

【2023年3月】 郑州房地产市场分析报告

——泰辰前期顾问部——

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 | 3月市场表现

3月政策空间持续打开，市场积压需求释放后回归平稳

政策端紧密围绕促需求、防风险出发，
各城市松绑扩围，政策空间进一步打开

郑州限购、限售放开、公积金提额

宏观政策

3月郑州主城及近郊实际认购总量6196
套，环比下降18%，同比增加17%

楼市表现

土地市场

供销集中郊区，市区首批地待供应，
出让地块清单合计19宗，共计275万
m²，计划于3月9日至6月9日择期供应。

备案表现

3月大郑州新房备案供销量价齐升，
供应量加大至61万 m²，成交量107万 m²，
价格13561元/ m²与上月基本持平

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)				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/㎡)	供应建面 (万㎡)	成交建面 (万㎡)	成交楼面价 (元/㎡)
2022年	2174	1743	4361	1278	1081	5403
2023年1-3月	42	175	3585	0	117	4550
同比	-53%	447%	82%	/	/	/
2023年3月	0	34	1476	0	0	0
同比	-100%	96%	-30%	/	/	/

■ 备案数据 (泰辰市场监控中心)

大郑州商品住宅供销价存					
时间	供应 (万㎡)	成交 (万㎡)	均价 (元/㎡)	存量 (万㎡)	去化周期
2022年3月	40	78	12264	2164	22
2023年2月	5	107	13499	2001	33
2023年3月	61	107	13561	1955	31
同比	55%	37%	11%	-10%	40%
环比	1083%	0%	0%	-2%	-6%

■ 楼市监测数据 (泰辰市场监控中心)

大郑州周均单盘来访/成交表现			
时间	来访	成交	转化率
2022年3月	73	4	5%
2023年2月	93	8	9%
2023年3月	84	7	8%
同比	15%	75%	46%
环比	-10%	-13%	-7%



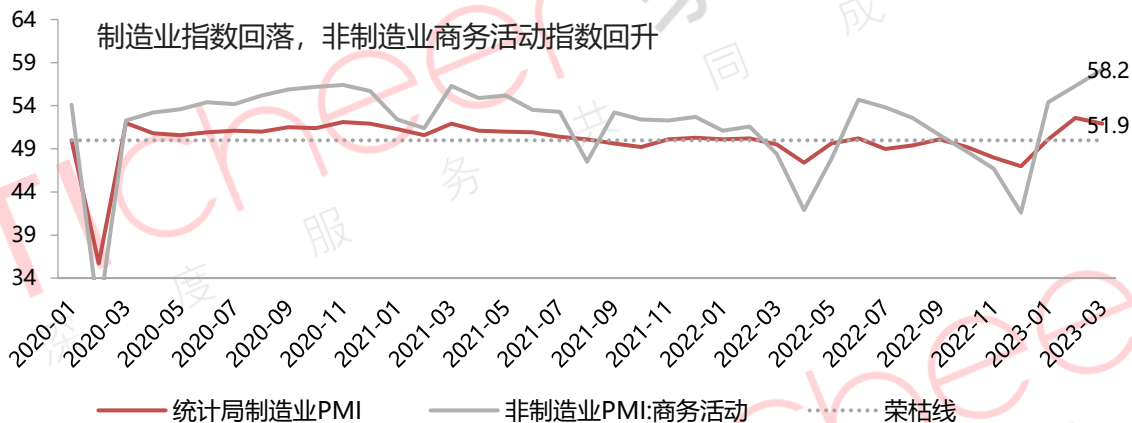
宏观政策

3月PMI延续位于扩张区间，经济在内需回升的支撑下进入恢复通道。
政策端紧密围绕促需求、防风险两个方向出发，各城市松绑范围持续扩大；
经开区发布购房消费券补贴、龙湖区发布契税补贴政策
郑州限购/限售放开、公积金提额，政策空间进一步打开

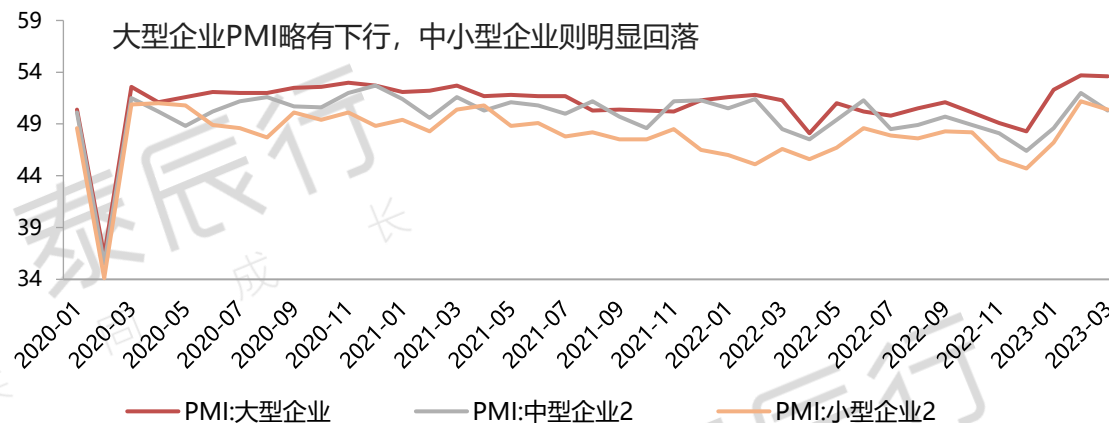
宏观经济 | PMI延续位于扩张区间，但内部基础仍需加大巩固力度

3月PMI总体回升，消费回升支撑经济回归复苏通道，但内部结构仍显分化，大型企业与中小型企业PMI指数差距拉大，中下游需求恢复不足，经济均衡度不够，外加外需收缩带来的下行压力持续凸显，未来经济修复的基础仍需进一步巩固

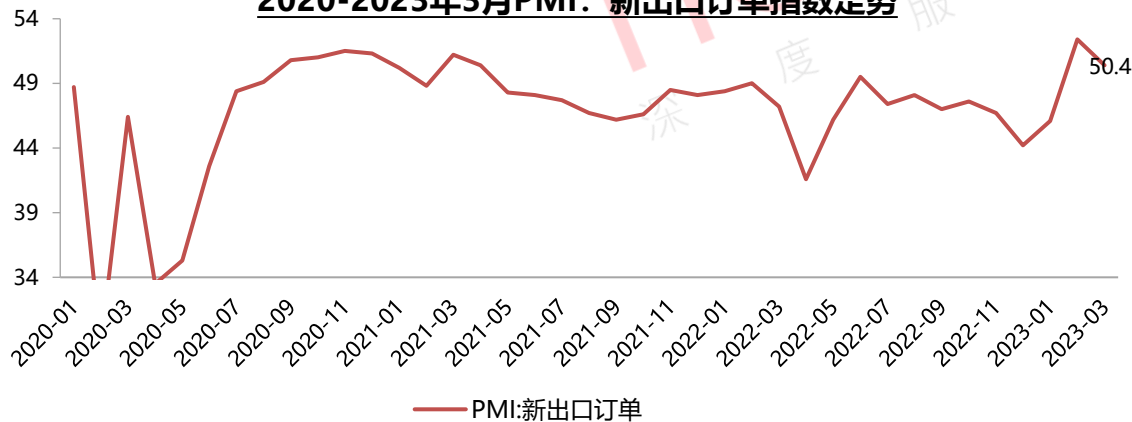
2020-2023年3月PMI指数走势



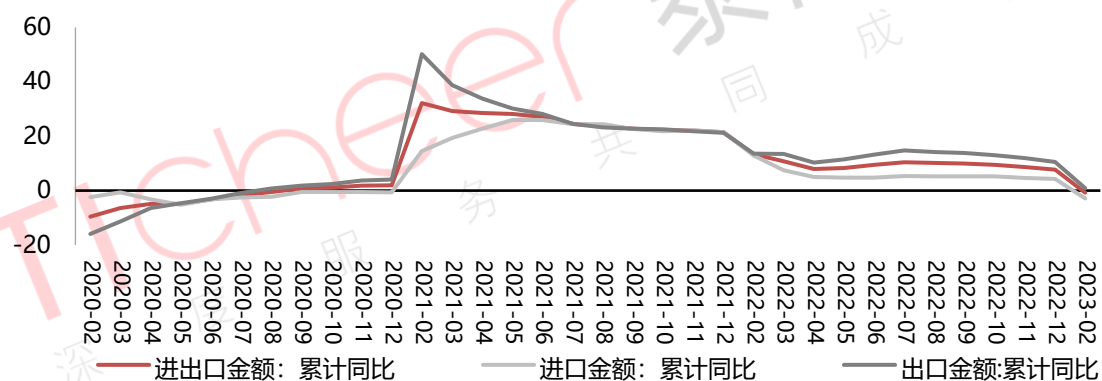
2020-2023年3月中小型企业PMI指数走势



2020-2023年3月PMI：新出口订单指数走势



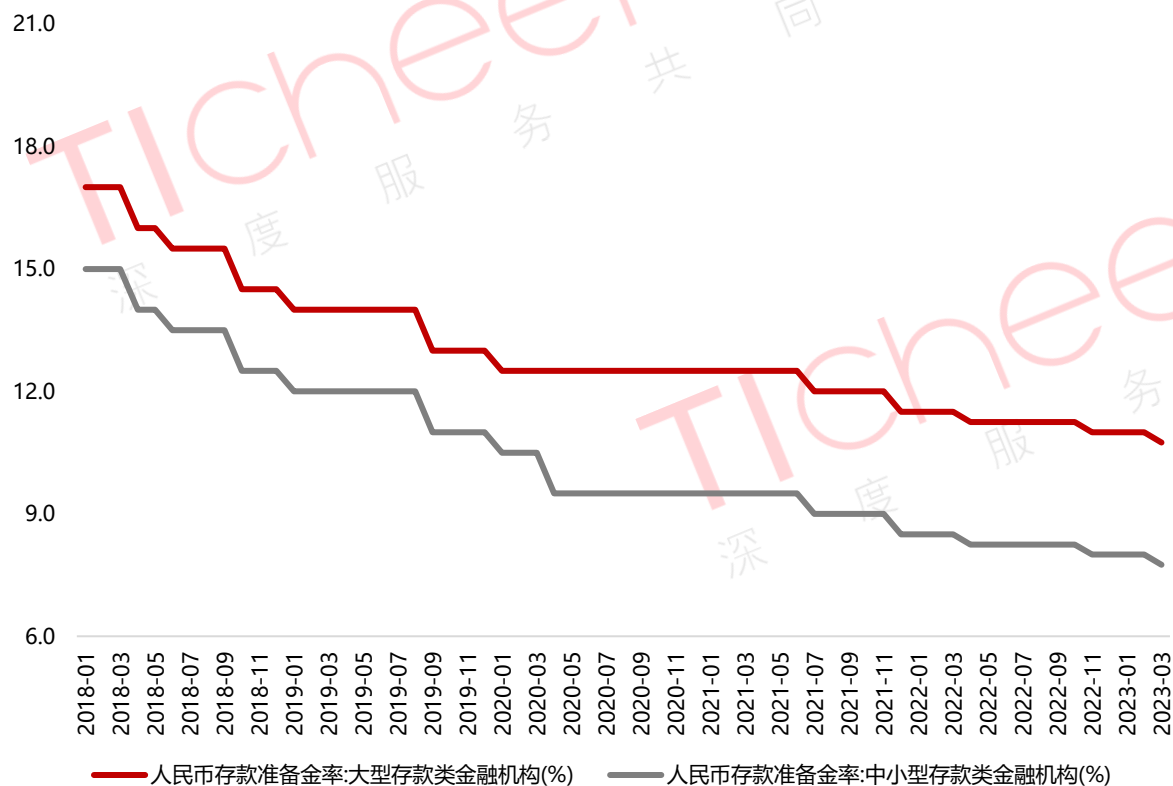
2020-2023年2月进口、出口、进出口累计同比 (%)



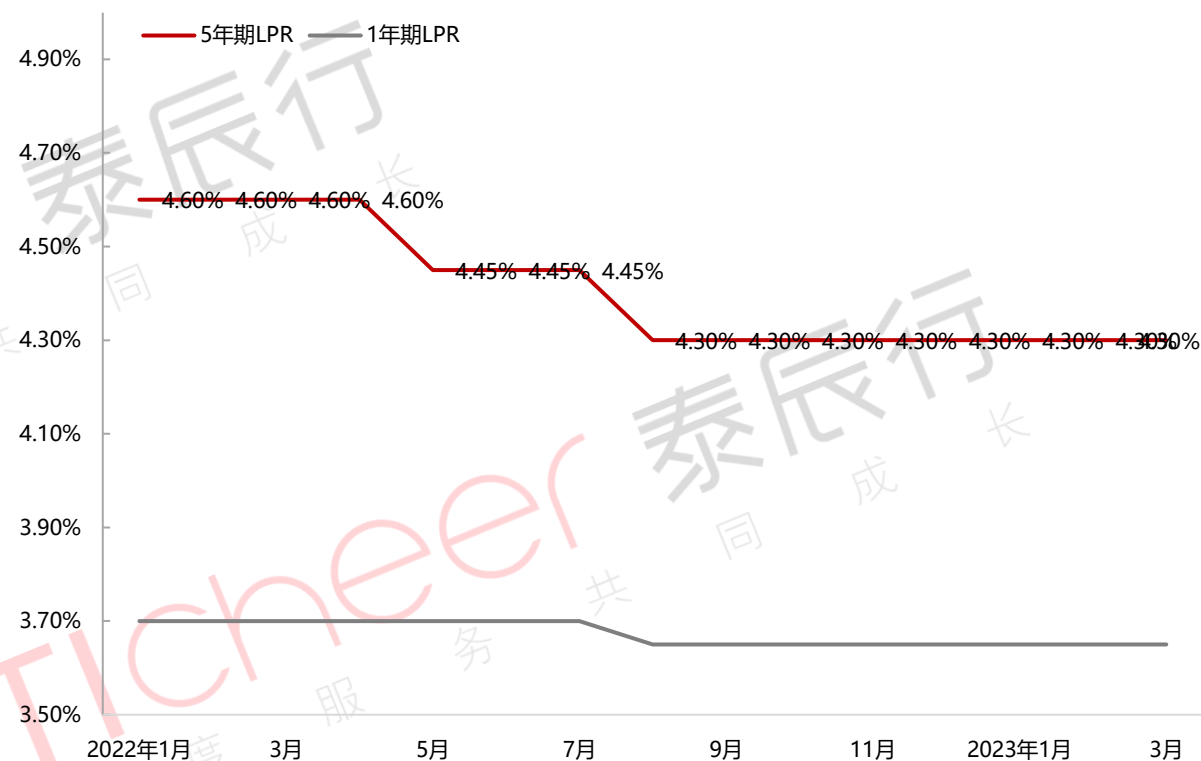
宏观经济 | 年内首次全面降准，呵护流动性，加速经济巩固

为推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，打好宏观政策组合拳，提高服务实体经济水平，保持银行体系流动性合理充裕，央行于3月27号降低金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.6%

2018-2023年03月中央存款准备金率变化趋势



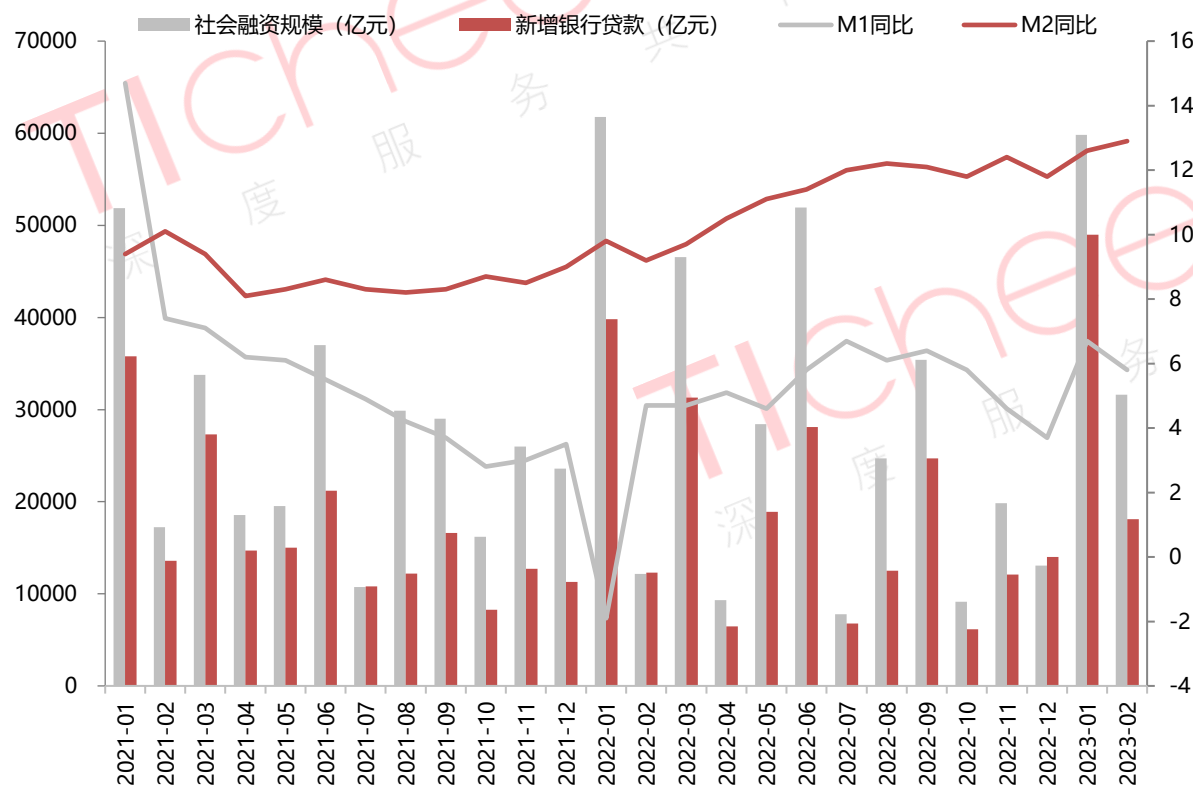
贷款市场报价利率 (LPR)



