

【2023年第5期】 郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部



目录

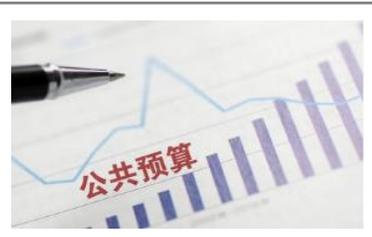
CONTENTS

1 行业资讯

2 市场分析

全国：2022年全国公共预算收入20.4万亿/1月份制造业景气水平回升

1、财政部：2022年全国一般公共预算收入20.4万亿元（2023.1.30）



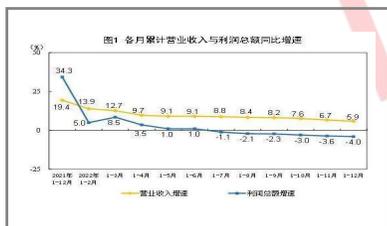
- 1月30日，财政部发布统计数据显示，2022年全国一般公共预算收入20.4万亿元，扣除留抵退税后同比增9.1%，全国一般公共预算支出26.1万亿元，同比增6.1%。国有土地使用权出让收入6.7万亿元，同比降23.3%。

2、国家统计局：1月制造业PMI为50.1%，制造业景气水平回升明显（2023.1.30）



- 1月份，制造业采购经理指数(PMI)为50.1%，比上月上升3.1个百分点，升至临界点以上，制造业景气水平明显回升。1月份，非制造业商务活动指数为54.4%，比上月上升12.8个百分点，高于临界点，非制造业景气水平触底回升。

3、国家统计局：2022年全国规模以上工业企业利润下降4.0%（2023.1.31）



- 1月31日，国家统计局发布最新数据，2022年，全国规模以上工业企业实现利润总额84038.5亿元，同比下降4.0%；实现营业收入137.91万亿元，同比增长5.9%。2022年底，规模以上工业企业资产负债率为56.6%，同比上升0.3%。

全国：自然资源建立拟出让地块清单公布制度，对集中供地进行优化

4、中央政治局：区域协调发展，提高国内大循环的覆盖面（2023.1.31）



- 1月31日，中央政治局会议提出，要全面推进城乡、区域协调发展，提高国内大循环的覆盖面。充分发挥乡村作为消费市场和要素市场的重要作用，全面推进乡村振兴，推进以县城为重要载体的城镇化建设，推动城乡融合发展，增强城乡经济联系，畅通城乡经济循环，防止各地搞自我小循环，打消区域壁垒，真正形成全国统一大市场。

5、商务部：2023年要更大力度推动外贸稳规模、优结构（2023.2.2）



- 2月2日，商务部召开新闻发布会，提出推动外贸稳规模、优结构，要稳定出口对国民经济的支撑作用。
- 主要内容有：①2023年要更大力度推动外贸稳规模优结构，稳定出口对国民经济的支撑作用；②将聚焦汽车、家居重点消费领域，推动出台一批新的政策；③强化贸易促进，全面恢复举办广交会等一系列国内出口展会线下展；④合理扩大进口，发挥中国超大规模市场优势。

6、自然资源部：建立拟出让地块清单公布制度，给予市场足够预判时间（2023.2.2）



- 近日，自然资源部办公厅于2022年12月8日发布的《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》传出。
- 主要内容包括：①建立拟出让地块清单公布制度；②每次公开详细清单对应的拟出让时间段原则上不少于3个月。给市场主体充足的时间预期预判；③详细清单内的地块，在公开的拟出让时间段内可以一次或多次发布出让公告，有序组织出让，并在公开的拟出让时间段内全部推出。
- 2月3日自然资源部回应此文件并非取消集中供地制度，而是优化完善集中供地政策。

城市：湖北宜昌、苏州、江苏盐城、沈阳相继优化公积金贷款政策

1、湖北宜昌：二孩及以上家庭购房公积金贷款额度提高至84万元（2023.1.30）



- 1月30日，湖北宜昌住房公积金中心发布《关于调整全市公积金使用政策的通知》。其中新政提出，宜昌户籍按政策生育二孩及以上家庭购买住房的，可按现有最高额度（60万元）的1.4倍申请公积金贷款即84万元，且不超过房屋总价的规定比例，同时不超过住房公积金贷款最高额度的1.4倍；开展二手房申请公积金贷款担保业务。

2、苏州：根据情况调整公积金贷款政策，优化商品房价格备案制度（2023.1.30）



- 1月30日，江苏省苏州市人民政府印发《关于推动经济运行率先整体好转的若干政策措施的通知》，包含十二方面共55条措施。
- 在促进房地产市场平稳健康发展方面，主要包括：①调整优化限制性政策和土地出让政策；②实施差别化住房信贷政策，大力支持刚性和改善性购房需求，坚持“房住不炒”；③认真落实居民个人换购住房个人所得税政策；④根据实际情况调整公积金贷款政策；⑤加快推进房屋征收搬迁货币化安置，⑥优化商品房价格备案制度。

