

Ticheer

郑州十一国庆假期市场回顾

2023年10月9日

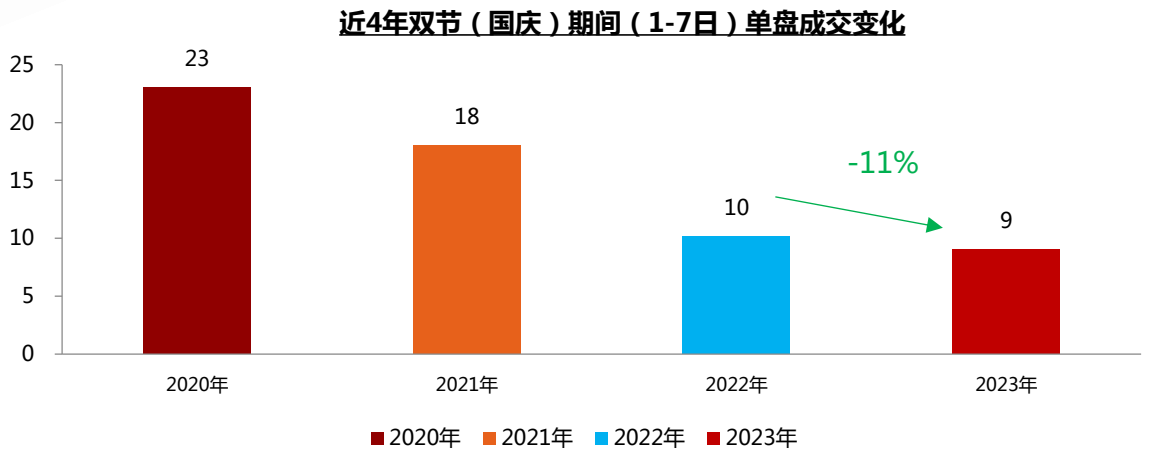
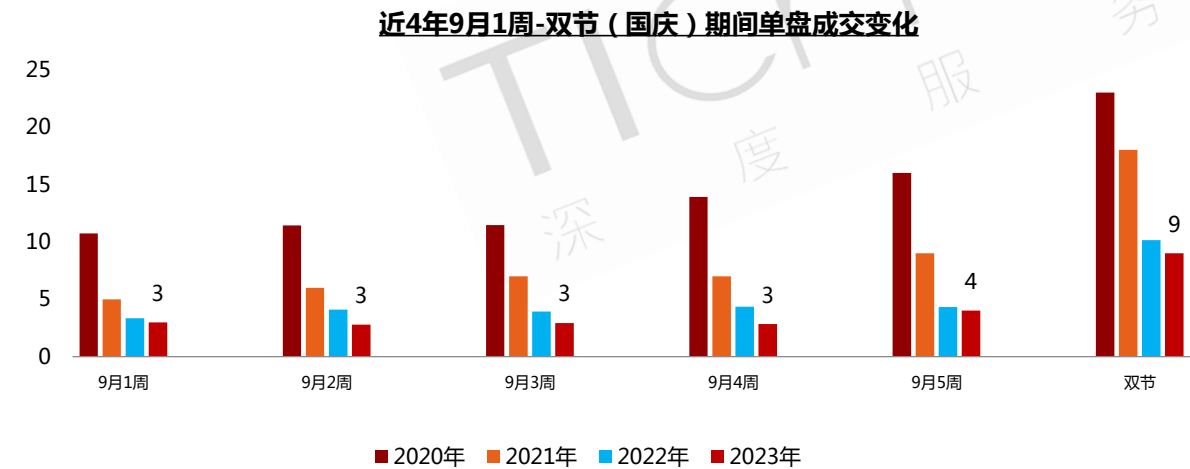
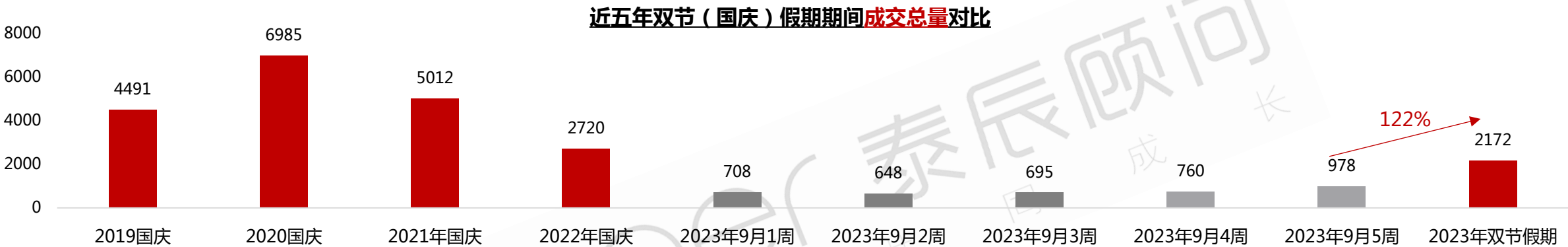
双节专刊 | 全国城市及区域表现分化，整体成交不及去年同期

国庆假期期间，各地推盘积极性提升，同时企业加大优惠力度，项目到访/成交量较节前均有所增加
但在市场信心尚未明显修复下，城市及区域间分化明显，除核心城市或成熟区域楼市热度较高外，整体成交表现一般

城市等级	城市	2023年国庆假期成交面积(万 m²)	较2022年国庆假期(10.1-10.7)日均成交面积变化	较2022年同期(9.29-10.6)日均成交面积变化	较2019年国庆假期(10.1-10.7)日均成交面积变化	城市等级	城市	2023年国庆假期成交面积(万 m²)	较2022年国庆假期(10.1-10.7)日均成交面积变化	较2022年同期(9.29-10.6)日均成交面积变化	较2019年国庆假期(10.1-10.7)日均成交面积变化
一线	上海	12.3	159%	-45%	745%	三四线城市	宁德	0.4	112%	-22%	/
	广州	15.7	129%	13%	122%		东莞	3.1	63%	58%	/
	北京	1.8	-31%	-75%	-27%		梅州	2.5	33%	12%	-50%
	深圳	3.5	-46%	-68%	-25%		湛江	1.5	1%	-61%	-34%
	合计	33.3	62%	-39%	113%		威海	0.3	-15%	-79%	/
二线	武汉	21.1	225%	58%	-38%		菏泽	0.1	-18%	-86%	-92%
	苏州	4.2	49%	-71%	-54%		茂名	2.2	-33%	-55%	60%
	青岛	10.4	27%	-80%	-33%		徐州	12.3	-35%	-50%	-46%
	杭州	4.7	-14%	-82%	5%		莆田	1.1	-39%	66%	-82%
	南昌	2.2	-15%	-51%	-54%		襄阳	0.5	-40%	-67%	-51%
	南京	1.7	-16%	-58%	/		淄博	1	-41%	-86%	2%
	长沙	20.1	-19%	-27%	133%		江阴	0.2	-41%	-82%	-94%
	济南	7.3	-20%	-58%	-16%		衡阳	1.6	-54%	-62%	-73%
	北海	0.5	-33%	-61%	77%		柳州	12	-64%	-76%	-75%
	合肥	4.8	-54%	-68%	99%		扬州	0.2	-70%	-57%	/
	沈阳	6.2	-57%	-62%	-27%		济宁	1.2	-87%	-83%	-67%
	温州	1.4	-60%	-92%	-83%		黄石	0.5	-92%	-98%	-77%
	宁波	1.5	-69%	-86%	/		合计	28.2	-50%	-72%	-59%
	西宁	0.2	-95%	-95%	-98%	35城合计		147.6	-17%	-62%	-24%
	合计	86.1	-14%	-63%	-28%						

双节市场 | 郑州整体较9月周均上涨187%，约为去年同期的八成

双节节点效应明显，假期总成交2172套（今年周度高点），较9月周均上涨187%，约为去年同期的八成
单盘成交不及往年，相较近四年同期平均水平下滑47%，同比去年低基数仍缩量11%

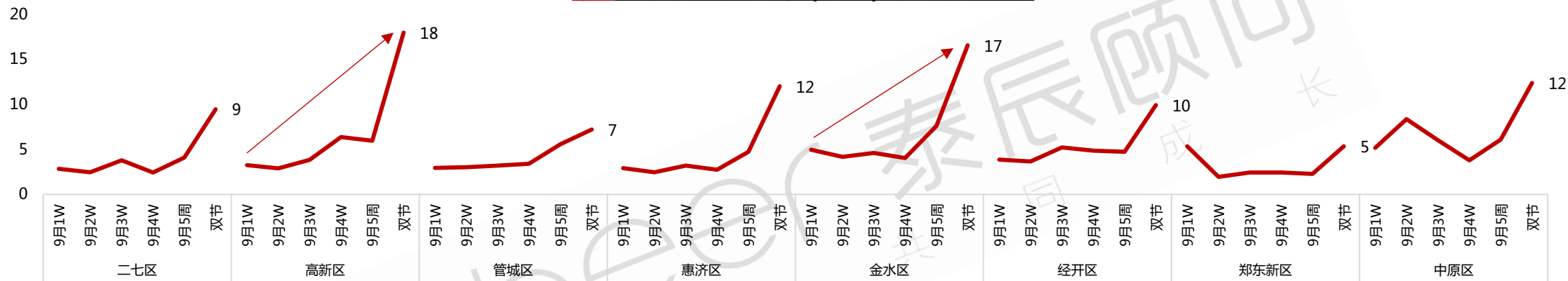


数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）
根据贝壳数据，中秋国庆长假期间，新房成交1147套，占比67%；二手房带成交577套，占比33%

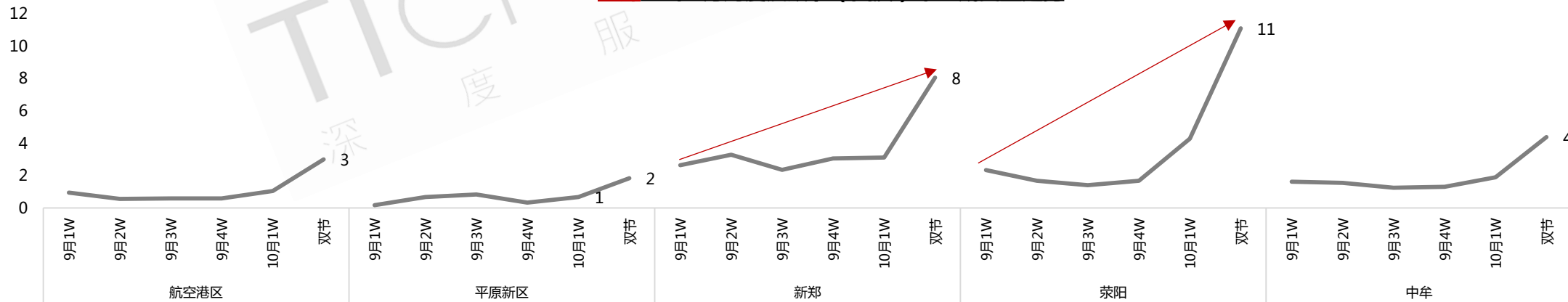
双节市场 | 市区高新/金水区、近郊荥阳/新郑双节表现较好

主城高新（谦祥、保亿）、金水（美盛、泉舜、越秀、信达）推出双节特惠或一口价房源，搭配低门槛等政策刺激，成交效果明显
近郊荥阳（新城、绿城）、新郑（越秀）在典型项目高去化带动下，整体表现有一定提升，其他郊区则依然处于低位

