

【2021年第51期】 郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部



目录

CONTENTS

1 行业资讯

2 土地分析

3 市场分析

全国：央行积极防范化解房地产市场风险、多地住房政策支持二孩三孩家庭

1、央行：鼓励金融机构为房企间项目并购营造良好融资环境（2021.12.30）



- 近日，央行与银保监会联合出台通知，鼓励银行业金融机构做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务。
- 12月30日，**央行金融市场司司长邹澜对此表示**，文件从稳妥有序开展并购贷款业务、加大债券融资支持力度、积极提供并购融资顾问服务、提高兼并收购服务效率、做好风险管理等方面，**鼓励金融机构提高服务效率，为并购营造良好的融资环境，助力化解风险、促进行业出清。**
- 央行行长易纲接受采访时表示**，2022年货币信贷总量将稳定增长，加大对实体经济支持，**推动企业综合融资成本稳中有降。**我国金融风险整体收敛、总体可控，**房地产市场的结构性调整，有利于形成房地产新发展模式，实现房地产业的良性循环和健康发展。**

2、多地住房政策支持二孩三孩家庭：买房发补贴，公租房优先配租（2021.12.30）



- 为促进人口长期均衡发展，在落实国家二孩或三孩生育政策中，发挥住房公积金的住房保障功能，支持职工刚性住房需求，12月30日，**浙江省宁波市住房和城乡规划建设局**发布《关于调整宁波市住房公积金贷款政策的通知》。《通知》明确，按照国家生育政策生育二孩或三孩的家庭，**连续缴存住房公积金满2年，首次申请公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金最高贷款额度由60万元/户提高至80万元/户。**
- 目前包括**北京、安徽省、广东省、甘肃省临泽县、江苏海安市、浙江省宁波市**在内，已有多个省市对二孩三孩家庭住房政策给予了支持。各省市从不同角度，包括购房支持和补贴、公租房配租、公积金贷款支持等真正释放暖意，降低了购房成本，客观上也减少了二孩三孩家庭生活的成本。

3、住建部：提升保障性住房质量，严禁恶意压价、低水平建设（2021.12.30）



- 为提升保障性住房质量，让住房困难群众住得进、住得好，近日住建部出台新规，要求切实解决质量常见问题。12月30日，住房和城乡建设部办公厅发布征求《关于加强保障性住房质量常见问题防治的通知（征求意见稿）》。
- 《意见稿》提到，各地要在执行相关标准规范基础上，结合实际和群众反映的突出问题，**制定本地保障性住房质量常见问题防治要点；完善制度措施，抓好责任落实：各地要严格履行法定的基本建设程序，规范招投标行为；完善资金管理制度：要确保资金支持到位，严禁恶意压价、低水平建设；在创新组织管理方式方面：保障性住房建设应采用工程总承包模式，大力推广装配式等绿色建造方式。**

1、北京：新供住宅项目需按一定比例配建公租房、保障性租赁住房（2021.12.27）

[illegible]

- 为有效增加公租房和保障性租赁住房供应，多渠道筹集房源，12月27日，北京市住房和城乡建设委员会等四部门发布《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》。根据《通知》，**各区新供商品住房、安置房（不含“三定三限”）等产权型住宅建设项目（统称“住宅项目”），每年应按照新供住宅项目建筑面积的一定比例，配建公租房、保障性租赁住房及相应机动车停车位。**
- 2021年作为“十四五”发展的元年，从党中央国务院到各个地方政府都把发展保障性租赁住房作为工作的重点。截至目前北京、上海、广州、深圳、杭州、成都、西安等地都已经确定了“十四五”保障性租赁住房的发展目标，部分城市已明确了“十四五”期间保障性租赁住房的供应量。

2、惠州：新建住宅区需配建养老设施，与住宅项目同步交付使用（2021.12.28）

**惠州市人民政府办公室关于印发惠州市
住宅区配建养老服务设施
管理办法的通知**

惠府办字〔2021〕15号

各县、区人民政府，市政府各部门：

《惠州市住宅区配建养老服务设施管理办法》已经十二届惠州市人大常委会审议通过，现印发给你们，请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请及时向市政府、市民政局（惠）反映。

惠州市人民政府办公室
2021年12月22日

- 12月28日广东省惠州市政府办公室于近日印发《惠州市住宅区配建养老服务设施管理办法的通知》。
- 《通知》要求，新建住宅区应按照每百户不低于20平方米且最低套内面积不低于100平方米的标准配建养老服务设施。小型住宅开发项目可在相邻附近区域适当集中配置。对于已建成城区配建的养老服务设施不足的，所在县、区政府要加强统筹协调，按照每百户不低于15平方米且最低套内面积不低于100平方米的标准，通过新建、改建、购置、置换、租赁等方式进行配置，或结合城市功能优化和有机更新等统筹规划配建。

3、上海放宽廉租住房收入和财产准入：家庭人均财产15万元以下（2021.12.29）

新华社上海12月29日电（记者胡喆）记者29日从上海市房管管理局获悉，上海廉租房租金收费标准将于从2022年1月1日起开始调整，以进一步扩大廉租房住房保障范围，提高廉租房住房保障水平。

此次收费标准调整的内容主要包括：放宽收入和财产准入标准，调整保障家庭分区间标准，提高租金分配标准和补贴标准，限定最大补贴面积标准等。

在收入标准方面，3人及以上的廉租家庭从原来人均月可支配收入3300元以下调整至4200元以下，财产准入标准从家庭人均12万元下调至15万元以下。1人、2人家庭及因疾病及因残疾出现贫困家庭的收入和财产准入标准，继续在3人及以上家庭基础上上浮10%。

为了更好地满足廉租家庭基本居住需要，上海市对租金分配标准进行了对应调整，调整后，全市廉租房家庭租金补贴水平将比原标准提高约30%，此外，上海对租金补贴金额按家庭人口数按照同一标准设定为居住面积45平方米，更加精准体现廉租房“保基本”制度定位要求。

- 上海市房屋管理局12月29日消息，根据近年来经济社会发展情况变化，为进一步加强廉租住房保障，继续兜牢兜稳住房民生保障底线，上海市政府决定对上海廉租住房相关政策标准进行调整，进一步扩大廉租住房政策受益面、提高廉租住房保障水平。新政策将从2022年1月1日起实施。
- 此次政策标准调整主要包括：**放宽了收入和财产准入标准，调整了保障家庭分档区间标准，提高了租金配租家庭租赁补贴标准，限定了最大补贴面积标准。**在准入标准方面，3人及以上家庭的收入准入标准从家庭人均月可支配收入3300元以下调整至4200元以下，财产准入标准从家庭人均12万元以下调整至15万元以下。1人、2人家庭及因病支出型贫困家庭的收入和财产准入标准，继续在3人及以上家庭基础上上浮10%。

城市：随着信贷政策的稳定，各地人才补贴、购房补贴政策频繁发布

4、湖北荆门：高校毕业生购商品房可享补贴，博士生补贴10万元（2021.12.27）



- 近日荆门市住建局、财政局等部门联合印发通知，对中心城区居民购非住宅类商品房、高校毕业生购商品房补贴进行了明确。
- 其中，居民购非住宅类商品房补贴标准为：按照商品房买卖合同载明成交额的1.5%给予购房补贴，补贴金额最高不超过5万元。（要求具备5个条件：非住宅类商品房为新建商业用房和地下车位、且为首次购买、位于中心城区、网签时间为2021年12月1日至2022年11月30日、已取得不动产契税完税凭证）；高校毕业生购商品房补贴标准为：博士研究生、硕士研究生、大学本科毕业生、专科毕业生一次性分别给予10万元、6万元、4万元、2万元的购房补贴。（要求具备3个条件：2016年12月1日以后大学毕业、在本地缴纳社会养老保险3个月及以上、承诺在中心城区连续最低工作服务年限不少于5年）

5、福州：人才限价商品住房上市交易限制期从10年调整为5年（2021.12.31）



- 为进一步做好人才住房保障和服务工作，维护房地产市场平稳健康发展，2021年12月31日，福建省福州市人民政府办公厅发布《关于优化调整人才限价商品住房销售和管理办法的通知》。
- 《通知》明确，人才限价商品住房缩短上市交易限制期限，同时取消人才限价商品住房保障家庭购买普通商品住房的约束机制。2022年起销售的人才限价商品住房项目，人才限价商品住房不区分一人型、二人型、三人型，申购家庭可自主选择配售的50平方米、60平方米或70平方米户型，户型不再与申购家庭人口挂钩；按福州将人才限价商品住房上市交易限制期从10年调整为5年；取消人才限价商品住房保障家庭购买普通商品住房的约束机制，人才家庭购买人才限价商品住房后，在符合福州商品住房限购政策的前提下，允许其为改善居住条件购买普通商品住房。

6、昆明28条措施促就业：高校毕业生给予一次性购房补贴（2021.1.3）



- 日前，昆明市政府印发了《关于进一步做好当前和今后一个时期就业创业工作的实施意见》，毕业年度高校毕业生来昆留昆就业创业的，与用人单位签订2年以上劳动合同并依法缴纳社会保险的，分别给予博士研究生、硕士研究生、双一流高校本科生、普通高校本科生每人8000元、5000元、3000元、2000元的一次性租房补贴；依法在昆缴纳社会保险满2年的全日制博士、硕士研究生，在昆首次购买商品住房且无自有住房的，分别给予8万元、5万元的一次性购房补贴；对毕业后1年内首次落户昆明的高校毕业生，按1000元标准给予一次性落户奖励。

