

策略研究 | 谁动了郑州新房市场的奶酪？

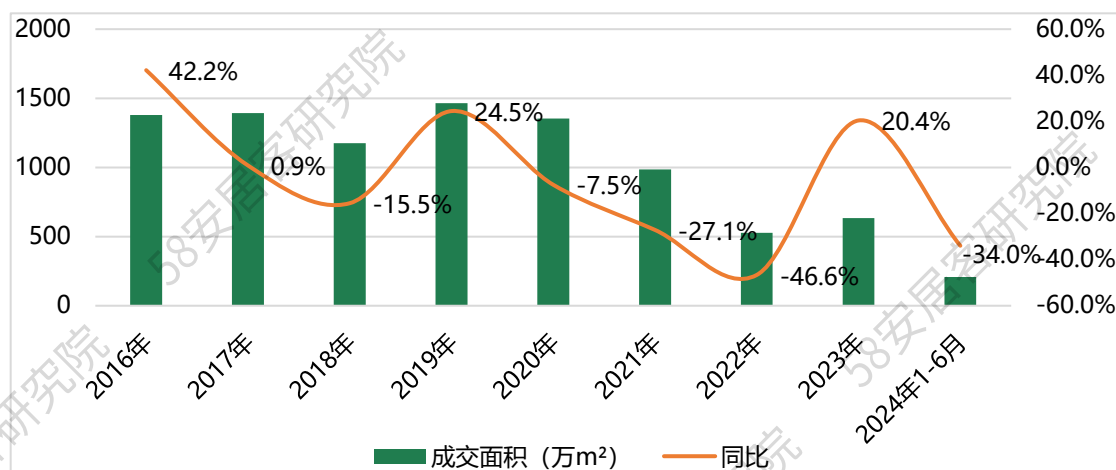
——二手房挤压系数持续提升下的项目竞争分析

01

郑州二手房挤压系数持续提升，找房热度占比已达 79.3%

2024 年上半年郑州市区新房成交 208 万方，同比减少 34.0%。新房交易量下滑较大的原因主要有几个方面，首先受近两年土地成交量大幅下滑和开工量的减少，新房供应量明显降低；第二受到全国市场下行和民众就业环境影响，购房热情有所下滑；其三市民在购买房子时，对二手房的购房热情不断增加，挤压掉一部分的新房交易量。

