TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 【2022年第10期】
# 郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 目 录

CONTENTS

1 行业资讯
2 土地分析
3 市场分析

# 全国：央行、银保监会发文合理满足3亿"新市民"购房信贷需求

## 1、银保监会、央行：支持住房租赁市场健康发展缓解新市民住房压力（2022.3.8 ）

3月4日，银保监会、中国人民银行发布《关于加强新市民金融服务工作的通知》，要点如下：

**新市民主要是指**因本人创业就业、子女上学、投靠子女等原因来到城镇常住，未获得当地户籍或获得当地户籍不满三年的各类群体，包括但不限于进城务工人员、新就业大中专毕业生等，目前约有三亿人。

因城施策执行好差别化住房信贷政策，合理确定符合购房条件新市民首套住房按揭贷款的标准，提升借款和还款便利度。

对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，合理满足其购房信贷需求。

针对新市民在进城、落户过渡阶段的差异化金融需求，为其购买家具、家电等合理提供消费信贷产品。

加大对公租房、保障性租赁住房、共有产权住房等保障性住房和城镇老旧小区改造工程的支持力度。

支持商业银行依法合规为专业化、规模化的住房租赁企业提供信贷支持，降低住房租赁企业资金成本，助力缓解新市民住房压力

**政策旨在促进新市民购房需求释放，推动楼市回暖**

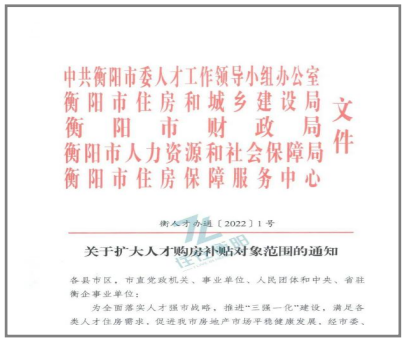
## 2、央行：2017年以来国内宏观杠杆率增幅总体稳定（2022.3.9 ）

- 3月9日消息，央行官网发布，2017年以来我国宏观杠杆率年均增长约4.8个百分点，增幅总体稳定。从国际上看，与主要经济体相比，疫情以来我国杠杆率增幅相对可控，以相对较少的债务增量支持经济较快恢复增长。
- 2021年以来，我国疫情防控得力、经济稳步恢复、宏观政策有效等因素共同推动宏观杠杆率回到基本稳定的轨道，为加大政策跨周期调节力度、进一步加强对实体经济的支持创造了空间。宏观杠杆率作为中期经济周期变化的警戒线，当前保持基本稳定，能够反映我国金融风险逐步收敛，也为未来加大跨周期调节力度提供了政策空间。2021年杠杆率为272.5%，回到基本稳定的轨道，预计2022年增幅保持基本稳定，为未来金融体系继续加大对实体经济的支持创造了政策空间。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 城市：衡阳、贵阳发布人才补贴政策

## 1、衡阳：扩大人才购房补贴对象范围 大专生、高级工等一并纳入（2022.3.7）


中共衡阳市委人才工作领导小组办公室
衡阳市住房和城乡建设局
衡阳市财政局
衡阳市人力资源和社会保障局
衡阳市住房保障服务中心 文件

关于扩大人才购房补贴对象范围的通知

- 近日，衡阳市委人才办、市住建局、市财政局、市人社局、市住房保障服务中心五部门联合发布《关于扩大人才购房补贴对象范围的通知》，明确表示补贴对象范围基础上，将非“双一流”范围内全日制本科毕业生、技师以及全日制大专毕业生、高级工一并纳入人才购房补贴范围。
- 《通知》规定，在补贴标准上，全职引进的高层次人才方面，国家级领军人才（B类）一次性补贴100万元，省级领军人才（C类）一次性补贴70万元，市级领军人才（D类）一次性补贴50万元，高级人才（E类）一次性补贴20万元。博士研究生、全日制硕士研究生、“双一流”范围内全日制本科毕业生、高级技师分别一次性给予补贴10万元、7万元、5万元、5万元。扩大后的非“双一流”范围内全日制本科毕业生、技师一次性补贴3万元，全日制大专毕业生、高级工一次性补贴1万元。

## 2、贵阳：人才在贵阳、贵安购房公积金贷款最高可贷150万元（2020.3.9）

- 2022年3月3日至2022年3月16日，《贵阳市住房公积金管理中心关于支持人才在贵阳贵安购（租）房使用住房公积金的措施（征求意见稿）》向社会征求意见。
- 根据征求意见稿，符合《贵阳贵安人才分类认定办法（试行）》条件，持有“贵阳人才服务绿卡”的缴存职工，住房公积金贷款额度可在其计算可贷额基础上上浮0.5倍，最高可贷额度可在现行最高额度上上浮0.5倍至1.5倍。
- 具体为：1.A、B类人才，最高可贷额度上浮1.5倍（单职工家庭125万元；双职工家庭150万元）；2.C类人才，最高可贷额度上浮1倍（单职工家庭100万元；双职工家庭120万元）；3.D、E、F类人才，最高可贷额度上浮0.5倍（单职工家庭75万元；双职工家庭90万元）。

## 6、2022武汉房管重点：围绕调整限购区域做好政策储备（2022.3.11）

- 3月11日，武汉房管局发布2022年工作重点。
- 指出：①全力推进租赁住房建设，加快发展长租房市场，切实解决好新市民、青年人、大学毕业生等群体的住房问题。②聚焦“三稳”目标，坚持“房住不炒”，围绕“稳增长、防风险、保稳定”，积极稳妥地推进长效机制建设，加强预期引导，因区精准施策，探索新的发展模式，托底房地产开发投资，推动稳定宏观经济大盘，坚决防范化解市场风险，全力维护房地产市场平稳健康发展，促进市场流动性加快“去库存”，重点围绕调整住房限购区域、加大金融信贷支持力度、实施土地精准投放、放宽落户条件、完善人才购房、优化预售资金监管等方面做好政策储备。

Ticheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 城市：苏州发布46条政策措施推动经济平稳运行/宁波、厦门调整商品房销售措施

## 4、苏州发布46条政策措施，全力推动经济运行平稳有序（2022.3.7 ）

- 近日，苏州市政府发布《关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长若干政策措施》，结合统筹抓好疫情防控和经济社会发展需要，从加大财税支持力度、继续强化金融支持、加大清费减负力度、加大对重点行业恢复发展的支持、加强外贸企业帮扶、着力缓解价格上涨压力、加强政府采购支持、持续优化提升服务等8个方面提出了46条政策措施，全力推动经济运行平稳有序。
- 其中提出因疫情影响开发建设进度的商品房项目，可申请预售时间节点提前30日；未交付的在建在售商品房项目，交付期限可顺延30日。

## 5、厦门：新房摇号销售范围调整，岛外项目无需摇号 （2022.3.7）

- 近日，厦门市住房保障和房屋管理局发布《关于调整新建商品住房公证摇号公开销售实施方案适用范围的通知》。
- 通知指出，为贯彻落实“房住不炒”定位，进一步优化营商环境，规范房地产市场秩序，促进我市房地产业良性循环和健康发展，结合我市实际情况，经市政府同意，现将《厦门市新建商品住房公证摇号公开销售实施方案》适用范围调整为：2021年12月1日后出让的，思明、湖里区域内意向登记购房人数不少于可售房源数1.2倍的商品住房项目。

## 6、宁波住宅新规：商品住宅不能确定交付日期等5种情况下不能预售（2022.3.11）

- 3月11日，宁波市住建局发布《关于进一步加强住宅工程质量管理的若干措施》，明确指出，各大楼盘要保证合理工期和造价，严禁盲目赶工期、抢进度；现浇混凝土主体结构施工周期不得少于5天/层，地下室结构的施工周期不得少于12天/层。同时，应加强外墙外窗渗漏治理，强化外墙外保温脱落防范，强化预拌混凝土质量控制。
- 还强调，要加强工程质量与房屋预售联动管理。商品住宅工程存在以下5种工程质量情形之一，不能确定施工进度和竣工交付日期的，各地应不予核发商品房预售许可证，已核发的，建设单位应暂停预售，各地应采取暂停网签等措施：一是发生一般事故及以上等级质量事故的；二是使用不合格建筑材料、建筑构配件和设备导致建筑主体结构存在严重质量隐患的；三是承重构件的混凝土实体强度不符合设计要求导致建筑主体结构存在严重质量隐患的；四是存在未经改正的严重质量缺陷或者严重质量风险问题的；五是因质量问题造成恶劣社会影响的。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 供地：多城发布一批次供地公告

