

【2022年第2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：“十四五”公共服务规划发布，保障性住房建设仍为重点

1、国常会：围绕城市保障性住房等重点领域建设，做好融资、用地等要素保障（2022.1.10）



- 1月10日召开的国务院常务会议指出，当前经济运行处于爬坡过坎的关口。要按照中央经济工作会议要求，把稳增长放在更加突出的位置，坚定实施扩大内需战略，坚持不搞“大水漫灌”，有针对性扩大最终消费和有效投资，这对顶住经济新的下行压力、确保一季度和上半年经济平稳运行具有重要意义。
- 要加快推进“十四五”规划《纲要》确定的102项重大工程项目和专项规划重点项目实施。围绕粮食能源安全、先进制造业和高技术产业、交通物流和网络通信等基础设施、城市保障性住房等重点领域建设，建立协调机制，做好融资、用地、用能等要素保障。

2、21个部委联合发布《“十四五”公共服务规划》积极推动改善住房条件（2022.1.10）



- 1月10日，国家发改委、住建部等21个部委联合发布《“十四五”公共服务规划》（以下简称“规划”），提出到2025年公共服务制度体系更加完善，政府保障基本、社会多元参与、全民共建共享的公共服务供给格局基本形成，民生福祉达到新水平。
- 这份规划涵盖九大民生领域的基本和非基本公共服务，房地产领域公共服务方面，针对“住房保障”和“积极推动改善住房条件”提出了相应的措施，明确了7类住房领域公共服务。公租房保障、棚户区改造和农村危房改造三项作为“住房保障”的重要内容被列入“补齐基本公共服务短板”一项，也是当前需要加快补齐公共服务的重点对象。保障性租赁住房、共有产权住房、老旧小区改造和住房公积金作为“积极推动改善住房条件”的四个重要领域，后续也会受到市场参与主体的积极关注。
- 针对规划，1月11日，国务院新闻办公室召开新闻发布会，住房和城乡建设部住房保障司负责人潘伟在会上表示，将加大金融、土地、公共服务等政策支持力度，扩大保障性租赁住房供给。“十四五”期间，40个重点城市初步计划新增650万套（间），预计可帮助1300万新市民、青年人等缓解住房困难。

城市：8项住房公积金服务实现跨省通办，落户政策深杭收紧、京沪松动

1、8项住房公积金高频服务事项实现“跨省通办”（2022.1.11）



- 住建部11日透露，在2020年完成3个事项“跨省通办”工作任务的基础上，于2021年实现“住房公积金单位登记开户”等5个服务事项“跨省通办”。据估算，住房公积金的“跨省通办”已为群众节约异地办事成本2894万元。据统计，全国各地已为住房公积金“跨省通办”业务设立6460个线下专窗和1364个线上专区，通过全程网办、代收代办和两地联办三种服务模式，办理了2019万余笔业务。与此同时，业务办理时长大幅缩短，两地联办业务平均办理时长由14个工作日缩短至7个工作日，异地转移接续业务平均办理时长从11个工作日缩短到6个工作日。

2、多地落户政策有变：深杭收紧、京沪松动（2022.1.11）



- 过去一年里，深圳、杭州、上海、北京等地的户籍政策都有不同程度的调整，整体呈现出深圳、杭州收紧，上海、北京放松的特点。2021年5月，深圳全方位收紧户籍政策。杭州也于年末宣布提高户籍门槛，专科生不再享有通过“人才引进”的途径进行落户，硕士研究生也取消了“先落户、后就业”的政策。与深圳、杭州相反的是，上海和北京的落户政策均出现了“松动”。2021年11月，上海决定试点在五个新城（嘉定、青浦、松江、奉贤和南汇新城）和自贸区新片区就业的上海市应届研究生毕业生符合基本条件可直接落户的政策。北京也在7月发布了《北京市引进毕业生管理办法》，提出了一系列引进项目实行计划单列，其中包括“招聘世界大学综合排名前200位的国内高校本科及以上学历毕业生，或‘双一流’建设学科硕士研究生”。

3、北京：老旧小区改造可申请提取公积金（2022.1.12）



- 1月12日，北京发布《关于住房公积金支持北京老旧小区综合整治的通知》明确，住房公积金将支持北京老旧小区综合整治，增设电梯、楼体抗震加固增加阳台、上下水改造等都可纳入提取住房公积金范围。《通知》还规定，房屋产权人、已签订购房协议的公房承租人以及前两类人群的配偶、父母、子女等三类人群，可因老旧小区改造申请提取住房公积金提取限额以支付的改造成本实际出资额为限，同时不得超过申请人公积金余额。申请人可通过住房公积金任意管理部或银行代办网点办理相关提取手续。

城市：长沙/广州城市更新取得新进展，南京/厦门保障性租赁住房出新政

4、长沙市城市更新规划重点（2022.1.11）



- 长沙市城市人居环境局近日公布了《长沙市城市更新专项规划（2021-2035）》。这8大板块，分别是岳麓板块、黄兴板块、星沙板块、望城板块、金霞板块、空港板块、大托板块、含浦板块。具体到30个片区，黑石铺片区更新方式以综合整治、生态修复为主，通过更新形成省级行政中心和生态居住园，打造以居住及市政服务为主的集生活、休闲于一体的生态新城、综合型社区，与生态示范区连成一体片区。

5、广州完成老旧小区改造787个（2022.1.11）



- 1月11日，据广州市城市更新协会官微披露，截至2021年底，广州已完成老旧小区改造787个，改造老旧建筑面积4506万平方米。
- 此外，增设无障碍设施通道96.2千米，新增口袋公园和社区公共空间618个，“三线”整治2052千米，完善消防设施5.7万个，惠及61.6万户家庭、197万居民。

6、南京：企事业单位自有土地建保障性租赁住房，不补缴土地价款（2022.1.12）



- 1月12日，从南京市人民政府官网获悉，近日南京市人民政府印发关于《南京市发展保障性租赁住房实施办法》的通知提出，企事业单位利用自有土地建设、将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的，均不补缴土地价款。

