正和中房®
ZHENGHEZHONGFANG

郑州房地产市场11月份数据报告

来源：贝壳研究院 · 郑州分院

2021年12月

码上学习

目 录

Contents

1 市场资讯

2 土地市场

3 新房市场

4 二手及租赁

前言

市场底部显现 开始走稳

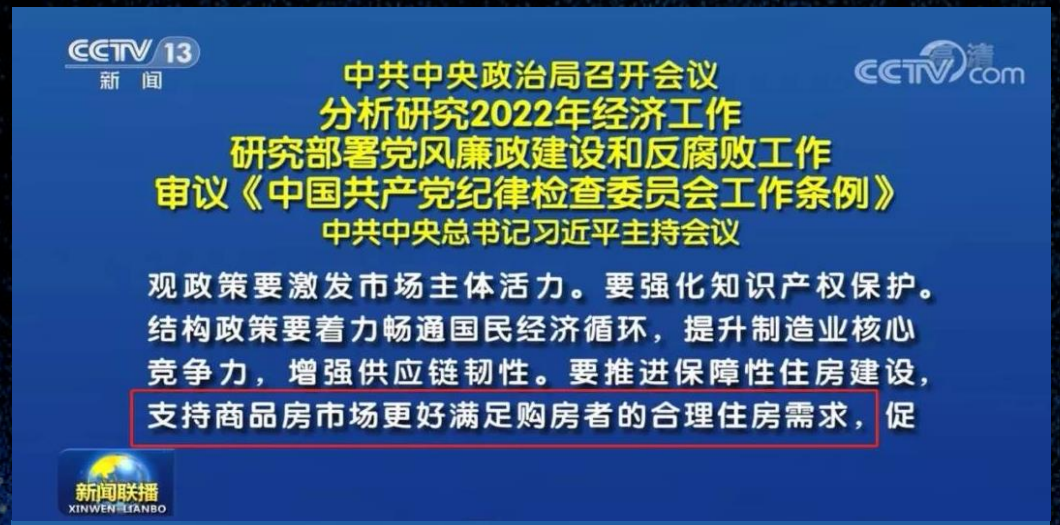
- **政策利好释放:全国信号——1、12.06中央政治局会议：**要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。2、**12.06日央行降准，**代表了信贷政策会相对宽松。降准必然带来整体社会资金面的变化，对于当下楼市来说，稳定将成为趋势。**郑州信号——1、舆论导向管控：**其中整治“夸大或虚假宣传唱衰市场行为的”，体现了政策对楼市的托底。**2、省直公积金新规放宽贷款条件，**从信贷端有力刺激高层次人才的购房需求。
- **新房：出现回升迹象——**虽然11月数据显示仍不甚乐观，大郑州供应增加，成交萎缩，均价降幅收窄，四季度横盘低位已成定局，但**进入12月以来，贝壳日均带看环比+37%，带看量与日均认购量回升明显，市场底部回升**，新房成交周期由11月15.9天，下降至12月的12.7天，预计大郑州12月份量价有所回升。
- **二手房：11月份二手成交量止跌反弹**，成交均价企稳，进入**12月二手放款时效20.1天，环比-51%，达到21年以来最低值，**银行放款力度加强，加快二手房流动，同时**12月贝壳二手带看量、成交放大**，二手房市场出现回暖迹象。
- **营销：**11月各项目整体延续今年国庆节力度，主要促销方式仍以特价降价促销为主，辅以送车位、补贴等，开盘推售方面，蓄客难度大，项目以平推跑量为主。综合来看，12月市场仍将无太大亮点，项目主要以局部促销为主，针对特价房源加码。

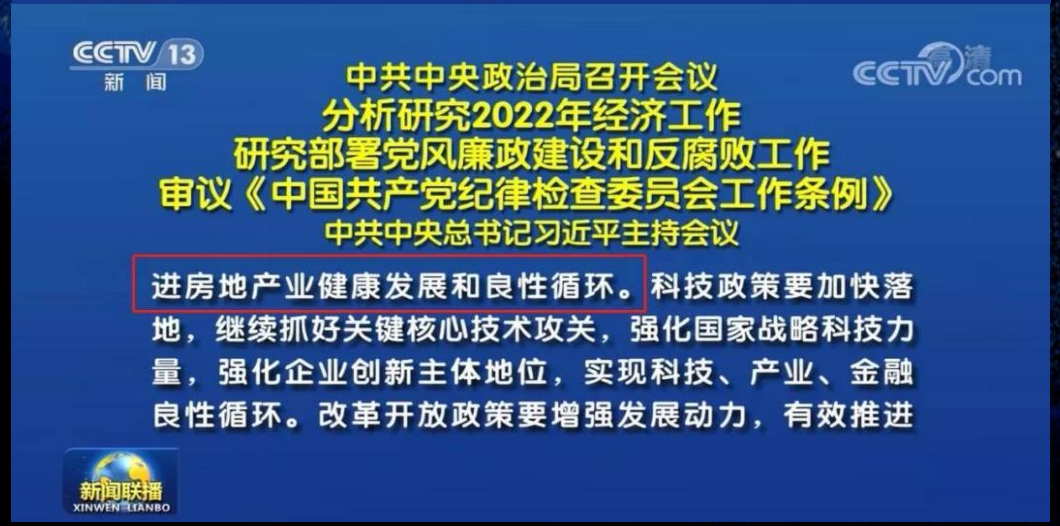
01

市场资讯

- 全国资讯
- 郑州资讯

利好定调一：中央政治局会议首提“促进房地产业健康发展和良性循环“（2021.12.6）





1、坚持稳中求进总基调，继续实施**积极的财政政策和稳健的货币政策**，货币政策灵活适度，保持流动性合理充裕。

2、推进保障性住房建设，支持商品房市场**满足合理住房需求**，促进房地产业健康发展和良性循环。

3、坚持以供给侧结构性改革为主线，持续改善民生，稳定宏观经济大盘，保持经济运行在合理区间。

看点：

过去，楼市比较热的时候，政府通常采取严格的调控措施，包括限价、限售以及一些金融方面的政策，市场遇冷，就会放松调控。如果房地产市场的周期变动性太大，也会对经济造成影响，对房地产市场本身也不利。

会议表述的转变**释放了更加积极的政策信号**，但政策基调不会发生急转弯式的改变，“平稳健康发展”一直是中央对房地产行业的要求，但可能会根据房地产市场的具体情况进行微调，房企融资环境有望改善，居民自住及改善性购房需求将得到支持。

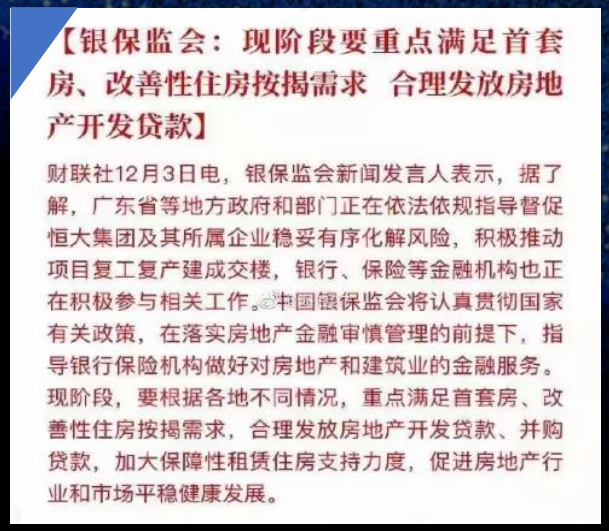
利好定调二：央行降准、降息，银保监会发声，从信贷端为房企资金缓解带来曙光。

央行：全面降准0.5个百分点，释放长期资金约1.2万亿元（2021.12.6）

中国人民银行决定于12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。

本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.4%。此次降准为全面降准，除已执行5%存款准备金率的部分县域法人金融机构外，对其他金融机构普遍下调存款准备金率0.5个百分点，同时考虑到参加普惠金融定向降准考核的大多数金融机构都达到了支农支小（含个体工商户）等考核标准，政策目标已实现，有关金融机构统一执行最优惠档存款准备金率，这样此次降准共计释放长期资金约1.2万亿元。

看点：实施降准是为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，增加市场流动性资金，对房地产行业同样是一个相对积极的信号。



【银保监会：现阶段要重点满足首套房、改善性住房按揭需求 合理发放房地产开发贷款】

财联社12月3日电，银保监会新闻发言人表示，据了解，广东省等地方政府和部门正在依法依规指导督促恒大集团及其所属企业稳妥有序化解风险，积极推动项目复工复产建成交楼，银行、保险等金融机构也正在积极参与相关工作。中国银保监会将认真贯彻国家有关政策，在落实房地产金融审慎管理的前提下，指导银行保险机构做好对房地产和建筑业的金融服务。现阶段，要根据各地不同情况，重点满足首套房、改善性住房按揭需求，合理发放房地产开发贷款、并购贷款，加大保障性租赁住房支持力度，促进房地产行业和市场平稳健康发展。

银保监会明确要重点满足改善性住房按揭需求（2021.12.3）

12月3日，中国银保监会新闻发言人指出，将认真贯彻国家有关政策，在落实房地产金融审慎管理的前提下，指导银行保险机构做好对房地产和建筑业的金融服务。现阶段，要根据各地不同情况，重点满足首套房、改善性住房按揭需求，合理发放房地产开发贷款、并购贷款，加大保障性租赁住房支持力度，促进房地产行业和市场平稳健康发展。

看点：此次银保监会直接明确要满足改善性住房按揭需求，以及房地产并购贷款需求，还将金融服务的支持从房地产扩展至建筑业，意味着向楼市传递更加积极信号，这将有助于达到“稳地价”、“稳房价”、“稳预期”的“三稳”目标。预计对于改善性的购房需求，接下来将面临较好的市场机会。

全国资讯

多城利好具体呈现：“促进房地产业健康发展和良性循环”的大背景下，多城对房地产市场出台措施进行政策托底。此外，全国保障性租赁住房积极开展建设，从源头缓解新青年居住负担，改善楼市供求。

近期部分城市热点政策

类型	时间	城市	政策概要
市场秩序规范	11月7日	浙江	浙江住建厅等10部门：开展房地产市场秩序整治规范专项行动
	11月10日	辽宁	辽宁规范楼市秩序：重点整治歪曲、误导房地产调控政策的行为
	11月18日	广州	广州：新建商品房销售不得以装修款等名义变相涨价
	11月19日	天津	天津：住建委召开开发商沟通会议，明确降价不允许突破15%。降幅在5-10%的，需上报区/市住建委
	11月25日	深圳	深圳房协：住房租赁经纪人员发布虚假信息 严重者或禁业两年
	11月25日	厦门	厦门11部门联手整治规范房地产市场，力争用3年实现房地产市场秩序明显好转
	11月30日	天津	天津八部门联合印发通知：利用3年开展规范房地产市场秩序专项行动
	11月30日	郑州	开展涉房地产领域互联网用户账号运营乱象专项整治行动，整治夸大或虚假宣传唱衰市场行为
	11月30日	张家界	张家界房协发布倡议：商品房销售价不得低于备案价的80%
政策利好	11月29日	上海	上海人才**落户**政策进一步**松动**,开放非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业落户受理工作
	11月29日	南通	大力度建设人才公寓；本地无房人才可享人才优先购房政策；硕士学位以上、省级、国家级人才购房自住可享**购房补贴**；满足条件大专毕业生可享综合补贴
	11月30日	河南	河南省直公积金出台新规！高层次人才公积金**贷款上浮**50%
	12月1日	荆门	出台大学生**购房补贴**政策；首次置业契税补贴
	12月1日	杭州	**不限户籍**，杭州共有产权房管理办法发布，非杭州户籍也可购买
	12月3日	沿黄8城	沿黄河8城(济南、太原、呼和浩特、郑州、西安、兰州、西宁、银川)**公积金可异地互认互贷**
	12月10日	衡阳	购买住房及车位**契税补贴**
预售监管	11月1日	长春	允许开发企业在抵押期办理预售证及商品房预售但存在信誉不良问题的企业暂不予办理此类业务
	11月4日	北京	①**先监管保护后网签**，银行与相关单位共享网签信息等，动态掌握销售情况和入账资金；②**监管额度**每平方米前**提高**43%
	11月7日/30日	石家庄	传统建筑预售许可形象进度由设计总层数的三分之一提高至主体封顶；**11月30日再加码**：①购房人应将预订款、首付款等款项存入监管账户；②贷款银行应将按揭贷款全部存入监管账户；③对违规房企采取暂停监管资金拨付、暂停网签等措施
	11月23日	成都	提高预售资金监管使用效率，鼓励项目加快上市销售，**预售金支取比上升**，协调开发贷展期

全国多城第三批集中供地完成 民企躺平 央企国企托底

整体延续第二批集中土拍冷清态势，但两极分化更加明显，超四分之三地块底价成交。也有部分优质地块触顶成交。40个典型城市土地成交**溢价率回落**至6.5%，创近10年历史新低。
从土拍规则来看，**政府**做了一些**让步**，如出让金分批支付、降低保证金比例、下调首付款等等，**缓解房企资金压力**。
从拿地房企来看，**民企躺平**，大多房企放弃年末补仓机会，**国企和央企纷纷“托底”**。百强房企前11个月拿地总额23461亿元，同比下降17.7%，其中50家代表企业11月拿地总额创今年新低。

部分城市第三批集中供地情况

上海	46宗底价成交、7宗触顶成交，平均溢价率2.27%。从拿地房企来看：招商蛇口拿下3宗，金茂、建发、**中铁**、大名城、**上海城投**、深业、安徽交通、中建方程、龙信等均有斩获。
苏州	11月29日，苏州第三批集中供地1宗提前终止，成功出让25宗涉宅地块（含2宗安置房用地及2宗租赁住房用地），总建面339万㎡，揽金396亿元。成交涉宅地中，19宗底价成交。房企拿地方面，以苏高新等国企为主，国企拿地占九成，爱情地产、天地源等民企等有所斩获。
福州	43宗地取消10宗、成交31宗、流拍2宗，平均溢价率3.29%。成交的房企名单中多数为本地房企。其中，榕发斩获3宗地块，**厦门建发**、厦门国贸也均有所获。此外，福州建工、大东海、榕圣市政、恒荣置业、众益置业、航旭置业、**福州文投**、南山纵横+武汉南山华中和**福州地铁**等房企均有所获。
合肥	12宗“拍转挂”地块全部成交，收金65亿元，拿地房企为招商、亳州建投、蜀山城投等**央国企**，及置地、伟星等民企。
广州	12月3日，广州第三批集中供地收官，共计推出17宗土地，总建筑面积396.4万平方米，总起价434.1亿元。最终，13宗地块成功出让，全部底价成交，成交总额为302亿元。成交房企以**地方国企**为主。
深圳	第三批集中供地落幕，11宗涉宅地全部成功出让，总建面192万㎡，揽金368亿元。其中，7宗底价成交，另外4宗位于转入摇号环节。房企拿地方面，**深铁**以总价179亿元斩获5宗地；**深业**以封顶价87亿元+配建5.7万㎡人才房摇得南山桂湾地块。
南京	第三批集中供地落幕，继15宗地块提前终止出让后，推出剩余46宗涉宅地，最终成功出让45宗，总建面386万㎡，揽金325亿元。成交地块中，35宗底价成交，5宗摇号成交。房企拿地方面，**深业**、金地、颐居、星河等均有所斩获。

郑州资讯

郑州二轮集中土拍落槌！华润进驻北龙湖，电建地产熔断价入管城（2021.11.19）

11月19日上午，郑州第二轮集中土拍正式启动。此前（11月18日），4宗土地终止挂牌，其中包括北龙湖的1宗175亩土地和1宗政府储备公开用地“郑政出〔2021〕65号（网）”。这意味着，此次主城区土拍土地剩下11宗约444亩。其中，2宗公开地均名花有主。北龙湖郑政东出〔2021〕15号（网）由华润置地摘得，管城区的郑政出〔2021〕64号（网）由中电建文博置业摘得。

本次土拍看点：

1、**拍地规则的变化**，本次拍地在限制马甲、房企资金来源，后置审核等和第一次拍地的规则有所区别。

2、**拍地数量较少**，上次49块，这次23块，两块净地位置较好，这反映了在当下市场下行影响，监管机构为了市场平稳发展，开始减少整个土地市场的供应。

3、**参与土拍的开发商减少**，本次参与土拍的开发商有中海、华润、美的、绿都、电建、招商、诚通、金茂等8个开发商，相较于上次参与竞拍的马甲企业多达100多个开发商，开发商拿地热情不高，本次积极参与拿地的开发商是真的有钱的主。

4、**整体溢价率减少**，上次3块净地的溢价率都在30%，本次仅一块净地溢价率15%，溢价率的不足，反应市场信心不足。

1608亩！郑州第三轮集中供地挂牌25宗地，合计起始价157亿（2021.11.23）

在第二轮集中土拍结束后的第四天，郑州市迎来了第三轮集中供地挂牌。11月23日凌晨，郑州市公共资源交易中心发布了两条公告，确定了郑州市第三轮集中供地将于12月27日完成出让，共挂牌出让25宗地，合计出让面积1608亩，合计挂牌起始价为157亿元。本轮土拍共有13宗政府储备用地，分别分布在经开区、高新区以及北龙湖。

看点：其中郑政经开出〔2021〕034、035、036号(网)地处经开滨河国际新城，034、035号地容积率>1.0，<3.0，036号地容积率>1.0，<2.9，或将作为改善型住宅用地，届时有可能触发熔断价出让。北龙湖地块-郑政东出〔2020〕23号(网)，折合约91.51亩，容积率>1，<1.85，建筑高度<24米。

集中土拍对房企的要求依旧延续了第二轮的规则，即对房企资金来源做出的“五不得”规定。相较郑州第三轮集中供地的规则不变，全国其它城市在第三轮集中供地时纷纷降低了“门槛”。

郑州资讯

郑州从批贷额度、舆论管控方面也出台了非常正面的措施，为房地产市场的恢复起到积极影响，对百姓心理预期的管理做了积极引导。

河南省省直机关住房资金管理中心

关于省直单位高层次人才住房公积金支持政策的通知

（二）住房公积金贷款

1. 高层次人才住房公积金缴存6个月以上（含6个月）可申请住房公积金贷款，在其他中心缴存的住房公积金合并计算缴存时间。

2. 高层次人才住房公积金贷款偿还能力，可按实际工资收入认定，申请住房公积金贷款时适当放宽短期负债限额。

3. 高层次人才住房公积金贷款最高额度在原有额度基础上上浮50%。

三、住房公积金优质服务

提供方便快捷的“一站式”服务。在经三路、东区营业部办事大厅开通高层次人才绿色通道，开展预约服务、延时服务和上门服务，为高层次人才提供优先办理、就近办理、便捷办理的住房公积金服务。

