

# 【2022年08月】 郑州房地产市场月刊

“稳地产”压力尚存

8月楼市成交延续低位，市场信心亟待提升

——泰辰行技术中心市场研究部

# CONTENTS

## 目录

- **宏观环境：**经济基础仍需稳固，地产拖累亟待扶持
- **政策表现：**调控全面帮扶，保交楼措施加速启动
- **楼市表现：**客户信心不足，楼市下滑趋势延续
- **土地类：**二批次供地出台，11宗定向，6宗公开

土地数据纵览

| 大郑州可开发住宅用地（市区+近郊+远郊） |          |          |            |
|----------------------|----------|----------|------------|
| 时间                   | 供应建面（万㎡） | 成交建面（万㎡） | 成交楼面价（元/㎡） |
| 2021年                | 2174     | 1743     | 4361       |
| 2022年1-8月            | 784      | 466      | 3306       |
| 累计同期比较               | -40%     | -59%     | -27%       |
| 2022年8月              | 234      | 50       | 1865       |
| 同比                   | 694%     | 517%     | -3%        |
| 环比                   | 195%     | 356%     | -16%       |

| 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/㎡） |
| 2021年          | 1278     | 1081     | 5403       |
| 2022年1-8月      | 388      | 177      | 5339       |
| 累计同期比较         | -54%     | -79%     | -1%        |
| 2022年8月        | 211      | 0        | 0          |
| 同比             | /        | /        | /          |
| 环比             | /        | /        | /          |

住宅备案数据纵览

| 市区+近郊   |        |        |         |        |      |
|---------|--------|--------|---------|--------|------|
| 时间      | 供应（万㎡） | 成交（万㎡） | 均价（元/㎡） | 存量（万㎡） | 去化周期 |
| 2021年8月 | 90     | 59     | 13761   | 2088   | 16   |
| 2021年月均 | 120    | 103    | 13300   | ——     | ——   |
| 2022年7月 | 50     | 73     | 14276   | 2095   | 28   |
| 2022年8月 | 75     | 72     | 13310   | 2098   | 27   |
| 2022年月均 | 49     | 67     | 13637   | ——     | ——   |

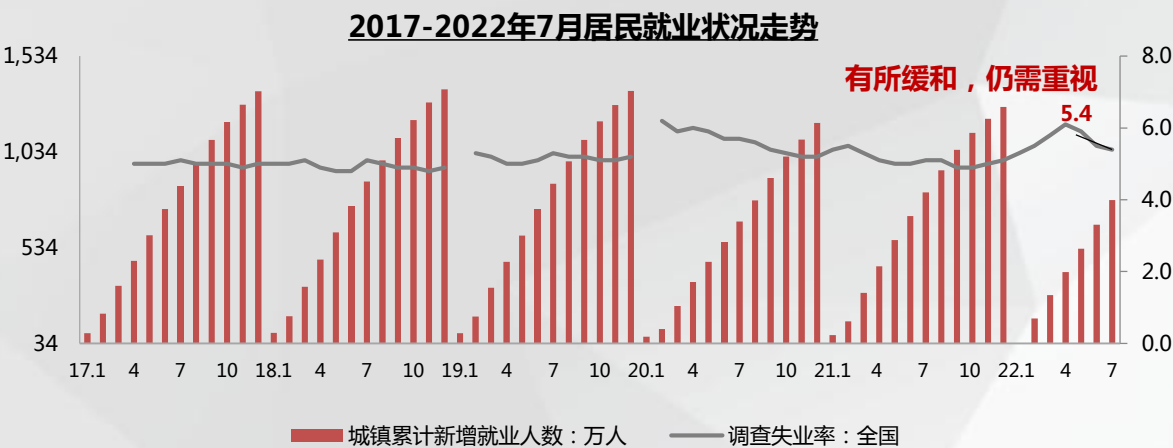
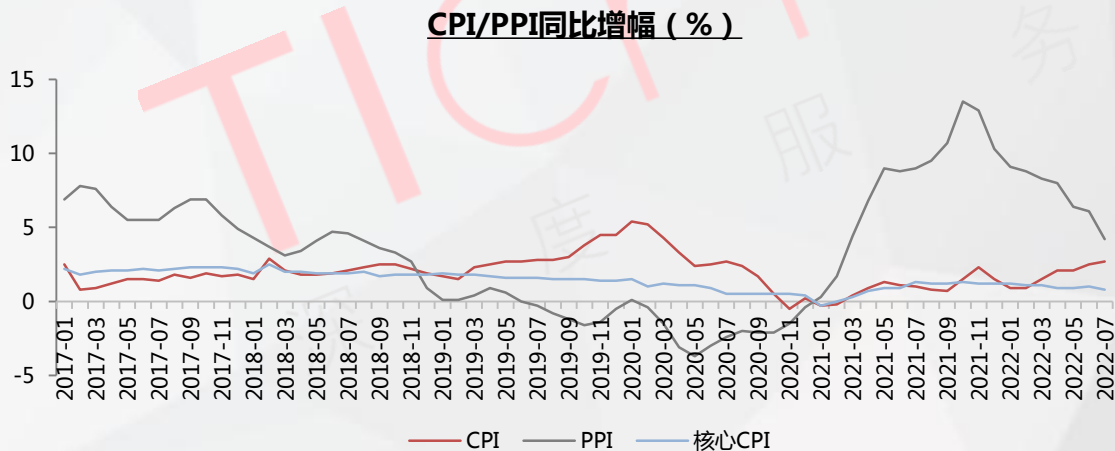
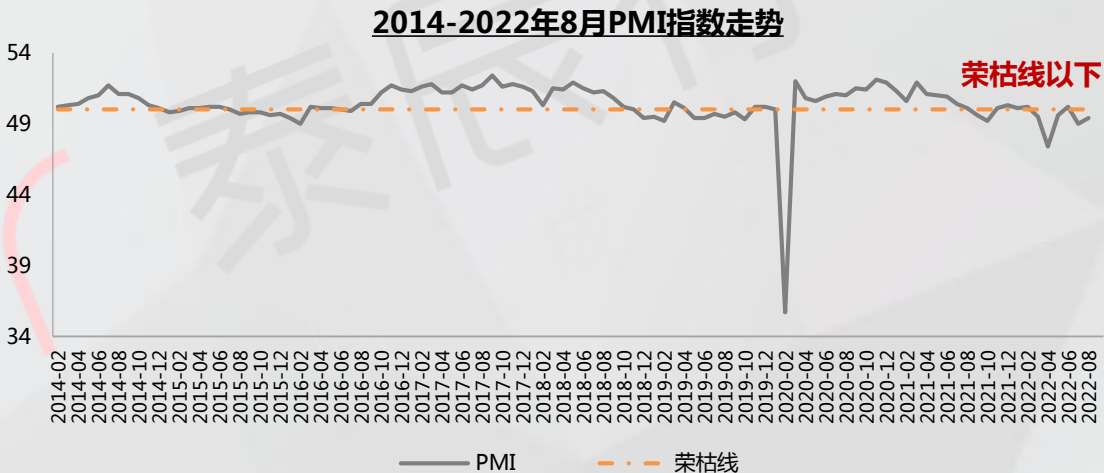
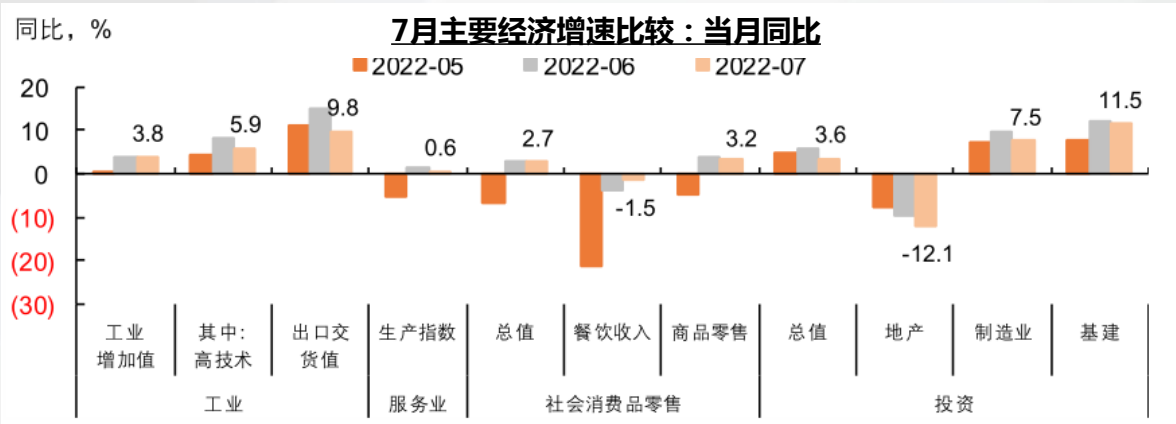
| 市区      |        |        |         |        |      |
|---------|--------|--------|---------|--------|------|
| 时间      | 供应（万㎡） | 成交（万㎡） | 均价（元/㎡） | 存量（万㎡） | 去化周期 |
| 2021年8月 | 59     | 43     | 15961   | 1202   | 15   |
| 2021年月均 | 77     | 69     | 15803   | ——     | ——   |
| 2022年7月 | 32     | 49     | 17389   | 1201   | 24   |
| 2022年8月 | 57     | 46     | 16241   | 1212   | 24   |
| 2022年月均 | 34     | 44     | 16642   | ——     | ——   |

楼市数据纵览

| 大郑州8月周均单盘来访/成交表现 |      |      |      |
|------------------|------|------|------|
| 时间               | 来访   | 成交   | 转化率  |
| 2021年8月          | 26   | 2    | 8%   |
| 2022年7月          | 52   | 4    | 8%   |
| 2022年8月          | 46   | 3    | 7%   |
| 同比               | 77%  | 30%  | -15% |
| 环比               | -12% | -17% | 持平   |

| 二手房市场   |        |         |      |
|---------|--------|---------|------|
| 时间      | 成交（万㎡） | 均价（元/㎡） | 套数   |
| 2022年6月 | 43     | 12355   | 4292 |
| 2022年7月 | 54     | 12147   | 5381 |
| 环比      | 24%    | -2%     | 25%  |

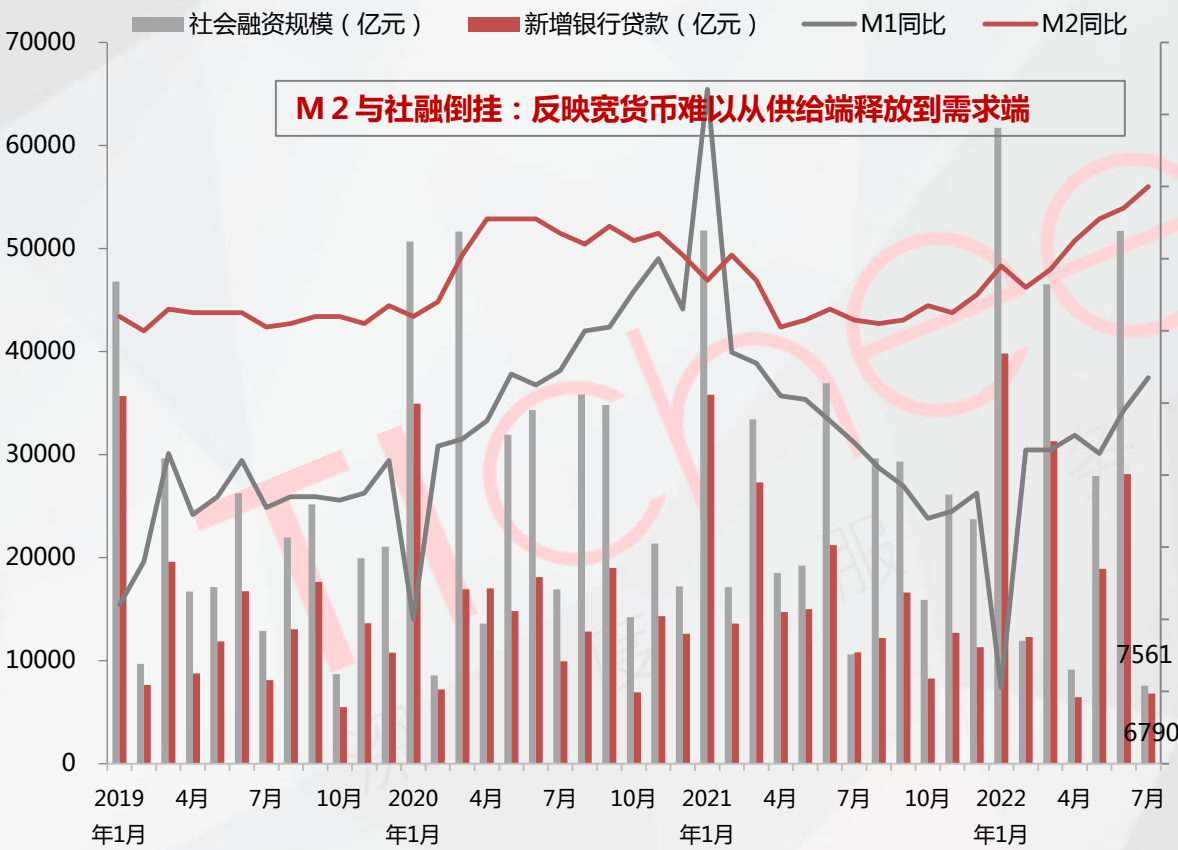
7月经济增长指标的单月同比增速普遍较6月有所回落，恢复尚需稳固，主要因房地产市场再受冲击，对房地产投资和相关服务业、工业原材料领域冲击较大，也在一定程度上影响到居民消费和企业投资的意愿



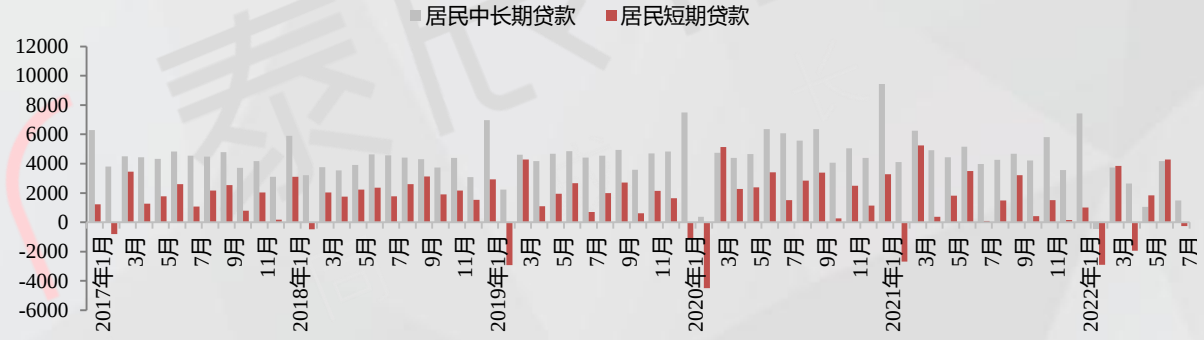
行业环境（融资端）：新增社融创6年新低，需求不足，叠加地产销售疲软，制约经济复苏

社融在7月增速回落，新增社融创近六年新低，反映实体经济融资需求不足。核心拖累因素在于表内宽信用再度受阻，居民端是主要拖累项，社融主要依赖政府债券支撑，居民和企业信贷“加杠杆”意愿偏弱、贷款有效需求不足

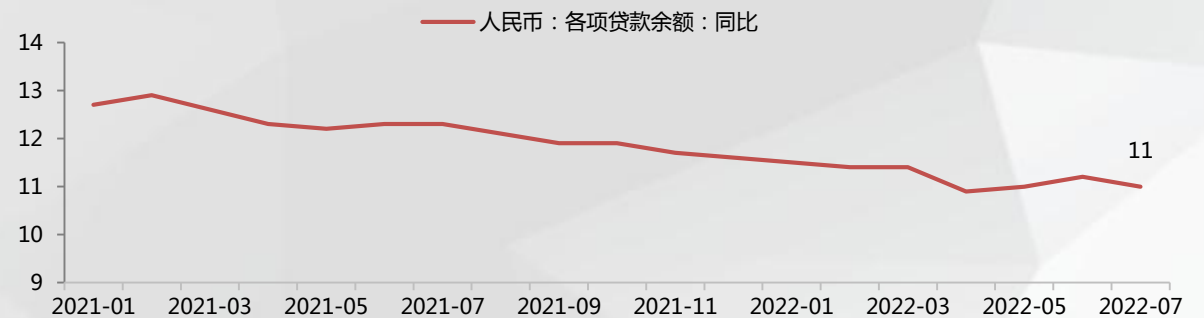
新增社融规模（亿元）、新增信贷（亿元）



新增居民中长期贷款（亿元）



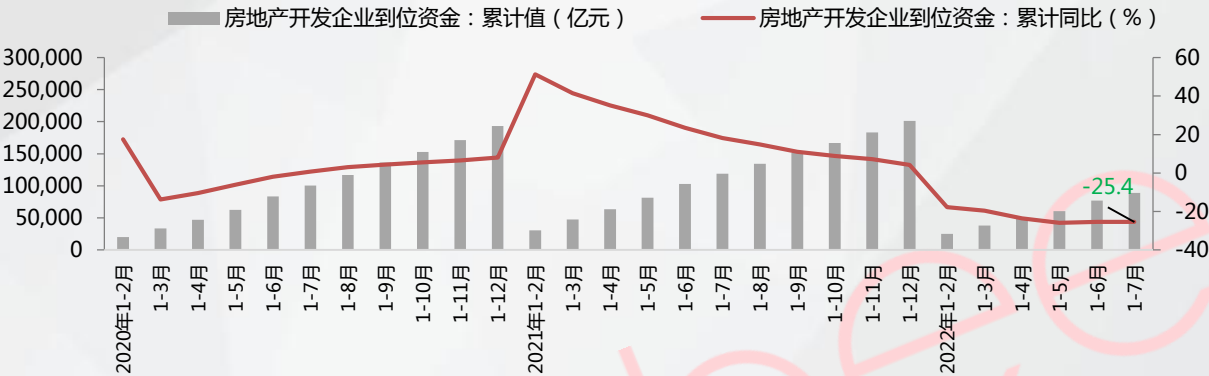
贷款存量增速（%）



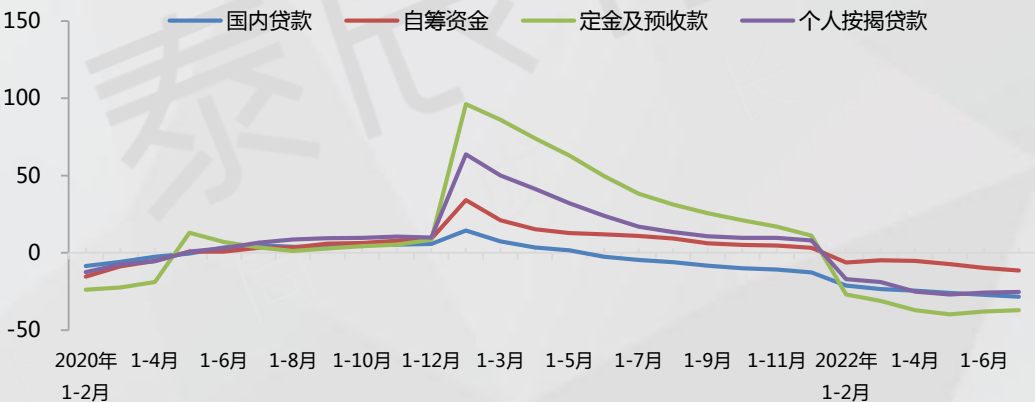
数据来源：国家统计局、Choice

1-7月房企到位资金同比下降25.4%，单月同比下降25.8%，较6月份降幅有所扩大，销售回款的拖累减弱，但整体房企资金压力仍然较大

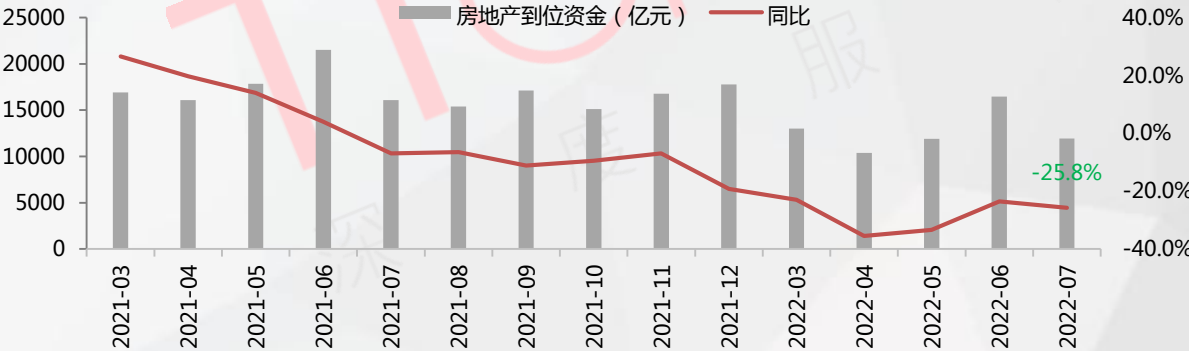
2020-2022.7月房地产开发企业累计到位资金及增速走势



房地产主要开发资金来源累计同比（%）



2021-2022.7月房地产到位资金月度走势



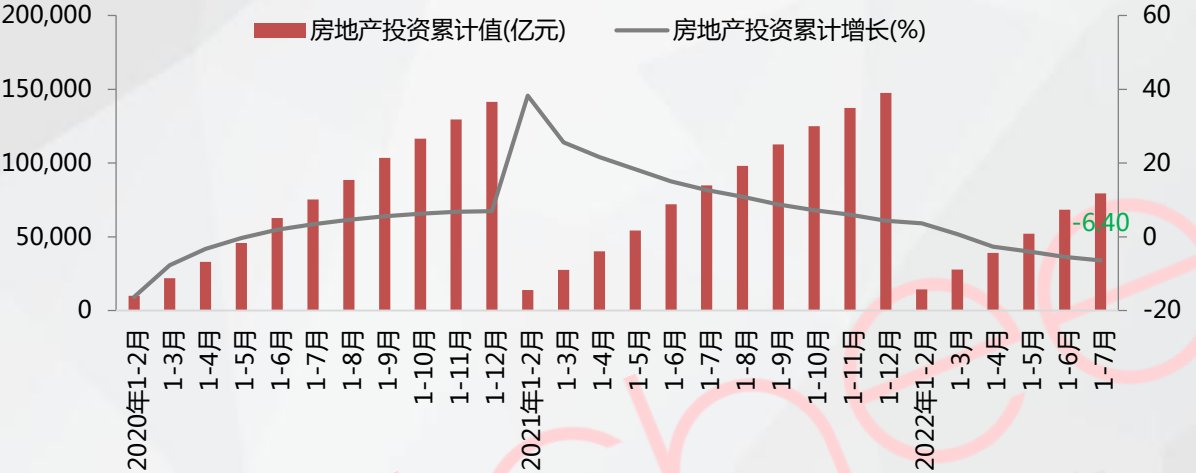
房地产开发企业到位资金占比变动（%）

| 日期        | 国内贷款 | 自筹资金 | 定金及预收款 | 个人按揭贷款 |
|-----------|------|------|--------|--------|
| 2018年1-7月 | 15.1 | 32.4 | 33.2   | 14.6   |
| 2019年1-7月 | 15.4 | 31.1 | 34.0   | 15.2   |
| 2020年1-7月 | 16.0 | 31.8 | 32.6   | 16.1   |
| 2021年1-7月 | 12.9 | 29.9 | 38.2   | 15.9   |
| 2022年1-7月 | 12.4 | 35.5 | 32.2   | 16.0   |

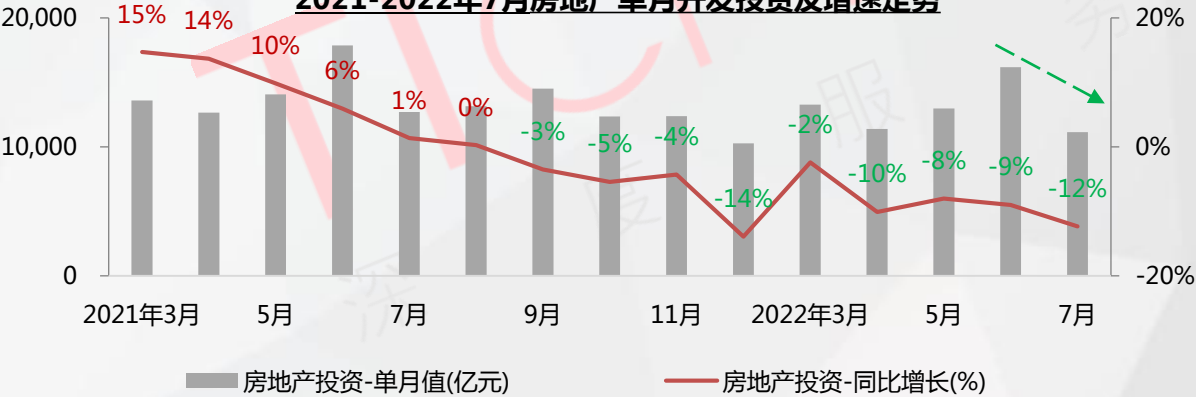
行业环境（投资端）：投资端无回暖迹象，各项指标降幅持续扩大

开发投资额同比降幅持续扩大，带动同比增速持续下滑，房企销售端持续下滑导致流动性风险加大，信用风险持续暴露，开工意愿和开工能力持续下降

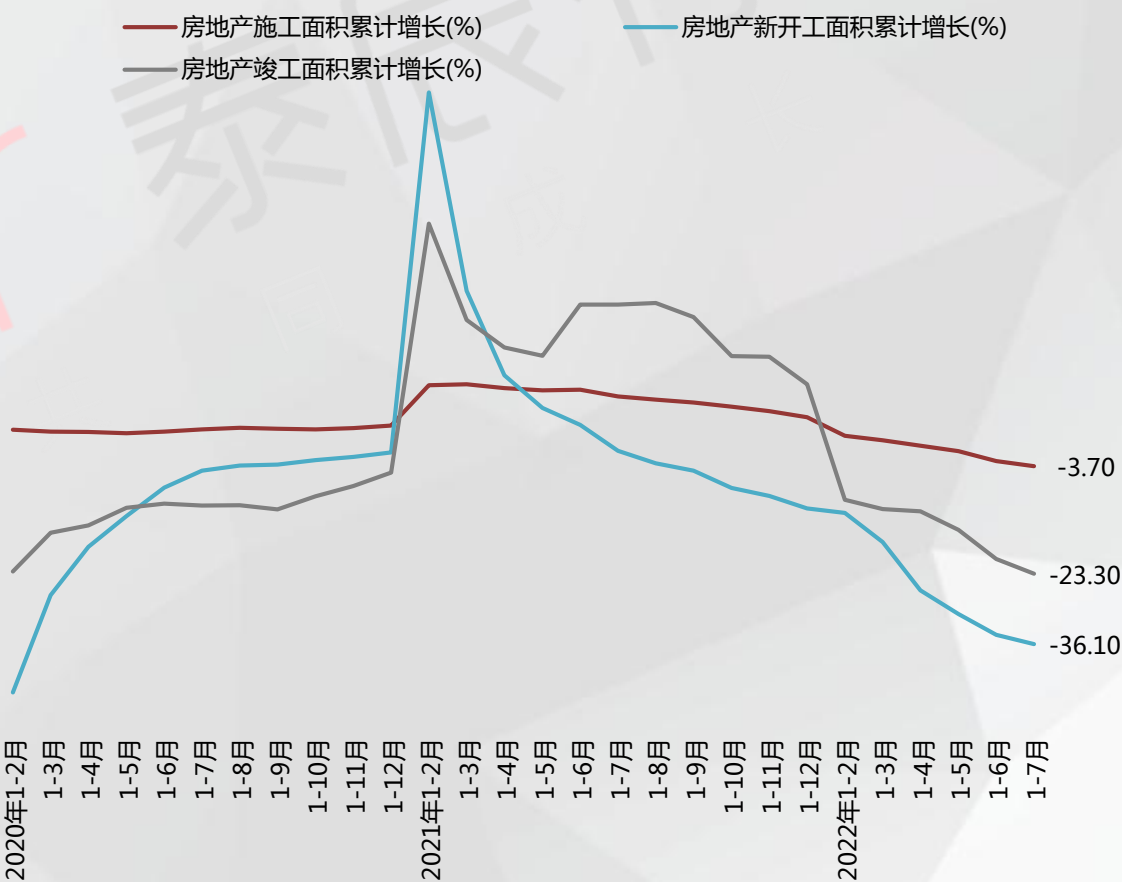
2020-2022年7月房地产累计开发投资及增速走势



2021-2022年7月房地产单月开发投资及增速走势



2020-2022年7月房地产新开工、施工、竣工面积走势

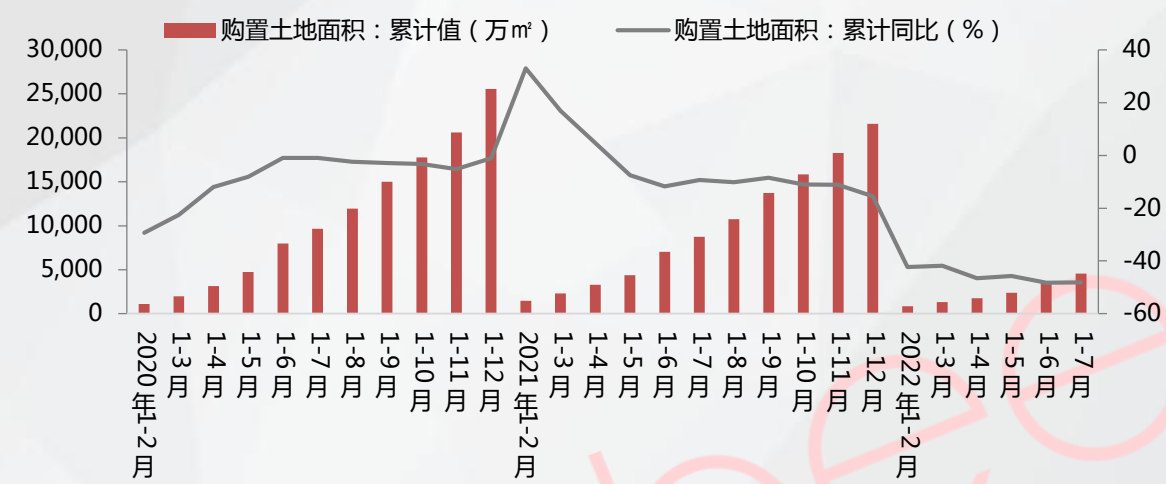


数据来源：国家统计局

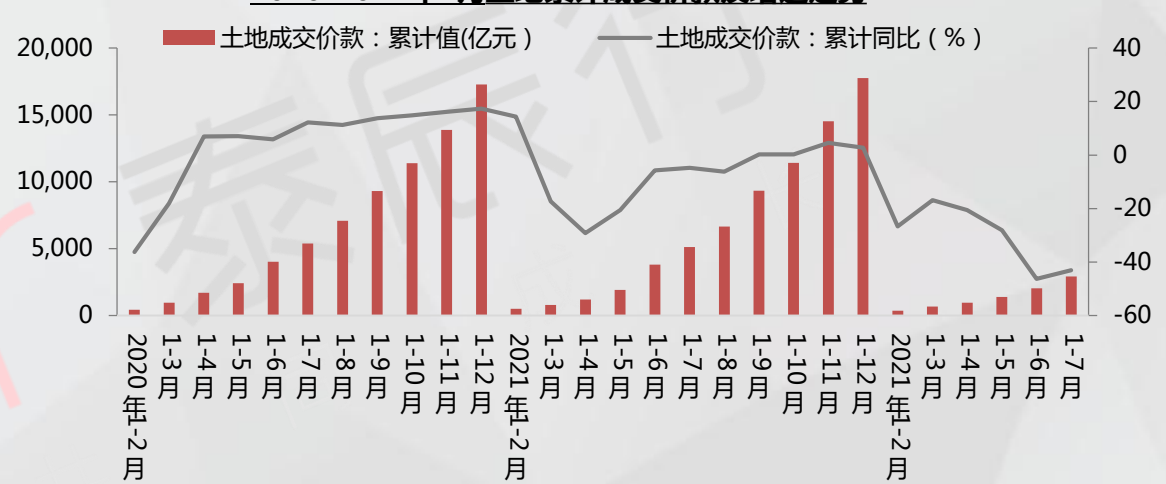
行业环境（土地端）：受低基数及二批次供地节奏不同影响，边际改善，整体热度仍低 | cheer 泰辰行

