

2021

郑州房地产4月市场报告 ——泰辰行技术中心

4月市场热度延续，郑州首次迎来集中供地，竞拍规则启用21年新规”竞
自持和摇号”方式确定竞选人

CONTENTS

目录

01



•宏观环境

外需动能增强，预计后续经济复苏动力持续增强
货币、信贷政策将进一步回归中性
430政治局会议定调，二季度细化房住不炒

02



•土地市场

2021年大郑州首批集中供地3491亩
共计50宗，金水、经开为主要供地区域
首次供应土地将于6月初竞拍，**竞拍规则启用21年新规”
竞自持和摇号”方式确定竞选人**

03



•楼市表现

延续热度，受五一影响，4月周均整体成交
环比3月提升6%

04



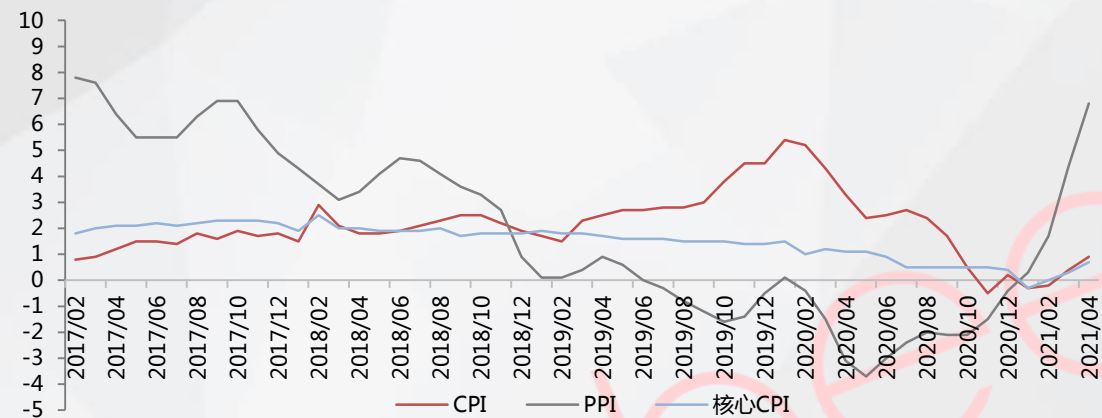
•商品房数据分析

大郑州住宅供销双升，均价微涨，刚需
市场占主力；商办市场整体表现较差；
二手房成交同环比微升，与新房价差缩
小

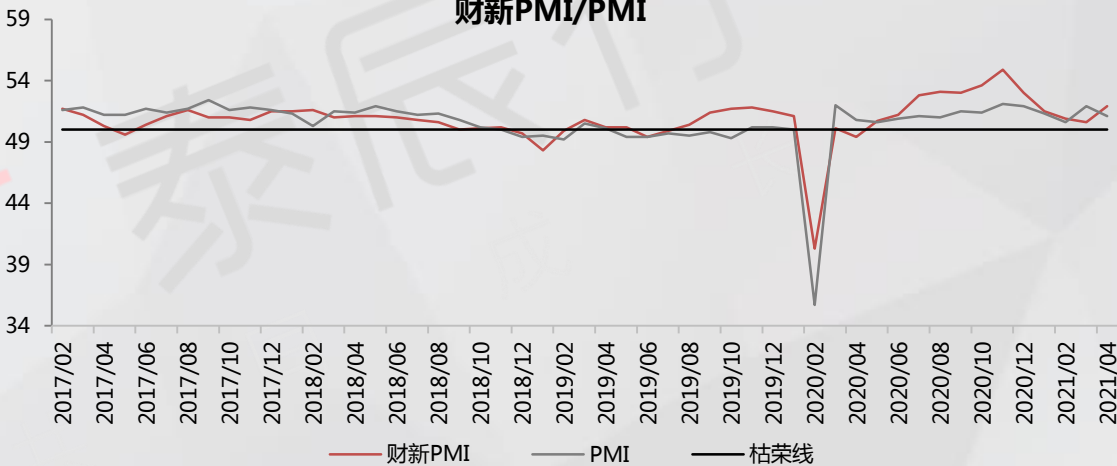
宏观环境/经济指标/国内经济向好、势头不减

4月PMI指数有所回落，表明当前我国经济总体处于修复扩张的通道，后续仍需持续扩大内需、促进投资、消费、进出口的拉动作用。
目前随着全球疫苗推广，外需动能增强，出口贸易表现良好，预计后续经济复苏动能有望持续增强

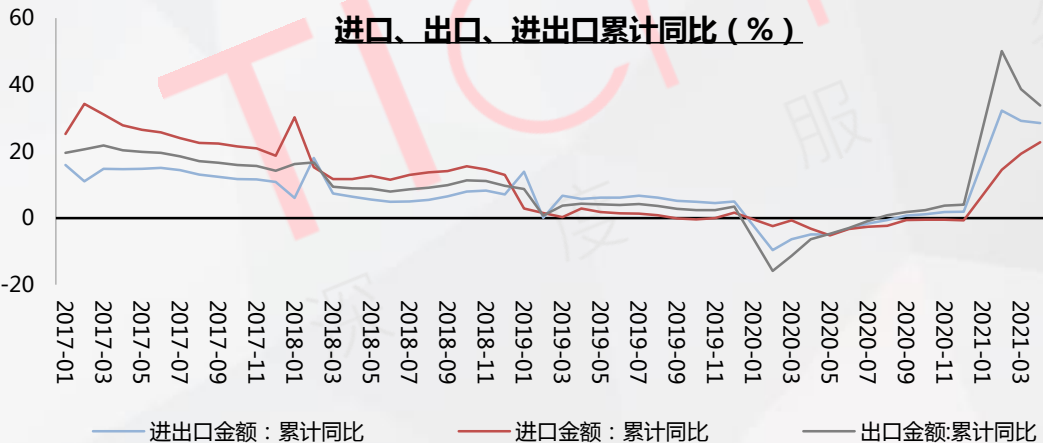
图：CPI/PPI同比增幅（%）



财新PMI/PMI



进口、出口、进出口累计同比（%）



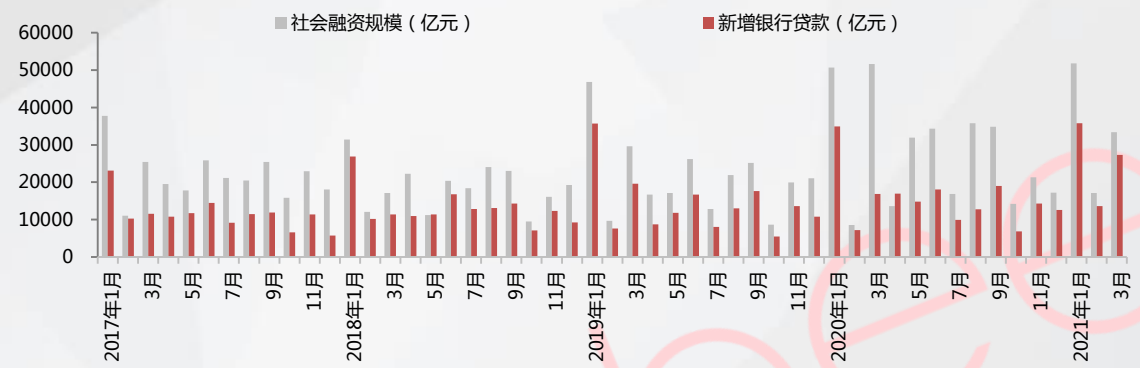
- ✓ **CPI/核心CPI/PPI走势：**全球大宗商品价格攀升带动CPI上涨，两大PMI数据连续两月出现背离，差异化原因主要是受到样本企业结构不同影响，从而表明内需向好，投资稳定恢复展望并不过热。目前国内整体需求改善有所放缓，后续投资需求或将波动释放，持续带动消费向好。
- ✓ **经济表现：**随着全球疫苗推广，当前内、外需动能逐步增强，有望推动国内外贸继续运行在高景气区间，4月贸易数据预示二季度中国外贸开局良好，经济复苏动能有望进一步增强。

数据来源：国家统计局、wind，choices数据库，各项数据指标均已更新到4月

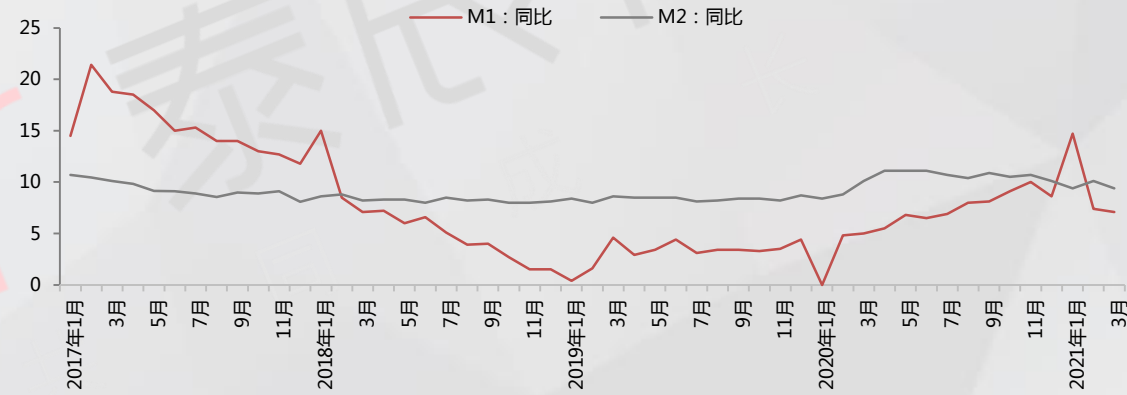
宏观环境/经济指标/货币、信贷政策将进一步回归中性

中国及全球经济复苏和流动性增加，广义和狭义流动性均处于比较宽松状态，在经济复苏持续、工业部门局部出现过热隐患、输入型通胀压力增加的情况下，货币政策尤其是信贷政策在边际上将进一步回归中性

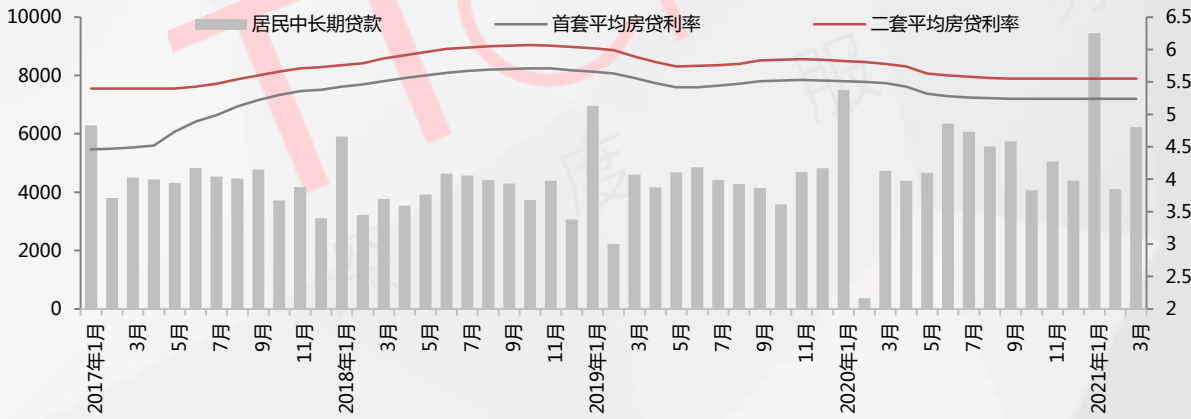
图：新增社融规模（亿元）、新增信贷（亿元）



M1、M2增速变动



新增居民中长期贷款（亿元）及房贷利率走势（%）



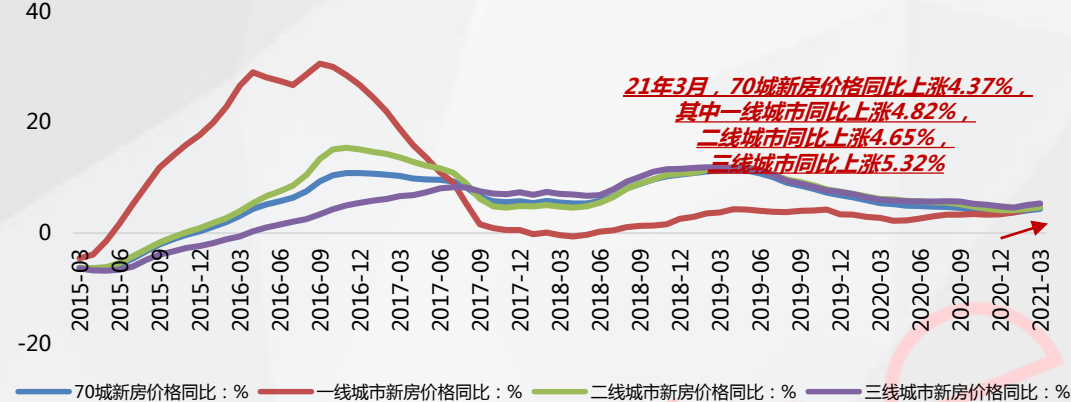
备注：各项数据更新至3月

- ✓ **社融信贷方面：**高基数影响下，3月社融增速下行，受企业和居民中长贷表现强势影响，信贷表现旺盛，社融-M2 剪刀差在3月继续收窄，反映出资金供给相对充裕，广义流动性缺口缩窄，银行负债端压力下降，预计这一剪刀差未来大概率将继续收窄，指向后续利率上行空间有限
- ✓ 疫情后家庭储蓄水平显著上升、经济复苏下利率水平依旧偏低，消费复苏叠加购房需求，居民贷款表现依然良好，3月居民中长期贷款新增0.62万亿，同比增加0.15 万亿，指向房地产市场韧性仍在

宏观环境/热点政策/信贷收紧，高热城市坚决调控

房价上涨压力较大，监管部门持续紧盯经营贷，严控资金流向；约谈机制下，热点城市调控持续升级，供需联动坚决执行“房住不炒”

2014-2021年3月70城及各能级城市新建住宅价格同比走势



2020-2021年3月70城中价格环比涨跌城市数量走势

统计局	2020年												2021年		
新建住宅	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
上涨	47	21	38	50	57	61	59	59	55	45	36	42	53	58	62
持平	8	26	10	9	2	2	5	2	7	6	6	6	3	2	2
下调	15	23	22	11	11	7	6	9	8	19	28	22	14	12	8
二手房	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
上涨	33	14	32	37	41	50	45	47	50	39	44	38	49	55	58
持平	5	29	10	7	7	1	5	5	3	4	3	1	6	1	3
下调	32	27	28	26	22	19	20	18	17	27	23	31	15	14	9

从70城房价数据来看，3月份新房和二手房房价环比上涨的城市数量均达到近一年的最高值，分别达62个和58个。

数据来源：choice数据库

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。

佛山：

- 个人公积金最高贷款额度从50万调整为30万，夫妻最高只能贷60万
- 单套住房建面超过144平不放贷

合肥：

- 2021年供地量同比增长10%
- 热点学区6年内仅1个小学学位，3年内仅1个初中学位

河南：

- 控制房地产贷款增速
- 将同业投资、理财等资金纳入监测
- 严打“零首付、首付贷”等行为

4月1日

广州：

- 加大土地供应，“限价房，竞地价”
- 人才政策新购住房3年限售
- 加大对经营贷违规问题的检查力度

4月6日

住建部：大力发展保障性租赁住房

- 人口流入多、房价较高城市，政府给予土地、财税、金融等政策支持
- 坚持小户型、低租金，尽最大努力帮助新市民、青年人缓解住房困难

4月14日

南京：4月18日

- 浦口/六合/溧水/高淳区新落户人群两年内仅可在以上区域买房

东莞：

- 房价一年内涨幅不超3%，同一批次不同幢(栋)申报均价相差不超过10%
- 预售10日内一次性公开全部房源及价格

佛山：

- 将公积金最高可取额度由60480元/年下调为7128元/年

宁波：

- 扩大限购/限售/土拍限价执行范围
- 制定热点二手房参考价
- 严审首付资金来源

4月29日

南通：

- “控房价、控地价”方式供地
- 实行最高备案价及指导价制度
- 限制房贷规模、严查经营贷、加强购地资金来源审查

4月22日

广州：

- 9区二手房增值税征免年限从2年提高至5年
- 享受市辖区人才政策购房的须提供12个月社保证明

4月19日

宏观环境/热点政策/ 430政治局会议：定调2季度宏观政策取向，首提防止以学区房名义炒作房价

4月30日，中央政治局会议召开，会议**首次提出防止以学区房等名义炒作房价**，强调要坚持“房住不炒”，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，明确宏观政策不急转弯，积极的财政政策要落实落细、稳健的货币政策要保持流动性合理充裕

金融端

- 宏观政策：精准实施宏观政策，保持**宏观政策连续性、稳定性、可持续性**，**不急转弯**，把握好时度效，固本培元，稳定预期，保持经济运行在合理区间，使经济在恢复中达到更高水平均衡
- 财政政策：**积极的财政政策要落实落细**，兜牢基层“三保”底线，发挥对优化经济结构的撬动作用
- 货币政策：**稳健的货币政策要保持流动性合理充裕**，强化对实体经济、重点领域、薄弱环节的支持

房地产端

- 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给”，**防止以学区房等名义炒作房价**

政策解读：

- 1、经济端：一季度经济运行延续稳定恢复态势，但目前经济恢复不稳固、不均衡，短期内流动性仍将保持合理充裕，收紧节奏或将趋缓
- 2、房地产端：“房住不炒”依然是中国房地产调控的主基调，会议首提“防止以学区房等名义炒作房价”，标志着打击学区房炒作上升至新的高度，调控政策进一步细化，更加注重精确性、有效性

2021年以来各地市学区房相关政策整理

日期	城市	学区房政策内容
3.16	上海	从2022年起，本市高中阶段学校招生录取工作分为自主招生录取、名额分配综合评价录取和统一招生录取三种类型。即重点高中的名额大部分分配到公办初中学校（或区），分配数额与该校初中考生占全区考生的比例相当。初中民办学校只参与高中自主招生和全市统考。
3.31	重庆	不得在商品房销售及二手房买卖广告中使用中小学名称，以及使用“名校”“学位房”“学府房”“指标房”等违反义务教育公平原则的相关词语
4.6	合肥	实施热点学区同一套住宅，6年内只能享有学区内小学1个学位，3年内只能享有学区内初中1个学位政策，二孩、多胞胎等法定情形除外
4.16	宁波	加强住房交易管理，建热点学区二手房交易参考价发布机制
4.16	厦门	对多种炒作学区在内二手房炒房方式进行为期9个月的监管
4.19	北京	各区教委要根据学位供给情况和户籍、房产、居住年限，积极稳妥推进以多校划片为主、单校划片和多校划片相结合的入学方式
4.22	北京	将“借学区房等炒作房价”作为房地产市场秩序整治重点之一
4.30	广州	天河区发布了《2021年天河区义务教育阶段学校招生工作细则》，规定清华附中湾区学校（筹）、广州市执信中学天河校区、广州市天河外国语学校、华南师范大学附属中学初中部、广州市华颖外国语学校等5所学校采用电脑派位方式招生

宏观环境/热点政策/公积金政策收紧

20年疫情冲击下，多地出台放宽公积金租购房政策，各地购房市场活跃，使得公积金支持购房面临一定的压力，即公积金存在不足或透支的风险，2021年以来，各地通过调整公积金贷款额度、限定提取额等方式逐渐收紧公积金政策，反映出政策面对公积金流动性的关注和管控导向

日期	城市	公积金收紧政策	收紧方向
3.31	佛山	3月31日，佛山市住房公积金管理中心发布调整住房公积金抵押贷款政策的通知，单套住房建筑面积144㎡以上不予公积金贷款，最高贷款额度从50万调整为30万，即家庭最高只能贷60万	调整公积金贷款额度
4.12	郑州	1.公积金代缴直接拒贷；2.公积金缴存单位和社保缴存单位不一致的直接拒贷；3.社保断缴或者未缴纳的直接拒贷；4.公积金未连续缴纳满六个月的直接拒贷；5.郑州市内只能有一个账户，外地有公积金账户封存状态未合并销户的，需要及时到政务中心办理合并销户，待支付宝或者郑好办显示已合并账户，方可正常贷款；6.二套公积金贷款的，需要提供首套房的房本或者购房网签合同，贷款合同，放款行个贷中心出具的近一年的按揭还款证明，方可上流程；7.首套房需要提供无房证明，即房查，无贷证明。	加强公积金缴存和贷款申请审核
4.14	贵阳	一、住房公积金个人住房贷款额度计算公式调整为：住房公积金贷款额度=贷款职工（夫妻）月缴存基数×12×还贷能力系数（30%）×贷款年限+贷款职工（夫妻）缴存余额×5。即个人公积金贷款额度等于公积金贷款基数。二、第二套住房公积金须在首套住房公积金贷款结清满十二个月以上，方可再次申请住房公积金贷款，且最低首付款比例不低于40%，利率上浮10%，贷款利率按同期首套住房公积金住房贷款利率1.1倍执行。三、暂停受理异地个人住房公积金贷款业务。四、2021年“商转公”贷款受理规模控制在5亿元以内。	调整公积金贷款额度
4.19	合肥	4月19日，安徽省合肥市住房公积金管理中心发布《关于进一步加强住房公积金提取管理工作的补充通知》。按照最新规定，同一套住房频繁交易提取（12个月内两次以上），不予提取	限定频繁交易提取公积金行为
4.20	浙江江门	加大对住房租赁的扶持力度，提高租房提取公积金额度，但每户每年最高提取额不超过24000元且不超过当年的缴存额	限定租房公积金提取额
4.20	佛山	4月20日，佛山住房公积金中心发布《关于调整我市缴存职工提取住房公积金支付房租办法的通知（征求意见稿）》。2018年7月份后公积金提取额度为60480元，而根据此次新政，最高额度仅为7128元。	下调租房公积金提取额

