

【2022年02月】 郑州房地产市场月刊

政策暖风动，市场复苏启

——泰辰行技术中心市场研究部

CONTENTS

目录



•政策：利好风向提振市场信心



•土地：集中土拍前，阶段沉寂



•数据：弱复苏阶段，同比量价维稳



•楼市：需求回升，热度分化

土地数据纵览

大郑州可开发住宅用地（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2月	226	118	3049
2022年1月	49	15	1822
2022年2月	26	0	0
同比	-88%	/	/
环比	-47%	/	/

大郑州可开发住宅用地（市区）			
时间	供应建面（万㎡）	成交建面（万㎡）	成交楼面价（元/㎡）
2021年2月	133	47	4445
2022年1月	0	0	0
2022年2月	0	0	0
同比	/	/	/
环比	/	/	/

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年2月	47	45	11994	2026	14
2022年1月	46	61	12571	2231	22
2022年2月	14	43	11451	2187	20
同比	-71%	-4%	-5%	8%	49%
环比	-71%	-30%	-9%	-2%	-7%

市区					
时间	供应（万㎡）	成交（万㎡）	均价（元/㎡）	存量（万㎡）	去化周期
2021年2月	29	21	16162	1183	14
2022年1月	21	37	15836	1275	19
2022年2月	10	24	14684	1261	18
同比	-66%	13%	-9%	7%	31%
环比	-53%	-36%	-7%	-1%	-1%

楼市数据纵览

大郑州2月平推表现			
时间	推量（套数）	去化（套数）	去化率
2022年2月	978	56	6%
2月市场未进入正常推售阶段，共11个项目小量平推			

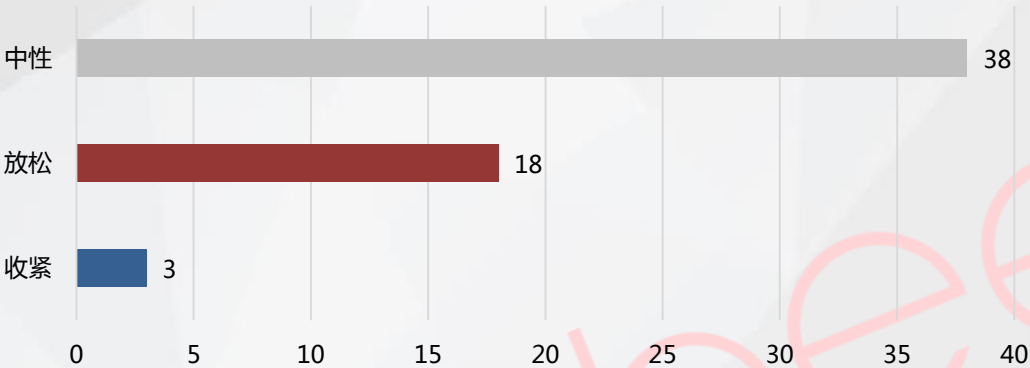
大郑州2月总成交套数	
时间	成交套数
2022年2月	3235
共计监测到（市区+近郊）项目295个	

二手房市场			
时间	成交（万㎡）	均价（元/㎡）	套数
2022年1月	22	12961	2143
2022年2月	18	12645	1851
环比	-16%	-2%	-14%

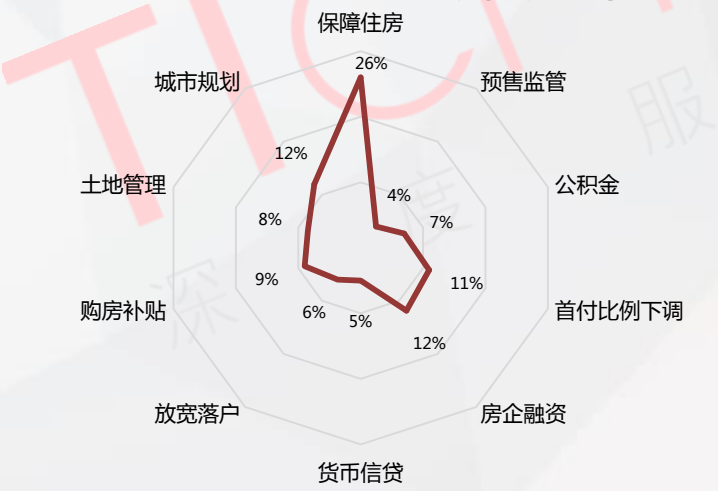
全国政策：2月政策基调偏稳，局部城市政策松动，试探调控风向

当月，住建部首提转变房地产主导的增量建设方式，通过对存量房市场调整及新城建推动，来**提升市场活跃度及增量房源的去化**。其他**局部城市**则通过**公积金、放宽落户**等政策形式，进行**调控风向的试探**

2022.2月监控全国调控政策调性统计



2022.2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	当监管账户内资金达到监管额度后，超出额度的资金可由房企提取使用	全国
公积金贷款	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	衢州
	第二套房公积金贷款首付款比例降为不低于住房价值的30%	南宁
放宽落户	除了杭州市区，全面放开专科以上学历毕业生的落户限制，杭州的落户条件为本科以上学历	浙江
	在高校毕业生方面，可“零门槛”落户，先落户后就业	绍兴
购房补贴	对大亚湾工作的大专学历以上人才按每个家庭一次性给予购房补贴，首套房补贴100-250元/㎡不等	大亚湾
	对引进的人才，最高给予500万元房票补贴	绍兴
保障性租赁住房	保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对保障性租赁住房发展的支持力度	全国
规范市场秩序	市场需求平稳可期，供给侧也在优化调整。同时表示从各方面举措稳定市场预期	郑州

政策-收紧	政策要点	城市
预售监管	所有售房款应当直接存入监管账户。重点监管资金的拨付，严格按照建设进度、竣工验收、竣工验收备案、完成不动产首次登记等各节点把控	海口
共有产权住房	取得不动产权证书满10年的共有产权住房可以上市转让	宁波
价格备案监管	不断完善商品房预售资金监管、商品房网签备案全过程监管、房地价联动等房地产市场调控长效机制	海南

全国政策：多城首付比例、房贷利率下调，引导住房需求逐步释放

央行、银保监会，引导今年贷款利率下降，多城通过下调首付比例、房贷利率，来降低购房成本，进而促进需求端释放；同时在保障性租赁住房方面，鼓励金融机构对其加大支持力度，同3月两会公布的全国性行业政策定调基本一致

类型	时间	出台地	重点内容
首付比例、房贷利率下调	2.17	菏泽	四大银行下调了该市个人住房贷款首付款比例，“无房无贷”购房者的首付比从之前最低30%，降至最低20%
	2.18	南宁	第二套房公积金贷款首付款比例不低于住房价值的30%（原40%）
	2.18	赣州	赣州首套房贷首付比例已降到20%，目前国有大行、中信银行、广发银行、招商银行均执行此房贷政策
	2.21	重庆	重庆地区部分银行陆续下调首套住房贷款首付比例，目前最低可至20%
		佛山	商业银行下调非限购区域部分楼盘首付比例至20%
		驻马店	部分项目楼盘已将首付比例调整至20%
		广州	四大行同步下调广州地区房贷利率，首套房利率从5.6%降至5.4%，二套房利率从5.8%下调至5.6%
购房补贴	2.10	大亚湾	发布《意见稿》，内容包括：对大亚湾工作的大专学历以上人才按每个家庭一次性给予购房补贴，首套房补贴100-250元/㎡不等
	2.14	绍兴	对引进的人才，最高给予500万元房票补贴
	2.17	延吉	农民进城买房全额补贴契税
		浙江	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房租房补贴
	2.21	湖州南浔区	明确对来南浔创业或就业的各类人才在南浔区范围内首次购买新建商品住宅的，对符合要求的各类人才给予7万元至315万元的房票奖励
放宽落户	2.14	绍兴	在高校毕业生方面，可“零门槛”落户，先落户后就业
	2.17	浙江	除了杭州市区，全面放开专科以上学历毕业生的落户限制，杭州的落户条件为本科以上学历
发展及规范保障性租赁住房市场	2.7	贵州	今年建设保障性租赁住房3.7万套，计划在“十四五”时期，贵阳贵安计划筹建不少于10万套（间）保障性租赁住房，其中70%用于各类人才住房保障
	2.8	全国	明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对保障性租赁住房发展的支持力度
		东莞	到“十四五”期末，东莞全市保障性租赁住房总量不少于10万套，力争达到15万套
	2.9	成都	计划“十四五”期间采取新建、改建、改造、盘活等多种方式，多渠道筹集建设保障性租赁住房30万套（间），总投资将达到1500亿元以上，其中2022年计划筹集建设6万套（间）
	2.10	太原	支持产业园区利用自有用地建设保障性租赁住房
	2.16	重庆	提高中心城区住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，开展保障性租赁住房基础设施REITs试点
	2.17	四川	保障性租赁住房适当配置三居室、四居室房源，满足多子女家庭租赁需求
	2.18	广州	保障性租赁住房不得上市销售，租金每年涨幅不超过5%
	2.24	湖南	扩大保障性住房供给，加快发展保障性租赁住房，开工城镇棚户区改造24970户，保障性租赁住房45801套
	2.25	全国	国开行、商业银行、保险机构和信托公司等要充分发挥优势，立足自身特点加大对保障性租赁住房的金融支持力度

典型城市近期房贷执行变化		
首付比例下调	南宁	二套房贷款首付比例降为30%
	重庆/赣州	部分银行也将首套房首付比例按20%执行
	佛山	商业银行下调非限购区域部分楼盘首付比例至20%
	菏泽	对名下无住房，申请贷款购买普通住房的，首付比例可以执行20%。
房贷利率下降	广州	首套房利率从5.6%降至5.4%，二套房利率从5.8%下调至5.6%
	苏州	首套房贷款利率最低降为4.8%
	杭州	各大银行首套房利率稳定在5.6%-5.65%，二套房利率则普遍在5.85%左右
公积金贷款利率提升	南宁	首套房公积金贷款最高额度调整至70万元，二套房至60万元
	宁波	连续缴存住房公积金满2年，生育二孩/三孩家庭，首次申请最高贷款80万元/户

特征	城市	是否限购	首套房首付比例	
			2022.2	2021年最高
商贷加大对刚需支持力度	昆明	不限购	20-25%	25-30%
	重庆	不限购	20%	30%
	大连	限购	20%	30%
	佛山	非限购区	20%	30%
	无锡	限购	30%	40%
	襄阳/常州、南通/菏泽/邯郸等	不限购	20%	30%
公积金贷款加强对改善支持力度	南宁	不限购	二套公积金30%	二套公积金40%
	福州	限购	二套公积金40%	二套公积金50%

全国政策：百城房贷利率下降，郑州房贷利率同步下调

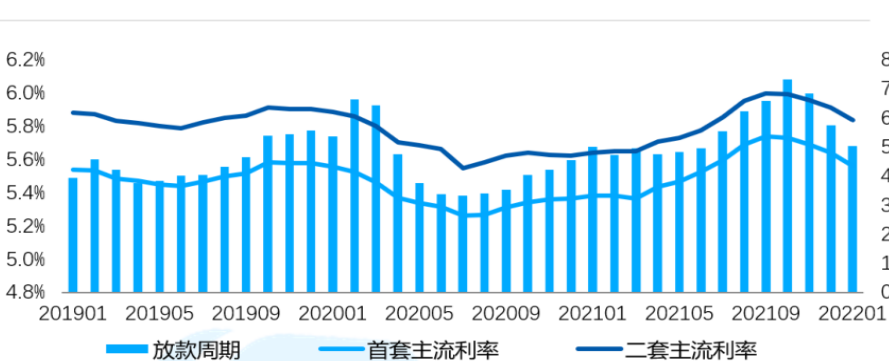
截止2月，百城主流首套房贷利率为5.47%，二套利率为5.75%，均回落9个基点，为19年以来单月下降的最大幅度；**郑州五年期以上首套住房贷款利率普遍在5.635%，二套房贷利率普遍在5.88%，LPR下调带来房贷利率下调，部分刚需和改善型需求正在逐步恢复**

百城房贷利率指数及签约放款周期



103城二手房房贷利率平均放款周期及主流首、二套房贷利率走势

图：贝壳 103 城市二手房房贷平均放款周期³（天）及主流首、二套房贷利率⁴走势



2021-2022年郑州房贷利率变化情况

2020年春节前后：大部分项目房贷利率为5.63%，相较于基准利率上浮15%

2021年4-5月：郑州各大银行首套利率普遍为5.88%（上浮20%），二套普遍为6.125%（上浮25%）

2021年6月：兴业银行、工商银行首套利率为6.125%，相当于基准利率上浮25%；郑州银行首套利率6.25%，相当于基准利率上浮28%

2021年9月22日：工商银行、中国农业银行等银行的首套利率上调至6.37%（上浮30%），二套利率为6.615%（上浮35%）

2021年11月15日：工商银行、中国建设银行等银行的首套利率下调至6.125%，二套利率为6.37%

2022年2月：农业银行、中国建设银行等银行的首套利率下调至5.635%，二套利率为5.88%

郑州主流银行房贷利率：

目前新房放款时间普遍为1个月左右。

银行	房贷利率	首套利率 (五年期)	二套利率 (五年期)
中国工商银行	房贷利率	5.635%	5.88-6.125%
		LPR+1.035%	LPR+1.28-1.525%
中国建设银行	房贷利率	5.635%	5.88%
		LPR+1.035%	LPR+1.28%
中国农业银行	房贷利率	5.635%	5.88%
		LPR+1.035%	LPR+1.28%
中国光大银行	房贷利率	5.635%	5.88-6.125%
		LPR+1.035%	LPR+1.28-1.525%
中国银行	房贷利率	5.635%	5.88%
		LPR+1.035%	LPR+1.28%
郑州银行	房贷利率	5.39%	5.63%
		LPR+0.79%	LPR+1.03%
中国邮政银行	房贷利率	5.88%	6.125%
		LPR+1.28%	LPR+1.525%
农商银行	房贷利率	5.88%	6.125%
		LPR+1.28%	LPR+1.525%
广发银行	房贷利率	5.88%	6.125%
		LPR+1.28%	LPR+1.525%