3、江苏盐城：将调整住房公积金贷款最高限额至100万元（2023.1.31）



- 1月31日，江苏省盐城市住房公积金管理中心官网发布调整住房公积金使用政策。
- 具体政策调整的主要内容包括，调高住房公积金贷款最高限额，家庭成员均符合贷款条件的，在城区（亭湖区、盐都区、盐南高新区、盐城经济技术开发区）购建自住住房的，贷款最高限额由60万元调整至100万元；其余各地购建自住住房的，贷款最高限额由60万元调整至80万元。住房公积金贷款年限由最长不超过20年延长至30年。

4、沈阳：延长职工家庭互助购房提取住房公积金政策至6月30日（2023.1.31）



- 1月31日，沈阳住房公积金管理中心出台助企、惠民、提质服务出新举措，持续实施公积金助企纾困政策，加大对职工住房消费支持力度。
- 在加大大对职工住房消费支持力度方面，延长阶段性支持职工家庭互助购房提取住房公积金政策执行期限。职工购房时限由原来2022年12月31日延长至2023年6月30日，即2022年10月1日至2023年6月30日，职工家庭成员在本市购买自住住房，职工本人及其配偶、子女、夫妻双方父母在2023年8月31日前均可提取住房公积金支付购房首付款或购房全款。

城市：厦门人才补贴/四川资阳和云南德宏推出购房补贴政策

5、四川资阳：鼓励房企以团购模式销售，优惠价不计入备案价跌幅范围（2023.1.30）



- 1月30日，四川省资阳市八部门联合印发《促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，促进资阳市房地产市场平稳健康发展。
- 措施主要包括三方面：①全面实行货币化补偿，不再新建安置房；②新购房屋住房公积金可提可贷；③鼓励特殊人群优惠购房，鼓励房地产开发企业采用团购模式销售商品住房，在鼓励特殊人群优惠购房方面，在备案价格基础上给予特别优惠，优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围；④给予车位购置补贴，单个车位补贴2000元，每户限2个。

6、厦门：人才引进中认定的C类人才最高可给130万元住房补贴（2023.1.30）



- 1月30日，厦门市对在“青鹭英才优培行动”中认定的C类人才最高给予130万元的住房补贴。
- “青鹭英才优培行动”是厦门面向国内外知名高校，选拔引进一批教育科研类、医疗卫生类等两大类的博士毕业生厦门发展的一项人才引进政策，在政策待遇方面，可认定的厦门市C类人才，可申请130万元的购房补贴（或申购最高100平方米人才房或享受每月6000元的租房补贴），其中购房补贴分10年发放（首次发放30%，第2至第5年每年发放10%，第6至第10年每年发放6%）。

7、云南德宏：房交会期间购买新房给予契税额50%的购房补贴（2023.1.31）



- 1月31日，“德宏州第七届房地产展示交易会”将于2月5日至14日在芒市广场举行。
- 在房交会期间对于购房者有优惠政策，包括购买新建商品住房（不含车位车库、储藏室），完成商品房网签备案及取得契税完税凭证的购房人，给予所缴纳契税额50%的一次性购房补贴，单套住宅补贴限额不超过2万元。

城市：陕西咸阳开放商转公/长沙降首付比/山东鼓励现房销售

8、陕西咸阳：开放“商转公”（2023.1.30）



- 1月30日，咸阳公积金管理中心发布《个人住房商业贷款转住房公积金贷款实施细则》。
- 发布“商转公”实施细则，提出3种担保方式：①提前偿还商贷；②以借款人的其他自有住房为抵押；③由借款人及配偶外的其他两名以上正常缴存住房公积金的职工作为共同连带责任保证担保人，保证人年龄距法定退休年龄不少于5年，且公积金余额总和须达到借款人借款金额的10%以上。

9、湖南：长沙个人房贷首付比最低30%，其余市州最低20%（2023.1.31）



- 1月31日，2022年度湖南金融运行形势新闻发布会召开，因城施策实施好差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求。
- 湖南合理确定各市州个人住房贷款首付比下限。目前，全省13个非限购市州的首付比下限均降至首套20%、二套30%；一个限购市（长沙市）的首付比政策下限，首套30%，二套降至40%。

10、广东清远：购买预售商品住房可提取公积金支付首期款（2023.1.31）



- 1月31日，广东省清远市住房公积金管理中心发布《关于开展购买预售商品住房提取公积金支付首期款业务的通知》（下称《通知》）。
- 通知显示，自2月1日至12月31日在全市范围内开展购买预售商品住房提取公积金支付首期款业务，清远市住房公积金缴存人及配偶在清远市购买预售商品住房时，可申请将本人在清远市的公积金账户余额作为首期款，一次性划转至该住房对应房地产开发项目的预售款监管账户。

