

2021

郑州房地产9月市场报告

金九表现不及预期，月末“双维护”政策出台带来曙光

泰辰市场研究部

CONTENTS

目录

01



•宏观环境

供需双弱，经济下行压力加大下，央行完善货币供应调控机制，给予刚需、信贷方面保障与支持
地产端央行货币政策委员会季度例会首提稳定地产市场

02



•土地市场

2021.1-9月大郑州供地完成率27%，二批次预计10月中旬
市区供地完成率33%，超去年同期；近远郊整体供销均有收缩

03



•楼市表现

9月市场处于持续修复期，未达到预期水平，整体成交水平恢复至同期5成，主城接近同期7-8成，郊区恢复3-4成

04

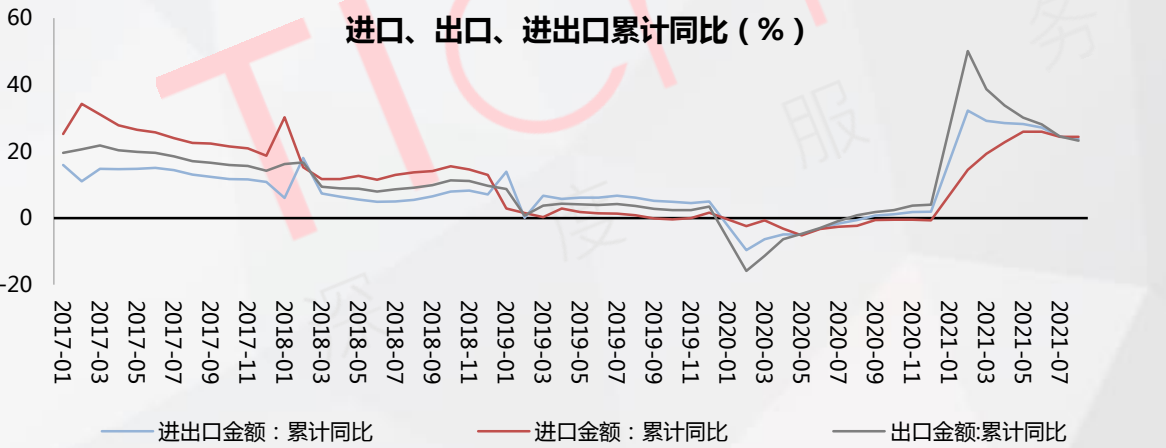
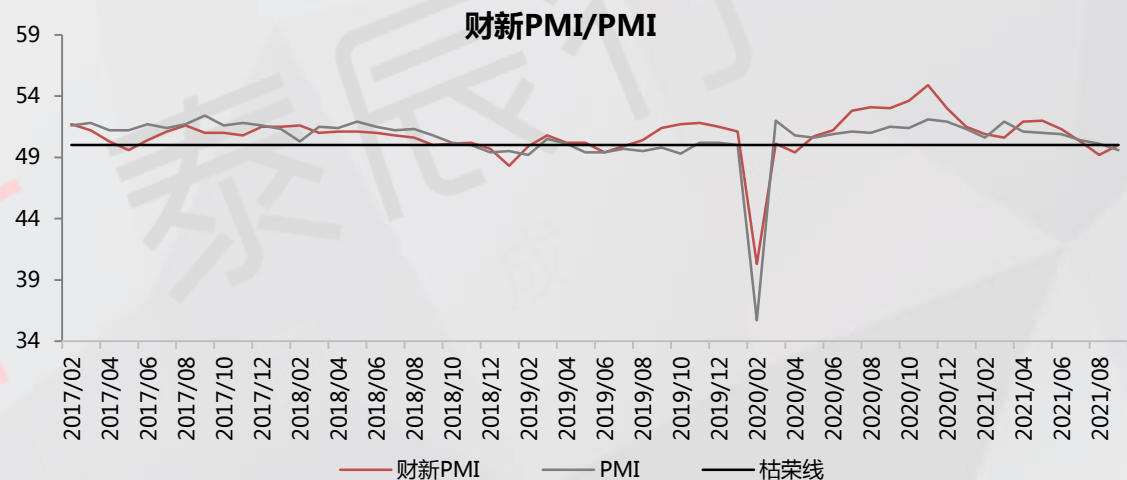
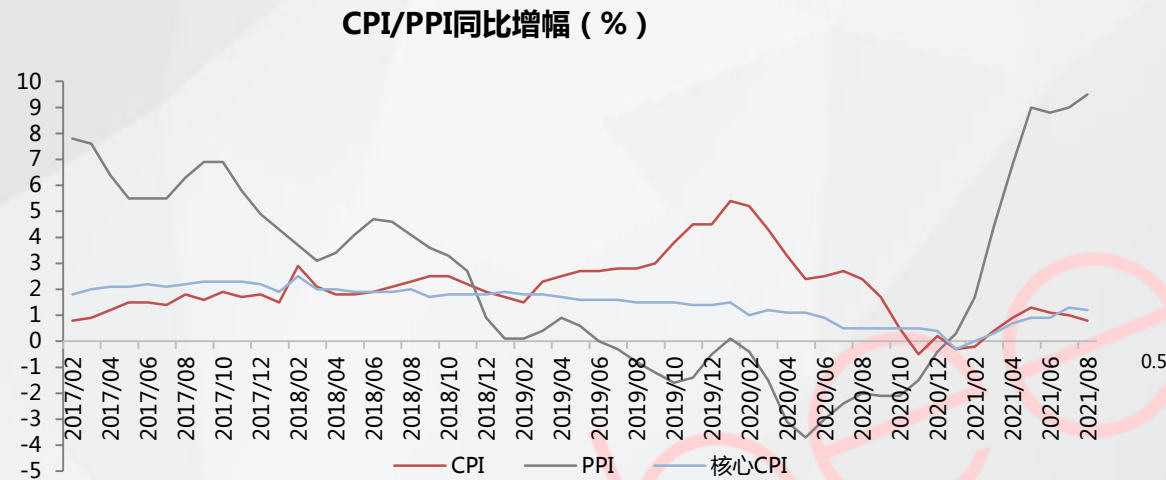


•商品房数据分析

大郑州商品房量升价跌，市场疫情后小幅恢复，近郊成交占比持续上升，高新老城板块/三房仍为市场成交主力；商办低位运行，去化困难

宏观环境/经济指标/供需双弱，经济下行压力加大

9月PMI继续下降至荣枯线以下，供需两端颓势显现，内外需继续放缓，生产需求持续回落，经济持续承压



- ✓ **CPI/核心CPI/PPI走势：**受终端需求温和复苏影响、叠加猪肉价格周期下行，PPI向CPI传导整体并不畅通，8月国内PPI同比9.5%，CPI同比0.8%，PPI与CPI剪刀差进一步扩大至8.7个百分点，刷新历史最高水平，汛情影响消退，但疫情影响仍在，经济边际放缓，经济结构性问题较为突出，存在类滞胀风险。PPI和CPI剪刀差扩大对货币政策带来制约和难题，预计货币政策宽松预期下降，仍将坚持稳健的货币政策。
- ✓ **经济表现：**9月PMI49.6%，环比变化-0.5%，下降到荣枯线下。供应端原材料购进价格持续高企而终端需求回落，生产者对未来缺乏乐观传导至生产端则继续回落；疫情、汛情等因素影响，终端需求持续低落。外需来看，国外疫情严峻、制造收缩等影响新出口订单指数从46.7%回落至46.2%，外需持续大幅收缩，表明外需对我国经济的增长加速收缩趋势继续。

数据来源：国家统计局、wind，choices数据库，指标更新至8月，PMI数据更新至9月

宏观环境/货币供应/完善货币供应调控机制，给予刚需、信贷方面保障与支持

居民中长期贷款连续四月同比少增，显示在地方房地产调控升温的背景下，居民购房需求转弱。

经济下行压力增大的现实下，央行明确了后续工作宽松的基调（增强信贷总量增长的稳定性），预计四季度整体释放会稳定进行，对于流动性释放存在问题将适度纠偏，推动实际贷款利率进一步降低，给予刚需、信贷方面保障与支持

中国人民银行货币政策委员会召开 2021 年第三季度例会

这次明确提出了“总量增长”+“稳定”，意味着四季度释放流动性基本确认，整体释放都会稳定进行，核心为边际变化。

着重强调了服务实体经济，反映的是以往的流动性释放存在问题，大量流向房地产&二级市场，这里反映的是政策未来将关注流动性的流向问题，适度纠偏。

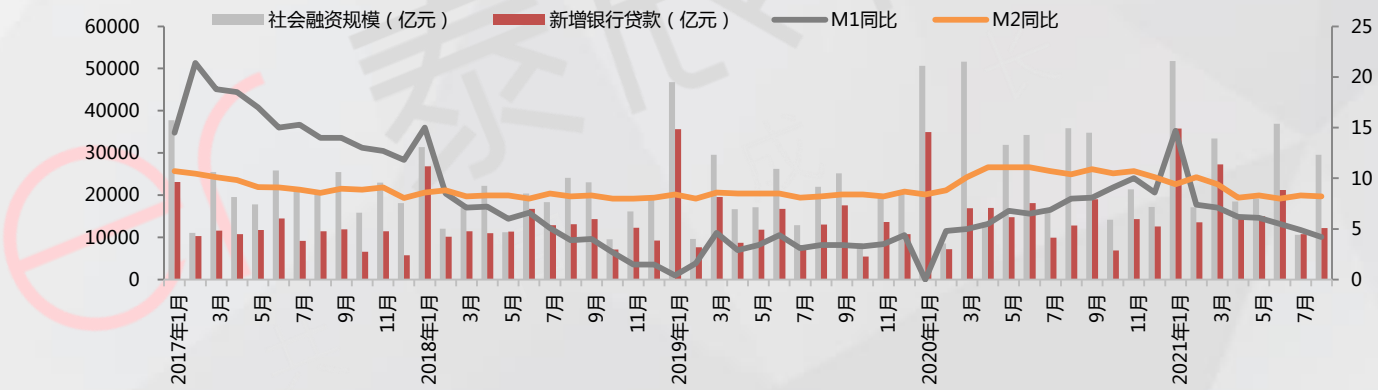
衔接，支持经济高质量发展。稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，保持流动性合理充裕，增强信贷总量增长的稳定性，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定。坚持把服务实体经济放到更加突出的位置，维护经济大局总体平稳，增强经济发展韧性。进一步发挥好再贷款、再贴现和直达实体经济货币政策工具等措施的牵引带动作用，用好新增 3000 亿元支小再贷款额度，支持增加小微企业和个体工商户

代金融体系。支持银行补充资本，提高服务实体经济和防范金融风险的能力。健全市场化利率形成和传导机制，完善央行政策利率体系，优化存款利率监管，继续释放贷款市场报价利率改革潜力，推动实际贷款利率进一步降低。深化汇率市场化改革，增强人民币汇率弹性，引导企业和金融机构坚持“风险中性”理念，加强预期管理，把握好内部均衡和外部均衡的平衡。

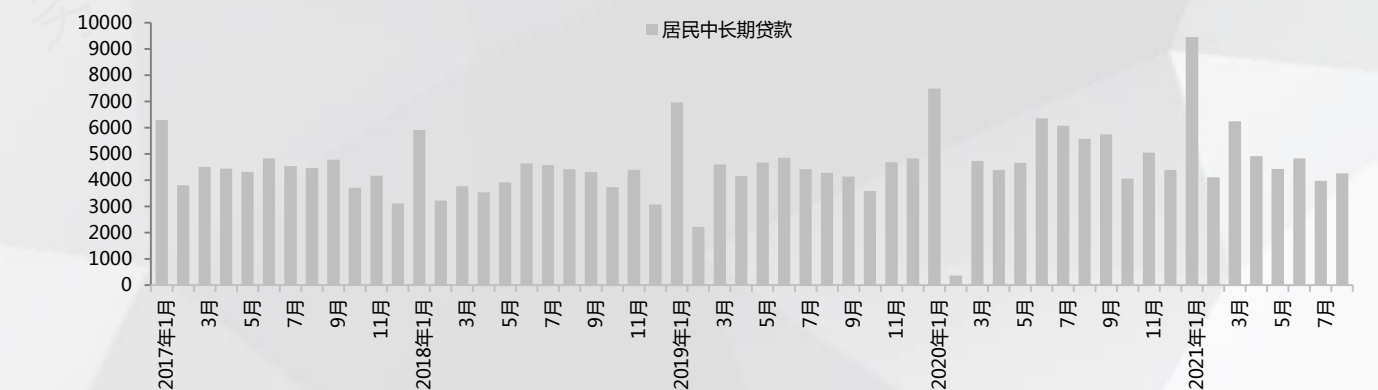
缓解经济下行的银行压力，针对性解决银行惜贷情绪

制，完善金融支持创新体系，引导金融机构增加制造业中长期贷款，努力做到金融对民营企业的支持与民营企业对经济社会贡献相适应，有序推动碳减排支持工具落地生效，以促进实现碳达峰、碳中和为目标完善绿色金融体系。维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。

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）



备注：各项数据更新至8月，数据来源choices数据库

宏观环境/热点政策/楼市维稳信号释放，央行明确“两个维护” 平稳市场预期

9月24日央行货币政策委员会召开2021年第三季度例会，为近年来季度例会上首次提及房地产市场，特别提出“两个维护”来稳定房地产市场；未来政策将更多地在特定方面进行针对性微调，难有较大和普遍性放松

市场压力增加：

下半年以来，全国房地产市场持续降温，市场形势愈加严峻，7月底以来已有超30个城市出台70余条调控政策，更有限跌令措施频出。

背景1

行业风险加剧

受限于“三道红线”持续发力，多家品牌房企深陷财务困境，以恒大为代表的规模房企爆雷风险不断发酵。

背景2

市场情绪低落

房企销售回款不畅叠加融资困难，部分项目停工乃至烂尾风险随之加剧。加之银行按揭贷款利率不断上升，消费者悲观情绪进一步加重。

背景3

影响：

- ◆ 本次央行货币政策例会首提房地产，释放维稳信号，对当前稳定市场预期、提振市场信心将发挥重要作用。
- ◆ 房企整体融资环境还将保持收紧态势，倒逼房企继续去杠杆，严守不发生系统性金融风险的政策底线。受此影响，房地产行业仍将面临企业洗牌和退出的变革，优质房企将获得集中度提升的机会，问题房企则将有序出清。
- ◆ 近期政策存边际改善预期，预计短期内按揭贷款额度、放款时间等均有一定改善空间，促进住房需求的正常释放，引导房企稳健经营。金融政策协助处置存烂尾风险项目复工复产保证交付维护购房者权益。

类别	2021年二季度例会	2021年三季度例会
总体态势	经济总体延续 稳定 恢复态势	经济总体延续恢复态势
现状	经济运行 稳中加固、稳中向好	经济恢复 仍然不稳固、不均衡
	(外部)环境 依然复杂严峻	外部环境更趋严峻复杂
宏观政策	——	统筹做好今明两年宏观政策衔接
货币政策	稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，保持流动性合理充沛	
	把握好政策 时度效	增强 信贷总量增长的 稳定性
	——	坚持把服务实体经济放到 更加突出的位置
	——	支持 银行补充资本，提高服务实体经济和防范风险的能力
碳排放	研究设立碳减排支持工具	有序推动 碳减排支持工具
房地产	——	维护 房地产市场的 健康发展 ， 维护 住房消费者的 合法权益
工作要求	坚持稳中求进工作总基调，稳字当头	
	贯彻发展理念	完整、准确、全面 贯彻发展理念
	构建新发展格局	加快 构建新发展格局
	处理好恢复经济与防范风险的关系	加强 (货币政策)与财政、产业、监管政策之间的 协调 ， 统筹 金融支持实体经济与防风险

宏观环境/热点政策/央行再发声，“稳”字当头，住房信贷有望边际改善

月底央行、银保监会召开会议，释放维稳信号，而政策效果仍有赖于地方政府及金融机构落实执行情况，未来短期内住房信贷政策将出现边际改善（主要体现为按揭额度和放款时间将有改善），房企融资端仍延续收紧态势



- ☒ **以“稳”为主，重申“房住不炒”**
本次会议重申坚持“房住不炒”和“不将房地产作为短期刺激手段”的总基调，以“稳”为主，政策更多地是在特定的方面进行针对性微调，难言有较大放松。
- ☒ **对金融部门和机构提出精细化要求**
央行对金融部门实施房地产金融审慎管理的提法由原来的“持续加强”、“深化”转为“准确把握和执行好”，预计，短期内住房信贷有望出现边际改善，按揭额度和放款时间均有望得到优化。
- ☒ **加快完善住房，租赁金融政策体系**
本次会议则强调加快完善住房租赁金融政策体系，提供金融方面的支持，预计住房保障体系建设将加快推进。

金融机构升级
房地产风险管控



01.加强房地产和建筑业风险管控

近期个别大型房地产企业出现风险事件，商业银行不再过度信任集团实力、全国排名等信息，开始严格把控新增授信风险，密切关注房企客户资产负债率、资金链等风险情况，充分评估其持续经营能力。



02.设立资金监管账户，严防销售资金挪用

监管层近期两次提及“维护住房消费者的合法权益”，目前已有国有大行分支机构要求加强销售资金封闭管理，严防销售资金挪用。甚至于有的大行要求贷款投放必须与工程进度相匹配，不得超进度放款。



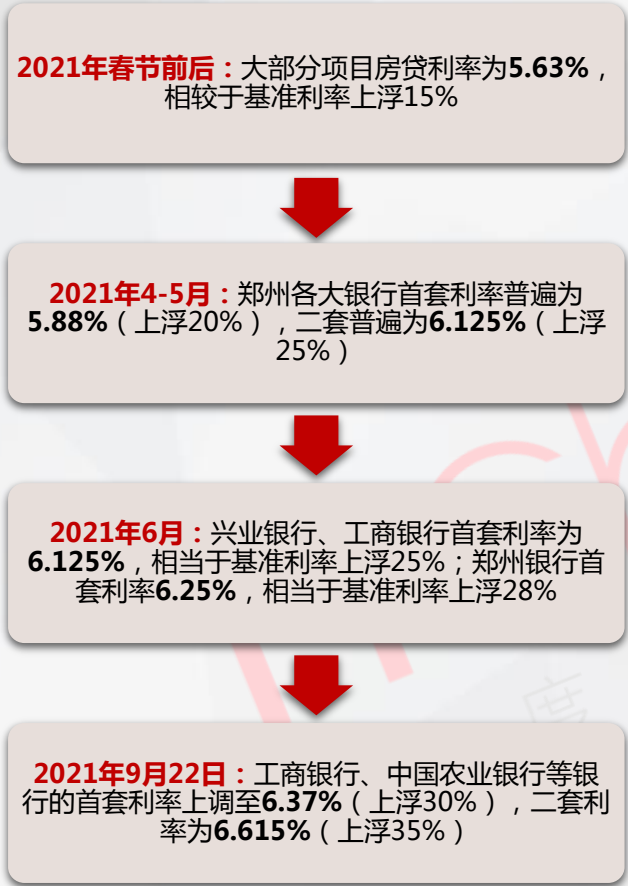
03.各大银行额度紧张，更多支持稳健发展

多数银行表示整年额度非常紧张，未来在保证安全风险可控市场化原则下支持复工生产保交楼。在房地产金融审慎管理制度的实施过程中，房企融资仍会保持收紧态势，短期风险阵痛处于合理预期范围内，长期有利于行业发展。

宏观环境/经济指标/郑州房贷利率再上调，部分银行首套房贷利率上浮至6.37%

4月以来银行信贷政策延续趋紧，郑州首套贷款利率在6.125%及以上，二套在6.37%及以上，普遍上浮25-35%；郑州房贷利率目前处全国高位，对刚需客来说，利率上调导致购房成本增加，打击客户积极性

郑州房贷利率上浮节点



19个主流城市各银行房贷利率			
城市	房贷利率	首套利率 (五年期)	二套利率 (五年期)
洛阳		6.37%	6.86%
开封		6.13%	6.35%
成都		6.13%	6.27%
郑州		6.13%	6.37%
武汉		5.78%	5.98%
东莞		5.75%	5.95%
南京		5.65%	5.85%
重庆		5.65%	5.85%
长沙		5.64%	5.88%
杭州		5.60%	5.70%
佛山		5.50%	5.70%
广州		5.45%	5.60%
济南		5.35%	5.45%
青岛		5.35%	5.65%
北京		5.20%	5.70%
石家庄		5.18%	5.39%
深圳		5.10%	5.60%
天津		4.95%	5.25%
上海		4.65%	5.25%

郑州各银行房贷利率：

郑州区域放款期限一般在2-3个月，二手房在3-5个月左右

银行	房贷利率	首套利率 (五年期)	二套利率 (五年期)
中国工商银行		6.37%	6.615%
		LPR+1.72%	LPR+1.965%
中国建设银行		6.125%	6.37%
		LPR+1.475%	LPR+1.72%
中国农业银行		6.125-6.37%	6.615%
		LPR+1.475-1.72%	LPR+1.965%
交通银行		6.25%	6.615%
		LPR+1.72%	LPR+1.72%
中国银行		6.125%	6.37%
		LPR+1.475%	LPR+1.72%
中信银行		6.125%	6.37%
		LPR+1.475%	LPR+1.72%
广发银行		6.125%	6.37%
		LPR+1.475%	LPR+1.72%
郑州银行		6.13%	6.37%
		LPR+1.47%	LPR+1.72%
中国邮政银行		6.125%	6.37%
		LPR+1.475%	LPR+1.72%

