

【2022年10月】 郑州房地产市场分析报告

——泰辰行技术中心市场研究部——

CONTENTS

目录

1

宏观政策

2

楼市表现

3

土地市场

4

备案数据

核心结论 | 10月市场表现

上旬国庆成交撑起月度总量，下旬疫情致使楼市陷入停滞

10月二十大成功召开，强调坚持房住不炒，保障租购并举的住房制度。各地政策积极落实，多城市首套房利率降至3.9%

宏观政策

10月楼市认购总量环比基本持平，大郑州实际认购4181套，其中国庆期间成交约2770套，占比在66%。

楼市表现

土地市场

10月郑州三批次集中供地23宗（公开地3宗），计容建面333.35万 m^2 ，供地规模高于去年三批次。

备案表现

1-10月郑州新房累计成交量约416万方，10月郑州市区新房成交约21万方，不及今年2月份水平，环比降49%

核心数据

■ 土地数据 (来源: 公共资源交易中心)

大郑州可开发住宅用地 (市区+近郊+远郊)			
时间	供应建面 (万㎡)	成交建面 (万㎡)	成交楼面价 (元/㎡)
2021年	2174	1743	4361
2022年1-10月	1228	663	3746
累计同期比较	-32%	-43%	-16%
2022年10月	345	29	1510
同比	20%	978%	-41%
环比	575%	-84%	-72%

■ 住宅备案数据 (郑州房管局)

郑州市区					
时间	供应 (万㎡)	成交 (万㎡)	均价 (元/㎡)	存量 (万㎡)	去化周期
2021年10月	67	71	15468	1268	16
2022年9月	47	41	16983	1218	25
2022年10月	14	21	17880	1211	27
同比	-79%	-70%	16%	-4%	69%
环比	-70%	-49%	5%	-1%	8%

大郑州可开发住宅用地 (市区)

时间	供应建面 (万㎡)	成交建面 (万㎡)	成交楼面价 (元/㎡)
2021年	1278	1081	5403
2022年1-10月	758	339	5650
累计同期比较	-34%	-59%	5%
2022年10月	333	0	0
同比	91%	/	/
环比	/	-100%	-100%

■ 楼市监测数据 (泰辰市场监控中心)

大郑州10月周均单盘来访/成交表现			
时间	来访	成交	转化率
2021年10月	58	5	9%
2022年9月	54	4	7%
2022年10月	40	3	8%
同比	-31%	-40%	-11%
环比	-26%	-25%	14%



宏观政策

经济持续筑底，10月国内疫情反弹，致使经济复苏动能趋弱。国家及地方依据形势积极推进放松政策落地，阶段性调整差别化住房信贷政策，多数城市首套房利率步入“3时代”。二十大会议强调坚持房住不炒基本定位，继续推动租购并举为行业重要改革方向。

政策环境 | 二十大总体要点：以中国式现代化全面建设社会主义现代化强国

2022年10月16日，中国共产党第二十次全国代表大会开幕，习近平总书记代表第十九届中央委员会向大会作报告；于当前国家发展背景之下，对大会主题、发展环境定调、重要国情判断、使命任务等方面提出新方向。

要点	二十大 (2022年)	十九大 (2017年)
大会主题	高举中国特色社会主义伟大旗帜，全面贯彻新时代中国特色社会主义思想，弘扬伟大建党精神，自信自强，守正创新，踔厉奋发、勇毅前行， 为全面建设社会主义现代化国家、全面推进中华民族伟大复兴而团结奋斗	不忘初心，牢记使命，高举中国特色社会主义伟大旗帜， 决胜全面建成小康社会 ，夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利，为实现中华民族伟大复兴的中国梦不懈奋斗
发展环境定调	当前，世界之变、时代之变、历史之变正以前所未有的方式展开， 人类社会面临前所未有的挑战，世界又一次站在历史的十字路口 ，何去何从取决于各国人民的抉择	和平与发展仍然是时代主题 ，我国发展 仍然处于重要战略机遇期 ，前景十分光明，挑战也十分严峻
重要国情判断	我国社会主要矛盾是人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾	我国仍处于并将长期处于社会主义初级阶段的基本国情没有变 ；我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾
使命任务	中心任务 ：全面建成社会主义现代化强国、实现第二个百年奋斗目标， 以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴 ； 两步走步骤不变	总任务 ：实现社会主义现代化和中华民族伟大复兴 两步走 ： <u>1、到2035年，基本实现社会主义现代化；2、到本世纪中叶，把我国建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强国</u>
中国式现代化内涵	中国式现代化是人口规模巨大的现代化，是全体人民共同富裕的现代化，是物质文明和精神文明相协调的现代化，是人与自然和谐共生的现代化，是走和平发展道路的现代化	——

政策环境 | 二十大总体要点：着力推动高质量发展，完善科技创新体系

战略举措中重点突出推动“经济高质量发展、发展全过程人民民主、文化自信自强、提高人民生活品质、推动绿色发展、促进世界和平发展”等，同时较十九大新增“科教兴国、全面依法治国及国家安全体系和能力现代化”。

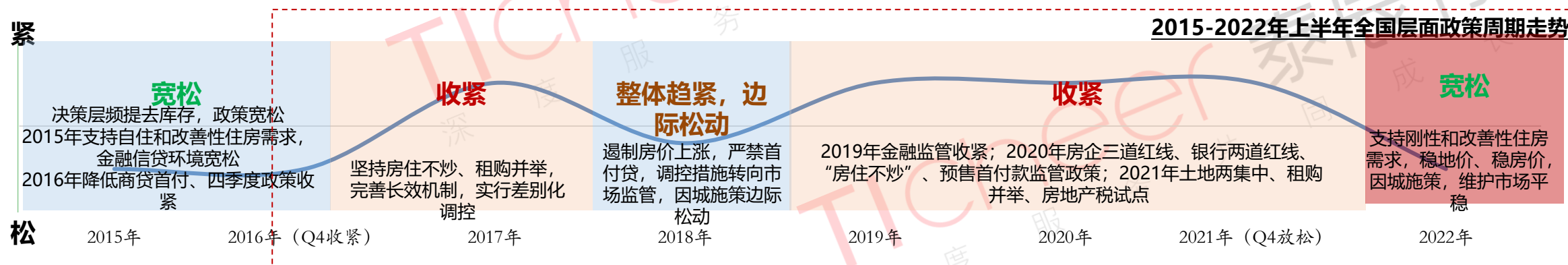
要点		二十大 (2022年)	十九大 (2017年)
重要 战略 举措	经济	1、加快构建新发展格局，着力推动高质量发展	1、贯彻新发展理念，建设现代化经济体系
	创新	2、实施科教兴国战略，强化现代化建设人才支撑	——
	政治	3、发展全过程人民民主，保障人民当家作主	2、健全人民当家作主制度体系，发展社会主义民主政治
	法治	4、坚持全面依法治国，推进法治中国建设	——
	文化	5、推进文化自信自强，铸就社会主义文化新辉煌	3、坚定文化自信，推动社会主义文化繁荣兴盛
	民生	6、增进民生福祉，提高人民生活品质	4、提高保障和改善民生水平，加强和创新社会治理
	生态	7、推动绿色发展、促进人与自然和谐共生	5、加快生态文明体制改革，建设美丽中国
	安全	8、推进国家安全体系和能力现代化，坚决维护国家安全和社会稳定	——
	国防	9、实现建军一百年奋斗目标，开创国防和军队现代化新局面	6、坚持走中国特色强军之路，全面推进国防和军队现代化
	一国两制	10、坚持和完善“一国两制”，推进祖国统一	7、坚持“一国两制”，推进祖国统一
	外交	11、促进世界和平发展，推动构建人类命运共同体	8、坚持和平发展道路，推动构建人类命运共同体
	党建	12、坚定不移全面从严治党，深入推进新时代党的建设新的伟大工程	9、坚定不移全面从严治党，不断提高党的执政能力和领导水平

政策环境 | 二十大行业要点：房地产行业“房住不炒”基调不变

二十大报告提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。未来合理的住房需求仍将是政策支持和鼓励的主要对象，刚性和改善性住房需求释放仍有空间。

重要会议	时间	涉及房地产内容
二十大	2022.10	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度
十九大	2017.10	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居
十八大	2012.11	建立市场配置和政府保障相结合的住房制度，加强保障性住房建设和管理，满足困难家庭基本需求

➤ 2016年首提“房住不炒”以来，尽管房地产行业经历了震荡起伏，中央支持各地因城施策优化楼市调控政策，“房住不炒”始终是政策底线



“房住不炒”主基调始终不变

政策环境 | 二十大行业要点：加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度

提法与十九大报告中一致，表明中央将继续发力完善住房供应端制度政策，并大力推动住房租赁市场发展，完善购+租、市场+保障的住房体系，政策红利有望继续释放，企业租赁住房业务仍有发展契机。



➤ 2021年全国

保障性租赁住房筹集套数**94.2万套**（目标93.6万套，超额完成）

➤ 2022年全国

目标240万套（十四五目标650万套）

➤ 2021年郑州

保障性租赁住房筹集套数**目标1万套**（实际未公布）

➤ 2022年郑州

保障性租赁住房筹集**目标5万套**

政策环境 | 二十大行业要点：深入实施区域协调发展战略，房地产市场分化将加剧

2015年以来随着国内多个重要经济圈规划先后落地，区域协调发展已取得积极进展，二十大进一步强调“深入实施区域协调发展战略”，对于经济、产业、交通等优势明显的地区，人口的集聚效应将进一步增强，房地产市场仍有较好的发展空间。

原文要点：

- 1、着力推进城乡融合和区域协调发展，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。
- 2、促进区域协调发展，深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略，优化重大生产力布局，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系。



2017年习近平同志在十九大报告中首次指出，实施区域协调发展战略。

旨在积极推进西部大开发，振兴东北地区等老工业基地，**促进中部地区崛起**，鼓励东部地区率先发展，继续发挥各个地区的优势和积极性，通过健全市场机制、合作机制、互助机制、扶持机制，逐步扭转区域发展差距拉大的趋势，**形成东中西相互促进、优势互补、共同发展的新格局**

随着近些年国内多个重要城市群及经济圈规划的落地，区域协调发展已取得积极进展；**二十大报告进一步强调“深入实施区域协调发展战略、区域重大战略”，优势地区的发展将更加全面，预计未来房地产市场分化行情将加剧。**

对于经济发展韧性强、产业活力突出、交通网络发达的地区，对人口的集聚效应或被进一步放大，**未来人口规模突出、人口吸引力强的地区，房地产市场亦有较好的拓展空间，企业仍需聚焦主流地区，持续深耕，实现高质量发展。**

政策环境 | 全国-10月份主要城市放松政策力度持续，二手房推进执行“带押过户”

今年5月份以来各地提振楼市政策层出不穷，主要围绕公积金提额、购房补贴、限购限贷、首付比例、降息等几大方面，截止目前主要二三线城市均已渗透。10月份主要城市放松政策力度持续，政策力度从新房到二手房蔓延，推进执行二手房“带押过户”。

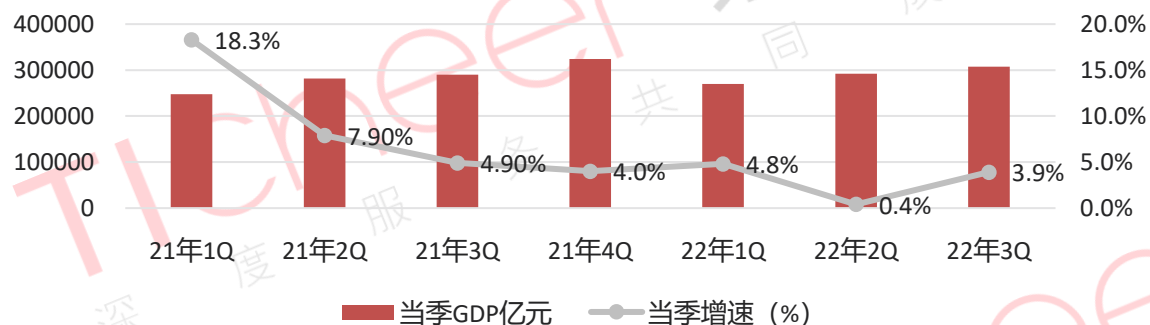
10月各个重点城市政策调整汇总

城市	政策类别	政策内容	城市	政策类别	政策内容		
广西来宾	降首付	首套最低为20%；二套最低30%	广州湛江市	公积金	拟调整公积金贷款额度，可贷款金额最高达到70万元 此前5月份，双方缴存最高申请额从50万提高到了60万，本次为第二次调整。		
徐州丰县		鼓励金融机构对首次购房及二套住房降低首付比例至20%	湖南安化		住房公积金贷款额度从35万提高至45万，放宽贷款房屋面积上限从180㎡以内提高至200㎡		
武汉		限购区二套首付比例从5成降至4成	江苏靖江、泰州高港区		①公积金可贷额度较原来翻倍；②二手房和翻建住房的贷款期限从15年延长至20年，目前，靖江市双职工住房公积金最高贷款额度为100万元		
重庆		购买二套房，无论第一套贷款是否结清，首付由4成降至3成	广西来宾		提高公积金月度提取额度，未婚缴存人租房提取住房公积金的额度标准提高到900元/月；自2022年10月起，已婚缴存人租房提取住房公积金的额度标准提高到1600元/月。		
保定白沟		二孩及以上的本区家庭第2套房享首套政策	广西柳州		贷款额度由固定值40万元改为结合资金流动性确认，调整后可贷额度70万元		
浙江丽水庆元县	契税补贴	10月买新房给予契税留存地方部分100%补贴	武汉		首套房公积金由70万元提升至90万元，二套房由50万元提升至70万元		
开封		购房补贴范围扩大，非住宅新房可限时补贴15%契税	郑州	带押过户	7部门发文，将从11月开始全面推广“带押过户”模式，今年8月份以来，已有广州、深圳、珠海、昆明、南京等十多个热点一二线城市出台“带押过户”新政或已实际执行		
洛阳嵩县		购新房年底前缴纳契税 可补贴契税总额20%			临沂	在中心城区购买首套新房补贴5万元；推行二手房“带押过户”，出售再买奖励缴纳契税额80%	
广东韶关		农业转移人口住房支持细则，缴纳契税并落户的，给予全额契税补贴			江西宜春	购房补贴	自10月1日起，7个月内在上高县中心城区购房享200-300元/㎡补贴；②二孩、三孩补贴300-500元/㎡，契税补贴先征后补，补贴50%
宁波		放宽落户，取消原先“缴纳社保”要求			杭州	降低购房门槛	购买二套取消落户5年限制，取消新房落户4年
杭州		萧山、钱塘、余杭区放松限购，并享受契税补贴					
2022年带押过户执行城市							
时间	一二线城市		三四线城市				
1季度	珠海		韶关				
2季度	青岛		金华				
3季度	广州、深圳坪山区、济南、西安、苏州、福州、南京、无锡、合肥、宁波	昆明、齐齐哈尔、海南、连云港、泰州、南通、唐山、肇庆、莆田、徐州、临沂、潍坊、海口					
4季度	中山、 郑州 、佛山		淮安、重庆、漳州、丽水、温州苍兰县、湖州德清县				

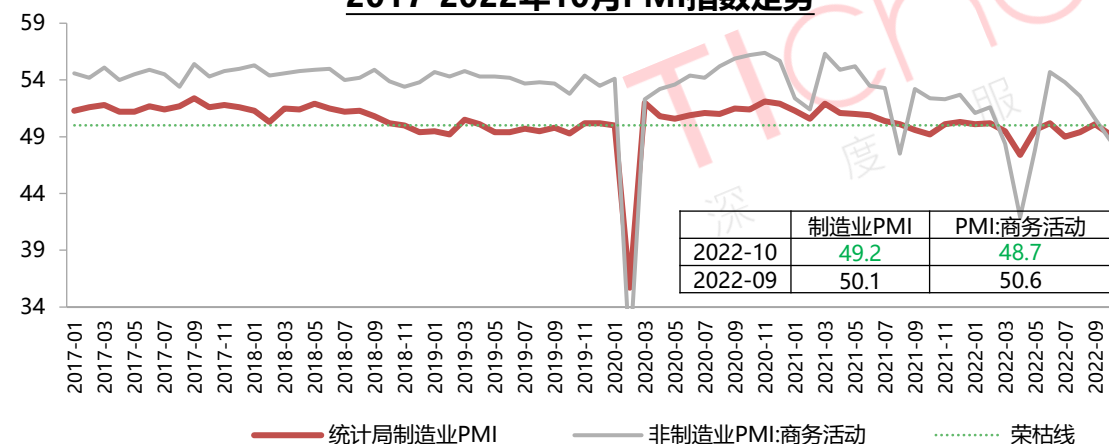
行业环境 | 经济端-经济持续筑底，房地产销售和投资负增长为主要拖累

在稳增长一揽子政策作用下，三季度经济逐月修复，综合实现单季3.9%的增速。分项来看，工业领域，以及基建、制造业投资增速表现较好，而服务业承压，地产投资、消费、出口运行低迷，呈现出“工业偏强、服务业偏弱”的格局。10月国内疫情边际升温，对制造业的生产和需求两端再度形成扰动，经济复苏动能趋弱。

GDP当季同比增速表现 (%)



2017-2022年10月PMI指数走势



数据来源：国家统计局

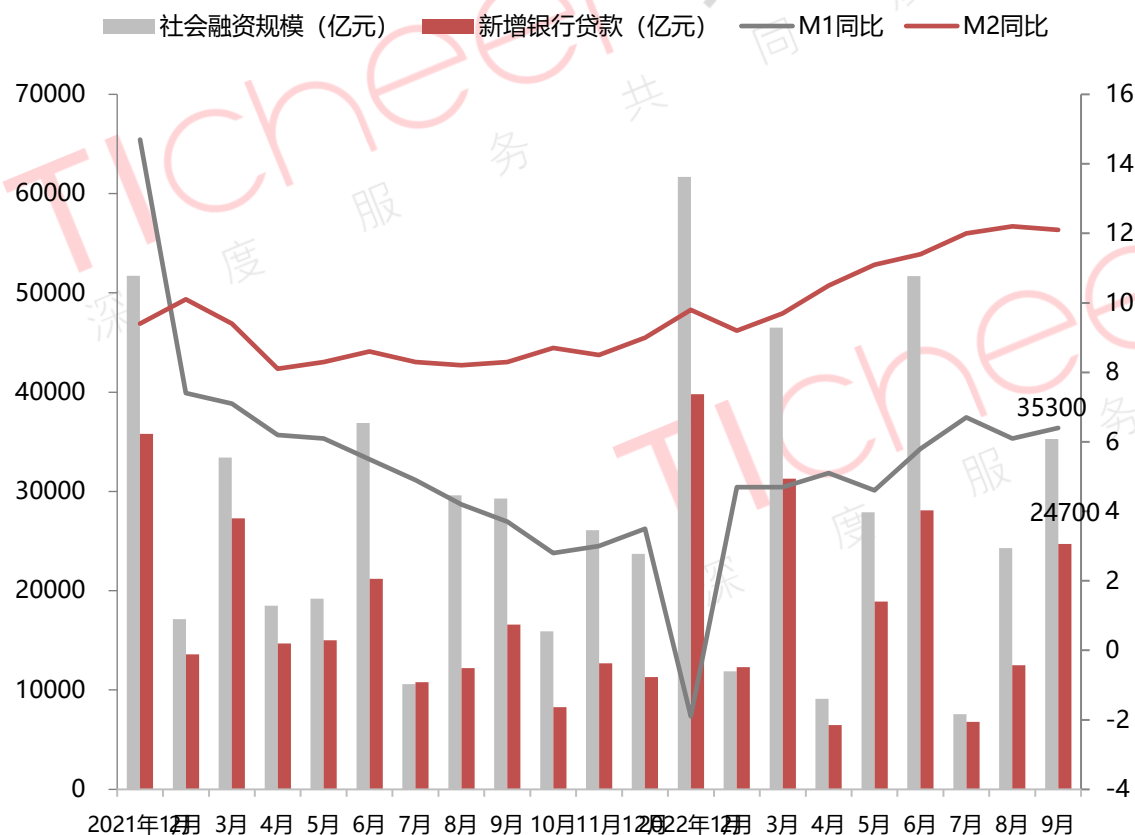
经济数据	指标	9月	前值	去年同期
经济增长	GDP: 当季同比 (%)	3.9	0.4	4.9
	工业增加值 (%)	6.3	4.2	3.1
	固定资产投资: 累计同比 (%)	5.9	5.8	7.3
	制造业 (%)	10.1	10.0	14.8
	房地产 (%)	-8.0	-7.4	8.8
	基建 (%)	11.2	10.4	1.5
	社会消费品零售总额 (%)	2.5	5.4	4.4
物价	CPI (%)	2.8	2.5	0.7
	PPI (%)	0.9	2.3	10.7
金融	新增信贷 (亿元)	24700	12500	16600
	新增社融 (亿元)	35300	24322	29026
	M2 (%)	12.1	12.2	8.3
进出口	出口	5.7	7.1	27.9
	进口	0.3	0.3	16.7
	贸易差额 (亿美元)	847.4	793.9	680.5
PMI	制造业PMI (%)	50.1	49.4	49.6
	非制造业PMI (%)	50.6	52.6	53.2