企业融资：房企发债融资动作不断，多家房企出售项目应对资金压力

在今年3月、6月，房企债券及前期借贷陆续到期的情况下，**基于目前政策适度放松阶段，2月企业发债数量增多**，通过调整组织架构、项目出售等方式提高经营管理能力、缓解资金压力

部分房企2月融资情况

□ 近期房企中期票据融资动作

时间	房企	发行金额 (亿元)	年限
2.08	建发	45	不超过10年
2.10	绿城	15	5+5年
	金茂	8	3年
2.15	金科	15	4年
2.17	华侨城	20	3+N、5+N年
2.17	中海	10	5年
2.18	保利	20	5-7年
2.18	碧桂园	50	10年
2.21	美的	15	2+2、3+2年
2.22	金融街	11.4	3+2年

部分房企2月主要动作

时间	房企	主要内容
2.03	世茂	计划29.3亿出售伦敦老金融城核心地段大楼
2.07	阳光城	受评级下调影响，多项公司债将停牌并调整交易方式
2.09	越秀	花样年退出重庆渝北区新山和悦项目， 越秀地产2亿元接盘
2.09	旭辉	旭辉瓏寓出让所持上海浦江华侨城柚米社区 项目30%股权
2.10	融创	七大区域调整为九大区域，新增西北区域
2.12	绿地	将伦敦首个项目未完工部分售予伯克利集团， 价格3.44亿元
2.15	龙湖	重庆龙湖企业约6.92亿元公司债务将回售 并转售
2.16	正荣	惠普公告称正荣地产融资渠道受限，下调长期 发行人评级至“B”

何雄代市长对郑州房地产业分析判断后，定调郑州楼市政策导向，后续差额税政策、楼市19条跟进出台，差额税取消、限购限贷变相放松、引导利率下调、土地保证金下调、推行货币化安置等，多方利好楼市，提振市场信心（已经执行：差额税东区、中牟在执行，限贷已经放松，其余等待细则）

2.15 何雄代市长：郑州房地产市场平稳可期

3.1起东区、中牟取消差额税20%，利好二手房市场

3.1 郑州19条楼市新政出台，全方位救市

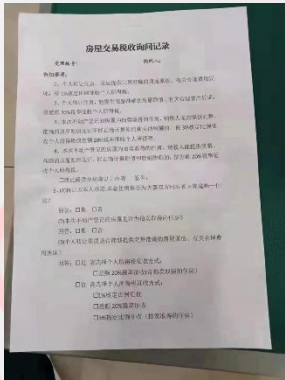
需求侧扩大：

- 计划每年吸引20万大学生留郑，鼓励外来务工人员来郑购房
- 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、卖旧买新，拉动市民改善型住房消费
- 提升和改善楼盘周边配套设施和环境，有效提升区域就业人员和居民的置业预期，并将预期转换为实际的购买行为

供给侧刺激：

- 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，转化为保障性租赁住房

□ 何雄代市长讲话通过调节供需、税收等手段刺激刚需及改善需求释放，去库存、稳楼市，释放利好信号、提振市场信心，具体效果待实质举措跟进



3.1日，网传郑东新区、中牟县税局开始执行二手房交易新政策（经开及港区有待确认），即对于资料齐全客户，可自由选择全额1%个税或20%差额税择，相当于实际上已经取消了20%差额税

以买时100万，卖时150万为例计算此前郑州征税：

全额征收	契税票日期2015.1.1之前，不满五唯一	150*1%=1.5万
差额征收	契税票日期2015.1.1之后，不满五唯一	(150-100)*20%=10万
免征收	满五唯一	0

□ 政策直接利好二手房，可以明显预见三四月二手房的挂牌量及成交量将会明显提升，但对于新房难以产生明显利好且可能导致主城改善新房成交缩量

需求端：支持合理住房需求

- 专科以上创业就业者，按照政策给予购房补贴，购房前，提供保障性租赁住房，市场化租赁住房给予面积补贴，限期3年
- 外来务工人员在郑缴纳公积金，可申请公积金贷款
- 来郑投亲养老，允许其投靠家庭新购一套住房（变相放松限购）

供给端：土地保证金下调，推行货币化安置

- 依据各片区商品住宅去化周期情况，合理确定新增住宅用地供应量；土拍保证金最低比例下调至20%，土地出让金可在成交后1年内实行分期缴纳
- 取消正负零预售政策，按照“二、三、五”办理预售，对高品质住宅限价给予一定比例上浮
- 推行货币化安置、促进安置房转化

信贷端：引导利率下调，限贷放松

- 给予企业项目贷款支持，引导下调房贷利率
- 对拥有一套住房且已结清房贷家庭，二套房执行首套贷款政策

2月住建部会议表态，继续坚持“房住不炒”的定位，强调要增强房地产调控政策的协调性和精准性。地方政府陆续出台宽松政策，相较于春节前部分城市较为克制的公积金政策调整，近期包括菏泽、重庆、佛山等地在内的多城针对商贷首付比例进行下调，广州、杭州等下调房贷利率，进一步释放购房需求

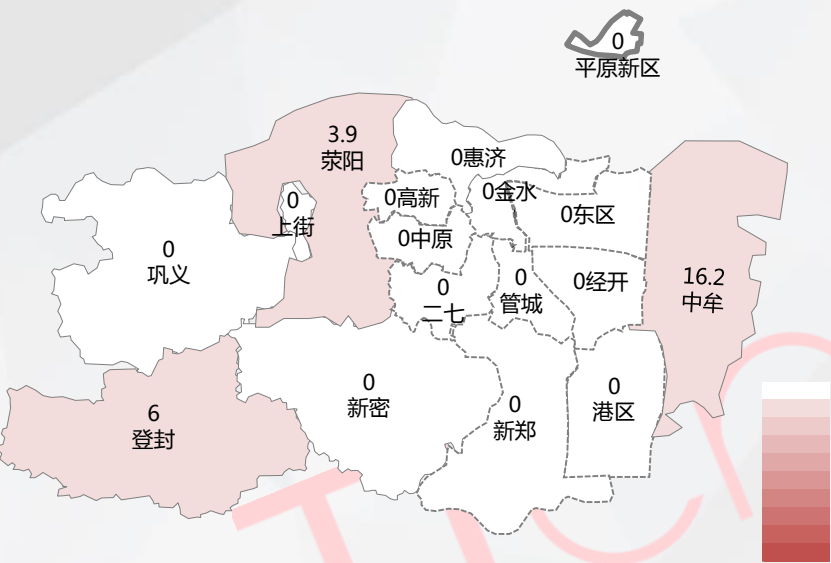
此外央行明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励金融机构加大对保障性租赁住房发展的支持力，从长效机制角度看，保障性租赁住房将持续获得相关政策支持，**行业发展导向将逐步向“保民生”方向探索**

郑州通过多轮调研及企业情况访谈了解，对行业政策进行相应调整，主要侧重供需两端、及信贷方面的力度加持，来引导房地产市场向稳发展，同国家层面政策基调基本一致。政策内容覆盖新房、二手房、及大郑州的主城、近郊区域，目的是提振市场信心，及引导预期，对于行业的影响更为积极。**政策出台后，多项目存在开发商与客户的博弈现象，通过降价/涨价试探客户需求，综合目前实际情况来看，3月的供需结构未改变，以及预推节点并不集中，因此上半年政策还需要持续的推动，以及房贷利率和信贷的实际下降**

土地市场：2月供销双低，政策端于3月已有明显松动

土地市场仍延续1月低迷态势，因此在3月份土地政策端已有明显松动。2月大郑州住宅用地供销均位于近远郊，合计供应建面26万㎡，无成交（中牟3宗地块于本月成交，当月已终止）

2022年2月大郑州各区域住宅用地供应色温图（万㎡）



备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和有稍许偏差

2022年2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(剔除安置)
2022/2/24	中牟	11号	绿博	住宅	商品房	97.4	2.5	16.2	37362	384	2303	18700	16.2
2022/2/26	荥阳	1-1号	荥泽东	住宅	商品房	20.0	2.9	3.9	6430	322	1666	1286	3.9
2022/2/26	登封	2号	登封市	住宅	商品房	55.9	1.6	6.0	13640	244	2287	13640	6.0
小计						173.3	/	26.1	—				26.1

2022年2月住宅用地流拍/终止/中止明细

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㎡)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/㎡)	溢价率	住宅建面(剔除安置)
2022/2/23	中牟	4号	绿博板块	住宅	商品房	/	/	37.0	2	4.9	/	/	/	/	4.9
2022/2/23	中牟	5号	绿博板块	住宅	商品房	/	/	51.8	2.5	8.6	/	/	/	/	8.6
2022/2/23	中牟	6号	绿博板块	住宅	商品房	/	/	65.5	2.5	10.9	/	/	/	/	10.9
小计								154.3	/	24.5	终止出让				24.5

日期	大郑州住宅			市区住宅			近郊住宅			远郊住宅		
	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/㎡)
2021年2月	226	118	3049	133	47	4445	90	67	2565	2	5	2250
2022年1月	49	15	1822	0	0	0	49	11	1752	0	3	1893
2022年2月	26	0	0	0	0	0	20	0	0	6	0	0
同比	-88%	/	/	/	/	/	-78%	/	/	200%	/	/

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)

土地市场：近郊中牟及荥阳分别供应1宗住宅地

中牟绿博板块原于本月成交的3宗净地已终止，本月该板块新增1宗供应，周边竞品拿地楼面价3308-7773元/m²，分化明显，整体去化不佳；
荥阳市荥泽东板块供应1宗住宅用地，起始价1666元/m²，处于一般水平，在售竞品价格多为毛坯高层6200-6500元/m²，永威、新城月均流速较高

中牟县绿博板块11号地周边在售竞品及流速



荥阳市荥泽东板块1-1号地周边在售竞品及流速



土地市场：商业用地供应1宗位于登封市，郑东新区1宗9万m²地块成交

本月大郑州商业用地供应1宗，位于登封市，占地7.7亩，建面1万m²；仅郑东新区白沙板块有1宗成交，共计9万m²，该地块限高120米，产业用地，用途为商务兼容商业

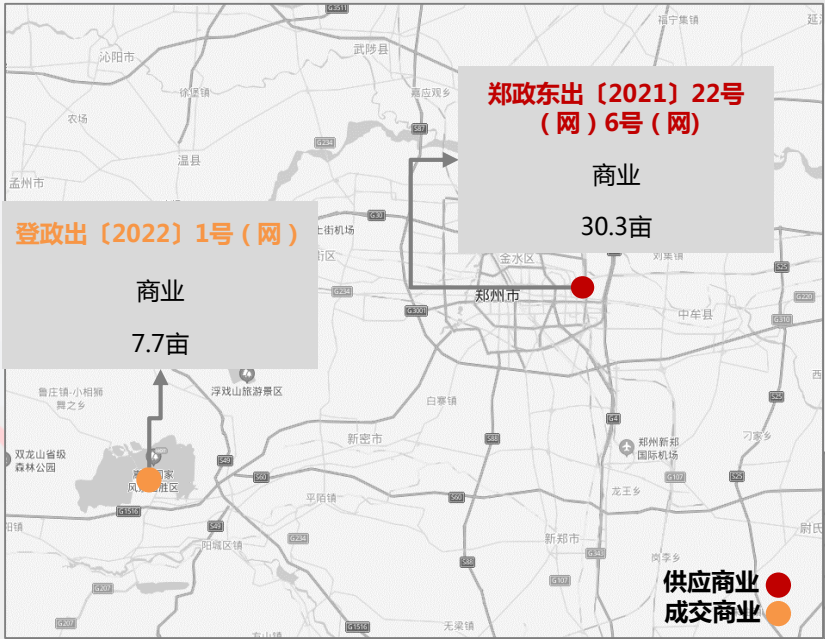
2022年2月商业用地供销明细

供应一宗：

供应时间	2月26日
区域	登封
地块编号	1号
板块	登封市
用途	商业
是否安置	商品房
面积(亩)	7.7
容积率	2
总建面(万m²)	1
起始价(万元)	1328
起始单价(万元/亩)	172
起始楼面价(元/m²)	1290
保证金(万元)	1328

成交一宗：

摘地时间	2月28日
区域	郑东新区
地块编号	22号
板块	白沙
用途	商业
是否安置	商品房
房企	蒲商科技
项目名称	/
面积(亩)	30.3
容积率	4.5
总建面(万m²)	9.1
成交价(万元)	14000
成交单价(万元/亩)	461
成交楼面价(元/m²)	1538
溢价率	0%



2021.1-2022.2大郑州商业用地供销量走势



2021年大郑州分区域商业用地供销价/售价表现

区域	金水区	郑东新区	二七区	中原区	管城区	荥阳市	中牟县	新密市	登封市	上街区	巩义市
供应建面(万m²)	2	29	19	24	3	30	28	18	15	11	29
成交建面(万m²)	86	29	26	24	3	7	16	10	10	11	0
楼面价(元/m²)	2248	925	4020	1827	1900	3478	1012	1172	1058	952	/
商业均价(元/m²)	18104	19319	16734	11285	7243	10670	9184	/	/	/	/

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2月	10	14	2446	3	14	2446	7	0	0	0	0	0
2022年1月	9	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0
2022年2月	1	9	1538	0	9	1538	1	0	0	0	0	0
同比	-90%	-36%	-37%	/	-36%	-37%	-86%	/	/	/	/	/

