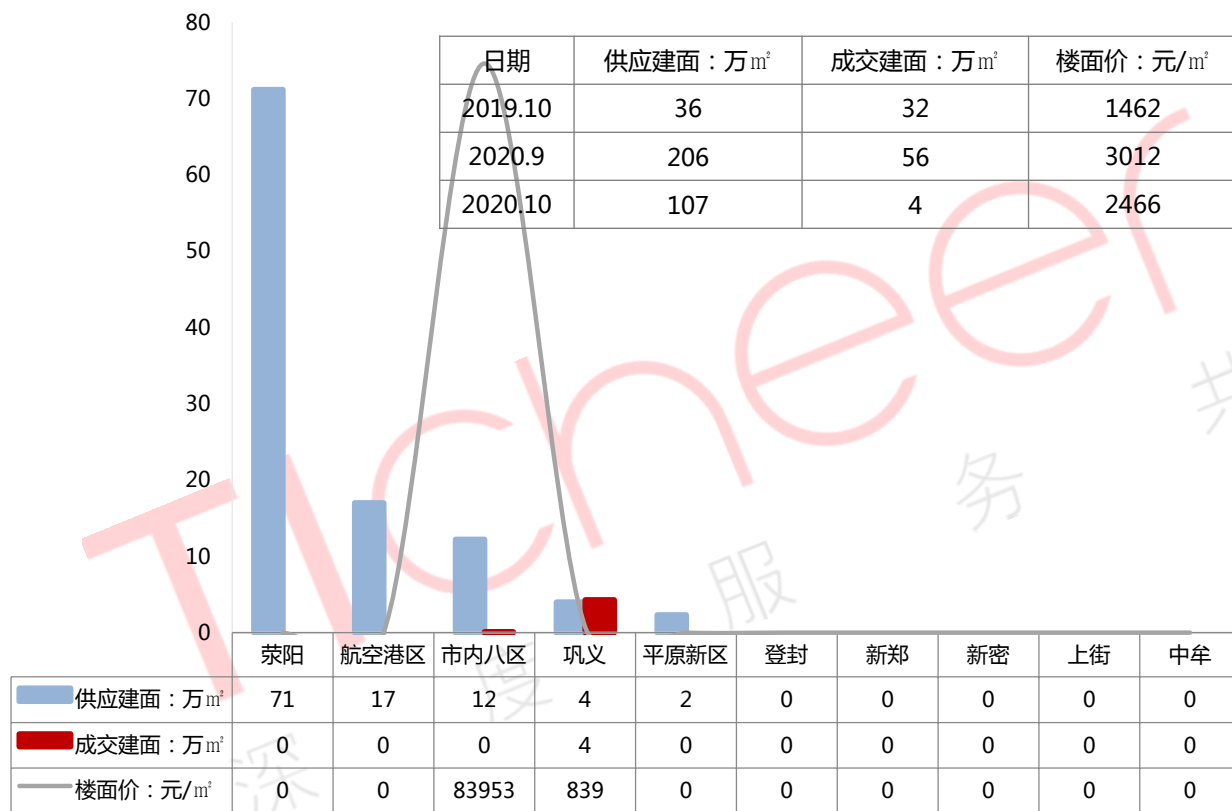
数据来源: 公共资源交易中心、自然资源网上交易系统

大郑州土地市场-商服用地供销价

Ticheer
深度服务 共同成长

本月商服用地供应107万 m^2 （环比-48%，同比+197%），供应区域集中在市区及近郊，成交4万 m^2 （环比-93%，同比-88%），成交土地位于市区及巩义市，由于市区成交地为加油加气站用地，本月整体楼面价较高

10月大郑州各区商服用地建面及楼面价走势



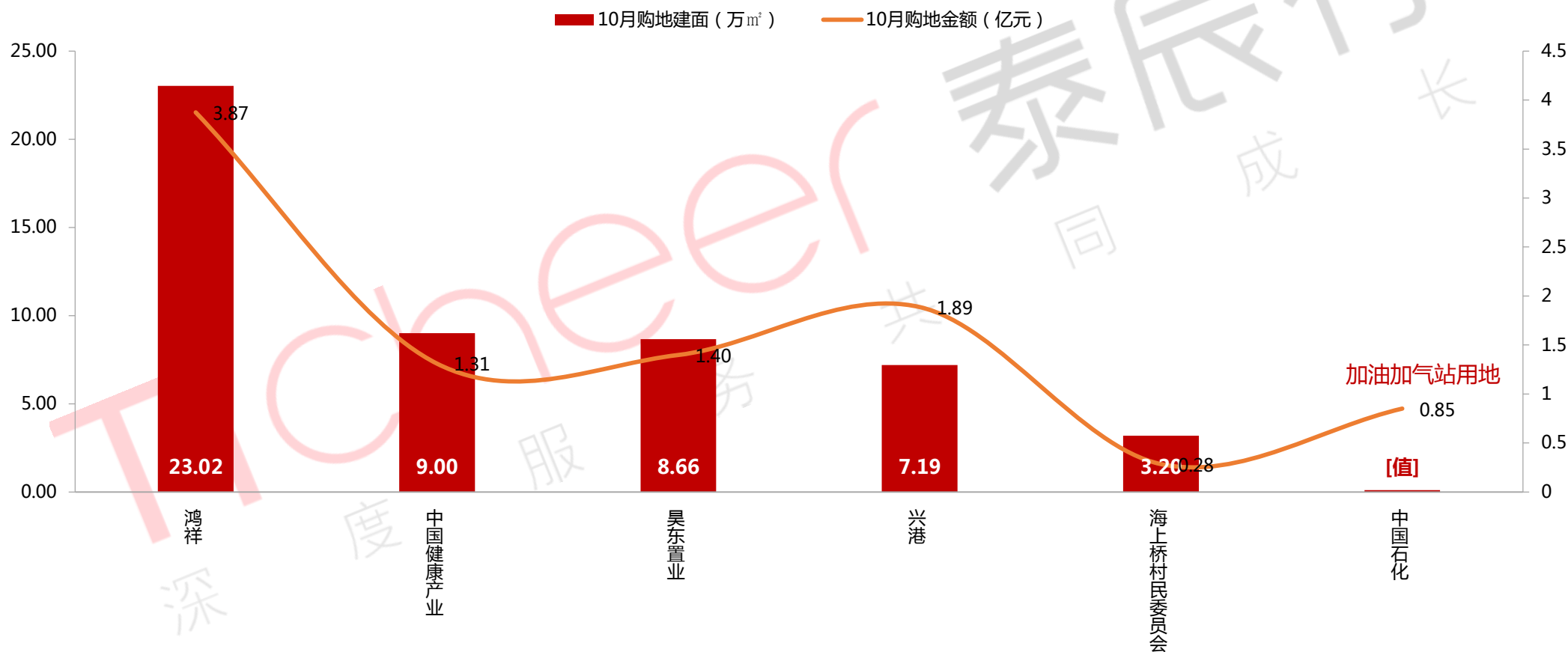
备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和有所偏差

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-10月购地排名

本月土地成交共计51万 m²，其中鸿祥荥阳拿地23.02万 m²共计3.87亿元，居本月成交建面及金额首位；
市区拿地为1宗商业用地，兴港摘港区公租房用地，其余项目均为勾地

2020年10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、恒大位居前三

Ticheer
深度服务 共同成长

1-10月大郑州范围内，融创、正商、恒大摘地位居前三，摘地模式仍以城改、勾地为主；美盛拿地为市区教育港湾项目，平均地价较高，保利多为公开地，拿地金额及平均楼面价居首位

房企	拿地面积（亩）↓	拿地建面（万方）	拿地金额（亿元）	拿地地价（万元/亩）	平均楼面价（元/㎡）	拿地区域
融创	1186	168	41	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	976	140	31	321	2234	管城区（正商生态城）、新密（新密正商城）、登封（正商中岳城、储备地）、新郑（正商智慧城、正商兰庭华府、正商红河左岸）、巩义（正商书香华府、正商河洛宽境）、荥阳（正商博雅华庭）
恒大	789	131	46	581	3506	中原区（恒大林溪郡）、航空港区（恒大未来之光）、高新区（恒大城）、高新区（赵村、双桥储备）
思念	705	112	10	145	915	荥阳（思念果岭·岭尚桃源）
数字小镇	616	83	33	538	4001	白沙（科学谷软件小镇）
康桥	490	103	33	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（康桥未来公元）
保利	473	92	55	1170	5993	经开区（保利天汇、储备地）、金水区（保利海德公园）、高新区（保利文化广场、保利和光屿湖）
碧桂园	432	108	42	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（碧桂园天玺）、郑东新区（碧桂园总部科创基地）
中绘	421	54	4	103	802	荥阳市（清华忆江南）、新密（岳村镇土门村改造）
金科	394	63	16	413	2602	中原区（金科中原）、新密（银基&金科·长岛ONE）、巩义（金科集美天悦）
巩义市财政局	353	42	5	148	1246	巩义市（山口村、铁匠炉村、坞罗社区、高尚村多为城改项目）
新田	305	37	4	132	1085	荥阳洞林湖（中丞时代天境、新田合作远洋、新田合作万科）
新怡和集团	300	34	5	182	1621	平原新区（怡和新城）
万科	296	53	10	341	1913	新郑（万科理想星光）、荥阳（万科·新田湖与城）、二七区（万科未来城市）
正弘	275	32	8	280	2384	登封（正弘中岳城）、新密（正弘悦城）
美盛	256	106	36	1395	3380	金水区（美盛教育港湾）
银基	238	26	2	88	819	新密（银基国际旅游度假区、银基&金科·长岛ONE）
蓝光	231	35	9	397	2588	新郑（蓝光雍锦香颂）、新密（蓝光雍璟熙棠）
世茂	228	36	7	325	2057	新郑（世茂云境）、荥阳洞林湖（世茂海峡国际城）
泰康	206	26	7	361	2842	郑东新区（泰康之家豫园）
太极	192	26	2	94	684	新郑市（太极华夏城）
郑地	189	28	5	273	1839	登封市（城改）中牟（悦翔&郑地勾地）
信和	184	20	7	408	3829	中牟（普罗理想国）
汉华产业	179	12	2	133	1927	登封市储备项目
瀚宇	178	43	14	765	3147	金水区（瀚宇天悦城）、荥阳（瀚宇天悦湾）

数据来源：公共资源交易中心、自然资源网上交易系统

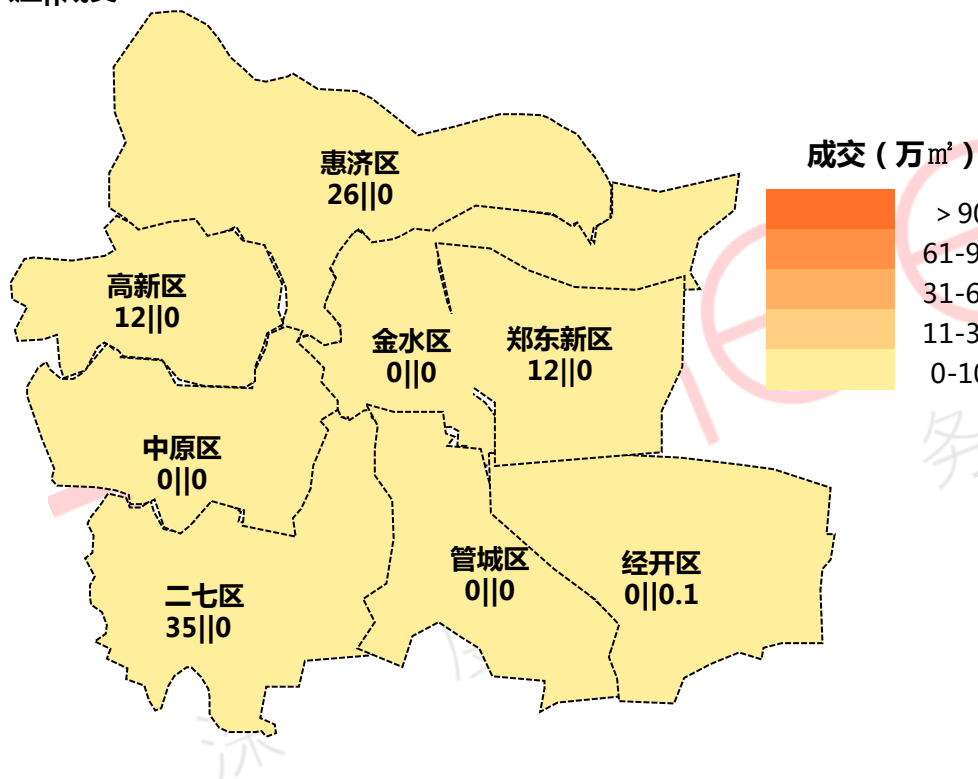
备注：以拿地面积（亩）排名

市本级土地市场-供应集中于惠济、高新及郑东

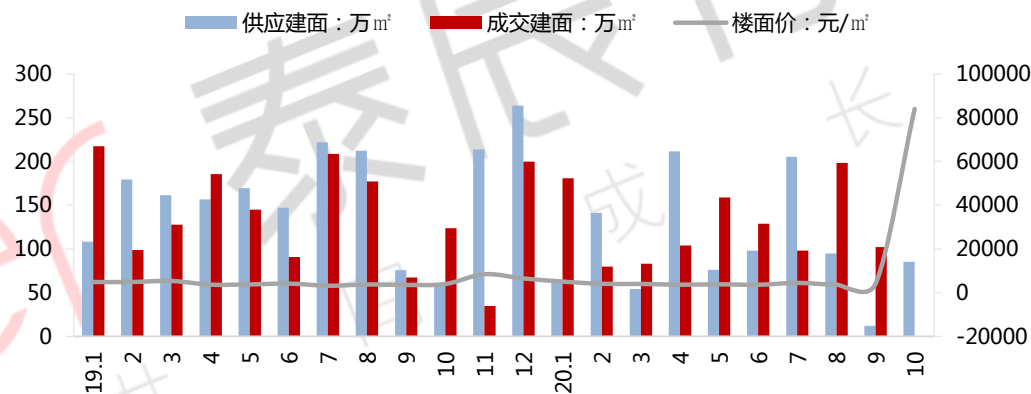
10月市区供应85万 m^2 （环比+602%，同比+39%），供应环比增多；成交0.1万 m^2 ，成交同环比均下降；楼面价83953元/ m^2 （环比+1966%，同比+2028%），由于本月仅1宗加油加气站用地成交，成交楼面价较高

