

Ticheer

郑州房地产市场研究报告

【2024年3月刊】

市场研究部

泰辰顾问立足河南，以为城市发展提供专业价值服务作使命，服务模块主要涵盖市场研究、定位规划、客研产品、城市更新、产业商办、康养文旅等，主要业务范围覆盖中部六省和河北地区，同国内知名大数据研究机构、省城市规划设计院有战略合作关系。

十五年来通过与国内一线房企的深度合作，已拥有完善的数据服务体系，形成专项市场研究及发展预测，为开发企业重大决定作出充分支撑。目前已成为河南省知名且具备高研究服务价值的房地产服务机构。

泰辰顾问公众号



泰辰顾问咨询助理



泰辰顾问-郑州市市场VIP群已建立，期待您的加入

VIP会员可链接“泰辰顾问智库”，及时获取圈内干货与市场信息，助力高效工作与决策！

特惠入群价：99元起/年，详情请扫码咨询助理“泰小辰”

3月5日政府工作报告出炉，明确24年经济增速目标为5%左右，与23年预期目标保持一致，相比23年，当前经济外部环境更加复杂和严峻，国内需求和社会预期明显偏弱，实现预期目标将需要货币政策和财政政策进一步发力

2024年宏观经济发展主要预期目标



GDP增长5%左右



城镇新增就业1200万人以上
城镇调查失业率5.5%左右



居民消费价格涨幅3%左右



进出口质升量稳，国际收支保持基本平衡



居民收入增长和经济增长同步



粮食产量保持在1.3万亿斤以上

历年政府工作报告主要经济指标及完成情况											
指标	GDP增速		CPI		赤字率		宏观 杠杆率	M2		进出口	城镇调查 失业率
	目标	实际	目标	实际	目标	实际		目标	实际		
2024年	5%左右	/	3%左右	/	3%	/	无	同经济增长和 价格水平预期 目标匹配	/	质升量稳	5.5%左右
2023年	5%左右	5.2%	3%左右	0.2%	3%	/	无	基本匹配名义经 济增速	9.7%	促稳提质	5.5%左右
2022年	5.5%	3%	3%左右	2%	2.8%左右	2.8%	基本稳定	基本匹配名义经 济增速	11.8%	保稳提质	5.5%以内
2021年	6%以上	8.1%	3%左右	0.9%	3.2%左右	3.2%	基本稳定	基本匹配名义经 济增速	9%	量稳质升	5.5%左右
2020年	未提	2.3%	3.5%左右	2.5%	3.5%左右	3.6%	无	明显高于去年	10.1%	促稳提质	6%左右
2019年	6-6.5%	6.1%	3%左右	2.9%	2.8%	2.8%	基本稳定	匹配GDP增速	8.7%	稳中提质	5.5%左右
2018年	6.5%左右	6.7%	3%左右	2.1%	2.6%	2.6%	基本稳定	合理增长	8.1%	稳中向好	5.5%以内
2017年	6.5%左右	6.9%	3%左右	1.6%	3.0%	3%	无	12%	8.1%	回稳向好	/

为实现5%的增长目标，报告提出**积极的财政政策要适度加力、提质增效**，具体来说将安排较高赤字率、发行超长期特别国债、落实好减税降费等措施；同时，**货币政策强调精准有效，促进社会融资成本下降**，提高资金运作效率，**预计年内降准降息、住房信贷等政策仍有优化空间**

年份	2024年	2023年	2022年	2021年
财政政策	1、积极的财政政策要适度加力、提质增效。用好财政政策空间，优化政策工具组合。赤字率拟按3%安排； 2、拟连续几年发行超长期特别国债，专项用于国家重大战略实施和重点领域安全能力建设，今年先发行1万亿元； 3、中央财政加大对地方均衡性转移支付力度、适当向困难地区倾斜，省级政府要推动财力下沉，兜牢基层“三保”底线； 4、落实好结构性减税降费政策，重点支持科技创新和创业发展。	1、积极的财政政策要加力提效； 2、赤字率拟按照3%安排； 3、完善税费优惠政策，对限行减税降费、退税缓税等措施，该延续的延续，该优化的优化，做好基层“三保”工作； 4、今年拟安排地方政府专项债券3.8万亿元。	1、积极的财政政策要提升效能，更加注重精准、可持续； 2、减税降费是财政重要发力点； 3、中央将加大对地方转移支付力度。	1、积极的财政政策要提质增效、更可持续； 2、赤字率拟按3.2%左右安排，不再发行抗疫特别国债； 3、优化和落实减税政策。
货币政策	1、稳健的货币政策要灵活适度、精准有效。保持流动性合理充裕，社会融资规模、货币供应量同经济增长和价格水平预期目标相匹配； 2、加强总量和结构双重调节，盘活存量、提升效能，加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的支持力度。促进社会综合融资成本稳中有降； 3、畅通货币政策传导机制，避免资金沉淀空转。增强资本市场内在稳定性。保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。	1、稳健的货币政策要精准有力； 2、保持广义货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，支持实体经济发，保持人民币汇率在合理均衡水平的基本稳定。	1、稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕； 2、加大稳健的货币政策实施力度，发挥货币政策工具的总量和结构双重功能。	1、稳健的货币政策要灵活精准、合理适度； 2、货币供应量和社会融资规模增速与名义经济增速基本匹配，保持流动性合理充裕，保持宏观杠杆率基本稳定。

两会连续第2年未提“房住不炒”，但建立房地产长效机制及构建发展新模式的总基调不变
落地措施上，金融端对不同所有制房企合理融资需求一视同仁给予支持，融资协调机制持续跟进，有效化解房地产风险；政策面将持续减少限制性措施，推进一线城市调控继续松绑，二三线以下城市全面放开；
制度上要加大推进三大工程建设，构建房地产发展新模式

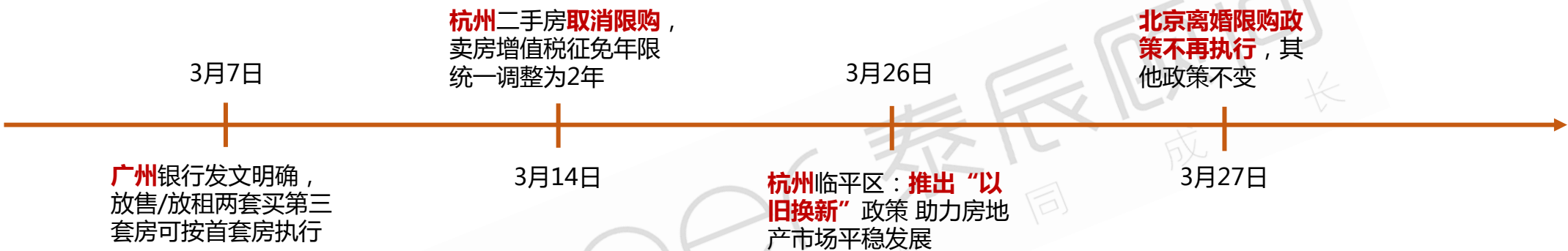
近三年两会对房地产定调

年份	两会政府工作报告房地产政策取向	当年房地产调控形势
2024年	1、标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定； 2、优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展； 3、健全风险防控长效机制。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。	优化房地产政策；加快构建房地产发展新模式；满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。
2023年	1、从供给端，要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； 2、从需求端，要加强住房保障体系建设，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。	供给端及需求端同步发力，防范化解优质头部房企风险，持续“因城施策”的原则，支持刚性和改善性住房需求。
2022年	1、坚持房住不炒； 2、探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设； 3、支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求； 4、稳地价、稳房价、稳预期； 5、因城施策，促进房地产业良性循环和健康发展。	面临需求收缩、预期较弱形势，信贷政策“纠偏式”宽松，地产“三稳”对稳经济有重要作用，因城施策出台支持性政策。

