



2021

郑州房地产5月市场报告

——泰辰行技术中心

市场热度前高后降，各项目蓄力备战年中业绩

CONTENTS

目录

01



•宏观环境

经济总体平稳向好，持续复苏，金融端紧信用稳货币
房贷利率进一步抬升，房企融资难度加大
三孩政策推进，未来或推动释放改善型及学区房需求

02



•土地市场

2021年大郑州首批供地竞拍
一线房企“瓜分”市区公开地
集中供地影响下，5月土地市场供销量处低位

03



•楼市表现

五一达成交小高峰，节后热度明显回落，不及3/4月成交水平，项目平推热情较高，6.3土拍提振市场信心

04

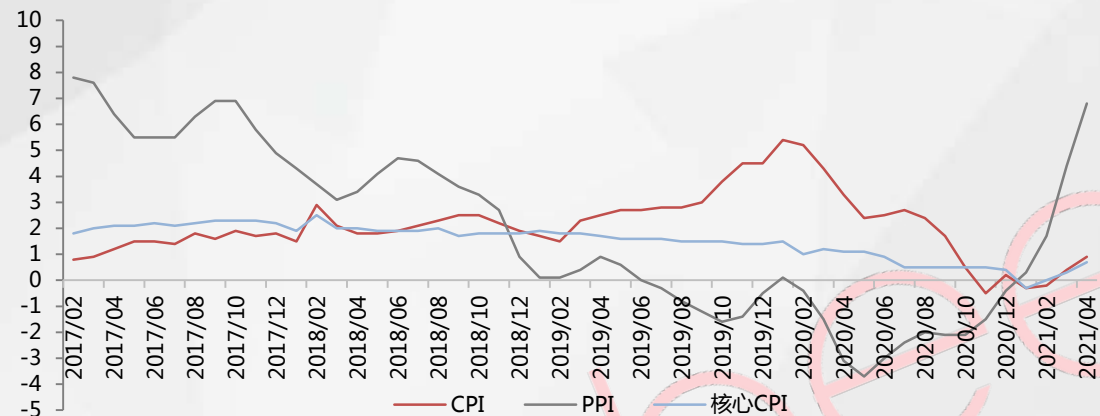


•商品房数据分析

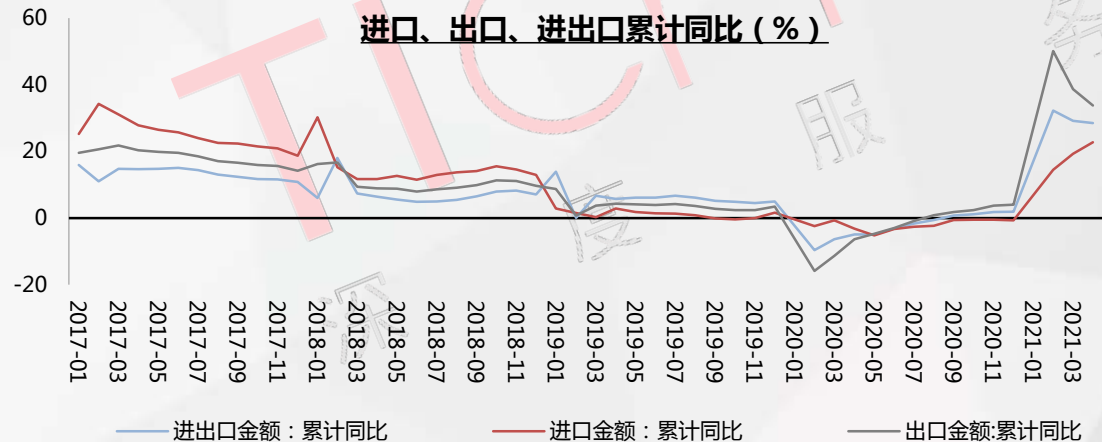
受节点延迟蓄力土拍影响，大郑州住宅供销双降，首置及刚改客户需求释放；
商办市场仍严峻，二手市场表现与新房基本一致

5月外需及库存有所弱化致PMI小幅回落，但景气度仍高于2019及2020年同期，经济总体态势仍是平稳向好，持续复苏

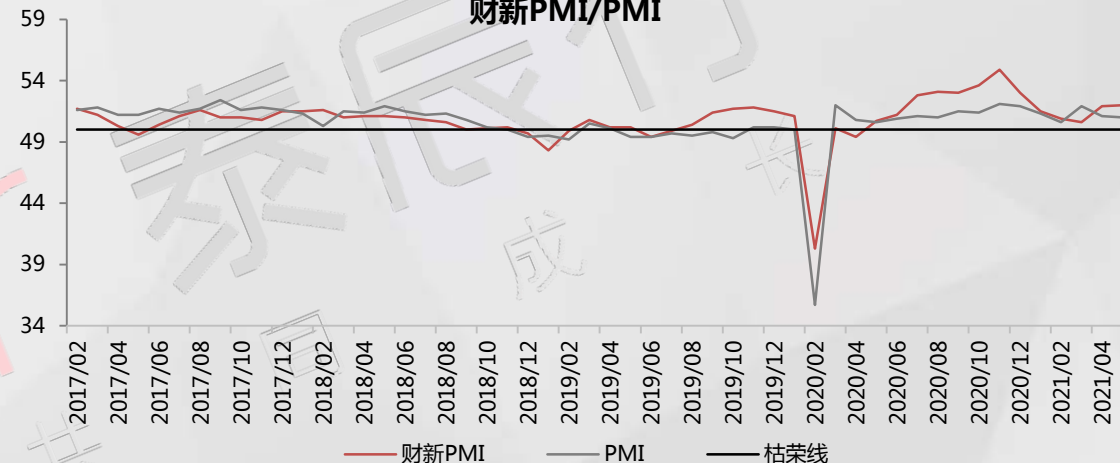
图：CPI/PPI同比增幅（%）



进口、出口、进出口累计同比（%）



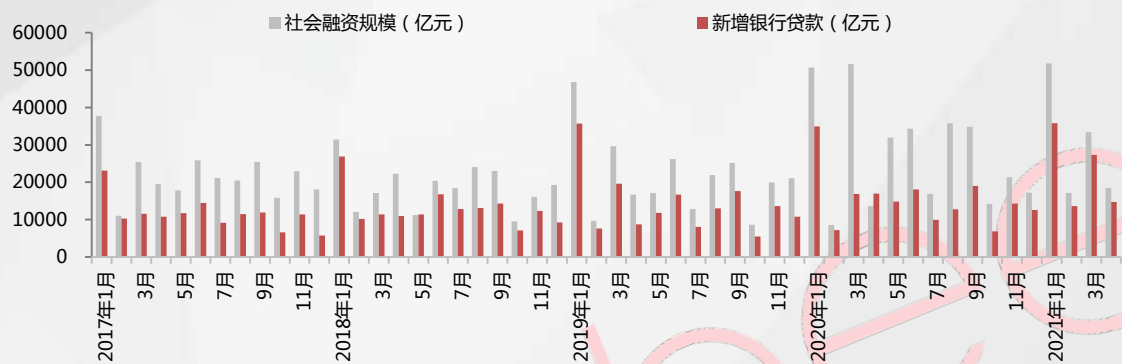
财新PMI/PMI



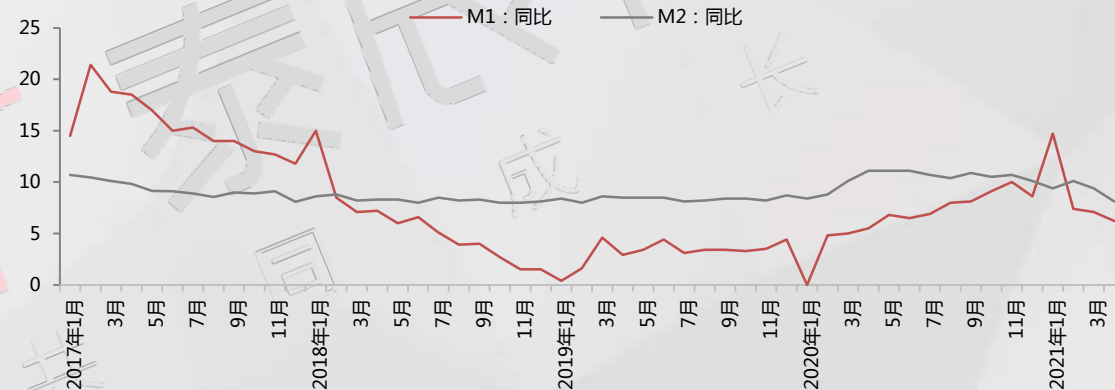
- ✓ **CPI/核心CPI/PPI走势：**全球大宗商品价格攀升带动4月CPI上涨，外需及库存弱化致PMI较4月回落0.1，但景气度高于19、20年同期，国内经济总体继续保持平稳向好态势，往后看，随着国内补库周期进入中后期，外需变化或将决定经济回归的节奏。
- ✓ **经济表现：**随着全球疫苗推广，当前内、外需动能逐步增强，有望推动国内外贸继续运行在高景气区间，4月贸易数据预示二季度中国外贸开局良好，经济复苏动能有望进一步增强。

货币环境延续稳定，重在支持实体经济及拉动内部消费大循环，信贷及融资监管层面仍以收紧为主，注重金融风险的防范，尤其房地产融资管控仍严，但房贷需求仍高，银行贷款额度吃紧，房贷利率进一步抬升；房企融资难度加大，资金需求将高度依赖销售回款

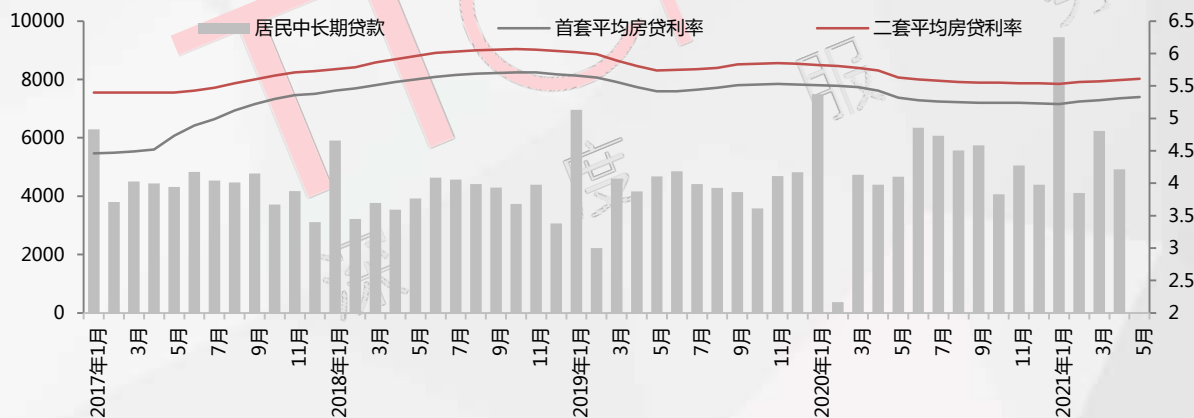
图：新增社融规模（亿元）、新增信贷（亿元）



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4月，房贷利率更新至5月，数据来源choices数据库

- ✓ **金融信贷方面：**4月信贷和社融双双走弱，低于预期。一方面，信贷结构相对合理，居民和企业中长期贷款增长更为显著，信贷需求仍较旺盛；另一方面，由于房地产信贷、国企和地方隐性债务、信托融资等领域趋于收紧，后续社融增速继续回落是大趋势。在通胀压力加大的背景下，货币政策的宽松空间有限，表现为“紧信用+稳货币”
- ✓ **住房贷款方面：**4月份人民币贷款增加1.47万亿元，比上年同期少增2293亿元，比2019年同期多增4525亿元。其中居民中长期贷款增加4918亿元，同比多增529亿元。1-4月居民中长期贷款规模处于近10余年同期较高水平，传导至房贷端，全国平均房贷利率进一步走高，目前首套房贷利率为5.33%，二套为5.61%

房地产金融监管不断强化，严禁经营性资金违规流入房地产，“房住不炒”再次重申；全国多地出台楼市新政，加码调控

□ 湖州发布限售令，中心城区商品住宅满2年后方可转让；宁波升级限售限购，将房屋被征收、被拆迁人群纳入限购限售范围；绍兴出台试行公开摇号公开销售、提高预售许可条件。此外，宁波成都发布部分小区二手住宅交易参考价；深圳进一步规范新建商品住宅和商务公寓销售价格指导；广州、深圳、海口等城市加强市场监管，严查炒房、哄抬房价、捂盘惜售等违法违规行为

日期	城市	政策要点
2021.5.7	绍兴	1、加大住宅用地供应，严格净地出让；2、试行公证摇号公开销售，采用“限房价、限地价”方式出让的住宅用地项目；3、提高预售许可条件；4、建立健全房地联动机制，实行地价房价联动机制，将房价引导前置到土地出让环节；5、加强房地产市场秩序政治
2021.5.8	成都	1、优化选房排序，扩大公证摇号排序选房基数；2、加强监管监测，严查各种违法违规行为
2021.5.10	宁波	先行发布9个热点学区范围内，112个小区的二手住宅交易参考价格
2021.5.18	湖州	1、实行房地联动；2、实行中心城区新建住房限售2年；3、推行公证摇号销售；4、采用“限房价、限地价”方式出让的住宅用地项目全部实行公证摇号销售；5、严格合同更名管理；6、加强楼市整治
2021.5.21	广州	1、加强对花都区房地产中介结构及房地产金融管理，防止经营用途贷款违规流入房地产领域，坚决打击“两违”和小产权房非法销售行为。
	苏州	1、限制严重失信企业参与土地竞买（至少3年不得参拍）；2、竞买人的绝对控股子公司不得与竞买人共同参与同一块商住或住宅用地的竞买
	宁波	“市六区”拆迁户在限购区内以无房家庭名义优先认购新建商品住宅的限售5年
2021.5.24	西安	规范住房租赁房源发布行为：企业必须进行开业申报及资金监管；个人发布房源不得超过10套
2021.5.25	福州	明确创新性产业用地：1、严禁建造公寓、住宅、商铺；2、出让起始价按50%工业和50%办公基准地价确定，且不低于自持比例修正后的市场估价；3、销售项目自持比例不低于15%
2021.5.28	深圳	规范新房价格：1、预现售住宅和公寓的批准销售价格原则上不得超过上一年度至今同地段、同类型新房的网签价格；2、预售转现售项目原则上备案价不得上调；3、精装价格区间限制3000-6000元/㎡
	上海	在上海已取得产证、已网签备案、已得到新房入围获得认购资格等3种情况，在购买二手房中，均认定为购房套数
	成都	成都市区域板块二手房成交参考价并发布
2021.5.29	南京	“无房家庭”须南京市户籍、全是范围内无自有住房之外，还需满足2年内无自有住房信息、交易记录及本市连续12个月的社保等条件

5月22日

2021年清华五道口全球金融论坛召开，强调对房地产金融保持实施审慎性管理制度，防范系统性风险

5月13-14日

上海银保监对违规流入房地产市场资金加大监管力度，开出多张罚单

5月11日

央行发布《2021年一季度中国货币政策执行报告》，重申“房住不炒”定位

楼市调控加码

5月七普人口数据出炉，老龄化程度进一步加深，5.31日政治局会议召开，优化生育政策，实施三孩政策，应对青壮年降低、老龄化问题

全国人口年龄构成			
年龄	人口数（万）	比重	同六普比较
总计	141178	100%	——
0-14岁	25338	17.95%	↑1.35%
15-59岁	89438	63.35%	↓6.79%
60岁及以上	26402	18.70%	↑5.44%
其中65岁及以上	19064	13.50%	↑4.63%

➢ 5.31日政治局会议召开，会议指出，进一步优化生育政策，实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施，有利于改善我国人口结构、落实积极应对人口老龄化国家战略、保持我国人力资源禀赋优势

七普人口数据表明人口结构变化显著，主要呈现以下三个特征：1、少儿人口比重回升；2、青壮年人口降低严重；3、老年人口比重上升较快，人口老龄化程度进一步加深。而河南省人口结构呈现出的各项特征较全国人口结构特征更加显著；
尽管三胎政策已出，但实际上对于社会及多数家庭来说，普遍生育意愿较低，即使相关的政策配套措施都落实到位，对于国内的整体出生率也难有较大影响和改观

河南省人口年龄构成			
年龄	人口数（万）	比重	同六普比较
总计	9936.6	100%	——
0-14岁	2298.9	23.14%	↑2.14%
15-59岁	5841.3	58.78%	↓7.49%
60岁及以上	1796.4	18.08%	↑5.35%
其中65岁及以上	1340.2	13.49%	↑5.13%

郑州市人口年龄构成			
年龄	人口数（万）	比重	同六普比较
总计	1260	100%	——
0-14岁	240	19.05%	↑3.05%
15-59岁	858	68.11%	↓5.22%
60岁及以上	162	12.84%	↑2.17%
其中65岁及以上	113	8.98%	↑1.82%

□ 宏观

5月外需及库存有所弱化致PMI小幅回落，但景气度仍高于2019及2020年同期，经济总体态势仍是平稳向好，持续复苏，金融端信贷融资收紧，但房贷需求仍高，银行贷款额度吃紧，房贷利率进一步抬升，未来房企融资难度愈大，现金流需求愈发依赖销售资金回笼

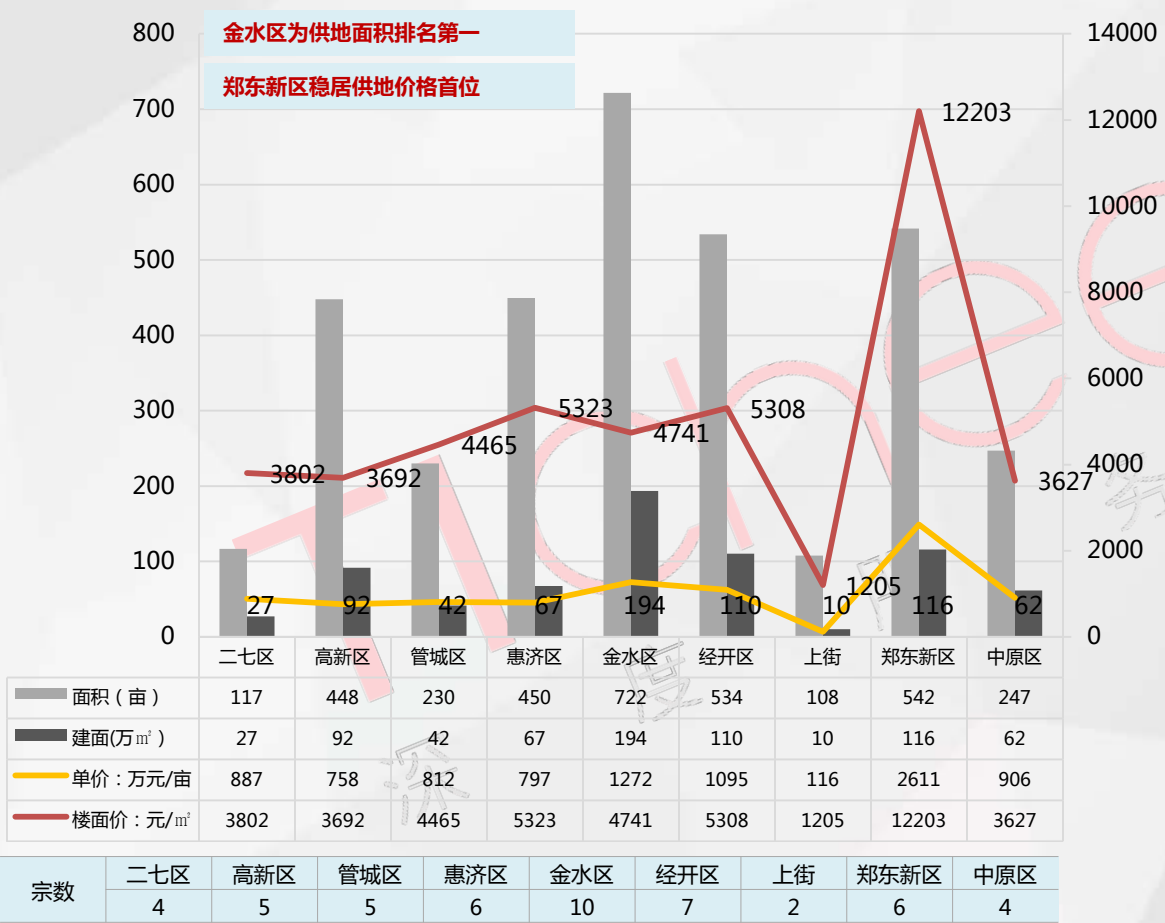
□ 政策

“房住不炒”再次重申，全国多地出台楼市政策，加码调控；5月七普数据出炉，人口结构变化方面呈现出老龄化程度进一步加深，31日政治局会议针对性推进三孩政策，大户型3+1、4+1居室或成主流户型，推动未来释放一定房地产改善需求

