

# 【2022年第8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：多地房贷首付比例下调，释放楼市宽松信号

## 1、南宁：二套房贷款首付比例降为30%，公积金贷款最高额度为60万元（2022.02.18）



- 2月18日，广西壮族自治区南宁住房公积金管理中心发布《南宁住房公积金个人住房贷款管理实施细则》，3月1日起施行，有效期五年。
- 《个人贷款实施细则》明确，南宁市住房公积金管理委员会规定的公积金贷款最高额度为：**首套房公积金贷款的最高额度为70万元，第二套房公积金贷款的最高额度为60万元**（此前最高为50万元）。执行首套房公积金贷款政策的，首付款比例不得低于住房价值的20%，即可贷额度不高于住房价值的80%。执行**第二套房公积金贷款政策的，首付款比例不得低于住房价值的30%**（此前最低为40%），即可贷额度不高于住房价值的70%。
- 此类宽松政策将进一步减少市场顾虑，对于房地产市场的活跃度等方面都有积极的作用。

## 2、四大行将同步下调广州地区房贷利率（2022.02.21）



- 据了解，从2月21日起，四大行同步下调广州地区房贷利率。其中，首套房利率从此前的LPR+100BP（5.6%）下调至LPR+80BP（5.4%），二套房利率LPR+120BP（5.8%）下调至LPR+100BP（5.6%）。按此计算，同样贷款500万元、30年期，无论是首套还是二套，购房者每个月可以少交房供627.41元，30年可累计节省利息22.58万元。
- 目前工行官方尚未真正发布调价消息，但与去年同期市场需求旺盛、房贷额度紧张不同，**今年开年以来，房地产成交较淡、银行房贷额度宽裕，未来一段时间房贷仍有持续下行空间。**

## 3、温州或下调首付比例，提高公积金额度（2022.02.21）



- 近日，温州市区一些新房售楼处流传甚广的关于温州购房首套首付降到2成的说法，关于此内容的8条会议细则仅业内流传，具体文件还需等待官方公布。
- 其中，提到首付比例降低到20%；对首次购买商品房屋业主提高公积金贷款额度，提高30万；对于首批开盘去化不好项目，可以调整销售价格；每批次限制预售标准从3万m<sup>2</sup>降低到2万m<sup>2</sup>等。仅从内容来看，温州救市的意图很明显。据了解，温州多数开发商拿地意愿很低，房源滞销严重、库存堆积，财政面临巨大压力，**出台刺激政策、推动土地出让、挽救财政危机，也成为一种必然。**

**总结：**目前市场需求仍比较弱势，预期需要时间恢复，房贷政策继续趋于宽松，能够在很大程度上降低购房入市的门槛，对于激活市场交易有积极作用。预计会对市场情绪产生较好带动，购房者观望情绪或将有所改观，置业信心将得到一定提振。未来或有更多城市效仿跟进，特别是城市基本面弱、市场调整压力较大的三四线城市。未来房地产市场也有望逐渐在今年3月份至4月份开始企稳，特别是一二线城市预计将率先出现市场“小阳春”。

# 全国：多地宽松政策陆续出台，维稳楼市仍是重点

## 4、湖州南浔人才购房奖励办法：购首套房至少给予7万元房票奖励（2022.02.21）



- 2月21日，浙江省湖州市南浔区人民政府办公室印发《“梦泊新江南 才聚新家园”南浔区人才购房房票奖励实施办法》（简称《实施办法》）的通知，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。**《实施办法》自2022年3月18日起施行。
- 按照要求，南浔此次奖励的人才须与用人单位签订1年及以上劳动（聘用）合同，连续缴纳社会保险6个月及以上。房票奖励对象自领取房票奖励起3年（以36个月计）内应继续在南浔区创业或就业，未满36个月的，须按比例退还房票奖励。

## 5、南昌限购放松，释放楼市宽松信号（2022.02.21）



- 近日有两条楼市新政在南昌地产圈疯传：**1、办理财产约定政策放松，夫妻双方不管多少套住房都可以办理夫妻财产约定。2、大专学历及以上学历，可以不迁户口，只需提供租赁证和学历证明即可购房。**随后，南昌市房管局证实其为真实政策。（政策背景：库存高，二手房供大于求）
- 其中，**夫妻财产约定**是指婚姻当事人通过协商方式，对他们婚前、婚后财产的归属、占有、管理、使用、收益处分以及债务的清偿，婚姻关系解除时的财产清算等事项作出的约定。在南昌办理财产约定有一个前提条件：**房子没有贷款（或贷款已结清），并且已经取得房产证。**
- 另外放松落户限制，南昌之前就是零门槛落户，就算没有学历也能拿着租房合同办理落户，拿到房票后就能在限购区买房。主要为了解决人口流入问题（2021年南昌人口净流入量才89.5万，排在第35；郑州378.5万，排10名）。

## 6、经济日报：稳楼市需谨防市场过快上涨（2022.02.23）



- 近日，经济日报发表文章，指在**出台稳楼市调控政策时，尤须谨防政策的过度宽松再将房地产市场推向过快上涨的通道，重走过度依赖房地产的老路。**要谨防再出现地价脱缰、地王频现、资金过度违规入楼市、炒作房价等情形，那种看似繁荣的虚假狂欢终将给房地产市场和经济发展带来危害。
- 房地产市场在去年下半年经历了一定下滑态势。个别房企出现经营危机，多城有土地流拍现象，各线城市均出现了不同程度的量价齐跌，市场预期有所变化。从去年底至今，政策暖风频吹，信贷环境逐步缓和，各地也采取稳楼市举措，对于止跌企稳起到积极作用。
- 未来房住不炒这个原则不会变，在长效机制架构下，楼市会趋稳但很难大幅上涨。**

# 全国：保障性租赁住房迎政策暖风，加强金融支持推动配套措施落地

## 7、西安：保障性租赁住房按不高于市场评估租金的90%执行（2022.02.21）



- 2月21日，陕西省西安市住房和城乡建设局发布《西安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》，加大保障性租赁住房供给，不设收入线门槛，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。十四五期间，西安将计划筹集保障性租赁住房约30万套（间），其中2021年~2022年共筹集11万套（间）。
- 保障性租赁住房主要解决在本市工作且无自有住房的新市民、青年人等群体的住房困难，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。租金标准按不高于同地段、同品质的市场租赁住房评估租金的90%执行。

