

【2022年第6期】 郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部



目录

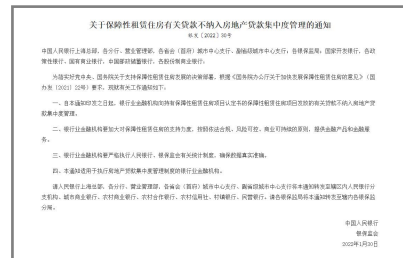
CONTENTS

1 行业资讯

2 土地分析

3 市场分析

1、保障性租赁住房有关贷款不再纳入房地产贷款集中度管理（2022.02.08）



- 2月8日央行、银保监会联合发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》，通知明确，**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。**
- 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，有利于银行业金融机构加大对保障性租赁住房项目的信贷投放，下一步，央行、银保监会将加快建立完善住房租赁金融制度，继续加大对保障性住房建设和长租房市场发展的金融支持力度，促进房地产业良性循环和健康发展。

- 据财联社2月10日消息，全国性商品房预售资金监管的意见已于近日出台。预售资金监管额度由市县城乡建设部门根据工程造价合同等因素确定，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。该办法有利于厘清各地商品房预售资金监管责任，增强商品房预售资金使用的灵活性，可对此前部分地方预售资金监管过严的做法起到纠偏效果。
- 此次的政策对于地产方面来说利好有限，“因企施策”或是预售资金监管调控的大方向。对于出线房企来说，该政策并不会放松监管预售资金监管账户，只会加强监管。尽管有些房企的预售资金监管户余额确实是有很大一部分资金，但能具体能释放多少出来目前尚不明确。

2022年1月金融统计数据报告

2022-02-11 08:28 来源：中国人民银行

【打印】 【收藏】 【分享】

一、广义货币增长5.9%

1月，广义货币(M2)余额282.17万亿元，同比增长5.9%，增速比上月末和上年同期分别高0.9个和0.4个百分点，狭义货币(M1)余额14.39万亿元，同比增长1.9%，新增货币供应量较上年同期增加1.4倍，其中现金增长3.6%，流通中货币(M0)余额4.25万亿元，同比增长10.6%，当月净投放现金1.14万亿元。

二、人民币存款新增3.96万亿元

1月，人民币存款余额285.19万亿元，同比增长11.3%，月末人民币存款新增3.96万亿元，同比增长11.3%，增幅比上月末和上年同期分别高1.9个和1.2个百分点。

1月人民币存款新增3.96万亿元，是货币投放基点，同比增长1944亿元，为历年新高。分货币种类看，存款新增4432亿元，其中，存款新增3422亿元，其中新增人民币存款1462亿元，存款(不含)外币存款新增320.15亿元，货币、定期存款新增16.17亿元，中央银行发行新增322.17亿元，债券基金新增1770亿元，货币基金新增存款新增214.17亿元。

- 2月10日，央行发布《2022年1月金融统计数据报告》显示，1月人民币贷款增加3.98万亿元（住户贷款增加8430亿元，其中，短期贷款增加1006亿元，中长期贷款增加7424亿元），1月社会融资规模增量6.17万亿元，两个单月数据均创出历史新高。1月份人民币贷款增加3.98万亿元，是单月统计高点，同比多增3944亿元。报告很强调“单月统计高点”，即说明1月份信贷投放力度大，也说明央行希望通过此类数据，进一步传导政策信号，以强化市场预期。当前各类资金也会加快流入商品房市场，和去年同期落实房贷集中度政策的定调是有较大差异的。类似资金进入房地产市场，对于激活房企投资拿地和支持合理住房需求，都有积极的作用。

城市：宁波共有产权住房满10年可上市转让、贵阳/成都发布中短期保障房建设目标

1、宁波：取得不动产权证书满10年的共有产权住房可以上市转让（2022.02.07）



- 2月7日宁波市出台了《宁波市共有产权住房管理办法（试行）》（以下简称《办法》），将于2022年2月26日起施行。
- 《办法》明确了共有产权住房是由政府投资或政府提供政策优惠，按照有关标准筹集建设，限定套型面积，限制使用范围和处分权利，实行政府与购房家庭按份共有产权，面向符合规定条件的宁波无房家庭供应的保障性住房。
- 在出售共有产权住房方面，《办法》规定，取得不动产权证书满10年的共有产权住房可以上市转让，住房性质转为普通商品住房。

2、贵州：今年将建设保租房3.7万套，“十四五”至少10万套（2022.02.07）



- 2月7日，贵州省人民政府发布2022年贵州省《政府工作报告》。《报告》提出，贵州今年主要目标和重点任务之一是全力稳投资促消费，发挥有效需求拉动作用。其中包括深入挖掘城镇化内需潜力。扎实推动城镇“四改”。新开工棚户区改造2万户、完成12万户，新开工老旧小区改造21.32万户，完成背街小巷改造2304条，新增城市地下管网2100公里。此外，计划今年建设保障性租赁住房3.7万套。
- 贵州省目前只有贵阳市列入国家重点发展保障性租赁住房的40个城市名单，贵阳贵安计划在“十四五”时期筹建不少于10万套（间）保障性租赁住房，其中70%用于各类人才住房保障，租金按市场租金的80%左右确定，同时由政府给予租房人租金补贴，吸引人才租赁住房。

3、成都：今年计划建设保租房6万套，“十四五”将建设保障性租赁住房30万套，投资1500亿（2022.02.09）



- 2月9日下午，成都市住建局与国家开发银行四川省分行、中国建设银行四川省分行举行发展保障性租赁住房银政战略合作协议签约仪式，“十四五”期间，国家开发银行四川省分行、中国建设银行四川省分行将对成都市保障性租赁住房项目分别提供不低于500亿元人民币的融资总量，助力发展成都市保障性租赁住房建设。
- 成都计划“十四五”期间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）。

