

2022郑州市场1月刊

年初政策以稳推进，进一步恢复市场信心

——泰辰行技术中心市场研究部

CONTENTS

目录

01



•政策环境变化

02



•行业与城市表现

03



•郑州市市场分析

土地数据纵览

大郑州可开发用地住宅用地（市区+近郊+远郊）			
时间	供应建面（万㎡）	成交建面（万㎡）	成交楼面价（元/㎡）
2021年1月	234	68	4737
2021年12月	11	395	3697
2022年1月	49	15	1822
同比	-79%	-78%	-62%
环比	345%	-96%	-51%

大郑州可开发用地住宅用地（市区）			
时间	供应建面（万㎡）	成交建面（万㎡）	成交楼面价（元/㎡）
2021年1月	177	58	5060
2021年12月	0	184	5032
2022年1月	0	0	0
同比	/	-100%	-100%
环比	/	-100%	-100%

住宅备案数据纵览

市区+近郊					
时间	供应（万㎡）	成交（万㎡）	均价（元/㎡）	存量（万㎡）	去化周期
2021.01	49	70	13131	2024	14
2022.01	46	61	12571	2231	22
同比	-4%	-12%	-4%	10%	56%
环比	-62%	-37%	-3%	-1%	0%

市区					
时间	供应（万㎡）	成交（万㎡）	均价（元/㎡）	存量（万㎡）	去化周期
2021.01	32	45	15781	1175	14
2022.01	21	37	15836	1275	19
同比	-34%	-19%	0%	8%	34%
环比	-73%	-44%	3%	-1%	0%

楼市数据纵览

楼市推盘量监测			
时间	推量（套数）	去化（套数）	去化率
2022年1月	376	70	19%
同比	-81%	-85%	-5%

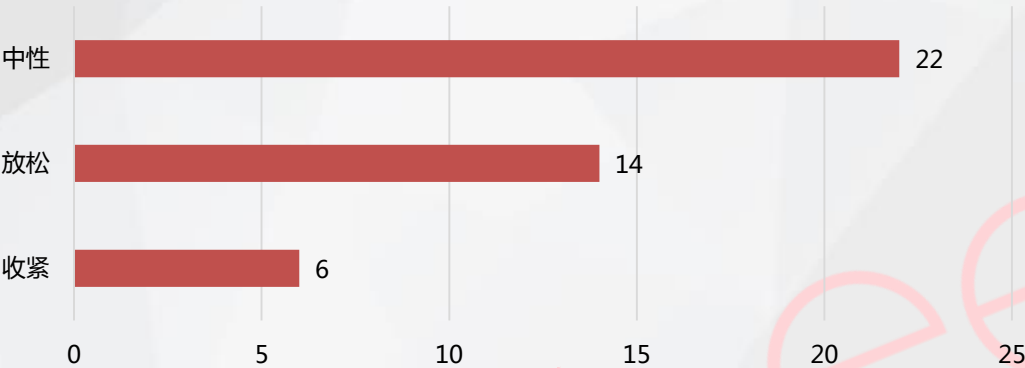
楼市实际监控成交套数	
时间	成交套数
2022年1月	1416
同比	-84%

二手房市场			
时间	成交（万㎡）	均价（元/㎡）	套数
2021年12月	35	12489	3539
2022年1月	22	12961	2143
环比	-37%	4%	-39%

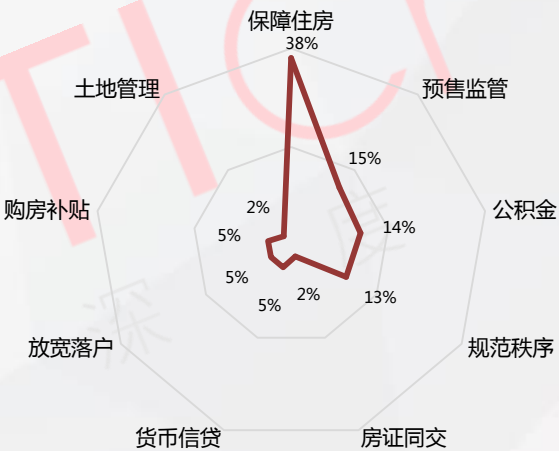
政策环境：央行定调2022货币政策“以进促稳”，地方政府因城施策提振市场

1月监控全国调控政策约43条，央行表态2022年货币政策“以进促稳”，地方政府采取宽松措施提振需求，缓解楼市压力，同时多地发文推进保障性租赁住房建设，明确对保障性租赁住房的金融支持

2022.1月监控全国调控政策调性统计



2022.1月监控全国政策类别统计



政策-放松	政策要点	城市
预售监管	对信用等级为AAA级开发企业，商品房预售监管资金留存比例降低5个百分点；对信用等级为AA级开发企业，商品房预售监管资金留存比例降低3个百分点	烟台
	实行差异化监管，房地产开发企业有“良好行为”信用信息记录的，重点监管资金比例额度调整为重点监管资金总额的80%	石家庄
公积金贷款	提高高层次人才首次购房公积金贷款额度至60万元	马鞍山
	烟台威海等胶东四市居民在青岛购房可享公积金二次贷款	青岛
	首套房公积金贷款的最高额度提高至70万元，二套房公积金贷款的最高额度提高到60万元	南宁
	购二套住房或申请第二次公积金贷款，首付下调至40%	北海
放宽落户	放宽落户申请条件，将连续一年社保放松至自2014年起累计缴纳社保3年，取消年度落户数量限制	天津
	全面放开落户限制，购买公寓、租房均可落户	淄博
购房补贴	新市民购首套房最高补贴1万元，补贴50%契税	玉林
	引导房企通过降首付比例等方式扩大消费	安徽

政策-收紧	政策要点	城市
预售监管	严控资金拨付节点及比例，新建商品房项目的监管额度原则上不少于工程总造价的1.2倍	福州
	发布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	厦门
规范市场秩序	持续整治规范房地产市场秩序，涉及开发、买卖、租赁、物业等四方面	大连
	政府召开专题会议强调，要高度重视房地产工作中的新情况新问题，坚决有力处置房地产领域风险隐患，细化落实防风险的具体措施	内蒙古
价格备案监管	自2022年1月1日后土地出让的新楼盘销售价格不得高于备案价销售和低于备案价10%幅度销售	诸暨
学区房	2月1日起实施新规，炒作学区房被纳入监管	武汉

政策环境：因城施策，优化预售监管、放宽落户、下调首付比例等多举措释放购房需求

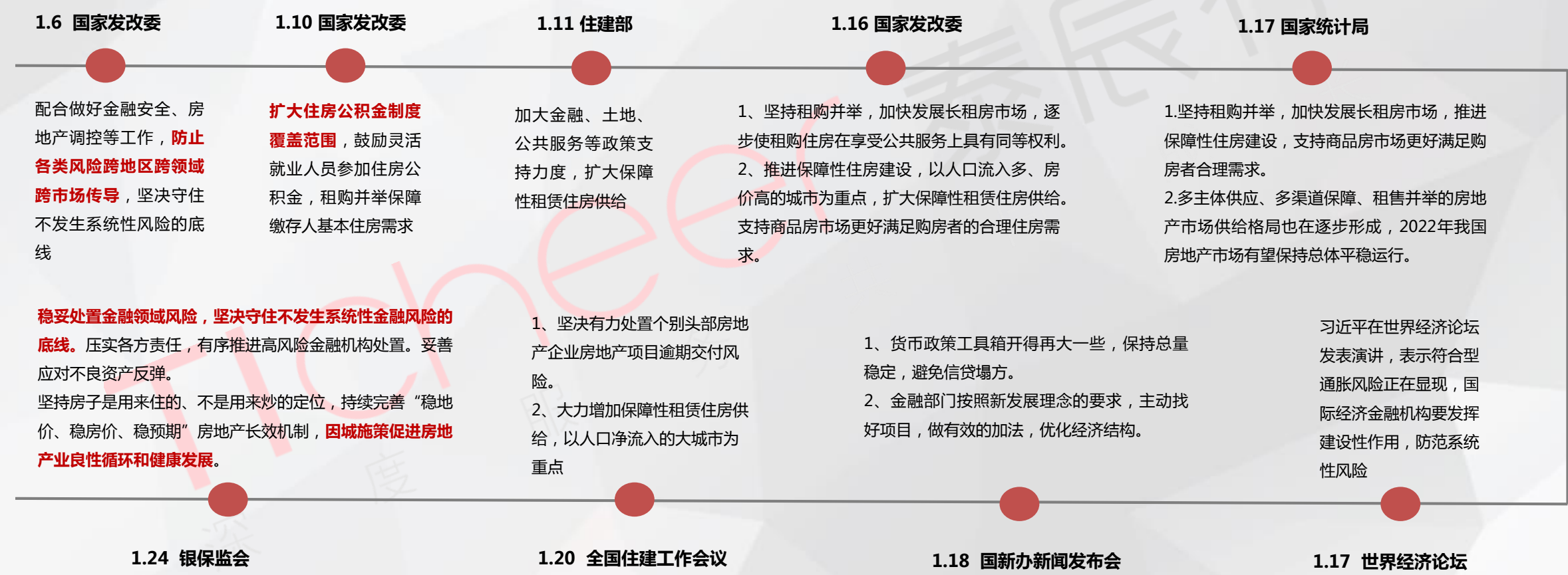
lcheer 泰辰行

深度服务共同成长

1月以来，多城采取购房鼓励措施，包括放宽落户限制、提高公积金贷款额度、提供购房补贴等，进一步释放合理购房需求；同时积极发展保障性租赁住房市场，进一步深化住房供给侧结构性改革

类型	时间	出台地	重点内容
规范市场秩序	1月3日	武汉	以学区房等名义炒作房价，误导购房人市场预期的将扣5分
	1月18日	内蒙古	要高度重视房地产工作中的新情况新问题，坚决有力处置房地产领域风险隐患，细化落实防风险的具体措施
	1月21日	大连	发文持续整治规范房地产市场秩序，涉及开发、买卖、租赁、物业等四方面。在房屋买卖领域，整治内容包括：套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房；非法逃避房屋交易税费；骗取购房资格、骗提或骗贷住房公积金等违法违规行为
加强/优化预售监管	1月18日	烟台	对信用等级为AAA级开发企业，商品房预售监管资金留存比例降低5个百分点；对信用等级为AA级开发企业，商品房预售监管资金留存比例降低3个百分点
	1月19日	福州	新房预售资金监管额度不少于项目工程总造价的1.2倍，对于信用不良或存在违规行为的房地产企业进行重点监管或全额监管
	1月26日	厦门	购房款应全部存入资金监管专户监管
	1月28日	石家庄	实行差异化监管，房地产开发企业有“良好行为”信用信息记录的，重点监管资金比例额度调整为重点监管资金总额的80%；有“不良行为”信用信息记录的，调整为重点监管资金总额的110%。被列入“黑名单”的，调整为重点监管资金总额的120%
放宽落户	1月4日	淄博	全面放开落户限制，购买公寓、租房均可落户
	1月24日	天津	放宽落户申请条件，将连续一年社保放松至自2014年起累计缴纳社保3年，取消年度落户数量限制
公积金贷款	1月5日	济南	自2022年1月1日起，济南取消住房公积金异地贷款户籍限制
	1月12日	北海	购二套住房或申请第二次公积金贷款，首付下调至40%
发展及规范保障性租赁住房市场	1月4日	山东	2022年全省计划新开工保障性租赁住房8.96万套（2021年为7.48万套），其中，济南、青岛分别达4万套和4.5万套；淄博、烟台、威海及临沂四个城区人口总数超100万的城市合计达4072套
	1月10日	全国	国常会：围绕城市保障性住房等重点领域建设，建立协调机制，做好融资、用地等要素保障
	1月10日	全国	21个部委联合发布《“十四五”公共服务规划》明确公租房保障、棚户区改造和农村危房改造三项作为“住房保障”的重要内容被列入“补齐基本公共服务短板”一项，也是当前需要加快补齐公共服务的重点对象。
	1月12日	海南	明确“十四五”期间海南省要建设25万套安居房，新增保障性租赁住房和公共租赁住房保障5万户（含发放住房补贴），稳步推进棚户区改造，完成城镇老旧小区改造任务21万户
	1月12日	南京	企事业单位利用自有土地建设、将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的，均不补缴土地价款
	1月17日	浙江	浙江发布2022年政府工作报告，明确今年将建设筹集保障性租赁住房30万套，开工改造城镇老旧小区不少于600个、7500栋
	1月17日	上海	2022年加快推进城市更新和旧区改造，筹措建设一批保障性租赁住房。到2022年年底，上海计划建设筹措保障性租赁住房24万套（间），完成“十四五”目标总量的一半以上
	1月17日	河南	保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主（原则上70平方米以下的户型不低于70%）租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市政府按照保基本的原则确定
	1月19日	无锡	十四五期间，筹集、建设保障性租赁住房8万套（间）
	1月26日	深圳	试点在城市更新中引入“商办改建保障性租赁房”等机制

高层多次发文表示支持合理住房消费、加快发展长租房市场，同时金融机构防止各类金融风险的发生及传导，优化信贷结构，保障房地产业良性循环及平稳运行



政策环境：房地产信贷“松绑”，多个典型城市利率下调

高层发声引导金融机构保持房地产信贷平稳有序投放，满足房地产市场合理融资需求，一方面涉房信贷有所改善，另一方面多城下调房贷利率、加快放款速度

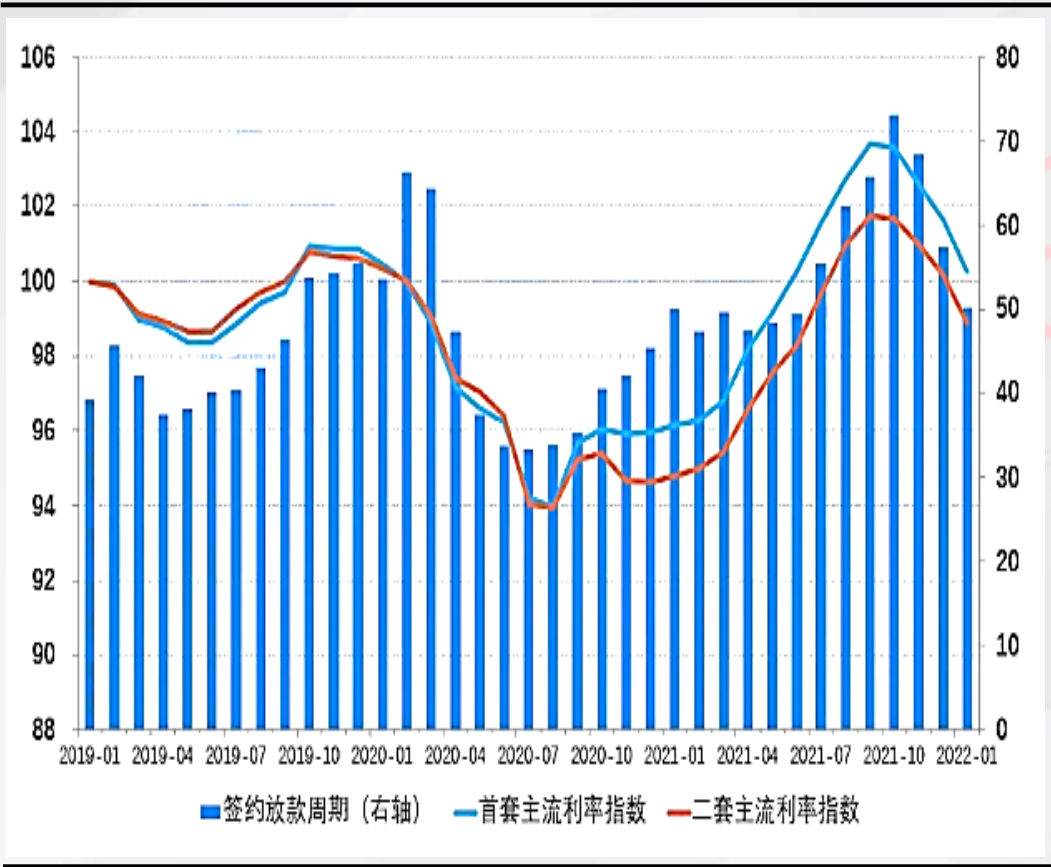
主体	日期	类别	1月重点政策汇总
人民银行上海总部	1.04	信贷工作会议	执行好稳健的货币政策，做到总量稳定增长、结构稳步优化、成本稳中有降三个“稳”；继续稳妥实施房地产金融审慎管理，加强预期引导， 各商业银行要进一步优化信贷结构。
国家统计局	1.17	新闻发布会	2022年房地产投资有望平稳健康发展，房地产市场需求稳步释放。 居民正常住房消费的愿望转化为现实，加上金融等政策的支持， 城市住房需求特别是改善性住房需求，还是有望持续释放的。
央行	1.17	——	开展7000亿元中期借贷便利（MLF）操作和1000亿元公开市场逆回购操作； 1年期MLF和公开市场逆回购操作的中标利率均下降10个基点，分别降至2.85%、2.10%。
央行	1.18	新闻发布会	指导银行业金融机构准确把握和执行房地产金融审慎管理制度， 保持房地产信贷平稳有序投放，满足房地产市场合理融资需求； 出台《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》， 指导金融机构以市场化方式支持风险化解和行业出清。
国新办	1.18	新闻发布会	货币政策工具箱开得再大一些，保持总量稳定，避免信贷塌方。 下一步观察利率要有两个角度，一是看实际的贷款利率变化，二是要看影响利率的因素有哪些。 2022年保持货币信贷总量稳定增长、保持信贷结构稳步优化、保持企业综合融资成本稳中有降。
央行	1.20	——	1年期和5年期以上LPR较上一期分别下调10个和5个基点。1年期LPR降至3.7%，5年期以上LPR降至4.6%。
人民银行营业管理部	1.24	信贷工作会议	各银行业金融机构要坚持“稳字当头、稳中求进”。 要把保持信贷总量增长的稳定性作为当前信贷工作的首要任务 ，想方设法加大对实体经济的融资支持力度。 要准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度。坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，加强预期引导，支持房地产企业合理融资需求，更好满足购房人合理住房需求， 加大住房租赁金融支持。