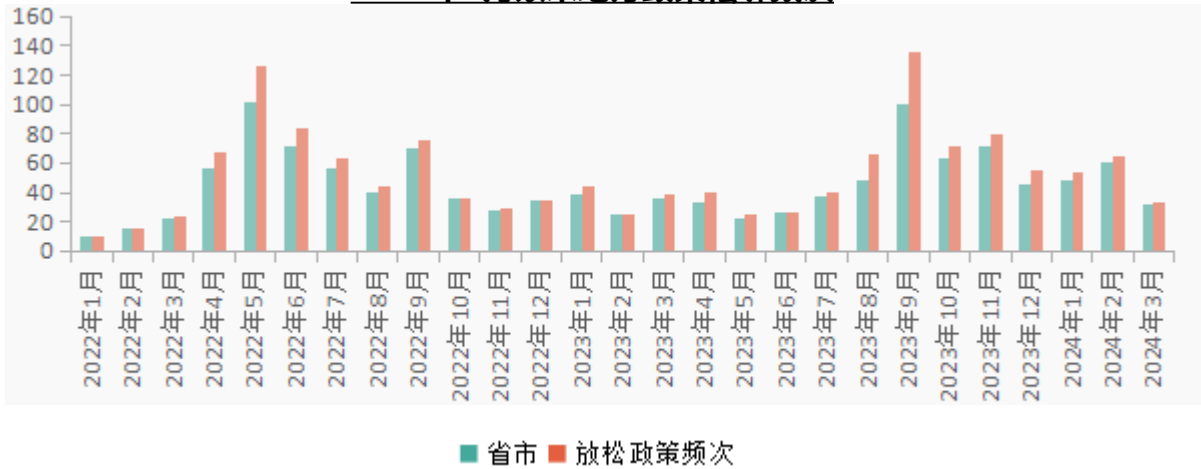


- 房地产政策优化宽松基调不变，未提“房住不炒”，但“房住不炒”是房地产长效机制的基本前提，会长期坚持。
- 防范地产风险蔓延是防范化解重点领域风险的首要任务，2024年化解房地产风险仍是重要方向，两会重点提出标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定，同时保交付仍是重要工作。
综合近期各地融资协调机制落地情况，后续民营房企项目的政策支持力度会持续加大。
- “三大工程”是住房多元供给改革的重要内容，也是房地产发展新模式的题中之意，对于稳投资也有重要意义。2024年将会出台一系列落地性强的配套措施加速推进三大工程建设，构建新发展模式。
- 年初住建部曾表态“充分赋予城市房地产调控自主权”，地方因城施策空间进一步打开，随即北上广深等一线四城陆续松绑限购，释放积极信号。
减少限制性措施是大势所趋，一线调控趋松、二三线限制性措施有望全面放开。

地方房地产调控政策继续优化，北上广深杭等核心城市先后松绑限购，地方因城施策空间进一步打开
需求端主要涉及放松限购、限贷、限售，放松公积金贷款、发放购房补贴，税费减免等



2022年1月以来地方政策松绑频次



一季度

- 北京、上海等15城**放松限购**
- 广州、重庆等24省市**放松限贷**
- 宁德、阳江等4城**放松限价**
- 晋江等3城**放松限售**
- 济南、合肥等75省市**放松公积金贷款**
- 杭州、重庆等6城**减免交易税费**
- 大连、拉萨等63城**发布购房补贴**

3月11日郑州市自然资源和规划局发布《郑州市城市更新专项规划》，围绕2025年城市更新工作目标，聚焦城市建成区存量空间资源提质增效，重点开展六大行动、24项工程，**聚焦三大战略区域和十大重点区域，打造承载国家中心城市核心职能**