河南/郑州：河南全社会研发投入目标增长17%以上、郑州出台政策对冲疫情影响

1、河南2022年将改造老旧小区37万户，新建公办幼儿园200所（2022.02.10）



- 2月10日，河南省政府新闻办召开省“实事惠民生 聚力谋出彩”主题系列首场新闻发布会，对2022年省重点民生实事做详细介绍：将积极开展城镇老旧小区改造，全年开工改造37万户；实施学前教育普惠扩容工程，新建公办幼儿园200所、改扩建公办幼儿园300所，新增公办学位9万个；推进政务服务移动端“豫事办”建设与应用，年底前实现“豫事办”上线4000个事项，实名注册用户数突破7000万。

2、河南：今年全社会研发投入目标增长17%以上（2022.02.11）



- 2月11日，2022年全省科技工作会议在郑州召开。会议确定了今年的主要预期目标：**全社会研发投入增长17%以上，研发投入强度达1.96%以上，高新技术企业突破1万家，国家科技型中小企业达到1.6万家，规上工业企业研发活动覆盖率达50%以上。**
- 为落实目标任务，今年我省又推出一系列“真金白银”的政策举措：培育壮大创新主体，推动规上工业企业研发活动全覆盖，全年力争国家级孵化载体突破160家，省级孵化载体突破330家；加强科技金融深度融合，力争“科技贷”贷款超过35亿元，科创类政府投资基金规模突破25亿元；促进先进科技成果在豫落地转化，力争2022年全省技术合同成交额同比增长15%等。

3、郑州：在汽车、家电、家居等重点领域持续开展消费促进月活动（2022.02.12）

郑州市出台32条政策纾困帮扶中小企业
来源：郑州日报 2022-02-12 22:27

2月12日，记者从郑州市工信局了解到，为认真贯彻落实《国务院办公厅关于进一步加大对中小企业纾困帮扶力度的通知》和《河南省人民政府办公厅关于印发中小企业纾困帮扶政策的通知》，加快各项纾困惠企政策落地落实，助力郑州市中小企业高质量发展，结合郑州市实际，郑州市制订了《郑州市人民政府办公厅关于进一步加大对中小企业纾困帮扶力度的实施意见》，即日起发布实施。

- 2月12日郑州市发布《郑州市人民政府办公厅关于进一步加大对中小企业纾困帮扶力度的实施意见》，对受疫情影响不能正常经营的个体工商户和中小微企业，承租国有资产类经营用房的**免收3个月房租、减半收取6个月房租**；对小微商贸企业、个体工商户生产经营用水用气用电实行“**欠费不停供**”措施，允许企业在**3个月内补缴欠费**；在汽车、百货、餐饮、家电、家居、电商等重点领域，**持续开展郑州消费促进月活动**；**持续开展“河南人游河南”活动**，对全市A级旅游景区、重点旅游企业在2022年2月16日到5月31日期间免门票和门票优惠金额，扩大景区免门票活动范围；对直接用于企业、产业、项目的各类奖补等专项资金，力争2022年第一季度完成全年总量的1/3。

房企：建业/融创调整组织架构、一月房企融资规模降七成

1、建业集团拟调整总部架构调整，从五级管理调整为三级管理（2022.02.07）



- 建业集团于2月7日发布内部通告，宣布**集团将从五级管理调整为三级管理**，即从原来的“集团-业务集团-大区-城市公司-项目公司”五级管理，调整为“集团-城市公司/专业公司-项目公司”三级管理，**直接取消业务集团和大区两级**，同时原有业务集团总部撤销，五大总部合一；撤销集团和业务集团的所有大区设置；总部部门精简合并，设置九个中心；调整并设立新的城市公司。
- 对此建业集团称：集团各中心架构及编制上报情况的方案仅为上述五大集团总部的架构调整，并不涉及整个建业集团，且方案内容也非最终结果，最终结果还在谨慎制定当中。

2、融创集团调整组织架构，由原先的七大区域调整为九大区域（2022.02.10）



- 2月10日从融创中国（01918.HK）方面获悉，**融创集团近日调整了公司组织架构，由原先的七大区域调整为九大区域**。新成立西北区域，管理陕西省、山西省、甘肃省和宁夏回族自治区四地；原西南区域拆分为成渝区域、云贵区域，分别管理四川省、重庆、云南省及贵州省，广西壮族自治区并入华南区域。
- 此举为更好的支持下阶段“聚焦深耕核心城市、控制规模、提高综合经营竞争能力”的发展目标，在区域管理半径优化的同时，九大区域将在现有的城市布局基础上，进一步聚焦深耕市场空间大、更加匹配公司发展战略的核心城市，加强公司在行业的综合竞争力。

