



20  
21

1月刊

# 郑州房地产市场报告

——泰辰行技术中心

# 1月郑州市场总结

经济环境层面，各项指标持续恢复中，但核心CPI下行，表明需求修复仍然任重道远，经济处可持续性承压状态。年初融资端收紧，货币政策由宽货币向稳货币切换，多地银行收紧房贷额度，进一步促进当地市场交易平稳。郑州政策依旧稳基建为主，持续推动郑州国家中心城市建设

1月8日，郑州再出土地新政，土地市场在随政务环境调整之后，逐步踏入改革步伐，更是学习杭州模式，稳定供需基础上，竞配建增加人才、公租房供应，进一步推动人才兴城战略；供销方面，主力集中于主城区，供应增加，成交下滑，其中建业足球小镇项目落地，摘得二七樱桃沟住宅地块，金水区郑州国际金贸港成交，北区商业地标进程启动

1月房企处于节点调整期，受年底高压业绩收割殆尽/临近春节大额支出需求减弱/部分房企营销节奏减缓等综合因素影响，市场热度下降，各项目单盘周均来访环比-24%，成交环比-44%，整体推盘量分别下降超5成，其中仅三个主城核心项目开盘，去化率为38%；基于春节临近，客户量下降，叠加分期监管政策加码，部分项目收回分期，但热点区域，仍然保持抢收态势，延续特价房稳量

# 目录

## CONTENTS

01

### 宏观环境

经济仍处可持续性承压状态，行业融资延续收紧，贷款额度紧张

02

### 土地市场

土地放量明显，供应同环比增加，供销主力皆集中于主城

03

### 楼市表现

房企处于节点调整期，传统节点惯性影响，市场热度下降，单盘成交下降4成

04

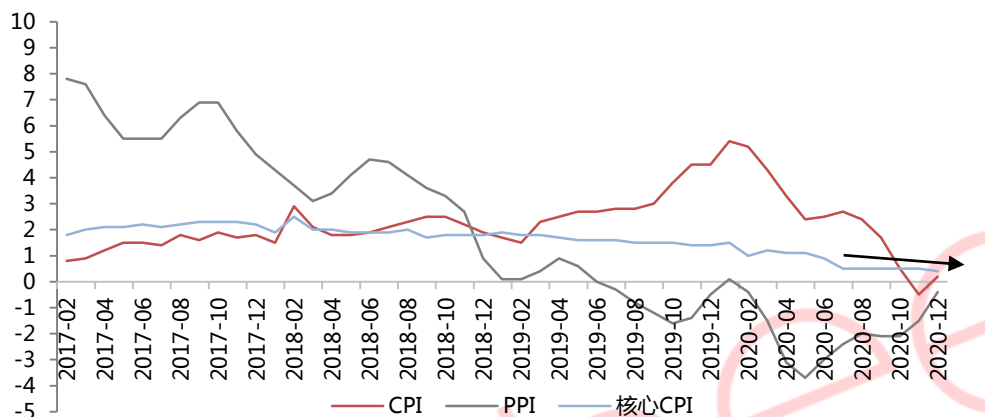
### 数据分析

新房供销齐跌，价格上涨，商办市场依然严峻；二手房微跌，容量较稳定

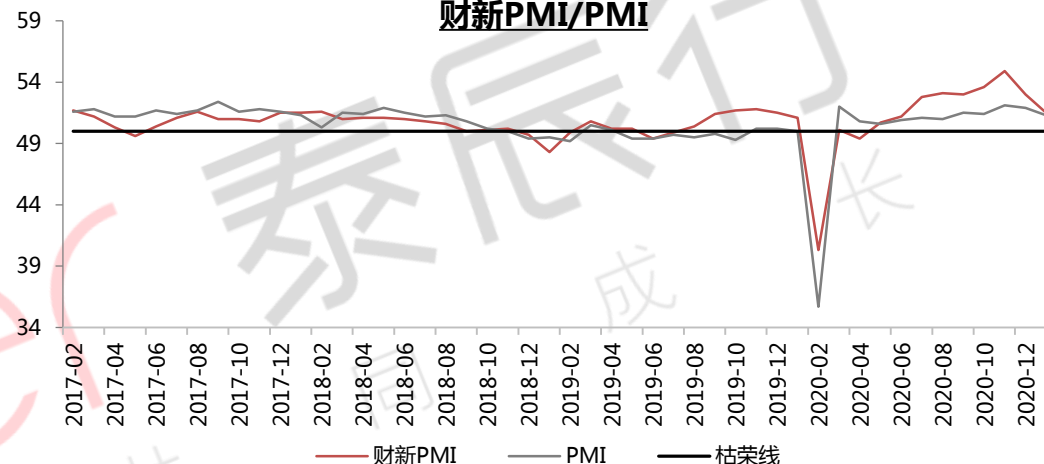
# 经济环境：各项指标持续恢复，需求修复仍有空间

国内需求稳定恢复，各项指标持续向好，核心CPI下行表明需求修复仍有空间，经济处可持续性承压状态

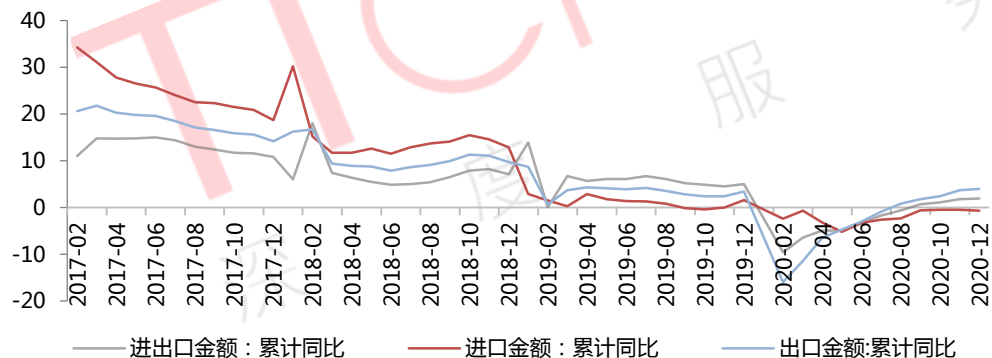
图：CPI/PPI同比增幅（%）



财新PMI/PMI



进口、出口、进出口累计同比（%）

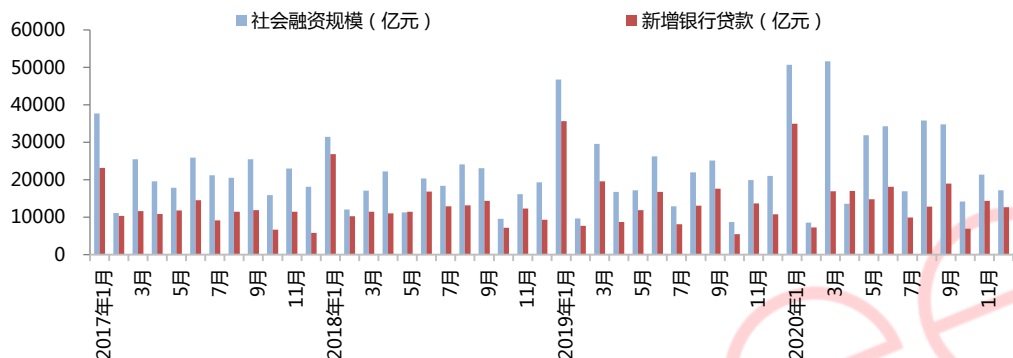


- ✓ **CPI/核心CPI/PPI走势：** CPI主因食品价格受供给因素影响而出现上涨，核心CPI同比出现下行，降至0.4%(前值0.5%)，反映涨价因素单一，需求修复仍有空间；全球需求端复苏叠加冷冬动力煤与天然气的涨价致PPI超预期反弹，伴随季节性涨价因素消除，PPI全年走势仍维持前高后低。
- ✓ **经济表现：** 12月我国进出口数据均呈现超预期表现，出口增速虽较11月边际下降但仍旧表现亮眼，受海外疫情影响，我国产业链优势带来的机电和高新技术产品出口同比高增或为近两月出口增速较高的重要原因，与此同时防疫物资出口仍旧表现较好。进口方面12月集成电路进口表现亮眼，同时全球大宗商品价格走高或在一定程度上提供了支撑，后续应关注海外和国内疫情发展带来的影响。

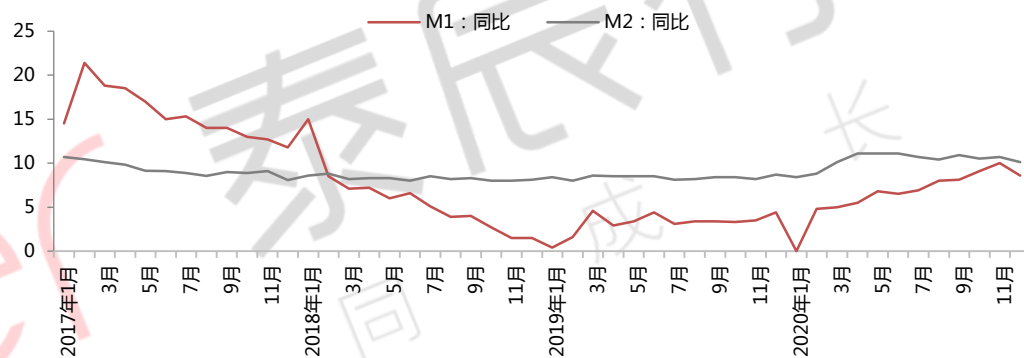
# 金融端：货币供给回归中性，信贷持续支持实体经济

货币政策由宽货币向稳货币切换，金融政策相对收紧；房地产融资层面严监管，资金持续流向实体经济的结构性特征更加显著

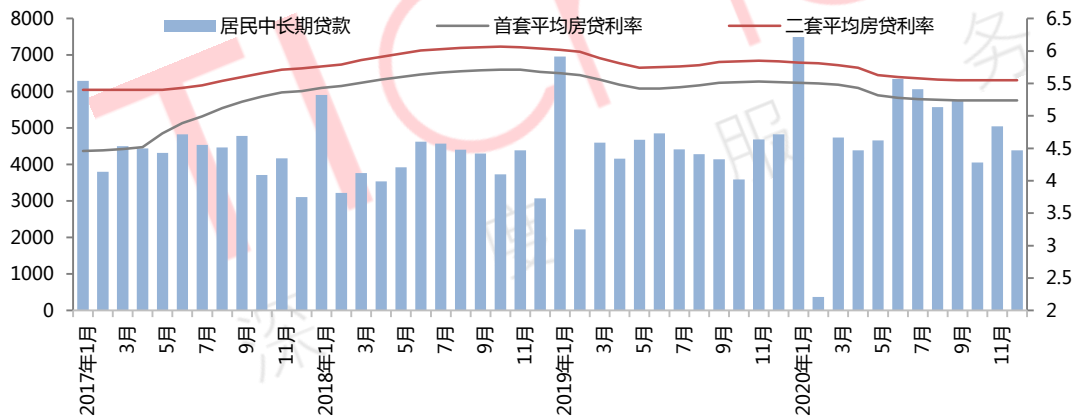
图：新增社融规模（亿元）、新增信贷（亿元）



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：**12月新增社融规模同比减少4821亿元，导致12月末社融增速较上月末下降0.3个百分点，随着央行货币政策回归正常化，以及疫情期间出台的宽松政策逐步退出，2021年社融增速下行预计是大趋势。货币供给端，M2-M1剪刀差走阔0.8个百分点，为20年6月以来首次走阔，M1回落因房地产金融审慎管理收紧，三四线地产销售走弱与房企、城投融资收缩有关。
- ✓ 居民中长期贷款出现多个月以来的首次同比少增，表明前期出台的房地产金融监管措施正在产生效果，信贷结构有所优化，压降房地产相关融资、支持资金流向实体经济的结构性特征进一步显现。

2020.12.31 《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》下发后，截止目前多地银行额度紧张，放款变慢，体现了房贷集中度管理政策在落地，一定程度限制市场交易，有助于促进当地市场交易的平稳

### 郑州多家银行房贷“已暂停”

“二手房贷款业务我们做不了，新房贷款要找房产项目的合作银行。以现在情况来看，新房放款是相当缓慢的。”1月25日，中国银行郑州某支行贷款中心客户经理向大河报·大河财立方记者证实，该行自2021年1月1日起，就开始暂停二手房贷款业务，其他国有银行也几乎是一样的。

记者走访其他银行以及二手房交易公司亦印证了这一说法。“现在，各家银行二手房贷都下不来，主要是银行资金收紧了。”记者来到贝壳找房郑州中心时，这里已经没有往日的“热闹”。一贝壳找房郑州交易顾问告诉记者，这或多或少将影响二手房市场的成交量，不过刚需还是会买的。但是具体什么时候能正常放款，她也不清楚，“估计今年是不行了”。

| 区域 | 城市 | 银行         | 变化                  |
|----|----|------------|---------------------|
| 西部 | 重庆 | 各银行        | 额度紧张                |
|    | 成都 | 各银行        | 额度紧张                |
| 华北 | 北京 | 建设银行       | 额度紧张，批复变慢           |
|    | 郑州 | 多家银行       | 二手房暂停贷款，新房节制接单，放款变慢 |
|    | 西安 | 交通银行       | 额度紧张，放款延后           |
| 华东 | 南京 | 多家银行       | 额度紧张，放款变慢           |
|    | 常州 | 招商银行、苏州银行  | 个别银行额度紧张            |
|    | 徐州 | 多家银行       | 额度紧张                |
|    | 宁波 | 多家银行       | 额度紧张，利率上调           |
|    | 泉州 | 兴业银行、民生银行等 | 额度紧张，部分银行利率高速       |
| 华南 | 广州 | 多家银行       | 额度收紧，房贷审批趋严         |
|    | 佛山 | 多家银行       | 额度紧张，审核标准提高         |
|    | 清远 | 招商银行       | 利率提高20个基点           |
|    | 昆明 | 多家银行       | 额度受限，放款变慢           |
|    | 肇庆 | 各银行        | 多家银行暂停接单            |

# 行业热点：郑州市十四五规划&2035远景发展目标建议公布

## 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

◆ 围绕建设现代化国家中心城市的目标，科技创新驱动、人才助力、产业、交通、大都市圈提速建设，到2035国家中心城市的功能全面形成，基本实现“两化五强”建设目标

**把科技创新作为国家中心城市核心功能来打造。**高质量打造中原科技城，以龙湖北部、智慧岛、科学谷三个区域为主体，协同推进科技创新、政策创新、金融创新、资本创新，重点发展数字文创、信息技术、前沿科技、生命科技、人才教育等产业

| 区域   | 产业发展                                                         |
|------|--------------------------------------------------------------|
| 航空港区 | 发挥“航空+保税”的优势，打造突出时间效率需求、“速度”偏好型的 <b>电子信息、生物医药等高端产业</b>       |
| 郑东新区 | <b>以数字经济为支撑、以总部经济、金融服务业、科技服务业为重点</b> ，加快打造服务全省、辐射周边的高端服务业大平台 |
| 高新区  | 突出 <b>科技型制造业，推进信息安全与智能传感等新一代信息技术产业</b> 成规模、上水平，大力发展高新技术产业    |
| 经开区  | 围绕 <b>汽车与装备制造业</b> 科技研发、补链强链及产品升级，全面提升主导产业竞争力                |

创新

产业

人才

实行更加开放人才政策，坚持“人才是第一资源”，实施好“黄河人才计划”，推进河南省（中原科技城）人才创新创业试验区建设，聚焦重点领域、重点产业，大力引进世界一流的战略科技人才、科技领军人才和高水平创新团队

枢纽+开放

- 加快**机场三期工程建设**，启动第四跑道和南货运区建设，加快郑州（上街）通航产业综合示范区建设
- **加快建设小李庄火车站、高铁南站及高铁货运枢纽中心**，推进占杨、薛店铁路物流基地建设
- **建成第二绕城高速**，优化高速快速路网体系，形成覆盖全域、畅接全省、通达全国的便捷公路网络体系

轨交

加快轨道交通建设，推动三期规划项目建设，**加快K1、K2线建设，启动四期建设规划**，争取“十四五”末运营里程达到700公里左右，把郑州打造成为“轨道上的都市”

郑州都市圈

深度推进**郑开同城化**，高标准规划建设郑开同城化先行示范区，加快推进**郑许、郑新、郑焦协同发展**，引领中原城市群高质量发展。加快完善都市圈跨区域交通体系，推动郑汴洛轨道快线、“1+4”大都市区高速公路国省干线建设，形成高效便捷的通勤化都市圈交通体系。

十四五规划  
&  
2035远景目标

# 行业热点：郑州市两会政府工作报告出炉

1月30日，郑州市两会政府工作报告出炉，20年全市经济稳步向上，21年围绕科技创新、新兴产业、现代金融业、数字经济等产业持续助推郑州国家中心城市建设

## 2020年成绩单

GDP  
12003亿

建成区面积  
1200K m<sup>2</sup>

五年净流入人口  
260万+

引进高层次人才  
1042名

进出口总额  
中部城市第一

全市生产总值增长  
3%

一般公共预算收入增长  
3%

固定资产投资增长  
3.6%

居民人均可支配收入增长  
3.7%

## 2021年发展目标

全市生产总值增长  
7.5%+

一般公共预算收入增长  
5%

固定资产投资增长  
6%

社会消费品零售总额增长  
9%

## 2021重点发展产业

以龙湖北部、智慧岛、科学谷为主体，重点发展数字文创、信息技术、前沿科技等产业

申请建设“星火一链网”新型基础设施超级节点、加快中原鲲鹏生态创新中心运营、5G+示范工程实施等

科技创新

现代制造业

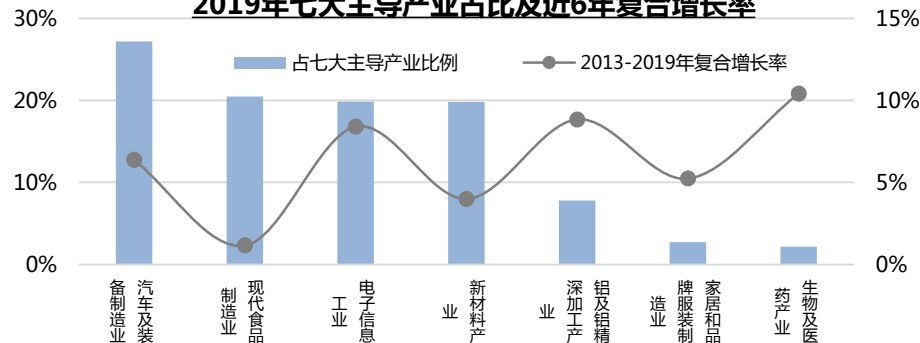
数字经济

现代服务业

- 聚焦电子信息、汽车、装备制造等重点产业做强主导产业
- 大力发展新能源产业，持续加大生物医药、物联网、人工智能、网络安全等重点产业培育力度，做大新兴产业

- 现代金融业：提升郑州龙子湖基金岛集聚效应
- 文旅产业：围绕沿黄文化带、环嵩山文化带、中心城区文化板块“两带一心”城市文化总体格局，推进全域旅游

2019年七大主导产业占比及近6年复合增长率



# 城建端：2021年度郑州市重点建设项目公布

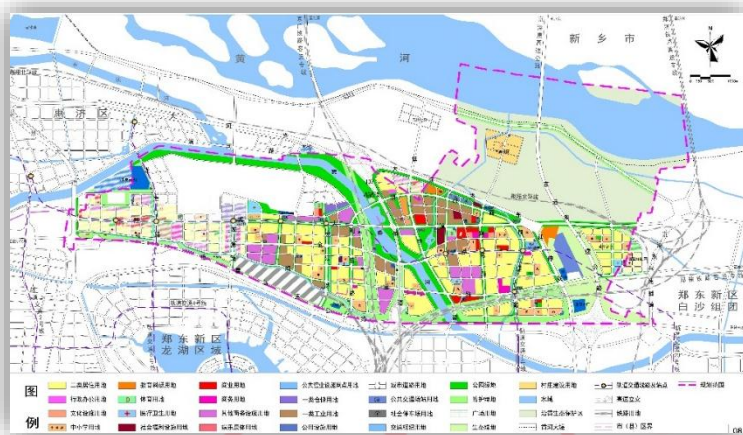
1月15日，郑州市政府印发《2021年度郑州市重点建设项目名单》，名单共列项目453个，总投资8143亿元，2021年计划完成投资2063亿元

| 项目类型       | 项目数量 | 重点项目                                                                                                     |
|------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 新型基础设施项目   | 22个  | 总投资7.4亿元的郑州市金水区智慧教育项目；总投资9.36亿的郑州市城市大脑二期（城市数据运营管理中心）项目；总投资10亿元的 <b>深兰星联人工智能生态基地等</b>                     |
| 产业结构优化升级项目 | 228个 | 总投资8亿元的郑州迅宏置业有限公司标准化厂房建设项目；总投资1.05亿元的郑州航空港区速达工业机械服务有限公司研发中心及办公楼建设项目等                                     |
| 创新驱动能力提升项目 | 18个  | 总投资8亿元的河南中原科创产业发展有限公司中原科创产业园一期建设项目；总投资30亿元的 <b>建业之窗经开产业园项目</b> ，总投资15.3亿元的 <b>郑州启迪置业有限公司郑州启迪科技城建设项目等</b> |
| 重大基础设施项目   | 28个  | 总投资194亿元的 <b>小李庄火车站站房建设项目</b> ；总投资77亿元的航空港区滨河西路快速化工程；总投资74.2亿元的郑州市城市电网竣工打捆项目等。                           |
| 新型城镇化项目    | 42个  | 总投资346.6亿元的郑州航空港区“三项工程一项管理”及棚改安置工程；总投资100.58亿元的郑东新区“三项工程一项管理”及棚改安置工程；总投资361亿元的金水区“三项工程一项管理”及棚改安置工程等      |
| 生态环保项目     | 18个  | 总投资3亿元的河南嵩北国家级森林公园创建项目；总投资18.6亿元的管城回族区大生态提升项目；总投资4.2亿元的惠济区东风渠景观绿化带工程等                                    |
| 民生和社会事业项目  | 97个  | 总投资35.78亿元的郑州航空港实验区教育能力提升打捆项目（11个）；总投资38亿元的郑东新区中小学打捆项目（19个）；总投资12.95亿元的郑州电视中心项目；总投资16亿元的清华大学附属中学郑东学校项目   |