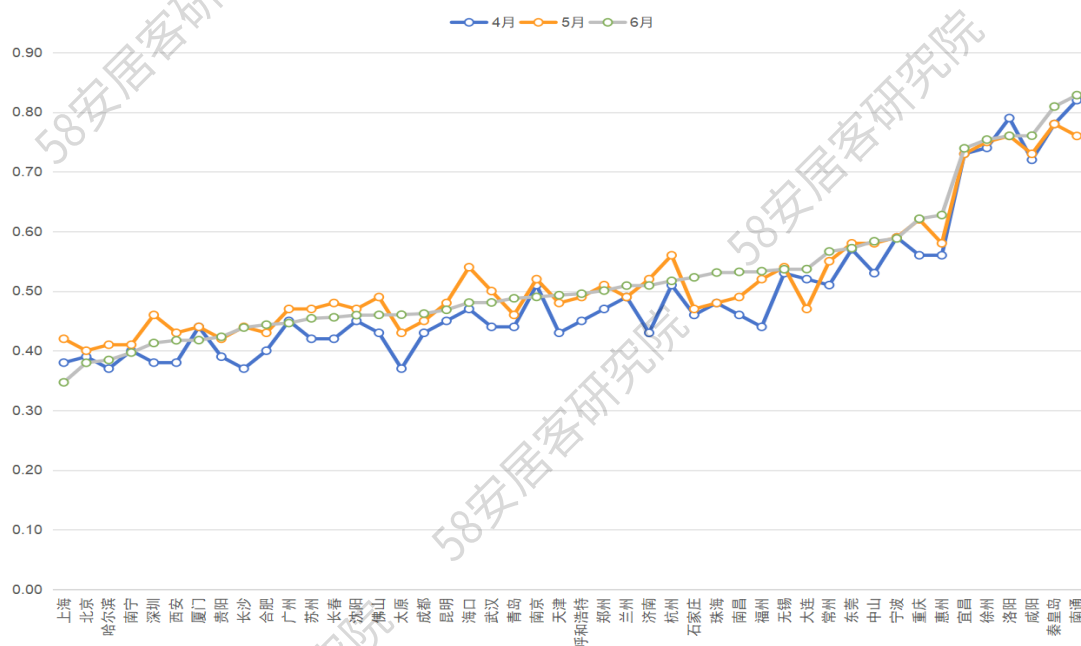
表：郑州市区 商品住宅新房 成交量走势



根据安居客研究院最新监测数据，2024 年 6 月份，全国 46 城二手房挤压系数平均为 0.52，与 5 月持平（挤压系数越大，意味着购房者对二手房的倾向性越强，即二手

房对新房的挤压效应越强)。从不同能级城市的挤压强度来看，一线城市 (0.40) < 二线城市 (0.51) < 三线城市 (0.67)。郑州 6 月的二手房挤压系数为 0.50，略低于二线城市 0.51 的平均值，二手房挤压系数高于郑州的二线城市分别为重庆、宁波、大连、无锡、福州、南昌、石家庄、杭州、济南、兰州，可见在郑州市场上新房的竞争力还是相对较强，但从近期发展趋势来看，郑州市场的新房受到二手房的挤压在逐渐提升。

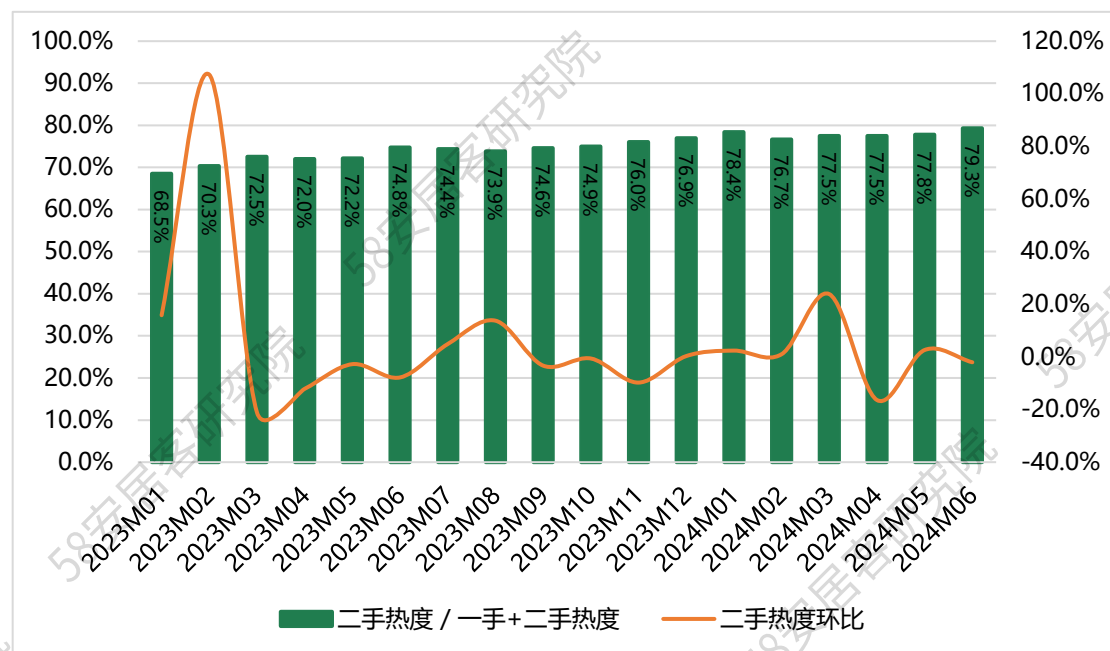
图：2024 年 4-6 月重点 46 城二手房挤压系数



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

从 2023 年 1 月到 2024 年的 6 月，郑州二手房热度占比从 68.5% 提升到了 79.3%，而二手房挤压系数在 4-6 月，也从 0.47 提升到了 0.50，可见郑州市场的二手房对新房的冲击力越来越强，新房项目的需求越来越容易受到二手房的分流。

