

【2022年第1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：11月末房地产贷款整体保持稳定/国务院发文支持探索土地管理制度改革

1、人民银行上海总部召开2022年货币信贷工作会议（2022.1.04）



- 1月4日，人民银行上海总部召开2022年货币信贷工作会议。会议强调，各银行业金融机构货币信贷工作要坚持稳字当头、稳中求进，准确把握当前形势，积极应对复杂情况，全面落实好稳健的货币政策灵活适度的工作总要求。
- 会议对2022年上海货币信贷工作进行了具体部署：①**坚持稳健的货币政策要灵活适度**。执行好稳健的货币政策，具体要做到三个“稳”：**总量稳定增长、结构稳步优化、成本稳中有降**；②**健全市场化利率形成和传导机制。继续深化LPR改革**，进一步完善内部转移定价机制，把LPR内嵌入其中，持续释放LPR改革红利，推动实际贷款利率稳中有降；③**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。

2、银保监会：去年11月末房地产贷款同比增长8.4%，九成为首贷（2022.1.06）



- 1月6日，在银保监会例行新闻发布会上，银保监会有关部门负责人表示，银保监会坚决落实防住不炒政策，**截至2021年11月末，房地产贷款同比增长8.4%，整体保持稳定。**
- 负责人表示，购房者的合理住房需求进一步满足，**个人住房贷款中的90%以上用于支持首套房**；对于长租房、市场保障性住房建设的金融支持力度加大，**投向住房租赁市场的贷款增速接近各项贷款平均增速的5倍。**

3、国务院：进一步提高土地要素配置效率，支持探索土地管理制度改革（2022.1.06）



- 1月6日，国务院办公厅发布《关于印发要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知》。
- 《通知》指出：①**试行以经常居住地登记户口制度**；②探索赋予试点地区更大土地配置自主权，**鼓励采用长期租赁、先租后让、弹性年期等方式供应产业用地**；支持探索宅基地所有权、资格权、使用权分置实现形式，**有条件允许存量集体建设用地入市**；③建立公共信用信息同金融信息共享整合机制，推广“信易贷”模式；④鼓励技术向现实生产力转化，支持优质科技型企业上市或挂牌融资等。

城市：多地明确“十四五”保障性租赁住房供应计划

1、山东：2022年计划新开工8.96万套保障性租赁住房（2021.12.31）



- 12月31日，山东省住建厅发布《关于公布2022年我省保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造等计划任务的通知》。
- “十四五”期间，山东省在分析各市房价收入比、房租房价比等因素的基础上，将全省16市划分为人口净流入大城市、城区人口总数超过100万的城市和其他城市三个类别。**2022年全省保障性租赁住房计划开工8.96万套（2021年为7.48万套），济南、青岛作为人口净流入的城市，分别承担4万套、4.5万套新开工建设任务，占全省总数的44.66%、50.21%；淄博、烟台、威海、临沂四个城区人口总数超过100万的城市，保障性租赁住房合计新开工4072套。**

2、合肥：“十四五”期间筹划15万套保障性租赁住房（2021.12.31）



- 12月31日，合肥市房管局发布关于印发《合肥市“十四五”住房发展规划》的通知。
- 《规划》预计“十四五”期间全市计划新建商品住宅需求58万-62万套。规划期内**全市新建商品住宅供应58万套**，其中合肥市区28万套、四县一市30万套；**筹集保障性租赁住房15万套/间**；新开工建设棚户区改造工程8.28万套。规划期内**累计完成老旧小区改造提升项目882个**，总建筑面积2674万㎡。
- 政策方面对新落户人才、重点产业人才进行住房补贴的基础上，实施技工租赁住房安居工程计划，并**加大对无房户购买首套自主性住房的支持力度；防范资金违规流入房地产市场**，加强首付贷、最低首付比、偿债收入比、贷款资质的审查，严肃查处经营贷、抵押贷流入房地产市场行为。

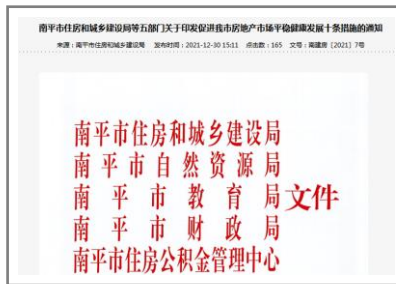
3、福州：“十四五”期间筹划15万套保障性租赁住房（2022.1.06）



- 1月6日，福州市发布《福州市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，**“十四五”期间计划筹集建设保障性租赁住房15万套（间），保障对象是在福州市就业的城镇人口，重点面向新落户的新市民和青年人。**
- 租金方面，保障性租赁住房租金接受政府指导和管控，低于同地段同品质社会化租赁住房，**且年度涨幅不超过5%**；保障性租赁住房**以建筑面积不超过70㎡的小户型为主**，园区配套宿舍以间为单位建设，户型面积以40㎡以下为主；依法取得使用权的土地，**允许用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款**，原划拨的土地可继续保留划拨方式。

城市：南平新政缓解房企压力/玉林发布购房补贴/淄博全面放开落户限制

4、福建南平：缓解开发商拿地资金压力，出让金缴纳可延长至一年（2021.12.30）



- 12月30日，南平市住建局等五部门联合发布了《关于印发促进我市房地产市场平稳健康发展十条措施的通知》。
- 《通知》中明确了十项工作措施，涉及保障房、基础设施、开发商拿地资金压力、推动房地产市场销售等等，其中包括：①**土地出让金全额缴纳期限原最长不超过1年（原为6个月），可分期缴纳（先交50%）**；②**土地竞买保证金比例由现行的不低于出让起始价30%调整为不低于出让起始价20%**；③**打通商办房库存转换通道**，对非住宅库存去化周期超过36个月的县（市、区），允许未开发的非住宅商品房项目用地整体或部分进行用途、规划条件变更。

5、广西玉林：新市民购首套房最高补贴1万元，补贴50%契税（2021.12.31）



- 12月31日，玉林市出台了《玉林市关于加快人口进城若干政策措施的通知》。
- 此次为加快人口进城而出台的具体政策共十条。其中包括：①**购买90平方米（含）以下首套新建商品住房，每套补贴6000元；购买90平方米以上首套新建商品住房，每套补贴1万元**；②**按购房所缴纳的契税为基数给予50%的补贴**；③在“房地产开发企业新建商品住房优惠让利项目名录”内购房的，房地产开发企业在该楼盘市场价的基础上**每套优惠不低于2万元**。
- 此次玉林政策具有积极的导向，政策表明要让新市民的负担进一步减少，**最为关键的还是住房问题**。

6、山东淄博：全面放开落户限制，购买公寓、租房均可落户（2022.1.04）



- 1月4日，淄博市人民政府发布《关于进一步深化户籍管理制度改革促进城乡融合区域协调发展的实施意见》。
- 具体来说，**淄博全面放开购房落户**，购房落户条件由原来的房屋产权人本人及其配偶可按购房落户，放宽至**房屋产权人本人及其近亲属（经房屋产权人同意）均可申请落户**；**放开公寓落户限制，允许公寓产权人及其近亲属登记落户**。
- 全面放开租房落户**。租房落户条件由原来的农业转移人口租赁房屋可申请落户，放宽至**凡在城镇区域租住政府公共租赁住房、廉租房和个人住房的居民，均可在租赁房屋地址登记落户**。