3、房企融资：1月规模降7成，房企融资开局疲软（2022.02.11）

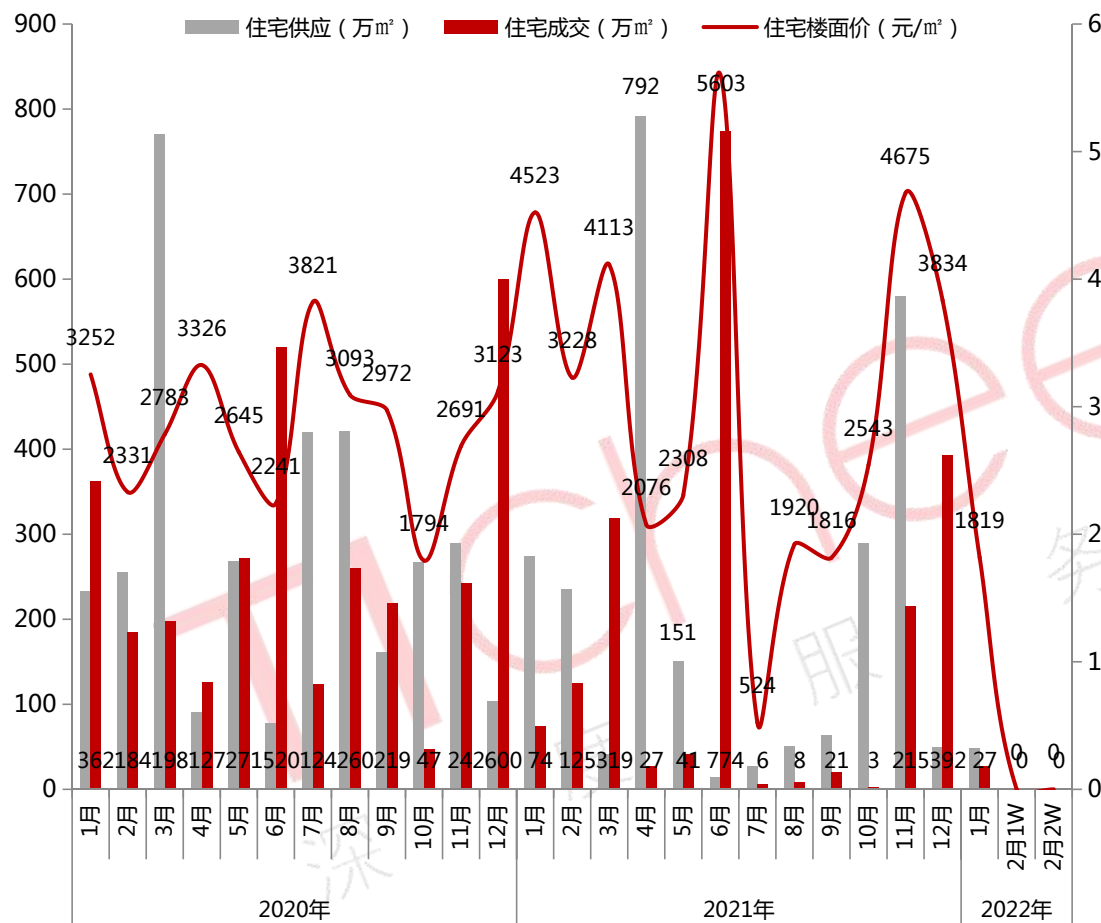


- **2022年1月房地产企业融资总额为792.2亿元，同比下降70.3%，环比下降16.6%，单月融资规模同比连续11个月下降**。虽然2022年1月在第一波融资开闸后，部分房企发布了多项融资计划，但整体仍呈现疲软态势，融资环境未出现明显放松迹象。
- 2021年年末，政府端积极释放金融利好信号，国内融资环境适度调节，但执行层面发债规模尚未得到明显改善。结合去年房企风险的集中爆发，资本市场观望情绪犹在，风险出清尚未完全，市场信心未能全面修复。