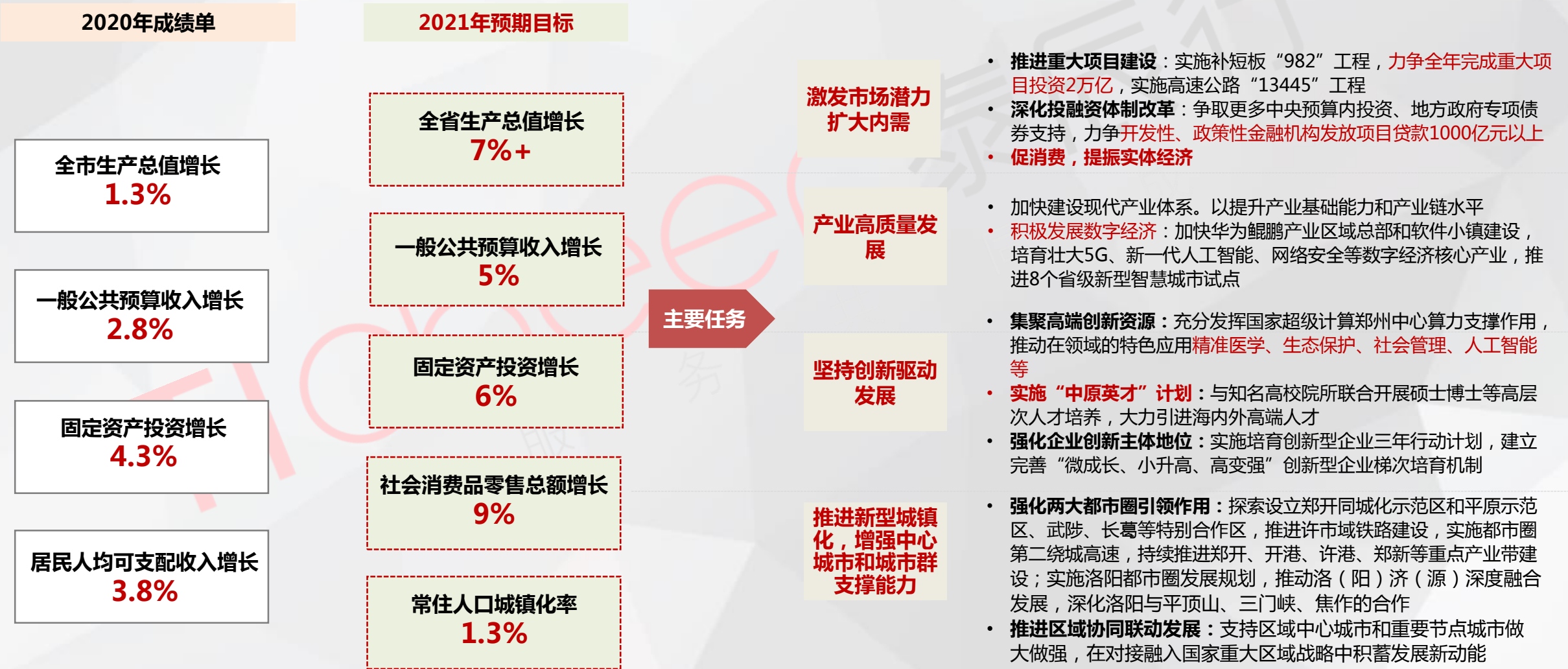
宏观环境/城市规划/河南省十四五规划纲要出炉

4月13日，河南十四五规划纲要全文公布，重点提到推进撤县（市）设区、撤乡设镇、建立住房和土地联动机制、构建都市圈轨道交通网、加快郑州国家中心城市、洛阳副中心城市建设，推动河南高质量发展、加快由大到强的转型攻坚

01	推动郑州都市圈一体化高质量发展	增强郑州国家中心城市龙头带动作用，推进郑开同城化发展率先突破，建设现代化郑州都市圈，形成支撑带动中西部地区高质量发展的强劲动力源
02	科教资源方面	加快建设郑开科创走廊，推动郑洛新国家自创区提质发展，推动国内外一流高校在豫设立分支
03	提升洛阳副中心城市功能地位	增强洛阳要素集聚承载和跨区域配置能力，强化与郑州国家中心城市错位发展，加快建设洛阳都市圈
04	住房保障方面	坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，建立住房和土地联动机制，推进郑州市住房租赁市场发展试点
05	推动区域协同发展	发展壮大重要节点城市，联动建设郑洛西高质量发展合作带，协同打造中原—长三角经济走廊
06	城镇化建设方面	推动资源要素向优势地区集中，适时优化行政区划设置，推进撤县（市）设区、撤乡设镇，全面放宽郑州中心城区落户条件
07	城市基础设施建设	加快5G网络、高铁网、高速公路“13445工程”、城镇老旧小区改造等“两新一重”项目建设，打造交通强省

宏观环境/城市规划/河南省2021年国民经济和社会发展规划发布

4月28日河南省人民政府发布《河南省2021年国民经济和社会发展规划》，明确了多项主要指标及21年社会发展主要任务。经济、产业、创新、城镇化等为今年全省重点发展方向



宏观环境/城市规划/郑州都市圈交通一体化发展规划正式印发

航空、铁路、公路多点衔接，对外强化郑州辐射能力，对内连通郑开新焦许五城，为提升都市圈经济发展创造条件

河南省中原城市群建设工作领导小组正式印发《郑州都市圈交通一体化发展规划（2020—2035年）》（以下简称《规划》）。详细梳理了郑州都市圈交通一体化的发展现状，明确了郑州都市圈交通一体化的范围、目标，提出打造轨道上的都市圈等重点任务，将大大缩短郑州、开封、新乡、焦作、许昌等五座城市的时空距离。

- **规划范围：**郑州、开封、新乡、焦作、许昌5市市域
- **近期目标：**到2025年，都市圈一体化综合交通体系初步形成
 - ①以郑州为中心的枢纽体系进一步完善
 - ②中心城市与次中心城市之间建成2条以上轨道交通、5条以上高快路组成的复合型交通走廊
 - ③基本实现都市圈1小时通勤、中原城市群2小时通达
 - ④五市中心城区绿色出行分担率达到70%
- **远期目标：**到2035年，形成基础设施一体化、运输服务同城化、治理能力现代化的都市圈一体化综合交通体系。建成“国际性交通门户枢纽”，建成“轨道上的都市圈”，建成“黄河流域生态保护和高质量发展交通先行区”，建成“绿色智能交通示范区”。

重点任务

一、打造国际交通枢纽

- 实施郑州机场三期工程，适时启动南货运区工程、郑州机场四期工程建设和郑州第二机场规划选址，**打造“双机场”发展格局**；
- 加快实施郑州南站、小李庄站等枢纽工程，以及圃田、薛店等铁路物流基地；
- 加强都市圈重要交通枢纽与高快路网衔接，实现所有高铁站15分钟上高速，**铁路货运站30分钟上高速**

二、全面提升对外辐射能力

- 全面建成米字形高速铁路网，**打造以郑州为中心的十向联通综合运输通道格局**；
- 完善中原城市群城际轨道交通网布局，强化都市圈与聊城、菏泽、晋城、长治等中原城市群边界城市联通；
- 强化与洛阳都市圈交通联动

三、打造轨道上的交通都市圈

- 加快构建以郑州为中心，辐射航空港区、中牟、新郑、新密、荥阳—上街、武陟、原阳、平原城乡一体化示范区等近郊城镇和新兴增长中心的**“半小时通勤圈”**；
- 探索郑州轨道交通适当向周边城市（镇）延伸，**逐步实现开封、新乡、焦作、许昌相邻次级中心城市之间的轨道交通直联**。全面建成郑州城市轨道交通三期建设规划，运营里程达到370公里以上；
- **构建城市轨道交通网**：建成郑州城郊铁路二期，加快实施3号线二期、6号线一期、7号线一期、8号线一期、10号线一期、12号线一期等项目。

四、推动区域路网一体高效互联

- 围绕都市圈空间布局，统筹规划建设轨道交通、高快路网，构建轨道交通与高快路网有机衔接的**复合型交通走廊**，**建设郑开、郑新、郑焦、郑许、郑巩、开港走廊**

五、打造黄河流域生态保护和高质量发展交通先行区

- 加强黄河左右岸联系：推进铁路、公路、城市道路合并跨河，规划布局30座跨黄河桥，提升跨河通道密度；
- 优化黄河上下游通道：建设“一轴两翼”高速公路布局，构建沿黄两岸旅游风景路

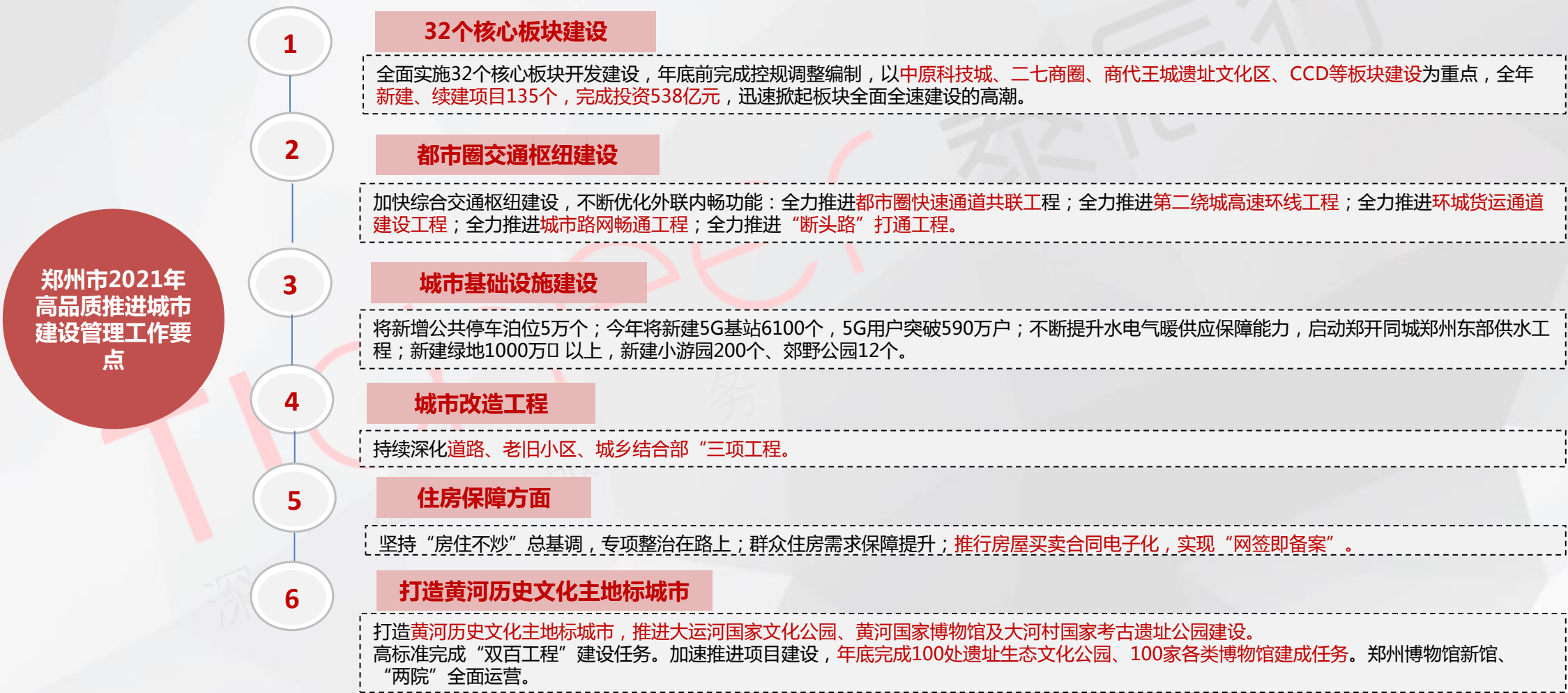
宏观环境/城市规划/郑州市“982”工程项目清单出炉

4月12日，郑州市发改委发布《关于加快推进河南省补短板982工程郑州市项目建设进度的通知》。郑州市2021年补短板“982”工程项目总投资1.3万亿元，推进774个“982”工程郑州市项目建设，其中2021年计划完成投资2612亿元

项目领域	项目数量	重点项目
先进制造业领域	123个	海康威视郑州科技园、安图生物诊断仪器产业园、哈工大机器人（郑州）智能装备科技园、郑州市轨道交通装备产业园、联东U谷科技总部港、信源科技中心、河南泊易达科技产业园、荥阳人工智能产业科创园（一期）等 全年完成投资284.47亿元，总投资1063.88亿元
数字经济领域	31个	郑州鲲鹏软件小镇（一期）、中原大数据产业园、郑州天健湖大数据产业园、新天智慧能源科技产业园紫光股份年产450万台智慧计算终端全球总部基地、荥阳市数字经济产业园新基础设施建设项目、郑州天健湖智联网产业园（南区）等， 全年完成投资143.27亿元，总投资523.97亿元
现代服务业领域	179个	河南大中原物流港、郑州国际物流园区公路港及其配套一期、郑州新国际会展中心（一期）、郑州中央商务区、二七锦荣时尚产业新城、富力建业凯悦广场、郑东新区华润新时代广场、郑州中原华侨城大型文旅旅游项目、 二砂文创园、芝麻街1958双创园 、建业足球小镇项目、郑州市二七华侨城项目、郑州市中原区三厂特色文化街区综合改造项目、惠济特色商业区二期、中牟雁鸣湖生态旅游工程、河南绿地溱水小镇一期等， 全年完成投资883.5亿元，总投资4892.02亿元
新型基础设施领域	23个	国家超级计算郑州中心 、中原数字产业园、中原大数据中心、国际化人工智能科技园区、郑州新材料产业园区创新创业综合体（一期）等， 全年完成投资55.4亿元，总投资266.85亿元
新型城镇化领域	167个	郑州轨道交通 6号线一期 、郑州轨道交通 7号线一期 、郑州轨道交通 8号线一期 、郑州轨道交通 10号线一期 、郑州轨道交通 12号线一期 、郑州轨道交通 3号线二期 、中牟公共交通综合服务、大王庄建设项目、上街区新型智慧城市建设、郑州高铁南站西广场地下空间工程、郑州市“一环十横十纵”道路综合整治工程、郑东新区107辅道综合管廊工程、以及管城区/惠济区/新密市/荥阳市/郑东新区/中原区棚户区改造项目（打捆）等， 全年完成投资855.61亿元，总投资4204.36亿元
重大基础设施领域	18个	郑州市南四环至郑州南站城郊铁路工程、S317线郑州境新郑机场至新密改建工程、京港澳高速、省道102与泗港联动大道组合式互通立交工程、S324新建工程、中牟长途客运站东站等， 全年完成投资32.63亿元，总投资285.41亿元
生态环保领域	22个	黄河流域生态保护和高质量发展核心示范区-枯河水环境综合治理工程、郑州商代都城城垣遗址公园环境提升工程、郑州金水科教园区景观绿化、郑州市上街区生态新城综合管廊、荥阳故城遗址生态文化公园、荥阳环翠峪省级森林公园综合提升等， 全年完成投资23.96亿元，总投资106.45亿元
社会民生领域	143个	中欧健康产业城、郑州大学第二附属医院新区建设项目、郑州国际生物医药科技园、郑州恒大国际健康未来城·健康体检中心、郑州外国语小学、清华大学附属中学郑东学校、郑州商都历史文化区项目、黄河国家博物馆、高新文化广场、西连河国际生态城、大河详询国家考古遗址公园（郑州）等， 全年完成投资333.11亿元，总投资1797.1亿元

宏观环境/城市规划/郑州2021年高品质推进城建要点发布

4月13日，郑州市2021年高品质推进城建要点发布，主要包含32个核心板块建设、都市圈交通枢纽建设、城市基础设施建设、城市改造工程、住房保障等方面，首次提出要打造黄河历史文化主地标城市



□ 宏观

4月PMI指数有所回落，表明当前我国经济总体处于修复扩张的通道，可节奏明显放缓，后续仍需持续扩大内需、促进投资、消费、进出口的拉动作用；金融端在经济复苏持续、工业部门局部出现过热隐患、输入型通胀压力增加的情况下，货币政策尤其是信贷政策在边际上将进一步回归中性

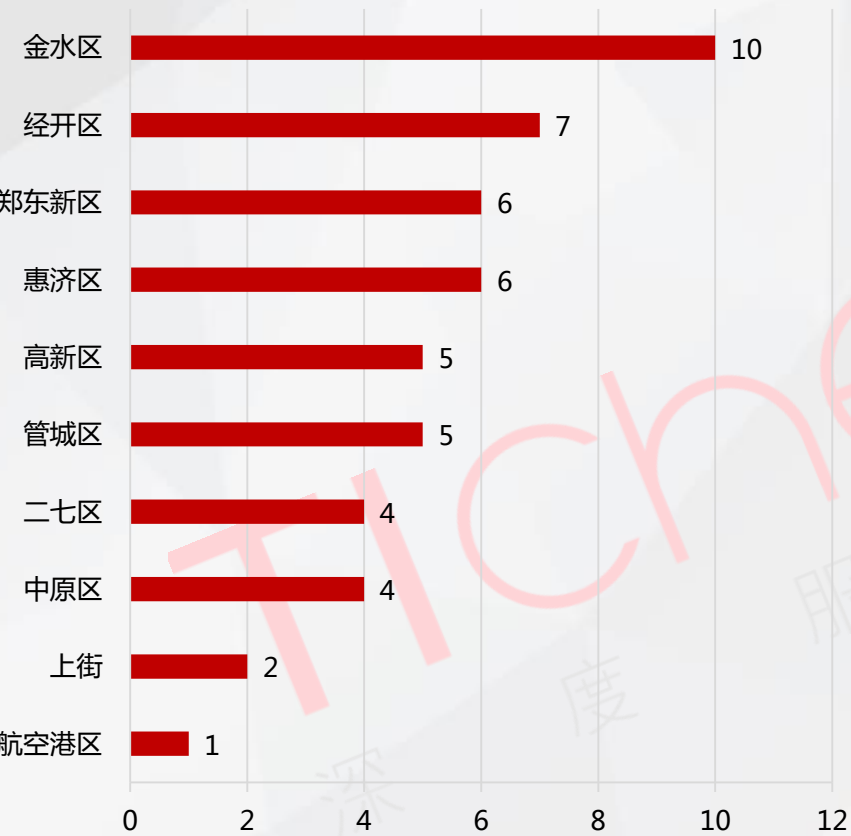
□ 政策

政策层面仍以“房住不炒”为调控主基调，从政治局会议首提防止以学区房炒作房价，多地公积金政策收紧来看，政策调控更加细化、有针对性；规划端扩大内需、重大项目建设、创新驱动下产业提质增效、加快郑洛两大都市圈交通建设/区域协同发展仍为当前重点任务

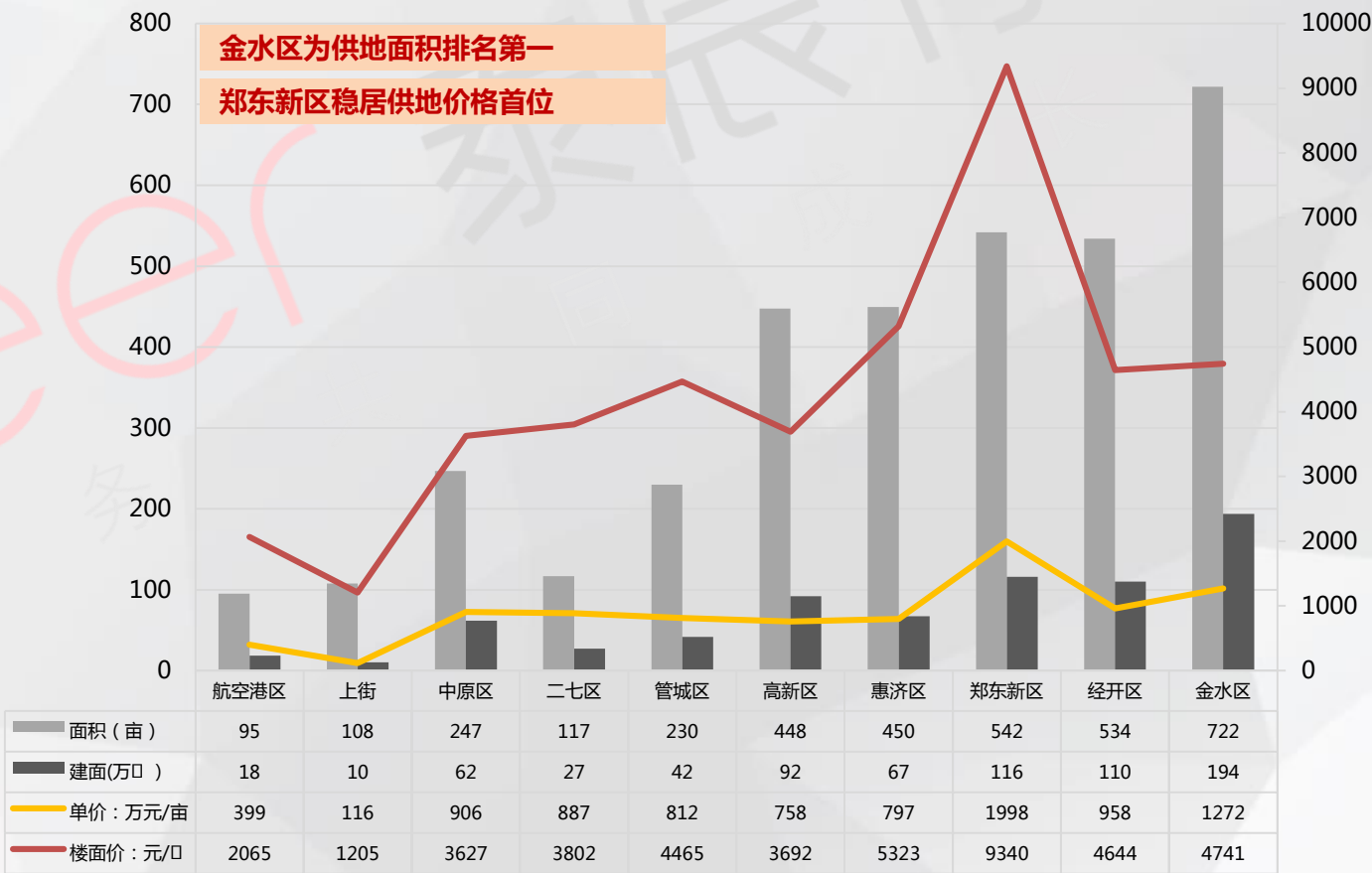
土地市场/首批供地/2021年大郑州首批集中供地3491亩

4月30日，大郑州首次集中供地，**共计50宗，金水、经开为主要供地区域**。整体以城改勾地及产业定向勾地为主，净地仅分布北龙湖和经开老城，条件新增毛坯指导限价以及精装标准限价，竞拍规则启用21年新规：竞配建、摇号确定竞选人等方式

大郑州各区域首批集中供地宗数



本周大郑州各区域集中供地面积及价格分析

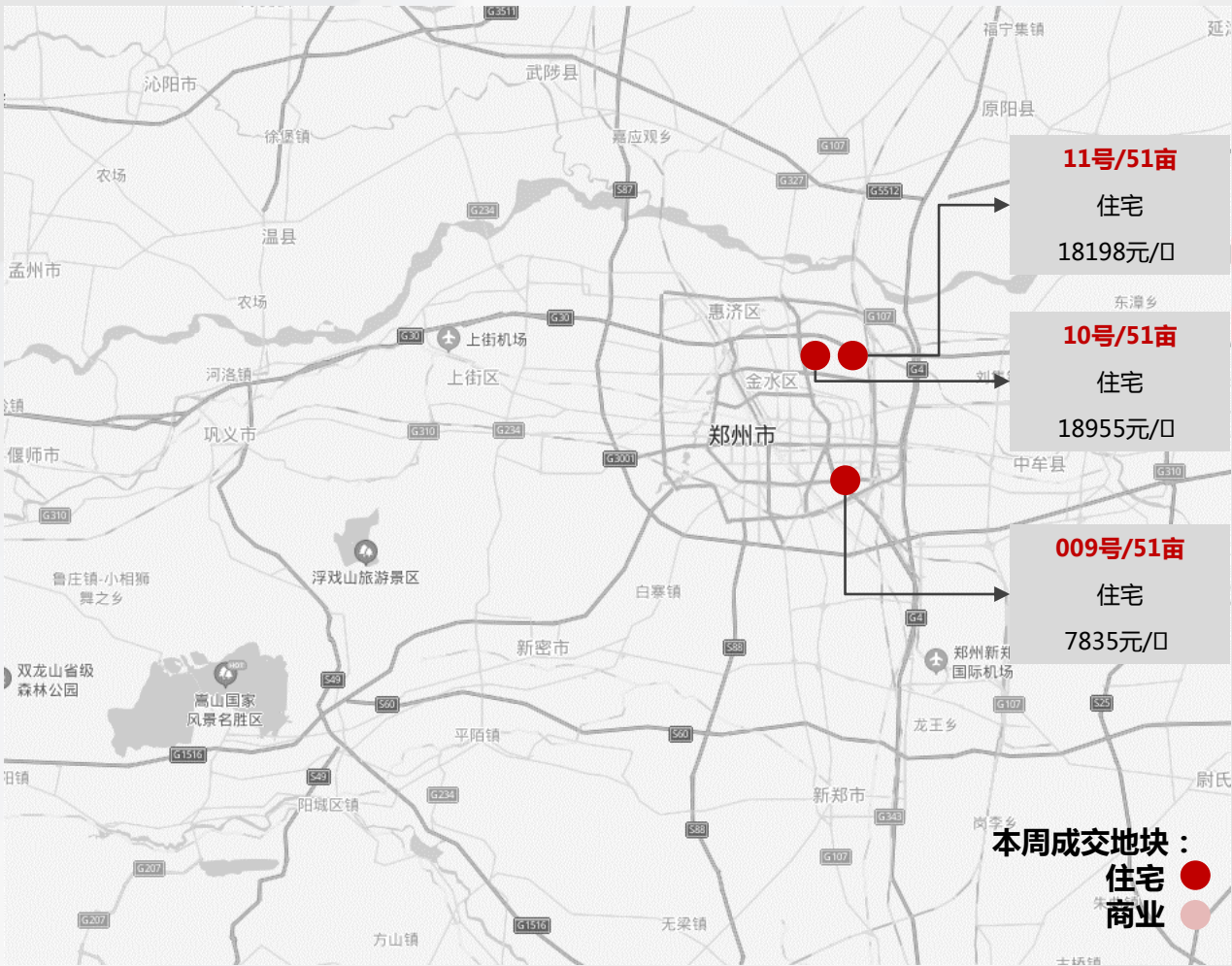


首批次供应土地于2021年6月1日保证金截止，6月3日竞拍截止。

数据来源：公共资源交易中心；
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）；市本级区域（市内八区+航空港区+上街区）