房企：近期房企发债融资及贷款动作频频

1、华夏幸福：500亿元债务展期至重组协议签署后5年（2021.12.27）



- 华夏幸福12月27日发布《关于实施债务重组的公告》。此前的9月30日，华夏幸福对该公司2192亿元金融债务的清偿方案及企业持续经营计划进行公告。**2192亿元金融债务的清偿方案具体分为7个部分，其中依靠出售资产将解决约1070亿元，其余债务通过展期，降息等方式解决。**经过资产及业务重组后，华夏幸福将保留孔雀城住宅业务、部分产业新城业务、物业管理业务及其他业务。

2、保利发展拟申请发行100亿元普通中票，并调整公司组织机构（2021.12.27）



- 12月28日，保利发展（600048.SH）公告称，公司董事会全票审议通过了《关于公司组织机构调整的议案》，**同意对保利发展组织机构调整**，调整后的设置为：董事会办公室、综合管理中心、战略投资中心、地产管理中心、产业管理中心、产品研发中心、财务金融中心、数据共享中心、风险管理中心、人力资源中心、党群办公室、纪检监察办公室、党委巡察办公室。另外，董事会全票审议通过了11月30日公告的《关于注册100亿元中期票据的议案》，**同意保利发展向银行间交易协会申请注册发行100亿元普通中期票据**，这是保利发展在11月份拟发行的第三笔债券。

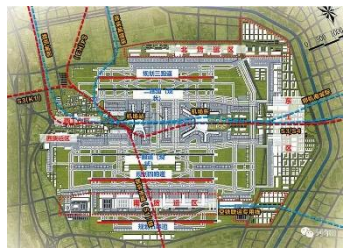
3、越秀地产：与银行签订3.9亿港元贷款协议，期限12个月（2021.12.28）



- 12月28日，越秀地产（00123.HK）发布公告称，12月28日该公司作为借款人与一家银行订立一份融资协议。**贷款人将依约提供3.9亿港元贷款融资**，贷款期由首次提款日起计12个月。
- 运营方面，今年1-11个月，越秀地产实现销售额950.68亿元，同比增加13%，完成全年1122亿元销售目标的85%；实现销售面积346.23万平方米，同比增加3%。土地拓展方面，今年1-11个月，越秀地产合计新增10宗土地，规划建筑面积约274.77万平方米，总地价为226.53亿元。

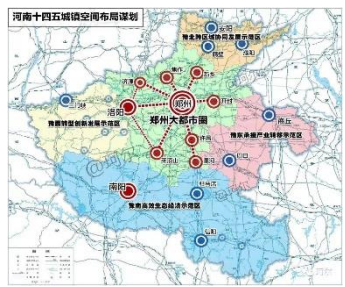
河南/郑州：新郑国际机场总体规划获批、郑州都市圈扩容、焦作谋划郑州第二机场

1、《郑州新郑国际机场总体规划》获批：2035年货邮吞吐量500万吨（2021.12.24）



- 12月24日，《郑州新郑国际机场总体规划》（2021年版）获民航局批复。根据批复，**郑州新郑国际机场定位为区域航空客运枢纽、国际航空货运枢纽**。本次总体规划用地面积约53.3平方公里；飞行区规划5条平行跑道，在南一和北一跑道之间规划中央航站区，形成三座航站楼+卫星厅布局；年货邮吞吐量500万吨的货运区规划国内首屈一指。规划T3航站楼综合交通中心，规划货运空铁联运专用线；未来15年形成“五条跑道、四座航站楼、三大货运区、两个交通中心、一座大枢纽”。

2、郑州都市圈由原来的“1+4”拓展为“1+8”（2021.12.27）



- 12月27日，在河南省委宣传部举办的“奋进新征程 中原更出彩”主题系列新闻发布会上，河南省发展改革委党组成员、副主任李迎伟就此问题介绍，**河南省委、省政府对河南省区域发展格局作出了重塑性调整，将洛阳、平顶山、漯河、济源纳入郑州都市圈范围**。
- 制定新一轮“1+8”郑州都市圈发展规划，完善都市圈一体化发展体制机制。**扩容后的“1+8”郑州都市圈（郑州、开封、新乡、焦作、许昌+洛阳、平顶山、漯河、济源）规模体量大幅提升，有利于在更大范围内统筹资源要素，打造面向国际竞争、支撑中部崛起的高能级现代化都市圈。**

3、焦作谋划落地郑州第二机场，两个意向选址公布（2021.12.29）



- 12月29日从焦作市自然资源和规划局获悉，刚出炉的《郑焦一体化综合交通专项规划》中，焦作市谋划郑州第二机场落地焦作。在温县、武陟——平原新区毗邻区域，布置第二机场可充分发挥都市圈一体化协同效益，扩大郑州机场优势客源腹地范围，建议协同新乡适时开展选址专项研究。该规划有2个选址。选址1：在温县城区以北，武德镇和北冷乡境内，和规划月随铁路、沿黄高速、焦平高速、G207、S235、S308等衔接；选址2：在武陟——平原新区毗邻区域，和市域铁路S4线、S3线、焦作市域南线、晋新高速、郑焦高速、G327、G234等衔接。
- 郑州第二机场计划2035年-2050年建设。为争取郑州第二机场落地焦作，该规划建议适时开展专项研究。

河南：河南自贸试验区迎来2.0版、河南省住房公积金已实现跨省通办

4、河南自贸试验区2.0版大基建，对郑汴洛三大片区再定位（2021.12.28）



- 12月28日，据河南省委宣传部举行的“奋进新征程 中原更出彩”主题系列第十场新闻发布会消息，力争用5年时间，在全国、全省复制推广的“河南自贸试验区改革创新成果”超过120项，建设开放创新联动区15个、新设企业8万家，河南自贸试验区的利用外资规模、外贸经济规模再翻一番。
- 通过健全2.0版政策制度体系、推动制度创新走在前列、提升产业发展质效和能级，强化复制推广和开放联动等，尤其在提升产业发展质效和能级方面，支持郑州、开封、洛阳片区立足发展定位、资源禀赋、产业基础，进一步把准发展方向，把片区的产业做实、做出特色。

5、河南省住房公积金服务事项全部实现“跨省通办”（2021.12.28）

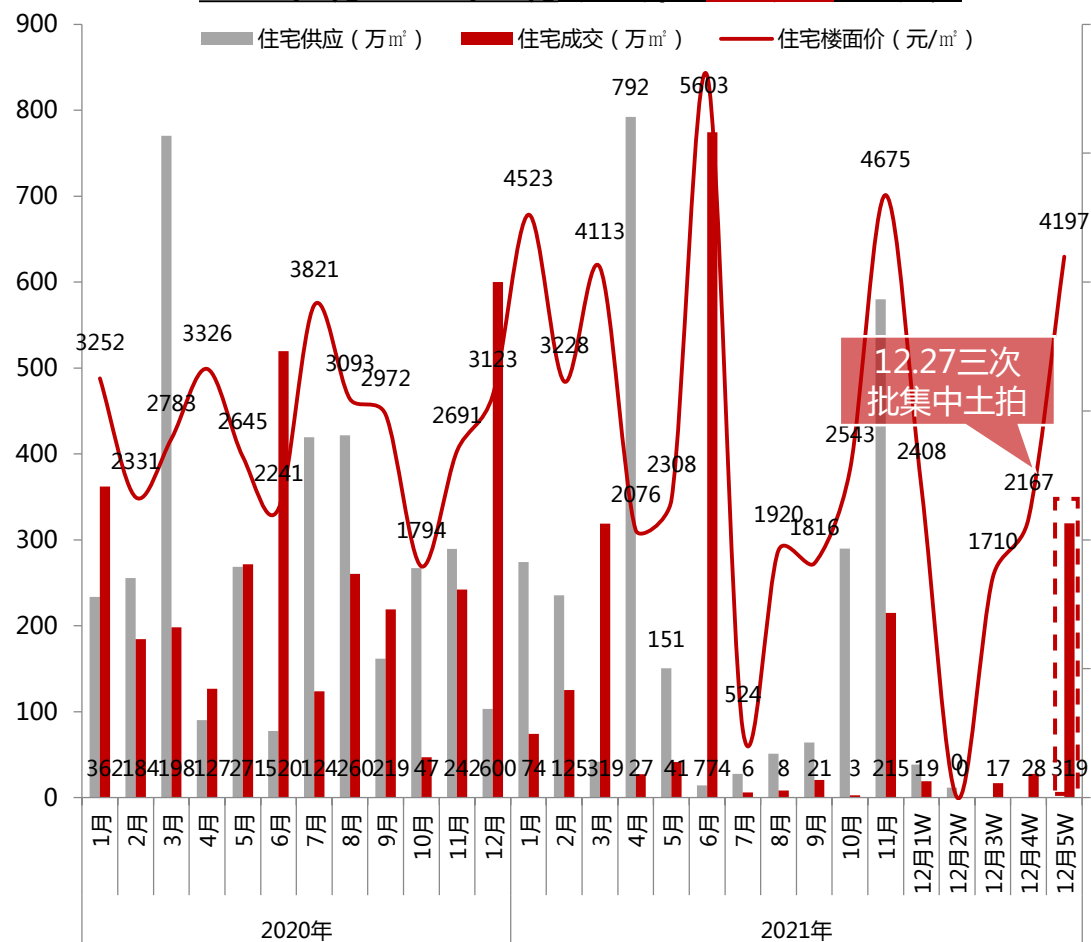


- 全面实现住房公积金5项服务事项“跨省通办”，是2021年全省住房公积金工作的重中之重。
- 12月28日从河南省住房城乡建设厅了解到，截至12月28日，我省住房公积金服务事项已全部实现“跨省通办”。目前我省17个省辖市和济源示范区、9个直管县(市)住房公积金管理中心以及11个行业分中心已经实现住房公积金单位登记开户、住房公积金单位及个人缴存信息变更、购房提取住房公积金、开具住房公积金个人住房贷款全部还清证明、提前还清住房公积金贷款等5项服务事项“跨省通办”。