郑州市城市更新专项规划（2023—2035年）公布版

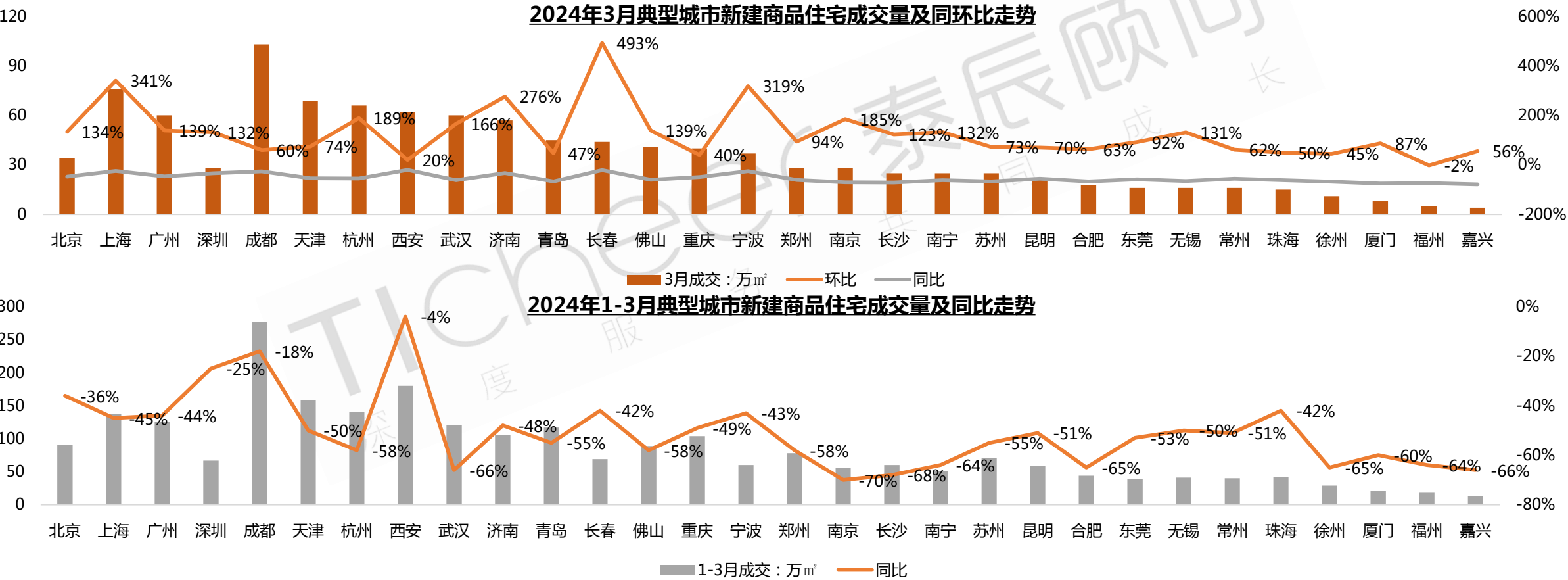
三大战略区域+十大重点区域



中央活力区片区更新指引			文化交流区更新指引	
片区概况	范围及面积	西至京广铁路、东至城东路、南至陇海铁路、北至金水路，面积约9.4km ²	更新目标	国际化文化交往、文休闲中心
	主要更新对象	①二七商圈闲置、低效及低品质的商场、步行街、楼宇；②商都历史文化片区内老旧街区及低效用地	更新对象	古荣镇、大运河、惠济桥村等历史文化资源
更新要求	更新目标	打造国际文旅消费中心	高新园区更新指引	
	更新模式	整治提升为主	更新目标	创新制造、研发平台一体的产城中心
更新内容	主导功能	文化旅游、国际消费、特色消费、商务办公等功能	更新对象	高新产城更新片区低效产业用地
	政策创新	①腾退非核心功能，提升商业、文化、旅游等功能；②加强二七商圈综合提升、商都历史文化片区保护与展示；③统筹片区内公共空间、综合交通、基础设施的综合改造	金水活力廊更新指引	
城市西客厅片区更新指引			更新目标	高品质公共服务带与幸福生活样板
片区概况	范围及面积	西三环、陇海铁路、省山路、建设路、秦岭路、海快速路、西四环、中原路围合区域，面积约18km ²	更新对象	金水河及沿岸低效资源
	主要更新对象	①国棉三厂、郑煤机、二砂3处历史文化街区；②郑州热电厂等老旧厂房中央文化区(CCD)及金马凯旋等低效空间	马寨智造园区更新指引	
更新要求	更新目标	打造带动西区发展的城市客厅	更新目标	先进制造业园区与服务中心
	更新模式	整治提升为主	更新对象	马寨产业区低效产业用地
更新内容	主导功能	文旅休闲、都市文博、创新经济、特色消费等功能	金岱科创园区更新指引	
	政策创新	①加强工业遗产/老旧厂房功能活化；②优化中央文化区(CCD)功能，提升西流湖公园活力；③统筹片区内老旧小区改造、基础设施综合提升	更新目标	集科创产业与科创服务一体的科创园区
国际商贸流通服务中心片区更新指引			更新对象	金岱产业园、宇通园区内低效产业用地
片区概况	范围及面积	由陇海铁路—东三环—郑汴路—商都路—城东路围合的区域，面积约12.7km ²	经开科技制造区更新指引	
	主要更新对象	郑汴路—商都路沿线、民海铁路沿线低效的物流及老旧市场	更新目标	先进制造业园区与对外开放先行区
更新要求	更新目标	在建材、家居、农业等领域发展集展示、交易、定制、金、供应链管理为一体的专业贸易平台	更新对象	经开区产业更新片区低效产业用地
	更新模式	改建完善为主，部分建设条件较难的可拆除重建	郑东研发转化园更新指引	
更新内容	主导功能	国际化商品交易、总部贸易、展览展示等功能	更新目标	研发与试产、成果转化应用基地
	政策创新	①腾退低端的物流商贸、老旧市场，为新产业、新功能预留空间；②推进设施完善、环境提升	更新对象	污水处理厂、热电厂、低端工业物流
金水创新商务区更新指引			更新目标	国际化高品质创新平台、自贸门户
更新要求	更新目标	在建材、家居、农业等领域发展集展示、交易、定制、金、供应链管理为一体的专业贸易平台	更新对象	国际金茂港及周边低效用地
	更新模式	改建完善为主，部分建设条件较难的可拆除重建	惠济创新园区更新指引	
更新内容	主导功能	国际化商品交易、总部贸易、展览展示等功能	更新目标	创新与高端制造园区
	政策创新	①腾退低端的物流商贸、老旧市场，为新产业、新功能预留空间；②推进设施完善、环境提升	更新对象	贾鲁河北侧区域的低端市场
战略预留区更新指引			更新目标	城市重大功能、重大事件预留区
更新要求	更新目标	在建材、家居、农业等领域发展集展示、交易、定制、金、供应链管理为一体的专业贸易平台	更新对象	北编组站及周边低效用地
	更新模式	改建完善为主，部分建设条件较难的可拆除重建		
更新内容	主导功能	国际化商品交易、总部贸易、展览展示等功能		
	政策创新	①腾退低端的物流商贸、老旧市场，为新产业、新功能预留空间；②推进设施完善、环境提升		

