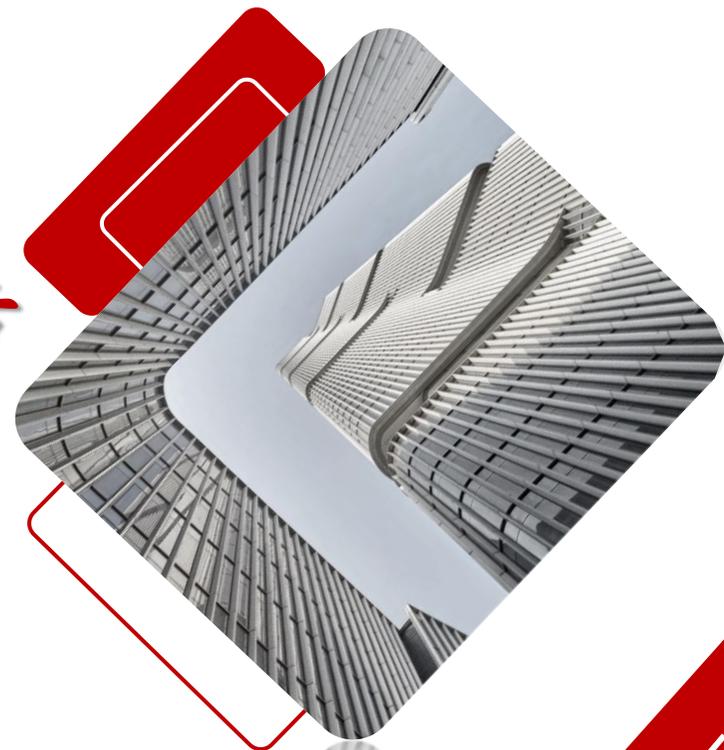
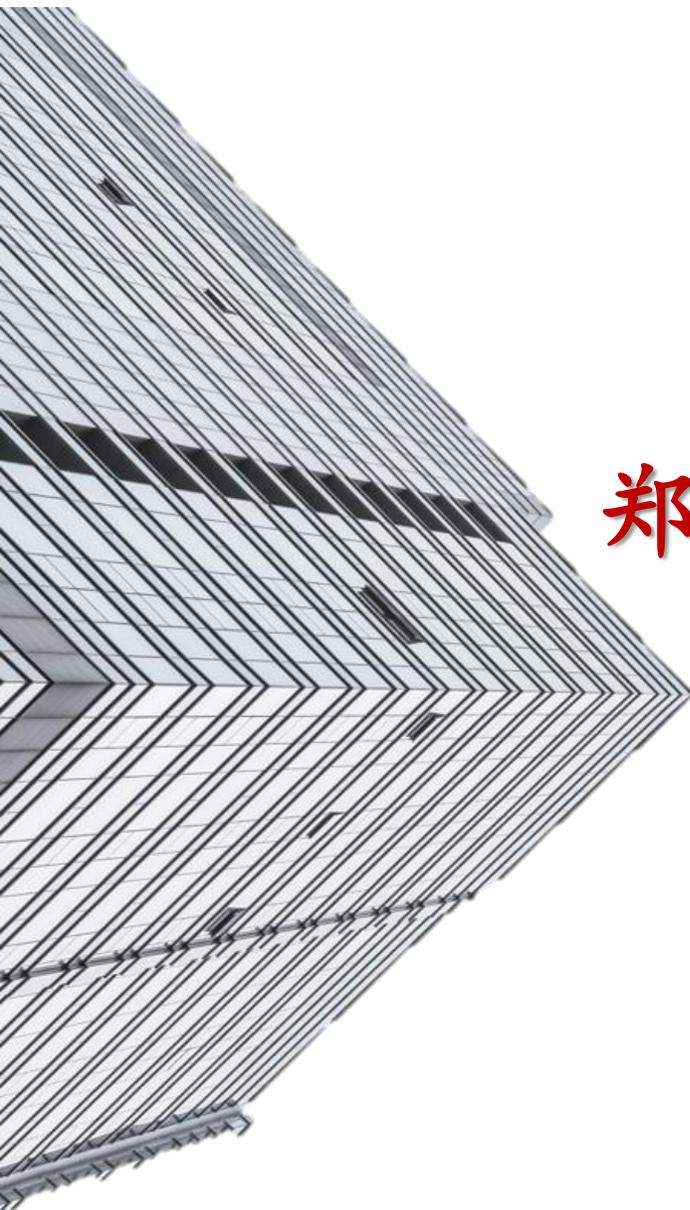


【2023年1月】 郑州房地产市场分析报告

——泰辰行技术中心市场研究部——



CONTENTS

目录

1

宏观政策

2

楼市表现

3

土地市场

4

备案数据

核心结论 | 1月市场表现

积极政策持续强化，1月楼市成交表现好于预期

经济景气有所改善，积极政策持续释放，强化政策连续性^及实施力度，如灵活调整利率下限，进一步提振购房积极性

宏观政策

1月郑州主城及近郊实际认购总量2401套，环比减少17%，同比增加71%

楼市表现

土地市场

土地市场冷清，主城无供地成交，近远郊少量供地。

备案表现

1月大郑州新房备案供销量企稳回升，成交55万^m²，价格微降3%

核心数据

■ 土地数据 (来源: 公共资源交易中心)

大郑州可开发住宅用地 (市区+近郊+远郊)				大郑州可开发住宅用地 (市区)		
时间	供应建面 (万m ²)	成交建面 (万m ²)	成交楼面价 (元/m ²)	供应建面 (万m ²)	成交建面 (万m ²)	成交楼面价 (元/m ²)
2022年	2174	1743	4361	1278	1081	5403
2022年1月	49	15	1782	0	0	0
2023年1月	13	6	2231	0	0	0
同比	-74%	-60%	25%	/	/	/
环比	-95%	-85%	-7%	-100%	/	/

■ 楼市监测数据 (泰辰市场监控中心)

大郑州商品住宅供销价存					
时间	供应 (万m ²)	成交 (万m ²)	均价 (元/m ²)	存量 (万m ²)	去化周期
2022年1月	46	61	12571	2231	22
2022年12月	21	51	12807	2114	37
2023年1月	31	55	12486	2094	37
同比	-33%	-11%	-1%	-6%	69%
环比	50%	8%	-3%	-1%	0%

大郑州周均单盘来访/成交表现			
时间	来访	成交	转化率
2022年1月	21	1	5%
2022年12月	30	2	7%
2023年1月	38	3	8%
同比	81%	200%	60%
环比	27%	50%	14%



宏观政策

银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，授权地方政府灵活调整利率下限，1月份多城密集下调首套房贷利率，其中部分城市首套住宅利率降至3.7%，进一步降低购房成本，减轻贷款压力，提振购房积极性，为23年小阳春窗口期奠定政策利好

宏观经济 | 国内经济景气明显改善，鉴于内部威胁仍存，未来政策仍需蓄力

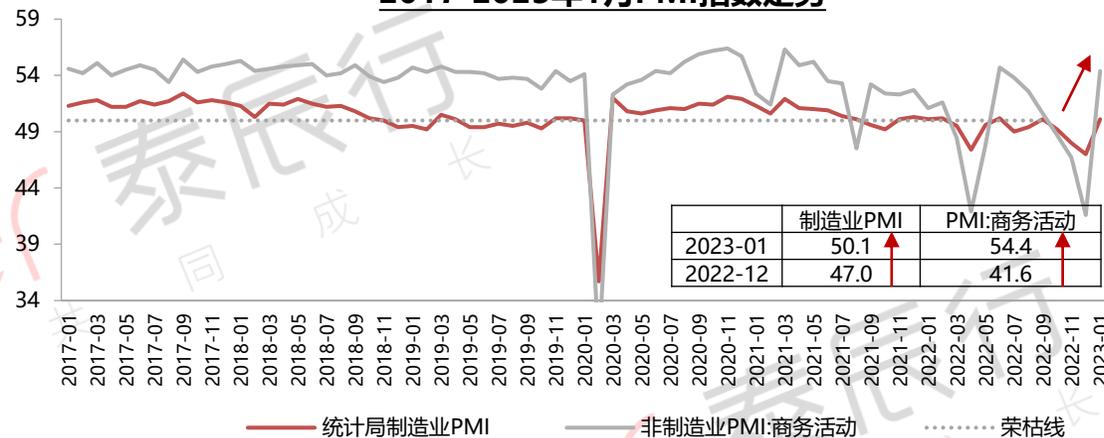
在推动经济回稳向上的同时，也需兼顾守护系统性风险的底线，当前国内经济已经步入复苏阶段，但全年可见风险压力仍存，包括房地产行业风险存在蔓延可能、地方政府隐性债务偿还压力较大、以及中小银行的风险显露等，未来政策仍需蓄力，内生增长动能仍需夯实

2023年1月份，国家统计局公布2022年全年国内生产总值（GDP）为1210207.2亿元，增速3.0%，较5.5%目标存在缺口，根据2022年底中央经济工作会议表示，在新一届政府的开局之年，有必要保持GDP增速目标的连贯性

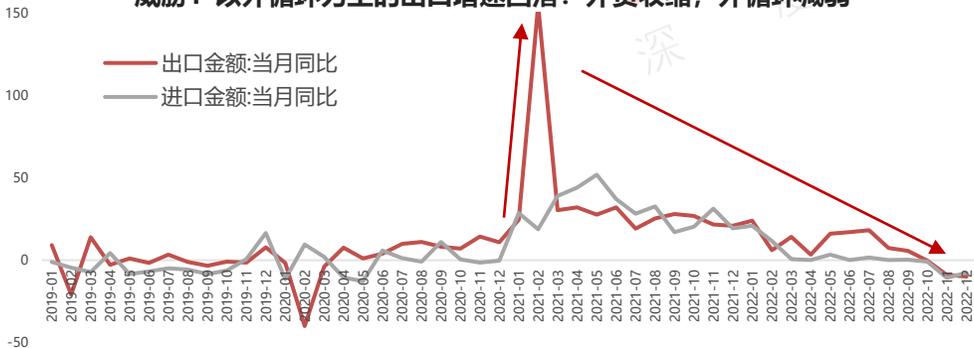
历年中国GDP增速表现



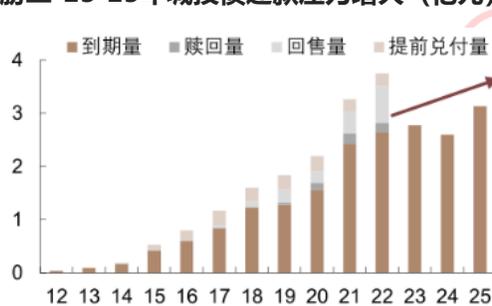
2017-2023年1月PMI指数走势



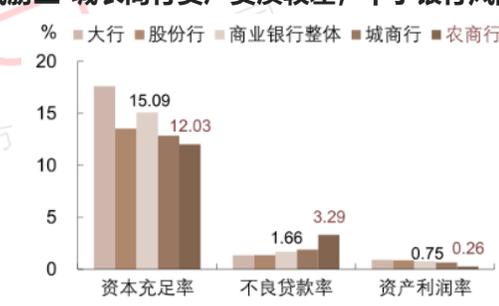
威胁1-以外循环为主的出口增速回落：外贸收缩，外循环减弱



威胁二-23-25年城投债还款压力增大 (亿元)



威胁三-城农商行资产资质较差，中小银行风险逐渐暴露



数据来源：choice数据库，国家统计局等

宏观政策 | 银保监会授权地方政府灵活调整利率下限，进一步提振购房积极性

银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，授权地方政府灵活调整利率下限，1月份多城密集下调首套房贷利率，其中部分城市首套住宅利率降至3.7%，进一步降低购房成本，减轻贷款压力，提振购房积极性，为23年小阳春窗口期奠定政策利好

2023年1月5日，银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，新建商品住宅销售价格同环比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限，当前利率已经历史最低（最低利率达到3.7%）

《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知》

一、自2022年第四季度起，各城市政府可于**每季度末月，以上季度末月至本季度第二个月为评估期**，对当地新建商品住宅销售价格变化情况进行动态评估。（**延续2022年930政策**）

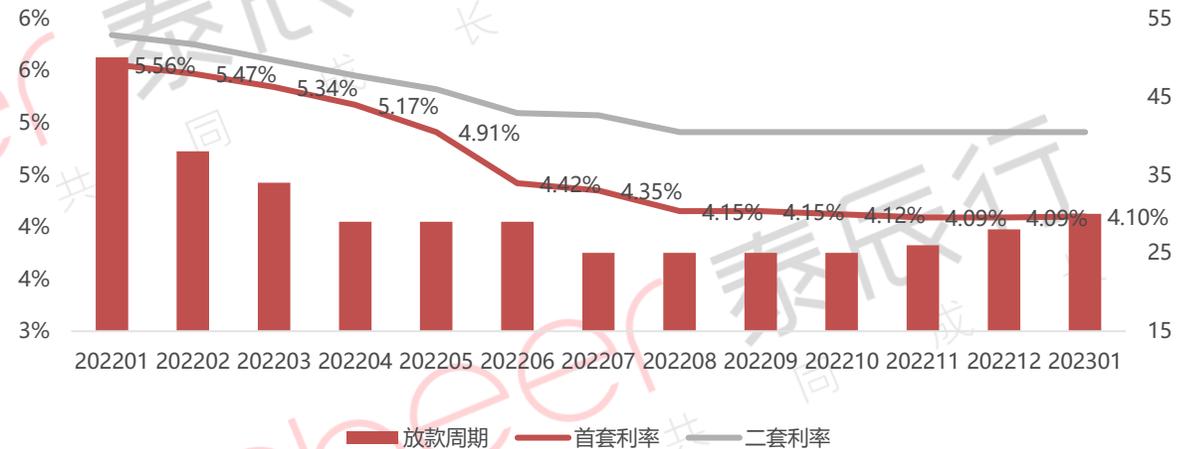
二、对于评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。地方政府按照因城施策原则，可自主决定自下一个季度起，阶段性维持、下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限。人民银行分支机构、银保监会派出机构指导省级市场利率定价自律机制配合实施。