## 8、安徽：精准实施住房保障，今年新增近10万套保障性租赁住房（2022.02.22）



- 2月22日，从安徽省住房和城乡建设厅获悉，安徽省住房和城乡建设工作会议于18日在合肥召开，会议总结2021年工作，部署2022年重点任务。
- 会议明确，2022年重点做好八方面工作。聚焦安居宜居，加快构建住房租购并举新体系方面，会议提出，精准调控房地产市场，坚持“房住不炒”定位，以稳定房地产市场为首要目标，落实城市主体责任，稳妥实施房地产长效机制，着力满足刚性住房需求和合理的改善性住房需求。规范房地产市场秩序，加强逾期交房治理，促进房地产业良性循环和健康发展。
- 同时，精准实施住房保障，新增保障性租赁住房9.85万套（间），新筹集公租房1434套，发放租赁补贴2.5万户。

## 9、两部门：加大保障性租赁住房金融支持力度，推动配套措施落地（2022.02.25）



- 2月25日，银保监会网站消息，为深入贯彻党中央、国务院关于发展保障性租赁住房的决策部署，落实好《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）要求，进一步加强对保障性租赁住房建设运营的金融支持，中国银保监会、住房和城乡建设部联合印发了《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》。
- 《指导意见》提出，要求各类银行保险机构发挥机构优势，把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务。《指导意见》的出台有利于促进保障性租赁住房可持续发展模式的形成，推动保障性租赁住房的快速发展。

# 全国：中央一号文件发布/海口加强资金监管/上海首批涉宅地集中出让公示

## 10、2022年中央一号文件发布，全面推进乡村振兴重点工作（2022.02.22）



- 2月22日，《中共中央国务院关于做好2022年全面推进乡村振兴重点工作的意见》，即2022年中央一号文件发布。这是21世纪以来第19个指导“三农”工作的中央一号文件。文件突出年度性任务、针对性举措、实效性导向，部署2022年全面推进乡村振兴重点工作，明确了两条底线任务：保障国家粮食安全和不发生规模性返贫；三方面重点工作：乡村发展、乡村建设、乡村治理；推动实现“两新”：乡村振兴取得新进展、农业农村现代化迈出新步伐。
- 重点工作中提出**实施乡村休闲旅游提升计划**。支持农民直接经营或参与经营的乡村民宿、农家乐特色村（点）发展。同时继续把农业农村作为一般公共预算优先保障领域，**中央预算内投资进一步向农业农村倾斜**。

## 11、海口：所有售房款应直接存入监管账户，否则暂停商品房预售（2022.02.23）



- 为了进一步加强预售资金的监管，规范开发企业、监管银行的行为，保障购房者的合法权益，防范房地产市场风险，保持房地产市场长期健康稳定发展，2月23日，海南省海口市住房和城乡建设局发布《关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知》，主要是对国家、省里的规定，对开发企业、中介机构、监管银行等行政相对人的权利义务进行强调及细化，让商品房预售资金监管更具有操作性，**有效期三年**。
- 《通知》要求，开发企业、销售代理单位收取的所有售房款（含定金、订金、认购款、各分期房款、按揭贷款等，下同）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**。

## 12、上海2022年首批集中出让推出40宗涉宅地 总起价850.7亿元（2022.02.23）



- 2月23日，上海土地市场官网发布2022年首批国有建设用地使用权的集中出让公告。上海本次供地在商品住宅供应总量上大幅提升，首批拟推出40宗涉宅地，总出让面积210.5万 $m^2$ （去年首批153万 $m^2$ ），总起拍价850.7亿元，其中依托于去年新出台的落户政策，自贸区临港片区供应力度最大，共出让8宗地块。供应力度依旧以郊区为主，总体门槛较低。
- 上海市人民政府对于市场复苏的预期较高，但并未表现出盲目乐观，而是通过“评标办法”和“随机值”的政策调整更加务实的筛选合格的开发商进行土地开发，从源头上杜绝“暴雷”事件的出现。同时对于竞价政策进行微调，表现出了上海市政府对更公平、更公正的规则制定的追求。

# 全国：住建部定调楼市，首提转变房地产主导的增量建设方式

2月24日，住建部再次定调2022楼市，释放房地产发展四大信号，预计将通过更加精准和协调的调控政策、稳妥实施长效机制，促进刚性和改善等合理住房需求释放；首提转变房地产主导的增量建设方式，保住房市场稳定的同时，激活存量市场

## 关于房地产：

### 一、精调控

“增强调控政策的精准性和协调性”，这是过去“因城施策”“调控联动”两大提法的“加强版”。

### 二、稳预期

“保障刚性住房需求，满足合理的改善性住房需求”。这意味着将继续激活购房需求，恢复基本面“稳预期”。

### 三、保交付

以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标”。这“三保”去年底正式提出，此次再提“三保”是首要目标。

### 四、稳经济

“努力为稳定宏观经济大盘发挥积极作用”。也是住建部首次提出的新定位。这是对“房地产是支柱产业”定位的新延伸，意味着有望看到更多稳定市场的政策出台。

**影响：**我国宏观经济面临较大下行压力，房地产行业仍将发挥重要的稳定器作用。结合当前房地产市场地价、房价、预期均尚不稳定的背景，预计各地保刚需和改善需求的政策力度有望得到进一步跟进；保住房市场稳定的同时，激活存量市场有助于从住房领域稳经济大盘。

## 大力推进 新城建

“新城建”，即基于数字化、网络化、智能化的新型城市基础设施建设。加快构建国家、省、市三级城市信息模型基础平台体系，全面推进**智能市政、智慧社区、智能建造**，协同发展智慧城市和智能网联汽车，通过打造示范基地，加快“新城建”项目落地。

## 转变由房地 产主导的增 量建设方式

我国城市发展进入到了**城市更新重要时期**，标志就是由大规模增量建设转为**存量提质改造和增量结构并重**，统筹推进**老厂区、街区、老旧小区改造、居住社区建设、既有建筑改造、内涝治理、海绵城市建设和新城建**等城市更新项目的落地。

## 大力增加 保障性租赁 住房供给

全年建设筹集保障性租赁住房**240万套（间）**。新筹集公租房10万套，棚户区改造120万套。  
加大中央财政补助资金的支持力度，落实税费优惠政策。**房产税由12%减按4%的税率来征收。**