数据来源：泰辰市场监控中心，市场部分项目银行首贷实施可能会有部分差异
备注：以贷款100万元为例，由原来的5.88%上调至6.37%，30年利息多出11万，月供多出三四百元。2021年9月22日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%

□ 宏观

9月PMI继续下降至荣枯线以下，供需两端颓势显现，内外需继续放缓，生产需求持续回落，经济持续承压背景下，央行明确了后续工作宽松的基调（增强信贷总量增长的稳定性），预计四季度整体释放会稳定进行，给予刚需、信贷方面保障与支持

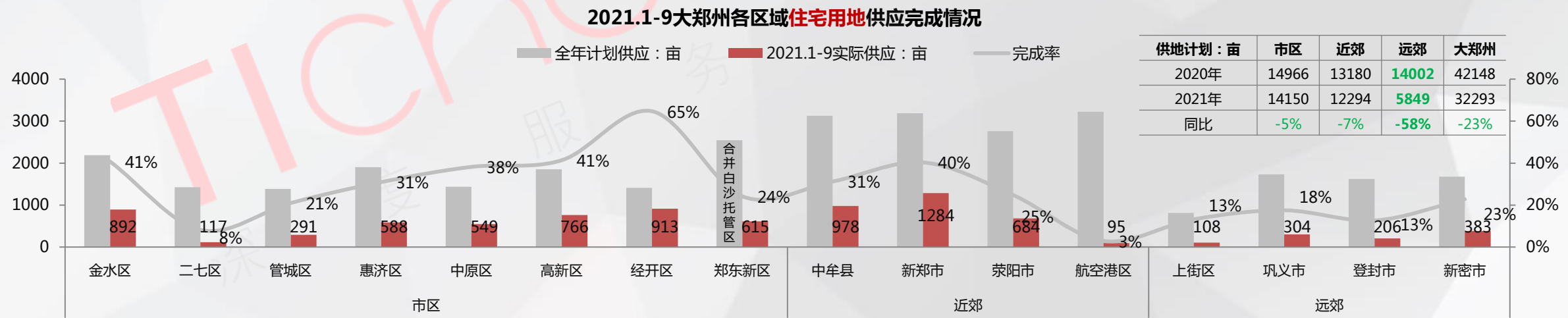
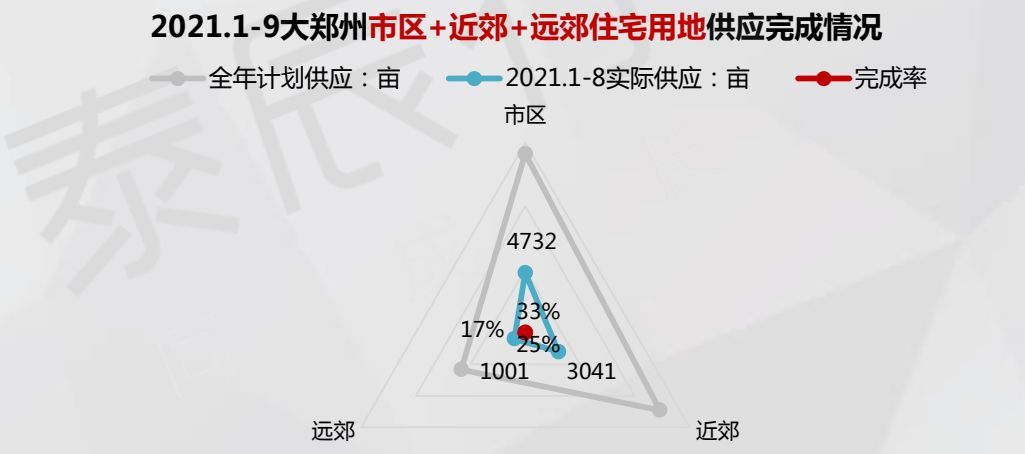
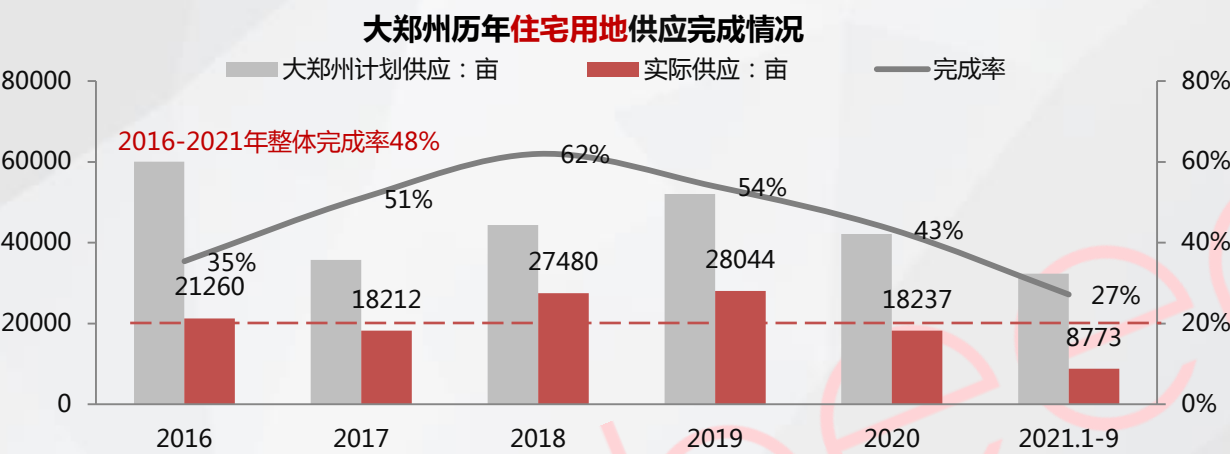
□ 政策

全国层面，央行货币政策委员会三季度例会首提房地产市场，特别提出“两个维护”来稳定房地产市场；月底央行、银保监会召开会议，释放维稳信号，未来短期内住房信贷政策将出现边际改善（主要体现为按揭额度和放款时间将有改善），房企融资端仍延续收紧态势；

地方层面，郑州房贷利率再上调，部分银行首套房贷利率上浮至6.37%，目前处全国高位，对刚需客来说，利率上调导致购房成本增加，打击客户积极性。

房地产市场
 土地市场/大郑州供销价/二批次供地延期至10月中旬，2021.1-9供地完成率仅27%

为保持楼市供需两端平衡发展，2021年大郑州土地供应随之减少，其中市区及近郊为主力供地区域，计划供地量微降，远郊计划供地量遭腰斩；截止目前经开区（65%）、金水区（41%）、高新区（41%）供地完成率较高



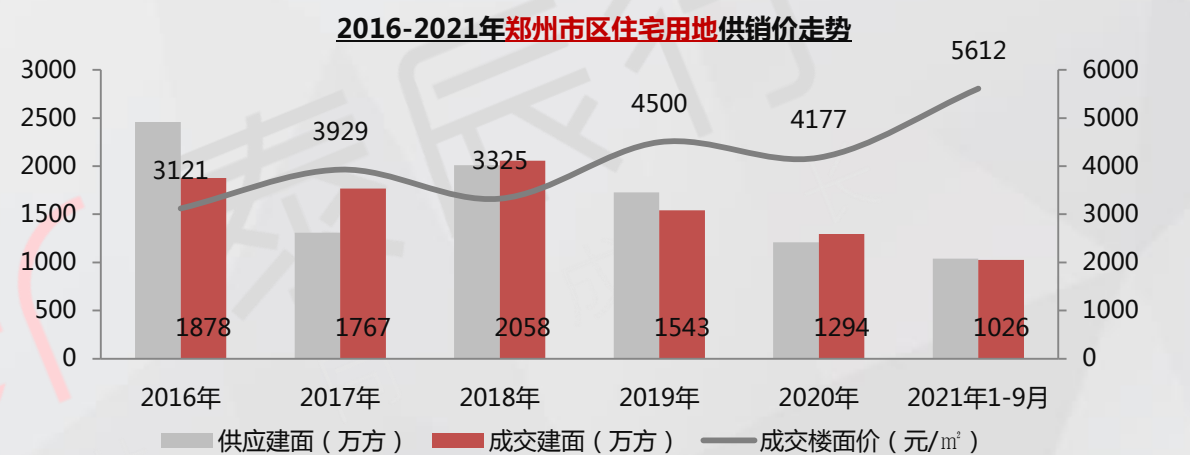
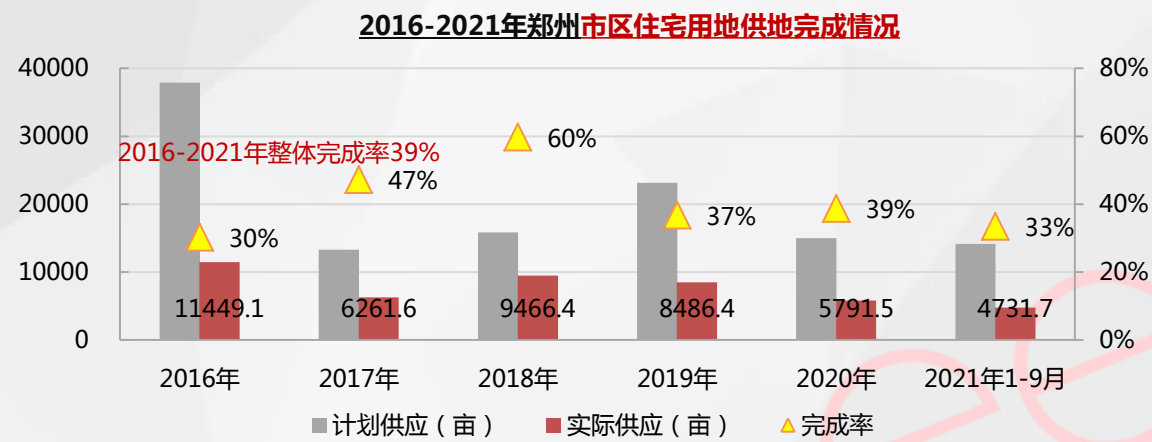
供地计划：亩

	市区	近郊	远郊	大郑州
2020年	14966	13180	14002	42148
2021年	14150	12294	5849	32293
同比	-5%	-7%	-58%	-23%

数据来源：公共资源交易中心；实际供地与计划供地数据保持一致，均包含安置用地；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）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

房地产市场/市区/
 虽二批次供地延迟，但已超去年同期水平

2021年受核心地块及公开地影响，楼面价抬升，虽二批次供地延迟，但供销水平已超去年同期水平；截止目前整体供地计划完成率33%，其中经开区供地完成率最高达65%，二七区供地完成率最低8%



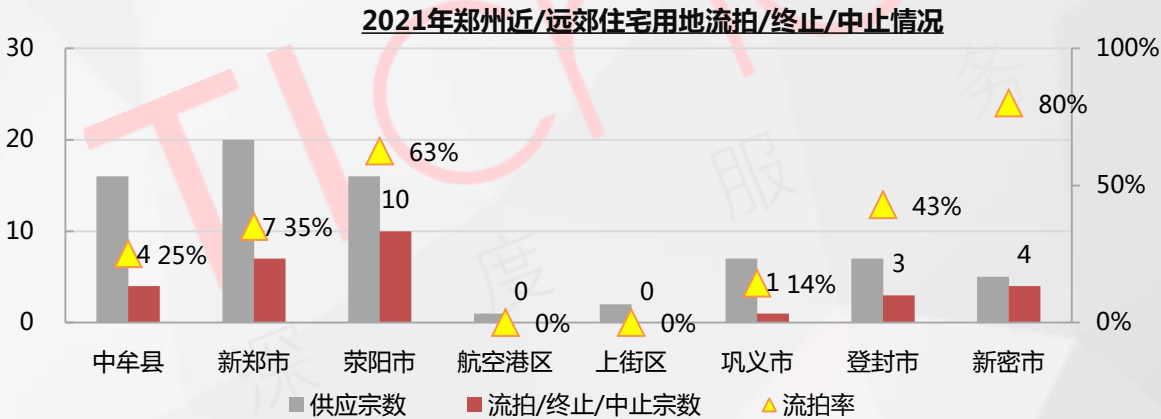
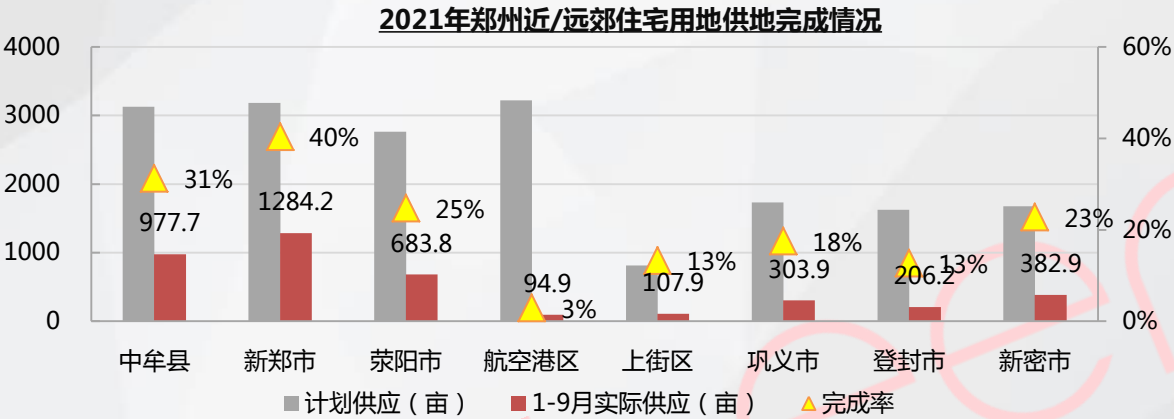
郑州市区 商品住宅用地	供应建面 (万方)	成交建面 (万方)	楼面价 (元/㎡)	金额 (亿元)
2020年	1208	1294	4177	541
2020年1-9月	779	917	4231	388
2021年1-9月	1041	1026	5612	576
累计同比	34%	12%	33%	48%

2021年郑州市区 住宅用地供应计划及年度完成情况 (单位: 亩)				
行政区	计划出让住宅用地	2021年1-9月供应量	未供应量	完成率
金水区	2190.8	892.4	1298.4	41%
二七区	1427.3	116.8	1310.4	8%
管城区	1385.9	291.2	1094.7	21%
惠济区	1901.3	588.3	1312.9	31%
中原区	1437.6	549.2	888.4	38%
高新区	1852.4	766.1	1086.3	41%
经开区	1410.6	912.6	498.0	65%
郑东新区	2543.6	615.1	1928.4	24%
合计	14149.5	4731.7	9417.5	33%

数据来源：公共资源交易中心；实际供地与计划供地数据保持一致，均包含安置用地；泰辰市场监控中心
 数据范围：包含市内八区

土地市场/近远郊/新郑/中牟供地完成率靠前，新密/荥阳/登封流拍率较高

近远郊区域中，新郑/中牟供地完成率靠前，完成率在31-40%，荥阳/新密/登封流拍率较高；今年近远郊整体供销均有收缩



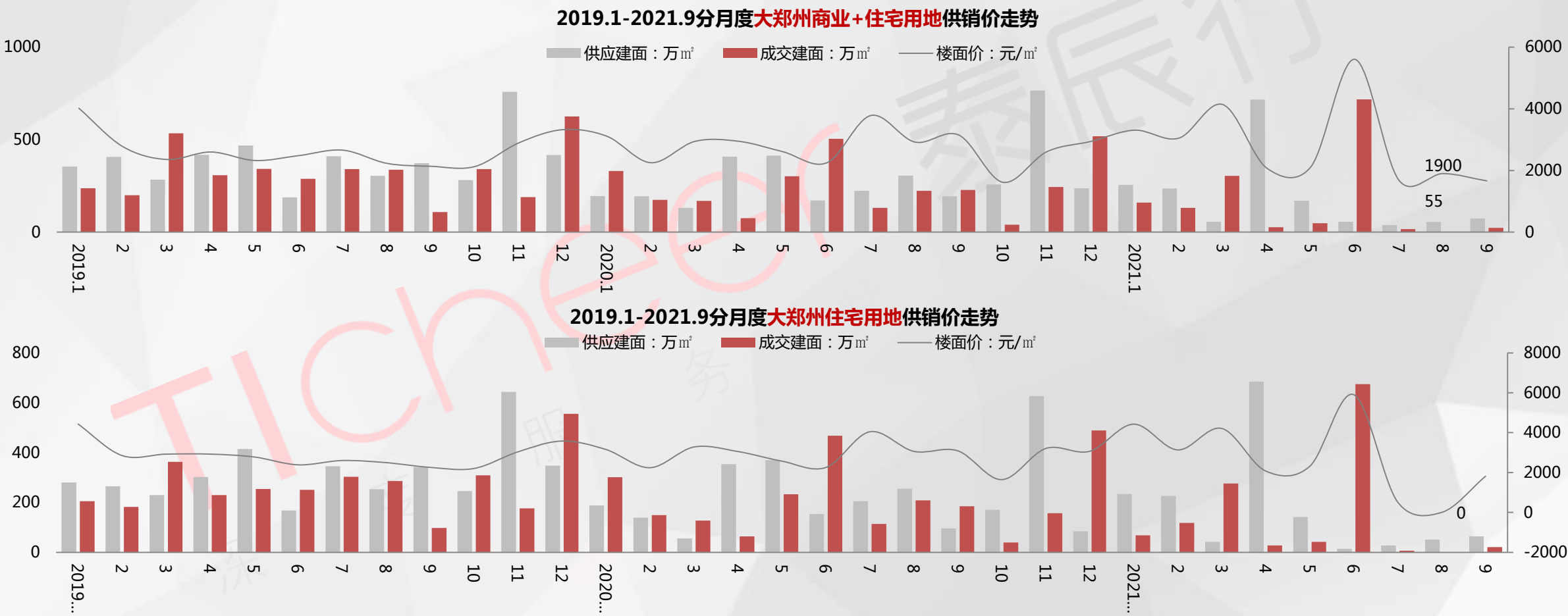
近郊 商品住宅用地	供应建面 (万方)	成交建面 (万方)	楼面价 (元/m²)	金额 (亿元)
2020年	1384	1198	2004	240
2020年1-9月	851	790	1893	149
2021年1-9月	463	298	2377	71
累计同比	-46%	-62%	26%	-52%

远郊 商品住宅用地	供应建面 (万方)	成交建面 (万方)	楼面价 (元/m²)	金额 (亿元)
2020年	732	531	1814	96
2020年1-9月	578	428	1840	79
2021年1-9月	116	54	1829	10
累计同比	-80%	-87%	-1%	-87%

数据来源：公共资源交易中心；实际供地与计划供地数据保持一致，均包含安置用地；泰辰市场监控中心
 数据范围：包含近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

土地市场/大郑州供销价/供销量价持续触底

由于土拍政策持续调整，二批次集中供地再次延迟至10月中旬，大郑州经营性用地供销趋势下半年以来持续低位，9月共计供应74万 m²（环比+33%，同比-62%）；成交23万 m²（环比+735%，同比-90%），楼面价1663元/m²（环比-4%，同比-47%）



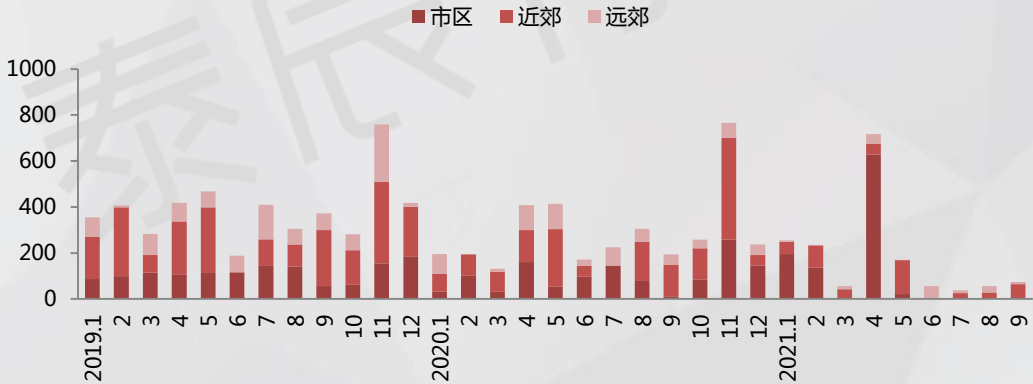
数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

土地市场/大郑州供应分析/二批次供地延迟，9月住宅用地仅郊县供应64万方

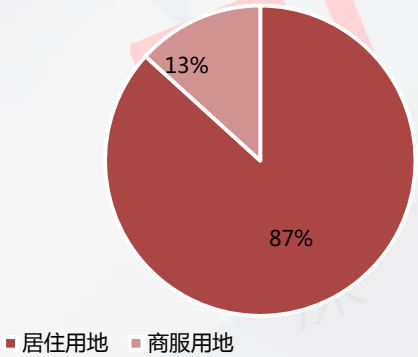
第二批次供地延期，大郑州可开发用地及住宅用地供应量持续下降：9月大郑州共计供应11宗地，合计建面74万方；其中住宅用地供应分布近郊中牟、平原新区及远郊登封、巩义，合计建面64万方，占比87%

9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	0	0	0	0
近郊	7	65	55	10
远郊	4	9	9	0