城市：多城放宽公积金政策，支持刚需购房者需求

7、青岛：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（2021.12.30）



- 12月30日，青岛市住房公积金中心发布《关于优化调整胶东经济圈住房公积金转移接续及异地贷款政策的通知》，自2022年1月4日起实行。
- 《通知》提出：①胶东四市（烟台、威海、潍坊、日照）范围内的住房公积金缴存职工来青工作，申请将职工本人的住房公积金账户余额转移到青岛市的，**视为职工账户同城转移，在青岛市设立住房公积金个人账户后即可发起转移接续申请**；②缩短办理时限，青岛市办理胶东四市范围内的住房公积金缴存职工跨市转移接续的，**办理时限缩减至1个工作日**；③胶东四市范围内住房公积金缴存职工，在青岛市购房申请异地贷款或作为配偶参与申贷的，**贷款最高次数由一次调整为两次**。

8、山东济南：元旦起取消住房公积金异地贷款户籍限制（2021.12.31）



- 12月31日，济南市住房公积金中心发布《关于取消住房公积金异地贷款户籍限制的通知》，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**。这也意味着，在其他城市缴存公积金，在济南购房时也可申请住房公积金贷款。
- 济南放松公积金贷款政策，**进一步体现当前公积金贷款申请过程中的便民和低门槛导向**。从近期各地公积金政策改革看，无论是城市群、都市圈的建设，还是公积金一体化的建设，都客观上推动公积金异地贷款市场需求的增加；取消户籍限制，使得公积金异地贷款的难度降低，更大程度上便利了群众购房。

9、马鞍山：提高高层次人才首次购房公积金贷款额度至60万元（2022.1.03）



- 1月3日，安徽省马鞍山市政务服务中心发布消息，根据最新发布的《关于落实高层次人才住房公积金贷款支持政策的通知》，高层次人才住房公积金连续缴存**6个月以上（含6个月）**，在马鞍山市行政区域内**首次购买普通商品住房（含二手房）**时，可申请住房公积金贷款，**最高可贷60万元**。
- 根据《通知》，此政策自2022年1月1日起开始执行，**高层次人才无论单方还是夫妻双方缴纳住房公积金，住房公积金贷款最高可贷额度为60万元**。同时，住房公积金贷款额度计算不与其住房公积金月缴存额、账户余额挂钩，但是其还贷能力等其他条件要符合马鞍山市住房公积金贷款的规定。

房企：多家房企公布2021年销售业绩

1、恒大：2021年销售额4430亿元，同比减少38% (2022.1.04)



- 1月4日，中国恒大发布全年销售数据情况。
- 2021年全年实现合约销售金额约4430.2亿元，合约销售面积5426.5万㎡。2020年的合约销售金额为7232.5亿元，相比来说，2021年的销售额同比下降38.74%。中国恒大曾在公告中表示，2021年的合约销售额目标为7500亿元，以此计算2021年完成销售目标的59%。

2、碧桂园：2021年销售额5580亿元，同比减少2.2% (2022.1.05)



- 1月5日，碧桂园发布公告披露其截至2021年12月31日的未经审核营运数据。
- 公告显示，2021年12月单月，碧桂园实现归属公司股东权益合同销售金额约225.8亿元，对应合同销售面积约289万㎡。2021年1-12月，碧桂园实现权益合同销售金额约5580亿元，较2020年全年的5706.6亿元下降约2.2%；按照6277亿元的目标计算，2021年完成销售目标的89%。

3、万科：2021年销售额6277.8亿元，同比减少10.8% (2022.1.05)



- 1月5日，万科发布2021年全年销售业绩。
- 2021年12月单月，万科实现合同销售面积349.6万㎡，合同销售金额635.6亿元；2021年1-12月，万科累计实现合同销售面积3807.8万㎡，合同销售金额6277.8亿元，较2020年减少10.8%。按照万科7900亿元的目标计算，2021年完成销售目标的79%。

4、融创：2021年销售金额5973.6亿元，同比增长4% (2022.1.07)



- 1月7日晚间，融创披露2021年12月份及全年销售业绩。
- 12月单月，融创中国实现合同销售金额约478.2亿元，同比下降12.75%；合同销售面积约296.5万㎡，同比下降15.5%，合同销售均价约16130元/㎡。2021年全年，融创累计实现合同销售金额约5973.6亿元，同比增长4%，累计合同销售面积约4141.8万㎡，合同销售均价约14420元/㎡。按照融创6400亿元的目标计算，2021年完成销售目标的93%。

房企：恒大海花岛项目被责令拆除/碧桂园、世茂调整组织架构

5、恒大：海花岛39栋楼被责令拆除（2021.12.30）



- 12月30日，海南省儋州市综合行政执法局发布的《行政处罚(限期拆除)决定书》，该决定书责令儋州信恒旅游开发有限公司（恒大）在10日内自行拆除海花岛2号岛39栋违法建筑物，总建筑面积近43.5万㎡。
- 海花岛由恒大集团历时十二年、耗资千亿打造而成，但在建设上破坏了生态环境，违反法律法规。根据相关数据显示，海花岛房子在售均价为18000元/㎡，此次被责令拆除的39栋楼约43万㎡，合计房产价值约77亿元。恒大称，将按照决定书的指引，积极沟通、妥善处理。

6、碧桂园：组织架构调整,区域公司由106个缩减至65个（2021.12.31）



- 12月31日，碧桂园内部发文公布组织架构调整事宜：计划对国内房产区域设置进行一定调整，将此前裂变出的106个大区，调整为65个。
- 据了解，此次调整旨在通过有序推进跨区域整合，提升区域集中度和资源使用效能，降低运营成本，涉及合并的区域主要集中在北方、西南、华中和东南。这是碧桂园在2021年整年没有进行变动后一次较大幅度区域架构调整，此前一次调整还是发生在2020年。彼时年内碧桂园进行了4次组织架构调整。2020年度业绩发布会期间，碧桂园集团总裁莫斌曾介绍道，当年碧桂园在精细化经营背景下，将公司内部裂变成106个区域。

7、世茂：裁撤区域投资部、浙江区域公司，升级华中地区公司（2021.1.05）



- 1月5日，世茂集团宣布新一轮架构调整，对集团总部职能部门、区域职能部门进行整合，如裁撤区域及以下层级投资功能投资中心；区域设置方面，撤销原浙江区域公司，升级华中地区公司，并将沪苏区域公司的部分项目重新划分管辖权。
- 世茂集团相关负责人表示，为了适应房地产行业的深刻变局，集团正加速推进公司战略转型升级，整合职能部门，目前，新成立三大中心，分别为建设运营中心、供应链中心与产品研发中心。

河南：河南重大项目集中签约/贾峪河治理工程中标公示/河南政府工作报告发布

1、河南各地市第三期“三个一批”重大项目集中签约开工投产 (2022.1.04)



- 1月4日，河南省各省辖市、济源示范区和各县（市、区）同步举行“三个一批”项目建设活动。全省集中签约项目460个，总投资3514亿元；开工项目860个，总投资5956亿元；投产项目790个，总投资3640亿元。
- 郑州谋划实施第三期“三个一批”项目共178个，总投资1846.2亿元。其中“签约一批”项目28个，总投资347.5亿元，全部为数字经济、先进制造业和战略性新兴产业项目；“开工一批”项目77个，总投资852.7亿元，数字经济、先进制造业和战略性新兴产业项目数量占比76.6%、投资占比73.5%；“投产一批”项目73个，总投资646亿元，数字经济、先进制造业和战略性新兴产业项目数量占比75.3%、投资占比62.8%。

2、郑州贾峪河生态治理部分工程中标结果公示 (2022.1.05)