房地产市场/首批供地/一线房企摘得首批净地、华润56%溢价竞东区地块

6月3日，大郑州首次集中竞拍土地，金水、经开为主力区域。净地仅三宗，位于经开老城及北龙湖，分别由一线房企金茂、万科、保利溢价30%摇号摘得；其余土地以城改勾地及定向勾地为主，除华润以56%溢价率摘得原银泰勾地外，其他均为底价成交

2021.6.3大郑州各区域集中供地面积及价格分析

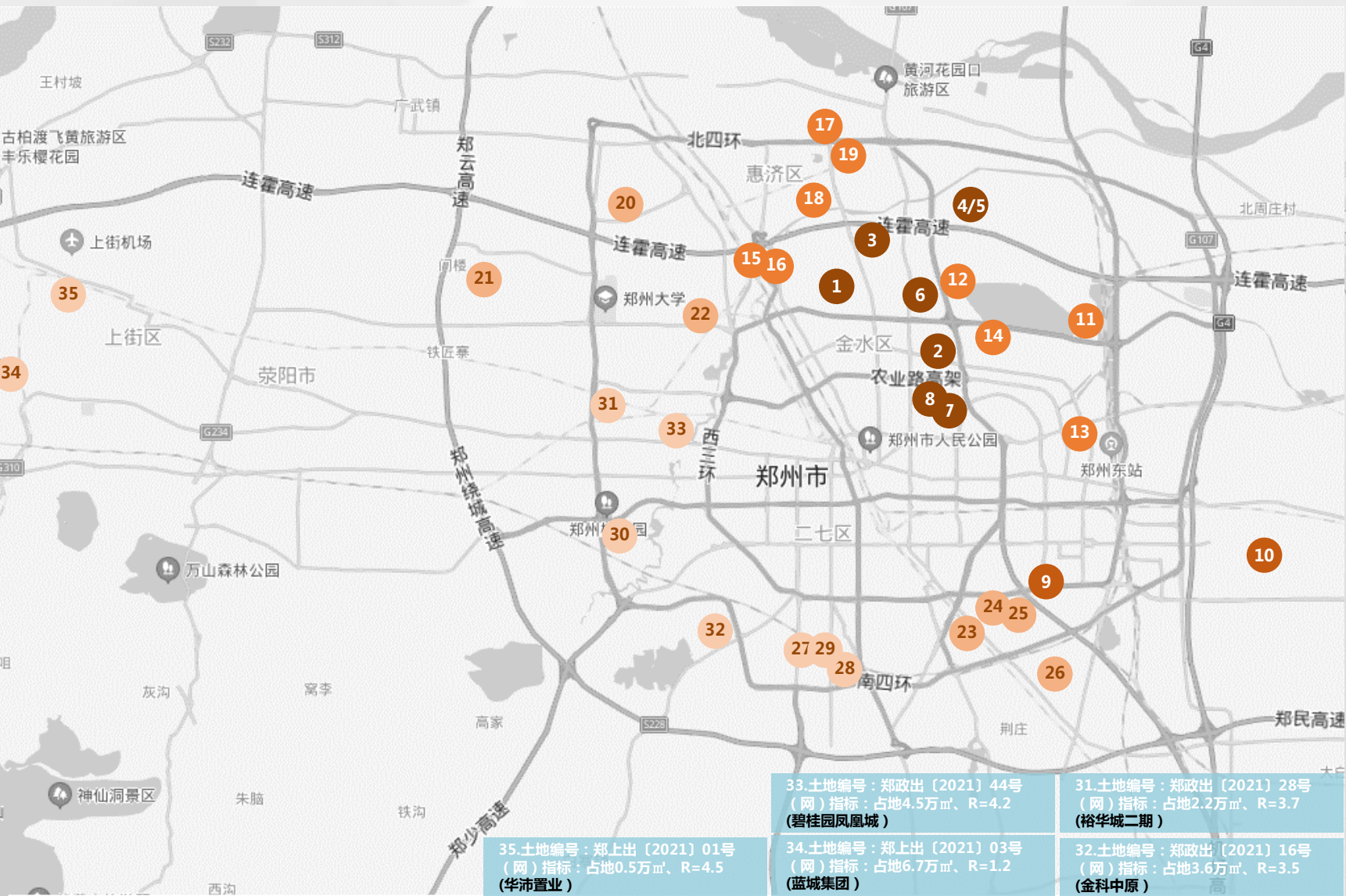


数据来源：公共资源交易中心；泰辰市场监控中心
 数据范围：市本级区域（市内八区+航空港区+上街区）

郑州首批集中供地——“6.3”土地成交明细信息（来源：泰辰市场监控中心）

区域	土地编号	土地位置	用地性质	建面(万㎡)	容积率	成交地价(万元/亩)	成交楼面价(元/㎡)	房企	项目名称
郑东新区	17号	龙湖内环西路东、龙湖内环南路北	住宅	10.43	1.7	1663	11615	永威&启迪	/
	7号	龙津路东、龙湖中环路南	商务兼容商业	19.43	2.5				
	8号	金水东路南、东风南路西	商务兼容住宅	37.68	5.5	3555	9697	华润	华润溢价56%摘得原银泰勾地
	9号	东风南路西、七里河北路北	商务兼容住宅	32.25	5.5				
	10号	国基路北、龙湖中环西路东	住宅	7.91	1.7	2793	24642	万科	北龙湖公开地
经开区	11号	龙湖内环北路北、龙运路西	住宅	8.24	1.7	2681	23657	保利	北龙湖公开地
	009号	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	住宅	31.08	3	2038	10190	金茂	经开区老城公开地
	011号	经开第二十七大街以西、经南四路以南	住宅	9.38	3	700	3502	经开区平台	/
	012号	经开第二十六大街以西、经南四路以南	住宅	11.75	3	701	3505	经开区平台	/
	013号	经开第二十六大街以西、经南四路以北	住宅	23.75	3.5	729	3123	经开区平台	/
高新区	014号	经开第二十七大街以西、经南四路以北	住宅	12.34	3	701	3506	经开区平台	/
	015号	经开第二十七大街以东、经南四路以北	住宅	9.95	3	701	3506	经开区平台	/
	016号	经开第二十七大街以东、经南三路以南	住宅	11.95	3	701	3505	经开区平台	/
	4号	雪松路东、落樱街（现银桂街）北	住宅	9.18	2.5	710	4260	康桥	康桥山海云图
	5号	雪松路东、金桂街南	住宅	12.49	2.5	709	4251	康桥	康桥山海云图
金水区	7号	郁香路西、欢河路南	住宅	19.29	3.5	882	3779	谦祥&世茂	谦祥世茂万华城
	8号	红松路西、金鑫街北、崔梅街南、川杨路东	住宅兼容商业	16.83	3.6	762	3176	高新区平台	安置房
	9号	绿梅街南、金柏路东、雪梅街北、红杉路西	住宅兼容商业	34.08	3.1	732	3541	高新区平台	安置房
	23号	黄圃路北、洛阳路东	住宅	5.86	3.5	1108	4749	招商60%&美量40%	/
	30号	红专路北、经二路西	住宅兼容商业	11.75	4.9	1758	5381	万科51%&兴达49%	/
惠济区	31号	红专路北、经二路东	住宅兼容商业	14.21	5.2	1815	5237	万科51%&兴达49%	/
	32号	纬四路南、未来路西	住宅兼容商业	12.85	5.2	1826	5267	敏捷	葛庄（原银基勾地）
	37号	国基路北、柳林西路东	住宅兼容商业	29.17	5.2	1449	4180	碧桂园	碧桂园云境
	38号	慧城大道（金城大道）南、通雅路（新庄东路）西	住宅	13.84	2.5	890	5339	伟业70%&正弘30%	/
	42号	新城北路南、龙津路（迎宾东路）东	住宅	24.44	2.5	888	5329	禹洲	（原东方国际城后期）
管城区	17号	魏河南路南、柳林西路西	住宅	31.65	4.2	1111	3969	康桥	康桥天樾九章（高皇寨城改）
	18号	魏河南路南、高皇北路西	住宅	10.51	4.2	1107	3953	康桥	康桥天樾九章（高皇寨城改）
	19号	东风路南、经二路东	住宅兼容商业	39.37	5	1623	4868	山顶&八达威	未来天奕
	26号	三全路南、流云路东	住宅	8.85	4.2	1028	3670	天河投资	（老鹤陈城改）
	33号	兴隆路北、铁东路东	住宅兼容商业	6.22	4	1107	4153	万科50%&民安50%	/
二七区	34号	大河路南、桂圆北街西	住宅	7.95	1.5	761	7607	招商60%&美量40%	/
	39号	金水路（新兴街）南、胖庄西路西	住宅	11.34	1.8	743	6191	融创	融创运河源
	40号	金水路（新兴街）南、天山路西	住宅	19.23	1.9	749	5917	融创	融创运河源
	41号	金山路北、文化路西	住宅	13.77	3	810	4049	天伦&万锦	/
	43号	十八里河南路、王山路西	住宅	15.13	3	849	4243	融创	融创城
中原区	21号	希望路北、建文路西	住宅	6.21	3	787	3935	振兴	富田城九鼎华府
	22号	希望路北、祥和路西	住宅	6.12	3	787	3935	振兴	富田城九鼎华府
	24号	金岱路东、姚庄南路南	住宅	8.38	3.8	881	3478	振兴	富田城九鼎公馆
	25号	南台路西、太北路北	住宅	5.97	1.5	751	7512	新城	新城时光印象
	20号	迎福街南、安泰路西	住宅	8.48	3.5	869	3726	亚星	亚星锦绣山河
上街	27号	金沙江路（吉霞路）北、尧山路（吉园路）东	住宅	4.17	3.5	889	3810	泰宏	泰宏建业国际城九期
	29号	碧水路（炫月路）北、灵山路（望桥路）西	住宅兼容商业	10.56	3.5	898	3850	万科51%&二七平台49%	/
	35号	郑西铁路客运专线南、嵩山南路东	住宅	4.05	3.5	893	3828	亚星	亚星锦绣山河
	28号	北岗路北、站前大道东	住宅	8.12	3.65	932	3832	裕华	裕华城二期
	36号	皓月路北、庄文路西	住宅兼容商业	22.10	3.6	836	3485	融信	融信奥体世纪三期

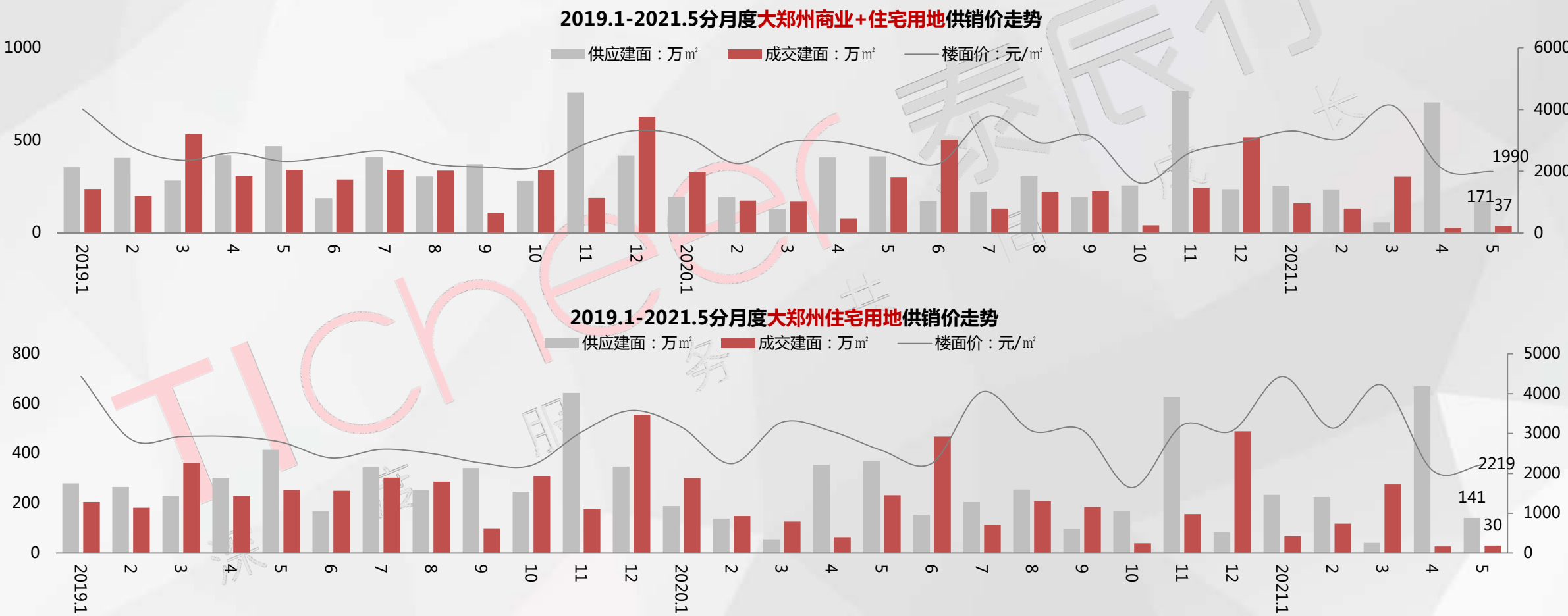
土地市场/ 6.3首批供地/共计49宗、成交建面720万m²



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

数据来源：公共资源交易中心；泰辰市场监控中心
数据范围：市本级区域（市内八区+航空港区+上街区）

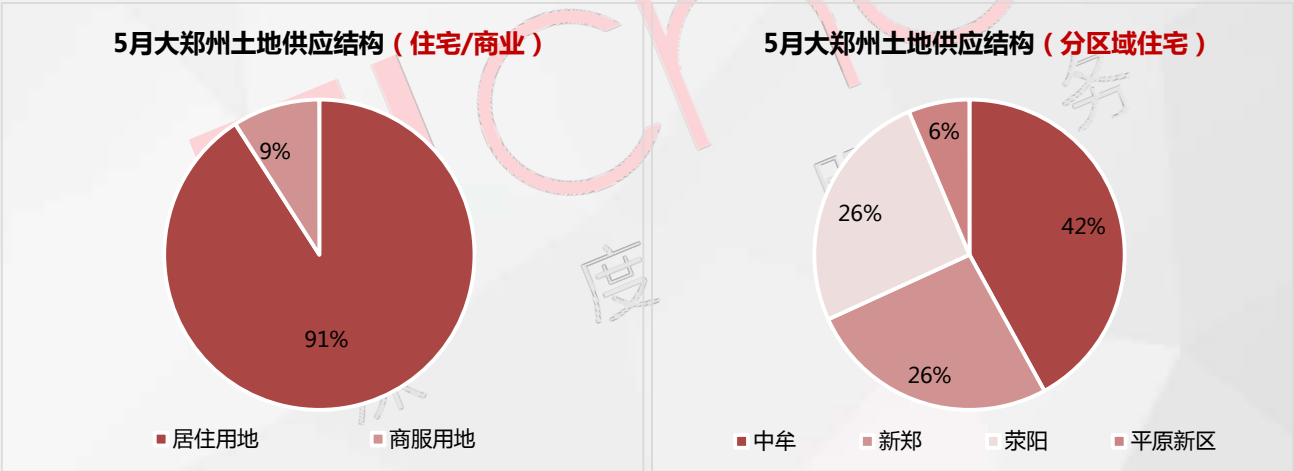
经营性用地5月共计供应171万^m₂（环比-76%，同比-59%）；成交37万^m₂（环比+37%，同比-88%），成交土地均位于近远郊区域，楼面价1990元/^m₂，环比下降4%，同比下降24%；由于市本级集中供地政策的影响，本月供销量较少



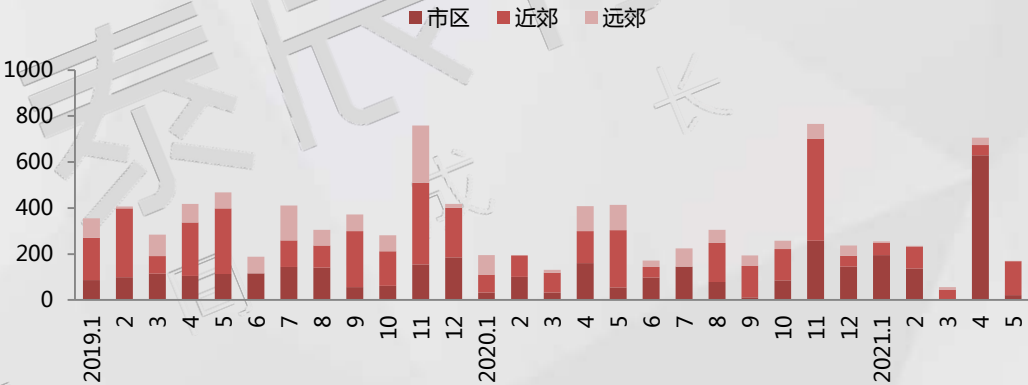
数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

经营性用地集中供应，可开发用地及住宅用地供应量大幅上涨：5月大郑州共计供应22宗地，主要为住宅用地（占比91%），均位于近郊，中牟县、新郑市为供地主力区域

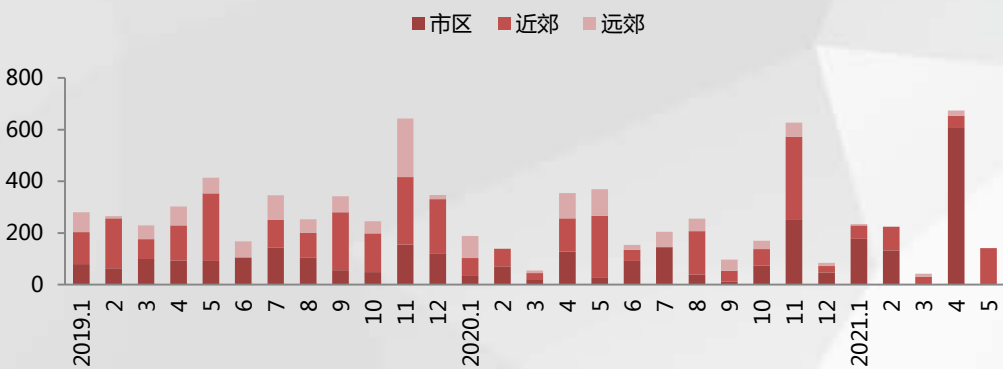
5月大郑州商业+住宅土地供应情况				
区域	供应宗数	供应建面 (万㎡)	住宅建面 (万㎡)	商业建面 (万㎡)
市内八区	2	22	0	22
近郊	19	147	141	6
远郊	1	1	0	1



2019.1-2021.5大郑州商业+住宅土地供应分析（万㎡）



2019.1-2021.5大郑州住宅用地供应分析（万㎡）



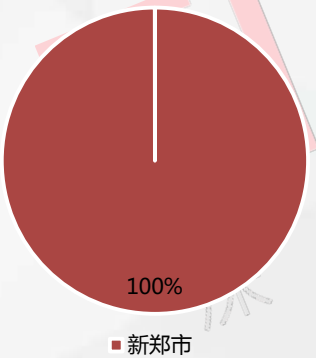
5月份大郑州住宅用地共计成交4宗，成交量同比上涨11%，环比下降87%；成交住宅用地位于近郊新郑，商业用地仅成交一宗，位于远郊新密

5月大郑州可开发商业+住宅土地成交情况						
区域	成交宗数	成交建面 (万㎡)	住宅建面 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	商业建面 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)
市内八区	0	0	0	0	0	0
近郊	3	30	30	2219	0	0
远郊	1	7	0	0	7	990

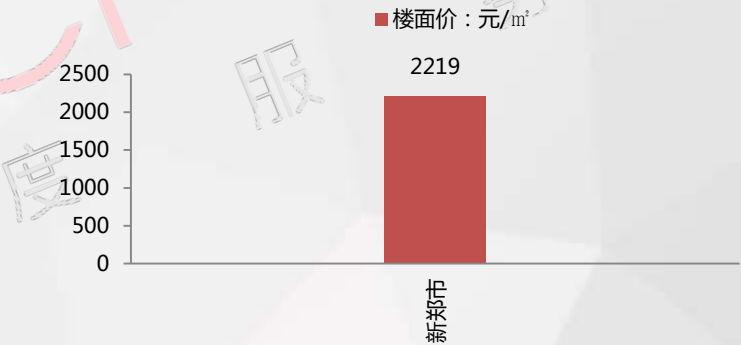
2019.1-2021.5大郑州住宅用地成交走势 (万㎡)