全国土地成交面积、成交价款，单月同比增速跌幅收窄，但总体来看，土地市场热度仍然较低，维持自去年下半年以来的较低水平，房企拿地意愿仍然不足

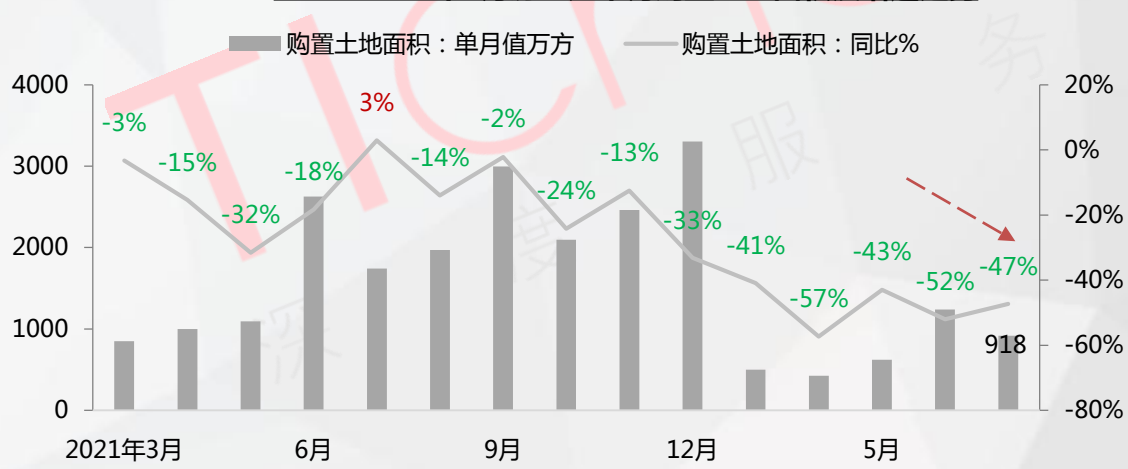
2020-2022年7月房地产累计购置土地面积及增速走势



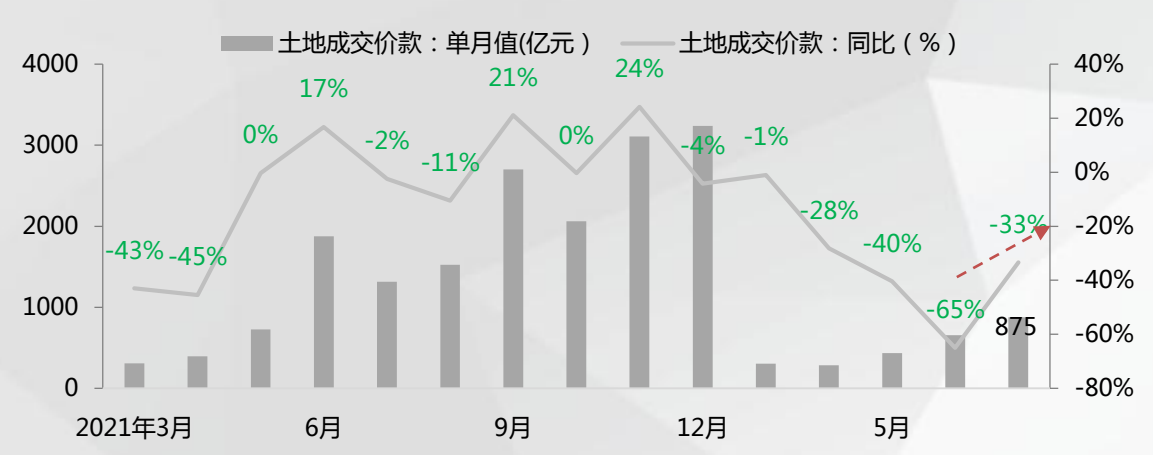
2020-2022年7月土地累计成交价款及增速走势



2021-2022年7月房地产单月购置土地面积及增速走势



2021-2022年7月土地单月成交价款及增速走势

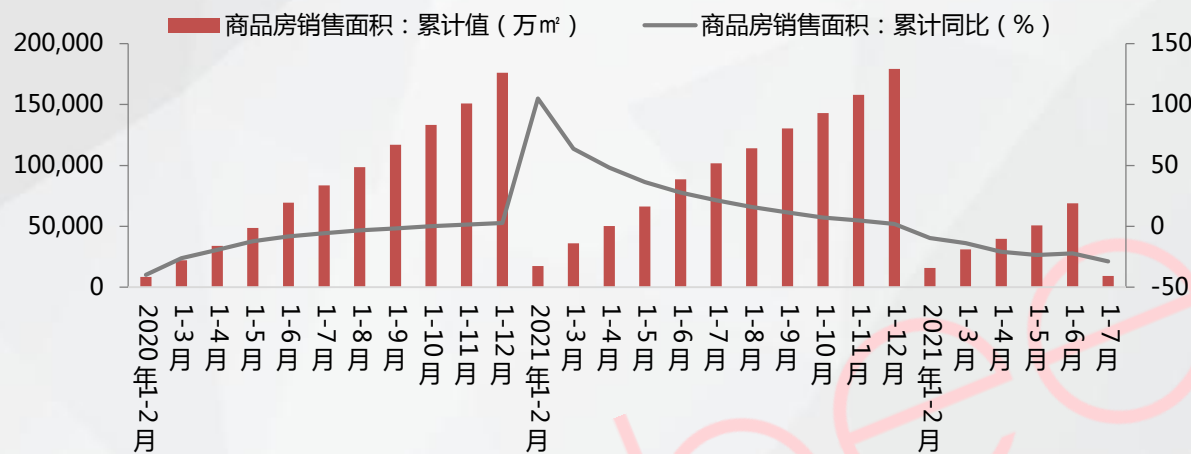


数据来源：国家统计局

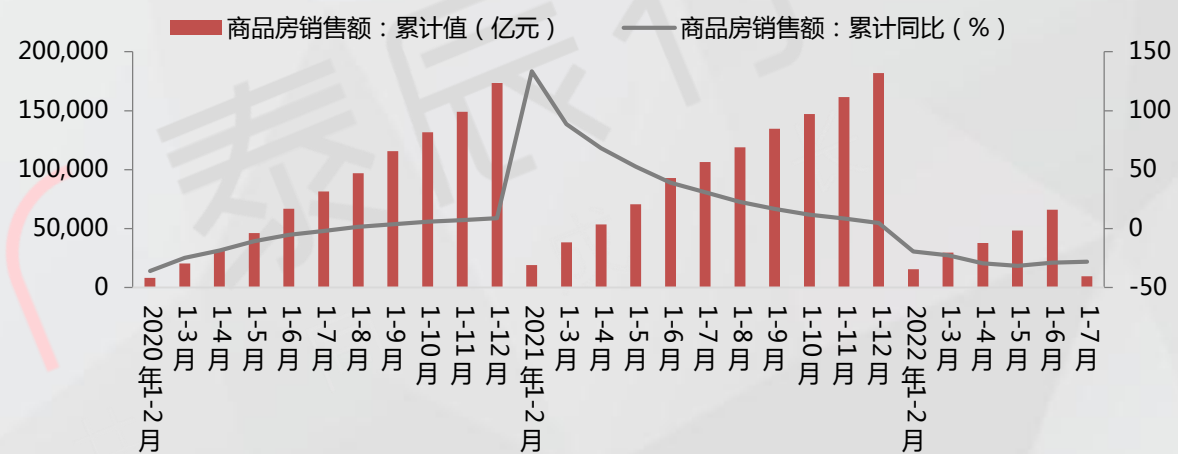
# 行业环境（销售端）：7月市场成交再次走弱，需求端艰难磨底，市场信心亟待拯救

商品房销售面积单月、累计同比增速分别为-28.9%、-23.1%，跌幅较6月分别扩大 10.6、0.9 个百分点。于去年低基数下行背景下，同比跌幅仍扩大，停工断贷+传统淡季致楼市再降温，居民对于期房交付+杠杆需求信心不足，导致楼市成交持续筑底

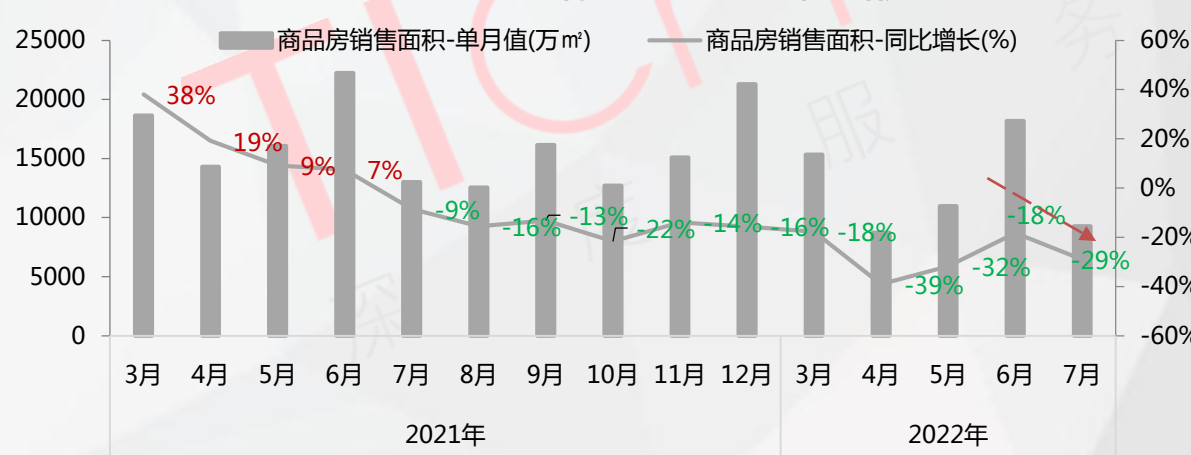
2020-2022年7月商品房累计销售面积及增速走势



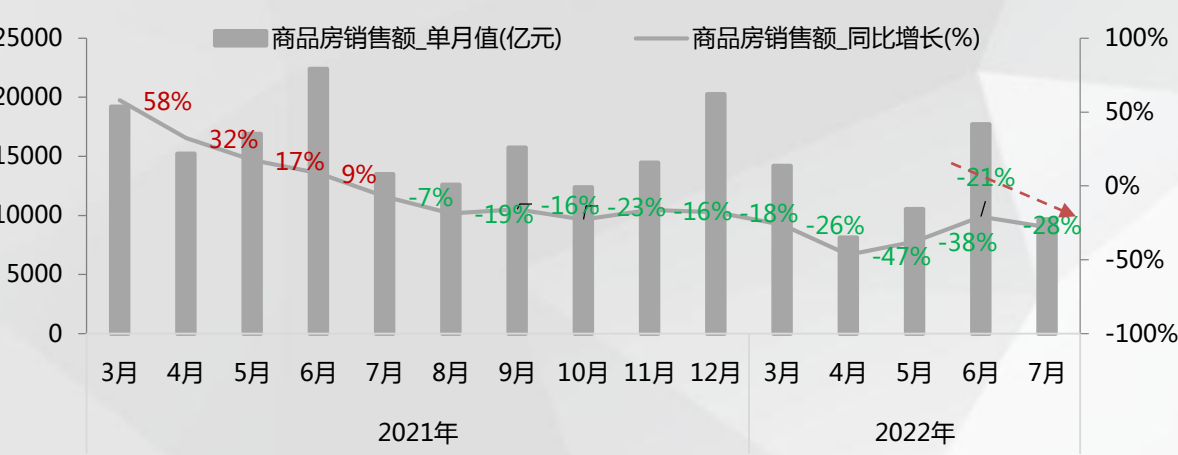
2020-2022年7月商品房累计销售额及增速走势



2021-2022年7月商品房单月销售面积及增速走势



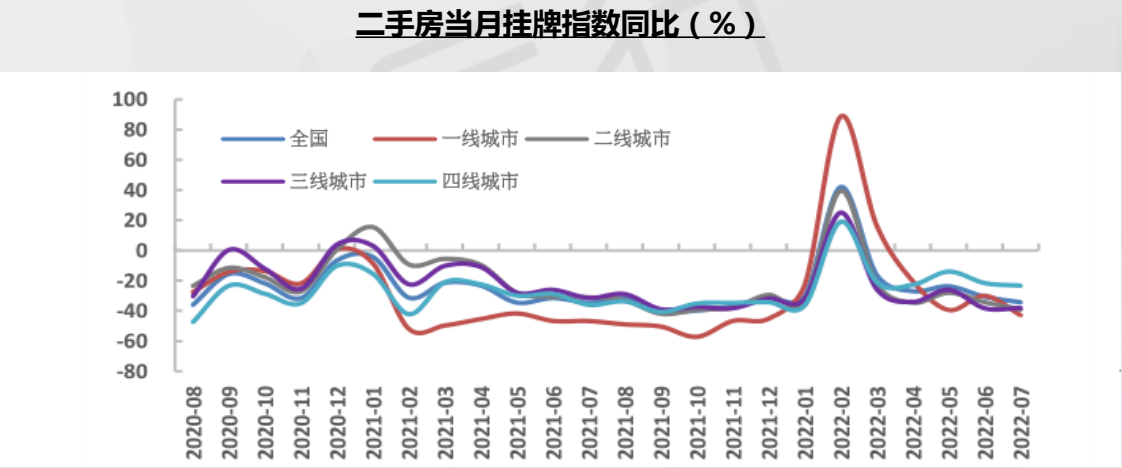
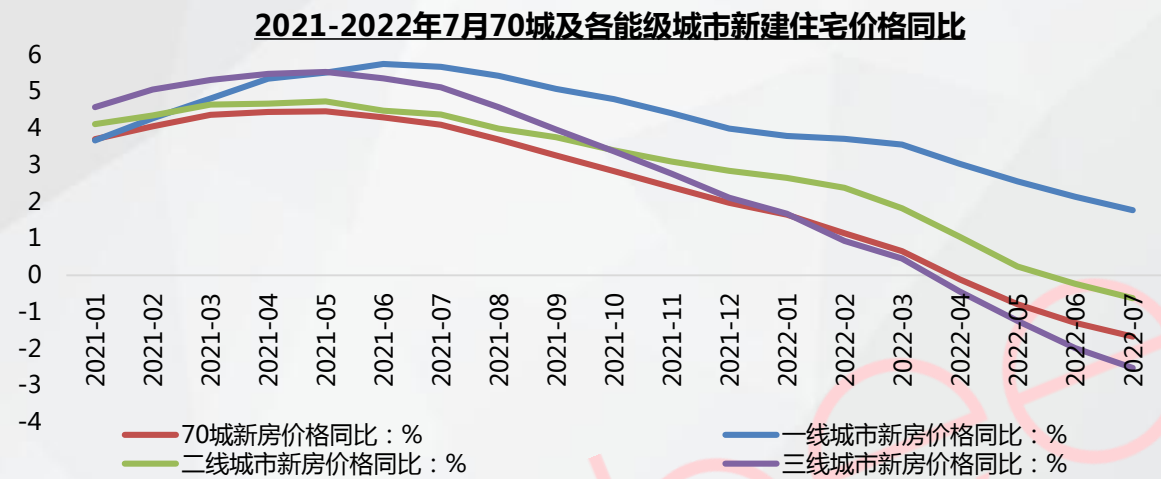
2021-2022年7月商品房单月销售额及增速走势



数据来源：国家统计局

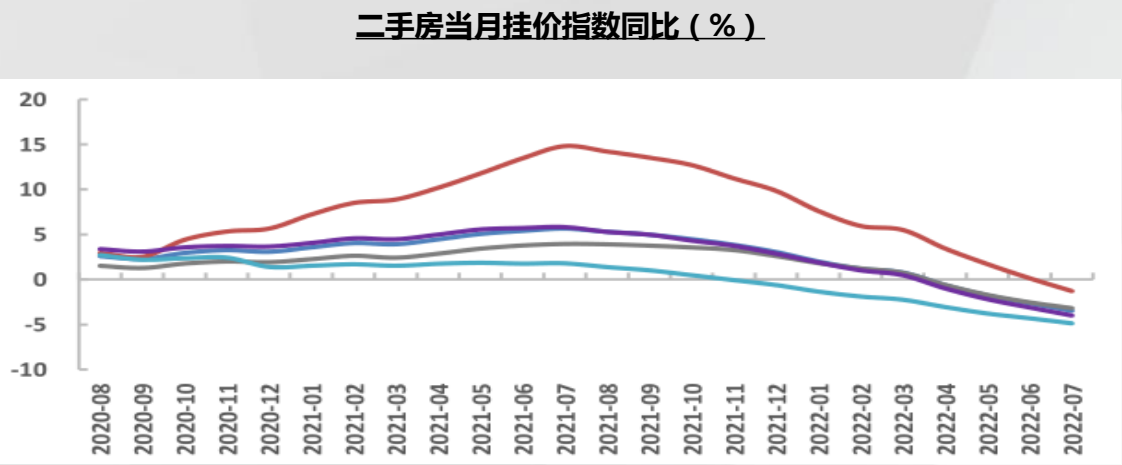
行业环境（销售端）：受负面因素影响，7月新房二手房价格同步回落

7月70城中环比下降城市2个、环比上涨城市减少1个，表明部分城市住宅价格再现下行趋势；全国二手房交易状况仍然处于相对低位，一线城市二手房价格近月来首次出现同比下跌，全国范围内，量价齐跌



2021-2022年7月70城新建/二手房住宅价格降幅个数

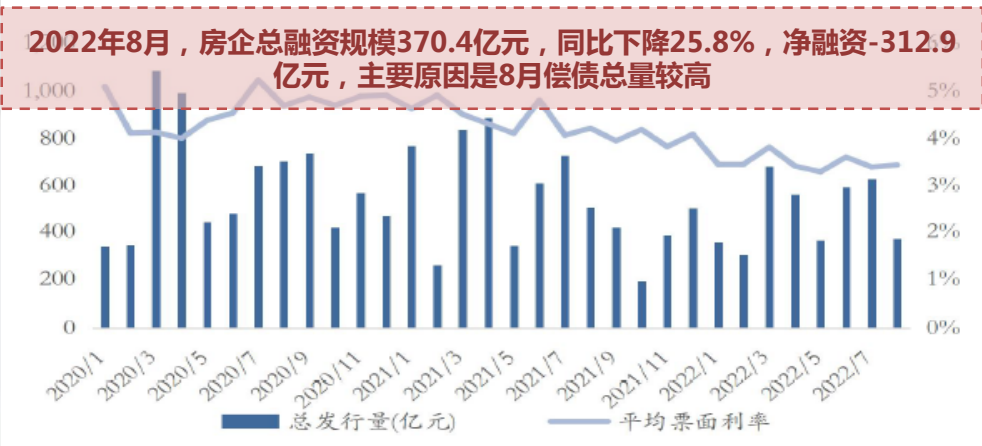
| 统计局  | 2021年 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | 2022年 |    |    |    |    |    |    |
|------|-------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-------|----|----|----|----|----|----|
|      | 1     | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  | 9  | 10 | 11 | 12 | 1     | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  |
| 新建住宅 |       |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |       |    |    |    |    |    |    |
| 上涨   | 53    | 56 | 62 | 62 | 62 | 55 | 51 | 46 | 27 | 13 | 9  | 15 | 28    | 27 | 29 | 18 | 25 | 31 | 30 |
| 持平   | 3     | 2  | 2  | 3  | 3  | 3  | 3  | 4  | 7  | 5  | 2  | 5  | 3     | 3  | 3  | 5  | 3  | 1  | 0  |
| 下调   | 14    | 12 | 6  | 5  | 5  | 12 | 16 | 20 | 36 | 52 | 59 | 50 | 39    | 40 | 38 | 47 | 43 | 38 | 40 |
| 二手房  |       |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |       |    |    |    |    |    |    |
| 上涨   | 49    | 55 | 58 | 54 | 50 | 48 | 41 | 27 | 17 | 4  | 3  | 6  | 10    | 10 | 21 | 15 | 15 | 21 | 19 |
| 持平   | 6     | 1  | 3  | 2  | 3  | 6  | 3  | 9  | 1  | 2  | 4  | 1  | 5     | 3  | 4  | 5  | 2  | 1  | 0  |
| 下调   | 15    | 14 | 9  | 14 | 17 | 16 | 26 | 34 | 52 | 64 | 63 | 63 | 55    | 57 | 45 | 50 | 53 | 48 | 51 |



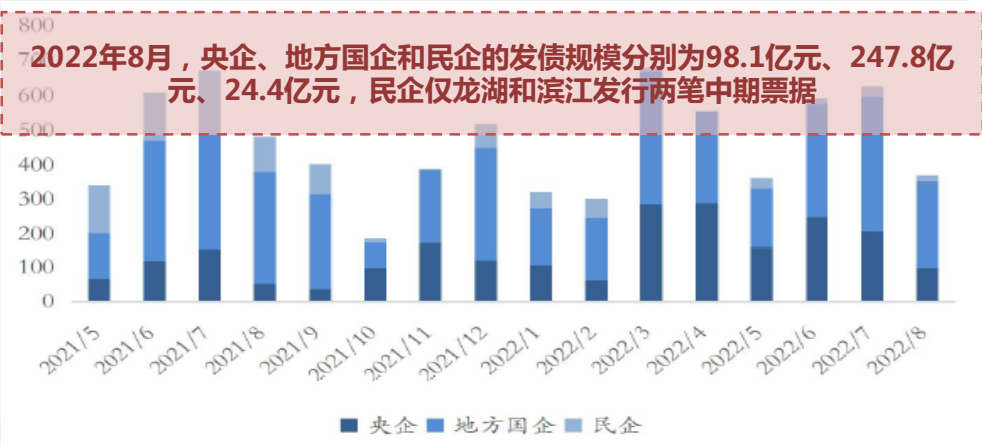
# 行业环境（企业端）：监管支持民企增信发债，但仍限于少数优质房企

8月中债信用增进公司以增信支持的方式支持民企发债融资，包含碧桂园、龙湖、旭辉、新城等8家示范民营房企，监管通过支持企业发债表示对部分优质民企的支持，以提振市场信心，但此次政策仍限于少数优质的民营房企

2021-2022.8房企信用债融资情况（亿元）



2021.5-2022.8不同类型房企信用债融资情况



部分房企融资动作

| 房企   | 时间   | 主要内容                                          |
|------|------|-----------------------------------------------|
| 华润   | 8.02 | 与银行达成融资协议，包含1亿美元和20亿港币，期限均为1年                 |
| 华侨城  | 8.03 | 完成发行20亿元中期票据，利率3.2%，期限5年                      |
|      | 8.22 | 发行15亿超短期融资券，利率1.66%，发行期限180天，募集资金将全部用于偿还到期债务。 |
| 越秀   | 8.09 | 拟发行20亿元超短期融资券，期限140天，利率区间1.45%-1.65%          |
| 万科   | 8.12 | 成功发行年内第二期绿色中期票据共20亿元，期限3年，利率2.90%             |
| 滨江   | 8.23 | 发行为期2年的9.4亿元中期票据，利率4.8%，用于偿还此前到期债券            |
| 龙湖   | 8.25 | 发行15亿元中期票据，募集资金用于项目建设、购回或偿还境外美元债等             |
| 中交城投 | 8.26 | 拟发行25亿超短期融资券，利率1.92%，期限125天，用于偿还金融机构借款及债务融资工具 |
| 保利   | 8.29 | 成功发行13亿元公司债 利率分别为2.80%、3.40%，募集资金拟全部用于补充流动资金  |
| 中交   | 8.29 | 拟发行46.9亿元的小公募，融资将主要用于偿还到期债务、收并购及补充流动资金等       |

8月全国典型城市商品住宅成交面积环比下降10.3%，同比下降24.8%，表现相对较好的城市多位于长三角和珠三角的核心城市，其他地区如西南、西北、华东大部分城市以及华北地区表现整体不佳

具体来看，一线城市同比下降19.2%，环比下降3.4%；核心二线和普通二线城市同比、环比均下行，其中核心二线城市住宅成交量同比下降24.6%，环比下降10.6%；普通二线城市住宅成交量同比下降21.3%，环比下降6.1%；三四线城市住宅成交量同比下降32.0%，环比下降18.1%

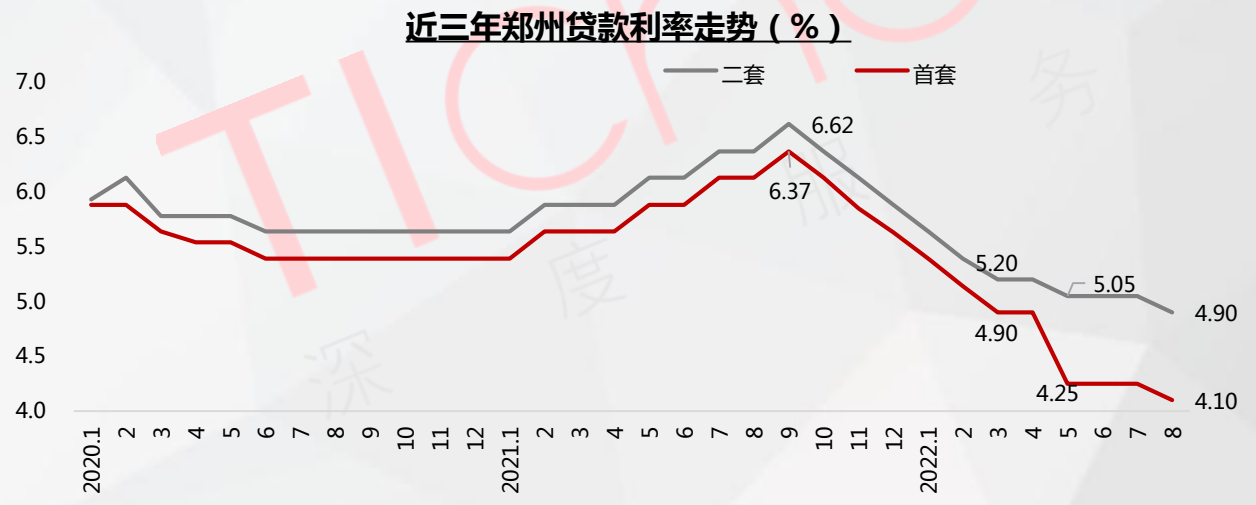
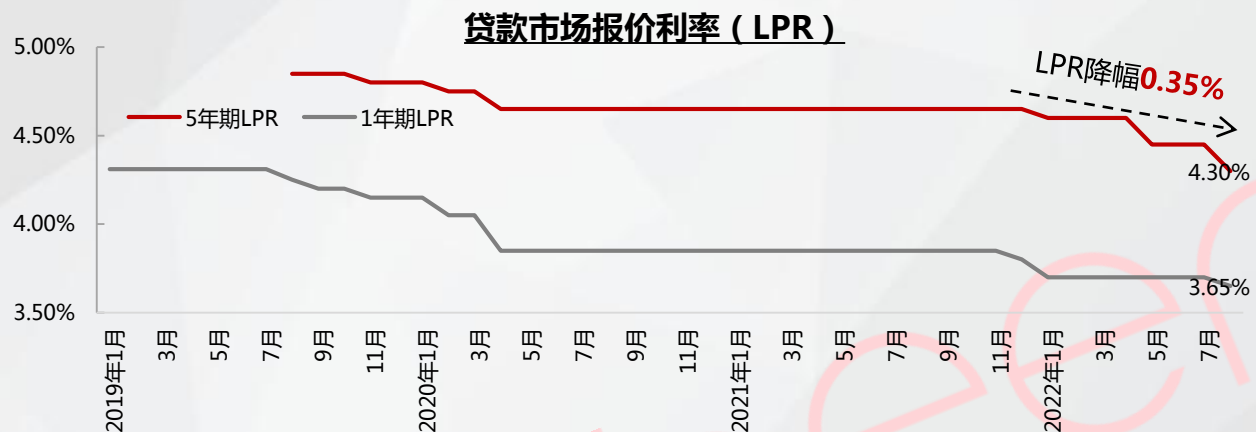
| 能级   | 城市 | 成交面积<br>(万㎡) | 环比   | 同比   | 能级   | 城市  | 成交面积<br>(万㎡) | 环比   | 同比   |
|------|----|--------------|------|------|------|-----|--------------|------|------|
| 一线   | 北京 | 62           | 11%  | -26% | 普通二线 | 西安  | 87           | 10%  | -14% |
|      | 上海 | 159          | -6%  | -4%  |      | 温州  | 31           | -31% | -44% |
|      | 广州 | 67           | 0%   | -13% |      | 宁波  | 41           | 23%  | -29% |
|      | 深圳 | 28           | -19% | -19% |      | 东莞  | 36           | -21% | 19%  |
| 核心二线 | 杭州 | 74           | -0%  | -13% |      | 佛山  | 67           | 2%   | 5%   |
|      | 南京 | 59           | -6%  | 36%  | 三四线  | 扬州  | 27           | 82%  | -    |
|      | 武汉 | 108          | -23% | -15% |      | 连云港 | 19           | -49% | -66% |
|      | 成都 | 139          | -22% | -31% |      | 烟台  | 22           | 15%  | 10%  |
|      | 郑州 | 72           | -0%  | 23%  |      | 孝感  | 14           | -50% | 1%   |
|      | 苏州 | 57           | 2%   | -22% |      | 舟山  | 9            | 10%  | 17%  |
|      | 厦门 | 13           | -31% | -68% |      | 芜湖  | 17           | -34% | -56% |
|      | 福州 | 36           | -2%  | -30% |      | 黄石  | 9            | 46%  | -20% |
|      | 青岛 | 103          | 5%   | -17% |      | 太仓  | 17           | 1%   | -28% |
|      | 济南 | 88           | 14%  | -17% |      | 圃田  | 4            | -28% | -67% |