红色数值高于前值，绿色数值低于前值

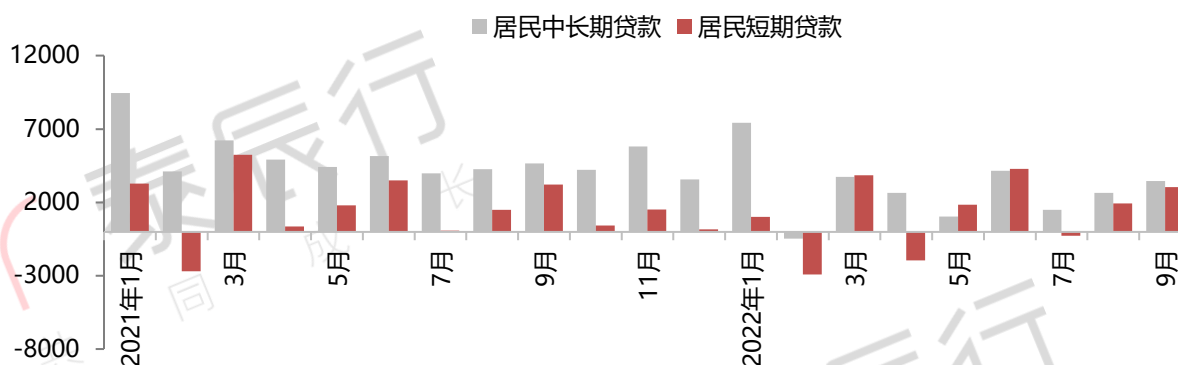
行业环境 | 融资端-社融信贷回升，主要在于政策性金融工具发力

9月新增社会融资规模3.53万亿，较去年同期高6274亿元，新增银行贷款2.47万亿，同比多增8100亿元，支撑因素在于，基建“稳增长”政策、及降利率“降成本”多重推动下的实体经济活跃度提升，短期、中长期贷款有力恢复。

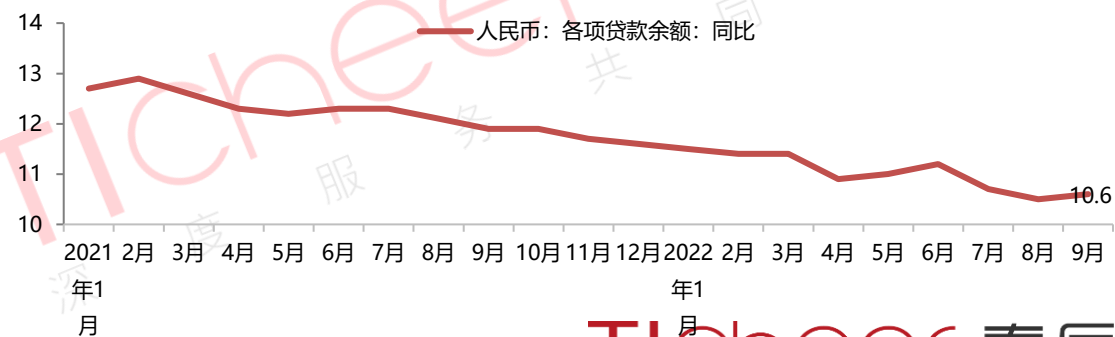
新增社融规模（亿元）、新增信贷（亿元）



新增居民中长期贷款（亿元）



存量社融增速（%）

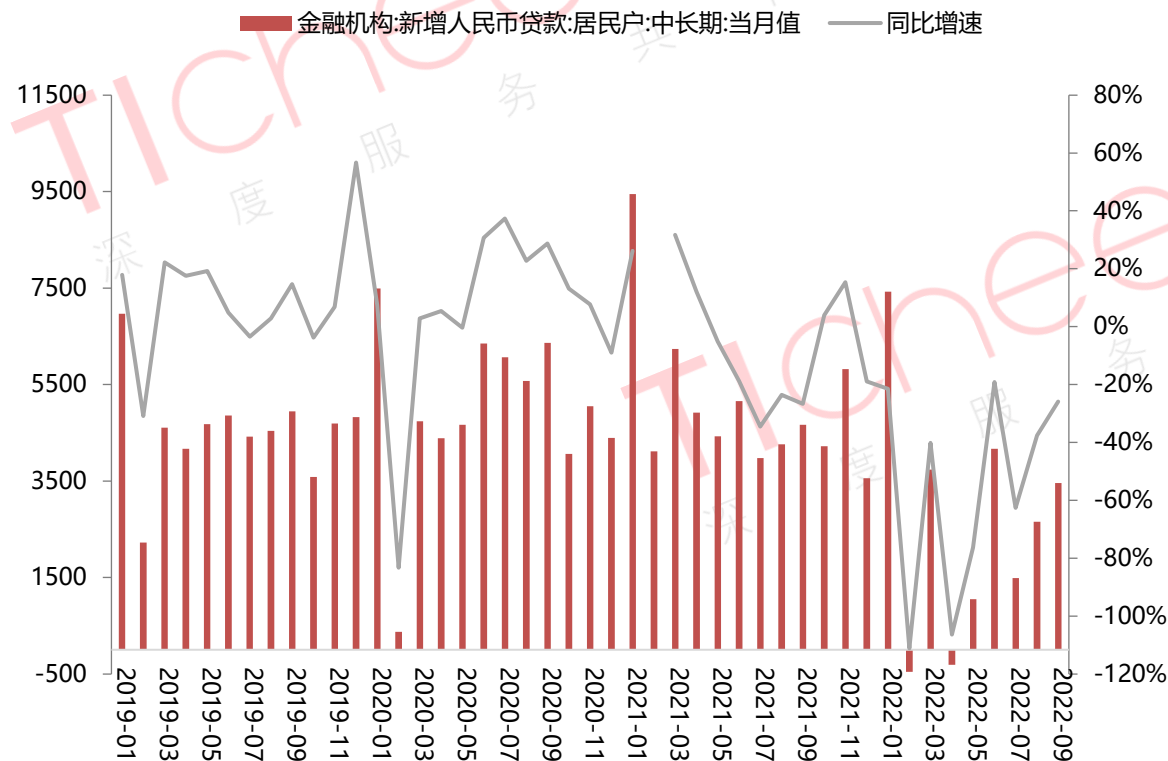


数据来源：国家统计局、choice，部分数据仅公布至9月

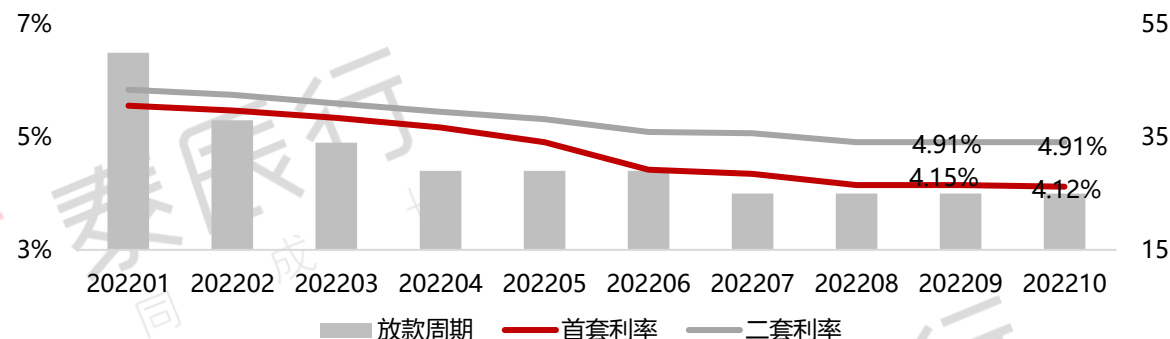
行业环境 | 全国-利率下行空间打开，多城首套房利率步入“3时代”

9月居民中长期贷款表现仍然偏弱，已连续10个月同比少增，反映出居民按揭贷款需求依然较弱，房地产销售修复难度较高，月底央行、银保监阶段性调整差别化住房信贷政策，10月首套房贷款利率下行空间进一步打开，近10余城首套房利率步入“3时代”。

新增居民中长期贷款及同比增速



百城银行房贷利率指数及签约放款周期表现



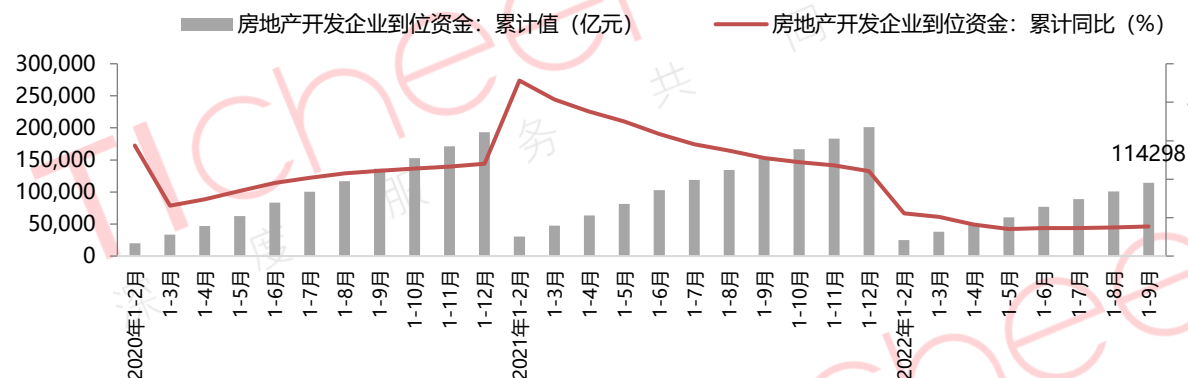
10月重点城市首套房贷利率变动情况

城市	个人住房公积金下调城市	首套房商贷利率下调城市
	- 首套下调0.15%，二套不变(3.1%，3.575%) - 下调城市：重庆、石家庄、天津、大连、武汉、温州、泉州、湛江、南京、清远、杭州、无锡、湖州、合肥、郑州、武汉、济南、青岛等	石家庄：首套由4.1%降至3.8%，二套不变4.9% 天津/武汉：首套由4.1%降至3.9%，二套不变4.9% 大连/四川泸州：首套由4.1%降至3.95%，二套不变 大理/昆明：首套由4.1%降至3.9%，二套不变4.9% 贵阳：首套由4.1%降至3.9%，二套不变4.9% 清远：首套由4.1%降至3.7%，二套不变4.9%

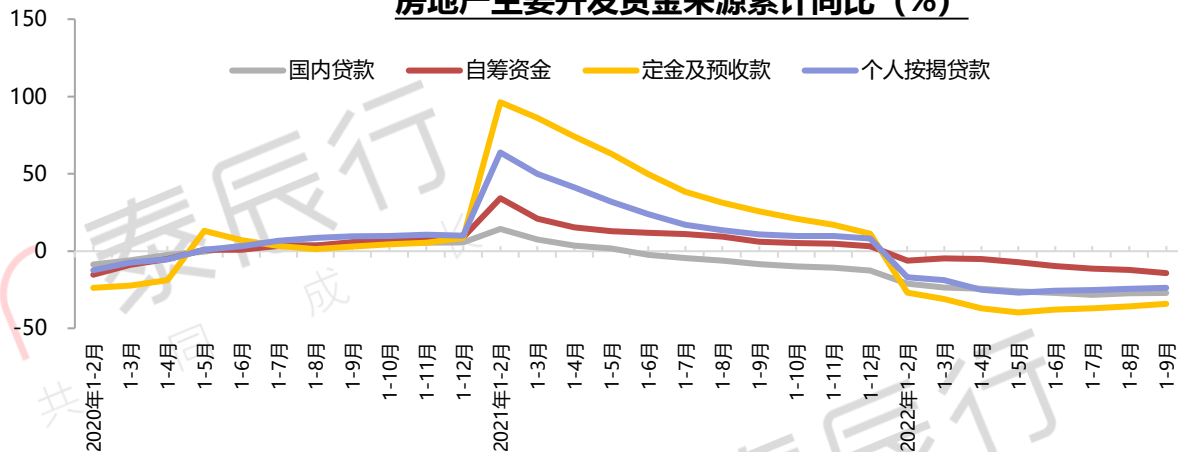
行业环境 | 融资端-房企到位资金持续低迷，资金回笼速度仍慢

9月企业到位资金同比增速-21.3%，较上月（-21.7%）小幅回升，主要由定金及预收款带动。国内贷款和自筹资金的当月同比增速降幅依然持续扩大，尽管多举措推动保交楼，但当前房企融资仍较为困难。

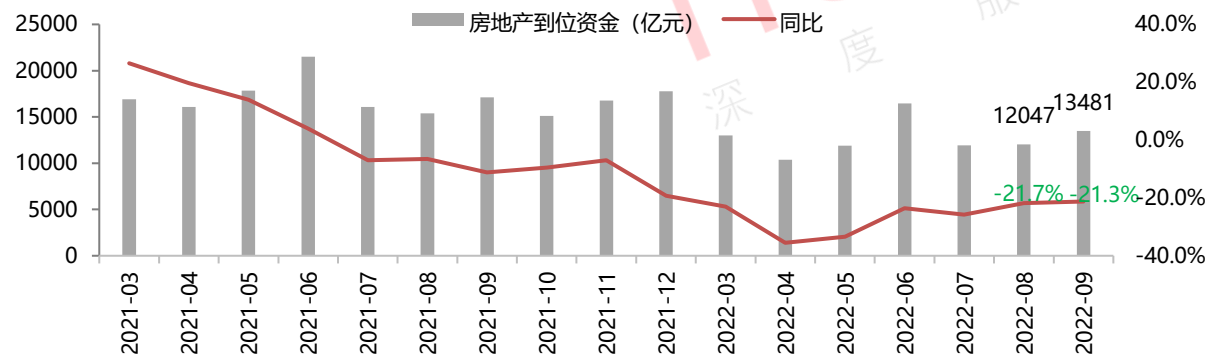
2020-2022.9月房地产开发企业累计到位资金及增速走势



房地产主要开发资金来源累计同比（%）



2021-2022.9月房地产到位资金月度走势



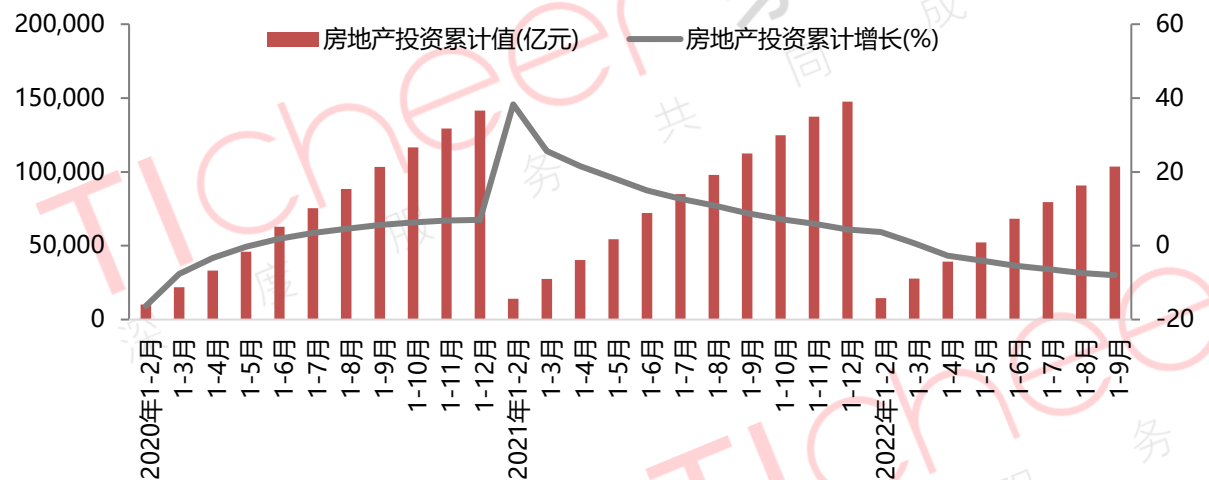
房地产开发企业到位资金占比变动（%）

日期	国内贷款	自筹资金	定金及预收款	个人按揭贷款
2018年1-9月	15.5%	34.9%	34.6%	15.1%
2019年1-9月	15.7%	33.5%	35.0%	15.9%
2020年1-9月	15.5%	33.7%	34.2%	16.5%
2021年1-9月	12.8%	32.2%	38.6%	16.4%
2022年1-9月	12.4%	36.9%	34.0%	16.7%

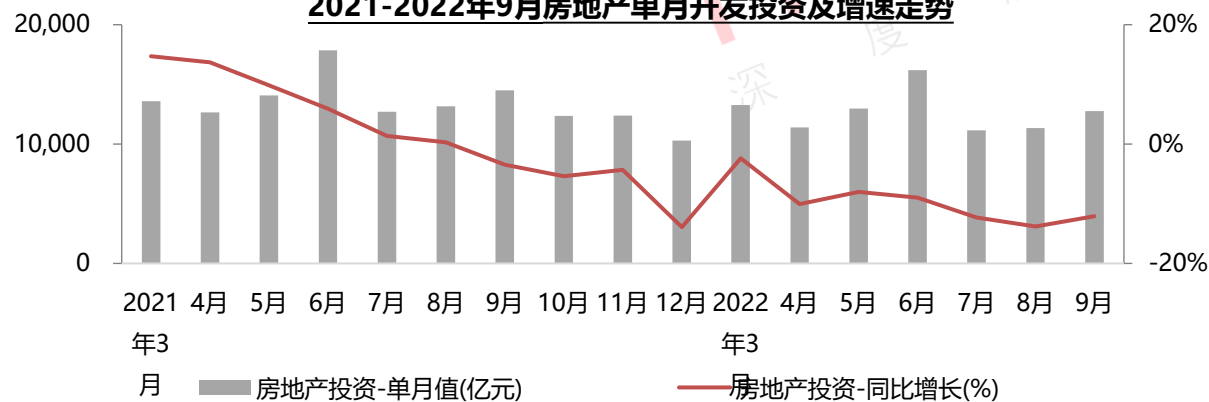
行业环境 | 投资端-新开工、施工同比降幅仍较大，竣工底部修复

9月单月开发投资额同比降幅收窄，但累计降幅仍然持续，受销售持续低迷、融资收缩与拿地大幅减少的影响，房企的开工投资意愿及能力不断减弱。此外，保交付政策推进下，累计竣工降幅持续收窄，但新开工、施工面积恢复艰难且缓慢。