7、厦门：已入住保障性租赁住房承租家庭可自愿互换房源（2022.1.12）



- 近日，厦门住房局制定了《厦门市保障性租赁住房房源互换工作规程(试行)》。据了解，已入住保障性租赁住房且租赁合同在有效期的承租家庭符合互换申请条件，即可在厦门市统一的保障性租赁住房互换平台将承租的房源与其他承租家庭房源申请互换。互换以“统一平台、自愿平等、自由配对、互不经济补偿”为原则。厦门住房局透露，当地保障性租赁住房房源互换申请，面向已入住保障性租赁住房且租赁合同约定的剩余承租期限不少于1年的承租家庭。承租家庭在一个合同期内可以申请一次房源互换。该互换平台将于2022年1月14日启用。

城市：多地公布22年供地计划，21年土地成交规模降幅超两成

8、山东青岛1月拟出让10宗宅地（2021.1.10）



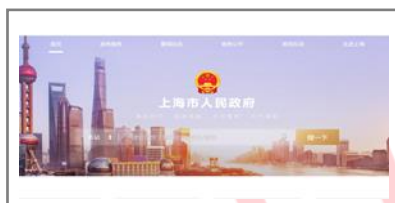
- 近日，山东青岛发布2022年1月供地计划。拟以招拍挂方式出让74宗国有建设用地。据悉，74宗地总面积为3806亩。
- 其中，城镇住宅类（含商住用地）10宗，面积约763亩（仅含胶州市、平度市、莱西市）。

9、北京公布2022年首批供地计划（2021.1.10）



- 近日，北京规自委发布2022年度第一批次商品住宅用地出让公告，共计18宗地块，总起始价491.8亿元。土地总面积约83公顷，总建筑面积约169万平方米，将于2月中下旬集中成交。相较于2021年北京一批次30宗地块、起拍价1035.81亿元的盛况，本次土拍态势低迷许多。在竞买条件方面，2022年一批次较2021年更加严格。18宗地块共有6宗地块设置了高标准方案评选环节，11宗地设置了“高标准住宅建设+摇号”的竞拍方式，9宗地块设置了竞现房销售面积环节。此外，出让文件还对购地资金审查提出了更为严格的要求。

10、上海：优化房地产年度土地供应量和供应计划（2022.1.11）



- 近日召开的上海市人民政府常务会议指出，要优化房地产年度土地供应量和供应计划，重点围绕五个新城、城市数字化转型、新基建等领域开展基础设施投资。要强化土地、资金、人才等保障，加快项目前期工作，着力形成重大项目建设一批、开工一批、储备一批的良好格局。要以开展“促发展、保安全”大走访、大排查活动为契机，及时为企业排忧解难，增强企业投资意愿，推动更多重大产业项目落地。

11、2021年土地成交规模降幅超两成（2022.1.14）



- 据统计，相比2020年，2021年全国土地成交规模下降超过两成。尤其是作为成交主力的二三线城市，2021年成交建面比2020年降幅都在25%以上。据目前形势，2022年的土地市场整体热度会延续2021年末低位运行的趋势。在“因城施策”政策指引下，部分城市会适度放松部分调控，但整体房地产政策面偏紧仍是大势所趋，2022年开发商拿地态度将会更加谨慎。

房企：多家房企优化战线，出售资产降负债

1、阳光城：阳光集团及关联方拟终止实施增持股份计划（2022.1.10）



- 1月10日晚间，阳光城对外发布关于控股股东及关联方拟终止实施增持公司股份计划的公告称，因增持公司股份所需资金未能及时筹措到位，控股股东阳光集团及关联方拟终止实施增持公司股份计划。根据公告，截至目前，控股股东阳光集团及关联方已增持阳光城0.58%股份，增持金额1.39亿元。

2、万达优化地产战线，欲发力商管（2022.1.11）



- 1月11日，万达地产集团于近期进行了组织架构的调整，将原来的东/西/南/北区四大区域，整合为南区和北区两大区域。区域调整之后，对万达地产员工也进行了一定的优化。自2019年从商管体系内剥离出来，万达地产集团的组织构架已经经过数次调整，相应的人员调整也是在所难免。这背后亦反映出企业决策者在地产板块业务发展定位上的变化。

3、世茂集团：未就出售上海世茂国际广场订立协议，正讨论出售部分资产降负债（2022.1.12）



- 1月11日，世茂集团发布澄清公告称，截至公告日该公司并无到期应付的资产担保证券，且并未就出售上海世茂国际广场订立初步协议。世茂集团表示，若干媒体报道声称本集团尚未履行其于某基金下的财务责任。公司对此澄清，基金下的借款人并非公司附属公司。本集团两间附属公司已就基金下的借款人的财务责任提供担保。据公司了解，借款人及基金正讨论还款安排。与此同时，世茂集团还在公告中表示，公司正与若干潜在买家就出售若干物业进行讨论，在合适条件下会考虑出售部分资产以降低集团的负债。

河南：鼓励新房建设空中花园阳台/洛阳开放计划公布/京雄商高铁商丘段获批

1、河南省绿色建筑条例发布，鼓励新建住宅规划建设空中花园阳台（2022.1.10）



- 1月10日，河南省绿色建筑条例全文公布，条例自2022年3月1日起施行。
- 其中提到，鼓励对建筑的外立面、结构层、屋顶和半地下空间进行立体绿化，鼓励新建住宅规划建设空中花园阳台，提升建筑绿色空间和城市生态容量；对在空间高度、绿化覆土深度、绿化面积比例等方面符合要求的空中花园阳台，县级以上人民政府可以按照有关规定给予奖励和支持。