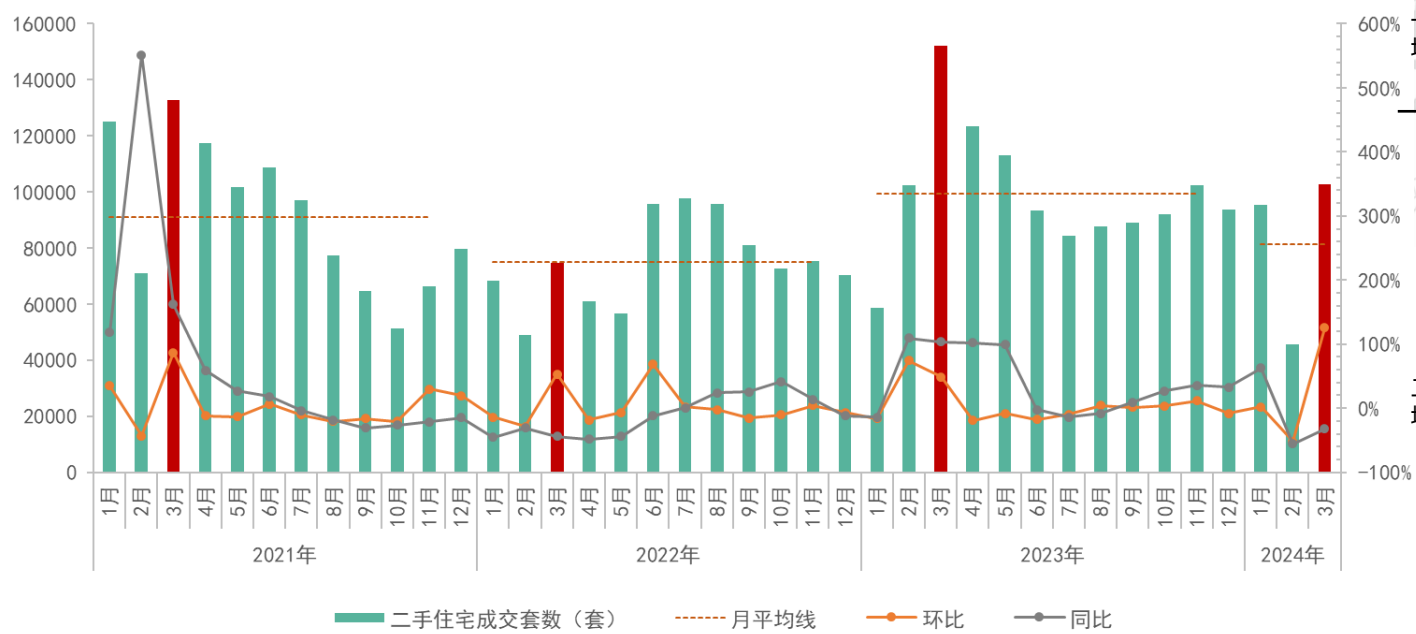
全国市场——新房 | 小阳春成色偏低，成交环比正增但同比仍降

3月典型城市成交表现较1/2月有所回暖，但回暖程度不及去年同期
整体一线好于二三线城市，一线3月单月环比增幅明显高于二三线；一季度一线环比和同比降幅低于二三线



3月在以价换量的背景下，二手房整体延续增势，回暖程度好于新房
 一季度深圳二手房成交表现抢眼，受益于限购政策松绑，加上业主以价换量主动调降，成交量同比增长17%

重点城市二手住宅月度成交走势



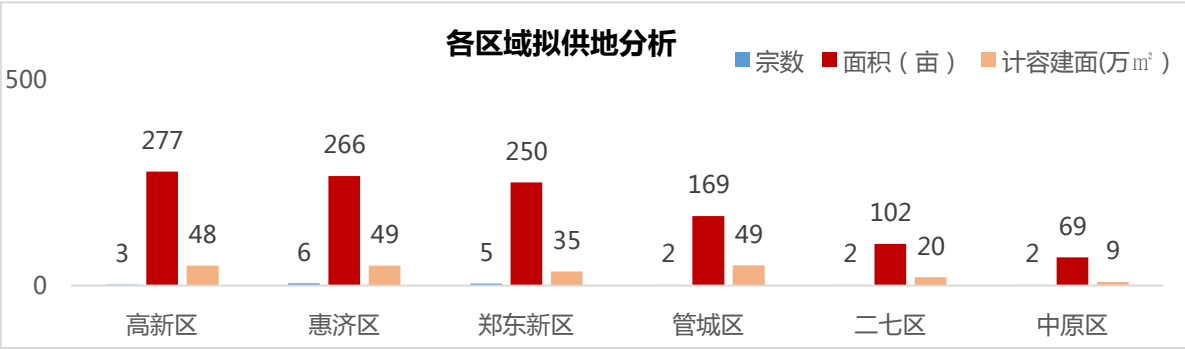
城市等级	城市	3月成交套数（套）	环比	同比	1-3月累计成交套数（套）	累计同比
一线城市	北京	14280	141.1%	-35.7%	32648	-28.7%
	上海	17935	131.5%	-24.2%	41869	-17.0%
	深圳	3922	114.7%	-2.0%	9274	16.8%
二线城市	苏州	4814	120.7%	-42.3%	11908	-28.0%
	杭州	6996	321.5%	-27.1%	13871	-24.4%
	南京	8563	86.6%	-34.2%	21156	-23.0%
	成都	18771	110.8%	-33.4%	44802	-22.0%
	佛山	5968	119.2%	-29.4%	15013	-4.7%
	东莞	1585	393.8%	-45.7%	3373	-48.2%
	无锡	4041	120.8%	-36.3%	9190	-25.9%
	青岛	5598	141.5%	-29.3%	13008	-18.9%
	厦门	1524	100.3%	-50.0%	3963	-33.2%
	郑州	5692	58.3%	-40.3%	17000	-24.0%
	大连	3066	144.5%	-39.9%	6755	-34.7%

3月初，主城八区公布2024年第一批拟出让土地清单，共20宗住宅用地，总占地1133亩，建面210.54万㎡，主要分布于高新、惠济、郑东及管城区，计容建面均超35万㎡，北龙湖板块继22年6月之后再次供应洋房地块

大郑州拟供应土地明细

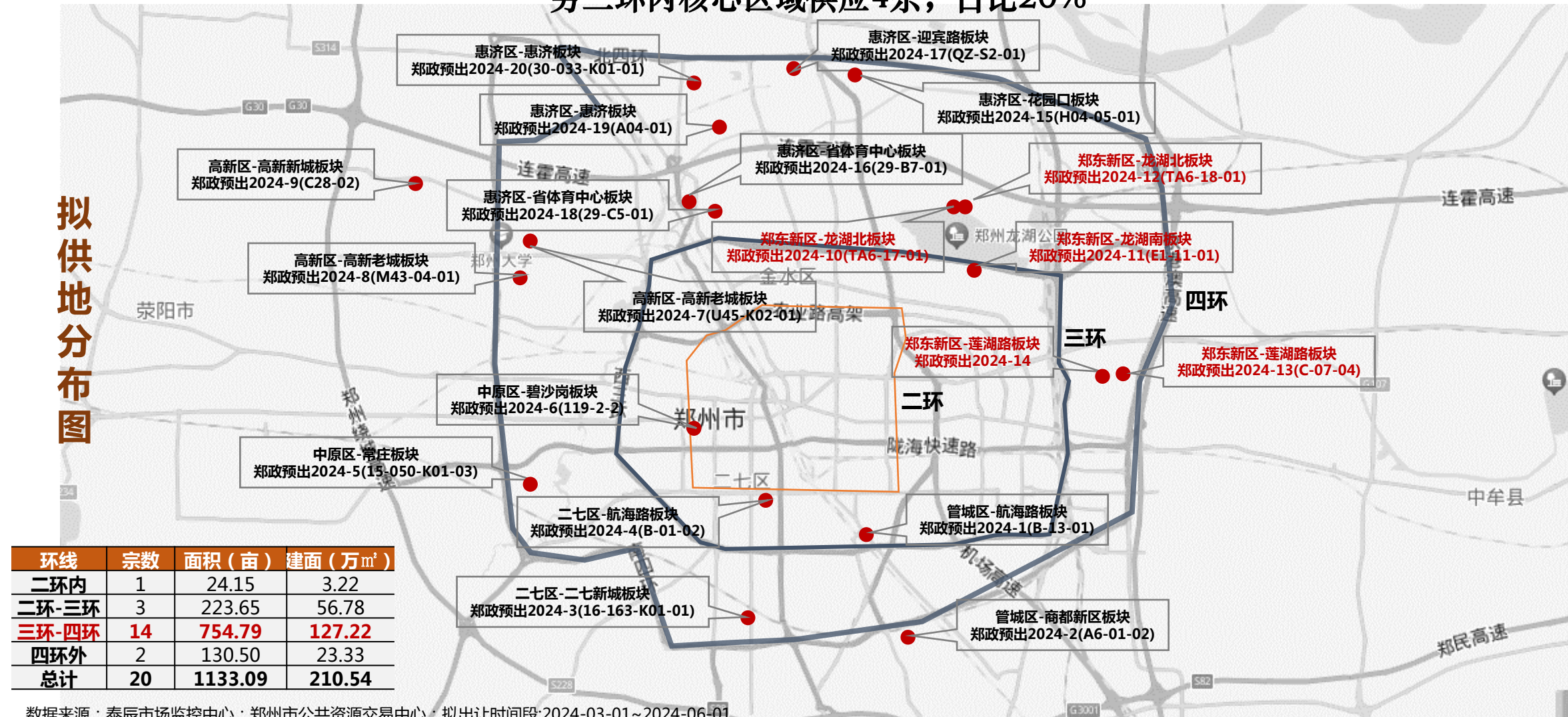
区域	板块	清单编号	地块位置	面积 (亩)	建面 (万㎡)	容积率
二七区	航海路	郑政预出2024-4(B-01-02)	航海中路南、建云街东	36.90	9.59	3.9
	二七新城	郑政预出2024-3(16-163-K01-01)	大学南路西、桂江路南	64.65	10.78	2.5
高新区	高新新城	郑政预出2024-9(C28-02)	莲花街南、创新大道东	83.25	13.88	2.5
	高新老城	郑政预出2024-8(M43-04-01)	药厂街北、银屏路西	115.35	21.53	2.8
	高新老城	郑政预出2024-7(U45-K02-01)	国槐街南、银屏路东	78.45	13.08	2.5
管城区	商都新区	郑政预出2024-2(A6-01-02)	豫一路南、明珠路东	47.25	9.45	3
	航海路	郑政预出2024-1(B-13-01)	通站路东、南三环路北	121.95	39.84	4.9
惠济区	惠济	郑政预出2024-19(A04-01)	香苑路南、金杯北路(固城路)东	51.74	10.35	3
	省体育中心	郑政预出2024-18(29-C5-01)	流云路东、北河路南、常青路西、新村西路北	16.05	4.49	4.2
	迎宾路	郑政预出2024-17(QZ-S2-01)	桂圆路西、金光路北	103.80	17.30	2.5
	省体育中心	郑政预出2024-16(29-B7-01)	三全路南、常平街(长庆路)西	16.80	4.48	4
	惠济	郑政预出2024-20(30-033-K01-01)	天河路东、新兴街南、幸运路北、弓寨路西	21.15	2.54	1.8
	花园口	郑政预出2024-15(H04-05-01)	迎客东路东、祥云大道北	56.85	9.48	2.5

