

郑州 2019 | 第一季度房地产市场 运行情况报告

主办单位：郑州市住房与房地产业协会
承办单位：易居企业集团·河南公司



目 录

01

宏观环境篇

02

土地市场篇

03

楼市数据篇

04

楼市动态篇



PART 01

宏观环境篇

1. 政策环境
2. 城市规划
3. 城市基建

政策基调坚持以稳为主，一城一策成为楼市热点话题

郑州市一季度调控政策持续平稳，城市规划及建设稳步发展

政策环境

一季度调控平稳，初步确定2019年“以稳为主，一城一策”的政策基调，房地产行业逐步进入理性发展阶段；郑州延续18年“房住不炒”原则，政策微调，确保全市房地产市场平稳健康发展

城市规划

中原区新区规划升级，城市职能进一步扩大；金水科教园区规划原则改变，区域居住性质受到影响；高铁南站区域交通系统规划出台，南站交通建设方向明确

城市基建

农业路大桥正式通车，郑州“井字+三环”快速路路网体系的全面组网完成，城市交通承载力加强；多条郑州出港航线开通，内陆开放高地战略部署进一步完善

政策环境——政策基调

两会确定2019年政策主基调依然坚持住房居住属性，更加强调城市主体责任，防止楼市大起大落，另一方面，继续紧盯房地产金融风险，稳步推进房地产税立法工作



两会房地产工作部署：

➤政府工作报告

落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展

➤房地产税法推进

政府工作报告房地产税立法的表述由2018年的“稳妥推进”转变为“稳步推进”

➤房地产金融政策

房地产金融是防风险重点领域，2019年房地产金融政策总的方针不会改变，将继续加强房地产贷款监测

➤住建部座谈会

坚持“房住不炒”，一城一策，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案试点

➤住建部“部长通道”

坚持“房住不炒”定位，落实城市主体责任，因城施策，保持政策连续性和稳定性，防止房市大起大落

历年两会政府工作报告房地产政策方向

2016年	2017年	2018年	2019年
➤ 提高棚改货币化安置比例 ➤ 因城施策化解房地产库存，促进市场平稳运行 ➤ 建立租购并举的住房制度	➤ 因城施策去库存 ➤ 加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制 ➤ 加强房地产市场分类调控，遏制热点城市房价上涨过快	➤ 坚持房住不炒的定位，落实地方主体责任，促进房地产市场平稳健康发展 ➤ 支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房 ➤ 健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法	➤ 强调落实城市主体责任 ➤ 改革完善住房市场体系和保障体系，促进市场平稳健康发展 ➤ 继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群众基本居住需求

政策环境——中央政策汇总

2019年一季度中央各部门分别从加快发展住房租赁市场、加快推进户籍制度改革、紧盯房地产金融风险、推进审批服务便民化等方面作出表态，促进房地产市场平稳健康发展



政策环境——地方政策

“一城一策”成为地方政府落实主体责任的主要方式，各省市因地制宜陆续表态促进市场步入理性发展轨道，整体保持着较强的政策稳定性

1月14日	福建省	为健全促进房地产市场平稳健康发展长效机制，夯实城市主体责任，编制实施住房发展规划，福州、厦门编制“一城一策”实施方案，稳地价、稳房价、稳预期
1月17日	河南省	我省将继续落实房地产市场调控城市政府主体责任制，坚持因地制宜，实行“一城一策”。加强市场供需双向调节，坚决遏制投机炒房，保持市场平稳发展
1月18日	浙江省	坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，房地产市场总体保持平稳。先行杭州、宁波两市将研究制订“一城一策”方案，其他城市也将做好方案的制订工作
1月22日	成都市	坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，按照国务院要求，研究“一城一策”的具体方案，精准调控房地产市场，实现房地产市场健康发展，满足市民住房需求
1月24日	安徽省	继续对房地产市场实施精准调控，健全市场监测、评价和预警机制，坚持分类调控、一城一策，多方式推进非住宅商品房去库存，完善房地产开发用地和商品房供应管理，防止房价出现大起大落
1月24日	长沙市	开展“一城一策”试点，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，切实落实行业主管部门责任，加强供需双向调节，实现稳市场、稳房价、稳预期的调控目标
2月13日	上海市	坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松、因城施策，保持调控政策的连续性和稳定性，坚决遏制投资投机性购房，着力稳市场、稳房价、稳预期
2月22日	武汉市	继续保持调控政策的连续性和稳定性，加强市场供需双向调节，坚决遏制投机炒房，稳妥推进“一城一策”试点，防范高地价、高房价风险，保持房地产市场平稳运行

政策环境——户籍制度

部分城市因地制宜优化原有政策，城市结合户籍制度改革、人才引进政策，推进人口城镇化并促进人口流动，合理保障新市民购房需求



政策环境——郑州住房管理工作会议

3月5日，郑州市召开全市住房保障和房地产管理工作会议，确定郑州市2019年坚持“房住不炒”调控基调及其他重点工作，确保全市房地产市场平稳健康发展



2019年全市住房保障和房地产管理工作基本思路：

以党的十九大精神为指引，以省委十届八次全会和市委十一届八次全会精神为指导，认真贯彻落实市委市政府工作部署和要求，**坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，创新开展住房保障和房地产管理工作。确保全市房地产市场平稳健康发展。**

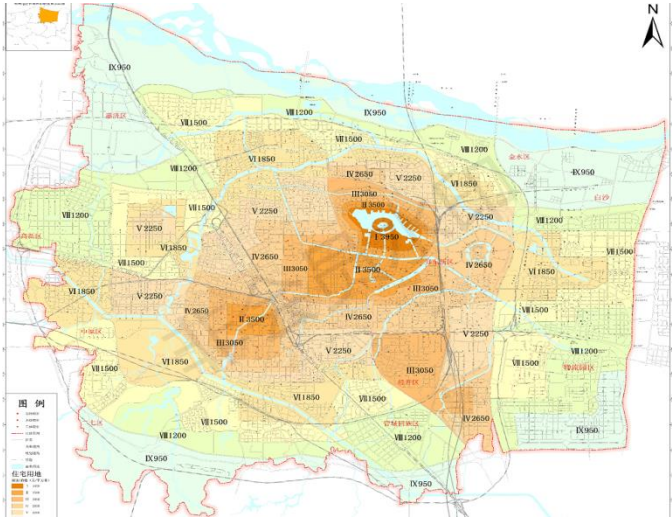
2019年全市房管系统要重点做好七项工作：

- 坚持全面从严治党，着力提供坚强政治保证；
- 坚持保障改善民生，着力完善住房保障体系；
- 坚持保稳定总基调，着力构建房地产长效机制；
- 坚持求突破补短板，着力培育住房租赁市场；
- 坚持扩面提质并举，着力创新物业管理模式；
- 坚持深化制度创新，着力优化产权管理方式；
- 坚持以行风促政风，着力提升依法行政效能。

政策环境——郑州土地基准价调整

3月7日，郑州市人民政府官网发布《郑州市人民政府关于公布郑州市市区土地级别与基准地价的通知》，指导地价合理分布，促进合理有效的利用城镇土地资源

郑州市区基准地价表（楼面价形式）（单位：元/㎡）								
用途 地价 级别	城镇住宅	商服		工矿 仓储	公共管 理与服务	交通 运输	特殊	水域及 水利设 施
		A类	B类					
1	3950	3800	2660	960	3150	3000	1800	1200
2	3500	3400	2380	750	2400	2250	1125	750
3	3050	3000	2100	555	1950	1800	525	480
4	2650	2600	1820	384	1500	1350	/	/
5	2250	2200	1540	/	1200	1050	/	/
6	1850	1800	1260	/	/	/	/	/
7	1500	1450	1015	/	/	/	/	/
8	1200	1100	770	/	/	/	/	/
9	950	900	630	/	/	/	/	/



基准地价说明

土地使用权出让、转让、出租、抵押等宗地价格，是以基准地价为基础，根据土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位等因子，通过系统修正进行综合评估而确定。

政策环境——河南公积金提取政策调整

3月21日，河南省省直机关住房资金管理中心发布住房公积金贷款调整通知，调整贷款额度，推进商业住房贷款转住房公积金贷款业务，政策调整将进一步刺激购房者购房欲望



河南省省直机关住房资金管理中心
House Fund Management Center for Departments Under Henan Province

服务热线 12329
65908401

新闻资讯

河南省省直机关住房资金管理中心
关于住房公积金贷款政策调整的通知

时间: 2019-03-21 分类: 房产

省直住房公积金缴存职工:

为更好的服务省直住房公积金缴存职工，满足购房职工的贷款需求，结合住房公积金业务实际情况，经住房公积金监管部门同意，河南省省直机关住房资金管理中心（以下简称：省直中心）对省直住房公积金贷款政策进行如下调整：

一、提高最高贷款额度

夫妻双方均在省直中心连续正常缴存住房公积金6个月以上，郑州市区内购买首套住房，满足省直中心住房公积金贷款条件，最高贷款额度由原来的60万元调整为80万元，其他情况贷款额度由原来的40万元调整为60万元。

二、推进商业住房贷款转住房公积金贷款业务

符合省直中心住房公积金贷款条件，商业住房贷款购买的自住住房取得《不动产权证》，可以申请办理商业住房贷款转住房公积金贷款业务。

本通知自2019年3月22日起实行，未涉及的住房公积金个人住房贷款政策仍按原规定执行。

2019年3月21日

公积金贷款利率

公积金贷款	商业贷款
五年（含）以下	五年以上
利率：2.75%	利率：3.25%

请输入关键字搜索

友情链接

- 常用网站
- 各地公积金网站
- 政府机构网站

为更好的服务省直住房公积金缴存职工，满足购房职工的贷款需求，结合住房公积金业务实际情况，经住房公积金监管部门同意，河南省省直机关住房资金管理中心对省直住房公积金贷款政策进行如下调整：

一、提高最高贷款额度：夫妻双方均在省直中心连续正常缴存住房公积金6个月以上，郑州市区内购买首套住房，满足省直中心住房公积金贷款条件，**最高贷款额度由原来的60万元调整为80万元，其他情况贷款额度由原来的40万元调整为60万元。**

二、推进商业住房贷款转住房公积金贷款业务：符合省直中心住房公积金贷款条件，**商业住房贷款购买的自住住房取得《不动产权证》，可以申请办理商业住房贷款转住房公积金贷款业务。**

本通知自2019年3月22日起实行，未涉及的住房公积金个人住房贷款政策仍按原规定执行。

政策环境——洛阳成品房政策

3月28日，洛阳市人民政府发布《关于推进成品住宅发展的实施意见》，深入推进洛阳的生态文明建设，促进建筑产业绿色发展，加快住宅产业现代化，新政落地将切实提高洛阳人民住房品质


洛阳市人民政府
 WWW.LY.GOV.CN

[设为首页](#) | [收藏本站](#) | [简体](#) | [繁体](#) | [无障碍通道](#)

[洛阳资讯](#) | [政务公开](#) | [公共服务](#) | [网络问政](#) | [魅力洛阳](#)

[首页](#) > [政务公开](#) > [市政府办公室公开目录](#) > [政策解读](#)

政府信息公开

- 政府领导
- 政府机构
- 政府信息公开指南
- 政府信息公开目录
- 市政府办公室公开目录
- 法规规章
- 规范性文件
- 人事任免
- 重大会议
- 规划计划
- 政府公报
- 财政预决算
- 三公经费
- 政府工作报告
- 政策解读
- 统计公报

公开方式: 主动公开
 文件编号:
 生成日期: 2019-03-28
 附 件 :

公开时限: 常年公开
 公开范围: 全社会
 发布机构: 市政府办公室
 索引号 : C0001-1801-2019-00006

《关于推进成品住宅发展的实施意见》 解读材料

一、背景情况

2016年9月27日《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71号）文件提出“推进建筑全装修。实行装配式建筑装饰装修与主体结构、机电设备协同施工。积极推广标准化、集成化、模块化的装修模式，促进整体厨卫、轻质隔墙等材料、产品和设备管线集成化技术的应用，提高装配化装修水平。倡导菜单式全装修，满足消费者个性化需求。”2016年，我省人民政府分别印发《中共河南省委、河南省人民政府关于加强城市规划建设管理工作的意见》（豫发〔2016〕17号）及《河南省人民政府办公厅关于印发河南省推进供给侧结构性改革商品房库存存专项行动方案》（豫政办〔2016〕174号）文件，2017年8月3日，河南省住建厅、财政厅、国土资源厅、科技厅、国税局、地税局、中国人民银行郑州中心支行联合下发的《关于加快发展成品住宅的指导意见》（豫建房管〔2017〕23号）文件，根据国务院、省相关部门新出台的政策文件，为加快推进我市成品住宅发展，结合我市建筑业发展现状，制定了《关于推进成品住宅发展的实施意见》（以下简称《实施意见》）。

1、目标

自文件发布之日起，全市新开工商品住宅和保障性住房全部要按照成品住宅设计建设（不含4层以下住宅及单套面积大于200m²的住宅），全面实现我市住宅产品结构从清水房为主到成品住宅为主的根本转变。

2、土地出让

市自然资源和规划局今后对新出让或划拨土地出具住宅项目规划条件意见时，将明确成品住宅开发建设要求、面积、比例等内容。同时，在土地出让合同中载明建设成品住宅的要求，凡供开发成品住宅的土地都要按照成品住宅要求进行招拍挂。

3、装修材料信息公示

开发企业在销售场所显著位置公示成品住宅建设楼栋、单元、户型、装修设计、施工和监理单位信息，菜单式装修的选择内容，采用的装修部品部件品牌、型号和备选品牌、型号，采用装修材料的质量及环保证明、装修工程质量保修期。

4、样板房保留

样板房要在取得预售证之前修建完成，并真实反映装修标准和施工质量，作为房屋交付的参照标准。样板房的保留时间自商品住宅交付之日起不少于180天。

2月2日，修订后的中原区须水镇总体规划公示，对城市性质、城镇职能、空间结构等方面进行修改，为须水镇总体发展定下新方向，给区域发展带来新机遇，助力郑州国家中心城市建设



为助力郑州国家中心城市建设和落实中央文物保护要求，补充区域缺少的海绵城市、综合管道，对须水镇总体规划进行修订，主要修改内容为：

城市性质：郑州市主城区西部综合服务中心，以商贸物流和文化休闲为主的综合性宜居城市组团；

城镇职能：郑西商贸物流和文化休闲中心城区西部综合服务中心和生态宜居片区；

发展规模：至2030年，规划人口43万人，规划城市建设用地41.9平方公里；

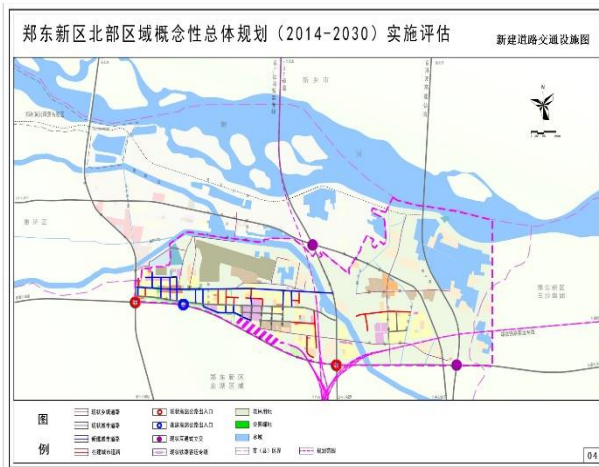
空间结构：结合郑州都市区西向空间拓展，规划形成“两心、两轴、三廊、四组团”的空间结构；

文物保护：保留并扩建郑州市植物园，沿贾鲁河、须水河规划带状城市公园，结合重要文物保护单位规划遗址公园；

道路交通：规划形成“四横四纵”的快速路网、“六横十纵”的主干路网。

城市规划——金水科教园区规划修改

3月5日，金水区人民政府发布《郑东新区北部区域概念性总体规划（金水科教园区部分）实施评估及强制性内容修改公示》，马头岗军用机场暂无搬迁计划，区域宜居性或将缩水



主要修改内容为：

- **马头岗暂无搬迁计划**：马头岗军用机场暂无搬迁计划。由于现状机场及其服务设施位于规划区核心位置，对现行总体规划用地布局 and 空间结构影响巨大，对现行总体规划用地布局 and 空间结构进行调整，机场所在区域原规划的片区级公共服务设施另行选址；居住区级公共服务设施结合居住用地、产业用地的调整进行设置，建设便民服务中心；
- **道路网络与交通设施调整**：受马头岗机场暂不搬迁与大河路快速化及连霍北移影响，原规划的路网格局与公共停车场、公交场站等区域道路交通基础设施需相应调整，以满足区域交通需求。

城市规划——高铁南站区域交通系统规划

3月29日，郑州高铁南站区域交通系统规划公示，统筹考虑枢纽内地铁、公交、社会车辆等各类交通接驳设施的布局及交通流线组织，可实现枢纽内交通与城市交通系统的有机衔接，保障枢纽区域交通的高效可达



对外交通组织规划“三快一主+地面”系统：

➤ **三快**：迎宾大道快速路承担西北向交通，豫州大道快速路承担东北向与东南向交通，进出站车辆通过快速路系统直接出入枢纽

➤ **一主**：冀州路主要承担西南向交通，进出站车辆可经金陵大道快速路接地匝道、冀州路出入枢纽

➤ **地面**：枢纽周边区域交通可经地面道路系统直接出入枢纽，同时可利用南站高架进出站系统接地匝道出入枢纽

另外，站房西侧地下设置地铁9号线与13号线换乘站，便于地铁、城铁及高铁客流高效换乘。

城市基建——井字+三环快速路网完成

3月31日，农业路大桥正式建成通车，标志着郑州“井字+三环”快速路路网体系的全面组网完成，城市交通能力提升，为郑州向全国乃至全球城市体系更高层级城市迈进发挥巨大作用



- 3月31日，农业路大桥的正式建成通车，标志着郑州市农业路快速通道工程全线顺利实现贯通。大桥通车后，将**大幅提升中心城区北部片区的交通承载能力，极大缓解郑州东西方向的交通压力，为支撑郑州市空间布局调整，完善中心城区“井字+环线”快速路网体**，促进中心城区形成路网结构合理、通达性较高的交通服务体系发挥积极作用。
- 农业路快速化通道工程的建成通车，标志着**郑州市“井字+三环”快速路路网体系的全面组网完成。**
- 自2012年郑州市启动“畅通郑州”工程建设以来，已累计建成通车高架153.9公里，极大提升了广大市民在交通出行方面的获得感和幸福感。近年来，郑州市抢抓建设国家中心城市重大机遇，统筹推进百城建设提质工程，有效提升了全市城乡形态风貌、建管水平和交通承载能力，**为郑州向全国乃至全球城市体系更高层级城市迈进发挥了巨大作用。**

城市基建——城市航空建设

3月31日，西部航空新开通多条郑州出港航线，满足了中原地区更多旅客的出行需求，进一步实现郑州内陆开放高地的战略部署，同时也为西部航空在国内的战略布局奠定了坚实基础

方向	航线	航线时刻	班次
郑州——广州	PN6382郑州=广州	19:30-22:00	每天
	PN6381广州=郑州	09:35-12:10	每天
郑州——西双版纳	PN6389郑州=昆明=西双版纳	06:00-08:40 09:40-10:50	每天
	PN6390西双版纳=昆明=郑州	11:35-12:45 13:45-16:35	每天
深圳——阿克苏	PN6321深圳=郑州=阿克苏	06:05-15:10	每天
	PN6321阿克苏=郑州=深圳	16:00-00:50	每天
郑州——拉萨	PN6293郑州=格尔木=拉萨	11:40-16:50	每周一、三、五、日
	PN6294拉萨=格尔木=郑州	17:35-22:30	每周一、三、五、日
汕头——西宁	PN6361汕头=郑州=西宁	09:50-15:45	每周二、四、六
	PN6361西宁=郑州=汕头	16:45-22:05	每周二、四、六





PART 02

土地市场篇

1. 郑州市土地市场
2. 大郑州区土地市场
3. 地市土地市场

第一季度郑州市商住用地供需规模均缩减，土地价格上扬 大郑州新郑市供销两旺，金科、禹洲、永丰进驻荥阳拉升楼面地价 地市驻马店、周口房企拿地热情较高，焦作单价、楼面价引领市场



郑州市

2019年第一季度土地市场供需规模同比均缩减，成交地块主要分布在四环沿线，主城区土地资源更加稀缺，土地成交仍以城改为主，商住用地供求基本持平，金水区、二七区成交表现最佳；3月份各属性单价均呈现上升趋势，仅建业一宗溢价地块成交



大郑州

2019年第一季度大郑州新郑商住用地供销两旺，金科、禹洲、永丰进驻荥阳，楼面价引领大郑州市场；3月份巩义供应量居首位为835.36亩，新郑成交量高达1462.62亩（华夏幸福、华南城新郑摘地）



地市

2019年第一季度驻马店、周口房企拿地热情较高，焦作仅1月份成交一宗地块单价、楼面价引领市场，3月份周口成交量位于榜首为780.81亩，碧桂园摘得43.33亩

郑州市土地市场·季度商住用地供需对比

郑州市商住用地供需对比—

3月土地供求量呈同比下降趋势，成交环比上涨，第一季度郑州市商住用地供需规模均缩减

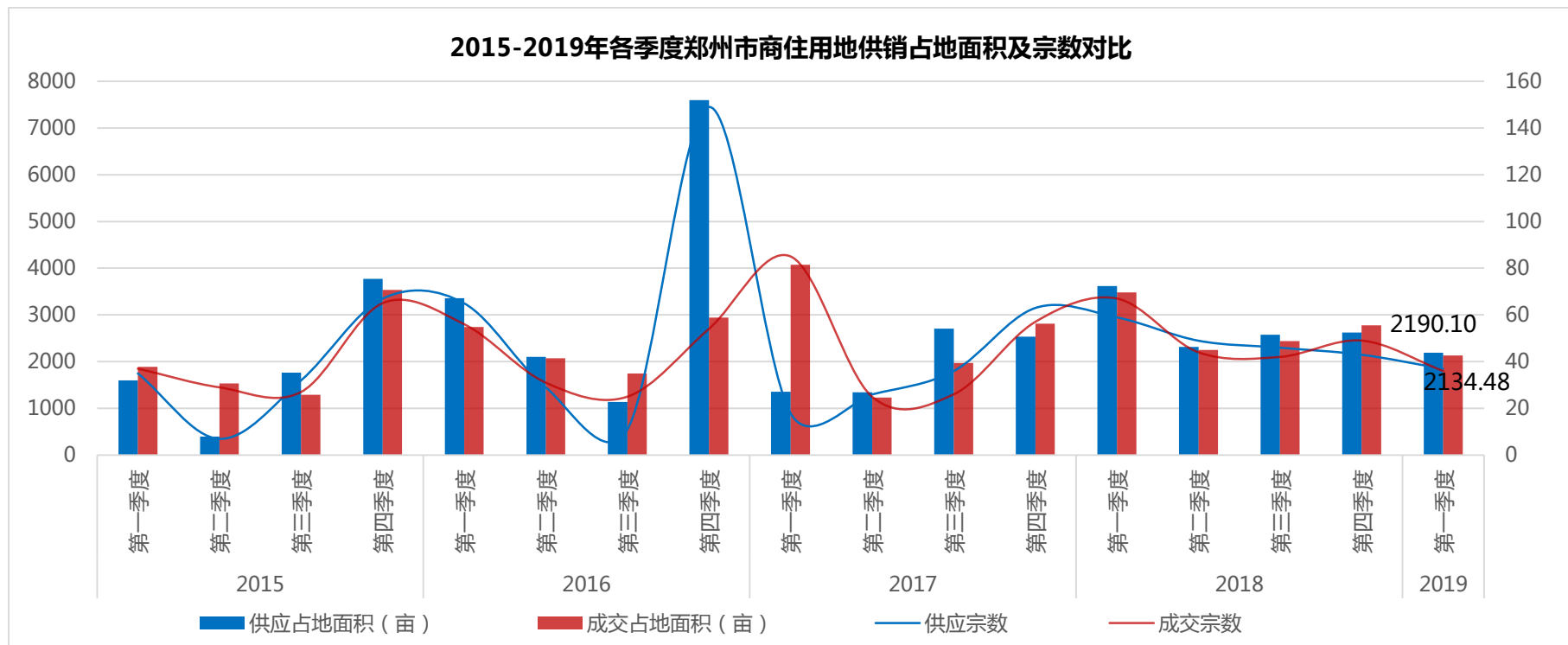
2019年第一季度郑州市商住用地供求概况

3月	供应宗数	供应面积（亩）	供应总建面（万㎡）	成交宗数	成交面积（亩）	成交总建面（万㎡）
数据	14	866	161	11	592	128
同比	↓ 7%	↓ 14%	↓ 28%	↓ 73%	↓ 75%	↓ 76%
环比	↑ 8%	↑ 11%	↓ 10%	↑ 38%	↑ 28%	↑ 29%
1-3月	供应宗数	供应面积（亩）	供应总建面（万㎡）	成交宗数	成交面积（亩）	成交总建面（万㎡）
数据	37	2190	449	36	2134	444
同比	↓ 37%	↓ 39%	↓ 45%	↓ 46%	↓ 39%	↓ 46%

数据来源：郑州市公共资源交易中心
 备注：商住用地包含住宅、商服用地，统计仅包含郑州8大区

郑州市土地市场·季度商住用地供需对比

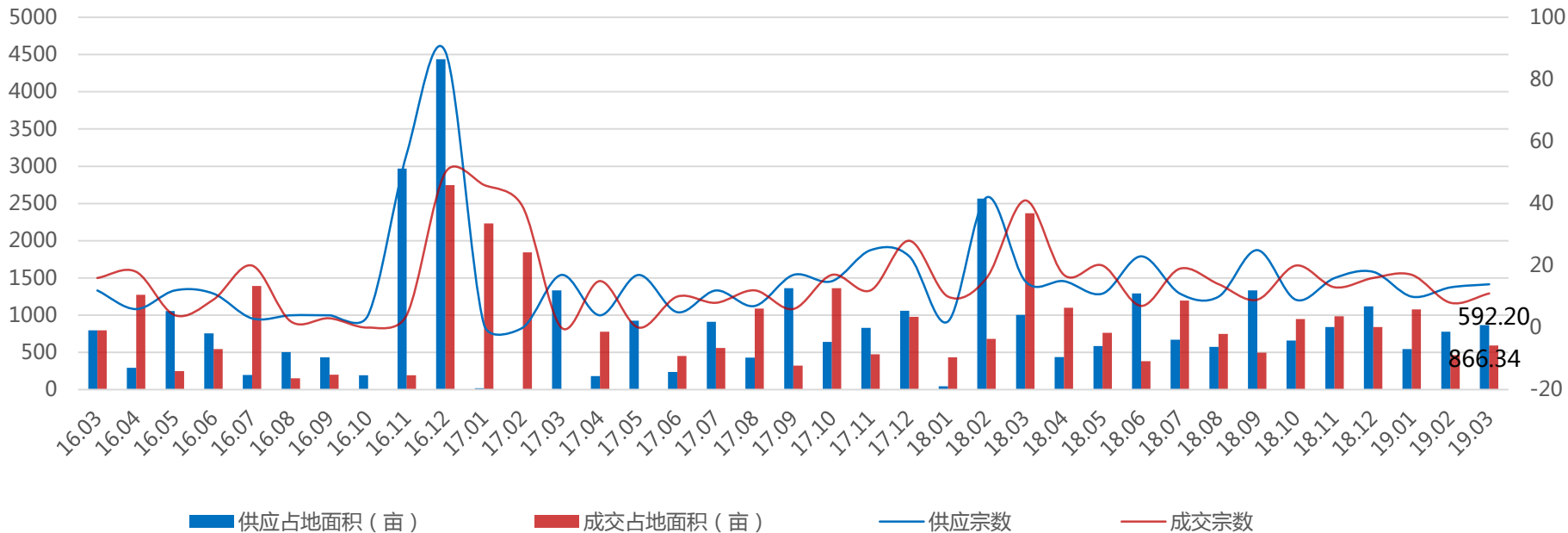
**第一季度商住用地供应37宗地块，共计2190.1亩，同比下降39%，
土地成交共36宗地块，合计2134.48亩，较去年同期同比下降39%，供求基本持平**



郑州市土地市场·月度商住用地供需对比

**3月商住用地供应14宗，共计866.34亩，同比下降14%，环比上升11%，
土地成交11宗，共计592.20亩，较去年同期同比下降75%，环比上升28%**

2016年3月-2019年3月郑州市商住用地供销占地面积及宗数对比



郑州市土地市场·季度住宅用地供需对比

郑州市住宅用地供需对比—

3月份住宅用地供应成交量同比下降，成交量环比上涨，一季度住宅用地供需同比均呈下降趋势

2019年第一季度郑州市住宅用地供求概况

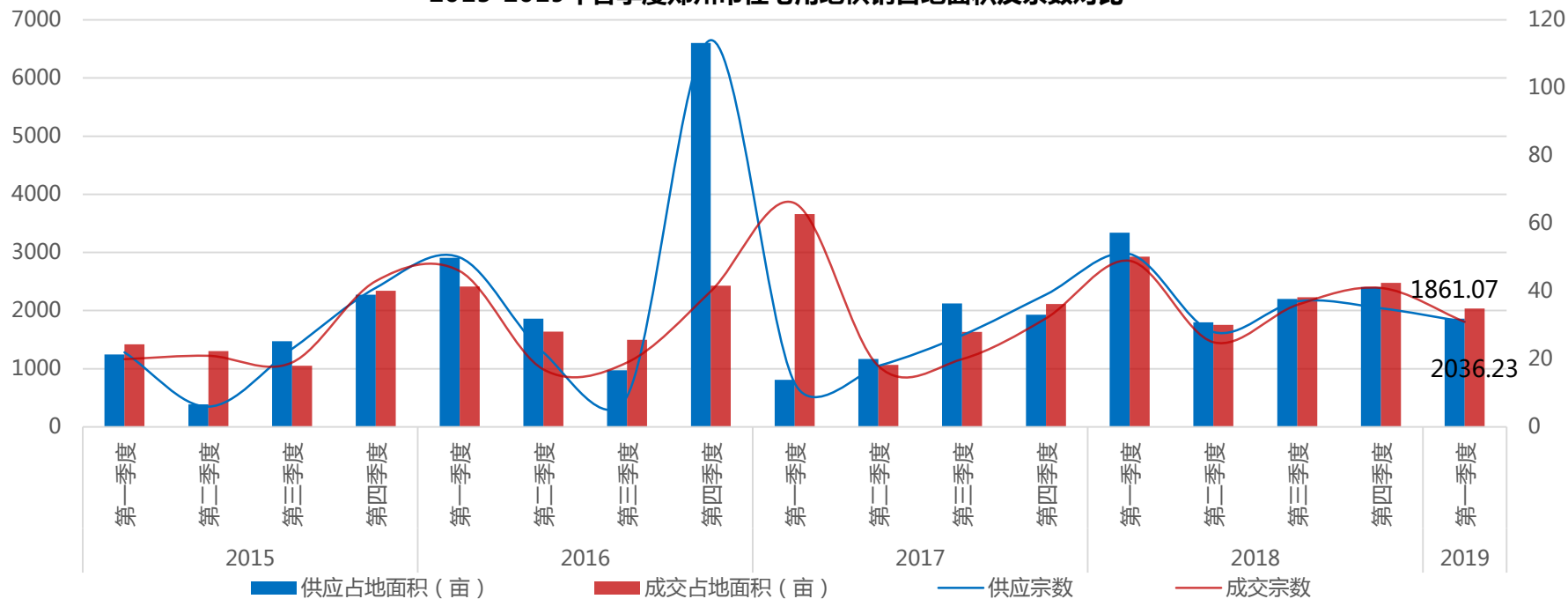
3月	供应宗数	供应面积（亩）	供应总建面（万m ² ）	成交宗数	成交面积（亩）	成交总建面（万m ² ）
数据	12	714	136	10	567	116
同比	↓ 14%	↓ 27%	↓ 36%	↓ 64%	↓ 71%	↓ 73%
环比	↑ 20%	↑ 13%	↓ 1%	↑ 43%	↑ 31%	↑ 28%
1-3月	供应宗数	供应面积（亩）	供应总建面（万m ² ）	成交宗数	成交面积（亩）	成交总建面（万m ² ）
数据	31	1861	373	31	2036	414
同比	↓ 39%	↓ 44%	↓ 50%	↓ 37%	↓ 30%	↓ 40%

郑州市土地市场·季度住宅用地供需对比

第一季度住宅用地供应31宗，共计1861.07亩，同比下降44%

土地成交共31宗，合计2036亩，较去年同期同比下降37%，呈现供不应求态势

2015-2019年各季度郑州市住宅用地供销占地面积及宗数对比



数据来源：郑州市公共资源交易中心

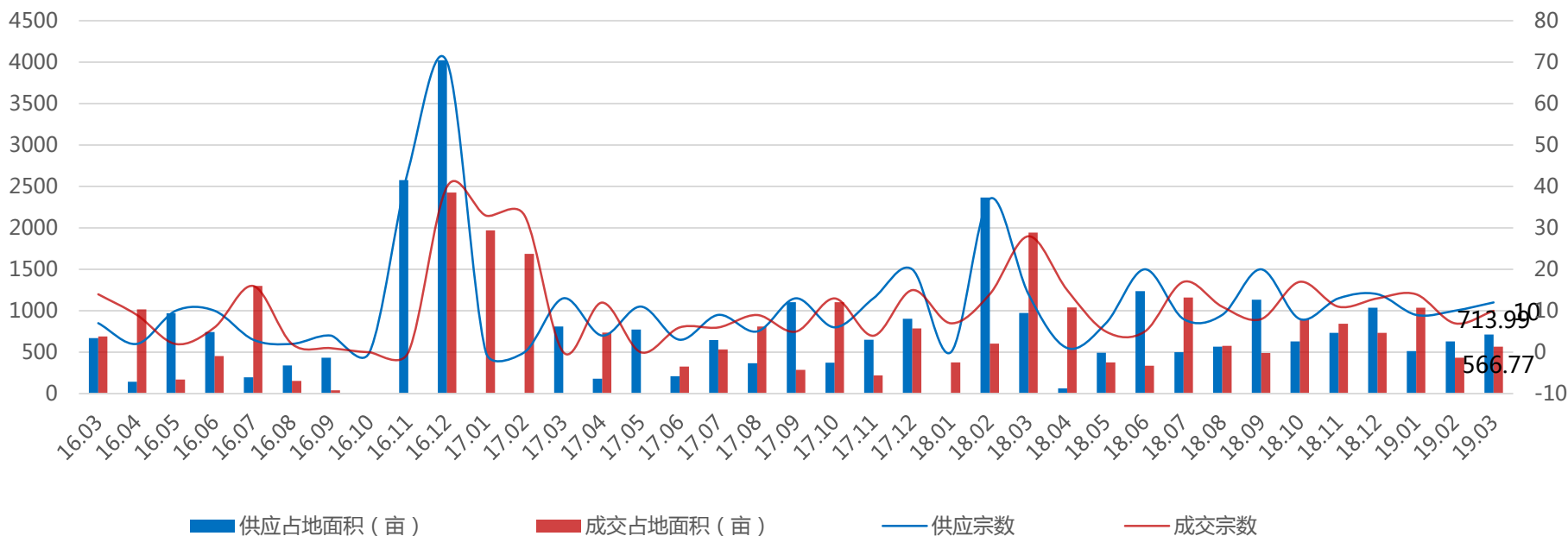
备注：商住用地包含住宅、商服用地，统计仅包含郑州8大区

郑州市土地市场·月度住宅用地市场供需对比

3月住宅用地总计供应12宗，713.99亩，环比上涨13%，同比下降27%

住宅用地成交共10宗，总计566.77亩，环比上升31%，同比下降71%

2016年3月-2019年3月郑州市住宅用地供销占地面积及宗数对比



郑州市土地市场·季度商服用地供需对比

郑州市商服用地供需对比—

**3月份商服用地供应面积同比上涨高达367%，成交规模同比大幅下降，
第一季度商服用地供应面积以及建面同比上涨，成交规模均呈现下降态势**

2019年第一季度郑州市商服用地供求概况

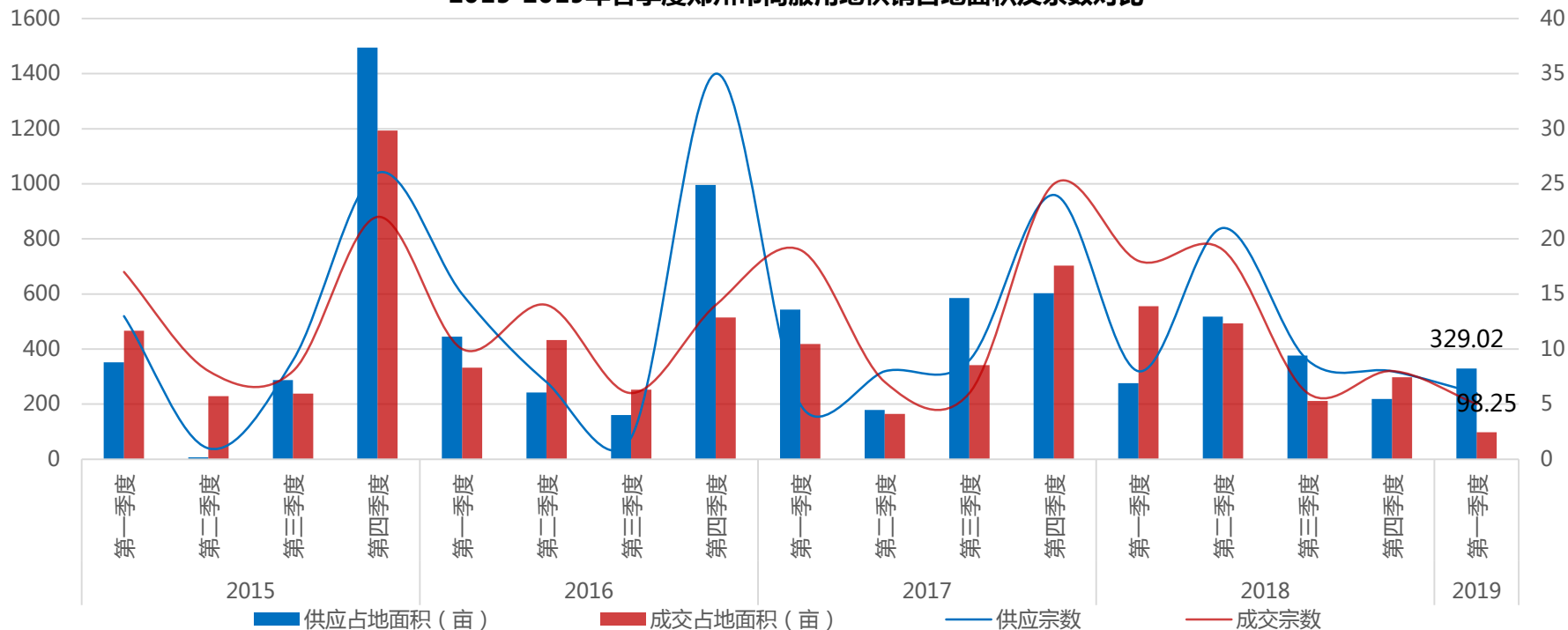
3月	供应宗数	供应面积（亩）	供应总建面（万m ² ）	成交宗数	成交面积（亩）	成交总建面（万m ² ）
数据	2	152	26	1	25	12
同比	↑ 100%	↑ 367%	↑ 161%	↓ 92%	↓ 94%	↓ 89%
环比	↓ 33%	↑ 4%	↓ 40%	无变化	↓ 15%	↑ 44%
1-3月	供应宗数	供应面积（亩）	供应总建面（万m ² ）	成交宗数	成交面积（亩）	成交总建面（万m ² ）
数据	6	329	76	5	98	29
同比	↓ 25%	↑ 19%	↑ 12%	↓ 72%	↓ 82%	↓ 78%

