

Ticheer

郑州房地产市场研究报告

【2024年8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

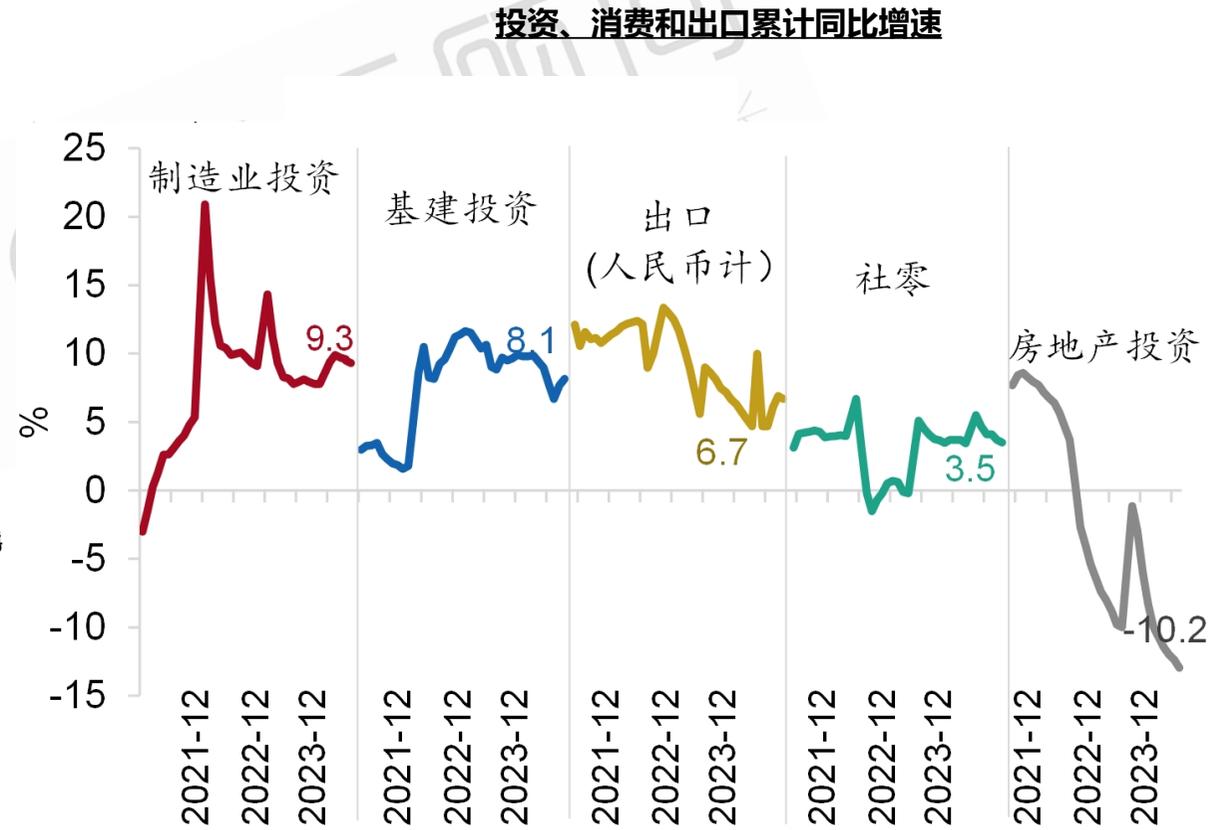
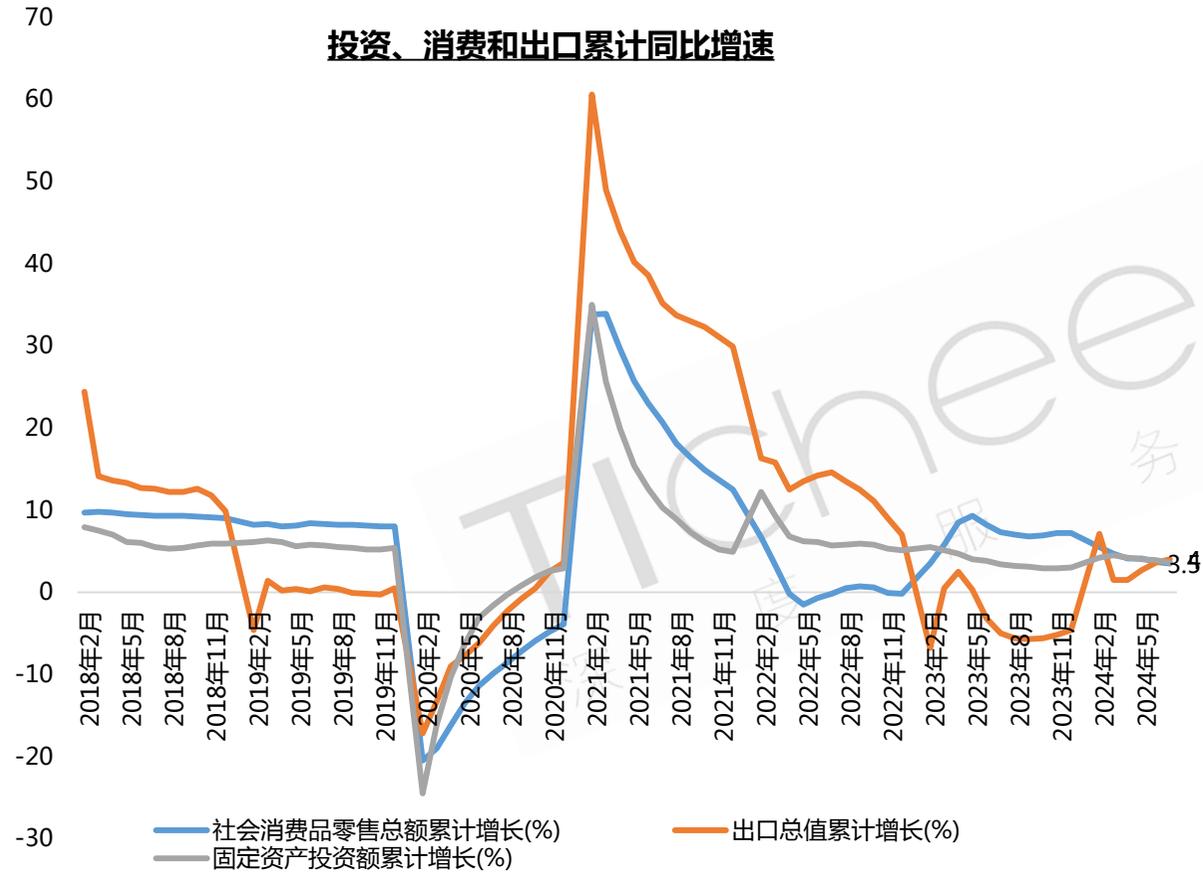