三、对于采取阶段性下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限的城市，**如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨，应自下一个季度起，恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。**

四、其他情形和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

贝壳百城银行房贷利率指数及签约放款周期表现(监测103个重点城市)

截止至当前，已经有30城下调首套房贷款利率下限，其中最低降至3.7%



符合政策城市：

根据统计局公布的《70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》，**最近3个月新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市共有38个。**

其中二线城市13个，分别为大连、福州、哈尔滨、兰州、南宁、厦门、沈阳、石家庄、太原、天津、武汉、长春、**郑州**。

三四线城市为25个，分别为蚌埠、北海、常德、丹东、桂林、惠州、吉林、济宁、金华、锦州、九江、洛阳、牡丹江、平顶山、秦皇岛、韶关、唐山、温州、无锡、襄阳、徐州、扬州、宜昌、岳阳、湛江。一线城市并未有符合首套房贷利率下限下调的。

宏观政策 | 多部委持续释放积极信号，继续强化政策实施力度

开年高层持续积极定调，大力支持购买首套住房，合理支持二套房，多典型城市1月集中于公积金额度再扩，最高额度已经达到100万，部分城市商转公、以贷还贷、公积金带押过户开始冒头

2023年1月5日，住建部表示：2023年要继续因城施策、精准施策，提振市场信心，对购买第一套住房的，要大力支持。首付比、首套利率该降的，都要降下来。对购买第二套住房的，要合理支持。以旧换新、以小换大、生育多子女家庭都要给予政策支持

部门	日期	多部委积极表态
住建部	1.05	大力支持购买首套住房，合理支持二套房 ，因城施策、精准施策，提振市场信心
国新办	1.14	房地产对经济的拖累不会比2022年大， 房地产还是支柱产业 ，市场逐步企稳具有一些有利条件
央行、外汇局座谈会	1.30	运用市场化法治化方式，有效防范金融市场异常波动风险， 金融系统要继续提升服务实体经济水平
证监会	2.02	要更加精准服务稳增长大局。增强股债融资、并购重组政策对科创企业的适应性和包容度。大力推进公募REITs常态化发行。在服务民营经济、中小企业、 促进房地产平稳健康发展 、支持平台经济等重点领域和薄弱环节， 推出更多务实举措

积极表态

持续推行带押过户

时间	一二线城市	三四线城市
2022年1季度	珠海	韶华
2022年2季度	青岛	金华
2022年3季度	广州、深圳坪山区、济南、西安、苏州、福州、南京、无锡、合肥、宁波	昆明、齐齐哈尔、海南、连云港、泰州、南通、唐山、肇庆、莆田、徐州、临沂、潍坊、海口
2022年4季度	中山、郑州、佛山、浙江省	淮安、重庆、漳州、丽水、温州苍兰县、湖州德清县
2023年1季度	深圳试点、武汉	宁夏银川市

城市	其他政策
乌鲁木齐	推行“交房即办证”
河南	继续深入推行，交房办证，所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”
江苏盐城	购房补贴延期2个月，支持企事业单位团购商品住房
江苏扬州	人才购买首套房给予50%契税补贴政策延期半年
郑州	出台户籍制度改革新政，不受社保缴费、居住年限限制

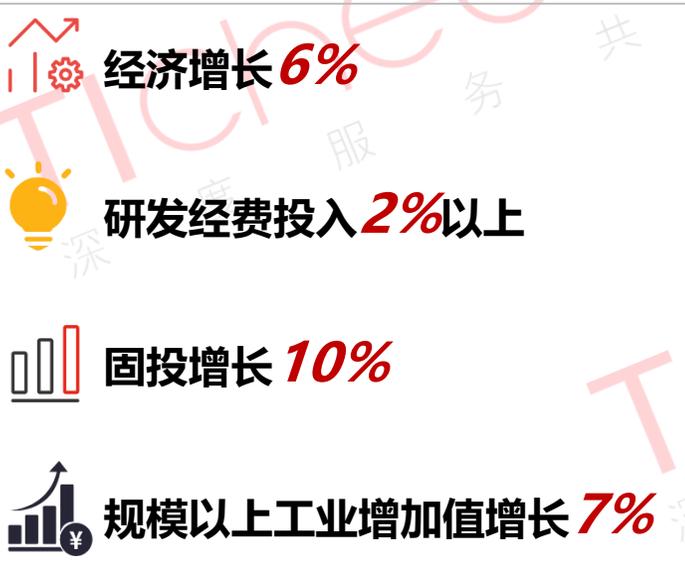
城市	典型城市1月公积金政策变动
吉林长春	三孩家庭购买首套房，公积金贷款额度可 再提高20万元
安徽蚌埠	多子女家庭购买首套房，双职工公积金 最高可贷70万元
广西柳州	多子女家庭购买首套房，公积金最高 提额10万元 ，最高60万元
广西防城港	多孩家庭购首套房，住房公积金贷款最高额度由48万提高到55万元
浙江绍兴	分房地产政策使用时间、契税补贴等时效延长至2023年底
安徽六安	公积金贷款购房最低贷款额度上浮20%， 推行住房公积金贷款“带押过户”
甘肃兰州	开通 商业性住房贷款转个人住房公积金贷款业务
济南	三孩家庭首套房公积金可贷 100万元
安徽亳州	多子女家庭购新房首次申请公积金贷款额度可 上浮10万
浙江绍兴	公积金贷款额度提至 最高100万
湖北宜昌	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
江苏常州	施行“商转公”贷款新政，由原来“ 先还后贷 ”调整为“ 以贷还贷 ”
长沙	缴存职工可贷额度按照借款人夫妻双方住房公积金账户余额之和的16倍计算
济宁	双缴存职工家庭公积金贷款最高额度提高至80万元，首套房公积金贷款最低首付款比例调整为20%
盐城	符合贷款条件的家庭成员，部分城区购房 最高限额由60万元调整至100万元
广东清远	开展公积金贷款按月冲还贷业务 ，本人在该市的公积金账户余额，按月足额自动冲抵公积金贷款每月应归还贷款本息额

公积金持续提额

河南政策 | 省政府工作报告出炉，确定明年经济增速6%，明确提出激活房地产

1月14日，河南省政府工作报告出炉，确定明年省经济增速6%，把恢复和扩大消费摆在优先位置，地产方面，明确提出要激活房地产，落实首套贷款支持政策，满足刚性和改善性住房需求，预计2023年地产支持政策宽松救市、刺激需求为主线

2023年预期目标：



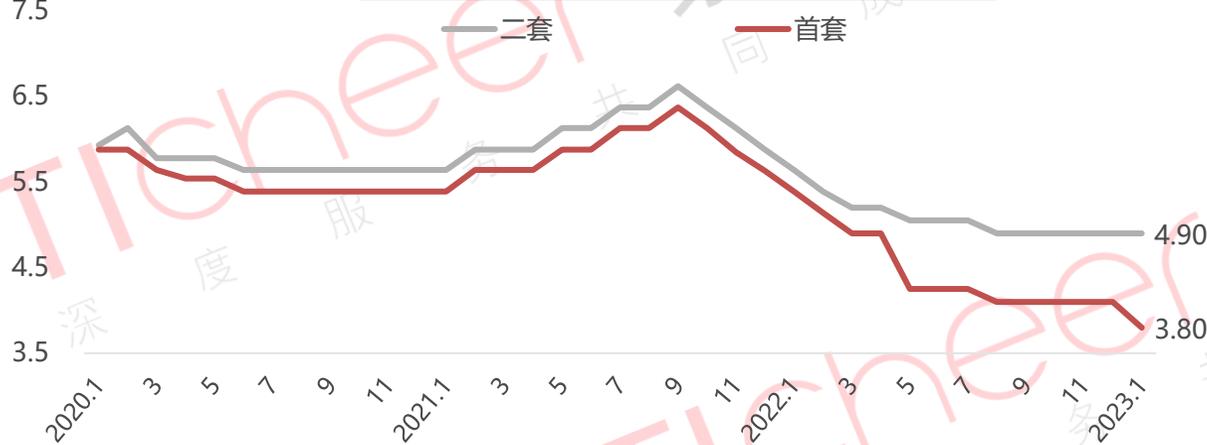
把恢复和扩大消费摆在优先位置

房地产	创新平台	引才	城市建设	空铁水
<ul style="list-style-type: none">• 激活房地产• 落实首套房贷款支持政策，优化二套房认定标准，满足刚性和改善性住房需求• 加大保障性租赁住房供给，探索长租房市场建设，解决好新市民、青年人等住房问题	<ul style="list-style-type: none">• 高水平推进省科学院重建重振• 积极引进一流大学研究院落户中原科技城• 建设国家枢纽型技术交易市场• 新增国家级创新平台5家、省级创新平台400家以上• 新建20个全要素、低成本、便利化、开放式的智慧岛	<ul style="list-style-type: none">• 深入实施“中原英才计划”、青年人才倍增行动、顶尖人才突破行动• 实施重点高校学术校长引进培养专项行动• 积极招引海外一流人才• 新建中原学者工作站30家左右• 新设一批博士后科研流动站、工作站和创新实践基地	<ul style="list-style-type: none">• 加快郑州国家中心城市建设，构建主城区与航空港区双核引领发展格局• 加快郑州都市圈一体化发展，打造郑（港）汴许主引擎，推动郑开兰特别合作区建设• 推进洛阳中原城市群副中心城市建设，加快洛济深度融合，强化与三门峡联动发展• 完善南阳建设省域副中心城市政策体系，加强与信阳、驻马店协作• 支持商丘、周口建设豫东承接产业转移示范区• 支持安阳、鹤壁、濮阳与京津冀深化合作	<ul style="list-style-type: none">• 推进郑州机场三期扩建工程，开工建设郑州航空邮件处理中心，争取中国邮政航空第二基地落地，深化拓展双枢纽合作模式，到2025年郑州航空口岸货邮吞吐量突破100万吨• 高标准建设郑州国际陆港航空港片区，布局省内二级节点，推进中欧班列“五统一”常态化运行，开行3000班次以上• 整合重组省内港口资源，加快“两河两港”项目建设，加强港口集隔疏运能力，到2025年港口吞吐量突破1亿吨

郑州政策 | 2023开年政策利好，郑州首套房贷利率下调至3.8%

郑州当前限购方面压制基本解除，利率已经步入底部，降首付方面一波三折。结合典型一二线风向城市，预判未来政策突破方向是：首付比例全面下调，公积金尺度提高，市直商转公、以贷还贷等有机会出现，二手房带押过户能够真正的落地执行

2020年-2023年1月底月郑州利率走势 (%)



- 1月郑州工商银行、中国银行、光大银行、招商银行等多家银行**首套房按揭贷款**年利率下调，由4.1%下调至3.8% (二套房保持4.9%不变)
- 首套房首付由30%下调至20% (政策一日游，主城区、新郑南龙湖、中牟已叫停，港区、荥阳部分项目可执行)
- 当前政策：**新房**：落户全面放开，限购放松，限贷优化；**未来政策主要发力点在于房贷利率及首付比例下调及公积金商转公或有机会出现。**
- **二手房**：限售由3年降为1年，差额税取消，个人所得税退税，仅剩**带押过户落地**

100万贷款，30年贷款年限，不同利率下月供		
3.8%	月供约4659.57元	月供-172.41元，合计利息-6.2万
4.1%	月供约4831元	/
4.25%	月供约4949元	月供+88元，合计利息+3.1万
5.88%	月供约5918元	月供+1087元，合计利息+39.1万
6.125%	月供约6076元	月供+1245元，合计利息+44.8万

合作银行	五年期首套	五年期二套
中国光大银行	3.8% (LPR-0.25%)	4.9% (LPR+0.65%)
中国建设银行	3.8% (LPR-0.25%)	4.9% (LPR+0.65%)
招商银行	3.8% (LPR-0.25%)	4.9% (LPR+0.65%)
中原银行	3.8% (LPR-0.25%)	4.9% (LPR+0.65%)
中信银行	3.8% (LPR-0.25%)	4.9% (LPR+0.65%)
交通银行	3.8% (LPR-0.25%)	4.9% (LPR+0.65%)
中国工商银行	3.8% (LPR-0.25%)	4.9% (LPR+0.65%)
中国农业银行	3.8% (LPR-0.25%)	4.9% (LPR+0.65%)
中国邮政储蓄银行	3.8% (LPR-0.25%)	4.9% (LPR+0.65%)
华夏银行	4.1% (LPR-0.25%)	4.9% (LPR+0.65%)
兴业银行	4.1% (LPR-0.25%)	4.9% (LPR+0.65%)
恒丰银行	4.1% (LPR-0.25%)	4.9% (LPR+0.65%)
平安银行	4.1% (LPR-0.25%)	4.9% (LPR+0.65%)

