

【2022年第7期】 郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部



目录

CONTENTS

1 行业资讯

2 土地分析

3 市场分析

全国：央行开展3000亿元MLF操作、增加资金供给；1月土地供销均降，房企拿地意愿不强

1、央行：开展3000亿元MLF操作（2022.02.15）

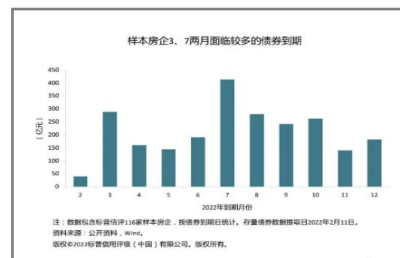
MLF操作情况		
期限	操作量	中标利率
1年	3000亿元	2.85%

逆回购操作情况		
期限	中标量	中标利率
7天	100亿元	2.10%

中国人民银行公开市场业务操作室
二〇二二年二月十五日

- 中国人民银行2月15日发布公告称，为维护银行体系流动性合理充裕，**当日开展3000亿元中期借贷便利（MLF）操作（含对2月18日MLF到期的续做）和100亿元公开市场逆回购操作**。本月MLF操作利率为2.85%，与上月持平。本月MLF到期量为2000亿元，因此本月MLF操作实现量增价平。
- 从量上看，本月MLF操作为增量续做。光大银行金融市场部宏观研究员周茂华表示，**央行适度增加中期资金供给，释放了货币政策积极稳增长、加大跨周期调节力度的信号，有助于稳定市场对经济前景的预期。**

2、2300亿国内债券，房企今年将迎两轮偿债高峰期（2022.02.16）



- 2月16日消息，2022年，房企将面临数轮债务兑付高峰期。据标普信评发布的研究报告，2022年，116家样本企业年内国内债券到期金额约2300亿元，其中3月和7月是相对到期高峰。
- 如果考虑到海外美元债，房企面临的债务重压将更大。Wind数据显示，2022~2025年是房企美元债兑付高峰期，房企海外债到期余额分别为273.25亿美元、182.8亿美元、190.32亿美元及179.94亿美元，2022年偿债压力集中于上半年。

3、全国土地：1月供应、成交规模均下降，房企短期拿地意愿不强（2022.02.17）



- 2月17日，克而瑞研究中心发布的报告显示，2022年开年，全国土地市场在集中供地暂缓、疫情反复等诸多因素影响下，迎来了低开走势。
- 数据显示，**2022年1月份，全国经营性土地供应总建筑面积仅为9485万平方米，环比下降39%**。土地供应量是2019年以来最低的一个月。另外，在土地供应量下降的同时，土地成交的规模也出现环比大幅减少的情况。
- 据克而瑞统计的数据，1月份全国土地市场经营性用地成交建筑面积仅为7851万平方米，环比大降84%，同比下降52%。

城市：浙江省针对大学生给予创业补贴、菏泽下调住房贷款首付比例

1、绍兴：对引进的人才，最高给予500万元房票补贴（2022.02.15）



- 2月14日，绍兴市召开2022年绍兴招才引智“人才专列”全球引才新闻发布会，表示对引进的A—E类人才，给予9万—100万元安家补贴、35万—500万元房票补贴，为期10年每年1.5万—10万元租房补贴，高层次人才在绍购买首套房的，可享受全额公积金贷款政策。
- 对引进的教育、卫生等社会事业领域C类以上高层次人才，还可分别享受为期10年每年8万元、5万元的工作津贴，特别优秀的紧缺高端人才实行“一人一策”。
- 在高校毕业生方面，可“零门槛”落户，先落户后就业，对引进的硕博士和本科毕业生，给予3-9万元安家补贴、3-35万元房票补贴、为期3年每月300-500元的租房补贴，引进博士后的各类安家补助可达100万元左右。

2、浙江省：大学生如果创业失败，贷款10万以下的由政府代偿（2022.02.17）



- 2月17日上午，在国家发展改革委举行的新闻发布会上，浙江省人力资源和社会保障厅副厅长陈中介绍，高校毕业生到浙江工作，可以享受2万到40万不等的生活补贴或购租房补贴。
- 大学生想创业，可贷款10万到50万，如果创业失败，贷款10万以下的由政府代偿，贷款10万以上的部分，由政府代偿80%。
- 大学生从事家政、养老和现代农业创业，政府给予10万元的创业补贴，大学生到这些领域工作，政府给予每人每年1万的就业补贴，连续补贴3年。大学生到浙江实习的，各地提供生活补贴。对家庭困难的毕业生，发放每人3000元的求职创业补贴。

3、山东菏泽：下调住房贷款首付比例，最低降至20%（2022.02.17）



- 2月17日，据了解，山东菏泽多家大行已下调住房按揭贷款首付比例。各家银行对名下有无住房、有无住房贷款记录、是否已结清贷款的首付比例进行分级执行，可执行的首付比例普遍在20%-40%间。对名下无住房(不含农村集体土地房屋)且无个人住房贷款记录的居民家庭，申请贷款购买普通住房的，首付比例可以执行20%。
- 需要注意的是，作为非“限购”城市，本次菏泽首套住房按揭贷款首付比例最低20%仍在职能部门的政策要求内，且是由菏泽地方住房、金融职能部门根据因城施策原则共同决定调整。

城市：浙江衢州住房公积金贷款额度上调，延吉农民买房针对首套全额补贴契税

4、浙江衢州：住房公积金贷款家庭最高80万、个人最高50万（2022.02.15）



- 2月15日，浙江省衢州市住房公积金管理委员会发布《关于调整优化住房公积金相关政策的通知》（简称《通知》），按照新政，衢州市住房公积金贷款额度调整为家庭最高80万元，个人最高50万元。

5、福州：今年首批集中供地，20宗地块总起始价约182.58亿元（2022.02.15）

序号	宗地名称	宗地位置	宗地面积(㎡)	容积率	起始价(万元)	备注
2022-01	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-02	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-03	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-04	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-05	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-06	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-07	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-08	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-09	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-10	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-11	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-12	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-13	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-14	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-15	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-16	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-17	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-18	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-19	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	
2022-20	福州市鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村安置房项目	鼓楼区鼓东街道鼓东社区鼓东村鼓东村	111111	1.2	111111	

- 2月15日，福州市2022年首批集中供地计划出炉：挂牌2022年首批集中供地共20宗，其中住宅用地18宗，有17宗地块触顶溢价15%，13宗地块设置销售指导价。本次竞拍规则涉及“限地价、竞首期付款比例、摇号”、“限地价、摇号”等多种规则。计划将于2022年3月16日至3月17日两天时间对福州六区20宗地进行公开出让。

6、延吉：农民进城买房全额补贴契税，还发家电、装修消费券（2022.02.17）



- 2月17日，吉林省延吉市鼓励农民进城购房试点工作领导小组发布《延吉市鼓励农民进城购房优惠补贴的实施方案》（以下简称《实施方案》），优惠补贴政策将从2022年1月1日开始执行，截至2022年12月31日。
- 对于契税全额补贴，延吉市政府方面对于农民购房的条件，《实施方案》称，购房人户籍所在地为农村（购房人也可以是外省、市户籍所在地的农民）；购买的房屋仅限于在城市规划区内国有土地上所购买的商品房或二手住房；不包括商业、办公等非住宅类房屋、别墅、保障性住房；购买的住房应当属于家庭（购房人、配偶以及未成年子女）在城市规划区内国有土地上的唯一住房。
- 表示，市政府给予农民购房坚持“先购买、再申请、后补贴”的原则，农民购买房屋后需要携带相关材料到延吉市房产管理中心“农民进城购房优惠补贴服务窗口”申请办理。
- 另外，延吉市还将为购房的农民提供家电消费券和装修消费券补贴。

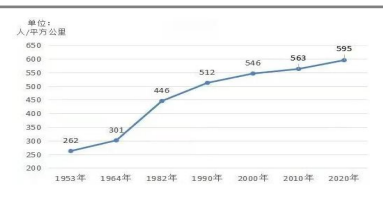
河南/郑州：郑州入选国际性综合交通枢纽城市名单、河南人口密度居全国第8位

1、郑州入选国际性综合交通枢纽城市名单（2022.02.16）



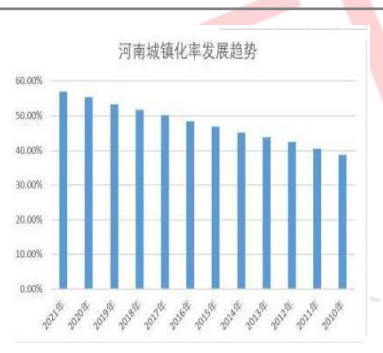
- 2月16日消息，交通运输部、国家铁路局、中国民用航空局、国家邮政局、中国国家铁路集团有限公司日前联合印发了《现代综合交通枢纽体系“十四五”发展规划》。
- 《枢纽规划》明确了“十四五”时期重点推进的20个左右国际性综合交通枢纽城市和80个左右全国性综合交通枢纽城市建设名单，提出了枢纽城市设施布局要求和枢纽港站建设重点。其中，**郑州入选国际性综合交通枢纽城市名单，洛阳、商丘、南阳入选全国性综合交通枢纽城市建设名单。**