泰辰顾问-郑州市市场VIP群已建立，期待您的加入

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！

129元/年起入群，详情请扫码咨询助理“泰小辰”

外需出口动能放缓，增长前景不确定性上升；内需有待提振，消费及投资增长均不及预期
整体上看，出口、消费、投资经济数据表现依然偏弱，“稳增长”诉求上升



全国一政策 | 延续之前去库存政策主基调，强调“存量房收储”落地执行

7月底政治局会议延续三中全会和4.30政治局会议政策基调，重点关注存量政策的落地执行，推动房地产去库存
预计后期收储政策落地范围将进一步扩容，政策落地速度也有望加快

4月30日政治局会议

继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益；要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，**统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施**，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。

5月17日央行新政

央行明确设立3000亿元保障性住房再贷款用于收购企业已建成未售新房，用作配售型或配租型保障性住房，**国企收储未售新房成为政府主推的消化存量房产的方式。**

6月央行/住建部会议

6月12日，央行召开保障性住房再贷款工作推进会指出，借鉴前期试点经验，着力推动保障性住房再贷款政策落地见效，**加快推动存量商品房去库存。**

6月20日，住建部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作会议，**明确将收储支持范围扩大至县级市。**

7月30日政治局会议

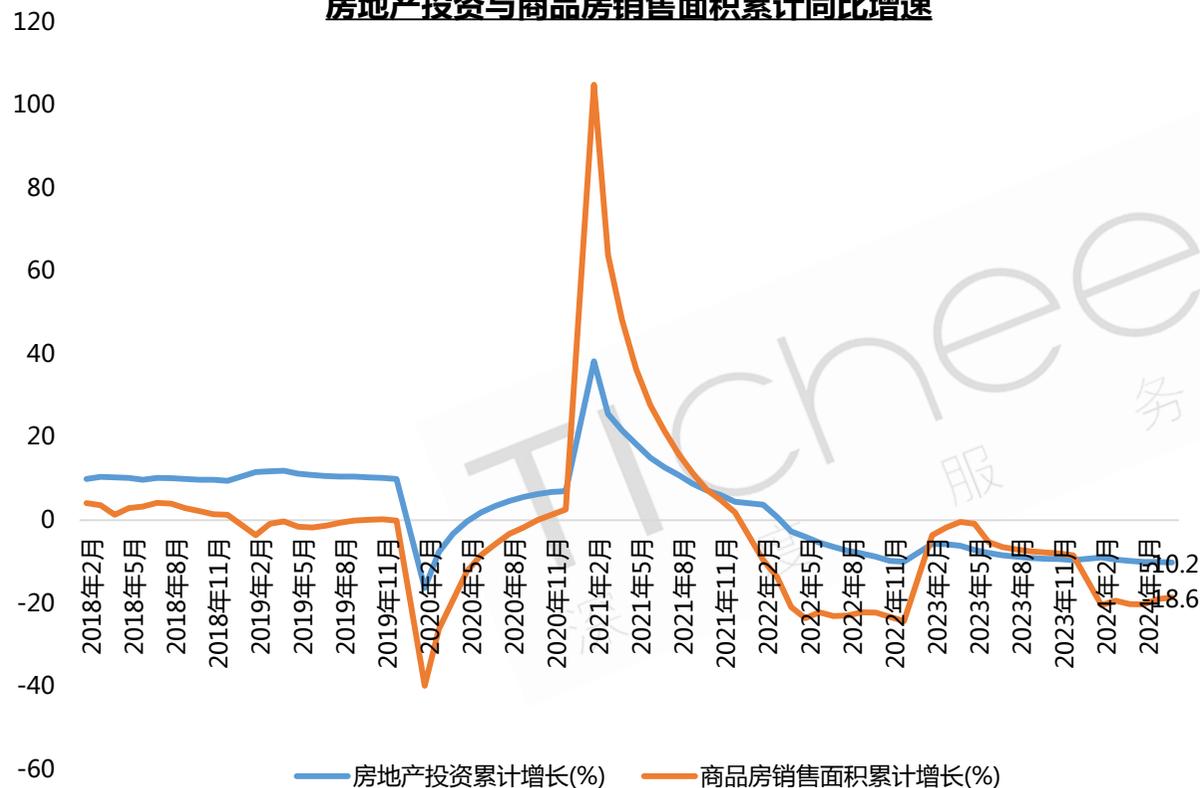
要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，**坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作**，加快构建房地产发展新模式。要完善和落实地方一揽子化债方案，创造条件加快化解地方融资平台债务风险。要统筹防风险、强监管、促发展，提振投资者信心，提升资本市场内在稳定性。

8月23日国新办会议

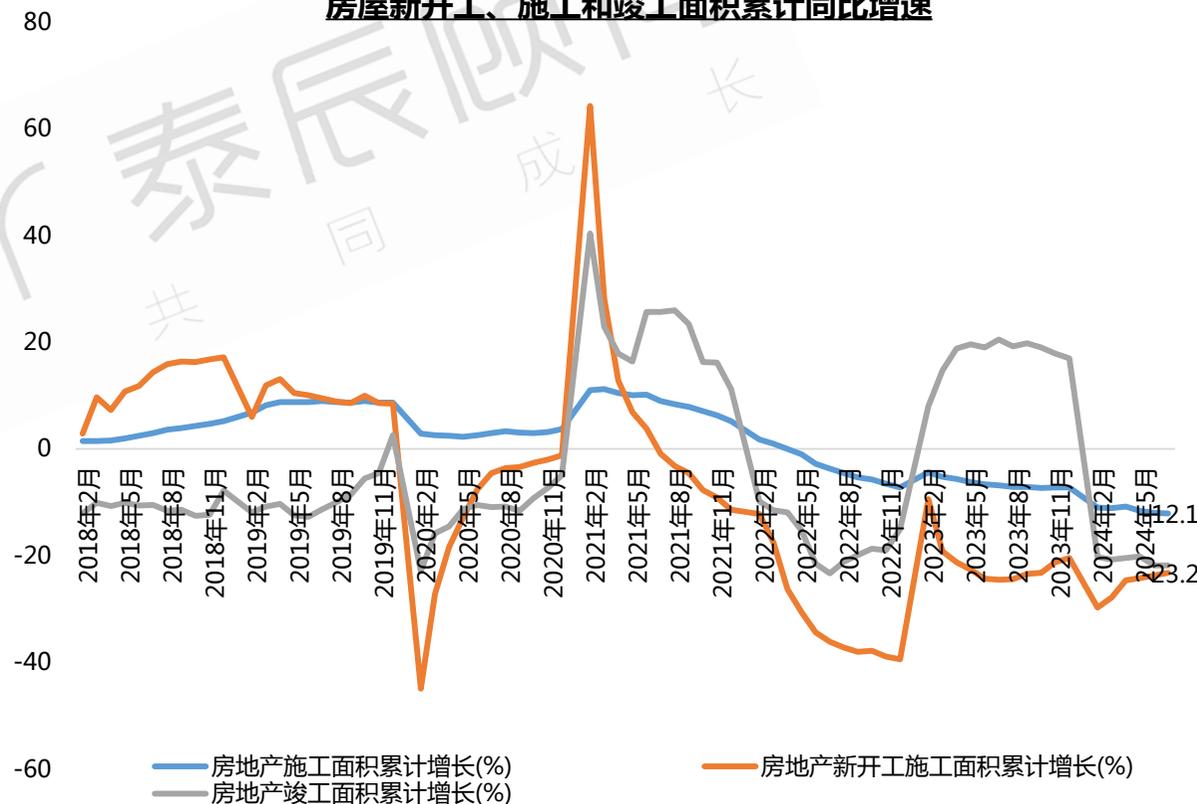
国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会，住建部介绍保交房、地方收储等情况：
各地实行“一项目一方案一专班一银行一审计一法官”处置模式。**在郑州首先试点探索，将向全国推广**；
已审批房地产“白名单”项目5300多个，审批贷款金额近1.4万亿元；
该在今年年底前交付的396万套住房，作为保交房攻坚战的目标任务。