目前，已经把保障性租赁住房列入了**城市基础设施领域不动产投资信托基金试点**，同时，对保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度的管理等。今年保障性租赁住房成为主要稳增长发力点

# 河南/郑州：驻马店下调首套房贷款比例至20%/郑开大道高架建设明细确定

## 1、河南驻马店出台稳楼市政策：公积金首套首付降至20%（2022.02.21）



- 2月21日，经调研，驻马店部分一手楼盘商业贷款已开始执行20%的首付比例，另有部分项目推出首付分期活动，最低订房首付仅需2万元左右，购买二手房的首付比例为30%，具体视各楼盘情况而定。
- 此前，河南省驻马店市曾于2020年2月21日发布《关于进一步规范促进房地产业平稳健康发展的意见》，提出下调居民首付款比例，首套房贷款最低首付比例由30%下调为20%，成为当年首个宣布降低首套房首付比例的城市。经省政府约谈后文件已撤回，按照原政策执行。时隔两年，从当前驻马店各楼盘项目销售情况看，部分项目楼盘也已将首付比例调整至20%。
- 可以看到的是，**近期以来，首付降低的城市数量正在增加。目前已统计周口、许昌、驻马店等城市已执行首套首付20%。**

## 2、郑开大道高架建设明细确定，总工期约2年（2022.02.21）



- 2月21日，郑州市召开关于加快推进郑州都市圈建设的座谈会，会上明确了郑开大道高架、郑开大道快速路建设规划以及工期等。
- 根据座谈会内容，郑开大道快速路西起东四环，终点至开封金明大道，全长约46.5km。项目总工期约24个月，项目建安费共约167亿元，快速路主线采用高架形式，总体布置在地面道路南侧的绿化带中，与K2快线并行，双向6车道，设计车速80公里每小时。
- 其中，郑州段路线长度32km，路中高架段3.1km，路侧高架段28.9km，立交5处，匝道13对，建安费用估算120亿元。其中关键处有东四环立交节点、象湖节点和白沙站一体化设计节点等。
- 郑开同城，交通先行，这意味着郑开大道高架距离开工又近一步。

## 3、郑州年度重点项目发布，中原华侨城投资额最高达1663亿元（2022.02.25）



- 日前，郑州市人民政府发布2022年度重点建设项目通知，名单共列项目446个，总投资8857亿元，2022年计划完成投资2250亿元。其中巩义项目数量最多达到49个，后面则是荥阳、登封、金水等；投资额最高的是中原区达到了1663亿，主要是中原华侨城的投资。
- 本年度重点项目主要涉及**创新驱动能力提升、新型基础设施建设、新型城镇化、重大基础设施、产业结构优化升级、生态环保、民生和社会事业等七大类**，其中前期项目1个、竣工项目117个、续建项目199个、拟开工项目129个。其中，郑州市城市大脑三期项目总投资117305万元，主要建设内容包括：开展一网统管平台、惠企利民政策直达、政务板块升级等，有利于推动高质量发展、优化营商环境、构建双循环新发展格局。

# 河南：多城房贷利率下调，住房需求将逐步恢复

近期多城市房贷利率下调，放款速度下调至1个月及以内，2月份郑州方面主流银行房贷利率显示，五年期以上首套住房贷款利率普遍在5.635%，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

典型城市近期房贷利率执行变化		
下调房贷利率	广州、苏州、杭州	<ul style="list-style-type: none"> <li>广州从2月21日起，四大行同步下调广州地区房贷利率。其中，首套房利率从此前的LPR+100BP（5.6%）下调至LPR+80BP（5.4%），LPR+120BP（5.8%）下调至LPR+100BP（5.6%）</li> <li>苏州首套房贷款利率最低已降为4.8%。同时，另有多家银行将首套房贷款利率再降0.05个百分点至4.9%。</li> <li>杭州目前，各大银行首套房利率基本稳定在5.6%-5.65%，个别银行最低可以做到5.5%，二套房利率则普遍在5.85%左右。</li> </ul>
定向下调首付比例	南宁	<ul style="list-style-type: none"> <li>二套房贷款首付比例降为30%</li> </ul>
	重庆、赣州	<ul style="list-style-type: none"> <li>部分银行也将首套房首付比例按20%执行。</li> </ul>
	佛山	<ul style="list-style-type: none"> <li>非限购区域部分楼盘首付降低为2成。</li> </ul>
	山东菏泽	<ul style="list-style-type: none"> <li>对名下无住房(不含农村集体土地房屋)且无个人住房贷款记录的居民家庭，申请贷款购买普通住房的，首付比例可以执行20%。</li> </ul>
提升公积金贷款额度	南宁	<ul style="list-style-type: none"> <li>首套房公积金贷款最高额度调整至70万元，二套房公积金贷款最高额度调整至60万元</li> </ul>
	宁波	<ul style="list-style-type: none"> <li>针对连续缴存住房公积金满2年，且按照国家生育政策生育二孩或三孩的家庭，首次申请公积金贷款购买首套住房时，最高贷款额提高至80万元/户。</li> </ul>