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

2月大郑州土地市场延续低迷态势，主城受供地影响，无供销，近郊仅有3宗住宅供应

住宅用地供应3宗，分别位于近郊中牟、荥阳、远郊登封，共计占地173亩，建面26万 m^2 ，同比下降88%，环比下降47%

无住宅用地成交，原计划于2月成交的中牟县绿博板块4/5/6号三宗净地，因故终止

□ 大郑州商业

大郑州商业用地**供应1宗，位于登封市，建面1万 m^2**

郑东新区白沙板块有1宗成交，共计9万 m^2 ，该地块限高120米，产业用地，用途为商务兼容商业。

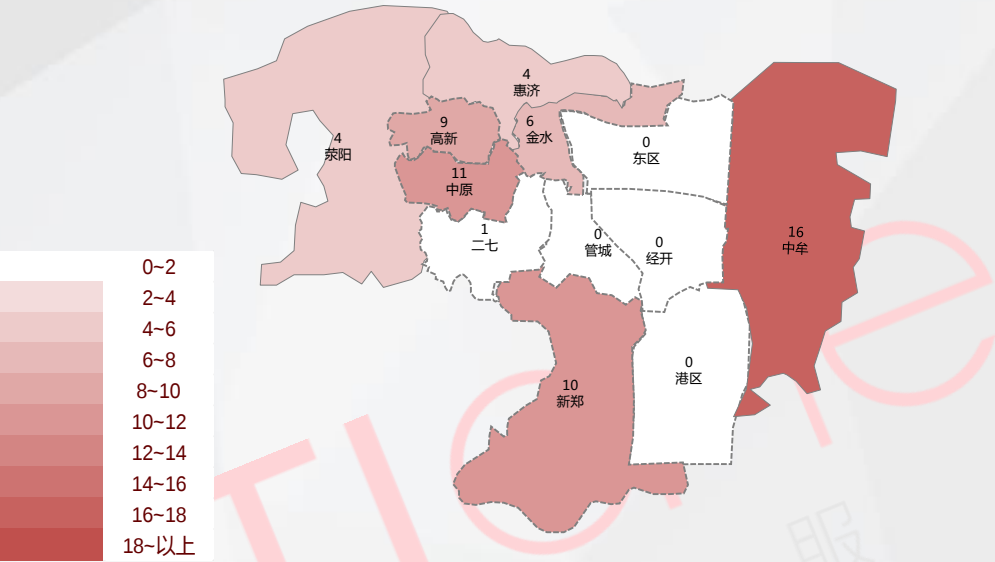
数据分析：新房1-2月累计备案成交同比变幅不大，其中新郑/港区/金水/管城占据主力

cheer 泰辰行

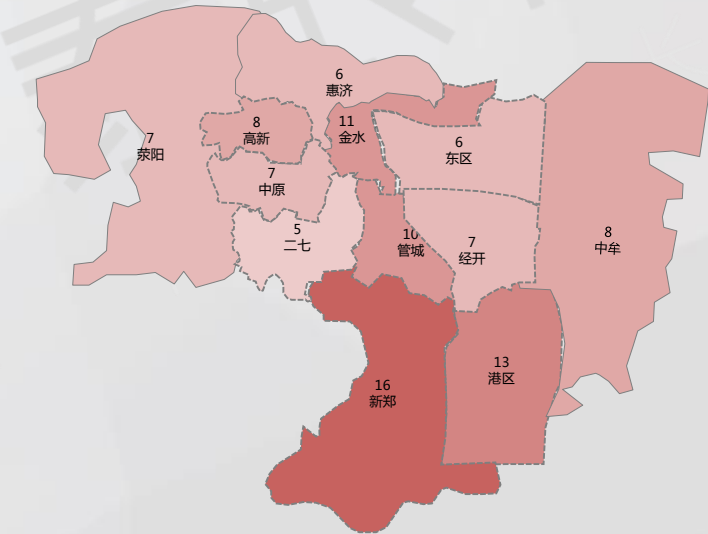
深度服务共同成长

市区+近郊1-2月商品住宅累计供应量为60万m²（同比-38%），累计成交104万m²（同比-9%），成交均价12110元/m²（同比-5%），从备案数据来看，今年累计数据同比相对稳定，仅市区供应下降较为明显（1-2月商品住宅新郑/港区/金水/管城累计备案量居前，二七/惠济/东区成交靠后）

2022.1-2市区+近郊住宅供应色温图（万m²）



2022.1-2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m²)	成交量 (万m²)	成交价格 (元/m²)	成交金额 (亿元)	供应量 (万m²)	成交量 (万m²)	成交价格 (元/m²)	成交金额 (亿元)	供应量 (万m²)	成交量 (万m²)	成交价格 (元/m²)	成交金额 (亿元)
2021年1-2月	98	115	12688	146	63	66	15901	105	34	49	8320	40
2022年1-2月	60	104	12110	126	31	60	15386	93	30	44	7649	34
同比	-38%	-9%	-5%	-13%	-51%	-9%	-3%	-12%	-14%	-9%	-8%	-17%

数据来源：泰辰市场监控中心 备注：新郑包含龙湖镇

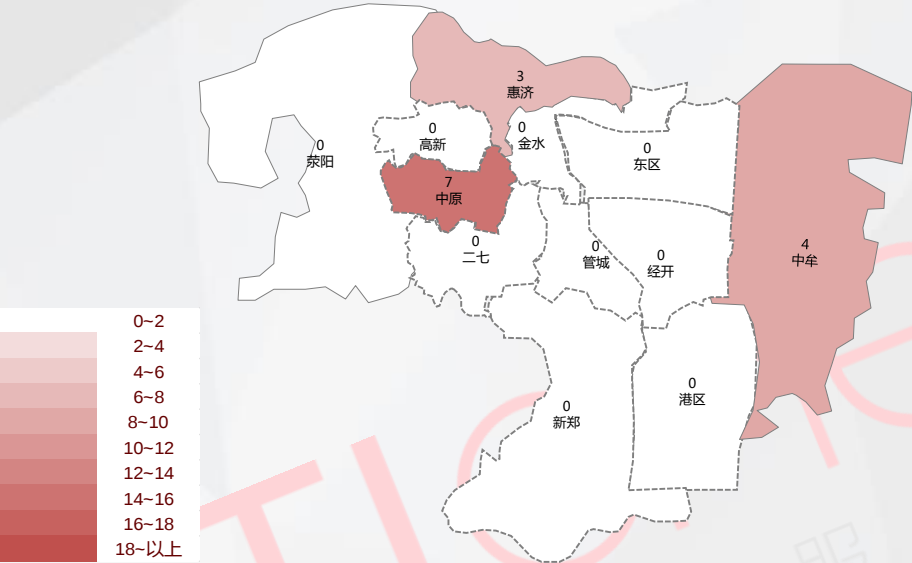
数据分析：当月同比来看，市区、近郊成交分化拉大，市区同比上涨13%，近郊下跌

Ticheer 泰辰行

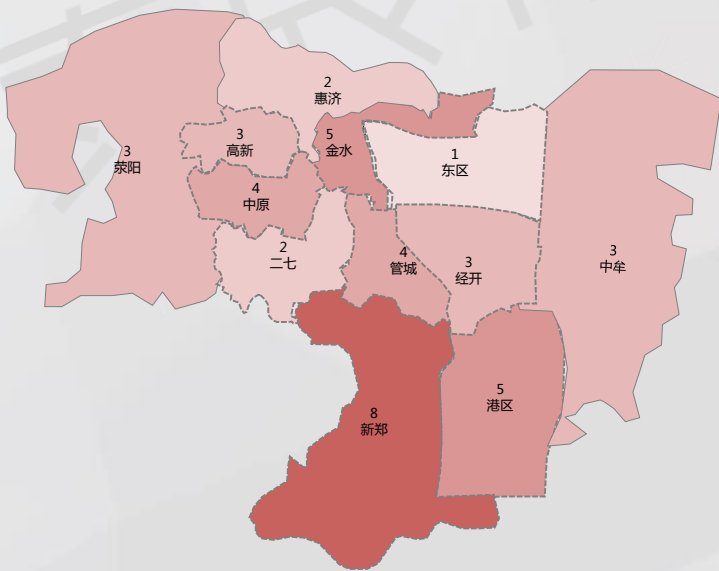
深度服务共同成长

2月住宅市区+近郊供应14万㎡（同比-71%），成交43万㎡（同比-4%），成交均价11451元/㎡（同比-5%）；其中市区成交同比上涨13%，近郊同比-19%；2月供应集中于中原、中牟、惠济等区域，成交集中新郑（在售项目多，总量居首）/港区/金水等区域

2022.02市区+近郊住宅供应色温图（万㎡）



2022.02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2月	47	45	11994	54	29	21	16162	34	18	24	8354	20
2022年1月	46	61	12571	77	21	37	15836	58	26	25	7735	19
2022年2月	14	43	11451	49	10	24	14684	35	4	19	7539	15
同比	-71%	-4%	-5%	-8%	-66%	13%	-9%	2%	-78%	-19%	-10%	-27%
环比	-71%	-30%	-9%	-36%	-53%	-36%	-7%	-41%	-85%	-22%	-3%	-24%

数据来源：泰辰市场监控中心 备注：新郑包含龙湖镇

数据分析：供跌销稳，价格整体稳定，近郊以价换量，均价同比下浮

分区域供销对比来看，累计供应主要集中在中牟（绿都、鑫苑等项目）、中原（汇泉、及六合汇富园前期补证）、高新（东原、谦祥等项目）、新郑（龙湖镇占比7成，新郑市区占比3成）等区域；成交备案同比变幅不大，市区多数上涨，近郊除港区恒大集中备案以外，其余区域全线下跌

2021-2022年1-2月累计住宅供应对比

年份/区域	中原区	高新区	金水区	惠济区	二七区	管城区	郑东新区	经开区	中牟	新郑	荥阳	航空港区	总计
2021.1-2	2	8	13	9		11	12	7	6	18	5	5	98
2022.1-2	11	9	6	4	1				16	10	4		60
总计	381%	13%	-55%	-53%	137%				160%	-43%	-27%	-100%	-38%

2021-2022年1-2月累计住宅成交对比

年份/区域	中原区	高新区	金水区	惠济区	二七区	管城区	郑东新区	经开区	中牟	新郑	荥阳	航空港区	总计
2021.1-2	9	9	10	4	7	11	10	6	6	29	5	9	115
2022.1-2	7	8	11	6	5	10	6	7	8	16	7	13	104
总计	-26%	-6%	11%	41%	-28%	-16%	-36%	26%	41%	-45%	45%	44%	-9%

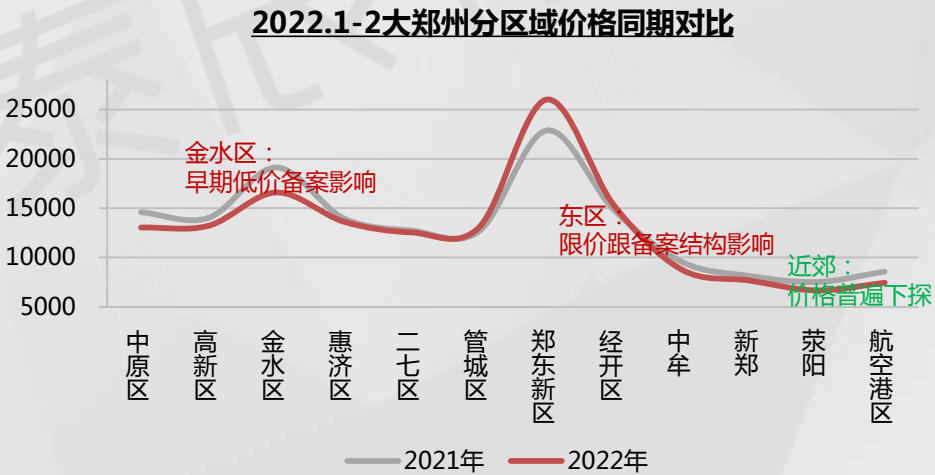
2021-2022年2月住宅供应对比

年份/区域	中原区	高新区	金水区	惠济区	二七区	管城区	郑东新区	经开区	中牟	新郑	荥阳	航空港区	总计
2021.2		1	5	7	0.3		9	7	3	12	2		47
2022.2	7			3					4				14
总计	/			-55%					13%				-71%

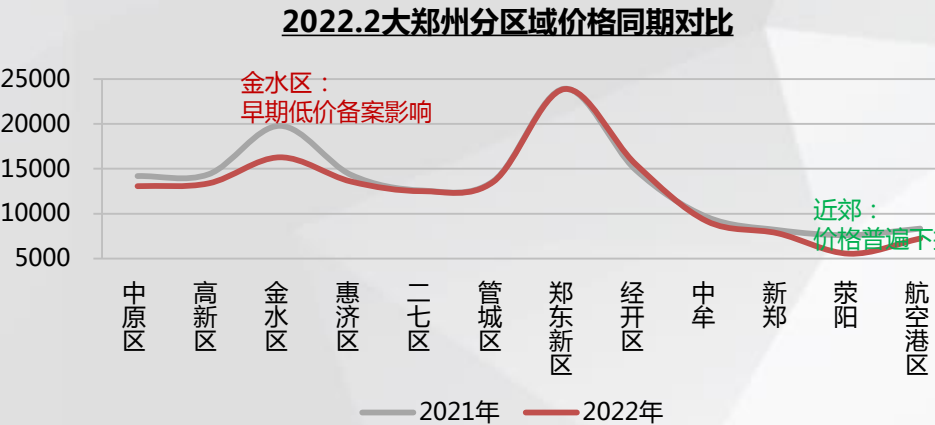
2021-2022年2月住宅成交对比

年份/区域	中原区	高新区	金水区	惠济区	二七区	管城区	郑东新区	经开区	中牟	新郑	荥阳	航空港区	总计
2021.2	2	3	4	1	2	4	3	2	4	13	4	2	45
2022.2	4	3	5	2	2	4	1	3	3	8	3	5	43
总计	61%	0%	26%	100%	5%	2%	-46%	15%	-17%	-41%	-18%	103%	-4%