市区23年9月周度及双节（国庆）单盘成交量走势



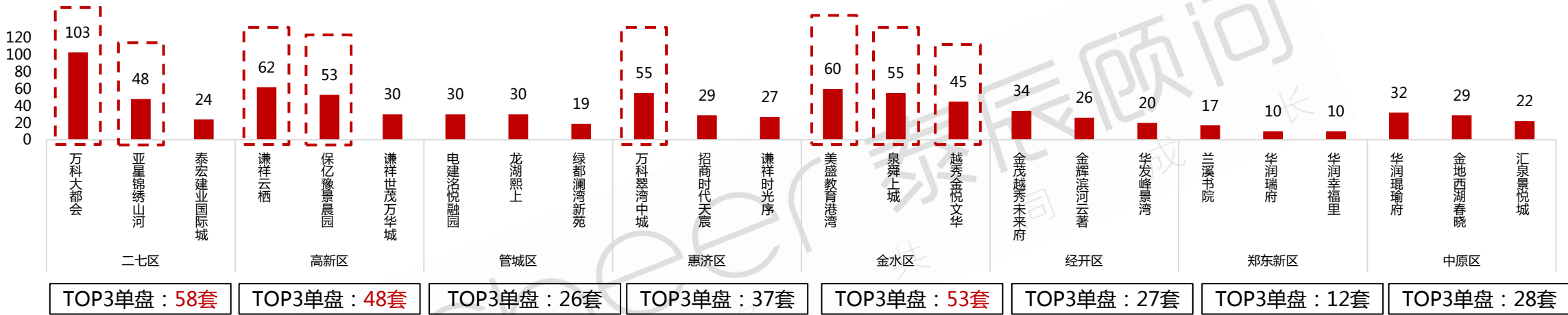
近郊23年9月周度及双节（国庆）单盘成交量走势



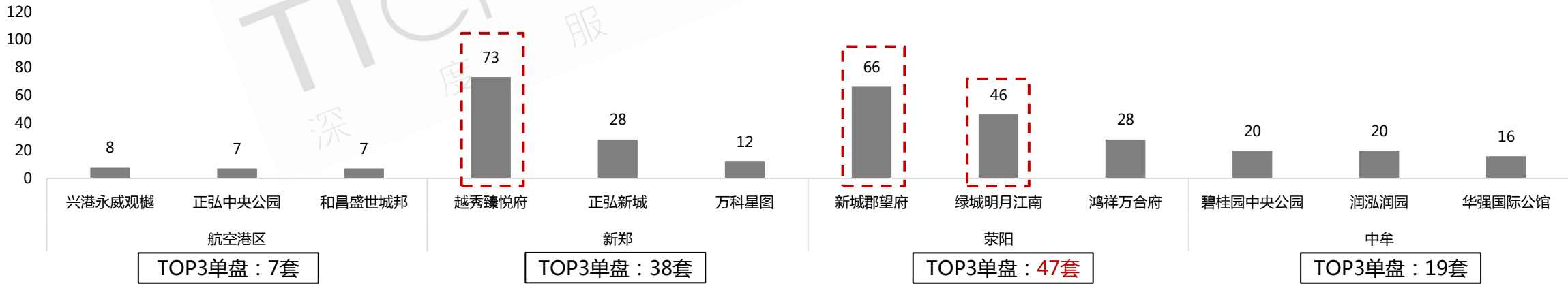
双节市场 | 区域分化，金水/二七/高新/荥阳TOP3盘均超45套

假期各区域成交分化明显，主城整体好于近郊，且如金水、高新等区域，由多个热点项目带动成交，近郊则主要由个例拉升影响
主城金水热度最高，TOP3项目成交均超45套，其次二七/高新区；近郊荥阳受新城/绿城项目拉升，其余郊区TOP项目整体去化较低

2023年双节假期郑州市区各区域项目成交TOP3



2023年双节假期郑州近郊各区域项目成交TOP3



数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

双节市场 | 项目分化，榜单多为交付或配套兑付较高、营销加持项目

热销项目集中三-四环沿线，刚需刚改项目节点营销效果较好，榜单项目多拥有良好的区位配套优势，且去化效果与营销力度强相关
万科多盘联动，假期特惠并送成交礼，两项目上榜；越秀延续现金补贴同时新增物业费赠送，成交效果明显；美盛多重政策促销

2023年双节期间大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	9.29-10.6成交	售价（元/㎡）	政策异动（异动标红）	分期/分销
1	二七区	万科大都会	103	高层精装大都会11000，都会天际12000	双节专享优惠2%，车住同售享住宅总价1%优惠；成交砸金蛋；成交送云南双飞游卡1张；到访送神农山门票2张	分销：贝壳、朴邻、58，2.5%
2	新郑市	越秀臻悦府	73	高层毛坯5800-6300，洋房毛坯7800-8000	国庆专享送10年物业费；持续政策13.8万元家电大礼包/折现约11.7万现金补贴	分销：贝壳、58，5.5%跳6%（30套起跳）
3	荥阳市	新城郡望府	66	高层毛坯5600-6800	加2千送车位，加1万送10万全屋家装，前15名送宏光mini新能源汽车，月供补贴3.6万-6万，买房抽金条；10套一口价房源5188-5688，15套清栋房源4999起	1万网签，剩余全贷款
4	高新区	谦祥云栖	62	高层毛坯16500-17500	买房送车位，不要车位减8万总房款	分期：一年半三次付清；分销：贝壳、58，2.5+5000元
5	金水区	美盛教育港湾+中环壹号	60	二期高层毛坯18500，中环高层精装20500	①5万订房截止到9月30日逼定，双节额外优惠4万，认购送飞天茅台1瓶；②认购送家电3件套（冰箱/电视/洗衣机）③车住同售，送十万元车位券	分期：首笔5万/10%；分销：贝壳、58，2.5%
6	经开区	中建元熙府	58	高层毛坯12800	国庆专享2%优惠	分销：贝壳，3%跳3.5%
7	金水区	泉舜上城	55	高层毛坯18500-20000	总价39万起步	无
8	惠济区	万科翠湾中城	55	高层精装璟曦园/悦曦园18000，翠澜园16000	国庆专享3%优惠，双节特价146XX起；认购送家电及万元成交礼	无；贝壳、58爱房、朴邻，翠澜园3%
9	高新区	保亿豫景晨园	53	高层精装12800，高层毛坯11800	年底交房，一口价房源11600，认购抽足金	分期：①112㎡首付20万无息借款，交房前（2023年12月21日）一次性还清；②131㎡首付最低5%；分销：112㎡3万/套，131㎡5万/套
10	二七区	亚星锦绣山河	48	高层毛坯倚澜苑12000-12500	十一期间倚澜苑一口价11999元/㎡，其他房源额外优惠两个点	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）
11	荥阳市	绿城明月江南	46	高层毛坯7200	现房送车位；一口价6566	首付5万起，剩余分两次付清（23年底一次、24年底一次），无利息；分销新增贝壳，4%
12	金水区	越秀金悦文华	45	高层毛坯17400-19500	清栋特惠3%；成交送iphone14手机	分销：贝壳、58、米宅、搜创，1.5%跳2.0%，16套起跳
13	金水区	信达天樾九章	42	高层毛坯16500	国庆特惠16XXX起、买车位额外优惠1%；购房送华为三件套（手机，平板，笔记本），云贵川蒙双飞旅游套票	分销：贝壳、58、搜创，3.5%
14	经开区	金茂越秀未来府	34	高层毛坯16000-18000	国庆专享4%优惠；双学区划片落位（经开区实验小学+经开外国语学校北校区）	分销：贝壳、58，3.5%
15	金水区	美盛金水印	34	高层精装22500	2#清栋特惠2%，特价21000起，认购送3万车位券	分期：首套5万，二套10万，交房前2年4次付清；分销：贝壳、58，2.5%

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

双节市场 | 万科/保利以3.0、2.6亿，领跑房企销售榜单

典型房企中，万科成交3.0亿居首、保利成交2.6亿元，居前两位，其次为越秀、美盛成交均为2.3亿元
整体来看，双节期间各房企成交业绩不及去年同期水平，民企尤其本土房企后撤严重，仅美盛上榜

2022年国庆期间典型房企业绩表现			
分类	房企	国庆期间业绩表现/亿 (大郑州实际认购口径)	国庆期间促销手段
国央企	保利	5.9	典型项目：保利文化广场/保利和光屿湖/保利大都汇首付延期，部分房源首付分期叠加优惠，成交较好，保利璞岸佣金千6提升至1%成交14套
	华润	3.3	华润幸福里/华润瑞府改善产品持续去化 典型动作：无，华润琨瑜府持续特价促销
	中海	0.6	/
民企	万科	4.8	典型动作：推出节日真实额外优惠，翠湾优惠1%，其余项目1-2%之间
	美盛	3.6	港湾成交90套，美盛金水印成交49套、典型动作：持续以低首付价格收割
	碧桂园	2.6	除了节日额外包装折扣95折以外，时代城持续低价出清，云境主打70多平以下低价小户型16000起步
	正商	1.4	/

2023年双节期间（9.29-10.6）典型房企业绩表现			
分类	房企	双节期间业绩表现/亿 (大郑州实际认购口径)	国庆期间促销手段
国央企	保利	2.6	典型动作：大都汇10套特价房178XX起，成交送2万元车位优惠券，经纪人带看及成交奖；璞悦双节包装特惠1%，全民营销奖励20万元/套；璞岸全民经纪人：260产品每套奖励20万元（税前，名额2个）
	越秀	2.3	典型动作：臻悦府国庆专享送10年物业费；越秀金悦文华清栋特惠3%；金茂越秀未来府国庆专享4%优惠
	华润	1.4	典型动作：琨瑜府国庆现房清盘价119XX
	电建	1.3	/
	信达	1.1	典型动作：天樾九章国庆特惠16XXX起、买车位额外优惠1%；未来公元指定房源补贴12个月月供
民企	万科	3.0	典型动作：大都会双节专享优惠2%，车住同售位享住宅总价1%优惠；翠湾中城国庆专享3%优惠，双节特价146XX起
	美盛	2.3	典型动作：教育港湾5万订房截止到9月30日逼定，双节额外优惠4万，车住同售，送十万车位券；2#清栋特惠2%，特价21000起，认购送3万车位券
	谦祥	1.8	典型动作：云栖/万华城双节8万优惠；时光序20套特价房12XXX起

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

双节市场 | 民企整体优惠力度大于国央企

分企业来看，保利、信达等国央企主要通过提高奖励，提升全民营销或经纪人带客积极性，越秀直接让利优惠3-4%，成交效果明显
万科整体额外优惠2-3%、美盛低首付+分销+双节限时特价+送车位券多重优惠、谦祥8万优惠+特价房，均取得良好的去化效果

保利（全民营销，加大经纪人及老带新奖励力度）					
区域	项目名称	价格	政策动态（异动标红）	分销及佣金	双节套数
金水区	保利大都汇	高层17700-18900	双节特惠10套特价房178XX起，成交送2万元车位优惠券；带看奖励100-200元油卡；认购送经纪人手机iphone14 一台；双节期间认购（9.26-10.6期间），认购奖励58经纪人1000元	贝壳、房小宝，佣金1.5%（20套以上跳2%）	20
金水区	保利缦城和颂	高层20500-25500	无异动	58，佣金点数1.5%跳2%（20套起跳）	20
高新区	保利和光屿湖	高层10300	包装30套特价房	贝壳、58，2.2万/套	20
二七区	保利云上	高层10500-12000，洋房15000	中秋节5号楼加推72套	贝壳，房小宝，佣金2.5-3%	15
郑东新区	保利璞悦	洋房36000-43000	双节包装特惠1%，全民营销奖励20万元/套，推荐成交新老业主各奖励5万元车位券一张，带访有效客户给予300元等价物品	无	6
郑东新区	保利璞岸	洋房38000-41000	全民经纪人：260产品每套奖励20万元（税前，名额2个），顶复、底跃及楼王产品每套10万元（税前），其余产品每套6万元（税前）	无	5
信达（认购送礼品，提高分销佣金，提高分销带客积极性）					
区域	项目名称	价格	政策动态（异动标红）	分销及佣金	双节套数
金水区	信达天樾九章	高层16500	国庆特惠16XXX起、买车位额外优惠1%，购房送华为三件套（手机，平板，笔记本），云贵川蒙双飞旅游套票	贝壳、58、搜创，3.5%	42
管城区	信达未来公元	高层9500-11000	指定房源补贴12个月月供，购房送价值3万品牌家电大礼包，到访送云南双飞6日游	58、贝壳，分销佣金3.5%提高至5%	10
金水区	信达时代国著	小高层16500，洋房18500-19000	认购砸金蛋抽华为Mate60Pro手机，星际穿越迷航主题活动，到访送观影券	贝壳、58，9月29日点位上调至3.5%-4%	3
越秀（直接优惠3-4%，让利促销）					
区域	项目名称	价格	政策动态（异动标红）	分销及佣金	双节套数
新郑南龙湖	越秀臻悦府	高层5800-6300，洋房7800-8000	国庆专享送10年物业费；持续政策13.8万元家电大礼包/折现约11.7万现金补贴	贝壳、58，5.5%跳6%（30套起跳）	73
金水区	越秀金悦文华	高层17400-19500	清栋特惠3%；成交送iphone14手机	贝壳、58、米宅、搜创，1.5%跳2.0%	45
经开区	金茂越秀未来府	高层毛坯16000-18000	国庆专享4%优惠；双学区划片落位（经开区实验小学+经开外国语北校区）	贝壳、58，3.5%	34