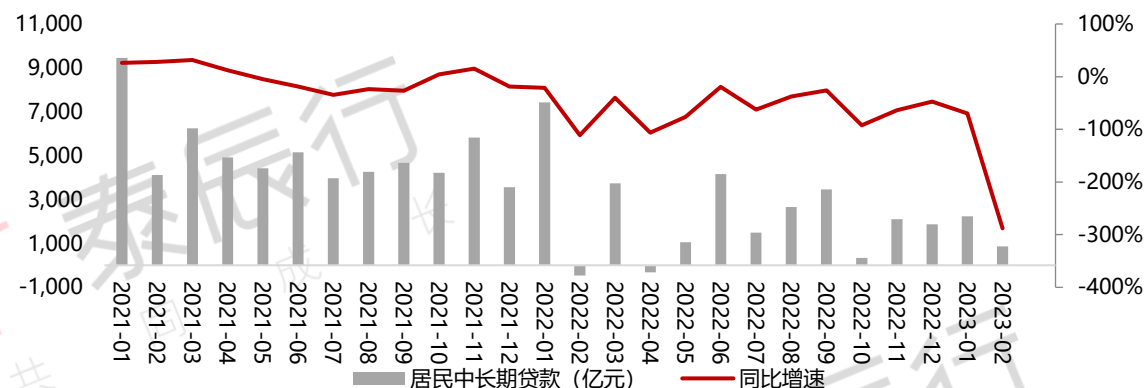
宏观经济 | M2增速与居民中长期贷款增量差距较大，客户置业信心不足

政策面继续鼓励信贷靠前投放，金融支持居民按揭，但M2增速与居民中长期贷款增量差距较大，提前还贷潮下住户中长贷仍显疲弱；受制于就业和收入预期，房地产市场仍处于低位运行状态

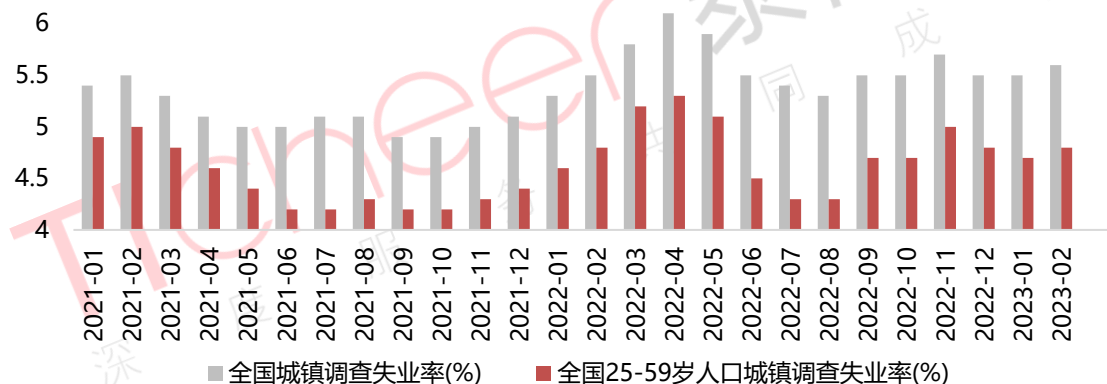
新增社融规模（亿元）、新增信贷（亿元）



2021年1月-2023年2月新增居民中长期贷款（亿元）



全国城镇失业率表现 (%)



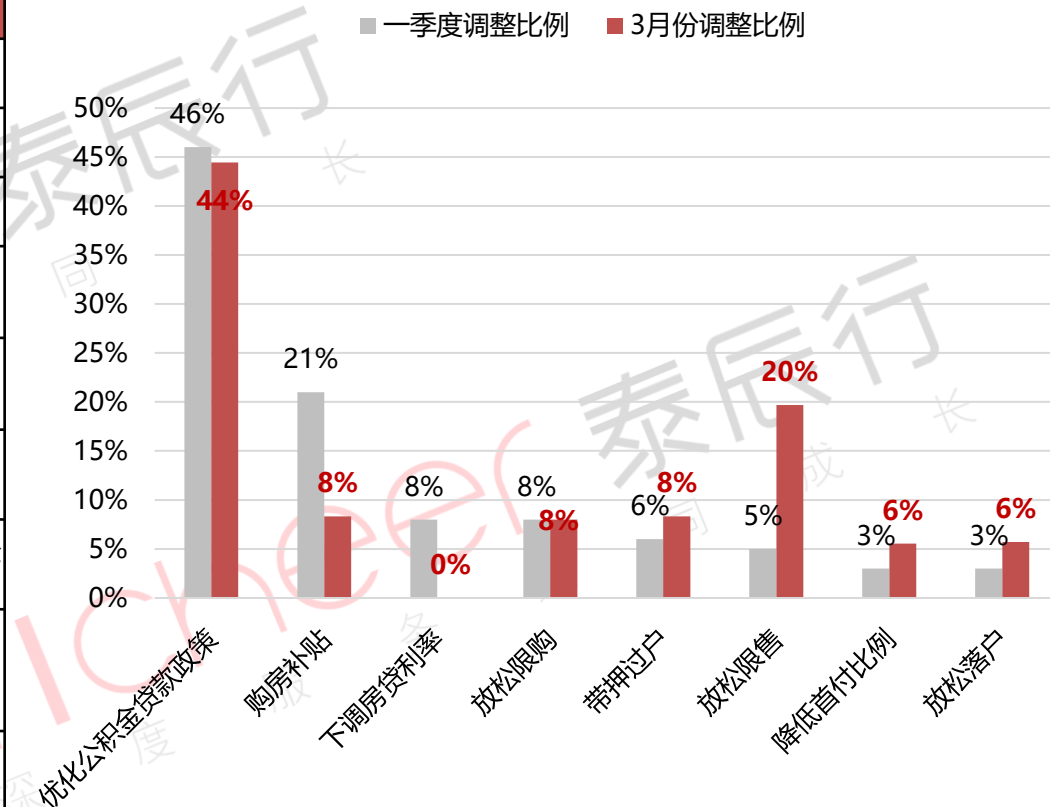
宏观政策 | 高层齐力发声：促需求、防风险双向发力，尽快推动行业回归良性轨道

3月继两会过后，多部委发声积极，核心诉求围绕“促需求”、“防风险”两个方面展开。在坚持房住不炒的底线，积极支持刚需住房需求，合理支持改善需求；同时紧抓防风险，持续防范化解金融风险、有效防范化解优质头部房企风险，尽快推动房地产业向新发展模式平稳过渡

2023年3月全国重点部委基调表态

部门	政策	内容
财政部	支持刚性/改善住房需求	支持刚性和改善性住房需求，积极促进居民消费
全国两会		支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展
住建部		现在对房地产市场的企稳回升充满信，坚持房住不炒定位，支持刚性和改善性需求的企稳回升，促进行业高质量发展的企稳回升
央行	推动房地产业向新发展模式平稳过渡	伴随行业好转后，下一步将坚持“房住不炒”定位，总结经验教训，支持刚性和改善性住房需求，支持新市民住房需求，支持租购并举制度，推动房地产业向新发展模式平稳过渡
全国	改善优质房企资产负债	稳妥实施改善优质房企资产负债表计划，有效防范化解优质头部房企风险。加强和完善现代金融监管，依法将各类金融活动全部纳入监管
人民银行	持续防范化解金融风险	继续推进民营企业债券融资支持工具，支持民营企业合理债券融资需求，持续防范化解金融风险，维护金融市场和金融基础设施平稳运行，推动房地产市场平稳健康发展。
人民银行	降准	2023年3月27日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.6%。
国家发改委	防范化解金融、房地产等领域的风险	国家发改委主任郑栅洁在会上表示，不断提升产业链供应链的韧性和安全水平，加强重要基础设施的安全保障，防范化解金融、房地产等领域的风险，构建防范化解风险的长效机制
自然资源部、银保监会	协同推进“带押过户”	两部门协同推进“带押过户”

2023年3月全国各典型城市调控政策分类



典型城市 | 各地积极调控，松绑范围持续扩大，全面推动需求释放

各地楼市调控紧锣密鼓展开，围绕优化公积金贷款、加大购房补贴、放松限购限售、下调房贷利率、推行带押过户等几大方面展开，松绑范围持续扩大，积极促进合理住房需求的进一步释放，从而助力楼市回升

2023年3月城市调控政策分类表现

城市	类型	核心内容	城市	类型	核心内容
襄阳	增加共同还款人	申请公积金贷款可添加共同还款人，最多不超过4人	徐州	公积金提额	单方最高额度由50万元调整为60万元，夫妻双方由70万元调整为100万元
陕西	支持改善性住房需求	对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠	合肥		单方最高可贷款额度提高至65万元，夫妻双提高至75万元
南京	带押过户	自今年3月1日起，在南京可办理二手房公积金“带押过户”贷款业务	揭阳		二孩家庭公积金贷款额度上浮10%，三孩家庭公积金贷款额度可上浮20%
襄阳		推出二手房公积金贷款“带押过户”模式	梅州		单方公积金最高额度从25万元调整为30万元，夫妻双方由40万元调整为50万元
珠海	放宽落户条件	部分区域将原“五年内在本市连续居住”，“五年内在本市合法稳定就业并连续参加社会保险”的“双五”入户政策调整为“双二”	吉安		单方公积金最高额度从60万元调整为70万元，夫妻双方由70万元调整为80万元
苏州		落户条件放松，部分区域买房租房可落户	连云港		单缴存职工由30万元上调至36万元，双缴存职工家庭由60万元上调至72万元
山东潍坊	契税补贴	对于三孩家庭，给予契税50%的补贴，最高不超过2万元	马鞍山		夫妻最高贷款额度由60万元提高至70万元，多子女80万，单方最高贷款额度由45万元提高至50万元，多子女55万
盐城		首套契税补贴50%，不高于3万元，三孩及以上的家庭补贴100%，不高于6万元。推动“商转公”及“带押过户”	南通		个人住房公积金最高贷款额度由40万元/人调整为50万元/人，每户住房公积金最高贷款额度由80万元/户调整为100万元/户。二孩家庭增加10万元/户；三孩家庭增加20万元/户
长沙	限售/限购类松动	“不动产权证满4年方可上市交易”，调整为“网签满4年即可出售”	赣州		贷款最高贷款额度提高，夫妻双方最高可贷80万元，单方70万元
常州市		取消新房2年限售期，取得不动产权证后即可上市交易	深圳		公积金贷款购买首套住房的，其公积金贷款最高额度可以上浮20%，多子女家庭上浮30%
厦门		厦门户籍单身人士可购买第二套住房，限售时间调整为自网签日期之日起2年内限售（原取得产权证日期）	株洲		缴存职工住房公积金贷款最高额度由60万元调整至70万元；二孩以上家庭最高额度为80万元。
郑州		二环外取消限购，限售网签/契税缴纳/不动产权登记，三者任一满一年可售（原取得产权证日期）	中山	优化公积金政策	购买首套或二套改善型自住住房的多子女家庭，住房公积金贷款额度可上浮30%
			丽水		双缴存职工最高限额由80万元上调为100万元；单缴存职工最高限额由40万元上调为60万元
			宣城		提高可贷额度，恢复公积金异地办理
			莆田		双缴存职工60万调整至70万，单缴存职工45万调整至55万
			贵阳贵安新区		优化公积金购房贷款政策：提高可贷额度、取消二手房贷款年限、支持付首付；二手房带押过户

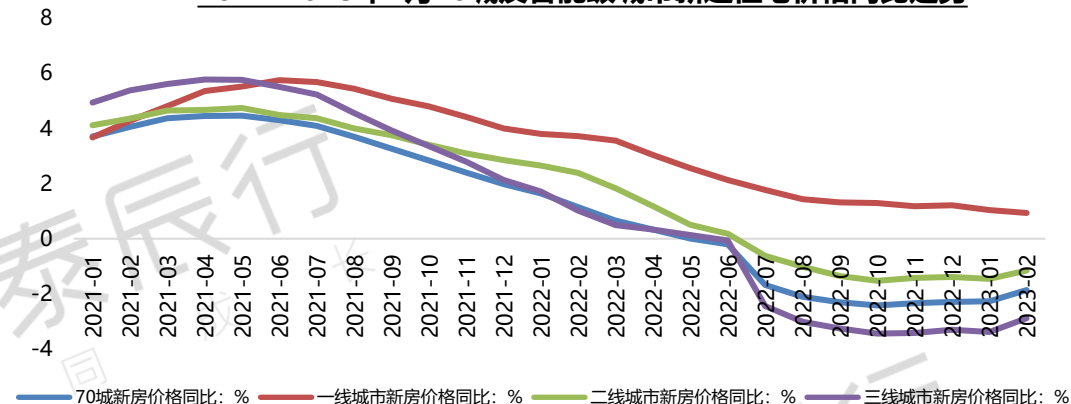
行业指数 | 量价止跌转稳，市场步入修复阶段

各线典型城市节后在政策的引导下集中释放需求，3月及累计成交同环比均明显正增，成交价格止跌转稳，市场持续处于修复阶段

2023年3月及一季度30个典型城市分能级新建商品住宅成交情况

能级	城市	3月	环比	同比	前3月	累计同比	能级	城市	3月	环比	同比	前3月	累计同比
一线	北京	66	49%	13%	150	6%	二三线	重庆	76	-4%	31%	202	22%
	上海	74	31%	32%	227	-14%		南宁	74	44%	139%	150	107%
	广州	108	46%	76%	223	26%		苏州	65	45%	26%	140	3%
	深圳	57	108%	84%	105	11%		合肥	63	26%	52%	147	15%
	合计	304	51%	48%	705	4%		长春	55	29%	286%	119	96%
二三线	武汉	147	22%	85%	342	51%		宁波	47	25%	31%	103	10%
	成都	135	24%	19%	335	-10%		无锡	42	90%	40%	78	7%
	天津	130	16%	86%	292	95%		厦门	41	183%	219%	62	52%
	杭州	124	42%	88%	308	120%		昆明	40	-14%	0%	109	-4%
	青岛	120	50%	46%	242	12%		东莞	37	24%	79%	82	57%
	佛山	105	40%	44%	215	18%	常州	34	27%	33%	79	10%	
	南京	89	40%	45%	192	-20%	福州	23	6%	36%	55	4%	
	长沙	89	30%	24%	190	11%	大连	21	-12%	-2%	54	1%	
	济南	85	5%	52%	204	37%	海口	18	-7%	-2%	55	-26%	
	郑州	80	-6%	60%	180	49%	合计	1896	24%	47%	4344	24%	
	西安	78	35%	-20%	189	4%	总计	2200	27%	47%	5049	21%	
	徐州	78	-6%	52%	220	36%							

2021-2023年2月70城及各能级城市新建住宅价格同比走势



3月全国百城住宅价格及同环比变化

分类	3月备案价格	环比变化	同比变化
百城新建住宅	16178	0.02%	-0.07%
百城二手住宅	15848	-0.05%	-1.12%

郑州政策 | 经开区发布购房消费券补贴 / 龙湖镇发布契税补贴

3月23日，郑州经济技术开发区管委会发布购房补贴通告，区财政出资，设立总金额500万元购房补贴资金，最高给予10000元消费券补贴。3月24日，新郑市龙湖镇人民政府发布房产契税缴纳补贴，最高补贴50%

➤ 关于经开区2023年春季商品房购房补贴消费券的通告：

一、适用范围

2023年3月23日至2023年5月23日购买经开区辖区新建商品住宅（不含商业、公寓），缴纳首付款（或全款）并网签备案的个人。

二、补贴标准

购买90平方以下（含90平方）面积的商品房住宅，给予5000元消费券补贴；购买90平方以上面积的商品房住宅，给予10000元消费券补贴。（预售房屋面积以购房合同面积为准，现售房屋面积以实测面积为准）。

三、补贴总额

区财政出资，设立总金额500万元购房补贴资金，根据申请并完成审核的先后顺序发放，发完为止，不再增补。

四、补贴程序

按照“购房人申请、完成审核、依次发放”的原则，购房人在2023年3月23日至2023年5月25日可到郑州经济技术开发区建设局申请，建设局收到申请后3个工作日内完成审核，审核完成后将符合条件的购房人员信息汇总后报至“云闪付”平台，由“云闪付”平台将电子券包推送至申请人“云闪付”账户。

➤ 新郑市龙湖镇人民政府关于房产契税缴纳补贴办法的通告：

一、适用范围

在龙湖镇辖区内购买商品住房及商业用房（不含二手房）但尚未缴纳契税的房屋所有权人。

二、补贴方式和标准

契税补贴采取“先征后奖”的方式，每套符合条件的房屋只能享受一次补贴。具体标准如下：

自2023年3月24日至2023年4月24日（含当日）缴纳契税、并按时申报补贴的，商品住房按照所缴纳契税总额的40%给予补贴、商业用房按照所缴纳契税总额的50%给予补贴。