## 2021-2022年郑州房贷利率变化情况

2021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。

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

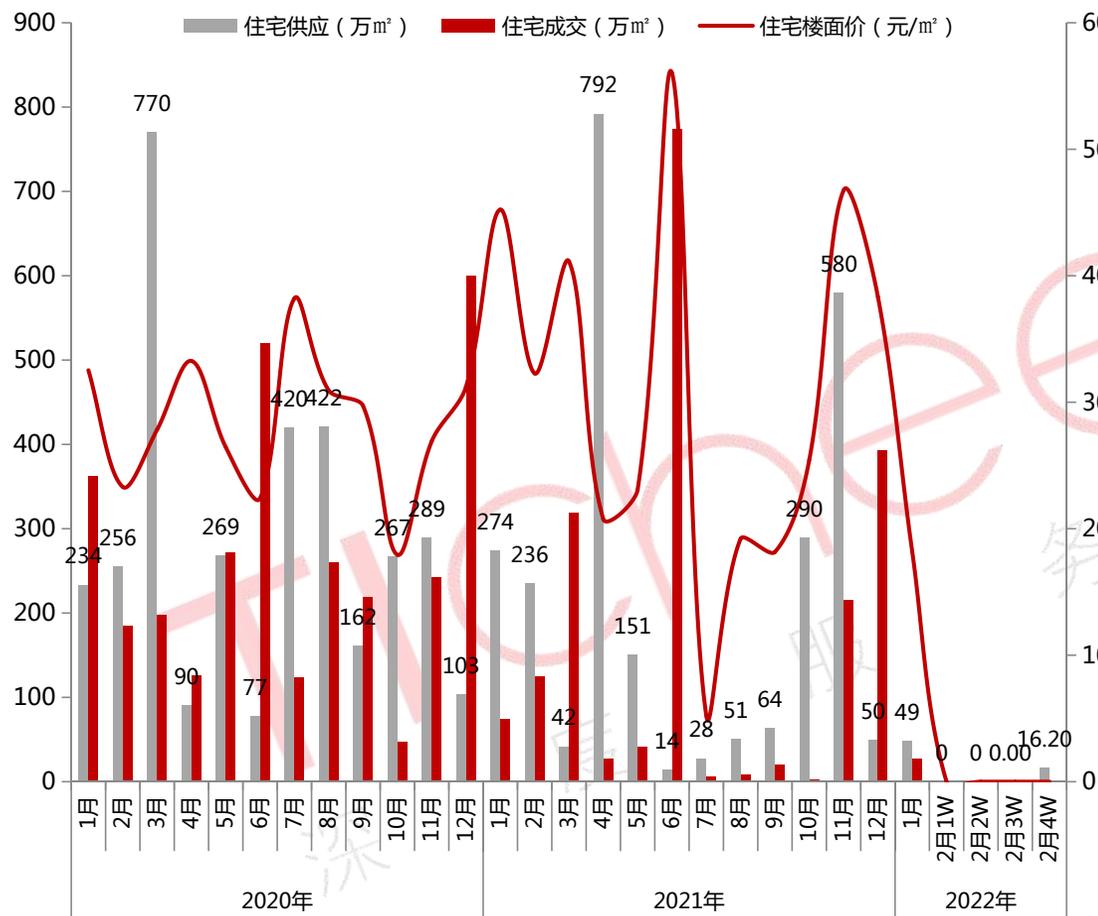
数据来源：泰辰市场监控中心，市场部分项目银行首贷实施可能会有部分差异

备注：2022年2月21日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.70%，5年期以上LPR为4.60%

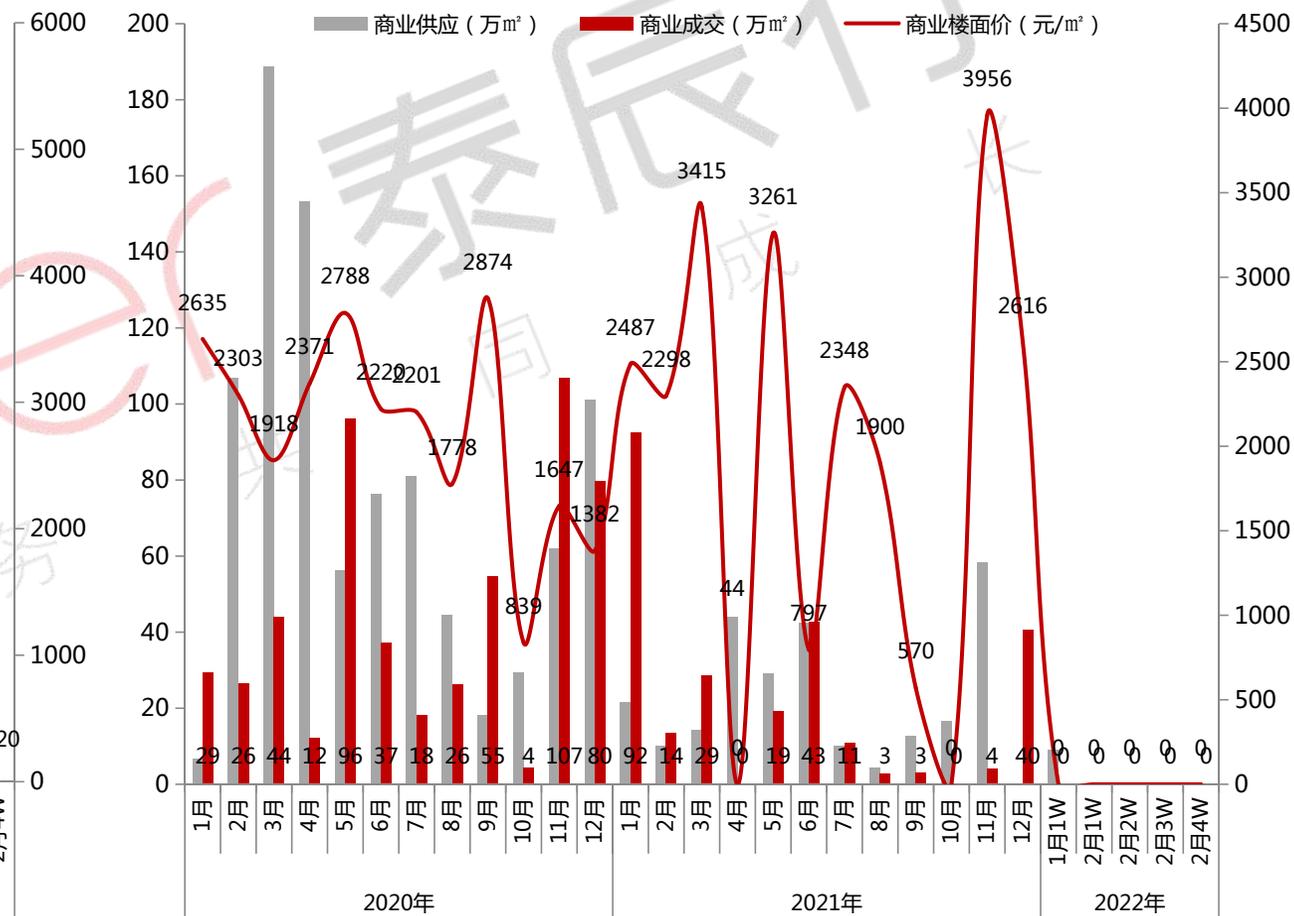
# 土地汇总：本周新增土地供应1宗、无成交

近期市区无土地供应成交，近郊主要集中于中牟县；本周大郑州仅1宗土地供应，位于中牟县；无土地成交

## 2020年1月-2022年2月4周大郑州住宅用地供求走势



## 2020年1月-2022年2月4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：本周中牟县仅供应1宗住宅地，无土地成交

本周供应1宗住宅公开地，位于中牟县，其中该地块经21年11月终止后重新挂牌（起始价下降4701万元）；终止3宗住宅净地，位于中牟县绿博片区，共计155亩，且均为流拍后重新挂牌再终止，整体公开地市场预期下调，成交冷淡