区域	板块	清单编号	地块位置	面积 (亩)	建面 (万㎡)	容积率
郑东新区	龙湖北	郑政预出2024-12(TA6-18-01)	龙润西路南、龙源路西	81.75	9.27	1.7
	龙湖南	郑政预出2024-11(E1-11-01)	如意河东二街南、九如路东	64.80	7.34	1.7
	龙湖北	郑政预出2024-10(TA6-17-01)	龙润西路南、龙源西一街西	45.15	5.12	1.7
	莲湖路	郑政预出2024-14	商鼎路南、穆庄街西	9.30	2.05	3.3
	莲湖路	郑政预出2024-13(C-07-04)	商鼎路南、徐庄街东	49.35	10.86	3.3
中原区	常庄	郑政预出2024-5(15-050-K01-03)	郑峪路北、汇文路东	44.40	5.92	2
	碧沙岗	郑政预出2024-6(119-2-2)	洛河路南、文化宫路东	24.15	3.22	2
合计				1133.09	210.54	/



数据来源：泰辰市场监控中心；郑州市公共资源交易中心；拟出让时间段:2024-03-01~2024-06-01

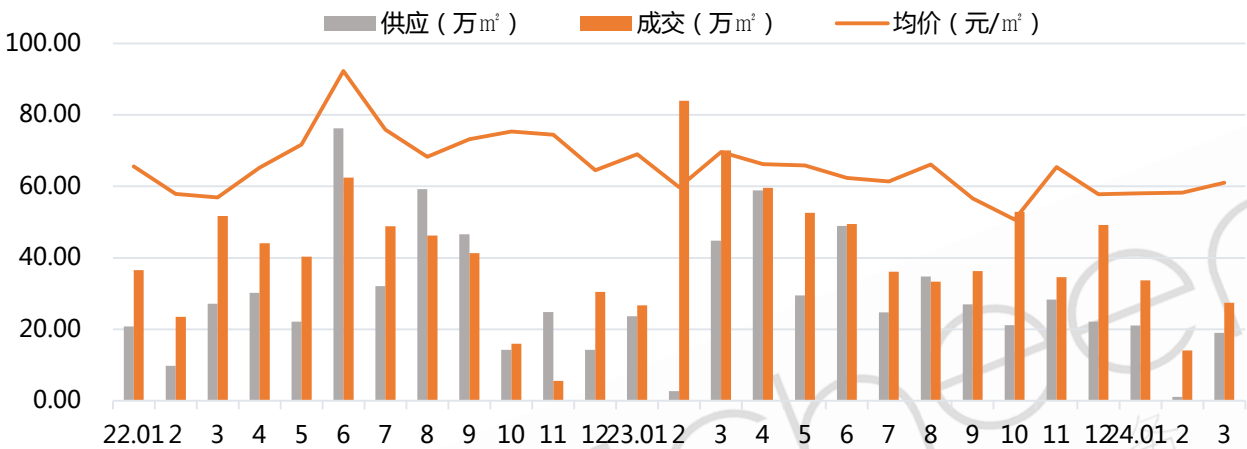
整体来看，拟供应地块主要分布在北部及西部区域，三环-四环之间集中供应14宗，占比70%
另三环内核心区域供应4宗，占比20%



