

郑州房地产市场研究报告

【2023年11月刊】

市场研究部

泰辰顾问-市场VIP群期待您的加入

Ticheer 泰小辰
泰辰顾问



扫一扫上面的二维码图案，加我为朋友。

VIP会员可链接“泰辰顾问智库”，拥有外接市场大脑服务，助力高效工作与决策

特惠入群价：99元起/年，详情请扫码添加并咨询“泰小辰”

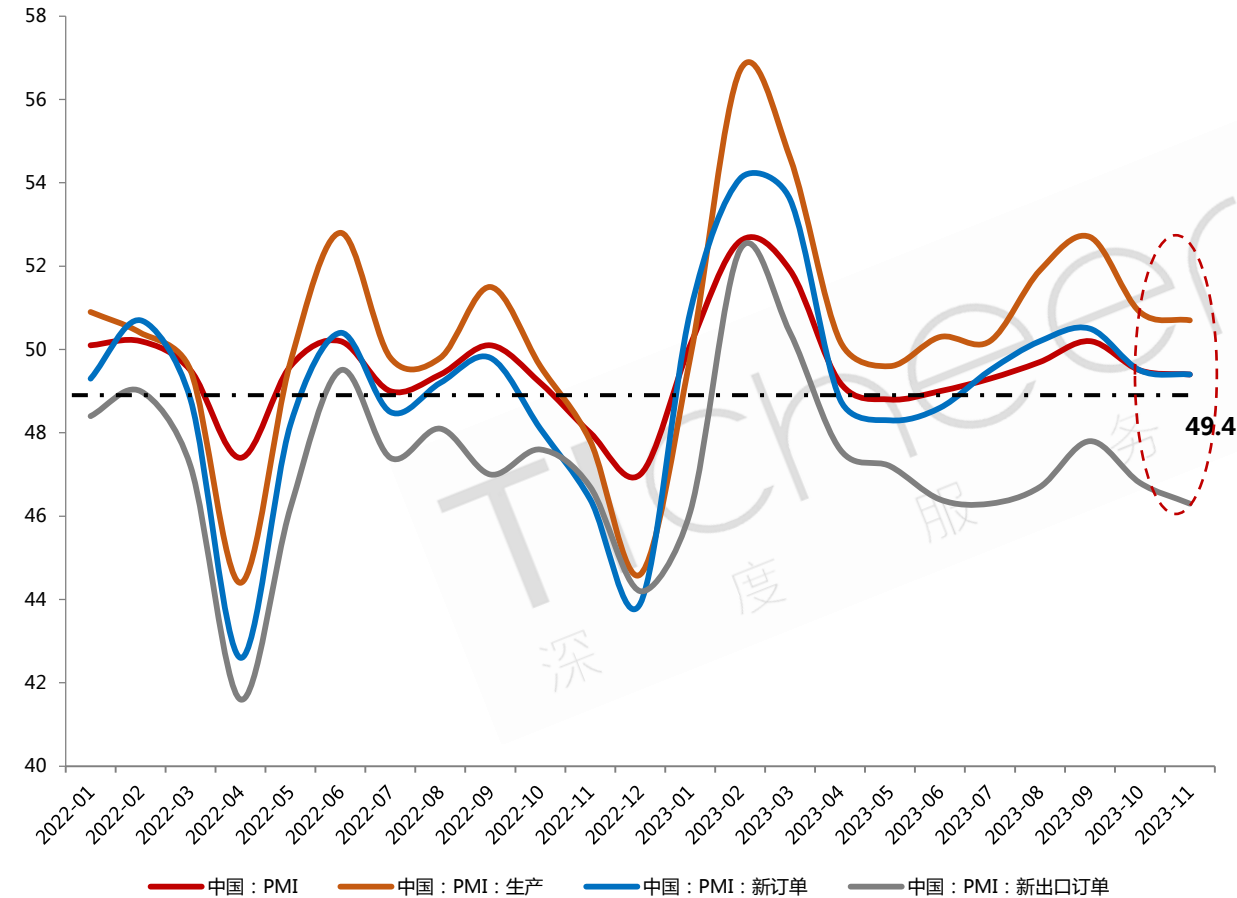
目录

contents

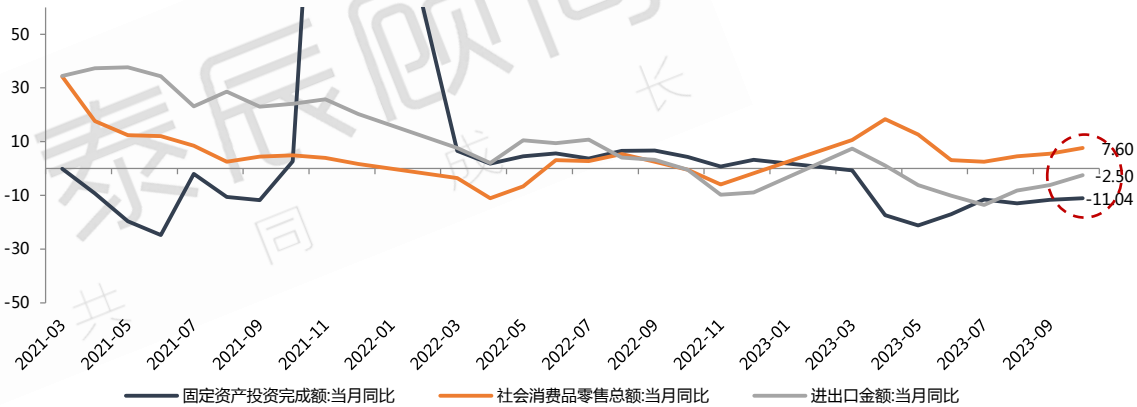
- 01 宏观政策
- 02 全国市场
- 03 郑州市市场
- 04 总结预判

11月份，制造业采购经理指数（PMI）为49.4%，比上月下降0.1个百分点，从生产、新订单及进出口订单来看，制造业生产仍保持扩张，但内外需求均出现小幅收窄，制造业景气水平稍有回落。“三驾马车”整体回升疲软，尤其固投及进出口，居民消费价格同比增速回落，经济恢复基础仍需进一步巩固