2、洛阳市开放发展行动计划公布（2022.1.13）



- 1月13日，洛阳市人民政府办公室发布《洛阳市开放发展行动计划》。
- 《计划》明确，锚定万亿级经济总量发展目标，坚持实施更大范围、更宽领域、更深层次对外开放，全面提高对外开放水平。
- 到2023年，全市实际利用境内资金、实际吸收外资、外贸进出口总额分别达1400亿元、34亿美元、300亿元，跨境电商交易额和服务外包合同额年均增长20%以上。
- 到2025年，全市实际利用境内资金、实际吸收外资、外贸进出口总额分别达1500亿元、36亿美元、500亿元，跨境电商交易额和服务外包合同额年均增长20%以上。

3、京雄商高铁雄安新区至商丘段项目环评获批，总投资810.8亿元（2022.1.13）

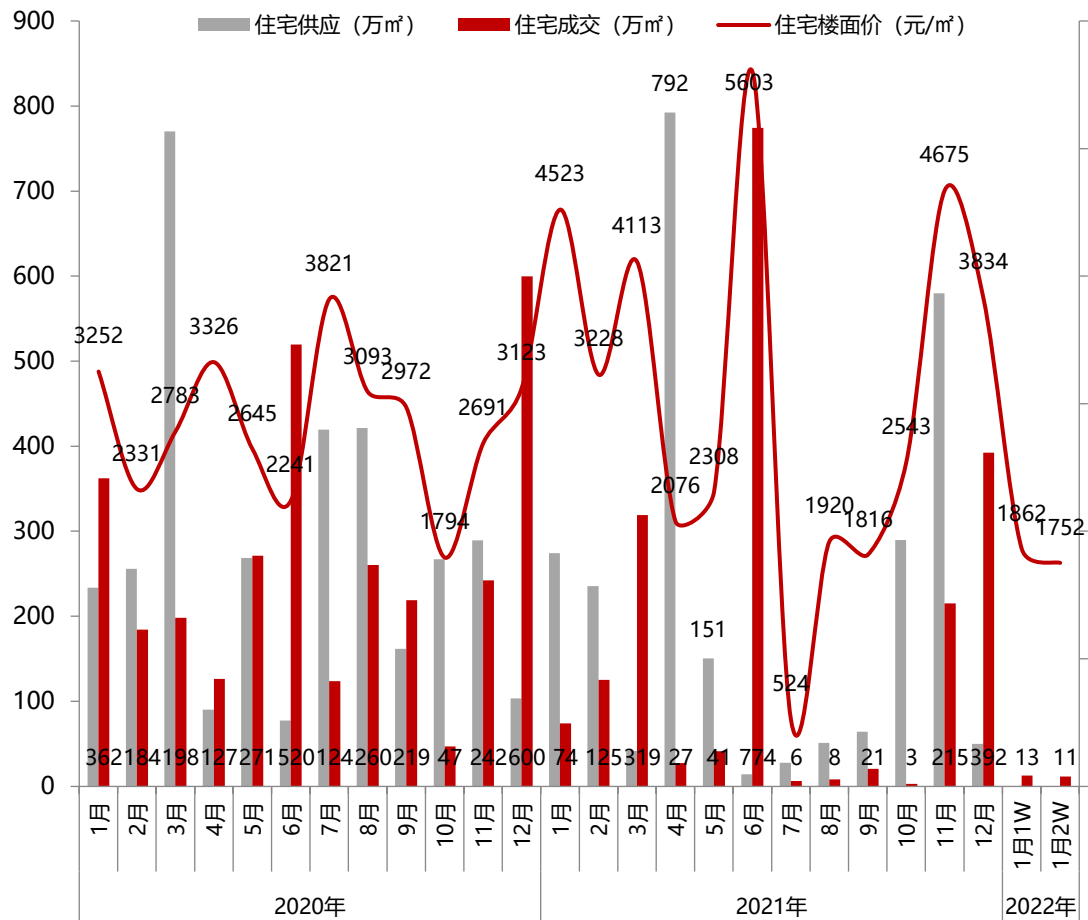


- 1月13日消息，关于新建北京至雄安新区至商丘高速铁路雄安新区至商丘段环境影响报告书获批复。
- 据了解，京雄商高铁雄安新区至商丘段项目位于河北省、山东省和河南省境内，包括正线及相关工程。
- 正线起自雄安站（不含），经河北省雄安新区、沧州市、衡水市、邢台市，山东省聊城市、济宁市、菏泽市，河南省濮阳市、商丘市，接入商丘站（不含），线路全长552.8公里。

