

ANJUKE

2021 中国新魅力楼市 11 月榜单解读



58 安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

导语

11月房地产市场温度有小幅回升，部分城市新房成交量和成交均价都有不同程度的上涨。中共中央会议强调“促进良性循环”，房企融资环境迎来边际改善，利好年底购房。

//

目录

1. 北京榜单解读
2. 南京榜单解读
3. 西安榜单解读
4. 郑州榜单解读

正文

一、北京榜单解读

1、北京新魅力楼市 11 月榜单

北京榜TOP10		
排名	楼盘	魅力指数
1	华樾国际·领尚	94.1
2	金地北京壹街区	92.0
3	北京城建·天坛府	91.2
4	中海首开拾光里	90.6
5	和光悦府	90.6
6	北京沁园	90.3
7	万科城市之光·东望	89.8
8	中海寰宇天下 天赋	89.7
9	缦合·北京	89.5
10	朝阳壹号	89.3

2、榜单解读

(1) 楼市动态

11月26日,《国务院关于支持北京城市副中心高质量发展的意见》公布,意见指出积极推进城市副中心、通州区与河北三河、大厂、香河县一体化高质量发展,探索逐步实现共同富裕的新路径,推进京

京津冀协同发展。大力发展住房租赁市场，加大共有产权住房供应，优先满足符合条件的疏解北京非首都功能迁入职工置业需要。

平谷线环评报告公示指出，平谷线建成通车时间为 2025 年，线路西起朝阳区东大桥站，东至平谷新城终点站平谷站，总长 51.2 公里，北京段设 16 个车站，该条线路的设立不仅连接了平谷区、通州区和中心城区交通，还使北三县与副中心实现快捷交通，推动京津冀协同发展。

为加大保障性租赁住房建设，近日北京市发改委集中批复了多个租赁住房立项标准，其中包括海淀光明村、丰台右安门等区位条件很好的项目。市发改委明确强调，该项目为租赁住房项目，只能用于租赁，不得对外销售，不得转租。

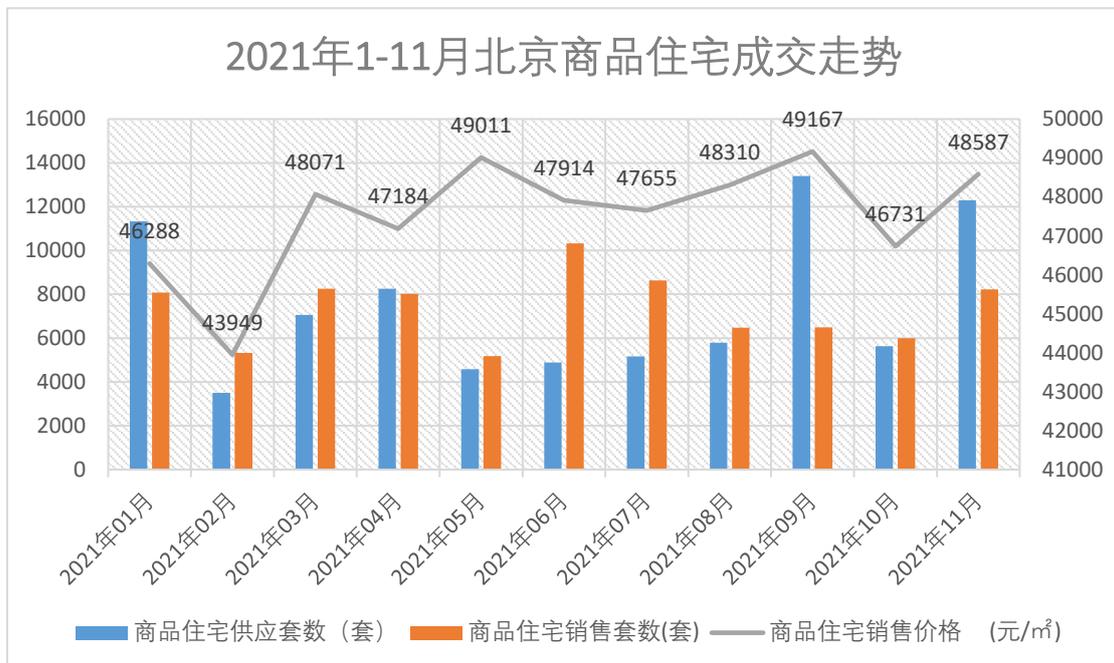
年底一些房企出现资金链问题，项目风险增大，预售资金监管制度需要完善。11 月 4 日，北京住建委公布了《北京市商品房预售资金管理办法》修订版征求意见稿，拟规定，购房人定金、首付款只有足额打入资金监管账户以后，才能开通网签，最主要是强化了银行监管的责任。

(2) 市场扫描

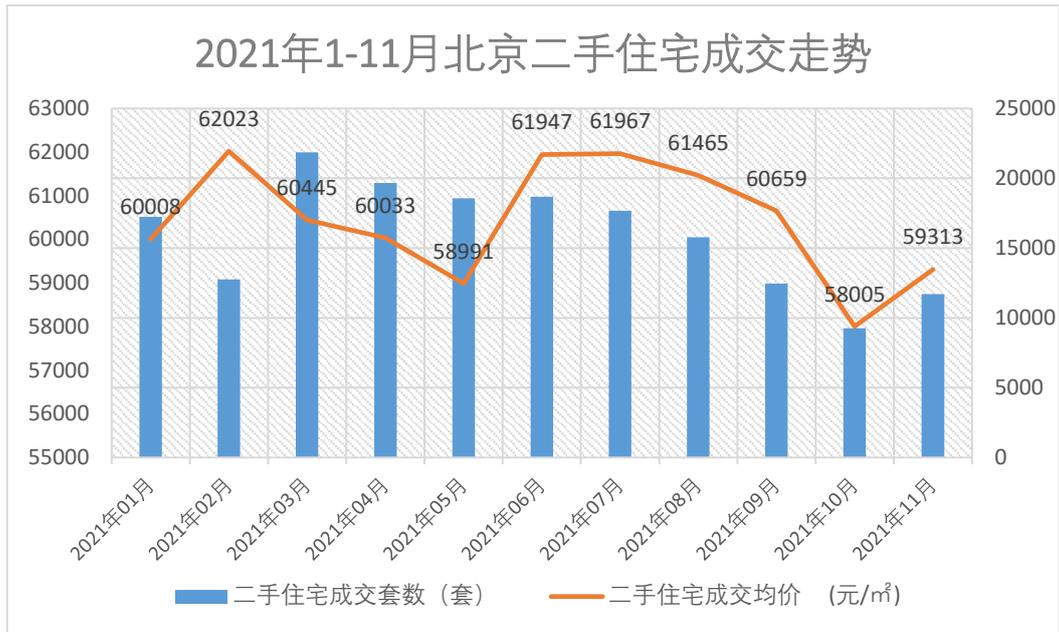
11 月北京新房住宅取得 18 张预售证，新增 8149 套房源，环比上涨 52%，新增供应面积 88.1 万平米，环比上涨 25%；新房住宅成交套数为 8231 套，环比增加 37%，成交面积为 92.87 万平米，环比上涨 30%；11 月北京新房成交较 10 月上漲明显；二手住宅成交 11718 套，环比上涨 26%，成交面积 105.93 万平米，环比上涨 27%，

11月北京二手房市明显回升。

11月北京新房和二手房住宅成交整体表现为“量价双涨”态势，成交套数和成交价格均有不同程度回升。新房住宅方面，第一批集中土地供应半年后，房源陆续入市，仅11月份就入市9个项目且部分在本月迎来开盘，间接促成了成交量回升，与此同时，海淀树村项目学府壹号院和圆明天颂以及东城北京城建天坛府的开盘热销为11月份新房市场成交带来不少关注和助力。



二手房住宅方面，在结束10月份的年度成交低点之后，成交量再次突破10000套，主要源于信贷环境改善以及热点二手房小区住宅指导价政策的出台。据安居客房产研究院统计，11月朝阳区、丰台区和海淀区三区二手房成交占比48%，安居客房产研究院资深分析师温晓岚认为，区域和教育仍然是购房者关注的主要因素，放款周期缩短以及小区价格稳定促成了市场回升。



(3) 区域解读

从安居客北京站统计的土拍数据来看，2017年-2021五年内，东城区仅出让1宗限竞房地块，限价89000元/平，自2018年公布案名永定府以来，目前尚未正式入市。北京城建·天坛府位于东城天坛板块景泰路与安乐林路交汇处，为区域内唯一在售的纯商品房住宅产品，项目配套成熟，医疗、商业、教育资源优越，目前已经开盘两期，均价122000元/平。11月，该项目在区域内热度值排名前三。