- 1月5日，据河南省水利厅，郑州市贾峪河生态治理工程（水利和生态修复部分）中标结果公示，中标价合计2.63亿元。
- 中国水利水电第十一工程局有限公司、山东省水利工程局有限公司等五家公司联合中标，据了解，贾峪河生态治理工程估算总投资5.28亿元，工程分河道治理和园区景观两大部分，河道部分包括河道疏挖、岸坡防护、岸线的协调性调整等；园区景观包括生态修复、植物绿化、设施配套等。
- 去年4月份，郑州市发改委批复贾峪河生态治理工程（水利和生态修复部分）初步设计，该项目建设将改善河道生态，增强城市防洪安全，提升沿河景观，衔接下游贾鲁河西流湖公园，促进郑州西部区域经济社会发展。

3、河南政府工作报告发布：2022年经济增长7%，支持南阳建设副中心城市 (2022.1.06)

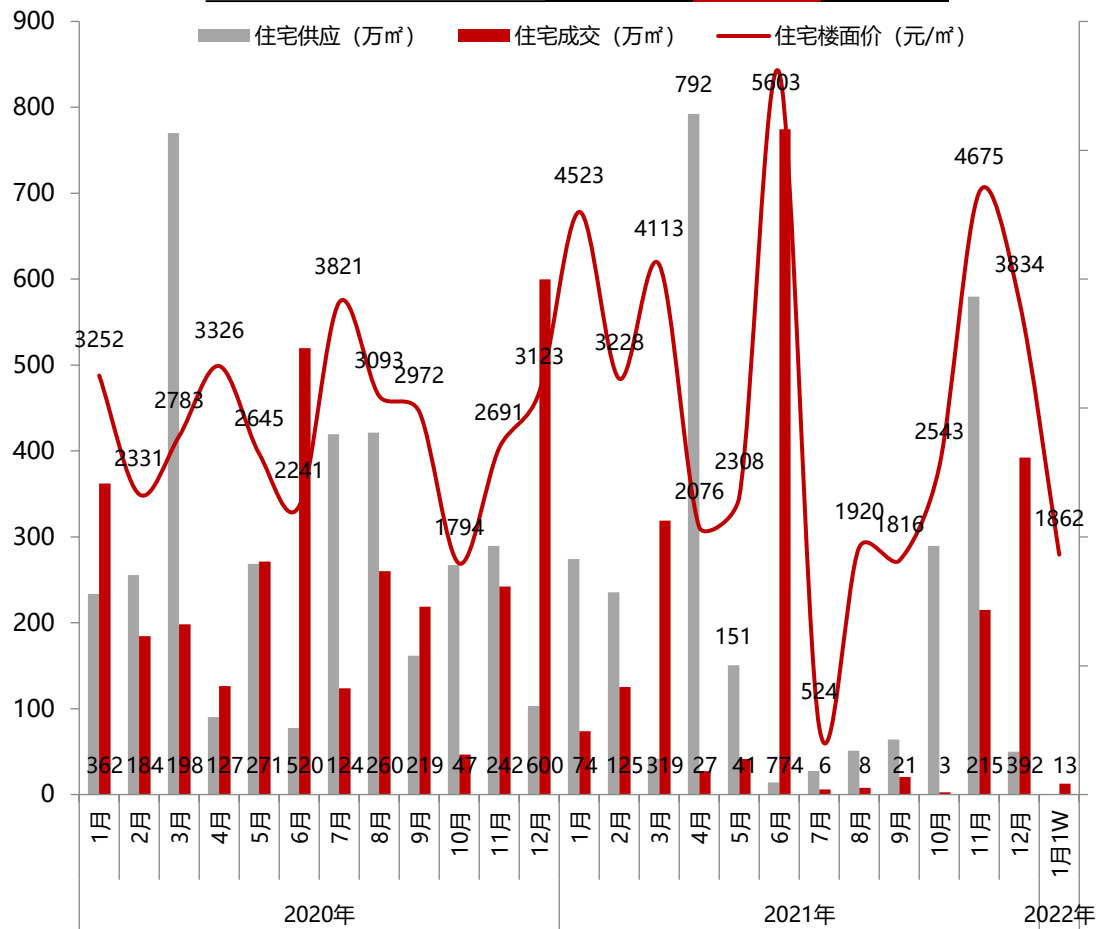


- 1月6日上午，河南省十三届人大六次会议在郑州开幕，省长王凯作政府工作报告。
- 报告提到预计2021年生产总值接近6万亿元、增长6.5%左右，有效应对了灾情疫情和复杂外部环境的叠加冲击，经济稳定恢复，显示出较强的韧性和潜力；2022年主要预期目标：经济增长7%、固定资产投资增长10%、居民消费价格涨幅控制在3%左右。
- 2022年重点工作包括：建成运营郑州南站、郑济高铁郑濮段；建成郑州机场北货运区，加快安阳机场建设、开工商丘机场；高水平规划建设涵盖“1+8”郑州都市圈，力争“十四五”末经济总量达到6万亿元；推进郑州国家中心城市建设、支持洛阳建设万亿级中原城市群副中心城市；首次将“支持南阳建设副中心城市”写入政府工作报告。