11、山东：逐步提高预售门槛，鼓励开展现房销售试点（2023.1.31）



- 1月31日，山东省住房和城乡建设工作会议召开，山东将因城施策、一城一策，从供需两端协同发力，激活新房和二手房市场。
- 会议主要内容：①逐步提高预售门槛，开展现房销售试点；②加快发展长租房市场，推进“租购同权”，全省新筹集保障性租赁住房8.3万套；③进一步加大“保交楼、稳民生”工作力度。

城市：天津落实差别化住房贷款/深圳严查违规利用经营贷/江苏南通保交楼

12、天津：提高购房居住证积分，差别化住房贷款等政策（2023.2.1）



- 2月1日，天津市政府召开《天津市关于着力推动经济运行一季度良好开局全年整体好转的政策措施》发布会。
- 《政策措施》主要内容：①提高购房居住证积分，**落实差别化住房信贷政策**，落实居民换购住房个人所得税支持政策，支持多孩家庭购买住房等；②优化二套房认定标准、房屋交易等；③保持房地产开发贷款平稳有序投放；④用足用好住房租赁政策，收购优质项目，盘活存量闲置资产；⑤落实保障性租赁住房发展规划，年内筹集8500套（间）房源。

13、深圳：严禁房地产中介参与违规利用“经营贷”（2023.2.2）



- 2月2日，深圳市房地产中介协会发布关于**严禁全市房地产中介机构及从业人员参与违规利用“经营贷”**的提示。
- 主要内容包括：①严禁参与贷款中介、金融中介、“影子”中介等场外机构和个人违规利用“经营贷”的不法行为；②严禁房地产中介机构为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务，严禁诱导购房人违规使用经营用途资金；在提供新房、二手房买卖经纪服务时，应要求购房人书面承诺，购房资金不存在挪用银行信贷资金等问题；③各房地产中介机构、从业人员务必高度重视并进行自查自纠，严格内部相应业务管理，清查是否有上述现象并及时纠正相关涉及违法违规行为。

14、江苏南通：对未设立土地和在建工程抵押项目，重点监管资金额度下降10%（2023.2.3）



- 2月3日，南通市政府在2月1日制定出台了2023年一号文件《关于推动经济运行率先整体好转 促进制造业倍增和服务业繁荣发展的若干政策措施》，其中提到要保持建筑业房地产业平稳健康发展。
- 文件主要内容为提高公积金贷款额度、降低首套房首付款比例、给予新购房资金奖补等措施支持刚性和改善性购房需求；**在保交楼方面，对于南通市未设立土地和在建工程抵押的项目，重点监管资金额度降低10%。**

城市： 厦门保障性租赁住房优惠政策/襄阳襄州区购房补贴/南京契税补贴

15、厦门：对保障性租赁住房发放的有关贷款，不纳入房地产贷款集中度管理政策（2023.2.1）



- 2月1日，厦门房管局发布《厦门市住房保障和房屋管理局等7部门关于进一步规范保障性租赁住房优惠政策申领事项的通知》。
- 通知提到，经认定为**保障性租赁住房**的项目及企业，可以在**金融方面、土地方面、财政方面和税费方面**享受优惠政策。金融方面商业银行面向保障性租赁住房项目发放的有关贷款，**不纳入房地产贷款集中度管理政策**；土地方面国有企事业单位自有用地建设保障性租赁住房，可变更土地使用性质，不补缴土地价款，原划拨性质的土地可以继续保留划拨方式等政策；财政方面，执行中央财政及省市财政资金支持保障性租赁住房政策（符合条件的可适用减按1.5%计算缴纳增值税、减按4%的税率征收房产税）。

16、襄阳襄州区：10月底前首次购买新房享2万元补贴及50%契税补贴（2023.2.3）



- 2月3日，湖北省襄阳市襄州区日前出台多项刺激措施，提升房地产市场活力。
- 实施阶段性购房补贴方面，新政提出，政策出台至10月31日，实施阶段性购房补贴，即**首次购买建商品住房给予每套2万元的补贴**；属改善型的，给予每套1.5万元的补贴。二孩、三孩家庭群体，且子女未满18周岁（分别给予每套2万元、3万元的补贴。契税方面，**对购买业主给予50%契税财政补贴**（购买新建商品住房建筑面积90平方米（不含）以下的，最高不超过1万元；购买新建商品住房建筑面积90平方米（含）以上的，最高不超过2万元）。

17、南京：支持提取住房公积金支付购房首付款，实施阶段性契税补贴优惠（2023.2.3）



- 2月3日，南京发布《关于推动经济运行率先整体好转的若干政策措施》，提出十方面共33项措施。房地产市方面，包括允许分区**实施阶段性契税补贴优惠、支持提取住房公积金支付购房首付款、拓宽房屋征收货币化安置渠道**等。
- 措施提及，对于对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。同时，允许分区实施阶段性住房购买契税补贴优惠。支持提取住房公积金支付购房首付款，减轻居民首付资金周转压力。