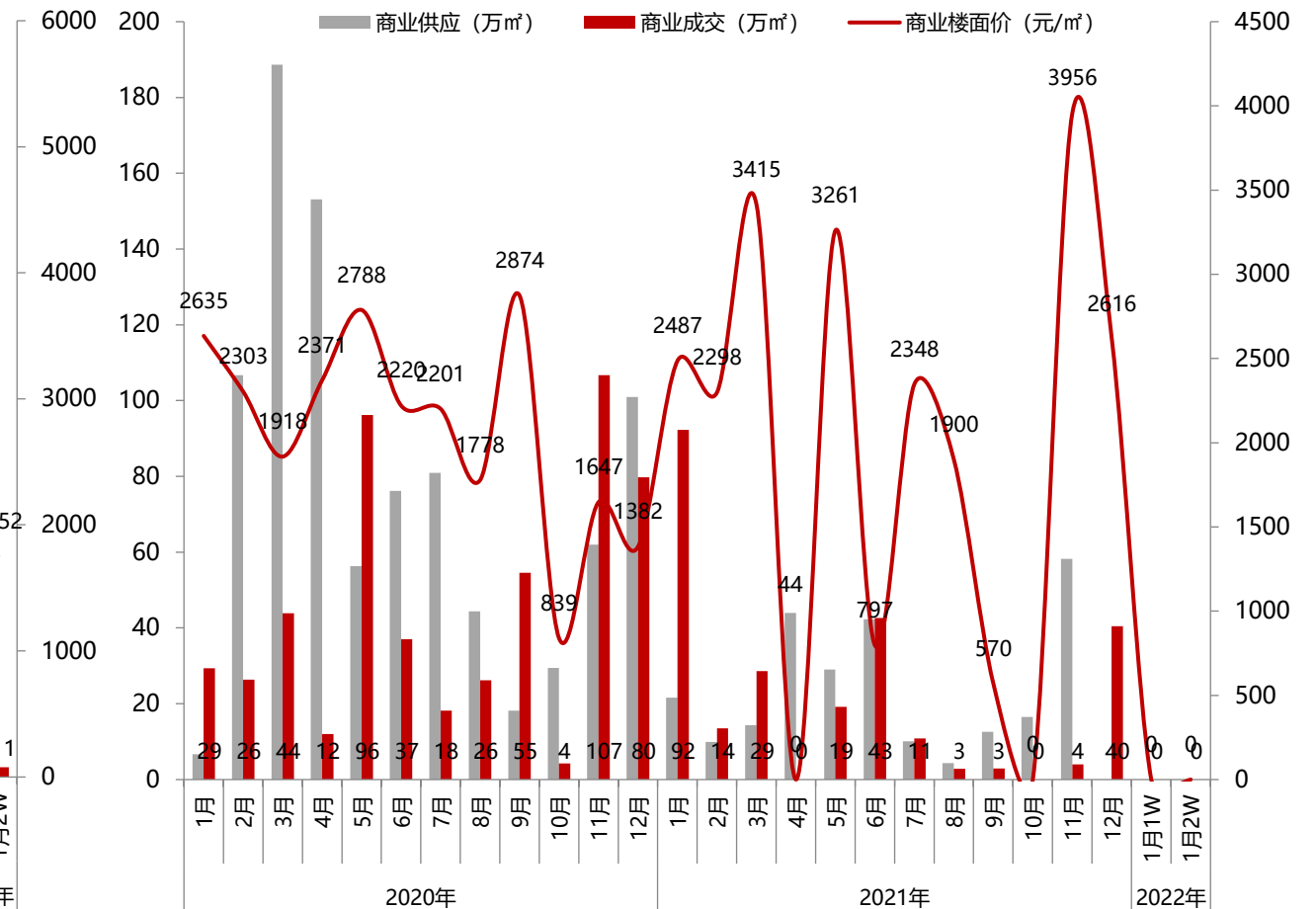
土地汇总：集中土拍结束叠加疫情影响，本周无新增土地供应、成交低位

本周大郑州无土地供应；成交1宗住宅用地，位于新郑市

2020年1月-2022年1月2周大郑州住宅用地供求走势



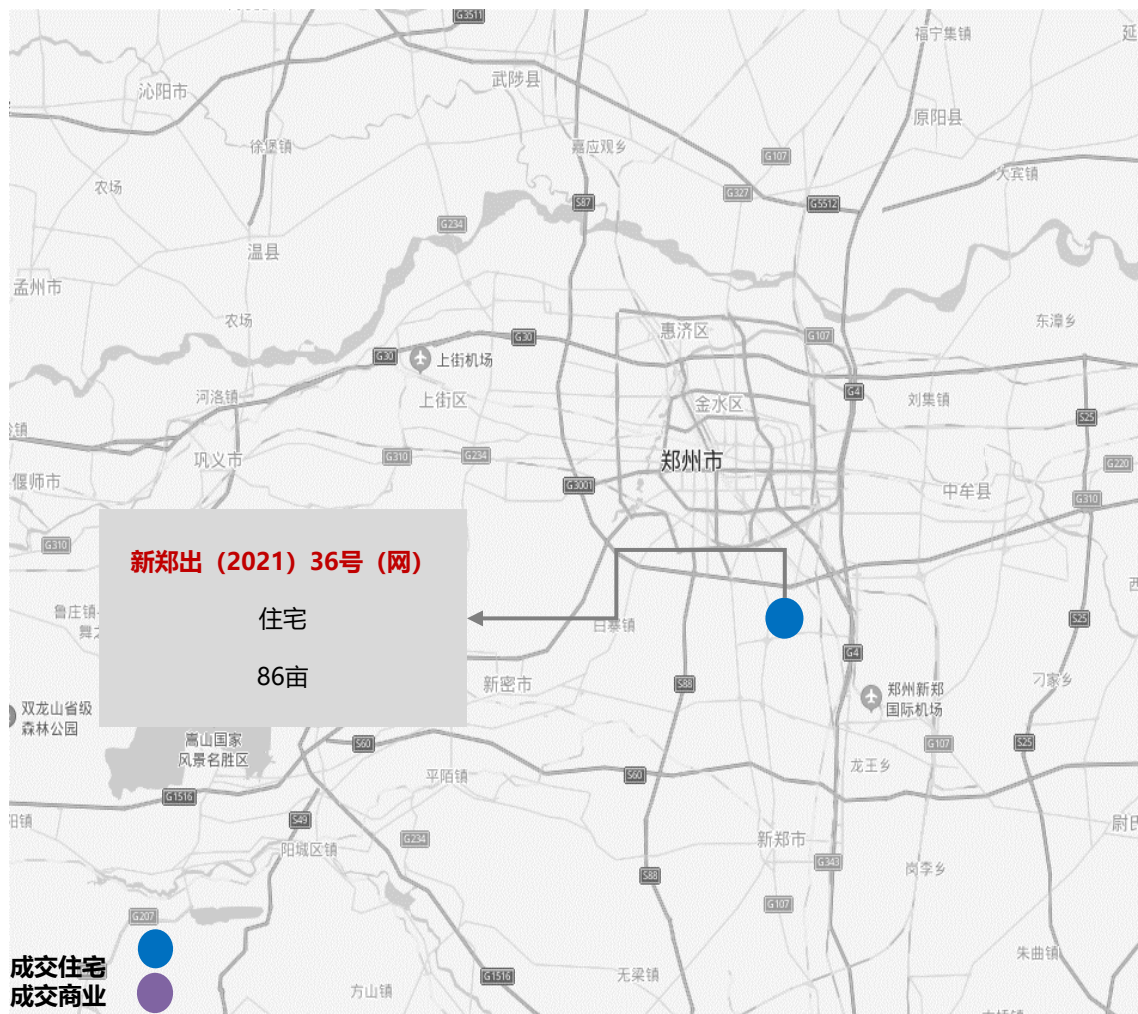
2020年1月-2022年1月2周大郑州商业用地供求走势



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：本周新郑市底价成交1宗住宅用地

本周新郑市孟庄镇成交1宗住宅地，由河南东方宇亿置业有限公司底价摘得，共计86亩



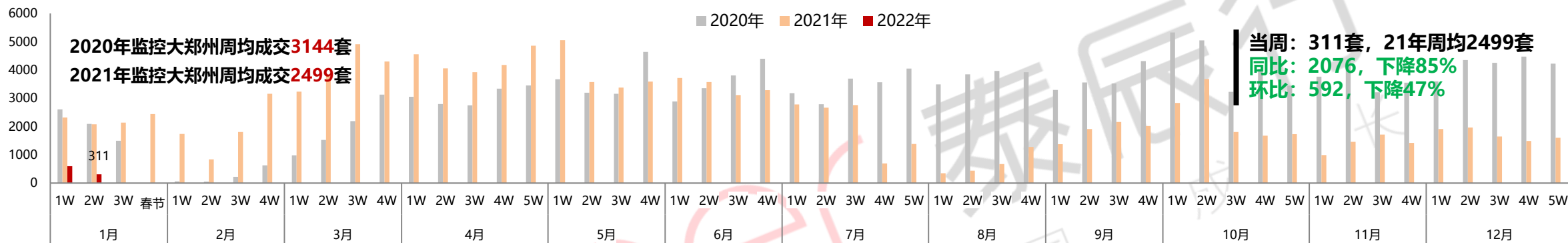
地块编号	新郑出(2021)36号(网)
成交日期	2022/1/10
位置	孟庄镇双湖大道北侧、环城北路西侧
行政区域	新郑市
用途	住宅
房企	河南东方宇亿置业有限公司
项目名称	—
使用权面积(m ²)	57476.0
使用权面积(亩)	86