2、河南人口密度出炉：595人/平方公里，居全国第8位（2022.02.17）



- 2月17日，河南省统计局发布统计数据，第七次全国人口普查结果显示，河南人口密度不断增大。
- 在河南16.7万平方公里的土地上，居住着**9937万的常住人口**，人口密度为595人/平方公里，比全国平均水平高出448人/平方公里，在全国31个省、自治区、直辖市中排第8位，在中部六省中居第1位。

3、河南省新型城镇化规划（2021—2035年）出炉，2025年城镇化率将达到63%（2022.02.17）



- 2月17日，河南省人民政府关于印发河南省新型城镇化规划（2021—2035年）的通知发布，根据规划，**2020年全省常住人口城镇化率和户籍人口城镇化率分别达到55.43%和36.09%**，增幅居全国前列且两者差距持续缩小。预计到2035年，全省城镇人口增量将超过2100万人，约占全国城镇人口增加总量的十分之一。
- 到2025年，城镇化水平和质量稳步提升，全省常住人口城镇化率达到63%左右**，城镇化率年均增速1.5个百分点左右，5年新增城镇常住人口800万人左右，城镇基本公共服务覆盖全部未落户常住人口。此外，还提到：**优化重塑郑州都市圈“1+8”空间格局。推进郑州与开封、洛阳、平顶山、新乡、焦作、许昌、漯河、济源加速融合发展，着力构建“一核一副一带多点”的空间格局。**

河南/郑州：贯彻中央政策满足市民改善需求，郑州计划降低二手房交易个人所得税

郑州代市长何雄2月15日表示，郑州计划降低二手房交易个人所得税等措施，鼓励市民卖小买大、卖旧换新，拉动市民改善型住房消费等；政策释放利好信号、提振市场信心，旨在促进郑州房地产市场平稳健康发展，具体效果待实质举措跟进

- 这是继哈尔滨、成都、合肥等城市之后，郑州顺应中央政策号召以及市场和经济发展的，拟计划出台推进房市平稳健康发展新政策。何雄同时表示，今年郑州计划出台政策每年吸引大学生20万留郑，还计划出台支持政策鼓励外来务工人员人员在郑州买房。除此之外，郑州还将在楼盘周边配套的提升和环境改善、供给侧等多方面谋划动作，促进郑州房地产市场平稳健康发展。2022年郑州方式将会出现以下7大特点：

01

降低二手房交易税费

2015年，郑州出台二手房交易收取20%差额税政策，二手房流动性降低，房东置换旧房换新房变难，同时也进一步抑制新房价格上涨。只要照顾原值凭证不全的，就意味着20%差额税必须取消。

02

2022年，郑州改善房将走热

降低二手房交易税费，将有利于提升中产阶层换房热情，旧换新、小换大，一胎和二胎房换成三胎房，所以改善盘和大四房将成为热点。

03

刚需置业需求旺盛，库存量压力减小

根据官方消息，郑州计划出台政策每年吸引20万大学生留郑，而且鼓励外来务工人员人员在郑州买房，仅此两项，将在未来两年增加3000万平方米左右的需求总量，差不多能把郑州商品房库存量消化掉。

04

郑州房贷利率下调，或达到5年来最低

邮政银行2月18日起执行最新利率，二手房首套利率上浮5%，执行利率为5.145%，二套上浮10%，执行利率为5.39%；郑州银行二手住房按揭贷款利率也有调整，首套利率不低于5.15%，二套不低于5.39%。

05

郑州多个新区宜居性大幅提升

郑州今年即将开通地铁6号线一期西段工程，连接港区的地铁17号线也计划今年开通，随着高铁南站通车、K2线开工、郑开快线的落地，郑州多个新区都将迎来重大交通利好。

06

郑州房市不存在暴涨或者暴跌的可能性

无论是高层还是地方，对于房地产的核心态度始终是推进房地产平稳健康发展，郑州坚持政策导向，并且严格贯彻落实，房价不存在暴涨或者暴跌的可能性。

07

安置房冲击二手房、租金市场能力大幅减弱

郑州将大力推进安置房货币化安置，鼓励动迁群众、特别是已经首套房安置的实行货币化安置。同时盘活已建安置房，计划再回购回租一批安置房，转化为保障性租赁住房。

房企：建业集团与中海企业集团将在多个领域开展深度合作

1、正荣：下调评级至“B”列入负面观察名单（2022.02.15）



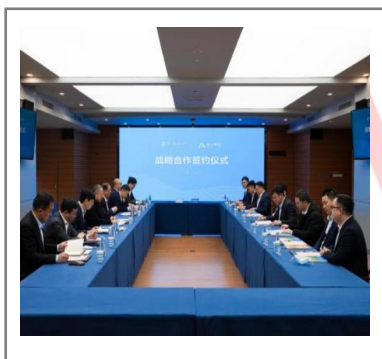
- 2月15日，惠誉评级发布报告，将正荣地产集团有限公司的长期发行人违约评级(IDR)从“B+”下调至“B”，将其高级无抵押评级从“B+”下调至“B”，回收率评级为“RR4”。上述评级被列入负面评级观察名单。

2、世茂：公司债务整体上可控，正与国资探讨合作（2022.02.16）



- 2月16日，世茂集团总裁许世坛与个人投资者就信托融资问题进行沟通，世茂集团总裁许世坛向投资者表示，表示公司债务整体上是可控的，资产质量比较好。世茂集团也在不遗余力地评估公司的经营状况，以稳定生产经营、施工交付等，也在制定债务偿还方案。希望引进有实力的国企入股合作，正和一些国企、央企在探讨推进合作方案。