重磅利好
首套房首付 20%
房贷利率 3.8%

黄金商业窗口期
购房良机不可失
3.8%

融信奥体世纪
政策重磅升级
首付 20%
首套利率 3.8%

全国典型城市 | 春节月对比住宅供应同比涨46%，成交微降6%，返乡置业预期仍存

供应端：1月份，30个重点城市新增商品住宅供应720万㎡，较2022年春节月（2月）同比上涨46%

需求端：1月份，30个重点城市累计成交面积为1071万㎡，相比去年2月同比微降6%（备受案时效性影响）

2023年全国30城1月住宅供应面积（万㎡）

能级	城市	1月 (春节月)	环比	同比	对比2022 年2月(春节月)	能级	城市	1月 (春节月)	环比	同比	对比2022 年2月(春节月)	
一线	北京	46	-19%	123%	76%	二 线	长沙	22	-68%	-44%	-19%	
	上海	43	-80%	-75%	97%		郑州	20	-19%	-55%	26%	
	广州	20	-77%	-57%	16%		重庆	18	-62%	-64%	0%	
	深圳	21	-43%	74%	1014%		济南	17	-39%	-56%	-29%	
	合计	129	-67%	-48%	93%		常州	14	-55%	-59%	/	
二三线	成都	81	-60%	43%	138%	一 三 线	宁波	12	-63%	-37%	-33%	
	徐州	66	74%	-40%	185%		苏州	12	-82%	-73%	34%	
	合肥	38	-24%	8%	196%		福州	12	-6%	-30%	/	
	西安	37	-61%	-35%	3%		佛山	9	-81%	-42%	-61%	
	青岛	36	-61%	-48%	30%		昆明	7	-80%	-87%	-29%	
	海口	35	85%	42%	/		南宁	6	-85%	-57%	1%	
	杭州	34	-82%	-46%	-12%		无锡	4	-81%	-83%	-64%	
	武汉	28	-55%	-45%	9%		长春	3	-78%	-76%	-44%	
	南京	26	-53%	-2%	39%		厦门	2	-89%	-76%	-44%	
	大连	26	876%	213%	/		东莞	0.1	-99%	-99%	-98%	
	天津	26	-43%	37%	-13%		合计	591	-57%	-38%	38%	
	总计							720	-59%	-40%	46%	

2023年全国30城1月住宅成交面积（万㎡）

能级	城市	1月 (春节月)	环比	同比	对比2022 年2月(春节月)	能级	城市	1月 (春节月)	环比	同比	对比2022 年2月(春节月)	
一线	北京	37	-40%	-32%	25%	二 线	重庆	30	-39%	-51%	-35%	
	上海	92	-9%	-29%	15%		海口	25	7%	-32%	26%	
	广州	35	-53%	-47%	-37%		宁波	23	-24%	-15%	-26%	
	深圳	19	-43%	-58%	-7%		昆明	23	-58%	-57%	-21%	
	合计	183	-32%	-38%	-2%		苏州	22	-68%	-61%	-29%	
二三线	成都	128	-3%	-18%	25%	一 三 线	南宁	21	-58%	-28%	34%	
	杭州	98	-28%	64%	186%		徐州	20	-64%	-55%	-66%	
	武汉	69	-59%	-25%	31%		郑州	20	-11%	-57%	-16%	
	西安	62	12%	95%	18%		长春	18	-49%	-40%	-8%	
	济南	43	-38%	-33%	15%		常州	16	-37%	-42%	-16%	
	天津	42	-59%	4%	-8%		东莞	15	-41%	-24%	51%	
	南京	39	-27%	-57%	-55%		大连	14	-36%	-3%	-18%	
	青岛	37	-62%	-55%	-32%		无锡	12	-55%	-53%	-36%	
	佛山	32	-62%	-62%	-28%		福州	10	-67%	-63%	-31%	
	长沙	32	-41%	-48%	-14%		厦门	6	-80%	-68%	-47%	
	合肥	30	-26%	-46%	-15%		合计	887	-42%	-34%	-7%	
	总计							1070	-41%	-34%	-6%	

全国典型城市 | 1月重点城市开盘去化率同环比明显上升

22个重点城市楼市监测数据显示，楼市开盘数据约七成城市1月开盘去化率同环比均明显上升，客户购房热情提高；二手房表现来看，全国11个重点城市二手房成交量同比去年春节月多数呈30%以上涨幅

2023年1月全国重点22城开盘去化率情况

城市	2023年1月去化率	2022年12月去化率	环比	2022年平均去化率	1月同比去年均值	城市	2023年1月去化率	2022年12月去化率	环比	2022年平均去化率	1月同比去年均值
北京	51%	84%	-39%	62%	-18%	东莞	41%	16%	156%	31%	32%
上海	71%	67%	6%	68%	4%	武汉	31%	12%	158%	19%	63%
广州	0%	29%	-100%	26%	-100%	西安	29%	57%	-49%	51%	-43%
深圳	39%	19%	105%	32%	22%	济南	29%	20%	45%	29%	0%
苏山	98%	71%	38%	42%	133%	天津	28%	14%	100%	25%	12%
佛山	81%	18%	350%	14%	479%	长沙	22%	47%	-53%	59%	-63%
漳州	81%	/	/	34%	138%	南京	22%	23%	-4%	20%	10%
杭州	67%	64%	5%	67%	0%	青岛	21%	47%	-55%	39%	-46%
宁波	54%	25%	116%	27%	100%	重庆	20%	21%	-5%	25%	-20%
合肥	48%	45%	7%	63%	-24%	常州	19%	10%	90%	14%	36%
福州	46%	20%	130%	44%	5%	嘉兴	14%	28%	-50%	27%	-48%

2023年1月全国重点11城二手房成交量 (万㎡)

城市	1月	环比	同比	较2022年2月 (春节月)
成都	85	-31%	-7%	24%
北京	64	-22%	-39%	-14%
南京	54	29%	-6%	47%
苏州	41	-4%	-16%	136%
佛山	31	-27%	-17%	40%
青岛	22	-37%	61%	145%
杭州	16	-54%	-56%	3%
东莞	15	-22%	34%	173%
大连	14	-4%	-24%	26%
深圳	10	-44%	-29%	34%
厦门	7	-26%	-60%	-39%
总计	359	-23%	-21%	29%

□ 宏观环境

整体经济大盘回稳，但存在一定内部威胁，2023年重点需防风险，拉内需，扩投资。地产政策方面，开年多部委积极表态，通过授权地方政府灵活调整利率下限，各地延续去年因城施策力度，有效因城施策刺激需求释放，同时为支持首套、二套购房，多地继续推行带押过户、公积金提额等系列操作

□ 全国重点城市：

随着疫情结束与政策刺激，房企对2023年春节返乡置业预期持乐观态度。根据监测全国重点城市2023年春节月住宅供应同比上涨46%，约7成城市开盘去化率同环比明显上升，多数城市二手房当月成交量同比涨幅30%以上，客户置业热情上升。



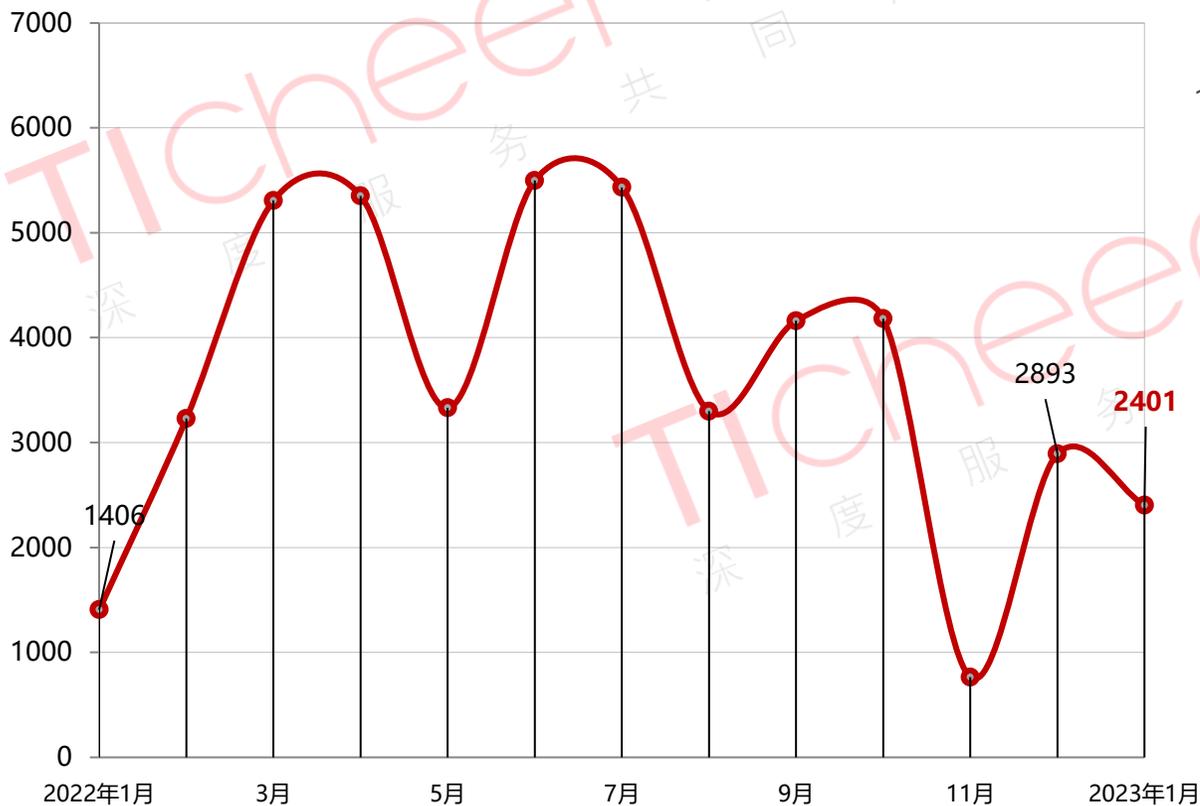
楼市表现

- 1月郑州主城及近郊实际认购约2401套，环比减少17%，同比增加71%；
- 1月春节假期市场好于预期，年底积压需求释放叠加假期优惠政策发力，同比成交量大幅提升；节后多数项目优惠收回，价格包装优惠调整，客户量有所减少。

楼市整体表现 | 1月郑州住宅实际认购总量2401套，同比增加71%

1月大郑州住宅实际认购总量约2401套，环比减少17%，同比增加71%，市区周均认购量445套，明显高于去年同期水平，近郊认购与去年同期相当

大郑州2022-2023年月度住宅实际认购套数走势



市区&近郊2022-2023年周均认购套数走势



2023年1月大郑州认购量变化情况 (套数)