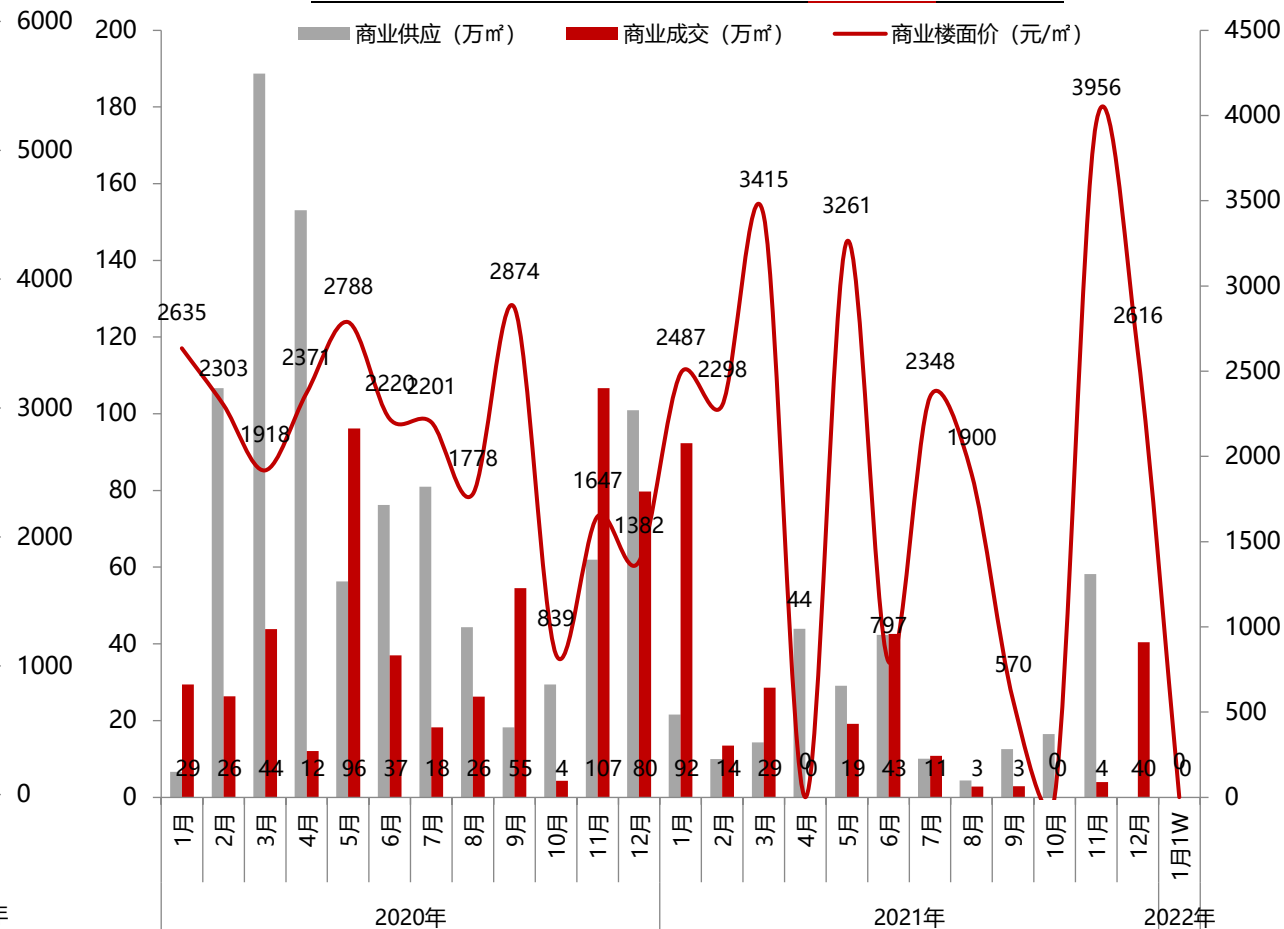
土地汇总：三批次土拍结束，本周土地市场降温明显

本周大郑州无土地供应；成交3宗住宅用地，均位于新密市

2020年1月-2022年1月1周大郑州住宅用地供求走势



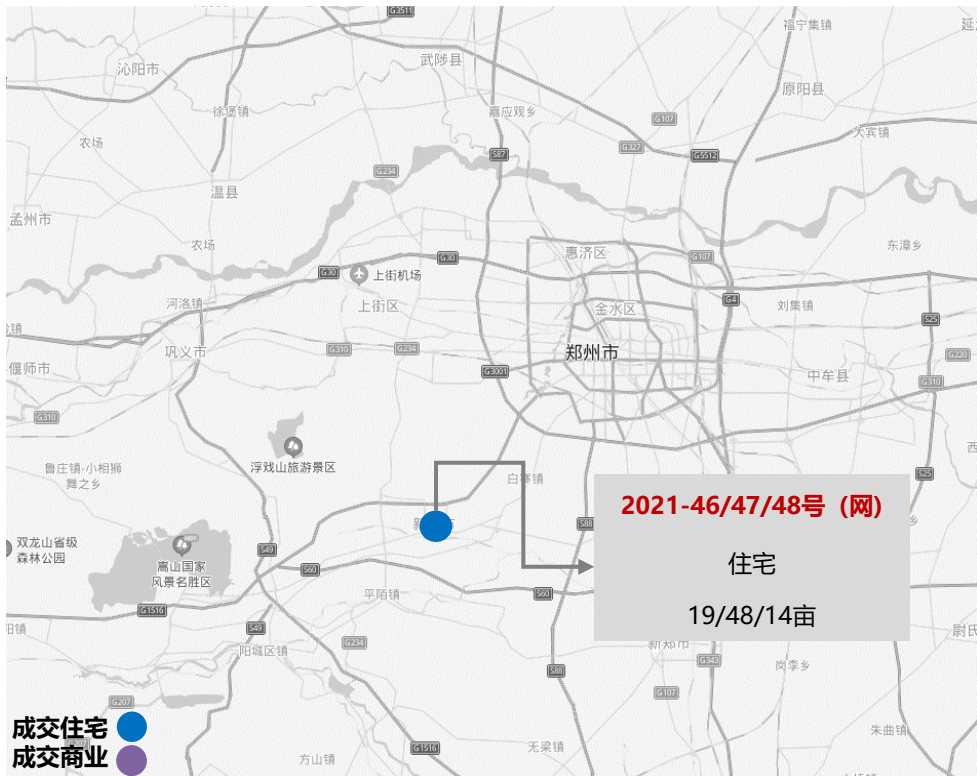
2020年1月-2022年1月1周大郑州商业用地供求走势



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、上街区、巩义市、登封市）

土地汇总：本周新密市成交3宗住宅用地，均为安置地

本周新密市底价成交3宗住宅地，由新密市汇鑫城乡建设开发有限公司底价摘得，共计81亩



地块编号	2021-46号 (网)	2021-47号 (网)	2021-48号 (网)
成交日期	2022/1/7	2022/1/7	2022/1/7
位置	规划路西侧、青屏大街南侧、政通路东、西大街北	人和路东侧、西大街南侧、祥云街北侧、政通路西	金凤路西侧、屏阳路南、溱水路北
行政区域	新密市	新密市	新密市
用途	住宅	住宅	住宅
房企	新密市汇鑫城乡建设开发有限公司	新密市汇鑫城乡建设开发有限公司	新密市汇鑫城乡建设开发有限公司
项目名称	——	——	——
使用权面积(㎡)	12775.25	31806.32	9251.86
使用权面积(亩)	19	48	14
容积率	2.75	2.3	2.0
总建面 (万㎡)	3.51	7.32	1.85
成交价 (万元)	5815	13945	3855
成交单价 (万元/亩)	303	292	278
成交楼面价 (元/㎡)	1655	1906	2083
溢价率	0%	0%	0%

1月2周预计大郑州土地竞拍信息

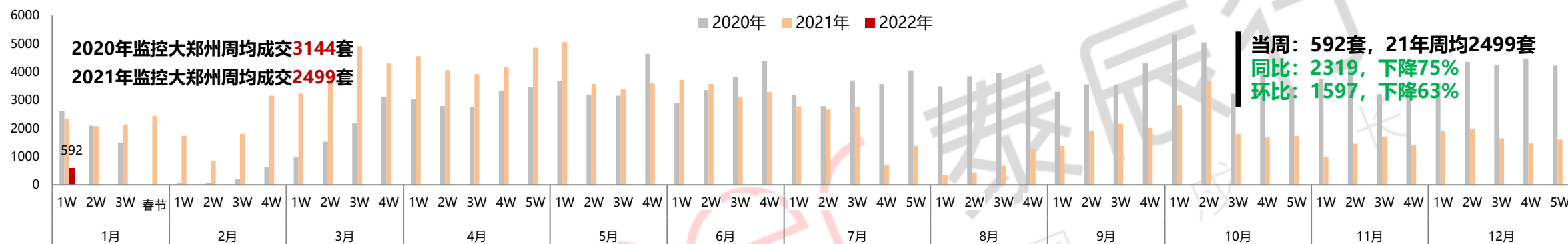
摘地时间	区域	地块编号	板块	用途	是否安置	面积(亩)	容积率	总建面(万㎡)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/㎡)	保证金(万元)
2022/1/10	新郑市	新郑出(2021) 36号 (网)	孟庄板块	住宅	商品房	86	2.0	11.50	20142	234	1752	20142
合计						86	-	11.50	-			

