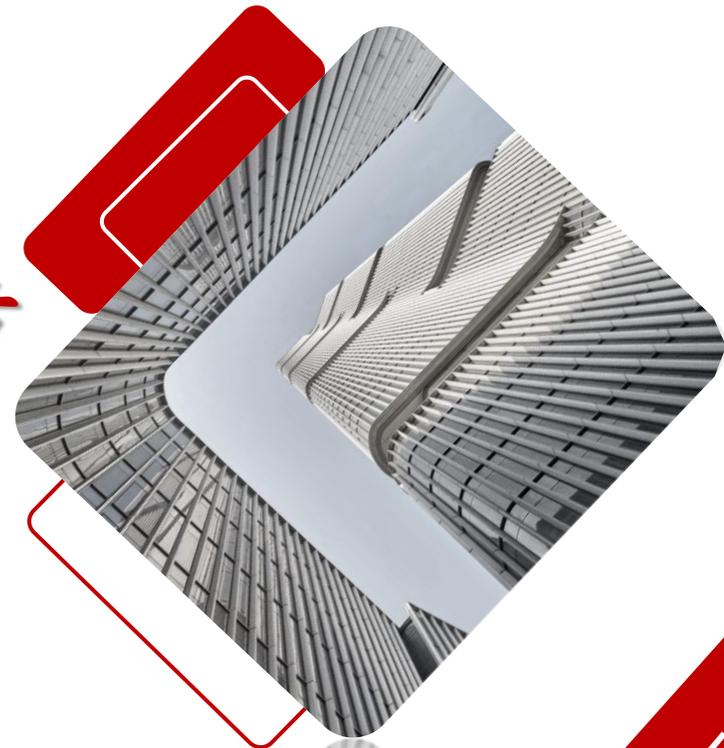
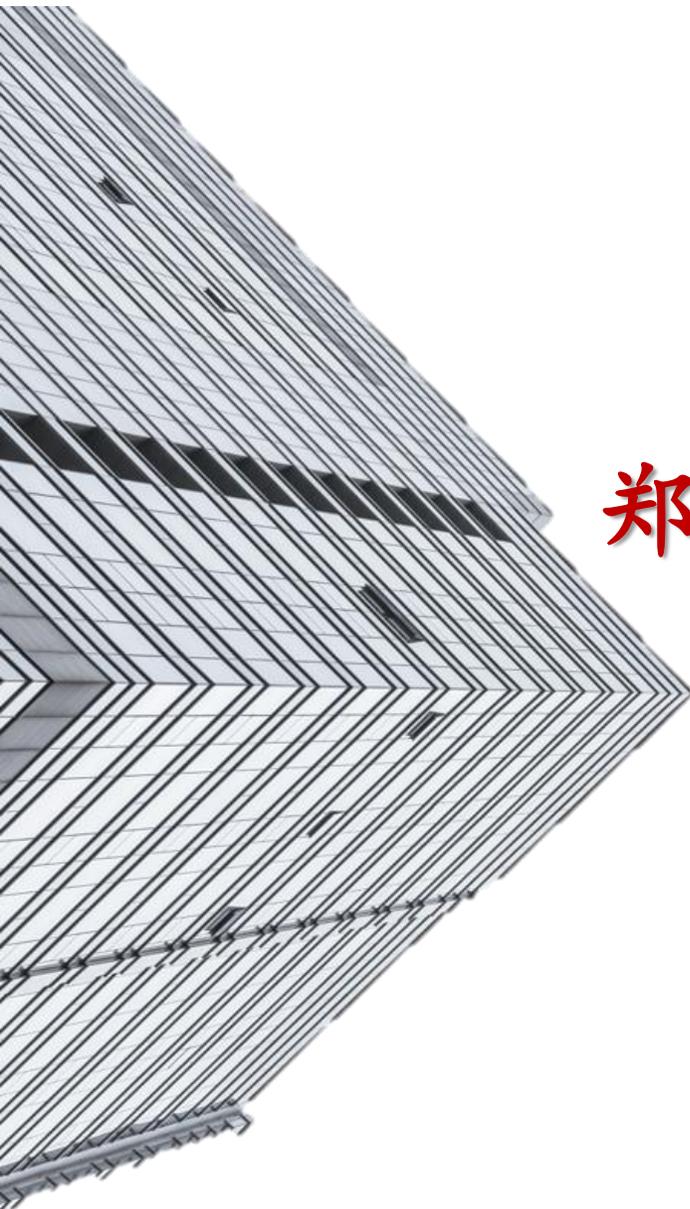


【2023年4月】 郑州房地产市场分析报告

——泰辰前期顾问部——



CONTENTS

目录

1

宏观政策

2

楼市表现

3

备案数据

4

土地市场

核心结论 | 4月市场表现

本月郑州政策端宽松力度加大，市场表现不及三月，供应放量，竞争加剧

郑州行业政策积极发力，持续促进需求释放。政治局会议表明地产定调不改，并提及超大特大城市将发力城中村改造，后续仍有政策发力空间。

宏观政策

4月郑州主城及近郊实际认购总量5004套，环比下降19%，同比下降6%

楼市表现

4月市区无宅地供销，首批地待供应，供销集中郊区。

土地市场

备案表现

4月大郑州新房供应量62万 m^2 环比+1%、成交量83万 m^2 环比下滑22%、价格13646元/ m^2 环比上涨1%；但整体好于去年同期

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1-4月	48	175	3585	0	117	4550
同比	-72%	353%	67%	/	/	/
2023年4月	6	0	0	0	0	0
同比	-92%	-100%	-100%	/	/	/

■ 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4月	40	65	13248	2139	24
2023年3月	61	107	13561	1955	31
2023年4月	62	83	13646	1934	30
同比	54%	29%	3%	-10%	25%
环比	1%	-22%	1%	-1%	-3%

■ 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4月	61	4	6%
2023年3月	78	7	9%
2023年4月	59	4	7%
同比	-3%	0%	17%
环比	-24%	-43%	-22%

04

宏观政策

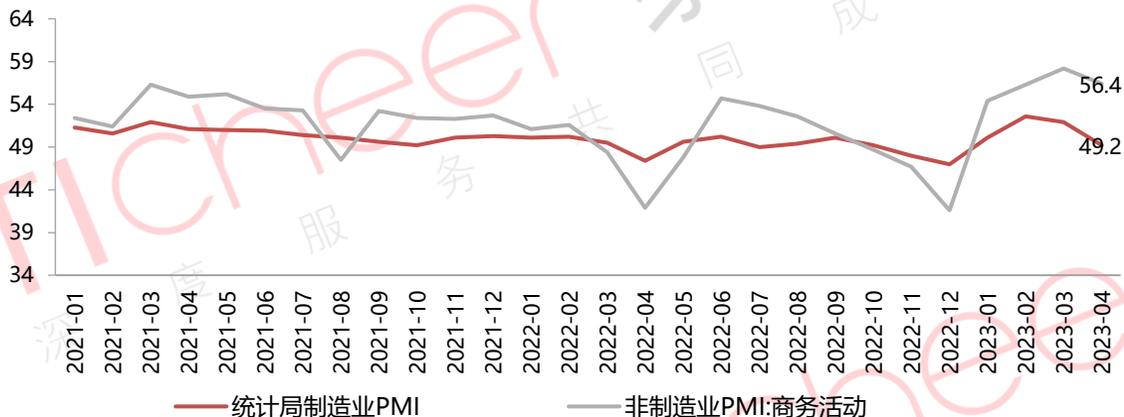
4月制造业PMI为49.2%，较上月大幅下滑2.7个百分点，景气水平回落。当前宏观经济处于稳步修复区间，但内部结构仍呈现出制造业回冷的特征。行业端政策双向出力，积极促进需求释放。政治局会议表明地产定调不改，并提及超大特大城市将发力城中村改造，后续仍有政策发力空间。

Ticheer
深度服务 共同成长

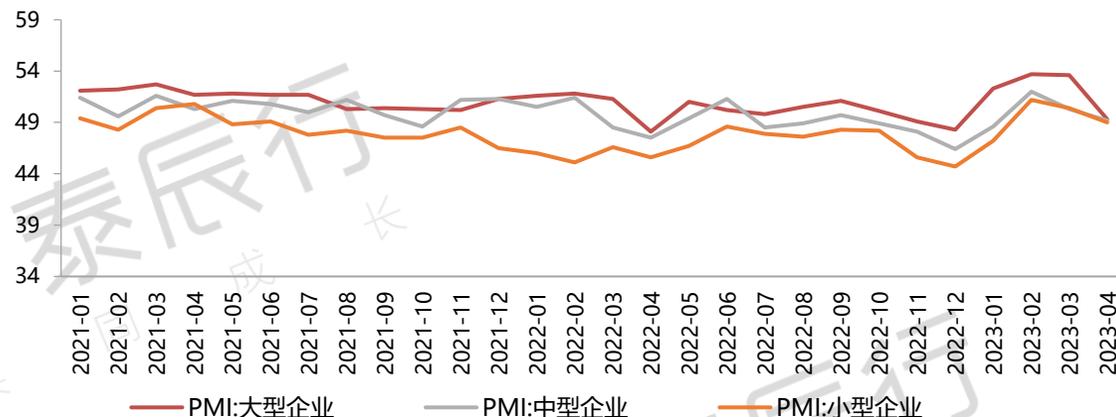
宏观经济 | 经济持续修复，服务业扩张，制造业需求走弱

4月制造业PMI为49.2%，较上月大幅下滑2.7个百分点，制造业景气水平显著回落，服务业商务活动指数为56.4%，较上月小幅下降1.8个百分点，仍处于历史高位。经济复苏依赖于节后服务业恢复性增长，总体呈现出服务业回升，制造业持续收缩、工业增长需求偏弱的特征

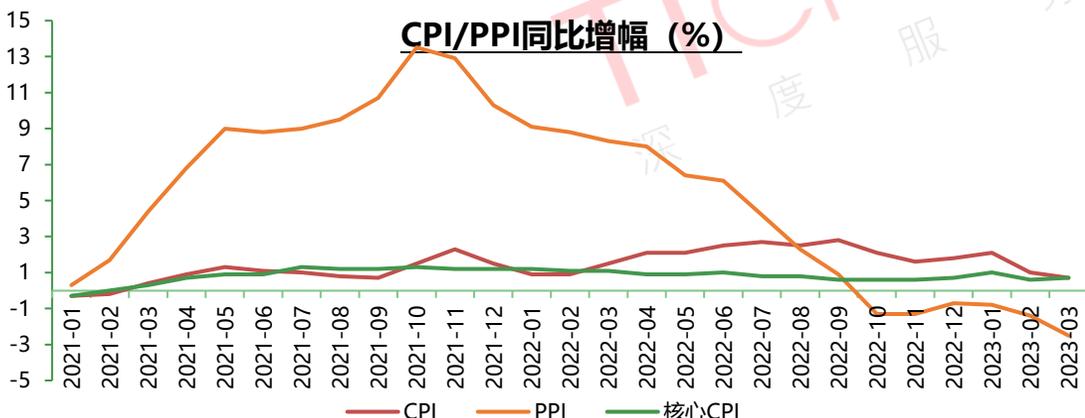
2021-2023年4月PMI指数走势



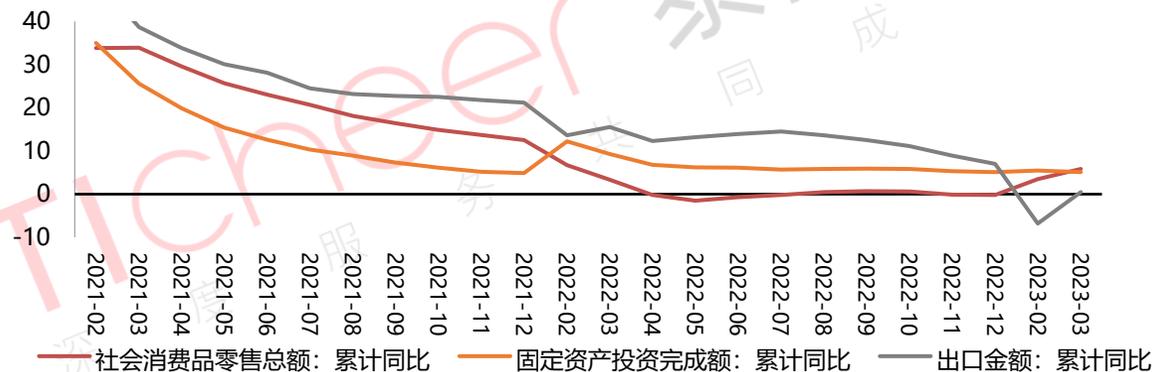
2021-2023年4月中小型企业PMI指数走势



CPI/PPI同比增幅 (%)



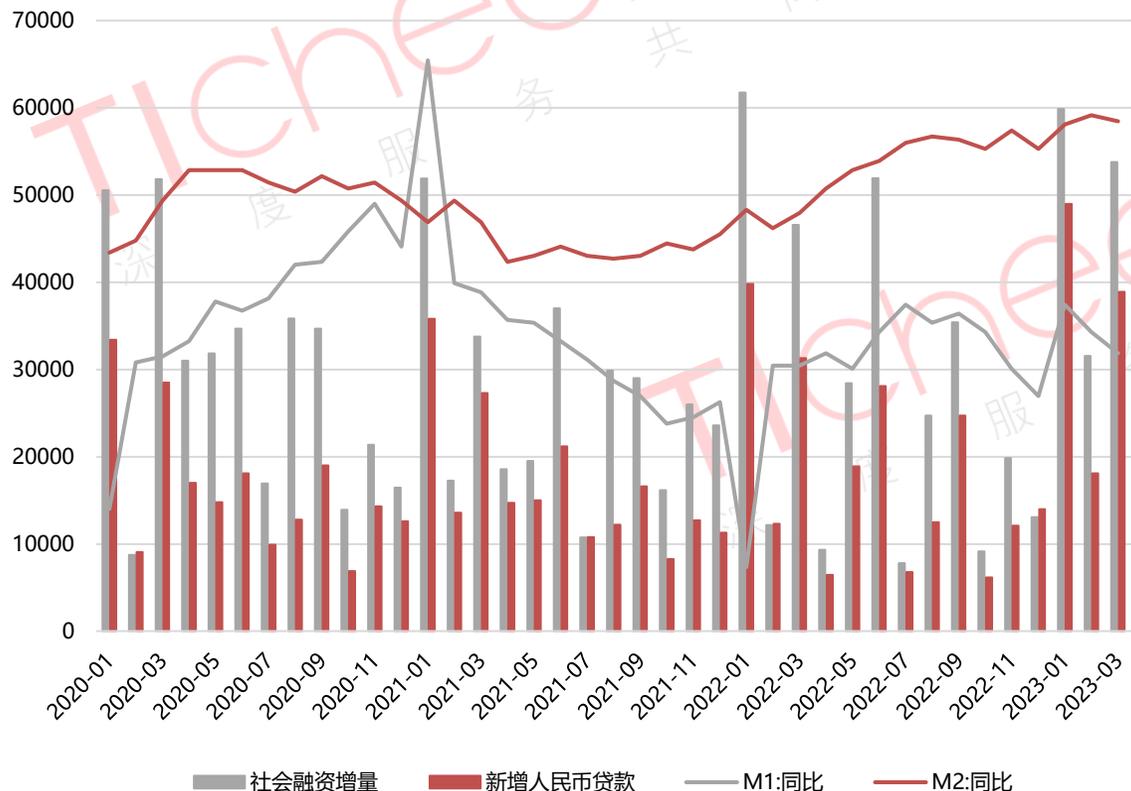
2021-2023.3拉动经济三驾马车同比增速走势



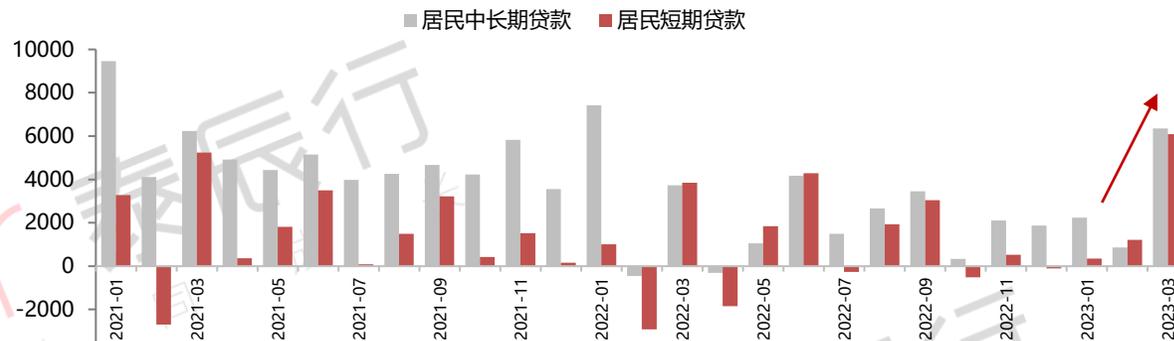
宏观经济 | 经济修复及宽信用低息政策刺激下，社融信贷回暖，居民风险偏好改善

宽信用政策/消费修复/宏观经济持续修复带动加持下，资金需求稳步回暖，贷款需求回升，新增社融和信贷均延续开年以来的强劲表现，居民端信贷连续两月修复向好，新增社融5.38万亿元，新增人民币贷款3.89万亿元，M2货币供应量同比增长12.7%，风险偏好有所改善