7月经济数据普遍低于预期，主要因素在于地产下行超预期，并外溢拖累其他数据。新增社融创近六年新低，反映实体经济融资需求不足，城镇失业率持续有所回落，但就业压力仍然较大，**下阶段稳经济一揽子政策举措落地见效，落实好促消费政策，积极助企纾困，推动经济持续发展。**

**行业销售层面：销售端表现，7月因停工断贷叠加传统楼市淡季，市场成交再次走弱，居民对于期房交付和杠杆需求信心不足，导致楼市成交持续筑底，政策亟需再加码。**

政策环境（全国）：LPR超预期下调，比08年利率更低，救市提振市场信心

8月22日央行年内LPR第三次下调，1年期LPR和5年期以上LPR分别下调5个基点和15个基点：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.30%  
此次降息幅度超预期，降息后房贷最优利率（首次购买普通住房）可以低至4.10%，5年期房贷利率进入近年来最低水平



数据来源：国家统计局、中国人民银行

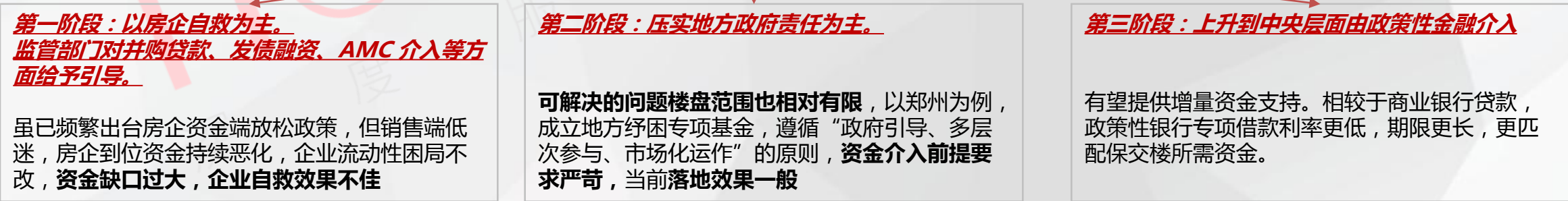
8月22日LPR下调后重点一二线城市房贷利率对比

| 城市 | 降息后   |           | 降息前        |            |
|----|-------|-----------|------------|------------|
|    | 首套房   | 二套房       | 首套房        | 二套房        |
| 北京 | 4.85% | 5.35%     | 5.00%      | 5.50%      |
| 上海 | 4.65% | 5.35%     | 4.80%      | 5.50%      |
| 广州 | 4.30% | 4.90%     | 4.45-5.2%  | 5.02-5.4%  |
| 深圳 | 4.60% | 4.90%     | 4.75%      | 5.05%      |
| 天津 | 4.10% | 4.90%     | 4.25%      | 5.05%      |
| 济南 | 4.10% | 4.90%     | 4.25%      | 5.05%      |
| 杭州 | 4.30% | 4.95%     | 4.40%      | 5.10%      |
| 苏州 | 4.10% | 4.90%     | 4.25%      | 5.05%      |
| 青岛 | 4.10% | 4.90%     | 4.25%      | 5.05%      |
| 重庆 | 4.10% | 4.90%     | 4.25%      | 5.25%      |
| 成都 | 4.10% | 4.90%     | 4.45%      | 5.05-5.2%  |
| 合肥 | 4.10% | 4.90%     | 5.03-5.13% | 5.2-5.62%  |
| 南京 | 4.10% | 4.90%     | 4.65-5%    | 5.05-5.25% |
| 武汉 | 4.60% | 4.90%     | 4.80%      | 5.05%      |
| 郑州 | 4.10% | 4.90%     | 4.25%      | 5.05%      |
| 长沙 | 4.10% | 4.65-4.9% | 4.90%      | 5.2-5.4%   |
| 厦门 | 4.40% | 5.10%     | 4.55%      | 5.25%      |
| 海口 | 4.55% | 5.00%     | 4.75-4.85% | 5.1-5.25%  |

7月政治局定调后，“保交楼”上升中央层级，截止目前纾困进程已由房企自救—地方化解—上升至国家层面，重视程度升级，实效政策落地，8月中央多部委债增定向增信民企，纾困解压，并启动全国性专项纾困基金初期规模2000亿元，化解烂尾

| 日期    | 政策要点                                                                                                                                                                  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8月19日 | 中央多部委即出台“保交楼”专项借款政策，联合财政部、人民银行等有关部门出台措施，通过政策性银行专项借款方式支持“保交楼”。专项资金将精准定向使用在已售、逾期、难交付的住宅项目建设交付上，资金管理方式上实行封闭运行、专款专用。首批已经有8家房地产企业获得增信支持发债试点（龙湖、金地、碧桂园、旭辉、新城、远洋，美的，滨江集团均在列） |
| 8月29日 | 专项用于“保交付”2000亿全国性纾困基金启动。由央行指导国家开发银行、中国农业发展银行在现有贷款额度中安排，后续，中国进出口银行或也会加入。中央财政将根据实际借款金额，对政策性银行予以1%的贴息，贴息期限不超过两年。                                                         |

保交楼举措实施阶段



- 8月16日，李克强召开经济大省政府主要负责人经济形势座谈会，住房再次被提到促消费、稳经济重要地位上
- 国常会多位部长奔赴地方督导，抓主要矛盾，定点爆破问题，促进政策落实，压实地方政府责任，帮助经济大省完成使命
- 截至8月29日，已有7个工作组到达福建、河南、湖北、湖南、江苏、浙江、山东进行工作，均是经济大省

国常会派出督导和服务工作组情况

1

8月16日：经济大省政府主要负责人座谈会

强调“在经济稳定恢复中承担经济大省应有责任”，发挥稳经济关键支撑作用，4个沿海省要完成财政上缴任务

2

7月28日：中央政治局会议

7月政治局会议，明确指出“经济大省要勇挑大梁，有条件的省份要力争完成经济社会发展预期目标”；

3

7月7日：东南沿海省份政府主要负责人座谈会

东南沿海5省市（上海、江苏、浙江、福建、广东）“要继续挑起国家发展、稳经济的大梁，发挥保障国家财力的主力作用”

| 时间    | 省份 | 组织         | 针对的问题                |
|-------|----|------------|----------------------|
| 8月25日 | 福建 | 住建部部长倪虹    | 保交楼（闽西房企暴雷影响）        |
| 8月25日 | 湖南 | 水利部部长李国英   | 旱情、水利基建              |
| 8月26日 | 山东 | 生态环境部长黄润秋  | 新旧动能转换               |
| 8月26日 | 湖北 | 交通部部长李小鹏   | 机场、交通枢纽<br>（保物流保产业链） |
| 8月26日 | 河南 | 央行行长易纲     | 烂尾项目交付措施、村镇银行        |
| 8月28日 | 江苏 | 自然资源部部长王广华 | 土地资源利用               |
| 8月29日 | 浙江 | 财政部部长刘昆    | 企业利润与税收（稳税收）         |

8月各级政府调控态度

- 降息、减税降费和疫情防控持续挤压中央政策空间，稳经济、保交楼剩余政策空间较窄，开大政策性金融工具箱，以政府赤字平衡经济大盘、压实地方政府责任促进楼市信心修复。
- 郑州设立国内首个纾困楼市地方基金，北龙湖项目已落地，调动市、区和房企多方力量解决停工停贷，帮助具有开发能力房企走出困境。

近期政府高层对房地产的表态

| 时间    | 部门/会议       | 内容                                                        |
|-------|-------------|-----------------------------------------------------------|
| 7月28日 | 中央政治局       | 强调要稳房地产市场，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，压实地方政府责任，保交楼、稳民生     |
|       | 银保监会        | 支持地方做好“保交楼”工作，促进房地产市场平稳健康发展                               |
| 8月1日  | 央行          | 房地产市场方面，因城施策实施好差别化住房信贷政策，保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定，加快探索房地产新发展模式。  |
| 8月10日 | 央行          | 坚持稳地价、稳房价、稳预期，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，稳妥实施房地产金融审慎管理制度。 |
| 8月12日 | 银保监会        | 积极主动参与合理解决资金硬缺口方案研究，做好具备条件的信贷投放，千方百计推动“保交楼、稳民生”。          |
| 8月15日 | 央行          | LPR锚定MLF利率下调10个基点，8月LPR预期下调                               |
| 8月19日 | 住建部、财政部、央行等 | 完善政策工具箱，通过政策性银行转型借款支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。                     |
| 8月22日 | 央行          | 下调LPR，一年期LPR为3.65%，较前值下降5BP，5年期以上LPR为4.3%，较前值下降15BP       |
| 8月24日 | 国常会         | 允许地方“一城一策”运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求。                         |
| 8月31日 | 国常会         | 要求地方“一城一策”用好政策工具箱，灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款。                    |

➤ 国常会加码稳经济连续政策，开大政策工具箱，提出落实稳经济政策19项。

房地产领域调控政策

- 8月政策调控仍以需求端为主，城市因城施策相继松绑楼市，加强利率、公积金、首付比例等金融信贷支持，放松限购行政限制，以政策组合拳形式加速短期市场需求回升。
- 金融支持政策以政策性利率带动市场利率传导机制为主，LPR非对称式调整意图明显，温和促进市场住房需求释放。

2022年房地产调控政策频次

| 政策方向 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月        | 总计  |
|------|----|----|----|----|----|----|----|-----------|-----|
| 限购限贷 |    | 1  | 2  | 16 | 15 | 12 | 3  | 5（廊坊、苏州等） | 54  |
| 放松限价 |    | 1  |    | 1  | 1  |    |    |           | 3   |
| 放松限售 |    |    | 1  | 4  | 8  | 4  | 2  | 2（常州、海宁）  | 21  |
| 首付比例 | 2  | 8  | 1  | 4  | 9  | 13 | 6  | 8（南京、江苏）  | 51  |
| 房贷利率 | 3  | 8  | 1  | 3  | 1  |    |    | 1（全国）     | 17  |
| 公积金  | 9  | 7  | 10 | 23 | 6  | 36 | 10 | 10        | 111 |
| 购房补贴 | 7  | 7  | 3  | 5  | 5  | 14 | 22 | 10        | 73  |
| 其他   | 3  | 2  |    |    |    |    | 1  | 1         | 7   |
| 总计   | 24 | 34 | 18 | 56 | 45 | 79 | 44 | 37        | 337 |

➤ 8月16日十七部门联合发声，住房政策向多孩家庭倾斜，包括租房提取公积金、首套提高公积金贷款额度等。

8月“保交楼”上升至中央层级，国家和地方的专项借款或纾困基金陆续启动，但是实际落地进展较慢，纾困效果待后续观察。长期来看保交楼的趋势不会改变，**强化房企、银行和地方政府的主体责任，是恢复居民购房信心的手段之一**

国常会指出**允许地方“一城一策”运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求，赋予地方政府更大的调控自主权**。限贷松绑政策在8月的出台频率有所增加，所涉城市逐渐由弱二线及三四线向强二线扩容，核心二线城市开始降低改善性需求的首付比例；另一方面**五年期以上LPR进行年内第三次调整，带动房贷利率持续下行，已进入近年来最低水平**，但对市场提振作用暂时有限。目前各地的政策放松节奏处于逐步试探的阶段，大力度的放松仍不可见，后续或有望加快推行

楼市表现：楼市下滑趋势延续，核心原因：需求不足，政策推动效应减弱

8月楼市下滑趋势延续，市场观望加重，市场客量环比下降34%，认购总量环比下降39%；

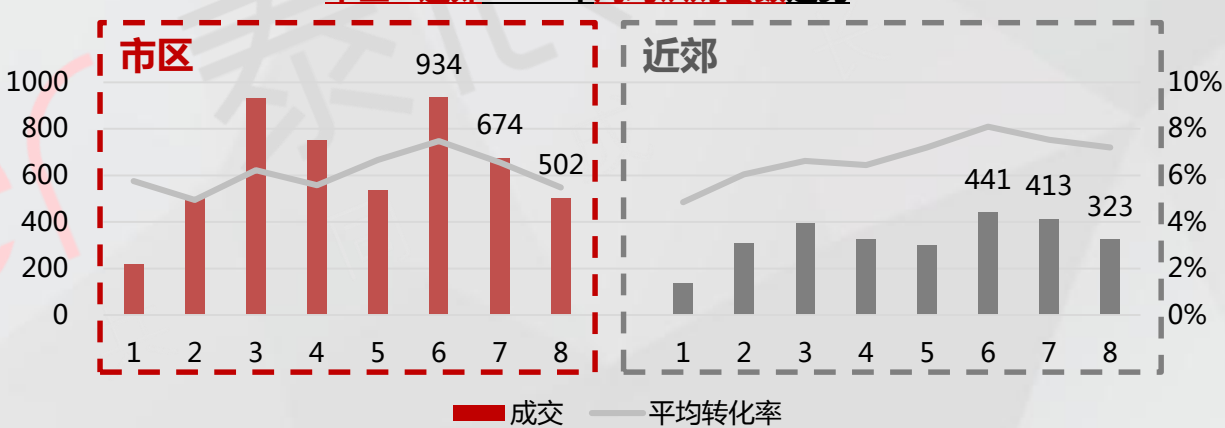
数据表现：市区8月周均认购量511套，环比降幅25%，近郊周均认购量324套，环比降幅22%；

核心原因：行业烂尾问题未实质推进、客户信心不足，利率下调，客户持续观望政策调整的可能性

大郑州2021-2022年1-8月度认购套数走势



市区&近郊2022年周均认购套数走势



大郑州1-8月度来访量变化

| 环线 | 6月   | 7月   | 8月   |
|----|------|------|------|
| 环比 | 31%  | 26%  | -34% |
| 同比 | -55% | -36% | 93%  |

8月大郑州认购量变化情况 (套数)

市区

环比：-40%  
同比：+10%

近郊

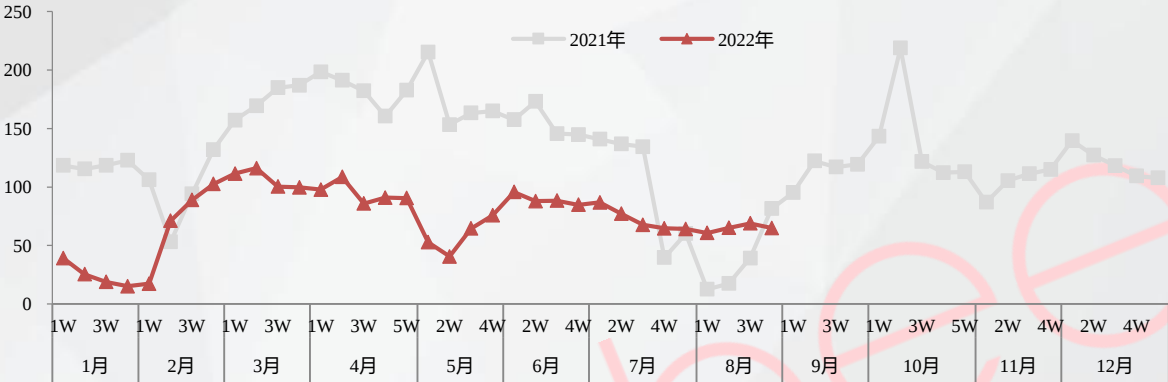
环比：-37%  
同比：+49%

楼市表现：郊区到访下滑更显著，各环线成交均值普降

**周均单盘来访：**8月郑州主城+近郊环比-4%，其中**主城**周均来访**66组**，环比-10%，**近郊**周均来访**30组**，环比-19%；

**周均单盘成交：**8月郑州主城+近郊环比-25%，其中**主城**周均成交约**4套**，环比-30%，**近郊**周均成交约**2套**，环比-21%

2021年- 2022年8月**市区**单盘周均**来访量**走势图



2021年- 2022年8月**市区**单盘周均**成交量**走势图



数据来源：泰辰市场监控中心，数据截止到8月4周  
数据范围：市内八区+近郊四区+平原新区

楼市表现：部分区域受品质热销盘带动，成交均值相对较高

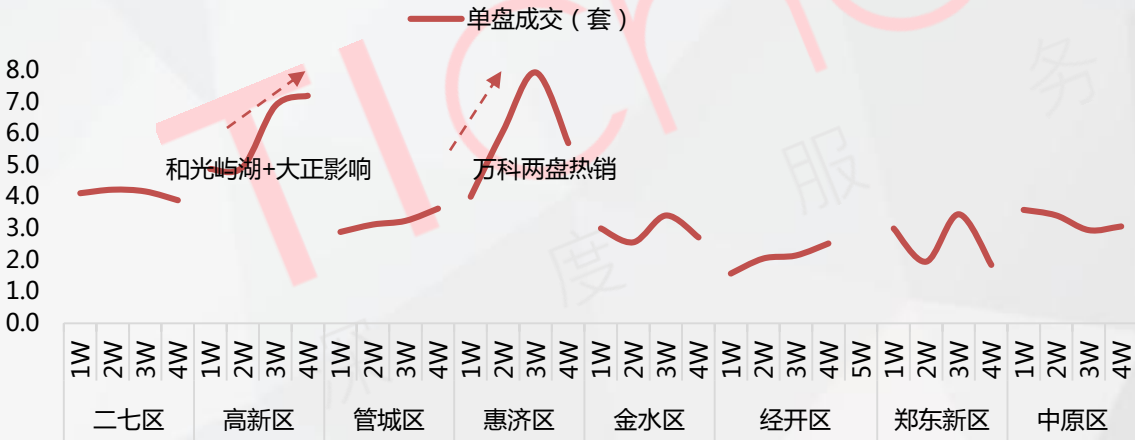
8月各区域成交均值普降，第3周高新区保利和光屿湖成交回升，大正保交付+特价刺激带动均值明显回升，其次是惠济区万科翠湾、理想星光价格下调后成交上升

3-8月分区域成交均值来看，高新区/惠济区/二七区因受单盘热销项目带动，整体均值相对较高，其次是金水区北部、郑东新区的高铁/北龙湖区域。分月份来看，3/6月份受政策刺激、年中冲刺影响，呈现两段峰值。

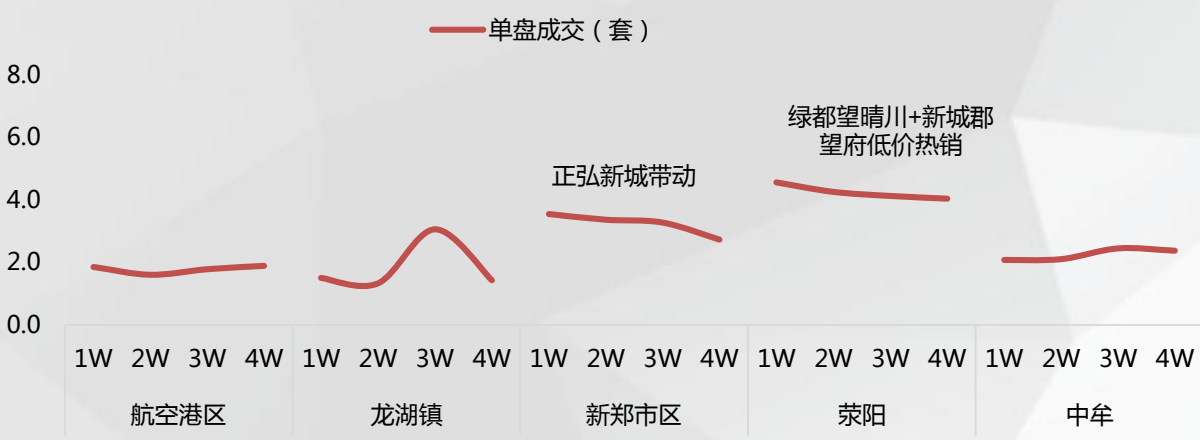
2022年3-8月大郑州分区域周均单盘成交表现

| 日期/区域 | 二七区 | 高新区 | 管城区 | 惠济区 | 金水区 | 经开区 | 郑东新区 | 中原区 | 航空港区 | 新郑  | 荥阳  | 中牟  |
|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|------|-----|-----|-----|
| 3月    | 7.5 | 9.2 | 5.1 | 8.4 | 6   | 7.2 | 4.7  | 5.8 | 3.7  | 1.8 | 2.8 | 3   |
| 4月    | 7.3 | 8.7 | 4.1 | 5.3 | 4.4 | 3.8 | 3.5  | 6.2 | 0.9  | 1.3 | 4   | 2   |
| 5月    | 3   | 6.3 | 3.4 | 4.3 | 3.7 | 2.6 | 5.7  | 3.2 | 1.4  | 1.4 | 4   | 1.5 |
| 6月    | 7.1 | 9.5 | 6.3 | 8   | 8.6 | 4   | 6.2  | 4.4 | 2.5  | 2.3 | 4.7 | 3.2 |
| 7月    | 5.2 | 6.5 | 4.8 | 6.4 | 3.9 | 2.9 | 5.7  | 3.4 | 2.4  | 2.3 | 4.9 | 2.4 |
| 8月    | 4.1 | 6.0 | 3.2 | 6.0 | 2.9 | 2.1 | 2.6  | 3.3 | 1.8  | 1.4 | 4.3 | 2.3 |

市区-分区域8月单盘周度成交情况



近郊-分区域8月单盘周度成交情况



数据来源：泰辰市场监控中心，数据截止到8月4周  
数据范围：市内八区+近郊四区

项目表现：国央企优势凸显，品牌房企+低价+地段+现房+教育为当前核心竞争要素

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

TOP20项目中，热销项目特性：央国企背景，交房有保障（如保利、万科、华润等）；高佣、降价且准现房或者现房（如正弘铂悦、正弘中央公园、远洋臻园、绿都望晴川）；优质学校教育（如美盛教育港湾、远洋臻园），且附加优惠或赠送吸引



2022年8月各项目实际认购排名

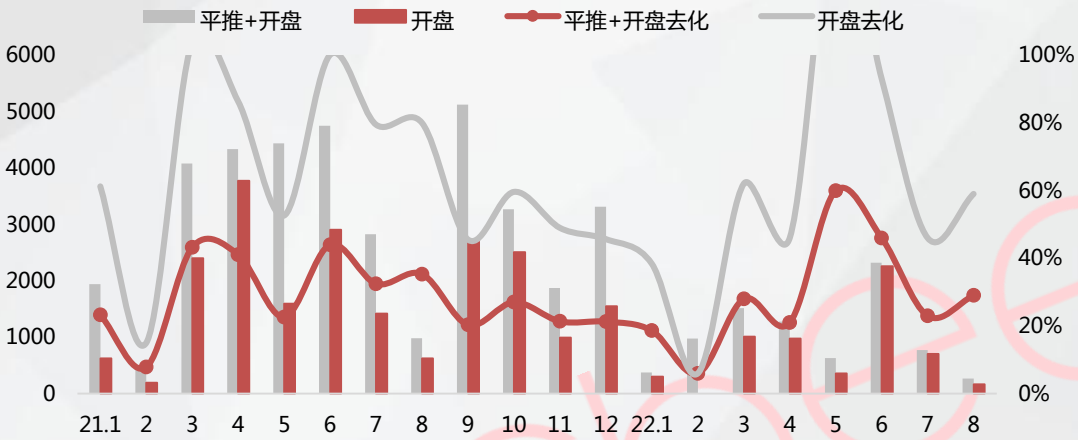
| 排名 | 区域   | 项目名称     | 认购套数 | 销量较高原因                                                           | 分期政策                                                    | 分销政策                        |
|----|------|----------|------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1  | 高新区  | 保利和光屿湖   | 98   | 央企开发，性价比，首付延期半年                                                  | 首付10%，最长可延期6个月                                          | 贝壳/房友，2.2万/套，30套以上2.5万      |
| 2  | 二七区  | 远洋臻园     | 76   | 央企开发，分销聚焦，降价，按时签约送车位券；认购即送今年9月汝河路小学分校入学名额                        | 首付10%，剩余两年四次                                            | 分销：贝壳，佣金6万/套                |
| 3  | 荥阳   | 绿都望晴川    | 75   | 分销高佣，高评高贷，准现房、低价                                                 | 高评高贷，1万网签剩余全部贷款                                         | 贝壳，4万/套                     |
| 4  | 中原区  | 华润琨瑜府    | 74   | 央企开发，区位优势，板块内无竞品                                                 | 无                                                       | 贝壳、58、房友，佣金3-4%             |
| 5  | 高新区  | 谦祥世茂万华城  | 74   | 低价，准现房，区位，学区房                                                    | 三期10%，剩余1年2次；五期5%，剩余2年4次                                | 贝壳，佣金4%                     |
| 6  | 惠济区  | 万科民安理想星光 | 73   | 万科精装，6月底降价，性价比高，三环内，近地铁                                          | 无                                                       | 贝壳、58，佣金1.9%；全民2000，老带新5000 |
| 7  | 金水区  | 美盛教育港湾   | 70   | 地段优质，纬五路一小、郑州外国语中学双学区，12#清栋特价；外国语教师团购房源额外优惠4万元且送半年物业费；认购房源享车位开盘价 | 首付5%，3年分6次付清                                            | 贝壳、58、房友，2-2.5%             |
| 8  | 航空港区 | 正弘中央公园   | 66   | 交付口碑，13号地现房，12号地施工进度快，准现房且预计提前交付，客户信心足                           | 首付10%，剩余10%于今年12月10日前交清                                 | 贝壳、58，佣金2%                  |
| 9  | 惠济区  | 万科翠湾中城   | 61   | 万科品牌，绿色住宅，区位                                                     | 无                                                       | 贝壳，2%                       |
| 10 | 中牟县  | 正弘铂悦     | 60   | 降价+高佣+购房送车位                                                      | 首付2万，剩余一年半内分三次                                          | 贝壳、迅辉，4%-5%（每12套起跳）         |
| 11 | 郑东新区 | 华润瑞府     | 59   | 央企开发，配套成熟，低门槛入住北龙湖小高层产品                                          | 无                                                       | 贝壳，2%                       |
| 12 | 高新区  | 保利文化广场   | 53   | 央企开发，高新区核心板块，区位优势明显                                              | 首付20%，延期1-2年                                            | 贝壳、知然，佣金1.5-1.8%            |
| 13 | 新郑市  | 正弘新城     | 51   | 现房，品牌口碑                                                          | 首付10%，剩余三次交房前付清                                         | 贝壳、泽凯1.4-1.5%               |
| 14 | 金水区  | 保利大都汇    | 51   | 央企开发，位置优越，交通便利                                                   | 无                                                       | 贝壳、房友、58、米宅，佣金1.5-1.8%      |
| 15 | 惠济区  | 招商时代锦宸   | 48   | 央企开发，双地铁，贾鲁河                                                     | 无                                                       | 贝壳，3%                       |
| 16 | 高新区  | 东原阅城     | 48   | 分销聚焦，降价                                                          | 首付10%，2年8次付清                                            | 贝壳佣金3%，本月全民佣金3%             |
| 17 | 管城区  | 新城时光印象   | 47   | 高评高贷，低门槛，特价促销叠加送负二层车位                                            | 正常房源高评高贷，高层首付5%，洋房首付16%，剩余全部贷款；特价房源高层首付8万，洋房10%，剩余2年24次 | 58、贝壳、房友120㎡以下2%，120㎡以上3%   |
| 18 | 管城区  | 富田城九鼎公馆  | 46   | 高评高贷，低价，地铁口                                                      | 首付，交1万元和维修基金直接网签，开发商借款30%首付，无息，交房前一个月付清                 | 58，佣金4%                     |
| 19 | 荥阳   | 新城郡望府    | 45   | 低价，高佣，购房送车位                                                      | 首付5%，2年分4次付清                                            | 贝壳、房友，佣金4.5万/套              |
| 20 | 二七区  | 万科理想拾光   | 43   | 品牌背书，客户信赖度高，性价比                                                  | 无                                                       | 贝壳、58，佣金2%                  |

数据来源：泰辰市场监控中心；数据为8月1日-8月31日  
数据范围：市内八区+近郊四区+平原新区

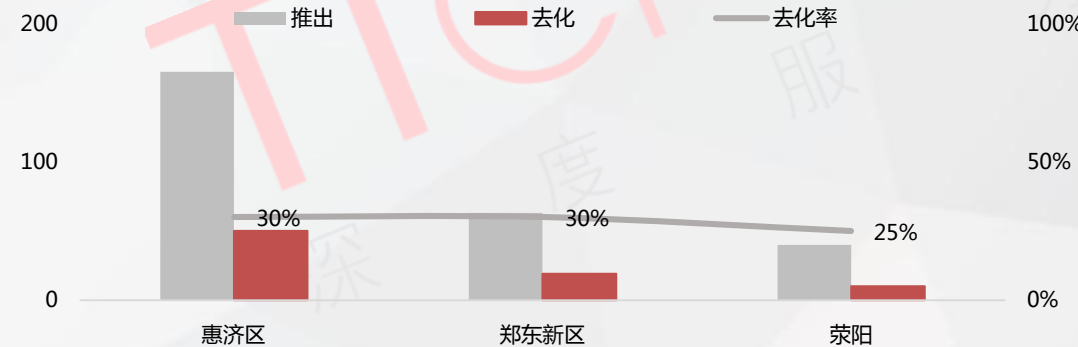
开盘表现：推新楼盘较少，以平销为主，招商首开表现不佳

8月共3个项目开盘/平推，合计推出268套房源，去化率29%。绿都项目低价+准现房+政策加持，符合刚需客户需求；华润项目为前期客户转化，央企开发，位置和价格优势，受改善客户青睐；招商项目首开不佳，品牌、价格及产品相比竞品无优势