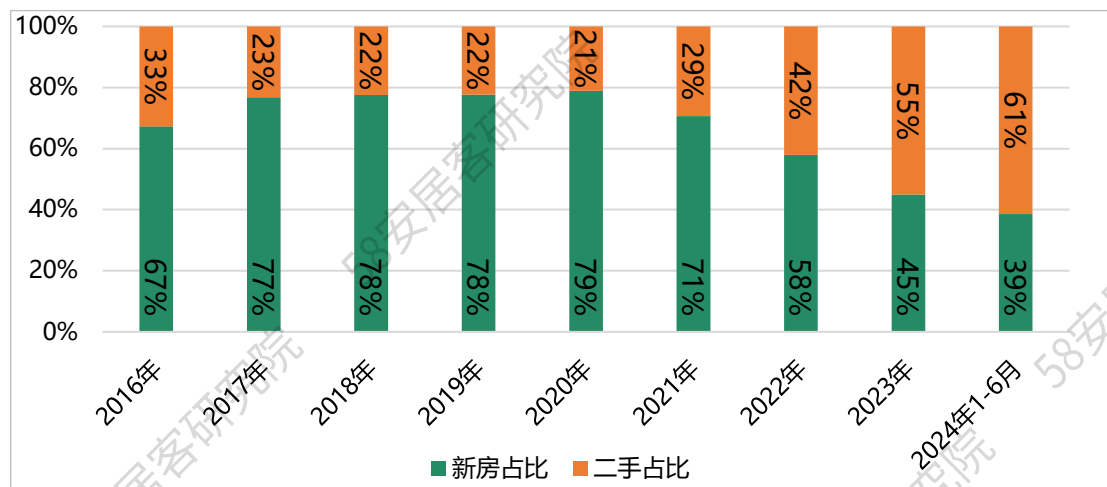
表：郑州全域线上二手房找房热度月度占比&环比走势



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

从过往成交情况来看，2016—2021 年郑州市区二手房成交量占比在 20%—35% 之间，但 2022—2024 年二手占比显著提高，2024 上半年交易量占比达 61%。无论从历史成交数据还是近期的线上找房热度情况来看，二手房对新房市场的客户竞争都将越来越激烈。

表：2016—2024 年郑州市区商品住宅新房和二手房成交量占比



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

02

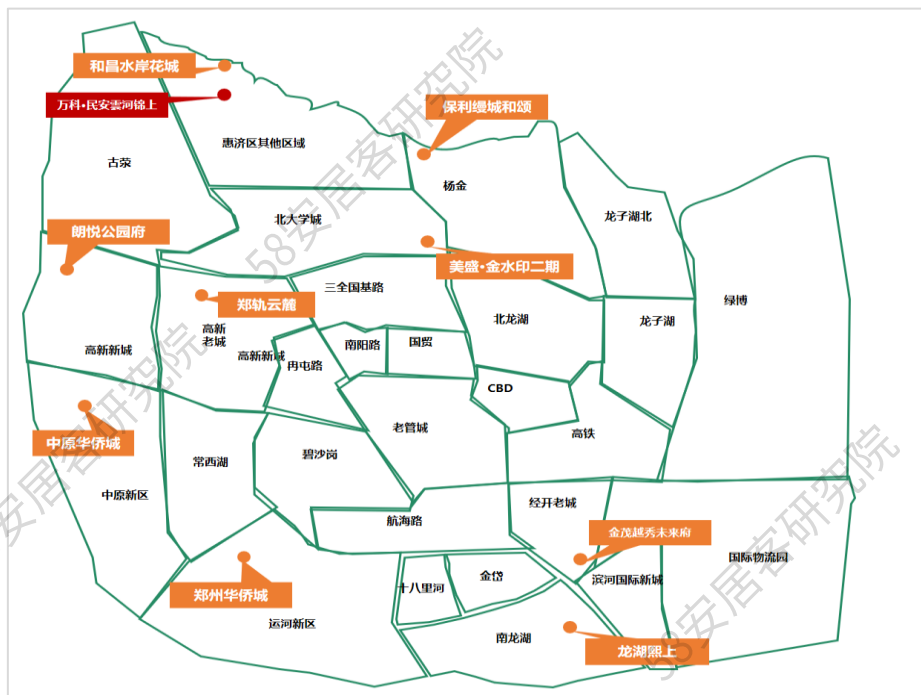
知己知彼，错位竞争，做好相对优势透传和客户地图布局

在楼市承压之下，我们要做的是更精准地挖掘客户需求，做好市场竞品分析，错位竞争，将更合适的产品卖给更需求的客户。

首先我们来看近期新房市场的热门项目都有哪些。

6月郑州市新房找房热度最高的前10项目，位置分布较为分散，其中高新区、惠济区、金水区各2个项目，二七、管城、经开、中原各1个项目，且较多分布在城市的三环间，其中热度最高的为惠济区的万科·民安雲河锦上项目。