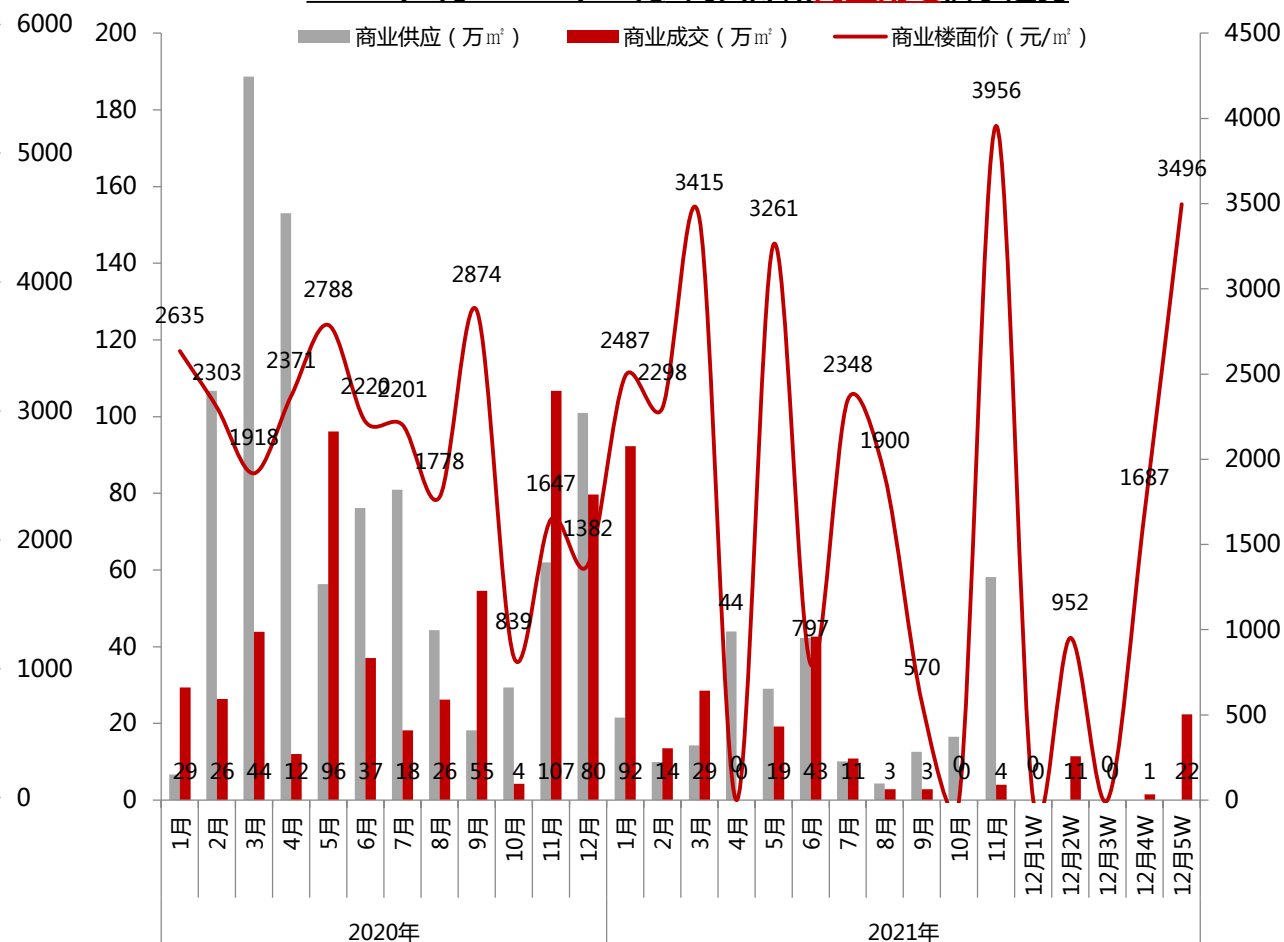
土地汇总：本周三批次土拍成交28宗涉宅地以及1宗商业地

本周大郑州无供应；成交28宗涉宅地（包含三批次土地），以及1宗保利文化广场商业用地

2020年1月-2021年12月5周大郑州住宅用地供求走势



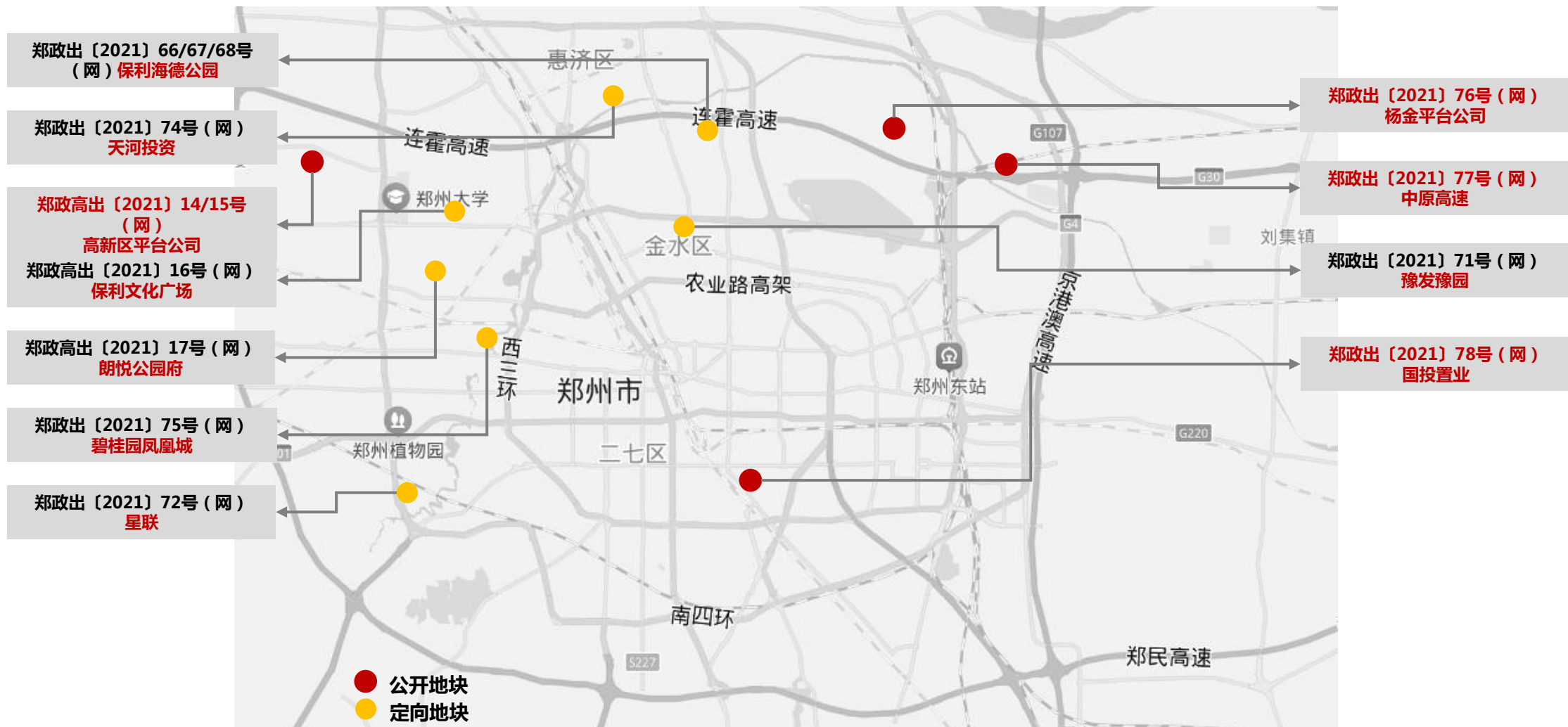
2020年1月-2021年12月5周大郑州商业用地供求走势



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

土地汇总：市区三批次土地成交分布图

本周市区三批次土地成交分布



数据来源：公共资源交易中心

土地汇总：市区三批次成交明细

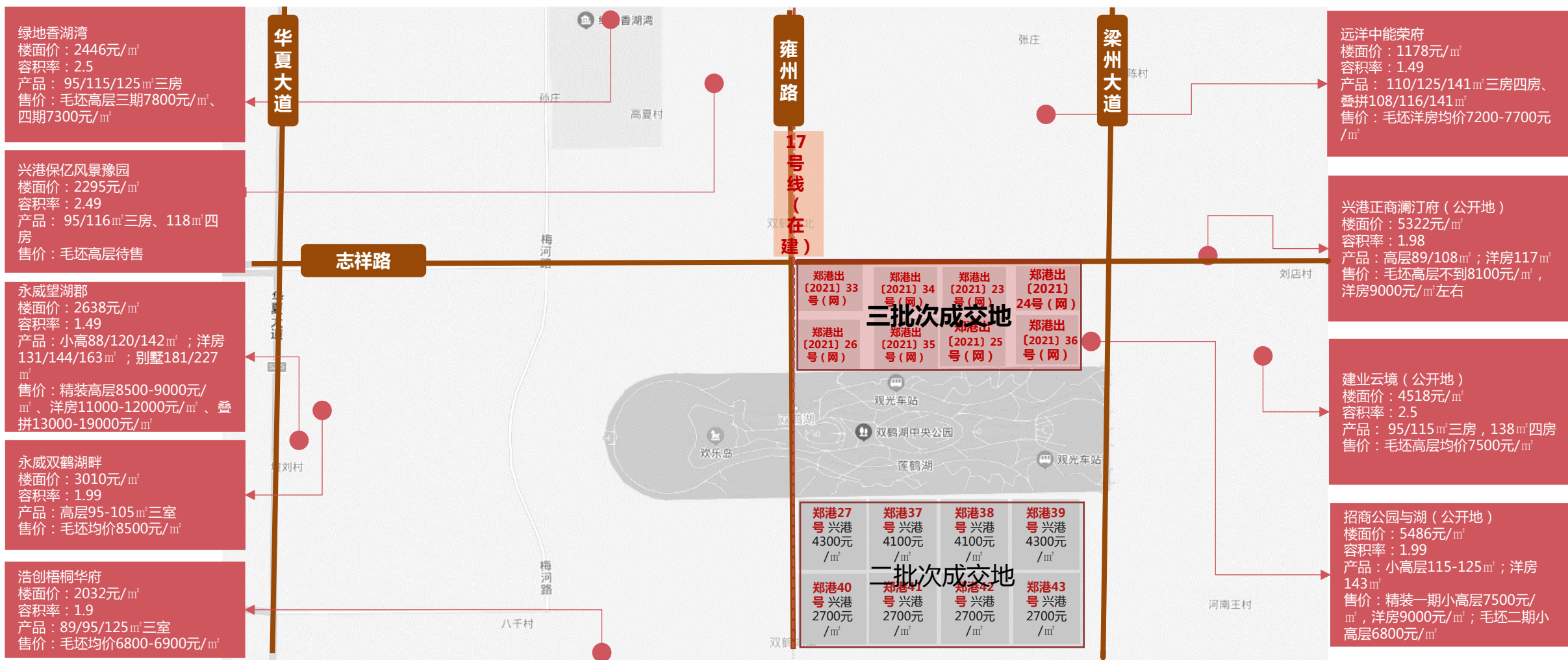
市区三批次集中供应25宗土地，剔除终止的11宗地，共成交14宗土地，共计吸金94亿

区域	地块编号	位置	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	竞得人	限价
金水区	郑政出〔2021〕76号(网)	住宅	住宅	商品房	平台公司	/	84.04	2.6	14.57	98594	1173	6768	2%	河南杨金科技外包产业园 建设投资有限公司	毛坯≤18700; 装修标准≤3700
金水区	郑政出〔2021〕77号(网)	住宅	住宅	商品房	中原高速	/	103.40	2.6	17.92	108706	1051	6065	0%	河南君宸置业有限公司	毛坯≤17300; 装修标准≤3400
管城区	郑政出〔2021〕78号(网)	住宅	住宅	商品房	国投置业	/	18.72	3	3.74	27920	1492	7459	15%	郑州国投置业有限公司	毛坯≤17500;装 修标准≤3500
高新区	郑政高出〔2021〕14号 (网)	住宅	住宅	商品房	高新区平台公司	/	79.29	2.5	13.22	61535	776	4656	0%	郑州高新建设集团有限公 司	毛坯≤13340; 装修标准≤2700
高新区	郑政高出〔2021〕15号 (网)	住宅	住宅	商品房	高新区平台公司	/	49.30	2.5	8.22	38243	776	4654	0%	郑州高新建设集团有限公 司	毛坯≤13340; 装修标准≤2700