2021.1-2022.8市区+近郊平推/开盘推售表现



分区域8月推售表现



| 2022年8月推售项目信息汇总 |         |    |      |      |                                            |      |      |     |                                                                                                                                                  |
|-----------------|---------|----|------|------|--------------------------------------------|------|------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                                                                                             |
| 荥阳              | 绿都正元望晴川 | 平推 | 洋房   | 毛坯   | 6300                                       | 40   | 10   | 25% | <b>平推去化尚可</b><br>荥阳准现房（今年9月底交房），目前低价+准现房<br>项目绿都物业，一期已交付且业主认可度高；此次推售户型为98㎡小三房，单价低且有低首付政策加持，置业门槛低、符合刚需客户置业需求                                      |
| 惠济区             | 招商时代锦宸  | 落位 | 高层   | 毛坯   | 95㎡<br>14500-15500，<br>129㎡<br>15300-16500 | 165  | 50   | 30% | <b>落位效果表现不佳</b><br>项目同为老鸦陈城改地，对标万科翠湾降标后的翠澜园，价格、产品及品牌力均无优势，毛坯均价15500，万科精装16000<br>且项目地块小，仅规划2栋高层，社区氛围感弱，客户有一定抗性；取证当天临时落位，到访客户较少                   |
| 郑东新区            | 华润瑞府    | 平推 | 小高层  | 精装   | 31000                                      | 63   | 19   | 30% | <b>平推去化较好</b><br>央企华润开发+北龙湖北板块+价格优势强+临近地铁<br>此次为本月三批次加推房源，推出9#产品155/160㎡四室。其中加推主力155㎡四室为四开间朝南户型设计，南向双联式大阳台，南向卧室均送有飘窗；无蓄客，主要为前期的155㎡客户，通知线上或者现场认购 |
| 合计              |         |    |      |      |                                            | 268  | 79   | 29% | /                                                                                                                                                |

数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：市内八区+近郊四区+平原新区  
备注：推售含开盘及平推

营销表现：需求信心不足，政策带动成交效果表现不及预期

8月多数项目降价促销，其中华润瑞府（加推+分销提佣）、美盛教育港湾（车位开盘价+送物业费+双学区房）、远洋臻园（降价+送入学名额+央企加持）表现最佳。反之东原阅城一期交房维权，教育资源匮乏；碧桂园凤凰城降价，但交房太晚，存在安全隐患，政策均未增加成交

典型项目分销政策异动

| 区域   | 板块   | 项目       | 分销变化           | 降价前一周去化套数 | 降价当周去化套数 | 异动日期 |
|------|------|----------|----------------|-----------|----------|------|
| 高新区  | 高新老城 | 谦祥世茂万华城  | 佣金点位下调至三期/五期3% | 26        | 7        | 8月1周 |
| 高新区  | 高新老城 | 朗悦公园府    | 分销聚焦，佣金点位1.3%  | 9         | 9        | 8月1周 |
| 郑东新区 | 龙湖北  | 华润瑞府     | 佣金点位上调至2%      | 7         | 33       | 8月3周 |
| 高新区  | 高新老城 | 东原阅城     | 分销聚焦，佣金3%      | 10        | 6        | 8月3周 |
| 管城区  | 南四环  | 碧桂园名门时代城 | 分销数量减少，佣金1.5%  | 6         | 4        | 8月4周 |

典型项目其他政策异动

| 区域   | 板块    | 项目     | 特价/其他                                 | 降价前一周去化套数 | 降价当周去化套数 | 异动日期 |
|------|-------|--------|---------------------------------------|-----------|----------|------|
| 二七区  | 大学南路  | 万科都会天际 | 额外优惠2%，送5万元车位优惠券                      | 10        | 11       | 8月1周 |
| 二七区  | 大学南路  | 万科大都会  | 送5万元车位优惠券                             | 15        | 10       | 8月1周 |
| 二七区  | 大学南路  | 远洋臻园   | 额外优惠2%，车位交1万送3万优惠券                    | 5         | 5        | 8月1周 |
| 二七区  | 大学南路  | 远洋臻园   | 总裁优惠2%；按时签约送3万车位券；认购即送今年9月汝河路小学分校入学名额 | 5         | 23       | 8月2周 |
| 金水区  | 省体育中心 | 美盛教育港湾 | 认购房源享车位开盘价，外国语教师团购房源，额外优惠4万元，并送半年物业费  | 14        | 22       | 8月2周 |
| 郑东新区 | 龙湖南   | 佳田美林上苑 | 全民1%                                  | 4         | 5        | 8月3周 |
| 郑东新区 | 龙湖南   | 正商丰华上境 | 全民税前1.3%                              | 0         | 0        | 8月3周 |
| 高新区  | 高新老城  | 保利文化广场 | 首付延期1-2年                              | 13        | 19       | 8月4周 |
| 高新区  | 高新新城  | 保利和光屿湖 | 首付延期从三个月调整至半年                         | 30        | 29       | 8月4周 |

典型项目价格异动

| 区域  | 板块     | 项目      | 原价：元/㎡                                      | 现价：元/㎡                        | 价格浮动                   | 降价前一周去化套数 | 降价当周去化套数 | 异动日期 |
|-----|--------|---------|---------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------|----------|------|
| 二七区 | 二七新城   | 亚星锦绣山河  | 倚澜苑13000-14000，特价12000-12500；安泰苑12000-13000 | 特价房11000起                     | 1000-1500              | 13        | 12       | 8月1周 |
| 高新区 | 高新新城   | 大正水晶森林  | 11900-12300                                 | 特价房11700                      | 200-600                | 11        | 3        | 8月1周 |
| 高新区 | 高新老城   | 东原阅城    | 二期毛坯12000-13000                             | 5套特价房11xxx起                   | 1000-1200              | 10        | 6        | 8月1周 |
| 荥阳  | 洞林湖板   | 远洋沁园    | 高层6300，洋房标准层8000、首层12000-14000、首层8000       | 高层5800-6400，洋房标准层6800，首层13000 | 高层500，洋房标准层1200，首层5000 | 6         | 9        | 8月1周 |
| 荥阳  | 荥泽东    | 金地格林格林  | 6400                                        | 5500                          | 900                    | 4         | 2        | 8月2周 |
| 高新区 | 高新老城   | 谦祥世茂万华城 | 三期13500-15300                               | 三期6套特价房12900-13900            | 600-1400               | 7         | 16       | 8月2周 |
| 金水区 | 省体育中心  | 美盛教育港湾  | 12#：17500-18000                             | 12#清盘特惠17500-17800            | 200                    | 14        | 22       | 8月2周 |
| 二七区 | 大学南路   | 远洋臻园    | 10700                                       | 9500-9900，顶底9100-9200         | 800-1500               | 23        | 17       | 8月3周 |
| 二七区 | 大学南路   | 万科都会天际  | 11500-12500                                 | 特价房11400                      | 100-1100               | 4         | 4        | 8月3周 |
| 二七区 | 大学南路   | 万科大都会   | 高层精装11500，特价10500                           | 顶底特价9xxx                      | 1500                   | 4         | 6        | 8月3周 |
| 中牟  | 绿博     | 绿都九州雅叙  | 高层6800-7800                                 | 6800-7400                     | 400                    | 7         | 10       | 8月3周 |
| 经开区 | 国际物流园区 | 保利金茂时光悦 | 9500-9700                                   | 5套特价房9500                     | 200                    | 2         | 2        | 8月4周 |
| 中牟  | 中牟新城   | 正弘铂悦    | 7100，特价房6900                                | 特价房6500                       | 400                    | 14        | 16       | 8月4周 |
| 中原区 | 冉屯路    | 华润琨瑜府   | 一期12000-13500                               | 11000-12500                   | 1000                   | 11        | 17       | 8月4周 |
| 中原区 | 常西湖    | 碧桂园凤凰城  | 二期精装12500                                   | 3#毛坯10000，特殊楼层8000            | 2500-3500              | 7         | 4        | 8月4周 |

数据来源：泰辰市场监控中心，数据截止到8月4周  
数据范围：市内八区+近郊四区+平原新区

典型项目动作：鑫苑远洋臻园（降价+送汝河路小学分校入学名额）

项目分析：二七区大学南路板块，央企远洋开发，精装交付，签约汝河路小学（杏园路校区），原价10700元/㎡，8月现价9500-9900元/㎡，认购即送今年9月份入学名额，贝壳聚焦佣金提至6万，8月合计认购76套，环比业绩翻倍提升

| 热销原因——央企开发+学校+低价+贝壳聚焦高佣 |                                                      |    |        |                           |      |
|-------------------------|------------------------------------------------------|----|--------|---------------------------|------|
| 占地面积                    | 70亩                                                  | 建面 | 19.3万㎡ | 容积率                       | 2.99 |
| 项目位置                    | 二七区大学南路与芦庄路<br>交汇处向西600米                             |    | 开发公司   | 郑州鑫沃置业有限公司<br>( 远洋持股80% ) |      |
| 项目规划                    | 规划8栋20-27F的高层、2栋商业和2栋配套用房，户型89/105/115㎡的三房，共计1384户   |    |        |                           |      |
| 分期政策                    | 首付10%，剩余两年四次                                         |    |        |                           |      |
| 分销政策及变化                 | 分销佣金：八月初贝壳聚焦，提至6万/套，一周结佣（原3.2-5万/套）                  |    |        |                           |      |
| 价格及变化                   | 销售价格：原价10700元/㎡，现价9500-9900元/㎡，顶底9100-9200元/㎡（八月初降价） |    |        |                           |      |
| 其他                      | 按时签约送3万车位券                                           |    |        |                           |      |



贝壳

# 远洋臻园

## 钜惠截止8.31

- 主城区 央企房 精装修 -

# 9\*\*\*起

元/㎡

# 非顶底

房源有限 先到先得

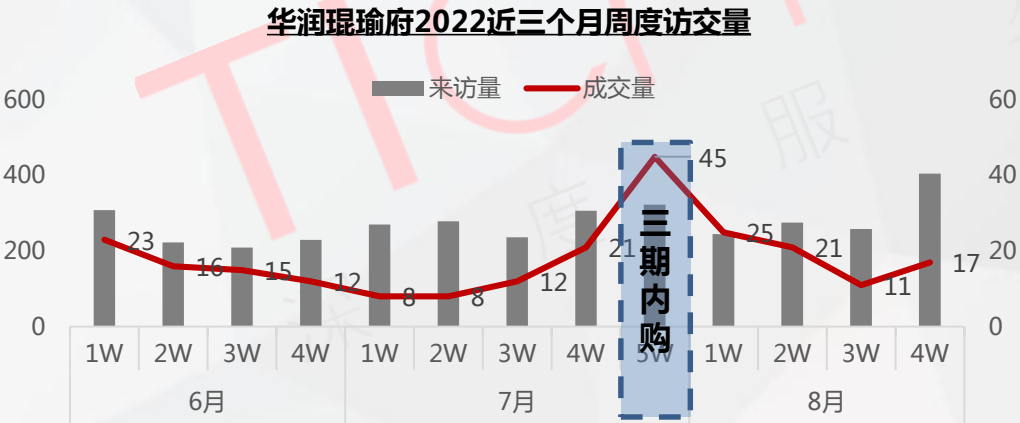
中建七局团购特惠房源

拿购房合同上汝河路小学

典型项目动作：华润琨瑜府（低价准现房+阶段性分销聚焦）

项目分析：华润21年底收购中煤集团开发的风和朗庭项目，中原区二环边，片区成熟，为准现房，板块内无竞品，一期推出特价房源11xxx元/㎡起；阶段性渠道聚焦，佣金3-4%。8月合计认购74套，环比7月+51%

| 热销原因——央企开发+成熟配套+准现房+板块内无竞品 |                                                                                                    |    |        |                       |      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|-----------------------|------|
| 占地面积                       | 32亩                                                                                                | 建面 | 16.8万㎡ | 容积率                   | 5.99 |
| 项目位置                       | 中原区金水西路与冉屯东路交会处                                                                                    |    | 开发公司   | 河南康隆置业有限责任公司（华润持股60%） |      |
| 项目规划                       | 一期银杏院规划10栋高层，包含6栋安置房、4栋商品房，户型61-126㎡的两房-四房；三期枫华院规划4栋27-34F高层住宅+1栋幼儿园+1栋公配楼，户型89-139㎡的两房-四房，共计1029户 |    |        |                       |      |
| 分销政策及变化                    | 分销佣金：贝壳、58、房友，佣金3-4%                                                                               |    |        |                       |      |
| 价格及变化                      | 销售价格：一期特惠房源11xxx元/㎡起，三期毛坯高层均价13700-14300元/㎡                                                        |    |        |                       |      |
| 其他                         | 准现房，明年六月交房                                                                                         |    |        |                       |      |



实力热盘  
全城聚焦

华润琨瑜府

建面约61-124平高层

今年买，明年住

锦艺城旁双地铁交汇

月季公园多公园环绕

典型项目动作：碧桂园凤凰城（降价+精装改毛坯）

项目分析：凤祥苑3#精装改毛坯，价格降至8000-10000元/㎡，与当期已售房源价差2500-3500元/㎡，由于未大面积宣传、首付分期成本高，且交房时间较晚，当天成交1套，当周成交5套

|                                    |                                                                                   |    |        |                 |     |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|--------|-----------------|-----|
| 营销动作——3#精装改毛坯，以人才公寓名义出售，均价8千-1万元/㎡ |                                                                                   |    |        |                 |     |
| 占地面积                               | 65亩                                                                               | 建面 | 24.4万㎡ | 容积率             | 4.2 |
| 项目位置                               | 中原区广文街与雪松路交叉口西北角                                                                  |    | 开发公司   | 郑州名兴置业有限公司（碧桂园） |     |
| 项目规划                               | 二期总占地约121亩，分为凤和苑、凤宁苑和凤祥苑三个苑区，凤和苑已售罄，凤宁苑尾盘在售。主力在售凤祥苑规划9栋34F高层，户型89-142㎡的三房-四房，精装交付 |    |        |                 |     |
| 分期政策及变化                            | 无分期政策，有第三方首付贷（有息，不主推）                                                             |    |        |                 |     |
| 分销政策及变化                            | 分销佣金：万店加盟，佣金1.5%                                                                  |    |        |                 |     |
| 价格及变化                              | 销售价格：凤祥苑3#精装改毛坯。以人才公寓名义出售，顶底8000元/㎡起、正常楼层10000元/㎡左右（与二期已售差价约2500-3500元/㎡）         |    |        |                 |     |
| 其他                                 | 凤祥苑交房时间为2025年5月，在周边片区中交房时间最晚                                                      |    |        |                 |     |



天猫好房专属

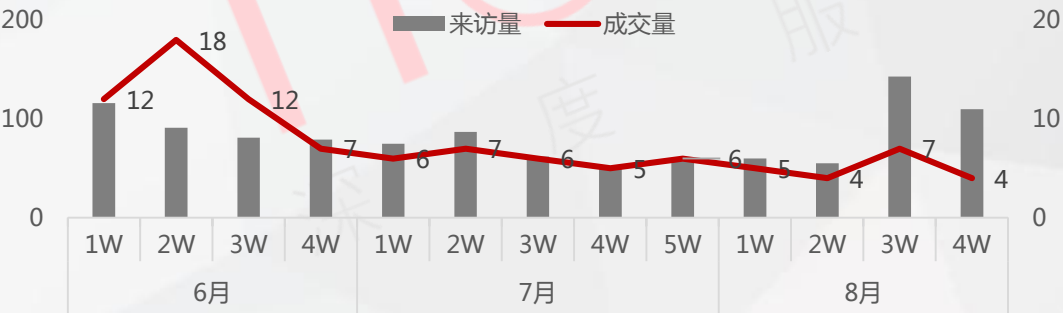
8XXX  
元/㎡起

建面：89/115㎡  
直降3000元/㎡

凤祥苑在售房源产品及价格

| 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 楼层 | 产品         | 套数  | 成交均价（元/㎡）   |
|----|----|-----|----|------------|-----|-------------|
| 3# | 1  | 2T4 | 34 | 89㎡三室两厅一卫  | 68  | 8000-10000  |
|    |    |     |    | 115㎡三室两厅两卫 | 68  | 8000-11000  |
| 5# | 2  | 2T4 | 34 | 89㎡三室两厅一卫  | 136 | 11500-12500 |
|    |    |     |    | 94㎡三室两厅一卫  | 68  |             |
|    |    |     |    | 118㎡三室两厅两卫 | 68  | 11500-13000 |

碧桂园凤凰城2022下半年周度访交量



预推表现：新盘扎推入市，热销盘积极加推，或迎下半年首个推盘小高峰

据不完全统计，9月预计有7个新项目入市首开，多为刚需项目；另暂有6个项目计划加推，区域热销项目为主；整体来看，开盘项目高层、洋房、公寓、合院均有涉及，适合不同类型的购房者；新增供应共计24.76万㎡（不含未拿预售证），多集中在主城区

预计9月开盘/加推项目

| 项目类型 | 项目名称    | 行政区   | 板块     | 整体体量    | 预计加推楼栋     | 产品面积段                           | 预计加推价格          | 加推体量<br>(万㎡) | 是否拿预售证 |
|------|---------|-------|--------|---------|------------|---------------------------------|-----------------|--------------|--------|
| 开盘   | 美盛星空150 | 金水区   | 省体育中心  | 7.83    | 13#        | 平层28-64㎡、LOFT 50-100㎡           | /               | 1.84         | 是      |
|      | 亚星学府印象  | 二七区   | 二七新城板块 | 17.97   | 4/6/8/10#  | 高层96-113㎡三房                     | 精装高层13100       | 6.42         | 是      |
|      | 星联城     | 二七区   | 常庄     | 22.19   | 3/6#       | 高层89-125㎡三房、143㎡四房              | /               | 2.24         | 是      |
|      | 朗晴别院    | 中原区   | 碧沙岗    | 5.44    | 1/2#       | 高层100-144㎡，小高层87-147㎡           | 高层毛坯15000-16000 | 1.92         | 是      |
|      | 蓝城江南里   | 郑东新区  | 白沙     | 15.97   | 未定         | 合院219-239㎡                      | /               | /            | 否      |
|      | 好想你双湖郡  | 新郑龙湖镇 | 孟庄     | 14.75   | 未定         | 高层89-115㎡三房                     | 毛坯7300          | /            | 否      |
|      | 深业健康城   | 荥阳    | 健康城    | 8.14    | 1/4/5/7/8  | 高层90-120㎡三房，洋房130㎡三房，140/180㎡四房 | /               | 3.53         | 是      |
| 加推   | 美盛教育港湾  | 金水区   | 省体育中心  | 知学苑7.35 | 16#        | 高层105-220㎡三房-四房                 | 毛坯17000-19800   | 2.36         | 是      |
|      | 保利和光屿湖  | 高新区   | 高新新城   | 二期9.5   | 2/3/4/5    | 洋房140㎡四室                        | /               | 1.77         | 是      |
|      | 亚星锦绣山河  | 二七区   | 二七新城   | 3.99    | 9/10#      | /                               | /               | 3.99         | 是      |
|      | 鑫苑远洋臻园  | 二七区   | 大学南路   | 19.3    | 4#         | 高层89-119㎡三房                     | 精装高层10700       | /            | 否      |
|      | 万科拾谧森语  | 郑东新区  | 龙湖北    | 7.91    | 7/11       | 洋房247㎡四房                        | 精装洋房41000-43000 | 0.69         | 是      |
|      | 华润幸福里   | 郑东新区  | 高铁     | 69.93   | 南苑6#，北苑1/2 | 南苑：270㎡、北苑179-228㎡              | 精装小高30000       | /            | 否      |
| 合计   |         |       |        |         | ——         |                                 |                 | 24.76        | ——     |

楼市下滑趋势延续，8月成交环比下滑4成。**核心原因：需求不足，政策推动效应减弱。当前在问题楼盘未实际化解的背景下，政策层面发力受限，楼市回归真刀真枪竞争阶段，除了拼性价比、多分期优惠以外，房企品质+交付节点成为首要关注因素。**

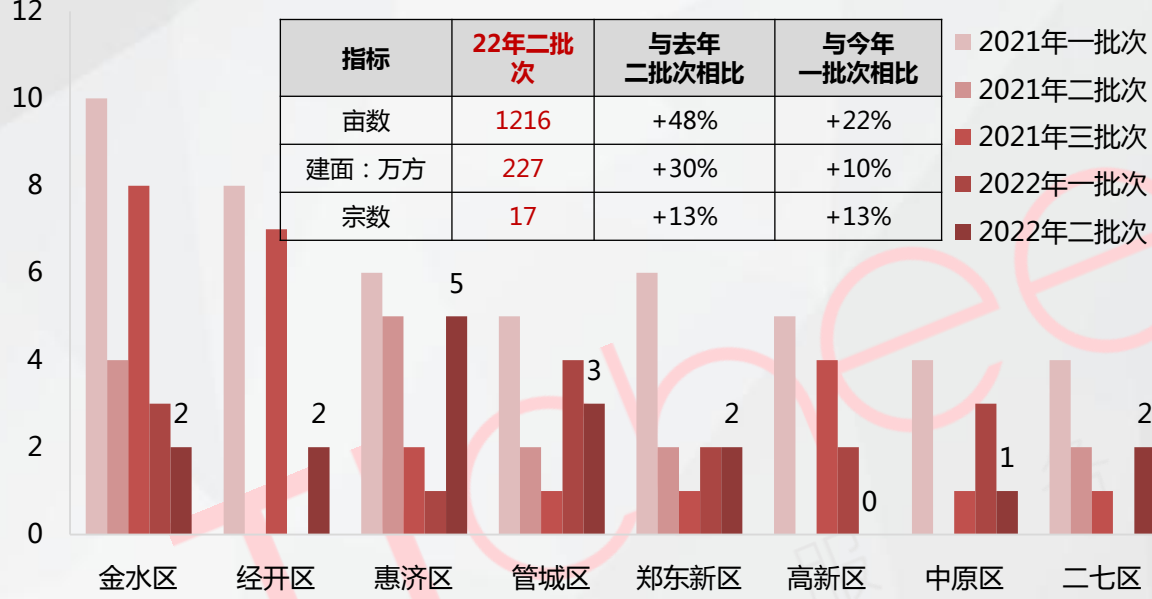
国企背景交付有保障，销量较高。营销手段单一的降价或者促销难以打动客户，热销项目多以营销政策组合拳吸引市场，如片区价格最低，准现房或者现房，优质学校教育、高佣聚焦等打法实现去化。

9月传统旺季预计房企营销策略加码冲刺季度任务降低年底压力，预计中秋开始持续到国庆期间为市场优惠花式释放期，市场更激烈的抢客动作，加速项目分化，**建议各项目，应抓住窗口期造势抢收，城区边缘片区谨防低价竞品分流，销售动作提前。**

# 土地市场：郑州二批次集中供地：供地17宗（公开地6宗），竞拍规则有所宽松

主城区截止8月供地完成率20%，二批供地17宗，同比增加13%，建面227万㎡，同比增加30%，整体规模扩增；从供地区域来看，惠济区、金水区及经开区为TOP3，竞拍规则延续，不同点在于保证金比例降低、部分地块明确竞价轮次及溢价率

21/22年郑州集中供地批次区域出让宗数对比



22年郑州二批次集中供地各区域出让规模及起始地价

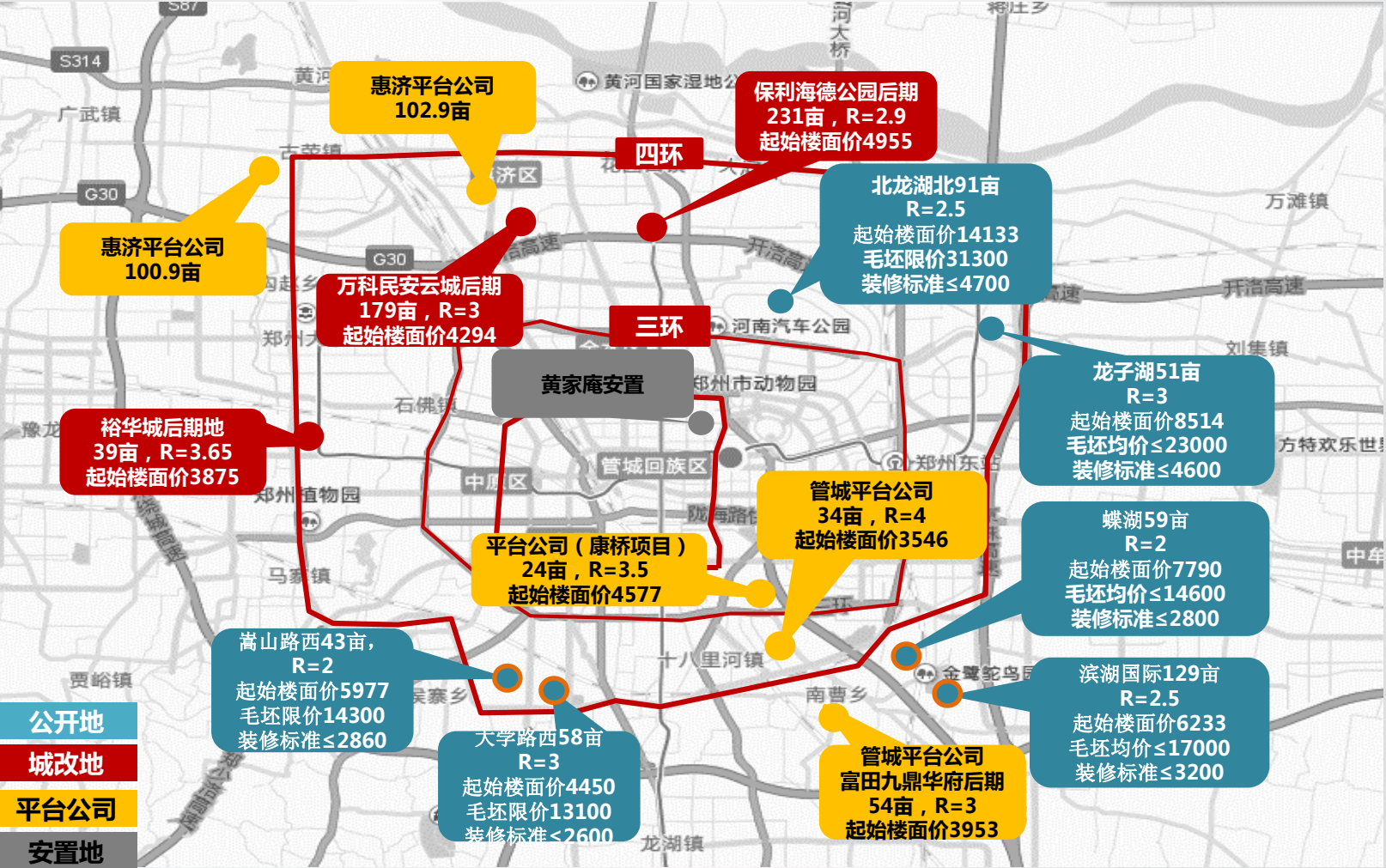


竞拍规则：

- 1、保证金方面（下调至20%）：所有地块竞买保证金均为起始地价的20%（一批次北龙湖净地竞买保证金为50%）
- 2、明确竞价轮次及溢价率（溢价控制在15%以内）：经开区挂牌2宗公开地明确竞价轮次，12#不超过40轮，溢价率14.89%，13#不超过18轮，溢价率14.69%。