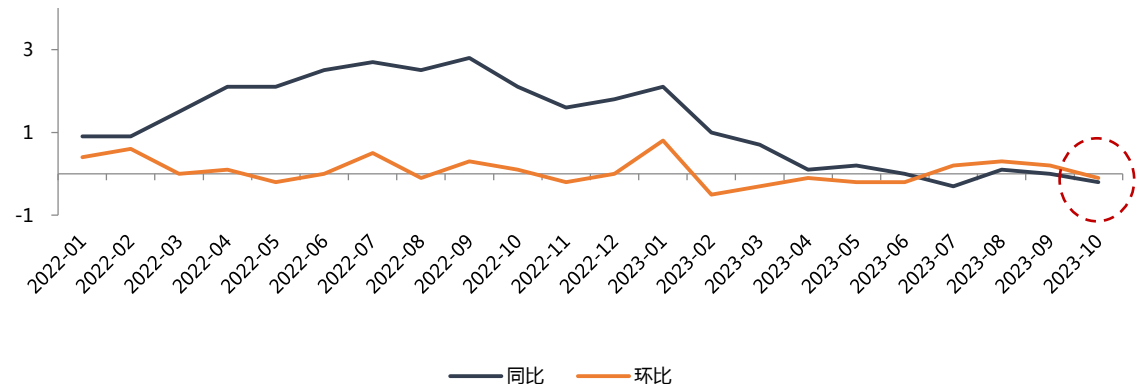
2023年11月中国官方制造业PMI及分项



“三驾马车” 整体较为疲软



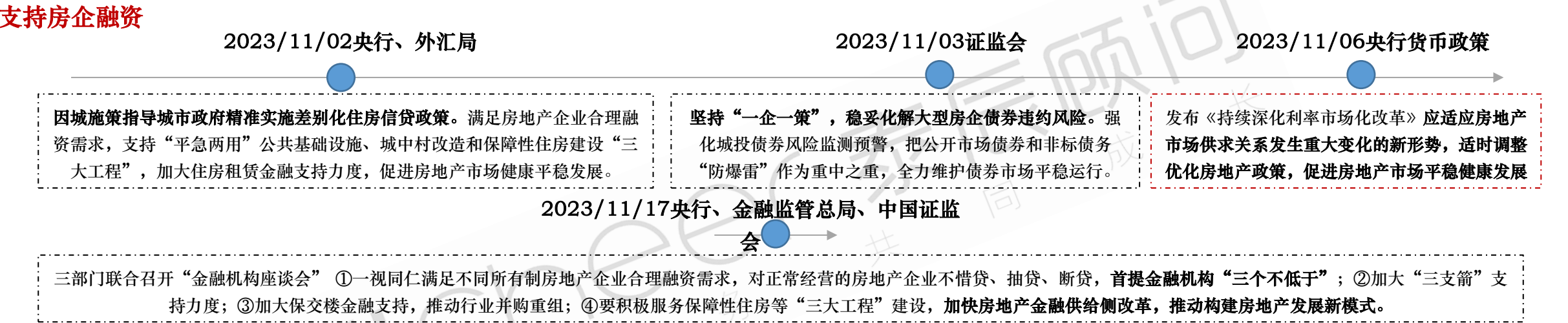
全国居民消费价格同环比涨幅背离



10月CPI同比下降0.2%，主要受猪肉价格大幅下跌影响（30.1%）；环比下降0.1%。

11月中央重点政策围绕房企纾困展开，遏制头部房企暴雷蔓延带来的系统性风险，首提针对非国有房企的贷款支持，加大三支箭融资力度，为房地产市场转型提供保障

11月中央各部门重点涉房政策轴



金融机构座谈会内容提炼

首次提出针对非国有房企的贷款支持
从信贷、发债、股权方面支持房企融资
扩围房企白名单，有50家国有和民营房企会被列入其中
通过三个维度来筛选名单
救助成本：上市房企中还未在公开市场出现违约事件
民生属性：国央企优先，资产和存货规模较大的房企
财务状况：优先选择财务状况较好的优质房企

附录A：同时出现在三个维度筛选结果的房企名单		
序号	企业名称	企业性质
1	新城控股集团股份有限公司	民营企业
2	中国海外发展有限公司	中央国有企业
3	保利发展控股集团股份有限公司	中央国有企业
4	深圳华侨城股份有限公司	中央国有企业
5	保利置业集团有限公司	中央国有企业
6	越秀地产股份有限公司	地方国有企业
7	北京城建投资发展股份有限公司	地方国有企业
8	中交地产股份有限公司	中央国有企业
9	北京首都开发股份有限公司	地方国有企业
10	美的置业股份有限公司	民营企业
11	大悦城控股集团股份有限公司	中央国有企业
12	万科企业股份有限公司	公众企业
13	杭州滨江房产集团股份有限公司	民营企业
14	碧桂园控股有限公司	民营企业
15	华润置地有限公司	中央国有企业
16	招商局港口工业控股股份有限公司	中央国有企业
17	金地(集团)股份有限公司	公众企业
18	中国金茂控股集团有限公司	中央国有企业
19	龙湖集团控股有限公司	民营企业
20	绿城中国控股有限公司	公众企业
21	珠海华发实业股份有限公司	地方国有企业

11月地方政府一般性涉房政策一览

一般性政策	城市
公积金优化 (支持公积金支付首付、提额)	广东茂名、信阳、安徽安庆、贵州从江县、广东湛江、福建泉州、山东日照、山西临汾 (7个)
优化认房不认贷 (公积金认房不认贷)	洛阳、广州 (2个)
取消限购限售	云南昆明、厦门 (2个)
购房补贴类 (人才补贴、契税)	四川宜宾、南通、江苏东海县、雄安新区、广西梧州、河南许昌、郑州中牟县、江西南城县、云南保山、四川攀枝花、武汉、江西九江、四川广安经开区、武汉青山区、浙江临海 (15个)
鼓励房企融资	湖南江永县、广西梧州 (2个)

备注：数据来源于泰辰政策监控

11月27日，央行发布了《2023年第三季度中国货币政策执行报告》，在金融高质量发展的主题下，货币政策出现了一些新的导向，为明年货币政策的操作思路提供增量信息

报告导向要点提炼

1、经济增长信心更足

报告表示“经济内生动力还将不断增强”，未来消费潜能继续释放、投资新动能拉动、出口仍有较强竞争力。认为物价“短期还将维持低位，未来将回归常态水平”今年以来。国内消费的复苏更多呈现“恢复性”而非“报复性”特征。展望2024年，企业盈利具备继续恢复的空间，有望带动居民就业和收入进一步改善，支撑居民消费的持续复苏。

2、信贷导向“提质换档”