10月郑州市区商住+商服用地成交热力图（万 m^2 ）

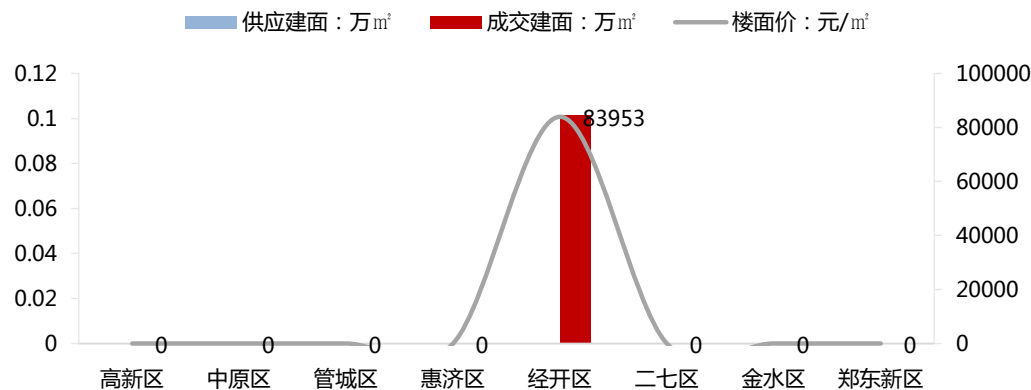
区域
供应||成交



2019.1-2020.10市本级商住+商服用地月度建面及楼面价走势



10月市本级各区商住+商服用地建面及楼面价走势

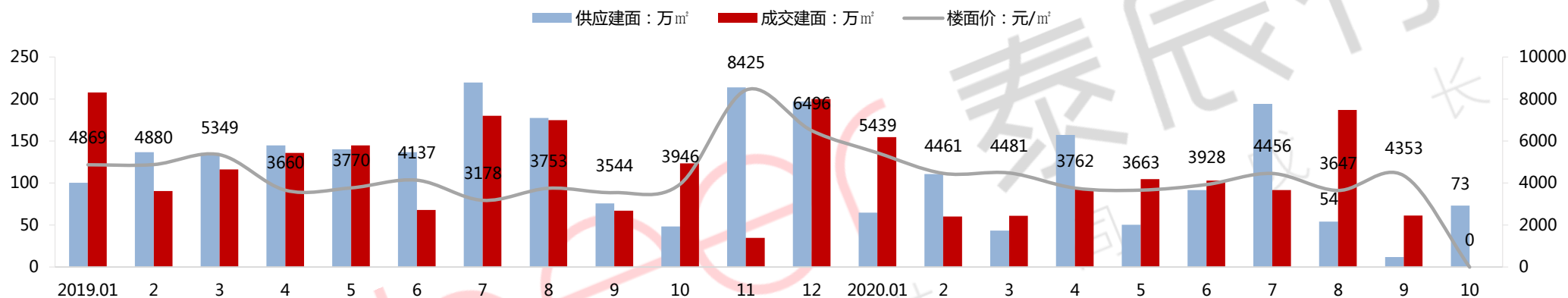


备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有偏差

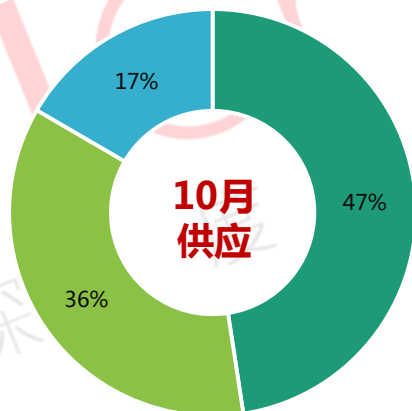
数据来源：郑州市公共资源交易中心

10月市区商住供应73万 m^2 (环比+507%, 同比+51%), 供应土地位于二七区 (3宗)、管城区 (1宗)、惠济区 (3宗); 本月无成交商住土地

2019.1-2020.10郑州市本级商住用地月度建面、楼面价走势



单位: 建面万 m^2



- 二七区
- 惠济区
- 管城区

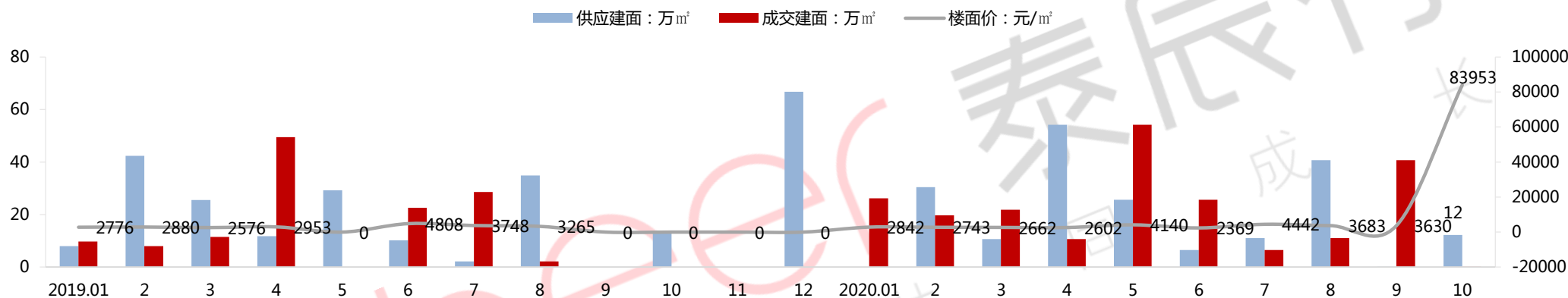


- 高新区
- 管城区
- 金水区
- 郑东新区
- 二七区
- 中原区
- 惠济区
- 经开区

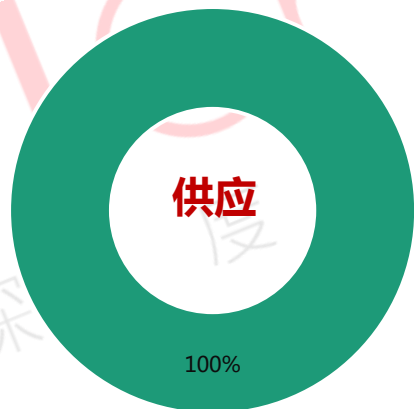
市本级土地市场-商服用地供销价

10月商服用地供销量较少，供应12万 m^2 （环比+11952%，同比-6%），位于郑东新区；成交0.1万 m^2 ，为经开区1宗加油加气站性质用地，整体成交楼面价较高为83953元/ m^2 （环比+2213%）

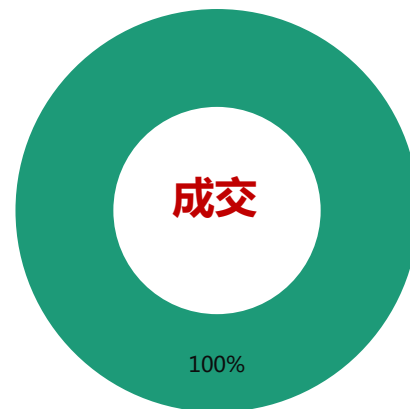
2019.1-2020.10郑州市本级商服用地月度建面、楼面价走势



单位：建面万 m^2



■ 郑东新区



■ 经开区

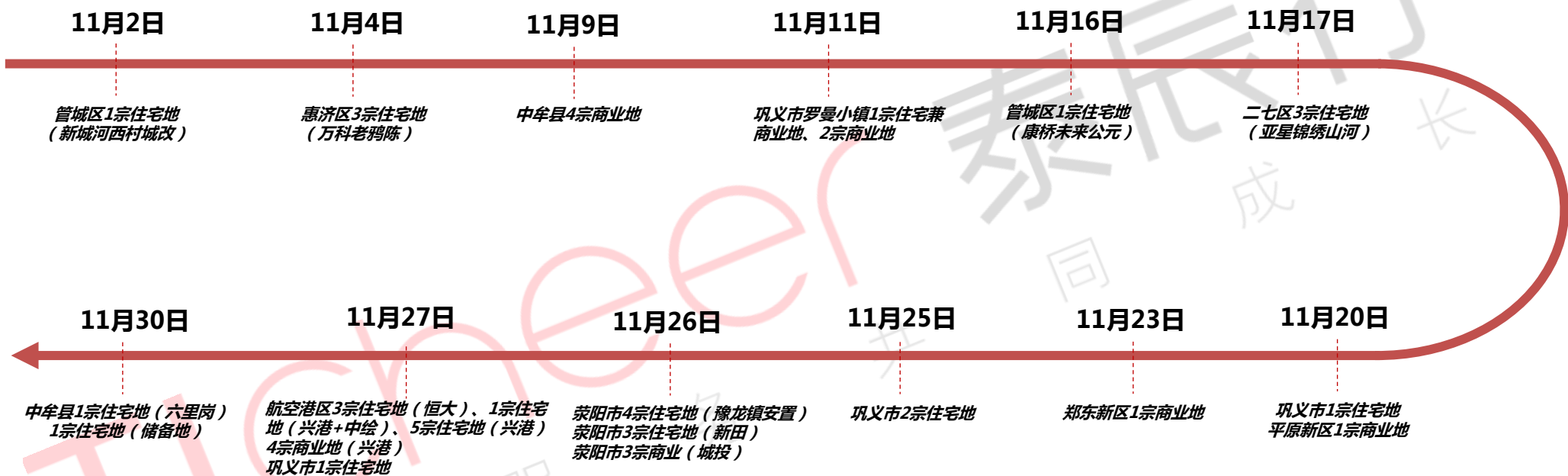
土拍预告-11月土拍

Ticheer

深度服务 共同成长

预计11月份大郑州土拍共46宗，总建面436万 m^2 ，市区：近郊：远郊分别占比22%：69%：8%

11月份大郑州+平原新区土拍预告



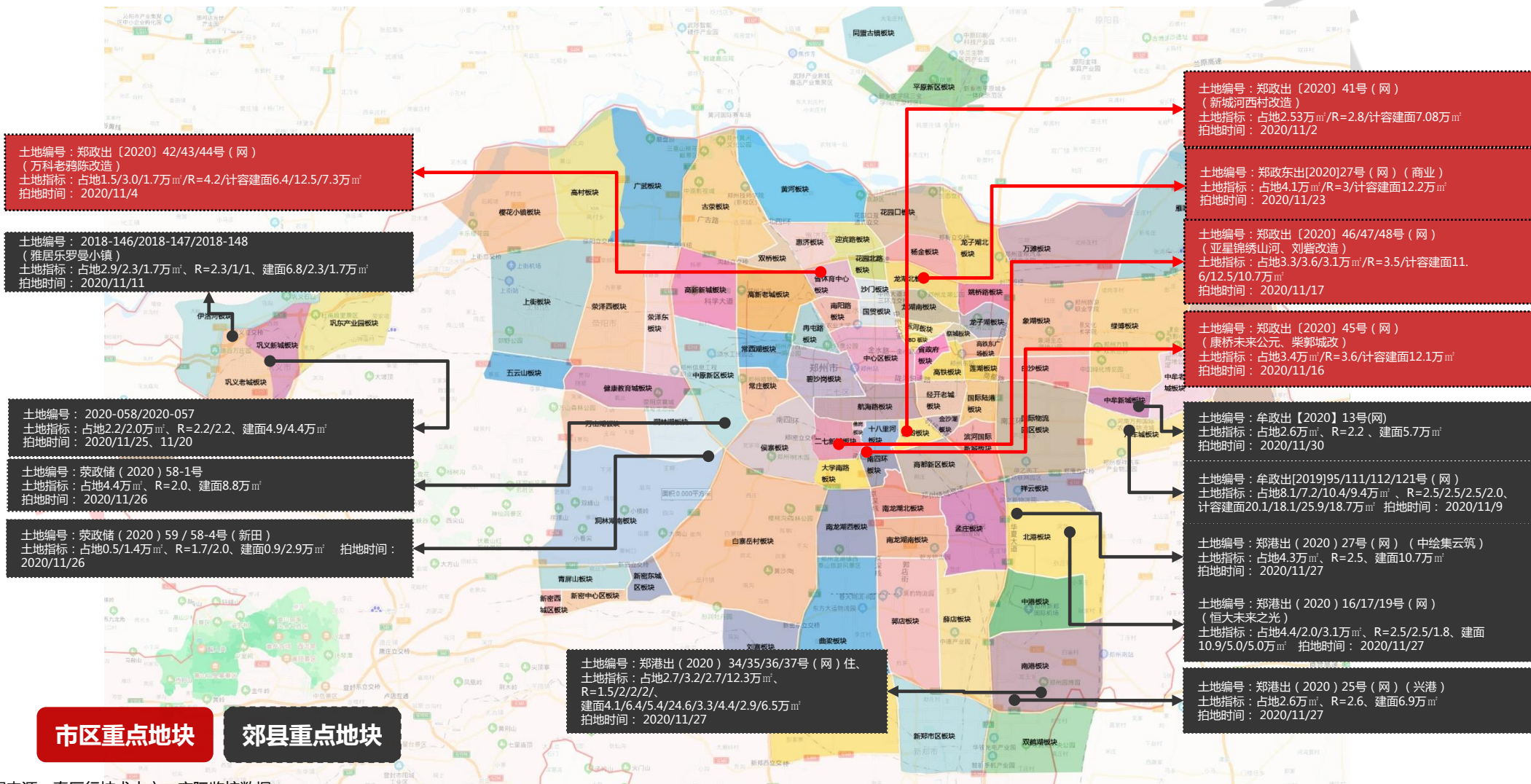
分类	市内八区				近郊				远郊
区域	二七区	管城区	惠济区	郑东新区	航空港区	平原新区	荥阳	中牟	巩义
宗数	3	2	3	1	13	1	10	6	7
计容建面：万 m^2	35	24	26	12	96	2	111	93	37
合计	市区合计预拍9宗，建面97.31万 m^2				近郊预拍30宗，建面302.32万 m^2				远郊预拍7宗，建面36.81万 m^2

数据来源：公共资源交易中心，自然资源网上交易系统

土拍预告-11月重点土地预拍分布图

Ticheer
深度服务 共同成长

11月重点预拍地块：市区预拍9宗，其中老鸦陈城改地块首次竞拍；郊县地块主要分布在近郊区域（港区、荥阳等）



□ 大郑州

10月大郑州供地建面362万 m^2 ，供地力度持续加大，供应区域主要位于市区及港区、荥阳；成交量缩减，本月成交土地建面共51万 m^2 ，成交区域集中于近远郊，市区仅1宗商业用地成交。本月市区土地供应共计85万 m^2 ，供地区域为二七区、惠济区、管城区；成交0.1万 m^2 ，为经开区1宗加油加气站用地；

1-10月，大郑州整体供地完成率较低（46%），其中市区完成率较差（27%），分区域看，新密（57%）、高新区（53%）和新郑市（48%）完成率表现较好，后期惠济区、经开区和巩义市等有望加大供地力度。

□ 房企拿地

1-10月融创、正商、恒大拿地规模位居前三，房企拿地方式仍以城改、勾地为主；10月份拿地区域主要为近远郊，鸿祥以溢价率2%拿地补货；

大郑州预计11月出让地块共计46宗，总建面436万 m^2 ，多数为房企已勾土地，老鸦陈城改用地将首次竞拍（此前已由万科中标）。

来访成交表现

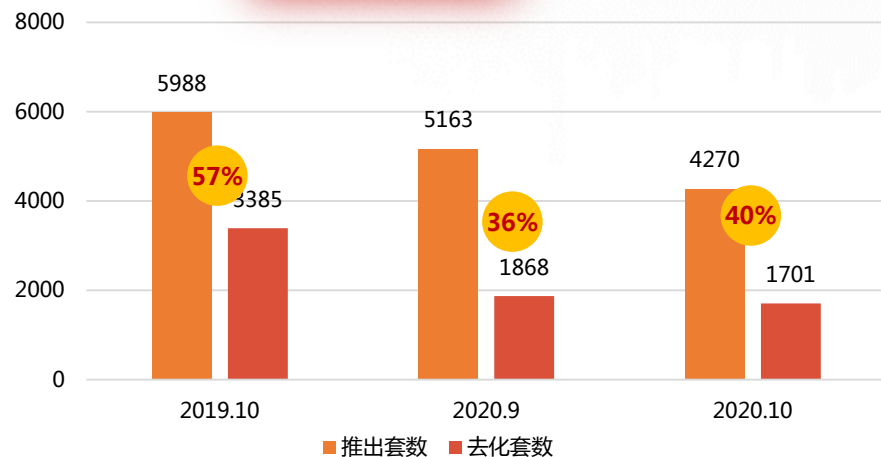
10月单盘来访	10月单盘成交
157组	14套
+12%/-9%	+17%/-7%

开盘

环比/同比

平销

开盘推售表现



单盘销售表现

来访

销售前三甲：面积（万m²）/金额（亿元）

金科中原：7.5/9.3

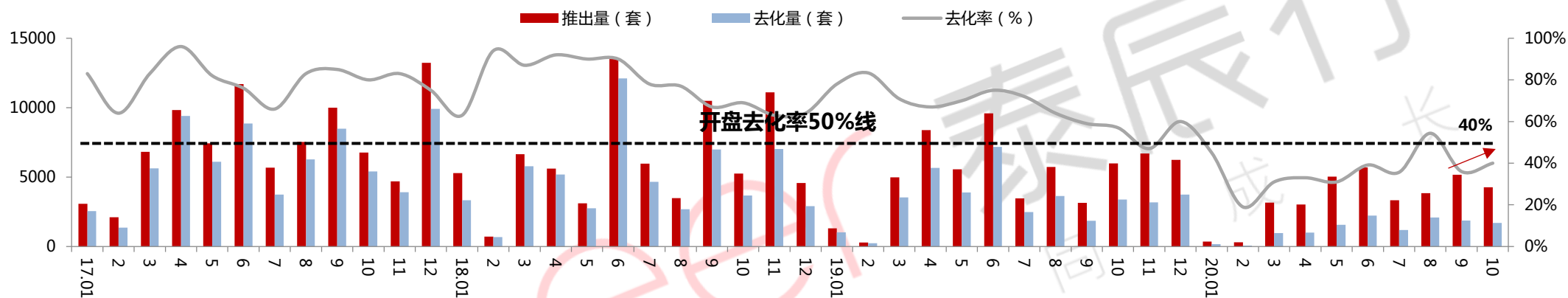
融创城：
5.5/6.2

碧桂园西湖：
3.8/5.1

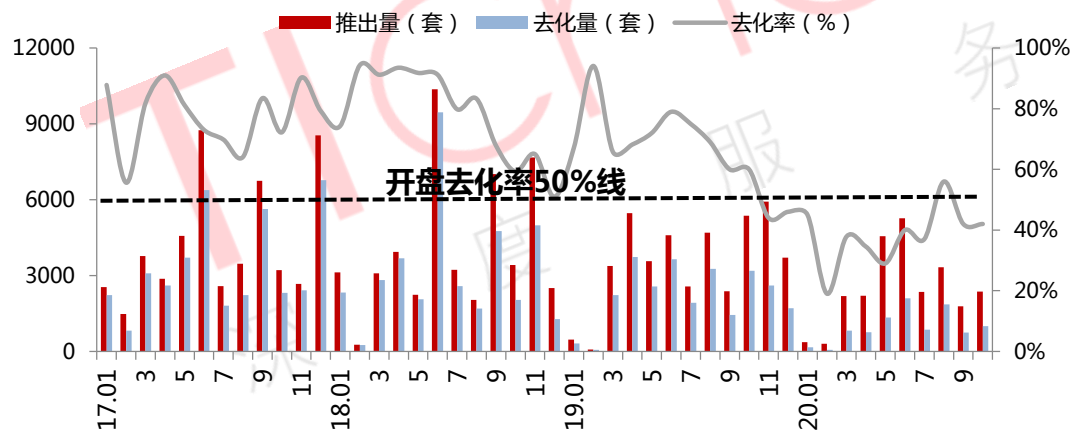
大郑州-推售量环比下滑，城郊分化明显

10月大郑州开盘推货量**环比-17%**，去化量**环比-9%**，去化率**环比+4%**，较去年同期**-17%**；其中市区开盘推货量及去化量均**环比+33%**，去化率保持不变，市场信心明显强于郊区