2022.1-2大郑州分区域价格同期对比

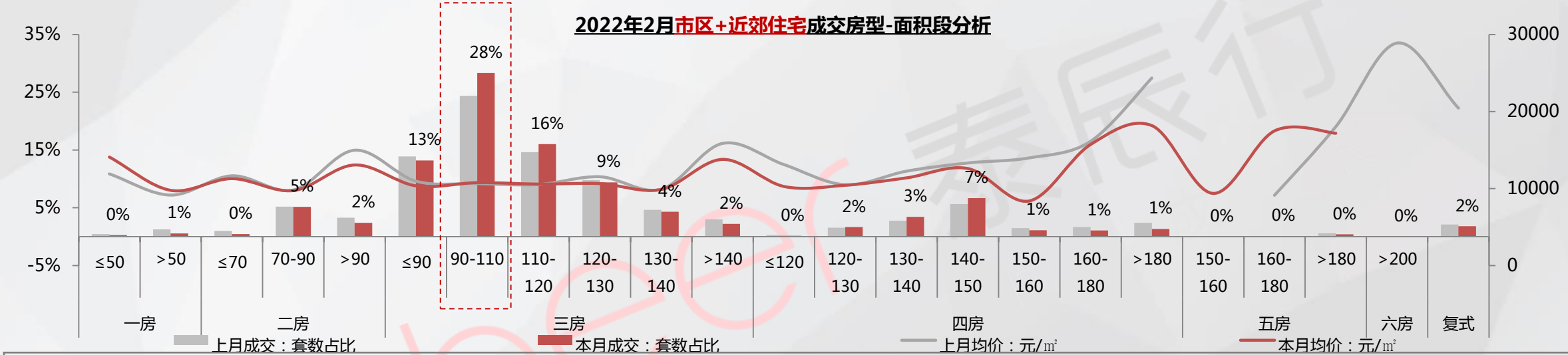


2022.2大郑州分区域价格同期对比



数据分析：成交以90-110m²三房占据主力，其次为110-120m²/80-90m²的三房

三房仍为主力，集中度为70%，其中主力面积段90-110m²，占比28%；110-120m²三房及≤90m²占比较高，首置客户及品质刚需占据主力；成交结构来看，总价段集中于100-120万，占比16%，整体刚需为主



2021-2022.02市区+近郊住宅交叉结构分析

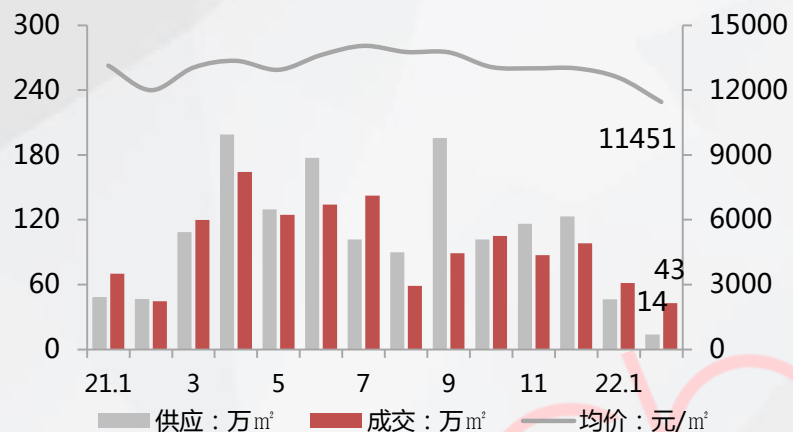
面积段/总价段	< 80	80-100	100-120	120-140	140-160	160-180	180-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400-450	450-500	≥500	总计	占比
< 80	1789	1247	956	284	117	10	3	1							4407	4%
80-90	5891	3570	6477	4376	1512	226	71	34							22157	19%
90-100	4201	2966	3602	3114	2948	1476	784	34							19125	16%
100-110	2337	2883	1151	1849	1462	1444	914	335	183	2					12560	11%
110-120	2041	3222	2513	2272	3869	2001	2045	1355	173	21	1				19513	17%
120-130	963	1734	2062	1161	1120	1857	1475	2368	489	173	287	276			13965	12%
130-140	478	894	1108	720	843	824	605	1502	652	86	30	11			7753	7%
140-160	213	680	580	828	558	797	809	2458	2803	748	116	182	533	23	11328	10%
160-180	45	140	274	192	181	144	50	245	163	227	346	69	64	614	2754	2%
180-200	3	31	113	134	83	50	42	90	51	56	158	145	94	620	1670	1%
200-250	12	1	21	68	39	25	229	95	36	43	81	89	70	650	1459	1%
250-300	2		1	4	25	18	19	29	26	38	9	26	28	202	427	0%
≥300			1			2	1	14	13	28	33	7	9	177	285	0%
总计	17975	17368	18859	15002	12757	8874	7047	8560	4589	1422	1061	805	798	2286	117403	100%
占比	15%	15%	16%	13%	11%	8%	6%	7%	4%	1%	1%	1%	1%	2%	100%	

数据来源：泰辰市场监控中心

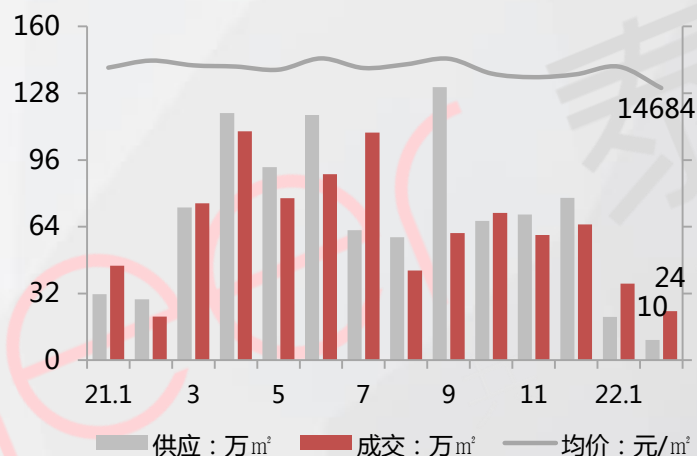
数据分析：供销齐跌，价格下探，库存高位微跌

2月市区+近郊商品住宅供应缩水（同比-71%，环比-71%），成交下滑（同比-4%，环比-30%），供小于求，主城/近郊价格均下探，主城环比-7%，近郊环比-3%，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

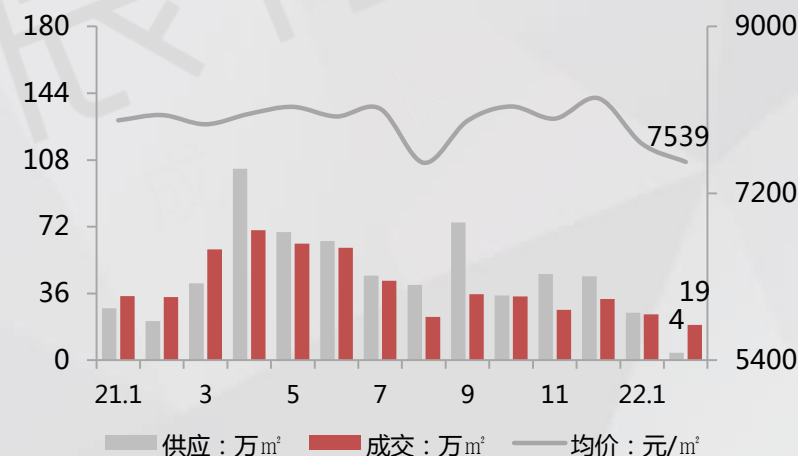
2021-2022.02市区+近郊住宅月度供销价走势



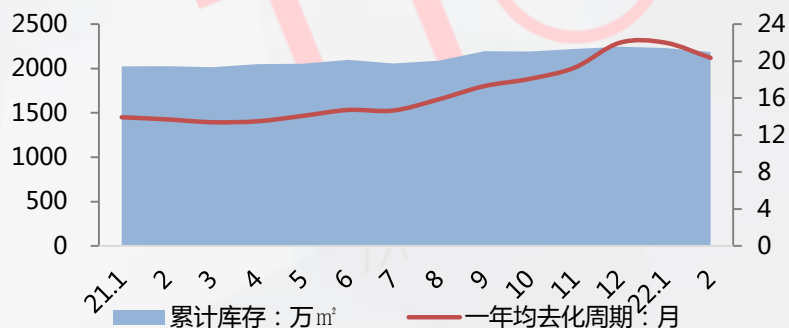
2021-2022.02市区住宅月度供销价走势



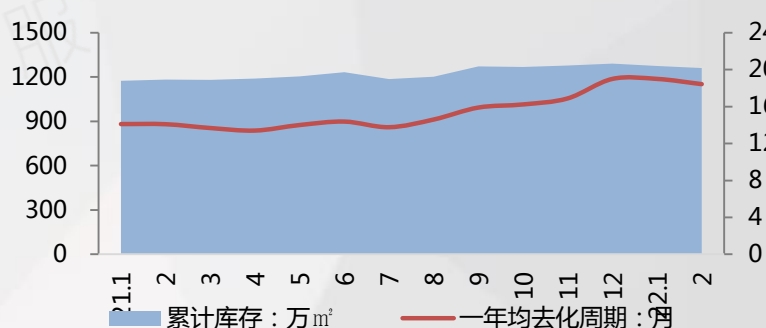
2021-2022.02近郊住宅月度供销价走势



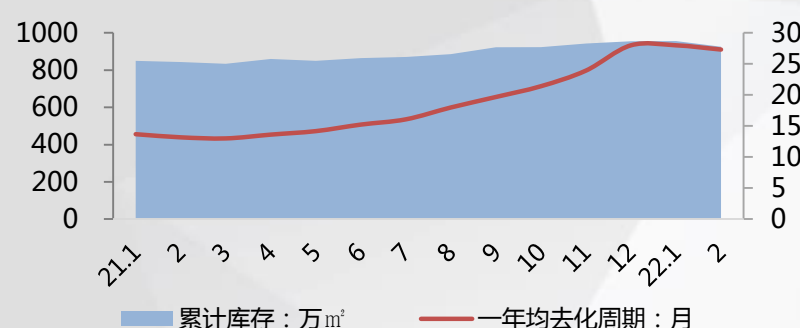
2021-2022.02市区+近郊住宅月度库存走势



2021-2022.02市区住宅月度库存走势



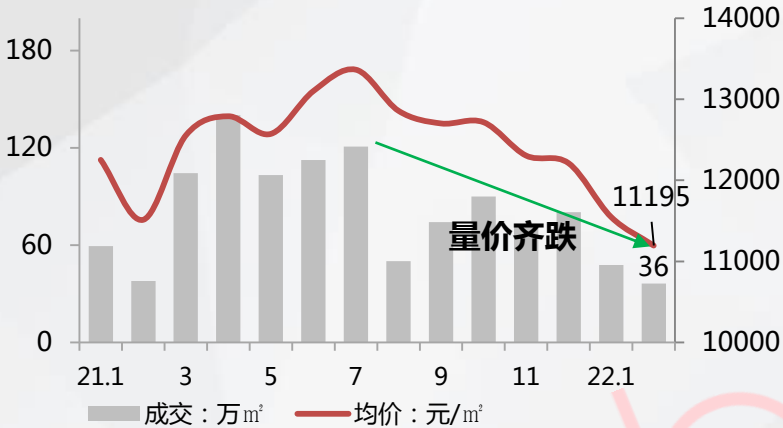
2021-2022.02近郊住宅月度库存走势



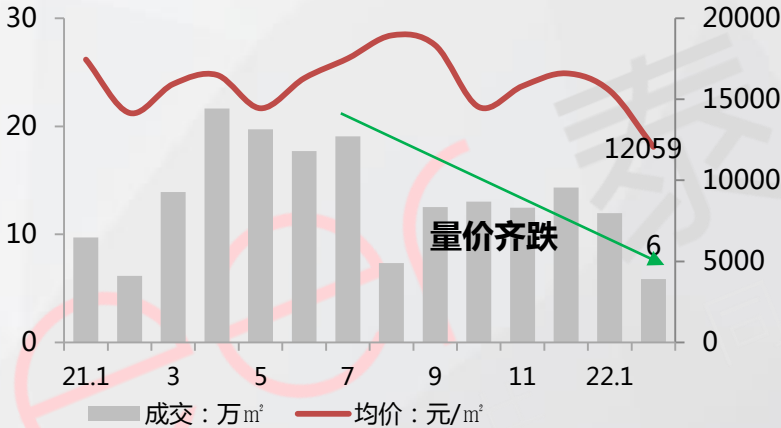
数据分析：高层/洋房量价齐跌，别墅量跌价稳

分业态量价走势与大郑州住宅整体走势相同，整体呈量价齐跌，其中高层/洋房量价齐跌，别墅成交量下跌，价格长线平稳；成交结构来看，高层主力面积段80-120㎡，总价段150万以内，洋房主力面积段120-160㎡，总阶段250万以上，别墅主力面积段200㎡以上，总价段300万以上

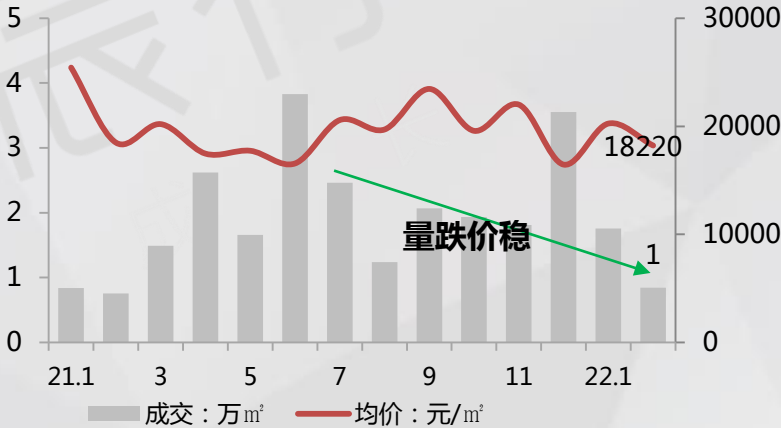
2021-2022.02市区+近郊高层量价走势



2021-2022.02市区+近郊洋房量价走势



2021-2022.02市区+近郊别墅量价走势



2021-2022.02市区+近郊高层交叉结构分析

面积段/总价段	< 50	50-100	100-150	150-200	200-250	≥250	总计	占比
< 80	417	2544	1343	21			4325	4%
80-100	899	14441	19910	4520	67		39837	39%
100-120	85	9531	9599	8774	1665	365	30019	29%
120-140	31	3526	4373	5264	3370	1614	18178	18%
140-160	3	763	937	1050	1723	3028	7504	7%
160-180	2	179	437	184	169	661	1632	2%
≥180	1	37	318	106	84	844	1390	1%
总计	1438	31021	36917	19919	7078	6512	102885	100%
占比	1%	30%	36%	19%	7%	6%	100%	