郑州市土地市场·季度商服用地供需对比

第一季度商服用地供应6宗，共计329.02亩，同比上升19%

土地成交共5宗，合计98.25亩，较去年同期同比下降82%，供地量较为充足

2015-2019年各季度郑州市商服用地供销占地面积及宗数对比



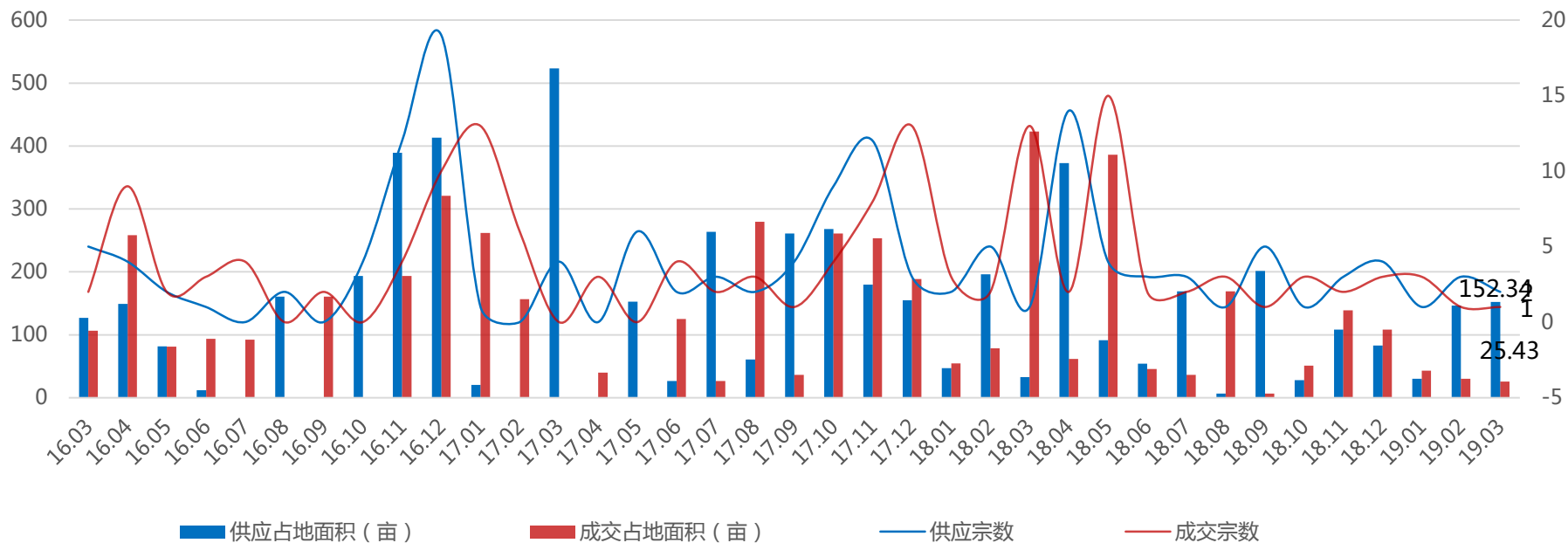
数据来源：郑州市公共资源交易中心

备注：商住用地包含住宅、商服用地，统计仅包含郑州8大区

郑州市土地市场·月度商服用地市场供需对比

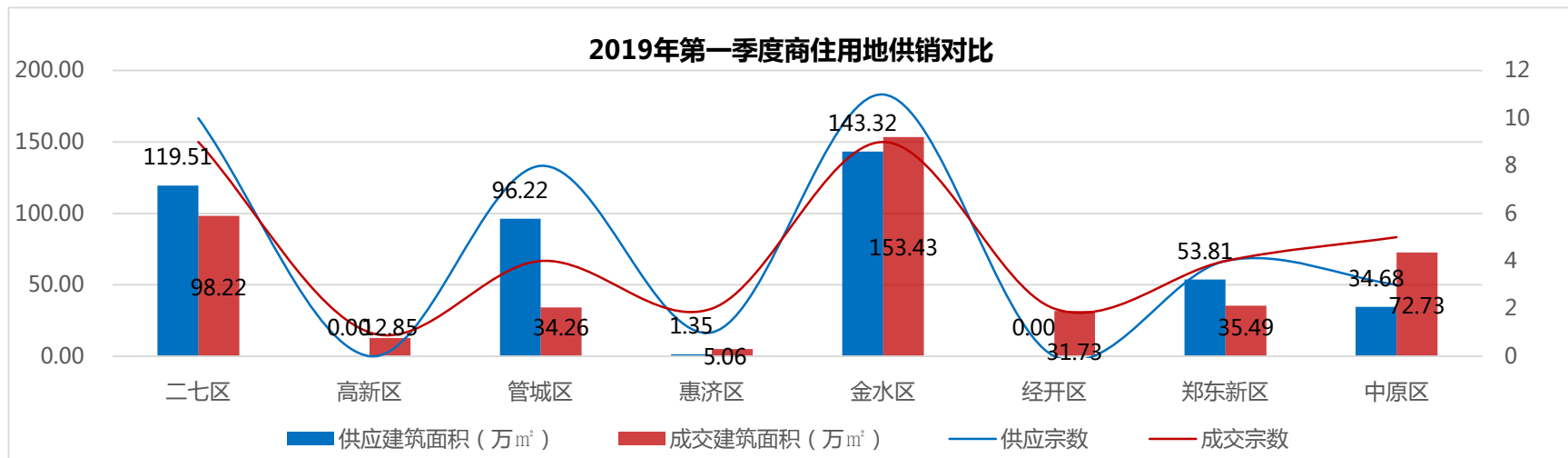
3月商服用地供应2宗，总计152.34亩，环比上涨4%，同比上涨367%
商服用地成交仅1宗，总计25.43亩，环比下降15%，同比下降94%

2016年3月-2019年3月郑州市商服用地供销占地面积及宗数对比



郑州市土地市场·各区域商住用地供销对比

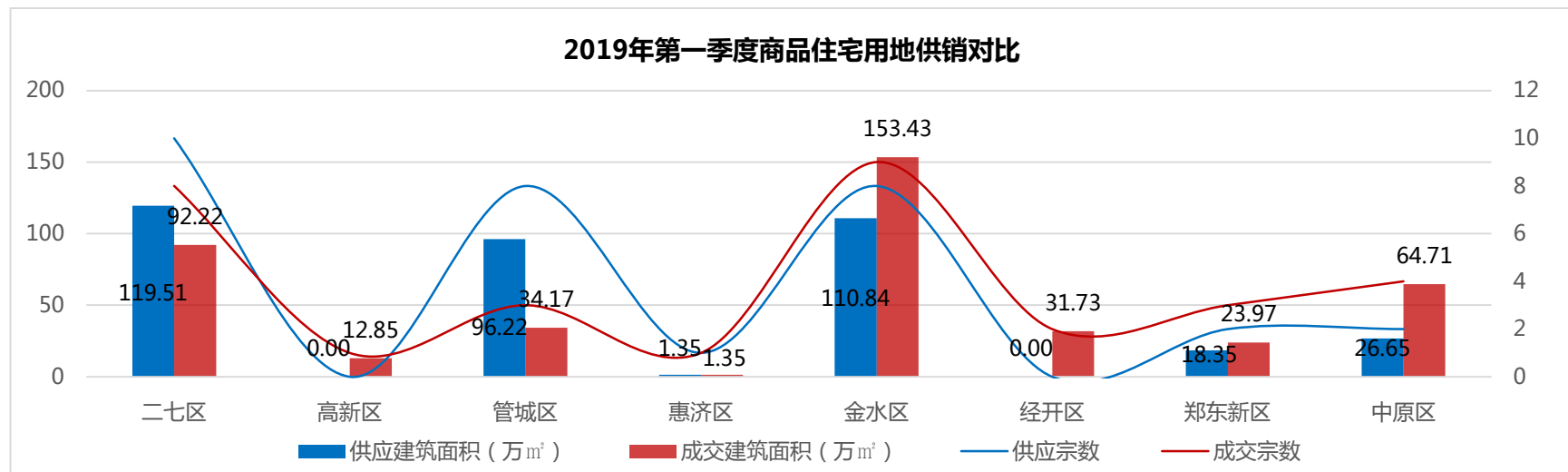
金水区一季度土地供销量居八大区之首，供应建面143.32万 m^2 ，成交建面153.43万 m^2
3月份管城区供应量76.06万 m^2 位列榜首，金水区成交量表现抢眼，总计72.31万 m^2



3月份商住用地供销对比	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
供应建筑面积 (万 m^2)	10.32	0.00	76.06	0.00	48.40	0.00	0.00	26.65
成交建筑面积 (万 m^2)	32.82	0.00	0.00	0.00	72.31	0.00	22.53	0.00
供应宗数	1	0	7	0	4	0	0	2
成交宗数	4	0	0	0	5	0	2	0

郑州市土地市场·各区域住宅用地供销对比

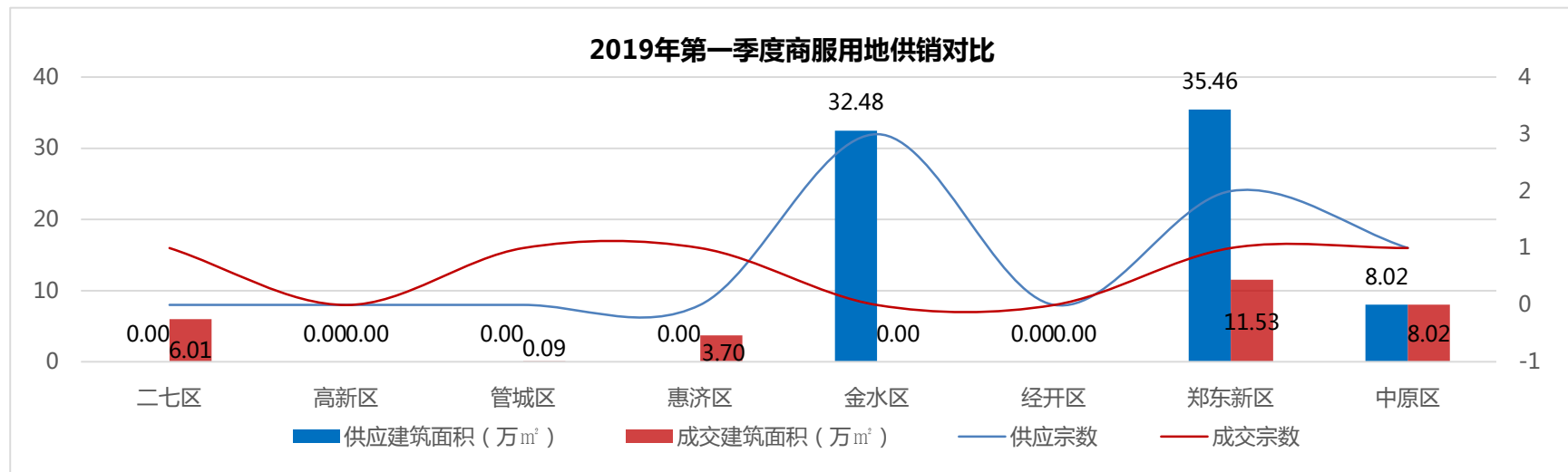
金水区、二七区一季度土地热度较高，3月份管城区供应76.06万 m^2 ，主要为南小刘村、八郎寨（绿地公园城）等地块供应，金水区张家村、路砦、庙里等城中村地块成交，总计72.31万 m^2



3月份住宅用地供销对比	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
供应建筑面积 (万 m^2)	10.32	0.00	76.06	0.00	22.81	0.00	0.00	26.65
成交建筑面积 (万 m^2)	32.82	0.00	0.00	0.00	72.31	0.00	11.00	0.00
供应宗数	1	0	7	0	2	0	0	2
成交宗数	4	0	0	0	5	0	1	0

郑州市土地市场·各区域商服用地供销对比

第一季度商服用地供应、成交量主要集中在郑东新区，供应量为35.46万 m^2 ，成交量为11.53万 m^2 ，3月份仅金水区供应25.59万 m^2 ，亚新摘得郑东新区11.53万 m^2 地块

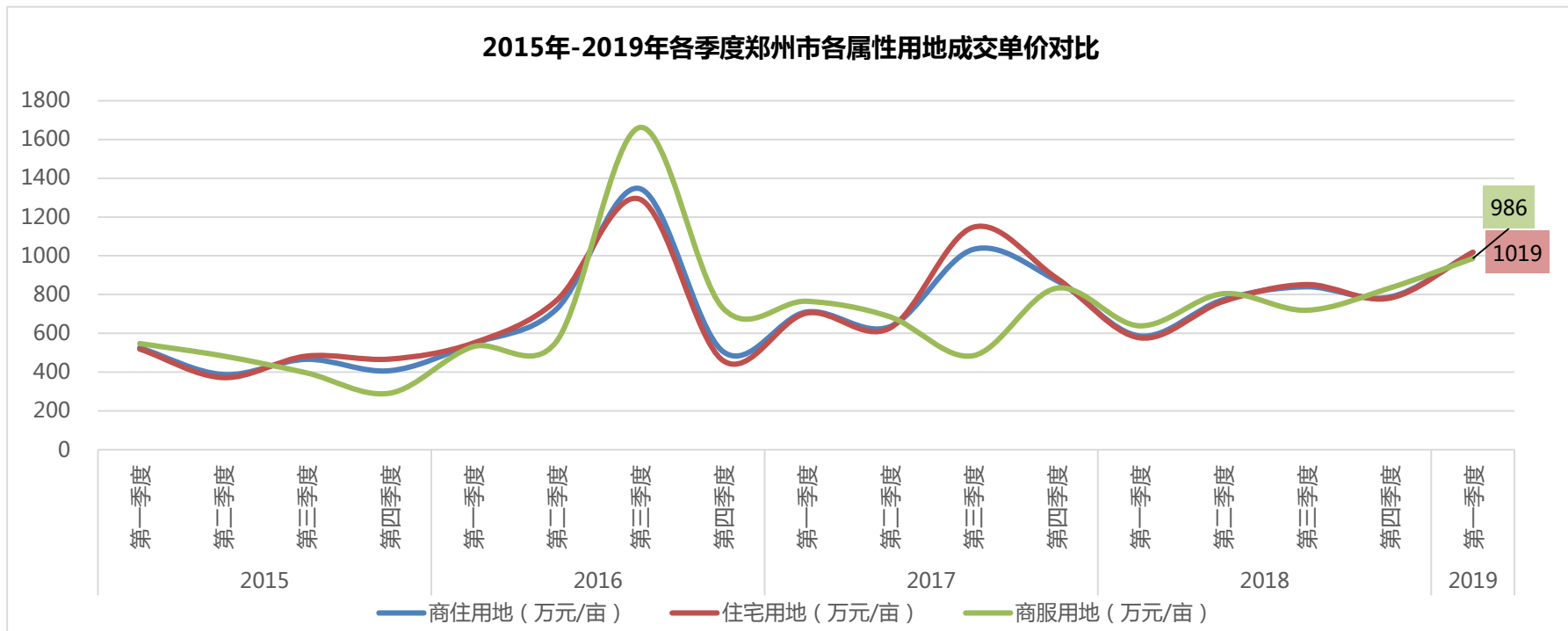


3月份商服用地供销对比	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区
供应建筑面积 (万 m^2)	0.00	0.00	0.00	0.00	25.59	0.00	0.00	0.00
成交建筑面积 (万 m^2)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.53	0.00
供应宗数	0	0	1	0	2	0	0	0
成交宗数	0	0	0	0	0	0	1	0

郑州市土地市场·季度各属性成交单价分析

第一季度各属性用地成交单价上扬，商住用地平均单价为1017万元/亩，同比上涨73%，住宅用地平均单价为1019万元/亩，同比上涨77%，商服用地平均单价为986万元/亩，同比上涨54%

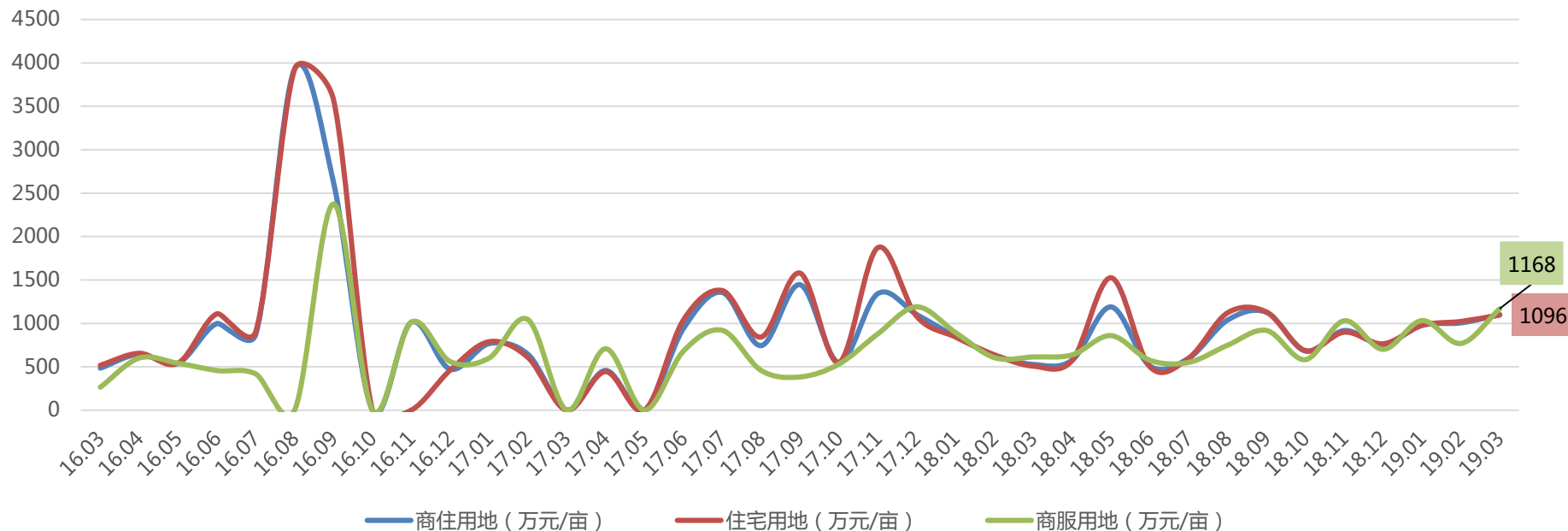
2015年-2019年各季度郑州市各属性用地成交单价对比



郑州市土地市场·月度各属性成交单价分析

3月商住用地成交平均单价1099万元/亩，同比上升109%，环比上升9%，住宅用地平均单价1096万元/亩，同比上升116%，环比上升7%，商服用地平均单价1168万元/亩，同比上升91%，环比上升52%

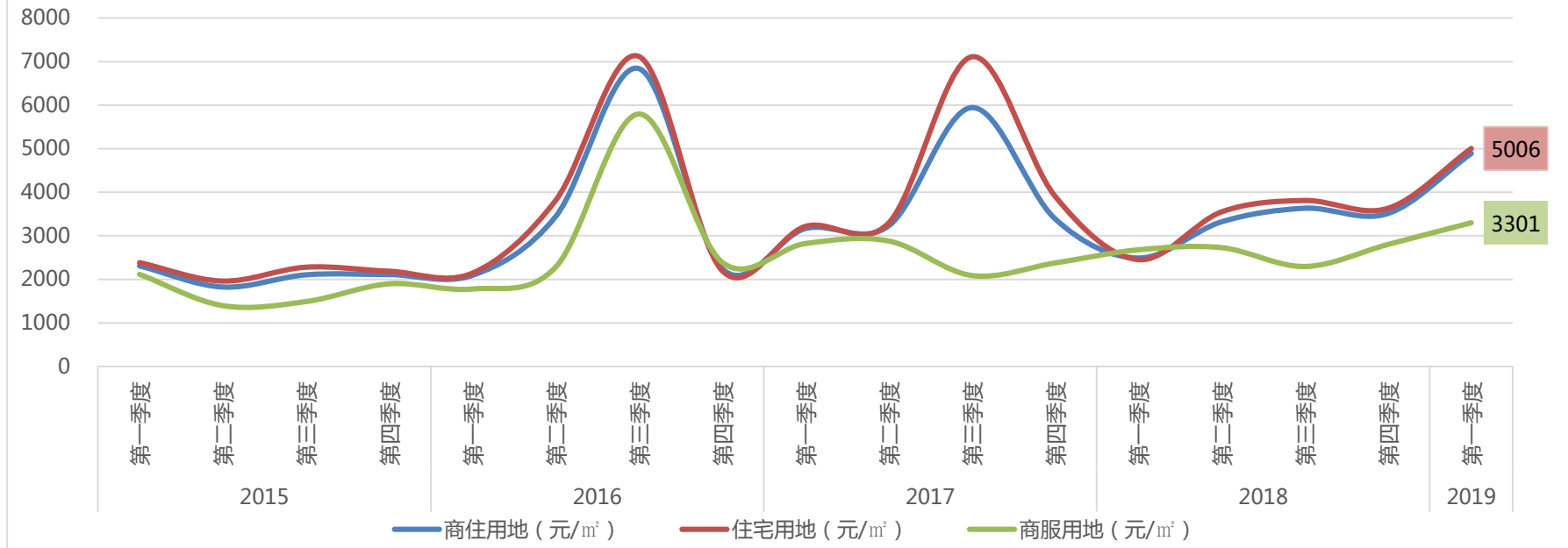
2016年3月-2019年3月郑州市各属性用地成交单价对比



郑州市土地市场·季度各属性成交楼面价分析

第一季度商住用地平均楼面价为4893元/m²，同比上涨97%，住宅用地平均楼面价为5006元/m²，同比上涨104%，商服用地平均楼面价为3301元/m²，同比上涨23%

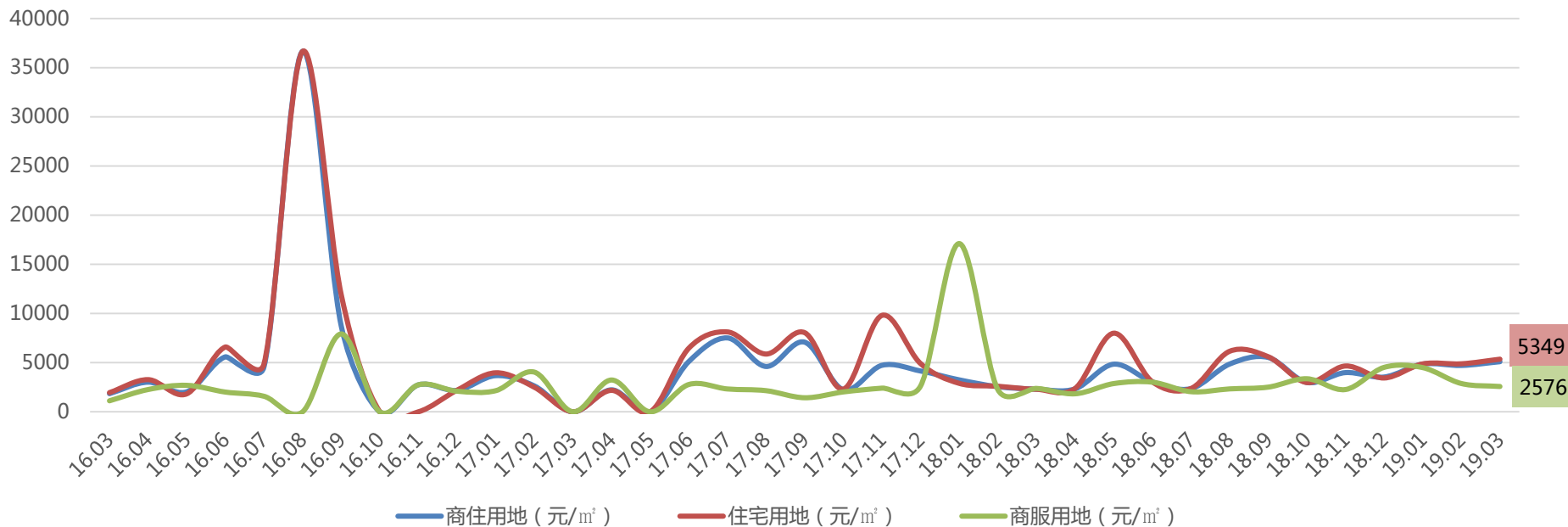
2015年-2019年各季度郑州市各属性用地成交楼面价对比



郑州市土地市场·月度各属性成交楼面价分析

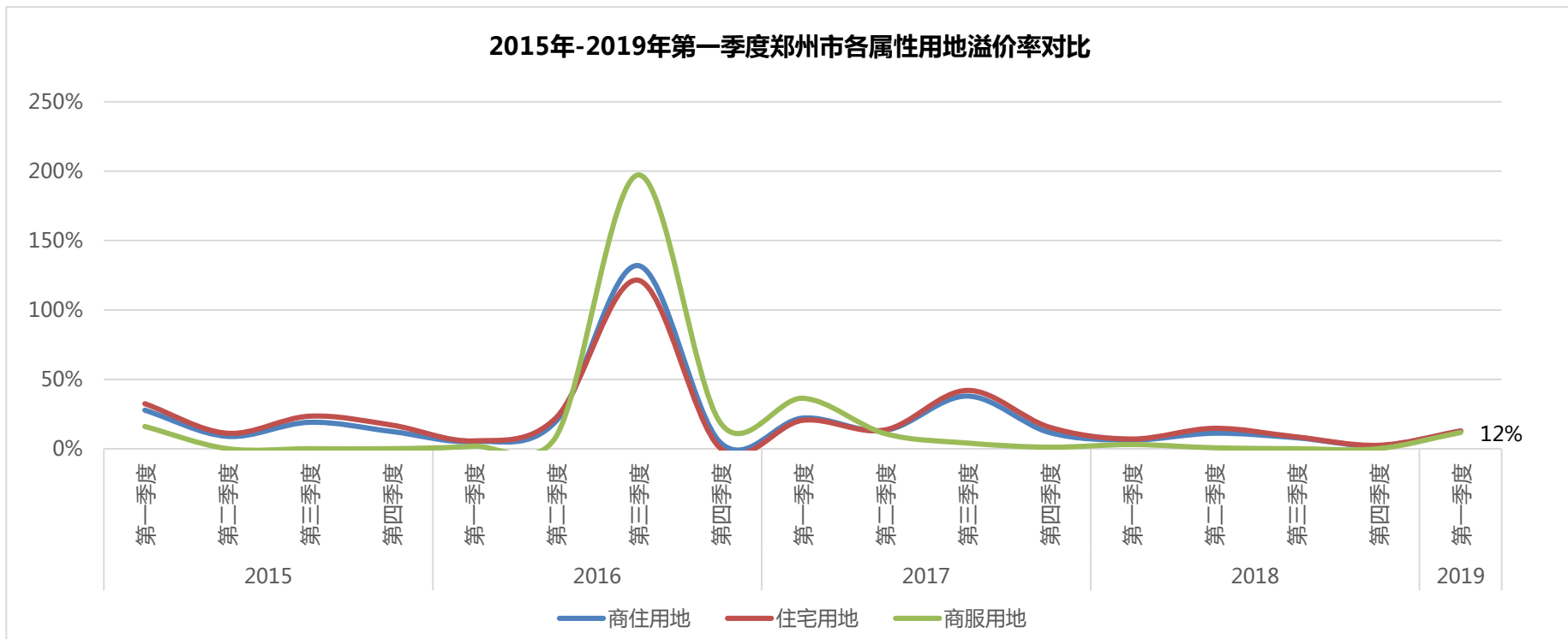
3月商住用地平均楼面价5098元/m²，同比上升121%，环比上涨8%，住宅用地平均楼面价5349元/m²，同比上升134%，环比上升10%，商服用地平均楼面价2576元/m²，同比上8%，环比下降11%

2016年3月-2019年3月郑州市各属性用地成交楼面价对比



郑州市土地市场·季度各属性溢价率分析

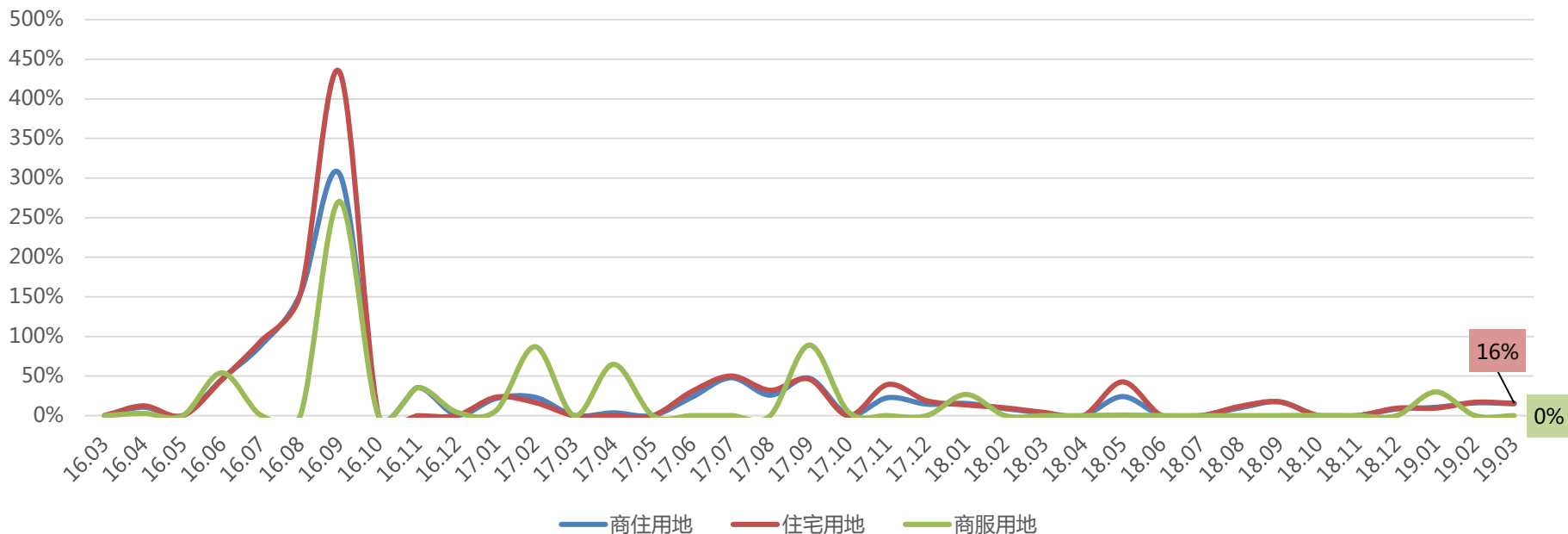
第一季度各属性用地溢价率回升，商住用地平均溢价率为13%，同比上涨102%，住宅用地平均溢价率为13%，同比上涨82%，商服用地平均溢价率为12%，同比上涨292%