(4) 产品解读

11月北京新魅力榜单中，北京第一批土地集中出让项目占据四席，分别为金地北京壹街区、和光悦府、北京沁园、朝阳壹号全部为纯新项目。

金地北京壹街区是金地品牌在通州副中心打造的首个产品，为墅境品质洋房，在售户型为73-186平米，分2居、3居、4居三种产品类型，可同时满足刚改需求。其中73、78平米两居户型适合刚需

人群，96 m²、109 m² 3 居和 125-165 m² 4 居户型采用了客厅和双卧室朝南设计，186 m² 户型则采用了客厅和三卧室朝南设计，最大化的利用了空间，提高了居住舒适度。此次金地北京壹街区的入市，丰富了通州区域的产品，为购房者提供了多种选择。安居客热度指数显示，11 月该项目在通州区域热度排名第一。

和光悦府位于朝阳崔各庄板块，属于望京辐射的区域，由保利+华润联合打造。目前该板块改善项目稀缺，从公布的户型图来看，项目为 4 居大户型产品，南北通透，大面宽，客厅和双卧室朝南，活动区和居住区为动静分离布局，满足了娱乐和居住需求。目前在售均价 88000 元/m²，每套房源销售价格在 1000 万以上，对于在望京工作生活的居民来说，是难得一见的改善产品。

(5) 品牌解读

从 12 月 7 日晚间发布的公号来看，前 11 月融创中国累计实现合同销售金额为 5495.4 亿元，同比增长 6%，完成指标占 85.86%，11 月份单月实现合同销售金额约 367.4 亿元。安居客房产研究院北京 11 月新房住宅成交榜单显示，同品牌的改善型产品学府壹号院成交套数和成交金额均排名第一，单个项目成交金额达 33.5 亿元，在屡创销售神话的背后是融创的硬核实力。市场有理由相信朝阳壹号将带着融创的品牌光辉继续创造影响力。

二、南京榜单解读

1、南京新魅力楼市 11 月榜单

南京榜TOP10		
排名	楼盘	魅力指数
1	伟星万科·四季光年	92.7
2	雅居乐雅郡兰庭	92.7
3	华侨城翡翠天域	91.5
4	中海方山印	91.5
5	龙湖天曜	90.9
6	星叶瑜憬尚府	90.5
7	中交锦度	90.3
8	万科·雨悦光年	90.3
9	天悦锦麟	90.1
10	万科·紫辰光年	90.0

2、榜单解读

(1) 楼市动态

随着去年以及今年推行的严调控，尤其是“三道红线”、“房地产贷款集中度管理”两种方式，瞬间卡住了房地产命门，今年上半年楼市上演最后狂欢后，进入下半年房地产业急转直下，至今全国多城市楼市进入寒冬，新房、二手房成交量出现明显下滑趋势，部分房企现金流出现了问题，土地市场更是瞬间冰冻。

11月南京楼市艰难复苏，新房成交量出现了小幅上涨，但与高点相比，仍差距较大，市场观望情绪较浓；新房上市量也出现了一定程度的反弹，同样与高点比相去甚远；市场风向转变之下，库存高企，

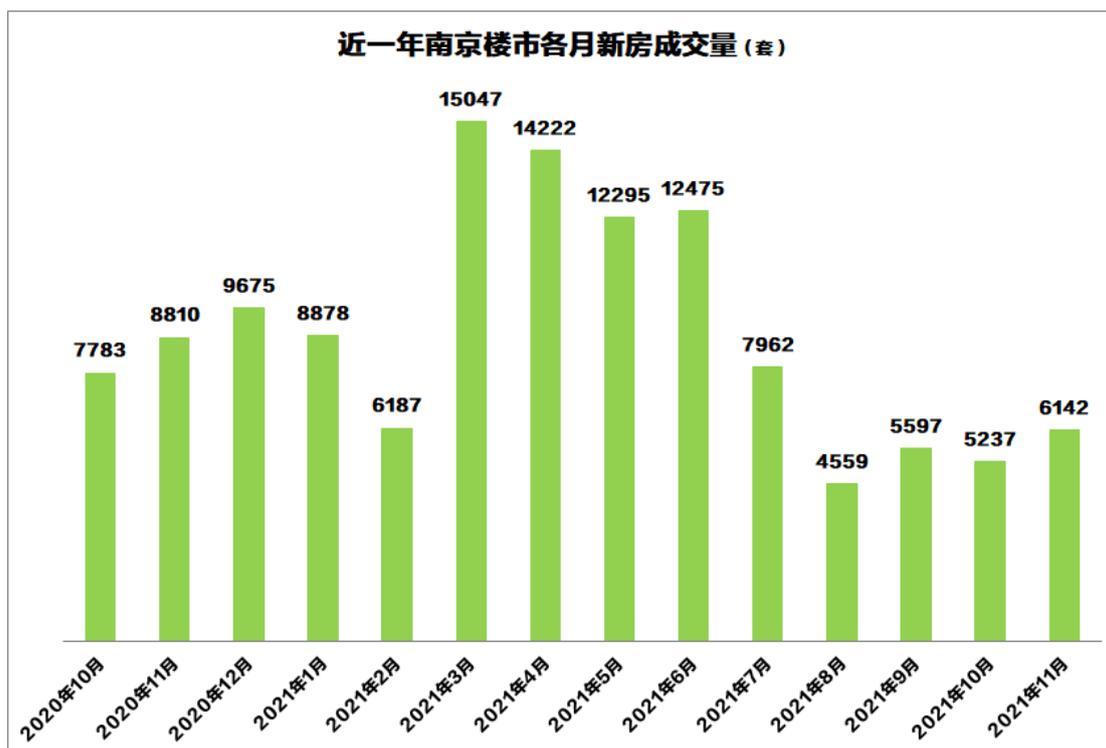
继续攀升至 7.3 万套水平，消化周期在 13 个月以上。

随着接下来“两维护”（“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”）渐渐推开，以及对房地产适度的宽信用、宽货币措施落实，相信楼市短期进入触底行情将是大概率事件。安居客房产研究院资深分析师大明认为，当下是刚需最好的买房时机，一方面市场上有更多的房可选，另一方面房贷适度放开，部分城市房贷利率迎来一定下降，刚需可抓紧入手。

(2) 市场扫描

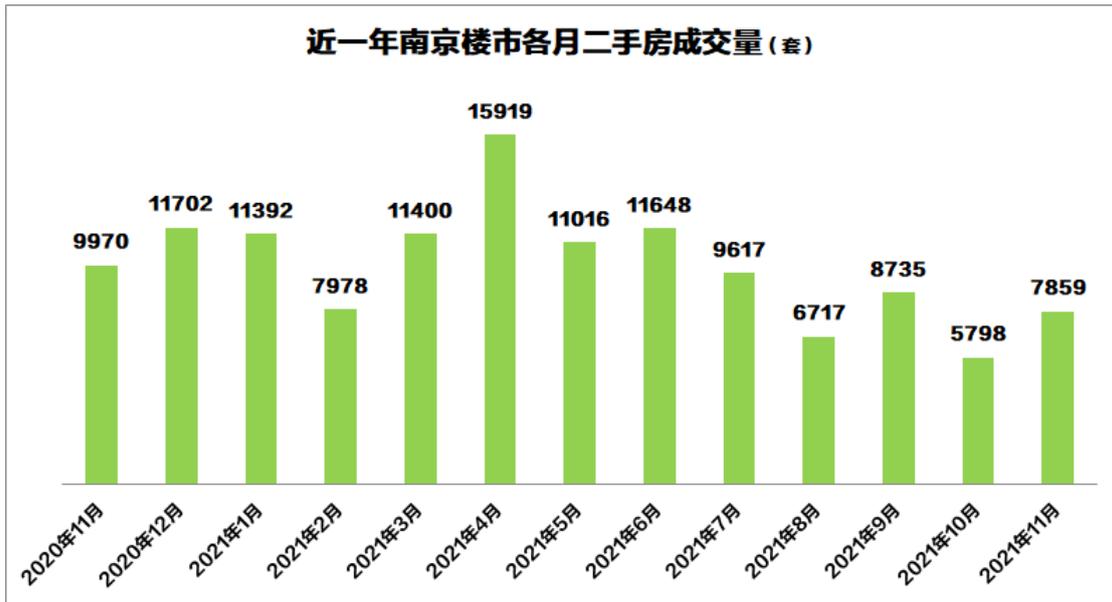
11 月份，南京楼市成交新建商品房达 6142 套，环比涨 17%，同比跌 30%，虽然成交量与 10 月相比有所上升，但与高点 1.5 万套/月相比，仍有不小差距。

上半年南京楼市集中放量，成交量大幅跑赢去年同期，但进入下半年，楼市一夜转凉，虽然 11 月份艰难复苏，但市场信心受到一定冲击，观望情绪明显较浓，后续还需金融层面松绑方能看到转暖希望。