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)



贷款存量增速

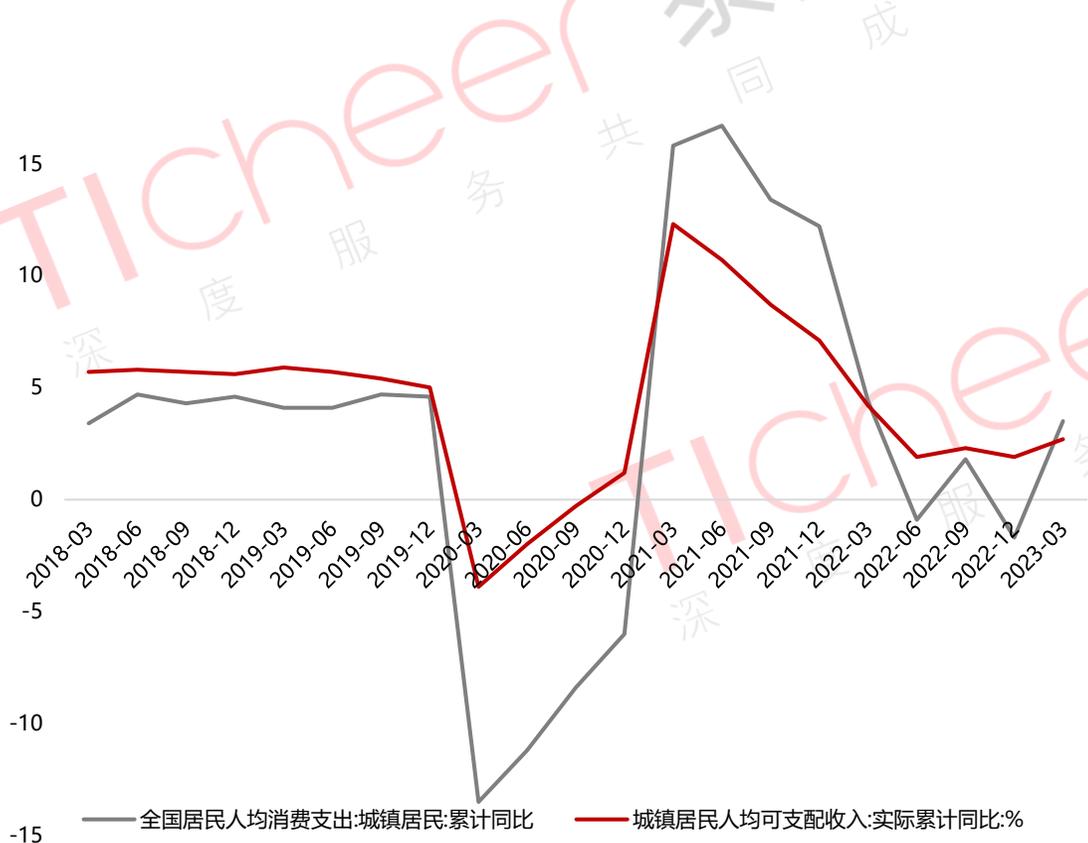


数据来源: choice数据库, 国家统计局

宏观经济 | 居民收入持续恢复，但存储意识逐渐增强，需求仍待释放

居民可支配收入增长恢复，收入信心明显改善，但在持续的促销费政策组合拳出击下，存储意识依然增强，大宗消费信心依然不足

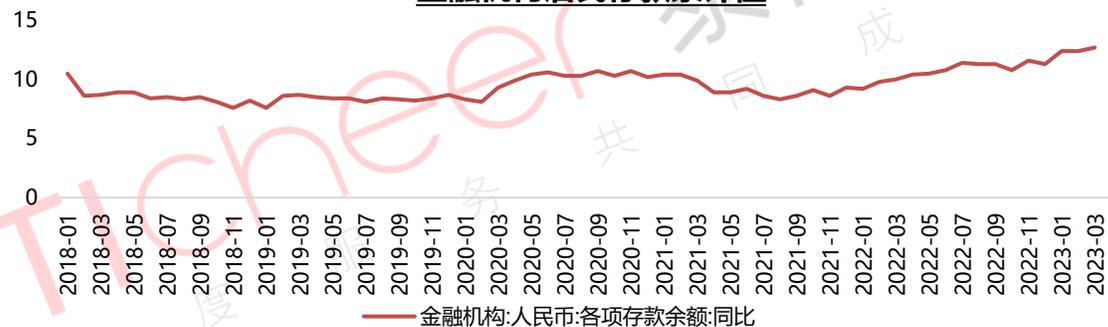
城镇居民人均可支配收入支出增速对比



金融机构居民存款累计值



金融机构居民存款累计值



政策表现 | 调控端宽松政策频出，典型核心二线放松限购，公积金调整范围扩大

政策端持续输出，刺激需求释放。典型二线城市继续放松“三限”，限购限售陆续放松至取消；其他各城市继续出台公积金贷款支持政策，额度逐渐突破、持续向三四线城市渗透；其次深入推行带押过户落地，进一步激发二次流通，积极推行购房补贴，促购房需求

限购限售类

城市	类别	政策内容
郑州	放松限购限售	4月3日，二环外取消限购，限售时间缩短（基本取消）
合肥	放松限购限售	4月4日，部分区域放宽限购，有60岁及以上老人或多孩家庭可购第三套住房
杭州	放松限购	4月13日，下沙街道和河庄街道加入钱塘区限购放宽圈，当前整个钱塘区限购全部放宽
杭州临平区	放松限购	4月23日全域放宽限购，外地户籍只需1个月社保即可购房

其他促进购房政策

城市	类别	政策内容
泉州台商区	购房补贴	新落户人员最高给予5万元购房补贴
安徽宿州		房交会期间购买新房最高给予每套1万元消费券
绍兴上虞区		出台新政鼓励生育，三孩家庭购房发放30万元房票
陕西安康高新区	契税补贴	年底前购新房契税补贴50%，鼓励企业团购
安徽宁国市		出台新政鼓励生育，多孩家庭享全额契税补贴
江西南昌	房票安置	推行部分区域房票安置，最高补贴10%
江门市	带押过户	大力推行“带押过户”服务
深圳	二手房指导价机制松动	指导价不调整，银行核定房价以网签备案价和评估价孰低为准，参考价仅作参考

公积金政策优化类

城市	核心内容
甘肃兰州	住房公积金贷款存贷比从18倍上调至24倍
山西大同	住房公积金贷款最高额度提至100万元，多孩家庭可再上浮10%
四川宜宾	住房公积金最高贷款额可达90万元，放宽提取时间
安徽黄山	多孩家庭租房公积金月提取额提至1800元
安徽	宿州淮北两地住房公积金实现互认互贷
新乡	提高住房公积金租房提取额度至每月1600元，贷款最高额度由55万元调整为65万元
郑州	夫妻双方均满足贷款条件的，最高贷款金额为100万元（原80万元）
常州市	多孩家庭公积金贷款额度在原来基础上最高增加30万元，博士最高可贷120万元
福建漳州	双职工家庭最高贷款额度提至80万元
广东韶关	三孩家庭最高贷款额度提至80万元
合肥	支持公积金付首付，提取额度不超过购买新建商品住房合同约定的首付款金额
河南济源	夫妻双方贷款最高额度由50万元提高至60万元
河南鹤壁	住房公积金最高贷款额度65万元，取消贷款次数限制
河南永城	多子女家庭申请住房公积金贷款最高额度提至80万元
河北承德	三孩家庭购房首次申请公积金贷款最高贷款额度为100万元
广东潮州	首次购买一手住房可提取公积金支付首付款
河南	省直住房公积金政策调整，郑州市区买二套房可贷100万元

政策表现 | 重点省份积极推动大宗消费需求，积极扩内需、激发市场活力

多省份响应号召，大力支持大宗消费，推动“超额储蓄”向消费转化。湖北省官方设立500亿元消费贷，个人贷款消费，财政最高贴息3000元；四川省委召开专题会议，研究激活消费、扩大内需工作。**河南发布12条措施促消费，重点鼓励大宗住房、汽车消费等**

促进消费类

省份/城市	会议	内容
四川省	召开专题会议	研究激活消费、扩大内需工作。会议指出，要大力提振房地产消费，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策出台房地产扶持措施，重点支持刚性和改善性住房需求。
湖北省	官方设立500亿元消费贷	鼓励住房装修、家电家具耐用品等线下信贷消费，明确设立1000亿元消费贷。按照利率1.5%、期限两年、最高累计3000元，对个人新增单笔消费贷达到1万元的进行财政贴息，同时将继续扩大和鼓励促进汽车消费。
河南省	发布12条措施促消费	4月16日河南省人民政府对外印发《进一步促进消费若干政策措施》 鼓励各地汽车消费、住房消费



一、汽车消费

- 1.鼓励各地汽车消费，将购车补贴政策延续至2023年6月底。购车价格的5%给予补贴，最高不超过10000元/台。
- 2.对于2023年符合条件的二手车经销企业，鼓励各地按其二手车经销额的0.5%给予奖励（最高不超过100万元），省财政按各地实际财政支出的20%给予补贴。

二、住房消费

- 3.鼓励各地持续举办房产推介会、展销会，营造促进住房消费市场氛围。因城施策，通过发放购房补贴、契税补贴等方式支持刚性和改善性住房需求。
- 4.支持提取公积金用于租赁住房、城镇老旧小区加装电梯等自住住房改造。对贷款申请资料齐全的，审核、不动产登记抵押、发放贷款时限由25个工作日压缩至20个工作日以内。

政策表现 | 政治局会议地产定调不改，提及超大特大城市将发力城中村改造

中央政治局4月28日召开会议，针对房地产市场定调不改，短期内稳预期、稳信心仍是政策侧重点，预计部分城市地产政策仍有优化空间，此外特大超大城市将发力城中村改造，拉动投资，助推城市高质量发展，改善民生

此次政治局会议分析当前需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力有所缓解，经济发展呈现回升向好态势，定调本年度发展方向，其中重点提及：

- 对于经济——恢复和扩大需求是当前经济持续回升向好的关键，积极的财政政策要加力提效，稳健的货币政策要精准有力，形成扩大需求的合力
- 对于楼市——会议强调：坚持房住不炒，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施。规划建设保障性住房。加强地方政府债务管理，严控新增隐性债务

2022年以来中央政治局会议对房地产方面的表示

要坚持“房住不炒”，支持各地从当地实际出发完善房地产政策、支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展

2022.4

稳定房地产市场，坚持房住不炒，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方责任，保交楼、稳民生

2022.7

未提及房地产

2022.12

坚持房住不炒，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施。规划建设保障性住房。加强地方政府债务管理，严控新增隐性债务

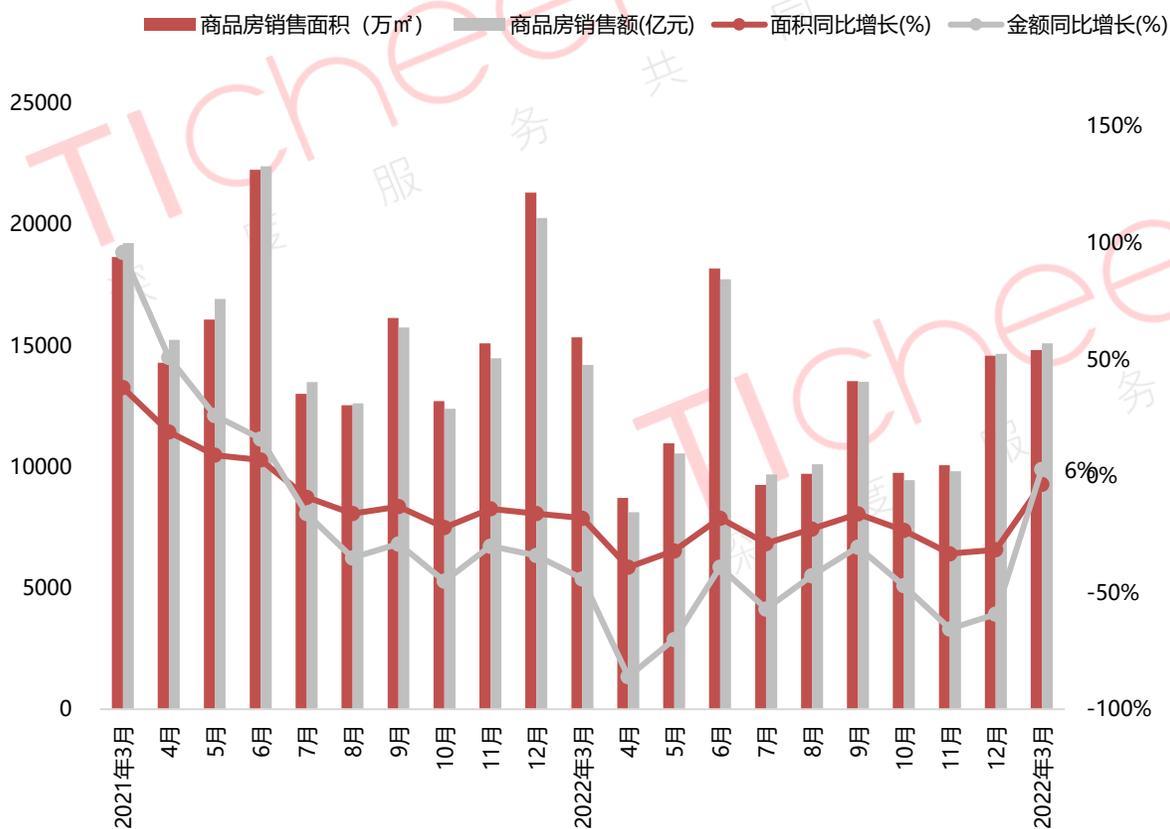
2023.4.28

- 一季度GDP增长4.5%实现良好开局，经济发展回升向好，但内生动力仍不强，需求仍不足，因此宏观政策延续此前基调，整体或保持宽松状态；
- 地产端政策基调不变，未受一季度局部市场升温影响，短期内地产政策仍将保持相对宽松态势，部分城市房地产政策仍有进一步优化调整的空间；此外提及超大特大城市将发力城中村改造，我国现有21个超大特大城市，人口众多，各类要素聚集程度高，在提高供给质量，拉动有效需求方面具备优势，为拉动投资重要抓手。