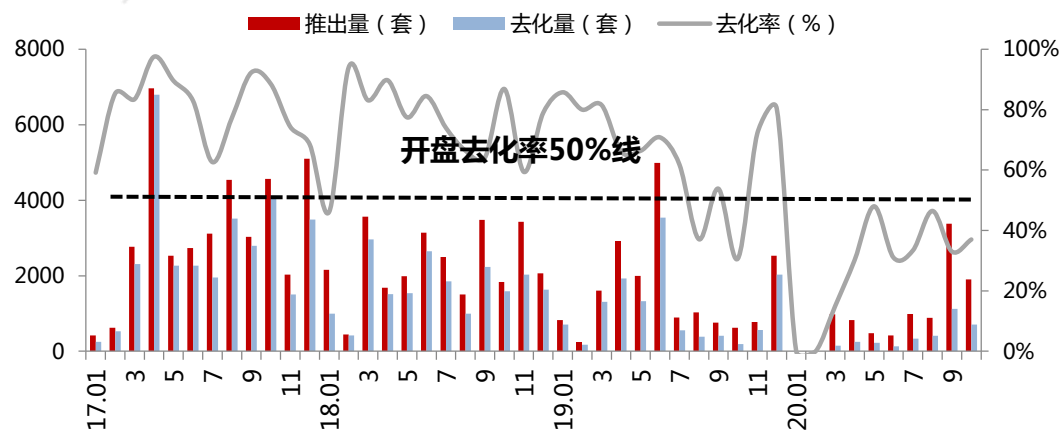
2017.1-2020.10月大郑州住宅月度开盘供销表现



2017.1-2020.10月度市区开盘供销表现



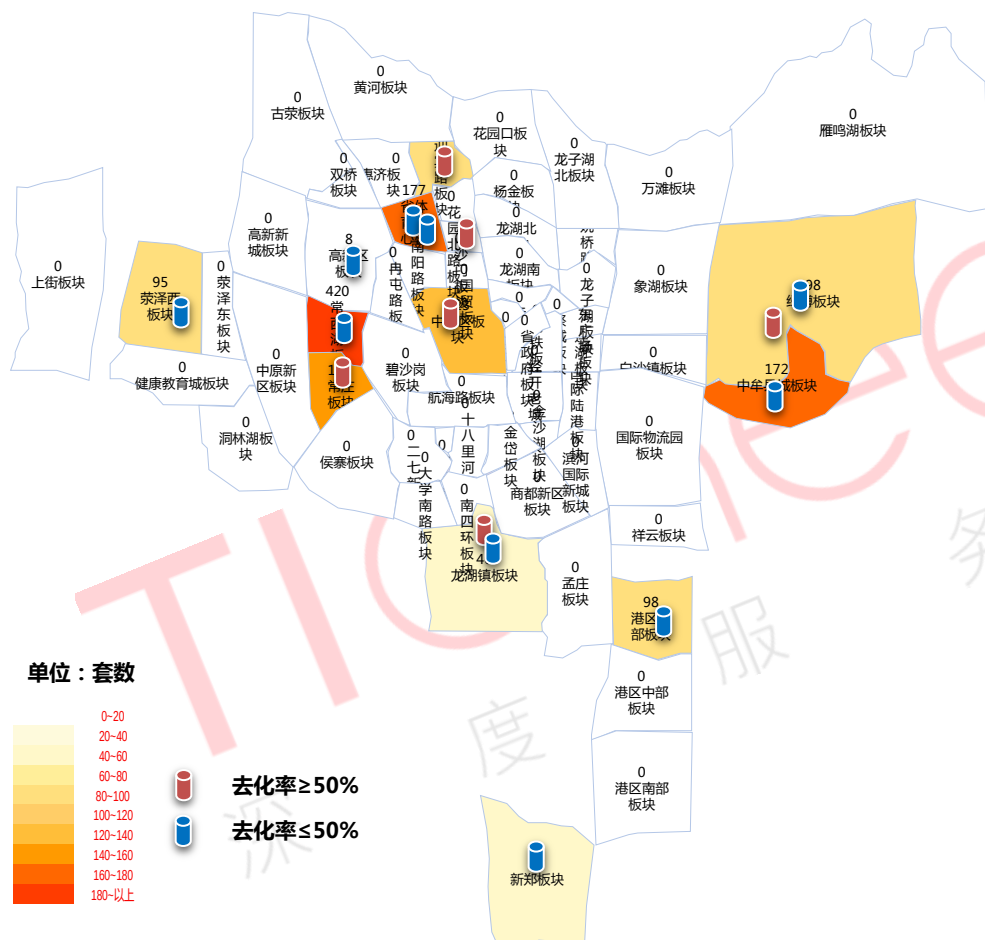
2017.1-2020.10月度郊区开盘供销表现



大郑州-本月开盘项目分布

本月去化较好的开盘项目较少，高于50%的项目仅有5个，嘉里中心由于其稀缺的**区位和配套资源**，首开去化84%；万科荣成兰乔圣菲、融创中永中原大观、融侨悦城、中海湖滨世家等项目，则**具有较高的性价比**

2020年10月大郑州开盘项目去化效果分布图



数据来源：泰辰行技术中心，实时监控数据

去化率≥50%

物业	板块	项目	推出套数	去化套数	去化率
住宅	中心区板块	嘉里中心	137	115	84%
	绿博板块	万科荣成兰乔圣菲	155	98	63%
	沙门板块	融创中永中原大观	32	20	63%
	常庄板块	融侨悦城	276	152	55%
	迎宾路板块	中海湖滨世家	124	65	52%
住宅合计			724	450	62%

去化率<50%

物业	板块	项目	推出套数	去化套数	去化率
住宅	荥泽西板块	裕华行园	198	95	48%
	北港板块	兴港永威南樾	166	73	44%
	中牟新城板块	东青·云锦熙悦	185	79	43%
	常西湖板块	金科中原	1055	420	40%
	绿博板块	信友天樾	259	93	36%
	省体育中心板块	和昌优地	462	132	29%
	省体育中心板块	美盛教育港湾	236	45	19%
	高新老城板块	龙湖景粼玖序	44	8	18%
	北港板块	豫发国园柒号院	148	25	17%
	新郑市区板块	新城悦隽公馆	255	42	16%
	南龙湖南板块	蓝光雍锦香颂	276	40	14%
住宅合计			3284	1052	32%

大郑州-本月典型开盘项目分析

Ticheer
深度服务 共同成长

嘉里中心



地处郑州中心“绝版”区位，稀缺性强、配套丰富，自建香格里拉酒店；紧邻紫荆山公园，二七、紫荆山商圈；坐拥金水核心医疗、教育资源，临近纬一路、纬五路小学、省实验二中，附近有河南省人民医院、河南省肿瘤医院；且区域交通通达性好，临近地铁1/2、5号线等。

本次开盘去化较好：

- 1、项目位置优越，地缘性客户关注度高、购买力强，且周边无直接竞品；
- 2、本次推出1号楼房源，产品偏刚改，置业门槛与后期产品相比偏低，且精装配置较高，符合地缘性客户改善需求。

万科荣成兰乔圣菲



万科荣成兰乔圣菲是万科在郑州布局的首个低密项目，项目共分二期开发，有高层、联排两种物业类型，项目中心规划11000m²湖区景观。二期为西侧地块，规划6栋高层、其余为别墅，内部有社区商业街和一所幼儿园，本次推出两栋临路高层的两个单元。本次开盘去化较好：

- 1、一期已基本建成，实景呈现，环境、品质较好，客户信心足；
- 2、此前二期精装高层均价在11000元/m²，此次推出的毛坯房源临路、受噪音影响较大，较精装房源直降3000元/m²左右，外加分销造势，吸引大量市区投资客进行购买。

融创中永中原大观



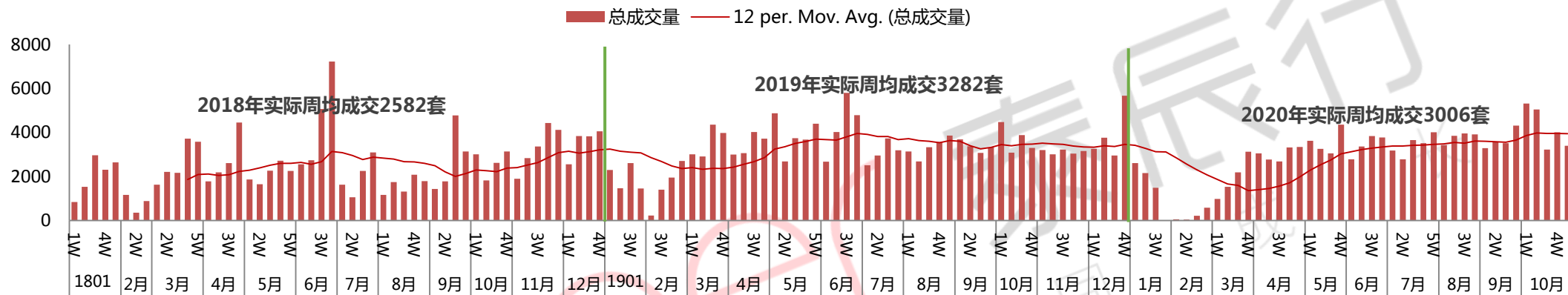
三环边主城核心区综合体项目，为融创大观系产品，是融创在中原区域第10个项目，位于金水区、北龙湖和郑东新区交汇处，与北龙湖一路之隔，位置优越；教育配套有省实验幼儿园分园、农科路小学、北师大附中；项目一期已于2018年交房，目前在售二期，预计2022年交房，涵盖高层洋房和公寓产品。

本次开盘效果较好：

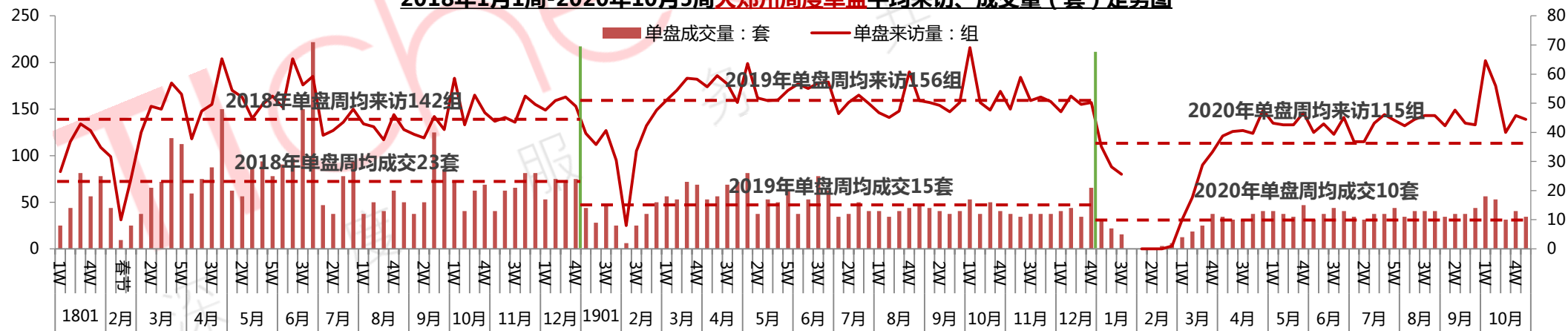
- 1、项目位于主城区三环边，区位优势，周边配套完善，与北龙湖一路之隔；
- 2、此次推售低价洋房，且周边在售洋房项目较少，房源较为稀缺。

双节加持下，项目推出特价房、工抵房等多种方式降价促销，取得较好的去化效果。本月整体周均成交量**环比+14%**，单盘周均来访量**环比+14%**，单盘周均成交量**环比+13%**

2018年1月1周-2020年10月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



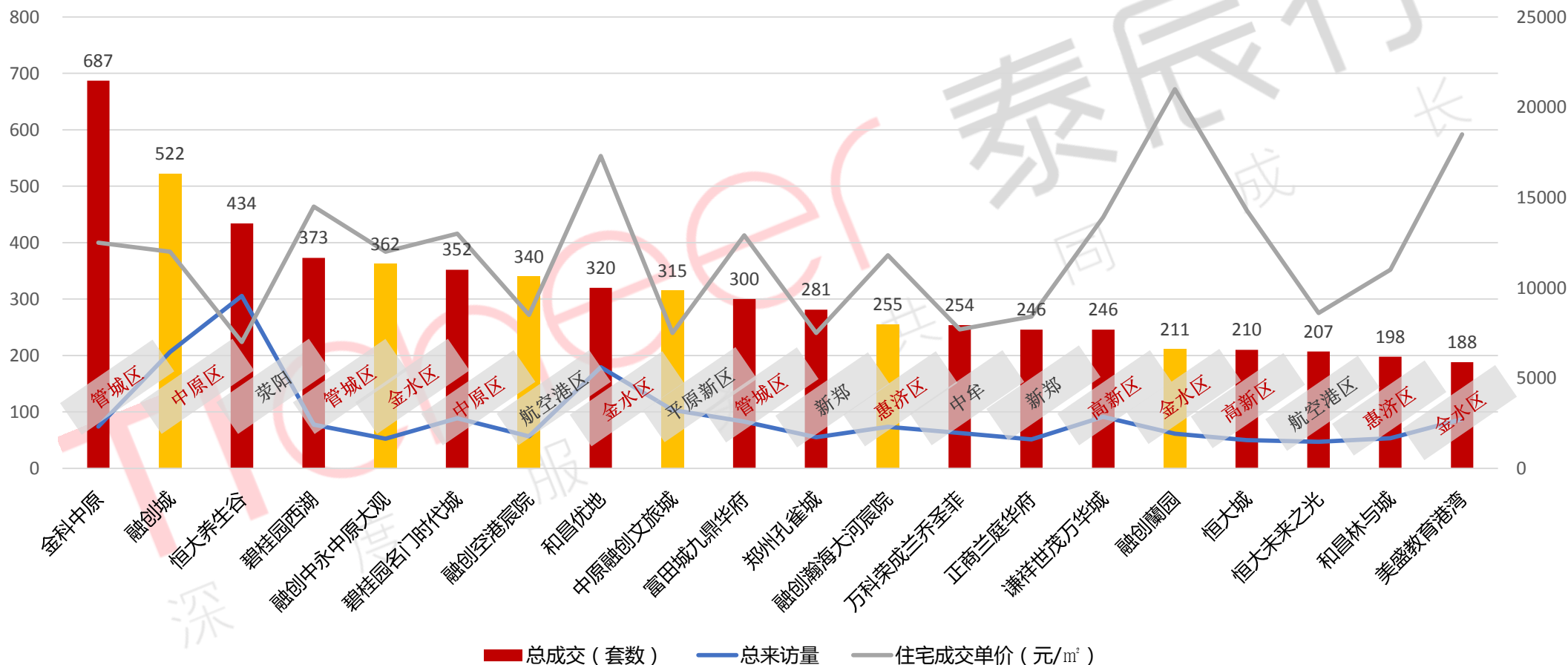
2018年1月1周-2020年10月5周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



大郑州-70P20榜单市区项目为助力

由于10月项目优惠和特价房活动较多，单盘认购套数TOP20门槛为188套，较上个月有大幅上涨（9月147套），以市区项目为主（市区有13个），融创全线和贝壳合作，且优惠力度较大，TOP20共有6个融创项目上榜