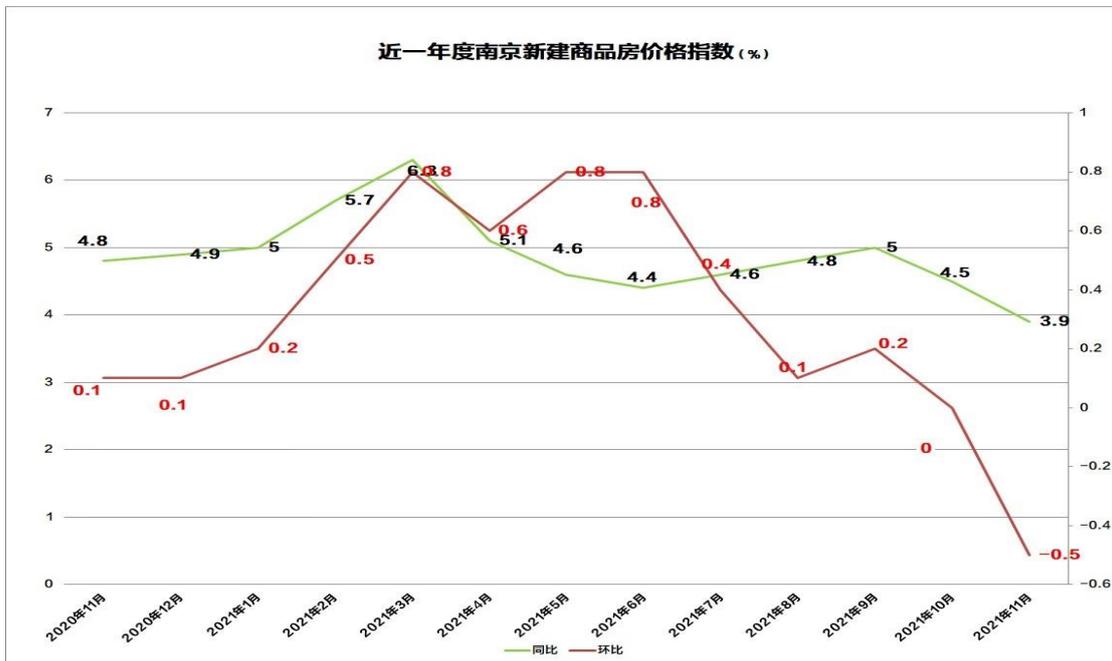


二手房市场方面，11月南京楼市共计成交二手房7859套，环比10月份5798套成交量，上涨36%；但同比去年11月9970套成交量，下跌了21%。

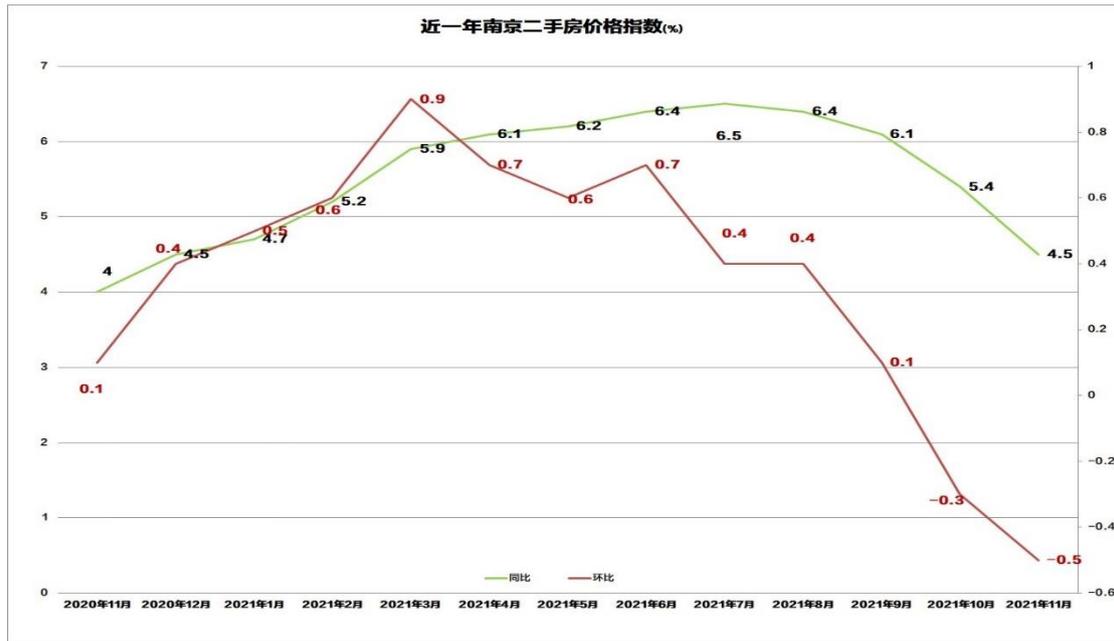
同新房趋势一样，南京二手房成交量也从高点一路向下，虽然11月份有回暖迹象，但与金三银四超万套成交量相比，下滑幅度较大。通常二手房市场更能反映真实市场行情，成交量低迷，一定程度促成楼市“沉默螺旋”，为避免楼市滑向深渊以致悲观氛围持续强化，市场急需一定程度逆周期调控。



房价方面,近日,国家统计局公布70大中城市11月房价指数,南京新房、二手房价均跌了,新房迎来20个月以来首次下跌,环比跌0.5%,同比涨3.9%,涨幅收窄。



二手房延续两连跌行情,环比跌0.5%,同比涨4.5%,同比涨幅也同样收窄。



截止 11 月底，南京楼市库存量达 73172 套，按照近 3 个月去化速度，去化周期近 13 个月，处于严重供大于求状态，楼市面临一定去库存压力。



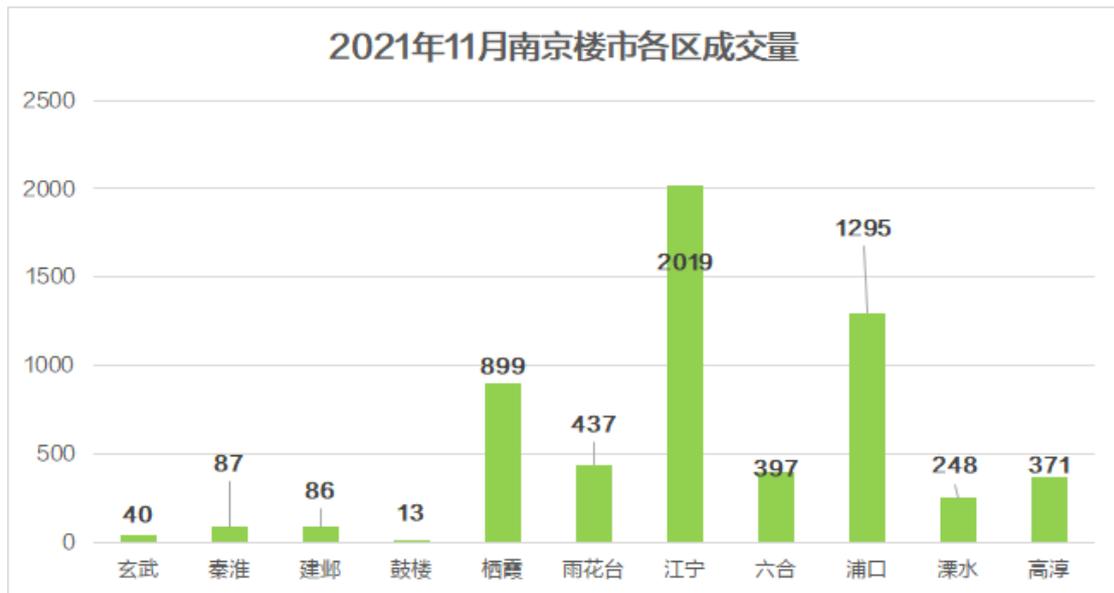
11 月份南京楼市新房市场供应量 12667 套房源，环比 10 月份 7886 套新房上市量，上市量大涨 60%。市场消化疲软，上市量显著增长，这是库存量飙升至 7.3 万套主要原因。



供销比数据方面，南京楼市当前相当不乐观，按照以往行情，当上市量/成交量小于 1.5 时，楼市将面临一定上行压力，进入下半年，不考虑 7-9 月份因疫情因素，南京楼市供销比普遍高于 1.5，11 月份这一数据更是达到了 2.06，供应严重大于需求。



分区来看，江宁、浦口、栖霞、六合区成交量处于头部，四区成交量达超 4610 套，占全市成交量超 8 成，其中江宁区以 2019 套成交量卫冕 11 月成交量冠军。