市区

环比: -18%
同比: +105%

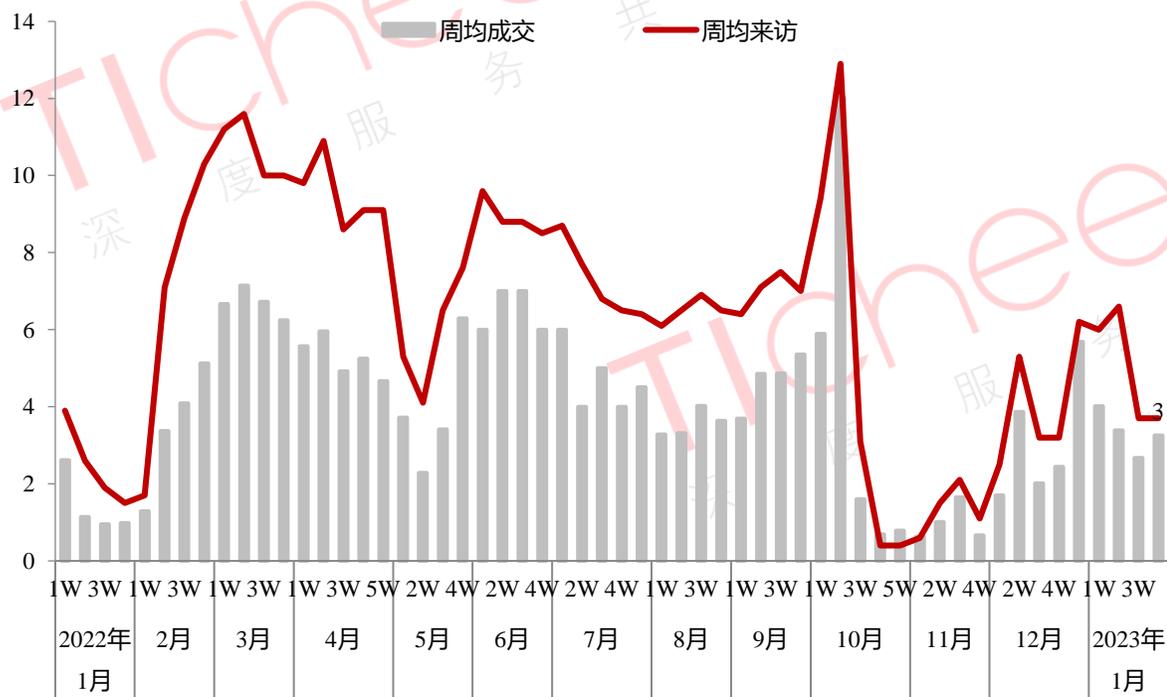
近郊

环比: -13%
同比: +15%

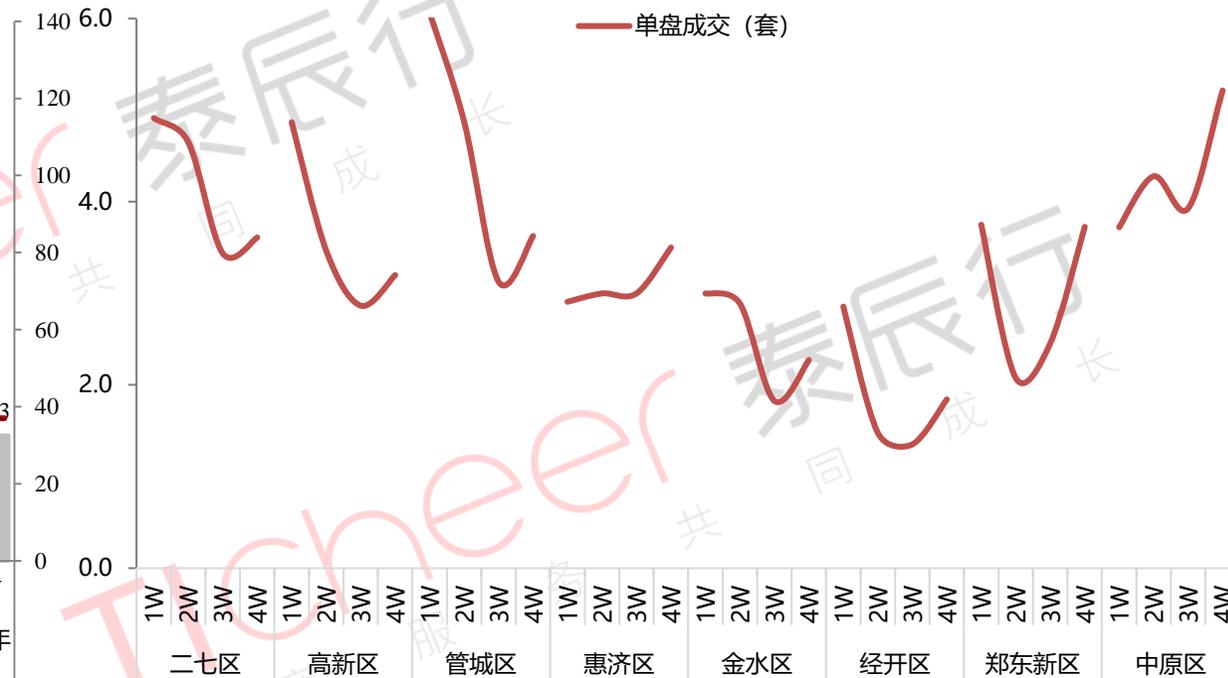
楼市整体表现 | 1月主城单盘周均来访约50组，成交3套

1月主城区住宅单盘周均成交量约3套，元旦假期过后，各区域成交开始回落，月底部分区域受春节假期优惠提前释放成交回升，二七区受万科项目走量拉升，管城区销量维持主要以龙湖、新城项目走量为主，中原区华润项目去化拉升

2022年- 2023年1月市区单盘周均来访及成交量走势图



市区-分区域1月单盘周度成交情况



楼市项目表现 | 龙湖熙上、万科大都会、美盛教育港湾销量前三，最高认购109套

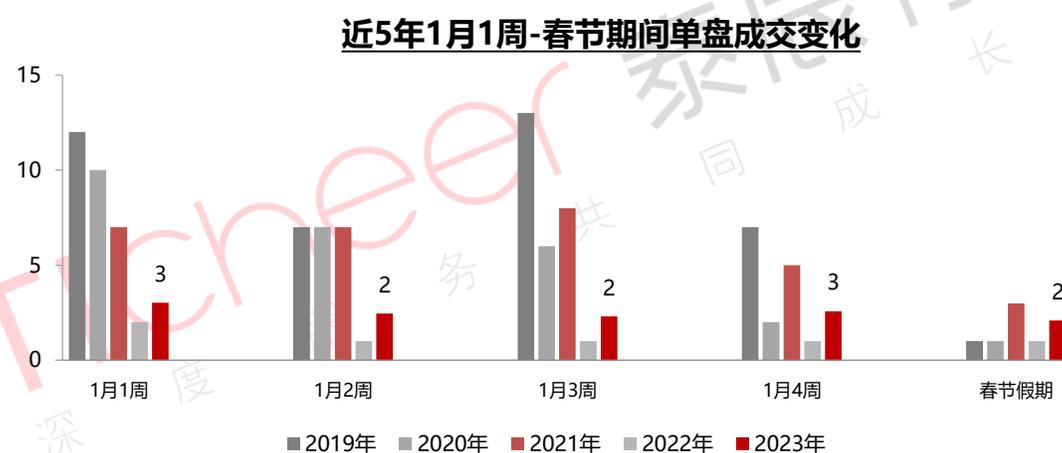
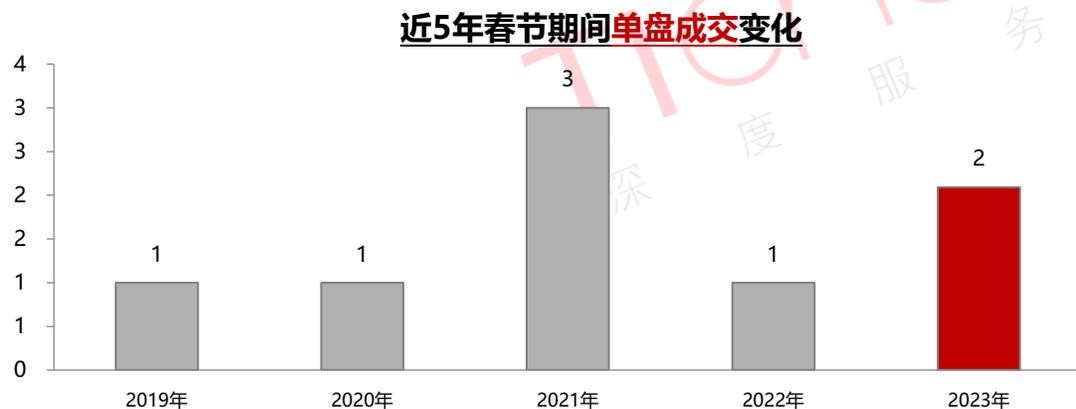
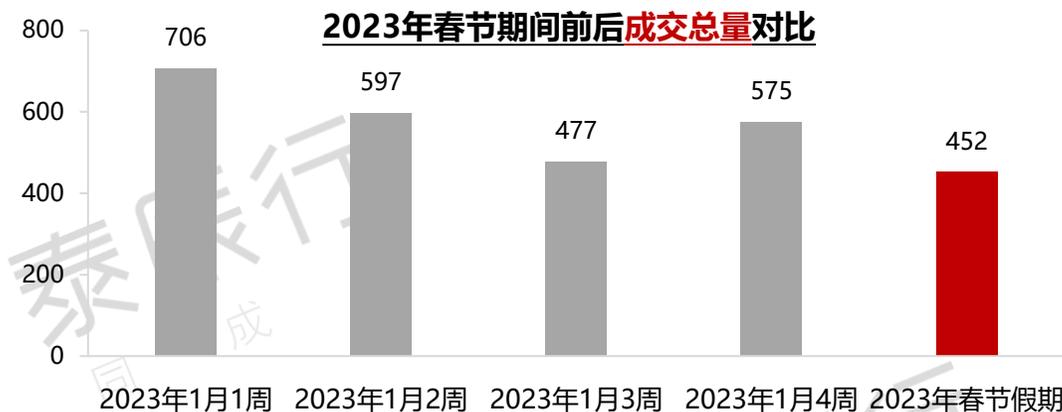
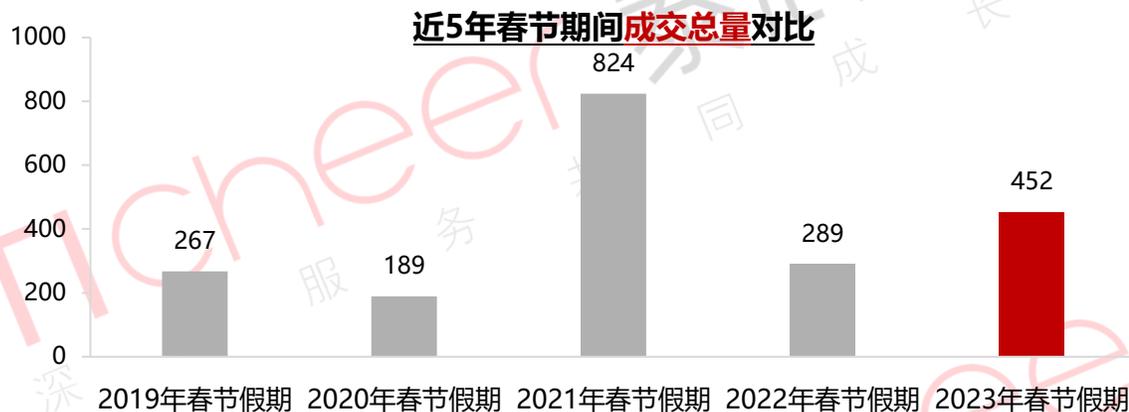
1月份大郑州住宅项目销售TOP10门槛51套，以保利、万科、华润、龙湖、美盛等项目表现突出。龙湖熙上以月销住宅109套位居榜首，主要依托龙湖品牌力，片区高性价比走量；万科大都会项目去化101套，主要以万科品牌，精装高性价比，特价房、送4万元车位券走量

2023年1月大郑州住宅项目实际认购套数TOP10

排名	区域	项目名称	1月认购套数	同比	2022年12月成交	分期政策	分销政策	销量较高原因
1	管城区	龙湖熙上	109	-181%	306	无	贝壳，2%	品牌，产品，性价比
2	二七区	万科大都会	101	4%	97	无，可以使用首付贷，利息客户承担	贝壳、58、房友佣金1.5%	万科精装，性价比，送4万车位券
3	金水区	美盛教育港湾	73	-41%	103	首套首付5万即可网签、二套10万即可网签，剩余交房前一次性付清	58、房友、贝壳，佣金恢复至3.5%（原2%跳2.5%）	部分楼栋房源首付10%以上送负三层车位，分期门槛低，高佣，地段优质，纬五路一小、郑州外国语中学双学区
4	金水区	保利大都汇	72	42%	42	首付5%，年底前付清20%，剩余交房前付清	贝壳、58、房友、米宅，佣金2.5-3%	央企，地铁盘，低首付，特价房
5	中原区	华润琨瑜府	67	49%	34	无	贝壳、58、房友，佣金3-4%	央企，二环内，板块内无竞品
6	惠济区	万科翠湾中城	62	-11%	69	无	58、贝壳，1.5%	万科品牌，绿色住宅，区位，性价比
7	管城区	新城时光印象	58	-45%	84	正常房源高评高贷，高层首付5%，洋房首付16%，剩余全部贷款	提成3/4%，120㎡为界（原：58、贝壳、房源120㎡以下佣金2%，120㎡以下3%）	分销提成，高评高贷，低门槛，特价促销叠加送负二层车位
8	郑东新区	华润幸福里	56	-66%	93	无	无	央企，改善大平层，东区稀缺产品
9	新郑	万科星图	55	29%	39	无	贝壳、58、朴邻，3.5%	万科品牌，性价比
10	管城区	碧桂园名门时代城	51	35%	33	首付10%，分3年36次付清	58，佣金3%	性价比，交房给予客户信心

春节市场表现 | 春节假期住宅总成交452套，好于去年，但较21年同期仍有差距

2023年春节假期整体表现好于预期，郑州住宅成交总量452套，明显好于去年，但仍不及21年同期表现，单盘成交2套，较1月周均单盘成交持平



数据来源：泰辰市场监控中心；

春节市场表现 | 管城、金水等典型项目新春特惠延续，刺激成交

春节返乡置业，大郑州节点效应较弱，主城管城、金水延续节前政策刺激，成交上升；近郊整体表现较差，单盘成交约1套，航空港区、中牟趋势平稳；其余多数区域项目成交量不足，趋势下滑