7月全国商品房销售面积和金额、房地产投资降幅扩大，地产新政效果减弱
受极端天气、到位资金不足等因素影响，新开工、施工和竣工面积降幅均仍处历史低位
8月房地产投资端和销售端仍然承压

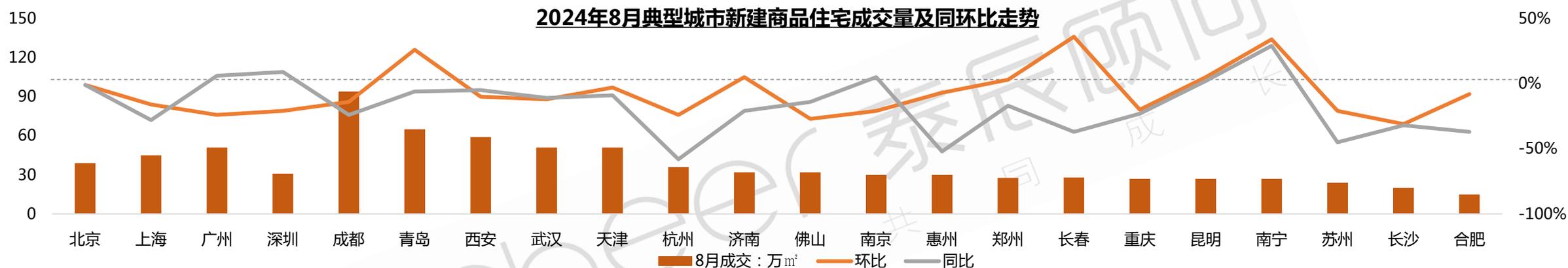
房地产投资与商品房销售面积累计同比增速



房屋新开工、施工和竣工面积累计同比增速

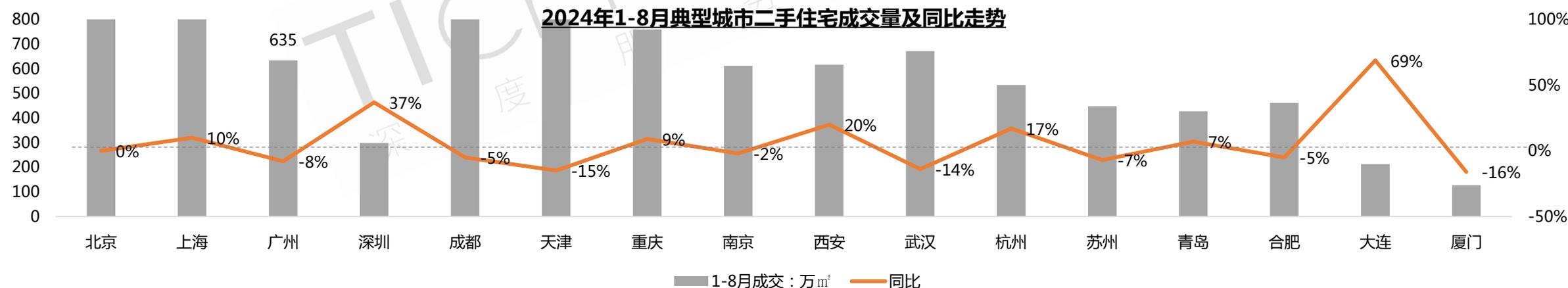
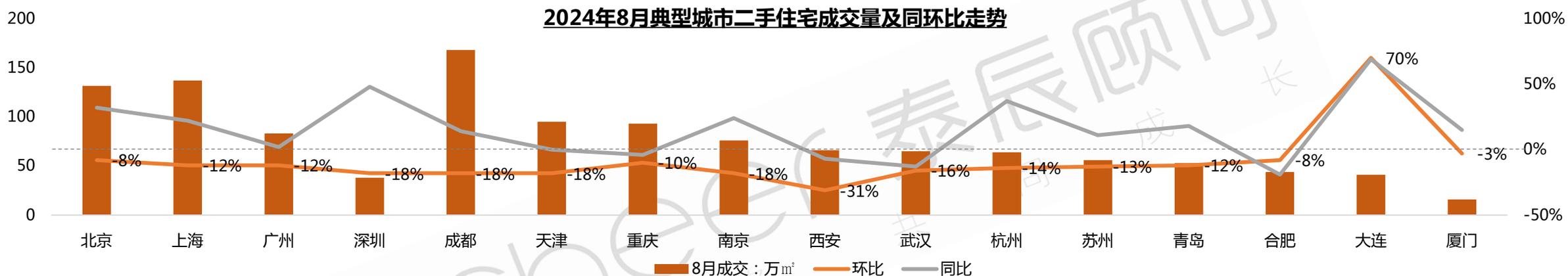


随着6月底年中冲刺结束、政策放松刺激需求释放完毕，叠加高温天气影响，7、8月新房成交数据走低
8月仅广州、深圳、南京在政策利好带动下同比上涨，多数城市单月成交同环比均呈下滑趋势