本通知由河南省省直机关住房资金管理中心负责解释，自印发之日起执行。

2021年11月30日

公积金贷款刺激：
可合并计算缴存时间、贷款额度大幅上涨、批贷时允许更大额度的未结清贷款存在，省直公积金此次新规放宽贷款条件，从信贷端有力刺激高层次人才的购房需求。

舆论导向管控：
整治行动体现了政府以舆论导向作为抓手，对于楼市维稳的决心，其中整治“夸大或虚假宣传唱衰市场行为的”，更是体现了政策对楼市的托底。

郑州市开展涉房地产领域互联网用户账号运营乱象专项整治行动

郑州日报 2021-11-30 16:34

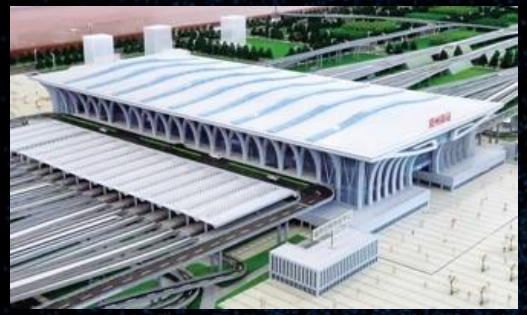
为贯彻落实“清朗·互联网用户账号运营乱象专项整治行动”全国视频工作会议精神，规范涉房地产领域互联网用户账号运营秩序，**12月1日起，郑州市委网信办将联合郑州市房管局、郑州市公安局等部门组织开展为期一个月的涉房地产领域互联网用户账号运营乱象专项整治行动。**

一个时期以来，一些涉房地产领域的自媒体公众号、房产中介营销号，恶意炒作房企个案、曲解政府出台政策、发布虚假信息；以偏概全、夸大其词唱衰房地产市场，甚至出现恶意中伤、诽谤抹黑、敲诈勒索等违规违法行为；还有一些账号蹭热点赚取流量，用网络水军“带节奏”操控舆论走向，损害了企业的合法权益，给舆论环境、社会稳定以及房地产市场健康发展造成较大负面影响。

据了解，在此次专项整治行动中，有关职能部门将联合今日头条（包括抖音）、微博、百度等互联网商业平台，全面排查涉郑州市房地产领域互联网用户账号，重点聚焦七个方面问题：

不具备新闻采编资格违规从事互联网新闻信息服务行为的；
歪曲报道、恶意解读涉房地产政策行为的；
敲诈勒索、“黑公关”行为的；
恶意炒作房企个案获取不当利益行为的；
夸大或虚假宣传唱衰市场行为的；
违规发布扰乱社会秩序信息行为的；
纵容评论区失管漏管行为的等。

郑州资讯



郑州南站预计2022年开通运营（2021.11.26）

11月25日，郑州南站站房高架候车层最后一块菱形单元吊顶板安装到位，标志着郑州南站站房工程超大跨度室内吊顶全部完成，站房建设进入全面冲刺阶段。郑州南站建筑总规模约50万平方米，建筑面积15万平方米。

看点：郑州南站是郑州第三个大型综合客运枢纽站，与郑州车站、郑州东站形成“金三角”的枢纽格局，串联起“米”字形快速铁路网和中原城市群城际铁路网。集高铁客运中心、高铁物流中心、空铁换乘中心、长途客运中心和旅游集散中心于一体，以扩充郑州航空港区腹地范围和口岸通关能力、更好地服务于中国（河南）自由贸易实验区建设为重任，一旦建成投入运营，将成为推动河南经济发展的新引擎。

郑州启动金水河综合整治工程，计划2024年底全部完工（2021.11.25）

11月25日，郑州正式启动金水河综合整治。金水河综合整治工程是河南省灾后恢复重建的标志性项目之一。此次金水河综合整治将以保障行洪安全为核心，全面恢复河道复合功能。工程自郭家咀水库起，至东风渠，治理河道总长22.3公里。

看点：金水河整治后生态将有哪些改善？本次金水河整治通过控源截污、生态补水、生态修复等多项举措，对金水河水环境、水生态进行全方位改造提升。水安全保障及配套、沿河路综合整治提升、桥梁恢复提升、水质保障与生态恢复、园林景观及智慧管理等工程方面进行了整治，对于提高城市界面展示具有比较重要的意义。

郑州小李庄站扩建开始筹备 规模8台17线（2021.11.25）

近日郑州市资源规划局在五楼会议室组织召开了郑州铁路枢纽小李庄客站及相关工程项目用地保障及永久基本农田补划工作协调推进会。市发改委对项目目前工作重点、工作事项进行梳理和明确。通过此次会议，项目单位表示要按照会议有关要求进一步理清思路，有序推进，加快项目前期准备工作，确保郑州铁路枢纽小李庄客站及相关工程项目顺利进行。

看点：郑州因铁路而兴，京广和陇海两条铁路在郑州交汇，现在的郑州火车站建于90年代，规模7台13线。在郑州铁路枢纽总图规划中，今后郑州客运系统布局将形成以郑州、郑州东、郑州南、小李庄为主客站的“四主”新布局。管南片区南三环附近开发已经比较成熟，南四环周边还有大片空地待开发，小李庄站将助力南四环沿线发展和带动整个南部片区的发展。