## 1、宁波发布47宗地块预申请公告，总出让面积197公顷（2022.3.7）

- 3月7日，宁波市自然资源规划局发布47宗地块出让意向预申请公告，含31宗住宅商住地，11宗保障性租赁住宅用地和5宗安置用地，总出让面积197公顷。公告时间为3月7日至3月17日。从区域看，此次供地面积最大的是江北区，9宗地块总面积66.21公顷，占比超过3成；其次是鄞州区，共推出16宗地块，用地面积61.02公顷；海曙区10宗地块31.81公顷排第三。

## 2、成都首批集中供地：50宗地块总起始价约455亿元（2022.3.7 ）

- 3月7日晚间，成都市公共资源交易服务中心发布今年第一批集中供地公告。公告显示，成都首批集中供地拟出让50宗涉宅地块，总用地面积约211.49万平方米，起始价合计约455.17亿元，最高限价合计约517.76亿元，将于3月31日-4月2日集中竞拍。

## 3、青岛3月份拟招拍挂出让地块83宗，含宅地7宗商服用地16宗 （2022.3.8）

- 3月8日，青岛市自然资源和规划局发布《青岛市2022年3月拟招拍挂出让国有建设用地使用权预公告》。据公告，青岛3月份拟招拍挂出让地块83宗，总面积3206亩。具体而言，其中工业用地44宗，面积约1584亩，全部以“标准地”形式出让；新兴产业用地（M0)4宗，面积约221亩；商服用地16宗，面积约354亩；城镇住宅类（含商住用地）7宗，面积约449亩（仅含胶州市、平度市、莱西市）；公共管理与公共服务用地（教育用地、科研用地、社会福利用地等）及其他用地12宗，面积约598亩。

## 4、长沙首批集中供地出让22宗地块，起始总价约169.5亿元（2022.3.10）

- 3月10日，长沙公共资源交易中心披露了2022年首批住宅用地“两集中”出让的信息。长沙首轮集中供地拟推出22宗涉宅地，总建面323万㎡，总起拍价170亿元；拟沿用此前“双限+（竞自持）+摇号”方式出让，溢价率上限15%，将于4月12日集中竞拍。其中，6宗地块标明将根据开发品质等因素进行价格监制，此为长沙土拍中首次出现的限价形式。

## 5、重庆今年首批推出13宗1361亩土地，全年供应调整为4次（2022.3.10）

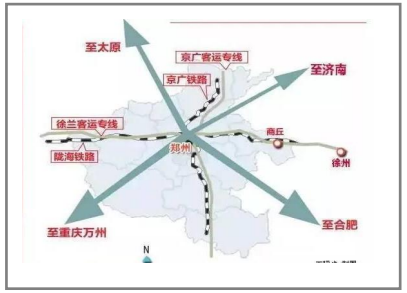
- 3月10日，重庆市公共资源交易网公布2022年中心城区第一批次集中供地公告。共推出13宗住宅用地，出让地块土地面积1361亩，建筑规模约147万平方米。在此次推出的13宗住宅用地中，有12宗为纯住宅用地，仅大渡口区的1宗用地是商住用地，起始总价约94.4亿元。

截止目前，22城中已有11城出具首批供地公示，分别为北京、上海、福州、武汉、厦门、合肥、青岛、宁波、成都、长沙、重庆，其中北京已于2月份完成首批土拍，其余10城均预备于3月-4月完成土拍。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 河南/郑州：济郑高铁与徐兰高铁、京广高铁实现互联互通

## 1、济郑高铁与徐兰高铁、京广高铁实现互联互通（2022.3.9）




- 3月9日，全国最长高速道岔——济郑高铁接入徐兰高铁鸿宝线路所首组42号道岔插铺施工顺利完成，标志着济郑高铁与徐兰高铁、京广高铁在郑州东站实现互联互通，同时也意味着郑州至濮阳之间的高铁离开通更近了一步。
- 据了解，作为国家《中长期铁路网规划》中“八纵八横”高速铁路网的区域连接线，济郑高铁是河南省“米”字形高速铁路网的重要组成部分。此次42号道岔插铺的圆满完成，使济郑高铁进一步融入郑州东枢纽，实现济郑与徐兰、京广高铁之间的互联互通，对完善全国路网结构、强化河南省交通区位优势、加强区域交流互动、促进经济高质量发展具有重要意义。

## 2、总投资近500亿元，郑州今年重点推进这7个高速项目建设（2022.3.10 ）

- 3月10日消息，郑州市召开交通运输工作会议，确定了2022年交通运输重点工作。深入实施高速公路、普通干线公路、农村公路等路网优化工程。强力推进高速公路项目。重点推进安罗（原郑段）、郑洛、焦平（焦荥段、荥新段、新襄段）、郑许、沁伊等7个、近200公里、总投资近500亿元的高速公路项目建设，2022年计划完成投资约87.98亿元。
- 加快构建由国道234、新国道310、国道107东移等围合而成的环城货运通道，2022年全线贯通，与第二绕城高速组成“双环货运通道”，实现“货车不进城”，形成高效绿色的城市货运配送格局。开通郑州至巩义全域公交试点、郑州至开封城际公交试点，逐步实现都市圈公共交通服务一体化。

## 3、总投资964.9亿元！郑州发布大运河国家文化公园建设方案（2022.3.10）

- 3月10日消息，《郑州市大运河文化保护传承利用暨大运河国家文化公园建设实施方案》正式实施。
- 《实施方案》的规划范围为大运河郑州段历史流经的城镇及地区，共三个开发区和五区两市一县，包括郑东新区、郑州高新区、郑州经开区，惠济区、金水区、管城回族区、二七区、上街区、巩义市、荥阳市和中牟县。将重点建设大运河管控保护区、大运河主题展示区、大运河文旅融合区、大运河传统利用区等四类主体功能区，力争通过《实施方案》的落实，将大运河郑州段真正打造成具有时代特征、郑州特色的景观河、生态河、文化河，成为向世界系统地展示“华夏文明之源、黄河文化之魂、运河文化之美”的窗口。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 河南/郑州：中原银行推出专项贷款助力留郑大学生及郑州新市民置业

**近日，中原银行推出了“留郑大学生”专项住房按揭贷款和郑州新市民住房按揭贷款，针对市场主力购房客群，从需求端刺激住房成交**

## “留郑大学生”

- **专享优惠**：留郑大学生住房按揭贷款专享优惠为年利率4.7%
- **还款方式**：支持等额本金、等额本息、任意本金计划还款方式
- **还款周期**：最长可贷30年
- **申请条件**：毕业5年内的大学生，全日制大专及以上学历，符合郑州购房政策要求（以房管局能够备案交易为准）且具备购房能力、家庭收入相对稳定；所购房产必须为首套房，且建筑面积最大不超过140平方米

## “郑州新市民”

- **专享优惠**：一手住房年利率5.125%，二手住房年利率4.9%
- **还款方式**：支持等额本金、等额本息、任意本金计划还款方式
- **还款周期**：最长可贷30年
- **申请条件**：在郑州居住工作的外地户籍，或取得郑州户籍不满三年的郑州“新市民”，符合郑州购房政策要求（以房管局能够备案交易为准）且具备购房能力、家庭收入相对稳定；所购房产必须为首套房，且建筑面积最大不超过140平方米

- 中原银行此次推出的专项优惠力度较大，主要针对市场主力购房客群，旨在从需求端刺激住房成交，尤其给到“留郑大学生”房贷利率逼近LPR水平，同时针对“郑州新市民”购置二手住宅给到的专项利率叠加此前郑州四区差额税取消政策，将进一步刺激刚需首置客户购房热情，推升新房及二手房市场热度。
- 此次释放的专项额度有限，10亿元信贷额度按套均贷款100万计算，仅1000套（约10万㎡）房源，但中原银行的带头信号强，对于成交信心修复和后续整体利率下调有积极影响。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 河南/郑州：郑州市推进棚改货币化安置意见出台