经济转型的当下，“稳信用”的总量和结构、存量和增量已同等重要。货币信用总量方面，要准确把握货币信贷供需规律和新特点”，要从更长时间的跨周期视角去观察，更为合理把握‘基本匹配’的理解和认识”下一阶段要着力提升货币信贷支持实体经济恢复发展的质量和效率，更多关注存量贷款的持续效用，盘活被低效占用的金融资源，提高资金使用效率。

3、价格调控提升效能

完善央行政策利率体系，提升市场基准利率的公信力,增强 LPR 对实际贷款利率的指导性”规范贷款和其他金融产品的价格关系，“规范贷款利率定价秩序，统筹好增量、存量及其他金融产品价格关系”，对于人民币汇率方面态度更加坚决，首提“立足长远、发韧当前”、“防止形成单边一致性预期并自我强化”。在“坚决防范汇率超调风险”的基础上，增加“两个坚决”，即“坚决对市场顺周期行为进行纠偏，坚决对扰乱市场秩序行为进行处置”。

4、财政货币政策协同

积极主动加强货币政策与财政政策协同，1.流动性层面协同，主要指货币政策配合熨平日常财政收支的影响、支持政府债券集中发行；2.促进经济结构调整优化的协同，应是“财政为主、货币补位”。后续结构性工具还将加强对民营企业和房地产“三大工程”的支持；3.促进国债投资主体多元化；4.协同防范化解地方债务风险，包括存量贷款的偿还、存量资产的盘活等。

房地产方面表态：

- 1.落实好房地产“金融16条”，加大对城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设、保障性住房建设等“三大工程”建设金融支持力度。
- 2.完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷，支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。
- 3.积极稳妥防范化解金融风险统筹协调好金融支持地方融资平台债务风险化解，压实地方政府主体责任，配合地方政府稳妥化解存量、严格控制增量，健全金融稳定保障体系。

全国市场（供应） | 11月超8成城市加大供应，全年累计同比仍-9%

从供应端来看，11月份全国超8成典型城市普遍加快供货节奏为年底促销准备货源；全国30城供应总量环比增加27%，其中北京、佛山、昆明、珠海等城市供应量成倍数增长

2023年11月全国30个重点城市商品住宅新增供应面积(单位：万平方米)

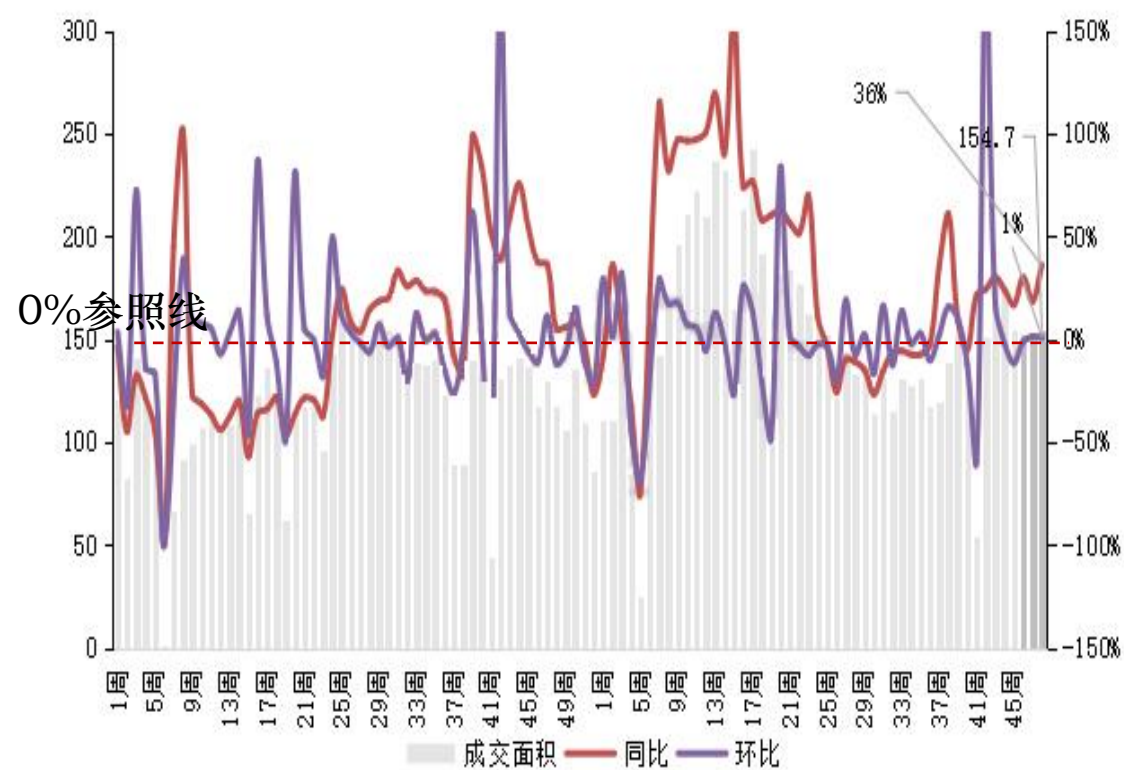
能级	城市	11月	环比	同比	前11月	累计同比	能级	城市	11月	环比	同比	前11月	累计同比
一线	北京	55	254%	77%	448	-30%	二三线	重庆	31	-7%	127%	426	-16%
	上海	104	14%	-24%	885	-6%		郑州	31	56%	12%	318	-10%
	广州	54	62%	-10%	680	-19%		南宁	28	44%	71%	295	17%
	深圳	50	15%	-37%	565	12%		合肥	25	-15%	-56%	465	-12%
	合计	263	44%	-14%	2578	-12%		长春	25	0%	93%	281	35%
二三线	成都	115	27%	-38%	1399	11%		东莞	24	-16%	-25%	295	-7%
	西安	103	40%	17%	821	9%		无锡	22	-9%	-16%	198	-35%
	杭州	88	7%	-38%	949	-10%		厦门	22	94%	12%	173	9%
	苏州	68	98%	67%	473	8%		昆明	21	315%	-25%	206	-36%
	天津	66	82%	0%	734	20%		珠海	21	257%	-24%	170	-27%
	武汉	53	0%	-41%	834	-10%		宁波	18	2%	-52%	247	-22%
	长沙	51	9%	-56%	559	-25%		常州	15	-23%	-42%	144	-55%
	佛山	46	208%	-31%	478	-16%		徐州	10	81%	71%	146	-31%
	南京	43	18%	-40%	453	-24%		福州	7	38%	-38%	118	-23%
	济南	35	4%	-34%	477	-11%		嘉兴	2	-80%	-88%	101	-42%
	青岛	32	21%	-30%	631	-6%		合计	1002	27%	-24%	11390	-9%