万科（因盘而异，整体额外2-3%，热销盘送家电礼包）					
区域	项目名称	价格	政策动态（异动标红）	分销及佣金	双节套数
二七区	万科都会天际&万科大都会	高层大都会11000，都会天际12000	双节专享优惠2%，车住同售位享住宅总价1%优惠；成交砸金蛋；成交送云南双飞游卡1张；到访送神农山门票2张	贝壳、朴邻、58，2.5%	103
惠济区	万科翠湾中城	高层璟曦园/悦曦园18000，翠澜园16000	国庆专享3%优惠，双节特价146XX起；认购送家电及万元成交礼	贝壳、58、朴邻，翠澜园3%	55
中原区	万科山河道	高层19500-21500	认购领取家电1份，云南双人六日游卡，老业主推荐1%优惠+5000元家电礼包	贝壳，2%	19
美盛（低首付+分销+双节限时特价+送车位券，多重优惠增强逼定效果）					
区域	项目名称	价格	政策动态（异动标红）	分销及佣金	双节套数
金水区	美盛教育港湾+中环壹号	二期高层18500，中环高层20500	①5万订房截止到9月30日逼定，双节额外优惠4万，认购送飞天茅台1瓶；②认购送家电3件套(冰箱/电视/洗衣机)③车住同售，送十万元车位券	分期：首笔5万/10%；分销：贝壳、58，2.5%	60
金水区	美盛金水印	高层22500	2#清栋特惠2%，特价21000起，认购送3万元车位券	分期：首套5万，二套10万，交房前2年4次付清；分销：贝壳、58，2.5%	34
谦祥（8万优惠+特价房）					
区域	项目名称	价格	政策动态（异动标红）	分销及佣金	双节套数
高新区	谦祥云栖	高层16500-17500	买房送车位，不要车位减8万总房款	贝壳、58，2.5%+5000	62
高新区	谦祥万华城	高层12500-13500	国庆钜惠立减8万元	58，2.5%	30
惠济区	谦祥时光序	高层13500-14500	20套特价房12XXX起，6/9号楼90㎡以下户型送精装，特定房源送车位（不要车位减5万）；三选一	贝壳，2.7%跳3.5%(每6套起跳)	27
华润（业绩完成度高，无动作，刚需盘持续特价促销）					
区域	项目名称	价格	政策动态（异动标红）	分销及佣金	双节套数
中原区	华润琨瑜府	三期高层12800-13800，二期11000-12000	国庆现房清盘价119XX	分销3.5%，全民1.5%	32
郑东新区	华润幸福里	高层28500-32000	无异动	58、贝壳，1%	10
郑东新区	华润瑞府	小高层28500-30000	无异动	58、贝壳，1.5%	10

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

小结 |

整体来看，今年双节期间郑州楼市表现虽不及去年同期，但已超出预期，在当下的市场信心尚未明显修复的背景下十分不易；

区域分化，主城金水区、高新区对客户的吸收能力最强，教育区位地段依然是首选；
项目分化，区域板块内部各榜首项目对客户的号召力持续，优质板块、优质房企项目假期依然能维持高位增长的趋势，且集中度更高；郊区及地段稍弱的项目只能依靠营销发力+交付安全性加持，实现走量。

Ticheer

郑州房地产市场研究报告

【2023年9月刊】

市场研究部

8月末，降首付比例、降房贷利率、“认房不认贷”、地方限购松绑等

新一轮宽松政策超预期出台，旨在推动居民置业意愿回升

9月新政落地成效如何，市场表现是否如预期一般逐步好转？

全国市场 | 新政提振市场信心，市场短暂改善但后劲不足

政策优化调整提振市场信心，以一线城市及强二线城市回升态势更为明显，其他二三线城市改善效果并不明显；
市场短暂改善但后劲不足，“金九”行情不及预期

2023年9月份重点城市新房成交量同环比变化

指标	同比	变动	环比	变动
27个重点城市	-4.62%	↓	-41.25%	↓
一线城市	+4.17%	↑	-38.32%	↓
二线城市	-5.20%	↓	-47.25%	↓
三、四线城市	-9.19%	↓	-32.67%	↓

2023年6-9月份重点城市新房成交量同环比变化

月度	整体同比	变动	整体环比	变动
2023年6月	-41.97%	↓	+18.54%	↑
2023年7月	-41.10%	↓	-42.99%	↓
2023年8月	-28.50%	↓	-7.59%	↓
2023年9月	-41.25%	↓	-4.62%	↓

2023年9月份重点城市新建商品住宅成交量同环比情况

城市等级	城市	政策类型	2023年9月新建住宅成交套数	环比	同比
一线城市	北京	“认房不认贷”	4574	44.4%	-25.7%
	广州	“认房不认贷” + 局部限购放松	3698	20.1%	-19.9%
	上海	“认房不认贷”	7868	9.9%	-34.3%
	深圳	“认房不认贷” + 局部限购放松	1566	8.8%	-42.7%
	合计		17706	17.1%	-30.5%
二线城市	东莞	“认房不认贷” + 全面放松限购	2177	170.1%	-32.6%
	长沙	“认房不认贷” + 局部限购放松	3041	90.9%	-34.6%
	青岛	“认房不认贷” + 全面放松限购	7274	64.1%	-34.0%
	无锡	“认房不认贷” + 全面放松限购	2238	47.7%	-0.1%
	西安	局部限购放松	4233	41.6%	-24.2%
	济南	全面限购放松	3046	19.5%	-26.3%
	佛山	“认房不认贷” + 全面放松限购	8404	2.1%	-93.2%
	成都	“认房不认贷” + 局部限购放松	7038	5.3%	-96.4%
	厦门	“认房不认贷” + 局部限购放松	412	-10.2%	-66.0%
	武汉	“认房不认贷” + 全面放松限购	4608	-13.8%	-21.7%
	南京	全面放松限购	2018	-13.8%	-22.2%
	合肥	“认房不认贷” + 全面放松限购	1535	-24.0%	-35.9%
	苏州	“认房不认贷” + 局部限购放松	1686	-36.7%	-70.2%
	福州	“认房不认贷” + 局部限购放松	2472	-41.3%	-49.4%
	郑州	“认房不认贷” + 全面放松限购	3170	-41.6%	-49.8%
	大连	“认房不认贷” + 全面放松限购	405	-67.3%	-7.7%
合计			53757	0.9%	-7.3%
20城			71463	4.5%	-14.4%

数据来源：各地房管局，数据截止9月24日

全国市场 | 新政促进“卖一买一”需求加速释放，二手房供求同步增加

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

一线城市二手房成交涨势更为强劲，月均环比涨幅明显高于二线城市；“认房不认贷”、限售取消等政策，利好“卖一买一”改善需求，二手房供应端积极性加大，挂牌量攀高；在供求同步增加背景下，房价未出现大幅波动

2023年9月重点10城二手住宅成交量同环比情况

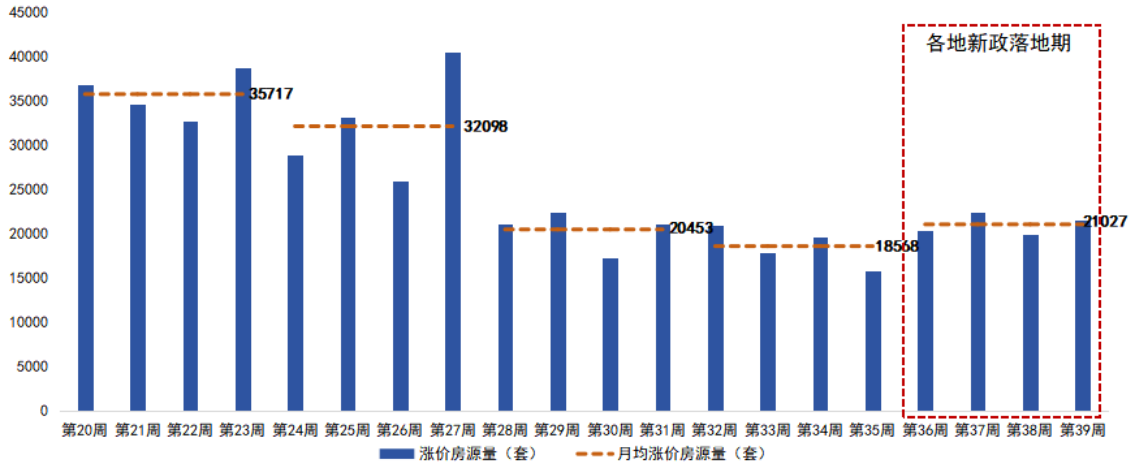
城市等级	城市	政策类型	2023年9月二手住宅成交套数	环比	同比
一线城市	北京	“认房不认贷”	10447	30.7%	5.0%
	深圳	“认房不认贷” + 局部限购放松	1978	1.8%	45.8%
	合计		12425	25.0%	9.9%
二线城市	青岛	“认房不认贷” + 全面放松限购	3735	3.3%	28.9%
	南京	全面放松限购	5114	-1.3%	7.9%
	成都	“认房不认贷” + 局部限购放松	11972	-7.2%	177.5%
	苏州	“认房不认贷” + 局部限购放松	2989	-9.8%	-16.3%
	厦门	“认房不认贷” + 局部限购放松	946	-14.7%	-20.0%
	佛山	“认房不认贷” + 全面放松限购	3972	-23.2%	23.9%
	东莞	“认房不认贷” + 全面放松限购	987	-23.8%	-48.8%
	郑州	“认房不认贷” + 全面放松限购	4591	-32.9%	-10.6%
	合计		34306	-13.0%	27.2%
20城			46731	-5.3%	22.1%

近三月分等级城市月均二手房挂牌房源量及新增挂牌量环比情况

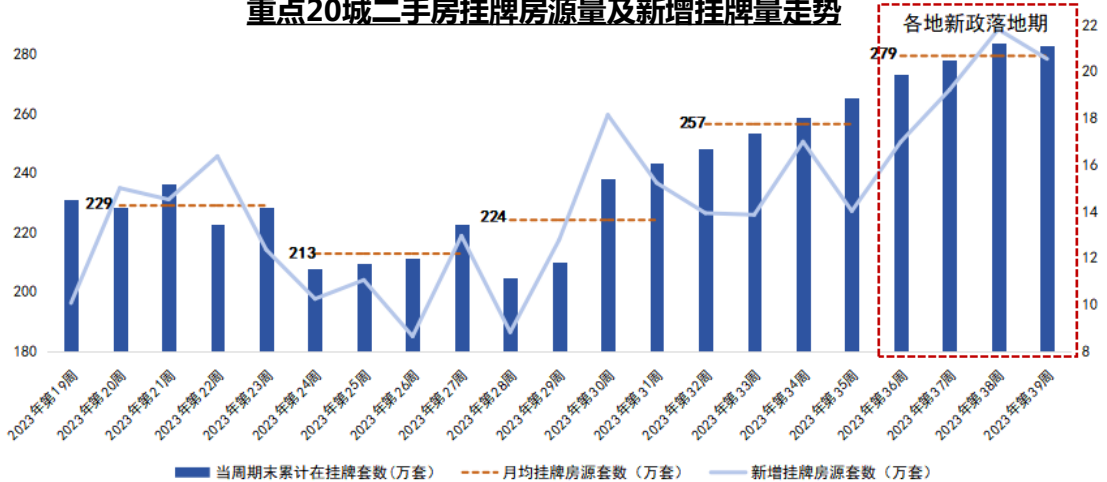
分等级城市	月均挂牌房源量环比			月均新增挂牌房源量环比		
	7月	8月	9月	7月	8月	9月
一线城市	8.8%	15.5%	10.7%	34.1%	12.7%	66.3%
二线城市	4.0%	14.0%	8.3%	13.6%	15.7%	18.5%
20城	5.3%	14.4%	9.0%	28.1%	7.0%	33.6%