2020-2022年9月房地产累计开发投资及增速走势

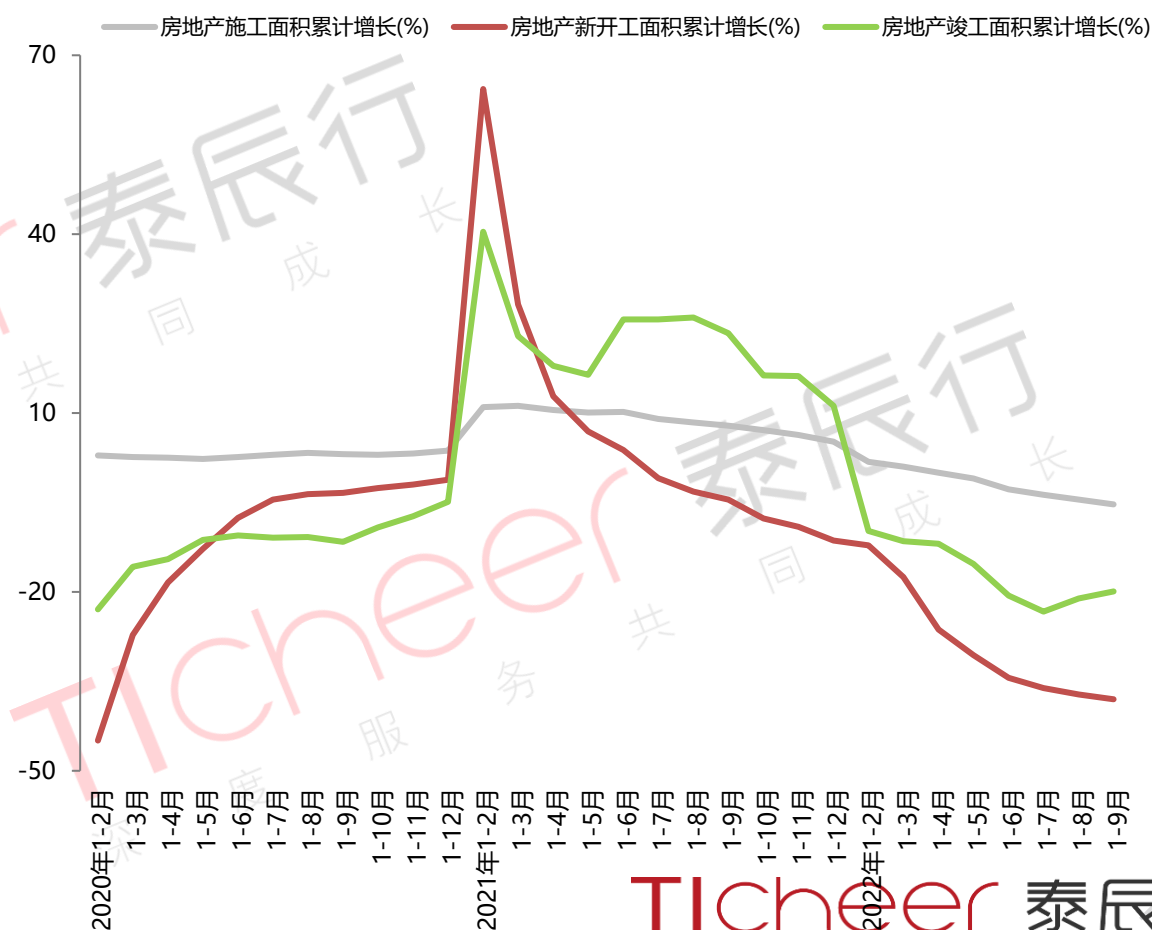


2021-2022年9月房地产单月开发投资及增速走势



数据来源：国家统计局

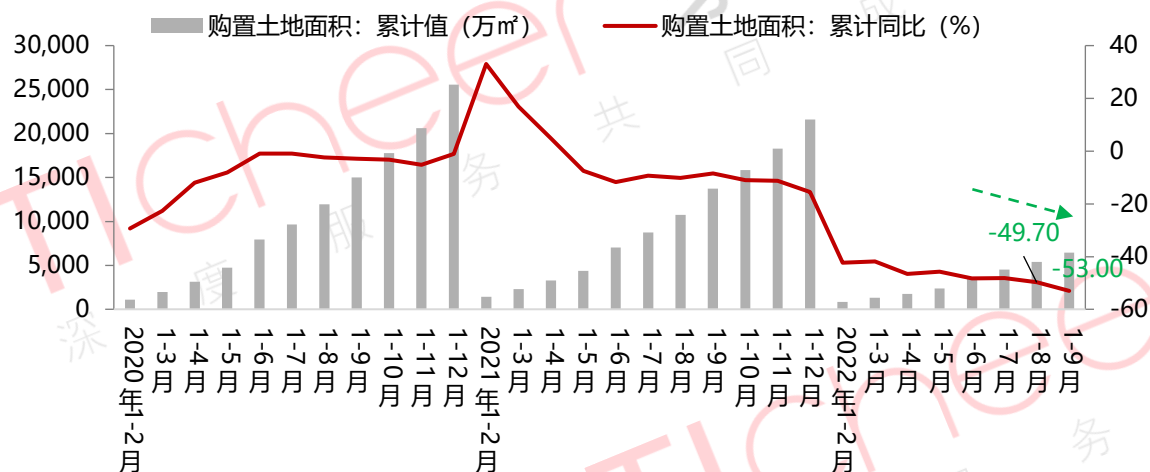
2020-2022年9月房地产新开工、施工、竣工面积走势



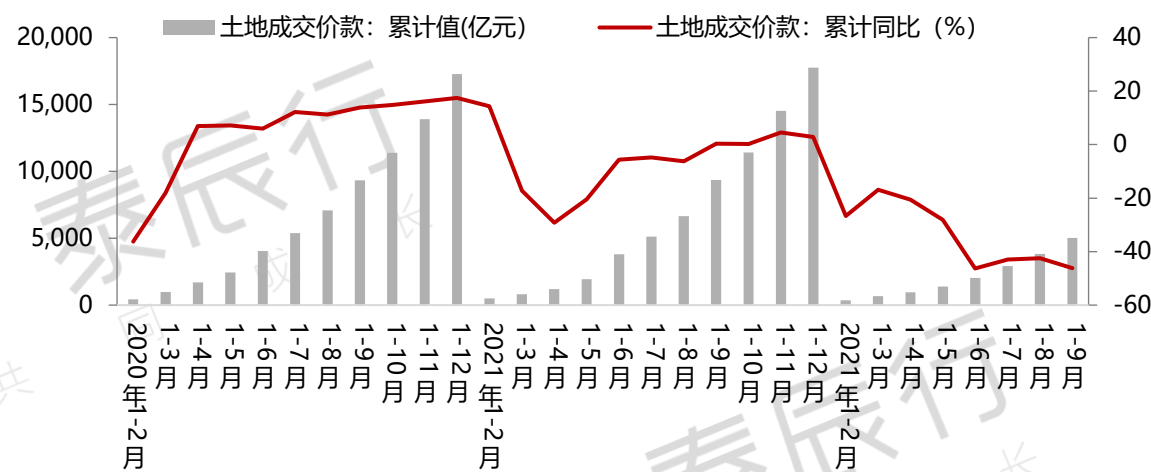
行业环境 | 土地端-购置面积同比跌幅扩大，整体成交低迷

1-9月累计土地购置面积6449万 m^2 ，同比-53%，9月单月土地购置面积1048.7万 m^2 ，同比-65%（上月-57%），土地市场依然延续低热度，主要由于当前销售预期偏弱，现金流状况不容乐观，房企购地意愿和能力不足，持续保持谨慎拓展的心态。

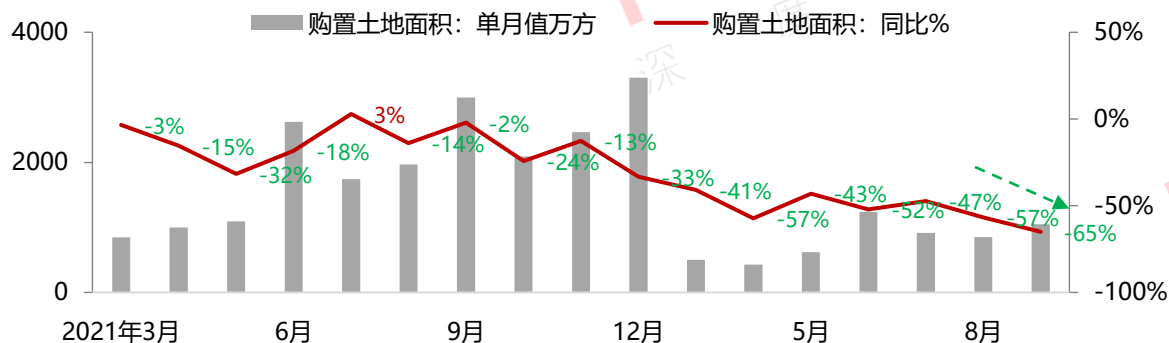
2020-2022年9月房地产累计购置土地面积及增速走势



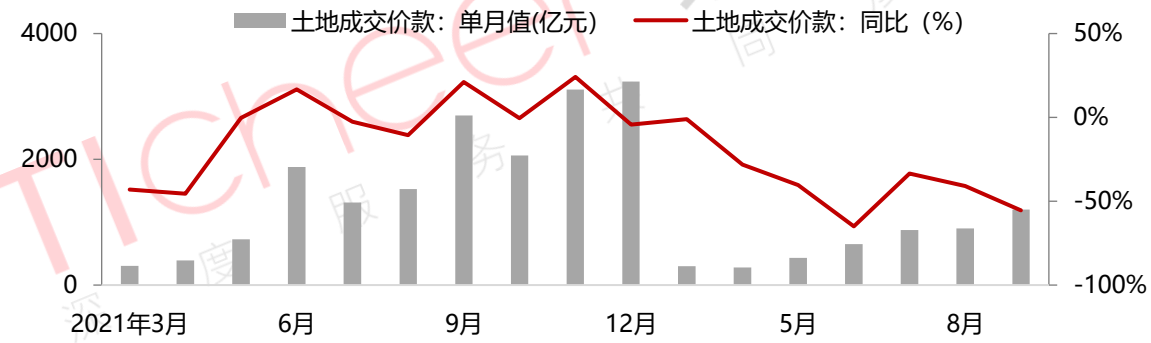
2020-2022年9月土地累计成交价款及增速走势



2021-2022年9月房地产单月购置土地面积及增速走势



2021-2022年9月土地单月成交价款及增速走势



行业环境 | 销售端-10月受全国疫情抬头影响，销售仍显乏力

10月各能级城市住宅成交整体依旧低迷，全国典型城市商品住宅成交面积环比-20.8%，同比-20.9%，仅少数城市出现增长，930中央三条新政叠加国庆假期房企促销推动部分核心城市小幅回升，但月底受热度下滑及局部城市疫情影响，成交回归下行通道，市场低迷状态预计持续。

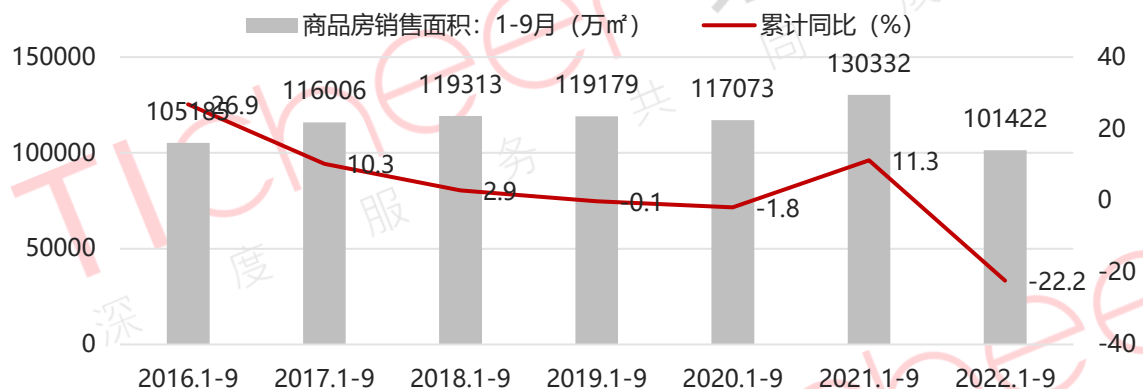
分城市来看：一线城市仅北京实现同环比正增长，其余城市均转负，核心二线成都、厦门、济南表现较好。

能级	城市	成交面积 (万m²)	环比	同比	能级	城市	成交面积 (万m²)	环比	同比
一线	北京	93	12%	23%	普通二线	西安	50	-24%	-20%
	上海	86	-51%	-38%		温州	38	-73%	-49%
	广州	58	-24%	-26%		宁波	33	-30%	-38%
	深圳	33	-12%	-4%		东莞	24	-32%	-55%
核心二线	杭州	66	-22%	-22%	三四线	佛山	64	4%	-15%
	南京	40	-21%	-37%		扬州	13	-5%	-20%
	武汉	87	-3%	-34%		连云港	38	-4%	1%
	成都	121	47%	-3%		烟台	19	-3%	-32%
	郑州	42	-38%	-60%		孝感	8	66%	-60%
	苏州	59	-50%	5%		舟山	8	33%	36%
	厦门	23	66%	57%		芜湖	13	3%	-58%
	福州	19	-1%	-33%		黄石	7	-58%	-30%
	青岛	80	-40%	-16%		太仓	15	-30%	-20%
	济南	123	93%	51%		圃田	8	55%	-14%

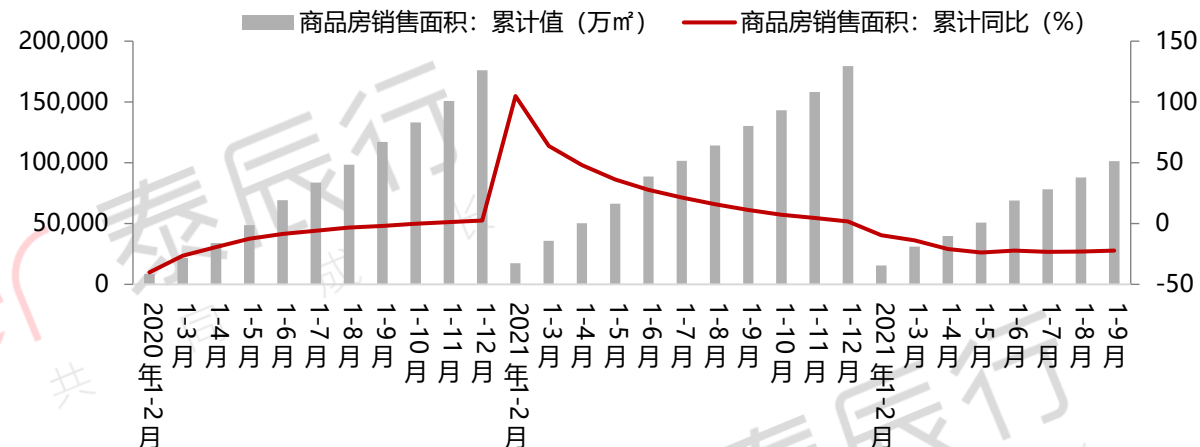
行业环境 | 销售端-行业规模收缩至16年水平，商品房价格跌破一万以下

在需求端政策逐步落地刺激下，销售跌幅收窄，9月商品房面积和金额环比分别上升39%和34%，同比分别下降16.1%和14.2%；二者同比降幅较8月分别收窄6.5%和5.7%，今年整体行业下行背景下，全国前9月商品房累计销售规模已倒退回6年前水平。

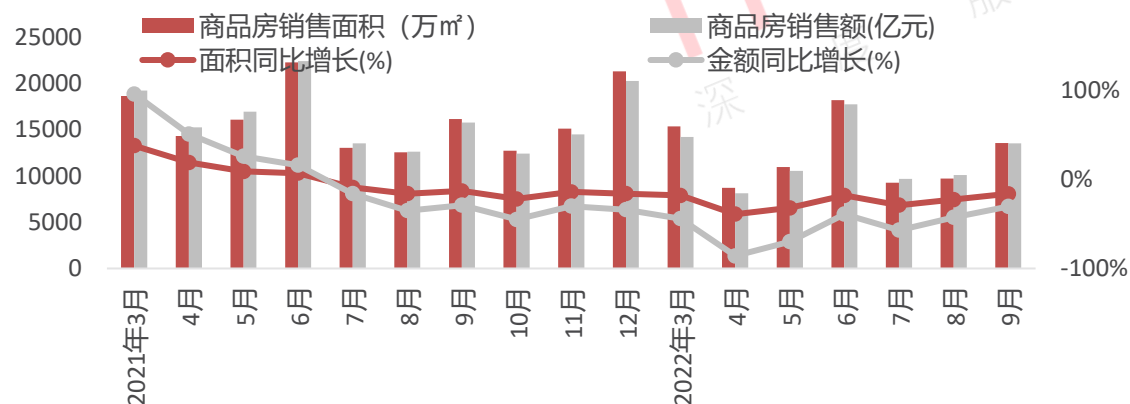
2016-2022年全国商品房销售面积同比走势



2020-2022年9月商品房累计销售面积及增速走势



全国月度商品房销售面积/金额及同比增速



2021-2022年9月商品房单月销售均价



数据来源：国家统计局

城市规划 | 《郑州市国土空间总体规划（2021-2035年）》草案正式公示

2022年10月中旬，郑州市自然资源和规划局发布《郑州市国土空间总体规划（2021-2035年）》草案，面向社会公众公开征求意见，敲定未来15年的发展方向，根据规划草案，**到2035年，郑州要建设成为国际交通枢纽和一流国际大都市，常住人口规模达到1800万。**

规划范围：郑州市行政辖区，总面积**7567平方公里**，规划期限为**2021-2035年**，近期至2025年，远景展望至2050年。
人口规模：到2035年郑州**常住人口规模为1800万**，即每年新增人口将达到40万，其中医疗、教育等公共服务设施和交通、市政等基础设施配置预留20%的服务人口弹性。
在国土空间格局上，规划基于郑州市自然地理格局和城镇发展格局趋势，构建“山河辉映、蓝绿交织、一区引领、轴带集聚”的全域国土空间总体格局。

2020年底

七普人口：**1261万**

辖区面积：**7567平方公里**

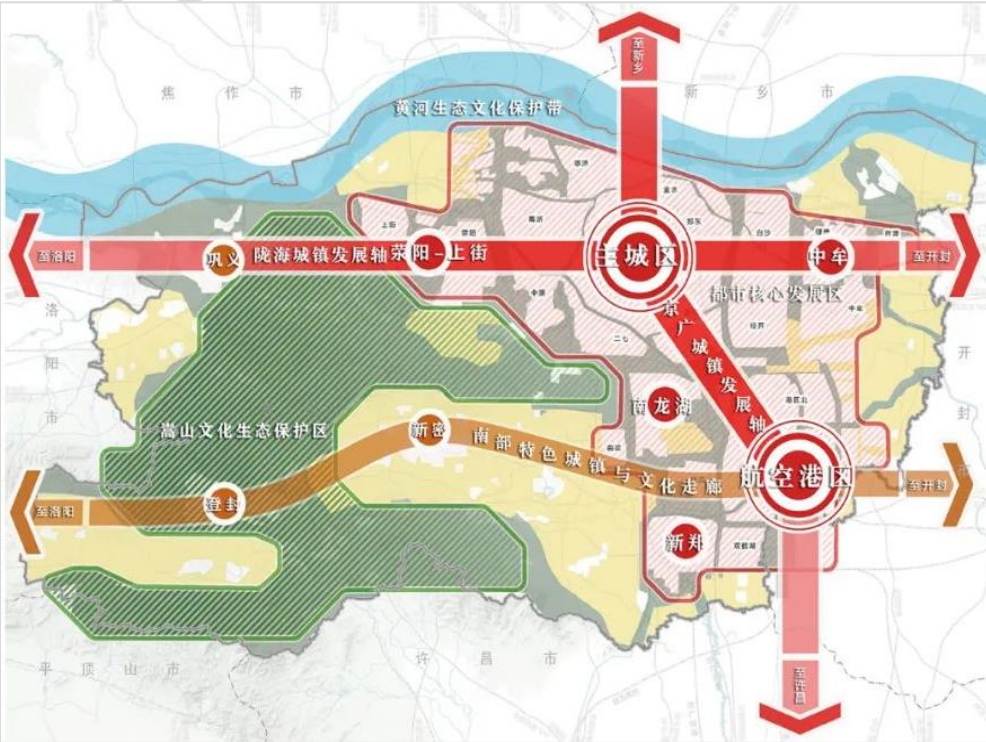


2035年

规划人口：**1800万**

辖区面积：**7567平方公里**

	扩容前	扩容后
空间格局	一核四轴三带多点	一核一副一带多点
核	郑汴港核心引擎区	郑汴许核心引擎区
副	—	洛阳副中心城市和济源深度融合发展
带	黄河文化生态带、嵩山-太行山文化生态带和农区田园文化生态带	以郑开科创走廊为主轴、郑新和郑焦方向为重要分支的城镇和产业密集发展“一带”
多点	开封、新乡、焦作、许昌次级中心城市和新兴增长中心、重点镇、特色小镇等	开封、新乡、焦作、许昌、平顶山、漯河、济源等次级中心城市和新兴增长中心、重点镇、特色小镇等



宏观政策 | 小结

□ 政策层面：

二十大定调房地产依然坚持“房住不炒”底线不动摇，继续发力完善住房供应端制度政策，大力推动住房租赁市场发展。10月主要城市放松政策力度持续，二手房推进执行“带押过户”，各部门明确促进房地产平稳健康发展，软着陆政策将陆续出台。

□ 宏观层面：

经济持续筑底，房地产销售和投资负增长为主要拖累；社融信贷回升，主要在于政策性金融工具发力；房企到位资金持续低迷，资金回笼速度仍慢。国家阶段性调整差别化住房信贷政策，10月首套房贷款利率下行空间进一步打开，近10余城首套房利率步入“3时代”。

□ 行业层面：

10月各能级城市住宅成交整体依旧低迷，全国典型城市商品住宅成交面积环比-20.8%，同比-20.9%，仅少数城市出现增长。一方面受全国疫情多点散发影响，另一方面，客户购买力及置业信心尚未有效修复，四季度房地产市场难言乐观。