3、建业集团：与中海企业集团将在多个领域开展深度合作（2022.02.18）

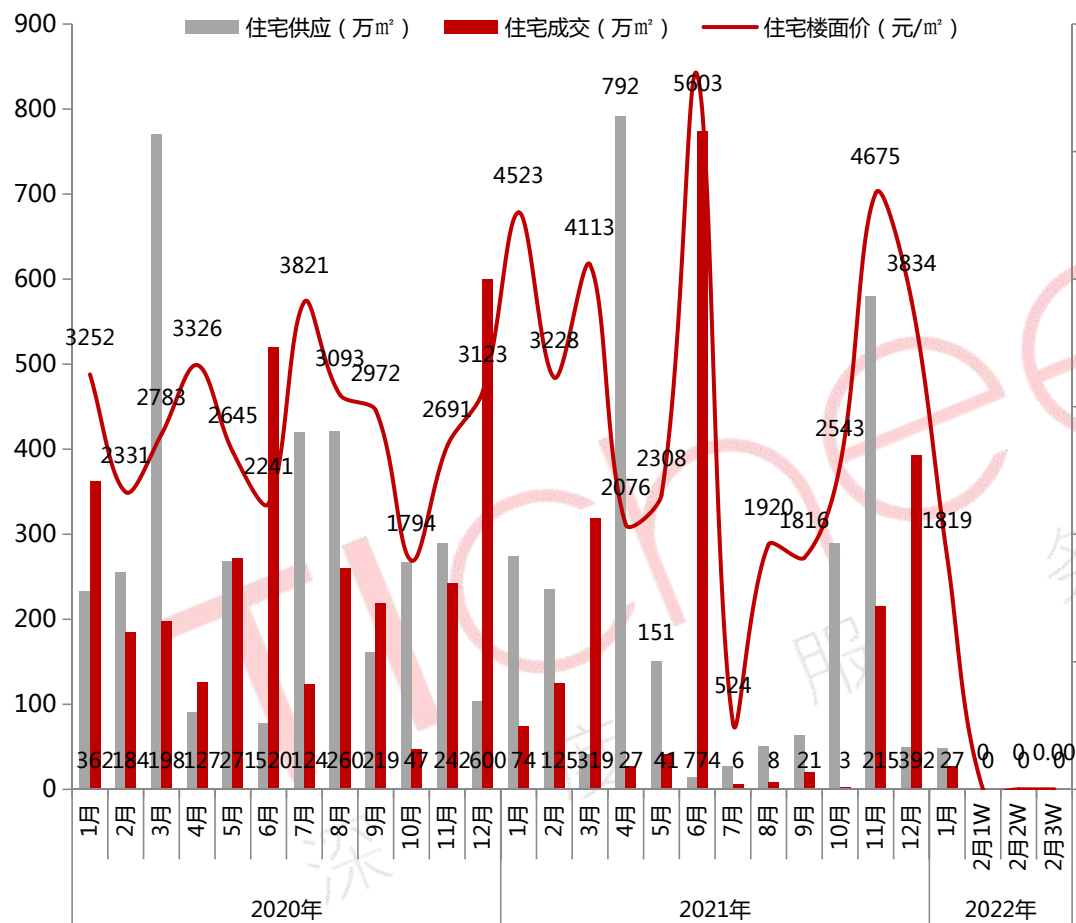


- 2月14日，建业集团举行媒体恳谈会，建业集团董事长胡葆森携建业旗下4家上市公司CEO（建业地产杨明耀、中原建业马晓腾、建业新生活史书山、筑友智造科技郭卫强）及建业集团副董事长王俊、建业集团副总裁代纪玲等一众高管亮相，针对近期热点话题、行业动向、企业发展做出详细解答。胡葆森表示，建业将来更应该在创新效率上下功夫，真正做到在危机中寻新机，在新机中找到建业新的发展机遇。
- 据建业集团官微，2月18日上午，建业集团与中海企业集团签署战略合作。
- 双方将在房地产综合开发、城市基础设施建设、装配式建筑设计、建筑工程总承包和物业管理供应链及其他发展前景良好的领域开展深度合作，此次战略合作的成功签约，是双方积极探索央企民企合作共赢之路的又一次有力实践。

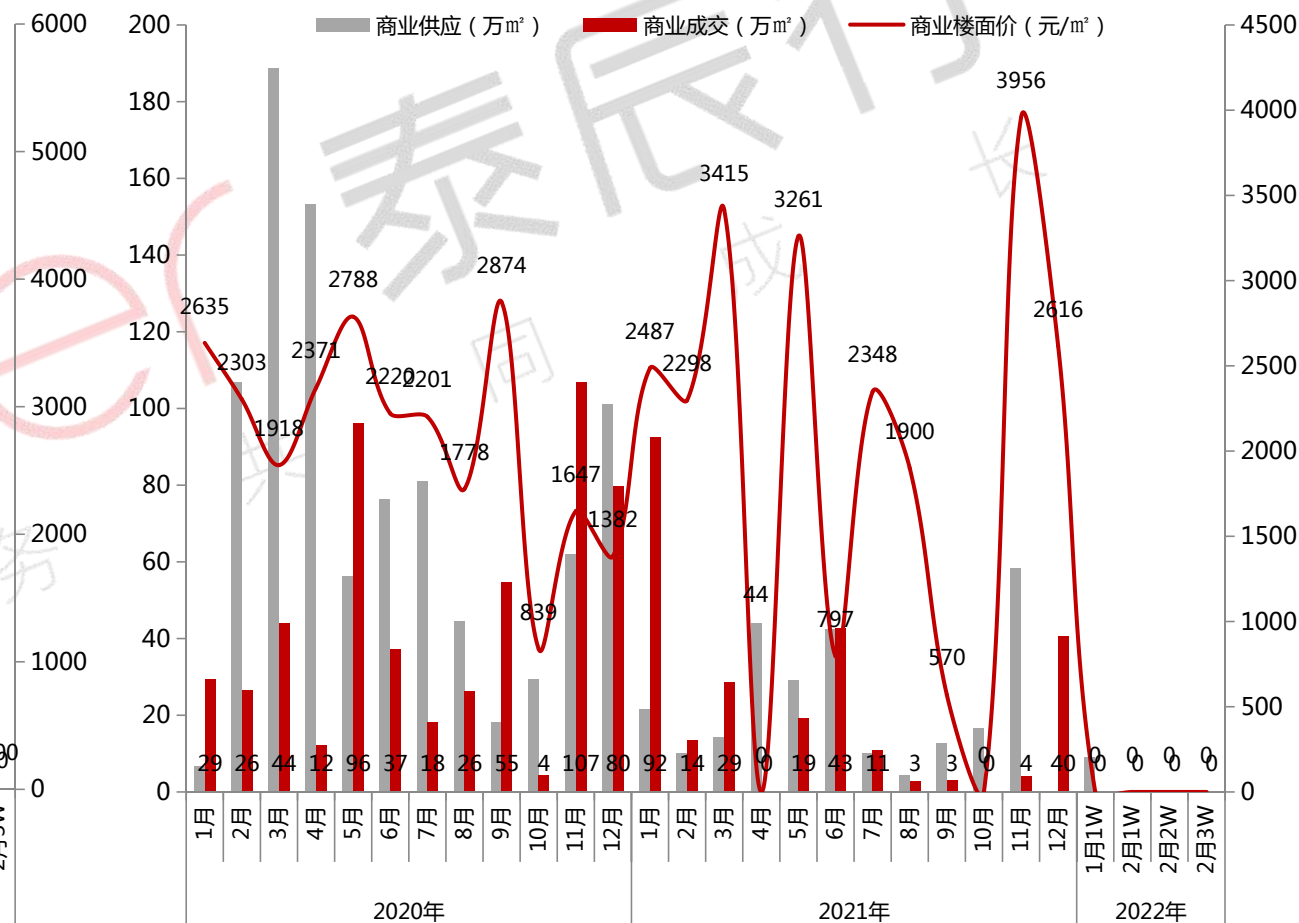
土地汇总：本周无土地供应、成交

市区集中土拍日期尚未公示，近远郊土地市场较为沉寂

2020年1月-2022年2月3周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2022年2月3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、巩义市、登封市）

土地汇总：预计下周中牟竞拍3宗住宅地

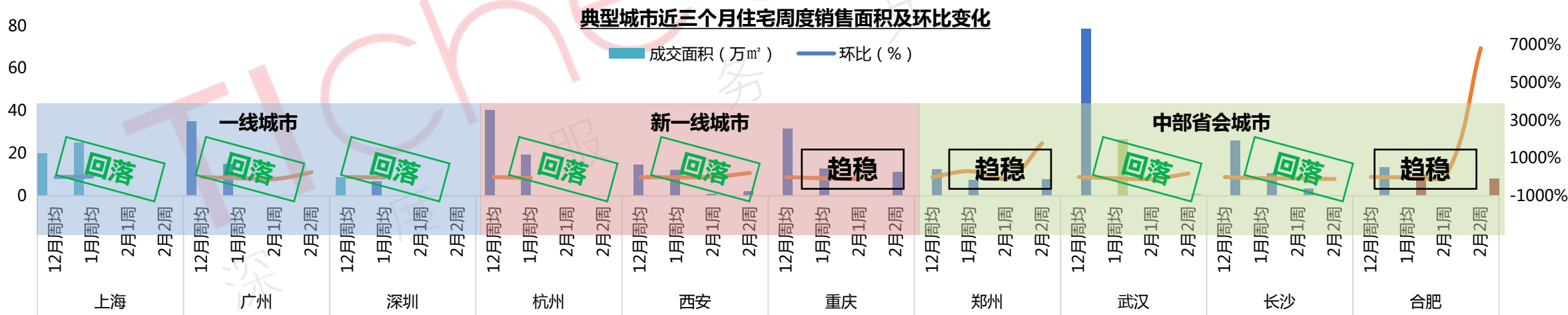
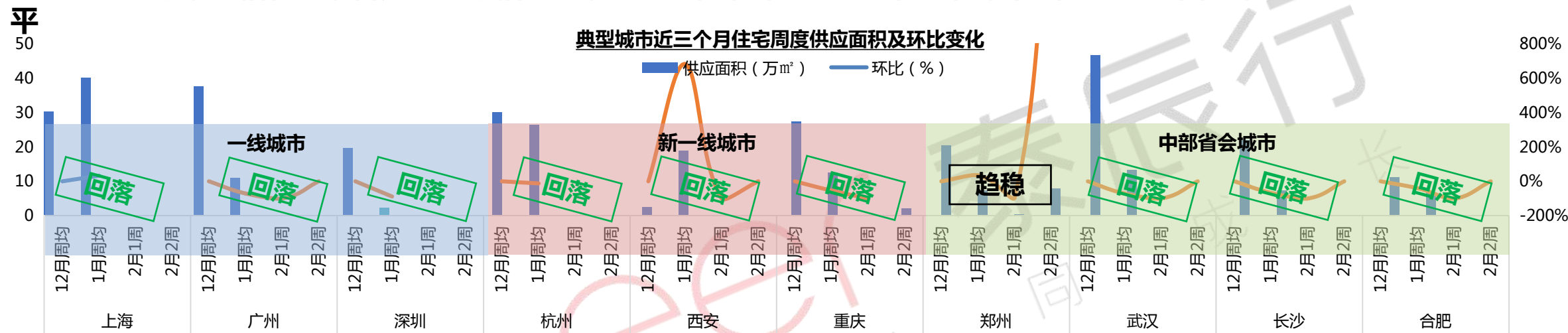
预计下周中牟竞拍3宗住宅地，共计154.32亩