8月二手房成交走弱、典型城市二手房成交环比呈普降趋势

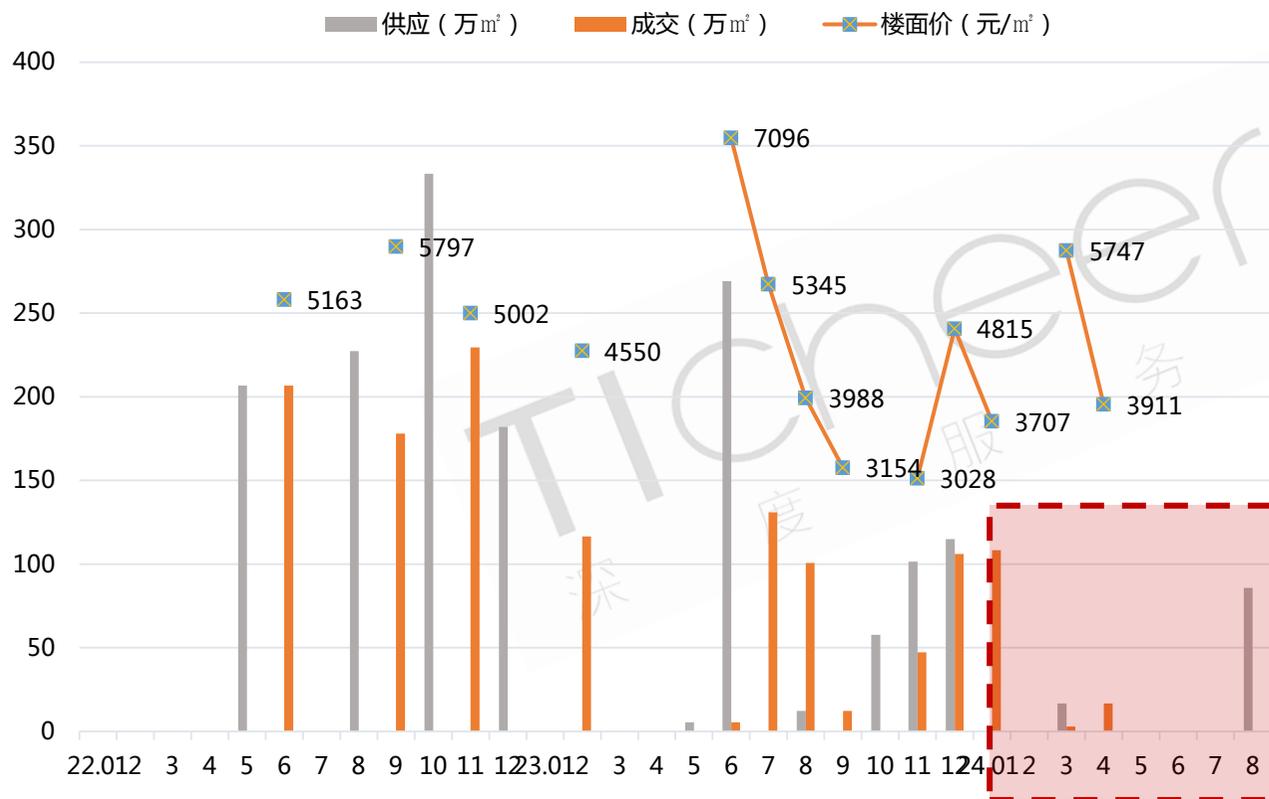
1-8月上海、深圳、重庆、西安、杭州等城市二手房成交数据好于去年同期，整体二手房市场表现优于新房



郑州—土地 | 供地节奏放缓，同比下滑超六成

24年4月底自然资源局会议后，市区土地供应暂停，8月底供应9宗；整体相较去年供应下滑六成以上
按照7月底《郑州市2024年住房发展年度计划》“以存定供”，根据市场需求，**适量供给低密度改善性商品住宅用地**

2022-2024年8月郑州市区商品住宅用地供销价

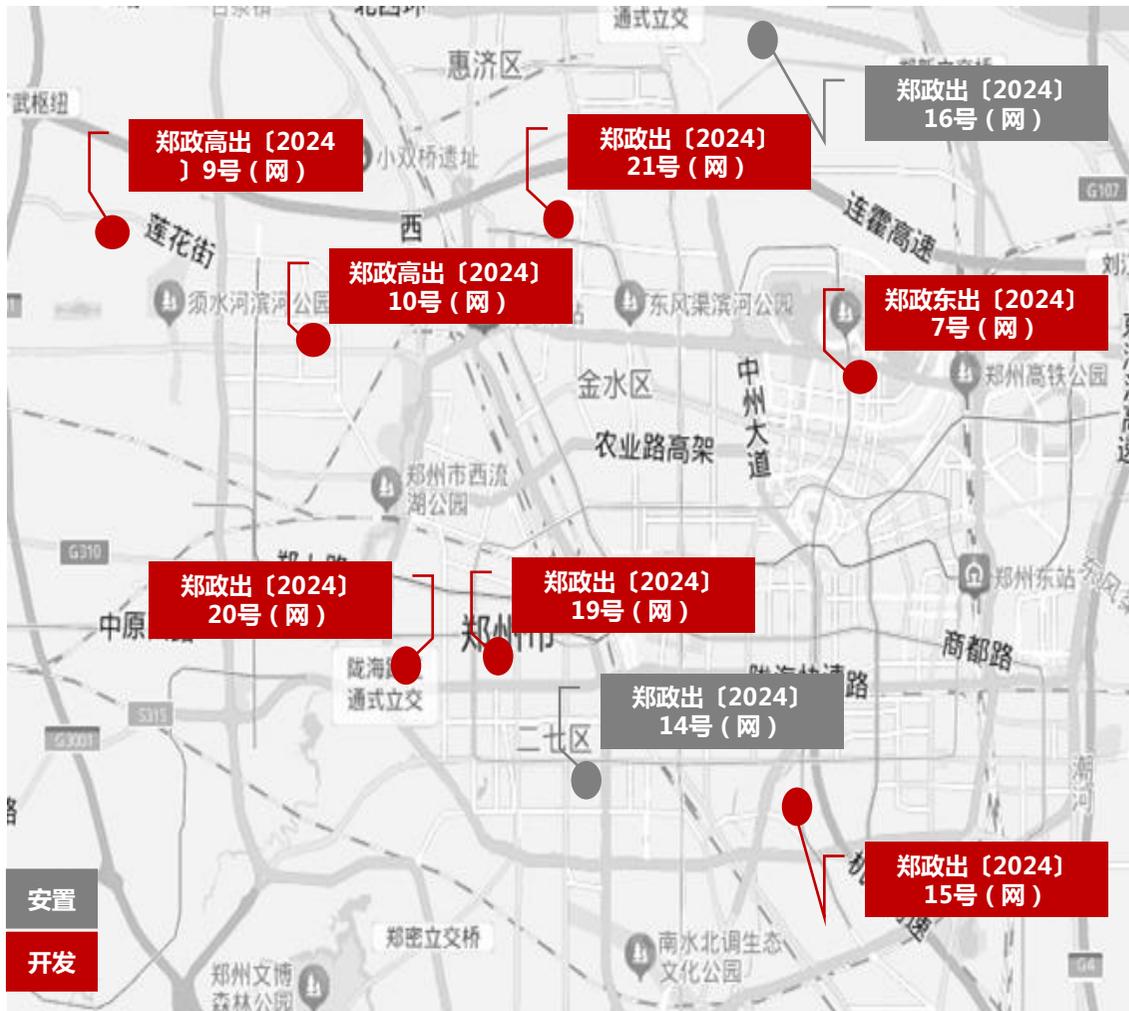


月份	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)
2020年	1283	1389	4105	570
2021年	1567	1345	5431	730
2022年	949	614	5286	325
2023年	561	519	4551	236
2024年1-8月	102.54 (11宗)	128 (11宗)	3782	48
累计同比	-64%	-64%	-20%	-71%