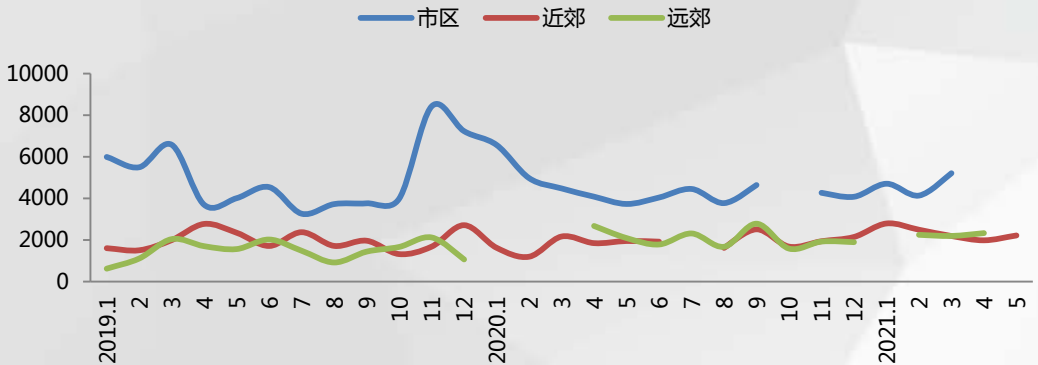
5月大郑州住宅土地成交结构 (分区域)



5月大郑州分区域住宅用地价格走势 (元/㎡)



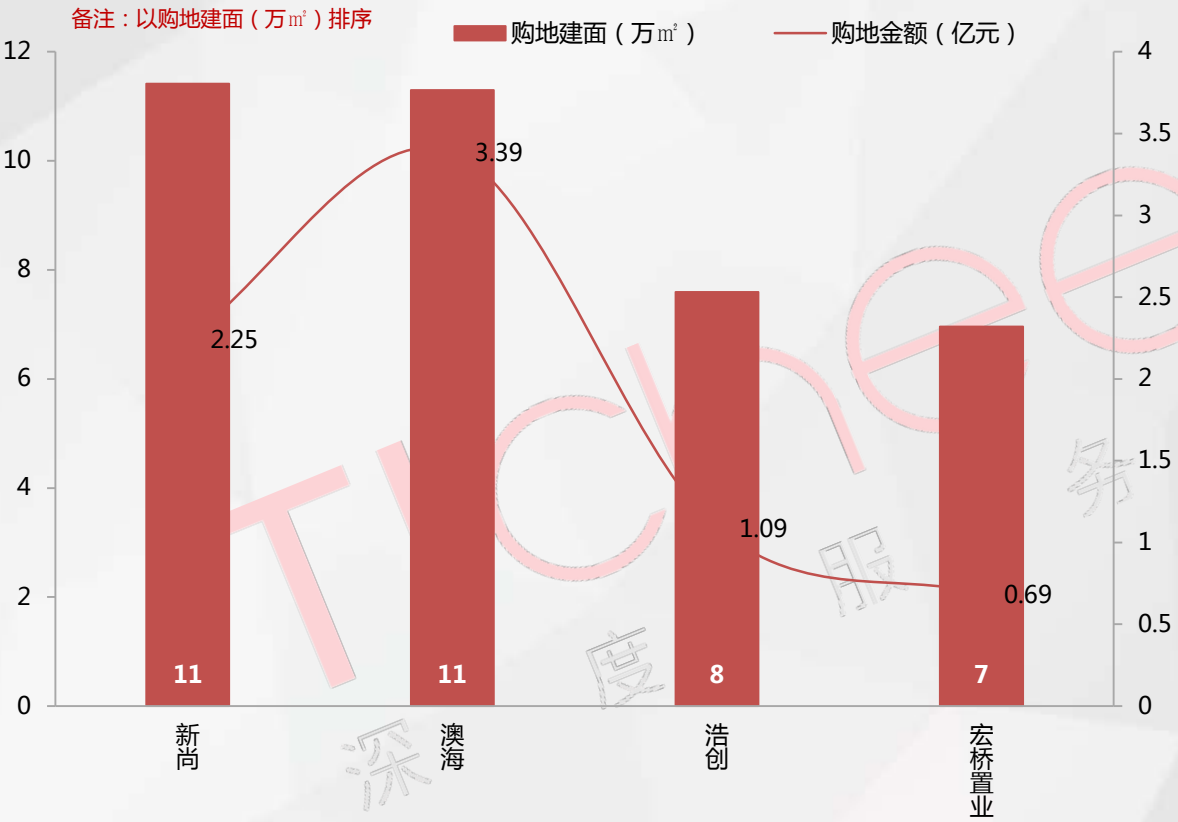
2019.1-2021.5大郑州住宅用地价格走势 (元/㎡)



土地市场/大郑州房企购地/ 5月购地排名：新郑净地关注度低，澳海再次布局

大郑州范围内，金贸投资、澳海、信和摘地建面位居前三，以勾地及公开地模式拿地；澳海再次布局新郑市，2021年至今摘地合计拿地260亩；本月新尚摘得新郑一宗公开地，建面11万方，位居首位

2021年5月大郑州典型房企摘地成交面积、金额分析



2021年1-5月房企拿地排名及拿地区域分析（TOP10）

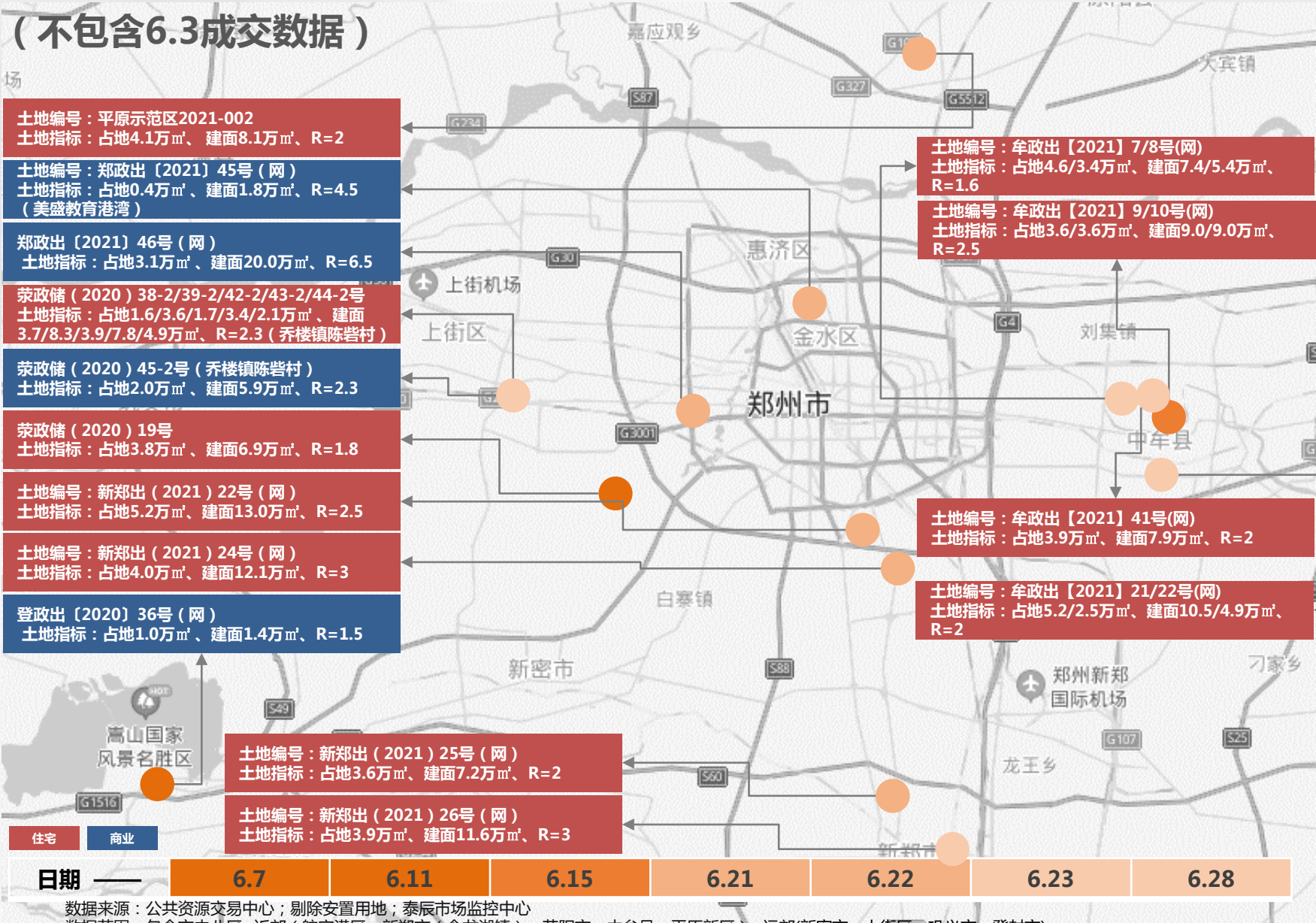
房企	拿地面积 (亩)↓	拿地建面 (万方)	拿地金额 (亿元)	拿地地价 (万元/亩)	平均楼面价 (元/㎡)	拿地区域
金贸投资	313	85	18.77	600	2219	金水区（郑州国际自贸港）
澳海	260	43	11.63	447	2682	新郑市（储备项目）
信和	188	38	8.77	467	2336	中牟县（普罗旺世理想国）
浩创	182	26	3.83	210	1483	新郑市（浩创梧桐花语、浩创梧桐茗筑）
碧桂园	171	46	16.81	981	3656	高新区（碧桂园凤凰城、碧桂园云顶）
汇泉	166	52	16.26	977	3117	中原区（汇泉景悦城）
华侨城	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）
金辉	121	20	4.01	331	1986	中牟县（储备项目）、新郑市（储备项目）
中海	11	14	34	2865	25280	郑东新区（北龙湖储备）

备注：以拿地面积（亩）排名

土地市场/大郑州土拍预告/ 6月预计竞拍22宗可开发土地，共计建面170.5万m²

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

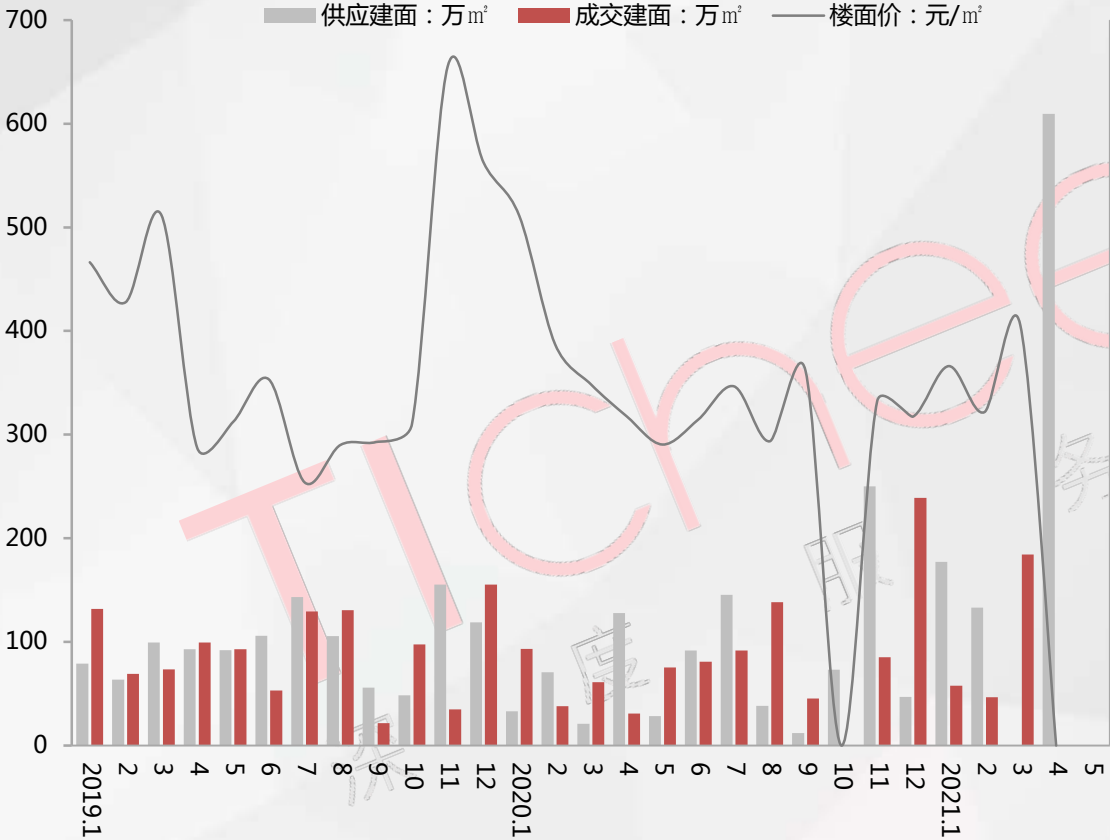


6月7日	荣政储(2020)19号	荥阳市
6月11日	登政出〔2020〕36号(网)	登封市
6月15日	牟政出〔2021〕9号(网) 牟政出〔2021〕10号(网)	中牟县 中牟县
6月21日	新郑出(2021)22号(网)	新郑市
6月22日	郑政出〔2021〕45号(网) 郑政出〔2021〕46号(网) 新郑出(2021)24号(网) 新郑出(2021)25号(网) 平原示范区2021-002	新郑市 平原新区
6月23日	新郑出(2021)26号(网)	新郑市
6月28日	牟政出〔2021〕7号(网) 牟政出〔2021〕8号(网) 牟政出〔2021〕21号(网) 牟政出〔2021〕22号(网) 牟政出〔2021〕41号(网) 荣政储(2020)38-2号 荣政储(2020)42-2号 荣政储(2020)43-2号 荣政储(2020)44-2号 荣政储(2020)45-2号	中牟县 荥阳市

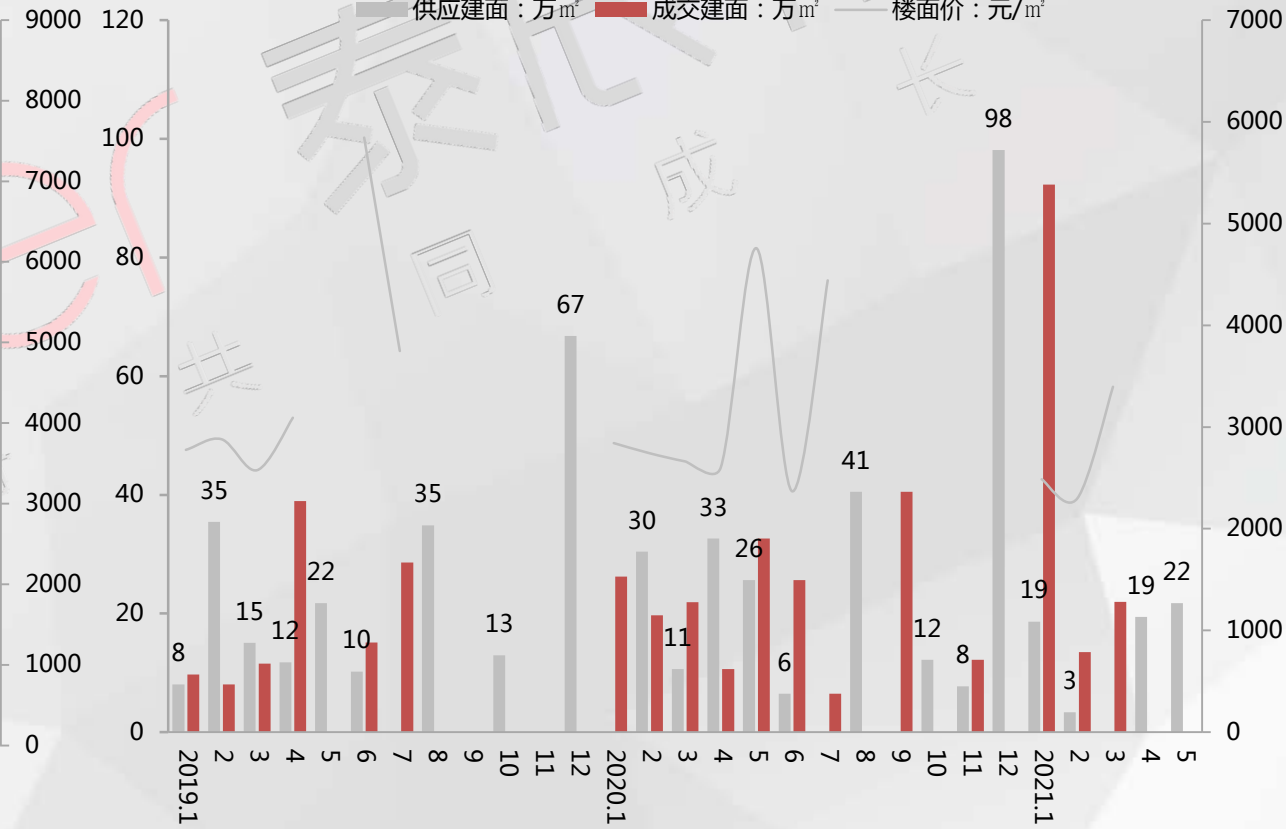
土地市场/主城区表现/ 仅商业少量供应，无土地成交，集中下月土地竞拍

5月市区无商住用地供应；商业供应22万^{m²}，中原区及金水区各一宗；本月市区住宅及商业用地均无成交

2019.1-2021.5分月度市内八区住宅用地供销价走势

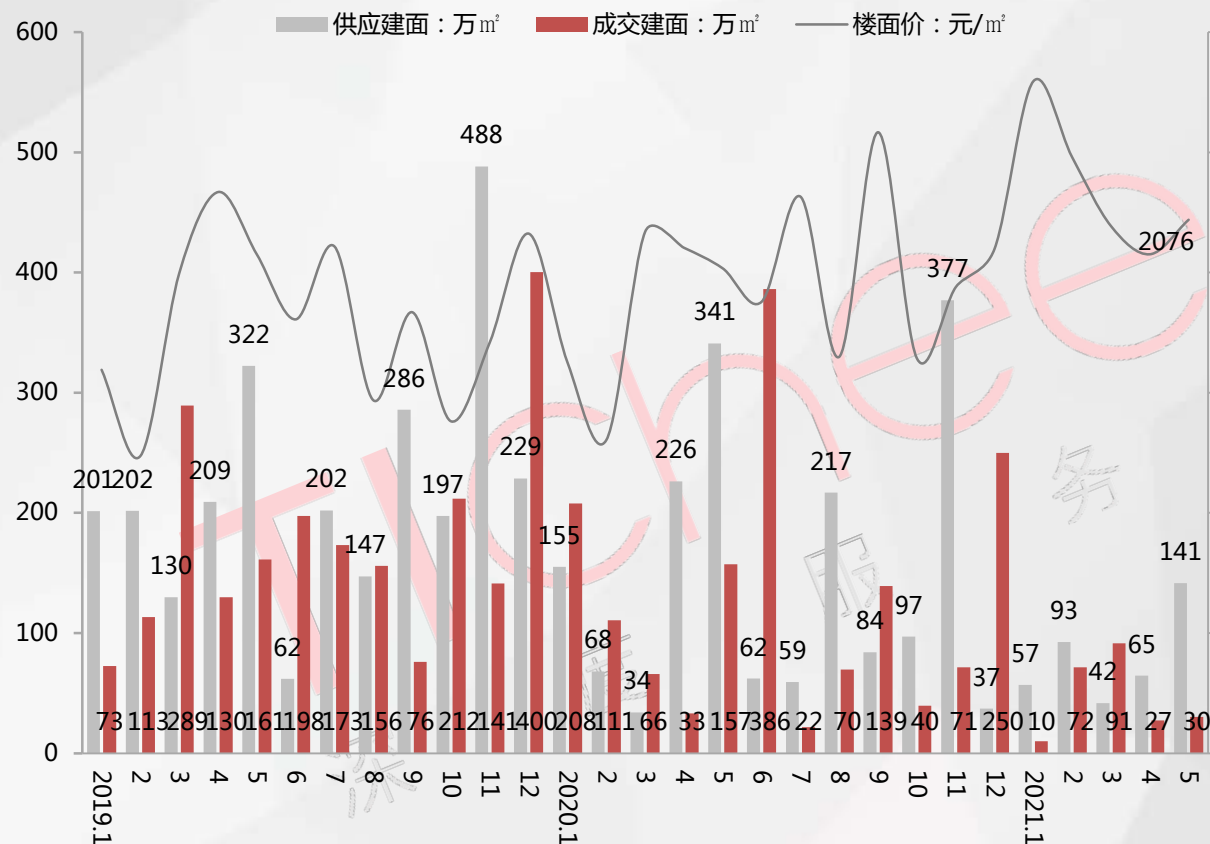


2019.1-2021.5分月度市内八区商业用地供销价走势

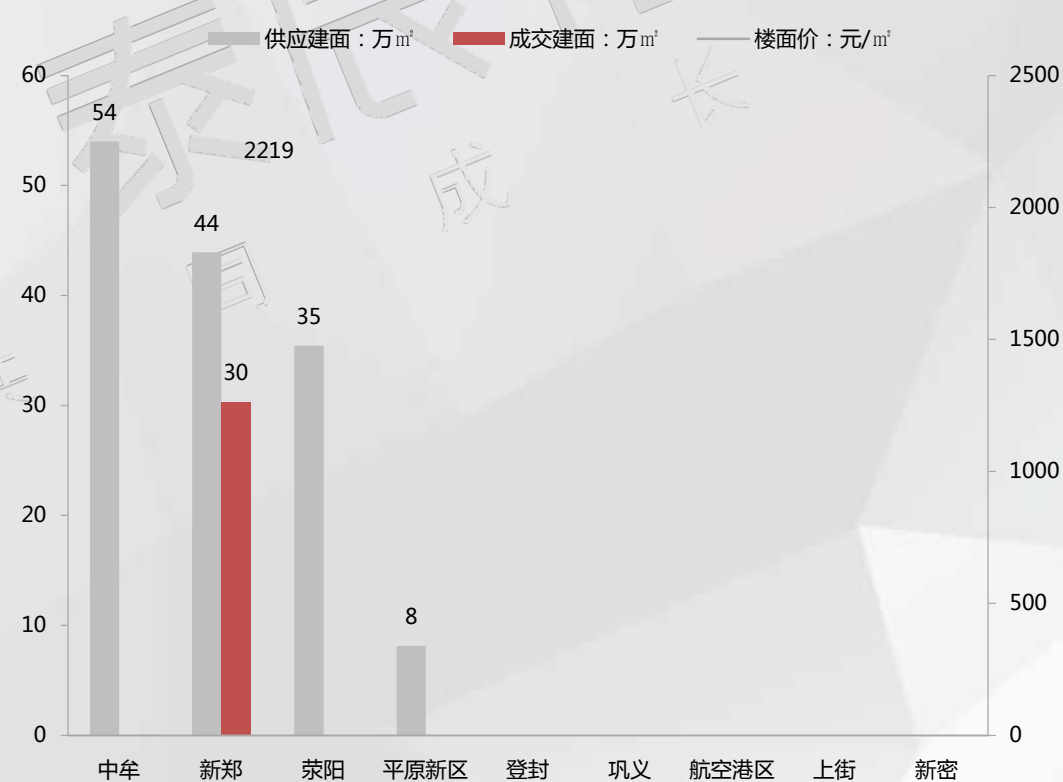


5月近郊+远郊商住用地供应141万 m^2 （环比+119%，同比-59%），供地集中于中牟县、新郑市及荥阳区；成交30万 m^2 （环比-81%，同比+11%），楼面价2219元/ m^2 （环比+10%，同比+7%），仅新郑市有住宅用地成交