2024 年 6 月郑州市区新房找房热度值 TOP10 项目



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

接着我们简单分析下热度第一的项目万科·民安雲河锦上，它具体有哪些特点呢？

该项目占地面积 180 亩，是一个超 35 万方建面的大盘，并且是 2024 年万科在郑州的唯一纯新盘。近期主推户型为 103 平米的三室、134 平米和 144 平米的四室，预售单价在 14100 元/平方米左右。本项目的优势有：全国龙头房企开发操盘（万科）+ 惠济区核心地段（区政府板块）+ 配套齐全（1 公里内有地铁站；周边有惠济区实验小学、外国语中学等多所中小学，内部自建幼儿园；1 公里左右有万科广场；附近有惠济区人民医院）等。

图：万科·民安雲河锦上项目生活配套



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

根据安居客【云洞察】产品数据库可看出，6月与万科·民安雲河锦上形成竞争关系最强的新房项目为龙湖熙上、朗悦公园府、昌水岸花城，线上客户重合度都在30%以上。

龙湖熙上虽然距离万科·民安雲河锦上项目较远，但主力户型为103-117平米的三室和139平米的四室，单价在13000元/平方米左右，在价格和户型上形成直接竞争。

朗悦公园府销售均价16000元/平方米左右，虽然价格比万科·民安雲河锦上均价略高，但项目位于高新城区板块，周边有1号线地铁线梧桐街站，主推的118平米的三室和135平米的四室与万科项目形成了直接的竞争。

和昌水岸花城位于惠济区北四环板块，在万科·民安雲河锦上西北方向约3.5公里处，项目均价8800/平方米左右，其主推户型119平米的三室和136平米的四室对本

案有一定的竞争性。

6月万科·民安雲河锦上新房竞品 TOP 3

项目名称	客群重合度	区域板块	参考均价	户型面积
龙湖熙上	32.70%	管城 / 管南	13000	三室 103-117 m ² ; 四室 139 m ² ;
朗悦公园府	30.30%	高新 / 高新城区	16000	二室 75 m ² ; 三室 89-135 m ² ; 四室 135-137 m ² ;
和昌水岸花城	30.10%	惠济 / 北四环	8800	三室 95-119 m ² ; 四室 136 m ² ;

资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

再看二手房竞品项目，与万科·民安雲河锦上项目客户重合度最高的三个二手房小区，客户重合度都达 7.0%以上。市民在挑选二手房小区和新房做对比时，主要还是考虑以户型面积换取更优地段，选择房龄较新、地段较好，且低总价的小户型二手房作为备选方案。

先看第一个竞品小区，位于万科·民安雲河锦上东南方向 5 公里处的美盛教育港湾（一期）小区。该小区相对更靠近主城核心区，拥有 3000 多套住宅，目前二手房在售房源达 200 余套，均价在 17188 元/平方米左右。项目建成时间都在近 5 年之内，二手挂牌在售户型主要为 89 平米、97 平米、122 平米的三室和 140 平米左右的四室，与

民安雲河锦上项目户型相似度较高，因此对本案带来一定竞争性。

阳光城 9 号院小区与万科项目的客群重合度有 8.3%，该小区拥有 2000 多套住宅，目前二手房在售房源有 110 套，均价在 13327 元/平方米左右，建成时间在 2017 年，房龄较短，在售户型主要为 87-93 平米的三室，112-114 平米的三室、84-88 平米的二室，三室的户型对万科·民安雲河锦上项目带来一定的竞争性。

瀚宇天悦城一期（5 号院）小区位于民安雲河锦上项目东南方向的金水区三全路板块，离主城核心区域更近，竣工时间在 2023 年，但目前在售均价 17146 元/平方米左右，价格明显高于民安雲河锦上，挂牌在售 103 套房源，在售较多的为 97-109 平方米的三室。