金水区	郑政出〔2021〕66号(网)	住宅兼商业	住宅	商品房	保利	保利海德公园	19.64	3.8	4.98	23095	1176	4641	0%	郑州保利亨业房地产开发 有限公司	/
金水区	郑政出〔2021〕67号(网)	住宅兼商业	住宅	安置	保利	保利海德公园	54.40	3.8	13.78	63958	1176	4641	0%	郑州保利亨业房地产开发 有限公司	/
金水区	郑政出〔2021〕68号(网)	住宅兼商业	住宅	商品房	保利	保利海德公园	118.91	3.2	25.37	131371	1105	5179	0%	郑州保利亨业房地产开发 有限公司	/
金水区	郑政出〔2021〕71号(网)	住宅	住宅	商品房	豫发	豫发豫园	19.51	3.5	4.55	27378	1404	6015	0%	郑州豫园实业有限公司	/
二七区	郑政出〔2021〕72号(网)	住宅	住宅	商品房	星联	/	75.43	3	15.09	59866	794	3968	0%	郑州寰海置业有限公司	/
惠济区	郑政出〔2021〕74号(网)	住宅	住宅	商品房	天河投资	/	65.09	2.5	10.85	53424	821	4924	0%	河南众乐房地产开发有限 公司	/
中原区	郑政出〔2021〕75号(网)	住宅	住宅	商品房	碧桂园	碧桂园凤凰城	38.29	4.2	10.72	39043	1020	3642	0%	郑州名兴置业有限公司	/
高新区	郑政高出〔2021〕16号 (网)	商务兼住宅	商业	商品房	保利	保利文化广场	74.63	4.5	22.39	78285	1049	3496	0%	郑州保利永和房地产开发 有限公司	毛坯≤15500, 装修标准≤3100
高新区	郑政高出〔2021〕17号 (网)	住宅	住宅	安开混合	朗悦	朗悦公园府	136.93	3.6	32.86	129776	948	3949	0%	河南朗泰置业有限公司	/
合计						/	937.59	/	198.25	941194	/				

数据来源：公共资源交易中心

土地汇总：航空港区（双鹤湖板块）土地成交分布图

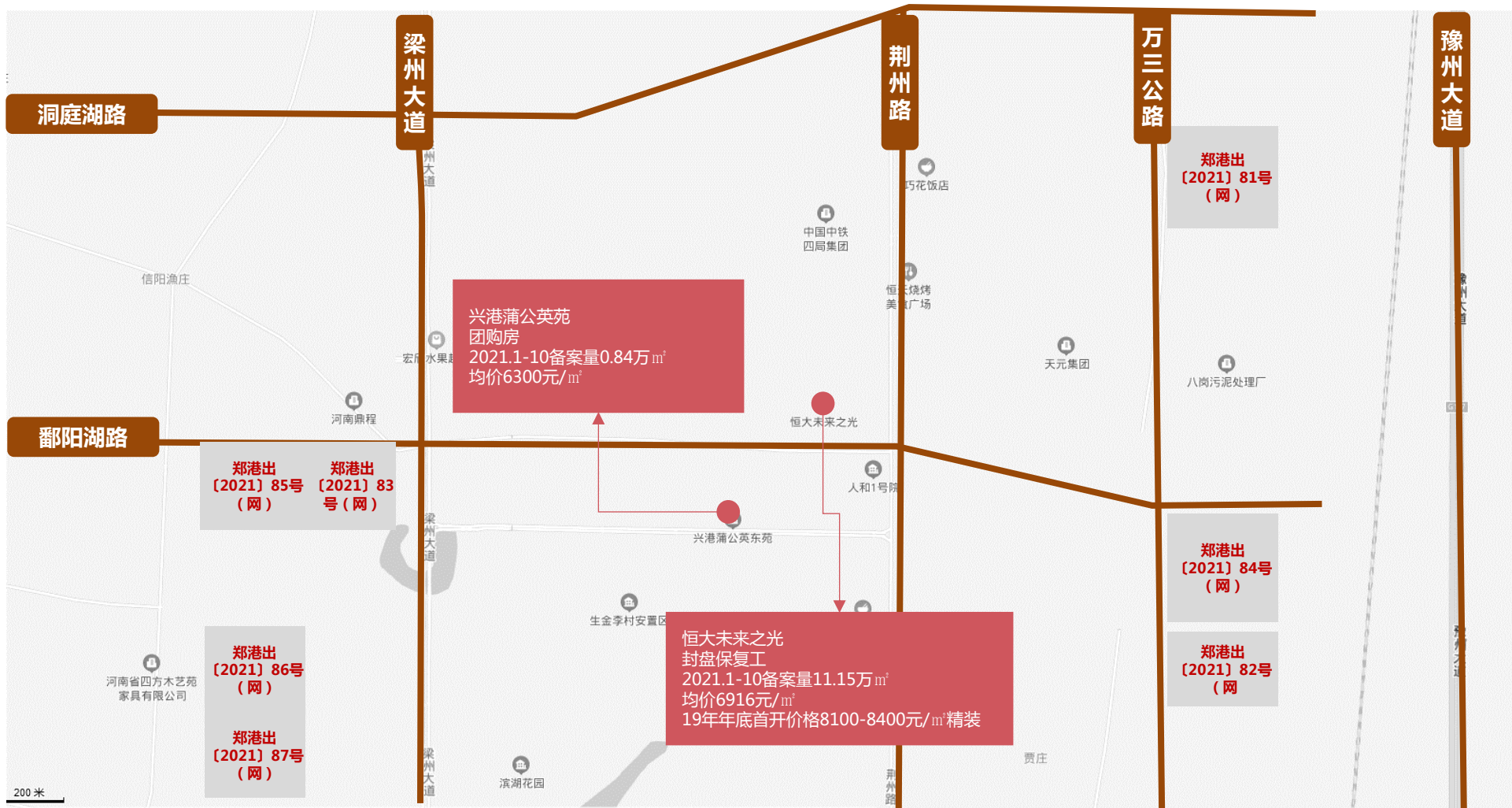
双鹤湖板块本次8宗公开地均为兴港底价成交，楼面均价3326元/m²（二批次兴港底价摘得8宗土地楼面均价3361元/m²）
 片区在售项目多，且周边生活配套匮乏，客户导入困难，月均去化较差（12套左右），近年公开地成交楼面价4518-5486元/m²