市区-23年1月周度及春节周单盘成交量走势



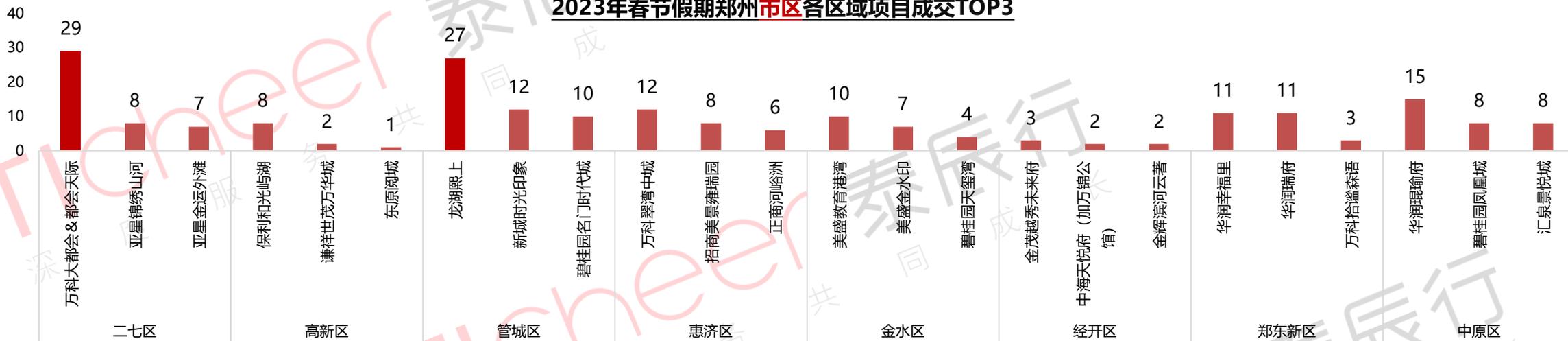
近郊-23年1月周度及春节周单盘成交量走势



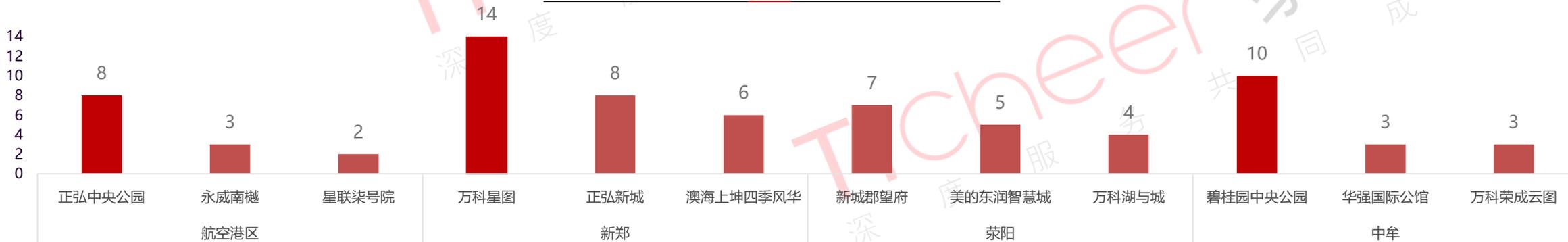
春节市场表现 | 区域分化，主城二七区/管城区销冠项目走量最高接近30套

春节市场区域成交分化，主城态势明显好于近郊，主城二七区、管城区销冠项目均接近30套，其余多数区域在10套-15套之间，经开区表现最差。近郊来看，万科星图及碧桂园中央公园成交较好，其余项目成交量均不到10套，市场表现疲软

2023年春节假期郑州市区各区域项目成交TOP3



2023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；

春节市场表现 | 头部房企以新春礼包，返乡置业包装优惠，实质优惠力度较小

春节期间典型房企及项目来看，多以平销为主，基本延续元旦政策，叠加返乡置业重新包装。业绩来看，头部房企万科成交套数最高在62套，万科、华润销售额破亿

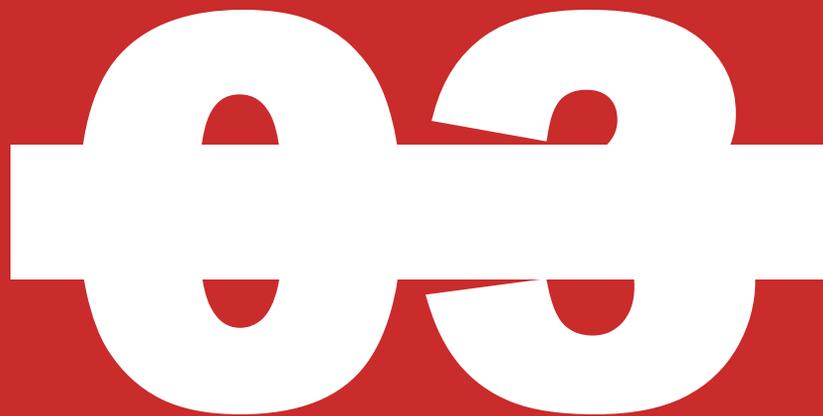
2023年大郑州住宅项目春节期间营销动作及认购表现

典型房企	营销动作及典型项目政策调整	春节新增优惠	春节认购套数	春节认购额(万元)
碧桂园	新春购房节：河南区域春节不打烊，主力项目包装98折，常规特价房输出，及节日来访小礼物 碧桂园云境：新春包装额外98折，日期截止到1月31日，持续特价房输出，115㎡特价16999元，89㎡特价17999元，截止到2月31号 碧桂园时代城：新春包装额外98折，新春4重礼，滑雪票+10套特价房+砸金蛋送家电+老带新3年物业费 碧桂园天玺湾：春节期间成交均价13500-16000元，节后优惠收回2%，收回赠送车位，来逼定成交	无 (全线包装春节额外98折)	47	5253
万科	新春安家购房季：全线额外1% (古翠、北龙湖项目不参与) +老业主推荐1%税前佣金+新春大礼包 (跟2021年春节力度保持一致) 万科翠湾中城、万科大都会、万科理想拾光：新春四重礼，购房优惠1%+到访送2023年限定礼包+全民经纪人推荐奖+老业主推荐成交1%佣金，兑换等额积分抵扣物业费	全线额外1% (古翠、北龙湖项目不参与)	62	10066
美盛	返乡置业，千万补贴，截止到1月31日 美盛教育港湾：持续首付分期补贴月供政策，包装分销渠道额外2%优惠，成交奖励10000元，首套5万，二套10万网签，剩余交房前一把付！ 不参与本次补贴 美盛金水印：分销成交前三奖10000元，首访评C得100购物券复访客户200元购物券	无	17	4390
华润	新春不打烊 华润瑞府：本月成交1月31日前能签约额外赠送1万物业费+2000元新春大礼包，初七复工当日限额1%优惠 (包装特价房) 华润琨瑜府：4000-10000元新春大礼包，初七复工当日限额2%优惠 (不限房源)	无	38	13432
正商	各项目包装春节优惠10000元，前期25%首付补贴政策于疫情持续一周后彻底停止 正商河峪洲：现房新春额外优惠10000元 (包装) 正商兰庭华府：凭返乡车票抵换10000元 (包装)，二期享5万车位优惠券，5套特价房，新春大礼包截止到1月28日	无 (包装优惠10000元)	25	2100
中海	中海云著湖居：1万订房，网签可延期3-6个月，整体价格下调，均价31000-32000元/㎡	无	2	321

数据来源：泰辰市场监控中心；

楼市表现 | 小结

- **整体表现：**1月楼市表现较为平淡，大郑州住宅实际认购总量约2401套，环比下降17%，同比上升71%。区域成交分化，主城区二七、中原、管城因个案项目销量拉升维持区域总量靠前。房企推盘意愿不足，营销以包装元旦优惠或延续、新春礼包，返乡置业优惠包装，实质优惠政策变化较小。
- **伴随房贷利率持续下调、政策面仍宽松，市场项目价格调整稳定，客户观望情绪有所改善，成交多以前期客户挤压及真正的刚需新访置业客户为主。**



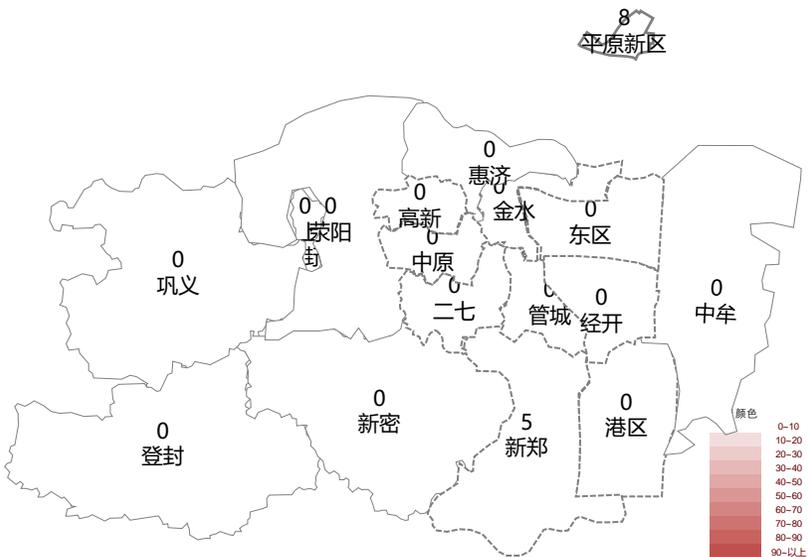
土地市场

- 1月跨春节假期，市场反应冷清，仅近远郊少量土地供销。

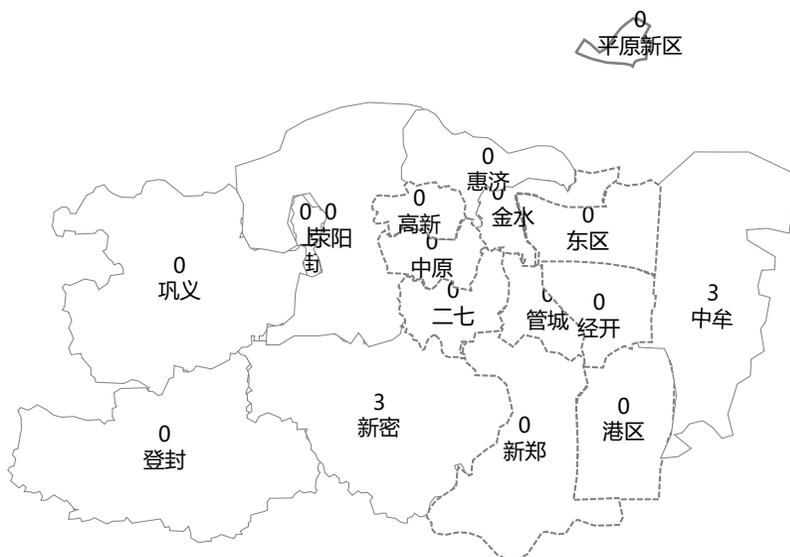
土地市场 | 1月土地市场冷清，市区无供地，供销集中近远郊

住宅用地：1月大郑州供地计划尚未出炉，且跨春节假期，供销均处低位。大郑州1月供应建面约13万方，同比降74%，成交建面约6万方，同比降60%，均集中于近远郊，主城无供销。

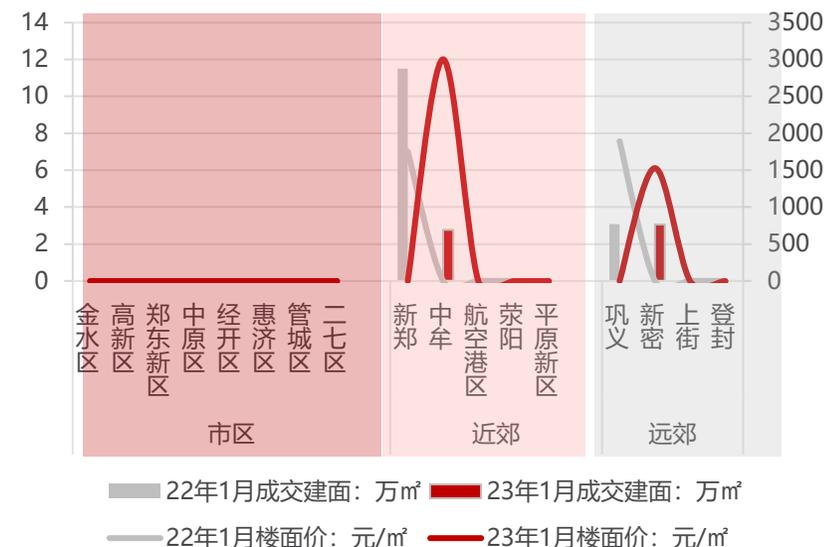
2023年1月大郑州各区域住宅用地供应色温图 (万㎡)



2023年1月大郑州各区域住宅用地成交色温图 (万㎡)



2023年1月大郑州分区域住宅用地成交量价同比走势



日期	大郑州住宅用地			市区住宅用地			近郊住宅用地			远郊住宅用地		
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)
2022年1月	49	15	1782	0	0	0	49	11	1752	0	3	1893
2023年1月	13	6	2231	0	0	0	13	3	3002	0	3	1530
同比	-74%	-60%	25%	/	/	/	-74%	-76%	71%	/	-1%	-19%

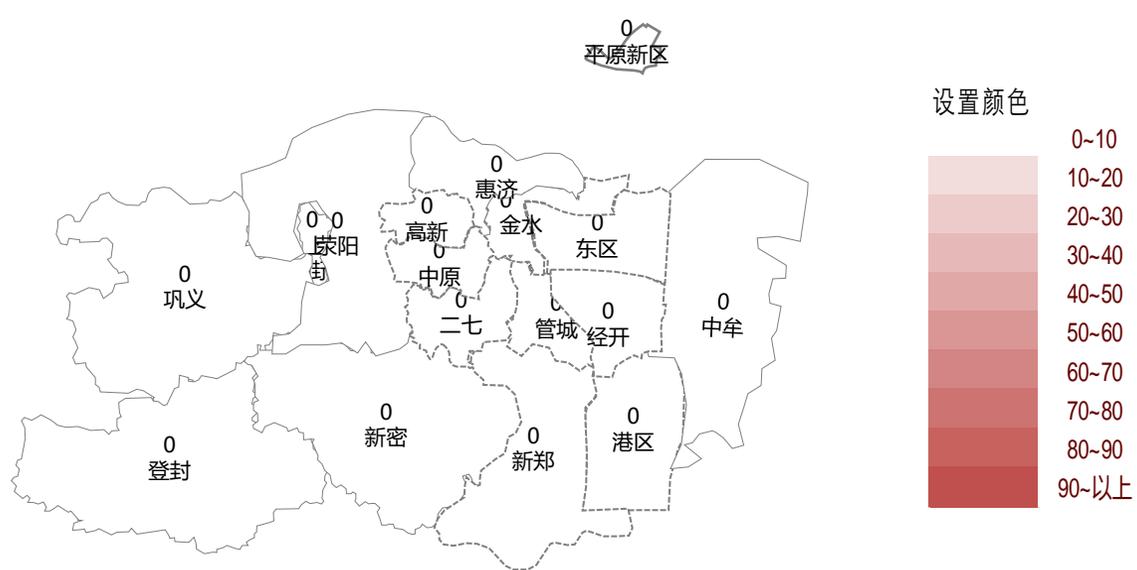
数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街、巩义市、登封市）

