



郑州市房地产市场季刊

(2021年第一季度)

泰辰行技术中心市场研究部

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长



目录

CONTENTS

01、1季度郑州关键词

02、全国城市表现

03、郑州市场分析

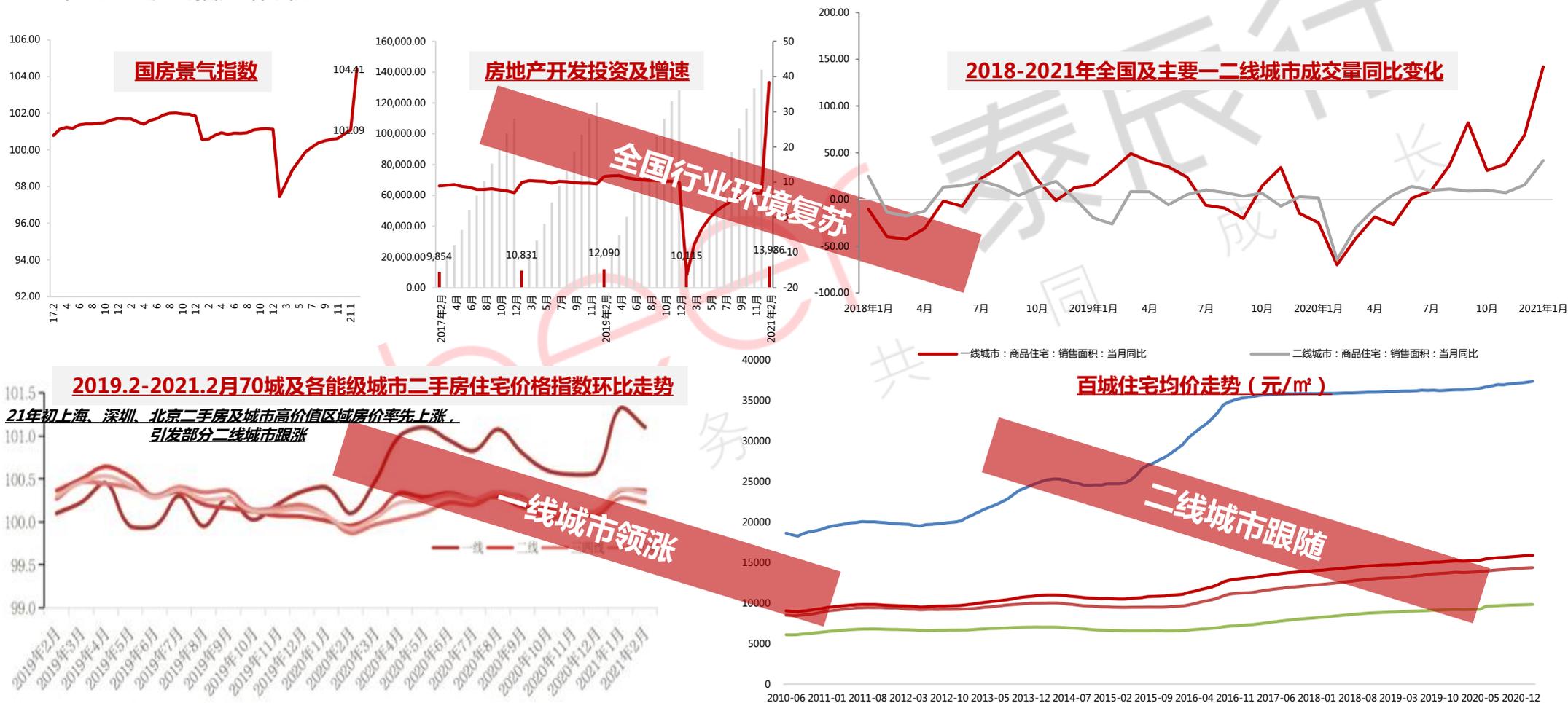
04、总结预测

01、1季度关键词

行业回暖、信贷收紧、土地新规出台、城市基建侧重发力、成交普涨、价格上扬

行业回暖：全国行业环境复苏，一线城市为首开启热度轮动传导

◆ 2021年行业恢复较好，各项指标增速稳健，受到行业利好信号传导，叠加全球疫情导致的通货膨胀预期增强，一线城市率先高热领涨，二三线城市受到热度传播开始跟随



01、关键词

信贷收紧：2021年初，政策侧重发力于房地产贷款，监管持续升级，各个银行额度告急

- ◆ 2021年以来，为继续落实“房住不炒”，房地产贷款成为监管重点，央行加强资金流向监管，多地严查经营贷进入楼市，政策频出，力度升级
- ◆ 多数银行额度告急、部分银行个人住房贷款已超标，房贷利率上涨预期持续增强

各大银行分档标准

银行业金融机构分档类型	房地产贷款占比上限	个人住房贷款占比上限
第一档中资大型银行	40%	32.5%
中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、国家开发银行、交通银行、中国邮政储蓄银行		
第二档中资中型银行	27.5%	20%
招商银行、农业发展银行、浦发银行、中信银行、兴业银行、中国民生银行、中国光大银行、华夏银行、进出口银行、广发银行、平安银行、北京银行、上海银行、江苏银行、恒丰银行、浙商银行、渤海银行		
第三档中资小型银行和非县域农业机构	22.5%	17.5%
城市商业银行、民营银行 大中城市和城区农业机构		
第四档：县域农合机构	17.5%	12.5%
县域农合机构		
第五档：村镇银行	12.5%	7.5%
村镇银行		

典型一二档银行额度占比

第一档银行	房地产贷款占比	上限	个人住房贷款占比	上限	
中国银行	39.17%	40%	34.73%	32.5%	
建设银行	38.84%		34.73%		
农业银行	36.07%		30.80%		
邮储银行	36%		34%		
工商银行	35.95%	27.5%	30.80%	20%	
交通银行	29.82%		22.80%		
第二档银行	房地产贷款占比		个人住房贷款占比		上限
兴业银行	35.42%		25.55%		20%
招商银行	33.12%	25.35%			
中信银行	26.91%	27.4%			
浦发银行	26.37%	18.73%			
民生银行	24.76%	13.37%			
光大银行	23.82%	16.36%			
浙商银行	20.17%	6.34%			
平安银行	19.18%	8.98%			

今年信贷政策表现

信贷收紧，经营贷成监管重点

压降房贷额度，贷款投向加严

倾向一二线城市优质客户支持

放款周期延长或二手房停贷

- 2021.1.15 央行：坚持“房住不炒” 加强房地产金融调控
- 2021.01.23 深圳住建局严查 购房资格、偿债收入比
- 2021.01.29 上海银保监局加强 个人住房信贷管理
- 2021.02.09 广东银保监局严肃查 处经营贷、消费贷违规入市
- 2021.02.10 北京银保监局要 求各行重点排查消 费贷、经营贷资
- 2021.03.03 杭州住建局严格防范 经营贷/消费贷违规流 入房地产市场
- 2021.3.18 深圳银保监局通报 三起经营贷违规流 入楼市典型案例
- 2021.3.17 银保监系统 强监管开具680张2021款罚单， 其中53张剑指涉房信贷违规
- 2021.3.16 广东银保监局：坚 决查处违规购房贷款 严守房住不炒
- 2021.3.16 西安住建局加强 购房资格、资金核验不得诱 导、协助购房人以信用贷/消费 贷等方式支付首付

土地新规出台：“限地价、竞自持”，“两集中”公开出让，行业管控加严

- ◆ 土地新规连续出台，从“限地价、竞自持”到住宅用地分类调控，“两集中”公开出让，从土地端引导市场回归理性，进一步推进房地产长效机制的落地，“稳地价、稳房价、稳预期”

郑州市人民政府文件

郑政〔2021〕4号

- 1月8日，郑州市政府发布《郑州市人民政府关于加强土地出让管理工作的意见郑政〔2021〕4号》，加强土地出让管理，进一步提升土地出让组织效率，合理确定土地出让价格，加强房地产市场调控

郑州市人民政府办公厅文件

郑政办〔2021〕9号

- 2月18日，郑州市政府对1月8日土地政策修改完善，明确了“限地价、竞自持”出让规则，从土地端实施商品住房和租赁住房的结构性调整，以规范销售市场，未来将对房企实力要求更严格，中小房企的生存压力将会加大



郑州市自然资源和规划局

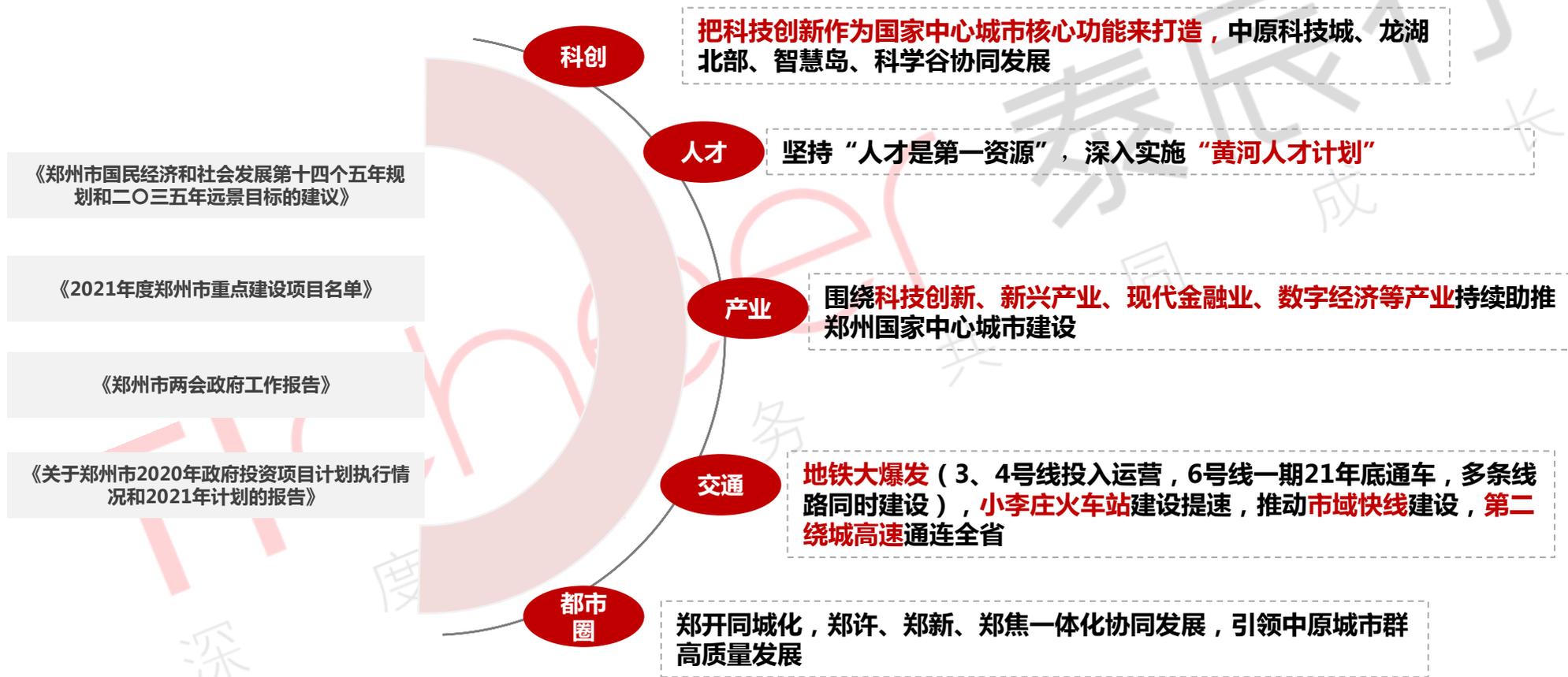
郑州市自然资源和规划局
关于统一组织住宅用地挂牌出让公告发布的
紧急通知

- 2月23日，郑州发布紧急通知禁止港区、东区、经开区、高新区、上街区发布住宅用地公告，将由市局统一组织发布实施；另外据了解郑州市政府已于2月25日上午开完此次专题会议，土地集中出让日期已基本确定为5月/8月/10月

(联系人: 帖 琪 联系电话: 68810698)

城市基建侧重发力：补足短板以科技创新为驱动力，聚焦人才、产业、交通及大都市圈建设

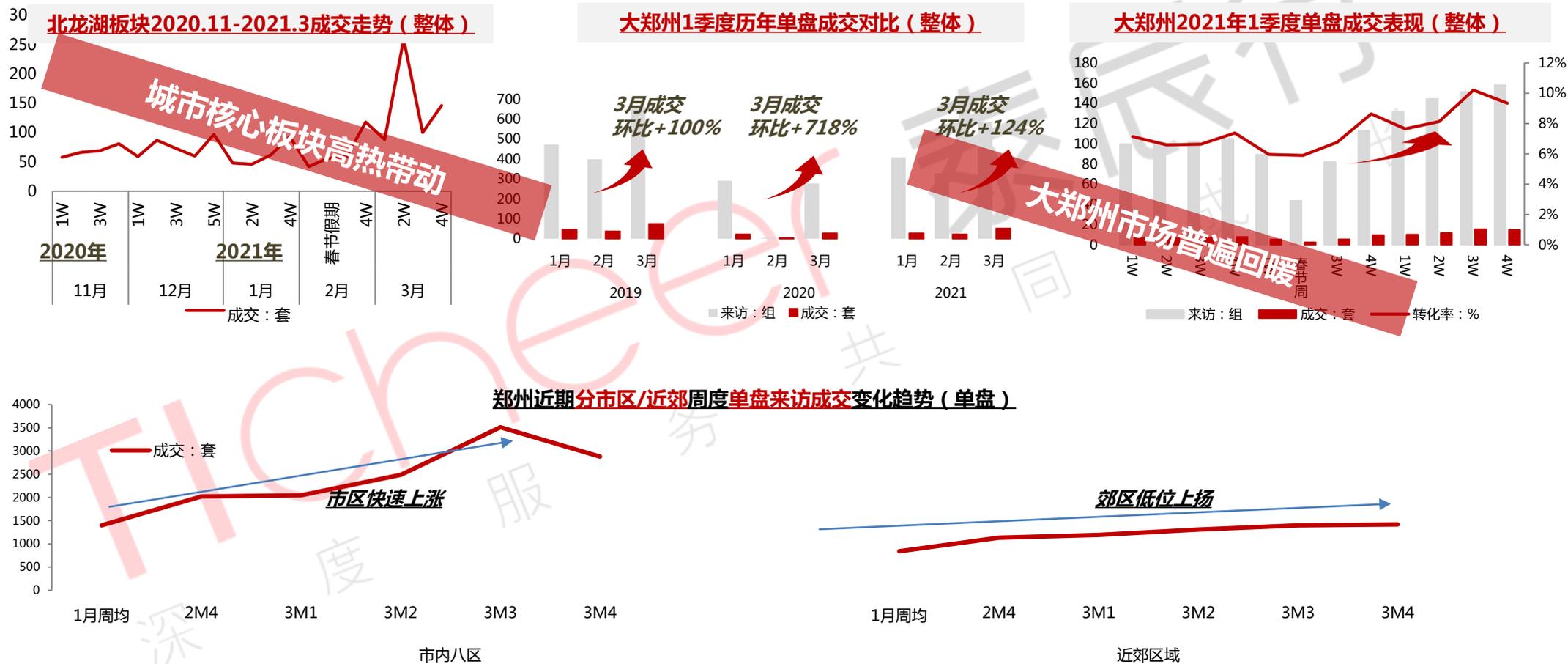
- ◆ 1月6日，《郑州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》公布，围绕十四五规划及2035年远景目标，郑州市2021年各项投资计划、城市发展规划相继出炉，在科技创新驱动下，人才、产业、交通等全方位发展助推国家中心城市建设提速



01、关键词

成交普涨：1-3月市场持续升温，整体成交增幅高于2019年同期水平

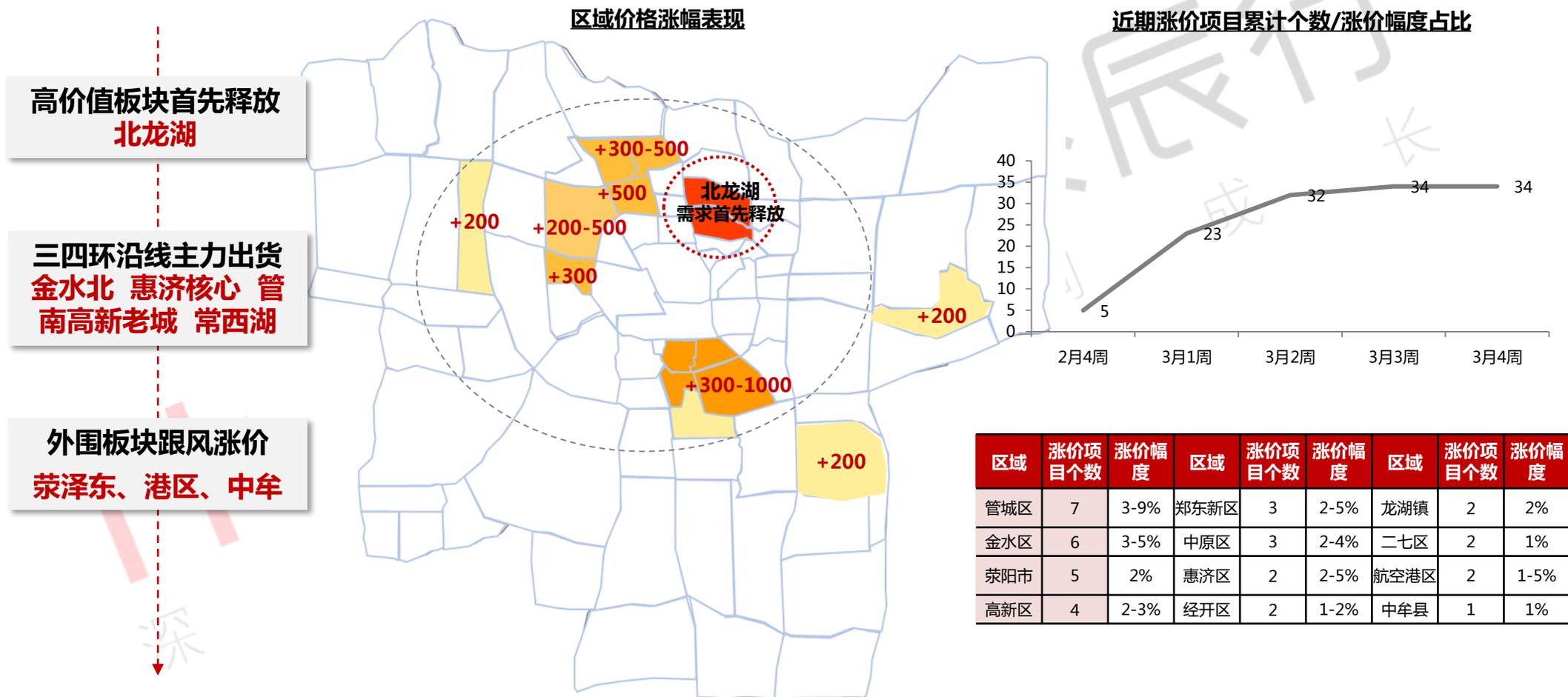
- ◆ 郑州作为二线城市，从核心区域开始传递市场热度，2月初北龙湖各项目成交量骤增，提振市场信心；一季度3月的成交环比增幅力度已超过同期19年水平



01、关键词

价格上扬：市场高热催动下，部分项目价格抬头，素质优良项目率先领涨

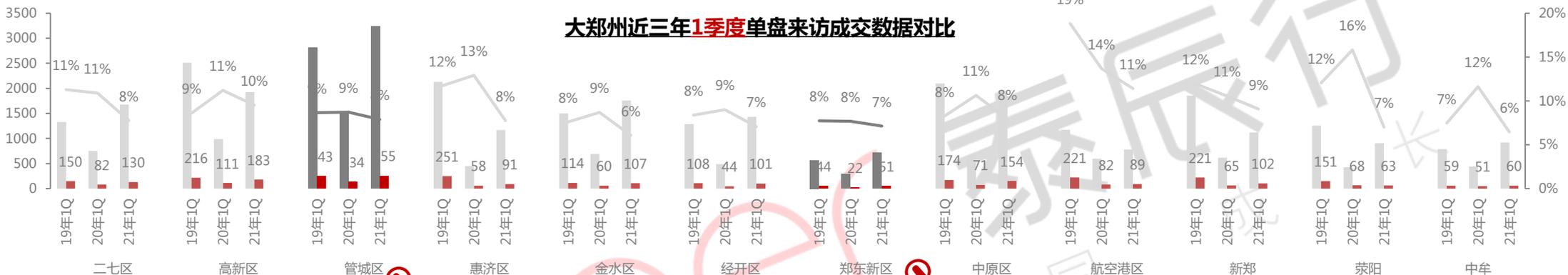
- ◆ 受到行业管控及客群结构影响，郑州房价上涨动力不足，连续三年整体房价涨幅持续收窄，随着近两年城市政务持续发力，多项战略规划提上日程并加速兑现，城市投资需求加强，补涨区域及资质较优质项目开始尝试突破价格



局部高热：郑东新区、管城区销量赶超19年同期

- ◆ 近三年1季度单盘来访成交数据对比中，郑东新区、管城区销量增幅赶超19年同期，其次为高新区、中原区高基数维稳
- ◆ 单月成交环比增幅表现中，高新区节后回升速度最快，其次为惠济区受节后推货节奏加快，回升速度靠前

大郑州近三年1季度单盘来访成交数据对比



刚需聚集 价格洼地
2条地铁已运营，小李庄火车站规划落地

城市价值最高区域，具备顶级优质资源

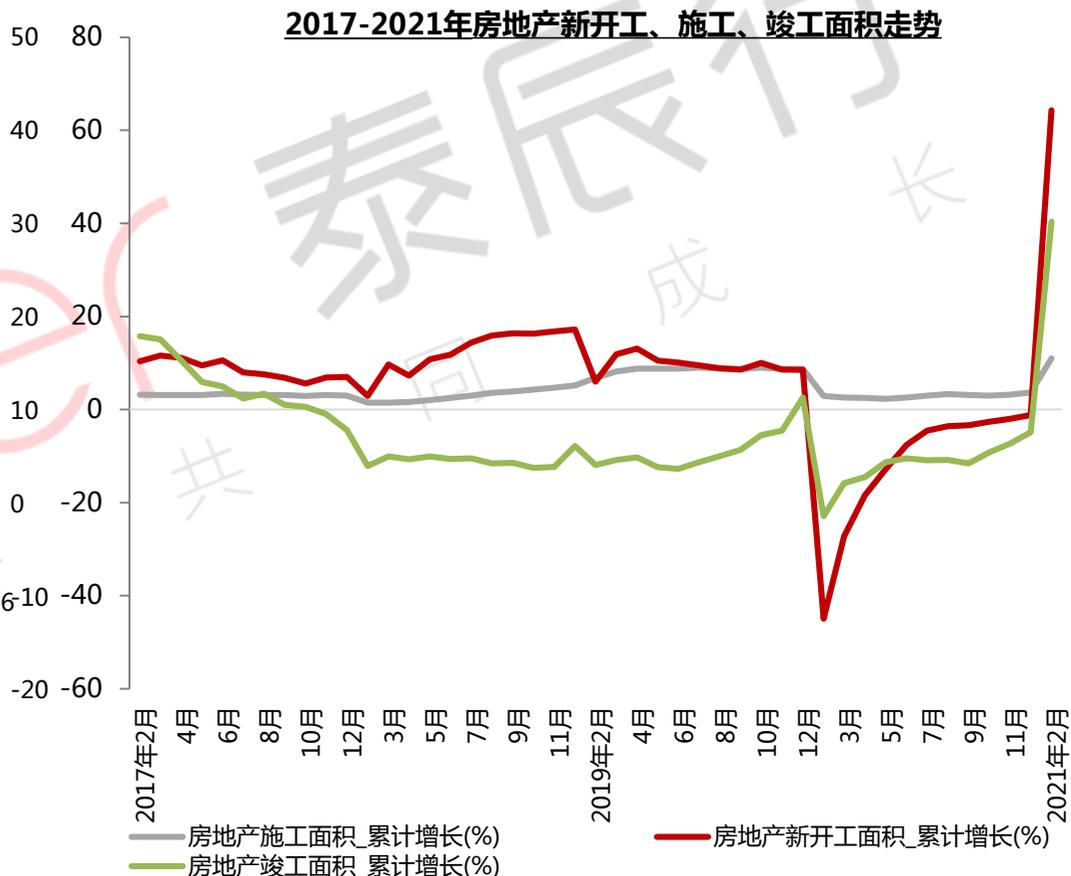
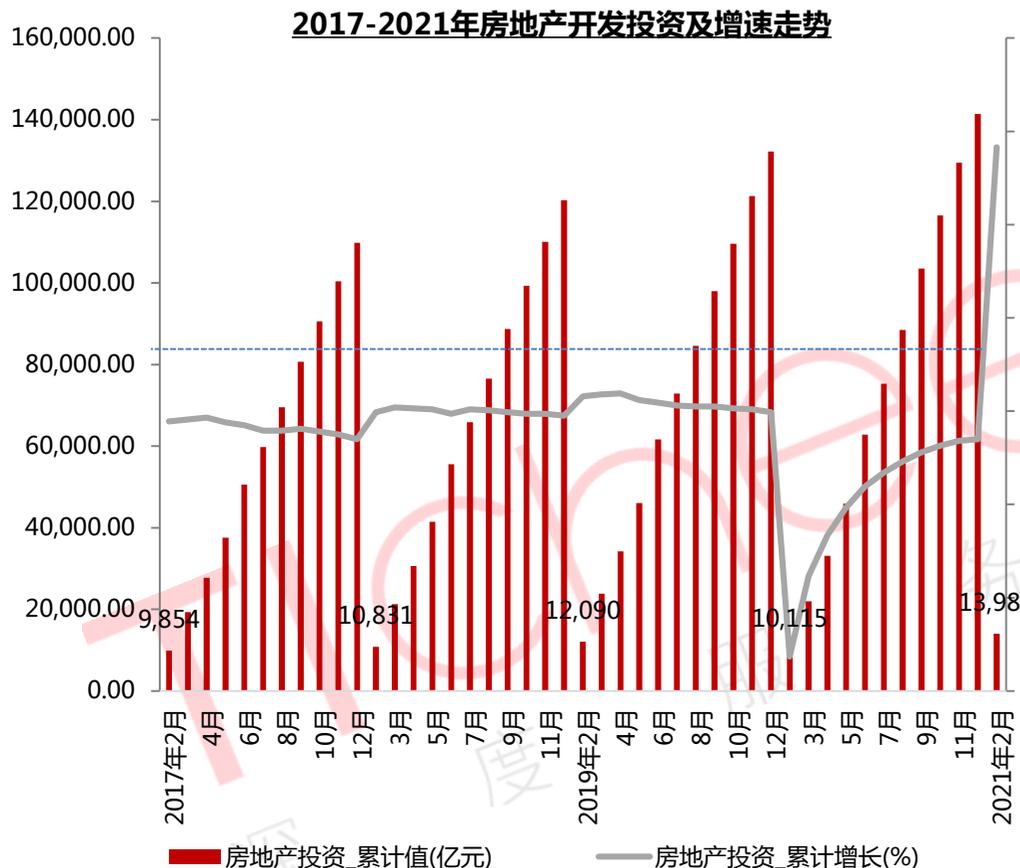
大郑州2021年1季度月度单盘成交表现（分区域）



02、全国城市表现

开发端：房地产开发投资及新开工、施工、竣工面积增速恢复明显，积极性提升

◆ 1-2月，全国房地产开发投资恢复速度明显，总量创近五年同期新高，增幅在去年疫情低基数背景下达到近40%的水平；新开工积极性明显提升，累计增幅超60%



02、全国市场-土地购置

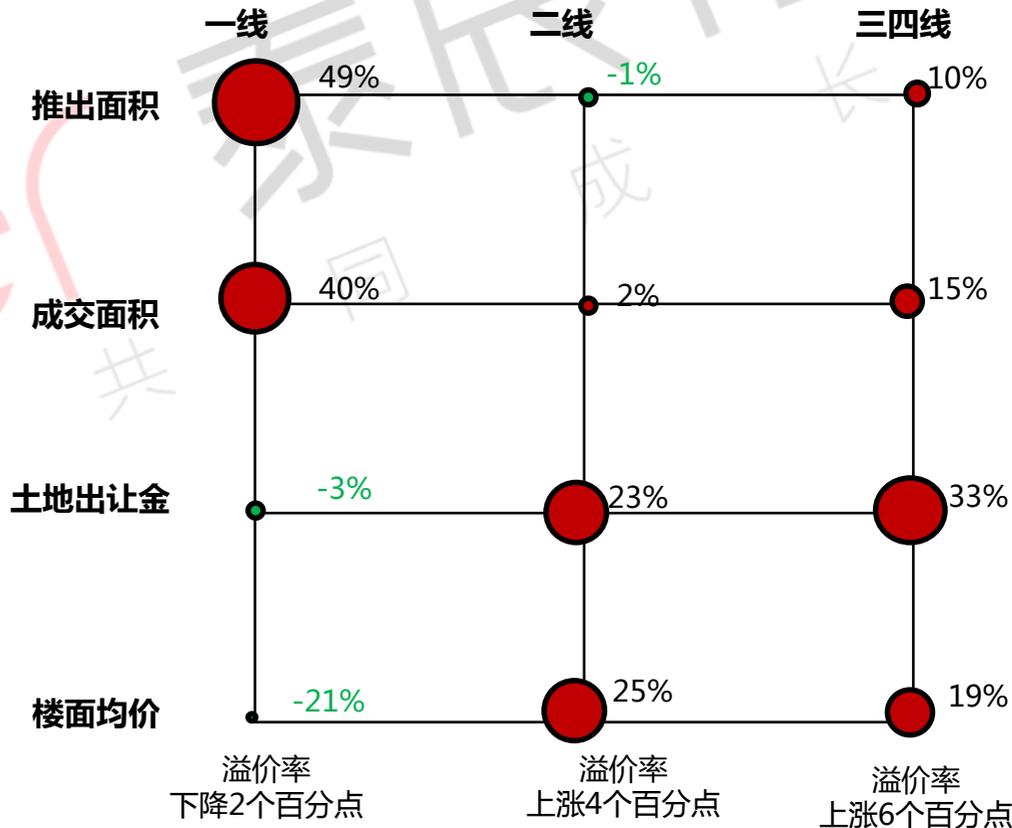
土地端：土地购置面积及金额增速均处较高水平，一线城市供销增加，二三四线城市均价上扬

- ◆ 2021年1-2月全国土地购置金额及面积增速均处于2017年以来同期最高水平
- ◆ 一季度房企拿地积极性较高，二线城市地价上扬，土储重点向一线城市回归，同时积极布局优质三四线城市