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）

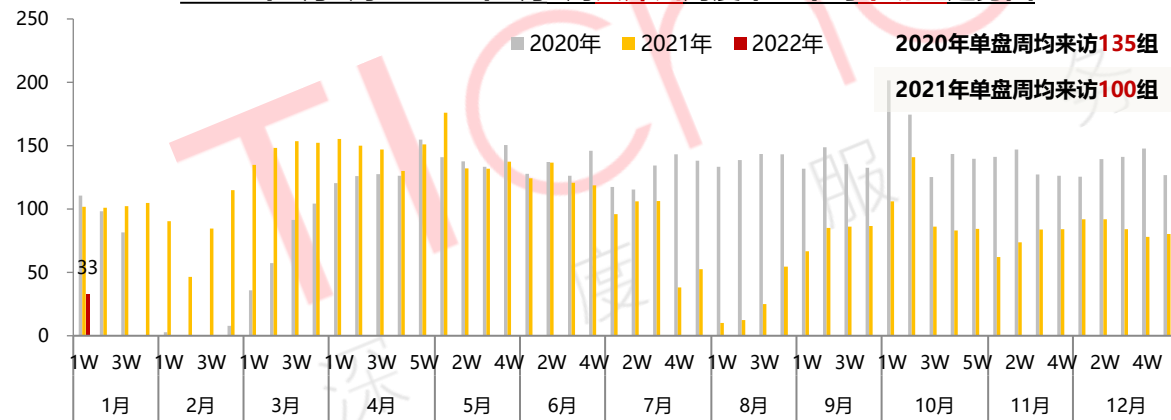
整体数据：受疫情及降雪天气影响，大郑州访交量大幅下滑

1月1周大郑州总成交**592套**，环比**下降63%**；单盘来访**33组**，单盘成交**2套**

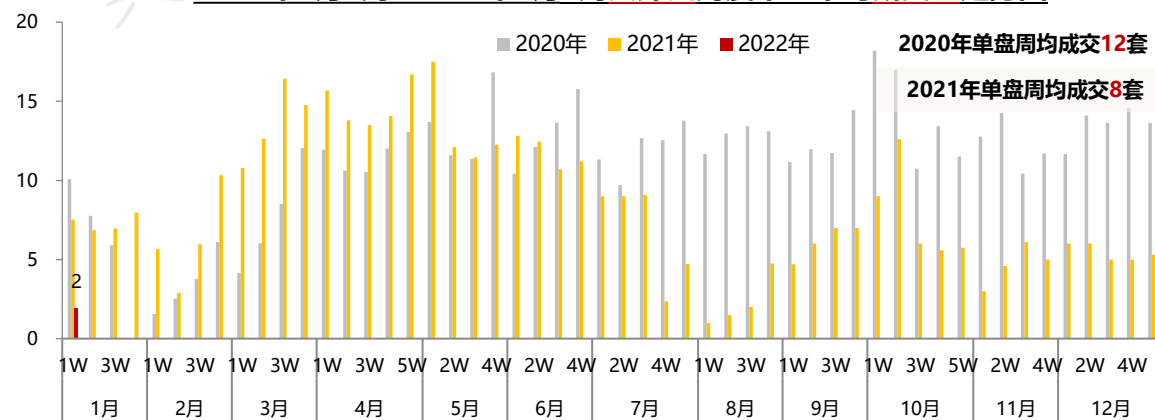
2020年1月1周-2022年1月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年1月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周- 2022年1月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



数据来源：泰辰市场监控中心

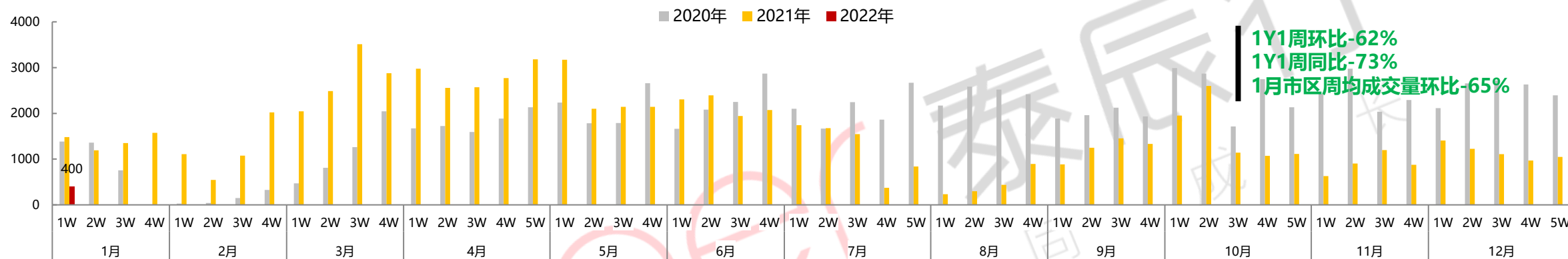
数据范围：1月1周大郑州实际监控到项目311个，共计来访10129次，其中单盘平均来访33组；监控到在售项目303，共计成交592套，单盘平均成交2套；

其中尾盘项目15个，全新待售项目7个

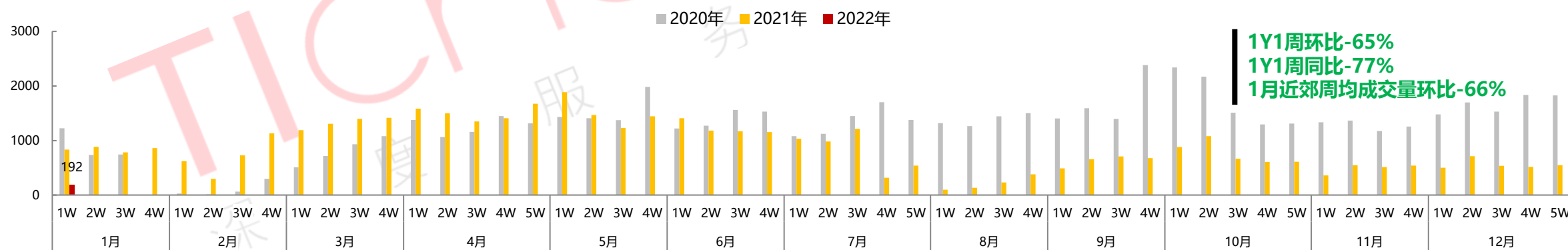
城郊数据：本周市区和近郊成交量均下降六成

1月1周市区总成交**400套**，较上周**下降62%**；近郊项目总成交**192套**，较上周**下降65%**

2020年1月1周-2022年1月1周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年1月1周**近郊**周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰市场监控中心，1月1周（自然周）市区实际监控到在售项目151个，近郊实际监控到在售项目157个