**3月8日，郑州市推进棚改货币化安置意见出台，安置转开发推进速度加快，土地供应周期缩短，政策优惠力度增强，主要目的以货币化安置释放资金与客户住房需求，短期内快速促进市场恢复**

**3月8日郑政办出台棚户区改造项目货币化安置工作的实施意见文件**

各开发区管委会，各区县（市）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为进一步完善、优化大棚户区改造安置政策，满足群众多元化安置需求，依据《中共郑州市委办公厅 郑州市人民政府办公厅关于进一步深化土地储备制度改革以强储备土地综合开发效益的意见》（郑办〔2020〕17号），经市政府同意，结合我市实际，提出如下实施意见。

一、工作原则

坚持政府主导，群众自愿，分类施策的原则，积极稳妥推进。

二、工作目标

通过实施货币化安置，满足动迁群众多元安置需求，缩短群众安置周期，提高安置效率，减少过渡安置费用，集约建设用地，消化存量房源，促进房地产市场健康持续发展。结合安置房建设三年攻坚行动，集中利用3年时间，大力推进货币化安置，确保2024年群众回迁安置全部完成。

三、适用项目

大棚户区改造中安置用地未开工建设的项目。

四、处置方法

（一）实施主体

各开发区管委会、区县（市）人民政府是推进大棚户区改造货币化安置的实施主体，可委托参改企业和市、区级政府国有平台公司具体实施。要积极做好前期沟通、调查摸底、房屋处置、协议签订以及确定货币化补偿标准等基础性工作，确保大棚户区改造货币化安置有序推进。首套房拆未回迁项目采用货币化安置时视为首套房回迁安置。

***政策原文：集中利用3年时间，大力推进货币化安置，确保2024年群众回迁安置全部完成。通过实施货币化安置，满足动迁群众多元安置需求，缩短群众安置周期，提高安置效率，减少过渡安置费用，集约建设用地，消化存量房源，促进房地产市场健康持续发展。***

**实施目的：**配合政府郑19条救市政策，以货币化安置释放资金与客户住房需求，短期内快速促进市场恢复

- 通过实施货币化安置，满足动迁群众多元安置需求，缩短群众安置周期，提高安置效率，减少过渡安置费用，集约建设用地，消化存量房源，促进房地产市场健康持续发展，3年时间大力推进货币化安置。

**适用项目：**未开工安置用地为主，已摘牌未开工项目可申请，地块强度可调整

- 大棚户区改造中安置用地未开工建设的项目。①未开工建设、土地未供应的安置房快速变更；②未开工建设、土地已供应的安置房项目，原则上不将安置房调整为商品房。可特殊申请，申请通过后方可转变；③货币化安置转换为配套开发的用地，可按程序调整地块开发强度，提升项目品质。开辟绿色通道，尽快予以办理

**实施主体：**各区推进，前期参改企业以及国有平台公司具体落地执行

- 各开发区管委会、区县（市）人民政府是推进大棚户区改造货币化安置的实施主体，可委托参改企业和市、区级政府国有平台公司具体实施。

**安置资金和改造方案：**货币化推进速度以及安置速度增加，土地供应节奏加快

- 由辖区政府与项目单位签订货币化补偿协议后,启动改造方案调整工作。改造方案调整完成一个月内,项目单位按照补偿协议约定,及时缴纳货币化补偿费用,辖区政府具体组织货币化补偿工作。

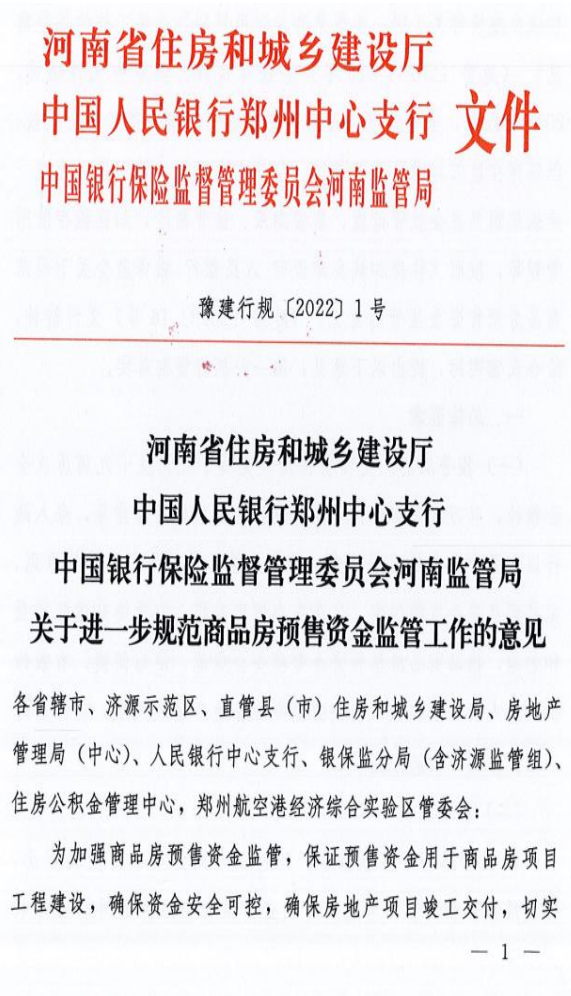
**政策支持：**

- 土地政策支持：享受原安置用地相关优惠政策。
- 城市基础设施配套费减免：减半征收优惠政策。
- 公积金政策支持：货币化安置群众可提取本人住房公积金账户中存储余额不足的,可提取配偶、父母、子女的住房公积金账户中的存储余额。并享受优先发放
- 建设政策支持：在大气污染管控中享受绿牌工地待遇。同时,参照安置房项目要求不强制采取装配式技术建设。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 河南/郑州：河南规范商品房预售资金：重点监管资金不得用于缴纳土地款

**3月11日，河南省发布商品房预售资金监管新政：重点监管资金不得用于支付贷款本息、员工工资等，所有权首次登记前银行不得擅自划扣；旨在保障项目资金运转的安全性，减少因企业资金挪用而产生的烂尾风险**



河南省住房和城乡建设厅
中国人民银行郑州中心支行 文件
中国银行保险监督管理委员会河南监管局

豫建行规〔2022〕1号

河南省住房和城乡建设厅
中国人民银行郑州中心支行
中国银行保险监督管理委员会河南监管局
关于进一步规范商品房预售资金监管工作的意见

各省辖市、济源示范区、直管县（市）住房和城乡建设局、房地产管理局（中心）、人民银行中心支行、银保监分局（含济源监管组）、住房公积金管理中心，郑州航空港经济综合实验区管委会：

为加强商品房预售资金监管，保证预售资金用于商品房项目工程建设，确保资金安全可控，确保房地产项目竣工交付，切实

— 1 —

**3月11日，河南省住建厅、人民银行郑州中心支行、河南银保监局等三部门公布《关于进一步规范商品房预售资金监管工作的意见》：**

- 房地产开发企业预售商品房取得的全部收入，包括**定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等**，均应**纳入商品房预售资金监管范围。**
- 其中**重点监管资金**是确保项目竣工交付所需的资金，以项目工程建设费用及一定比例的不可预见费为上限；预售收入超过重点监管资金额度上限的款项，属于**一般监管资金**，可由开发企业提取和使用。
- 监管账户收取的**房价款属于重点监管资金的**，经批准后专项用于支付项目工程建设费用，包括项目建设必须的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出，**不得用于支付其他借(贷)款的本金和利息，不得用于缴纳土地价款、罚金、支付营销费用及房地产开发企业员工工资等。**
- 对重点监管资金，在商品房项目**完成房屋所有权首次登记前，商业银行不得擅自扣划**；设立子公司的房地产开发企业，**集团公司不得抽调。**
- 明确监管期限和重点监管资金额度，**重点监管资金的额度由市、县住房和城乡建设部门根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用等因素确定。**
- 房地产开发企业应将监管账户作为预售商品房房价款收款账户提供给购房人，**不得向购房人提供非监管账户作为房价款收款账户。**银行业金融机构和住房公积金管理机构在收到购房人出具的首付款全额存入监管账户凭证前，不得发放按揭贷款。