2017-2021年全国土地购置金额/面积增速走势



2021.1-3月各线城市住宅用地相关指标同比变化

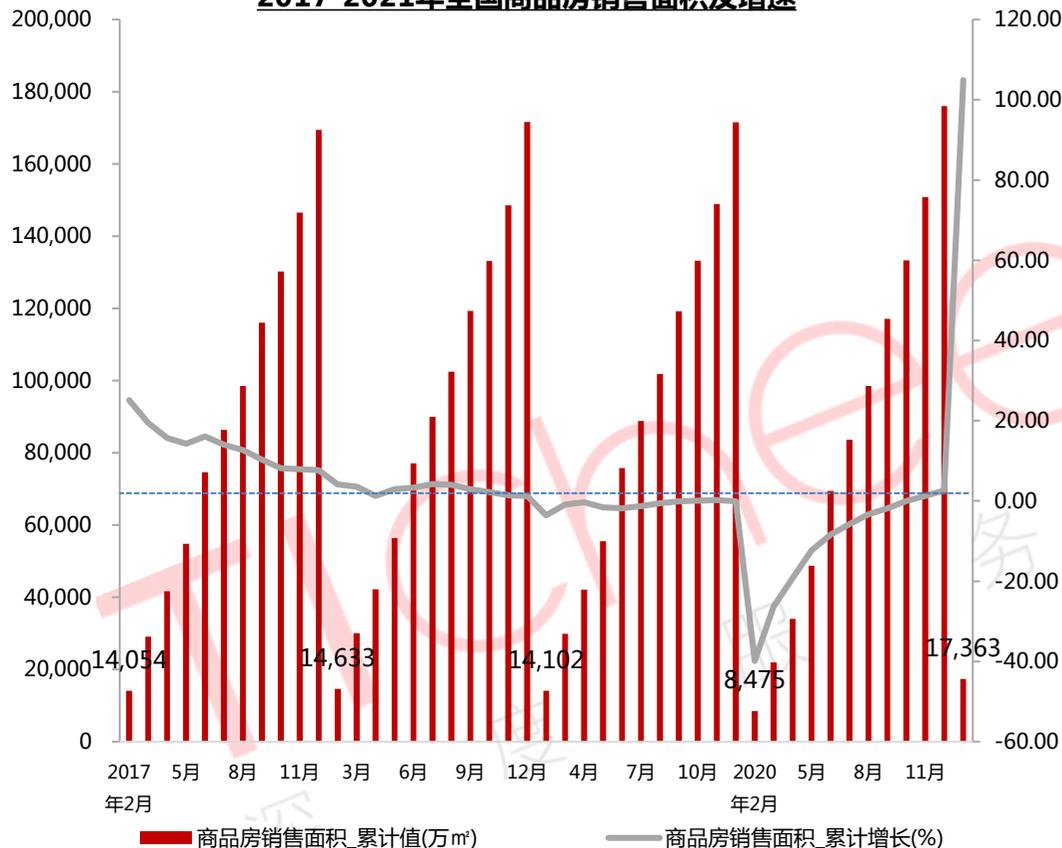


02、全国市场-销售规模

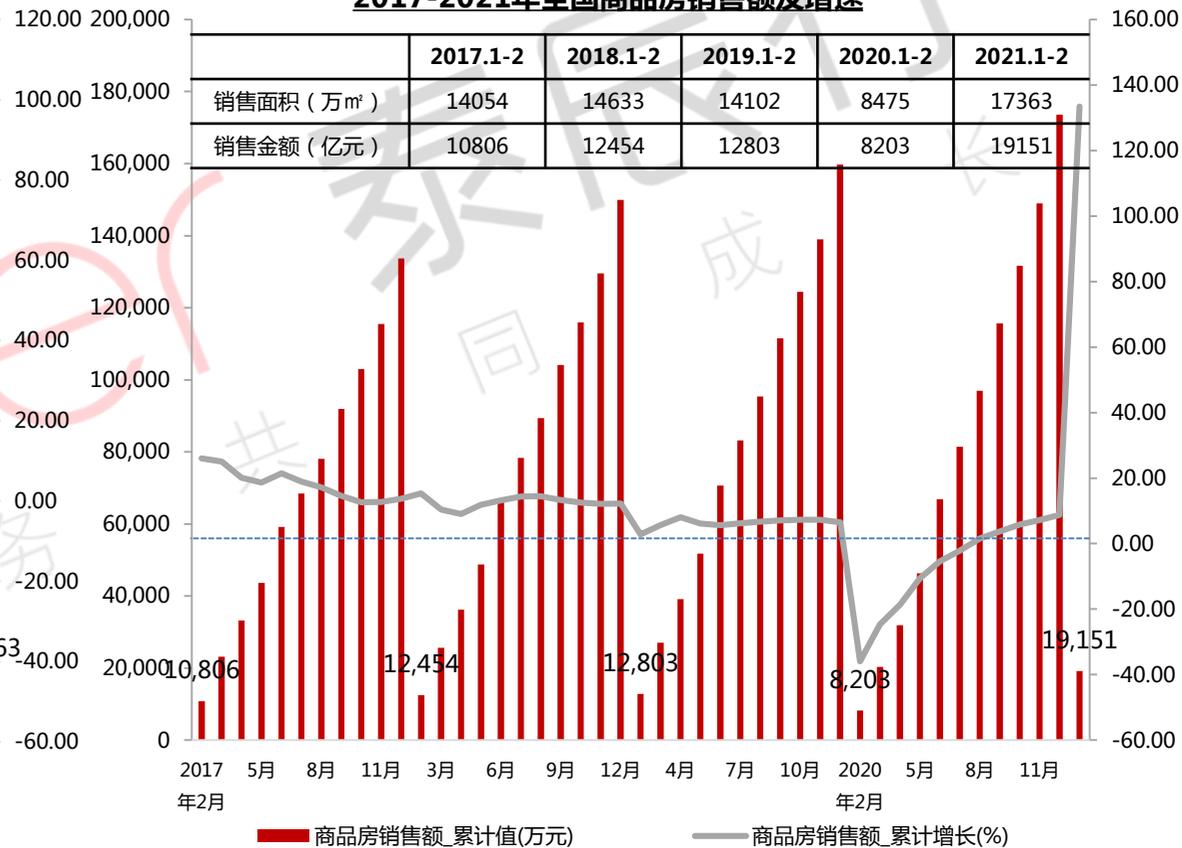
销售端：成交规模恢复明显，销售面积及金额均为近五年同期最高水平，价格呈上涨态势

◆ 1-2月全国商品房销售面积及金额总量恢复明显，均为2017以来同期最高水平，增速受去年疫情低基数影响均超100%，价格呈上涨态势

2017-2021年全国商品房销售面积及增速



2017-2021年全国商品房销售额及增速



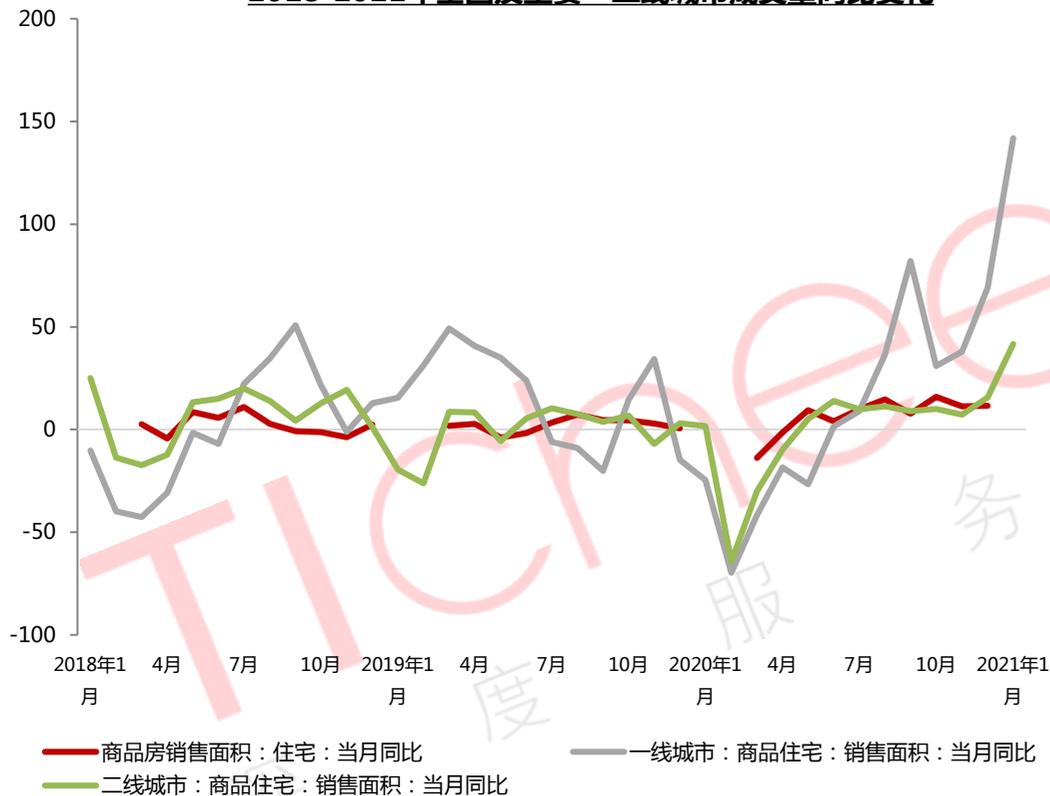
数据来源：国家统计局，数据截止2021年2月

02、全国市场-城市表现

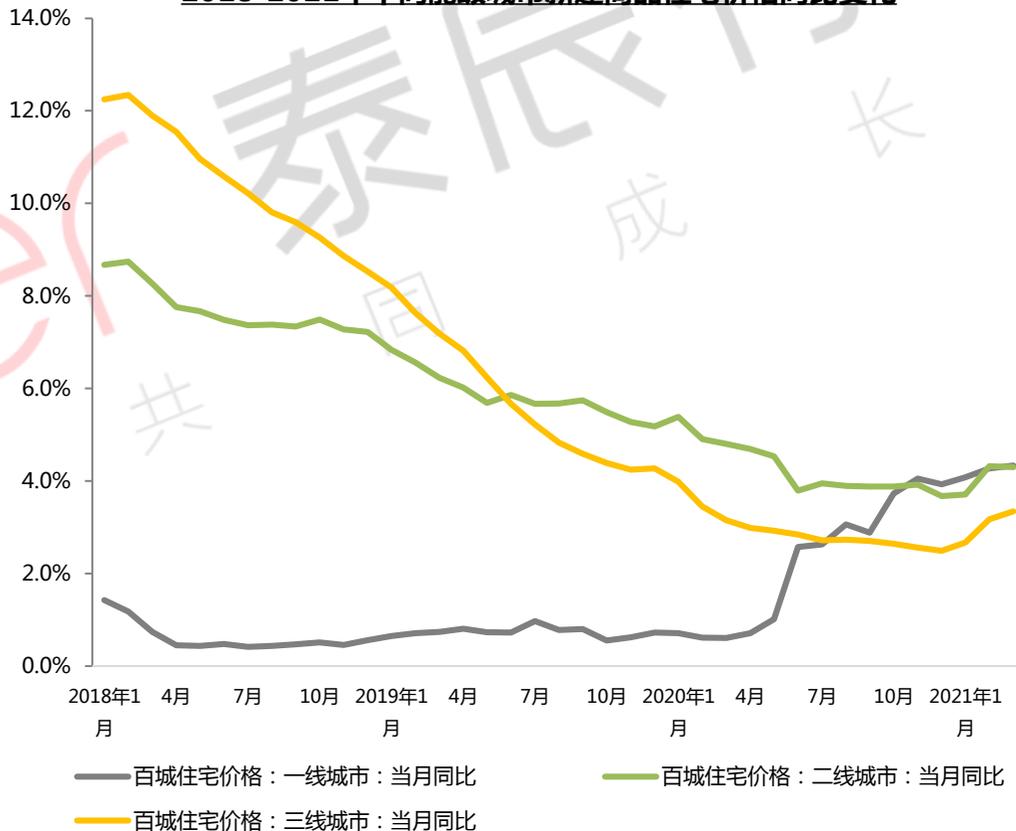
城市表现：一线城市量价涨幅快速回升，二线城市小幅上涨，三四线城市量价增幅缓慢

- ◆ 销量：一二线城市销量涨幅远超全国平均水平，三四线城市拖累全国楼市
- ◆ 价格：一线城市价格支撑强，增速反弹最为明显，且价格涨幅最大，二三线城市涨幅逐步向疫情前水平恢复

2018-2021年全国及主要一二线城市成交量同比变化



2018-2021年不同能级城市新建商品住宅价格同比变化



02、全国市场-房企业绩

房企端：房企销售业绩持续增长，目标完成表现优良，行业集中度提升明显

◆一季度热点一二线城市热度走高，成交量快速回升，房企销售业绩表现优良，碧桂园、万科、恒大稳居榜单前三；TOP20房企销售目标完成良好，基本均在20%-25%之间，TOP1门槛同比增速提升明显

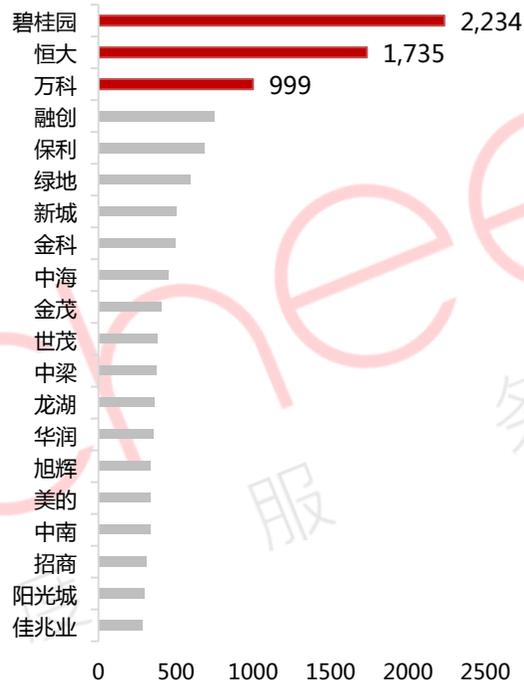
2021年1季度中国房地产企业

销售金额TOP20 (亿元)

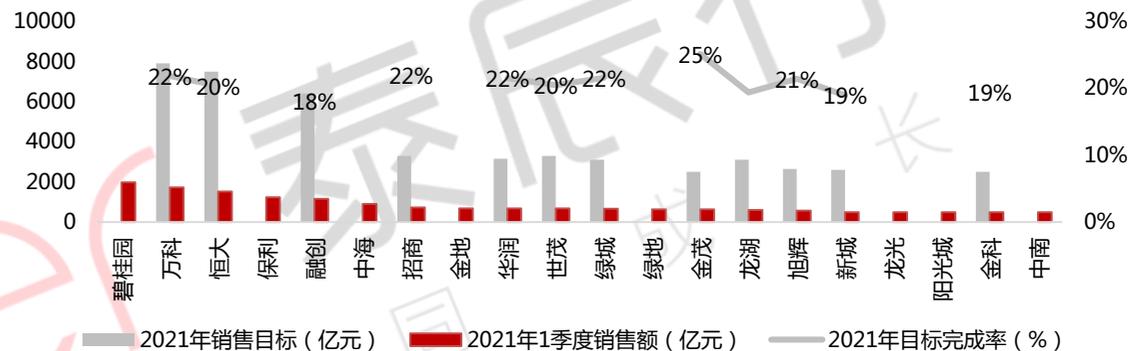


2021年1季度中国房地产企业销

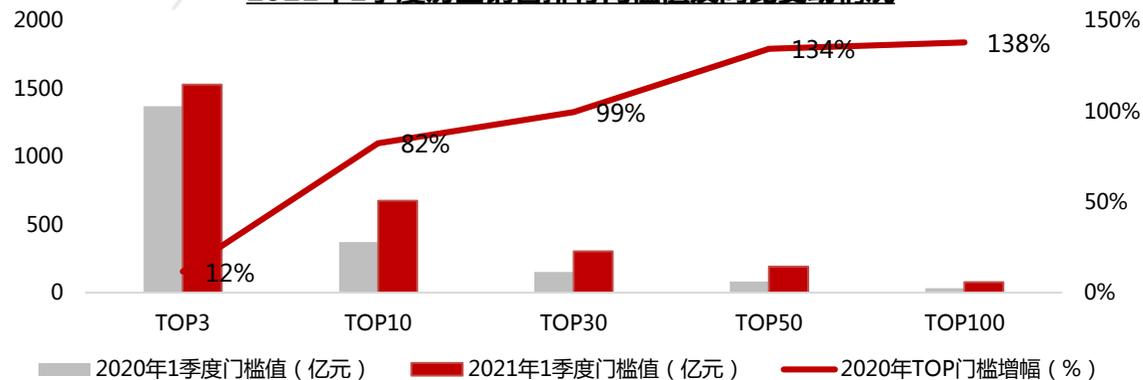
售面积TOP20 (万m²)



2021年销售金额TOP20房企目标完成率



2021年1季度房企销售排行门槛值及同比变动情况



数据来源：泰辰市场监控中心、亿翰智库
备注：碧桂园、保利、中海、金地、绿地、龙光、阳光城、中南未设定2021年销售目标

02、典型城市-销售规模

成交表现：销售全线扩增，其中重庆/武汉/上海/广州/南京/长沙/西安/郑州等城市量价双涨

- ◆ 1季度城市商品房成交总量对比：重庆、武汉、杭州、广州、北京、天津、深圳等城市市场恢复速度较快，面积及金额增速普遍集中在100%以上
- ◆ 1季度城市商品房成交均价对比：长沙、上海、广州、南京、重庆、武汉、西安、郑州等城市房价涨幅较高，均在10%以上

城市	商品房销售面积 (万㎡)			商品房销售金额 (亿元)			商品房销售均价 (元/㎡)	
	2021年 1-3月 ↓	同比	2018-2020 年均	2021年 1-3月	同比	2018-2020 年均	2021年 1-3月	同比
重庆	627	108%	3082	738	146%	3278	11769	18%
成都	588	65%	2015	1080	75%	3196	18354	6%
武汉	573	281%	2259	905	337%	2810	15781	15%
上海	540	121%	1820	2084	165%	5671	38620	20%
杭州	534	140%	1537	1524	116%	4193	28529	-10%
广州	421	159%	1369	1203	210%	3182	28568	20%
南京	395	135%	1148	1143	179%	2734	28930	19%
长沙	336	5%	2218	408	41%	2113	12131	34%
北京	330	141%	959	1260	154%	3584	38232	6%
天津	327	102%	1647	497	110%	2399	15213	4%
苏州	256	60%	974	683	59%	2197	26690	-1%
西安	249	39%	1578	441	58%	2310	17710	14%
深圳	198	106%	534	1149	90%	3024	58031	-8%
郑州	155	11%	1300	242	22%	1798	15606	10%

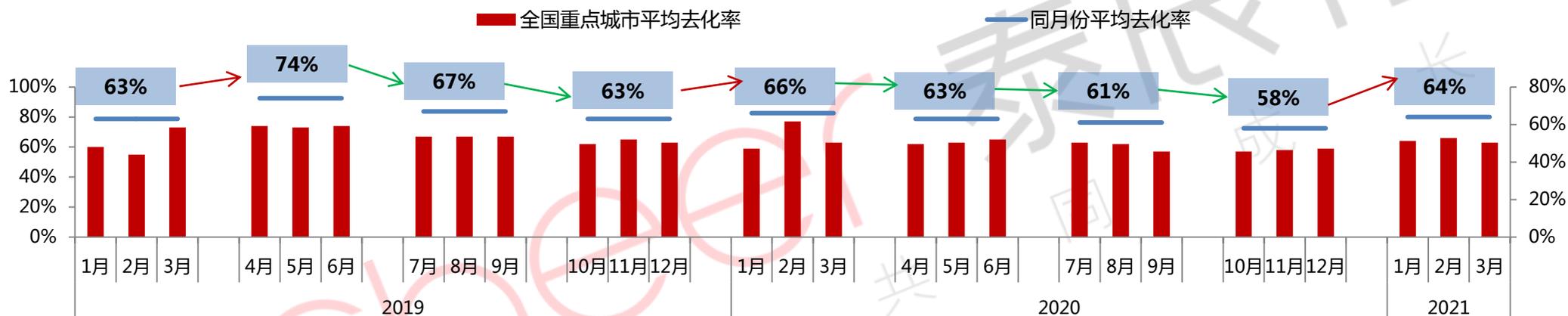
数据来源：泰辰市场监控中心，仅市区数据，城市筛选标准四个一线城市+TOP10新一线城市

02、典型城市-开盘去化

开盘表现：整体走高但城市分化，西安/杭州/深圳/上海等热度高，天津/武汉/广州等表现一般

- ◆ 1季度典型城市整体去化率表现升温，但具体城市仍分化明显
- ◆ 西安、杭州、深圳、上海、成都开盘去化率65%以上，超平均水平；天津、武汉、广州、北京去化率不足40%，拖整体后腿

2021年1季度典型城市开盘平均去化率月度总体表现

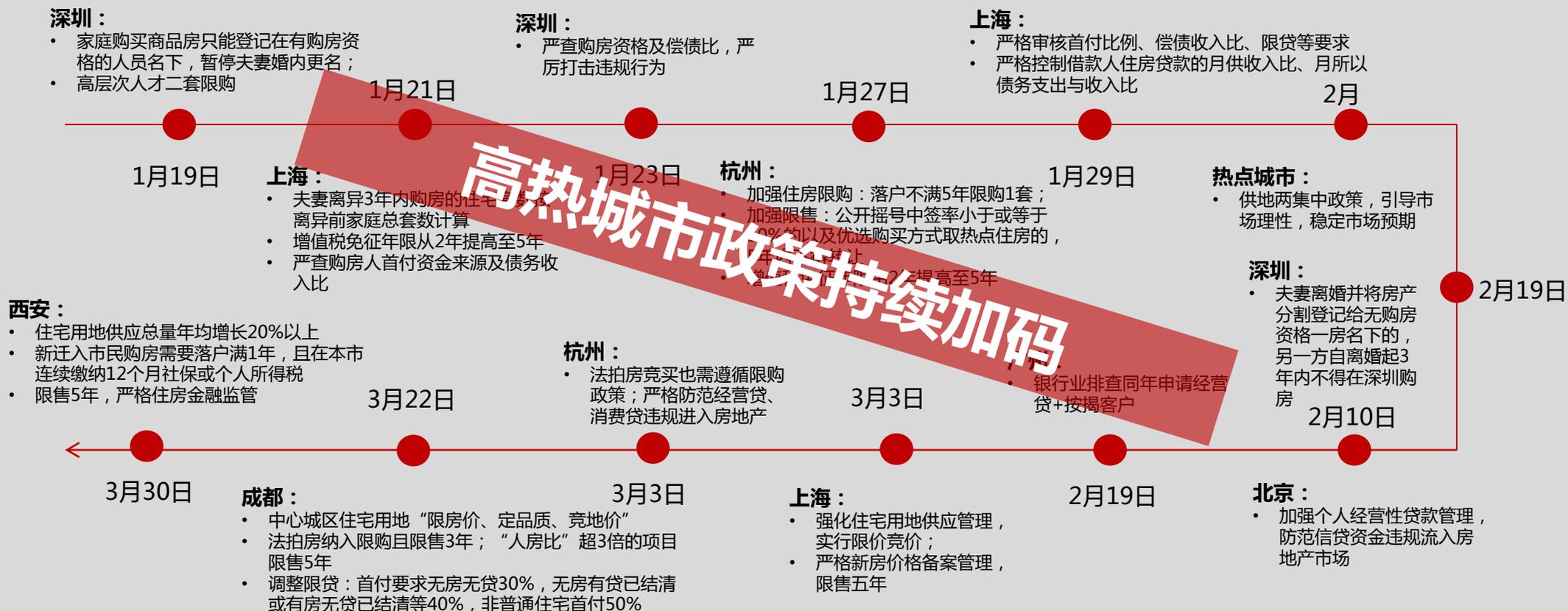


城市	西安	杭州	深圳	上海	成都	长沙	南京	郑州	苏州	重庆	北京	广州	武汉	天津
1季度推盘次数	33	166	14	31	69	46	130	14	22	167	15	82	148	1978
1季度推货量	8516	30183	6732	8586	20774	8728	20419	2936	4411	14852	3621	12250	29028	20
1季度开盘去化率	93%	88%	85%	78%	65%	55%	54%	57%	44%	40%	38%	38%	36%	28%

02、典型城市-政策表现

政策表现：高热城市调控政策加码，以加强限购/限售/限价/金融监管、优化土地供应等为主

- ◆ 1月沪深杭加码楼市调控，以加强限购、收紧房贷、保障刚需等手段抑制“抢房潮”；房地产金融监管继续从严，居民信贷收紧
- ◆ 2月重点城市供地“两集中”引导市场理性竞争；多省市上调中小银行涉房贷款占比上限；北京、上海等城市严查经营贷违规流入房地产市场
- ◆ 3月两会强调“房住不炒”，实施好房地产金融审慎管理制度，成都、上海发布楼市收紧新政，涉及土拍、限购、限售、限贷等内容



02、典型城市-土地成交

土地表现：长沙/广州/苏州等同比增幅较高，西安/北京/深圳等下降明显

- ◆ 重庆、上海、长沙、杭州、广州、南京、苏州、天津等城市1季度土地成交同比均表现不同幅度上涨，但重庆、广州、苏州、天津地价有所下滑
- ◆ 郑州、成都、西安、北京、深圳等城市1季度已进入土地供应结构优化阶段，成交量表现缩减，其中北京量价同缩

城市	商品房用地成交建筑面积 (万㎡)			商品房用地出让金 (亿元)			商品房用地楼面价 (元/㎡)	
	2021年1-3月 ↓	同比	2018-2020年均	2021年1-3月	同比	2018-2020年均	2021年1-3月	同比
重庆	583	6%	5154	146	-26%	1477	2504	-30%
上海	556	33%	1351	866	58%	1691	15578	18%
郑州	518	-14%	3540	207	7%	1041	4001	24%
长沙	476	95%	2399	159	108%	683	3349	6%
杭州	363	14%	1408	540	24%	2123	14890	8%
广州	323	277%	1550	418	139%	1765	12954	-37%
武汉	323	6%	2730	208	44%	1535	6442	35%
成都	298	-4%	2203	231	34%	1168	7765	39%
南京	221	24%	1366	191	75%	1390	8636	42%
西安	211	-42%	2289	179	16%	790	8515	101%
苏州	203	95%	835	195	32%	1037	9604	-32%
天津	189	12%	1509	145	9%	1040	7634	-3%
北京	84	-54%	624	213	-68%	1612	25331	-32%
深圳	20	-35%	244	30	-14%	514	15003	32%

全国市场热度高涨，量价升温

一季度行业开发投资增速恢复明显，房企积极性提升，带动了房地产供销端土地购置面积及金额增速、商品房销售规模均达2017年以来同期最高水平，同时价格进一步上涨；房企整体销售业绩表现优异，目标完成率普遍集中在20%-25%，行业集中度提升明显

城市间仍存分化，高热城市调控加码

一线城市量价涨幅快速回升，二线城市小幅上涨，三四线城市量价增幅缓慢

典型城市销售规模全线扩增，但开盘表现热度分化，天津/武汉/广州等开盘表现不佳，1季度土地供应量同比上涨；西安/杭州/深圳/上海等热度高，1季度土地供应量收缩或增幅收窄，调控政策进一步加码，以加强限购/限售/限价/金融监管、优化土地供应等为主

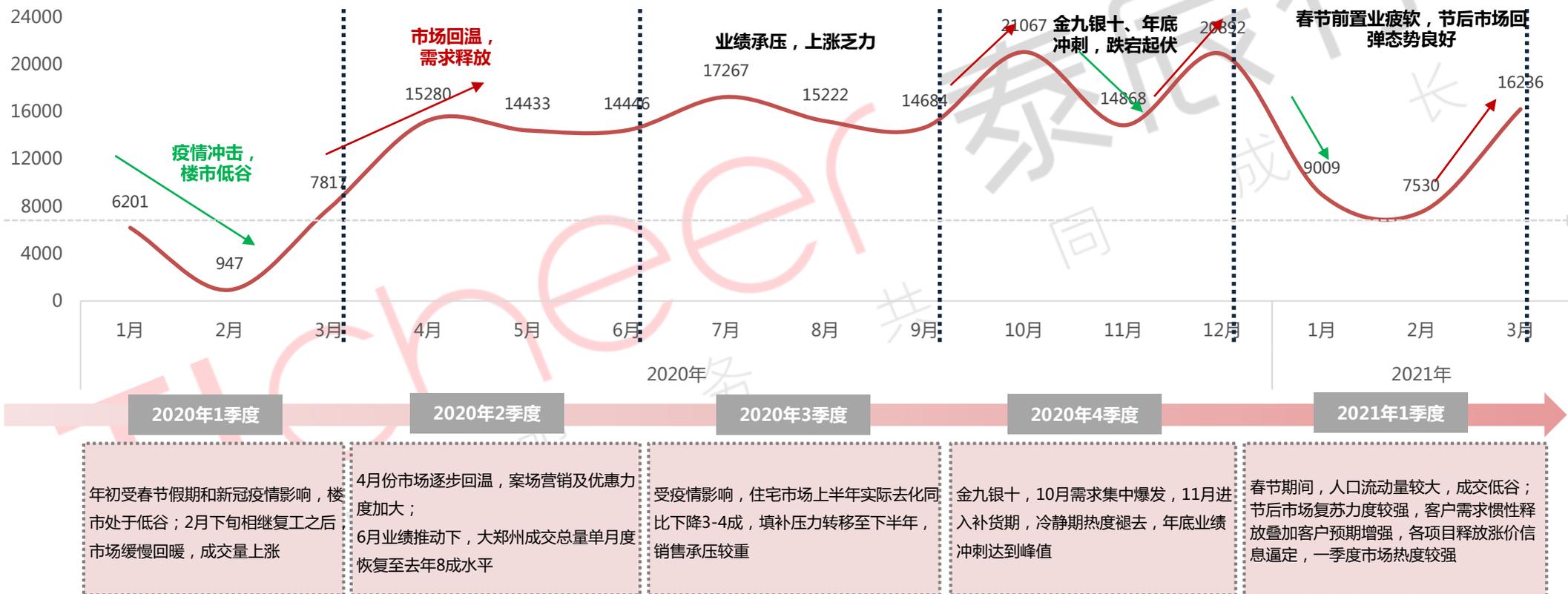
03、郑州市场分析

楼市、土地、备案、房企

市场表现：市场节后复苏力度较强，整体表现较热

- ◆ 2月底3月初各项目释放涨价信息，客户预期变化，需求逐步释放，市场热度上升；2021年1季度整体成交32775套房源，同比19年上涨16%，其中3月市场表现最热，整体成交回升至20年4季度月均85%水平

2020-2021年1季度大郑州监控住宅月度实际总成交套数

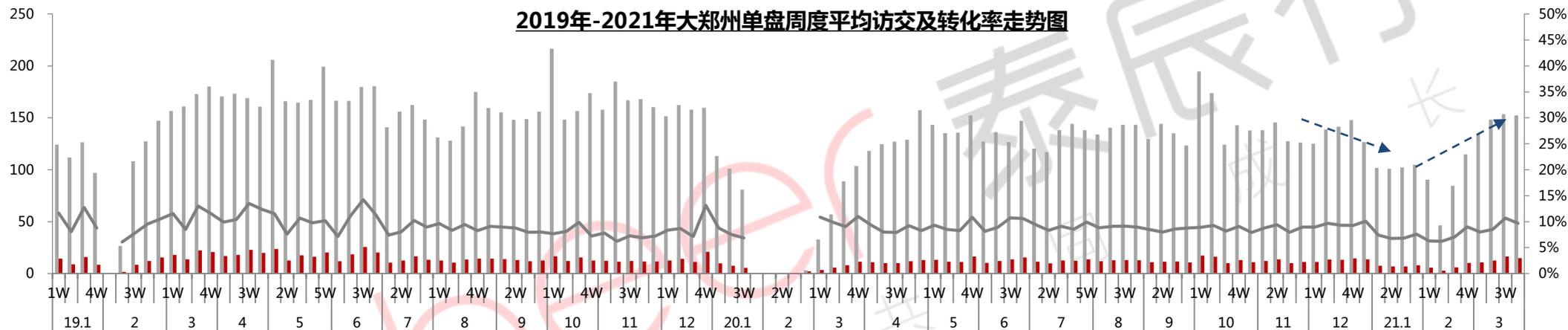


03、郑州市市场-楼市

楼市表现：3月升温明显，单盘来访较20年4季度均值微涨4%，成交提升8%，转化率微升

- ◆ 2021年郑州市场自春节后回升明显，3月市场来访成交及客户转化率均呈上涨态势，整体成交增幅高于2019年同期水平
- ◆ 3月周均单盘来访147组，成交14套，转化率9%；相较1月分别增加43%，84%，2%（1月周均单盘来访102组，成交7套，转化率7%）；相较2月4周分别增加28%，35%，0%（2月4周单盘来访115组，成交10套，转化率9%）