省内：河南百家房企白名单支持合理融资需求/洛阳房产新政/中牟契税补贴

1、河南省：发布百家本土房企白名单，支持房企合理融资需求（2023.1.31）



- 1月31日，中国人民银行郑州中心支行、河南省住房和城乡建设厅联合发布通知，筛选确定了100家河南省房地产行业省级白名单企业，进一步加大金融支持力度，金融支持方面要求对国有、民营等各类房地产企业一视同仁。
- 通知名单中，**郑州市有21家企业入选白名单**，其中包括正弘、美盛、绿都、永威、建业、豫发、普罗、振兴、亚星、星联等本地房企。

2、洛阳：扩大住房补贴范围，青年人才最高获10万元购房补贴（2023.2.1）



- 2月1日，河南省洛阳市“2022年重点民生实事落实情况”系列新闻发布会第三场——“助力青年创新创业”专场发布会举行。
- 主要包括：①**扩大住房补贴范围**，将申请租房补贴的人员范围扩大至全日制本科（技师），申请购房补贴的扩大至驻洛部队、省属在洛机关事业单位以及城市区以外全日制专科（含）以上毕业生；②青年人才购房补贴按照博士、硕士、本科、专科分为**10万、5万、3万、2万元**，购房补贴分3年核发，每年发放40%、30%、30%；③租房补贴按不同人才标准，分为每月**500元、800元、1200元、1500元、2000元、3000元、4000元七档**，每季度发放1次，最高补贴3年。

3、洛阳：房产新政20条，个人首套房首付比例20%（2023.2.2）



- 2月2日，《洛阳市支持房地产市场健康发展若干措施》正式下发，明确三方面20条举措支持房地产市场健康发展。
- 措施内容：①**个人首套房首付比例按照20%执行**，并鼓励银行逐步降低二套房首付比例；②落实个人最高贷款金额55万元，夫妻双方、青年人才最高贷款金额65万元政策；③2023年1月1日至2023年12月31日，购买洛阳市区单套建筑面积在144平方米以下新建普通商品住宅，交纳契税和房屋专项维修资金后，按**商品住房合同价款的0.5%进行补贴，最高不超过1万元**；④**合理增加住宅用地特别是普通商品住房用地供应规模**。

4、中牟：16条促经济措施，契税补贴（2023.2.2）



- 2月2日，中牟出台《中牟县2023年“首季开门红、半年双过半”提信心促增长政策措施》。
- 其中购房方面，实施购房契税补贴，在自发布之日起至3月31日购买的，商品住房和商业用房分别按照缴纳契税金额的**30%、40%**给予补贴；在4月1日—6月30日购买的，商品住房和商业用房分别按照缴纳契税金额的**20%、30%**给予补贴。

土地：石家庄高新区4宗地底价成交/合肥土地推介会/成都35宗地拟公告

1、河北石家庄：高新区4宗地成交，总成交金额12.8亿元（2023.2.1）

地块编号	土地位置	土地面积 (平方米)	容积率	建筑密度 (%)	绿化率 (%)	出让年限 (年)	起始价 (万元)
高新区 (2023) 004	东里华山路、西里南环路、南里槐安西路、北里里阳路	44074	容积率	< 45	> 25	40	20260
高新区 (2023) 003	东里华山路、西里南环路、南里槐安西路、北里里阳路	42847.93	1.0-2.0	< 20	> 25	70	38670
高新区 (2023) 004	东里南岭大街、西里华山路、南里槐安西路、北里里阳路	26063.24	1.0-2.0	< 20	> 25	70	24270
高新区 (2023) 005	东里华山路、西里南环路、南里槐安西路、北里里阳路	32088.82	1.0-2.0	< 20	> 25	70	30730

- 2023年2月河北石家庄市共有15宗地竞拍，均为主城区地块，其中，桥西区6宗，高新区4宗，裕华区3宗，长安区1宗，新华区1宗，总面积403916.735平方米（约合605.88亩），起始总价482460万元（48.246亿元）。
- 其中高新区4宗地，共219.04亩于2月1日成交，由河北冀通房地产开发有限公司（石家庄交投集团）以底价摘得，成交金额12.8亿元。

2、合肥包河区：首场土地推介会推出22宗优质项目（2023.2.2）



- 2月2日，合肥包河区举办2023年土地推介会，推出22宗共计1838亩涉宅地，22宗地块中，其中滨湖新区涉及11宗、淝河片区4宗、十五里河片区3宗、卓越城片区3宗、包河经开区1宗，均处热门板块，吸引绿城、万科、华润、信达、越秀、中交、华侨城、厦门国贸、招商蛇口等多家国企央企参加。

3、成都：中心城区拟出让35宗住宅用地，4月底前陆续组织公告（2023.2.2）



- 2月2日，四川省成都市规划和自然资源局官网发布《成都市中心城区4月底前拟出让住宅用地明细表》，共涉及35宗涉宅用地，合计面积1936亩。按照地块信息，35宗地块中，青羊区、金牛区、成华区各1宗；锦江区、武侯区、郫都区、新津区各2宗；天府新区、青白江区、新都区、温江区、双流区各3宗；龙泉驿区4宗；5宗位于高新区。
- 35宗地将在2023年4月底前陆续组织公告。此次将先集中发布住宅用地清单，后在供地清单时间内可多次组织公告，给予更多研判时间。