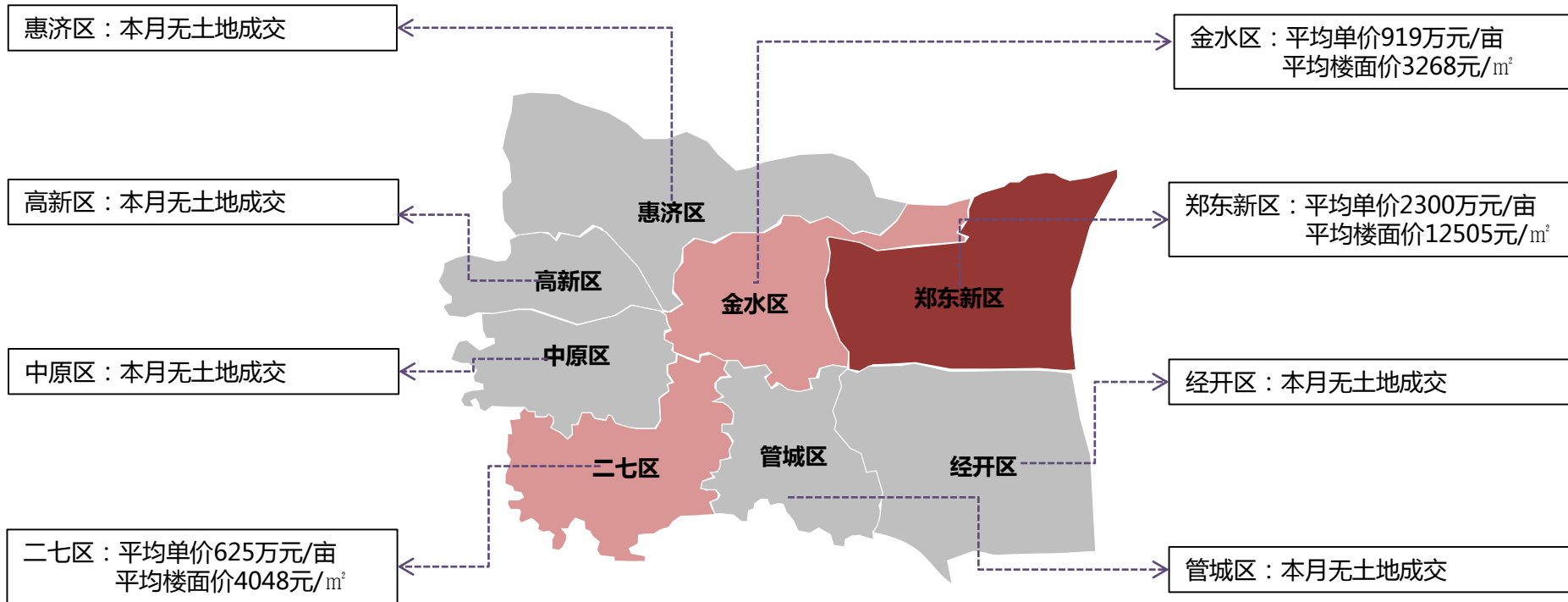
郑州市土地市场·月度各属性溢价率分析

3月份土地成交仍以城中村用地为主，仅建业溢价摘得北龙湖一宗地块，溢价率为50%，3月商住用地平均溢价率为15%，住宅用地平均溢价率为16%，商服用地无溢价

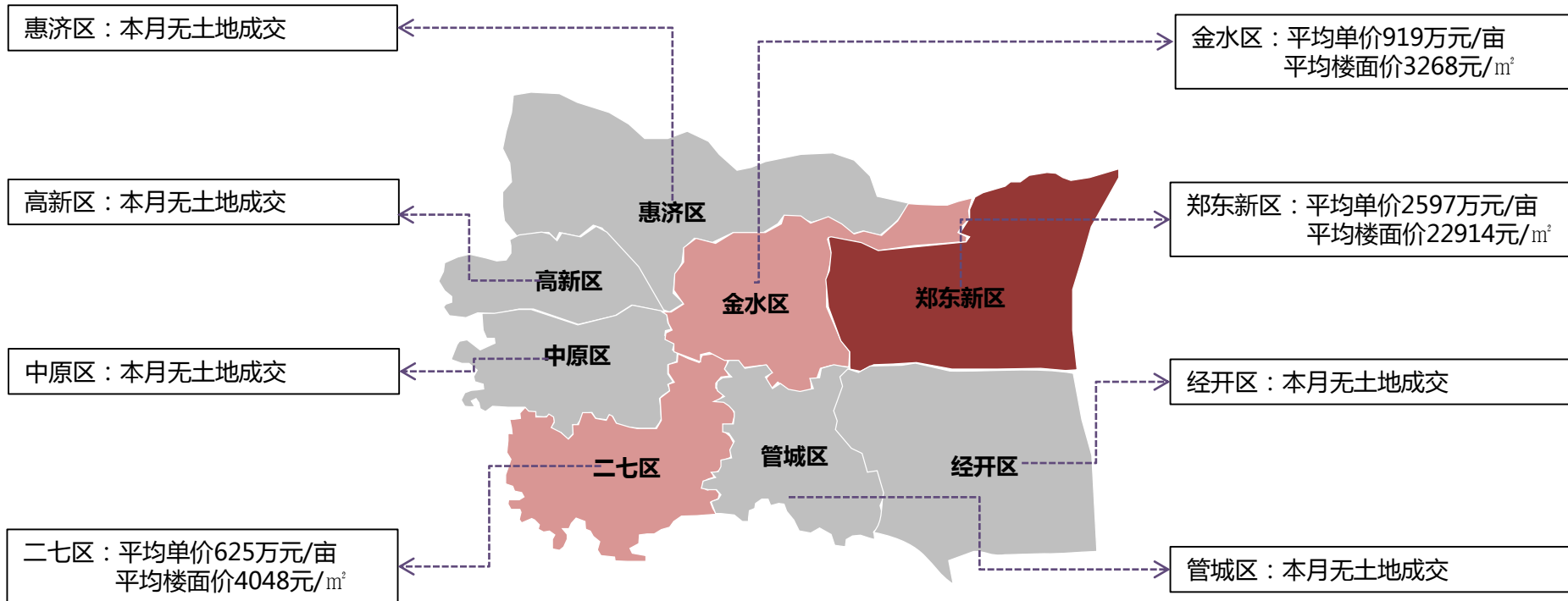
2016年3月-2019年3月郑州市各属性用地溢价率对比



郑州市土地2019年3月八大区商住用地平均单价、楼面地价：

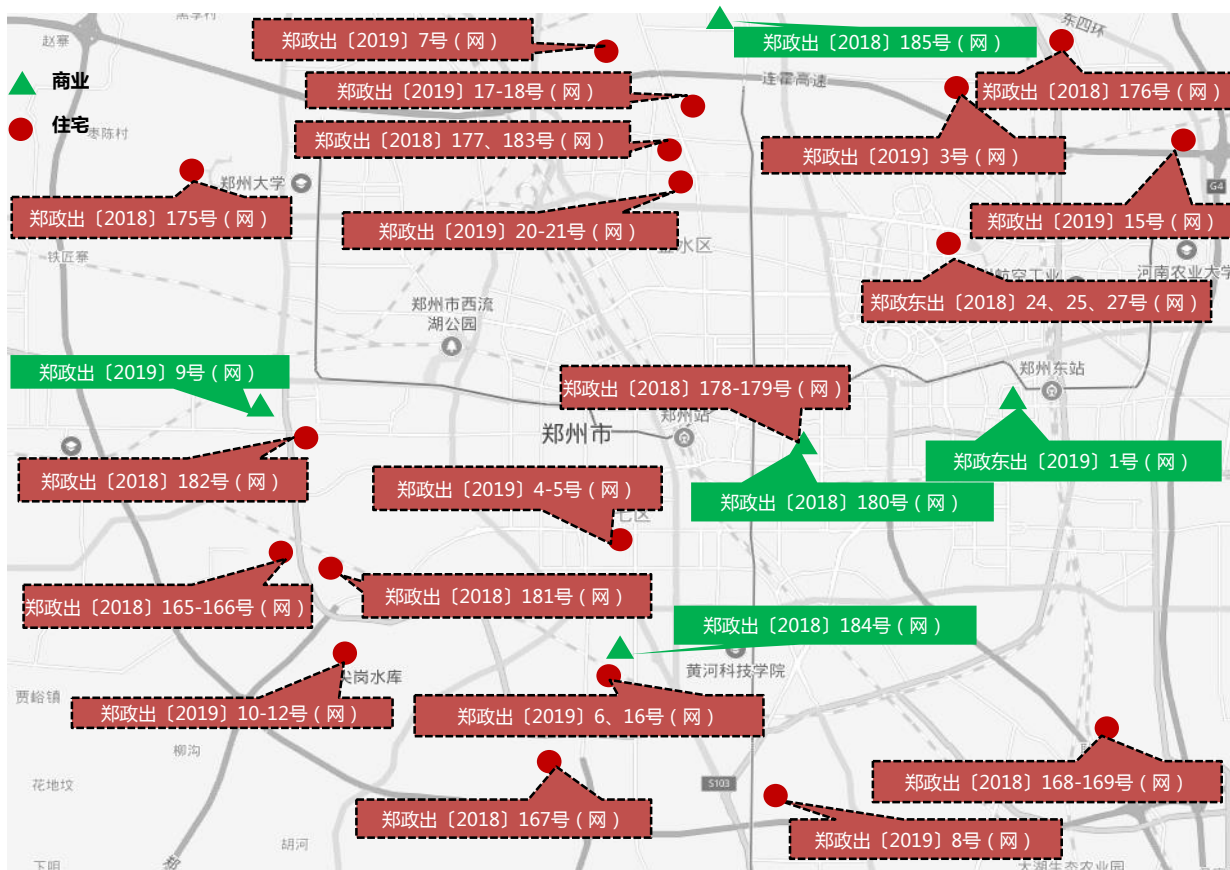


郑州市土地2019年3月八大区住宅用地平均单价、楼面地价：



郑州市土地市场·成交地块分布

2019年第一季度土地成交主要分布在四环沿线，主城区土地资源稀缺



郑州市土地市场·重点地块成交

建业连续三个月连续摘得北龙湖3宗地块，溢价率均为50%



恭喜

郑政东出[2018]24号(网)的宗地挂牌活动已经结束，此宗地最终以**地价：132000.0万元；综合房价：29850.0元/平方米**成交，竞得人为：**河南龙宇房地产开发有限公司**，非常感谢参与和支持。

郑州市公共资源交易中心(郑州市招标局)
2019年01月21日

恭喜

郑政东出[2018]27号(网)的宗地挂牌活动已经结束，此宗地最终以**地价：168000.0万元；综合房价：30466.0元/平方米**成交，竞得人为：**河南龙宇房地产开发有限公司**，非常感谢参与和支持。

郑州市公共资源交易中心(郑州市招标局)
2019年02月26日

恭喜

郑政东出[2018]25号(网)的宗地挂牌活动已经结束，此宗地最终以**地价：252000.0万元；综合房价：30538.0元/平方米**成交，竞得人为：**河南龙宇房地产开发有限公司**，非常感谢参与和支持。

郑州市公共资源交易中心(郑州市招标局)
2019年03月08日

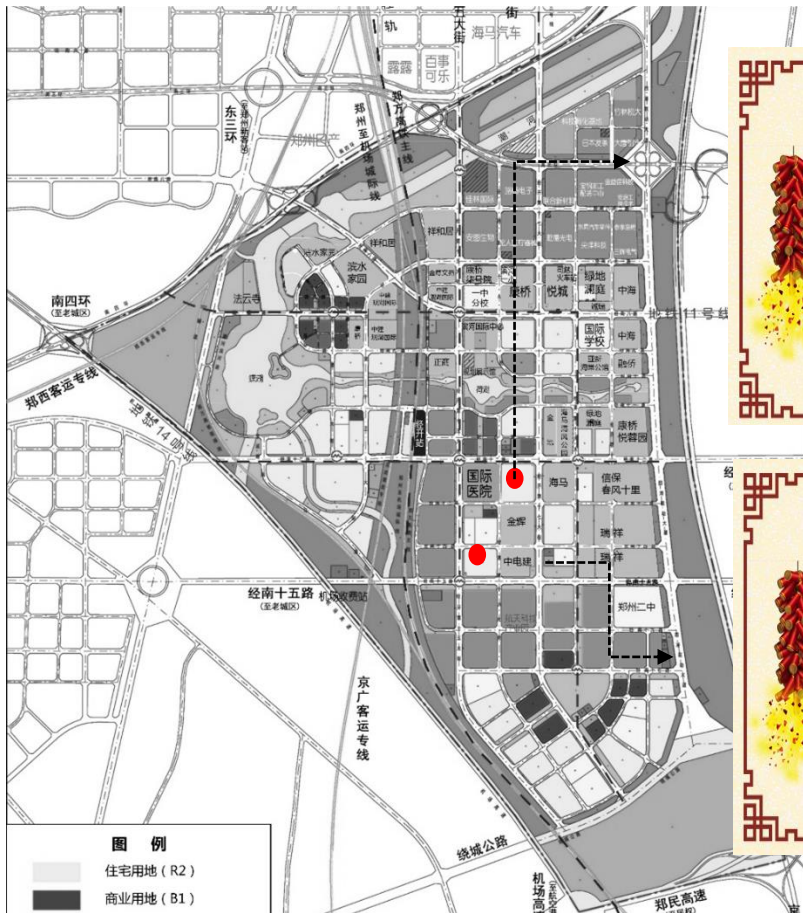
- 地块编号：郑政东出[2018]24号(网)
- 地块位置：北三环路南、九如东路东
- 面积：49.57亩
- 物业用途：住宅用地
- 竞得人：河南龙宇房地产开发有限公司(建业)
- 成交价：132000万元
- 单价：2663万元/亩
- 楼面价：23495元/m²
- 溢价率：50%
- 拍地时间：2019/1/21日

- 地块编号：郑政东出[2018]27号(网)
- 地块位置：北三环路南、九如路东
- 面积：64.85亩
- 物业用途：住宅用地
- 竞得人：河南龙宇房地产开发有限公司(建业)
- 成交价：168000万元
- 单价：2591万元/亩
- 楼面价：22858元/m²
- 溢价率：50%
- 成交日期：2019/2/26日

- 地块编号：郑政东出[2018]25号(网)
- 地块位置：九如东路东、如意河东二街南
- 面积：97.04亩
- 物业用途：住宅用地
- 竞得人：河南龙宇房地产开发有限公司(建业)
- 成交价：252000万元
- 单价：2597万元/亩
- 楼面价：22913.92元/m²
- 溢价率：50%
- 成交日期：2019/3/8日

郑州市土地市场·重点地块成交

绿城进驻经开区，溢价率为0.3%，楼面价为8804元/m²；电建再摘经开区地块，溢价率为18.4%



- 地块编号：郑政出[2018]168号（网）
- 地块位置：经开第十六大街东、经南十三路北
- 面积：121.22亩
- 物业用途：住宅用地
- 竞得人：河南锦江置业有限公司（绿城）
- 成交价：142298万元
- 单价：1173.91万元/亩
- 楼面价：8804.35元/m²
- 溢价率：0.3%
- 拍地时间：2019/1/9日

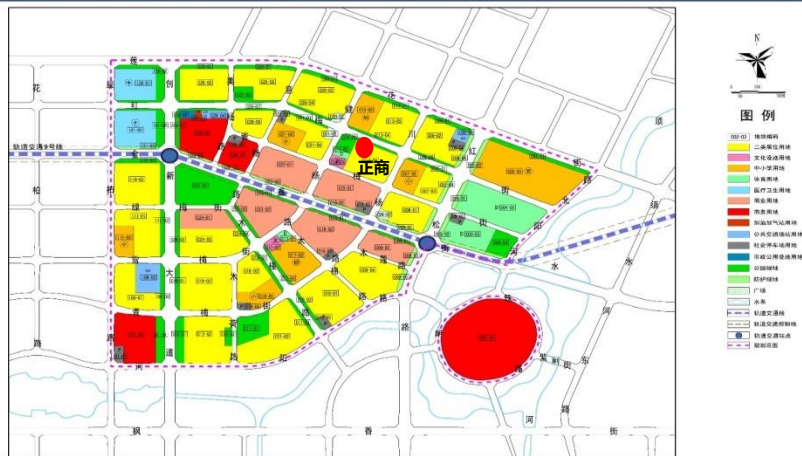


- 地块编号：郑政东出[2018]169号（网）
- 地块位置：经南十四路以南、经开第十五大街东
- 面积：93.41亩
- 物业用途：住宅用地
- 竞得人：郑州绿博文创置业有限公司（电建）
- 成交价：132627万元
- 单价：1420万元/亩
- 楼面价：8519.08元/m²
- 溢价率：18.4%
- 拍地时间：2019/1/9日

郑州市土地市场·重点地块成交

正商进驻高新区，溢价率为54%；竹桂园摘得二七区地块，溢价率18%，楼面价4596元/m²

郑州高新区莲花街以南、翠柏路以东扇形功能区控制性详细规划
REGULATORY DETAILED PLAN FOR THE FAN ZONE OF ZHENGZHOU GAOXINQU



用地规划图 05

- 地块编号：郑政出[2018]175号（网）
- 地块位置：红梅街南、川杨路西
- 面积：77.09亩
- 物业用途：住宅用地
- 竞得人：河南新筑置业有限公司（正商）
- 成交价：67260万元
- 单价：872万元/亩
- 楼面价：5234.71元/m²
- 溢价率：54%
- 拍地时间：2019/1/11日

C(2016)149号地块位置示意图



- 地块编号：郑政出[2018]6号（网）
- 地块位置：三官中路西、芦庄路北
- 面积：67.42亩
- 物业用途：住宅用地
- 竞得人：河南正华竹桂园置业有限公司（竹桂园）
- 成交价：51651万元
- 单价：766万元/亩
- 楼面价：4596元/m²
- 溢价率：18%
- 拍地时间：2019/2/25日

郑州市土地市场·成交地块明细

2019年第一季度成交36宗地块，其中住宅用地31宗，商服用地5宗，用地面积合计2134.48亩，建筑面积合计443.78万m²，恒大摘得中原区两宗地块、绿城摘得经开区一宗地块

2019年第一季度郑州市土地成交明细

成交日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积 (亩)	容积率	出让 年限	建筑规模 (万m ²)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面地价 (元/m ²)	受让单位
2019/1/8	郑政出[2018]165号(网)	郑峪路南、站前大道西	中原区	住宅用地	89.23	3.5	70	20.82	64603	64603	724.01	3102.89	恒大(刁沟城中村)
2019/1/8	郑政出[2018]166号(网)	高铁北路北、创文路西	中原区	住宅用地	42.36	3.5	70	9.88	30664	30664	723.87	3102.30	
2019/1/8	郑政出[2018]167号(网)	南宏路南、杏园路东	二七区	住宅用地	57.34	3.5	70	13.38	36280	36280	632.68	2711.48	二七区国有资产管理局
2019/1/9	郑政出[2018]168号(网)	经开第十六大街东、经南十三路北	经开区	住宅用地	121.22	2	70	16.16	141898	142298	1173.91	8804.35	绿城
2019/1/9	郑政出[2018]169号(网)	经南十四路以南、经开第十五大街东	经开区	住宅用地	93.41	2.5	70	15.57	112027	132627	1419.85	8519.08	中国电建
2019/1/11	郑政出[2018]175号(网)	红梅街南、川杨路西	高新区	住宅用地	77.09	2.5	70	12.85	43763	67260	872.45	5234.71	正商
2019/1/14	郑政出[2018]176号(网)	农场路东、鸿业路北	金水区	住宅用地	133.14	1.3	70	11.54	75072	75072	563.88	6506.27	鸿宝
2019/1/14	郑政出[2018]177号(网)	丰庆北路东、新龙路南	金水区	住宅用地	79.32	4.2	70	22.21	74228	74228	935.80	3342.16	华瑞
2019/1/16	郑政出[2018]178号(网)	凤凰路北、规划一路西	管城区	住宅用地	8.85	5.4	70	3.19	10352	10352	1169.69	3249.15	中博
2019/1/16	郑政出[2018]179号(网)	石化路南、未来路西	管城区	住宅用地	42.74	3.8	70	10.83	42091	42091	984.84	3887.54	中博
2019/1/16	郑政出[2018]180号(网)	二里岗南街北、未来路西	管城区	商服用地	6.97	0.2	40	0.09	6987	17137	2457.20	184290.22	中博
2019/1/16	郑政出[2018]181号(网)	桐柏路西、黄水街南	中原区	住宅 商服用地	104.33	4.1	40、70	28.52	78549	78549	752.91	2754.55	融创
2019/1/16	郑政出[2018]182号(网)	创文路东、星海路南	中原区	住宅用地	41.15	2	70	5.49	24455	24455	594.32	4457.40	世茂
2019/1/21	郑政东出[2018]24号(网)	北三环路南、九如路东	郑东新区	住宅用地	49.57	1.7	70	5.62	88000	132000	2662.77	23495.02	建业
2019/1/22	郑政出[2018]183号(网)	三全路南、园田北路东	金水区	住宅 商服用地	96.89	4.9	40、70	31.65	100775	100775	1040.05	3183.84	瀚宇

数据来源：郑州市公共资源交易中心

郑州市土地市场·成交地块明细

2019/1/22	郑政出[2018]184号(网)	天泰路东、鼎盛大道北	二七区	商服用地	22.52	4	40	6.01	17061	17061	757.56	2840.83	郭家咀实业
2019/1/30	郑政出[2018]185号(网)	杨柳街东、金达路南	惠济区	商服用地	13.23	4.2	40	3.70	9891	9891	747.59	2669.96	建业
2019/2/20	郑政出[2019]3号(网)	景怡路北、贺庄新街东	金水区	住宅用地	98.27	2.4	70	15.72	64871	64871	660.16	4125.99	河南水投土地开发有限公司
2019/2/25	郑政出[2019]4号(网)	代庄南街北、行云路东	二七区	住宅 商服用地	53.36	6.1	70、40	21.70	57125	57125	1070.47	2632.32	名门
2019/2/25	郑政出[2019]5号(网)	张魏寨路南、建云街东	二七区	住宅用地	40.03	4.9	70	13.08	38268	38268	956.05	2926.69	名门
2019/2/25	郑政出[2019]6号(网)	三官中路西、芦庄路北	二七区	住宅用地	67.42	2.5	70	11.24	43651	51651	766.07	4596.43	竹桂园
2019/2/25	郑政出[2019]7号(网)	少林路南、消防路西	惠济区	住宅用地	8.12	2.5	70	1.35	5324	5324	655.97	3935.82	融创
2019/2/26	郑政出[2019]8号(网)	田园路东、九冶路南	管城区	住宅用地	100.78	3	70	20.16	56869	56869	564.30	2821.50	碧桂园、名门
2019/2/26	郑政出[2019]9号(网)	中原西路北辅道北、中州路西	中原区	商服用地	30.09	4	40	8.02	23108	23108	768.01	2880.02	华侨城
2019/2/26	郑政东出[2018]27号(网)	北三环路南、九如路东	郑东新区	住宅用地	64.85	1.7	70	7.35	112000	168000	2590.62	22858.42	建业
2019/3/4	郑政出[2019]10号(网)	思源路南、景中路西	二七区	住宅用地	51.94	2	70	6.93	31623	31623	608.83	4566.26	郑州高屋置业 有限公司
2019/3/4	郑政出[2019]11号(网)	林荫南路东、同欣路南	二七区	住宅用地	30.55	1.4	70	2.85	17167	17167	561.85	6019.77	
2019/3/8	郑政东出[2018]25号(网)	九如东路东、如意河二街南	郑东新区	住宅用地	97.04	1.7	70	11.00	168000	252000	2596.91	22913.92	建业
2019/3/11	郑政出[2019]12号(网)	水磨路北、萍湖路西	二七区	住宅用地	57.88	1.6	70	6.17	33124	33124	572.32	5365.52	郑州祥宁置业
2019/3/11	郑政东出[2019]1号(网)	康宁街(原康宁路)南、心怡路东	郑东新区	商服用地	25.43	6.8	40	11.53	29700	29700	1167.79	2576.01	亚新&河南新发展
2019/3/19	郑政出[2019]15号(网)	郑港辅路西、鸿宝路北	金水区	住宅用地	73.12	2	70	9.75	41863	41863	572.49	4293.70	天伦
2019/3/19	郑政出[2019]16号(网)	芦庄路南、南岗路西	二七区	住宅用地	72.32	3.5	70	16.87	50967	50967	704.79	3020.51	郑州市二七新区建设 投资开发有限公司
2019/3/20	郑政出[2019]17号(网)	翰林路南、长安路东	金水区	住宅用地	7.55	3.5	70	1.76	6133	6133	812.27	3481.14	郑州市金水建设综合 开发有限公司
2019/3/20	郑政出[2019]18号(网)	魏河南路南、桑叶路西	金水区	住宅用地	34.20	3.5	70	7.98	27795	27795	812.68	3482.90	
2019/3/29	郑政出[2019]20号(网)	博卉路北、园田北路西	金水区	住宅用地	50.65	4.8	70	16.21	53836	53836	1062.83	3321.33	美盛
2019/3/20	郑政出[2019]21号(网)	国基路南、园田北路西	金水区	住宅 商服用地	91.51	6	70、40	36.61	106652	106652	1165.43	2913.56	美盛
合计					2134.48	—		443.78	—		—		

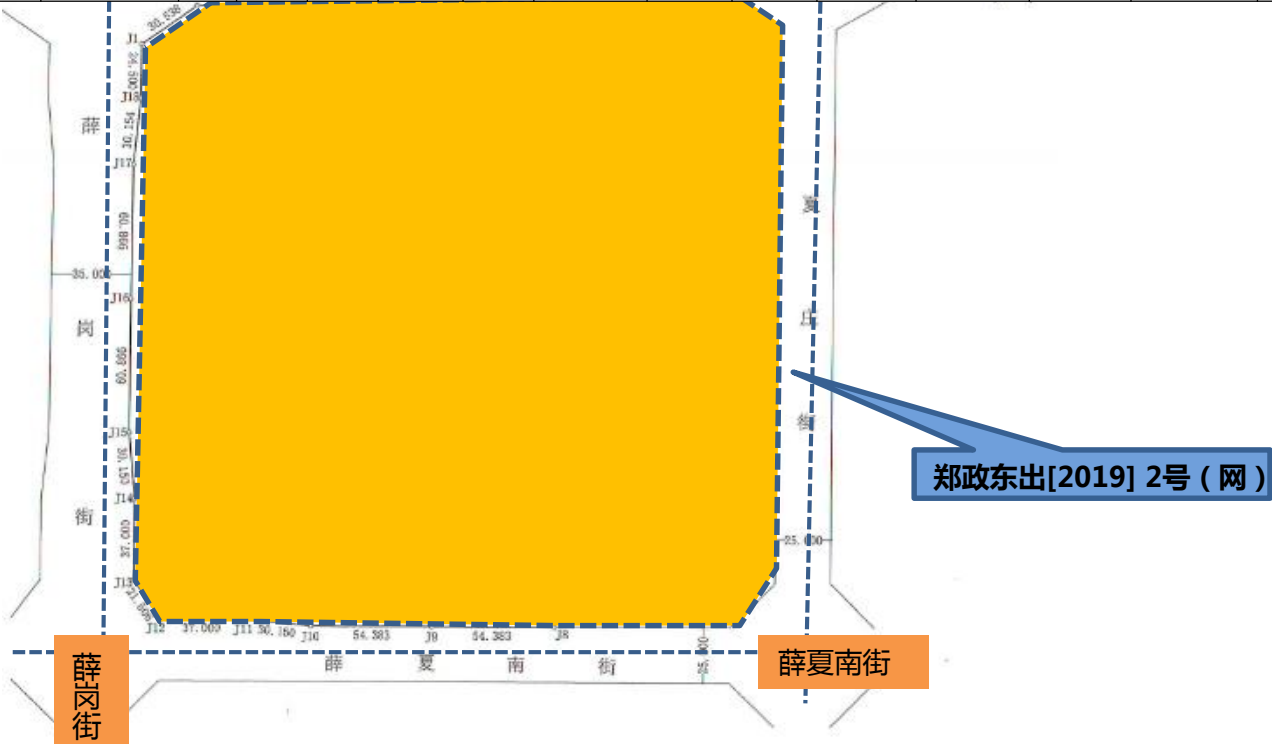
数据来源：郑州市公共资源交易中心

土地拍卖时间一览表

星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六	星期日
1	2 郑政东出〔2019〕2号（网）	3	4 郑政出〔2019〕22-23号（网）	5	6	7
8 郑政出〔2019〕24-26号（网）	9	10 郑政出〔2019〕27（网）	11 郑政出〔2019〕28（网）	12	13	14
15 郑政出〔2019〕29-30号（网）	16	17 郑政出〔2019〕31-33（网）	18	19	20	21
22	23 郑政出〔2019〕34-35（网）	24	25	26	27	28
29	30					

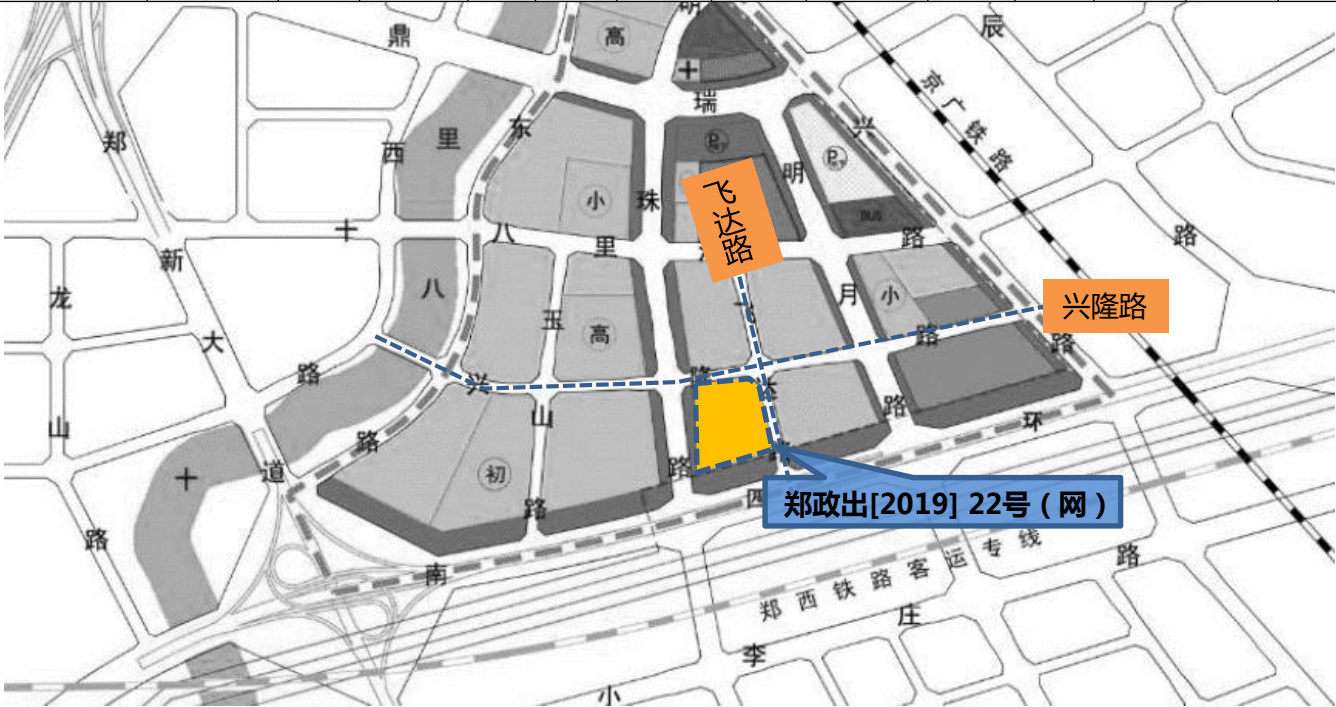
地块信息以及位置

	排地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积(亩)	容积率	出让年限	建筑规模(万㎡)	建筑密度(%)	建筑高度(m)	起拍价(万元)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/㎡)	买受人
已成交	2019/4/02	郑政东出〔2019〕2号（网）	薛夏南街北、薛岗街东	郑东新区	商服用地	79.78	4.5	40	23.94	< 50	< 120	51700	51700	647.99	2159.99	河南云湖实业有限公司 （最终受益人中建宏达投资有限公司）



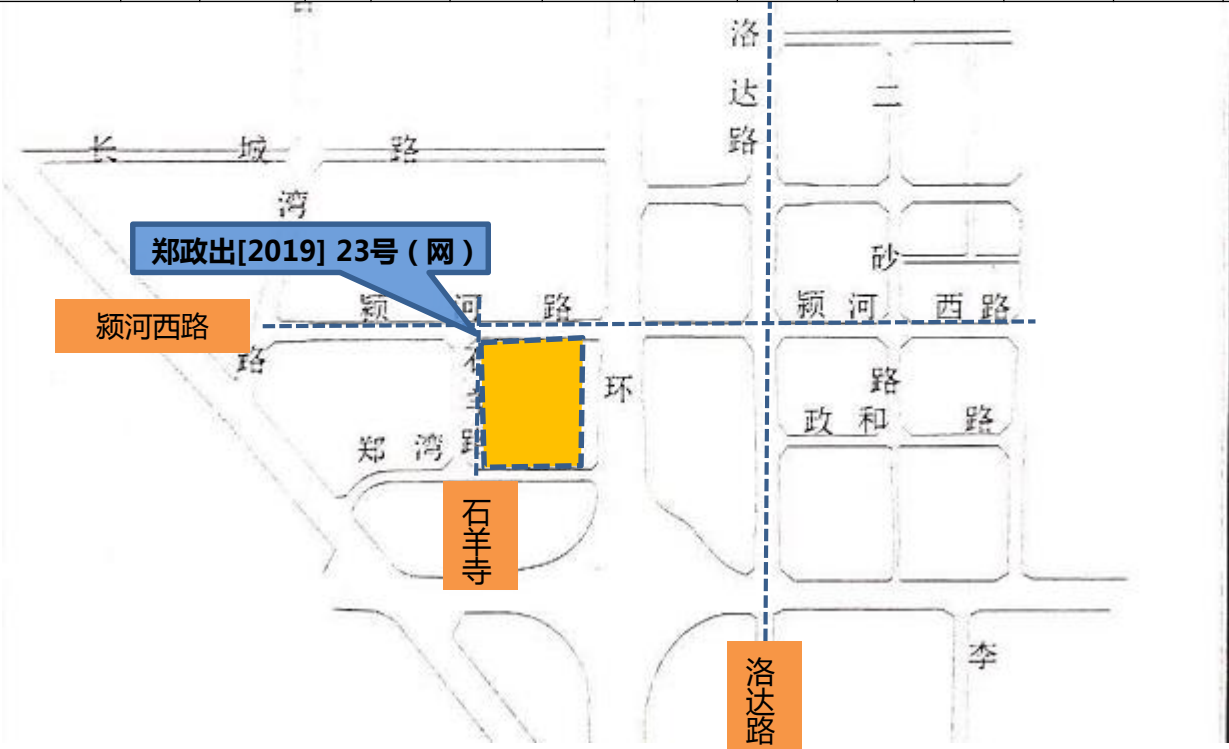
地块信息以及位置

	拍地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积 (亩)	容积率	建筑规模 (万㎡)	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)	起拍价 (万元)	熔断价 (万元)	竞地价最高 限价(万元)	成交价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面地 价(元/㎡)	出让 年限	买受人
已成交	2019/4/4	郑政出〔2019〕22号（网）	兴隆路南、飞达路西	管城区	住宅用地	44.49	3	8.90	<100	<20	32133	48333	64266	32133	722.20	3610.98	70 (50)	融创（融创城）



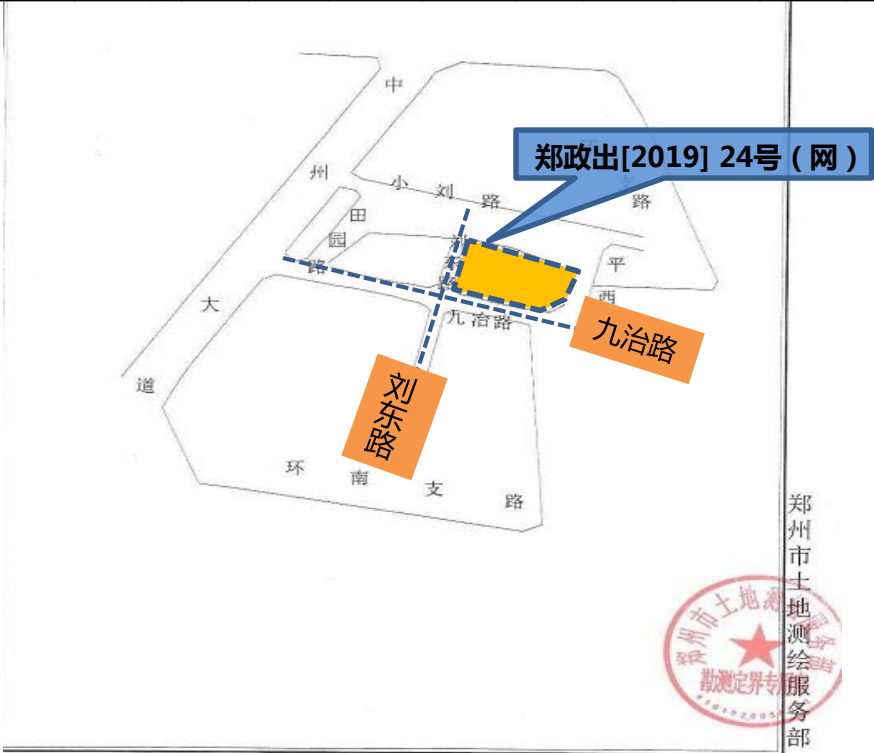
地块信息以及位置

	拍地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积 (亩)	容积率	建筑规模 (万㎡)	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)	起拍价 (万元)	熔断价 (万元)	竞地价最高 限价 (万元)	成交价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	起始楼面地 价(元/㎡)	出让 年限	买受人
已成交	2019/4/4	郑政出〔2019〕23号（网）	颍河西路南、石羊路东	中原区	住宅用地	57.01	5.5	20.90	<100	<25	58474	87874	116948	58474	1025.73	2797.45	70 (50)	汇泉（汇泉景悦城）



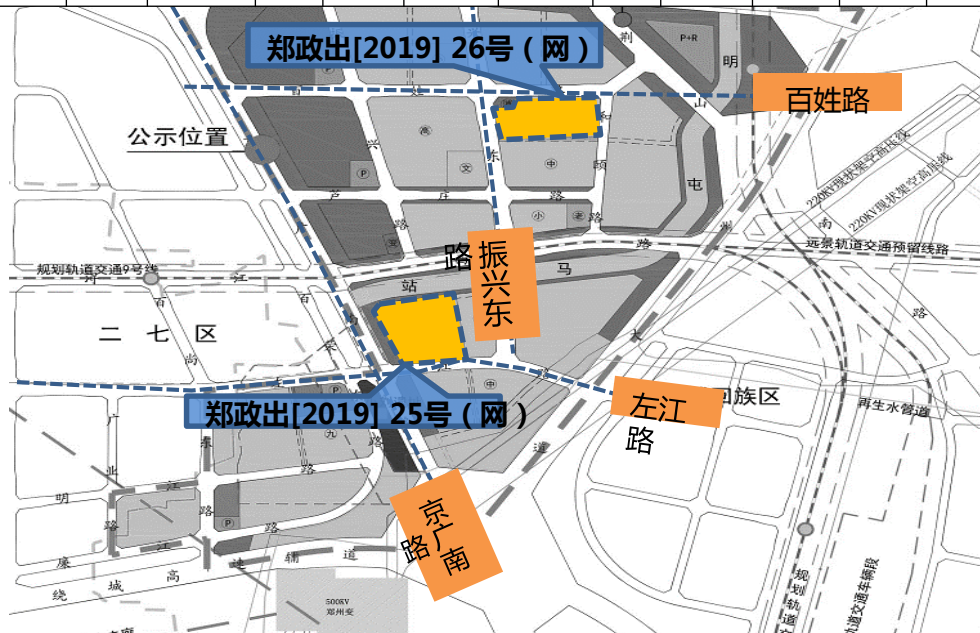
地块信息以及位置

	拍地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积 (亩)	容积率	建筑规模 (万㎡)	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)	出让年限	起拍价 (万元)	熔断价 (万元)	竞地价最高 限价(万元)	成交价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面 地价(元/㎡)	买受人
已成交	2019/4/8	郑政出〔2019〕24号（网）	刘东路东、九冶路北	管城区	住宅用地	46.30	3	9.26	< 100	< 20	70(50)	32061	48261	64122	32061	692.50	3462.51	郑州中贯新城置业有限公司（碧桂园&名门）



地块信息以及位置

	拍地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积 (亩)	容积率	建筑规模 (万㎡)	建筑高度 (m)	建筑密 度(%)	出让 年限	起拍价 (万元)	熔断价 (万元)	竞地价最高 限价(万元)	成交价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面 地价(元 /㎡)	买受人
已成交	2019/4/8	郑政出〔2019〕25号(网)	京广南路东、左江路北	管城区	住宅用地	75.26	3	15.05	<100	<20	70(50)	52003	78203	104006	52003	690.96	3454.82	郑州中贯新城置业有限公司(碧桂园&名门)
	2019/4/8	郑政出〔2019〕26号(网)	振兴东路东、百姓路南	管城区	住宅用地	66.92	3	13.38	<100	<20	70(50)	46740	70140	93480	46740	698.41	3492.07	