# 土地市场：市区二批次土地供应分布图，预计9月20日竞拍

市区二批次供地共17宗，占地1216亩，建面227万㎡；其中6宗公开地，占地432亩，占比35%；11宗定向地块，占地784亩，占比65%。



## 22年郑州二批次集中供地情况：

1) 供地规模：共17宗，总建面227.34万方，总起拍价126.52亿元。

2) 宗地属性：**6宗公开地**，占地432亩，**占比35%**；**11宗城改地**（1宗安置），占地784亩，占比65%。

3) 区域分布：惠济区5宗、管城区3宗、郑东/经开/金水/二七各2宗，中原区1宗。

4) 房企意向：据了解房企摘地意向来看，**保利、万科、裕华**实力企业城改项目地基本确定，**康桥、融创、振兴**拿地困难企业基本由区域平台公司代为摘地。

## 公开地拿地意向（优质地重投、拿地谨慎）

北龙湖北：华润、中海、美的

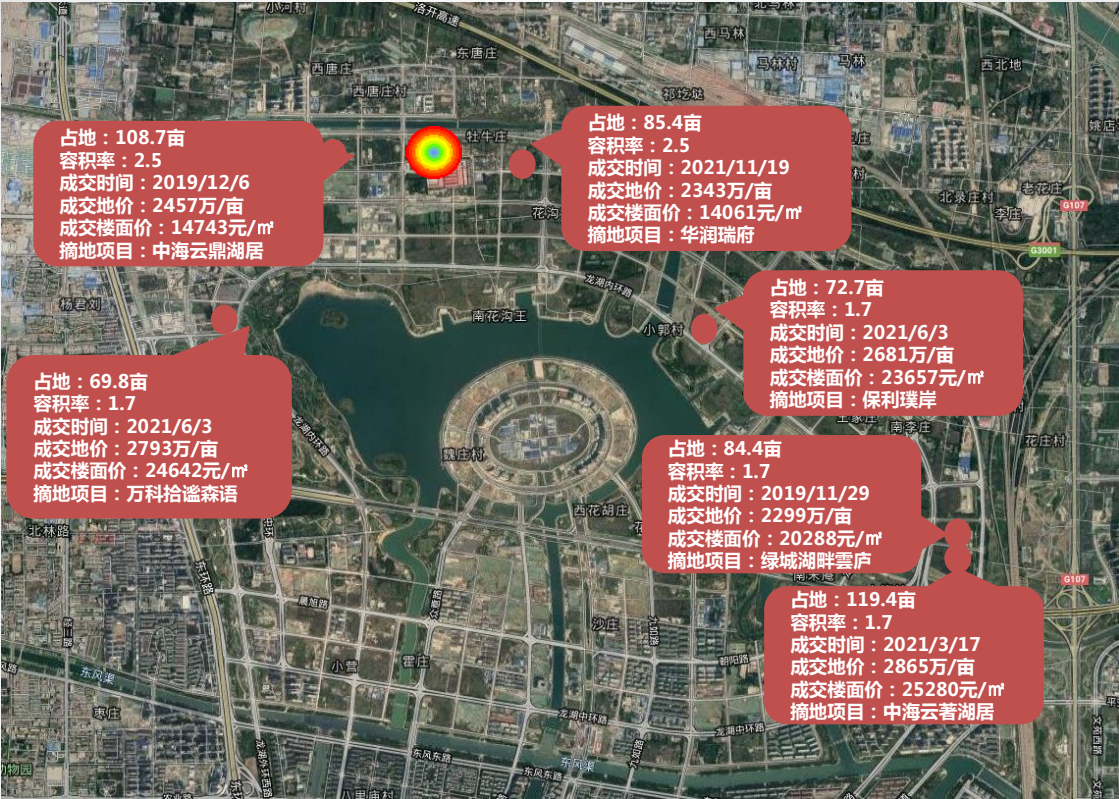
龙子湖：招商、华润（待定）

保利目前不确定拿地，看集团的导向。

热点地块：北龙湖1宗公开地出让，限价同华润一致，起始价微抬

北龙湖1宗公开地出让，位于北岸华润项目西侧，限价与去年华润（容积率2.5）拿地保持一致，起始楼面价略高于华润项目；竞品月均7-30套，精装标准层均价30000-40000元/㎡

| 北龙湖地块基础信息 |      |             |                    |    |                   |           |         |         |            |            |           |       |        |                      |                  |
|-----------|------|-------------|--------------------|----|-------------------|-----------|---------|---------|------------|------------|-----------|-------|--------|----------------------|------------------|
| 竞拍日期      | 区域   | 地块名称        | 地块位置               | 用途 | 使用权面积             | 容积率       | 总建面（万㎡） | 起始价（万元） | 起始单价（万元/亩） | 起始楼面价（元/㎡） | 竞买保证金（万元） | 竞拍规则  | 熔断价    | 最高限价（元/㎡）            | 备注               |
| 9/21      | 郑东新区 | TA5-07-02地块 | 龙湖区域龙湖外环北路南、龙源西三街西 | 住宅 | 60962.66㎡（合91.4亩） | 1.1<R<2.5 | 15.24   | 215400  | 2356       | 14133      | 43080     | 熔断后摇号 | 247710 | 毛坯均价≤31300，装修标准≤4700 | 美的、中海、招商、华润、保利跟进 |



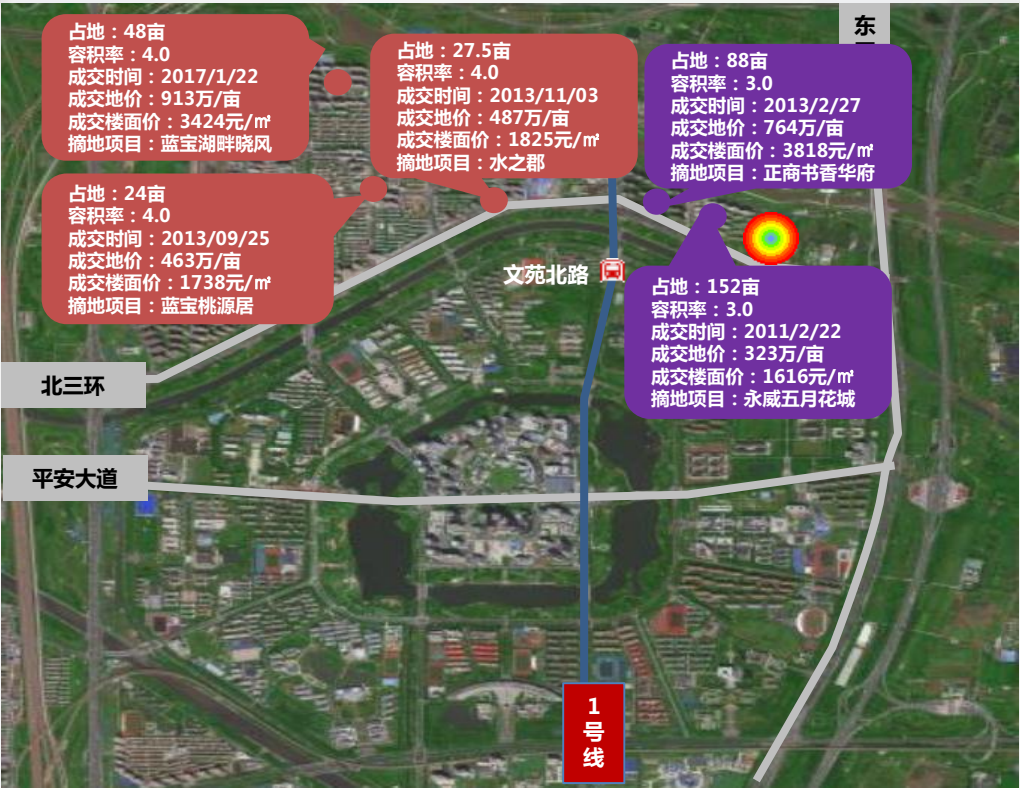
| 周边竞品表现 |    |      |             |                      |               |
|--------|----|------|-------------|----------------------|---------------|
| 项目     | 状态 | 物业类型 | 价格（元/㎡）     | 流速（2022年）            | 备注            |
| 华润瑞府   | 在售 | 精装小高 | 30500       | 月均137套<br>（首开去化196套） | 2022年6月30日首开  |
| 中海云鼎湖居 | 尾盘 | 精装小高 | 31000       | 月均3套                 | 尾盘，基本售罄       |
| 万科拾谧森语 | 在售 | 精装洋房 | 41500       | 月均30套                | 2022年3月19日首开  |
| 保利璞岸   | 在售 | 精装洋房 | 38000-41000 | 月均30套                | 2021年12月19日首开 |
| 中海云著湖居 | 在售 | 精装洋房 | 33000-38000 | 月均9套                 | 2021年12月20日首开 |
| 绿城湖畔雲庐 | 在售 | 精装洋房 | 38000-39000 | 月均7套                 | ——            |

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

热点地块：龙子湖近5年首次挂牌，综合限价27600元/m²

龙子湖1宗公开地出让，位于位于北三环与东四环交汇处，占地51亩，距地铁1号线文苑北路站约1.2公里，近城市主干道，基础配套齐全，周边在售项目多为尾盘停工状态，流速缓慢，实现价格低，二手房永威和正商品牌加持，实现价格高于周边项目

| 龙子湖地块基础信息 |      |            |                |    |                        |           |         |         |            |            |           |       |       |                      |               |
|-----------|------|------------|----------------|----|------------------------|-----------|---------|---------|------------|------------|-----------|-------|-------|----------------------|---------------|
| 竞拍日期      | 区域   | 地块名称       | 地块位置           | 用途 | 使用权面积                  | 容积率       | 总建面(万㎡) | 起始价(万元) | 起始单价(万元/亩) | 起始楼面价(元/㎡) | 竞买保证金(万元) | 竞拍规则  | 熔断价   | 最高限价(元/㎡)            | 备注            |
| 9/21      | 郑东新区 | D1-4-02南地块 | 龙子湖区域姚桥路北、行健街东 | 住宅 | 33826.33㎡<br>(合50.74亩) | 1.0<R<3.0 | 10.15   | 86400   | 1703       | 8514       | 17280     | 熔断后摇号 | 99360 | 毛坯均价≤23000，装修标准≤4600 | 中海、金地、星联、保利跟进 |



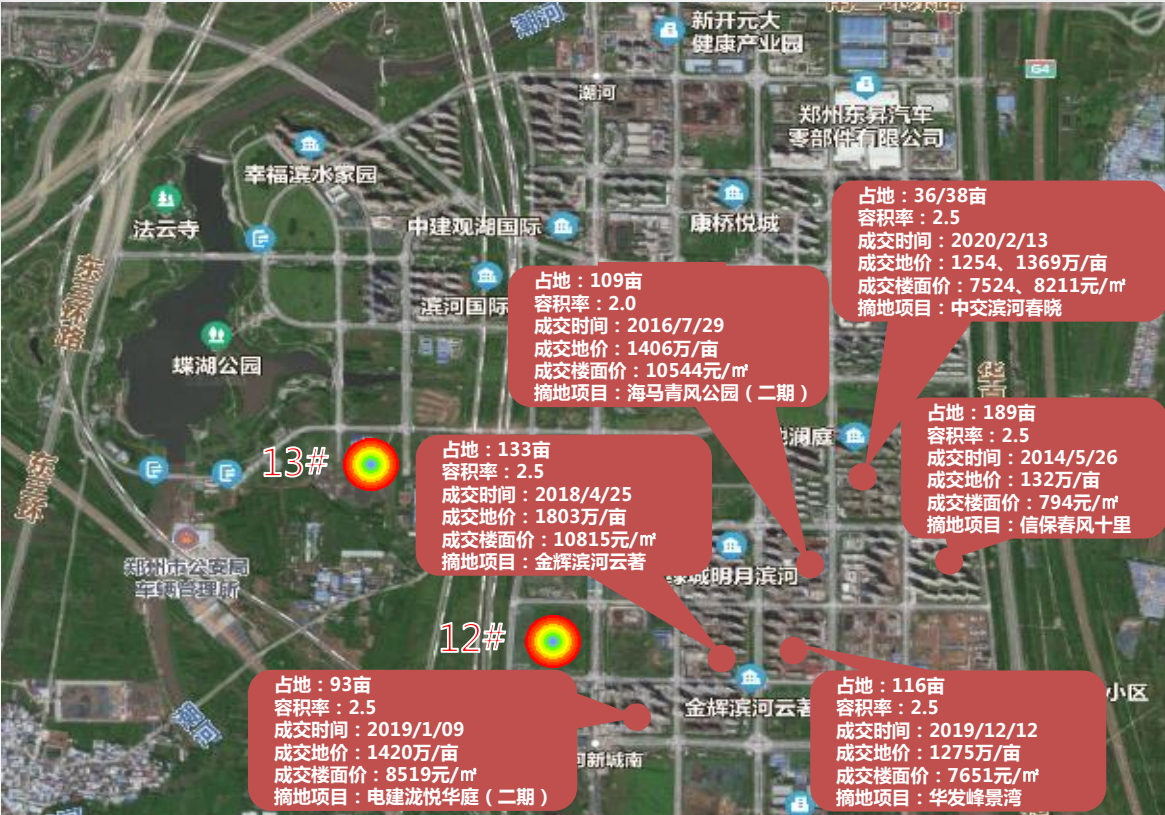
| 周边竞品表现 |    |         |                                |                                                |                 |
|--------|----|---------|--------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|
| 项目     | 状态 | 物业类型    | 价格(元/㎡)                        | 流速(备案)                                         | 备注              |
| 水之郡    | 尾盘 | 毛坯高层    | 15000                          | 2021年销售额2.73亿，月均去化14套；2022年1-7月销售额0.15亿，月均去化2套 | 2016年首开，整盘剩余几十套 |
| 蓝宝桃源居  | 尾盘 | 毛坯高层    | 16000                          | 无证内购                                           | 停工烂尾状态          |
| 蓝宝湖畔晓风 | 尾盘 | 精装高层    | 13000                          | 2021年销售额0.53亿，月均去化29套；2022年1-7月销售额0.07亿，合计去化4套 | 2018年6月首开，目前停工  |
| 正商书香华府 | 售罄 | 毛坯高层/洋房 | 洋房25000-27000<br>高层20000-22000 | 2021年销售额1.16亿，月均去化4套；2022年1-7月销售额0.82亿，月均去化5套  | 二手房             |
| 永威五月花城 | 售罄 | 毛坯高层    | 23000-27000                    | 2021年销售额2.19亿，月均去化9套；2022年1-7月销售额1.71亿，月均去化12套 | 二手房             |

热点地块：滨河国际新城挂牌2宗公开地，13#蝶湖旁最高限价20200元/㎡

滨河2宗公开地出让，片区规划能级较高但落地配套较少

周边在售项目较多，高层精装价格15000-17500元/㎡、毛坯13500-16000元/㎡，项目流速较慢

| 滨河国际新城地块基础信息 |     |                 |                                     |    |                        |           |         |         |            |            |           |       |        |                      |            |
|--------------|-----|-----------------|-------------------------------------|----|------------------------|-----------|---------|---------|------------|------------|-----------|-------|--------|----------------------|------------|
| 竞拍日期         | 区域  | 地块名称            | 地块位置                                | 用途 | 使用权面积                  | 容积率       | 总建面(万㎡) | 起始价(万元) | 起始单价(万元/亩) | 起始楼面价(元/㎡) | 竞买保证金(万元) | 竞拍规则  | 熔断价    | 最高限价(元/㎡)            | 备注         |
| 9/21         | 经开区 | (2022)012号(网)   | 经开第十四大街以东、经南十三路以南、经开第十五大街以西、经南十四路以北 | 住宅 | 86183.9㎡<br>(合129.28亩) | 1.0<R<2.5 | 21.55   | 134287  | 1039       | 6233       | 26858     | 熔断后摇号 | 154287 | 毛坯均价≤14600，装修标准≤2800 | 暂未了解到有房企跟进 |
| 9/21         | 经开区 | (2022)013号(网)地块 | 经开第十三大街西、经南十一路南                     | 住宅 | 39321.5㎡<br>(合58.98亩)  | 1.0<R<2.0 | 7.86    | 61266   | 1039       | 7790       | 12254     | 熔断后摇号 | 70266  | 毛坯均价≤17000，装修标准≤3200 |            |



| 周边竞品表现 |    |                 |                                   |           |                     |
|--------|----|-----------------|-----------------------------------|-----------|---------------------|
| 项目     | 状态 | 物业类型            | 价格(元/㎡)                           | 流速(2022年) | 备注                  |
| 华发峰景湾  | 在售 | 精装高层            | 15000                             | 月均9套      | 2020年11月15日首开       |
| 电建泷悦华庭 | 在售 | 精装高层            | 15500                             | 月均21套     | 2019年3月30日首开，二期在售   |
| 海马青风公园 | 在售 | 毛坯/精装高层<br>毛坯洋房 | 毛坯高层15200<br>精装高层15500<br>洋房21000 | 月均16套     | 2017年9月24日首开，二期在售   |
| 金辉滨河云著 | 在售 | 毛坯高层            | 13500<br>特价12xxx起                 | 月均14套     | 2019年3月12日首开，二期在售   |
| 信保春风十里 | 在售 | 毛坯/精装高层         | 毛坯14000<br>精装15500                | 月均4套      | 二、三期在售<br>二期毛坯，三期精装 |
| 中交滨河春晓 | 在售 | 精装高层            | 17300                             | 月均11套     | 2020年11月14日首开       |

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

热点地块：二七新城挂牌2宗公开地，22号地2019年终止及一批次预申请未挂牌

二七新城2宗公开地出让，均于2022年首批预申请但未挂牌出让，其中22#曾于2019年终止出让（起始楼面价3487元/㎡）

周边在售竞品实现价格毛坯高层11500-13000元/㎡，月均15-30套

| 二七新城地块基础信息 |     |                 |                          |    |                        |           |         |         |            |            |           |       |       |                      |            |
|------------|-----|-----------------|--------------------------|----|------------------------|-----------|---------|---------|------------|------------|-----------|-------|-------|----------------------|------------|
| 竞拍日期       | 区域  | 地块名称            | 地块位置                     | 用途 | 使用权面积                  | 容积率       | 总建面(万㎡) | 起始价(万元) | 起始单价(万元/亩) | 起始楼面价(元/㎡) | 竞买保证金(万元) | 竞拍规则  | 熔断价   | 最高限价(元/㎡)            | 备注         |
| 9/21       | 二七区 | 郑政出〔2022〕22号(网) | 郁江路(芳仪路)南、铁三官庙街(南四环路辅道)西 | 住宅 | 39059.32㎡<br>(合58.59亩) | 1.0<R<3.0 | 11.72   | 52150   | 890        | 4450       | 10430     | 熔断后摇号 | 59950 | 毛坯均价≤13100，装修标准≤2600 | 暂未了解到有房企跟进 |
| 9/21       | 二七区 | 郑政出〔2022〕27号(网) | 桂江路(鼎盛大道)南、安泰路(天泰路)东     | 住宅 | 28695.93㎡<br>(合43.0亩)  | 1.0<R<2.0 | 5.74    | 34302   | 797        | 5977       | 6861      | 熔断后摇号 | 39402 | 毛坯均价≤14300，装修标准≤2860 |            |



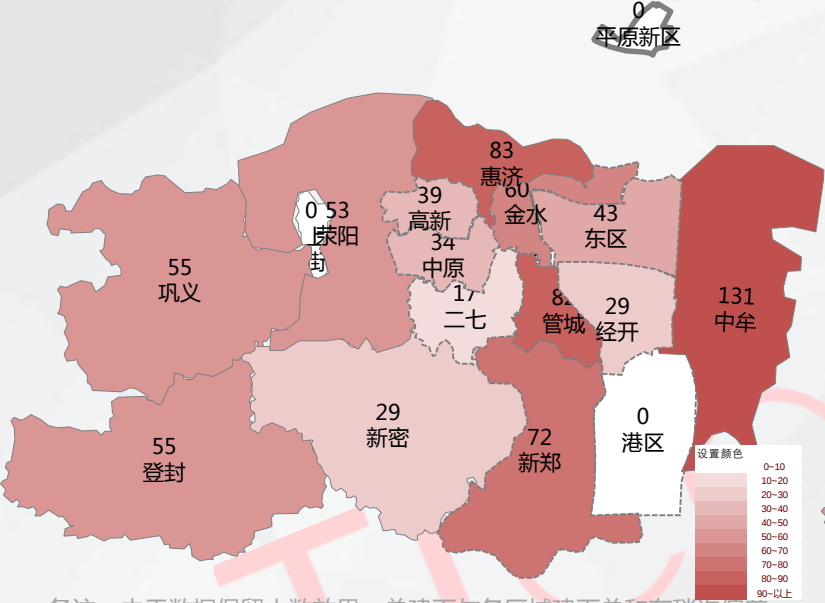
| 周边竞品表现   |    |          |                           |              |                           |
|----------|----|----------|---------------------------|--------------|---------------------------|
| 项目       | 状态 | 物业类型     | 价格(元/㎡)                   | 流速(2022年上半年) | 备注                        |
| 亚星锦绣山河   | 在售 | 毛坯高层     | 12500                     | 月均14套        | 2013年首开<br>倚澜苑/安泰苑主力在售    |
| 郑州华侨城5号院 | 在售 | 毛坯高层/小高层 | 高层11600-12800<br>小高层14000 | 月均23套        | 2019.10.19首开<br>3号院/5号院在售 |
| 泰宏建业国际城  | 在售 | 毛坯高层     | 毛坯11500                   | 月均53套        | 2013年首开<br>主力在售9期         |
| 鑫苑远洋臻园   | 在售 | 精装高层     | 9500-9900<br>顶底9100-9200  | 月均20套        | 2021.5.28首开               |

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

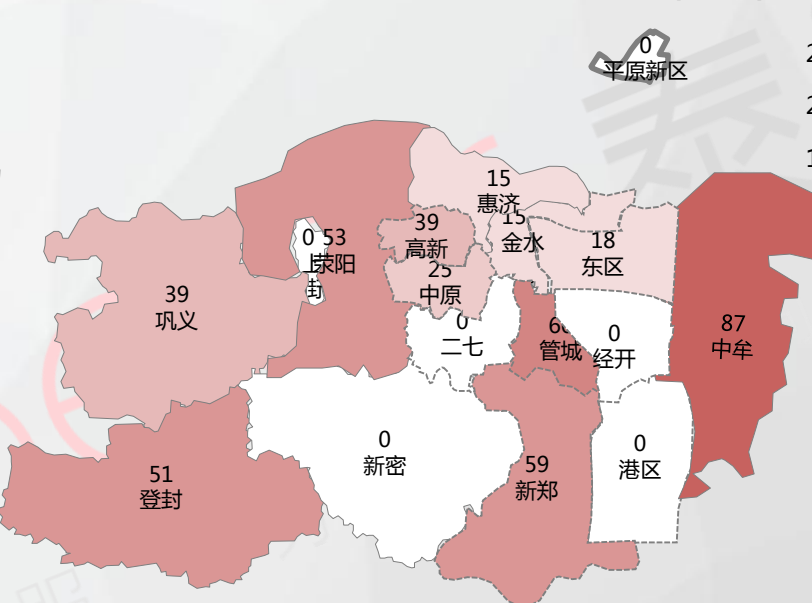
土地市场：本月热度回升，但同比低于预期，主城区为供应主力

2022年1-8月大郑州住宅用地供应建面784万㎡（同比-40%），主力区域为市区及近郊中牟；成交466万㎡（同比-59%），整体楼面价3306元/㎡（同比-27%），本月二批次土地明细公布，热度稍有提升，但整体同比去年来看，仍低于预期

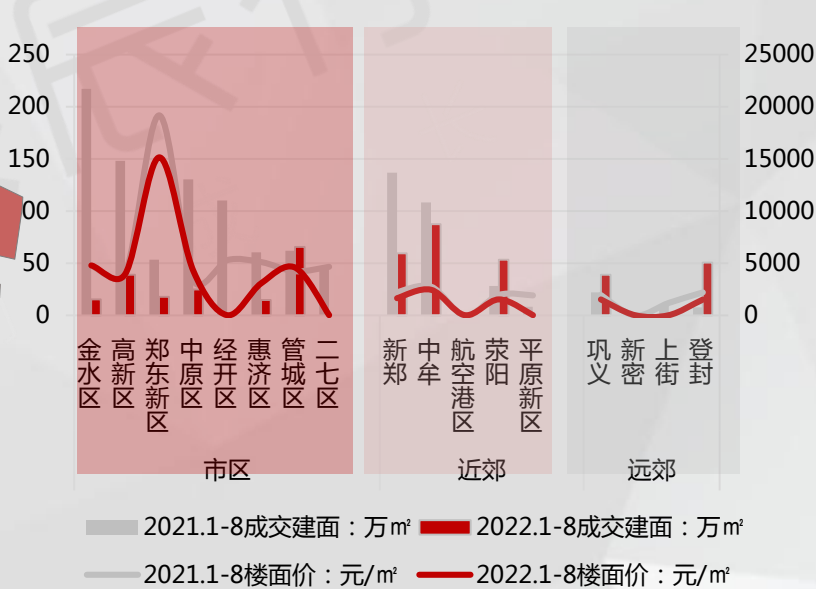
2022年1-8月大郑州各区域住宅用地供应色温图（万㎡）



2022年1-8月大郑州各区域住宅用地成交色温图（万㎡）



2022年1-8月大郑州分区域住宅用地成交量价同比走势



备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和有稍许偏差

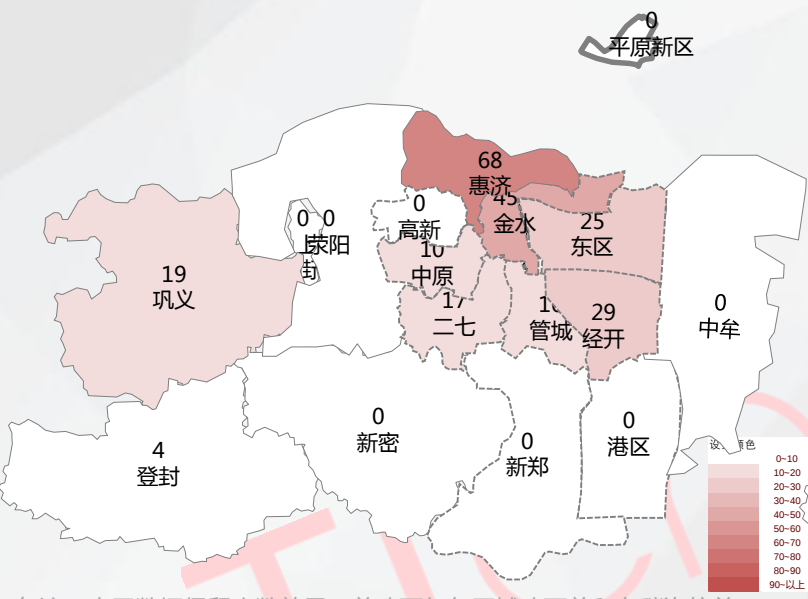
| 日期        | 大郑州住宅       |             |              | 市区住宅        |             |              | 近郊住宅        |             |              | 远郊住宅        |             |              |
|-----------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
|           | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 楼面价<br>(元/㎡) | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 楼面价<br>(元/㎡) | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 楼面价<br>(元/㎡) | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 楼面价<br>(元/㎡) |
| 2021年     | 2174        | 1743        | 4361         | 1278        | 1081        | 5403         | 753         | 563         | 2765         | 142         | 99          | 2051         |
| 2021年1-8月 | 1307        | 1150        | 4555         | 850         | 828         | 5394         | 376         | 281         | 2400         | 81          | 40          | 1811         |
| 2022年1-8月 | 784         | 466         | 3306         | 388         | 177         | 5339         | 256         | 200         | 1952         | 140         | 89          | 1504         |
| 同比        | -40%        | -59%        | -27%         | -54%        | -79%        | -1%          | -32%        | -29%        | -19%         | 72%         | 122%        | -17%         |

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)

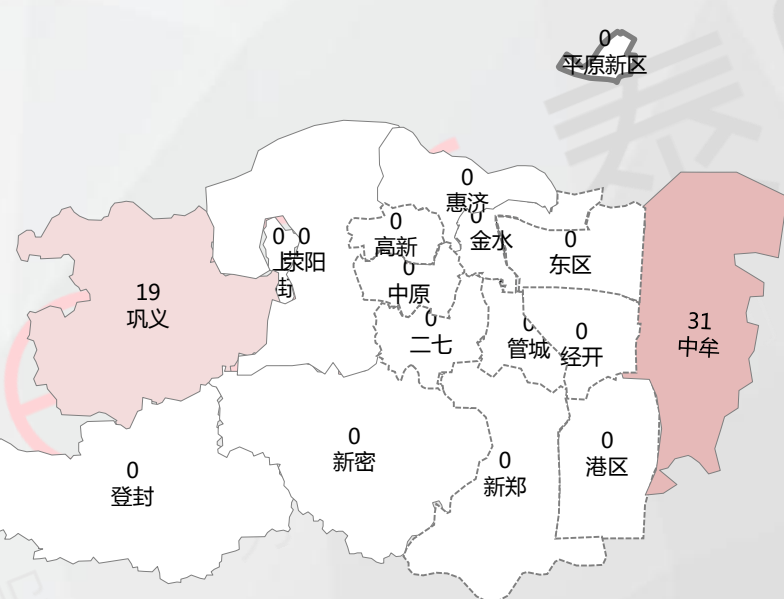
土地市场：二批供地于本月公布，大郑州供应量同比上涨694%

本月大郑州二批次土地供应明细公布，月度大郑州供应量大幅上涨，共计供应建面234万㎡，同比上涨694%，环比上涨195%；成交土地建面50万平方米，同比回升517%，地块均位于近远郊区域，成交楼面价1865元/㎡，环比下降16%

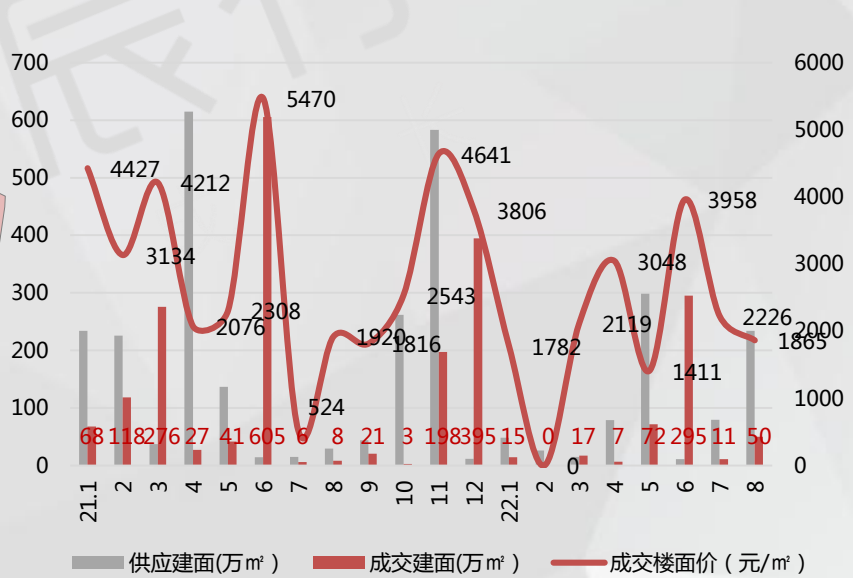
2022年8月大郑州各区域住宅用地供应色温图（万㎡）



2022年8月大郑州各区域住宅用地成交色温图（万㎡）



2021.1-2022.8大郑州住宅用地供销量走势



备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有许偏差

| 日期      | 大郑州住宅       |             |              | 市区住宅        |             |              | 近郊住宅        |             |              | 远郊住宅        |             |              |
|---------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
|         | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 楼面价<br>(元/㎡) | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 楼面价<br>(元/㎡) | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 楼面价<br>(元/㎡) | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 楼面价<br>(元/㎡) |
| 2021年8月 | 30          | 8           | 1920         | 0           | 0           | 0            | 6           | 8           | 1920         | 23          | 0           | 0            |
| 2022年7月 | 79          | 11          | 2226         | 0           | 0           | 0            | 31          | 0           | 0            | 48          | 11          | 2226         |
| 2022年8月 | 234         | 50          | 1865         | 211         | 0           | 0            | 0           | 31          | 2314         | 23          | 19          | 1111         |
| 同比      | 694%        | 517%        | -3%          | /           | /           | /            | -100%       | 287%        | 21%          | 0%          | /           | /            |