数据来源：各地房管局，数据截止9月24日

重点20城涨价房源量周度走势



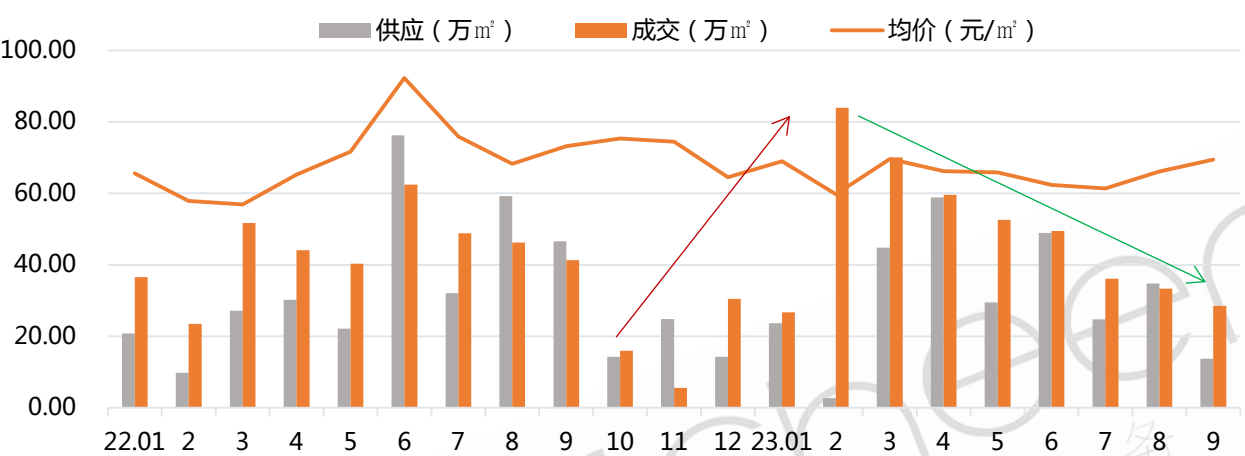
重点20城二手房挂牌房源量及新增挂牌量走势



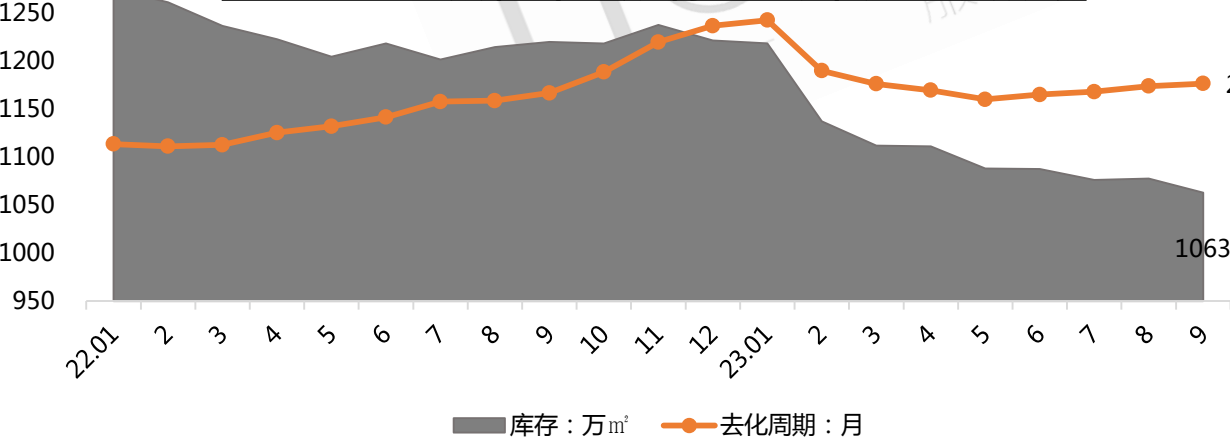
郑州市市场 | 新房金九成交效果不及预期，延续低迷走势

年初至今新房推货节奏明显放缓，项目成交流速偏慢，虽库存走低，但去化周期拉长；9月虽刺激政策不断，但新房成交仍底部徘徊

2022-2023年9月郑州市区新建商品住宅供销价



2022-2023年9月郑州市区新建商品住宅库存及去化周期走势

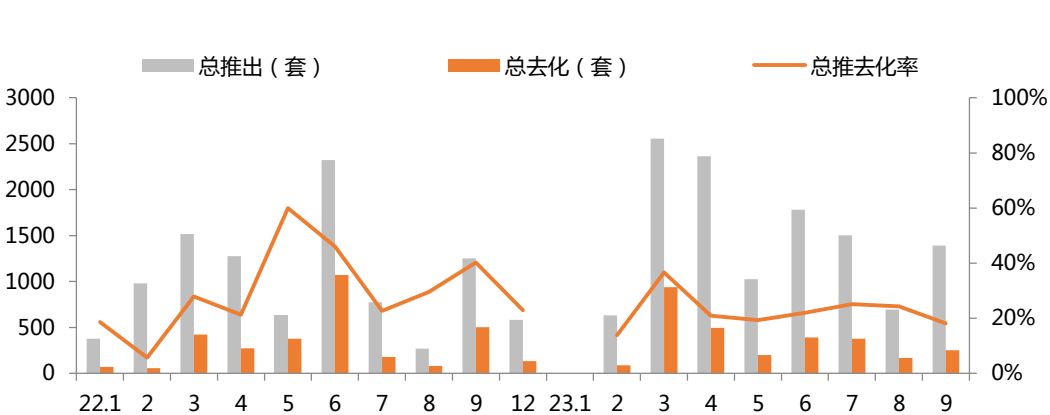


数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案

郑州市区商品住宅备案表现

月份	供应量 (万 m²)	成交量 (万 m²)	成交价格 (元/m²)	成交金额 (亿元)
2022年9月	46.64	41.28	16983	70.11
2023年8月	34.82	33.39	15925	53.17
2023年9月	13.78	28.48	16422	46.77
同比	-70%	-31%	-3%	-33%
环比	-60%	-15%	3%	-12%
2023年1-9月	281.88	440.39	15756	693.86
累计同比	-13%	11%	-6%	5%

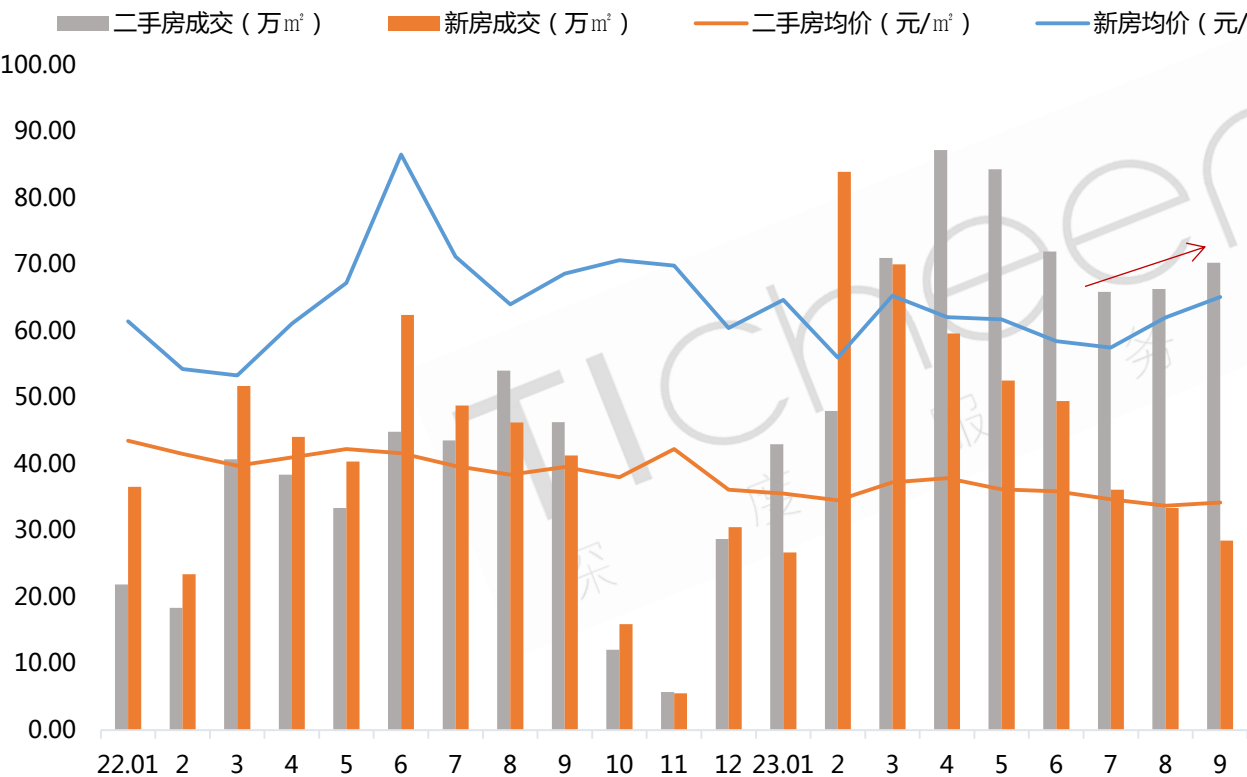
2022.1-2023.9大郑州住宅开盘去化表现（开盘+加推）



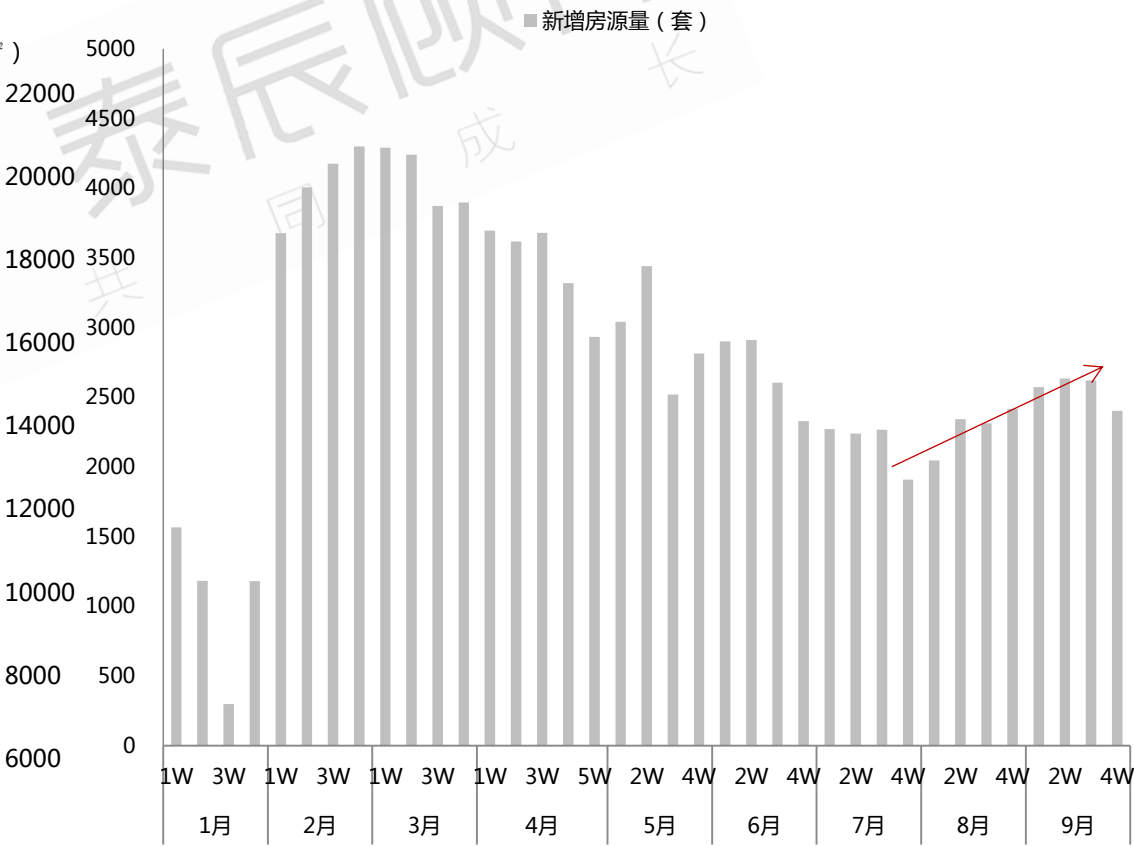
郑州市市场 | 二手房持续分流新房，与新房成交比剪刀差逐渐扩大

二手房9月成交量环比增加近6%，1-9月累计成交608万㎡，远高于22年全年成交量（388万㎡），与新房成交比剪刀差逐渐扩大，持续分流新房市场；挂牌量环比增加12%，供应端的积极性远远大于需求端