2022年2月4周预计大郑州土地竞拍信息

摘地时间	区域	地块编号	板块	用途	是否安置	面积 (亩)	容积率	总建面 (万㎡)	起始价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/㎡)	保证金(万元)
2022/1/25	中牟	牟政出[2022]4号(网)	绿博板块	住宅	商品房	36.97	2	4.93	14295	387	2900	7200
2022/1/25	中牟	牟政出[2022]5号(网)	绿博板块	住宅	商品房	51.81	2.5	8.63	21029	406	2436	10600
2022/1/25	中牟	牟政出[2022]6号(网)	绿博板块	住宅	商品房	65.54	2.5	10.92	23248	355	2128	11700
合计						154.32	-	24.49	-			

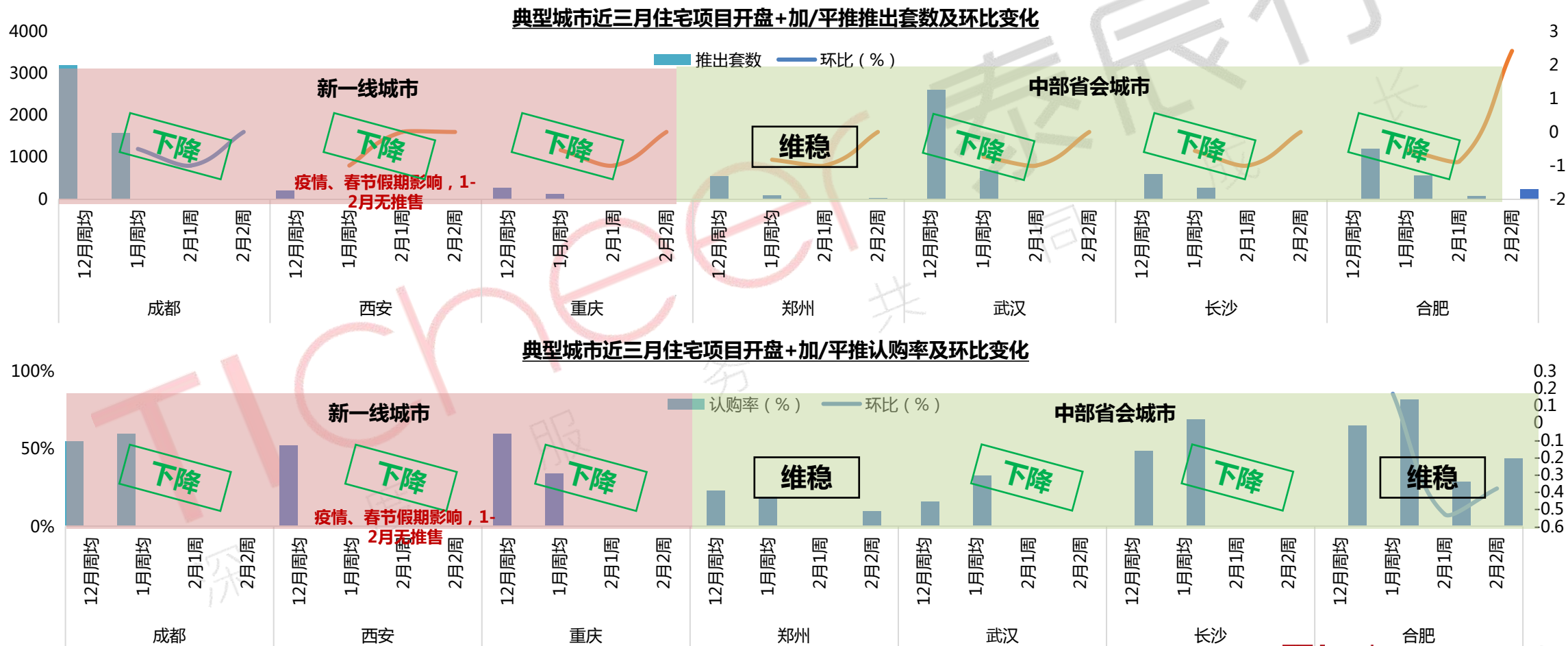
全国表现：备案表现——2月份全国范围内市场回落，郑州供销低位趋稳

一线城市中上海12月/1月供销高位，2月供销齐跌，新一线城市中重庆成交趋稳，杭州、西安供销齐跌，中部省会城市武汉、长沙供销均跌，降幅较大，合肥供应跌幅明显，成交趋稳，郑州供销低位趋稳，节后供销均有回升，但未达12月/1月平均水平



全国表现：成都/武汉推售降幅明显，郑州维稳

春节假期传统销售淡季，多数城市推售量下降；一线城市成都12月/1月市场高热，推售量/认购率均处高位，2月降幅明显，西安疫情、春节影响，1-2月无推售，重庆推售均降；中部省会城市中武汉、长沙推售齐跌，合肥推货节奏放缓，认购率小幅度抬升，郑州推售整体趋稳；节后部分城市有推售动作，市场处上升期，尚未恢复至节前平均水平



数据来源：CRIC，泰辰市场监控中心（受春节假期影响，部分城市2月无加推认购数据）

全国表现：周度单盘极值——节后市场回升，一线/中部城市分化明显

一线城市周度市场热度高于中部省会城市，周度来看，1月4周市场容量高，节后一线城市成交回升幅度较大，中部省会城市成交小幅度回升，尚未达1月平均水平，郑州整体周度表现最差；郑州相较其他一线城市，营销力度更大、促销手段更多，送车位、物业费、补贴月供等郑州市市场更为常见

典型城市近三个月TOP1项目周度成交走势

类别	城市	TOP1项目成交量 (万 m ²)								春节后市场表现
		12月周均	1月1周	1月2周	1月3周	1月4周	2月1周	2月2周	2月3周	
一线城市	北京	0.77	1.55	0.61	0.54	3.17	—	0.45	1.09	小幅度回升，低于12月和1月水平
	上海	0.94	2.88	3.15	2.68	7.92	2.64	4.08	5.88	回升幅度较大，高于12月和1月整体水平
	广州	1.22	1.75	—	—	0.72	0.04	—	5.13	春节假期表现较差
	深圳	0.49	1.31	0.57	0.5	8.66	—	1.03	1.8	节后成交回升至1月平均水平，高于12月
新一线城市	杭州	2.33	1.58	3.86	2.47	3.36	0.01	3.57	3.6	节后成交回升至1月平均水平，高于12月
	西安	0.63	1.72	1.85	4.48	2.09	0.13	2.1	6.61	节后成交回升幅度大，略低于1月平均水平
	重庆	0.67	0.35	2.38	0.34	1.01	0.06	0.34	0.33	成交小幅度回升，低于12月和1月平均水平
中部省会城市	郑州	0.48	0.62	0.33	0.28	0.15	0.07	0.83	0.8	成交小幅度回升至12月和1月平均水平
	长沙	2.35	3.24	1.57	0.77	0.93	0.07	0.69	0.89	成交小幅度回升，低于12月和1月平均水平
	合肥	0.93	2.9	10.35	0.83	6.86	0.03	1.69	1.18	成交回升，高于12月平均水平，较1月偏低

