TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

【2022年第4-5期】
郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

目 录

CONTENTS

1 行业资讯
2 土地分析
3 市场分析

全国：国家发改委：出台扩大内需战略一系列政策举措

1、国家发改委：抓紧出台实施扩大内需战略的一系列政策举措（ 2022.2.5 ）

- 2月5日，国家发展改革委有关负责人表示，政策发力要适当靠前。今年一季度面临的不确定因素较多，要把政策发力点适当向前移，做到早安排、早动手、早见效，以稳定的经济运行态势应对各种挑战。抓紧出台实施扩大内需战略的一系列政策举措。及时研究提出振作工业运行的针对性措施。落实好提振汽车家电等大宗消费的政策措施。提高乡村旅游、健康养老、特色民宿等服务品质，丰富周边游、近郊游、冰雪旅游产品供给。促进商品消费和服务消费相结合，扩大信息消费、绿色消费等新型消费。加快贯通县乡村电子商务体系和快递物流配送体系。宏观调控重点在三个方面发力：一、突出稳字当头，宏观政策要稳健有效；二、强化政策统筹协调，形成稳增长合力；三、围绕经济平稳开局，政策发力要适当靠前。

2、国家发改委：当前宏观调控突出稳字当头（2022.2.5）

- 宏观政策要稳健有效。保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，提高前瞻性、针对性、有效性，把握好政策的节奏、力度和重点，着力稳定宏观经济大盘。积极的财政政策要提升效能，围绕中小微企业、个体工商户以及制造业等重点行业，精准实施更大力度的组合式减税降费政策。稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕，引导金融机构加大对实体经济的支持力度。落实好就业优先政策，切实保障重点群体就业。

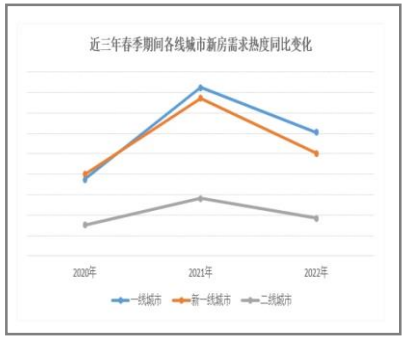
3、国家发改委：适度超前开展基础设施投资（2022.2.5）

- 适度超前开展基础设施投资，扎实推动“十四五”规划102项重大工程项目实施。推进新型基础设施建设，加大对传统产业向高端化、智能化、绿色化优化升级的支持力度。加强重大项目用地用海用能等要素保障，用好用足中央预算内投资、地方政府专项债券。优化民营经济发展环境，积极调动社会资本活力，依法加强对资本的有效监管。

Ticheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

全国：2022年春节全国各线城市新房/二手房购房需求热度同比均下降三成左右

4、新房市场：全国重点城市新房需求热度全面下降（ 2022.2.7 ）



- 2022年春节期间新房市场购房需求热度同比2021年春季下降在31%，其中一线城市下降27%，新一线城市下降35%，二线城市下降34%。
- 2022年春节期间新房市场购房需求热度同比出现大幅下跌，主要是2021年春节实在太火，基数较高，而今年的受到前期调控政策影响，当前市场正处于筑底时期。其次，今年疫情已经持续第三个春节，虽然各个城市都有出台相关鼓励“就地过年”的政策，但是力度明显比2021年小不少，大家对疫情在心理上已经有“免疫”的心态，部分人群已经连续两年未回家过年，因此今年过年人数上普遍会比2021年春节多，也会导致购房需求热度有所减少。

5、热点城市：部分城市春节期间新房成交（2022.2.7）

	2020年		2021年		2022年	
	成交套数（套）	成交面积（万㎡）	成交套数（套）	成交面积（万㎡）	成交套数（套）	成交面积（万㎡）
上海	32	0.33	126	1.38	1005	10.3
广州	14	0.15	58	0.67	9	0.1
深圳	/	/	123	1.2	98	0.94
苏州	65	1.21	74	0.92	94	1.15
青岛	0	0	33	0.37	22	0.27
福州	22	0.25	39	0.39	数据区	0.23
大连	/	/	22	0.22	4	0.04
温州	145	1.78	243	3.15	84	1.02

- 当前仅有少部分城市公布春节期间商品住宅成交数据，其中上海2022年春节期间商品住宅成交量最大，超过1000套的水平，也是近三年最高的水平；苏州今年春节商品住宅成交为94套，环比增加27%。其他所有城市成交都出现了不同幅度的减少，这也和整体市场出现明显回调相关。

6、二手房市场：各线城市购房需求热度同比跌三成（2022.2.7）

- 2022年春节期间全国重点城市二手房购房需求热度环比减少31%，其中一线城市同比下跌30%，新一线城市同比下跌33%，二线城市同比下跌31%。
- 在2021年15城出台二手指导价政策，31城出台相关市场整治政策，如此全国如此多城市对二手房市场进行如此密集的进行调控在绝无仅有的，因此今年春节期间二手房购房需求热度也出现明显下调，预期未来会对二手房市场监管会越来越严厉。

注：数据来源：58安居客房产研究院统计

Ticheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

城市：厦门做好“房地产税”试点工作、发布商品房预售管理新规

1、厦门：做好“房地产税”试点落地厦门的前期准备工作（2022.1.26）

[厦门市统计局]2021年厦门市房地产开发投资运行分

2021年以来，厦门市认真贯彻落实国家房地产调控的决策部署，坚持“房住不炒”基本定位，着力稳地价、稳房价、稳预期，全市房地产开发呈现出投资增速回落，市场销售趋于理性的发展态势。

一、房地产开发投资平稳增长

1-12月，全市房地产开发投资1069.66亿元，比上年增长1.3%，增幅位居全省六位；两年平均

- 厦门统计局于1月26日发布《2021年厦门市房地产开发投资运行分析》（简称《分析》），《分析》对当前房地产市场存在的困难和问题提出三条对策建议，其中之一为“多措并举稳定房地产销售市场，做好‘房地产税’试点落地厦门的前期准备工作，以防止全市房地产市场出现大的波动”。《分析》指出，2021年厦门市房地产市场主要存在销售市场冷热不均、房企拿地意愿出现松动以及商品房销售面积持续低迷等困难和问题。随着政策调控效果持续显现，厦门市房地产销售逐步趋稳。但从分区看，商品房销售面积差异较大，出现两极分化趋势。对此，《分析》提出对策建议：一、深化房地产领域供给侧改革；二、坚持分城施策，分类指导，全面保证市场平稳健康发展；三、多措并举稳定房地产销售市场，做好“房地产税”试点落地厦门的前期准备工作，以防止全市房地产市场出现大的波动。

2、厦门：商品房预售管理新规：购房款应全部存入资金监管专户监管（2022.1.26）

厦门市人民政府规章

厦门市商品房预售管理规定

（2022年1月10日厦门市人民政府令第183号公布 自2022年4月1日起施行）

- 1月26日，为了规范商品房预售行为，维护商品房交易当事人合法权益，促进房地产市场健康发展，厦门市政府近日印发《厦门市商品房预售管理规定》（简称《规定》），新规将自2022年4月1日起施行。
- 此次《规定》修改的主要内容包括部门职责、预售管理、预售资金监管问题等方面，为了理顺机构改革后的商品房预售监管职责，《规定》一是明确厦门市住房管理部门作为预售主管部门，负责厦门市商品房预售管理工作；二是将承担预售管理具体事务的“登记机构”修改为“市政府确定的机构”，既为目前市不动产登记中心承接相关事务性工作提供法律依据，也为下一步机构改革预留制度空间。