地块编号	牟政出[2022]11号(网)
竞拍日期	2022/3/25
位置	郑州国际文化创意产业园文汇路东、紫寰路西、国华路北
行政区域	中牟县
用途	住宅
使用权面积(m <sup>2</sup> )	64905.48
使用权面积(亩)	97
容积率	2.5
总建面(万m <sup>2</sup> )	16.2
起始价(万元)	37362
起始单价(万元/亩)	384
起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )	2303
竞买保证金(万元)	18700
竞拍规则	价高者得
归属猜测	—

## 本周大郑州土地终止信息

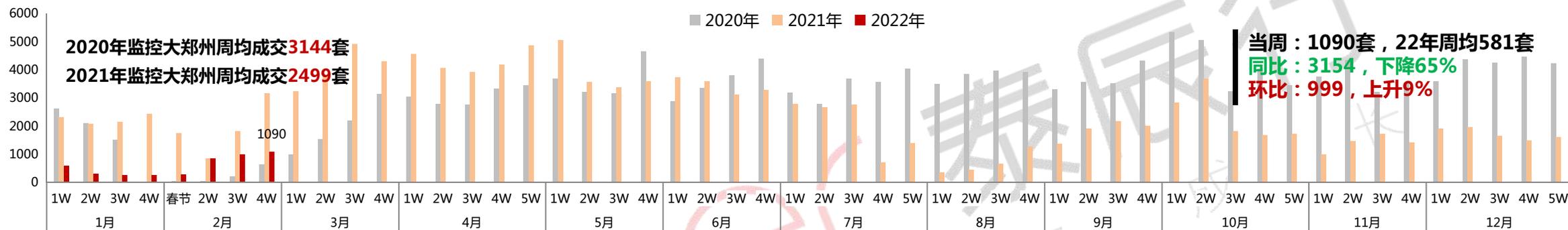
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			买受人
						面积(亩)	建面(万m <sup>2</sup> )	容积率	
2022/2/23	牟政出[2022]4号(网)	郑州国际文化创意产业园富贵八路南、九州路北、牡丹五街东、紫寰路西	中牟	住宅	商品房	37	4.93	2	终止
2022/2/23	牟政出[2022]5号(网)	郑州国际文化创意产业园, 楚袖街东、琼花路北、花溪路西、富贵十路南	中牟	住宅	商品房	52	8.63	2.5	终止
2022/2/23	牟政出[2022]6号(网)	郑州国际文化创意产业园, 紫寰路东、琼花路北、楚袖街西、富贵十路南	中牟	住宅	商品房	66	10.92	2.5	终止
						155	24.48		—

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）

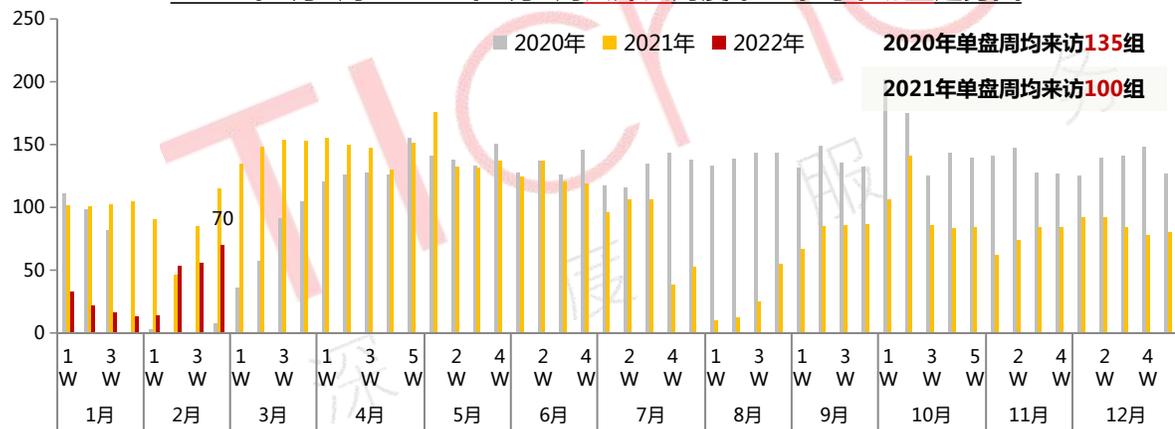
# 整体数据：市场热度逐渐回升，仍不及去年同期；成交环比上涨9%，同比下降65%

2月4周随着市场逐步回暖、客户访交量持续提升，大郑州总成交**1090套**，环比**上升9%**；单盘来访**70组**，单盘成交**4套**

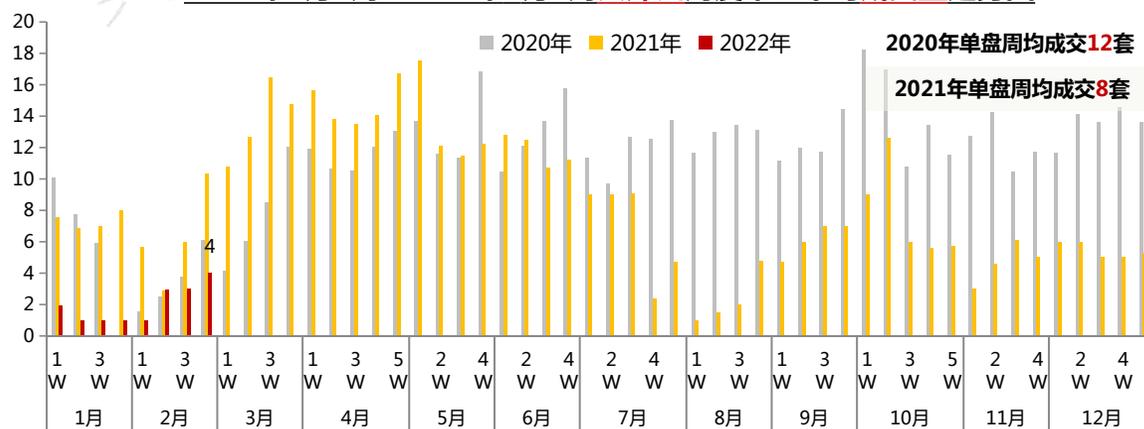
### 2020年1月1周-2022年2月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