行业市场 | 量价止跌转稳，销售端修复，新开工仍弱，市场回升后劲不足

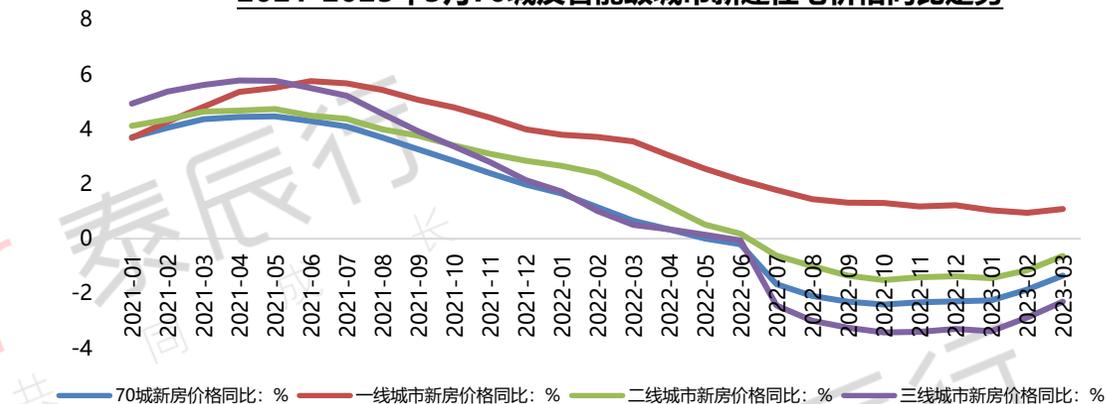
积压需求及政策双向推动下，销售端修复，面积同比降幅收窄，金额同比增幅自去年2月以来首次回正。各线城市房价同比持续修复，一线城市住房价格同比增速持平，二三线城市降幅收窄。但当前新开工及施工仍弱，表明行业修复后劲儿不足，后续趋势不稳

全国月度商品房销售面积/金额及同比增速

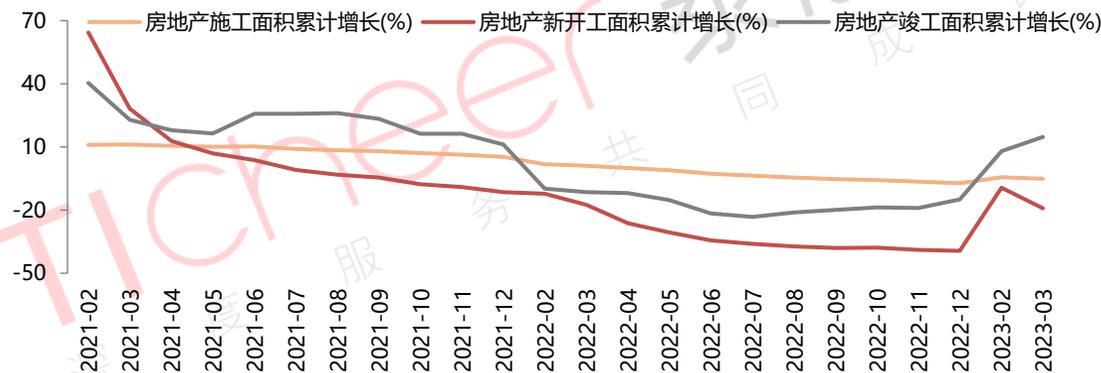


数据来源：国家统计局

2021-2023年3月70城及各能级城市新建住宅价格同比走势



2021-2023年3月房地产新开工、施工、竣工面积走势



典型城市 | 4月份住宅成交环比下滑，核心城市表现相对稳固，市场局部弱复苏

从不同能级城市住宅成交数据来看，40城合计成交商品住宅1849.1万㎡，同比上升48.2%，环比下降25.3%。一线及核心二线城市环比降幅相对较低，积压需求释放后，市场运行稳固，非核心城市降幅较大。后续市场持续回暖仍依赖于宏观经济及居民置业信心的修复

2023年4月典型城市分能级新建商品住宅成交情况

城市能级	4月成交面积 (万㎡)	同比	环比
一线城市	326.0	127.4%	-12.0%
核心二线城市	781.7	26.5%	-19.8%
普通二线城市	339.8	66.3%	-36.2%
三四线城市	401.5	42.4%	-32.8%
合计	1849.1	48.2%	-25.3%

能级	城市	成交面积 (万㎡)	环比	同比	能级	城市	成交面积 (万㎡)	环比	同比
一线	北京	87	13%	24%	普通二 线	西安	94	12%	69%
	上海	128	-18%	1118%		温州	55	-49%	95%
	广州	76	-26%	145%		宁波	32	-56%	31%
	深圳	34	3%	10%		东莞	26	-35%	50%
核心二 线	杭州	70	-17%	35%	佛山	58	-43%	24%	
	南京	63	-37%	1%	扬州	18	2%	41%	
	武汉	90	-48%	-13%	连云港	/	/	/	
	成都	215	10%	45%	烟台	19	-51%	25%	
	郑州	57	-18%	30%	孝感	23	-38%	90%	
	苏州	58	-26%	24%	舟山	5	-43%	10%	
	厦门	24	-23%	50%	芜湖	13	-45%	-10%	
	福州	16	-26%	-17%	黄石	6	-29%	45%	
	青岛	111	-23%	27%	太仓	7	-16%	146%	
	济南	96	-9%	57%	圃田	4	-33%	19%	

□ 宏观环境

4月PMI下降2.7个百分点，低于临界点，制造业景气水平回落。当前经济整体回升，仍较依赖于节后积压的需求消费反弹、出口的恢复，内部制造业及投资端依然偏弱。

政策端依然围绕行业修复、大宗消费刺激为主，各城市住房政策持续优化，政治局会议明确提出稳定当前地产的宽松定调，提及超大特大城市将发力城中村改造，后续政策的空间依然较大。

行业修复方面，4月典型40城住宅成交环比下滑25.3%，积压需求释放后，核心一二线城市相对稳固，其余城市降幅明显，表明当前仍处于局部慢复苏通道，行业指标止跌转稳。



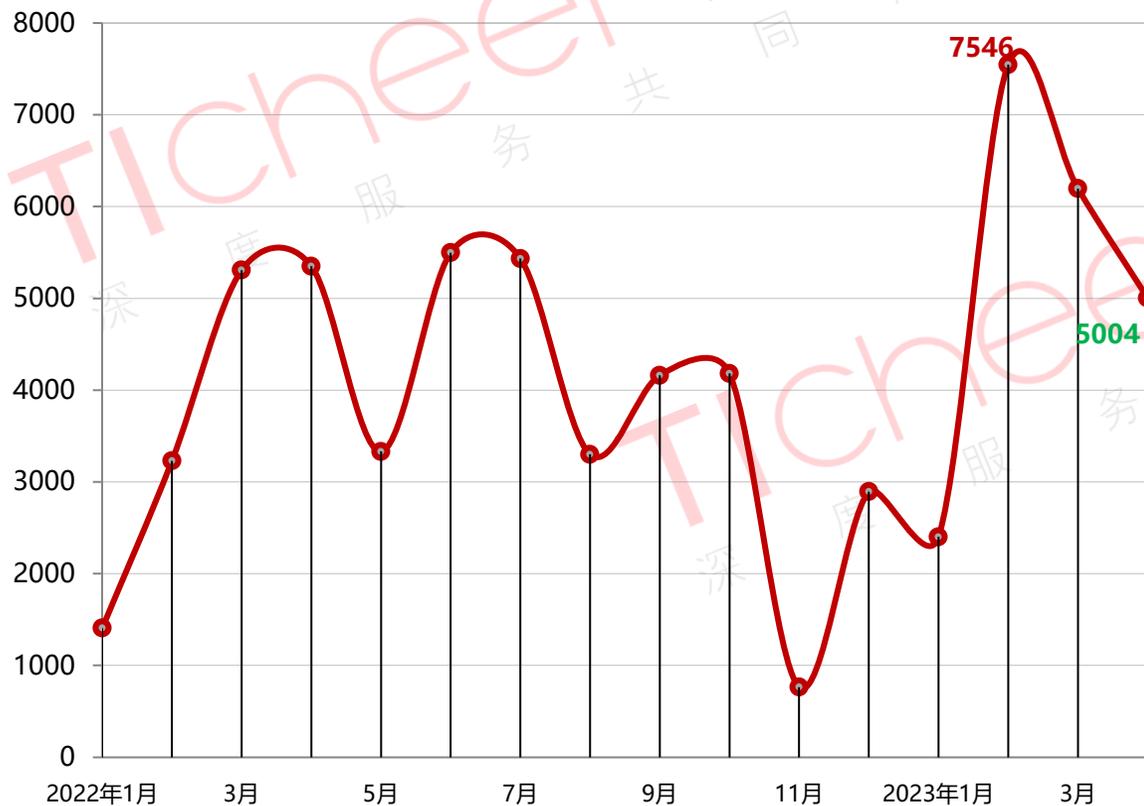
楼市表现

- 4月郑州主城及近郊实际认购约5004套，环比下降19%，同比下降6%；
- 4月市场成交持续走低，月底假期迎来小高峰但成交效果一般

楼市整体表现 | 4月大郑州住宅实际认购总量5004套，环比降低19%

4月大郑州住宅实际认购总量约5004套，环比-19%，同比-6%，市区周均认购量754套，环比-36%，同比持平，本月成交降幅明显；市区表现仍坚挺，近郊表现不及去年同期

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4月大郑州认购量变化情况 (套数)

市区

环比: -36%
同比: +1%

近郊

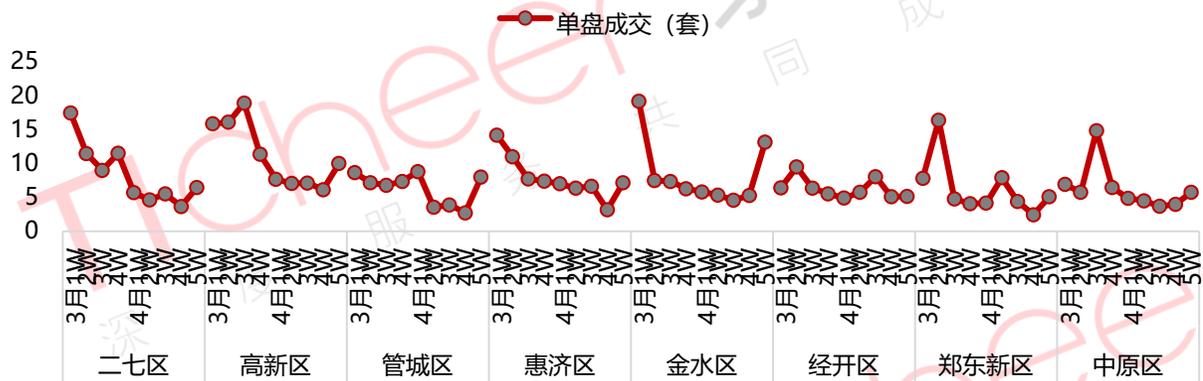
环比: -34%
同比: -24%

数据来源: 泰辰市场监控中心; 大郑州范围 (包含市区+近郊)

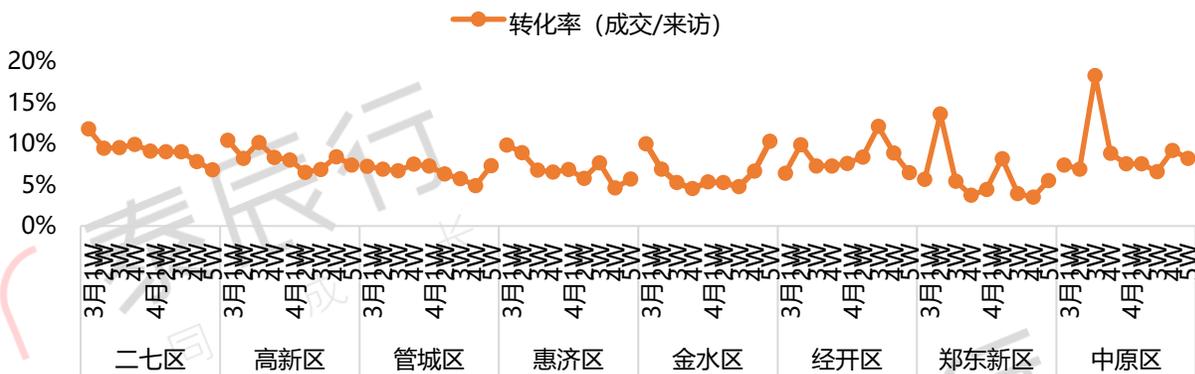
楼市整体表现 | 4月成交整体持续走低，月底假期迎来置业小高潮，城郊分化明显

4月楼市整体成交持续走低，转化率相对稳定，市场客户总访问量缩水。月底受假期返乡置业影响迎来成交小高峰，但区域分化仍较为明显。市区各区域周均成交明显上涨（6-10套），金水、高新等区域热度较高；近郊区域除南龙湖受万科等项目拉升，其余区域均表现平淡（2-4套）