房企：阳光城、格力地产等房企2022年年度业绩亏损

1、华远地产：去年预计亏损35亿元至39亿元，部分存货可变现净值低于成本（2023.1.30）



- 1月30日，华远地产股份有限公司（600743.SH）发布2022年年度业绩预亏公告。
- 初步测算，预计2022年年度实现归属于母公司所有者的净利润亏损约为35亿元到39亿元。预计2022年年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润亏损34.9亿元到38.9亿元。

2、阳光城：预计2022年净亏损至少80亿元，对2023年销售量价预期持谨慎态度（2023.1.30）



- 1月30日，阳光城集团股份有限公司（000671.SZ）发布2022年度业绩预告，预计2022年归属于上市公司股东的净亏损80亿元至110亿元，上年同期亏损69.5亿元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净亏损91亿元至121亿元。

3、格力地产：预计2022年亏损至少23.86亿元，计提资产减值准备15.8亿-18.96亿元（2023.1.30）



- 1月30日，格力地产股份有限公司（格力地产，600185.SH）发布2022年年度业绩预告，经财务部门初步测算，格力地产预计2022年年度实现归属于母公司所有者的净亏损23.86亿元到28.63亿元。与上年同期相比，归母净利润将减少27.06亿元到31.83亿元，同比减少844.24%到993.09%，且出现亏损。

4、蓝光发展：预计2022年亏损约219亿元，股票有被实施退市风险（2023.1.30）



- 1月30日，蓝光发展（600466.SH）披露2022年年度业绩预告。
- 公告显示，经财务部门初步测算，预计公司2022年度实现归属于上市公司股东的净利润约为-219.37亿元，与2021年同期(法定披露数据)相比，将继续亏损；预计公司2022年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润约为-212.24亿元。

房企：世茂债务展期通过/佳兆业股票有望3月份恢复交易

5、华夏幸福：预计2022年扭亏为盈，完成全部金融债务重组近八成（2023.1.30）



- 1月30日，华夏幸福基业股份有限公司（华夏幸福，600340.SH）发布2022年度业绩预告，该公司2022年度将实现扭亏为盈，预计实现归属于上市公司股东的净利润为11亿元到16亿元；预计2022年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-173亿元到-168亿元。

6、世茂股份：去年预亏最多57.6亿元，5笔公司债展期获通过（2023.1.30）



- 1月30日晚间，世茂股份（600823.SH）披露2022年业绩预告。
- 公告显示，经公司初步测算，上海世茂股份有限公司预计2022年度实现归属于上市公司股东的净利润-57.6亿元到-38.4亿元，与2021年同期相比，将出现亏损。19世茂G3、20世茂G1、20世茂G2、20世茂G3以及20世茂G45笔公司债券的展期议案均获得持有人会议表决通过。

7、佳兆业：力图达成刊发业绩所有条件并于今年3月恢复股份买卖（2023.1.30）



- 佳兆业有望成为今年第一家恢复股票买卖的停牌房企。
- 1月30日，佳兆业集团控股有限公司（01638.HK）发布公告称，其正在就集团截至2021年12月31日止年度的业绩进行最后审核及就集团截至2022年6月30日止6个月的业绩进行核数师审阅。此外，公司核数师已经开始就集团截至2022年12月31日止年度的业绩进行审核。

8、华润：108亿港元认购香港九龙长沙湾商住项目股权（2023.1.31）

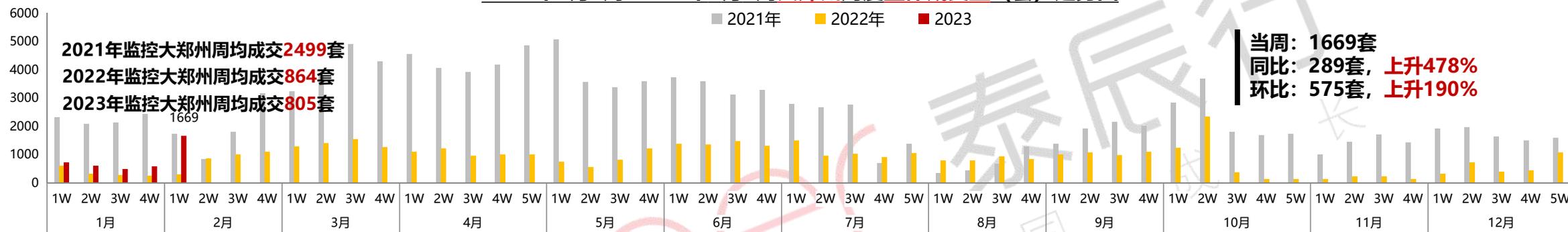


- 1月31日，华润置地（01109.HK）公告称，华润集团、华润置地海外（华润置地的全资附属公司）与合营企业Dragon Rider Development Limited订立股份认购协议，总计以108亿港元认购香港九龙长沙湾商住项目股权。