郑州市市场——新房 | 3月市场弱复苏，但成交效果不及预期

3月郑州新房市场有所复苏，成交27.4万㎡，环比上涨一倍，与去年7-9月水平相当
但仍不及去年同期，同比下滑六成，“小阳春”成色一般

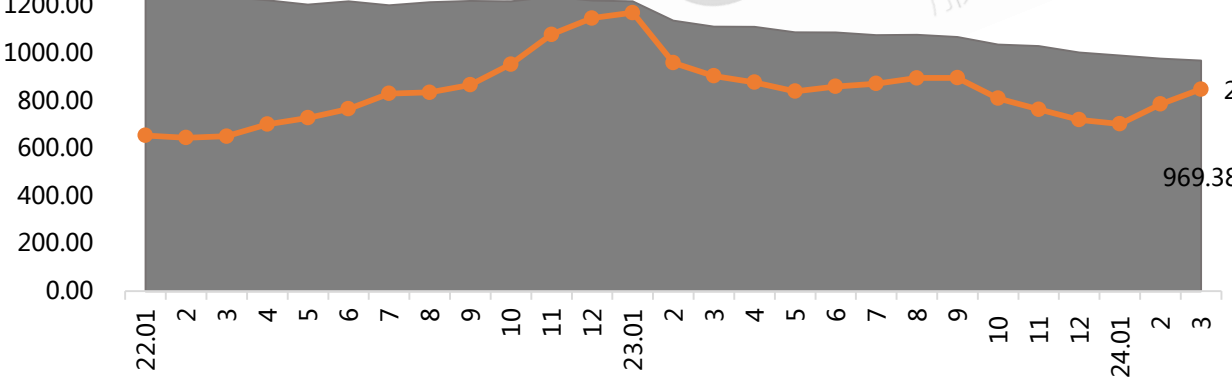
2022-2024年3月郑州市区新建商品住宅供销价



郑州市区商品住宅备案表现

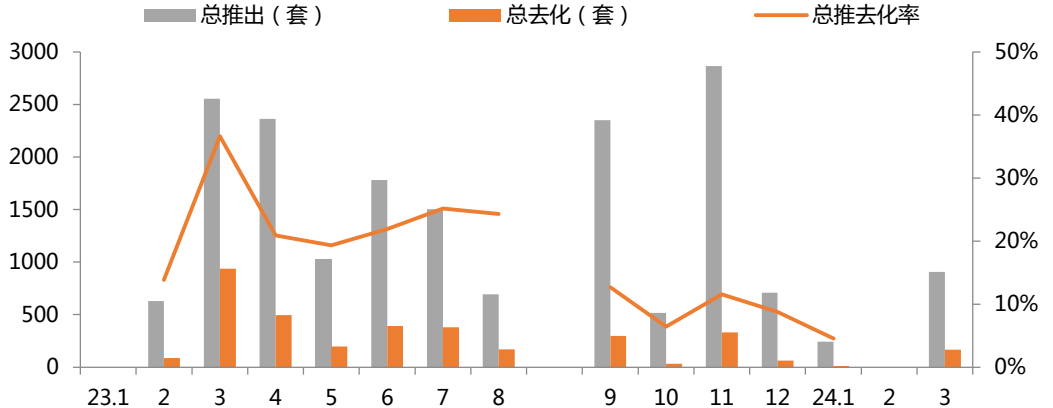
月份	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)
2023年3月	44.79	70.05	16450	115.23
2024年2月	1.12	14.08	14731	20.75
2024年3月	19.06	27.41	15151	41.53
同比	-57%	-61%	-8%	-64%
环比	1604%	95%	3%	100%
2024年1-3月	41.29	75.23	14877	111.92
累计同比	-42%	-58%	-6%	-61%

2022-2024年3月郑州市区新建商品住宅库存及去化周期走势



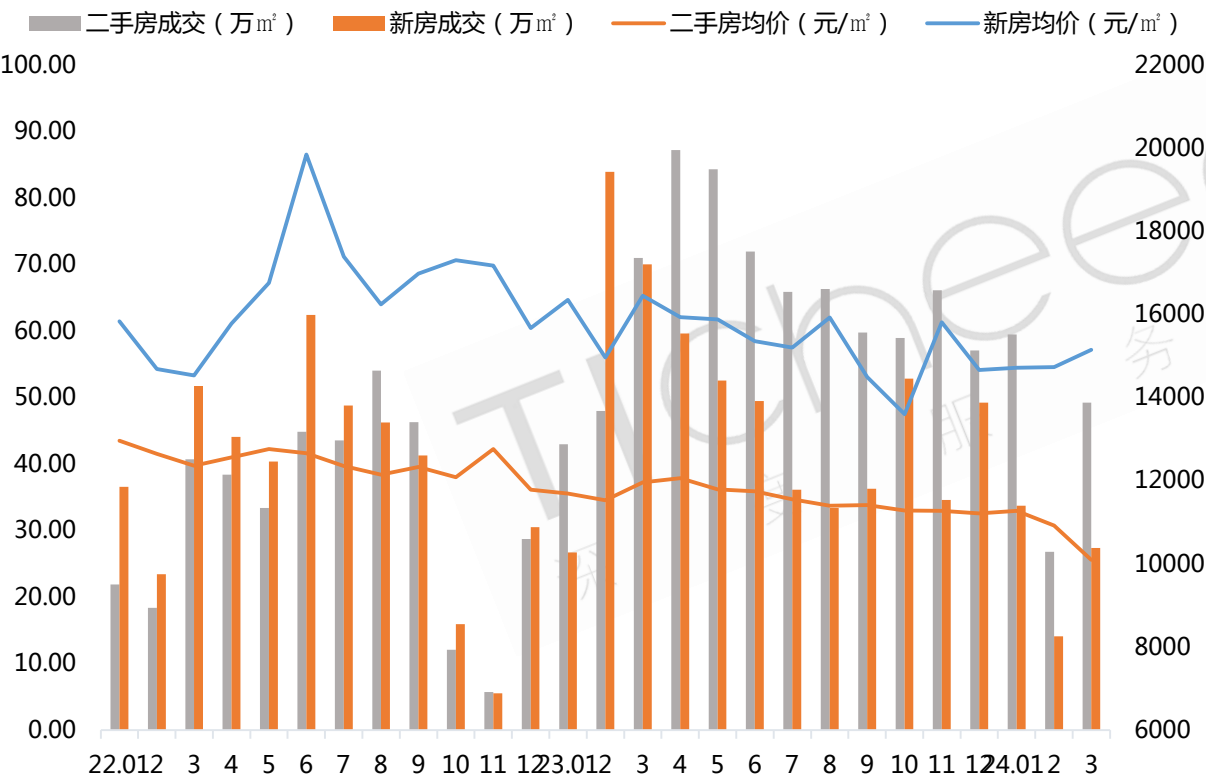
数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案

2022年1月-2024年3月大郑州住宅开盘去化表现（开盘+加推）



二手房3月成交量49万㎡、环比上涨84%（同比降31%），挂牌库存量环比增加3.7%，供大于求
一季度二手房成交高于新房近一倍，累计成交136万㎡，环比下滑16%，成交份额继续扩大，持续分流新房客群