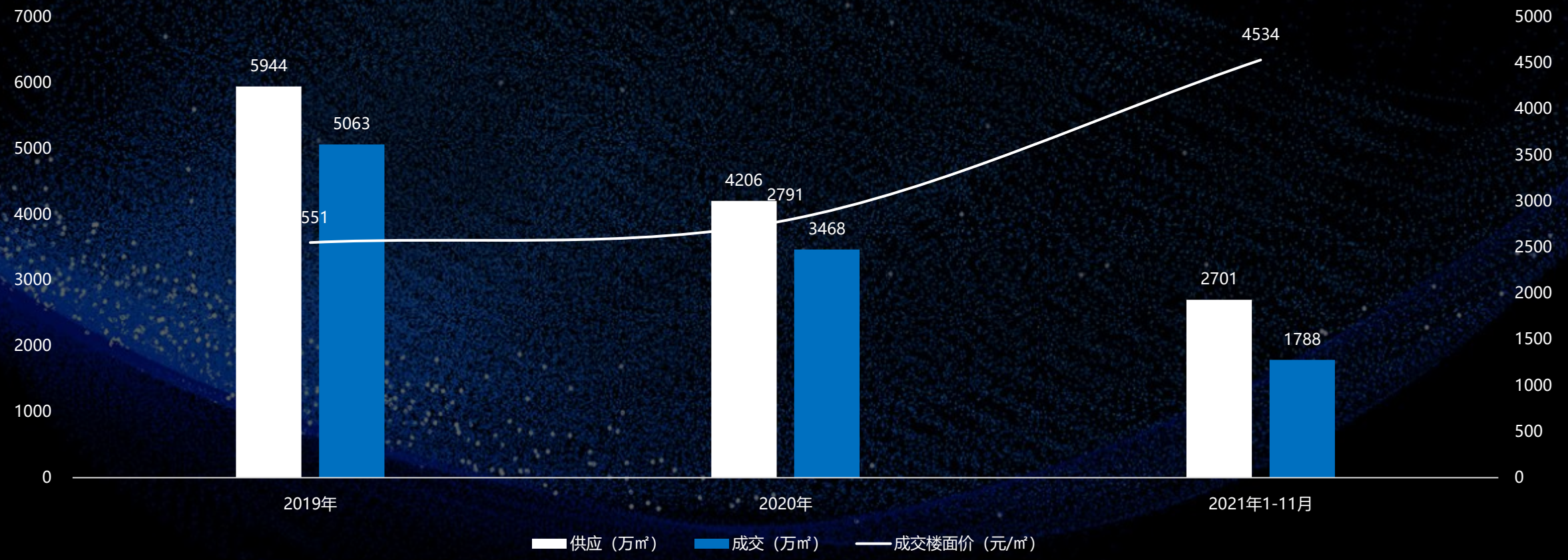
02

土地市场

大郑州—大郑州总览

土地成交连续两年持续放缓，1-11月，大郑州商品房成交1788万㎡，同比20年-36%，受主城公开地价格影响楼面价较20年+62%

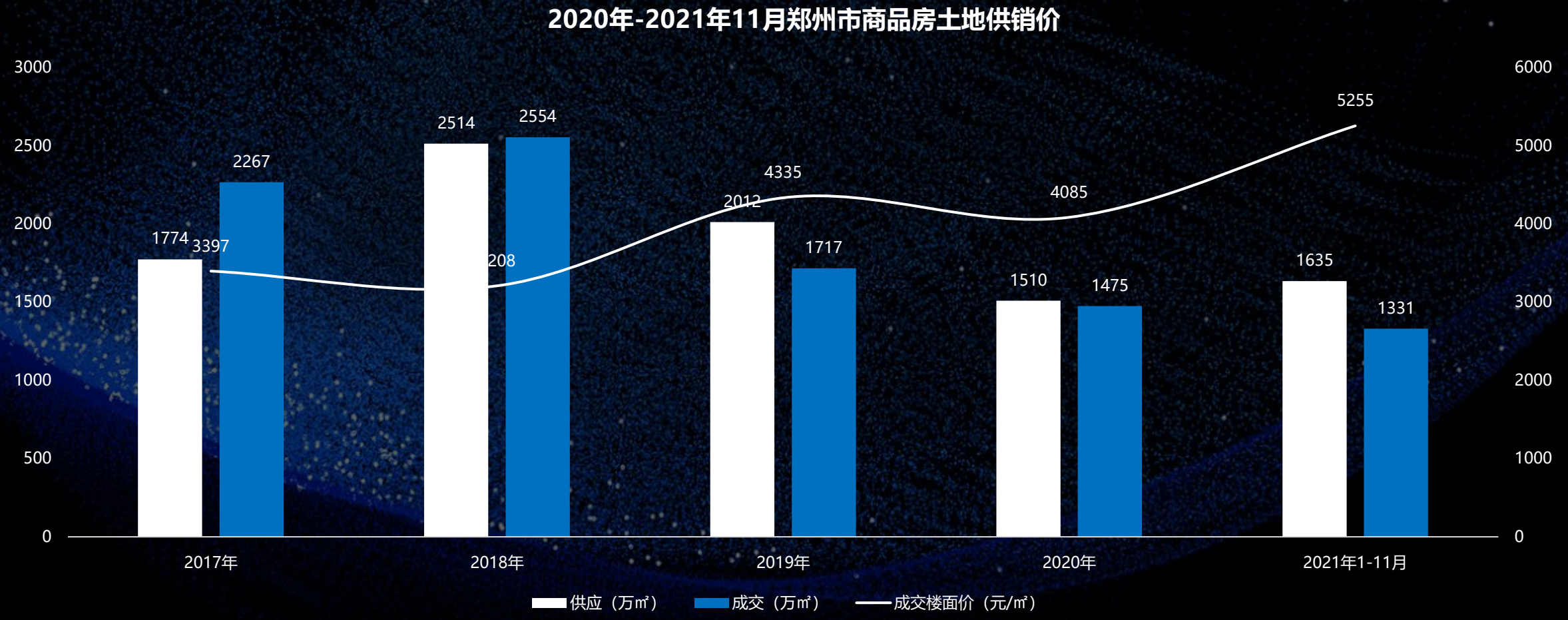
2019年-2021年11月大郑州商品房土地供销价



数据来源：公共资源交易中心、自然资源网上交易系统；大郑州包括市内八区、荥阳，新郑，港区，新密，中牟，上街，巩义，登封

主城区—整体供销价

1-11月，郑州市区商品房成交1331万㎡，同比20年+12%，楼面价较20年+29%

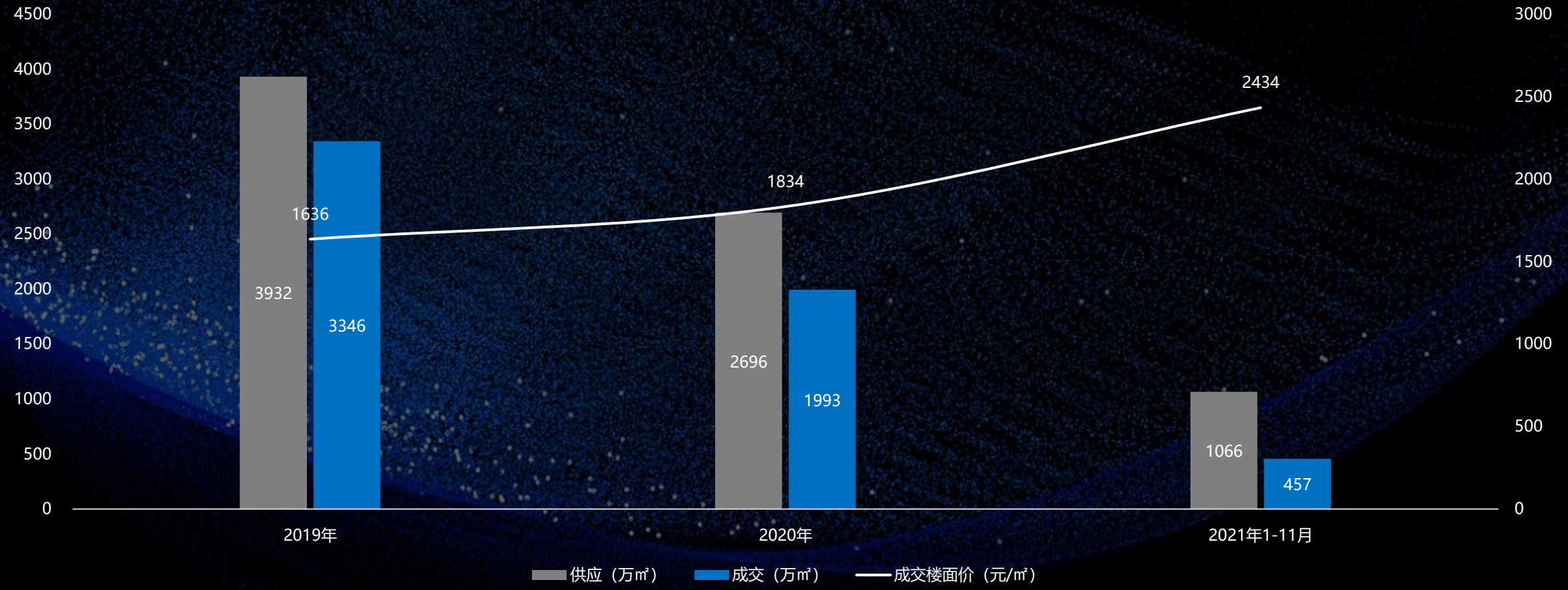


数据来源：公共资源交易中心、自然资源网上交易系统，包含安置用地

郊县—整体供销价

1-11月，郑州郊县商品房成交457万㎡，同比20年-72%，楼面价较20年+33%

2019年-2021年11月郊县商品房土地供销价

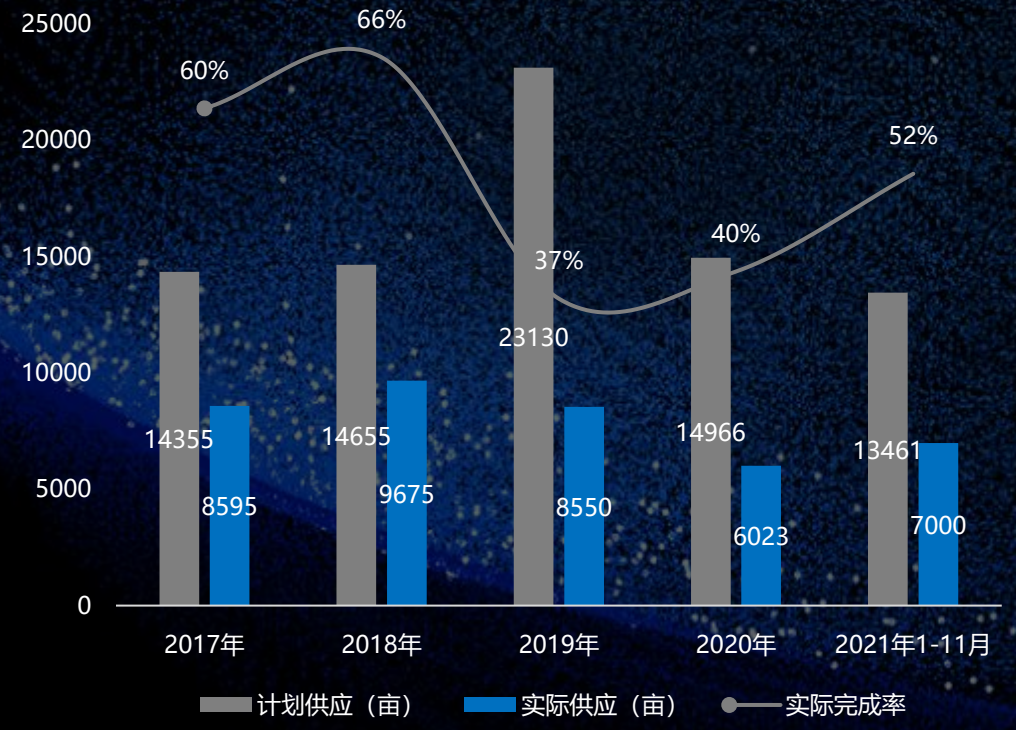


数据来源：公共资源交易中心、自然资源网上交易系统；数据包含近郊+远郊

大郑州—供地计划

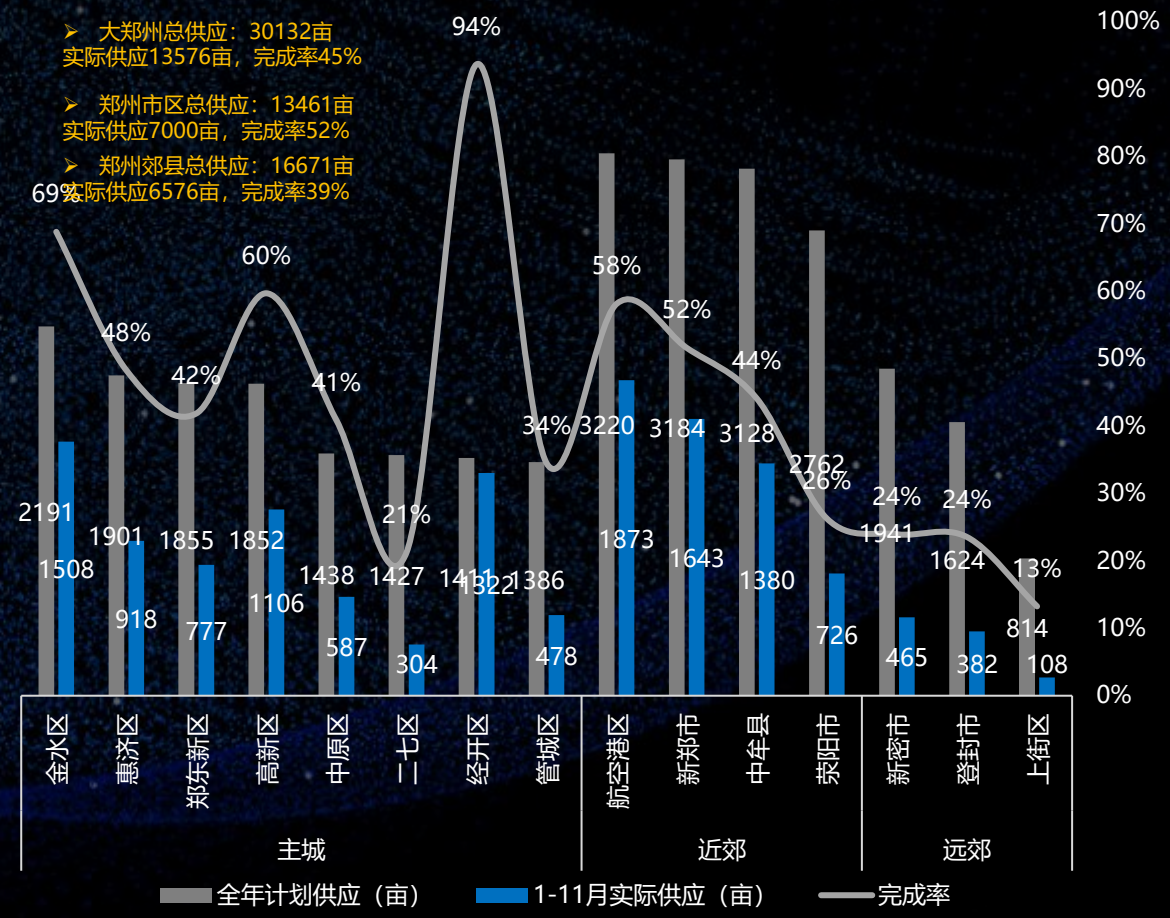
已公布供地计划的区域，其中主城区住宅用地计划供应13461亩，同比下降10%；
截止11月，大郑州供地完成率45%，主城区各区域经开区完成率最高，达到94%。

2012-2021年1-11月郑州主城区商品住宅供应计划完成情况



2021年1-11月大郑州各区域住宅用地完成情况

- 大郑州总供应：30132亩
  实际供应13576亩，完成率45%
- 郑州市区总供应：13461亩
  实际供应7000亩，完成率52%
- 郑州郊县总供应：16671亩
  实际供应6576亩，完成率39%



数据来源：公共资源交易中心、自然资源网上交易系统

土地市场小结

1、2021年1-11月大郑州商品房成交1788万㎡，同比20年-36%，受主城公开地价格影响楼面价较20年+62%；

2、1-11月，郑州市区商品房成交1331万㎡，同比20年+12%，楼面价较20年+29%，市区土地成交占比大郑州75%，成交回归主城，楼面价上升；

3、21年1-11月土地成交环比缩减近4成，从土地市场看22年下半年供求压力缩减。

03 新房市场

- 全市数据
- 贝壳数据
- 商办市场
- 营销动态

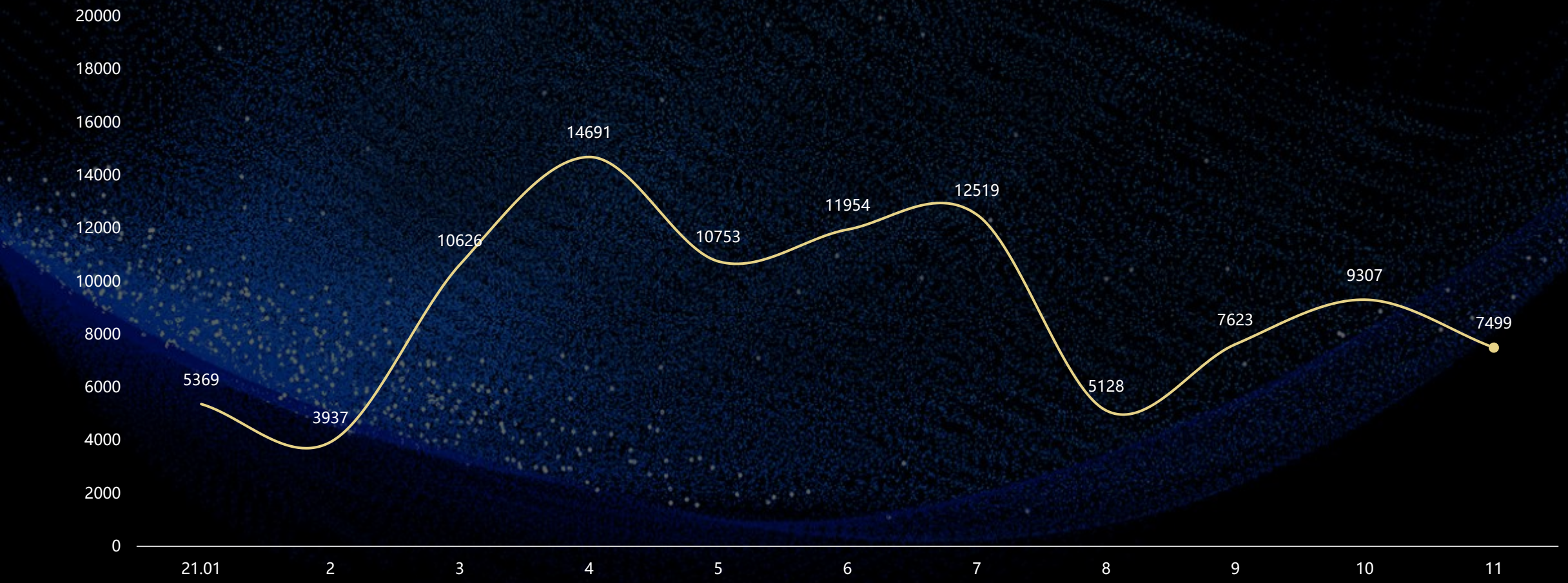
01 全市数据

大郑州—市场商品住宅成交套数

2021年大郑州1-11月新房住宅成交99406套，同比-22%。

21年以来市场成交呈波动走势，上半年热度较高，下半年市场回落，4月达全年峰值，此后市场回落呈现平稳态势，8月疫情楼市冰封，10月国庆节加持，成交达下半年以来小高峰，11月走低。

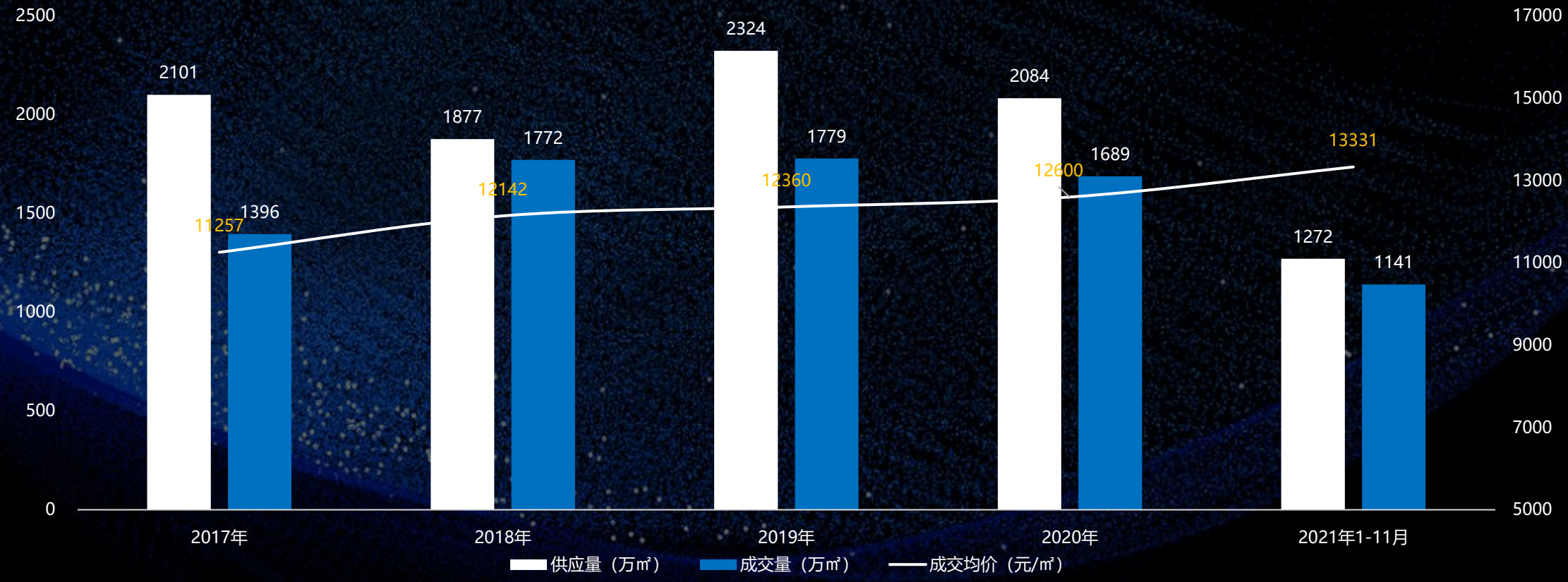
大郑州2020-2021年11月新房住宅成交量趋势（套）



大郑州—市场商品住宅年度供销存

大郑州21年1-11月累计供销同比下降约3成，1-11月整体供求比1.1，供求基本平衡，成交均价13331元/㎡，环比+5.8%，供应1272万㎡，同比-34%，成交1141万㎡，同比-23%。

2017-2021年1-11月大郑州商品住宅年度供销价



备注：1、大郑州统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

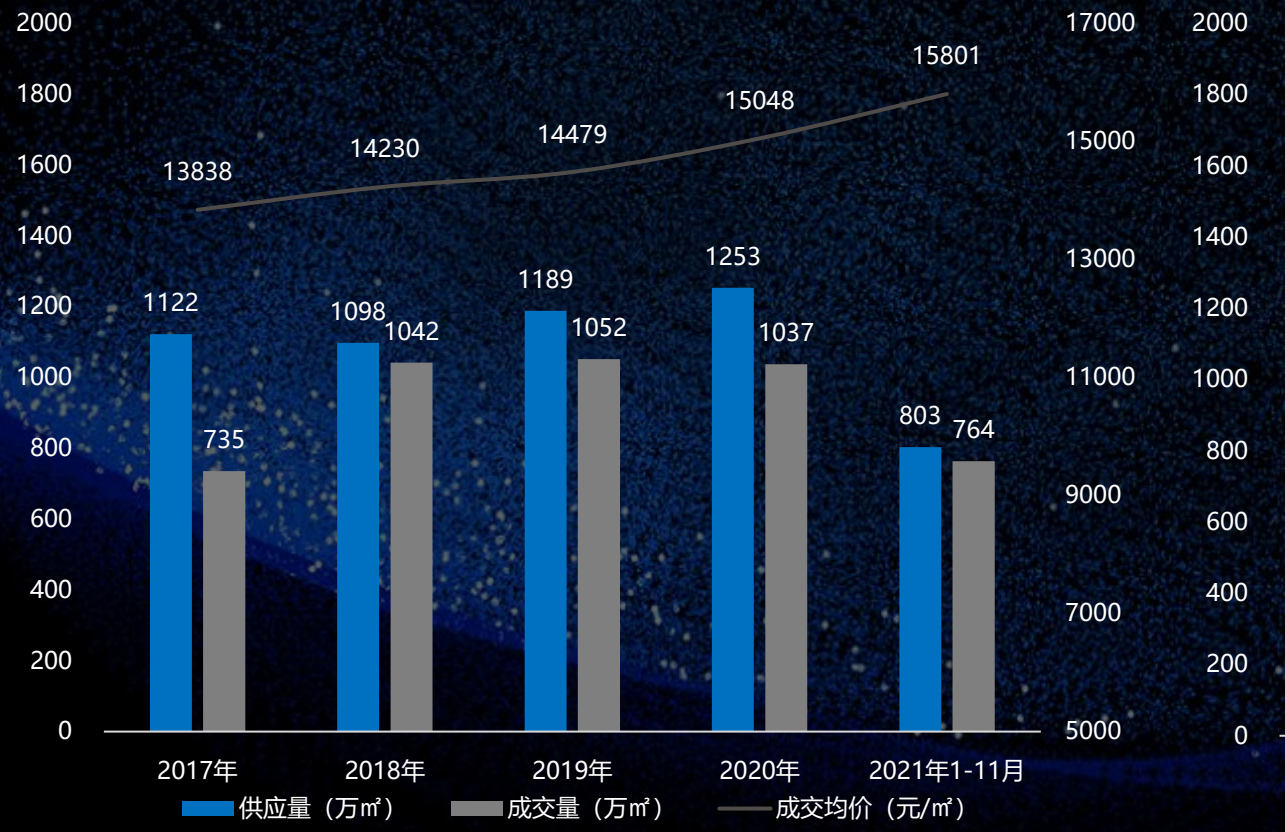
大郑州—市场商品住宅年度供销价

成交规模主城区受影响较小，下降约1.5成，均价较坚挺，郊县同比下降近4成，均价持续走低：

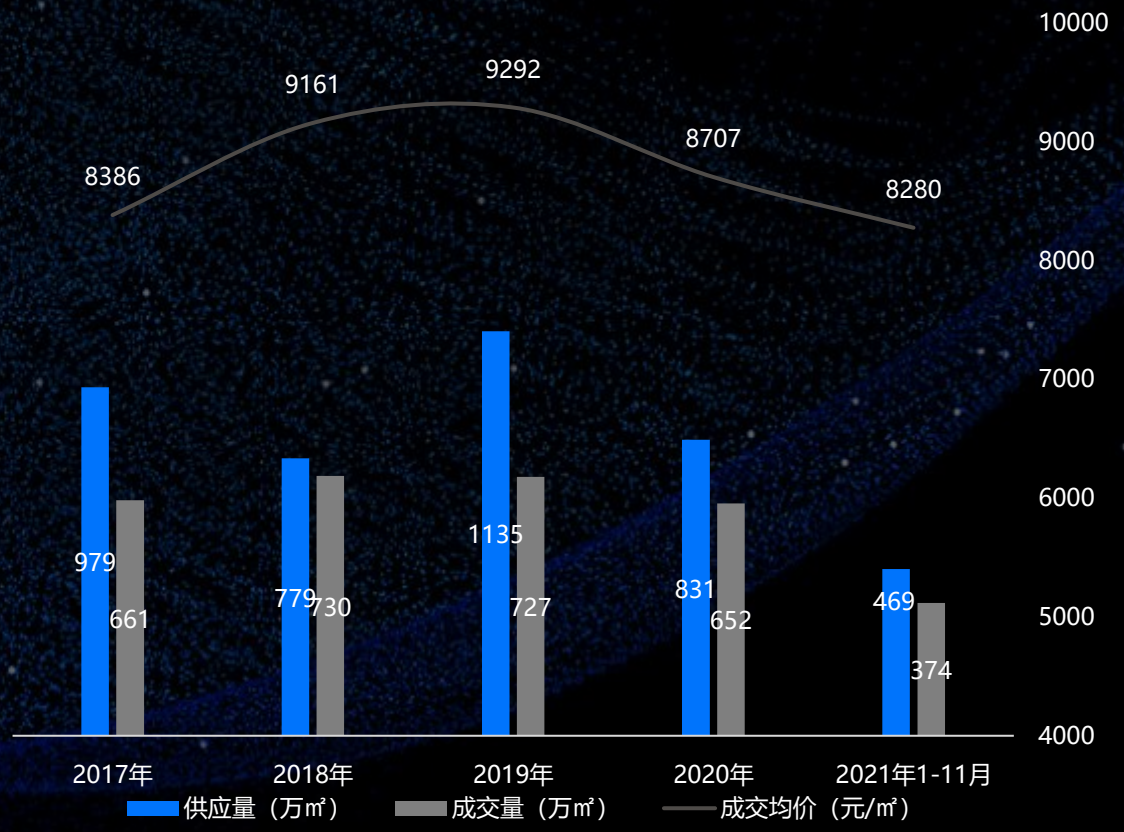
主城：1-11月供应803万㎡，同比-31%，成交764万方，同比-14%，均价15801元/㎡，较20年+5%