2019.1-2021.5分月度近郊+远郊住宅用地供销价走势

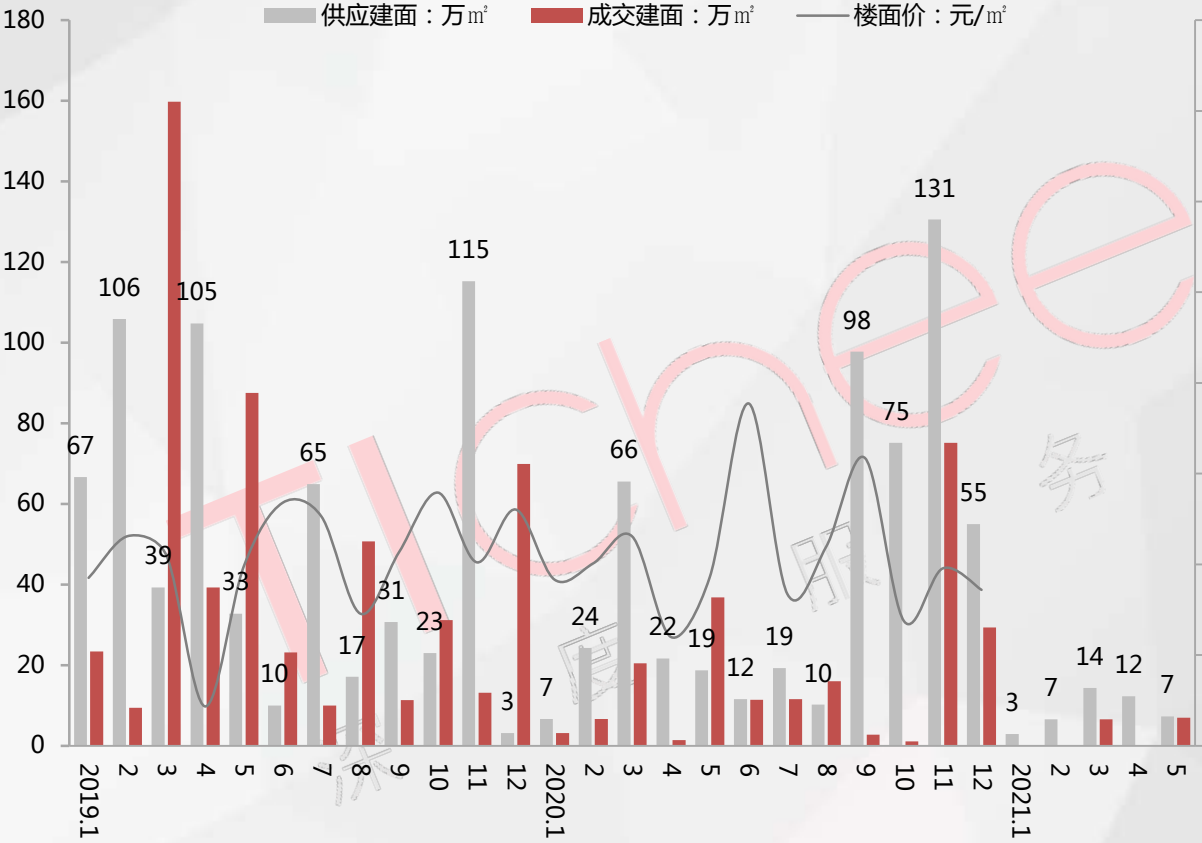


5月近郊+远郊住宅用地建面及楼面价走势（分区域）

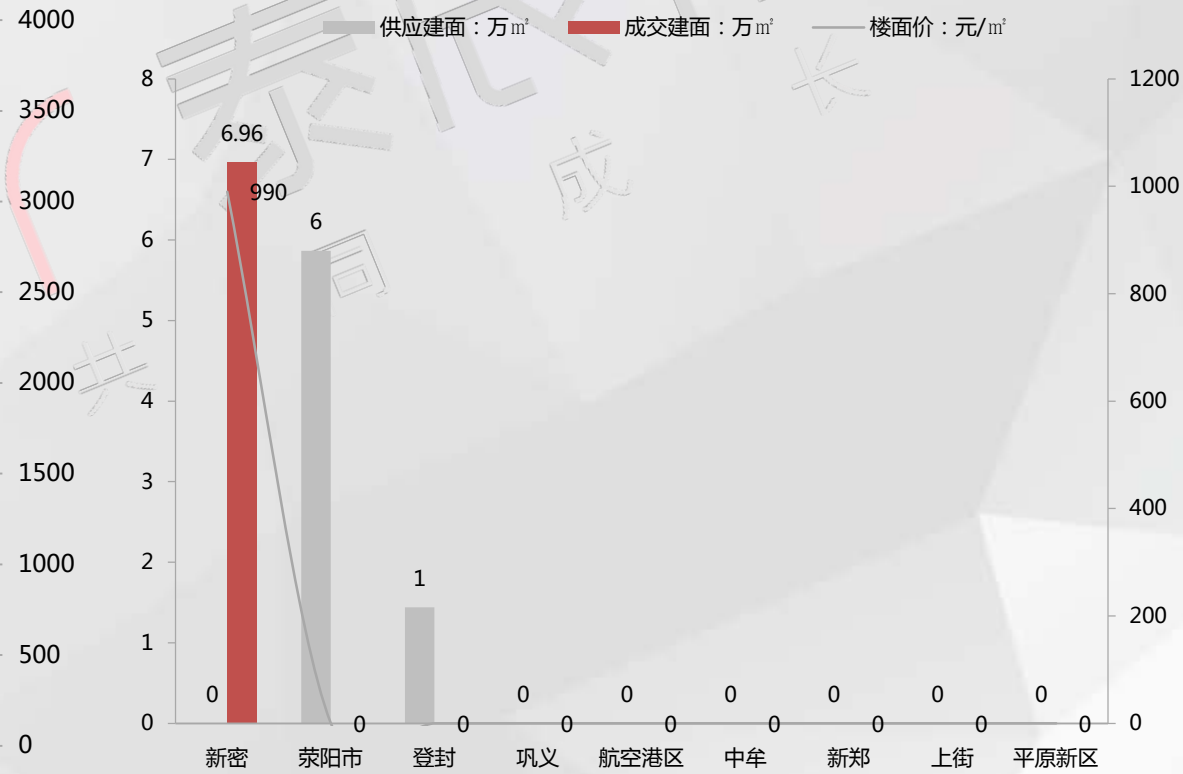


5月近郊+远郊商业地供应7万 m²（环比-61%，同比-41%），供应区域为新郑市及登封市；本月近郊+远郊1宗商业用地成交，位于新密市

2019.1-2021.5分月度近郊+远郊商业用地供销价走势



5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；泰辰市场监控中心
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）

□ 首批集中竞拍

6月3日，大郑州首次集中竞拍49宗土地，共计成交720万 m^2 ，金额414亿元。优质地稀缺竞拍热度高涨，北龙湖及经开区三宗净地平均由16家/54个壳公司竞拍，分别由一线房企万科、保利及金茂摇号摘得；“原银泰圈地”竞价1小时”被华润以56%溢价率摘得；其余地块均为底价成交，敏捷布局大郑州首进市区、康桥高皇寨城改落地等，房企摘地补货积极。

□ 大郑州

受集中供地政策影响，5月大郑州土地市场整体维稳运行，供销量均处低位，6月将达今年首个拍地高峰。

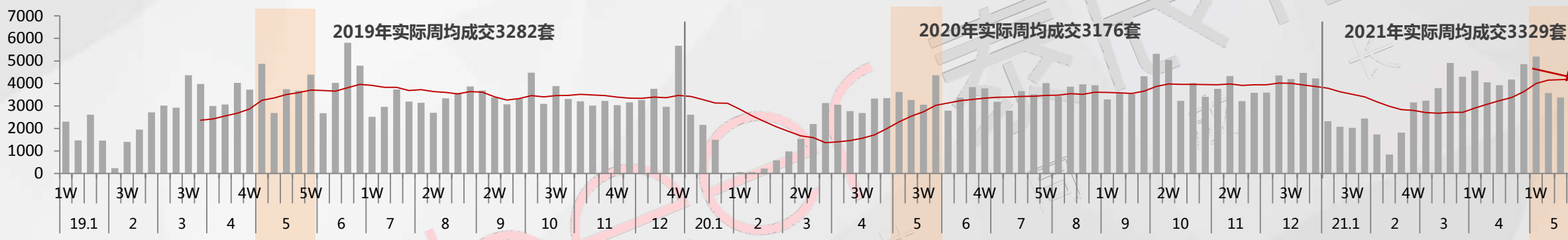
5月大郑州供地22宗，建面171万 m^2 ，成交4宗，建面共37万 m^2 ，拿地集中近远郊，整体量价齐降。本月市区仅有商业用地少量供应，建面共计22万 m^2 ，无土地成交。

□ 房企拿地

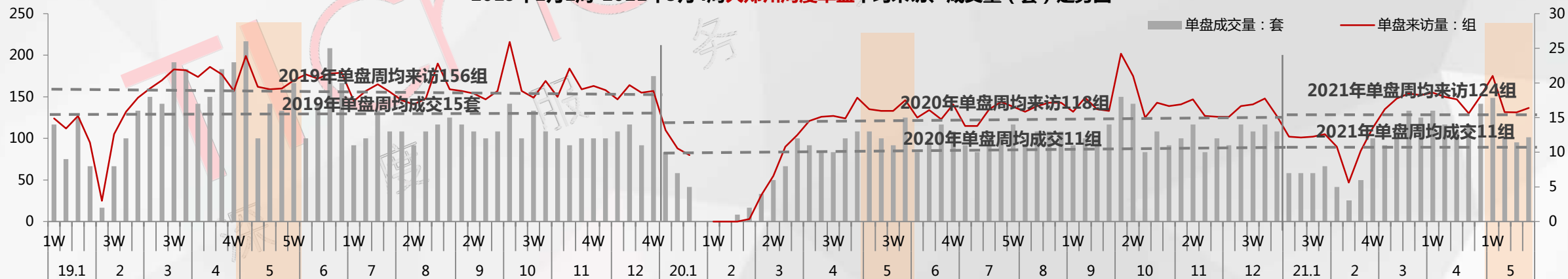
由于6月初集中供地公开地吸睛，本月成交地未受较多关注，大郑州仅成交4宗可开发用地，均位于新郑市；新尚、宏桥置业等房企摘地，澳海再次布局新郑。

5月初因五一小长假市场成交达到高峰，但节后热度开始回落，在前期客户透支下，受涨价及利率上调影响，首付门槛抬升，部分刚需暂缓上车，5月整体单盘周均来访144组，周均成交13套，不及3/4月成交水平

2019年1月1周-2021年5月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



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



5月开盘项目6个（新盘首开项目4个），推货1184套，去化409套，去化率35%；平推项目23个，推出3253套，去化596套，去化率18%；平推去化为主流，郑地美景紫华城小体量首开（提前选房，开盘时集中签约），去化效果优秀达79%，其余项目去化率不足50%



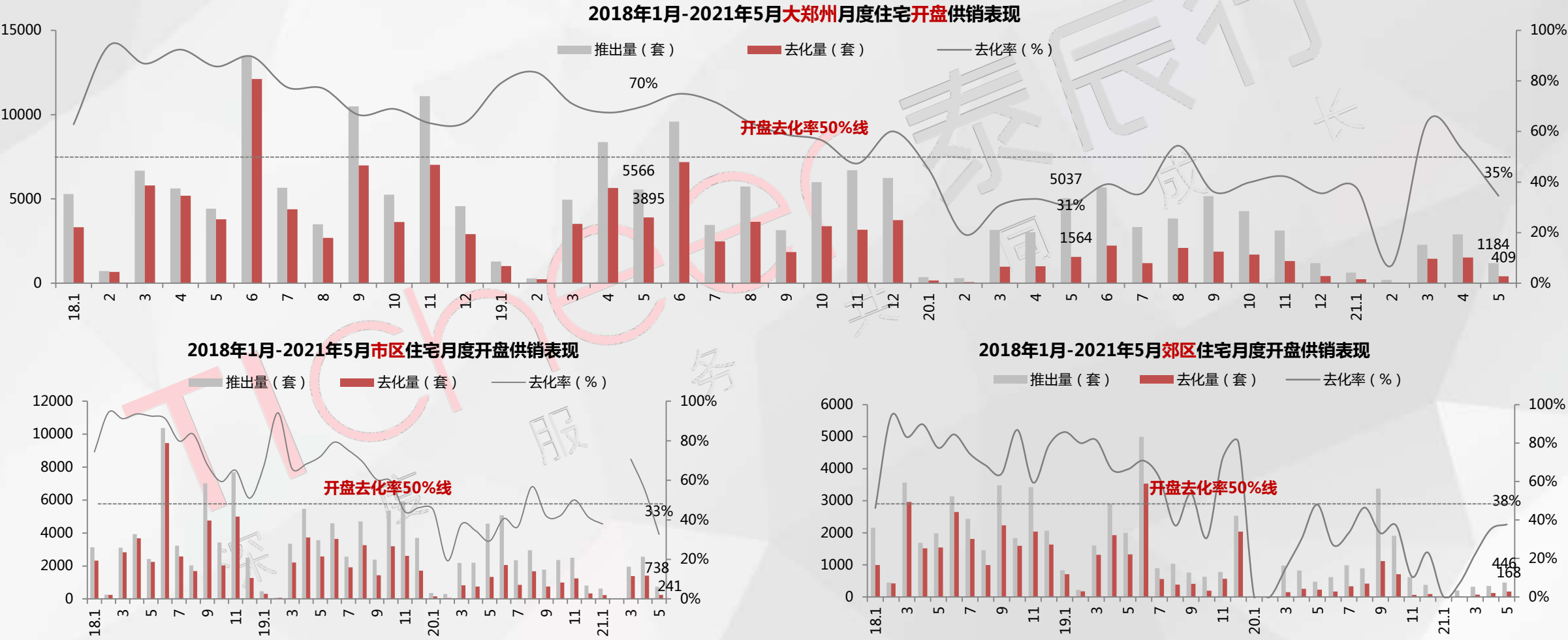
2021年5月市区+近郊开盘推售一览表

区域	项目	物业类型	是否装修	推出房源户型面积	成交均价（元/㎡）	推货量	去化（套）	去化率
郑东新区	郑地美景紫华城	高层	毛坯	98/118	11800	108	85	79%
中牟县	正弘铂悦	高层	毛坯	99/110/120/130/144	7700-8900	272	120	44%
	亚新美好云熙	小高层、洋房	毛坯	97/117/127	小高层8400-8800 洋房首层16000 标准层和顶层9700-9800	174	48	28%
高新区	大正水晶森林	高层	精装	88-115	高层毛坯13000	328	89	27%
惠济区	绿都青云叙	小高层	毛坯	75/95	14300-14500	142	35	25%
二七区	鑫苑远洋臻园	高层	精装	89/103/109	高层12700	160	32	20%
开盘小计						1184	409	35%
平推小计						3253	596	18%
合计						4437	1005	23%

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/集中蓄客项目减少，去化率缩至35%

开盘推货量环比下跌28%，同比下跌76%，5月开盘去化率为35%，较4月下降18%，处于3月以来的低位，市区集中推售热情较低，环比下降七成，郊区推售受中牟新盘入市，稍有抬升



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/ TOP认购门槛环比跌2成，高新区5盘上榜

5月恒大未来之光、碧桂园名门时代城、融创御湖宸院认购套数位列前三，TOP5门槛279套，同比下降24%，TOP15门槛180套，同比下降17%，热销项目集中于高新/管城/中原/港区，其中高新区在TOP15中占据5席，表现抢眼



2021年5月各项目实际认购排名

排名	项目名称	区域	5月来访 (人)	5月成交 (套数)	成交均价 (元/㎡)	流速支撑
ONE	恒大未来之光	航空港区	1240	362	精装高层8500	地市带客/节点密集
TWO	碧桂园名门时代城	管城区	2199	351	精装高层11800-13700	品牌房企/高性价比/精装交付
THREE	融创御湖宸院	中原区	3800	346	精装高层14700-15500	前期交付品质认可/低预期开盘
4	瀚海航城	航空港区	1821	334	毛坯高层7300-7400	高佣金分销刺激/地市带访
5	朗悦公园府	高新区	1779	279	毛坯高层15700	朗悦背书/双学区/高性价比
6	谦祥世茂万华城	高新区	2229	270	三期毛坯高层13500、五期毛坯高层12000	低价走量/高新万达/学区
7	美盛教育港湾	金水区	2374	270	毛坯高层19000	主城核心/配套完善/教育
8	康桥未来公元	管城区	2575	239	三期精装高层14000-14800	价格优势/智能化卖点
9	大正水晶森林	高新区	1794	235	毛坯高层13000	前期交付品质认可/二期首开
10	汇泉东悦城	郑东新区	1034	217	精装高层11800	分销带客/高性价比
11	富田城九鼎华府	管城区	2145	198	毛坯高层14000-14500	高性价比/生态资源
12	碧桂园西湖	高新区	1491	188	毛坯13500	品牌房企/大盘开发/高性价比
13	华瑞紫韵城	中原区	1813	186	毛坯高层13500-14500	5万/套高佣分销刺激
14	万科星图	新郑市	1493	185	精装高层9000	万科品牌/性价比/奖励刺激
15	融信朗悦时光之城	高新区	1479	180	毛坯高层11700	性价比/推出新地块