2022-2024年3月郑州主城区商品住宅供销价

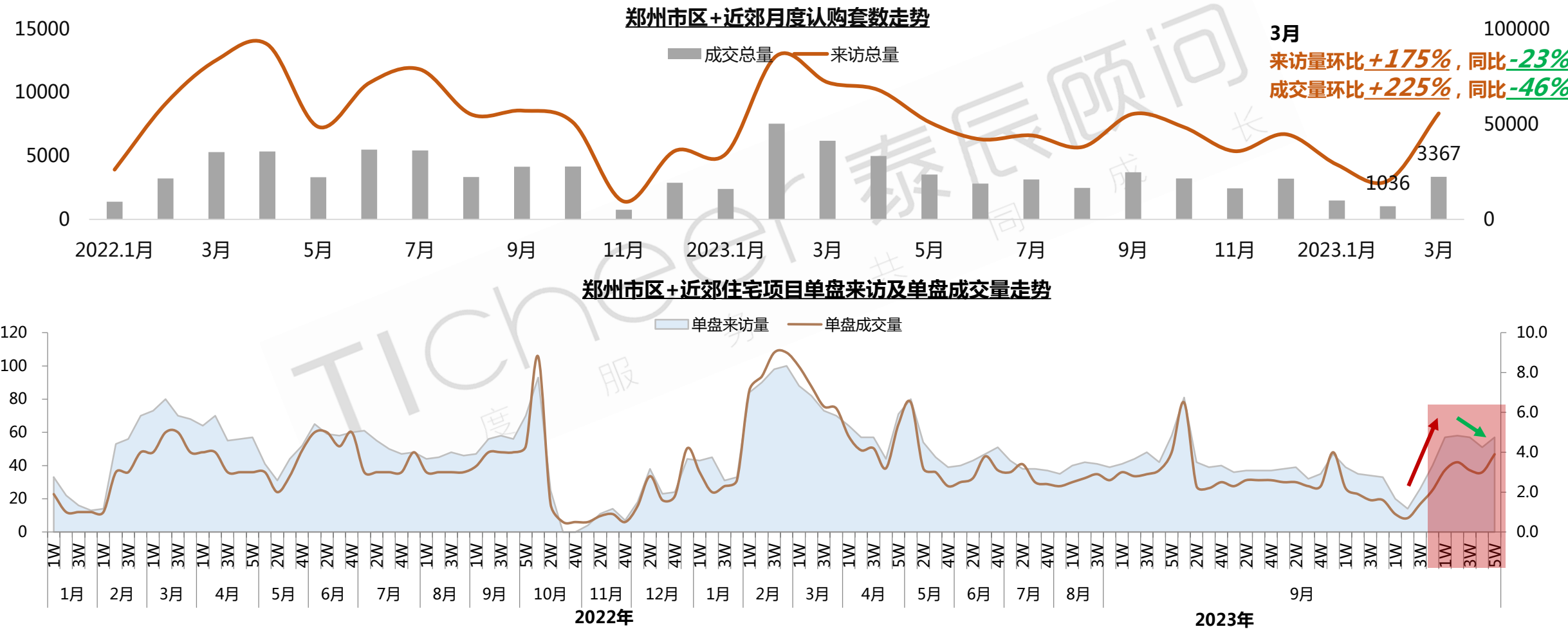


数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案

月份	新房成交量：万㎡	二手成交量：万㎡	二手/新房	新房均价：元/㎡	二手均价：元/㎡	二手/新房
2020年	1015	427	42%	15195	12219	80%
2021年	827	448	54%	15803	12854	81%
2022年	447	388	87%	16647	12427	75%
2023年	585	780	133%	15362	11613	76%
2024年1-3月	75	136	181%	14877	10786	73%

月份	二手房买卖库存房源量
2023年6月	13.54万套
2023年9月	14.31万套
2024年2月	15.40万套
2024年3月	15.97万套
环比	+3.7%

虽然调控政策一直处在持续放宽的过程中，但对需求提振时效性较短，本轮小阳春仅从2月4周维持到3月中旬



3月初典型项目充分抢收，营销力度持续加码，以分销4-4.5%/4-6万高佣聚焦、直接降价、低首付+高评高贷、以及其他送车位/物业费/装修等组合方式促进成交；需求端客户量有所回升，但成交转化率不及去年同期，客户热衷于准现房+完善配套的项目，对于工期比较敏感

2024年3月大郑州住宅项目认购套数排名

排名	区域	项目	认购套数	销售政策
1	惠济区	万科民安雲河锦上	205	开盘优惠：整体优惠5%；首付分期：无；分销：贝壳，点位2%
2	金水区	美盛教育港湾+中环	89	3月开始贝壳专项从4%再突破至4跳4.5%（20套起跳）
3	管城区	泰宏阳光城	86	贝壳佣金2.7%-3%（30套起跳）7号院从1.3万降到1.15，下降1.5K
4	经开区	绿都东澜岸	80	降价200,目前价格7300，推出首付1万，其余信用贷三年后付清，贝壳聚焦4万/套
5	中原区	裕华城	67	24年2月4周推出高评高贷政策，1万首付，剩余全分期。均价10500-11000，加一万送车位；3月初贝壳聚焦，提佣至5%
6	经开区	中建元熙府	66	原价格12700-13500，现价格，推出高低区11800起步（-1000）
7	高新区	郑轨云麓	66	3月1日-3月31日，每天一套特价房，11800元/㎡左右（实际成交价格11700-11900，降价300），合作单位拼团特惠1%
8	经开区	信保春风十里	66	原特价房（89㎡13900元、107-151㎡12900-13400）+299送3万家居，现在特价12700起步（-500-1000），渠道佣金7-9万套
9	中原区	华润琨瑜府	65	3月中旬起降价+分销提佣，特价房12000-12500元/㎡（降价500-1000元/㎡），分销4.5%
10	管城区	龙湖熙上	58	毛坯房源高低区特价房10600起步，相当于降价1000-1500
11	惠济区	万科翠湾中城	55	首付5%，月供利息贴息（12个月）；分销贝壳、58、朴邻，3.5%；新增优惠2%
12	中牟县	润泓锦园	55	首付1万，剩余全贷款，卖点：省实验直管分校
13	二七区	万科大都会	55	额外优惠2%，住宅车位同购优惠1%；无分期；分销：贝壳、58，3%
14	新郑市	越秀臻悦府	54	首付15万左右，返还首付12-13万左右，客户付3-4万；分销30套以内3.8%，(30-60套)跳4.28%，(60套以上)跳4.75%
15	管城区	信达未来公元	51	春日特惠1万元，到访定房再优惠1万元，购房享青年置业补贴1万元；首付5%，剩余15%交房前付清；分销佣金提至4%

数据来源：泰辰市场监控中心实际监控

郑州市市场——排名 | TOP20项目以主城改善盘为主

剔除政府回购房源影响，TOP3房企为万科、美盛、华润，一季度销售额均在4.5亿以上
TOP20主要为两类，以美盛教育港湾、未来天奕、亚新星云湾等为代表的品质改善项目占主力
其次以中建元熙府、龙湖熙上、东原阅城为代表的刚需流量项目，1.6万以内刚需项目仅7个

2024年1-3月大郑州房企备案金额排名

序号	房企名称	销售面积：万 m²	销售金额：亿元
1	碧桂园	11.4	13.3
2	万科	5.9	8.3
3	永威	7.4	7.4
4	普罗	3.7	7.1
5	美盛	3.6	6.1
6	华润	2.4	4.8
7	中建	4.5	4.8
8	越秀	3.6	4.7
9	正商	3.7	4.5
10	康桥	4.2	4.4
11	电建	2.2	3.5
12	保利	1.7	3.1
13	未来地产	0.8	2.8
14	亚星	2.0	2.4
15	汇泉	3.5	2.4