3、广东：房协建议房企，提高政治站位落实调控政策，积极销售回款（2022.1.27）

图1： 2020-2021年广东商品房销售面积、销售金额同比增速走势

（%）

- 1月27日，广东省房地产行业协会发布《2021年度广东房地产市场分析报告》（简称《报告》），报告显示，2021年下半年广东全省商品房销售量高位下探，全年销售面积同比下降6%。按照广东省房地产行业协会公布的数据，2021年广东省商品房销售面积1.40亿平方米，销售额2.23万亿元，同比分别下降6.0%和1.1%，比2019年增长1.2%和13.0%，两年平均增长0.6%和6.3%。其中，商品住宅销售面积1.18亿平方米，销售额1.95万亿元，同比下降8.5%和1.9%，两年平均下降0.2%和增长7.8%；销售均价16453元/平方米，全年走势稳中趋降。
- 《报告》指出，去年上半年广东省商品房销售市场仍延续上年下半年的强劲表现，销售面积总体处于历年高位水平；下半年高位下探，自8月起各月销售面积均为过去六年同期最低水平，市场呈现前高后低走势。

Ticheer 泰辰行 深度服务 共同成长

城市：安徽引导房企扩大消费/多地二手房市场创新高

4、安徽：发改委：引导房企通过降首付比例等方式扩大消费（2022.1.27）

- 1月27日，安徽省下发《进一步做好近期促进消费工作若干措施》，推进春季大宗商品消费。
- 具体措施包括，引导房产、汽车、家电销售企业在春节消费旺季，通过分期免手续费、赠送抵扣券、降低首付比例、补贴置换等方式，扩大大宗商品消费。加快推进保障性住房建设，发展长租房市场，稳步推进“租购同权”。鼓励家装企业开展“皖家灯火”等家装促销活动。
- 此次政策明确鼓励购房领域降低首付的内容，信号意义极强，这也是近期全国首个明确降首付的省份，预计还会有其他一些省份或城市效仿，推出降低首付措施。

5、西昌：二手房市场创新高，提高中介企业自律性和管理能力（2022.1.27）

- 1月27日，四川省西昌市政府网站公布，目前西昌市二手房市场出现蓬勃发展态势，成交套数和面积再创新高，二手房买卖过程中收到的投诉较少，成交过程较为顺利。近几年西昌拆迁进程和城镇化进程较快，各中介企业应抓住这个契机，促使二手房市场保持高位运行。 提出：一是要提高中介企业自律性和管理能力，加强企业自身文化建设，加强经纪人综合素质教育，开展定期培训。二是各开发企业一定要依法依规和诚信经营，共同维护良好的市场环境，共同促进二手房市场平稳健康发展。三是各企业一定要认真学习《西昌市房地产市场综合整治工作方案》精神，杜绝各种违法违规行为，为西昌房地产业发展做相应的贡献。

6、天津：二手房成交创历史新高，新房成交面积在华北地区居首位（2022.1.28）

- 根据最新数据显示，在政策供需两端的扶持下，去年全年我市房屋交易量同比保持增长，房屋交易价格同比上涨，市场整体运行平稳，各指标均位于全国中上游水平。去年我市新建商品房销售1434.5万平方米，同比增长9.8%，增幅排名提升2位；二手房成交量、成交面积、成交金额均刷新历史纪录。
- 据统计，2021年我市新建商品房销售1434.5万平方米，同比增长9.8%，增幅在全国较1至11月排名提升2位；成交均价16182元/平方米，同比增长0.1%；成交总金额突破2322.76亿元，达到近五年最高，成交面积在华北地区居首位。
- 对比来看，二手房成交量超过新房，去年全市二手房交易比新房多出1.9万套，远高于2018年、2019年的1.1万套水平，可见持币待改善的卖旧买新型潜在购房需求十分旺盛。

Ticheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

城市：多地研究制定促进房地产平稳健康发展的政策措施

7、财政部：去年土地出让收入87051亿元，同比增长3.5%（ 2022.1.29 ）

年度	土地出让收入	同比涨幅
2021	87051亿元	3.5%
2020	84142亿元	15.9%
2019	/	11.4%
2018	65096亿元	25%
2017	52059亿元	40.7%
2016	37457亿元	15.1%

- 1月29日，国家财政部公布的2021年财政收支情况显示，2021年全年，国有土地使用权出让收入（简称“土地出让收入”）87051亿元，同比增长3.5%。 从财政部公布的数据来看，2021年土地出让收入金额创下历史新高，不过，和历年的土地出让收入涨幅相比，3.5%的增幅呈明显放缓态势。
- 从近几年国有土地使用权出让收入来看，总体呈现收入增长率明显减少态势，并且这一趋势预计将在未来几年仍将持续。
- 房企2021年拿地的意愿度在下半年呈现明显降温，房地产金融审慎管理制度从严，大量民营房企的资金流动性紧张是影响拿地的主要原因，同时市场降温则是拿地谨慎的催化剂，虽然央企和国企更大程度上承担了拿地的主力，但依然很难改变增幅减少的趋势。

8、云南：各地要加快研究制定促进房地产平稳健康发展的政策措施（ 2022.1.30 ）

- 1月30日，云南省政府发布《2022年稳增长若干政策措施的通知》（简称《通知》）。《通知》从八大方面制定了32条措施。在加快推进产业优化升级方面，《通知》提到，促进房地产业平稳健康发展。各地要按照“一城一策”要求加快研究制定促进房地产平稳健康发展的政策措施。超出合理去化周期的县、市、区，要采取有力措施稳价促销；低于合理去化周期的县、市、区，要增加土地投放和商品房供给。加大对长租房市场、保障性住房建设支持力度。鼓励各地积极出台吸引外地人口落户和安居的政策。加强房地产市场和企业运行监测，主动防范化解潜在风险

9、青海：因城施策，促使房价、房租水平保持在合理区间（ 2022.1.31 ）

- 1月31日，青海省发展和改革委员会，为激发消费市场活力，释放居民消费潜力，促进消费恢复回稳，青海省完善促进消费体制机制部门联席会议办公室发布关于做好当前促进消费工作的十条措施（简称“措施”）。对于房地产市场领域，“措施”明确，促进住房消费健康发展。适应住房需求变化，提高住房市场化水平，合理安排住房租售结构，提供多元化住房选择，因城施策、一城一策，促使房价、房租水平保持在合理区间。开展西宁等城市住房租赁试点，落实税收、金融、租购同权等优惠支持政策，依法保障承租人享有基本公共服务。鼓励住房租赁企业开展规模化运营，多渠道增加租赁房源供应

Ticheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

房企：绿地压降有息负债/泰禾销售增加、开支下降/阳光城计提存货跌价准备致亏损

1、绿地控股：“三条红线”以来已累计压降有息负债1522亿元（2022.1. 28）

- 1月28日，绿地控股集团股份有限公司（绿地控股，600606.SH）发布2021年度业绩快报公告。
- 绿地控股全年营业总收入5349亿元，同比增长17.29%；总资产12979亿元，归属于上市公司股东的每股净资产7.15元，同比增长8%；利润总额208亿元，同比下降32.33%；归属于上市公司股东的净利润76亿元，同比下降49%；基本每股收益0.6元，加权平均净资产收益率8.58%。
- 在房地产业方面，绿地控股在2021年1-12月，实现合同销售面积2326.8万平方米，比2020年同期减少20.0%；实现合同销售金额2902.46亿元，比2020年同期减少19.0%。回款2772亿元，回款率96%，同比提升10个百分点。销售结构中，住宅销售金额占比77%，商办占比23%，销售均价12500元/平方米。

2、泰禾集团：销售增加，开支下降，合作项目盈利（2022.1.28）

- 1月28日晚间，泰禾集团（000732.SZ）披露2021年度业绩预告。
- 根据泰禾集团披露的数据显示，2021年公司归属于上市公司股东的净利润约1.01亿元至1.31亿元，而2020年同期则是亏损49.99亿元；扣除非经常性损益后的净利润约为3.71亿元至4.83亿元，2020年同期则亏损44.55亿元。