郑州典型营销动作



郑州营销动作主要为特价房、额外优惠，送车位、物业费、补贴月供、带看奖等

其他一线城市典型营销动作

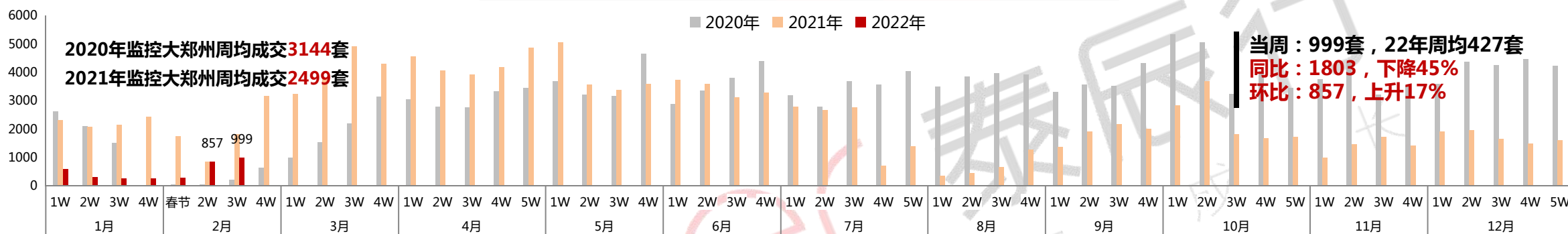


其他一线城市营销动作主要为特价房、叠加额外优惠、带看奖等形式

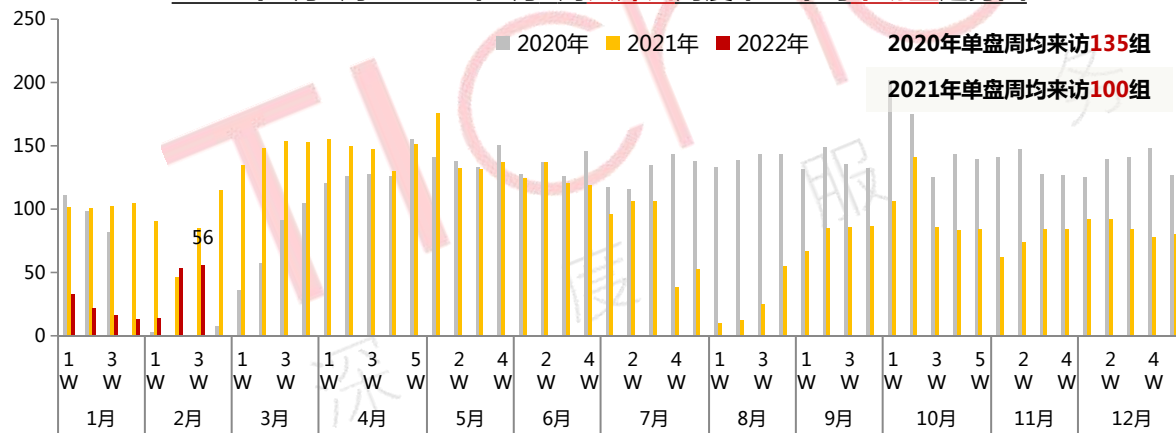
整体数据：政策利好刺激下，市场热度逐渐回升，成交环比上涨17%，同比下降45%

2月3周随着政策利好释放、案场优惠及分销带客刺激，大郑州总成交**999套**，环比**上升17%**；单盘来访**56组**，单盘成交**3套**

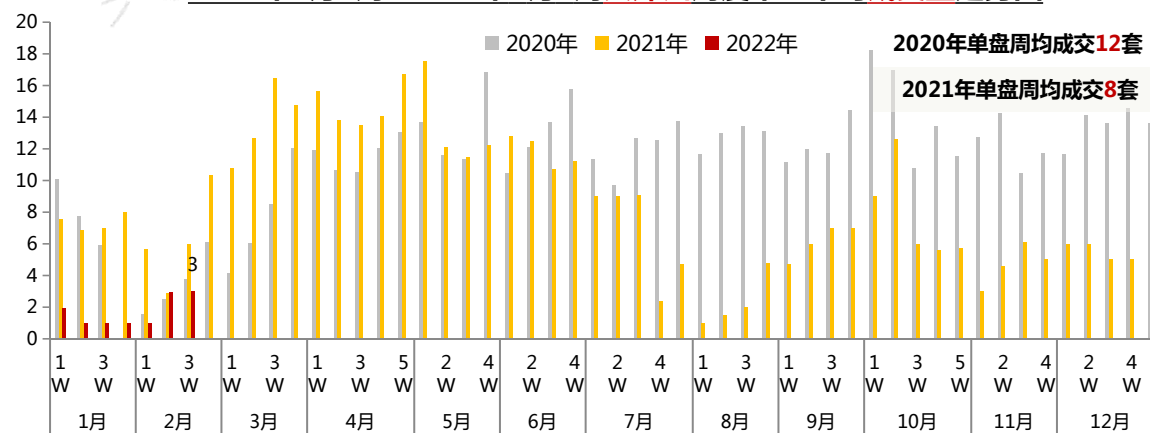
2020年1月1周-2022年2月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年2月3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3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

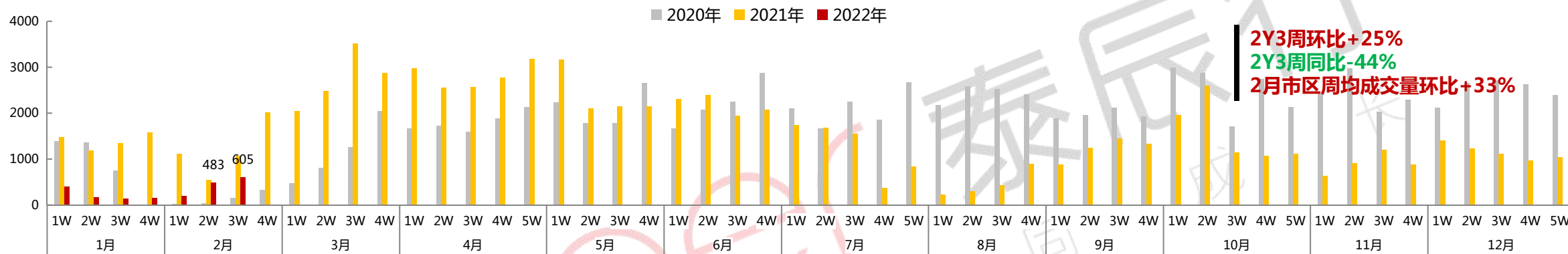
数据范围：2月3周大郑州实际监控到项目304个，共计来访19697次，其中单盘平均来访56组；监控到在售项目292个，共计成交999套，单盘平均成交3套；

其中尾盘项目16个，全新待售项目7个

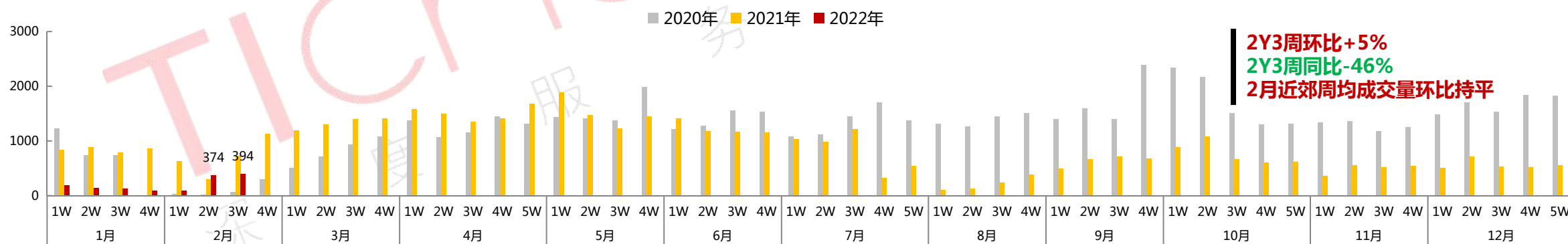
城郊数据：市区回升幅度高于近郊

2月3周市区总成交**605套**，较上周**上升25%**；近郊项目总成交**394套**，较上周**上升5%**

2020年1月1周-2022年2月3周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年2月3周**近郊**周度整体成交量（套）走势图