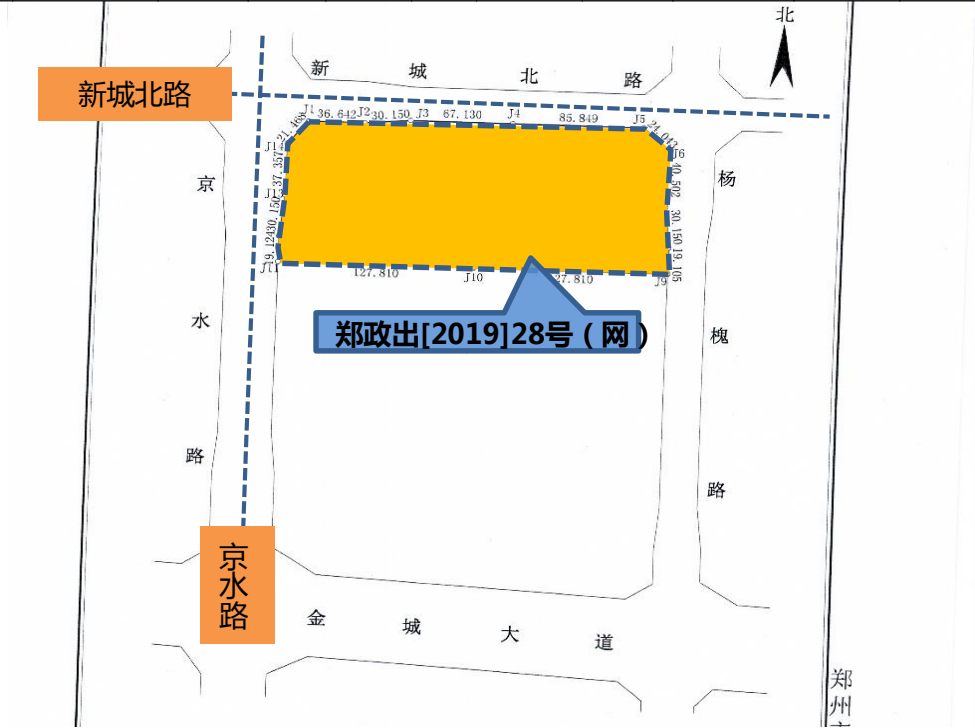
地块信息以及位置

已成交	拍地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积(亩)	容积率	建筑规模(万㎡)	建筑高度(m)	建筑密度(%)	起拍价(万元)	熔断价(万元)	竞地价最高限价(万元)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/㎡)	出让年限	买受人
	2019/4/10	郑政出〔2019〕27号(网)	小李庄路南、建文路西	管城区	住宅用地	40.05	3	8.01	<100	<20	28099	42299	56198	28099	701.62	3508.10	70	振兴(南曹项目)



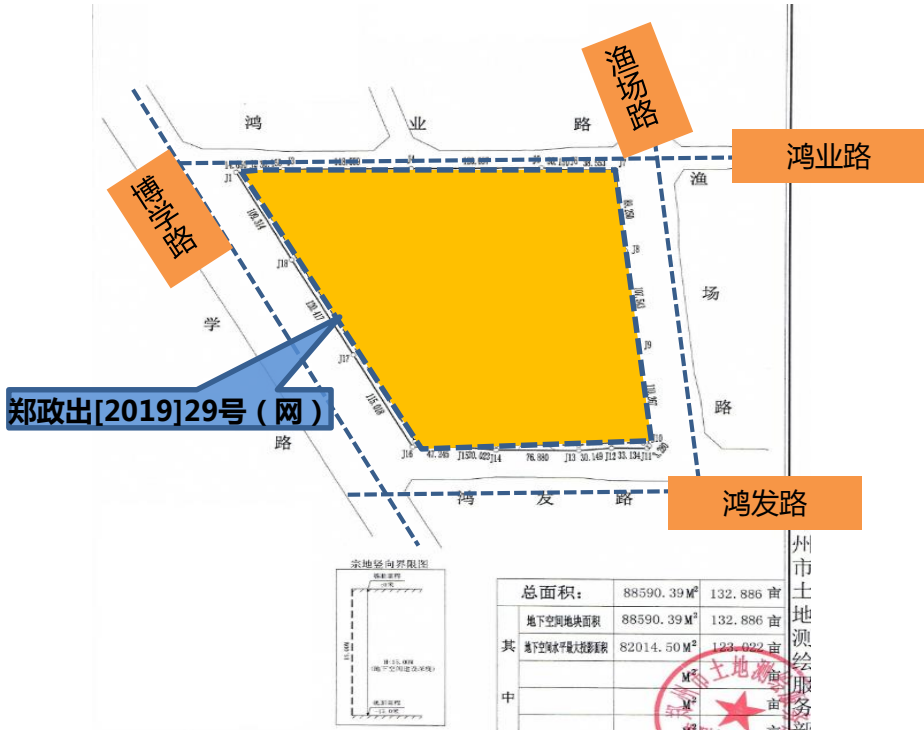
地块信息以及位置

	拍地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积(亩)	容积率	建筑规模(万㎡)	建筑密度(%)	建筑高度(m)	起拍价(万元)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/㎡)	出让年限	买受人
已成交	2019/4/11	郑政出〔2019〕28号(网)	新城北路南、京水路东	金水区	商服用地	39.55	4	10.55	< 45	< 50	25784	25784	651.97	2444.89	40	国控(杨槐村合村并城)



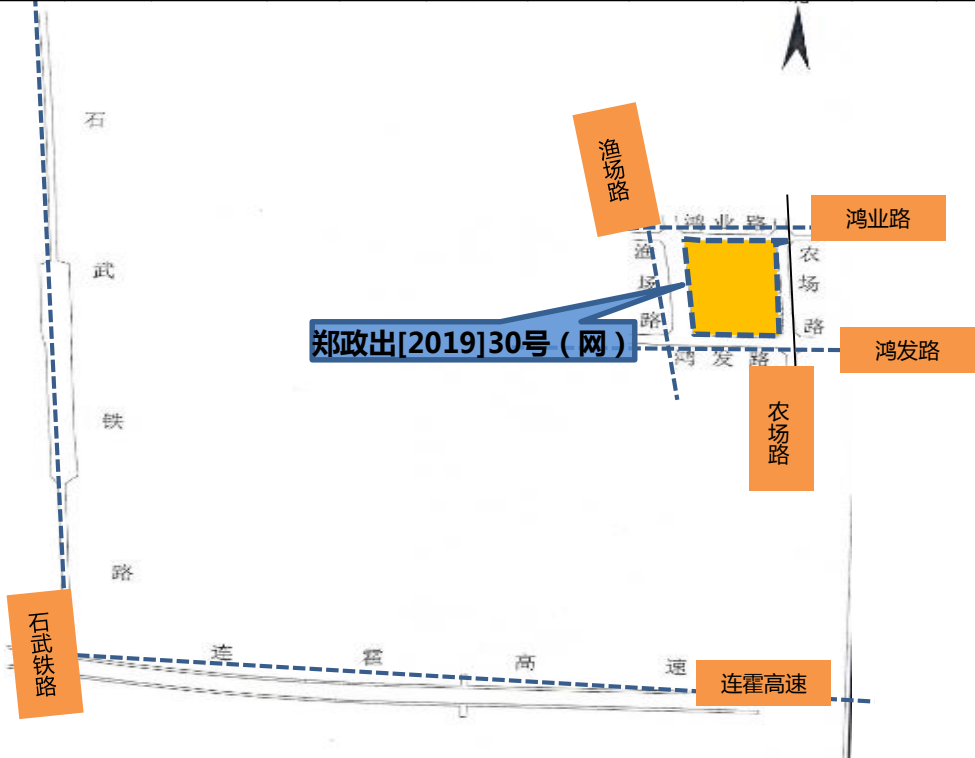
地块信息以及位置

供应时间	拍地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积 (亩)	容积率	建筑规模 (万㎡)	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)	起拍价 (万元)	熔断价 (万元)	竞地价最高 限价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面地价 (元/㎡)	出让 年限
2019/3/9	2019/4/15	郑政出〔2019〕29号(网)	鸿发路北、博学路东	金水区	住宅用地	132.89	2	17.72	< 54	< 25	83716	125716	167432	629.99	4724.89	70/50

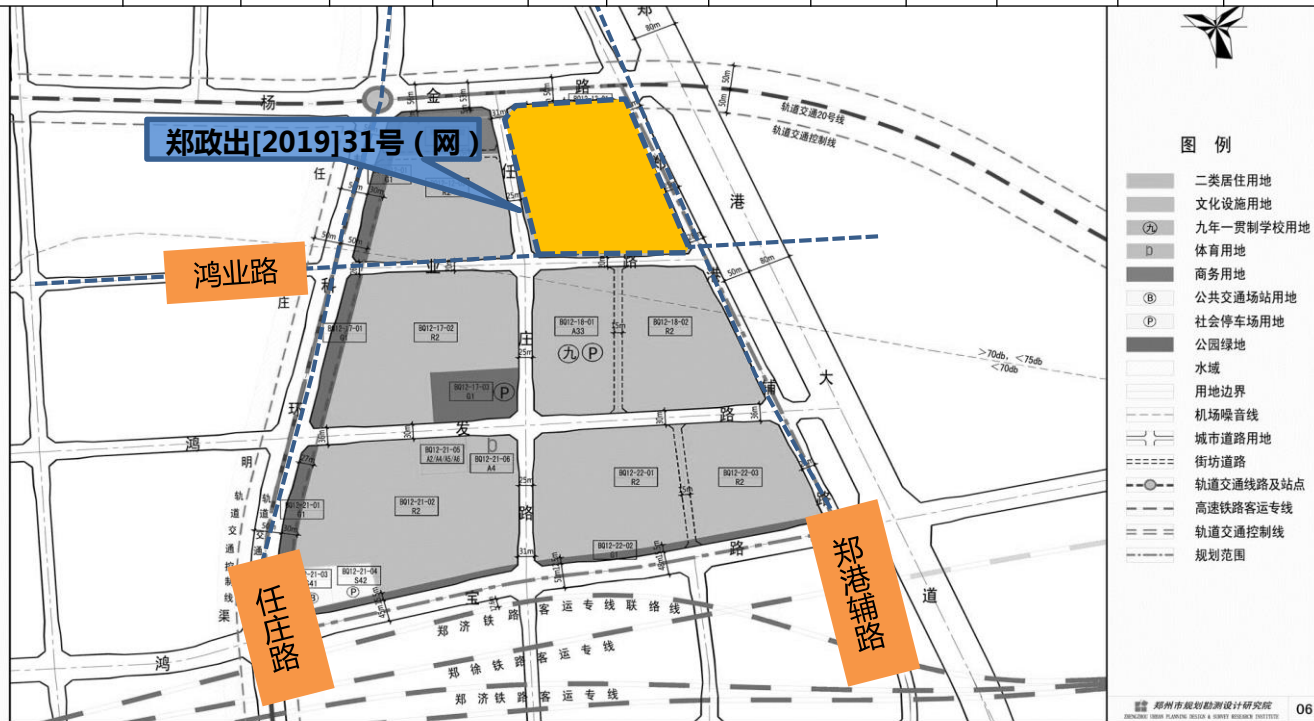


地块信息以及位置

供应时间	拍地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积 (亩)	容积率	建筑规模 (万㎡)	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)	起拍价 (万元)	熔断价 (万元)	竞地价最高 限价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面地 价 (元/㎡)	出让 年限
2019/3/9	2019/4/15	郑政出〔2019〕30号(网)	鸿业路南、农场路西	金水区	商服用地	112.80	2	15.04	< 63	< 35	68775	/	/	609.73	4572.99	40



供应时间	拍地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积 (亩)	容积率	建筑规模 (万㎡)	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面 地价(元/ ㎡)	出让 年限	熔断价 (万元)	竞地最 高限价 (万元)	备注
2019/3/13	2019/4/17	郑政出〔2019〕31号(网)	鸿业路北、任庄路东	金水区	住宅用地	44.95	1.7	5.09	< 25	< 88	24504	545.11	4809.77	70(50)	36904	49008	任庄小金庄合村并城



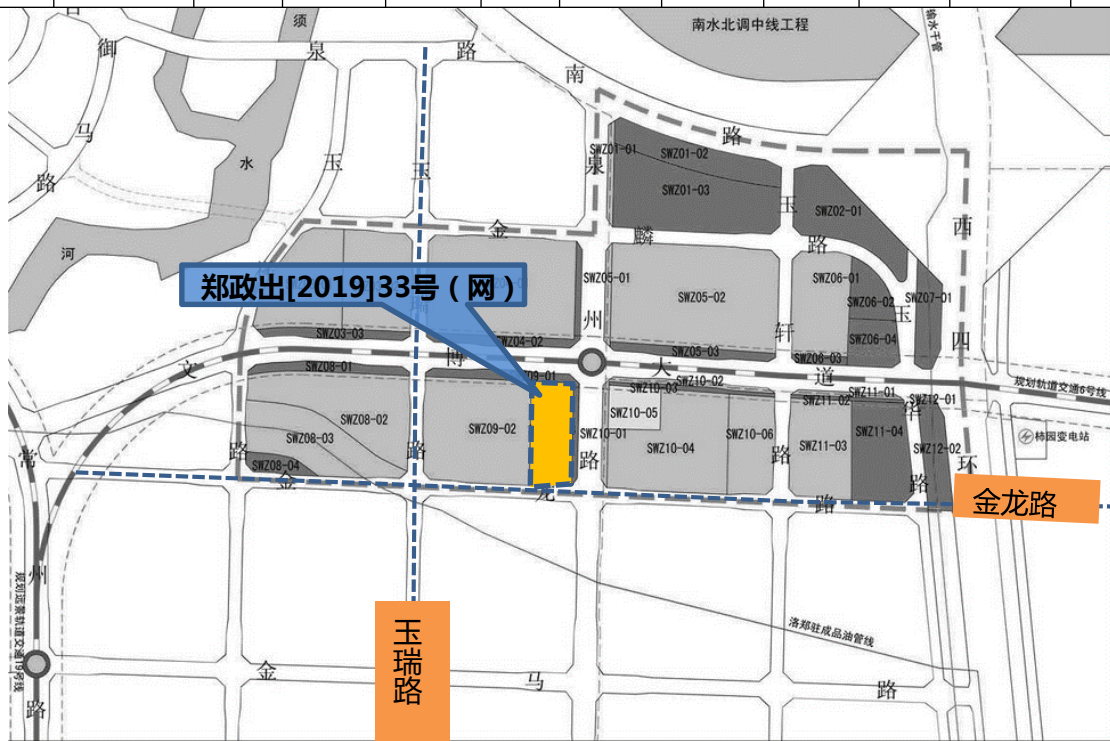
地块信息以及位置

供应时间	拍地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积(亩)	容积率	建筑规模(万㎡)	建筑密度(%)	建筑高度(m)	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面地价(元/㎡)	出让年限	熔断价(万元)	竞地最高限价(万元)	备注
2019/3/13	2019/4/17	郑政出〔2019〕32号(网)	郑少高速辅道南、景西一路东	二七区	住宅用地	61.95	2.5	10.32	< 25	< 60	41458	669.26	4015.58	70(50)	62258	82916	—



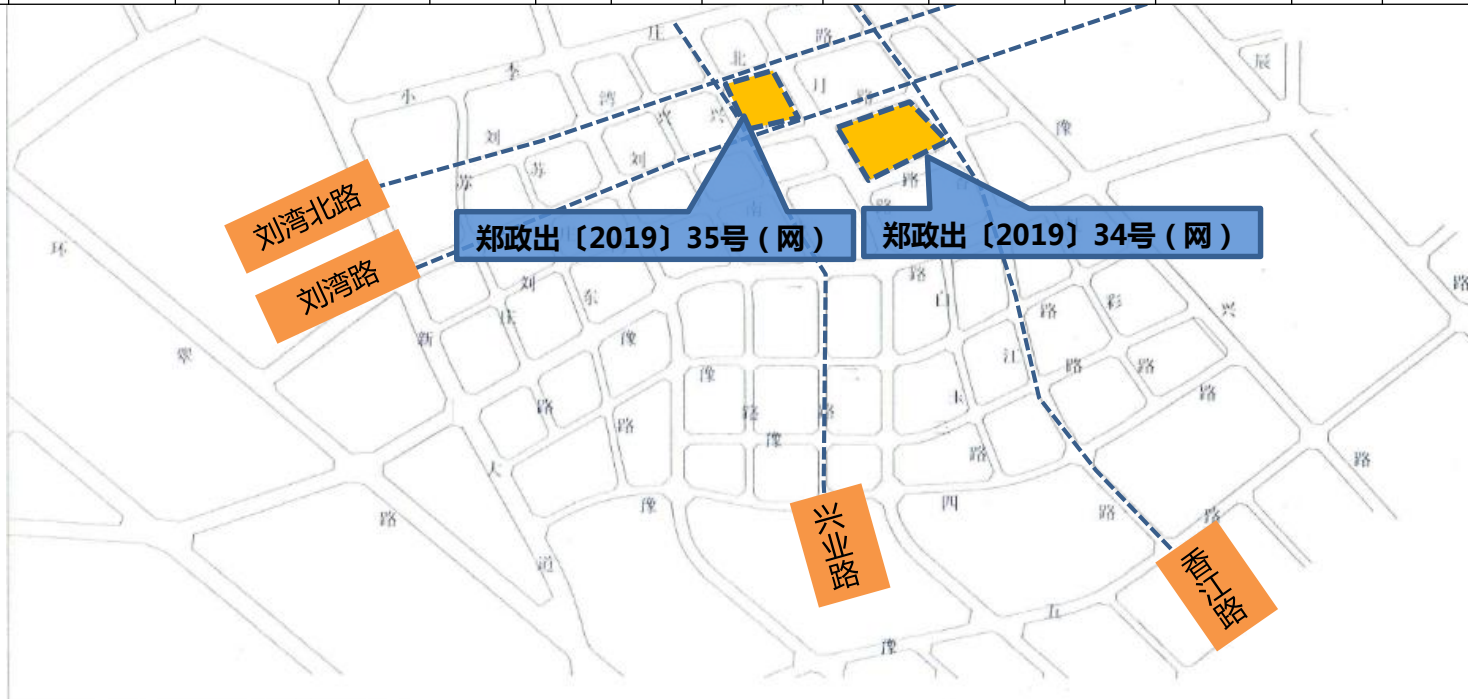
地块信息以及位置

供应时间	拍地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积(亩)	容积率	建筑规模(万㎡)	建筑密度(%)	建筑高度(m)	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面地价(元/㎡)	出让年限	熔断价(万元)	竞地最高限价(万元)	备注
2019/3/13	2019/4/17	郑政出〔2019〕33号(网)	玉瑞路东、金龙路北	中原区	住宅用地	24.65	3.5	5.75	<22	<100	17865	724.83	3106.43	70(50)	26865	35730	三王庄(永威西郡)



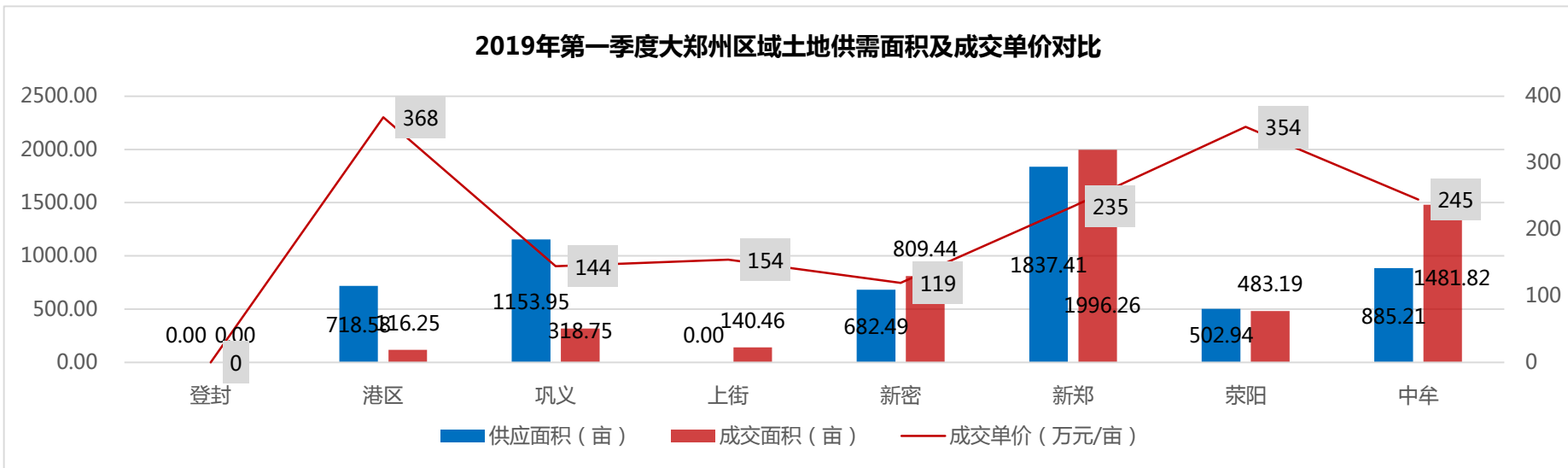
地块信息以及位置

供应日期	摘地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积 (亩)	容积率	建筑规模 (万㎡)	熔断价 (万元)	竞地最高限价 (万元)	起始价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面 地价(元 /㎡)	出让 年限	备注
2019/3/20	2019/4/23	郑政出〔2019〕34号(网)	刘湾路南、香江路 路西	管城区	住宅用地	73.46	2.5	12.24	72857	96914	48457	659.61	3957.68	70	八郎寨(绿地 公园城)
2019/3/20	2019/4/23	郑政出〔2019〕35号(网)	刘湾北路南、兴 业路东	管城区	住宅用地	46.07	3	9.21	47671	63342	31671	687.49	3437.47	70	



大郑州区土地市场·商住用地供需面积及单价对比

第一季度新郑市商住用地供销两旺，供应量为1837.41亩，成交量为1996.26亩；港区仅3月份中建成交一宗地块，单价最高为368万元/亩，3月份巩义供应量居首位为835.36亩，新郑成交量高达1462.62亩（华夏幸福、华南城新郑摘地）

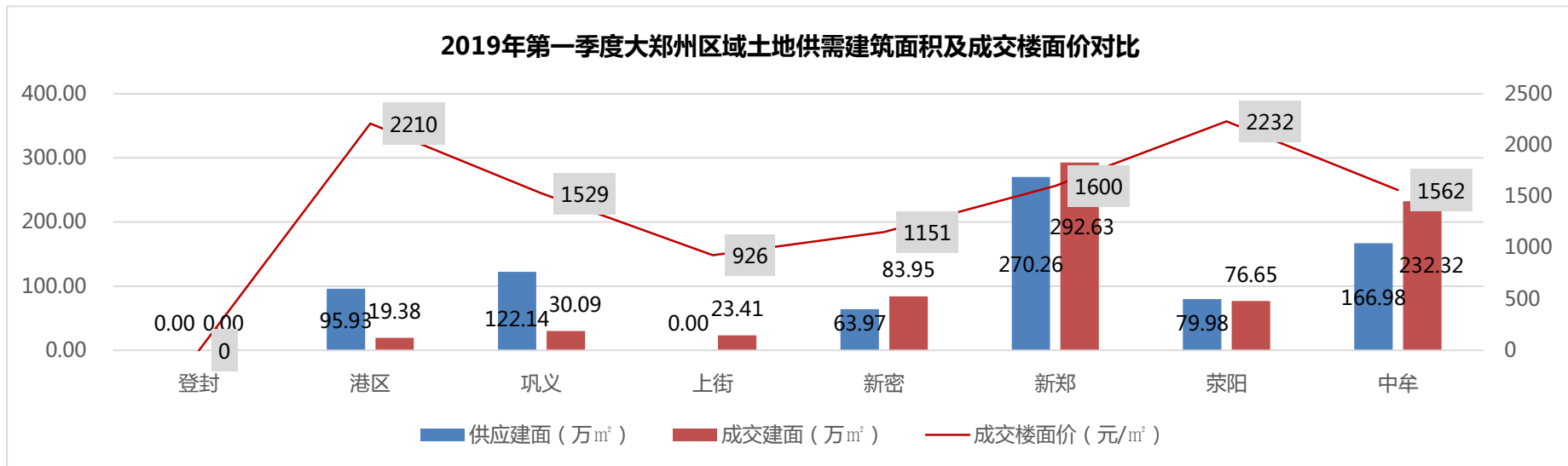


3月份大郑州区商住用地供需面积及单价对比	登封	港区	巩义	上街	新密	新郑	荥阳	中牟
供应面积 (亩)	0.00	602.39	835.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积 (亩)	0.00	116.25	0.00	0.00	57.15	1462.62	483.19	1443.26
成交单价 (万元/亩)	0	368	0	0	300	232	354	240

数据来源：中牟、荥阳、登封、新郑、新密等市公共资源交易中心

大郑州区土地市场·商住用地供需建筑面积及成交楼面价分析

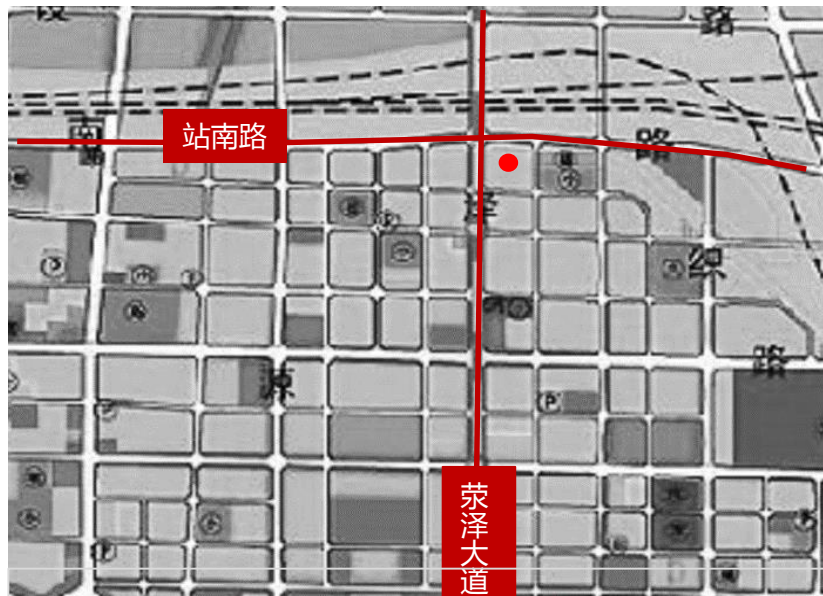
第一季度新郑土地市场热度最高，荥阳楼面地价最高达2232元/m²，3月巩义供应量92.05万m²居首位，中牟成交量223.84万m²排列第一，荥阳楼面价为2232元/m²引领市场（金科楼面价3098.5元/m²、禹洲楼面价2669.0元/m²、永丰平均楼面价2526元/m²）



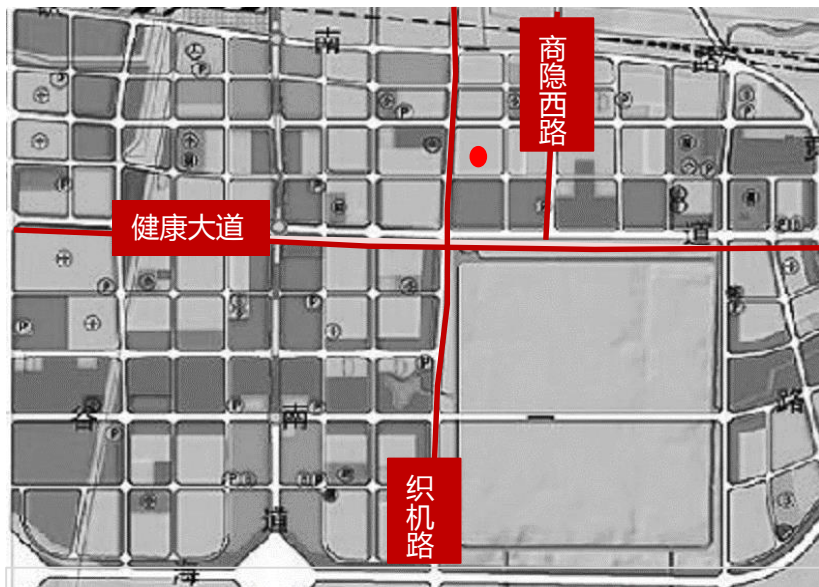
3月份大郑州区商住用地供需建筑面积及单价对比	登封	港区	巩义	上街	新密	新郑	荥阳	中牟
供应建面 (万m ²)	0.00	76.56	92.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交建面 (万m ²)	0.00	19.38	0.00	0.00	8.38	213.87	76.65	223.84
成交楼面价 (元/m ²)	0	2210	0	0	2043	1589	2232	1550

大郑州区土地市场·重点地块成交

金科、禹洲地产首次进驻荥阳市场，金科摘地溢价率达135%，禹洲摘地溢价率为6%

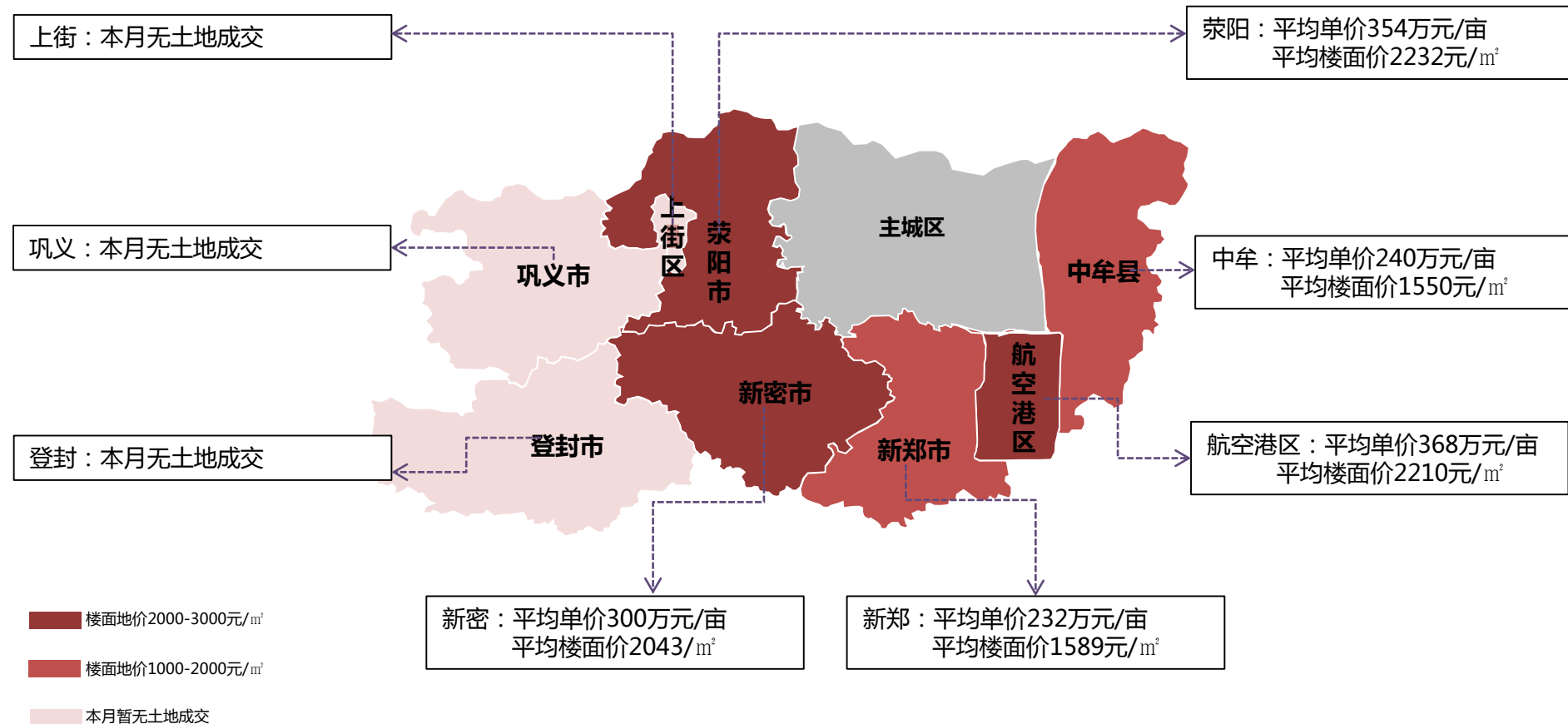


- 地块编号：荥政储（2019）2号
- 地块位置：站南路与荥泽大道交叉口东南侧
- 区域：荥阳
- 面积：63.63亩
- 物业用途：住宅用地
- 竞得人：郑州金科百俊房地产开发有限公司（金科）
- 成交价：38120万元
- 单价：599.0万元/亩
- 楼面价：3098.5元/m²
- 溢价率：135%
- 拍地时间：2019/3/25日

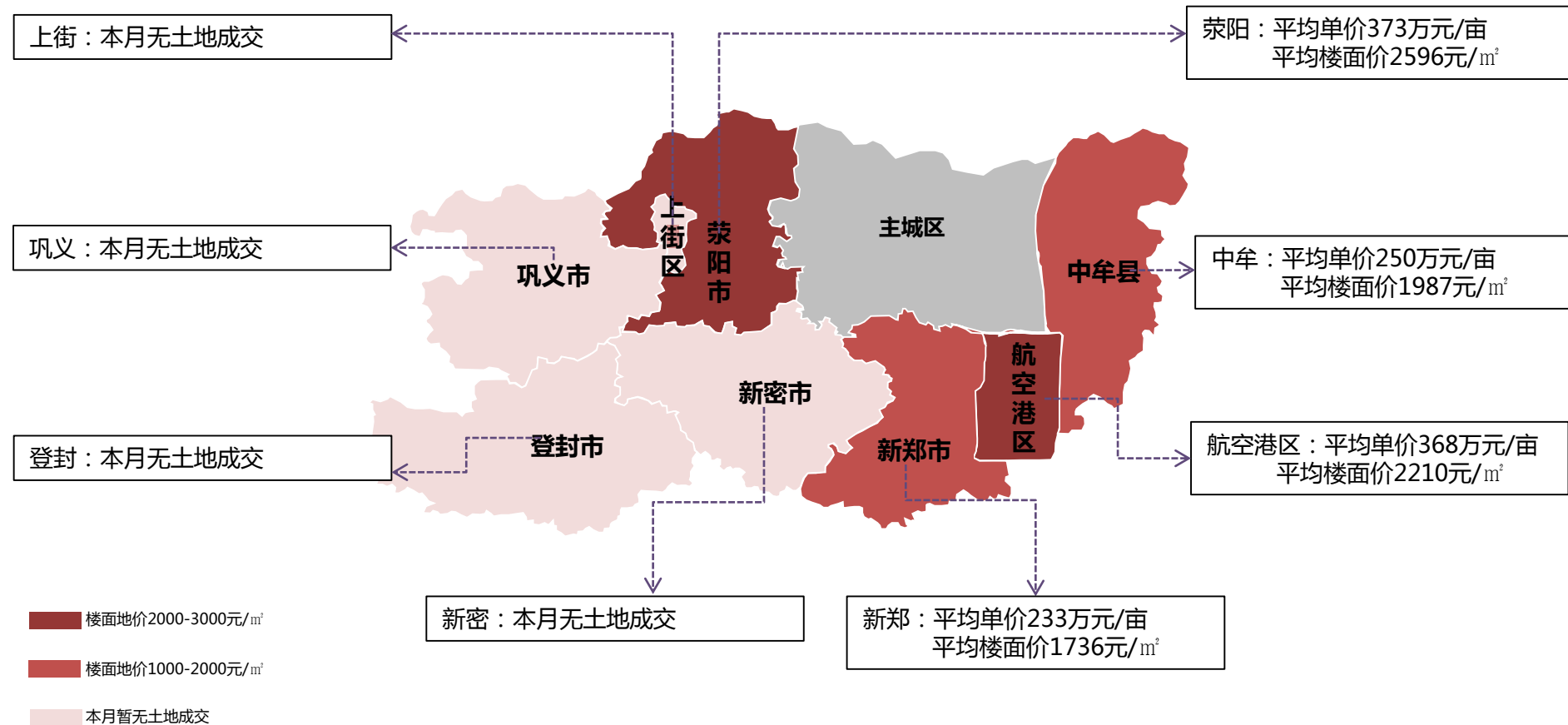


- 地块编号：荥政储〔2018〕16-3号
- 地块位置：商隐西路与健康大道交叉口西北侧
- 区域：荥阳
- 面积：72.62亩
- 物业用途：住宅用地
- 竞得人：禹洲
- 成交价：32302.59万元
- 单价：444.8万元/亩
- 楼面价：2669.0元/m²
- 溢价率：6%
- 拍地时间：2019/3/25日

大郑州区土地2019年3月商住用地平均单价、楼面地价：



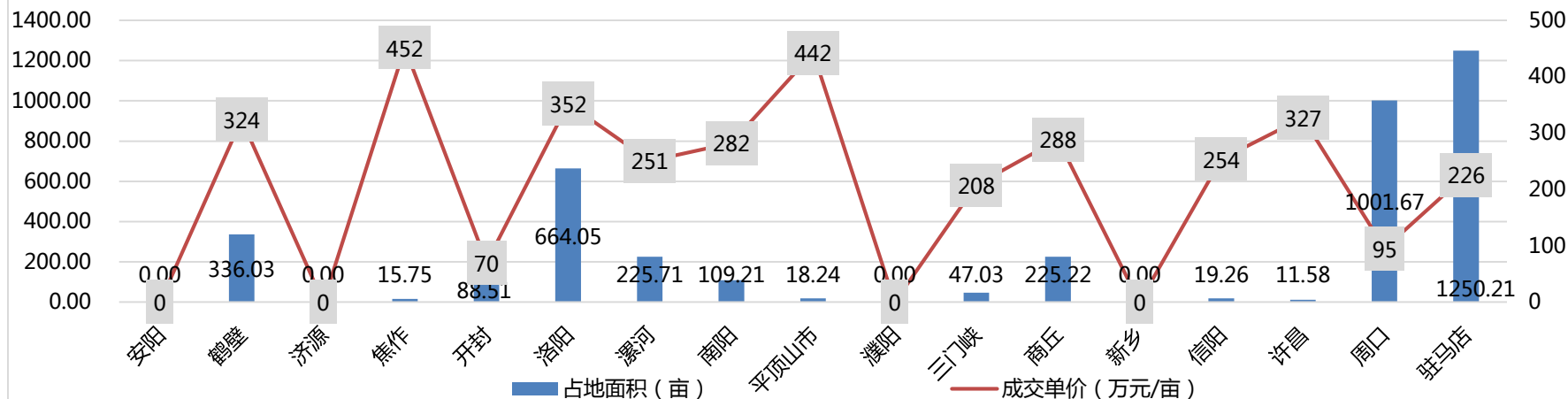
大郑州区土地2019年3月住宅用地平均单价、楼面地价：



地市土地市场·地市商住用地成交量价

一季度驻马店、周口房企拿地热情较高，成交量分别为1250.21、1001.67亩，焦作仅1月份成交一宗地块单价最高为452万元/亩，3月份周口成交量位于榜首为780.81亩（碧桂园摘得43.33亩），平顶山仅一宗地块成交，单价最高为441万元/亩