容积率	2
总建面(万m ²)	11.50
成交价(万元)	20142
成交单价(万元/亩)	234
成交楼面价(元/m ²)	1752
溢价率	0%

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）

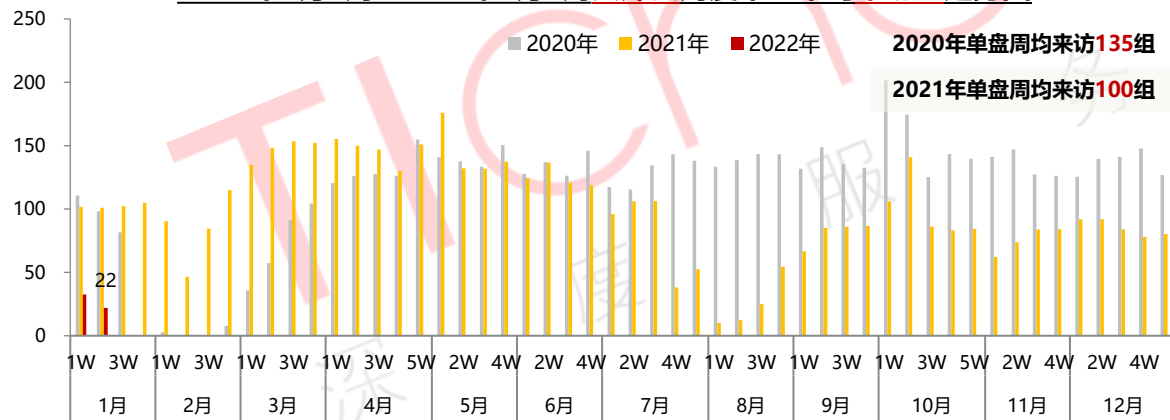
整体数据：疫情影响下，大郑州访交易量持续触底

1月2周大郑州总成交**311套**，环比**下降47%**；单盘来访**22组**，单盘成交**1套**

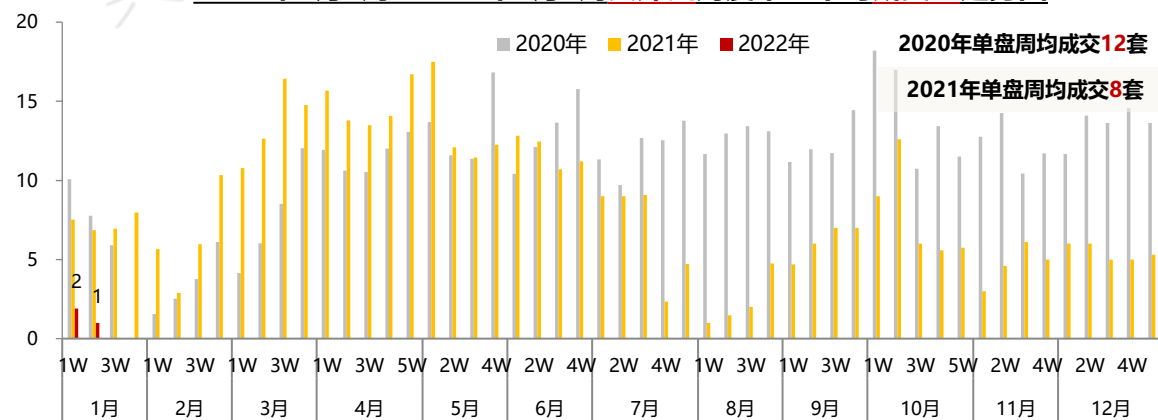
2020年1月1周-2022年1月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年1月2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2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