2019年-2021年大郑州单盘周度平均访交及转化率走势图



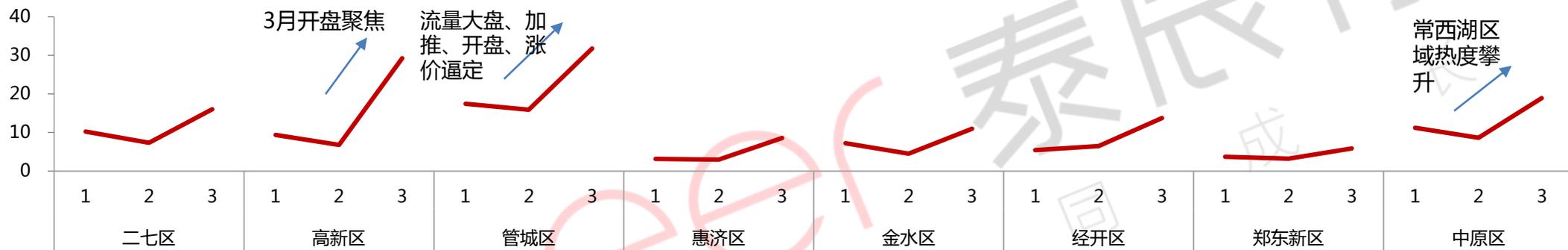
2019-2021年市区/郊县单盘周度平均成交走势图



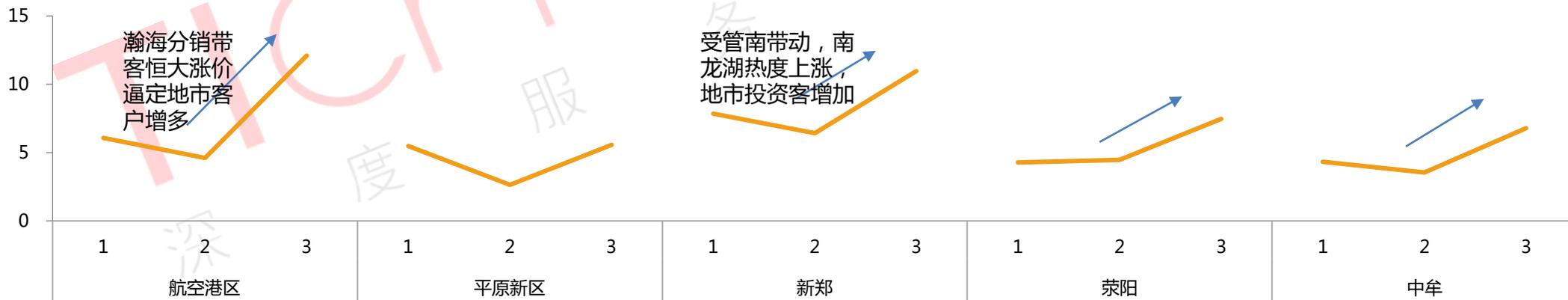
楼市表现：区域复苏表现中，高新、管城、港区尤为突出

- ◆ 市区高新区、管城区3月单盘周均成交在29-32套之间，表现亮眼，呈“V”字上升；高新区受万科城、保利和光屿湖开盘影响去化较好，管城区多流量大盘，受碧桂园时代城每周小步加推，融创城推盘等，去化优秀
- ◆ 近郊港区、新郑表现较好，3月单盘周均成交高于10套，主要受节后市场惯性回升，以及主城区南边区域项目涨价，地市半投资属性客户增加等影响

市区21年1月-3月单盘周均成交量走势



近郊21年1月-3月单盘周均成交量走势



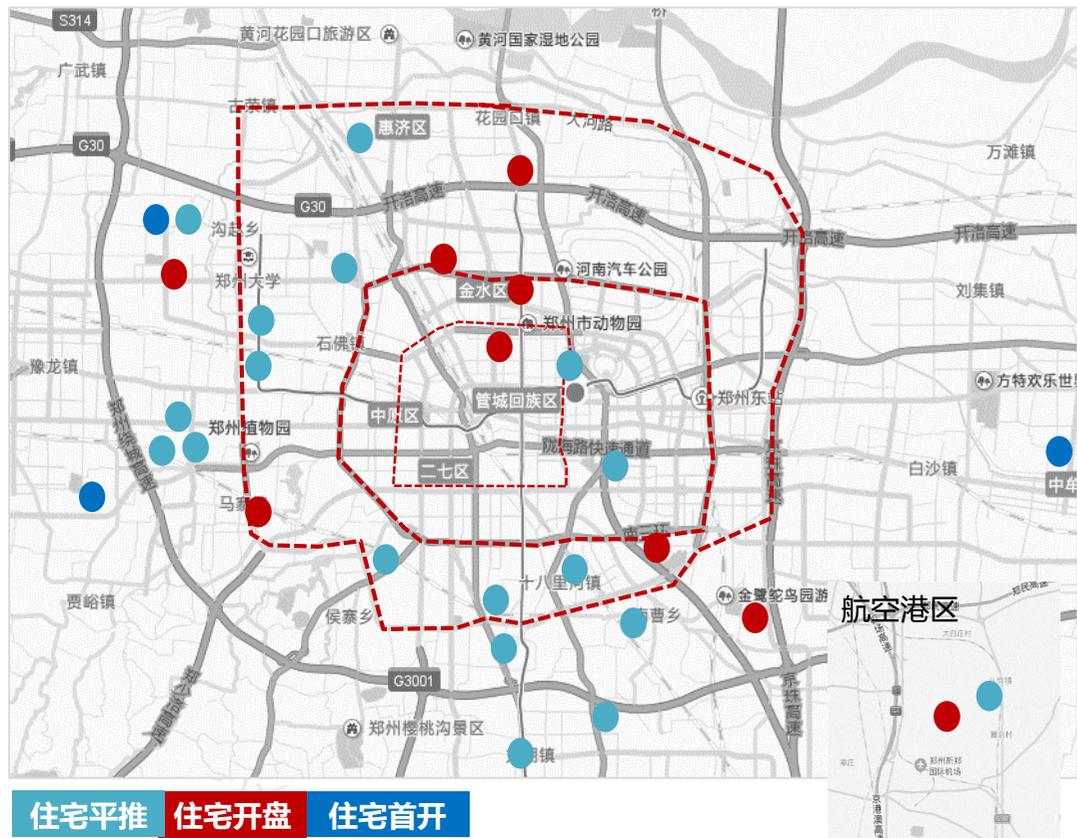
数据来源：泰辰市场监控中心，包括市内八区+航空港区+荥阳+新郑+中牟+平原新区

03、郑州市市场-楼市

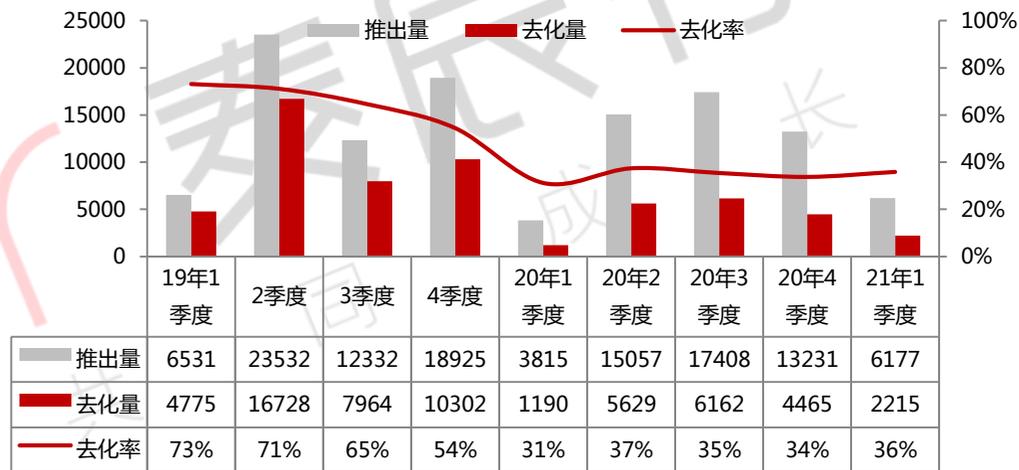
推盘表现：去化率低位上扬，市区郊区推货分化，三四环间推货较热，郊区冷清

◆ 21年1季度推货量接近于19年水平，其中市区推货量已经超过前两年，整体推盘去化率36%，低位上扬，市区三四环间推货较热，郊区推货冷清

2021年1季度大郑州推盘分布



2019年-2021年1季度大郑州住宅季度推盘（开盘+平推）供销表现



分区		19年1季度	20年2季度	20年3季度	20年4季度	20年1季度	20年2季度	20年3季度	20年4季度	21年1季度
市区	推出	3876	13632	9646	14988	2838	13137	11584	9611	5476
	去化	2579	9943	6619	7515	1044	4985	4177	3415	2111
	去化率	67%	73%	69%	50%	37%	38%	36%	36%	39%
郊区	推出	2655	9900	2686	3937	977	1920	5824	3620	701
	去化	2196	6785	1345	2787	146	644	1985	1050	104
	去化率	83%	69%	50%	71%	15%	34%	34%	29%	15%

数据来源：泰辰市场监控中心，包括市内八区+航空港区+荥阳+新郑+中牟+平原新区

03、郑州市市场-楼市

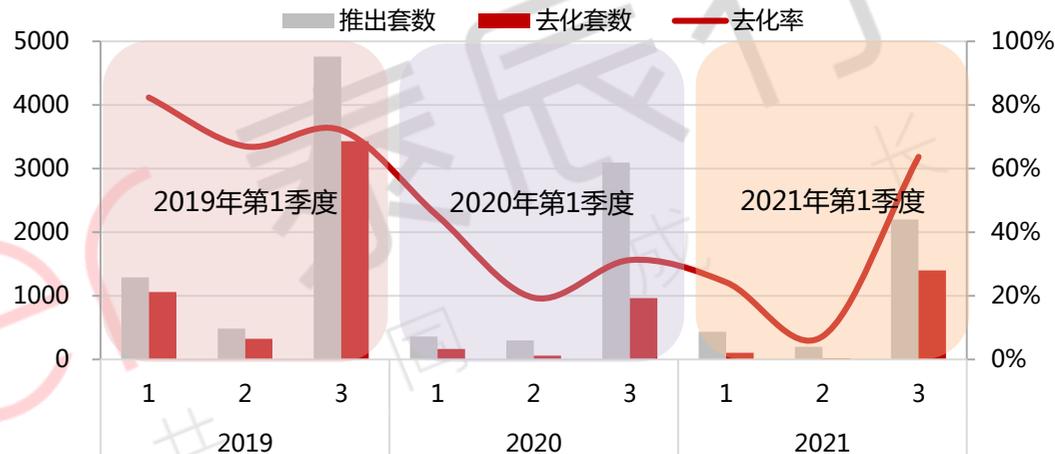
开盘表现：开盘推量同比缩2成，去化率达57%，万科城玖、保利和光屿湖开盘去化优秀

◆ 第1季度共计14个项目开盘，3个项目首开，开盘推出近3000套（万科城玖首推944套，近3成），整体去化率57%，较去年四季度提升17%；关注度高项目为高新区万科城玖（地铁口，配套成熟）、保利和光屿湖（项目首开优惠力度较大，价格低于客户预期），去化表现亮眼

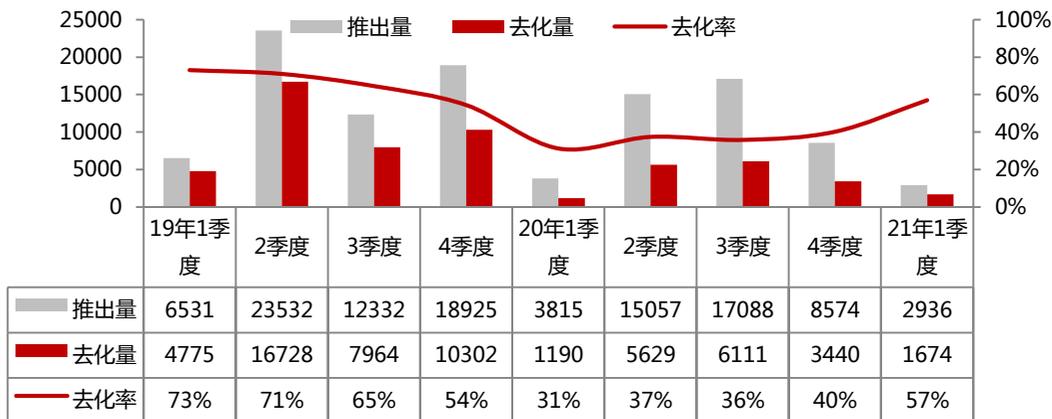
2021年1季度大郑州开盘推售

区域	项目名称	板块	推出	蓄客	去化	销售率	解筹率
金水区	嘉里中心	中心板块	191	152	132	69%	87%
金水区	国泰观邸悦峰	沙门板块	62	50	35	56%	70%
金水区	美盛教育港湾	省体育中心板块	372	400	70	19%	18%
中牟县	中牟玉棠府	中牟老城板块	196	61	14	7%	23%
金水区	保利海德公园	花园北路板块	90	33	24	27%	73%
中原区	中原华侨城	中原新区板块	54	65	37	69%	57%
中原区	世茂璀璨熙湖	常庄板块	56	35	23	51%	66%
高新区	万科城玖	高新新城板块	944	920	830	88%	90%
经开区	中交滨河春晓	滨河国际新城板块	136	30	17	13%	57%
管城区	融创城	金岱板块	256	230	140	55%	61%
经开区	金沙湖高尔夫观邸	金沙湖板块	100	151	75	75%	50%
高新区	保利和光屿湖	高新新城板块	320	409	236	74%	58%
新郑市	融创东方宸院	新郑市区板块	49	60	6	12%	10%
荥阳市	永丰乐境	健康城板块	110	60	35	32%	58%
合计			2936	2656	1674	57%	63%

2019年-2021年1季度分月开盘去化率表现



2019年-2021年1季度大郑州住宅季度推盘（开盘）供销表现



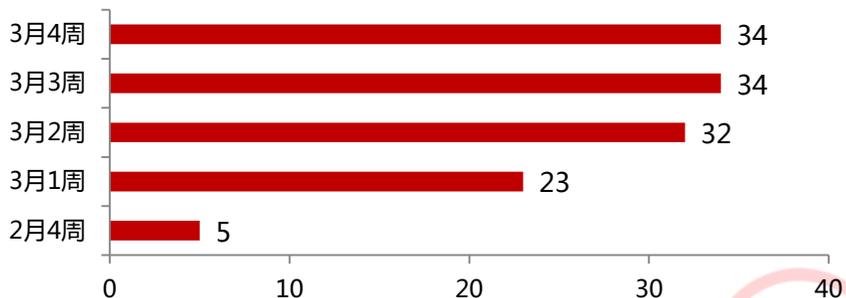
数据来源：泰辰市场监控中心，包括市内八区+航空港区+荥阳+新郑+中牟+平原新区，标红为首开项目

03、郑州市市场-楼市

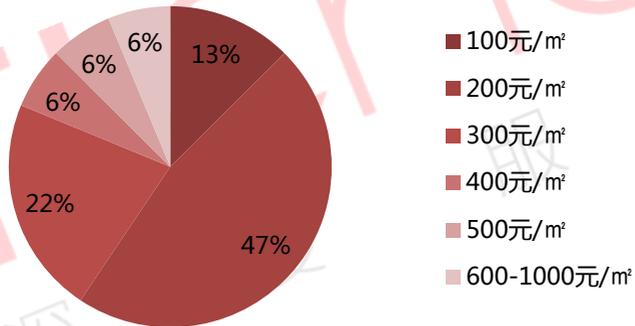
价格表现：市场热度提升，年后三四环沿线多项目价格上涨，涨幅普遍集中在300-500元/m²

◆ 市场热度的提升带动价格新一轮上涨，截至到3月4周，统计到年后涨价的项目共计34个，涨价幅度普遍集中在300-500元/m²，最高达1000元/m²；涨价项目集中在管城、金水、荥阳、中原等区域。

近期涨价项目累计个数



涨价幅度（项目个数占比）



板块	项目	调整前价格：元/m ²	调整后价格：元/m ²	调整幅度：元/m ²	项目优势	涨价类型
高新老城	永威金桥西棠	毛坯高层16500	毛坯高层17000	+500	强品牌力，双地铁	稳涨板块，涨幅2-3%
	朗悦公园府	毛坯高层15200	毛坯高层15600	+400	品牌背书，双学区，价格相对较低	
	碧桂园西湖	毛坯高层13200	毛坯高层13700	+500	西流湖大盘	
常西湖	裕华城	毛坯高层12500	毛坯高层13000	+500	价格洼地，优质学区	补涨板块，涨幅2-4%
	华瑞紫韵城	毛坯高层13700	毛坯高层14000	+300	双地铁，签约学区	
荥泽东	金科集美公馆	毛坯高层6300	毛坯高层6500	200	价格洼地，临近高新承接外溢	跟风涨价板块，涨幅2-10%
	永威溪樾	毛坯高层9600-10200	毛坯高层10600-11200	1000（按备案价卖，涨后去化较差）	强品牌力，下沉式花园，品质标杆	
	新城郡望府	毛坯高层7800/洋房9800	毛坯高层8000/洋房10000	200	吾悦广场商业配套	
省体育中心	瀚宇天悦城	毛坯高层19000	毛坯高层19500	+500	优学区，优区位	稳涨板块，涨幅2-3%
	美盛教育港湾	毛坯高层18500	毛坯高层19000	+500	双学区，优区位	
	和昌优地	精装高层18500	精装高层19000	+500	价格洼地，优区位	
惠济核心	绿都青云叙	精装高层14000	精装高层14500	+500	竞品少	阶段断货板块，涨幅2-5%
	中海湖滨世家	精装高层13900	精装高层14200	+300	货量少	
管南	碧桂园名门时代城	精装高层泽园13200，雅园/润园12500	精装高层泽园13700，雅园/润园12800	雅园/润园+300，泽园+500	价格洼地	补涨板块，涨幅3-9%
	融创城	精装高层14600	精装高层15200	+600	高性价比	
	康桥未来公元	毛坯高层12500	毛坯高层13000	+500	高性价比	
	正商生态城	毛坯高层11500	毛坯高层12500	+1000	价格洼地，小李庄火车站规划	

数据来源：泰辰市场监控中心，包括市内八区+航空港区+荥阳+新郑+中牟+平原新区

客户分析：整体市场预期被抬升，客户看房意愿增强，地市购房者增多，成交周期普遍缩短

◆ 疫情后居民收入持续恢复，叠加年初房贷利率上涨、公积金拟调整政策释放及多项目价格上涨等市场刺激，整体预期被抬升，客户对市场预期较16年相对保守，属于短期不定，长期看好；主城区购房者占比5-15%，地市与近郊价差较小，以南龙湖、港区为首的近郊，地市购房者占比达30-60%。

区域	春节后新访客户占比	地市客户占比	普遍成交周期	典型项目
主城区	由60%提高至85%	5-15%	微缩，1-7天	朗悦公园府、美盛教育港湾、碧桂园名门时代城
南龙湖	由75%提高至87%	50%	微缩，1-7天	万科星图、正商兰庭华府、正荣御首府
港区	由80%提高至90%	40-60%	恒大/瀚海1-2天，其余1-7天	正弘中央公园、建业云境、瀚海航城、远洋中能荣府
荥阳	由70%提高至85%	30-45%	基本不变，7天	清华大溪地、瀚宇天悦湾、恒大养生谷
中牟	由60%提高至75%	30-45%	微缩，3-7天	碧桂园中央公园、建业新筑、建业橙园

购房客户心理变化

2016年 **预期看涨**
恐慌性购房

2017-2020年
观望、谨慎
理性购房

短期不定
长期看涨
刺激性购房

2021年

政策：年初房贷利率上涨、公积金拟调整政策释放及多项目价格上涨刺激

◆ 郑州多家银行房贷利率上调0.1%-0.3%，上调后首套房的平均贷款利率为5.88%

◆ 公积金拟调整政策：

- 1、缴存周期延长或延长（目前是6个月）
- 2、市区贷款额度不变，非市区或降低
- 3、异地贷款、非刚需贷款比例或降低



03、郑州市市场-楼市

销售监测：万科城玖以16亿位居住宅销售榜首，TOP10门槛为7.1亿元，公寓成交低迷

- ◆ 住宅销售额排名：万科城、融创城、碧桂园名门时代城排名前三，TOP3销售金额门槛值10.6亿元，TOP10为7.1亿元，TOP20为4.3亿元
- ◆ 公寓销售额排名：宝能郑州中心、保利文化广场、星联云顶公馆排名前三，TOP3销售金额门槛值0.27亿元，TOP10为0.07亿元

2021.1季度大郑州住宅销售金额TOP20

序号	项目	板块	销售面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)	序号	项目	板块	销售面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)
1	万科城	高新新城板块	12.7	16	11	康桥香麓湾	龙子湖北板块	3.2	7
2	融创城	金岱板块	9.5	13.7	12	普罗旺世理想国	绿博板块	3	6
3	碧桂园名门时代城	南四环板块	8.5	10.6	13	金沙湖高尔夫观邸	金沙湖板块	4	6
4	中海云鼎湖居	龙湖北板块	3.4	10.3	14	富田城九鼎华府	商都新区板块	4.1	5.2
5	绿城湖畔云庐	龙湖北板块	2.7	9.9	15	瀚宇天悦城	省体育中心板块	2.7	5.1
6	美盛教育港湾	省体育中心板块	5	9.2	16	绿城明月滨河	滨河国际新城板块	2.5	4.8
7	永威金桥西棠	高新区板块	5.2	8.4	17	碧桂园凤凰城	常西湖板块	3.2	4.7
8	朗悦公园府	高新区板块	5.1	8.2	18	保利和光屿湖	高新新城板块	3.3	4.5
9	建业河畔洋房	花园口板块	3.9	8.1	19	裕华城	常西湖板块	3.5	4.4
10	康桥未来公元	南四环板块	5.9	7.1	20	保利海德公园	花园北路板块	2.3	4.3

2021.1季度大郑州公寓销售金额TOP10

序号	项目	板块	销售面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)
1	宝能郑州中心	高铁东广场板块	0.31	0.46
2	保利文化广场	高新区板块	0.34	0.33
3	星联云顶公馆	高铁东广场板块	0.17	0.27
4	金科城	高新区板块	0.16	0.17
5	融信城市之窗	绿博板块	0.19	0.17
6	华润新时代广场	高铁东广场板块	0.15	0.16
7	新田印象	象湖板块	0.15	0.15
8	鑫苑国际新城	航海路板块	0.12	0.12
9	郑地美景东望(云朗)	象湖板块	0.09	0.11
10	绿都澜湾	十八里河板块	0.07	0.07

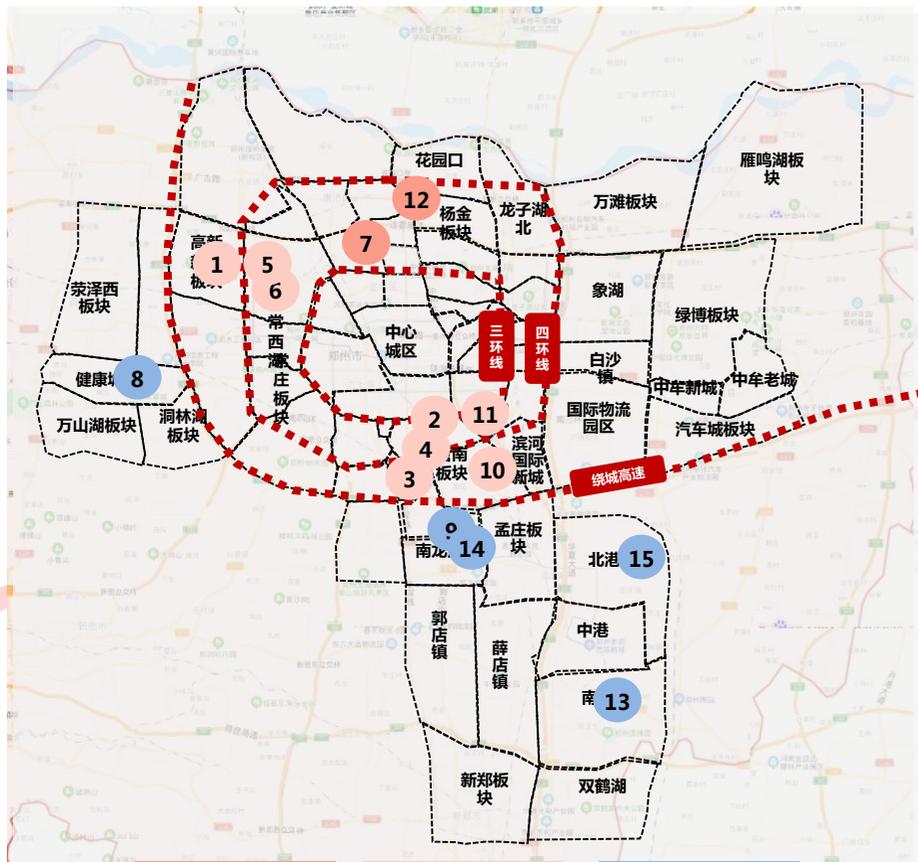
数据来源：泰辰市场监控中心，包括市内八区+航空港区+荥阳+新郑+中牟+平原新区

03、郑州市市场-楼市

热销分析：刚需刚改项目超8成，多为品牌规模大盘，加持地铁/学区资源，高性价比凸显

- ◆ 全市销量TOP15中刚需刚改项目占比86%，典型流量项目集中于西/南三四环间及近郊外围区域（高新、管城、金水北、南龙湖、港区、荥阳），多为品牌规模大盘，加持地铁/学区等资源，性价比较高；1季度住宅销售面积TOP5门槛5.2万m²，TOP10门槛4.0万m²，TOP15门槛3.5万m²

热销项目分布图



偏改善

刚需刚改

刚需

2021年1季度大郑州住宅项目销售面积TOP15热销分析

排名	项目名称	板块	项目属性	成交面积 (万m ²)	成交金额 (亿元)	项目优势
1	万科城	高新新城板块	刚需刚改	12.7	16	区域大盘，地铁盘，华中师范附属小学万科城校区
2	融创城	金岱板块	刚需刚改	9.5	13.7	高性价比
3	碧桂园名门时代城	南四环板块	刚需刚改	8.5	10.6	价格洼地
4	康桥未来公元	南四环板块	刚需刚改	5.9	7.1	创新街小学，海康威视科技合作
5	永威金桥西棠	高新区板块	刚需刚改	5.2	8.4	强品牌力，双地铁
6	朗悦公园府	高新区板块	刚需刚改	5.1	8.2	品牌背书，双学区，性价比高
7	美盛教育港湾	省体育中心板块	偏改善	5	9.2	双学区（金水外国语+纬一路一小分校），优区位
8	恒大养生谷	健康教育城板块	刚需	5.0	3.3	精装低价，品牌
9	正荣御首府	南龙湖北板块	刚需	4.2	3.6	性价比高
10	富田城九鼎华府	商都新区板块	刚需刚改	4.1	5.2	门槛低、环境优，地铁盘
11	金沙湖高尔夫观邸	金沙湖板块	刚需刚改	4	6	面积小、低总价，社区环境优
12	建业河畔洋房	花园口板块	偏改善	3.9	8.1	低密度洋房，贾鲁河景观
13	瀚海航城	南港板块	刚需	3.9	2.9	低价竞争，高佣金
14	万科星图	南龙湖南板块	刚需	3.6	3.4	品牌精装、门槛低
15	恒大未来之光	北港板块	刚需	3.5	3.0	低总价，地市带客

数据来源：泰辰市场监控中心，包括市内八区+航空港区+荥阳+新郑+中牟+平原新区

Ticheer 泰辰行

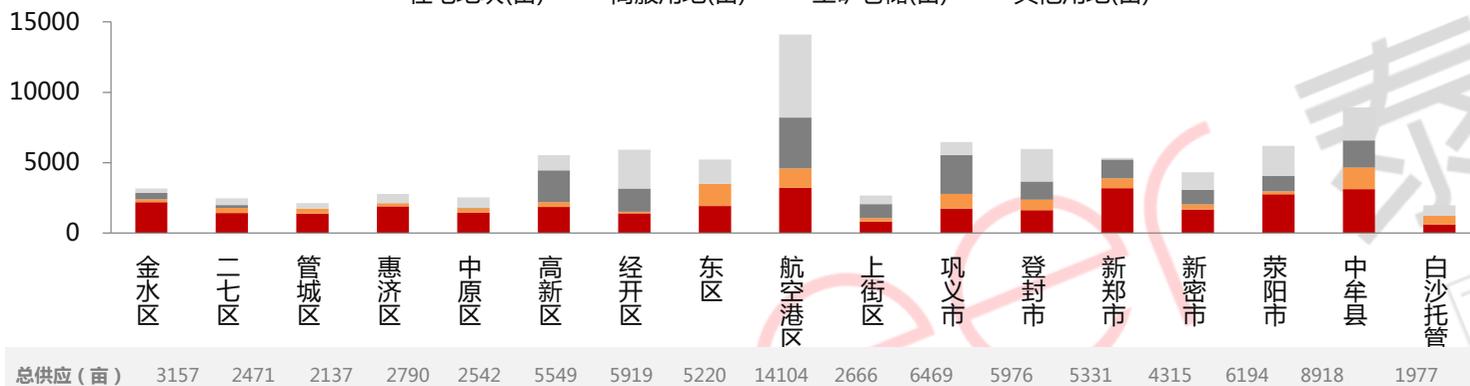
深度服务 共同成长

土地表现：大郑州供地计划发布、住宅用地约32293亩

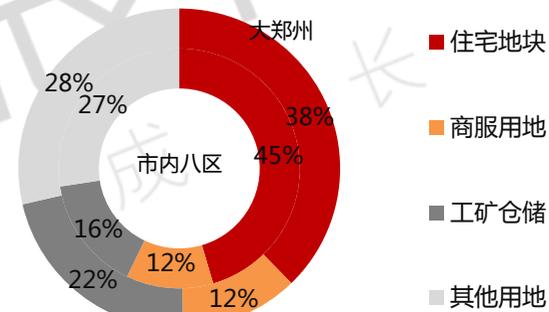
- ◆ 3月底，郑州市发布了2021年度供地计划，大郑州年度供地合计5715.55公顷（约85733亩），主要供应区域为航空港区、中牟县及巩义市；
- ◆ 市区总供应26628亩，其中住宅占比近45%，市区住宅供地主力区域为郑东新区、金水区、惠济区