整体数据：TOP15门槛6套，项目受疫情影响，成交量均有所下降

受疫情影响，项目成交均有所下降，TOP2谦祥云栖和万科理想拾光均有推售动作

1月1周 (1.03-1.09) 住宅项目成交套数TOP15

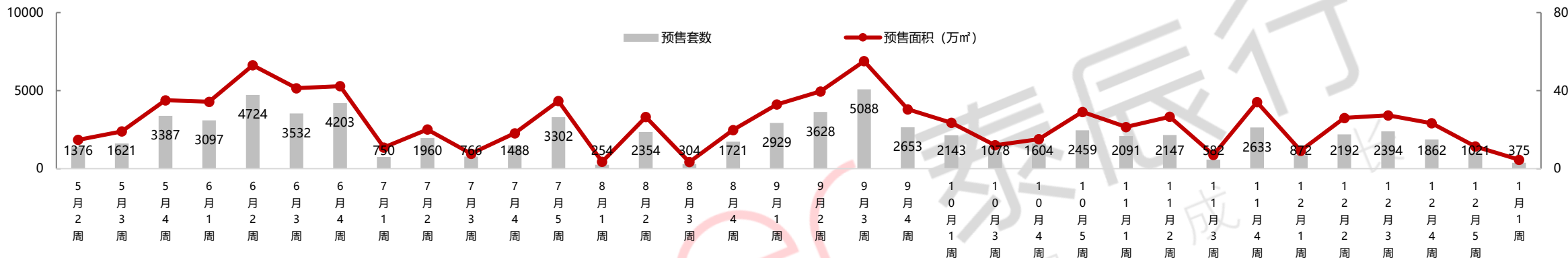
排名	项目名称	区域	上周成交 (12.27-01.02)	本周成交 (1.03-1.09)	特价政策：元/㎡	分期政策	分销政策	其他
1	谦祥云栖	高新区	—	63	首开1/7# 毛坯高层16500-17000	首付10%，剩余2年4次还清	58、贝壳，佣金2%	认筹优惠5千元；谦祥十周年优惠5千元；认购前50套不分面积段送价值10万的车位；按揭优惠3%，首付分期优惠1%
2	万科理想拾光	二七区	23	21	精装小高层13500	无分期	贝壳、房友、58，佣金2%	加推2#
3	永威溪樾	荥阳	24	14	高层毛坯6500-8200	首付10%，剩余2年4次	贝壳 58 金之达，佣金2%	内部员工特价房，降价1200元/㎡
4	融创御湖宸院	中原区	20	12	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%	—
5	万科翠湾中城	惠济区	17	9	高层精装18300，特价房17700 (特价房集中在低楼层)	无分期	58、贝壳、房友（天猫好房），佣金点位 1.2-2%	—
6	保利天汇	经开区	27	9	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
7	东原阅城	高新区	36	9	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%	—
8	康桥未来公元	管城区	21	9	三期精装修14000-15000；特价房 12000-13000	首付10%，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
9	朗悦公园府	高新区	15	9	毛坯高层15600-17000	首付10%，剩余一年半3次还清	贝壳、58，佣金点位1.3%	—
10	碧桂园凤凰城	中原区	24	8	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
11	万科大都会	二七区	15	8	高层精装12500	无分期	贝壳、58、房友，佣金2.5%	—
12	融创运河源	惠济区	25	8	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）	—
13	富田城九鼎公馆	管城区	15	8	高层毛坯12800	首付10%，剩余3年6次	贝壳、58，佣金1.5%	—
14	碧桂园西湖	高新区	20	6	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%	—
15	华润凯旋门	经开区	15	6	毛坯高层17500-20000	无分期	贝壳、搜狐，佣金2%跳2.8%，30套起跳	—

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

项目预售前公示：仅2个项目新取预售，预售建面已连续三周下降

本周大郑州共2个项目预售前公示，取得住宅预售375套，建面4.54万㎡

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



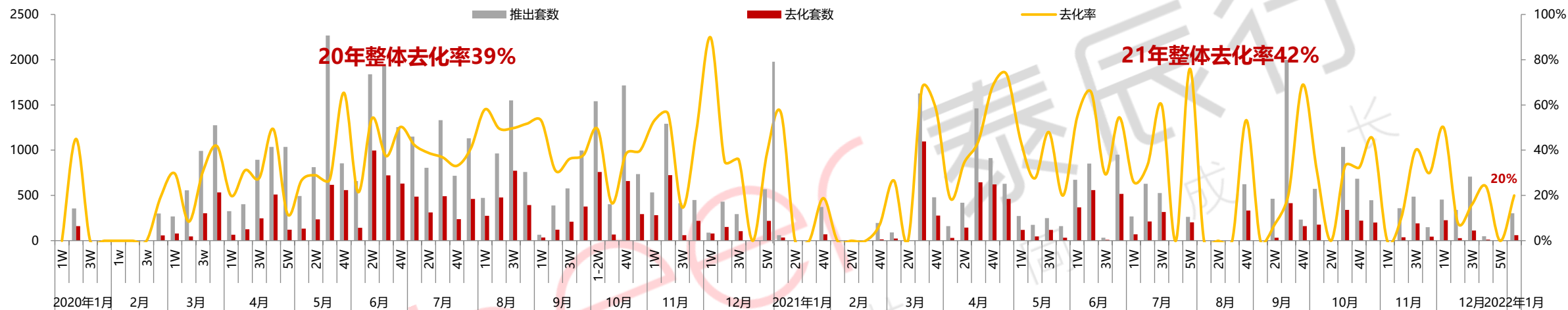
类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万㎡)	业态及产品	项目概况	项目动态
在售项目取证	2022.1.07/2019.2.20	水投壹号院	金水区/杨金	城改	5#	90	1.18	小高层127-142㎡三室-四室	杨金片区贺庄村并城项目，占地98亩，总建面22.6万方，容积率2.34，规划16栋15-16F小高层，总户数1032户	—
	2022.1.07/2019.2.20	水投壹号院	金水区/杨金	城改	13#	95	1.24	小高层127-142㎡三室-四室	杨金片区贺庄村并城项目，占地98亩，总建面22.6万方，容积率2.34，规划16栋15-16F小高层，总户数1032户	—
	2022.1.03/2019.12.5	绿都九州雅叙	中牟/绿博板块	净地	21/22#	190	2.12	高层98-118㎡，叠墅129-160㎡	建面13.73万方，容积率为2.0，规划8栋19/20层小高层、15栋叠拼，毛坯高层7000-8000元/㎡，毛坯叠墅14000-21000元/㎡	预计1月中旬加推
合计						375	4.54	—		