五一假期（5.1-5.5）期间，五一假期项目多以节日额外优惠、推部分特价房源来带动客户成交意愿，市区项目释放优惠积极性优于近郊

区域	项目名称	在售房源	五一营销动作	正常价位（元/㎡）	价格异动
二七区	佳源名门橙邦	高层71-132㎡	五一抢房节	毛坯13500-14500	总房款减6000-10000，并推出26套特价房源
	亚星盛世	高层78-126㎡	每日3套特价房	毛坯13500	每日3套特价房，均价约13000元/㎡，降幅500元/㎡，并释放5月6日起在售房源上涨200元/㎡
	郑州华侨城	高层95-143㎡	五一购房季	毛坯13500-13800	五一推出30套特价房，降幅600-800元/㎡，并释放5.5日后全线上涨1%
管城区	绿地花语城	高层99-126㎡ 洋房141㎡	推出特价房	精装12900-13600	高层推出50套特价房，价格12400-12700元/㎡
	康桥未来公元	高层89-130㎡	5.1助燃计划	三期精装14000-14800	5.1三期首开，当天1元买1㎡
	碧桂园时代城	高层89-115㎡	五一购房节	精装11800-13700	时代城五一推出购房节活动，每日2套特价房源
中原区	汇泉景悦城	高层67-118㎡	五一钜惠五重好礼	毛坯14100	贝壳渠道减100元/㎡，五一假期额外优惠1%，51套特价房
	融侨悦城	高层75-121㎡ 洋房138㎡	五一超燃GO房节	毛坯高层11500 毛坯洋房12500	五一期间高层特价房10XXX起，洋房12XXX起，6万购车位
	汇泉西悦城	高层68-110㎡	五一钜惠活动	毛坯11500	特殊楼层10600元/㎡，经纪人专属30套特价房，每平直减400元
金水区	美盛教育港湾	高层82-142㎡	五一9折购	毛坯19000	五一期间推出“五一9折购”活动（按揭9折，分期91折）
	天伦城	高层120-150㎡	五一感恩回馈	精装18500-23000	五一期间购房总房款立减10万
高新区	碧桂园西湖	高层89-143㎡	5.5元抵5万元	毛坯12800-14000	五一特定房源立减11888元
	恒大城	高层84-133㎡	恒大购房85折	精装14000-14500	购房85折，限时享黄金周9折，成交赠“海花岛畅玩卡”

区域	项目名称	在售房源	五一营销动作	正常价位（元/㎡）	价格异动
高新区	美的翰悦府	高层89-132㎡	五一特价房	精装12300-13200	五一推出10套一口价特价房，成交均价11800元/㎡
惠济区	绿都青云叙	高层95-130㎡	王牌直播间豪礼	精装高层15000 精装洋房19000	5.1元最高抵51000元购房金、1元买1㎡，特价房源额外优惠1%
	中海湖滨世家	高层109-128㎡	中海欢乐购	精装14300-14400	五一期间购房立减5万元，赠送车位抵用券，赠送物业费
经开区	保利金茂时光悦	高层70-128㎡	品质好房五一特惠	精装10500	推出10套特价房（5套特价房一口价9500，5套97折）
	信保春风十里	高层85-150㎡	五一特惠	精装16500	30套特价房，价格精装15000-15200元/㎡
	星联樾棠	高层75-125㎡	五一特惠购房节	精装9500	五一期间3#额外优惠1%，价格在9300元/㎡左右
郑东新区	东润城	高层86-112㎡	嗨购好房节	精装11500-12000	成交享6重好礼，送2万元车位抵用券
荥阳市	新城郡望府	高层94-120㎡ 洋房124-140㎡	价格上调	毛坯高层8000 毛坯洋房10000	五一全面涨价2%（约上涨200元/㎡）
	恒大养生谷	小高层75-151㎡	狂欢购房节	精装7300-7800	85折特惠+额外91折
新郑市	正弘新城	高层98-151㎡	五一购房节	毛坯高层7000-8000	五一期间推出5套特价房
	万科星图	高层89-120㎡	星图浩瀚，幸运来袭	精装9100	五一额外优惠1%
航空港区	恒大未来之光	高层76-129㎡	狂欢购房节	精装8500	特惠85折，提前引爆黄金周9折
	建业云境	高层95-138㎡	涨价逼定	毛坯8500	释放5.1起上调500元/㎡（涨价逼定，实际价格未变）

五一节后为吸引客户置业，部分项目仍然延续特价房政策，在中后期冲刺加大特价房供应力度，其中恒大为快速回款5.31推出极致特价房大幅降价；
异动项目主要集中在热点板块，如中原区、新郑、高新区等

异动表现	中原区12	新郑10	高新区/金水区4	郑东新区/管城区3	二七区2	荥阳市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
5月2周	中原区	融信奥体世纪	15000	14500	-3%	假期推出10套特价房
	高新区	中海万锦熙岸	15500	15300	-1%	推出5套特价房
	金水区	美盛教育港湾	18500	17800	-4%	推出部分特价房
	中原区	恒大林溪郡	13800-14700	13500-14500	-1%~-2%	推出5套特价房
	郑东新区	东润城	12000-12500	11000	-8%	推出10套特价房
	新郑市	康桥香蔓郡	7500	6900	-8%	推出10套特价房
	管城区	中博城珑誉园	16000	14900-15600	-3%~-7%	推出10套特价房
	新郑市	康桥那云溪	8800-9200	8600-9000	-2%	推出10套特价房
	高新区	康桥山海云图	12700	12400	-2%	推出10套特价房
	中原区	汇泉西悦城	11500	11000	-4%	清栋特惠
	中原区	融侨悦城	13000	10200	-22%	推出10套一口价房源
	二七区	亚星环翠居	12800	11800-12300	-4%~-8%	推出特价房
5月3周	荥阳市	鸿祥钰珑府	7800	7500	-4%	月末冲刺特价房
	中原区	恒大林溪郡	13800-14700	13600-14500	-1%	入市周年庆，每天5套特价房
	中原区	金科中原	12300-12500	12200-12400	-1%	限时15套特价房
	中原区	碧桂园凤凰城	16000	15500	-3%	推出特价房
	中原区	融信奥体世纪	15000	14800	-1%	每天5套特价房
	新郑市	融侨美域	8900	8500	-5%	限时95折钜惠
	二七区	郑州华侨城	13400	13000	-3%	推出30套特价房

周期	区域	项目名称	之前价格元/㎡	当周价格元/㎡	价格变动	原因
5月3周	新郑市	大发融悦四季	6600-7100	6100-6500	-8%	推出3套特价房
	新郑市	康桥那云溪	8800-9200	8500-8900	-3%	郭店商会团购，额外优惠3%
	新郑市	万科星图	9500	8200	-14%	推出10套特价房
	中原区	中原华侨城	13000	12700	-2%	推出特价房，限时98折
	金水区	美盛教育港湾	19000	17600-18500	-3%~-7%	钜惠一口价，10套特价房
	新郑市	康桥林语镇	8400	8100	-4%	推出10套特价房
5月4周	管城区	正商生态城	12500	11000	-12%	推出20套特价房
	新郑市	康桥林语镇	8400	7200-8000	-5%~-14%	总裁特批特价房
	新郑市	坤达江山筑	8600	7740	-10%	推出部分特价房
	郑东新区	锦雍水之郡	17000	14800-15400	-9%~-13%	推出特价房
	郑东新区	东润城	12000-12500	11000	-8%~-11%	推出10套一口价房源
	高新区	恒大城	15000	10500-11000全款	-26%~-30%	531购房节，每天2套特价房
	中原区	风和朗庭	13000	11000	-15%	推出特价房
	金水区	美盛教育港湾	19000	17800	-6%	推出10套特价房
	高新区	康桥山海云图	12700	12400	-2%	10套一口价房源
	新郑市	康桥那云溪	8800-9200	8600-9000	-2%	拼团特惠，仅限6套120㎡房源
	金水区	建业河畔洋房	22000	21100	-4%	额外优惠96折
	管城区	康桥未来公元	14500	14300	-1%	经纪人专场，额外专享2万优惠
	中原区	融信奥体世纪	15500	15200	-2%	月末钜惠，限时5套特价房源
	中原区	恒大林溪郡	16500	10500一口价要求全款	-36%	531购房节，1期剩余全部房源特价房
	航空港区	恒大未来之光	8500	7800按揭，5700全款	-8%/-33%	531购房节，1-3期清尾房源

年中考核将至，恒大为快速回款率先行动，5.31针对多项目推出极致特价房（价格直降3成，要求全款支付），恒大林溪郡及恒大城当期收尾，成交均有小幅上升，恒大未来之光针对1-3期清尾房源，实行按揭7800元/㎡、全款5700元/㎡爆破引流，当周成交218套



销售优惠政策（5.27-5.31）

特价房优惠政策（4大条件满足其一）

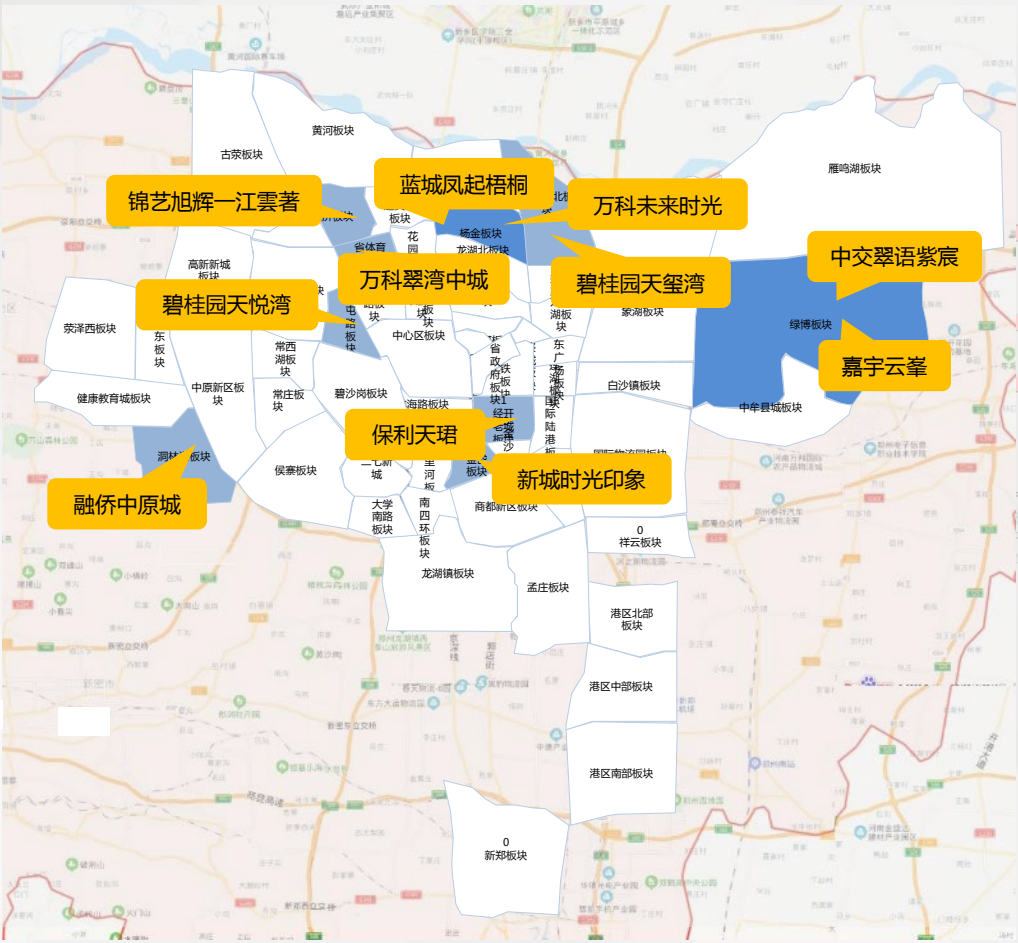
- （1）独栋楼宇去化率达80%
- （2）单套面积≥130㎡
- （3）独栋楼宇未售的最高/低层
- （4）剩余货量低于1万㎡的即将清盘

项目授予董事长制定优惠折扣，每日单盘名额≤2套，一次性付款方式：认购后三天内付款50%，6月15日前付清全款，不允许更名。

企业	项目	板块	特惠针对房源	正常房源价格	特惠价格	价格降幅	5月3周成交	5月4周成交	成交量涨幅
恒大	恒大林溪郡	常西湖板块	1期剩余全部房源	16500	10500一口价要求全款	-36%	6	26	333%
	恒大城	高新老城	4期尾盘房源，每日2套	15000	10500-11000全款	-26%/-30%	15	25	67%
	恒大未来之光	北港板块	1-3期清尾房源	8500	7800按揭5700全款	-8%/-33%	30	218	627%

6月预计11个住宅项目首开，受6.3首次集中土拍造势影响，新盘节点普遍推迟至土拍后，其中不乏热点板块优质项目，定位多以刚改及改善为主，金水/惠济/中牟多盘齐发，增大市场竞争程度

2021年6月大郑州预计首开新盘分布图



序号	区域	板块	项目名称	占地（亩）	容积率	建面（万㎡）	预推套数	产品(㎡)
1	经开区	经开老城板块	保利天珺	41	3	11	126	高层98-160
2	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
3	高新区	冉屯路板块	碧桂园天悦湾	62	4	22	537	高层89-143
4	中牟	绿博板块	嘉宇云峯	68	2.49	11.7	待定	高层105-151
5			中交翠语紫宸	36	2.5	6	待定	小高层99-141
6	惠济区	惠济板块	锦艺旭辉一江雲著	127	3	15.8	567	高层98-133，洋房143
7		省体育中心板块	万科翠湾中城	93	4.2	26.2	待定	高层97-143
8	管城区	金岱板块	新城时光印象	已摘地120	3	已摘地18	待定	高层99-143
9	金水区	杨金板块	蓝城凤起梧桐	106	2.8	28	320	高层137-155
10			万科未来时光	80	2.8	14.9	350	高层98-133，洋房143
11		龙子湖北板块	碧桂园天玺湾	66	2.5	11	128	小高层76-128，洋房

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

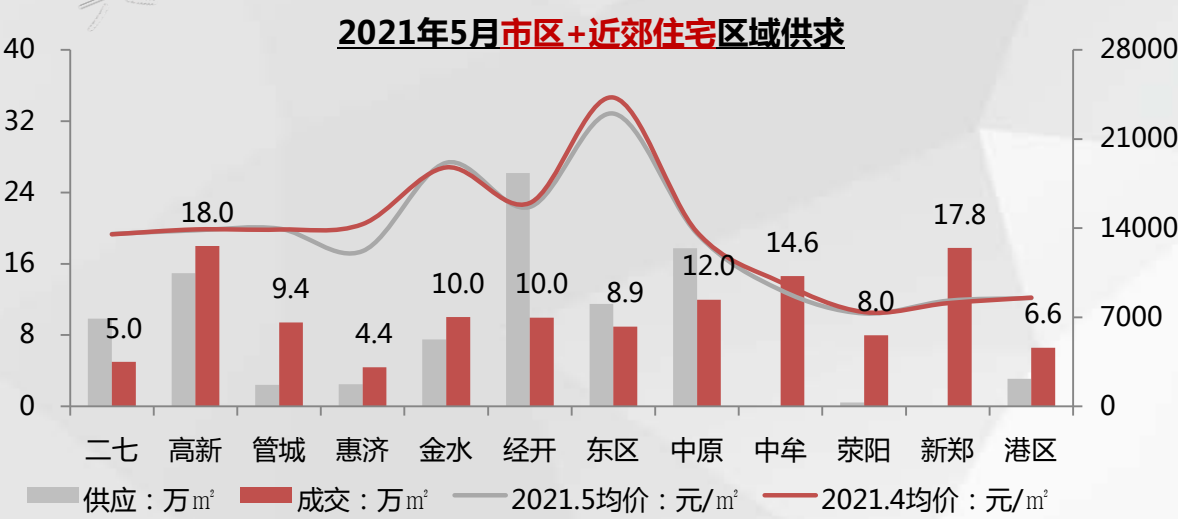
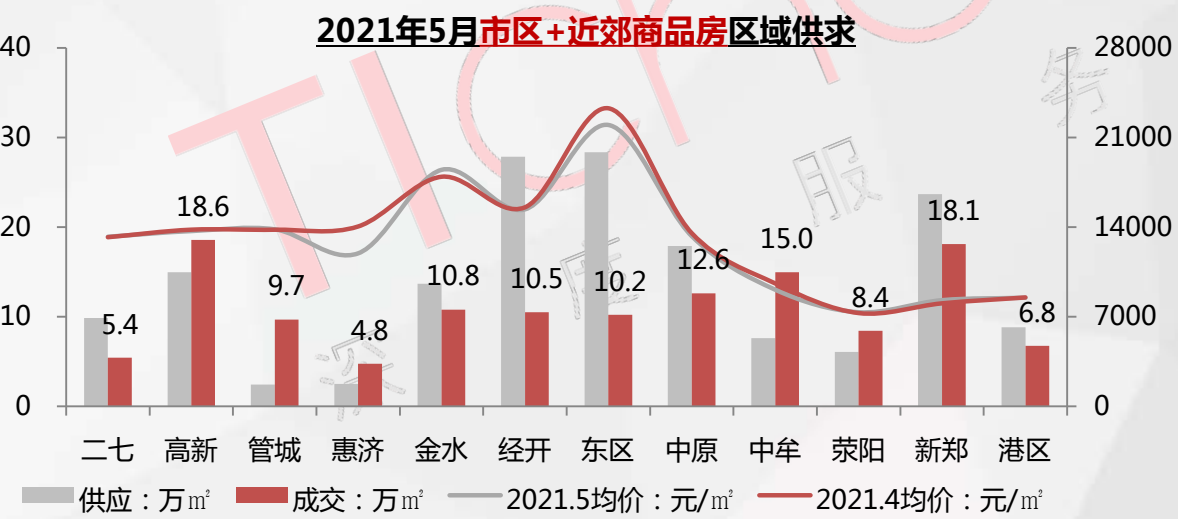
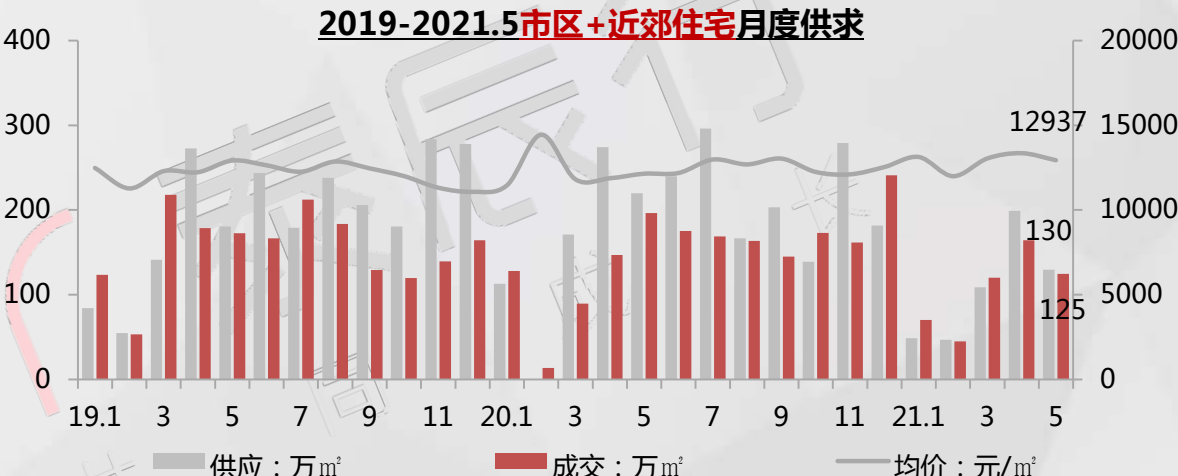
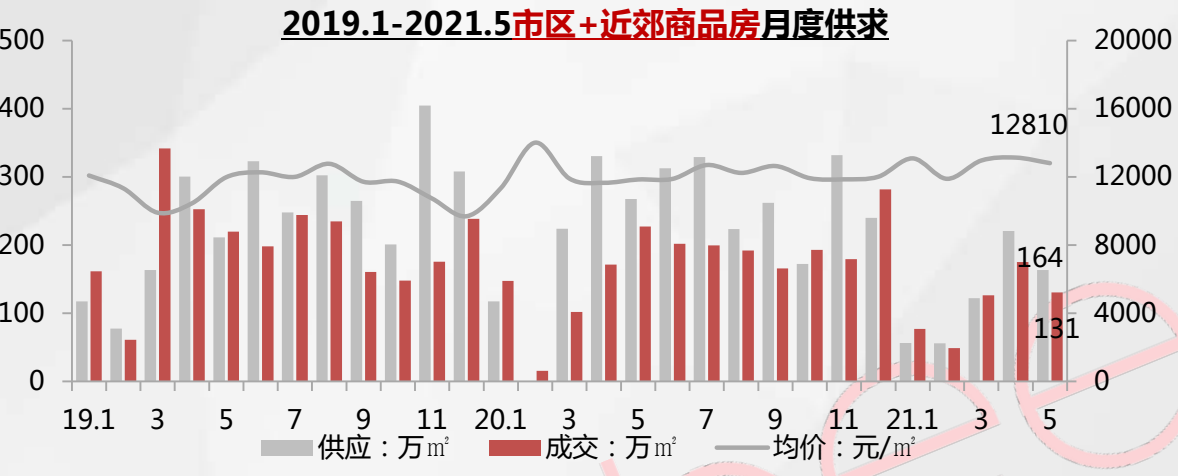
□ 楼市总结