典型城市近期房贷执行变化		
加快放款速度	杭州	• 1个月内（此前为1-2个月）
	上海	• 首套房4.95%，二套5.65%（均↓5BP）
	北京	• 首套房5.15%，二手房5.65%（均↓5BP）
房贷利率下降	天津	• 首套房4.95%，二套5.2%（均↓5BP）
	石家庄	• 首套房5.1%（↓5BP），二套持平
	重庆	• 首套房5.5%，二套5.7%（均↓15BP）
	杭州	• 首套房5.7%（均↓15BP），二套5.9%（均↓5BP）
	温州、金华、绍兴	• 整体下降10-30BP
	南宁	• 首套房公积金最高额度由60万提高至70万，二套房由50万提高至60万
公积金政策放松	北海	• 购二套住房或申请第二次公积金贷款，首付下调至40%

政策环境：2022开年信贷再放松，利率持续下调，放款周期缩短

截止1月，全国百城房贷利率已连续4个月回调，放款周期进一步缩短：百城主流首套房贷利率为5.56%，二套利率为5.84%，均回落8个基点；重点城市中59城主流利率环比下调，总体住房金融环境持续改善；百城平均放款周期为50天，较上月缩短7天，恢复至2021年上半年正常水平。郑州新房房贷利率较年前有所下调，首套普遍在5.88%，个别6.125%，放款周期1个月以内

百城房贷利率指数及签约放款周期



1月重点城市首套房贷利率变化

城市	首套主流利率		城市	首套主流利率	
	利率	环比变化		利率	环比变化
苏州	5.00%	-0.50%	青岛	5.35%	-0.10%
南通	5.00%	-0.40%	烟台	5.30%	-0.10%
佛山	5.65%	-0.35%	东莞	5.65%	-0.10%
大连	5.30%	-0.30%	福州	5.20%	-0.10%
郑州	5.39%	-0.24%	泉州	5.20%	-0.10%
常州	5.50%	-0.20%	太原	5.25%	-0.10%
昆明	5.20%	-0.20%	徐州	5.65%	-0.10%
南京	5.95%	-0.20%	重庆	5.75%	-0.10%
珠海	5.60%	-0.20%	武汉	5.68%	-0.05%
广州	5.65%	-0.20%	济南	5.50%	-0.05%
杭州	5.70%	-0.15%	兰州	5.45%	-0.05%
廊坊	5.24%	-0.15%	石家庄	5.20%	-0.05%
深圳	4.95%	-0.15%	无锡	5.95%	-0.05%
长沙	5.50%	-0.14%	绵阳	5.88%	-0.05%
嘉兴	5.60%	-0.14%	-	-	-

优质房企融资渠道较为通畅，在收并购发债、贷款等政策支持下1月房企收并购事件增多

部分房企1月融资情况

□ 近期房企超短期/中期票据融资动作

时间	房企	发行金额 (亿元)	年限
1.10	中海	30	3-5年
	华发	10	270天
1.12	华侨城	15	3/5年
1.20	绿城	25.45	3年
	招商蛇口	12.9	3/5年
	建发	10	3+3/5+2年
1.21	万科	30	3年
	越秀	10/20	270天/5年
1.24	深圳人才安居	10	270天
	保利发展	8.93	348天
1.25	滨江	9.3	210天

部分房企1月收并购情况

时间	房企	主要内容
1.05	华润	华润万象拟10.6亿元收购禹州物业
1.10	建业实业	建业实业1.92 亿元收购上海西康路4层商业
1.18	华侨城	华侨城以股权收购形式摘得成都大邑安仁古镇120.68亩涉宅地
1.21	渝太地产	渝太地产拟2.3亿港元收购四川眉山彭山区14宗土地53.6%权益
1.24	华润	华润万象拟22.6亿元收购中南服务
1.25	中海	中海37亿元收购雅居乐、世茂所持广州利合股权，将合计持股73.33%。
1.28	中海宏洋	中海宏洋约10亿元收购雅居乐义乌、徐州三项目公司股权
1.28	潘胜地产	徐州市国企潘胜地产100%接手恒大南京项目—徐州潘安湖生态小镇

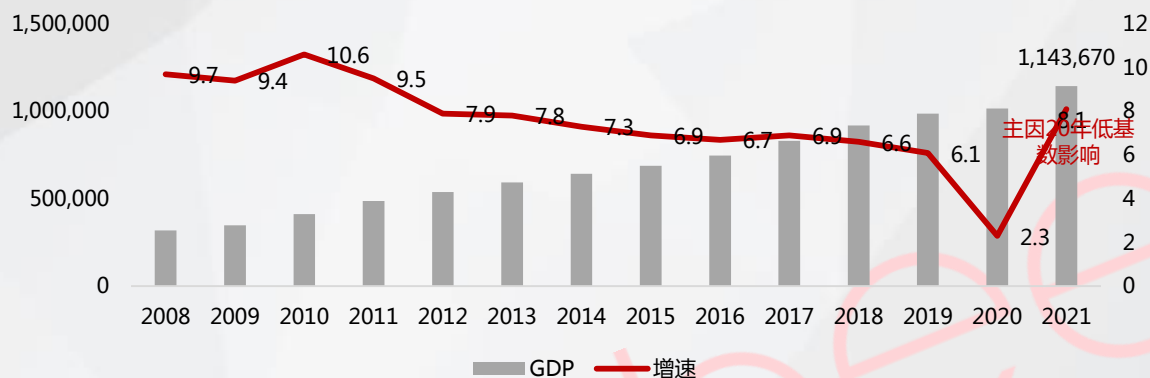
1月以来中央坚定表态，行业政策边际宽松延续。地方政府因城施策，采取宽松措施提振需求，主要涉及下调公积金贷款最低首付比例、提高公积金贷款最高额度、放宽申请认定条件、提供购房补贴等方面，有利于进一步释放合理购房需求，缓解部分城市自身楼市压力，提振市场信心。

近期住建部表示，坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险，央行也提出，保持房地产信贷平稳有序投放，满足房地产市场合理融资需求。目前行业基本面仍处于下行趋势，预计政策的边际宽松仍将延续。

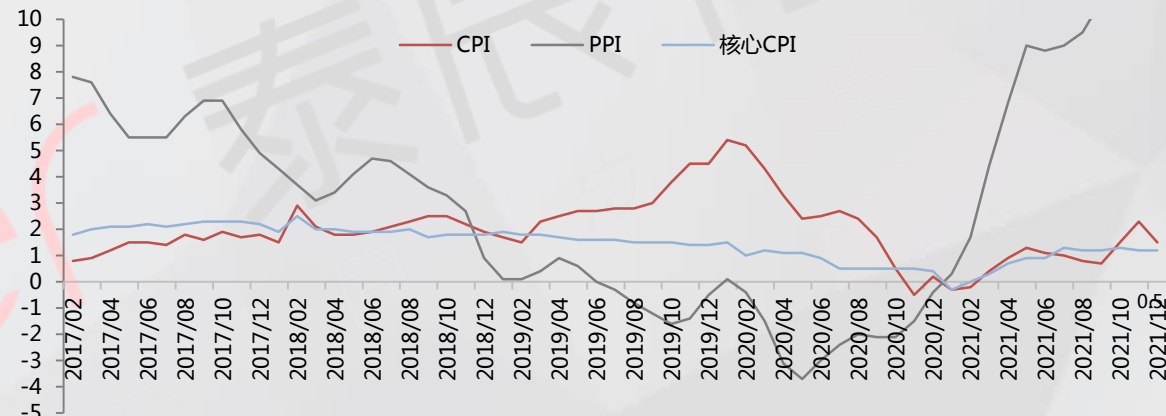
行业环境：经济背景-经济韧性强大但下行压力仍存，消费需求疲弱

21年GDP受20年低基数影响增速走高，两年平均增速5.1%，中国经济步入中低速增长区间，且21年多因素冲击下，经济下行压力较大，多指标指向最终消费需求仍然疲弱，终端需求仍需恢复，稳增长和保就业为当前经济面临的主要任务

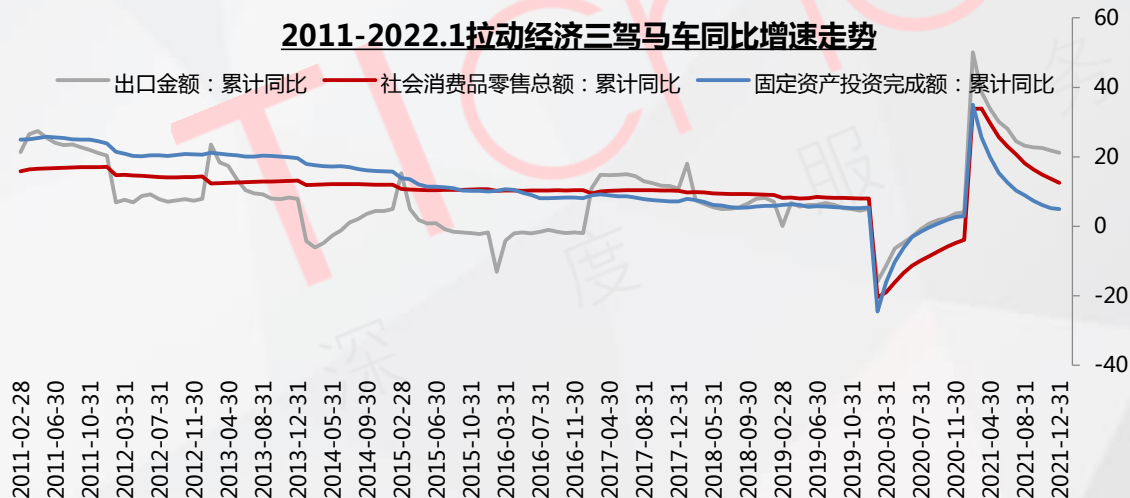
历年中国GDP总值及增速



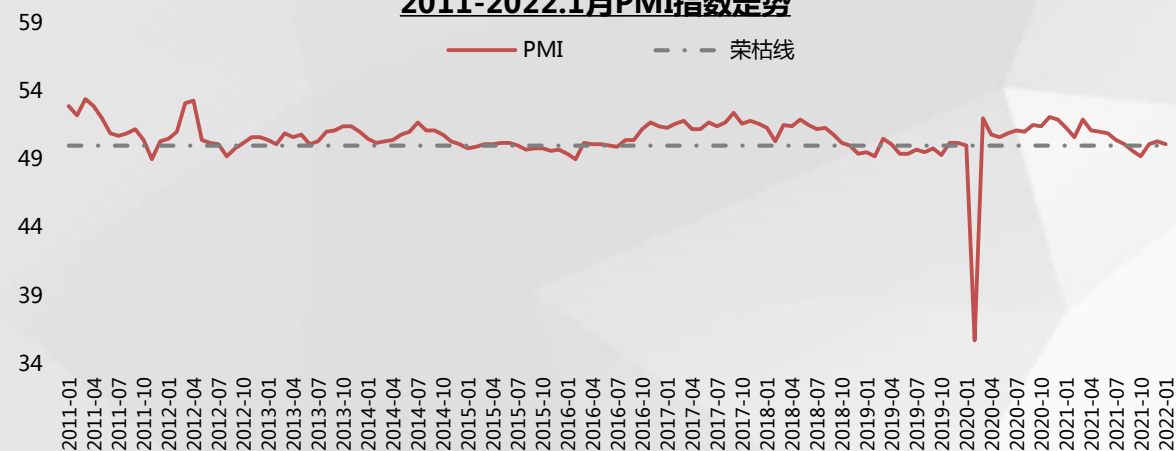
CPI/PPI同比增幅 (%)



2011-2022.1拉动经济三驾马车同比增速走势



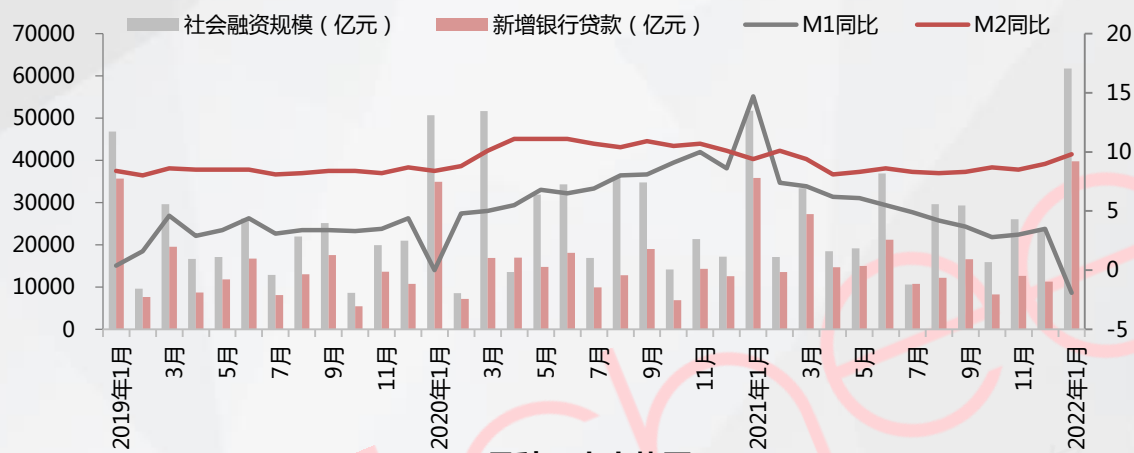
2011-2022.1月PMI指数走势



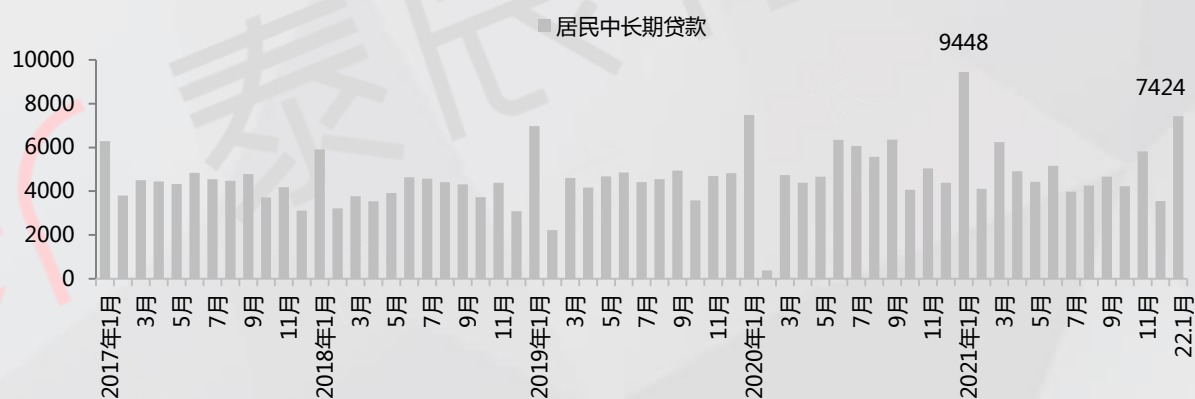
行业环境：金融环境-社融超预期，LPR“双降”，稳增长初见成效

社融信贷超预期，受地产销售放缓影响居民中长贷同比少增，1月LPR双降，从资金供给端刺激实体经济增长，房地产信贷端正趋于“由紧转松”，并且逐步从居民端惠及企业端，重铸房地产行业信心，预计一季度仍有降准降息的可能