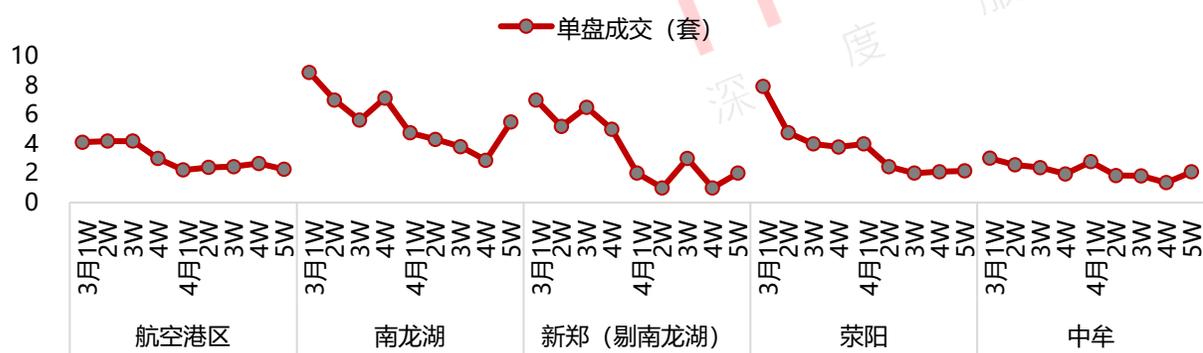
市区3月1周-4月5周单盘周度成交情况



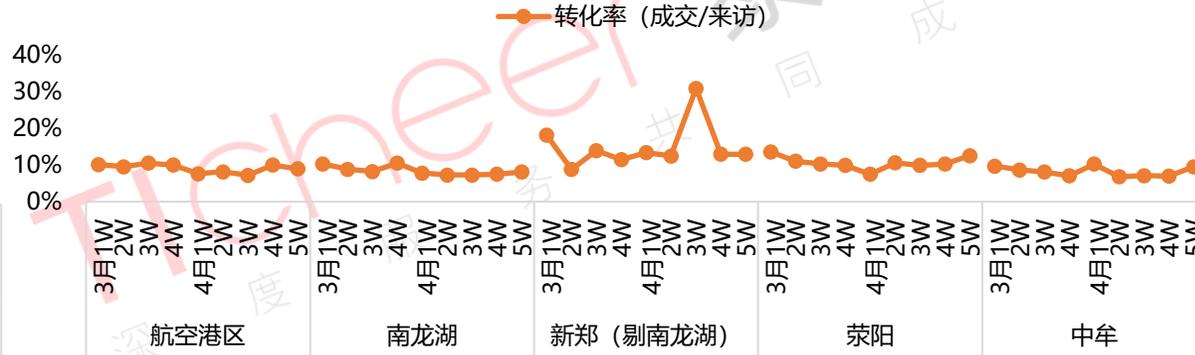
市区3月1周-4月5周单盘周度转化率



近郊3月1周-4月5周单盘周度成交情况



近郊3月1周-4月5周单盘周度转化率



楼市整体表现 | 刚需盘抢收客户后热度下降明显，改善品质盘月底成交效果显著

典型流量（刚需）/高端盘成交走势稳中有降，4月5周虽有反弹但力度一般，受假期影响较小；改善项目成交量走势震荡下行，假期项目推出营销政策配合返乡置业，成交效果显著



数据来源：泰辰市场监控中心；

楼市项目表现 | TOP15门槛77套，头部集中度明显降低（约占30%）

4月成交TOP15门槛下降明显，总成交1521套，约占市场总成交30%（3月为50%），主打高性价比+学区配套+品质改善；

TOP3门槛117套，TOP15门槛77套。前三分别为美盛教育港湾（142）、华润琨瑜府（119）、龙湖熙上（117）

- 美盛教育港湾/越秀金悦文华，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；华润琨瑜府小面积户型门槛低持续走量

4月大郑州住宅项目成交套数TOP15

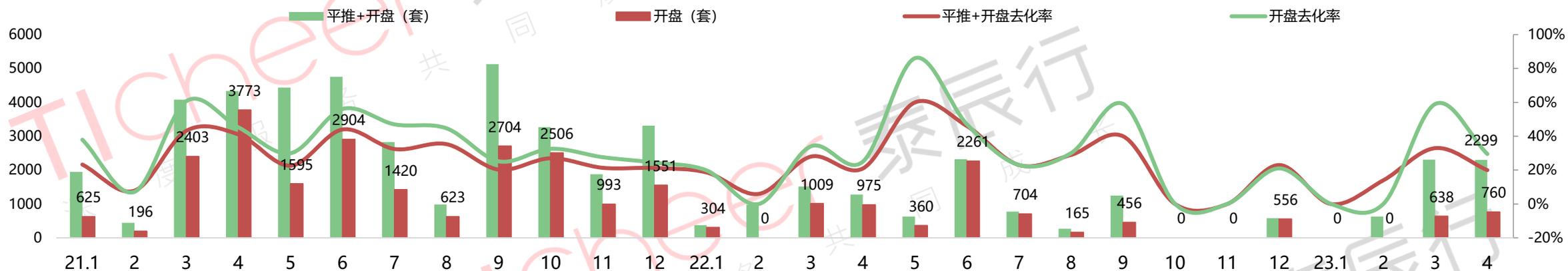
排名	区域	项目	4月认购套数	正常售价（元/㎡）
1	金水区	美盛教育港湾（含中环壹号）	142	高层毛坯均价18500，中环壹号20500-21000（精装）
2	中原区	华润琨瑜府	119	高层毛坯12000-13500，小户型10500-11500
3	管城区	龙湖熙上	117	高层毛坯12800-13500，精装14000
4	高新区	谦祥云栖	117	高层毛坯16800
5	二七区	万科大都会+都会天际	114	大都会精装10500，都会天际11500-12500
6	金水区	越秀金悦文华	112	高层毛坯18000-19500
7	高新区	保利和光屿湖	106	一期精装小高11900、洋房15100，二期毛坯小高11500、洋房14300
8	经开区	金茂越秀未来府	98	高层毛坯17800
9	管城区	电建洛悦融园	92	精装小高层19000，高层18500
10	金水区	美盛金水印	92	精装高层22500，1号楼清栋优惠后19600
11	新郑	万科星图	85	精装高层8000-8500
12	经开区	电建泷悦华庭	84	精装高层15000
13	二七区	保利上城	83	高层均价10500-12000，洋房首层19000，标准层均价15000（精装）
14	二七区	亚星锦绣山河	83	倚澜苑12000-12500 安泰苑11800-12300
15	金水区	保利大都汇	77	毛坯高层18200-21800

数据来源：泰辰市场监控中心；

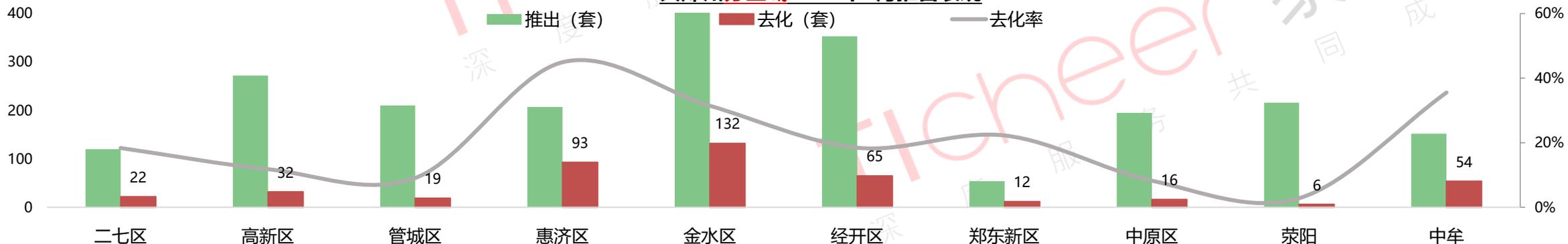
4月推售表现 | 项目出货持续加快，区域表现分化明显

4月大郑州共计推出房源2299套，去化451套，去化率20%；案场为提前锁客仍以平推为主，各区域去化分化较为明显，其中金水区、惠济区、经开区推售量大，楼市热度较高

2022.1-2023年4月市区+近郊平推/开盘推售表现



大郑州分区域2023年4月推售表现



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）

4月推售表现 | 项目加快出货，项目表现分化明显

4月大郑州共计推盘19次，多数项目推货时间处于中下旬；本月推盘项目去化分化较为明显，其中国企背景、学区、准现房项目仍受市场客户追捧，去化表现优秀

2023年4月推售项目信息汇总										
周度	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
4月1周	荥阳	金地格林格林	开盘	高层	毛坯	5600-5900	216	6	3%	较差：项目所在区域较偏，周边环境差，且开盘无蓄客，去化表现较差
	中原区	万科山河道	平推	高层	精装	18000-20000	195	16	8%	较差：国资背景+学区配套+改善产品，本次为平推，效果相对一般
	高新区	谦祥万华城	平推	高层	毛坯	12500	170	10	6%	较差：学位房加持，但受制于本期地块偏僻，平推无蓄客，去化效果较差
4月3周	中牟	绿城百合新城	开盘	洋房	毛坯	标准层9200-9800	152	54	36%	一般：中牟老城+学区+绿城品牌代建+3.15层高。
	金水区	水投常绿壹号院	开盘	小高层	毛坯	15500	150	26	17%	一般：国企+准现房+低价格，较周边竞品的性价比、安全性更高；此次推广力度不足，去化一般
	经开区	电建泷悦华庭	平推	高层	精装	15000	145	10	7%	较差：准现房价格优势+央企背书，前期客户收割严重，且本次平推无蓄客
	经开区	金辉滨河云著	平推	高层	毛坯	15000-16000	138	5	4%	较差：交房时间较晚，且价格走高，抗性较大
	惠济区	招商时代天宸	开盘	高层	毛坯	15500-17000	136	52	38%	一般：临近地铁+配套成熟+央企背书，且周边竞品无货状态。但本次蓄客一般
4月4周	金水区	敏捷江山誉	平推	高层	精装	21000	136	3	2%	较差：位于金水老城，但周边环境嘈杂，同时周边竞争较大，且本案施工进度慢，客户抗性大
	管城区	龙湖熙上	平推	高层	精装	13800	132	17	13%	一般：品牌房企+近地铁+产品设计优，但本次加推为精装楼栋，客户价格抗性大，且无蓄客
4月5周	金水区	越秀金悦文华	平推	高层	毛坯	18000-19500	132	95	72%	优秀：项目位于金水北腹地+双学区（签合同）+双国企开发+地铁口+高赠送，综合竞争优势较强
	二七区	保利上城	平推	高层	精装	9200-9800	120	22	18%	一般：央企品牌背书+价格性价比，但周边配套缺乏，且平推无蓄客
	高新区	谦祥云栖	平推	高层	毛坯	17000-17500	102	22	22%	一般：老城核心+双学区，且本次平推无蓄客，去化效果相对良好
	金水区	碧桂园云境	平推	高层	精装	17600-18400	102	8	8%	较差：金水北优越地段+农科路小学，但周边环境嘈杂，金水北竞争激烈，平推效果较差
	管城区	阳光城拾壹号院	平推	高层	毛坯	13000	78	2	3%	较差：项目所处老城核心位置，但本地块位置较偏，且推售产品面积大，门槛高，去化效果较差
	经开区	中建元熙府	开盘	小高层	毛坯	12500	70	50	71%	优秀：近地铁+临学区+央企背景+产品设计；价格相较竞品低2000元/㎡，性价比超高
	郑东新区	保利璞悦	平推	洋房	精装	199㎡：39000-40000、254㎡：54000-56000	54	12	22%	一般：央企背书+城市价值高地，平推无蓄客，效果相对良好
	惠济区	正商家河宽境	开盘	洋房	毛坯	11000-11500	36	36	100%	优秀：前期员工内购，且本次推量较小，同时价格下调幅度大，郑州四中学区加持，因此本次开盘区划优秀
惠济区	招商美景雍瑞园	平推	洋房	毛坯	17000	35	5	14%	一般：产品设计+招商央企品牌+区域无竞品，但本次平推无蓄客	
合计							2299	451	20%	

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）

假期楼市表现 | 假期TOP15门槛30套，项目集中于主城

TOP项目多为稳健房企，客户信任度高，性价比高：TOP15总成交721套，较去年上涨85%，其中TOP5门槛46套，同比去年上涨53%，TOP10门槛33套，同比去年上涨74%

五一期间（4.29-5.03）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	认购套数	认购价格 (元/㎡)	五一促销策略
1	越秀金悦文华	金水区	110	毛坯高层18000-19500	分期/分销均无
2	美盛教育港湾&中环壹号	金水区	91	二期毛坯17500-20000 中环精装20000-21000	月供补贴：120平以上补贴6000；120平以下以下5000 分期：首付5万网签，剩余交房前付清；分销：贝壳，3%
3	谦祥云栖	高新区	66	高层毛坯16300	分期：首付10%，2年4次；分销：58、贝壳，2.5%
4	亚星锦绣山河	二七区	56	毛坯高层：倚澜苑12000-12500 安泰苑11800-12300	五一特价房：113xx起 分期：安泰苑首付5万，分期两年八次；倚澜苑首付10万，两年八次 分销：贝壳，搜狐，58，佣金3万（后佣）；104㎡以下成交奖励1500元/套，117㎡以上成交奖励3000元/套
5	万科都会天际&大都会	二七区	50	精装高层：大都会10700，都会天际11700	分期：无；分销：58、贝壳、房友，1.5%
6	万科翠湾中城	惠济区	45	璟曦园/悦曦园：18000，翠澜园：16000	分期：无；分销：贝壳、58，一期1%，二期1.8-2%
7	华润琨瑜府	中原区	40	二期12800，三期润园毛坯13800-14400，瑜公馆12500	分期：首付10%，延期1个月；分销：贝壳：3%/全民1.5%税前佣金
8	龙湖熙上	管城区	37	毛坯12800-13500，高层精装14000	分期：无；分销：贝壳，1.5%
9	谦祥世茂万华城	高新区	35	三期：13500-15300元/㎡（毛坯） 五期：11000-13000元/㎡（毛坯）	分期：五期首付5万网签；分销：贝壳、58，3% 购房送负二层车位+1万选负一车位，自然访额外优惠5000元
10	大正水晶森林	高新区	35	高层11700-12300	二期政策：购房补贴10万、加1.5万送10万全屋家装，加3万送负二车位 分期：首付10%，其余2年4次付清 分销：贝壳、58，五一加码至4% 额外优惠1%，成交送2000元家电礼包
11	东原阅城	高新区	33	毛坯高层12200-12800	38888购房券、每天10套特价房，认购前5名送品牌空调，购房享云南6日游 分期：首付10%/15%，可延期；分销：贝壳、房小宝，点位2.5-3%
12	保利上城	二七区	32	精装9200-9800	分期：无；分销：贝壳、58，120㎡以下3万，以上5万
13	电建珑悦华庭	经开区	31	一期精装15500-16500 二期精装14500-15000	分期：无；分销：贝壳、58，1.5-2.5%
14	招商时代锦宸&天宸	惠济区	30	锦宸均价14500-15500 天宸均价15500-17200	分期：首付15%，1年4次付清；分销：贝壳、58，1.5-2.5%
15	美盛金水印	金水区	30	高层精装22500	分期：首付5万，剩余交房前付清；分销：贝壳、58，2.5%

2022年五一住宅项目成交TOP15

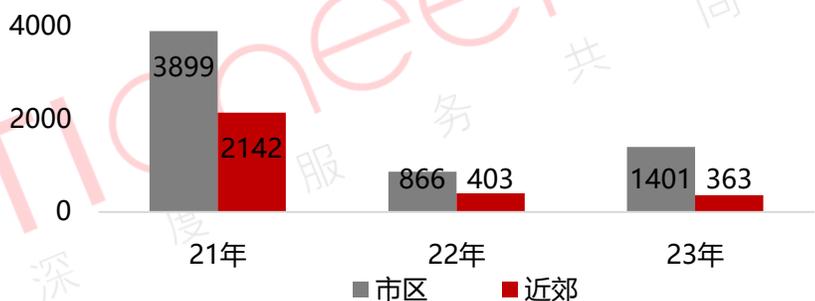
排名	项目名称	销售套数
1	谦祥世茂万华城	61
2	保利和光屿湖	40
3	华润琨瑜府	34
4	亚星锦绣山河	30
5	鸿祥万合府	30
6	新城郡望府	25
7	碧桂园凤凰城	23
8	富田城九鼎公馆	23
9	东原阅城	22
10	大正水晶森林	19
11	新城时光印象	18
12	万科翠湾中城	17
13	朗悦公园府	16
14	保利天汇	16
15	万科星图	16