2022-2023年9月郑州主城区商品住宅供销价



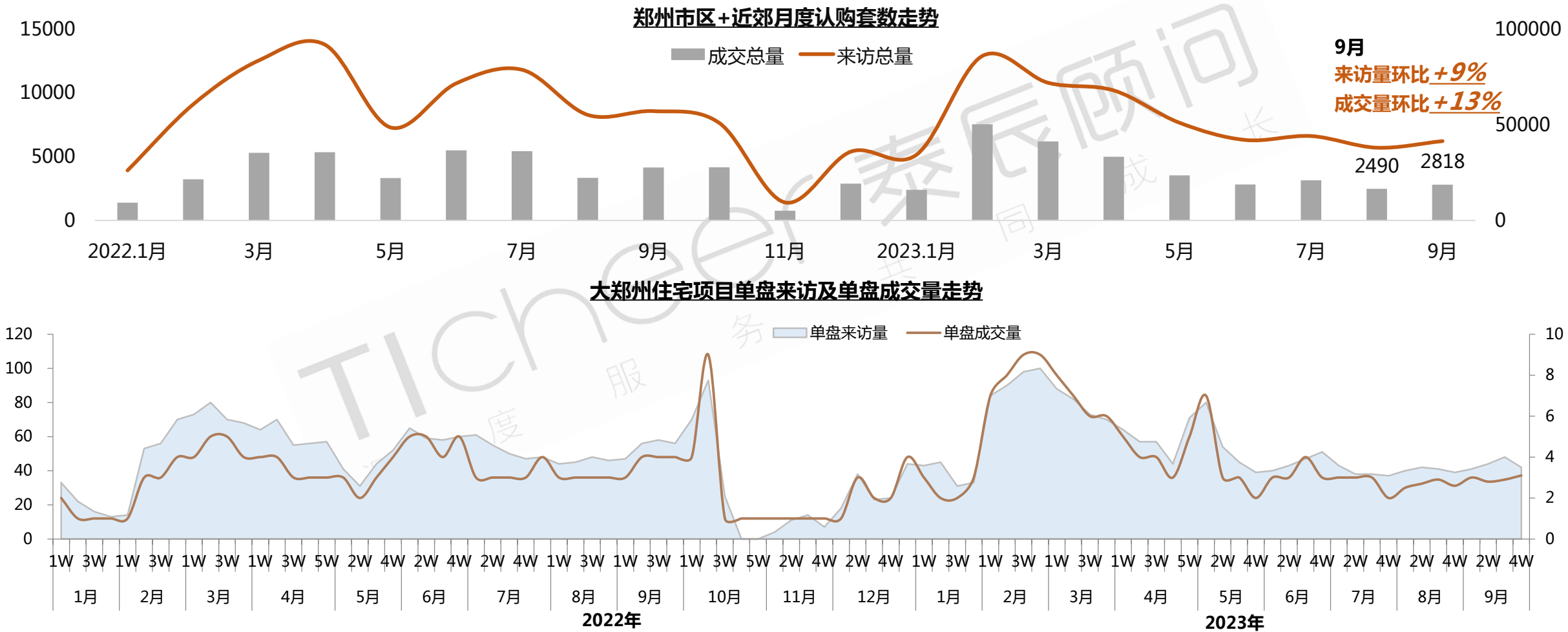
2023年1-9月二手房新增房源量走势



数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案

郑州市市场 | 虽购买意愿有所提升，但时效性不强，新入场客户较少

新政后需求端购买意愿有所提升，但楼市整体反应趋向温和；9月政策刺激、营销加持叠加出货频率加大背景下新房认购量的增加，且增幅大于来访量，反应成交客户主要为已看房的存量客户，新客户尚未入场



数据来源：泰辰市场监控中心

郑州市场 | 热销项目多依靠“降价+分销”组合拉动销量

宏观政策放宽背景下，9月项目蓄力营销，极致政策提前释放，刺激观望客户出手；TOP15项目多依靠“降价+分销+提前交付或准现房”组合拉动销量

2023年9月市场典型项目月度成交量、近期政策及价格异动变化

排名	区域	项目	9月认购套数
1	金水区	美盛教育港湾+中环	95
2	二七区	万科大都会	92
3	金水区	越秀金悦文华	85
4	经开区	中建元熙府	70
5	中原区	华润琨瑜府	60
6	高新区	建业时代和鸣	55
7	金水区	美盛金水印	54
8	中原区	裕华城	53
9	中原区	金地西湖春晓	52
10	中原区	汇泉景悦城	51
11	经开区	保利金茂时光悦	48
12	郑东新区	兰溪书院	48
13	管城区	龙湖熙上	44
14	二七区	亚星锦绣山河	43
15	经开区	华发峰景湾	40

项目	7M	8M	9M	政策异动	政策评价
建业时代和鸣	/	/	55	成交55套，去化率32%，精装12500二环、地铁口	开盘价格低于客户预期 大开大合下去化效果甚微
越秀臻悦府	/	/	23	成交23套，去化率10%，高层5600，洋房6900，南龙湖北、现房、安全性高	
商都卓园	/	/	25	成交25套，去化率4%，高层12000三环旁+现房+国企开发	
信达天樾九章	—	37	20	8月信达接手，贝壳聚焦，3.5-4%	微周期不断切换、加码政策 客户极致探价格底线
越秀金悦文华	20	35	45	8月新增分销，1.5-2% 9月特价16xxx，送10年车位使用权、补贴优惠200元/㎡（109㎡补贴约2-2.8万）	
美盛教育港湾	108	93		8月提前半年交付、首付5折、最高补贴20万 9月额外优惠3%，特价16300起，送6万车位券	
裕华城	6	7	53	分销提佣1-1.5%至5.5% 9月推出特价房9900-10500（降价约500）	特价房政策极致 已接近近三年最低价格
汇泉景悦城	21	16	51	9月推出特价房10800（降价约1000），送车位	
金地西湖春晓				高层毛坯特价8000，特价7500	
华发峰景湾	5	8	51	分销由2提至2.5%再提至3% 9月50套顶底楼层特惠精装12400起（降价约1500）	

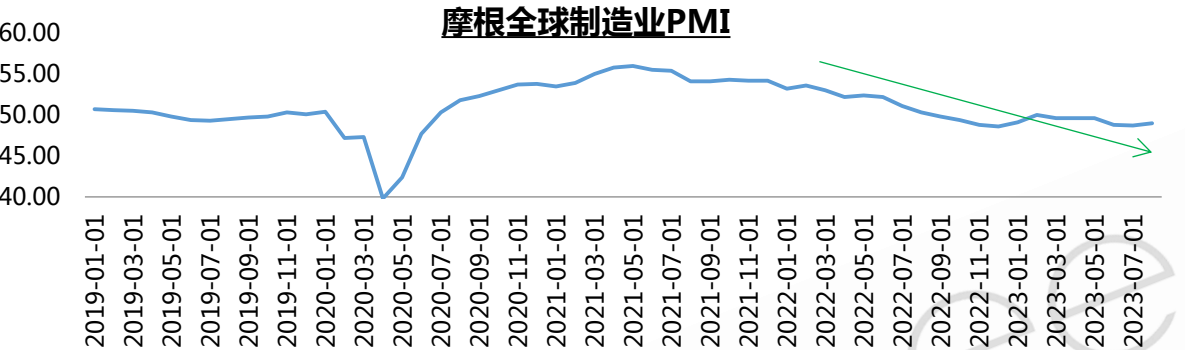
数据来源：泰辰市场监控中心

“金九”行情不及预期，新政后新房市场虽短暂改善但后劲不足，二手房则“卖方”积极性大于“买方”；成交多为存量客户、新客户尚未入场，上榜项目仍多依靠降价跑量

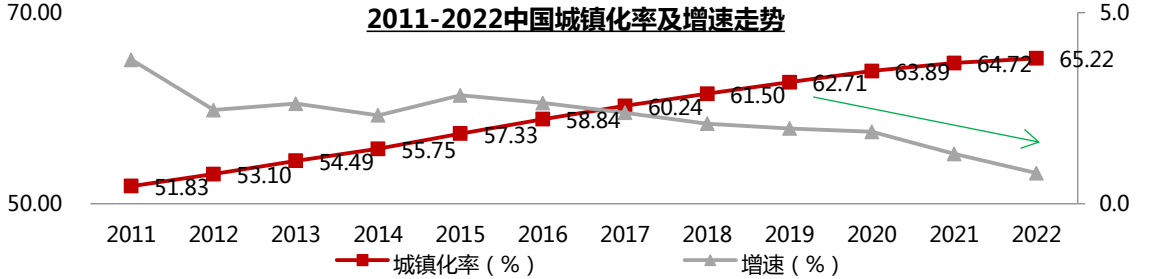
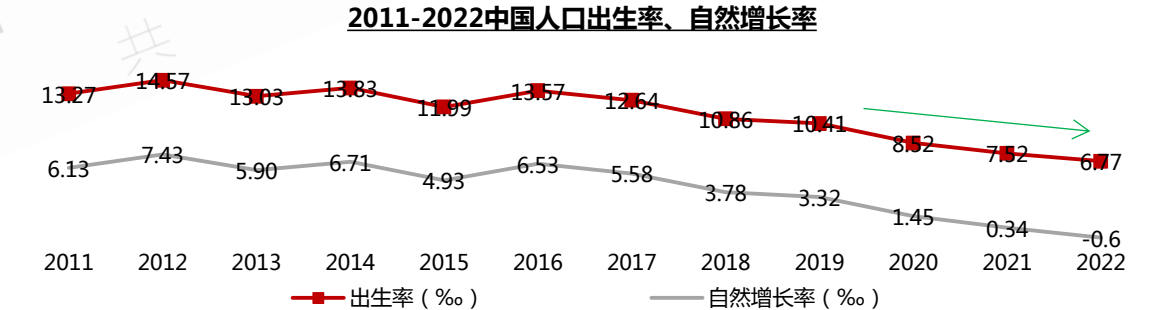
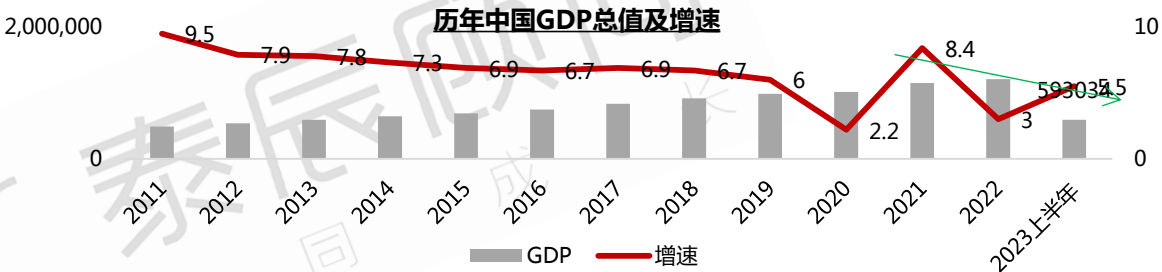
为什么政策利好多过16年，但市场并没有大的起伏？

宏观因素 | 国际环境复杂严峻，国内经济、人口、城镇化率增速放缓

国际环境依然复杂严峻，全球制造业PMI连续12个月位于荣枯线以下、大宗商品价格持续走低，叠加持续政治冲突等不确定因素，需求萎缩，企业投资意愿及信心不足；国内经济持续恢复基础仍不巩固，人口自然增长率2022年由正转负，城镇化率已过65%，城镇化进程已经进入下半场，进入低速发展周期