去化周期18-36个月之间：按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。

郑州—土地 | 时隔4个月再挂地，整体地块素质较高、多为低容地块

月底市区供应9宗住宅用地，除经开区外市内七区均有供地，其中高新区和中原区各供2宗，其余区各1宗，共占地471.3亩，计容建面85.8万㎡；整体地块素质较高、多为低容地块；价高者得、无限价要求

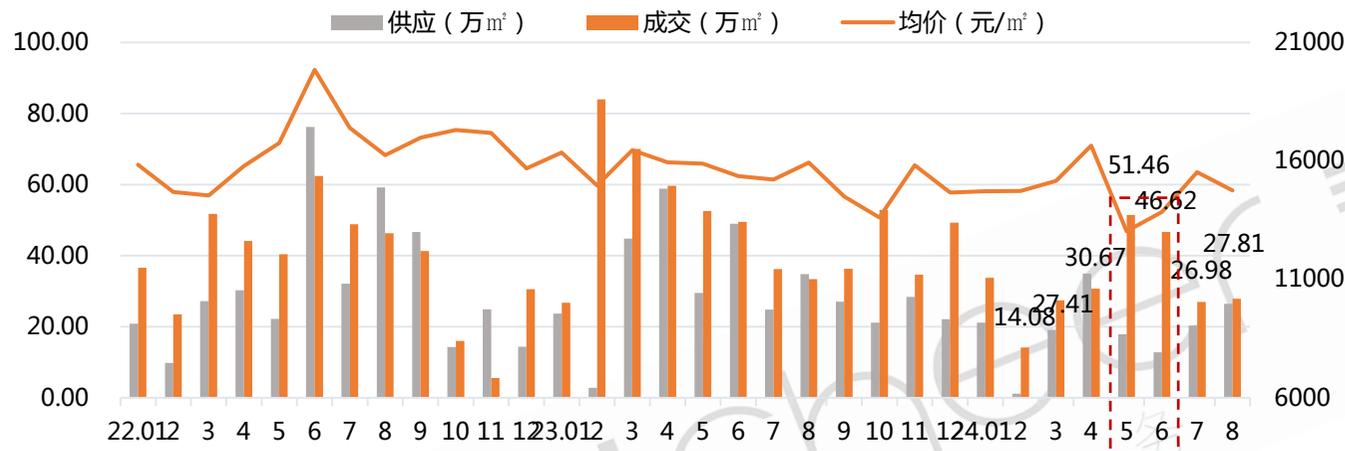


供应日期	2024/8/28	2024/8/28	2024/8/28	2024/8/31	2024/8/31	2024/8/31	2024/8/31	2024/8/31	2024/8/31
成交日期	2024/10/9	2024/10/9	2024/10/9	2024/10/10	2024/10/10	2024/10/10	2024/10/10	2024/10/10	2024/10/10
区域	郑东新区	高新区	高新区	二七区	管城区	惠济区	中原区	中原区	金水区
土地编号	郑政东出[2024]7号(网)	郑政高出[2024]9号(网)	郑政高出[2024]10号(网)	郑政出[2024]14号(网)	郑政出[2024]15号(网)	郑政出[2024]16号(网)	郑政出[2024]19号(网)	郑政出[2024]20号(网)	郑政出[2024]21号(网)
地块位置	如意河东二街南、九如路东	莲花街南、创新大道东	银屏路东、国槐街南	航海中路南、建云街东	尚义路(腾飞路)西、长江东路北	金光东路(祥云大道)北、同盛路(迎宾东路)东	文化宫路东、洛河路南	黄河西路南、颍云路(洛达路)东	冠军路南、丰收路东
土地用途	住宅	住宅	住宅	住宅兼商业	住宅	住宅兼商业	住宅	住宅	住宅
出让年限	70(50)	70(50)	70(50)	70、40(50)	70(50)	70、40(50)	70(50)	70(50)	70(50)
占地面积(亩)	65	83.2	78.4	35.9	35.4	56.9	24.1	40.3	52.1
计容建面(万㎡)	7.4	9.4	13	9.3	8.3	9.5	4	13.4	11.5
容积率	1.7	1.7	2.5	3.9	3.5	2.5	2.5	5	3.3
起始价(万元)	134100	43115	67658	43890	35944	32620	24341	54549	52567
起始单价(万元/亩)	2066	518	863	1223	1015	573	1009	1355	1009
起始楼面价(元/㎡)	18231	4574	5176	4702	4348	3439	6053	4064	4586
备注	净地	净地	原正弘后期	安置	金尊府南侧	安置	之前恒大云玺协议地块	万科山河道三期	原名门翠园后期

郑州—新房市场 | 销售淡季，新房供销价低位

7-8月为传统销售淡季，销售数据回归低位水平，本月新房成交量仅27.8万^m₂、且价格低位
整体1-8月新房成交总量259万^m₂，同比去年同期下滑37%；价格14587元/^m₂，同比下滑7%