5月开局因小长假成交表现红火，但中后期热度明显回落，整体不及3/4月成交水平，集中蓄客项目减少，项目平推热情较高，去化略显乏力，热销项目主要集中于高新/管城/中原/港区等区，TOP认购门槛环比跌约2成；营销手段上，五一特价房频出，涨价噱头逼定拉升成交，中下旬为刺破下降势头僵局，加大特价房供应力度，其中恒大为快速回款5.31推出极致全款特价房，大幅降价引发大量关注。

6月年中考核将至，随端午节营销节点到来，房企或将加大营销力度；受6.3首次集中土拍造势影响，部分楼盘捂盘惜售，新盘节点普遍推迟至土拍后，预计11个住宅项目首开，其中不乏热点板块优质项目，有望再现开盘小热潮。

商品房/大郑州商品房/供销齐跌，蓄力土拍及年中冲刺

本月商品房市场供销齐跌（跌幅为25%-26%，受延迟节点蓄力土拍及6月冲刺业绩影响），多项目推出特价房等政策导致价格微跌，其中经开/东区放量供应，高新、新郑成交靠前，东区仍为价值高地；住宅占主力，本月备案量价优于21年3月，基本与商品房表现一致



数据来源：泰辰市场监控中心

商品房/大郑州住宅/TOP3集中于中牟/高新区

各板块以绿博成交9.78万㎡（受名门雅园集中备案5.18万㎡影响）位居榜首，TOP5门槛为5.67万㎡

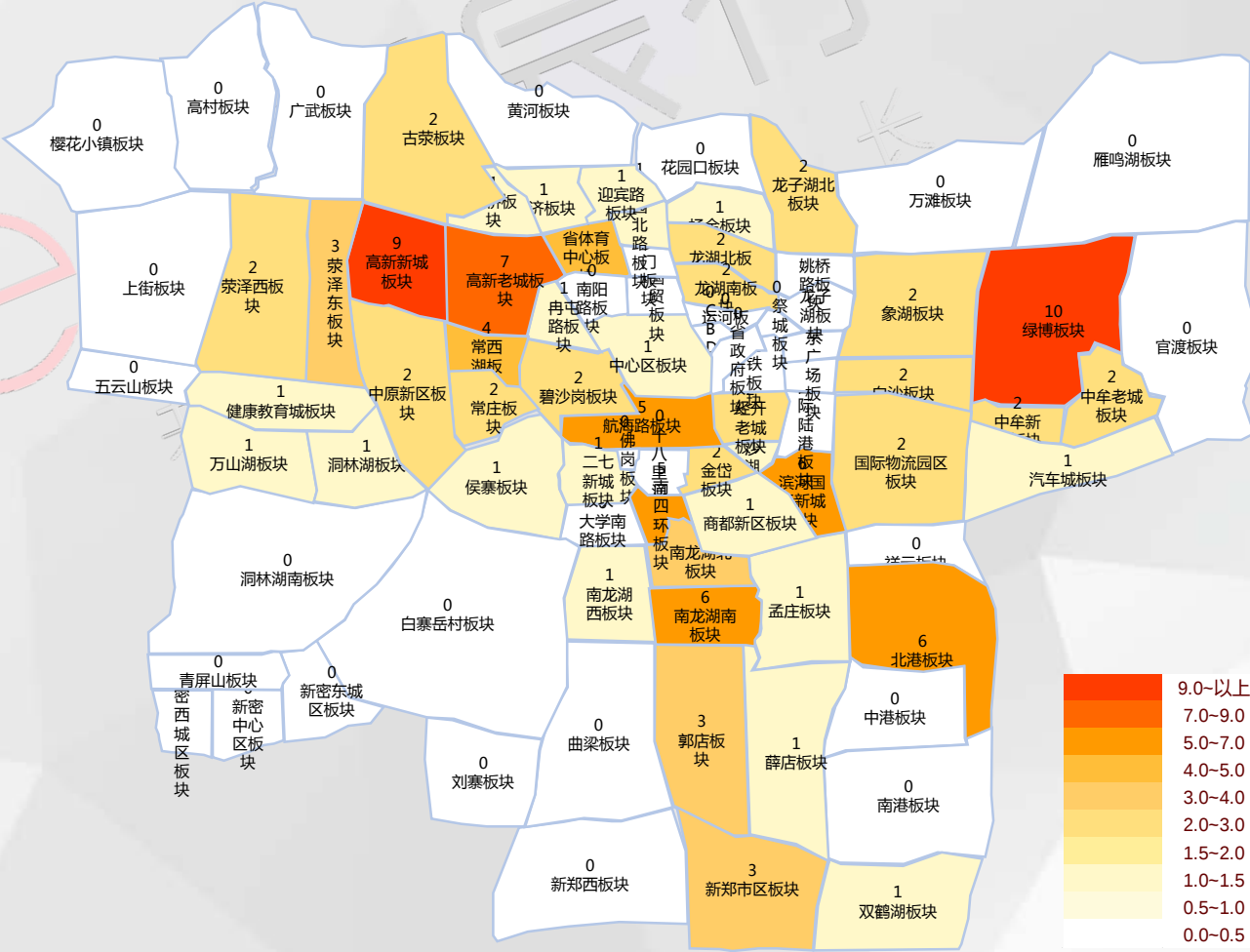
2021年5月市区+近郊住宅各板块成交量价排名

排名	板块	成交万㎡	均价元/㎡
1	绿博板块	9.78	9414
2	高新新城板块	9.35	13424
3	高新老城板块	7.19	14572
4	南龙湖南板块	5.80	8393
5	北港板块	5.67	8535
6	滨河国际新城板块	5.55	16674
7	南四环板块	5.00	12689
8	航海路板块	4.93	15304
9	常西湖板块	4.29	13868
10	省体育中心板块	3.75	17992
11	南龙湖北板块	3.10	9934
12	新郑市区板块	3.01	7390
13	郭店板块	2.58	8306
14	荣泽东板块	2.57	7668
15	古荥板块	2.49	8544
16	荣泽西板块	2.39	6551
17	龙湖南板块	2.31	30632
18	中牟老城板块	2.22	8635
19	龙湖北板块	2.11	31478
20	常庄板块	2.06	13601
21	中原新区板块	2.00	12214
22	象湖板块	1.99	18450
23	龙子湖北板块	1.93	21407
24	经开老城板块	1.92	18741
25	碧沙岗板块	1.90	13641
26	中牟新城板块	1.87	8530
27	白沙板块	1.79	12447
28	国际物流园区板块	1.61	8944
29	金岱板块	1.58	15165
30	中心区板块	1.49	21555
31	杨金板块	1.47	17425

数据来源：泰辰市场监控中心

排名	板块	成交万㎡	均价元/㎡
32	二七新城板块	1.47	14062
33	孟庄板块	1.33	8353
34	双桥板块	1.24	12479
35	惠济板块	1.24	14632
36	侯寨板块	1.20	12772
37	南龙湖西板块	1.13	6925
38	洞林湖板块	1.04	7516
39	商都新区板块	0.97	12926
40	花园北路板块	0.85	17952
41	薛店板块	0.83	6515
42	健康教育城板块	0.72	7244
43	万山湖板块	0.64	7297
44	冉屯路板块	0.63	12665
45	双鹤湖板块	0.61	8557
46	迎宾路板块	0.55	13977
47	金沙湖板块	0.54	15899
48	汽车城板块	0.51	7429
49	大学南路板块	0.50	12656
50	南阳路板块	0.45	16328
51	国际陆港板块	0.36	13470
52	姚桥路板块	0.34	15099
53	南港板块	0.31	7921
54	花园口板块	0.27	19716
55	高铁板块	0.23	6820
56	黄河板块	0.22	11916
57	国贸板块	0.21	20305
58	雁鸣湖板块	0.18	9734
59	高铁东广场板块	0.13	14479
60	沙门板块	0.10	17741
61	十八里河板块	0.10	15285
62	万滩板块	0.07	12862
63	祭城板块	0.05	23501

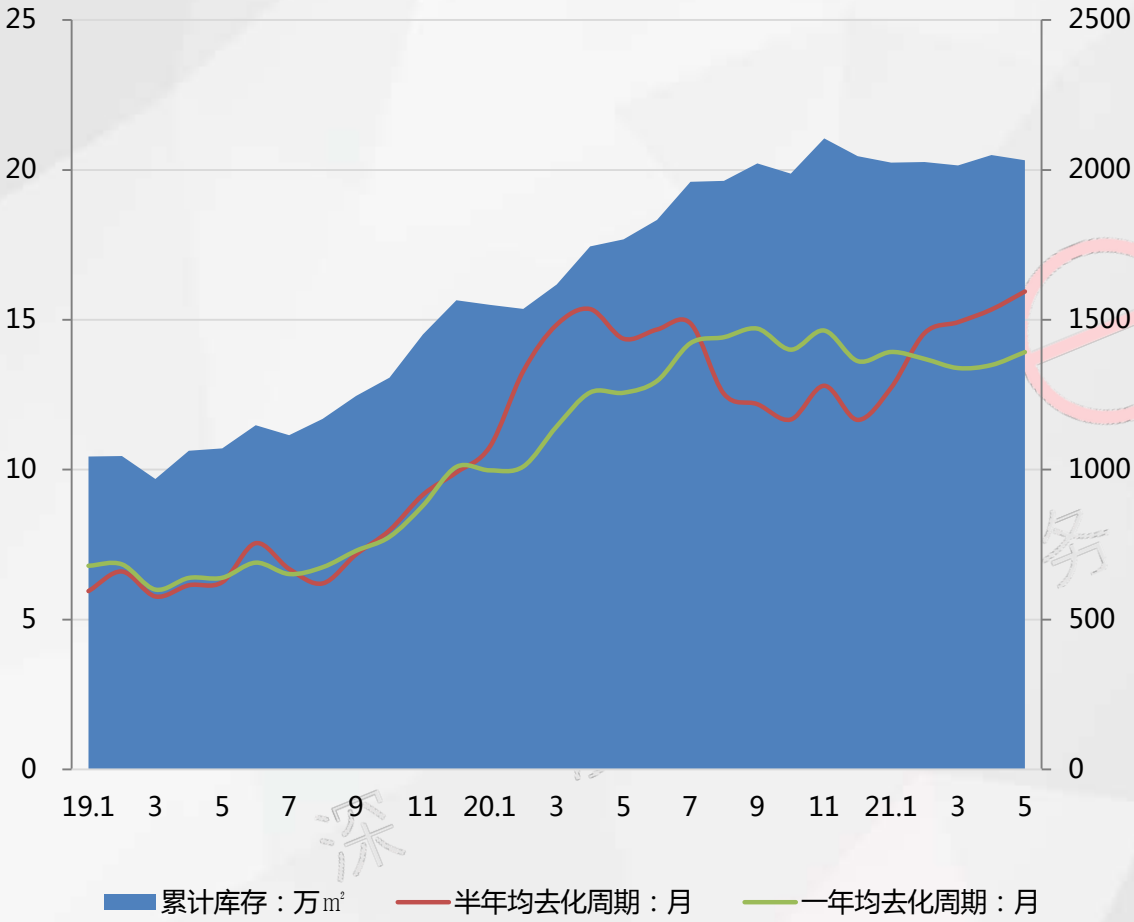
2021年5月市区+近郊住宅各板块成交量对比



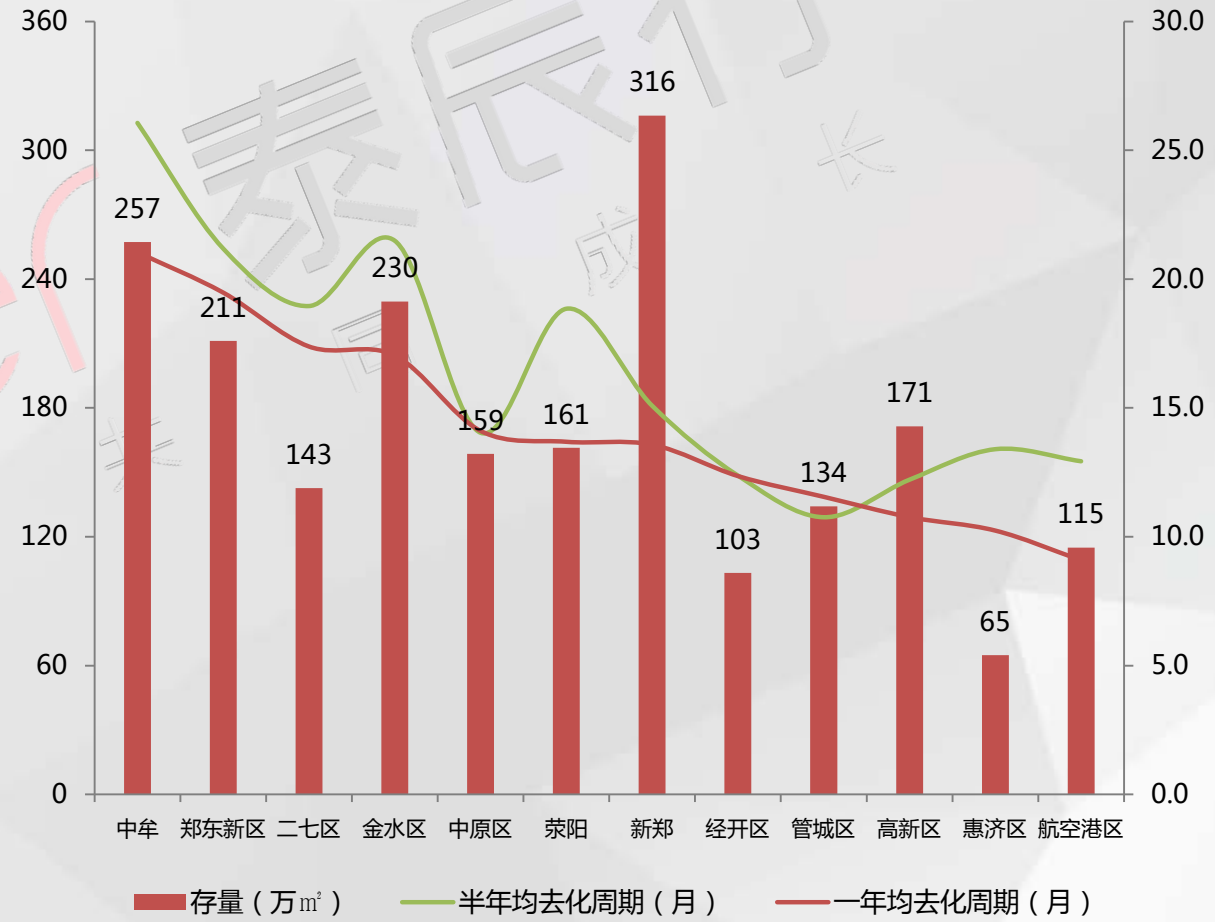
商品房/大郑州住宅/库存高企，中牟去化承压

库存持续高位，长期供过于求导致去化周期不断拉长；其中惠济在售项目大多处于清盘状态库存最低；中牟配套规划落地困难，客户抗性大，去化承压

2019-2021.5市区+近郊住宅月度库存走势



2021年5月市区+近郊住宅各区存量

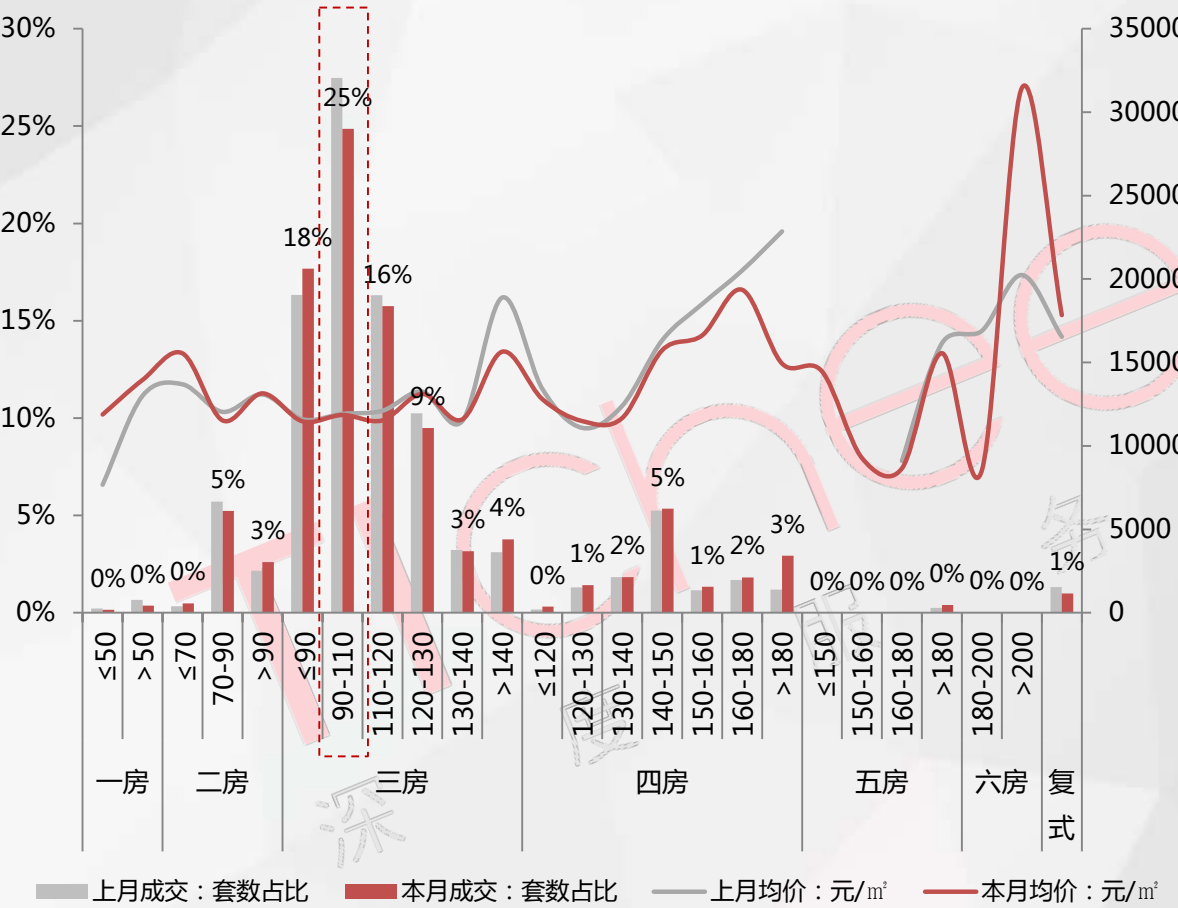


数据来源：泰辰市场监控中心备注：郑东新区受限价限签影响，备案滞后，实际库存较低

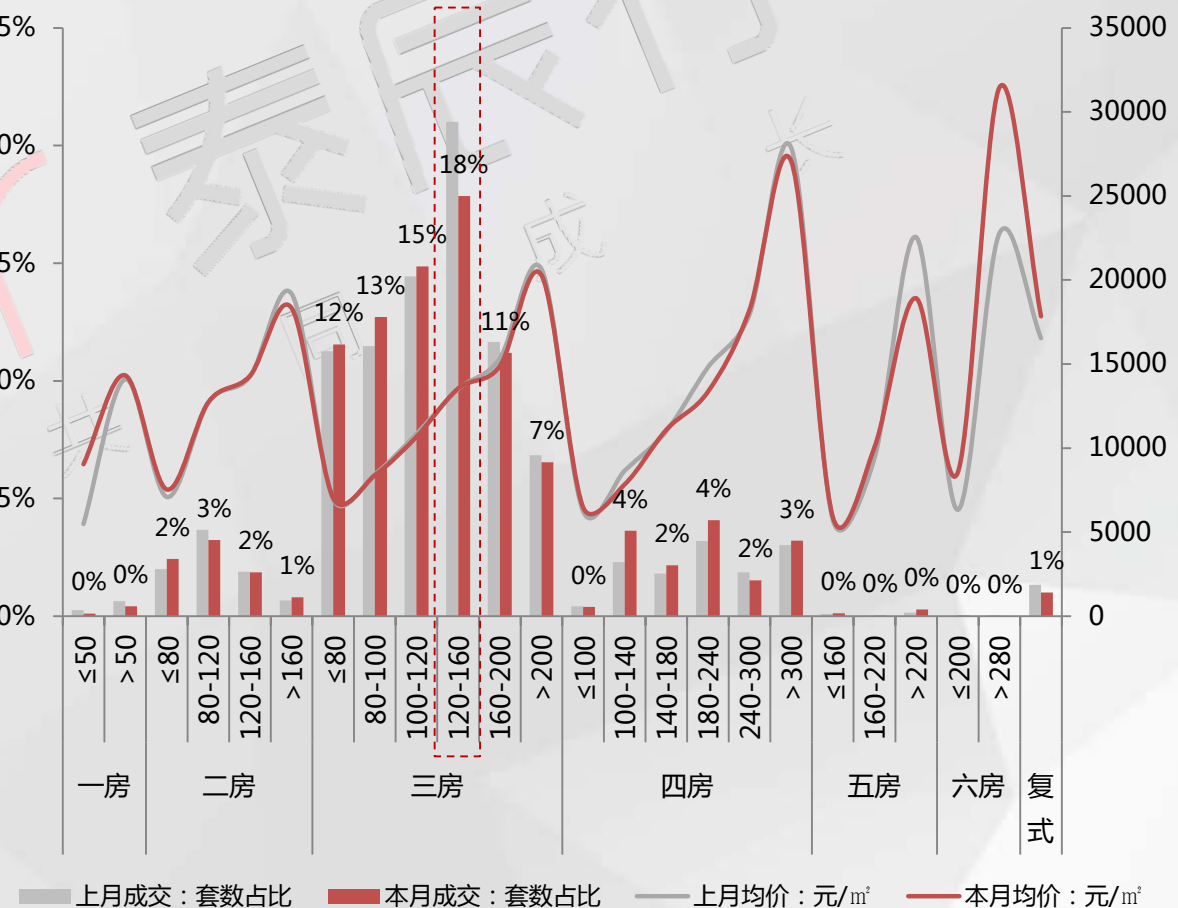
商品房/大郑州住宅/三房格局未变仍为主力，首置/刚改客户需求释放

三房仍为主力（集中度为74%），<90㎡三房、>140㎡三/四房占比提升，首置客户及刚改客户市场走热；120-160万产品占比最大且集中度下滑，三房120万以下，四房100万以上产品需求释放