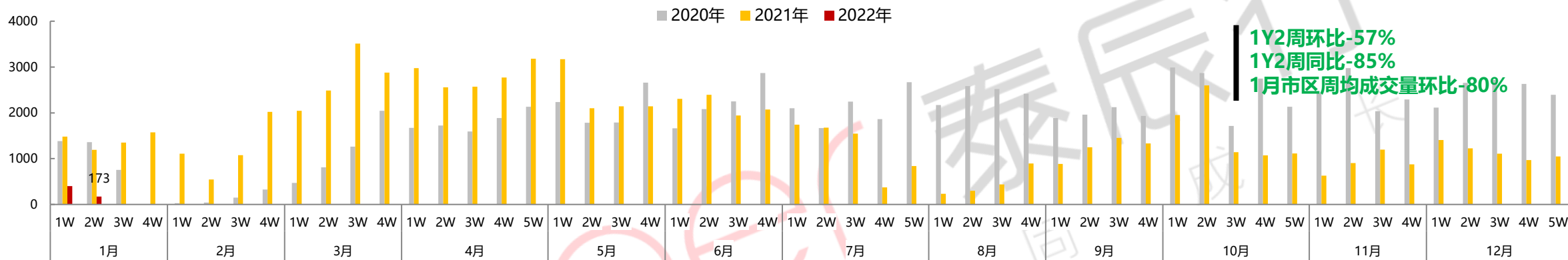
数据范围：1月2周大郑州实际监控到项目310个，共计来访6899次，其中单盘平均来访22组；监控到在售项目305，共计成交311套，单盘平均成交1套；

其中尾盘项目15个，全新待售项目7个

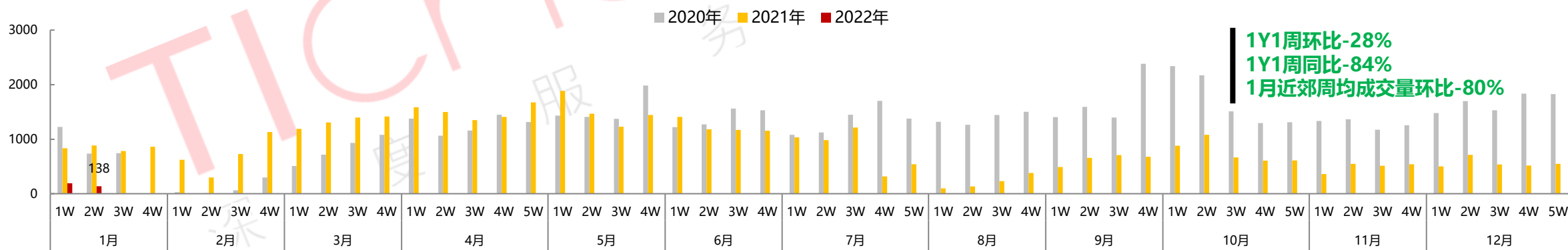
城郊数据：本周市区和近郊成交量再下探

1月2周市区总成交**173套**，较上周**下降57%**；近郊项目总成交**138套**，较上周**下降28%**

2020年1月1周-2022年1月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年1月2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2周（自然周）市区实际监控到在售项目149个，近郊实际监控到在售项目156个

整体数据：TOP15门槛降至4套，入榜项目多分期、分销、价格优惠政策加持

受疫情影响，TOP15项目成交门槛降低至4套

1月2周 (1.10-1.16) 住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	上周成交 (1.03-1.09)	本周成交 (1.10-1.16)	特价政策：元/m ²	分期政策	分销政策	其他
1	融创御湖宸院	中原区	12	9 ↓	精装高层13000-13500元/m ²	首付5%/15%，剩余2年分8次/24次付清（少优惠2%）	贝壳，佣金3%	顶底房源12150左右
2	豫发九棠府	航空港区	—	9	均价8500-9000；毛坯洋房10300-11000元/m ²	首付5%，剩余两年四次	—	—
3	正商河峪洲	惠济区	6	8 ↑	高层毛坯9000，精装9500，洋房精装10000元/m ²	首付分期：10%，2年4次还清	贝壳、58，佣金3.5万30套起跳4万	要求：每天保底成交一套
4	康桥未来公元	管城区	9	7 ↓	三期精装修14000-15000元/m ²	—	予禧，58，房友，1.5%	特价房12000-13000
5	融创空港宸院	航空港区	4	6 ↑	均价9140元/m ²	首付10%，剩余2年8次；	贝壳3-4%	优惠后8000-8500
6	碧桂园名门时代城	管城区	6	6 →	六期精装12800-13000元/m ²	首付10%，剩余3年36个月	58、贝壳2%	特价房10500-12000
7	美盛金水印	金水区	3	6 ↑	精装高层22500元/m ²	首付5%，剩余2年4次/3年6次	58、房友、贝壳三家分销，2-2.6%	—
8	正弘中央公园	航空港区	5	5 →	12号地8950元/m ²	首付10%，剩余两年四次	1万五跳2万五，10套跳	13号地特价房，好楼层8500起
9	碧桂园凤凰城	中原区	8	5 ↓	二期精装高层13600元/m ²	—	贝壳、房友、58、居里，佣金2%； 凤凰通佣金1%	顶底特价房12000起
10	美盛教育港湾	金水区	6	5 ↓	毛坯高层18000-19500元/m ²	首付5%，3年分6次付清	贝壳、房友、58，点位2-2.5%	特价房16500元/m ² 起
11	中昂玉棠府	中牟	4	5 ↑	高层均价5800元/m ²	首付2万网签，加一万送车位	—	—
12	正商生态城	管城区	1	4 ↑	高层10500-12000元/m ² ，洋房15000元/m ²	分期10%，剩下2年4次	贝壳3万/套	特价房9200-9800
13	锦艺旭辉一江雲著	惠济区	2	4 ↑	精装高层15500元/m ² ，毛坯洋房18500元/m ²	—	贝壳点位2-2.5%	—
14	万科理想拾光	二七区	21	4 ↓	精装小高层13500元/m ²	无分期	贝壳、房友、58，佣金2%	—
15	融创运河源	惠济区	8	4 ↓	高层精装12500元/m ² ，洋房精装17000-18000元/m ²	首付10%，剩余2年8次	58，房友，2.2-2.5-3%（40套起跳）	—