土地市场/首批供地/北龙湖净地 “竞配建” 公租房

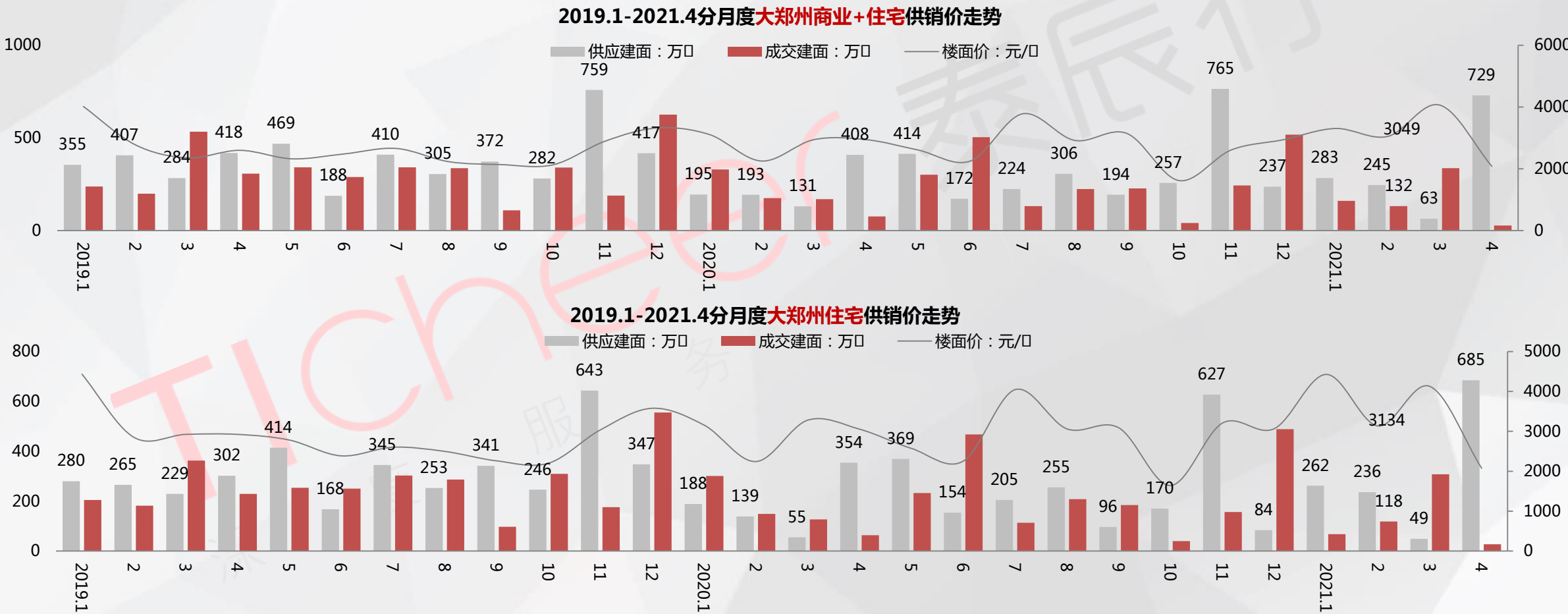
首批供地中**供应3宗住宅净地**：位于经开区1宗，起始楼面价7835元/□、郑东新区2宗，共计298亩，起始楼面价18000元/□ 起



地块编号	郑政经开出[2021]009号 (网)	郑政东出〔2021〕10号 (网)	郑政东出〔2021〕11号 (网)
竞拍日期	2021/4/30	2021/4/30	2021/4/30
位置	经开第五大街以西、南三环以北、经开第四大街以东、经南六路以南	国基路北、龙湖中环西路东	龙湖内环北路北、龙运路西
行政区域	经开区	郑东新区	郑东新区
用途	住宅	住宅	住宅
房企	公开地	公开地	公开地
使用权面积(□)	103599	46550	48488
使用权面积(亩)	155	70	73
容积率	3	1.7	1.7
总建面(万□)	31.08	4.65	4.85
起始价(万元)	243497	150000	150000
起始单价(万元/亩)	1567	2148	2062
起始楼面价(元/□)	7835	18955	18198
竞买保证金(万元)	121750	75000	75000
备注	熔断后采用摇号的方式成品房交付，应采用装配式	熔断后采用摇号的方式(竞公共租赁住房)	熔断后采用摇号的方式(竞公共租赁住房)
最高限价(元/□)	毛坯价≤20114，装修标准≤2500	毛坯价≤37300，装修标准≤5600	毛坯价≤37300，装修标准≤5600

土地市场/大郑州供销价/4月土地市本级集中供地，成交位于近远郊，量价居低位

商品房土地市场4月共计供应729万 $\square$ （环比+1049%，同比+79%）；成交27万 $\square$ （环比-92%，同比-64%），成交土地均位于近远郊区域，楼面价2076元/ $\square$ ，环比下降49%，同比下降30%

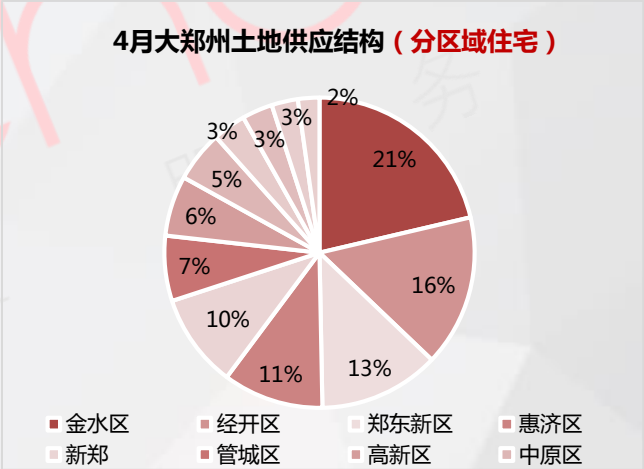
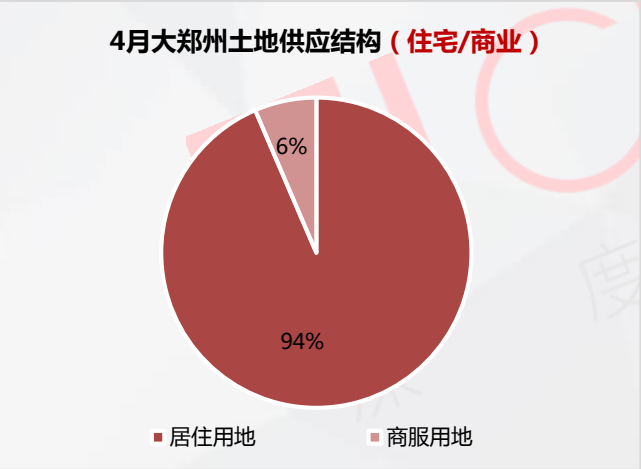


数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）；市本级区域（市内八区+航空港区+上街区）

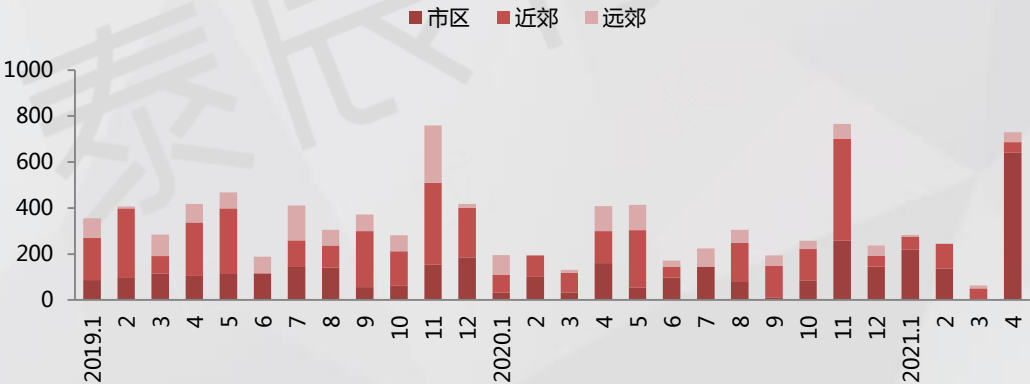
土地市场/大郑州供应分析/4月土地供应55宗地，金水区、经开区及郑东新区供应量位居前三

商品房土地市场集中供应，可开发用地及住宅用地供应量大幅上涨：4月大郑州共计供应55宗地，主要为住宅用地（占比94%），集中主城区（占比81%），其中金水区、经开区及郑东新区现较好，其余多区域有住宅用地供应

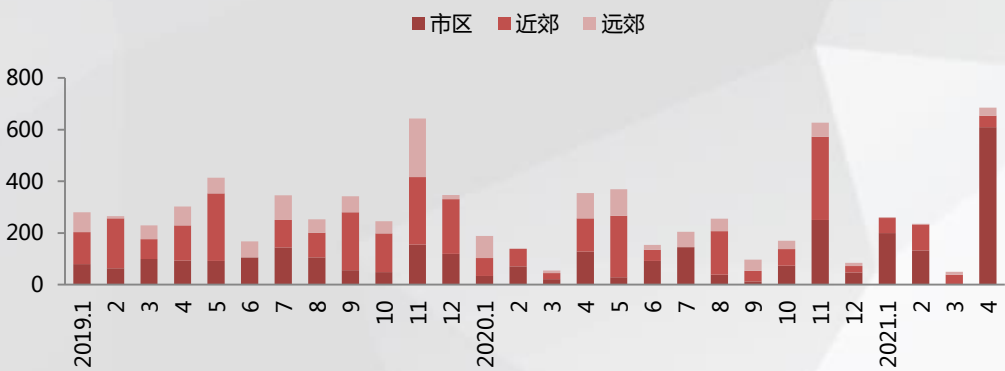
4月大郑州商业+住宅土地供应情况				
区域	供应宗数	供应面积（万㎡）	住宅（万㎡）	商业（万㎡）
主城区	44	641	609	32
近郊	5	45	45	0
远郊	6	32	31	12



2019.1-2021.4大郑州商业+住宅土地供应分析（万㎡）



2019.1-2021.4大郑州住宅用地供应分析（万㎡）

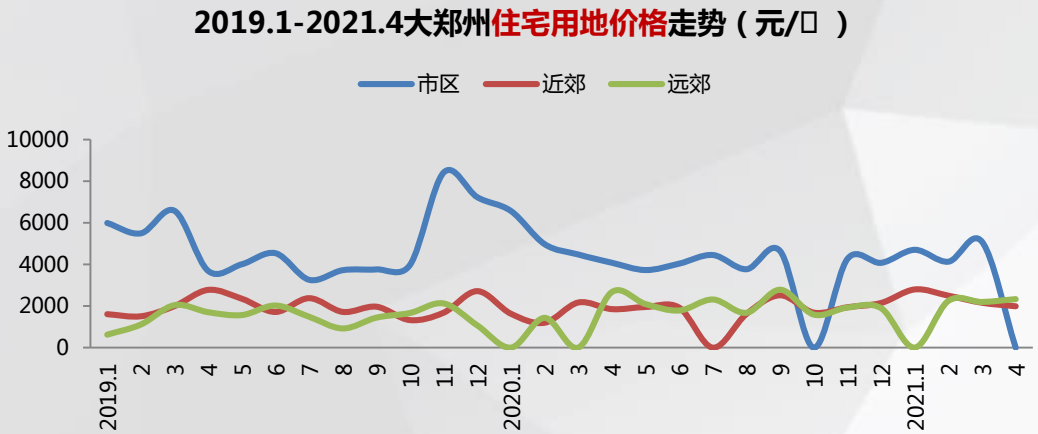
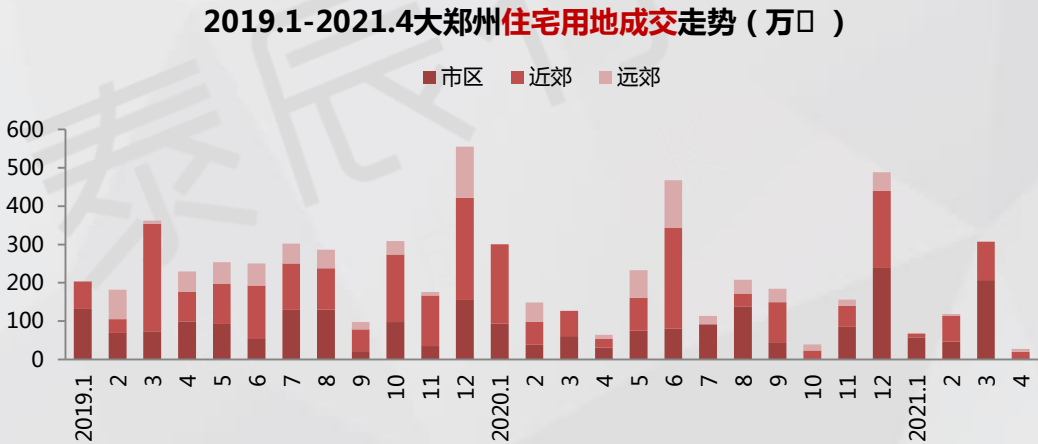
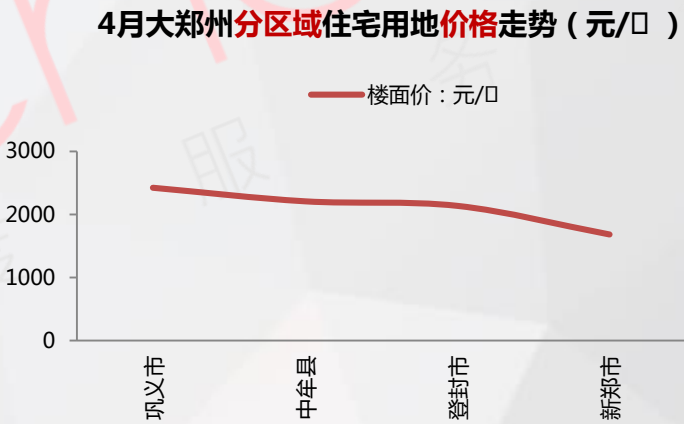
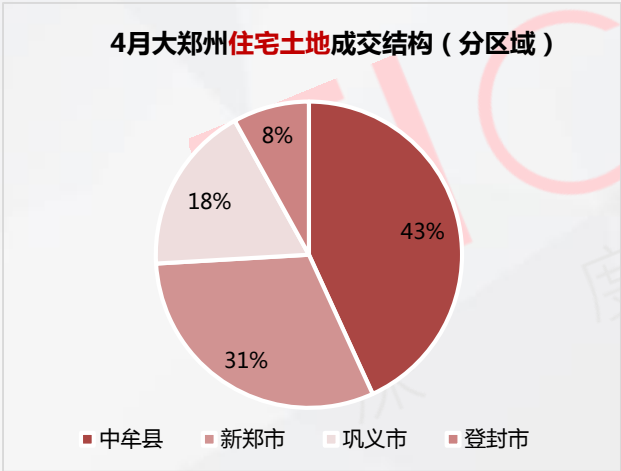


数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地
 数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）；市本级区域（市内八区+航空港区+上街区）

土地市场/大郑州成交分析/4月土地成交均位于近远郊，量价齐降

4月份大郑州住宅用地共计成交4宗，成交量同比下降88%，环比下降91%，成交均为近远郊住宅用地，无成交商业用地

4月大郑州可开发商业+住宅土地成交情况						
区域	成交宗数	成交面积(万㎡)	住宅(万㎡)	楼面价	商业(万㎡)	楼面价
主城区	0	0	0	0	0	0
近郊	2	20	20	1986	0	0
远郊	2	7	7	2332	0	0

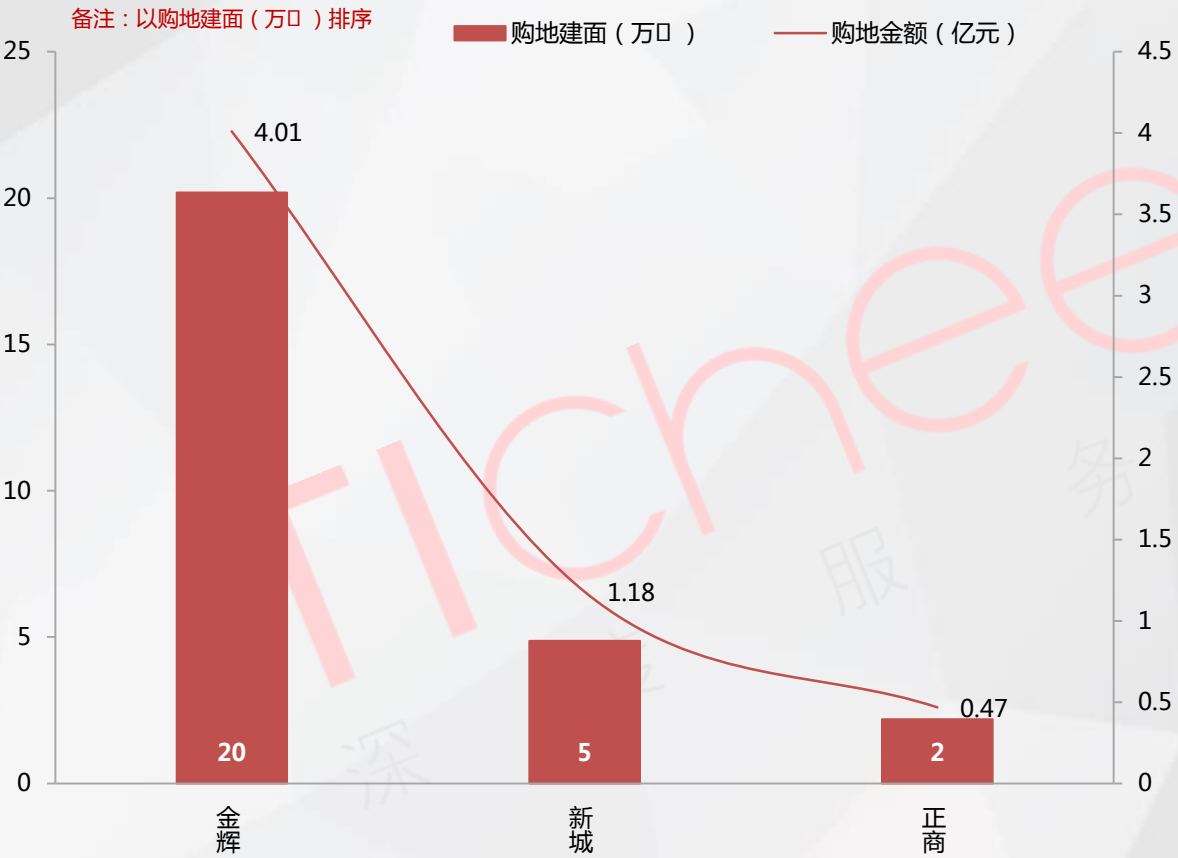


数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地
 数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）；市本级区域（市内八区+航空港区+上街区）

土地市场/大郑州房企购地/ 4月购地排名：金辉首次布局新郑及中牟，拿地建面居首

大郑州范围内，金贸投资、信和、澳海摘地建面位居前三，以勾地及公开地模式拿地；金辉首次布局新郑市及中牟县，两区各摘得一宗住宅地，均以底价拿地，合计建面20万㎡，拿地金额4.01亿元，位居本月拿地房企首位

2021年4月大郑州典型房企摘地成交面积、金额分析



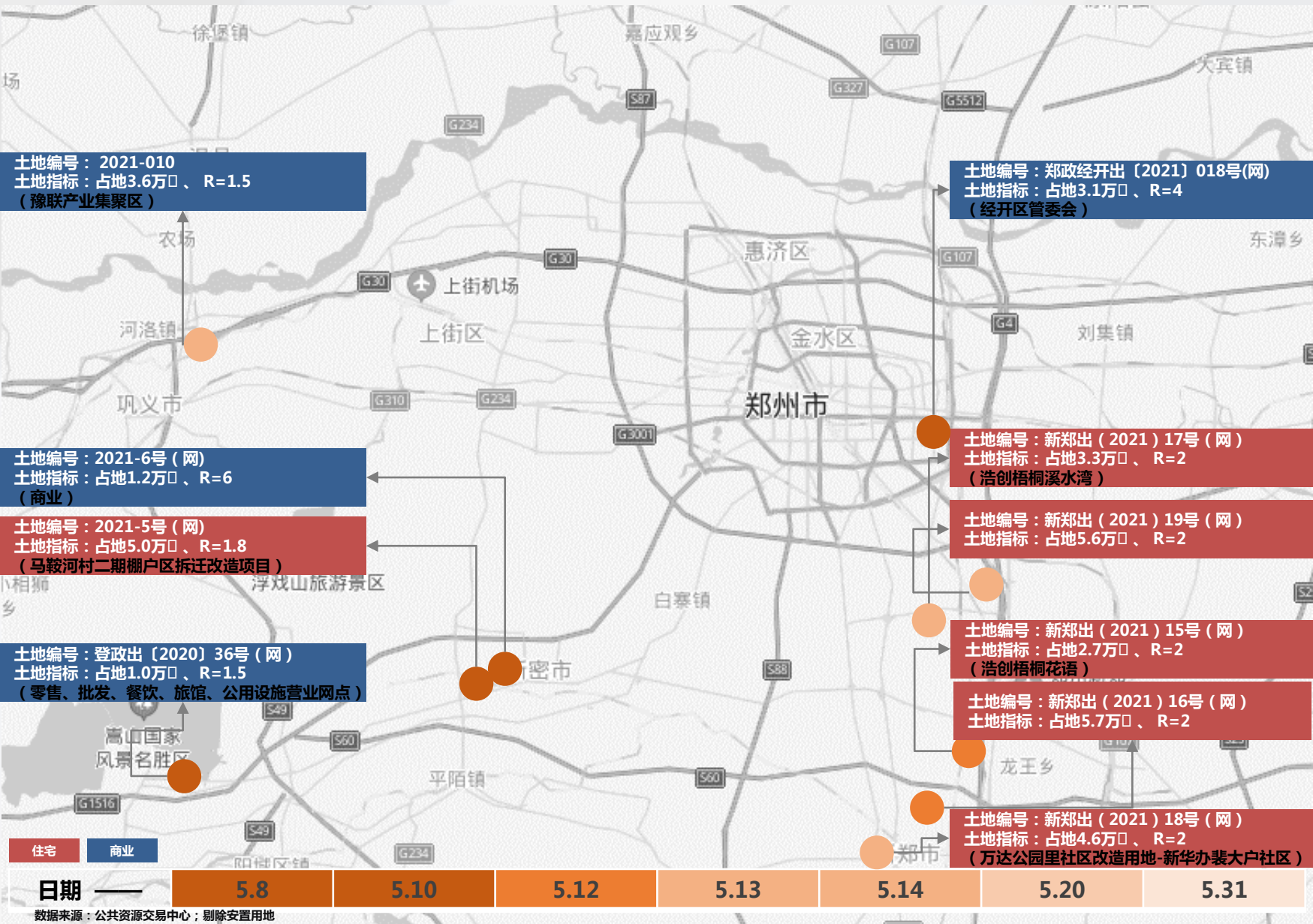
1-4月房企拿地排名及拿地区域分析

房企	拿地面积 (亩)↓	拿地建面 (万方)	拿地金额 (亿元)	拿地价 (万元/亩)	平均楼面价 (元/㎡)	拿地区域
金贸投资	313	85	18.77	600	2219	金水区（郑州国际自贸港）
信和	188	38	8.77	467	2336	中牟县（普罗旺世理想国）
澳海	175	32	8.24	470	2570	新郑市（储备项目）
碧桂园	171	46	16.81	981	3656	高新区（碧桂园凤凰城、碧桂园云顶）
汇泉	166	52	16.26	977	3117	中原区（汇泉景悦城）
华侨城	140	19	10.14	722	5415	二七区（郑州华侨城）
万科	139	24	10.41	746	4385	高新区（万科城）
绿都	139	27	11.29	813	4199	惠济区（绿都青云叙）
浩创	132	18	2.74	207	1503	新郑市（浩创梧桐花语、浩创梧桐茗筑）
金辉	121	20	4.01	331	1986	中牟县（储备）