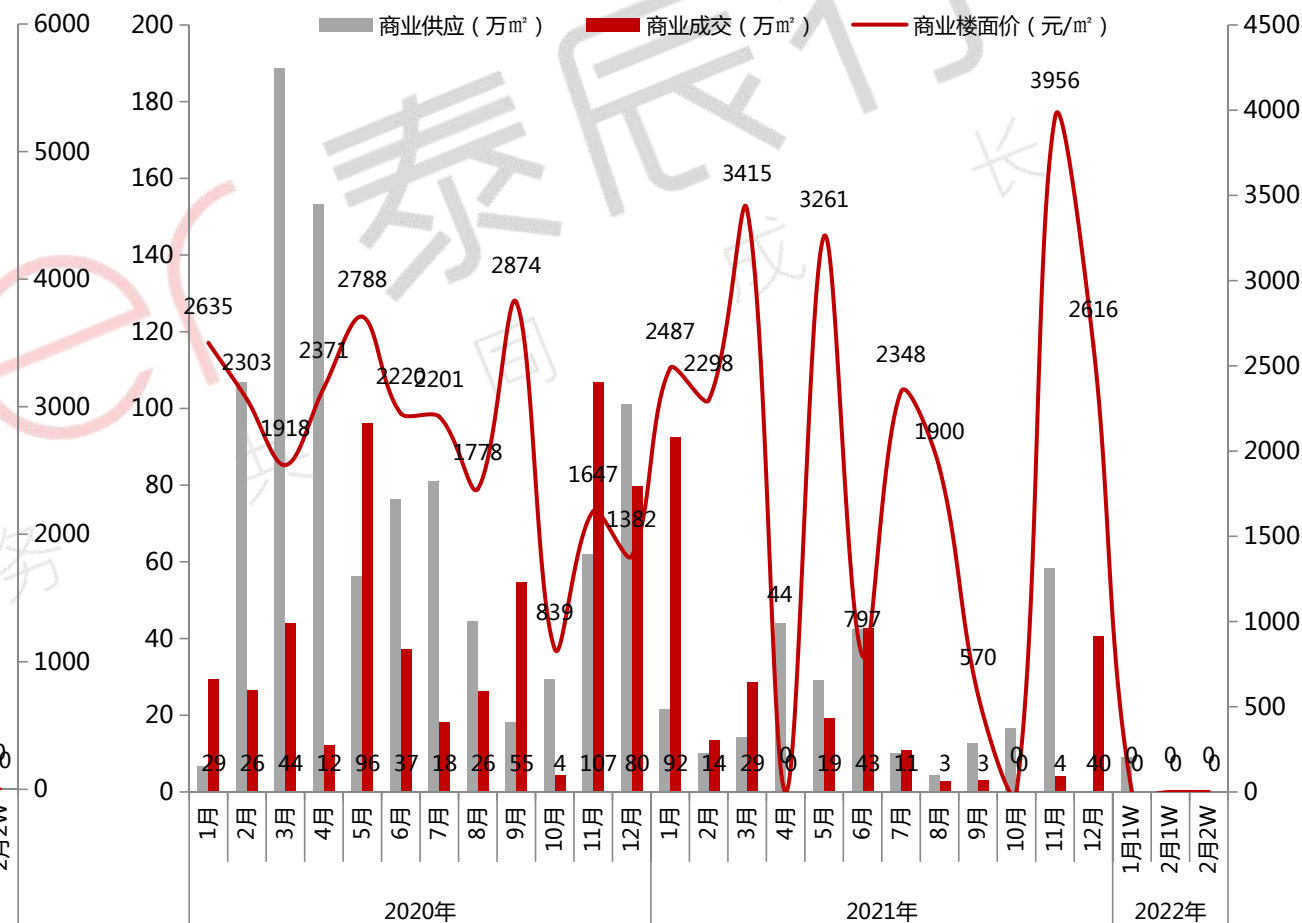
土地汇总：本周无土地供应、成交

市区集中土拍日期尚未公示，近远郊土地市场较为沉寂

2020年1月-2022年2月2周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2022年2月2周大郑州商业用地供求走势

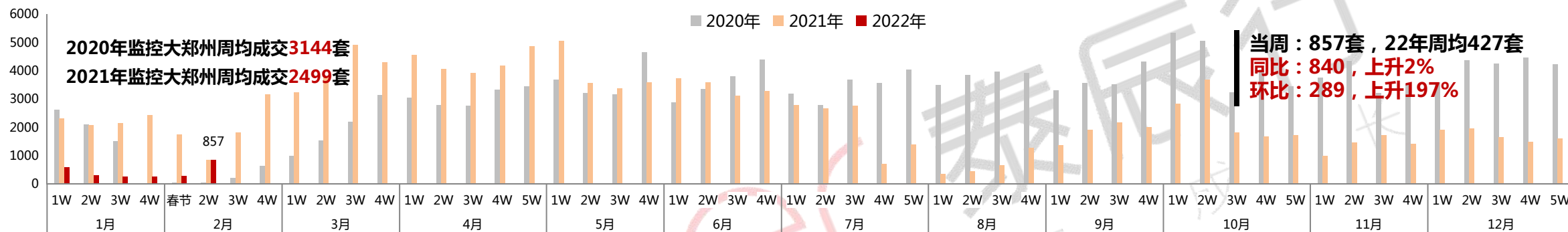


数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街、巩义市、登封市）

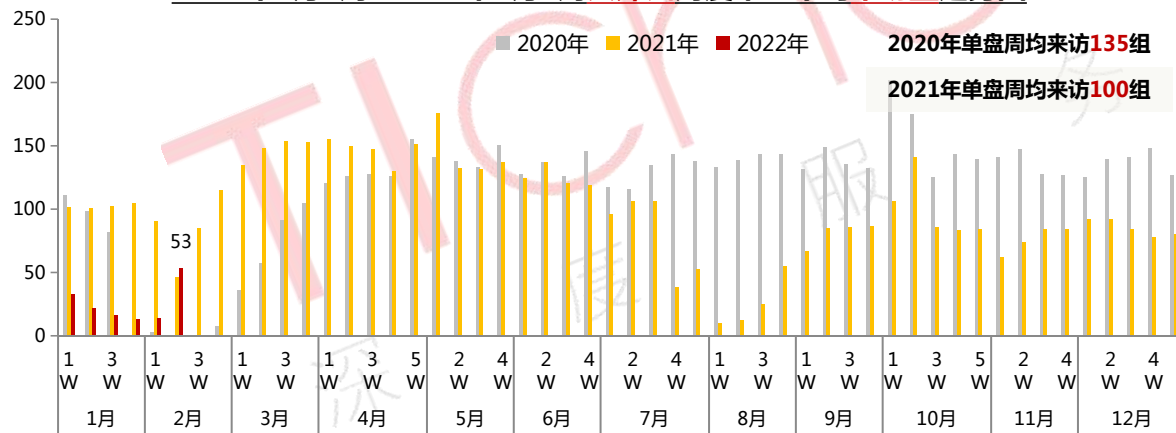
整体数据：春节过后市场热度回升，与去年同期表现基本持平

2月2周大郑州总成交**857套**，环比**上升197%**；单盘来访**53组**，单盘成交**3套**

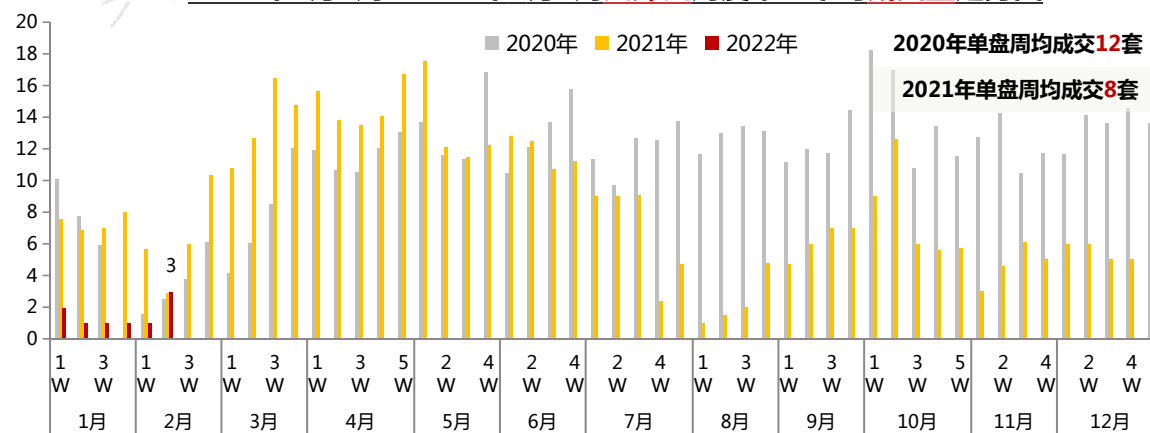
2020年1月1周-2022年2月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年2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2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：2月2周大郑州实际监控到项目304个，共计来访16086次，其中单盘平均来访53组；监控到在售项目292个，共计成交857套，单盘平均成交3套；