2019年第一季度地市商住用地成交占地面积及单价对比



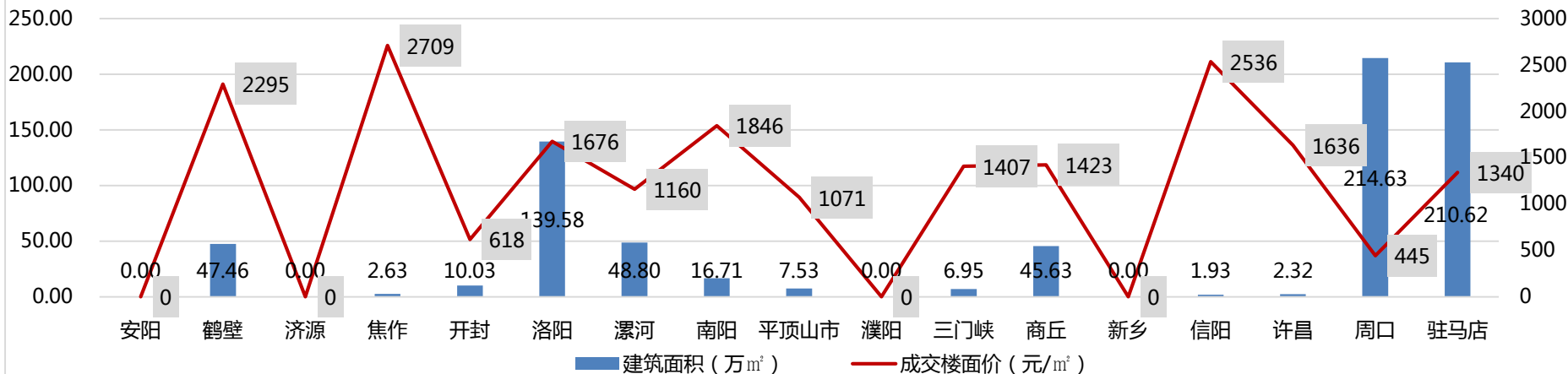
3月地市商住用地成交占地面积以及单价对比

3月地市商住用地成交占地面积以及单价对比	安阳	鹤壁	焦作	开封	洛阳	漯河	南阳	平顶山	濮阳	三门峡	商丘	新乡	信阳	许昌	周口	驻马店
占地面积 (亩)	0.00	279.10	0.00	0.00	417.96	0.00	0.00	12.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	780.81	456.71
成交单价 (万元/亩)	0	345	0	0	158	0	0	441	0	0	0	0	0	0	85	170

地市土地市场·地市商住用地成交量价

第一季度土地成交量主要集中在周口、驻马店，分别为214.63、210.62万 m^2 ，焦作楼面地价最高为2709元/ m^2 ，3月份周口成交量170.46万 m^2 位列榜首，鹤壁楼面价最高为2349元/ m^2

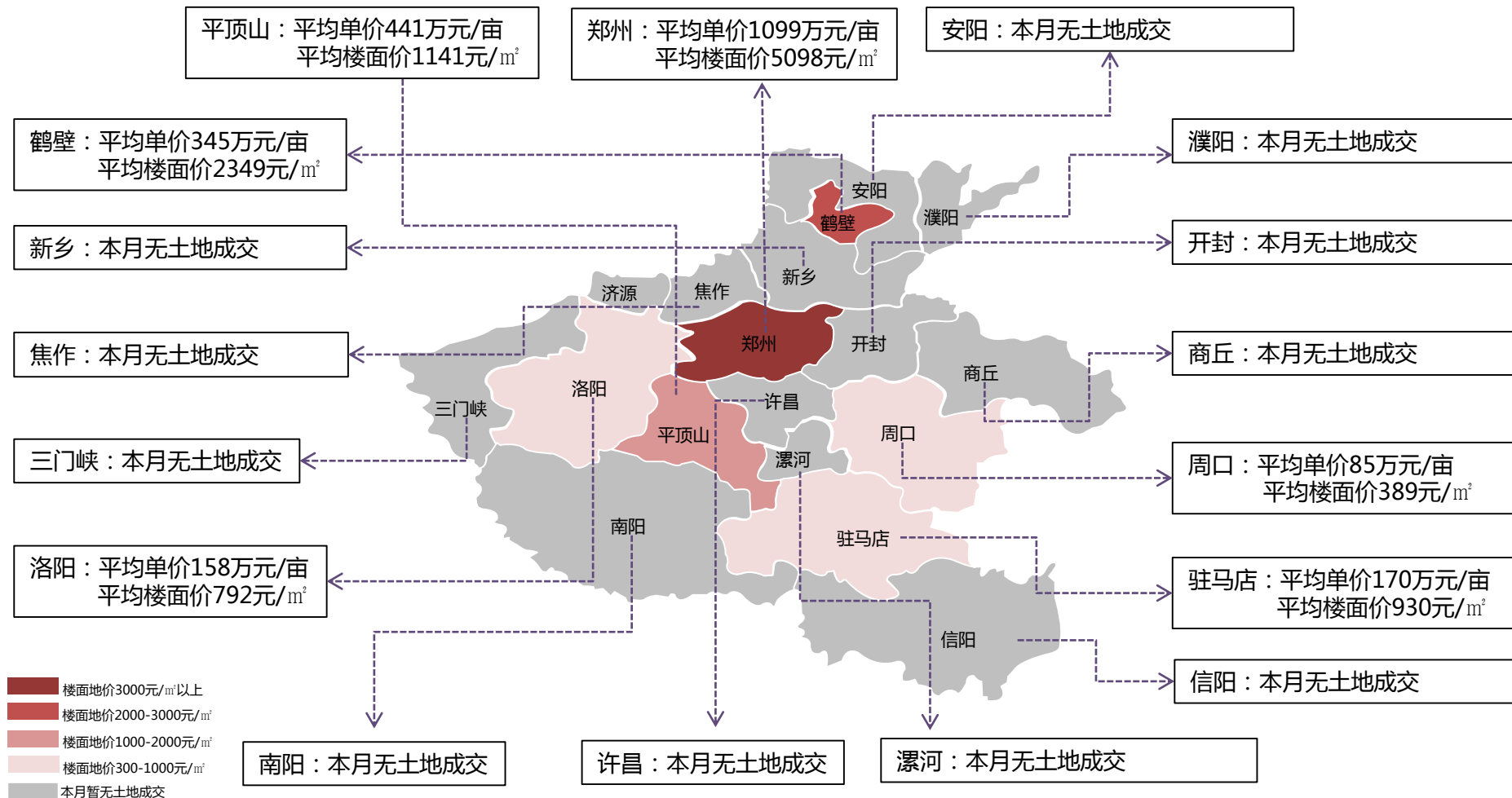
2019年第一季度地市商住用地成交建筑面积及楼面价对比



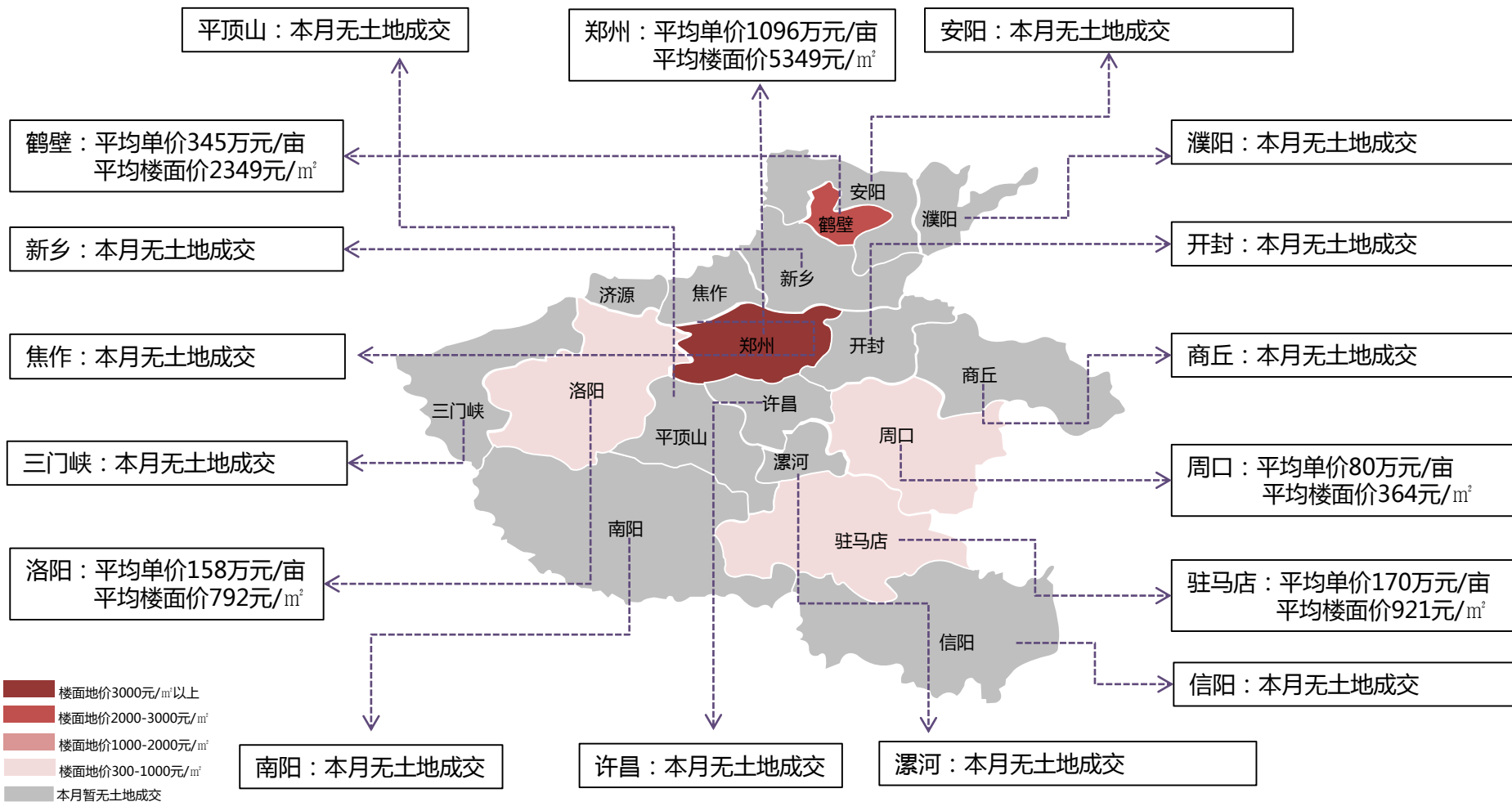
3月地市商住用地成交建筑面积以及单价对比

3月地市商住用地成交建筑面积以及单价对比	安阳	鹤壁	焦作	开封	洛阳	漯河	南阳	平顶山	濮阳	三门峡	商丘	新乡	信阳	许昌	周口	驻马店
建筑面积 (万 m^2)	0.00	41.01	0.00	0.00	83.59	0.00	0.00	4.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	170.46	83.56
楼面价 (元/ m^2)	0	2349	0	0	792	0	0	1141	0	0	0	0	0	0	389	930

十八地市土地2019年3月商住用地平均单价、楼面地价：



十八地市土地2019年3月住宅用地平均单价、楼面地价：





PART 03

楼市数据篇

1. 商品房市场
2. 商品住宅市场
3. 商业物业市场
4. 办公物业市场
5. 公寓物业市场

**一季度商品房及商品住宅市场供销量齐跌，价格走低，库存下降，
商业市场供销价均回落，办公市场供不应求价格上涨，整体去化压力仍较大，
公寓市场供求基本持平，价格小幅上扬，库存增加**

	商品住宅	商业市场	办公市场	公寓市场
供	134.25万 m ² ↓	4.09万 m ² ↓	0.6万 m ² ↓	29.89万 m ² ↓
销	223.55万 m ² ↓	9.95万 m ² ↓	8.94万 m ² ↑	28.03万 m ² ↓
价	14595元/m ² ↓	18298元/m ² ↓	16911元/m ² ↑	12219元/m ² ↑
存	563.6万 m ² ↓	265.7万 m ² ↓	55.9万 m ² ↓	105.3万 m ² ↑
去	6.4月↓	61.1月↓	19.1月↓	8.8月↓

(除178万 m²自持体量外，实际库存约87.71万 m²)

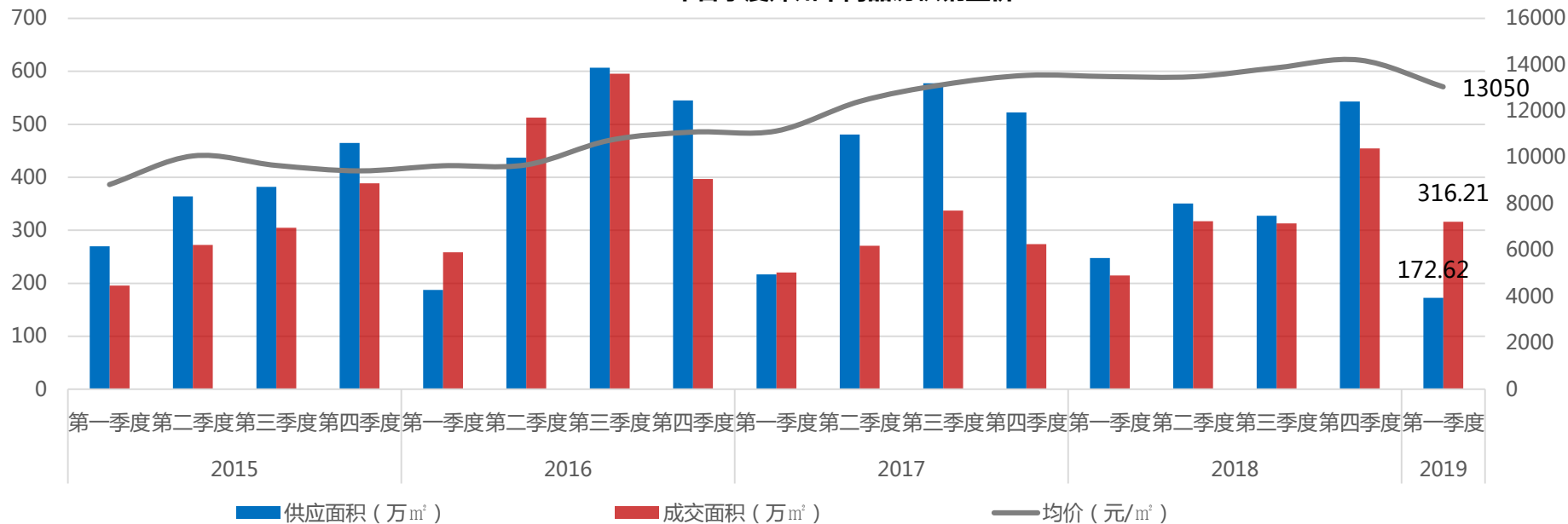
(除178万 m²自持体量外，实际去化周期约20.2个月)

备注：一季度数据，箭头表现环比分析情况

商品房·季度商品房供销价

第一季度供应量为172.62万 m^2 ，环比下降68%，同比下降30%，成交量为316.21万 m^2 ，环比下降30%，同比上涨47%，成交均价13050元/ m^2 ，环比下降8%，同比下降3%；一季度供销量价环比齐跌，整体呈现供不应求态势

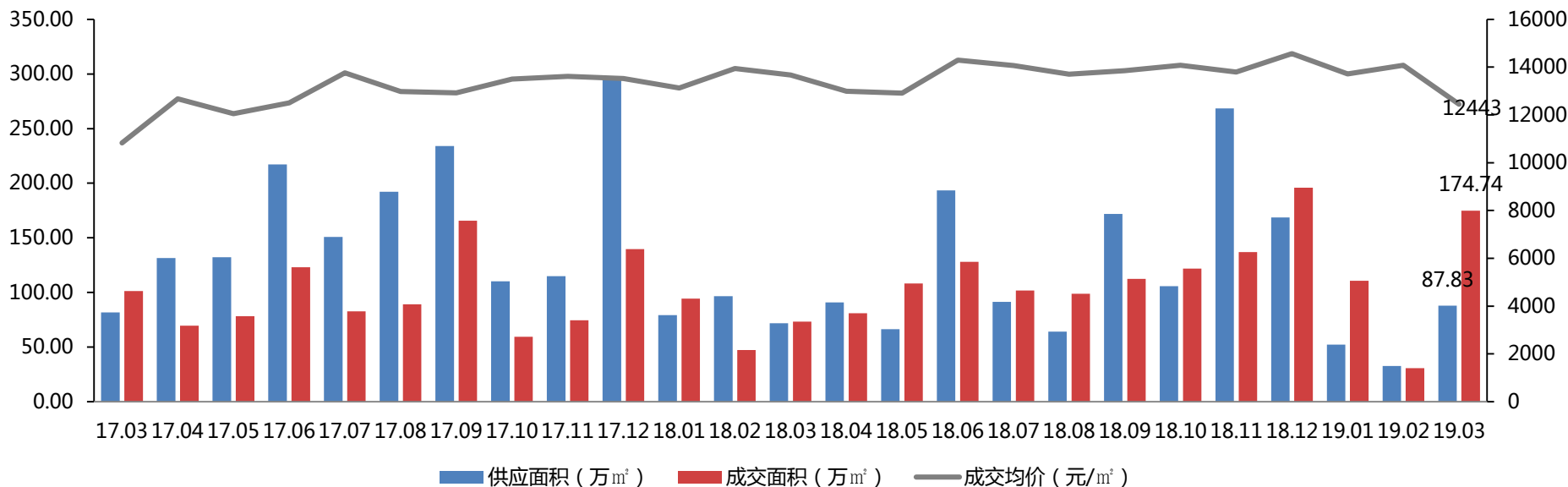
2015-2019年各季度郑州市商品房供销量价



商品房·郑州市商品房月度供销价

2019年3月郑州市商品房供销齐升，其中供应量87.83万 m^2 ，环比上升169%，同比上升22%，成交量174.74万 m^2 ，环比上涨468%，同比上涨138%，成交均价12443元/ m^2 ，环比下降12%，同比下降9%，正商家河家、锦艺金水湾项目安置房及啟福城团购房大量备案拉低单价

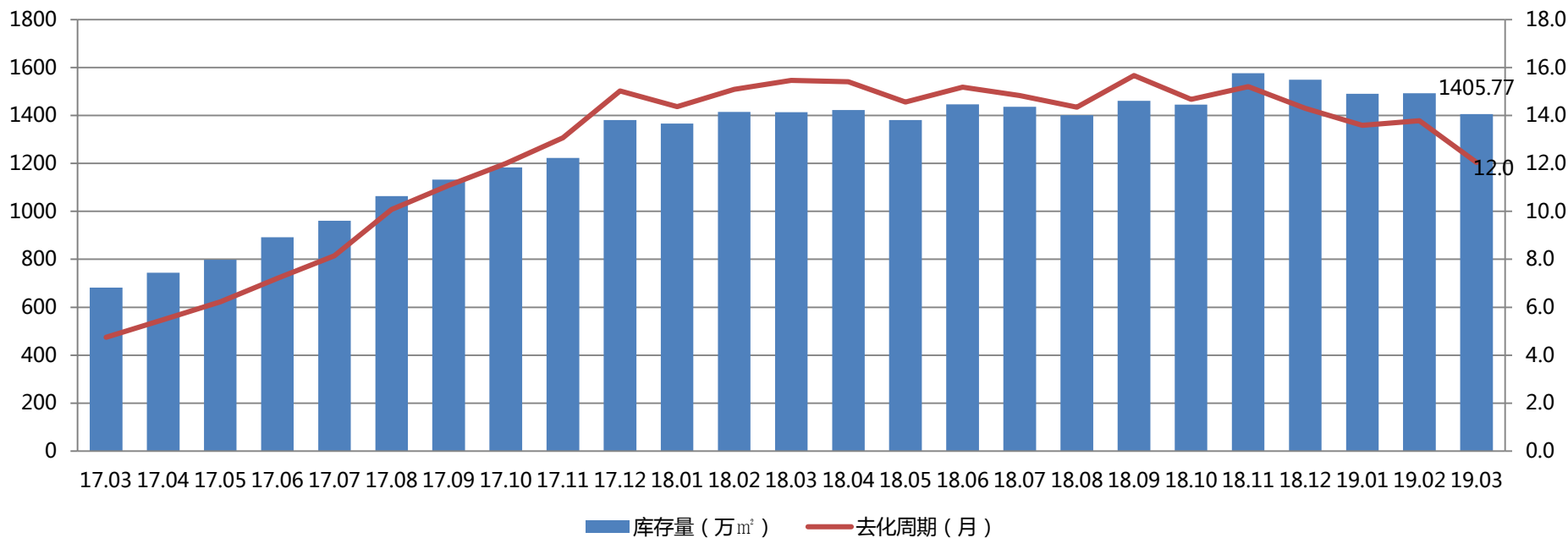
2017.03-2019.03郑州市主城区商品房供销量价



商品房·郑州市商品房库存量及去化周期

截至2019年3月郑州市主城区商品房库存量为1405.77万 m^2 ，近一年郑州市商品房月均去化116.79万 m^2 ，在不增加新供应的情况下，可消化12.0个月，环比下降13%、同比下降22%

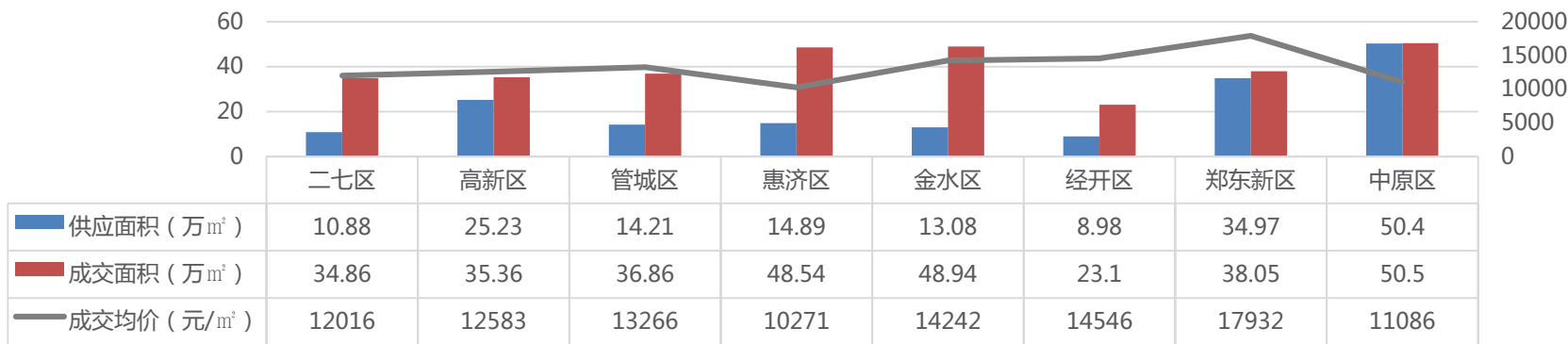
郑州市商品房库存量及去化周期走势（以2013年年底为基底）



商品房·郑州市各区域商品房季度供销价

第一季度中原区供销引领市场，供销基本持平，郑东新区均价最高达17932元/㎡，3月份中原区供应量抢眼，主要为啟福城（11.18万㎡）、汇泉景悦城（10.70万㎡）项目供应，惠济区成交量居首位，达33.82万㎡，主要为正商家河家项目（含安置房共计17.87万㎡）

2019年第一季度郑州市各区域商品房供销价对比



3月份商品房供销价对比	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
供应面积 (万㎡)	1.65	15.73	10.59	10.85	11.33	2.91	7.00	27.77
成交面积 (万㎡)	18.66	20.56	18.98	33.82	30.35	10.98	20.67	20.71
成交均价 (元/㎡)	11126	12065	12925	8784	12981	15071	18257	11553

商品房·一季度郑州市商品房备案排行榜

商品房销售面积TOP20

序号	区域	项目	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	惠济区	正商家河家	20.55	11.46	2315	5578
2	金水区	锦艺金水湾	12.60	8.53	1235	6769
3	中原区	啟福城	10.02	7.66	951	7642
4	中原区	汇泉西悦城	7.54	8.17	1519	10825
5	高新区	大正水晶森林	5.42	6.91	537	12754
6	管城区	鑫苑国际新城	5.29	7.52	595	14221
7	管城区	永威城	5.25	7.60	498	14471
8	惠济区	融创城开中原宸院	4.94	6.84	446	13838
9	金水区	碧桂园国控天誉	4.58	9.26	337	20205
10	中原区	永威西郡	4.32	6.00	419	13896
11	中原区	汇泉景悦城	4.21	5.75	466	13642
12	二七区	万科大都会	3.79	4.84	378	12776
13	中原区	融信奥体世纪	3.60	5.02	360	13952
14	二七区	齐礼阎小区1号院	3.58	1.02	301	2837
15	二七区	绿地城	3.55	4.23	325	11909
16	二七区	升龙城	3.43	5.00	324	14565
17	管城区	绿都澜湾	3.41	4.48	589	13122
18	高新区	大里鑫桂园	3.41	1.57	301	4599
19	管城区	郑地新港华苑	3.35	4.26	327	12710
20	管城区	绿地公园城	3.31	4.46	306	13497

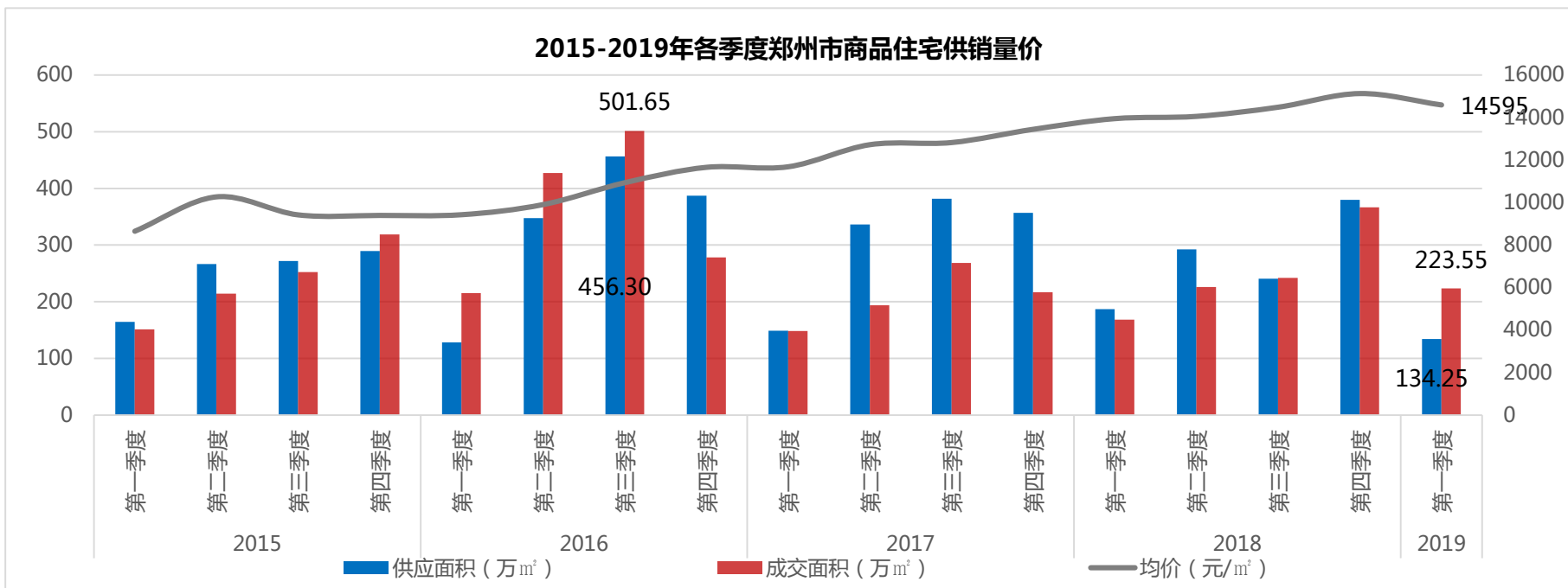
商品房销售金额TOP20

序号	区域	项目	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
1	惠济区	正商家河家	11.46	20.55	2315	5578
2	金水区	碧桂园国控天誉	9.26	4.58	337	20205
3	金水区	锦艺金水湾	8.53	12.60	1235	6769
4	中原区	汇泉西悦城	8.17	7.54	1519	10825
5	中原区	啟福城	7.66	10.02	951	7642
6	管城区	永威城	7.60	5.25	498	14471
7	管城区	鑫苑国际新城	7.52	5.29	595	14221
8	高新区	大正水晶森林	6.91	5.42	537	12754
9	惠济区	融创城开中原宸院	6.84	4.94	446	13838
10	中原区	永威西郡	6.00	4.32	419	13896
11	中原区	汇泉景悦城	5.75	4.21	466	13642
12	金水区	融创金林金水府	5.57	3.06	214	18203
13	金水区	瀚海港湾	5.50	2.99	254	18414
14	郑东新区	中建柒号院	5.39	1.75	84	30848
15	郑东新区	郑东商业中心	5.22	2.46	598	21235
16	中原区	融信奥体世纪	5.02	3.60	360	13952
17	二七区	升龙城	5.00	3.43	324	14565
18	二七区	万科大都会	4.84	3.79	378	12776
19	郑东新区	龙湖金融中心	4.63	2.46	42	18803
20	金水区	万科美景世玠	4.62	1.74	116	26531

数据来源：易居市场部数据库，郑东新区包含白沙片区

商品住宅·季度商品住宅供销价

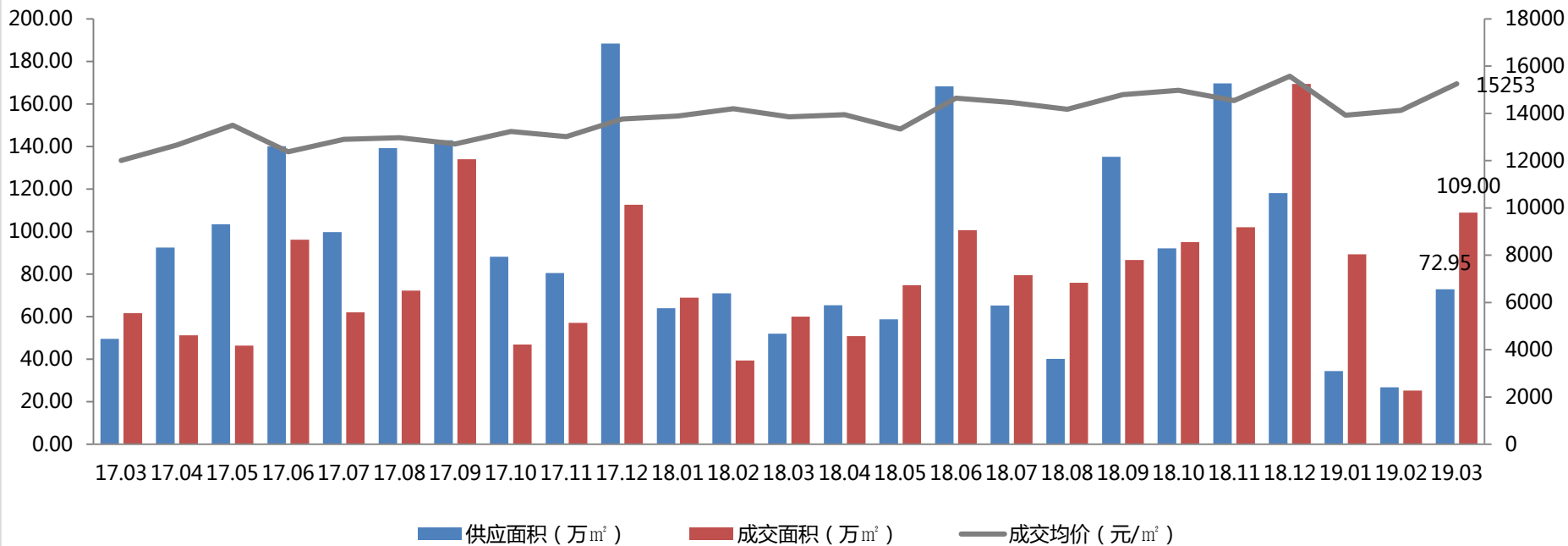
受市场影响，2016年第三季度供销创新高，近年各季度住宅均价一路上扬；2019年第一季度供应量为134.25万 m^2 ，环比下降65%，同比下降28%，成交量为223.55万 m^2 ，环比下降39%，同比上升33%，均价为14595元/ m^2 ，环比下降4%、同比上涨5%



商品住宅·郑州市商品住宅月度供销价

2019年3月郑州市商品住宅供应量72.95万 m^2 ，环比上涨172%，同比上涨40%，成交109.0万 m^2 ，环比上涨331%，同比上涨81%，成交均价15253元/ m^2 ，环比上涨8%，同比上涨10%

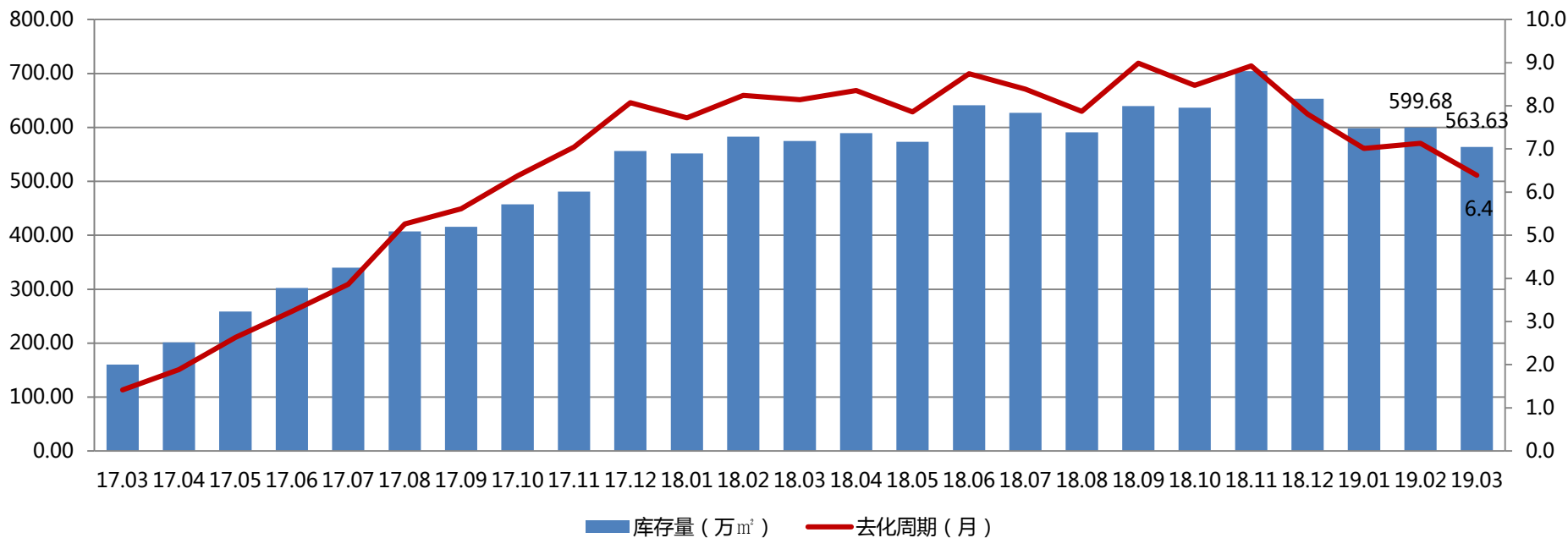
2017.03-2019.03郑州市主城区商品住宅供销量价



商品住宅·郑州市商品住宅库存量及去化周期

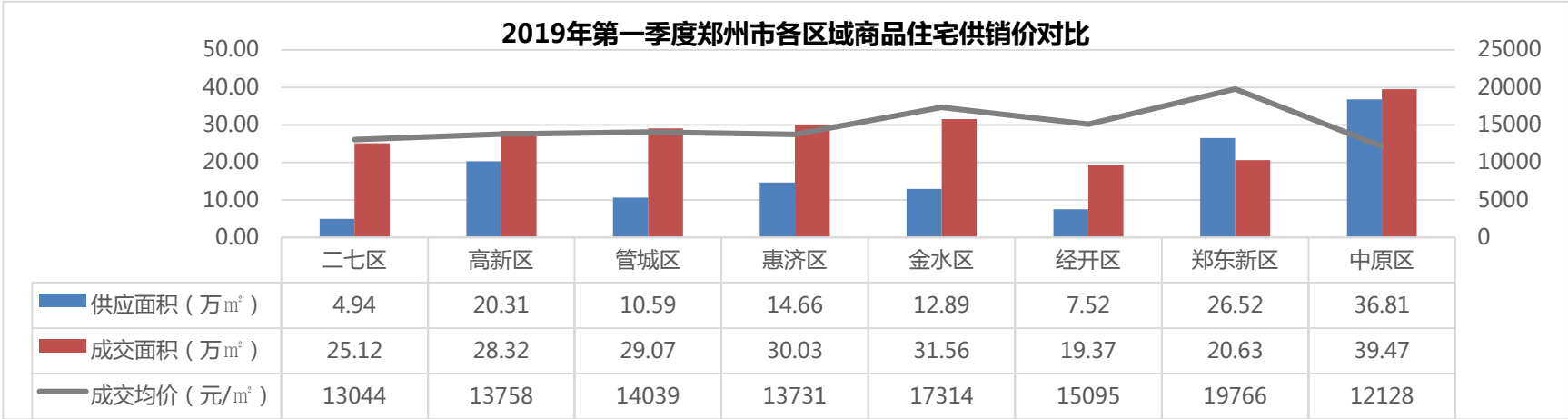
截至2019年3月郑州市商品住宅库存量为563.63万 m^2 ，环比下降6%，近一年郑州市商品住宅月均去化88.2万 m^2 ，在不增加新供应的情况下，可消化6.4个月