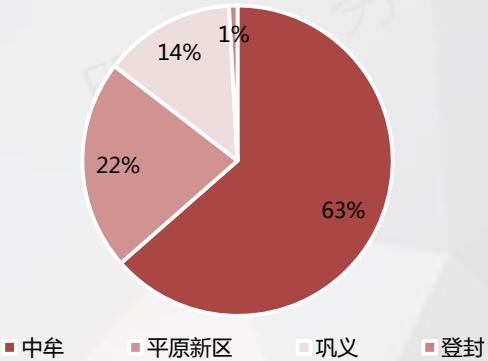
2019.1-2021.9大郑州商业+住宅土地供应分析 (万㎡)



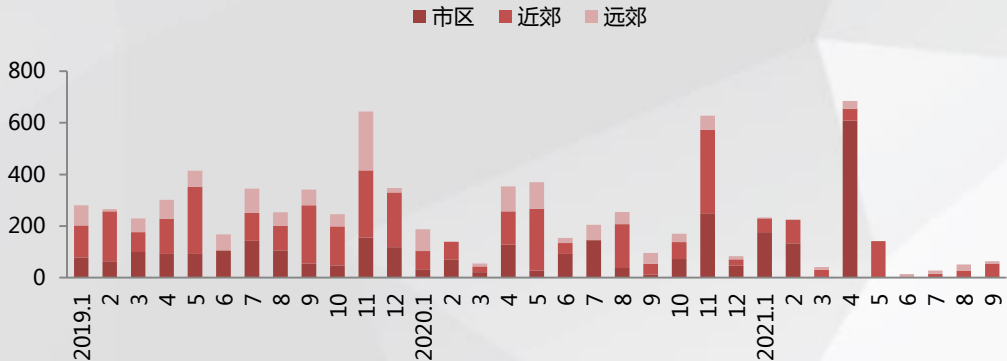
9月大郑州土地供应结构 (住宅/商业)



9月大郑州土地供应结构 (分区域住宅)



2019.1-2021.9大郑州住宅用地供应分析 (万㎡)



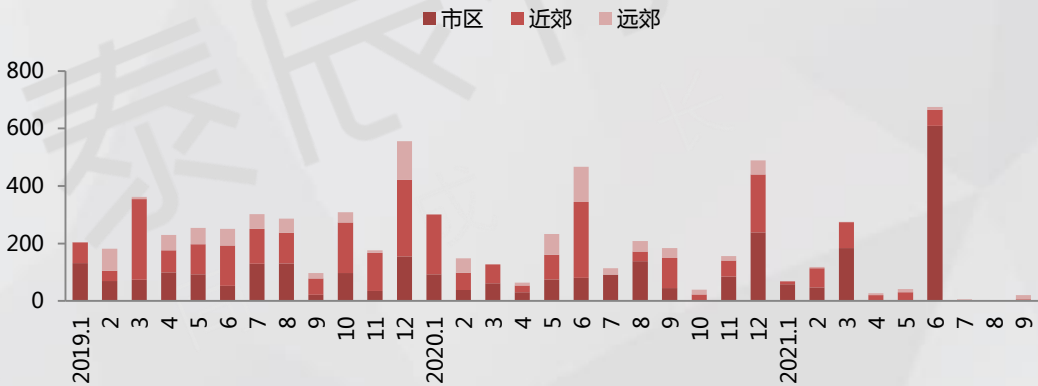
数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

土地市场/大郑州成交分析/9月仅近远郊成交3宗地块，量价持续触底

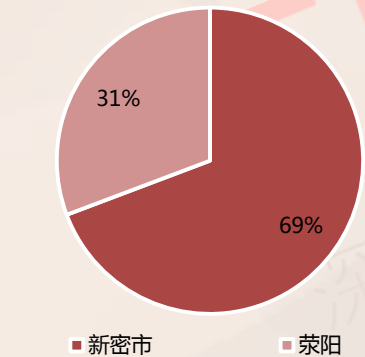
相较于6月土地集中成交，7-9月份大郑州土地成交量价大幅下降，9月共计成交3宗，为登封成交1宗商业地块；荥阳、新密分别成交1宗住宅地块

9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	1	6	6	1672	0	0
远郊	2	14	14	1880	3	570

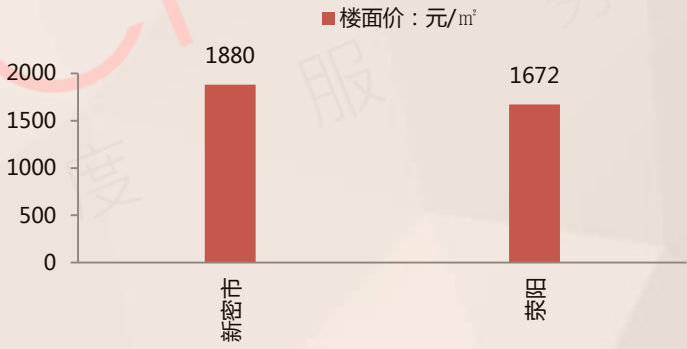
2019.1-2021.9月大郑州住宅用地成交走势 (万㎡)



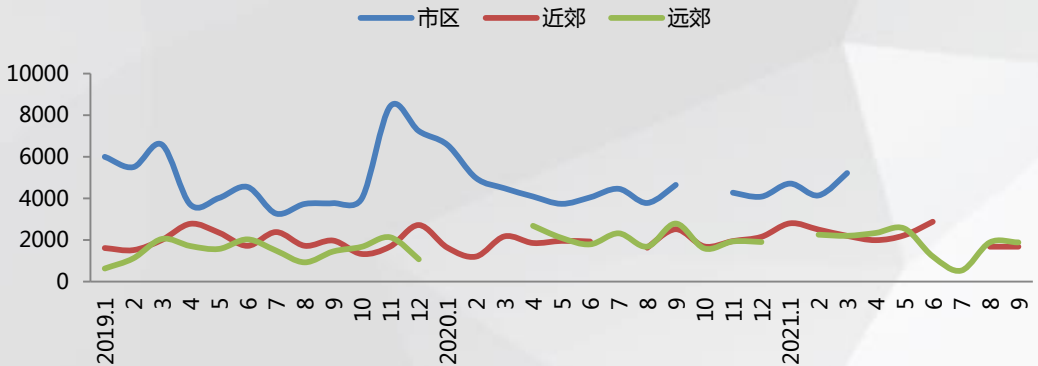
9月大郑州住宅土地成交结构 (分区域)



9月大郑州分区域住宅用地价格走势 (元/㎡)



2019.1-2021.9月大郑州住宅用地价格走势 (元/㎡)

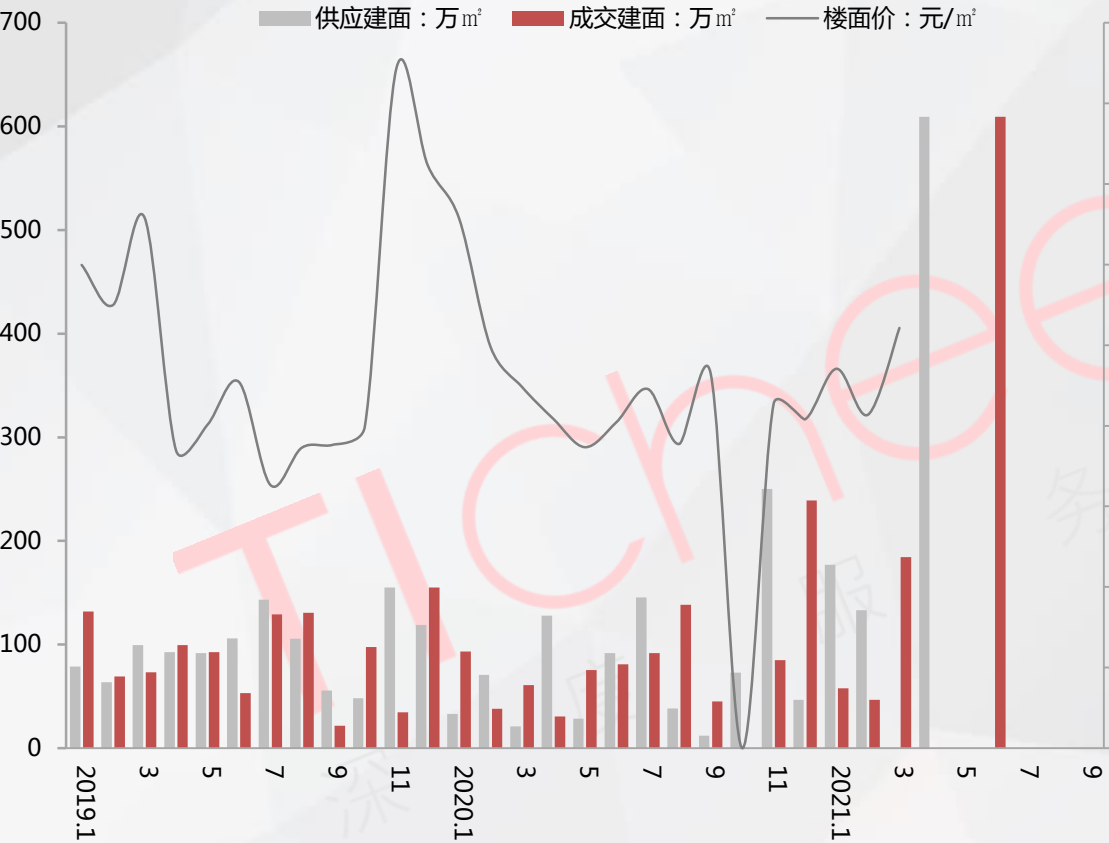


数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

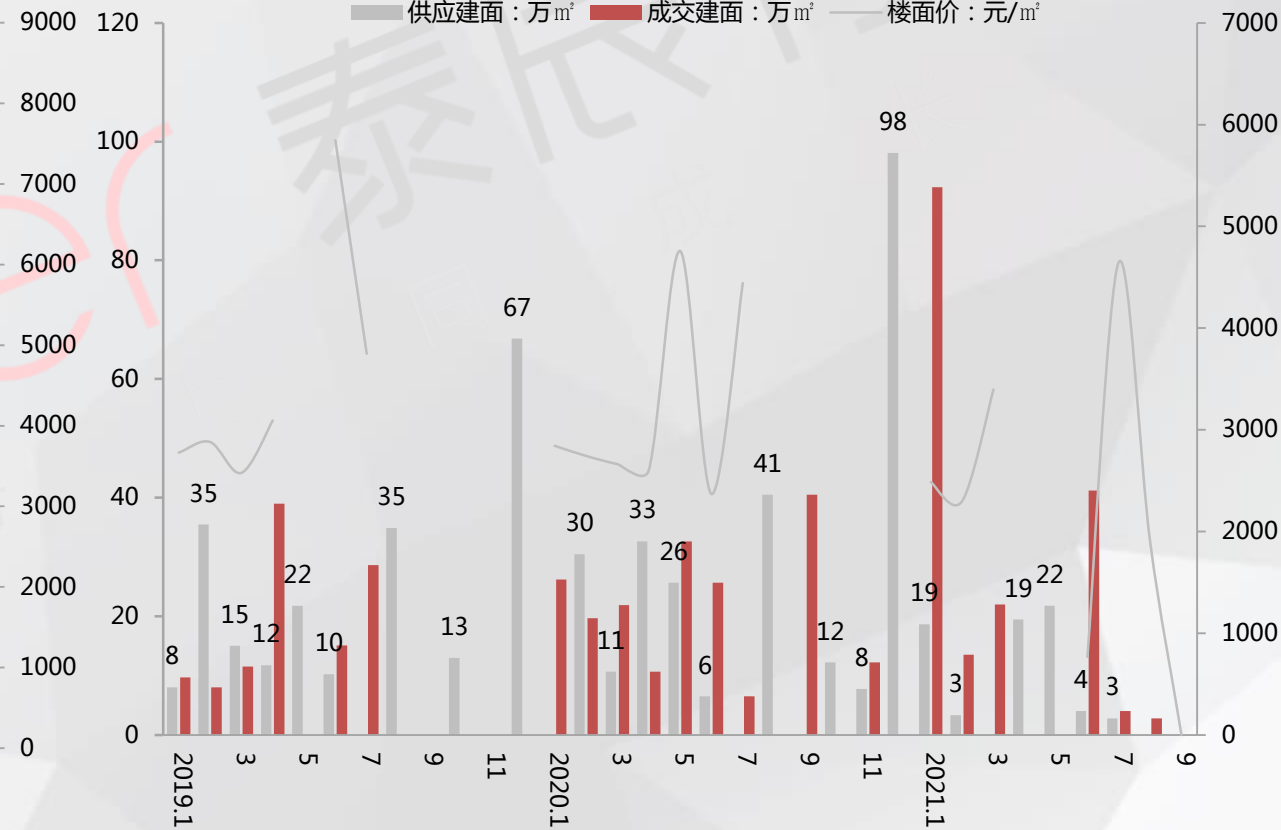
房地产市场/主城区表现/除集中供地外，近月市区土地表现冷清

9月市区无土地供销。

2019.1-2021.9分月度市内八区住宅用地供销价走势



2019.1-2021.9分月度市内八区商业用地供销价走势

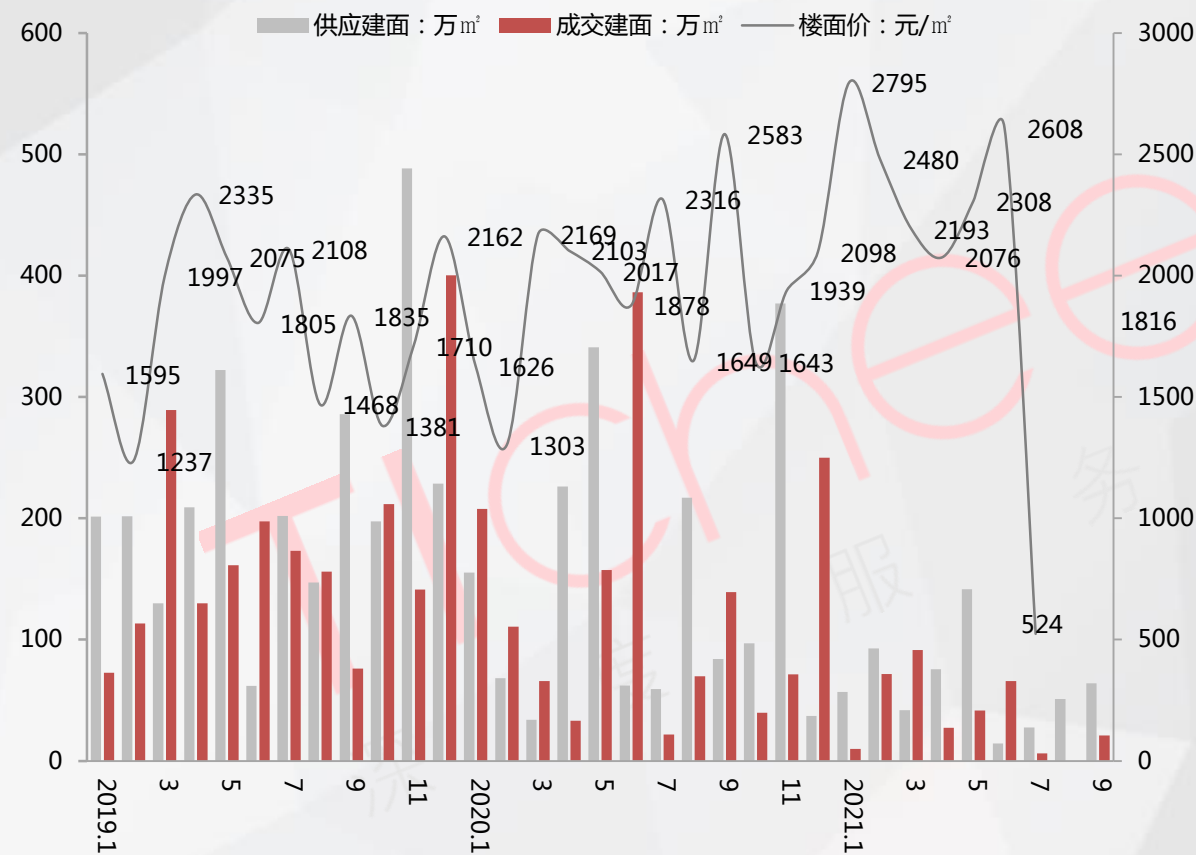


数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
 数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

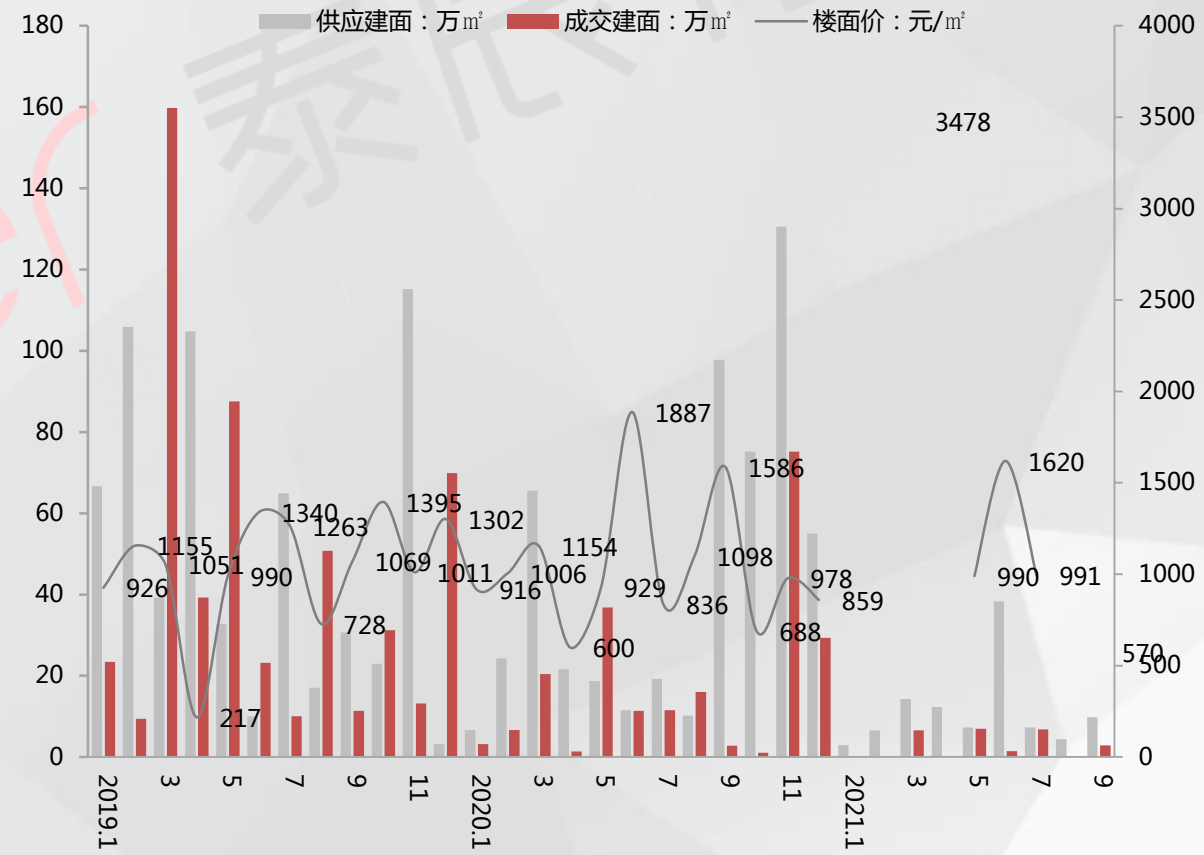
土地市场/郊县表现/商住用地供销量价环比齐升

9月近郊+远郊经营性用地供应74万㎡（环比+33%），其中商住用地供应64万㎡（占比87%），分布近郊中牟、平原新区及远郊登封

2019.1-2021.9分月度近郊+远郊住宅用地供销价走势



2019.1-2021.9分月度近郊+远郊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；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）

土地市场/大郑州房企购地/1-9月购地排名：经开区政府摘地面积居首

1-9月大郑州范围内，经开区政府、康桥、金贸投资摘地建面位居前三，主要以勾地模式拿地；万科在首批供地摘地表现亮眼，拿地面积跃居第四

2021年1-9月房企拿地排名及拿地区域分析（TOP20）						
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
经开区政府	430	93	30	695	3231	经开区（储备地块）
康桥	387	83	33	864	4033	金水区（九樾天章）、管城区（未来公元）
金贸投资	313	85	19	600	2219	金水区（郑州国际自贸港）
万科	283	53	40	1422	7548	金水区（未来时光、古翠隐秀）、二七区（理想拾光）、高新区（万科城）、惠济区（翠湾中城、理想星光）、郑东新区（公开地）
澳海	260	43	12	447	2682	新郑（澳海湖光里、澳海云熙赋）
碧桂园	256	75	29	1135	3859	高新区（碧桂园凤凰城、碧桂园云顶）、金水区（碧桂园云境）
华润	191	70	68	3555	9697	郑东新区（原银泰勾地）
信和	188	38	9	467	2336	中牟县（普罗旺世理想国）
浩创	182	26	4	210	1483	新郑市（浩创梧桐花语、浩创梧桐茗筑）
汇泉	166	52	16	977	3117	中原区（汇泉景悦城）
金茂	155	31	32	2038	10190	经开区（金茂未来府）
融创	153	25	12	798	4901	管城区（融创城六期）、惠济区（融创运河源）
禹洲	147	24	13	888	5329	金水区（禹洲朗廷玺院）
融信	143	34	12	806	3393	高新区（融信朗悦时光之城）、中原区（融信望湖宸院）
华侨城	140	19	10	722	5415	二七区（郑州华侨城）
保利	127	17	22	1738	12780	郑东新区（保利珑樾）、中牟（净地）
启迪	125	18	21	1663	11615	郑东新区（永威金桥上和溪）
金辉	121	20	4	331	1986	中牟县（金辉悠步兰庭）、新郑市（金辉悠步云庭）
龙湖	120	20	6	514	3082	中牟县（雅宝龙湖·春江天玺/天越）
中海	119	14	34	2865	25280	郑东新区（中海北龙湖筑）