2021年5月市区+近郊住宅成交房型-面积段分析



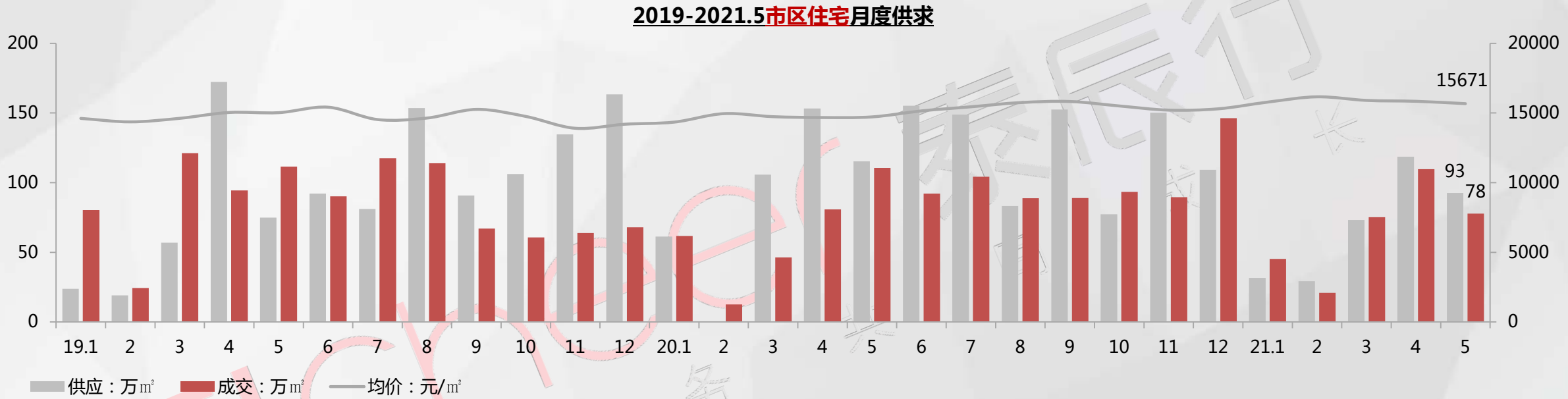
2021年5月市区+近郊住宅成交房型-总价段分析



数据来源：泰辰市场监控中心

商品房/市区住宅/热度走低，蓄力年中冲刺

主城住宅5月市场热度同环比走低，调整节点蓄力年中业绩冲刺；TOP5项目集中在管城/高新区，销冠项目为万科城（万科城玖期4月底开盘补货），成交5.57万m²远超TOP2



5月市区住宅成交主力项目

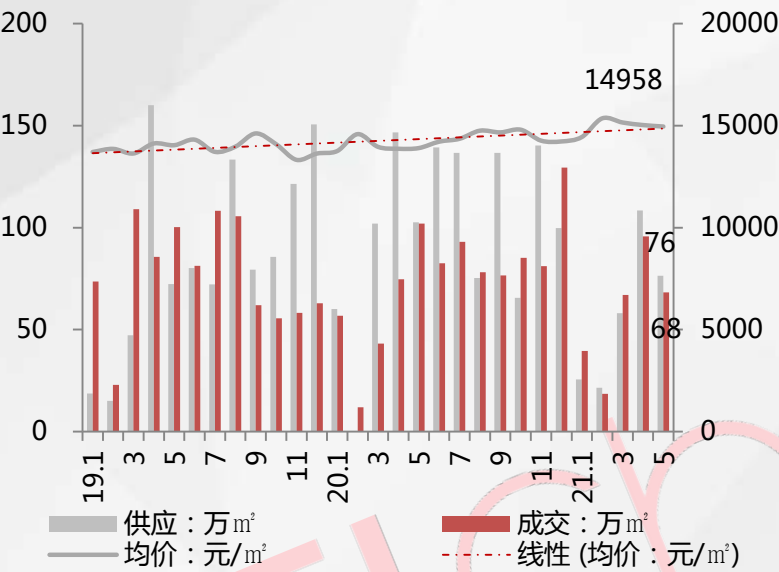
序号	项目名称	区域	板块	面积 (万m²)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m²)
1	万科城	高新区	高新新城板块	5.57	7.93	497	14223
2	康桥未来公元	管城区	南四环板块	2.73	3.48	281	12739
3	碧桂园时代城	管城区	南四环板块	2.27	2.86	236	12628
4	美盛教育港湾	金水区	省体育中心板块	2.14	3.94	191	18375
5	谦祥世茂万华城	高新区	高新老城板块	2.00	2.46	222	12280

数据来源：泰辰市场监控中心

商品房/市区住宅分物业/洋房供应放量

住宅各物业量价齐跌，高层/洋房集中于高新区；洋房供应放量，别墅0供应以去库存为主，成交以鸿园为主力

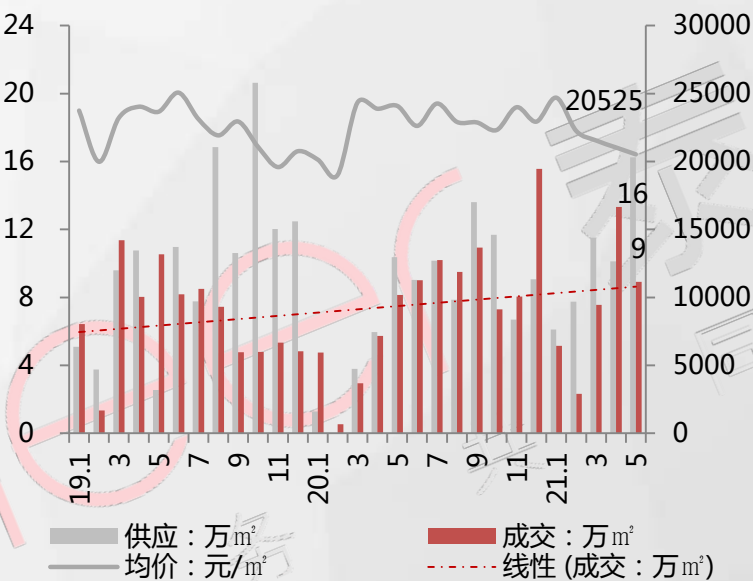
2019-2021.5市区高层月度供求



5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	万科城	高新区	3.37	337	13386
2	康桥未来公元	管城区	2.73	281	12739
3	碧桂园时代城	管城区	2.27	236	12628
4	美盛教育港湾	金水区	2.14	191	18375
5	谦祥世茂万华城	高新区	2.00	222	12280

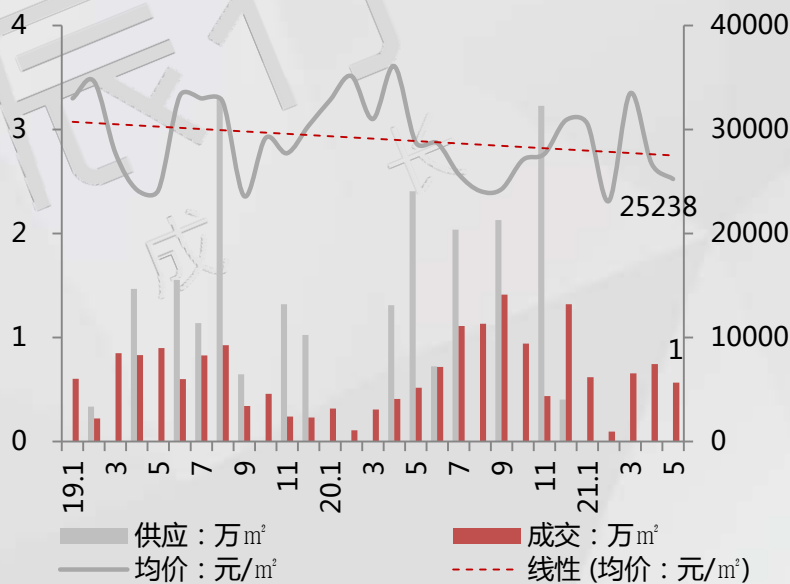
2019-2021.5市区洋房月度供求



5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	万科城	高新区	2.20	160	15501
2	建业君邻大院	郑东新区	0.53	31	30263
3	绿城湖畔雲庐	郑东新区	0.39	23	32000
4	招商公园1872	二七区	0.39	27	12595
5	正商河峪洲	惠济区	0.38	37	10938

2019-2021.5市区别墅月度供求



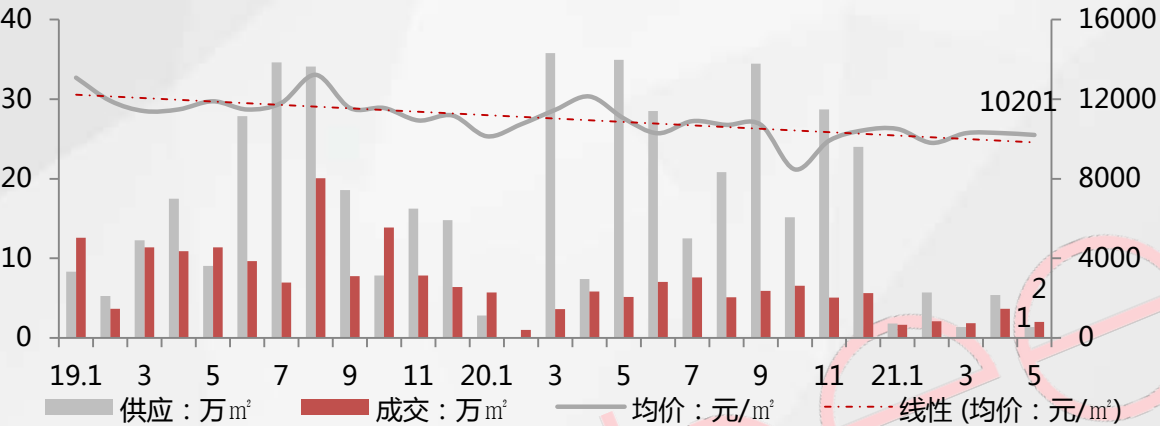
5月别墅市场成交主力项目

序号	项目名称	区域	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
1	鸿园	金水区	0.20	7	23526
2	星联湾	郑东新区	0.10	3	26281
3	碧桂园豫府	郑东新区	0.07	3	30100
4	永威上和琨	郑东新区	0.05	1	32000
5	永威森林花语	郑东新区	0.05	2	22993

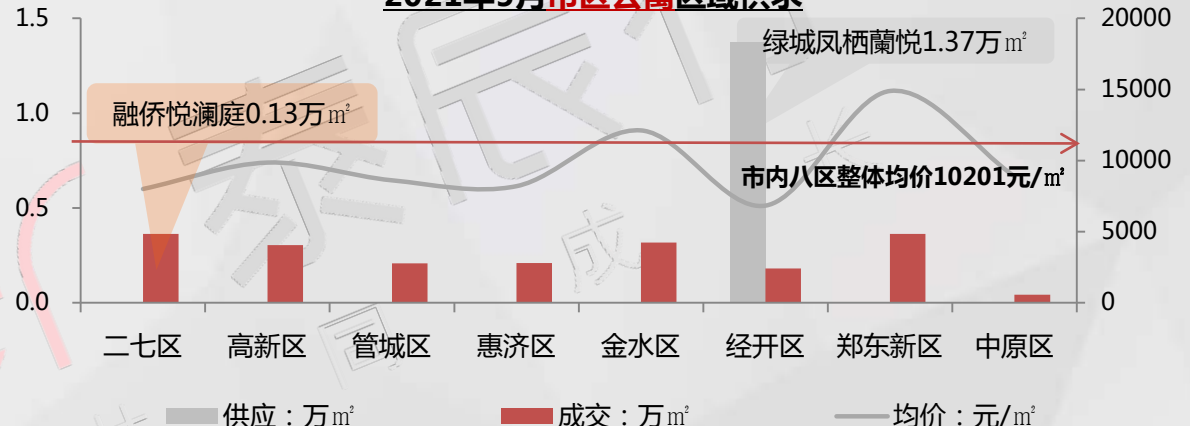
商品房/市区公寓/库存积压，平层与LOFT均价反转

公寓供销延续低迷态势，长期供过于求且去化低位导致库存积压，去化周期异常；平层价格走高（受上月低价项目备案影响均价低）与LOFT（受上月正东龙润国际备案0.13万m²，价格18290元/m²影响均价高）反转；经开绿城凤栖蘭悦公寓集中供应

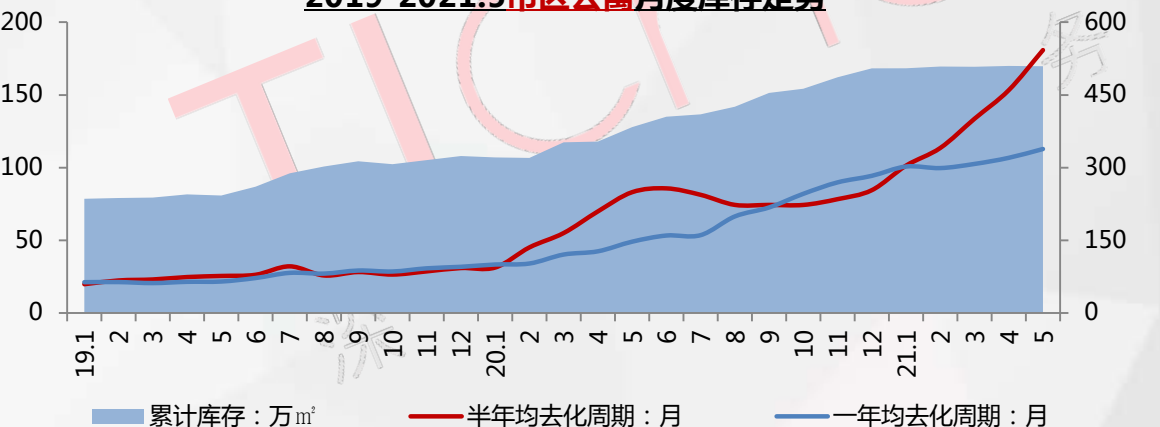
2019-2021.5市区公寓月度供求



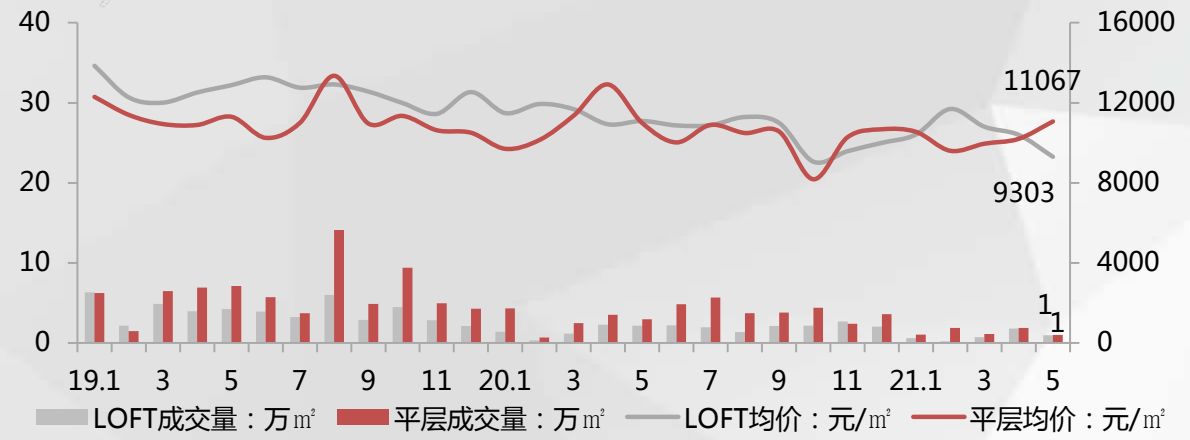
2021年5月市区公寓区域供求



2019-2021.5市区公寓月度库存走势



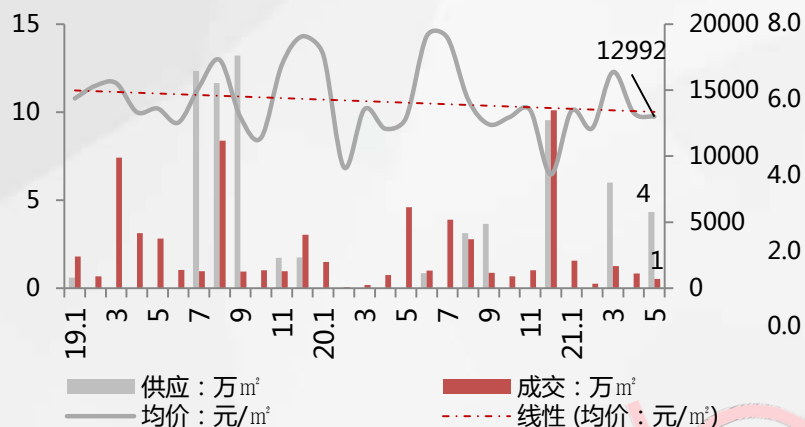
2019-2021.5市区LOFT/平层月度成交量价走势



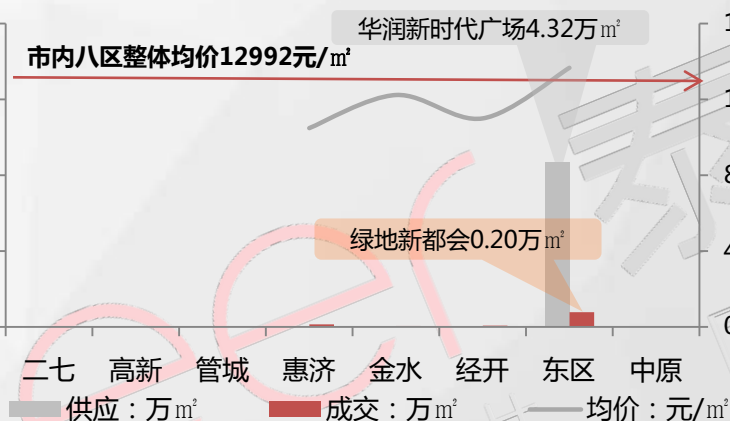
商品房/市区写字楼&商业/供涨量跌，去化形势严峻

写字楼/商业供应放量（写字楼以东区华润新时代广场项目为首），销量持续低位运行，商业价格环比上涨（受上月低价商业备案0.92万m²，均价9762元/m²影响价格较低）；写字楼及商业库存均高企且长期备案低位导致去化周期异常，市场冰封