10月住宅单盘成交量TOP20项目榜单



大郑州-十月区域促销项目对比

本月以融创、碧桂园、万科、康桥等为代表的典型房企推出直接降价、补贴降价、特价房、工抵房、高佣快结等多样化营销方式，以抢占客户资源、去化积压库存、加快回款速度

10月市区热门项目销售

区域	项目名称	营销动作	活动时间	降价前价格 (元/㎡)	降价后价格 (元/㎡)	降价幅度 (元/㎡)
中原区	碧桂园名门凤凰城	特价房、优惠政策	十一期间	14700	特价房13200起	1500
	康桥玖玺园	优惠政策	十一期间	16800	15500起	1300
	中原华侨城	特价房、优惠政策	十一期间	12500	11000起	1500
	汇泉西悦城	特价房	十月中旬	12500	11500	1000
金水区	融创中永中原大观	特殊楼层优惠6%，住宅一口价优惠	十月全月	18500	17700	800
	保利海德公园	特价房15000元/㎡，十一普惠增加一个99折	十一期间	18600	16600	2000
	华瑞紫金嘉苑	6/7号楼小面积做特价，每平降150元/㎡	十一期间	16000	15850	150
	融创中永中原大观	贝壳独家120套63-70㎡房源补贴三年月供（63㎡每月补贴2500元，70㎡每月补贴3000元）	十月下旬	13500-13900	11000-12500	2000-2500
	融创蘭园	66套18000起房源，最低首付8%，100㎡补助9万，112㎡补助15万	十月下旬	21000	18000	3000
经开区	万科溪望	特价房	十一期间	10600	9600	1000
	金沙湖高尔夫观邸	六期特价房92折，首付分期94折	十一期间	15000	13800	1200
	融侨雅筑	9/10/12#清盘钜惠	十月中旬	16100-16500	13900	2200-2600
高新区	谦祥世茂万华城	特价房	十一期间	14000	13200-13500	500-800
	碧桂园西湖	特价房，1号院7#139㎡一口价13500元/㎡	十月全月	14000-15000	12500-13500	1500
	恒大城	特价房	十一期间	14500	13800	700
	正弘青云筑	1/5/6#清盘9折优惠，成交价14800-15100元/㎡	十月下旬	15500	15000	500
二七区	亚星金运外滩	特价房	十一期间	14500	11000	3500
	绿地城	特价房	十一期间	11500	10000	1500
郑东新区	东润城	特价房、贝壳专场，0首付，剩余2年2次	十一期间	12100	11700	400
	汇泉博澳东悦城	额外优惠一个点	十一期间	11700	11500	200
	融创中原壹号院	特价房	十月下旬	48000-50000	45000-48000	2000-3000
	和昌水岸花城	国庆期间推出3#特价房80套，特价10500元/㎡	十一期间	11000	10500	500
惠济区	融创瀚海大河宸院	国庆期间推出30套一口价房源（133/143㎡）；国庆后推出补贴，96㎡补贴5万均价12800元/㎡，142㎡补贴15万均价11000元/㎡	十月全月	12600	10300-11500	1100-2300
	万科民安江山府	推出特价房（顶层和底层房源）额外优惠3%	十月全月	19000-22500	18430-20370	570-2130
管城区	富田城九鼎公馆	二号院3号楼优惠10000元，另前25名优惠2%，26-35名优惠1%+12000，35名以后优惠1%	十一期间	16300	15800	500
	碧桂园名门时代城	金秋购房节，50套特价房精装109xx-119XX元/㎡	十一期间	12500-13200	11900起	600-1300
	融创城	19号地2号楼一口价11000元/㎡，5号楼一口价12000元/㎡，4号楼12层小高层一口价13000-13500元/㎡	十月中下旬	13000-14000	9000-11000	3000

大郑州-十月区域促销项目对比

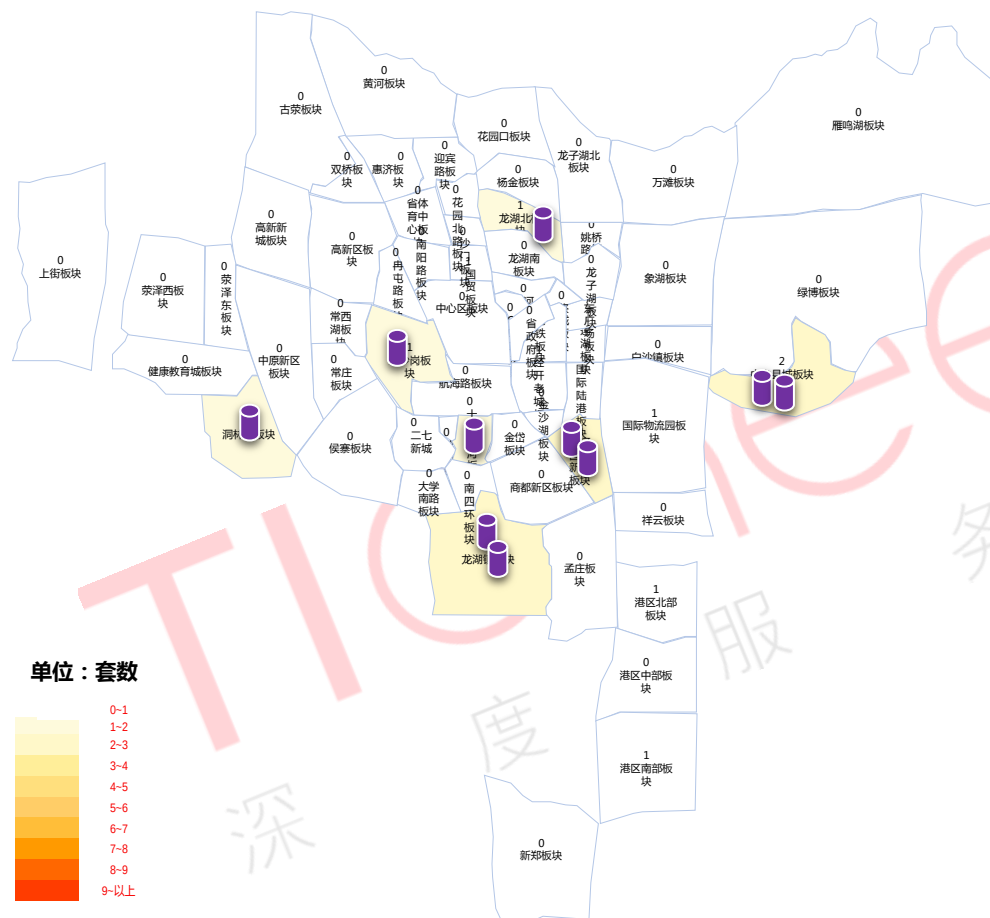
本月以融创、碧桂园、万科、康桥等为代表的典型房企推出直接降价、补贴降价、特价房、工抵房、高佣快结等多样化营销方式，以抢占客户资源、去化积压库存、加快回款速度

10月郊区热门项目销售						
区域	项目名称	营销动作	活动时间	降价前价格 (元/㎡)	降价后价格 (元/㎡)	降价幅度 (元/㎡)
中牟	康桥悦溪园	每天3套一口价房源	十一期间	9500	8500	1000
	建业新筑	10.1-10.8期间每天10套锦鲤房	十一期间	13500	13000	500
	路劲国际城	特价房	十一期间	9600	9200	400
	万科荣成兰乔圣菲	精装改毛坯，贝壳专场（工抵房）	十月下旬	精装10500	毛坯7500-8000	2500-3000
新郑市区	恒大悦龙湾	83折优惠，一次性93折，恒房通额外98折，2000元网上购房抵20000元等	十一期间	7000	6400	600
	融创东方宸院	购房立减优惠：102-103㎡总房款减8万，130㎡总房款减10万，159㎡总房款减13万	十一期间	7100	6500	600
	金科御府	特价房；认购享受无忧退换服务	十一期间	7300	7000	300
航空港区	恒大未来之光	恒大7折优惠	十一期间	8100-8300	8000	100-300
	正弘中央公园	国庆期间成交送两千元家电券，案场包装86折优惠	十一期间	9500-10300	9000-9700	500-1300
	融创空港宸院	定房送6.5万车位抵用券（一期）；首付分期：5%，2年8次；分销：贝壳，佣金3.8%；全民3%	十月全月	9300-9800	9300	0-500
荥阳	恒大养生谷	7折特惠	十一期间	7500	6600-6800	700-900
	瀚宇天悦湾	指定洋房额外优惠2%，特价房源优惠6-8%	十一期间	6200	5800	400
	新城郡望府	洋房9折特惠，高层一口价	十一期间	洋房9400，高层8200	洋房8500，高层7300	900
南龙湖	郑州孔雀城	分销高层5万/套，洋房6万/套；雀悦抢房节钜惠10重礼(海洋球+抽奖+美食+竞拍等)，包装8折优惠	十一期间	高层7500，洋房8000	高层6900，洋房7500	高层600，洋房500
	孔雀城公园海	分销：高层5万/套，洋房6万/套；特价房	十一期间	7500	6900	600
	康桥那云溪	分销结佣速度加快，48小时结佣（原来2个月结佣）	十一期间	——	——	——

11月开盘预告-预计首开项目有10个

11月预计10个住宅项目首开，产品以高层为主，市区内项目占多数，其中康桥未来公元和万科新田湖与城为千亩大盘项目，关注度较高

2020年11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㎡)	产品(㎡)	预计价格(元/㎡)
首开	管城区	十八里河板块	康桥未来公元	2000	3.6	14.7	89-142	未释放
	中原区	碧沙岗板块	恒大云玺	25	5.1	8.1	110-252	22000
	郑东新区	北龙湖板块	绿城湖畔雲庐	84	1.7	9.6	127-149	45000
	经开区	滨河国际新城板块	华发峰景湾	116	2.5	25	89-136	16000
			中交滨河春晓	74	2.5	16.5	89-132	16500
	新郑	南龙湖北板块	正商左岸	147	2.7	35	高层：90-123洋房：140	高层：8000洋房：11000
		南龙湖南板块	星联望溪府	62	2	22	88-115	9000
	荥阳	洞林湖板块	万科新田湖与城	1600	1.8	172	78-89	8500
	中牟	汽车城板块	蓝绿双城镜庐	92	1.44	13	149-249	8000
		中牟老城板块	中昂玉棠府	38.5	3.3	10.7	230	9000
合计				4238.5	——	326.6	——	——

□ 楼市总结

本月共计16个住宅项目开盘，共计推出房源4270套，去化1701套，去化率40%。分板块看，开盘项目集中在市区，去化率高于50%的5个项目中，除嘉里中心具有稀缺区位及配套优势外，其他项目均以较高性价比取胜。

进入第四季度，受疫情不确定性及年度业绩承压双重影响，多数房企根据项目情况，推出特价房、工抵房、直接降价（竞争激烈区域如绿博的万科荣成兰乔圣菲、管城区的融创城）、补贴降价（导客困难区域如港区的融创空港宸院）、高佣快结（严重依赖分销区域如南龙湖的康桥那云溪）等多样化营销手段，抢占客户资源加速走量，双节成交量创近年同期新高，大郑州月度单盘周均成交量环增14%，去化效果明显。10月中旬后，市场进入调整期，部分项目优惠政策收回，成交量随之走低。

预计11月份住宅首开项目10个，以市区内项目为主，其中康桥未来公元和万科新田湖与城为千亩大盘，关注度较高。11月进入传统补货期，为尽可能减小疫情影响，市场或将在中下旬开始提前备战。

2020年1-10月郑州市区及近郊商品房市场

区域	供应:万 m ²	成交:万 m ²	均价:元/m ²
二七区	157.18	91.71	12357
高新区	181.26	172.87	13431
管城区	172.34	114.22	13364
惠济区	97.78	64.64	14212
金水区	271.19	160.13	16383
经开区	129.91	81.53	13720
郑东新区	137.78	130.27	18784
中原区	189.02	95.93	13086
中牟	201.17	148.37	8116
荥阳	316.68	248.60	8472
新郑	139.90	146.19	7988
航空港区	186.36	160.54	10251
合计	2180.56	1615.01	12055

2020年1-10月大郑州商品住宅市场

区域	供应:万 m ²	成交:万 m ²	均价:元/m ²
二七区	124.37	78.27	12747
高新区	169.14	161.35	13616
管城区	140.09	104.87	13330
惠济区	58.57	61.11	14247
金水区	195.61	142.72	16745
经开区	115.90	66.39	14241
郑东新区	94.11	102.18	19711
中原区	151.49	75.91	14491
中牟	181.42	142.06	8080
荥阳	324.28	215.58	8407
新郑	126.47	136.58	7888
航空港区	137.39	125.93	11010
登封	14.26	29.30	6818
巩义	86.98	53.14	7445
上街	27.27	22.26	6195
新密	73.14	40.18	7831
合计	2020.48	1557.83	11801

2020年10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 ²)	成交面积 (万 m ²)	成交均价 (元/m ²)
本月	172.60	192.89	11931
环比上月	-20%	16%	-6%
上月	217.06	165.95	12643
同比去年同期	-14%	30%	2%
去年同期	200.92	148.00	11729

大郑州 商品住宅	供应面积 (万 m ²)	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 (一年均:月)
本月	165.00	193.13	11711	2277	14
环比上月	-29%	19%	-6%	-1%	-4%
上月	231.84	162.09	12407	2305	15
同比去年同期	-15%	45%	2%	49%	84%
去年同期	193.20	132.81	11513	1531	8

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-楼市纵览

Ticheer
深度服务 共同成长



1-10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m²)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m²)
ONE	恒大未来之光	航空港区	31.03	25.76	3167	8302
TWO	恒大养生谷	荥阳	20.92	15.09	1782	7213
THREE	碧桂园西湖	高新区	19.05	27.86	1542	14625
4	富田城九鼎华府	管城区	18.23	22.81	1678	12510
5	普罗理想国	中牟	15.34	27.97	864	18228
6	谦祥世茂万华城	高新区	14.25	19.60	1610	13754
7	万科城	高新区	13.52	17.09	1299	12639
8	瀚宇天悦城	金水区	13.13	22.22	1226	16914
9	亚星金运外滩	二七区	12.89	16.16	1282	12536
10	绿地香湖湾	航空港区	12.73	10.29	1107	8080



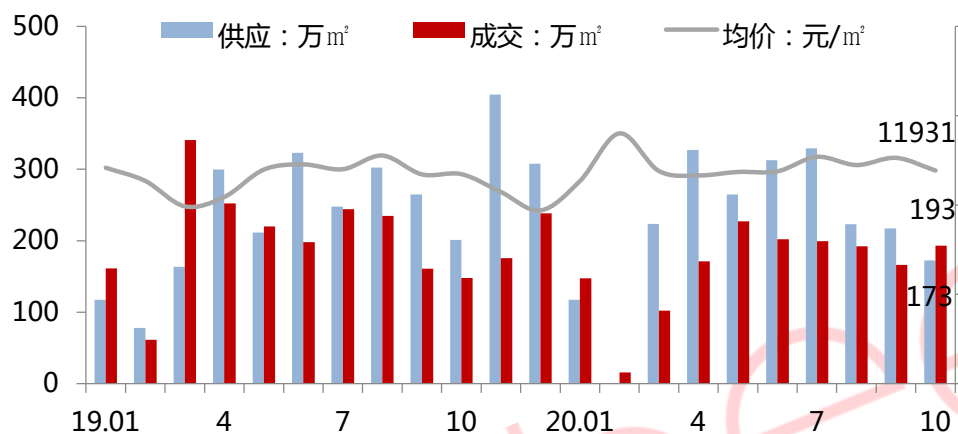
10月市区及近郊商品住宅备案面积TOP10

序号	项目名称	区域	面积 (万m²)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m²)
ONE	和昌优地	金水区	3.80	6.02	361	15862
TWO	碧桂园西湖	高新区	3.32	4.60	307	13876
THREE	正荣御首府	新郑	2.77	2.62	259	9460
4	恒大养生谷	荥阳	2.76	1.85	243	6723
5	郑州孔雀城	新郑	2.58	1.91	238	7421
6	普罗理想国	中牟	2.57	4.57	136	17784
7	康桥玖玺园	中原区	2.27	3.94	185	17391
8	碧桂园名门时代城	管城区	2.04	2.44	217	11978
9	富田城九鼎华府	管城区	2.03	2.55	187	12552
10	谦祥世茂万华城	高新区	2.03	2.76	224	13596

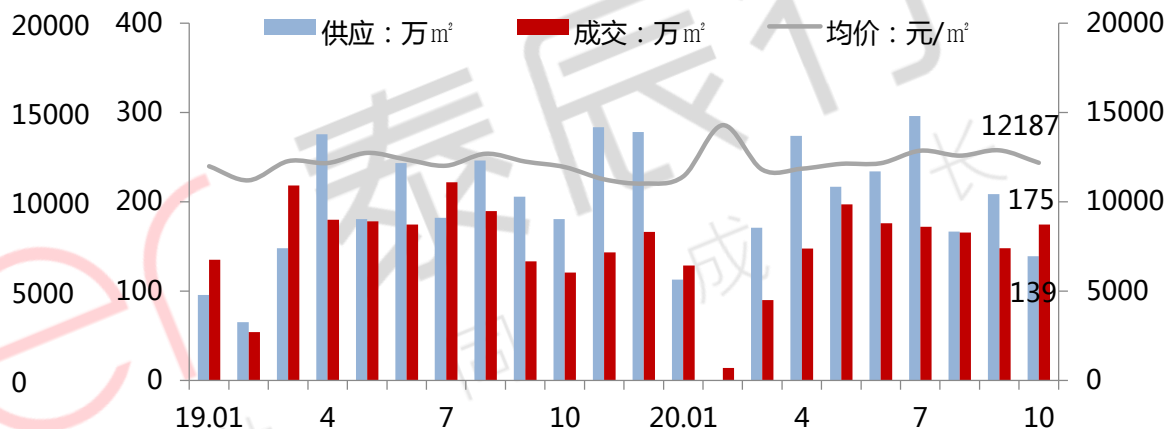
市区及近郊备案-以价换量下，市场小幅升温

本月商品房供应同环比下滑2成左右，成交环比上涨16%，超去年同期30%，价格环比下滑6%，以价换量；住宅仍为主力，受双节特价影响，市场表现活跃；库存环比微降，但仍处较高位置