### 2020年1月1周- 2022年2月4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4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



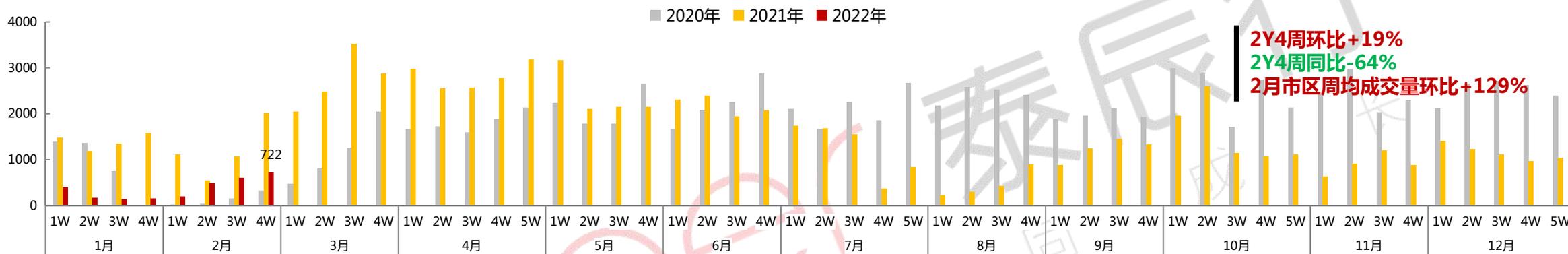
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：2月4周大郑州实际监控到项目295个，共计来访20602次，其中单盘平均来访70组；监控到在售项目291个，共计成交1090套，单盘平均成交4套；其中尾盘项目16个，全新待售项目7个