3、阳光城：2021年业绩预告：基于谨慎性，计提存货跌价准备致亏损（ 2022.1.28 ）

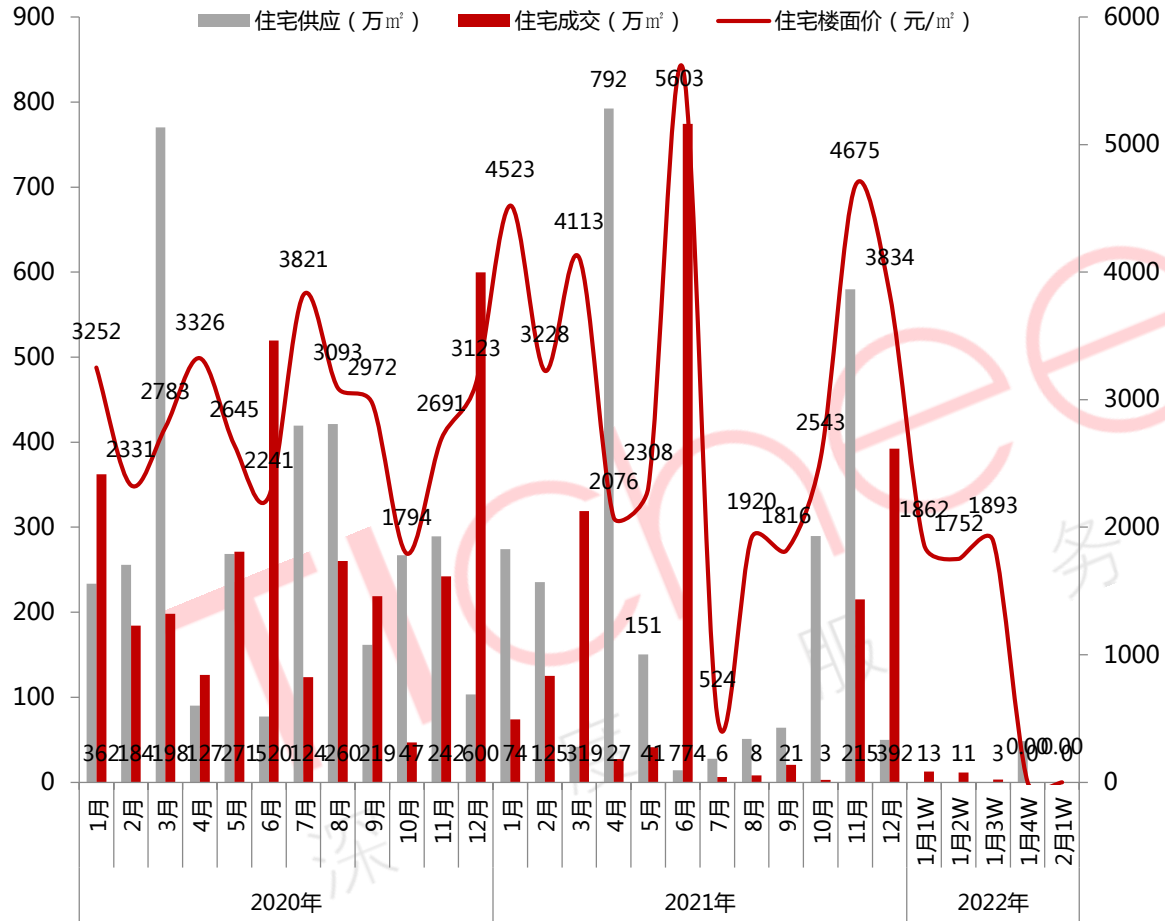
- 阳光城（000671.SZ）发布2021年度业绩预告，预计2021年实现归属于上市公司股东的净利润为亏损45亿元-58亿元。
- 公告中称，此次阳光城业绩变动主要原因，基于谨慎性原则计提相应存货跌价准备和房地产业务结算规模下降。
- 阳光城在公告中解释，2021年，房地产行业政策调控升级，市场需求出现迅速下滑，行业销售整体下挫严重，公司为进一步促进销售回款，采取降价措施。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

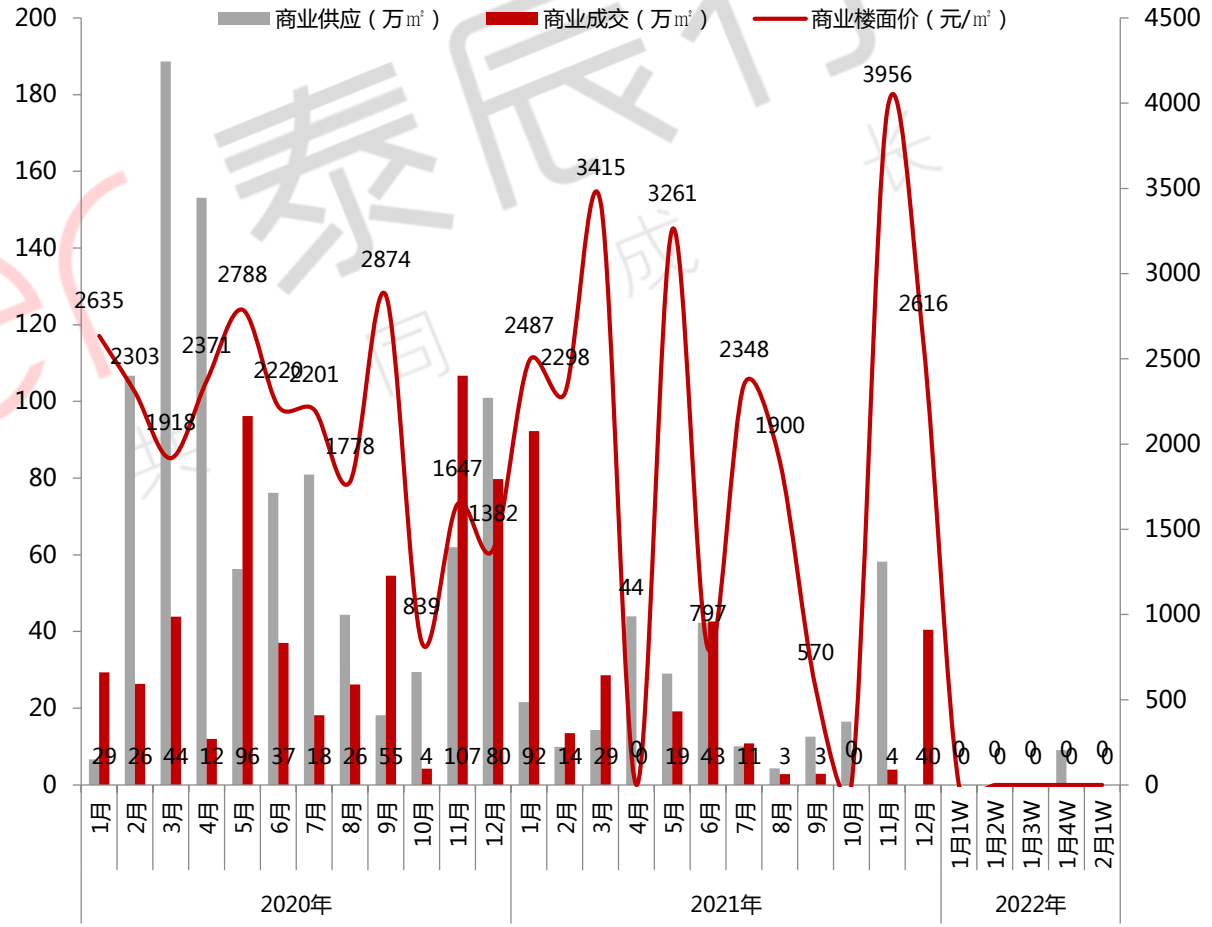
土地汇总：本周新增土地供应6宗、无成交

本周大郑州供应5宗住宅地，其中中牟3宗，新郑2宗；1宗商业地，位于郑东新区；无土地成交

2020年1月-2022年2月1周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月- 2022年2月1周大郑州商业用地供求走势