郊县：1-11月供应469万㎡，同比-36%，成交374万㎡，同比-37%，均价8280元/㎡，较20年-5%。

2017-2021年1-11月郑州主城区商品住宅年度供销价



2016-2021年1-11月近郊商品住宅年度供销



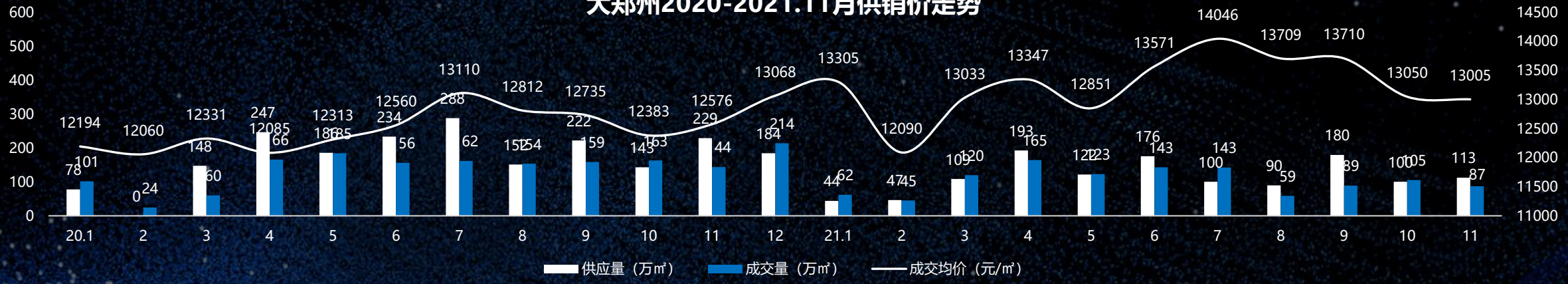
备注：1、近郊：荥阳、新郑、中牟，航空港区；

大郑州—市场商品住宅月度供销存

11月大郑州供销比1:1.3，供过于求，成交萎缩，均价微跌，去化压力加大。

11月大郑州供应113万方，环比+12.1%，成交87万方，环比-16.9%。均价13050元/㎡，环比持平。库存2016万㎡，去化周期19.3月

大郑州2020-2021.11月供销价走势



2020-2021.11大郑州市区商品住宅库存分析

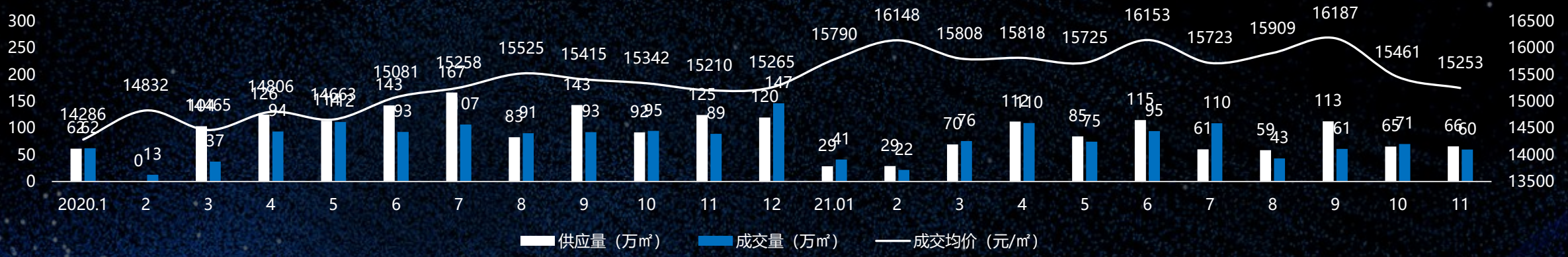
备注：1、大郑州统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

大郑州—市场商品住宅月度供销存

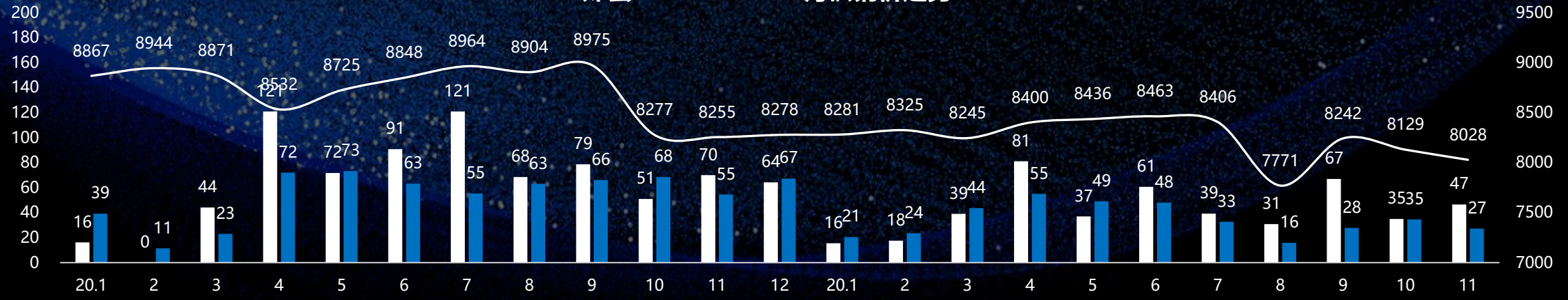
11月市区/郊县供销价走势与大郑州一致，郊县表现更为低迷。

11月市区供应66万方，环比+0.9%，成交60万方，环比-15%，均价15253元/㎡，环比-1.3%。郊县供应47万方，环比+33%，成交27万方，环比-21%，均价8028元/㎡，环比-1%

郑州市区2020-2021年11月供销价走势



郊县2020-2021.11月供销价走势

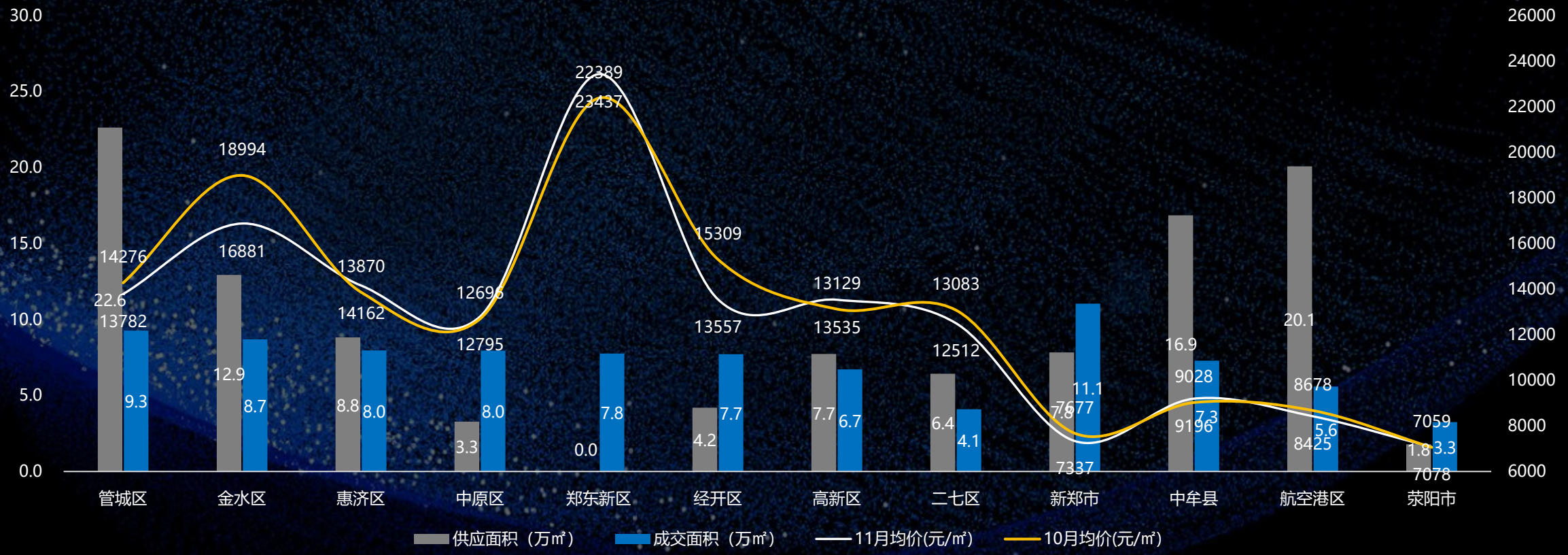


备注：1、大郑州统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

大郑州—市场商品住宅—分区域供销价

11月分区表现中，管城区供应最多，同时成交排名市区首位，供需两旺，郑东新区无供应，航空港区供销比达1:3.6，严重供过于求，去化压力增大，均价-3%。新郑市（主要为南龙湖）成交位居首位，其次为金水区、惠济区以及中原区。

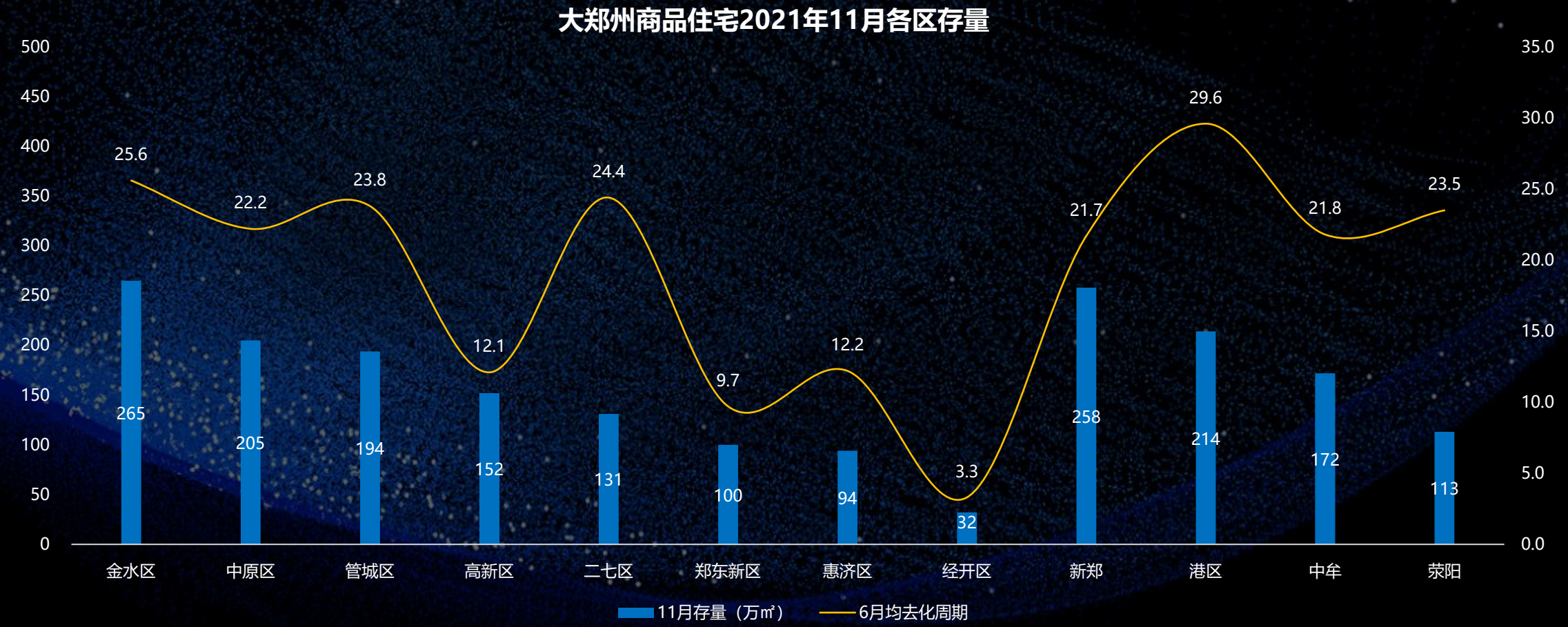
大郑州2020-2021.11月供销价走势



备注：1、统计范围为市内八区商品住宅数据

大郑州—市场商品住宅—分区域库存

截止11月底，金水区存量最高，265万㎡，经开区存量最低，为32万㎡；
航空港区半年均出清周期最长，为29.6个月。



备注：1、大郑州统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

大郑州—市场成交排名

2021年1-11月大郑州商品住宅成交金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额（亿元）	面积（万㎡）	套数	均价（元/㎡）
TOP1	中海云鼎湖居	郑东新区	41	13	957	30980
TOP2	融创城	管城区	31	21	1779	14830
TOP3	美盛教育港湾	金水区	27	14	1299	18424
4	保利天汇	经开区	24	12	1017	19619
5	碧桂园时代城	管城区	23	19	1964	12467
6	万科城	高新区	22	16	1425	14001
7	碧桂园凤凰城	中原区	22	15	1441	15165
8	朗悦公园府	高新区	22	14	1315	15785
9	碧桂园西湖	高新区	21	16	1497	13243
10	融创御湖宸院	中原区	18	13	1163	14228

11月大郑州商品住宅成交金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额（亿元）	面积（万㎡）	套数	均价（元/㎡）
TOP1	万科翠湾中城	惠济区	3.88	2.11	159	18415
TOP2	融创御湖宸院	中原区	3.30	2.56	227	12868
TOP3	融创城	管城区	3.21	2.27	185	14144
4	海马公园	郑东新区	2.56	0.97	81	26441
5	保利天汇	经开区	2.38	1.23	106	19442
6	永威山水苑	金水区	2.17	1.85	140	11749
7	碧桂园凤凰城	中原区	2.06	1.48	156	13910
8	新城时光印象	管城区	1.58	0.96	86	16509
9	金茂府	郑东新区	1.54	0.31	16	48914
10	融创运河源	惠济区	1.43	1.16	100	12301

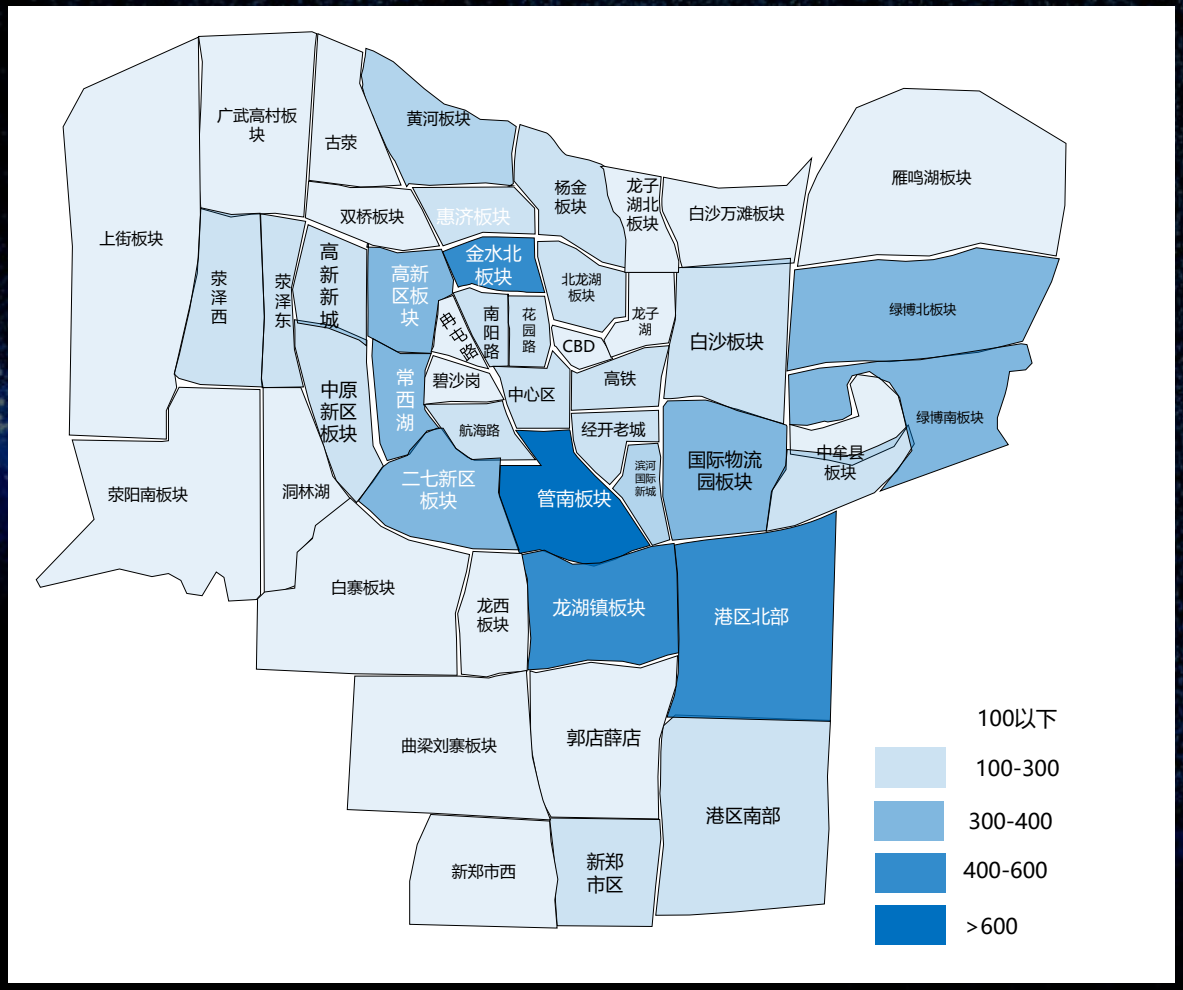
备注：1、大郑州统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

大郑州—市场楼市纵览

贝壳 | 贝壳研究院

成交TOP：本月成交热度TOP3板块为管南板块（主力成交融创城、新城时光印象等）、金水北板块（主力成交万科翠湾中城）、龙湖镇板块（主力成交正荣御首府）。

2021年11月大郑州各板块商品住宅成交套数热力图



排名	板块	套数	均价（元/㎡）	排名	板块	套数	均价（元/㎡）
1	管南板块	693	13737	21	滨河国际新城板块	155.0	15275
2	金水北板块	477	18342	22	荥泽东	139.0	6940
3	龙湖镇板块	466	8473	23	郭店薛店板块	118.0	7142
4	港区北部	409	8510	24	中原新区板块	114.0	11825
5	常西湖板块	375	12907	25	高铁板块	110.0	23148
6	二七新区板块	334	12436	26	古荥板块	107.0	9660
7	绿博板块	323	9861	27	南阳路板块	100.0	14278
8	国际物流园区板块	313	9003	28	港区南部	78.0	8044
9	高新区板块	306	14280	29	荥泽西	77	6364
10	航海路板块	292	12926	30	黄河板块	63	9523
11	惠济板块	283	13315	31	冉屯路板块	61	14620
12	杨金板块	262	14638	32	花园路板块	51	17341
13	经开老城板块	234	17741	33	龙子湖板块	39	15390
14	高新新城板块	228	12343	34	洞林湖板块	38	7574
15	中心区板块	208	14587	35	龙子湖北板块	28	21599
16	龙西板块	203	5260	36	碧沙岗板块	14	14101
17	中牟县板块	202	7786	37	双桥板块	14	11838
18	新郑市区	190	6654	38	荥阳南板块	11	9066
19	白沙板块	181	13993	39	雁鸣湖板块	5	10805
20	北龙湖板块	171	33416				