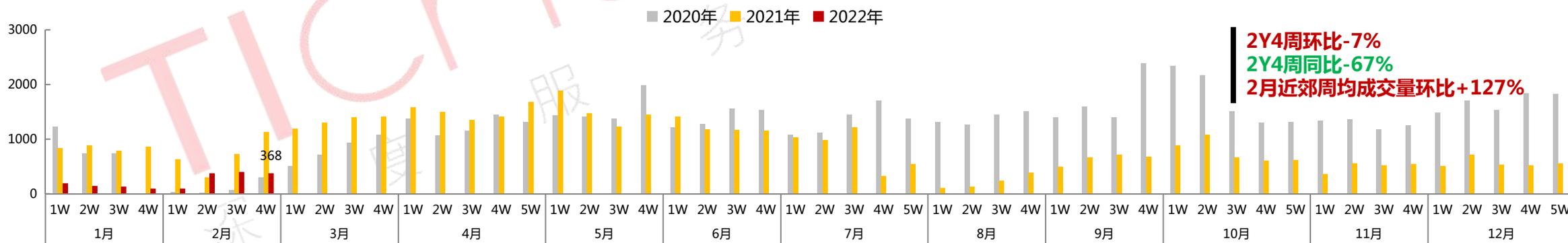
# 城郊数据：市区回升幅度高于近郊

2月4周市区总成交**722套**，较上周**上升19%**；近郊项目总成交**368套**，较上周**下降7%**

### 2020年1月1周-2022年2月4周市区周度整体成交量（套）走势图



### 2020年1月1周-2022年2月4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4周（自然周）市区实际监控到在售项目138个，近郊实际监控到在售项目153个

# 整体数据：TOP15门槛14套，多项目特价房加持，成交量提升

本周多项目月底任务冲刺，特价优惠力度加大，其中碧桂园凤凰城、大正水晶森林特价房降价，成交表现较好

## 2月4周（02.21-02.27）住宅项目成交套数TOP15

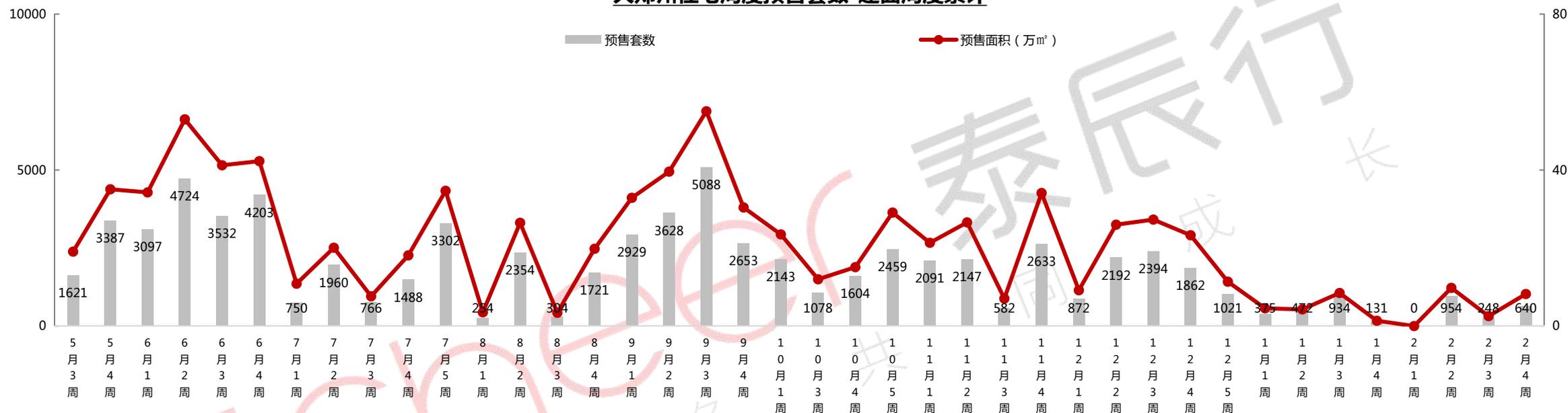
排名	项目名称	区域	上周成交 (2.14-2.20)	本周成交 (2.21-2.27)	价格：元/m <sup>2</sup>	分期政策	分销政策	其他
1	碧桂园凤凰城	中原区	29	30 ↑	高层精装12500-13000	/	分销佣金1.2%，凤凰通佣金1%	针对凤宁苑1/2号楼推出工抵房源，降价1000元/m <sup>2</sup>
2	大正水晶森林	高新区	11	30 ↑	毛坯高层13000	首付10%，剩余2年4次还清	贝壳聚焦，佣金点位由3万/套提高至4万/套	特价房降价由12200-12500降至11500-12200
3	保利天汇	经开区	12	25 ↑	毛坯高层19500-20000	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%	/
4	碧桂园西湖	高新区	19	22 ↑	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%	/
5	保利和光屿湖	高新区	20	18 ↓	一期精装：正常房源高层12500-13000、洋房均价15000；	无分期，可延期，首付10%，延期3/6/9个月交齐剩余首付	贝壳，房友，佣金30套以下2万，30套以上2.5万	一期精装特价房30套 高层11300元/m <sup>2</sup> 起，洋房14500元/m <sup>2</sup> 起
6	万科理想拾光	二七区	17	18 ↑	小高层精装13500，高层精装12700-13000，特价房11800起	/	贝壳、房友、58，佣金2%	/
7	泰宏建业国际城	二七区	26	17 ↓	高层毛坯正常房源13500-14000	/	贝壳，佣金4.5万/套	特价房10800-12000元/m <sup>2</sup>
8	华润凯旋门	经开区	14	16 ↑	毛坯高层17500-20000	/	/	14/18#顶底特价房17000元/m <sup>2</sup> ，七天内签约优惠5-6%，老带新赠送1年物业费
9	朗悦公园府	高新区	7	15 ↑	毛坯高层15500-16000	首付10%，剩余一年半3次付清	贝壳、房友、58，佣金3万/套，全民经纪人：100m <sup>2</sup> 以下1万/套，100m <sup>2</sup> 以上1.5万/套	加推3期3#
10	万科翠湾中城	惠济区	17	15 ↓	高层精装18300	/	58，贝壳，房友（天猫好房），佣金点位1.2-2%	/
11	谦祥世茂万华城	高新区	10	15 ↑	五期高层11500-12000	首付10%，剩余1年2次还清	贝壳、58，佣金5%	/
12	碧桂园天玺湾	金水区	9	14 ↑	装修小高层18500-21000 装修洋房24500-28500	家装分期额度5-50万之间不超首付款50%，最长可贷3年，平均按月还款（年利率8.16、手续费3%）	58爱房、房友、贝壳佣金：2.5%，50套跳2.8%、80套跳3%	针对团购客户推出特价房，5#正常楼层16500,1#正常楼层15800,2#正常楼层19300；1-4层/顶层14800
13	万科大都会	二七区	16	14 ↓	高层精装12500	/	贝壳、58、房友，佣金2.5%	/
14	美盛教育港湾	金水区	7	14 ↑	毛坯高层18000-19500，顶底17500，特价房16500起	首付5%（3天内交齐），3年分6次付清	贝壳、房友、58,点位2-2.5%；经纪人成交奖：1000元/套丹尼斯购物卡；全民奖励：1%+6000元购物卡	举办社群活动，推出包装优惠，渠道客户额外2%
15	绿都青云叙	惠济区	5	14 ↑	3期毛坯小高层14500	首付10%，剩余3年分36次还清	贝壳，58，佣金2%	清盘特价12xxx起，截止2月底5000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

# 项目预售前公示：本周2个项目预售前公示

本周大郑州共2个住宅项目预售前公示，取得住宅预售640套，建面8.22万m<sup>2</sup>

### 大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



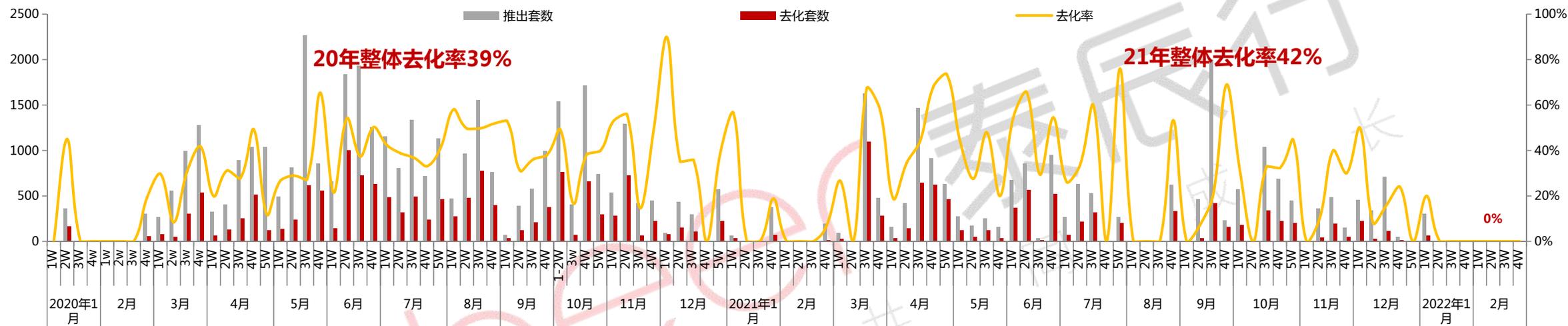
类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m <sup>2</sup> )	业态及产品	项目概况	项目动态
内购	2022.2.22	紫瑞苑	中牟县	/	1/3/5/6/7/8#	540	7.06	小高层90-160m <sup>2</sup> 三室和四室	项目分南北苑开发，规划18F小高层，面积涵盖90-160m <sup>2</sup> ，为妇幼保健院家属院，目前已内购一部分，毛坯交付。	预计4月份正式销售
在售	2022.2.23/ 2021.6.03	万科理想拾光	二七区	城改	6#	100	1.15	高层95-143m <sup>2</sup> 三室和四室	项目占地45亩，总建面10.56万m <sup>2</sup> ，容积率3.49，规划6栋18-33F高层，共计891户，主力户型为95m <sup>2</sup> 三室，设计1.5卫，精装交付	预计3月份推出
合计						640	8.22			