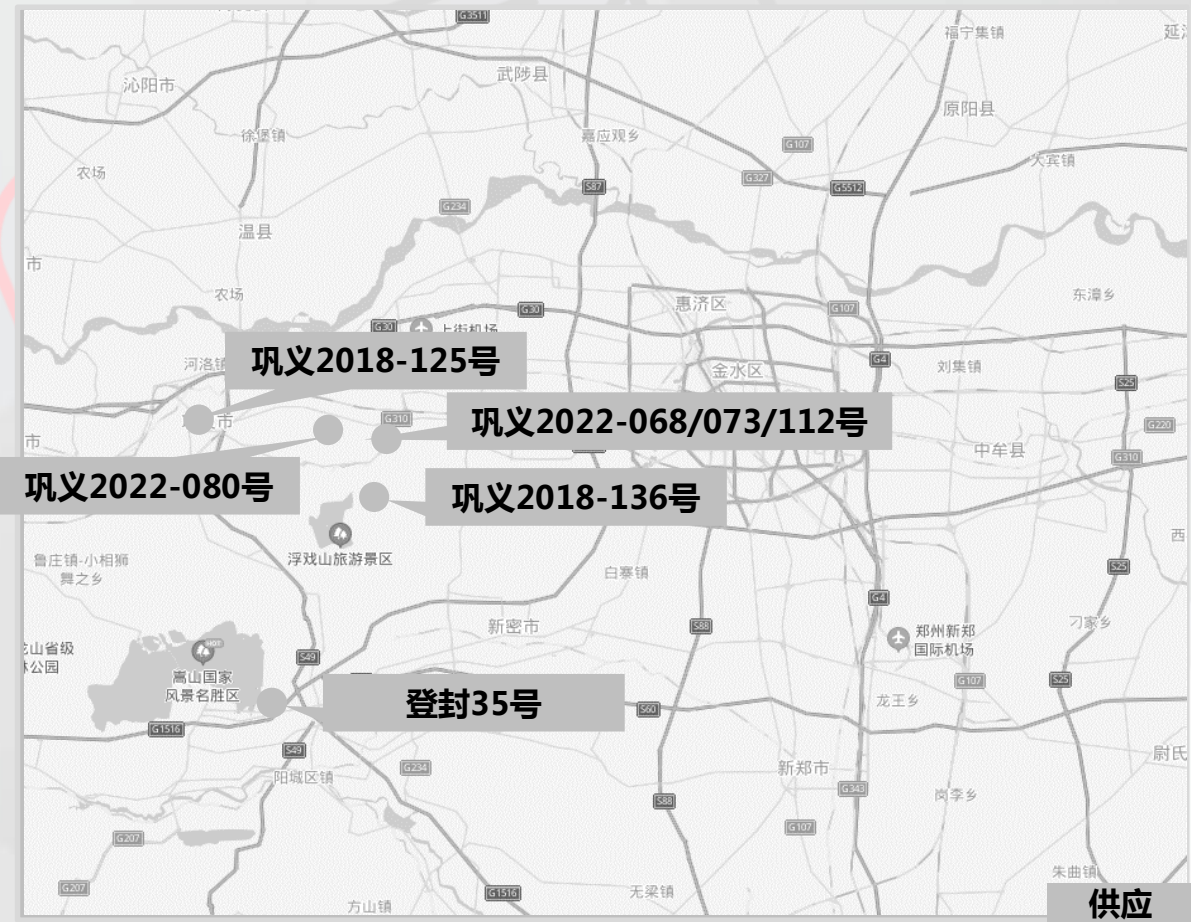
数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心  
 数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊(新密市、上街区、巩义市、登封市)

土地市场：除二批次外住宅用地供应252亩，主要位于巩义、登封

本月除二批次外住宅用地供应252亩，建面合计23万㎡，分布远郊巩义及登封

2022年8月大郑州住宅用地供应明细（除二批次供地外）

| 供应时间      | 竞拍时间      | 区域 | 地块编号            | 板块  | 用途  | 是否安置 | 面积<br>(亩) | 总建面<br>(万㎡) | 容积率 | 起始价<br>(万元) | 起拍单价<br>(万元/亩) | 起拍楼面价<br>(元/㎡) |
|-----------|-----------|----|-----------------|-----|-----|------|-----------|-------------|-----|-------------|----------------|----------------|
| 2022/8/6  | 2022/9/4  | 巩义 | 2022-080        | 巩义市 | 商品房 | 住宅   | 17.29     | 1.38        | 1.2 | 2000        | 116            | 1446           |
| 2022/8/12 | 2022/9/10 | 巩义 | 2018-125        | 巩义市 | 商品房 | 住宅   | 56.07     | 5.61        | 1.5 | 9813        | 175            | 1750           |
| 2022/8/16 | 2022/9/19 | 登封 | 登政出〔2022〕35号（网） | 登封市 | 商品房 | 住宅   | 33.29     | 3.99        | 1.8 | 8356        | 251            | 2092           |
| 2022/8/22 | 2022/9/20 | 巩义 | 2018-136        | 巩义市 | 商品房 | 住宅   | 28.89     | 2.31        | 1.2 | 5056        | 175            | 2188           |
| 2022/8/30 | 2022/9/28 | 巩义 | 2022-068        | 巩义市 | 商品房 | 住宅   | 62.10     | 4.97        | 1.2 | 6837        | 110            | 1376           |
| 2022/8/30 | 2022/9/28 | 巩义 | 2022-073        | 巩义市 | 商品房 | 住宅   | 41.97     | 3.92        | 1.4 | 4888        | 116            | 1248           |
| 2022/8/30 | 2022/9/28 | 巩义 | 2022-112        | 巩义市 | 商品房 | 住宅   | 11.93     | 1.11        | 1.4 | 1389        | 116            | 1248           |
| 总计        |           |    |                 |     |     |      | 251.53    | 23.29       |     |             |                |                |



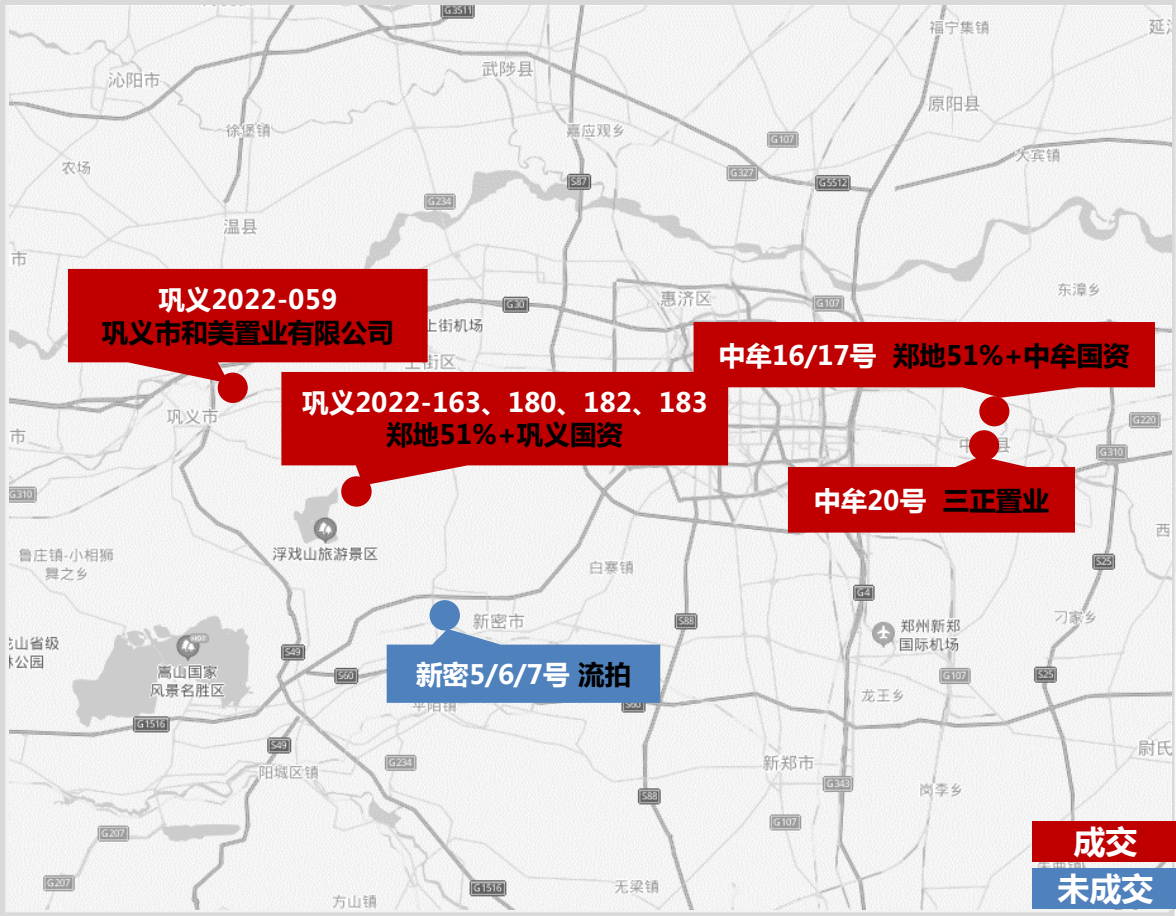
数据来源：公共资源交易中心；含安置用地；泰辰市场监控中心  
 数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊(新密市、上街区、巩义市、登封市)

# 土地市场：本月成交住宅地400亩，均位于近远郊区域

本月成交8宗住宅用地，共计400亩，建面50万㎡，分布于近郊中牟及远郊巩义；摘得房企主要为郑地51%+当地平台公司；流拍3宗住宅地，均位于新密，共计260亩，40万㎡

2022年8月大郑州住宅用地成交明细

| 摘地时间      | 区域 | 地块编号 | 板块   | 用途 | 是否安置 | 房企          | 面积(亩)  | 总建面(万㎡) | 容积率 | 成交价(万元) | 成交单价(万元/亩) | 成交楼面价(元/㎡) | 溢价率 |
|-----------|----|------|------|----|------|-------------|--------|---------|-----|---------|------------|------------|-----|
| 2022/8/1  | 中牟 | 16号  | 绿博   | 住宅 | 商品房  | 郑地51%+中牟国资  | 98.79  | 16.46   | 2.5 | 38736   | 392        | 2353       | 0%  |
| 2022/8/1  | 中牟 | 17号  | 绿博   | 住宅 | 商品房  | 郑地51%+中牟国资  | 84.26  | 14.04   | 2.5 | 32137   | 381        | 2288       | 0%  |
| 2022/8/15 | 中牟 | 20号  | 中牟新城 | 住宅 | 商品房  | 三正置业        | 5.79   | 0.97    | 2.5 | 1953    | 337        | 2022       | 3%  |
| 2022/8/26 | 巩义 | 259号 | 巩东产业 | 住宅 | 商品房  | 巩义市和美置业有限公司 | 33.99  | 4.53    | 2   | 3061    | 90         | 675        | 0%  |
| 2022/8/29 | 巩义 | 163号 | 巩义市  | 住宅 | 商品房  | 郑地51%+巩义国资  | 28.62  | 2.29    | 1.2 | 2862    | 100        | 1250       | 0%  |
| 2022/8/29 | 巩义 | 180号 | 巩义市  | 住宅 | 商品房  | 郑地51%+巩义国资  | 73.61  | 5.89    | 1.2 | 7361    | 100        | 1250       | 0%  |
| 2022/8/29 | 巩义 | 182号 | 巩义市  | 住宅 | 商品房  | 郑地51%+巩义国资  | 50.73  | 4.06    | 1.2 | 5073    | 100        | 1250       | 0%  |
| 2022/8/29 | 巩义 | 183号 | 巩义市  | 住宅 | 商品房  | 郑地51%+巩义国资  | 24.13  | 1.93    | 1.2 | 2413    | 100        | 1250       | 0%  |
| 总计        |    |      |      |    |      |             | 399.93 | 50.17   | /   |         |            |            |     |

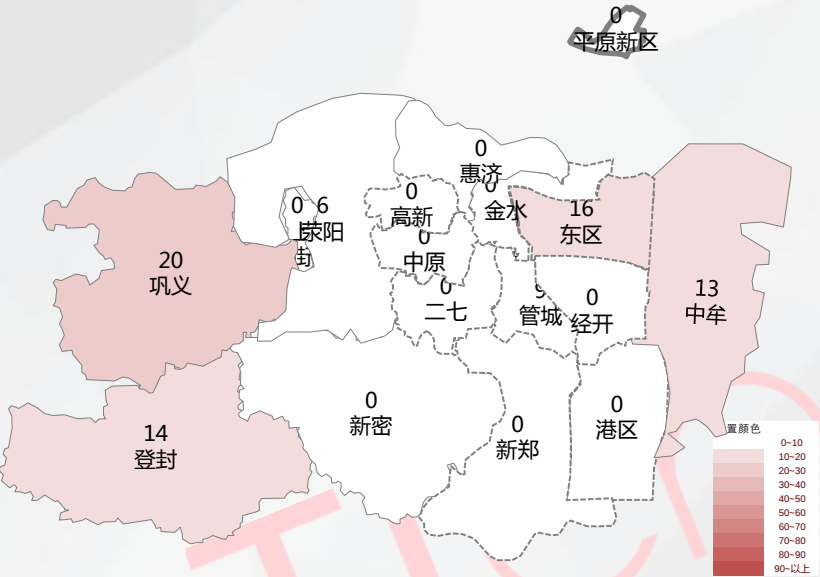


数据来源：公共资源交易中心；含安置用地；泰辰市场监控中心  
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊(新密市、上街区、巩义市、登封市)

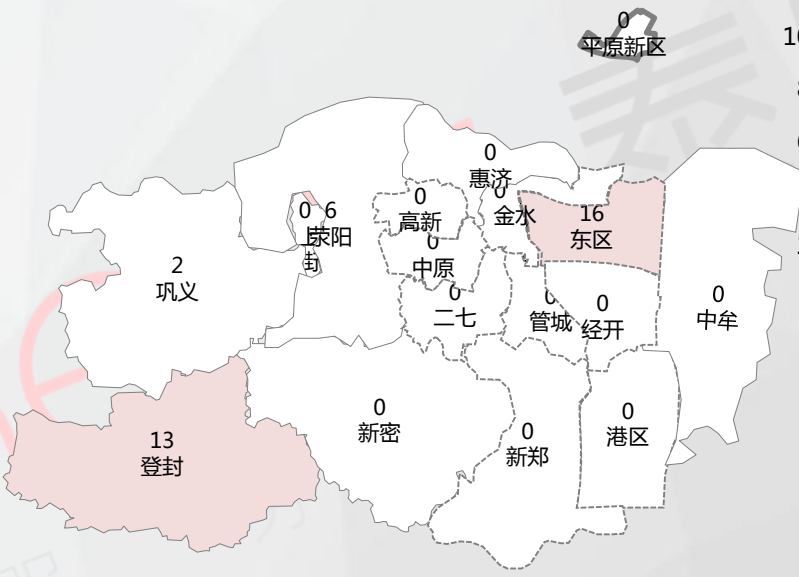
土地市场：1-8月商业用地供销量同比双降

截止8月，大郑州商业用地供应78万㎡，同比下降66%，成交36万㎡，同比下降87%，整体楼面价2547元/㎡，同比下降44%，**供销主力位于市区（郑东新区），其次为近郊（中牟）、远郊（巩义、登封）**

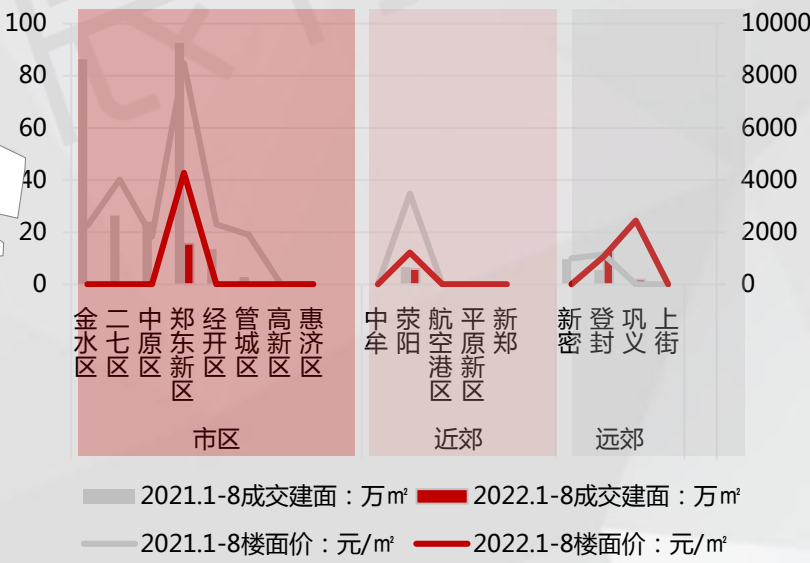
2022年1-8月大郑州各区域商业用地供应色温图（万㎡）



2022年1-8月大郑州各区域商业用地成交色温图（万㎡）



2022年1-8月大郑州分区域商业用地成交量价同比走势



备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有许偏差

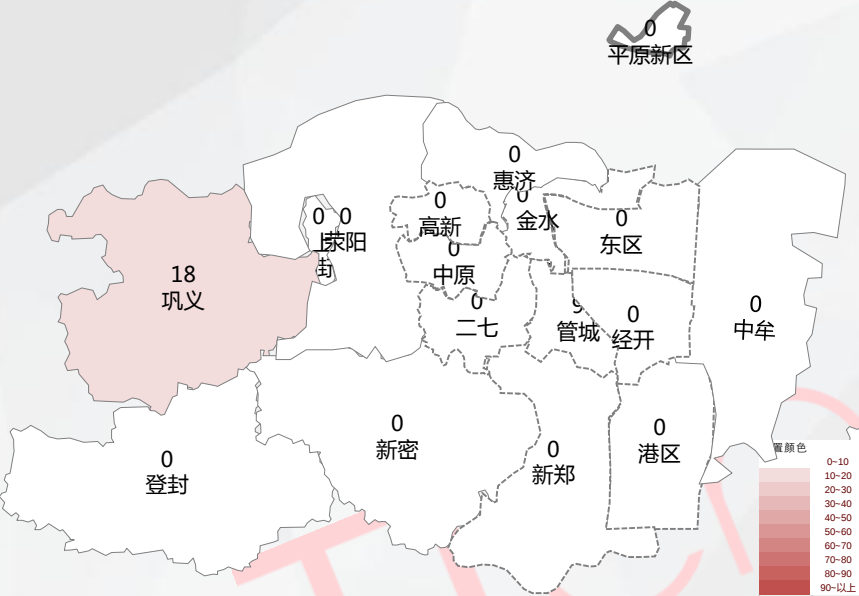
| 日期        | 大郑州商业       |             |              | 市区商业        |             |              | 近郊商业        |             |              | 远郊商业        |             |              |
|-----------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
|           | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 楼面价<br>(元/㎡) | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 楼面价<br>(元/㎡) | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 楼面价<br>(元/㎡) | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 楼面价<br>(元/㎡) |
| 2021年     | 312         | 329         | 4055         | 180         | 275         | 4590         | 58          | 23          | 1734         | 74          | 32          | 1057         |
| 2021年1-8月 | 227         | 268         | 4532         | 140         | 246         | 4745         | 32          | 7           | 3478         | 56          | 15          | 1050         |
| 2022年1-8月 | 78          | 36          | 2547         | 25          | 16          | 4274         | 19          | 6           | 1220         | 34          | 15          | 1240         |
| 同比        | -66%        | -87%        | -44%         | -82%        | -94%        | -10%         | -42%        | -11%        | -65%         | -39%        | -4%         | 18%          |

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：8月商业用地受巩义小镇项目集中供应影响同环比大涨，无成交

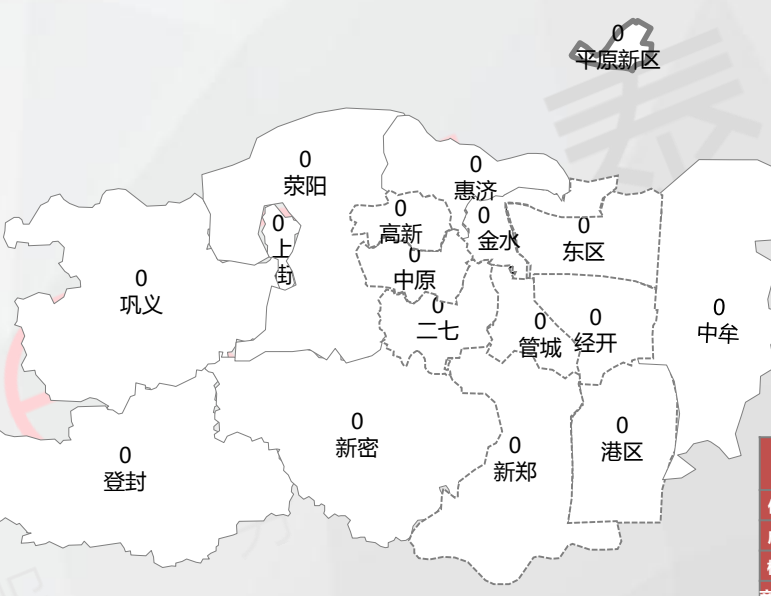
本月大郑州商业用地仅市区管城区、远郊巩义（新中镇项目集中供应15宗）有供应，合计建面27万㎡（同比+844%）；无成交，登封流拍1宗商业地

2022年8月大郑州各区域商业用地供应色温图（万㎡）

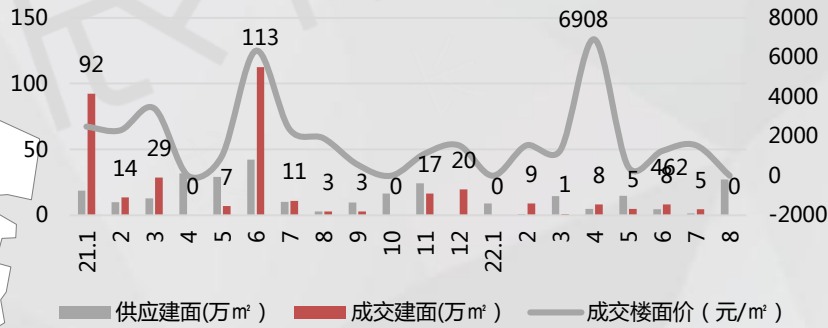


备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有许偏差

2022年8月大郑州各区域商业用地成交色温图（万㎡）



2021.1-2022.8大郑州商业用地供销量走势



2021年大郑州分区域商业用地供销价/售价表现

| 区域        | 金水区   | 郑东新区  | 二七区   | 中原区   | 管城区  | 荥阳市   | 中牟县  | 新密市  | 登封市  | 上街  | 巩义市 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|------|-------|------|------|------|-----|-----|
| 供应建面(万㎡)  | 2     | 29    | 19    | 24    | 3    | 30    | 28   | 18   | 15   | 11  | 29  |
| 成交建面(万㎡)  | 86    | 29    | 26    | 24    | 3    | 7     | 16   | 10   | 10   | 11  | 0   |
| 楼面价(元/㎡)  | 2248  | 925   | 4020  | 1827  | 1900 | 3478  | 1012 | 1172 | 1058 | 952 | /   |
| 商业均价(元/㎡) | 18104 | 19319 | 16734 | 11285 | 7243 | 10670 | 9184 | /    | /    | /   | /   |

| 日期      | 大郑州商业   |         |          | 市区商业    |         |          | 近郊商业    |         |          | 远郊商业    |         |          |
|---------|---------|---------|----------|---------|---------|----------|---------|---------|----------|---------|---------|----------|
|         | 供应量(万㎡) | 成交量(万㎡) | 楼面价(元/㎡) | 供应量(万㎡) | 成交量(万㎡) | 楼面价(元/㎡) | 供应量(万㎡) | 成交量(万㎡) | 楼面价(元/㎡) | 供应量(万㎡) | 成交量(万㎡) | 楼面价(元/㎡) |
| 2021年8月 | 3       | 3       | 1900     | 0       | 0       | 0        | 0       | 0       | 0        | 3       | 3       | 1900     |
| 2022年7月 | 1       | 5       | 1543     | 0       | 0       | 0        | 0       | 0       | 0        | 1       | 5       | 1543     |
| 2022年8月 | 27      | 0       | 0        | 9       | 0       | 0        | 0       | 0       | 0        | 18      | 0       | 0        |
| 同比      | 844%    | -100%   | -100%    | /       | /       | /        | /       | /       | /        | 525%    | -100%   | -100%    |

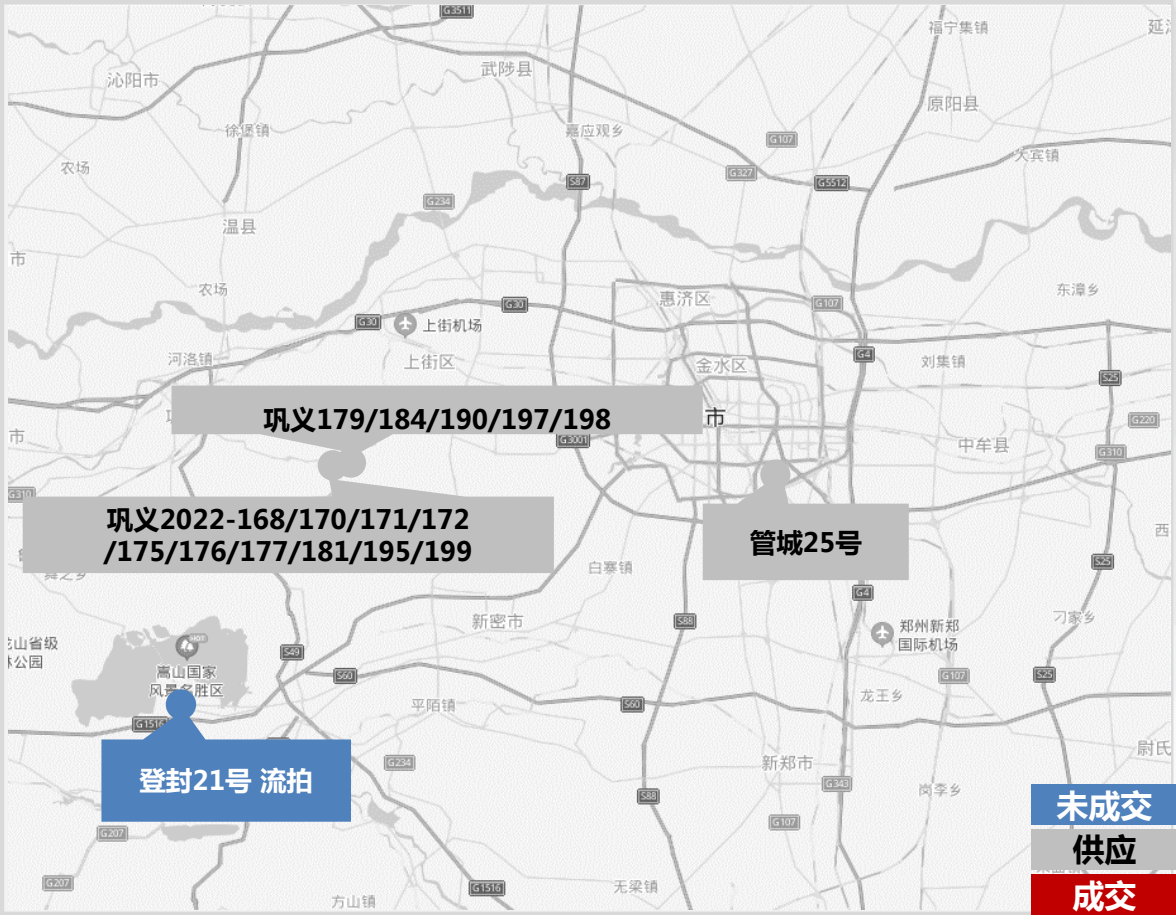
数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心  
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）  
备注：商业兼容住宅用地统一为商业用地

# 土地市场：本月商业用地供应16宗，无成交

8月大郑州供应16宗商业用地，占地371亩，建面27万㎡，位于管城及远郊巩义；无成交，流拍1宗，位于登封

2022年8月大郑州商业用地供应明细

| 摘地时间      | 区域  | 地块编号 | 板块  | 用途  | 是否安置  | 面积<br>(亩) | 总建面<br>(万㎡) | 容积率 | 起始价<br>(万元) | 起拍单价(万<br>元/亩) | 起拍楼面价<br>(元/㎡) |
|-----------|-----|------|-----|-----|-------|-----------|-------------|-----|-------------|----------------|----------------|
| 2022/9/4  | 巩义  | 168  | 巩义市 | 商品房 | 商业    | 4.48      | 0.24        | 0.8 | 448         | 100            | 1876           |
| 2022/9/4  | 巩义  | 170  | 巩义市 | 商品房 | 商业    | 8.34      | 0.44        | 0.8 | 834         | 100            | 1874           |
| 2022/9/4  | 巩义  | 171  | 巩义市 | 商品房 | 商业    | 7.52      | 0.40        | 0.8 | 752         | 100            | 1874           |
| 2022/9/4  | 巩义  | 172  | 巩义市 | 商品房 | 商业    | 24.84     | 1.32        | 0.8 | 2484        | 100            | 1875           |
| 2022/9/4  | 巩义  | 175  | 巩义市 | 商品房 | 商业    | 14.90     | 0.79        | 0.8 | 1490        | 100            | 1875           |
| 2022/9/4  | 巩义  | 176  | 巩义市 | 商品房 | 商业    | 6.18      | 0.33        | 0.8 | 618         | 100            | 1875           |
| 2022/9/4  | 巩义  | 177  | 巩义市 | 商品房 | 商业    | 13.37     | 0.71        | 0.8 | 1337        | 100            | 1875           |
| 2022/9/4  | 巩义  | 181  | 巩义市 | 商品房 | 商业    | 1.80      | 0.10        | 0.8 | 180         | 100            | 1877           |
| 2022/9/4  | 巩义  | 195  | 巩义市 | 商品房 | 商业    | 7.92      | 0.42        | 0.8 | 792         | 100            | 1874           |
| 2022/9/4  | 巩义  | 199  | 巩义市 | 商品房 | 商业    | 20.29     | 1.08        | 0.8 | 2029        | 100            | 1875           |
| 2022/9/10 | 巩义  | 179  | 巩义市 | 商品房 | 商业    | 131.75    | 7.03        | 0.8 | 13175       | 100            | 1875           |
| 2022/9/10 | 巩义  | 184  | 巩义市 | 商品房 | 商业    | 46.13     | 2.46        | 0.8 | 4613        | 100            | 1875           |
| 2022/9/10 | 巩义  | 190  | 巩义市 | 商品房 | 商业    | 12.63     | 0.67        | 0.8 | 1263        | 100            | 1875           |
| 2022/9/10 | 巩义  | 197  | 巩义市 | 商品房 | 商业    | 16.65     | 0.89        | 0.8 | 1665        | 100            | 1875           |
| 2022/9/10 | 巩义  | 198  | 巩义市 | 商品房 | 商业    | 20.14     | 1.07        | 0.8 | 2014        | 100            | 1875           |
| 2022/9/21 | 管城区 | 25号  | 金岱  | 商品房 | 商业兼住宅 | 34.41     | 9.18        | 4   | 32542       | 946            | 3546           |
| 总计        |     |      |     |     |       | 371.35    | 27.15       | /   |             |                |                |