2021-2022.02市区+近郊洋房交叉结构分析

面积段/总价段	< 50	50-100	100-150	150-200	200-250	≥250	总计	占比
< 100	78	1278	153	4			1513	11%
100-120	1	866	896	198	25	15	2001	15%
120-140	10	484	1495	559	433	342	3323	25%
140-160	24	70	702	775	719	1352	3642	28%
160-180	2	2	88	96	51	775	1014	8%
180-200		3	35	84	47	644	813	6%
≥200	5	2	42	242	68	561	920	7%
总计	120	2705	3411	1958	1343	3689	13226	100%
占比	1%	20%	26%	15%	10%	28%	100%	

2021-2022.02市区+近郊别墅交叉结构分析

面积段/总价段	< 100	100-150	150-200	200-250	250-300	≥300	总计	占比
< 120	7	6	52	2			67	5%
120-140	18	42	42	67	41	7	217	17%
140-160	33	57	51	16		25	182	14%
160-180		7	29	25	15	32	108	8%
180-200	1			1	7	99	108	8%
200-250		2	11	17	11	255	296	23%
≥250		5	30	11	19	249	314	24%
总计	59	119	215	139	93	667	1292	100%
占比	5%	9%	17%	11%	7%	52%	100%	

数据分析：2月备案金额恒大林溪郡位居榜首

2022年1-2月大郑州范围恒大未来之光成交3.44亿元位居榜首，其次成交主力多聚集于金水/管城区/中原等区域

2022年2月市区恒大林溪郡成交1.83亿元位居榜首，成交金额金水区/管城区/经开区占据主力



2022年1-2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	3.44	5.25	504	6548
TWO	保利天汇	经开区	2.68	1.43	120	18760
THREE	美盛教育港湾	金水区	2.40	1.18	92	20382
4	新城时光印象	管城区	1.98	1.24	110	15913
5	恒大林溪郡	中原区	1.83	1.49	136	12248
6	融创城	管城区	1.82	1.30	111	14024
7	兰溪上苑	郑东新区	1.65	0.52	24	31610
8	华润置地凯旋门	经开区	1.51	0.85	83	17727
9	碧桂园西湖	高新区	1.43	1.11	107	12829
10	正商珑水上境	郑东新区	1.38	0.43	24	31939
11	佳田未来新城	管城区	1.36	1.02	104	13404
12	万科翠湾中城	惠济区	1.35	0.75	59	18044
13	融创御湖宸院	中原区	1.35	1.06	92	12736
14	东原阅城	高新区	1.29	1.05	104	12249
15	常绿东风宸苑	金水区	1.28	0.61	54	21180
16	升龙城	二七区	1.21	0.96	91	12665
17	康桥未来公元	管城区	1.18	0.90	96	13124
18	蔚来云城	航空港区	1.18	1.85	156	6352
19	保利天珺	经开区	1.16	0.63	54	18381
20	海马公园	郑东新区	1.16	0.44	38	26210



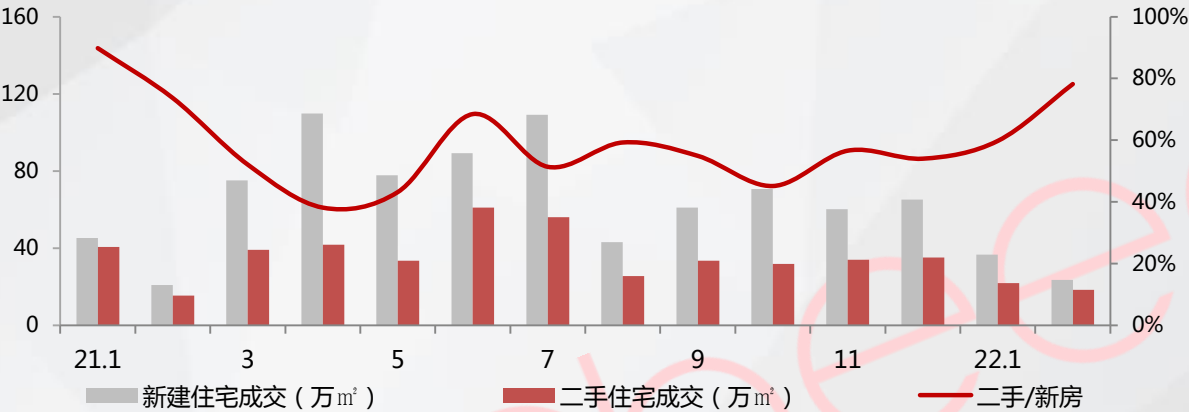
2022年2月市区住宅备案金额TOP20

序号	项目名称	区域	金额 (亿元)	面积 (万㎡)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	恒大林溪郡	中原区	1.83	1.49	136	12248
TWO	美盛教育港湾	金水区	1.36	0.66	53	20518
THREE	新城时光印象	管城区	1.08	0.69	63	15652
4	保利天汇	经开区	0.96	0.51	43	18853
5	升龙城	二七区	0.72	0.57	53	12644
6	佳田未来新城	管城区	0.70	0.51	53	13694
7	华润置地凯旋门	经开区	0.68	0.38	37	17875
8	碧桂园云顶	高新区	0.65	0.37	21	17327
9	康桥天樾九章	金水区	0.63	0.35	26	18232
10	东原阅城	高新区	0.61	0.51	51	12134
11	万科翠湾中城	惠济区	0.61	0.34	26	17948
12	海马公园	郑东新区	0.59	0.23	21	25641
13	碧桂园西湖	高新区	0.59	0.45	44	12985
14	碧桂园天麓	金水区	0.55	0.31	33	17882
15	融创城	管城区	0.54	0.40	33	13708
16	万科理想拾光	二七区	0.54	0.41	39	12946
17	碧桂园时代城	管城区	0.53	0.47	47	11289
18	保利天珺	经开区	0.52	0.28	25	18347
19	融创御湖宸院	中原区	0.44	0.35	28	12781
20	绿都青云叙	惠济区	1.14	0.86	82	13265

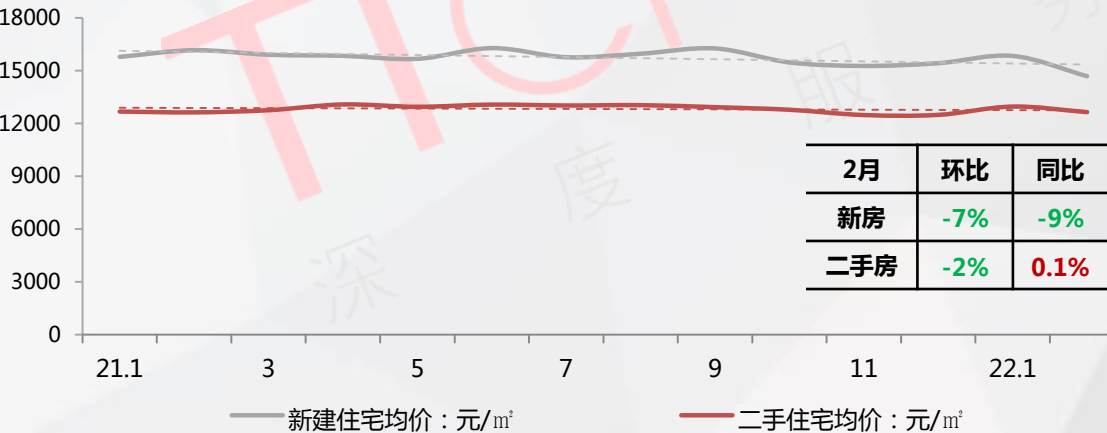
数据分析：存量住宅-成交趋稳，占比上升，金水成交高位稳定

存量住宅成交趋稳，占新房（新房成交量同环比齐缩）成交比提升；价格环比微降，长线平稳；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/惠济成交总量/项目数靠后）；22年单盘成交TOP10集中于金水，核心城区中高价位品质盘成交表现较好

市区2021-2022.02新房/存量住宅成交量及占比分析

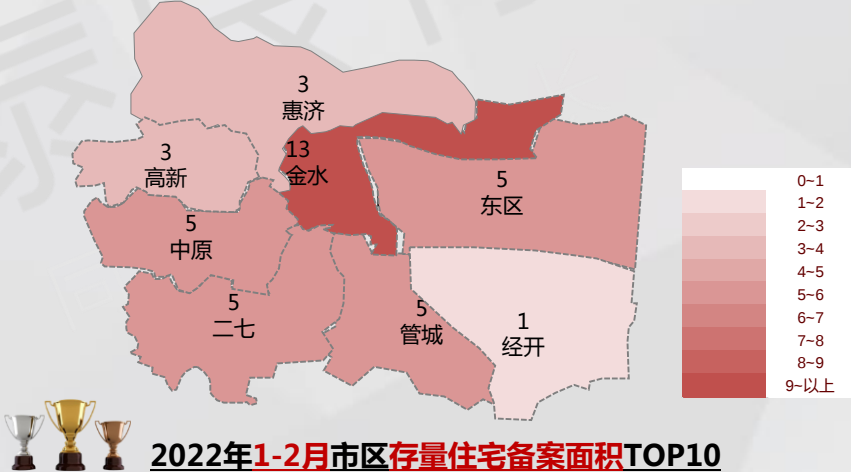


市区2021-2022.02新房/存量住宅价格走势分析



数据来源：泰辰市场监控中心

2022.1-2市区存量住宅成交色温图 (万㎡)

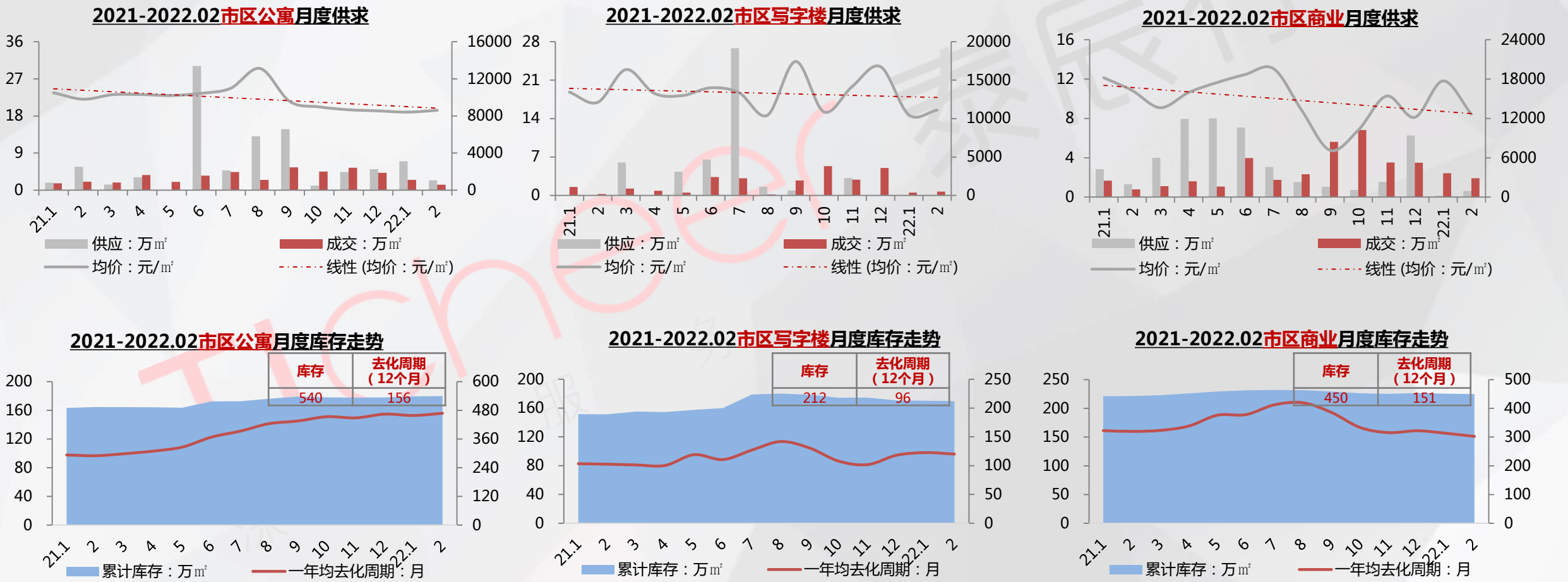


2022年1-2月市区存量住宅备案面积TOP10

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	清水苑	金水区	0.16	0.28	12	17267
4	亚星盛世家园	二七区	0.15	0.18	14	11829
5	正弘蓝堡湾	金水区	0.15	0.23	16	15510
6	银基王朝	金水区	0.15	0.28	15	19183
7	绿都紫荆华庭	管城区	0.14	0.17	16	12567
8	金林中心	金水区	0.14	0.22	11	16127
9	汉飞城市公园二期	金水区	0.13	0.16	11	12136
10	双河湾	郑东新区	0.13	0.21	10	16272

数据分析：商办市场仍处于供销低迷状态

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，成交趋稳，去库存为主，一年均去化周期持续缩短



数据分析：商办-备案排名



2022年1-2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	0.31	0.46	6735
TWO	万熙天地	金水区	0.31	0.21	14877
THREE	新壹城	新郑	0.30	0.69	4329
4	正商汇航铭筑	经开区	0.23	0.28	8450
5	融创中永中原大观	金水区	0.18	0.23	7781
6	世茂云尚城	管城区	0.17	0.27	6236
7	升龙天汇广场	中原区	0.14	0.20	7266
8	康桥铂舍	金水区	0.14	0.18	7564
9	郑州荥阳吾悦广场	荥阳	0.12	0.26	4591
10	正商中州城	管城区	0.12	0.15	7947



2022年2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	正商汇航铭筑	经开区	0.14	0.16	8370
TWO	龙湖金融中心	郑东新区	0.10	0.04	24595
THREE	万熙天地	金水区	0.09	0.06	15035
4	融创中永中原大观	金水区	0.07	0.08	8587
5	康桥铂舍	金水区	0.07	0.09	7635
6	正商中州城	管城区	0.06	0.08	7726
7	郑地美景东望	郑东新区	0.06	0.08	7441
8	正商城	二七区	0.05	0.06	7585
9	绿都澜湾	管城区	0.05	0.09	5396
10	正商宇航铭筑	航空港区	0.04	0.07	6574