在2023年4月25日至2023年5月20日（含本日）缴纳契税、并按时申报补贴的，商品住房按照所缴纳契税总额的30%给予补贴、商业用房按照所缴纳契税总额的40%给予补贴。

在2023年5月21日（含本日）后缴纳契税的，不再享受本次补贴政策（以完税凭证所载入库日期为准）。

郑州政策 | 限购/限售放开、公积金提额，政策空间进一步打开

4月3日郑州官方默认限购范围调整，二环内执行原政策，二环外取消限购；另外原限售一年政策也变更为以网签/契税缴纳/不动产权登记，三者任一满一年即可出售，基本取消限售限制，4月7号公积金政策放松，以上政策的执行也意味着郑州限购限售规则的全面打开

类别	政策内容	政策调整
限价	原则上不高于2016年10月份周边新建商品住房价格水平	无明确说明
限签	无	无变化，执行原政策
限购	认贷不认房 本市户籍：在郑州已有2套房产，可通过亲属投靠或改善性购买，再买1套 非本市户籍：在郑州已有1套房产，仅通过亲属投靠购买第2套，不需要落户	限购范围调整：市区二环内（桐柏路以东、中州大道以西、农业路以南、航海路以北）项目执行原限购政策， 二环以外限购取消。 购房时只需提供《郑州市购房申请表》、购房人身份证，以及落实房屋有无赠与行为
限售	4月12日，郑州取消三年限售，对郑州市区住房限售由 房本满三年更改为满一年即可出售	将此前规定的取得不动产证满一年可售，调整为 以网签/契税缴纳/不动产权登记，三者任一满一年可售 ，已申请青年人才购房补贴，仍需满3年才能进行出售。
限贷	已拥有一套住房且 贷款已结清的 ， 执行首套房贷款政策 ， 当前首套房首付比例20%，二套房40%	无变化，执行原政策
公积金政策	购买首套房、首次使用公积金贷款家庭，最高贷款金额为80万元	购买首套房、首次使用公积金贷款家庭，最高贷款金额调整为100万元 ；仅购房人满足贷款条件、家庭第二次使用住房公积金贷款、购买家庭第二套改善性住房的，最高贷款金额为80万元
预售条件	调整工程形象进度为出地面以上2、3、5层 ，即6层以下（含6层）的商品房项目，完成基础并施工至出地面2层以上结构封顶工程；7至12层（含12层）小高层建筑完成施工至出地面3层以上结构封顶工程；13层以上高层建筑完成施工至出地面5层以上结构封顶工程	无变化，执行原政策
按揭放款条件	项目达到预售条件，办妥预售证后，客户网签合同备案完毕，可申请办理按揭贷款，郑州暂无结顶放款制度要求	无变化，执行原政策
捆绑销售	两集中后挂牌文件明确装修价格应一并计入销售价格， 不得分拆为独立合同	无变化，执行原政策
二手房差额税	资料齐全客户，1%个税或20%差额税由客户二选一	无变化，执行原政策

□ 宏观环境

3月全国经济恢复至上行通道，PMI延续位于扩张区间，为进一步推动经济实现质量增长及行业流动性缓解，年内首次降准。政策基调方面“防风险、促需求”两手抓，积极支持刚需、改善的合理住房需求，持续加大风险防控，持续防范化解金融风险及房企风险化解，加快推动市场早日回归良性轨道。

□ 全国重点城市：

各线城市政策调控积极，松绑范围持续扩大，全面推动需求释放。在政策及需求释放的双重作用下，前三月重点城市行业指数止跌转稳，进入修复区间。但当前经济的修复仍处于初期，城镇居民失业率仍居高位，客户置业信心不足，因此未来伴随大规模需求释放后，行业恢复进程会相对放缓，进入常态化运行阶段。



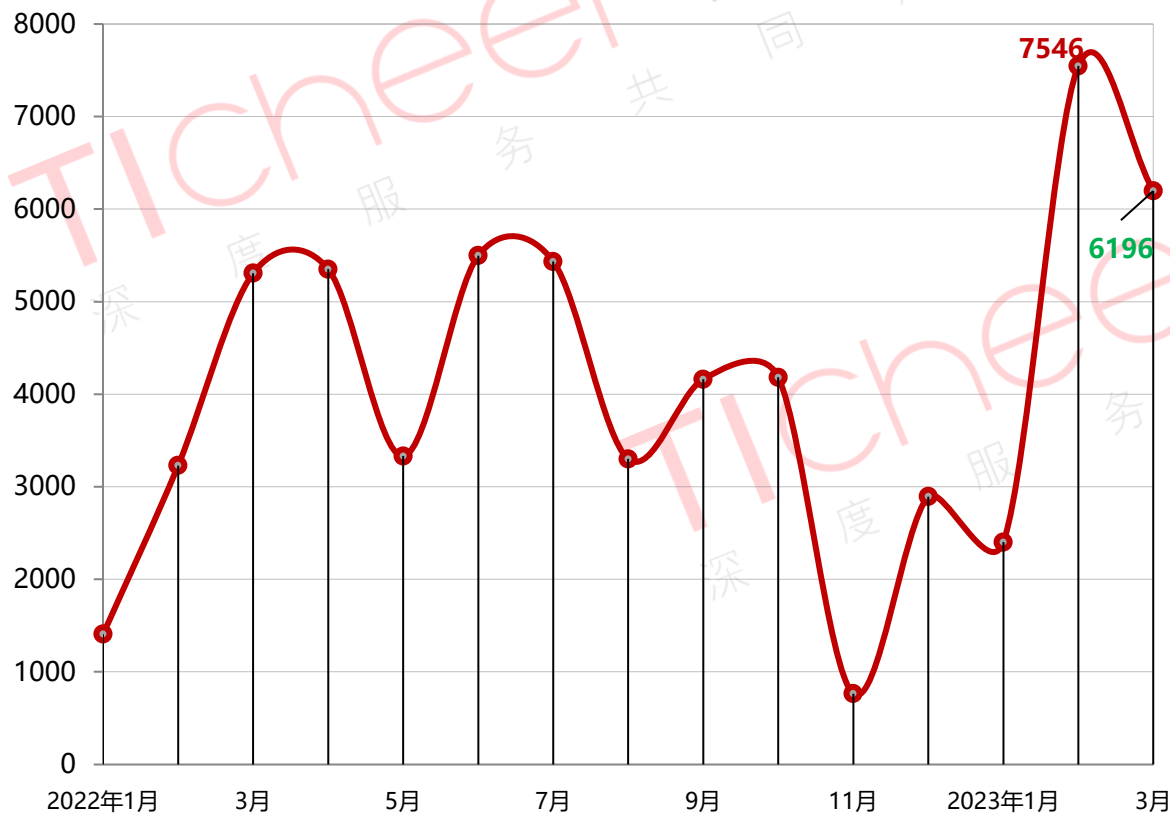
楼市表现

- 3月郑州主城及近郊实际认购约6196套，环比下降18%，同比上升17%；
- 本月认购成交虽有降幅，但仍高于去年同期表现

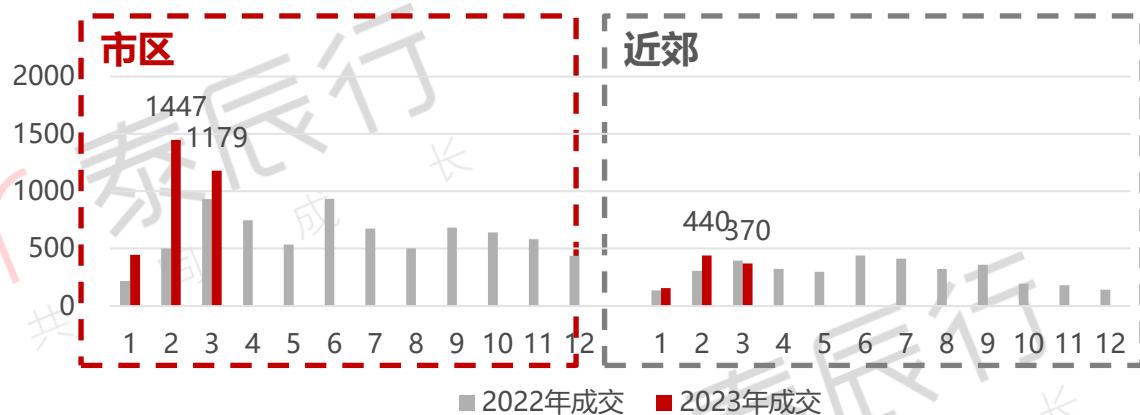
楼市整体表现 | 3月郑州住宅实际认购总量6196套，环比降低18%

3月大郑州住宅实际认购总量约6196套，环比-18%，同比+17%，市区周均认购量1179套，环比-19%，同比+27%，本月成交降幅明显，但仍高于去年周度最高峰值

大郑州2022-2023年月度住宅实际认购套数走势



市区&近郊2022-2023年周均认购套数走势



2023年3月大郑州认购量变化情况 (套数)

市区

环比: -19%
同比: +27%

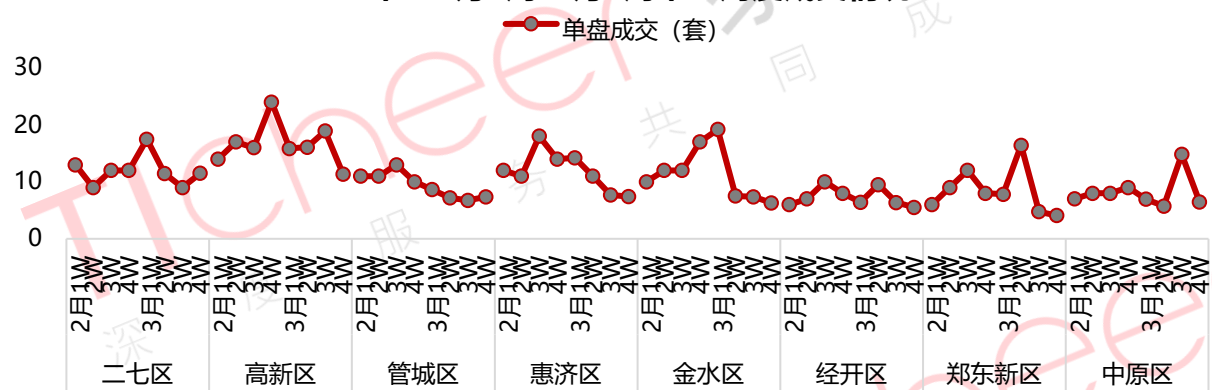
近郊

环比: -16%
同比: -6%

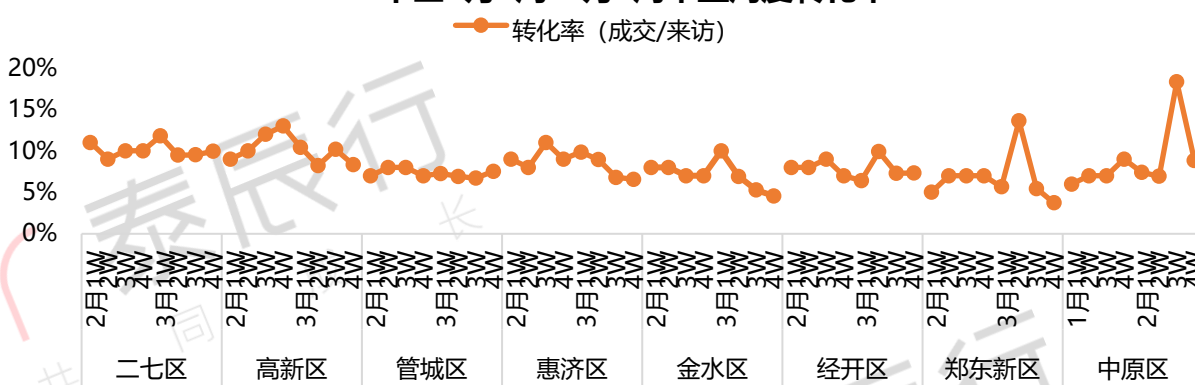
楼市整体表现 | 3月上旬市区单盘周均成交走量明显回落，近郊成交仍处低位

2月伴随政策刺激客户需求释放，3月楼市逐步回归平静，各区单盘周度成交、转化率均有回落，市区除高新、二七区外周均单盘成交回落至10套以内，近郊3-5套之间

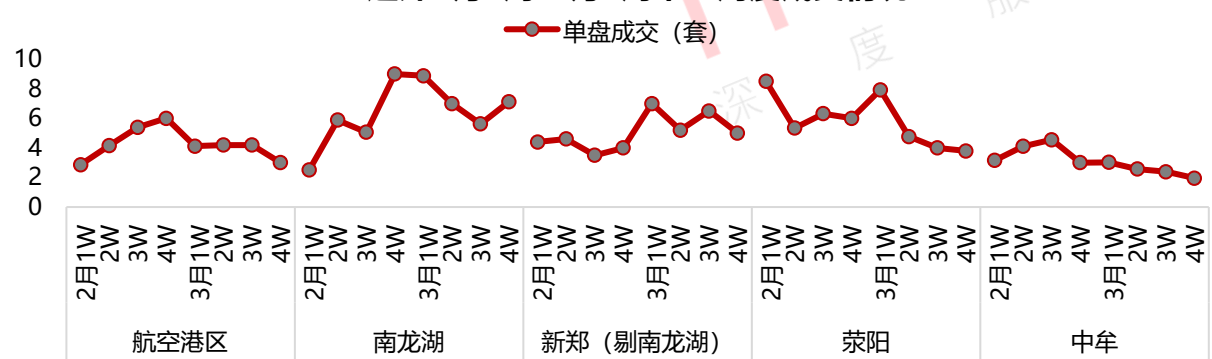
市区2月1周-3月4周单盘周度成交情况



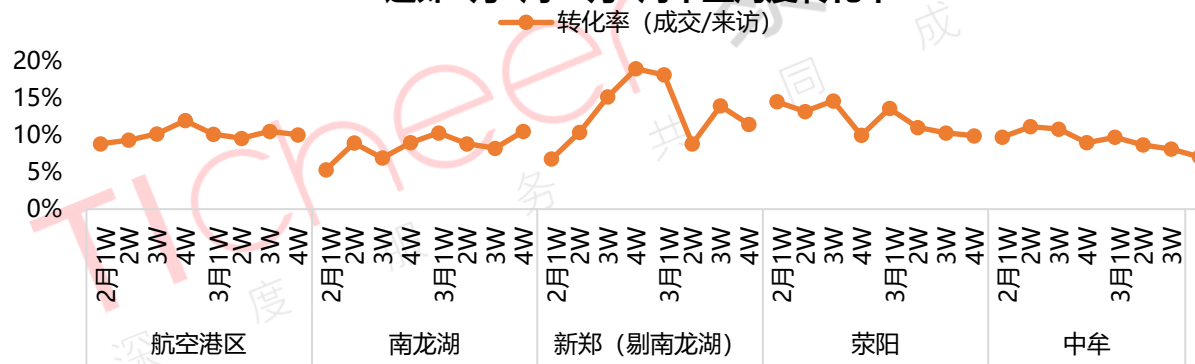
市区2月1周-3月4周单盘周度转化率



近郊2月1周-3月4周单盘周度成交情况



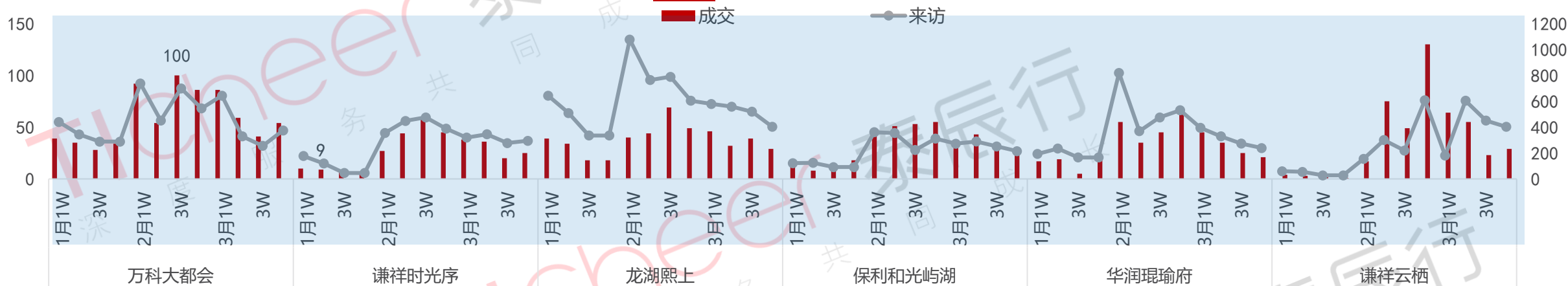
近郊2月1周-3月4周单盘周度转化率



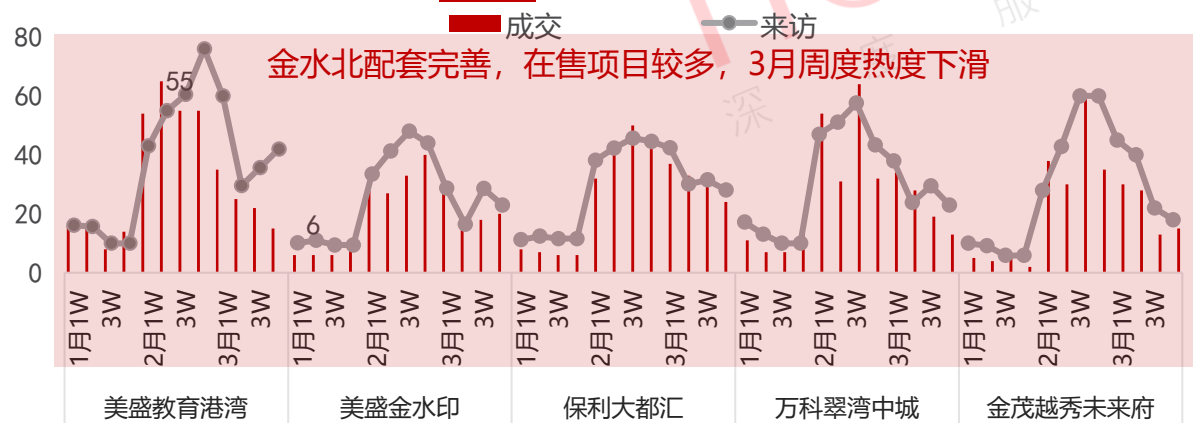
楼市整体表现 | 高端盘量价平稳流量/改善品质盘抢收客户后热度下降明显

典型流量（刚需）/改善盘（配套完善）节后受市场影响变动最大，3月集中收客后整体访交量下降明显；典型高端盘中，低密产品客群较少，万科持续成交清盘、保利/华润小高层产品相较平稳、幸福里货源不足成交量骤降