大郑州2021年度各区域分物业用地供应计划

■ 住宅地块(亩) ■ 商服用地(亩) ■ 工矿仓储(亩) ■ 其他用地(亩)

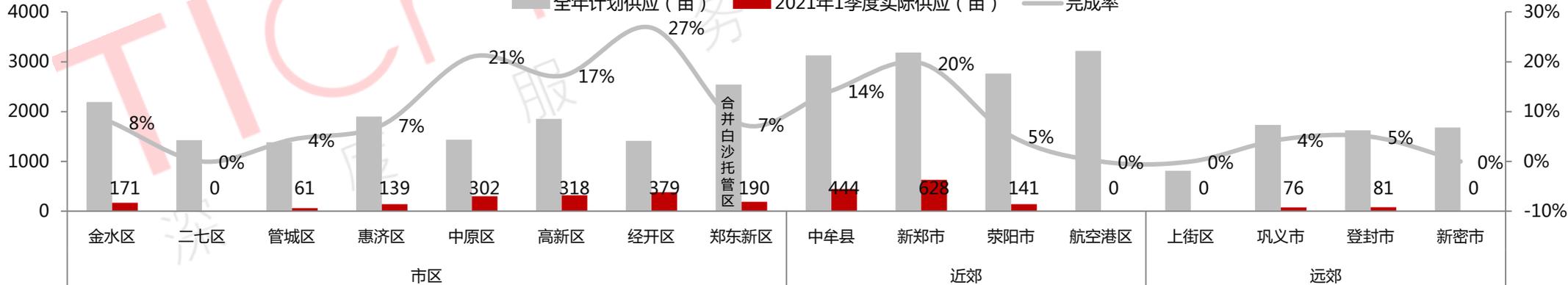


大郑州/市内八区各物业类型供地计划



2021年1季度大郑州各区域住宅用地供地完成情况

■ 全年计划供应(亩) ■ 2021年1季度实际供应(亩) — 完成率



数据来源：郑州市自然资源和国土局、泰辰市场监控中心

注：其他用地是指规划范围内除居住区用地以外的各种用地，包括非直接为本区居民配建的道路用地、其他单位用地、保留的自然村或不可建设用地等。

03、郑州市市场-土地

土地表现：大郑州住宅供地缩减23%

◆大郑州年度住宅供地较去年缩减23%、市区住宅用地供应同比下降24%，收缩严重；2016年至今大郑州及市内八区一季度住宅用地平均供地完成率在10-11%，2021年1-3月份市区已供住宅用地1560亩，完成率12%，高于历年第一季度供地完成率均值

大郑州/市内八区历年（2016-2021年）住宅用地供地计划走势

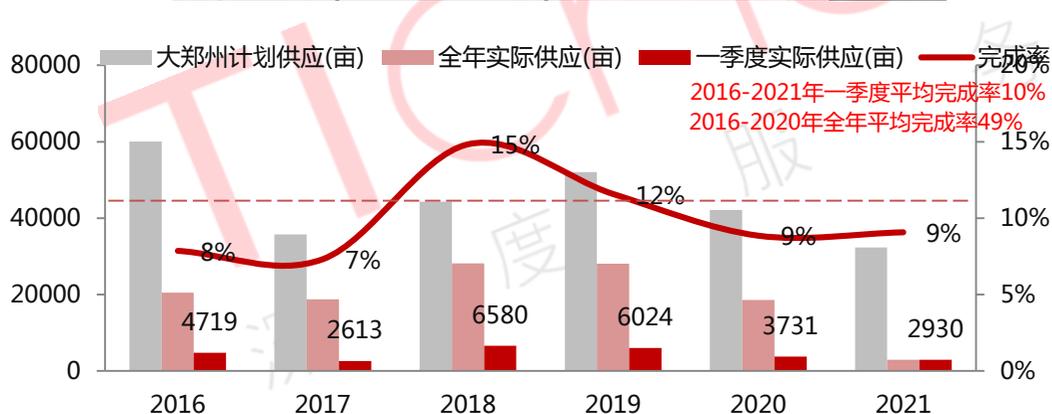


2016-2021年大郑州供地计划住宅用地占比走势

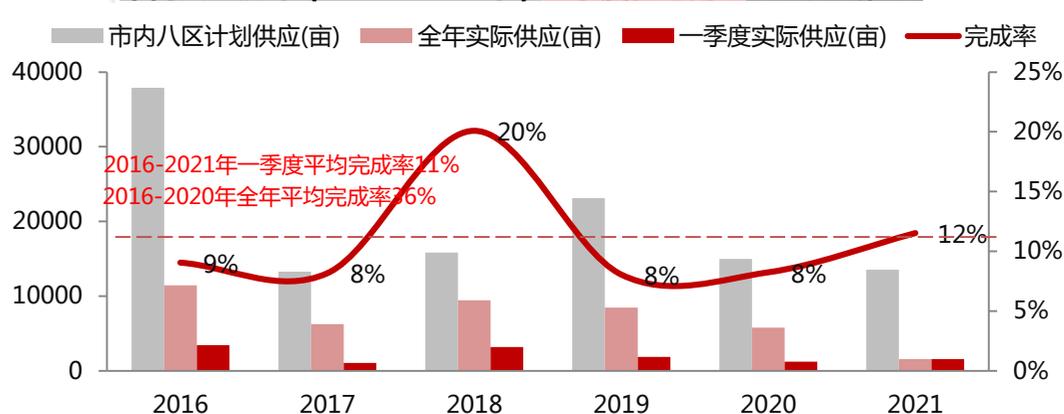


郑州市2021年第一批土地供地明细

大郑州历年（2016-2021年）一季度住宅供地计划完成情况



市内八区历年（2016-2021年）一季度住宅用地供应完成情况

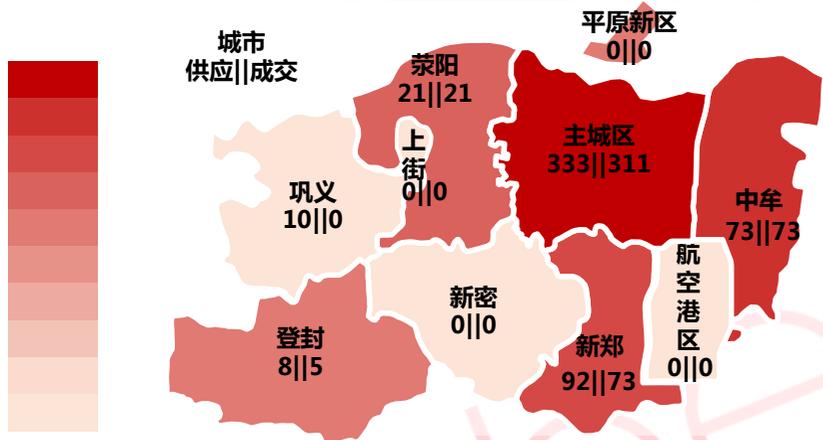


数据来源：郑州市自然资源和国土局、中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心
数据范围：大郑州指市内八区+近远郊，供应土地含安置用地

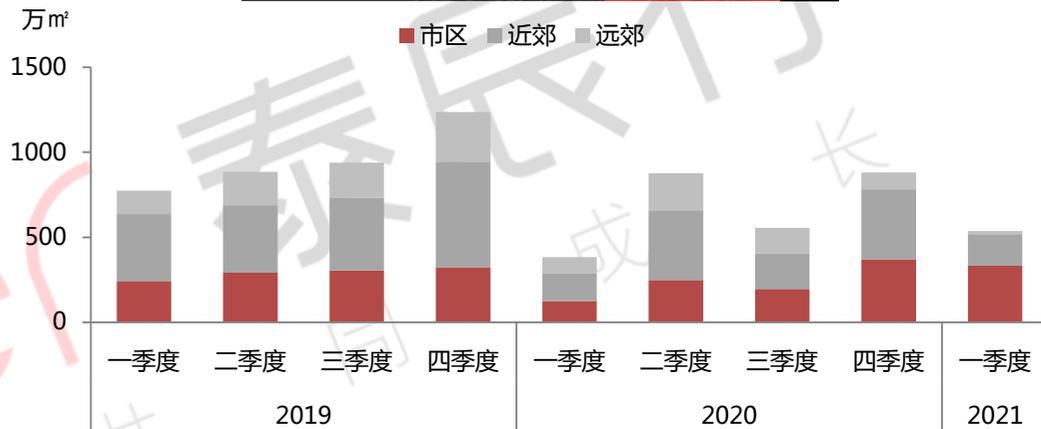
土地表现：整体放缓，供销以主城近郊为主

- ◆ 2021年1季度大郑州商品住宅用地供地537万 m^2 ，同比上涨41%，预期向好，受土地政策影响，部分土地停止出让，成交量同环比下滑明显；
- ◆ 2019年至今住宅用地受公开地影响，溢价率波动，一季度大郑州土地成交均价3973元/ m^2 ，溢价率9%

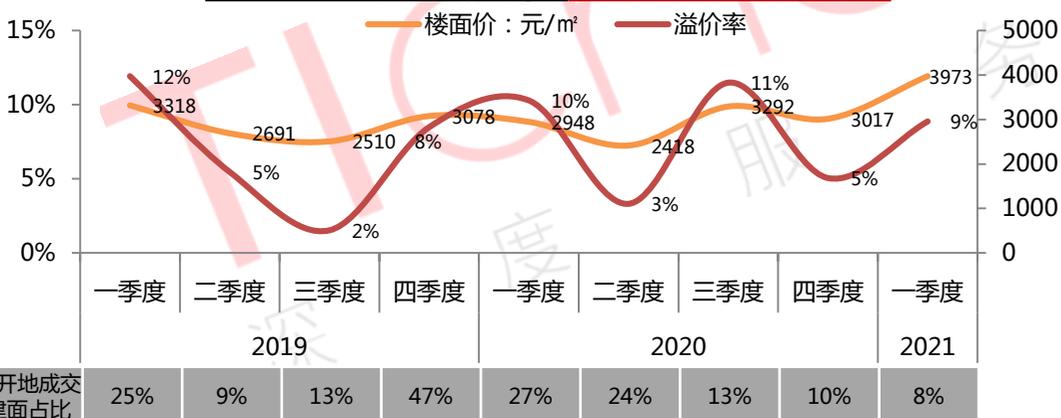
2021年1季度大郑州住宅用地供销热力图(万 m^2)



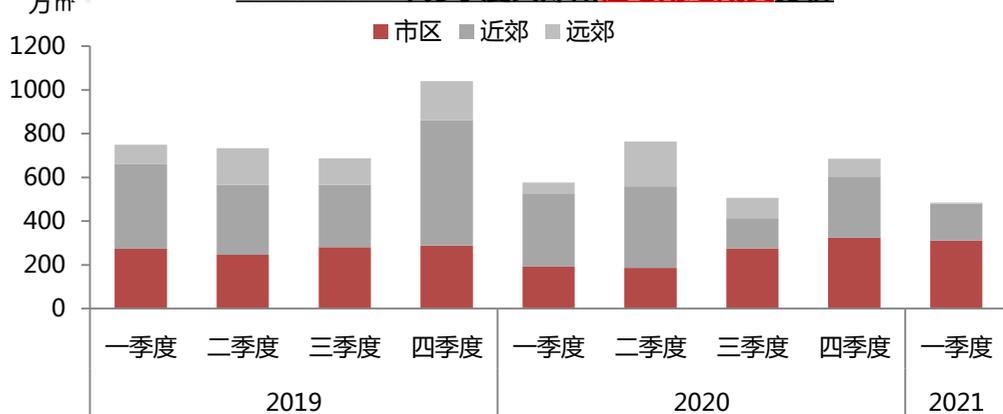
2019-2021年分季度大郑州住宅用地供应分析



2019-2021年一季度大郑州住宅用地楼面价及溢价率



2019-2021年分季度大郑州住宅用地成交分析



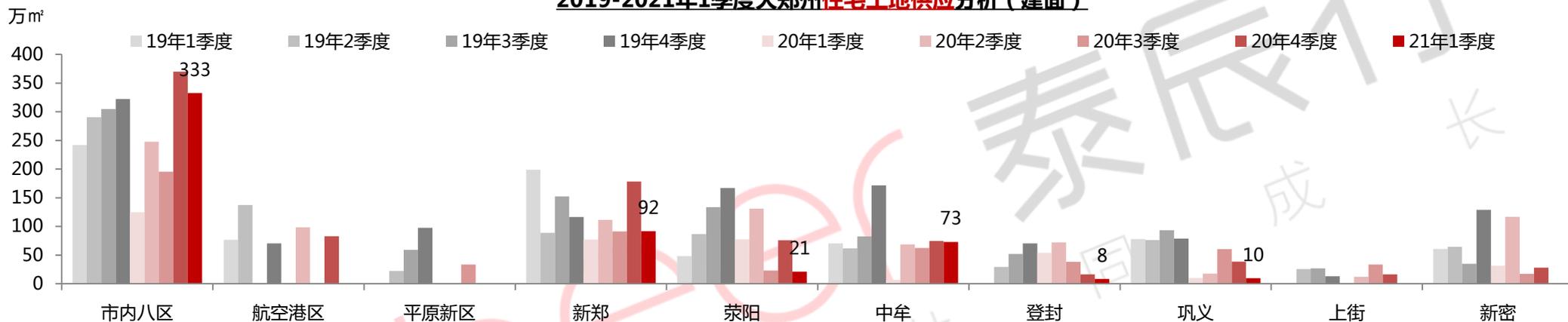
数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心，剔除安置，近郊包括平原新区

03、郑州市市场-土地

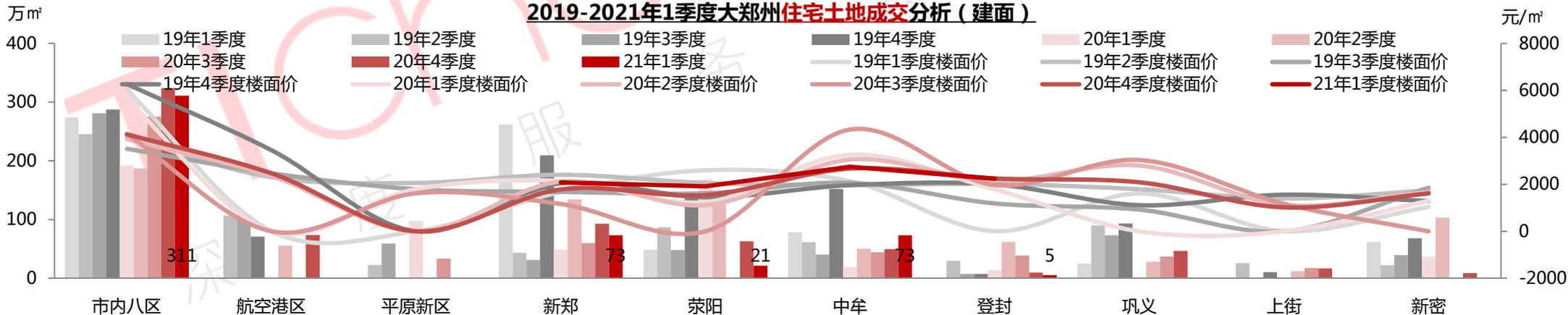
土地表现：整体供求量涨，近郊成交楼面价受公开地影响上涨

- ◆ 2021年1季度供销主力区域仍为市区，近郊表现较好，远郊拿地占有率最低；
- ◆ 近郊因公开土地出让较多，整体成交土地价格拉升明显，市区成交多为勾地，成交价格同比回落；远郊相对稳定

2019-2021年1季度大郑州住宅土地供应分析（建面）



2019-2021年1季度大郑州住宅土地成交分析（建面）



数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心，剔除安置，近郊包括平原新区

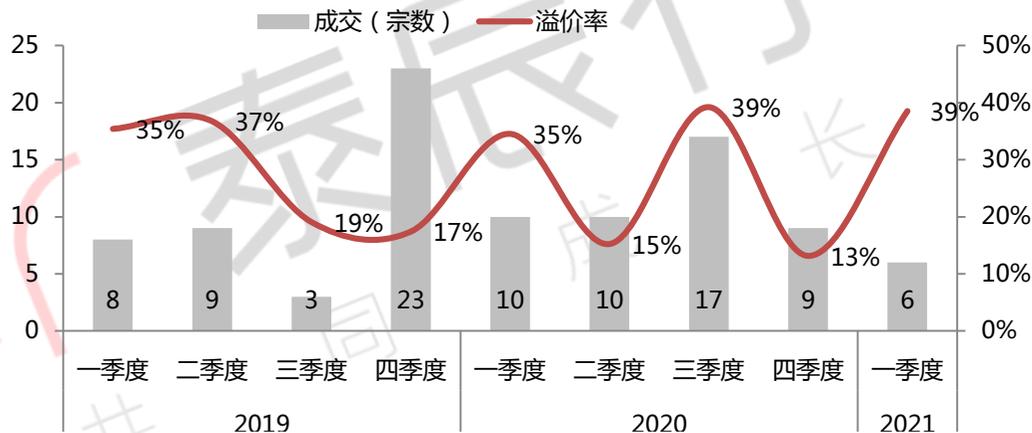
土地表现：房企布局郑州意愿强烈，优质公开地竞拍热度高

- ◆ 一季度公开地主要位于市区、近郊中牟及新郑，房企进驻意愿依旧强烈；
- ◆ 北龙湖12号公开地引来保利、金茂、绿地、招商等8家典型房企竞拍

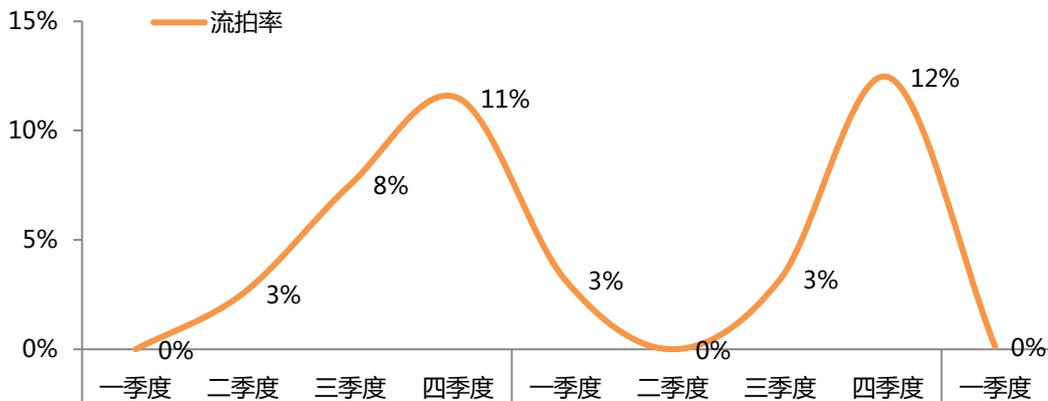
2021年1季度大郑州住宅公开地成交分布图



2019-2021年1季度大郑州住宅公开地供销宗数及溢价率



2019-2021年1季度大郑州住宅流拍率走势



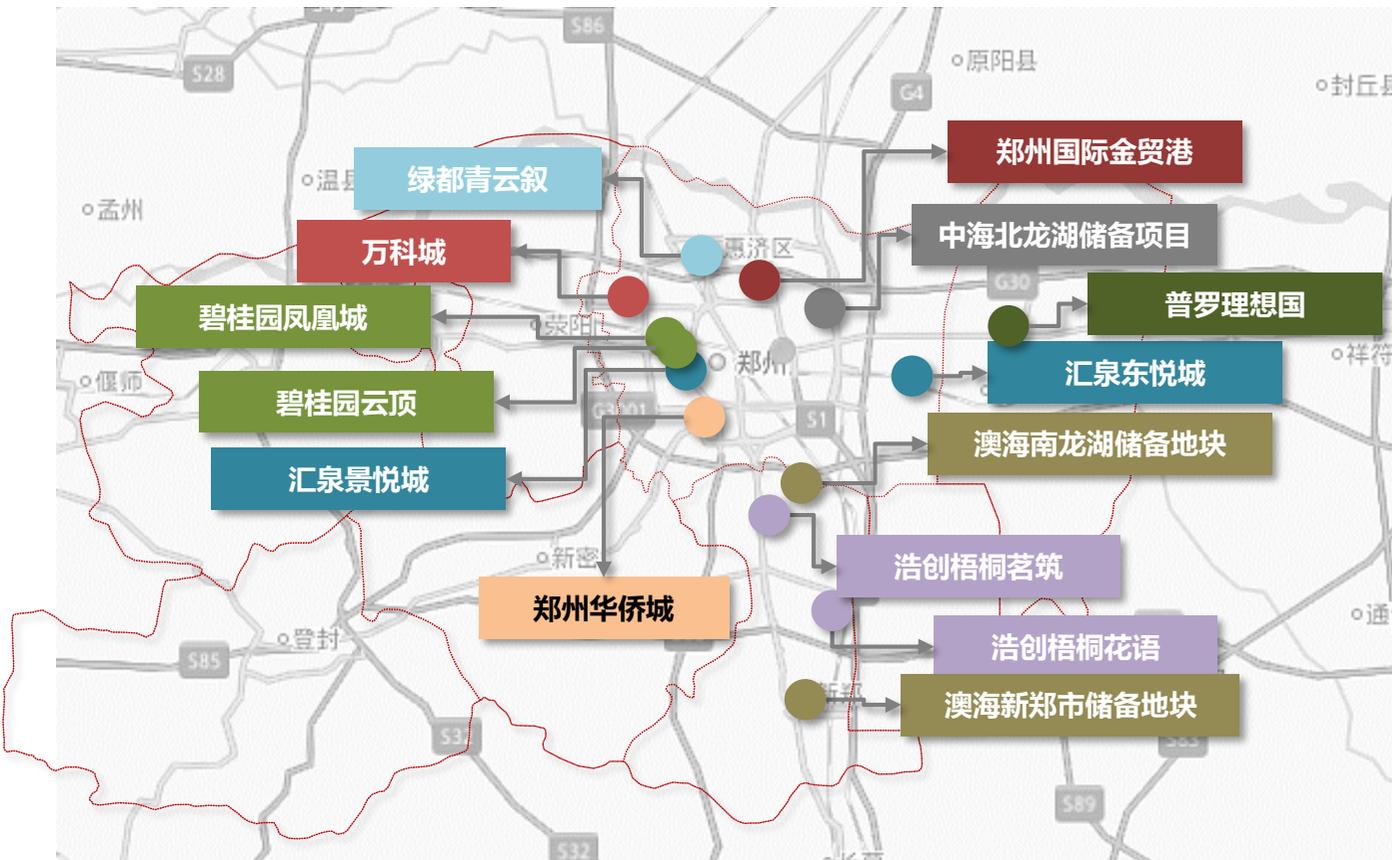
序号	项目名	成交时间	溢价款 (元/㎡)	溢价率 (%)	竞得人	参加家数	竞拍企业
1	新郑	2021/3/15	3612	25%	澳海	7	龙湖、保亿、澳海、金地、平安、正荣、金辉
2	新郑	2021/3/15	1958	1%	苍业	2	—
3	郑东新区	2021/3/17	25280	50%	中海	8	保利、中海、金茂、绿城、招商、华润、中交、正商
4	新郑	2021/3/8	1634	13%	澳海	—	—
5	高新区	2021/2/22	6957	40%	保亿	10	保利、保亿、正荣、正弘、金辉、招商、万科、中海、金茂、新城
6	中牟	2021/3/29	3308	18%	龙湖	3	龙湖、新城、阳光城

数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心，剔除安置，近郊包括平原新区

土地表现：拿地以城改补仓为主，品牌房企战略聚焦主城区

- ◆ 2021年1季度房企拿地规模排名前三为郑州平台公司金贸投资、信和及澳海；从成交分布来看，信和、华侨城、汇泉等房企拿地多为市区及近郊项目后期地块，澳海布局郑州发展势头较猛拿地主力在新郑市，中海再次布局北龙湖

2021年1季度典型房企大郑州+平原新区拿地分布图



排名TOP10	房企	区域成交金额 (亿元)		
		成交占地 (亩)	成交占地 (万㎡)	成交额 (亿元)
1	金贸投资	313	85	18.77
2	信和	188	38	8.77
3	澳海	175	32	8.24
4	碧桂园	171	46	16.81
5	汇泉	166	52	16.26
6	华侨城	140	19	10.14
7	万科	139	24	10.41
8	绿都	139	27	11.29
9	浩创	132	18	2.74
10	中海	119	14	34.20

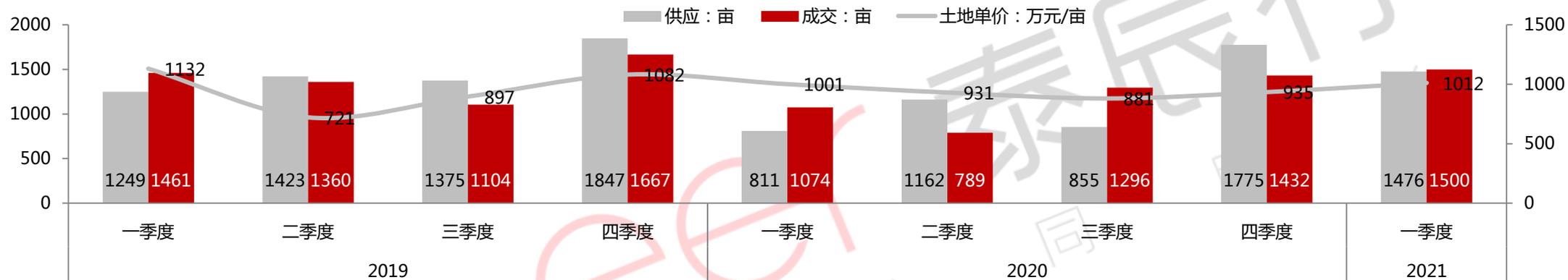
排名TOP10	房企	区域成交面积 (亩) 占比		
		市区	近郊	远郊
1	金贸投资	100%	0%	0%
2	信和	0%	100%	0%
3	澳海	0%	100%	0%
4	碧桂园	100%	0%	0%
5	汇泉	100%	0%	0%
6	华侨城	100%	0%	0%
7	万科	100%	0%	0%
8	绿都	100%	0%	0%
9	浩创	0%	100%	0%
10	中海	100%	0%	0%

数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心，剔除安置，近郊包括平原新区

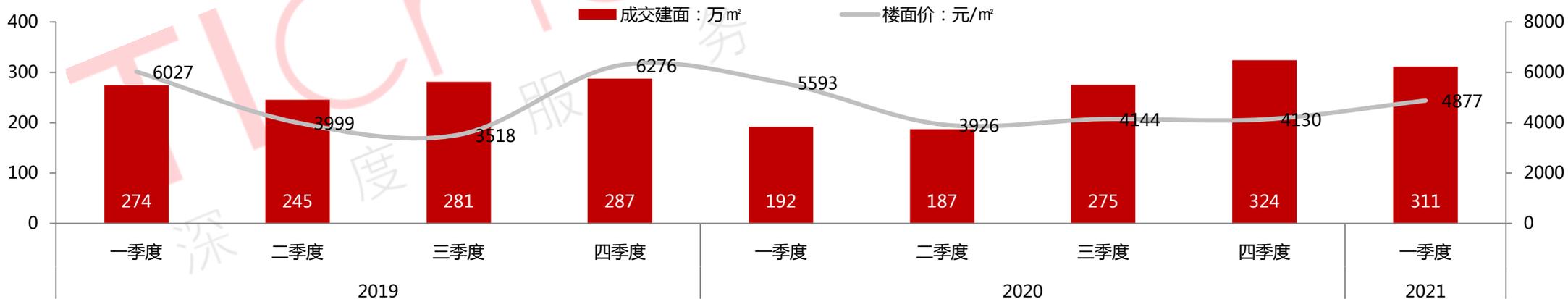
土地表现：1季度市区住宅用地量价同比回升

◆ 2021年1季度市区住宅可开发地供应1476亩（同比+83%，环比-17%），成交1500亩（同比+40%，环比+5%），受郑东新区、高新区净地成交影响，1季度成交土地单价微涨，整体单价1012万元/亩（同比+1%，环比+8%）

2019-2021年分季度郑州市区住宅用地供求走势



2019-2021年分季度郑州市区住宅用地成交建面及楼面价走势



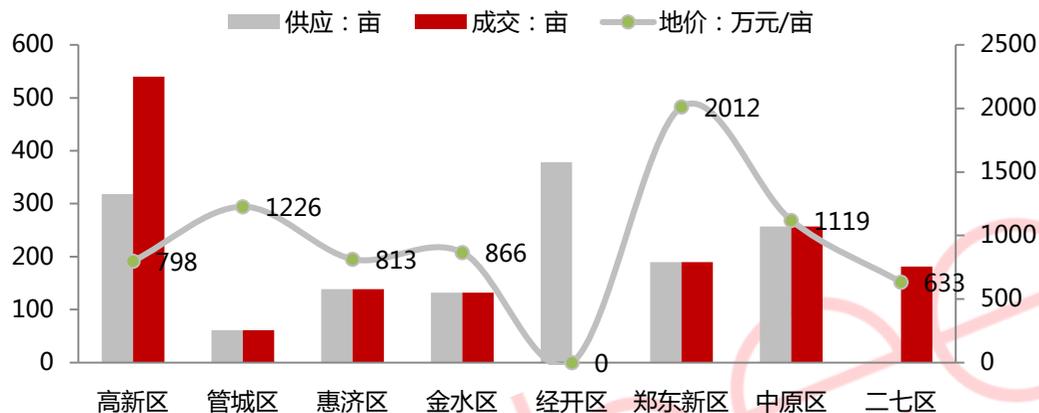
数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心，剔除安置，近郊包括平原新区

03、郑州市市场-土地

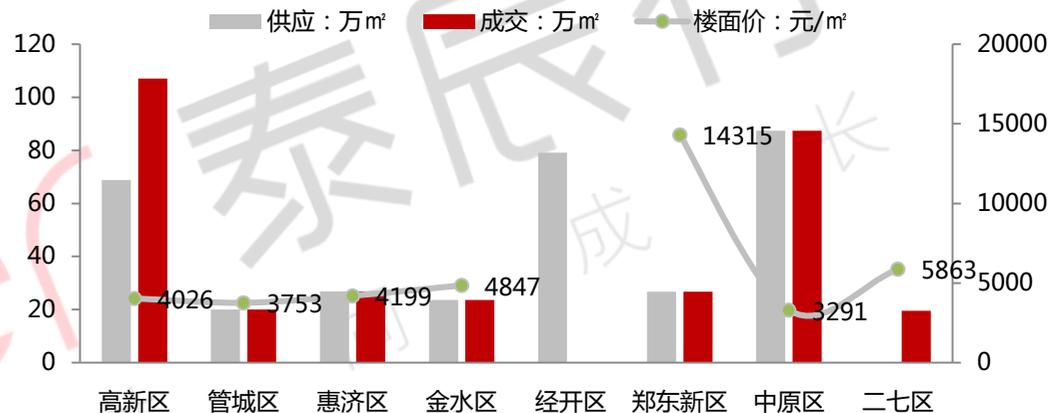
土地表现：郑东新区受12号净地影响住宅地价处高位；商服用地成交以金水区、二七区为主

- ◆ 1季度高新区及中原区为拿住宅地补货主力区域，郑东新区受北龙湖净地竞拍影响，地价居高，经开区受集中供地政策影响土地终止无成交；
- ◆ 商服用地中，金水区郑州国际金贸港落地，区域商服用地成交量居首，其次为二七区、经开区相对活跃