(3) 区域解读

江宁大学城板块：顾名思义，板块内高校林立，不乏中国药科大学、南京医科大学等知名高校，西边即天印山，也叫方山，周边自然环境得天独厚，从前是别墅地块不二选择之地，经过十余年发展，形成了产、城、研一体化发展格局，板块集聚了五矿、美的、中海、远洋、万科等一众开发商，房价也迈过了3万元大关，好在伟星万科四季光年依然3万以下，这可能是刚需所剩不多的捡漏机会。

青龙山国际生态新城板块：随着今年6月份，一份印有南京市江宁区民政局章印的A4纸文件在网上流传，困扰青龙山国际生态新城板块内的居民多年的殡仪馆问题终于落定——殡仪馆将于2022年5月份关闭。未来板块内将打造70万方大型商业综合体，为青龙山国际生态新城居民增添多重高端消费需求，困扰板块多年的地铁问题，也传出新的利好消息——12号线将于“十四五”期间开建，地铁直达青龙山国际生态新城，将为板块发展注入新的动能。

栖霞山板块：随着长江经济带建设、长三角一体化发展以及宁镇扬南京都市圈等多重战略汇聚一点，栖霞山板块迎来了重大历史发展机遇，板块被定位为南京市仙林主城，紫东文旅领航区、高品质生态宜居片区。在国际邮轮母港空间结构及地铁 4 号线北延线、教育功能设施配套、滨江大道商业商办功能区等方面都做出了明确规划。板块房价基本维持在 2.5-2.7 万左右，可谓南京主城区为数不多的价值洼地之一。

五桥板块：三桥与五桥之间被圈定的一片热土被称之为五桥板块，该片区以浦滨路城市发展轴为主轴，串联起五桥商务区、研创园板块，包括区域 CBD，中央生活区，滨江生活区，创智总部区以及人文学府区。宏观上，五桥商务区隶属于江北新主城一部，北边即为国家级新区江北新区核心区，规划能级较高，超 500 米摩天大楼以及约 480 万方超级地下城即在该片区；五桥商务区江对岸即河西南商务区，各种金融总部，儿童医院，互联网企业总部等均位于该区域，河西板块处于先行发展阶段，片区教育、医疗、商业等已初具规模。头枕江北新区核心区，对岸为被戏称为“宇宙中心”的河西南，五桥商务区板块未来发展可期。微观上，五桥商务区内多个细分板块互相叠加，功能各不相同，一部分属于自贸区、一部分同属于江北新区核心区研创园片区，一部分属于海峡两岸科工业园，还有一部分即是五桥沿线 CBD 区域，每个功能板块所承担的城市功能不同，互相独立又相互支撑。五桥板块聚集了中交、招商、绿都、雅居乐等一众房企，板块房价 2.7-2.8 万左右，无论是对岸河西还是北边江北新区核心区，五桥板

块房价均有不错的可发展空间。

仙林—汇通路板块：南京楼市一颗新星，片区规划多元立体发展格局，将打造南京市级副中心，战略型创新发展高地，高品质生态宜居片区。根据板块特性以及未来发展战略，打造“一心一核一轴三廊七片区”立体发展格局。板块房价约3万左右，聚集了万科、中南、新城等品牌房企，同样是南京为数不多的价值洼地之一。

(4) 产品解读

本轮魅力榜冠军伟星万科四季光年在售建面89、106、125平方米房源，均价约26624元/平方米，近期将加推约300多套房源，户型建面约89、106平方米，项目距离地铁1号线中国药科大学站800米左右，适合在地铁1号线沿线上班的购房人群。

首进榜单的万科紫辰光年项目，当前在售主力户型为建面115/143平方米两种户型，单价约30500元/平方米，定位偏改善，提供3000元/平方米的装修包，囊括日立中央空调、朗思威新风、博世地暖，装修细节也可圈可点，对居住品质有高要求的购房者可以考虑。

五桥板块中交锦度，项目在售建面89、110平方米户型，均价约28400元/平方米，项目绿城物业加持，央企中交打造，地暖、新风、中央空调交付，这在板块是少有的存在。

其余上榜项目，囊括刚需和改善产品，比如江宁大学城板块的中海方山印，栖霞山华侨城翡翠天域，雨山路板块龙湖天曜，城北星叶瑜憬尚府，岱山万科雨悦光年，青奥板块天悦锦麟，青龙山板块雅居乐雅郡兰庭。如果购房者对这些板块有兴趣，可以重点关注这些楼盘。

(5) 品牌解读

本次魅力榜，万科最为亮眼，共有伟星万科四季光年、万科雨悦光年、万科紫辰光年三盘上榜，万科进驻南京 20 年，已交付 32 个项目，在售及规划的项目就有 21 个之多，分布在河西、江北、江宁、仙林等多个热点板块，有约 7 万户南京家庭选择了万科，曾连续多年蝉联南京房企销售第一名。旗下的万科物业更是中国物业服务百强企业 top1。

另外，二手房市场均有不错溢价的中海、龙湖品牌在本轮魅力榜中也有所斩获，分别是中海方山印、龙湖天曜。

三、西安榜单解读

1、西安新魅力楼市 11 月榜单

西安榜TOP10		
排名	楼盘	魅力指数
1	中铁·卓越城	93.1
2	上河雲璟	91.4
3	万科四季花城	91.4
4	中国铁建万科翡翠国际	91.2
5	金地玖峯汇	90.5
6	华润置地紫云府	90.3
7	华润置地未来城市	90.2
8	元熙樾府	89.9
9	阳光城檀境	89.7
10	中南春风南岸	89.1

2、榜单解读

(1) 楼市动态

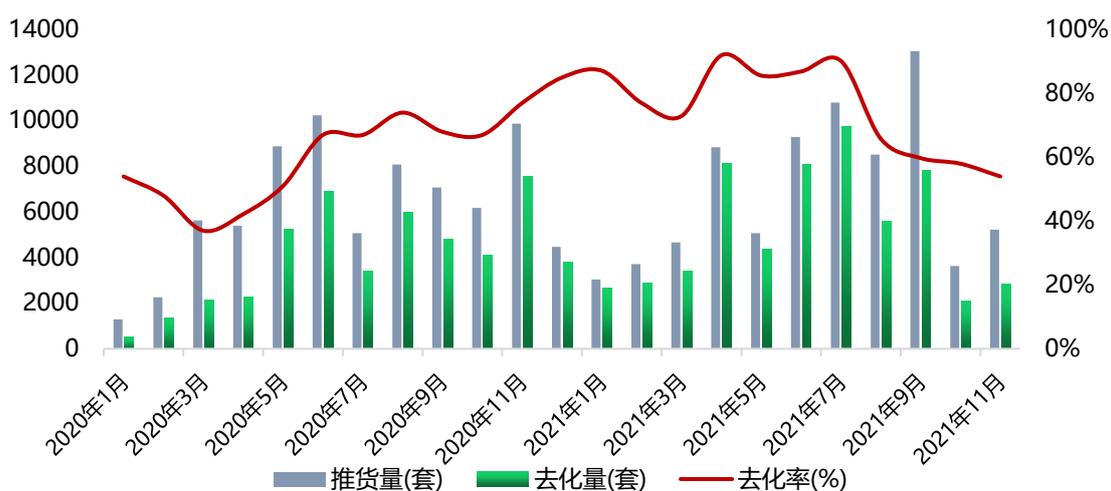
11月，房企放量、第三批集中供地、登记回暖，楼市在悄然升温。从市场供需来看，诞生了9个“千人摇”，超5成楼盘流摇，流摇率较之前有所下降；房企年底冲刺，市场出现多个高性价比楼盘，拉升了市场热度；11月数据显示，西安新房价格继续上涨，置业门槛不断提高。

(2) 市场扫描

西安楼市开启年底冲刺 供销双升。11月，受房企年底冲刺的影响，市场供应量增加，虽然还呈现降温态势，然则，高性价比盘依然

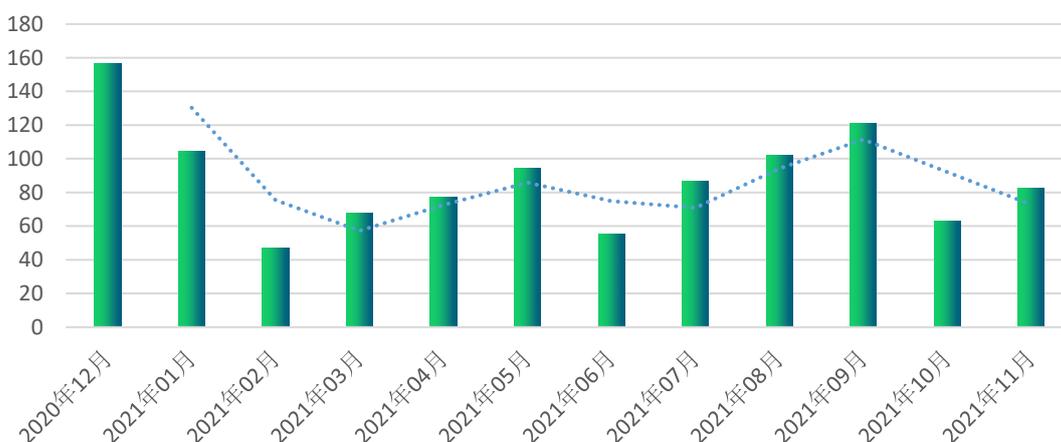
火热。11月西安商品房开盘去化量开始回升，为2820套房源。环比下降34%，同比下降63%。安居客房产研究院资深分析师珊瑚认为，11月各家房企开始密集推货冲刺业绩，对于刚需购房者来说，这无疑是上车的好机会。