郑州市商品住宅库存量及去化周期走势（以2013年年底为基底）



商品住宅·郑州市各区域商品住宅季度供销价

第一季度中原区供销两旺，供应量36.81万 m²，成交量39.47万 m²，郑东新区均价达19766元/ m²，3月份中原区供应量16.38万 m²，主要为汇泉景悦城、世茂璀璨熙湖项目供应，金水区成交量17.17万 m²居首位，主要为碧桂园国控天誉（4.58万 m²）、锦艺金水湾（2.02万 m²）项目成交

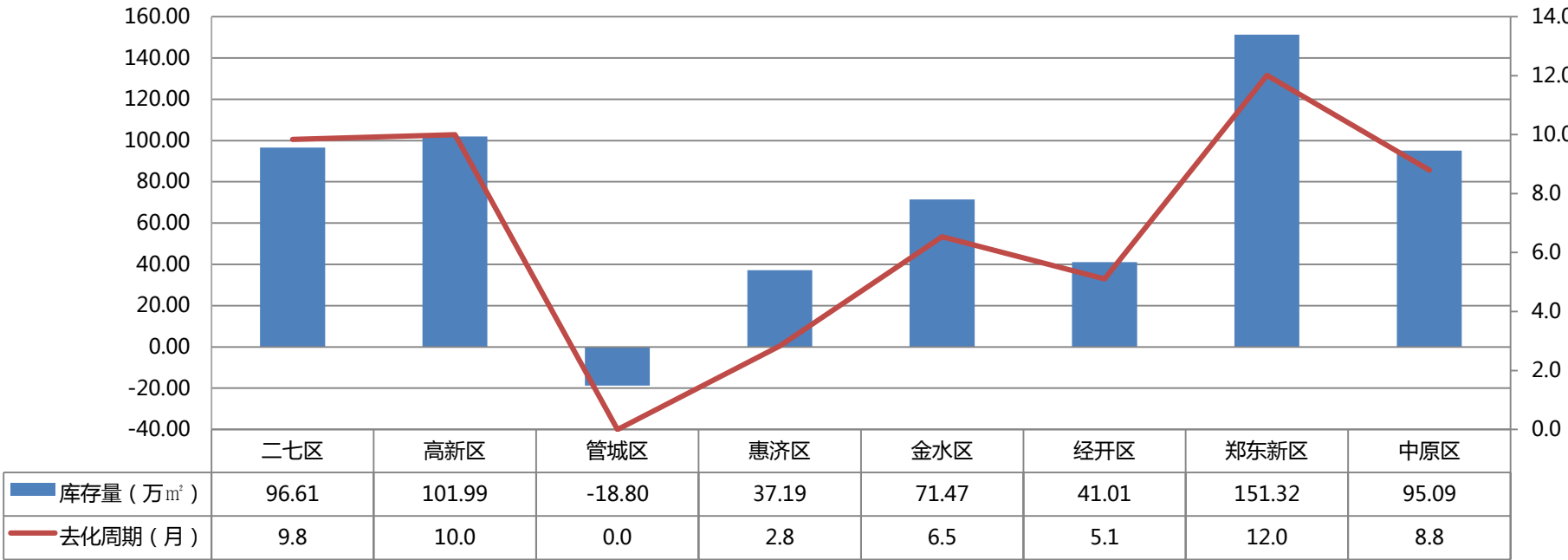


3月份商品住宅供销价对比	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区
供应面积 (万 m ²)	1.58	13.76	10.59	10.69	11.24	2.91	5.79	16.38
成交面积 (万 m ²)	12.05	14.70	14.21	15.82	17.17	9.63	10.80	14.61
成交均价 (元/ m ²)	12823	14221	14239	13789	18042	15386	20593	13553

商品住宅·郑州市各区域商品住宅库存量及去化周期

截至2019年3月郑州市商品住宅库存量最多为郑东新区151.32万m²，去化周期12个月，管城区整体供不应求，库存量最低（以2013年年底为基底，供不应求累加即为负值）

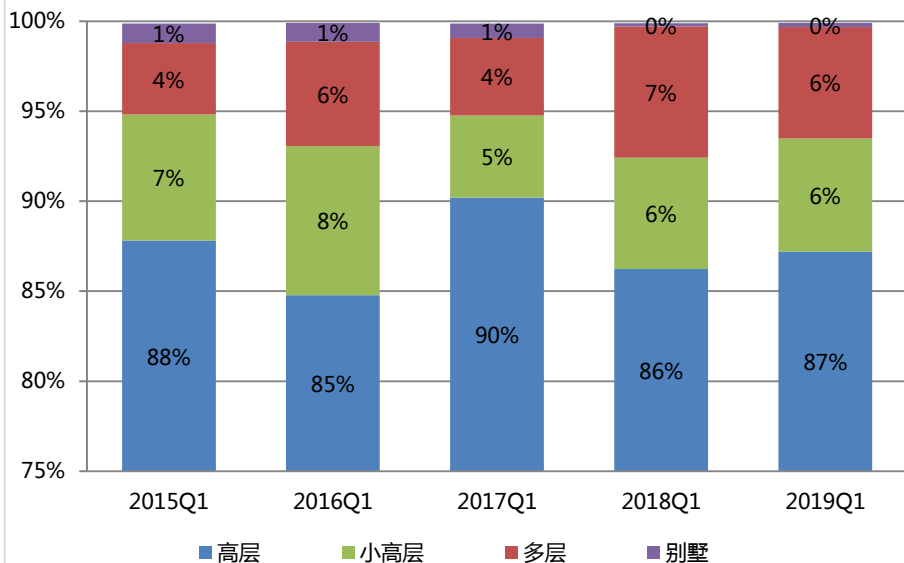
2019年3月郑州市各区域商品住宅库存及去化周期对比（以2013年年底为基底）



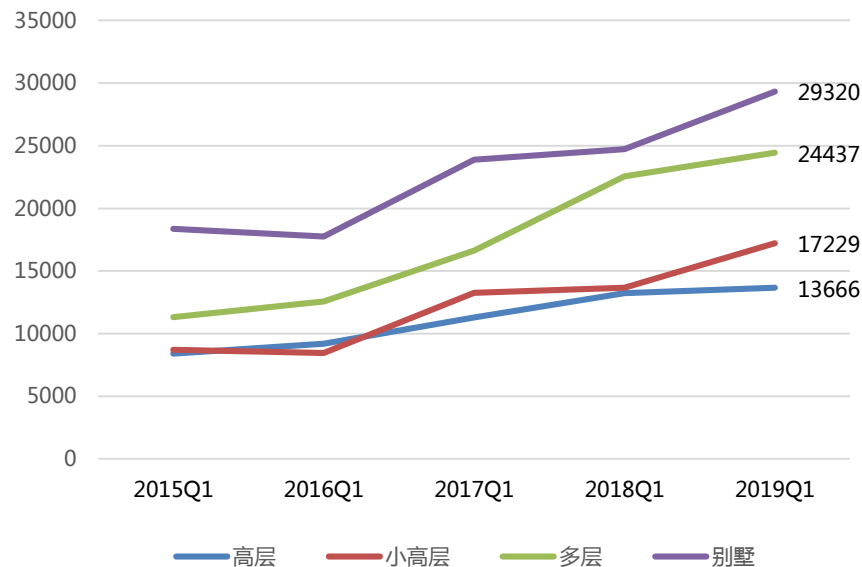
商品住宅·各物业类型成交面积占比以及均价

高层物业为成交主力，且占比相对2018年一季度增加1%，各产品形态成交均价稳步上涨，2019年一季度高层均价13666元/m²，小高层均价17229元/m²，多层均价24437元/m²，别墅均价29320元/m²

一季度商品住宅各产品形态成交面积占比



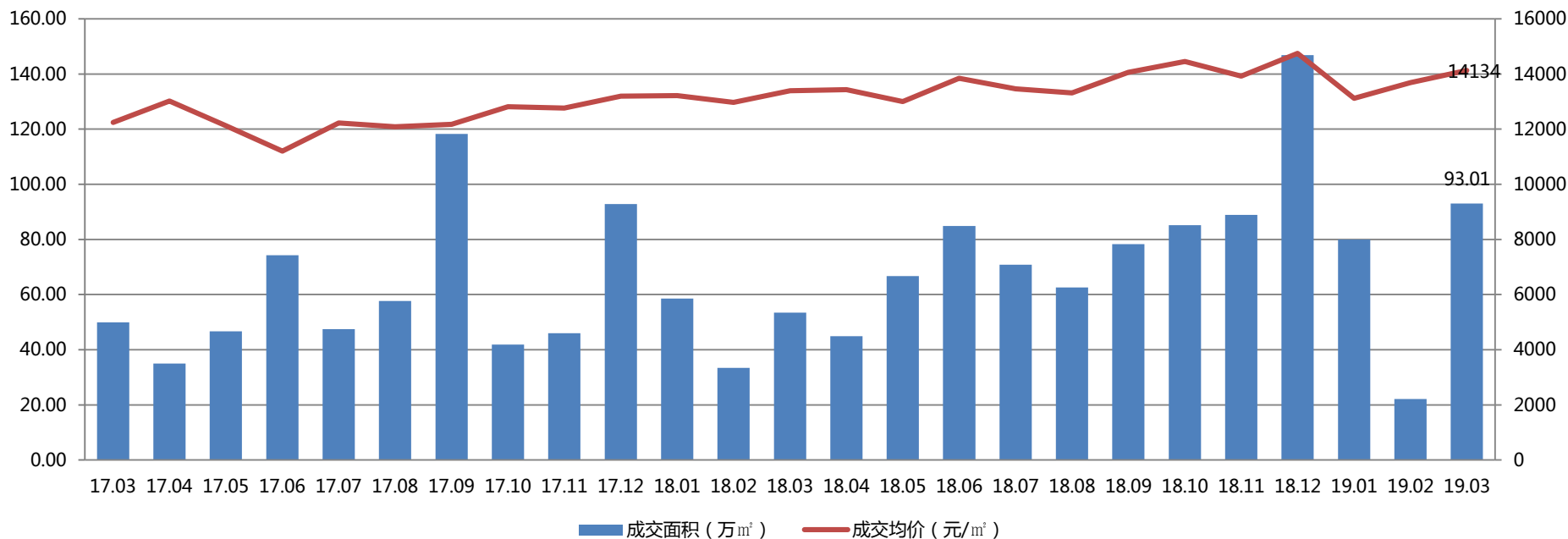
一季度商品住宅各产品形态成交均价对比



商品住宅·郑州市高层产品月度成交量价

3月郑州市高层产品共成交93.01万 m^2 ，主要为万科大都会（3.11万 m^2 ）、汇泉景悦城（2.83万 m^2 ）项目备案，环比上涨320%，同比上涨74%；均价14134元/ m^2 ，环比上升3%，同比上升6%

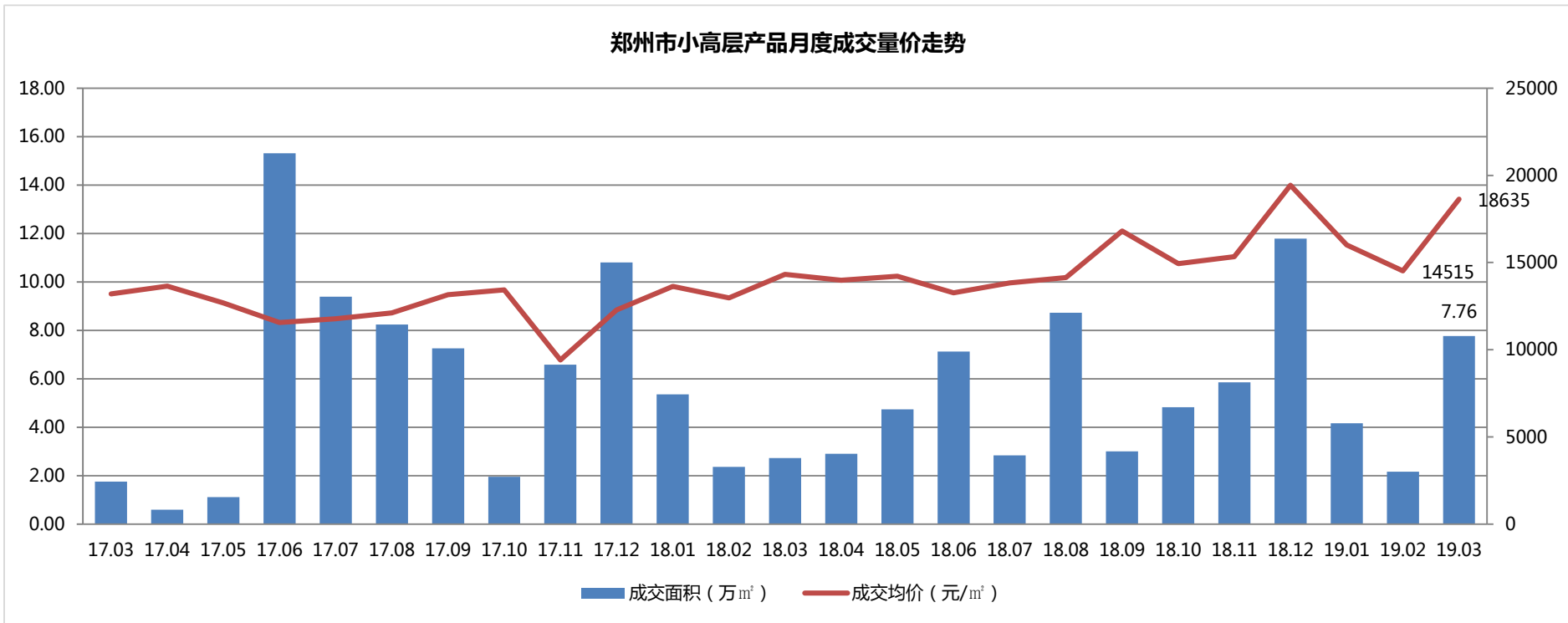
郑州市高层产品月度成交量价走势



备注：高层筛选18层以上房源，数据来源易居市场部数据库，郑东新区包含白沙片区

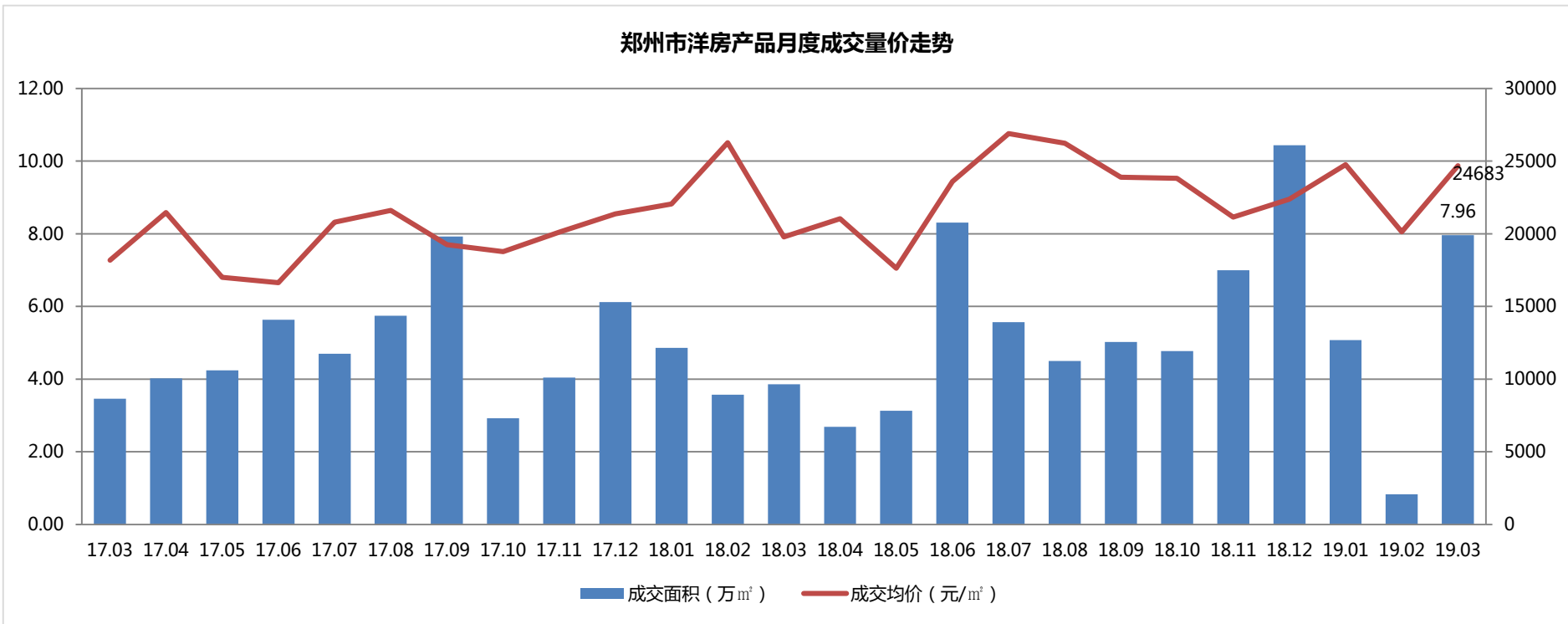
商品住宅·郑州市小高层产品月度成交量价

3月郑州市小高层产品共成交7.76万^m²，环比上涨260%，同比上涨184%；主要为碧桂园国控天誉（3.52万^m²）、融创美盛象湖壹号（0.91万^m²）备案，销售均价为18635元/^m²，环比上涨28%，同比上涨30%，华启金悦府（33190元/^m²）、正商珑水上境（30877元/^m²）价格最高



商品住宅·郑州市洋房产品月度成交量价

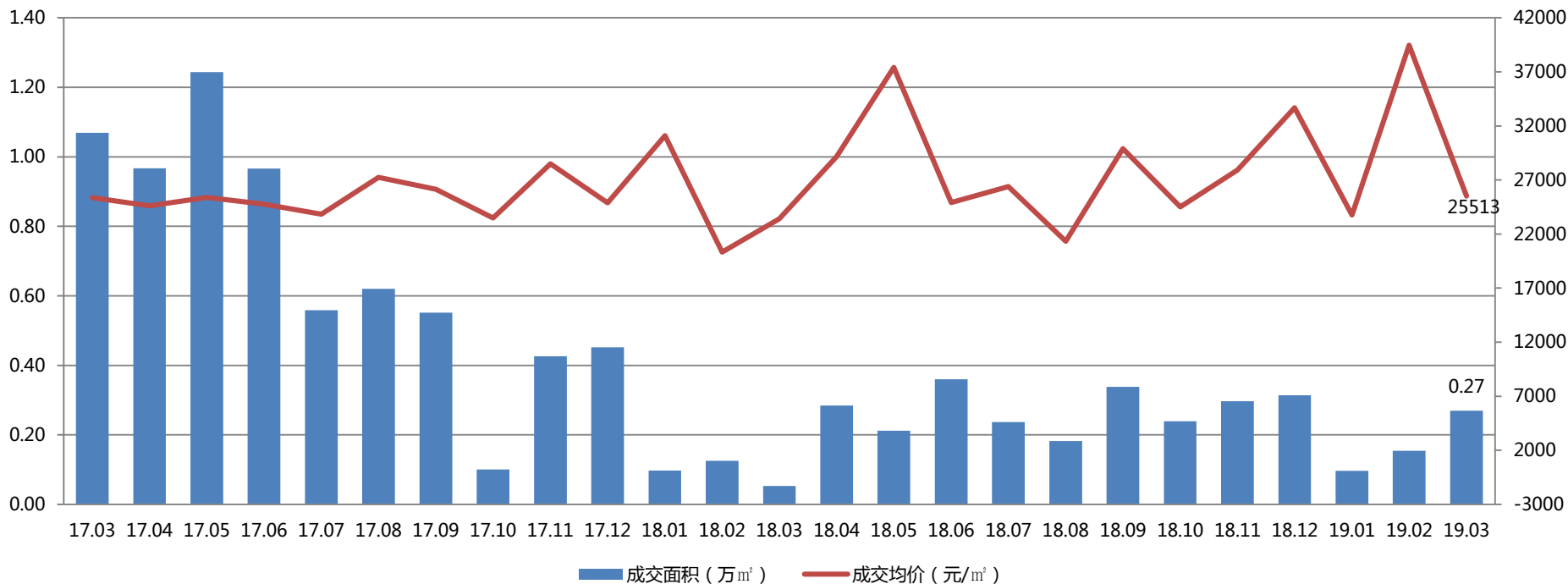
3月郑州市洋房产品共成交7.96万^m²，主要为碧桂园国控天誉（1.05万^m²）、中建柒号院（0.96万^m²）等备案，环比上涨861%，同比上涨106%；销售均价为24683元/^m²，环比上涨23%，同比上涨25%，金茂府项目备案均价最高，为61662元/^m²



商品住宅·郑州市别墅产品月度成交量价

3月郑州市别墅产品共成交0.27万 m^2 ，主要为鸿园（0.19万 m^2 ）、星联湾（0.03万 m^2 ）项目备案，环比上涨75%，同比上涨409%，销售均价为25513元/ m^2 ，环比下降35%，同比上涨9%

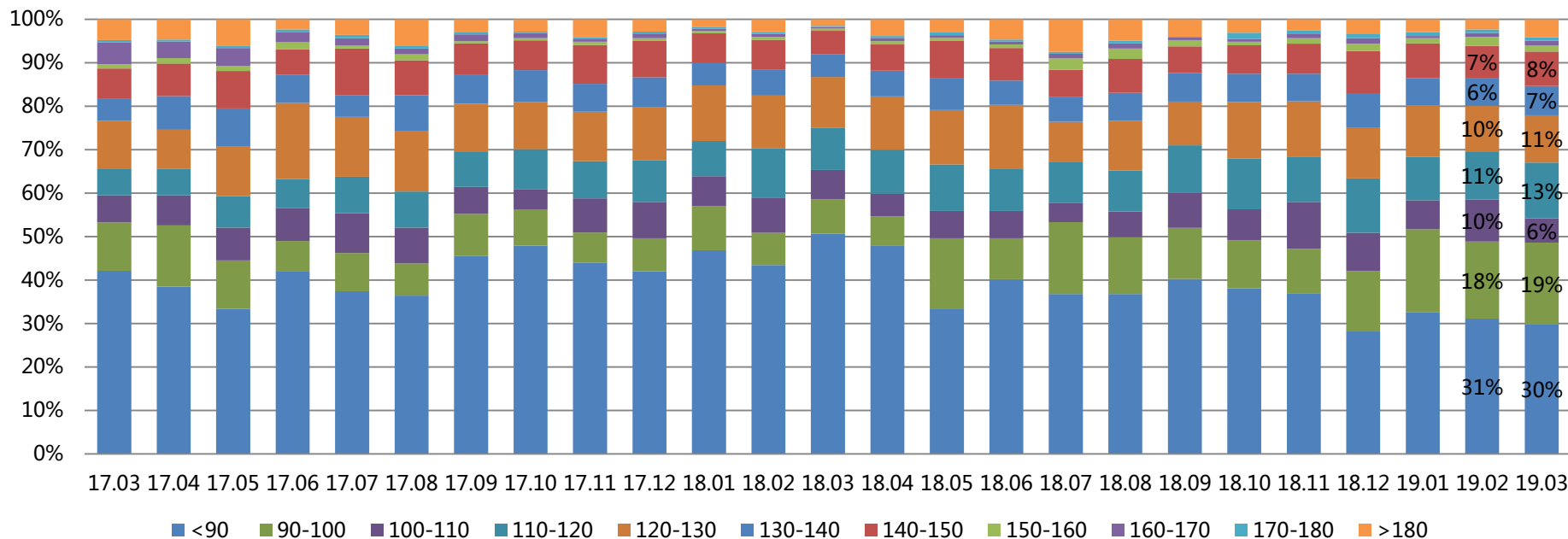
郑州市别墅产品月度成交量价走势



商品住宅·各产品线成交套数占比

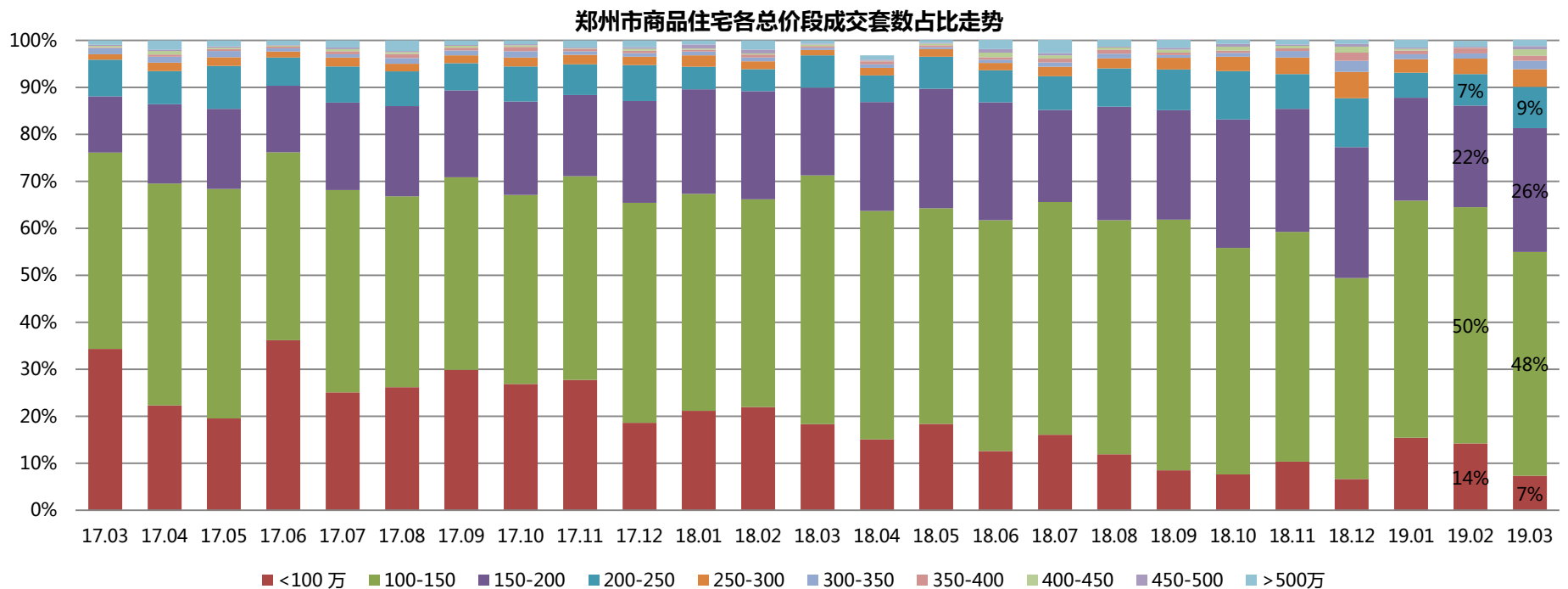
90m²以下产品线为主力成交面积段，占比30%，较上月下降1%，其次90-100m²面积段占比19%，较上月上升1%，100-110m²占比6%，较上月下降4%，110-120m²占比13%，较上月上涨2%，120-130m²占比11%，较上月上涨1%，130-140m²占比7%，较上月上涨1%

郑州市商品住宅各面积段成交套数占比走势



商品住宅·各总价段成交套数占比

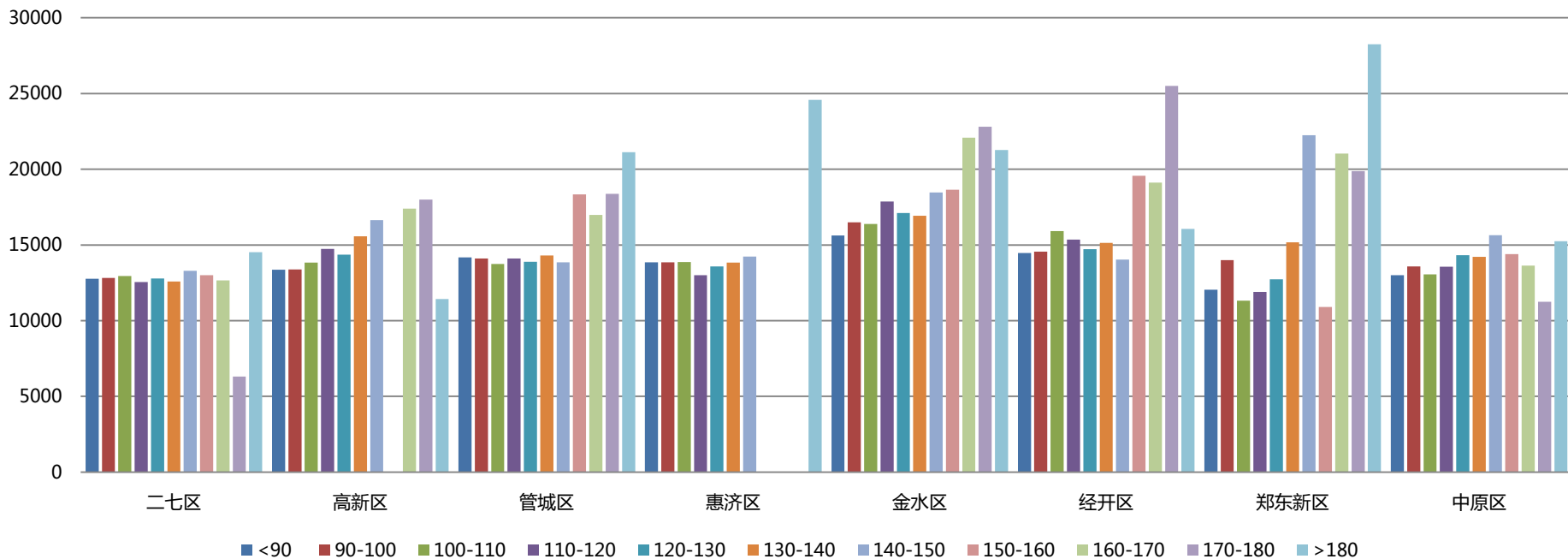
3月份商品住宅100-150万总价段占比48%，为市场主力成交总价段，较上月占比下降2%，其次为150-200万，占比26%，较上月上涨4%，200-250万总价段占比9%，较上月上涨2%，250万以上产品占比10%，较上月上涨3%



商品住宅·各面积段成交均价占比

3月份各区域140m²以下面积段产品的成交均价差异较小，二七区、管城区、惠济区、郑东新区180m²以上为同区域内成交均价最高，二七区、中原区170-180m²、管城区100-110m²、惠济区110-120m²、金水区90m²以下，经开区140-150m²为同区域内成交均价最低面积段

2019年3月郑州市主城区各面积段成交均价对比



商品住宅·一季度郑州市商品住宅备案排行榜

商品住宅销售面积TOP20

序号	区域	项目	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	中原区	啟福城	9.93	7.62	946	7674
2	高新区	大正水晶森林	5.42	6.91	537	12754
3	管城区	永威城	5.09	7.10	483	13949
4	惠济区	融创城开中原宸院	4.94	6.84	446	13838
5	管城区	鑫苑国际新城	4.82	6.81	486	14131
6	金水区	碧桂园国控天誉	4.58	9.26	337	20205
7	中原区	永威西郡	4.30	5.98	415	13907
8	中原区	汇泉景悦城	4.21	5.75	466	13642
9	中原区	汇泉西悦城	3.85	4.65	412	12086
10	二七区	万科大都会	3.78	4.82	377	12765
11	中原区	融信奥体世纪	3.60	5.02	360	13952
12	二七区	绿地城	3.55	4.23	325	11909
13	管城区	郑地新港华苑	3.35	4.26	327	12710
14	管城区	绿地公园城	3.31	4.46	306	13497
15	二七区	升龙城	3.29	4.76	307	14443
16	经开区	正商汇航佳苑	3.26	4.05	309	12445
17	金水区	锦艺金水湾	3.16	4.46	316	14124
18	惠济区	谦祥兴隆城	3.03	4.38	314	14494
19	金水区	瀚海尔湾	2.99	5.50	254	18414
20	惠济区	正商家河家	2.98	4.09	255	13703

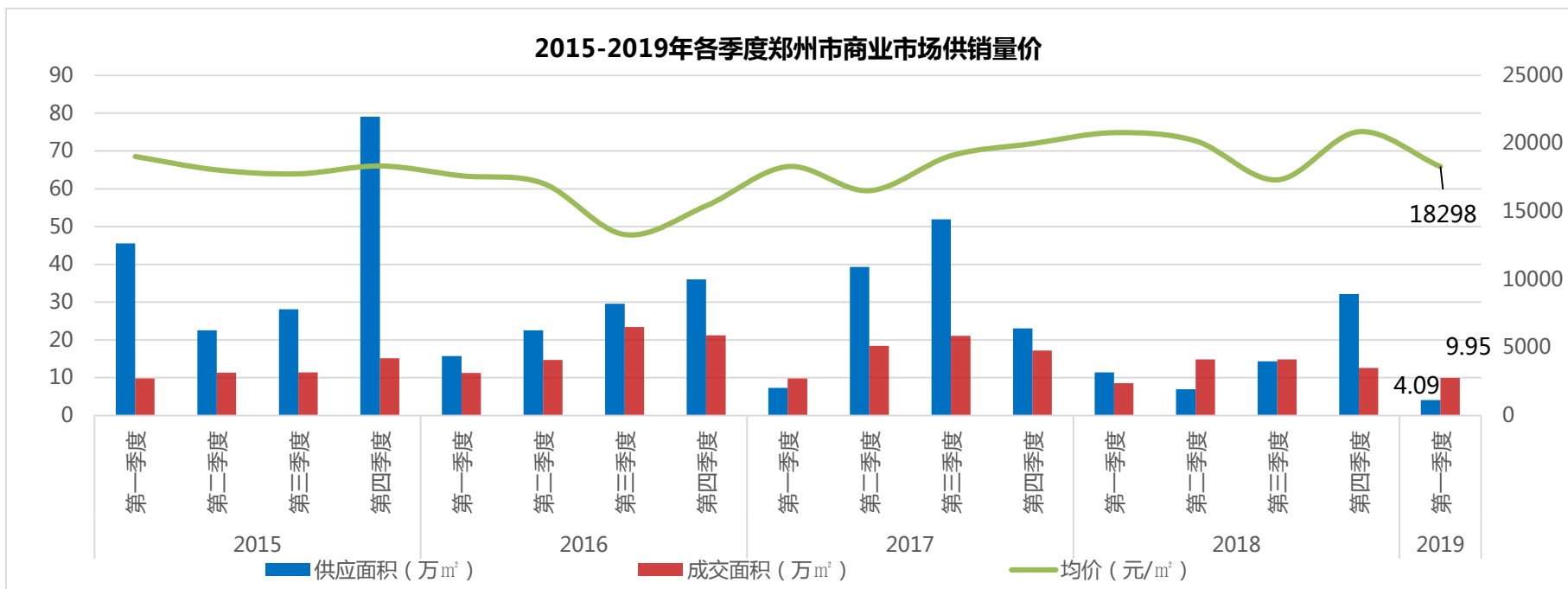
商品住宅销售金额TOP20

序号	区域	项目	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
1	金水区	碧桂园国控天誉	9.26	4.58	337	20205
2	中原区	啟福城	7.62	9.93	946	7674
3	管城区	永威城	7.10	5.09	483	13949
4	高新区	大正水晶森林	6.91	5.42	537	12754
5	惠济区	融创城开中原宸院	6.84	4.94	446	13838
6	管城区	鑫苑国际新城	6.81	4.82	486	14131
7	中原区	永威西郡	5.98	4.30	415	13907
8	中原区	汇泉景悦城	5.75	4.21	466	13642
9	金水区	瀚海尔湾	5.50	2.99	254	18414
10	郑东新区	中建柒号院	5.39	1.75	84	30848
11	金水区	融创金林金水府	5.31	2.86	186	18530
12	中原区	融信奥体世纪	5.02	3.60	360	13952
13	二七区	万科大都会	4.82	3.78	377	12765
14	二七区	升龙城	4.76	3.29	307	14443
15	中原区	汇泉西悦城	4.65	3.85	412	12086
16	金水区	万科美景世玠	4.62	1.74	116	26531
17	金水区	锦艺金水湾	4.46	3.16	316	14124
18	管城区	绿地公园城	4.46	3.31	306	13497
19	经开区	康桥悦蓉园	4.45	2.28	165	19533
20	惠济区	谦祥兴隆城	4.38	3.03	314	14494