# 规划端：金水科教园区规划调整、国际金贸港区域规划出炉

## 金水科教园区规划调整、国际金贸港区域规划出炉，郑州城市建设提速进行时

郑东新区北部区域概念性总体规划（2014-2030）



郑州国际金贸港区域最新控规



### ■ 规划调整内容：

- 1、增加了绿地规划系统的相关描述，规划绿地总面积 801.97公顷；
- 2、马头岗军用机场暂时保留，对机场所在区域及周边区域路网结构、用地性质等重新研究。

- 意义：机场的保留会对周边区域居住环境造成一定不利影响，但金水科教园区规划修改后城市建设用地大幅减少，可开发用地在一定程度上更加稀缺，未来房企入驻将有一定的困难、片区内可供选择项目将主要集中杨金片区机场以南、鸿宝片区，加之北龙湖目前人口、项目等的外溢，会带动区域城市配套的发展，从而会进一步抬高片区价值。

### ■ 规划范围：

- ✓ 郑州市中心城区北部，行政区划隶属于金水区，由新龙路、中州大道、柳林东路、花园北路四条城市道路所围合区域，规划用地总面积为38.2公顷（折合573亩）。

### ■ 规划要求：

- ✓ 建筑风格以现代风格为主，外观造型应简约明快
- ✓ 规划地块与1月12日至13日郑州国际金贸港项目建设用地8宗土拍地块位置一致，郑州国际金贸港的建设规划愈来愈明晰，郑北新地标或将启动建设

## □ 宏观

国内需求持续向好，各项指标稳定恢复，但经济增长动力仍有不足，需求修复尚存空间，21年扩内需稳增长仍为重点；金融端宽松环境难再现，货币供给回归中性，房地产控金融风险，资金持续流向实体经济结构性特征更加显著

## □ 政策

年后房贷集中管理政策落地，多地房贷收紧，郑州二手房停贷，新房放款缓慢，一定程度限制市场交易，有助于促进当地市场交易的平稳；十四五规划、郑州市两会政府工作报告、2021重点建设项目出炉为郑州市国家中心城市建设发展明确方向

# 土地新规，土拍熔断价降至120-130%，新增“竞自持”

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。

内容：

## 郑州市人民政府文件

郑政〔2021〕4号

郑州市人民政府

### 一、出让方式

- 住宅用地可采取“**限地价、竞自持**”方式出让或熔断后摇号确定竞得人，报(竞)价首次达到出让起始价的120%—130%时熔断。

### 二、供地计划

- 统筹编制供应计划；实现计划精细管理；加快棚户区改造项目用地供应。

### 三、评估模式

- 明确合理销售参考房价，可按周边实际销售价格的10%浮动确定；评估时增加剩余法，计算方法为：楼面价=销售参考房价-税费-财务成本-建安成本-合理利润。

### 四、调控管理

- 确保全市年度住宅用地价格变化幅度控制在5%以内；建立以基准地价、地价监测成果为基础，以市场指导价为基本调控手段的土地市场价格体系。

## 关于土拍政策对比：

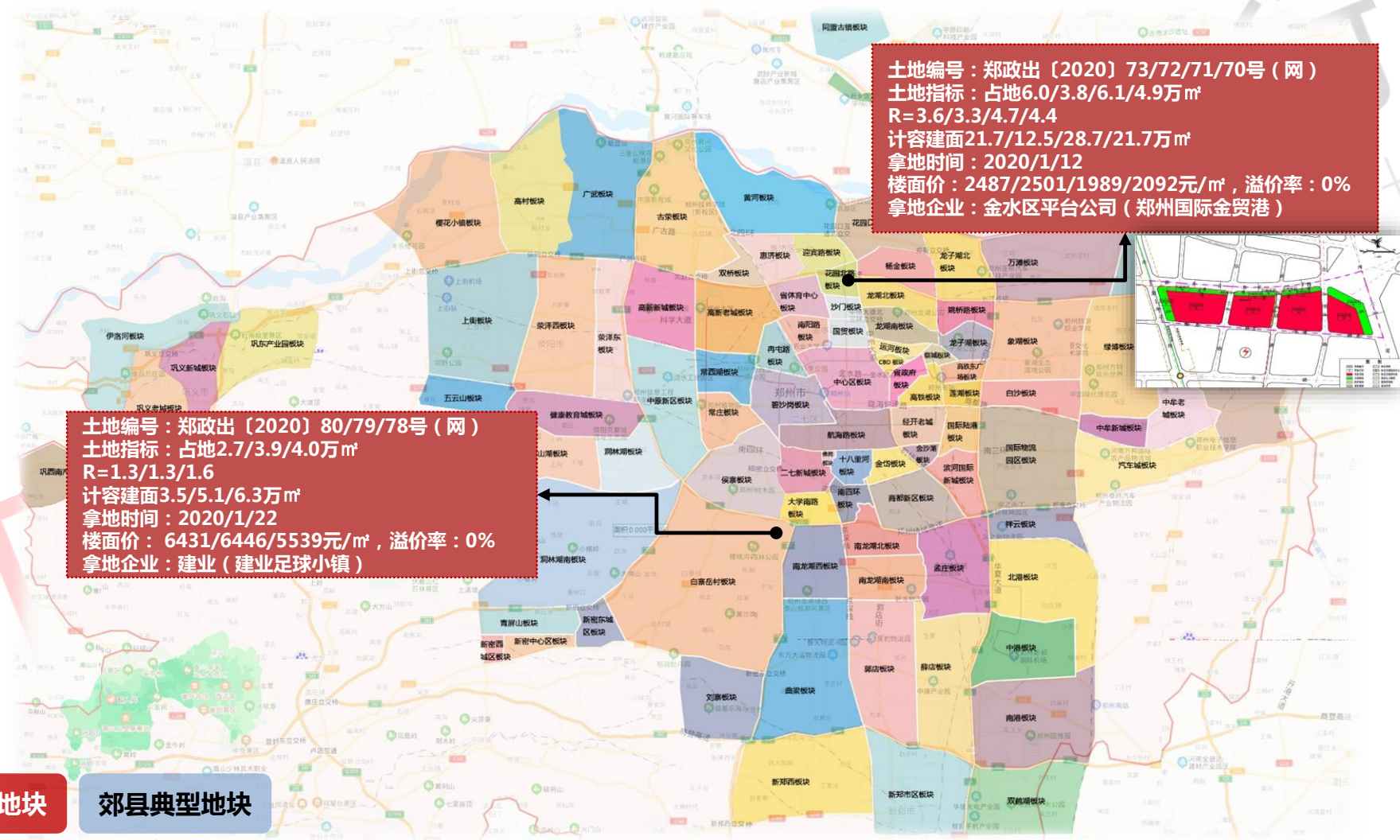
| 1.8新规出台前后对比 | 区域   | 市区其它六区<br>( 2016年10月31日起 )                                      | 经开区、郑东新区<br>( 2016年9月起 ) | 航空港区<br>( 2018年6月13日起 )              | 新郑<br>( 2019年6月17日起 ) | 中牟、荥阳 |
|-------------|------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-------|
| 执行前         | 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%      |       |
| 执行后         | 熔断点  | 熔断点为首次达到起始价120-130%                                             |                          |                                      |                       |       |
|             | 竞价方式 | 主城核心区竞自持，自持比例达100%后竞养老用房及公租房配建比例；主城非核心区（四环外）随机摇号确定竞得方（具体细节暂未释放） |                          |                                      |                       |       |

注：新规已发文，目前暂未有执行此政策地块。

# 典型地块：建业足球小镇住宅首次摘地、郑州国际金贸港项目集中拿地

Ticheer  
深度服务 共同成长

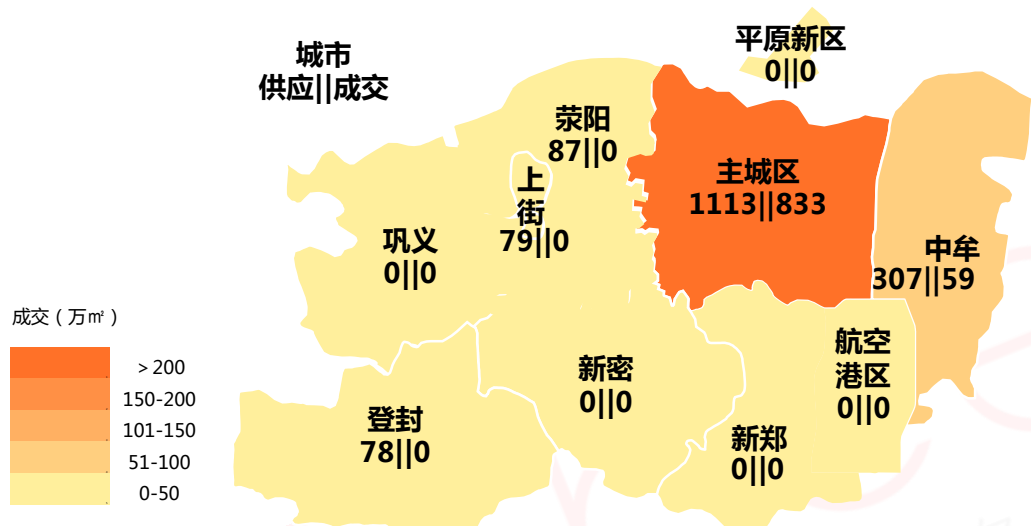
本月大郑州无净地成交，均为0溢价底价摘得，典型地块中建业足球小镇首次摘地，整体容积率1.3-1.6；其次为金水区郑州国际金贸港四块商办用地成交，预示着北区商业地标进程启动



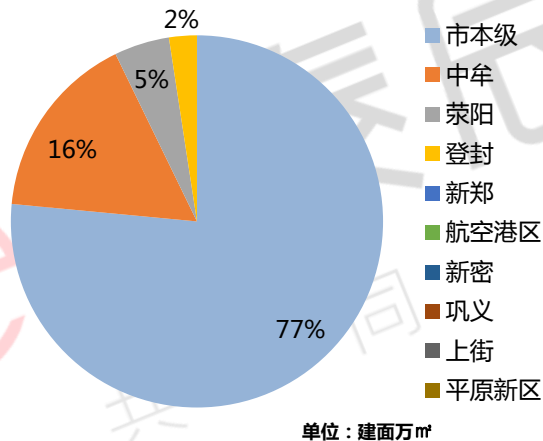
# 大郑州土地市场：成交量回落，市区为供销主力

商品房土地市场供应增加，共计供应309万 $m^2$ （环比+41%，同比+28%）；成交166万 $m^2$ （环比-76%，同比-58%），供应量同环比上涨，成交量有所回落；供销区域中市区及近郊（中牟县）表现较好

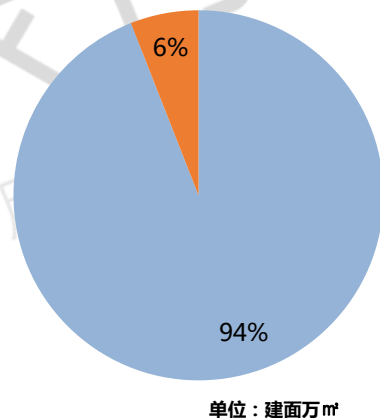
1月大郑州+平原新区商住+商服用地量及楼面价成交热力图



供应占比

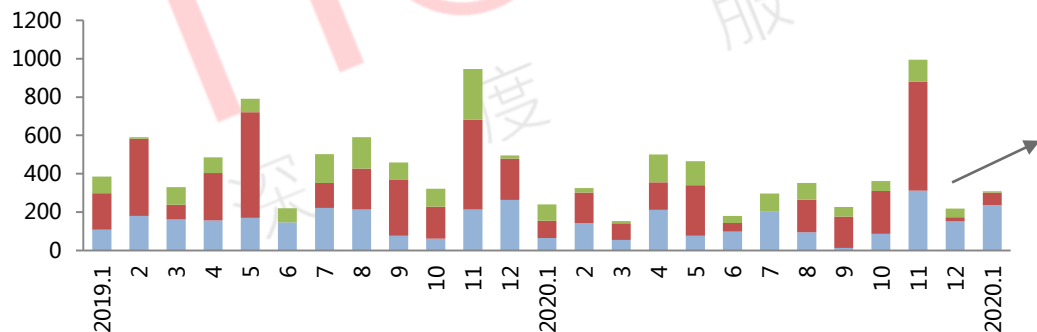


成交占比



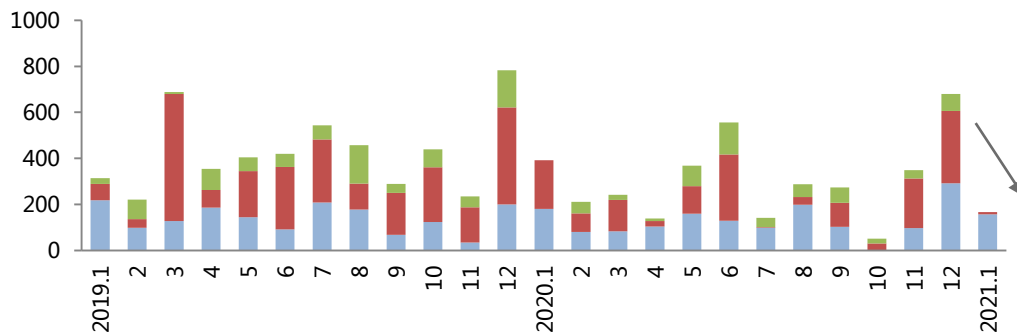
2019.1-2021.1市区及近、远郊商住+商服用地供应分析 (万 $m^2$ )

■市区 ■近郊 ■远郊



2019.1-2021.1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

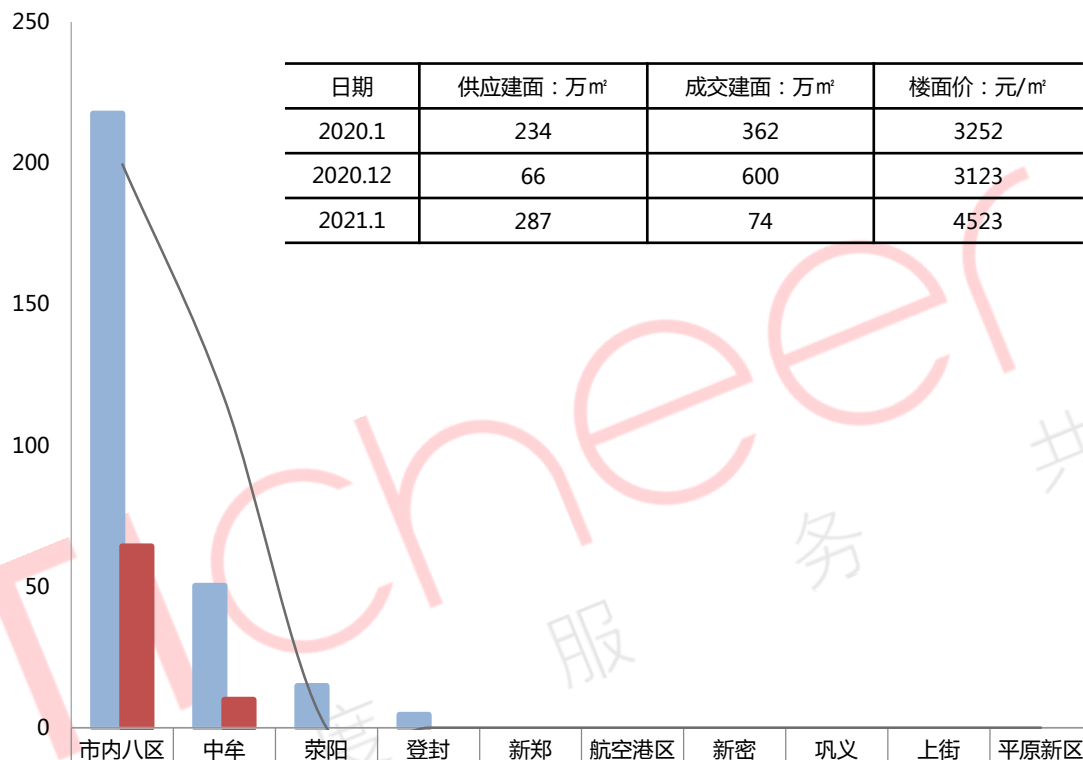


# 大郑州土地市场：商住用地供销价

商住用地共计供应287万 m<sup>2</sup> (环比+335%，同比+23%)，成交74万 m<sup>2</sup> (环比-88%，同比-80%)，多集中于市区，楼面价表现上涨，为4523元/m<sup>2</sup> (环比+39%，同比+45%)

1月大郑州各区商住用地建面及楼面价走势

| 日期      | 供应建面：万 m <sup>2</sup> | 成交建面：万 m <sup>2</sup> | 楼面价：元/m <sup>2</sup> |
|---------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 2020.1  | 234                   | 362                   | 3252                 |
| 2020.12 | 66                    | 600                   | 3123                 |
| 2021.1  | 287                   | 74                    | 4523                 |

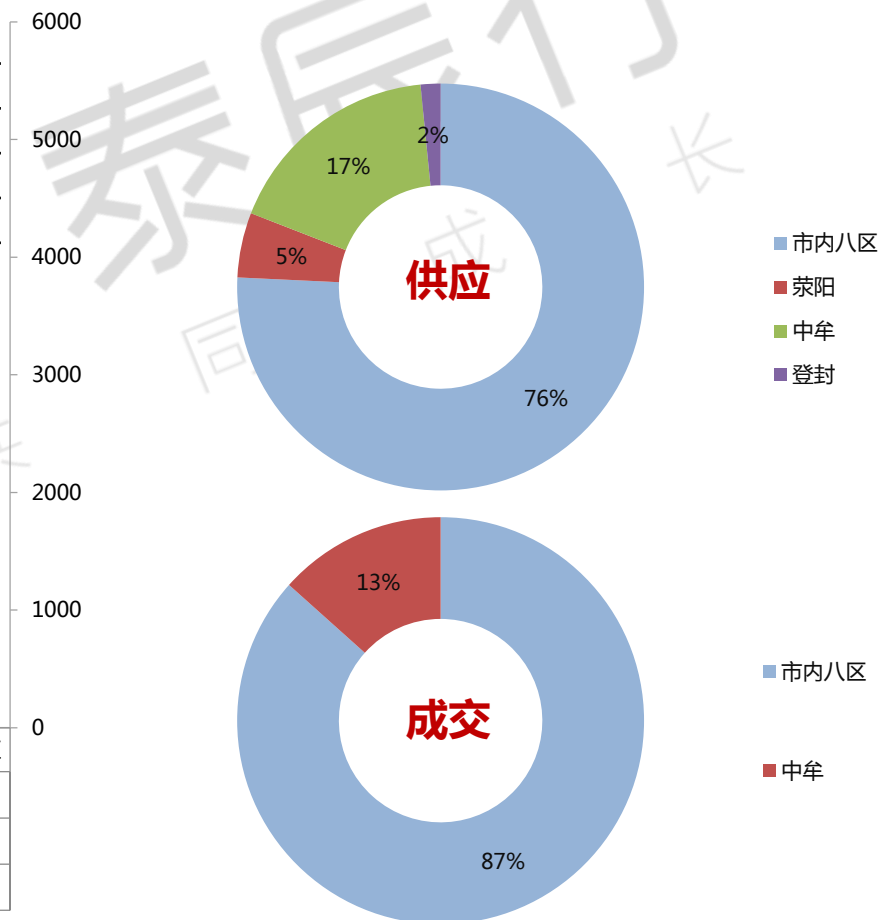


|                       |      |      |    |   |   |   |   |   |   |   |
|-----------------------|------|------|----|---|---|---|---|---|---|---|
| 供应建面：万 m <sup>2</sup> | 217  | 50   | 15 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 成交建面：万 m <sup>2</sup> | 64   | 10   | 0  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 楼面价：元/m <sup>2</sup>  | 4789 | 2795 | 0  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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

供销建面分别占比 (%)