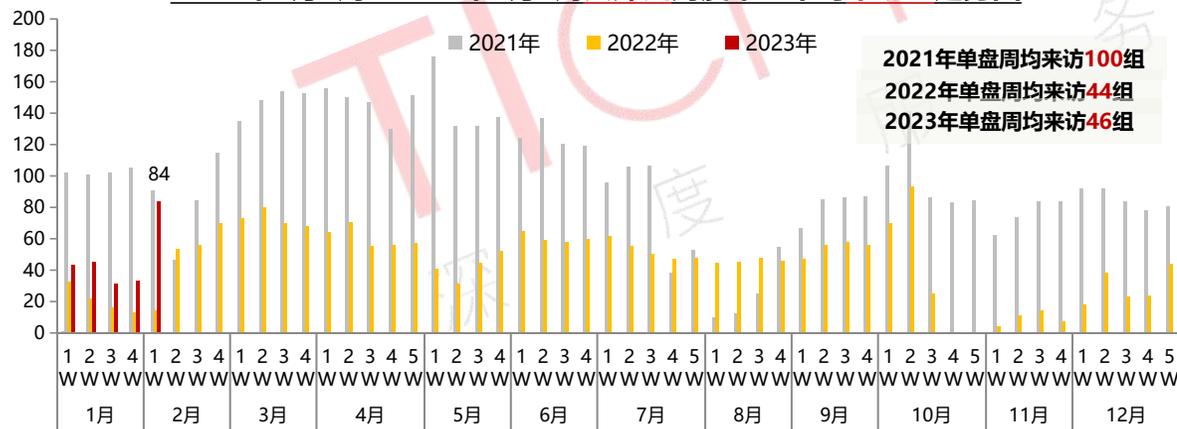
整体数据：低利率重振市场信心，整体去化量大幅上升190%

2月1周总成交**1669套**，环比**上升190%**，单盘来访**84组**，环比**上升155%**，单盘成交**7套**，环比**上升178%**

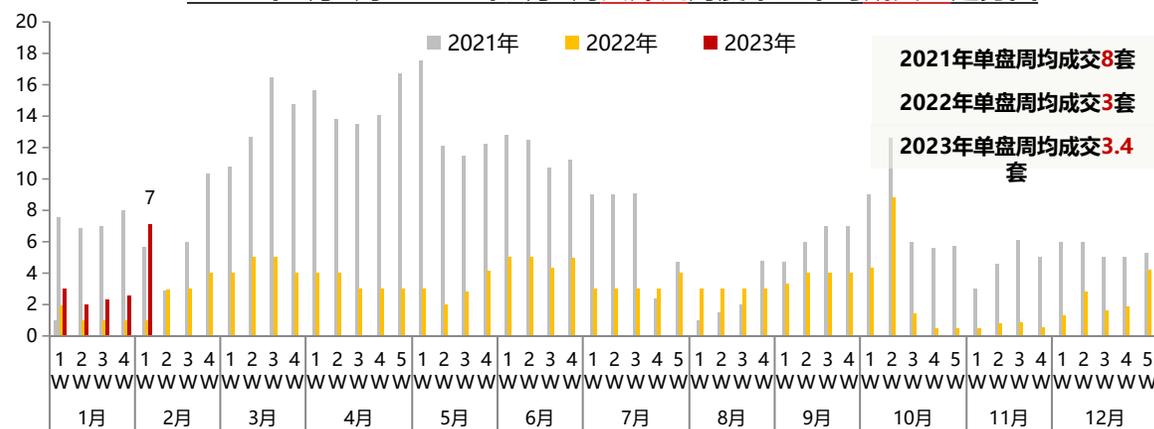
2021年1月1周-2023年2月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年2月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2021年1月1周- 2023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（1.30-2.5）大郑州实际监控到项目236个，其中在售项目220个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

城郊数据：市区/近郊需求释放，访交同环比均大幅回升

2月1周市区总成交**1286套**，环比上升**224%**；单盘成交**9.7套**，环比上升**203%**；
近郊总成交**383套**，环比上升**115%**；单盘成交**3.7套**，环比持平上升**106%**

2021年1月1周-2023年2月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023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121个，近郊实际监控到在售项目99个