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）

土地市场小结

□ 大郑州

随着目前供销主力向主城集中，郊县土拍市场持续遇冷。大郑州截止9月今年整体供地完成率仅为27%。

郑州市区2021年受核心地块及公开地影响，楼面价抬升，一批次供地后，整体供销水平已超去年同期水平，主城经开区、金水区、高新区、中原区完成率相对较高，均超整体水平线。郊县土地市场偏冷，荥阳/新密/登封流拍率较高

截至10月12日，全国年内第二批集中土拍中，已完成土地出让的15个重点城市共撤拍121宗地块，流拍65宗，合计共186宗。典型城市上海及杭州二批次土拍差强人意，从典型城市土拍效果来看，房企土拍热情普遍减弱，流拍增多，本地平台公司托底增多。

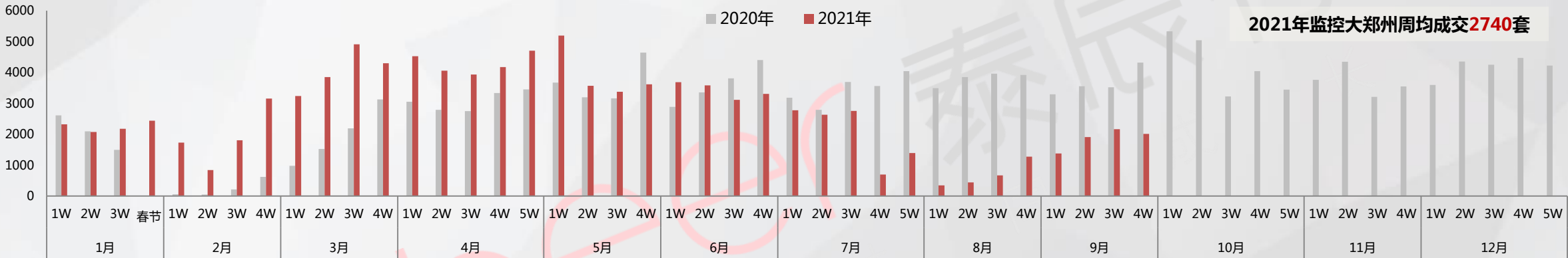
□ 房企拿地

大郑州范围1-9月购地中，经开区政府、康桥、金贸投资摘地建面位居前三，主要以勾地模式拿地。现阶段政策趋紧，楼市下行双压下，房企前端融资压力及二线销售不畅，反馈到拿地层面，郑州二批次土拍预计房企拿地积极性不高，主要以城改项目后期地块为主，不排除部分地块流拍，本地平台公司托底；同时一批次高价摘得净地的房企会持观望态势，后期参与积极性不高。二批次土拍遇冷传导至市场层面，房企促销会伴随至年底

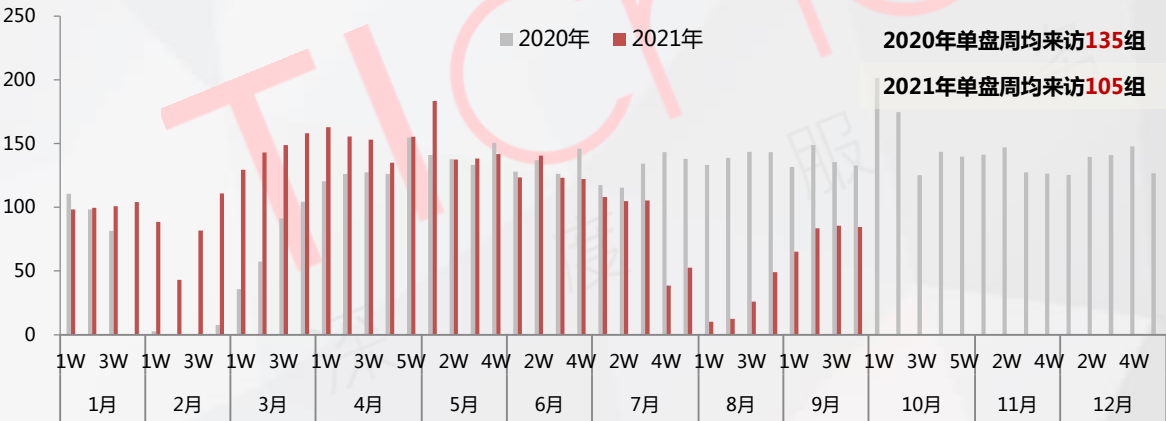
楼市表现/市场热度/ “金九” 平淡开局，回升疲软，恢复至同期5成

9月大郑州合计成交7459套房源，占去年同期14684套约51%，从单盘均值来看：单盘周均来访量80组，（环比+226%，同比-42%），单盘周均成交量6套（环比+168%，同比-49%）恢复仅达5成左右

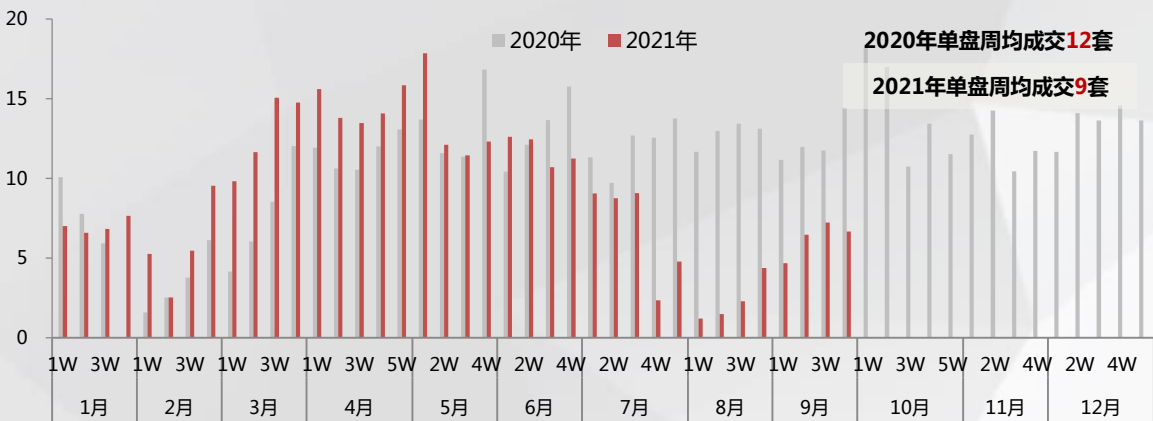
2020-2021.9大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020-2021.9大郑州周度单盘平均来访量走势图



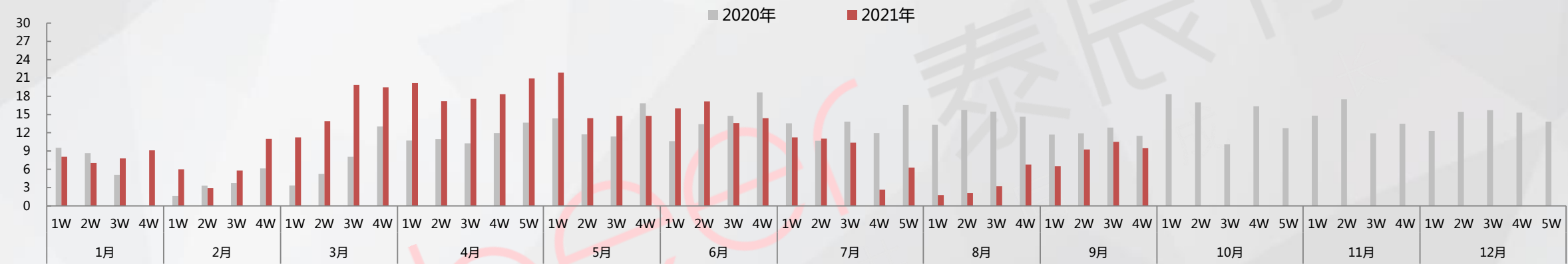
2020-2021.9大郑州周度单盘平均成交量走势图



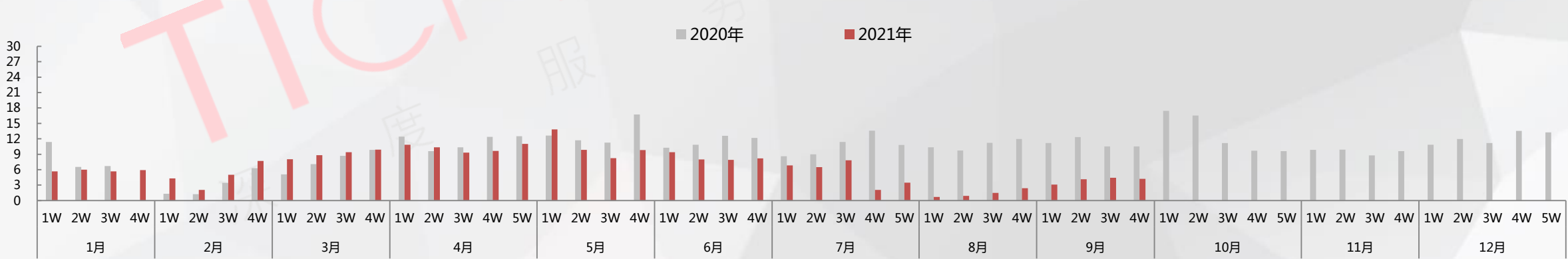
楼市表现/市场热度/市区郊区分化拉大，市区恢复至同期7-8成，郊区恢复3-4成

市区项目单盘周成交9套，（环比8月+157%，环比6月-42%；同比-26%），近郊单盘周均成交量4套（环比+190%，环比6月-64%；同比-64%），楼市修复阶段，叠加中秋营销加码，环比回升显著，但同比预期不足。客户预期较低背景下，市区表现相对稳定，郊区表现低迷

2020-2021.9市区周度整体成交量（套）走势图



2020-2021.9近郊周度整体成交量（套）走势图

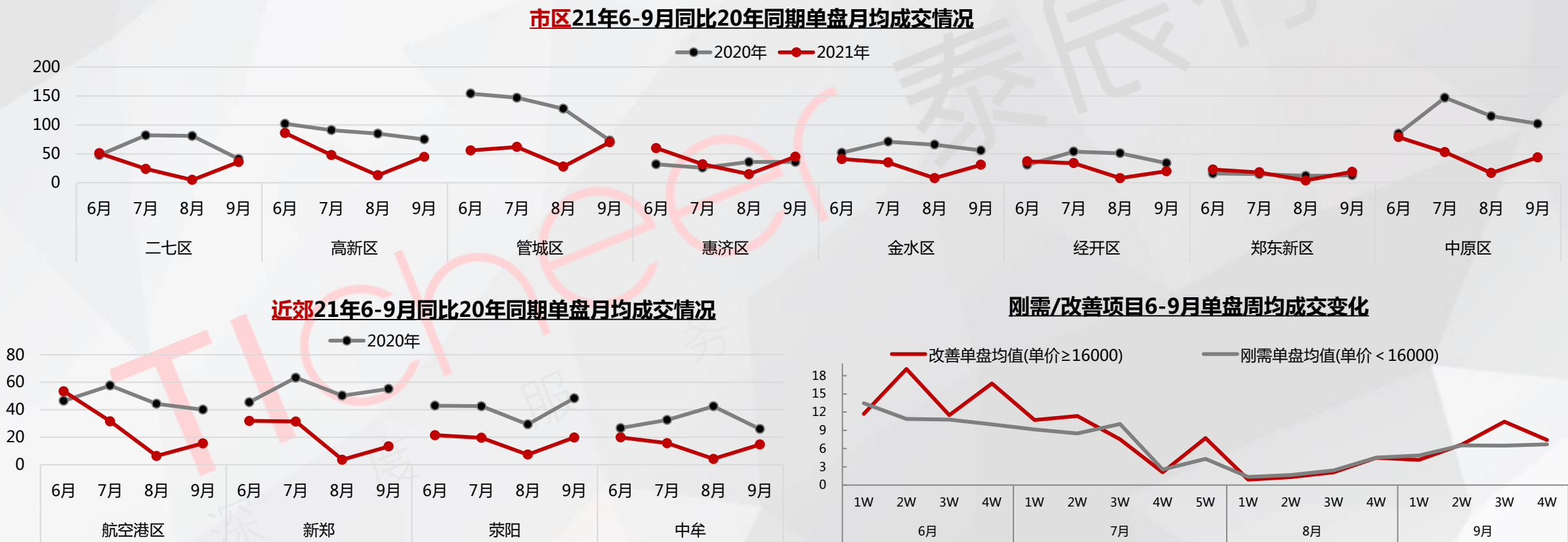


数据来源：泰辰行技术中心；范围为市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区

楼市表现/市场热度/中秋假期惠济、中原区释放特价房刺激，成交量显眼

市区：案场全面开放，对刚需片区惠济/二七/管城/高新影响较大，单盘月均成交回暖较为明显；

近郊：封控全面解除，单盘月均成交呈上升趋势；港区及新郑上升幅度超过其他片区



数据来源：泰辰行技术中心；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/ 榜单排名中，管城项目占据三分之一

海马公园9月首开高去化，项目榜单排名第一位，碧桂园西湖、新城郡望府紧随其后；TOP3门槛208套，环比+22%，top5门槛在176套，环比+63%，热销项目多集中在市区管城/高新以及金水区，近郊新城郡望府降价+加推成交量大幅提高



2021年9月各项目实际认购排名

TOP15	项目名称	区域	销售金额 (亿元)	认购套数	认购价格	促进成交政策
1	海马公园	郑东新区	8.17	246	毛坯高层26000-28000	认筹5万抵8万，首付30%无优惠，60%优惠2%，全款优惠5%
2	碧桂园西湖	高新区	2.58	211	高层毛坯13500-14200	首付分期：首付10%，分36个月（开发商贴息12个月）分銷：链家，佣金1%；贝壳，佣金1.5% 优惠方式：按揭付款98折、自付3天95折、认购95折、按时签约99折，员工自购额外4个点
3	新城郡望府	荥阳	1.83	208	毛坯高层7800；洋房8500	限时专属购房特惠10%，特价房限时秒杀，案场抽奖；新城吾悦广场开业发布会+新悦科学实验课堂A1地块5号楼加推，78折+3万优惠，单价6500元/㎡
4	融创城	管城区	4.41	176	精装高层15600；精装洋房20000-21000	优惠：2万定房优惠2%，按揭2%，一次性多1%优惠，三天内签约优惠1% 分期：首付最少15%，剩余两年24次，无息（第三方平台，可组合贷）
5	谦祥世茂万华城	高新区	2.21	176	三期毛坯高层13500、五期毛坯高层12300	五期工抵房100套，均价11000-11500；分銷贝壳：58，房友，4%；置业顾问奖励自然访3000；全民渠道1000
6	康桥天樾九章	金水区	3.79	160	东苑毛坯高层18500	1万定存，日进斗金优惠2万；5000元升级入会，再优惠5万；线上选房减1万，额外减2万；50万验资优惠2%；按时签约1%，团购优惠3%，开盘1万车位券+1%；一次性额外优惠6%
7	融创御湖宸院	中原区	2.80	153	精装高层14500-15300	在售房源成交返现（89/93㎡返10万、103/108㎡返16万、134/143㎡返22万，扣7.8%个税30天内返到个人账户）分期：首付10%，剩余1年12次付清/首付15%，剩余1年分4次；分銷：贝壳，佣金2.6-3.6%
8	融创运河源	惠济区	2.32	145	精装高层13000-15500；精装洋房标准层17000-18000	验资优惠4%，赠送美的中央空调；开盘优惠1-2%
9	碧桂园凤凰城	中原区	2.07	139	二期精装高层15200	云认购额外优惠1%
10	康桥未来公元	管城区	1.58	136	三期精装修14000-15000	购房加3万赠送车位（负二限定区域），15个名额；10套工抵房：13200元/㎡
11	泰宏建业国际城	二七区	1.73	135	高层毛坯13500-14000	分期：首付2万，剩余2023年交房前付清；分銷：贝壳、金屋、知然，佣金2%+25000
12	新城时光印象	管城区	2.30	126	高层精装修16200-17900	加推新房源价格下调至15500-16300
13	碧桂园名门时代城	管城区	1.48	115	六期锦园精装修12800-13000	按揭3个点，按时付款2个点，按时签约1个点一次性7个点，每天3套一口价房源
14	保利天珺	经开区	2.65	90	毛坯高层19000，毛坯小高23500	最高优惠5%，143㎡户型额外优惠2万元，无分期，9.16-9.30老带新成交送5000元物业费抵用券
15	鑫苑国际新城	管城区	1.50	89	精装16250-16500；毛坯14100-16200	1万认筹抵2万，正常首付优惠2%，认购1%，按时签约1%，125㎡及以上送车位；分期：首付10%，剩余2年4次

数据来源：泰辰行技术中心；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/推盘表现/开盘项目增多，推货追平年中

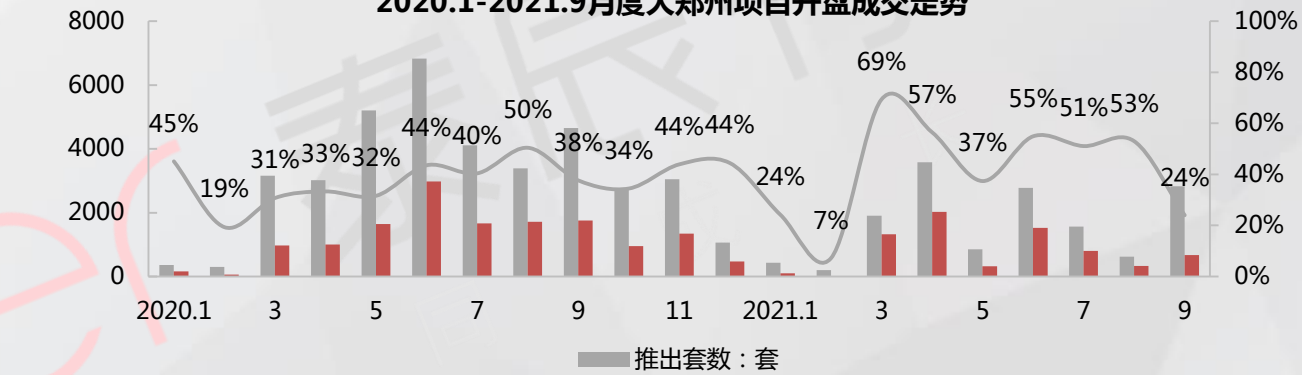
多个项目开盘时间不断延迟，为稳固客户，抢节点销售，多集中在中秋假期开盘。

海马公园高层毛坯26000-28000元/㎡；康桥天樾九章高层毛坯均价18500元/㎡（保利海德公园精装小高层18500-19000元/㎡；瀚宇天悦城毛坯高层21000元/㎡）

9月开盘项目分布



2020.1-2021.9月度大郑州项目开盘成交走势



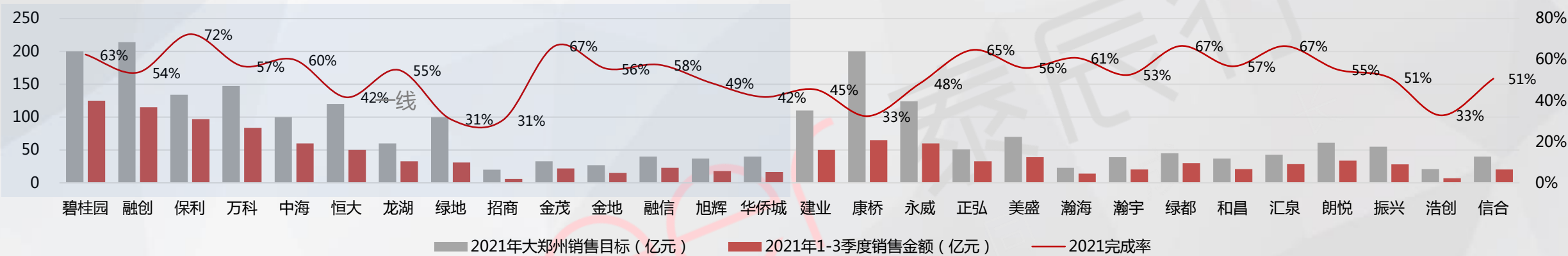
2021年9月开盘项目信息汇总

类型	项目名称	装修情况	成交均价（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
开盘	美盛教育港湾二期	毛坯	高层19500	464	33	7%
	正弘中央公园	毛坯	标准层8950，顶底层8150	142	15	11%
	海马公园	毛坯	高层26000-28000	262	196	75%
	美盛金水印	精装	高层22500	408	65	16%
	鑫苑国际新城紫金府	精装/毛坯	精装16250-16500；毛坯14100-16200	200	54	27%
	万科民安理想星光	精装	高层14900	297	13	4%
	朗悦公园府五期	毛坯	高层15700	128	37	29%
	瀚海光辉城市	毛坯	高层6300	223	15	7%
	兴港永威观樾	毛坯	洋房8600	337	20	6%
	康桥天樾九章	毛坯	高层18500	232	160	69%
	雅宝龙湖·春江天玺	毛坯	高层8400 别墅16000-22000	135	64	47%
	合计			2828	672	24%