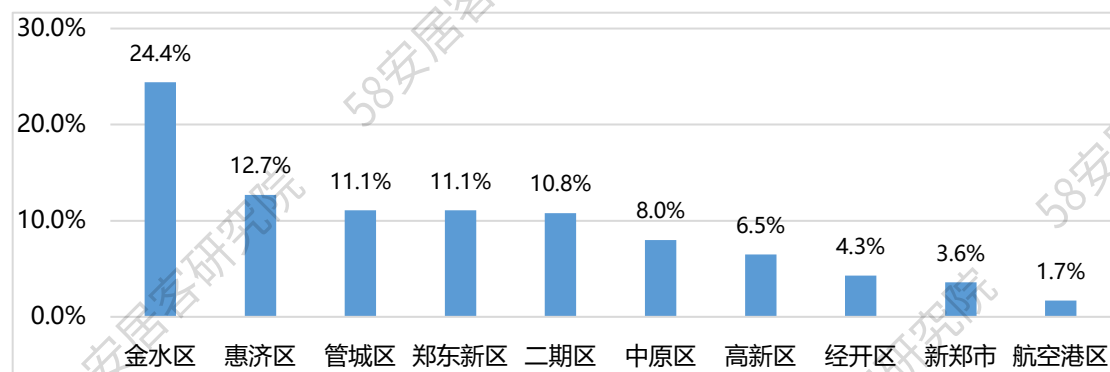
6 月万科·民安雲河锦上二手房竞品 TOP 3

小区名称	客群重合度	区域/商圈	挂牌均价	最热户型	最热面积	挂牌房源
美盛教育港湾 (一期)	9.10%	金水区 / 丰庆路	17188	三室	60-150	203
阳光城 9 号院	8.30%	管城回族区 / 安徐庄	15261	三室	80-130	110
瀚宇天悦城 一期 (5 号院)	7.40%	金水区 / 三全路	17582	三室	90-130	103

从区域来看，近期关注万科·民安雲河锦上项目的最高的用户居住行政区分布在金水、惠济、管城区等。细化到板块来看，关注万科·民安雲河锦上项目的用户分布热度最高的

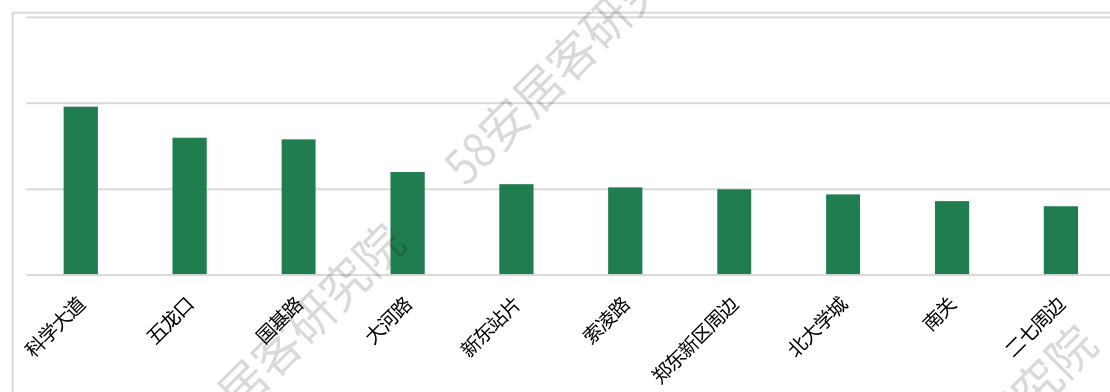
板块在科学大道、五龙口、国基路等。

表：万科·民安雲河锦上项目 用户居住行政区 TOP10



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

万科·民安雲河锦上项目 用户居住板块 TOP10



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

综合对比过后,对万科·民安雲河锦上项目的建议是:1、挖掘好本项目的区域优势,与竞品项目在区位上形成错位竞争;2、做好产品品质和交付力的宣传,让更注重项目性价比的客户了解产品优势;3、做好客户地图,及时把握科学大道、五龙口、国基路等区域潜在客户的挖掘和购买服务,并随时根据客户地图变化做布局调整。