从成交端来看，自10月双节过后，超7成城市热度均有不同程度回落，典型城市11月成交环比下降12%，1-11月累计成交同比去年基本持平。少部分典型城市成交环比持增，如深圳、成都、西安、杭州、珠海等城市11月市场表现量升。

2023年11月全国30个重点城市商品住宅成交面积(单位：万平方米)													
能级	城市	11月	环比	同比	前11月	累计同比	能级	城市	11月	环比	同比	前11月	累计同比
一线	北京	49	-12%	-13%	622	-2%	二三线	苏州	35	-12%	-34%	511	-21%
	上海	58	-4%	-45%	830	-9%		济南	32	-22%	-39%	598	-5%
	广州	58	-22%	54%	758	8%		重庆	29	-55%	191%	575	8%
	深圳	39	15%	16%	381	1%		南宁	29	-17%	5%	363	13%
	合计	204	-9%	-12%	2591	-1%		合肥	26	-20%	-41%	466	-8%
二三线	成都	158	14%	42%	1516	16%		珠海	25	45%	46%	226	1%
	西安	135	29%	146%	865	23%		昆明	24	-14%	-33%	350	-16%
	杭州	90	10%	-16%	1063	23%		东莞	20	5%	-22%	250	-8%
	天津	80	-16%	12%	935	34%		无锡	15	-8%	-56%	238	-19%
	武汉	50	-60%	-20%	974	11%		常州	14	-10%	-35%	211	-22%
	佛山	45	4%	1%	591	-13%		宁波	13	-11%	-51%	276	-15%
	青岛	43	-7%	-26%	971	3%		厦门	12	-10%	-13%	173	15%
	郑州	42	-5%	407%	530	27%		徐州	12	-50%	-42%	188	-2%
	长春	41	-1%	-3%	460	6%		福州	7	-50%	-28%	151	-17%
	长沙	40	-35%	-22%	569	-15%		嘉兴	4	-68%	-66%	95	-32%
	南京	37	-4%	-29%	512	-24%		合计	1057	-12%	-1%	13657	2%

二手房市场表现向好：6成以上城市环比成交回升明显，7成以上城市同比增涨明显。全国典型17城前11个月累计成交同比增长32%，二手房市场仍表现活跃。

全国二手房周度成交走势
2022-2023年11月（万㎡）



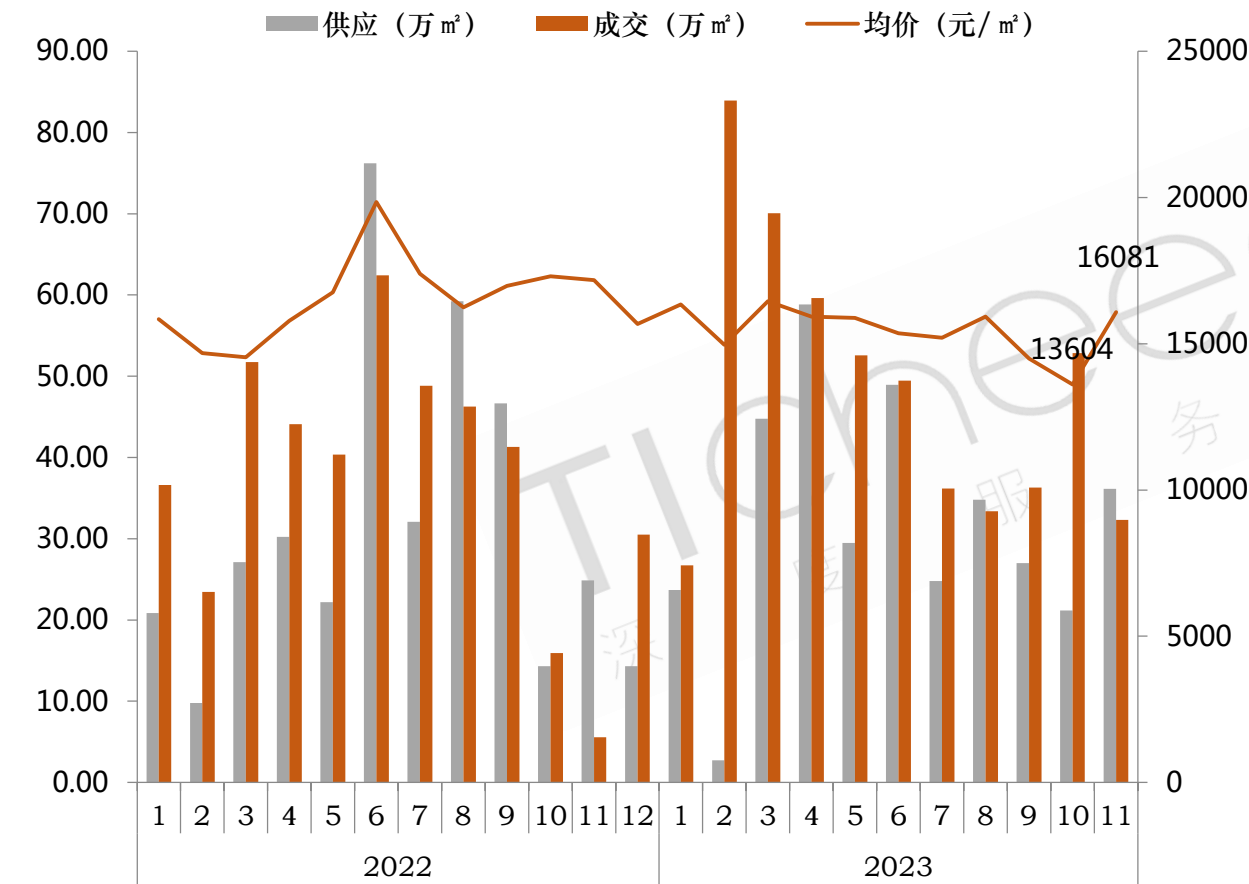
2023年11月全国17个重点城市二手房成交量(单位：万平方米)					
城市	11月	环比	同比	前11月	累计同比
北京	107.9	13%	11%	1278.9	7%
深圳	29.9	11%	46%	278.5	53%
成都	182.3	0%	52%	1931.4	52%
杭州	38.0	-17%	16%	439.1	21%
南京	75.9	19%	20%	828.0	28%
青岛	40.1	-22%	13%	534.1	60%
厦门	17.1	18%	-3%	196.0	-6%
苏州	57.3	19%	5%	633.5	26%
宝鸡	1.4	-13%	-31%	24.0	-43%
东莞	21.6	10%	-11%	289.1	79%
佛山	60.1	7%	34%	660.8	31%
清南	3.1	15%	69%	55.5	196%
舟山	7.4	-5%	-5%	80.9	13%
资阳	3.5	-33%	7%	35.1	12%
扬州	22.7	7%	-2%	303.8	58%
漯河	6.9	-7%	33%	82.6	48%
汉中	6.5	-1%	41%	67.0	31%
总计	682	4%	22%	7718	32%