数据来源：公共资源交易中心

土地汇总：航空港区（北港板块）土地成交分布图

北港板块成交7宗净地（原恒大未来之光地块），占地382亩，建面54万 m^2 ，全部为成品住宅交付；区域内原恒大未来之光首开精装8100-8400元/ m^2 ，平销最高涨价至9800元/ m^2 ，后打折促销（现封盘）；兴港蒲公英苑为团购房，暂无其他商品房项目在售



数据来源：公共资源交易中心

土地汇总：航空港区土地成交明细

航空港区15宗净地均由兴港托底底价摘得，共计1077.46亩、拿地建面143.34万m²，金额47.67亿元

区域	地块编号	位置	用途	是否安置	面积 (亩)	容积率	总建面 (万m ²)	成交价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	房企	竞得人
航空港区	郑港出〔2021〕23号（网）	公园北二路以北、规划生物科技三街以西	住宅	商品房	35.16	2.5	5.86	16350	465	2790	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕24号（网）	公园北二路以北、规划生物科技三街以东	住宅	商品房	109.45	2.5	18.24	46518	425	2550	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕25号（网）	公园北二路以北、规划生物科技三街以东	住宅	商品房	100.46	1.5	10.05	44707	445	4450	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕26号（网）	公园北二路以北、雍州路以东	住宅	商品房	86.66	1.5	8.67	38564	445	4450	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕33号（网）	公园北二路以北、雍州路以东	住宅	商品房	90.97	2.5	15.16	38664	425	2550	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕34号（网）	公园北二路以北、规划生物科技一街以东	住宅	商品房	64.72	2.5	10.79	30097	465	2790	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕35号（网）	公园北二路以南、规划生物科技一街以东	住宅	商品房	104.97	1.5	10.50	46712	445	4450	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕36号（网）	公园北二路以南、规划生物科技三街以东	住宅	商品房	103.56	1.5	10.36	46085	445	4450	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕81号（网）	规划领事馆南二路以北，冀州路以东	住宅	商品房	67.81	1.8	8.14	28140	415	3458	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕82号（网）	规划领事馆南五路以南，规划领事馆东路以西	住宅	商品房	63.20	1.8	7.58	26226	415	3458	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕83号（网）	规划领事馆南四路以北，规划领事馆南三街以东	住宅	商品房	44.65	2.5	7.44	19421	435	2610	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕84号（网）	规划领事馆南五路以北，规划领事馆东路以西	住宅	商品房	68.97	2.5	11.50	31038	450	2700	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕85号（网）	规划领事馆南四路以北，规划领事馆南三街以西	住宅	商品房	56.36	2.5	9.39	26771	475	2850	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕86号（网）	规划领事馆南六路以北，规划领事馆南三街以西	住宅	商品房	33.73	1.8	4.05	15687	465	3875	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕87号（网）	规划领事馆南六路以南，规划领事馆南三街以西	住宅	商品房	46.79	1.8	5.61	21756	465	3875	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
合计					1077.46	/	143.34	476736	/				

数据来源：公共资源交易中心

土地汇总：三批次终止11宗涉宅地，总建面138.56万 m²

本周三批次终止11宗涉宅用地，其中城改用地3宗、公开地8宗，共计668.61亩、建面138.56万 m²

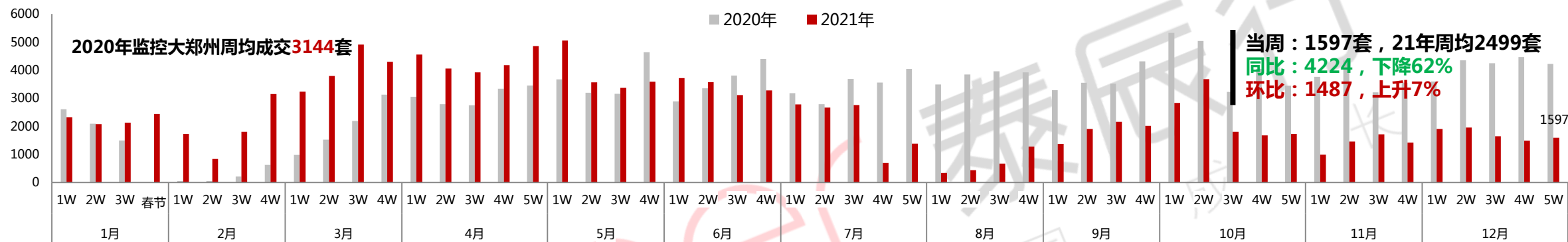
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			竞拍情况
						面积（亩）	建面（万 m²）	容积率	
2021/12/27	郑政出〔2021〕69号（网）	国泰北路南、杨君路东	金水区	住宅兼商业	商品房	54.88	14.64	4	终止
2021/12/27	郑政出〔2021〕70号（网）	国泰北路北、黄家庵北路东	金水区	住宅	安开混合	61.27	17.16	4.2	终止
2021/12/27	郑政出〔2021〕73号（网）	香苑路南、金杯北路（固城路）东	惠济区	住宅	安置	51.74	10.35	3	终止
2021/12/27	郑政东出〔2020〕23号（网）	龙湖中环南路南、九如东路东	郑东新区	商务兼住宅	商品房	91.51	11.29	1.85	终止
2021/12/27	郑政经开出〔2021〕025号（网）	锦绣大道（经南十路）以北、牟兴大街（经开第四十一大街）以西、皓月南路以东	经开区	住宅	商品房	34.49	8.05	3.5	终止
2021/12/27	郑政经开出〔2021〕026号（网）	乘风路（经南八北支路）以南、牟兴大街（经开第四十一大街）以西、凌霜路（经南九路）以北、智通街以东	经开区	住宅	商品房	70.77	16.51	3.5	终止
2021/12/27	郑政经开出〔2021〕027号（网）	禄达路（经南三路）以南、花马东街以东	经开区	住宅兼商业	商品房	77.40	15.48	3	终止
2021/12/27	郑政经开出〔2021〕028号（网）	禄达路（经南三路）以南、凤凰大街（经开第四十一大街）以西	经开区	住宅兼商业	商品房	68.18	13.64	3	终止
2021/12/27	郑政经开出〔2021〕034号（网）	经南八路南、经开第八大街西	经开区	住宅	商品房	54.68	10.94	3	终止
2021/12/27	郑政经开出〔2021〕035号（网）	经南八路南、经开第五大街东	经开区	住宅	商品房	71.03	14.21	3	终止
2021/12/27	郑政经开出〔2021〕036号（网）	经南六路以南、经开第四大街以东	经开区	住宅	商品房	32.65	6.31	2.9	终止
—						668.61	138.56	—	

数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊(新密市、上街区、巩义市、登封市)

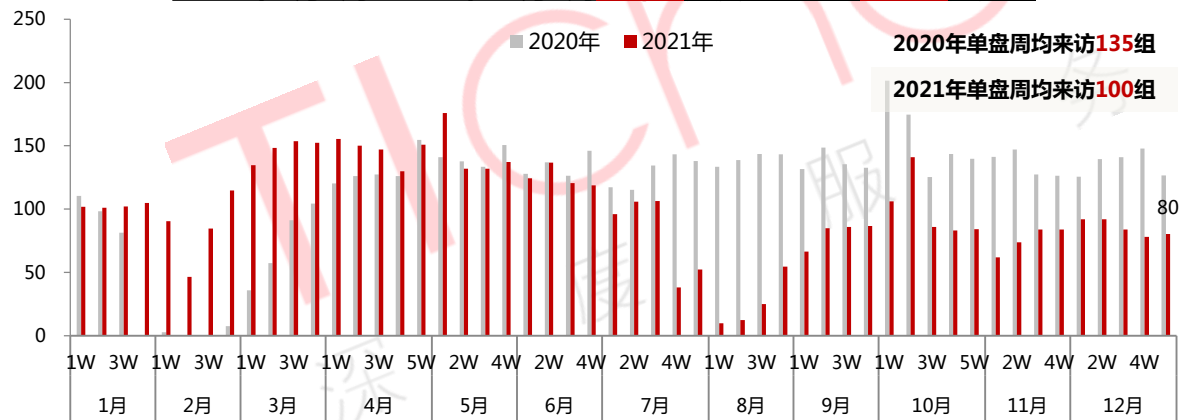
整体数据：年底冲刺叠加元旦假期带动成交量回升，大郑州总成交环比上升7%

12月5周大郑州总成交**1597套**，环比**上升7%**；单盘来访**80组**，单盘成交**5套**

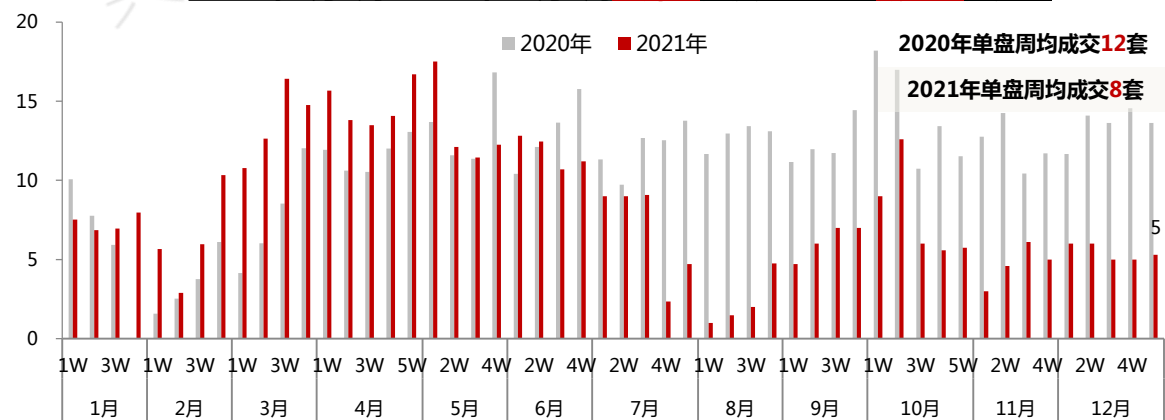
2020年1月1周-2021年12月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年12月5周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周-2021年12月5周大郑州周度单盘平均成交量走势图