项目榜单：本周TOP15共成交659套，环比上周251套上升163%

本周成交量中TOP15合计套数占比近4成，门槛27套，万科、华润、龙湖、保利等一线房企以品牌背书安全保证，市场热度回升下快速抢占市场份额，稳列榜单

2023年2月1周大郑州项目TOP15成交排名

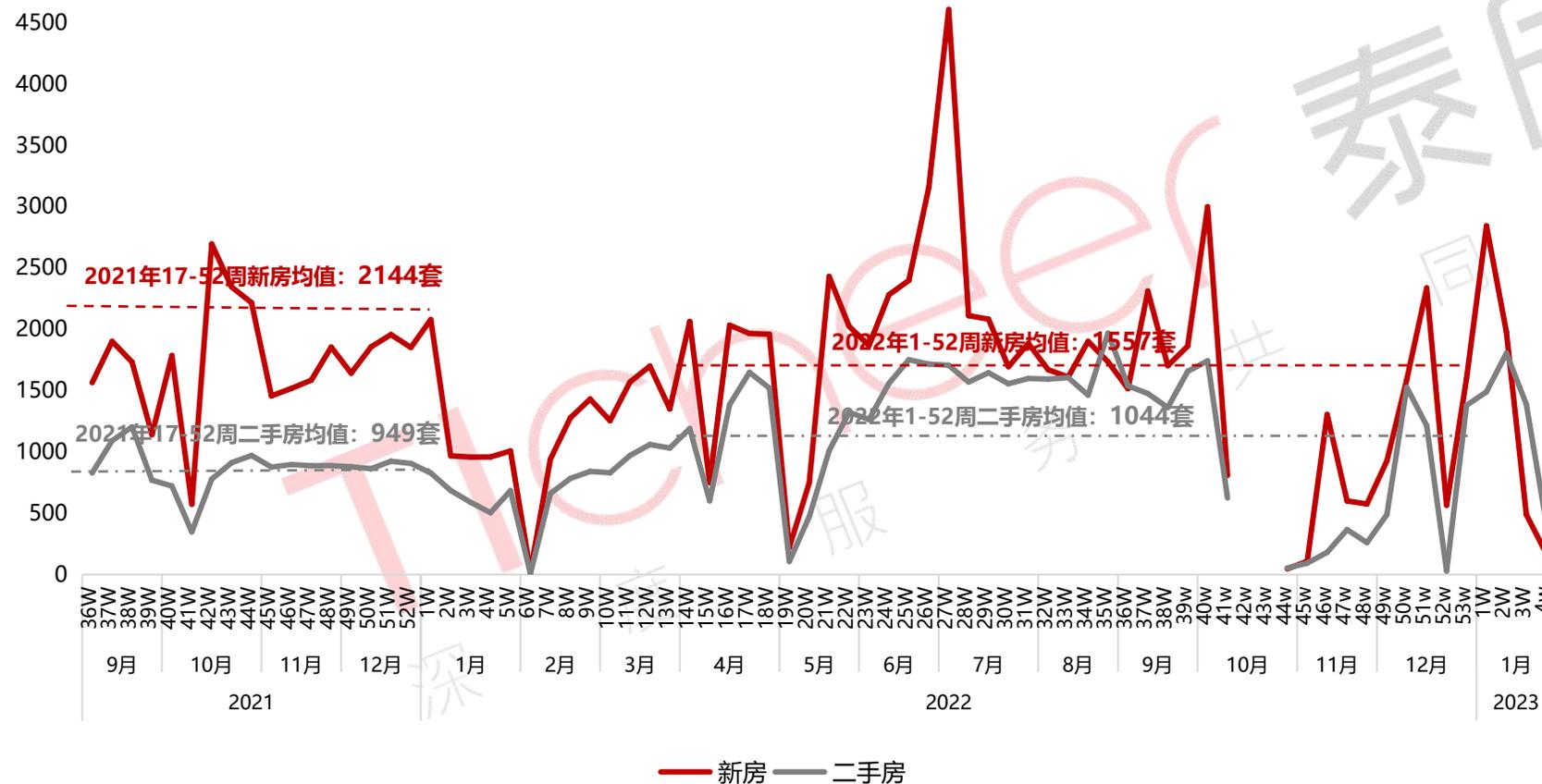
排名	区域	项目	2月1周成交	正常售价	分期	分销
1	二七区	万科都会天际&万科大都会	92	高层精装11500，20套特价房9800起	无	贝壳、房友、58，点位2.5%，送4万车位券
2	惠济区	万科翠湾中城	65	悦曦园18000，翠澜园16000	无	58、贝壳，2.5%
3	中原区	华润琨瑜府	55	二期：11500-12000 三期润园：毛坯高层标准层均价13700-14300 瑜公馆12500	首付10%，延期1个月	二期全民推介1.5%税前佣金；72小时闪电结佣；贝壳聚焦佣金3%提至3.5%，三期4%佣金
4	二七区	佳源名门橙邦	54	高层毛坯14000，特价房12000	首付5%，剩下延期至6月底前付清	58，5万/套
5	金水区	美盛教育港湾	54	17、16、12、18号楼17500-19000；1、2、4号楼19000-20000，特价房17000起	2月6日起，首付10%每周递减1000元；首付30%每周递减500元	58、贝壳，佣金2%；全民推荐3万
6	高新区	保利和光屿湖	45	二期毛坯10400-11000；洋房14300	首付10%，剩余首付延期6个月；首付5%，延期1年	贝壳、58，佣金3万
7	管城区	龙湖熙上	40	11500-12800，顶底11200起	无	贝壳，2%
8	管城区	新城时光印象	38	高层精装12500送车位（特价12200起）；洋房标准层毛坯15000-16000，一楼24000-25000（特价14999起）	正常房源高评高贷，高层首付5%，洋房首付16%，剩余全部贷款	58、贝壳，3-4%，120㎡为界
9	经开区	金茂越秀未来府	38	毛坯16200-17000 精装18200-18500	无	58，佣金4%
10	荥阳	新城郡望府	34	毛坯高层5500（送车位），洋房8500 特价房5100-5500，月供补贴9000-12000	首付5%，剩余2年分4次付清，可首付20%	分销聚焦：贝壳、房友，佣金100平以下3万，以上3.6万，成交奖7000/套，双十二送11万家装礼包
11	高新区	大正水晶森林	31	12100，2月6日起价格上调200	首付5万，剩余交房前一次结清	贝壳，3万/套
12	高新区	保利文化广场	30	15000-16400	首付10%，剩余首付延期3个月	58、贝壳，佣金1.5%跳2%，20套起跳
13	二七区	鑫苑远洋臻园	28	高层精装10700，工抵房9xxx起	首付10%，剩余2年4次（2月6日取消）	贝壳、58、房友，4.5%（计划下调1%）
14	金水区	美盛金水印	28	高层精装22500	2月6日起，首付15%每周递减500元，30%每周递减1000元	贝壳、58，3%
15	惠济区	谦祥时光序	27	高层毛坯13500-14500；特价房13xxx起	首付5%，剩余25%一年内2次付清	贝壳、58、房友，4/4.3万