**政策意义**：

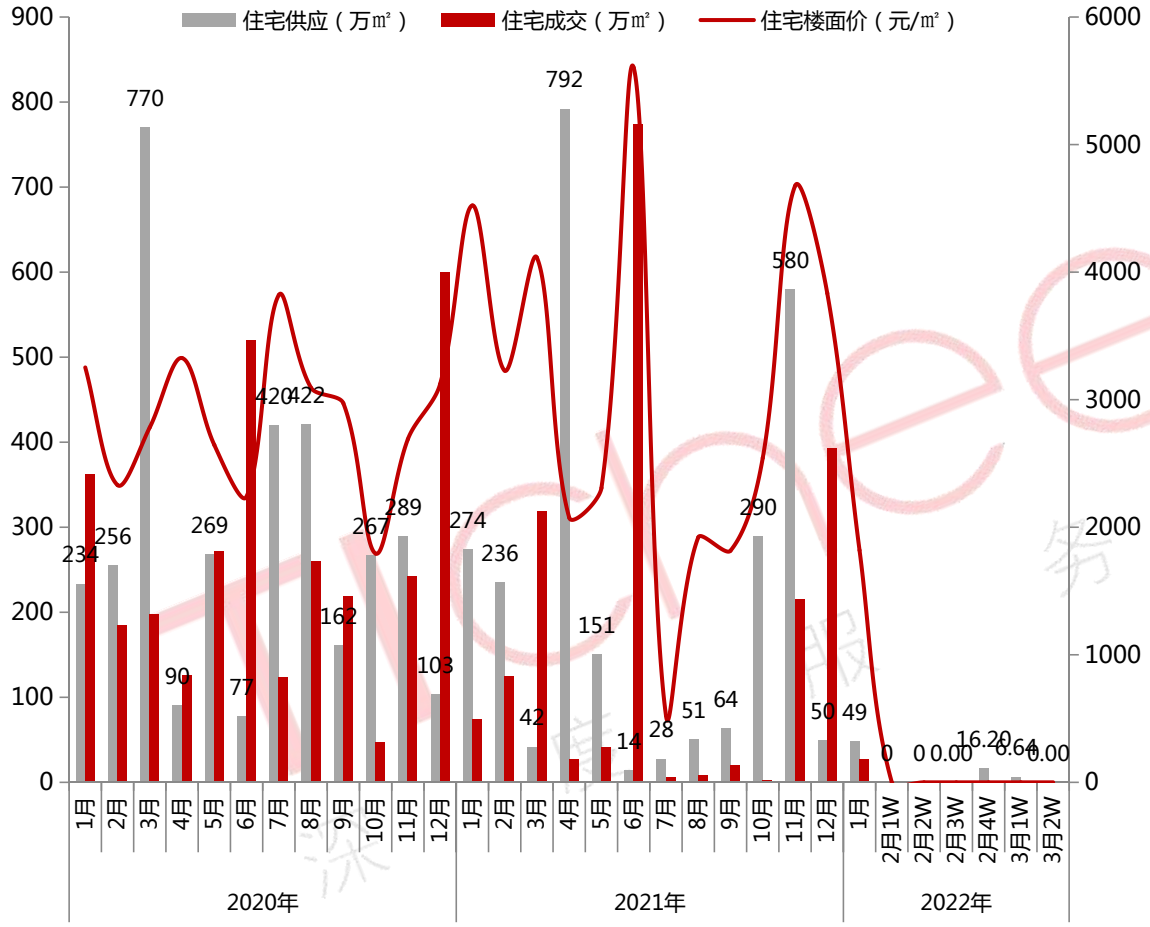
- **客户端：**此次出台的《意见》，在保护购房者权益方面进行了加强，开发商各种类目的收费，无论是定金、首付、按揭、公积金，亦或是分期款、全款，都纳入预售资金监管范围。
- **房企端：**一个项目开发周期长达2-3年，若限制全部预收款项，企业也将缺乏资金继续拿地、扩大生产，此次《意见》中明确，确保项目竣工交付所需的资金，必须重点监管、专款专用。
  不过，**如果房企销售收入超过确保项目竣工交付所需（重点监管资金），那么超出部分属于一般监管资金，可由开发企业提取和使用。**
  对于逃避监管的房企，暂停网签、记入档案；对于商业银行如果违规拨付重点监管资金，不仅应追回资金，还将被取消监管银行资格。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