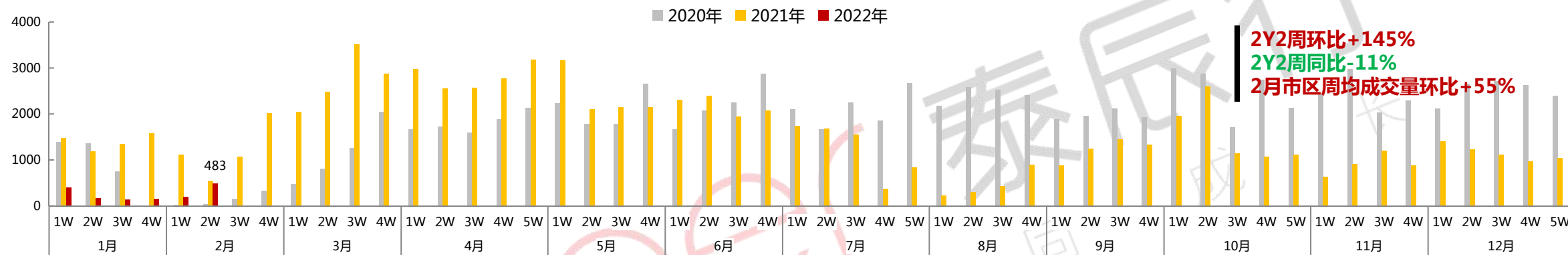
其中尾盘项目16个，全新待售项目7个

备注：21年春节假期为2月11日-2月17日，21年2月2周与春节假期重叠，22年春节假期为1月31日-2月6日，22年2月2周与春节假期不重叠

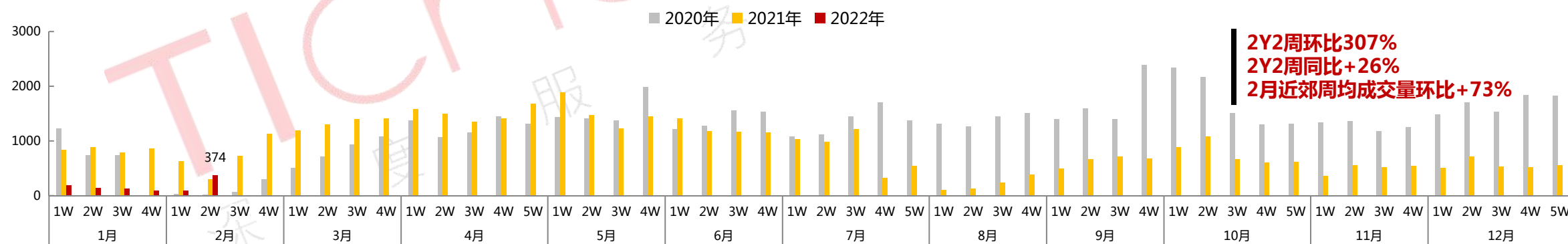
城郊数据：分区域来看，近郊市场回升幅度大于市区

2月2周市区总成交**483套**，较上周**上升145%**；近郊项目总成交**374套**，较上周**上升307%**

2020年1月1周-2022年2月2周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年2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，2月2周（自然周）市区实际监控到在售项目143个，近郊实际监控到在售项目149个

整体数据：TOP15门槛12套，多项目特价房力度加大，成交提升

本周案场客户量明显增多，头部房企反应迅速，特价房力度加大，以碧桂园、万科为代表的项目表现较为亮眼

2月2周（02.07-02.13）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	上周成交 (1.31-2.06)	本周成交 (2.07-2.13)	价格：元/㎡	分期政策	分销政策	其他
1	新城郡望府	荥阳	10	26 ↑	高层毛坯6500	首付10%，剩余2年8次	佣金3-4%，成交奖3000元/套	无理由退房，小新e房9.9元换购5000购房券、0.99换购电影票，到访领春联，积攒领鲤鱼
2	碧桂园凤凰城	中原区	13	21 ↑	高层精装12500-13000	无	分销佣金1.2%，凤凰通佣金1%	针对凤宁苑1/2号楼推出工抵房源，降价1000元/平
3	万科理想拾光	二七区	13	19 ↑	小高层精装13500，高层精装12700-13000，特价房11800起	无	贝壳、房友、58，佣金2%	包装特价房11800起（顶底房源），到访送电影票
4	新城时光印象	管城区	7	18 ↑	高层精装15500；洋房标准层毛坯17500-19500	首付10%/15%，剩余两年八次	高层3-5万/套；洋房7万/套	特价房14500-15000
5	碧桂园西湖	高新区	8	18 ↑	高层毛坯12200-13500，73平特价房10700左右	首付10%，分36个月（开发商贴息12个月）	贝壳、房友、58，佣金1.2%	本周推出73平特价房10700左右
6	永威溪樾	荥阳	2	18 ↑	毛坯6500-8200	首付10%，剩余2年4次	佣金5%+5000成交奖	本周分销聚焦
7	万科星图	新郑	2	18 ↑	精装高层8500-9200，工抵房8100，特殊楼层7800	首付15网签，剩余可选择2年4次，3年6次	房友、58，佣金：3%	本周推出7800特价房以及8100工抵房
8	碧桂园时代城	管城区	10	16 ↑	六期锦园精装修12800-13000	首付10%，剩余3年36个月	/	特价房11500-12000
9	万科翠湾中城	惠济区	9	16 ↑	高层精装18300	无	58，贝壳，房友（天猫好房），佣金点位1.2-2%	包装优惠2%
10	融创御湖宸院	中原区	2	13 ↑	精装高层13000-14200，顶底房源12000	无	贝壳，佣金2%	订房送1万元购物卡
11	融创城	管城区	3	13 ↑	高层精装13000-15500；洋房精装标准层18500-19500	首付15%，剩余两年八次	贝壳、房友，佣金高层3.5%	20套特价房高层13500起，洋房17000起
12	保利天汇	经开区	9	13 ↑	毛坯高层19500-20000	首付至少20%	贝壳、58爱房、金屋，佣金1.1%，35套跳1.5%，50套跳2%	包装的新春特惠和特价房源，成交一套置业顾问奖励800元/套
13	正商兰庭华府	新郑	3	13 ↑	高层毛坯特价7600-7900，洋房9800-10200	10%网签，剩余2.5年5次	贝壳佣金3.5万/套	买房送车位，送5年暖气费，贝壳聚焦及高层特价房7600-7900
14	融信朗悦时光之城	高新区	2	12 ↑	毛坯高层11800，洋房标准层14500	首付15%，2年4次付清	贝壳/58，佣金110以下1.5%+8000元，110以上1.5%+13000元	/
15	融创运河源	惠济区	2	12 ↑	高层精装12800，洋房精装17000-18000	首付10%，剩余2年8次	贝壳，58，房友，2.2-2.5-3%（40套起跳）	30套特价房，释放14号涨价14000