备注：以拿地面积（亩）排名

数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地
 数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）；市本级区域（市内八区+航空港区+上街区）

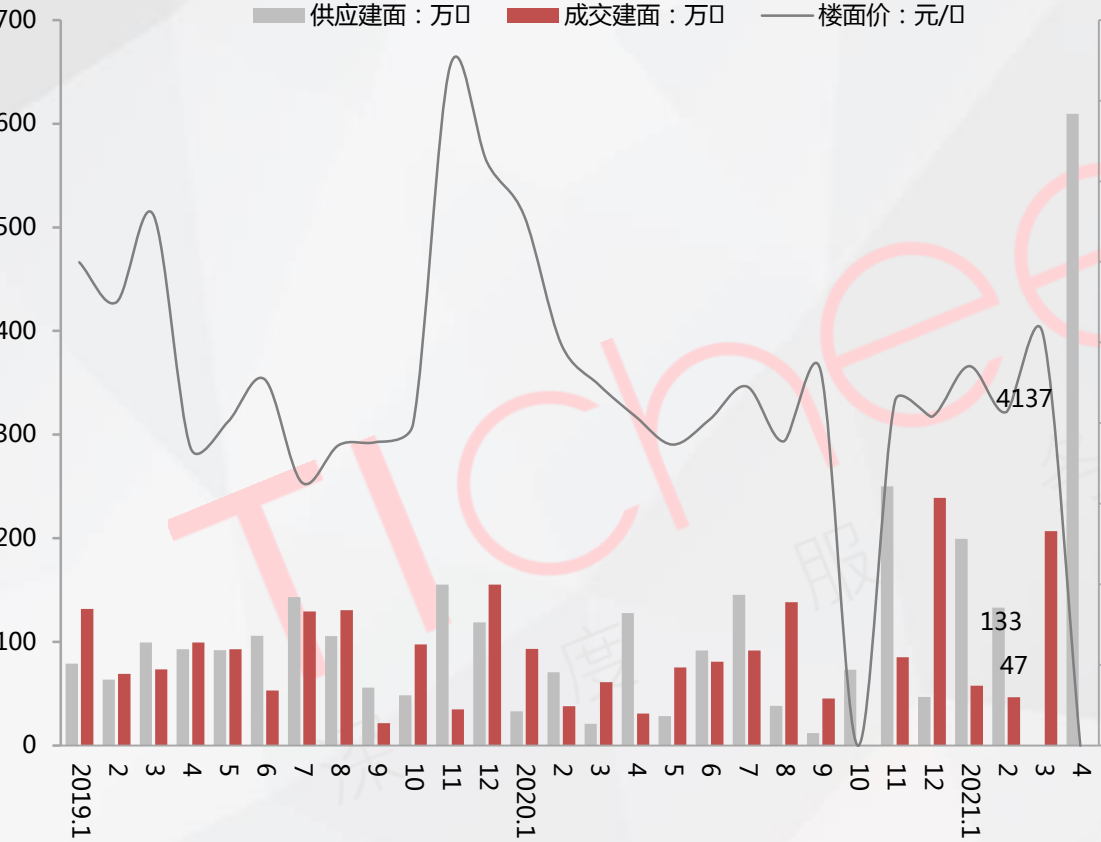
土地市场/大郑州土拍预告/ 5月预计竞拍10宗可开发土地，共计建面80.09万㎡



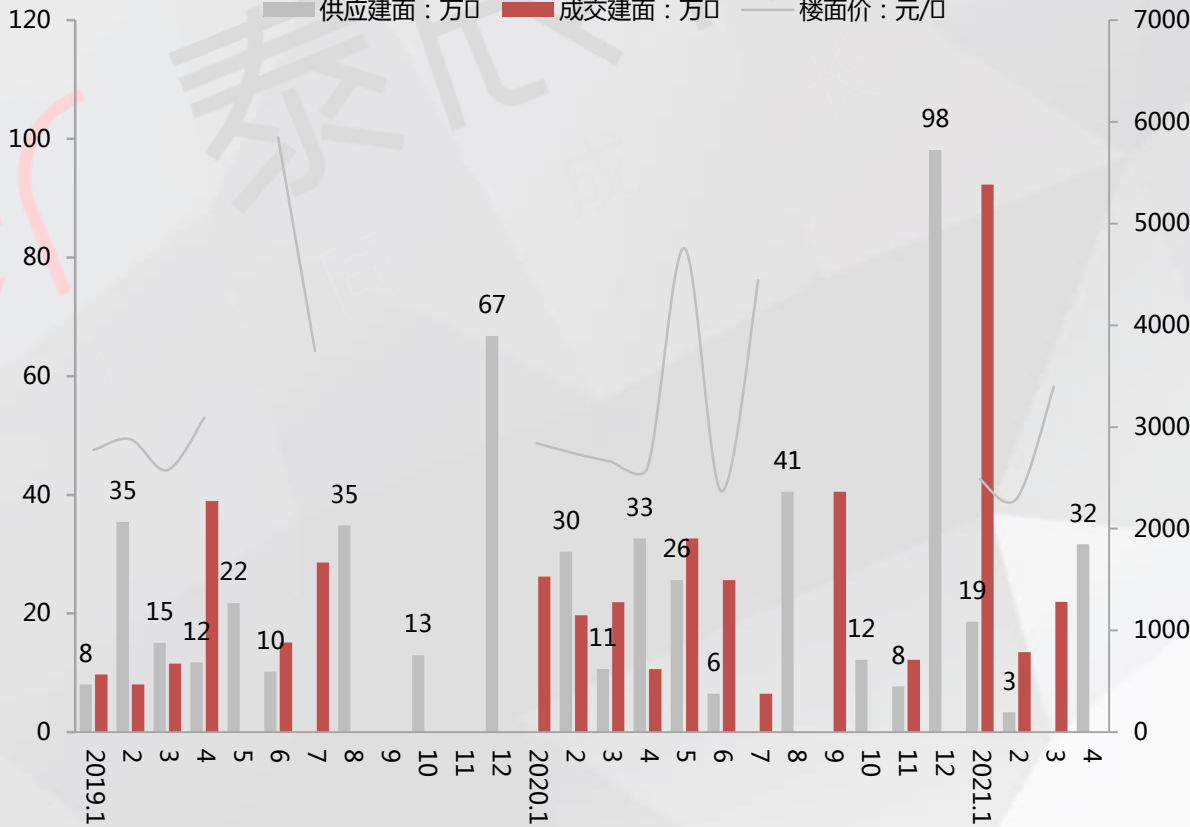
土地市场/主城区表现/ 受集中供地影响，供应量大幅上涨，无土地成交

4月市区商住供应609万㎡（同比+377%），金水区及经开区及郑东新区为主力区域；商业供应32万㎡，郑东新区及经开区各一宗；本月市区住宅及商业用地均无成交

2019.1-2021.4分月度主城区住宅用地供销价走势



2019.1-2021.4分月度主城区商业用地供销价走势

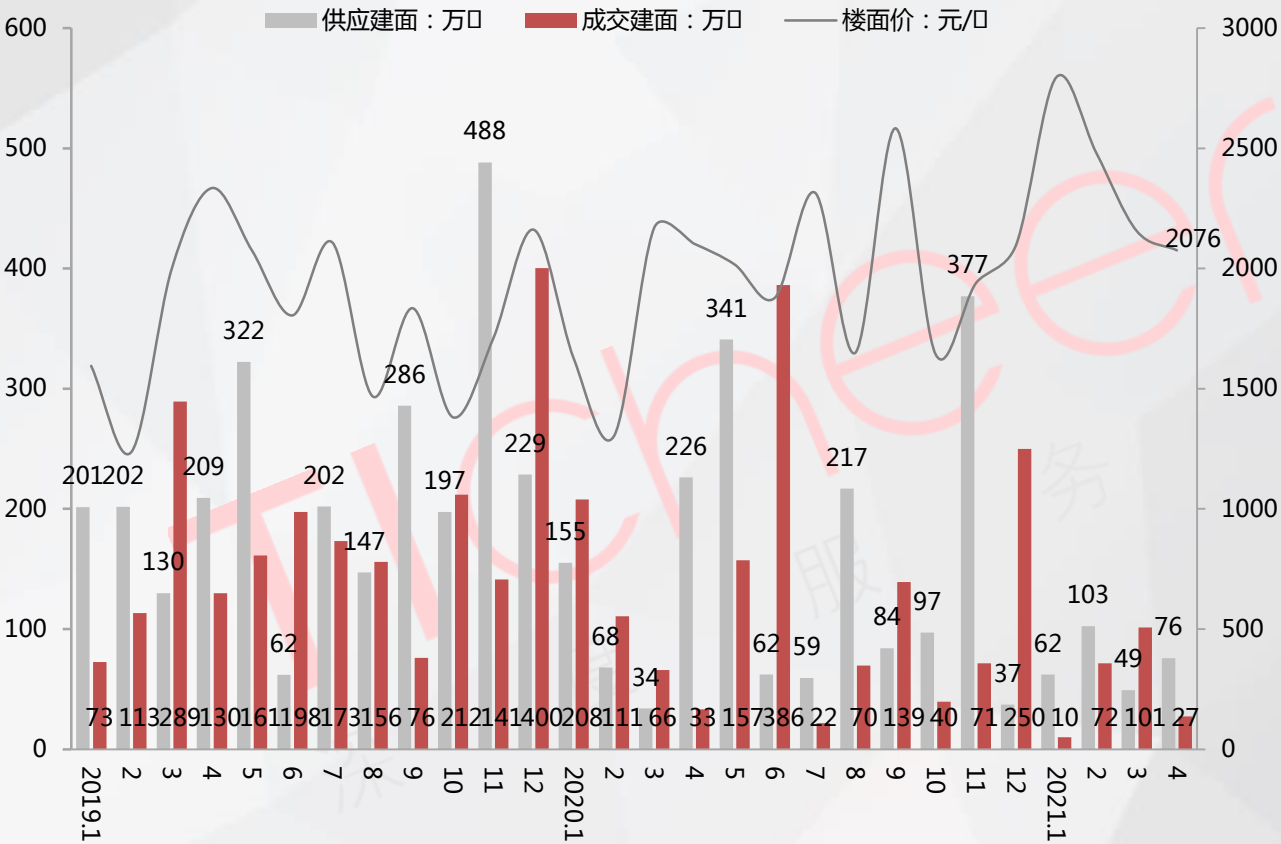


数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）；市本级区域（市内八区+航空港区+上街区）

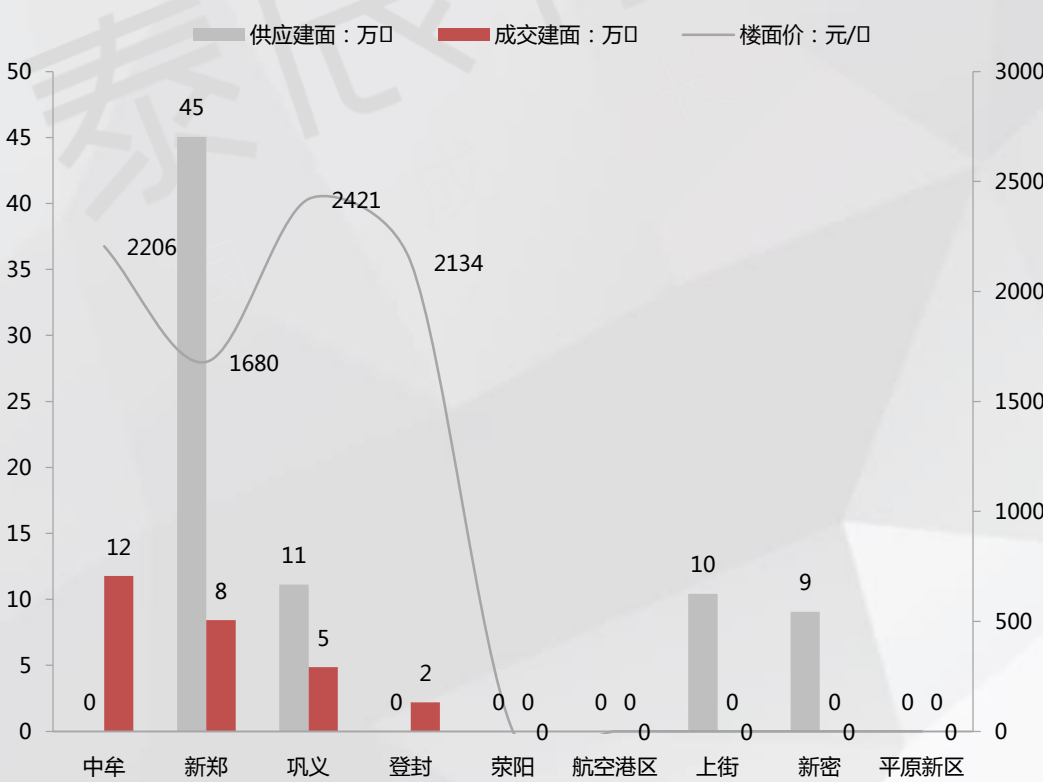
土地市场/郊县表现/ 住宅市场表现分析

4月近郊+远郊商住用地供应76万 $\square$ （环比+54%，同比-73%），供地集中于新郑市、其次为巩义市及上街区；成交27万 $\square$ （环比-73%，同比-18%），楼面价2076元/ $\square$ （环比-4%，同比-1%），成交量缩减，价格下滑

2019.1-2021.4分月度近郊+远郊住宅用地供销价走势



4月近郊+远郊住宅用地建面及楼面价走势（分区域）

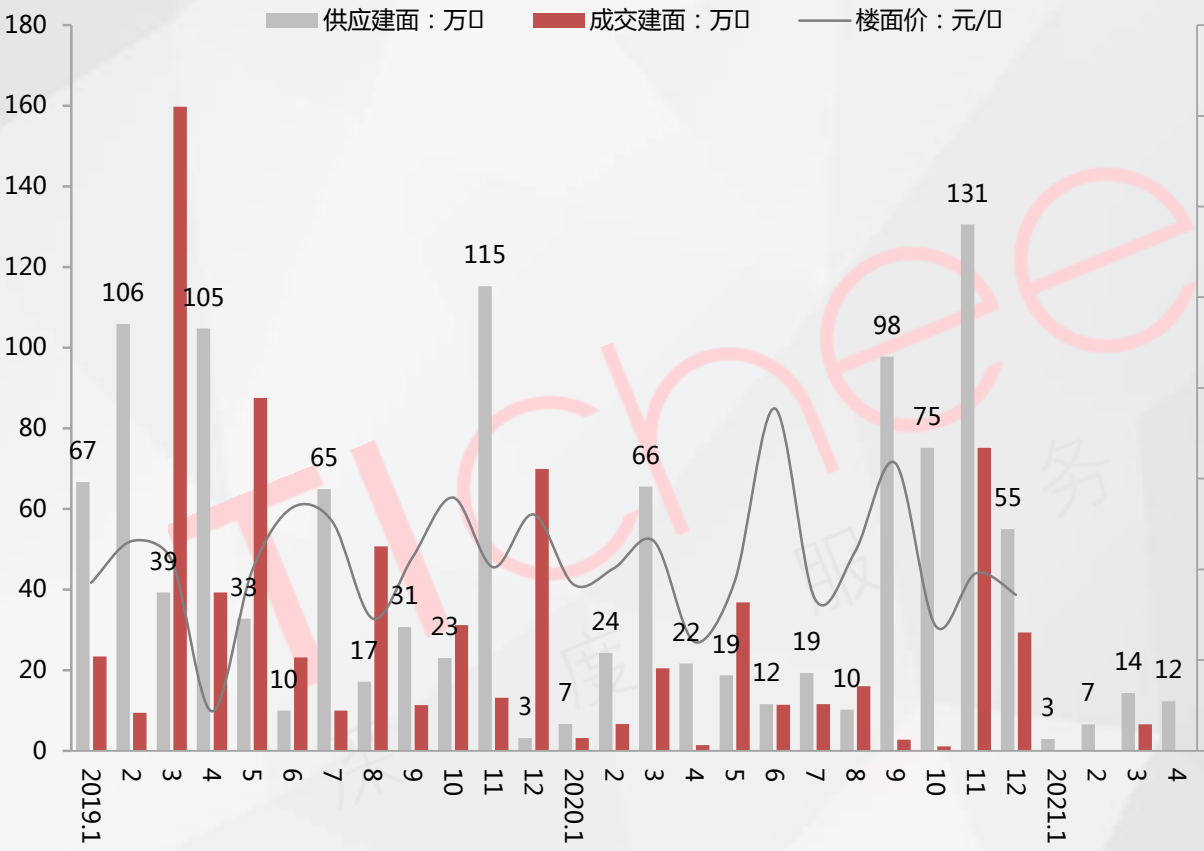


数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）；市本级区域（市内八区+航空港区+上街区）

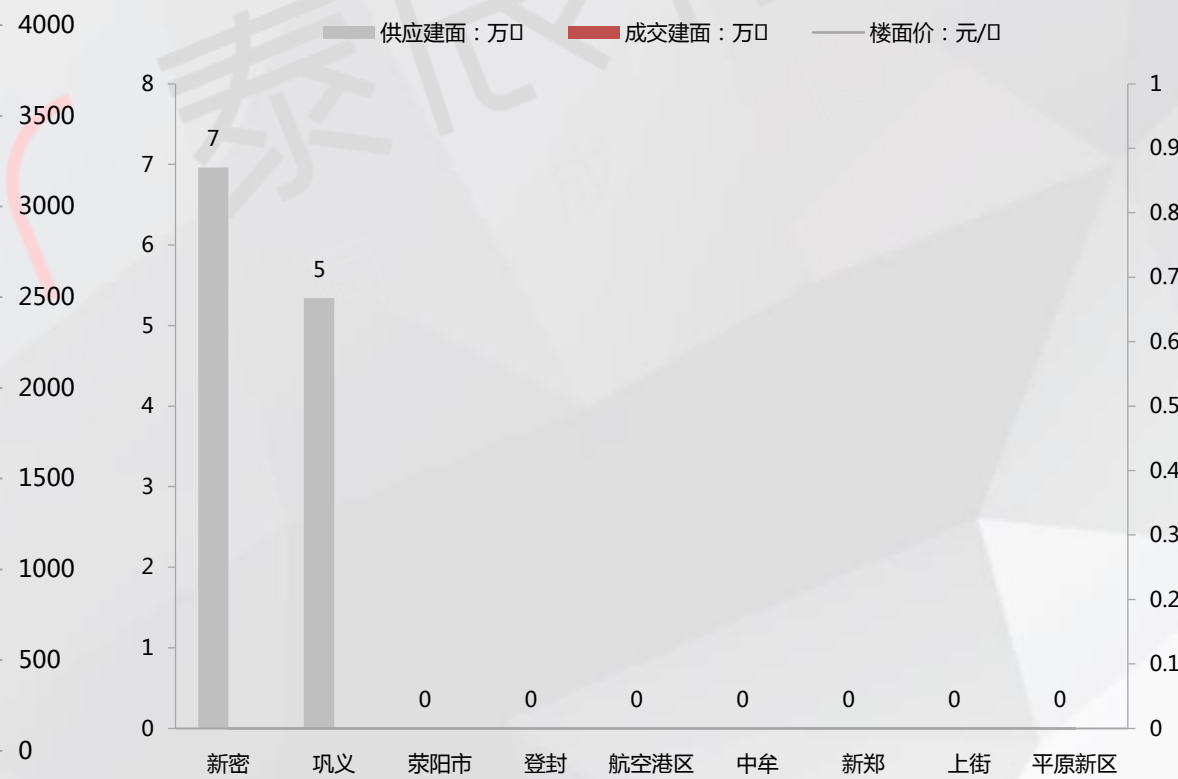
土地市场/郊县表现/ 商业市场表现分析

4月近郊+远郊商业地供应12万²（环比-14%，同比-43%），集中新密市及巩义市；本月近郊+远郊无商业用地成交

2019.1-2021.2分月度近郊+远郊商业用地供销价走势



4月近郊+远郊商业用地建面及楼面价走势（分区域）



数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）；市本级区域（市内八区+航空港区+上街区）

土地市场小结

□ 首批集中供地

4月30日，大郑州首次集中供地，共计供应51宗，占地3496亩，出让土地以城改及产业定向勾地为主，净地仅分布北龙湖和经开老城，出让条件新增毛坯指导限价以及精装标准限价，竞拍规则启用21年新规：竞配建、摇号确定竞选人等方式。

□ 大郑州

4月大郑州供地55宗，建面729万 m^2 ，成交建面共27万 m^2 ，拿地集中近远郊，整体量价齐降。本月市区土地供应建面共计641万 m^2 ，其中住宅供应609万 m^2 ，金水区、经开区及郑东新区为主力区域；无土地成交。首次供应土地将于6月初竞拍，届时土地市场热度达到本年度首个小高峰，5月份土拍市场维稳状态。

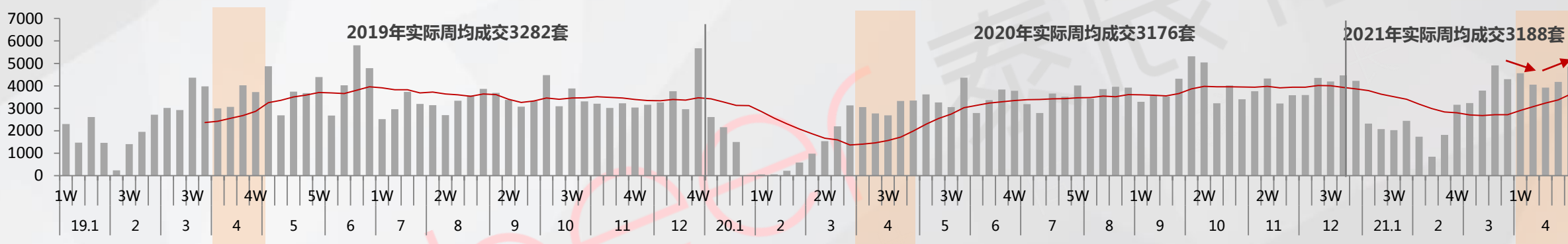
□ 房企拿地

本月大郑州仅成交4宗可开发用地，金贸投资、信和、澳海摘地建面位居前三，以勾地及公开地模式拿地；本月金辉首次布局新郑市、中牟县，拿地建面及金额居首位。5月份大郑州预计竞拍10宗土地，总建面80.09万 m^2 ，近郊为竞拍主战场，多数为房企已勾土地。