数据来源：泰辰市场监控中心，choice数据库



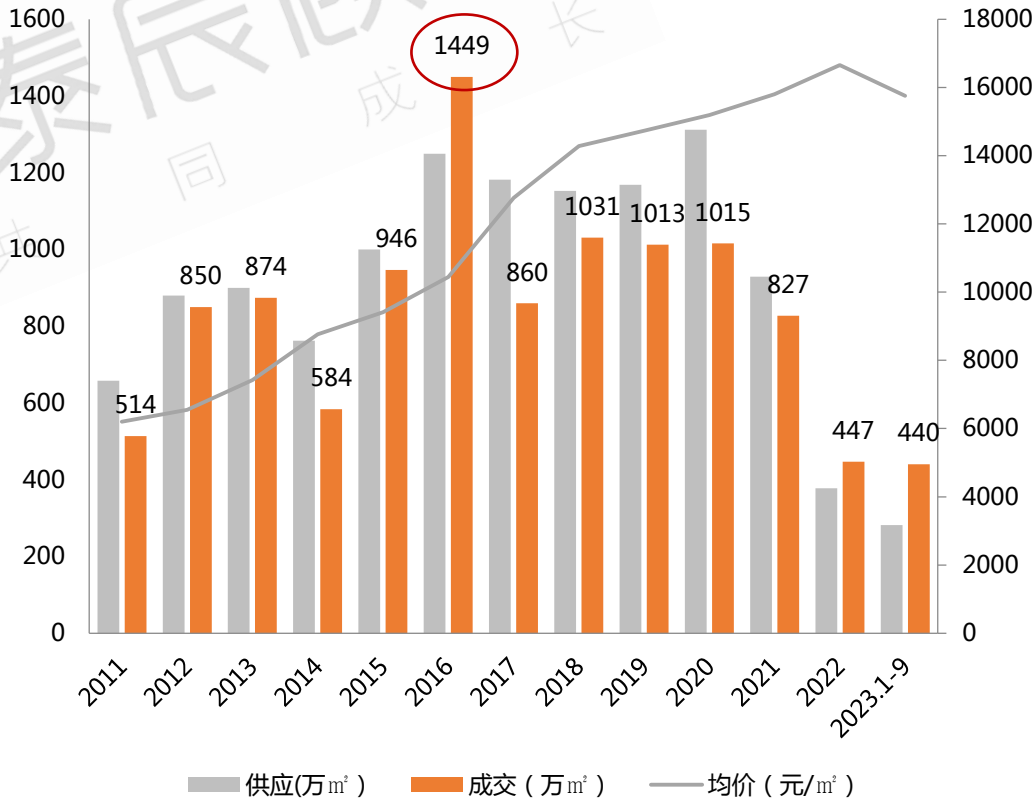
郑州市楼市放宽政策出台早于全国及其他城市，2022年底首套房利率已降至20%，执行“认贷不认房”；8月初“认房不认贷”政策出台，提前透支部分客户。同时2016年以来新房成交大幅放量，目前市场潜在次新房规模居于高位，分流较多客户

- ◆ 4月郑州限购范围调整，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；
- ◆ 8月3日，郑州市房管局联合八部门发布通知：首次提出暂停限售、落实“认房不认贷”政策、引导个人房贷利率及首付比例下行；
- ◆ 8月25日，住建部、央行、金融管理局联合发文：推动落实购买首套房贷款“认房不认贷”政策；
- ◆ 8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发文：首套房和二套房的首付比例各降10%、二套住房房贷利率降低40个BP；
- ◆ 9月12日，郑州全面取消郑州市住房限购、限售政策。

2014年9月至今郑州购房商贷首付最低额变化情况											
政策颁布时间		2014.9.30 以前	2014.9.30	2015.3.30	2015.9.30	2016.2.2	2016.10.3	2016.12.23	2022.3.1	2022.1 2	2023.8.3
首套	首付	30%	30%	30%	25%	20%	30%	30%	30%	20%	20%
二套及以上	已结清， 首付	60%	30%	30%	25%	20%	30%	60%	30%	20%	20%
	未结清， 首付	60%	60%	40%	40%	30%	40%	60%	40%	40%	30%

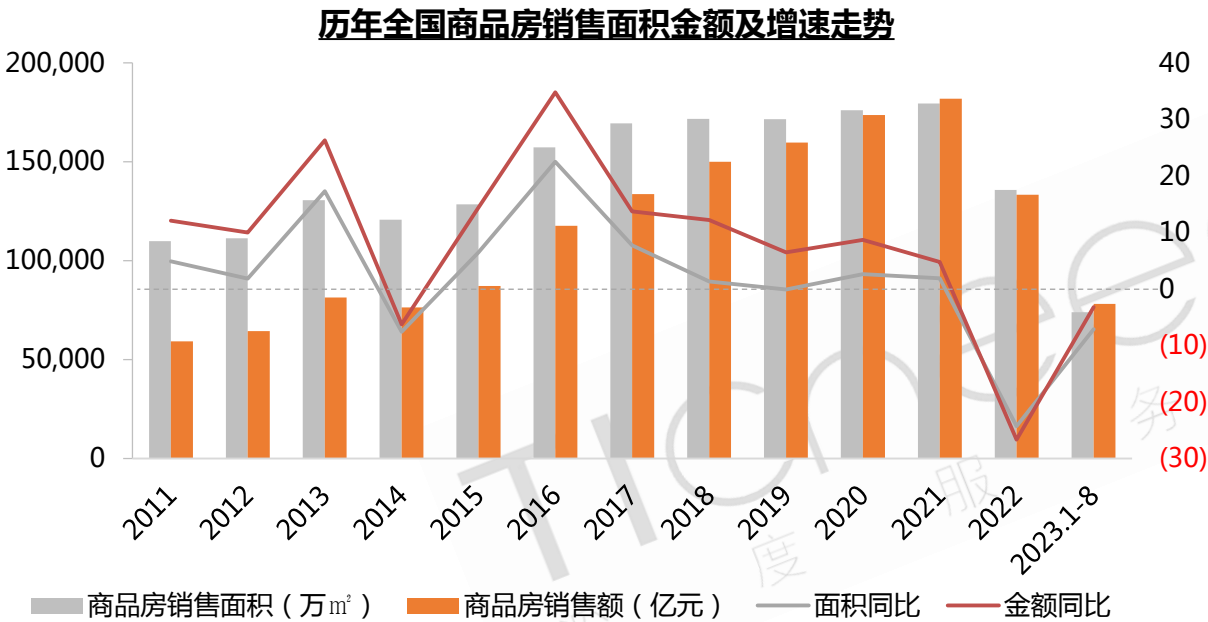
数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案

2011-2023年郑州市新建商品住宅成交量价



市场趋势 | 拐点已至，楼市需求向“住好房”转型

房地产销售规模由之前18万亿降至去年13万亿，峰值已过；目前我国城镇人均住房面积达到40㎡，居民住房需求已经由“有房住”向“住好房”转变



郑州	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023.1-9
新房	946	1449	860	1031	1013	1015	827	447	440
二手房	490	759	410	337	360	427	448	388	608
合计	1436	2208	1270	1368	1373	1442	1275	835	1048

数据来源：泰辰市场监控中心，国家统计局

“十四五”期间，住建部提成：

新时代新阶段对住房和城乡建设发展提出了新要求，住房和城乡建设工作面临着新问题和新的挑战。

住房矛盾从总量短缺转为结构性供给不足，人民群众对住房质量和环境提出了更高的要求；

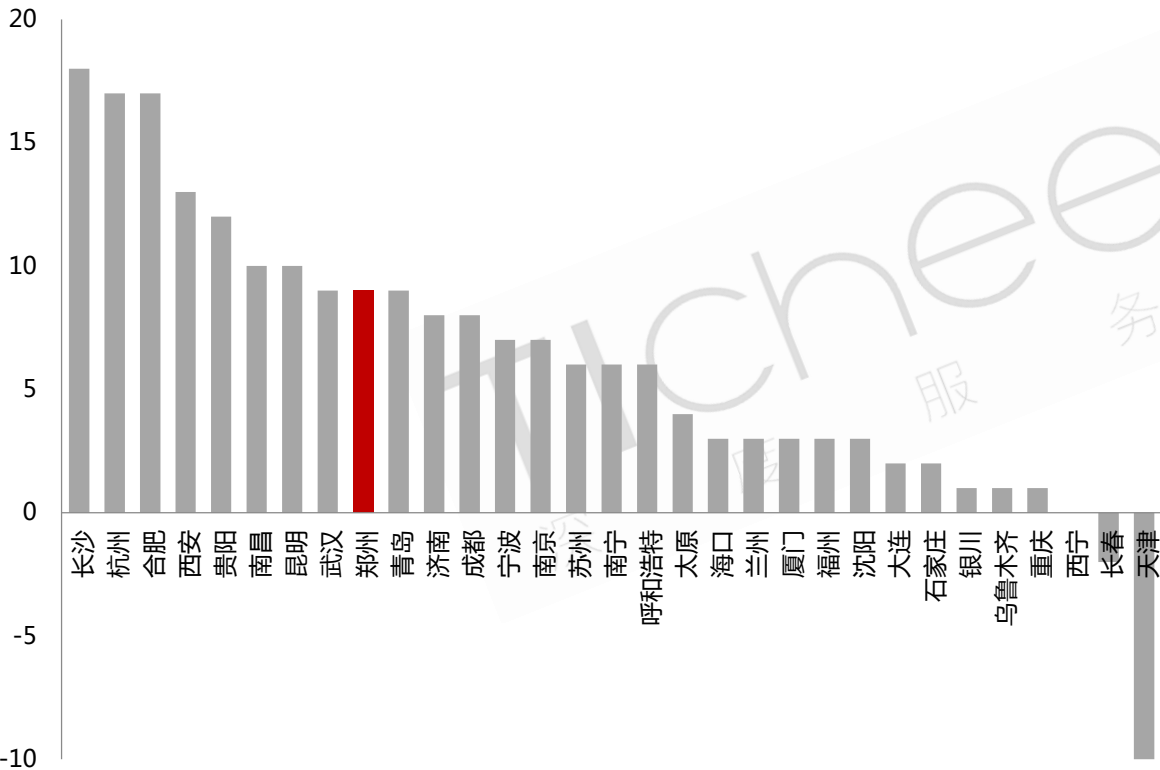
城市发展由大规模增量建设，转为存量提质改造和增量结构调整并重，城市建设的品质和安全与人民群众对美好生活的向往和新时代新阶段的要求还不相适应；

宏观因素不确定性，叠加全国经济、人口、城镇化率进入低速发展期，以及郑州提前透支+次新房分流等因素，拐点已至、楼市需求向“住好房”转型

郑州房地产市场又有哪些新的发展机会……

2022年郑州常住人口总量1283万人，在全国城市中居第11位，是人口净流入的城市，对省内地市有不错的人口虹吸力；河南城镇化率相较其他城市及省份可提升空间较大，郑州作为省会红利仍在，落户政策不断发力

2022年二线城市常住人口变化（万人）



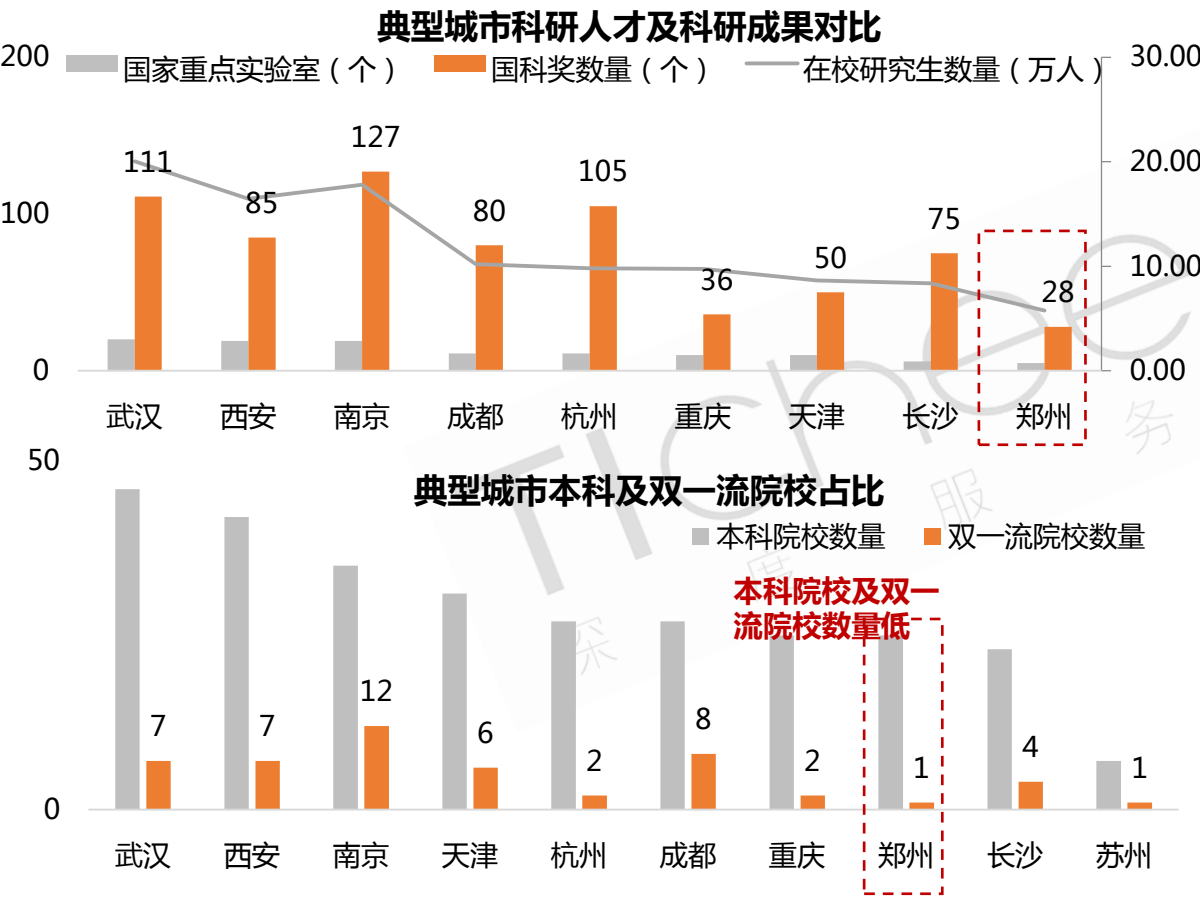
数据来源：泰辰市场监控中心，各地统计公报

《河南省新型城镇化规划（2021—2035年）》提出2025年新型城镇化发展目标为63%，相较22年底57%，仍有6%提升空间。

9月20日，郑州市公安局下发《郑州市公安局关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》的通知，将进一步放宽中心城区落户条件，试行以经常居住地登记户口制度，持续推进全市新型城镇化建设进程。