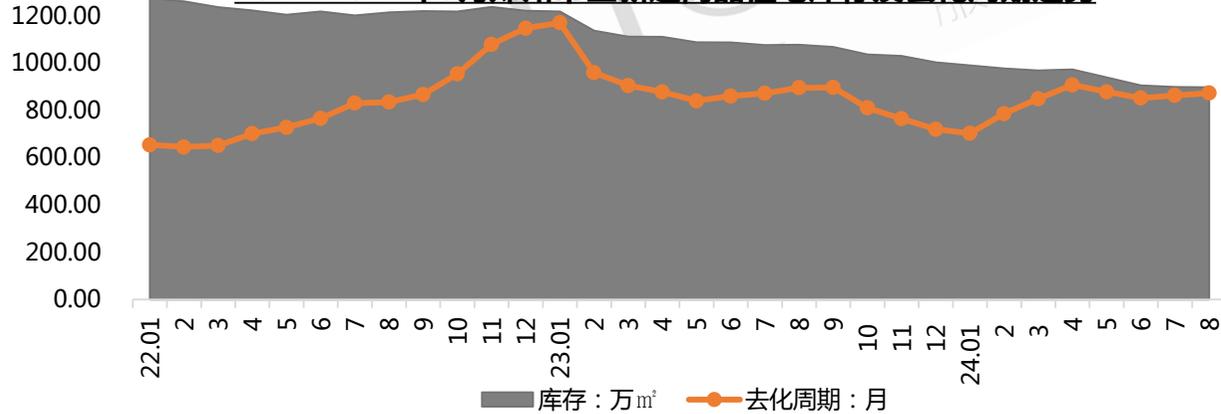
2022-2024年8月郑州市区新建商品住宅供销价



郑州市区商品住宅备案表现

月份	供应量 (万 ^m ₂)	成交量 (万 ^m ₂)	成交价格 (元/ ^m ₂)	成交金额 (亿元)
2023年8月	34.82	33.39	15925	53.17
2024年7月	20.30	26.98	15524	41.88
2024年8月	26.46	27.81	14750	41.02
同比	-24%	-17%	-7%	-23%
环比	30%	3%	-5%	-2%
2024年1-8月	153.54	258.77	14587	377.47
累计同比	-43%	-37%	-7%	-42%

2022-2024年8月郑州市区新建商品住宅库存及去化周期走势

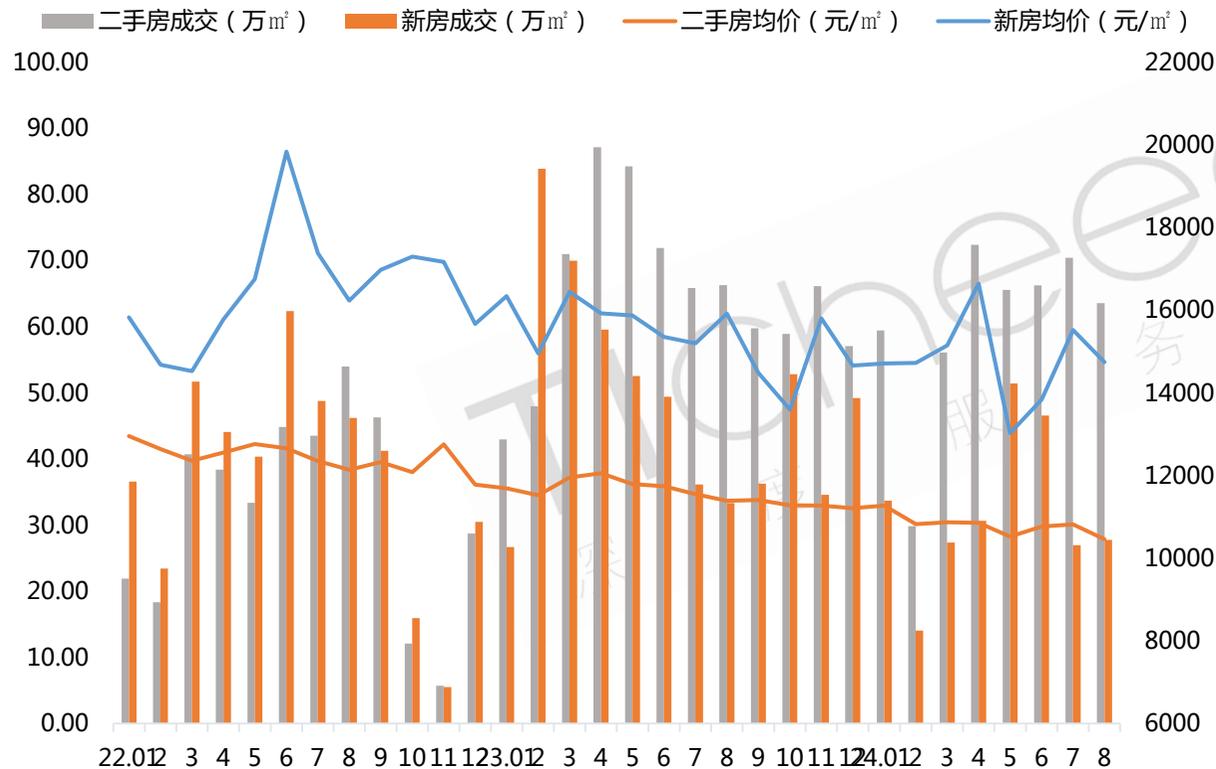


数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案，数据截止8月31日

郑州一二手房市场 | 存量房备案成交走弱，总量仍高于新房

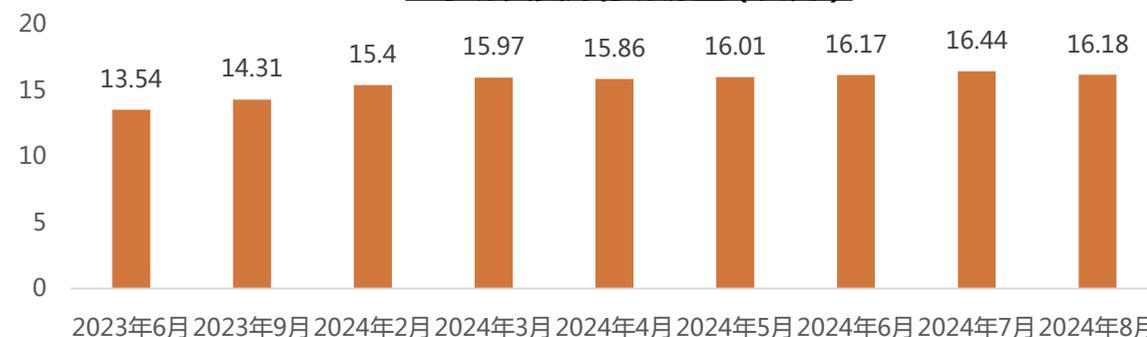
8月二手房成交低位，成交量环比下滑10%、规模仍处高位
1-8月二手房成交总量485万㎡，同比去年同期下滑14%；价格10803元/㎡，同比下滑8%

2022-2024年8月郑州主城区商品住宅供销价



月份	新房成交量：万㎡	二手房成交量：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1-8月	259	485	187%	14587	10803	74%

二手房买卖库存房源量 (贝壳)



郑州一备案排名 | TOP20项目以主城改善盘为主，金水、东区占比超一半

剔除政府回购房源影响，万科、华润、保利排名前三，前8个月销售额均在20亿以上
TOP20项目主要分为两类，以华润润府、兰溪府、中海时光之境等为代表的核心区品质改善项目，占主力
其次以中建元熙府、郑轨云麓、电建泷悦华筑为代表的刚需流量项目，主打性价比；1.5万以内刚需项目仅6个