郑州市市场（新房） | 价格回升，累计成交533万㎡，预估全年约570万㎡

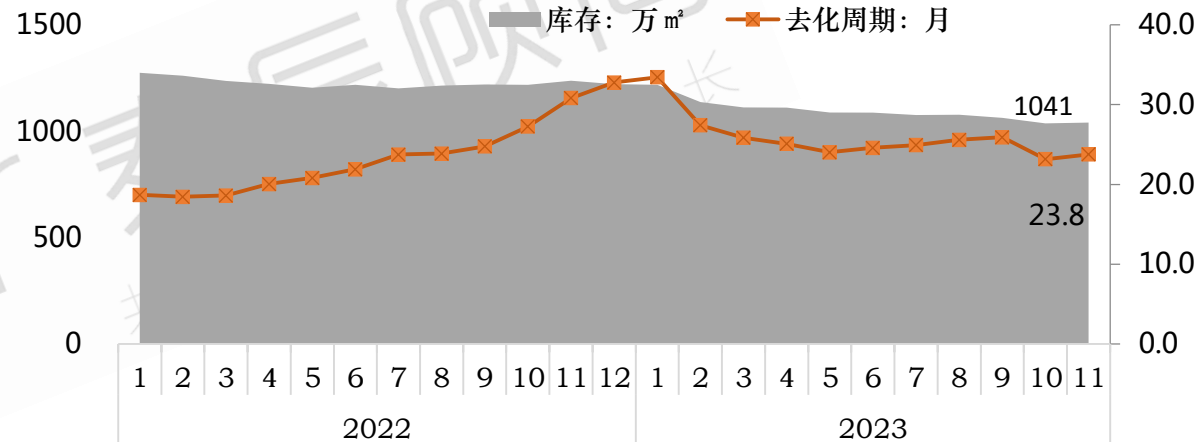
Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

市区11月整体备案量回落（下降39%），东区备案量占全市四分之一，拉升均价上涨18%，库存方面水平稳定，去化周期约24个月。目前1-11月累计住宅成交533万㎡，预计**2023全年郑州市区成交量在570万㎡左右**