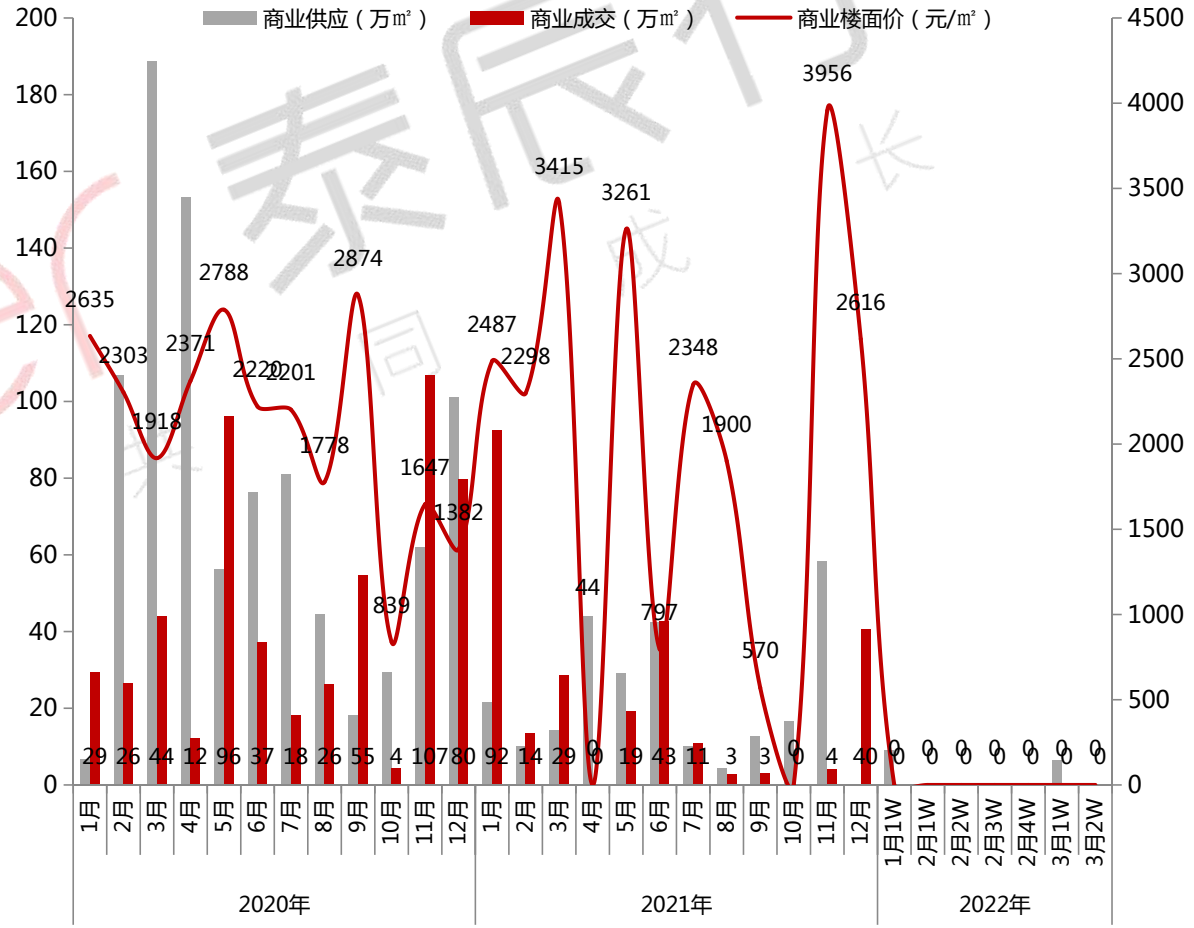
# 土地汇总：本周无供应、无成交

## 一批次集中供地临近，本周无土地供应及成交

### 2020年1月-2022年3月2周大郑州住宅用地供求走势




### 2020年1月- 2022年3月2周大郑州商业用地供求走势



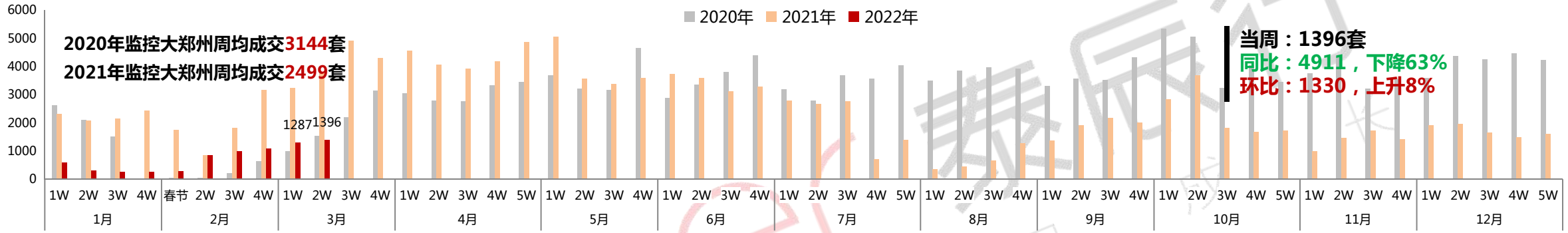

数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊(新密市、上街区、巩义市、登封市)

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

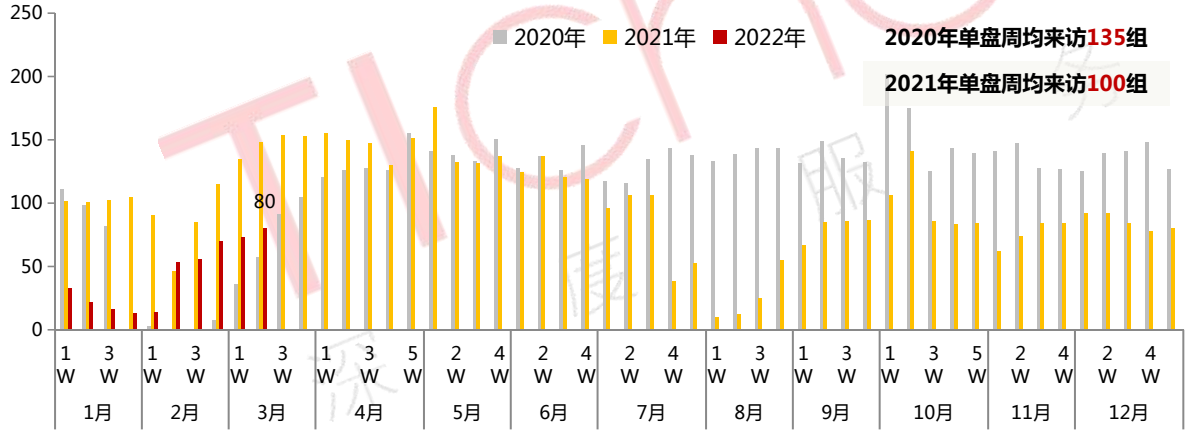
# 整体数据：市场持续回温，但不及去年同期水平

## 3月2周市场持续低位回温，大郑州总成交1396套，环比上升8%；单盘来访80组，单盘成交5套，项目分化

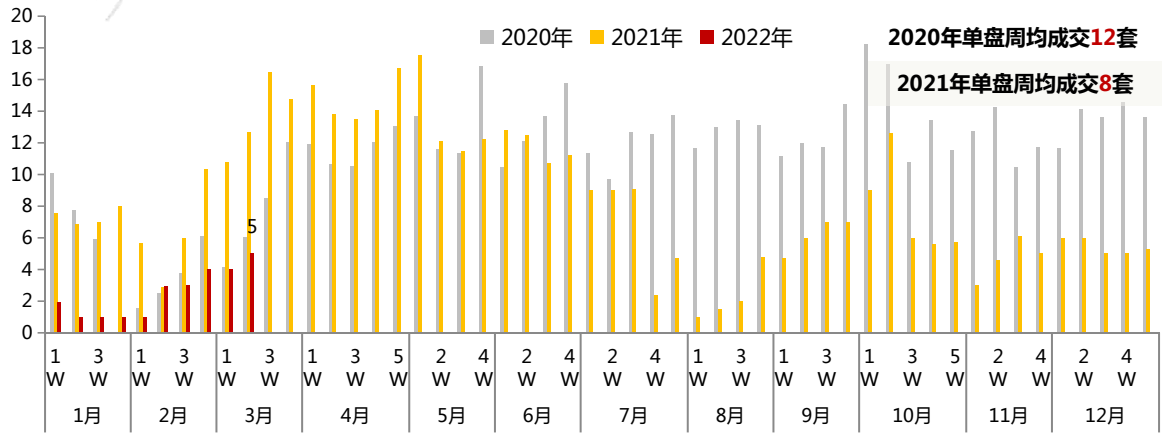
### 2020年1月1周-2022年3月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图




### 2020年1月1周- 2022年3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3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：3月2周大郑州实际监控到项目297个，其中在售项目282个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

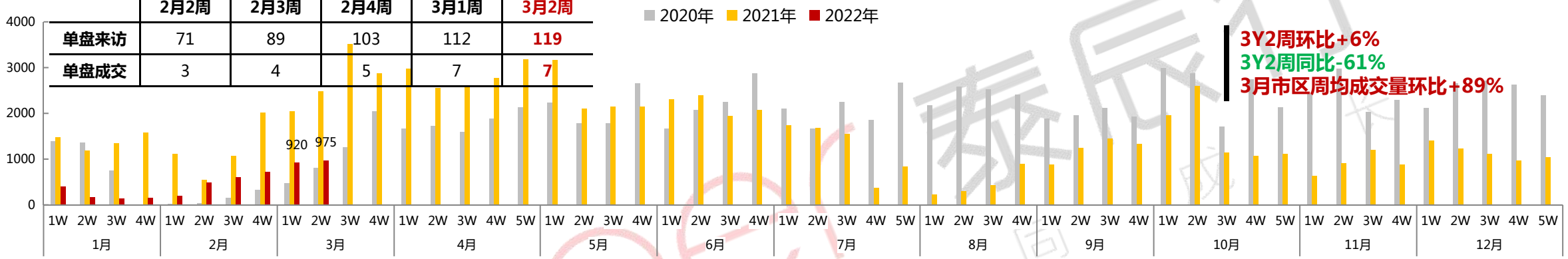
TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 城郊数据：本周近郊受基数小、个案拉升影响回升幅度高于市区

**3月2周市区总成交975套，较上周上升6%；近郊项目总成交421套，较上周上升15%（主要荥阳新城等项目拉动）**
**其中市区单盘周均成交7套，近郊单盘周均成交3套**

## 2020年1月1周-2022年3月2周市区周度整体成交量（套）走势图

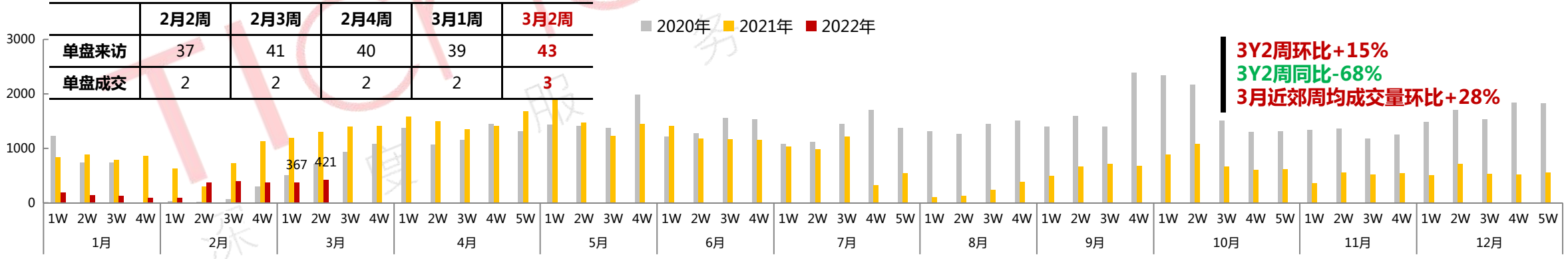
| | 2月2周 | 2月3周 | 2月4周 | 3月1周 | 3月2周 |
|---|---|---|---|---|---|
| 单盘来访 | 71 | 89 | 103 | 112 | 119 |
| 单盘成交 | 3 | 4 | 5 | 7 | 7 |