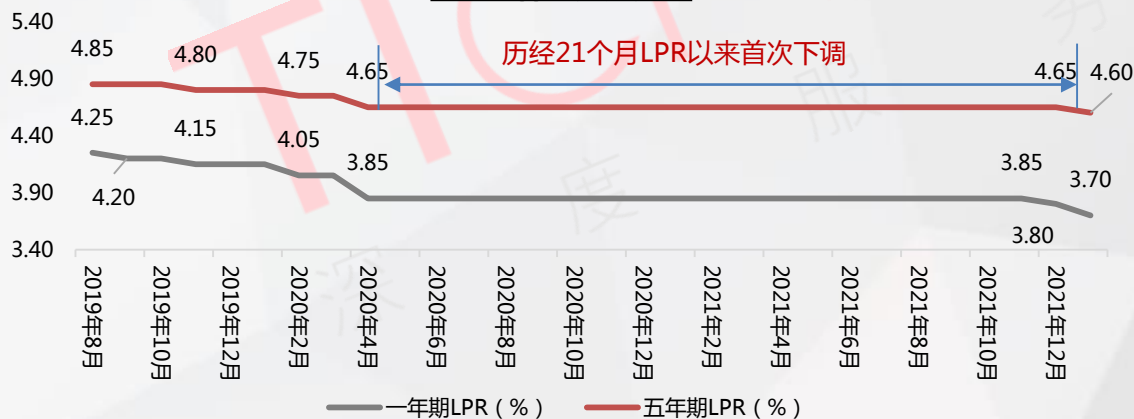
图1：新增社融规模（亿元）、新增信贷（亿元）



新增居民中长期贷款（亿元）



LPR品种历史走势图

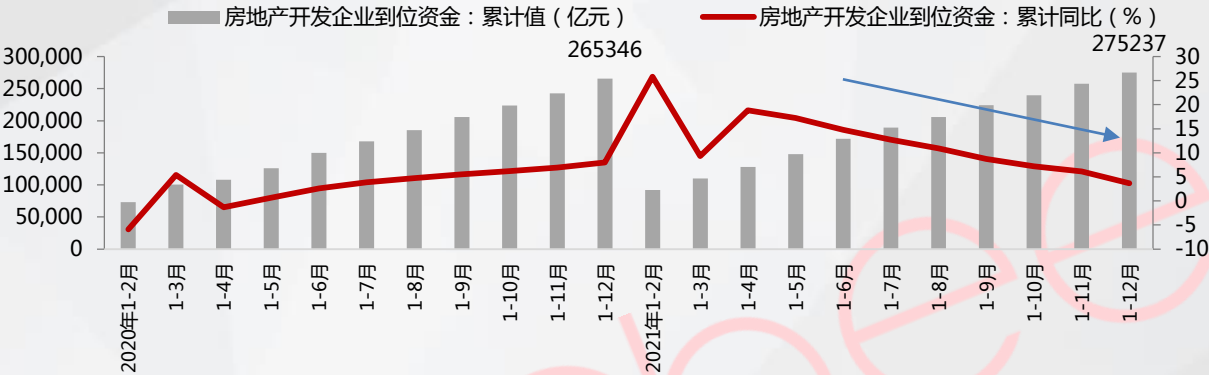


贷款存量增速

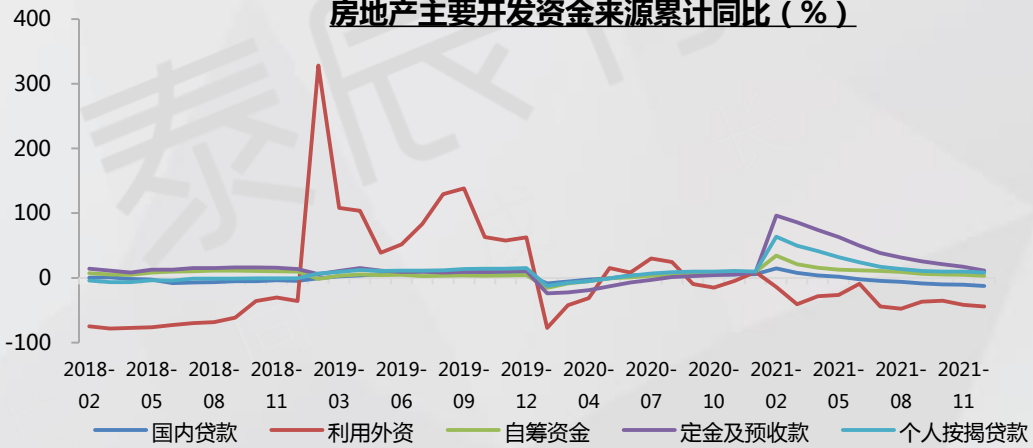


21年小阳春后房地产企业到位资金增速持续放缓，各项资金来源中，受融资限制，国内贷款占比显著减弱，定金及预收款较20年占比提升5%，房企对销售回款依赖度增强

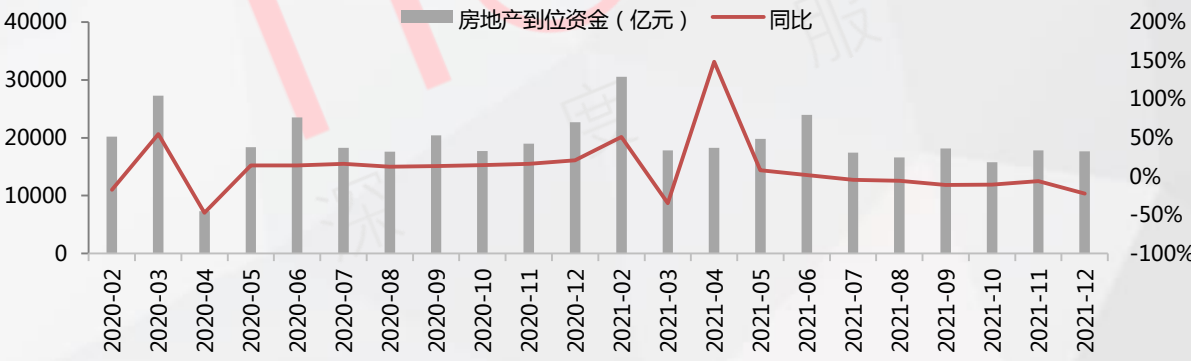
2020-2021年房地产累计开发企业到位资金及增速走势



房地产主要开发资金来源累计同比 (%)



2019-2021年房地产到位资金月度走势



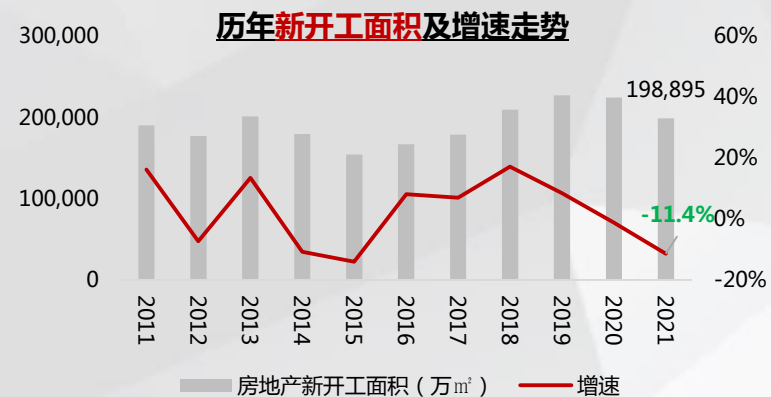
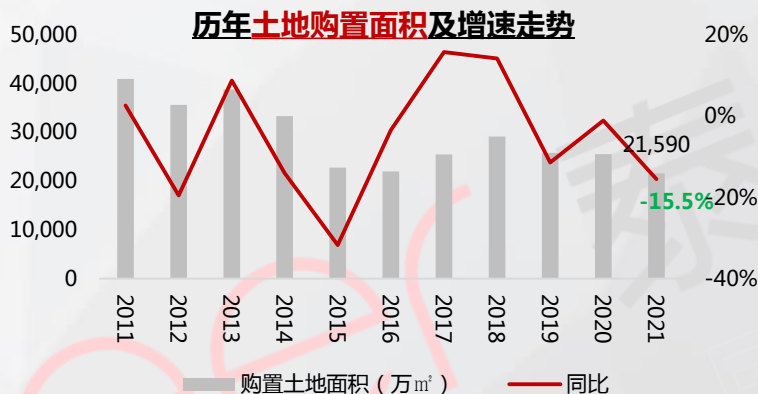
房地产开发企业到位资金占比变动 (%)

日期	国内贷款	自筹资金	定金及预收款	个人按揭贷款
2018	16.2	32.3	32.3	14.4
2019	16.0	31.3	33.2	15.1
2020	16.7	32.1	31.7	15.8
2021	11.6	32.5	36.8	16.1

数据来源：国家统计局，各项数据更至21.12月

行业环境：销售端-房地产市场前高后低，规模仍为历年最高值

房地产整体销售面积维持高位，2021年成交规模17.9亿 m^2 、金额破18万亿元，近几年随着去杠杆政策持续深化，房企资金压力加大，开发投资、新开工及土地购置增速持续走低，将直接影响2022年新增供应



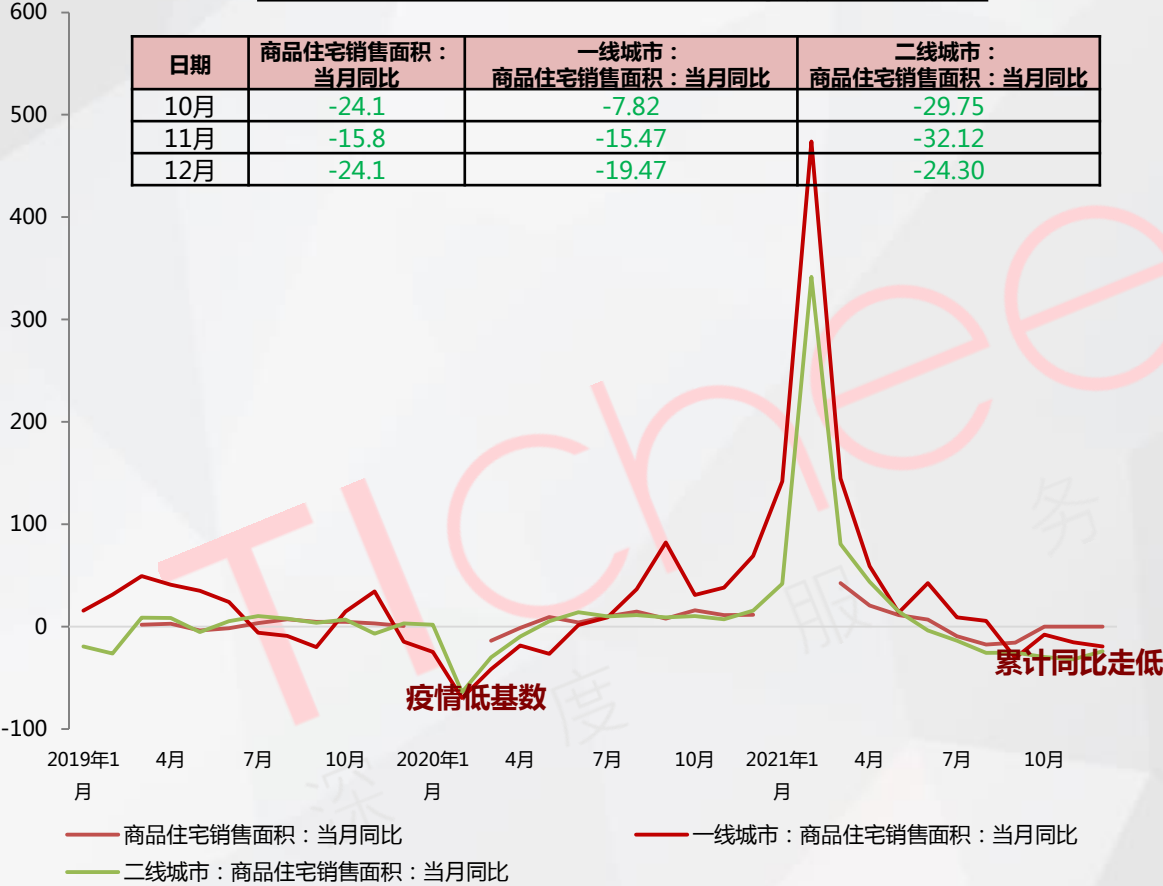
销售端：面积及金额增速放缓，但均正增长，2021年销量17.9亿 m^2 、金额突破18万亿元
金额增速超过面积，价格仍上涨，主要上半年拉升

土地端：购置面积下降15.5%，金额上涨2.8%
主要由于一线城市土地供应同比扩张，二三四线城市土地供应均收缩

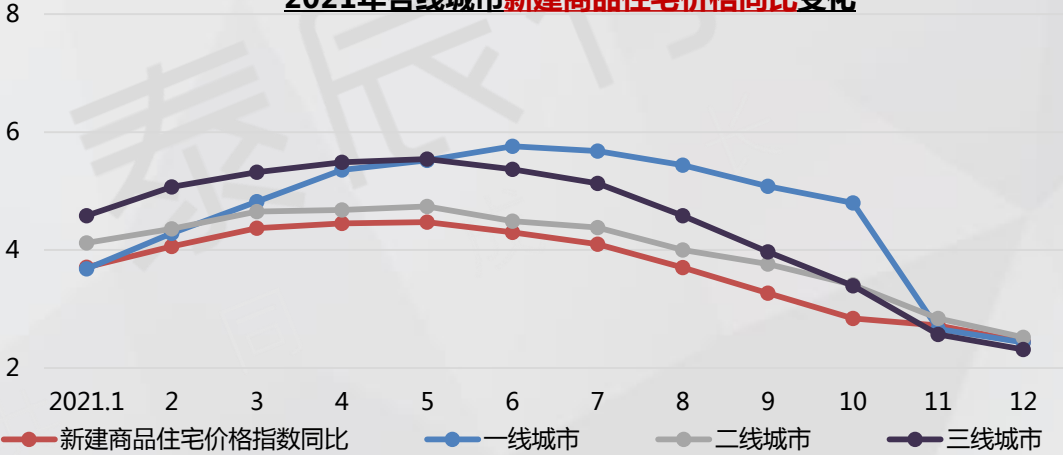
开发端：房地产开发投资增速放缓至4.4%，新开工面积下降11.4%，2022年新增供应将减少

12月，市场持续下行，商品住宅销售面积降幅再度扩大，但二线城市降幅收窄；价格端，新房及二手房上涨城市数量扭转连续多月下降趋势，新房价格环比上涨城市为15个，较上月增多6个，环比下降的城市降至50个；二手房房价环比上涨城市数量由11月的3个升至6个

2019-2021.12月全国及主要一二线城市成交量同比变化



2021年各线城市新建商品住宅价格同比变化



2021年12月70大中城市住宅价格涨跌变动情况

统计局	2020年												2021年											
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
新建住宅																								
上涨	57	61	59	59	55	45	36	42	53	56	62	62	62	55	51	46	27	13	9	15				
持平	2	2	5	2	7	6	6	6	3	2	2	3	3	3	3	4	7	5	2	5				
下调	11	7	6	9	8	19	28	22	14	12	6	5	5	12	16	20	36	52	59	50				
二手房																								
上涨	41	50	45	47	50	39	44	38	49	55	58	54	50	48	41	27	17	4	3	6				
持平	7	1	5	5	3	4	3	1	6	1	3	2	3	6	3	9	1	2	4	1				
下调	22	19	20	18	17	27	23	31	15	14	9	14	17	16	26	34	52	64	63	63				

数据来源：国家统计局、choice数据库，官方数据有所滞后，图表数据更新至12月

21年全国GDP数据发布，经济总量迈上新台阶，体现了中国经济的强大韧性；但受国内外大环境的多重冲击，经济下行压力仍存，终端消费需求仍在修复进程，稳增长和保就业为当前经济面临的主要任务。