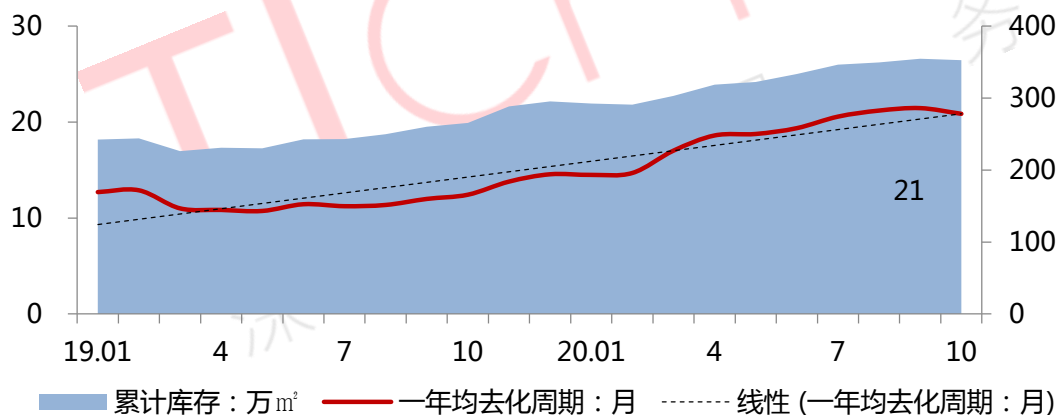
2019-2020.10郑州市区及近郊商品房月度供销价走势



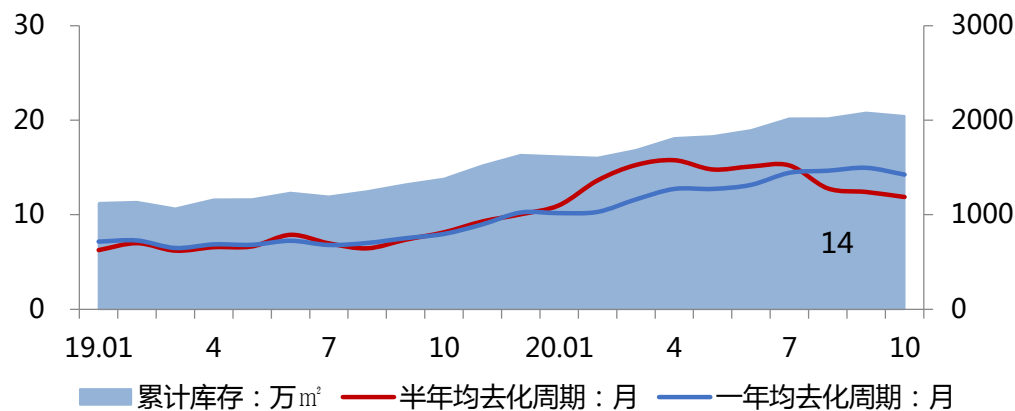
2019-2020.10郑州市区及近郊商品住宅月度供销价走势



2019-2020.10郑州市区及近郊商品房月度库存走势



2019-2020.10郑州市区及近郊商品住宅月度库存走势

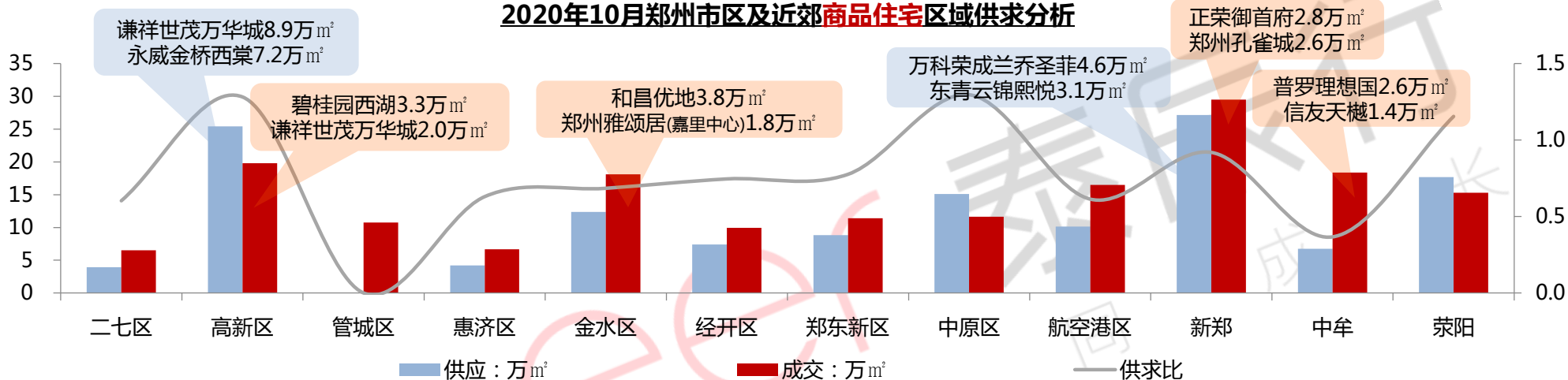


市区及近郊备案-住宅多区域让价成交，新郑/高新市场活跃

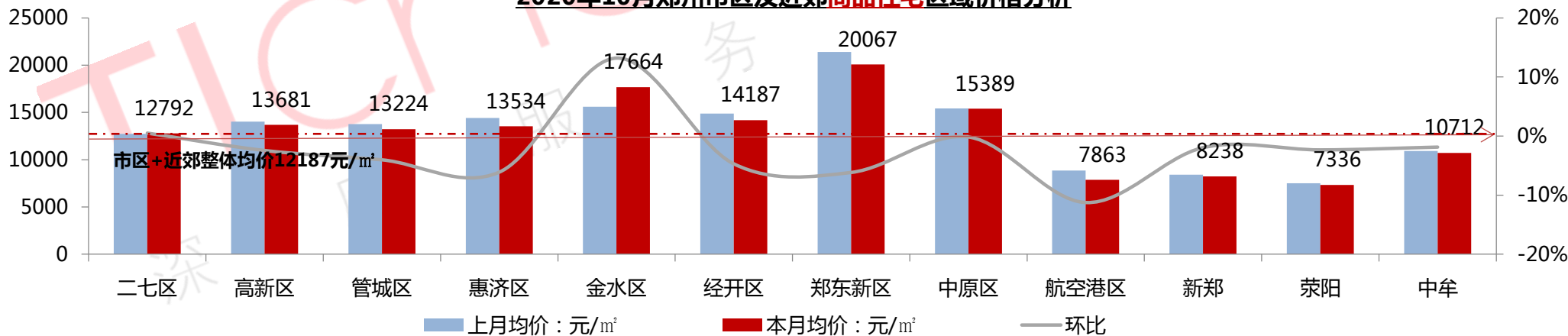
深度服务 共同成长

多区域让价成交，新郑成交居首，高新次之；价格以东区为首，荥阳垫底；金水价格环比上涨13%（9月受低价项目备案2.2万方影响，价格较低），港区价格环比下跌11%（10月受兴港蒲公英苑备案5.6万方，均价6530元/㎡影响，价格下滑）

2020年10月郑州市区及近郊商品住宅区域供求分析



2020年10月郑州市区及近郊商品住宅区域价格分析



数据来源：泰辰行技术中心

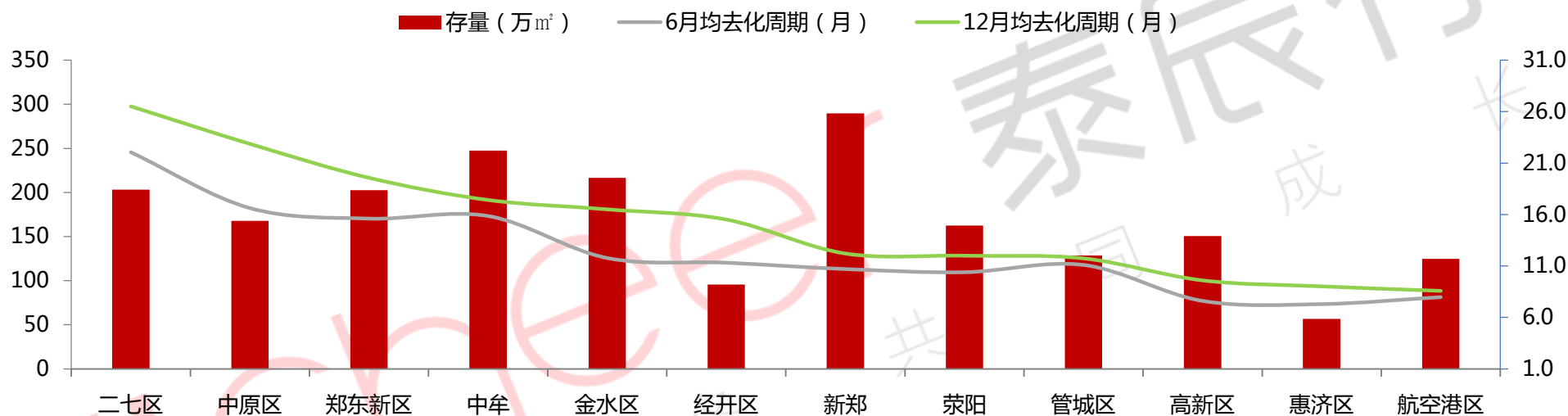
备注：新郑含龙湖镇

市区及近郊备案-多区域库存下调，二七/中原/中牟去化压力大

Ticheer
深度服务 共同成长

本月各区域库存以下调为主，整体压力有所缓解，其中二七区在售项目多、竞争激烈，中原区短时间多个大盘新盘扎堆入市，中牟县规划配套落地慢、导客困难，去化压力相对较大

郑州市区及近郊商品住宅2020年10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 m²)	203	150	128	57	216	96	203	168	125	290	247	162
环比 (%)	-1%	4%	-8%	-4%	-3%	-3%	-1%	2%	-5%	-1%	1%	-7%
半年均去化周期	22.1	7.6	11.1	7.3	11.8	11.3	15.6	16.6	8.0	10.7	15.9	10.4
一年均去化周期	26.5	9.6	11.7	9.0	16.5	15.5	19.6	22.9	8.6	12.2	17.4	12.0

数据来源：泰辰行技术中心

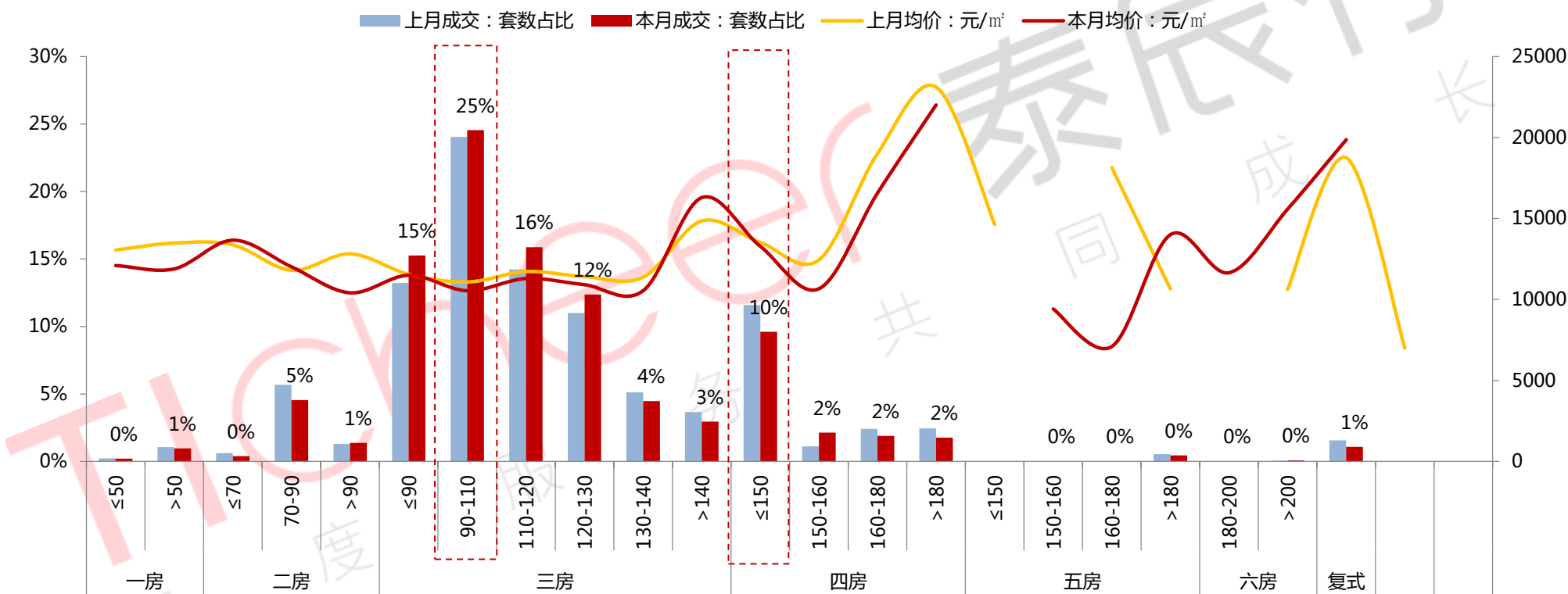
备注：郑东新区受限价限签影响，备案滞后，实际库存较低

市区及近郊备案-三房集中度再提升，首置首改型需求加速释放

深度服务 共同成长

三房仍为成交主力，集中度进一步提升至75%，130m²以下面积段占比提升明显，首置首改型需求加速释放

2020年10月郑州市区及近郊商品住宅成交面积段分析



市区备案-四环沿线成交较高，高新老城成交居前

Ticheer
深度服务 共同成长

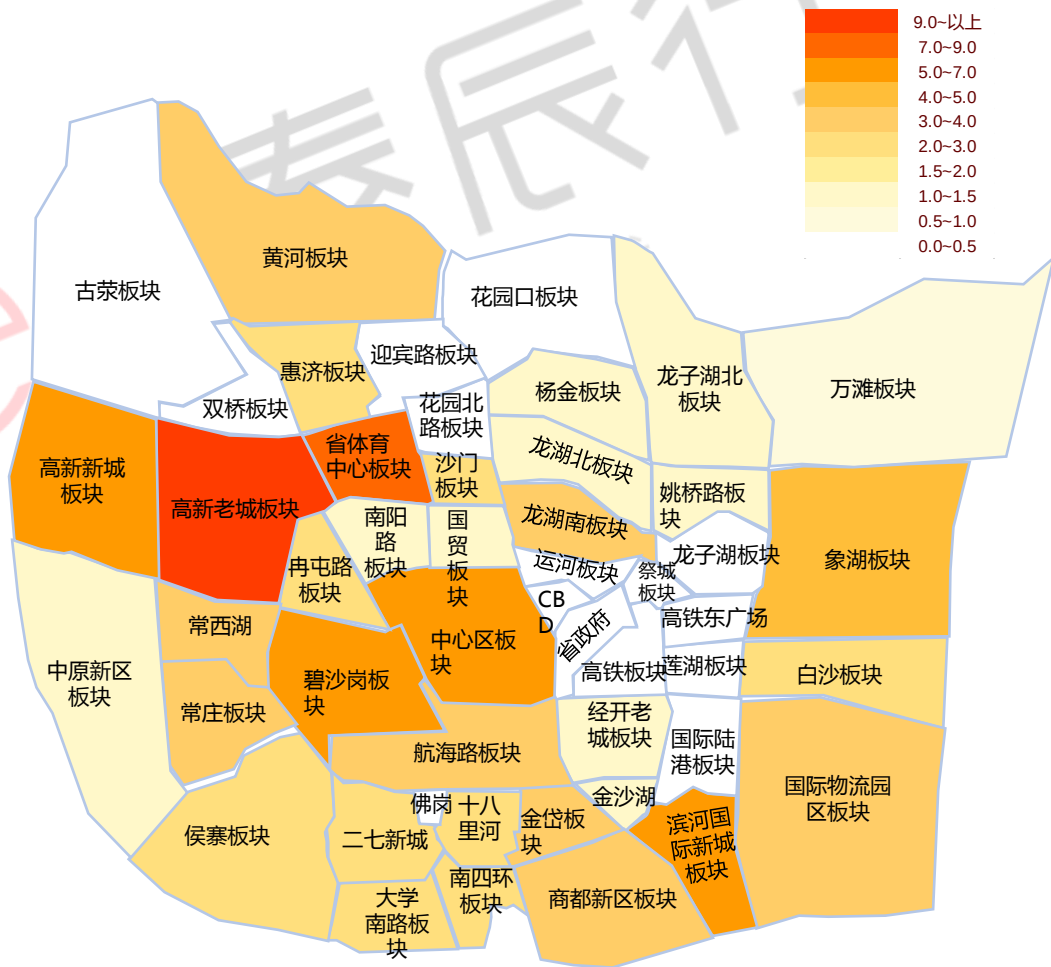
本月住宅市场成交TOP3门槛为5.22万 m²，其中高新老城板块成交13.92万 m²连续7次位居首位（上月9.05万 m²）