2022年1-2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	0.46	0.40	11595
TWO	鑫苑金水观城	金水区	0.39	0.36	11000
THREE	升龙广场	郑东新区	0.25	0.28	9050
4	正商四大铭筑	郑东新区	0.10	0.08	12762
5	世基城市广场	新郑	0.05	0.08	5600
6	正商蓝海广场	管城区	0.04	0.04	9000
7	永和龙子湖广场	郑东新区	0.03	0.02	15263
8	正弘青云筑	高新区	0.02	0.02	12135
9	升龙又一城	高新区	0.02	0.02	9389



2022年2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	鑫苑金水观城	金水区	0.39	0.36	11000
TWO	正商经开广场	经开区	0.24	0.21	11294
THREE	正商四大铭筑	郑东新区	0.10	0.08	12762
4	升龙广场	郑东新区	0.05	0.06	8800
5	世基城市广场	新郑	0.05	0.08	5600



2022年1-2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	新壹城	新郑	1.84	1.83	10035
TWO	泰山誉景	金水区	1.58	0.57	27879
THREE	鑫苑金水观城	金水区	0.70	0.90	7759
4	新合鑫睿达广场	高新区	0.33	0.27	12145
5	朗悦公园府	高新区	0.32	0.10	31731
6	融创观澜壹号	中牟	0.28	0.95	2914
7	千玺广场	郑东新区	0.27	0.20	13500
8	美景美境	金水区	0.26	0.22	11908
9	瀚海海尚	金水区	0.20	0.09	23726
10	华南城	新郑	0.20	0.37	5464



2022年2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	新壹城	新郑	1.00	1.19	8419
TWO	鑫苑金水观城	金水区	0.70	0.90	7759
THREE	泰山誉景	金水区	0.34	0.14	25326
4	美景美境	金水区	0.26	0.22	11908
5	朗悦公园府	高新区	0.19	0.06	30713
6	郑东商业中心	郑东新区	0.14	0.03	39594
7	富田兴龙湾	新郑	0.13	0.12	11400
8	建业富力五龙新城	高新区	0.11	0.17	6481
9	东润泰和	金水区	0.10	0.06	15644
10	绿都澜湾	管城区	0.08	0.04	22068

□ 量价走势

2月市区+近郊供应同比下跌71%，成交同比下跌4%，均价下跌5%

市区：供应同比下跌66%，成交同比上涨13%；近郊：供应同比下跌78%，成交同比上涨19%

从备案数据方面来看，跟去年相比，市场整体量价维稳，仍处于持续去库存阶段，其中**市区、近郊的分化也在进一步拉大**

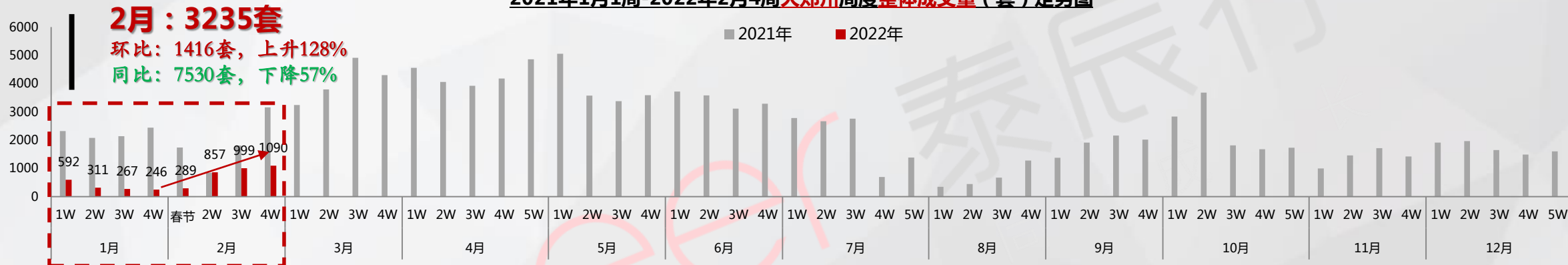
□ 去化周期：

大郑州受春节假期、及年前的市场下行因素影响，节后供货意愿不强，整体住宅供应下降显著，推动库存微跌。商办供销低位，成交量低位盘整，库存较高，去化难度较大

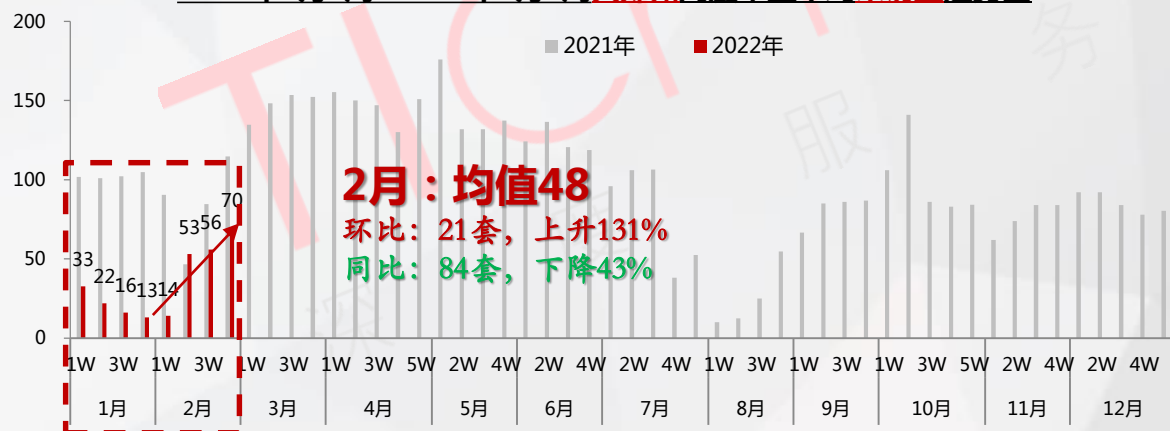
楼市成交表现：节后市场访交筑底回升，恢复力度低于同期水平

节前疫情影响，加上市场观望情绪浓厚，下行压力大。节后复工，客户看房积极性增加，在利好政策逐步释放下，成交量回升；2月大郑州合计成交3235套房源，达到去年同期三成水平，周度单盘成交均值约3套，目前正处于房贷利率下调过渡阶段，客户仍观望情绪浓厚，市场温和复苏

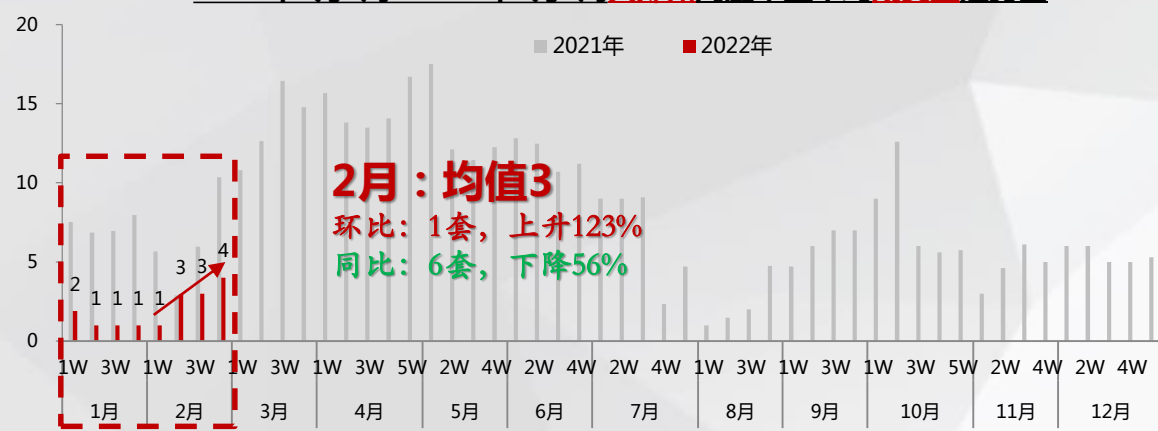
2021年1月1周-2022年2月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2022年2月4周大郑州周度单盘平均来访问量走势图