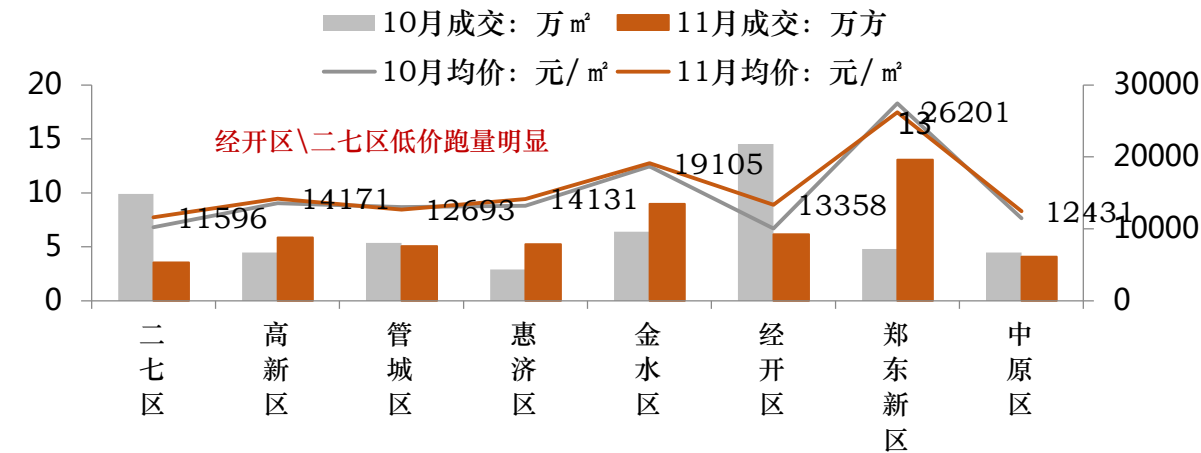
2022-2023年11月郑州市区新建商品住宅**供销价**



2022-2023年11月郑州市区新建商品**住宅库存及去化周期**走势



2023年11月郑州市内八区**供销价**表现



数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案

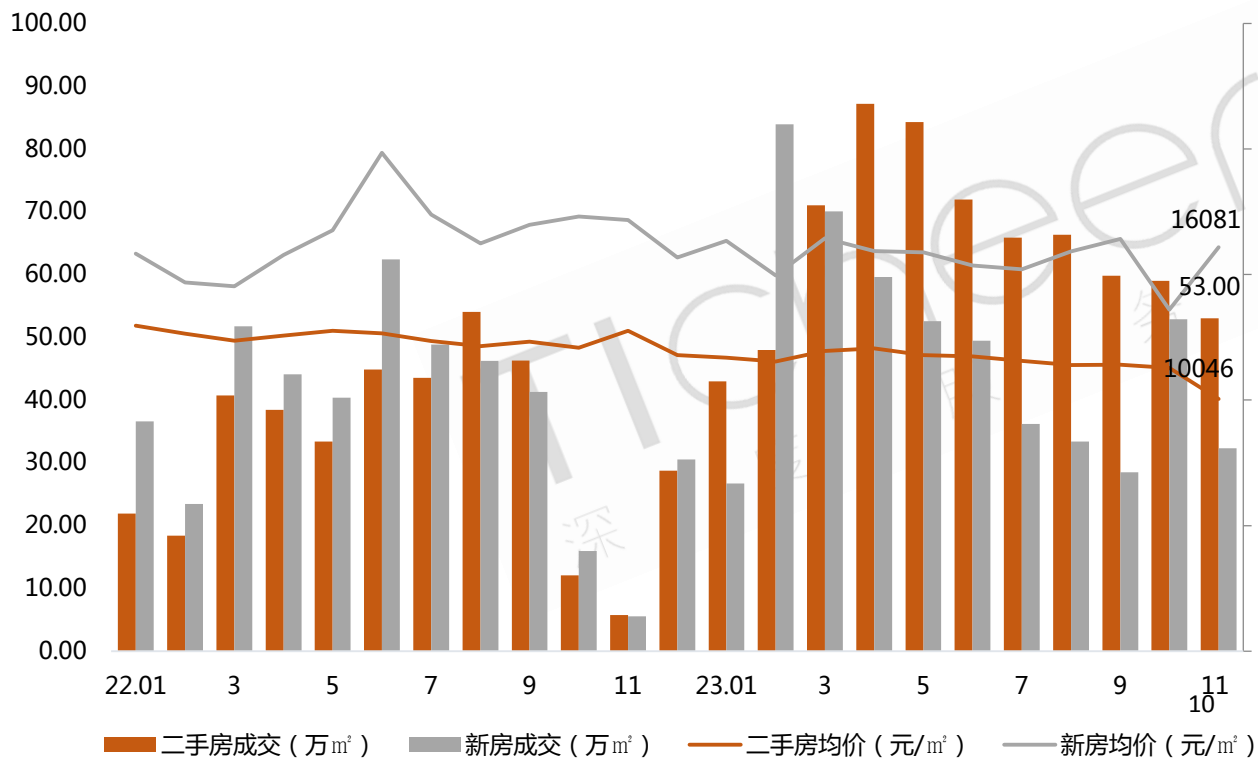
郑州市市场—存量房成交量持续领先，刚需买二手、改善买新房趋势逐渐显现

Longheer 泰辰顾问
服务 共同 成长

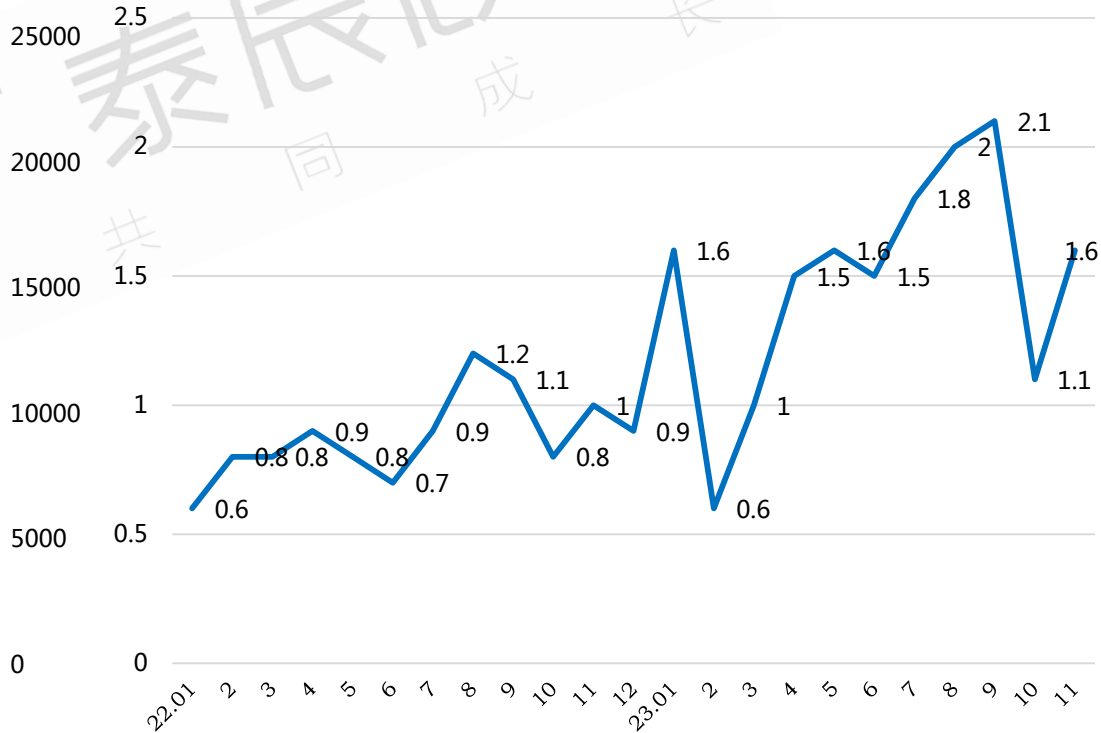
自存量房放开限售后，业主多考虑到资金周转、降负债等因素将手头劣质资产降价出售，加之楼市烂尾情绪仍未消散，二手房成交量相较新房持续领先，成交比稳定在1.5左右，同时价格差开始拉大。“刚需买二手，改善买新房”的趋势逐渐显现

2023年1-11月新房累计成交533万㎡，二手房709万㎡，累计二手房/新房为1.33

市区2022年-2023年月度二手房成交量价走势



市区2022年-2023年月度二手房成交量/新房成交量



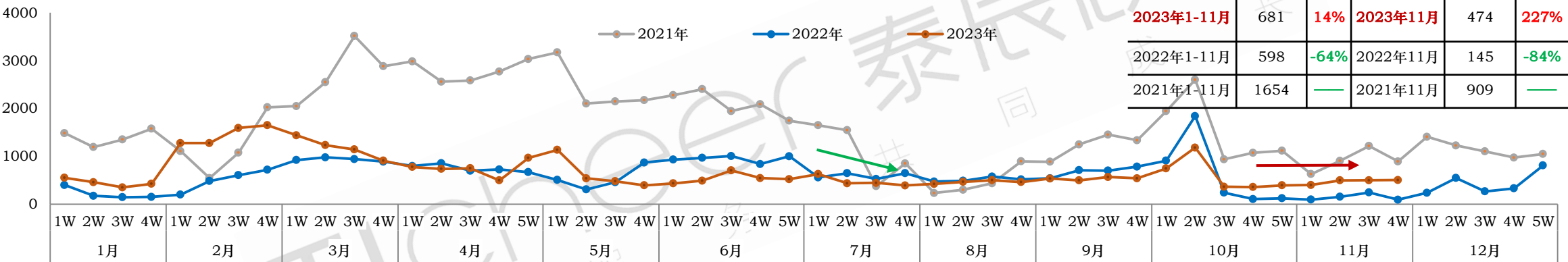
数据来源：郑州房管局、泰辰市场监控中心（二手房含普通住宅、经适房等其他住宅房源）