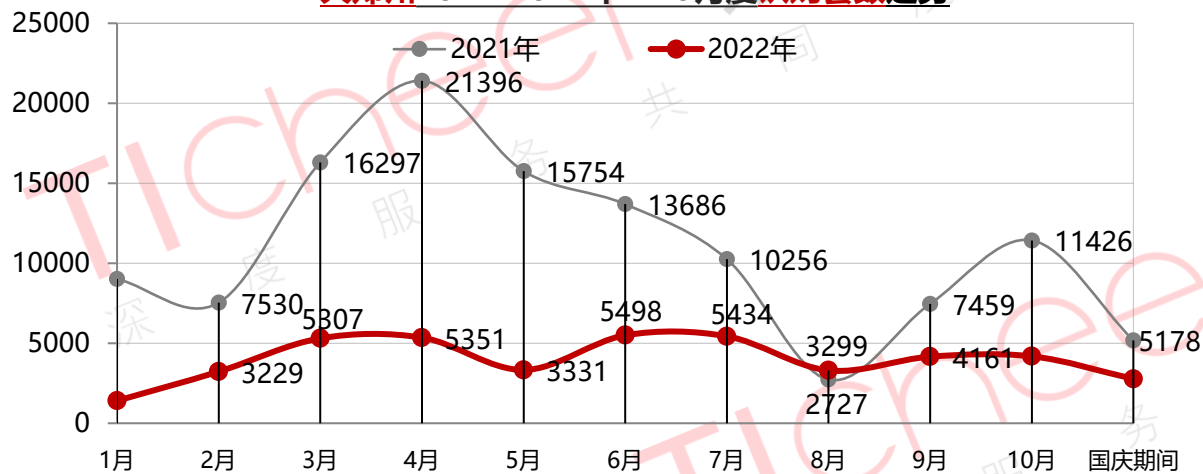
楼市表现

10月楼市成交呈现前高后低态势，大郑州实际认购4181套，环比上升0.5%，国庆期间成交占比全月成交的66%，10月中旬开始郑州疫情反弹，楼市陷入停滞状态。

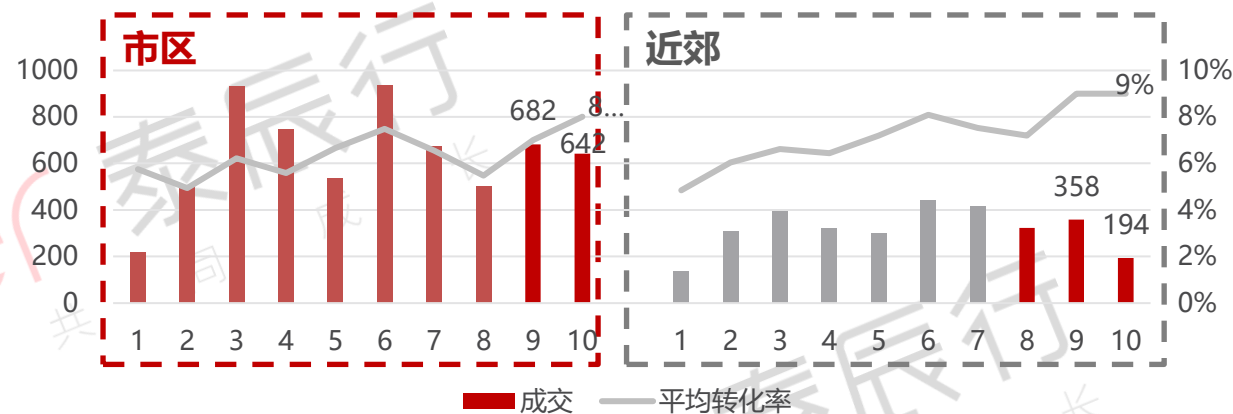
楼市表现 | 10月认购总量与9月基本持平，国庆期间成交占比在66%

10月认购成交呈现前高后低态势，大郑州认购总量4181套（环比基本持平，同比下降63%），国庆期间总成交2770套，占10月总成交量的66%。
市区周均认购量642套（环比下降6%），近郊周均认购量194套（环比下降46%）。

大郑州2021-2022年1-10月度认购套数走势



市区&近郊2022年周均认购套数走势



大郑州2022年8-10月度来访量变化

环线	8月	9月	10月
环比	-30%	4%	-11%
同比	87%	-41%	-65%

2022年10月大郑州认购量变化情况（套数）

市区

环比: -48%
同比: -81%

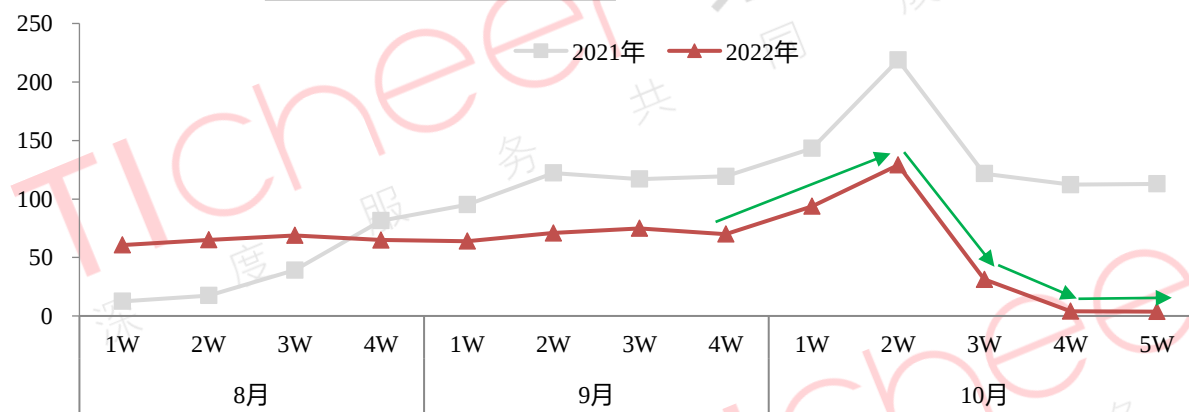
近郊

环比: -32%
同比: -75%

楼市表现 | 10月主城单盘周均约4套，近郊单盘周均约3套

10月各环线成交均值普降，郑州主城+近郊周均来访40组，环比-26%，周均成交约3套，环比-18%；全月来看，楼市在国庆期间迎来短暂小高峰，来访和成交明显上升，中旬开始疫情反弹影响，楼市陷入停滞，售楼部关闭，转线上成交，成交甚微。

2021年- 2022年8-10月市区单盘周均来访量走势图



2021年- 2022年8-10月市区单盘周均成交量走势图



2022年8-10月单盘周均来访

环线	8月	9月	10月	月度环比
主城	66	70	54	-23%
三环内	70	72	45	-38%
三环-五环	64	73	57	-22%
近郊	30	35	20	-43%
郑州合计	46	54	40	-26%

2022年8-10月单盘周均认购

环线	8月	9月	10月	月度环比
主城	3.7	4.7	4.2	-11%
三环内	3.0	6.6	3.5	-47%
三环-五环	3.7	4.6	4.5	-2%
近郊	2.2	3.0	1.8	-40%
郑州合计	2.8	3.9	3.2	-18%

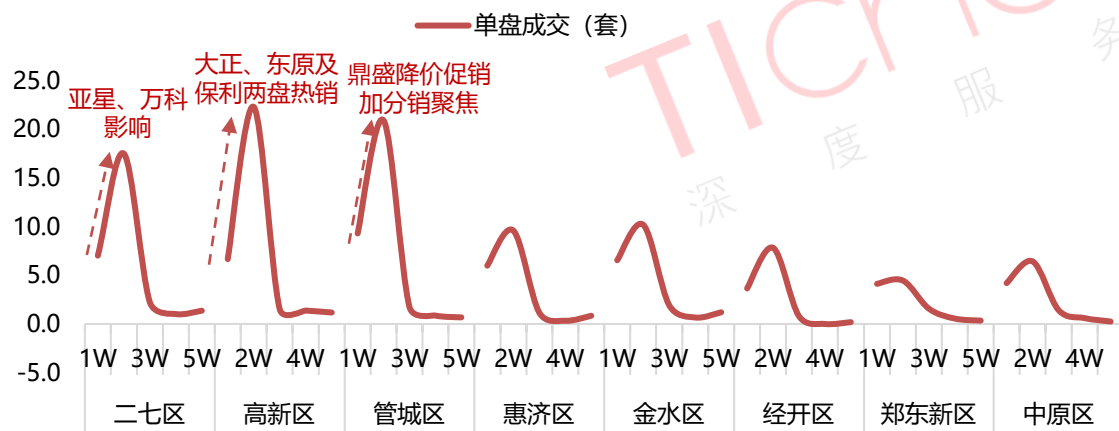
区域表现 | 10月上旬受国庆促销拉升部分区域表现，下旬楼市陷入停滞

10月受国庆节点和疫情封控影响，主要成交集中在国庆期间；区域前升后落，二七区万科项目额外优惠，高新区大正项目无理由退房加月供补贴，管城区鼎盛项目降价促销加分销聚焦，以上区域因受单盘热销项目带动，整体均值相对较高；之后受疫情影响，全城楼市陷入停滞。

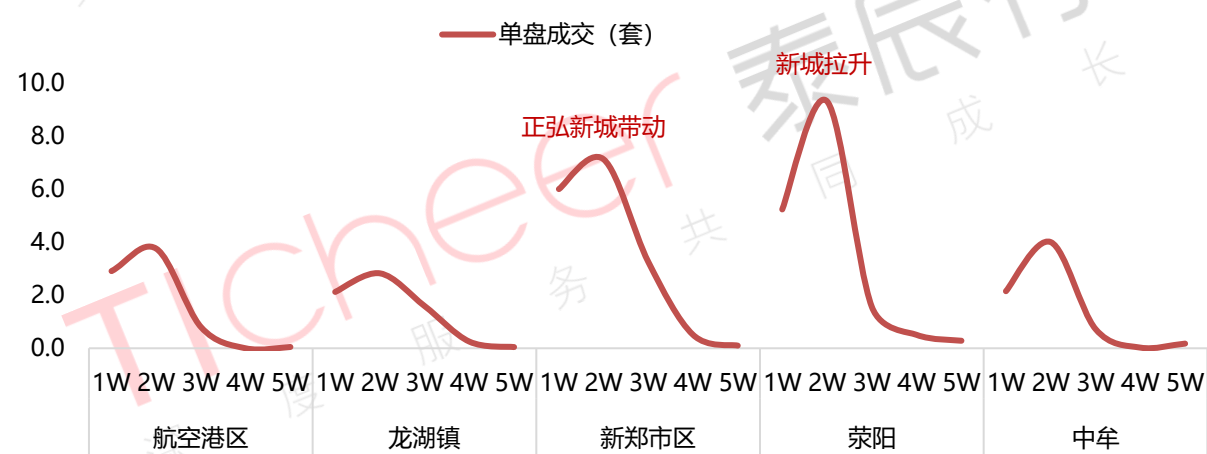
2022年4-10月大郑州分区域周均单盘成交表现

日期/区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区	航空港区	新郑	荥阳	中牟
4月	7.3	8.7	4.1	5.3	4.4	3.8	3.5	6.2	0.9	1.3	4	2
5月	3	6.3	3.4	4.3	3.7	2.6	5.7	3.2	1.4	1.4	4	1.5
6月	7.1	9.5	6.3	8	8.6	4	6.2	4.4	2.5	2.3	4.7	3.2
7月	5.2	6.5	4.8	6.4	3.9	2.9	5.7	3.4	2.4	2.3	4.9	2.4
8月	4.1	6.0	3.2	6.0	2.9	2.1	2.6	3.3	1.8	1.4	4.3	2.3
9月	5.3	6.5	3.0	5.7	3.9	2.9	6.0	4.9	2.3	2.9	4.7	3.1
10月	5.9	6.6	6.7	3.7	4.2	2.5	2.2	2.6	1.5	1.8	3.3	1.4

市区-分区域10月单盘周度成交情况



近郊-分区域10月单盘周度成交情况



楼市表现 | 国庆期间，项目积极促销，政策组合拳带动成交

- 国庆期间房企业绩表现差异明显，保利、万科、华润及美盛业绩表现较好。政策调整灵活，首付延期，特价，分销提佣等营销组合拳促销。
- 鼎盛阳光城（降价+分销提佣）、大正水晶森林（无理由退房+月供补贴+送车位）、万科大都会（自身优势+额外优惠）等项目表现较为突出。

10月典型项目 分销政策异动

区域	板块	项目	分销变化	异动前一周去化套数	异动当周去化套数	异动日期
管城区	航海路	鼎盛阳光城	分销聚焦提佣至3%	2	57	10月1周
经开区	金沙湖	金沙湖高尔夫观邸	分销由2.0%提佣至2.5-3%	5	10	10月1周
经开区	国际物流园区	保利金茂时光悦	分销成交奖励2000元	/	2	国庆期间
经开区	国际物流园区	路劲正荣悦东园	分销成交奖励100元	/	1	国庆期间
郑东新区	龙湖北	保利璞岸	分销干6提佣至1%	/	14	国庆期间

10月典型项目 其他政策异动

区域	板块	项目	特价/其他	异动前一周去化套数	异动当周去化套数	异动日期
二七区	二七新城	万科理想拾光	国庆拼团最高优惠3%	/	26	国庆期间
二七区	大学南路	万科大都会	国庆拼团最高优惠3%	/	55	国庆期间
二七区	大学南路	电建洺悦天玺	全民营销万元奖励	/	0	国庆期间
二七区	大学南路	远洋臻园	订房送3万元车位券	/	42	国庆期间
二七区	常庄	星联城	两年返还24个月月供	/	17	国庆期间
二七区	侯寨	郑州华侨城	认购送价值5万元长安红车-糯米；购房15天无理由退款	/	31	国庆期间
中牟	中牟新城	鑫苑悦府	购房送价值8万元车位	/	16	国庆期间
中牟	中牟老城	华强国际公馆	成交送3年物业费；成交送10000元家电礼包	/	13	国庆期间
高新区	高新新城	大正水晶森林	国庆保价，无理由退房；买房补贴10个月月供；买房送车位（+3万）	/	59	国庆期间
高新区	高新老城	保利文化广场	1万订房享七天无理由退房，认购送5000元物业费，置业顾问成交奖励首单300元，第二单200元	7	7	10月4周
金水区	省体育中心	美盛教育港湾	无理由更名额外奖励2000元购房卡；无理由退房；订房送5万元车位券	0	10	10月5周

10月国庆期间典型项目 价格异动

区域	板块	项目	原价：元/㎡	现价：元/㎡	价格浮动	降价前一周去化套数	降价当周去化套数
管城区	金岱	富田城九鼎公馆	3号院13000-13900	3号院13000起	900	5	13
管城区	航海路	鼎盛阳光城	15500	10300-12300	3200-5200	2	57
二七区	航海路	金地建海峯范	精装高层17500，特价房16100	14500	1600	/	28
二七区	大学南路	远洋臻园	高层精装9150-10500	特价9500-9900，顶底9100-9200	50-1000	/	42
经开区	滨河国际新城板块	金辉滨河云著	13000-15000	12500-12800	500-2200	/	24
新郑	新郑市区	碧桂园天宸	5200	4518	682	/	8
新郑	新郑市区	澳海云熙赋	6800-7400	6300	500	/	10
新郑	南龙湖南	万科星图	8000-8700	7900-8200	100-500	/	28
中原区	中原新区	汇泉西悦城	10500	8888	1612	/	51
金水区	沙门	碧桂园云境	17500-18500	16600-18500	900	/	18
高新区	高新老城	保利大都汇	18000-2140	特价房17800	1000	/	57

国庆期间 典型房企业绩表现

分类	房企	国企业绩实际认购	国庆期间促销手段
一线	保利	5.9亿	典型项目：文化广场/和光屿湖/大都汇首付延期，部分房源首付分期叠加优惠，成交较好，保利璞岸佣金干6提升至1%成交14套
	万科	4.8亿	典型项目动作：推出额外优惠，翠湾优惠1%，其余项目1-2%之间
	华润	3.3亿	华润幸福里/华润瑞府改善产品持续去化 典型项目动作：华润琨瑜府持续特价促销
	碧桂园	2.6亿	除了节日额外包装折扣95折以外，时代城持续低价出清，碧桂园云境主打70多平以下低价小户型16000元/㎡起步
本土	美盛	3.6亿	持续以低首付、特价房吸引市场关注
	正商	1.4亿	/

数据来源：泰辰市场监控中心；

疫情期间项目动作 | 品牌房企启动线上订房，延续包装国庆节优惠促成交

- 疫情封控期间，房企开启线上低门槛订房叠加无理由退房消除客户心理顾虑揽收抢客，认购主要为前期老客户的逼定成交。
- 成交项目主要集中在保利、万科、华润、美盛等优质企业热销项目中，依然能实现5-12套/周的成交，其余项目成交较差。

典型房企线上营销政策统计							
分类	房企	项目名称	形式	销售政策	优惠/降价	10月4周成交套数	10月5周成交套数
一线房企	保利	保利大都汇	线上订房	2000元订房，7天无理由退房	无	12	5
		保利文化广场		1万订房享七天无理由退房	无	7	4
		保利和光屿湖		2000元订房	无	7	5
		保利璞岸		5万订房	签约送洗烘一体机	1	5
	万科	万科理想拾光	线上购房小程序 (易选房)	1000元线上订房，7天无理由退房	额外线上1%	2	2
		万科翠湾中城		5000元线上订房，7天无理由退房	额外线上1%	8	5
		万科星图		1000元线上订房，7天无理由退房	额外线上1%	5	1
		万科大都会		1000元线上订房，7天无理由退房	额外线上1%	4	2
	新城	新城时光印象	线上订房	1000元订房，7天无理由退房	线上额外优惠2%，143㎡大户型总价优惠10万	11	9
		新城郡望府	线上订房	1000（最低）-5000元订房，无理由退房	无	5	3
	华润	华润琨瑜府	线上购房小程序	执行线上1000元订房，无理由退房	订房享受额外2-3%优惠	3	1
		华润瑞府		新增特价房27500-29500元/㎡，2万订房	新增特价房27500-29500元/㎡	4	1
		华润幸福里		5000元订房，7天无理由退房	无	5	1
	碧桂园	碧桂园云境	线上购房小程序（凤凰云）	线上直播，金秋购房节，截止10月31日，98折（包装）	无	2	1
	招商	招商时代锦宸	招商好房 房天下小程序销售直播，线上云监工	5000元小定，无理由退房	王牌购房节专属2%优惠（包装），税前现金推荐奖励3万/套，线上报名送礼盒，	0	1
		招商美景美境		5000元小定，后期升级到10000元小定	云端购房额外98折+线上99折（包装）	1	2
本土	美盛	美盛金水印	线上订房	1000元订房，限时无忧退房，限时可无理由更名一次	更名成功可获得2000元购房卡奖励	0	11
		美盛教育港湾	线上订房	1000元订房，无理由更名额外奖励2000元购房卡；无理由退房	享10000元优惠；订房送5万元车位券	0	10

数据来源：泰辰市场监控中心；

项目表现 | 10月排名前三项目为鼎盛阳光城、美盛教育港湾、保利大都汇

- 热销项目集中三环沿线刚需刚改楼盘，一线、国央企为榜单主力。其中鼎盛阳光城国企合作背景下，国庆节期间低价出击，分销聚焦，快速收割。
- 美盛地产北区双盘节前开始降低门槛提佣促进成交，保利及万科主力楼盘销量稳健；节后多项目转线上优惠促销，7天无理由退房，销量保持。