3Y2周环比+6%
3Y2周同比-61%
3月市区周均成交量环比+89%

## 2020年1月1周-2022年3月2周近郊周度整体成交量（套）走势图

| | 2月2周 | 2月3周 | 2月4周 | 3月1周 | 3月2周 |
|---|---|---|---|---|---|
| 单盘来访 | 37 | 41 | 40 | 39 | 43 |
| 单盘成交 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 |




3Y2周环比+15%
3Y2周同比-68%
3月近郊周均成交量环比+28%

数据来源：泰辰市场监控中心， 3月2周（自然周）市区实际监控到在售项目135个，近郊实际监控到在售项目148个

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 整体数据：TOP15门槛18套，项目多以价换量，分销聚焦提佣推动成交

## 本周项目持续政策输出，成交量上升；保利特价房加持成交35套居首，融创、新城项目分销提佣成交均31套进入前三

### 3月2周（3.7-3.13）住宅项目成交套数TOP15

| 排名 | 项目名称 | 区域 | 上周成交（2.28-3.06） | 本周成交（3.07-3.13） | 价格：元/㎡ | 分期政策 | 分销政策 | 其他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 保利和光屿湖 | 高新区 | 30 | 35 | 一期精装：正常房源高层12500-13000、洋房均价15000 | 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/㎡起，洋房14500元/㎡起 |
| 2 | 融创御湖宸院 | 中原区 | 30 | 31 | 精装高层13000-14200，顶底房源12000左右 | / | 分销佣金4% | 三房补贴10万、四房补贴20万 |
| 3 | 新城郡望府 | 荥阳 | 9 | 31 | 6500 | 首付10%，剩余2年分4次 | 分销佣金由3%-4%提至5%-6% | / |
| 4 | 保利天汇 | 经开区 | 23 | 28 | 毛坯高层19500-20000 | 首付至少20% | 贝壳，佣金1.6%跳2.0% | 2个98折+2个99折+2万元优惠 |
| 5 | 融侨悦城 | 中原区 | 0 | 25 | 毛坯高层11500，特价房9400-11000；毛坯洋房12500 | 一期2年分4次付清，二期2.5年分5次付清 | 58、房友，佣金3.5%-4%；全民经纪人：税前（高层100㎡以下15000，100㎡以上20000，洋房30000） | / |
| 7 | 万科理想拾光 | 二七区 | 34 | 25 | 小高层精装13500，高层精装13100，特价房11800起 | / | 贝壳、房友、58，佣金2% | 万科十周年钜惠2% |
| 6 | 美盛教育港湾 | 金水区 | 35 | 24 | 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 | / |
| 8 | 东原阅城 | 高新区 | 11 | 21 | 二期毛坯12000-13000 | 首付10%，剩余2年8次还清 | 58、贝壳、房友，佣金点位4% | 分销聚焦，佣金点位由2.5%提至4% |
| 9 | **美盛金水印** | **金水区** | **17** | **21** | **精装高层22500** | **首付分期，首付5%，剩余两年四次或三年六次** | **58、房友 、贝壳三家分销，2-2.6%** | **3.12加推高层8/9#西户** |
| 10 | 大正水晶森林 | 高新区 | 19 | 21 | 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3万提高至4万 | 特价房降价由12200-12500降至11500-12200 |
| 11 | 佳源名门橙邦 | 二七区 | 25 | 20 | 高层11800-13000 | 首付5%，2022年12月20日缴纳10%，2023年5月20日缴纳15% | 58，点位39㎡3万，其余面积6万 | / |
| 12 | 朗悦公园府 | 高新区 | 18 | 20 | 毛坯高层15600-17000 | 首付10% 剩余1.5年三次还清 | 贝壳、58，佣金点位1.3% | / |
| 13 | 碧桂园西湖 | 高新区 | 35 | 19 | 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% | / |
| 14 | 新城时光印象 | 管城区 | 10 | 19 | 高层精装15500； 特价房14000-15000元/㎡；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 | / |
| 15 | 华润凯旋门 | 经开区 | 19 | 18 | 毛坯高层17500-20000 | / | 贝壳1.2-1.4%，20套起跳 | 4个99折；至高1%额外优惠；全民12000，老带新15000物业抵用券 |

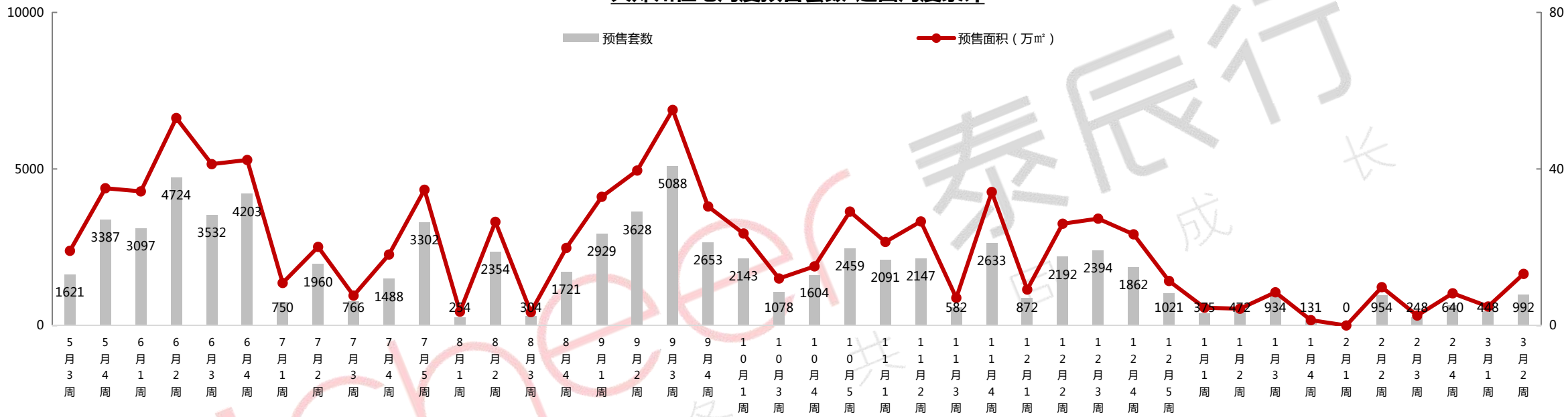
数据来源：泰辰市场监控中心；标红为本周开盘项目，加粗为本周平推项目

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 项目预售前公示：本周2个项目预售前公示

## 本周大郑州2个住宅项目预售前公示，取得住宅预售992套，建面13.18万㎡

### 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 | 2022.03.08 | 东悦水岸清悦园 | 中牟/绿博板块 | 勾地 | 1/2/5/6# | 284 | 3.87 | —— | 省建筑设计院家属院 | —— |
| 在售 | 2022.03.09 | 东悦水岸和悦园 | 中牟/绿博板块 | 勾地 | 1/2/3/5/6/7/8# | 672 | 8.87 | —— | 省建筑设计院家属院 | —— |
| 在售 | 2022.3.11/2020.2.7 | 亚新美好印象 | 中牟/绿博板块 | 城改 | 9# | 36 | 0.45 | 小高层89/108/120㎡三室；洋房124/140㎡四室 | 项目整体由113/114#地块组成，规划10栋18F小高层及12栋8-9F洋房，整体建筑风格为现代新中式。其中首开地块由6栋8-9F洋房和5栋18F小高层组成 | 已推 |
| 合计 | | | | | | 992 | 13.18 | —— | | |