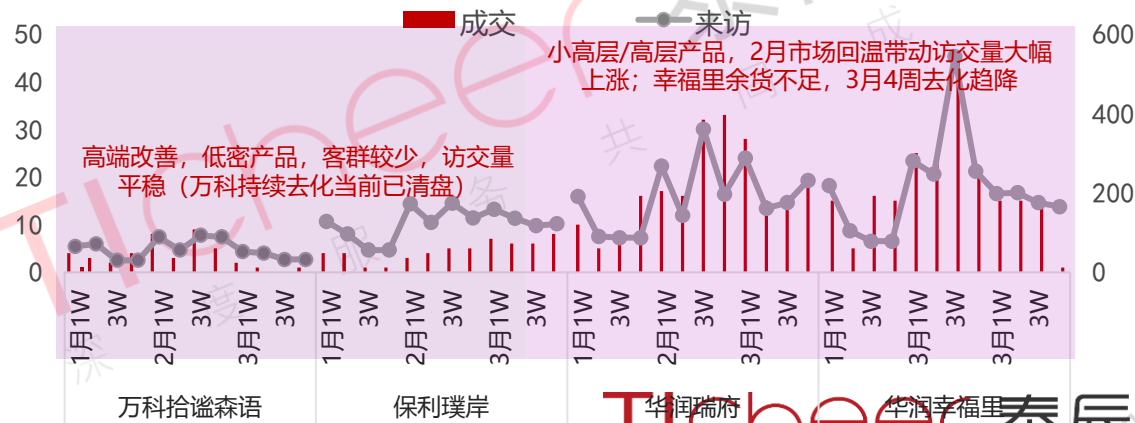
典型流量盘2023年1-3月周度来访及认购套数



典型改善盘2023年1-3月周度来访及认购套数



典型高端盘2023年1-3月周度来访及认购套数



数据来源：泰辰市场监控中心；

楼市异动表现 | 涨价潮后典型项目成交量下降约三成，市场价格支撑不足

政策红利持续，头部房企引领涨价，郑州项目普涨200-300元/m²，3月以来典型项目成交量平均下降三成，以其中万科、碧桂园下降最为明显；目前客户对于价格仍较为敏感，市场价格支撑力不足

开发商	主力名称	2月成交套数	3月成交套数	成交同比	目前均价(元/m²)	2月价格变动
万科	万科大都会	330	253	-23%	12000	涨200元/m²
	万科翠湾中城	163	94	-42%	17500	无
	万科拾谧森语	25	4	-84%	41000	无
	万科星图	122	105	-14%	8500	无
保利	保利璞岸	26	27	4%	精装标准层38000-41000	无
	保利大都汇	165	126	-24%	装修18500-19000	降400元/m²
	保利文化广场	114	80	-30%	装修14000-15500	减少优惠
	保利和光屿湖	204	142	-30%	高层10500-12500 洋房14000-15500	涨1%
华润	华润幸福里	114	45	-61%	装修30000	(绑定车位)
	华润瑞府	83	76	-8%	装修29000	涨300元/m²
	华润置地琨瑜府	200	126	-37%	毛坯12300-13300	涨200元/m²
美盛	美盛教育港湾	229	154	-33%	毛坯18800	涨50元/m²
	美盛金水印	128	84	-34%	装修24000	涨100元/m²
龙湖	龙湖熙上	202	170	-16%	毛坯11800-12800	涨300元/m²
招商	招商时代锦宸	105	59	-44%	毛坯14650	涨300元/m²
	招商美璟雍瑞园	51	47	-8%	毛坯20000	涨300元/m²
碧桂园	碧桂园云境	38	14	-63%	装修15100	涨600元/m²
	碧桂园时代城	69	52	-25%	装修9200-9800	——
	碧桂园云顶	35	15	-57%	毛坯15000	涨1000元/m²
	碧桂园天玺湾	53	16	-70%	装修14117	涨1000元/m² (结构变化)
	碧桂园凤凰城	21	36	71%	装修10000-12000	涨1%
	碧桂园西湖	57	21	-63%	装修10500-11000	涨3%
谦祥	谦祥时光序	173	137	-21%	毛坯14300	涨300元/m²
	万华城	138	90	-35%	毛坯12300	无
	谦祥云栖	271	171	-37%	毛坯15500	涨300元/m²

数据来源：泰辰市场监控中心；

楼市项目表现 | TOP15门槛120套，占据了约50%的市场份额

3月热销项目基本盘稳定，均为市区项目，主打高性价比+学区地段成交瞩目；

TOP3门槛200套，TOP15门槛120套。前三分别为万科大都会（253）、越秀金悦文华（212）、万科山河道（200）

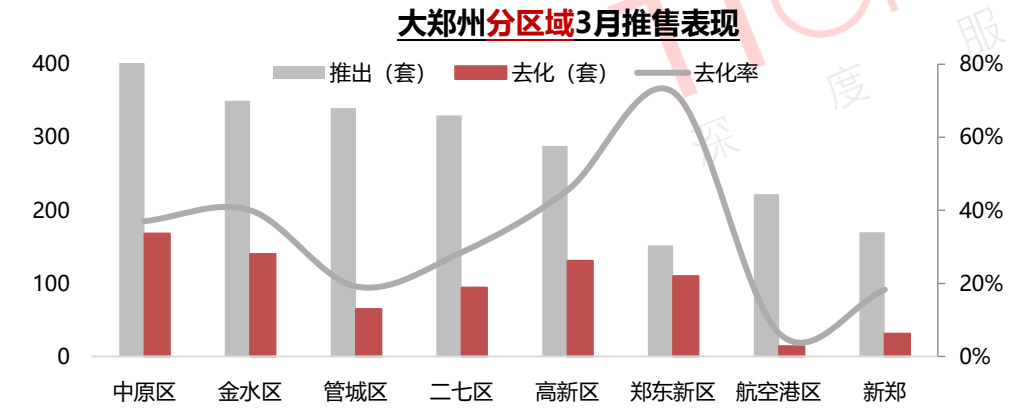
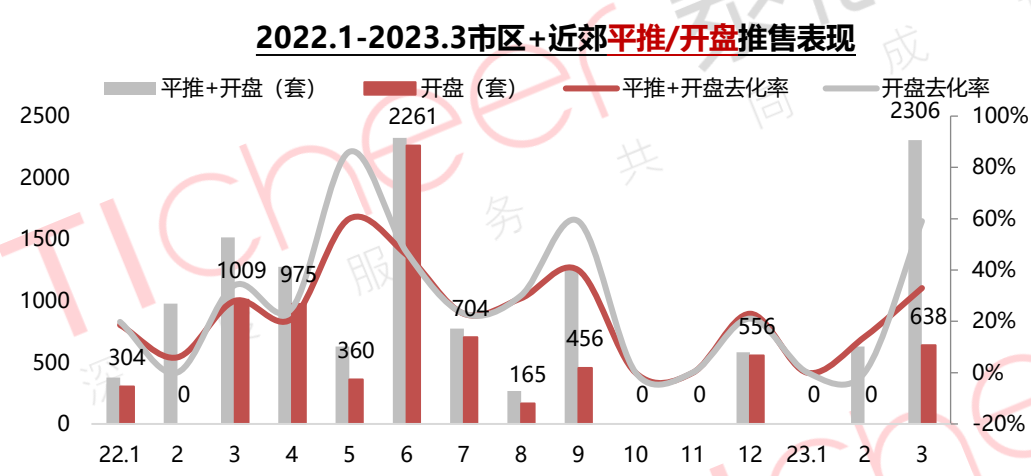
- 万科大都会（6/7期地块）合计成交253套，持续涨价逼定成交高稳；越秀金悦文华/万科山河道双盘首开，好地段+优质学区，成交优秀，谦祥云栖凭借学区+区域品牌货量减少的机会，销量维稳；龙湖熙上紧抓片区空档期一路量价上涨；**3月大郑州住宅项目成交套数TOP15**

排名	区域	项目	3月认购套数	正常售价（元/㎡）
1	二七区	万科大都会	253	高层精装大都会10700，都会天际11700
2	金水区	越秀金悦文华	212	高层毛坯17000-18500
3	中原区	万科山河道	200	高层精装16800-20400
4	高新区	谦祥云栖	171	高层毛坯16300
5	管城区	龙湖熙上	170	高层毛坯12800-13500
6	金水区	美盛教育港湾	154（二期85+中环69）	港湾高层毛坯18500-19000
7	二七区	保利上城	143	高层精装9700
8	高新区	保利和光屿湖	142	一期精装小高11500，二期毛坯 小高11200
9	惠济区	谦祥时光序	137	高层毛坯13500-14500
10	管城区	电建洺悦融园	128	高层毛坯18500
11	中原区	华润琨瑜府	126	毛坯，二期12800，三期润园毛坯13800-14400，瑜公馆12500
12	金水区	保利大都汇	126	小高精装17800-19600
13	郑东新区	保利璞悦	123	洋房精装35000-55000
14	二七区	亚星锦绣山河	120	高层毛坯：倚澜苑12000-12500，安泰苑11800-12300
15	高新区	高新和锦莲序	120	高层毛坯11000-12000

数据来源：泰辰市场监控中心；

3月推售表现 | 项目加快出货，项目表现分化明显

3月大郑州共计推盘15次，推出房源2306套，去化753套，去化率33%；本月推盘项目去化分化较为明显，其中央企背景、学区、准现房项目去化表现优秀，市场客户接受度较高



数据来源：泰辰市场监控中心，推售包含平推和开盘；大郑州范围（包含市区+近郊）

2023年3月推售项目信息汇总									
区域	项目名称	方式	物业类型	装修情况	成交均价 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率	成交分析
金水区	越秀金悦文华	落位	高层	毛坯	17000-18500	248	130	52%	良好：金水北核心位置+双国企北京+高产品力+蓄客足
中原区	汇泉景悦城	平推	高层	毛坯	11500	120	3	3%	较差：现房销售+安开混合+缺少轨道交通+价格劣势+无蓄客
二七区	亚星锦绣山河	平推	高层	毛坯	12500	170	22	13%	一般：四环内+名校学区+准现房+平推无蓄客
二七区	保利上城	平推	高层	精装	9700	160	72	45%	良好：央企背景+高性价比+强产品力，但目前周边配套相对欠缺
管城区	电建洺悦融园	平推	高层	精装	18600	136	15	11%	较差：央企背景+二环核心区，但项目外部环境较差，且处于工作日平推无蓄客，去化不及预期
郑东新区	保利璞悦	开盘	洋房	精装	35000-55000	152	110	72%	优秀：央企背景+价值高地+产品优越，板块竞争弱
高新区	谦祥云栖	平推	高层	毛坯	16800	136	28	21%	一般：高新老城+学区房，且竞品进入尾盘阶段，无蓄客平推
管城区	龙湖熙上	平推	高层	毛坯	12800-13500	132	15	11%	较差：龙湖品牌+临近地铁，但价格上涨且无蓄客平推，去化表现较差。
高新区	高新和锦莲序	开盘	高层/洋房	毛坯	高层11500 洋房14200	152	103	68%	优秀：国企背景+双学区，永威代建，性价比高
金水区	美盛教育港湾	平推	高层	毛坯	17500-18500	102	10	10%	较差：金水北核心位置+双学区，但临近高架，梯户比高，舒适度低，且竞品越秀分流明显，平推效果较差
中原区	万科山河道二期	开盘	高层	精装	16800-20400	334	165	49%	良好：万科品牌+成熟地段+学区房+周边无竞品
航空港区	兴港永威观樾	平推	洋房	毛坯	8500-9300	154	11	7%	较差：平推无蓄客，且近郊整体市场普遍较弱
航空港区	德信理想之宸	平推	小高层	毛坯	6800	68	3	4%	较差：配套匮乏+区域市场冷淡，且本次平推无蓄客
新郑	金地和樾春晓	平推	高层	毛坯	7400-7600	170	31	18%	一般：南龙湖成熟地段+双学区，但蓄客量不足且价格无优势，平推效果一般
管城区	电建洺悦融园	平推	小高层	精装	19000	72	35	49%	较差：央企背景+二环核心区，但项目外部环境较差，且处于工作日平推无蓄客，去化不及预期
合计						2306	753	33%	

楼市表现 | 小结

- **整体表现：**3月大郑州住宅实际认购总量约6196套，环比下降18%，同比上升17%，市区周均认购量1179套，环比下降19%，成交降幅明显，但仍高于去年周度最高峰值；单盘周度成交除高新区、二七区外周均单盘成交回落至10套以内；项目间分化明显，高端盘量价平稳，流量、改善盘抢收客户后热度下降明显；涨价潮后典型项目成交量下降约三成，市场价格表现支撑不足；
- **从项目表现来看，** 3月热销项目均为市区项目，主打高性价比+学区地段成交瞩目；TOP15门槛120套，占据约50%的市场份额；从开盘表现来看，3月房企加快出货节奏，大郑州共计推盘15次，推出房源2306套，去化率33%；推售表现分化较为明显，其中央国企背景、学区、准现房项目去化表现优秀，市场客户接受度较高。
- **政策面持续宽松，客户观望情绪有所改善，市场价格支撑不足，预计4月成交量价将呈现小幅震荡**



土地市场

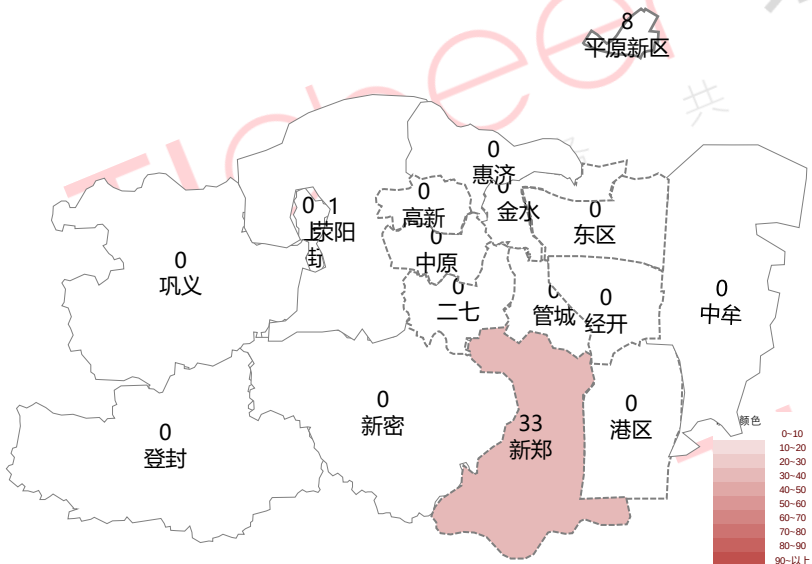
- 3月郑州市区无土地供销，市场延续清冷状态，3月初发布拟出让地块清单合计19宗/275万 m^2 ，预计于3月9日至6月9日择期供应。
- 1-3月集中土拍拉升市区量价，供应集中近郊新郑市及平原新区。

Ticheer
深度服务 共同成长

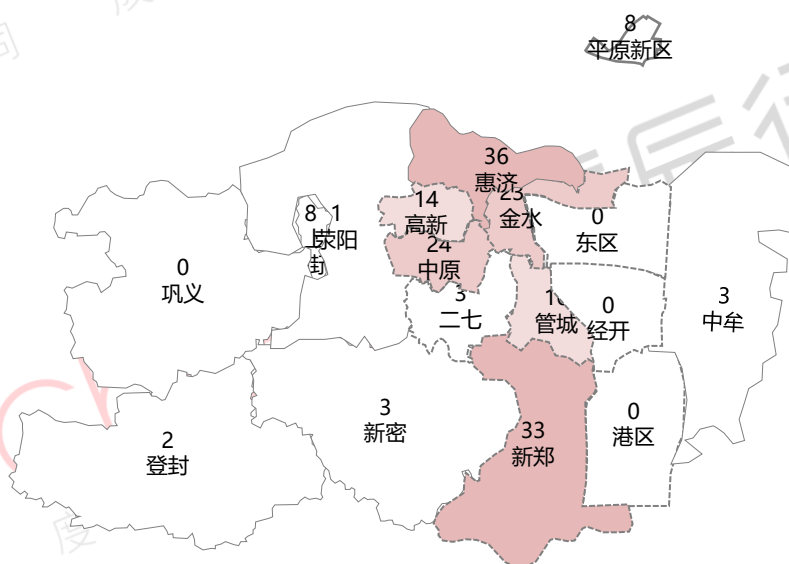
土地市场 | 1-3月土地市场受集中土拍拉升量价走高

住宅用地：全年供应计划未出，1-3月集中土拍拉升市区量价，供应集中近郊新郑市及平原新区。大郑州1-3月供应建面42万方，同比降52%，成交建面约175万方，同比升447%。