数据来源：泰辰市场监控中心

应对疫情，典型房企线上营销重启

碧桂园、龙湖、金地等一线房企线上营销内容丰富，万科、融创仅展示内容
正商、康桥、亚新等本土房企主题活动鲜明，并伴有订房优惠券等

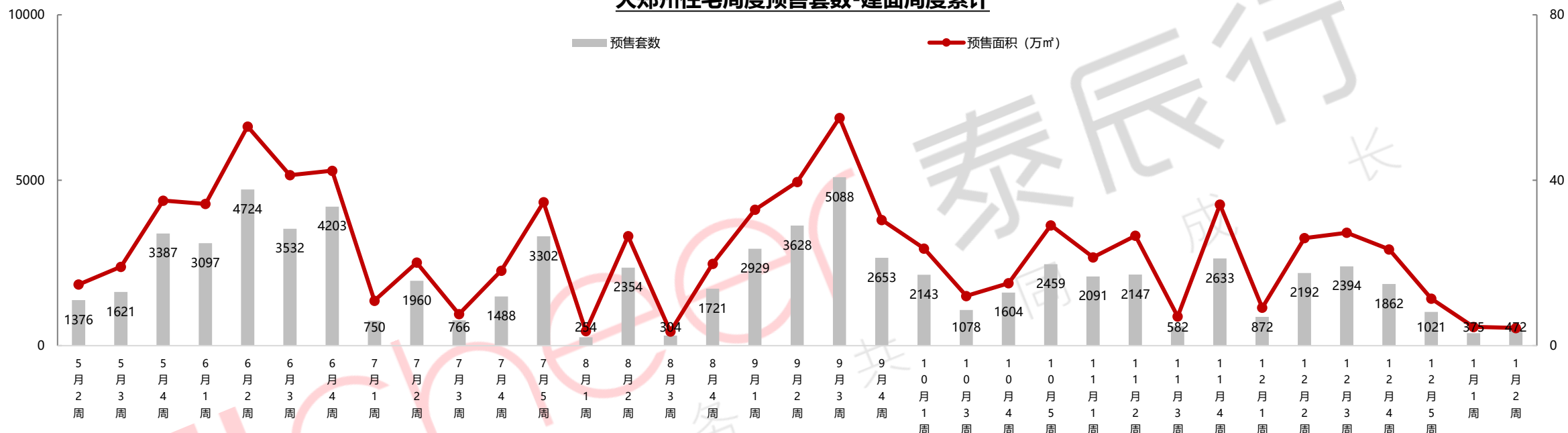
类别	房企	线上售楼部	展示内容	主题活动	订房活动
一线房企	碧桂园	碧桂园凤凰云	VR/视频/图片	暗号都会 福利才对	121元线上订房
	万科	万科易选房	VR/视频/图片	无	无
	融创	融创幸福通	VR/视频/图片	无	无
	保利	保利悦家云	VR/图片	无	无
	龙湖	龙湖U享家	VR/视频/图片	金城长安 郑在等你	限时折扣
	金地	线上售楼处	VR/视频/图片	家在金地 年在一起	10000购房优惠券
	旭辉	旭客家	VR/视频/图片	阅尽归来 家在旭辉	神券齐袭
本土房企	华润	小润选房	视频/图片	无	无
	建业	住建业	视频/图片	无	无
	正商	正商好房	VR/图片	心在一起 家就在一起	多项目特惠房
	康桥	康桥会	VR/视频/图片	归心老家 家在康桥	多折扣线上订房，优惠券
	永威	永客云	图片	无	无
	正弘	弘享家	视频/图片	无	无
	星联	星房宝	VR/图片	无	5000订房
亚新	亚新美好家	视频/图片	跨越山海 心归豫见	9.9元抢万元优惠券	
美盛	精致家	视频/图片	WARM乐购节	3000元线上选房	



项目预售前公示：元旦后项目节点放缓，预售项目个数明显减少

本周大郑州共1个项目预售前公示，取得住宅预售472套，建面4.28万^m²

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



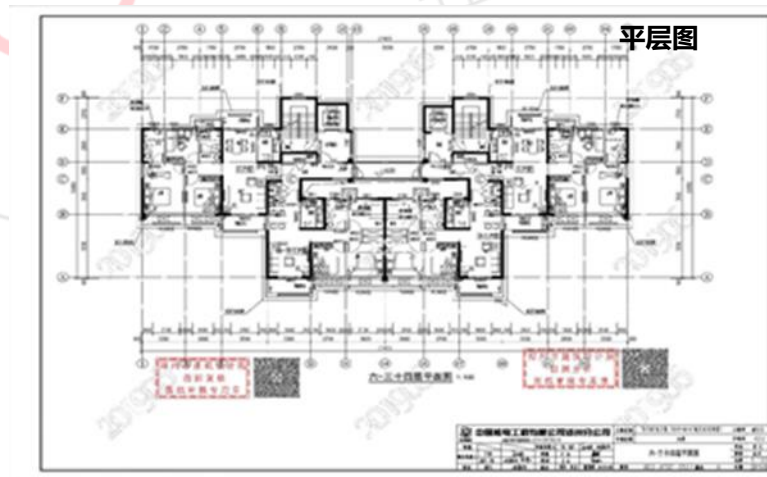
类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万 ^m ²)	业态及产品	项目概况	项目动态
在售项目取证	2022.1.14/ 2019.2.20	汇泉西悦城	中原区/ 中原新区板块	城改	7/10/12#	472	4.28	高层72-126 ^m ² 二室-四室	项目总占地面积约1473亩，总建筑面积约408.3万平方米，共分12期开发。此次预售前公示的是汇泉西悦城9号院，容积率3.1，绿化率30%。	—
合计						472	4.28	—		