数据来源：泰辰市场监控中心

营销动作：年后碧桂园推出全系特价房，或将引发新一轮“降价潮”

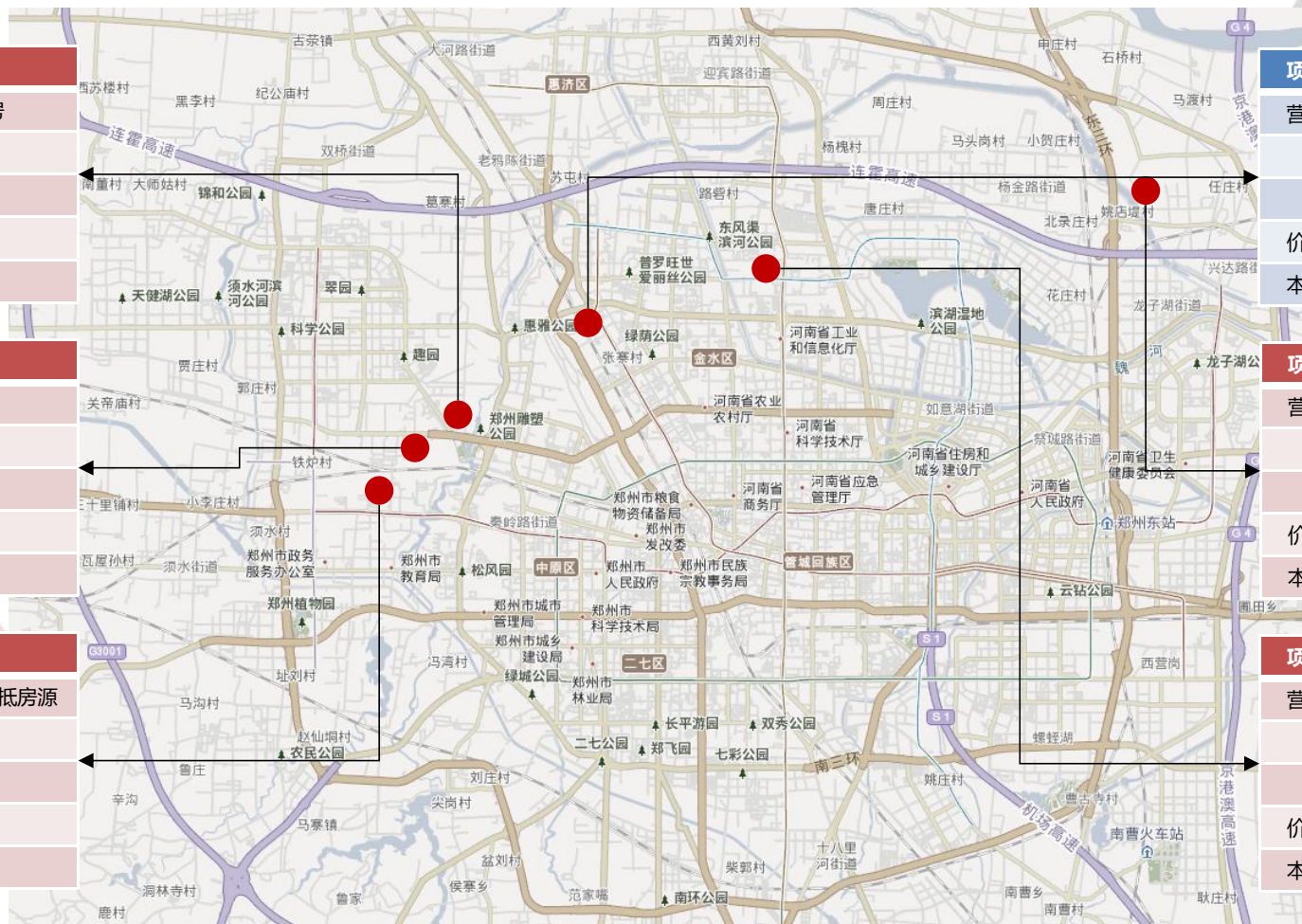
新一轮疫情反弹笼罩下，22年伊始市场便降至冰点，春节过后的首周，碧桂园先拔头筹，开展“破冰行动”，主力在售楼盘推出特价房让利促销，或将引发新一轮的“降价潮”，但同时市场也极大可能迎来复苏