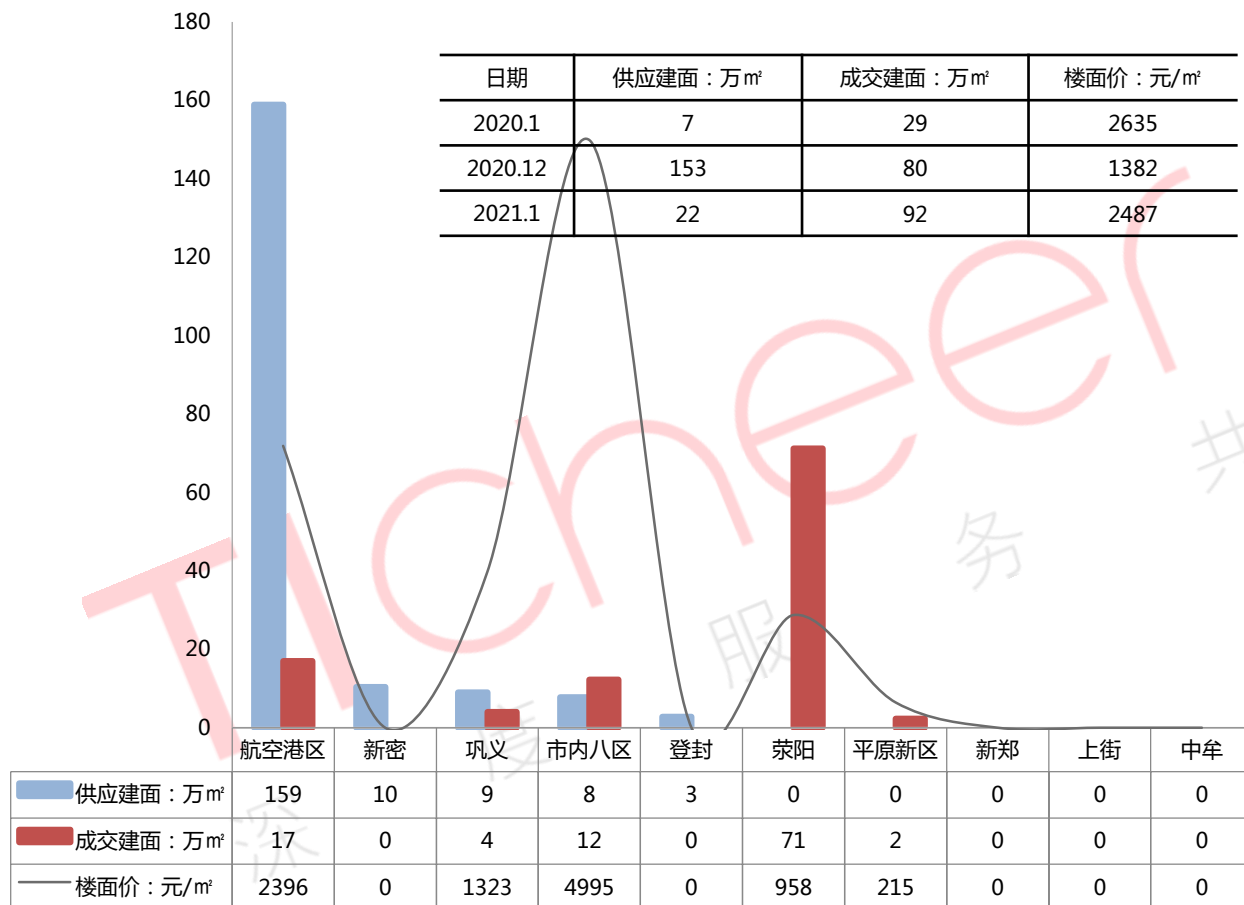


# 大郑州土地市场：商服用地供销价

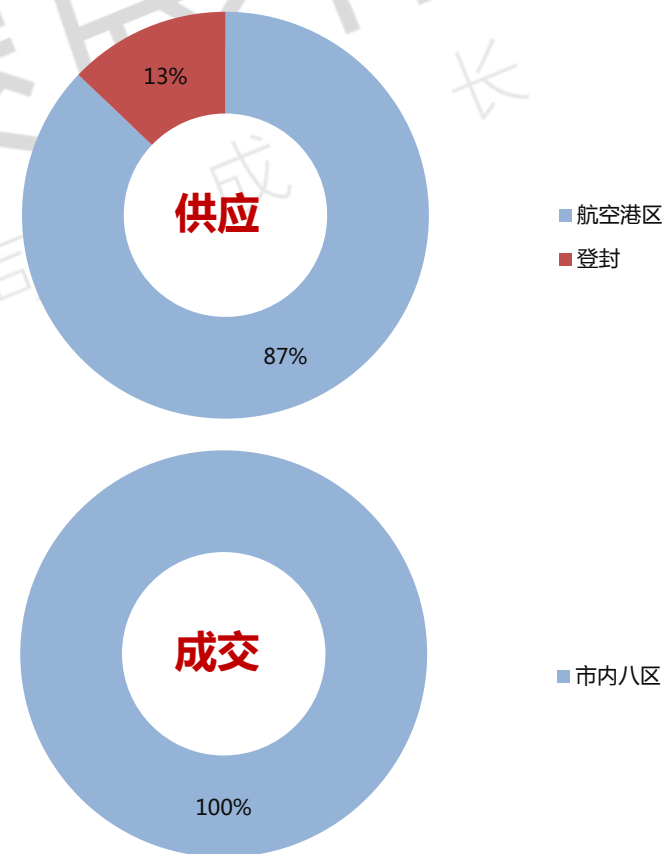
商服用地供应22万 m<sup>2</sup>（环比-86%，同比+214%），供地主要升龙城城改商业地；成交92万 m<sup>2</sup>（环比+15%，同比+217%），楼面价2487元/m<sup>2</sup>（环比+80%，同比-6%），金水区郑州自贸国际港集中摘得4宗商办用地

1月大郑州各区商服用地建面及楼面价走势

| 日期      | 供应建面：万 m <sup>2</sup> | 成交建面：万 m <sup>2</sup> | 楼面价：元/m <sup>2</sup> |
|---------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 2020.1  | 7                     | 29                    | 2635                 |
| 2020.12 | 153                   | 80                    | 1382                 |
| 2021.1  | 22                    | 92                    | 2487                 |



供销建面分别占比（%）



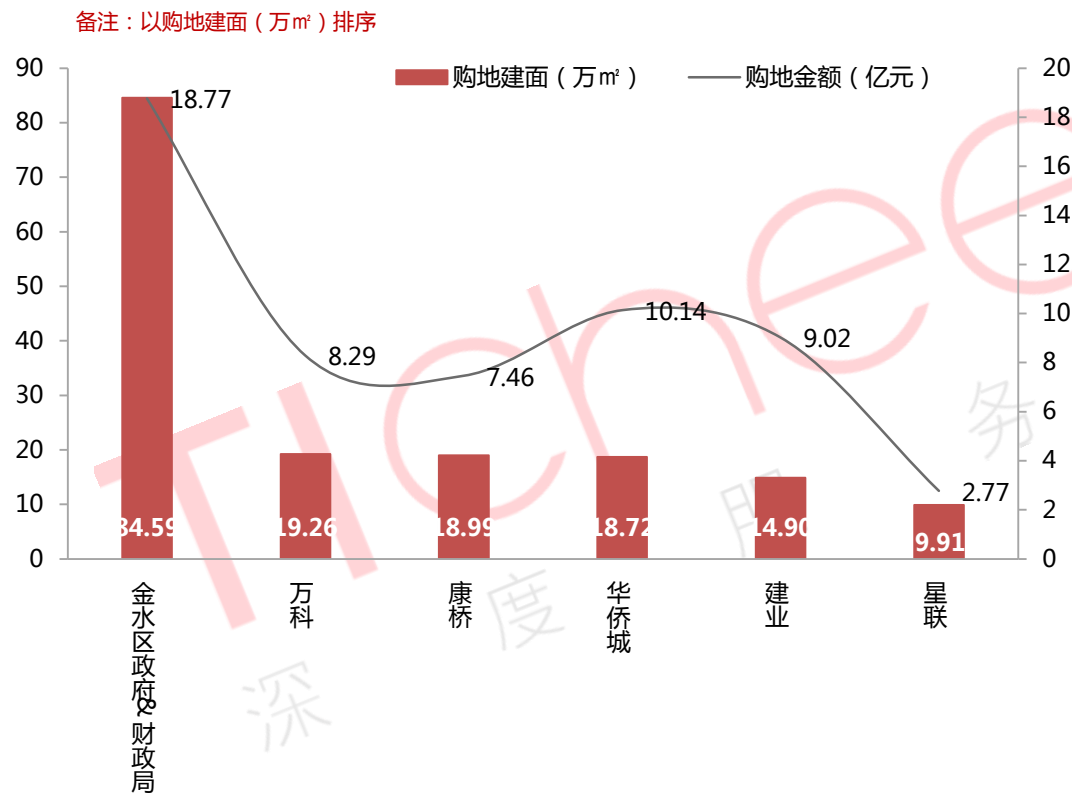
备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有偏差

数据来源：公共资源交易中心、自然资源网上交易系统

# 大郑州土地市场：1月购地排名

大郑州范围内，金水区平台公司、万科、康桥摘地位居前三，摘地模式以城改、勾地为主；其中金水区政府于郑州国际自贸港集中拿地85万m²居首；建业足球小镇首次摘住宅用地，共计15万m²

2021年1月大郑州典型房企拿地成交面积、金额分析



1月房企拿地排名及拿地区域分析

| 房企        | 拿地面积<br>(亩)↓ | 拿地建面<br>(万方) | 拿地金额<br>(亿元) | 拿地地价<br>(万元/亩) | 平均楼面价<br>(元/m²) | 拿地区域         |
|-----------|--------------|--------------|--------------|----------------|-----------------|--------------|
| 金水区政府&财政局 | 313          | 85           | 19           | 600            | 2219            | 金水区（郑州国际自贸港） |
| 万科        | 116          | 19           | 8            | 717            | 4302            | 高新区（万科城）     |
| 康桥        | 106          | 19           | 7            | 704            | 3928            | 高新区（康桥九溪天悦）  |
| 华侨城       | 140          | 19           | 10           | 722            | 5415            | 二七区（二七华侨城）   |
| 建业        | 158          | 15           | 9            | 570            | 6056            | 二七区（建业足球小镇）  |
| 星联        | 59           | 10           | 3            | 466            | 2795            | 中牟县（储备）      |

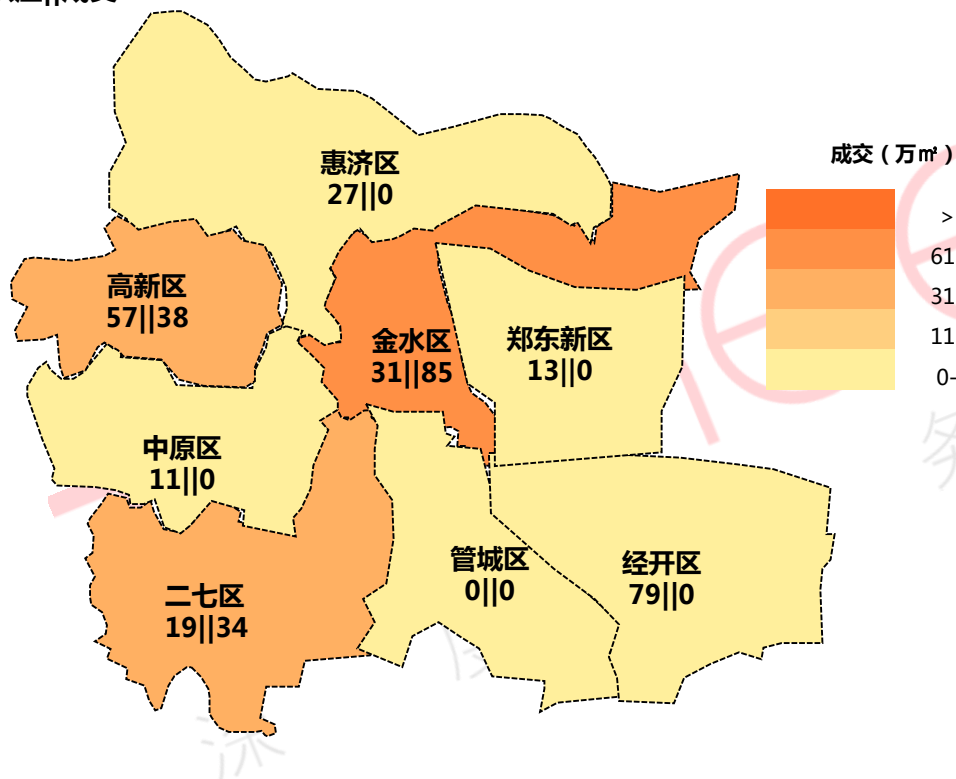
备注：以拿地面积（亩）排名

# 市本级土地市场：供应持续放量，成交量价齐降

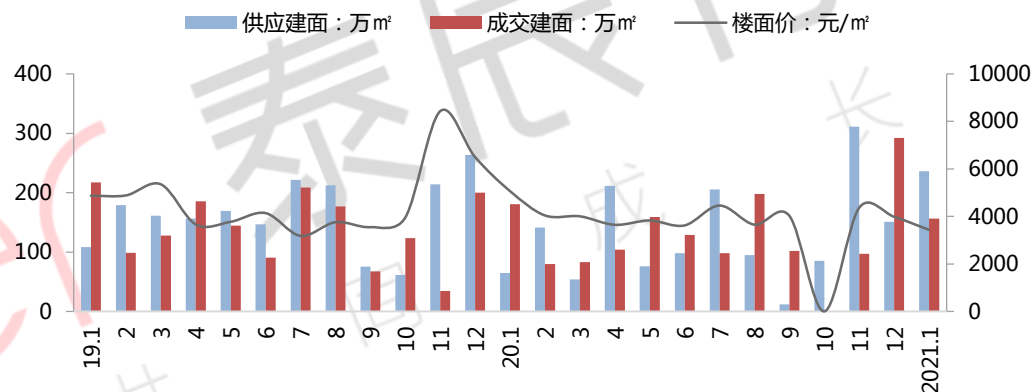
1月市区供应236万 $\text{m}^2$ （环比+56%，同比+264%），经开区、高新区为主力区域；成交156万 $\text{m}^2$ （环比-46%，同比-13%），楼面价3431元/ $\text{m}^2$ （环比-14%，同比-32%），成交均为城改及勾地，量价齐降

1月郑州市区商住+商服用地成交热力图（万 $\text{m}^2$ ）

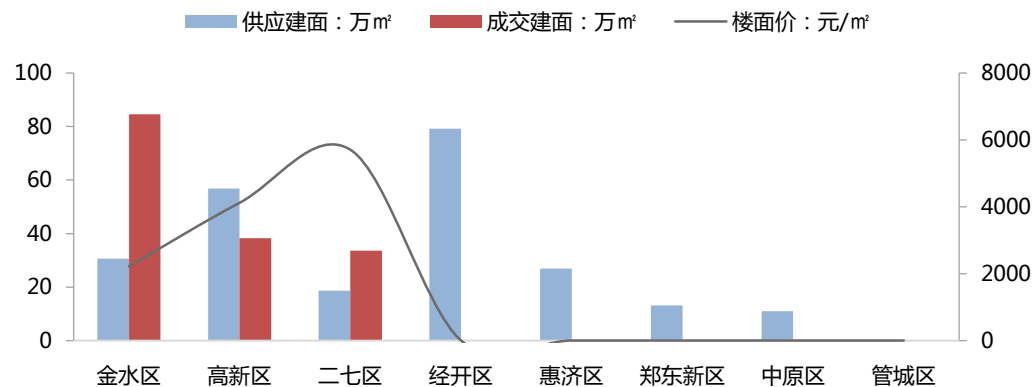
区域  
供应||成交



2019.1-2021.1市本级商住+商服用地月度建面及楼面价走势



1月市本级各区商住+商服用地建面及楼面价走势



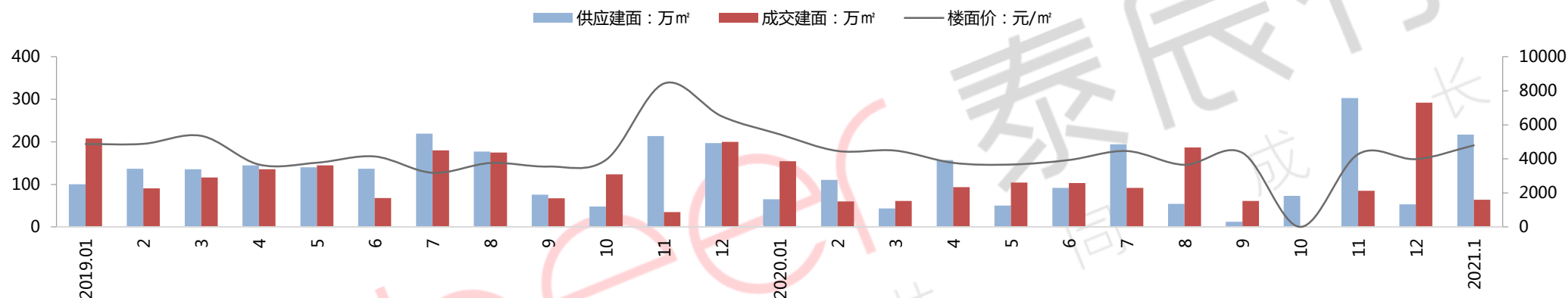
备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有偏差

数据来源：郑州市公共资源交易中心

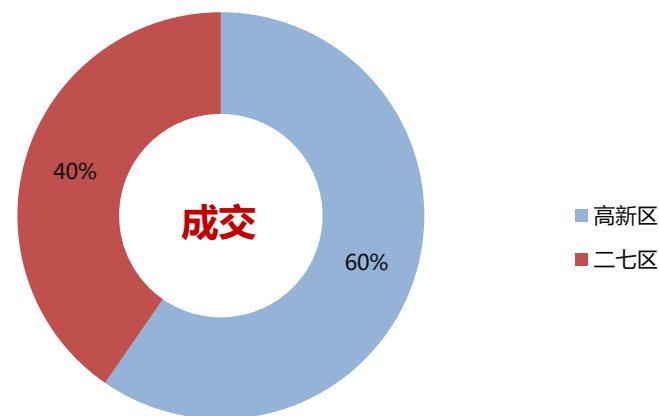
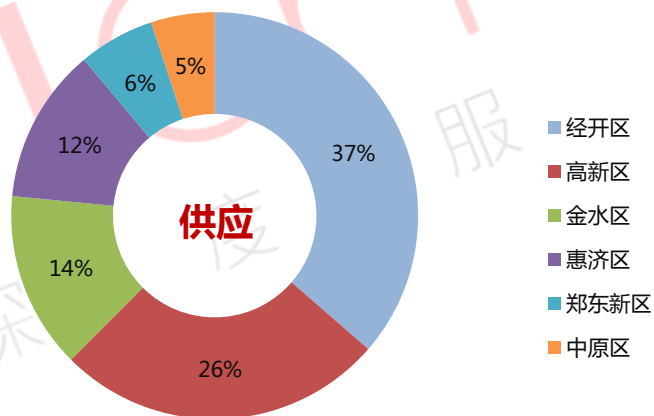
# 市本级土地市场：商住用地供销价

1月市区商住供应217万 $\text{m}^2$ （环比+309%，同比+234），成交64万 $\text{m}^2$ （环比-78%，同比-59%），楼面价4789元/ $\text{m}^2$ （环比+20%，同比-12%），活跃区域为管城区、二七区及高新区，成交土地均为城改用地

2019.1-2021.1郑州市本级商住用地月度建面、楼面价走势



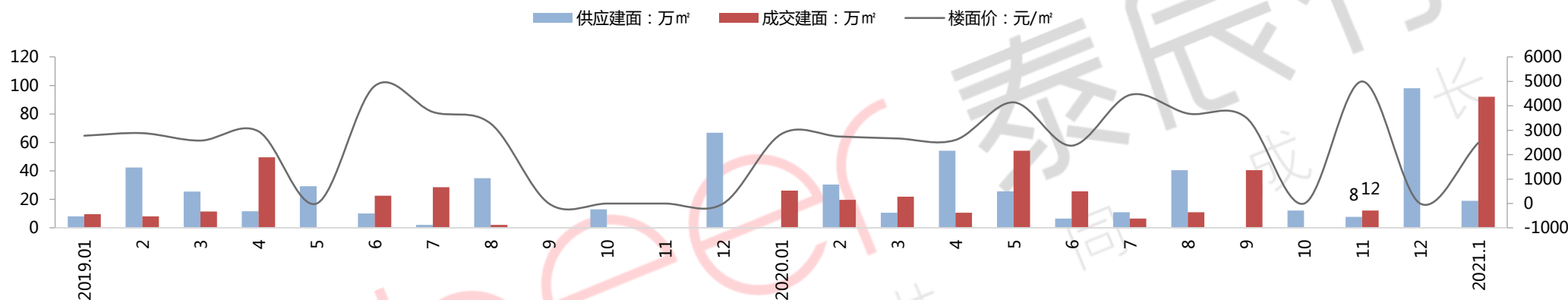
供销建面分别占比 (%)



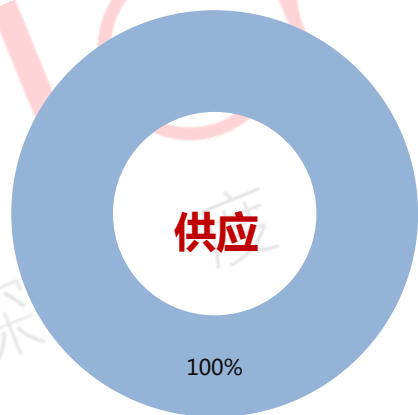
# 市本级土地市场：商服用地供销价

1月商服用地供量较少，供应19万 $\text{m}^2$ ，位于二七区，为升龙城商业用地；成交92万 $\text{m}^2$ ，楼面价2487元/ $\text{m}^2$ ，郑州国际金茂港集中摘地、华侨城摘一宗商业地

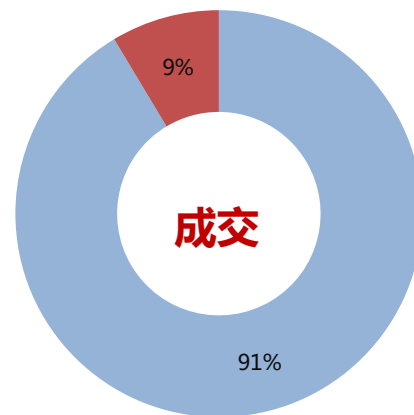
2019.1-2021.1郑州市本级商服用地月度建面、楼面价走势



供销建面分别占比 (%)



■ 二七区



■ 金水区  
■ 二七区

# 土拍预告：2月土拍

预计2月份大郑州土拍共17宗，总建面151万m²，市区：近郊：远郊分别占比45%：50%：5%

## 2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       | 高新区              | 金水区 | 经开区 | 郑东新区 | 荥阳             | 中牟 | 登封            |
| 宗数       | 2                | 1   | 2   | 1    | 2              | 6  | 3             |
| 计容建面：万m² | 34               | 7   | 14  | 13   | 15             | 61 | 7             |
| 合计       | 市区合计预拍6宗，建面67万m² |     |     |      | 近郊预拍8宗，建面76万m² |    | 远郊预拍3宗，建面7万m² |

### □ 土地新政出台：

对于竞地方面，新政规定：住宅用地可采取“限地价、竞自持”方式出让或熔断后摇号确定竞得人，熔断价降至起始价的120%-130%。

### □ 大郑州

相对年末的供销放量，新年伊始，土地热度相对回温。1月大郑州供地29宗，建面309万 $\text{m}^2$ ；成交量回落，本月成交土地建面共166万 $\text{m}^2$ ，供销主力市区及近郊。本月市区土地供应共计236万 $\text{m}^2$ ，经开区及高新区为主力区域；成交156万 $\text{m}^2$ ，主要位于金水区、高新区及二七区，均为城改&勾地，整体量价齐降。