2020年1月-2021年11月西安市商品房开盘新推量走势图



西安商品房成交市场开始逐渐向好，销售面积也开始增加。在销售面积上，11月西安商品房销售面积82.7万m²，环比上涨31%。

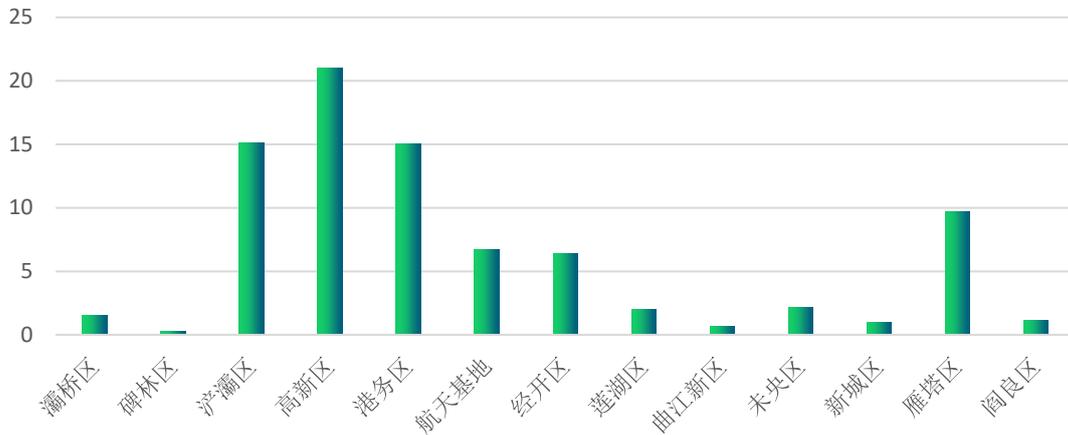
2020年12月-2021年11月成交面积走势



从区域来看，高新区、浐灞区、雁塔区成为成交面积前三甲。其

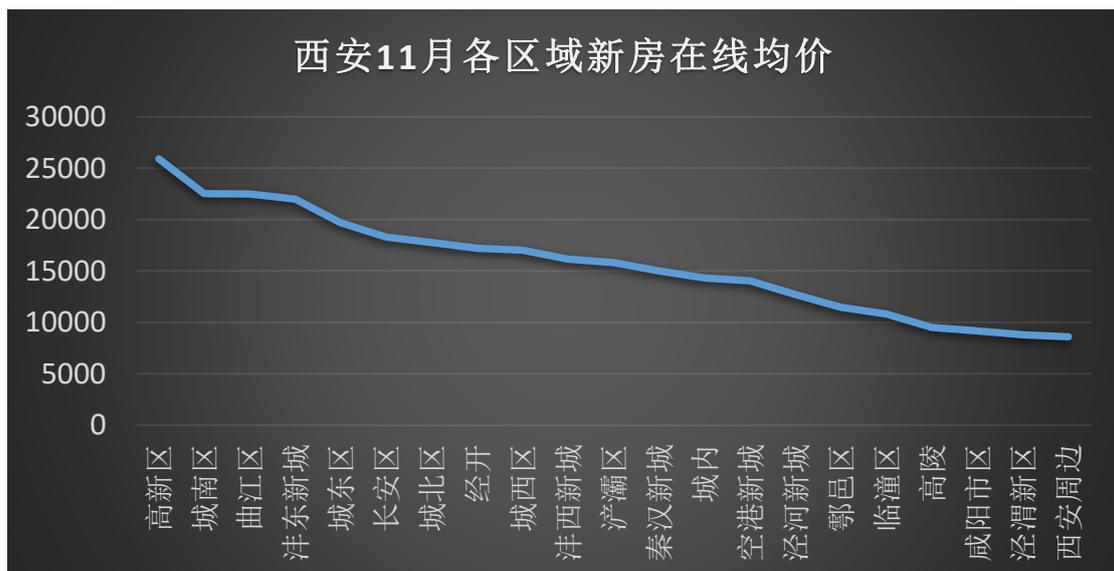
中高新区 20.98 万㎡，环比上升 109%。环比下降最高的区域为莲湖区，下降幅度达 65%。

2021年11月西安各区域成交面积趋势



在房价上，截至 11 月底，西安新房在线均价约 15128 元/㎡，环比涨 1.89%。整体来看，11 月房价还是呈现稳中有涨的趋势，相较于 10 月的 0.76%，涨幅扩大，这和市场供应量放缓有一定关系。20 个区域中，有 10 个区域的新房在线均价环比上涨；7 个区域的新房在线均价环比下降；另有 3 个区域价格没有变化，和上月持平。

西安11月各区域新房在线均价



从各区域来看，秦汉新城以 6.88% 的环比涨幅领跑全城，就目前

来看，区域内新房房源较少。而降幅降幅最大的区域是城南，环比下降约 12.09%。11 月，城南的金色港湾、枫林一品、华安紫竹苑、朗诗乐府四个楼盘价格公示，目前金色港湾（均价 16331.99 元/m²）、朗诗乐府（均价 17484 元/m²）已经上市销售。另外，区域内有盛安广场、立丰城市生活广场、金地未来域等商业类（公寓、写字楼、商铺）项目在售。90-144 m²面积段产品受欢迎。

(3) 区域解读

港务区、高新区关注度高。TOP10 榜单中，高新、港务区、浐灞等区域均有项目出现，其中港务区多盘上榜。

西安国际港务区是西安国家中心城市建设的东部新中心和第十四届全运会主场馆所在地。依托中欧班列长安号带动，西安国际港务区大宗商品进出口、跨境电商进出口业务活跃，先后投产运营瑞图手机、思赢英格、中晶伟业等 40 余家加工贸易企业，国际化的发展定位与诉求，吸引了包括招商局集团、康佳在内的行业龙头来此落户，形成了较为完整的产业链和生态链。公开数据显示，国际港务区入驻企业超过 200 家，总投资约 300 亿元，年产值超过 200 亿元，带动就业近万人。而这其中，招商局集团在这一板块的布局尤为外界关注。随着国际港务区的国际属性不断强化，产业聚集、内联外通等多个维度都被纳入快车道，区域的发展红利也在快速兑现。

从六大央企集中落地，到世界 500 强康佳扎根。资本频频下场，谋篇布局的国际港务区势必成为未来人群人气的汇聚之地。公共配套方面，国际港区已集齐陕师大陆港小学、铁一中陆港中小学、国际陆

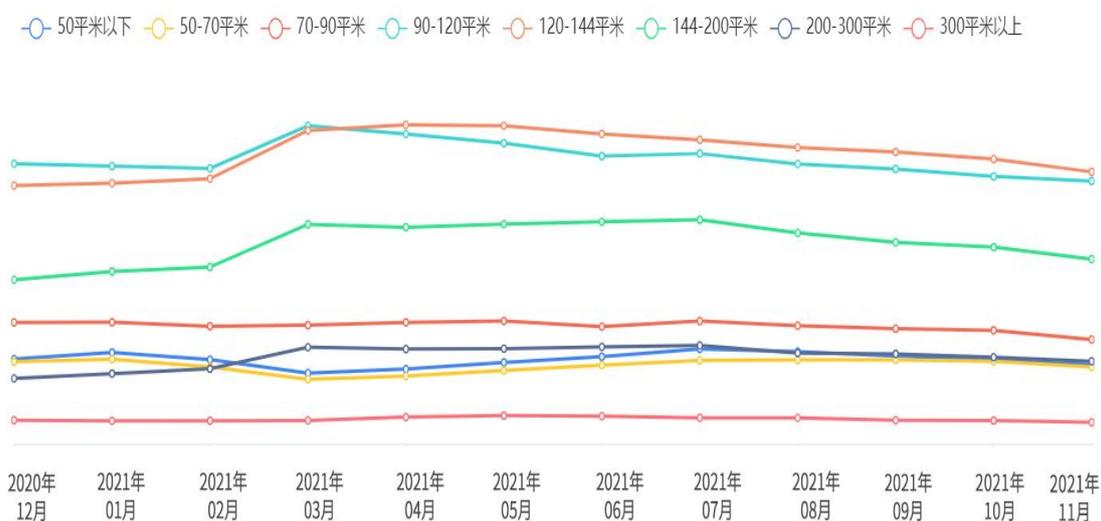
港第一小学等 8 所优质公办教育节点；商业方面则有砂之船奥特莱斯、华盛奥特莱斯等多元化商业网点；临近规划的交大一附院陆港医院（规划中），将给整个新城市组团提供优质的医疗保障。