2021年1月1周- 2022年2月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图

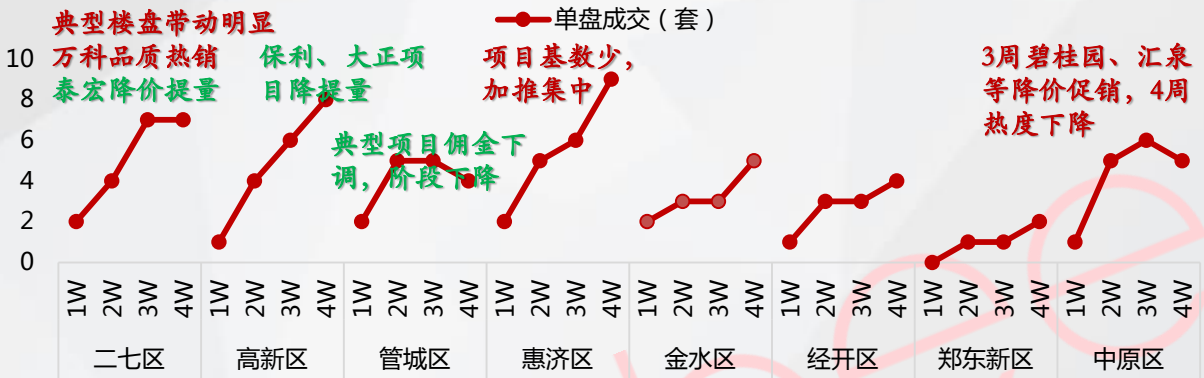


楼市成交表现：案场转化率低于到访量的上升，多数客户观望存疑

市区：二七、高新、惠济回升势头最猛，东区价格高成交低位；转化率随着降价项目增多、利好政策细则未落地呈下降趋势

近郊：市场2月2周开始弱复苏，但整体涨幅不大，周均单盘成交仅3套左右

市区2月单盘周度成交情况



市区2月单盘周度转化率



近郊2月单盘周度成交情况



近郊2月单盘周度转化率

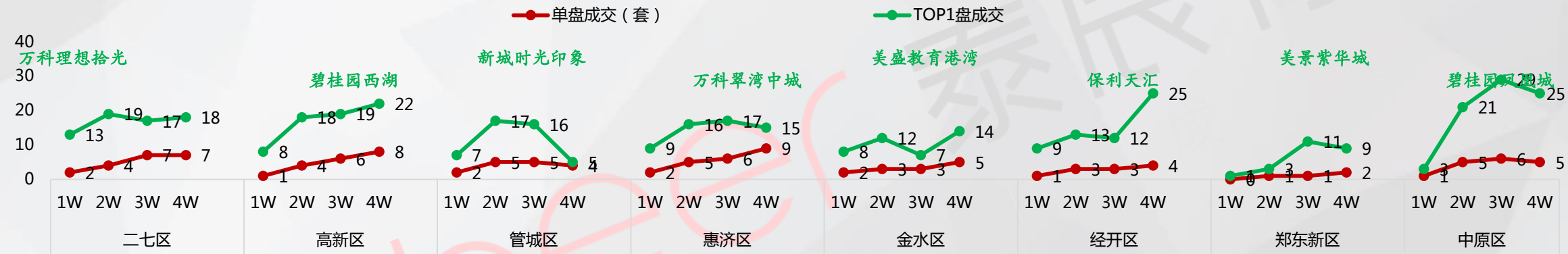


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：市内八区+近郊四区+平原新区

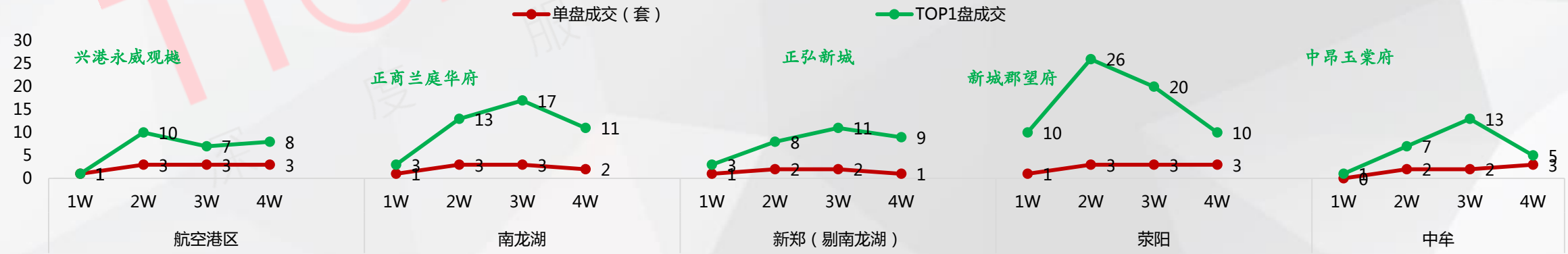
楼市成交表现：市区TOP1楼盘成交恢复速度快，郊区项目稳定性不高

TOP首位楼盘周均成交值远超区域均值3倍以上，市区3倍左右，近郊5倍左右。市区典型楼盘成交趋势稳定，近郊2-3周以后呈现较明显的下降，稳定性较差。

市区2月区域单盘/TOP1项目单盘均值



近郊2月区域单盘/TOP1项目单盘均值

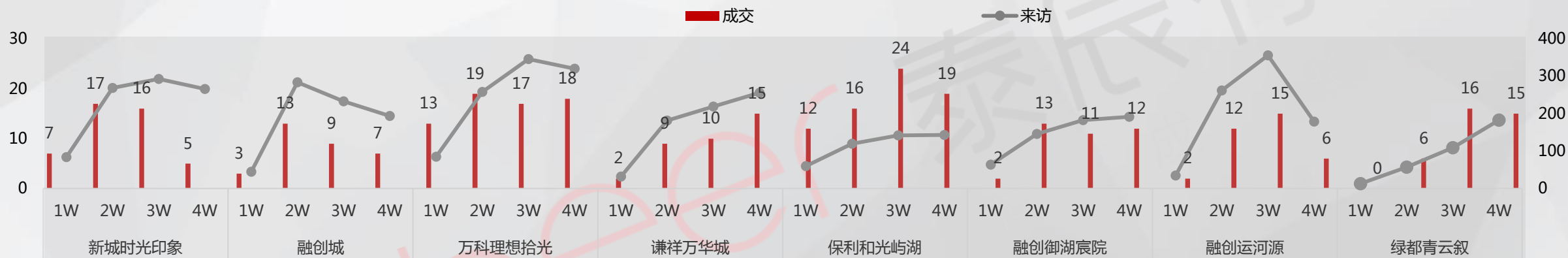


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：市内八区+近郊四区+平原新区

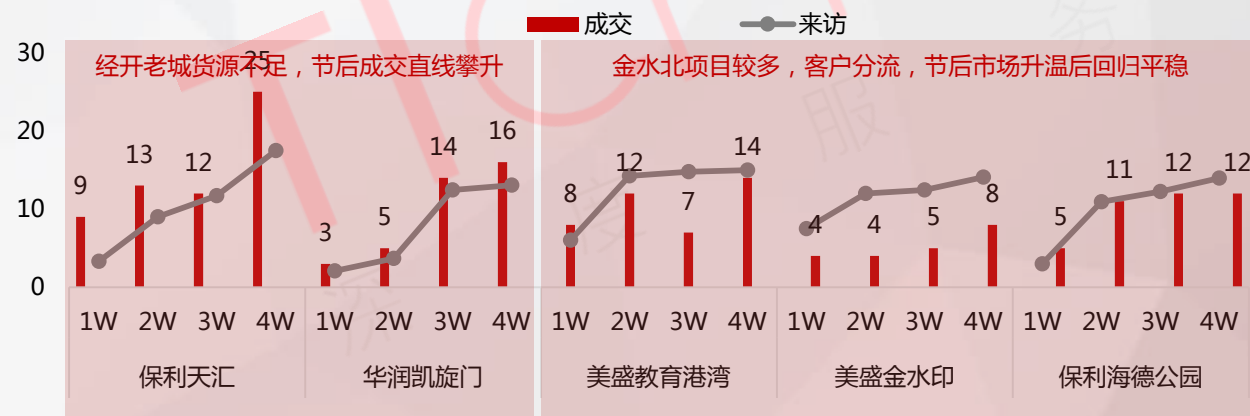
楼市成交表现：刚需走量可观、改善分化、高端客户相对谨慎

刚需流量盘节后首周成交多翻倍增长，之后维持高位；改善项目片区竞争环境不同回升幅度表现分化，其中经开老城表现突出
高端客户基数小且相对谨慎，除新入市保利项目外，起伏不大

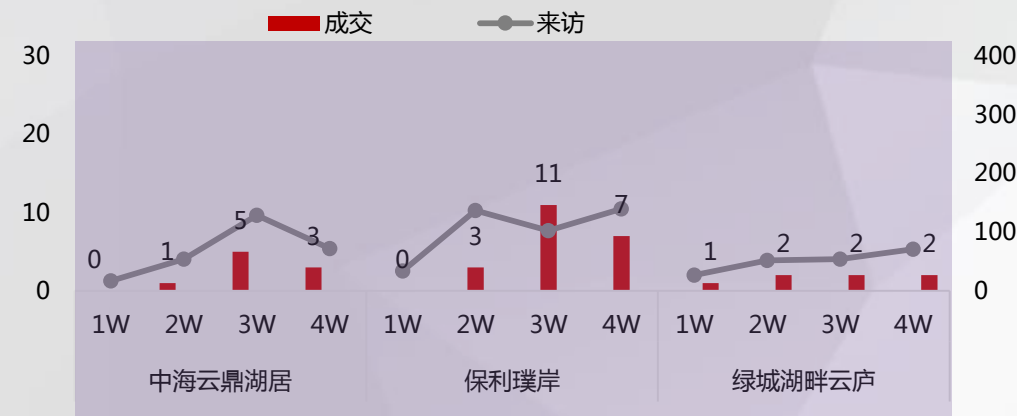
典型流量盘2月周度来访、成交



典型改善盘2月周度来访、成交



典型高端盘2月周度来访、成交



楼市表现：热销楼盘特价叠加高佣政策，客户向头部房企项目集中

2月大郑州住宅认购套数排名中，碧桂园凤凰城135套位居榜首，其次保利和光屿湖74套；其余项目销售均在70套以内，碧桂园（3个）、万科（4个）、保利（3个）上榜项目占比过半，其中碧桂园主要靠价格撬动，万科、保利主要靠客户信赖度成交



2022年2月各项目实际认购排名

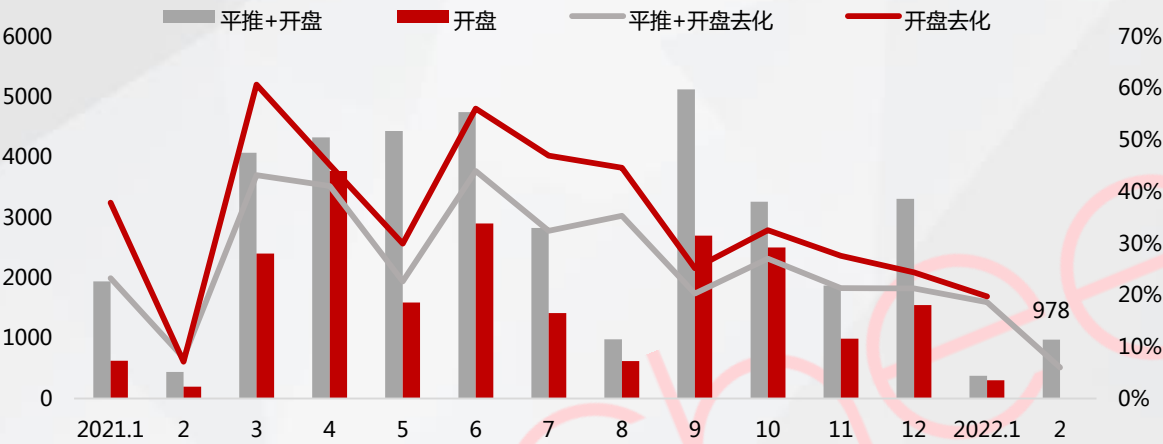
排名	区域	项目名称	认购套数	销量较高原因	分期政策	分销政策
1	中原区	碧桂园凤凰城	135	精装特价12800起，降价促销	无	分销1.2%，凤凰通1%
2	高新区	保利和光屿湖	74	精装特价11300起，降价促销	无分期，可延期	贝壳、房友，2-2.5万/套
3	高新区	碧桂园西湖	69	毛坯特价10700起，降价促销	首付10%，分36个月	贝壳、58、房友，1.2-2%
4	荥阳	新城郡望府	66	高层6500，低价跑量	首付10%，剩余2年8次	佣金3-4%，成交奖3000元/套
5	二七区	万科理想拾光	65	区域热盘，性价比高	无	贝壳、房友、58，佣金2%
6	二七区	泰宏建业国际城	63	分销聚焦、以价换量	首付10%，剩余2年2次，2023年10月付清	贝壳，4.5万/套
7	经开区	保利天汇	62	央企开发，稀缺地段，销量一直较稳	/	全民5000，老带新6000，分销1.5跳2
8	管城区	碧桂园时代城	59	区域偏低价格	/	分销1.5%
9	高新区	大正水晶森林	55	分销聚焦、以价换量	首付10%，剩余2年4次还清	贝壳聚焦，佣金点位由3万/套提高至4万/套
10	惠济区	绿都青云叙	50	清盘特价12xxx起	首付10%，剩余3年分36次还清	贝壳，58，佣金2%
11	惠济区	万科翠湾中城	48	区域热盘，改善楼盘中比较有特色的	无	贝壳、58、房友，2-2.5%
12	管城区	新城时光印象	48	位置好，佣金高，特价频出，政策灵活	首付10%/15%，剩余两年八次	高层110㎡以下3万/套，110-120㎡4万/套，120㎡以上5万/套，洋房7万/套
13	金水区	美盛教育港湾	48	成熟改善片区，配套完善	首付5%3年分6次付清	贝壳、58、房友，1.5%
14	新郑	正商兰庭华府	47	特价房7600-7900元/㎡，贝壳聚焦	10%网签，剩余2.5年5次	贝壳佣金3.5万/套
15	二七区	万科大都会	46	区域热盘，性价比较高	无	贝壳、58、房友，佣金2.5%
16	新郑	万科星图	45	特价房、工抵房刺激	首付15网签，剩余可选择2年4次，3年6次	房友、58，佣金：3%
17	金水区	保利海德公园	43	成熟改善片区，配套完善	首付15%，剩余1年还清	贝壳、58，1.3-1.5%
18	荥阳	永威溪樾	43	2月初分销聚焦，特价	首付10%，剩余2年4次	佣金5%+5000成交奖

数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：市内八区+近郊四区+平原新区

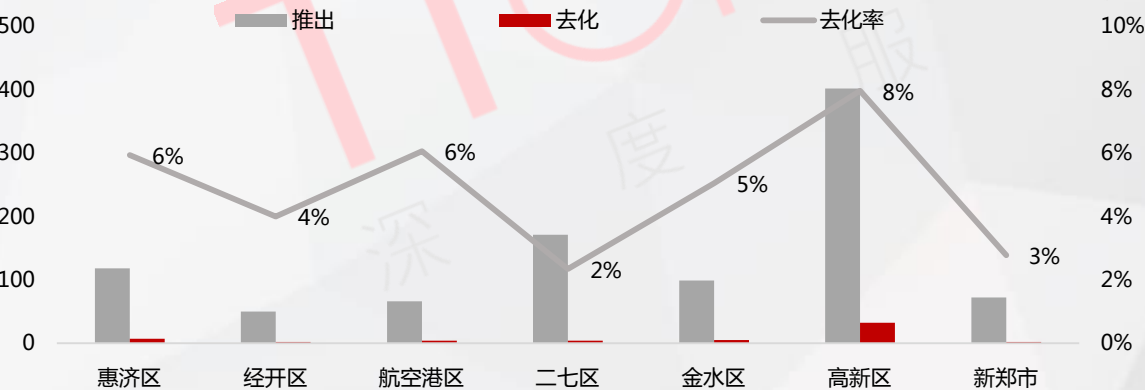
楼市推货表现：平推为主，整体客户量低，去化效果不佳

2月，市场尚未进入正常推售阶段，仅11个项目小量平推（集中惠济、高新区），首日成交多5套以内，去化效果不佳
根据平推项目去化分析来看，目前市场整体客户量仍较低，观望情绪较重，对于配套及项目综合素质考虑更加谨慎

2021.1-2022.2市区+近郊平推/开盘推售表现



分区域2月推售表现



数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：市内八区+近郊四区+平原新区

2022年2月推盘项目信息汇总

区域	项目名称	物业类型	装修情况	成交均价 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率	成交分析
惠济区	招商美景雍瑞园	洋房	毛坯	18300-18500	20	2	10%	本次加推蓄客期间叠加区域受疫情影响严重，客户量较少
	绿都青云叙	高层	毛坯	12700	34	3	9%	21年年底业主维权，造成一定影响，市场声音较弱
	融创运河源	洋房	精装	首层27000，标准层17000	64	2	3%	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
经开区	路劲正荣悦东园	高层	精装	8000-8500	50	2	4%	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
航空港区	兴港永威和园	洋房	毛坯	8300-9200	66	4	6%	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
二七区	亚星锦绣山河	小高层	毛坯	高层12000-12500，小高层13000	171	4	2%	竞品泰宏建业国际城、万科理想拾光均推出特价房，客户分流
金水区	腾威城	高层	毛坯	16500-17800	99	5	5%	开发商企缺乏口碑效应，客户认可度不高，本次推出2号院4#东单元为项目平推补货，市场声音较弱
高新区	朗悦公园府	高层	毛坯	15500-16000	132	12	9%	政策利好下，项目访问量上升，但多为老访客户，新访客户观望情绪严重，成交周期较长
	东原阅城	高层	毛坯	12300	100	8	8%	三期锦绣江山同时在售，价格及户型差距较小，分流客户
	谦祥时光序	高层	毛坯	13000	170	12	7%	地块所在位置距高架有一定距离，但东侧临近京广铁路线，后期将承受一定噪声污染
新郑市	康桥林语镇	小高层	毛坯	7500-8000	72	2	3%	项目年后市场客户来访有所增加，但观望情绪依旧，项目老带新成交占比30%-40%
合计					978	56	6%	/

客户表现：看房积极但部分仍有疑虑，偏好优质二手房、准现房及央企楼盘

刚需刚改客户节后看房积极性增加，偏改善客户购房紧迫性相对不足，观望情绪仍较重；部分客户存在对价格的稳定性/房企资金风险/能否如期按质交付等有疑虑，当前市场环境，客户偏好优质二手房、准现房、及央企国企开发的楼盘（如保利、华润、金茂等）

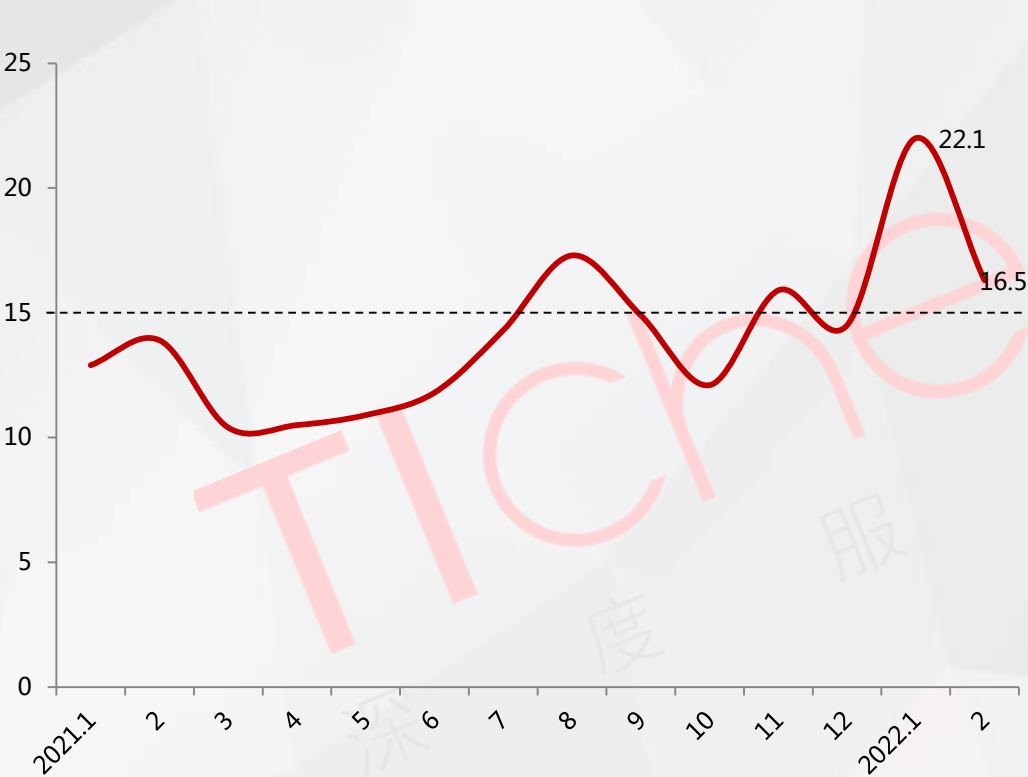
区域	项目	客户来访变化	客户心理变化
中原区	碧桂园凤凰城	碧桂园全系降价活动推出后，售楼部大幅升温，每天到访量近百组	分销对降价宣传到位，年前犹豫未定房及近期有购买意向的客户均把握机会上车，但降价引发老业主不满，周末在售楼部门口进行维权
管城区	新城时光印象	客户访量有所增加； 分销复工带看量明显提高；客户群体范围较之前扩大趋势	刚需客户对价格比较敏感，仍有大部分客户持观望态度，对市场看衰，政策引导对于客户作用不强
	康桥未来公元	来访低于12月，高于春节	
	碧桂园时代城	分销暂停，来访低于12月，相比春节稍有增加	
二七区	万科理想拾光	春节期间客户到访较多，都是未返乡客户出来看房，但成交少，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
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
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	