项目名称	碧桂园云顶
营销动作	推出2套140m ² 工抵房
原价	17000
特价	13500
价格变动	下降3500
本周成交	6套

项目名称	碧桂园西湖
营销动作	推出15套工抵房源
原价	12600
特价	10700-11700
价格变动	下降900~1900
本周成交	18套

项目名称	碧桂园凤凰城
营销动作	针对凤宁苑1/2号楼推出工抵房源
原价	13500
特价	12500-12900
价格变动	下降600-1000
本周成交	21套

价格单位：元/m²



项目名称	万科民安理想星光
营销动作	推出30套58员工内购房
原价	14500
特价	12900起，均价13500
价格变动	下降1000
本周成交	5套

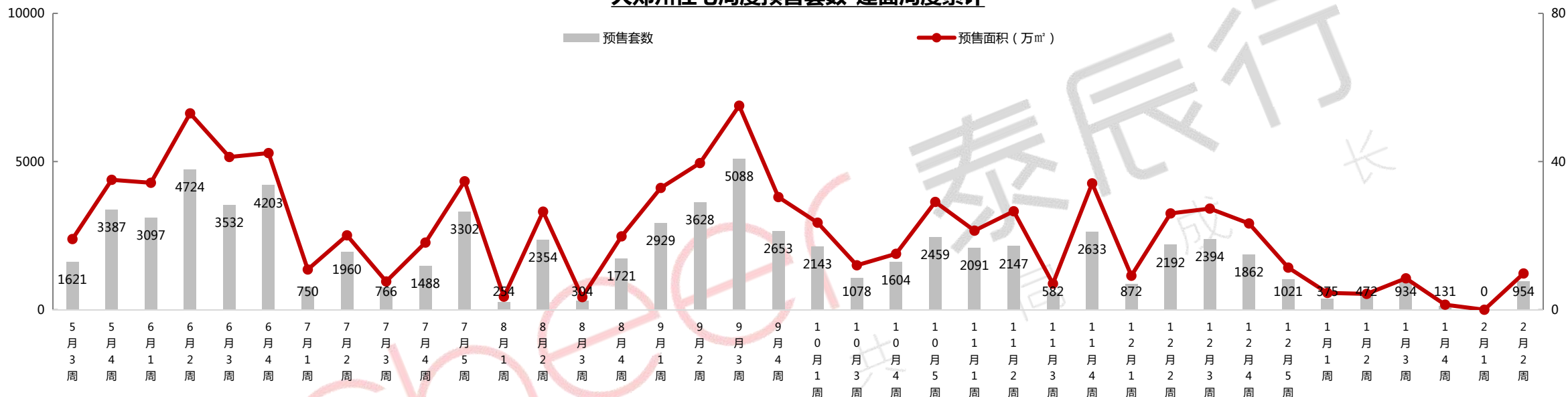
项目名称	碧桂园天玺湾
营销动作	针对1/2/5#推出团购房源
原价	18700
特价	1-4F14800，其余15800-16500
价格变动	下降2200-2900
本周成交	7套

项目名称	碧桂园云境
营销动作	针对2号楼14/18等特殊楼层房源
原价	18000-18300
特价	17200起
价格变动	下降800-1100
本周成交	8套

项目预售前公示：项目春节假期普遍停工停产，近期新取证项目少

本周大郑州共2个住宅项目预售前公示，取得住宅预售**954套**，建面**9.79万m²**

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



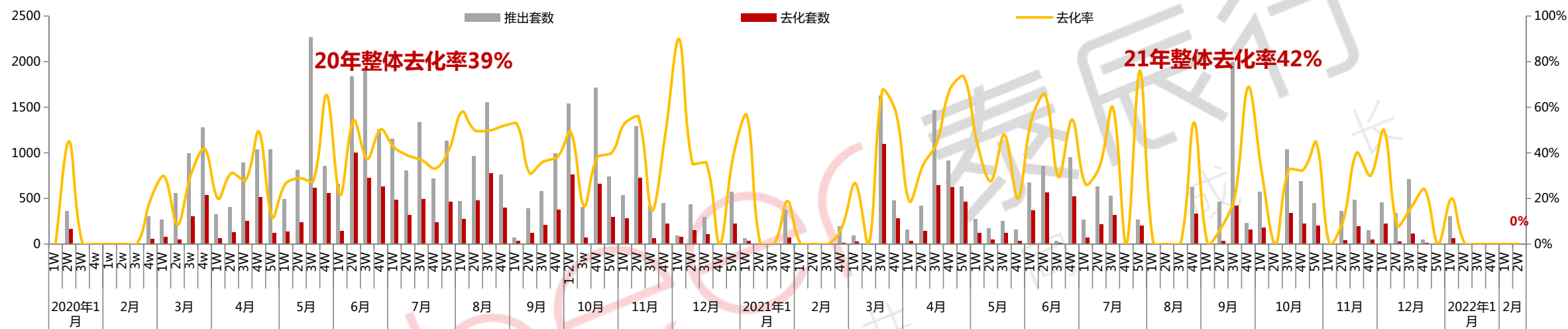
类型	取证时间/ 取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数 (套)	预售面积 (万m²)	业态及产品	项目概况	项目动态
待售项目	2022.02.07/ 2021.03.10	六合汇富园	中原区/ 碧沙岗板块	城改	4/5/6#	614	6.87	高层65-138m²两房-三房	容积率8.17，为安开混合地块，住宅体量总共8.65万方，其中安置住宅体量2万方，商业体量总共1.55万方，其中安置商业体量0.9万方，规划4栋26-30层高层	早期项目，已基本完工，由于资金紧张取证较晚
在售项目	2022.02.09/ 2020.08.13	谦祥世茂兴隆城	惠济区/ 南阳路板块	勾地	1#	340	2.92	高层71-115m²两房-三房	总建面22.44万m²，容积率4.49，共规划8栋26-34层高层，毛坯高层13500-14500元/m²	预计3月6日加推
合计						954	9.79	—		