土地市场 | 1月大郑州商业地无供应，成交1宗位于荥阳

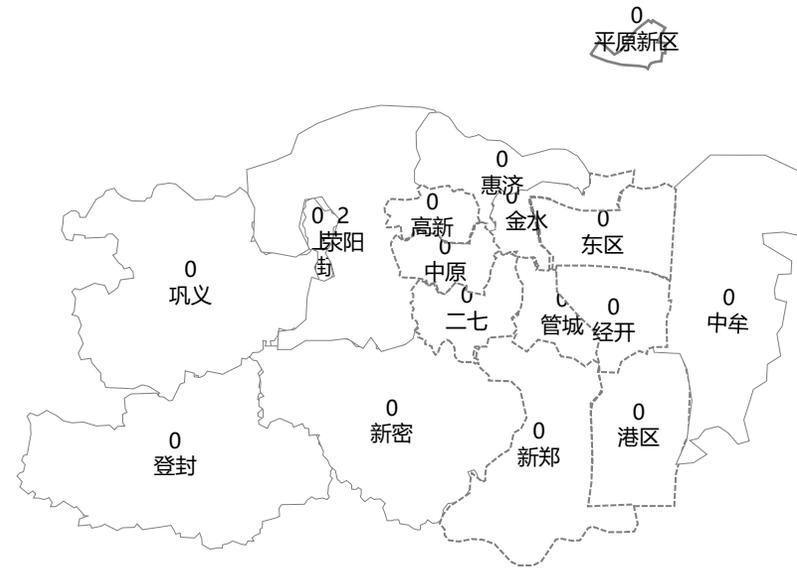
1月大郑州商业用地无供应，仅荥阳成交1宗小幅商业地，建面2万方，成交楼面价526元/m²

日期	大郑州商业用地			市区商业用地			近郊商业用地			远郊商业用地		
	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	楼面价 (元/m ²)	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	楼面价 (元/m ²)	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	楼面价 (元/m ²)	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	楼面价 (元/m ²)
2022年1月	9	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0
2023年1月	0	2	526	0	0	0	0	2	526	0	0	0
同比	-100%	/	/	-100%	/	/	/	/	/	/	/	/

2023年1月大郑州各区域商业用地供应色温图 (万m²)



2023年1月大郑州各区域商业用地成交色温图 (万m²)



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、巩义市、登封市）
 备注：商业兼容住宅用地统一为商业用地

□ 大郑州土地市场表现

年度供地计划待出，1月跨春节假期，土地市场表现冷清，年底四批次供地于2月竞拍

住宅用地：本月供应住宅用地3宗，分别位于新郑及平原新区，共计占地121.6亩，建面12.6万 m²，同比下降74%；成交2宗住宅用地分别位于中牟及新密，占地38.4亩，建面5.8万 m²，同比下降60%，整体楼面价2231元 / m²，同比上涨25%。

商业用地：1月大郑州商业地无供应，成交1宗位于荥阳。



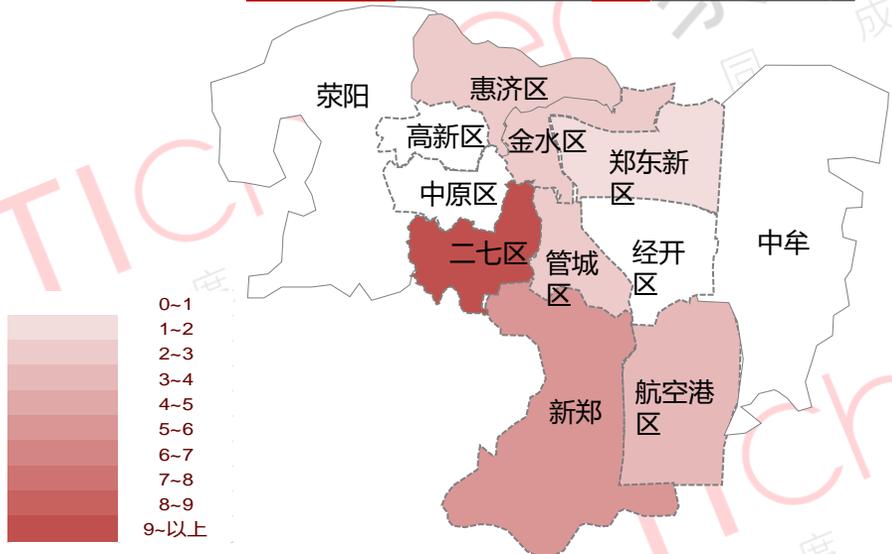
备案数据

- 1月大郑州新房备案供销量企稳回升，成交55万 m^2 ，成交均价12486元/ m^2 ，环比微降3%；
- 市区量缩价涨，近郊受典型项目影响量价明显回升；市区项目供应量加大，库存持续高位，近郊受市场影响供应持续放缓

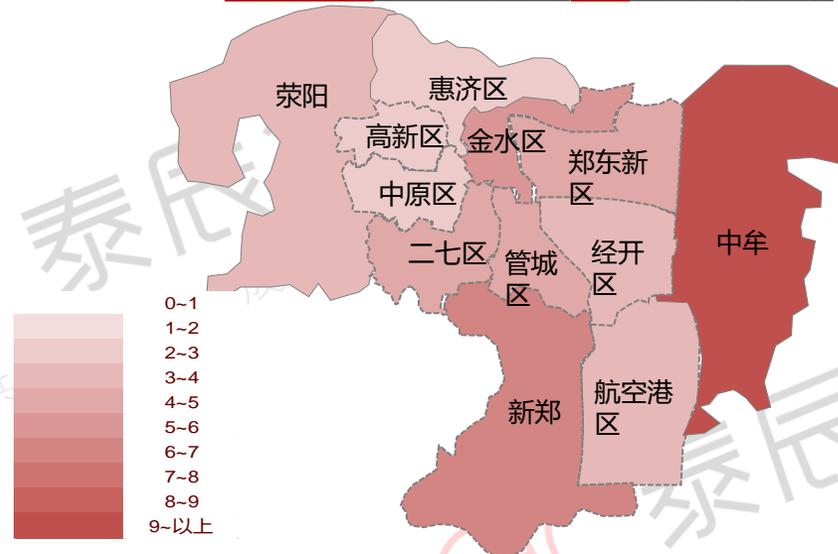
数据分析 | 1月市区及近郊新房累计成交55万方，市区成交约27万方

- 市区+近郊1月商品住宅供应31万m²，成交55万m²，环比上涨8%，成交均价12486元/m²，环比微降3%；
- 市区成交约27万方，环比-13%，近郊成交约28万方，环比+40%；市区供应量预期上升，供求比0.89；近郊推货依旧缓慢

2023年1月市区+近郊住宅供应色温图 (万m²)



2023年1月市区+近郊住宅成交色温图 (万m²)



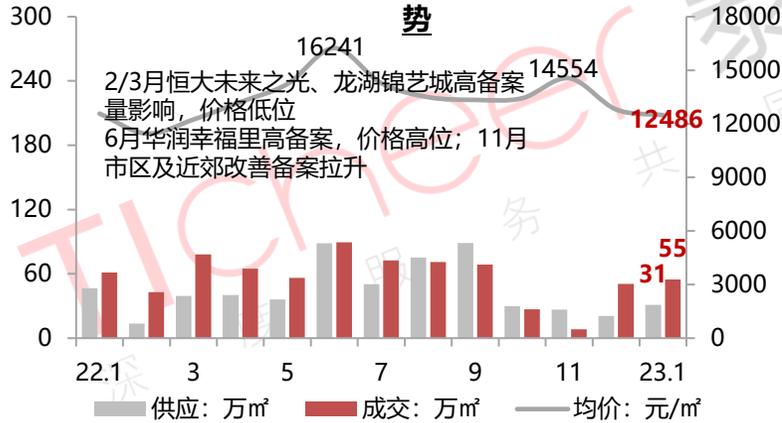
日期	市区+近郊商品住宅				市区商品住宅					近郊商品住宅				
	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)	供求比	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)	供求比
2022年1月	46	61	12571	77	21	37	15836	58	0.57	26	25	7735	19	1.04
2022年12月	21	51	12807	65	14	31	15677	48	0.47	6	20	8439	17	0.32
2023年1月	31	55	12486	68	24	27	16348	44	0.89	7	28	8809	25	0.26
同比	-33%	-11%	-1%	-11%	14%	-27%	3%	-25%	56%	-71%	13%	14%	29%	-74%
环比	50%	8%	-3%	6%	65%	-13%	4%	-9%	89%	15%	40%	4%	46%	-18%

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

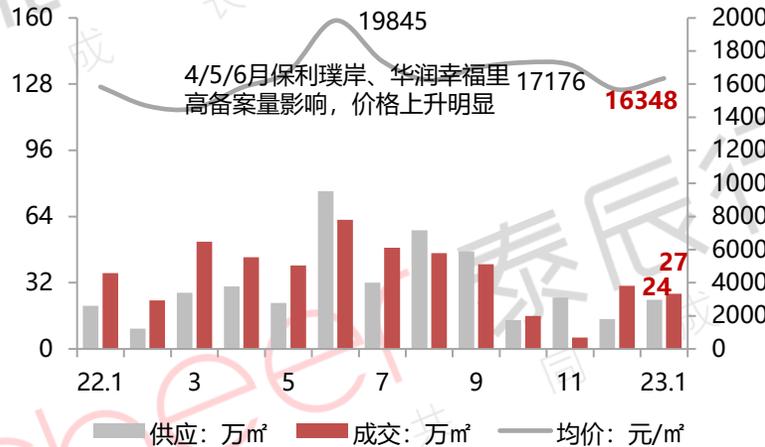
数据分析 | 1月市区及新房整体供销量企稳回升，价格微降

□ 1月商品住宅市区+近郊供销量上涨，价格微降；市区成交量27万㎡，量缩价涨；近郊成交量受典型项目集中备案影响拉升，备案28万㎡回升4成，且价格上涨4%；市区项目供应量加大，库存持续高位，近郊受市场影响供应持续放缓