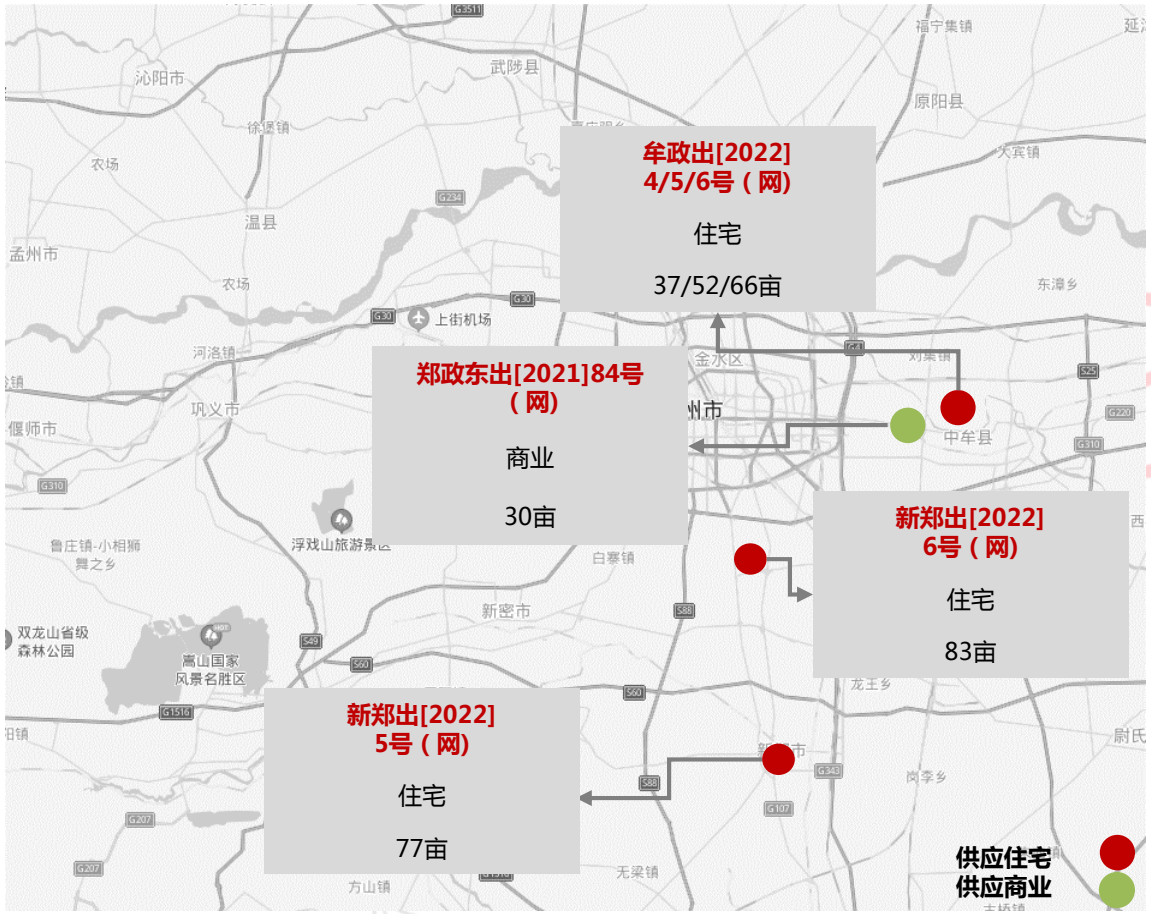


数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊(新密市、上街区、巩义市、登封市)

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

土地汇总：本周供应5宗住宅地均为净地，分别位于中牟、新郑

本周中牟供应3宗住宅地，共计154亩，新郑供应2宗住宅地，共计160亩，郑东新区供应1宗商业地，共计30亩



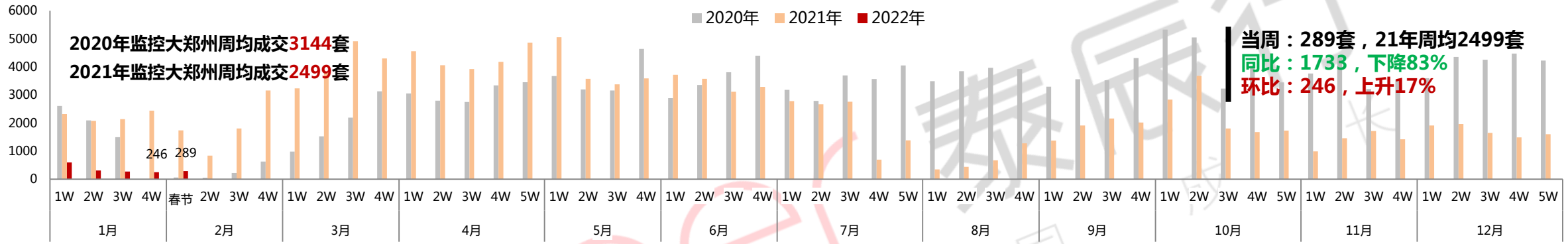
地块编号	郑政东出〔2021〕22号（网）	牟政出[2022]4号（网）	牟政出[2022]5号（网）	牟政出[2022]6号（网）	新郑出（2022）5号（网）	新郑出（2022）6号（网）
竞拍日期	2022/2/28	2022/2/23	2022/2/23	2022/2/23	2022/3/8	2022/3/8
位置	白沙园区乐中路南、丁庄西路东、丁庄东路西、金水大道北	郑州国际文化创意产业园富贵八路南、九州路北、牡丹五街东、紫寰路西	郑州国际文化创意产业园，楚袖街东、琼花路北、花溪路西、富贵十路南	郑州国际文化创意产业园，紫寰路东、琼花路北、楚袖街西、富贵十路南	新区万福路东侧、规划道路南侧	龙湖镇新老107连接线辅道北侧、规划四路东侧
行政区域	郑东新区	中牟县	中牟县	中牟县	新郑市	新郑市
用途	商业	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
使用权面积(㎡)	20228.82	24649.49	34537.06	43691.11	51572.14	55162.53
使用权面积(亩)	30	37	52	66	77	83
容积率	4.5	2	2.5	2.5	2	2.5
总建面（万㎡）	9.10	4.93	8.63	10.92	10.31	13.79
起始价（万元）	14000	14295	21029	23248	18457	26479
起始单价（万元/亩）	461	387	406	355	239	320
起始楼面价（元/㎡）	1538	2900	2436	2128	1789	1920
竞买保证金（万元）	7000	7200	10600	11700	18457	26479
竞拍规则	价高者得	价高者得	价高者得	价高者得	熔断后一次竞地价	熔断后一次竞地价
归属猜测	——	公开地（2021.6/2021.10曾终止，起始价降2195万元）	公开地（2021.10曾终止，起始价降2276万元）	公开地（2021.10曾终止，起始价降2760万元）	公开地（2020.12/2021.4曾终止，起始价下调1657万元）	公开地（2021.12曾终止）

数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊(新密市、上街区、巩义市、登封市)