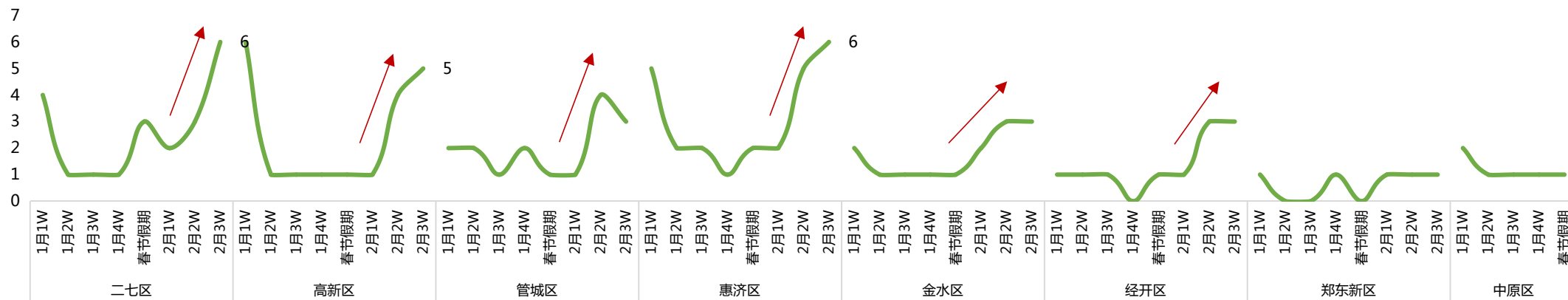


数据来源：泰辰市场监控中心，2月2周（自然周）市区实际监控到在售项目143个，近郊实际监控到在售项目149个

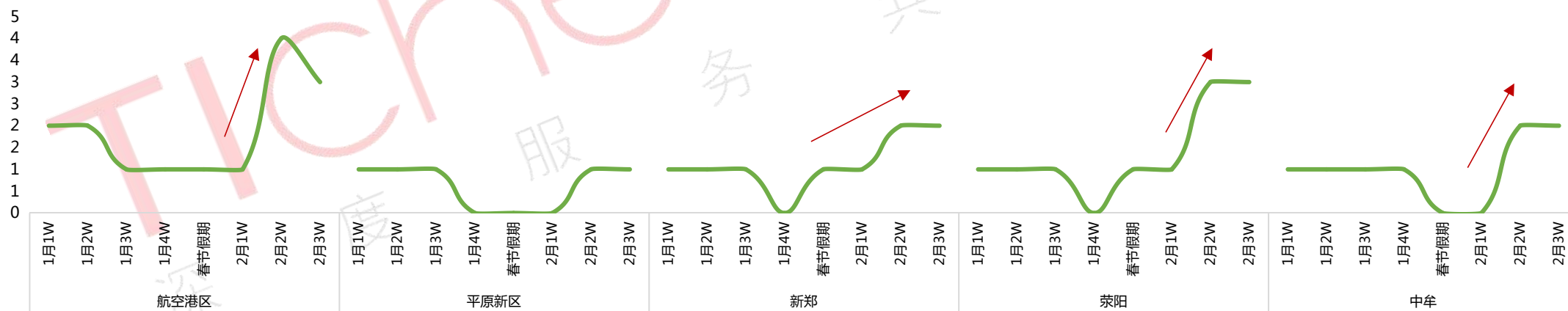
分区数据：二七、高新、惠济区特价房刺激，回升明显

2月主城二七、高新、惠济区利用特价特惠，刺激成交，效果明显；近郊整体表现较差，2月1-2周回升明显后，趋于平稳，单盘成交量在1-4套之间

市区22年1-2月周度单盘成交量走势



近郊22年1-2月周度及春节周单盘成交量走势



营销动作：碧桂园率先开启降价，其余项目特价不减，节后典型项目分销佣金下调

整年房企资金压力紧绷背景下，年初分销投入力度减弱，典型项目在年后开始降低佣金点数。
其次价格异动方面，碧桂园节后率先开启降价，其余多数典型楼盘依旧维持特价促销活动，以稳定销量

2月2周/3周大郑州典型项目价格/政策变动情况

2.18	板块	项目	价格降幅	原价	现价	异动原因	异动日期
中原区	高新老城	碧桂园西湖	2000	12200-13500	11000-12000 107㎡10700	降价	节后
中原区	常西湖	碧桂园凤凰城	600-1000	13000-14000	12500-13000，顶底11000	降价	节后
中原区	常西湖	汇泉景悦城	700-900	毛坯高层13500-14000	46-74平12000-12500，99-130平13500-14000	三期安置转商品房12#14#17#现房出售	2.19
南龙湖	龙湖南	万科星图	700-1100	8500-9200	工抵房8100，特殊楼层7800	工抵房、特殊楼层	2.9
金水区	杨金	万科未来时光	1000	18500	17500-19000	针对D户型顶层+1-4层98折	2.9
金水区	省体育中心	碧桂园云境	1000-15000	18000-18500	带4楼层17000+	特殊楼层特价	节后
高新区	高新新城	保利和光屿湖	高层1200，洋房500	一期高层12500-13500洋房15000	高层11300起，洋房14500起	一期精装特价房30套	2.9
高新区	高新老城	碧桂园云顶	2500	16000	13500	工抵房140㎡	节后
航空港区	北港	永威南樾	400-1000	9800-11400	8800-11000	降价	2.9
	北港	豫发白鹭园春晓	1000-2000	精装10500、毛坯9500	7500-8500	降价	2.9
管城区	金岱板块	新城时光印象	1500	16500	15000	20套特殊房源	2.10
管城区	金岱板块	富田九鼎公馆	200	5号院13000	12800	收回5%优惠后，月供补贴，整体让利1-2%	2.18
二七区	二七新城	泰宏建业国际城	2000-2700	13500-14000	10800-12000	30套小户型特价	2.17
经开区	经开老城	华润凯旋门	500	17500-19500	17000	顶底特价	2.18

区域	板块	项目	分销变化	首付分期变化	其他	异动日期
管城区	金岱板块	新城时光印象	元旦前：99㎡/118㎡以上佣金分别6万/10万；调整后：高层110㎡以下/110-120㎡分别3万/4万，120㎡以上5万/套，洋房7万/套	无	顶底特价房	元旦
管城区	南四环板块	康桥未来公元	分销佣金减少5000元，目前58、贝壳、予禧1.8%	取消15%，首付10%，剩余2年24次或3年36次	/	元旦
金水区	杨金	碧桂园天玺湾	降佣减半，分销佣金由2.5%降至1.5%	无	1.25团购均价14800-16500	1.25
管城区	南四环板块	碧桂园时代城	分销暂停，预计降至1.5%	无	/	2.1
高新区	高新新城	保利和光屿湖	分销点位提高到2.2万/套，30套以上跳2.5万/套	无	特价房	节后
经开区	经开老城	金茂未来府	年后上分销，58&房友，佣金点数1.5%	无	/	2.9
金水区	省体育中心	碧桂园云境	分销暂停	无	特殊楼层降价	2.9
中原区	碧沙岗	融创御湖宸院	分期取消、分销佣金下调3%降至2%	无	带看100元奖励，成交10000元奖励	节后
航空港区	北港	豫发白鹭园春晓	春节后采用贝壳聚焦带客，佣金1.5提升至2.5-4万	无	全民5000元涨至1.5万	2.9
中牟	绿博	绿都九州雅叙	之前分销点位6%，目前点位下降到3.5%	无	推出30套一期精装特价房，高层11300，洋房14500	节后

数据来源：泰辰市场监控中心

客户变化：节后市场恢复期，多数项目客户来访量明显提高

刚需刚改客户节后看房积极性增加，对价格比较敏感，降价项目在分销带看政策激励加持下，收割一波客户，但大部分仍持观望态度，担心降价及交房问题；偏改善客户渠道资源广泛，购房紧迫性相对不足，观望情绪仍较重

刚需刚改类项目

区域	项目	客户来访变化	客户心理变化
中原区	碧桂园凤凰城	碧桂园全系降价活动推出后，售楼部大幅升温，每天到访量近百组	分销对降价宣传到位，年前犹豫未定房及近期有购买意向的客户均把握机会上车，但降价引发老业主不满，周末在售楼部门口进行维权
管城区	新城时光印象	客户访量有所增加；分销复工带看量明显提高；客户群体范围较之前扩大趋势	刚需客户对价格比较敏感，仍有大部分客户持观望态度，对市场看衰，政策引导对于客户作用不强
	康桥未来公元	来访低于12月，高于春节	
	碧桂园时代城	分销暂停，来访低于12月，相比春节稍有增加	
二七区	万科理想拾光	春节期间客户到访较多，都是未返乡客户出来看房，但成交少，春节最后一周通过收回优惠逼定成交	节后惯性回升，但整体与节前变化并不大，周边特价频出现象导致目前客户出手较为犹豫
	佳源名门橙邦	由于在环内，春节以来每天到访相对较多，20组左右，近几天客户到访减少，大都是中午到访，但成交较少	
郑东新区	郑地美景紫华城	客户量由12月的周均来访30组上升至50组	周边竞品相对选择较多，客户购房意愿较低，观望情绪明显
	汇泉东悦城	来访及成交量较春节期间有所下降	
高新区	康桥山海云图	来访及成交均不如12月，高于1月，工作日到访几组，周末活动到访数十组	受康桥项目位置及前段康桥资金链传闻影响，客户购房心理更加谨慎
	东原阅城	年前受三全路通车收割一波意向客户，年后处修复期	刚需客户对价格比较敏感，节后疫情管控放开，看房意愿上升
	碧桂园西湖	特价房推出后，节后访成交量明显上升，与12月基本持平	
中牟	碧桂园中央公园	来访量较1月有所增加，成交量略有不足	节后客户看房积极性有所增加，竞争较为激烈，导致客户观望情绪较为严重
	龙湖雅宝春江天玺		
北港	永威南樾	来访高于1月疫情期间，但不足12月份	老客户抓住特价机会认购，但多数新客户对降价盘观望情绪较大
北港	豫发白鹭园春晓	由于贝壳聚焦，项目客户来访上涨明显	
龙湖镇	万科星图	因为带访奖原因，项目来访量相比春节有大幅提升	较去年12月，分销带客及自然来访客户量有所上升，客户多为刚需自住客户，对价格接受程度较年前有所好转
	泰宏阳光里	来访量每天8-9组，较12月份有上涨	