(4) 产品解读

■ 刚需，刚改成市场主要购买力 90-144 m²面积段产品受欢迎

受市场大环境降温影响，近期不少购房者“持币观望”，买房需求指数有所下降。但从数据来看，目前市场仍存在大量刚需、刚改购买力。

11 月房源需求指数显示，120-144 m²，90-120 m²两个面积段为当下购房者需求主力，这两个面积段也基本符合首次置业或三口之家的住宅面积需求。限购常态化下，面对房价上涨和房票紧张的双重“压力”，当下不少购房者在置业时更偏向一步到位。



本次上榜楼盘中，中铁卓越城、上河雲璟、金地玖峯汇、中国铁建万科翡翠国际等盘均有 90-144 m²面积段产品，且在 11 月有价格公示、加推开盘的动作，受到购房者关注。

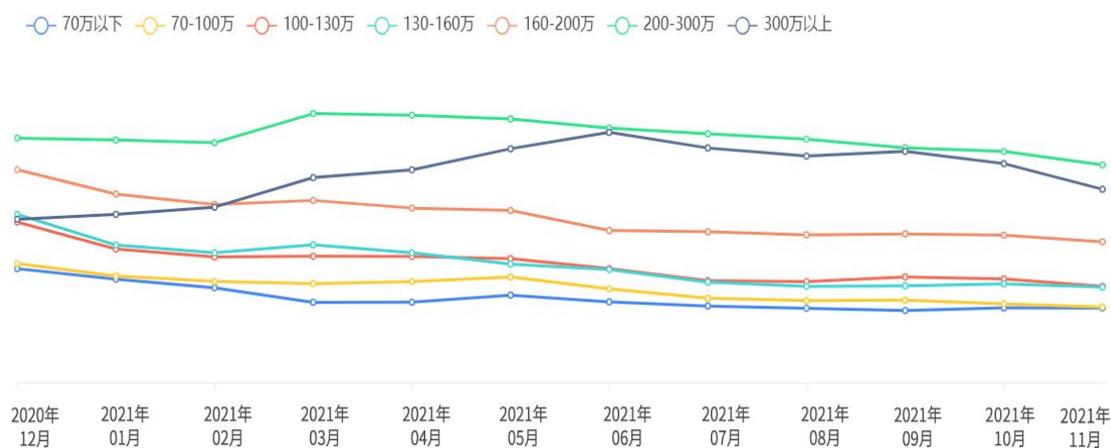
金地玖峯汇位于港务区柳林路与广场南路交汇处，属奥体板块。凭借位置、价格、配套等多重优势，金地玖峯汇也成为港务区目前唯一一个万人摇项目。11月该项目加推2栋楼136套房源，房源面积78-128㎡，均价13482.54元/㎡。最终，136套房源9043组家庭摇号，可见购房者对其认可。

作为西安最早的一批“网红盘”，中国铁建万科翡翠国际算是赚足了关注度，凭借“品牌+地段+价格”等多重优势，让购房者趋之若鹜。该项目上次加推还要追溯到2019年9月，2年来众多购房者对其念念不忘。11月初，该盘一次性公示了1栋超高层和三期的7栋大平层，共计1074套房源。其中，超高层面积77-104㎡，均价13751元/㎡；大平层的房源面积约143-243㎡，均价16832-17237元/㎡。虽相较前期房源产品有所变化，大平层面积起步更大，购房门槛和以前比也提高不少，但放眼目前整个市场，仍是“真香盘”。

■ 房价连涨致使购房门槛提高 总价200-300万房源易出圈

众多周知，西安房价已连涨5年多，而面对不断上涨的房价，和市场逐渐偏改善化的产品，想在西安买房的小伙伴不得不被迫提高购房预算。

11月总价需求数据显示，当下，购房者对200-300万房源的需求度最高；其次为300万以上房源。整体来看，用户需求与目前西安房价及产品供应情况基本吻合。



此次上榜楼盘中，多数楼盘近期推售的均有 300 万以内房源，如中铁卓越城、上河雲璟、华润置地未来城市等。

作为万科进驻蓝田的首个项目，近期万科四季花城备受关注。项目产品涵盖小高层、多层及高层，目前推出的房源面积约 95-143 m²，均价 11500 元/m²。虽说在位置上属于蓝田，但项目距离灞河较近，加之不限购、万科品牌等因素，适合在附近上班的刚需自住购房者。

作为最早进驻港务区奥体板块的项目，华润置地未来城市登记热度虽不及“万人摇”金地玖峯汇那么抢眼，但凭借位置、价格、配套等多重优势，每次加推也都能吸引众多购房者的青睐，基本次次千人摇。11 月底，该项目推出 DK-7 的 10#、12#、13#楼，房源面积 114-139 m²，均价 14322.91 元/m²。最终，260 套房源 4267 组家庭摇号，市场降温下，华润置地未来城热度不减。

(5) 品牌解读

城市的发展从来都离不开各个实力雄厚企业的加持和助推。在 TOP10 榜单中，主要涵盖了万科、中铁、金地、华润、中南、阳光城等品牌房企项目。

万科自 2008 年进驻西安以来，快速扩张，目前建设楼盘已经覆盖西安东西南北。从“三好住宅供应商”延展到“城市配套服务商”，再迭代为“城乡建设与生活服务商”，西安万科以时代定位回应城市发展。从聚焦主城，到以更丰富的产品形态全方位深耕西安都市圈，万科匠著 40 余盘三好住宅，不断焕新美好人居体验。升维物业服务，以“物业+互联网”的创新实践，以“科技+人文”的多元综合服务，让更多用户享受品质生活。打造多个智慧产业项目，赋能企业发展，助力城市经济腾飞。13 年美好积淀，迎来一个全新的起点。站在关键的时间节点上，西安万科希望能够代言过去，与城市共生未来。

四、郑州榜单解读

1、郑州新魅力楼市 11 月榜单

郑州榜TOP10		
排名	楼盘	魅力指数
1	保利心语	91.3
2	康桥山海云图	89.0
3	康桥未来公元	88.5
4	碧桂园·云顶	87.6
5	融创城	87.5
6	泉舜上城	87.4
7	碧桂园西湖·湖悦	86.8
8	保利和光屿湖	86.8
9	保利·天汇	86.7
10	融创·运河源	86.6

2、榜单解读

(1) 楼市动态

数据显示，11月百城主流首套房贷利率为5.69%，较10月回落4个基点；二套房贷利率为5.96%，较10月回落3个基点。本月平均放款周期为68天，较10月缩短5天。

郑州首套房贷利率有一定的下调，二手房贷款趋于正常化，放贷周期进一步缩短。

2021年11月郑州房贷利率		
银行	首套利率	二套利率
农业银行	5.880%	6.125%
工商银行	5.850%	6.125%
建设银行	6.125%	6.370%
邮政银行	5.635%	5.880%
郑州银行	6.250%	6.370%
光大银行	5.785%	6.000%
兴业银行	6.250%	6.370%
华夏银行	5.790%	6.125%

*以银行实际利率为准

国家统计局发布2021年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比呈略降态势、同比涨幅继续回落。其中，房价下降的城市达到52个，房价上涨的城市仅剩13城。二手房房价下降的城市更是增加至64个，房价上涨的城市仅有4个。郑州新房、二手房10月房价指数均下降0.5个百分点，涨幅进一步收窄。