2022年10月大郑州住宅项目实际认购套数排名

排名	区域	项目名称	认购套数	分期政策	分销政策	销量较高原因
1	管城区	鼎盛阳光城	281	首付5万，剩余一年半3次	58、贝壳佣金由2.5%提升至3%	国企，降价2000-3000元/㎡，分销聚焦
2	金水区	美盛教育港湾	123	首套首付5万即可网签、二套10万即可网签，剩余交房前一次性付清	58、房友、贝壳，点位3%	线上购房优惠，7天无理由退房且可更名，分期门槛低，高佣；地段优质，纬五路一小、郑州外国语中学双学区
3	金水区	保利大都汇	86	首付5%，年底前付清20%，剩余交房前付清	贝壳、58、房友、米宅，2.5-3%	7天无理由退房，央企，地铁盘，低首付，特价房
4	高新区	大正水晶森林	85	首付5万，剩余交房前一次结清	贝壳，3万/套	无理由退房，2023年7月交房（提前一年），特价房，认购享10个月月供补贴，购房加3万送车位，一期口碑较高，低门槛
5	二七区	万科大都会	84	无	/	线上购房优惠，7天无理由退房，万科精装，性价比
6	管城区	新城时光印象	83	正常房源高评高贷，高层首付5%，洋房首付16%，剩余全部贷款；特价房源高层首付10%，洋房15%，剩余两年八次	房友、58、贝壳，120㎡以下2%，120㎡以上3%，有效带看奖100元（前4套），成交奖1000元	线上购房优惠，7天无理由退房，高评高贷，低门槛，特价促销叠加送负二层车位
7	高新区	保利文化广场	79	延期最长2年，年底付清20%	58、贝壳，点位1.5%-1.8%，30套起跳	7天无理由退房，央企，高新区核心板块，付款延期政策
8	高新区	保利和光屿湖	72	首付5%，剩余1年2次	贝壳、房友，3万/套	7天无理由退房，央企，特价，灵活付款政策
9	金水区	美盛金水印	71	首套首付5万即可网签、二套10万即可网签，剩余交房前一次性付清	58、房友、贝壳，点位3%	线上购房优惠，7天无理由退房且可更名，分期门槛低，高佣
10	二七区	亚星锦绣山河	68	首付5万，剩余3年6次	贝壳、搜狐、58，点位3万	划片公立学校，性价比
11	郑东新区	华润幸福里	66	无首付分期	无分销	央企，改善大平层，东区稀缺产品
12	惠济区	万科翠湾中城	65	无	贝壳，2%	线上购房优惠，7天无理由退房，万科品牌，绿色住宅，区位，性价比
13	二七区	远洋臻园	63	首付10%，剩余两年四次	贝壳6万/套	央企开发，降价，按时签约送车位券；认购送汝河路小学分校入学名额
14	管城区	电建洺悦融园	61	无	58、贝壳，2.5%	央企，区位
15	惠济区	万科民安理想星光	59	无	贝壳、58、朴邻；2.5%	7天无理由退房，万科品牌，精装交付，三环内、地铁旁，高性价比

11月项目动作/随疫情封控解除楼市逐步恢复，目前仍以线上营销为主

- 随着部分区域封控解除，截止11月8日，部分售楼部已有开放动作，以到访礼、成交礼、特价房、额外优惠等叠加线上活动来吸引客户。
- 据不完全统计，11月5个新项目计划入市，另暂有5个项目计划加推，新增供应共计14.94万²（不含未拿预售证），多集中在主城区。

项目售楼部开放动作（不完全统计）

区域	项目名称	时间	营销动作
金水区	碧桂园云境	11.1-11.11	老带新税前1%，线下到访送防护套装1份；线下认购砸金蛋送礼品；线上100元定金购房，3天内补齐定金；11.25日之前线上签约送家电
金水区	美盛教育港湾	11.3-11.3	线上1000元购房，无理由退房；购11.11元券享11000元购房优惠；11套特价房；认购送5万元车位券；老带新最高税前4万元+1100元酒店家庭套餐
金水区	和昌优地	11.7-11.13	500元订房，活动后7天无理由退房；正常房源定金交多少可额外优惠多少，最高5000元，购房砸金蛋
惠济区	和昌水岸花城	/	1000元订房享额外1%优惠；买叠墅送车位；成交砸金蛋赢家电
惠济区	万科理想拾光	11.4-11.20	9.9折购房券；抽奖送礼品；成交送家电
惠济区	万科翠湾中城	11.1-11.30	成交送家电
惠济区	招商时代锦宸	/	情侣到访送石榴礼盒；11套特价房；认购抽奖五菱宏光mini一辆；认购享额外2%优惠
管城区	电建洺悦融园	11.7-11.13	到访抽盲盒，成交砸金蛋赢家电，老带新税前奖励2万元；11套特价房
经开区	电建洺悦华庭	11.7-11.13	到访送礼品1份，成交砸金蛋赢家电；11套特价房
二七区	电建洺悦天玺	11.7-11.13	到访送礼品1份，成交送电热水壶；10套特价房
新郑龙湖镇	金地和樾春晓	11.5-11.13	1元购11000元购房优惠券，11.11日购车位立减5000元；每天限量20名到访送大米1份，到放松充电暖手宝
新郑龙湖镇	正商智慧城	11.1-11.11	1.1元抢11000元购房抵用券，认购7天内无忧退房；买房送车位；11套特价房；前5名购房可清空2000元购物车或者家电大礼包
中牟	亚新美好印象	/	线上/线下看房，1000元锁房，可7天无理由退款
中牟	绿都九州雅颂	11.5-11.20	疫情期可2000元线上定房，无理由退房+认购送5000元家电消费券，全民推荐成交最高4万元购物卡；每天3套特价房；老业主、志愿者、医护人员到访送99元果蔬礼盒1份，成交砸金蛋赢家电
中牟	正弘铂悦	/	疫情期1000元抵5000元，可锁定房源，享无理由退房

11月大郑州预计开盘/加推项目盘点

项目类型	项目名称	行政区	板块	整体体量(万 ²)	预计加推楼栋	产品面积段	预计加推价格	加推体量(万 ²)	是否拿预售证
开盘	美盛星空150	金水区	省体育中心	7.83	13#	平层28-64m ² 、LOFT 50-100m ²	/	1.84	是
	深业健康城	荥阳	健康城	8.14	1/4/5/7/8#	高层90-120m ² 三房，洋房130m ² 三房，140/180m ² 四房	/	3.53	否
	蓝城江南里	郑东新区	白沙	15.97	未定	合院219-239m ²	/	/	否
	蓝城坤悦云庐	管城区	航海路	4.64	未定	洋房114-127m ²	/	/	否
	高新和锦莲序(永威)	高新区	高新新城	16.84	未定	高层89-117m ² 、洋房126-160m ²	毛坯高层11000	/	否
	保利和光屿湖	高新区	高新新城	27.5	15/17#	高层90/115m ² 三室，洋房140m ² 四室	/	1.79	是
加推	招商美景雍瑞园	惠济区	迎宾路	7.95	8#	洋房125-143m ² 三房-四房	/	0.51	是
	美盛金水印	金水区	省体育中心	7.35	4#	高层105-220m ² 三房-四房	精装高层21500-25500	1.85	是
	保利大都汇	金水区	花园北路板块	25.37	4/8/13/19#	小高层98-180m ² 的三房-四房	/	3.56	否
	华强国际公馆	中牟县	老县城	5.7	2/5#	高层87-128m ² 、洋房待售	/	1.86	否
合计				—				14.94	—

数据来源：泰辰市场监控中心；

楼市表现 | 小结

10月大郑州楼市认购总量约4181套，环比基本持平，其中国庆期间成交约2770套，占比在66%。

区域表现来看，10月份上旬受国庆促销拉升部分区域表现，如二七区、高新区、管城区，下旬受疫情影响，全城封控，楼市陷入停滞。国庆期间，项目积极促销，政策组合拳带动成交，成交仍为保利、万科、华润、美盛市区热销项目为主，源于政策调整灵活，首付延期，特价，分销提佣等营销组合拳促销。疫情封控期间，房企动作不断，开启线上低门槛订房，延续包装国庆节优惠，叠加无理由退房消除客户心理顾虑揽收抢客，认购主要为前期老客户的逼定成交。

政策此一轮疫情开始于10月中旬影响至今，社会经济活动及生活尚未恢复，目前仅有部分售楼部有开放，据了解客户到访量仍较少，主要以线上优惠锁定客户，预计随疫情各区域封控完全解除楼市将逐步恢复，11月大郑州成交总量明显缩减，全年整体成交规模预计在去年总成交的六成水平。



土地市场

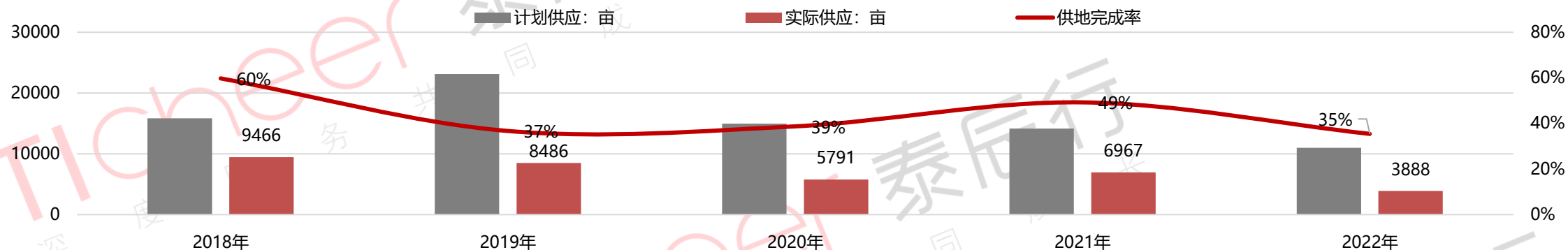
截止10月底，郑州主城供地完成率35%，东区超额完成；

10月郑州三批次集中供地23宗，计容建面333.35万 m^2 ，环比大幅提升，达到去年第三批次供地规模，郑东新区/中原区为主要供地区域。其中公开地3宗（505亩），计容建面104.6万 m^2

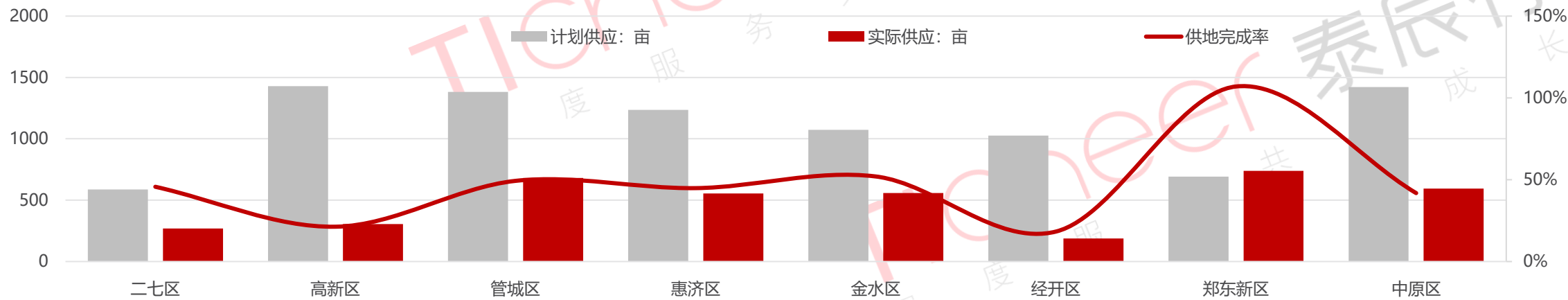
土地市场 | 供应缩减，供地完成率35%，郑东新区超额完成，金水区完成过半

主城区1-10月供应总量为去年同期7成，截止10月供地完成率35%，郑东新区供地超额完成计划，高新区及经开区完成率偏低，各区完成率普遍在40-50%

历年主城区住宅用地供地计划及完成率走势



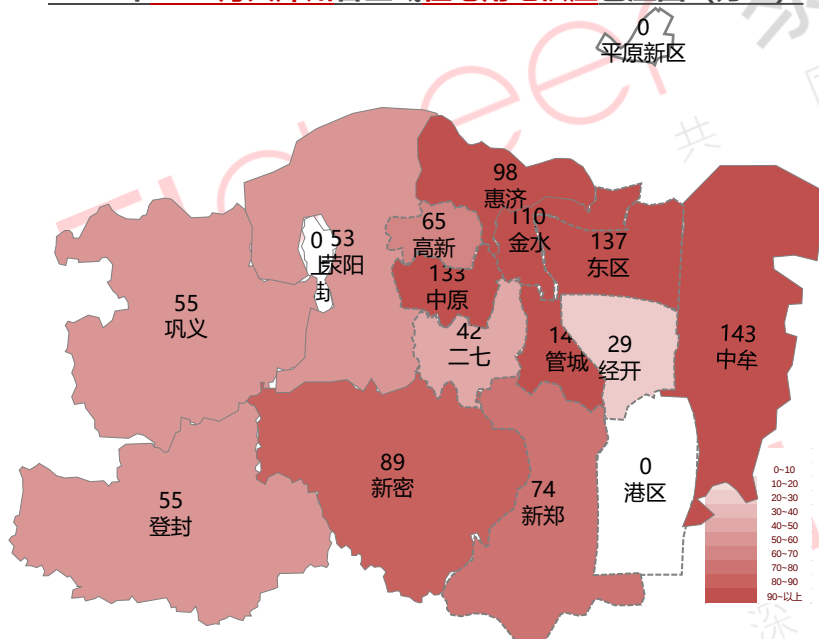
2022年主城各区域住宅用地供地计划及完成率走势



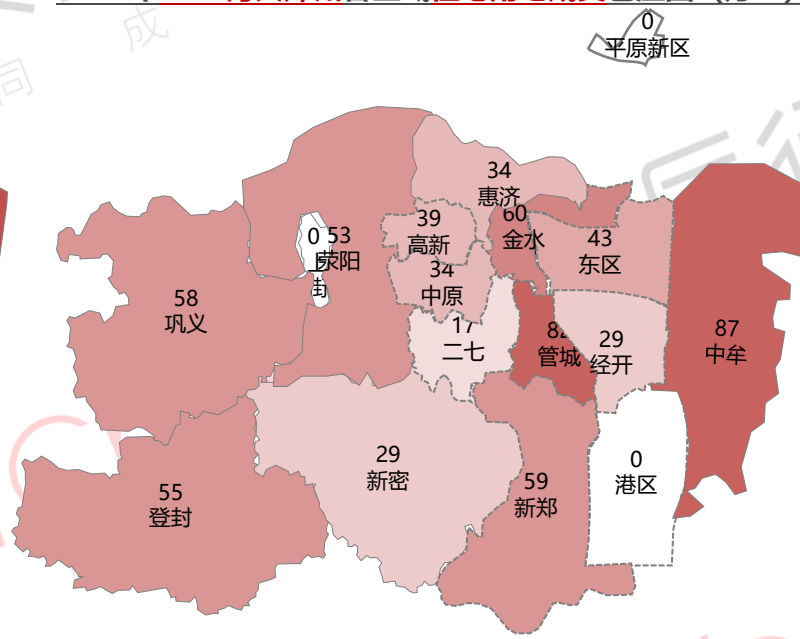
土地市场 | 1-10月大郑州住宅用地缩减32%，主城地价涨5%，郊区地价降约两成

住宅用地：今年郑州市区及近郊土地放量均大幅减少，远郊则逆市加大土地放量，市区地价微涨，近远郊地价下调。截止10月底，大郑州累计供应建面同比减少32%，累计成交建面663万 m^2 ，同比减少43%，整体平均楼面价3746元/ m^2 。市区成交占比过半，区域向管城、金水、郑东转变。

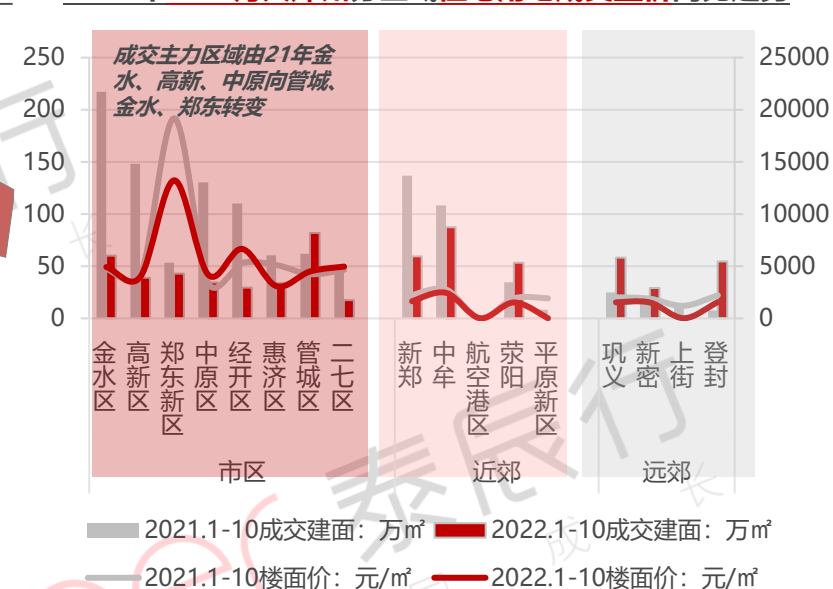
2022年1-10月大郑州各区域住宅用地供应色温图 (万 m^2)



2022年1-10月大郑州各区域住宅用地成交色温图 (万 m^2)



2022年1-10月大郑州分区域住宅用地成交量价同比走势



日期	大郑州住宅用地			市区住宅用地			近郊住宅用地			远郊住宅用地		
	供应量 (万 m^2)	成交量 (万 m^2)	楼面价 (元/ m^2)	供应量 (万 m^2)	成交量 (万 m^2)	楼面价 (元/ m^2)	供应量 (万 m^2)	成交量 (万 m^2)	楼面价 (元/ m^2)	供应量 (万 m^2)	成交量 (万 m^2)	楼面价 (元/ m^2)
2021年	2174	1743	4361	1278	1081	5403	753	563	2765	142	99	2051
2021年1-10月	1804	1173	4484	1146	828	5394	544	288	2384	115	57	1863
2022年1-10月	1228	663	3746	758	339	5650	270	196	1957	200	128	1453
同比	-32%	-43%	-16%	-34%	-59%	5%	-50%	-32%	-18%	73%	124%	-22%

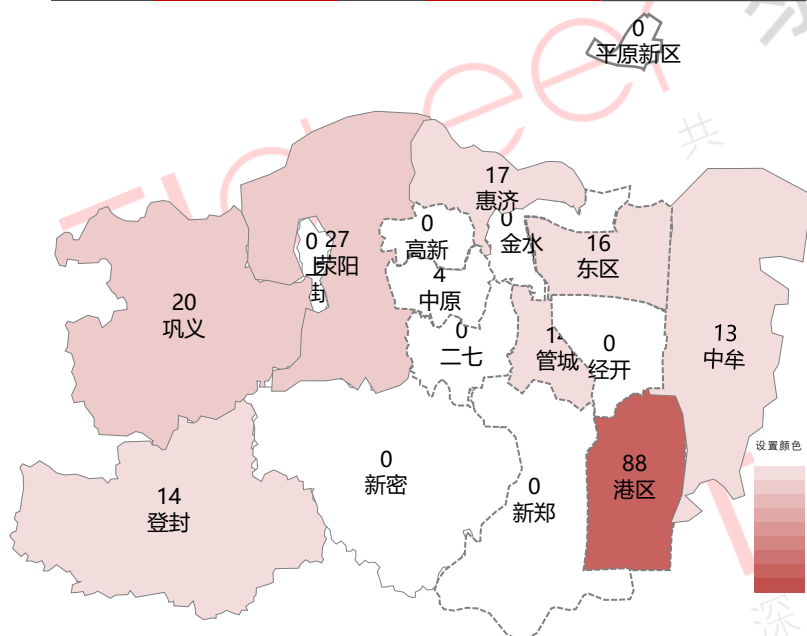
数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心

数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

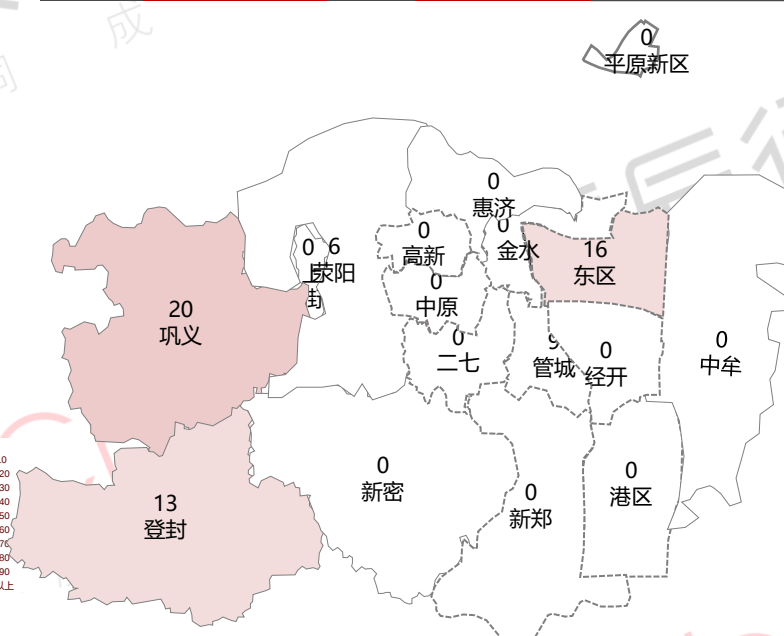
土地市场 | 1-10月大郑州商业用地量价齐落，近郊供应放量，远郊地价逆涨

商业用地：商业地供销持续低位运行，量缩价落，供应区域集中在郊区，成交集中东区及巩义、登封。截止10月底，大郑州累计供应建面213万㎡，同比下降约2成，累计成交建面63万㎡，同比下降77%，整体楼面价2501元/㎡，同比下降44%；近郊产业勾地拉升整体地价同比上涨63%。