成交变化 | 双节过后，市区整体成交低位运行

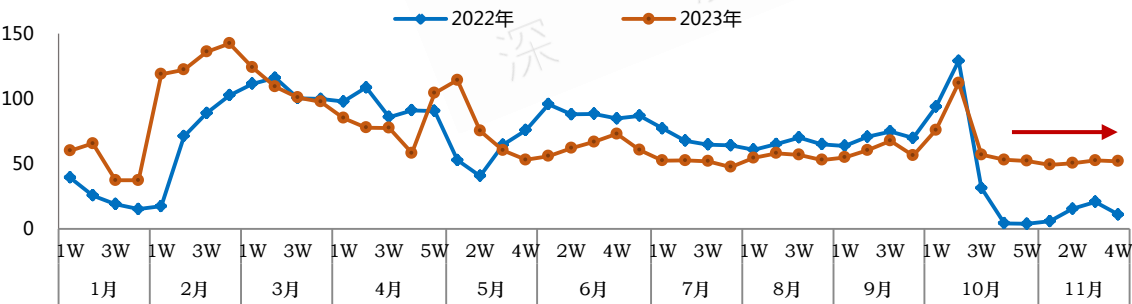
11月市区访交量整体下滑严重，主要原因在于10月前两周双节活动提前透支客户，11月多数项目回收优惠导致客户心态持续观望

11月市区周均成交474套，环比-22%，单盘周均来访51组，环比-27%，单盘周均成交3.3套，环比-23%；访交持续低位下滑

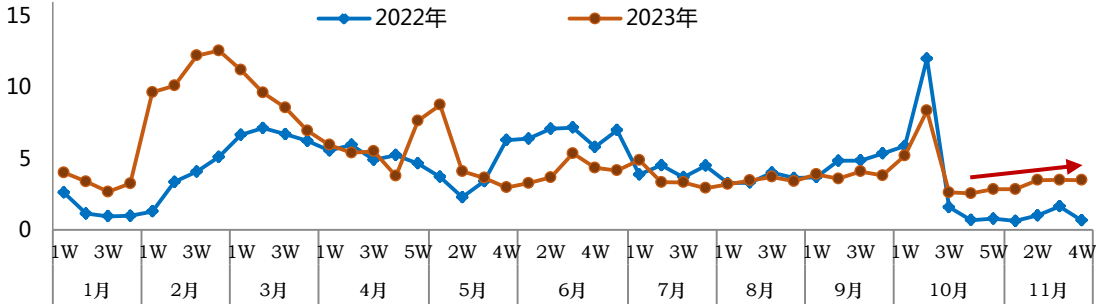
2021年1月1周-2023年11月4周郑州市区周度整体成交量（套）走势图



2022.1-2023.11月周度郑州市区单盘平均来访量走势对比



2022.1-2023.11月郑州市区单盘平均成交量走势对比



成交变化 | 高新/中原区受个案拉升，其他区域成交量约2-4成下降

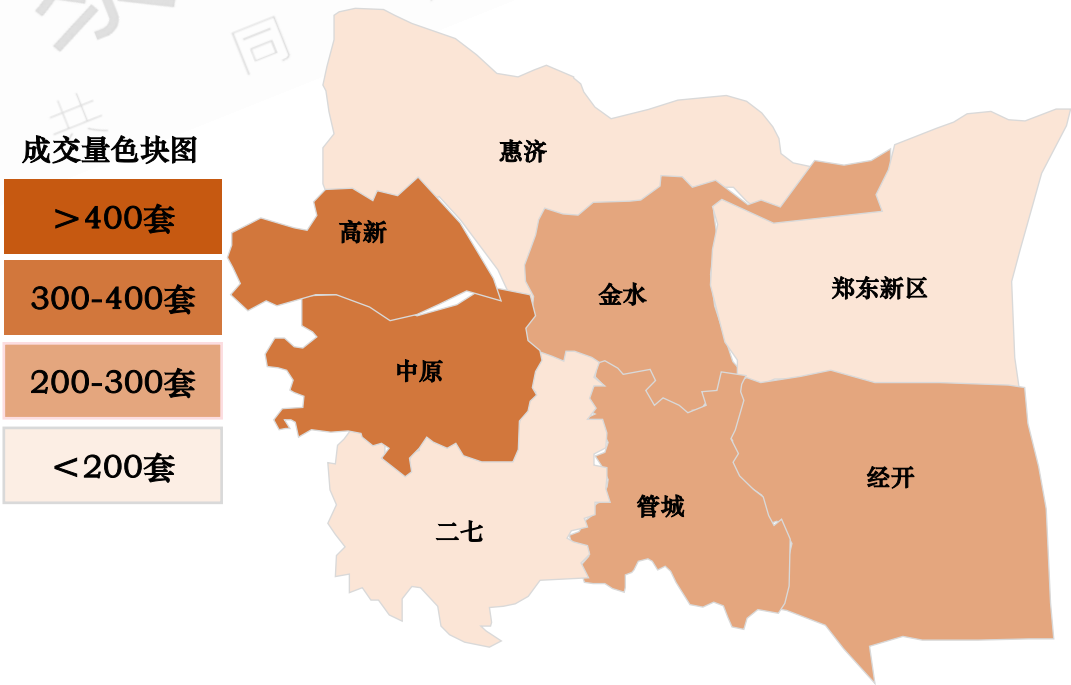
11月市区住宅合计成交1894套，环比-17%，同比+225%（受去年疫情封控影响），分区域数据来看，高新区/中原区当月受个案拉升成交环比正增，其余区域国庆营销热度褪去均呈现不同程度回落，下降幅度13-48%

- 分区域数据来看，**高新区、中原区**当月受异动项目（东原阅城、电建中原华曦府）支撑成交**环比正增**，金水区国庆期间表现亮眼，十一月回落明显，郑东新区、经开区受节日营销影响较小，数据表现较为稳定
- 累计成交方面，市区整体较去年成交量增长6%，中原区增幅最为明显，但市区主力出货区仍在金水、二七、高新三个区域（成交量占全市区48%）

2023年主城各区11月成交及环比变化（总成交套数）

郑州主城区域	2023年10月	2023年11月	2022年11月	环比	同比	2023年1-11月	2022年1-11月	同比
高新区	376	395	51	5%	675%	5055	4660	8%
中原区	231	310	32	34%	869%	3609	3299	9%
经开区	299	256	40	-14%	540%	3876	3620	7%
金水区	485	254	101	-48%	151%	5128	4874	5%
管城区	291	224	134	-23%	67%	3982	3758	6%
二七区	273	179	113	-34%	58%	5236	5057	4%
惠济区	200	157	46	-22%	241%	2719	2562	6%
郑东新区	136	119	65	-13%	83%	2438	2319	5%
总计	2291	1894	582	-17%	225%	32043	30149	6%