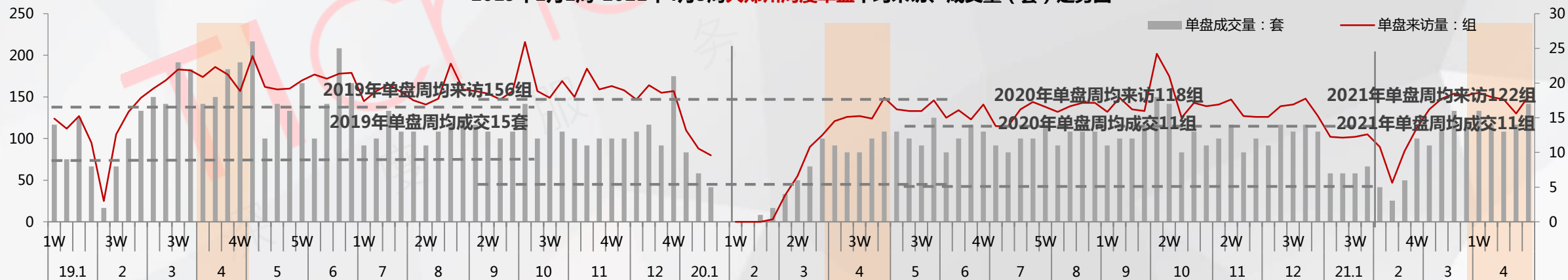
楼市表现/大郑州访交/延续3月置业热度

进入4月份，市场基本延续3月份热度，但4月2周后有下滑态势，4月底因五一小长假到来热度攀升，4月单盘周均来访147组，周均成交15套；受市场推售热度不减，项目集中出货影响，周均整体成交环比3月提升6%

2019年1月1周-2021年4月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2019年1月1周-2021年4月5周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



楼市表现/推盘表现/推货量集中金水、高新区

4月开盘项目13个，推货2902套，去化1526套，去化率53%；平推项目15个，推出1430套，去化254套，去化率18%；金水区及高新区项目开盘尤为集中，万科城·玖（强品牌高热项目）、融创御湖宸院（高性价比、前期交付效果好）去化较好



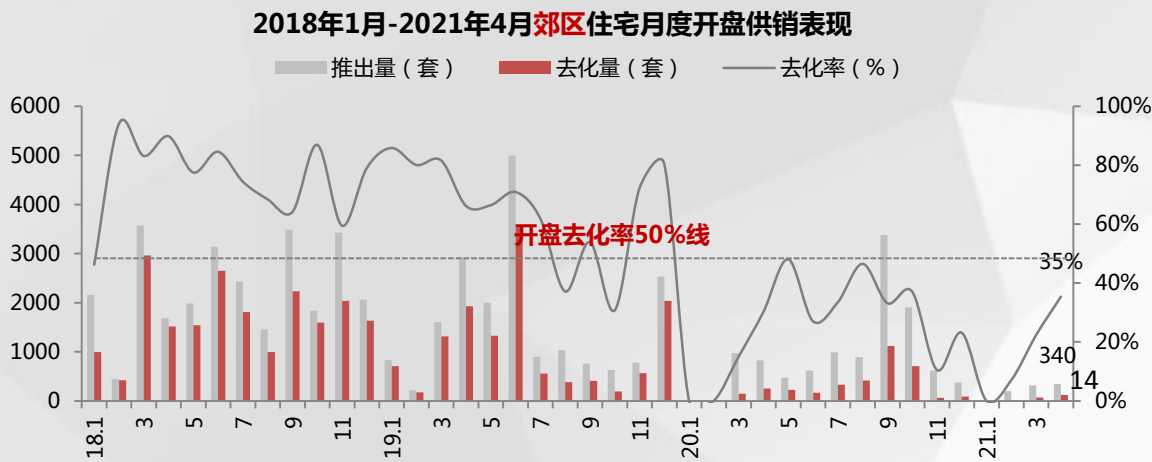
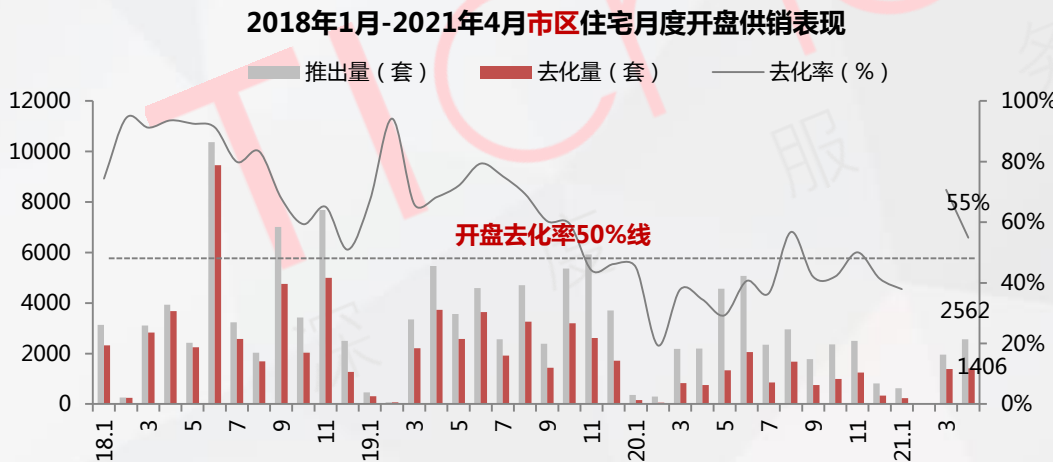
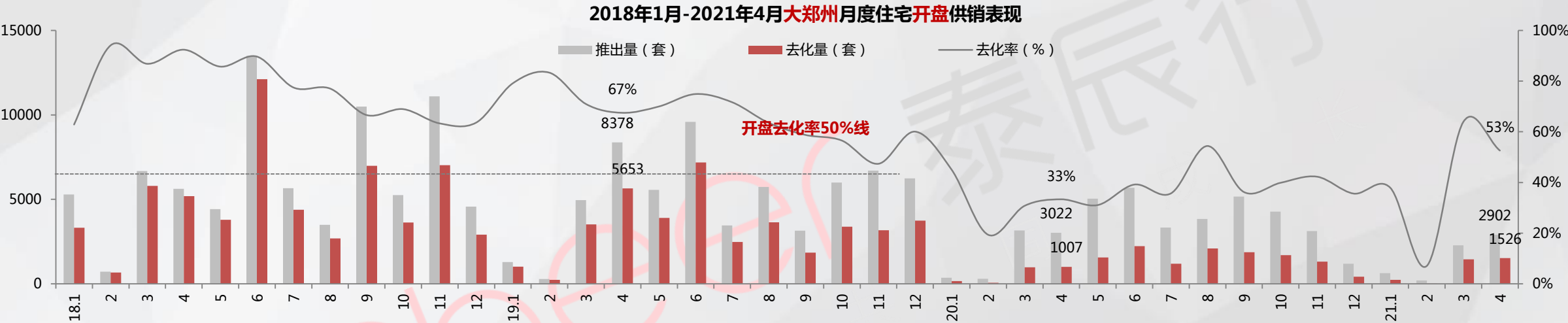
2021年4月市区+近郊开盘推售一览表

区域	项目	物业类型	是否装修	主力面积	成交均价（元/㎡）	推货量	去化（套）	去化率
高新区	万科城·玖	小高层、洋房	精装	小高层96-117、洋房143	小高层13500-14200，洋房16000	348	270	78%
	谦祥世茂万华城	高层	毛坯	70-104	12000	265	173	65%
	康桥山海云图	高层	毛坯	89-108	12700	300	179	60%
	朗悦公园府	高层	毛坯	67-119	15700	204	51	25%
中原区	融创御湖宸院	高层	精装	89-143	14700-15500	338	245	72%
金水区	瀚宇天悦城	高层	毛坯	97-140	20100	132	112	85%
	天伦城	高层、洋房	精装	高层120、洋房130-150	高层18700，洋房19000-23000	100	55	55%
	美盛教育港湾	高层	毛坯	97-110	19000	102	45	44%
	融创蘭园	高层	毛坯	63	18500	283	105	37%
	申泰中原印象	高层	精装	80-127	25000-28000	136	40	29%
	嘉里中心	高层	精装	204-207	33000	186	49	26%
惠济区	和昌水岸花城	小高层	毛坯	95-136	12200	168	82	49%
荥阳市	思念果岭尚桃源	小高层	毛坯	87-125	8000	340	120	35%
开盘小计						2902	1526	53%
平推小计						1430	254	18%
合计						4332	1780	41%

数据来源：泰辰市场监控中心；范围为市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区

楼市表现/开盘表现/市场推售热度不减，市郊区分化加剧

市场推货环比提升28%，同比微减4%，推售热度不减，整体开盘去化率处相对高位53%，市区为开盘出货主力，占比近九成，与郊区分化加剧，郊区推售双双维持低迷



数据来源：泰辰市场监控中心；范围为市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区

楼市表现/项目销售排名/管城、高新、港区多项目领跑郑州

市区热销项目集中于管城/高新/中原三区，多由品牌房企开发，以高性价比走量；郊区港区瀚海/恒大/融创项目渠道发力，深挖地市购买力，销量表现抢眼；4月实际认购TOP10门槛265套，同比提升46%

2021年4月各项目实际认购情况

排名	项目名称	区域	4月来访 (人)	4月成交 (套数)	成交均价 (元/㎡)	流速支撑
1	融创城	管城区	3859	450	精装高层14800-15800、精装洋房17500-24000	品牌房企/高性价比/精装交付
2	碧桂园名门时代城	管城区	3761	420	精装高层11800-13700	品牌房企/高性价比/精装交付
3	瀚海航城	航空港区	2002	413	毛坯高层7300-7400	高佣金分销刺激/地市带访
4	万科城	高新区	2445	410	精装小高层13500-14200、精装洋房标准层16000	万科品牌/地铁房/配套成熟
5	美盛教育港湾	金水区	3089	365	毛坯高层19000	主城核心/配套完善/教育
6	融创御湖宸院	中原区	1150	351	精装高层14700-15500	前期交付品质认可/低预期开盘
7	恒大未来之光	航空港区	2138	329	精装高层8500	地市带客/节点密集
8	融创空港宸院	航空港区	1495	324	毛坯高层9400	品牌房企/渠道带客/高性价比
9	朗悦公园府	高新区	2636	289	毛坯高层15700	朗悦背书/双学区/高性价比
10	谦祥世茂万华城	高新区	3279	265	三期毛坯高层13500、五期毛坯高层12000	低价走量/高新万达/学区
11	康桥未来公元	管城区	3011	262	三期精装高层14000-14800	价格优势/智能化卖点
12	汇泉东悦城	郑东新区	1338	248	精装高层11800	分销带客/高性价比
13	裕华城	中原区	3058	220	毛坯高层12500-14000	分销带客/高性价比
14	康桥山海云图	高新区	2069	219	毛坯高层12700	品牌房企/户型赠送/高价比
15	万科星图	新郑	2035	217	精装高层9000	万科品牌/性价比/奖励刺激

数据来源：泰辰市场监控中心；范围为市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区

楼市表现/项目异动/四环周边及外围多特价异动

3月市场价格经历普涨后，4月整体市场价格趋于稳定，为抵抗部分客户价格抗性，部分项目推出特价房（多为位置较差房源）、限时特惠刺激成交；其中异动项目主要集中在四环周边及外围，如新郑、中原区、高新区等

异动表现	新郑市14	中原区11	高新区7	中牟县/二七区5	金水区3	经开区/惠济区/航空港区2	管城区1
周期	区域	项目名称	之前价格元/□	当周价格元/□	价格变动	原因	
4月1周	中原区	融信奥体世纪	15000	14500	-3%	假期推出10套特价房	
	新郑市	建业天汇城	8000	6900	-14%	假期推出10套特价房	
	中牟县	中昂玉棠府	7800-8200	7600-8000	-2%~-3%	10套限时特价房（买房送车位）	
	高新区	美的翰悦府	12300	10900	-11%	推出10套特价房	
	高新区	朗悦公园道1號	15400	14000	-9%	推出5套特价房	
	二七区	招商公园1872	13000	12500	-4%	限时特价房	
	二七区	佳源名门橙邦	14500	13500	-7%	推出10套特价房	
	新郑市	融侨美域	8900	7500-8000	-10%~-16%	10套特价房，钜惠85折	
	高新区	中海万锦熙岸	15500	15200	-2%	推出5套特价房	
	新郑市	康桥那云溪	8800-9200	8600-9000	-2%	2%专场钜惠	
	新郑市	坤达江山筑	8600	8200	-5%	额外95折	
4月2周	中原区	融侨悦城	13000	10700-10900	-16%~-18%	甄选5套特价房	
	中牟县	东原满庭芳	9000	8500-8900	-1%~-6%	限量5套特价房	
	中原区	融信奥体世纪	15000	14500	-3%	钜惠返场，限时5套特价房	
	中原区	汇泉西悦城	11500	9980	-13%	推出10套特价房	
	管城区	康桥未来公元	12800	12300	-4%	推出20套特价房	
	高新区	美的翰悦府	12300	11000	-11%	推出10套特价房	
	二七区	佳源名门橙邦	14500	13500	-7%	推出10套特价房	
	中原区	金地西湖春晓	11800	10500	-11%	推出10套特价房	
	金水区	东方宇亿万林府	17800-18300	17500	-2%~-4%	推出特价房	
	金水区	美盛教育港湾	18500	18000	-3%	清盘特惠	
	新郑市	蓝光雍锦香颂	7500	6900	-8%	每日3套特价房	
	新郑市	融侨美域	8900	7500-8000	-10%~-16%	周末专属5套特价房	
	二七区	泰宏建业国际城	14000	12800	-9%	周末钜惠，限时特价房	
	新郑市	康桥那云溪	8800-9200	8600-9000	-2%	额外2%优惠	
	新郑市	康桥九溪郡	8500	8200	-4%	额外优惠1万元	
	新郑市	康桥林语镇	8400	8200	-2%	3#楼清盘特惠	

数据来源：泰辰市场监控中心；范围为市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区

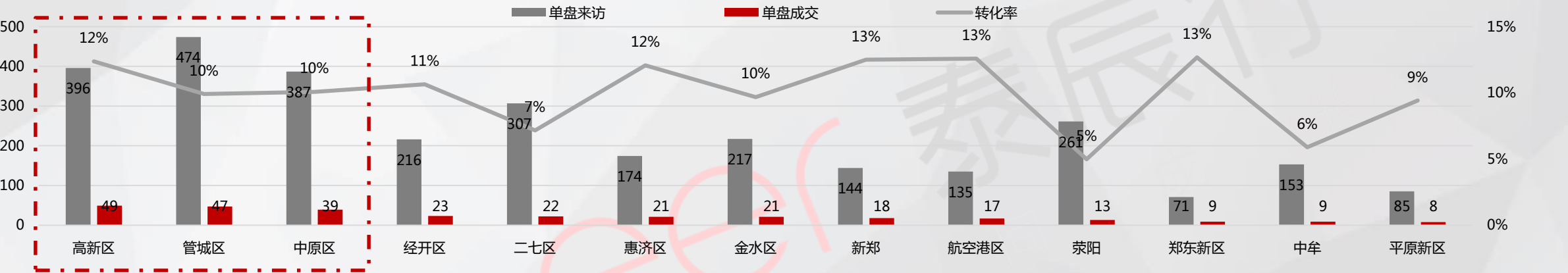
楼市表现/项目异动/四环周边及外围多特价异动

周期	区域	项目名称	之前价格元/□	当周价格元/□	价格变动	原因
4月3周	高新区	美的翰悦府	12300	11000	-11%	推出10套特价房
	中原区	融信奥体世纪	15000	14600	-3%	总裁特批5套特价房
	惠济区	裕华会园	12500	12200	-2%	推出特价房
	中原区	汇泉西悦城	11500	9980	-13%	推出特价房
	新郑市	坤达江山筑	8600	7900	-8%	推出10套特价房
	中牟县	康桥香溪里	9200	8900	-3%	6套118□户型特惠
	中牟县	东原满庭芳	9000	8600	-4%	限量5套特价房
	高新区	东原阅城	13500	12100-13400	-1%~-10%	推出30套特价房
	中原区	金科中原	12300-12500	12200-12400	-1%	推出20套117□边户，额外优惠1%
	中原区	中原华侨城	13000	10300	-2%	周末清盘钜惠，限时98折
	新郑市	康桥那云溪	8800-9200	8600-9000	-2%	推出10套特价房
	金水区	金林双玺	19000	17100-18300	-4%~-10%	特批6套一口价房源
4月4周	经开区	保利天汇	20000	19600	-2%	推出6套特价房
	航空港区	正商雅庭华府	9500	8000	-16%	推出特价房
	中原区	裕华城	12000-13700	11500-13400	-2%~-4%	推出特价房
	航空港区	恒大未来之光	8500	8200	-4%	每天3套特价房
	新郑市	坤达江山筑	8600	7300	-15%	推出特价房
	中牟县	合能枫丹宸悦	7800	7500	-4%	推出5套特价房
	二七区	亚星盛世环翠居	13000	11000	-15%	推出特价房
	高新区	东原阅城	13500	12100-13400	-1%~-10%	推出30套特价房
	惠济区	中海湖滨世家	14300	13900	-3%	员工内购，限时97折
	经开区	华发峰景湾	16300	15800	-3%	特惠房源
	新郑市	正商兰庭华府	9200-9500	8800	-4%~-7%	12号楼清盘特惠
	中原区	升龙御玺	14500-15000	12000	-17%~-20%	10套特惠房源
	新郑市	康桥那云溪	8800-9200	8700-9100	-1%	月底钜惠，额外优惠1%

楼市表现/五一市场表现/加推补货、额外优惠促成交

五一假期（5.1-5.5）期间，高新区、中原区和管城区等区域成交突出，单盘成交量在39-49套之间的项目多采取加推补货、合作分销带客，平销期案场多给出假日额外优惠多的方式促进成交

2021年五一假期期间（5.1-5.5）郑州各区域单盘来访、成交、转化率情况



★ 5.1-5.5大郑州住宅销售项目成交套数TOP10 ★

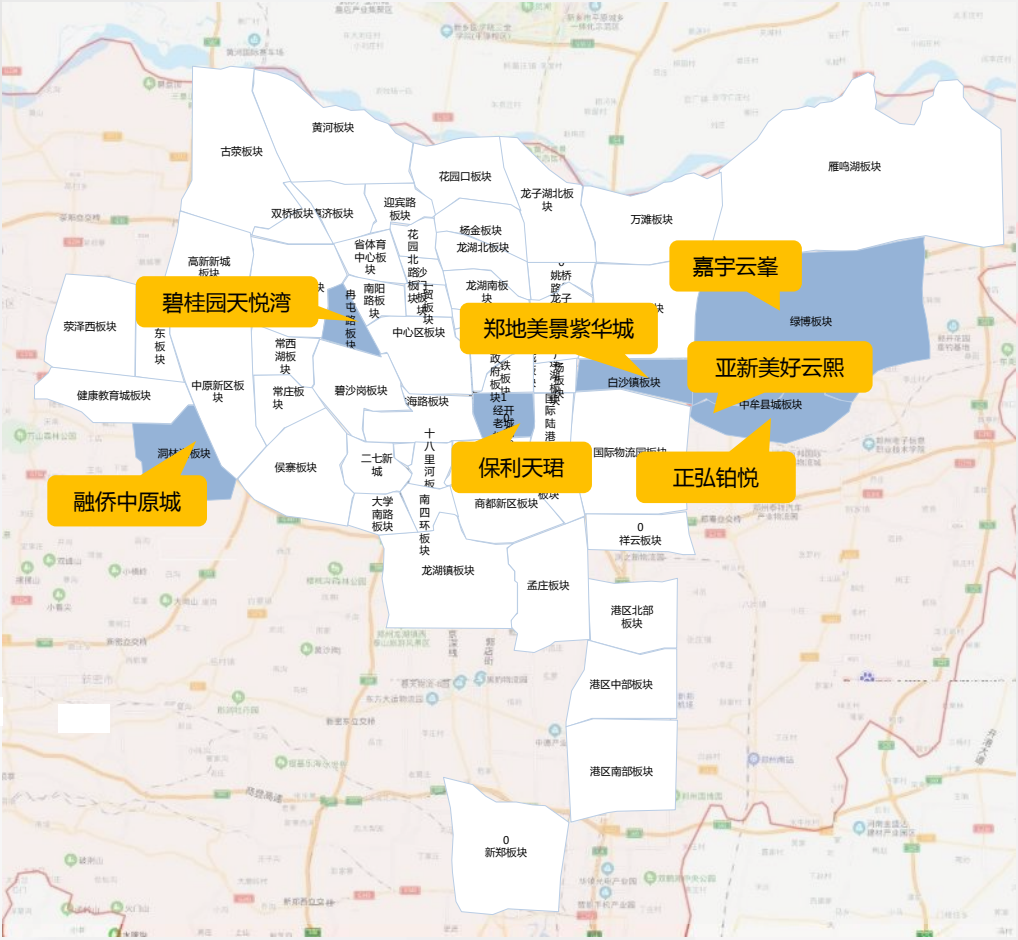
排名	项目名称	五一期间状态	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	营销动作
1	大正水晶森林	开盘	高新区	268	高层	毛坯13000	5月1日针对二期高层5/6#进行开盘，贝壳聚焦，开盘后保持热销
2	谦祥世茂万华城	加推	高新区	120	高层	三期毛坯13500 五期毛坯12000	5月1日加推五期11#285套、三期15#261套，五一期间共成交120套
3	碧桂园时代城	平销	管城区	115	高层	精装11800-13700	时代城五一推出购房节活动，每日2套特价房源
4	华瑞紫韵城	平销	中原区	111	高层	毛坯13500-14500	提高分销奖励：分销佣金由2.5-3.5万/套提高到5万/套+5000现金奖
5	裕华城	加推	中原区	102	高层	毛坯12500-14000	五一期间加推高层2#部分小面积房源，成交均价13300元/㎡
6	中原华侨城	平销	中原区	92	高层、洋房	毛坯高层12000-12500 毛坯洋房标准层15500	合作分销开展贝壳专场额外优惠2%，且五一期间维持5万元/套的高佣奖励，4#/7#清盘额外优惠1%
7	美盛教育港湾	平销	金水区	91	高层	毛坯19000	五一期间推出“五一9折购”活动（按揭9折，分期91折）
8	佳源名门橙邦	平销	二七区	89	高层	毛坯13500-14500	推出“五一抢房节”，总房款减6000-10000，并推出26套特价房源
9	朗悦公园府	加推	高新区	84	高层	毛坯15700	五一期间加推三期2#
10	康桥未来公元	加推	管城区	84	高层	三期精装14000-14800	加推三期2#西单元、5#共297套房源，精装交付

数据来源：泰辰市场监控中心；范围为市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区

楼市表现/开盘预告

5月预计7个住宅项目首开，产品以高层为主（融侨中原城规划洋房、叠墅），关注度高的经开老城保利天珺计划月底首开，中牟去年的摘地三盘齐开，随着更多中牟潜在项目的逐渐入市，片区市场竞争将加剧