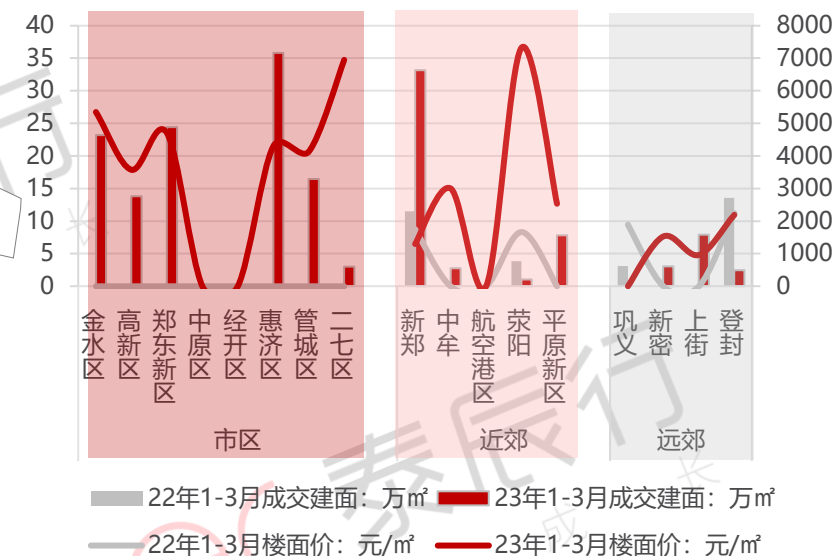
2023年1-3月大郑州各区域住宅用地供应色温图 (万㎡)



2023年1-3月大郑州各区域住宅用地成交色温图 (万㎡)



2023年1-3月大郑州分区域住宅用地成交量价同比走势

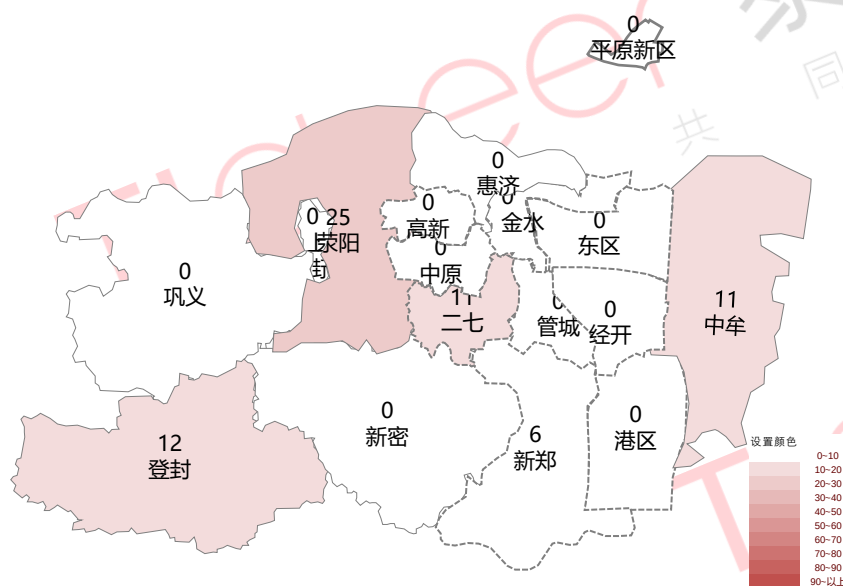


日期	大郑州住宅用地			市区住宅用地			近郊住宅用地			远郊住宅用地		
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)
2022年1-3月	90	32	1965	0	0	0	75	15	1731	14	17	2182
2023年1-3月	42	175	3585	0	117	4550	42	45	1755	0	13	1316
同比	-53%	447%	82%	/	/	/	-44%	191%	1%	-100%	-19%	-40%

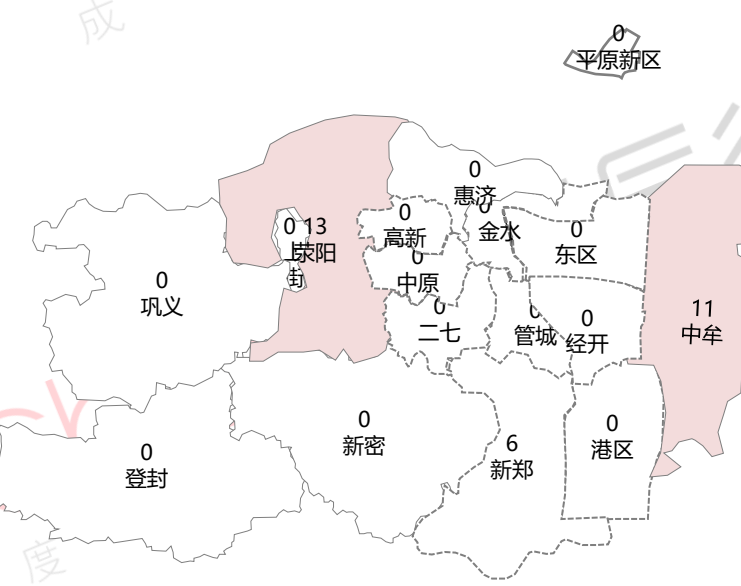
土地市场 | 1-3月大郑州商业地供销价走高

商业用地：1季度供销量价走高，地块集中于近郊荥阳、中牟。 1-3月大郑州累计供应建面约65万方，同比上涨161%，成交建面约29万方，同比上涨191%，成交楼面价2370元/㎡，同比上涨57%。

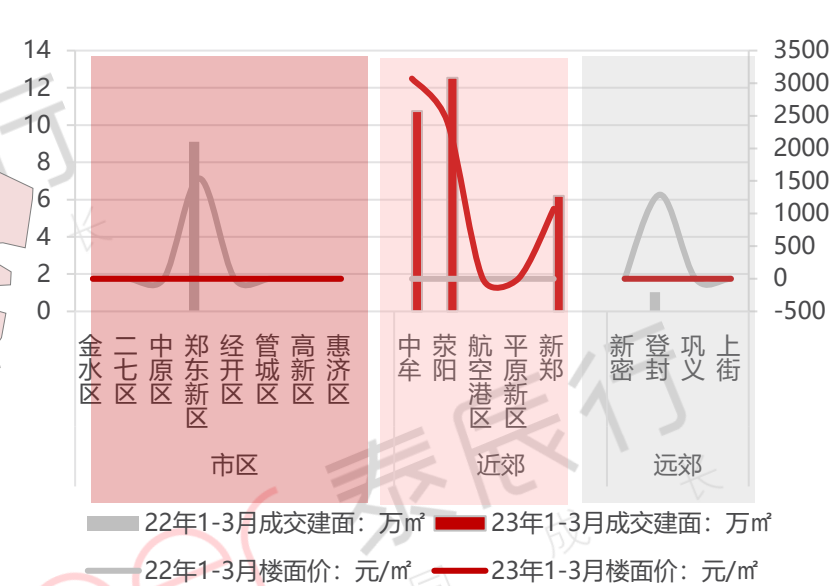
2023年1-3月大郑州各区域商业用地供应色温图 (万㎡)



2023年1-3月大郑州各区域商业用地成交色温图 (万㎡)



2023年1-3月大郑州分区域商业用地成交量价同比走势



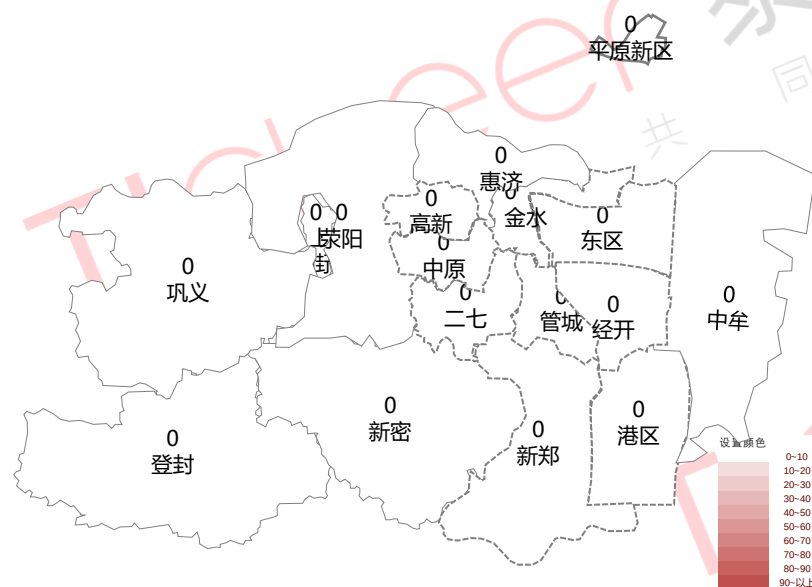
日期	大郑州商业用地			市区商业用地			近郊商业用地			远郊商业用地		
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)
2022年1-3月	25	10	1513	16	9	1538	16	0	0	3	1	1290
2023年1-3月	65	29	2370	11	0	0	42	29	2370	12	0	0
同比	161%	191%	57%	-32%	-100%	-100%	171%	/	/	327%	-100%	-100%

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

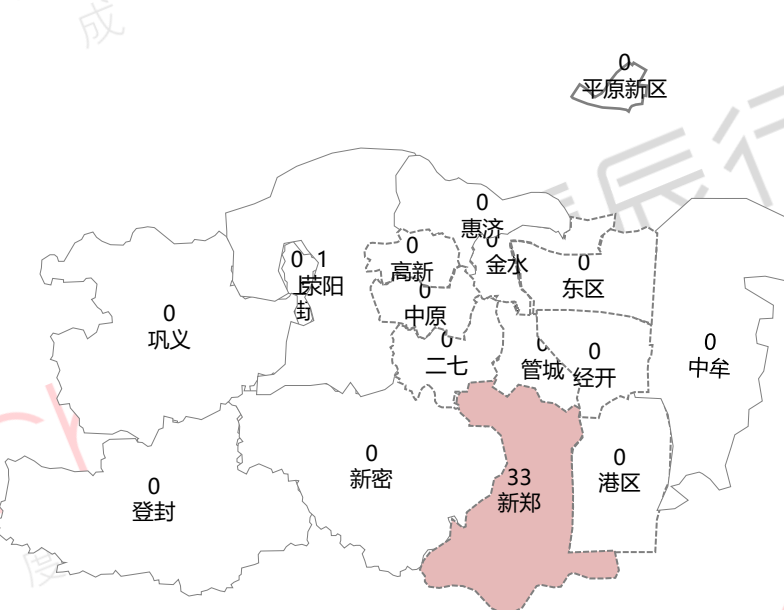
土地市场 | 3月大郑州住宅用地无供应，成交集中近郊新郑

住宅用地：3月大郑州无住宅地供应，成交34万m²，集中于近郊新郑。

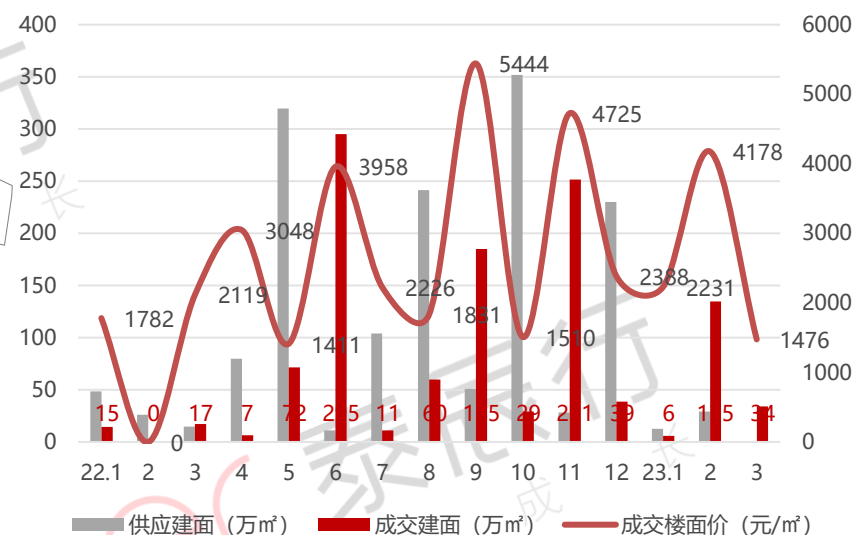
2023年3月大郑州各区域住宅用地供应色温图 (万m²)



2023年3月大郑州各区域住宅用地成交色温图 (万m²)



2022-2023年3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)
2022年3月	15	17	2119	0	0	0	7	4	1666	8	14	2248
2023年2月	29	135	4178	0	117	4550	29	8	2532	0	10	1253
2023年3月	0	34	1476	0	0	0	0	34	1476	0	0	0
同比	-100%	96%	-30%	/	/	/	-100%	785%	-11%	-100%	-100%	-100%

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）

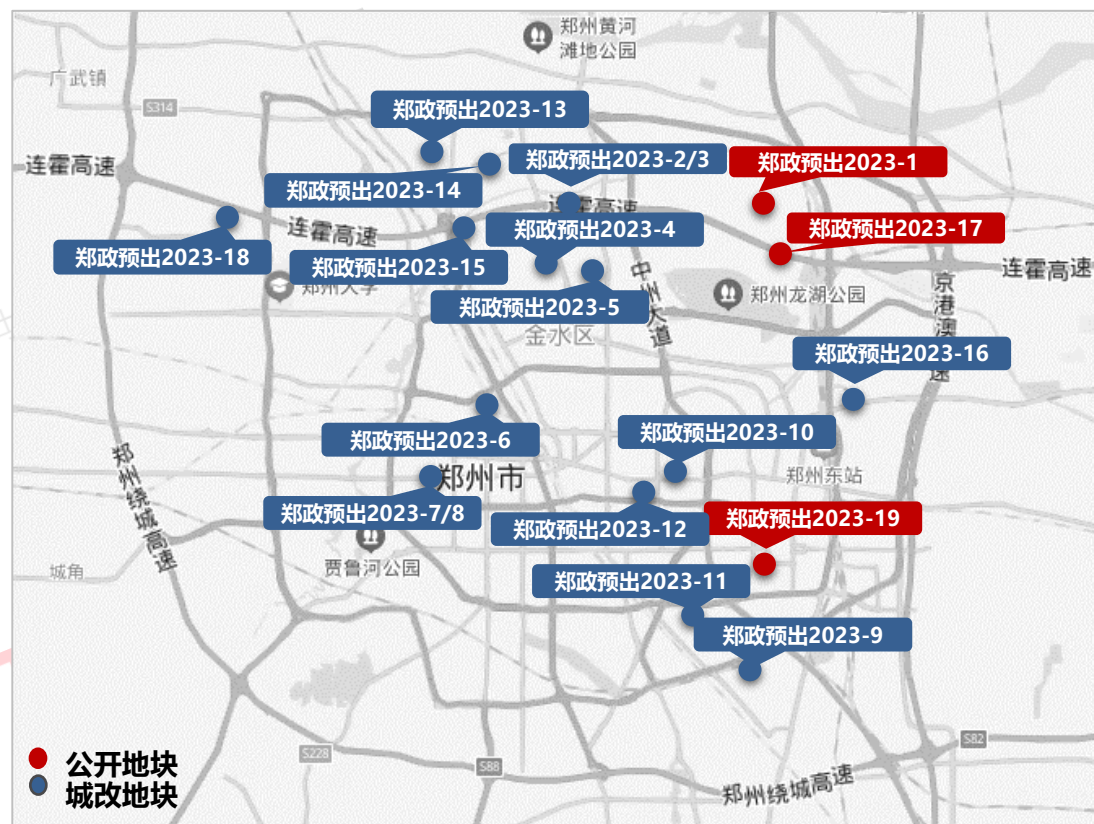
土地市场 | 首批拟出让地块19宗，合计1202亩/275万 m²

3月9日，中国土地市场网公布2023年郑州市主城区首轮拟出让地块19宗（3宗公开地+16宗城改），合计1202亩，总建面约275万 m²，其中金水区5宗、管城区4宗、中原区3宗、惠济区3宗、郑东新区2宗、高新区1宗、经开区1宗。