偏改善类项目

区域	项目	客户来访变化	客户心理变化
高新区	碧桂园云顶	来访成交较春节期间有所上升，与12月相比无太多变化，推出特价房后对去化助力较小	降价以来维权现象较为严重，客户观望情绪较重，看房意愿不强烈
经开区	金茂未来府	临近开盘客户来访量较年前有明显提升，有部分前期观望或咨询过的客户复看楼盘	年前有部分宽松政策信号，客户市场信心有提升，比年前对市场的预期要好一点
	华发峰景湾	春节复工后，到访量有稍微好转，但案场仍较冷清，客户基本为分销带看，周均到访5-10组，成交0-1套	无变化，来源：经开老城，及东区为主要来源地。品质首置，看重区域及环境。
	金辉滨河云著	无变化	无变化，来源：主要东区、金水北等外溢为主，其次是管南的改善（看不上区域界面的），第三类是地市（周口、驻马店）进城务工，多数为子女购置的
金水区	万科未来时光	年后市场趋冷，加上项目营销管控，优惠力度有限（无分期），年后访量稍有增加	片区项目基本为刚改和改善属性，刚改客户价格敏感度较高，受碧桂园天玺湾特价房影响，购房客户有所提升；改善客户区域选择性较强，品牌及开发商实力更为看重，年后并不急着购房，关注房企营销动作，进行多番对比，观望情绪不减
	广汇湾	1月份来访日均1-2组，年后访量稍有增加，日均上升至5-6组左右	
	万林府	目前处于二期清盘阶段，来访和成交量无明显变化	
	碧桂园天玺湾	首付分期和团购房加持，来访量增加明显	
	美盛金水印	来访量与年前12月相比有所下降，节后，与1月相比来访量有所增加	客户观望情绪仍存，改善客户购房欲望并不是很急，对楼盘多渠道对比较多
	美盛教育港湾	节后特价房加持，来访量与春节相比明显提升，客户量在逐步增加，与节前12月处于上升期，以超节前1月份客户量	

整体数据：TOP15门槛13套，多项目特价房力度加大，成交提升

本周案场客户量明显增多，头部房企反应迅速，特价房力度加大，以万科为代表典型房企项目表现亮眼

2月3周（02.14-02.20）住宅项目成交套数TOP15

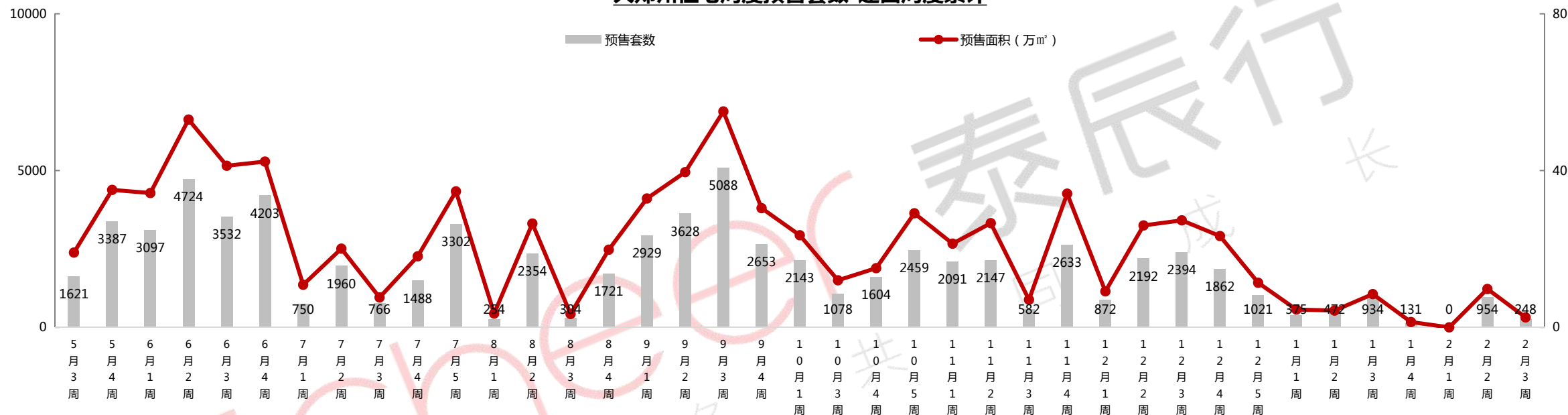
排名	项目名称	区域	上周成交 (2.07-2.13)	本周成交 (2.14-2.20)	价格：元/㎡	分期政策	分销政策	其他
1	碧桂园凤凰城	中原区	21	29 ↑	高层精装12500-13000	无	分销佣金1.2%，凤凰通佣金1%	针对凤宁苑1/2号楼推出工抵房源，降价1000元/㎡
2	泰宏建业国际城	二七区	2	26 ↑	高层毛坯正常房源13500-14000	无	贝壳，佣金4.5万/套	贝壳聚焦，30套特价房10800-12000元/㎡
3	保利和光屿湖	高新区	5	24 ↑	一期精装：正常房源高层12500-13000、洋房均价15000；	无分期，可延期，首付10%，延期3/6/9个月交齐剩余首付	贝壳，房友，佣金30套以下2万，30套以上2.5万	一期精装特价房30套 高层11300元/㎡起，洋房14500元/㎡起
4	新城郡望府	荥阳	26	21 ↑	高层毛坯6500	首付10%，剩余2年8次	佣金3-4%，成交奖3000元/套	/
5	汇泉景悦城	中原区	9	20 ↑	三期现房高层毛坯12000-14000	首付10%，月度还款	贝壳、58，2.95万/套	三期安置转商品房12#14#17#现房出售，46-74平12000-12500元/㎡，99-130平13500-14000元/㎡
6	碧桂园西湖	高新区	18	19 ↑	高层毛坯12200-13500，73平特价房10700左右	首付10%，分36个月（开发商贴息12个月）	贝壳、房友、58，佣金1.2%	/
7	新城时光印象	管城区	17	17 →	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	特价房15000元/㎡
8	万科理想拾光	二七区	19	17 ↓	小高层精装13500，高层精装12700-13000，特价房11800起	无	贝壳、房友、58，佣金2%	/
9	万科翠湾中城	惠济区	16	17 ↑	高层精装18300	无	58，贝壳，房友（天猫好房），佣金点位1.2-2%	/
10	正商兰庭华府	新郑	13	17 ↑	高层毛坯特价7600-7900，洋房9800-10200	10%网签，剩余2.5年5次	贝壳佣金3.5万/套	买房送车位，送5年暖气费，贝壳聚焦及高层特价房7600-7900元/㎡
11	万科大都会	二七区	10	16 ↑	高层精装12500	无	贝壳、58、房友，佣金2.5%	/
12	融创运河源	惠济区	12	15 ↑	高层精装12800，洋房精装17000-18000	首付10%，剩余2年8次	贝壳，58，房友，2%	平推12/13#
13	华润凯旋门	经开区	5	14 ↑	毛坯高层17500-20000	无	无	14/18#顶底特价房17000元/㎡，七天内签约优惠5-6%，老带新赠送1年物业费
14	万科星图	新郑	18	13 ↓	精装高层8500-9200，工抵房8100，特殊楼层7800	首付15网签，剩余可选择2年4次，3年6次	房友、58，佣金：3%	7800元/㎡特价房以及8100元/㎡工抵房
15	保利海德公园	金水区	7	13 ↑	4号院15#19000元/㎡，17号楼16500，顶底房源14900（20套）	首付15%，五年期等额本息付清	58，点数2%	贝壳聚焦