市场端，市场持续下行，商品住宅销售面积降幅再度扩大，但二线城市降幅收窄，价格端，新房及二手房上涨城市数量扭转连续多月下降趋势，价格环比上涨城市均有所增加。

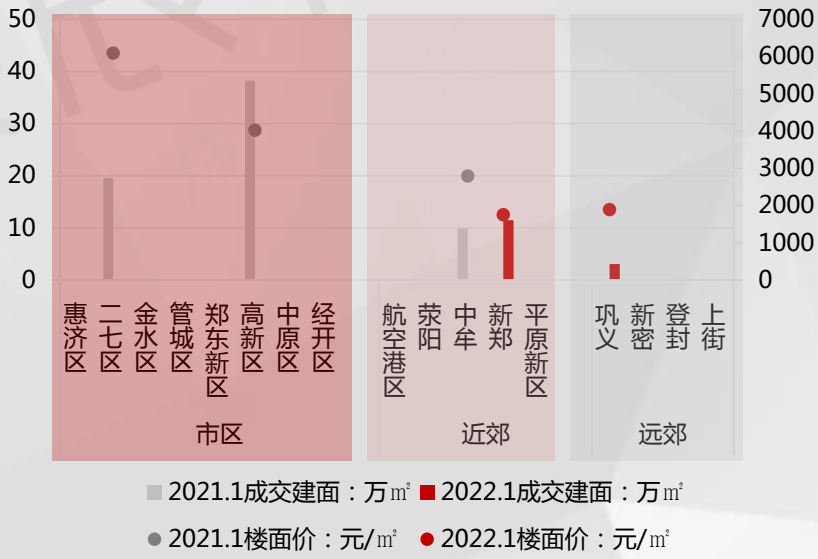
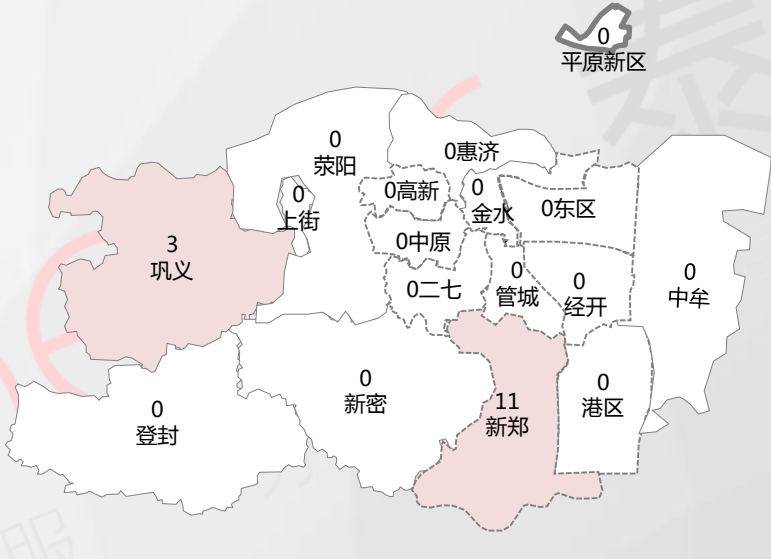
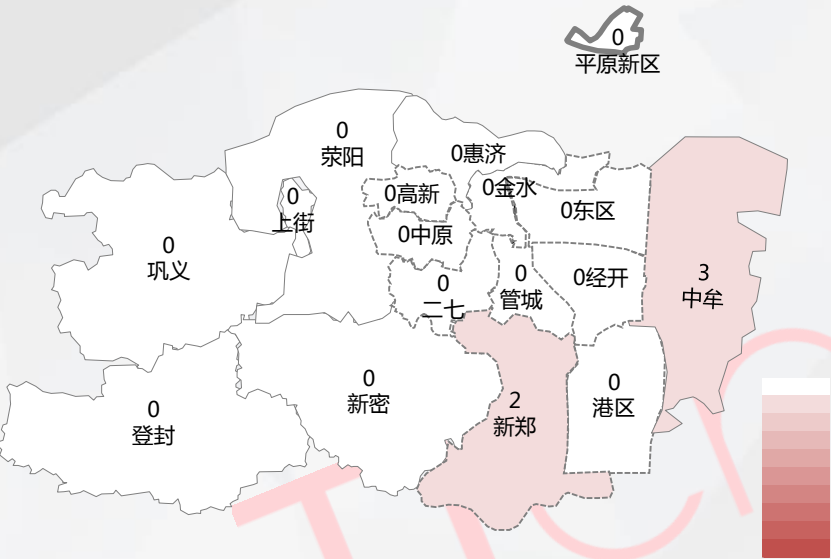
郑州市市场：土地-集中供地结束至今，大郑州住宅用地供销量价低位

新一年供地计划暂未出，1月份疫情来袭及临近春节，大郑州土地供销量价减少，均处于低位水平。本月住宅用地仅近郊有供应量49万m²，同比下降79%；共计成交建面15万m²，同比下降78%，成交土地位于巩义及新郑，整体楼面价1822元/m²，同比下降62%

2022年1月大郑州各区域住宅用地供应色温图（万m²）

2022年1月大郑州各区域住宅用地成交色温图（万m²）

2022年1月大郑州分区域住宅用地成交量价同比走势



备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有偏差

日期	大郑州住宅			市区住宅			近郊住宅			远郊住宅		
	供应量 (万m²)	成交量 (万m²)	楼面价 (元/m²)	供应量 (万m²)	成交量 (万m²)	楼面价 (元/m²)	供应量 (万m²)	成交量 (万m²)	楼面价 (元/m²)	供应量 (万m²)	成交量 (万m²)	楼面价 (元/m²)
2021年1月	234	68	4737	177	58	5060	52	10	2795	5	0	0
2021年12月	11	395	3697	0	184	5032	11	186	3119	0	25	2252
2022年1月	49	15	1822	0	0	0	49	11	1752	0	3	1893
同比	-79%	-78%	-62%	-100%	-100%	-100%	-6%	10%	-37%	-100%	/	/

数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
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）

郑州市市场：土地-本月供销土地位于近郊中牟、新郑，远郊巩义

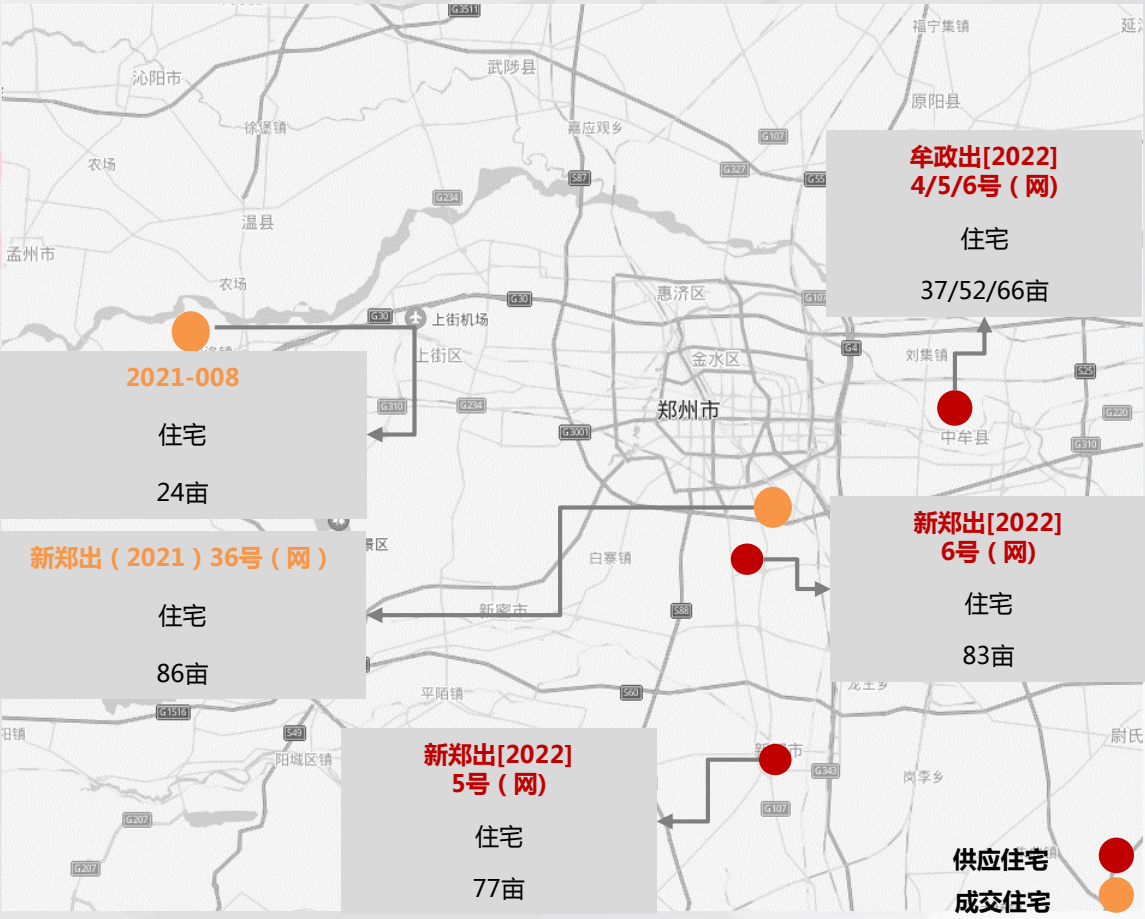
本月供应住宅用地5宗，分别位于新郑及中牟，均为净地，共计占地341.4亩，48.6万m²；成交两宗，分别位于近郊新郑及远郊巩义，占地110.6亩，14.6万m²

2022年1月住宅用地供应明细

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)	住宅建面(割安置)
2022/3/8	新郑	5号	新郑	住宅	商品房	77.4	2	10.3	18457	239	1789	18457	24.1
2022/3/8		6号	龙湖北	住宅	安开混合	82.7	2.5	13.8	26479	320	1920	26479	
2022/2/23	中牟	4号	绿博	住宅	商品房	37.0	2	4.9	14295	387	2900	7200	24.4
2022/2/23		5号	绿博	住宅	商品房	51.8	2.5	8.6	21029	406	2436	10600	
2022/2/23		6号	绿博	住宅	商品房	65.5	2.5	10.9	23248	355	2128	11700	
小计						341.4	/	48.6	—				48.6

2022年1月住宅用地成交明细

摘地时间	区域	地块编号	板块	用途	是否安置	房企	项目名称	面积(亩)	容积率	总建面(万m²)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/m²)	溢价率	住宅建面(万m²)
2022/1/10	新郑	36号	孟庄板块	住宅	商品房		东方宇亿	86.2	2	11.5	20142	234	1752	0%	11.5
2022/1/19	巩义	008号	巩义老城	住宅	商品房		仓建置业	24.4	1.9	3.1	5842	240	1893	0%	3.1
小计								110.6	/	14.6	—				14.6

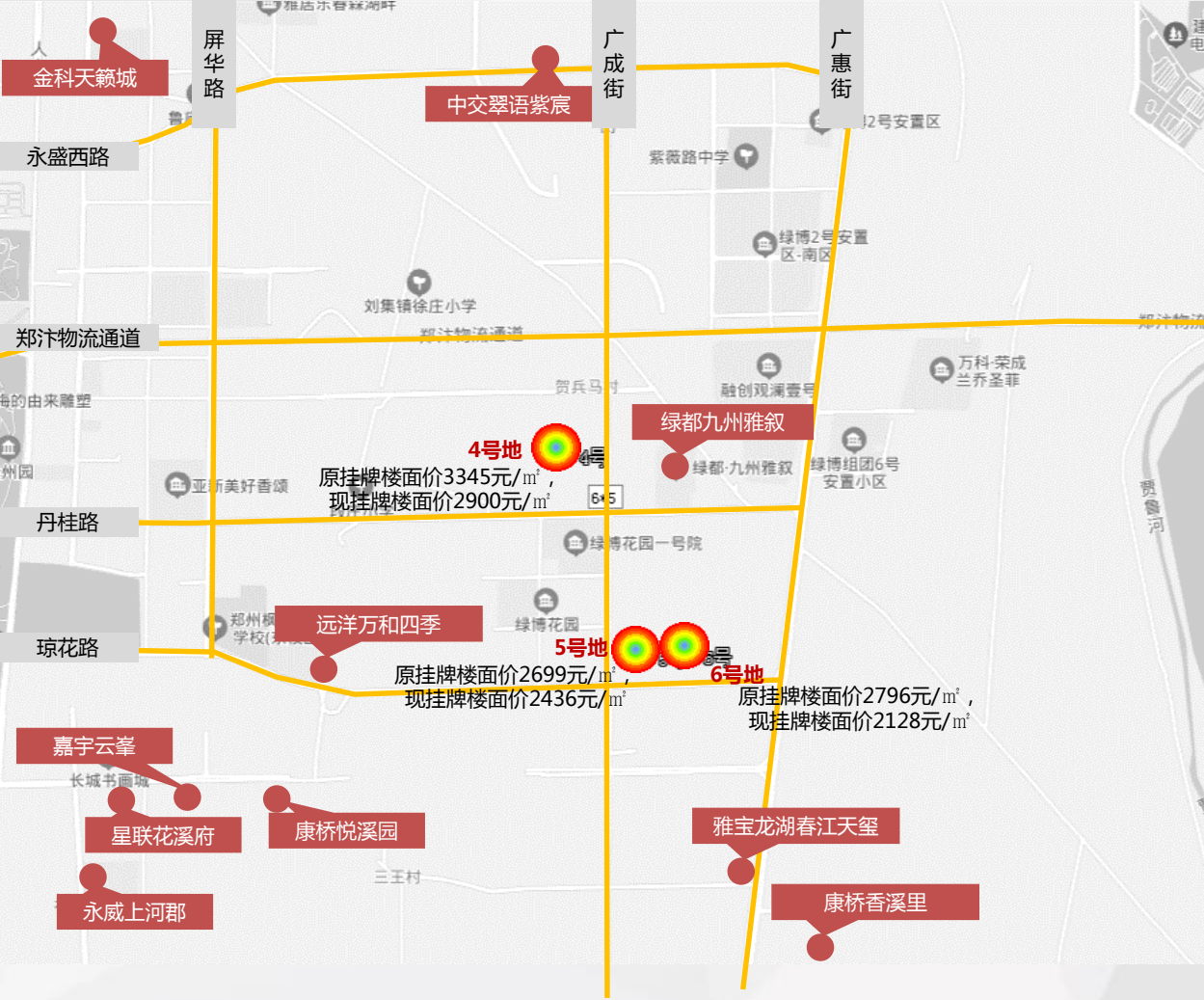


数据来源：公共资源交易中心；含安置用地；泰辰市场监控中心
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊(新密市、上街区、巩义市、登封市)

郑州市市场：土地-中牟绿博供应3宗净地，周边在售项目较多，竞争加剧

中牟绿博板块供应3宗净地，周边在售项目较多，拿地楼面价863-7773元/㎡分化明显，本次公开地市场预期下调，其中4号地经流拍后重新挂牌起始价价格下降2195万元，5/6号原为金科博翠书院后期地，流拍后重新挂牌，起始价分别下降2276/2760万元

中牟县绿博板块4/5/6号地周边6*5公里竞品及流速



项目名称	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率	容积率	首开时间	产品类型	产品面积段:㎡	装修情况	住宅体量 (万㎡)	可售住宅体量 (万㎡)	21年月均流速 (套) 备案	目前售价 (元/㎡)
远洋万和四季	7773	250%	2.49	2019.5.28	高层、叠拼、平墅	小高130/143、叠拼185-216	毛坯	3	0	2	别墅13500-22000
嘉宇云峯	4739	69%	2.5	2021.10.16	高层、小高层	高层105-151、小高层116-136	毛坯	12	22	1	高层8000
绿都九州雅叙	3354	0%	2	2020.6.25	高层、叠墅	高层98/118、洋房129/160	毛坯	14	9	21	高层7600、叠墅13000-20000
雅宝龙湖春江天玺	3308	18%	2	2021.9.30	高层、叠墅	高层89-117、叠墅176-189	毛坯	9	8	6	高层7000-7500
星联花溪府	2795	0%	2.5	2021.11.15	住宅	高层100-143	毛坯	10	10	15	高层7500
康桥悦溪园	2779	0%	2.5	2020.5.11	小高层	小高层89-173	毛坯	18	8	8	小高层9000
康桥香溪里	2725	0%	2.5	2019.6.15	小高、洋房	小高90-115、洋房144	毛坯	23	7	6	高层7200、洋房10500
永威上和郡	2622	0%	1.59	2017.8.12	小高、洋房、叠拼	小高130-210、洋房140-210、叠拼270-390	毛坯	20	1	4	小高层14000
金科天籁城	1800	0%	2.5	2018.9.29	高层、洋房	高层: 106-142、洋房135-210	毛坯	17	1	6	高层8500、洋房标准层10600
中交翠语紫宸	863	0%	2.5	2021.6.28	小高层	小高层90-140	毛坯	6	5	3	小高层8200

数据来源：公共资源交易中心；流速为备案数据

郑州市市场：土地-新郑新区板块供应1宗净地，占地77亩，建面10.3万m²

新郑市新区板块供应1宗净地，周边7个主力项目在售，拿地楼面价1002-2092元/m²，规划多为高低配住宅，月均去化14-42套。本次公开地市场预期下调，经流拍后重新挂牌起始价价格下降1657万元，楼面价下降161元/m²

新郑市新区板块5号地竞品及流速



项目名称	成交楼面价(元/m²)	溢价率	容积率	首开时间	产品类型	产品面积段:m²	装修情况	住宅体量(万m²)	可售住宅体量(万m²)	21年月均流速(套)备案	目前售价(元/m²)
碧桂园天宸	/	/	2	2021.6	小高层、洋房	高层102-126、洋房141-230	毛坯	7.4	6	15	高层5900-6000、洋房8600
融创东方宸院	2092	0%	3	2019.10.30	高层、洋房	高层84-158、洋房164	毛坯	11	1	22	高层7200、洋房9200
正弘新城	1998	0%	1.5-2.49	2019.5.18	高层、洋房	高层98-151、洋房143-219	毛坯	52.9	18	42	高层7500、洋房9100
新城悦隽公馆	1739	7%	3	2020.10.18	高层、洋房	高层95-125、洋房110-142	毛坯	9.7	3	33	高层7200、洋房9000
澳海云熙赋	1634	13%	2	2021.8	小高层、叠拼	小高层89-107、叠墅120-140	毛坯	15.8	14	14	洋房7800、叠墅10000
中骏华信璟悦	1450	0%	2	2020.7.18	高层、洋房	高层94-126、洋房108-156	毛坯	11.7	3	19	高层6800、洋房8500
金科御府	1002	0%	3	2018.6.2	高层、洋房	高层105-160、洋房157-197	毛坯	36.7	3	31	高层7100、洋房10000