城市	环比	同比	定基	城市	环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2020年=100		上月=100	上年同月=100	2020年=100
北京	100.6	104.9	106.1	唐山	99.3	99.1	102.3
天津	99.5	104.0	104.4	秦皇岛	99.2	97.8	99.0
石家庄	98.9	100.8	101.9	包头	99.7	101.2	102.5
太原	99.7	97.9	97.7	丹东	100.2	103.7	105.7
呼和浩特	99.5	100.1	102.0	锦州	100.3	104.6	106.7
沈阳	99.7	103.1	105.2	吉林	99.7	101.8	103.5
大连	99.8	105.5	107.3	牡丹江	99.5	98.7	98.4
长春	100.1	100.9	102.2	无锡	100.0	104.6	107.3
哈尔滨	99.7	98.7	99.1	徐州	99.7	104.5	108.5
上海	100.1	103.8	105.5	扬州	99.6	106.0	108.5
南京	100.0	104.5	106.1	温州	100.0	103.4	105.7
杭州	100.4	103.9	105.5	金华	99.8	105.2	106.9
宁波	99.9	103.7	105.6	蚌埠	99.8	102.2	104.1
合肥	99.9	104.9	106.2	安庆	99.9	99.6	99.0
福州	99.8	105.1	106.1	泉州	99.9	105.7	107.9
厦门	100.2	105.4	107.0	九江	99.6	102.6	103.8
南昌	99.7	101.2	101.2	赣州	99.7	102.9	104.3
济南	99.6	105.2	105.2	烟台	99.5	101.8	104.0
青岛	99.8	105.0	106.4	济宁	99.9	107.6	110.5
郑州	99.5	102.6	102.7	洛阳	100.2	103.9	104.8
武汉	99.6	105.3	107.1	平顶山	100.3	103.0	104.0
长沙	100.2	107.1	108.9	宜昌	99.7	103.2	104.6
广州	99.7	107.9	109.9	襄阳	99.8	103.5	105.0
深圳	99.8	103.4	104.9	岳阳	99.3	97.6	98.1
南宁	99.5	102.1	104.2	常德	99.5	97.7	96.9
海口	100.0	105.4	106.7	韶关	98.9	101.2	101.6
重庆	100.0	108.0	110.0	湛江	99.3	101.4	102.2
成都	99.4	102.8	105.2	惠州	99.4	100.9	104.4
贵阳	99.6	102.9	103.8	桂林	99.3	100.0	100.4
昆明	99.2	100.0	102.2	北海	99.7	98.8	97.2

房价持续下跌，究其原因无外乎两点：

其一，房企资金问题持续紧张。“三道红线”的压力下，融资渠道收窄，市场下行成交量出现下滑，种种原因造成了房企资金的问题愈来愈严重，迫于压力只好采取“以价换量”的策略。

其二，政策持续高压。今年以来，全国已经有约 400 多个楼市调控政策发布。打补丁、堵漏洞，无论新房市场、二手房市场，都受到了政策端带来的压力。尤其是二手房市场，一二线部分城市二手房指导价、房贷收紧等，可以说重挫二手房炒房市场，价格出现松动，从而影响到新房市场。

安居客房产研究院资深分析师孙一凡认为，当前房价下降的趋势大概率将继续，但会稍显缓和。11月，百强房企销售业绩同环比双降，同比降幅扩大至37.6%，逾八成房企单月业绩同比降低，其中逾半数房企同比降幅超三成。前11月，已公布销售目标的32家房企目标完成率均值为83.0%。

另外，从拿地情况看，与往年年底企业纷纷加码补仓不同，11月，代表企业拿地不甚积极，拿地总额创今年新低，同比降幅超九成。郑州第二批集中供地最终共有11宗地出让，其中10宗地以底价成交。第三批集中供地信息披露，共有25宗地，合计出让面积1608亩，合计挂牌起始价为168.66亿元。

(2) 市场扫描

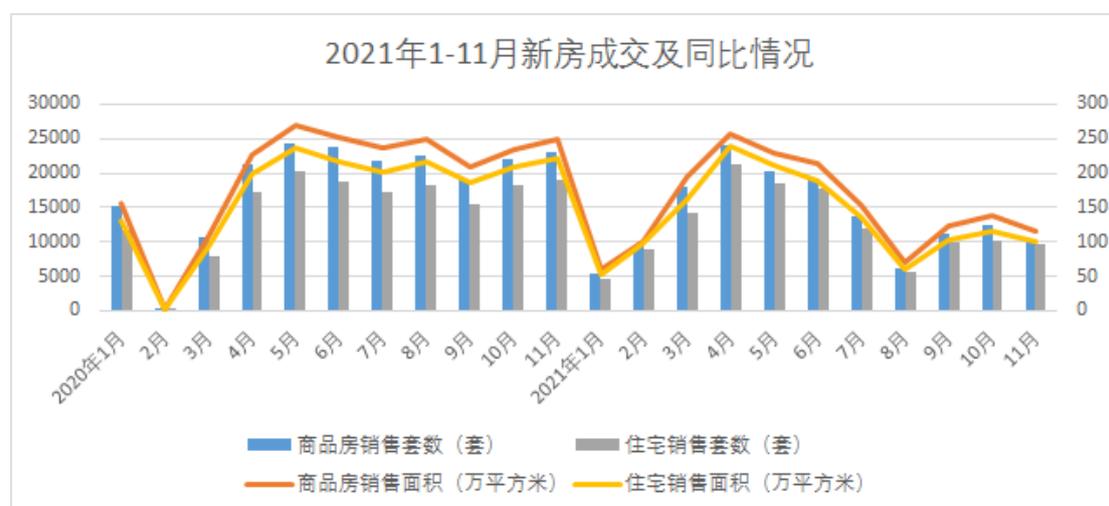
■ 成交方面

2021年11月，郑州新建商品房成交10469套，环比下降16.17%，同比下降54.42%。

	成交套数（套）	成交面积（万平方米）
2021年11月	10469	115.16
环比	-16.17%	-16.89%
同比	-54.42%	-53.97%

11月，郑州新房市场再度收紧，房企“以价换量”作为不可持续的被动选择，在11月逐渐偃旗息鼓，房价下降趋势放缓。同时，二手房市场受到信贷环境的改善有了明显的回暖，这也在一定程度上带动了新房市场的活跃。但总体来看，则继续延续今年下半年的下行

走势，12月进一步改善市场环境的条件多有不足。



孙一凡表示，从当前市场可收集到的信息来看，今年最后一个月市场的走向或会缓和。主要判断依据可归结为两点：

1. 房企今年最困难的时候已经过去。“金九银十”爽约之时，也是房企今年最困难的一段时期。但随着“两个维护”逐渐发挥作用，对房企的融资渠道做了适度的宽松。有消息称，保利发展、招商蛇口等房企启动在银行间市场注册发行债务融资工具。

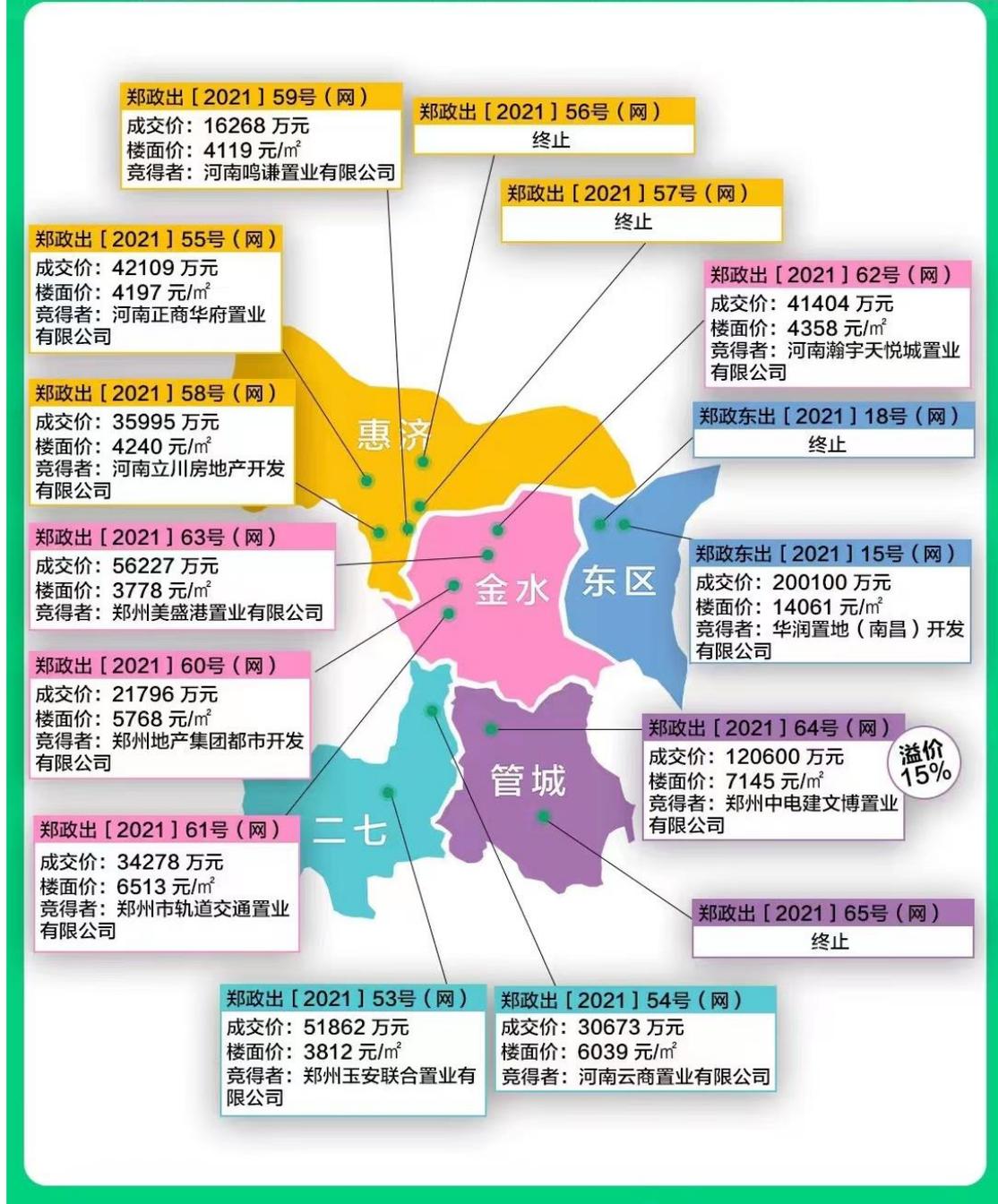
近期地产股有一定幅度的反弹，也许与融资环境有所改善有所关联。网传高盛也在抄底，种种信息联系起来，可以说今年以来最困难的时候已经过去了。但必须注意的是，融资渠道的改善并不意味着资金困境已经过去，而是相对有所改善。