2024年1-8月大郑州房企备案金额排名

序号	房企名称	销售面积：万m ²	销售金额：亿元
1	万科	21.15	28.01
2	华润	12.12	25.51
3	碧桂园（含政府回购）	20.17	22.37
4	保利	13.42	20.38
5	中海	8.88	18.97
6	美盛	9.85	17.44
7	越秀	13.09	17.21
8	电建	10.55	16.08
9	正商（含政府回购）	12.39	14.08
10	郑新科创	5.06	12.97
11	中建	10.68	11.80
12	未来	2.47	8.14
13	亚星	7.06	8.14
14	润泓	7.73	7.65
15	金茂	3.73	5.99

2024年1-8月大郑州住宅项目备案金额排名

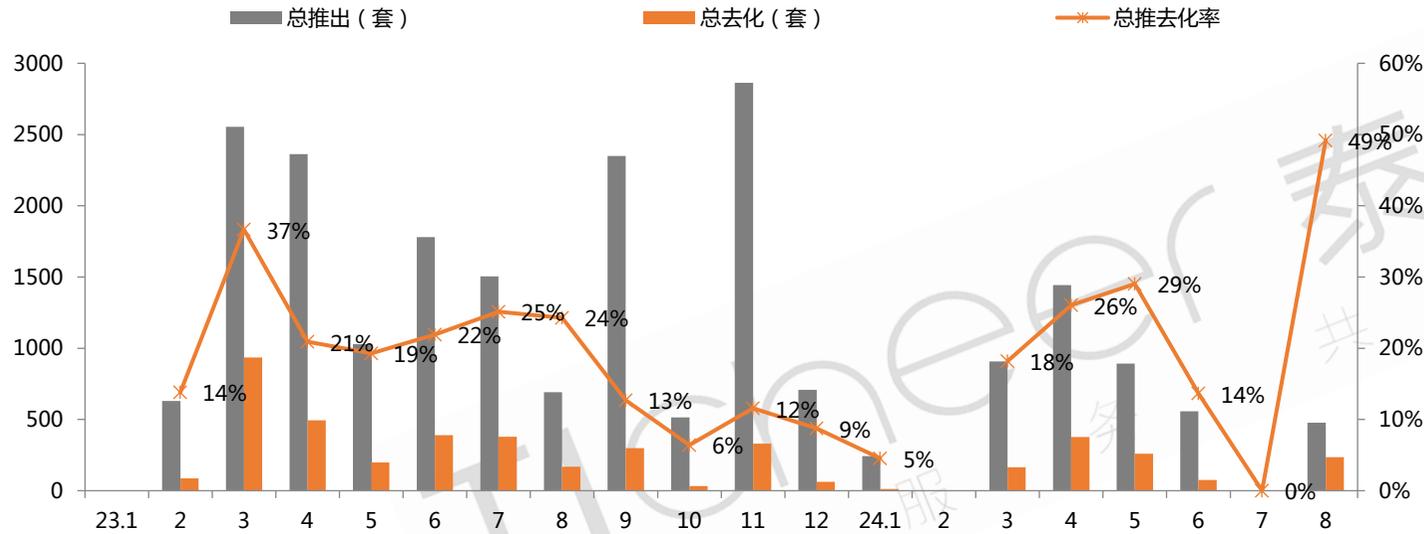
序号	区域	项目名称	面积：万m ²	金额：亿元	均价：元/m ²
1	郑东新区	SIC超级总部中心·润府	4.39	11.16	25408
2	郑东新区	兰溪府	3.97	10.56	26591
3	中原区	中海时光之境	4.52	8.97	19826
4	金水区	美盛教育港湾	4.53	8.33	18382
5	经开区	中建元熙府	6.14	8.25	13448
6	金水区	未来天奕	2.47	8.14	32929
7	郑东新区	中海云著湖居	1.90	7.31	38520
8	金水区	越秀天悦江湾	4.05	7.18	17701
9	金水区	美盛金水印	2.76	6.01	21761
10	高新区	郑轨云麓	4.76	5.97	12551
11	中原区	电建中原华曦府	3.35	5.88	17575
12	惠济区	万科民安雲河锦上	3.52	5.32	15103
13	经开区	金茂越秀未来府	3.18	5.27	16564
14	经开区	电建泷悦华筑	4.09	5.24	12791
15	郑东新区	华润瑞府	1.75	4.83	27634
16	管城区	龙湖熙上	3.85	4.53	11774
17	惠济区	万科翠湾中城	3.18	4.53	14216
18	郑东新区	亚新星云湾	1.03	4.50	43514
19	管城区	电建泷悦融园	2.47	4.40	17802
20	二七区	万科大都会	4.07	4.39	10787

数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案，数据截止8月31日，其中房企排名未剔除人才公寓，汇泉西悦城、景悦城、普罗理想国、碧桂园时代城、永威金桥西棠等政府回购人才公寓集中备案；项目排名剔除人才公寓

郑州一开盘表现 | 推售节点放缓，项目表现分化

年中冲刺后，项目推售节点明显放缓，7月无开盘项目、8月仅4个项目开盘推售
项目表现分化，改善愿意为产品买单、刚需更加追求性价比

2023.1-2024.8大郑州住宅开盘推售表现



招商林屿境



开盘分析：去化效果相对较好

- 1) 央企招商开发，品牌加持，交付安全性高；
- 2) 板块少有地铁房，距地铁7号线南环公园站（预计年底开通）约50米；与约370亩南环公园一路之隔；
- 3) 项目低容积率，高层和小高层设计；户型产品创新力较强，大面积全赠送飘窗及半赠送阳台设计，同时南向外侧设计花池；综合得房率约90.9%-111.9%、约18-48㎡可拓展空间；阔尺门厅、下沉式庭院，融入运动健身会所、森屿会客厅、童梦乐园亲子主题架空，改善客户居住环境、满足各类生活空间需求等。
- 4) 本次开盘143㎡户型较少，118产品梯度比低、性价比较高、分流小面积客户，均去化完毕；98客户量少、去化率偏低。