### □ 房企拿地

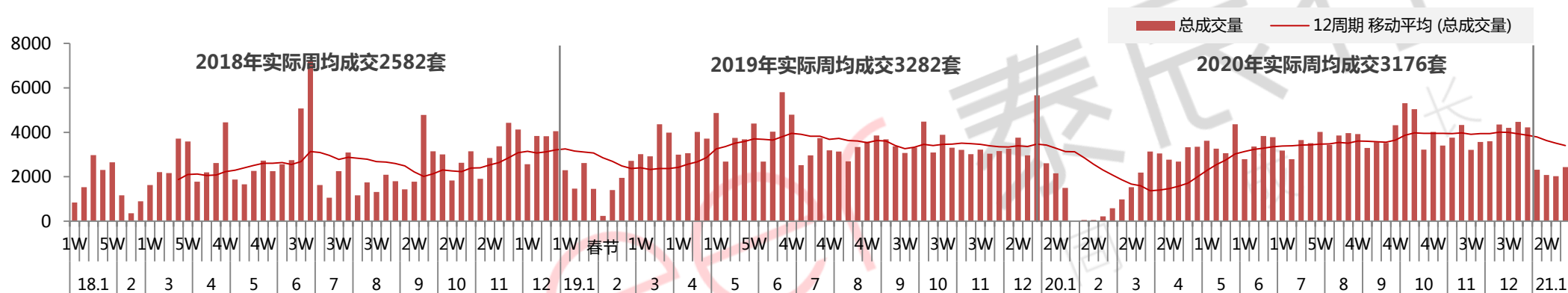
本月大郑州中，金水区政府平台拿地郑州国际自贸港，面积、金额居首位，万科及康桥入围成交面积TOP3。拿地方式均为城改、勾地；建业足球小镇住宅摘地，规划低密区，土地楼面价达6056元/ $\text{m}^2$ 。

大郑州预计2月出让地块共计17宗，总建面151万 $\text{m}^2$ ，市区及近郊中牟为竞拍主战场，多数为房企已勾土地。

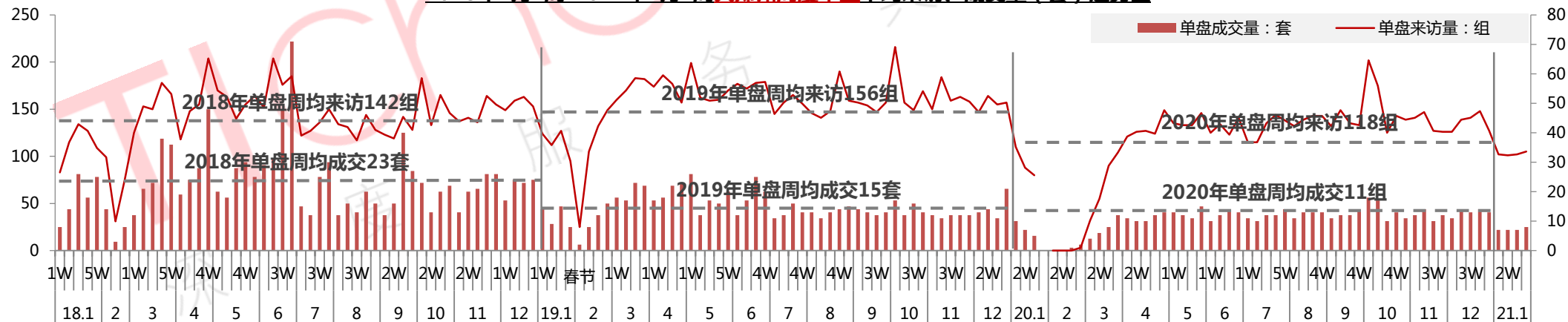
# 大郑州楼市：传统节点惯性影响，市场热度下降，单盘成交下降4成

1月房企处于节点调整期，受到年底高压业绩收割殆尽/临近春节大额支出需求减弱/部分房企营销节奏减缓等综合因素影响，市场热度下降，各项目单盘周均来访**环比-24%**，成交**环比-44%**

2018年1月1周-2021年1月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2018年1月1周-2021年1月4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



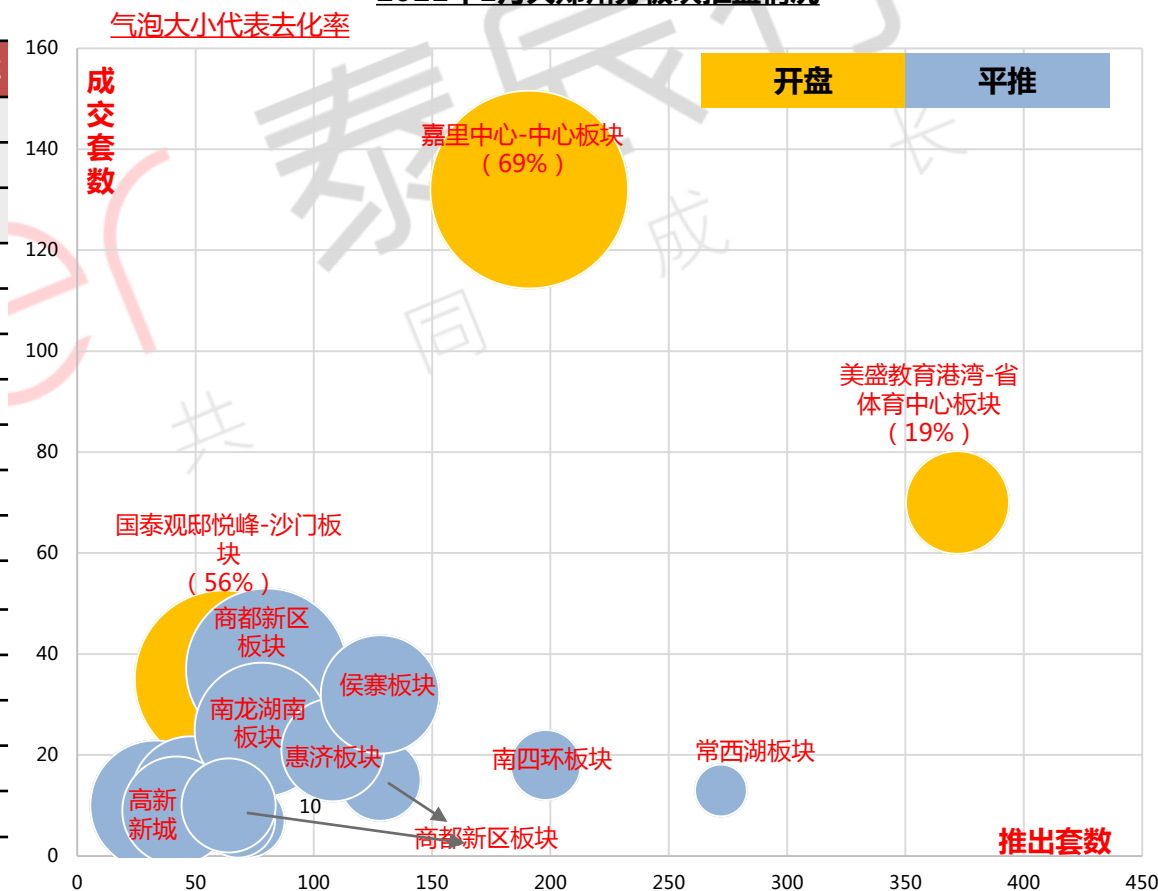
# 大郑州楼市：项目推盘意愿降低，整体推盘频次及去化率下降

住宅整体推盘16次【12月30次】，相比12月推出及去化量-55%，-60%【2020年12月推4346套，去化1119套】推盘规模多在100-200套之间，去化率整体在23%之间【12月26%】

2021年大郑州整体推盘项目（开盘+平推）

| 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% |
|      | 国泰观邸悦峰   | 沙门板块    | 62  | 50  | 35  | 56% | 70% |
|      | 美盛教育港湾   | 省体育中心板块 | 372 | 400 | 70  | 19% | 18% |
| 管城区  | 融创城      | 商都新区板块  | 128 | 无   | 15  | 12% | /   |
|      | 碧桂园名门时代城 | 商都新区板块  | 80  | 无   | 37  | 46% | /   |
|      | 富田城九鼎华府  | 商都新区板块  | 33  | 无   | 10  | 30% | /   |
|      | 康桥未来公元   | 南四环板块   | 198 | 无   | 18  | 9%  | /   |
| 中原区  | 裕华城      | 常西湖板块   | 272 | 无   | 13  | 5%  | /   |
|      | 中原华侨城    | 中原区板块   | 48  | 无   | 12  | 25% | /   |
| 高新区  | 融信朗悦时光之城 | 高新新城板块  | 72  | 无   | 7   | 10% | /   |
|      | 龙湖天境     | 高新新城板块  | 42  | 无   | 9   | 21% | /   |
| 新郑市  | 正商兰庭华府   | 南龙湖北板块  | 68  | 无   | 7   | 10% | /   |
|      | 康桥那云溪    | 南龙湖南板块  | 78  | 无   | 25  | 32% | /   |
| 惠济区  | 绿都青云叙    | 惠济板块    | 108 | 无   | 21  | 19% | /   |
| 二七区  | 郑州华侨城    | 侯寨板块    | 128 | 无   | 32  | 25% | /   |
| 航空港区 | 恒大未来之光   | 北港板块    | 64  | 无   | 10  | 16% | /   |

2021年1月大郑州分板块推盘情况

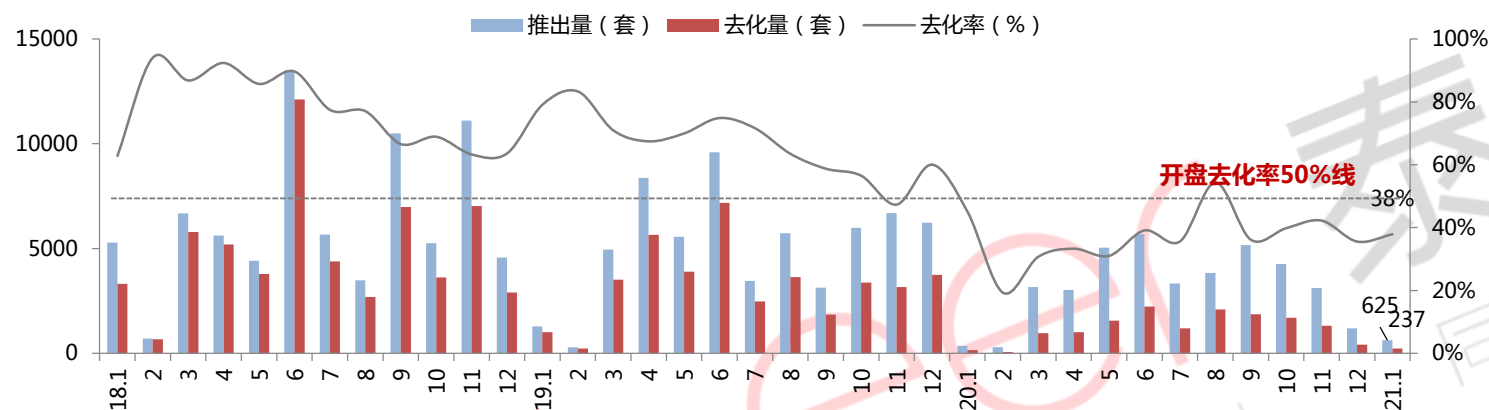


# 大郑州楼市：开盘项目仅三个，稀缺地段促进去化率抬升

Ticheer

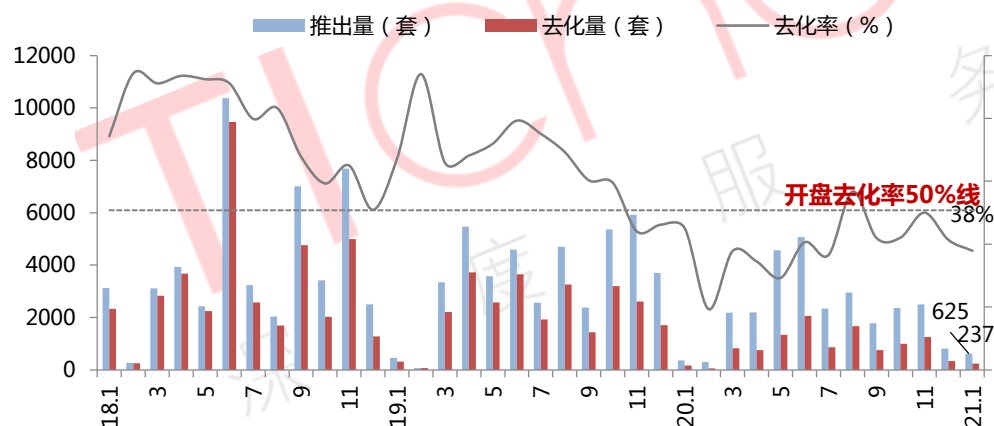
集中蓄客开盘项目3个，均位于金水区，共计推625套，去化237套，去化率38%；其中嘉里中心、国泰观邸悦峰开盘表现亮眼，稀缺位置和老城配套，均去化55%以上；美盛教育港湾二期临近高架，地块因素偏差，去化平平

2018年1月-2021年1月大郑州月度住宅开盘供销表现

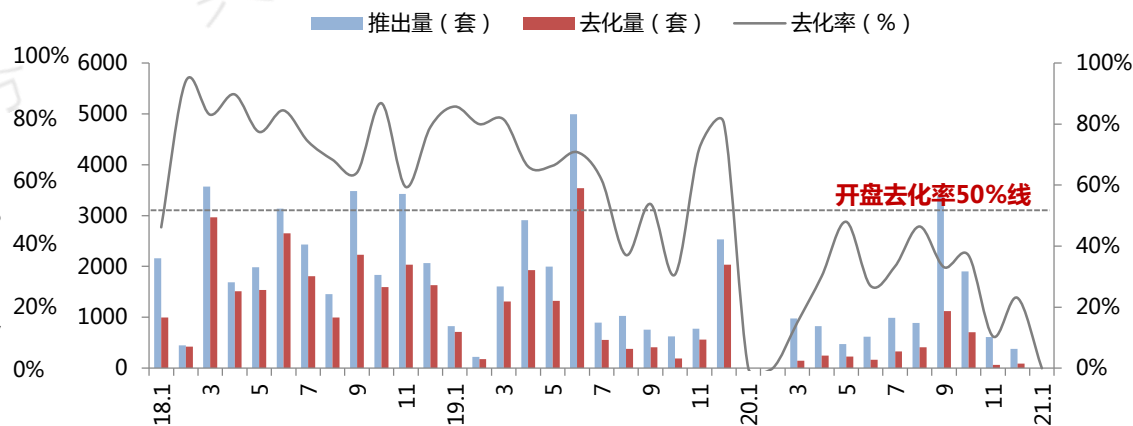


| 日期      | 推盘频次 | 供应套数 | 去化套数 | 去化率 |
|---------|------|------|------|-----|
| 2020.12 | 7    | 1189 | 423  | 36% |
| 2021.1  | 3    | 625  | 237  | 38% |
| 环比      | +9   | -47% | -44% | +2% |

2018年1月-2021年1月市区住宅月度开盘供销表现



2018年1月-2021年1月郊区住宅月度开盘供销表现



大郑州楼市：实际平销，管南5盘上榜，流量跑赢大郑州

单盘实际认购门槛93套；管南片区作为流量高地，大盘林立，多项目地铁教育加持，契合刚需及刚改诉求，销量跑赢大郑州；市场整体处于调整阶段，部分项目分期/优惠力度减弱，恒大开启营销前奏，上调底价

| 2021年1月各项目实际认购情况 |          |      |             |              |               |                    |
|------------------|----------|------|-------------|--------------|---------------|--------------------|
| 排名               | 项目名称     | 区域   | 1月来访<br>(人) | 1月成交<br>(套数) | 成交均价<br>(元/㎡) | 流速支撑               |
| 1                | 富田城九鼎华府  | 管城区  | 2622        | 241          | 12800         | 高性价比/户型好/价格适中/节点密集 |
| 2                | 融创城      | 管城区  | 3183        | 225          | 14500         | 品牌房企/高性价比/精装交付     |
| 3                | 碧桂园名门时代城 | 管城区  | 3200        | 195          | 12700         | 品牌房企/高性价比/精装交付     |
| 4                | 佳源名门橙邦   | 二七区  | 1806        | 190          | 14300         | 低价/高分销4.5万/套       |
| 5                | 康桥未来公元   | 管城区  | 2258        | 178          | 13000         | 价格优势/智能化卖点         |
| 6                | 美盛教育港湾   | 金水区  | 2068        | 135          | 18500         | 主城核心/配套完善          |
| 7                | 康桥那云溪    | 新郑   | 1055        | 113          | 8400          | 20/30套工程抵房冲量       |
| 8                | 朗悦公园府    | 高新区  | 1011        | 112          | 15200         | 老业主/区位优势           |
| 9                | 恒大未来之光   | 航空港区 | 873         | 110          | 8100          | 客户定位精准/节点密集        |
| 10               | 郑州华侨城    | 二七区  | 1164        | 108          | 12250         | 配套兑现/产品优质/契合改善     |
| 11               | 万科星图     | 新郑   | 974         | 106          | 8800          | 万科品牌/性价比/奖励刺激      |
| 12               | 金科中原     | 中原区  | 1123        | 103          | 12500         | 节点密集/分销力度大/年底特价刺激  |
| 13               | 东润城      | 郑东新区 | 690         | 98           | 11500         | 区域货源空缺/价格相对适中      |
| 14               | 碧桂园名门凤凰城 | 中原区  | 1211        | 93           | 9800          | 区位生态较优/性价比高        |
| 15               | 富田城九鼎公馆  | 管城区  | 1308        | 93           | 16000         | 地铁入户核心优势强          |

2021年1月房企营销动作-恒大

### 恒大商品房网上销售公告

广大客户：  
恒大集团全面实施网上销售以来，市场反应热烈。为感谢广大客户的认可和支持，现将2021年新春网上购房重大优惠及权益，公告如下：

一、执行时间：2021年2月1日至2月28日

二、新春销售重大优惠  
购买各在售楼盘住宅（含公寓及写字楼），可享受85折优惠；

三、付款方式优惠  
1、一次性付款享受93折优惠；  
2、商业及公积金按揭付款享受95折优惠；  
3、一年内付清全款享受98折优惠；两年内付清全款无额外优惠折扣。

四、网上认购优惠及权益  
客户凭本人身份证通过“房车宝”平台缴纳3000元/套的网购定金，可认购1套房（每人限1套）。自购或推荐他人成交后，可再新增1套网上认购。网上认购后签署《商品房网上认购书》，并享有以下四项重大权益：

1、自购优惠权益  
权益人本人成功购买任意1套恒大在售楼盘的商品房的，可享受网上认购大优惠额外90折。在缴纳首期款并签署《商品房买卖合同》时，可再享受房屋总价减30000元的额外优惠。我司于2月28日后的10个工作日内，返还所缴的网购定金3000元。

2、推荐奖励权益  
客户推荐他人成功购买任意1套恒大在售楼盘商品房的，购房人可享受网上认购大优惠额外90折。  
在购房人缴纳首期款并签署《商品房买卖合同》后5个工作日内，我司除支付推荐人正常“房车宝”佣金奖励外，额外给予10000元/套的推荐奖励。并于2月28日后的10个工作日内，返还客户所缴的网购定金3000元。

3、补偿权益  
客户网上认购的房源，如售楼部有第三方客户意向购买该商品房时，我司无需通知客户，可直接销售。如该商品房在2月28日前被成功销售的，我司于2月28日后的10个工作日内，返还所缴的网购定金3000元，同时给予3000元补偿金。

4、“无忧退”权益  
如该商品房在2021年2月28日前未被成功销售的，我司于2月28日后的10个工作日内，返还所缴的网购定金3000元。

恒大集团有限公司  
二〇二一年二月一日

|         | 恒大城   | 恒大林溪郡 | 恒大养生谷 | 恒大未来之光 |
|---------|-------|-------|-------|--------|
| 2月1日前价格 | 14000 | 15000 | 7000  | 7600   |
| 2月1日后价格 | 15500 | 16500 | 7800  | 8400   |
| 价格上浮    | 11%   | 10%   | 11%   | 11%    |
| 执行折扣    | 75    | 75    | 75    | 75     |

# 大郑州楼市：1月价格异动项目

受到分期监管政策影响，部分项目取消首付分期，为防止客户流失，仍然延续特价房政策保量；其中异动项目主要集中在热点板块，竞争环境严酷，优惠力度仍在

异动表现 高新区11个 南龙湖11个 中原区9个 金水区6个 二七区6个 管城区6个 经开区6个 航空港区4个 郑东新区2个 荥阳1个

| 周度 | 区域   | 项目名称     | 之前价格        | 当周价格        | 价格变动      | 原因                         |
|----|------|----------|-------------|-------------|-----------|----------------------------|
| 1周 | 高新区  | 大正水晶森林   | 13000       | 11500       | -12%      | 年终钜惠                       |
|    | 二七区  | 亚星金运外滩   | 13500       | 12500       | -7%       | 29日特价房                     |
|    | 金水区  | 泰山誉景     | 16500       | 15000       | -9%       | 20套特价房                     |
|    | 新郑市  | 正商智慧城    | 10000       | 10300       | 3%        | 集团通知，自1月1号起所有在售房源涨价300元/m² |
|    | 新郑市  | 康桥那云溪    | 8800-9200   | 8200        | -7%~-11%  | 推出两套特价房                    |
|    | 中原区  | 中原华侨城    | 13000       | 10200       | -22%      | 特价房                        |
|    | 郑东新区 | 汇泉东悦城    | 11600       | 9999        | -14%      | 16套一口价特价房                  |
|    | 新郑市  | 融侨美域     | 8900        | 7200        | -19%      | 限量特价房                      |
|    | 经开区  | 电建洺悦华庭   | 17000       | 15800-16800 | -1%~-7%   | 一口价房源                      |
|    | 高新区  | 东原阅城     | 13500       | 123000      | -9%       | 特价房                        |
|    | 中原区  | 汇泉西悦城    | 12500       | 9888        | -21%      | 特价房                        |
|    | 新郑市  | 坤达江山筑    | 8600        | 7100        | -17%      | 特价房                        |
|    | 高新区  | 大正水晶森林   | 12800       | 11000       | -14%      | 特价房                        |
|    | 中原区  | 康桥玖玺园    | 16200       | 15200       | -6%       | 10套特价房                     |
|    | 新郑市  | 雅居乐天域    | 9500        | 8400-8800   | -7%~-12%  | 10套特价房                     |
| 2周 | 管城区  | 碧桂园名门时代城 | 12800       | 13700       | 7%        | 二期位置更好，离地铁口近，价格上调          |
|    | 高新区  | 恒大城      | 15000       | 13000-14000 | -21%      | 大户型房源每天5套特价房               |
|    | 二七区  | 金地正华漾时代  | 12500       | 11000       | -12%      | 特价房                        |
|    | 高新区  | 大正水晶森林   | 13000       | 11500       | -12%      | 50套特价房                     |
|    | 金水区  | 华瑞紫金嘉苑   | 16000       | 14800       | -8%       | 91-117m²特价房                |
|    | 中原区  | 康桥玖玺园    | 16200       | 15300       | -6%       | 1套内部特价房                    |
|    | 高新区  | 公园道1號    | 15000-15500 | 14600       | -3%~-6%   | 推出10套特价房                   |
|    | 管城区  | 碧桂园时代城   | 12500-13200 | 12000       | -4%~-9%   | 2套一口价房源                    |
|    | 新郑市  | 康桥那云溪    | 8800-9200   | 7500        | -15%~-18% | 58专场，10套限时特价房              |
|    | 金水区  | 瀚宇天悦城    | 18800       | 18100       | -4%       | 10套总裁特批特价房                 |
|    | 中原区  | 中原华侨城    | 13000       | 10200       | -22%      | 10套一口价房源                   |
|    | 荥阳市  | 碧桂园山河郡   | 8000        | 7800        | -2%       | 额外98折                      |
|    | 新郑市  | 正商兰庭华府   | 9200-9500   | 7700        | -16%~-19% | 6#楼清盘特惠                    |
|    | 二七区  | 佳源名门橙邦   | 14500       | 13500       | -7%       | 推出10套特惠房源                  |
|    | 经开区  | 碧桂园峯景    | 10000       | 9600        | -4%       | 7套特惠房源                     |