凡在郑州市中心城区具有合法稳定就业或合法稳定住所（含租赁）的人员，不受社保缴费年限和居住年限的限制，本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母，可以在郑州市申请登记城镇居民户口；符合迁移条件的居民可以在城乡之间迁移；实行户籍管理领域证明事项告知承诺制等。

但人口质量相对偏低，高精尖人才数量缺口大；高等院校是推动经济发展的重要力量，郑州在高等教育方面一直处于落后状态，近年政府意识到在人才方面的短板，通过各种渠道争取引进四所985名校，提升人口层次



郑州将会迎来四所985高校，总占地面积约8400亩，总投资约960亿元，力争建立起国内顶尖的科研与人才培养基地。

第一所是**哈尔滨工业大学**郑州研究院，现在已经完成一期的建设工作。

根据河南省教育部门和高校签订的协议，**上海交通大学、武汉大学以及北京理工大学**等三所985高校已经官宣，将会在郑州设立研究院。这三所高校目前正在进行规划，方案有望在2023年落地。

这四所高校建立的研究院，全部集中在北龙湖北部片区，与中原科技城高精尖产业相辅相成。

郑州凭借“枢纽+人口+历史文化资源”优势，近年不断推动产业转型，发展文旅文创产业初见成效，双节期间全国崭露头角；城市发展转向存量提质改造背景下，城市更新项目逐渐落地，并在中秋国庆假期初露锋芒

◆ 文旅产业不断发力

中秋国庆假期，据大数据监测，郑州市共接待游客1683.2万人次（其中市外游客1137.5万人次），按可比口径较2022年同期增长24.1%，按可比口径恢复至2019年同期的104.6%；

实现旅游收入92.8亿元，按可比口径较2022年同期增长57.7%，按可比口径恢复至2019年同期的152.3%。

携程大数据显示，目的地为郑州的“超级假期”整体旅游订单量较去年增长192%，跨省订单占比超过6成；假期首日，郑州即上榜全国“热门旅游目的地城市”第9位和“周边游热门目的地”第9位。

美团大数据显示，郑州为全国TOP5的热门到达地。

去哪儿数据显示，假期前三日，飞往郑州的机票预订量较2019年增长两成，郑州酒店预订量较2019年增长3.6倍，在“十一”假期酒店带动力排名中，郑州仅次于杭州排在全国第2位。

接待人次前5位的景区依次为：银基旅游度假区、建业电影小镇、方特旅游度假区、嵩山少林景区、只有河南·戏剧幻城。

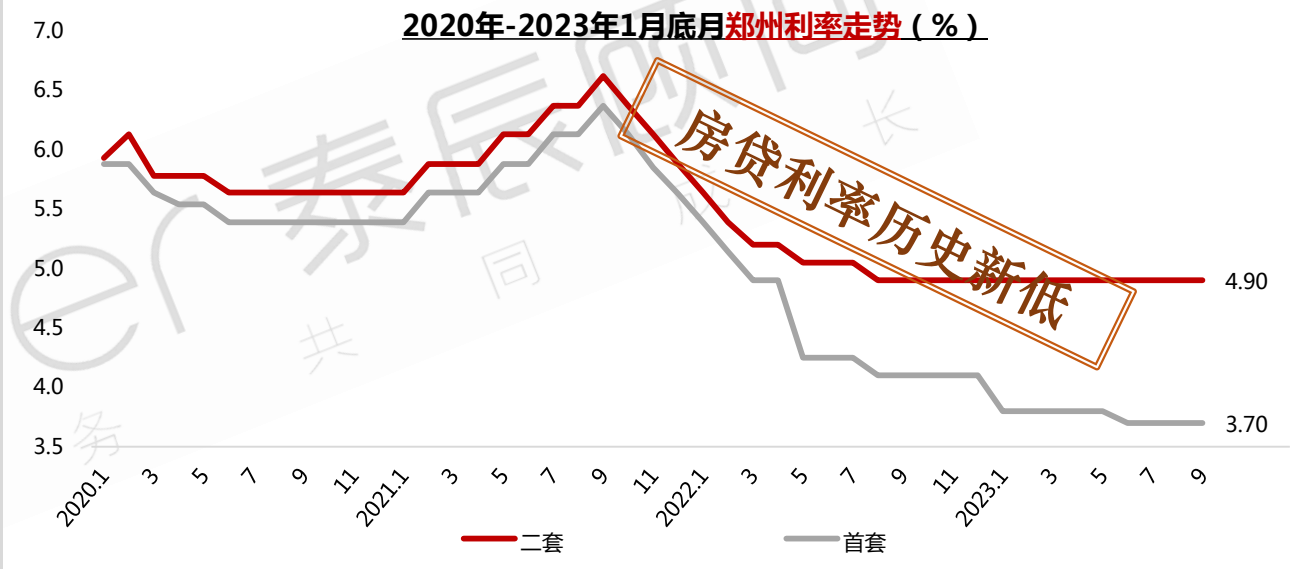
◆ 城市更新项目初露锋芒

双节期间金水区郑州记忆油化厂、中原区芝麻街1958园区、管城区平等街等网红打卡地，打造不同形式的“国潮集”“青年音乐”“文创非遗”等夜消费场景，为游客提供更丰富的旅游休闲体验。统计显示，郑州记忆油化厂共接待游客26万人次。

政策机会 | 限购限贷限售全面放宽、房地产政策底已现

郑州目前限购全面取消，限贷历史最宽松“认房不认贷”，限售取消，契税补贴达50%；同时购房贷款首付比例及贷款利率历史最低水平

- ❑ **限购：**取消二环内住房限购政策等购房消费限制性规定；
- ❑ **限贷：**“认房不认贷”，居民家庭申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策；
- ❑ **限售：**暂停执行郑政办〔2017〕58号文“在郑州市行政区域内，2017年5月3日（含）之后购买的住房，自取得《不动产权证书》之日起不满3年的不得上市转让”的规定；
- ❑ **契税：**即日起至2023年12月31日期间在郑购买新建商品住房并完成契税缴纳的，可给予一定比例（50%）的购房契税补贴，以货币形式一次性发放。

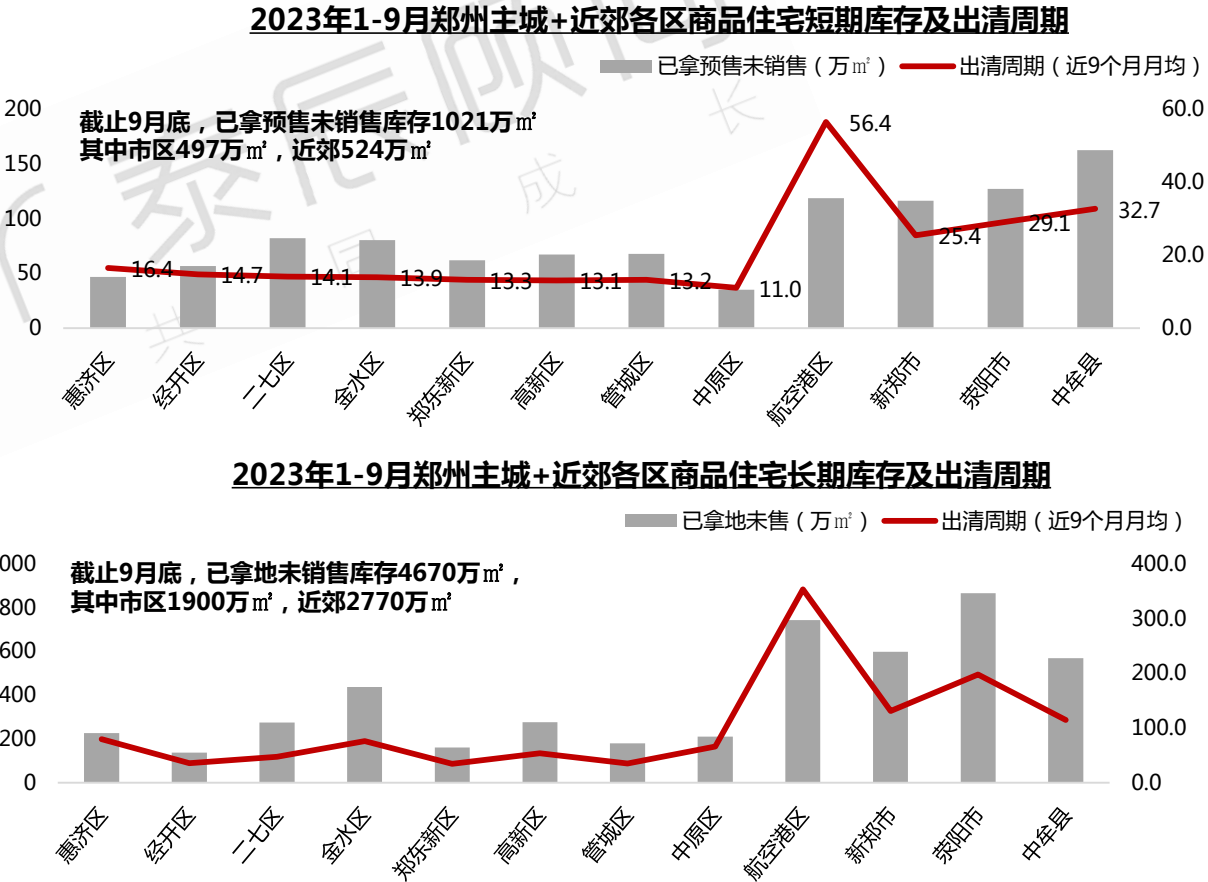
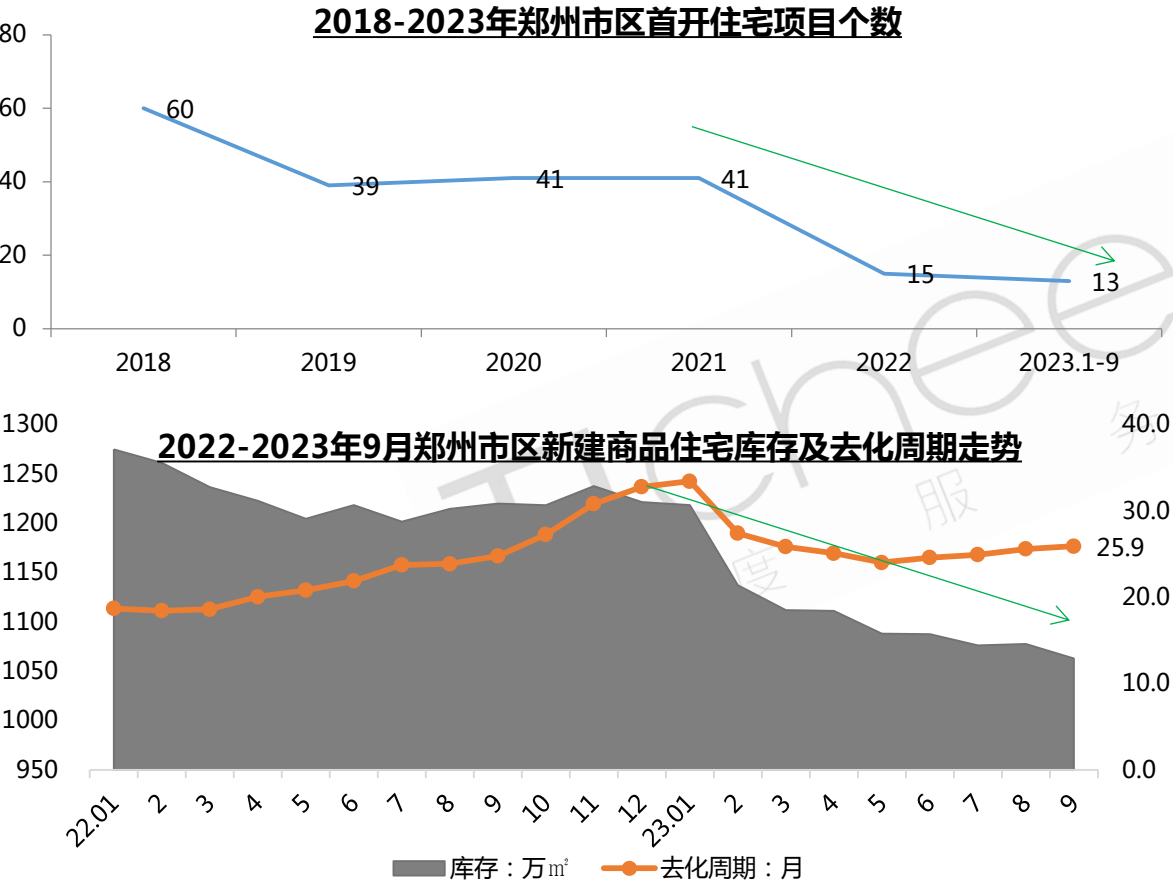