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

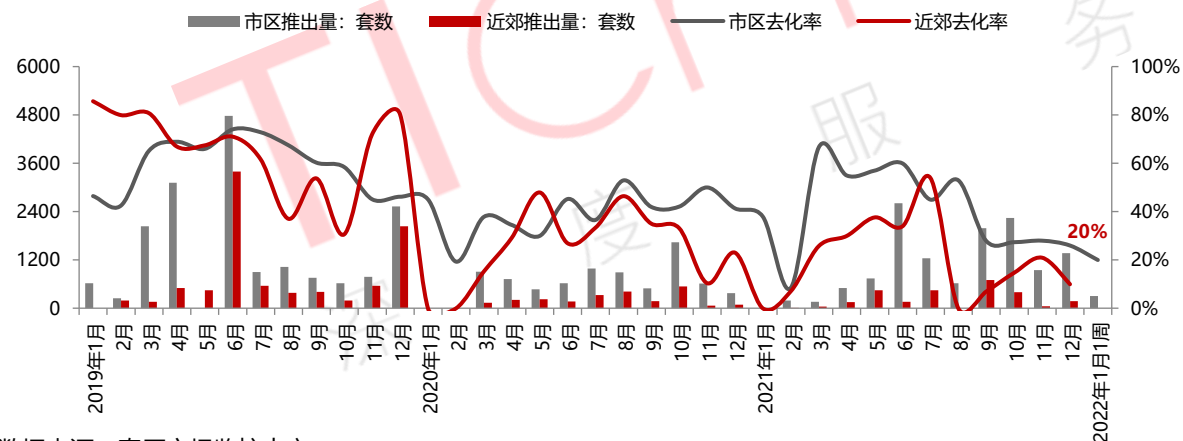
开盘表现：本周大郑州1个项目开盘，1个项目平推，整体去化率21%

本周大郑州1个项目开盘，1个项目平推，谦祥雲栖依托学区优势，线上线下结合选房推动去化

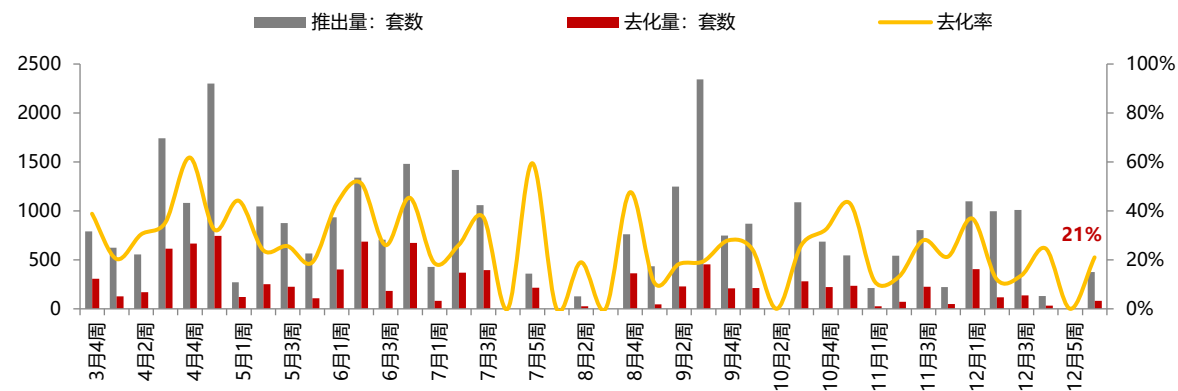
2020年1月1周-2022年1月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2022年1月1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)



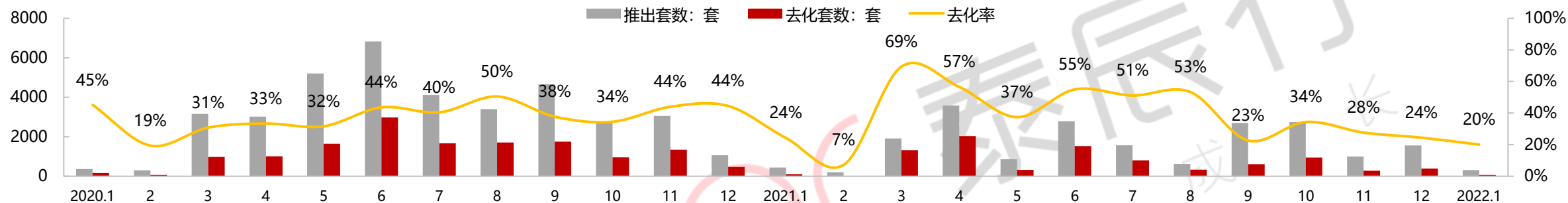
数据来源：泰辰市场监控中心；

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

开盘表现：本周谦祥雲栖首开、万科理想拾光加推补货

本周大郑州1个项目开盘，1个项目平推，共计推出房源**376套**，去化**80套**，去化率**21%**

2020.1-2022.1月大郑州项目开盘成交走势



2022年1月1周开盘/平推项目信息汇总

推售活动	项目名称	区域/板块	活动时间	推售业态及楼栋	推售房型	推出套数	销售套数	去化率	均价 (元/㎡)
开盘	谦祥·雲栖	高新区/高新老城板块	1月6日	高层1#、7#西户	97/108/118㎡三房 143㎡四房	304	60	20%	16500 (毛坯)
平推	万科理想拾光	二七区/二七新城板块	1月8日	小高层2#	100/121/131㎡三房	72	20	28%	13500 (精装)
合计						376	80	21%	—

谦祥·雲栖/开盘表现一般：学区优势，线上线下结合选房推动去化

项目为万华城六期地块，脱离与世茂的合作，由谦祥集团独自开发，1月6日推出**高层1#和7#西边户**，共**推出304套房源**，当天**去化60套**，去化率**20%**，毛坯高层**16500-17000元/m²**



开盘分析：本次开盘效果表现一般

- 1.项目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.项目为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/m²，高于本次首开价，项目本身具备价格优势，且周边无同质新盘在售，竞争优势明显；
- 3.本次疫情背景下采用线上线下结合的方式选房，便利客户，一定程度上推动去化，但项目东侧临近铁路，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，本次去化效果一般。

所属区域	高新区		所属板块	高新老城板块	
项目位置	科学大道郁香路西、欢河路南		开发公司	河南晟和祥实业有限公司	
占地	83亩	建面	19.3万方	容积率	3.5
营售团队	自销		解筹率	41%	
蓄客及到访	12月18日开始认筹，截止1月8日认筹蓄客约213组，当日到访约148组				
成交价格	1# 97-118㎡毛坯均价16500元/㎡，7# 143㎡均价17000元/㎡				
竞品价格	金科城高层均价19000-2000元/㎡				
营销政策	认筹：1万认筹 优惠：1.认筹优惠5000元；2.谦祥十周年优惠5000元；3.认购前50套不分面积段送价值10万的车位；4.按揭优惠3个点，首付分期优惠1个点 首付分期：首付10%，剩余2年4次还清 分销：58、贝壳，佣金点位2%				
客户来源	客户主要来源于高新区地缘性刚需客户，主要关注学区、交通				
预售情况	2022年1月6日取证：（2022）郑房预字第GX2022001号，1/5/7#，538套				