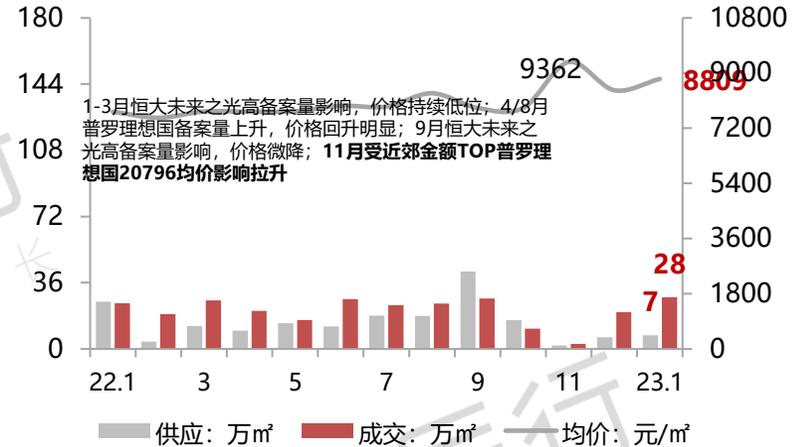
2022-2023年1月市区+近郊住宅月度供销价走势



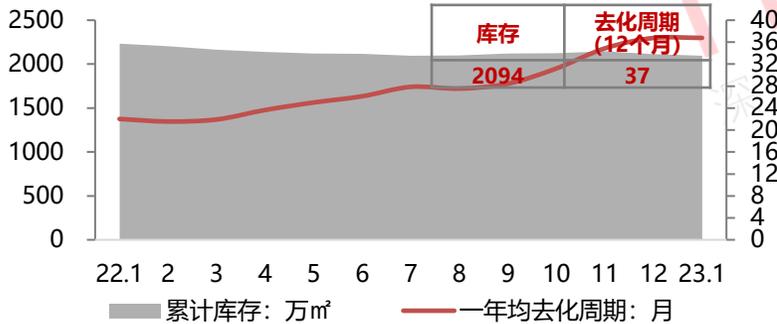
2022-2023年1月市区住宅月度供销价走势



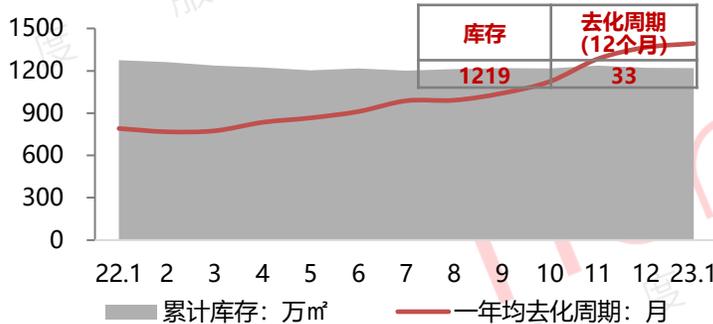
2022-2023年1月近郊住宅月度供销价走势



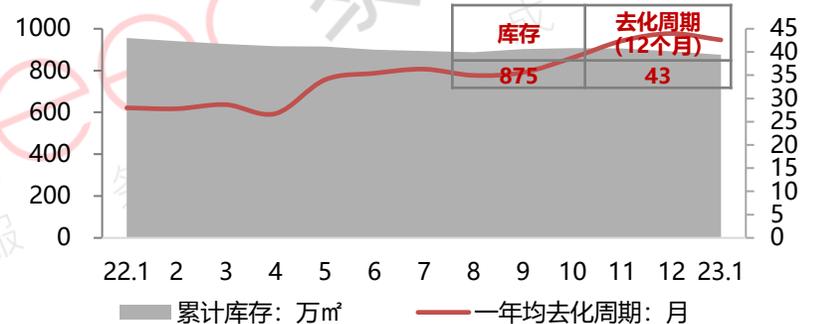
2022-2023年1月市区+近郊住宅月度库存走势



2022-2023年1月市区住宅月度库存走势



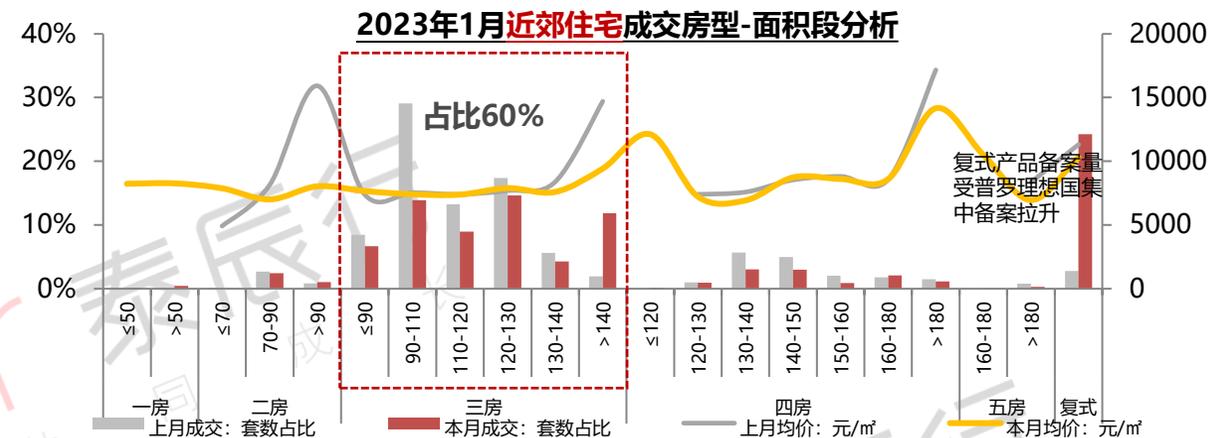
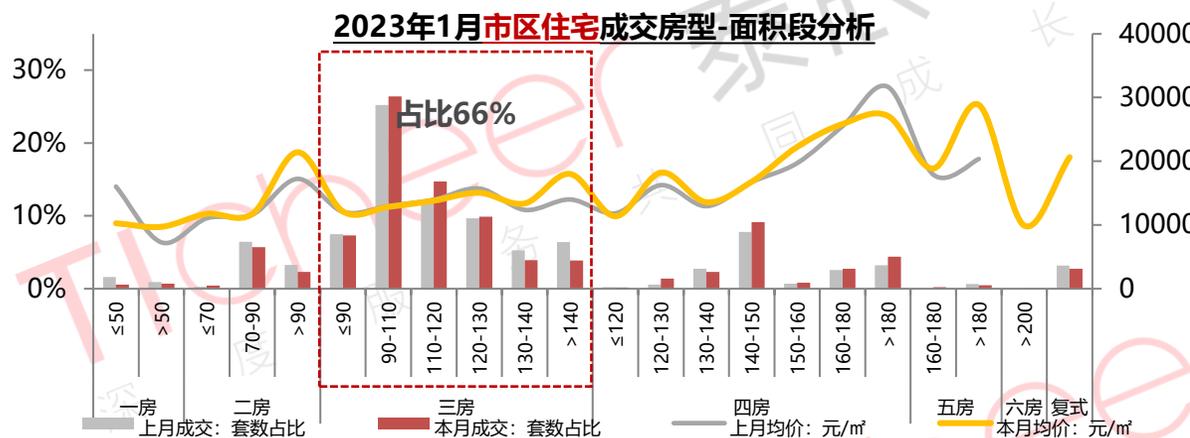
2022-2023年1月近郊住宅月度库存走势



数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

数据分析 | 大郑州成交以90-120 m²三房为主，市区140-160 m²改善产品发力

□ 1月市区及近郊均以三房为主力，市区主力90-120m²/140-160m²，品质刚需及改善房源为主；成交结构中，总价段210万以内占比超七成；近郊主力100-130/140-160m²占比提升，总价段60-90/120-150万，占比30%、33%，刚需仍占据主力，典型项目拉升整体刚改/改善属性



2023年1月市区住宅交叉结构分析

面积段/总价段	< 120	120-150	150-180	180-210	210-240	240-270	270-300	300-400	≥400	总计
< 80	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%
80-90	7%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%
90-100	10%	2%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	14%
100-110	3%	6%	3%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	14%
110-120	2%	6%	3%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	15%
120-130	1%	2%	2%	2%	2%	1%	0%	1%	0%	12%
130-140	0%	1%	2%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	7%
140-160	0%	0%	2%	2%	2%	3%	2%	1%	1%	14%
160-180	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	4%
180-200	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	3%
200-250	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	3%
≥250	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%
总计	28%	21%	14%	11%	6%	6%	3%	3%	9%	100%

2023年1月近郊住宅交叉结构分析

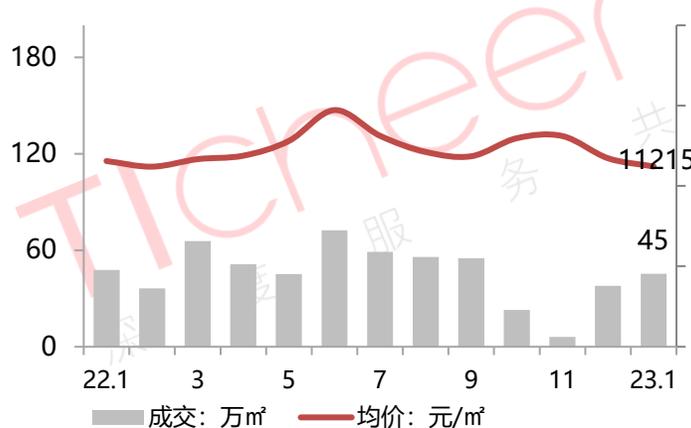
面积段/总价段	< 60	60-90	90-120	120-150	150-180	180-210	210-240	240-270	≥270	总计
< 80	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
80-90	2%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	8%
90-100	2%	3%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	6%
100-110	2%	6%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	9%
110-120	1%	5%	3%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	9%
120-130	0%	5%	9%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	16%
130-140	0%	4%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	7%
140-160	0%	1%	2%	30%	1%	0%	0%	0%	0%	34%
160-180	0%	0%	1%	1%	5%	0%	0%	0%	0%	7%
180-200	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
200-250	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%
≥250	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%
总计	7%	30%	19%	33%	7%	1%	0%	0%	1%	100%

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

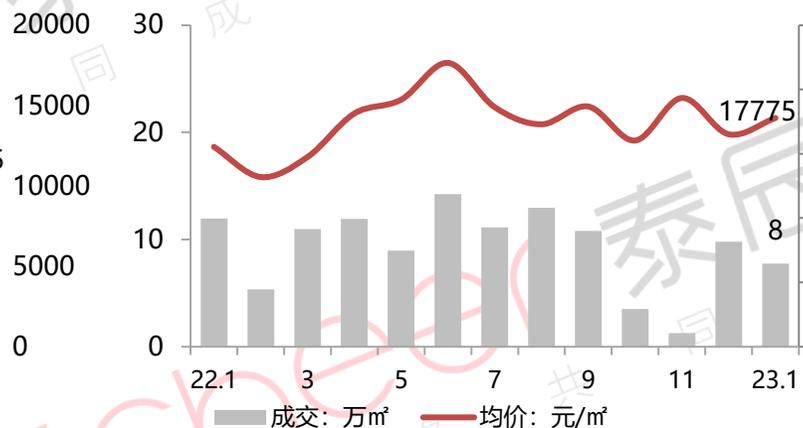
数据分析 | 高层成交45万方，成交主力80-160㎡，200万以内总价段

□ 1月大郑州高层成交量上升，价格下滑，洋房/别墅量缩价涨；成交结构来看，高层主力面积段80-160㎡，总价段50-200万以内品质刚需/改善属性为主；洋房/别墅市区主力面积段120-160㎡/180-200㎡，总阶段200-600万；近郊主力面积段100-160㎡，总价段集中200万以内

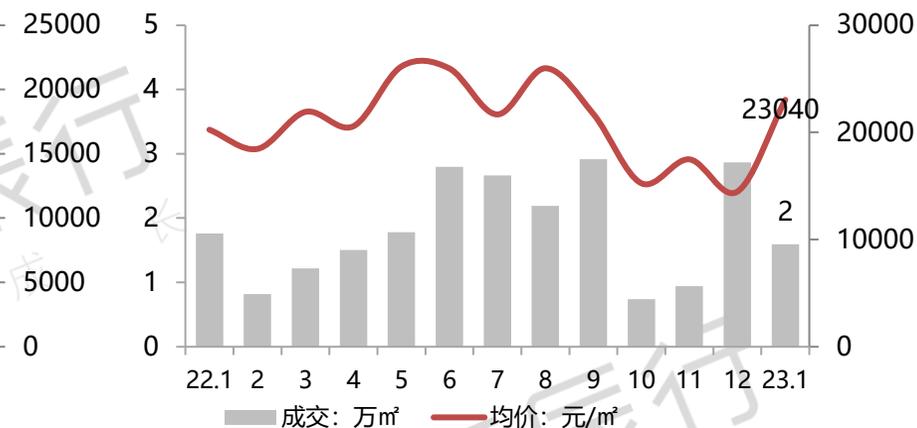
2022-2023.1市区+近郊高层量价走势



2022-2023.1市区+近郊洋房量价走势



2022-2023.1市区+近郊别墅量价走势



面积段/总价段	<100	100-150	150-200	200-250	≥250	总计
<80	4%	1%	0%	0%	0%	5%
80-100	9%	16%	3%	0%	0%	28%
100-120	3%	17%	8%	3%	1%	32%
120-140	0%	5%	6%	6%	1%	18%
140-160	0%	0%	3%	3%	5%	12%
160-180	0%	0%	0%	1%	2%	3%
≥180	0%	0%	0%	0%	2%	2%
总计	17%	38%	21%	13%	11%	100%

面积段/总价段	<50	50-100	100-150	150-200	≥200	总计
<80	0%	1%	0%	0%	0%	1%
80-100	2%	13%	1%	0%	0%	15%
100-120	0%	16%	3%	0%	0%	19%
120-140	0%	12%	10%	0%	0%	22%
140-160	0%	1%	33%	1%	0%	35%
160-180	0%	0%	1%	6%	0%	7%
≥180	0%	0%	0%	0%	0%	1%
总计	2%	43%	48%	7%	0%	100%

面积段/总价段	<150	150-200	200-400	400-600	600-800	≥800	总计
<120	1%	8%	1%	0%	0%	0%	10%
120-140	0%	6%	12%	0%	0%	0%	18%
140-160	0%	3%	19%	3%	0%	0%	25%
160-180	0%	1%	2%	6%	1%	0%	11%
180-200	0%	0%	1%	10%	8%	1%	20%
200-250	0%	0%	1%	0%	5%	4%	10%
≥250	0%	0%	2%	1%	0%	2%	6%
总计	1%	18%	38%	20%	15%	8%	100%

面积段/总价段	<100	100-150	150-200	200-250	≥250	总计
<100	5%	0%	0%	0%	0%	5%
100-120	12%	3%	0%	0%	0%	16%
120-140	12%	13%	3%	0%	0%	29%
140-160	5%	15%	3%	1%	1%	25%
160-180	0%	2%	5%	1%	1%	9%
180-200	0%	1%	2%	1%	0%	3%
≥200	0%	0%	1%	2%	9%	12%
总计	34%	34%	15%	6%	11%	100%

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

数据分析 | 1月普罗理想国备案12.92亿元金额第一，市区龙湖熙上集中备案132套

- 1月大郑州项目**普罗理想国集中备案金额最高12.92亿元**（占TOP20总额40%），其他上榜项目均位于市区，TOP3门槛值1.74亿元；
- 1月市区项目**华润幸福里备案金额1.87亿元，位居榜首**；龙湖熙上集中备案132套，表现较好