数据来源：公共资源交易中心；流速为备案数据

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

新郑市南龙湖板块6号地竞品及流速



数据来源：公共资源交易中心；流速为备案数据

郑州市市场：土地-商业用地仅9万 m²，无成交

本月大郑州商业用地仅郑东新区白沙板块有1宗供应，共计9万 m²，同比下降53%，该地块限高120米，产业用地，用途为商务兼容商业；本月无商业用地成交

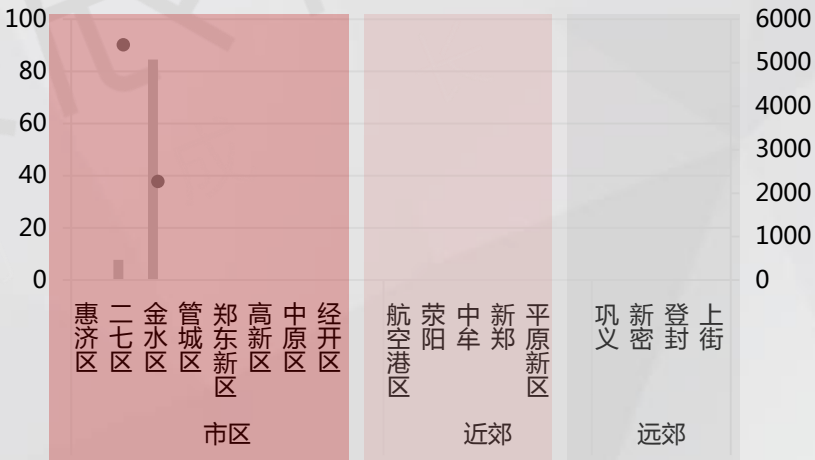


用途为商务用地兼容商业，属产业用地；应采用装配式技术建设；地上物业自持比例不低于地上计容面积的50%，限高120米。

用地产业方向要求：

该宗地产业定位为以建筑建材为主的产业链基地，组建产业联盟中心，开展产学研及新项目孵化。项目自签订投资建设合同180天内，入驻相关企业不少于25家（成立分公司或者全资子公司形式），至少包含一家建筑业特级资质企业。在现有高新技术、产学研成果基础上，创新发展，加大技术开发与科研力度，吸引上下游企业落地，提升产业链供应链现代化水平，打造产业创新服务综合体和优势产业集群。

2022年1月大郑州分区域商业用地成交量价同比走势



摘地时间	区域	地块编号	板块	用途	是否安置	房企	项目名称	面积(亩)	容积率	总建面(万m²)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/m²)	住宅建面(剔除安置)
2022/2/28	郑东新区	22号	白沙板块	商业	商品房	/	/	30.3	4.5	9.1	14000	461	1538	16.6

日期	大郑州商业			市区商业			近郊商业			远郊商业		
	供应量(万m²)	成交量(万m²)	楼面价(元/m²)	供应量(万m²)	成交量(万m²)	楼面价(元/m²)	供应量(万m²)	成交量(万m²)	楼面价(元/m²)	供应量(万m²)	成交量(万m²)	楼面价(元/m²)
2021年1月	19	92	2897	19	92	2897	0	0	0	0	0	0
2021年12月	0	20	1527	0	7	2517	0	0	0	0	13	1197
2022年1月	9	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0
同比	-53%	-100%	-100%	-53%	-100%	-100%	/	/	/	/	/	/

数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
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)

□ 大郑州住宅

新一年供地计划暂未出，1月份大郑州土地供销量价降低。

本月供应住宅用地5宗，均为净地，分别位于新郑及中牟，共计占地341.4亩，建面48.6万 m²，同比下降79%。本月供应住宅用地均为先前流拍地块重新挂牌，除新郑6号地以外，其余市场预期较低，挂牌价格均有下降。

成交2宗住宅用地分别位于巩义及新郑，占地110.6亩，建面14.6万 m²，同比下降78%，整体楼面价1822元/m²，同比下降62%。

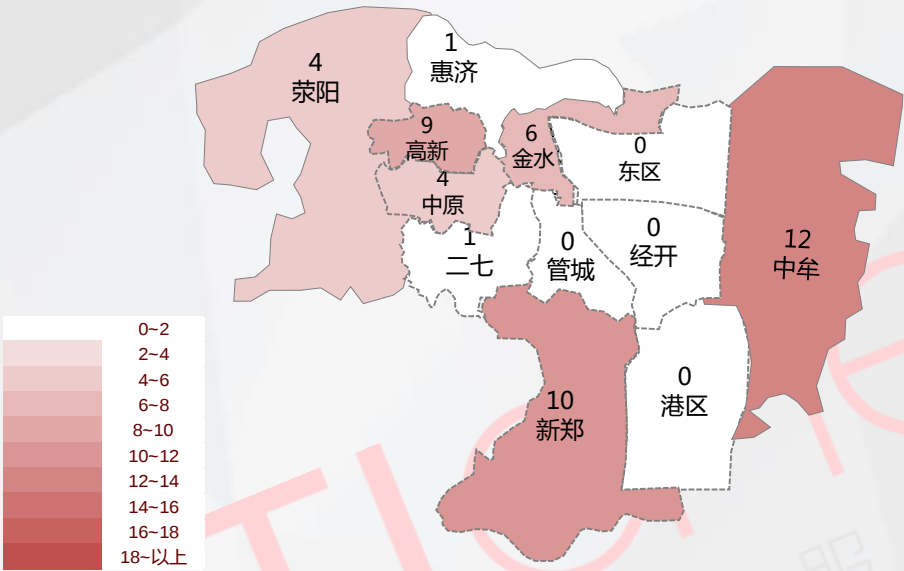
□ 大郑州商业

本月大郑州商业用地仅郑东新区白沙板块有1宗供应，共计9万 m²，同比下降53%，该地块限高120米，产业用地，用途为商务兼容商业；无商业用地成交。

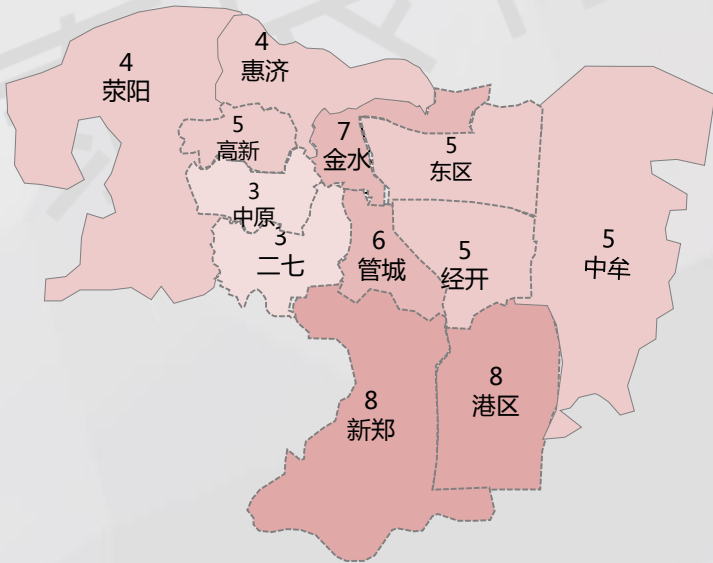
郑州市市场：新房-供销齐跌，成交趋势继续下探，金水供销整体表现相对较好

本月住宅市区+近郊供应46万方，环比-62%，成交61万方，环比-37%，成交均价13005元/㎡，环比-3%；市区较去年同期成交量减少四成，近郊减少近三成；1月供应中牟居首，经开/东区/港区居尾，成交新郑（在售项目多，总量居首）/港区/金水/管城靠前，二七/中原/惠济垫底

2022.01市区+近郊住宅供应色温图（万㎡）



2022.01市区+近郊住宅成交色温图（万㎡）



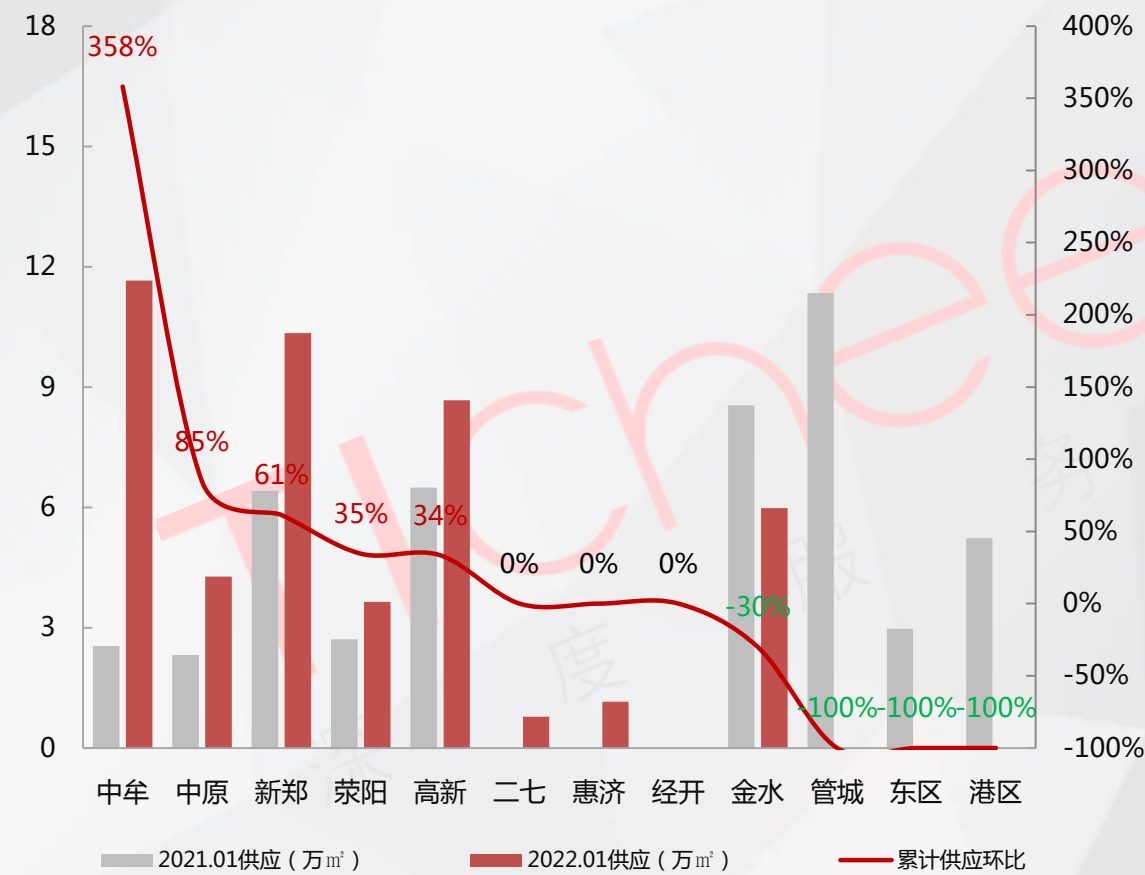
日期	市区+近郊商品住宅				市区商品住宅				近郊商品住宅			
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)
2021年1月	49	70	13131	92	32	45	15781	71	17	25	8287	21
2021年12月	123	98	13005	128	78	65	15423	100	45	33	8226	27
2022年1月	46	61	12571	77	21	37	15836	58	26	25	7735	19
同比	-4%	-12%	-4%	-16%	-34%	-19%	0%	-19%	52%	0%	-7%	-7%
环比	-62%	-37%	-3%	-39%	-73%	-44%	3%	-42%	-43%	-25%	-6%	-29%

数据来源：泰辰市场监控中心 备注：新郑包含龙湖镇

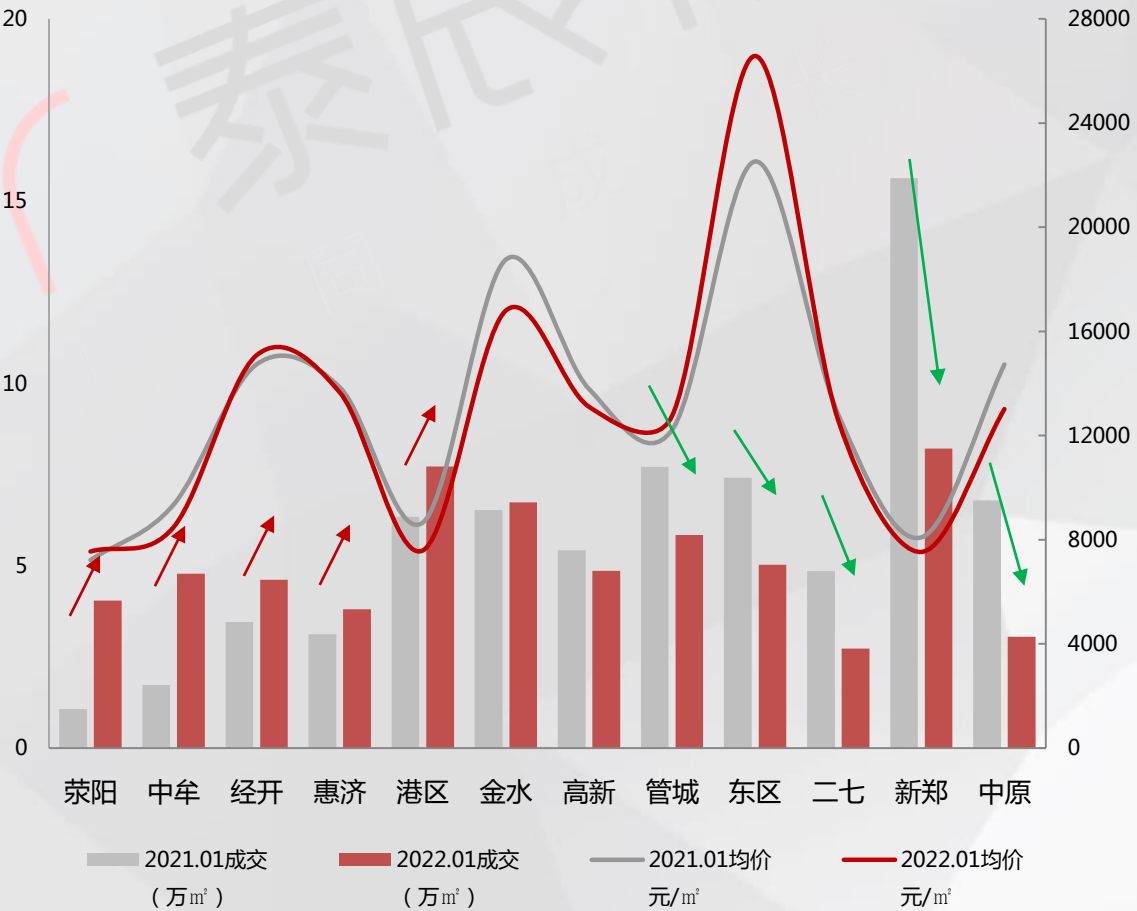
郑州市场：新房-近郊多区域供应同比上升，主城量跌价升/近郊量价齐跌

供应多区域上升，中牟/中原/新郑上升幅度较大；成交量近郊整体态势好于主城，荥阳/中牟/港区均呈上升趋势，主城除经开/惠济外均有下降，整体降幅近四成；成交价格市区价格坚挺有所上浮，近郊价格整体下降6%，区域来看港区降幅最大，环比-4%

2021.01/2022.01市区+近郊住宅累计供应及供应环比



2021.01/2022.01市区+近郊住宅累计成交量价对比

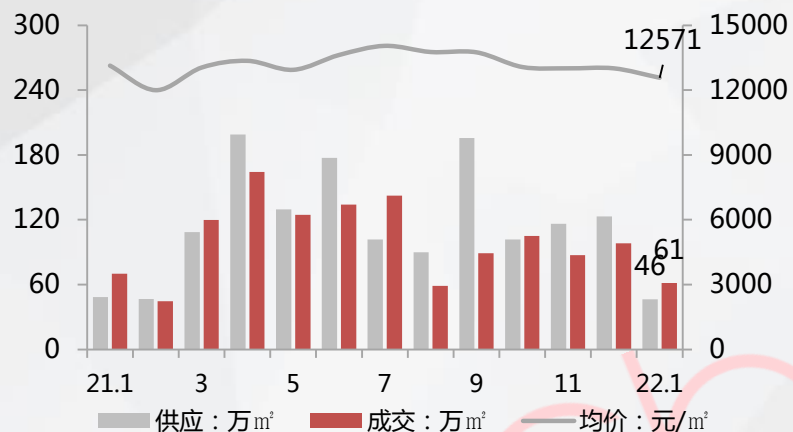


数据来源：泰辰市场监控中心 备注：新郑包含龙湖镇

郑州市市场：新房-1月供销同比小幅下滑，供应低位，主城价格坚挺，郊区长线下探

1月市区+近郊商品住宅供应缩水（同比-4%，环比-62%），成交下滑（同比-12%，环比-37%），供略小于求，主城价格环比微升，近郊价格长线下探，环比-6%，市区/近郊与大郑州供销价走势一致；库存高位微跌，一年均去化周期持平，去化压力仍大