数据来源：公共资源交易中心；含安置用地；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

## □ 大郑州住宅

郑州二批次供地明细发布，共17宗，同比增加13%，建面227万 $\text{m}^2$ ，同比增加30%，整体规模扩增。从供地量来看，惠济区、金水区及经开区为TOP3，竞拍规则延续，不同点在于保证金比例降低、部分地块明确竞价轮次及溢价率。截止8月主城供地完成率20%。

1-8月大郑州住宅用地供应建面784万 $\text{m}^2$ （同比-40%），主力市区（二批次供地影响），其次为近郊中牟；成交466万 $\text{m}^2$ （同比-59%），整体楼面价3306元/ $\text{m}^2$ （同比-27%）。

本月大郑州供应量大幅上涨（二批次供地影响），共计供应建面234万 $\text{m}^2$ ，同比上涨694%，环比上涨195%；成交建面50万 $\text{m}^2$ ，同比回升517%，成交土地均位于近远郊区域，成交楼面价1865元/ $\text{m}^2$ ，环比下降16%。

## □ 大郑州商业

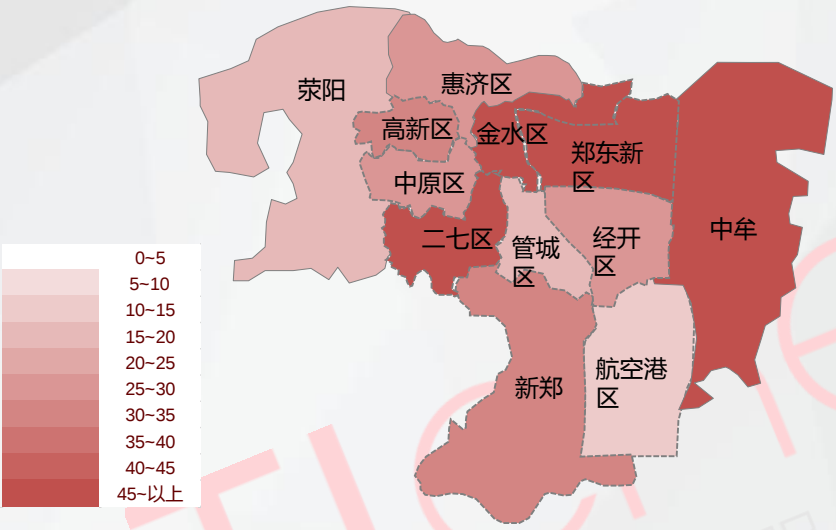
1-8月商业用地供销同比双降，大郑州商业用地供应78万 $\text{m}^2$ ，同比下降66%，成交36万 $\text{m}^2$ ，同比下降87%，整体楼面价2547元/ $\text{m}^2$ ，同比下降44%，供销主力位于市区（郑东新区），其次为近郊中牟及远郊巩义、登封。

本月大郑州商业用地仅市区管城区及远郊巩义有供应，合计建面27万 $\text{m}^2$ （同比+844%）；无成交，登封流拍1宗商业地。

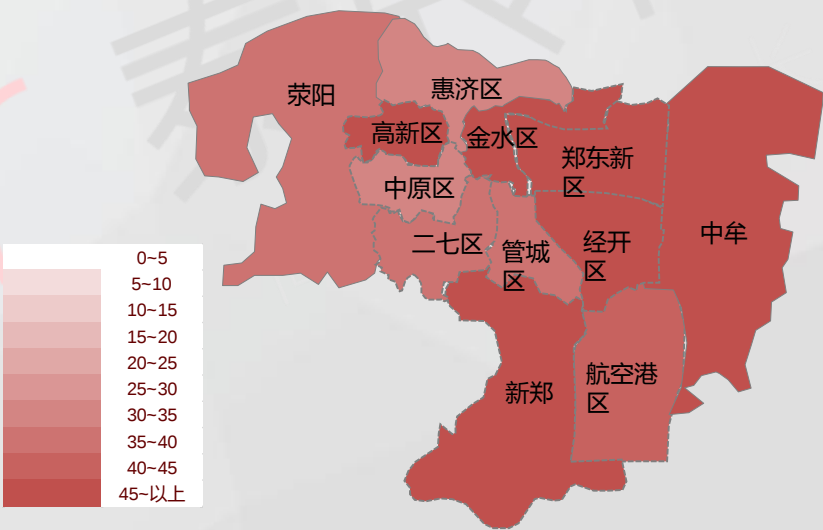
数据分析（累计）：新房1-8月累计成交同比仅达6成，成交回归主城

市区+近郊1-8月商品住宅累计供应量为390万㎡（同比-57%），累计成交538万㎡（同比-37%），成交均价13637元/㎡（同比+2%）；主城/近郊供应量比值增大至2.4，成交量比值微降，供销量不断向主城回归

2022.1-8市区+近郊住宅供应色温图（万㎡）



2022.1-8市区+近郊住宅成交色温图（万㎡）



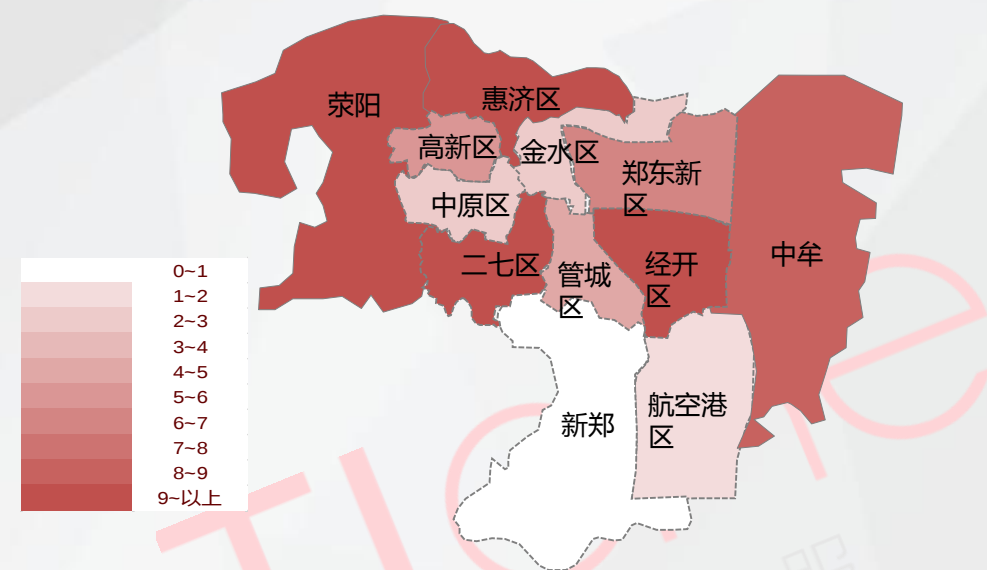
| 日期        | 市区+近郊商品住宅   |             |               |              | 市区商品住宅      |             |               |              | 近郊商品住宅      |             |               |              | 供应量比值<br>主城：近郊 | 成交量比值<br>主城：近郊 |
|-----------|-------------|-------------|---------------|--------------|-------------|-------------|---------------|--------------|-------------|-------------|---------------|--------------|----------------|----------------|
|           | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 成交价格<br>(元/㎡) | 成交金额<br>(亿元) | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 成交价格<br>(元/㎡) | 成交金额<br>(亿元) | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 成交价格<br>(元/㎡) | 成交金额<br>(亿元) |                |                |
| 2020年1-8月 | 1480        | 1082        | 12245         | 1325         | 823         | 597         | 15026         | 898          | 657         | 484         | 8815          | 427          | 1.25           | 1.23           |
| 2021年1-8月 | 901         | 859         | 13345         | 1146         | 584         | 570         | 15895         | 906          | 317         | 289         | 8310          | 240          | 1.84           | 1.97           |
| 2022年1-8月 | 390         | 538         | 13637         | 733          | 276         | 354         | 16642         | 589          | 114         | 184         | 7841          | 144          | 2.42           | 1.92           |

数据来源：泰辰市场监控中心  
备注：新郑包含龙湖镇

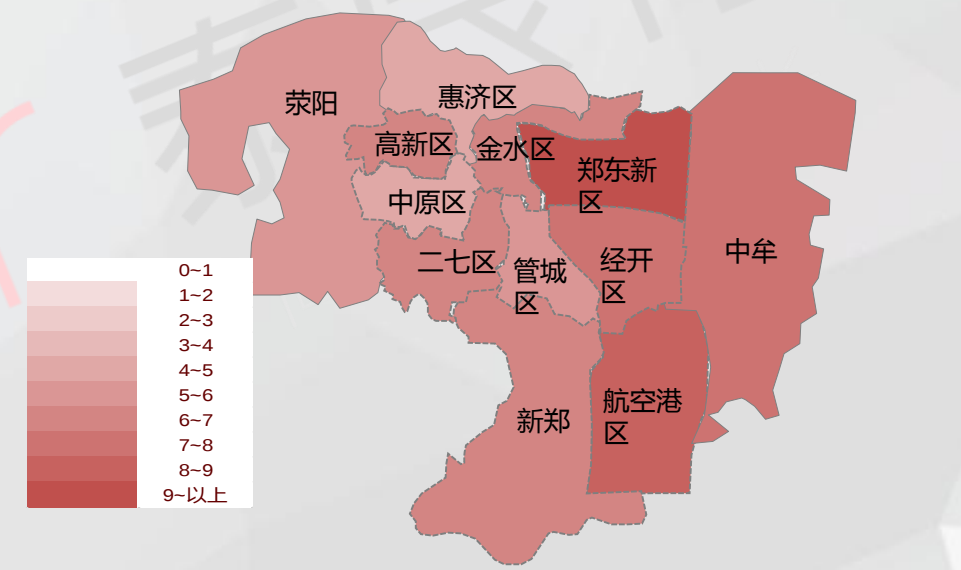
数据分析（当月）：与月均相比，8月大郑州供销价齐升

8月住宅市区+近郊供应75万㎡（高于月均值53%），成交72万㎡（高于月均值7%，环比微降1%），成交均价13637元/㎡（低于月均值2%），其中市区环比-7%，近郊环比+3%；供求来看，市区扩大供应量，供求比1.24，以平推补货为主，成交微降；近郊环比供求量微升

2022.08市区+近郊住宅供应色温图（万㎡）



2022.08市区+近郊住宅成交色温图（万㎡）



| 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<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 成交价格<br>(元/㎡) | 成交金额<br>(亿元) | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 成交价格<br>(元/㎡) | 成交金额<br>(亿元) | 供求比  | 供应量<br>(万㎡) | 成交量<br>(万㎡) | 成交价格<br>(元/㎡) | 成交金额<br>(亿元) | 供求比  |
| 2021年8月 | 90          | 59          | 13761         | 81           | 59          | 43          | 15961         | 69           | 137% | 31          | 16          | 7708          | 12           | 194% |
| 2021年月均 | 120         | 103         | 13300         | 137          | 77          | 69          | 15803         | 109          | 112% | 42          | 34          | 8263          | 28           | 124% |
| 2022年7月 | 50          | 73          | 14276         | 104          | 32          | 49          | 17389         | 85           | 65%  | 18          | 24          | 7903          | 19           | 75%  |
| 2022年8月 | 75          | 72          | 13310         | 96           | 57          | 46          | 16241         | 75           | 124% | 18          | 26          | 8115          | 21           | 69%  |
| 2022年月均 | 49          | 67          | 13637         | 92           | 34          | 44          | 16642         | 74           | 77%  | 14          | 23          | 7841          | 18           | 61%  |

数据来源：泰辰市场监控中心  
备注：新郑包含龙湖镇

# 数据分析：供求比同比下降明显，均价除中牟/二七区外，其他同比均降

供求来看，大郑州范围内除中牟/二七供求比上升外，郑东新区较平稳，其他区域多降3成以上，**管城/荥阳降幅最大**，市场谨慎，整体供小于求；  
均价来看，大郑州范围内除东区/惠济外，其他区域同比均降；**单月中牟涨幅明显，中原区环比微涨1%，其余区域价格均为下降趋势**

2022.1-8市区+近郊区域住宅供求比分类

## 供求比≤0.5

| 区域        | 管城区  | 荥阳   | 经开区  |
|-----------|------|------|------|
| 2022年1-8月 | 0.2  | 0.5  | 0.5  |
| 2021年1-8月 | 1.5  | 1.3  | 1.1  |
| 同比        | -84% | -61% | -58% |

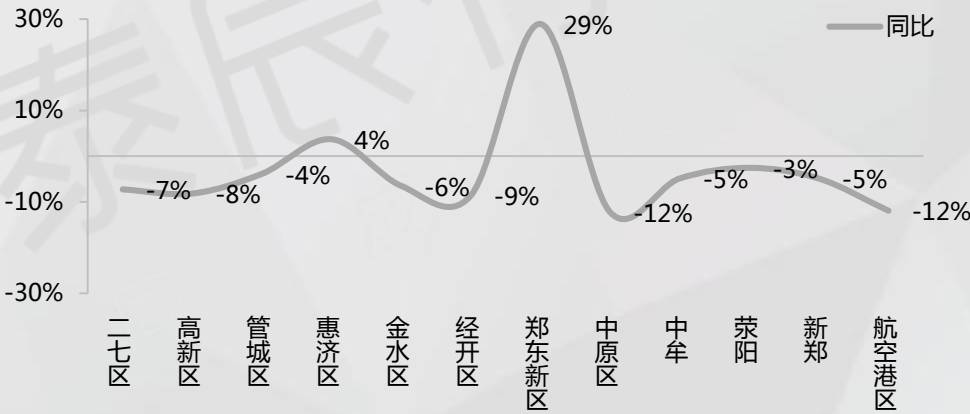
## 0.6 < 供求比≤1

| 区域        | 经开区  | 高新区  | 惠济区  | 新郑   | 金水区  | 中原区  | 郑东新区 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2022年1-8月 | 0.6  | 0.6  | 0.9  | 0.6  | 0.9  | 0.8  | 0.7  |
| 2021年1-8月 | 1    | 1.1  | 1.5  | 0.9  | 1.2  | 0.9  | 0.8  |
| 同比        | -42% | -40% | -39% | -35% | -27% | -12% | -8%  |

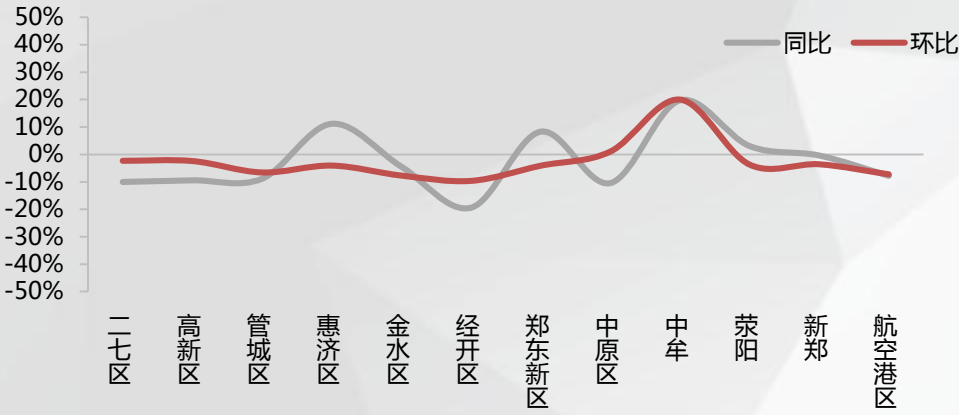
## 供求比 > 1

| 区域        | 中牟  | 二七区 |
|-----------|-----|-----|
| 2022年1-8月 | 1.2 | 1.4 |
| 2021年1-8月 | 1.1 | 0.8 |
| 同比        | 6%  | 65% |

2021.1-8/2022.1-8大郑州分区域价格涨幅对比

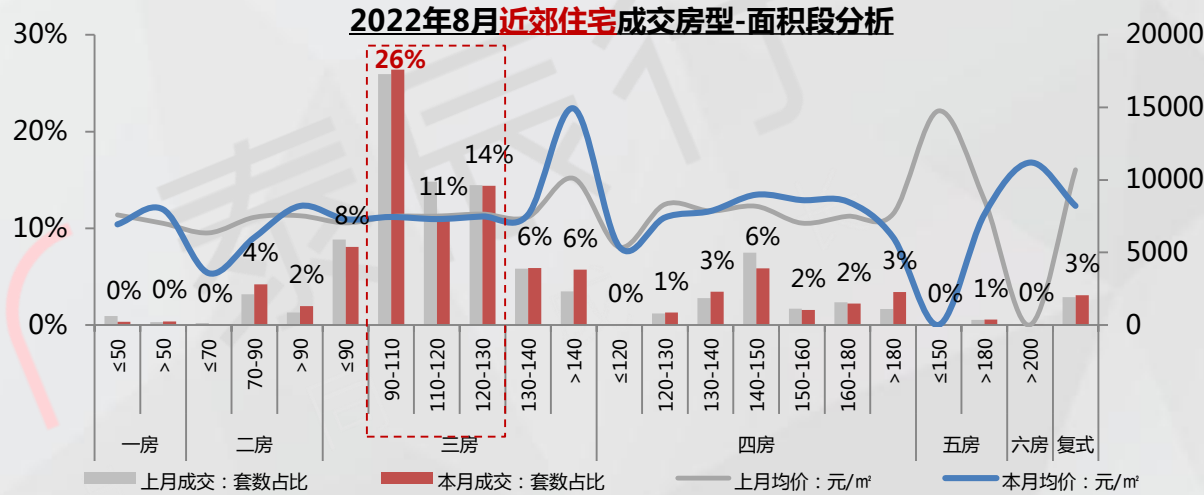
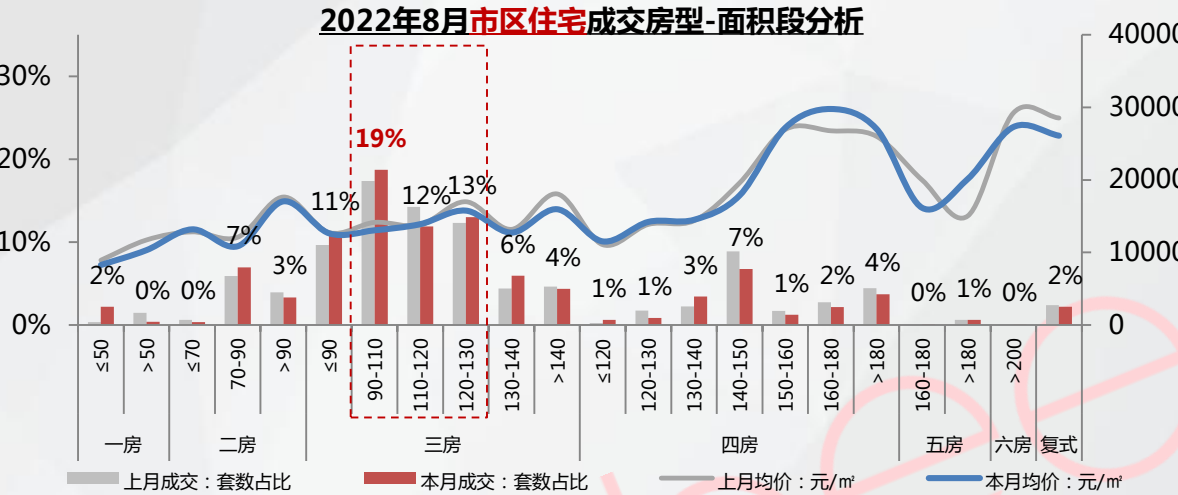


2021.8/2022.8大郑州分区域价格涨幅对比



数据分析：主城/近郊成交均以90-110㎡三房为主，首置/品质刚需为购房主力

市区/近郊均以三房为主力，市区集中度为65%，主力面积段90-110㎡，占比19%；近郊集中度为72%，主力面积段为90-110㎡，占比26%，首置及品质刚需占据主力；成交结构来看，主城总价段集中于150万以内，占比一半，近郊总价段集中于60-90万，占比51%，整体刚需为主



2022.08市区住宅交叉结构分析

| 面积段/总价段 | < 120 | 120-150 | 150-180 | 180-210 | 210-240 | 240-270 | 270-300 | 300-400 | ≥400 | 总计   |
|---------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|------|
| < 80    | 5%    | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 6%   |
| 80-90   | 11%   | 3%      | 1%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 15%  |
| 90-100  | 6%    | 4%      | 3%      | 1%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 14%  |
| 100-110 | 2%    | 3%      | 2%      | 1%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 8%   |
| 110-120 | 2%    | 6%      | 3%      | 2%      | 1%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 13%  |
| 120-130 | 1%    | 2%      | 3%      | 2%      | 3%      | 1%      | 0%      | 1%      | 0%   | 13%  |
| 130-140 | 1%    | 1%      | 2%      | 1%      | 2%      | 1%      | 0%      | 0%      | 0%   | 8%   |
| 140-160 | 1%    | 0%      | 2%      | 2%      | 2%      | 2%      | 2%      | 1%      | 2%   | 13%  |
| 160-180 | 0%    | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 2%   | 3%   |
| 180-200 | 0%    | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 2%   | 3%   |
| 200-250 | 0%    | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 2%   | 3%   |
| ≥250    | 0%    | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 1%   | 1%   |
| 总计      | 30%   | 20%     | 15%     | 9%      | 7%      | 5%      | 3%      | 3%      | 9%   | 100% |

2022.08近郊住宅交叉结构分析

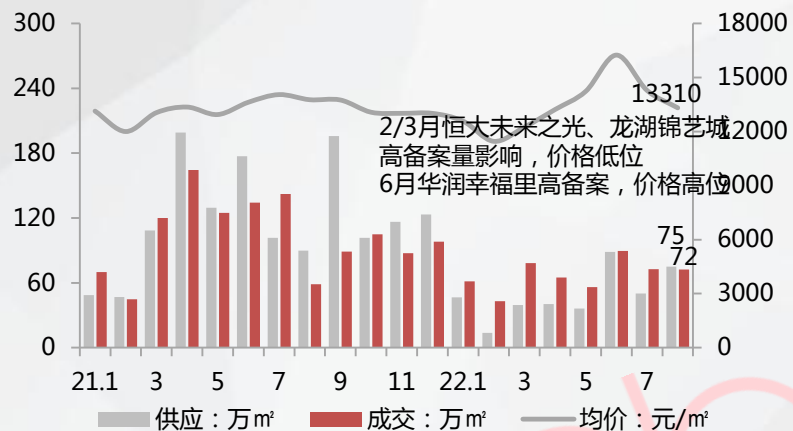
| 面积段/总价段 | < 60 | 60-90 | 90-120 | 120-150 | 150-180 | 180-210 | 210-240 | 240-270 | ≥270 | 总计   |
|---------|------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|------|------|
| < 80    | 2%   | 0%    | 0%     | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 2%   |
| 80-90   | 6%   | 7%    | 0%     | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 13%  |
| 90-100  | 4%   | 12%   | 0%     | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 16%  |
| 100-110 | 2%   | 8%    | 2%     | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 12%  |
| 110-120 | 1%   | 9%    | 4%     | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 14%  |
| 120-130 | 0%   | 7%    | 7%     | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 2%   | 16%  |
| 130-140 | 0%   | 3%    | 4%     | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 2%   | 8%   |
| 140-160 | 0%   | 2%    | 4%     | 1%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 4%   | 10%  |
| 160-180 | 0%   | 0%    | 1%     | 1%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 1%   | 3%   |
| 180-200 | 0%   | 0%    | 0%     | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 2%   |
| 200-250 | 0%   | 0%    | 0%     | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 1%      | 0%   | 2%   |
| ≥250    | 0%   | 0%    | 0%     | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 1%   |
| 总计      | 14%  | 48%   | 22%    | 3%      | 2%      | 1%      | 0%      | 1%      | 9%   | 100% |

数据来源：泰辰市场监控中心

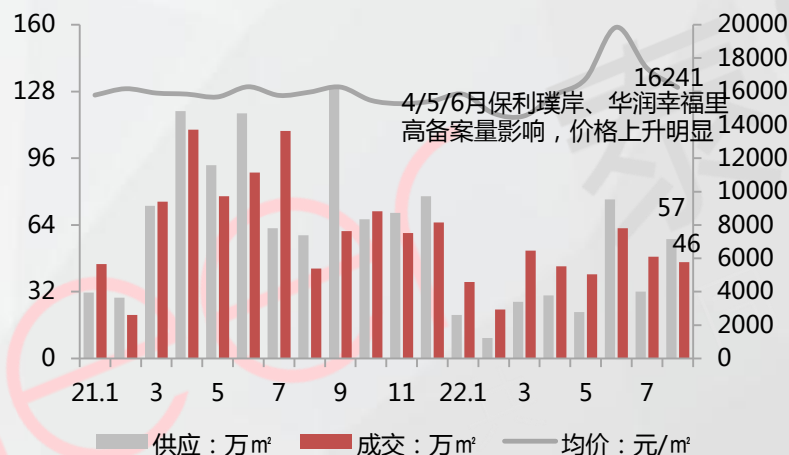
# 数据分析：8月市区量价齐缩，近郊受典型项目影响量价企稳回升

8月市区+近郊商品住宅供应增多，成交微降，整体供大于求，均价环比下降7%，市区/近郊与大郑州供销走势一致，库存高位微跌，受成交低位影响，一年均去化周期持续，去化依旧承压（去年同期16个月），市区均价回落，近郊企稳回升（主要受到普罗理想国备案拉升影响）

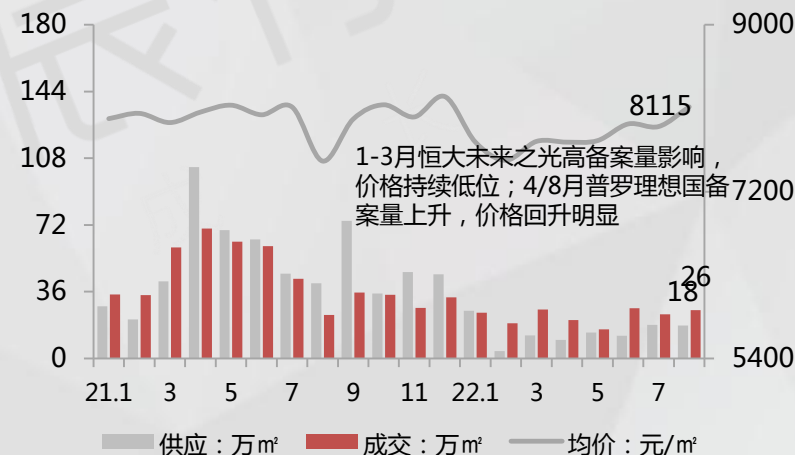
### 2021-2022.08市区+近郊住宅月度供销价走势



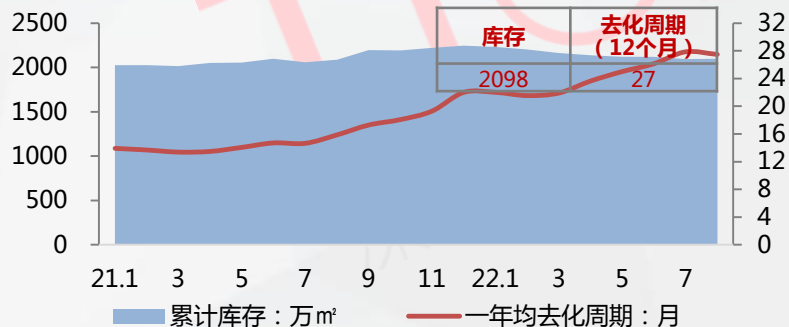
### 2021-2022.08市区住宅月度供销价走势



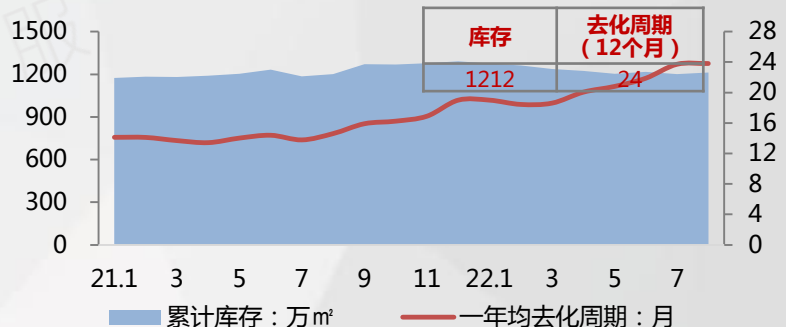
### 2021-2022.08近郊住宅月度供销价走势



### 2021-2022.08市区+近郊住宅月度库存走势



### 2021-2022.08市区住宅月度库存走势



### 2021-2022.08近郊住宅月度库存走势



数据分析：整体成交主力区间80-140m²，总价段150万以内，住宅回归刚需属性

分业态量价走势与大郑州住宅整体走势相同，成交量价均回落；成交结构来看，高层主力面积段80-120m²，总价段150万以内刚需属性强，洋房/别墅市区主力面积段140-160m²，总阶段200万以上；近郊主力面积段120-160m²，总价段在150万以内



| 2022.08市区高层交叉结构分析 |      |         |         |         |      |      | 2022.08近郊高层交叉结构分析 |     |        |         |         |      |      | 2022.08市区洋房+别墅交叉结构分析 |      |         |         |         |      |      | 2022.08近郊洋房+别墅交叉结构分析 |      |         |         |         |      |      |
|-------------------|------|---------|---------|---------|------|------|-------------------|-----|--------|---------|---------|------|------|----------------------|------|---------|---------|---------|------|------|----------------------|------|---------|---------|---------|------|------|
| 面积段/总价段           | <100 | 100-150 | 150-200 | 200-250 | ≥250 | 总计   | 面积段/总价段           | <50 | 50-100 | 100-150 | 150-200 | ≥200 | 总计   | 面积段/总价段              | <150 | 150-200 | 200-250 | 250-300 | ≥300 | 总计   | 面积段/总价段              | <100 | 100-150 | 150-200 | 200-250 | ≥250 | 总计   |
| <80               | 5%   | 1%      | 0%      | 0%      | 0%   | 6%   | <80               | 1%  | 1%     | 0%      | 0%      | 0%   | 2%   | <120                 | 7%   | 2%      | 1%      | 0%      | 0%   | 10%  | <100                 | 11%  | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 12%  |
| 80-100            | 10%  | 17%     | 4%      | 0%      | 0%   | 30%  | 80-100            | 6%  | 27%    | 0%      | 0%      | 0%   | 33%  | 120-140              | 2%   | 6%      | 9%      | 1%      | 1%   | 19%  | 100-120              | 7%   | 1%      | 0%      | 0%      | 0%   | 9%   |
| 100-120           | 5%   | 10%     | 7%      | 2%      | 1%   | 25%  | 100-120           | 0%  | 24%    | 4%      | 0%      | 0%   | 28%  | 140-160              | 0%   | 4%      | 7%      | 6%      | 6%   | 24%  | 120-140              | 16%  | 14%     | 1%      | 0%      | 0%   | 30%  |
| 120-140           | 1%   | 5%      | 9%      | 8%      | 2%   | 25%  | 120-140           | 0%  | 16%    | 8%      | 0%      | 0%   | 24%  | 160-180              | 0%   | 0%      | 0%      | 0%      | 13%  | 14%  | 140-160              | 1%   | 16%     | 4%      | 0%      | 0%   | 21%  |
| 140-160           | 0%   | 0%      | 2%      | 2%      | 6%   | 11%  | 140-160           | 0%  | 4%     | 3%      | 1%      | 0%   | 9%   | 180-200              | 0%   | 0%      | 0%      | 0%      | 15%  | 15%  | 160-180              | 1%   | 2%      | 4%      | 1%      | 0%   | 7%   |
| 160-180           | 0%   | 0%      | 0%      | 0%      | 1%   | 2%   | 160-180           | 0%  | 0%     | 1%      | 0%      | 0%   | 1%   | 200-250              | 0%   | 0%      | 0%      | 0%      | 12%  | 12%  | 180-200              | 7%   | 1%      | 2%      | 0%      | 5%   | 14%  |
| ≥180              | 0%   | 0%      | 0%      | 0%      | 1%   | 2%   | ≥180              | 0%  | 0%     | 1%      | 1%      | 0%   | 2%   | ≥250                 | 0%   | 1%      | 0%      | 0%      | 4%   | 6%   | ≥200                 | 0%   | 1%      | 1%      | 1%      | 4%   | 7%   |
| 总计                | 21%  | 33%     | 22%     | 12%     | 11%  | 100% | 总计                | 8%  | 72%    | 17%     | 2%      | 1%   | 100% | 总计                   | 10%  | 12%     | 17%     | 8%      | 53%  | 100% | 总计                   | 43%  | 35%     | 12%     | 2%      | 8%   | 100% |