2024年1-3月大郑州项目住宅备案金额排名

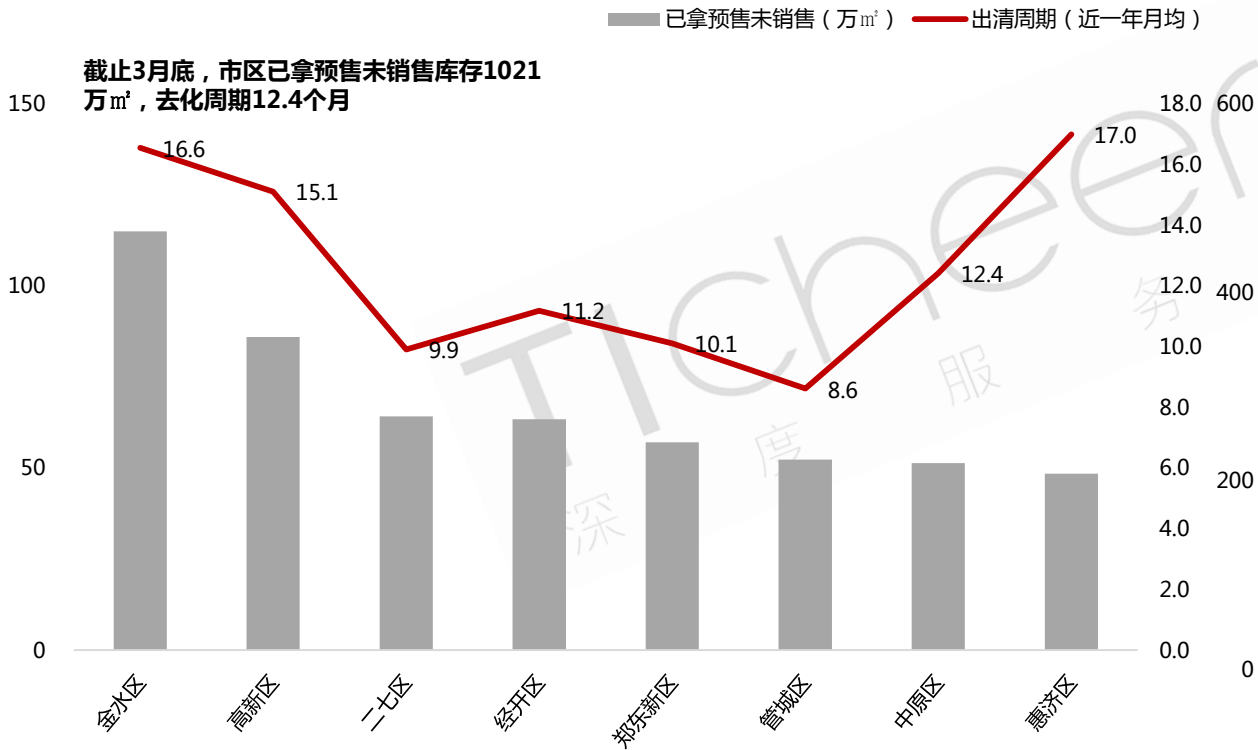
序号	区域	项目名称	面积：万 m²	金额：亿元	均价：元/m²
1	金水区	美盛教育港湾	1.64	3.18	19356
2	经开区	中建元熙府	2.28	3.03	13270
3	金水区	未来天奕	0.84	2.77	32831
4	郑东新区	亚新星云湾	0.53	2.25	42794
5	金水区	越秀天悦江湾	1.18	2.15	18171
6	惠济区	万科翠湾中城	1.31	1.93	14711
7	金水区	美盛金水印	0.90	1.93	21325
8	郑东新区	华润瑞府	0.69	1.91	27595
9	管城区	龙湖熙上	1.55	1.82	11686
10	高新区	东原阅城	1.44	1.71	11861
11	金水区	信达天樾九章	1.06	1.70	16102
12	高新区	郑轨云麓	1.20	1.51	12643
13	管城区	鼎盛阳光城	1.16	1.35	11665
14	中原区	万科山河道	0.76	1.35	17797
15	郑东新区	华润幸福里	0.49	1.34	27607
16	中原区	电建中原华曦府	0.71	1.32	18618
17	金水区	万科未来时光	0.76	1.31	17146
18	金水区	万科古翠隐秀	0.49	1.30	26525
19	二七区	万科大都会	1.18	1.29	10887
20	郑东新区	兰溪书院	0.52	1.19	22872

数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案，其中房企排名未剔除人才公寓，碧桂园时代城、普罗理想国、永威金桥西棠、永威山悦、康桥山海云图等政府回购人才公寓集中备案；项目排名剔除人才公寓

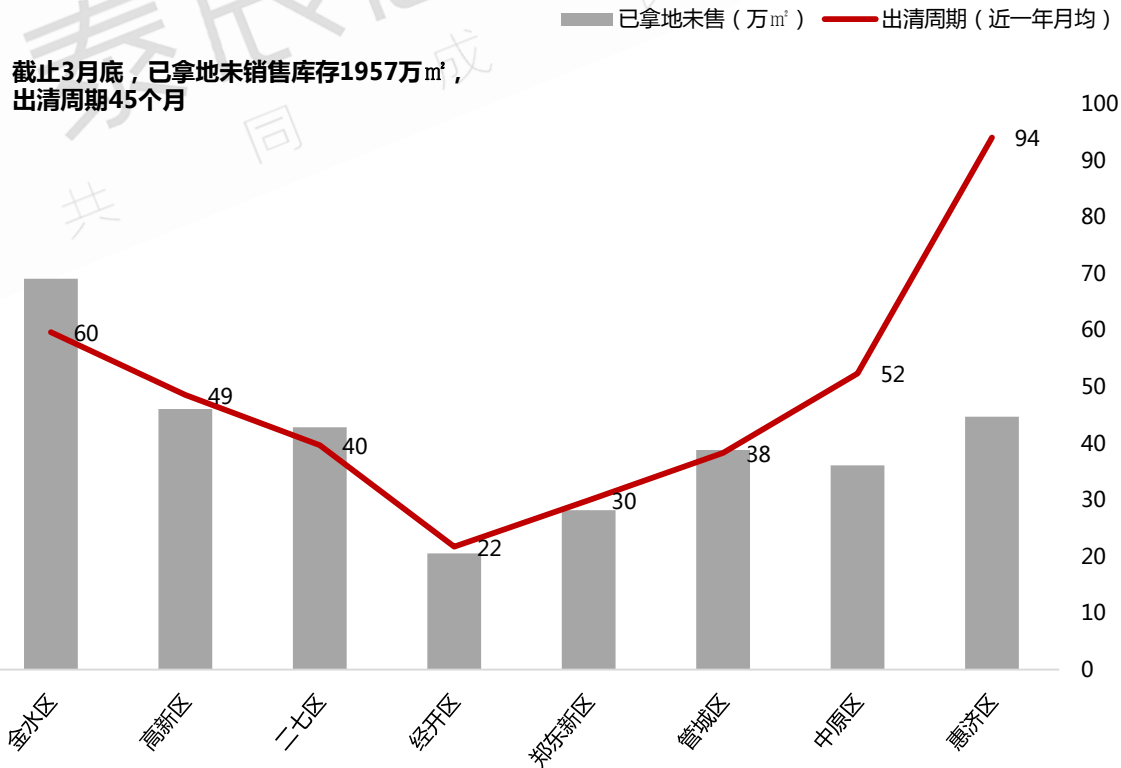
郑州市市场——库存 | 以北部区域竞争压力未减反增，全年热度将持续

整体以北部惠济区、金水区、高新区竞争压力较大，短期出清周期均在15个月以上
惠济区近年城投托底土地较多但在售项目少，长期库存出清压力大

2024年3月底郑州主城+近郊各区商品住宅短期库存及出清周期



2024年3月底郑州主城+近郊各区商品住宅长期库存及出清周期



数据来源：泰辰市场监控中心实际监控

小结 |

宏观政策端：两会定调继续优化房地产政策，强调防风险、稳市场、促转型；基于目前行业仍处于筑底阶段，需求侧将进一步出台多样化改善性需求释放的政策；

典型城市表现：3月新房/二手房成交环比正增但同比仍降，二手回暖程度好于新房；城市分化，整体一线好于二三线城市；在23年高基数以及购房信心、收入预期仍未恢复背景下，一季度小阳春成色偏低；

郑州市场表现：土地端市区预挂牌20宗宅地，北龙湖、高铁东多个优质地块预挂牌吸引市场关注度；3月郑州新房市场有所复苏，但回暖程度不及预期且行情短暂，热销项目仍多依靠降价提佣聚焦抢跑；二手房一季度成交量高于新房近一倍，持续分流新房客群；

郑州市场预判：3月持续的突破低价+高佣捆绑进一步拉低市场预期，4月随着房企推货和营销发力，预计将延续3月在底部水平上环比弱复苏走势，但成交绝对量仍维持低位。

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰顾问-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