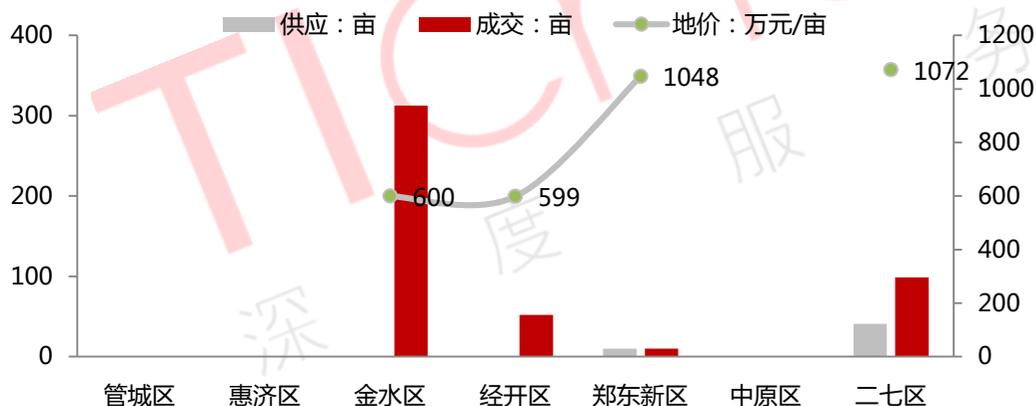
2021年1季度郑州市区分区域住宅用地占地供求走势



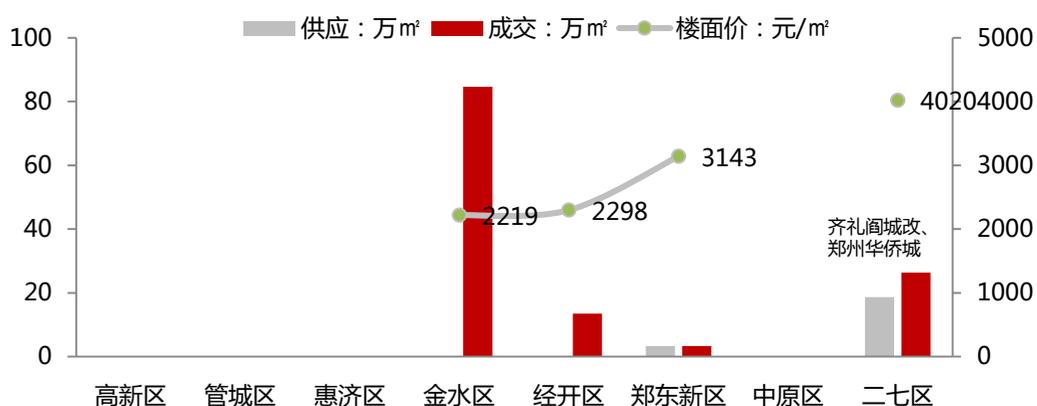
2021年1季度郑州市区分区域住宅用地建面供求走势



2021年1季度郑州市分区商服用地供求量价走势



2021年1季度郑州市分区商服用地建面供求走势



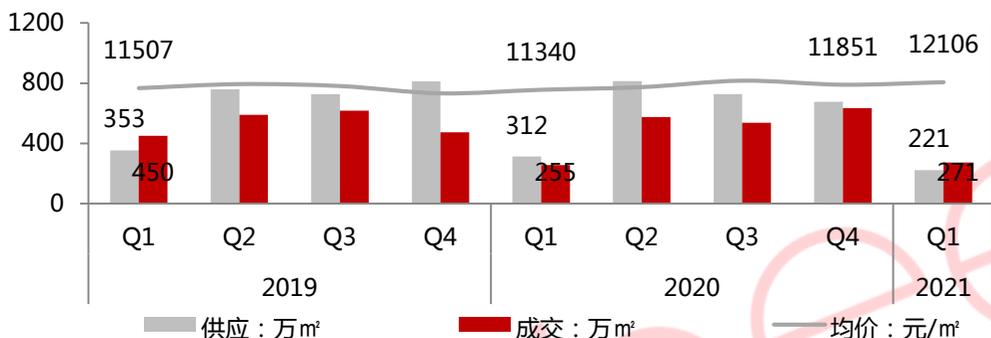
数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心，剔除安置，近郊包括平原新区

03、郑州市市场-备案表现

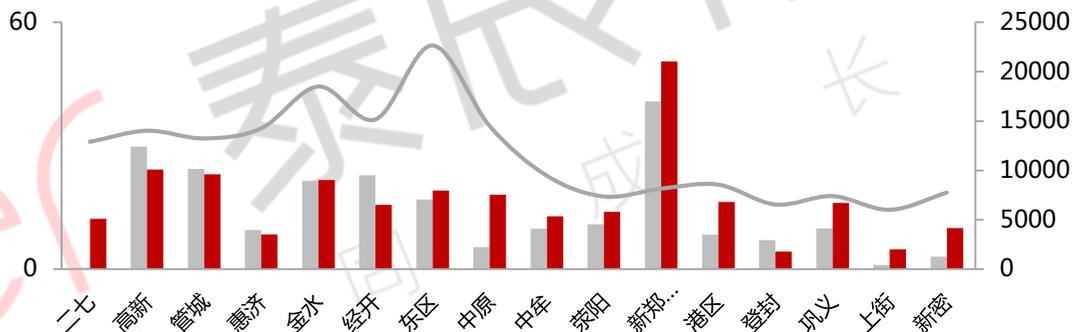
备案表现：受低价及首付分期备案限制影响，1季度大郑州整体备案量仅维持去年同期水平，较19年下滑明显；其中市区在区位配套支撑下，价格抬升；近郊市场泡沫弱化渐趋理性，远郊让价走量

- ◆ 2021年1季度大郑州供应221万m²，成交271万m²，同比涨6%，较19年同期跌4成，价格同比涨7%；库存去化周期降至13个月，去库存凸显
- ◆ 市区供应节奏较19年同期维稳，主城区位配套支撑下各区多项目补涨，整体价格抬升9%；近郊由于配套匮乏且距主城较远，整体供销价均下滑，泡沫弱化；远郊让价保量，市场热度维持去年同期水平

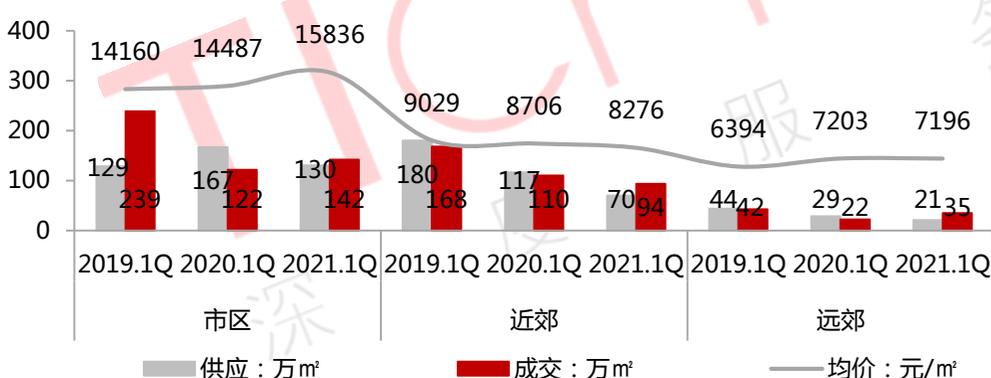
2019-2021年1季度大郑州商品住宅供销价走势



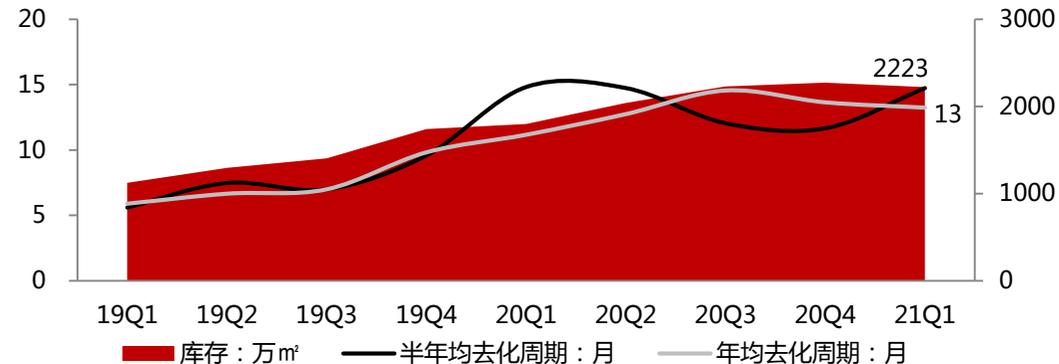
2021年1季度大郑州商品住宅分城郊供销价对比



2021年1季度大郑州商品住宅分城郊供销价对比



2019-2021年1季度大郑州商品住宅存量及去化周期走势



数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州指市区+近远郊，近郊为中牟、荥阳、新郑（含龙湖镇）、航空港区，远郊为巩义、上街、新密、登封

03、郑州市市场-备案表现

备案表现：备案量板块TOP5集中于高新老城、南龙湖、北港及新郑市区，成交均超10万m²

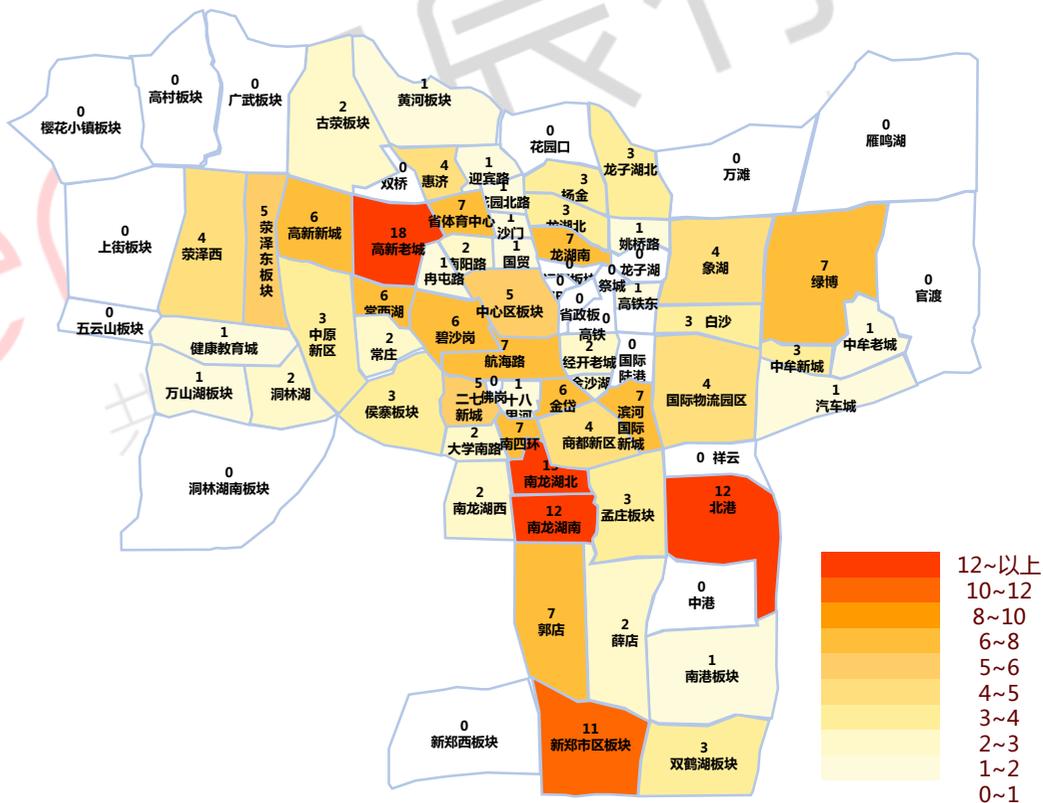
◆ 2021年1季度TOP5门槛为10.73万m²；高新老城板块成交17.59万m²位居首位，其中以碧桂园西湖备案3.17万m²，永威金桥西棠备案3.04万m²为主力

2021年1季度市区+近郊住宅各板块成交量价排名

排名	板块	成交万m²	均价元/m²
1	高新老城板块	17.59	14724
2	南龙湖北板块	13.03	9229
3	南龙湖南板块	12.25	8203
4	北港板块	11.95	8637
5	新郑市区板块	10.73	7111
6	航海路板块	7.37	12847
7	滨河国际新城板块	7.34	17201
8	省体育中心板块	7.26	17748
9	郭店板块	7.17	8058
10	绿博板块	6.97	10334
11	龙湖南板块	6.92	31152
12	南四环板块	6.83	12167
13	金岱板块	6.50	14873
14	常西湖板块	6.46	13940
15	高新新城板块	6.10	12061
16	碧沙岗板块	5.90	16887
17	中心区板块	5.35	20589
18	荥泽东板块	5.30	7746
19	二七新城板块	4.83	13545
20	象湖板块	4.48	16355
21	荥泽西板块	4.30	6518
22	商都新区板块	3.96	12549
23	国际物流园区板块	3.69	9357
24	惠济板块	3.54	14887
25	白沙板块	3.38	11725
26	中牟新城板块	3.34	8186
27	双鹤湖板块	3.23	8212
28	孟庄板块	2.95	8491
29	龙湖北板块	2.86	29252
30	杨金板块	2.82	17864
31	中原新区板块	2.80	11959
32	侯寨板块	2.76	12261
33	龙子湖北板块	2.53	20793

排名	板块	成交万m²	均价元/m²
34	经开老城板块	2.44	18141
35	薛店板块	2.35	6875
36	常庄板块	2.28	13608
37	南阳路板块	2.24	15711
38	大学南路板块	2.07	12195
39	金沙湖板块	2.04	14852
40	南龙湖西板块	2.01	7575
41	古荥板块	1.70	9193
42	洞林湖板块	1.50	7842
43	迎宾路板块	1.48	14591
44	中牟老城板块	1.28	8693
45	沙门板块	1.25	17657
46	花园北路板块	1.19	18043
47	万山湖板块	1.14	7276
48	南港板块	1.10	8636
49	冉屯路板块	1.10	12478
50	健康教育城板块	0.91	7455
51	汽车城板块	0.86	7751
52	黄河板块	0.83	12082
53	十八里河板块	0.79	15142
54	姚桥路板块	0.58	13032
55	高铁东广场板块	0.52	14375
56	国贸板块	0.51	6224
57	雁鸣湖板块	0.37	10812
58	花园口板块	0.27	17994
59	祭城板块	0.19	21464
60	国际陆港板块	0.14	13818
61	高铁板块	0.10	7741
62	双桥板块	0.09	11284
63	省政府板块	0.05	8792
64	佛岗板块	0.01	11439
65	万滩板块	0.01	13476

2021年1季度市区+近郊住宅各板块成交量对比



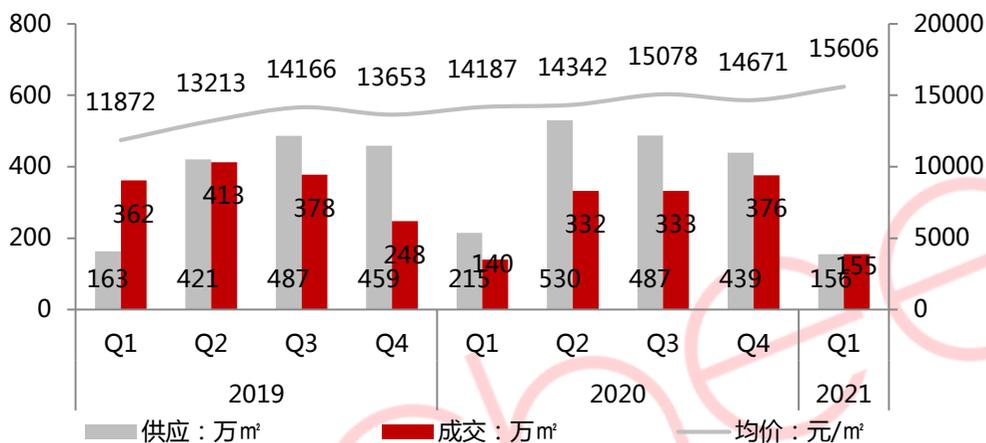
数据来源：泰辰市场监控中心；近郊指中牟、荥阳、新郑（含龙湖镇）、航空港区

03、郑州市市场-备案表现

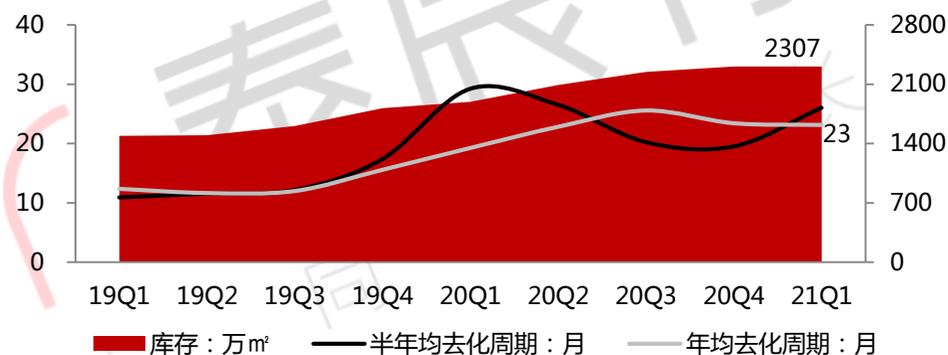
备案表现：市区商品房以住宅为主力，公寓量价走低，商业/写字楼低位稳定

- ◆ 2021年1季度受低价及首付分期备案限制影响，商品房成交较19年同期下滑57%，较20年同期上涨11%，库存高位维稳为2307万㎡，去化周期微降至23个月，市场竞争仍严峻
- ◆ 以住宅为主力，价格持续走高；公寓成交持续下滑，商业/写字楼成交低位稳定，商办类均价较19/20年同期均有所下跌

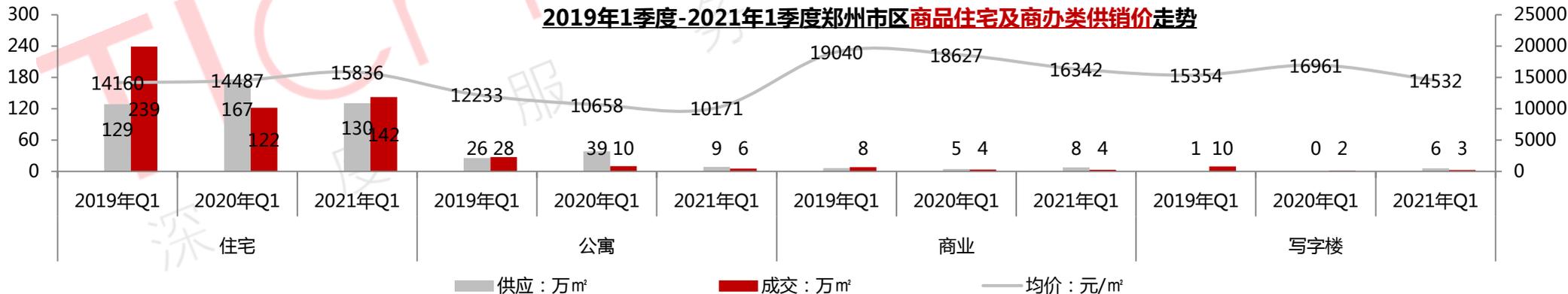
2019-2021年1季度市区商品房供销价走势



2019-2021年1季度市区商品房存量及去化周期走势



2019年1季度-2021年1季度郑州市区商品住宅及商办类供销价走势



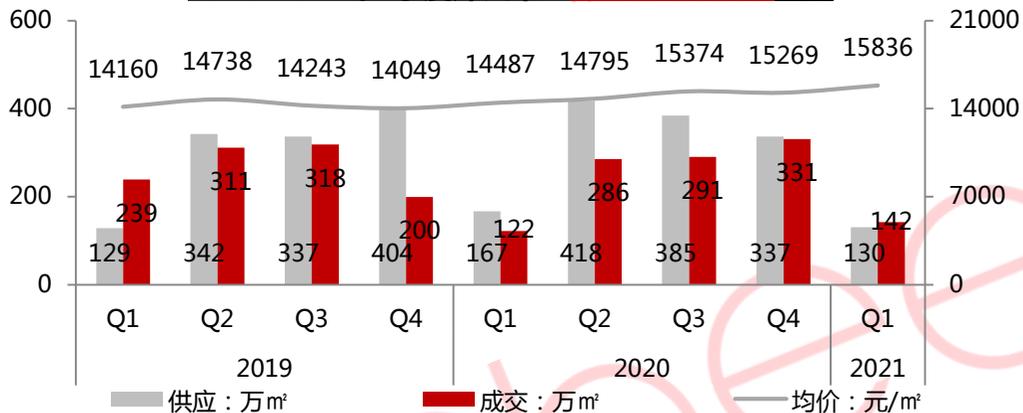
数据来源：泰辰市场监控中心；商办类指公寓、商业、写字楼

03、郑州市市场-备案表现

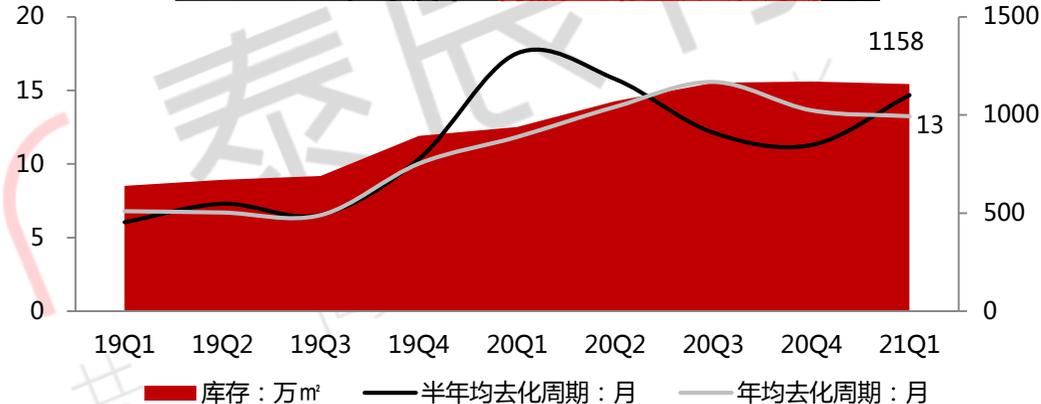
备案表现：主城住宅整体表现与商品房一致；区域供销量分化明显，但价格均以稳涨为主基调

- ◆ 2021年1季度市区表现不如19年同期，但高于去年同期，市场有所恢复（20年同期黑天鹅事件成交异常），价格持续走高；供应收紧下库存高位微降且去化周期下滑至13个月，目前仍以去库存为主
- ◆ 区域略有分化，供应除高新/经开/东区增预售外，其余区域收紧，成交除二七/高新/惠济外，其他均表现上涨，价格整体以稳涨为主（较20年同期）

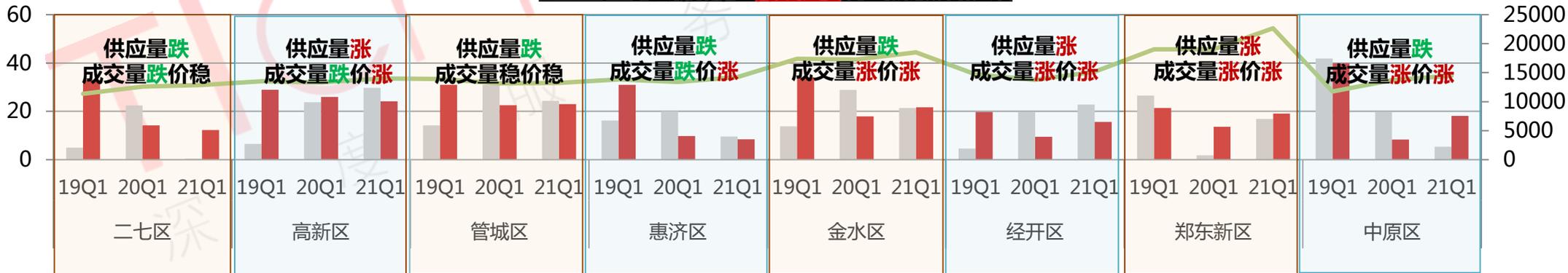
2019-2021年1季度郑州市区商品住宅供销价走势



2019-2021年1季度市区商品住宅存量及去化周期走势



2021年1季度郑州市区商品住宅分区域供销价走势

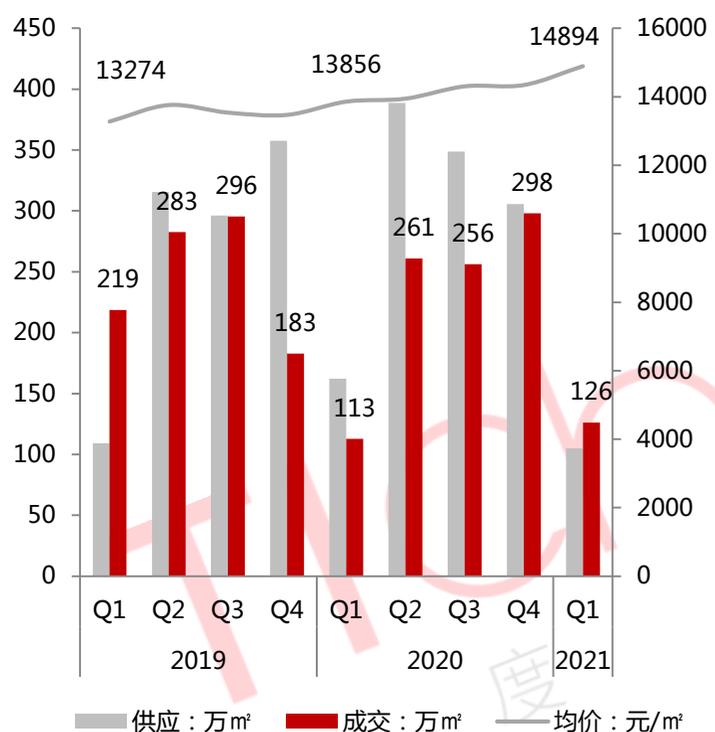


03、郑州市市场-备案表现

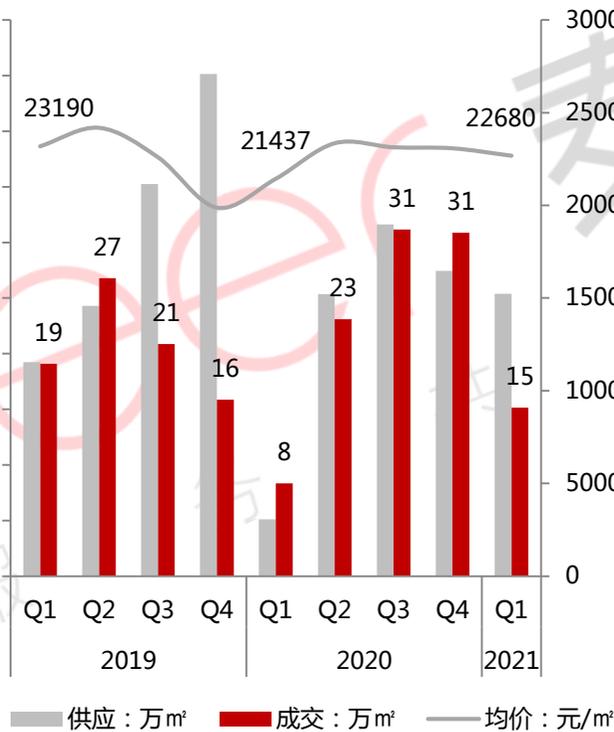
备案表现：高层市场占据主流，价格持续上涨，别墅/洋房受个例影响价格波动异常

- ◆ 2021年1季度市区住宅各物业成交同比均有不同幅度上涨；高层市场占据主流，价格持续上涨；洋房受TOP2项目龙湖天境/龙湖景粼玖序备案2.1万m²均价16423元/m²，价格下跌；别墅受高价项目郑东商业中心商墅备案0.11万m²均价70985元/m²，金茂府备案0.09万m²均价52233元/m²影响，价格回升

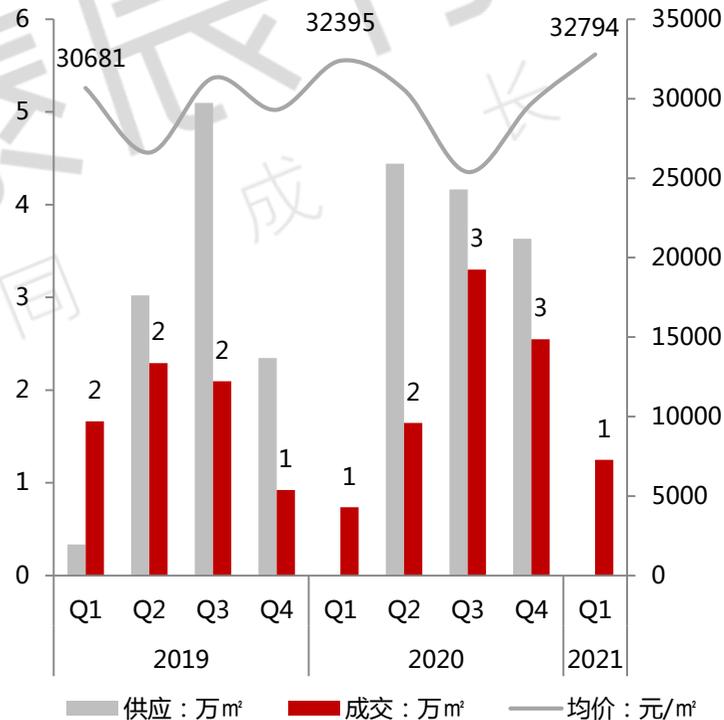
2019-2021年1季度市区高层供销价走势



2019-2021年1季度市区洋房供销价走势



2019-2021年1季度市区别墅供销价走势

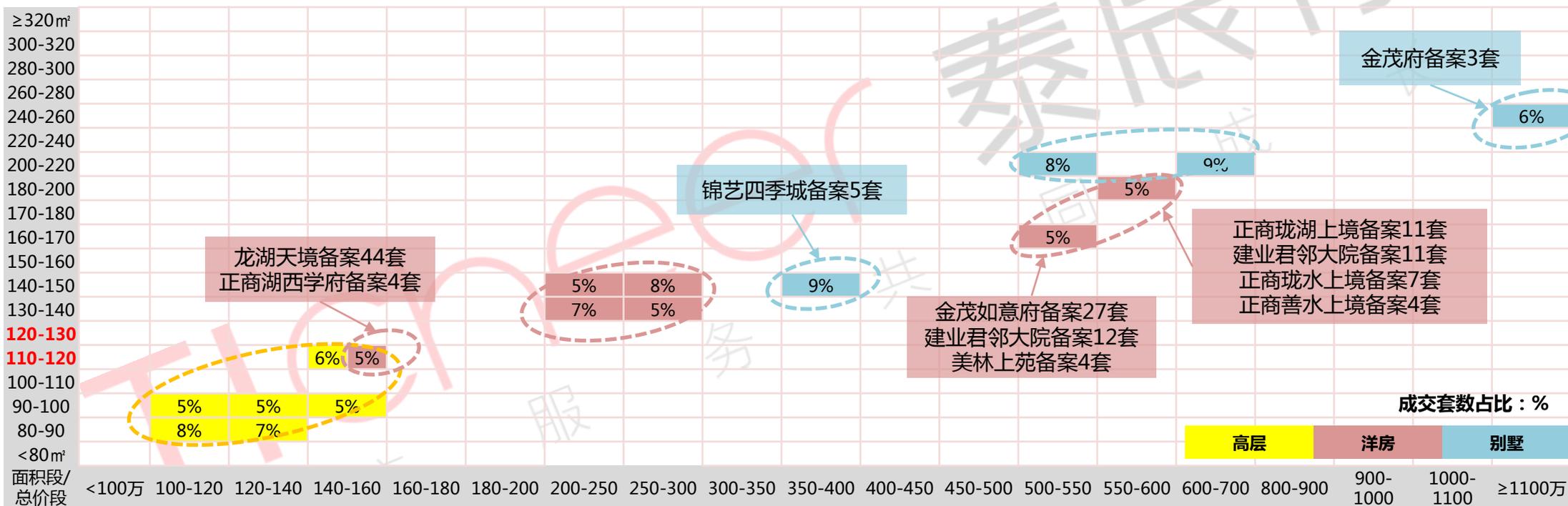


03、郑州市市场-备案表现

备案表现：高层产品仍以刚需为主，改善需求带动面积及总价段上移

- ◆ 高层产品仍以刚需为主，洋房主力总价段为高层主力的2.5-3倍，面积在1.75-2倍
- ◆ 高层成交主力面积为80-100m²、总价100-140万；洋房面积130-150m²总价200-300万产品为首要选择；别墅入门级产品集中于面积140-150m²总价350-400万内，中端产品在200-220m²总价500-700万；整体各物业集中度有所增强