假期楼市表现 | 五一假期成交涨幅显著，但不及往年同期水平

五一假期单盘日均成交量同比涨幅显著，表现优于日常，单盘来访84组，同比上涨27%，单盘成交8套，同比上涨100%

市区及近郊总成交1764套（与2月高点周均成交持平），同比去年上涨4成左右，较21年下滑7成，市场热度整体回升成色不足

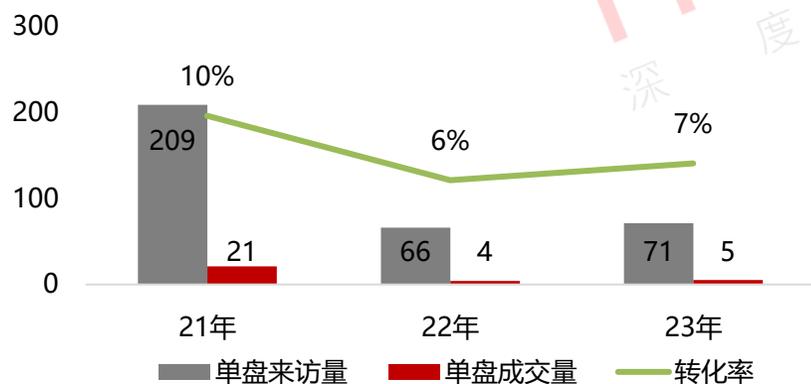
2021-2023年五一期间市区及近郊典型项目总成交对比



2023年五一假期前后市区周度单盘日均成交量走势



2021-2023年五一期间大郑州典型项目单盘访交对比



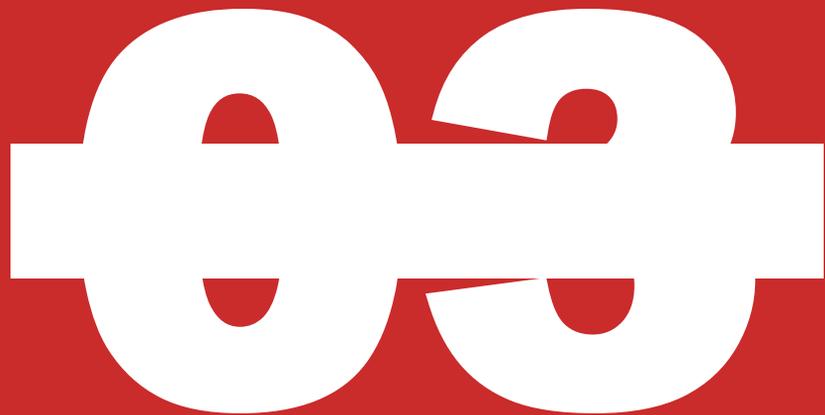
2023年五一假期前后近郊周度单盘日均成交量走势



数据来源：泰辰市场监控中心，五一假期实际监控住宅在售项目228个，其中主城128个，近郊100个

楼市表现 | 小结

- **整体表现：**4月大郑州住宅实际认购总量约6196套，同环比持续下行，市区周均认购量754套，环比下降36%，成交降幅明显；单盘周度成交持续下探，除金水区外其他区域均回归至10套以内，项目间分化明显，刚需/高端盘成交稳中有降，改善盘成交虽震荡下行但月底配合假期返乡置业，成交效果显著。
- **从项目表现来看，**4月热销项目多为市区项目，主打性价比、学区和品质改善；TOP15门槛仅77套，头部集中度下降明显；从开盘表现来看，4月房企出货节奏持续加快，大郑州共计推盘19次，推出房源2299套，去化率20%；多数项目为提前锁客以平推为主。其中央国企背景、学区、准现房项目仍受市场客户追捧
- **五一假期表现：**假期TOP15门槛30套，项目集中于主城，成交涨幅显著，但仍不及往年同期水平
- **政策面基本见底，楼市成交持续走低，假期反弹力度一般，价格趋稳**



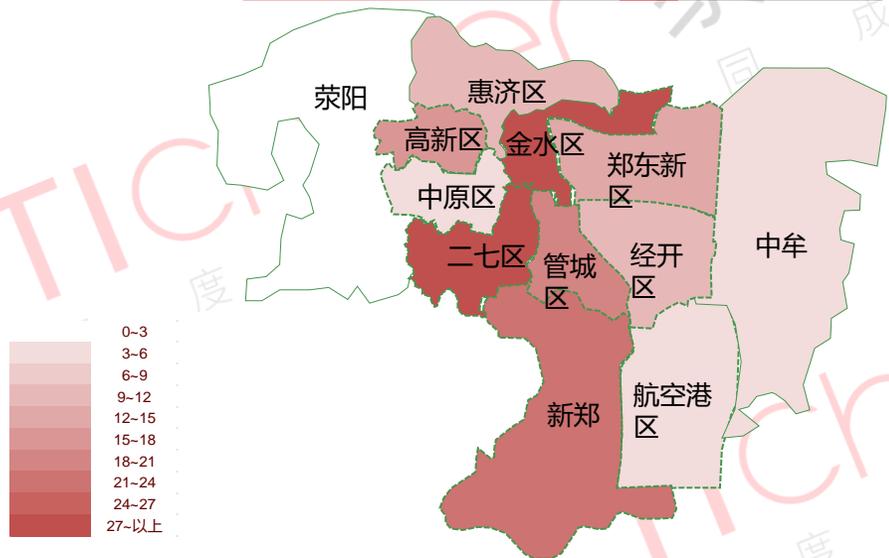
备案数据

- 4月大郑州新房备案供应环比微升至62万 m^2 ，销量83万 m^2 ，环比下滑趋势，成交均价13646元/ m^2 ；
- 市区供应提升至59万方，成交量57万 m^2 ，环比回落18%；近郊供销量价环比均有下滑。4月备案表现整体供求比0.74，市区/近郊分别为1.03、0.13。

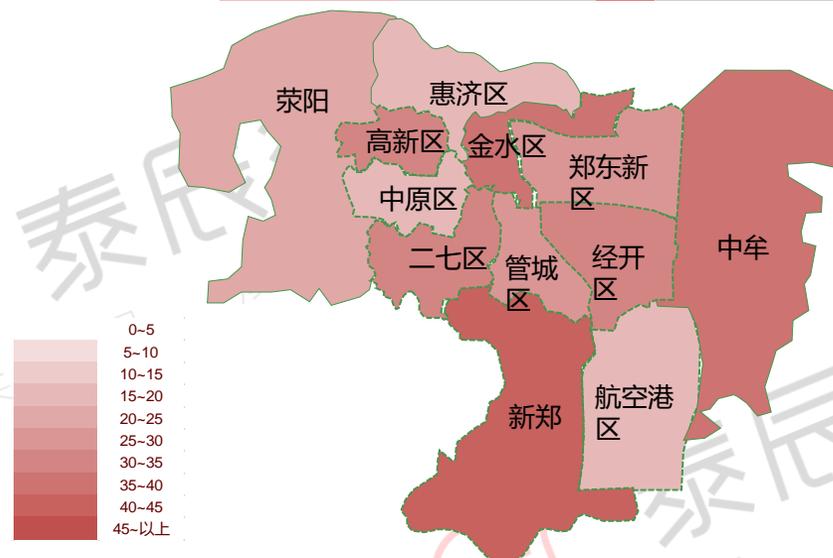
数据分析 | 1-4月市区及近郊新房需求同比涨幅在38%，价格上涨8%

□ 市区+近郊1-4月商品住宅累计供应量为160万 m^2 (同比+14%)，累计成交339万 m^2 (同比+38%)，成交均价13547元/ m^2 (同比+8%)，主力市区 (占比67%)。从区域累计数据来看，供应量加大 (以二七/金水/新郑为主力)；成交数据同比明显上涨 (新郑/金水/中牟/二七/高新备案量居前)

2023年1-4月市区+近郊住宅供应色温图 (万 m^2)



2023年1-4月市区+近郊住宅成交色温图 (万 m^2)



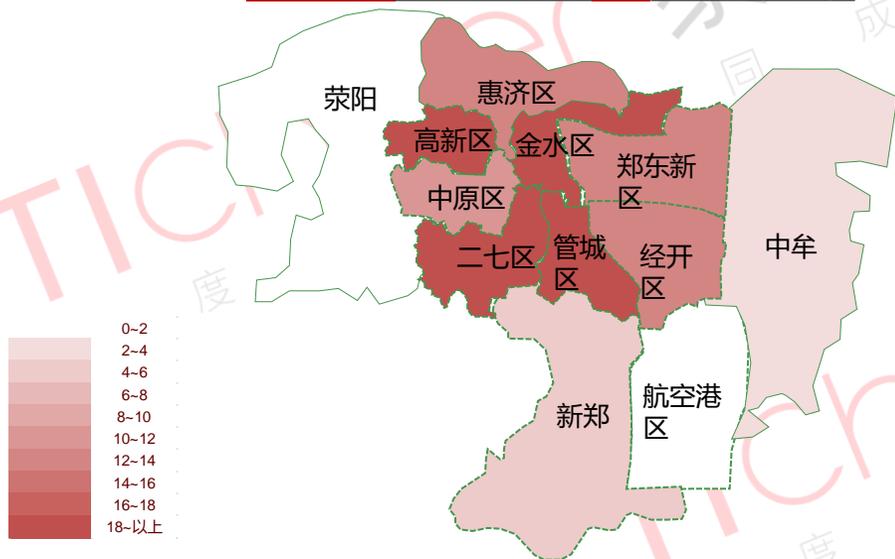
日期	市区+近郊商品住宅				市区商品住宅				近郊商品住宅			
	供应量 (万 m^2)	成交量 (万 m^2)	成交价格 (元/ m^2)	成交金额 (亿元)	供应量 (万 m^2)	成交量 (万 m^2)	成交价格 (元/ m^2)	成交金额 (亿元)	供应量 (万 m^2)	成交量 (万 m^2)	成交价格 (元/ m^2)	成交金额 (亿元)
2022年1-4月	140	246	12492	308	88	156	15264	238	52	91	7736	70
2023年1-4月	160	339	13547	460	130	226	16325	369	30	113	8017	91
同比	14%	38%	8%	49%	48%	45%	7%	55%	-43%	25%	4%	30%

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

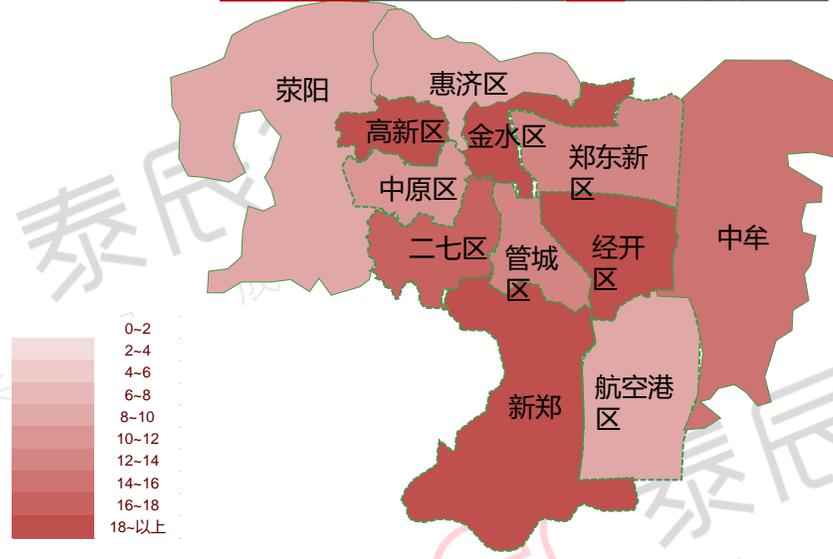
数据分析 | 4月市区及近郊新房累计成交83万方，市区成交约57万方

- 市区+近郊4月商品住宅供应62万m²，成交83万m²，同比上涨29%，环比下降22%；成交均价13646元/m²，同比上涨3%，环比微涨1%；
- 市区成交约57万方，环比-18%，近郊成交约26万方，环比-29%；市区及近郊整体供求比0.74

2023年4月市区+近郊住宅供应色温图 (万m²)



2023年4月市区+近郊住宅成交色温图 (万m²)



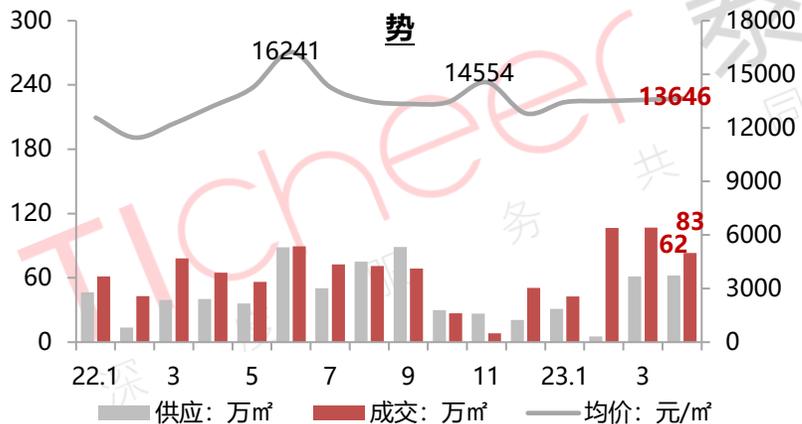
日期	市区+近郊商品住宅				市区商品住宅					近郊商品住宅				
	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)	供求比	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)	供求比
2022年4月	40	65	13248	86	30	44	15783	70	0.69	10	21	7734	16	0.48
2023年3月	61	107	13561	145	45	70	16450	115	0.64	17	37	8051	30	0.45
2023年4月	62	83	13646	114	59	57	16197	93	1.03	3	26	8009	21	0.13
同比	54%	29%	3%	32%	95%	30%	3%	33%	50%	-67%	25%	4%	30%	-74%
环比	1%	-22%	1%	-22%	31%	-18%	-2%	-19%	60%	-80%	-29%	-1%	-30%	-72%

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

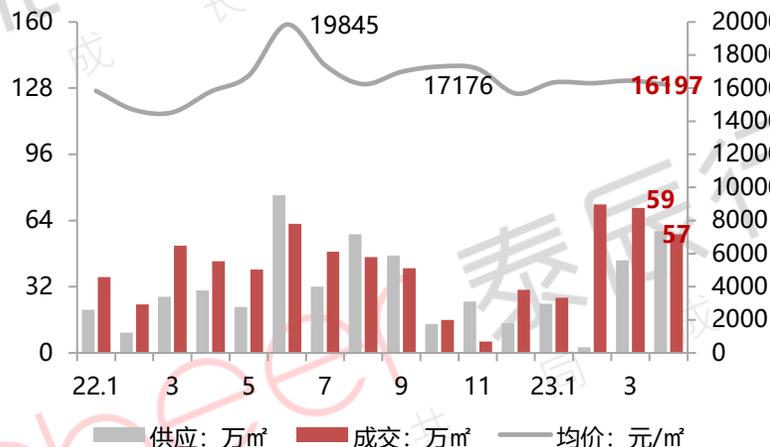
数据分析 | 4月市区及近郊新房整体供小于求，价格环比微涨1%

□ 4月商品住宅市区+近郊成交量较2/3月回落，供应量微升，价格环比微涨1%；市区供应量加大，成交量下滑至57万m²；近郊供销量价均有下降；本月整体特征供小于求，库存量持续下降，市区+近郊去化周期29.6个月，其中市区为26月