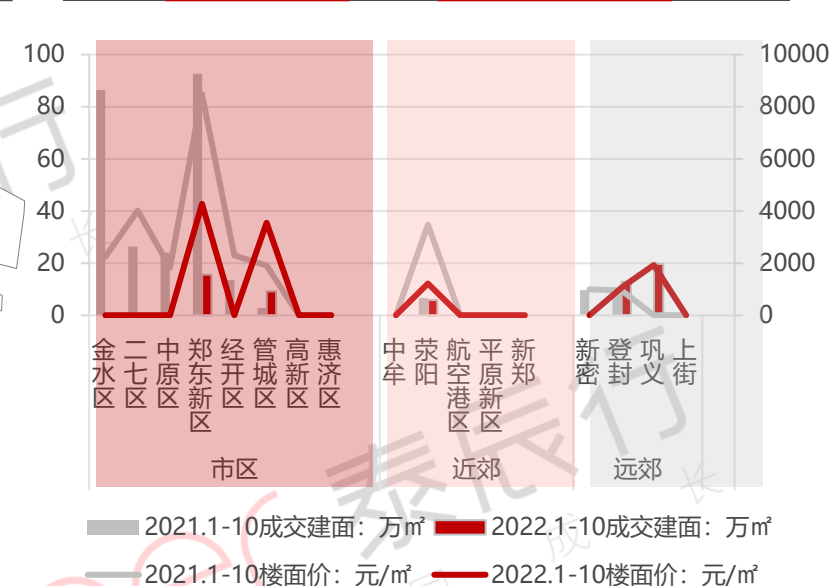
2022年1-10月大郑州各区域商业用地供应色温图 (万㎡)



2022年1-10月大郑州各区域商业用地成交色温图 (万㎡)



2022年1-10月大郑州分区域商业用地成交量价同比走势



日期	大郑州商业用地			市区商业用地			近郊商业用地			远郊商业用地		
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)
2021年	312	329	4055	180	275	4590	58	23	1734	74	32	1057
2021年1-10月	269	270	4462	155	246	4745	58	7	3478	56	18	974
2022年1-10月	213	63	2501	51	25	4004	128	6	1220	34	33	1590
同比	-21%	-77%	-44%	-67%	-90%	-16%	122%	-11%	-65%	-39%	80%	63%

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

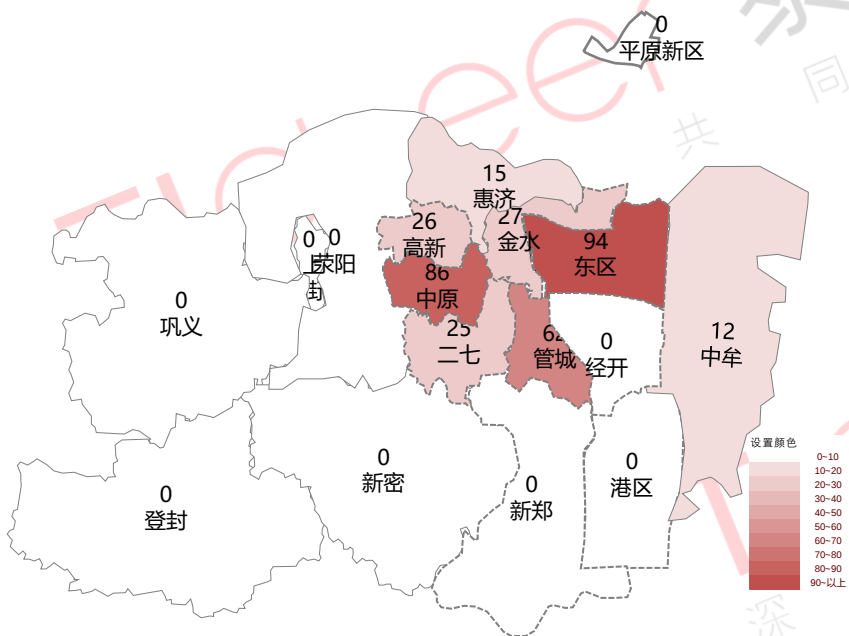
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

备注：商业兼容住宅用地统一为商业用地

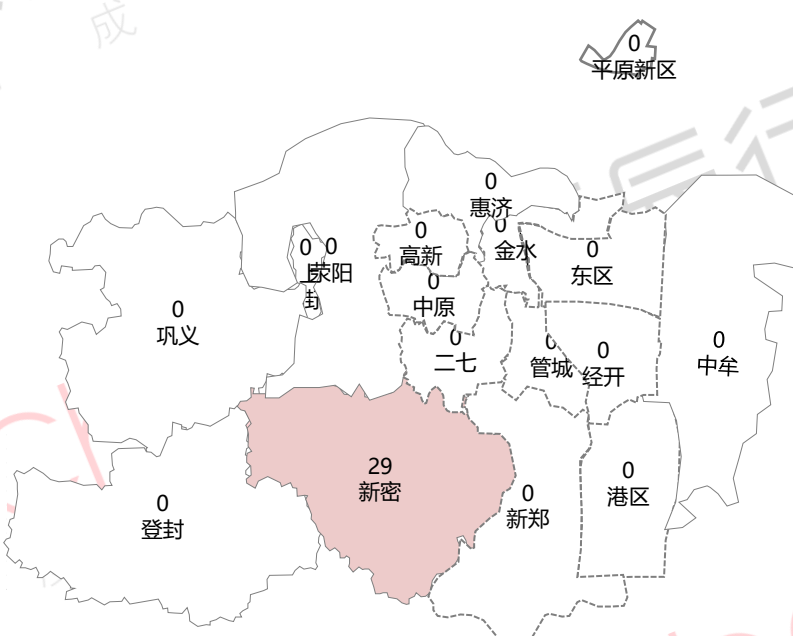
土地市场 | 10月三批次集中供地，大郑州住宅用地供应345万 m²

住宅用地：10月三批次集中供地，大郑州供应建面345万 m²，环比上涨575%，本月成交建面29万 m²均位于远郊区域。

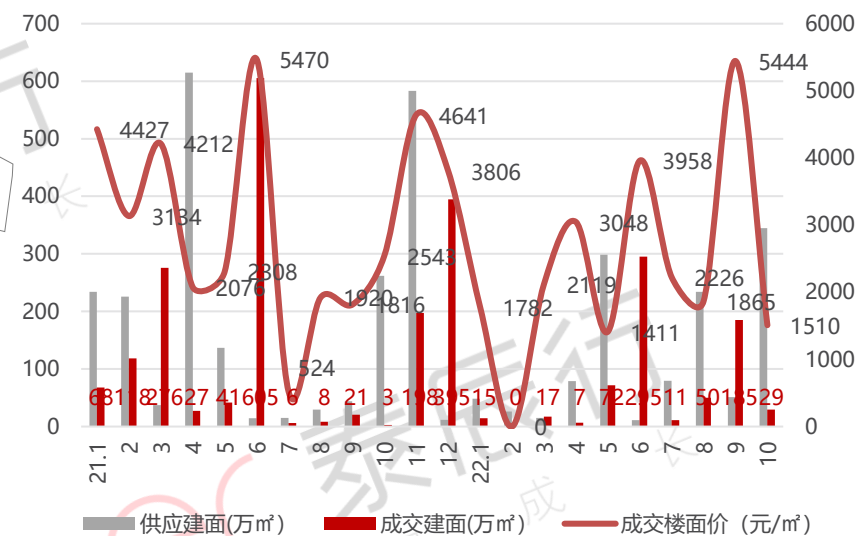
2022年10月大郑州各区域住宅用地供应色温图 (万 m²)



2022年10月大郑州各区域住宅用地成交色温图 (万 m²)



2021.1-2022.10月大郑州住宅用地供销量走势



日期	大郑州住宅			市区住宅			近郊住宅			远郊住宅		
	供应量 (万 m ²)	成交量 (万 m ²)	楼面价 (元/m ²)	供应量 (万 m ²)	成交量 (万 m ²)	楼面价 (元/m ²)	供应量 (万 m ²)	成交量 (万 m ²)	楼面价 (元/m ²)	供应量 (万 m ²)	成交量 (万 m ²)	楼面价 (元/m ²)
2021年10月	287	3	2543	175	0	0	90	0	0	23	3	2543
2022年9月	51	185	5444	0	162	5991	2	0	0	49	23	1646
2022年10月	345	29	1510	333	0	0	12	0	0	0	29	1510
同比	20%	978%	-41%	91%	/	/	-87%	/	/	-100%	978%	-41%

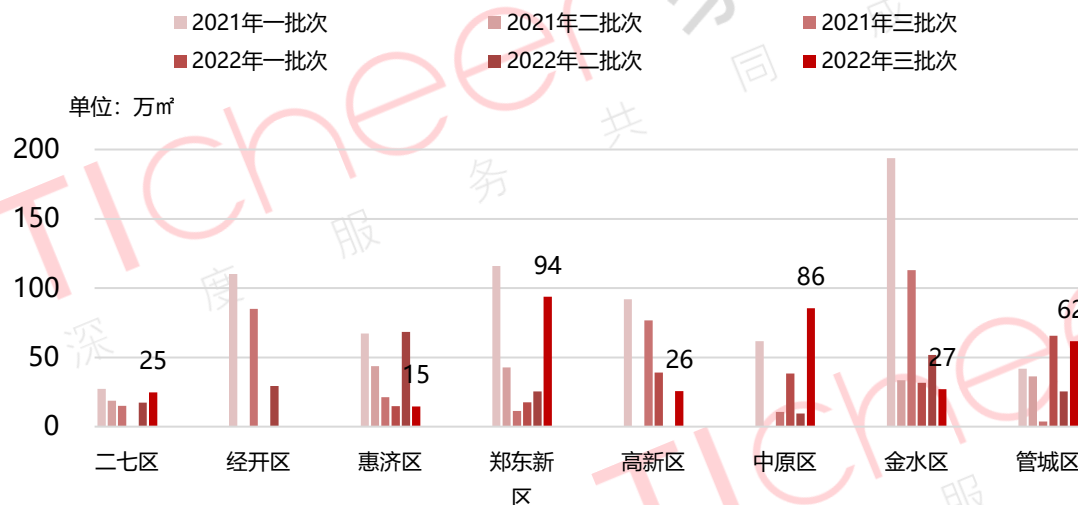
数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心

数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街、巩义市、登封市）

土地市场 | 供地达到去年同期三批次水平，共计23宗地块，其中净地3宗

三批次供地表现：三批次集中供地**23宗**，环比大幅提升，超去年第三批次供地规模，郑东新区/中原区为主要供地区域；共计3宗公开地（郑东新区2宗，高新区1宗），延续前期竞拍规则。

2021-2022年市区各区域集中供地计容建面批次对比

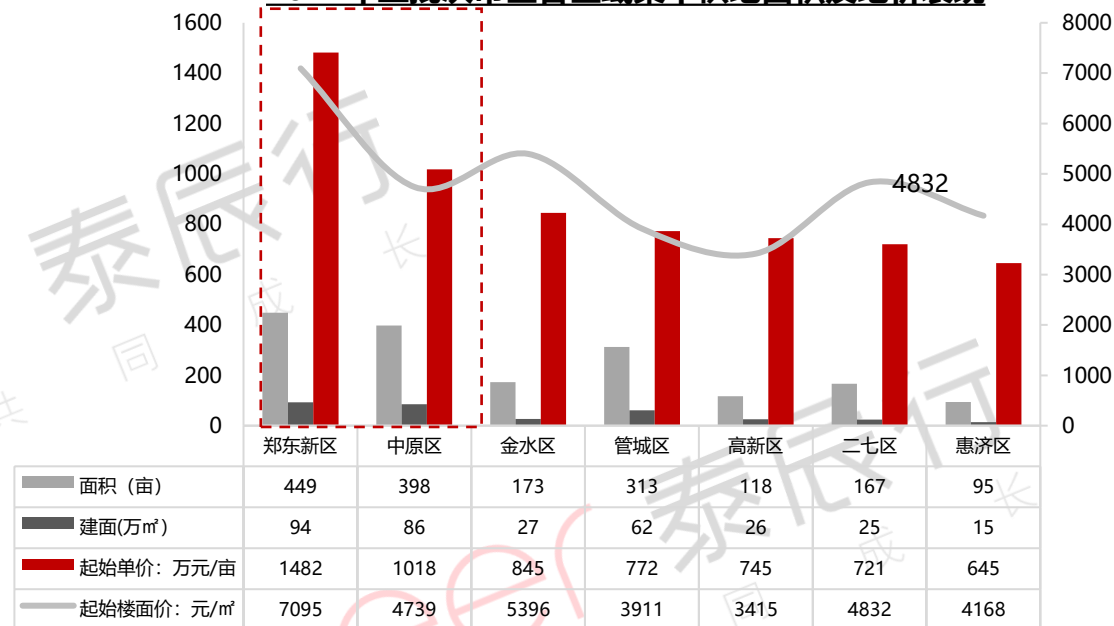


今年累计供应建面	二七区	经开区	惠济区	郑东新区	高新区	中原区	金水区	管城区	合计
	42	29	98	137	65	133	110	153	767

2021-2022年市区各区域集中供地宗数批次对比

供地宗数	二七区	经开区	惠济区	郑东新区	高新区	中原区	金水区	管城区	合计
2021年一批次	4	7	6	6	5	4	10	5	47
2021年二批次	2	0	5	2	0	0	4	2	15
2021年三批次	1	7	2	1	4	1	8	1	25
2022年一批次	0	0	1	2	2	3	3	4	15
2022年二批次	2	2	5	2	0	1	2	3	17
2022年三批次	3		3	2	2	7	2	4	23
合计	12	17	22	15	13	16	29	19	/

2022年三批次市区各区域集中供地面积及地价表现



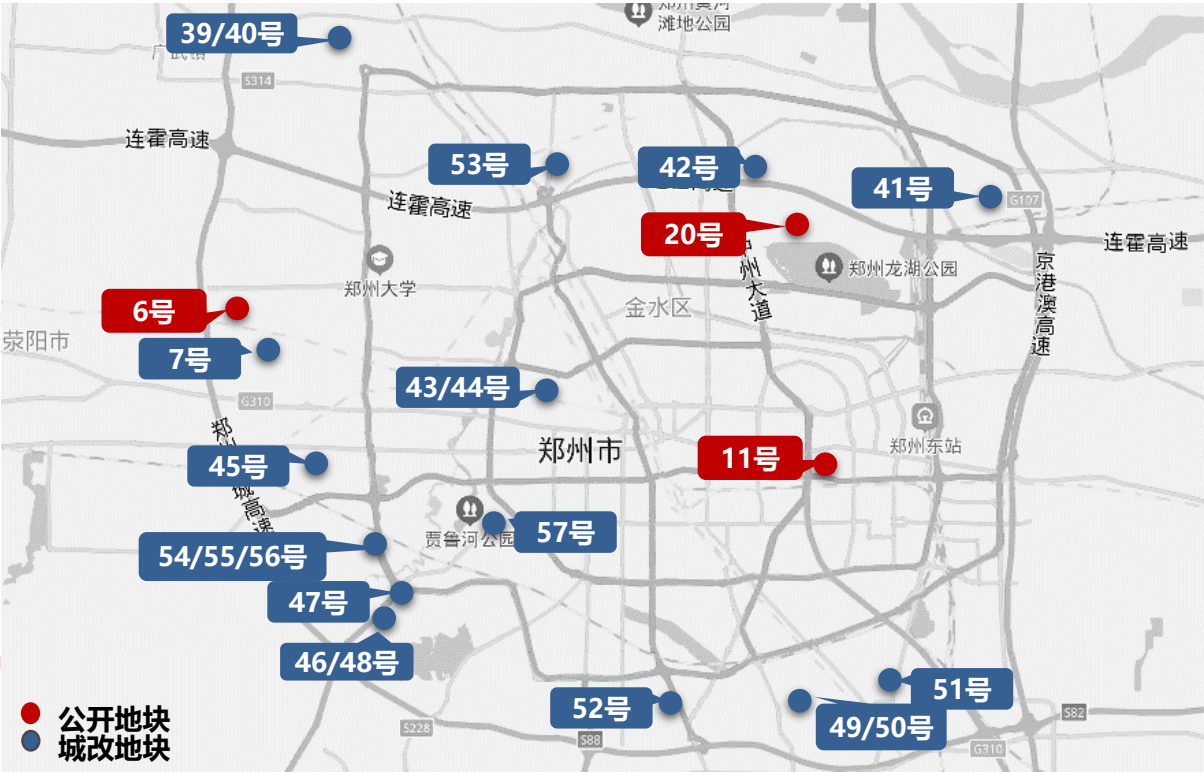
市区	2021年首批	2021年二批	2021年三批	2022年首批	2022年二批	2022年三批	同比	环比
亩数	3289	820	1606	995	1216	1712	7%	41%
建面	710	175	337	207	227	333	-1%	47%
宗数	47	15	25	15	17	23	-8%	35%

土地市场 | 供地多集中在主城三四环沿线，除3宗净地以外，均为城改用地

三批次集中供地表现：本次郑州市共计挂牌23宗（1712亩），计容建面333.35万m²，均位于主城区。其中公开地3宗（505亩），计容建面104.6万m²；非公开地20宗（1207亩），计容建面228.8万m²。

2022年三批次集中供地明细

供应时间	竞拍时间	区域	地块编号	板块	用途	是否安置	面积(亩)	总建面(万m²)	容积率	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m²)
2022/10/22	2022/11/25	惠济区	39号	古荥	住宅	商品房	13.39	2.23	2.5	7493	559	3356
2022/10/22	2022/11/25	惠济区	40号	古荥	住宅	商品房	47.50	7.92	2.5	26846	565	3391
2022/10/22	2022/11/25	金水区	41号	龙子湖北	住宅	商品房	97.65	13.02	2	77107	790	5922
2022/10/22	2022/11/25	金水区	42号	杨金	住宅兼商业	商品房	75.01	14.00	2.8	68707	916	4907
2022/10/22	2022/11/25	中原区	43号	碧沙岗	住宅	安置	41.81	8.92	3.2	54105	1294	6066
2022/10/22	2022/11/25	中原区	44号	碧沙岗	住宅	安开混合	116.25	29.45	3.8	157366	1354	5344
2022/10/22	2022/11/25	中原区	45号	中原新区	住宅	商品房	39.53	7.91	3	31062	786	3929
2022/10/22	2022/11/25	二七区	46号	侯寨	住宅	商品房	39.40	5.25	2	27606	701	5255
2022/10/22	2022/11/25	二七区	47号	侯寨	住宅	商品房	79.17	13.19	2.5	58733	742	4451
2022/10/22	2022/11/25	二七区	48号	侯寨	住宅	商品房	48.12	6.42	2	33807	703	5270
2022/10/22	2022/11/25	管城区	49号	商都新区	住宅	商品房	50.00	10.00	3	38537	771	3853
2022/10/22	2022/11/25	管城区	50号	商都新区	住宅	商品房	66.24	11.04	2.5	49007	740	4439
2022/10/22	2022/11/25	管城区	51号	商都新区	住宅	商品房	76.82	12.80	2.5	55259	719	4316
2022/10/22	2022/11/25	管城区	52号	南四环	住宅	商品房	119.52	27.89	3.5	98619	825	3536
2022/10/22	2022/11/25	惠济区	53号	惠济	住宅	商品房	33.86	4.52	2	26786	791	5932
2022/10/22	2022/11/25	中原区	54号	常庄	住宅	商品房	62.95	11.33	2.7	50174	797	4428
2022/10/22	2022/11/25	中原区	55号	常庄	住宅	商品房	75.04	14.51	2.9	59854	798	4126
2022/10/22	2022/11/25	中原区	56号	常庄	住宅	商品房	35.61	7.12	3	28788	809	4043
2022/10/22	2022/11/25	中原区	57号	常庄	住宅	商品房	26.86	6.27	3.5	23880	889	3810
2022/10/22	2022/11/25	高新区	7号	高新新城	住宅	商品房	62.56	15.01	3.6	50111	801	3338
2022/10/22	2022/11/25	郑东新区	11号	高铁	住宅兼商业	商品房	274.12	65.42	3.58	367700	1341	5620
2022/10/22	2022/11/25	郑东新区	20号	龙湖北	住宅兼商业	商品房	175.26	28.43	2.433	298200	1701	10490
2022/10/22	2022/11/25	高新区	6号	高新新城	住宅	商品房	55.38	10.71	2.9	37730	681	3524
合计							1712	333.35	/			