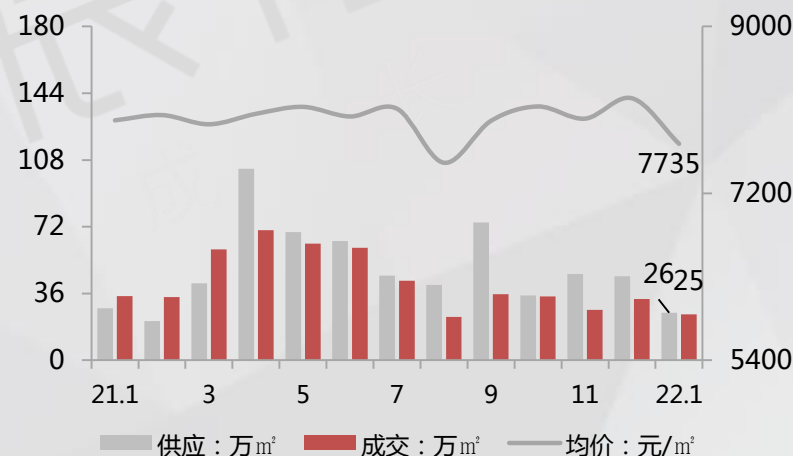
2021-2022.01市区+近郊住宅月度供销价走势



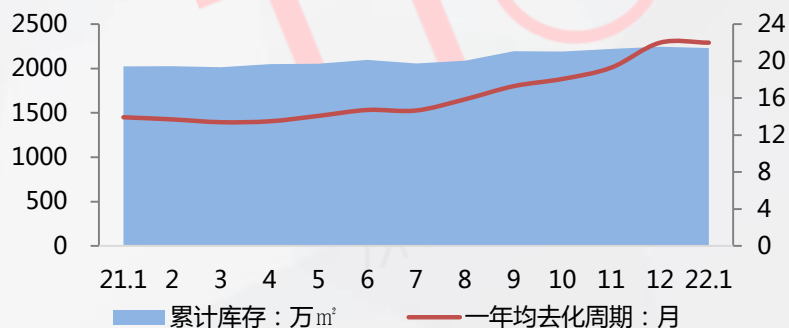
2021-2022.01市区住宅月度供销价走势



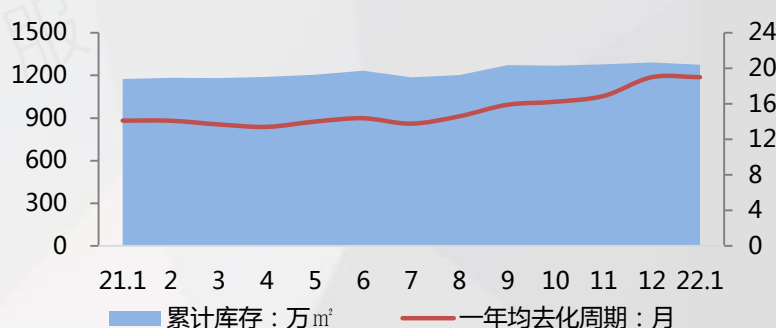
2021-2022.01近郊住宅月度供销价走势



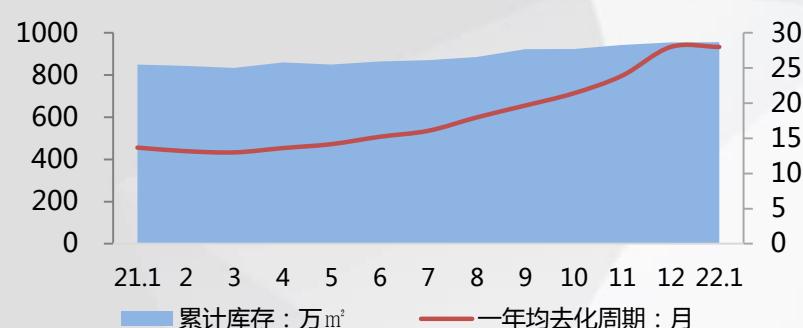
2021-2022.01市区+近郊住宅月度库存走势



2021-2022.01市区住宅月度库存走势



2021-2022.01近郊住宅月度库存走势



郑州市市场：新房-1月备案金额恒大未来之光位居榜首

2022年1月大郑州范围恒大未来之光成交1.99亿元位居榜首，成交主力多聚集于金水/管城区

2022年1月市区范围保利天汇成交1.72亿元位居榜首，成交金额金水区/郑东新区/管城区占据主力



2022年1月市区+近郊住宅备案金额TOP20

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	恒大未来之光	航空港区	1.99	3.05	290	6532
TWO	保利天汇	经开区	1.72	0.92	77	18708
THREE	兰溪上苑	郑东新区	1.60	0.51	23	31652
4	融创城	管城区	1.28	0.90	78	14163
5	正商珑水上境	郑东新区	1.11	0.35	19	31925
6	永威山水苑	金水区	1.08	0.92	70	11805
7	常绿东风宸苑	金水区	1.07	0.50	45	21336
8	美盛教育港湾	金水区	1.04	0.51	39	20207
9	保利璞岸	郑东新区	0.93	0.22	13	41921
10	融创御湖宸院	中原区	0.91	0.72	64	12715
11	康桥未来公元	管城区	0.90	0.69	73	13160
12	新城时光印象	管城区	0.90	0.55	47	16239
13	未来天奕	金水区	0.89	0.26	11	33949
14	正商珑湖上境	郑东新区	0.86	0.28	15	30993
15	碧桂园西湖	高新区	0.84	0.66	63	12722
16	华润置地凯旋门	经开区	0.83	0.47	46	17606
17	蔚来云城	航空港区	0.81	1.26	103	6456
18	保利海德公园	金水区	0.79	0.47	43	16889
19	绿都青云叙	惠济区	0.78	0.59	56	13273
20	万科翠湾中城	惠济区	0.75	0.41	33	18122



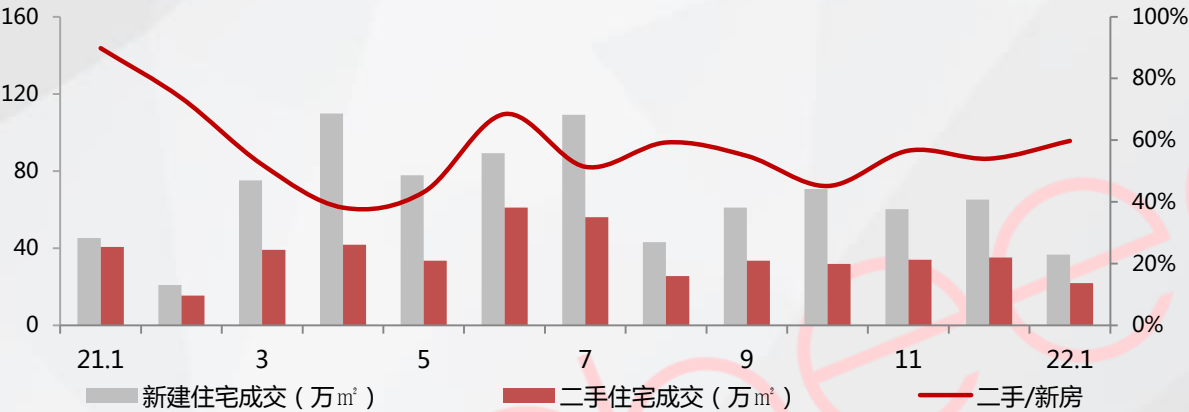
2022年1月市区住宅备案金额TOP20

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	保利天汇	经开区	1.72	0.92	77	18708
TWO	兰溪上苑	郑东新区	1.60	0.51	23	31652
THREE	融创城	管城区	1.28	0.90	78	14163
4	正商珑水上境	郑东新区	1.11	0.35	19	31925
5	永威山水苑	金水区	1.08	0.92	70	11805
6	常绿东风宸苑	金水区	1.07	0.50	45	21336
7	美盛教育港湾	金水区	1.04	0.51	39	20207
8	保利璞岸	郑东新区	0.93	0.22	13	41921
9	融创御湖宸院	中原区	0.91	0.72	64	12715
10	康桥未来公元	管城区	0.90	0.69	73	13160
11	新城时光印象	管城区	0.90	0.55	47	16239
12	未来天奕	金水区	0.89	0.26	11	33949
13	正商珑湖上境	郑东新区	0.86	0.28	15	30993
14	碧桂园西湖	高新区	0.84	0.66	63	12722
15	华润置地凯旋门	经开区	0.83	0.47	46	17606
16	保利海德公园	金水区	0.79	0.47	43	16889
17	绿都青云叙	惠济区	0.78	0.59	56	13273
18	万科翠湾中城	惠济区	0.75	0.41	33	18122
19	融创蘭园	金水区	0.74	0.81	114	9078
20	富田城九鼎华府	管城区	0.73	0.61	63	12008

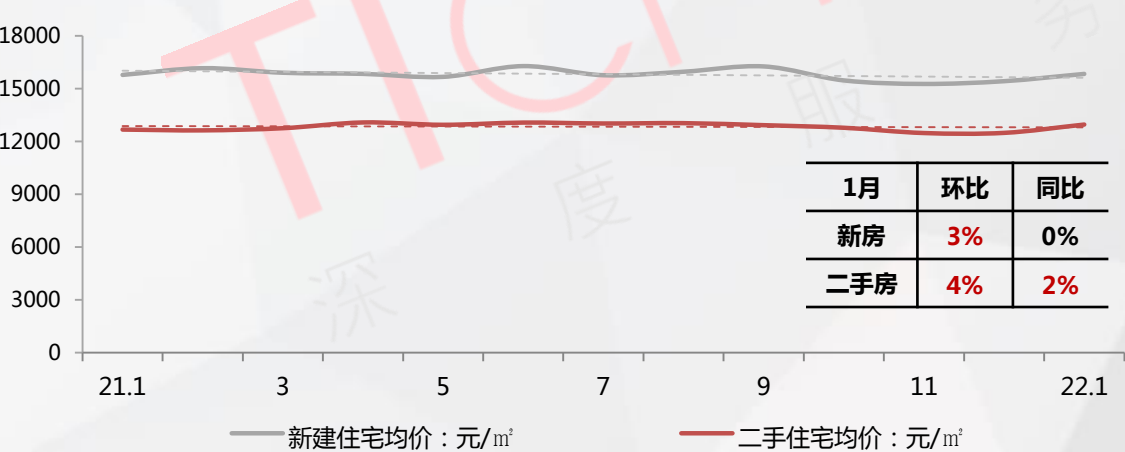
郑州市市场：二手房-量价长线平稳，金水成交高位稳定

二手房成交微跌，占新房（新房成交量同环比齐缩）成交比提升；价格长线平稳，近3月内持续上升；金水区市场氛围相对较高（总量/项目数/单盘成交量居前），新城区市场较弱（经开/高新成交总量/项目数靠后）；22年单盘成交TOP10集中于金水/郑东新区，核心城区中高价位品质盘成交表现较好

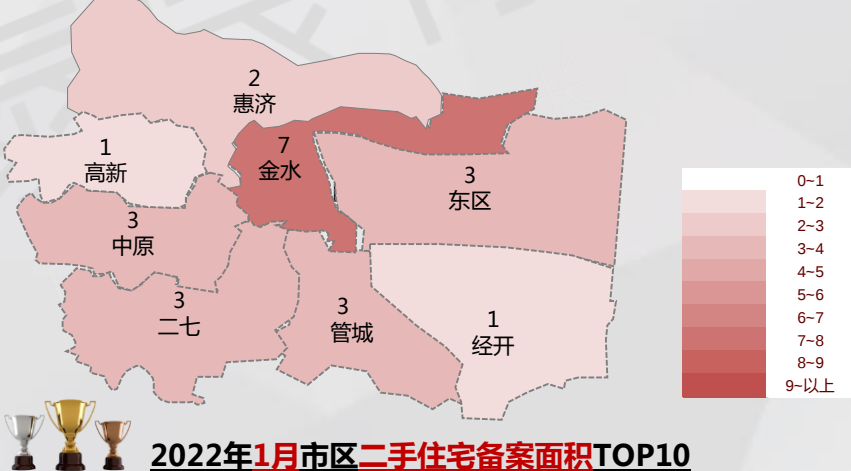
市区2021-2022.01一二手房住宅成交量及占比分析



市区2021-2022.01一二手房住宅价格走势分析



2022.01市区二手住宅成交色温图 (万㎡)



2022年1月市区二手住宅备案面积TOP10

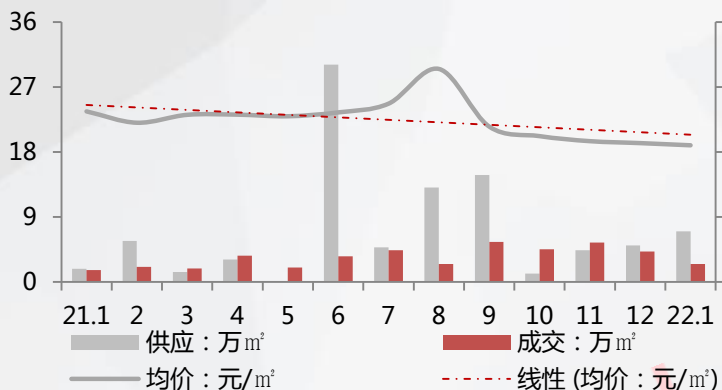
序号	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	普罗旺世	金水区	0.22	0.45	14	20418
TWO	中央特区	郑东新区	0.16	0.31	13	19365
THREE	银基王朝	金水区	0.15	0.28	15	19183
4	清水苑	金水区	0.16	0.28	12	17267
5	中豪汇景湾	郑东新区	0.12	0.27	11	21951
6	正弘蓝堡湾	金水区	0.15	0.23	16	15510
7	瀚海晴宇	郑东新区	0.11	0.23	5	20227
8	金林中心	金水区	0.14	0.22	11	16127
9	双河湾	郑东新区	0.13	0.21	10	16272
10	绿城百合	郑东新区	0.09	0.19	7	21547

数据来源：泰辰市场监控中心

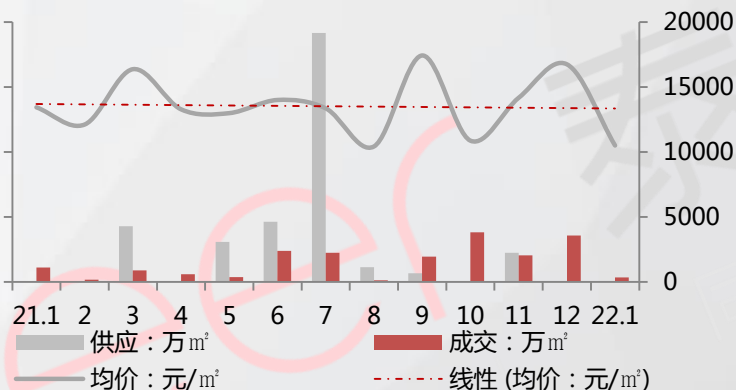
郑州市市场：商办-供销低位，成交量低趋稳，价格波动

主城商办市场低位趋稳，价格波动明显；公寓长期供过于求，库存上升趋势依旧，去化压力不减；写字楼/商业供应放缓，成交下探，去库存为主，一年均去化周期持续缩短

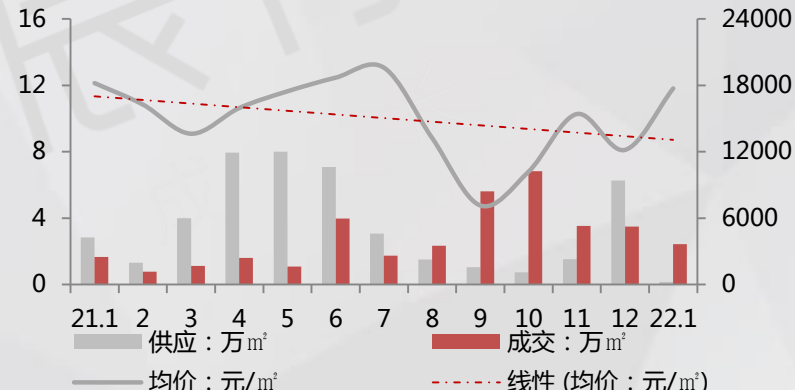
2021-2022.01 市区公寓月度供求



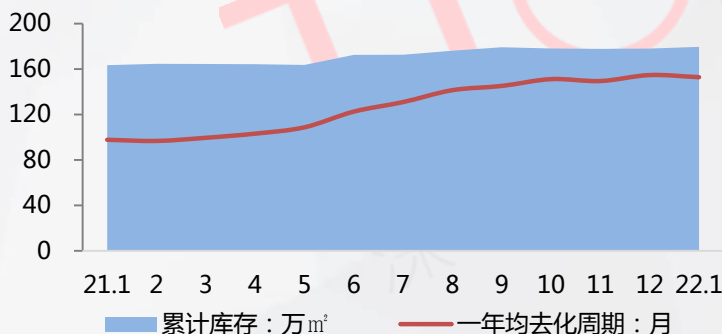
2021-2022.01 市区写字楼月度供求



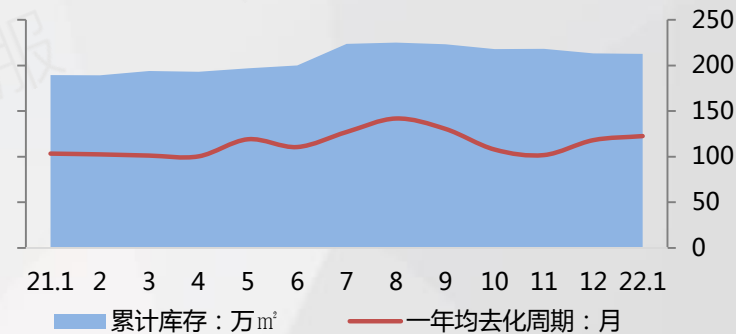
2021-2022.01 市区商业月度供求



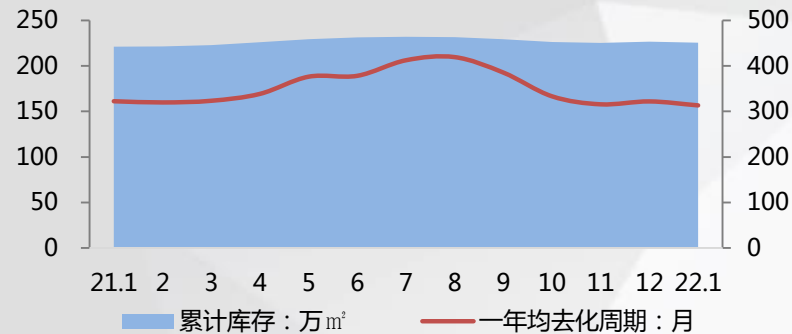
2021-2022.01 市区公寓月度库存走势



2021-2022.01 市区写字楼月度库存走势



2021-2022.01 市区商业月度库存走势



郑州市市场：商办-备案排名



2022年1月市区+近郊公寓备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
ONE	保利心语	中原区	0.29	0.43	6692
TWO	新壹城	新郑	0.29	0.67	4305
THREE	万熙天地	金水区	0.22	0.15	14812
4	世茂云尚城	管城区	0.13	0.22	5919
5	升龙天汇广场	中原区	0.12	0.16	7493
6	融创中永中原大观	金水区	0.11	0.15	7357
7	正商汇航铭筑	经开区	0.10	0.11	8568
8	郑州荥阳吾悦广场	荥阳	0.09	0.19	4571
9	康桥铂舍	金水区	0.07	0.10	7498
10	绿都澜湾	管城区	0.07	0.11	6447