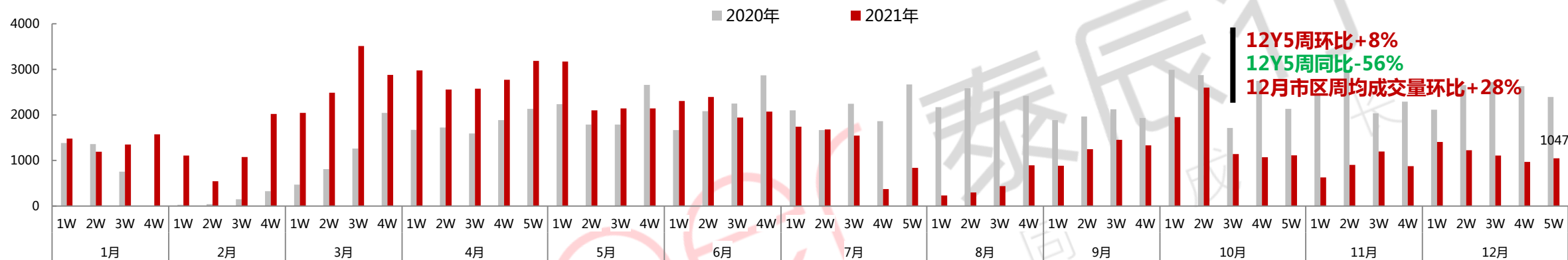
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：12月5周大郑州实际监控到项目306个，共计来访24511次，其中单盘平均来访80组；监控到在售项目303，共计成交1594套，单盘平均成交5套；其中尾盘项目15个，全新待售项目7个

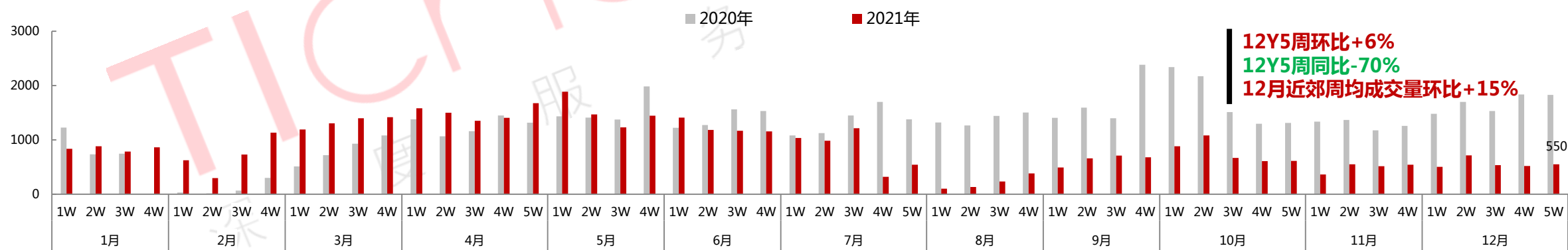
城郊数据：本周市区回升幅度大于近郊

12月5周市区总成交**1047套**，较上周**上升8%**；近郊项目总成交**550套**，较上周**上升6%**

2020年1月1周-2021年12月5周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年12月5周**近郊**周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰市场监控中心，12月5周（自然周）市区实际监控到在售项目152个，近郊实际监控到在售项目153个

整体数据：TOP15门槛19套，项目营销动作保守，多持续此前政策

年底营销力度疲软，项目营销多为近期政策持续，且释放节后涨价逼定客户成交

12月5周（12.27-01.02）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	上周成交 (12.20-12.26)	本周成交 (12.27-01.02)	特价政策：元/㎡	分期政策	分销政策	其他
1	佳田未来新城	管城区	1	82	高层毛坯13000-14000	10万首付，剩下全部贷款	贝壳提佣4万/套	/
2	东原阅城	高新区	12	36	二期毛坯13500，特价房11XXX起	首付10%，剩余2年8次	贝壳、58、房友，佣金4%	/
3	保利天汇	经开区	26	27	毛坯高层19500-20000	/	贝壳、58、金屋，佣金1.1%	4个99折，最高1%额外优惠
4	融创城	管城区	26	25	98㎡1-11层12900-14100；126㎡1-8层11800-13300；139㎡1-11层11700-13300（仅单数层）	首付15%，剩余2年8次	贝壳高层3.5%，洋房4%（元旦后分销停止）	清盘特价房（元旦后优惠取消、价格回调）
5	融创运河源	惠济区	17	25	高层精装12500，洋房精装17000-18000	首付10%，剩余2年8次	58，房友，2.2-2.5-3%（40套起跳）	/
6	碧桂园凤凰城	中原区	21	24	二期精装高层13600，一口价特价房12000起	/	贝壳、房友、58、居里，佣金2%；凤凰通佣金1%	顶底特价房12000起
7	永威溪樾	荥阳	7	24	高层毛坯6500-8200	首付10%，剩余2年4次	贝壳 58 金之达，2%	内部员工特价房，降价1200元/㎡
8	万科理想拾光	二七区	21	23	小高层精装13000-13300，高层精装12700-13000	/	贝壳、房友、58，佣金2%	9/11#清栋95折，员工购房额外享4%
9	碧桂园时代城	管城区	18	23	六期锦园精装修12800-13000；特价房10500-12000	首付10%，剩余3年36个月	58、贝壳，2%	/
10	融创空港宸院	航空港区	26	22	成交均价9140，优惠后8000-8500	首付10%，剩余2年8次	贝壳6%+1万元购物卡，全民营销3%	/
11	康桥未来公元	管城区	28	21	三期精装修14000-15000；特价房12000-13000	首付15%，剩余开发商补贴	贝壳、58、房友 100㎡以下32000元/套,100㎡以上37000元/套	正常房源加3万送车位，购房送3年物业费
12	融创御湖宸院	中原区	23	20	精装高层13000-13500，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%）	贝壳，佣金3%	/
13	碧桂园西湖	高新区	16	20	高层毛坯13500-14200	首付10%，分36个月（开发商贴息12个月）	链家，佣金1%；贝壳，佣金1.5%	促销98折（包装优惠）
14	富田城九鼎华府	管城区	19	20	10号院毛坯高层12700-12900，6号院特价11800起	首付10%，剩余3年6次	贝壳、58，1.8%	100㎡以上补贴2%房款，以下补贴1%房款
15	国泰紫荆园	新郑	10	19	毛坯高层7500-8300；特价房7700	只交维修基金，剩余全部贷款	110㎡以下3000元成交奖	/

数据来源：泰辰市场监控中心；标红为本周开盘项目，加粗为本周平推项目

元旦假期市场表现：年终冲刺过后，项目多收回优惠、下调分销佣金提点，成交分化

元旦假期TOP15认购分化严重，政策较为激进的项目成交表现优秀，东原阅城“特价房+高佣金”叠加三全路开通成交居首
典型项目如保利和光屿湖、碧桂园时代城等元旦过后取消/下调分销佣金，融创御湖宸院、谦祥兴隆城等节后收回部分优惠，
成交效果与TOP2项目分化