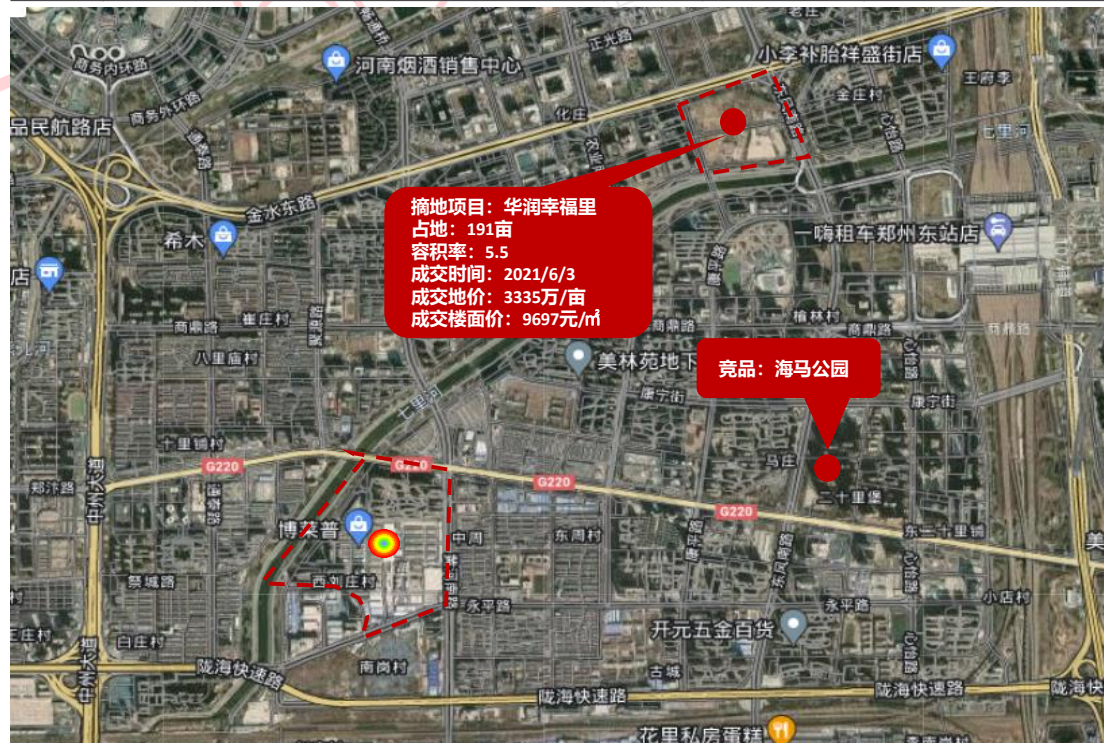
数据来源：公共资源交易中心；含安置用地；泰辰市场监控中心
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

典型地块：郑东新区11号地，位于高铁板块，起始楼面价5620元/ m²

11号地位于郑东新区永平路北、黄河南路西，属于高铁板块以南片区，地块起始楼面价5620元/ m²，综合销售毛坯不超过21500元/ m²，成品交付装修价格不超过4300元/ m²，地块相距区域在售项目海马公园约2公里。

地块基础信息

竞拍日期	区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	总建面(万m²)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m²)	竞买保证金(万元)	竞拍规则	熔断价	最高限价(元/m²)	备注
11/25	郑东新区	郑政东出〔2022〕11号(网)	永平路北、黄河南路西	住宅兼容商业	182746m²(274.12亩)	>1.0, <3.58	65.42	367700	1341	5620	73540	熔断后摇号	422855	毛坯均价≤21500, 装修标准≤4300	应采用装配式技术建设, 兼容35-40%商务用地, 配建公共租赁住房



周边竞品在售表现

项目	状态	物业类型	在售价格(元/m²)	流速(2022年)套数	限价/起始楼面价(元/m²)
华润幸福里	在售	大平层	27000-33088, 绑定车位 41 万/个可优先选房; 车位单价负一层 43 万/个、负二层 39 万/个	184 (5月首开, 推售频繁)	毛坯≤25000, 装修标准≤5000 起价楼面价: 6236
海马公园	在售	高层	高层23000-29000, 180m²27000-29500	65	摘地信息过早, 不具备参考意义

典型地块：北龙湖北岸20号地，起始楼面价10490元/㎡，较瑞府下降约2成

20号地位于郑东新区北龙湖北岸，临近华润瑞府，限价与去年华润/及二批次东龙所摘地块一致，起始楼面价下降2成，周边同容积率项目地价约为2300-2500万元/亩，楼面价14000-15000元/㎡；竞品月均7-30套，精装标准层均价30000-40000元/㎡。

地块基础信息															
竞拍日期	区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	总建面(万㎡)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/㎡)	竞买保证金(万元)	竞拍规则	熔断价	最高限价(元/㎡)	备注
11/25	郑东新区	郑政东出〔2022〕20号(网)	龙湖区域龙湖中环北路北、龙源西二街东	住宅兼容商业	116893㎡(175.26亩)	>1.0, <2.43	28.43	298200	1701	10490	59640	熔断后摇号	342930	毛坯均价≤31300, 装修标准≤4700	应采用装配式技术建设, 兼容35-40%商业用地



周边竞品表现					
项目	状态	物业类型	在售价格(元/㎡)	流速(2022年)套数	限价/起始楼面价(元/㎡)
华润瑞府	在售	精装小高	30500	月均137 (首开去化196套)	毛坯≤31300, 装修标准≤4700 起拍楼面价：14061
中海云鼎湖居	尾盘	精装小高	31000	月均3	32000 起拍楼面价：12258
万科拾谧森语	在售	精装洋房	41500	月均30	32000 起拍楼面价：12258
保利璞岸	在售	精装洋房	38000-41000	月均30	毛坯≤37300, 装修标准≤5600 起拍楼面价：18198
5号地 东龙控股摘得	待售	/	/	/	毛坯均价≤31300, 装修标准≤4700 起拍楼面价14133

数据来源：公共资源交易中心

典型地块：高新区6号地，高新新城板块，起拍楼面价3524元/ m²

6号地位于高新新城板块，融信朗悦时光之城项目东南角，地块紧邻郑州一中高新实验中学，起始楼面价3524元/m²，周边地价分化，融信项目2019年拿地楼面价3200元/m²，保利及正商位置优，楼面价约为5200-5500元/m²。

地块基础信息

竞拍日期	区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	总建面(万m²)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m²)	竞买保证金(万元)	竞拍规则	熔断价	最高限价(元/m²)	备注
11/25	高新区	郑政高出〔2022〕6号(网)	梧桐街北、红杉路东	住宅	36919m²(55.38亩)	> 1.0, < 2.9	10.71	37730	681	3524	7546	熔断后摇号	43330	/	应采用装配式技术建设



周边竞品表现

项目	状态	物业类型	在售价格(元/m²)	流速(2022年)	起始楼面价(元/m²)
正南湖西学府	在售	高层、洋房	精装高层11200-11500, 精装洋房13500	尾盘 月均7	3406
大正水晶森林	在售	高层	毛坯高层12100 特价房11700起	49	3077
保利和光屿湖	在售	高层、洋房	二期毛坯10400-11000; 洋房14300	75	4892
融信朗悦时光之城	在售	高层	高层毛坯11000	17	3216

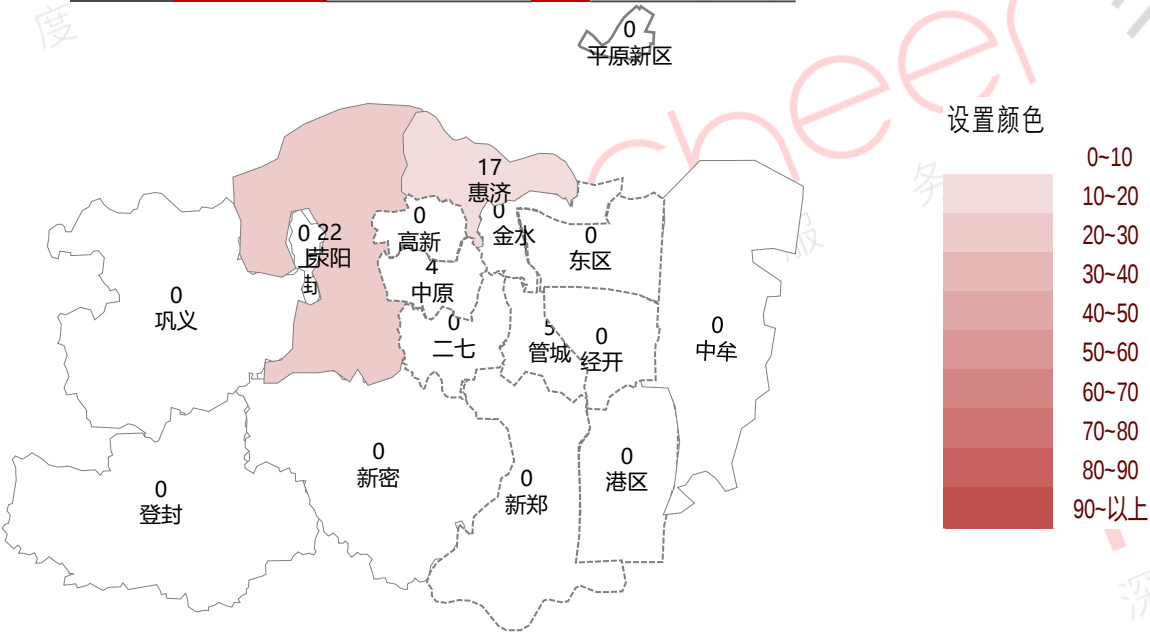
数据来源：公共资源交易中心

土地市场 | 10月商业用地供应集中在惠济区及荥阳，无成交

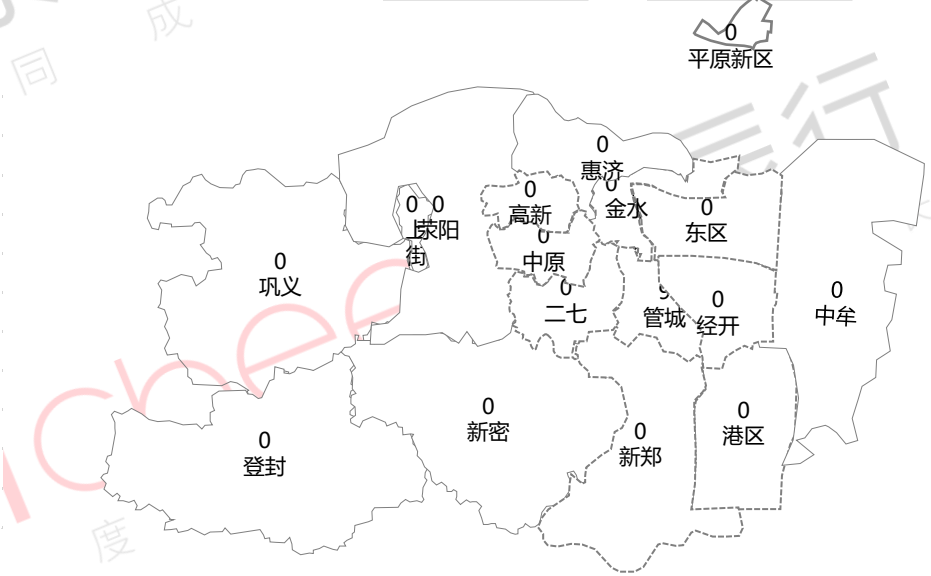
10月大郑州供应4宗商业用地，合计占地204亩，建面48万m²，其中3宗分布于主城区管城、惠济及中原区。

日期	大郑州商业用地			市区商业用地			近郊商业用地			远郊商业用地		
	供应量 (万m²)	成交量 (万m²)	楼面价 (元/m²)	供应量 (万m²)	成交量 (万m²)	楼面价 (元/m²)	供应量 (万m²)	成交量 (万m²)	楼面价 (元/m²)	供应量 (万m²)	成交量 (万m²)	楼面价 (元/m²)
2021年10月	17	0	0	0	0	0	16	0	0	1	0	0
2022年9月	88	27	2440	0	9	3546	88	0	0	0	18	1875
2022年10月	48	0	0	26	0	0	22	0	0	0	0	0
同比	188%	/	/	/	/	/	36%	/	/	-100%	/	/

2022年10月大郑州各区域商业用地供应色温图 (万m²)



2022年10月大郑州各区域商业用地成交色温图 (万m²)



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、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街、巩义市、登封市）
备注：商业兼容住宅用地统一为商业用地

土地市场 | 小结

□ 大郑州土地市场表现

供地完成：截止10月底，大郑州供应总量为去年同期的7成，供地计划完成35%，东区超额完成，高新区及经开区完成率偏低，各区完成率普遍在40-50%。

供地表现：住宅用地来看，1-10月郑州市区及近郊土地放量均**大幅减少约3成**，远郊则逆市加大土地放量，**市区地价微涨5%，近远郊地价下调约2成**，市区成交主力区域向管城、金水、郑东转变。10月大郑州三批次集中供地345万㎡，环比上涨575%，成交29万㎡，均位于远郊区域；商业用地来看，**1-10月商业地供销持续低位运行，量缩价落，供应区域集中在郊区，成交集中东区及巩义、登封**。截止10月底，大郑州累计供应建面213万㎡，同比下降约2成，累计成交建面63万㎡，同比下降77%，整体楼面价2501元/㎡，同比下降44%；近郊产业勾地拉升整体地价同比上涨63%。

三批次集中供地表现：共计挂牌23宗（1712亩），计容建面333.35万㎡，此次供地环比大幅提升，达到去年第三批次供地规模，郑东新区/中原区为主要供地区域。其中公开地3宗（505亩），计容建面104.6万㎡；非公开地20宗（1207亩），计容建面228.8万㎡。



备案数据

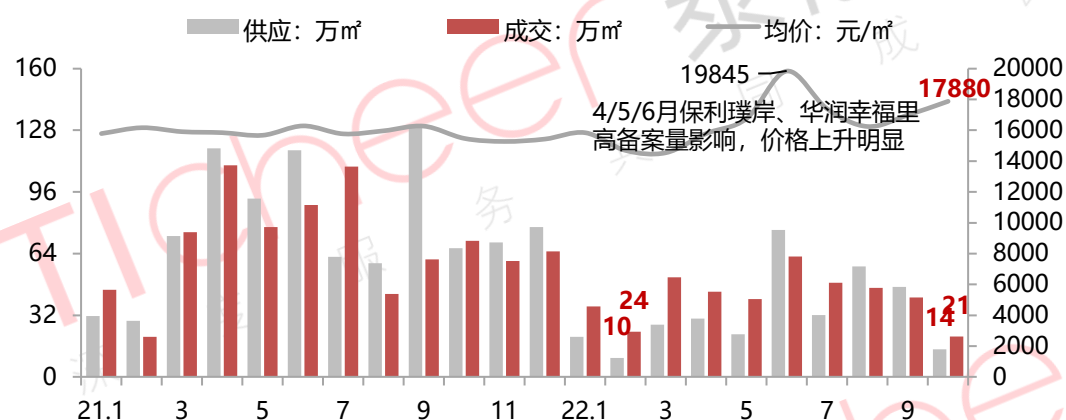
10月郑州市区住宅供应约14万 m^2 ，成交约21万 m^2 ，均价约17880元/ m^2 ，供求比0.67。

1-10月郑州市区新房累计供应量约为339万 m^2 （同比-57%），成交量约416万，同比相当于去年6成水平。

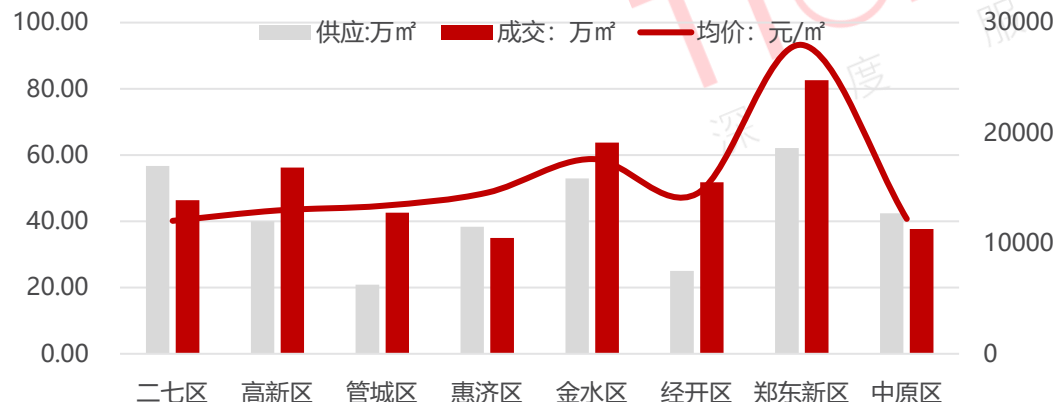
数据分析 | 1-10月郑州市区新房成交416万方，同比降幅41%，均价16887元/㎡

1-10月郑州市区整体量缩价涨，商品住宅累计供应量为339万㎡（同比-57%），成交416万㎡（同比-41%），成交均价16887元/㎡（同比+6%）；今年郑州市区新房房价上涨的区域仅有郑东新区及惠济区，其余均呈现下降态势。

2021-2022年市区住宅月度供销价走势



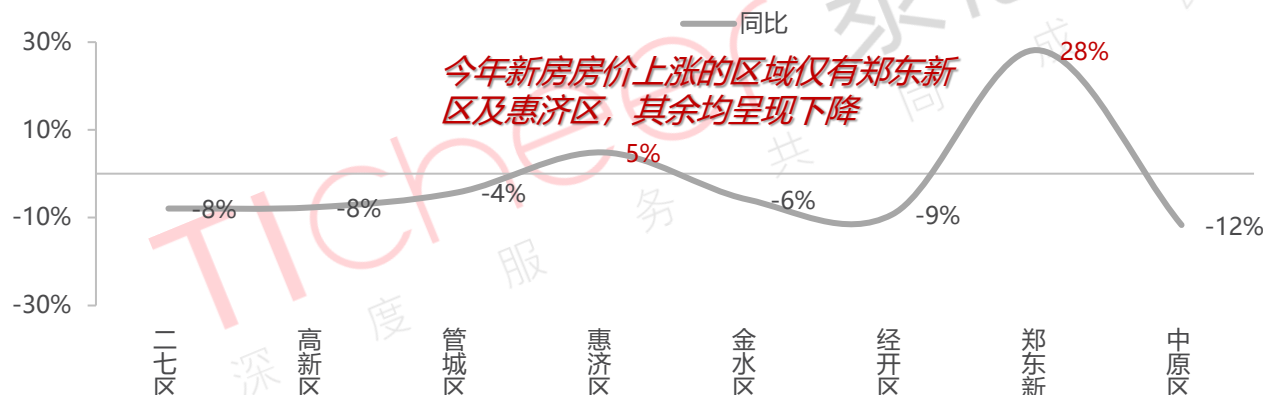
2022年1-10月郑州市区区域供销价



数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心；

日期	2022年1-10月郑州市区商品住宅			
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)
2020年1-10月	1053	780	15175	1183
2021年1-10月	782	702	15884	1115
2022年1-10月	339	416	16887	703
同比	-57%	-41%	6%	-37%

2022年1-10月郑州市区分区域价格同比涨幅对比



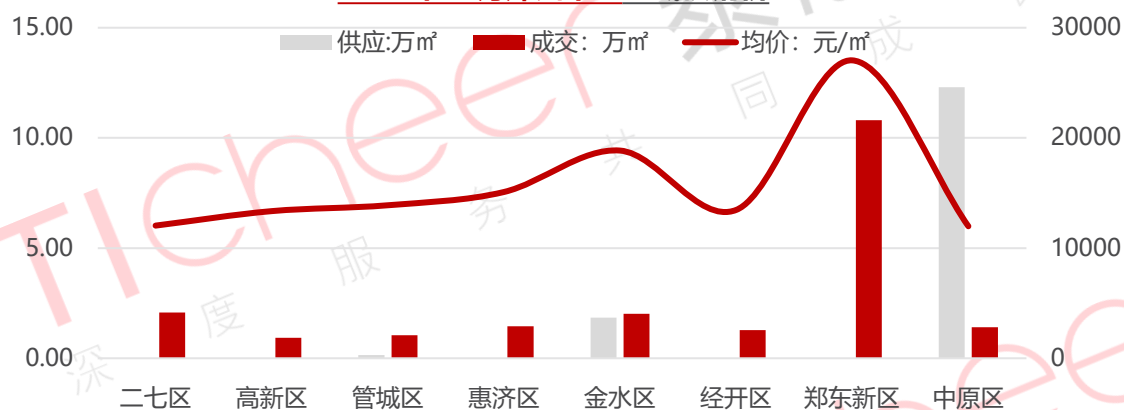
今年新房房价上涨的区域仅有郑东新区及惠济区，其余均呈现下降

数据分析 | 10月郑州市区新房成交约21万方，不及今年2月份去化水平

10月郑州市区商品住宅供应约14万m²，成交约21万m²，**环比降49%**，成交均价约17880元/m²（受华润幸福里备案拉升影响，备案8.45亿元，31307元/m²）。