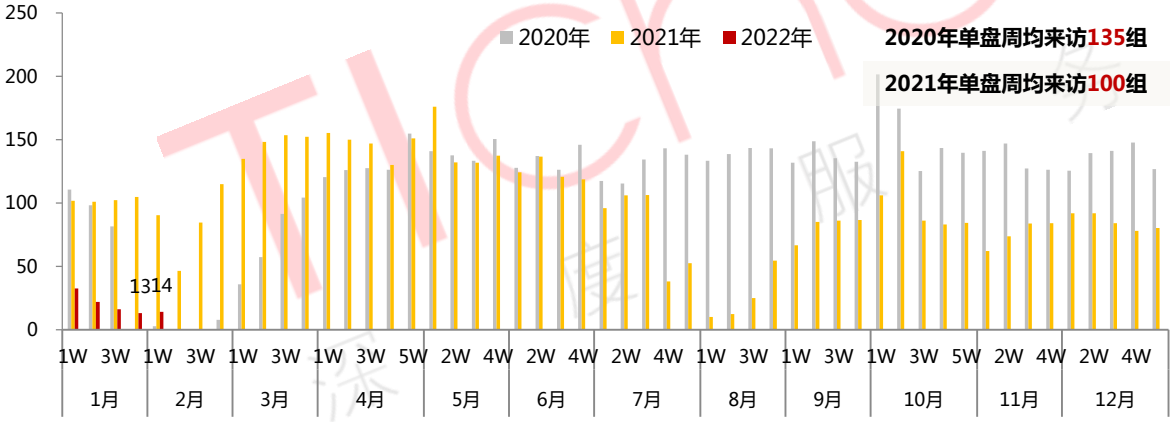
整体数据：疫情叠加春节传统销售淡季，大郑州访交量低位

2月1周大郑州总成交289套，环比上升17%；单盘来访14组，单盘成交1套

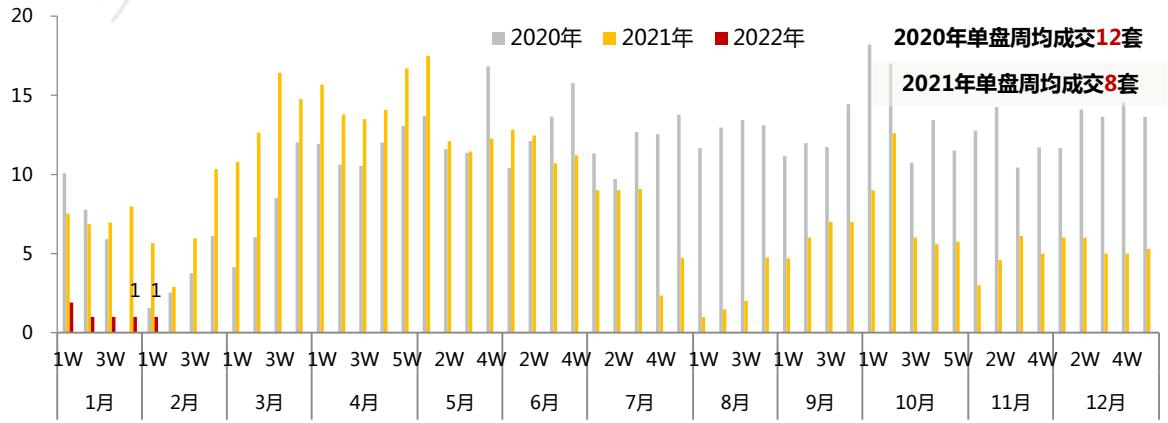
2020年1月1周-2022年2月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年2月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周- 2022年2月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图

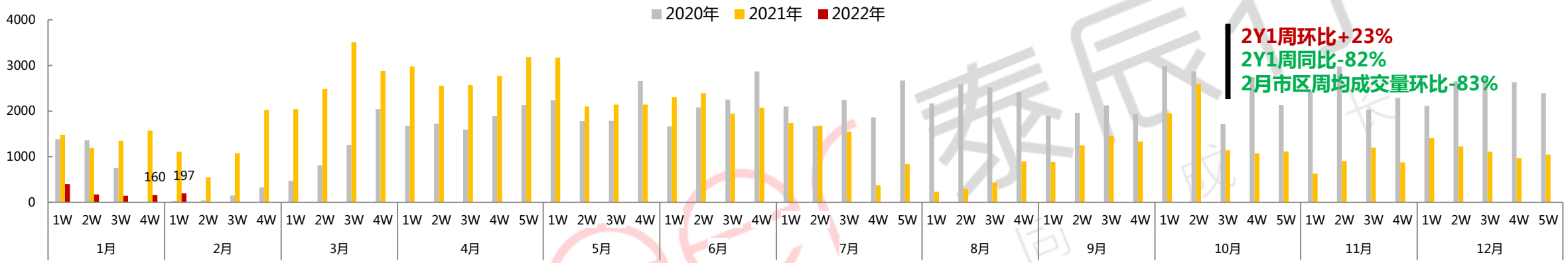


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：2月1周大郑州实际监控到项目315个，共计来访4397次，其中单盘平均来访14组；监控到在售项目314个，共计成交289套，单盘平均成交1套；
其中尾盘项目16个，全新待售项目7个

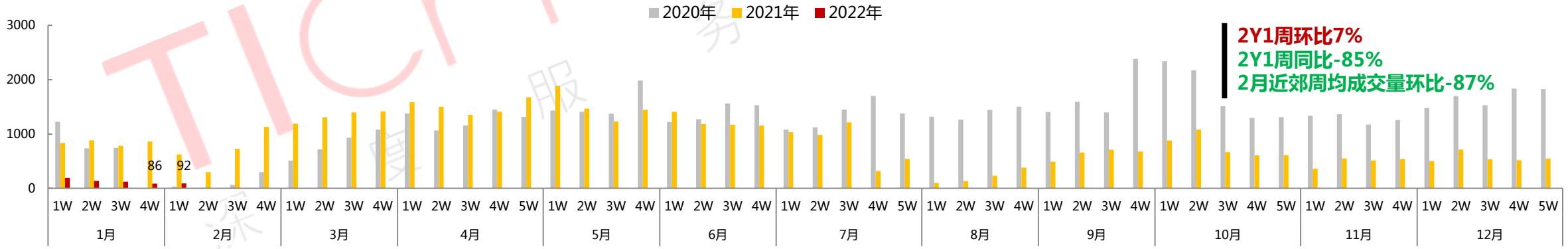
城郊数据：春节期间市区近郊总成交均有所上涨

2月1周市区总成交197套，较上周上升23%；近郊项目总成交92套，较上周上升7%

2020年1月1周-2022年2月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年2月1周近郊周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰市场监控中心， 2月1周（自然周）市区实际监控到在售项目153个，近郊实际监控到在售项目161个

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

整体数据：TOP13门槛6套，入榜项目多分期、分销、新春额外优惠等政策加持

疫情及春节假期影响，TOP13项目成交门槛降低至6套，其余项目多成交3套以内

2月1周（1.31-2.06）住宅项目成交套数TOP13

排名	项目名称	区域	上周成交（1.24-1.30）	本周成交（1.31-2.06）	价格：元/㎡	分期政策	分销政策	其他
1	万科理想拾光	二七区	3	13 ↑	小高层精装13500，高层精装12700-13000	—	贝壳、房友、58，佣金2%	线上售楼部易选房，6.6元购新春置业优惠券额外优惠1%，春节期间额外优惠1%
2	新城郡望府	荥阳	1	10 ↑	毛坯6500-7800	首付10%，剩余2年8次	佣金3-4%	无理由退房，小新e房9.9元换购5000购房券、0.99换购电影票，到访领春联，积攒领鲤鱼
3	碧桂园名门时代城	管城区	5	10 ↑	六期锦园精装修12800-13000	首付10%，剩余3年36个月	58、贝壳，佣金2%	特价房10500-12000
4	万科翠湾中城	惠济区	3	9 ↑	高层精装18300	—	58，贝壳，房友（天猫好房）；佣金点位1.2-2%	新春特惠1%
5	保利天汇	经开区	3	9 ↑	毛坯高层19500-20000	首付至少20%	贝壳、58爱房、金屋，佣金1.1%，35套跳1.5%，50套跳2%	包装的新春特惠和特价房源，成交一套置业顾问奖励800元/套
6	新城悦隽公馆	新郑	2	8 ↑	毛坯高层6700	—	分销佣金1.8-2%，全民营销佣金1.2%	—
7	美盛教育港湾	金水区	6	8 ↑	毛坯高层18000-19500，顶底17500，特价房16500起	首付5%（3天内交齐），3年分6次付清	贝壳、房友、58,点位2-2.5%；经纪人成交奖：1000元/套丹尼斯购物卡；全民奖励：1%+6000元购物卡	年货节，认购享3千元购物卡或者3500元权益卡；105-121户型特价房：1.75-1.8万元/㎡，返乡置业优惠3个99折；3000元订房
8	碧桂园天玺湾	金水区	10	8 ↓	装修小高层18500-21000 装修洋房24500-28500	家装分期额度5-50万之间不超首付款50%，最长可贷3年，平均按月还款（年利息8.16、手续费3%）	58爱房、房友、贝壳佣金：2.5%，50套跳2.8%、80套跳3%	1月25日开始，针对团购客户推出特价房，5#正常楼层16500,1#正常楼层15800,2#正常楼层19300；1-4层/顶层14800
9	碧桂园西湖	高新区	4	8 ↑	高层毛坯13500-14200	首付10%，分36个月（开发商贴息12个月）	链家，佣金1%；贝壳，佣金1.5%	春节包装优惠98折
10	新城时光印象	管城区	9	7 ↓	高层精装15500；洋房标准层毛坯17500-19500	首付10%/15%，剩余两年八次	高层3-5万/套；洋房7万/套	—
11	保利天珺	经开区	4	7 ↑	毛坯高层：18000-20000，毛坯小高层：23000-25000	—	贝壳/58/金坐标/房友，佣金点位1.1%	新春特惠：新春聚焦房源专属优惠2万+5个99折+1个97折+1个98折
12	康桥未来公元	管城区	8	6 ↓	三期精装修14000-15000；特价房12000-13000	首付10%，剩余2年4次	予禧，58，房友，1.5%	—
13	保利璞岸	郑东新区	2	6 ↑	精装洋房38000-40000	首付10%，延期三个月	—	—