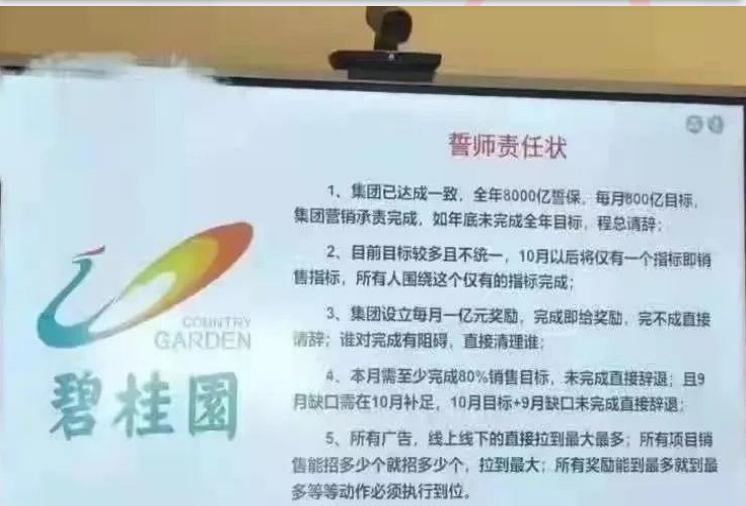
楼市表现/房企营销/目标高压，房企促销决心增强，营销周期较往年拉长

截止到今年9月，房企业绩目标普遍完成率在50%左右，四季度目标冲刺任务艰巨。碧桂园打响银十促销第一枪，融创多项目直降促销收割刚需客，节日营销节点拉长

2021.1-9月房企大郑州销售目标完成率



典型房企：碧桂园提前冲刺，抢收客户



典型房企：融创多盘联动，降价刺激

项目	促销形式
融创城	10月3日推出促销政策，主要针对98㎡，非标准层（如1-3层和14、18层等），特价房价格13000多， 降价1500-2000元/㎡ 10.1-10.7成交经纪人可领10000元购物卡
融创运河源	4号调整的降价策略，1.2万元/㎡ 精装修经纪人1万元购物卡， 降价1500-2000元/㎡
融创空港宸院	特价房洋房7500， 原价9500-10000，降价2000元/㎡
融创御湖宸院	35套特价房，93㎡一口价125万，精装单价13400元/㎡， 降价600-1600元/㎡

营销节点：前后周期拉长



楼市表现/房企营销/热销榜单项目以价换量力度增大，普降促销为主要促销手段

表现到具体项目营销上，各项目于节日发力，中秋假期TOP成交以特价房叠加额外优惠或送车位的形式为主，国庆在此基础上加码，主流项目普降让利，优惠力度超往期

中秋期间（9.19-9.21）住宅项目成交套数TOP15

热销项目促销特点：特价房为主，送车位辅助成交，加推项目优惠延续

排名	项目名称	区域	认购套数	原价	价格变动
1	谦祥世茂万华城	高新区	53	三期13500 五期12300	降价300
2	碧桂园西湖	高新区	42	精装15500 毛坯13700	无
3	朗悦公园府	高新区	37	15700	无
4	万科民安理想星光	惠济区	37	14900	开盘优惠持续
5	康桥未来公元	管城区	36	14500	特价房11200，加3万送车位
6	融创城	管城区	36	高层精装15600 洋房精装20000-21000	特价房高层14000 洋房18500
7	鑫苑国际新城紫金府	管城区	36	精装16250-16500元/㎡ 毛坯14100-16200元/㎡	开盘优惠持续，125㎡及以上送车位
8	保利天汇	经开区	35	19500	全民推荐佣金5000元/套起，最低一成首付，8.8元购10000元优惠券
9	保利海德公园	金水区	34	18500-19000（17#15000）	加推
10	康桥山海云图	高新区	29	12800	20套限定房源，加2万送车位
11	融创御湖宸院	中原区	27	14500-15300	特价13000送车位
12	锦艺旭辉一江雲著	惠济区	27	标准层18500-21000	加推
13	兴港永威观樾	航空港区	27	8600	开盘优惠持续
14	碧桂园名门时代城	管城区	26	13000	特价房12800
15	碧桂园凤凰城	中原区	23	15200	特惠15000

国庆期间（10.1-10.7）住宅项目成交套数TOP15

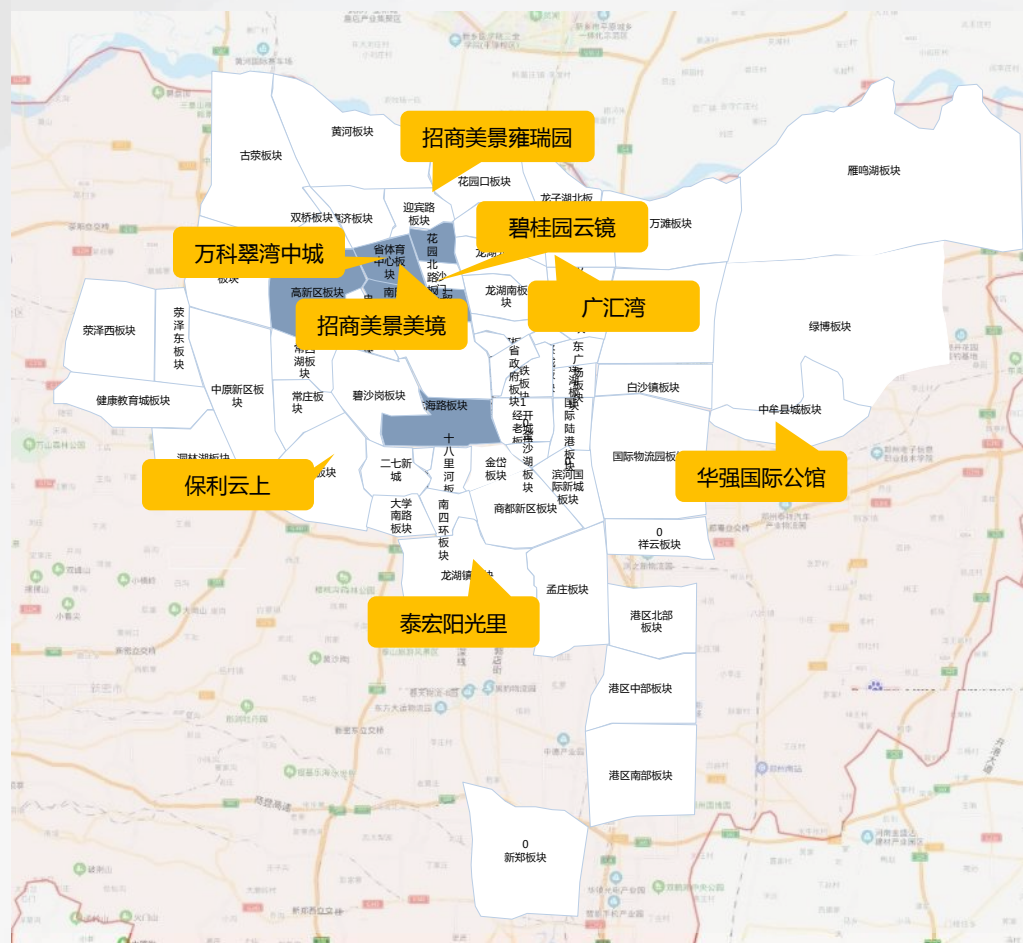
热销项目促销特点：直接降价，热销项目降幅1500-2000

排名	项目名称	区域	认购套数	原价（元/㎡）	价格变动
1	路劲正荣悦东园	经开区	271	高层精装8700-9300	降价1500元/㎡
2	绿都青云叙	惠济区	185	3期毛坯小高层14500-14900	降价2000元/㎡
3	碧桂园西湖	高新区	135	高层毛坯13500-14200	降价1100-1600元/㎡
4	融创运河源	惠济区	135	高层精装15000，洋房17500	降价1500-2000元/㎡
5	融创御湖宸院	中原区	118	精装高层14000-15000	降价600-1600元/㎡
6	融创空港宸院	航空港区	116	洋房毛坯9500	降价2000元/㎡
7	新城时光印象	管城区	105	高层精装修16000-17000	/
8	鑫苑紫金府	管城区	104	高层毛坯14700，精装16200	降价2000-2500元/㎡
9	鑫苑远泽臻园	二七区	88	高层精装11500-12500	降价2500-3000元/㎡
10	碧桂园凤凰城	中原区	86	二期精装高层15200	降价2200元/㎡
11	谦祥世茂万华城	高新区	83	三期毛坯高层13500、五期毛坯高层12300	降价200-500元/㎡
12	融创城	管城区	82	高层精装14500-15000元/㎡； 洋房精装20000-21000	降价1500-2000元/㎡
13	东原阅城	高新区	81	二期毛坯14000-15000	降价1200-1500元/㎡
14	碧桂园名门时代城	管城区	78	高层精装13000-14000	降价2000元/㎡
15	汇泉东悦城	郑东新区	76	精装高层12000	降价2000元/㎡

楼市表现/开盘预告

10月份市场预计开盘项目17个，其中首开楼盘8个，多集中在金水/惠济区核心板块；其中招商/万科为改善项目，成交均价预计18500-21000万/m²；新入市项目素质及产品相对改善，进一步助力主城销量回升

2021年10月大郑州预计首开新盘分布图



区域	序号	板块	项目名称	占地(亩)	容积率	建面(万m²)	产品(m²)
金水区	1	省体育中心板块	美盛金水印	54	5.99	29	115-165m²高层
	2	龙子湖北板块	广汇湾	82	2.39	17	106-282m²高层
	3	杨金板块	万科未来时光	80	2.79	14.90	131-143m²小高
	4	龙子湖北板块	天伦城	45	1.69	6.91	98-128m²高层118-144m²洋房
	5	省体育中心板块	招商美景美境	25	2.5	5.86	94-130m²高层
	6	龙子湖北板块	碧桂园天玺湾	66	2.5	15	76-143m²小高
	7	沙门板块	碧桂园云境	84	5.19	43	97-146m²高层
惠济区	8	省体育中心板块	万科翠湾中城	93	4.2	26.2	125-144m²高层
	9	迎宾路板块	招商美景雍瑞园	80	1.49	7.4	108m²高层
	10	惠济板块	锦艺旭辉一江云著	80	2.99	22	74-153m²高层
高新区	11	高新老城区	碧桂园云顶	50	3.59	12	140-244m²高层
	12	高新老城板块	朗悦公园府	77	3.86	27.22	89-117m²高层
二七区	13	侯寨板块	保利云上	112	2.99	15.7	96-129m²高层127m²洋房
	14	二七新城板块	亚新锦绣山河大二期	25	3.5	8.17	104-166m²高层
中原区	15	常西湖板块	裕华城	33	2.99	15.26	89-106m²高层
中牟	16	中牟新城板块	华强国际公馆	58	2.2	11.24	88-129m²高层
新郑市	17	南龙湖板块	泰弘阳光里	64	2.99	19	140-244m²高层

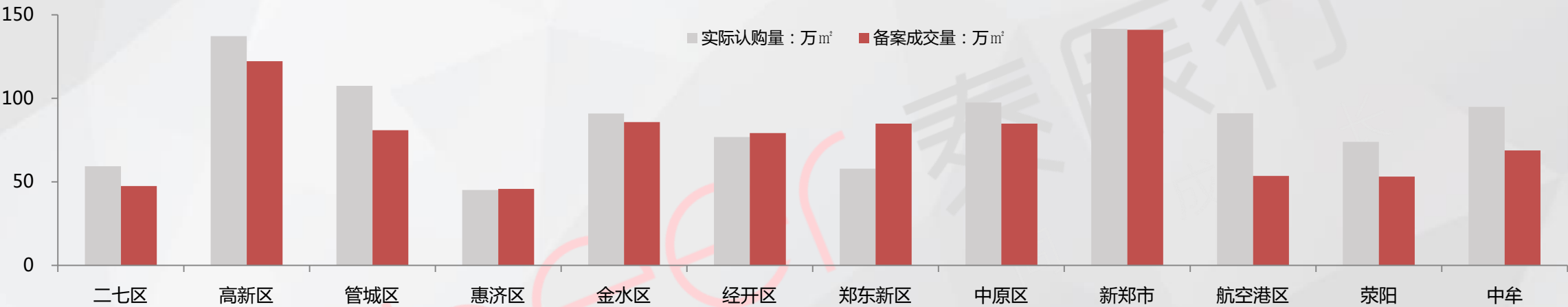
数据来源：泰辰行技术中心；范围为市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区

注：红色标注为首开楼盘

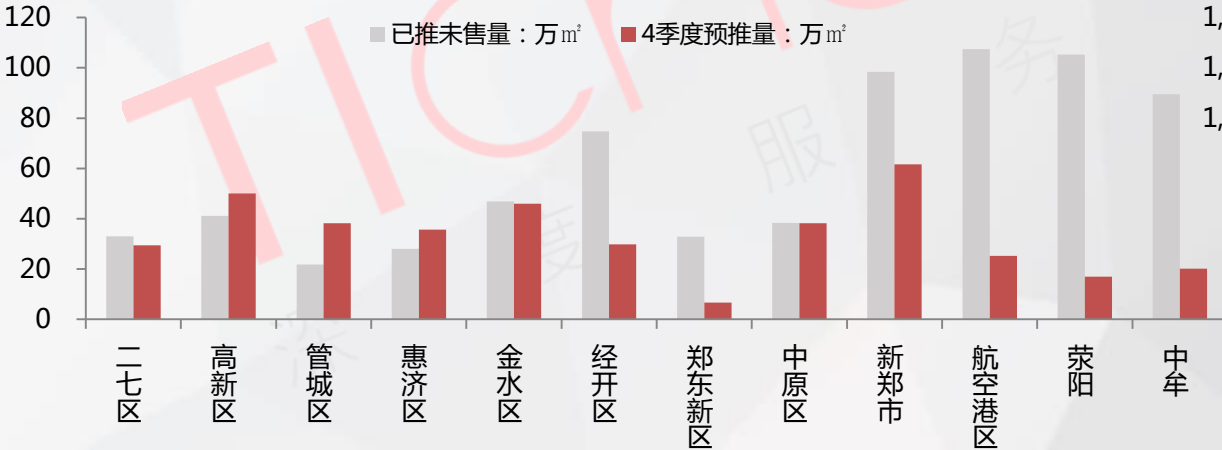
楼市表现/大郑州库存表现

市区长期库存压力整体可控，去化周期不足两年，主要分布于二七、高新及管城区；4季度预计集中推货主力区域为高新、金水区及新郑市，但郊区市场库存风险较高，其中新郑市和航空港区库存庞大，去化承压

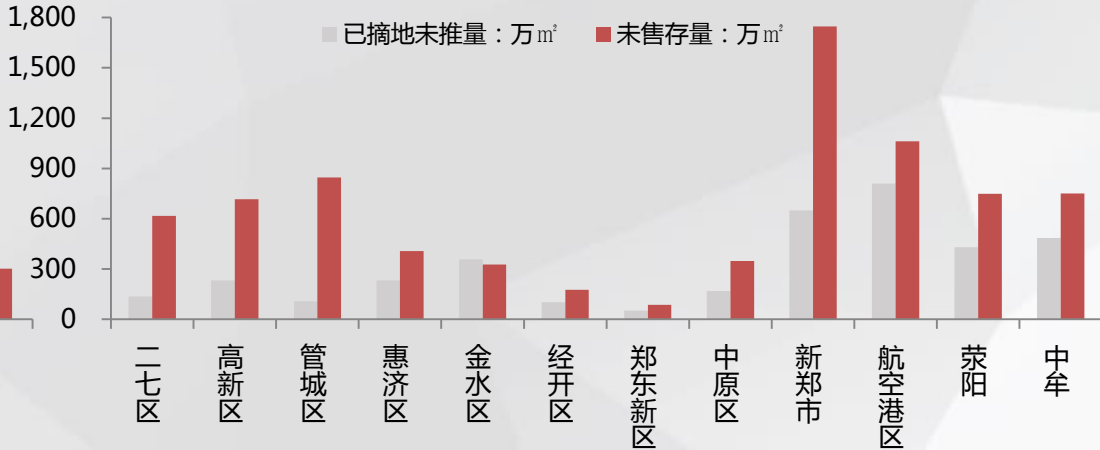
2021年1-9月市区+近郊住宅分区域住宅项目实际认购+备案成交销售情况



2021年1-9月市区+近郊住宅分区域住宅项目已推未售+4季度预推量



2021年1-9月市区+近郊住宅分区域住宅项目已摘地未推+未售存量



数据来源：郑州市房管局备案、泰辰行技术中心

□ 楼市总结

9月初各项目陆续开放，市场逐步恢复，下旬中秋及国庆预热，各项目政策力度加码。整体表现差强人意，成交数据仅恢复到同期五成水平。项目集中加推开盘，推货量追平年中，但受目前客户端预期较差影响，入市项目大都蓄客不足，开盘成交走势同比下滑29%。

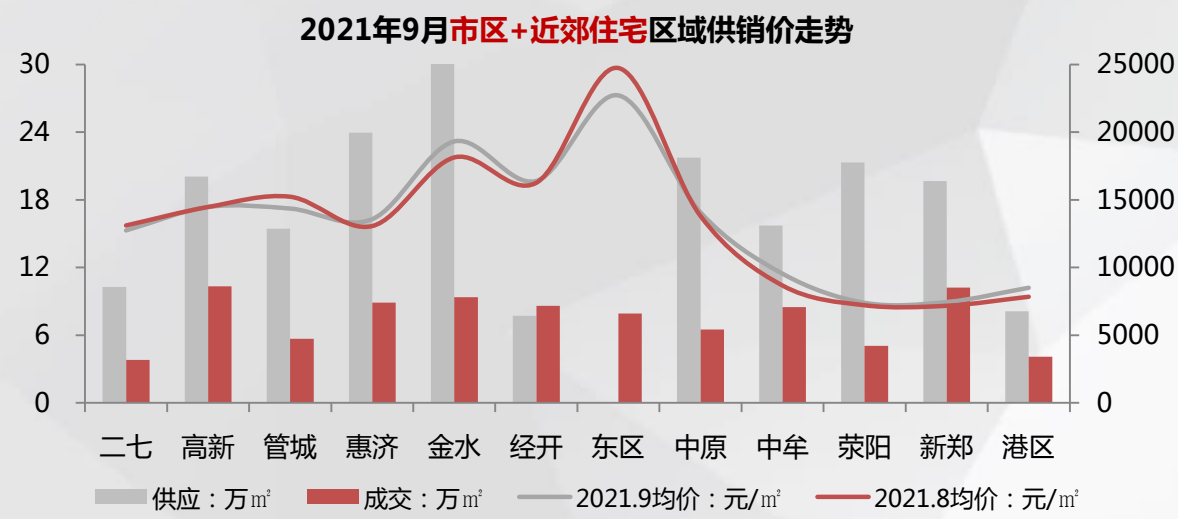
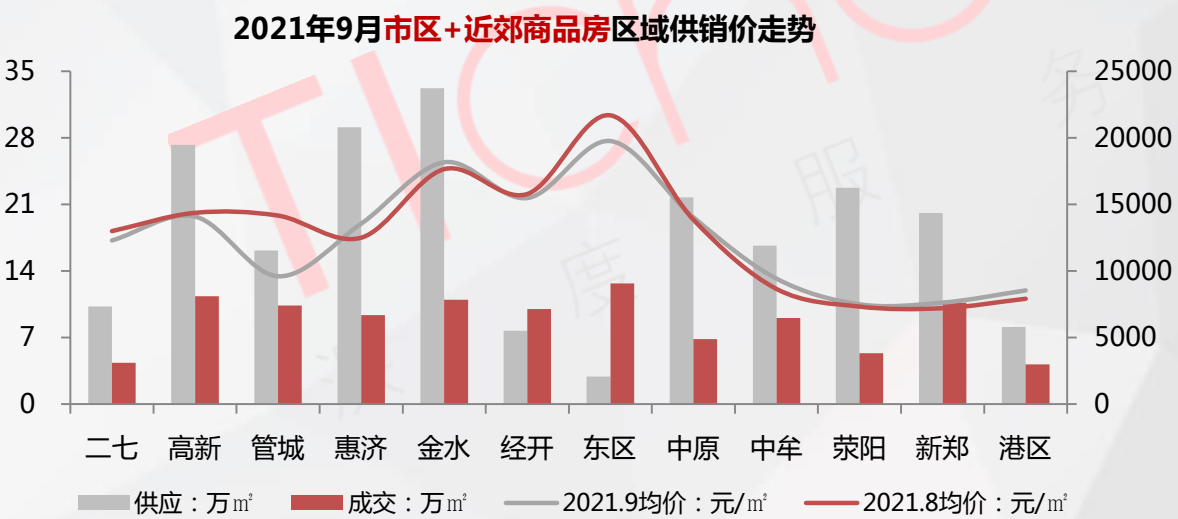
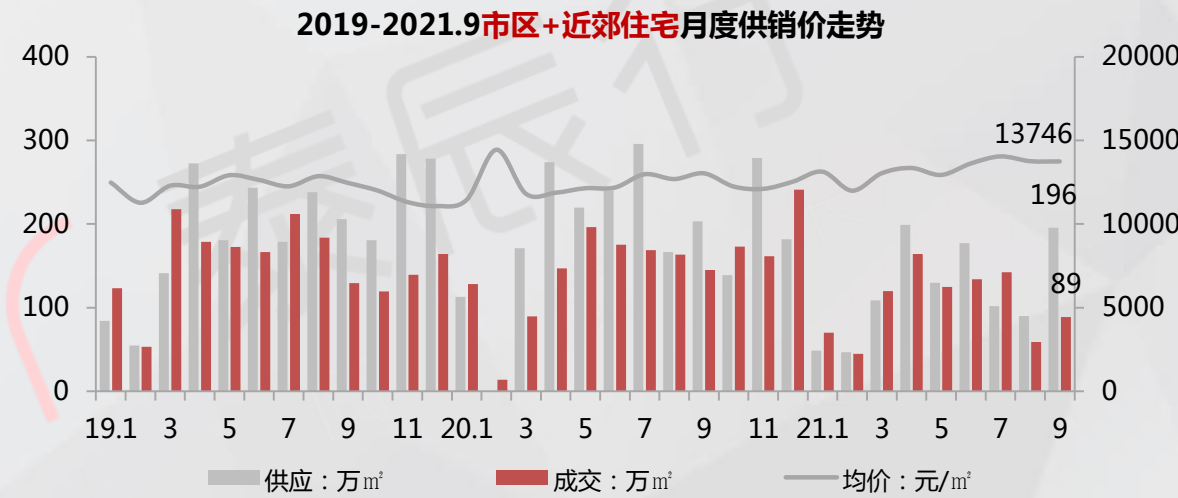
楼市“金九”，及国庆促销节点带动下，多项目不断进行营销活动刺激，三季度为传统房地产高销量期，在7-8月影响下，9月市场恢复不达预期，整个季度仅恢复到同期5成水平（2021年三季度合计成交20442套，2020年成交47175套），在此背景下，房企面临两大压力，一方面面临全年高业绩压力修补、另一方面面临市场缓慢修复的现状，经营形势较为严峻。