2023年03.09-06.09市内八区拟出让清单（合计19宗）

土地类型	区域	地块编号	地块位置	土地面积 (亩)	土地用途	容积率	计容建面 (万 m ²)
公开地	金水区	郑政预出2023-1	杨金路南、观礼路西	49.87	住宅	2.5	8.3
	郑东新区	郑政预出2023-17	龙泽东路北、龙运路西	132.4	住宅	2.8	24.7
	经开区	郑政预出2023-19	经开区经南六路以南、经开第四大街以东	32.65	住宅	2.5	5.4
非公开地	金水区	郑政预出2023-2	宏安路(少林路)南、长安路西	104.4	住宅	3.5	24.4
	金水区	郑政预出2023-3	宏康路(龙门路南)、香山路(洛阳路西)	56.39	住宅	3.5	13.2
	金水区	郑政预出2023-4	国基路南、中方园路东	40.78	住宅兼商业	6	16.3
	金水区	郑政预出2023-5	水科路南、鹤壁路西	34.54	住宅	5.5	12.7
	中原区	郑政预出2023-6	煤仓北街(煤仓街)南、西站北街东	116.25	住宅	3.8	29.4
	中原区	郑政预出2023-7	陇海西路北、华山路东	50.2	住宅兼商业	5.9	19.7
	中原区	郑政预出2023-8	秦岭路西、伊河路北	7.22	住宅兼商业	7.5	3.6
	管城区	郑政预出2023-9	东至祥和路、南至豫一路、西至建文路、北至希望路	52.32	住宅	3.6	12.6
	管城区	郑政预出2023-10	滨可路南、凤翔路(博览路)东	25.08	住宅	3.5	5.9
	管城区	郑政预出2023-11	市场南街南、文兴路东	124.49	住宅	3	24.9
	管城区	郑政预出2023-12	东至东明路，西至站前街，南至货站街，北至陇海东路	23.03	住宅兼商业	4.5	6.9
	惠济区	郑政预出2023-13	古元街南、天山路西	45.12	住宅兼商业	3	9.0
	惠济区	郑政预出2023-14	纪元路(苏屯路)南、鲁河路东	64.73	住宅	2	8.6
	惠济区	郑政预出2023-15	水委路北、河鼓路西	27.61	住宅	4	7.4
	郑东新区	郑政预出2023-16	金水东路南、圃田西路东	116.91	住宅	2.9	22.6
	高新区	郑政预出2023-18	青杨街北、河阳路西	97.78	住宅	2.9	18.9
合计				1201.77	—		274.5

2023年03.09-06.09市内八区拟出让地块分布图



典型地块：杨金拟出让1宗净地

典型地块表现：郑政预出2023-1号地位于杨金板块，同金科北珑铂樾一路之隔，当前片区主推小高层产品，成交均价17000-22000元/㎡，整体流速缓慢，万科以价换量、万林府多年深耕+毛坯性价比高+现房/准现房销售，流速实现度在15-30套，其余项目0-5套。

杨金地块基础信息									
区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	总建面（万㎡）	绿化率	建筑密度	建筑高度（米）
金水区	郑政预出2023-1	杨金路南、观礼路西	住宅	33246.38㎡ (合49.87亩)	1.0<R<2.5	8.3	>35%	<20%	<50

周边主要已售竞品项目分布图



周边主要已售竞品项目量价表现

周边已售竞品项目	在售物业类型	成交均价	近三个月月均流速（套）
万科未来时光	小高层131/143㎡	精装17500-18000	25-30
东方宇亿万林府	小高层&洋房103/118/122-125/133/143/158/172/258㎡	毛坯14500-16500	15-20
龙居华府	小高层105/115/125/143㎡	精装21000-21500	5
正弘璟云筑	小高层89/125/141/143㎡	精装16500	3

典型地块：北龙湖鲁能东侧净地拟出让

典型地块表现：北龙湖1宗公开地拟出让，位于北岸鲁能公馆东侧，容积率2.8，高于华润及中海，竞品华润/中海定位北龙湖入门小高产品，流速分别70-80、30-40套，保利璞悦3月首开去化120+，精装标准层均价30000-40000元/m²

北龙湖地块基础信息									
区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	总建面（万㎡）	绿化率	建筑密度	建筑高度（米）
郑东新区	郑政预出2023-17	龙泽东路北、龙沅路西	住宅	88263.3㎡ (合132.4亩)	R<2.8	24.7	>35%	<25%	<60

周边主要已售竞品项目分布图



周边主要已售竞品项目量价表现

周边已售竞品项目	在售物业类型	成交均价	近三个月月均流速（套）
华润瑞府	小高层129/145/155/160/180/213㎡	精装28500-29500	70-80
中海云著湖居	小高层149/169/189/215㎡	精装31000-32000	30-40
保利璞岸	洋房160/184/206/216/260㎡	精装40000	20
保利璞悦	洋房159/199/260㎡	精装36000-39000	3月11日首开 3月去化124套

典型地块：经开老城拟出让1宗交地

典型地块表现：郑政预出2023-19号地位于经开老城板块，金茂越秀未来府西侧，地块曾于2021年三批次出让，预期有所上调，起始地价及限价均有上涨，后终止未成交，此次再度拟出让，容积率较此前2.9下调至2.5。老城目前主力在售项目仅金茂越秀未来府，无竞品+区位优，实现量价较高，月均流速90-100

经开地块基础信息									
区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	总建面（万㎡）	绿化率	建筑密度	建筑高度（米）
经开区	郑政预出2023-19	经开区经南六路以南、经开第四大街以东	住宅	21766.79㎡ (合32.65亩)	1.0<R<2.5	5.4	>35%	<20%	<80

周边主要已售竞品项目分布图



摘地日期	编号	项目	性质	建面 (万㎡)	容积率	起始地价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/㎡)	溢价率	成交地价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/㎡)
21/6/3	经开区009号	金茂未来府	住宅	31.08	3	1567	7835	30%	2038	10190

供应日期	编号	项目	性质	建面 (万㎡)	容积率	起始地价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/㎡)	是否成交
21/11/23	经开区036号	/	住宅	6.3	2.9	1569	8118	终止

周边主要已售竞品项目量价表现

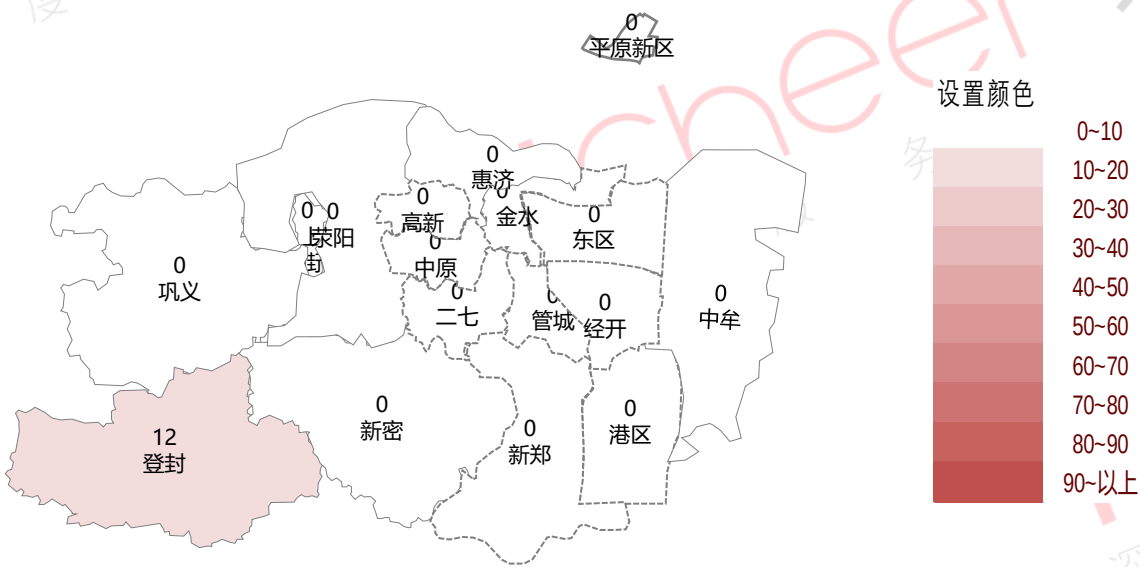
周边已售竞品项目	在售物业类型	成交均价	近三个月月均流速（套）
金茂越秀未来府	高层89/113/128/146/168㎡	毛坯16200-17000，精装18200-18500	90-100套

土地市场 | 3月大郑州商业地无成交，供应52万 m²

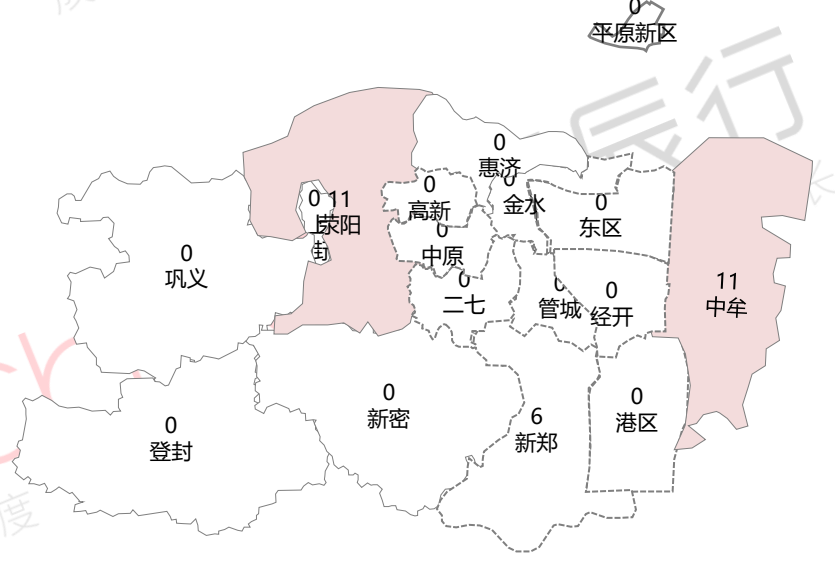
3月大郑州商业用地供应12万方，均位于远郊登封，成交28万方，分别位于近郊荥阳、中牟及新郑。

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)
2022年3月	15	1	1290	6	0	0	6	0	0	2	1	1290
2023年2月	52	0	0	11	0	0	42	0	0	0	0	0
2023年3月	12	28	2471	0	0	0	0	28	2471	12	0	0
同比	-16%	2616%	92%	-100%	/	/	-93%	/	/	576%	-100%	-100%

2023年3月大郑州各区域商业用地供应色温图 (万m²)



2023年3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

□ 大郑州土地市场表现

年度供地计划待出，1季度主城无宅地供应，成交受首批次土拍影响，成交量价同比上涨

住宅用地：

1季度首批次土拍延续此前清冷状态，出让11宗，成交10宗，8成以上土地由城投托底，房企摘地意愿弱；

3月市区无宅地供应，中国土地市场网发布市区19宗拟出让宅地合计1202亩/275万 m^2 ，计划于3月9日至6月9日择期出让；成交34万 m^2 ，地块集中于近郊新郑。

商业用地：1季度供销量价走高，地块集中于近郊荥阳、中牟；3月供应12万方，均位于远郊登封，成交28万方，分别位于近郊荥阳、中牟及新郑。



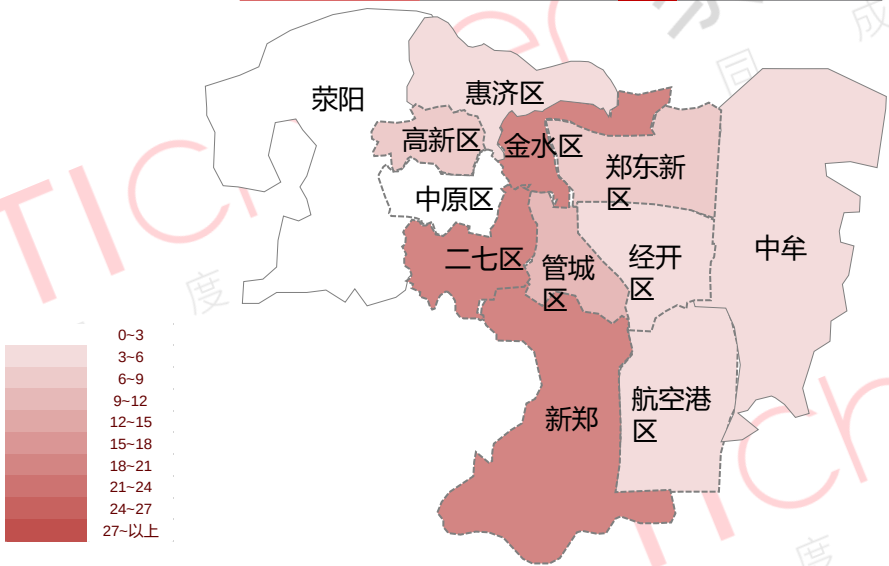
备案数据

- 3月大郑州新房备案供销量齐升，供应61万 m^2 ，销量107万 m^2 ，成交均价13561元/ m^2 ；
- 市区供应提速，成交量70万 m^2 ；近郊供销量价齐升。3月备案表现仍供小于求，市区/近郊供求比分别为0.64、0.45。

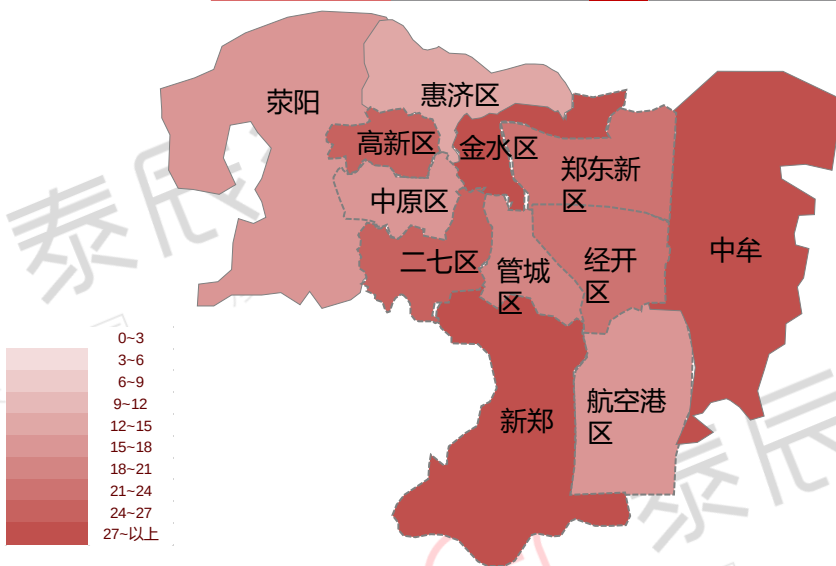
数据分析 | 1-3月市区及近郊新房需求同比涨幅在41%，价格上涨11%

□ 市区+近郊1-3月商品住宅累计供应量为98万㎡（同比-2%），累计成交256万㎡（同比+41%），成交均价13515元/㎡（同比+11%），主力市区（占比66%）。从区域累计数据来看，供应稍降（以二七/金水/新郑为主力）；成交数据同比明显上涨（新郑/中牟/金水/二七/高新备案量居前）

2023年1-3月市区+近郊住宅供应色温图（万㎡）



2023年1-3月市区+近郊住宅成交色温图（万㎡）

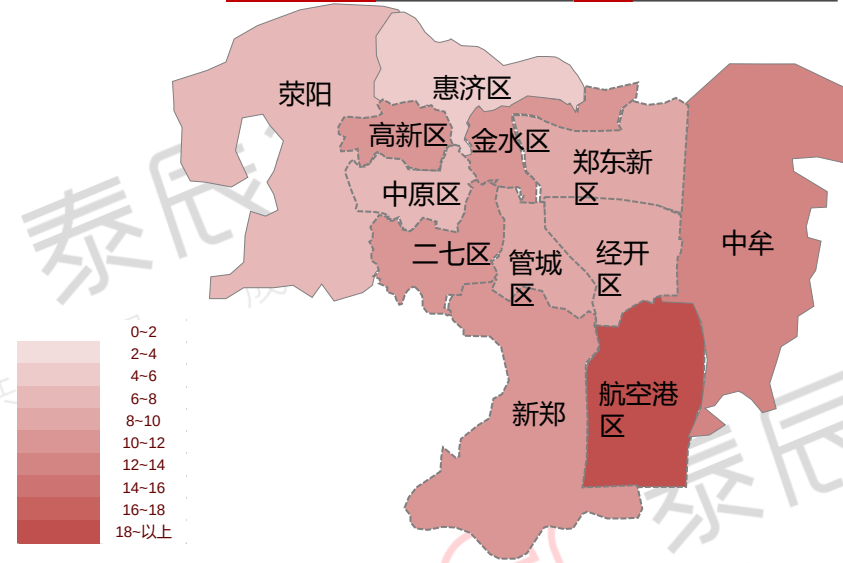
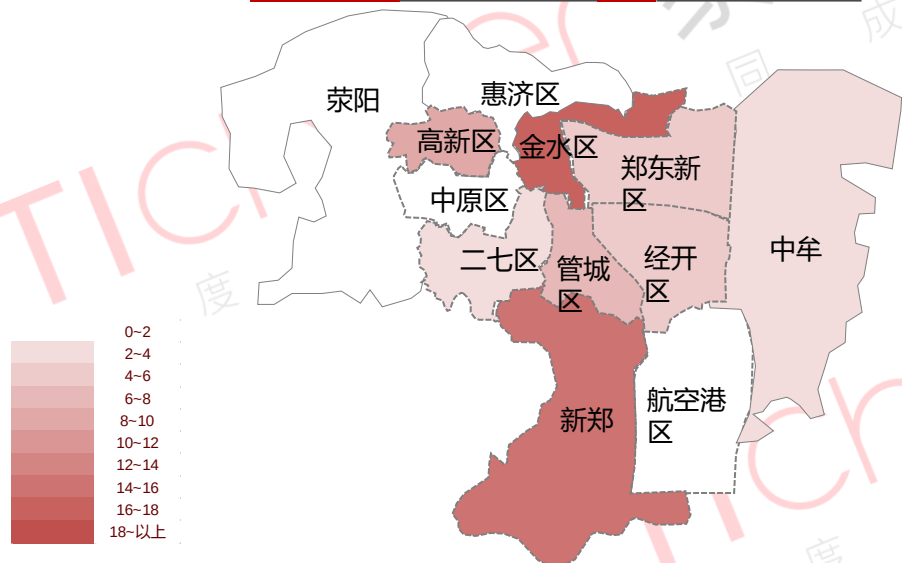