2020年10月商品住宅各板块成交量价排名

排名	板块	成交万m ²	均价元/m ²
1	高新老城板块	13.92	14248
2	省体育中心板块	8.03	16663
3	滨河国际新城板块	5.22	16092
4	碧沙岗板块	4.70	17441
5	高新新城板块	4.55	12055
6	中心区板块	4.52	22732
7	象湖板块	4.21	16244
8	黄河板块	3.34	11451
9	龙湖南板块	3.31	31804
10	商都新区板块	2.95	12435
11	国际物流园区板块	2.93	9729
12	常庄板块	2.77	14346
13	金岱板块	2.68	13755
14	常西湖板块	2.57	13913
15	航海路板块	2.51	13961
16	白沙板块	2.35	10923
17	南四环板块	2.04	11978
18	惠济板块	1.89	14116
19	大学南路板块	1.85	12603
20	侯寨板块	1.81	12580
21	二七新城板块	1.76	13240

排名	板块	成交万m ²	均价元/m ²
22	沙门板块	1.68	16056
23	冉屯路板块	1.63	13728
24	十八里河板块	1.59	14037
25	南阳路板块	1.37	15991
26	龙子湖北板块	1.30	19974
27	经开老城板块	1.00	17194
28	中原新区板块	0.94	13316
29	国贸板块	0.91	5747
30	杨金板块	0.83	17978
31	姚桥路板块	0.62	14974
32	金沙湖板块	0.57	14603
33	龙湖北板块	0.51	28325
34	双桥板块	0.44	11916
35	花园北路板块	0.43	17675
36	迎宾路板块	0.32	13728
37	国际陆港板块	0.22	13521
38	高铁板块	0.15	11272
39	古荥板块	0.15	10009
40	高铁东广场板块	0.13	14360
41	省政府板块	0.05	11881
42	祭城板块	0.05	23830

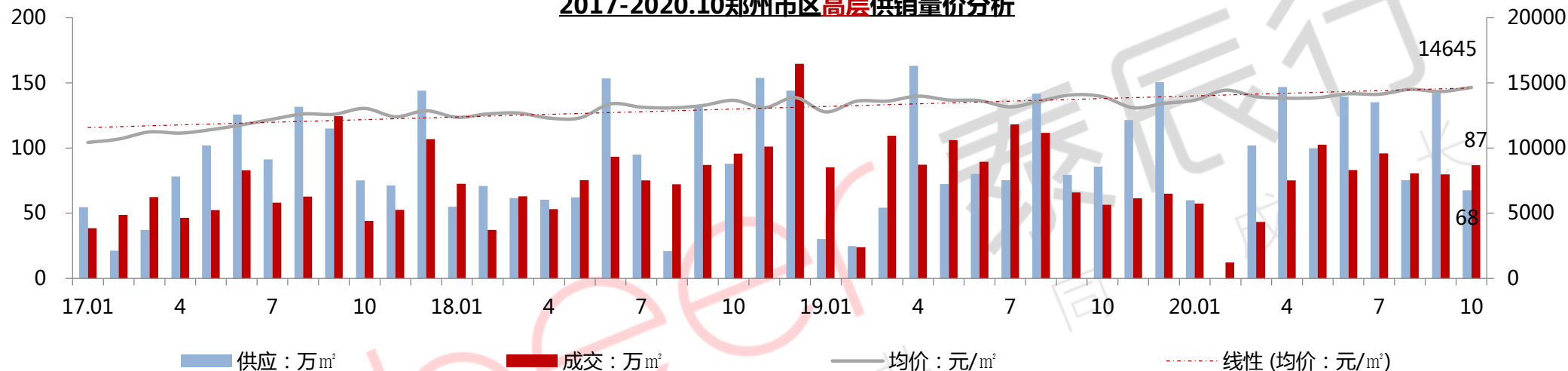
2020年10月郑州市区商品住宅各板块成交量对比



市区备案-高层量升价稳，部分项目让价走量成效显著

本月高层供应环比下跌52%，成交环比上涨9%，同比上涨54%，部分项目推出特价房政策见效，成交有所上涨，价格环比维稳；销冠项目为和昌优地，推出精装改毛坯和精装特价房政策（9月下旬开始），成交增至3.8万m²

2017-2020.10郑州市区高层供销量价分析



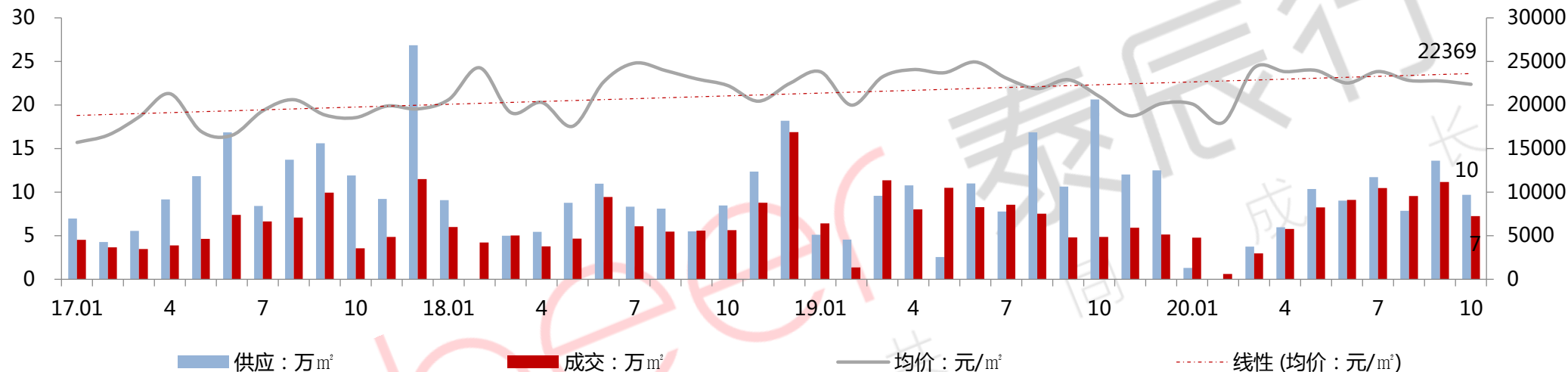
10月高层市场成交主力项目

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	和昌优地	金水区	省体育中心板块	3.80	6.02	361	15862
2	碧桂园西湖	高新区	高新老城板块	3.23	4.44	301	13735
3	康桥玖玺园	中原区	碧沙岗板块	2.20	3.79	180	17242
4	碧桂园名门时代城	管城区	南四环板块	2.04	2.44	217	11978
5	富田城九鼎华府	管城区	商都新区板块	2.03	2.55	187	12552

市区备案-洋房持续供应，成交量价超去年同期

本月洋房持续供应，成交环比下滑35%，同比上涨50%，价格环比维稳，同比上涨7%；成交集中于二七区，TOP5门槛为0.25万m²

2017-2020.10郑州市区洋房供销量价分析

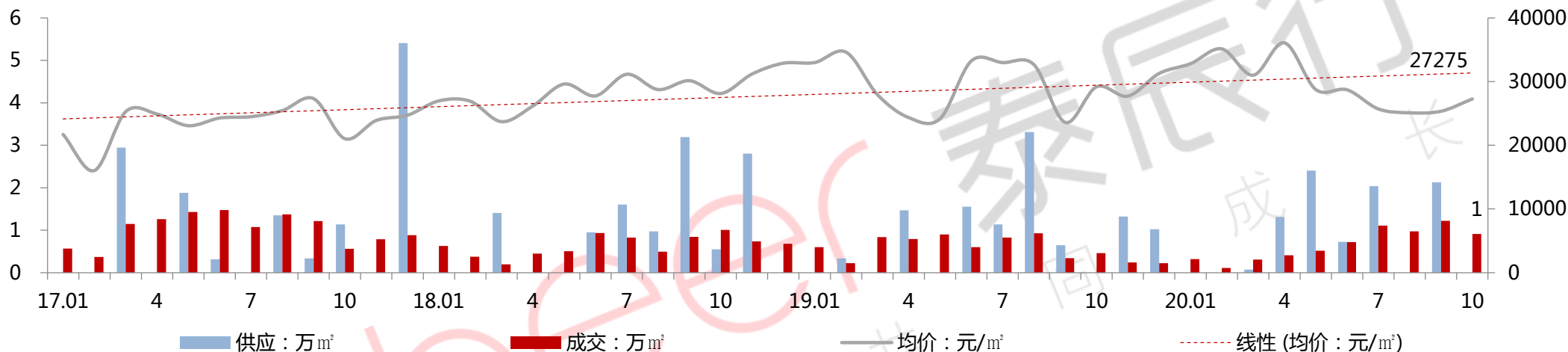


10月洋房市场成交主力项目

序号	项目名称	区域	板块	面积（万m ² ）	金额（亿元）	套数	均价（元/m ² ）
1	招商公园1872	二七区	侯寨板块	0.74	0.87	52	11641
2	万科大都会	二七区	大学南路板块	0.38	0.59	28	15514
3	正商生态城	管城区	商都新区板块	0.32	0.41	31	12725
4	融创中原壹号院	郑东新区	龙湖南板块	0.26	1.33	12	50658
5	金茂如意府	郑东新区	龙湖南板块	0.25	0.81	16	32000

别墅本月0供应，成交量同比上涨99%，环比下滑25%，价格环比上涨8%（上月受惠济区经济型别墅备案0.3万m²影响，价格拉低）；本月金水区鸿园以成交0.16万m²居首

2017-2020.10郑州市区别墅供销量价分析



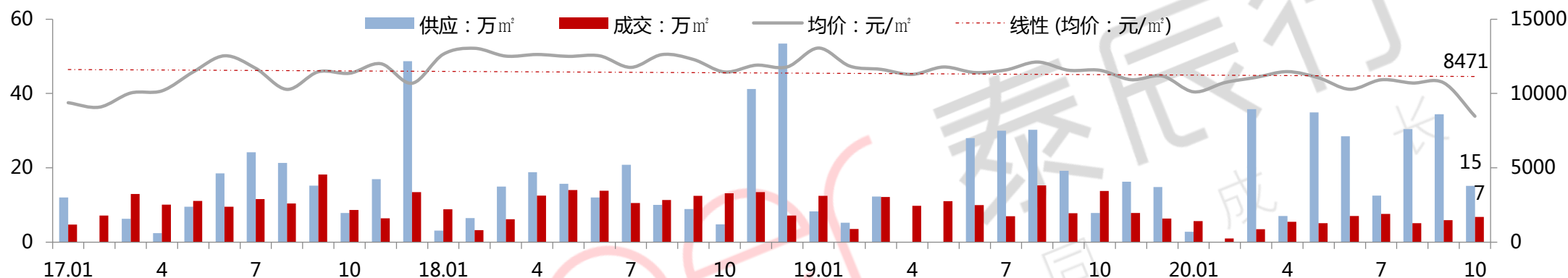
10月别墅市场成交主力项目

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	0.16	0.46	8	27922
2	锦艺四季城	惠济区	惠济板块	0.14	0.34	10	25165
3	荣盛华府	郑东新区	龙湖南板块	0.13	0.56	4	43856
4	星联湾	郑东新区	象湖板块	0.09	0.24	3	26855
5	永威森林花语	郑东新区	象湖板块	0.07	0.13	3	18463

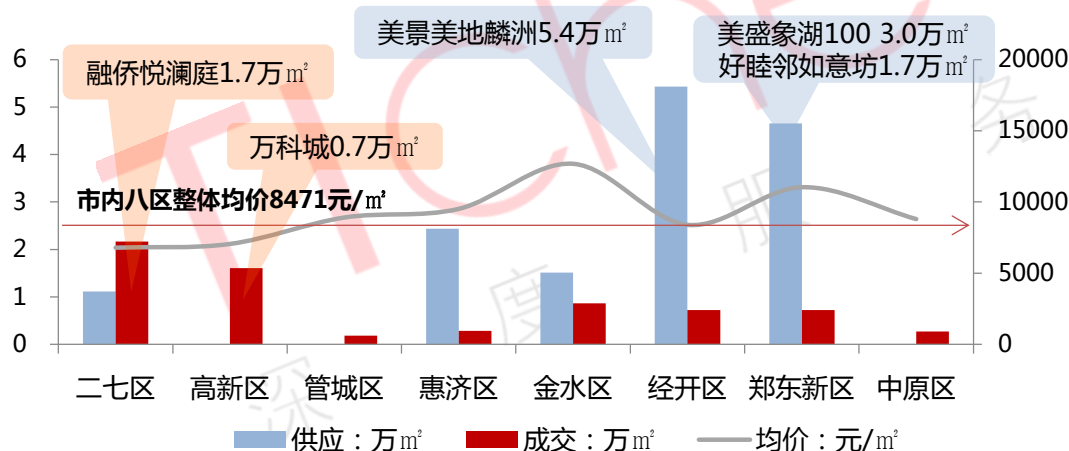
市区备案-公寓供应持续放量，以价换量效果不佳

3月以来供应持续放量，受双节大力度促销政策影响，本月价格环比下滑21%，促使成交量上涨15%，但仍处低谷；由于长期供过于求且成交低位导致公寓库存快速拉升，去化形势严峻