2022年元旦期间（01.01-01.03）住宅项目成交套数TOP15

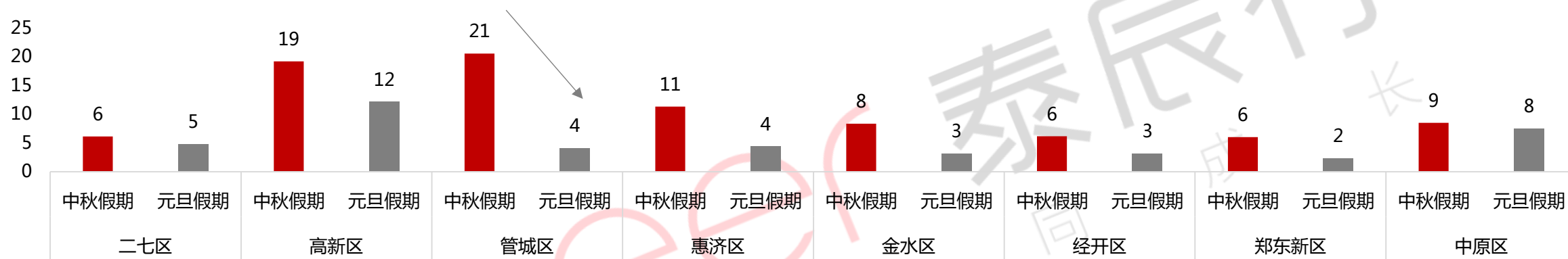
排名	项目名称	区域	认购套数	认购价格	是否政策变动	元旦促销策略
1	东原阅城	高新区	48	高层13500	是	元旦期间每天推出20套特价房均价12300起；分销贝壳/58/房友，佣金4% 释放元旦后上涨1000元/平
2	国泰紫荆园	新郑	29	高层7900	是	特价房89/107m ² 一口价7700，首付只交维修基金，剩余全部贷款
3	永威溪樾	荥阳	17	小高层6500-8200	是	分销聚焦，推出特价房7000，成交送客户5000元手机，经纪人5000成交奖
4	碧桂园凤凰城	中原区	15	高层13600	是	一口价特价房12000起
5	融创御湖宸院	中原区	13	高层13000	是	元旦贝壳专场，释放元旦过后上调500元/平
6	保利和光屿湖	高新区	13	高层11500-12500 洋房14300-15000	是	取消分销，首付延期
7	万科大都会	二七区	11	高层12500	否	/
8	朗悦公园府	高新区	11	高层15600-17000	否	/
9	谦祥兴隆城	惠济区	10	高层13500-14500	是	贝壳聚焦，首付2万网签，元旦过后收回1%优惠
10	金科中原	中原区	9	高层11500	是	元旦期间10套特价房，每套补贴10万，元旦期间认购额外优惠20220元/套
11	保亿豫景晨园	高新区	9	小高层12000-12500	是	顶底及特殊楼层10700-11000
12	绿都东澜岸	经开区	9	高层9500	否	/
13	碧桂园时代城	管城区	8	高层12500-13000	是	特价房延续11000-11800，分销降佣下调一半到1.5%，收回1%优惠
14	碧桂园西湖	高新区	8	高层13500-14200	否	（包装认购98折）
15	碧桂园双湖城	新郑	8	高层7500	是	28#好楼层特价房7200-7600

数据来源：泰辰市场监控中心

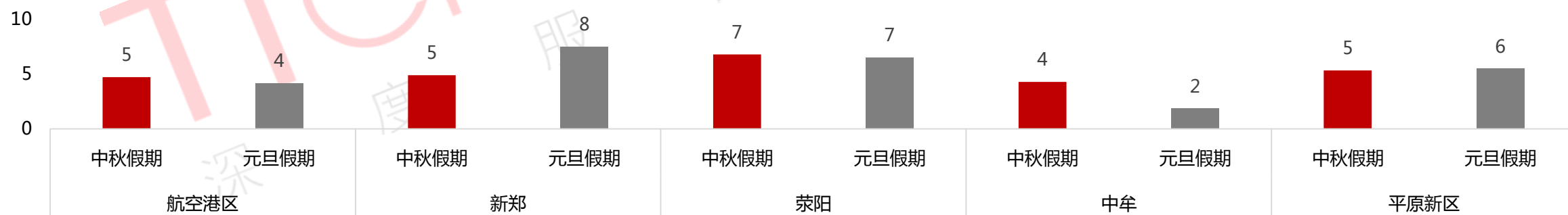
假期市场对比：多区域元旦假期市场表现不及中秋

中秋假期前后，水灾及疫情期间积攒的客户需求集中释放，外加房企急于回款，优惠力度空前，元旦营销力度远不及中秋
从区域来看，管城区因客户基本抢收完毕、新增购房需求入场尚需时间，叠加部分案场优惠回调，市场回落最为明显

22年元旦假期与21年中秋假期郑州市区典型项目单盘成交对比



22年元旦假期与21年中秋假期郑州近郊典型项目单盘成交对比

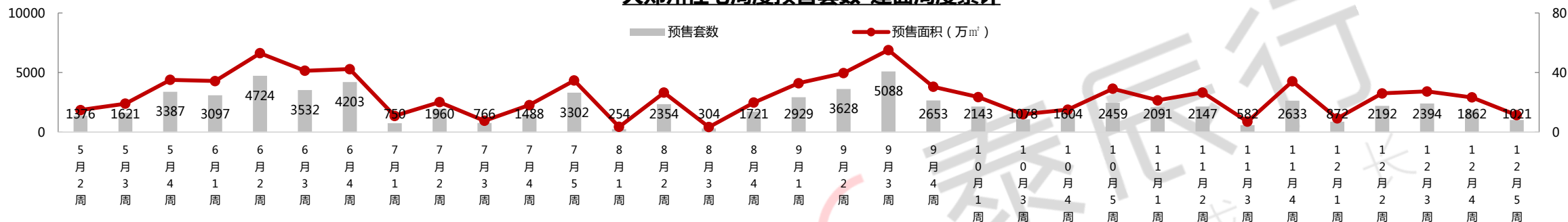


数据来源：泰辰市场监控中心；中秋假期为2021年9月19日-9月21日，共三天，元旦假期为2022年1月1日-1月3日，共三天

项目预售前公示：高新区谦祥云栖首次取证，预计1月8日首开

本周大郑州共6个项目预售前公示，取得住宅预售**1021套**，建面**11.37万m²**；其中谦祥云栖首次取证，预计1月8日首开

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



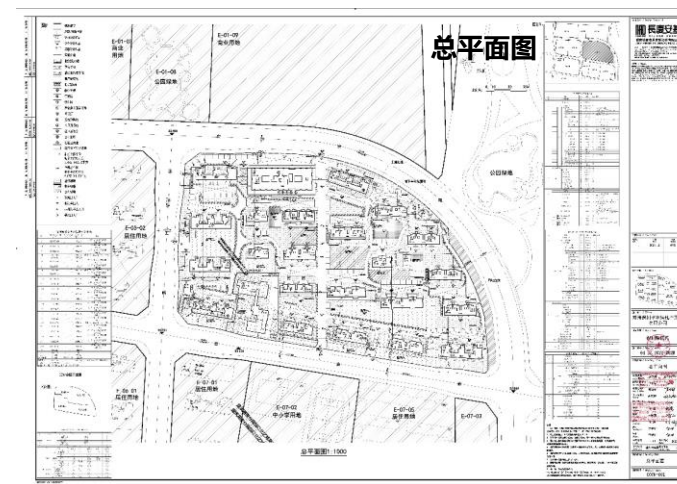
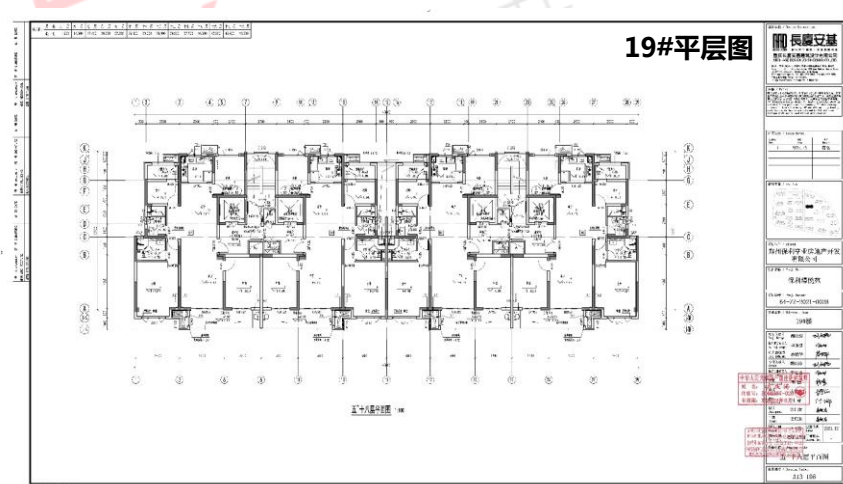
类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m²)	业态及产品	项目概况	项目动态
待售项目取证	2021.12.31/2021.6.3	谦祥云栖	高新区/高新老城	城改	1/5/7#	538	6.06	高层97-118m²三房、143m²四房	谦祥云栖原为谦祥世茂万华城的六期地块，现由谦祥独立操盘，项目占地面积约83亩，容积率3.49，规划有2栋28-29层高层住宅、7栋34层高层住宅，总户数1752户，预计价格16500-17000元/m²，毛坯交付	预计1月8日首开1#
在售项目取证	2021.12.30/2021.6.3	万科理想拾光	二七区/二七新城	城改	2#	72	0.78	高层95-143m²三房和四房	项目占地45亩，总建面10.56万m²，容积率3.49，规划6栋18-33F高层，共计891户，主力户型为95m²三室，设计1.5卫，精装交付	预计1月8日平推
	2021.12.30/2021.6.3	招商美景雍瑞园	惠济区/迎宾路板块	城改	10/18#	56	0.72	洋房125-143m²三房-四房	总建面7.95万m²，容积率1.49，规划16栋洋房，3栋安置商业，毛坯交付	预计1月中旬平推
	2021.12.31/2020.3.2	绿都青云叙	惠济区/惠济板块	城改	5#	34	0.44	小高层75m²两房，95m²三房，128m²四房	三期建面4.4万m²，共规划了6栋18层的小高层，总户数422户，毛坯交付	待定
	2021.12.31/-	拓丰祥和居	经开区/滨河国际新城	勾地	1#	279	2.80	高层89-186m²二房-四房	项目分为一号院和二号院，总共占地约213亩，容积率2.99，一期已交房，二期延期交房，前期以内购为主，目前经开区政府托底，已复工	已内购
	2021.12.31/2018.11.21	恒熙东苑	中牟县/绿博板块	城改	6#	42	0.59	高层92-176m²二房-四房	总建面7.92万m²，容积率1.99，规划8栋高层，毛坯交付	待定
合计						1021	11.37			