数据来源：泰辰市场监控中心

网签数据：1月4周新房/二手房成交量环比齐跌

受春节假期影响，1月4周新房及二手房市场交易量均有所下降，新房环比下降65%，同比下降83%
二手房同比下降38%，环比下降70%

近一年郑州市新房/二手房周度成交数据走势



新房	成交套数	同比	环比
当周	168	-83%	-65%
当月	5470	-8%	-22%

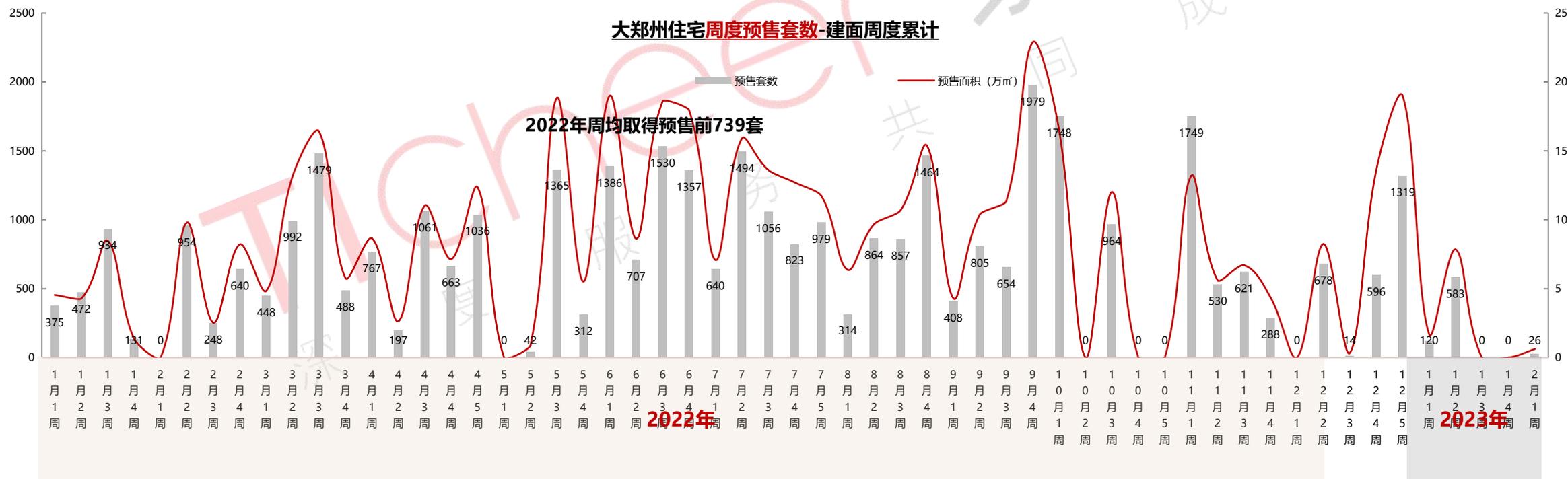
二手房	成交套数	同比	环比
当周	419	-38%	-70%
当月	5094	56%	10%

注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟，数据周期：1.23-1.29；来源：360房产网

项目预售前公示：1个住宅项目取证，北龙湖保利项目新盘待售

共计1个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计**26套**，建面**0.62万m²**，预计3月首开

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m ²)	业态及产品	项目概况	项目动态
未售住宅	2023.02.03/ 2022.6.22	保利璞悦	郑东新区/ 龙湖北板块	净地	6#	26	0.62	159-254m ² 四室	占地55.9亩，容积率1.69，规划住宅11栋7+1F洋房	未售 预计3月 首开
合计						26	0.62	/		



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

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之窗云峰B座31楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>