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、金水北等外溢客户，其次是管南的改善（看不上区域界面），第二类是地市（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广，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	

客户表现：成交客户购房周期较年前普遍缩短

2月整体新房住宅成交周期较1月有明显缩短；典型项目客户成交周期普遍多在1周以内，其中优惠力度更大及存在渠道聚焦的项目客户成交周期更短

2021.1-2022.2新房住宅成交周期：天



泰宏建业国际城（二七区）

- **2月客户成交周期：**项目存在特殊性，2月推出特价房，且有贝壳聚焦，客户基本多为现杀，整体成交周期1-2天
- **与1月相比：**明显缩短
- **与12月相比：**明显缩短

富田九鼎公馆（管城区）

- **2月客户成交周期：**基本都在10天左右
- **与1月相比：**有缩短
- **与12月相比：**差不多

正弘新城（新郑市区）

- **2月客户成交周期：**基本都在4-5天，2月访交比1月要好很多（1月完成2000万的签约，2月完成了4000万）
- **与1月相比：**明显缩短
- **与12月相比：**差不多

大正水晶森林（高新区）

- **2月客户成交周期：**基本都在3-7天
- **与1月相比：**明显缩短，比之前好逼定了
- **与12月相比：**基本差不多

保利天汇（经开区）

- **2月客户成交周期：**新客户4-8天居多，老客户一个月-三个月不等
- **与1月相比：**明显好转，1月多在20天以上
- **与12月相比：**比12月上旬好些，但不及12月下旬

万科翠湾中城（惠济区）

- **2月客户成交周期：**2-3天居多
- **与1月相比：**1月成交基数少，分化略大
- **与12月相比：**比12月上旬好些，跟下旬差不多

营销政策表现：典型项目特价频出、以价换量；分销佣金调整分化

年后碧桂园率先开启降价模式，全系特价房；之后以特殊楼层出清/工抵房/特价房/月供补贴等政策以价换量项目层出不穷

分销佣金调整分化，部分房企控费用背景下年初分销佣金下调；以大正、泰宏为代表项目分销聚焦、节点涨佣

2月大郑州典型项目价格异动表现							
区域	板块	项目	原价：元/m²	现价：元/m²	价格降幅	异动原因	异动日期
高新区	老城	碧桂园西湖	12600	10700-11700	2000	降价	节后
	新城	大正水晶森林	12200-12500	11500-12200	600	降价	2.23
惠济区	南阳路	万科民安理想星光	14500	12900	1000	30员工特价	2.13
中原区	常西湖	碧桂园凤凰城	13500	12500-12900	600-1000	降价	节后
	常西湖	汇泉景悦城	13800	46-74平12000-12500，99-130平13500-14000	700-900	三期安置转商品12#14#17#现房出售	2.19
管城区	金岱	富田九鼎公馆	13000	12800	200	月供补贴	2.18
		新城时光印象	16500	15000	1500	特价房97折	2月2周
二七区	新城	泰宏建业国际城	13000	11800	1200	分销聚焦，特价	2.18
经开区	老城	华润凯旋门	18000	17500	500	小户型降价	2.17
	滨河	电建珑悦华庭	17500	1700	500	大户型降价	2月底
金水区	杨金	万科未来时光	18500	17500-19000	1000	1-4层98折	2月2周
	杨金	正弘璟云筑	17500	16500	1000	1000	2.24
	省体	瀚宇天悦城	20500	20000	500	5/6#促销	2.16
航空港区	北港	永威南樾	9800-11400	8800-11000	400-1000	降价	2.9
荥阳	荥泽东	新城郡望府	/	6500	/	低价促销	持续
南龙湖	南龙湖	万科星图	8500-9200	8100	1500	工抵房	2.9

2月典型项目分销政策变动				
区域	板块	项目	分销变化	异动日期
管城区	金岱	新城时光印象	降佣50% 元旦前：99/118以上佣金分别6万/10万； 调整后：110以下/110-120分别3万/4万，120㎡以上5万/套，洋房7万/套	元旦
	南四环	康桥未来公元	降佣5000元 分销佣金减少5000元，目前58、贝壳、予禧1.8%	元旦
	南四环	碧桂园时代城	降佣1% 分销暂停，预计降至1.5%	2.1
二七区	新城	泰宏建业国际城	涨佣15000元 分销聚焦，佣金3万涨至4.5万	2.18
金水区	杨金	碧桂园天玺湾	降佣1% 分销佣金由2.5%降至1.5%	1.25
经开区	经开老城	华润凯旋门	涨佣 分销佣金由1.6%-2.0%涨至1.8%-3.0%	2.12
		金茂未来府	年后上分销，58&房友，佣金点数1.5%	2.9
高新区	新城	大正水晶森林	涨佣10000元 分销聚焦，佣金点位由3万/套提高至4万/套	2.23
金水区	省体育中心	碧桂园云境	分销暂停	2.9
中原区	碧沙岗	融创御湖宸院	降佣1% 分期取消、分销佣金下调3%降至2%	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	节后
中牟	绿博	绿都九州雅叙	降佣2.5% 之前分销点位6%，目前点位下降到3.5%	节后

营销政策表现：13号文件出台后，案场出现小范围价格异动情况

利好政策持续释放，案场/客户相互官网博弈阶段，部分项目优惠回收、价格上调、亦或者部分特价持续，整体价格影响不大

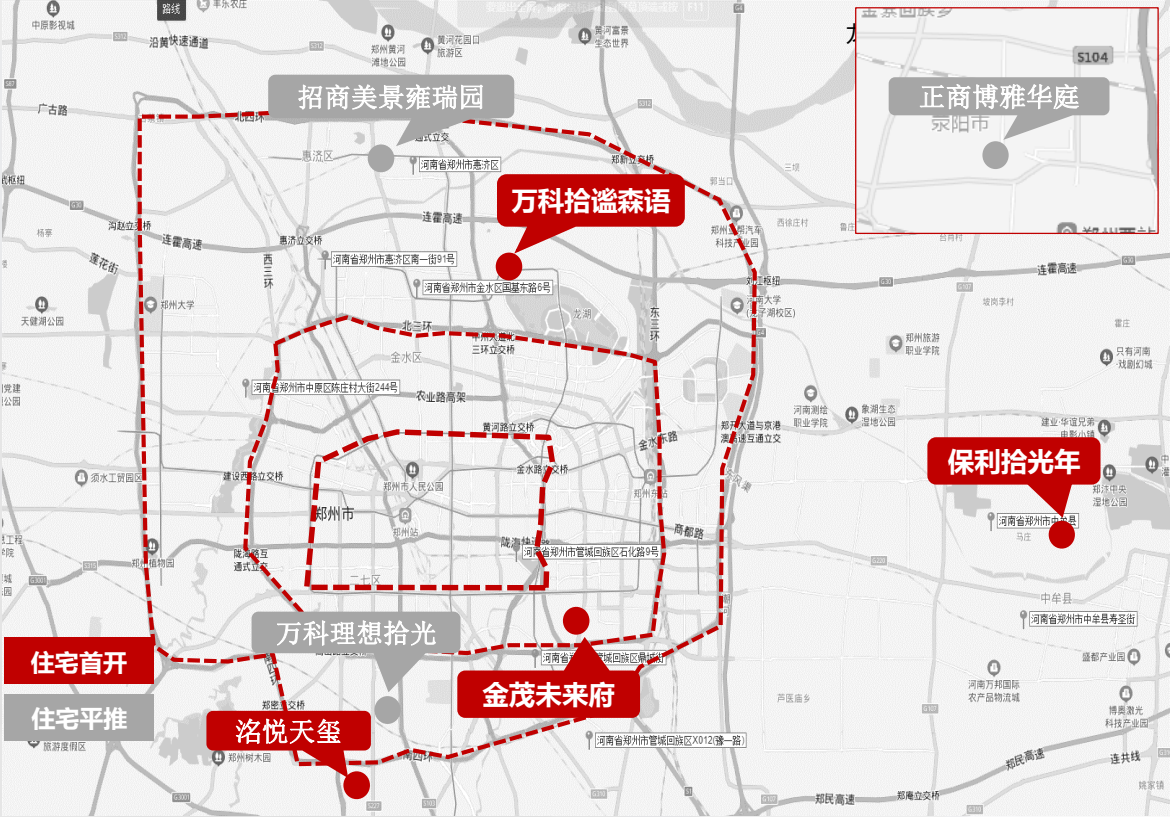
区域	房企	项目	异动情况	售价：元/m²
二七区	万科	万科大都会	3月6日起价格上调100元/m²	精装高层12000元/m²
	佳源	佳源名门城邦	价格低至11800元/m²	毛坯高层12000元/m²
高新区	华宇	锦绣江山	3月1日起每平方涨500元/m²	毛坯高层13000元/m²
	金辉	金辉优步花园	20套11000起特价房	精装高层12000-13000元/m²
	保亿	保亿风景豫园	1#精装改毛坯，9500起；原价10800-12000	毛坯高层9500元/m²起
管城区	碧桂园	碧桂园时代城	6号楼额外2%	精装高层11000-12000元/m²
	融创	融创城·观河著	凡客户认购11号楼98m²指定房源，即可享2年租房补贴（以认购房屋总房款为准）优惠4万元左右，认购立减	精装高层1.7-1.6万元/m²、洋房1.7-2.1万元/m²
航空港区	星联	星联柒号院	涨价50-100元/m²	高层均价9500元/m²，特价8700元/m²
惠济区	绿都	绿都青云叙	3月1日起每平方优惠收回500元/m²	二期13000-14900元/m²，洋房16000-19000；三期13000元/m²
中原区	融信	融信奥体世纪三期	收回特价房	高层精装14900元/m²
高新区		融信朗悦时光之城	收回特价房	高层毛坯12000元/m²

预计推盘：3月伴随楼市推售项目增加，将带动市场活跃度进一步提升

经盘点，3月份预计有4个新项目首开入市，在中下旬前开盘，位于主城和近郊，产品刚需和改善；另有3个项目加推货源，新增供应共11.86万㎡（不含未拿预售证）

2021年3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	备注
首开项目	保利拾光年	中牟县	绿博	11.85	3月中旬	2.03	5/6/7#：高层94-112㎡，洋房142㎡	毛坯高层：8000洋房11000	82	/
	洛悦天玺	二七区	大学南路	10.39	3月12日	/	3/4#：高层89-117㎡	12000	35	2/2#已内购，4#未拿预售证
	金茂未来府	经开区	经开老城	31.08	3月15日	6.5	1/2/10/11#：高层89㎡-146㎡	毛坯18000，精装20000	80	/
	万科拾谧森语	郑东新区	龙湖北	7.91	3月20日	4/5/6#共1.45	2/4/5/6/8/16：199-247㎡	37000-45000，一楼55000	50	2/8/16暂未拿预售证
加推项目	正商博雅华庭	荥阳市	荥泽西	23.86	3月5日	0.73	17#：高层111-115㎡	毛坯6200	/	/
	万科理想拾光	二七区	二七新区	10.56	3月中旬	1.15	6#：高层100-131㎡	精装13100	/	/
	招商美景雍瑞园	惠济区	迎宾路	7.95	3月，拿证即推	/	2#：洋房143㎡	毛坯19000	/	未拿预售证
合计						11.86				



□ 楼市表现

- **市场热度：**节后郑州楼市出现明显回温，市场热度好于年前，但与去年12月及去年同期比仍有差距，其中市区整体表现优于郊区，尤其二七、高新及惠济区，增加优惠/加大推量/分销提佣等营销政策丰富，回升势头最猛
- **客户表现：**客户聚焦刚需流量盘及改善品质盘，成交周期缩短；当前形势下，部分客户观望情绪仍较浓厚，置业关注点除常规需求外对是否能如期按质交付最为担忧，因此购房偏好优质二手房、准现房及央国企楼盘。
- 3月1日多项政策利好信号发出，对3月小阳春有提振意义，但基于经济基本面无明显改观、客户购买力不足、供需结构、及推货节点未有较大变化等因素，预计3-5月整体市场热度不及去年同期，其中小阳春主要集中在3月下旬以及五一前后。

□ 后市建议：

开发企业对市场应持相对保守态度，谨慎收回优惠或上涨价格，尤其对于操盘难度大的项目

对于目前热销的流量刚需刚改类项目、央国企项目，应乘胜追击，灵活运用营销政策，抓住3月中下旬及五一市场节点，加紧出货

对于主城中高端改善项目，春节后市场客户回升幅度不及刚需刚改类项目，另外受差额税取消影响，现有客户存在流失风险，建议加强分销渠道资源，在小阳春前抢夺客户，抢占市场

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>