数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

本周新增规划公示项目：保利璟悦苑

保利璟悦苑，属保利海德公园刘庄板块，地块指标较优，金水北+央企开发+交通便利

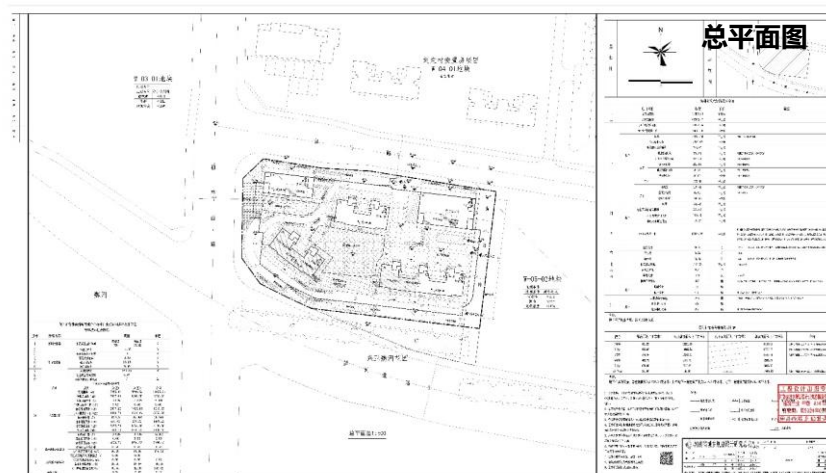
保利璟悦苑规划公示明细			
项目位置	中州大道西、宏安路南	建设/用地单位	郑州保利亨业房地产开发有限公司（保利）
占地面积	118.91亩	建筑面积	计容建面25.4万㎡
总户数	1668户	容积率	3.19
物业类型	小高层	交付标准	预计精装交付
拿地时间及楼面价	2021.12.27摘地，楼面价：5179元/㎡	公示日期-截止日期	2021.12.30-2022.01.13
项目概况	➢ 该项目为保利在刘庄的储备用地，该地块郑政出[2021]68号（网）于2021年12月27号由郑州保利亨业房地产开发有限公司以底价竞得，成交楼面价5179元/㎡； ➢ 规划22栋18-19层高层住宅、一栋16层配套商业以及一所9班制幼儿园，住宅户数1668户，地下机动车停车位2036个，车位比1：1.22，层高2.9米，2T2设计，具体产品信息暂未释放； ➢ 项目位于中州大道西、连霍高速南，距离地铁2号线刘庄站（已运营）约800米，出行较为便利。		
预计价格	摘地后立即报批，价格暂未释放		



本周新增规划公示项目：保利和悦苑

保利和悦苑，属保利海德公园刘庄板块，该地块较小，后期社区打造受限，金水北+央企开发+交通便利

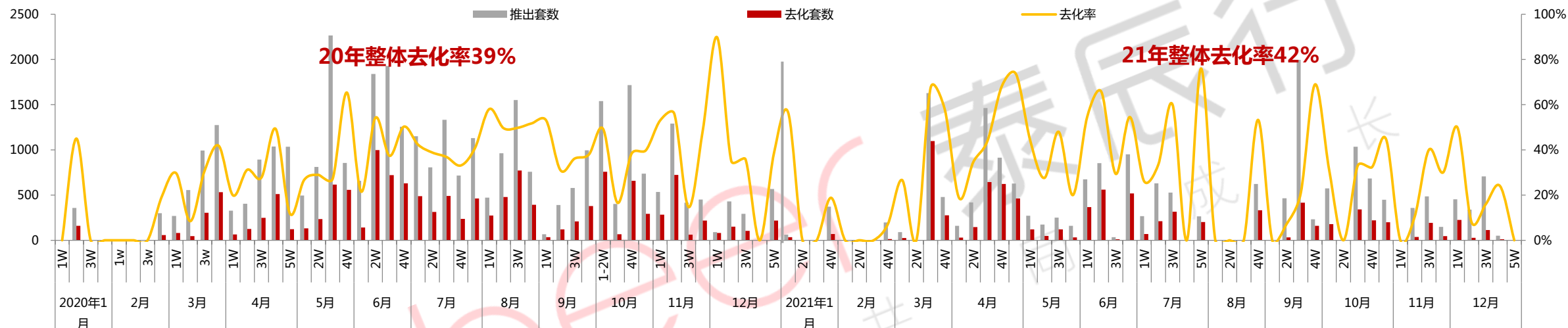
保利和悦苑规划公示明细			
项目位置	柳林西路东、白马路南	建设/用地单位	郑州保利亨业房地产开发有限公司（保利）
占地面积	19.64亩	建筑面积	计容建面4.98万㎡
总户数	357户	容积率	3.8
物业类型	高层	交付标准	预计精装交付
拿地时间及楼面价	2021.12.27摘地，楼面价：4641元/㎡	公示日期-截止日期	2021.12.30-2022.01.13
项目概况	➢ 该项目为保利在刘庄的储备用地，该地块郑政出[2021]66号（网）于2021年12月27号由郑州保利亨业房地产开发有限公司以底价竞得，成交楼面价4641元/㎡； ➢ 规划3栋高层住宅并配建1栋6层商业，住宅户数357户，地下机动车停车位427个，车位比1：1.2，层高2.9米，2T4设计，具体产品信息暂未释放； ➢ 项目位于花园路西、连霍高速南，距离地铁2号线刘庄站（已运营）仅300米，出行较为便利，南侧距魏河约300米，具有一定景观资源优势。		
预计价格	摘地后立即报批，价格暂未释放		



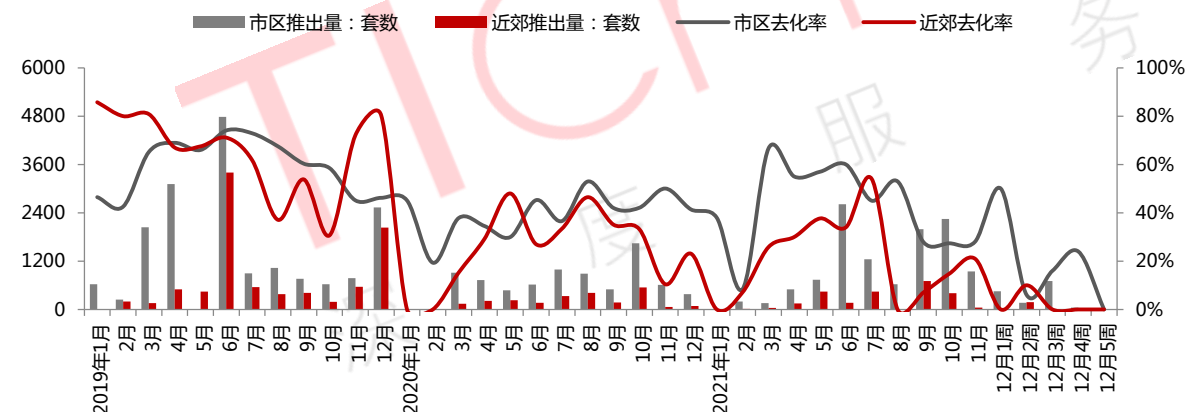
开盘表现：本周无住宅项目开盘/加推

目前市场去化速度相对缓慢，项目库存房源充足，本周无住宅项目开盘/加推

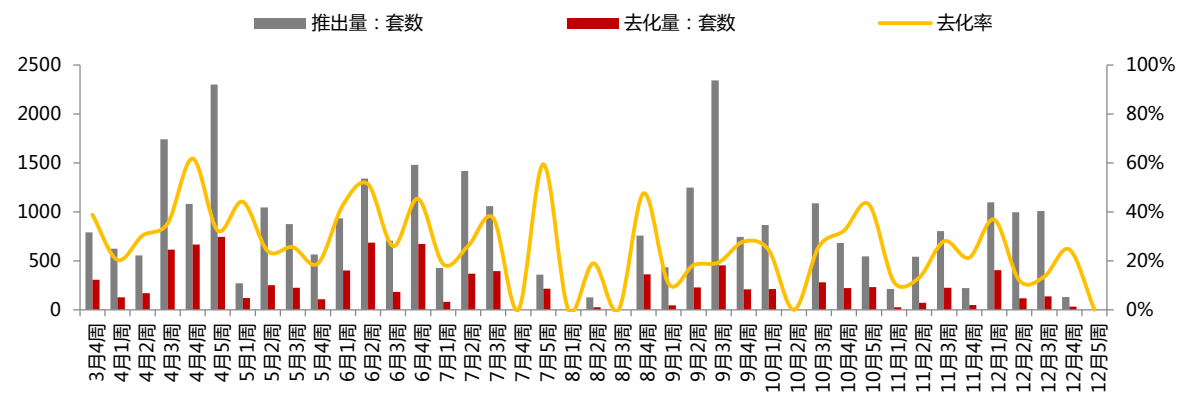
2020年1月1周-2021年12月5周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年12月5周市区/郊区住宅项目开盘推售及去化



近半年大郑州周度住宅项目推盘表现（开盘+平推）



数据来源：泰辰市场监控中心；

数据范围：市区包含二七区、高新区、管城区、惠济区、金水区、经开区、郑东新区、中原区；近郊包含航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰行技术中心市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

THANKS!

感谢观看!

地址：郑州市郑东新区绿地中心-北塔31楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>