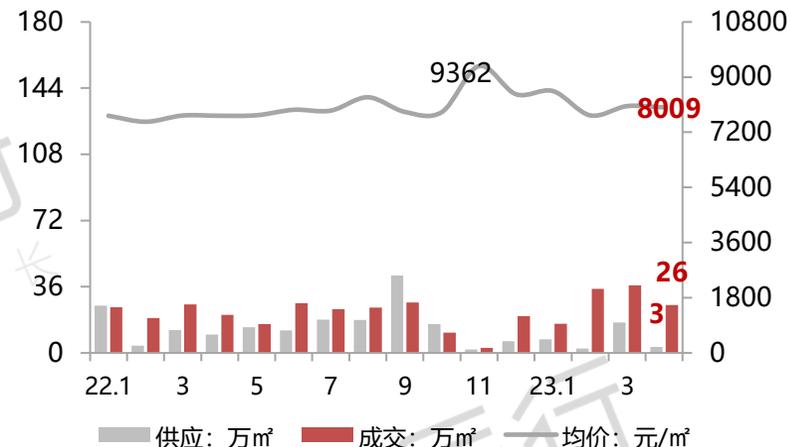
2022-2023年4月市区+近郊住宅月度供销价走势



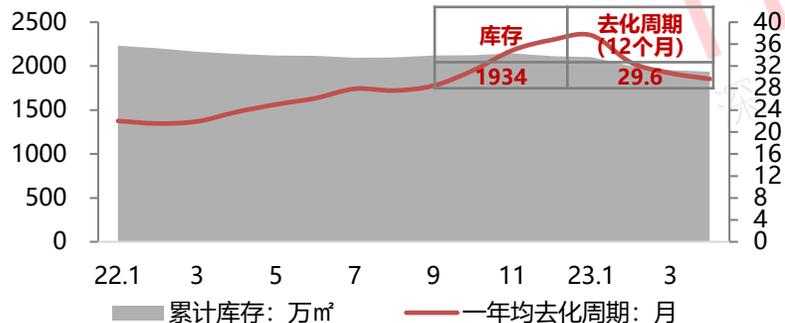
2022-2023年4月市区住宅月度供销价走势



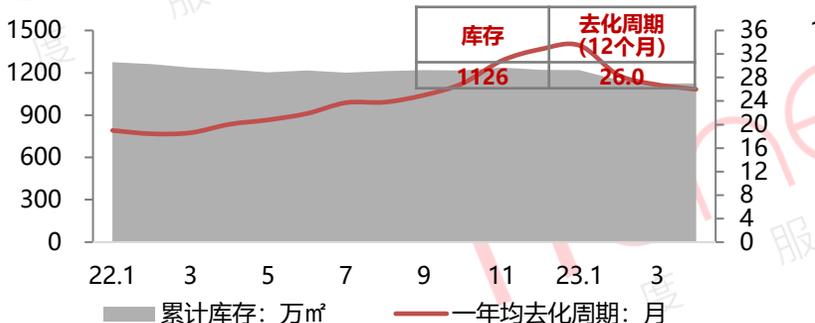
2022-2023年4月近郊住宅月度供销价走势



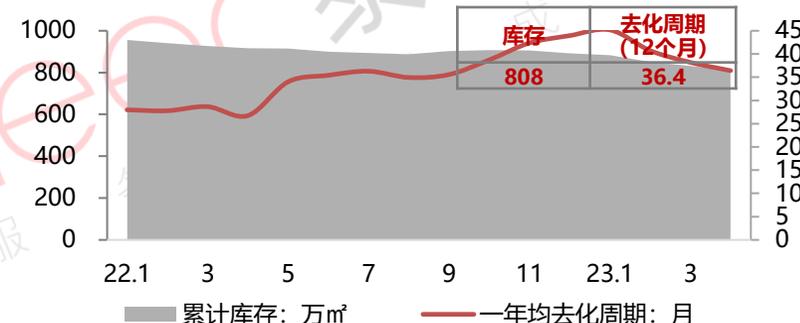
2022-2023年4月市区+近郊住宅月度库存走势



2022-2023年4月市区住宅月度库存走势



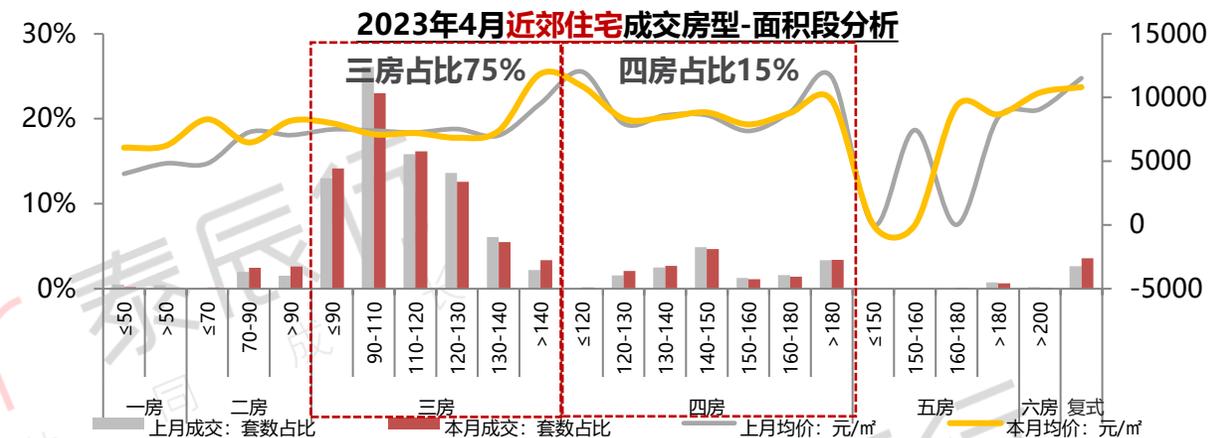
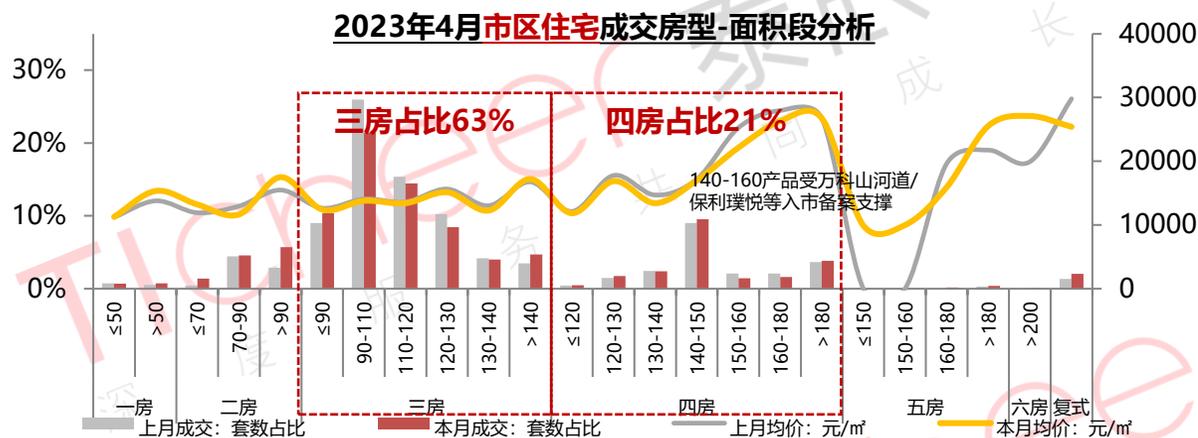
2022-2023年4月近郊住宅月度库存走势



数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

数据分析 | 市区受改善产品发力，140-160 m² 产品去化表现较好，近郊刚需属性较强

□ 4月市区主力三房占比63%微降5%，以品质刚需及改善房源为主，四房占比21%持平，主要受到保利璞悦等140-160m²改善面积段的支撑；近郊主力三房占比75%，环比-2%，主力80-130m²，总价段120万以下，刚需属性较强



2023年4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	4%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%
80-90	5%	8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	13%
90-100	2%	8%	3%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	14%
100-110	0%	4%	5%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	11%
110-120	1%	8%	3%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	16%
120-130	0%	2%	2%	3%	2%	1%	0%	0%	0%	11%
130-140	1%	2%	2%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	7%
140-160	0%	1%	1%	3%	2%	3%	2%	1%	1%	16%
160-180	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	3%
180-200	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	3%
200-250	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%
≥250	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%
总计	13%	34%	16%	13%	6%	5%	3%	3%	7%	100%

2023年4月近郊住宅交叉结构分析

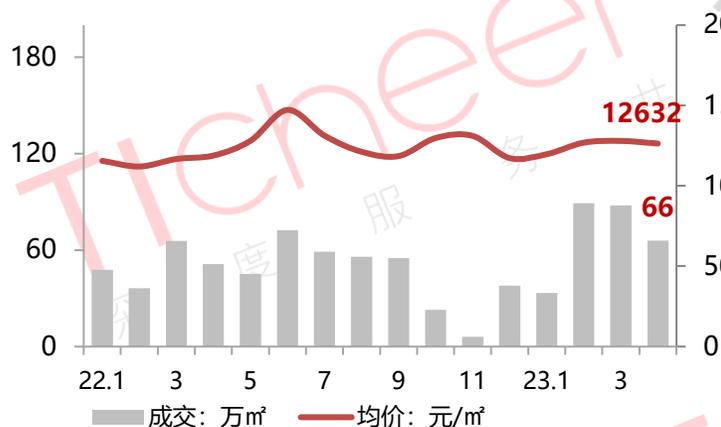
面积段/总价段	< 60	60-90	90-120	120-150	150-180	180-210	210-240	240-270	≥270	总计
< 80	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
80-90	3%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	15%
90-100	2%	10%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	12%
100-110	3%	8%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	13%
110-120	2%	9%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	17%
120-130	1%	8%	5%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	15%
130-140	1%	2%	3%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	8%
140-160	0%	1%	3%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	10%
160-180	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
180-200	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	4%
200-250	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	2%
≥250	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%
总计	13%	52%	19%	7%	3%	1%	1%	0%	3%	100%

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

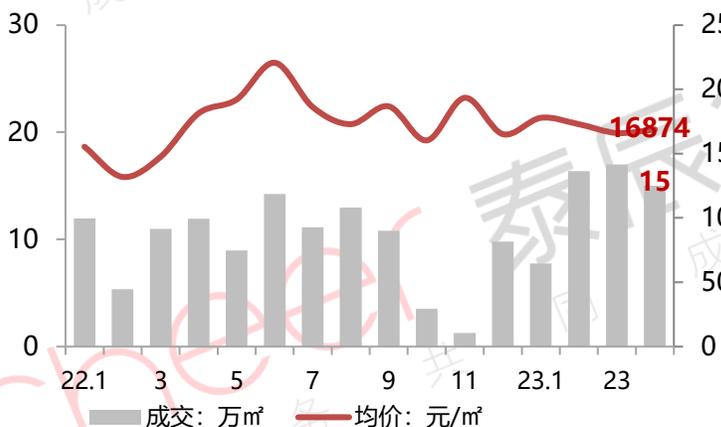
数据分析 | 高层成交66万方，成交主力80-140m²，总价段200万以内

□ 4月大郑州高层成交量回落至66万m²，价格微降1%，洋房量微降价格上涨、别墅量价基本持平；成交结构来看，高层主力面积段80-140m²，市区总价段100-200万以内品质刚需/改善属性为主、近郊总价段60-150万刚需/刚改为主力；洋房/别墅市区主力面积段120-160m²/180-220m²，总价段600万以内；近郊主力面积段100-160m²，总价段集中200万以内

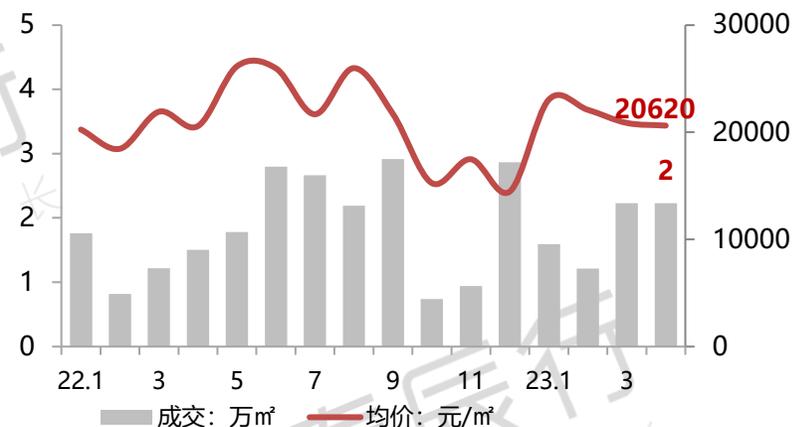
2022-2023.4市区+近郊高层量价走势



2022-2023.4市区+近郊洋房量价走势



2022-2023.4市区+近郊别墅量价走势



面积段/总价段	< 100	100-150	150-200	200-250	≥250	总计
< 80	4%	1%	0%	0%	0%	5%
80-100	8%	18%	5%	0%	0%	30%
100-120	1%	13%	12%	1%	1%	28%
120-140	1%	5%	6%	6%	1%	18%
140-160	0%	1%	3%	3%	6%	13%
160-180	0%	0%	0%	0%	1%	1%
≥180	0%	0%	0%	0%	2%	3%
总计	14%	37%	26%	10%	12%	100%

面积段/总价段	< 60	60-80	80-100	100-150	≥150	总计
< 80	1%	2%	0%	0%	0%	2%
80-100	2%	28%	4%	1%	0%	35%
100-120	1%	19%	11%	2%	0%	32%
120-140	0%	9%	8%	4%	1%	22%
140-160	0%	1%	2%	2%	1%	6%
160-180	0%	0%	0%	1%	1%	2%
≥180	0%	0%	0%	0%	1%	2%
总计	4%	59%	24%	10%	3%	100%

面积段/总价段	< 100	100-200	200-400	400-600	600-800	≥800	总计
< 120	1%	9%	2%	0%	0%	0%	11%
120-140	0%	6%	10%	0%	0%	0%	16%
140-160	0%	7%	22%	3%	1%	0%	34%
160-180	0%	0%	3%	5%	2%	1%	12%
180-220	0%	0%	1%	5%	10%	2%	18%
220-260	0%	0%	1%	0%	2%	1%	4%
≥260	0%	0%	1%	1%	0%	3%	4%
总计	1%	23%	38%	15%	15%	8%	100%