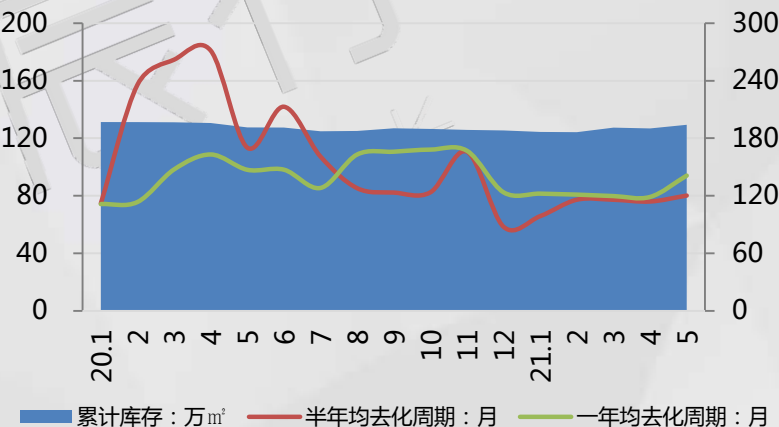
2019-2021.5市区写字楼月度供求



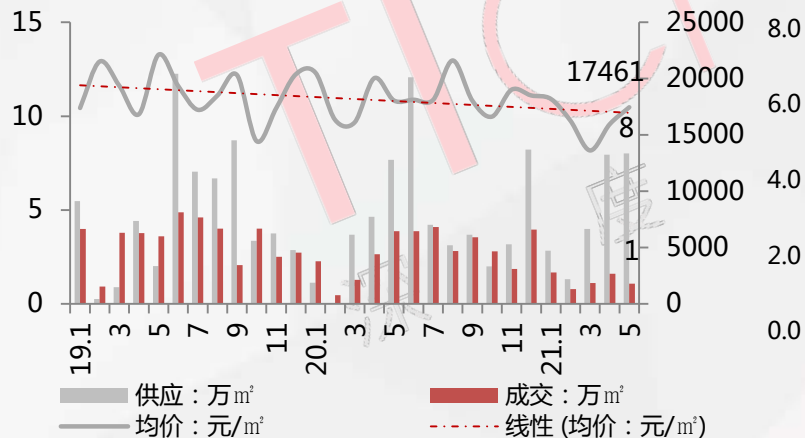
2021年5月市区写字楼区域供求



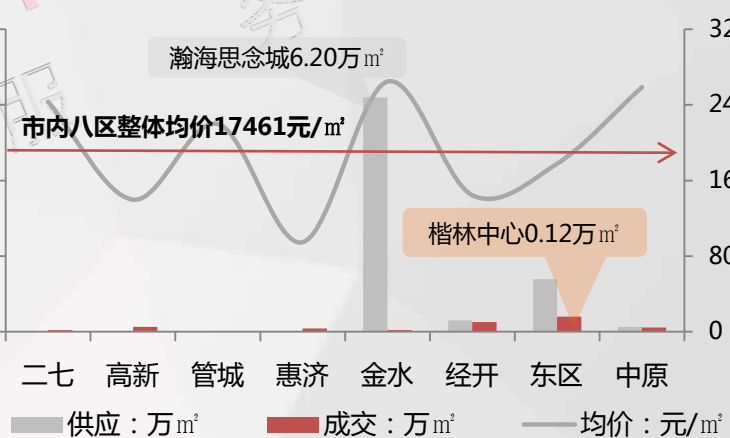
2020-2021.5市区写字楼月度库存走势



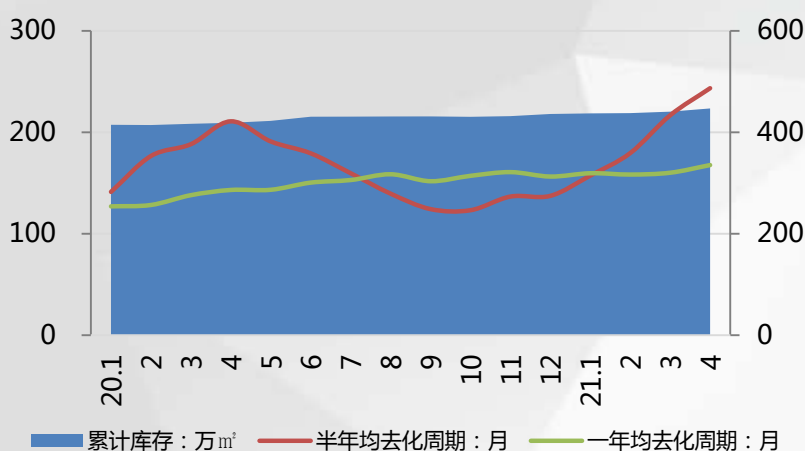
2019-2021.5市区商业月度供求



2021年5月市区商业区域供求

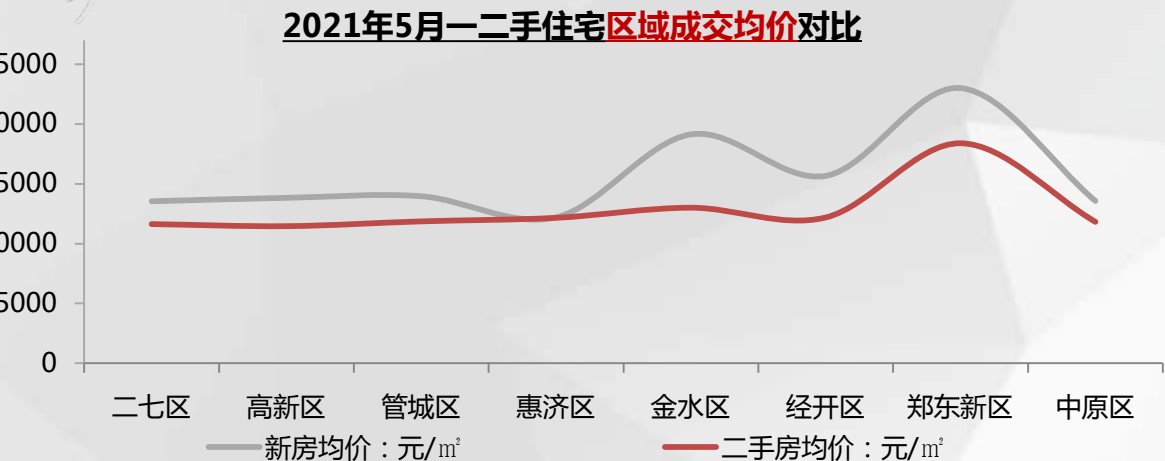
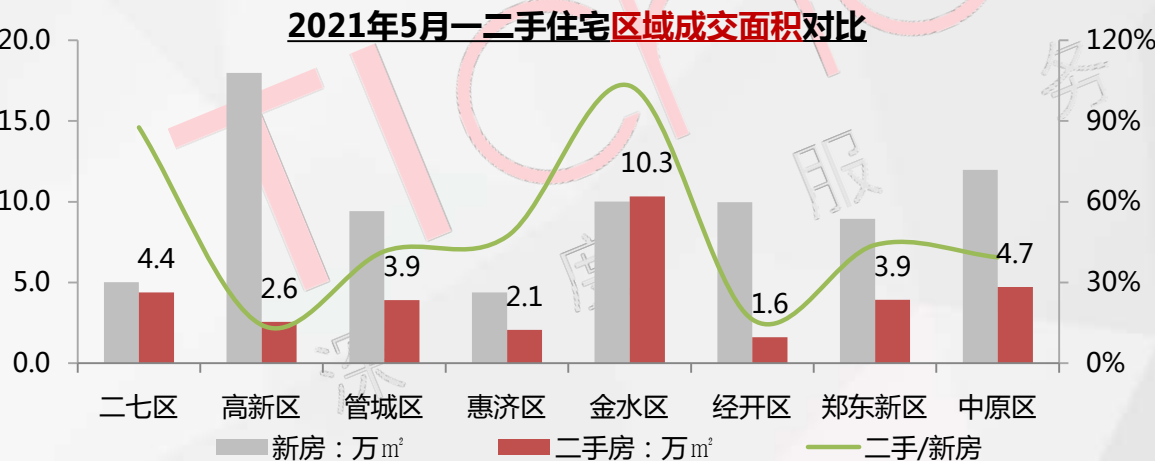
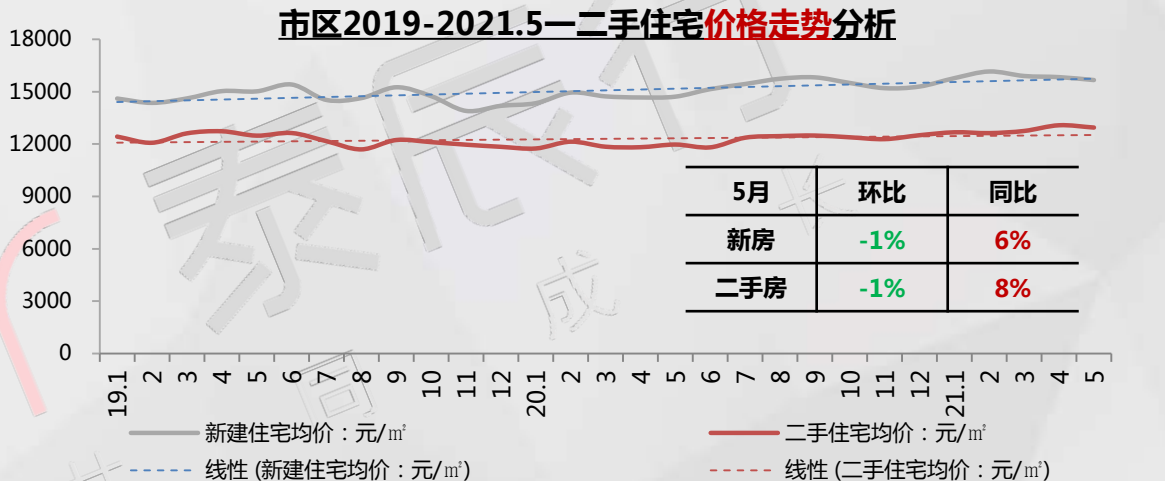
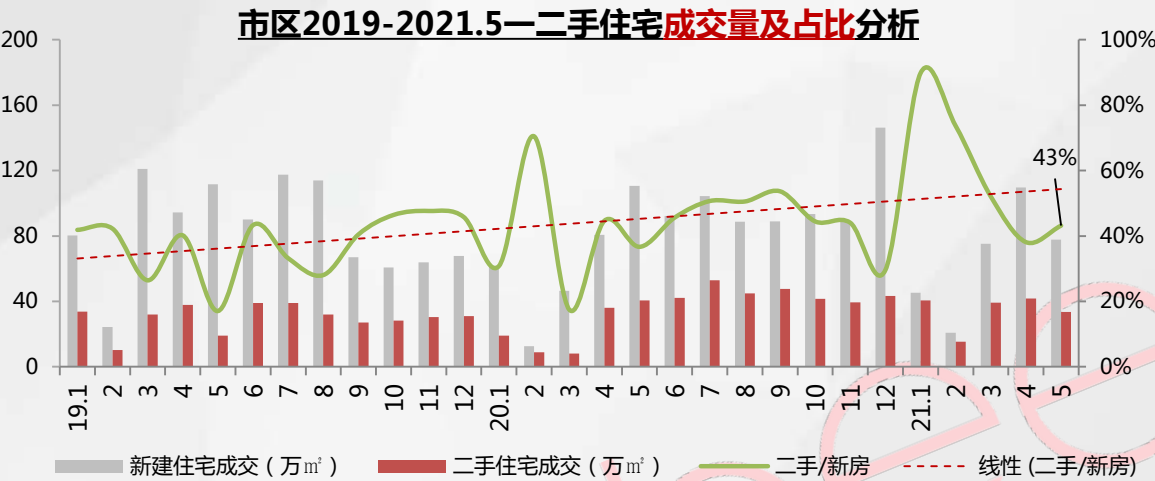


2020-2021.5市区商业月度库存走势



商品房/市区二手房/占新房43%，各区分化严重

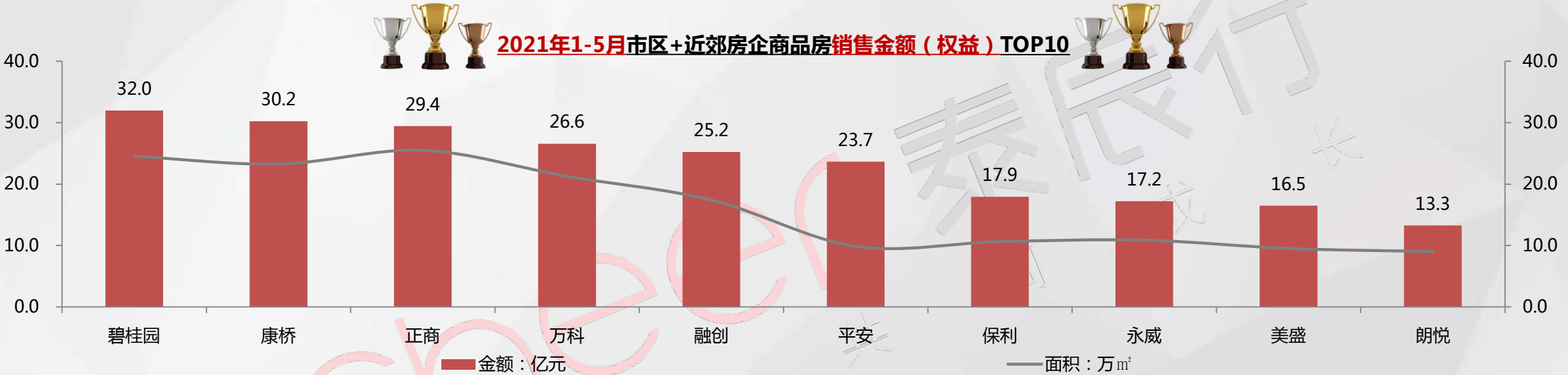
二手房成交同环比下滑，占新房成交量43%；价格环比微跌，同比上涨，与新房走势一致；成交以金水为首，区域配套成熟度佳；惠济价差最小，东区价格领跑



商品房/大郑州房企金额排名

1-5月碧桂园成交金额最高，为32亿元，TOP10门槛13.3亿元

5月康桥成交金额最高，为7.62亿元，集中度为5%，TOP10门槛4.91亿元



2021年5月市区+近郊房企商品房销售金额（权益）TOP10

——	康桥	碧桂园	万科	保利	正商	名门	平安	融创	美盛	美景
金额 亿元	7.62	7.35	6.36	5.64	5.30	5.29	5.15	4.96	4.96	4.91
面积 万㎡	5.67	5.45	4.97	3.34	4.48	5.99	1.88	3.71	2.79	3.58
集中率 (%)	5%	4%	4%	3%	3%	3%	3%	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1-5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	22.92	7.45	522	30777
TWO	万科城	高新区	17.82	12.88	1155	13838
THREE	融创城	管城区	16.73	11.23	967	14900
4	碧桂园时代城	管城区	15.21	12.16	1272	12499
5	美盛教育港湾	金水区	13.59	7.48	692	18167
6	碧桂园凤凰城	中原区	10.04	6.43	618	15623
7	永威金桥西棠	高新区	9.73	5.79	510	16808
8	康桥未来公元	管城区	9.70	7.80	778	12441
9	朗悦公园府	高新区	9.67	6.24	622	15496
10	谦祥世茂万华城	高新区	7.96	6.06	643	13139



2021年1-5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	1.89	0.90	20	20959
TWO	正商家河家	惠济区	1.54	1.70	237	9100
THREE	正弘城	金水区	0.79	0.35	48	22383
4	郑东绿地中心	郑东新区	0.73	0.51	13	14243
5	正商国际大厦	郑东新区	0.70	0.37	29	18790
6	瀚海思念城	金水区	0.65	0.60	123	10936
7	正弘智空间	惠济区	0.56	0.54	39	10335
8	保利文化广场	高新区	0.55	0.59	147	9457
9	国龙商务中心	郑东新区	0.46	0.45	26	10375
10	正商中州城	管城区	0.46	0.54	103	8378



2021年1-5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	22.92	7.45	522	30777
TWO	万科城	高新区	17.82	12.88	1155	13838
THREE	融创城	管城区	16.73	11.23	967	14900
4	碧桂园时代城	管城区	15.19	12.16	1271	12497
5	美盛教育港湾	金水区	13.59	7.48	692	18167
6	碧桂园凤凰城	中原区	10.04	6.43	618	15623
7	永威金桥西棠	高新区	9.73	5.79	510	16808
8	康桥未来公元	管城区	9.70	7.80	778	12441
9	朗悦公园府	高新区	9.67	6.24	622	15496
10	谦祥世茂万华城	高新区	7.89	6.01	634	13136



2021年1-5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	0.64	0.38	65	16848
TWO	万科大都会	二七区	0.61	0.34	26	18263
THREE	雅宝东方国际广场	郑东新区	0.53	0.24	5	21772
4	碧源月湖	惠济区	0.52	0.34	2	15266
5	千玺广场	郑东新区	0.51	0.38	13	13563
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	楷林中心	郑东新区	0.35	0.12	3	28159
9	捷安庄园	中牟	0.26	0.29	15	9000
10	幸福滨水家园	经开区	0.24	0.12	6	20394

商品房/当月排名



2021年5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	7.93	5.57	497	14223
TWO	中海云鼎湖居	郑东新区	5.39	1.72	119	31360
THREE	名门雅园	中牟	4.18	5.18	268	8056
4	美盛教育港湾	金水区	3.94	2.14	191	18375
5	康桥未来公元	管城区	3.48	2.73	281	12739
6	碧桂园时代城	管城区	2.86	2.27	236	12628
7	谦祥世茂万华城	高新区	2.48	2.02	226	12246
8	康桥香麓湾	金水区	2.39	1.04	66	22980
9	朗悦公园府	高新区	2.34	1.49	149	15684
10	佳源名门橙邦	二七区	2.25	1.61	156	13967



2021年5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	绿地新都会	郑东新区	0.24	0.20	12	12021
TWO	瀚海思念城	金水区	0.16	0.15	30	10815
THREE	锦艺四季城	惠济区	0.15	0.19	37	8058
4	正商中州城	管城区	0.12	0.14	25	8536
5	升龙广场	郑东新区	0.12	0.08	4	14587
6	启迪科技城	郑东新区	0.11	0.04	5	26613
7	楷林中心	郑东新区	0.10	0.05	2	21723
8	龙湖金融中心	郑东新区	0.10	0.04	3	25743
9	金科城	高新区	0.10	0.09	30	11190
10	奥马和园	二七区	0.09	0.12	25	7885



2021年5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	7.93	5.57	497	14223
TWO	中海云鼎湖居	郑东新区	5.39	1.72	119	31360
THREE	名门雅园	中牟	4.18	5.18	268	8056
4	美盛教育港湾	金水区	3.94	2.14	191	18375
5	康桥未来公元	管城区	3.48	2.73	281	12739
6	碧桂园时代城	管城区	2.86	2.27	236	12628
7	谦祥世茂万华城	高新区	2.46	2.00	222	12280
8	康桥香麓湾	金水区	2.39	1.04	66	22980
9	朗悦公园府	高新区	2.34	1.49	149	15684
10	佳源名门橙邦	二七区	2.25	1.61	156	13967



2021年5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	楷林中心	郑东新区	0.35	0.12	3	28159
TWO	汉飞壹号华府	荥阳	0.13	0.16	30	8191
THREE	千玺广场	郑东新区	0.12	0.12	5	10000
4	幸福滨水家园	经开区	0.11	0.06	3	19603
5	九龙新城	经开区	0.11	0.06	3	17000
6	中央美域	荥阳	0.10	0.16	5	6000
7	正商和谐大厦	郑东新区	0.09	0.07	1	13500
8	瀚宇天悦湾	荥阳	0.09	0.07	4	11417
9	裕华光合世界	中原区	0.08	0.02	1	31770
10	雅宝东方国际广场	郑东新区	0.08	0.04	1	18000

商品房表现小结

□ 商品房总结

商品房市场受节点延后蓄力土拍影响，热度走低，多项目推出特价房政策导致价格微跌；住宅与商品房市场表现一致，库存高企，去化周期拉长，其中中牟配套规划落地困难，客户抗性大，去化承压，惠济在售项目大多处于清盘状态库存最低；三房仍为主力， $<90\text{ m}^2$ 三房、 $>140\text{ m}^2$ 三/四房占比提升，首置/刚改客户需求释放

主城分物业类型看，各物业量价回落，项目热度分化，万科城补货备案亮眼

商办市场库存积压严重，其中公寓市场供销齐跌，平层受个例备案影响与LOFT价格反转，写字楼受东区/商业受金水区影响，供应上涨；整体去化持续低位，市场形势严峻

市区二手房市场成交同环比下跌，与新房占比43%，量价与新房走势趋同，其中金水区域成熟度高表现亮眼，东区价格领跑

为支持实体经济及推动内部消费大循环，2021年以来整体金融货币政策相对稳健宽松，但注重防范金融风险，尤其针对房地产行业，严禁经营性资金违规流入房地产，金融监管不断强化，同时本月再次重申“房住不炒”，全国多地出台楼市新政，加码调控。

郑州市场5月迎来“开月红”，五一假期所在周度成交表现突出，但后3周市场进入周期性回落，与5月1周比落差约35%，导致5月整体成交表现不佳，但1-5月累计成交创新高，预计2021全年成交套数将突破20万套；另外6月3日郑州迎来首批土地集中竞拍，三宗高关注净地竞拍房企均在14家以上，壳公司50家以上，最终由金茂、保利、万科斩获，竞拍推动市场信心进一步提升

临近年中促销高压，各项目蓄力备战，预计6月11个住宅项目首开，市场热度再度拉升至高峰，整体上半年市场预期向好。此外在目前行业金融监管从严基调下，下半年签约回款压力较大，限签政策干扰，一方面市场涨价动力不足，另一方面各项目之间分化也会持续加大

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰行技术中心市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。



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>