数据来源：泰辰市场监控中心

# 数据分析：8月备案金额华润瑞府位居榜首

2022年1-8月大郑州范围华润幸福里成交38.16亿元位居榜首，近郊区域无项目上榜（恒大未来之光5.66亿TOP25）

2022年8月大郑州范围华润瑞府成交2.91亿元位居榜首，TOP20门槛值1.05亿元；近郊区域普罗理想国以金额2.42亿元位居TOP2



2022年1-8月市区+近郊住宅备案金额TOP20



2022年8月市区+近郊住宅备案金额TOP20

| 序号    | 项目名称    | 区域   | 金额<br>(亿元) | 面积<br>(万㎡) | 套数  | 均价<br>(元/㎡) |
|-------|---------|------|------------|------------|-----|-------------|
| ONE   | 华润幸福里   | 郑东新区 | 38.16      | 12.48      | 642 | 30569       |
| TWO   | 万科拾谧森语  | 郑东新区 | 13.10      | 3.13       | 139 | 41905       |
| THREE | 美盛教育港湾  | 金水区  | 11.84      | 6.43       | 530 | 18417       |
| 4     | 保利天汇    | 经开区  | 11.29      | 6.05       | 499 | 18642       |
| 5     | 华润瑞府    | 郑东新区 | 10.78      | 3.60       | 241 | 29954       |
| 6     | 海马公园    | 郑东新区 | 9.98       | 3.85       | 319 | 25899       |
| 7     | 万科翠湾中城  | 惠济区  | 9.60       | 5.48       | 454 | 17506       |
| 8     | 新城时光印象  | 管城区  | 9.22       | 5.78       | 483 | 15948       |
| 9     | 美盛金水印   | 金水区  | 9.15       | 3.92       | 292 | 23330       |
| 10    | 保利璞岸    | 郑东新区 | 8.87       | 2.22       | 123 | 39926       |
| 11    | 正商珑水上境  | 郑东新区 | 8.70       | 2.41       | 137 | 36110       |
| 12    | 谦祥世茂万华城 | 高新区  | 8.41       | 6.61       | 684 | 12724       |
| 13    | 碧桂园凤凰城  | 中原区  | 8.18       | 6.33       | 603 | 12908       |
| 14    | 朗悦公园府   | 高新区  | 7.42       | 4.56       | 374 | 16281       |
| 15    | 保利和光屿湖  | 高新区  | 7.41       | 5.66       | 501 | 13077       |
| 16    | 亚星锦绣山河  | 二七区  | 7.04       | 5.38       | 455 | 13070       |
| 17    | 华润置地凯旋门 | 经开区  | 7.01       | 3.89       | 367 | 18001       |
| 18    | 碧桂园西湖   | 高新区  | 6.53       | 5.56       | 524 | 11739       |
| 19    | 万科理想拾光  | 二七区  | 6.35       | 5.01       | 449 | 12658       |
| 20    | 雅居乐御宾府  | 郑东新区 | 6.22       | 2.00       | 104 | 31155       |

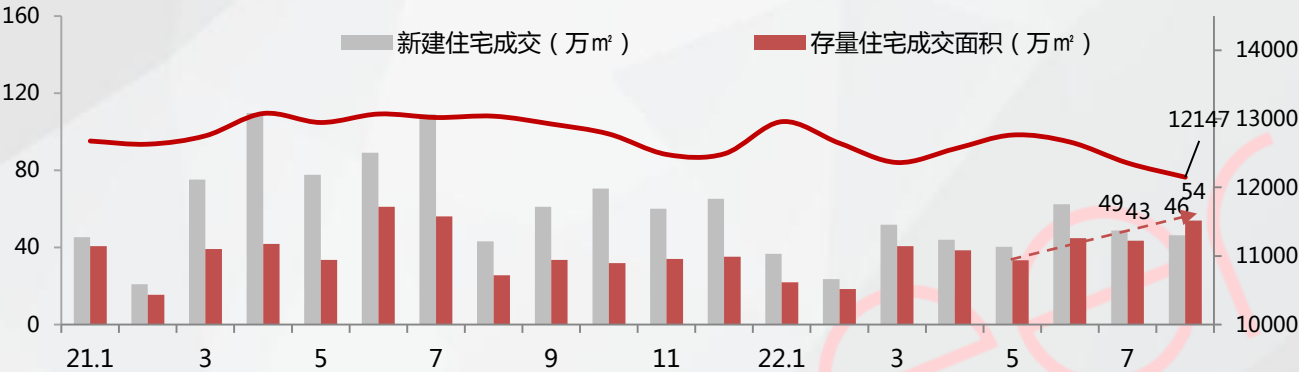
| 序号    | 项目名称     | 区域   | 金额<br>(亿元) | 面积<br>(万㎡) | 套数  | 均价<br>(元/㎡) |
|-------|----------|------|------------|------------|-----|-------------|
| ONE   | 华润瑞府     | 郑东新区 | 2.91       | 0.96       | 62  | 30459       |
| TWO   | 普罗理想国    | 中牟   | 2.42       | 1.01       | 58  | 23993       |
| THREE | 海马公园     | 郑东新区 | 2.22       | 0.87       | 74  | 25588       |
| 4     | 万科拾谧森语   | 郑东新区 | 2.09       | 0.48       | 21  | 44007       |
| 5     | 美盛教育港湾   | 金水区  | 1.64       | 0.89       | 72  | 18499       |
| 6     | 正商珑水上境   | 郑东新区 | 1.53       | 0.39       | 22  | 39343       |
| 7     | 万科翠湾中城   | 惠济区  | 1.51       | 0.86       | 69  | 17497       |
| 8     | 新城时光印象   | 管城区  | 1.38       | 0.89       | 70  | 15475       |
| 9     | 万科民安理想星光 | 惠济区  | 1.38       | 1.07       | 121 | 12866       |
| 10    | 宇通鼎新家园   | 经开区  | 1.36       | 1.74       | 174 | 7823        |
| 11    | 谦祥世茂万华城  | 高新区  | 1.32       | 0.98       | 94  | 13385       |
| 12    | 东方鼎盛御府   | 郑东新区 | 1.31       | 0.79       | 49  | 16595       |
| 13    | 保利和光屿湖   | 高新区  | 1.27       | 0.99       | 86  | 12783       |
| 14    | 华润琨瑜府    | 中原区  | 1.20       | 0.92       | 84  | 13024       |
| 15    | 亚星锦绣山河   | 二七区  | 1.19       | 0.95       | 84  | 12565       |
| 16    | 雅居乐御宾府   | 郑东新区 | 1.17       | 0.41       | 21  | 28328       |
| 17    | 朗悦公园府    | 高新区  | 1.13       | 0.70       | 56  | 16179       |
| 18    | 郑州洛悦融园   | 管城区  | 1.11       | 0.59       | 47  | 18762       |
| 19    | 翰林尚院     | 新郑   | 1.09       | 1.36       | 99  | 8032        |
| 20    | 保利璞岸     | 郑东新区 | 1.05       | 0.26       | 15  | 39842       |

数据来源：泰辰市场监控中心；  
备注：近郊1-8月TOP3分别为：恒大未来之光（5.66亿）、普罗理想国（5.6亿）、正弘中央公园（3.34亿）；7月TOP3分别为：普罗理想国（2.42亿）、翰林尚院（1.09亿）、正弘中央公园（0.69亿）

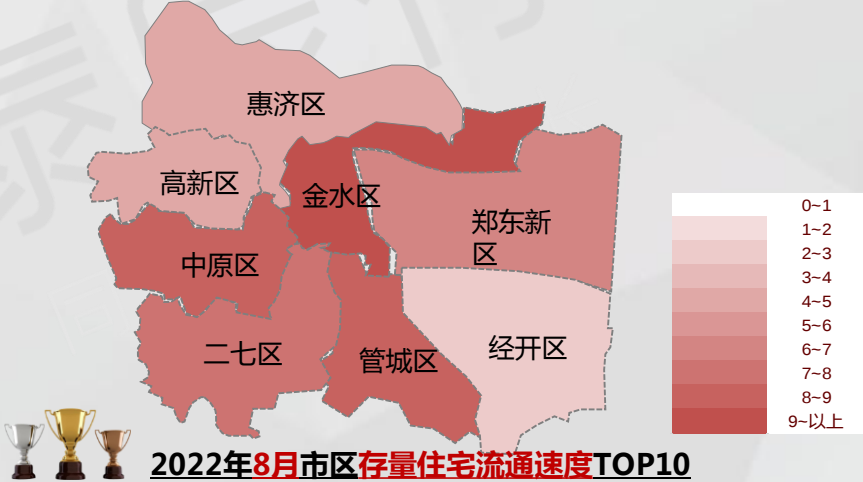
数据分析：存量住宅成交平稳，占比上升，成交主力中刚需项目占比较高

8月二手房量升价跌，近两年来首次赶超新房，成交环比提升24%，均价环比下跌2%；信任危机背景下，二手房成交坚挺  
面积段集中80-100㎡，占比34%，总价段集中140万以内，其中<80万占比至25%，100-120万占比34%均有提升

市区2021-2022.08新房/存量住宅成交量及占比分析



2022.8市区存量住宅成交色温图 (万㎡)



2022.08市区二手房住宅交叉结构分析

| 面积段/总价段 | <80 | 80-100 | 100-120 | 120-140 | 140-160 | 160-180 | 180-200 | 200-250 | 250-300 | ≥300 | 总计   |
|---------|-----|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|------|
| < 60    | 12% | 0%     | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 13%  |
| 60-70   | 4%  | 1%     | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 5%   |
| 70-80   | 3%  | 3%     | 1%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 8%   |
| 80-90   | 4%  | 6%     | 8%      | 4%      | 2%      | 1%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 24%  |
| 90-100  | 1%  | 3%     | 3%      | 1%      | 1%      | 1%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 10%  |
| 100-110 | 0%  | 1%     | 2%      | 1%      | 1%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 6%   |
| 110-120 | 0%  | 1%     | 2%      | 2%      | 1%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%   | 6%   |
| 120-130 | 0%  | 0%     | 1%      | 2%      | 2%      | 1%      | 1%      | 1%      | 0%      | 0%   | 8%   |
| 130-140 | 0%  | 0%     | 1%      | 1%      | 1%      | 1%      | 1%      | 1%      | 0%      | 0%   | 6%   |
| 140-160 | 0%  | 0%     | 0%      | 1%      | 1%      | 1%      | 1%      | 2%      | 1%      | 0%   | 6%   |
| 160-180 | 0%  | 0%     | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 1%   | 2%   |
| ≥180    | 0%  | 0%     | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | 1%      | 0%      | 2%   | 4%   |
| 总计      | 25% | 15%    | 19%     | 13%     | 9%      | 6%      | 3%      | 5%      | 2%      | 3%   | 100% |

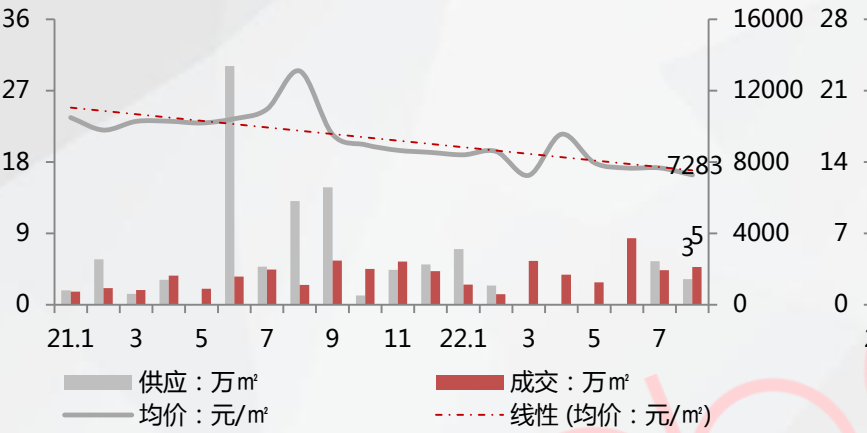
2022年8月市区存量住宅流通速度TOP10

| 序号    | 项目名称     | 区域   | 面积 (万㎡) | 金额 (亿元) | 套数 | 均价 (元/㎡) |
|-------|----------|------|---------|---------|----|----------|
| ONE   | 普罗旺世     | 金水区  | 0.50    | 0.83    | 38 | 16466    |
| TWO   | 海马公园     | 郑东新区 | 0.50    | 1.05    | 53 | 21088    |
| THREE | 汇泉西悦城    | 中原区  | 0.46    | 0.46    | 47 | 10053    |
| 4     | 万科城      | 高新区  | 0.41    | 0.45    | 45 | 10863    |
| 5     | 亚星盛世家园   | 二七区  | 0.40    | 0.46    | 41 | 11512    |
| 6     | 鼎盛阳光城    | 管城区  | 0.39    | 0.55    | 36 | 13952    |
| 7     | 金科城      | 高新区  | 0.35    | 0.42    | 33 | 12055    |
| 8     | 汉飞城市公园二期 | 金水区  | 0.33    | 0.38    | 36 | 11612    |
| 9     | 中方园小区    | 金水区  | 0.33    | 0.32    | 28 | 9811     |
| 10    | 升龙凤凰城    | 金水区  | 0.31    | 0.39    | 35 | 12424    |

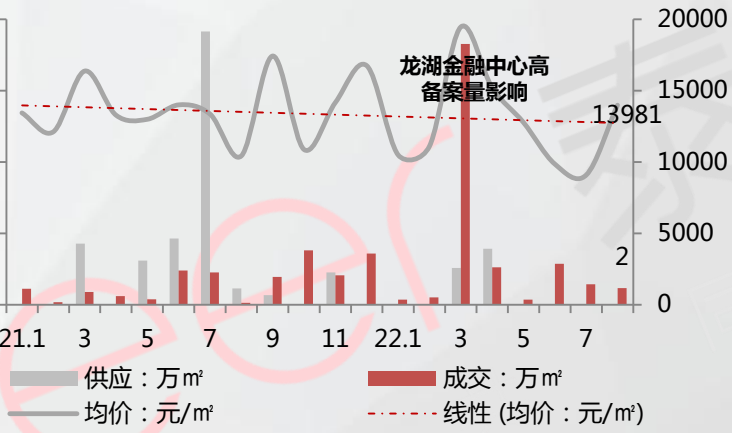
# 数据分析：商办市场去库存为主，整体价格受东区写字楼项目备案影响拉升

主城商办市场去库存为主，分业态看：公寓市场持续低迷，本月供应减少，库存微降；写字楼供应量筑底，成交下探，但价格受东区写字楼项目备案影响拉升，一年均去化周期维持40月+；商业成交上升，库存环比基本持平

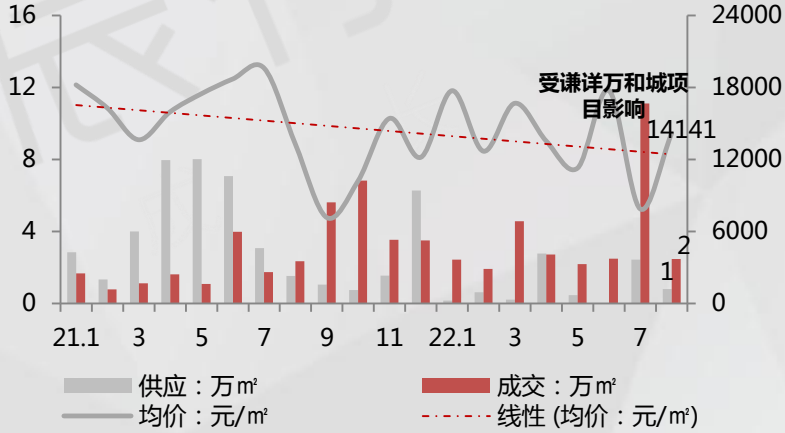
2021-2022.08 市区公寓 月度供求



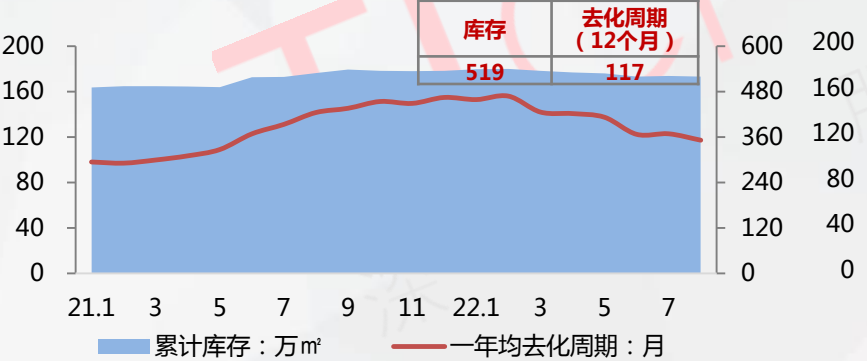
2021-2022.08 市区写字楼 月度供求



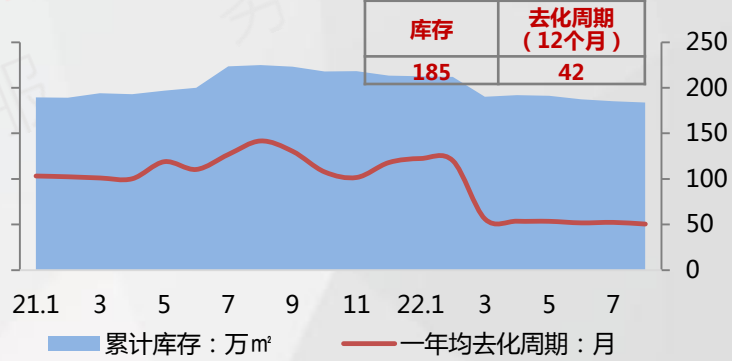
2021-2022.08 市区商业 月度供求



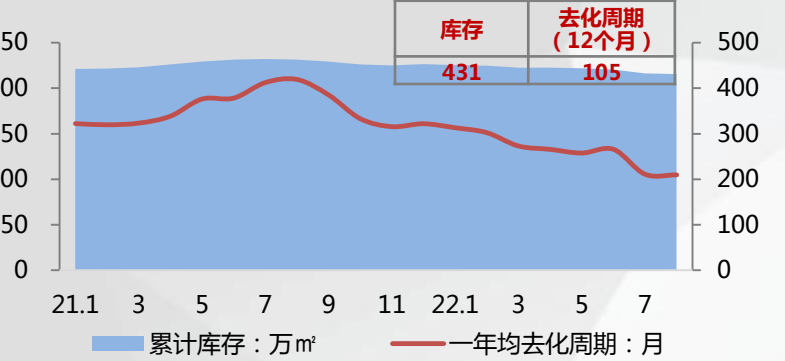
2021-2022.08 市区公寓 月度库存走势



2021-2022.08 市区写字楼 月度库存走势



2021-2022.08 市区商业 月度库存走势



# 数据分析：商办-备案排名



2022年1-8月市区+近郊公寓备案金额TOP10

| 序号    | 项目名称     | 区域   | 金额<br>(亿元) | 面积<br>(万㎡) | 均价<br>(元/㎡) |
|-------|----------|------|------------|------------|-------------|
| ONE   | 奥马和园     | 二七区  | 4.20       | 5.60       | 7503        |
| TWO   | 郑地美景东望   | 郑东新区 | 2.35       | 3.14       | 7491        |
| THREE | 华润新时代广场  | 郑东新区 | 1.98       | 1.50       | 13206       |
| 4     | 保利心语     | 中原区  | 1.70       | 2.55       | 6645        |
| 5     | 锦艺四季城    | 惠济区  | 1.56       | 2.47       | 6324        |
| 6     | 谦祥世茂万华城  | 高新区  | 0.99       | 1.12       | 8885        |
| 7     | 万科城      | 高新区  | 0.92       | 1.80       | 5116        |
| 8     | 正商汇航铭筑   | 经开区  | 0.87       | 1.05       | 8349        |
| 9     | 世茂云尚城    | 管城区  | 0.66       | 0.98       | 6666        |
| 10    | 郑州荥阳吾悦广场 | 荥阳   | 0.51       | 0.93       | 5486        |



2022年8月市区+近郊公寓备案金额TOP10

| 序号    | 项目名称    | 区域   | 金额<br>(亿元) | 面积<br>(万㎡) | 均价<br>(元/㎡) |
|-------|---------|------|------------|------------|-------------|
| ONE   | 锦艺四季城   | 惠济区  | 0.88       | 1.21       | 7304        |
| TWO   | 保利心语    | 中原区  | 0.63       | 0.96       | 6554        |
| THREE | 荣盛荣寓    | 高新区  | 0.34       | 0.57       | 5958        |
| 4     | 东亚京尊    | 管城区  | 0.18       | 0.28       | 6344        |
| 5     | 正商汇航铭筑  | 经开区  | 0.11       | 0.13       | 8316        |
| 6     | 万华V世界   | 中牟   | 0.11       | 0.27       | 4038        |
| 7     | 海亮时代ONE | 金水区  | 0.10       | 0.12       | 8160        |
| 8     | 龙湖金融中心  | 郑东新区 | 0.09       | 0.04       | 23967       |
| 9     | 世茂云尚城   | 管城区  | 0.08       | 0.12       | 6761        |
| 10    | 正弘城     | 金水区  | 0.08       | 0.04       | 19889       |



2022年1-8月市区+近郊写字楼备案金额TOP10

| 序号    | 项目名称    | 区域   | 金额<br>(亿元) | 面积<br>(万㎡) | 均价<br>(元/㎡) |
|-------|---------|------|------------|------------|-------------|
| ONE   | 龙湖金融中心  | 郑东新区 | 52.47      | 25.56      | 20525       |
| TWO   | 卫群大厦    | 郑东新区 | 2.31       | 2.43       | 9500        |
| THREE | 河南建设大厦  | 郑东新区 | 1.57       | 2.22       | 7100        |
| 4     | 新发展楷林广场 | 郑东新区 | 1.12       | 0.78       | 14322       |
| 5     | 华润新时代广场 | 郑东新区 | 1.03       | 0.86       | 11954       |
| 6     | 正商经开广场  | 经开区  | 0.82       | 0.69       | 11938       |
| 7     | 鑫苑金水观城  | 金水区  | 0.80       | 0.73       | 11000       |
| 8     | 正商国际大厦  | 郑东新区 | 0.71       | 0.34       | 20592       |
| 9     | 绿地新都会   | 郑东新区 | 0.67       | 0.62       | 10912       |
| 10    | 正弘青云筑   | 高新区  | 0.50       | 0.41       | 12321       |



2022年8月市区+近郊写字楼备案金额TOP10

| 序号    | 项目名称    | 区域   | 金额<br>(亿元) | 面积<br>(万㎡) | 均价<br>(元/㎡) |
|-------|---------|------|------------|------------|-------------|
| ONE   | 正商国际大厦  | 郑东新区 | 0.71       | 0.34       | 20592       |
| TWO   | 华润新时代广场 | 郑东新区 | 0.54       | 0.45       | 12139       |
| THREE | 新发展楷林广场 | 郑东新区 | 0.34       | 0.23       | 14819       |
| 4     | 鑫苑金水观城  | 金水区  | 0.34       | 0.30       | 11000       |
| 5     | 正弘青云筑   | 高新区  | 0.09       | 0.08       | 11696       |
| 6     | 金成时代广场  | 金水区  | 0.07       | 0.06       | 11921       |
| 7     | 正商经开广场  | 经开区  | 0.06       | 0.06       | 11099       |
| 8     | 郑州碧桂园中心 | 郑东新区 | 0.06       | 0.04       | 15246       |
| 9     | 绿地新都会   | 郑东新区 | 0.02       | 0.01       | 14530       |
| 10    | 宏光协和城邦  | 金水区  | 0.01       | 0.01       | 11000       |



2022年1-8月市区+近郊商业备案金额TOP10

| 序号    | 项目名称     | 区域   | 金额<br>(亿元) | 面积<br>(万㎡) | 均价<br>(元/㎡) |
|-------|----------|------|------------|------------|-------------|
| ONE   | 谦祥万和城    | 高新区  | 5.56       | 7.92       | 7012        |
| TWO   | 龙湖金融中心   | 郑东新区 | 4.56       | 2.18       | 20910       |
| THREE | 新壹城      | 新郑   | 3.08       | 3.30       | 9338        |
| 4     | 泰山誉景     | 金水区  | 2.46       | 0.96       | 25656       |
| 5     | 鑫苑金水观城   | 金水区  | 2.32       | 2.94       | 7904        |
| 6     | 龙源世纪家园   | 二七区  | 0.99       | 0.88       | 11288       |
| 7     | 豫康新城     | 航空港区 | 0.94       | 0.69       | 13658       |
| 8     | 文苑花园     | 郑东新区 | 0.78       | 0.38       | 20437       |
| 9     | 千玺广场     | 郑东新区 | 0.71       | 0.64       | 11090       |
| 10    | 建业富力五龙新城 | 高新区  | 0.63       | 1.08       | 5830        |



2022年8月市区+近郊商业备案金额TOP10

| 序号    | 项目名称     | 区域   | 金额<br>(亿元) | 面积<br>(万㎡) | 均价<br>(元/㎡) |
|-------|----------|------|------------|------------|-------------|
| ONE   | 豫康新城     | 航空港区 | 0.91       | 0.67       | 13714       |
| TWO   | 鑫苑金水观城   | 金水区  | 0.52       | 0.53       | 9828        |
| THREE | 永威翡翠城    | 郑东新区 | 0.28       | 0.25       | 11000       |
| 4     | 宏光合园     | 经开区  | 0.26       | 0.12       | 22447       |
| 5     | 华润新时代广场  | 郑东新区 | 0.25       | 0.12       | 21474       |
| 6     | 郑州荥阳吾悦广场 | 荥阳   | 0.12       | 0.17       | 6880        |
| 7     | 正弘凯宾城    | 二七区  | 0.11       | 0.12       | 8817        |
| 8     | 绿都雁鸣叙    | 中牟   | 0.10       | 0.10       | 9734        |
| 9     | 泰宏建业国际城  | 二七区  | 0.10       | 0.04       | 24976       |
| 10    | 世茂云尚城    | 管城区  | 0.09       | 0.05       | 17342       |

### □ 量价走势：

8月市区+近郊供应75万 m<sup>2</sup>，环比上涨50%，成交72万 m<sup>2</sup> 环比下跌1%，均价（13637元/ m<sup>2</sup>）环比下跌7%

市区：供应57万 m<sup>2</sup> 环比上涨38%，成交44万 m<sup>2</sup> 环比下跌6%；近郊：供应环比基本持平，成交上涨8%

8月市场整体表现供大于求，成交微降，主要以去库存为主，部分区域以平推补货为主；市区成交量价微降，近郊量价受典型项目影响企稳回升，总成交量回归主城；商办市场持续低迷，整体供应量减少，写字楼供应量筑底，价格受东区写字楼项目备案影响拉升；二手房市场回温明显，占新房成交比上升至117%

### □ 去化周期：

8月市区+近郊整体量价齐跌，供微大于求，库存仍高，但受整体成交走低影响，去化周期维持27个月，去化承压；商办供应持续低位，成交量受个别项目集中备案拉升，库存微降，目前仍以去库存为主

## 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“泰辰行技术中心市场研究部”，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。

# 泰辰控股（深圳）集团股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市郑东新区绿地之窗-B座31楼  
电话：0371-69350711  
传真：0371-69350711  
邮箱：tcyanjiubu@126.com  
网站：<http://www.ticheer.cn>