面积段/总价段	< 80	80-100	100-150	150-200	≥200	总计
< 100	1%	5%	2%	0%	0%	8%
100-120	5%	5%	6%	4%	1%	21%
120-140	1%	3%	10%	13%	1%	28%
140-160	0%	0%	3%	16%	3%	21%
160-180	0%	0%	0%	1%	2%	3%
180-200	0%	5%	0%	0%	5%	10%
≥200	0%	0%	0%	0%	8%	8%
总计	7%	19%	21%	34%	19%	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 | 4月保利璞悦备案3.51亿元金额第一，近郊仅有普罗理想国上榜

□ 4月大郑州项目保利璞悦集中备案金额最高3.51亿元，TOP3门槛值2.59亿元（3月3.85亿元）；

□ 1-4月大郑州项目华润幸福里备案金额13.34亿元，位居榜首；榜单中均价1.9万以上项目个数占比40%



2023年1-4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	13.34	4.44	216	30032
TWO	美盛教育港湾	金水区	10.87	5.72	473	19021
THREE	美盛金水印	金水区	10.86	4.53	344	23978
4	华润瑞府	郑东新区	9.77	3.35	216	29187
5	谦祥雲栖	高新区	9.35	5.83	522	16048
6	保利大都汇	金水区	9.24	4.91	394	18832
7	龙湖熙上	管城区	9.08	7.36	676	12342
8	万科拾谧森语	郑东新区	8.60	2.07	97	41514
9	电建泷悦融园	管城区	8.15	4.32	375	18845
10	保利璞悦	郑东新区	7.87	1.87	99	42030
11	亚星锦绣山河	二七区	7.71	6.18	544	12479
12	万科翠湾中城	惠济区	7.38	4.25	364	17370
13	保利璞岸	郑东新区	7.23	1.71	94	42257
14	普罗理想国	中牟	7.21	3.17	157	22779
15	保利和光屿湖	高新区	7.13	5.57	474	12802
16	保利文化广场	高新区	6.73	4.49	362	14987
17	电建泷悦华庭	经开区	6.50	4.39	354	14800
18	金茂越秀未来府	经开区	6.21	3.59	308	17308
19	万科山河道	中原区	6.16	3.29	221	18720
20	万科都会天际	二七区	6.04	5.17	512	11677



2023年4月市区+近郊住宅备案金额TOP20

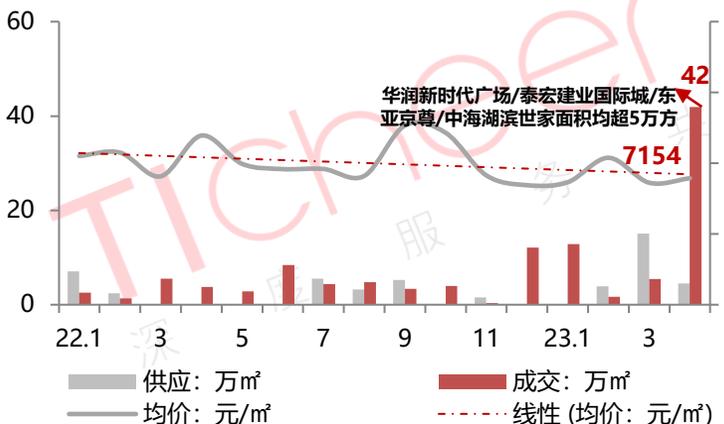
序号	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	套数	均价(元/㎡)
ONE	保利璞悦	郑东新区	3.51	0.83	40	42330
TWO	越秀金悦文华	金水区	2.66	1.50	132	17648
THREE	美盛金水印	金水区	2.59	1.08	81	24117
4	金茂越秀未来府	经开区	2.31	1.30	105	17690
5	万科山河道	中原区	2.30	1.23	81	18700
6	电建泷悦融园	管城区	2.22	1.16	98	19174
7	亚星锦绣山河	二七区	2.17	1.73	153	12540
8	华发峰景湾	经开区	2.15	1.48	138	14549
9	普罗理想国	中牟	2.10	1.06	60	19800
10	电建泷悦华庭	经开区	2.05	1.37	109	14922
11	美盛教育港湾	金水区	1.99	1.04	89	19027
12	华润瑞府	郑东新区	1.96	0.67	43	29216
13	保利和光屿湖	高新区	1.84	1.42	117	12997
14	保利大都汇	金水区	1.81	0.95	75	19069
15	保利文化广场	高新区	1.72	1.15	93	14924
16	保利璞岸	郑东新区	1.69	0.40	22	42078
17	谦祥雲栖	高新区	1.57	0.95	88	16517
18	鸿园	金水区	1.40	0.54	29	26196
19	谦祥世茂万华城	高新区	1.37	1.14	124	12094
20	未来天奕	金水区	1.30	0.40	15	32665

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

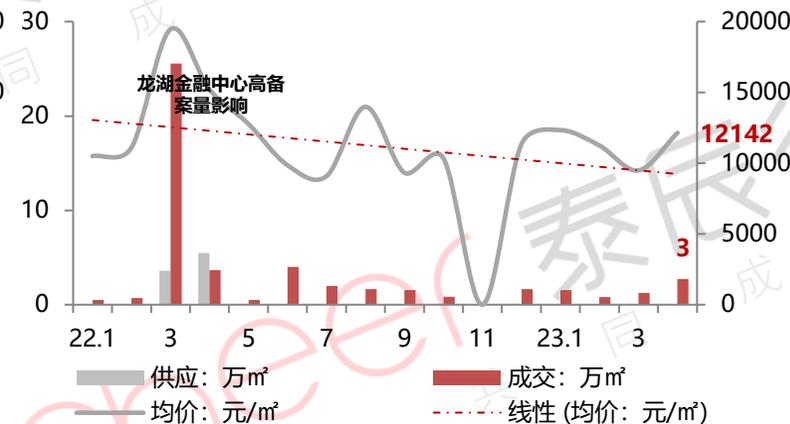
数据分析 | 商办市场整体销量同环比激增，库存压力减缓，但整体仍处于去库存阶段

□ 本月公寓少量供应，备案量受华润新时代广场、瀚海思念城等典型项目影响激增（城发集团收购等集中备案）；商业/写字楼供应持续筑底，成交受典型项目集中备案影响量价齐升（新发展楷林广场写字楼、瀚海思念城商业等），整体商办市场本月受高备案量影响去化高位，库存量稍有降低

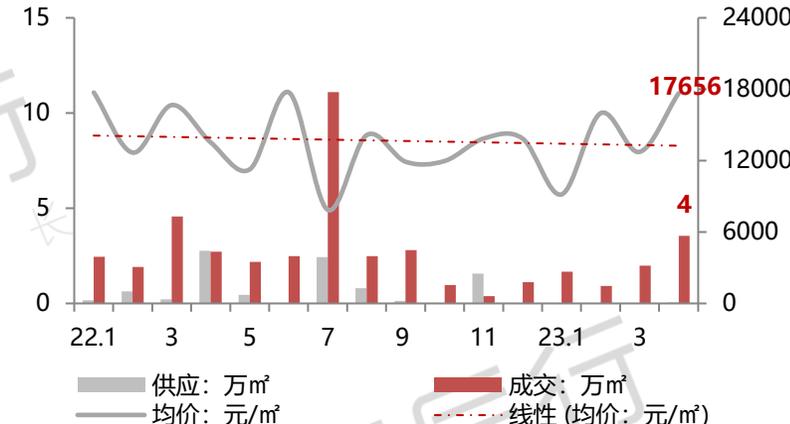
2022-2023年4月市区公寓月度供求



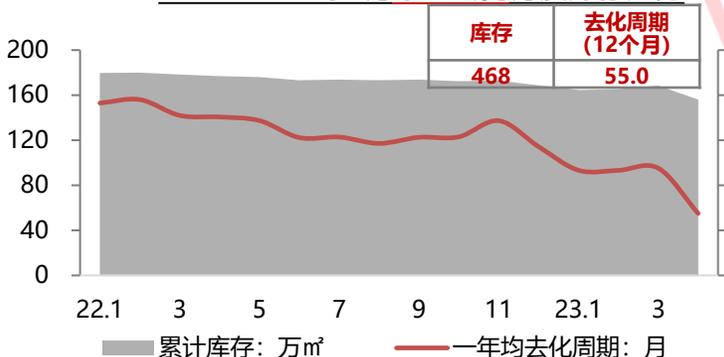
2022-2023年4月市区写字楼月度供求



2022-2023年4月市区商业月度供求



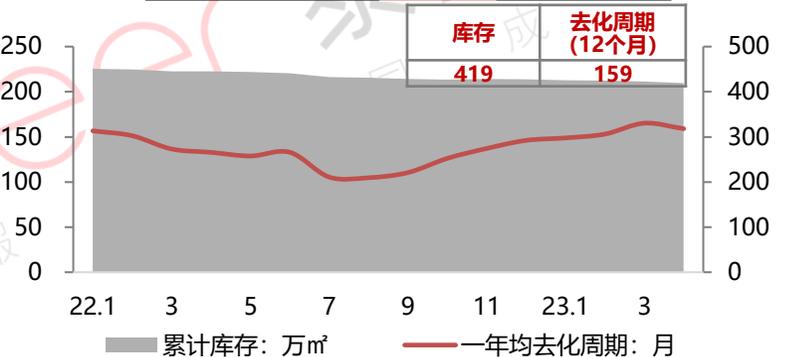
2022-2023年4月市区公寓月度库存走势



2022-2023年4月市区写字楼月度库存走势



2022-2023年4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1-4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	华润新时代广场	郑东新区	8.18	9.90	8262
TWO	中海湖滨世家	惠济区	5.73	9.66	5937
THREE	东亚京尊	管城区	4.95	9.04	5479
4	瀚海思念城	金水区	4.48	4.88	9180
5	泰宏建业国际城	二七区	4.01	6.83	5874
6	瀚宇天悦城	金水区	3.55	4.55	7796
7	金科城	高新区	2.35	3.68	6381
8	新发展楷林广场	郑东新区	1.89	1.90	9949
9	银基王朝	金水区	1.89	2.22	8505
10	正商中州城	管城区	1.40	2.30	6079



2023年1-4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	新发展楷林广场	郑东新区	1.32	1.22	10756
THREE	正商国际大厦	郑东新区	0.81	0.40	20098
4	郑东绿地中心	郑东新区	0.80	0.58	13873
5	华润新时代广场	郑东新区	0.64	0.56	11378
6	正弘青云筑	高新区	0.57	0.53	10711
7	新郑商会大厦	新郑	0.39	0.94	4125
8	正弘智空间	惠济区	0.36	0.41	8739
9	财信大厦	郑东新区	0.31	0.18	17142
10	升龙广场	郑东新区	0.17	0.19	8800



2023年1-4月市区+近郊商业备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	均价(元/㎡)
ONE	瀚海思念城	金水区	2.29	1.10	20898
TWO	郑州中部两岸水产海鲜果蔬物流园	惠济区	1.24	0.90	13814
THREE	太康路360	金水区	0.77	0.52	15000
4	中部汽贸港	中牟	0.55	0.73	7555
5	富鑫小区	航空港区	0.40	1.82	2195
6	长江一号	二七区	0.37	0.18	20565
7	肖韩社区	新郑	0.36	0.35	10179
8	水之郡	郑东新区	0.32	0.46	6936
9	恒大云玺	中原区	0.28	0.09	32666
10	丽景花苑	荥阳	0.27	0.73	3709



2023年4月市区备案金额TOP5

序号	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	均价(元/㎡)
ONE	华润新时代广场	郑东新区	7.40	9.12	8112
TWO	瀚海思念城	金水区	4.48	4.88	9180
THREE	泰宏建业国际城	二七区	4.00	6.81	5872
4	中海湖滨世家	惠济区	3.03	5.06	6001
5	东亚京尊	管城区	2.78	5.34	5213



2023年4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	新发展楷林广场	郑东新区	1.21	1.14	10613
TWO	郑东绿地中心	郑东新区	0.68	0.50	13596
THREE	正商国际大厦	郑东新区	0.45	0.23	19953
4	财信大厦	郑东新区	0.31	0.18	17142
5	正弘智空间	惠济区	0.20	0.23	8791



2023年4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	瀚海思念城	金水区	2.29	1.10	20898
TWO	太康路360	金水区	0.77	0.52	15000
THREE	恒大云玺	中原区	0.28	0.09	32666
4	郑州中部两岸水产海鲜果蔬物流园	惠济区	0.27	0.19	14237
5	长江一号	二七区	0.18	0.10	19051

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

数据分析 | 小结

备案表现:

- **新房市场:** 4月主城及近郊新房备案供应量微升, 供应62万 m^2 ; 成交量回落22%至83万方, 均价13646元/ m^2 **微涨1%**。市区供应加大至59万方, 成交量价下滑; 近郊供销量价均有下滑; 整体成交以高层为主 (占比约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 去化表现较好, 近郊仍以刚需为主。4月整体特征供小于求, 库存量持续下降, 市区+近郊库存1934万方, 去化周期29.6个月。
- **商办市场:** 整体供应低位, 受公寓典型项目高备案量影响销量激增, 价格提升; 本月公寓备案华润新时代广场/泰宏建业国际城/东亚京尊/中海湖滨世家面积均超5万方; 整体商办类库存量有降低, 但仍处于去库存阶段。

04

土地市场

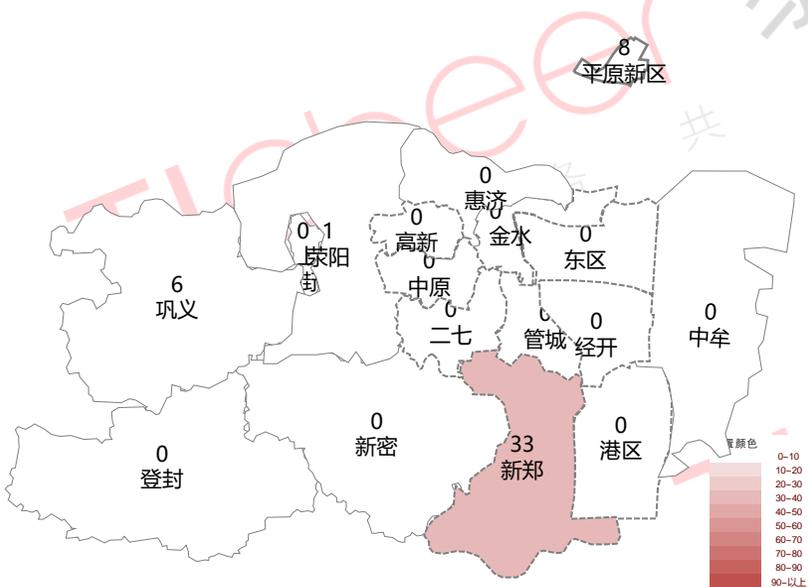
- 4月郑州市区无土地供销，市场延续清冷状态，供销集中近远郊。

Ticheer
深度服务 共同成长

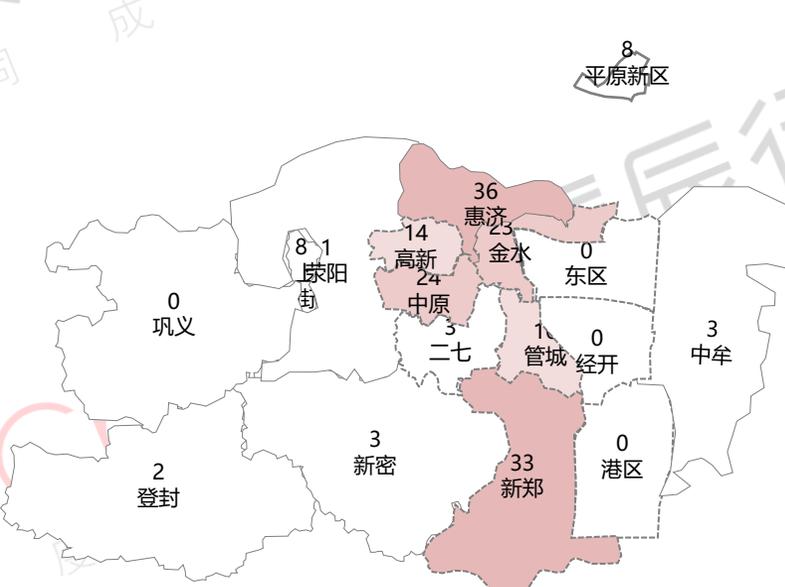
土地市场 | 1-4月无集中供地，批次土拍后市场回归冷清

住宅用地：全年供应计划待出，前4月市区无宅地供出，供应集中近郊新郑，成交端市区受2月集中土拍拉升量价，近郊新郑成交影响下，量涨价跌。大郑州1-4月供应建面48万方，同比降72%，成交建面约175万方，同比升353%，成交楼面价3585元/m²，同比升67%。