受春节假期及疫情影响，大郑州成交低迷，大多项目周成交3套以下

数据来源：泰辰市场监控中心

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

营销动作：线上线下互动结合，叠加新春礼包

典型房企优惠方式：启动常规节日折扣，线上+线下互动结合，多数额外1-2%，加上春节礼包。康桥力度相对最高，落实到各个项目，优惠额度3-5万不等，持续到2月；降价力度：无降价，节日额外1-2%优惠，多数房企特价房仍延续前期力度

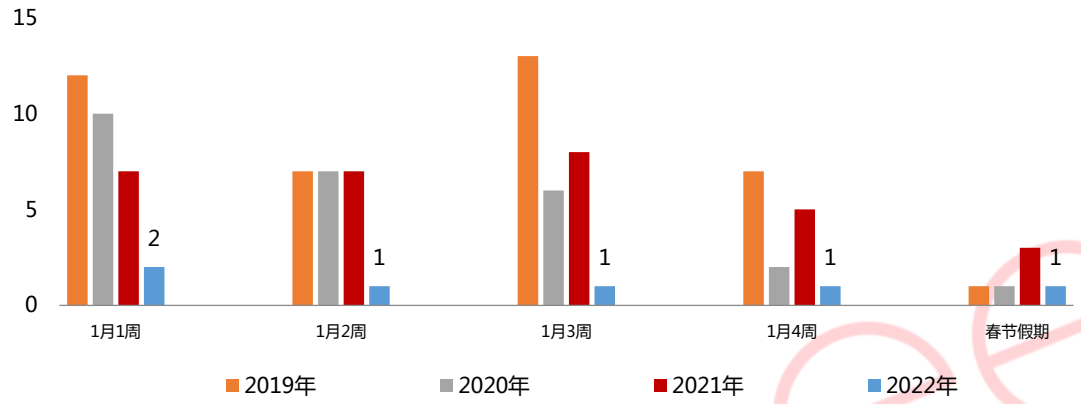
典型房企	营销方式	降价力度	优惠方式
融创	**新春购房节：** 融创御湖宸院：业主到访领取新春大礼包，截至30号	**无降价**	无
碧桂园	**新春购房节：线上2折优惠+特价房+特价车位+延续线上订房（121线上订房，截至2.28）** 碧桂园中央公园：线上2万元优惠券， 碧桂园名门时代城：98折优惠+每天3套特价房12XXX+一口价车位（一直持续） 碧桂园双湖城：99折优惠	**无降价**，常规包装折扣	线上折扣1-2%（98折一直宣传有）
保利	**新春线上购房节：央企好房99折，老带新成交奖千元物业抵用券，到访送新春好礼** **保利云上：**返乡礼1%+5000订房+7天无理由退房+5000元车位优惠券+全民税前10000+20000元软装代金券 **保利海德公园**：99折（10个名额）+老带新、全民营销推荐礼+成交额外10000优惠	**无降价**，常规节日折扣1%+礼物组合	全部项目99折扣，加其他礼物组合
万科	**新春团圆购房节：全线额外1%优惠+老业主推荐1%税前佣金+7天无理由退房+伴手礼** 万科星图：钜惠1%，老业主推荐1%税前佣金 万科翠弯中城：额外1%+新春5重礼（前期包装的），7无理由退房，截至2月15日	**无降价，**折扣1%	优惠1%，加无理由退房
美盛	**订房最高享10万新年津贴，推荐成交最高1.5%佣金，到访领取新春礼包，线上互动赢好礼（1.6-2.8）** **美盛教育港湾：**购房补贴8-10万+推荐成交1.5% **美盛金水印：**购房补贴10万+推荐按成交1%	**无降价**，常规折扣+礼品组合	订房享最高10万补贴
康桥	**新春24小时在线营销（1.24-2.6）** 1000元线上订房享额外优惠 康桥未来公元：享5%优惠+前5名送6万家电大礼包， 康桥天樾九章：抢10万优惠券+10套特价房， 康桥山海云图：享10套特价房+999元日增优惠、 康桥香麓湾：9.9元抢50000优惠，交1000订房膨胀20倍优惠， 康桥香溪里享20000优惠	**无降价**，常规折扣+优惠券	1000元线上订房额外优惠，根据项目不同，分别优惠3-5万元，1月持续到2月
永威	无	/	/
建业	无	/	/
正商	**线上1000元定房政策+到访领新春礼包，线上抽家电** **正商生态城：**置业专项2万新春特惠+推荐成交享1%佣金 **正商智慧城：**安家置业特惠1%+新春福利特惠1%+业主专项特惠1%	无降价，常规折扣+礼品组合	专项新春特惠1%