2021年1季度郑州市区高层、洋房、别墅主力成交结构分布



备注：为突出今年1季度住宅各物业分布主力及判断住宅各物业的整体表现，上图仅标注出住宅各物业的主力占比；其余占比分布分散无规律且值较小，参照一定划分标准未做标注及分析；（本P标注划分标准：高层、洋房及别墅占比5%以下未做标注）；高层比例关系为100%、洋房为100%、别墅为100%，

高层标注主力部分占据高层今年1季度总成交套数的35%，洋房标注主力部分占据洋房今年1季度总成交套数的41%，别墅标注主力部分占据别墅今年1季度总成交套数的32%

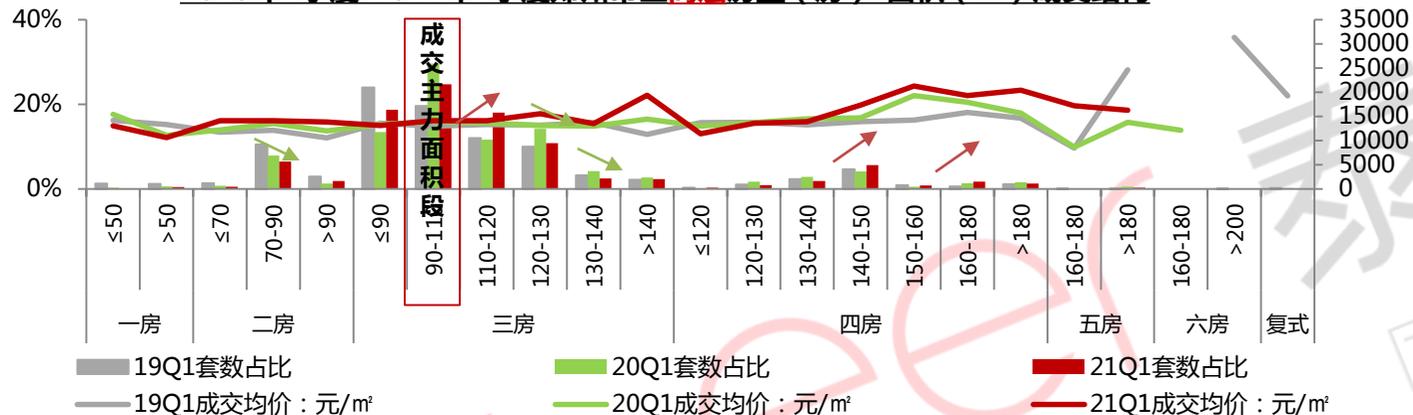
数据来源：泰辰市场监控中心

03、郑州市市场-备案表现

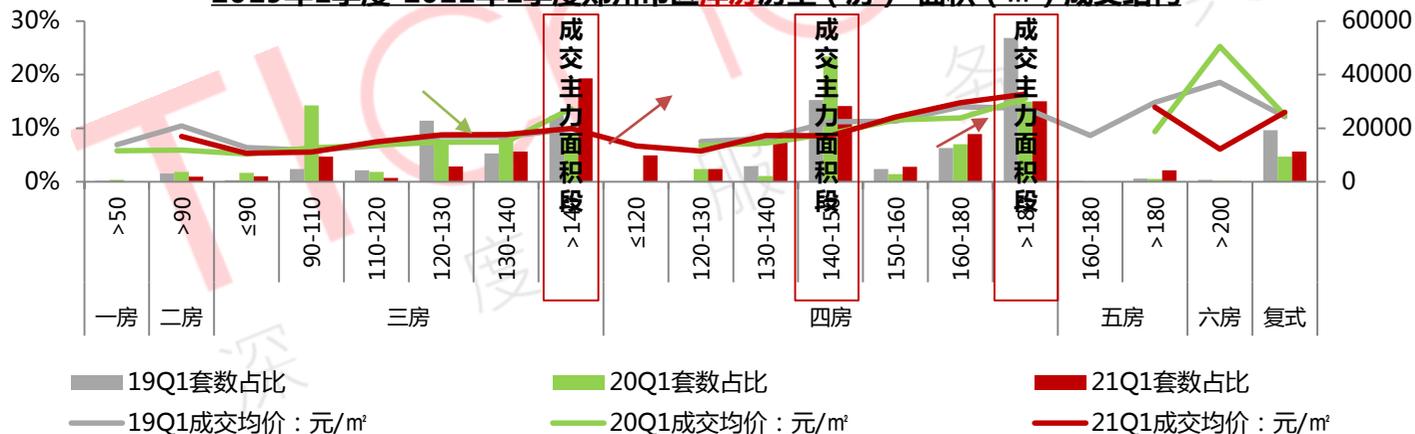
备案表现：市区三房仍为市场主流且占比提升，改善产品价值凸显，需求量以及成交价格均表现上涨

◆ 2021年1季度高层以三房90-110m²为市场主流，110-120m²/140-180m²四房成交上涨，高层大于140m²的三房及四房产品价格提升明显；洋房以140m²以上三房、140-150m²及180m²以上四房为主力，改善产品占比上涨

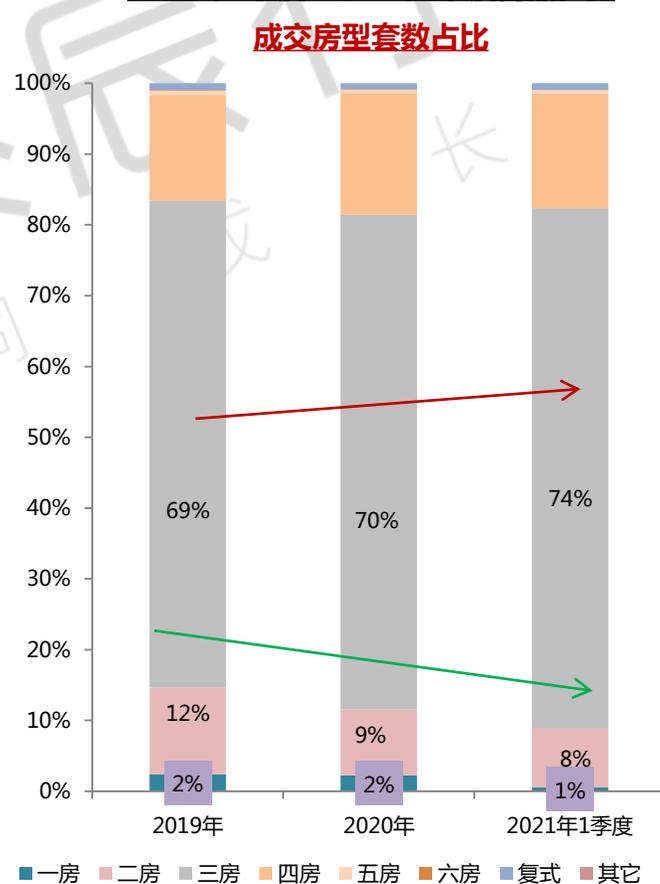
2019年1季度-2021年1季度郑州市区高层房型(房)-面积(m²)成交结构



2019年1季度-2021年1季度郑州市区洋房房型(房)-面积(m²)成交结构



2019年1季度-2021年1季度商品住宅成交房型套数占比

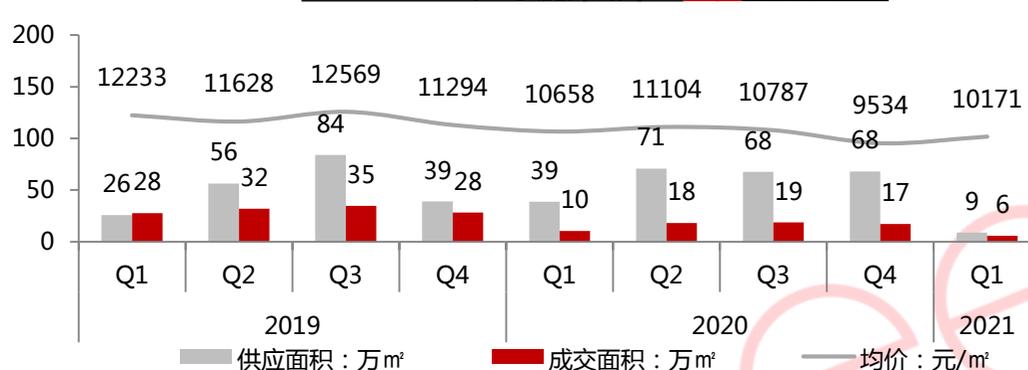


03、郑州市市场-备案表现

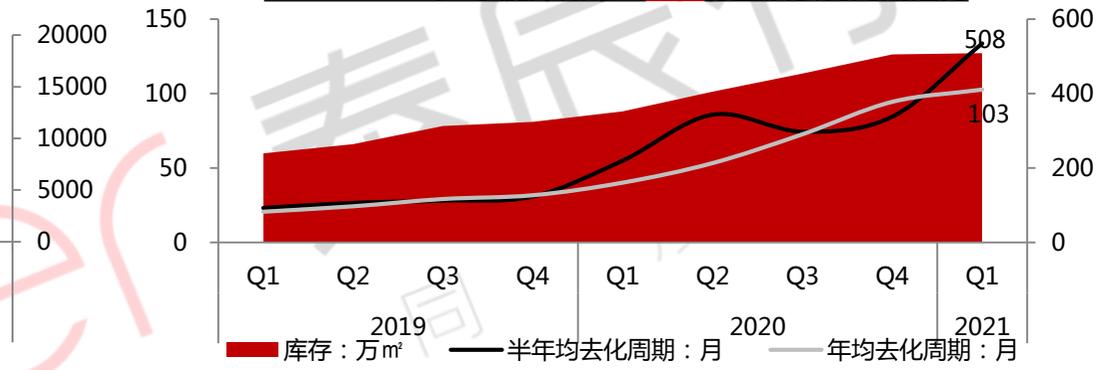
备案表现：公寓市场供销收紧，多区降价，库存高企且去化周期异常，市场形势依然严峻

- ◆ 2020年市区公寓持续低迷，库存居高不下，2021年1季度公寓供销虽有收缩，但长期供过于求且去化低位仍导致库存高企去化周期异常
- ◆ 公寓多区降价，但二七受升龙城备案0.19万m²，价格10578元/m²影响，金水区受正弘城/海亮时代ONE高价公寓项目备案0.24万m²影响，均价抬升

2019-2021年1季度郑州市区公寓供销价走势



2019-2021年1季度郑州市区公寓存量及去化周期走势



2019-2021年1季度同期郑州市区分区域公寓成交量价分析

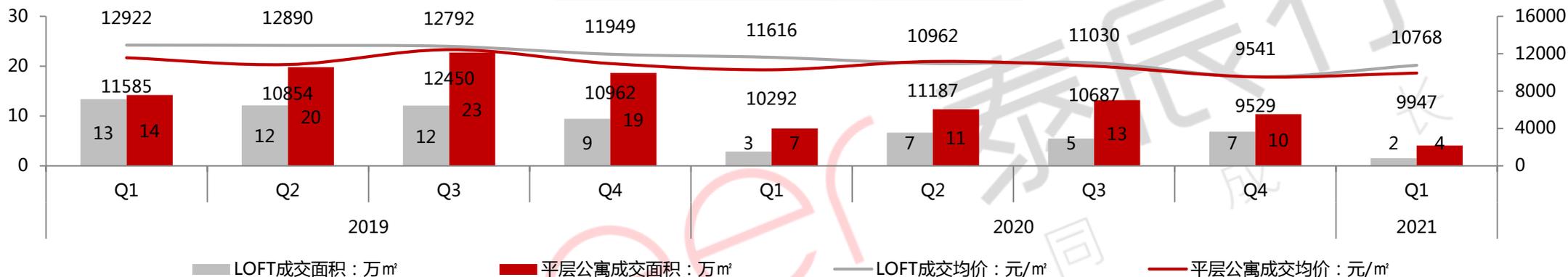


03、郑州市市场-备案表现

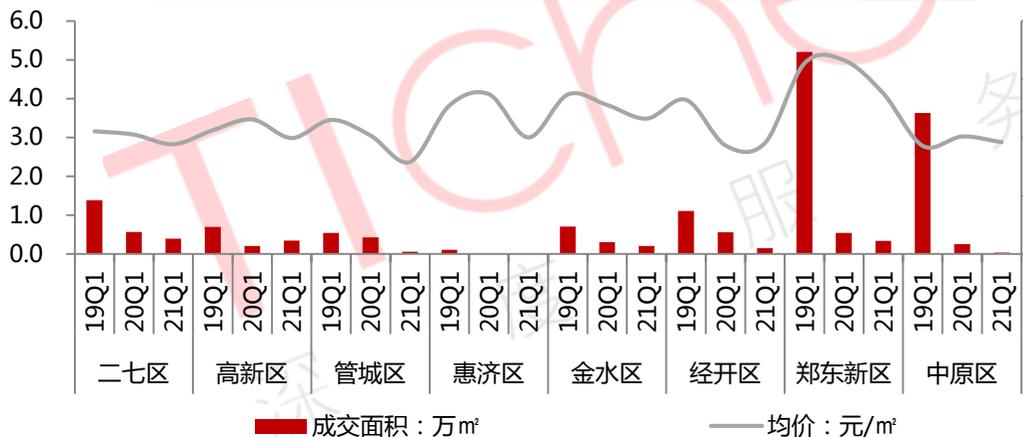
备案表现：平层公寓为销售主力，与LOFT价格均受个别项目影响略有提升

◆ 平层为销售主力，集中于惠济/金水区，LOFT成交中二七区、郑东新区靠前；价格受个别项目影响略有提升（LOFT：海亮时代ONE/绿地云都会，平层：亚星锦绣山河/融创金林金水府/海亮时代ONE/正商滨河铭筑/河南卢森堡中心等项目价格环比上涨）

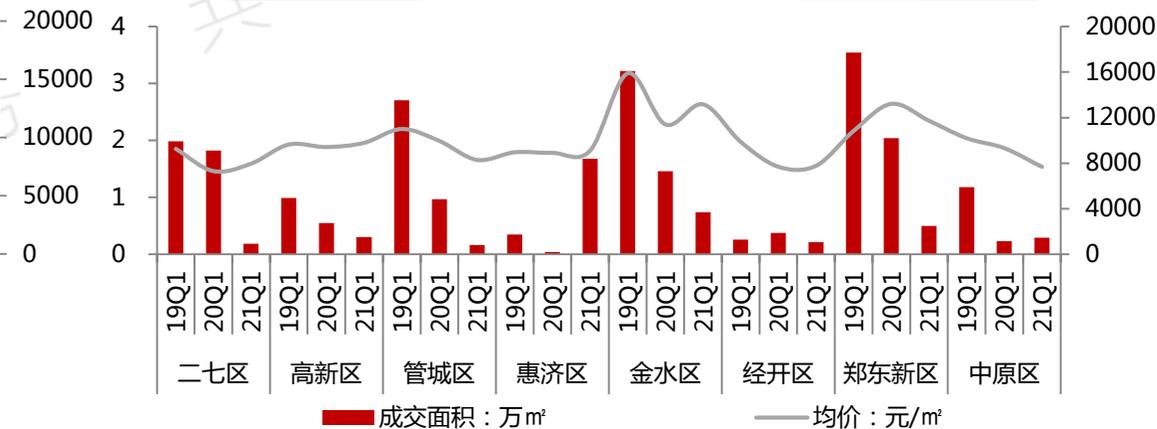
2019-2021年1季度郑州市区公寓分产品量价走势



2019年1季度-2021年1季度郑州市区分区域LOFT公寓量价走势



2019年1季度-2021年1季度郑州市区分区域平层公寓量价走势



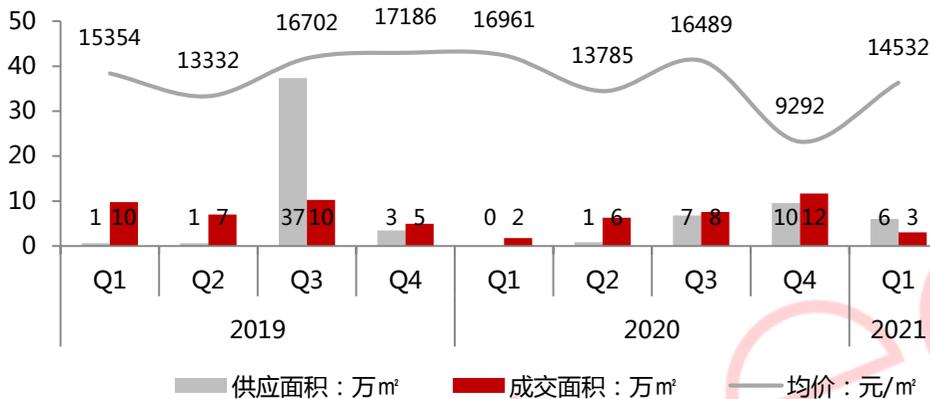
数据来源：泰辰市场监控中心，1季度惠济区平层公寓正商家河家人才公寓集中备案1.7万m²，金水区平层公寓正弘城备案0.2万m²居首

03、郑州市市场-备案表现

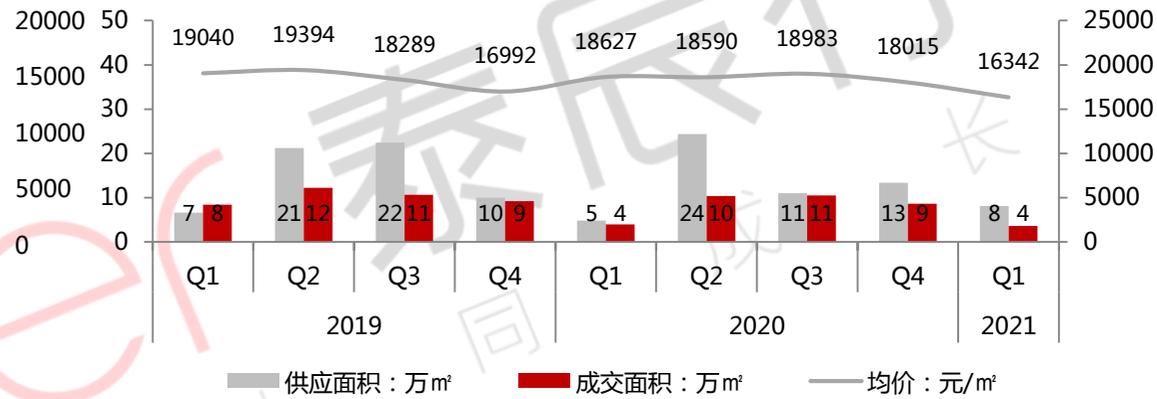
备案表现：写字楼/商业供过于求，成交持续低位，季度市场容量在6.5-8.5万m²

- ◆ 2021年1季度写字楼/商业供过于求，成交持续低位，季度市场容量均值在6.5-8.5万m²；写字楼成交集中于东区，商业成交分布较为均衡且经开（受高价商业项目备案影响）/二七区（受高价商业项目备案及泰宏建业/亚星锦绣山河等项目涨价影响）价格上涨

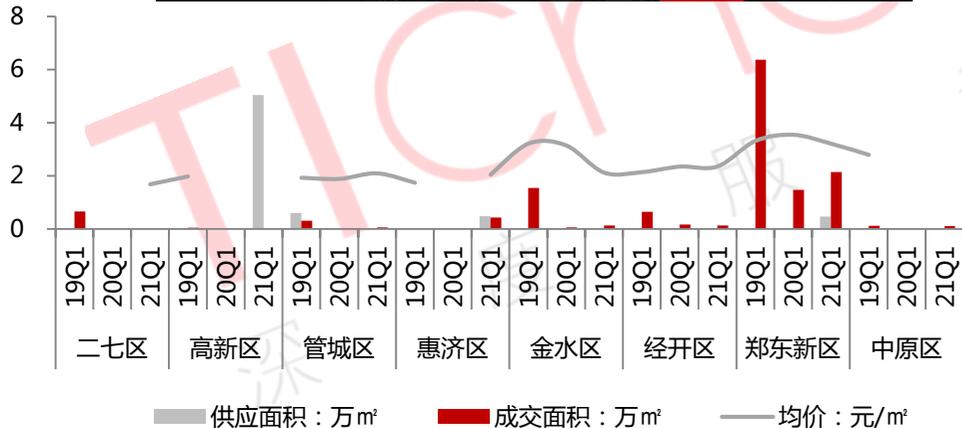
2019-2021年1季度郑州市区写字楼供销价走势



2019-2021年1季度郑州市区商业供销价走势



2019-2021年1季度同期郑州市区分区域写字楼成交量价分析



2019-2021年1季度同期郑州市区分区域商业成交量价分析



数据来源：泰辰市场监控中心

03、郑州市市场-备案表现

2021年1季度大郑州商品住宅备案成交金额TOP20

排名	项目名称	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	中海云鼎湖居	187	2.65	30304	8.02
2	融创城	433	5.06	14602	7.39
3	碧桂园时代城	494	4.71	12319	5.80
4	美盛教育港湾	274	2.86	18187	5.19
5	永威金桥西棠	271	3.04	16409	4.99
6	碧桂园凤凰城	275	2.72	15550	4.23
7	碧桂园西湖	302	3.17	13278	4.21
8	富田城九鼎华府	283	3.13	12796	4.00
9	朗悦公园府	250	2.50	15311	3.82
10	谦祥世茂万华城	283	2.73	13517	3.69
11	瀚宇天悦城	160	1.92	18267	3.51
12	康桥玖玺园	178	2.11	16211	3.42
13	绿都青云叙	218	2.26	14740	3.32
14	正荣御首府	321	3.38	9513	3.21
15	万科山河道	145	1.78	17373	3.08
16	正商兰庭华府	320	3.48	8838	3.08
17	金沙湖高尔夫观邸	175	2.04	14852	3.03
18	绿城明月滨河	137	1.62	18226	2.96
19	郑州雅颂居(嘉里中心)	52	0.91	30857	2.81
20	龙湖天境	201	2.29	12031	2.76

2021年1季度郑州市区住宅备案成交金额TOP10

排名	项目名称	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	中海云鼎湖居	187	2.65	30304	8.02
2	融创城	433	5.06	14602	7.39
3	碧桂园时代城	494	4.71	12319	5.80
4	美盛教育港湾	274	2.86	18187	5.19
5	永威金桥西棠	271	3.04	16409	4.99
6	碧桂园凤凰城	275	2.72	15550	4.23
7	碧桂园西湖	302	3.17	13278	4.21
8	富田城九鼎华府	283	3.13	12796	4.00
9	朗悦公园府	250	2.50	15311	3.82
10	谦祥世茂万华城	283	2.73	13517	3.69

2021年1季度郑州市区公寓备案成交金额TOP10

排名	项目名称	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	正商家河家	231	1.66	9100	1.51
2	正弘城	26	0.19	21299	0.41
3	保利文化广场	86	0.34	9567	0.33
4	升龙城	39	0.19	10578	0.20
5	正东龙润国际	17	0.14	13714	0.19
6	新发展楷林广场	31	0.13	12857	0.17
7	正商滨河铭筑	48	0.19	8664	0.17
8	华润新时代广场	38	0.14	10904	0.16
9	金科城	44	0.14	10888	0.15
10	星联中心	17	0.08	15801	0.13

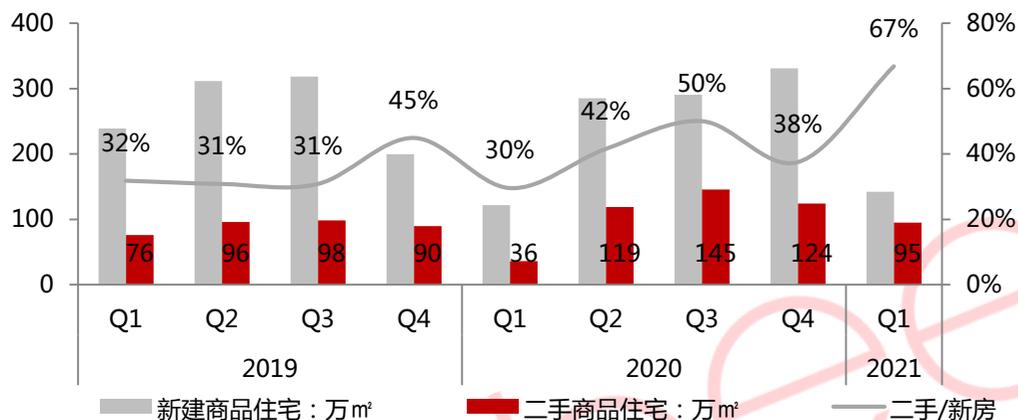
数据来源：泰辰市场监控中心；正商家河家公寓案名为正商博悦商业中心，为人才公寓

03、郑州市市场-备案表现

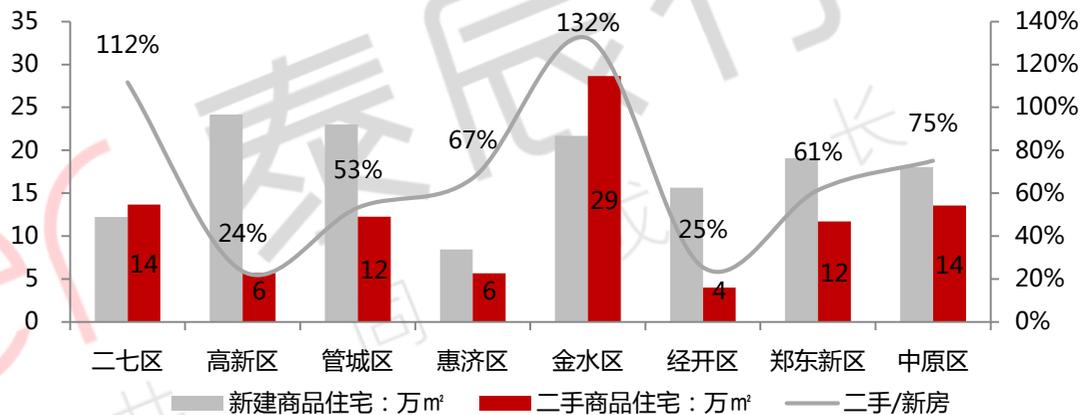
备案表现：市区二手成交与新房占比过半，价差拉大；其中金水/二七成熟度高，二手成交意愿强

◆ 2021年1季度二手住宅成交95万㎡，与新房占比为近三年峰值达67%，以金水/二七为主力且二手成交超新房，区域成熟度高；一二手价差拉大且金水/东区价差较大

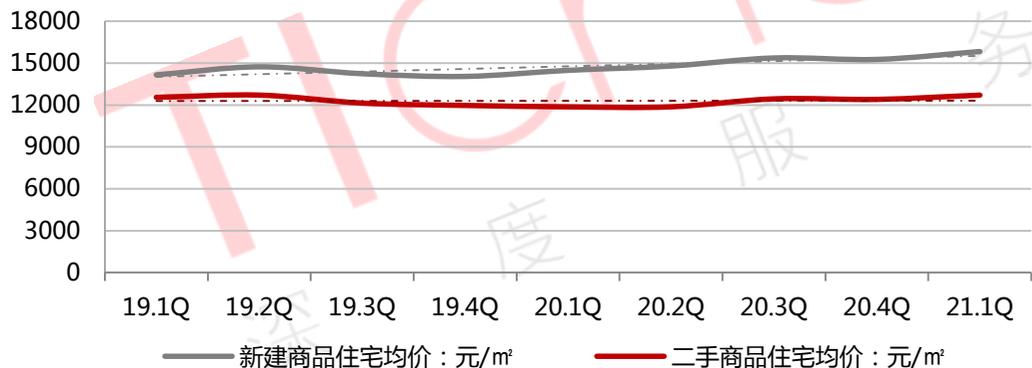
2019-2021年1季度郑州市区一二手住宅成交量及占比分析



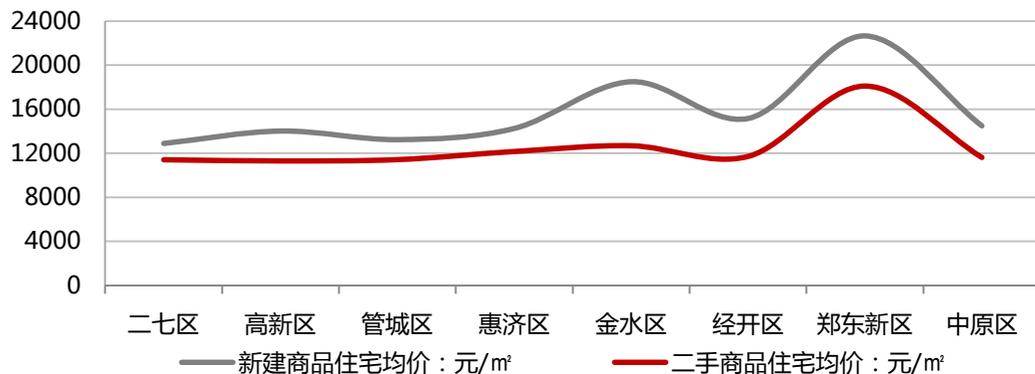
2021年1季度郑州市区一二手住宅区域成交面积对比



2019-2020.1季度郑州市区一二手住宅价格走势



2021年1季度郑州市区一二手住宅区域成交均价对比



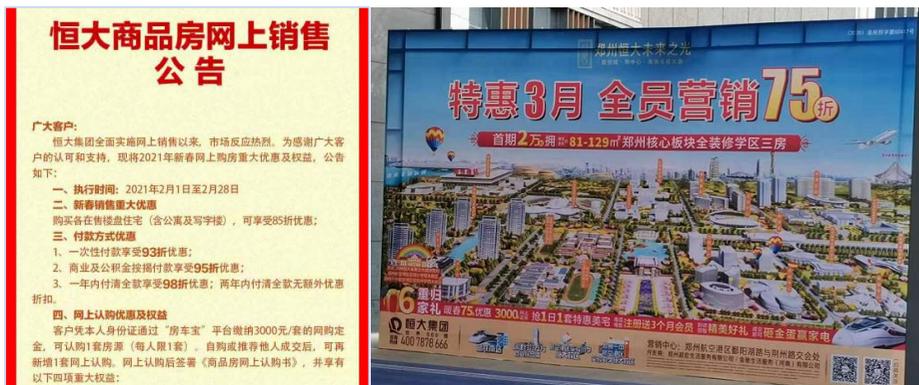
数据来源：泰辰市场监控中心；本P新房指新建商品住宅，二手指二手商品住宅

03、郑州市市场-房企表现

房企营销表现：销售节奏后移，一季度房企营销动作较少

- ◆ 在“就地过年”影响下，2月房企返乡置业活动不再；1季度除恒大为摆脱“三道红线”降负债，营销节奏较频繁外（2-3月持续全员营销75折），其余房企多为例行营销，动作普遍较为保守