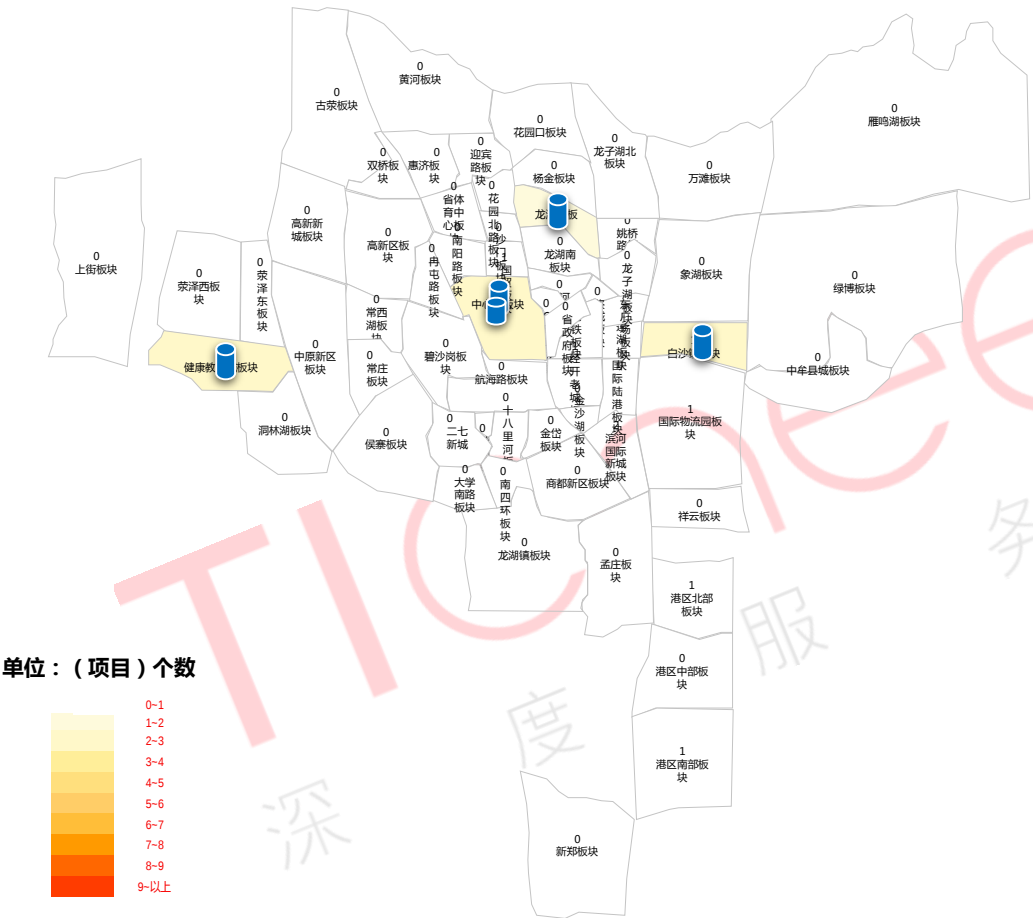
# 大郑州楼市：1月价格异动项目

| 周度 | 区域   | 项目名称    | 之前价格        | 当周价格        | 价格变动      | 原因                  |
|----|------|---------|-------------|-------------|-----------|---------------------|
| 3周 | 高新区  | 恒大城     | 15000       | 13000-14000 | -21%      | 大户型房源每天5套特价房        |
|    | 高新区  | 华润悦景湾   | 11000       | 10200       | -7%       | 返乡置业，10套特价房         |
|    | 高新区  | 大正水晶森林  | 13000       | 11500       | -12%      | 返乡置业，10套特价房         |
|    | 管城区  | 绿都澜湾    | 15200       | 15700       | 3%        | 四期开盘价格比七期价格高500元/m² |
|    | 高新区  | 大正水晶森林  | 12800       | 11300       | -12%      | 推出10套特价房            |
|    | 新郑市  | 正商左岸    | 8300        | 7700-7900   | -5%~-7%   | 限量3套特价房             |
|    | 新郑市  | 康桥香蔓郡   | 7500        | 7100        | -5%       | 推出5套特价房             |
|    | 二七区  | 佳源名门橙邦  | 14500       | 12800       | -12%      | 推出10套特价房            |
|    | 经开区  | 电建洺悦华庭  | 17000       | 16500       | -3%       | 一期推出9套工抵房           |
|    | 郑东新区 | 汇泉东悦城   | 11600       | 9999        | -14%      | 推出16套特价房            |
|    | 航空港区 | 康桥林语镇   | 8400        | 8200        | -2%       | 10套一口价特价房           |
|    | 管城区  | 康桥未来公元  | 11000-12500 | 10800-12000 | -2%~-4%   | 30套特惠房源             |
|    | 经开区  | 滨河春晓    | 16700       | 16500       | -1%       | 额外1%优惠              |
|    | 高新区  | 中海万锦熙岸  | 15500       | 14900       | -4%       | 3套特惠房源              |
|    | 管城区  | 富田城九鼎公馆 | 15500-16300 | 15200       | -2%~-7%   | 推出10套特价房            |
|    | 新郑市  | 正商兰庭华府  | 9200-9500   | 7700        | -16%~-19% | 推出10套特价房            |
|    | 金水区  | 美盛教育港湾  | 18500       | 17500       | -5%       | 推出10套特价房            |
|    | 中原区  | 融侨悦城    | 11500       | 11000       | -4%       | 推出15套特惠房源           |
|    | 航空港区 | 豫发白鹭源春晓 | 9000        | 8900        | -1%       | 额外优惠1万元             |
|    | 金水区  | 保利海德公园  | 18500       | 17800       | -4%       | 推出10套特价房            |
| 4周 | 新郑市  | 雅居乐天域   | 9500        | 8300        | -13%      | 58专场，限时钜惠           |
|    | 中原区  | 华瑞紫韵城   | 13800       | 12900       | -7%       | 推出10套特价房            |
|    | 金水区  | 瀚宇天悦城   | 18800       | 18100       | -4%       | 推出20套特价房            |
|    | 经开区  | 电建洺悦华庭  | 17000       | 16500       | -3%       | 推出9套特价房             |
|    | 管城区  | 碧桂园时代城  | 12500       | 11800       | -6%       | 推出10套               |
|    | 经开区  | 海马青风公园  | 15500       | 13000       | -16%      | 推出7套特价房             |
|    | 二七区  | 鑫苑府     | 15300       | 13000       | -15%      | 推出10套特价房            |
|    | 中原区  | 恒大林溪郡   | 13800-14700 | 12000       | -13%~-18% | 10套一口价工抵房           |
|    | 航空港区 | 恒大未来之光  | 8000        | 7200-7500   | -6%~-10%  | 降价约500-800元/m²      |
|    | 航空港区 | 兴港永威南樾  | 9900        | 9800        | -1%       | 推出特价房，优惠1%          |
|    | 中原区  | 金地西湖春晓  | 11800       | 11200       | -5%       | 推出特价房               |
|    | 二七区  | 嘉业嘉境上品  | 14600       | 11500       | -21%      | 推出特价房               |

2月开盘预告：预计首开项目有5个

2月预计5个住宅项目开盘，产品以小高层和洋房为主，也有少量楼盘推出大平层和叠拼房源，其中未来天奕和申泰中原印象为城区核心、精装学区房关注度较高

2021年2月大郑州预计开盘分布图



项目预计推售情况

| 推盘类型 | 区域   | 板块      | 项目名称   | 占地<br>(亩) | 容积率 | 建面<br>(万㎡) | 产品<br>(㎡)          | 预计价格<br>(元/㎡) |
|------|------|---------|--------|-----------|-----|------------|--------------------|---------------|
| 首开   | 金水区  | 中心区板块   | 未来天奕   | 63        | 3.5 | 14.7       | 大平层<br>169-287     | 25000         |
|      | 金水区  | 龙子湖北板块  | 泰禾东府大院 | 81        | 2.0 | 10.8       | 小高120-140<br>洋房140 | 25000         |
|      | 郑东新区 | 白沙板块    | 银榕居    | 47        | 1.8 | 7.8        | 小高层<br>98-190      | 18000         |
|      | 荥阳   | 健康教育城板块 | 永丰乐境   | 122       | 2   | 16.2       | 叠墅165<br>洋房123-143 | 9000          |
|      | 金水区  | 中心区域    | 申泰中原印象 | 155       | 5.5 | 95         | 高层70-160           | 27000         |

数据来源：泰辰行技术中心

## □ 楼市总结

春节将至，蓄客难度大，房企推盘意愿较差，1月共计3个住宅项目开盘，共计推出房源625套，去化237套，去化率38%；开盘项目均位于金水区成熟区，其中关注度较高的嘉里中心、国泰观邸悦峰，稀缺位置和老城配套，去化率均在55%以上；美盛教育港湾二期临近高架，地块因素偏差，去化平平。

年底业绩冲刺，客户收割完毕，临近春节，市场处于惯性调整期，叠加部分项目收缩优惠力度、取消首付分期，客户进一步流失，但热点高货量区域仍然延续特价房及优惠力度稳量

预计2月5个住宅项目首开，产品以小高层和洋房为主，也有少量楼盘推出大平层和叠拼房源，其中未来天奕和申泰中原印象为城区、精装学区房，关注度较高；2月底将进入补货期，迎来开年之战

# 市区及近郊备案：纵览

2021年1月郑州及近郊商品房、商品住宅备案情况一览表

| 市区+近郊<br>商品房 | 供应面积<br>(万㎡) | 成交面积<br>(万㎡) | 成交均价<br>(元/㎡) |
|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 本月           | 56.33        | 76.97        | 13090         |
| 环比上月         | -77%         | -73%         | 9%            |
| 上月           | 239.92       | 281.38       | 12014         |
| 同比去年同期       | -52%         | -48%         | 15%           |
| 去年同期         | 117.46       | 147.12       | 11340         |

| 市区+近郊<br>商品住宅 | 供应面积<br>(万㎡) | 成交面积<br>(万㎡) | 成交均价<br>(元/㎡) | 库存面积<br>(万㎡) | 去化周期<br>(一年均：月) |
|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| 本月            | 48.57        | 70.34        | 13112         | 2074         | 14              |
| 环比上月          | -73%         | -71%         | 5%            | -1%          | 2%              |
| 上月            | 181.75       | 241.51       | 12521         | 2096         | 14              |
| 同比去年同期        | -57%         | -45%         | 15%           | 28%          | 39%             |
| 去年同期          | 112.72       | 128.63       | 11421         | 1619         | 10              |

2021年1月郑州市区及近郊商品房市场

| 区域   | 供应:万㎡ | 成交:万㎡ | 均价:元/㎡ |
|------|-------|-------|--------|
| 二七区  | 1.86  | 5.54  | 13091  |
| 高新区  | 8.83  | 6.00  | 13412  |
| 管城区  | 11.35 | 8.00  | 12270  |
| 惠济区  | 2.26  | 3.49  | 13380  |
| 金水区  | 8.91  | 7.20  | 18247  |
| 经开区  | 0.00  | 3.83  | 14564  |
| 郑东新区 | 2.97  | 9.58  | 21005  |
| 中原区  | 2.37  | 7.17  | 14497  |
| 中牟   | 2.71  | 1.78  | 9288   |
| 荥阳   | 3.36  | 1.07  | 7220   |
| 新郑   | 6.48  | 16.29 | 8139   |
| 航空港区 | 5.23  | 7.03  | 8632   |
| 合计   | 56.33 | 76.97 | 13090  |

2021年1月郑州市区及近郊商品住宅市场

| 区域   | 供应:万㎡ | 成交:万㎡ | 均价:元/㎡ |
|------|-------|-------|--------|
| 二七区  | 0.00  | 4.85  | 12811  |
| 高新区  | 6.49  | 5.42  | 13790  |
| 管城区  | 11.35 | 7.71  | 12218  |
| 惠济区  | 0.00  | 3.14  | 13847  |
| 金水区  | 8.54  | 6.54  | 18728  |
| 经开区  | 0.00  | 3.46  | 14715  |
| 郑东新区 | 2.97  | 7.61  | 22147  |
| 中原区  | 2.32  | 6.82  | 14703  |
| 中牟   | 2.54  | 1.73  | 9347   |
| 荥阳   | 2.71  | 1.07  | 7220   |
| 新郑   | 6.41  | 15.63 | 8091   |
| 航空港区 | 5.23  | 6.34  | 8662   |
| 合计   | 48.57 | 70.34 | 13112  |

数据来源：泰辰行技术中心

备注：近郊含中牟、港区、新郑（含龙湖镇）、荥阳；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<br>(万㎡) | 金额<br>(亿元) | 套数  | 均价<br>(元/㎡) |
|-------|---------|------|------------|------------|-----|-------------|
| ONE   | 融创城     | 管城区  | 1.79       | 2.51       | 151 | 13986       |
| TWO   | 东方鼎盛花样城 | 管城区  | 1.50       | 1.14       | 159 | 7621        |
| THREE | 浩创梧桐茗筑  | 新郑   | 1.37       | 1.13       | 136 | 8255        |
| 4     | 正荣御首府   | 新郑   | 1.26       | 1.18       | 119 | 9341        |
| 5     | 康桥玖玺园   | 中原区  | 1.24       | 2.01       | 105 | 16201       |
| 6     | 鑫苑府     | 二七区  | 1.23       | 1.63       | 104 | 13276       |
| 7     | 富田城九鼎华府 | 管城区  | 0.98       | 1.24       | 89  | 12640       |
| 8     | 万科山河道   | 中原区  | 0.97       | 1.66       | 78  | 17199       |
| 9     | 浩创梧桐华府  | 航空港区 | 0.96       | 0.77       | 96  | 8041        |
| 10    | 康桥未来公元  | 管城区  | 0.94       | 1.10       | 96  | 11771       |



## 1月市区商品住宅备案面积TOP10

| 序号    | 项目名称     | 区域  | 面积<br>(万㎡) | 金额<br>(亿元) | 套数  | 均价<br>(元/㎡) |
|-------|----------|-----|------------|------------|-----|-------------|
| ONE   | 融创城      | 管城区 | 1.79       | 2.51       | 151 | 13986       |
| TWO   | 东方鼎盛花样城  | 管城区 | 1.50       | 1.14       | 159 | 7621        |
| THREE | 康桥玖玺园    | 中原区 | 1.24       | 2.01       | 105 | 16201       |
| 4     | 鑫苑府      | 二七区 | 1.23       | 1.63       | 104 | 13276       |
| 5     | 富田城九鼎华府  | 管城区 | 0.98       | 1.24       | 89  | 12640       |
| 6     | 万科山河道    | 中原区 | 0.97       | 1.66       | 78  | 17199       |
| 7     | 康桥未来公元   | 管城区 | 0.94       | 1.10       | 96  | 11771       |
| 8     | 谦祥世茂万华城  | 高新区 | 0.90       | 1.22       | 97  | 13501       |
| 9     | 绿都青云叙    | 惠济区 | 0.87       | 1.27       | 83  | 14575       |
| 10    | 碧桂园名门时代城 | 管城区 | 0.79       | 0.95       | 84  | 12016       |

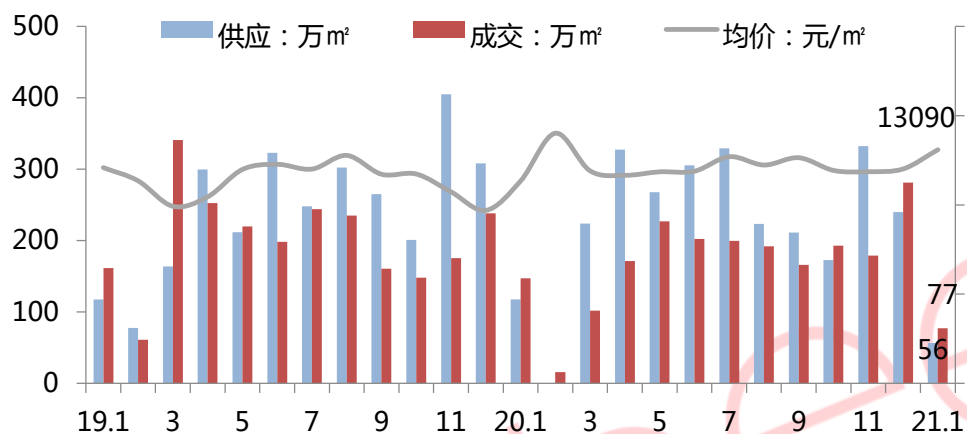
数据来源：泰辰行技术中心

备注：项目排行中不包括前期团购项目

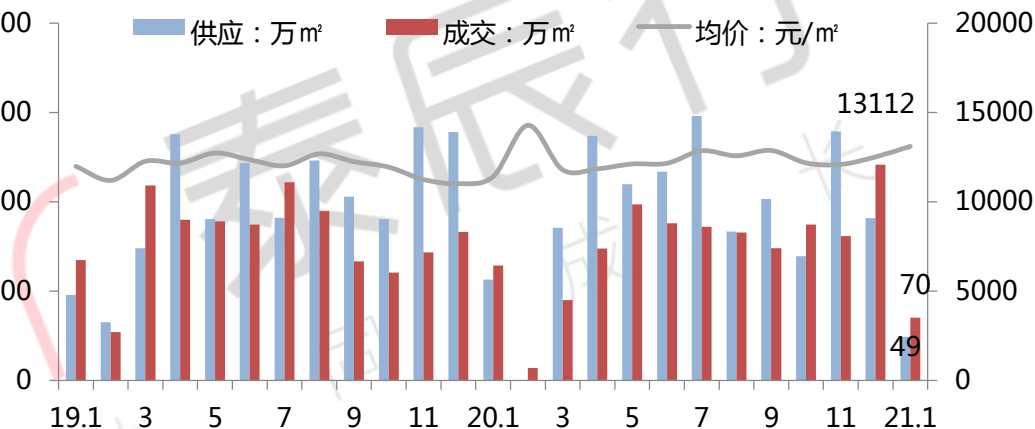
## 市区及近郊备案：市场表现差，不如去年同期

本月商品房供销环比下跌近八成，成交同比下跌48%，价格上涨9%；住宅仍为主力，受20年12月冲刺业绩影响（冲刺环比涨50%），1月市场表现差；长期供过于求导致库存抬升，处较高位置