日期	市区+近郊商品住宅				市区商品住宅				近郊商品住宅			
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)
2022年1-3月	100	182	12213	222	58	112	15024	168	42	70	7736	54
2023年1-3月	98	256	13515	346	71	169	16369	276	26	88	8019	70
同比	-2%	41%	11%	56%	23%	51%	9%	65%	-37%	25%	4%	30%

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

□ 市区+近郊3月商品住宅供应61万m²，成交107万m²，同比上涨37%，环比持平；成交均价13561元/m²，同比上涨11%，环比基本持平；
 □ 市区成交约70万方，环比-2%，近郊成交约37万方，环比+5%；市区及近郊市场好转，整体供求比0.57

2023年3月市区+近郊住宅成交色温图 (万m²)



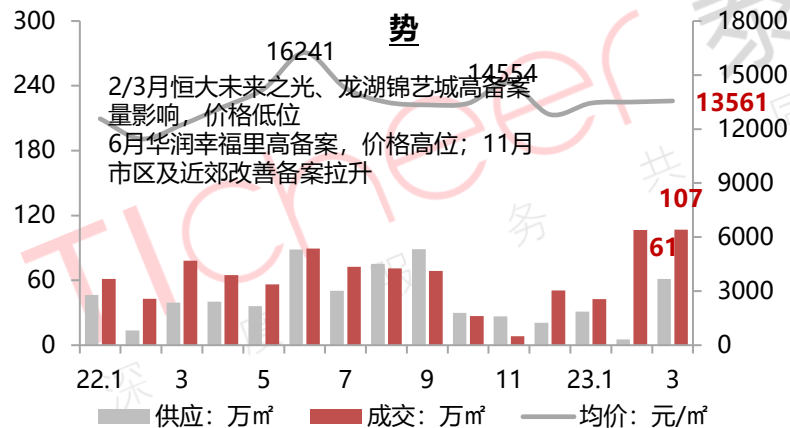
日期	市区+近郊商品住宅				市区商品住宅					近郊商品住宅				
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	供求比	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	供求比
2022年3月	40	78	12264	96	27	52	14582	75	0.53	12	26	7743	20	0.47
2023年2月	5	107	13499	144	3	72	16297	117	0.04	2	35	7748	27	0.07
2023年3月	61	107	13561	145	45	70	16450	115	0.64	17	37	8051	30	0.45
同比	55%	37%	11%	52%	65%	36%	13%	53%	21%	34%	39%	4%	45%	-4%
环比	1083%	0%	0%	1%	1533%	-2%	1%	-1%	1573%	577%	5%	4%	9%	544%

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

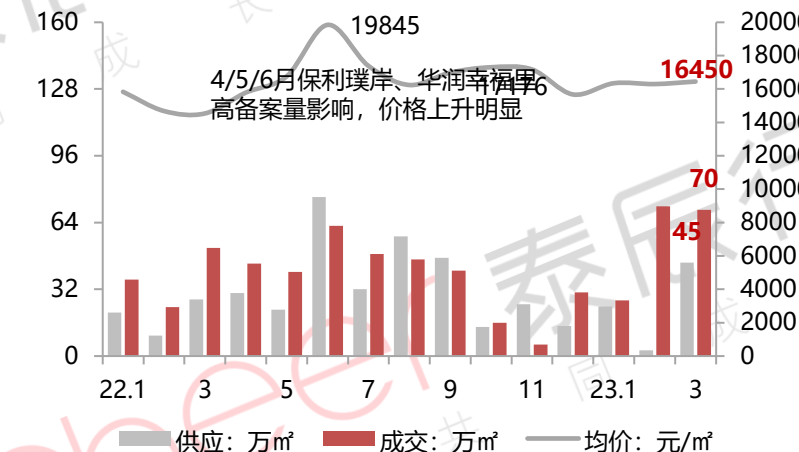
数据分析 | 3月市区及近郊新房整体供小于求，价格环比基本持平

□ 3月商品住宅市区+近郊成交量升至近年月均最高值，供应提速，但特征仍为供小于求，价格环比基本持平；市区供应量大幅提升，成交量70万m²稍降；近郊供销量价齐升；本月整体库存量受高去化影响持续下降，去化周期仍处高位但稍有缓和

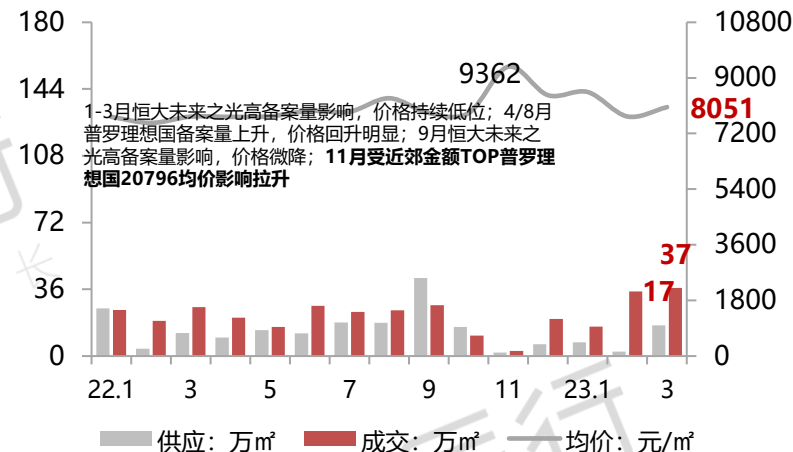
2022-2023年3月市区+近郊住宅月度供销价走势



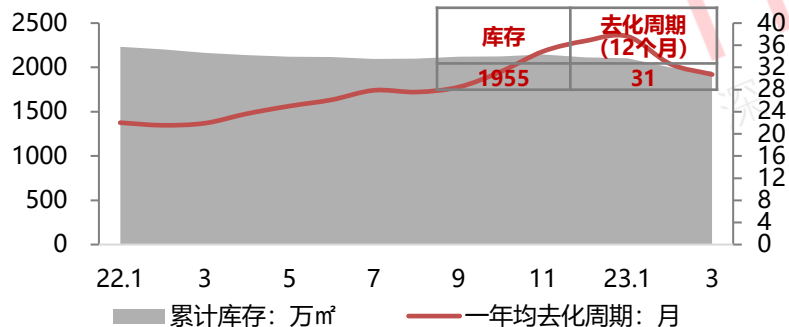
2022-2023年3月市区住宅月度供销价走势



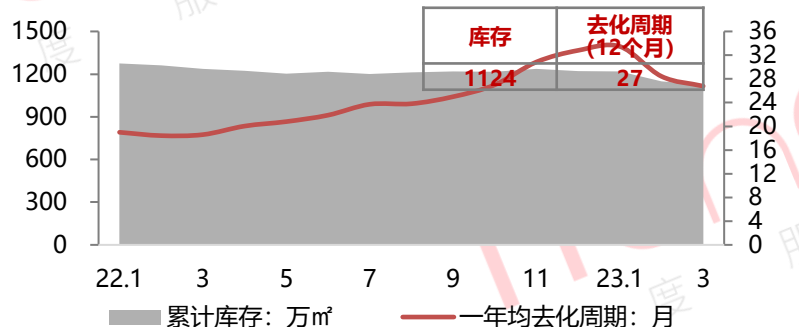
2022-2023年3月近郊住宅月度供销价走势



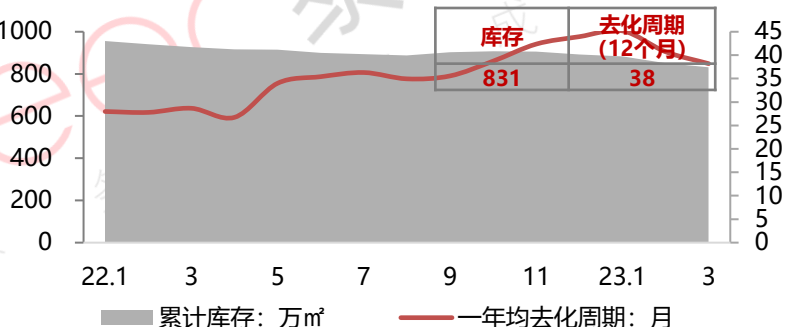
2022-2023年3月市区+近郊住宅月度库存走势



2022-2023年3月市区住宅月度库存走势

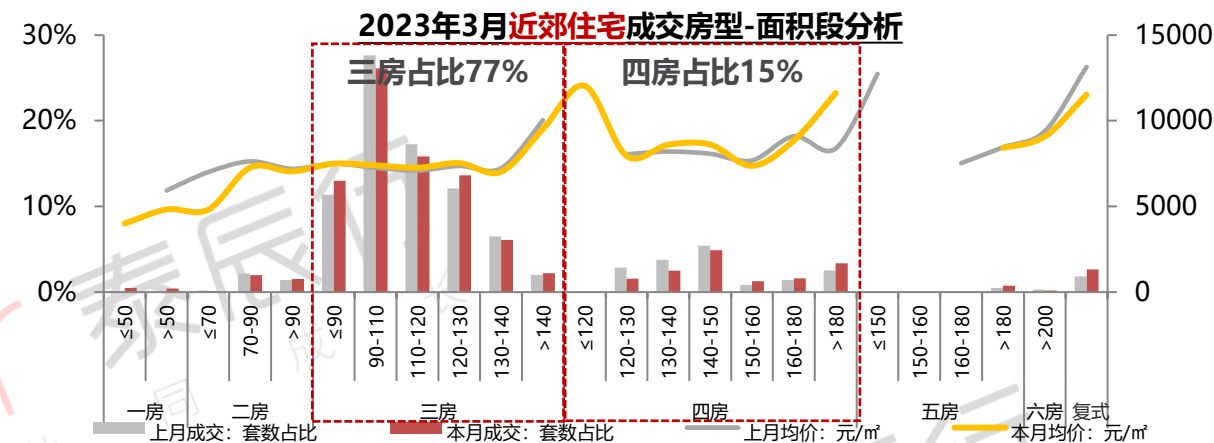
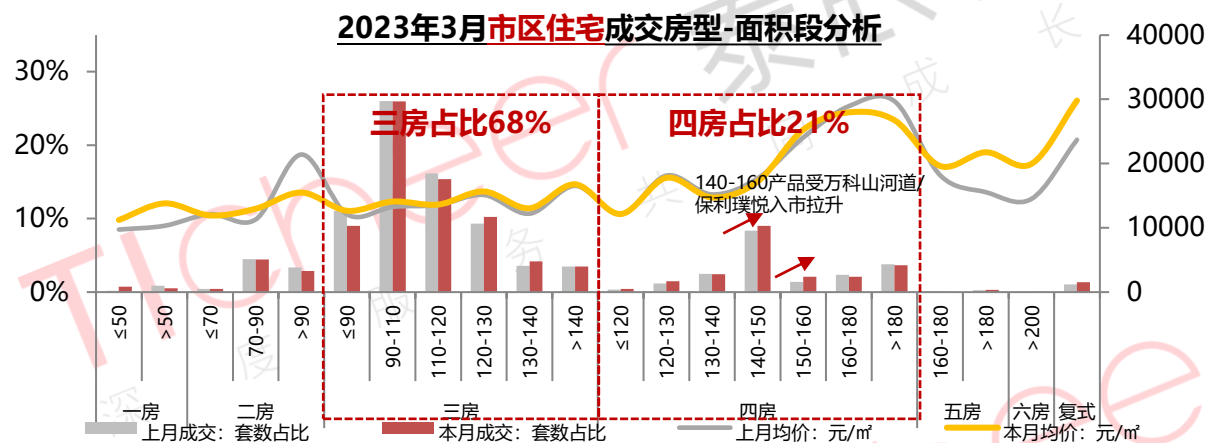


2022-2023年3月近郊住宅月度库存走势



数据分析 | 市区受改善产品发力，140-160 m² 产品去化比例上移，近郊仍以刚需为主

□ 3月市区主力三房占比68%以品质刚需及改善房源为主，四房占比21%，微增1%，主要受到万科山河道/保利璞悦等140-160m²改善面积段的支撑；近郊主力三房占比77%，环比上月持平，主力90-130m²，总价段60-90万，刚需仍占据主力



2023年3月市区住宅交叉结构分析										
面积段/总价段	< 100	100-150	150-180	180-210	210-240	240-270	270-300	300-400	≥400	总计
< 80	3%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%
80-90	4%	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11%
90-100	2%	9%	4%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	18%
100-110	0%	6%	3%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	11%
110-120	1%	7%	3%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	16%
120-130	0%	2%	2%	3%	3%	1%	0%	1%	0%	12%
130-140	1%	2%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	7%
140-160	0%	1%	1%	2%	2%	3%	3%	1%	2%	15%
160-180	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	3%
180-200	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	2%
200-250	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%
≥250	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
总计	11%	34%	17%	13%	7%	5%	4%	3%	7%	100%

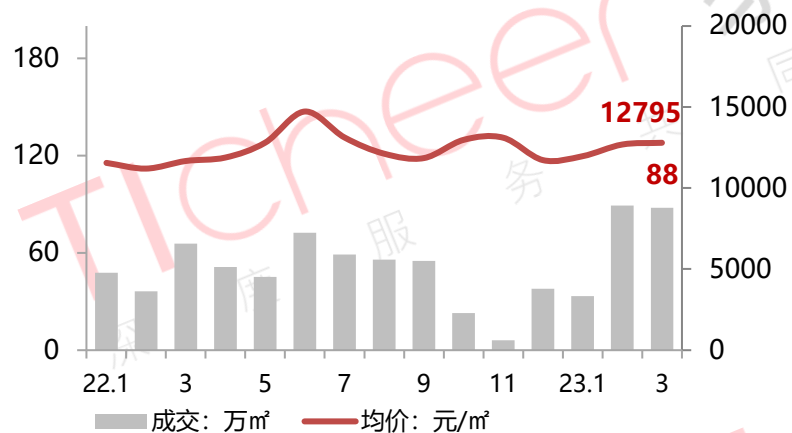
2023年3月近郊住宅交叉结构分析										
面积段/总价段	< 60	60-90	90-120	120-150	150-180	180-210	210-240	240-270	≥270	总计
< 80	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
80-90	3%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	14%
90-100	2%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	17%
100-110	1%	7%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%
110-120	1%	10%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	16%
120-130	0%	7%	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	15%
130-140	1%	2%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	9%
140-160	0%	1%	3%	3%	1%	0%	0%	0%	0%	9%
160-180	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	2%
180-200	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	2%
200-250	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	3%
≥250	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	2%
总计	10%	53%	22%	6%	4%	1%	0%	0%	2%	100%

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

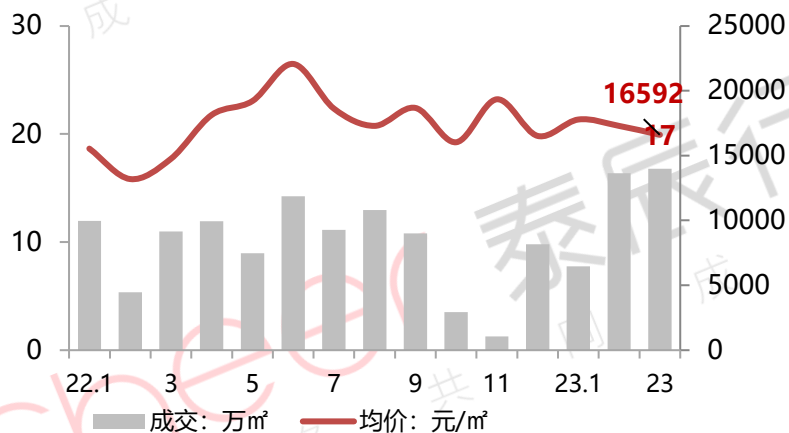
数据分析 | 高层成交88万方，成交主力80-140 m²，200万以内总价段

□ 3月大郑州高层成交量微降，价格涨价1%，洋房/别墅量涨价微降；成交结构来看，高层主力面积段80-140 m²，总价段100-250万以内品质刚需/改善属性为主；洋房/别墅市区主力面积段120-160 m²/180-220 m²，总阶段600万以内；近郊主力面积段100-160 m²，总价段集中200万以内