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

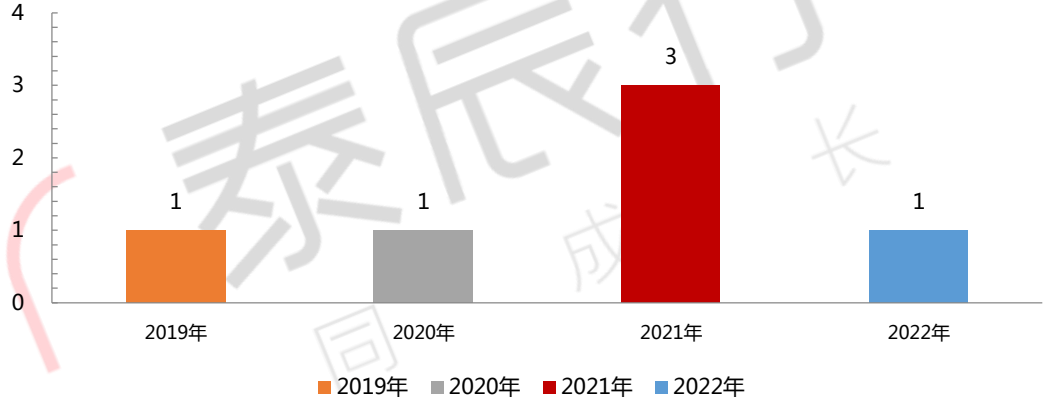
整体数据：春节假期单盘成交低于同期，同19年/20年持平

市场筑底，郑州市场春节节点效应仍旧较弱，单盘成交1套，较1月周均单盘成交持平，相较去年同期有所下滑；成交总量289套，同比去年缩量近七成

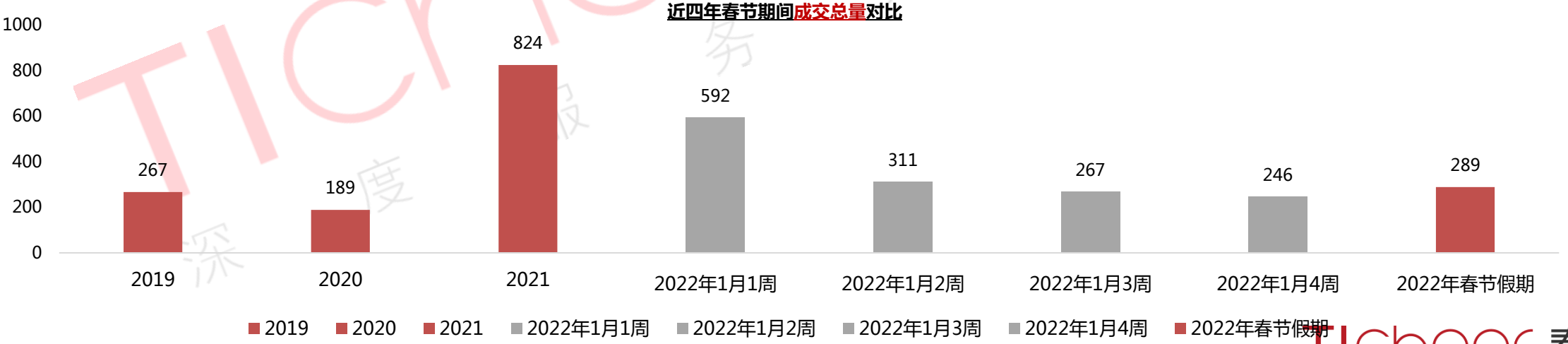
近4年1月1周-春节期间单盘成交变化



近4年春节期间单盘成交变化



近四年春节期间成交总量对比



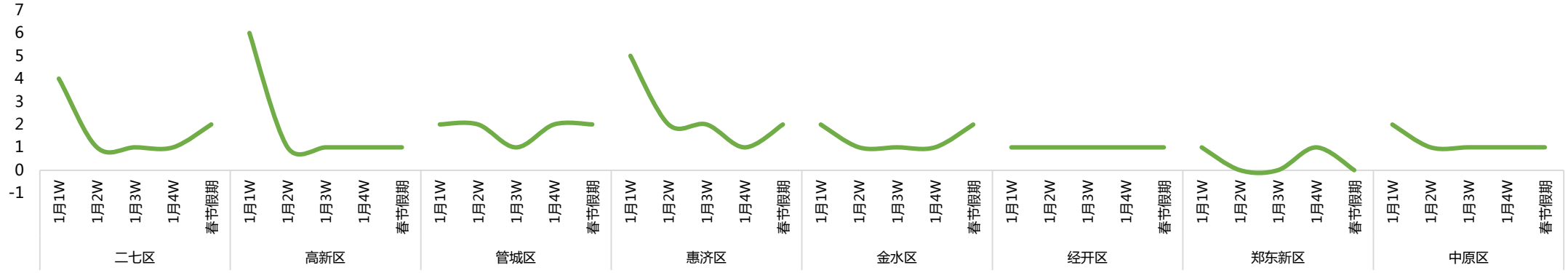
数据来源：泰辰市场监控中心

Ticheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

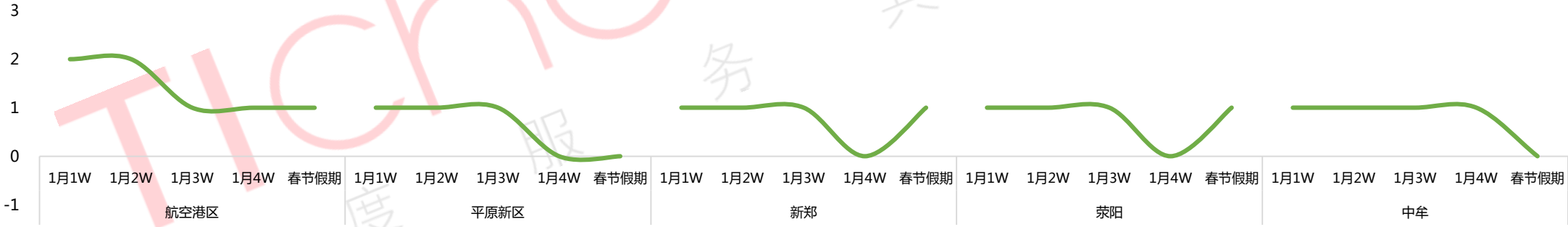
分区数据：春节假期二七、管城、惠济、金水区新春特惠，刺激成交

疫情反弹，春节节点效应较弱，主城二七、管城、惠济、金水区利用新春特惠，刺激成交，效果明显；
近郊整体表现较差，单盘成交仅1套左右，航空港区趋势平稳，新郑、荥阳成交上升

市区22年1月周度及春节周单盘成交量走势



近郊22年1月周度及春节周单盘成交量走势



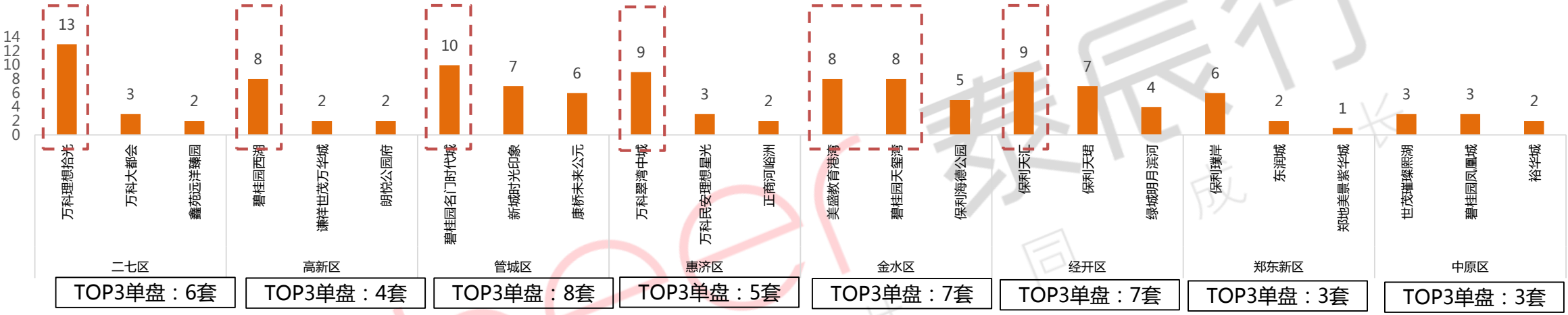
数据来源：泰辰市场监控中心

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

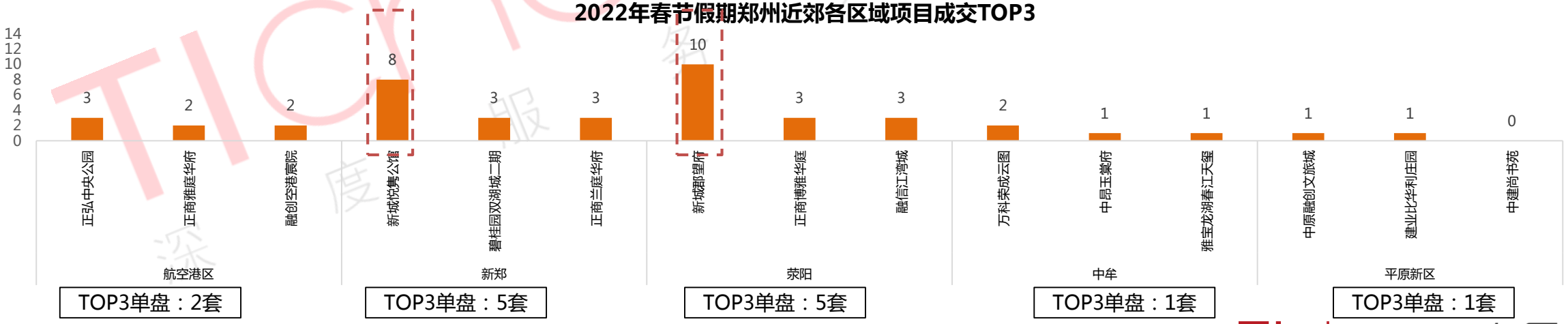
分区数据：主城成交态势好于近郊，热点区域市场热度高

假期各区域成交分化明显，主城整体态势好于近郊，热点区域典型项目成交较好，主城二七区万科理想拾光新春额外优惠1%，成交量位于榜首，近郊荥阳新城郡望府无理由退房、9.9元换购5000购房券，成交量较高