备注：1、大郑州统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

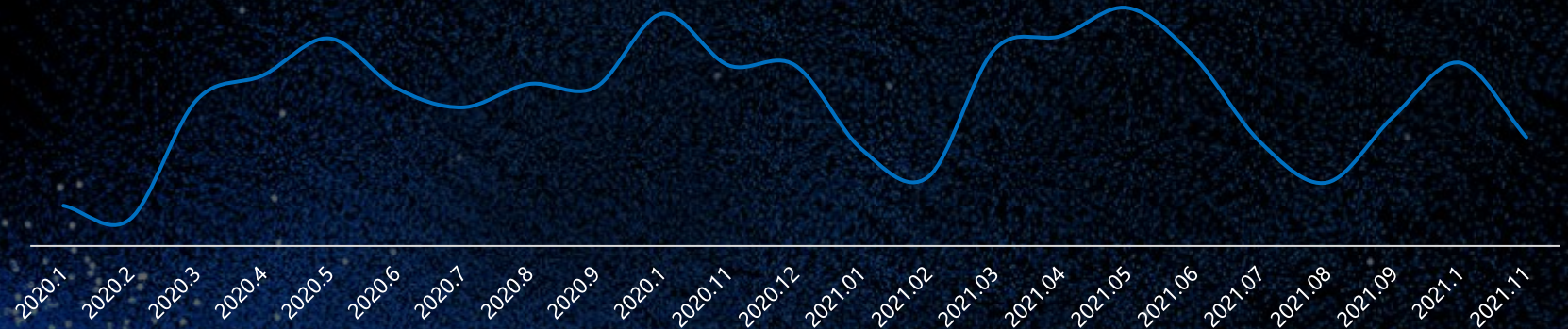
02 贝壳数据

大郑州—贝壳带看热度解析

贝壳 | 贝壳研究院

11月总带看环比-41%，进入12月，日均带看量环比+37%，带看量回升明显，市场底部回升。

2020年-2021年11月大郑州贝壳月度商品住宅带看量走势（组）



2021.9月12月12日大郑州贝壳新房日均带看走势（组）

11月贝壳带看热力榜

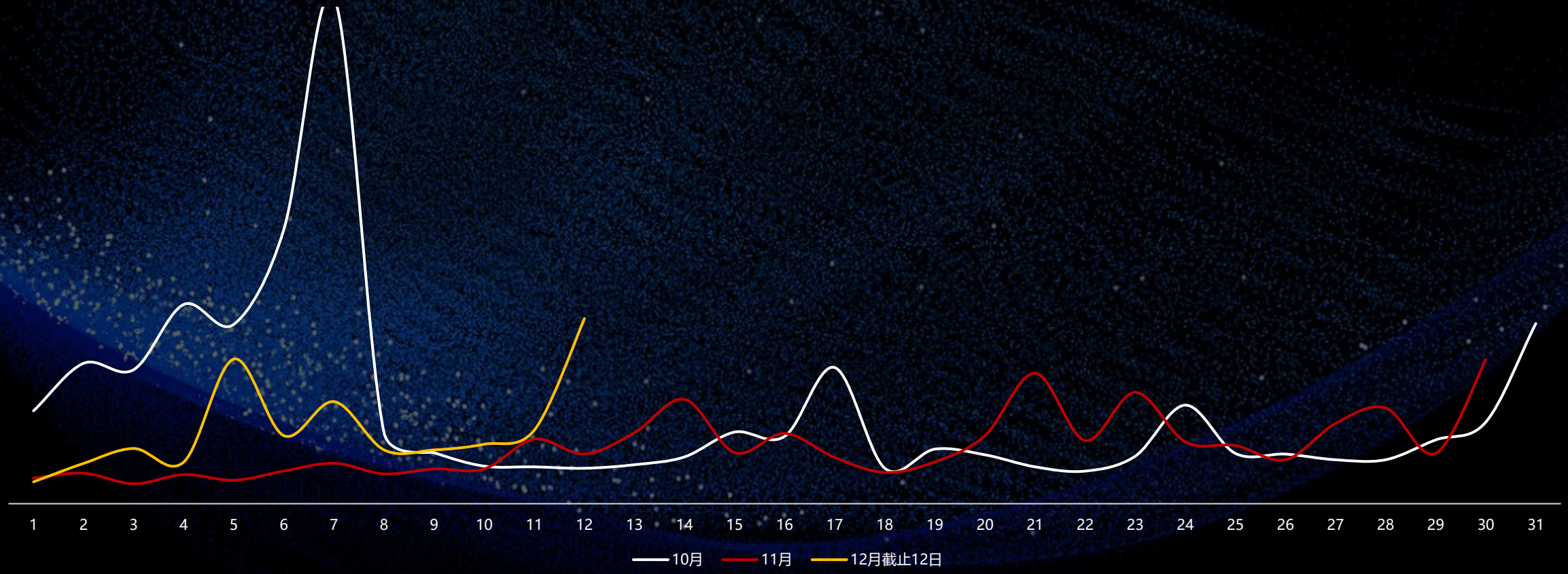
排名	楼盘名称	楼盘区域
1	保利心语二期	中原区
2	融创城	管城区
3	升龙御玺	中原区
4	融创御湖宸院	中原区
5	融创·运河源	惠济区
6	城南正荣府	新郑
7	新城时光印象	管城区
8	绿都澜湾	管城区
9	万科理想拾光	二七区
10	谦祥世茂万华城	高新区

备注：1、大郑州统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

大郑州—贝壳成交指数解析

11月贝壳日度成交上半月表现不佳，下半月有所好转，进入12月，日均认购量回升明显，市场底部回升。

2021年10-12月12日大郑州贝壳商品住宅日度成交走势



备注：1、大郑州统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

大郑州—贝壳转化率

11月成交转化率环比下降0.8个百分点，12月进一步下滑至6.2%。

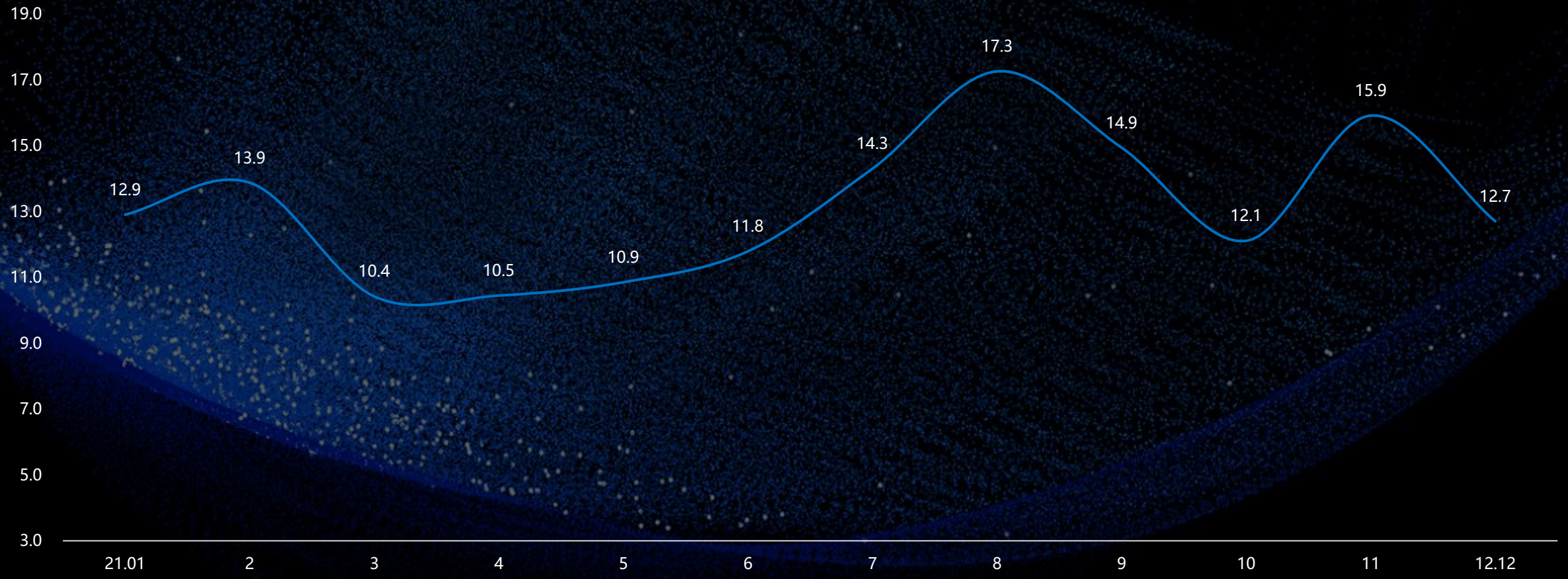
2020年-2021年12月12日贝壳商品住宅转化率走势

备注：1、大郑州统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；转化率=贝壳月度认购量/贝壳月度带看量

大郑州—贝壳成交周期

12月商品住宅成交周期12.7天，环比-20%，8月受疫情影响成交周期达到峰值，十月国庆节后，11月市场情绪低迷，成交周期再度拉长，12月维稳。

2021年1-12.12日贝壳住宅成交周期



备注：1、大郑州统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；成交周期=客户被首次带看，到在这个盘成交的天数

新房市场小结

- 新房市场：11月数据显示仍不甚乐观，大郑州供应增加，成交萎缩，均价降幅收窄，四季度横盘低位已成定局；

- 同时进入12月以来，贝壳日均带看环比+37%，带看量回升明显，日均认购量回升明显，市场底部回升，新房成交周期由11月15.9天，下降至12月的12.7天，预计大郑州12月份量价有所回升。

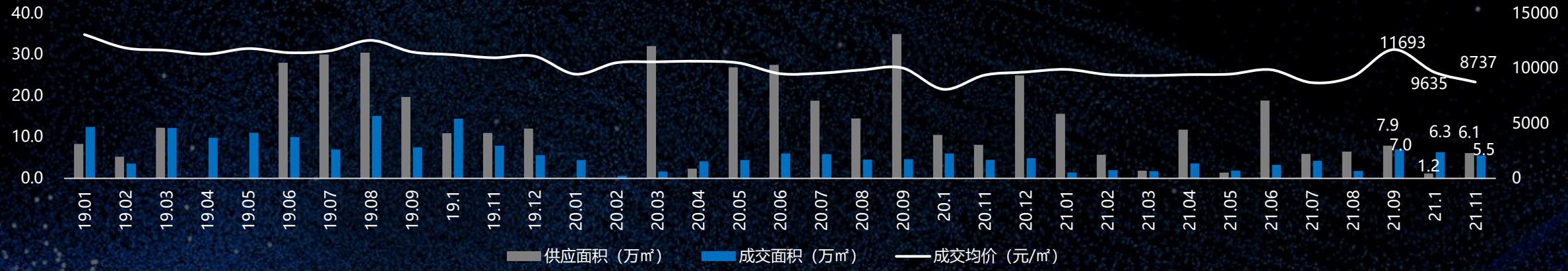
03 商办市场

市内八区—公寓—量价库存

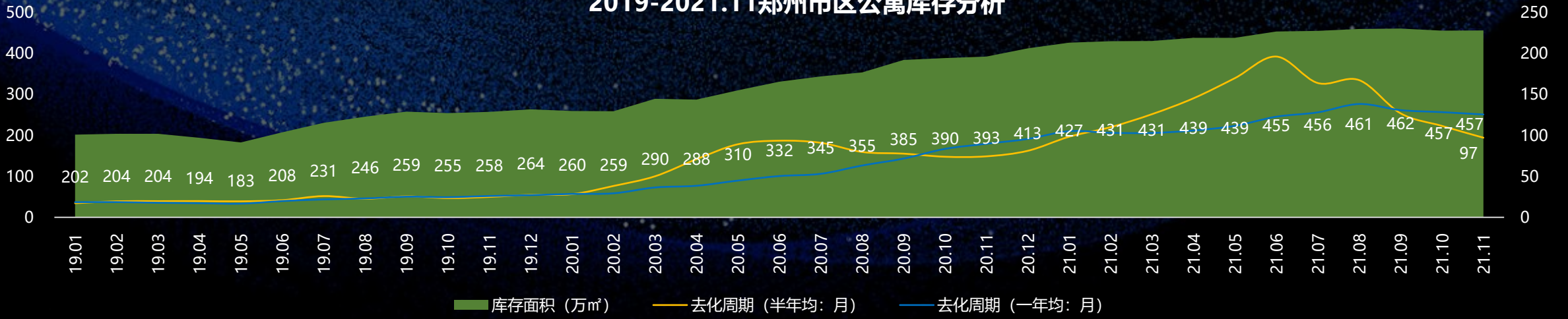
公寓市场长期供过于求，库存高企，去化难度大，均价下降。

本月公寓市场供应6.1万㎡，环比+429%；成交5.5万㎡，环比-13%；成交均价为8737元/㎡，环比-9.3%；库存为457万方，半年均去化周期为97个月，去化周期下降。

2019-2021.11郑州市区公寓用房月度供求



2019-2021.11郑州市区公寓库存分析



数据来源：贝壳监控数据；

市内八区—公寓—成交排名

2021年1-11月郑州公寓成交金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额（亿元）	面积（万㎡）	套数	均价（元/㎡）
ONE	启迪科技城	郑东新区	3.27	1.65	106	19871
TWO	宏光协和城邦	金水区	2.44	2.04	112	12000
THREE	正商汇航铭筑	经开区	1.70	1.82	390	9339
4	保利文化广场	高新区	1.56	2.06	572	7591
5	正商家河家	惠济区	1.54	1.70	237	9100
6	万熙天地	金水区	1.33	1.19	166	11175
7	新发展楷林广场	郑东新区	1.24	0.92	112	13527
8	正商中州城	管城区	1.04	1.23	209	8477
9	瀚海思念城	金水区	1.01	0.96	198	10527
10	锦艺四季城	惠济区	1.01	1.43	275	7061

11月郑州公寓成交金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额（亿元）	面积（万㎡）	套数	均价（元/㎡）
ONE	锦艺四季城	惠济区	0.49	0.78	150	6354
TWO	正商汇航铭筑	经开区	0.48	0.57	127	8533
THREE	郑州金融岛翡云公寓	郑东新区	0.32	0.09	5	34273
4	融侨悦澜庭	二七区	0.26	0.40	77	6536
5	光之谷	管城区	0.23	0.27	53	8294
6	升龙天汇广场	中原区	0.20	0.25	44	8176
7	绿都澜湾	管城区	0.20	0.37	139	5481
8	正商滨河铭筑	经开区	0.18	0.25	65	7236
9	万科美景龙门	管城区	0.17	0.21	61	8242
10	保利文化广场	高新区	0.17	0.23	66	7304

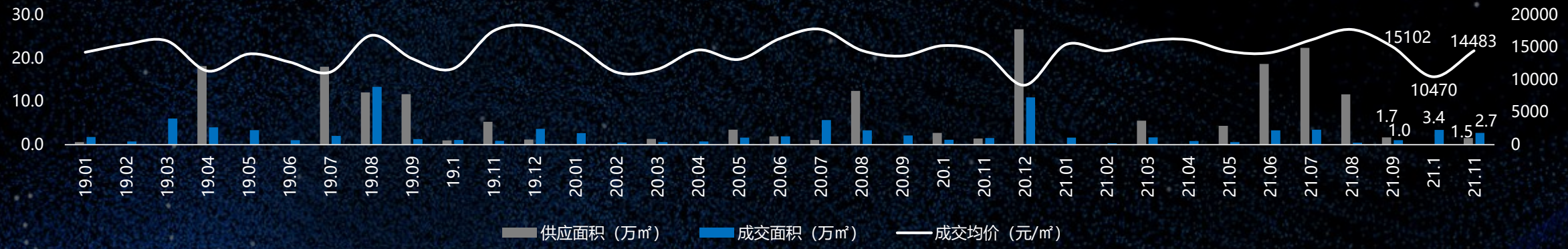
备注：不包含前期团购房项目

市内八区—写字楼—量价库存

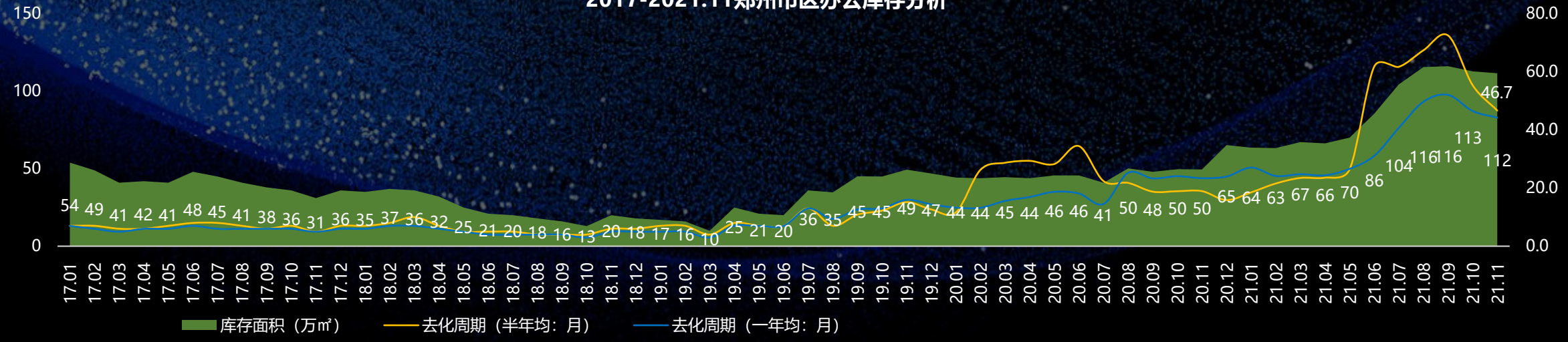
11月，商办市场持续低位，成交量小，价格波动大。

11月写字楼供应1.51万㎡；成交2.7万㎡，环比-21%；成交均价为14483元/㎡；库存为112万㎡左右，半年均去化周期为46.7个月。

2019-2021.11郑州市区办公用房月度供求



2017-2021.11郑州市区办公库存分析



数据来源：贝壳监控数据；

市内八区—写字楼—成交排名

2021年1-11月郑州写字楼成交金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额（亿元）	面积（万㎡）	套数	均价（元/㎡）
ONE	新发展楷林广场	郑东新区	5.63	4.63	239	12157
TWO	华润新时代广场	郑东新区	4.77	3.53	57	13519
THREE	楷林中心	郑东新区	2.81	1.29	38	21853
4	永和龙子湖广场	郑东新区	1.56	1.15	88	13526
5	正商经开广场	经开区	1.29	1.09	38	11744
6	正弘城（正弘蓝堡湾写字楼）	金水区	1.18	0.53	70	22369
7	龙湖金融中心	郑东新区	1.11	0.40	33	27966
8	升龙广场	郑东新区	0.72	0.64	22	11297
9	启迪科技城	郑东新区	0.71	0.32	26	22400
10	正弘青云筑	高新区	0.56	0.48	34	11851

11月郑州写字楼成交金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额（亿元）	面积（万㎡）	套数	均价（元/㎡）
ONE	新发展楷林广场	郑东新区	2.44	1.56	40	15637
TWO	升龙广场	郑东新区	0.42	0.43	12	9647
THREE	东方鼎盛商务中心	郑东新区	0.30	0.15	7	20000
4	正弘青云筑	高新区	0.27	0.24	17	11112
5	正岩铂兹中心	郑东新区	0.21	0.07	6	30000