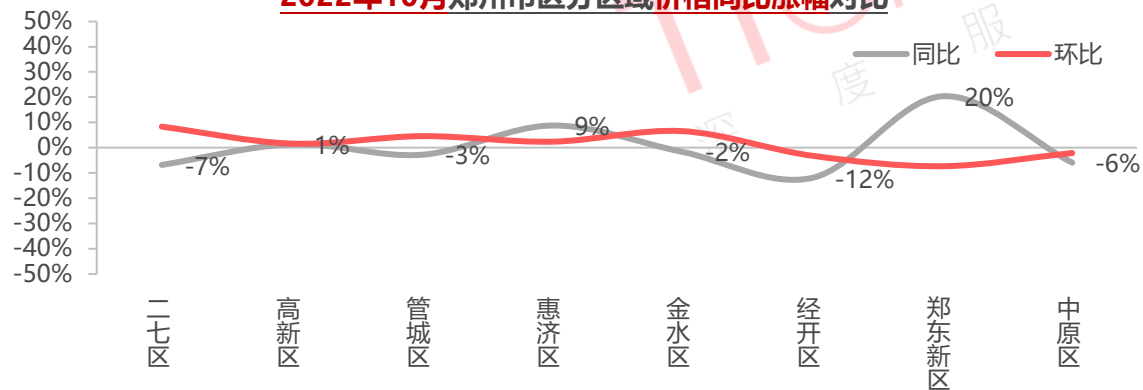
截止10月郑州市区住宅库存总量1211万方，去化周期约27个月。

2022年10月郑州市区区域供销价

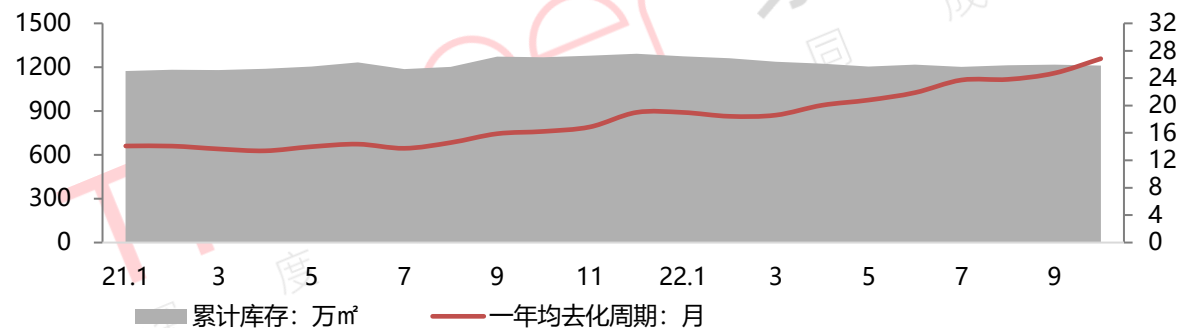


日期	2022年10月郑州市区商品住宅				
	供应量 (万 m ²)	成交量 (万 m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)	供求比
2021年10月	67	71	15468	109	0.95
2022年9月	47	41	16983	70	1.15
2022年10月	14	21	17880	44	0.67
2022年月均	34	42	16887	70	0.81

2022年10月郑州市区分区域价格同比涨幅对比



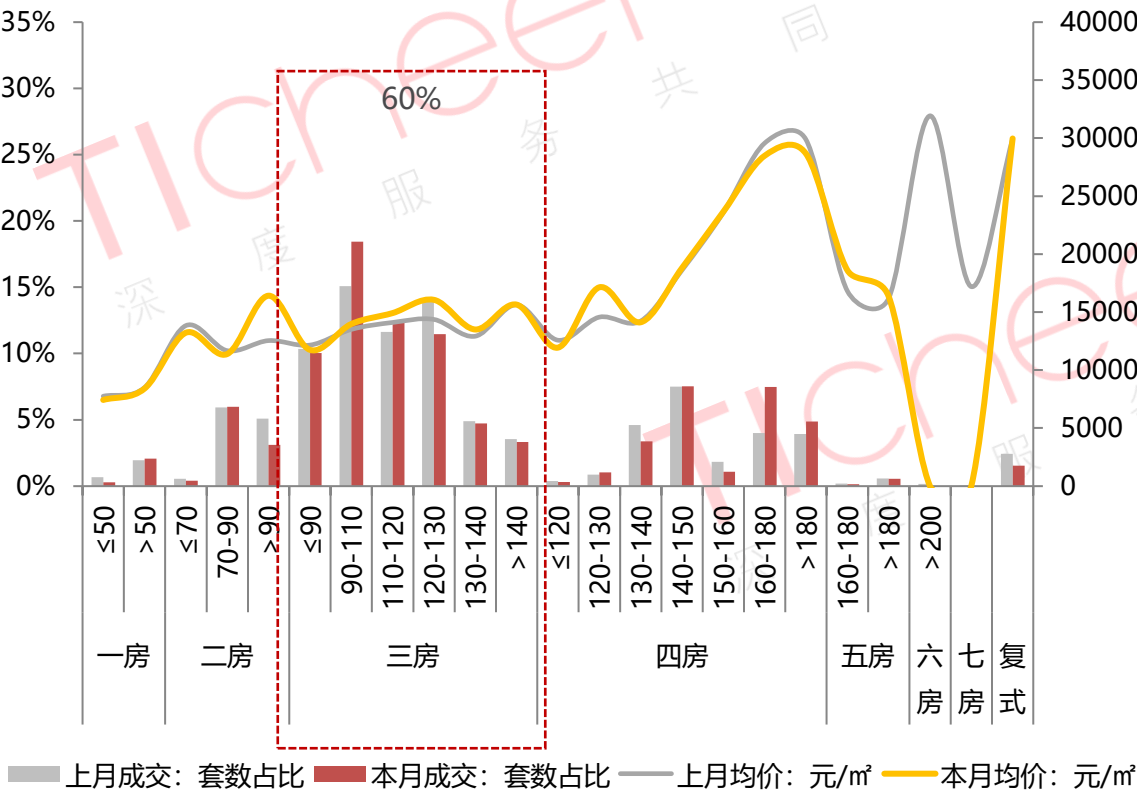
2021-2022.10市区住宅月度库存走势



数据分析 | 10月新房市场成交三房小面积成交占比抬升，改善需求持续

郑州市区10月住宅成交三房成交为主，占比60%，主力面积80-110㎡/120-160㎡，总价段210万以内，占比七成，项目以品质刚需及偏改善房源占据主力。

2022年10月市区住宅成交房型-面积段分析



2022年10月市区住宅交叉结构分析

面积段/总价段	< 120	120-150	150-180	180-210	210-240	240-270	270-300	300-400	≥400	总计
< 80	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%
80-90	11%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	14%
90-100	4%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	9%
100-110	3%	3%	3%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	11%
110-120	2%	4%	2%	3%	0%	1%	1%	0%	0%	13%
120-130	1%	2%	3%	4%	2%	1%	0%	1%	0%	13%
130-140	1%	1%	2%	3%	1%	0%	0%	0%	0%	8%
140-160	0%	0%	1%	2%	2%	2%	3%	1%	1%	12%
160-180	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	7%	9%
180-200	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%
200-250	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	2%
≥250	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%
总计	25%	17%	13%	15%	6%	5%	4%	3%	13%	100%

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心；

数据分析 | 10月份华润幸福里项目备案金额居首，8.45亿元

□ 1-10月市区项目华润幸福里备案量51.49亿元，位居榜首； TOP20其余项目去化均在20亿元以下，门槛为7.67亿元

□ 10月市区项目华润幸福里备案量最高8.45亿元； TOP20门槛值0.52亿元，除前三位项目之外去化金额均低于2亿元



2022年1-10月市区住宅备案金额TOP20

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	华润幸福里	郑东新区	51.49	16.73	856	30777
TWO	美盛教育港湾	金水区	17.11	9.22	760	18556
THREE	万科拾谧森语	郑东新区	15.85	3.75	166	42204
4	华润瑞府	郑东新区	14.50	4.84	322	29946
5	海马公园	郑东新区	12.87	4.94	396	26072
6	万科翠湾中城	惠济区	11.94	6.86	569	17413
7	保利天汇	经开区	11.75	6.30	519	18638
8	美盛金水印	金水区	11.74	5.03	379	23318
9	保利璞岸	郑东新区	10.66	2.68	146	39829
10	碧桂园凤凰城	中原区	10.15	7.95	752	12772
11	谦祥世茂万华城	高新区	10.06	7.88	805	12759
12	新城时光印象	管城区	10.06	6.30	522	15964
13	正商珑水上境	郑东新区	9.73	2.70	153	36086
14	保利和光屿湖	高新区	9.08	6.96	614	13044
15	朗悦公园府	高新区	8.61	5.30	438	16257
16	亚星锦绣山河	二七区	8.27	6.35	539	13012
17	华润置地凯旋门	经开区	7.93	4.40	413	18011
18	雅居乐御宾府	中原区	7.84	2.56	135	30631
19	万科理想拾光	郑东新区	7.73	6.13	543	12609
20	碧桂园西湖	二七区	7.67	6.54	614	11730



2022年10月市区住宅备案金额TOP20

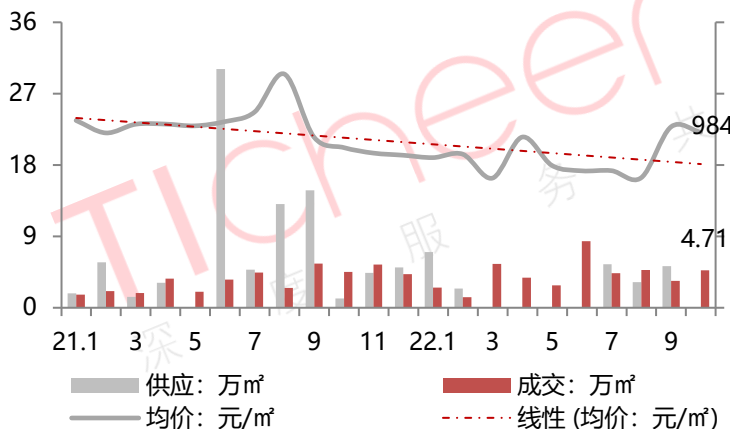
序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	华润幸福里	郑东新区	8.45	2.70	136	31307
TWO	美盛教育港湾	金水区	2.79	1.48	123	18883
THREE	海马公园	郑东新区	2.01	0.74	50	27095
4	美盛金水印	金水区	1.39	0.59	46	23356
5	华润瑞府	郑东新区	1.14	0.39	25	29657
6	万科翠湾中城	惠济区	1.07	0.62	51	17248
7	保利璞岸	郑东新区	0.84	0.21	11	39090
8	电建泷悦华庭	经开区	0.73	0.49	42	14748
9	正商珑湖上境	郑东新区	0.72	0.24	12	30346
10	未来华庭	郑东新区	0.72	0.50	44	14500
11	保利和光屿湖	高新区	0.71	0.53	45	13355
12	华润琨瑜府	中原区	0.71	0.57	57	12336
13	万科理想拾光	二七区	0.70	0.57	47	12323
14	瀚宇天悦城	金水区	0.60	0.33	27	17888
15	谦祥世茂万华城	高新区	0.57	0.45	46	12682
16	万科拾谧森语	郑东新区	0.57	0.14	6	40624
17	万科民安理想星光	惠济区	0.57	0.43	49	13261
18	雅居乐御宾府	郑东新区	0.56	0.20	11	28628
19	兰溪上苑	郑东新区	0.55	0.18	8	31259
20	新蒲朗晴别院	中原区	0.52	0.33	25	15689

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心；

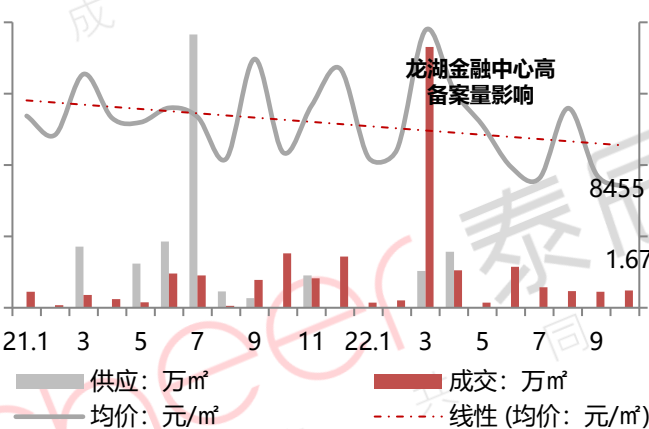
数据分析 | 商办市场去库存为主，本月无供应

□ 郑州主城商办市场仍处去库存阶段，本月无供应，库存稍降，但去化周期仍较高；公寓市场本月受象湖里，云立方等项目集中备案去化量上涨，价格稍有回落；写字楼供求量持续筑底，成交量价下探；商业本月去化量价均下降走势

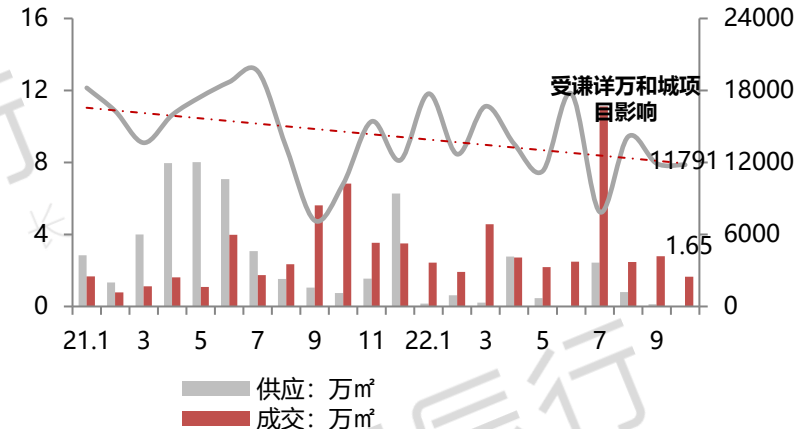
2021-2022年10月市区公寓月度供求



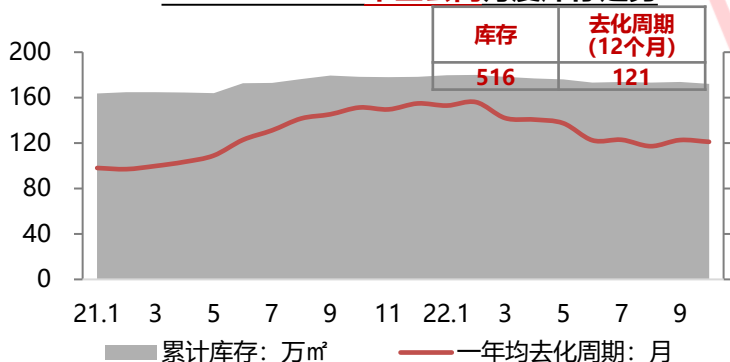
2021-2022年10月市区写字楼月度供求



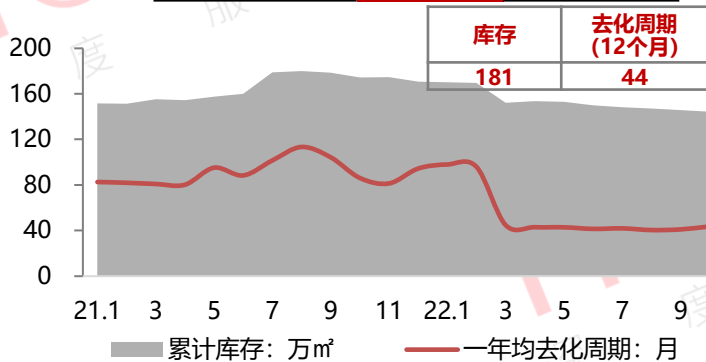
2021-2022年10月市区商业月度供求



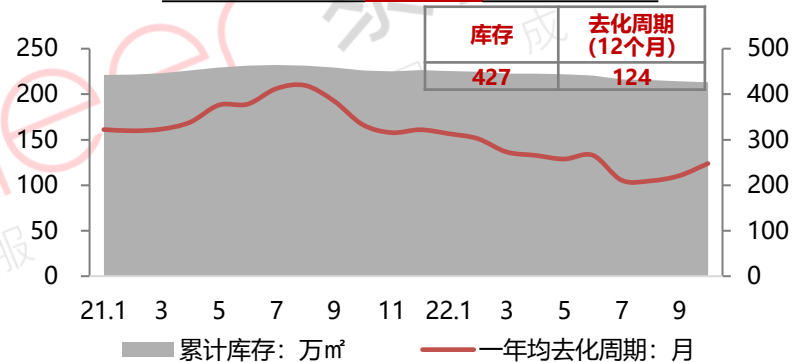
2021-2022.10市区公寓月度库存走势



2021-2022.10市区写字楼月度库存走势



2021-2022.10市区商业月度库存走势



□ 备案表现:

市区1-10月商品住宅累计供应量约339万 m^2 ，同比-57%，成交约416万 m^2 ，同比-41%，均价约16887元/ m^2 ，同比+6%。

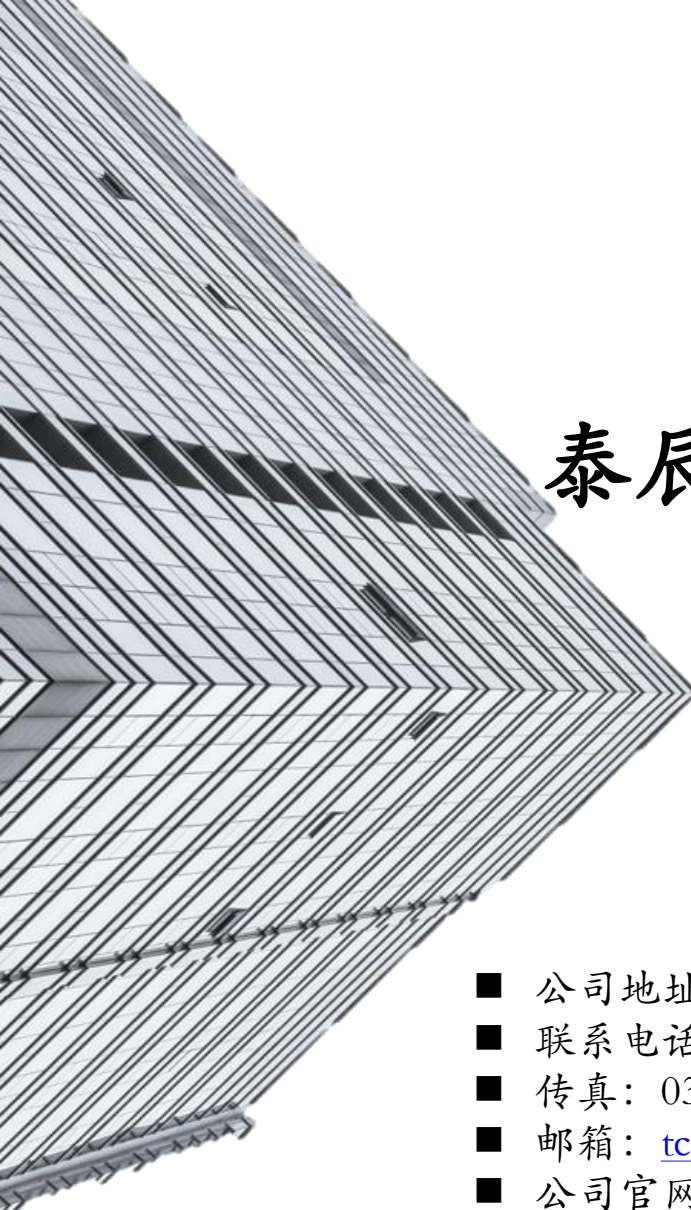
今年内郑州市区新房房价仅有郑东新区及惠济区呈现上涨，其余均呈现下降态势，中原区及经开区跌幅最大。

10月份郑州市区新房成交约21万方，不及今年2月份去化水平，环比降49%，成交均价约17880元/ m^2 （受华润幸福里备案拉升影响），新房市场成交三房小面积成交占比抬升，改善需求持续；截止10月底郑州市区新房取证库存去化需27个月，仍处高位。

主城商办市场仍处去库存阶段，本月无供应，库存稍降，但去化周期仍居高位。

重要声明

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



泰辰控股（深圳）集团股份有限公司

深度服务 共同成长

- 公司地址：郑州市郑东新区绿地之窗-B座31楼
- 联系电话：0371-69350711
- 传真：0371-69350711
- 邮箱：tcyanjiubu@126.com
- 公司官网：<http://www.ticheer.cn>