2021年5月大郑州预计首开新盘分布图



推盘类型	区域	板块	项目名称	占地（亩）	容积率	建面（万㎡）	预推套数	产品（口）
首开	郑东新区	白沙镇板块	郑地美景紫华城	377	2.79	70	108	高层98-128
	经开区	经开老城板块	保利天珺	41	3	11	126	高层98-160
	荥阳	洞林湖板块	融侨中原城	首期45	1.19	首期5.6	40	洋房117-172，叠墅164-179
	高新区	冉屯路板块	碧桂园天悦湾	62	4	22	待定	高层89-143
	中牟	中牟老城板块	正弘铂悦	77	2.79	14.4	352	高层98-143
	中牟	中牟老城板块	亚新美好云熙	27.078562	2.49	6	待定	高层97-127
	中牟	绿博板块	嘉宇云峯	68	2.49	11.7	待定	高层105-151

数据来源：泰辰市场监控中心；范围为市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区

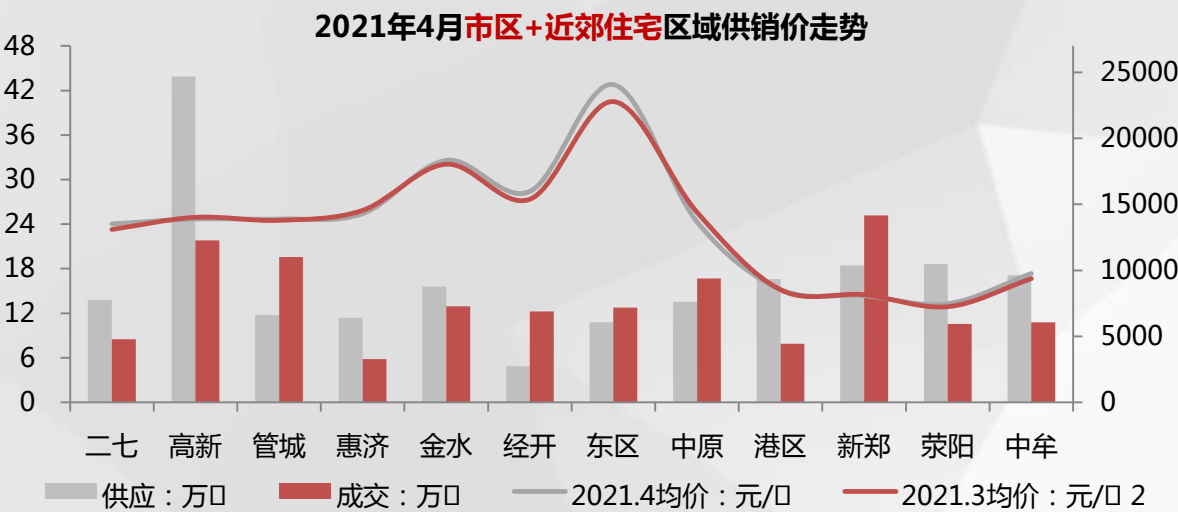
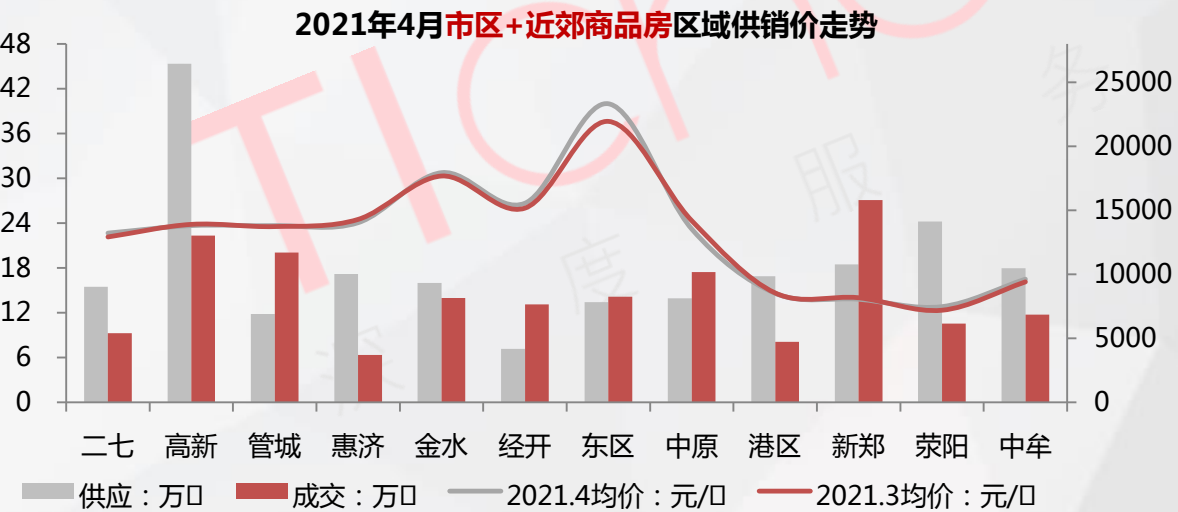
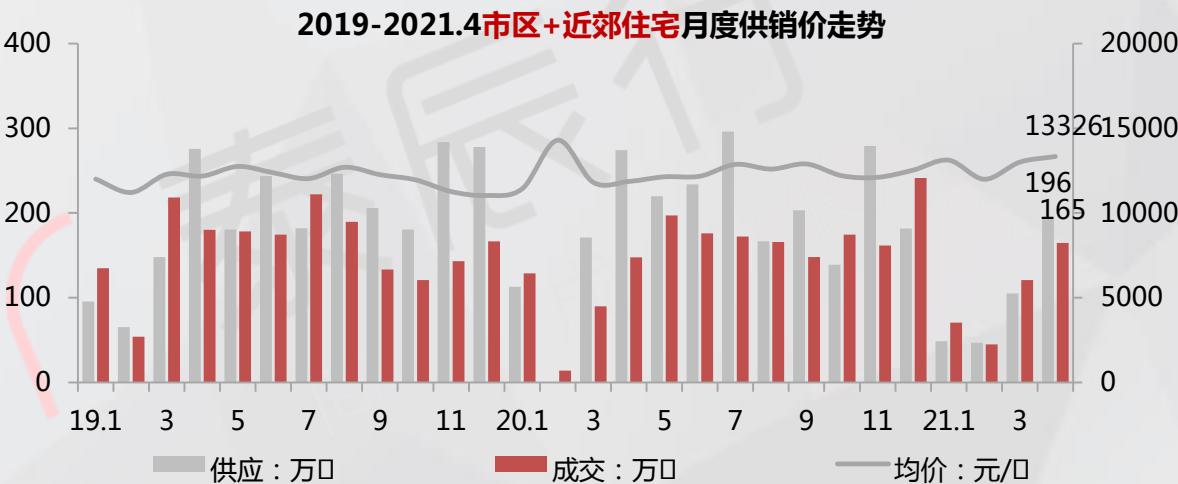
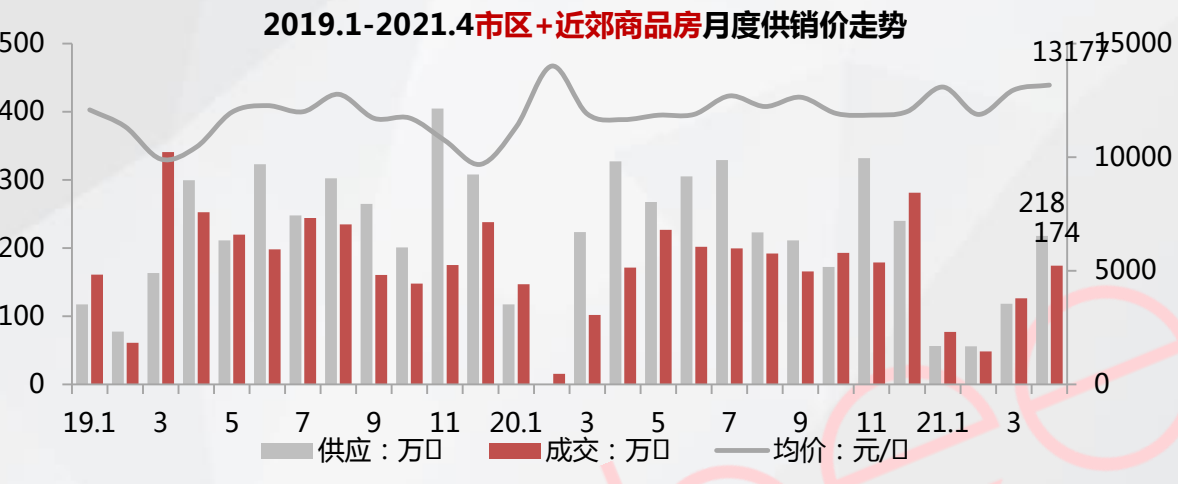
□ 楼市总结

进入4月份，市场基本延续3月份热度，但4月2周后有下滑态势，4月底因五一小长假到来热度攀升，4月市场推货环比提升28%，推售热度不减，整体开盘去化率处相对高位53%，市区与郊区分化加剧，市区管城、高新、港区多项目销量表现抢眼，为抵抗部分客户涨价置业抗性，四环周边及外围特价异动较多；五一小长假黄金销售期，房企多利用节中限时特惠、涨价等营销手段，逼定跑量；

5月预计7个住宅项目首开，产品以高层为主（融侨中原城规划洋房、叠墅），关注度高的经开老城保利天珺计划月底首开，中牟去年的摘地三盘齐开，随着更多中牟潜在项目的逐渐入市，片区市场竞争将加剧

商品房/大郑州商品房/量价维稳递增，趋势上行

市场持续复苏，本月商品房及住宅供销量齐升，价格微涨；供应主要集中于高新、新郑、荥阳三个区域；成交集中于新郑、管城、中原三个区域



数据来源: 泰辰市场监控中心

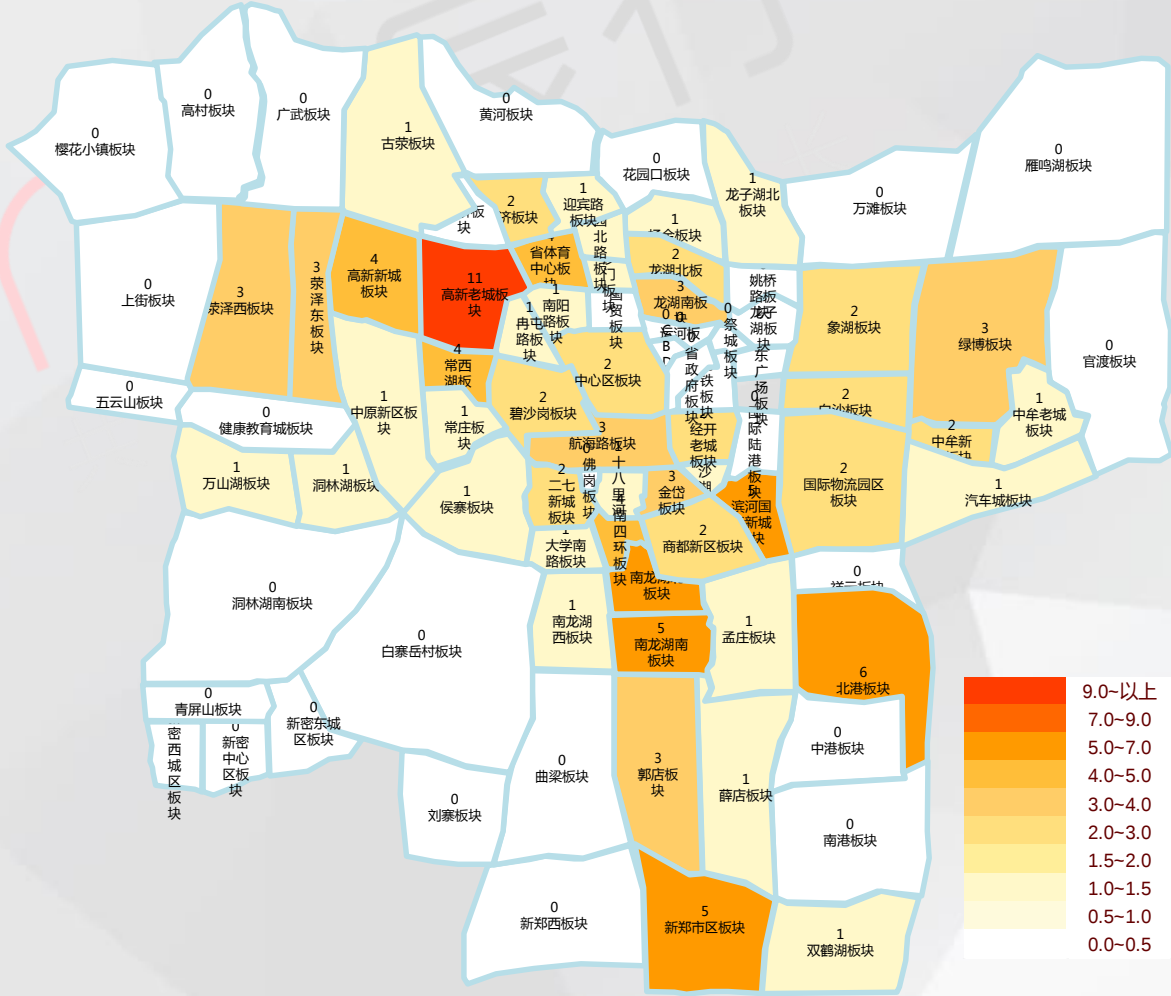
商品房/大郑州住宅/成交TOP5板块分别集中于高新区、管南、新郑及经开区等区域

住宅市场成交TOP5门槛为7.09万㎡，其中高新新城板块成交11.43万㎡ 位居首位，其次为高新新城板块以及南四环板块

2021年4月市区+近郊住宅各板块成交量价排名

排名	板块	成交 万㎡	均价 元/㎡	排名	板块	成交 万㎡	均价 元/㎡
1	高新新城板块	11.43	13149	33	孟庄板块	1.56	7809
2	高新老城板块	10.27	14707	34	国际物流园区板块	1.54	9451
3	南四环板块	8.13	12604	35	双鹤湖板块	1.53	8471
4	南龙湖南板块	7.84	8351	36	花园北路板块	1.51	18224
5	滨河国际新城板块	7.09	17278	37	龙子湖北板块	1.44	21956
6	航海路板块	6.84	14748	38	白沙板块	1.43	11590
7	常西湖板块	6.84	13867	39	健康教育城板块	1.36	7023
8	绿博板块	6.13	10710	40	中牟老城板块	1.27	8823
9	北港板块	5.93	8602	41	南龙湖南板块	1.24	7213
10	新郑市区板块	5.30	6797	42	金沙湖板块	1.22	15008
11	金岱板块	5.21	15265	43	薛店板块	1.22	6850
12	南龙湖北板块	5.10	9529	44	南阳路板块	1.18	16678
13	省体育中心板块	4.74	17330	45	冉屯路板块	0.96	12393
14	龙湖北板块	4.17	30818	46	大学南路板块	0.81	12254
15	龙湖南板块	3.67	30536	47	迎宾路板块	0.79	13897
16	荥泽东板块	3.51	7900	48	汽车城板块	0.78	8037
17	碧沙岗板块	2.93	14697	49	国际陆港板块	0.77	13666
18	郭店板块	2.92	8078	50	花园口板块	0.60	18849
19	中原新区板块	2.91	12162	51	黄河板块	0.57	12848
20	二七新城板块	2.75	14049	52	高铁板块	0.45	5147
21	荥泽西板块	2.62	6244	53	南港板块	0.43	7973
22	侯寨板块	2.56	13215	54	国贸板块	0.43	6298
23	象湖板块	2.48	15749	55	十八里河板块	0.33	15096
24	常庄板块	2.39	13738	56	姚桥路板块	0.31	13415
25	惠济板块	2.35	14801	57	沙门板块	0.31	17683
26	中牟新城板块	2.23	8302	58	雁鸣湖板块	0.28	8910
27	商都新区板块	2.16	12723	59	高铁东广场板块	0.15	12545
28	中心区板块	2.06	20128	60	祭城板块	0.12	22136
29	杨金板块	1.96	18931	61	万山湖板块	0.09	7218
30	洞林湖板块	1.91	7939	62	万滩板块	0.04	10477
31	古荥板块	1.86	9249				
32	经开老城板块	1.63	18299				

2021年4月市区+近郊住宅各板块成交量对比

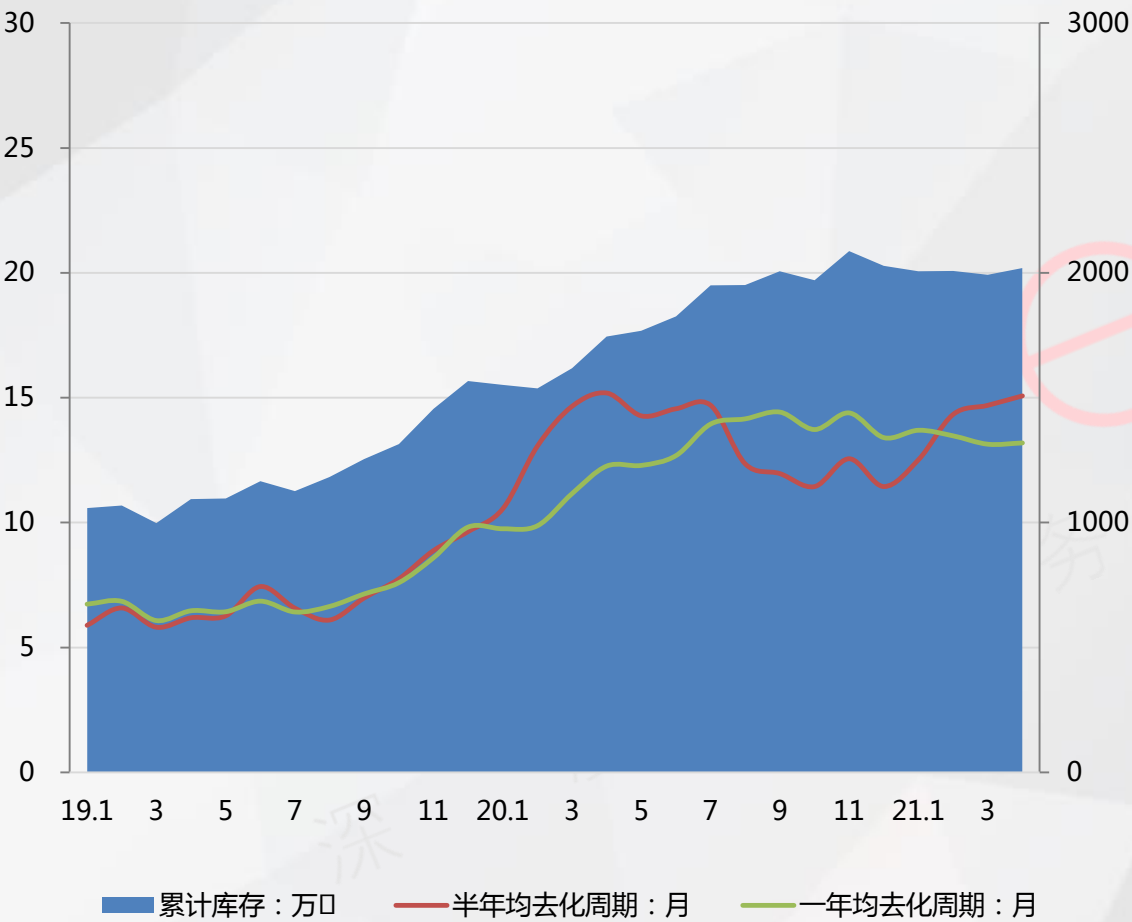


数据来源：泰辰市场监控中心

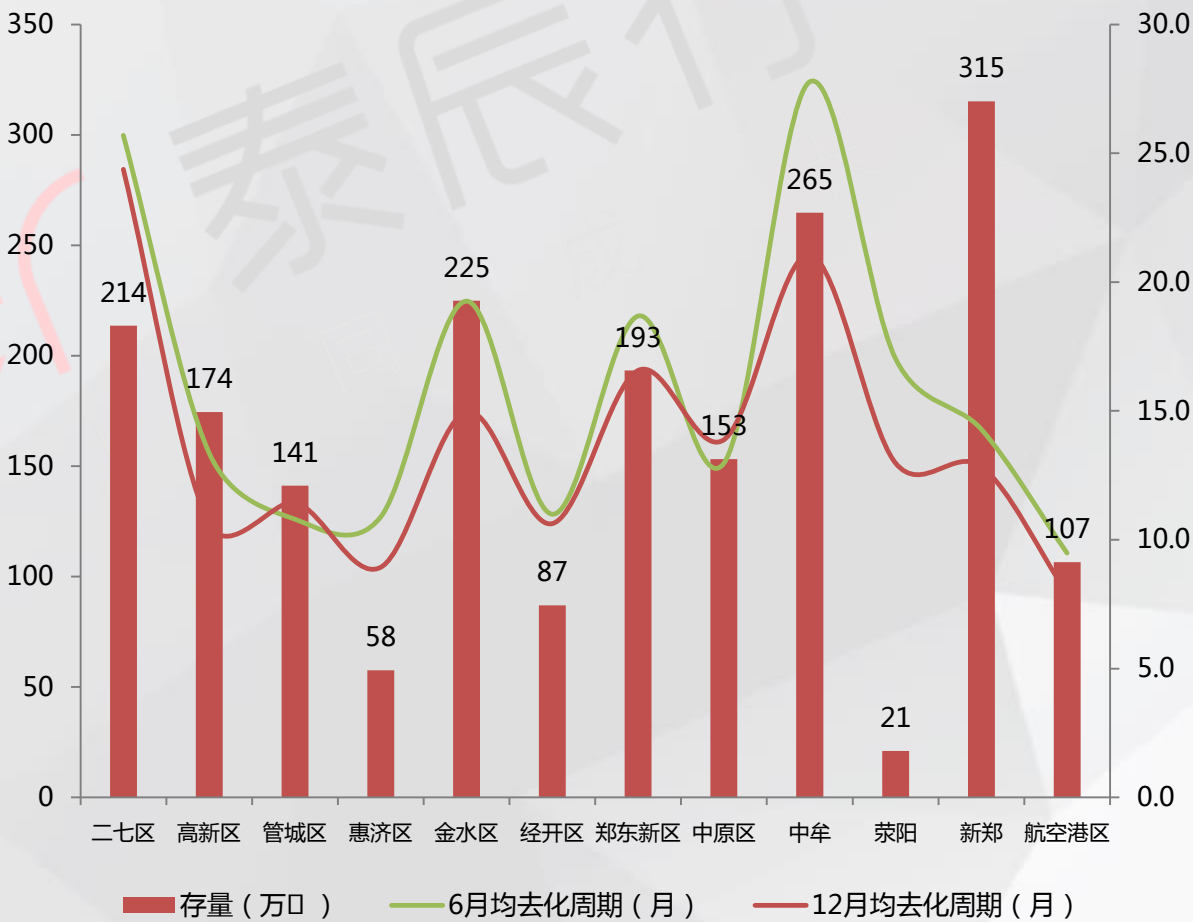
商品房/大郑州住宅/新郑/中牟/金水区去化承压

随着供货增加，住宅库存上扬，去化周期有抬升趋势；其中新郑供应及在售项目多，存量居首，中牟规划配套落地周期长，导客困难，去化周期异常，惠济区在售项目且去化良好，去化周期较短