2022年1月市区+近郊写字楼备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
ONE	正商经开广场	经开区	0.22	0.19	11927
TWO	升龙广场	郑东新区	0.20	0.22	9115
THREE	正商蓝海广场	管城区	0.04	0.04	9000
4	永和龙子湖广场	郑东新区	0.03	0.02	15263
5	正弘青云筑	高新区	0.02	0.02	12135
6	升龙又一城	高新区	0.02	0.02	9389



2022年1月市区+近郊商业备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
ONE	泰山誉景	金水区	1.24	0.43	28683
TWO	新壹城	新郑	0.83	0.64	13057
THREE	新合鑫睿达广场	高新区	0.33	0.27	12145
4	融创观澜壹号	中牟	0.28	0.95	2914
5	千玺广场	郑东新区	0.27	0.20	13500
6	瀚海海尚	金水区	0.20	0.09	23726
7	国瑞城	新郑	0.18	0.36	4945
8	华南城	新郑	0.17	0.33	5189
9	龙湖锦艺城	新郑	0.16	0.27	6000
10	正商汇航铭筑	经开区	0.13	0.07	18800



2022年1月市区公寓备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
ONE	保利心语	中原区	0.29	0.43	6692
TWO	万熙天地	金水区	0.22	0.15	14812
THREE	世茂云尚城	管城区	0.13	0.22	5919
4	升龙天汇广场	中原区	0.12	0.16	7493
5	融创中永中原大观	金水区	0.11	0.15	7357
6	正商汇航铭筑	经开区	0.10	0.11	8568
7	康桥铂舍	金水区	0.07	0.10	7498
8	绿都澜湾	管城区	0.07	0.11	6447
9	睿达广场幸福里	高新区	0.07	0.08	8298
10	公园道1號	高新区	0.06	0.07	9285



2022年1月市区写字楼备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
ONE	正商经开广场	经开区	0.22	0.19	11927
TWO	升龙广场	郑东新区	0.20	0.22	9115
THREE	正商蓝海广场	管城区	0.04	0.04	9000
4	永和龙子湖广场	郑东新区	0.03	0.02	15263
5	正弘青云筑	高新区	0.02	0.02	12135
6	升龙又一城	高新区	0.02	0.02	9389



2022年1月市区商业备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
ONE	泰山誉景	金水区	1.24	0.43	28683
TWO	新合鑫睿达广场	高新区	0.33	0.27	12145
THREE	千玺广场	郑东新区	0.27	0.20	13500
4	瀚海海尚	金水区	0.20	0.09	23726
5	正商汇航铭筑	经开区	0.13	0.07	18800
6	朗悦公园府	高新区	0.13	0.04	33414
7	康桥朗城	金水区	0.13	0.11	11758
8	绿地城	二七区	0.12	0.14	8479
9	城果	管城区	0.11	0.04	29613
10	美景芳华	经开区	0.10	0.10	10391

□ 量价走势

1月大郑州供销走势继续下探，市区/近郊表现与大郑州走势相同；成交均价整体呈下降趋势，大郑州环比下降3%，近郊环比下降6%；市区区域价值回归，整体抗风险能力较强，均价环比上升3%；

市场低位，量价齐跌，整体趋势下行且尚未筑底，市场处调整阶段，市区/近郊价格走势分化明显，主城价值回归，区域分化明显。

□ 去化周期：

1月大郑州住宅供应缩水，供小于求，库存高位微跌，整体市场容量较小，去化压力仍大；商办供销低位，整体成交量低趋稳，库存稳步微升，去化压力不减。

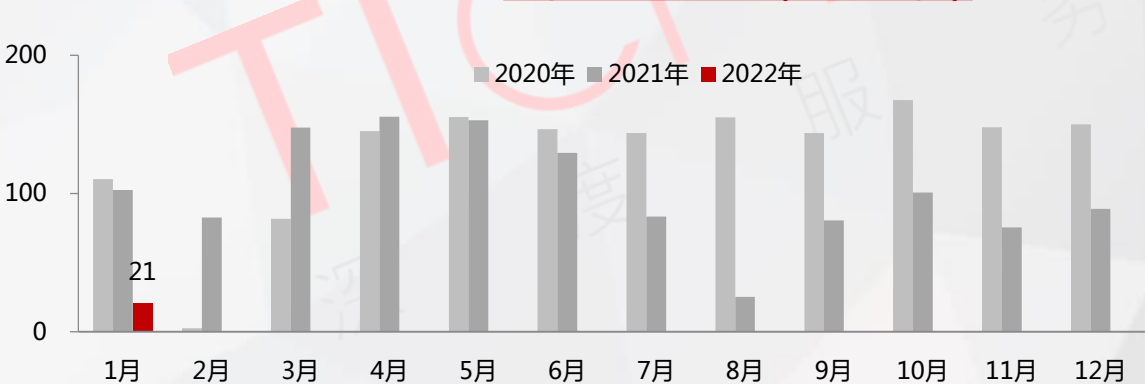
郑州市市场：楼市-营销力度缓和及客户访量下滑，导致成交持续下降

年初房企营销紧绷性缓和，处于调整布局阶段。疫情反弹及降雪天气进一步削弱客户到访，综合导致市场热度降至底部。
大郑州合计成交1416套房源，仅达到去年同期两成水平。周度单盘均值跌入底部，各项目单盘1-2套

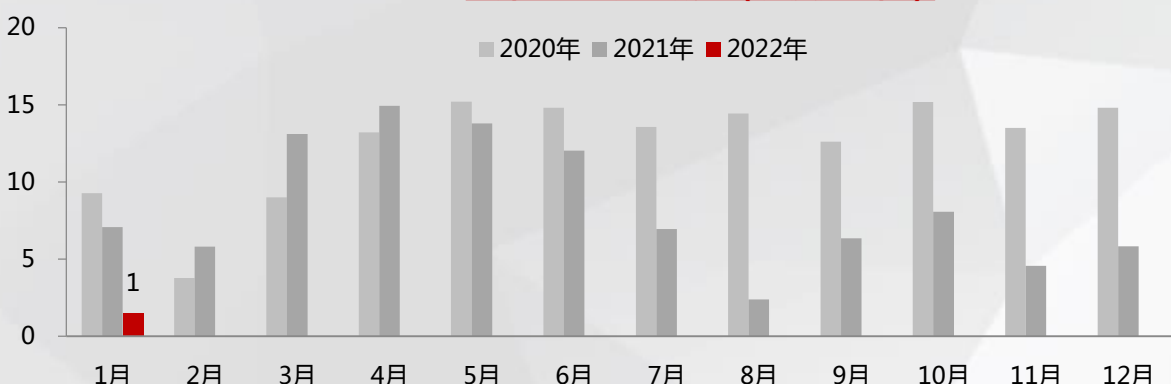
2020.1-2022.1大郑州整体成交量（套）分月度走势图



2020.1-2022.1大郑州单盘周均来访（月度周均值）

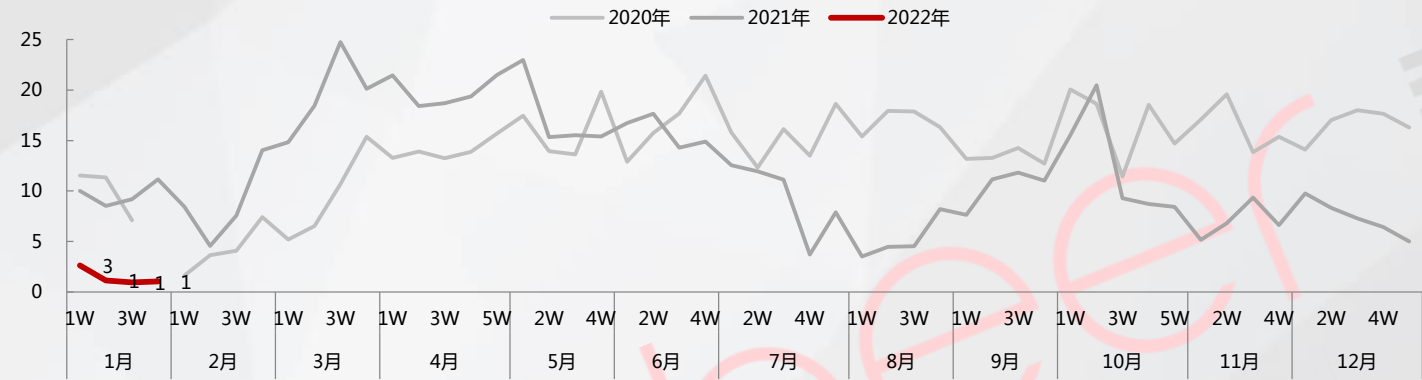


2020.1-2022.1大郑州单盘周均成交（月度周均值）



1月周均市区单盘成交1.4套，从月初开始下滑明显，近郊持续低位运行，单盘成交0.8套。分区域来看，各区域成交走势低位持平。

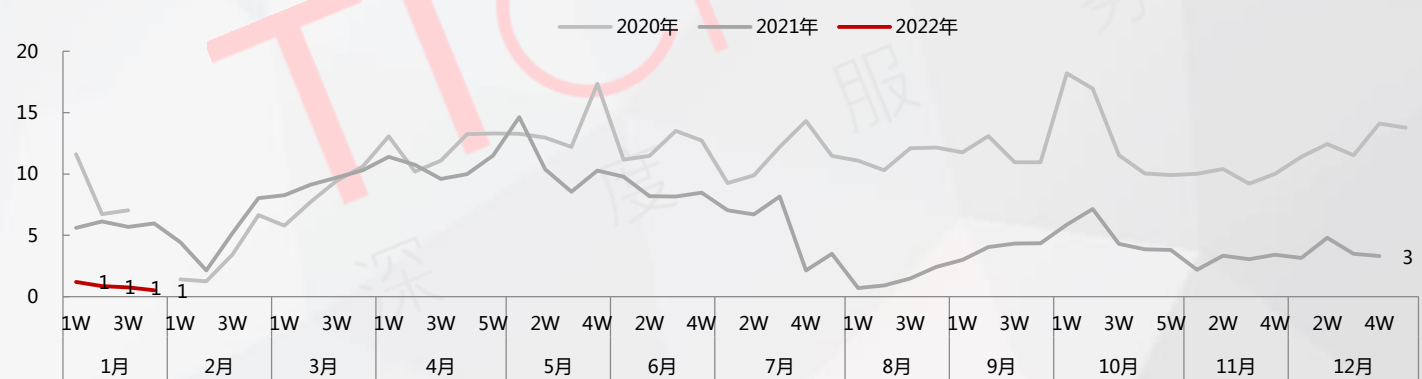
2020.1-2022.1市区单盘成交走势（周度均值）



市区22年1月同比21年同期单盘周均成交情况



2020.1-2022.1近郊单盘成交走势（周度均值）



近郊22年1月同比21年同期单盘周均成交情况

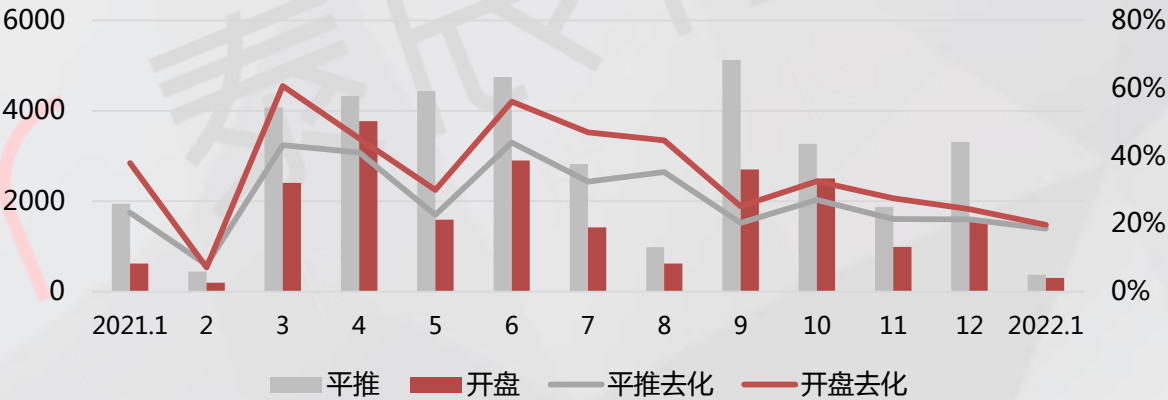


郑州市市场：楼市-房企推货意愿不强，仅1个项目开盘

1月谦祥·雲栖（万华城六期）首开入市，双学区核心卖点+送车位加持下，首日去化60套，去化率20%，其次为万科理想拾光继首开后平推，较首开涨价300元，依靠前期定转购，实现14%去化率



2021.1-2022.1市区+近郊整体推盘+开盘推售表现



谦祥·雲栖首开去化分析：

- 项目优势：1.位于高新老城核心位置，紧邻高新万达商圈，周边配套醇熟，生活便利，距离最近的地铁8号线冬青街站约800米，且毗邻高新区主干道科学大道，交通出行便利，区位优势明显；2.其次有郑州中学及附属小学划片学区房，紧邻学校，客户认可度较高，周边紧邻金科城为已入学学区房项目，二手房在售成交均价20000元/㎡，高于本次首开价，项目本身具备价格优势（认购前50套不分面积段送价值10万的车位），且周边无同质新盘在售，竞争优势明显；
- 项目劣势：东侧临近铁路，噪音污染较大，且万华城二期交付存在维权现象，客户存在一定抗性

万科理想拾光加推分析：

- 项目优势：二七区南四环以北，紧挨泰宏建业国际城可依赖其生活配套。
- 项目劣势：地块南侧临近郑西客运专线，有噪音影响，周边安置房较多，加推较首开上涨300元，客户存在抗性

2022年01月开盘项目信息汇总									
推售时间	区域	项目名称	状态	装修情况	成交均价（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率	
1月6日	高新区	谦祥·雲栖	首开	毛坯	16500	304	60	20%	
1月8日	二七区	万科理想拾光	平推	精装	13500	72	10	14%	
合计						376	70	19%	

数据来源：泰辰市场监控中心

郑州市市场：楼市-销售政策延续，去化效果不佳

TOP15门槛低至16套，前两名受开盘和加推影响，销量较高；其余入榜项目多以分期、分销、低门槛订房、无理由退房等政策加持，部分项目优惠力度减弱；由于房企年底冲刺后，置业疲软加上疫情、大雪天气影响，营销效果不佳