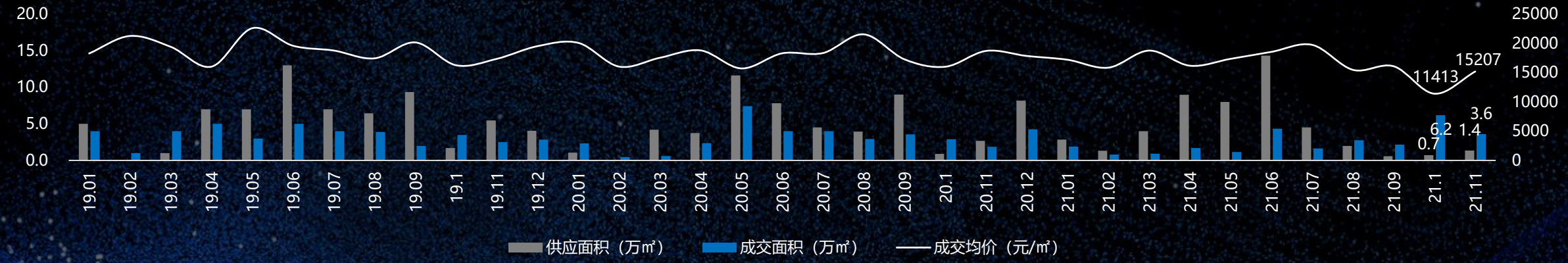
备注：不包含前期团购房项目

市内八区—商业—量价库存

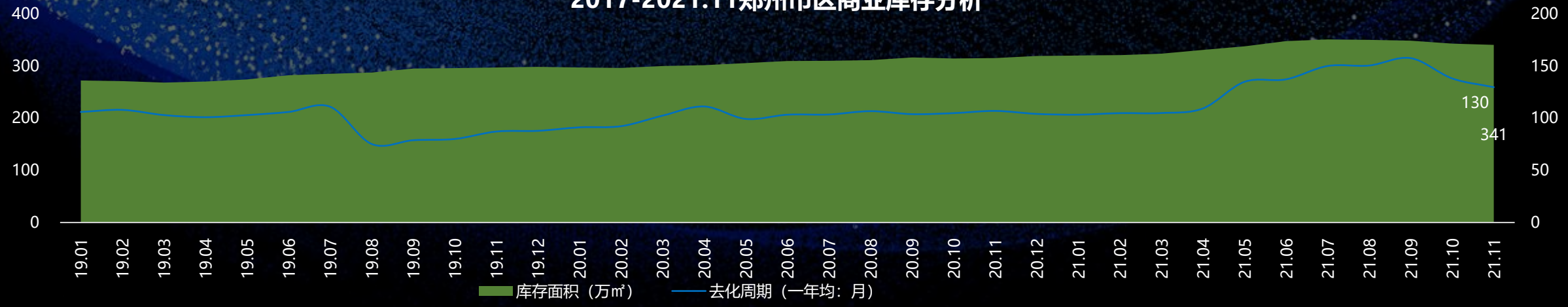
11月，商业市场供小于求，在全年成交中11月表现较好。

11月商业市场新增供应1.37㎡，环比+87%；成交3.6万㎡，环比-42%；成交均价15207元/㎡；库存为341万方，去化周期为130个月，去化周期下降。

2019-2021.11郑州市区商业用房月度供求



2017-2021.11郑州市区商业库存分析



数据来源：贝壳监控数据；

市内八区—商业—成交排名

2021年1-11月郑州商业成交金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额（亿元）	面积（万㎡）	套数	均价（元/㎡）
ONE	华润新时代广场	郑东新区	3.51	1.62	91	21646
TWO	保利心语	中原区	3.19	3.29	50	9674
THREE	河南卢森堡中心	郑东新区	1.55	0.59	26	26215
4	美景美境	金水区	1.23	0.71	45	17345
5	万科美景龙堂	管城区	1.08	3.76	5	2869
6	碧源月湖	惠济区	0.97	0.54	5	18178
7	郑东商业中心	郑东新区	0.93	0.15	8	62080
8	世茂云尚城	管城区	0.89	0.61	43	14576
9	郑报玉兰先禾	高新区	0.83	0.42	39	19889
10	荣盛祝福花语水岸	高新区	0.81	1.37	40	5867

11月郑州商业成交金额TOP10

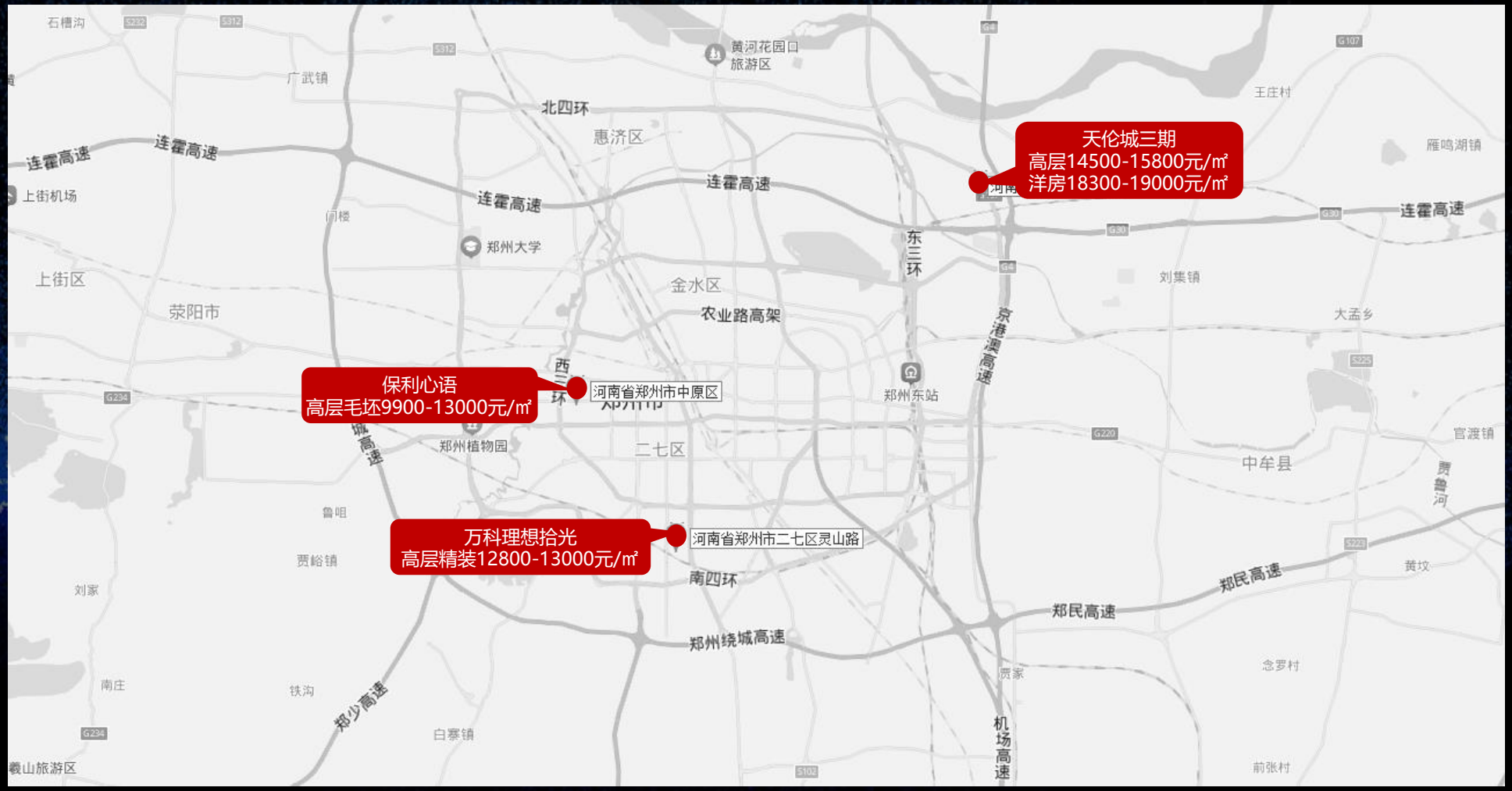
序号	项目名称	区域	金额（亿元）	面积（万㎡）	套数	均价（元/㎡）
ONE	永恒理想星苑	金水区	0.58	0.19	11	30546
TWO	世茂云尚城	管城区	0.51	0.35	20	14731
THREE	美盛教育港湾	金水区	0.34	0.07	11	45855
4	新发展楷林广场	郑东新区	0.32	0.19	2	16600
5	美景芳华	经开区	0.30	0.47	28	6424
6	升龙天汇广场	中原区	0.25	0.17	15	14071
7	建海国际中心	经开区	0.23	0.18	32	13030
8	锦艺四季城	惠济区	0.18	0.33	11	5650
9	富力建业五龙新城	高新区	0.17	0.15	15	11807
10	康桥知园	管城区	0.15	0.09	3	16257

备注：不包含前期团购房项目

04 营销动态

本月开盘—项目分布

11月，大郑州仅监控到3个项目开盘，以市区项目为主，受市场下行影响，蓄客难度较大，房企推盘意愿不强，推售量低位。



备注：
1、贝壳研究院郑州分院监控；
2、统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

本月开盘—项目表现

贝壳 | 贝壳研究院

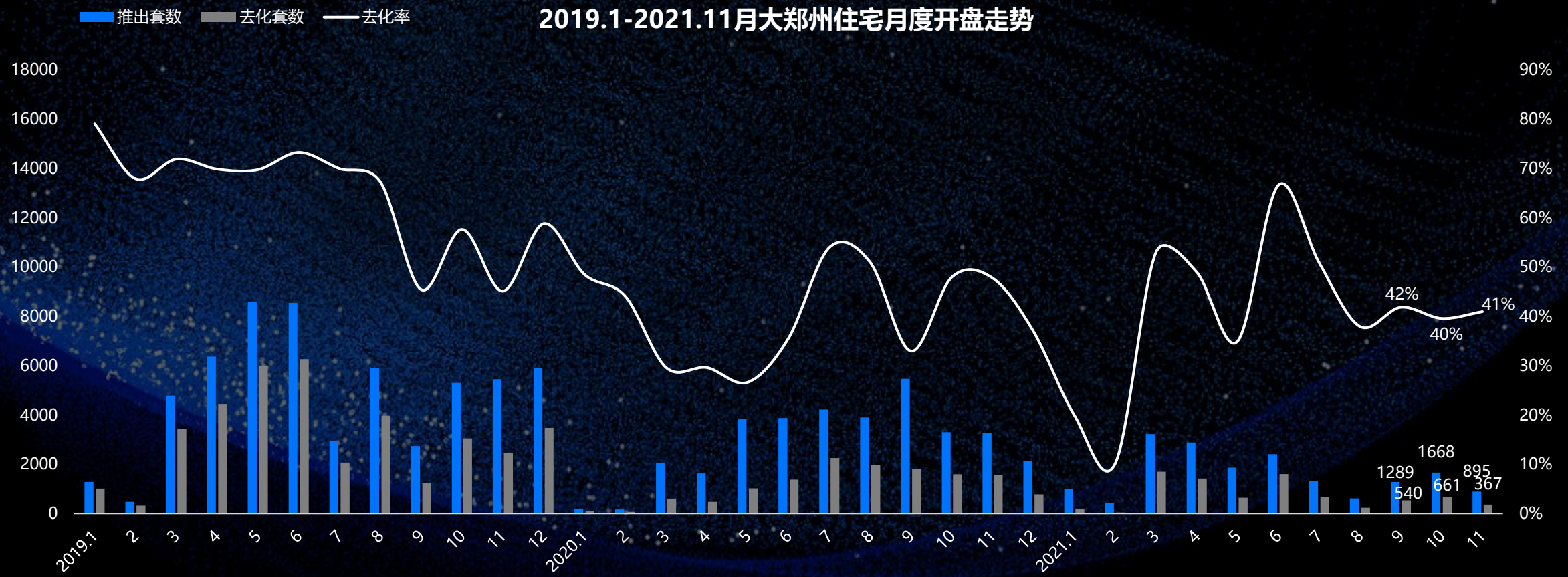
11月仅有3个项目开盘，其他多为项目平推，开盘项目中，万科理想拾光为首开，保利心语因小户型，低总价，品牌，区位等原因去化相对较好。

物业类型	开盘时间	区域	加推/首开	项目名称	推出产品	推出套数	去化套数	去化率	开盘均价（元/㎡）
高层	2021/11/19	二七区	首开	万科理想拾光	高层100-131㎡三房	330	82	25%	高层精装12800-13000
高层	2021/11/18	中原区	加推	保利心语	高层30-129㎡	347	200	58%	高层毛坯9900-13000
高层/洋房	2021/11/10	金水区	加推	天伦城三期	高层98-128㎡三房，138-144㎡四房	218	85	39%	高层14500-15800 洋房18300-19000

备注：
1、贝壳研究院郑州分院监控；
2、统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

本月开盘—开盘走势

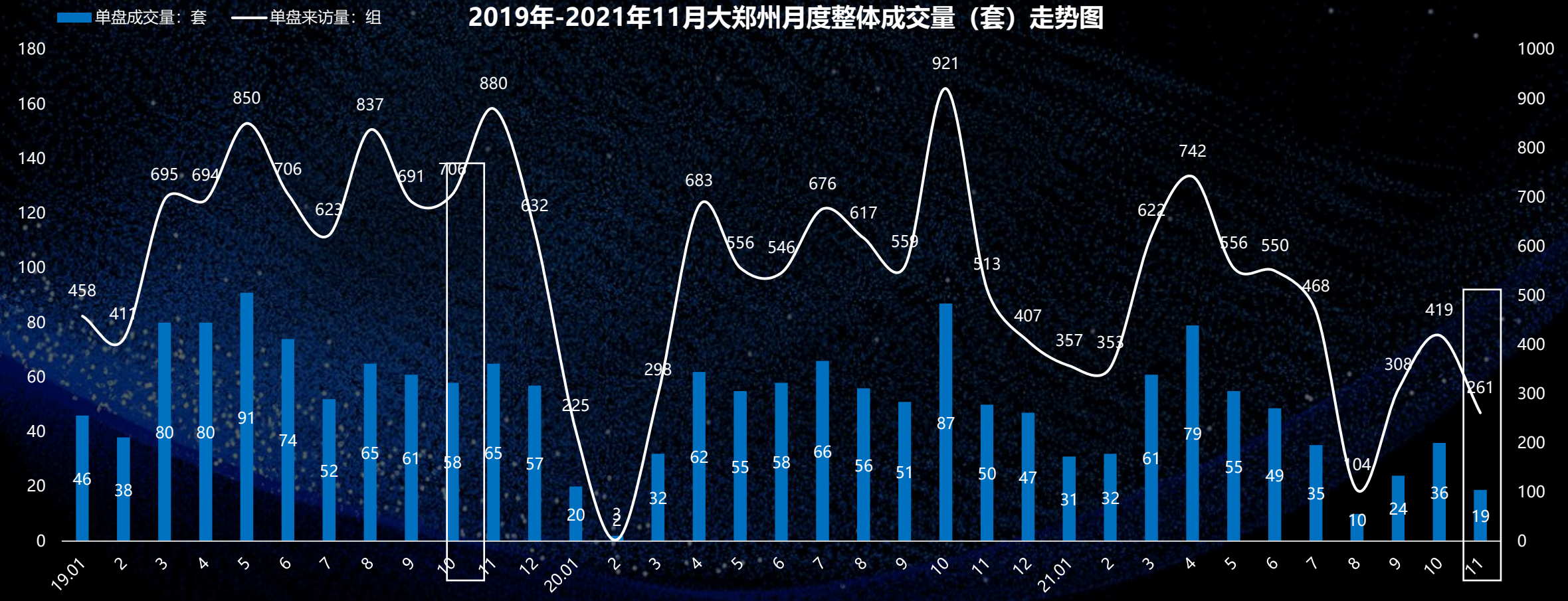
大郑州11月开盘共计推出895套，去化套数367套，综合去化率41%，开盘走势与市场表现一致，6月推盘去化高峰后，7、8、9月推盘去化急速下滑，10月企稳。



备注：
1、贝壳研究院郑州分院监控；
2、统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

来访成交

11月份市场月均来访环比-38%、成交环比-47%，双十一加持下，房企多延续前期优惠政策，但表现不佳。



备注：
1、贝壳研究院郑州分院监控；
2、统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

市场成交排行榜

11月大郑州项目销售排名中，城南正荣府超低价格，跑量回款，新城时光印象、融创御湖宸院等持续推出特价房，依靠性价比实现较好去化。

11月单盘成交量top10项目榜单

名次	项目名称	区域	总来访量	总成交套数
1	保利心语	中原区	225	高层11000-13000
2	城南正荣府	新郑市	210	高层7000
3	新城时光印象	管城区	140	高层16200-17900，特价15000-15500；洋房标准层17500-19500，一楼24000-25000
4	融创御湖宸院	中原区	126	高层13000，顶底特价房11700左右
5	富田九鼎华府	管城区	125	10号院12700-12900，6号院特价11800起，最低特价10900起
6	融创空港宸院	航空港区	118	均价9500，特价8600
7	融创城	管城区	118	高层89㎡15300，特价14000起，126㎡13500-14000，特价13000起；洋房标准层18500-19500，特价房16000起
8	融创运河源	惠济区	99	高层13000；洋房标准层17000-18000
9	富田九鼎公馆	管城区	98	5号院14000
10	碧桂园名门时代城	管城区	98	六期12800-13000

备注：
1、贝壳研究院郑州分院监控；
2、统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；红色为开盘项目，价格取自高层均价

开盘预告

12月预计5项目开盘/加推，其中2个项目首开。

区域	楼盘名称	开盘时间	产品类型	开盘类型	开盘户型	楼盘亮点
航空港区	融创空港宸院	预计12月中旬	洋房	老盘加推	89	绝版小面积纯洋房
常西湖新区	融信奥体世纪	预计12月底	高层住宅	老盘加推	89-117	优势：郑州外国语小学 品质房源
航空港区	兴港永威观樾	预计12月中旬	小高层	老盘加推	95-143	地梯口，高得房率，永威品质
金水区	正弘璟云筑	开盘预计12月底	小高层	新盘首开	户型：125/143	品牌房企 精装交付 公积金 金水区第一小学
二七区	金地建海峯范	预计12月下旬	高层住宅	纯新盘首开	97-137	二环颜值精装房