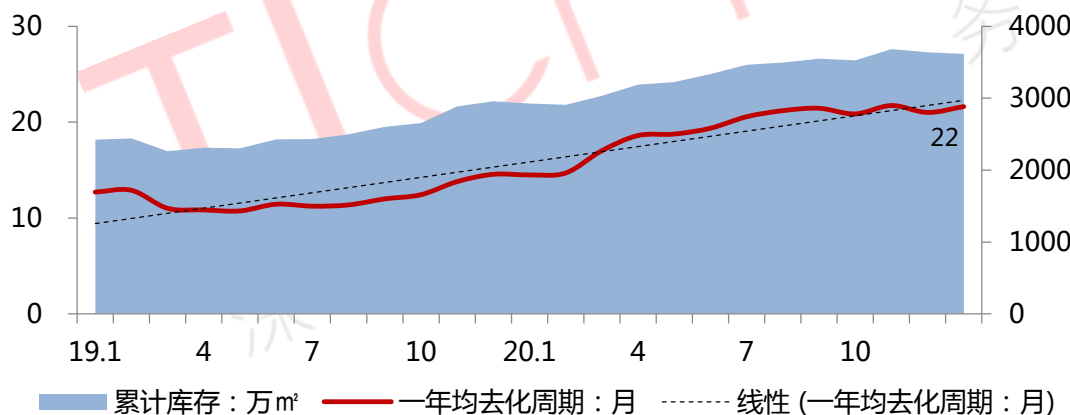
2020-2021.1郑州市区及近郊商品房月度供销价走势



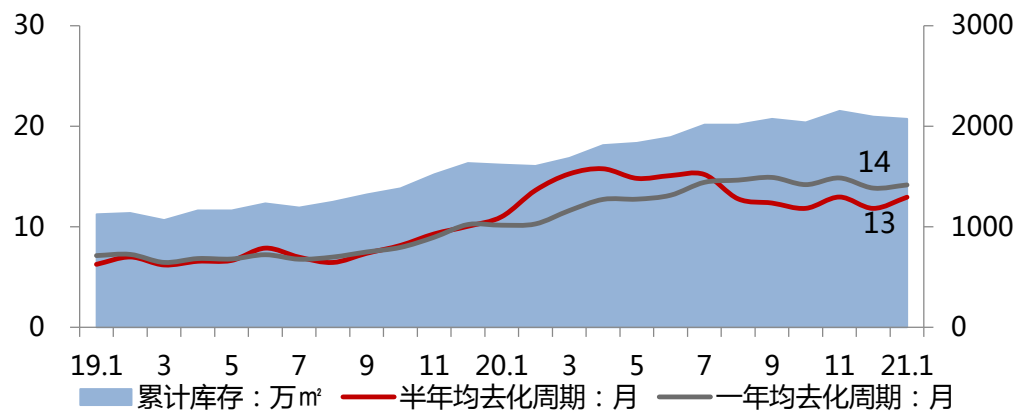
2020-2021.1郑州市区及近郊商品住宅月度供销价走势



2020-2021.1郑州市区及近郊商品房月度库存走势



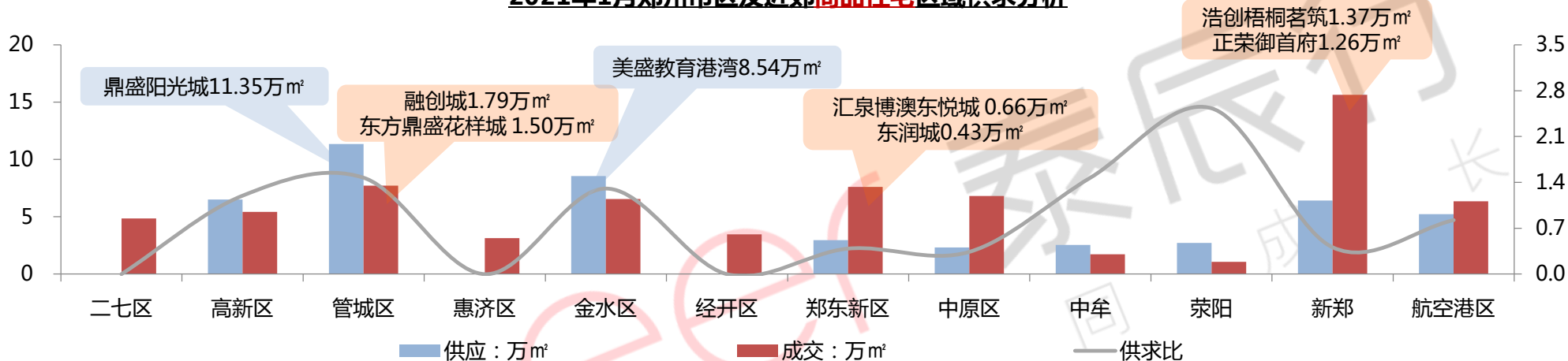
2020-2021.1郑州市区及近郊商品住宅月度库存走势



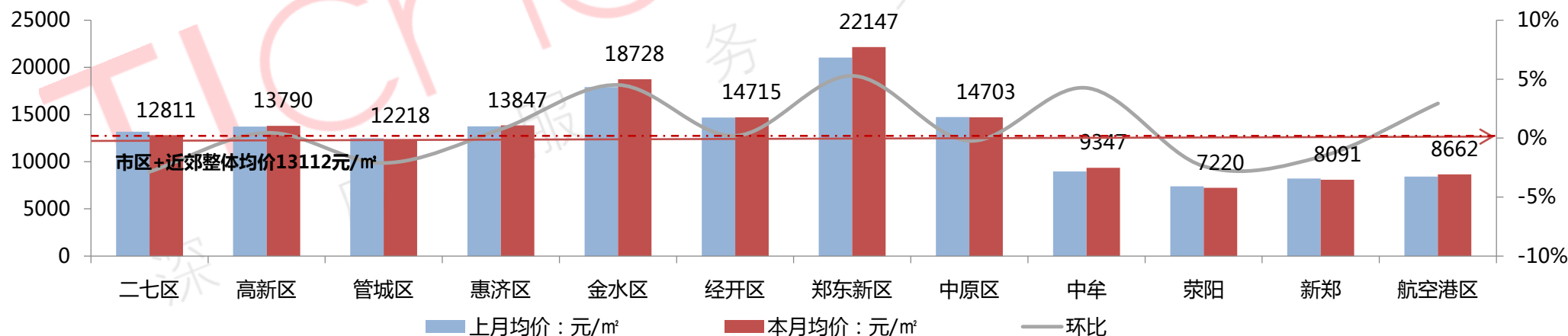
# 市区及近郊备案：各区分化明显，新郑成交居首

新郑成交居首；价格以东区为首，荥阳垫底；东区价格环比上涨5%（1月绿博板块亚新紫藤公馆/瀚海观象备案0.6万方，均价22756元/㎡，龙湖北板块中海云鼎湖居备案0.4万㎡，均价30117元/㎡影响，价格上涨），二七区价格环比微跌3%

2021年1月郑州市区及近郊商品住宅区域供求分析



2021年1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

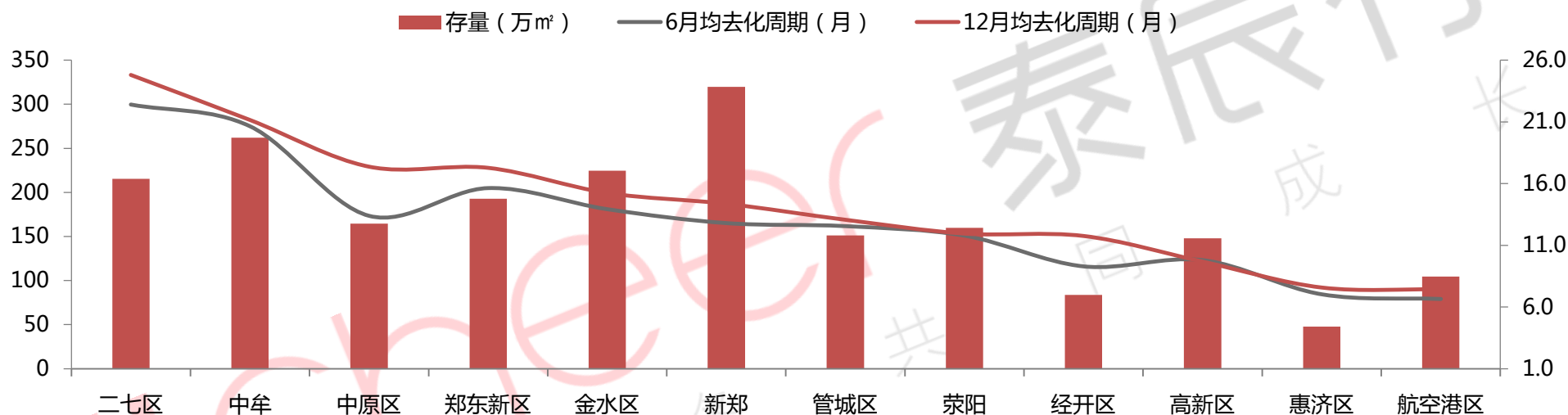
备注：新郑含龙湖镇

# 市区及近郊备案：多区以去库存为主，二七/中牟/中原区去化压力仍大

Ticheer  
深度服务 共同成长

各区域以去库存为主，其中二七区在售项目多、竞争激烈；中牟规划配套落地慢、导客困难；中原区多个大盘/新盘集中入市，去化压力仍较大

郑州市区及近郊商品住宅2021年1月各区存量



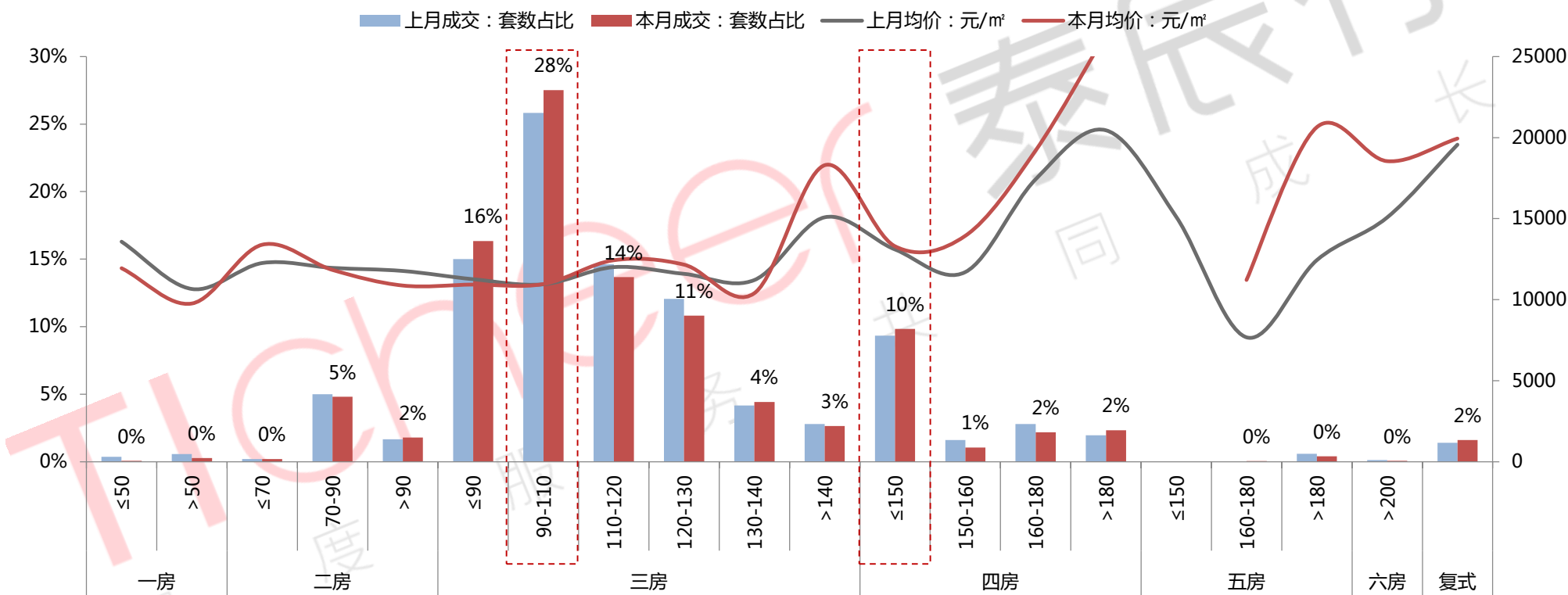
数据来源：泰辰行技术中心

备注：郑东新区受限价限签影响，备案滞后，实际库存较低

# 市区及近郊备案：三房占比七成，首置首改需求释放

三房仍为成交主力，集中度为75%，90-110m²三房及≤150m²四房占比提升，居住舒适性、功能性需求释放

2021年1月郑州市区及近郊商品住宅成交面积段分析



# 市区备案：高新老城/龙湖南成交居前

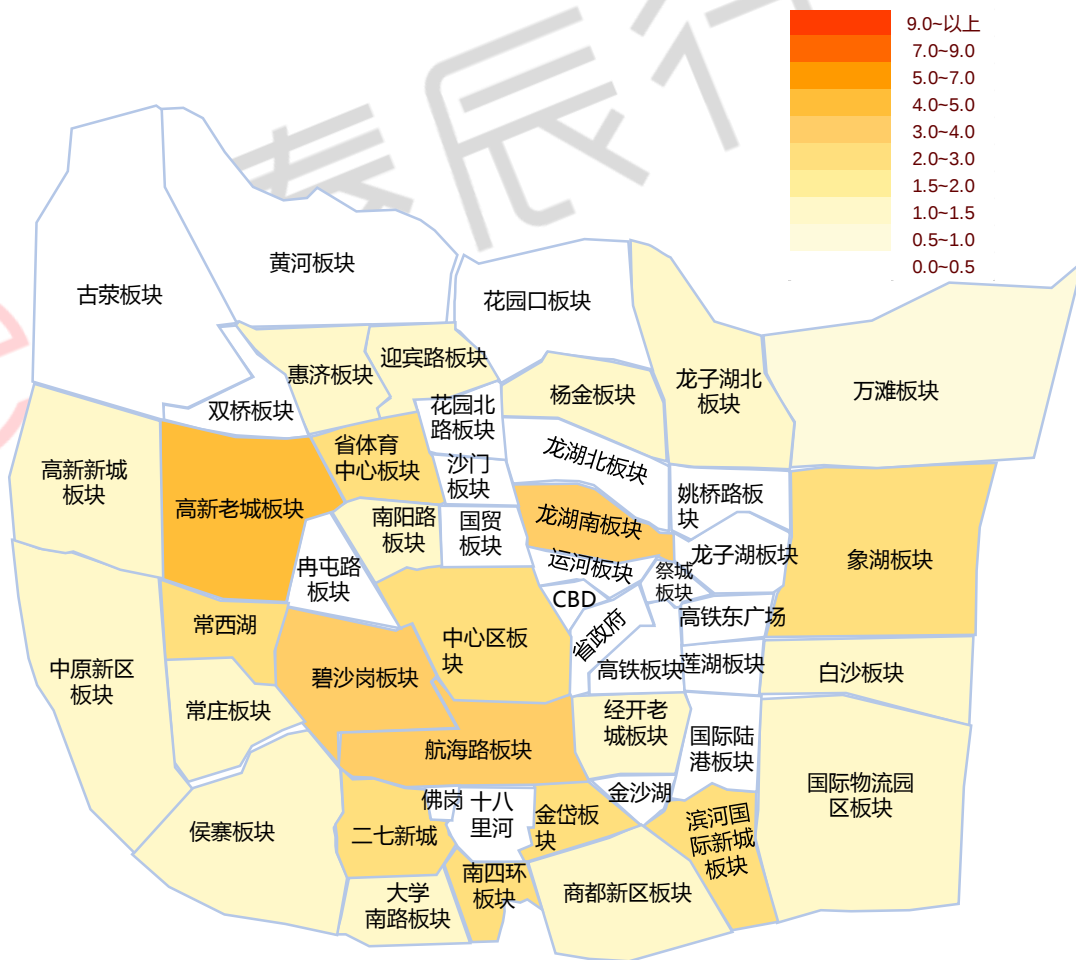
本月住宅市场成交TOP3门槛为2.98万㎡，其中高新老城板块成交3.88万㎡位居首位

2021年1月商品住宅各板块成交量价排名

| 排名 | 板块       | 成交万㎡ | 均价元/㎡ |
|----|----------|------|-------|
| 1  | 高新老城板块   | 3.88 | 14384 |
| 2  | 龙湖南板块    | 3.20 | 31678 |
| 3  | 碧沙岗板块    | 2.98 | 16866 |
| 4  | 航海路板块    | 2.85 | 10685 |
| 5  | 金岱板块     | 2.24 | 14375 |
| 6  | 中心区板块    | 2.09 | 20509 |
| 7  | 象湖板块     | 2.01 | 15156 |
| 8  | 常西湖板块    | 1.96 | 13655 |
| 9  | 二七新城板块   | 1.95 | 13310 |
| 10 | 省体育中心板块  | 1.78 | 17345 |
| 11 | 南四环板块    | 1.73 | 11883 |
| 12 | 滨河国际新城板块 | 1.57 | 16978 |
| 13 | 商都新区板块   | 1.47 | 12368 |
| 14 | 惠济板块     | 1.38 | 14237 |
| 15 | 白沙板块     | 1.36 | 12040 |
| 16 | 高新新城板块   | 1.30 | 12165 |
| 17 | 杨金板块     | 1.14 | 17412 |
| 18 | 大学南路板块   | 1.03 | 12235 |
| 19 | 侯寨板块     | 1.02 | 12237 |
| 20 | 中原新区板块   | 1.01 | 11642 |
| 21 | 国际物流园区板块 | 0.93 | 9514  |

| 排名 | 板块      | 成交万㎡ | 均价元/㎡ |
|----|---------|------|-------|
| 22 | 龙子湖北板块  | 0.86 | 21040 |
| 23 | 常庄板块    | 0.70 | 13339 |
| 24 | 南阳路板块   | 0.70 | 15720 |
| 25 | 迎宾路板块   | 0.60 | 13654 |
| 26 | 经开老城板块  | 0.53 | 17099 |
| 27 | 黄河板块    | 0.42 | 12299 |
| 28 | 冉屯路板块   | 0.40 | 12728 |
| 29 | 金沙湖板块   | 0.38 | 14869 |
| 30 | 龙湖北板块   | 0.37 | 30117 |
| 31 | 沙门板块    | 0.35 | 17080 |
| 32 | 高铁东广场板块 | 0.33 | 14435 |
| 33 | 古荥板块    | 0.28 | 10153 |
| 34 | 姚桥路板块   | 0.26 | 13739 |
| 35 | 十八里河板块  | 0.19 | 15275 |
| 36 | 花园北路板块  | 0.12 | 18137 |
| 37 | 国际陆港板块  | 0.06 | 13759 |
| 38 | 省政府板块   | 0.05 | 8792  |
| 39 | 双桥板块    | 0.05 | 11336 |
| 40 | 高铁板块    | 0.03 | 13245 |
| 41 | 国贸板块    | 0.02 | 5680  |

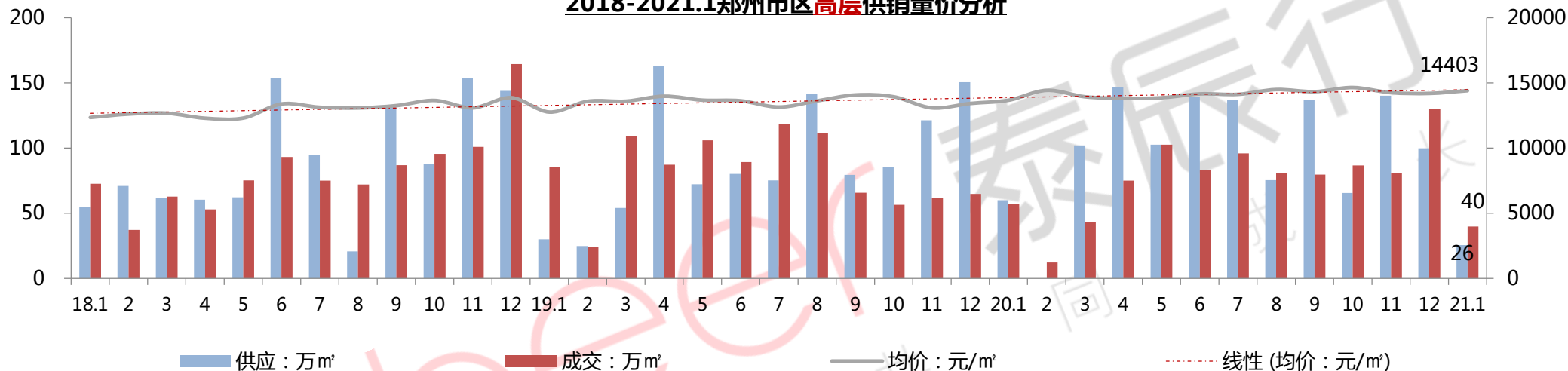
2021年1月郑州市区商品住宅各板块成交量对比



## 市区备案：高层量跌价稳，部分项目政策成效显著

高层成交环比下跌69%，同比下跌31%，价格环比维稳；销冠项目为融创城，1月初加推融溪园高层、外加各项优惠政策，成交1.6万m²

2018-2021.1郑州市区高层供销量价分析



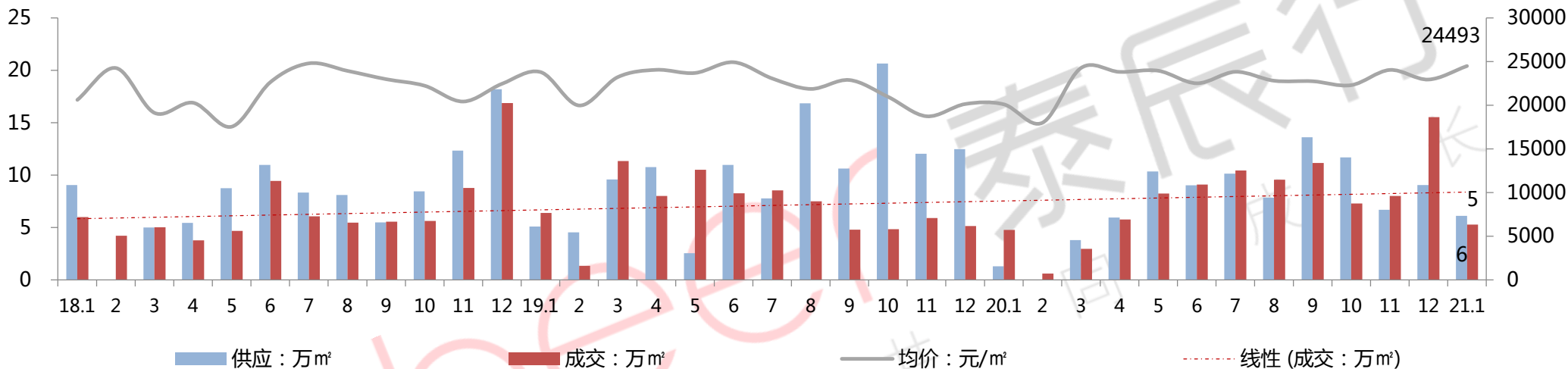
1月高层市场成交主力项目

| 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  | 融创城     | 管城区 | 金岱板块   | 1.59     | 2.12    | 136 | 13399     |
| 2  | 东方鼎盛花样城 | 管城区 | 航海路板块  | 1.50     | 1.14    | 159 | 7621      |
| 3  | 康桥玖玺园   | 中原区 | 碧沙岗板块  | 1.24     | 2.01    | 105 | 16201     |
| 4  | 鑫苑府     | 二七区 | 二七新城板块 | 1.23     | 1.63    | 104 | 13276     |
| 5  | 富田城九鼎华府 | 管城区 | 商都新区板块 | 0.98     | 1.24    | 89  | 12640     |

## 市区备案：洋房供销下跌，成交集中东区

洋房供销较上月下滑，同比上涨11%，价格环比上涨7%（受东区项目备案2.83万㎡，均价31343元/㎡影响，价格抬升），同比上涨8%；成交集中于东区，TOP5门槛为0.24万㎡