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

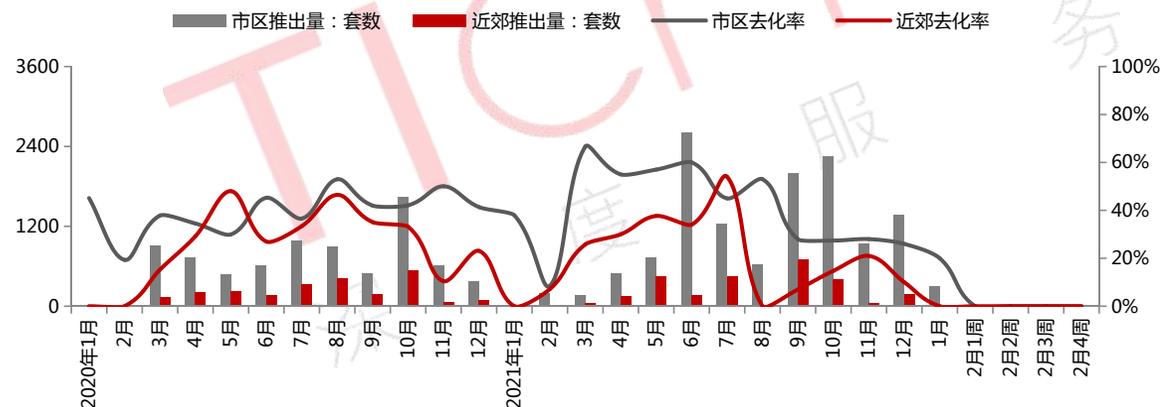
# 开盘表现：本周大郑州无集中开盘项目，以平推走量为主，市场逐步开始回温

市场回温迹象明显，大郑州5个项目平推，推售量环比较上周增加近三成

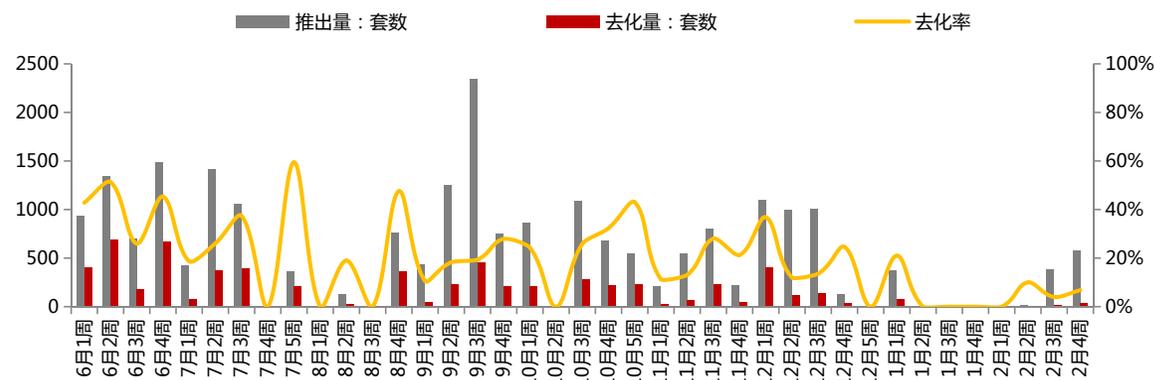
## 2020年1月1周-2022年2月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



## 2020年1月-2022年2月4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：推货明显增多，整体去化表现一般

本周5个项目平推，共573套房源，去化39套；其中朗悦公园府性价比较高，谦祥·时光序价格调整，去化较好

住宅项目推售情况

楼盘图	活动时间	项目名称	区域/板块	推售业态及楼栋	推售房型	成交均价(元/㎡)	推出套数	销售套数	优惠方式	平推分析
	2月22日	腾威城	金水区/中心城区板块	2号院高层4#东单元	83/87/98㎡三房	16500-17800(毛坯)	99	5	一次性优惠3%，按揭优惠2%，分期无优惠 首付分期：首付9万，剩余交房前分三次付清(无息) 分销政策：贝壳、房友、58，佣金2.5-4万	1、本次推出2号院4#东单元为项目平推补货，市场声音较弱； 2、二期3.73容积率，3T6户，83-97㎡户型纯刚需项目； 3、开发房企缺乏口碑效应，客户认可度不高； 4、项目位于金水区中心区域，附近有3号线凤凰台站600米、4号线货站街站800米，距离陇海路及中州大道，交通便捷； 5、周边临东建材市场，环境嘈杂，居住舒适度不佳。
	2月26日	朗悦公园府	高新区/高新老城板块	三期高层3#	96/119㎡三房，137㎡四房	15500-16000(毛坯)	132	12	总房款优惠2万，按揭优惠和一次性优惠2%，按时签约优惠1%，认购送6万元教育基金(可抵房款) 外国语教育基金1%，买房加3万送车位 首付分期：首付10%，剩余一年半3次付清 分销政策：贝壳、房友、58，佣金3万/套，全民经纪人：100㎡以下1万/套，100㎡以上1.5万/套	1、项目位于高新老城板块，周边配套完善，本次平推3#为项目平推补货，去化效果一般； 2、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； 3、本次加推户型价差不大，小户型成交占比较高；客群偏刚需，改善需求相对较小。
	2月26日	东原阅城	高新区/高新老城板块	二期高层12#	79㎡两房，93/116㎡三房	12300(毛坯)	100	8	优惠4% 首付分期：首付10%，剩余2年8次还清 分销政策：58、贝壳、房友，佣金点位4%	1.项目位于高新区与惠济区交界处，周边配套落位周期较长，居住氛围比较差； 2.三期锦绣江山同时在售，价格及户型差距较小，分流客户； 3.项目一期交房后效果较差，存在业主维权现象，影响二期销售。
	2月25日	谦祥·时光序	惠济区/南阳路板块	二期高层1#西单元	69㎡两房，89/105㎡三房	13000(毛坯)	170	12	1)按揭优惠1%；2)分期优惠1%；3)全款优惠2%； 分期政策：首付2万，剩余2年分2次付清； 分销情况：贝壳、我爱我家、58、房友；佣金：4%；	1、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； 2、项目定位刚需，规划以2T5\2T6小户型为主，产品力一般； 3、项目原均价14000元/㎡，本次推售价格下调1000元/㎡，外加低首付、分销政策加持，去化有一定保障
	2月25日	康桥林语镇	龙湖区/孟庄板块	小高层9#	89/110㎡三房	7500-8000(毛坯)	72	2	9.9元抢10000元房款优惠；购房加2万送车位 首付分期：首付10%，剩余2年8次或者2年24次 分销政策：房友、58，佣金32000+5000	1、孟庄板块在售项目相对较少，周边建筑能级较低，客户以市区外溢刚需及地市为主，当天去化2套，本周共去化3套 2、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% 3、近期稳楼市政策，暂未对项目及周边区域带来明显成交变化
合计							573	39		

## 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>