备注：
1、贝壳研究院郑州分院监控；
2、统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

营销小结

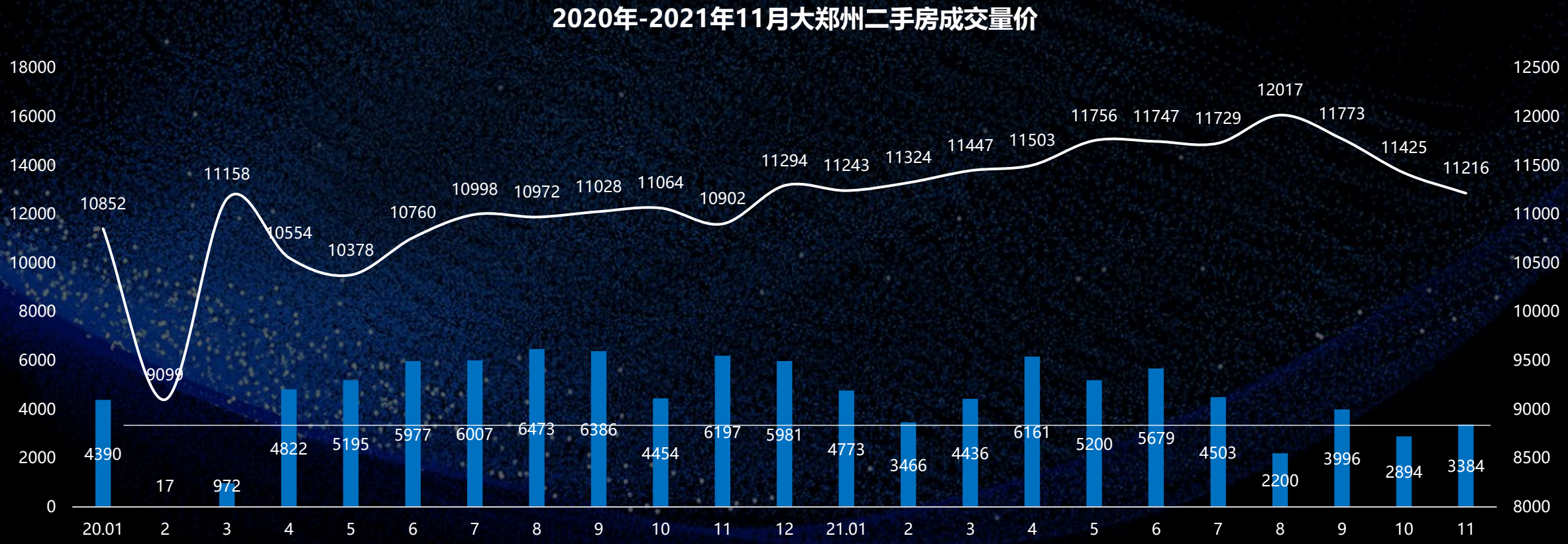
- 11月各项目整体延续今年国庆节力度，主要促销方式仍以特价降价促销为主，辅以送车位、补贴等，开盘推售方面，蓄客难度大，项目以平推跑量为主。
- 综合来看，12月市场预计仍无太大亮点，项目主要以局部促销为主，针对特价房源再度加码。

04 二手房市场

大郑州—市场二手房量价

成交量筑底回升：11月，大郑州二手房住宅成交较10月有所上涨，成交量筑底回升，成交均价下降1.8%，纵观21年二手房市场上半年热度较高，下半年进入下行通道，11月份成交量止跌反弹。

11月份，郑州市二手房成交3384套，环比上涨16.9%，止跌的趋势及时挽回。

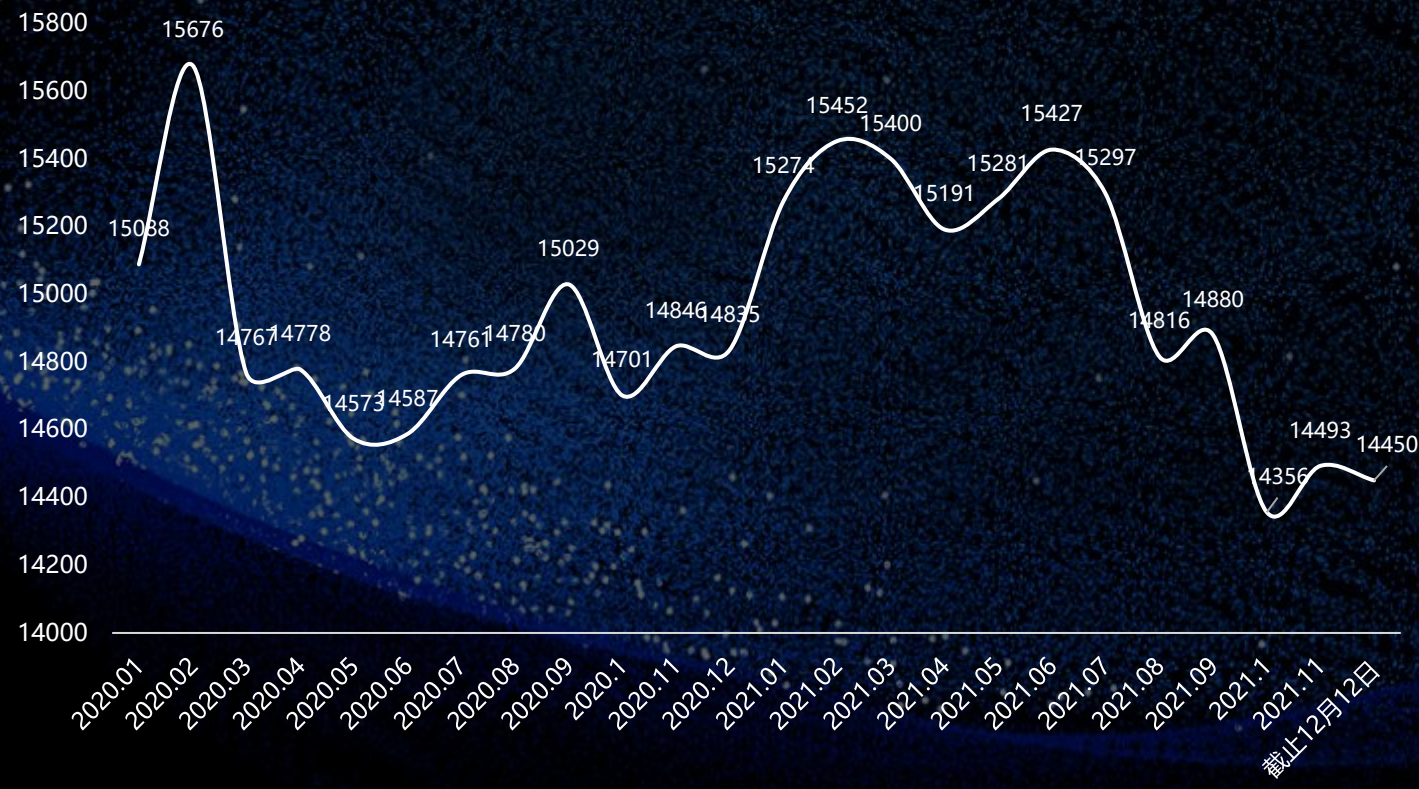


备注：1、大郑州统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；
2、数据为市场数据

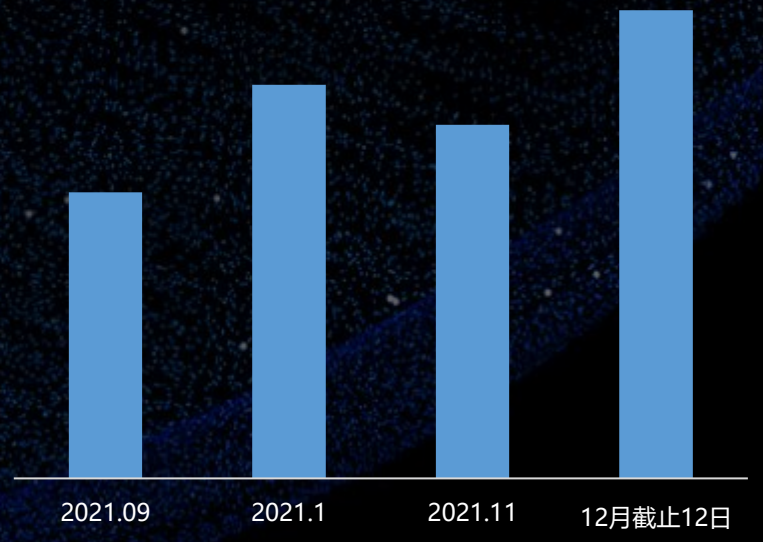
大郑州—贝壳二手房均价

11月-12月12日，市区均价止跌上扬：11月贝壳市区二手房成交均价为14493元/㎡，环比+0.95%。
进入12月以来截止12日，贝壳大郑州日均成交环比+32%，二手市场逐步回暖。

2020-2021.12月12日郑州市区贝壳二手成交均价走势（元/㎡）



2021.9月12月12日大郑州贝壳二手日均成交套数走势（套）

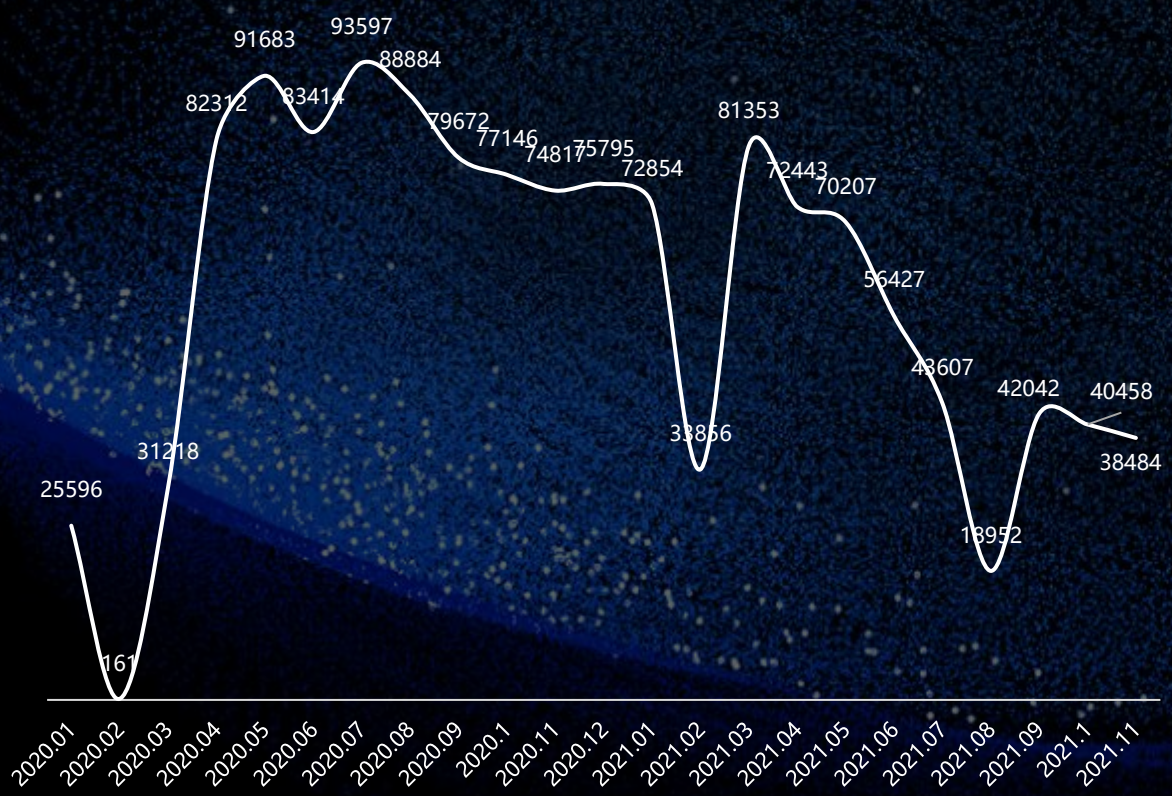


备注：1、统计范围为市内八区；
2、贝壳均价为贝壳系统市区项目成交真实均价，较能反应市场真实成交水平。

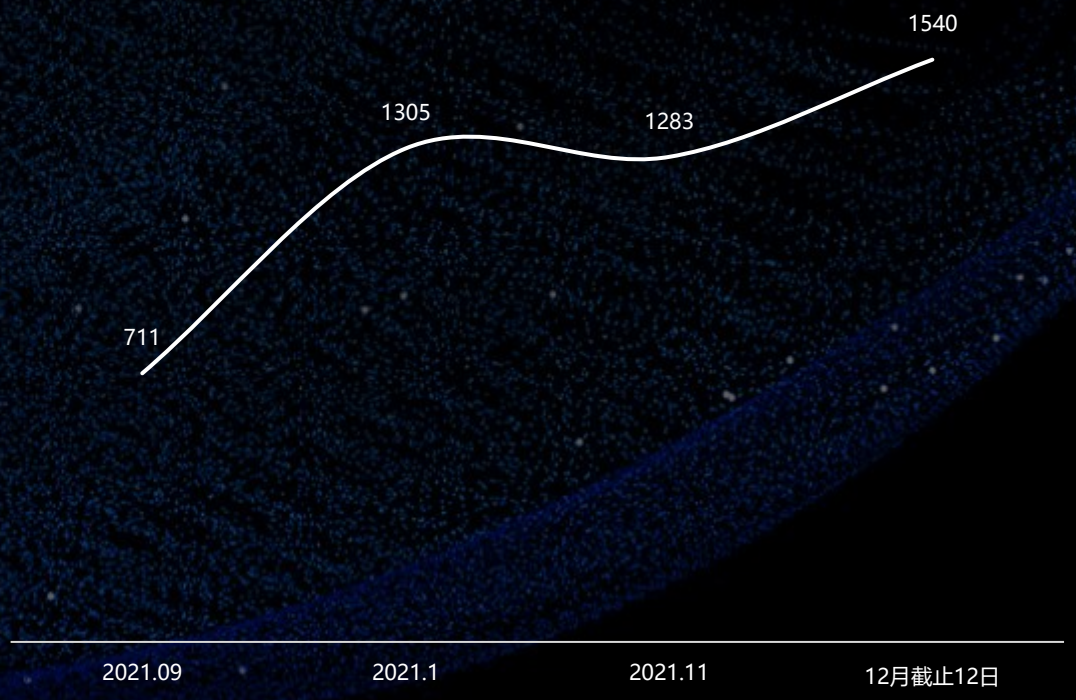
大郑州—贝壳带看走势

11月贝壳大郑州二手房市场带看环比-4.9%，进入12月二手房日均带看环比+20%，带看回暖，二手房市场热度回升。

2020-2021.11月贝壳大郑州二手房带看量走势



2021年9月-12月12日贝壳大郑州二手房日均带看量走势

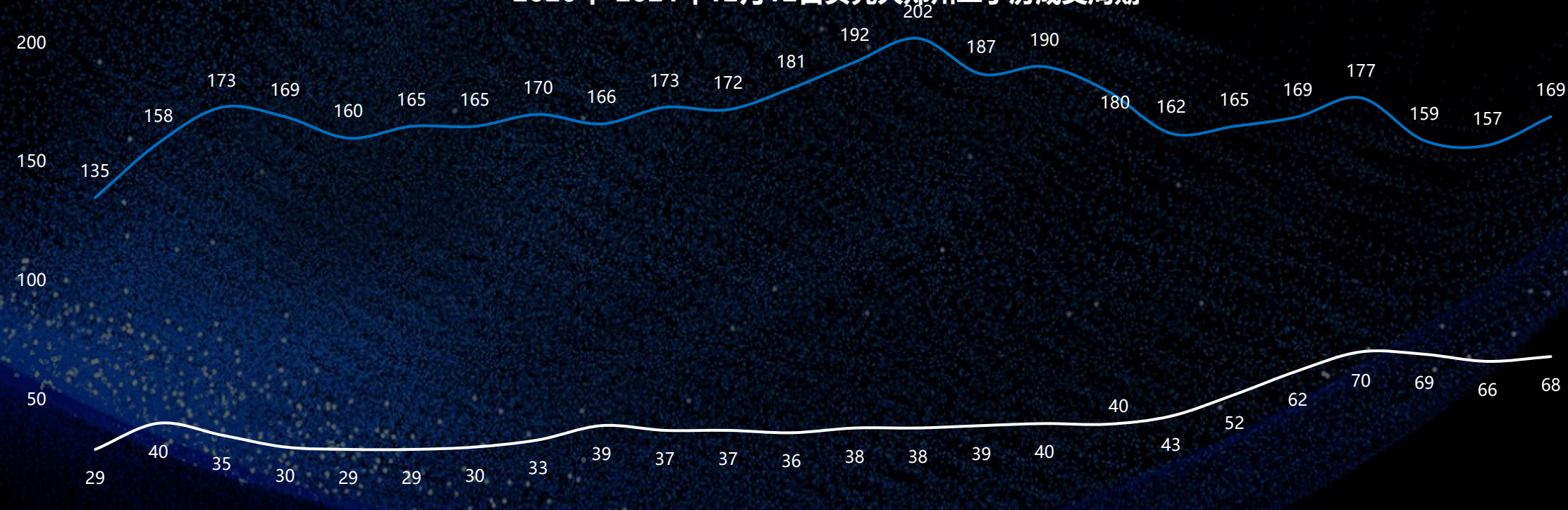


备注：1、统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

大郑州—贝壳二手房成交周期

12月，二手房源成交周期以及客源成交周期上升；
客源成交周期68天，环比+3%，房源成交周期为169天，环比+8%。

2020年-2021年12月12日贝壳大郑州二手房成交周期

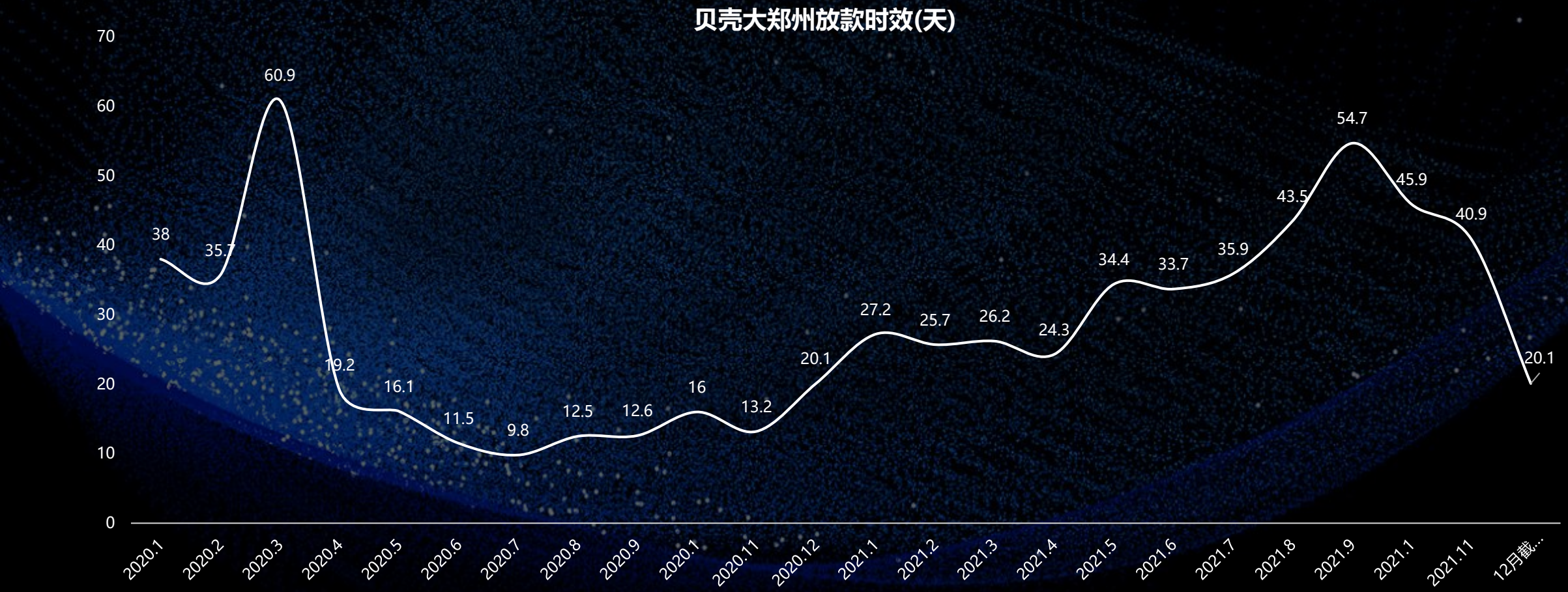


	20.01	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	21.01	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12.12
房源成交周期	135	158	173	169	160	165	165	170	166	173	172	181	192	202	187	190	180	162	165	169	177	159	157	169
客源成交周期	29	40	35	30	29	29	30	33	39	37	37	36	38	38	39	40	40	43	52	62	70	69	66	68