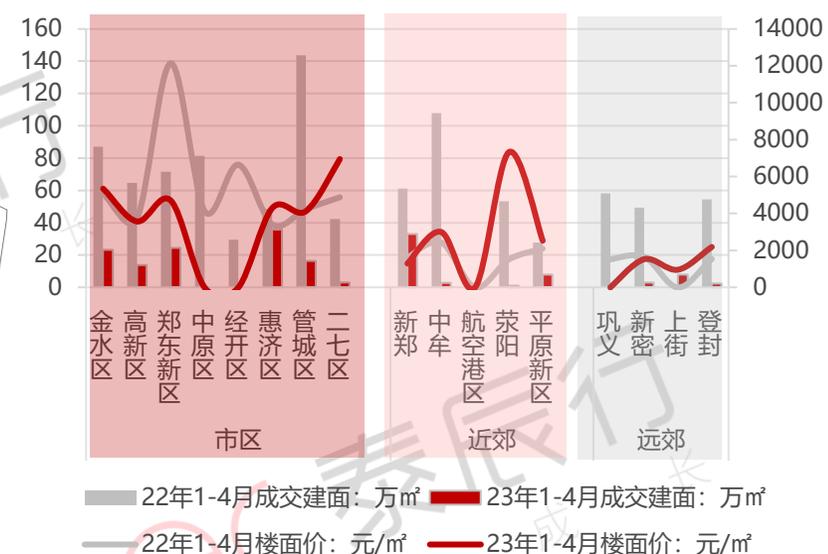
2023年1-4月大郑州各区域住宅用地供应色温图 (万m²)



2023年1-4月大郑州各区域住宅用地成交色温图 (万m²)



2023年1-4月大郑州分区域住宅用地成交量价同比走势



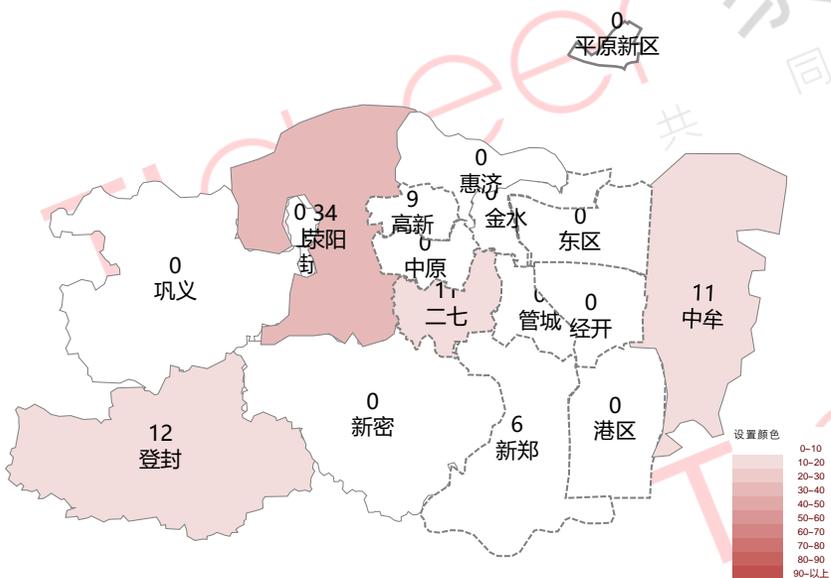
日期	大郑州住宅用地			市区住宅用地			近郊住宅用地			远郊住宅用地		
	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	楼面价 (元/m ²)	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	楼面价 (元/m ²)	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	楼面价 (元/m ²)	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	楼面价 (元/m ²)
2022年1-4月	169	39	2151	0	0	0	123	22	2129	47	17	2182
2023年1-4月	48	175	3585	0	117	4550	42	45	1755	6	13	1316
同比	-72%	353%	67%	/	/	/	-66%	103%	-18%	-87%	-19%	-40%

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）

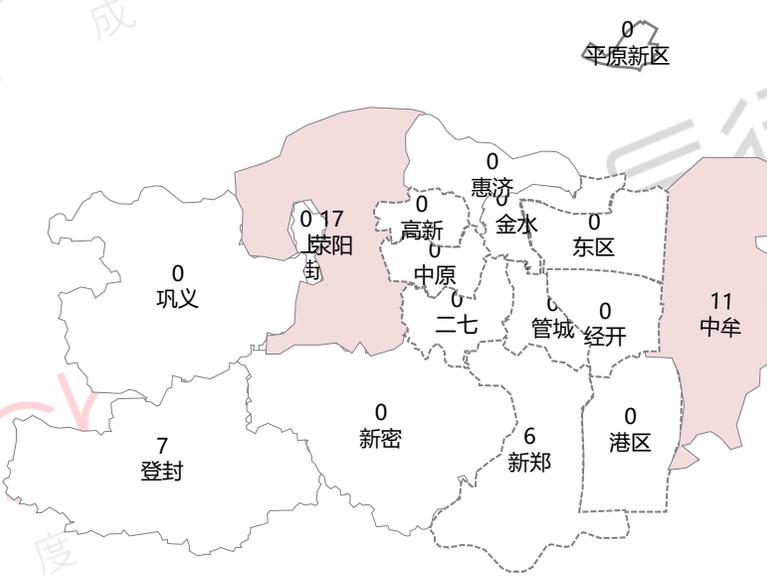
土地市场 | 1-4月大郑州商业地供销走高，集中于近远郊

商业用地：1-4月供销量走高，地块集中于近郊荥阳、中牟及远郊登封。 1-4月大郑州累计供应建面约83万方，同比上涨181%，成交建面约41万方，同比上涨125%，成交楼面价2119元/m²，同比下降47%。

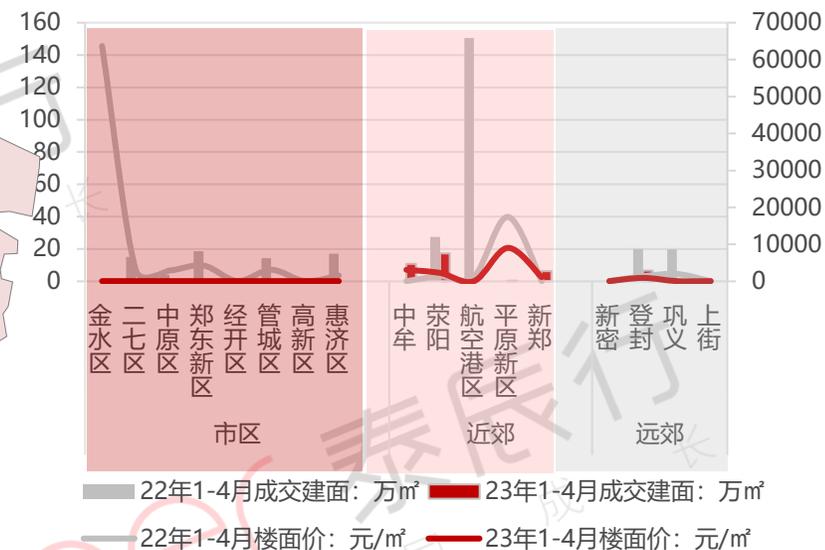
2023年1-4月大郑州各区域商业用地供应色温图 (万m²)



2023年1-4月大郑州各区域商业用地成交色温图 (万m²)



2023年1-4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1-4月	30	18	3964	16	16	4274	16	0	17397	8	3	2020
2023年1-4月	83	41	2119	20	0	0	51	35	2360	12	7	870
同比	181%	125%	-47%	29%	-100%	-100%	229%	79281%	-86%	57%	140%	-57%

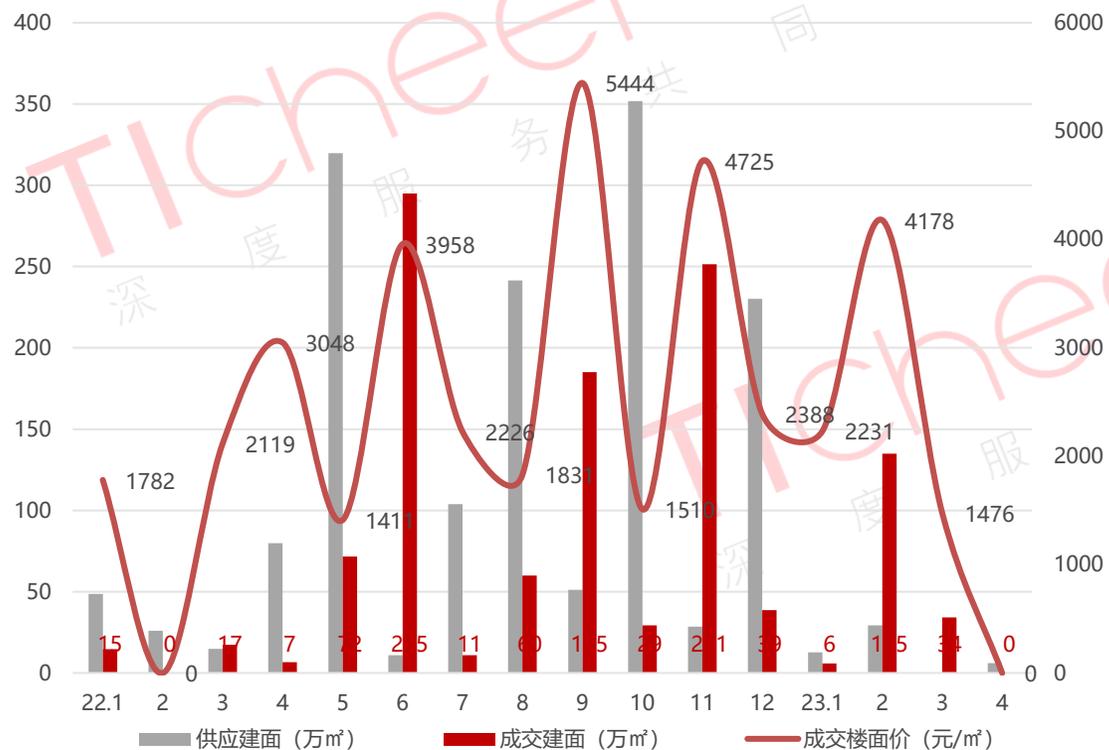
数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
 数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）
 备注：商业兼容住宅用地统一为商业用地

土地市场 | 4月大郑州住宅无成交，供应1宗6万㎡，商业供应18万㎡

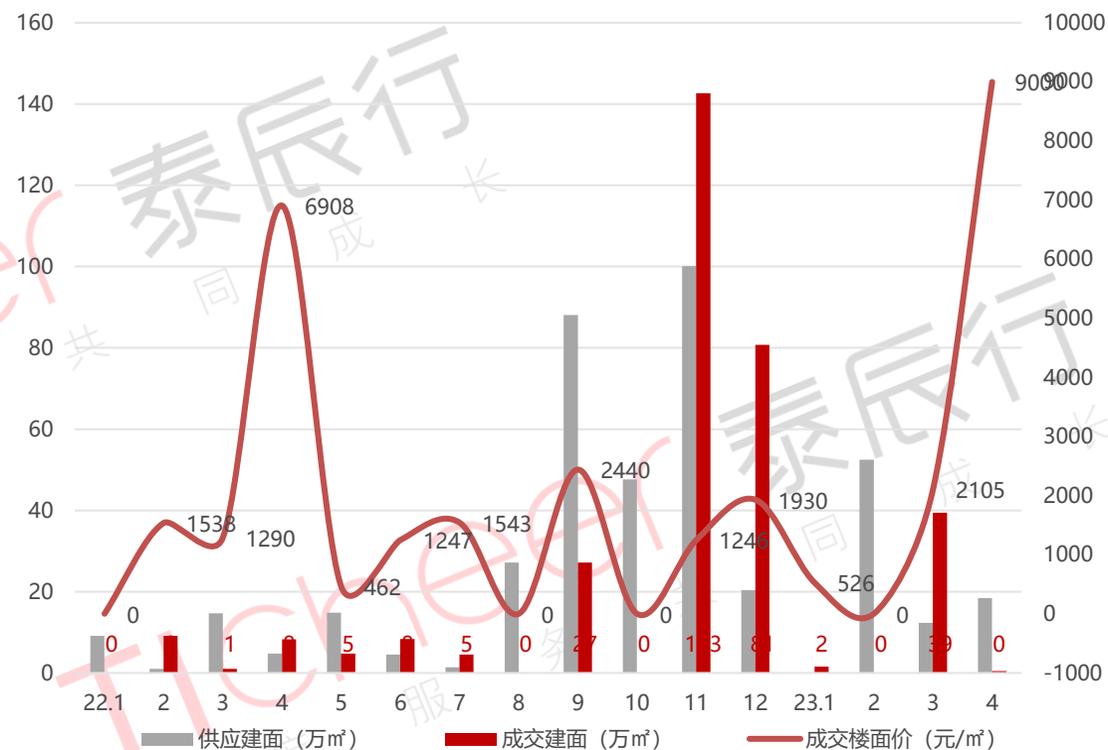
住宅用地：4月大郑州无成交，仅巩义供应1宗住宅地，建面6万㎡；

商业用地：4月大郑州商业用地供应18万方，分别均位于高新区及近郊荥阳，成交0.4万方，位于平原新区。

2022-2023年4月大郑州住宅用地供销量走势



2022-2023年4月大郑州商业用地供销量走势



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、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

□ 大郑州土地市场表现

年度供地计划待出，前4月主城无宅地供应，成交受首批次土拍影响，成交量价同比上涨

住宅用地：1-4月市区无宅地供应，供应48万 m² 集中近郊新郑，成交端市区受2月集中土拍拉升量价，近郊新郑成交影响下，成交45万 m² 同比上涨103%。

商业用地：1-4月供销走高，地块集中于近郊荥阳、中牟及远郊登封；4月供应18万方，分别均位于高新区及近郊荥阳，成交仅0.4万方，位于平原新区。

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>