数据来源：易居市场部数据库，郑东新区包含白沙片区

商业市场·季度供销价

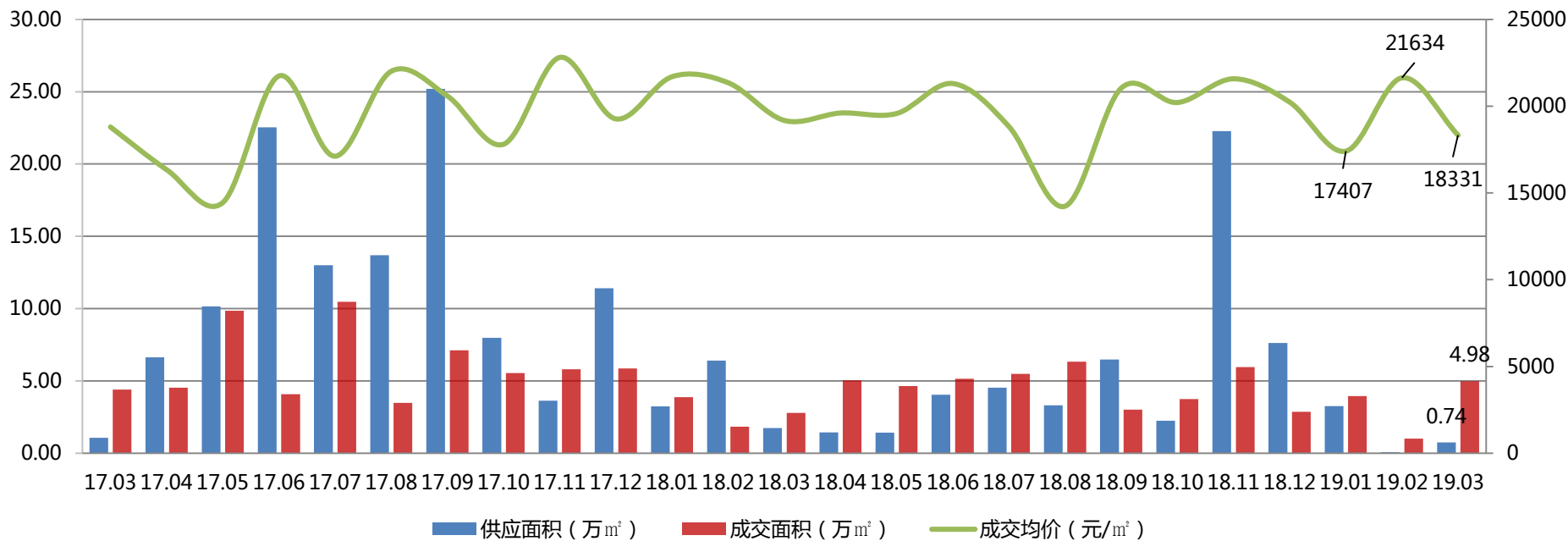
2019年第一季度商业市场供应量4.09万 m^2 ，为历年各季度最低，成交量9.95万 m^2 ，环比下降21%，同比上升17%，一季度成交均价有所回落，为18298元/ m^2



商业·郑州市商业市场月度供销价

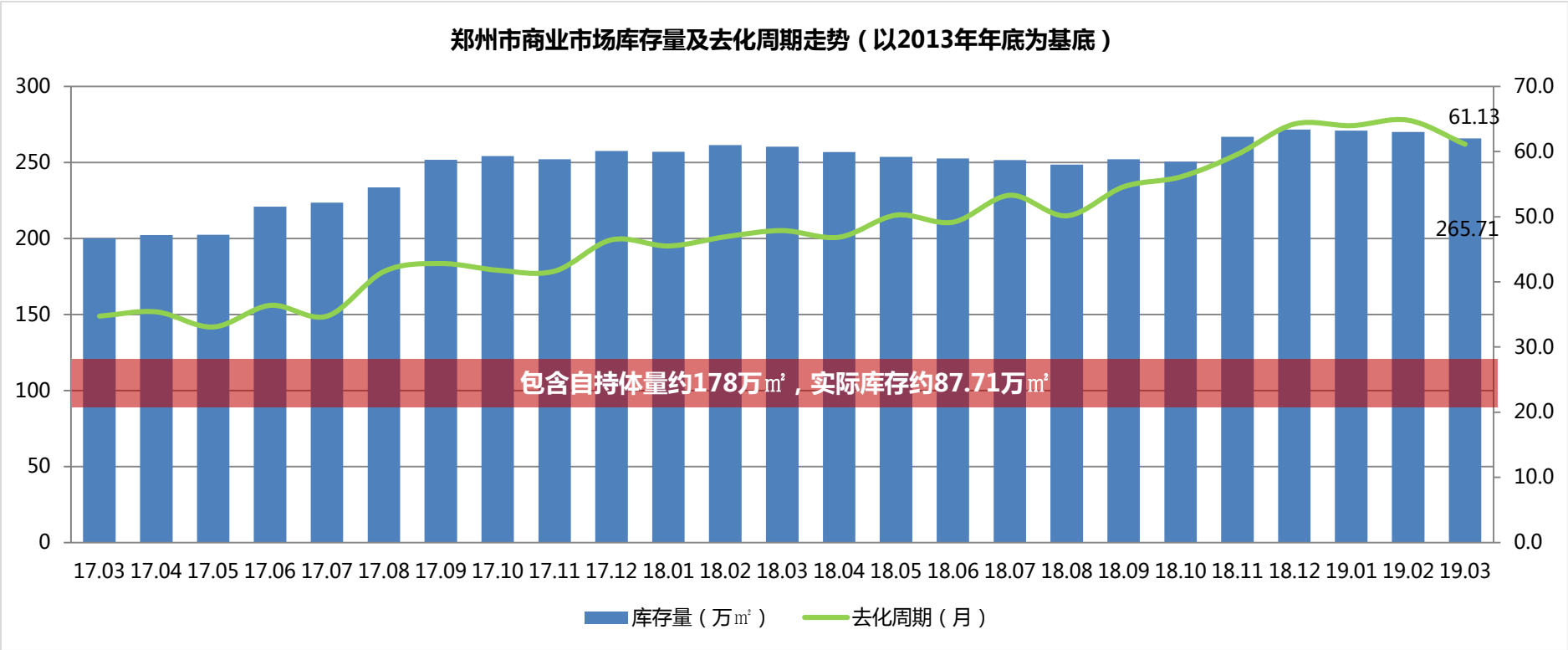
3月郑州市商业市场呈现供不应求，供应量0.74万 m^2 ，成交量4.98万 m^2 ，2月份郑东商业中心备案拉高成交均价，3月商业成交均价回落至18331元/ m^2

2017.03-2019.03郑州市主城区商业物业供销量价



商业·郑州市商业市场库存量及去化周期

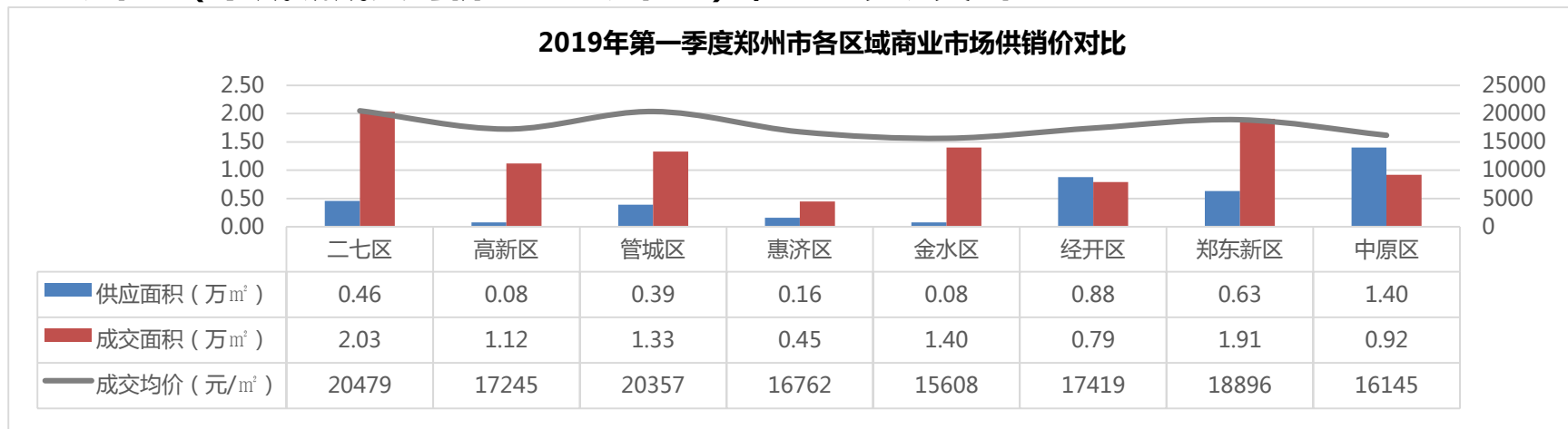
截至3月商业市场库存量为265.71万m²，环比下降2%，同比上涨2%；近一年郑州市商业月均去化4.35万m²，同比下降20%，在不增加新供应的情况下可消化61.13个月，包含自持体量约178万m²，实际库存约87.71万m²，实际去化周期为20.2个月，整体去化压力较大



数据来源：易居市场部数据库，郑东新区包含白沙片区

商业市场·郑州市各区域商业季度供销价

一季度郑州商业市场中原区供应量最高1.40万m²，二七区成交量2.03万m²居首位，管城区均价最高达20357元/m²，3月份中原区供应量0.31万m²，郑东新区成交量1.3万m²，管城区成交均价23671元/m²（永威城成交均价31002元/m²），三区表现突出



3月份商业市场供销价对比	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
供应面积 (万m ²)	0.07	0.08	0.00	0.16	0.08	0.00	0.03	0.31
成交面积 (万m ²)	1.17	0.35	0.54	0.24	0.44	0.36	1.30	0.59
成交均价 (元/m ²)	21386	20419	23671	13935	14495	18701	16371	14811

商业·一季度郑州市商业物业备案排行榜

商业市场销售面积TOP10

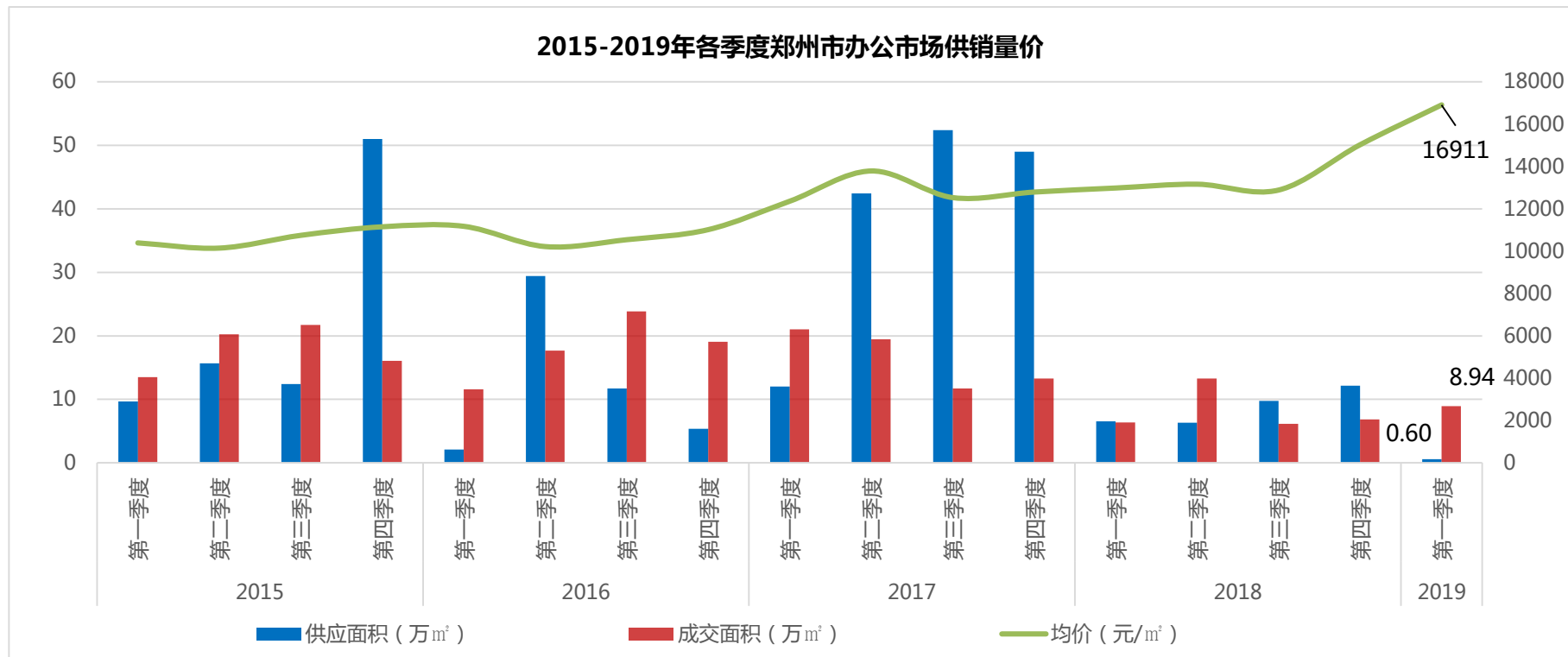
序号	区域	项目	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	金水区	新田太康商业中心	0.56	0.56	1	10000
2	郑东新区	中央特区	0.42	0.46	4	10937
3	高新区	正弘高新数码港	0.40	0.49	11	12174
4	二七区	润翔京莎广场	0.37	0.76	71	20824
5	二七区	中林国际	0.34	0.94	115	27402
6	郑东新区	郑州金融国际中心	0.33	0.38	6	11777
7	郑东新区	东润城	0.28	0.50	20	17538
8	惠济区	正商林语溪岸	0.28	0.37	44	13292
9	郑东新区	正商四大铭筑	0.27	0.36	8	13277
10	管城区	正商华钻	0.26	0.31	9	12153

商业市场销售金额TOP10

序号	区域	项目	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
1	二七区	中林国际	0.94	0.34	115	27402
2	郑东新区	郑东商业中心	0.79	0.15	34	52560
3	二七区	润翔京莎广场	0.76	0.37	71	20824
4	金水区	新田太康商业中心	0.56	0.56	1	10000
5	二七区	升龙天玺	0.55	0.20	4	27832
6	高新区	公园道1号	0.51	0.16	24	30917
7	管城区	永威城	0.50	0.16	15	30948
8	郑东新区	东润城	0.50	0.28	20	17538
9	高新区	正弘高新数码港	0.49	0.40	11	12174
10	郑东新区	中央特区	0.46	0.42	4	10937

办公市场·季度供销价

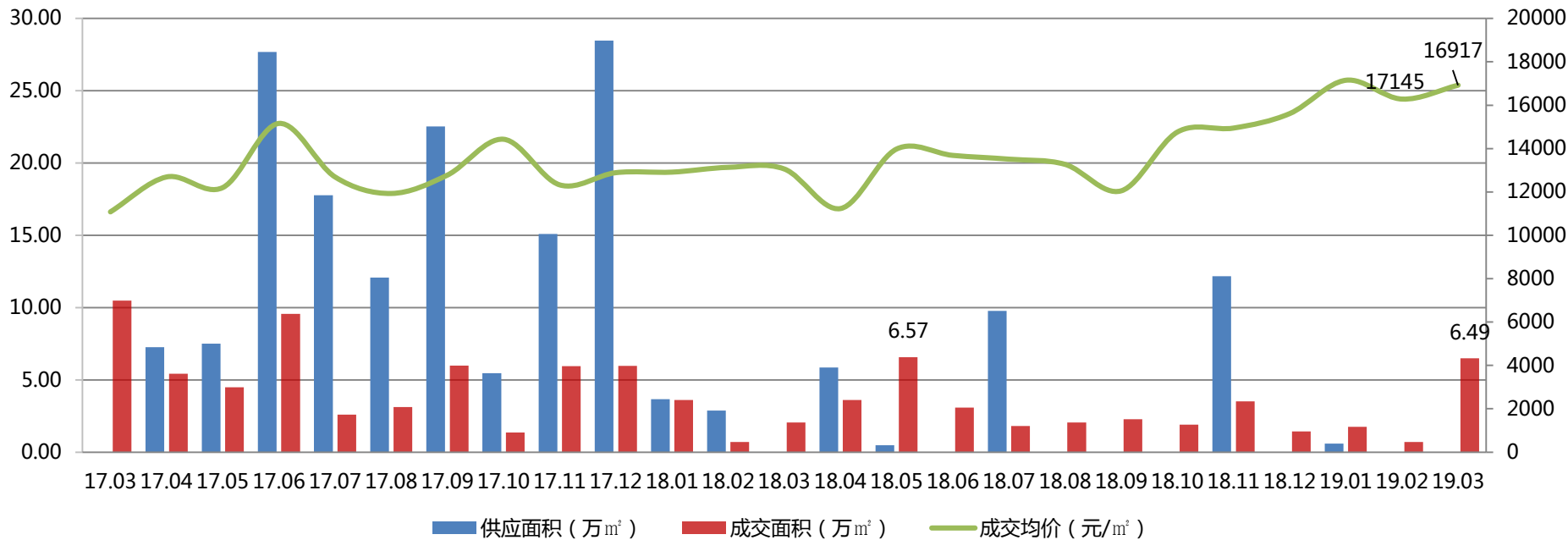
一季度郑州市办公市场呈供不应求，总供应0.60万 m^2 ，近年来季度供应最低值，成交8.94万 m^2 ，环比上涨31%，同比上涨40%，涨幅明显；成交均价16911元/ m^2 ，整体呈上升趋势



办公·郑州市办公市场月度供销价

办公市场仅1月份有少量供应，导致一季度整体供应量偏低，3月份成交6.49万 m^2 ，龙湖金融中心、福晟国际、建业凯旋广场等项目备案；1月份郑东新区多个项目备案，拉高办公市场整体均价，3月成交均价16917元/ m^2 ，较2月小幅上涨

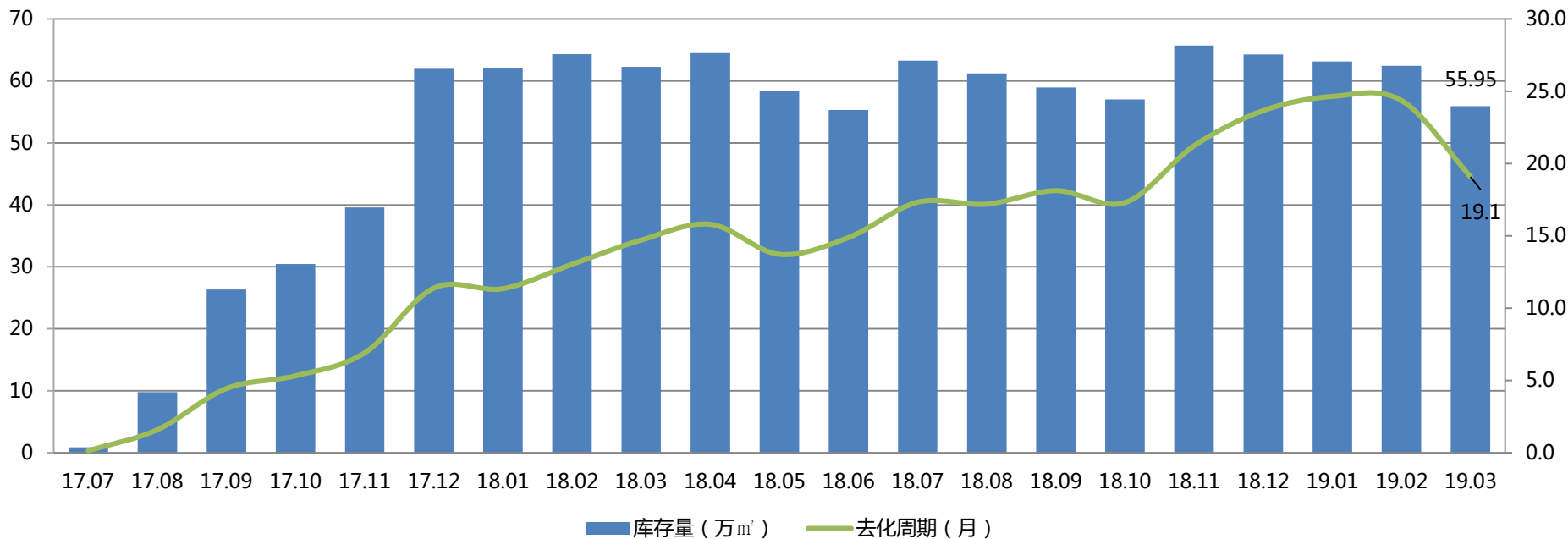
2017.03-2019.03郑州市主城区办公物业供销量价



办公·郑州市办公市场库存量及去化周期

因2、3月办公市场无供应，3月成交量增加，目前库存量为55.95万 m^2 ，下降明显；近一年郑州市办公月均去化2.93万 m^2 ，在不增加新供应的情况下可消化19.1个月，整体库存压力较大

郑州市办公库存量及去化周期走势（以2013年年底为基底）

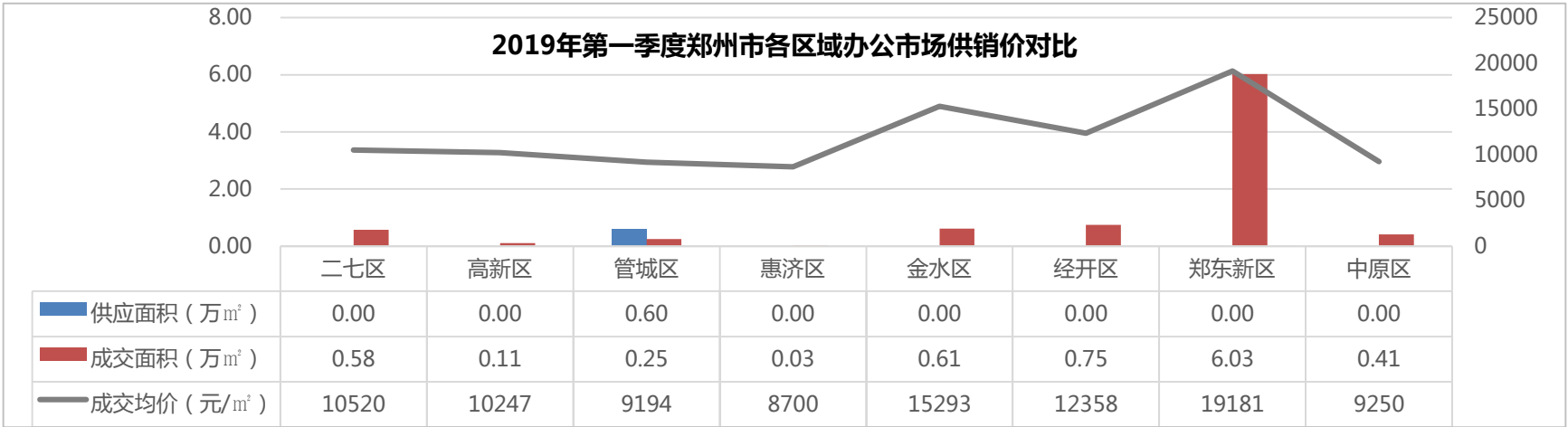


备注：以2010年底为基底郑州市办公库存量为246万 m^2 ，由于2011-2013年郑州市办公市场整体供大于求态势明显，导致库存量基数较大，以2013年年底为基底时将导致部分月度库存出现连续负数，因此选取2017.07-2019.03月库存量数据进行分析

数据来源：易居市场部数据库

办公市场·郑州市各区域办公季度供销价

一季度仅管城区供应0.6万^{m²}，郑东新区成交量6.03万^{m²}居首位，郑东新区价格引领市场，3月份整体无供应，郑东新区成交量最多为4.93万^{m²}，主要为龙湖金融中心（2.34万^{m²}）福晟国际（1.59万^{m²}）项目成交，郑东新区单价18608元/^{m²}引领八区



3月份办公市场供销价对比	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
供应面积 (万 ^{m²})	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积 (万 ^{m²})	0.39	0.09	0.06	0.03	0.51	0.20	4.93	0.29
成交均价 (元/ ^{m²})	11105	10187	8990	8700	15650	11077	18608	6659

办公·一季度郑州市办公物业备案排行榜

办公市场

销售面积TOP10

序号	区域	项目	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	郑东新区	龙湖金融中心	2.39	4.49	40	18803
2	郑东新区	福晟国际	1.59	3.21	15	20161
3	郑东新区	永和龙子湖中央广场	0.73	1.03	31	14118
4	经开区	正商经开广场	0.65	0.70	29	10812
5	金水区	建业凯旋广场	0.47	0.78	34	16536
6	郑东新区	楷林IFC	0.45	1.21	20	26916
7	郑东新区	郑东·绿地中心	0.27	0.49	7	18095
8	中原区	元通纺织城	0.27	0.17	12	6503
9	二七区	华润大厦	0.25	0.28	9	11450
10	管城区	正商·蓝海广场	0.20	0.19	6	9349

办公市场

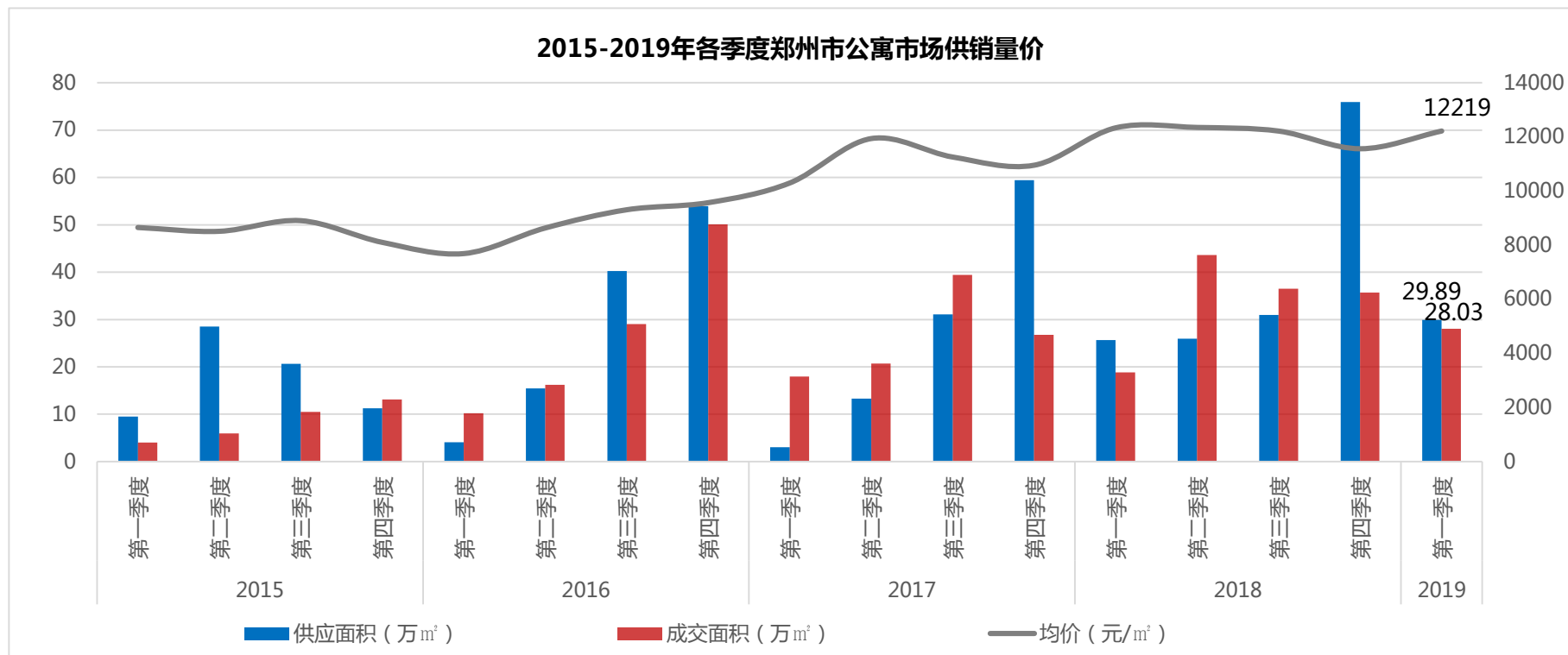
销售金额TOP10

序号	区域	项目	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
1	郑东新区	龙湖金融中心	4.49	2.39	40	18803
2	郑东新区	福晟国际	3.21	1.59	15	20161
3	郑东新区	楷林IFC	1.21	0.45	20	26916
4	郑东新区	永和龙子湖中央广场	1.03	0.73	31	14118
5	金水区	建业凯旋广场	0.78	0.47	34	16536
6	经开区	正商经开广场	0.70	0.65	29	10812
7	郑东新区	郑东·绿地中心	0.49	0.27	7	18095
8	郑东新区	郑东商业中心	0.47	0.11	4	44213
9	二七区	华润大厦	0.28	0.25	9	11450
10	经开区	正商汇航铭筑	0.20	0.08	10	25613

数据来源：易居市场部数据库，郑东新区包含白沙片区

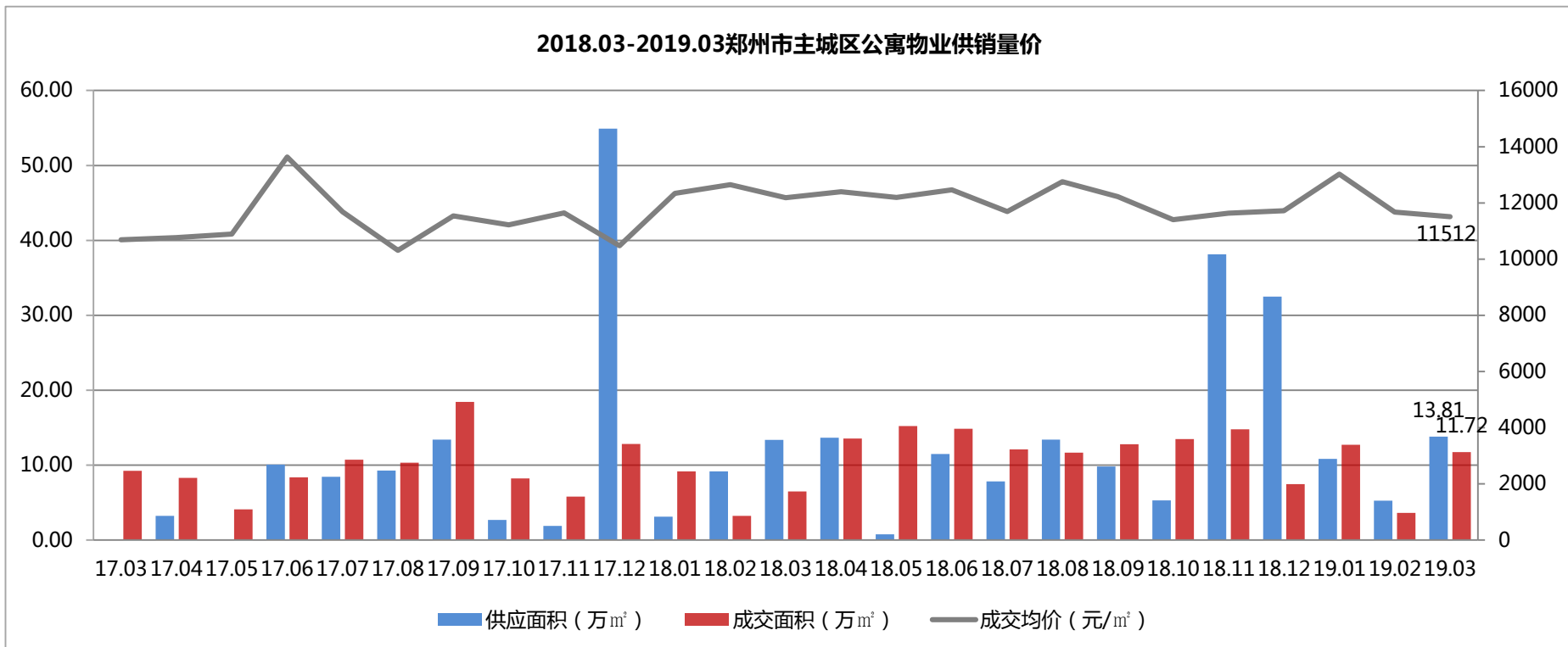
公寓市场·季度供销价

2019年第一季度郑州市公寓市场供求端较上季度均有所放缓，总计供应29.89万 m^2 ，成交28.03万 m^2 ，供求基本持平，价格小幅上涨，达12219元/ m^2



公寓·郑州市公寓市场月度供销价

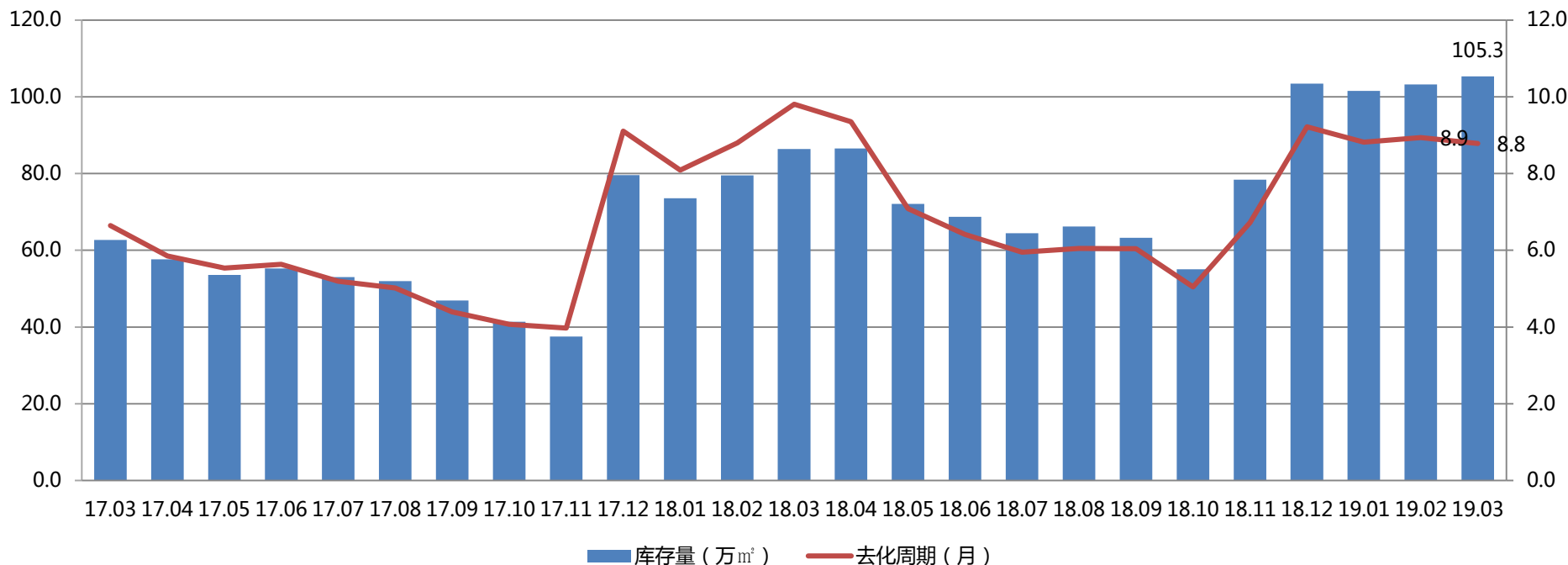
3月郑州市公寓市场供应13.81万 m^2 ，环比上涨162%，同比上涨3%，成交11.72万 m^2 ，环比上涨225%，同比上涨81%，3月公寓成交均价回落至11512元/ m^2 ，环比下降1%，同比下降5%



公寓·郑州市公寓市场库存量及去化周期

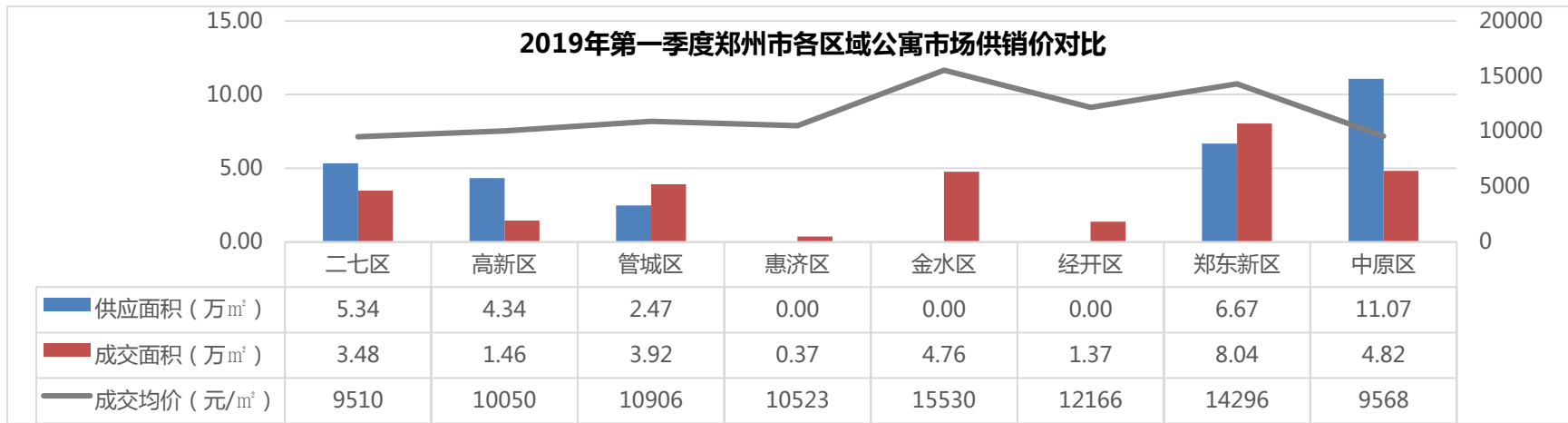
公寓物业存量较2月略有上涨，截至3月公寓存量为105.3万 m^2 ，环比上涨2%，近一年郑州公寓月均去化11.99万 m^2 ，在不增加新供应的情况下，可消化8.8个月