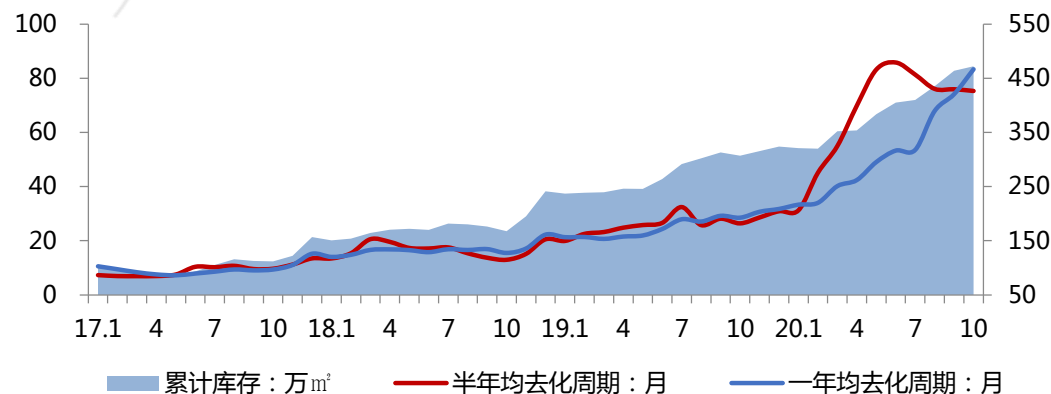
2017-2020.10郑州市区公寓用房月度供求



2020年10月郑州市区公寓用房区域供求



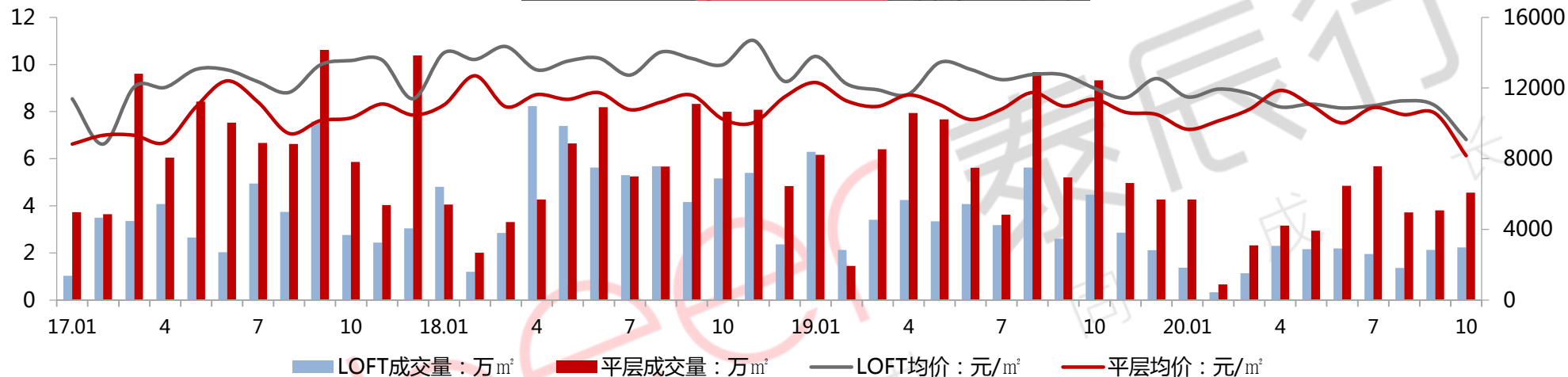
2017-2020.10郑州市区公寓月度库存走势



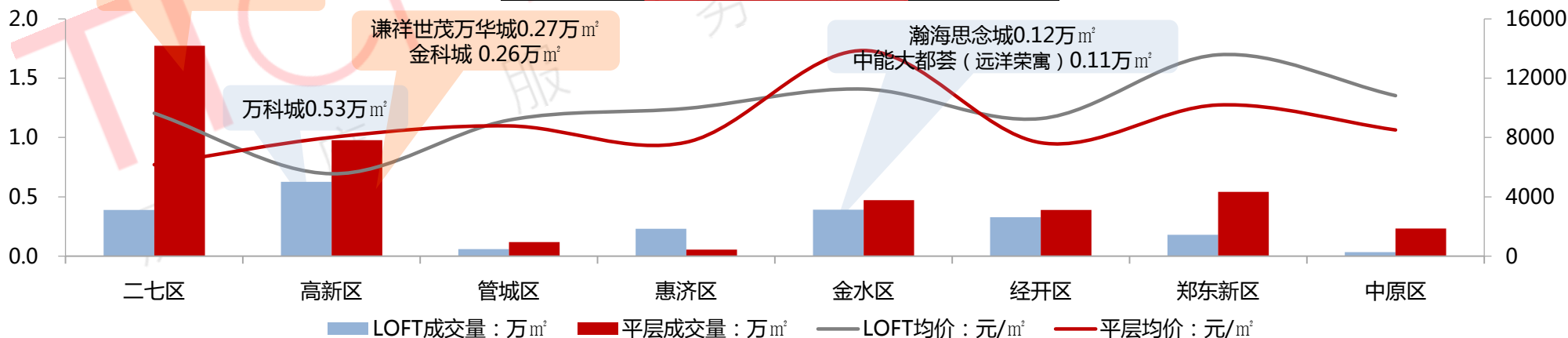
市区备案-平层为主流，与LOFT价差较上月拉大

平层公寓产品为主流，与LOFT价差较上月拉大；本月二七/高新区平层公寓成交居前，LOFT集中于高新区

2017-2020.10市区LOFT、平层月度成交量价走势



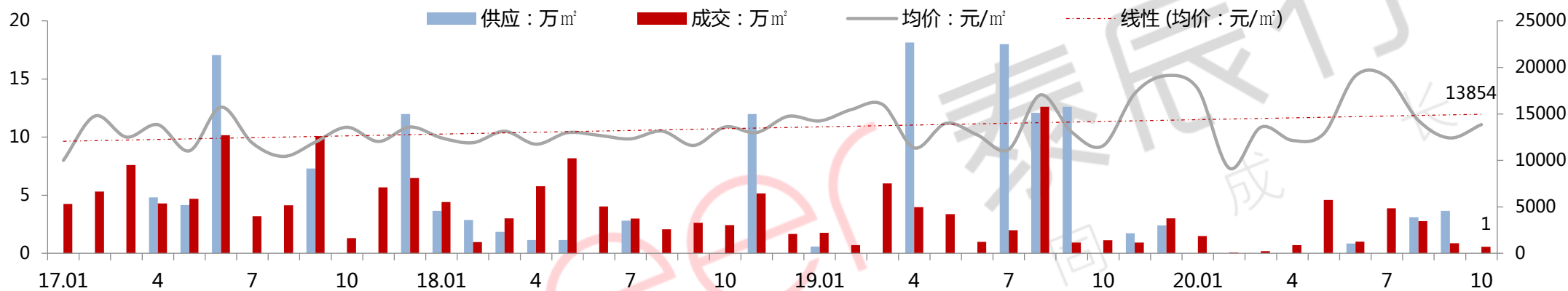
2020年10月市区LOFT、平层分区域成交量价走势



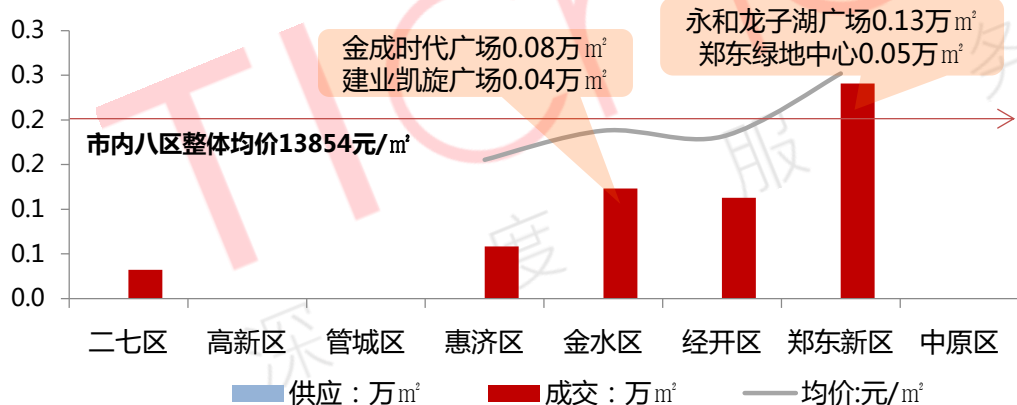
市区备案-写字楼库存高企，成交集中东区

本月写字楼无供应，成交量下跌至1万 m^2 ，集中于东区，价格环比上涨12%（上月受华润大厦成交0.36万方，均价11489元/ m^2 影响，价格较低）

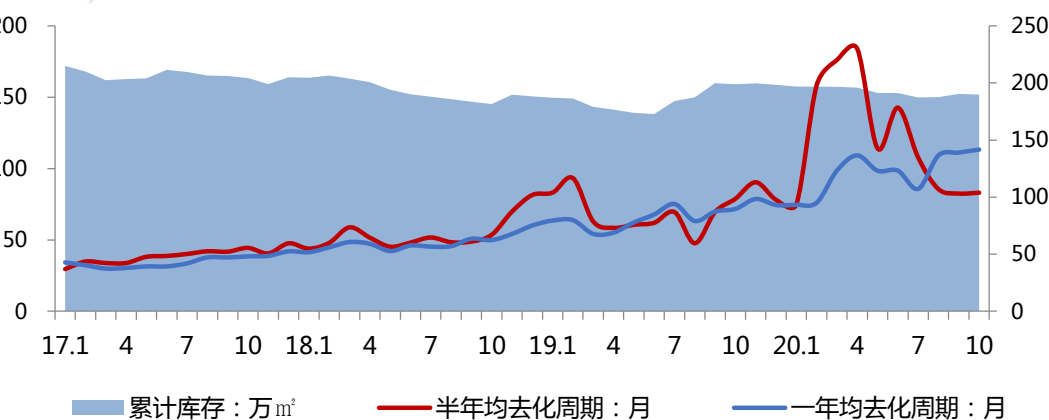
2017-2020.10郑州市区写字楼用房月度量价



2020年10月郑州市区写字楼用房区域供求



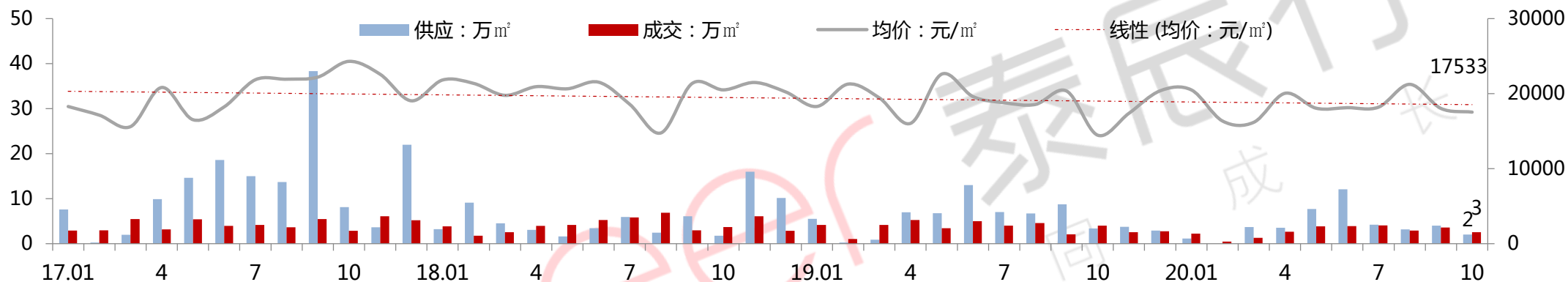
2017-2020.10郑州市区写字楼月度库存走势



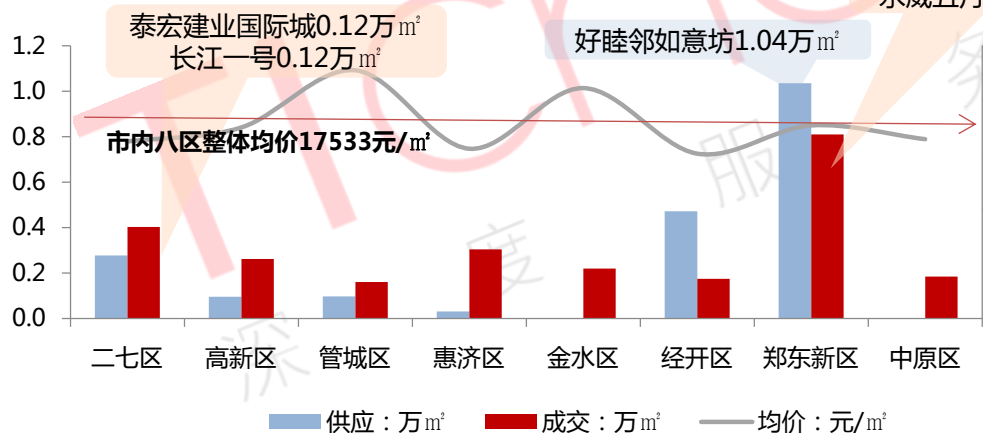
市区备案-商业低位运行，东区较为活跃

7月以来商业供应收紧，成交处低位，长期去化缓慢导致库存高位；郑东新区供销双高，成交次主力为二七区

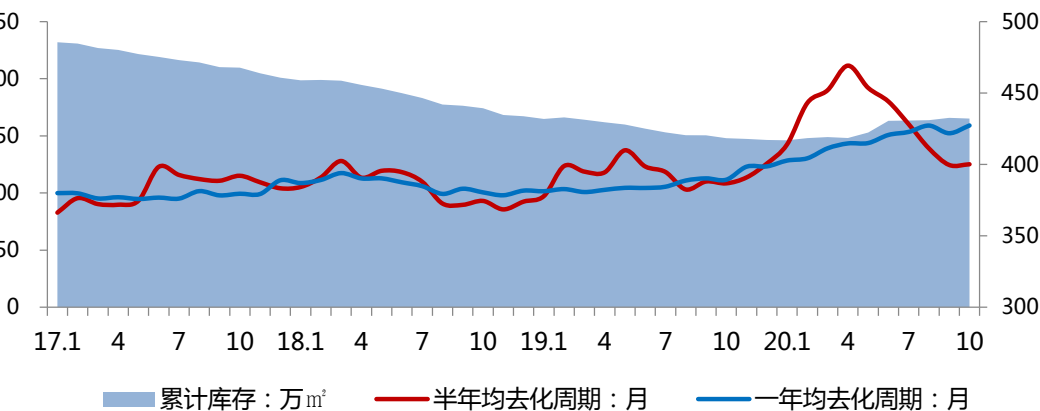
2017-2020.10郑州市区商业用房月度供求



2020年10月郑州市区商业用房区域供求



2017-2020.10郑州市区商业用房月度库存走势



市区备案-商办市场TOP榜单

2020年10月市区公寓备案成交面积TOP10

2020年10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'	金额亿元	均价元/m'
1	融侨悦澜庭	二七区	461	1.66	0.99	5949
2	万科城	高新区	140	0.65	0.30	4594
3	新田印象	郑东新区	62	0.33	0.32	9462
4	正商汇航铭筑	经开区	59	0.27	0.25	9049
5	谦祥世茂万华城	高新区	54	0.27	0.22	8039
6	金科城	高新区	90	0.27	0.27	10048
7	和昌珑悦	惠济区	64	0.22	0.22	9827
8	美景美地麟洲	经开区	43	0.22	0.16	7028
9	正商滨河铭筑	经开区	52	0.21	0.19	8908
10	保利文化广场	高新区	57	0.20	0.17	8508

2020年10月市区写字楼备案成交面积TOP10

2020年10月写字楼成交备案TOP10（按面积）						
排名	项目名称	区域	套数	面积万m'	金额亿元	均价元/m'
1	永和龙子湖广场	郑东新区	5	0.13	0.19	13945
2	金成时代广场	金水区	5	0.08	0.09	10869
3	正商经开广场	经开区	2	0.06	0.07	12087
4	正弘智空间	惠济区	4	0.06	0.06	10358
5	建海国际中心	经开区	6	0.05	0.06	12091
6	郑东绿地中心	郑东新区	1	0.05	0.08	17575
7	建业凯旋广场	金水区	3	0.04	0.07	15811
8	楷林中心	郑东新区	1	0.03	0.08	25000
9	华润大厦	二七区	1	0.03	0.03	9500
10	启迪科技城	郑东新区	1	0.03	0.06	19352

2020年10月市区商业备案成交面积TOP10

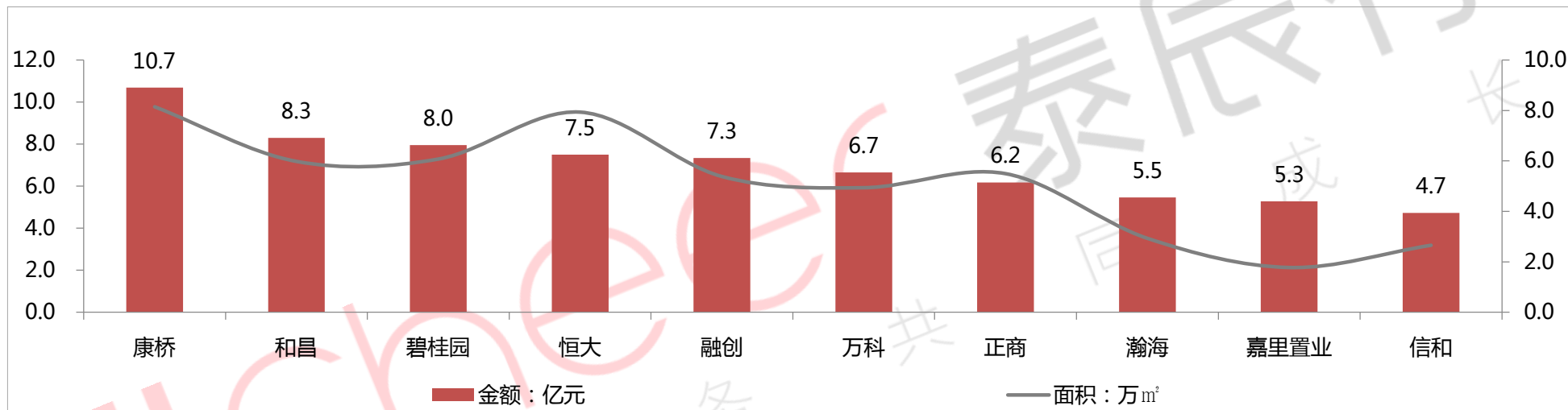
2020年10月商业成交备案TOP10（按面积）						
排名	项目名称	区域	套数	面积万m'	金额亿元	均价元/m'
1	郑东绿地中心	郑东新区	3	0.56	0.90	16200
2	碧源月湖	惠济区	1	0.16	0.22	14417
3	正商城	二七区	2	0.13	0.15	12067
4	瀚宇天悦	金水区	6	0.12	0.19	16500
5	鑫苑国际新城	管城区	7	0.11	0.23	21180
6	鑫苑鑫家	二七区	7	0.08	0.12	14757
7	金牛美景园	二七区	4	0.08	0.12	14900
8	永威五月花城	郑东新区	3	0.07	0.14	19058
9	星联湾	郑东新区	1	0.06	0.06	10000
10	谦祥世茂万华城	高新区	8	0.06	0.19	31234