新推

在售

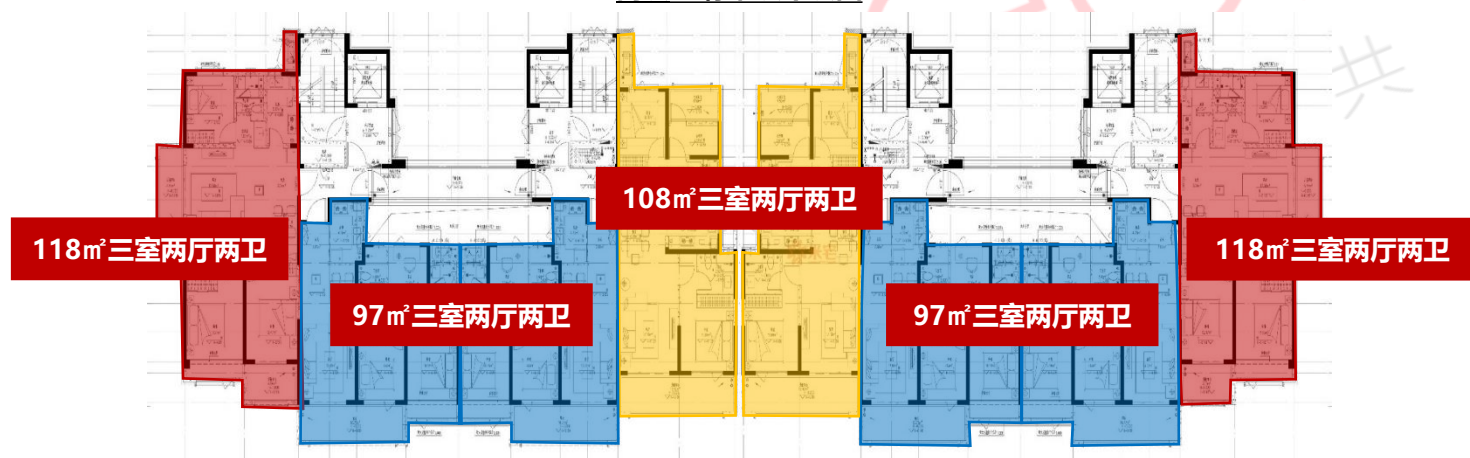
待售

售罄

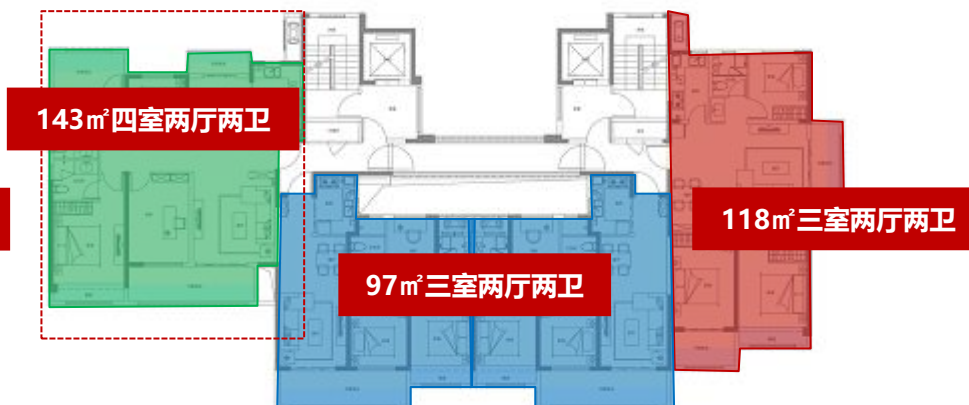
谦祥·雲栖/产品分析：三室与四室价差500元/ m²

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2D	2T4	34	2.9m	三室两厅两卫	97	16500	136	60	20%
							三室两厅两卫	108	16500	68		
							三室两厅两卫	118	16500	66		
		7#	1D	2T4	34	2.9m	四室两厅两卫	143	17000	34		
	合计									304	60	20%

高层1#标准层平面图



高层7#标准层平面图



备注：1#118m²户型一层为物业用房

谦祥·雲栖/拿地概况

项目为石佛村城改，属万华城六期地块，由谦祥集团独自开发，2021年6月3日底价摘得，占地83亩，总建面19.3万方，容积率3.5，楼面价3779元/m²



宗地编号	面积 (m ²)	计容建面 (万m ²)	位置	用途	容积率	起始价 (万元)	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政高出〔2021〕7号(网)	55111.41 (83亩)	19.3	郁香路西、欢河路南	居住用地	1.1 < R < 3.5	72900	72900	882	3779	0%	河南晟和祥实业有限公司	招拍挂	2021/6/3

谦祥·雲栖/项目配套

项目处于高新区老城区，3公里内教育、医疗、商业等配套齐全，生活便利性较高。距离最近的地铁8号线冬青街站800m，距离郑州中学仅600m，教育资源丰富，交通通达性高



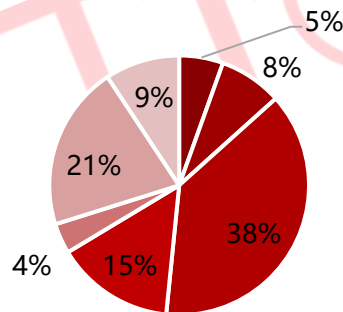
配套			状态	直线距离 (KM)
交通	1	西三环	已通车	1.6
	2	北三环 (科学大道)	已通车	0.4
	3	地铁8号线 (冬青街站)	建设中	0.8
医疗	1	郑州市西区中医院	已使用	1.7
	2	郑州市第二人民医院	已使用	1.5
商业	1	高新万达广场	已使用	0.5
	2	千禧动漫时代广场	已使用	0.4
	3	正弘生活广场	已使用	1.1
	4	华强城市广场	已使用	2.7
教育	1	郑州中学	已使用	0.6
	2	郑中国际学校	已使用	1.8
	3	郑州第三十七中学	已使用	1.3
	4	郑州外国语学校	已使用	1.9
景观	1	绿谷公园	已使用	0.9
	2	雕塑公园	已使用	2.3
	3	西流湖湿地公园	已使用	1.5
	4	莲花公园	已使用	1.8

谦祥·雲栖/户型配比

项目规划9栋29-34层高层住宅，共计1752套，面积涵盖69-143m²两、三/四房，主力户型为97m²三房，占比38%，客群以地缘性刚需为主



户型配比



- 69m²两室一厅一卫
- 89m²三室两厅一卫
- 97m²三室两厅两卫
- 108m²三室两厅两卫
- 113m²三室两厅两卫
- 118m²三室两厅两卫
- 143m²四室两厅两卫

户型	面积段	房型	套数	占比
高层	69	两室一厅一卫	96	5%
	89	三室两厅一卫	138	8%
	97	三室两厅两卫	670	38%
	108	三室两厅两卫	259	15%
	113	三室两厅两卫	66	4%
	118	三室两厅两卫	360	21%
	143	四室两厅两卫	163	9%
合计			1752	100%

谦祥·雲栖/分析总结

项目
优势

- 位于高新老城核心，紧邻高新万达商圈，临近科学大道以及在建地铁8号线，配套成熟，生活便利；
- 地块紧邻郑州中学及其附属小学，位于划片区域，学校签进合同里；
- 周边无同质在售项目竞争，仅金科城二手房在售且成交均价为20000元/m²，具备一定价格优势。

项目
劣势

- 东侧临近铁路，周边工厂较多，噪音较大，对居住环境造成一定影响；
- 谦祥万华城二期交付品质较差，客户对待同一开发商产品观望情绪较重。

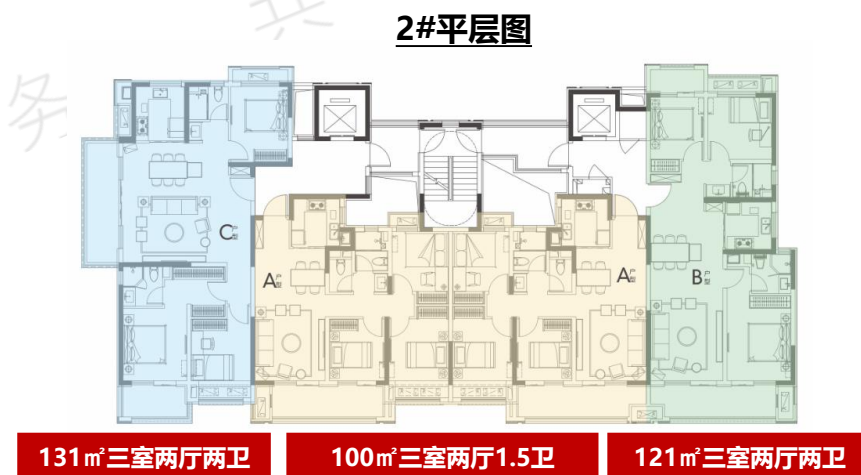
项目整体客户以高新区地缘性客户为主，主力偏刚需，对比周边竞品项目，开盘价格优势明显，紧邻郑州中学总部及其附属小学，宣传主打学区房，客户认可度较高

平推表现：本周1个项目平推，去化效果一般

本周1个项目平推，共计推出**72套房源**，**去化20套**，**去化率28%**，本次加推价格上涨300元/m²，叠加区域受疫情影响严重，客户到访量较少，去化效果一般



住宅项目推售情况											
序号	项目名称	区域/板块	活动时间	推售业态及楼栋	推售房型	成交均价(元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率	优惠方式	平推分析
1	万科理想拾光	二七区/二七新城板块	1月8日	小高层2#	100/121/131㎡三房	小高层均价13500(精装)	72	20	28%	正常优惠3%	1.本次去化多为上周客户预定，加推后直接转认购； 2.价格较开盘价有所上涨，客户存在抗性； 3.二七区受疫情影响较大，客户来访受到较大限制，影响去化。
合计							72	20	28%		——



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>