□ 楼市预测

目前根据市场各项目的反馈，两次节日强政策促销下，对今年前期观望未出手的累积客户吸收殆尽，国庆节后市场迅速冷却，并会持续到年底。结合目前市面上已取证未售库存分布来看，近郊库存过高去化较难，主城区经开区、金水区、高新区、中原区库存高于其他区域，预计剩余两月该类区域营销政策力度较高

商品房/大郑州商品房/供应处全年高位，成交低于去年同期

商品房供应环比上升处全年高位，成交量升价跌，住宅与商品房表现一致，近郊成交占比持续上升（占比31%环比上涨5%）致整体价格下探；分区域看，近郊价格持平，市区除东区/惠济区（和昌林与城特价房集中备案致均价下滑）外价格坚挺



数据来源：泰辰市场监控中心 备注：新郑包含龙湖镇

商品房/大郑州住宅/高新老城/绿博/惠济板块排名TOP3

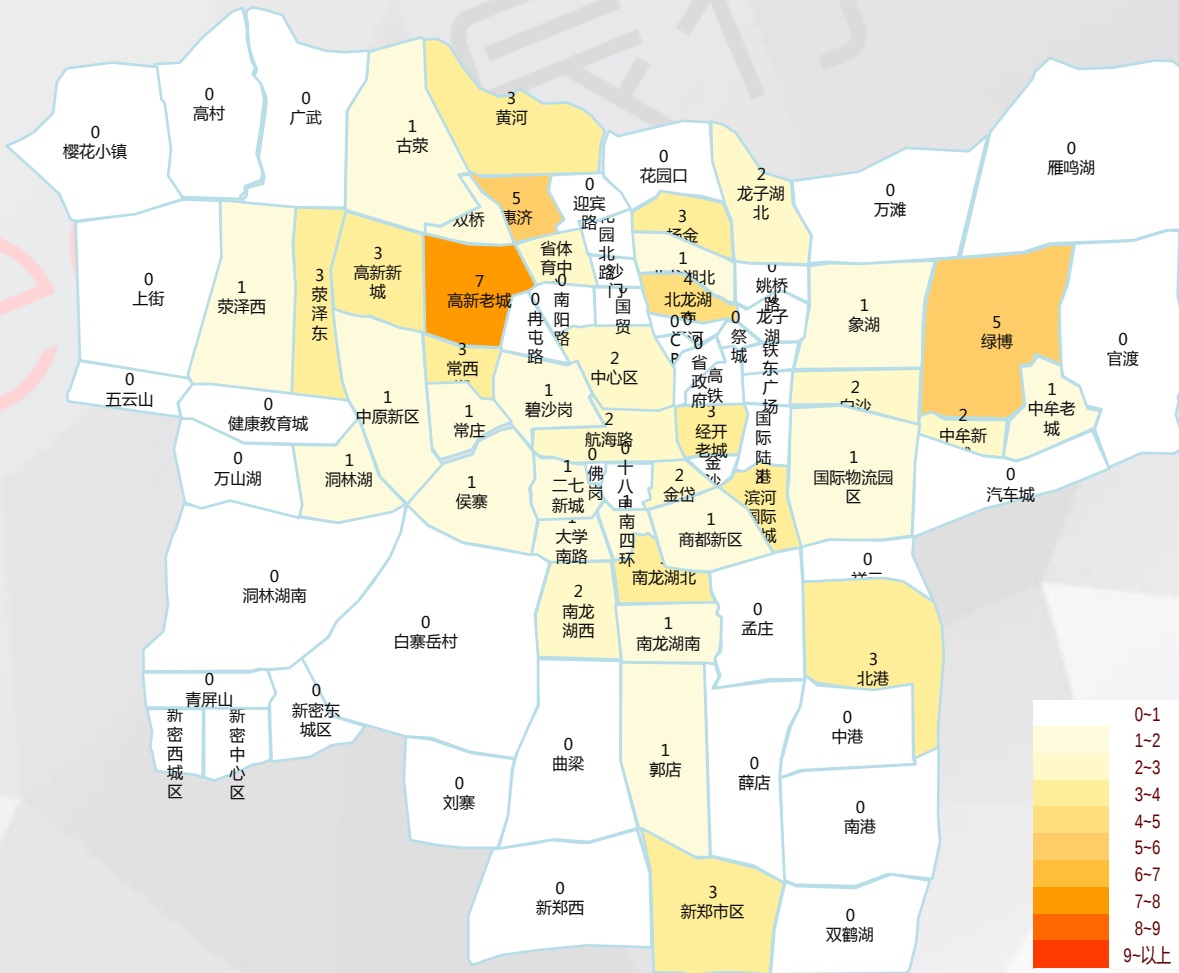
住宅成交量TOP1板块远超TOP2（2万㎡），板块间断层明显，其中高新老城板块成交6.98万㎡（其中碧桂园西湖备案3.92万㎡，东原阅城备案0.78万㎡）位居首位

2021年9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	高新老城板块	6.89	15275
2	绿博板块	4.96	10550
3	惠济板块	4.51	14707
4	北龙湖南板块	3.69	31533
5	北港板块	3.46	8666
6	荣泽东板块	3.41	7530
7	滨河国际新城板块	3.40	16880
8	经开老城板块	3.21	19029
9	杨金板块	2.98	19048
10	新郑市区板块	2.94	6510
11	高新新城板块	2.87	12975
12	黄河板块	2.79	9666
13	南龙湖北板块	2.67	9316
14	常西湖板块	2.52	14315
15	中牟新城板块	2.44	8224
16	金岱板块	2.33	15683
17	省体育中心板块	2.29	19426
18	航海路板块	2.27	15023
19	白沙板块	1.72	12040
20	龙子湖北板块	1.71	20612
21	中心区板块	1.67	18414
22	南龙湖西板块	1.52	5735
23	商都新区板块	1.43	12358
24	国际物流园区板块	1.33	9976
25	二七新城板块	1.24	13158
26	南龙湖南板块	1.22	8189
27	常庄板块	1.18	13606
28	象湖板块	1.18	13671
29	侯寨板块	1.17	12874
30	郭店板块	1.14	7508
31	大学南路板块	1.10	12329

2021年9月市区+近郊住宅各板块成交量对比

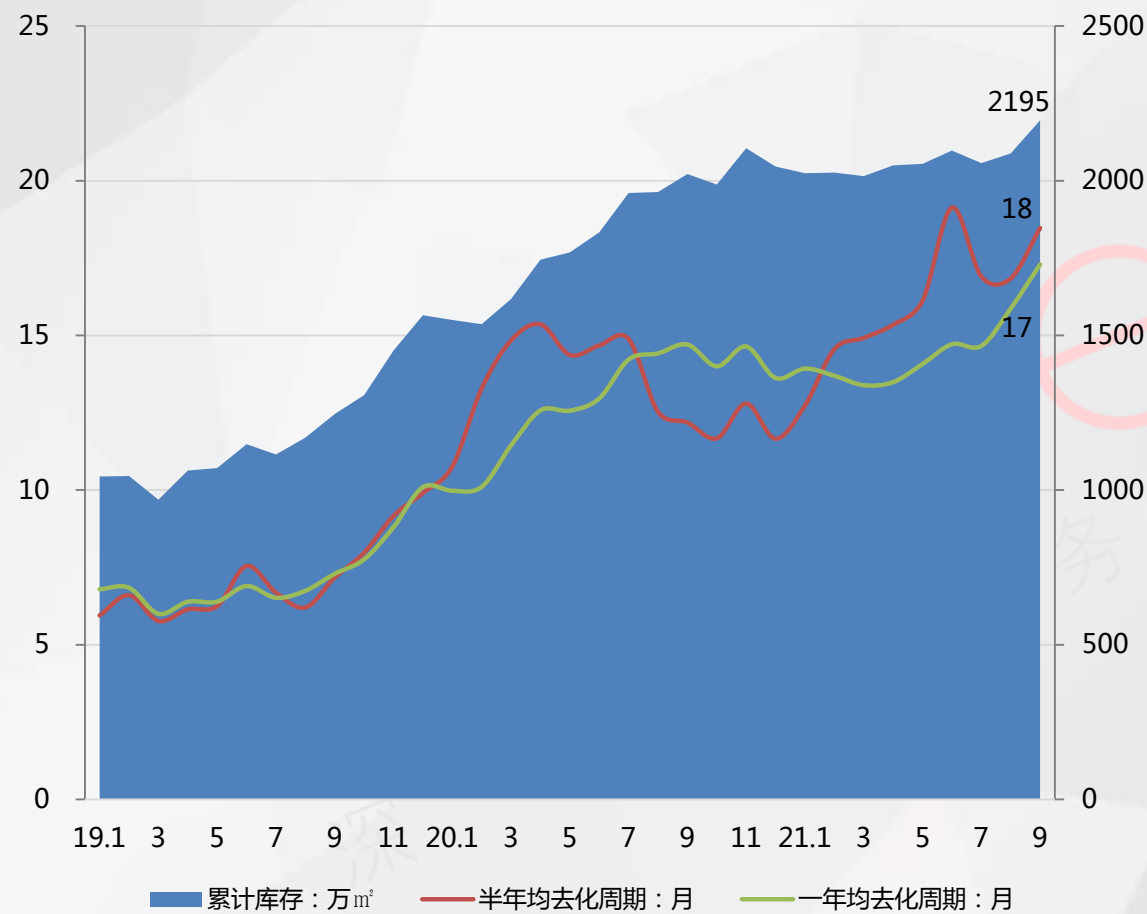
排名	板块	成交万㎡	均价元/㎡
32	南四环板块	1.07	12889
33	中原新区板块	0.96	12149
34	荣泽西板块	0.79	6232
35	中牟老城板块	0.72	7815
36	古荥板块	0.62	10282
37	洞林湖板块	0.59	7396
38	双桥板块	0.57	12351
39	北龙湖北板块	0.55	29376
40	碧沙岗板块	0.51	15607
41	国际陆港板块	0.48	13483
42	双鹤湖板块	0.46	7635
43	南阳路板块	0.43	15630
44	孟庄板块	0.42	7843
45	迎宾路板块	0.41	25447
46	花园北路板块	0.38	18326
47	汽车城板块	0.36	7879
48	高铁东广场板块	0.33	13965
49	花园口板块	0.31	20330
50	薛店板块	0.31	4853
51	高铁板块	0.23	10061
52	冉屯路板块	0.17	12476
53	金沙湖板块	0.17	15549
54	沙门板块	0.16	17994
55	南港板块	0.16	7452
56	国贸板块	0.13	20105
57	姚桥路板块	0.12	14011
58	健康教育城板块	0.12	7930
59	祭城板块	0.06	23035
60	十八里河板块	0.02	14744
61	运河板块	0.02	7500
62	万滩板块	0.01	12094
63	省政府板块	0.01	15849



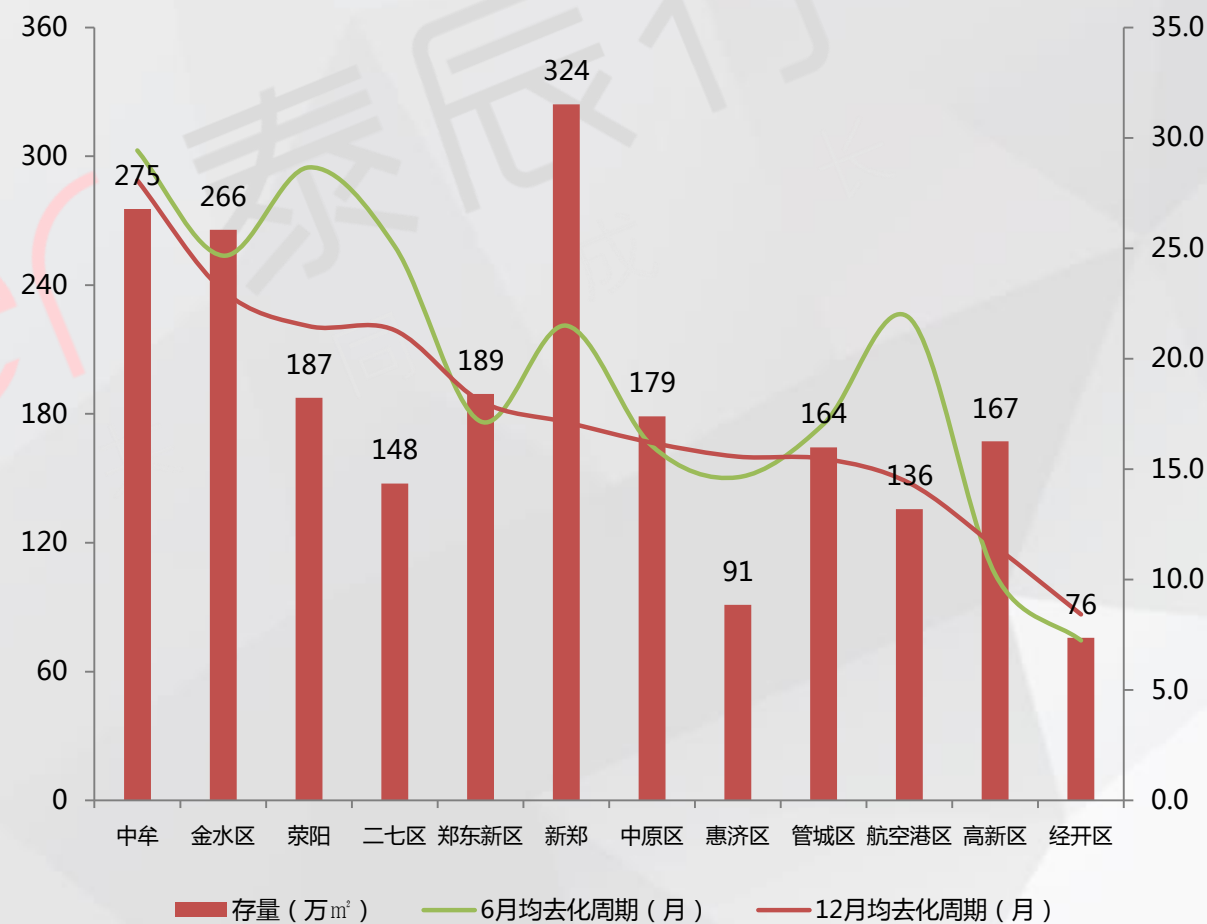
商品房/大郑州住宅/集中供应致库存持续走高，去化压力加大

住宅集中供应致库存持续攀升，去化周期迅速拉长，去化压力进一步加大；金水区多项目集中供应，存量拉升；新郑在售项目多，库存最高；中牟长期供过于求，导客困难，去化周期仍为最长

2019-2021.9市区+近郊住宅月度库存走势



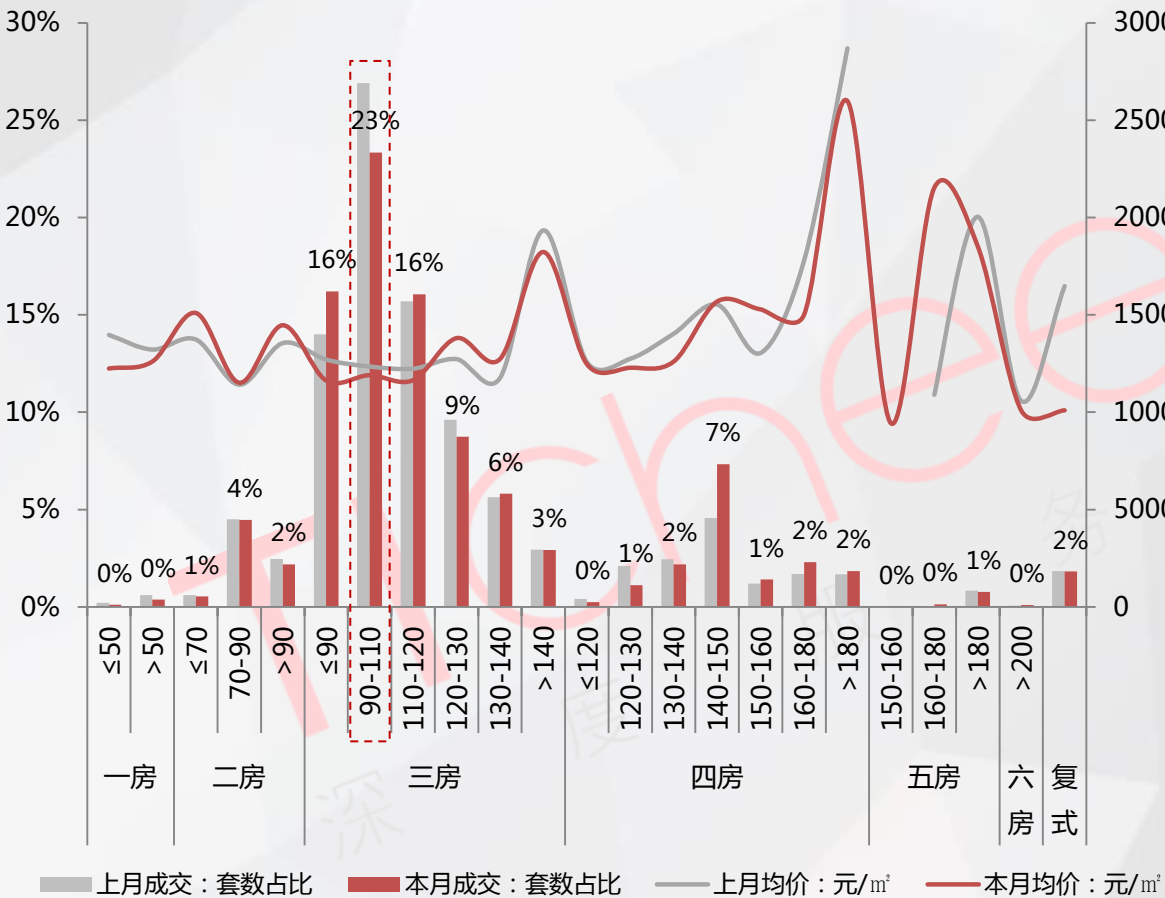
2021年9月市区+近郊住宅各区存量



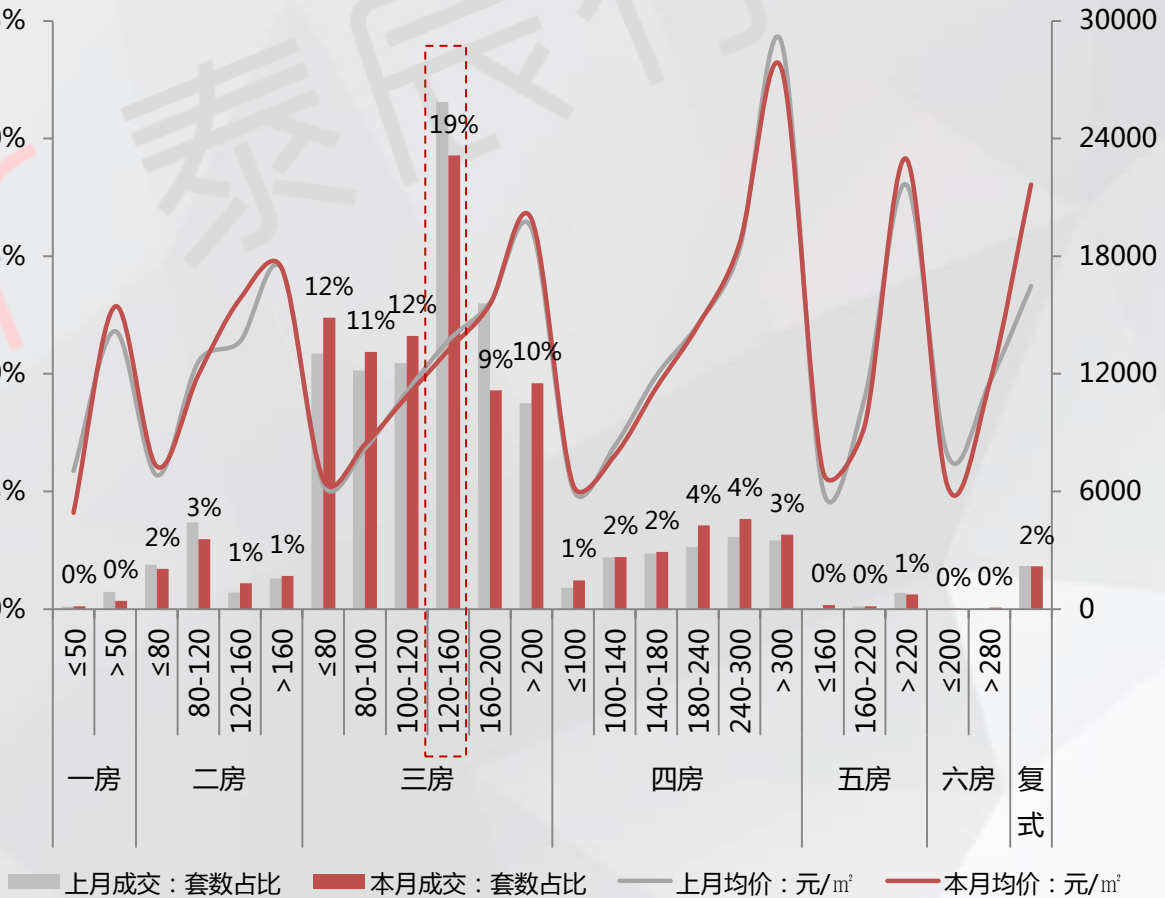
商品房/大郑州住宅/市场三房为绝对主力，刚需/刚改需求释放

三房为市场绝对主力（集中度为73%），≤90㎡三房占比上升，；140-150㎡四房受个案影响（融创运河源、碧桂园西湖、万科未来时光小高/洋房集中备案）占比提升；总额120万以下三房占比提升，刚需属性增强