郑州市公寓库存量及去化周期走势（以2013年年底为基底）



公寓市场·郑州市各区域公寓季度供销价

2019年一季度郑州市公寓市场供应量集中在中原区，达11.07万 m^2 ，成交量郑东新区8.04万 m^2 居首位；3月份中原区供应量位于榜首，为汇泉景悦城（2.31万 m^2 ）、啟福城（8.75万 m^2 ）项目，金水区单价最高达14399元/ m^2



3月份公寓市场供销价对比	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
供应面积 (万 m^2)	0.00	1.55	0.00	0.00	0.00	0.00	1.18	11.07
成交面积 (万 m^2)	1.41	1.07	1.87	0.08	1.71	0.70	2.85	2.03
成交均价 (元/ m^2)	9342	10055	11084	11452	14399	11559	13005	9644

公寓·一季度郑州市公寓物业备案排行榜

公寓市场销售面积TOP10

序号	区域	项目	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	中原区	汇泉西悦城	3.64	3.42	1098	9388
2	郑东新区	新田印象	2.82	2.89	383	10242
3	郑东新区	郑东商业中心	2.21	3.97	560	18005
4	金水区	名门天境	1.66	3.07	453	18494
5	二七区	绿地滨湖国际城	1.49	1.36	346	9134
6	管城区	绿都澜湾	1.00	1.06	381	10617
7	二七区	正商城	0.99	0.92	202	9301
8	管城区	正商中州城	0.98	1.07	191	10836
9	郑东新区	美盛象湖100	0.98	1.48	303	15047
10	管城区	绿都紫荆华庭·脉动	0.98	1.03	269	10535

公寓市场销售金额TOP10

序号	区域	项目	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
1	郑东新区	郑东商业中心	3.97	2.21	560	18005
2	中原区	汇泉西悦城	3.42	3.64	1098	9388
3	金水区	名门天境	3.07	1.66	453	18494
4	郑东新区	新田印象	2.89	2.82	383	10242
5	郑东新区	美盛象湖100	1.48	0.98	303	15047
6	二七区	绿地滨湖国际城	1.36	1.49	346	9134
7	金水区	康桥铂舍	1.17	0.90	226	12958
8	金水区	正弘城	1.10	0.56	44	19497
9	管城区	正商中州城	1.07	0.98	191	10836
10	管城区	绿都澜湾	1.06	1.00	381	10617

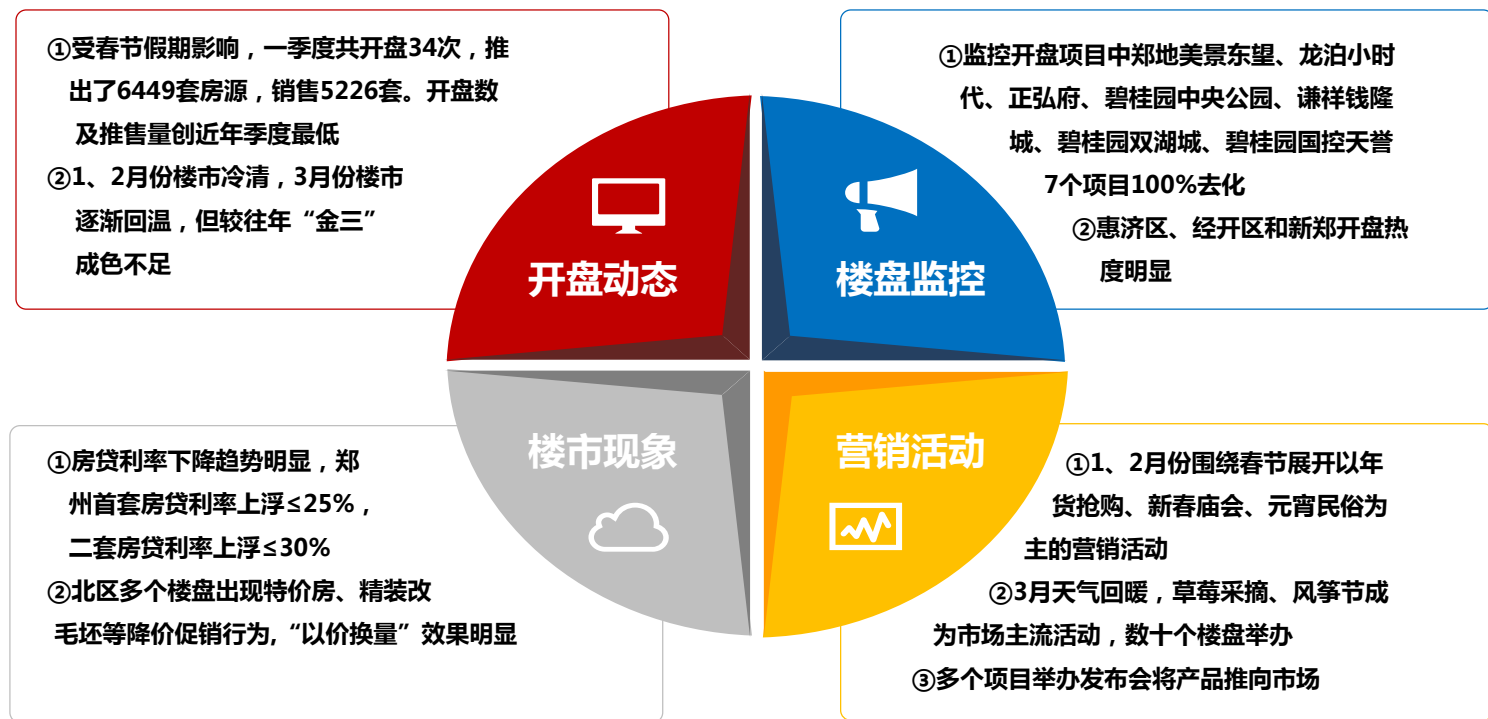


PART 04

楼市动态篇

1. 开盘动态
2. 楼盘监控
3. 楼市现象
4. 营销活动

开盘数量及推售量创近年季度最低，“金三”成色稍显不足，房贷利率下降趋势明显利于市场回暖，北区供求失衡多盘以价换量，常规型营销活动为主，创新性匮乏

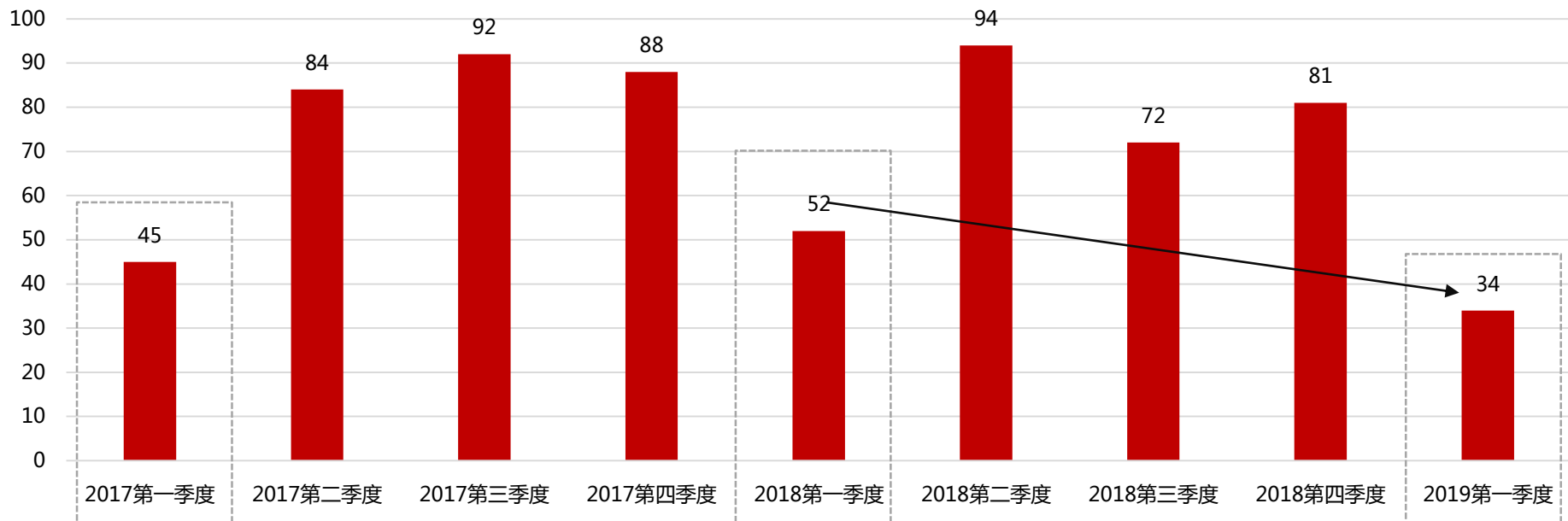


开盘动态·季度开盘项目数量

2019年一季度开盘共34次，创近三年季度最低

第一季度受春节假期的影响，楼市表现冷清，2019年第一季度共有34个项目开盘，同比下降5%，环比下降58%，降幅明显

2017年1季度-2019年1季度开盘项目数量

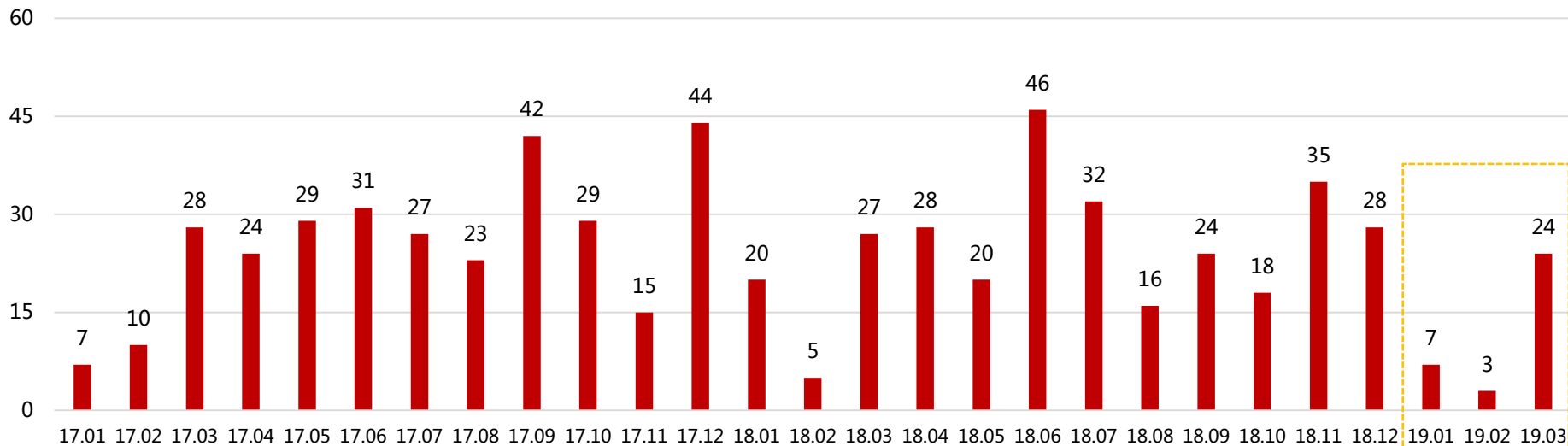


开盘动态·月度开盘项目数量

1、2月份市场冷清、开盘项目较少，3月份开盘数量大幅提升，市场小幅回温

由于农历春节假期的影响，2019年1、2月份开盘项目较少；随着春节假期结束，3月份开盘数量大幅提升，超1、2月份之和，楼市渐渐复苏

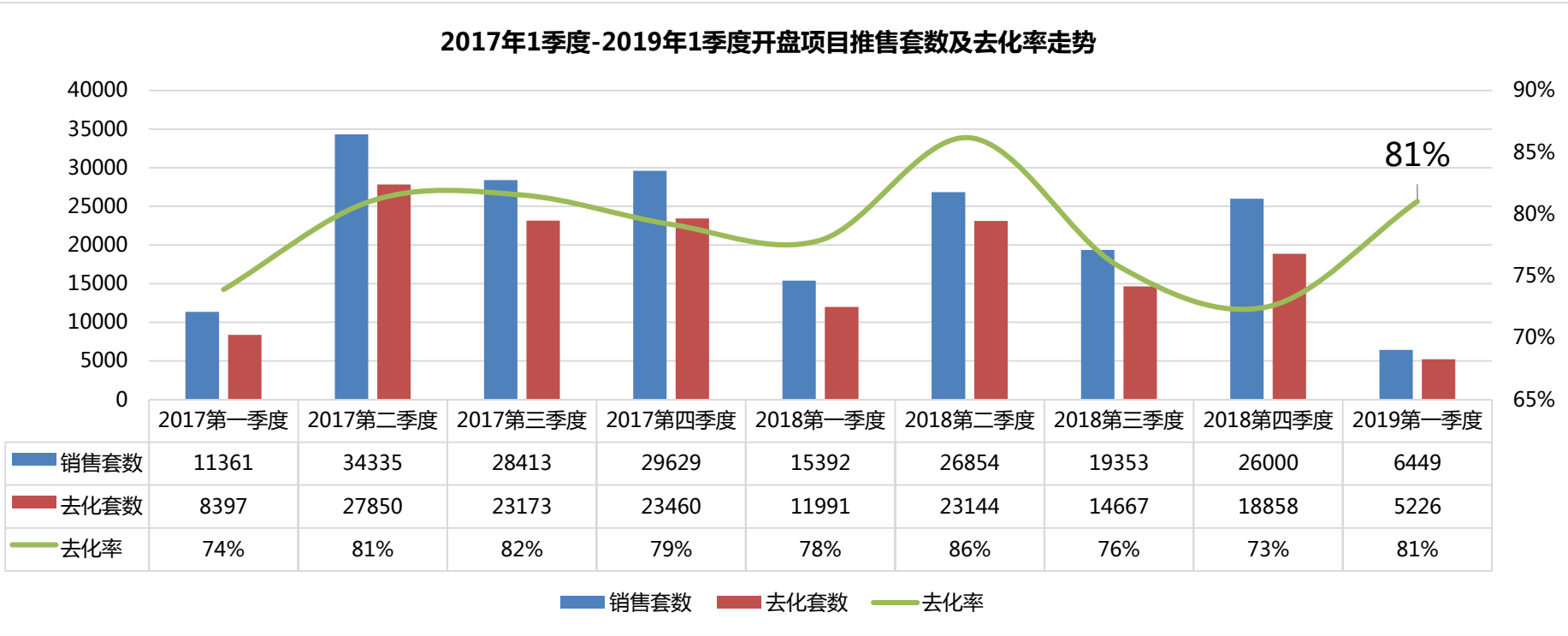
2017年1月-2019年3月月度开盘项目数量



开盘动态·季度开盘项目推售套数及去化率走势

一季度推售套数为近三年季度最低，去化表现尚可，去化率达81%

2019年第一季度监控开盘项目共推出了6449套房源，销售5226套，去化率81%。推售均创下近年来季度最低，去化相对平稳

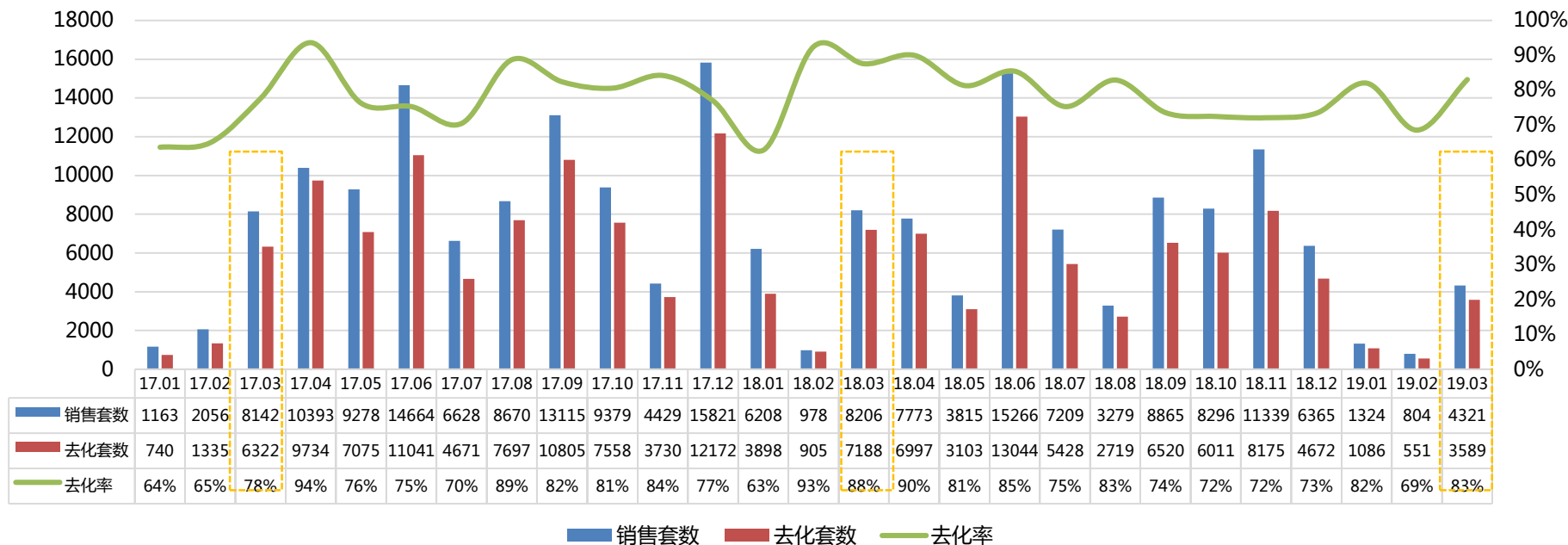


开盘动态·月度开盘项目推售套数及去化率走势

1、2月推售表现较差，3月份回暖趋势明显，但较往年表现不温不火，“金三”成色不足

2019年1、2月份应承淡季特征，推售表现较差；3月份回暖趋势明显，但比较往年3月份表现不温不火，“金三”成色不足

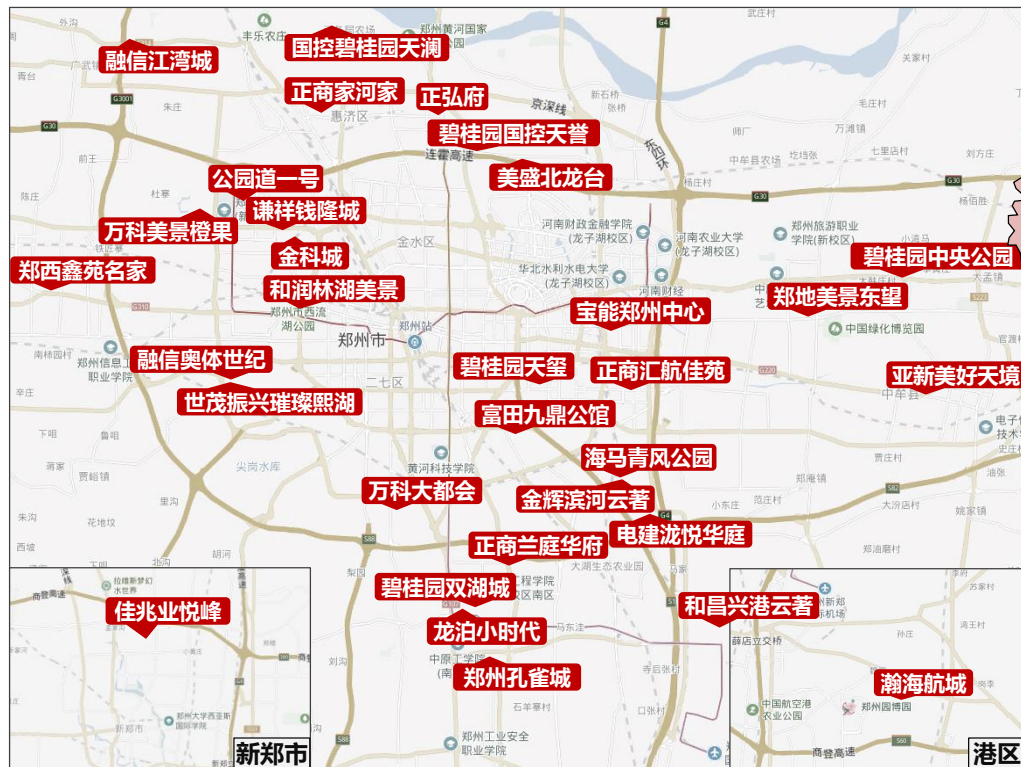
2017年1月-2019年3月月度开盘项目推售套数及去化率走势



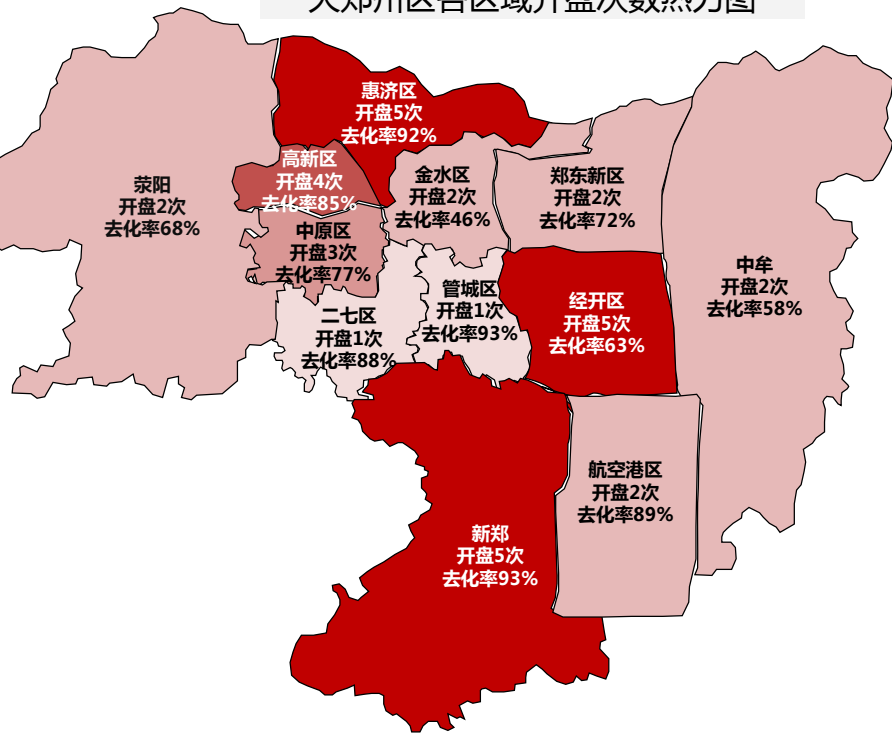
楼盘监控·季度开盘项目分布

大郑州北区、南区开盘热度明显，惠济区、新郑超90%高去化率

一季度北边惠济区，南边经开区、新郑开盘5次，惠济区、新郑、管城区去化率均超过90%，金水区去化较差



大郑州各区开盘次数热力图



楼盘监控·季度开盘汇总表

一季度共计34次开盘，7个项目去化率100%

一季度监控开盘项目共34个，郑地美景东望、龙泊小时代、正弘府、碧桂园中央公园、谦祥钱隆城、碧桂园双湖城、碧桂园国控天誉7个项目100%去化

楼盘	物业类型	推出套数	销售套数	去化率	销售均价
郑地美景东望	高层	204	204	100%	12000元/㎡（精装）
海马青风公园	洋房	36	14	39%	21000元/㎡（精装）
融信江湾城	高层	96	53	55%	7800元/㎡（毛坯）
龙泊小时代	高层	660	660	100%	8250-8450元/㎡（毛坯）
公园道一号	高层	64	48	75%	18000元/㎡（毛坯）
佳兆业悦峰	高层	72	51	71%	8200元/㎡（毛坯）
美盛北龙台	小高层	192	56	29%	20000元/㎡（精装）
国控碧桂园天澜	叠拼	24	22	92%	下叠21500元/㎡ 中叠15800元/㎡ 上叠17500元/㎡（毛坯）
宝能郑州中心	公寓	560	343	61%	16000-18000元/㎡（精装）
郑州孔雀城	高层	220	186	85%	8500元/㎡（毛坯）
正南兰庭华府	高层	94	46	49%	10200元/㎡（毛坯）
正弘府	小高层	110	110	100%	15500-15900元/㎡（毛坯）
万科美景橙果	高层	251	202	80%	11000元/㎡（毛坯）
世茂振兴璀璨熙湖	洋房	32	18	56%	20000元/㎡（毛坯）
正商家河家	高层、洋房	268	246	92%	高层12500元/㎡ 洋房15500元/㎡（毛坯）
金辉滨河云著	高层	198	104	53%	14800元/㎡（毛坯）
郑西鑫苑名家	高层	144	109	76%	7300-7600元/㎡（毛坯）

楼盘	物业类型	推出套数	销售套数	去化率	销售均价
万科大都会	高层	160	140	88%	13000元/㎡（精装）
金科城	高层	192	160	83%	16000元/㎡（精装）
正商家河家	高层、小高层	136	131	96%	高层12500元/㎡ 小高层13500元/㎡（毛坯）
碧桂园中央公园	小高层	52	52	100%	11500元/㎡（精装）
谦祥钱隆城	高层	128	128	100%	14500-15000元/㎡（毛坯）
融信奥体世纪	高层	136	117	86%	14100-14400元/㎡（毛坯）
富田九鼎公馆	高层	519	482	93%	分期15000-15100元/㎡ 不分期14500元/㎡（毛坯）
碧桂园双湖城	高层	387	387	100%	8500元/㎡（毛坯）
碧桂园国控天誉	小高层	62	62	100%	19000-20000元/㎡（精装）
碧桂园天玺	高层	66	57	86%	19000-21000元/㎡（精装）
亚新美好天境	高层	64	15	23%	11500-12000元/㎡（精装）
和润林湖美景	高层	145	98	68%	14500-15000元/㎡（精装）
兴港和昌云著	高层	160	150	94%	9200-9400元/㎡（毛坯）
国控碧桂园天澜	高层	120	98	82%	11800元/㎡（毛坯）
电建泷悦华庭	高层	236	153	65%	18000元/㎡（精装）
正商汇航佳苑	高层	256	171	67%	12000-13000元/㎡（毛坯）
瀚海航城	高层	405	353	87%	7700-8100元/㎡（毛坯）

楼盘监控·季度开盘TOP榜

1月郑地美景东望、龙泊小时代开盘成绩优秀，3月份市场回温，富田九鼎公馆成交金额居榜首

一季度惠济区、经开区和新郑开盘热度明显，富田九鼎公馆以7.22成交金额位列榜首，龙泊小时代推售房源套数最多

开盘成交金额TOP5		
项目	开盘日期	成交金额（亿元）
富田九鼎公馆	3月23日	7.22
碧桂园双湖城	3月23日	4.33
电建泷悦华庭	3月30日	3.55
正商家河家	3月9日	3.37
郑地美景东望	1月6日	2.92

开盘推出套数TOP5		
项目	开盘日期	推出房源（套）
龙泊小时代	1月16日	660
富田九鼎公馆	3月23日	519
瀚海航城	3月30日	405
碧桂园双湖城	3月23日	387
正商家河家	3月9日	268

区域开盘次数TOP5	
开盘区域	开盘次数
惠济区	5
经开区	5
新郑市	5
高新区	4
中原区	3

开盘销售套数TOP5		
项目	开盘日期	销售房源（套）
龙泊小时代	1月16日	660
富田九鼎公馆	3月23日	482
碧桂园双湖城	3月30日	387
瀚海航城	3月23日	353
正商家河家	3月9日	246

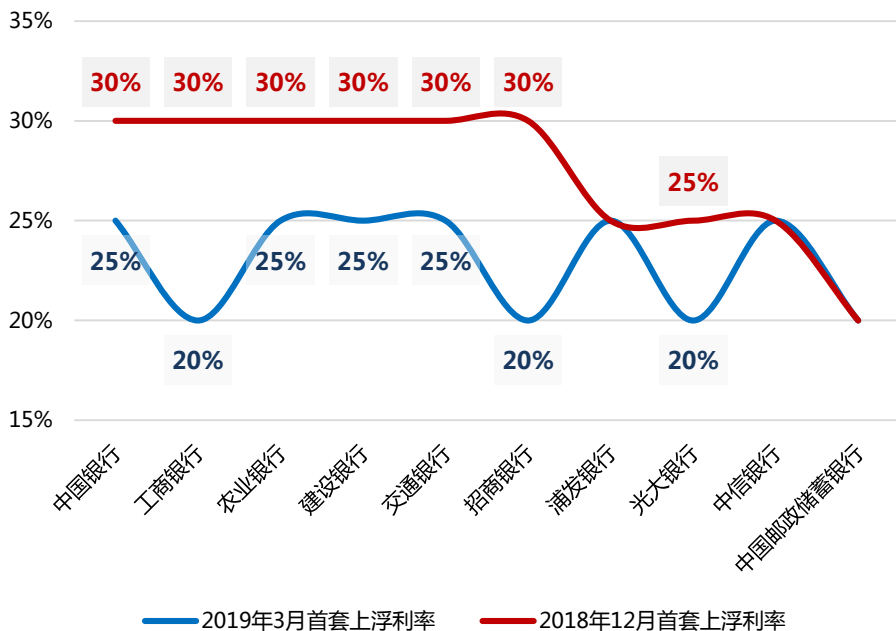
开盘去化率TOP10		
项目	开盘日期	去化率
郑地美景东望	1月6日	100%
龙泊小时代	1月16日	100%
正弘府	3月6日	100%
碧桂园中央公园	3月23日	100%
谦祥钱隆城	3月23日	100%
碧桂园双湖城	3月23日	100%
碧桂园国控天誉	3月30日	100%
正商家河家	3月23日	96%
兴港和昌云著	3月27日	94%
富田九鼎公馆	3月23日	93%

楼市现象·房贷利率下降

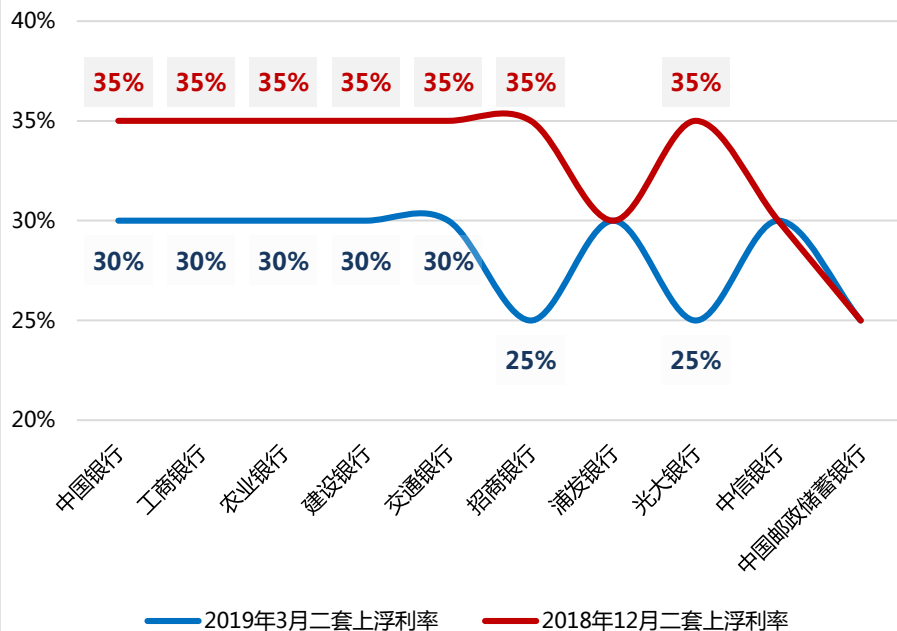
郑州市房贷利率下降明显，鼓励购房者入市，刺激市场回暖

根据融360发布的2月份中国房贷市场报告显示，全国首套房贷平均利率连续三个月下降。郑州首套房贷利率上浮 $\leq 25\%$ ，二套房贷利率上浮 $\leq 30\%$ ，房贷利率下降趋势明显，鼓励购房者入市，刺激市场回暖

2018年12月及2019年3月郑州首套房贷利率



2018年12月及2019年3月郑州二套房贷利率

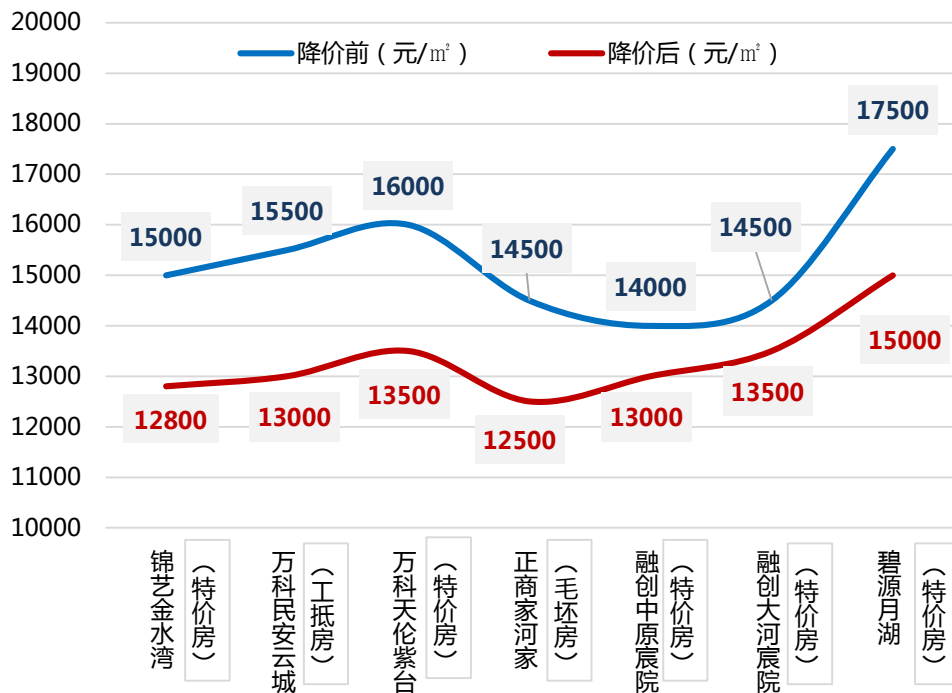


楼市现象·北区降价

供求失衡，北区部分楼盘采取特价房、精装改毛坯等降价促销行为“以价换量”

2019年第一季度市场冷清，北区多个楼盘出现特价房、精装改毛坯等降价促销行为，此次降价大都打着特价房的旗号，幅度在1000-2500元/m²

北区典型项目2019第一季度降价明细



精装修交房！精装修交房！

贝壳专场

!! 限时特惠 !!
!! 限时特惠 !!

融创瀚海·大河宸院

享团购优惠
享团购优惠

! 只限今日 ! 只限今日 !

精装 大象GOA设计

圈层纯粹 改善首选

区府旁 双地铁 低密度

面积：建面约92-143m² 精装小高



金水湾特价房12800五证齐全随时网签，现房2019年6月交房



万科天伦紫台

特价房13000-14000

2020年9月精装修交房

名额有限，先到先得

捡便宜
的时候
到了!

营销活动·季度营销活动总结

各项目营销活动同质化，六大类活动主导市场，创新活动匮乏

一季度营销活动丰富多彩，1、2月份围绕春节展开以年货抢购、新春庙会、元宵民俗为主的营销活动；
3月天气回暖草莓采摘、风筝节活动充斥楼市；多个项目举办发布会将产品推向市场

【年货抢购活动】

永威逸阳溪畔、谦祥福晟兴隆城
美盛象湖100、金科御府

【新春庙会活动】

开封恒大文化旅游城
郑州孔雀城、新田城

【元宵民俗活动】

开封恒大文化旅游城
银基国际旅游度假区、锦艺金水湾

【草莓采摘活动】

万科美景世玠、谦祥福晟兴隆城
正弘中央公园、永威上和郡

【风筝节活动】

中海万锦熙岸、正弘新城
朗悦公园府、康桥铂舍、融创金水府

【品牌、产品发布会】

2019宝能·郑州中心
全球产品发布会
中海地产、建业集团
宝能郑州中心、电建泷悦华庭

营销活动·银基国际旅游度假区首届奇幻灯光节

万人参与的首届奇幻灯光节，打造三大主题游玩区，导客效果明显

夜幕降临，银基国际旅游度假区内，色彩斑斓，光影流转，灯光投射在密密匝匝游客身上，如梦如幻。整个园区灯光主要分为三大主题游玩区：森林奇遇、逐梦之旅和奇幻童梦。园区灯光造型又有梦境之树、奇幻海底、神秘森林、星际遨游等十大主灯组，带给游客一个又一个视觉震撼，诺大的度假区里，到处可见车流、人流。整个园区弥漫着欢乐热烈的气息，吸客导客效果明显



营销活动·电建泷悦华庭项目发布会

商、唐、宋三朝文化串联发布会，国韵一脉相承

3月18日“预见电建，悦启泷庭”泷悦华庭项目发布会在郑州万达文华拉开了帷幕。本次发布会由商、唐、宋三个朝代串联起来，三朝文明鼎盛一时，中原传承国韵，从大师对国韵的讲解，到泷悦华庭宣传片的发布，国韵一脉相承。发布会为大家详细讲解了泷悦华庭的发展史。从电建品牌，到泷悦系的特点，到项目的择址观，再到项目的特点，让来宾对泷悦华庭项目有更深刻的了解



易居企业集团 做房地产业优秀服务生



主办单位: 郑州市住房与房地产业协会
出品单位: 易居企业集团·河南公司
主 编: 孙 伟
执行主编: 杨海英
撰 稿: 刘宁宁 赵依帆 李 鑫

地 址: 郑东新区·中兴南路·商都路建正东方中心B座易居大厦16楼
电 话: 0371-65825353 邮 编: 450003
官 网: www.ehousechina.com