2019-2021.4市区+近郊住宅月度库存走势



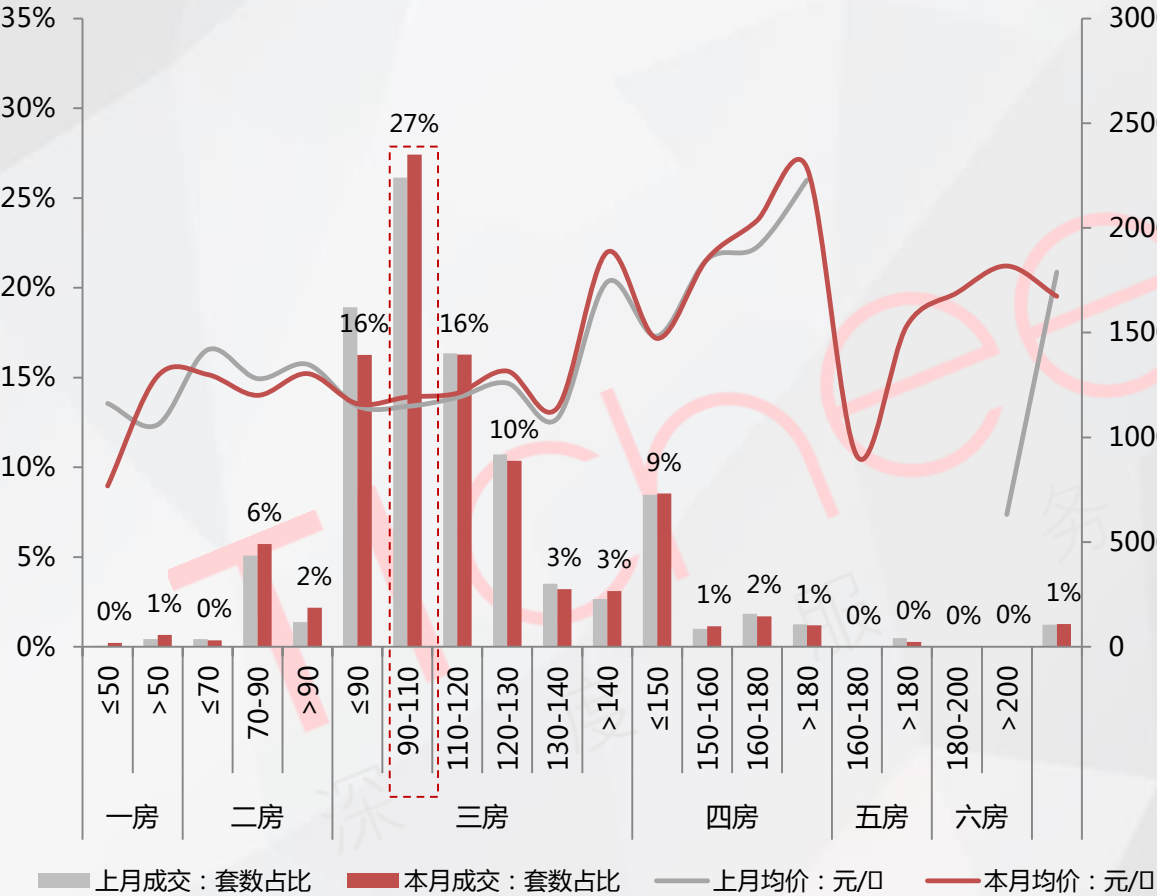
2021年4月市区+近郊住宅各区存量



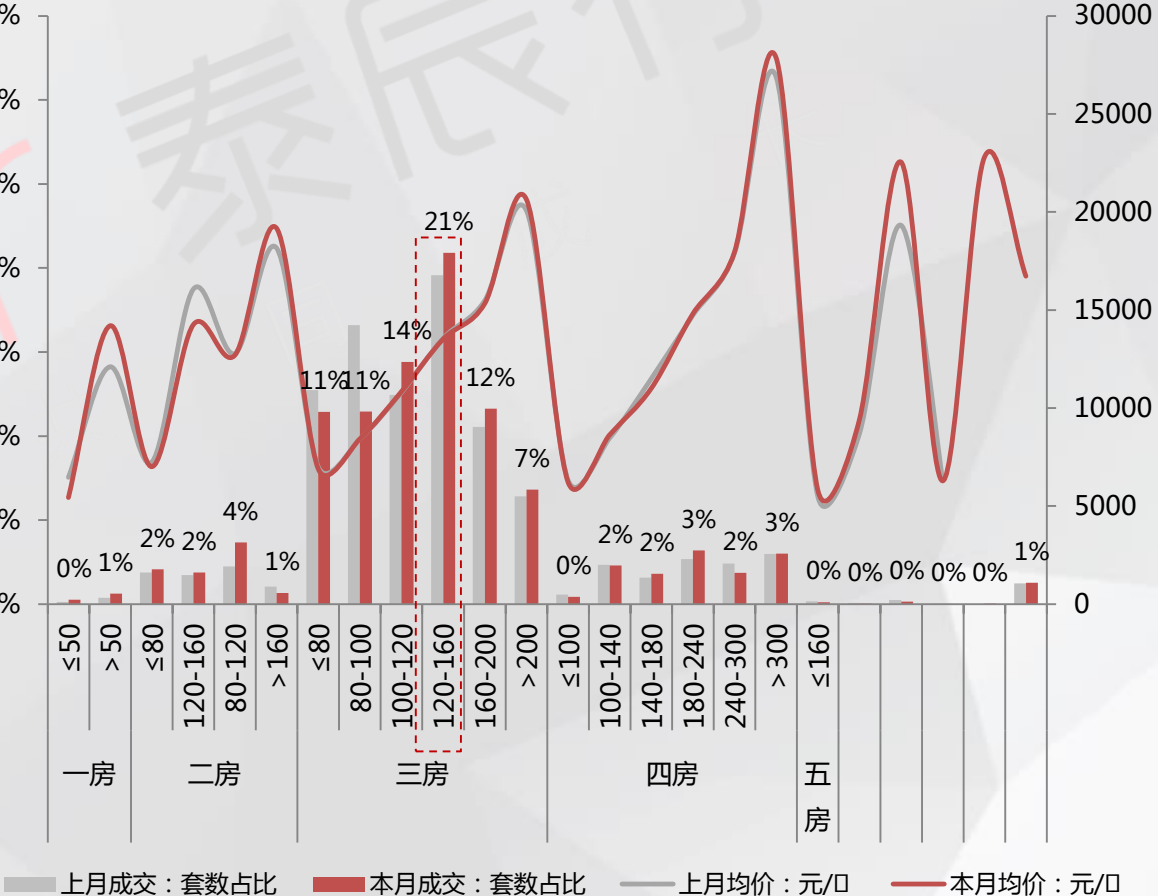
商品房/大郑州住宅/三房仍为主力，首置客户刚需需求释放

三房仍为主力，集中度维持在77%，90-110㎡产品受市场认可；一房二房及90-100㎡三房占比提升，首置客户刚需需求释放；置业总价集中在三房，120-160万元占比最大环比微涨17%，80-100万元环比下跌35%，客户置业总额持续攀升

2021年4月市区+近郊住宅成交房型-面积段分析

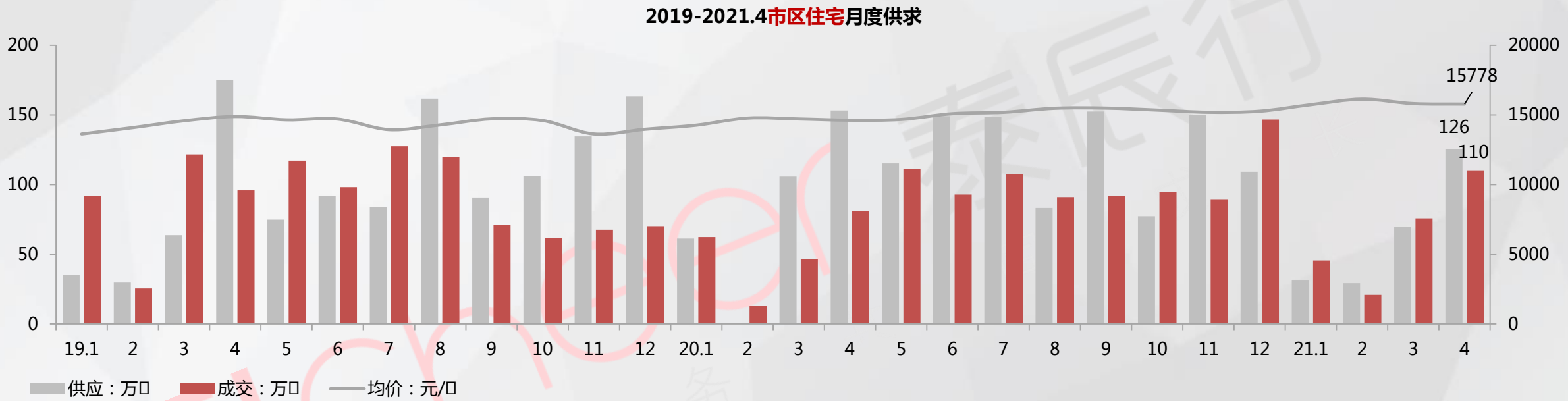


2021年4月市区+近郊住宅成交房型-总价段分析



商品房/市区住宅/供销齐涨，均价持平

主城住宅市场延续三月小阳春热度，推货项目多，供销环比上涨，价格持平，成交量高于去年同期；TOP5项目中，多数集中在管城区，其中万科城，受3-4月加速出货影响，备案保持第一，备案均价为13572元/□



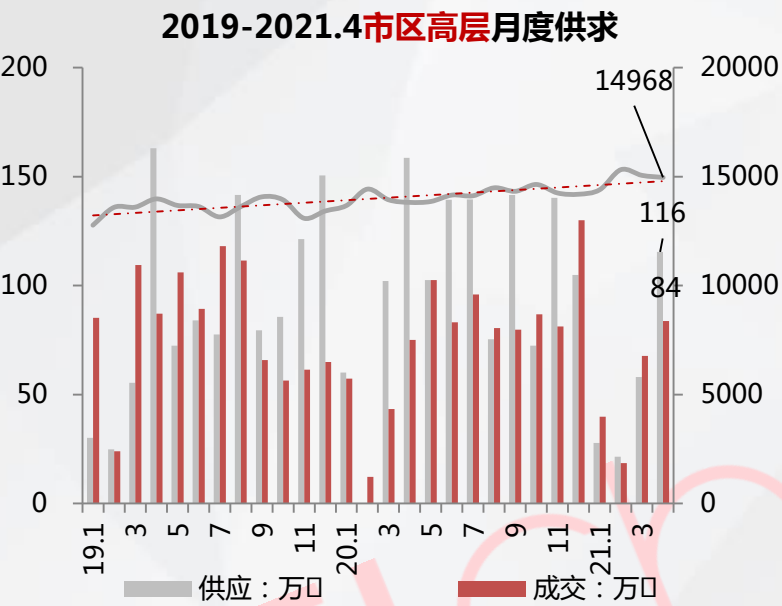
4月市区住宅成交主力项目

序号	项目名称	区域	板块	面积（万□）	金额（亿元）	套数	均价（元/□）
1	万科城	高新区	高新新城板块	7.04	9.55	635	13572
2	碧桂园名门时代城	管城区	南四环板块	5.18	6.53	541	12602
3	融创城	管城区	金岱板块	4.79	7.28	417	15199
4	中海云鼎湖居	郑东新区	龙湖北板块	3.08	9.51	216	30858
5	康桥未来公元	管城区	南四环板块	2.95	3.71	293	12606

数据来源：泰辰市场监控中心

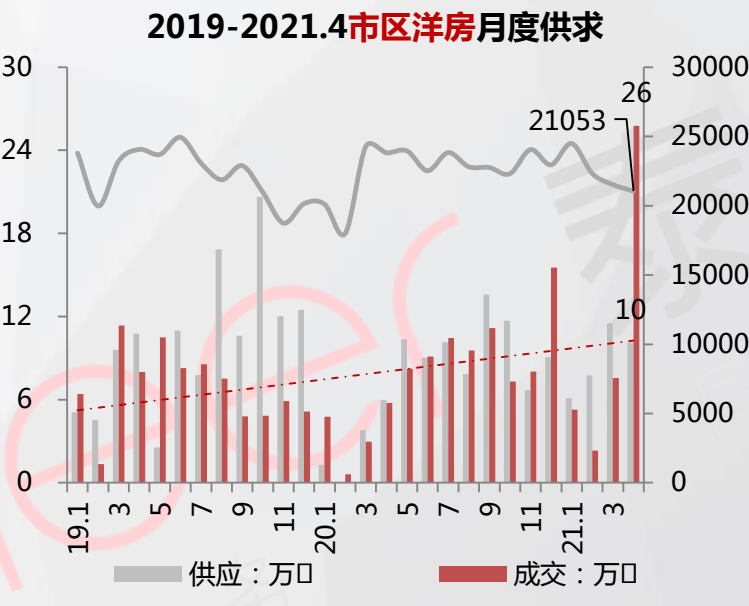
商品房/市区住宅分物业/高层量价维稳，洋房别墅环比波动较大

住宅各物业类型成交量皆涨，其中洋房受中海云鼎湖居、万科城项目拉升涨幅力度最大，价格方面高层洋房均价基本持平，别墅受备案结构影响价格波动回落



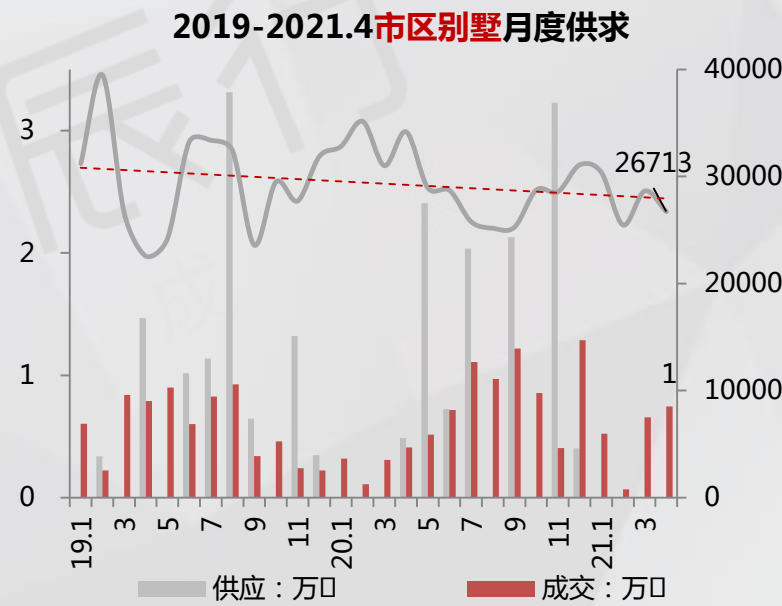
4月高层市场成交主力项目

序号	项目名称	区域	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
1	碧桂园名门时代城	管城区	5.18	541	12602
2	万科城	高新区	4.64	456	12776
3	融创城	管城区	4.39	388	14866
4	康桥未来公元	管城区	2.95	293	12606
5	美盛教育港湾	金水区	2.48	227	17963



4月洋房市场成交主力项目

序号	项目名称	区域	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
1	中海云鼎湖居	郑东新区	3.08	216	30858
2	万科城	高新区	2.39	179	15115
3	绿城明月滨河	经开区	1.53	127	18724
4	保利海德公园	金水区	1.51	125	18224
5	绿城湖畔雲庐	郑东新区	1.01	61	32000

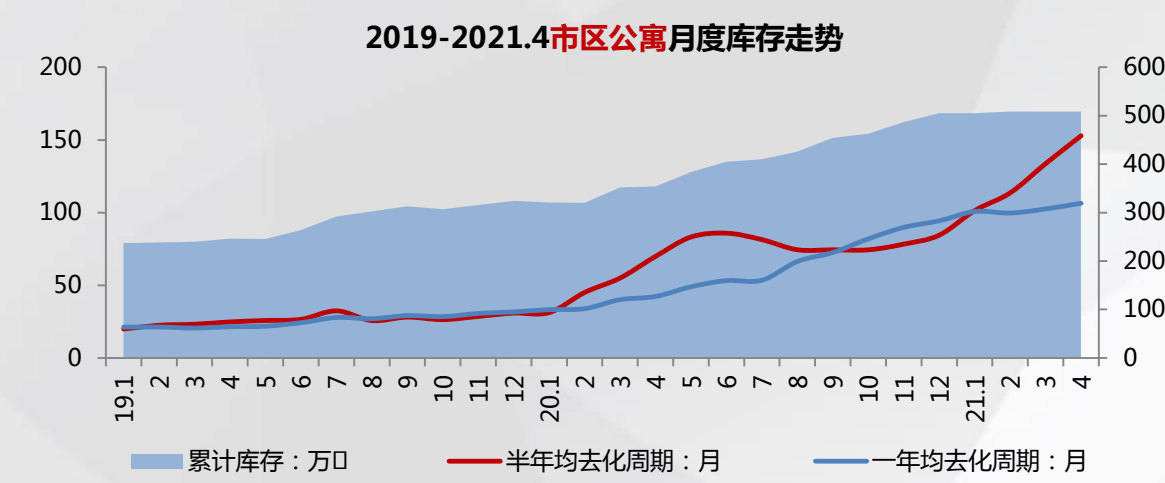
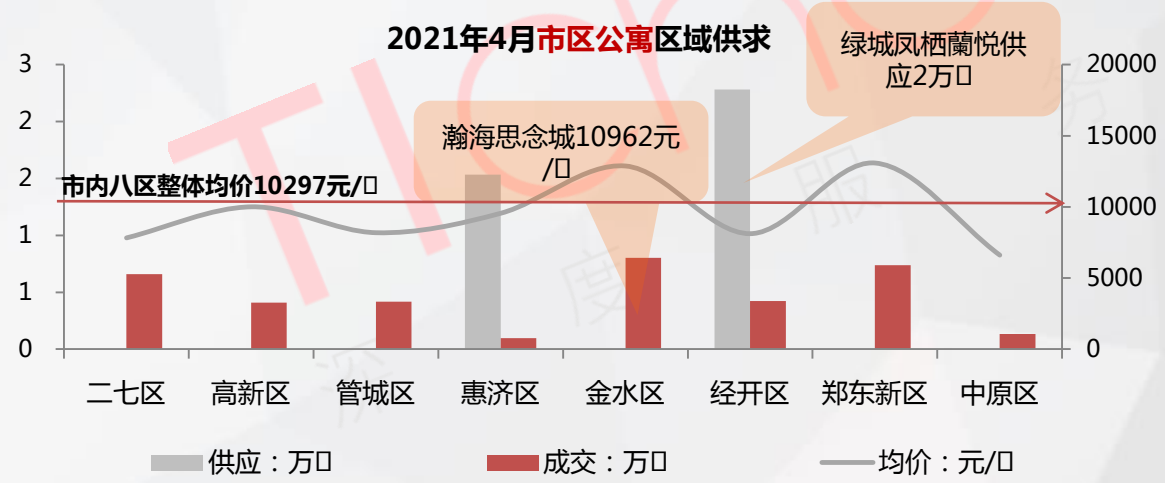
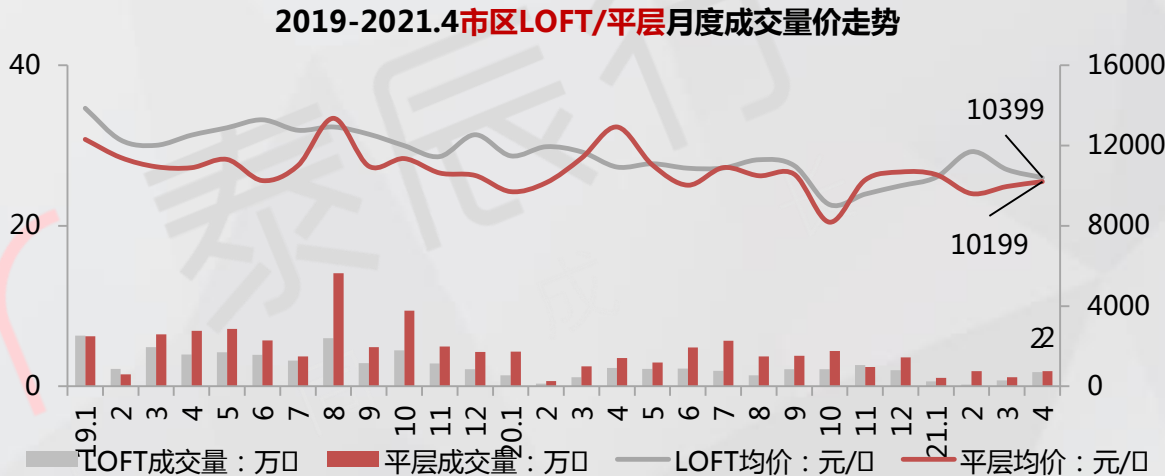
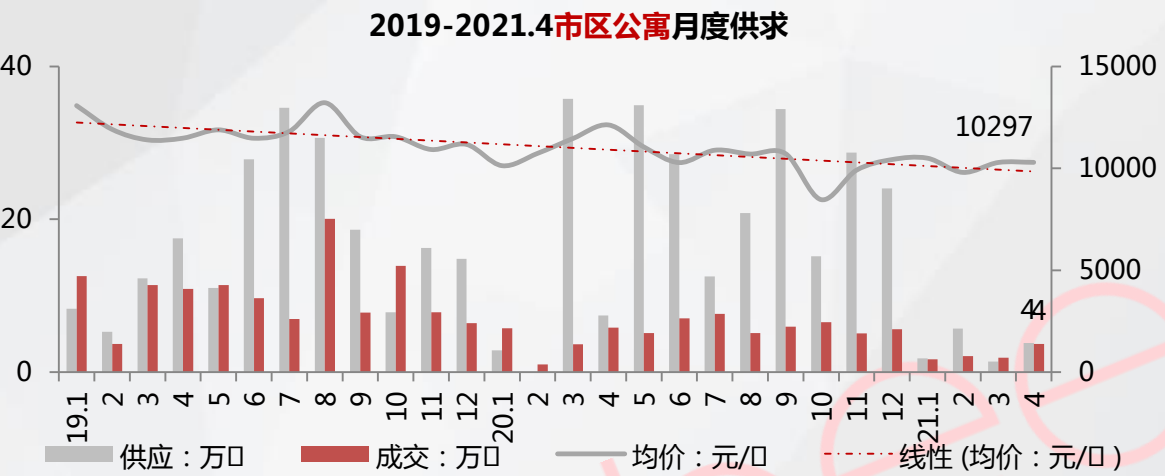


4月别墅市场成交主力项目

序号	项目名称	区域	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
1	鸿园	金水区	0.25	10	28634
2	锦艺四季城	惠济区	0.10	7	23878
3	和昌林与城	惠济区	0.10	7	16882
4	星联湾	郑东新区	0.09	3	26686
5	永威森林花语	郑东新区	0.05	2	23314

商品房/市区公寓/平层与LOFT平分市场，低基数下本月成交小幅回升

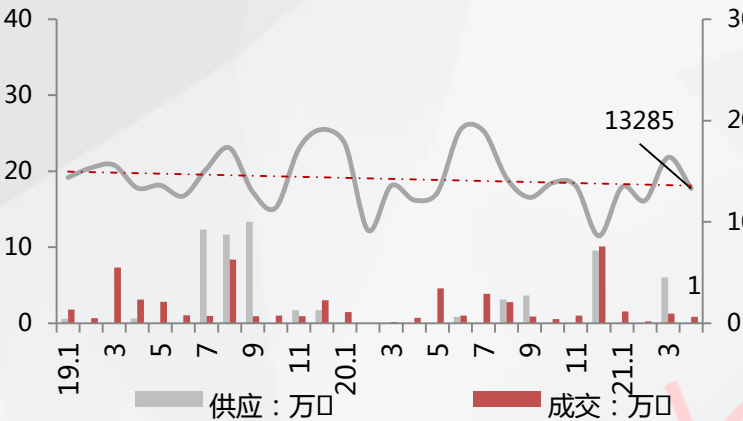
公寓本月成交小幅回升，但仍处于低谷；长期供过于求且去化低位，导致库存居高不下，去化周期异常；平层量涨价跌；LOFT量价双涨，与平层平分市场