2023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	普罗理想国	中牟	12.91	12.72	843	10151
TWO	华润幸福里	郑东新区	1.87	0.62	32	30244
THREE	美盛教育港湾	金水区	1.74	0.91	76	19176
4	万科拾谧森语	郑东新区	1.67	0.37	16	45340
5	龙湖熙上	管城区	1.66	1.39	132	11989
6	美盛金水印	金水区	1.52	0.64	50	23594
7	保利大都汇	金水区	1.10	0.58	47	18987
8	碧桂园豫府	郑东新区	0.99	0.33	16	30100
9	保利璞岸	郑东新区	0.91	0.22	12	40788
10	万科翠湾中城	惠济区	0.86	0.50	41	17314
11	正商祯瑞上境	郑东新区	0.85	0.28	14	30499
12	逸珑居	金水区	0.82	0.31	15	26311
13	保利文化广场	高新区	0.71	0.47	40	15048
14	万科都会天际	二七区	0.68	0.59	57	11449
15	郑州华侨城	二七区	0.67	0.46	35	14391
16	新城时光印象	管城区	0.66	0.41	29	16235
17	正商生态城	管城区	0.63	0.64	56	9862
18	中海天悦府	经开区	0.60	0.47	35	12892
19	鼎盛阳光城	管城区	0.60	0.50	45	11810
20	郑州洛悦融园	管城区	0.57	0.30	26	19129



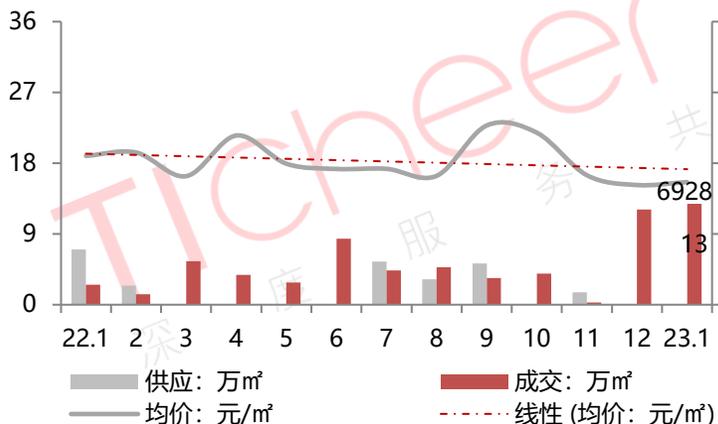
2023年1月市区住宅备案金额TOP20

序号	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	套数	均价(元/㎡)
ONE	华润幸福里	郑东新区	1.87	0.62	32	30244
TWO	美盛教育港湾	金水区	1.74	0.91	76	19176
THREE	万科拾谧森语	郑东新区	1.67	0.37	16	45340
4	龙湖熙上	管城区	1.66	1.39	132	11989
5	美盛金水印	金水区	1.52	0.64	50	23594
6	保利大都汇	金水区	1.10	0.58	47	18987
7	碧桂园豫府	郑东新区	0.99	0.33	16	30100
8	保利璞岸	郑东新区	0.91	0.22	12	40788
9	万科翠湾中城	惠济区	0.86	0.50	41	17314
10	正商祯瑞上境	郑东新区	0.85	0.28	14	30499
11	逸珑居	金水区	0.82	0.31	15	26311
12	保利文化广场	高新区	0.71	0.47	40	15048
13	万科都会天际	二七区	0.68	0.59	57	11449
14	郑州华侨城	二七区	0.67	0.46	35	14391
15	新城时光印象	管城区	0.66	0.41	29	16235
16	正商生态城	管城区	0.63	0.64	56	9862
17	中海天悦府	经开区	0.60	0.47	35	12892
18	鼎盛阳光城	管城区	0.60	0.50	45	11810
19	郑州洛悦融园	管城区	0.57	0.30	26	19129
20	佳源名门橙邦	二七区	0.54	0.42	40	12979

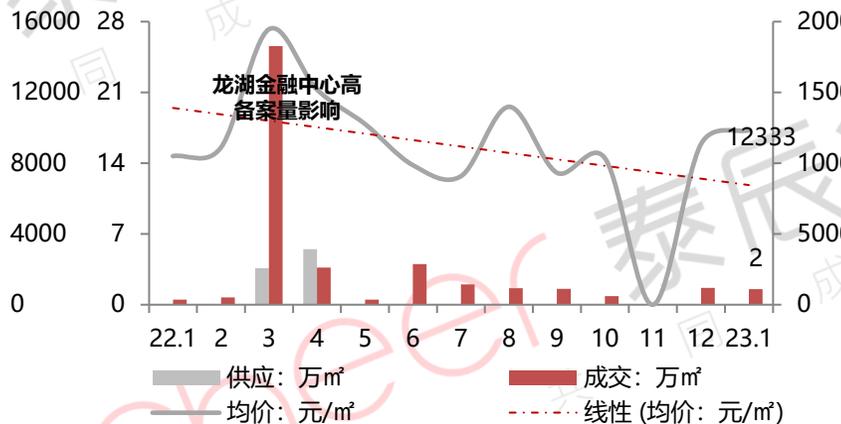
数据分析 | 商办市场供应停滞，库存仍高，处于去库存阶段

□ 公寓备案量受典型项目集中备案影响拉升（瀚宇天悦城/中海湖滨世家均备案4万方+），写字楼及商业成交量在2万m²左右，价格下滑；商办市场去化受库存高企，市场客户少、疫情等多方面影响下资金压力较大等因素去化困难，目前仍处去库存阶段

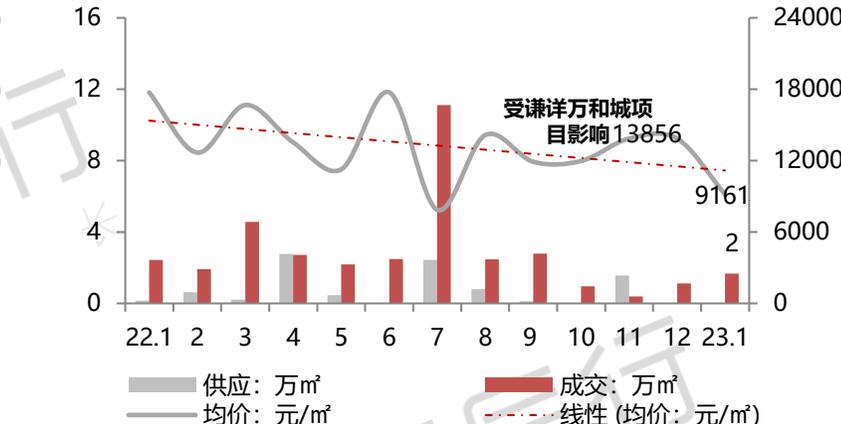
2022-2023年1月市区公寓月度供求



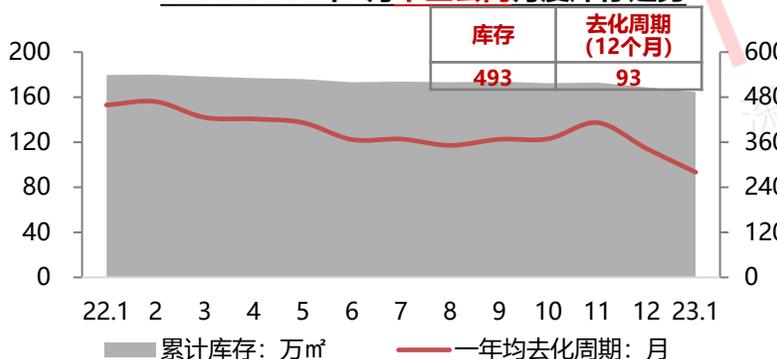
2022-2023年1月市区写字楼月度供求



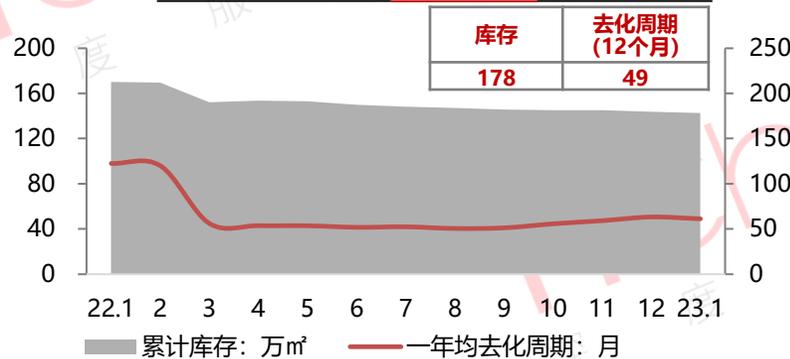
2022-2023年1月市区商业月度供求



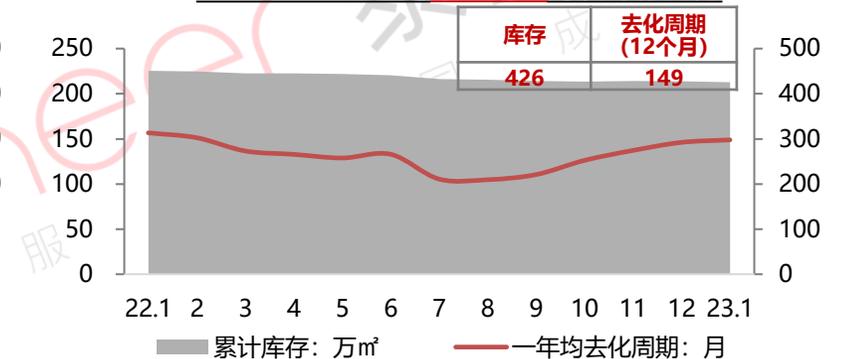
2022-2023年1月市区公寓月度库存走势



2022-2023年1月市区写字楼月度库存走势



2022-2023年1月市区商业月度库存走势



数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

数据分析 | 商办-备案排名



2023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	瀚宇天悦城	金水区	3.55	4.55	7794
TWO	中海湖滨世家	惠济区	2.66	4.53	5862
THREE	正商中州城	管城区	1.37	2.26	6058
4	长江一号	二七区	0.13	0.17	8000
5	和昌珑悦	惠济区	0.10	0.12	8370
6	华润新时代广场	郑东新区	0.09	0.09	10881
7	钛合佳苑	二七区	0.08	0.10	8735
8	东亚京尊	管城区	0.08	0.12	6493
9	启迪科技城	郑东新区	0.07	0.03	27668
10	正商城	二七区	0.07	0.10	6937



2023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	启迪科技城	郑东新区	1.37	0.85	16200
TWO	郑东绿地中心	郑东新区	0.13	0.08	15565
THREE	荣勋赢座	金水区	0.12	0.35	3406
4	华润新时代广场	郑东新区	0.12	0.10	11728
5	正弘青云筑	高新区	0.09	0.08	10970
6	新郑商会大厦	新郑	0.05	0.10	4900
7	金成时代广场	金水区	0.03	0.03	10348
8	正弘智空间	惠济区	0.03	0.04	8326
9	新田城	荥阳	0.01	0.02	5000
10	新发展楷林广场	郑东新区	0.01	0.00	13489



2023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	水之郡	郑东新区	0.32	0.46	6936
TWO	源升金锣湾	管城区	0.13	0.05	24804
THREE	长江一号	二七区	0.13	0.06	22000
4	富田兴龙湾	新郑	0.12	0.11	10610
5	未来华庭	郑东新区	0.10	0.20	5000
6	万科城	高新区	0.10	0.25	3826
7	康桥香溪郡	中牟	0.09	0.06	14246
8	建业富力五龙新城	高新区	0.08	0.15	5152
9	碧桂园云境	金水区	0.07	0.03	21255
10	泰来怡居	管城区	0.06	0.02	29950



2023年1月市区公寓备案金额TOP5

序号	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	均价(元/㎡)
ONE	瀚宇天悦城	金水区	3.55	4.55	7794
TWO	中海湖滨世家	惠济区	2.66	4.53	5862
THREE	正商中州城	管城区	1.37	2.26	6058
4	长江一号	二七区	0.13	0.17	8000
5	和昌珑悦	惠济区	0.10	0.12	8370



2023年1月市区写字楼备案金额TOP5

序号	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	均价(元/㎡)
ONE	启迪科技城	郑东新区	1.37	0.85	16200
TWO	郑东绿地中心	郑东新区	0.13	0.08	15565
THREE	荣勋赢座	金水区	0.12	0.35	3406
4	华润新时代广场	郑东新区	0.12	0.10	11728
5	正弘青云筑	高新区	0.09	0.08	10970



2023年1月市区商业备案金额TOP5

序号	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	均价(元/㎡)
ONE	水之郡	郑东新区	0.32	0.46	6936
TWO	源升金锣湾	管城区	0.13	0.05	24804
THREE	长江一号	二七区	0.13	0.06	22000
4	未来华庭	郑东新区	0.10	0.20	5000
5	万科城	高新区	0.10	0.25	3826

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

备案表现:

- **新房市场:** 1月市区及新房整体供销量企稳回升，主城及近郊新房累计成交55万方，市区成交约27万方，市区/近郊价格均有上升，近郊成交28万方（环比40%），影响**整体价格环比微降3%**。大郑州成交以90-120㎡三房为主，市区140-160㎡改善产品发力。市区供应量加大，库存持续高位，近郊受市场影响供应持续放缓。
- **商办市场:** 供应停滞，库存仍高，处于去库存阶段，公寓备案量受典型项目集中备案影响拉升，价格相对稳定、写字楼及商业成交量在2万㎡左右，价格波动较大；商办市场去化受市场客户少、疫情及多方面影响下客户资金压力大等因素去化依旧困难，库存仍高。

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

- 公司地址：郑州市郑东新区绿地之窗-B座31楼
- 联系电话：0371-69350711
- 传真：0371-69350711
- 邮箱：tcyanjiubu@126.com
- 公司官网：<http://www.ticheer.cn>