2. 信贷环境有所改善。过去几个月中，不时会有消息传出部分城市二手房“停贷”，房贷利率也出现了小幅度的下调。这些消息多数是从“两个维护”提出后传出，事实上不少城市的信贷环境也的确出现了些许的松动，其主要目的还是为了保障刚需购房者的基本需求。

■ 土地方面

11月19日，郑州第二次集中土拍收官，共成交11宗，成交总金额约65亿元。其中10宗土地以底价成交，管城区64号地以15%的溢价率成交。

11月19日11宗地块成交总金额65亿



全国 22 城集中土拍在 11 月均宣告结束，相较于首批集中供地的火热，第二批集中供地经历了“暂停”、“重启”后，热度显著下降，底价成交、终止出让、流拍等现象屡见不鲜。全国土地市场转冷，与

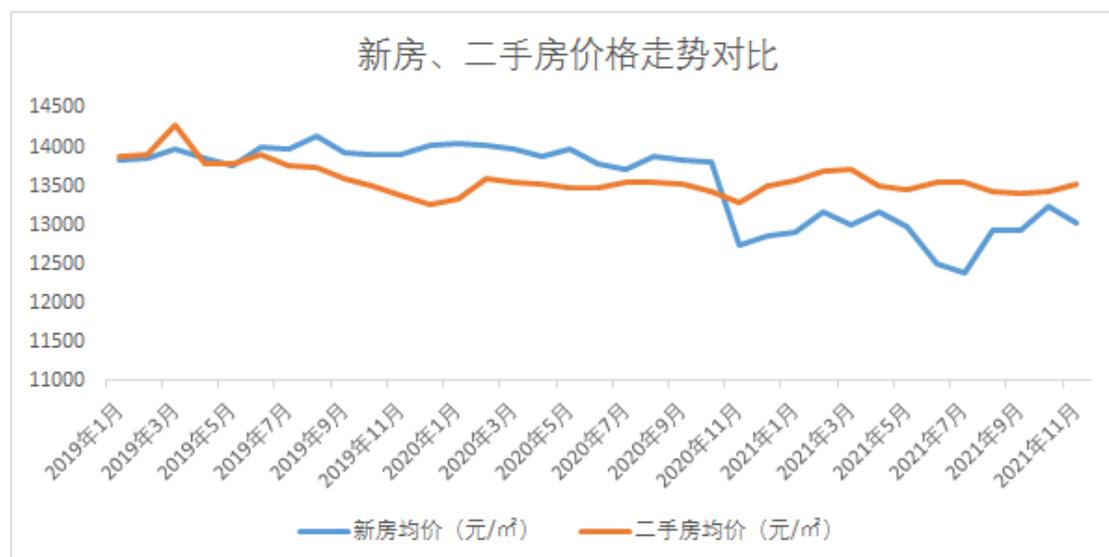
当前房企的资金问题直接挂钩，融资渠道收窄、新房成交遇冷，加上土拍政策对资金来源的限制等，导致房企销售压力越来越大，拿地意愿极大的降低。据统计，全国 22 城第二批集中供地总计成交住宅用地（含综合用地）约 657 宗地块，土地出让金总额 6441.43 亿元，综合溢价率不足 4%。

目前，对房企融资渠道有了适度的宽松，房企发债成为当下的一种选择。第三次集中土拍或会有所改善，但短时间内提高拿地积极性，甚至解决资金困难等问题的可能性不大。

郑州第三次集中土拍公告已经发布，共出让 25 宗土地，其中金水区 8 宗、经开区 7 宗、高新区 4 宗、惠济区 2 宗、中原区 2 宗、郑东新区 1 宗、管城区 1 宗。合计出让面积 1608 亩，合计挂牌起始价为 168.66 亿元。

■ 房价方面

11 月郑州新房在线均价 13024 元/㎡，下降趋势仍在继续。二手房价格 13528 元/㎡，有所回暖。



尽管当前新房市场的“降价促销”少了许多，但市场的低迷并没有让房价有迅速回暖的迹象，这在全国范围内都是一个较为普遍的表现。尽管在部分城市发布“限跌令”的背景下，房价下降趋势依旧没有改观。

2021 年仅剩一个月的时间，房价的走向依旧是稳定当中部分城市略有下降。而房价下降的城市数量或许会有所下降，房价持平或小幅上涨的城市数量会有所回升。

资金问题的缓和以及成交市场上的利好，会带动当地市场更多的积极的变化，在价格表现上也会按照楼市的热度有小幅度的调整。从 11 月以来部分城市的市场反馈，尤其是二手房市场方面，交易量已经出现回暖，春节前，价格稳定甚至有所回暖将成为大概率事件。

(3) 区域解读

本次上榜的十个项目中，有 4 个位于高新区。在郑州市“十四五规划和 2035 年远景目标”中提到完善城市功能布局，形成“东强、南动、西美、北静、中优、外联”的整体布局。这也一改过去郑州“向东发展”的固有认识，使得高新区所在的“西区”重新回到购房者的选择列表里。

高新区在原有产业的基础上，将更加注重科技型制造业，推进信息安全与智能传感等新一代信息技术产业成规模、上水平，大力发展高新技术产业。如今，西三环、西四环等重要道路已经通车，“双湖科技城”也正大踏步地发展当中。同时，教育、医疗等配套资源也逐渐完善，整体区域资源已初具规模。

区域整体均价约 14305 元/㎡，相较于郑东新区、金水区等热门区域有着较大的价格优势。同时在区域规划逐渐落地的同时，区域价值或将被不断挖掘。

其余 6 个项目中，有 2 个位于管城区（管南片区）。管城区近年来一直是刚需购房者的最关注区域，主要因为其当前已经有了较为完善的交通、医疗、教育等配套，加之过去两年有多个热销楼盘，带动了整个区域的知名度。

金水区、中原区、经开区和惠济区也都有项目上榜。金水区作为郑州第一区实至名归，大多教育、医疗资源都集中在金水区。经开区的滨河国际新城是当前郑州发展较快的新城之一，当前已有多个项目交房，基本配套也逐渐完善。

(4) 产品解读

保利心语，当前在售主力户型为 30-60 ㎡左右的一室户型，在市场上不多见，针对预算少、年轻购房者有着不错的吸引力。同时周边万达（中原店）等商业，活泼的气氛也更符合年轻人的需求。

康桥山海云图，89 ㎡小三房、121 ㎡四室户型，整体均价约 12700 元/㎡，在高新区属于低总价的产品，对刚需家庭来说是有着较高的性价比。11 月安居客官方热度指数显示，该项目浏览量为 52487，在同区位产品中热度最高。

康桥未来公元，项目整体占地面积较大，靠近京广快速路和南四环，交通优势明显。项目 77-130 ㎡户型建面区间丰富，能够满足不同购房者的需求。

(5) 品牌解读

上榜开发商多为全国、本土房企龙头，保利、碧桂园、康桥、融创有多个项目上榜。据安居客统计，11月郑州品牌销售榜中，碧桂园、融创、康桥分列前三位，保利排名第五。在当前市场环境下，购房者对品牌的优先级有所提高，不仅关注品牌的产品、口碑，还关注其经营状况。

 | 58安居客房产研究院首席分析师：张波
58安居客房产研究院 东部分院：姚均超、许福明
58安居客房产研究院 西部分院：阮维维、胡珊珊
58安居客房产研究院 南部分院：谢亚妮、袁佩、张佳琪
58安居客房产研究院 北部分院：温晓岚
58安居客房产研究院 中部分院：孙一凡

 | 联系方式：shengfujie@58.com

 | 地址：上海浦东新区平家桥路100弄6号晶耀前滩商务广场T7幢18-21层