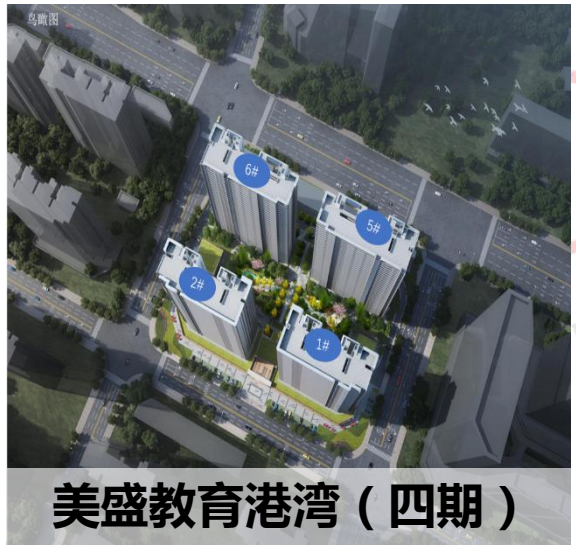
数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 本周新增规划公示项目：美盛教育港湾（四期）

## 四期博学院地块较小、容积率高，仅规划4栋高层住宅；预计下半年入市，价格暂未释放

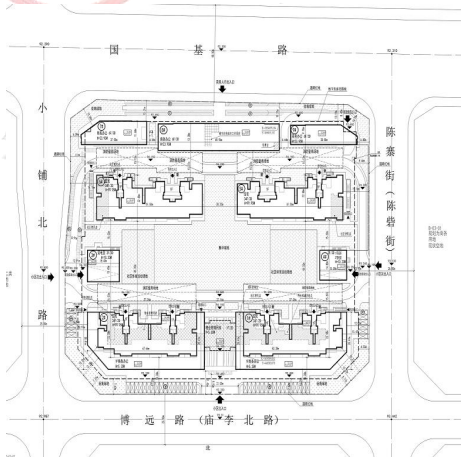
| 美盛教育港湾（四期）规划公示明细 | | | |
|---|---|---|---|
| 项目位置 | 金水区　国基路南、陈寨街西 | 建设/用地单位 | 郑州美盛港置业有限公司（美盛） |
| 占地面积 | 37亩 | 建筑面积 | 14.87万㎡ |
| 总户数 | 1269户 | 容积率 | 5.99 |
| 物业类型 | 高层 | 交付标准 | 装修交付 |
| 拿地时间及楼面价 | 2021.11.19摘地，楼面价：3778元/㎡ | 公示日期-截止日期 | 2022.3.7-2022.3.18 |
| 项目概况 | ➢ 项目为美盛教育港湾的后期地块，位于国基路南、陈寨街西；<br>➢ 项目处于省体育中心板块，周边教育、医疗、商业等配套齐全，生活便利性较高；<br>➢ 四期地上总建筑面积148659.57㎡，**规划4栋高层住宅，79-143㎡两房-四房，共1269户**。 | | |
| 预计价格 | 预计下半年入市，价格暂未释放 | | |




主要经济技术指标

| 项目 | | | 数值 | 单位 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 总用地面积 | | | 24801.43 | ㎡ | 24801.43㎡（37.202亩） |
| 总建筑面积 | | | 200667.84 | ㎡ | |
| 其中 | 地上总建筑面积 | | 148659.57 | ㎡ | ＜148806㎡ |
| | | 住宅 | 134010.13 | ㎡ | |
| | | 商务办公 | 11955.99 | ㎡ | 8%≤S商务≤13%地上总建筑面积 |
| | | 配套及公共服务设施 | 2211.92 | ㎡ | |
| | | 治安联防站 | 35.11 | ㎡ | |
| | | 社区便利店 | 601.78 | ㎡ | |
| | | 物业管理用房 | 643.77 | ㎡ | 不低于4‰总建筑面积且不得小于80㎡，80%地上、20%地下 |
| | | 开闭所 | 150.65 | ㎡ | |
| | 其中 其中 | 变电室 | 632.80 | ㎡ | |
| | | 楼宇内部组织工作用房 | 60.44 | ㎡ | |
| | | 消防控制室 | 54.14 | ㎡ | |
| | | 母婴室 | 12.30 | ㎡ | |
| | | 再生资源回收点 | 20.93 | ㎡ | 建筑面积不得少于20㎡ |
| | | 其他 | 481.53 | ㎡ | 出地面风井、扇顶水箱164.56㎡、机动车出入口坡道267.92㎡、非机动车出入口坡道49.05㎡ |
| | 地下总建筑面积 | | 52008.27 | ㎡ | 包含物业管理用房160.45㎡（不低于4‰总建筑面积，20%地下）、预变电站203.62㎡，雨污水提升泵房14.25㎡，二次供水加压泵站190.19㎡，通信综合接入机房137.83㎡ |
| 容积率 | | | 5.99 | / | 容积率＜6.0 |
| 住宅基底面积 | | | 8203.59 | ㎡ | |
| 住宅密度 | | | 33.1% | % | ＜35% |
| 绿地率 | | | 25.01 | % | ＞25% |
| 社区体育活动场地 | | | 1219.69 | ㎡ | 不小于0.3㎡/人 |