2021年9月市区+近郊住宅成交房型-面积段分析

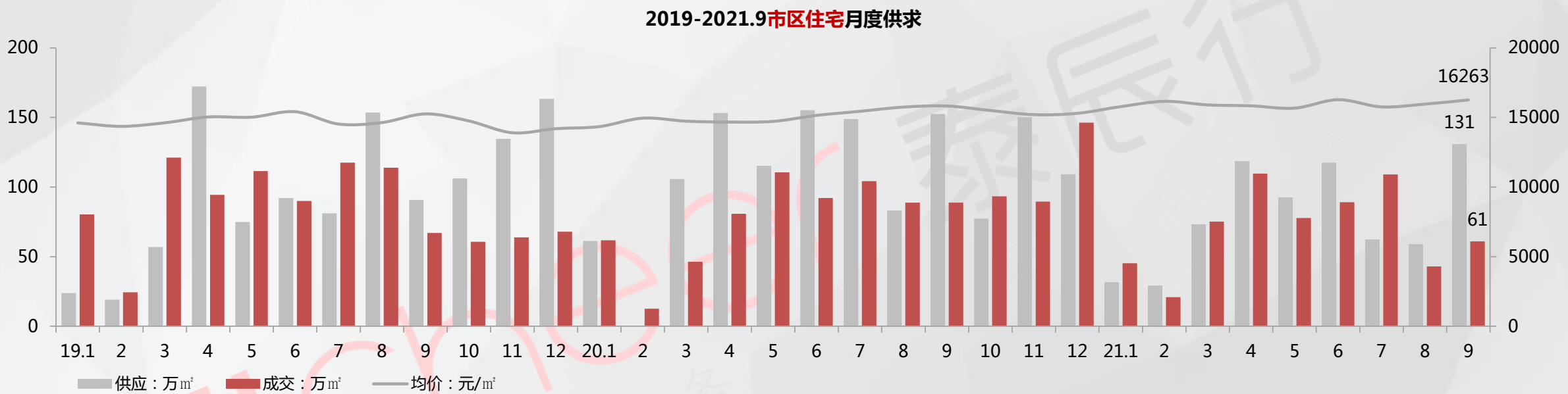


2021年9月市区+近郊住宅成交房型-总价段分析



商品房/市区住宅/供销量升价稳，表现不如去年同期

主城住宅供销量升价稳，表现不如去年同期，疫情后市场小幅恢复；TOP3项目集中在高新/惠济区，销冠项目仍为碧桂园西湖（碧桂园西湖含碧桂园天悦湾，为西湖后期地），成交3.92万㎡



9月市区住宅成交主力项目

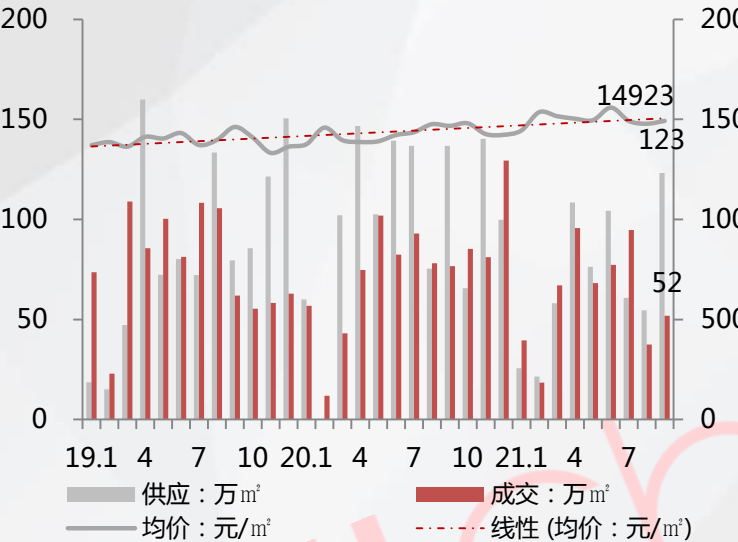
序号	项目名称	区域	板块	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	碧桂园西湖	高新区	高新老城板块	3.92	6.08	359	15488
2	和昌林与城	惠济区	黄河板块	2.77	2.68	247	9671
3	融创城开中原宸院	惠济区	惠济板块	1.90	2.73	153	14373
4	融创城	管城区	金岱板块	1.66	2.56	144	15371
5	碧桂园凤凰城	中原区	常西湖板块	1.49	2.24	150	15025

数据来源：泰辰市场监控中心

商品房/市区住宅分物业/高层供销双升，洋房/别墅受主力成交项目影响均价波动大

住宅高层/洋房供销双升，高层价格维稳，洋房价格下探；别墅持续0供应，受成交主力项目影响拉高均价；高新/惠济/东区成交排名靠前

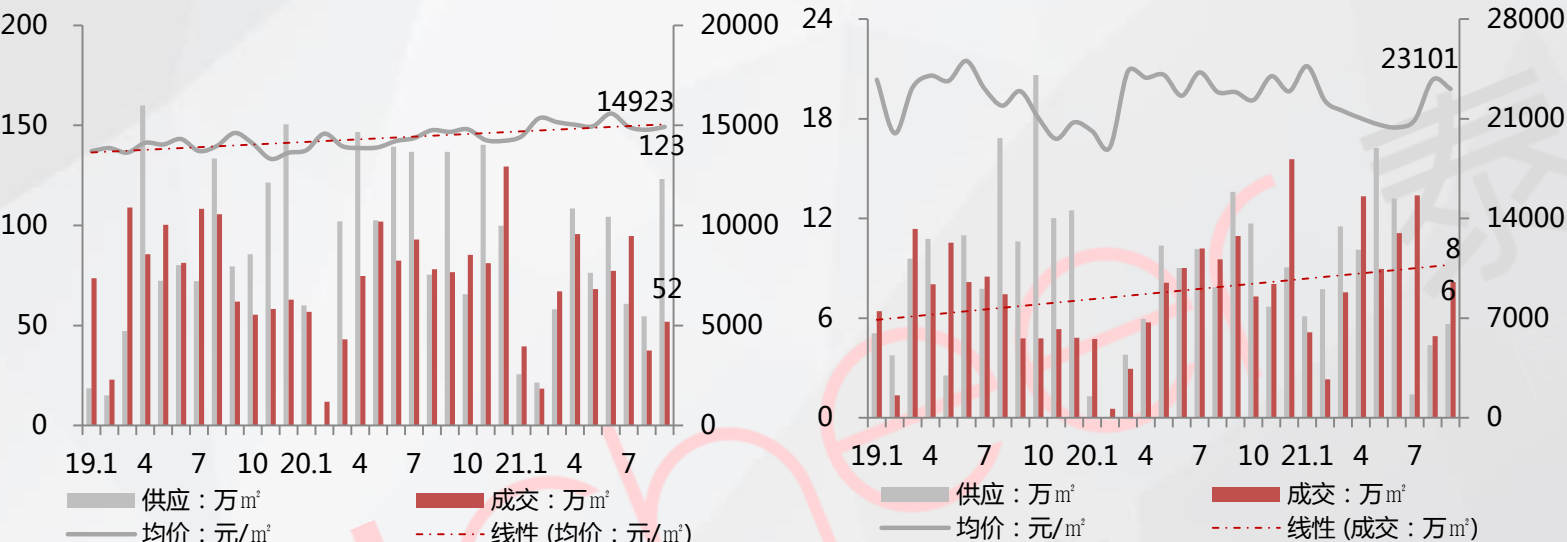
2019-2021.9市区高层月度供求



9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	碧桂园西湖	高新区	3.91	358	15474
2	和昌林与城	惠济区	2.66	239	9389
3	碧桂园凤凰城	中原区	1.49	150	15025
4	万科未来时光	金水区	1.48	108	19878
5	融创城	管城区	1.48	131	14906

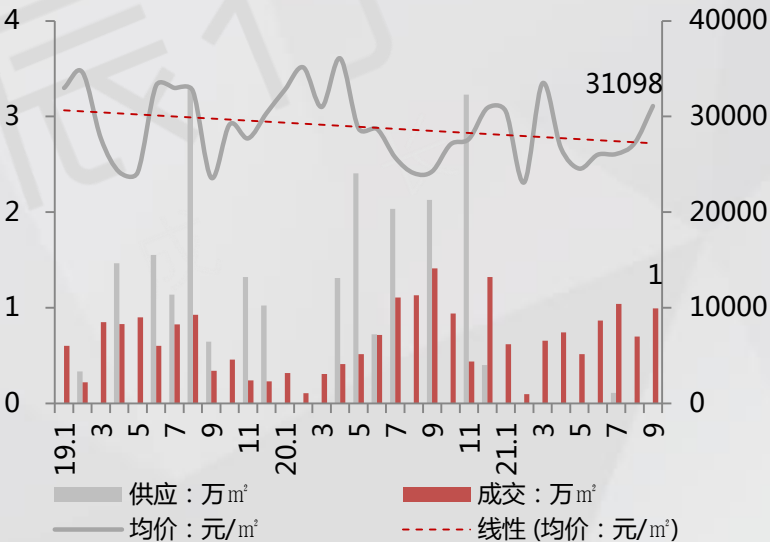
2019-2021.9市区洋房月度供求



9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	建业君邻大院	郑东新区	1.21	65	29979
2	融创城开中原宸院	惠济区	0.50	36	16547
3	正商河峪洲	惠济区	0.33	32	11243
4	正商珑湖上境	郑东新区	0.32	16	30405
5	建业河畔洋房	惠济区	0.31	22	20330

2019-2021.9市区别墅月度供求



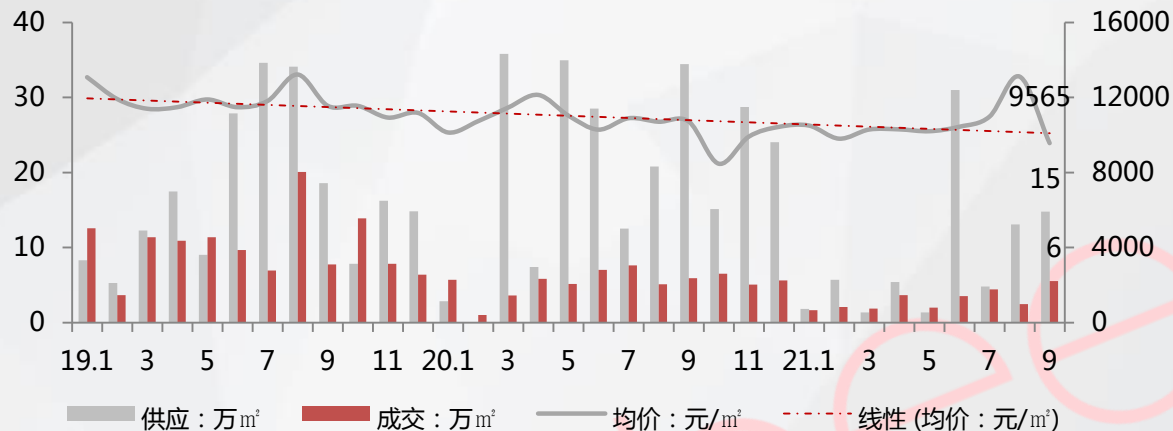
9月别墅市场成交主力项目

序号	项目名称	区域	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
1	迎宾路3号	惠济区	0.23	8	35251
2	鸿园	金水区	0.15	7	30943
3	雅居乐御宾府	郑东新区	0.11	6	38868
4	和昌林与城	惠济区	0.10	7	16353
5	荣盛华府	郑东新区	0.07	3	39372

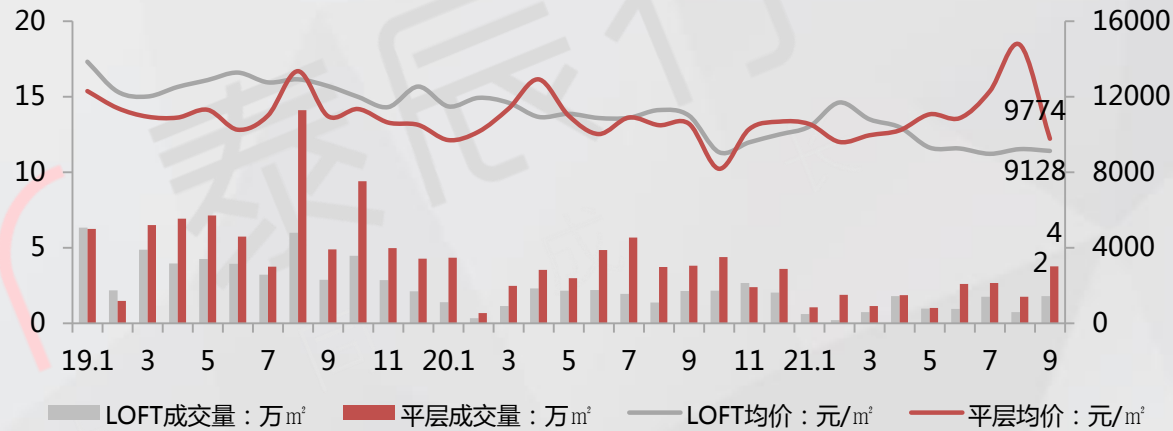
商品房/市区公寓/供销环比微升，价格下滑至略低于常规水平，高新/东区为供销主力

公寓供销环比微升，价格下滑至略低于常规水平（8月成交主力高端公寓备案占比高，拉高均价；9月成交TOP10无高端公寓且价格区间为6040-13500元/m²，致均价下跌），库存缓步高企，去化压力不减；LOFT价格坚挺，平层受低价项目影响拉低均价，与LOFT价差缩小；高新/东区为供销主力

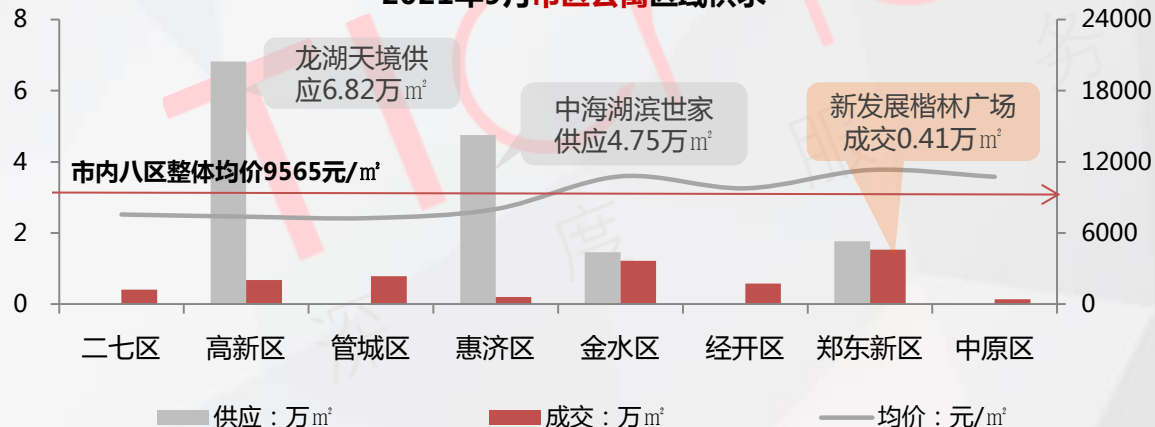
2019-2021.9市区公寓月度供求



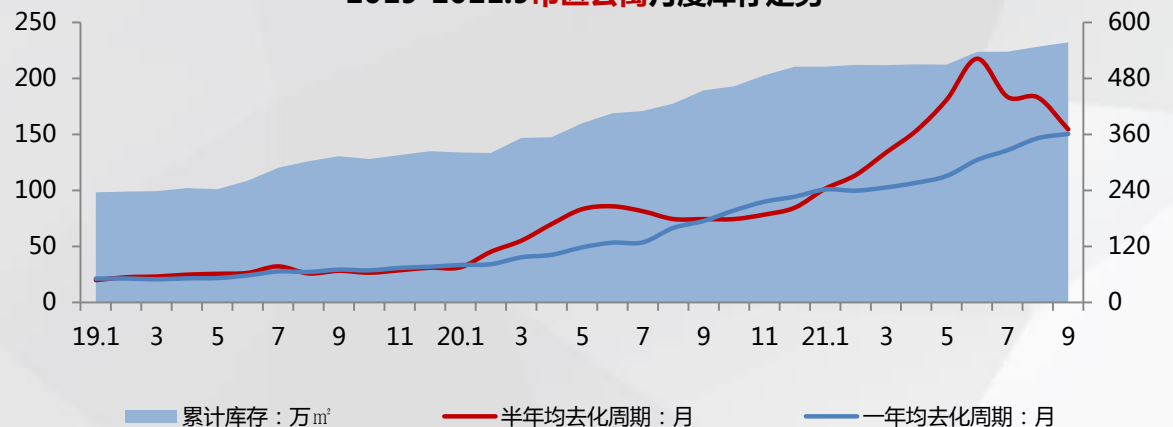
2019-2021.9市区LOFT/平层月度成交量价走势



2021年9月市区公寓区域供求



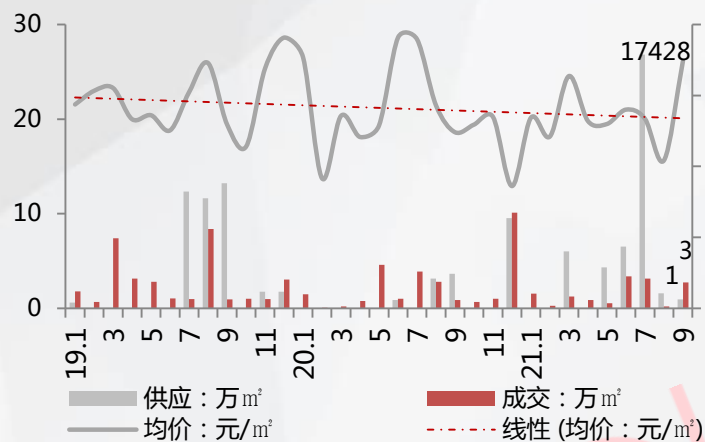
2019-2021.9市区公寓月度库存走势



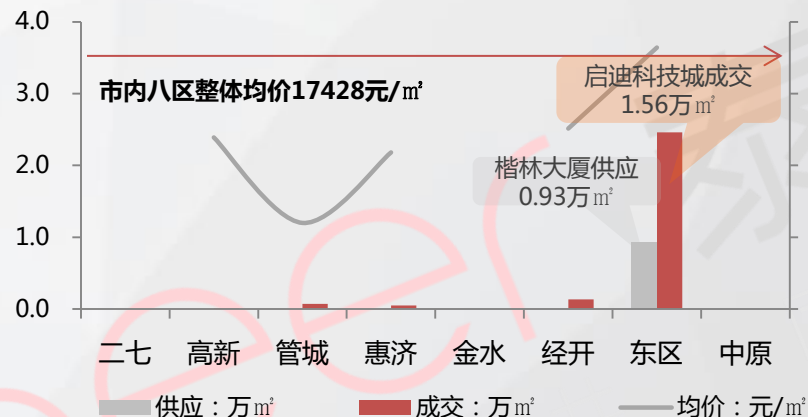
商品房/市区写字楼&商业/供跌量涨，均价受个案影响波动幅度大

写字楼供销低位，价格受个案影响环比涨幅大（销冠项目启迪科技城成交面积1.56万 m^2 ，均价19032元/ m^2 ）；商业同环比供跌量涨，均价受万科美景龙堂临街底商老项目集中备案影响下滑至7147元/ m^2 （万科美景龙堂成交3.76万 m^2 ，均价2869元/ m^2 ）；写字楼/商业库存高位不落，去化困难