2018-2021.1郑州市区洋房供销量价分析



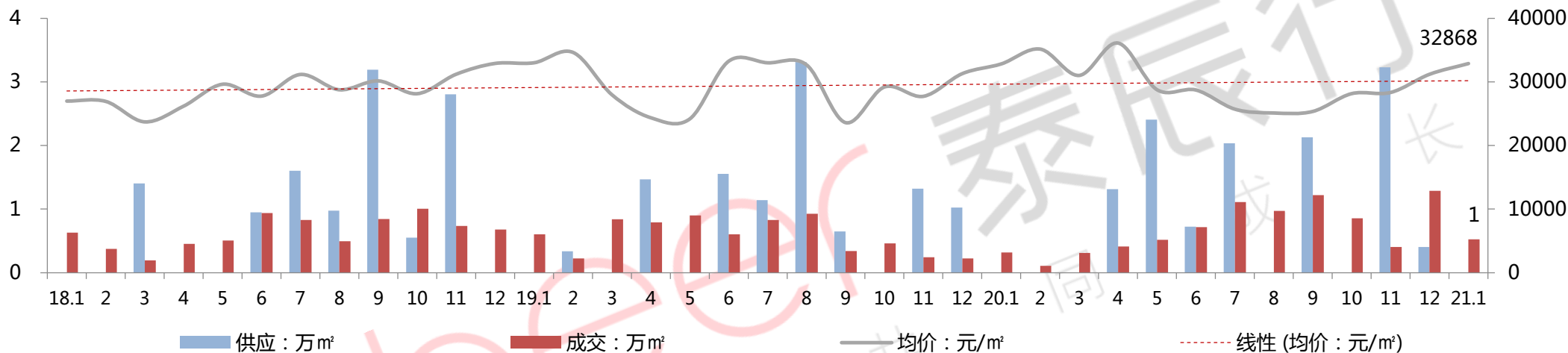
1月洋房市场成交主力项目

| 序号 | 项目名称     | 区域   | 板块     | 面积（万㎡） | 金额（亿元） | 套数 | 均价（元/㎡） |
|----|----------|------|--------|--------|--------|----|---------|
| 1  | 建业君邻大院   | 郑东新区 | 龙湖南板块  | 0.37   | 1.11   | 21 | 30295   |
| 2  | 永威上和琺    | 郑东新区 | 龙湖南板块  | 0.29   | 0.92   | 12 | 32000   |
| 3  | 永威上和院    | 郑东新区 | 龙湖南板块  | 0.25   | 0.82   | 10 | 32714   |
| 4  | 招商公园1872 | 二七区  | 侯寨板块   | 0.24   | 0.30   | 17 | 12153   |
| 5  | 万科大都会    | 二七区  | 大学南路板块 | 0.24   | 0.38   | 17 | 15980   |

## 市区备案：别墅量跌价涨

别墅本月0供应；成交量环比下跌59%，价格上涨5%（受鸿园价涨3232元/㎡且备案0.1万㎡影响，价格上升）；本月TOP5项目集中于东区，鸿园以成交0.10万㎡居首

2018-2021.1郑州市区别墅供销量价分析



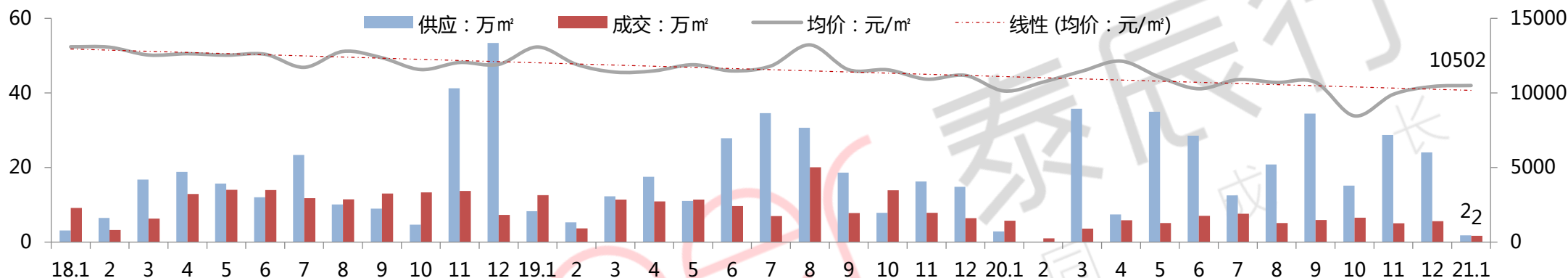
1月别墅市场成交主力项目

| 序号 | 项目名称   | 区域   | 板块     | 面积(万㎡) | 金额(亿元) | 套数 | 均价(元/㎡) |
|----|--------|------|--------|--------|--------|----|---------|
| 1  | 鸿园     | 金水区  | 龙子湖北板块 | 0.10   | 0.31   | 5  | 29710   |
| 2  | 郑地美景东望 | 郑东新区 | 象湖板块   | 0.05   | 0.13   | 2  | 22984   |
| 3  | 碧桂园豫府  | 郑东新区 | 龙湖南板块  | 0.05   | 0.14   | 2  | 30100   |
| 4  | 荣盛华府   | 郑东新区 | 龙湖南板块  | 0.04   | 0.17   | 2  | 40247   |
| 5  | 郑东商业中心 | 郑东新区 | 高铁板块   | 0.04   | 0.27   | 2  | 62568   |

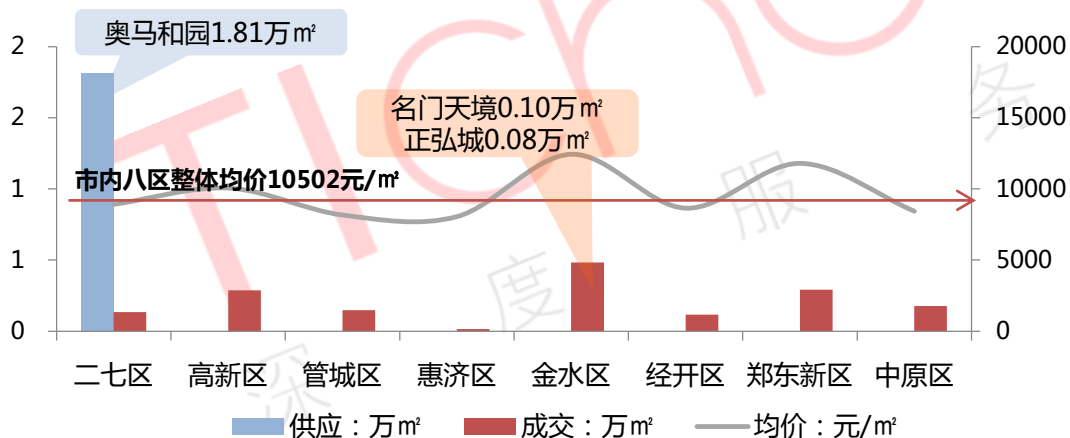
# 市区备案：公寓供销低位，去化形势严峻

公寓供销低位，价格维稳，成交较上月下跌71%；由于长期供过于求且成交低位导致库存持续拉升，去化压力加大

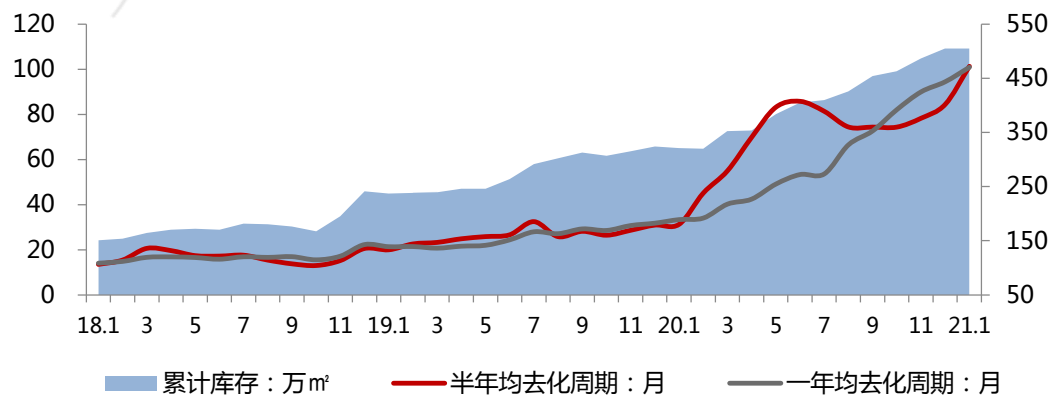
2018-2021.1郑州市区公寓用房月度供求



2021年1月郑州市区公寓用房区域供求



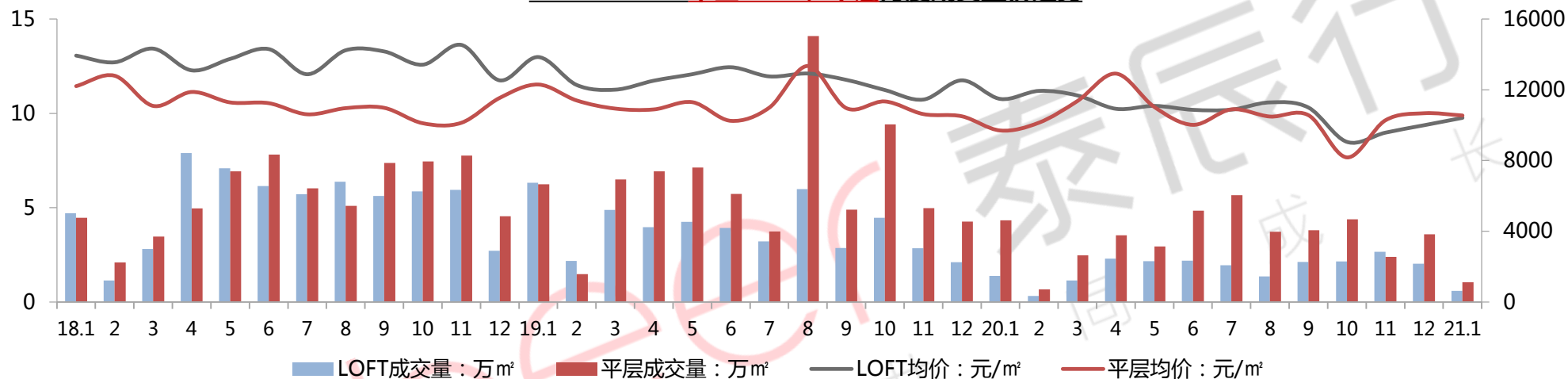
2018-2021.1郑州市区公寓月度库存走势



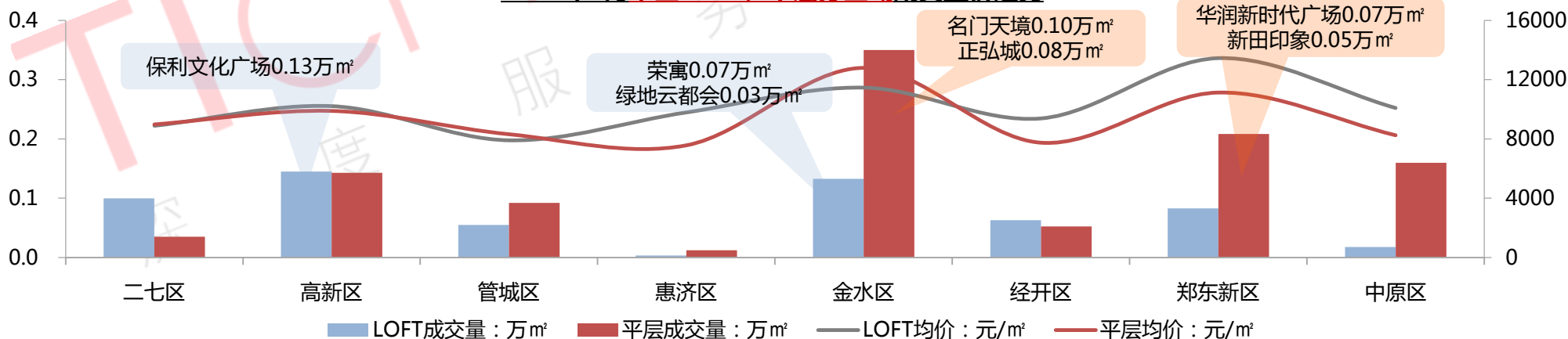
# 市区备案：平层LOFT成交量下跌

平层与LOFT成交量下跌，与平层量价反转；本月惠济/东区平层成交居前，LOFT集中于高新/金水区

2018-2021.1市区LOFT、平层月度成交量价走势



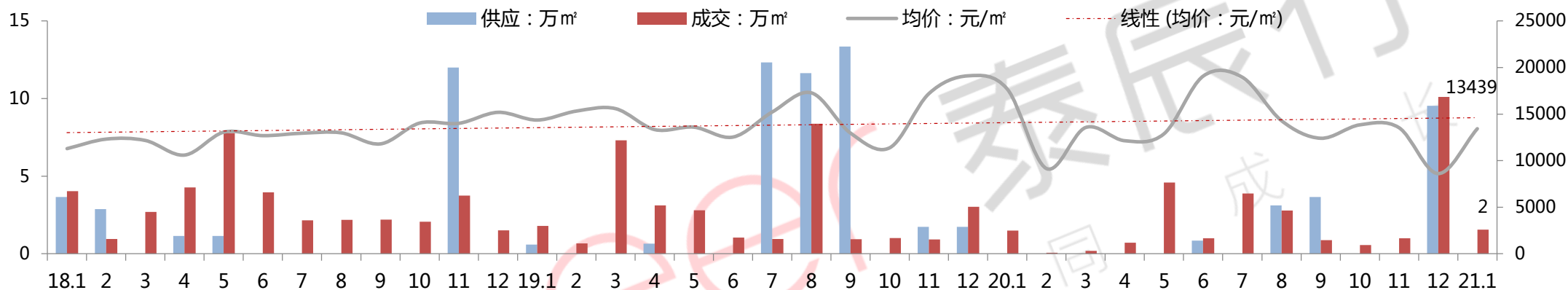
2021年1月市区LOFT、平层分区域成交量价走势



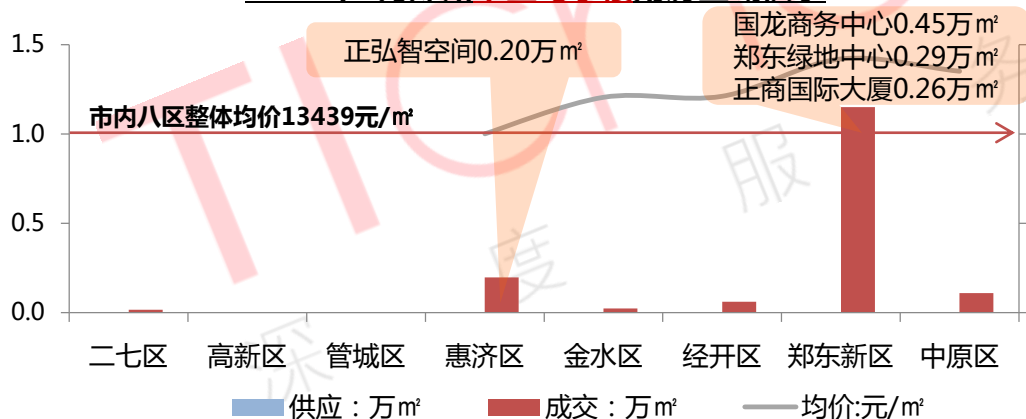
# 市区备案：写字楼库存高企，成交集中郑东新区

本月写字楼无供应，成交持续低位，集中于郑东新区/惠济区，受个案影响价格上涨

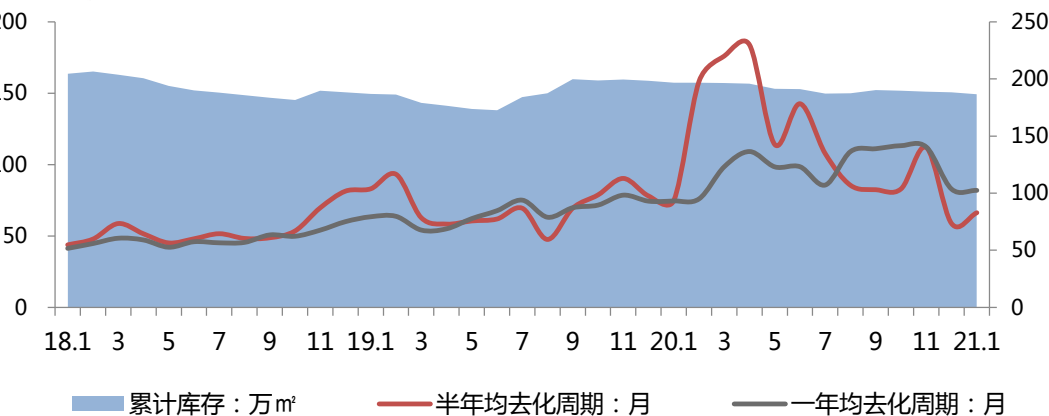
### 2018-2021.1郑州市区写字楼用房供求



### 2021年1月郑州市区写字楼用房区域供求



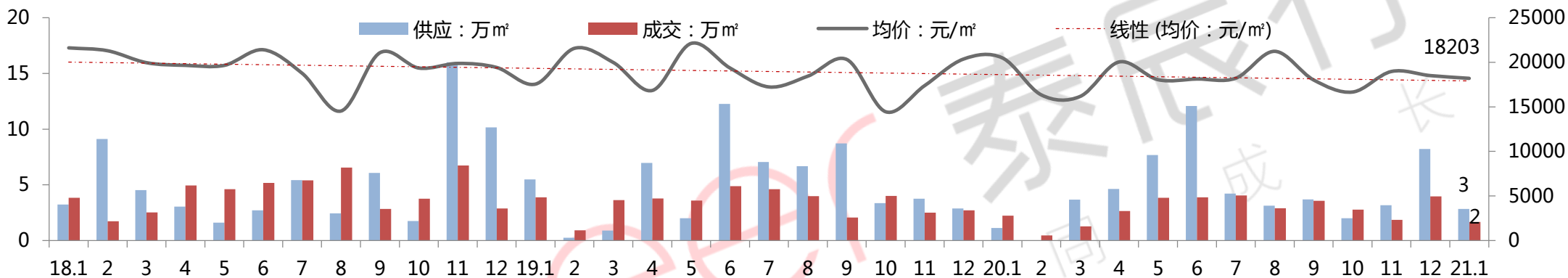
### 2018-2021.1郑州市区写字楼月度库存走势



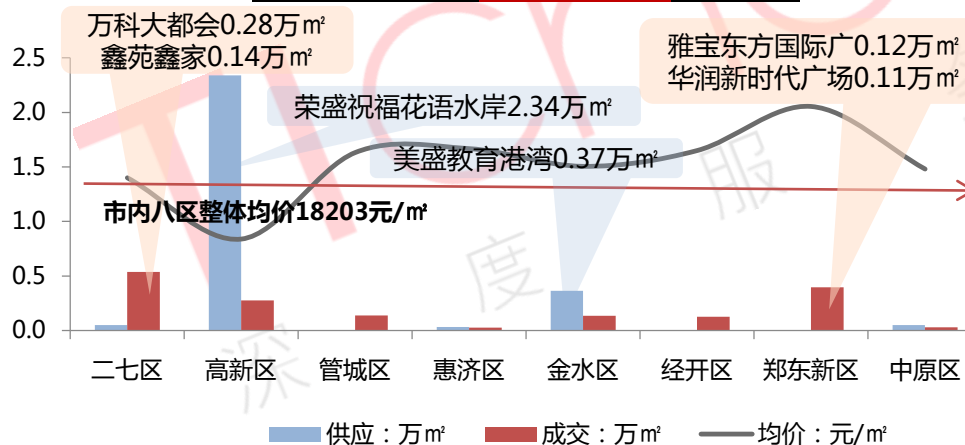
## 市区备案：商业低位运行，二七/东区成交靠前

本月商业成交环比下跌58%，长期去化缓慢导致库存高位，去化周期异常；二七/郑东新区成交靠前

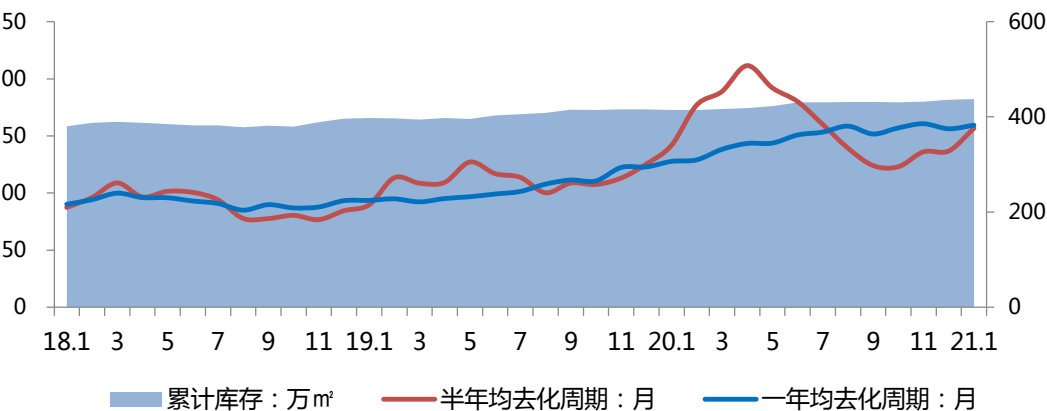
### 2018-2021.1郑州市区商业用房供求



### 2021年1月郑州市区商业用房区域供求



### 2018-2021.1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

2021年1月市区公寓备案成交面积TOP10

| 2021年1月公寓成交备案TOP10（按面积） |         |      |    |      |      |       |
|-------------------------|---------|------|----|------|------|-------|
| 排名                      | 项目名称    | 区域   | 套数 | 面积万㎡ | 金额亿元 | 均价元/㎡ |
| 1                       | 保利文化广场  | 高新区  | 40 | 0.16 | 0.16 | 9817  |
| 2                       | 啟福城     | 中原区  | 19 | 0.11 | 0.10 | 8810  |
| 3                       | 名门天境    | 金水区  | 19 | 0.10 | 0.12 | 12029 |
| 4                       | 正商中州城   | 管城区  | 17 | 0.08 | 0.06 | 8070  |
| 5                       | 金科城     | 高新区  | 25 | 0.08 | 0.09 | 10999 |
| 6                       | 正弘城     | 金水区  | 10 | 0.08 | 0.16 | 20720 |
| 7                       | 荣寓      | 金水区  | 17 | 0.07 | 0.08 | 11516 |
| 8                       | 华润新时代广场 | 郑东新区 | 18 | 0.07 | 0.07 | 10244 |
| 9                       | 绿都澜湾    | 管城区  | 25 | 0.06 | 0.05 | 8047  |
| 10                      | 正商汇航铭筑  | 经开区  | 11 | 0.05 | 0.05 | 9174  |