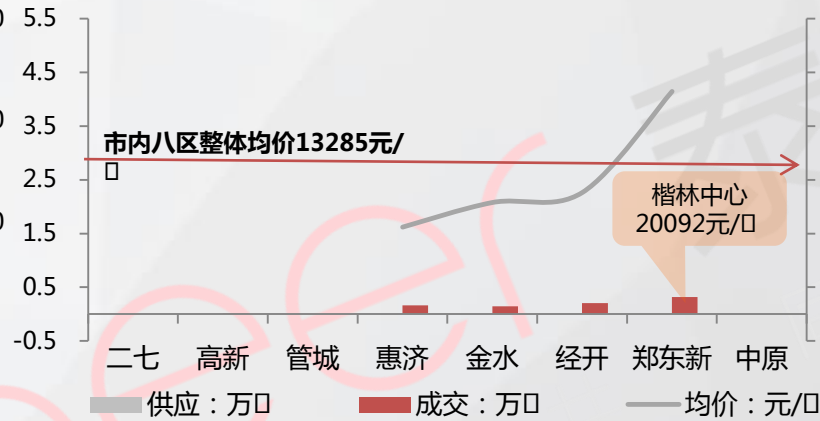
商品房/市区写字楼&商业/市场低迷，商业量价微涨

写字楼均价大幅下跌，整体热度趋低，库存居高不下，主城区几乎无供应，成交微降，主要集中于郑东新区；商业量价上涨，惠济区供应遥遥领先，成交集中于中原区，库存高企

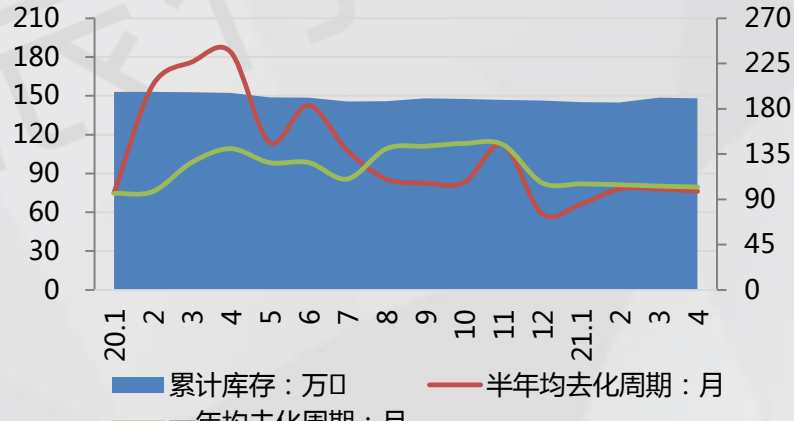
2019-2021.4市区写字楼月度供求



2021年4月市区写字楼区域供求



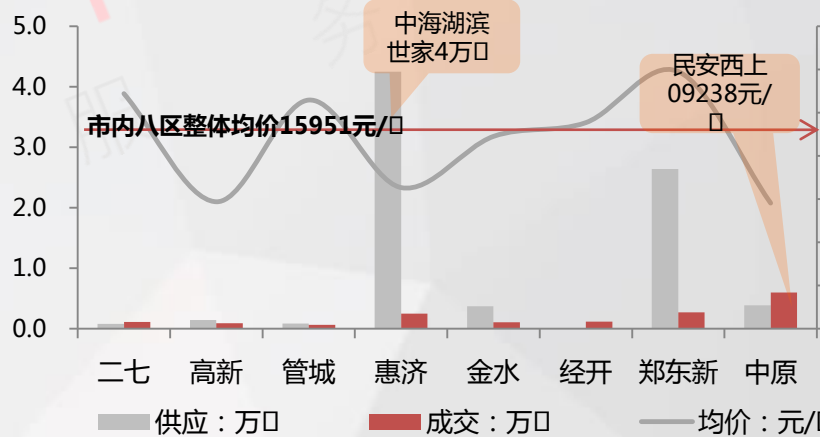
2020-2021.4市区写字楼月度库存走势



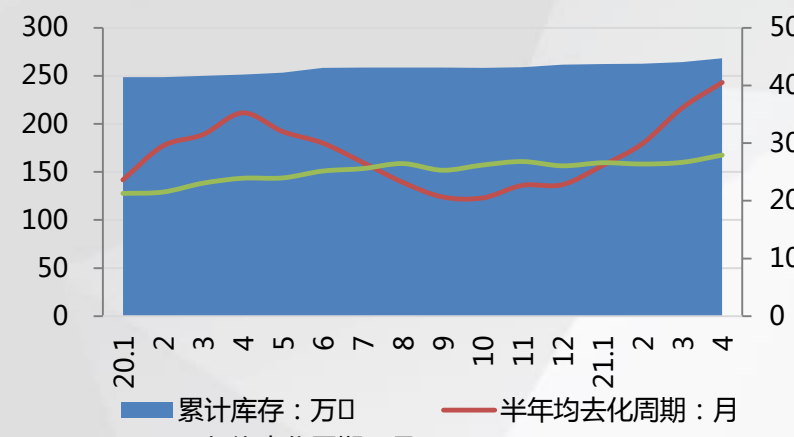
2019-2021.4市区商业月度供求



2021年4月市区商业区域供求

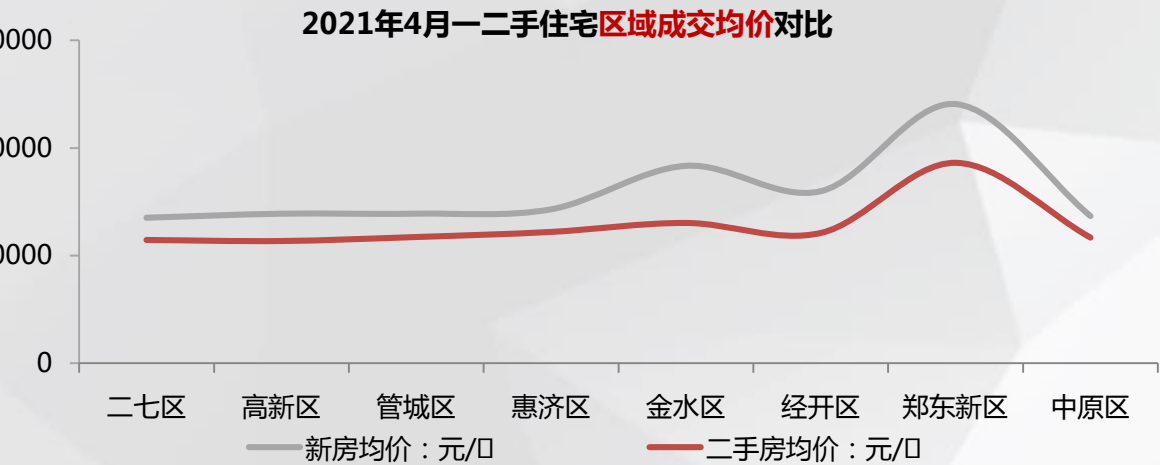
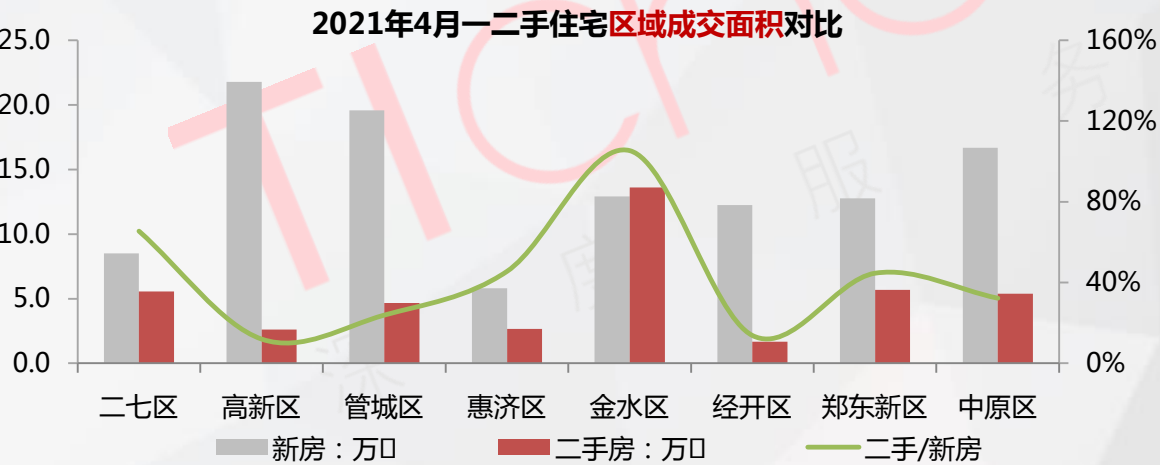
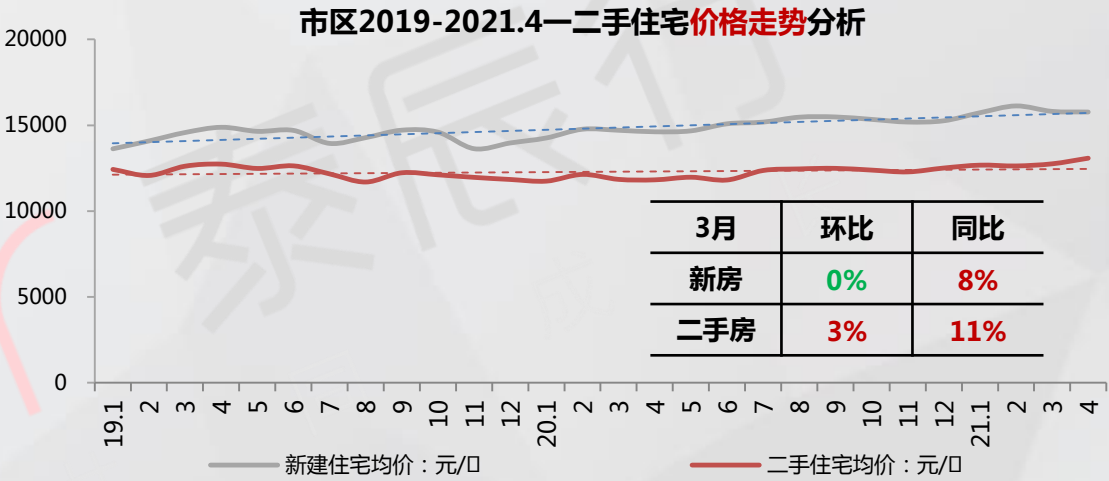
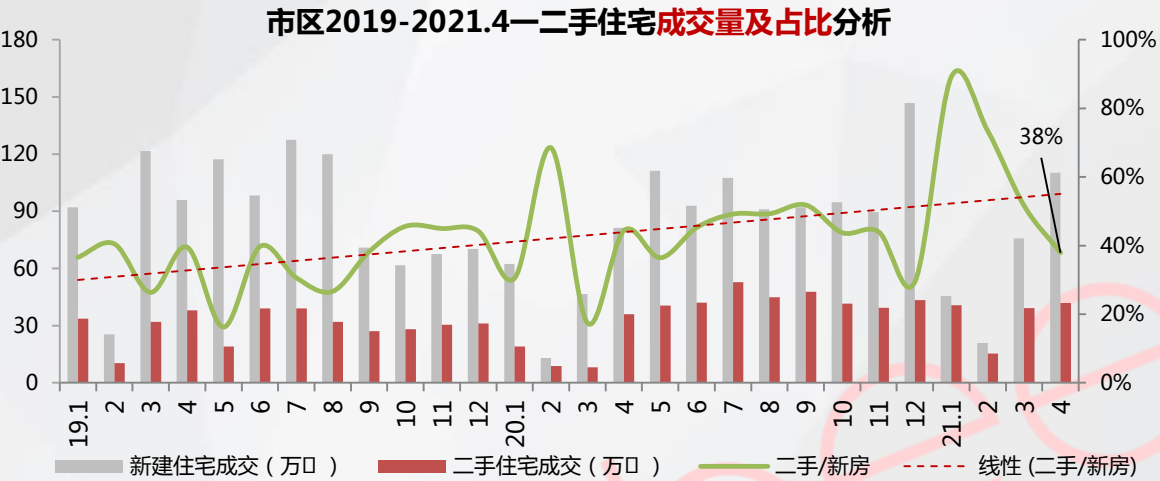


2020-2021.4市区商业月度库存走势



商品房/市区二手房/占新房38%，价格均超去年同期

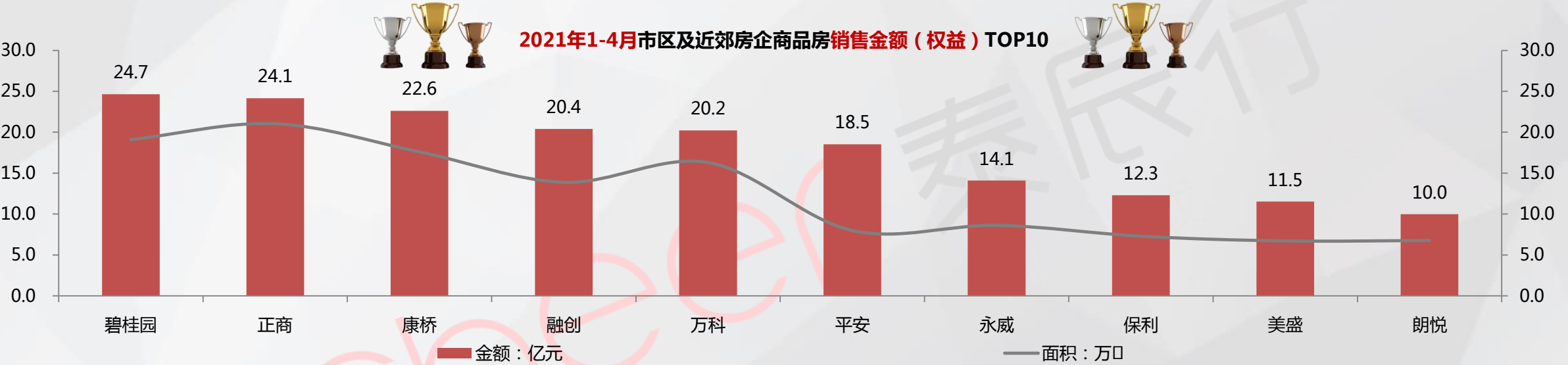
二手房成交同环比微抬，占新房成交量38%，与新房价差环比收窄，且均超去年同期水平；金水区二手住宅成交领跑；新房高新区成交量居首，金水/东区与新房价差较大



商品房/大郑州房企金额排名/万科位居榜首

1-4月碧桂园成交金额最高，为24.7亿元，TOP10门槛10.0亿元

4月万科成交金额最高，为9.83亿元，集中度为6%，TOP10门槛4.84亿元



2021年4月市区及近郊房企商品房销售金额（权益）TOP10

	万科	融创	碧桂园	平安	康桥	正商	保利	美盛	美景	永威
金额 亿元	9.83	9.76	9.64	9.29	8.91	8.55	6.45	5.50	4.98	4.84
面积 万㎡	8.09	6.69	7.52	3.60	6.85	7.37	3.94	3.21	3.74	2.96
集中率 (%)	6%	6%	6%	5%	5%	5%	4%	3%	3%	3%

数据来源：泰辰市场监控中心；备注：成交金额及成交面积为分权益成交金额及成交面积

商品房/累计排名



2021年1-4月市区+近郊**商品房**备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	中海云鼎湖居	郑东新区	17.53	5.73	403	30602
TWO	融创城	管城区	14.68	9.86	850	14892
THREE	万科城	高新区	9.89	7.30	658	13544
4	美盛教育港湾	金水区	9.65	5.34	501	18083
5	永威金桥西棠	高新区	8.16	4.89	434	16675
6	朗悦公园府	高新区	7.33	4.75	473	15437
7	碧桂园西湖	高新区	6.85	5.18	500	13233
8	碧桂园名门时代城	管城区	6.53	5.18	541	12602
9	康桥未来公元	管城区	6.22	5.07	497	12281
10	绿城明月滨河	经开区	6.00	3.25	272	18476



2021年1-4月市区+近郊**办公**备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	楷林中心	郑东新区	1.78	0.85	18	20915
TWO	正商家河家	惠济区	1.54	1.70	237	9100
THREE	郑东绿地中心	郑东新区	0.73	0.51	13	14243
4	正弘城	金水区	0.70	0.31	42	22342
5	正商国际大厦	郑东新区	0.63	0.32	19	19407
6	瀚海思念城	金水区	0.49	0.45	93	10976
7	正弘智空间	惠济区	0.49	0.47	34	10315
8	保利文化广场	高新区	0.48	0.51	127	9434
9	国龙商务中心	郑东新区	0.46	0.45	26	10375
10	正东龙润国际	郑东新区	0.43	0.27	33	15902



2021年1-4月市区+近郊**住宅**备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	中海云鼎湖居	郑东新区	17.53	5.73	403	30602
TWO	融创城	管城区	14.68	9.86	850	14892
THREE	万科城	高新区	9.89	7.30	658	13544
4	美盛教育港湾	金水区	9.65	5.34	501	18083
5	永威金桥西棠	高新区	8.16	4.89	434	16675
6	朗悦公园府	高新区	7.33	4.75	473	15437
7	碧桂园西湖	高新区	6.85	5.18	500	13233
8	碧桂园名门时代城	管城区	6.53	5.18	541	12602
9	康桥未来公元	管城区	6.22	5.07	497	12281
10	绿城明月滨河	经开区	6.00	3.25	272	18476



2021年1-4月市区+近郊**商业**备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	华润新时代广场	郑东新区	0.62	0.37	62	17002
TWO	万科大都会	二七区	0.59	0.33	25	17951
THREE	碧源月湖	惠济区	0.52	0.34	2	15266
4	雅宝东方国际广场	郑东新区	0.45	0.20	4	22568
5	千玺广场	郑东新区	0.40	0.26	8	15159
6	民安西上	中原区	0.39	0.42	181	9238
7	亚新龙湖壹号总部中心	郑东新区	0.37	0.11	2	35200
8	捷安庄园	中牟	0.26	0.29	15	9000
9	荣立鸿鹄嘉苑	新郑	0.23	0.66	24	3437
10	华商汇	新郑	0.21	0.12	30	18187

商品房/当月排名



2021年4月市区+近郊商品房备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	万科城	高新区	9.55	7.04	635	13572
TWO	中海云鼎湖居	郑东新区	9.51	3.08	216	30858
THREE	融创城	管城区	7.28	4.79	417	15199
4	碧桂园名门时代城	管城区	6.53	5.18	541	12602
5	美盛教育港湾	金水区	4.46	2.48	227	17963
6	康桥未来公元	管城区	3.71	2.95	293	12606
7	碧桂园名门凤凰城	中原区	3.71	2.36	219	15711
8	朗悦公园府	高新区	3.50	2.25	223	15578
9	绿城湖畔雲庐	郑东新区	3.24	1.01	61	32000
10	永威金桥西棠	高新区	3.17	1.85	163	17113



2021年4月市区+近郊住宅备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	万科城	高新区	9.55	7.04	635	13572
TWO	中海云鼎湖居	郑东新区	9.51	3.08	216	30858
THREE	融创城	管城区	7.28	4.79	417	15199
4	碧桂园名门时代城	管城区	6.53	5.18	541	12602
5	美盛教育港湾	金水区	4.46	2.48	227	17963
6	康桥未来公元	管城区	3.71	2.95	293	12606
7	碧桂园名门凤凰城	中原区	3.71	2.36	219	15711
8	朗悦公园府	高新区	3.50	2.25	223	15578
9	绿城湖畔雲庐	郑东新区	3.24	1.01	61	32000
10	永威金桥西棠	高新区	3.17	1.85	163	17113



2021年4月市区+近郊办公备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	瀚海思念城	金水区	0.47	0.43	88	10962
TWO	楷林中心	郑东新区	0.39	0.20	6	20092
THREE	正弘城	金水区	0.30	0.12	16	23947
4	正商中州城	管城区	0.27	0.32	61	8387
5	碧桂园龙城	荥阳	0.27	0.65	131	4070
6	正东龙润国际	郑东新区	0.24	0.13	16	18290
7	融侨悦澜庭	二七区	0.22	0.34	69	6440
8	正商经开广场	经开区	0.20	0.19	4	10808
9	华润新时代广场	郑东新区	0.16	0.15	41	10308
10	保利文化广场	高新区	0.15	0.16	41	9151



2021年4月市区+近郊商业备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	民安西上	中原区	0.39	0.42	181	9238
TWO	亚新龙湖壹号总部中心	郑东新区	0.37	0.11	2	35200
THREE	捷安庄园	中牟	0.26	0.29	15	9000
4	荣立鸿鹄嘉苑	新郑	0.23	0.66	24	3437
5	千玺广场	郑东新区	0.16	0.10	4	15551
6	绿地璀璨天城	惠济区	0.14	0.17	5	8290
7	锦艺怡心苑	中原区	0.13	0.04	2	30000
8	正商瑞钻	新郑	0.12	0.13	1	8900
9	九龙新城	经开区	0.11	0.06	3	17000
10	蓝泰新城	荥阳	0.10	0.11	12	9395

数据来源：泰辰市场监控中心；备注：办公指：公寓+写字楼

商品房表现小结

□ 商品房总结

延续三月小阳春热度，项目推货节奏加快，推货量增多，大郑州商品住宅供销双升，呈上行趋势；高新新老城板块备案项目多，成交领跑，中牟去化形势严峻，去化周期异常；三房仍为主力战场，集中度占比77%，首置客户刚需需求释放；分物业类型看，各物业成交亮眼、价格微落，高层供应大幅增加，管城区为成交主力

商办市场低迷，供销无大变化，库存高企，去化不容乐观；公寓市场微涨，平层与LOFT平分市场，写字楼/商业市场供销小幅波动，郑东新区相对活跃；商办市场整体去化表现依然较差

市区二手房市场成交同环比稍抬，与新房占比38%，价差缩小，金水区成交量独占鳌头，金水区和东区与新房价差相较其它区域较大

4月市场小结

在经济复苏持续、工业部门局部出现过热隐患、输入型通胀压力增加的情况下，货币政策尤其是信贷政策在边际上将进一步回归中性。

监管部门持续紧盯经营贷，严控资金流向

受部分一二线城市带动，全国楼市呈现较高热度，监管随之收紧，430定调二季度调控基调，主要围绕两大特点，一是约谈模式常态化，二是针对性强，严查经营贷、进一步细化限购、限售、热点学区房限制学位数量、发布二手房参考价、“控房价控地价”一二级联动调节等等

进入4月份，市场延续3月份热度，此外受五一节日拉升，4月周均整体成交环比3月提升6%；共计28个项目推售，推出4332套，去化1780套，推售量均高于3月，其中蓄客开盘项目共计13个，去化率53%，处于高位水平

受集中供地政策影响，短期内货量难以供给，去库存态势有望继续；在当前融资难度不断提升的时期，各房企应抓住窗口期进行合理推售，理性定价，规模性企业将持续销售来充裕现金流，为土地集中竞拍提供资金保障，下半年银行额度会收紧，建议已销售的项目加紧签约。

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。

2021

泰辰控股（深圳）集团股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市郑东新区绿地中心-北塔31楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>