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：融信朗悦学院府

融信朗悦学院府，属于融信朗悦时光之城项目三期，地块指标较优，科学大道旁+名校加持+规划较好

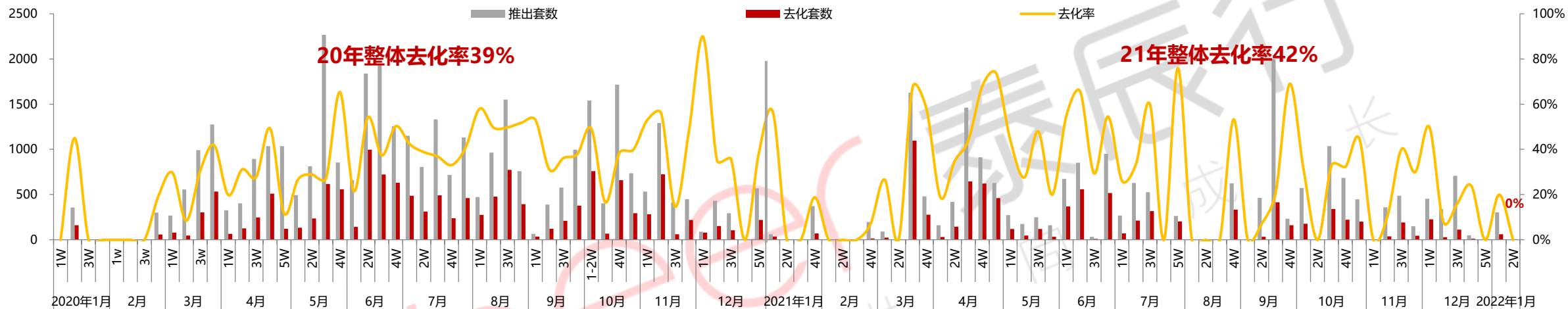
融信朗悦学院府规划公示明细			
项目位置	高新区梧桐街南、梅林路东、紫檀路西	建设/用地单位	郑州融信朗悦置业有限公司
占地面积	99亩	建筑面积	计容建面23.18万㎡
总户数	—	容积率	2.57
物业类型	小高层	交付标准	预计毛坯交付
拿地时间及楼面价	2021.3.3摘地，楼面价：3222元/㎡	公示日期-截止日期	2022.01.14-2022.01.27
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 该项目为融信朗悦时光之城三期用地，该地块郑政出〔2021〕62号（网）于2021年3月3日由郑州融信朗悦置业有限公司以底价竞得，成交楼面价3222元/㎡； ➢ 规划12栋8-18层小高层住宅、一栋配套用房，机动车停车位706个，此次规划为修改后公示，具体产品信息暂未释放； ➢ 项目位于高新区梧桐街南、梅林路东、紫檀路西，郑州一中名校加持，未来规划向好但未落地，。 		
预计价格	摘地后立即报批，价格暂未释放		



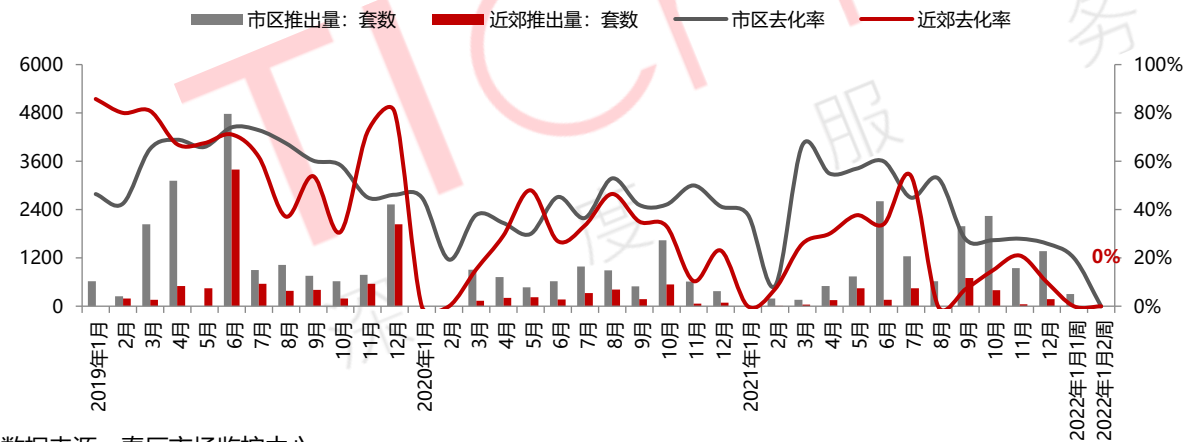
开盘表现：受疫情影响，本周无项目开盘/平推

本周大郑州无项目开盘/平推

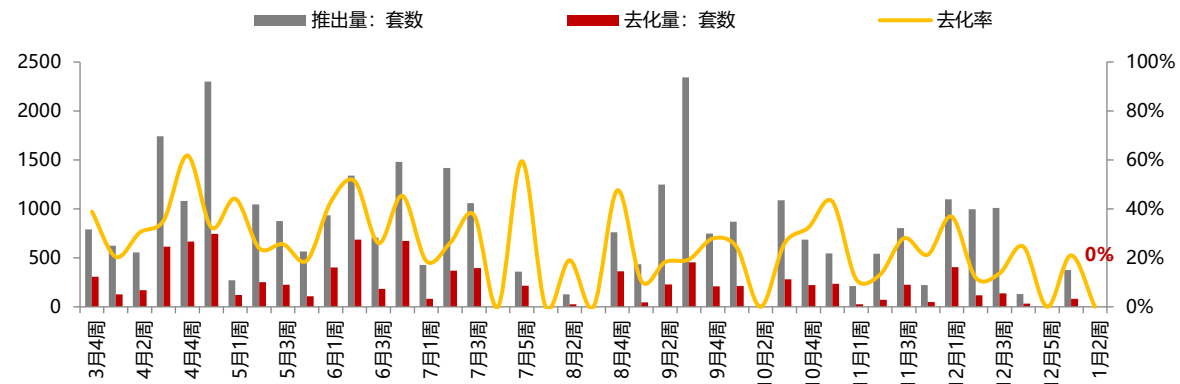
2020年1月1周-2022年1月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2022年1月2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>