2022年春节假期郑州市区各区域项目成交TOP3



2022年春节假期郑州近郊各区域项目成交TOP3



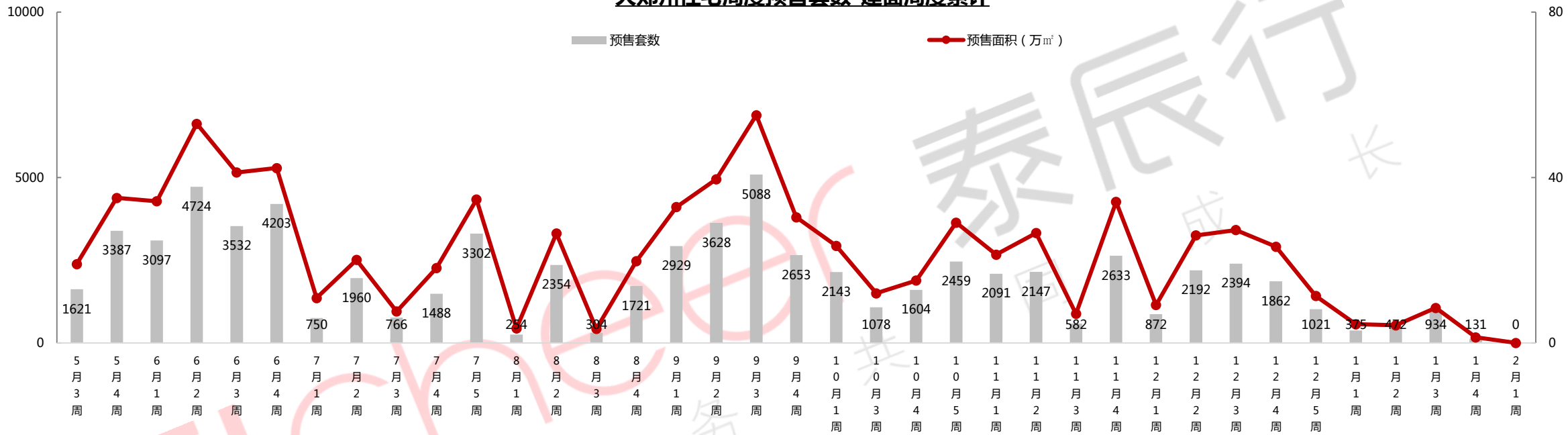
数据来源：泰辰市场监控中心

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

项目预售前公示：春节假期市场遇冷，项目推售节奏放缓，预售项目数量低位

本周大郑州共1个住宅项目预售前公示，取得住宅预售131套，建面1.36万㎡

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数（套）	预售面积（万㎡）	业态及产品	项目概况	项目动态
在售项目	2022.1.25/2017	鑫苑悦府	中牟县/中牟新城	勾地	9#	131	1.36	高层89-150㎡三房-四房	原鑫苑东方首玺，2017年佳和置业拿下刘屹档村的城改项目，后鑫苑全资注入，总建面39万㎡，容积率3.49，绿化率35%，规划13栋高层、4栋洋房及部分底商，1栋幼儿园，毛坯交付，均价在8300元/㎡	在售
合计						131	1.36	—		

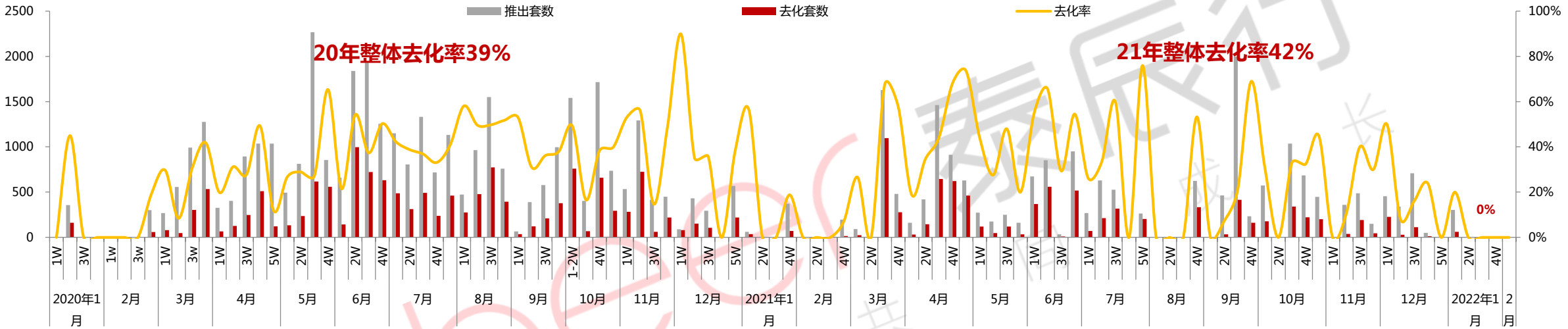
数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

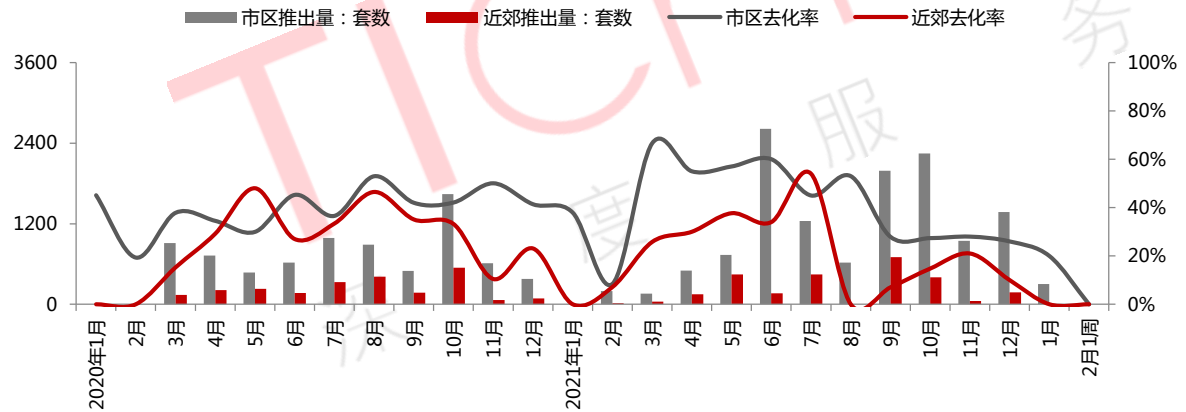
开盘表现：受春节假期及疫情影响，本周无项目开盘/平推

本周大郑州无项目开盘/平推

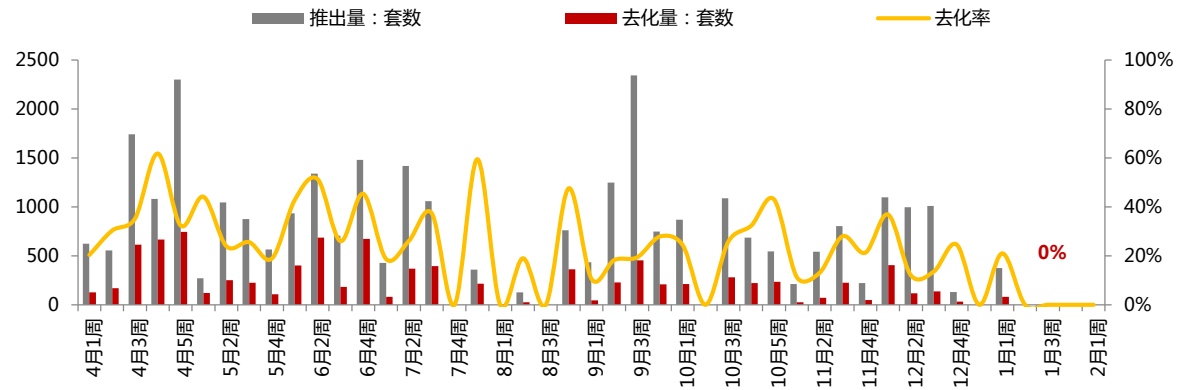
2020年1月1周-2022年2月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年2月1周市区/郊区住宅项目开盘推售及去化



近半年大郑州周度住宅项目推盘表现（开盘+平推）



数据来源：泰辰市场监控中心；
数据范围：市区包含二七区、高新区、管城区、惠济区、金水区、经开区、郑东新区、中原区；近郊包含航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰行技术中心市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

THANKS!

感谢观看！

地址：郑州市郑东新区绿地中心-北塔31楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：http://www.ticheer.cn