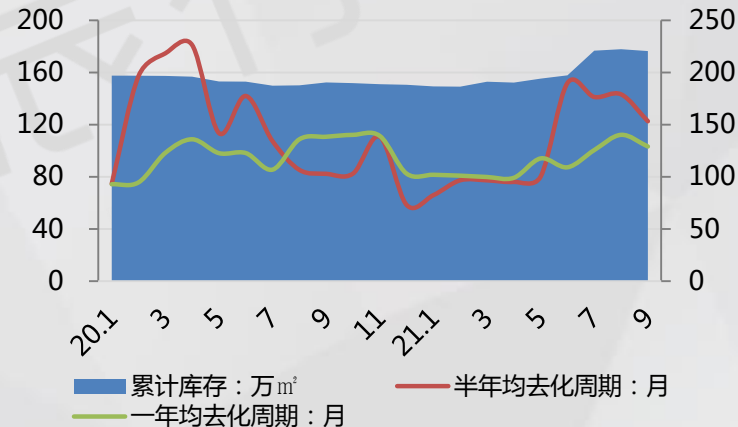
2019-2021.9市区写字楼月度供求



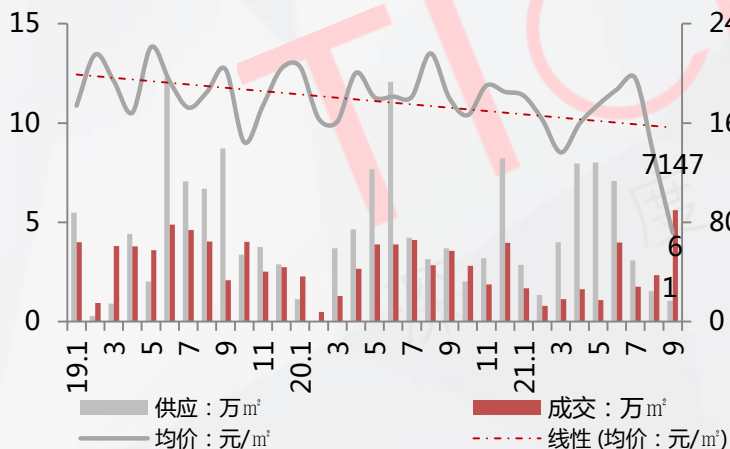
2021年9月市区写字楼区域供求



2020-2021.9市区写字楼月度库存走势



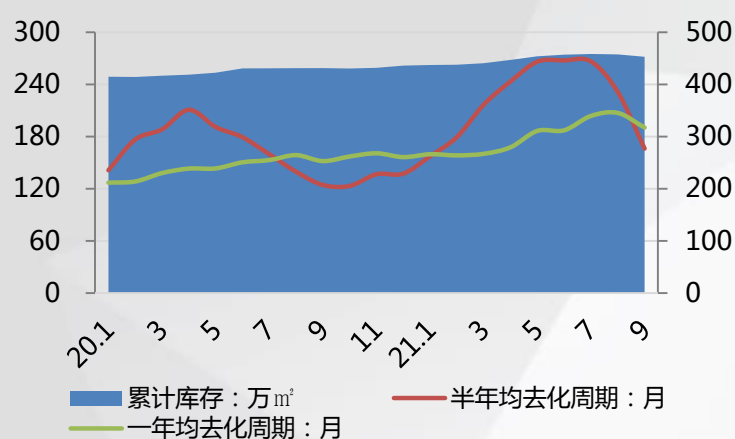
2019-2021.9市区商业月度供求



2021年9月市区商业区域供求

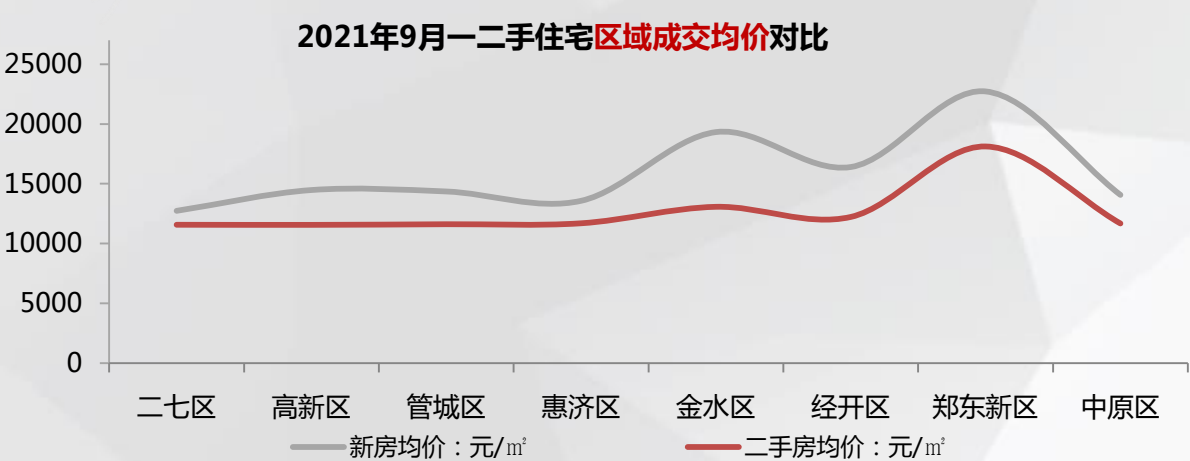
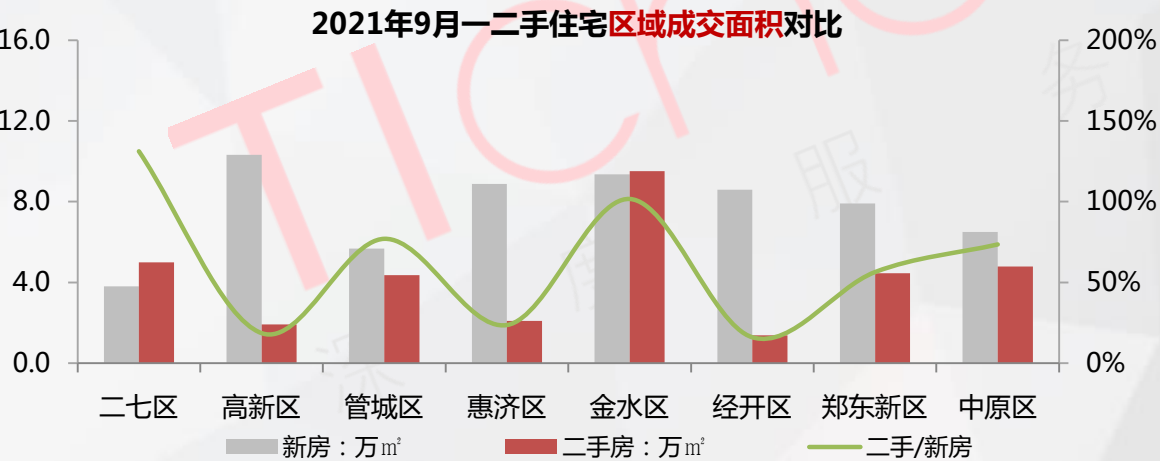
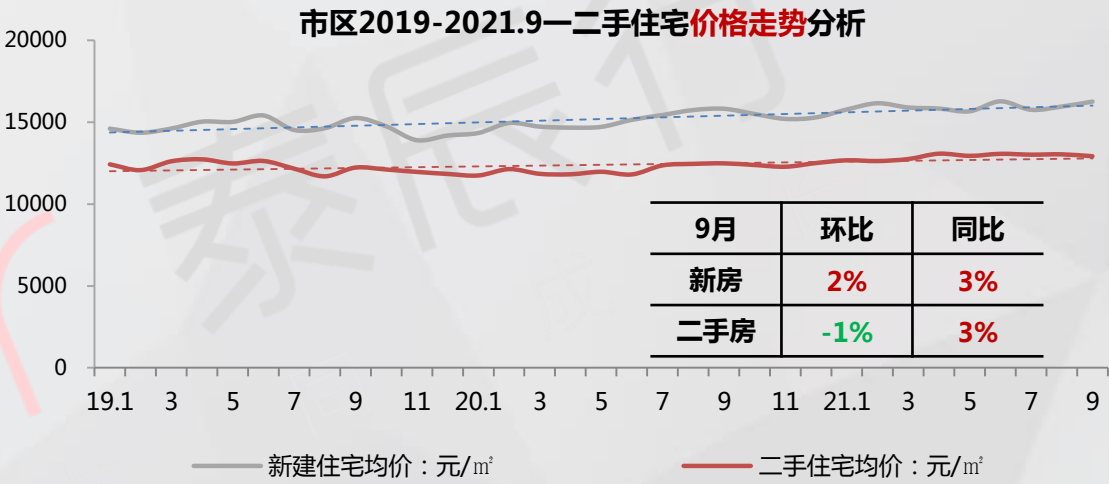
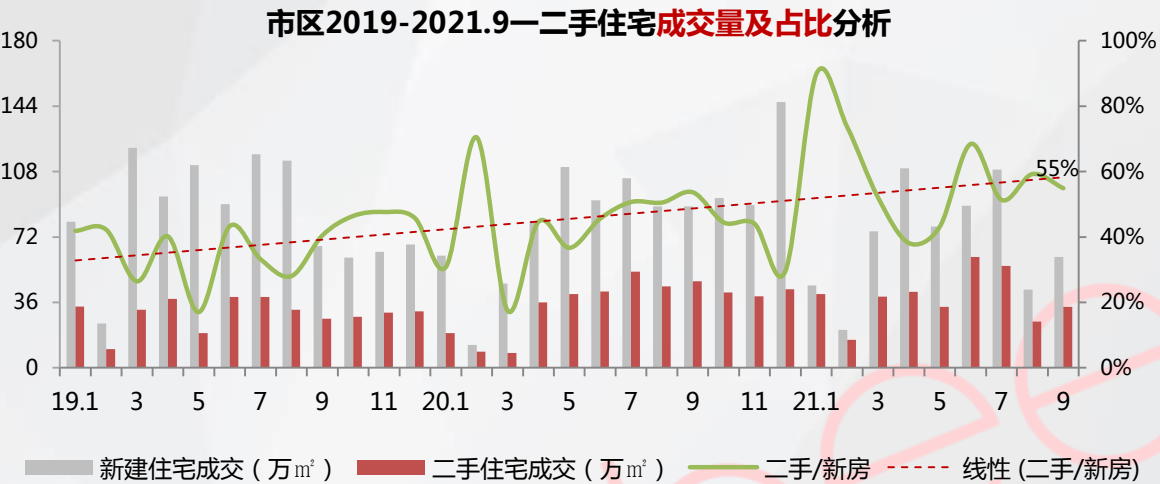


2020-2021.9市区商业月度库存走势



商品房/市区二手房/成交环比上升，价格稳中微跌

二手房成交环比上升同比下降，价格稳中微跌，与新房供销量表现一致，占新房成交量55%；金水/二七区区域配套成熟度高，成交量反超新房；
金水区（新房均价上涨1184元/㎡，二手房均价持平）价差最大，二七区（新房均价下降369元/㎡，二手房均价持平）价差最小

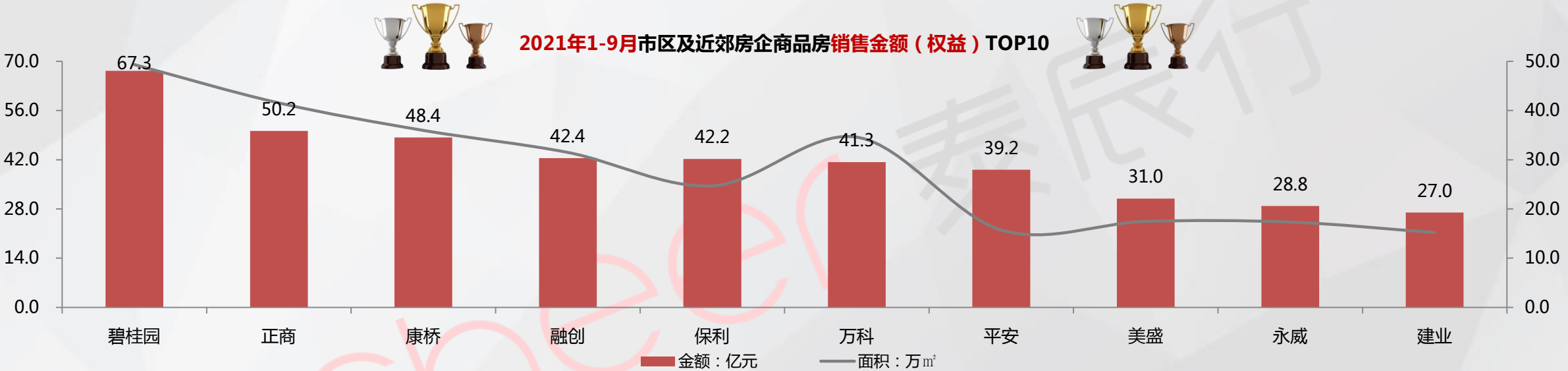


数据来源：泰辰市场监控中心

商品房/大郑州房企金额排名

1-9月碧桂园成交金额最高，为67.3亿元，TOP10门槛27.0亿元

9月碧桂园成交金额最高，为9.74亿元，集中度为7%，TOP10门槛2.47亿元



2021年9月市区及近郊房企商品房销售金额（权益）TOP10

	碧桂园	融创	正商	保利	建业	河南启迪科技发展有限公司	万科	和昌	美盛	康桥
金额 亿元	9.74	5.93	5.83	5.19	5.13	3.35	3.30	3.26	2.86	2.47
面积 万m²	6.67	4.26	4.36	3.12	2.57	1.67	4.02	3.13	1.53	1.89
集中率 (%)	7%	4%	4%	4%	4%	2%	2%	2%	2%	2%

商品房/累计排名



2021年1-9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	38.37	12.38	889	31002
TWO	碧桂园西湖	高新区	30.45	20.92	1975	14555
THREE	美盛教育港湾	金水区	24.55	13.32	1205	18433
4	融创城	管城区	22.35	14.93	1290	14973
5	万科城	高新区	22.28	16.17	1542	13781
6	碧桂园时代城	管城区	21.85	17.46	1822	12515
7	朗悦公园府	高新区	19.69	12.49	1203	15768
8	碧桂园凤凰城	中原区	17.86	11.58	1125	15424
9	保利天汇	经开区	15.64	8.03	656	19483
10	康桥未来公元	管城区	15.05	11.71	1184	12849



2021年1-9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	华润新时代广场	郑东新区	5.27	3.99	197	13189
TWO	启迪科技城	郑东新区	4.28	2.11	142	20320
THREE	楷林中心	郑东新区	3.21	1.50	46	21389
4	正弘城	金水区	1.76	0.80	109	22107
5	永和龙子湖广场	郑东新区	1.65	1.22	96	13547
6	正商家河家	惠济区	1.54	1.70	237	9100
7	新发展楷林广场	郑东新区	1.52	1.14	163	13346
8	龙湖金融中心	郑东新区	1.42	0.50	40	28082
9	河南卢森堡中心	郑东新区	1.38	0.57	38	24273
10	万熙天地	金水区	1.19	1.07	149	11194



2021年1-9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	38.37	12.38	889	31002
TWO	碧桂园西湖	高新区	30.38	20.88	1973	14551
THREE	美盛教育港湾	金水区	24.55	13.32	1205	18433
4	融创城	管城区	22.35	14.93	1290	14973
5	万科城	高新区	21.95	15.67	1402	14003
6	碧桂园时代城	管城区	21.77	17.40	1815	12507
7	朗悦公园府	高新区	19.63	12.47	1200	15746
8	碧桂园凤凰城	中原区	17.84	11.57	1124	15417
9	保利天汇	经开区	15.64	8.03	656	19483
10	康桥未来公元	管城区	15.05	11.71	1184	12849



2021年1-9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	3.83	1.82	131	21025
TWO	美景美境	金水区	1.21	0.69	43	17397
THREE	万科美景龙堂	管城区	1.08	3.76	5	2869
4	碧源月湖	惠济区	0.97	0.54	5	18178
5	千玺广场	郑东新区	0.79	0.62	18	12727
6	万科大都会	二七区	0.73	0.41	30	17690
7	雅宝东方国际广场	郑东新区	0.60	0.28	6	21212
8	五建新街坊	中原区	0.58	0.34	26	16963
9	华瑞紫银华庭	高新区	0.57	0.20	25	28100
10	郑州荥阳吾悦广场	荥阳	0.54	0.42	49	12902

商品房/当月排名



2021年9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	碧桂园西湖	高新区	6.08	3.92	359	15488
TWO	建业君邻大院	郑东新区	3.64	1.21	65	29979
THREE	启迪科技城	郑东新区	3.35	1.67	96	20061
4	万科未来时光	金水区	2.94	1.48	108	19878
5	融创城开中原宸院	惠济区	2.73	1.90	153	14373
6	和昌林与城	惠济区	2.68	2.77	247	9671
7	融创城	管城区	2.56	1.66	144	15371
8	碧桂园凤凰城	中原区	2.25	1.49	151	15078
9	保利天汇	经开区	2.21	1.14	95	19472
10	瀚宇天悦城	金水区	2.19	1.05	82	20875



2021年9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	碧桂园西湖	高新区	6.08	3.92	359	15488
TWO	建业君邻大院	郑东新区	3.64	1.21	65	29979
THREE	万科未来时光	金水区	2.94	1.48	108	19878
4	融创城开中原宸院	惠济区	2.73	1.90	153	14373
5	和昌林与城	惠济区	2.68	2.77	247	9671
6	融创城	管城区	2.56	1.66	144	15371
7	碧桂园凤凰城	中原区	2.24	1.49	150	15025
8	保利天汇	经开区	2.21	1.14	95	19472
9	瀚宇天悦城	金水区	2.18	1.04	79	21019
10	华润置地凯旋门	经开区	2.10	1.12	105	18718



2021年9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	启迪科技城	郑东新区	3.03	1.58	90	19142
TWO	新发展楷林广场	郑东新区	1.21	0.90	107	13535
THREE	万熙天地	金水区	0.90	0.82	115	11000
4	楷林中心	郑东新区	0.65	0.28	11	23239
5	正商汇航铭筑	经开区	0.47	0.47	92	10101
6	保利文化广场	高新区	0.37	0.52	152	7200
7	永和龙子湖广场	郑东新区	0.30	0.23	22	13500
8	新田印象	郑东新区	0.25	0.30	32	8255
9	郑地美景东望	郑东新区	0.20	0.27	79	7384
10	世茂云尚城	管城区	0.18	0.30	89	6040



2021年9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	万科美景龙堂	管城区	1.08	3.76	5	2869
TWO	恒大绿洲	经开区	0.44	0.57	6	7721
THREE	启迪科技城	郑东新区	0.32	0.08	6	37192
4	翰林华府	新郑	0.26	0.13	8	20329
5	谦祥福晟兴隆城	惠济区	0.15	0.09	4	16165
6	五建新街坊	中原区	0.13	0.08	5	16686
7	华瑞紫银华庭	高新区	0.13	0.05	5	26029
8	郑西理想城	荥阳	0.12	0.13	30	8684
9	正弘智空间	惠济区	0.11	0.06	3	18394
10	郑州荥阳吾悦广场	荥阳	0.11	0.09	13	12220

商品房表现小结

□ 商品房总结

商品房供应处全年高位，量升价跌，市场疫情后小幅恢复，近郊成交占比持续上升，长期供过于求致库存持续攀升，去化压力加大；住宅高新老城板块位居榜首，成交6.89万 m² 远超TOP2；住宅三房仍为绝对主力，刚需/刚改需求释放；主城住宅分物业看，高层/洋房供销双升，别墅持续0供应，成交受主力项目影响均价波动大

商办市场低位运行，库存积压严重，去化困难，其中公寓市场供销环比微升，成交高端公寓备案占比下降且低价项目为成交主力，致价格下滑至略低于常规水平，平层与LOFT价差缩小；写字楼/商业供跌量涨，均价受个案影响波动幅度大，整体去化压力不减

市区二手房市场成交环比上升，价格微跌，供销与新房表现一致，金水/二七区成交反超新房，金水区为价格与新房价差最大

9月市场小结

大环境下行背景下，调控政策侧重性不同，一线城市预期持续收紧，针对震荡型二线城市政策放松的可能性较大，楼市在持续低谷期后，9月底双维护政策出台，在一定程度上改善信贷环境

郑州二批次供地预计延迟到10月中旬，根据一批次供地情况来看，主要为城改项目后期用地，多区域核心地块供应，预计二批次供地仍以主城项目后期用地为主。根据目前融资及市场环境，房企土拍热情减弱，观望情绪加强，不乏净地流拍，对二线销售市场无积极性传导

大郑州9月周均成交1865套，较6月周均值3422套环比-45%，较7月周均值2051套环比-9%。疫情对市场的影响尚未褪去，未修复到预期水平。各项目促销政策更加多样，强营销手段，多维灵活，直接降价，加大优惠力度促销，也仅是进一步挖掘前期积累客户，后期需求端不足仍是主要问题。

今年仅剩2月，强营销高优惠持续贯穿，月底维稳政策出台落地预计会反馈至明年上旬，对年底市场利好作用不大，整年成交大幅缩水，当下来看加快营销节奏，分销覆盖下，加大渠道合作，提前抢收为主要选择

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>