恒大2/3月“全国特惠”



融信“春巢计划”



美盛“春雷行动”



房企	营销动作	典型项目
恒大	“全员营销75折”	恒大城：新春75折特惠，3000定房享9折再减30000，1000元认筹再93折； 恒大林溪郡：新春75折特惠，3000定房享9折再减30000，1000元认筹再93折； 恒大养生谷：新春75折特惠，3000定房享9折再减30000，1000元认筹再93折； 恒大未来之光：新春75折特惠，3000定房享9折再减30000，1000元认筹再93折；
融信	“春巢计划”	融信奥体世纪：在售房源额外1%优惠，推荐成交10000元/套； 融信朗悦时光之城：指定房源98折，推荐高层10000元/套，推荐洋房20000元/套； 融信江湾城：高层房源总价立减5万+额外96折，推荐成交7000元；洋房房源总价立减6万+额外99折，推荐成交10000元。
美盛	“春雷行动”	美盛教育港湾：春雷行动额外优惠2%，活动期间成交享5000元成交礼包，3月15日增加2万优惠，3月23日总裁额外优惠1%； 美盛北龙台：春雷行动所有房源享95折优惠； 美盛中华城：春雷行动首付1万定房，并推出10套特价房，认购享品牌家电礼包；

03、郑州市市场-房企表现

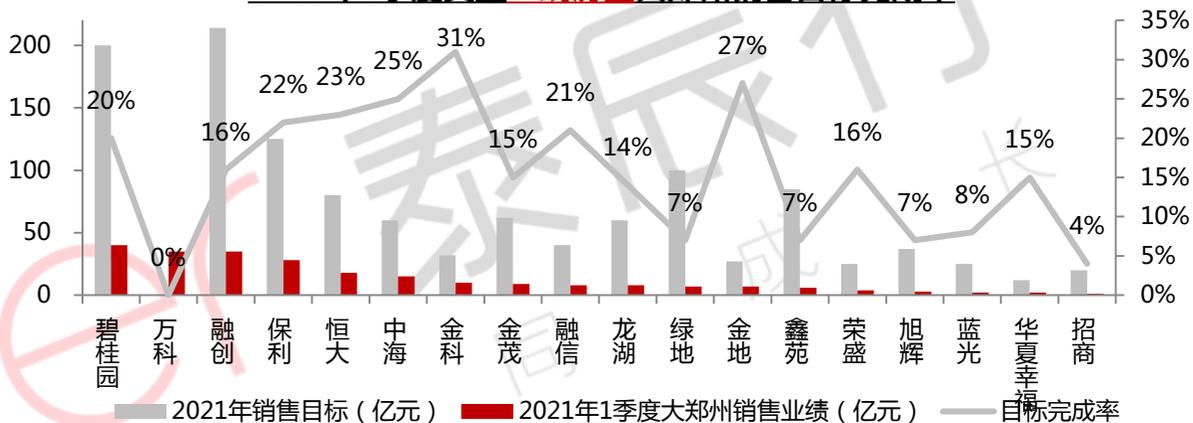
房企排名（实际）：房企不同阵营业绩分化，一线房企市场份额较高

◆ 1季度，大郑州房企TOP20入榜门槛8亿元，碧桂园大郑州销售额居首位达40亿元；年终冲刺过后，各案场优惠纷纷回收，外加1、2月为销售淡季，房企业绩目标完成率偏低，集中在20%-25%

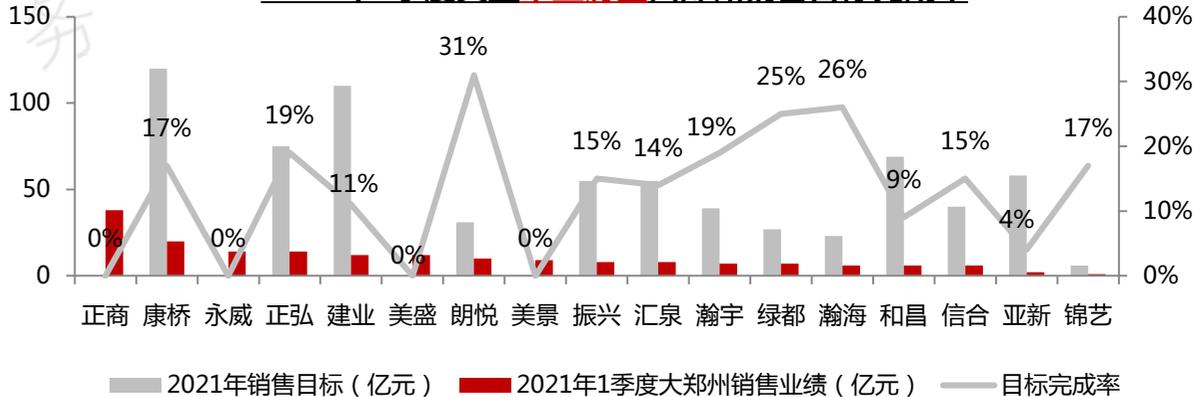
典型房企大郑州实际销售额排名TOP20（全口径）

排名	房企	2021年销售目标（亿元）	2021年1季度销售金额（亿元）	2021年目标完成率
1	碧桂园	200	40	20%
2	正商	—	38	—
3	万科	—	35	—
4	融创	214	35	16%
5	保利	125	28	22%
6	康桥	120	20	17%
7	恒大	80	18	23%
8	中海	60	15	25%
9	永威	—	14	—
10	正弘	75	14	19%
11	建业	110	12	11%
12	美盛	—	12	—
13	金科	32	10	31%
14	朗悦	31	10	31%
15	金茂	62	9	15%
16	美景	—	9	—
17	融信	40	8	21%
18	振兴	55	8	15%
19	龙湖	60	8	14%
20	汇泉	55	8	14%

2021年1季度典型一线房企大郑州销售目标完成率



2021年1季度典型本土房企大郑州销售目标完成率



数据来源：泰辰市场监控中心

TOP10 门槛14亿

TOP20 门槛8亿

03、郑州市市场-房企备案排名

2021年1季度市区房企商品房备案金额排名TOP20 (权益后)

排序	房企	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	集中度
1	碧桂园	13.86	10.28	6%
2	融创	9.65	5.95	4%
3	正商	9.45	6.38	4%
4	康桥	9.33	5.56	4%
5	永威	7.74	3.96	3%
6	平安	7.65	2.73	3%
7	万科	7.16	4.63	3%
8	振兴	6.68	4.82	3%
9	保利	5.85	3.35	2%
10	美盛	5.71	3.13	2%
11	龙湖	5.45	3.80	2%
12	朗悦	5.44	3.70	2%
13	汇泉	5.31	4.50	2%
14	中海	5.12	2.91	2%
15	绿都	4.80	3.77	2%
16	瀚宇	3.59	1.98	1%
17	建业	3.45	1.72	1%
18	亚新	3.44	1.50	1%
19	金茂	3.32	0.84	1%
20	正弘	3.27	1.85	1%

2021年1季度市区+近郊房企商品房备案金额排名TOP20 (权益后)

排序	房企	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	集中度
1	正商	15.59	13.65	5%
2	碧桂园	15.01	11.57	5%
3	康桥	13.71	10.73	4%
4	融创	10.64	7.19	3%
5	万科	10.38	8.20	3%
6	平安	9.22	4.38	3%
7	永威	9.20	5.62	3%
8	正弘	7.37	6.49	2%
9	振兴	6.73	4.87	2%
10	美盛	6.01	3.51	2%
11	龙湖	5.89	4.11	2%
12	保利	5.85	3.35	2%
13	朗悦	5.44	3.70	2%
14	汇泉	5.31	4.50	2%
15	恒大	5.19	5.30	2%
16	中海	5.12	2.91	2%
17	绿都	4.97	3.96	2%
18	浩创	4.59	5.56	1%
19	建业	4.49	3.02	1%
20	瀚宇	4.26	3.07	1%

数据来源：泰辰市场监控中心，房管局备案数据，近郊指中牟、荥阳、新郑（含龙湖镇）、航空港区

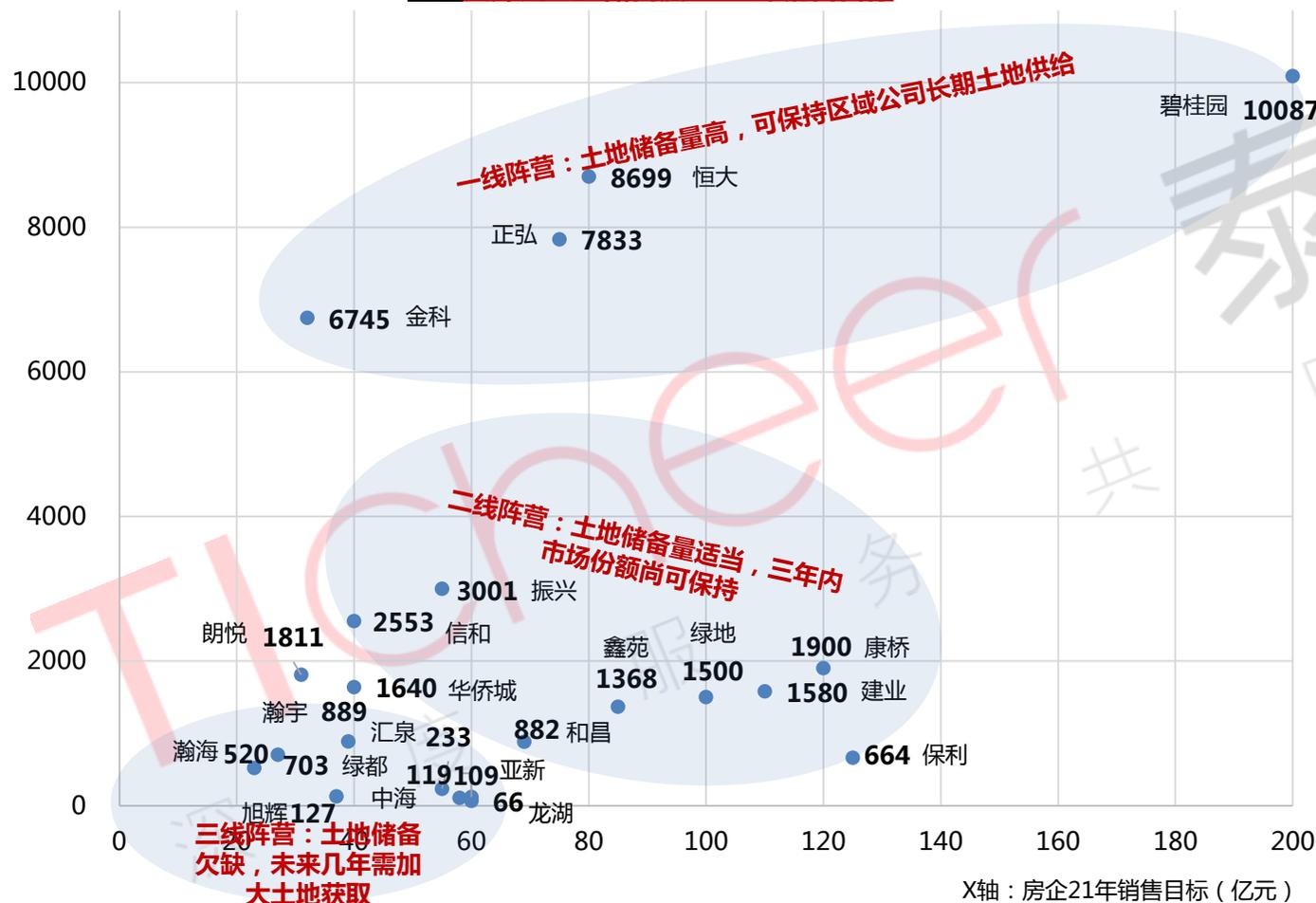
03、郑州市市场-房企表现

房企土储：碧桂园最高破万亩，本土房企土储尚可

◆土储第一梯队多为外来龙头房企，碧桂园接手名门大量优质土储“粮仓”充足，本土房企多居第二梯队

Y轴：房企土地储备（亩）

房企大郑州土地储备及2021年销售目标

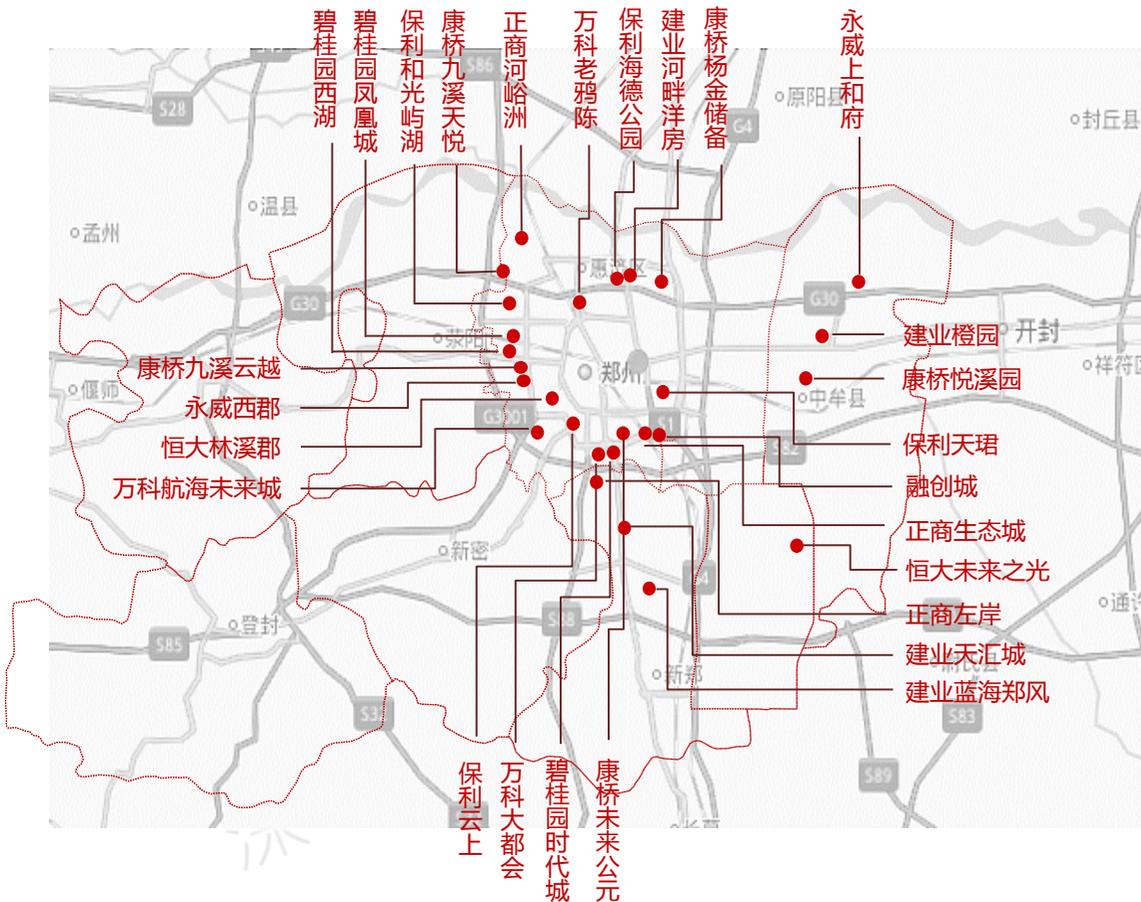


03、郑州市市场-房企表现

房企土储：城改仍为主流，项目多位于四环沿线

- ◆ 典型房企中碧桂园土储规模最高破万亩，其次恒大超8000亩，正商、万科、融创在3000亩左右；碧桂园、万科、正商等以城改地为主，保利净地招拍挂表现突出

典型房企大郑州土地储备分布图



房企典型储备地块指标

房企	储备地块	区域	规模 (亩)	拿地方式	合作房企	总储备 (亩)
碧桂园	碧桂园凤凰城	中原区	5965 (后期)	合作城改后收购	/	10087
	碧桂园时代城	管城区	1016	合作城改后收购	/	
	碧桂园天玺湾	金水区	66	招拍挂	/	
恒大	恒大林溪郡	中原区	508 (后期)	城改	/	8699
	恒大未来之光	航空港区	1643 (后期)	招商引资	/	
万科	万科航海未来城	二七区	1965	城改	/	2987
	万科大都会六期	二七区	118	城改, 合作	百荣	
	万科老鸦陈	惠济区	125	城改, 合作	天河	
保利	保利海德公园	金水区	326 (后期)	城改	/	664
	保利天珺	经开区	41	招拍挂	/	
	保利云上	二七区	112	招拍挂	/	
融创	融创城	管城区	520 (后期)	城改, 合作	中珂	2751
正商	正商生态城	管城区	557 (后期)	城改	/	3237
建业	建业花园里	惠济区	43	城改	/	1580
	建业天汇城	新郑郭店	400	合作	天汇	
康桥	康桥未来公元	管城区	214	城改	/	1900
	康桥九溪云越	中原区	1075	勾地	/	
永威	永威西郡	中原区	210 (后期)	城改	/	1112
	永威杨金项目	金水区	52	勾地	七彩数字制图	

备注：数据来源泰辰市场监控中心，房企土储包括待售、潜在及意向地块，本图中标注为典型地块

市场整体回暖，局部高热价涨；年初在房住不炒主基调下，政策侧重向信贷管控、土地政策发布两方面发力

大郑州楼市自今年节后持续复苏，市区郊区普遍量升，局部区域高热价格抬头。年初房贷利率上涨、公积金拟调整政策释放，节后优惠回收等因素抬高市场氛围，叠加需求惯性释放，核心板块暴涨，进一步拉升客户预期；市场到3月升温加速，呈现较热小阳春，整体成交同比19年1季度上涨16%，3月份成交总量已经达到20年4季度月均85%水平。

反馈到备案量上，由于受低价及首付分期等限制影响，1季度大郑州整体备案量仅维持去年同期水平；主城核心地段项目价格领涨带动三四环线部分项目跟随，推动市区备案价格上涨，郊县个别项目跟风微涨，整体价格仍面临走弱预期

政策在房住不炒基准下，年初侧重向信贷管控、土地政策发布两方面发力，进一步稳定市场预期；基建延续补足短板，重心科技创新，聚焦人才产业及大都市圈发展。

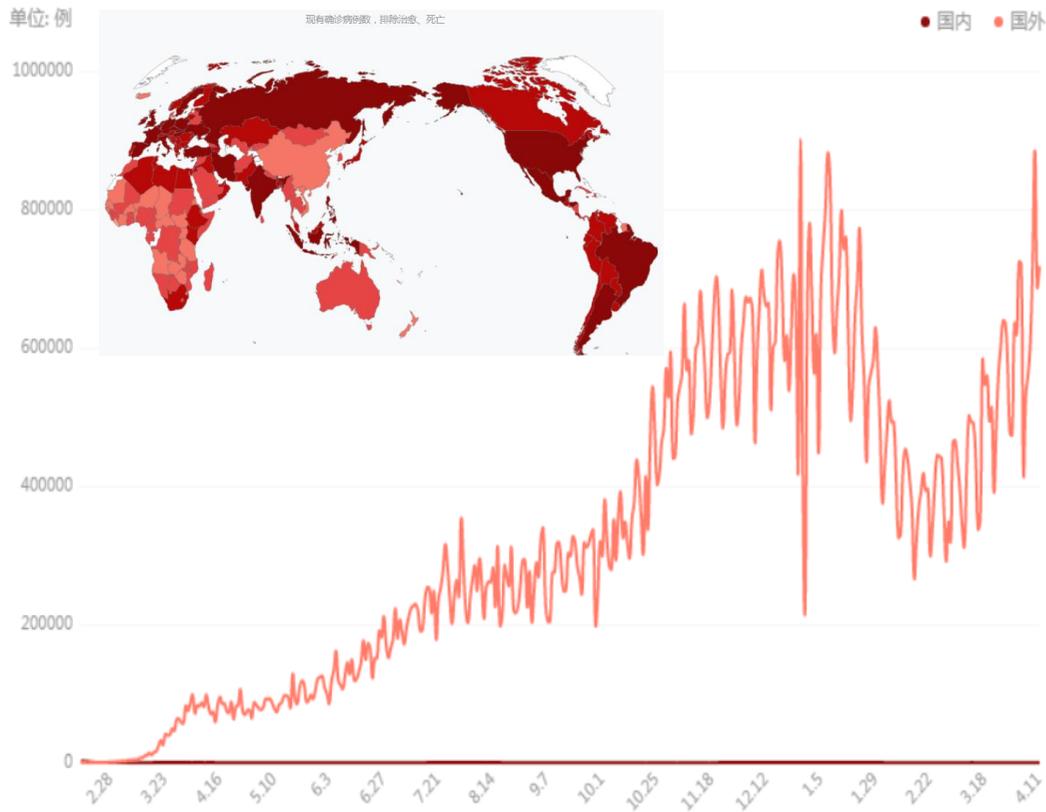
04、总结预测

外部形势：全球疫情快速扩散，主要经济体货币放水，国内长期面临输入性通胀压力

- ◆ 疫情出现后，全球主要经济体均实行资产负债规模扩张政策，考虑到外围疫情短期难以控制，低利率水平将长期持续
- ◆ 全球性货币扩张政策导致通胀预期快速提升，中国面临输入性通胀压力

国外疫情扩散形势

国内/国外新增确诊趋势



美联储两年内利率决议变化



主要经济体过去一年基础货币和广义货币扩张情况

经济体	基础货币（央行规模）		广义货币（M2或M3）		货币宽松程度	
	2020年1月	2021年3月	2020年1月	2021年3月	央行印钞增加	广义货币增加
美国（万亿美元）	4.13	7.53	15.4	19.4	82%	26%
中国（万亿人民币）	37.3	38.9	202	223.6	4%	11%
欧元区（万亿欧元）	4.64	7.12	13	14.6	53%	12%
日本（万亿日元）	578	713	1378	1494.8	23%	8%
英国（万亿英镑）	0.58	0.93	2.88	3.26	60%	13%
印度（万亿卢比）	21.6	29.53	163	184.2	37%	13%
巴西（万亿雷亚尔）	3.55	3.98	6.76	8.01	12%	18%
韩国（万亿韩元）	491	539	4149	4459.4	10%	7%
加拿大（万亿加元）	0.12	0.56	2.62	2.92	367%	11%
俄罗斯（万亿卢布）	4.39	5.21	50.6	57.6	19%	14%

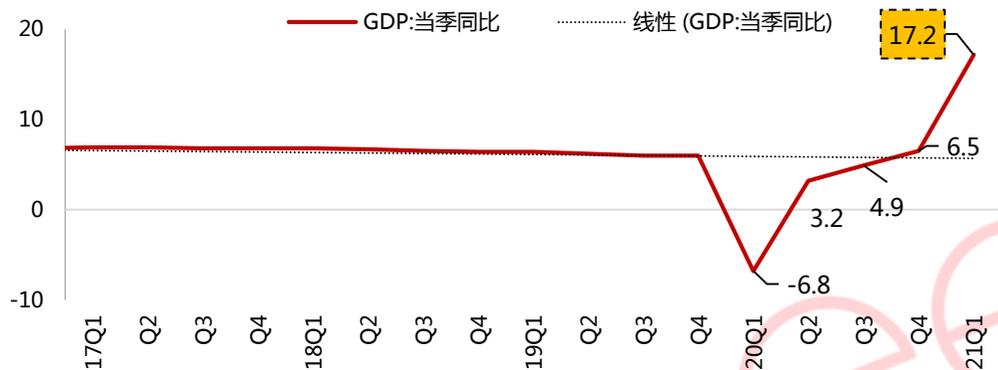
数据来源：泰辰市场监控中心，choice数据库

04、总结预测-国内环境

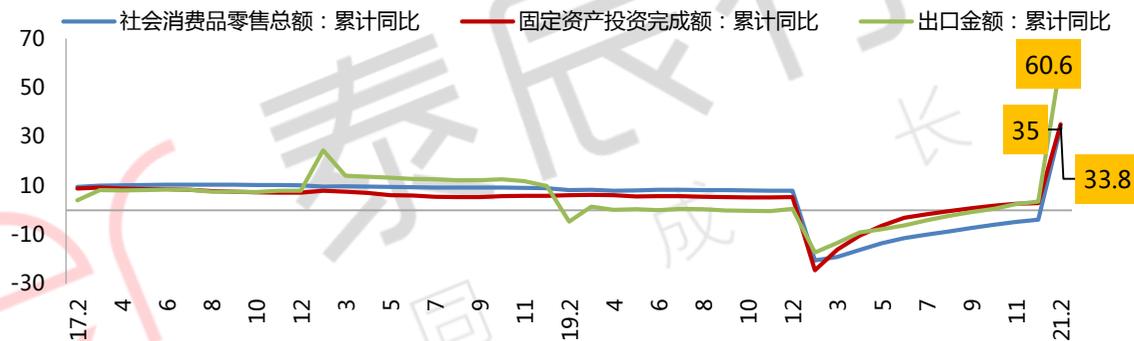
经济环境：国内经济强势反弹，居民就业及收入明显改善

- ◆ “三驾马车” 强势复苏带动GDP走出“V字型” 反弹，经济景气度稳居高位
- ◆ 就业状况接近疫情前水平，居民收入及预期明显改善，疫情影响逐步退潮

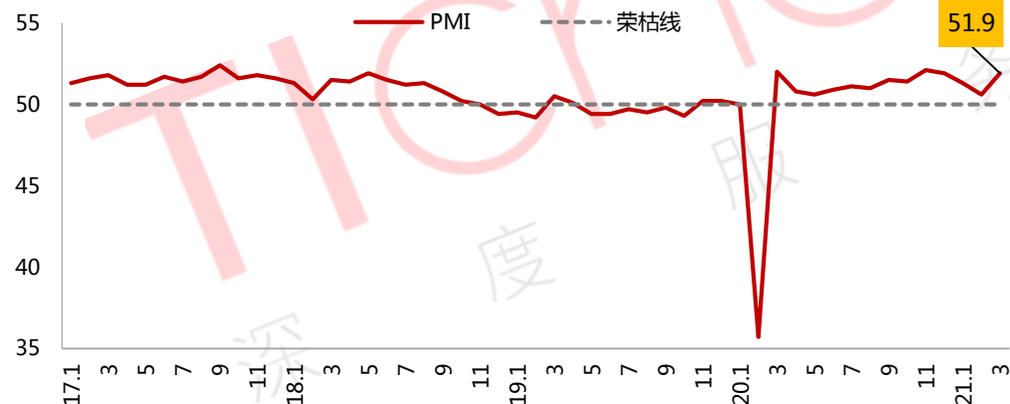
2017-2021年Q1中国GDP增速季度走势



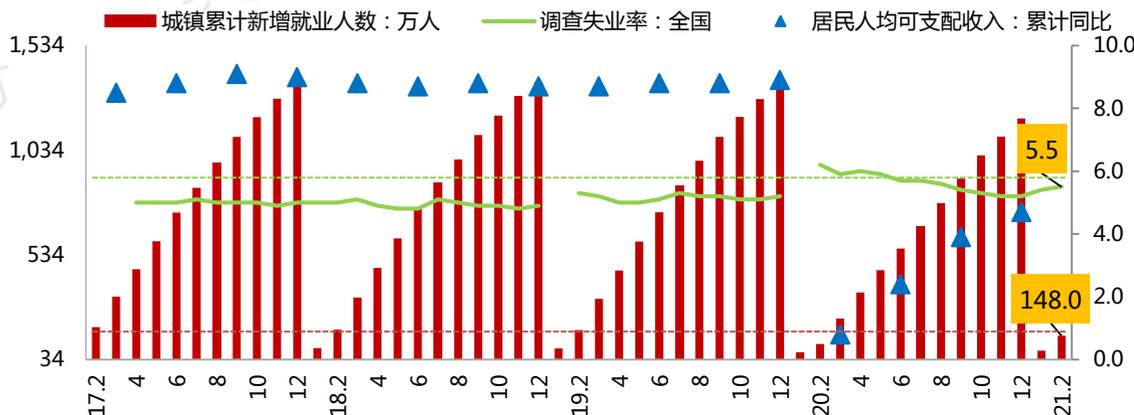
2017-2021年2月拉动经济三驾马车同比增速走势



2017-2021年3月PMI指数走势



2017-2021年2月居民就业及收入状况走势



数据来源：国家统计局

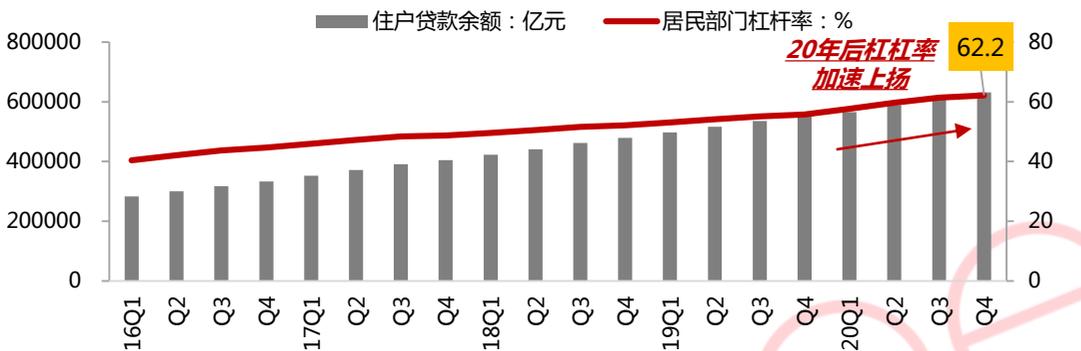
注：2021年1季度GDP为预测数据，居民可支配收入累计同比为2017-2020年季度数据

04、总结预测-国内环境

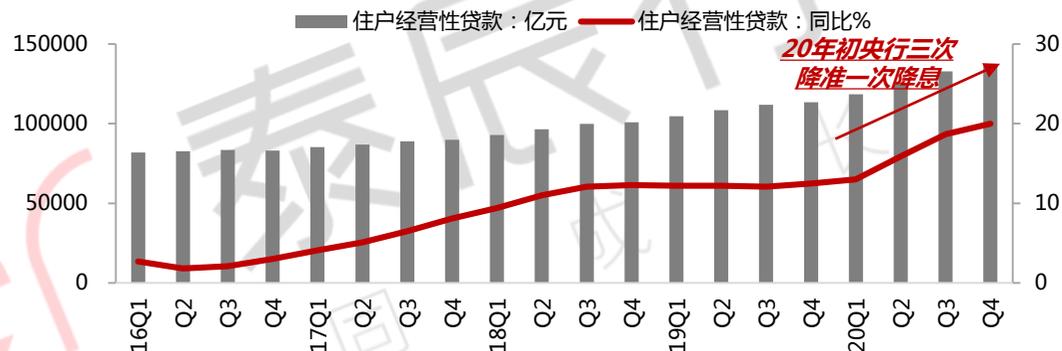
金融环境：疫情期间宽货币基调下，居民杠杆及风险快速攀升，引发金融监管

- ◆ 疫情期间为增加流动性，托底经济，支持复产复工，央行采用宽货币政策，多次降准降息
- ◆ 大量资金通过经营贷等方式流向房地产领域，实际上截流实体经济，加剧行业金融风险，引发一系列金融监管举措