2014年9月至今郑州购房商贷首付最低额变化情况

政策颁布时间	2014.9.30以前	2014.9.30	2015.3.30	2015.9.30	2016.2.27	2016.10.3	2016.12.23	2022.3.1	2022.12	2023.8.3
首套	首付	30%	30%	30%	25%	20%	30%	30%	20%	20%
二套及以上	已结清, 首付	60%	30%	30%	25%	20%	30%	30%	20%	20%
	未结清, 首付	60%	60%	40%	40%	30%	40%	60%	40%	30%

市场机会 | 新增盘源减少，库存呈下降趋势

近年随着成交土地减少，盘源收缩；叠加2022年9月之后摘地项目均未入市销售，库存呈下降趋势；整体市区短期库存出清周期相对可控，在14个月左右



数据来源：泰辰市场监控中心，监控项目348个，主力在售项目近254个，占市场近八成

市场机会 | 央国企背景房企占据榜单前三

TOP3房企分别为万科、保利、华润，前三季度销售额均在60亿以上；上榜项目较多，且以核心区改善楼盘为主，
国央企品牌优势突出

2023年1-9月大郑州房企认购金额排名

序号	房企名称	销售额：亿元	销售目标：亿元	目标完成率
1	万科	80.0	102	78%
2	保利	78.0	104	75%
3	华润	60.0	70	86%
4	美盛	51.0	70	73%
5	碧桂园	38.0	63	60%
6	正商	31.0	70	43%
7	谦祥	28.0	50	56%
8	汇泉	27.0	/	/
9	越秀	25	30	83%
10	中海	24.5	34	72%
11	电建	23.9	45	53%
12	金茂	23.0	40	58%
13	亚星	20.0	40	50%
14	招商	17.3	24	72%
15	正弘	16.9	36	47%

2023年1-9月大郑州项目住宅认购金额排名

序号	区域	项目名称	面积：万㎡	金额：亿元
1	郑东新区	华润幸福里	9.7	28.2
2	金水区	美盛教育港湾	11.5	22.1
3	郑东新区	保利璞悦	5.1	21.0
4	金水区	美盛金水印	8.1	19.2
5	郑东新区	华润瑞府	5.9	17.3
6	二七区	万科大都会	13.0	15.2
7	郑东新区	保利璞岸	3.4	14.5
8	管城区	龙湖熙上	11.5	14.0
9	管城区	电建洺悦融园	7.2	14.0
10	高新区	谦祥雲栖	7.8	12.6
11	中牟县	普罗旺世理想国	5.0	12.2
12	二七区	亚星锦绣山河	9.9	12.2
13	金水区	保利大都汇	6.1	11.8
14	中原区	万科山河道	6.4	11.5
15	惠济区	万科翠湾中城	6.5	11.0
16	金水区	越秀金悦文华	6.1	10.9
17	经开区	金茂越秀未来府	5.8	9.9
18	惠济区	谦祥时光序	5.6	8.0
19	郑东新区	中海云著湖居	2.3	7.8
20	中原区	华润琨瑜府	6.2	7.4

2023年郑州摘地企业及新入市项目开发主体转变，以国央企及地方城投为主；其中电建（3个入市+1个代建项目）、招商（2宗地代建项目）、郑新科创（2个入市+1个新摘地项目）等实力房企在资金及资源优势背景下扩大布局

2023年成交住宅用地明细

区域	地块名称	使用权面积（亩）	容积率	计容建面（万㎡）	成交价（万元）	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	拿地房企&项目名称
中原区	郑政出〔2022〕63号	53	4	14.2	51710	973	3649	中原城投
二七区	郑政出〔2022〕64号	32	1.4	3.0	20906	648	6948	二七城投
管城区	郑政出〔2022〕65号	45	3	9.1	35029	771	3856	管城城投
管城区	郑政出〔2022〕66号	44	2.5	7.4	32832	744	4466	管城城投
金水区	郑政出〔2022〕67号	139	2.5	23.2	123944	891	5346	中豫湖城印象
中原区	郑政出〔2022〕68号	39	2	5.1	31815	824	6178	中原城投
中原区	郑政出〔2022〕69号	36	2.1	5.1	31294	863	6161	中原城投
惠济区	郑政出〔2022〕70号	179	3	35.8	153754	859	4295	万科民安云城
高新区	郑政高出〔2022〕11号	42	4.87	13.8	49277	1160	3574	建业时代和鸣
经开区	郑政经开出〔2023〕8号	33	2.5	5.4	38613	1183	7096	万祥
惠济区	郑政出〔2023〕4号	45	3	9.0	36238	803	4016	惠济城投
惠济区	郑政出〔2023〕5号	65	2	8.6	49633	767	5751	招商地块
中原区	郑政出〔2023〕6号	116	3.8	29.4	151970	1307	5160	电建中原华曦府
惠济区	郑政出〔2023〕7号	28	4	7.4	30223	1095	4105	惠济城投
金水区	郑政出〔2023〕9号	41	6	16.3	58318	1430	3575	美盛教育港湾
郑东新区	郑政东出〔2023〕3号	117	2.9	22.6	196600	1682	8698	大来置业
金水区	郑政出〔2023〕11号	104	3.5	24.4	114883	1100	4716	越秀金悦文华
金水区	郑政出〔2023〕12号	56	3.5	13.2	61847	1097	4700	越秀金悦文华
管城区	郑政出〔2023〕13号	52	3.6	12.6	41478	793	3303	管城城投
金水区	郑政出〔2023〕15号	35	5.5	12.7	48749	1411	3849	美盛金水印
金水区	郑政出〔2023〕16号	50	2.5	8.3	50522	1013	6078	金水城投
管城区	郑政出〔2023〕18号	124	3	24.9	104318	838	4190	管城城投
高新区	郑政高出〔2023〕3号	98	2.9	18.9	63347	648	3351	高新城投
郑东新区	郑政东出〔2023〕5号	66	2.8	12.3	38800	589	3154	郑新科创

9月7日，招商蛇口郑州公司成功中标惠济区苏屯代建项目（原天河控股摘地）

数据来源：泰辰市场监控中心，郑州市自然资源和规划局

2023年新增规划公示项目

拿证日期	区域	项目名称	入市时间
1月13日	惠济区	天伦北城壹号院	待定
1月13日	经开区	中建元熙府	2023.4开盘
2月24日	高新区	郑轨云庭	预计11月
3月1日	郑东新区	兰溪书院（郑新科创）	2023.9开盘
3月13日	金水区	保利缙城和颂	2023.7开盘
3月14日	郑东新区	电建金桥北泷苑	预计年底
3月23日	郑东新区	电建金桥华曦苑	预计10月
4月27日	高新区	碧桂园云湖天境	2023.6开盘
4月28日	金水区	中豫湖城印象	预计年底
6月29日	高新区	郑高知苑（高新城投）	待定
7月7日	高新区	建业时代和鸣	2023.9开盘
7月11日	惠济区	瑞馥南苑（电建代建）	预计年底
8月29日	高新区	高新和锦莲序二期（高新城投）	待定
9月13日	中原区	电建中原华曦府	预计年底
9月11日	郑东新区	郑新科创兰溪府	预计12月
9月22日	金水区	常绿金水宸院	预计12月
9月26日	惠济区	万科民安云城二期	预计年底

市场机会 | 住房回归居住逻辑，倒逼房企“产品力”升级

新入市项目产品端不断发力，公建化立面、主题园林、下沉式庭院/会所、豪华车库等，以及户型不断创新，大面宽、贯通阳台、北向赠送阳台增加可改造空间，增加采光面270°转角阳台、落地窗等，且不局限于大户型

金水区——水投常绿壹號院

实景沉浸式森林主题园林



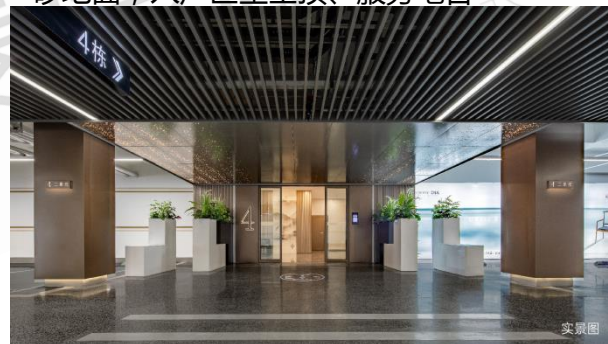
下沉式庭院——2000m²



公建化立面——铝板、大理石



豪华地库——石材坡道地面+铝板墙面，铝方通吊顶+嵌入式隐藏灯带，结晶磨石+金刚砂地面，入户区星空顶、服务吧台



户型——大面宽、贯通阳台、270°转角落地窗、私享电梯厅等（127m²三室两厅两卫）



中原区——电建中原华曦府

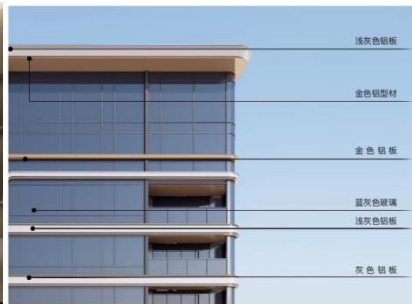
园林——大师设计（诸子庐、保利璞岸）



下沉式会所——1460m²



公建化立面——铝板



豪华地库——光氧车库，增设6个采光井，6个采光天窗和光导管采光系统配置；精装车库玄关、星空顶



户型——大面宽、贯通阳台、北向阳台赠送，大户型270°转角环幕等（192m²三室两厅两卫）



小结 |

长期看，郑州城市人口及资源禀赋优势突出，需求仍在；楼市松绑始终走在前列，限购限贷限售全面放宽、贷款首付比例及利率历史低位，刺激销售；供应端新增盘源减少，库存呈下降趋势；央国企等实力企业近两年扩大布局，安全性更高；同时住房回归居住逻辑，倒逼房企“产品力”升级，好房企、优质项目增多，楼市有望企稳

短期看，目前市场客户仍然偏理性，预期修复及政策传导仍需时间，市场的确定性企稳尚未到来；十一节点过后市场将惯性下滑，叠加金九及双节期间多项目价格跳水并短期取得成效，业绩高压下预计后期更多项目跟进，我司项目应及时调整营销政策，应对竞品低价高佣分流客户

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“泰辰顾问-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。

THANKS!
感谢观看!

业务联系人



杨先生:18203977011



刘女士:18239907962