2023年11月主城各区成交色温图



郑州市场 | 项目分化明显，营销政策更灵活，短期走量明显

各项目间成交更加明显，极致的销售政策短期内刺激走量。其中TOP15项目多依靠“员工、工地特价房+双十一特惠+高评高贷准现房”等营销手段

2023年11月大郑州项目认购排名TOP15

排名	区域	项目	11月认购套数	环比增幅	营销动作	相比国庆政策
1	高新区	东原阅城	188	382%	81㎡两房9000-9500，一万网签，剩余全部贷款（高评高贷），其他户型11000送车位	新增
2	中原区	电建中原华曦府	75	-	11月11日首开，首开后销售热度维持	首开后回收2%
3	金水区	美盛教育港湾+中环	69	-26%	5万订房，最高优惠21万，双十一优惠4万；车住同售，5万买负三车位，成交奖:全场成交前10名1万元成交奖	回收
4	二七区	万科都会天际&万科大都会	65	2%	清盘特惠即享2%盛惠	持平
5	中原区	华润琨瑜府	64	31%	无	回收2%
6	高新区	郑轨云麓	61	-	无	——
7	中原区	金地西湖春晓	54	-8%	毛坯特价7500-8000元/㎡持续销售	持平
8	惠济区	和昌水岸花城	54	8%	特价房：毛坯小高层9100-10000一楼特殊户型8888起	持平
9	经开区	路劲正荣悦东园	48	2300%	以工抵房名义降价，毛坯5200起，精装6200起，价格6500-6800（有2栋楼精装改毛坯）	新增
10	管城区	泰宏阳光城	48	200%	7号院清盘促销，以员工内购名义降价2000元/㎡，认购后三天内需签约（7号院仅有少量房源，现房销售）	持平
11	管城区	龙湖熙上	41	-28%	无	——
12	金水区	美盛金水印	38	-36%	2#清栋特惠2%，特价21000起，加5万送负三车位；成交送2万元电器三件套	持平
13	经开区	中建元熙府	37	-50%	板块内价格低位，外加工抵房政策，成交价13000元/㎡	持平
14	经开区	金茂越秀未来府	33	-13%	双十一光盘节，11套一口价好房，11个特价车位，老带新奖励最高3万元车位券	持平
15	经开区	金辉滨河云著	29	-28%	特价房：高层13000元/平方米起，洋房15200元/平方米起	持平

排名	10月	11月	环比
TOP1	129	188	46%
TOP5	71	61	-14%
TOP5总和	470	462	-2%
TOP15门槛值	58	29	-50%
TOP15总和	1081	901	-17%
当月贡献度	33%	48%	+15个百分点

TOP15项目特点：

1、刚需与改善并存：热销项目中存在优质刚需楼盘及改善楼盘，刚需楼盘代表东原阅城、万科大都会、越秀臻悦府、龙湖熙上等；改善楼盘代表美盛教育港湾+中环壹号、美盛金水印、金茂越秀未来府等

2、高性价比：项目普遍针对双十一推出专属优惠政策，实则为国庆期间政策延续，但政策力度仍较大，性价比高

3、高评高贷+准现房：如东原阅城项目针对81㎡两房推出高评高贷政策，仅需1万元即可网签，为刚需客户解决首付难题，市场效果良好。

数据来源：泰辰市场监控中心，2023年11月楼市统计周期为前四周

房企销售 | 年度业绩国央企独占鳌头，民企仅美盛破50亿门槛

本月备案成交TOP3房企为正商、碧桂园、华润，其中正商、碧桂园为前期房源集中备案；
保利、华润及万科稳居年度TOP3，销售金额均在70亿元以上

2023年11月大郑州房企商品房销售金额排名TOP15

排名	房企	面积：万方	金额：亿元
1	正商	2.89	2.26
2	碧桂园	2.20	2.26
3	华润	2.04	0.80
4	保利	1.95	1.22
5	美盛	1.80	1.07
6	中建	1.75	1.81
7	海马	1.73	0.51
8	万科	1.56	1.29
9	河南空港城置业有限公司	1.45	2.70
10	电建	1.23	0.75
11	融创	1.18	0.57
12	亚星	1.17	1.10
13	信和	1.12	0.63
14	弘阳	0.90	2.01
15	润泓	0.89	1.03

2023年1-11月大郑州房企商品房销售金额排名TOP15

排名	房企	面积：万方	金额：亿元	房企背景
1	保利	44.15	82.27	国央企
2	华润	49.68	76.78	国央企
3	万科	46.84	71.53	国资背景
4	美盛	38.10	65.12	民企
5	东龙控股	21.23	49.13	国央企
6	碧桂园	42.85	42.97	民企
7	正商	31.51	35.43	民企
8	信和	21.33	32.03	民企
9	谦祥	21.08	30.68	民企
10	招商	24.61	29.25	国央企
11	汇泉	40.47	27.81	民企
12	电建	17.68	27.57	国央企
13	金茂	10.64	26.67	国央企
14	亚星	18.40	22.78	民企
15	越秀	13.90	22.34	国央企

小结 |

宏观政策端：宏观数据来看制造业仍处于扩张生产状态，但内外需求收缩、居民消费力走弱，“三驾马车”指数回升疲软，目前经济基础恢复仍需进一步巩固；

全国及郑州市场端：11月份全国超8成典型城市普遍加快供货节奏但整体累计仍不及全年，多数城市成交热度均有不同程度回落，典型城市11月成交环比下降12%，1-11月累计成交同比去年基本持平。二手房市场表现向好，典型城市前11个月成交呈较高速度增长（32%）。

郑州新房11月整体备案量回落（下降39%），预计2023全年成交量在570万 m²左右，二手房挤压新房成交，逐渐呈现“刚需买二手、改善买新房”的趋势。楼市方面多数项目优惠回收，客户价格敏感度较高，市区整体访交量下滑严重，高新/中原区受个案拉升，其余区域国庆营销热度褪去皆呈现不同程度回落。TOP15项目多依靠“员工、工地特价房+双十一特惠+准现房高评高贷”等营销手段拉升，短期销量刺激明显。

郑州市场预判：全年销量预计在570万 m²左右，其中国央企成为郑州商品房市场主力军。

截至目前多数房企年度目标完成度在60-70%之间，伴随着年底业绩冲刺，市场竞争将加剧，建议项目提前铺排年底营销，及时调整营销政策，适当让利尽早落袋为安。

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