2016-2020年中国住户贷款及居民杠杆走势



2016-2020年中国住户经营性贷款及增速季度走势



2021.1.15 央行：坚持“房住不炒” 加强房地产金融调控

2021.01.23 深圳住建局严查购房资格、偿债收入比

2021.01.29 上海银保监局加强个人住房信贷管理

2021.02.09 广东银保监局

2021.02.10 北京银保监局

2021.03.03 杭州住建局

2021.03.16 广东银保监局：坚决查处违规购房贷款 严守房住不炒

2021.03.16 西安住建局加强购房资格、资金核验

2021.03.17 银保监会系统强监管

2021.03.26 银保监会、住建部、央行

2021.01.15 严格审查购房人资格，核查收入证明、购房款来源、近一年及以上的银行流水单，劝退偿债收入比例不符合要求的购房人。对弄虚作假者，将被停止使用该系统及合同网签系统三年

组织6个核查组同步进驻有关银行分支机构，开展现场调查取证，严肃查处经营贷、消费贷违规流入房地产市场行为，形成市场震慑

进一步加强对住房限购；严格防范经营贷/消费贷违规流入房地产市场，加强贷后资金管理；严厉打击房地产中介机构违法违规行为

截至目前，广东辖内（不含深圳）银行机构发现涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款金额2.77亿元、920户。其中，广州地区银行机构自查发现涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款金额1.47亿元、305户

截至3月17日，开具680张2021款罚单，其中53张剑指涉房贷违规。加大对信贷资金违规流入楼市的查处，坚决落实房住不炒

加强房地产金融调控，各类资金流入房地产的情况监测，引导商业银行房地产贷款合理增长；实施房地产金融审慎管理制度，形成重点房地产企业资金监测和管理规则

严格审核首付款资金来源和偿债能力。防范借款人或受托支付对象通过非常规大额取现、中间人过桥资金等各类方式规避用途管理

要求各行重点排查消费贷、经营贷资金被违规用于支付购房款等问题，并要求对问题立即整改，加强内部门问责

通报三起经营贷违规流入楼市典型案例，曝光经营贷资金违规流入房地产市场的违规操作手法，涉案银行被点名批评，限期收回违规贷款。要求辖内银行对经营贷违规进入楼市等现象进一步强化管理

购房人骗取或通过“代持”方式规避限购政策的，其本人及代持人5年内不得购房。房地产开发企业及经纪机构不得诱导、协助购房人以信用贷/消费贷等方式支付首付；不得提供垫资或与其他机构合作提供首付贷等违规金融产品和服务

印发《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，要求三部门各地方分支机构联合开展经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查

居民杠杆及贷款规模加速扩张，已达历史高点，经营贷成为金融监管的重点

04、总结预测-国内环境

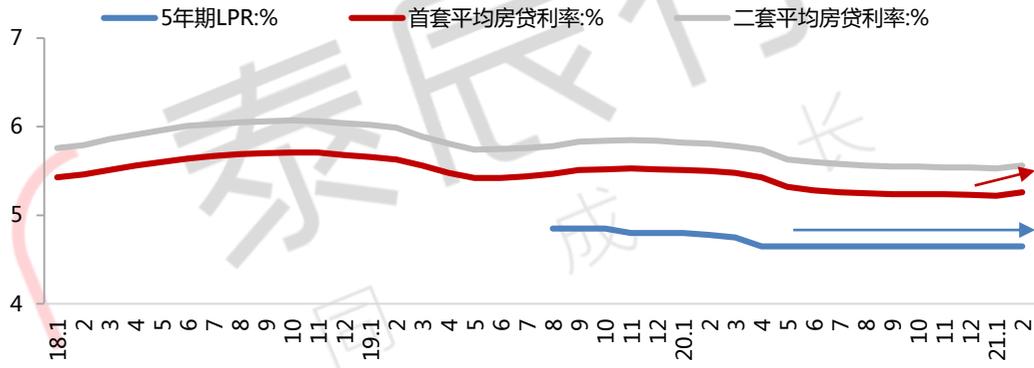
金融环境：监管常态化、制度化，行业资金面收紧

- ◆ 21年在保持整体稳健的基础上，金融端从严监管，着重防范风险；
- ◆ 社会融资规模走低，M2增速放缓，行业融资渠道及规模受限，贷款额度吃紧，房贷利率抬头

图：新增社融规模（亿元）、新增信贷（亿元）、M2增速（%）



贷款市场报价利率（LPR）



房地产贷款集中度管理制度-金融机构分档

银行业金融机构分档类型	房地产贷款占比上限	个人住房贷款占比上限
第一档中资大型银行		
中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、国家开发银行、交通银行、中国邮政储蓄银行	40%	32.5%
第二档中资中型银行		
招商银行、农业发展银行、浦发银行、中信银行、兴业银行、中国民生银行、中国光大银行、华夏银行、进出口银行、广发银行、平安银行、北京银行、上海银行、江苏银行、恒丰银行、浙商银行、渤海银行	27.5%	20%
第三档中资小型银行和非县域农村机构		
城市商业银行、民营银行	22.5%	17.5%
大中城市和城区农村机构		
第四档：县域农村机构		
县域农村机构	17.5%	12.5%
第五档：村镇银行		
村镇银行	12.5%	7.5%

2021年政府工作报告财政金融政策

财政政策	货币政策	融资贷款
积极的财政政策要提质增效、更可持续；财政赤字率下调，不再发行抗疫特别国债	稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，保持流动性合理充裕，宏观杠杆率基本稳定	推动实际贷款利率进一步降低，继续引导金融系统向实体经济让利；做到小微企业融资更便利、综合融资成本稳中有降

金融货币政策转向，监管常态化、制度化，涉房贷款额度吃紧，房贷利率走高

04、总结预测-国内环境

政策环境：中央遏制投机炒房态度坚决，高热城市面临政策风险

- ◆ 形成督导+约谈新模式，要求“切实提高政治站位、切实扛起城市主体责任”，地方调控成效与政治挂钩；
- ◆ 更强调地方政策的落地性和实效性，人口、土地、住房、教育等的联动机制有望成为后续楼市政策发力点

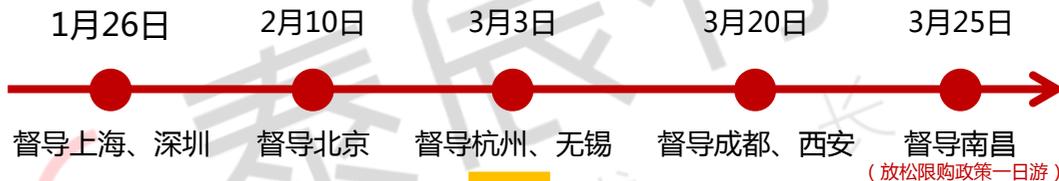
2019-2021.2月70城及各能级城市二手房价格指数环比走势



2021年政府工作报告

- ◆ 坚持“房住不炒”的定位，稳地价、稳房价、稳预期
- ◆ 解决好大城市住房突出问题
 - ✓ 通过**增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法**，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难

住建部督导城市时间轴



4月8日，住建部约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通5个城市政府负责人

- 要求**切实提高政治站位**，牢牢把握“房住不炒”定位，**切实扛起城市主体责任**；
- 要**完善人口、土地与住房联动机制**，**加强与人口落户、义务教育等相关政策的统筹协调**，强化二手房交易管理，提高房地产市场调控的系统性、整体性、协同性。

04、总结预测-郑州市市场

政策取向：严调控、宽监管，市场长期横盘，政策加码空间较小

- ◆ 房住不炒基调下，郑州相比同级别城市，量价整体维稳，仍处于市场调整阶段
- ◆ 1季度市场回暖主要得益于外部力量助推，预期看好但整体维稳，叠加较高的房地产依赖度，后期政策再加码几率较小

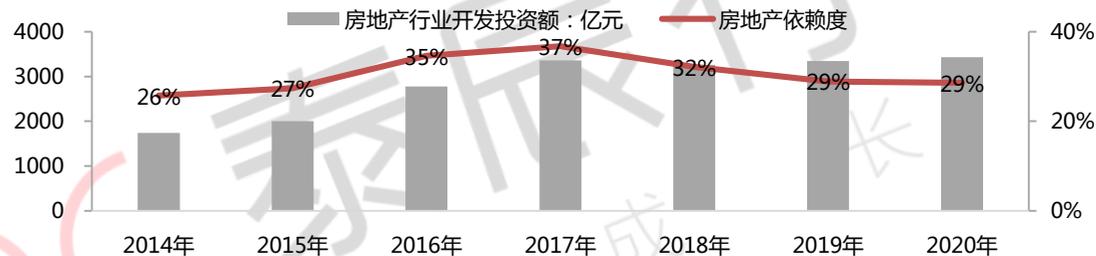
城市	商品房销售面积 (万㎡)			商品房销售金额 (亿元)		
	2021年1-3月	同比	2018-2020年均	2021年1-3月	同比	2018-2020年均
重庆	627	108%	3082	738	146%	3278
成都	588	65%	2015	1080	75%	3196
武汉	573	281%	2259	905	337%	2810
上海	540	121%	1820	2084	165%	5671
杭州	534	140%	1537	1524	116%	4193
广州	421	159%	1369	1203	210%	3182
南京	395	135%	1148	1143	179%	2734
长沙	336	5%	2218	408	41%	2113
北京	330	141%	959	1260	154%	3584
天津	327	102%	1647	497	110%	2399
苏州	256	60%	974	683	59%	2197
西安	249	39%	1578	441	58%	2310
深圳	198	106%	534	1149	90%	3024
郑州	155	11%	1300	242	22%	1798

城市	杭州	武汉	成都	南京	重庆	广州	长沙	上海	西安	深圳	苏州	北京	郑州	天津
1季度推盘次数	166	148	69	130	167	82	46	31	33	14	22	15	14	1978
1季度推货量	30183	29028	20774	20419	14852	12250	8728	8586	8516	6732	4411	3621	2936	20
1季度开盘去化率	88%	86%	65%	54%	40%	38%	55%	78%	93%	85%	44%	38%	57%	28%

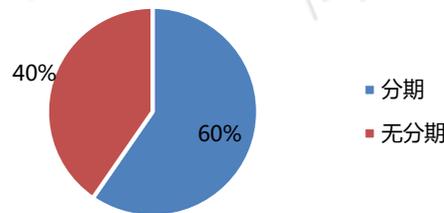
2017-2020年郑州市区+近郊商品房供销量价走势



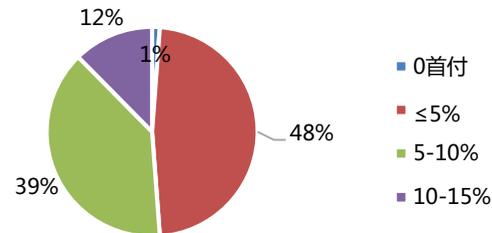
2014-2020年郑州房地产依赖度走势



一季度大郑州典型项目分期形式占比情况



一季度大郑州典型项目分期门槛占比情况



城市发展对房地产依赖度高
分期盛行、监管较为宽松
长期横盘，调控压力小

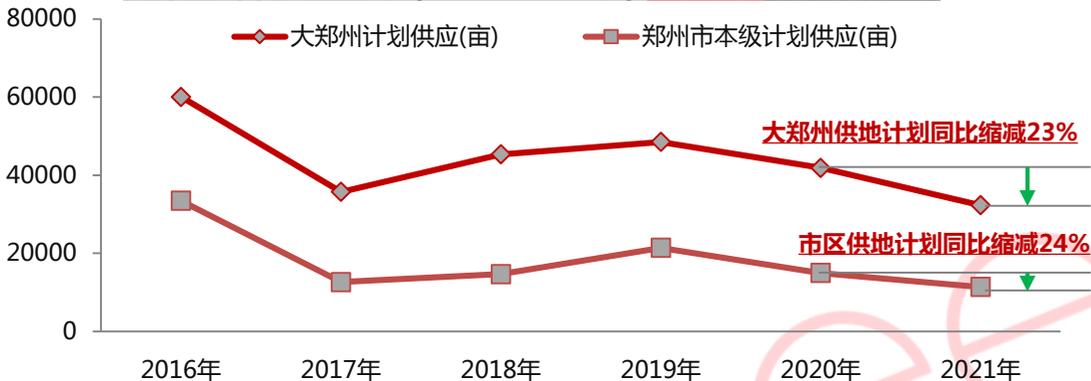
数据来源：choice数据库

04、总结预测-郑州市市场

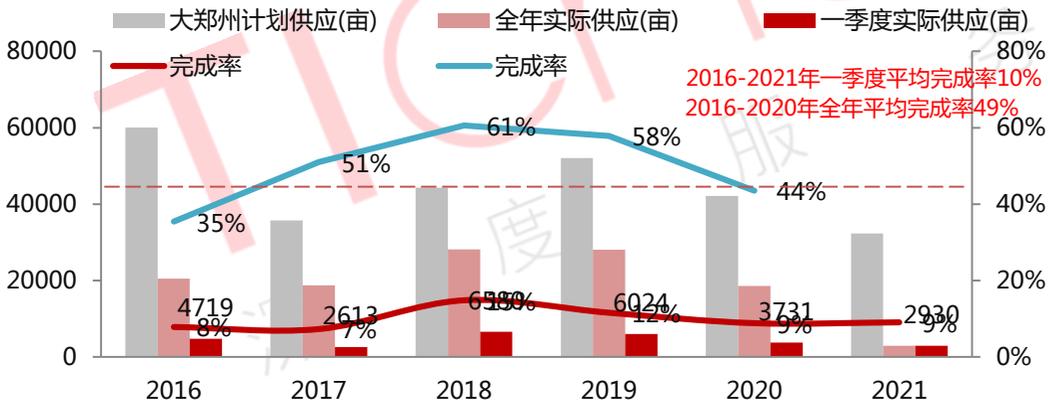
土地市场：供地计划缩减，熔断点调低不减公开市场高热态势

- ◆ 21年供地计划大幅缩减，但全年实际供应量预计仍将与20年保持稳定，全年供地计划完成率有望重返50%以上；
- ◆ 受土地新政影响，公开地溢价率预计在一定程度上受到抑制，但优质地块争抢热度丝毫不减

大郑州/市内八区历年（2016-2021年）住宅用地供地计划走势



大郑州历年（2016-2021年）一季度住宅供地计划完成情况



郑州土地新旧政策对比

土拍新规前后对比	区域	市区其它六区 (2016年10月31日起)	经开区、郑东新区 (2016年9月起)	航空港区 (2018年6月13日起)	新郑 (2019年6月17日起)	中牟、荥阳
2.18土地新政	熔断点	熔断点为起始价130%				
	竞价方式	城改用地：熔断后转为一次竞地价，接近平均值得 非城改用地：“限地价、竞自持”和熔断后摇号，自持比例越高（起始2%，增幅1%）、配建面积大者得（起始面积200平，增幅50平）/随机摇号				
土地新政前	熔断点	首次达到起始价150%	首次达到起始价150%	首次达到起始价200%	首次达到起始价150%	价高者得
	竞价方式	竞地价：150% ≤ 报价 ≤ 200%	竞综合房价	竞地价或竞综合房价：200% ≤ 报价 ≤ 260% (具体依据土地出让条件确定)	竞地价：150% ≤ 报价 ≤ 200%	

2021年1季度成交公开地一览表

序号	项目名	成交时间	溢价率(元/m²)	溢价率(%)	竞得人	参拍家数	竞拍企业
1	新郑	2021/3/15	3612	25%	澳海	7	龙湖、保亿、澳海、金地、平安、正荣、金辉
2	新郑	2021/3/15	1958	1%	茗业	2	—
3	郑东新区	2021/3/17	25280	50%	中海	8	保利、中海、金茂、绿城、招商、华润、中交、正商
4	新郑	2021/3/8	1634	13%	澳海	—	—
5	高新区	2021/2/22	6957	40%	保亿	10	保利、保亿、正荣、正弘、金辉、招商、万科、中海、金茂、新城
6	中牟	2021/3/29	3308	18%	龙湖	3	龙湖、新城、阳光城

数据来源：泰辰市场监控中心，实际监控

04、总结预测-郑州市市场

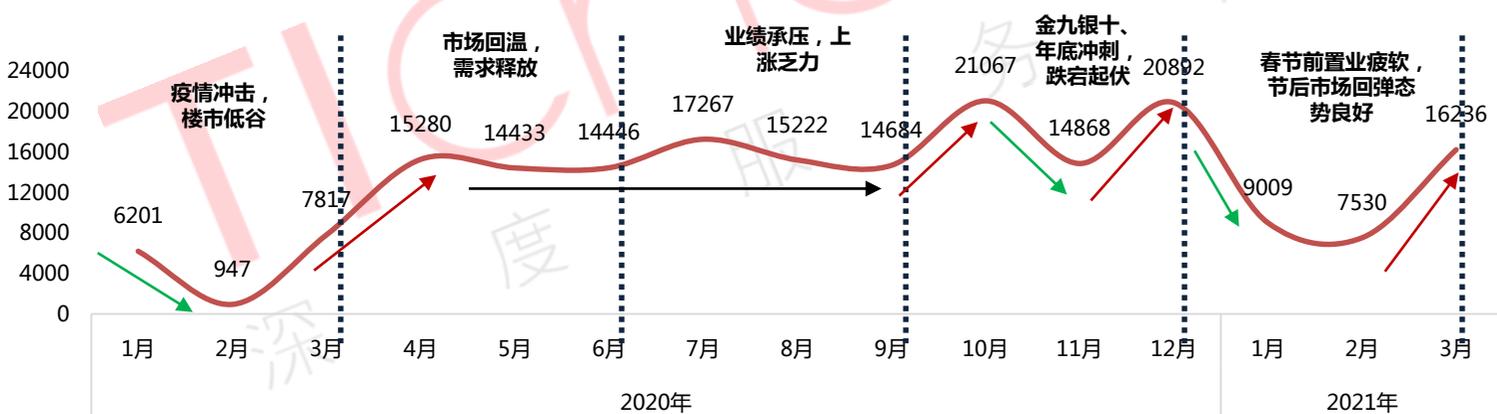
楼市表现：多因素助推节后市场走热，全年预期向好

- ◆ 节前预售资金监管政策出台，叠加销售节点因素，市场相对低迷；
- ◆ 节后受惯性回暖及一二线城市涨价带动等影响，市场预期提升

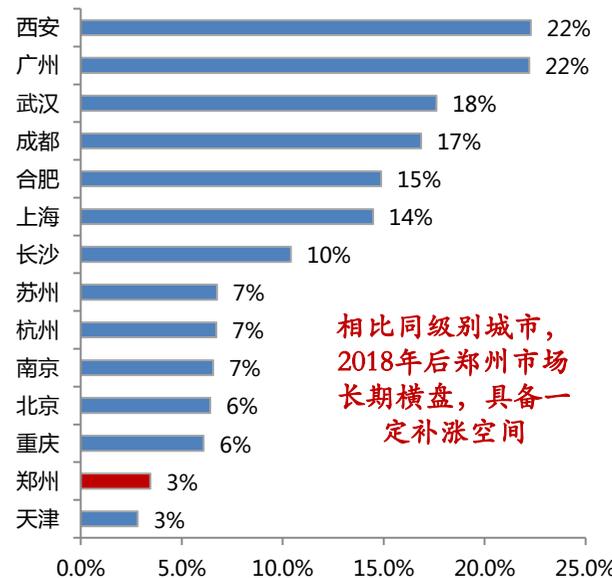
郑州市区+近郊商品住宅价格同比涨幅走势



2020-2021年3月郑州市区+近郊监控住宅月度实际总成交套数



典型一二线城市近三年房价复合增速对比



相比同级别城市，2018年后郑州市场长期横盘，具备一定补涨空间

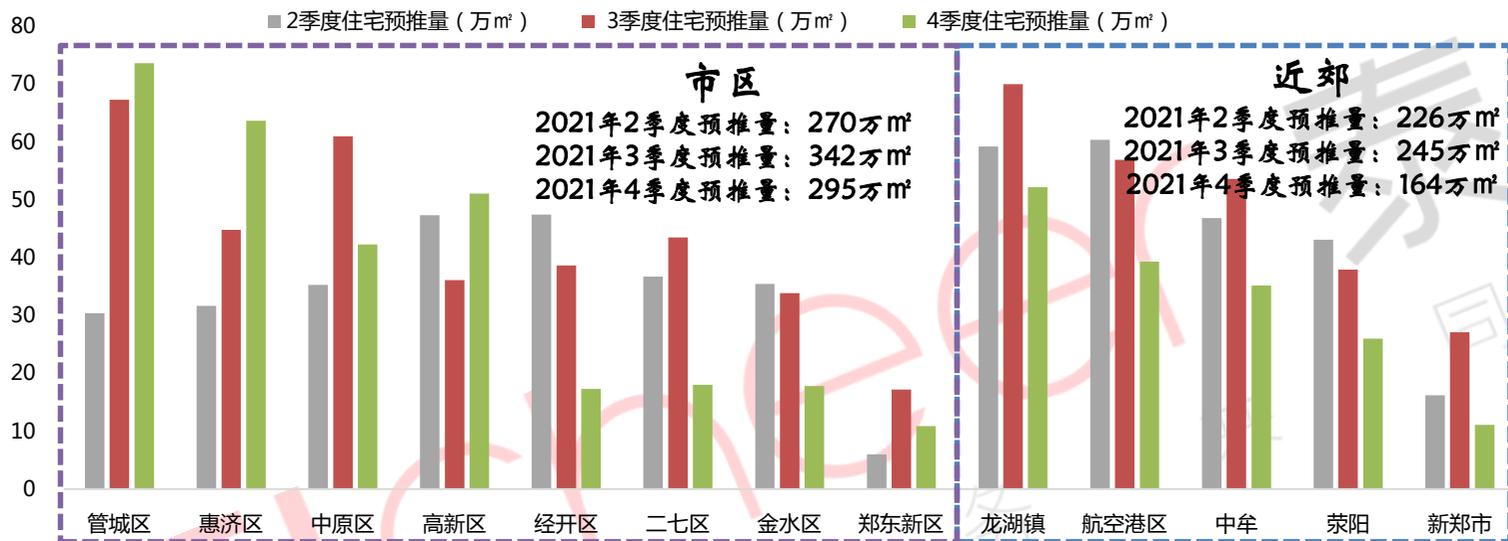
数据来源：泰辰市场监控中心，实际监控

04、总结预测-郑州市市场

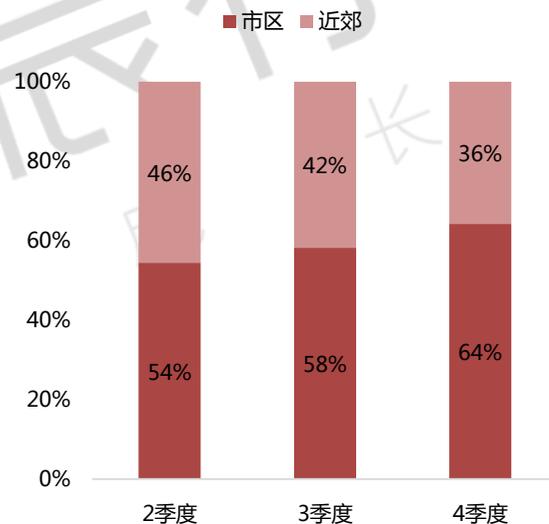
预推货量：上半年推货量小，热度有望延续，3季度集中供货后竞争加剧

- ◆ 21年预计大郑州总推货量1804万㎡，其中市区1056万㎡，近郊748万㎡，市区为供货主力；
- ◆ 上半年整体供货量较小，市场持续去库存，随着3季度集中供货，下半年高存量板块去化压力加大

2021年2-4季度大郑州各区域预计推售量



2021年2-4季度大郑州分市区/郊区预推量占比走势



单位：万㎡	市区，项目187个，推出149万㎡，去化212万㎡，已推未售311万㎡									近郊，项目160个，推出113万㎡，去化162万㎡，已推未售379万㎡						合计
	管城区	金水区	高新区	郑东新区	经开区	中原区	二七区	惠济区	小计	新郑市	龙湖镇	荥阳	中牟	航空港区	小计	
项目个数	17	33	25	37	26	15	15	19	187	13	41	34	44	28	160	347
21年季度推出	15	34	36	14	20	13	0	17	149	9	27	34	35	10	113	262
21年1季度去化	33	32	44	25	25	25	15	13	212	10	38	29	23	23	122	334
住宅已推未售	23	46	50	40	52	52	31	17	311	53	56	128	77	85	399	710
20年1季度去化	17	18	20	6	8	10	21	7	107	6	17	17	17	15	72	179
去化同比	95%	79%	120%	324%	215%	146%	-29%	83%	98%	728%	124%	68%	35%	51%	125%	109%

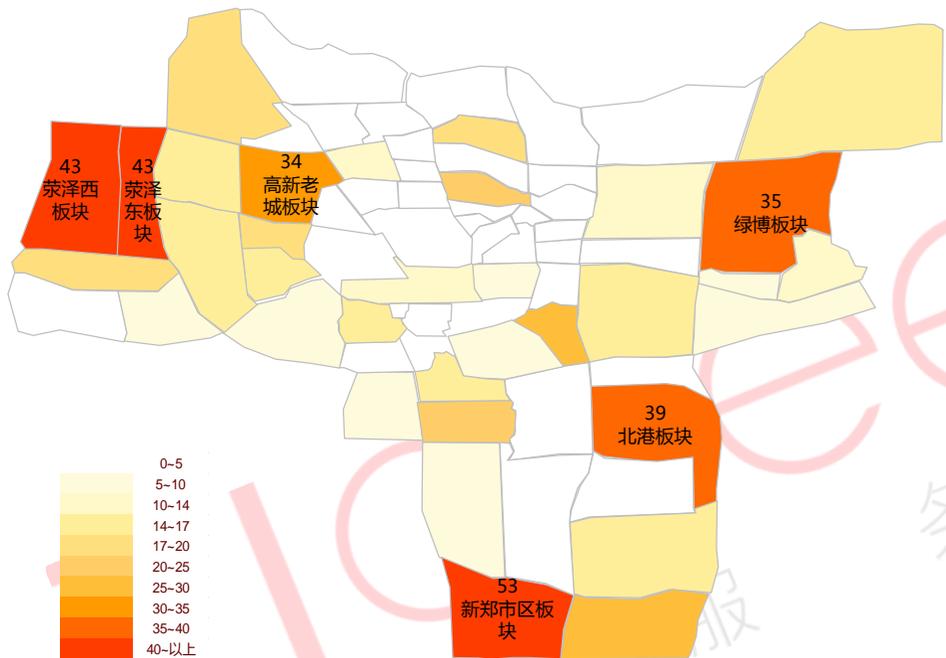
数据来源：泰辰市场监控中心，实际监控

04、总结预测-郑州市市场

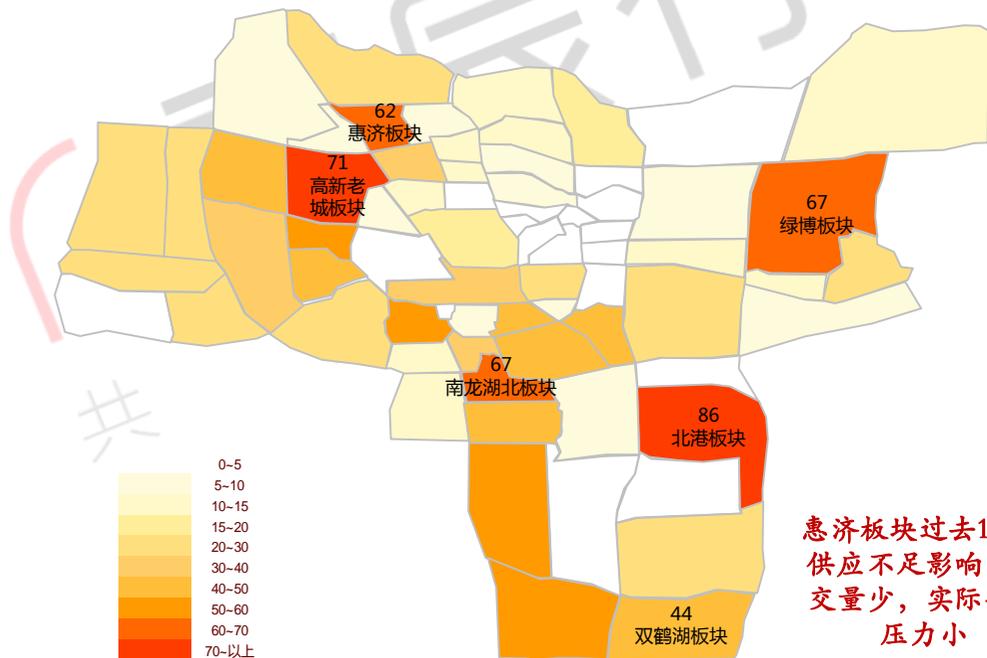
中短期库存：近郊板块高库存叠加高预推，压力加剧

- ◆ 显性库存主要集中在荥阳、新郑、绿博、港区等近郊板块；
- ◆ 2-4季度近郊港区、新郑、绿博等板块预推量较大，去化压力叠加，市区预推主要为高新老城等板块，需求量大，去化压力小

2021年1季度各板块显性库存（已推未售量）色温图（单位：万㎡）



2021年2-4季度各板块计划推售量色温图（单位：万㎡）



惠济板块过去1年受供应不足影响，成交量少，实际去化压力小

TOP10板块	新郑市区	荥泽西	荥泽东	北港	绿博	高新老城	双鹤湖	滨河国际新城	龙湖南	南龙湖南
1季度已推未售：万㎡	53	43	43	39	35	34	29	26	24	20
近1年月均去化：万㎡	5	3	4	7	7	11	2	4	4	5
去化周期：月	11	13	10	6	5	3	14	7	7	4

TOP9板块	北港	高新老城	绿博	南龙湖北	惠济	二七新城	常西湖	新郑市区	郭店
2-3季度预推量：万㎡	86	71	69	67	62	59	58	54	51
近1年月均去化：万㎡	7	11	7	5	2	3	6	5	5
去化周期：月	12	6	9	15	26	18	9	12	11

数据来源：泰辰市场监控中心，实际监控

总结预测

全国层面：2021年国内经济将持续复苏反弹，外部输入性通胀压力较大，疫情期间的金融及货币宽松政策将逐步退出，面临流动性拐点；政策环境和基调未变，高热城市将持续面临调控压力，行业整体预期及表现稳定向好。

郑州层面：政策维稳，监管强化，引导市场逐步规范；郑州市场经历横盘与调整后将持续复苏，量价维稳，区域短期库存分化不均及推受节奏影响下，整体市场将持续呈现结构性分化趋势，主城量价延续，郊区以去化库存为主，价格涨幅动力不足。郑州供地模式与节奏更改后，将加速企业间的合作开发，投资端将更加关注优质地块，对于企业的投融资及运营能力要求更高。

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。

泰辰控股(深圳)集团股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州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>