市区及近郊备案-房企商品房备案金额TOP榜

10月份康桥成交金额最高，为10.7亿元，TOP10门槛4.7亿元
1-10月恒大以82.0亿元成交额位居首位，TOP10门槛38.9亿元



2020年10月市区及近郊房企商品房销售金额（权益）TOP10



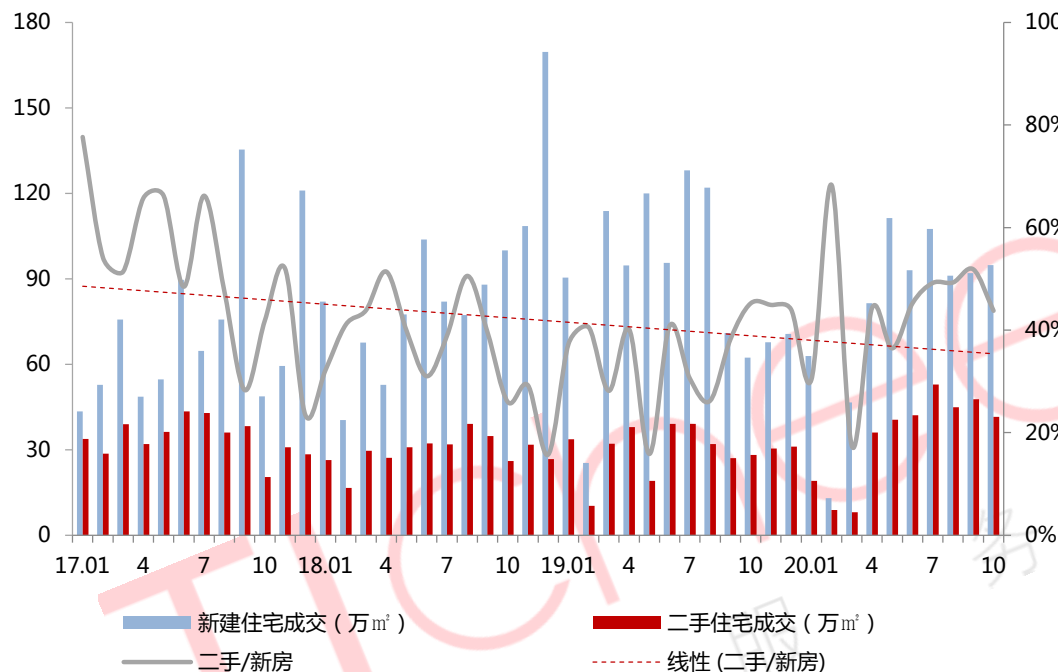
2020年1-10月市区及近郊房企商品房销售金额（权益）TOP10

——	恒大	康桥	碧桂园	正商	万科	永威	保利	融创	瀚海	振兴
金额 亿元	82.0	81.1	76.3	72.4	59.0	47.8	46.4	43.7	43.3	38.9
面积 万m²	79.7	62.9	58.9	58.0	43.0	30.2	26.3	31.7	26.3	28.7

市区二手房市场-成交下跌，与新房价差持续拉大

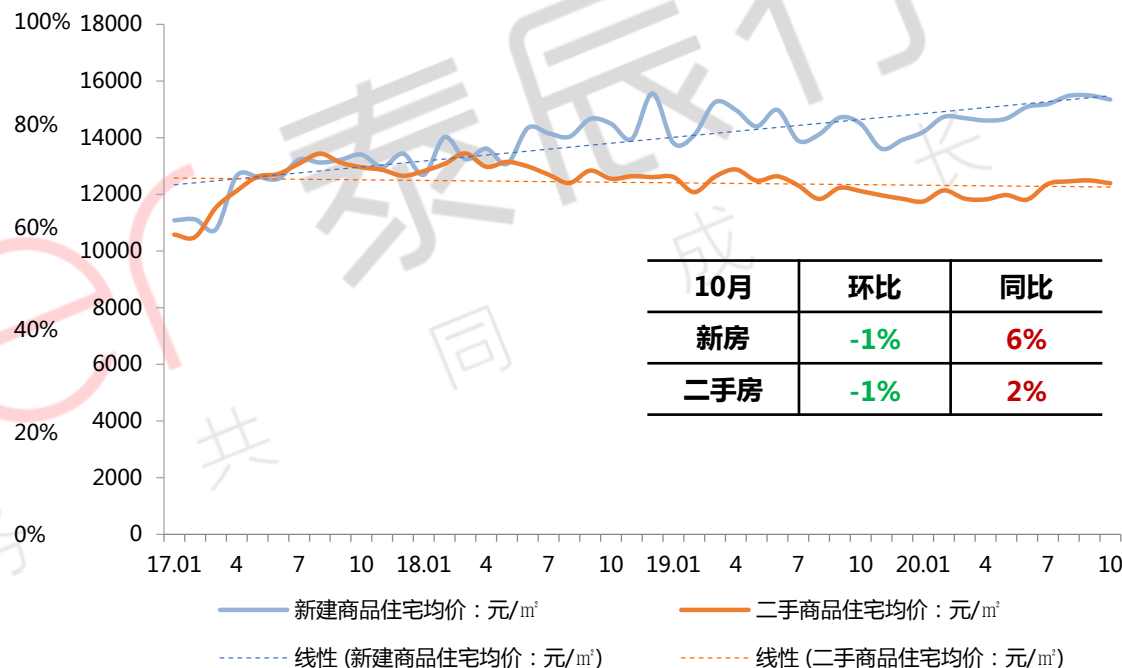
二手房成交量环比下跌13%，同比上涨47%，占新房成交量44%，与新房价差持续拉大

郑州市区2017-2020.10一二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 1-10月
新建商品住宅	1029	1539	870	1049	1061	793
二手商品住宅	514	759	410	337	360	342

郑州市区2017-2020.10一二手住宅价格走势分析



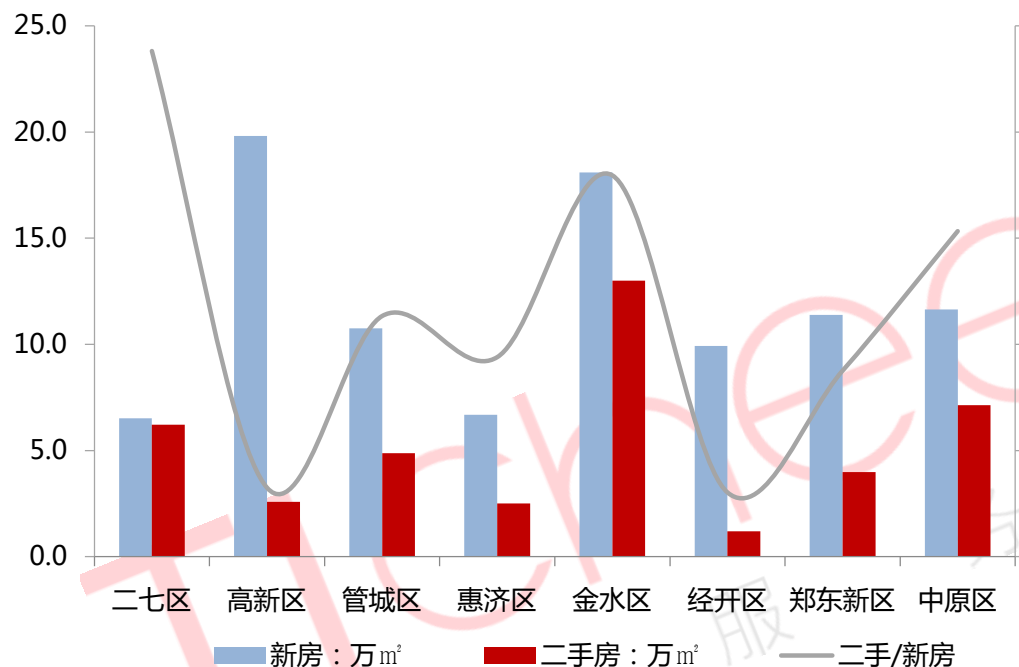
	10月	环比	同比
新房		-1%	6%
二手房		-1%	2%

均价 (元/m²)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年 1-10月
新建商品住宅	8992	10053	12649	14160	14398	15026
二手商品住宅	8123	9478	12414	12838	12270	12174

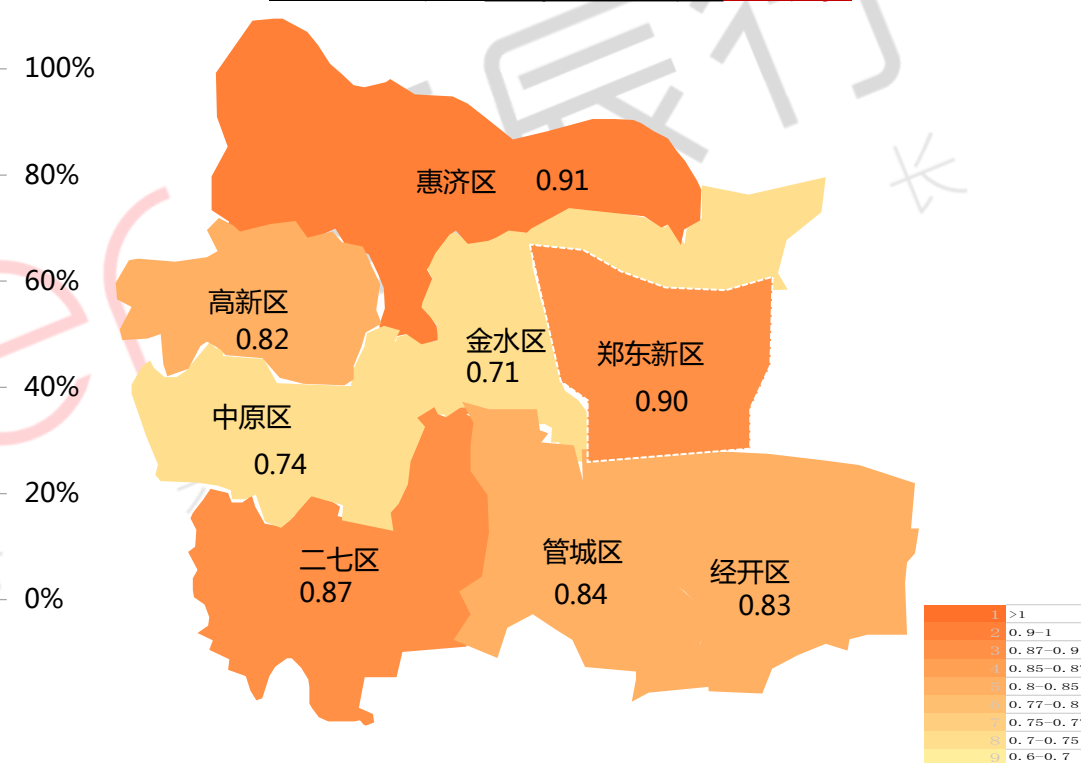
市区二手房市场-金水区仍为成交主力，东区价格领跑

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，金水/中原区二手房与新房价差较大

2020年10月一二手住宅各区域成交面积对比



2020年10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
新房面积	6.5	19.8	10.8	6.7	18.1	9.9	11.4	11.6
二手房面积	6.2	2.6	4.9	2.5	13.0	1.2	4.0	7.1
二手房/新房	95%	13%	45%	38%	72%	12%	35%	61%

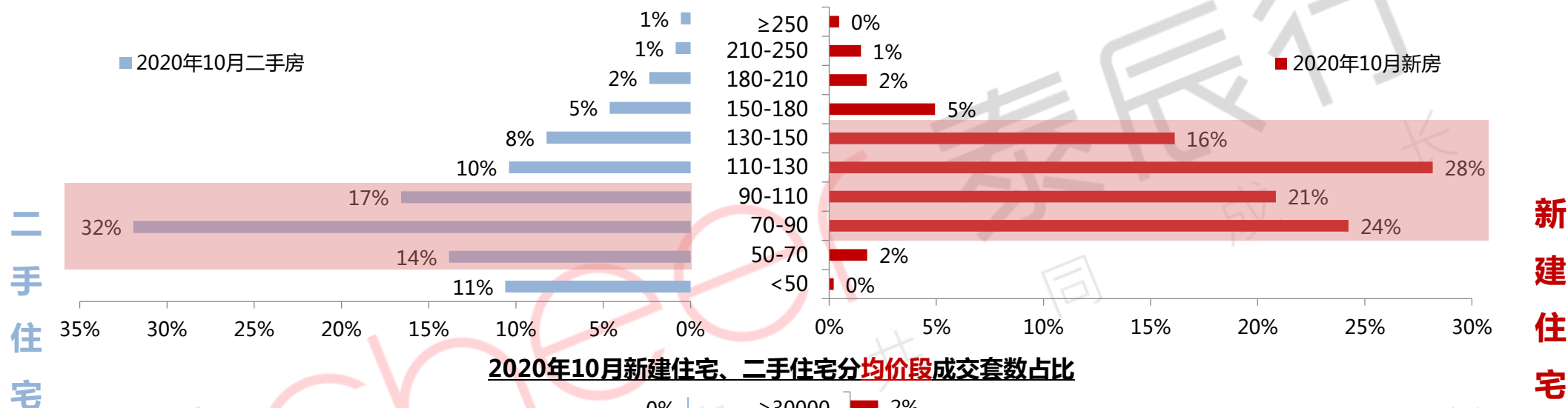
区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区
新房均价	12792	13681	13224	13534	17664	14187	20067	15389
二手房均价	11161	11223	11141	12258	12558	11816	18124	11363
二手房/新房	0.87	0.82	0.84	0.91	0.71	0.83	0.90	0.74

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

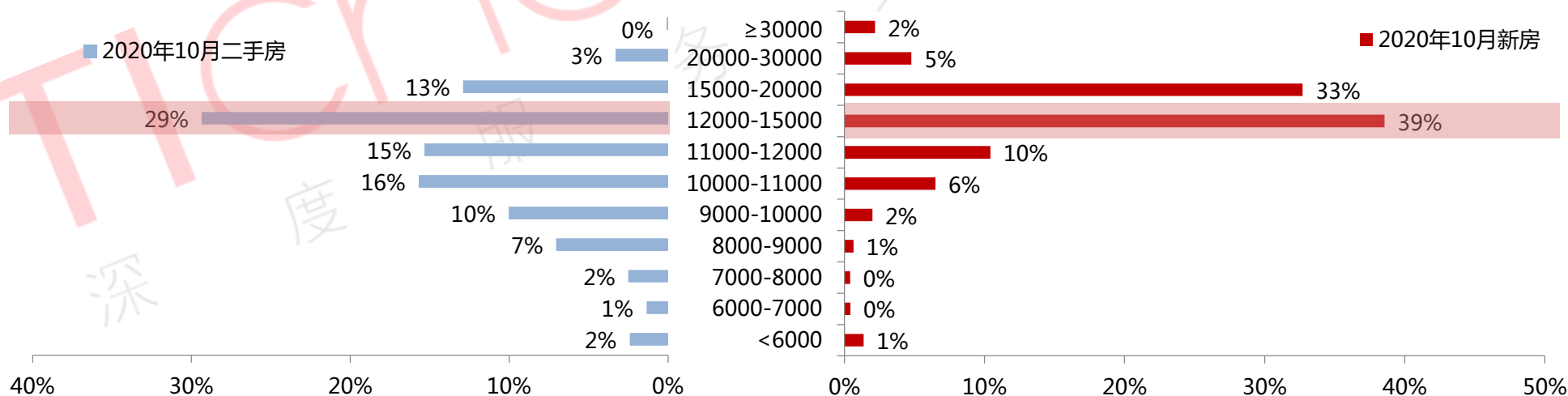
深度服务 共同成长

二手房主力均价段为12000-15000元/m²，与新房一致（由于市区项目频推低价房，新房1.2-1.5万元/m²较低均价段位占比较上月增加）；面积段整体较新房下移，70-90m²产品占比最高达32%，同时12000元/m²以下低价段成交占比高于新房

2020年10月新建住宅、二手住宅分面积段成交套数占比



2020年10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

本月住宅供应同环比均下跌，成交环比上涨19%，受市场特价房等以价换量策略影响，价格环比下跌，库存微跌但仍处较高位置；市区及近郊成交环比上涨18%，同比上涨45%，市场小幅升温；三房依旧为成交主力，集中度占比超7成，首置首改型需求加速释放

市区住宅市场中高新老城板块成交居首且领先优势明显；分物业看，高层让价走量，部分项目成效显著，洋房和别墅市场相对稳健，量价波动走高

□ 市区商办市场

本月公寓市场受低价促销政策影响，价格明显下滑，但成交效果一般；由于供应持续放量，库存进一步堆高；写字楼/商业市场供应减少，成交低位运行，东区相对活跃；商办市场整体去化形势依然严峻

□ 市区二手房市场

二手房市场成交环比下跌13%，受去年同期低基数影响，同比上涨47%，与新房价差持续拉大；70-90 m²产品市场认可度最高

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>