数据来源：泰辰市场监控中心；标红为本周开盘项目，加粗为本周平推项目

项目预售前公示：本周仅1个新取证项目

本周大郑州共1个住宅项目预售前公示，取得住宅预售**248套**，建面**2.54万m²**

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

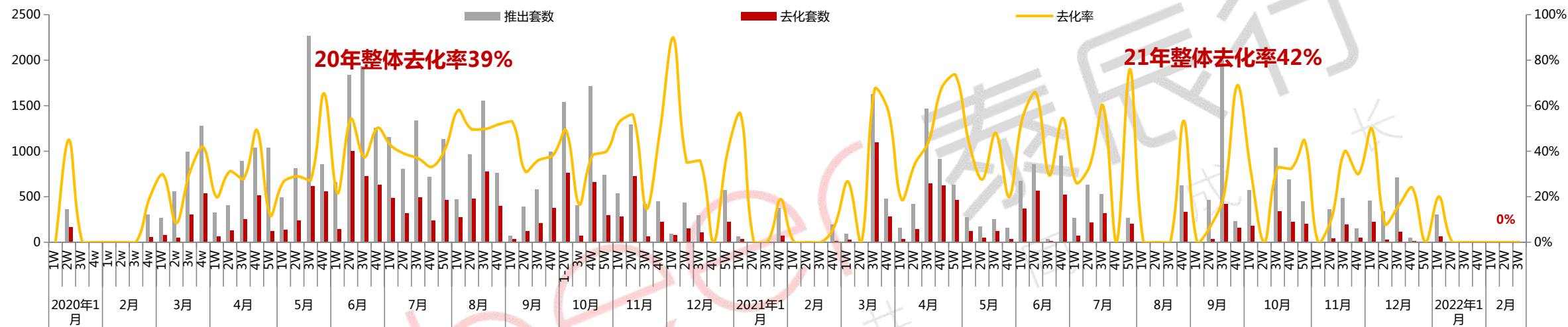


类型	取证时间/ 取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数 (套)	预售面积 (万m²)	业态及产品	项目概况	项目动态
在售项目	2022.02.17	星城国际西苑	中牟县	/	11#	248	2.54	高层83-113m²两房-三房	二期住宅体量总共31万方，容积率3.9，规划4栋高层	二期在售
合计						248	2.54			

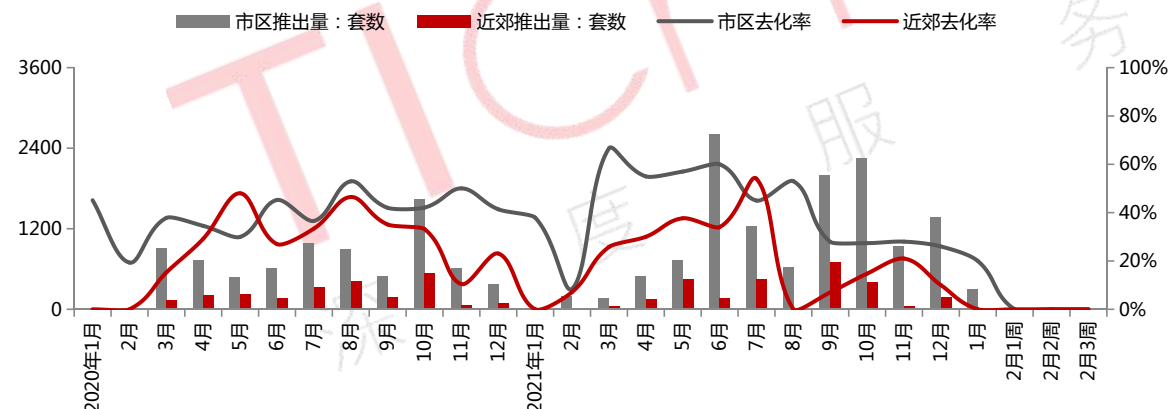
开盘表现：本周大郑州无开盘项目，以平推走量为主

市场推量恢复至节前，大郑州5个项目平推

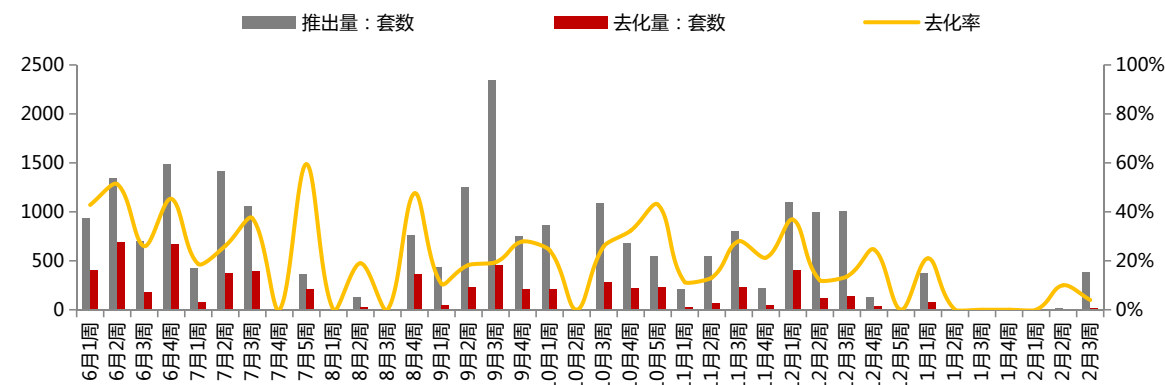
2020年1月1周-2022年2月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年2月3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

平推表现：小体量推货为主，去化低位

本周5个项目平推，共385套房源，去化15套

住宅项目推售情况										
楼盘图	活动时间	项目名称	区域/板块	推售业态及楼栋	推售房型	成交均价(元/㎡)	推出套数	销售套数	优惠方式	平推分析
	2月18日	路劲正荣悦东园	经开区/国际物流园板块	高层3/6#	89/106㎡三房	8000-8500（精装）	50	2	加推当天优惠400元/㎡，三天内签约优惠100元/㎡，团购优惠200元/㎡，正常首付优惠200元/㎡ 分期：首付10%，剩余交房前4次还清 分销：贝壳、58、房友，点位2.9-3%	1、节后客户到访量回升，但成交周期拉长，利率5.63低于周边竞品项目，但客户敏感度不高； 2、本次平推3/6#剩余房源，价格优势，客户痛点周边配套不足，且厂区较多，环境嘈杂，居住纯粹性低； 3、区域客户自然到访量低，多依赖分销带客，周边竞品分流严重。
	2月19日	绿都青云叙	惠济区/惠济板块	高层2#	128㎡四房	12700（毛坯）	34	3	分期优惠2%，不分期优惠3%，按揭优惠4%，一次性优惠5% 分期：首付10%，剩余3年还清 分销：贝壳、58爱房点位2%	1、教育配套暂未落地，周边生活配套较为一般，需要一定时间落地； 2、三期户型虽有所升级，偏改善，但片区竞品运河源及一江雲著配套较为优质，客户分流； 3、21年年底业主维权，造成一定影响，市场声音较弱。
	2月19日	融创运河源	惠济区/惠济板块	洋房12#、13#	143㎡四房	洋房首层均价27000（赠送60-100㎡花园及5.6米挑高地下室），标准层17000（精装）	64	2	额外优惠2%；送4万车位优惠券 分销：贝壳，58，房友，点位2%	1、洋房改善属性强且产品为143㎡四房，市场客户稀缺，整体客户量不足； 2、虽然此次价格较之前优惠1000元/㎡，但区域内竞品增加，正商新地块入市，客户可选择性增多，有所观望。
	2月19日	兴港永威和园	航空港区/北港板块	洋房12#	88/97㎡三房	8300-9200（毛坯）	66	4	优惠5万+基础优惠10-12% 首付：首付10%，剩余2023年9月交房前分三次付清（无息） 分销：贝壳、五湖、鑫之笙佣金2-4%全民：3万	1、当前市场客户来访虽有回升，但是客户量依然处于低位； 2、本次推出12#为项目平推补货，市场声音较弱； 3、周边在售项目较多，二期观樾、融创空港宸院项目同时在售价位相差不大，分流客户。
	2月19日	亚星锦绣山河	二七区/二七新城板块	倚澜苑小高层1#东单元 安泰苑高层7#	小高102三房/115三房/140㎡四房， 高层87/118/130㎡三房	高层12000-12500， 小高层13000（毛坯）	171	4	分期：倚澜苑首付10万，安泰苑首付5万，剩余三年六次还清 分销：贝壳、58、搜狐，佣金3万/套	1、区域竞品泰宏建业国际城和万科理想拾光均推出特价房，造成客户分流； 2、大二期位置靠西，距离主干道较远，生活配套缺乏。
合计							385	15	—	

数据来源：泰辰市场监控中心

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。

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>