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

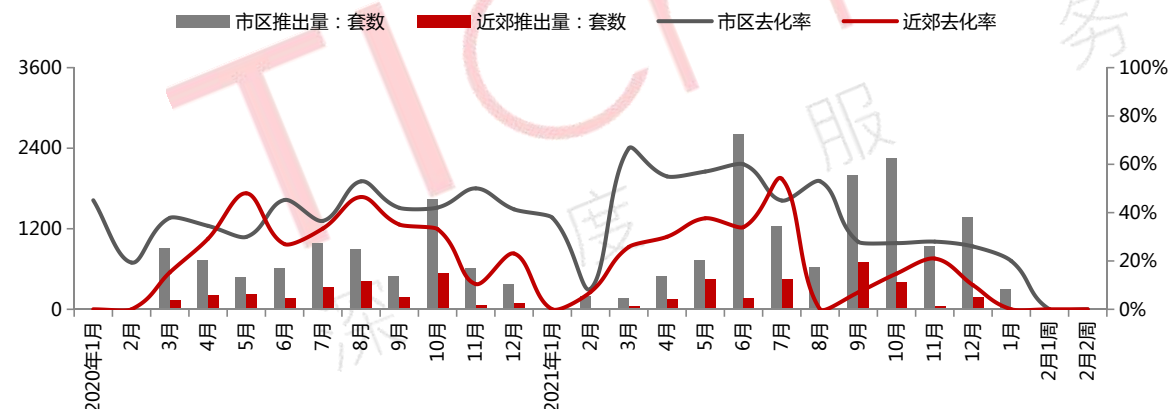
开盘表现：春节过后市场处恢复阶段，本周仅1个项目平推

客户量稍显不足，项目推售意愿低，本周大郑州仅1个项目平推

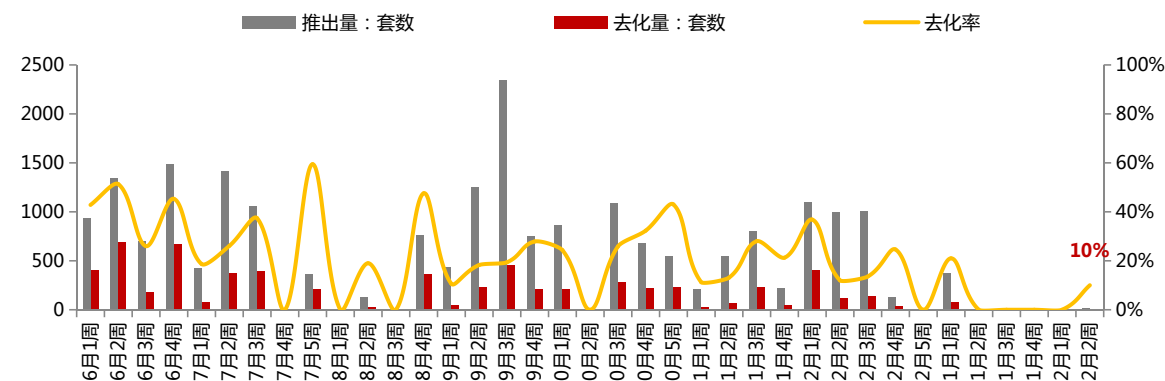
2020年1月1周-2022年2月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年2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）

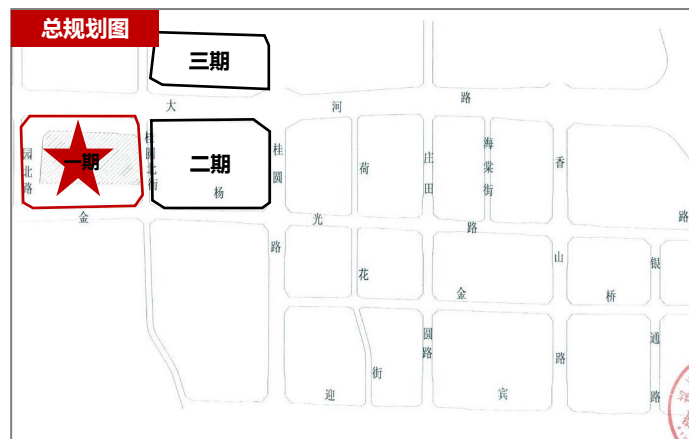


数据来源：泰辰市场监控中心；

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

平推表现：本周1个项目加推，去化效果不佳

本周仅招商美景雍瑞园项目加推，共计推出**20套房源**，**去化2套**，**去化率10%**，前期意向客户25组，但因疫情外加春节假期影响，蓄客周期被迫拉长，客户流失严重，且加推当天几乎无有效客户到访，去化效果不佳



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/㎡)	推出套数	销售套数	去化率	优惠方式	平推分析
1	招商美景雍瑞园	惠济区/迎宾路板块	2月12日	洋房10#	128㎡三房	毛坯洋房18300-18500	20	2	10%	正常优惠4%	1、本次加推蓄客期间受疫情及春节假期影响严重，导致客户流失，蓄客效果差； 2、本次推出10#为项目中轴位置，左侧紧邻花园北路，项目唯一一栋2D1T2楼栋，首层为社区中心，10#受西侧临花园北路噪音影响明显； 3、项目距地铁2号线黄河迎宾馆站1.3公里，公众出行较为不便，但北侧紧邻大河路辅路，大交通较为便捷； 4、13/15/16#在售，优惠延续首开销售政策不变，10#优惠政策相较之性价比偏低。
合计							20	2	10%		

洋房10#平层图



128㎡三室两厅两卫

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>