备注：1、大郑州统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；
2、客源成交周期为客户看房到成交的时间，房源成交周期为房源从挂牌到成交的时间。

大郑州—贝壳二手房放款

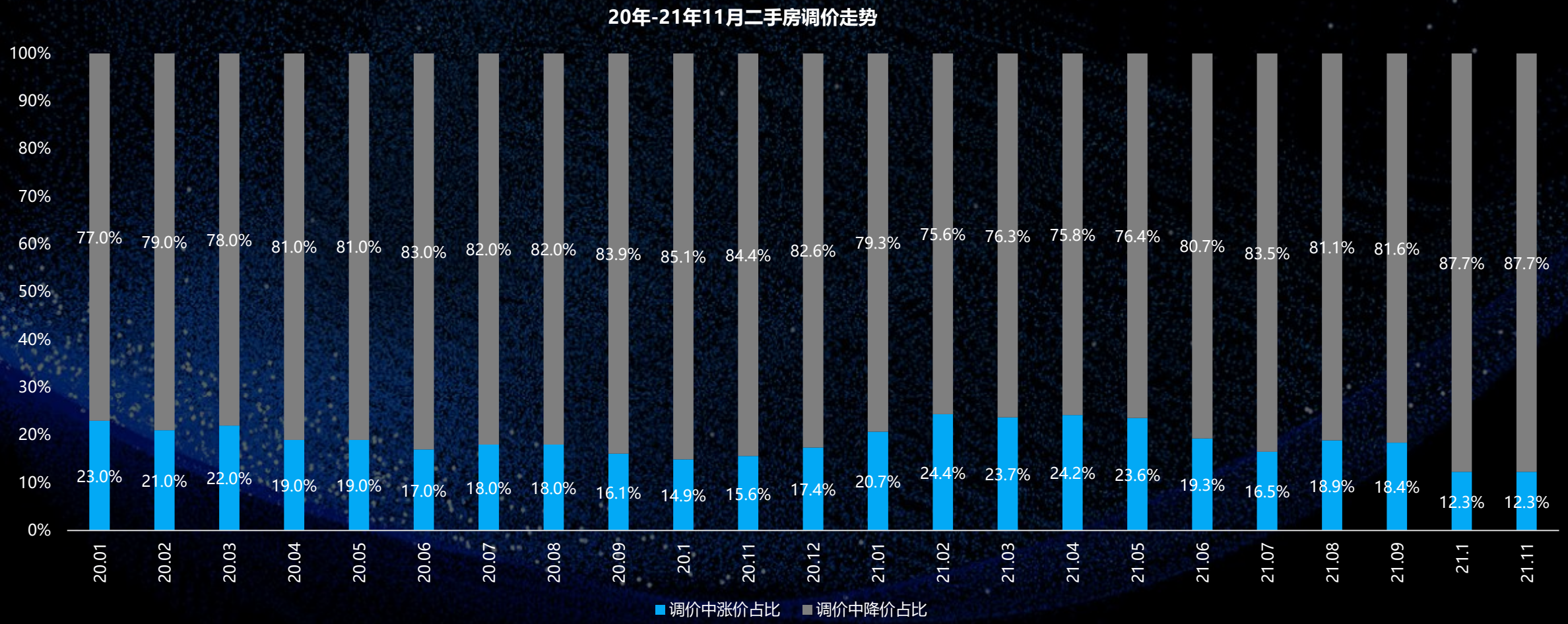
12月二手放款时效20.1天，环比-51%，达到21年以来最低值，银行放款力度加强，加快二手房流动，房地产市场的合理资金需求正得到满足，这有利于改善市场预期，促进市场成交筑底回升。



备注：1、大郑州统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；
2、放款时效为客户申请贷款到放款的时间。

大郑州—贝壳调价幅度

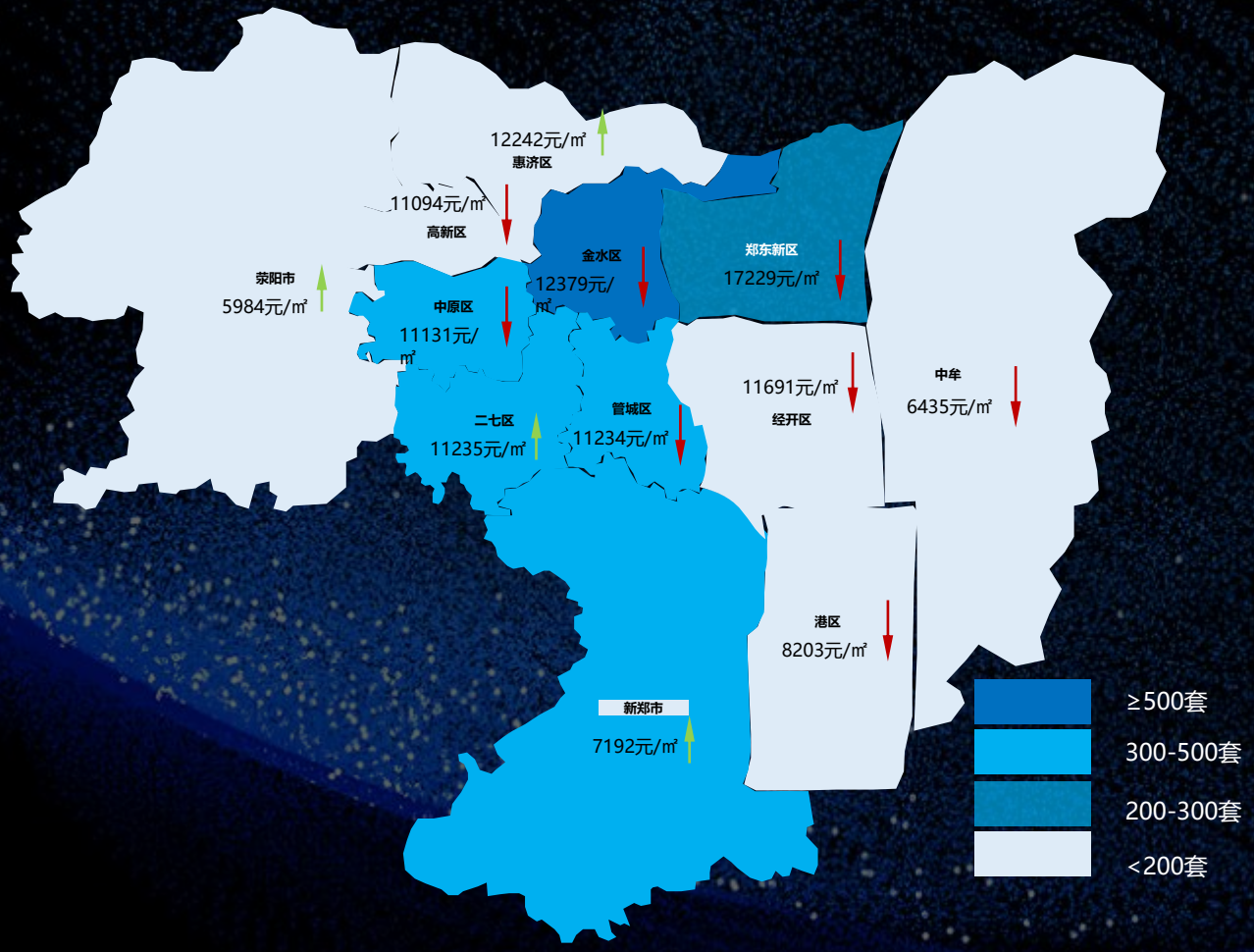
21年11月，降价房源占比较10月持平，调价房源中降价房源处于高位。

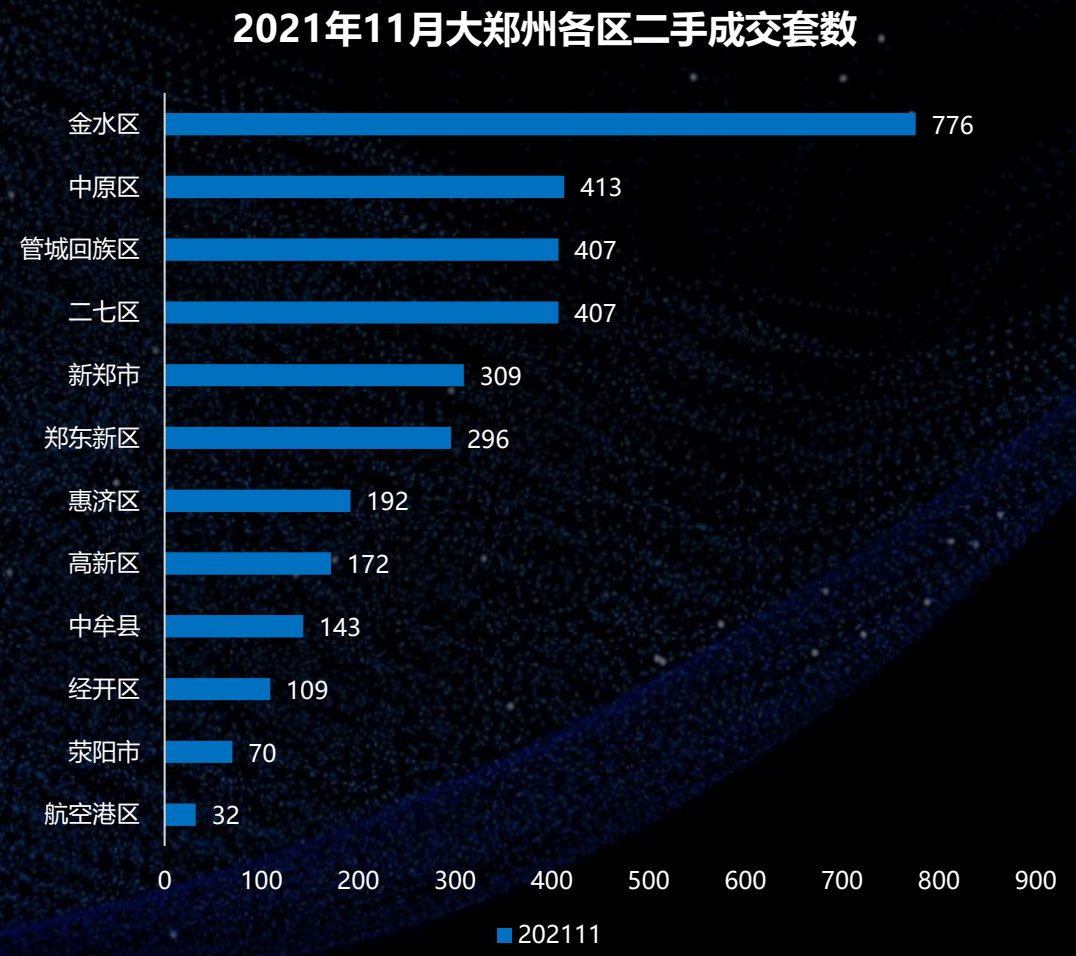


备注：1、大郑州统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

大郑州—市场二手房热力图

二手成交热力图：二手成交分布于老城区，以金水区为主向外扩散。





备注：
1、市场二手数据为网签数据；
2、统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

大郑州—贝壳二手房TOP榜单

贝壳 | 贝壳研究院

贝壳二手成交TOP1小区为远大理想城，成交7套。

21年11月贝壳大郑州二手房住宅成交套数TOP10

排名	楼盘名称	套数	套均面积（㎡）	套均总价（万）	均价（元/㎡）
1	远大理想城	7	102	140	13747
2	亚星盛世郦都	7	81	100	12335
3	郑飞家园	6	76	88	11616
4	正商东方港湾	6	90	188	20827
5	鑫苑世家	6	68	179	26260
6	富田太阳城	6	79	81	10243
7	大观国际居住区	6	111	201	18098
8	中央特区三期	5	85	170	20000
9	正商红河谷	5	132	120	9074
10	正弘数码公寓	5	43	89	20950

备注：1、大郑州统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；
2、贝壳数据。

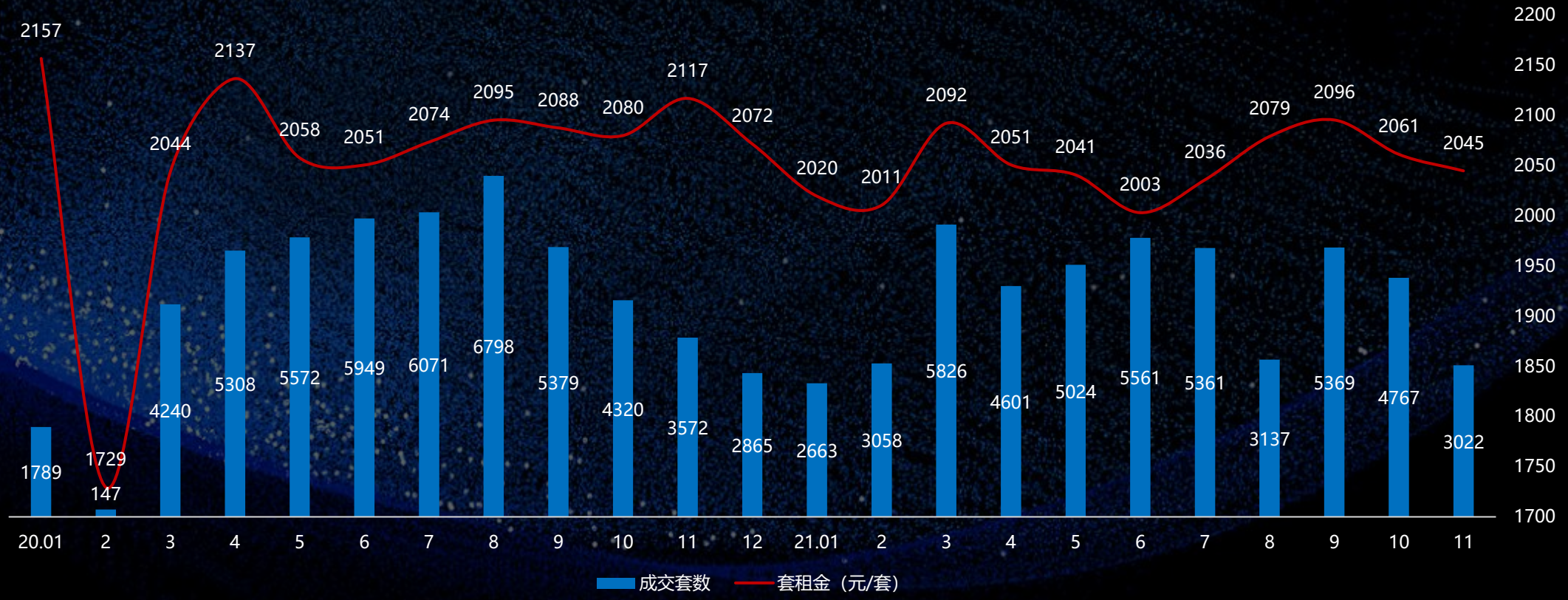
二手房市场小结

- 11月份二手成交量止跌反弹，成交均价企稳，放款时效自9月以来持续降低，12月达到21年以来最低值，成交周期仍处于较高水平，尤其进入12月贝壳二手带看量、成交放大，二手房市场出现回暖迹象。
- 随着国家支持满足改善性住房按揭需求，银行额度宽松、利率预计持续下调，在“房住不炒”大势下，更多的是“维稳”和“微调”，郑州不出现大的调控下（如房产税、指导价）二手房市场明年上半年将走出底部，回归正常。

贝壳租赁市场

3月春节后传统旺季，成交量达全年顶峰，租金高位，7月进入毕业季租赁旺季，受7月下旬洪水8月疫情反弹影响租赁市场受到抑制，租赁需求在9月释放，9月量价达到下半年高峰，10月以来进入租赁市场淡季，11月市场继续变冷，量价回落。

2020.01-2021.11贝壳大郑州租赁住宅成交量价走势



备注：
1、统计范围为市内八区+荥阳、新郑、中牟，航空港区；

THANKS