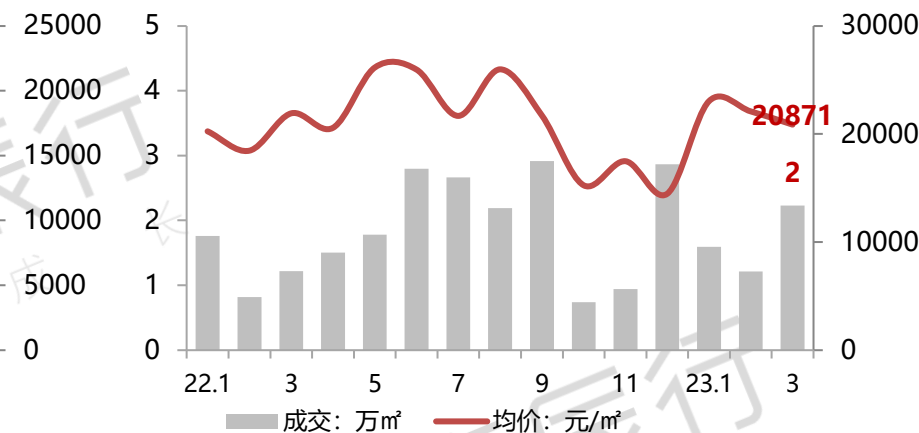
2022-2023.3市区+近郊高层量价走势



2022-2023.3市区+近郊洋房量价走势



2022-2023.3市区+近郊别墅量价走势



2023年3月市区高层交叉结构分析

面积段/总价段	<100	100-150	150-200	200-250	≥250	总计
<80	3%	1%	0%	0%	0%	4%
80-100	6%	17%	7%	0%	0%	31%
100-120	1%	14%	11%	2%	1%	29%
120-140	1%	4%	5%	7%	2%	19%
140-160	0%	1%	3%	3%	6%	12%
160-180	0%	0%	0%	0%	1%	2%
≥180	0%	0%	0%	0%	3%	3%
总计	12%	37%	27%	12%	12%	100%

2023年3月近郊高层交叉结构分析

面积段/总价段	<60	60-80	80-100	100-150	≥150	总计
<80	2%	0%	0%	0%	0%	2%
80-100	7%	25%	5%	0%	0%	38%
100-120	2%	14%	12%	1%	0%	30%
120-140	1%	5%	9%	6%	0%	21%
140-160	0%	0%	2%	2%	1%	5%
160-180	0%	0%	0%	1%	0%	1%
≥180	0%	0%	0%	1%	1%	2%
总计	13%	45%	28%	12%	2%	100%

2023年3月市区洋房+别墅交叉结构分析

面积段/总价段	<100	100-200	200-400	400-600	600-800	≥800	总计
<120	1%	5%	0%	0%	0%	0%	7%
120-140	0%	3%	12%	0%	0%	0%	16%
140-160	0%	9%	21%	5%	4%	1%	40%
160-180	0%	0%	3%	6%	3%	1%	14%
180-220	0%	0%	1%	6%	8%	2%	17%
220-260	0%	0%	0%	1%	1%	2%	3%
≥260	0%	0%	0%	0%	0%	4%	4%
总计	1%	17%	38%	17%	16%	9%	100%

2023年3月近郊洋房+别墅交叉结构分析

面积段/总价段	<80	80-100	100-150	150-200	≥200	总计
<100	4%	5%	0%	0%	0%	9%
100-120	3%	8%	2%	0%	0%	13%
120-140	5%	10%	14%	2%	1%	31%
140-160	1%	3%	16%	2%	0%	22%
160-180	0%	0%	0%	3%	1%	4%
180-200	0%	0%	1%	2%	2%	5%
≥200	0%	0%	0%	6%	10%	16%
总计	13%	26%	32%	15%	13%	100%

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心，（表格中标灰为较上月变化明显的数值）

数据分析 | 1-3月华润幸福里备案12.84亿元金额第一，近郊仅有普罗理想国上榜

- 3月大郑州项目**华润幸福里**集中备案金额最高**4.50亿元**，TOP3门槛值3.85亿元（2月4.33亿元）；
- 1-3月大郑州项目**华润幸福里**备案金额**12.84亿元**，位居榜首；榜单中均价1.9万以上项目个数占比40%



2023年1-3月市区+近郊住宅备案金额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	12.84	4.28	208	30023
TWO	美盛教育港湾	金水区	8.89	4.67	384	19020
THREE	美盛金水印	金水区	8.26	3.45	263	23935
4	龙湖熙上	管城区	7.88	6.42	592	12267
5	华润瑞府	郑东新区	7.80	2.67	173	29180
6	谦祥雲栖	高新区	7.78	4.88	434	15957
7	万科拾谧森语	郑东新区	7.48	1.80	84	41597
8	保利大都汇	金水区	7.43	3.96	319	18775
9	万科翠湾中城	惠济区	6.17	3.54	302	17439
10	电建洺悦融园	管城区	5.93	3.16	277	18724
11	亚星锦绣山河	二七区	5.54	4.45	391	12456
12	保利璞岸	郑东新区	5.54	1.31	72	42312
13	保利和光屿湖	高新区	5.29	4.15	357	12736
14	普罗理想国	中牟	5.11	2.10	97	24282
15	保利文化广场	高新区	5.01	3.34	269	15008
16	万科都会天际	二七区	5.01	4.30	425	11647
17	电建洺悦华庭	经开区	4.46	3.02	245	14745
18	保利璞悦	郑东新区	4.36	1.04	59	41792
19	佳源名门橙邦	二七区	4.14	3.15	297	13178
20	谦祥时光序	惠济区	4.03	2.85	310	14150



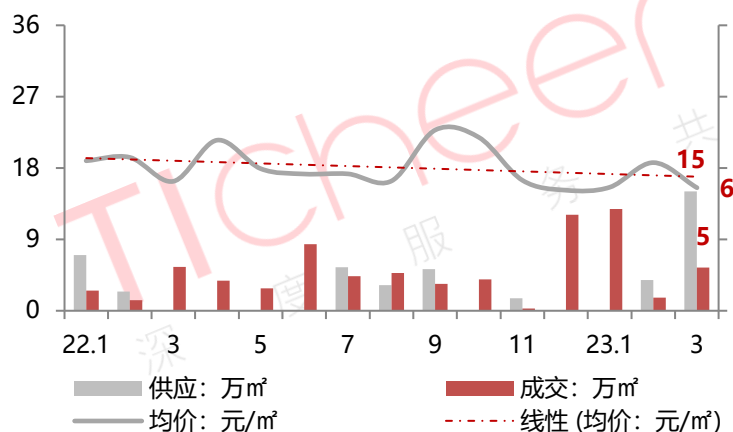
2023年3月市区+近郊住宅备案金额TOP20

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	谦祥雲栖	高新区	4.50	2.80	252	16078
TWO	保利璞悦	郑东新区	4.36	1.04	59	41792
THREE	万科山河道	中原区	3.85	2.05	139	18780
4	电建洺悦融园	管城区	3.58	1.94	172	18491
5	龙湖熙上	管城区	3.55	2.82	259	12567
6	保利大都汇	金水区	3.46	1.84	146	18807
7	美盛金水印	金水区	3.44	1.43	107	24118
8	华润幸福里	郑东新区	3.27	1.09	51	30084
9	华润瑞府	郑东新区	3.24	1.11	72	29281
10	亚星锦绣山河	二七区	2.94	2.37	205	12423
11	美盛教育港湾	金水区	2.82	1.50	124	18819
12	普罗理想国	中牟	2.50	1.20	58	20852
13	海马公园	郑东新区	2.40	0.88	62	27200
14	金茂越秀未来府	经开区	2.24	1.30	110	17313
15	电建洺悦华庭	经开区	2.24	1.51	126	14802
16	万科翠湾中城	惠济区	2.22	1.28	111	17314
17	保利和光屿湖	高新区	2.10	1.63	140	12882
18	保利文化广场	高新区	2.03	1.35	104	15085
19	万科都会天际	二七区	1.99	1.67	167	11905
20	华发峰景湾	经开区	1.78	1.24	119	14386

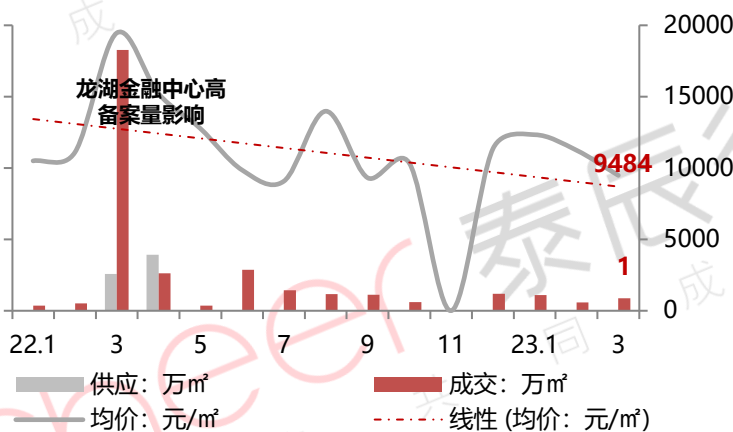
数据分析 | 商办市场整体供销量环比回升，库存压力仍高，处于去库存阶段

□ 本月公寓受泰宏建业国际城单项项目影响拉升，商业供应低位，成交受典型项目集中备案影响量升价格回落（公寓东亚京尊、新城吾悦广场等/商业中部汽贸港等），写字楼去化困难市场供销量筑底，商办市场去化受多方面影响去化困难，目前仍处去库存阶段

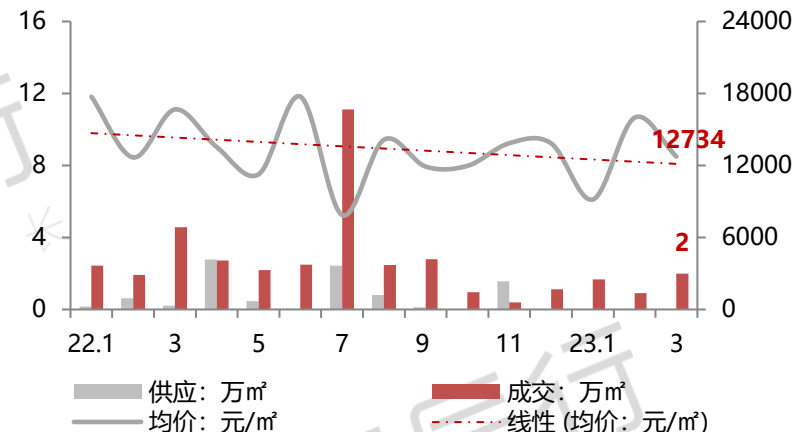
2022-2023年3月市区公寓月度供求



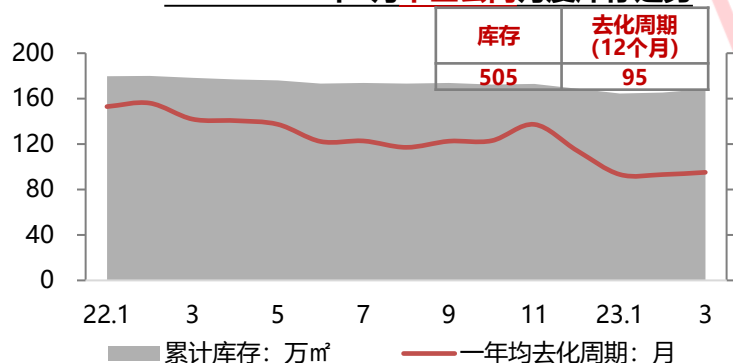
2022-2023年3月市区写字楼月度供求



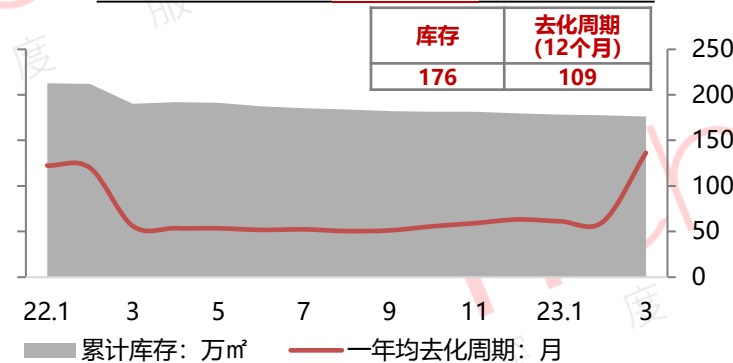
2022-2023年3月市区商业月度供求



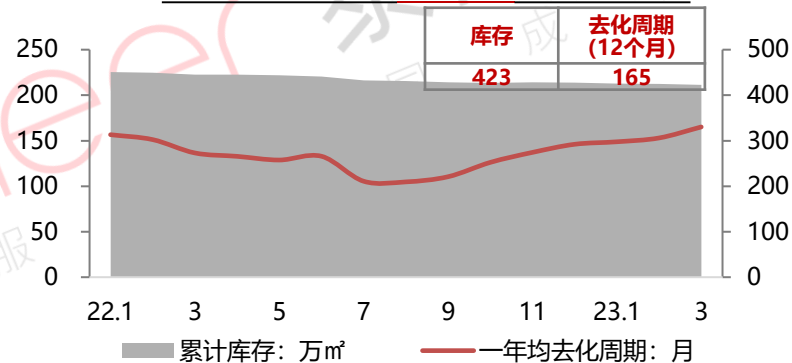
2022-2023年3月市区公寓月度库存走势



2022-2023年3月市区写字楼月度库存走势



2022-2023年3月市区商业月度库存走势



数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

数据分析 | 商办-备案排名



2023年1-3月市区+近郊公寓备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
ONE	瀚宇天悦城	金水区	3.55	4.55	7796
TWO	中海湖滨世家	惠济区	2.70	4.60	5866
THREE	东亚京尊	管城区	2.17	3.70	5862
4	正商中州城	管城区	1.39	2.28	6073
5	华润新时代广场	郑东新区	0.79	0.79	9995
6	碧桂园天麓	金水区	0.49	0.99	4924
7	郑州荥阳吾悦广场	荥阳	0.36	0.55	6473
8	和昌珑悦	惠济区	0.36	0.41	8670
9	郑州金融岛翡云公寓	郑东新区	0.31	0.10	29613
10	海亮时代ONE	金水区	0.14	0.18	7735



2023年1-3月市区+近郊写字楼备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
ONE	启迪科技城	郑东新区	1.37	0.85	16200
TWO	正弘青云筑	高新区	0.49	0.46	10494
THREE	华润新时代广场	郑东新区	0.45	0.40	11247
4	正商国际大厦	郑东新区	0.36	0.18	20284
5	升龙广场	郑东新区	0.17	0.19	8800
6	正弘智空间	惠济区	0.16	0.18	8672
7	新郑商会大厦	新郑	0.13	0.30	4317
8	郑东绿地中心	郑东新区	0.13	0.08	15565
9	荣勋赢座	金水区	0.12	0.35	3406
10	新发展楷林广场	郑东新区	0.11	0.09	12626



2023年1-3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㎡)	均价 (元/㎡)
ONE	郑州中部两岸水产 海鲜果蔬物流园	惠济区	0.97	0.71	13703
TWO	中部汽贸港	中牟	0.52	0.68	7579
THREE	水之郡	郑东新区	0.32	0.46	6936
4	新田城	荥阳	0.23	0.47	5000
5	康桥香溪郡	中牟	0.20	0.14	14208
6	佛岗新居	二七区	0.20	0.39	5169
7	长江一号	二七区	0.19	0.09	22243
8	谦祥世茂万华城	高新区	0.18	0.06	29870
9	阳光和苑	郑东新区	0.17	0.08	21155
10	正商城	二七区	0.15	0.10	14828



2023年3月市区公寓备案金额TOP5

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
ONE	东亚京尊	管城区	2.05	3.52	5832
TWO	碧桂园天麓	金水区	0.35	0.70	5019
THREE	郑州荥阳吾悦广场	荥阳	0.32	0.50	6406
4	华润新时代广场	郑东新区	0.31	0.32	9753
5	郑州金融岛翡云公寓	郑东新区	0.24	0.08	31815



2023年3月市区写字楼备案金额TOP5

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
ONE	正弘青云筑	高新区	0.37	0.36	10302
TWO	华润新时代广场	郑东新区	0.33	0.29	11070
THREE	正弘智空间	惠济区	0.13	0.14	8763
4	新发展楷林广场	郑东新区	0.10	0.08	12500
5	绿地新都会	郑东新区	0.06	0.03	18811



2023年3月市区商业备案金额TOP5

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
ONE	郑州中部两岸水产海 鲜果蔬物流园	惠济区	0.66	0.48	13788
TWO	中部汽贸港	中牟	0.51	0.66	7630
THREE	新田城	荥阳	0.22	0.45	5000
4	佛岗新居	二七区	0.20	0.39	5165
5	阳光和苑	郑东新区	0.17	0.08	21155

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

备案表现：

- **新房市场：**3月主城及近郊新房备案供销量齐升，供应61万 m^2 ，累计成交107万方，均价13561元/ m^2 较上月**基本持平**。市区供应提速，成交量在70万 m^2 ；近郊供销量价齐升；整体成交以高层为主（占比超8成），主力80-140 m^2 ，200万以内总价段。市区改善产品发力，140-160 m^2 去化比例微涨，近郊仍以刚需为主。3月整体供应提速，去化量为今年月均最高值，整体库存量受高去化影响持续下降，去化周期仍处高位但稍有缓和。
- **商办市场：**商办市场整体受典型项目影响供销量环比回升，价格下降；本月泰宏建业国际城公寓集中供货拉升供应量，公寓/商业备案量上涨价格下滑，写字楼供销依旧筑底；商办类去化缓慢，仍处于去库存阶段。

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“泰辰前期顾问部”，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：郑州市惠济区绿地璀璨天城商业街3楼331-334
- 联系电话：0371-69350711
- 传真：0371-69350711
- 邮箱：tcyanjiubu@126.com
- 公司官网：<http://www.ticheer.cn>