2021年1月市区写字楼备案成交面积TOP10

| 2021年1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㎡ | 金额亿元 | 均价元/㎡ |
| 1                        | 国龙商务中心  | 郑东新区 | 26 | 0.45 | 0.46 | 10375 |
| 2                        | 郑东绿地中心  | 郑东新区 | 5  | 0.29 | 0.43 | 14989 |
| 3                        | 正商国际大厦  | 郑东新区 | 6  | 0.26 | 0.54 | 20557 |
| 4                        | 正弘智空间   | 惠济区  | 13 | 0.20 | 0.20 | 9999  |
| 5                        | 新蒲恒辉广场  | 中原区  | 12 | 0.11 | 0.15 | 13500 |
| 6                        | 正商经开广场  | 经开区  | 3  | 0.06 | 0.07 | 12101 |
| 7                        | 升龙广场    | 郑东新区 | 2  | 0.05 | 0.09 | 16536 |
| 8                        | 正岩铂兹中心  | 郑东新区 | 2  | 0.03 | 0.03 | 10700 |
| 9                        | 正商四大铭筑  | 郑东新区 | 1  | 0.03 | 0.03 | 12300 |
| 10                       | 永和龙子湖广场 | 郑东新区 | 1  | 0.02 | 0.02 | 9310  |

2021年1月市区商业备案成交面积TOP10

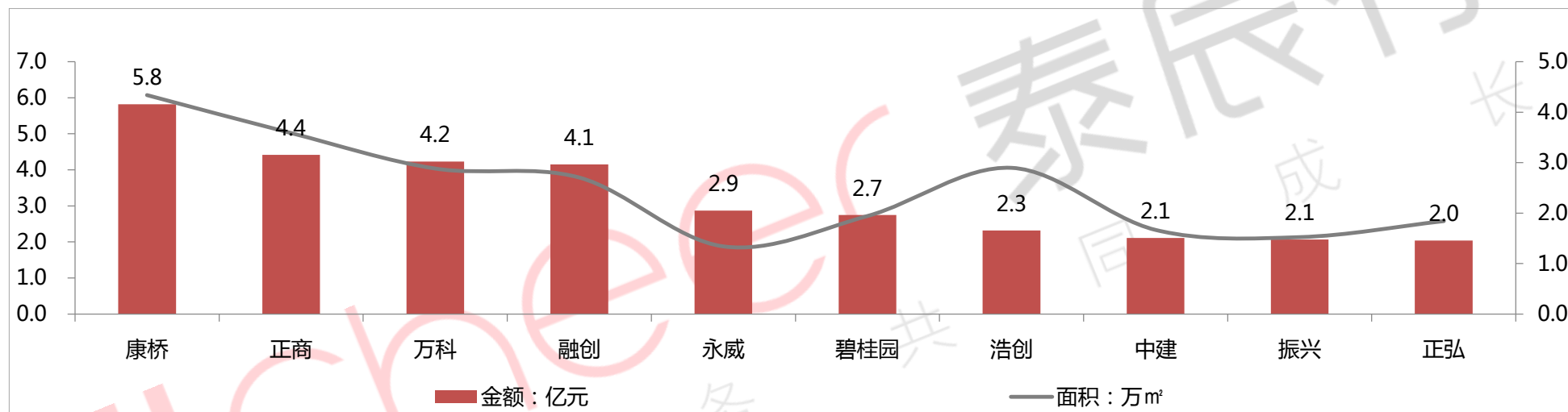
| 2021年1月商业成交备案TOP10（按面积） |          |      |    |      |      |       |
|-------------------------|----------|------|----|------|------|-------|
| 排名                      | 项目名称     | 区域   | 套数 | 面积万㎡ | 金额亿元 | 均价元/㎡ |
| 1                       | 万科大都会    | 二七区  | 21 | 0.28 | 0.49 | 17573 |
| 2                       | 华强城市广场   | 高新区  | 3  | 0.22 | 0.13 | 5800  |
| 3                       | 鑫苑鑫家     | 二七区  | 8  | 0.14 | 0.16 | 11939 |
| 4                       | 雅宝东方国际广场 | 郑东新区 | 3  | 0.12 | 0.28 | 22287 |
| 5                       | 华润新时代广场  | 郑东新区 | 11 | 0.11 | 0.27 | 24921 |
| 6                       | 融创中永中原大观 | 金水区  | 3  | 0.08 | 0.13 | 16307 |
| 7                       | 千玺广场     | 郑东新区 | 1  | 0.07 | 0.15 | 20753 |
| 8                       | 华润紫云府    | 经开区  | 7  | 0.05 | 0.11 | 19633 |
| 9                       | 亚星锦绣山河   | 二七区  | 4  | 0.05 | 0.10 | 21883 |
| 10                      | 泰宏建业国际城  | 二七区  | 6  | 0.05 | 0.10 | 21558 |

# 市区及近郊备案：房企商品房备案金额TOP榜

1月份康桥成交金额最高，为5.8亿元，TOP10门槛2.0亿元



2021年1月市区及近郊房企商品房销售金额（权益）TOP10



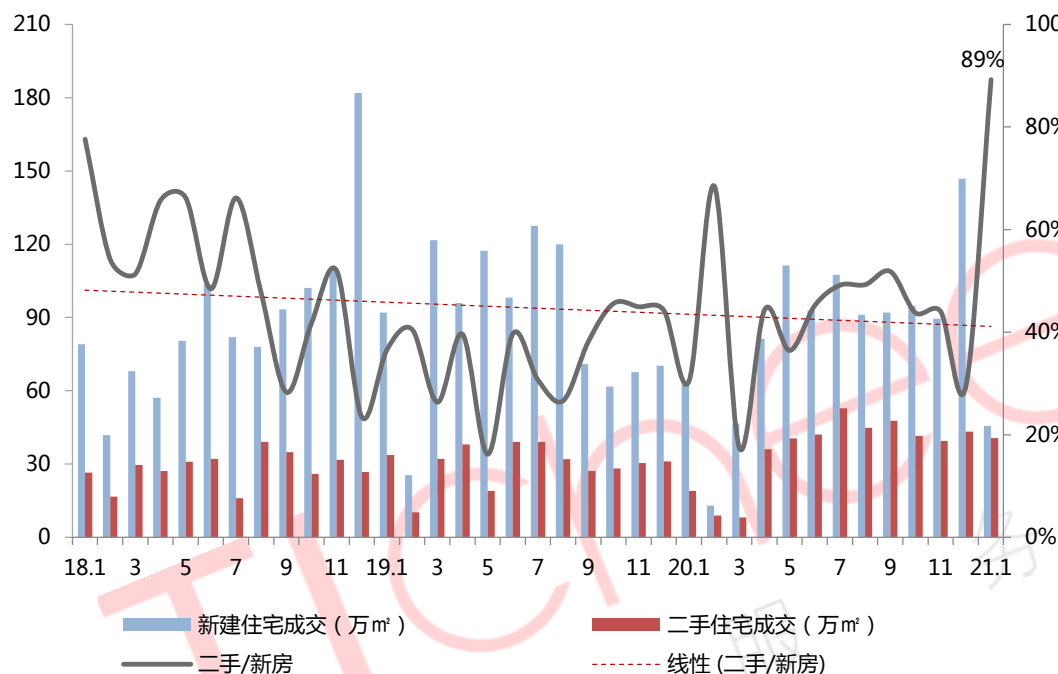
2022年1月市区及近郊房企商品房销售金额（权益）TOP10

| ——         | 康桥  | 正商  | 万科  | 融创  | 永威  | 碧桂园 | 浩创  | 中建  | 振兴  | 正弘  |
|------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 金额<br>亿元   | 5.8 | 4.4 | 4.2 | 4.1 | 2.9 | 2.7 | 2.3 | 2.1 | 2.1 | 2.0 |
| 面积<br>万㎡   | 4.3 | 3.6 | 2.9 | 2.7 | 1.3 | 1.9 | 2.9 | 1.7 | 1.5 | 1.8 |
| 集中率<br>(%) | 6%  | 4%  | 4%  | 4%  | 3%  | 3%  | 2%  | 2%  | 2%  | 2%  |

# 市区二手房市场：占新房九成，与新房价差持续拉大

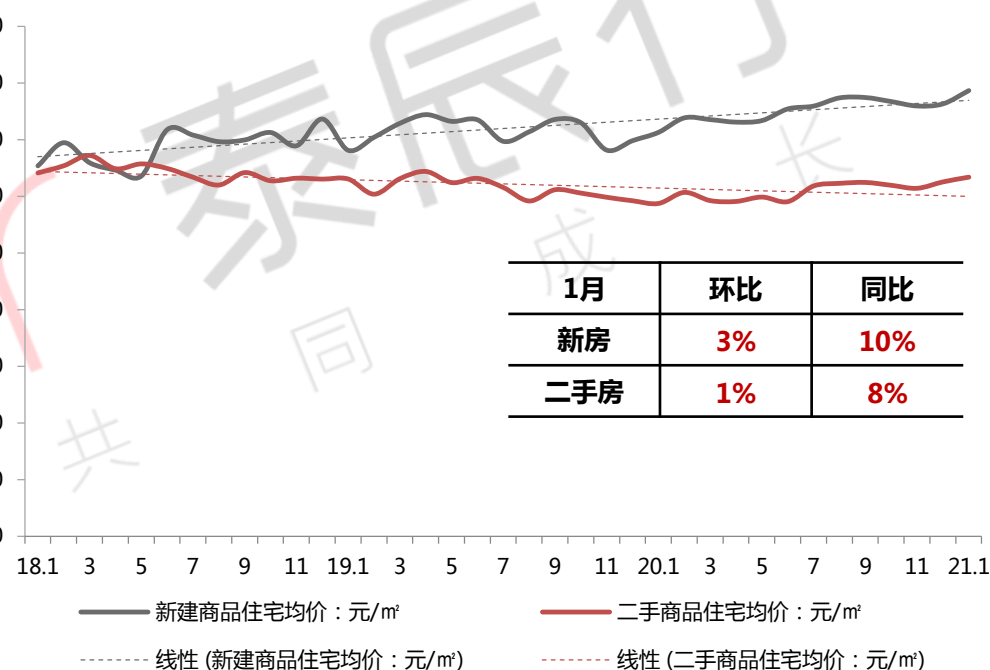
二手房8月以来市场较为稳定，成交环比下跌6%（相比新房跌幅小），同比上涨114%，占新房成交量89%，与新房价差持续拉大，一二手房价格环比微涨，均超去年同期

郑州市区2018-2021.1一二手住宅成交量及占比分析



| 成交量（万㎡） | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年1月 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| 新建商品住宅  | 1453  | 862   | 1078  | 1068  | 1029  | 46      |
| 二手商品住宅  | 680   | 402   | 337   | 360   | 424   | 41      |

郑州市区2018-2021.1一二手住宅价格走势分析



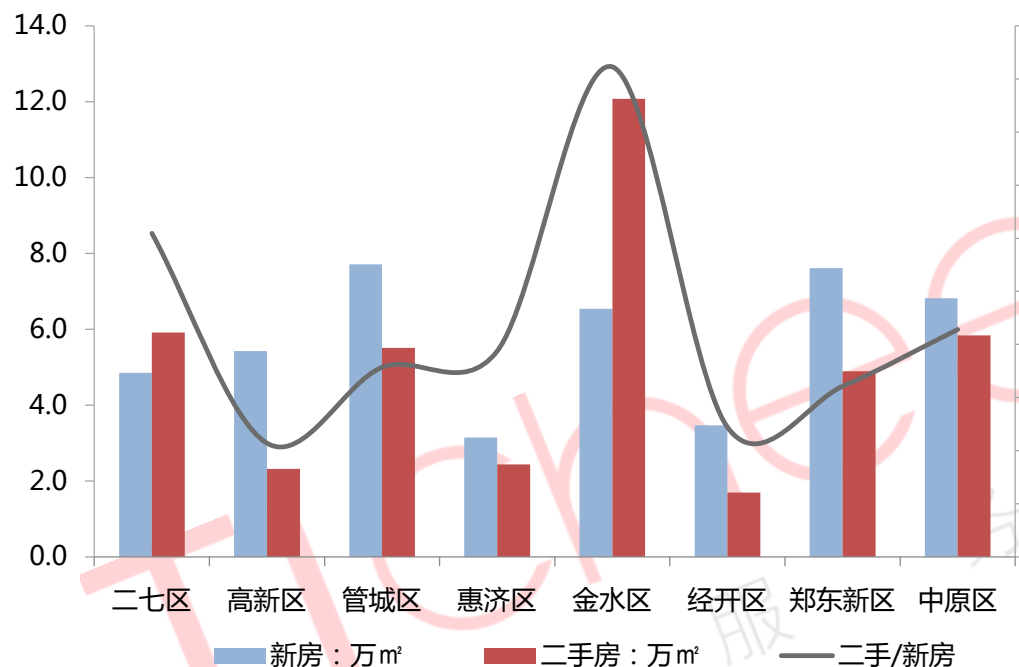
| 1月  | 环比 | 同比  |
|-----|----|-----|
| 新房  | 3% | 10% |
| 二手房 | 1% | 8%  |

| 均价（元/㎡） | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年1月 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| 新建商品住宅  | 10441 | 12727 | 13892 | 14333 | 15075 | 15735   |
| 二手商品住宅  | 9518  | 12416 | 12838 | 12332 | 12219 | 12677   |

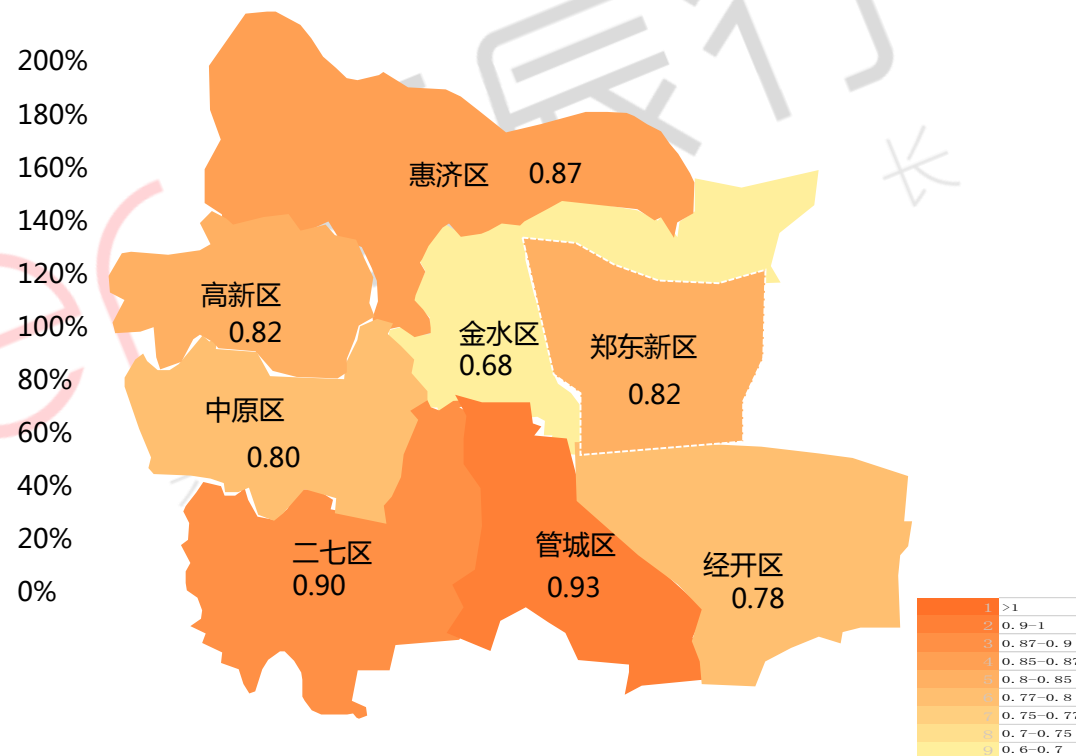
# 市区二手房市场：金水区仍为成交主力，东区价格领跑

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，东区价格领跑，金水/东区与新房价差较大

2021年1月一二手房住宅各区域成交面积对比



2021年1月各区域二手房/新房均价比值



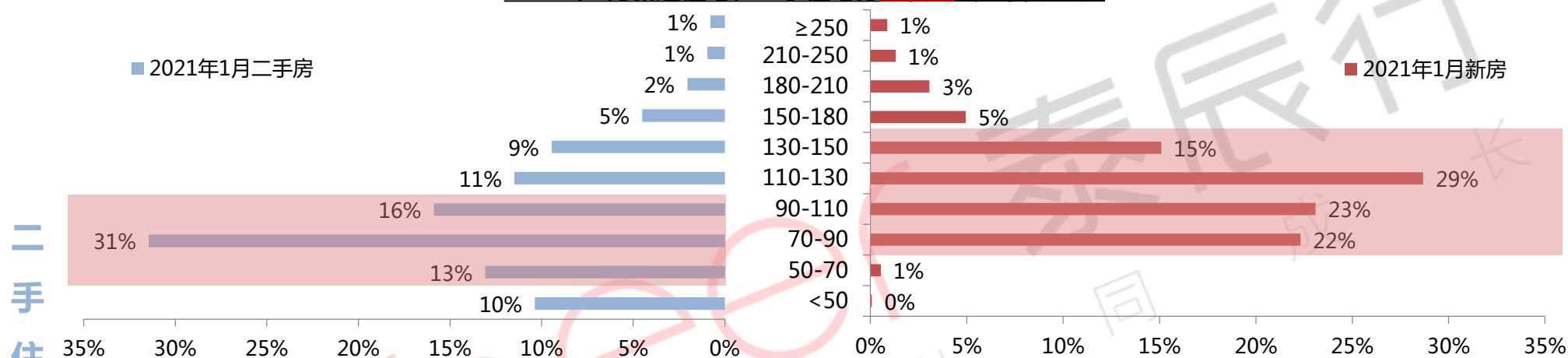
| 区域     | 二七区  | 高新区 | 管城区 | 惠济区 | 金水区  | 经开区 | 郑东新区 | 中原区 |
|--------|------|-----|-----|-----|------|-----|------|-----|
| 新房面积   | 4.9  | 5.4 | 7.7 | 3.1 | 6.5  | 3.5 | 7.6  | 6.8 |
| 二手房面积  | 5.9  | 2.3 | 5.5 | 2.4 | 12.1 | 1.7 | 4.9  | 5.8 |
| 二手房/新房 | 122% | 43% | 71% | 78% | 185% | 49% | 64%  | 86% |

| 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   | 12811 | 13790 | 12218 | 13847 | 18728 | 14715 | 22147 | 14703 |
| 二手房均价  | 11478 | 11268 | 11350 | 12016 | 12651 | 11474 | 18154 | 11793 |
| 二手房/新房 | 0.90  | 0.82  | 0.93  | 0.87  | 0.68  | 0.78  | 0.82  | 0.80  |

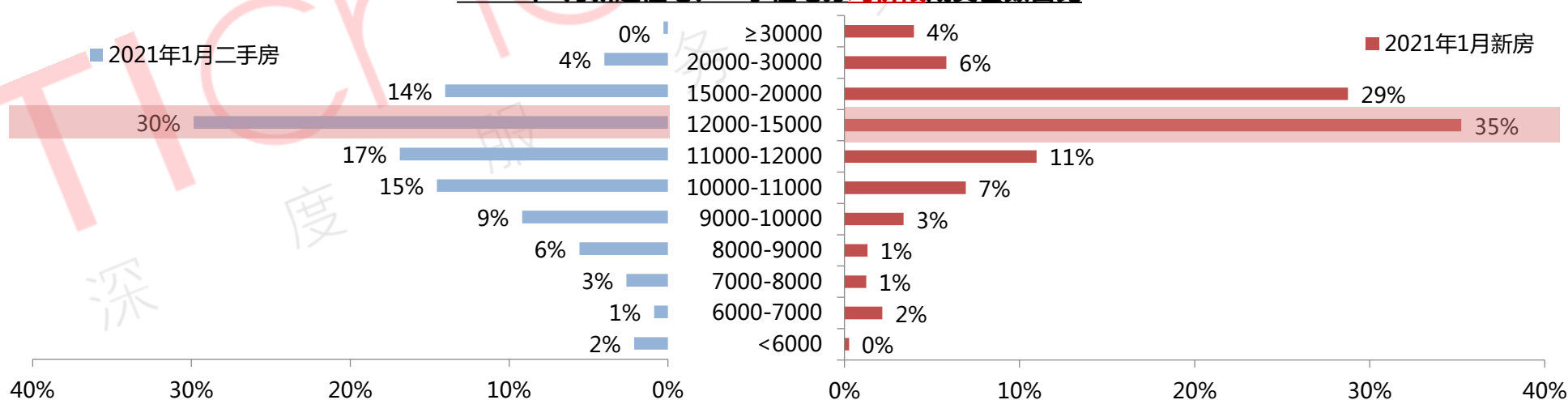
## 市区二手房市场：相较新房小面积低价位占比高

二手房主力均价段为12000-15000元/m<sup>2</sup>，与新房一致；面积段整体较新房下移，70-90m<sup>2</sup>产品占比最高达31%，且12000元/m<sup>2</sup>以下低价段成交占比高于新房

2021年1月新建住宅、二手住宅分面积段成交套数占比



2021年1月新建住宅、二手住宅分均价段成交套数占比



### □ 郑州市区及近郊住宅市场

本月住宅供销均环比下跌七成，同比下跌45%，价格较上月抬升5%，供应收紧导致库存高位微落；三房依旧为成交主力，集中度占比超7成，首置首改需求释放

市区高新老城板块住宅成交仍居首；分物业看，高层、洋房、别墅成交量均有下跌，但价格平稳或上涨，市价维稳

### □ 市区商办市场

公寓市场低位运行，LOFT与平层量价反转，库存高企；写字楼/商业市场供应减少，成交低位运行，郑东新区相对活跃；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6%，去年8月以来容量较稳定，与新房占比89%，价差持续拉大；小面积低价位占比高，70-90㎡产品仍最受市场认可

## 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>