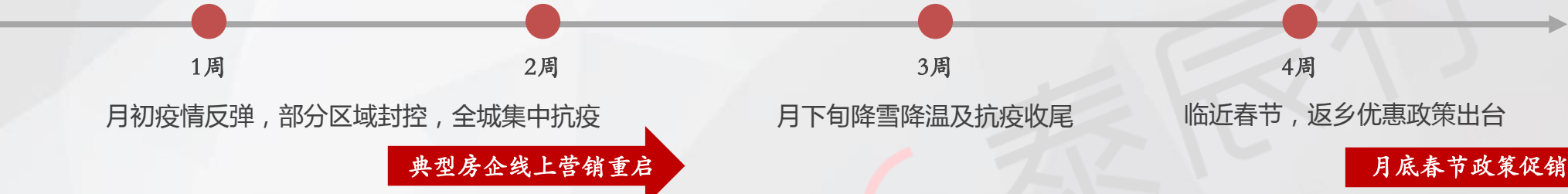
2022年1月各项目实际认购排名

TOP15	项目名称	区域	1月认购套数	1W	2W	3W	4W	认购均价 (元/㎡)	当前销售政策
1	谦祥云栖	高新区	69 (开盘)	63	4	1	1	高层16500	1月6日首开，认筹：1万 优惠：认筹优惠5000元；谦祥十周年优惠5000元；认购前50套不分面积段送价值10万的车位；按揭优惠3个点，首付分期优惠1个点；首付10%，剩余2年4次还清；分销：58、贝壳，佣金点位2%
2	万科理想拾光	二七区	32 (加推)	21	4	4	3	高层13500	1月8日加推2#，正常优惠3%，分销：贝壳、58、房友，佣金2%
3	融创御湖宸院	中原区	29	12	9	5	3	精装高层13500，顶底房源12000左右	首付5%/15%，剩余2年分8次/24次付清（少优惠2%）；分销：贝壳，佣金3%
4	美盛教育港湾	金水区	27	6	5	10	6	毛坯高层18000-19500，特价房16500起	3000元订房；年货节，认购享3千元购物卡或者3500元权益卡；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
5	康桥未来公元	管城区	25	9	7	1	8	三期精装14000-15000；特价房12000-13000	正常房源加3万送车位；首付10%，2年8次；分销：予禧，58，房友，1.5%
6	保利天汇	经开区	20	9	3	5	3	高层19500-20000	无理由退房；首付10%，延期三个月；分销：贝壳、58爱房、金屋，佣金1.1%，35套跳1.5%，50套跳2%；全民/老带新奖励12000元/套
7	融创空港宸院	航空港区	20	4	6	5	5	均价9140，优惠后8000-8500	首付10%，剩余2年8次；贝壳3-4%
8	永威溪樾	荥阳	20	14	2	2	2	6500-8200	内部员工特价房，降价1200元/㎡；首付10%，剩余2年4次；分销：贝壳 58 金之达，2%
9	正商河峪洲	惠济区	20	6	8	3	3	高层毛坯9000，精装9500，洋房精装10000	首付10%，2年4次还清；贝壳、58，佣金3.5万30套起跳4万
10	碧桂园凤凰城	中原区	19	8	5	4	2	二期精装高层13600，顶底特价房12000起	分销：链家、易居、居里、贝壳、58，佣金1.2%；凤凰通佣金1%
11	碧桂园时代城	管城区	19	6	6	2	5	六期精装12500；特价房10500-12000	首付10%，剩余3年36个月；分销，58、贝壳1.5%
12	融创城	管城区	18	5	3	5	5	高层精装13500-15500，特价13000-14000；洋房精装标准层18500-19500，一楼20000-21000，特价房16000起	首付15%，剩余两年八次
13	美盛金水印	金水区	17	3	6	6	2	精装高层22500	3000元订房，推出延期签约政策至1月底，期间认购可无理由退房；首付10%，剩余两年4次或者三年6次还清；分销：58、房友、贝壳 佣金2-2.6%
14	中昂玉棠府	中牟	17	4	5	5	3	高层均价5800	首付2万网签，加一万送车位；上海更赢，58爱房，光彩，房可美，佣金4%
15	正弘中央公园	航空港区	16	5	5	3	3	高层8500-8950，洋房11500	分销：3%，全民2.7%。

数据来源：泰辰市场监控中心

郑州市市场：楼市-应对客户到访难题，线上线下互动，营销政策全方位出动

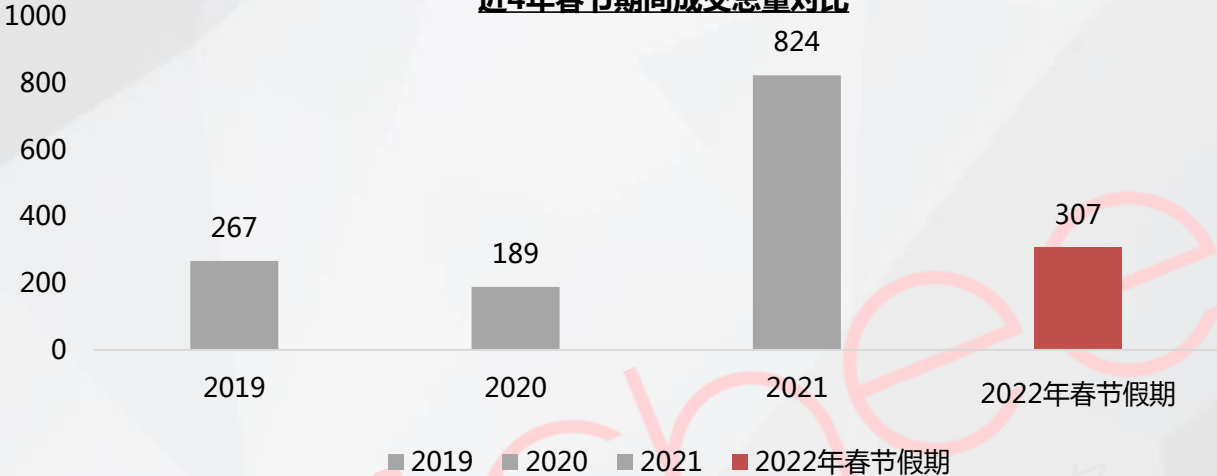
针对疫情及春节临近情况，典型房企**重启线上销售**，通过线上售楼部，及抖音直播形式，发放**优惠券及低价锁房**等政策，保证成交量；年底返乡置业，部分房企推出常规节日优惠力度1-2%，策略全方位化，促销方面仍延续去年下半年力度



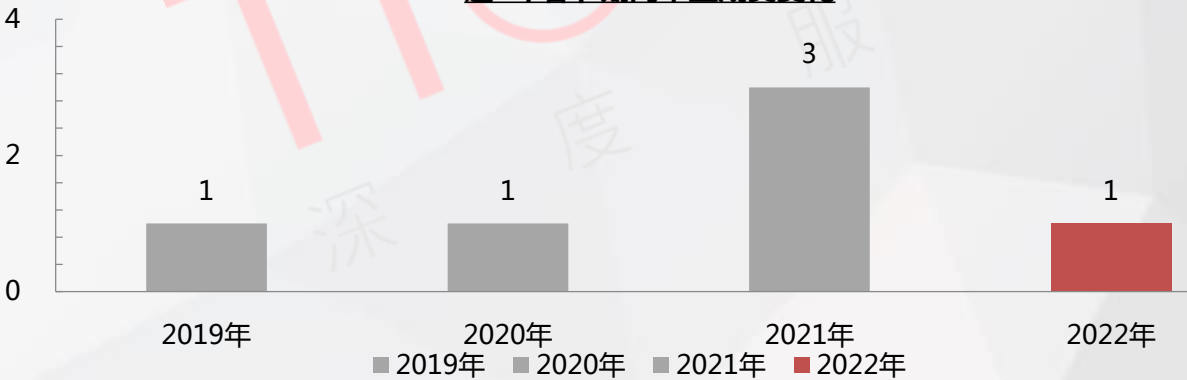
房企	项目	线上营销形式	线上政策	执行效果评价	房企	营销方式及典型项目（新增政策标红）	降价力度	春节新增优惠
碧桂园	碧桂园时代城	线上售楼部碧桂园凤凰云主题活动暗号行动	1月专属99折	较好，当周成交6套	保利	新春线上购房节：央企好房99折，老带新成交奖千元物业抵用券，到访送新春好礼 保利云上：返乡礼1%+5000订房+7天无理由退房+5000元车位优惠券+全民税前10000+20000元软装代金券 保利海德公园：99折（10个名额）+老带新、全民营销推荐礼+成交额外10000优惠 保利天汇：包装的新春特惠和特价房源，成交一套置业顾问奖励600元/套 保利天珺：新春聚焦房源专属优惠2万+5个99折+1个97折+1个98折	无降价，新增春节/返乡折扣1%	部分项目99折扣 保利天汇以包装为主，新增销售奖励
	碧桂园西湖		9.9元抵98折	较差，当周成交1套				
	碧桂园天玺湾		9.9元抵98折	较差，当周成交1套				
	碧桂园云顶		9.9元抵98折	较差，当周成交0				
房企	项目	线上营销形式	线上政策	执行效果评价	融创	新春购房节：截至30号 融创御湖宸院：春节拼团购额外1%优惠，新春到访伴手礼，6天无理由退房政策	无降价	无
康桥	康桥未来公元	直播、限时抢券	888元抢50000元购房券	较好，当周成交5套	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， 碧桂园时代城：98折优惠+每天3套特价房12XXX+顶底一口价（7-8万）车位（一直持续） 碧桂园双湖城：99折优惠 碧桂园天玺湾：1月25日推出50套针对房管局团购房源，降幅15-16%	无降价，线上折扣1-2%（98折一直宣传有）	无
	康桥林语镇		1元抢10000元优惠券、1000锁房每日优惠1000元至1.25、额外享20000元优惠、推荐客户每组优惠1000元	尚可，当周成交2套				
	康桥悦溪园		1000定房、签约送车位	较差，当周成交1套				
	康桥香麓湾		9.9抢50000购房券，满250万可用	较差，当周成交1套	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 万科翠湾中城：额外1%+新春5重礼（前期包装的），7天无理由退房，截至2月15日 万科理想拾光：春节拼团购额外1%优惠，新春到访伴手礼，7天无理由退房政策	无降价，折扣1%	优惠1%，加无理由退房
	康桥香溪里		1元抵20000购房券、1元抵4.5万车位券	较差，当周成交1套	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
房企	项目	线上营销形式	线上政策	执行效果评价				
万科	万科郑州所有项目	线上售楼部易选房	6.6元购新春置业优惠券额外优惠1%	理想拾光成交4套表现较好，其余项目0-1套				

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307套，同比去年缩量近七成，大郑州区域监测318个项目，其中有成交项目127个，占40%，有成交项目中，半数以上项目成交1套

近4年春节期间成交总量对比



近4年春节期间单盘成交变化



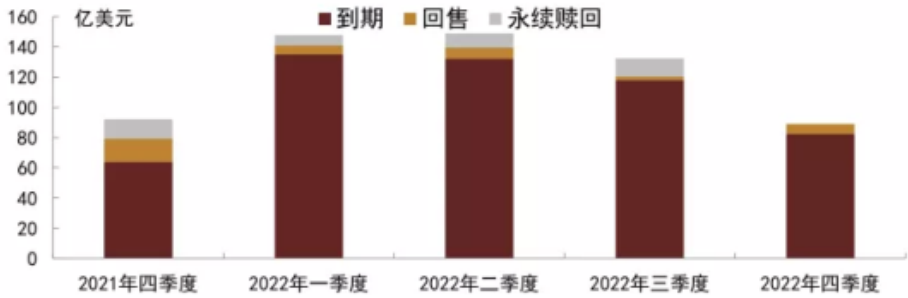
数据来源：泰辰市场监控中心

区域	监测项目 (个)	成交项目 (个)	成交量 (套)	单盘平均成交量 (套)	成交量 (套)	项目 (个)	项目 (个)
中原区	16	8	21	1.3	13	1	成交量≥4套 18个 占整体6%
二七区	18	9	25	1.4	12	1	
经开区	22	12	35	1.6	10	2	
惠济区	12	11	26	2.2	9	2	
高新区	19	9	32	1.7	8	4	
金水区	22	12	34	1.5	7	3	
管城区	18	8	32	1.8	6	2	
郑东新区	27	4	10	0.4	5	1	成交量1-3套 109个 占整体34%
合计	154	73	215	1.4	4	2	
新郑	51	21	37	0.7	3	15	
航空港	24	11	16	0.7	2	27	
中牟	40	5	6	0.2	1	67	占整体40%
荥阳	35	15	31	0.9	合计	127	
平原新区	14	2	2	0.1	无成交	191	占整体60%
合计	164	54	92	0.6			
总计	318	127	307	1.0			

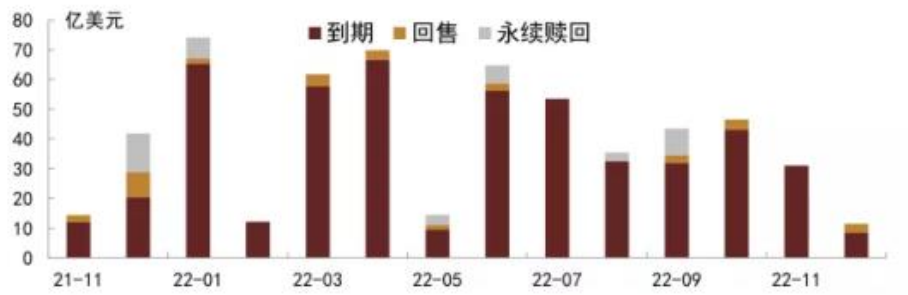
2022年上半年地产美元债到期规模较大，房企销售压力巨大。面对1月的持续成交低位，春节后典型房企带头出动，降价幅度明显，预计后续受制于偿债压力，促销力度会有进一步下探空间

2021-2022年房企美元债到期表现

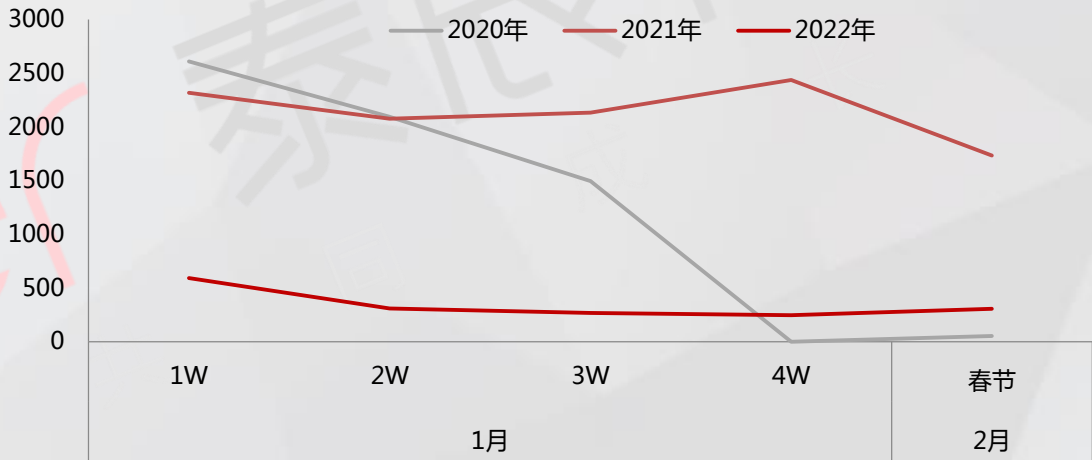
美元债到期季度统计



美元债到期月度统计



2022.1-2月大郑州住宅成交套数表现



典型房企带动降价

房企	项目	区域	房源	原价	降价情况	降幅
碧桂园	碧桂园云境	金水区	特殊楼层	18000-18300	特价房17200起	10000
	碧桂园云顶	高新区	2套140m²工抵房	17000	13500	3500
	碧桂园西湖	高新区	15套工抵房源	12600	10700-11700	16000
	碧桂园凤凰城	高新区	工抵房	13500	12500-12900	800

郑州市市场：楼市-现阶段仍面临蓄客问题，预计2月楼市推售仍处低位

经盘点，2月份预计有1个新项目首开入市，在中下旬前开盘，位于主城核心区，产品偏改善；另有3个项目加推货源，新增供应共8.67万 m²

2021年2月预计开盘及加推项目

项目类型	项目名称	行政区	板块	整体体量	预计推盘时间	加推体量(万方)	预计加推楼栋及户型分布	预计加推价格	蓄客情况
首开项目	金茂未来府	经开区	经开老城	31.08	2月下旬	6.5	1/2/10/11#：高层89m²-146m²	毛坯18000，精装20000	80组
平推项目	招商美景雍瑞园	惠济区	迎宾路板块	20	2月12日	0.36	10#，洋房125-143m²	标准层19000，首层均价28000	无蓄客
	绿都青云叙	惠济区	惠济板块	100	2月19日	0.45	2#，小高层128m²	14300-14500	无蓄客
	鑫苑悦府	中牟县	中牟新城	39	2月下旬	1.36	9#，高层89-150m²	毛坯7700	无蓄客
合计						8.67	—		



□ 楼市表现

1月大郑州市场表现：新一年伊始，市场处于调息阶段，经历过土拍集中结束，疫情、市场的持续走低后，当月楼市表现较为冷清，持续到2月春节淡季楼市热度最终筑底，从房企角度而言，客户量及节点机会不够（春节传统淡季，客户不足）政策较为保守，以启动常规节日优惠为主，主力项目凭借自身综合优势成交。

□ 后市预测：

2022年上半年为企业的偿债高压期，行业优化持续，企业以自保周转为主，典型房企带头降价，优惠力度有突破空间，其次前期积压客户，伴随房贷利率的下浮及特价吸引，会择情出手，市场继而持续分化，优质楼盘特价吸引下成交保持稳定，反之销售难度较大，销售低迷。

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。

泰辰控股（深圳）集团股份有限公司

深度服务 共同成长

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>