2024年8月开盘推售表现汇总

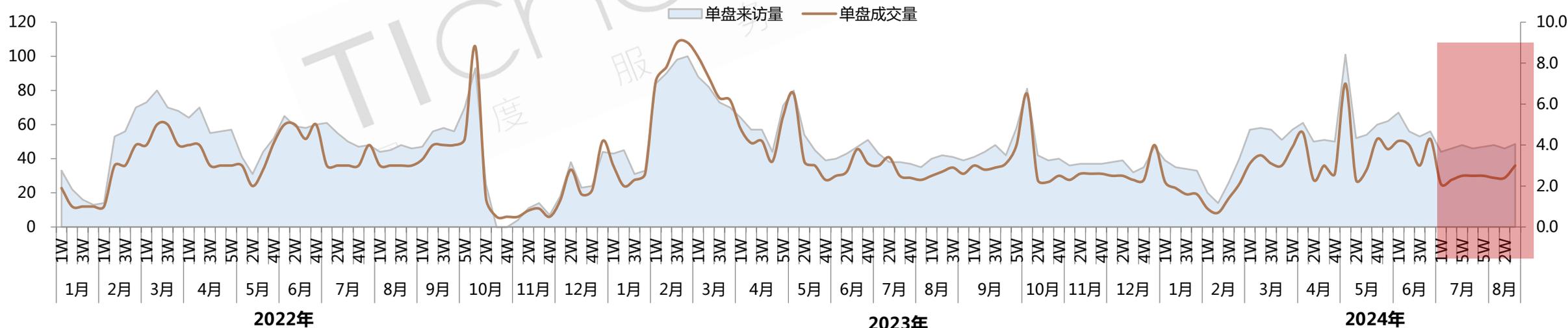
类型	时间	区域	项目名称	物业类型	装修情况	推售面积	成交均价 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
加推	8.18	中原区	中海时光之境	高层	精装	166㎡四房	18500-19000	104	45	43%
首开	8.24	金水区	城发玥园	小高层/高层	毛坯	66-137㎡两三四房	小高层17350 高层17050	60	11	18%
首开	8.25	二七区	招商林屿境	小高层/高层	毛坯	98㎡1万、 118㎡1.15万、 143㎡1.36万	9700-13900	206	155	75%
加推	8.29	金水区	越秀天悦江湾	高层	毛坯	102/127㎡三室	102㎡16500 127㎡17500	108	24	22%
合计								478	235	49%

八月访交整体低位水平，受典型项目开盘带动，访交量小幅上升、转化率上涨

郑州市区+近郊月度认购套数走势



郑州市区+近郊住宅项目单盘来访及单盘成交量走势



数据来源：泰辰市场监控中心实际监控，数据截止8月31日

郑州一楼市表现 | 上榜项目刚需主打低价、改善区位及产品取胜

8月TOP2项目分别为产品力及性价比取胜招商林屿境、降价+高佣促销电建泷悦华庭
TOP15项目以核心区改善盘及四环沿线高性价比刚需盘为主

2024年8月大郑州住宅项目认购套数排名

排名	区域	项目	认购套数	售价 (元/m²)	销售政策	热销原因
1	二七区	招商林屿境	155	毛坯高层: 98m²9700-10200、118m²11200-11700元/m²、143m²13400-13900元/m²	本月首开; 首付分期: 无; 分销: 贝壳、58, 佣金提成98m²2.5%/118m²2%/143m²1.5%, 全民2万/套	强产品力+性价比
2	经开区	电建泷悦华庭	116	11600-13200元/m²	精装现房, 贝壳, 渠道5万; 房价之前12500-14000元/m² 降价后11600-13200元/m²	降价+高佣
3	中原区	电建中原华曦府	72	143m²17500-18500; 168m²18000-19200; 192m²18500-19500	分销: 贝壳, 3.5%	改善盘/核心区位
4	中牟	润泓锦园	54	小高层毛坯8500	分期: 首付1万, 其余全部可以贷款; 分销: 贝壳, 优住, 100以下4.5万, 100以上7万/套。分销看房团	学区+现房+康养
5	高新区	郑轨云麓	49	高层毛坯11700-12500, 小高毛坯13800	分销: 贝壳, 58, 2-2.5%, 全民佣金1%	高性价比
6	惠济区	万科翠湾中城	47	高层精装14700-16500	首付5%, 月供利息贴息(12个月); 分销: 贝壳、58、朴邻, 3.5%; 清盘特惠2%	品牌/均好性
7	中原区	华润琨瑜府	44	三期高层毛坯13500-14000 二期瑜公馆11000-12000	分销: 贝壳、58、房友, 佣金2.5%	高性价比
8	新郑	万科星图	43	高层精装6000-6500	高评高贷, 首付5%; 月供每月补贴1000到明年6月份交房	品牌/高性价比
9	二七区	万科大都会	43	高层精装10500-11800	首付分期: 首付5%, 贴息12个月; 分销: 贝壳、朴邻、58, 分销佣金3.5%	品牌/均好性
10	经开区	金茂越秀未来府	39	15500-16500	无分期; 分销情况: 58爱房&贝壳, 佣金3-3.5%	品牌/改善盘
11	金水区	美盛教育港湾+中环	36	高层精装18500-20500	首付分期: 首付1万, 剩余交房前付清 分销: 贝壳, 4%; 中环成交送苹果15+ipad, 5套特价房, 价格18500元/m²	改善盘/核心区位
12	新郑	越秀臻悦府	35	高层毛坯5800-6300, 洋房毛坯7800-8000	分销佣金4.7%; 高评高贷, 0首付	低价/现房
13	中原区	华瑞紫韵城	33	3期雅园高层毛坯9500起, 4期天园高层毛坯10300-10800起	首付2万, 剩余全贷款; 分销: 贝壳/58, 佣金5万/套	高性价比
14	二七区	亚星锦绣山河	32	玉晖园: 9800-11300; 倚澜苑11999 安泰苑11800-12300; 祥泰苑10500-11500; 亚星九邸14500-15500	瑞澜苑额外优惠2%, 成交送经纪人万元华为手机, 送阳台封窗(价值两万), 租房补贴2.4万, 12个月, 每月补贴2千	学区/现房
15	郑东新区	SIC超级总部中心·润府	31	高层精装24500-26200	无分销, 全民经纪人奖金提高3-5万/套; 认购优惠2%, 按时签约优惠2%	改善盘/稀缺位置

数据来源: 泰辰市场监控中心实际监控

小结 |

宏观政策端：8月政策继续坚持消化存量和优化增量相结合策略，供应端聚焦加快国企收储存量商品房节奏、推动项目“白名单”持续优化落地、加大闲置土地盘活力度等；需求端各地楼市政策优化持续推进，以促进市场加快企稳；

典型城市表现：8月新房及二手房成交总量维持低位、不及去年同期，市场调整态势未改；当下居民市场收入预期仍然较弱，消费力不足，拖累购房需求的释放，中期还得依靠经济就业环境的改善与稳定；

郑州市场表现：土地端再次恢复挂地，同时新出让地块素质较优，将进一步带动房企土拍积极性；市场端，随着政策刺激效果减弱，楼市回归平淡，项目及客户表现分化，改善愿意为产品买单、刚需更加追求性价比；

郑州市场预判：随着“金九银十”传统旺季的来临，房企推盘促销力度或将加大，叠加政策支持进一步落地显效，9月市场活跃度预计将小幅回升。

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