四期技术经济指标




总规划平面图

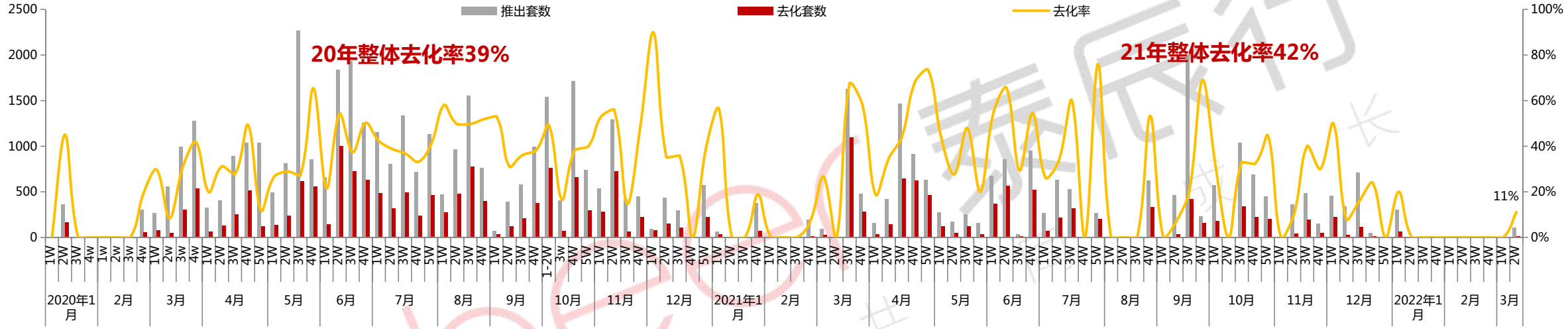
标准层平层图

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

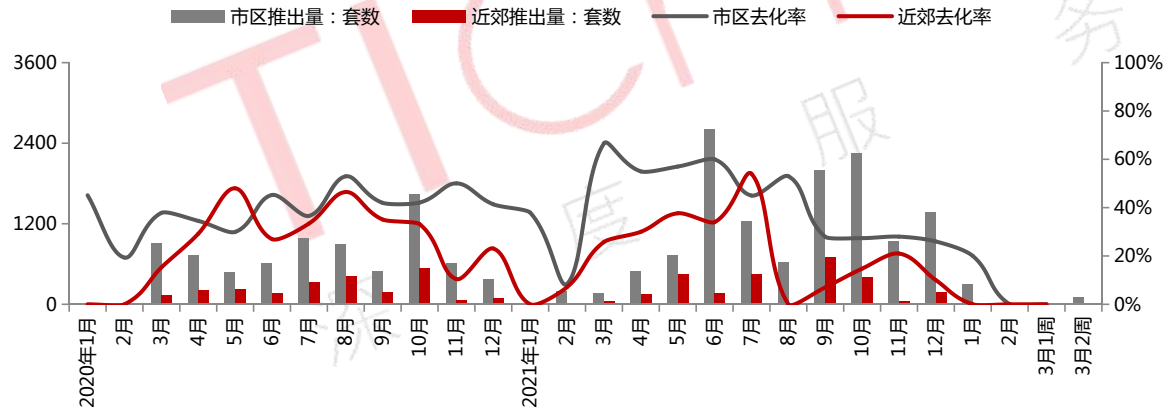
# 本周：大郑州1个项目开盘，2个项目平推

**大郑州1个项目开盘，2个项目平推，共计推出212套，去化32套，去化率15%，市场逐渐恢复正常推货节奏**

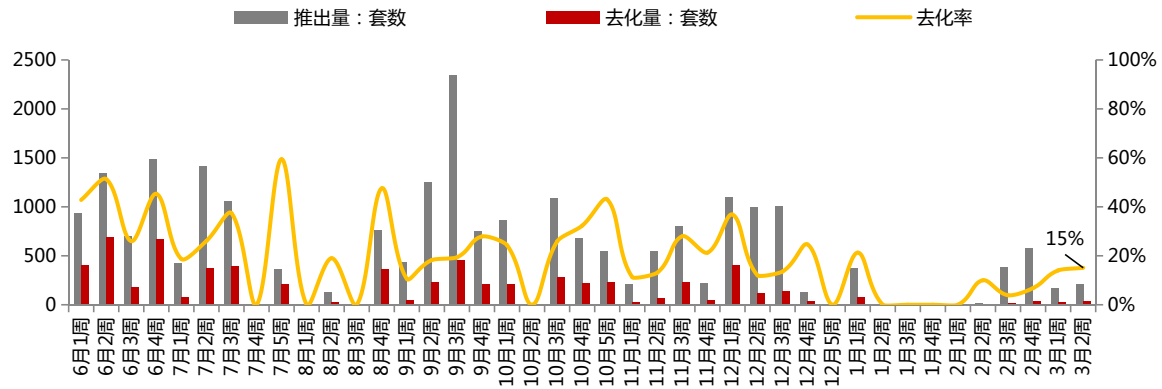
## 2020年1月1周-2022年3月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化




## 2020年1月-2022年3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）



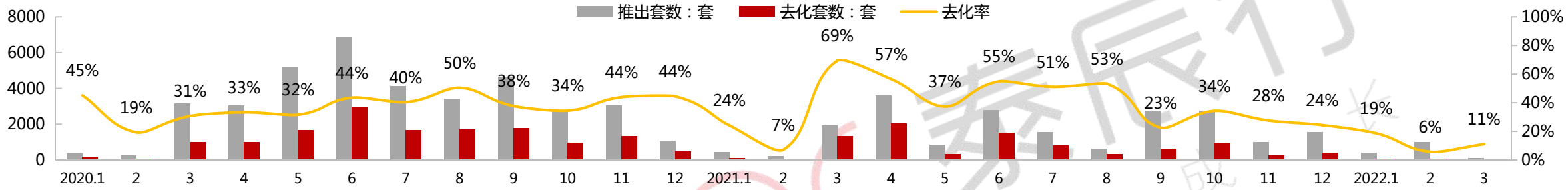

数据来源：泰辰市场监控中心；
数据范围：市区包含二七区、高新区、管城区、惠济区、金水区、经开区、郑东新区、中原区；近郊包含航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 开盘表现：市场逐渐恢复正常推货节奏

**本周大郑州1个项目开盘，推出108套，去化12套，去化率11%，2个平推项目，共推出房源104套，去化20套，去化率19%；整体去化效果平淡**

## 2020.1-2022.3月大郑州项目开盘成交走势



**2022年3月2周开盘平推项目信息汇总**

| 类型 | 项目名称 | 装修情况 | 成交均价（元/㎡） | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 开盘 | 电建·洺悦天玺 | 毛坯 | 高层10000 | 108 | 12 | 11% |
| **开盘合计** | | | | **108** | **12** | **11%** |
| 平推 | 美盛金水印 | 精装 | 高层23000-24000 | 68 | 10 | 15% |
| 平推 | 招商美景雍瑞园 | 毛坯 | 洋房18500 | 36 | 10 | 28% |
| **平推合计** | | | | **104** | **20** | **19%** |
| **总计** | | | | **212** | **32** | **15%** |

数据来源：泰辰市场监控中心

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 电建•洺悦天玺/开盘表现较差：项目体量小、市场声音弱，首开效果较差

**3月12日推出高层1#西单元，共计108套房源，截止当天中午去化12套，去化率11%，高层毛坯10000元/㎡**

项目区位图

项目鸟瞰图

**开盘分析：本次开盘效果表现较差**

1.项目实际去年10月份已开始销售（以内购名义），但受疫情影响，客户流失严重，且价格较高（毛坯11000-12000元/㎡），销售效果不佳；

2.年后重新蓄客，但由于项目市场声音弱、分销带客较少，客户来访多为项目外拓或自然访，叠加周边竞品截流，导致本次开盘去化效果较差。

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 所属区域 | 二七区 | | 所属板块 | 大学南路板块 | |
| 项目位置 | 大学南路与南四环交会处西南 | | 开发公司 | 河南泷通置业有限公司（电建） | |
| 占地 | 36亩 | 建面 | 7.25万㎡ | 容积率 | 3.0 |
| 营售团队 | 自销 | | 解筹率 | 40% | |
| 蓄客及到访 | 2021年10月份开始认筹，截止开盘认筹约30组，当日到访约35组 | | | | |
| 成交价格 | 高层毛坯均价10000元/㎡ | | | | |
| 竞品价格 | 亚星锦绣山河二期高层毛坯均价12500元/㎡；万科大都会七期高层精装均价12000元/㎡ | | | | |
| 营销政策 | 认筹：2万认筹<br>优惠：认筹优惠1%；开盘优惠1%<br>首付分期：无<br>分销：58、贝壳，佣金1.8% | | | | |
| 客户来源 | 客户主要来源于二七区地缘性刚需客户，其次为管城区、中原区客户，主要看中央企品牌 | | | | |
| 预售情况 | 2021年8月6日取证：【2021】郑房预售字（5426）号，1/2#，374套 | | | | |

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 电建·洛悦天玺/产品分析：楼层差80元/㎡

| | 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数 | 层高 | 户型 | 面积（㎡） | 成交价格（元/㎡） | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 推售房源 | 高层 | 1# | 2D（本次推售西单元） | 2T4 | 27 | 2.9m | 三室两厅一卫 | 89 | 10600 | 54 | 10 | 11% |
| | | | | | | | 三室两厅两卫 | 114 | 9300-10000 | 27 | 2 | |
| | | | | | | | 三室两厅两卫 | 116 | | 27 | 0 | |
| | 合计 | | | | | | | | | **108** | **12** | **11%** |

## 高层1#平层图

116㎡三室两厅两卫　89㎡三室两厅一卫　114㎡三室两厅两卫　89㎡三室两厅一卫　116㎡三室两厅两卫

泰辰行 深度服务 共同成长

# 美盛金水印/平推表现：

## 纬五路一小+郑州外国语，在售货源可选择性较少，本次加推去化效果相对较好

- **去化情况：**3月12日加推高层8/9#西户34F，1个单元，2T4；共计68套，当天去化10套，去化率15%；（当周去化21套）
- **加推面积：**高层——118㎡三室两厅两卫，34套；138㎡四室两厅两卫，34套；共计68套
- **价格情况：**高层118㎡23000元/㎡，138㎡24000元/㎡（精装）；
- **优惠政策：**按揭98折、分期99折、成交99折；
- **首付分期：**首付10%，剩余两年四次或三年六次
- **分销政策：**58、房友 、贝壳三家分销，佣金点位2%
- **平推分析**：

1）项目在售房源118/138㎡户型可选择性不多，本次为补货加推；

2）目前金水北板块在售竞品项目处于尾盘阶段，康桥陷入口碑困境，客户认可度不高，加上本项目实景样板间展示效果较好，又有双学区加持，项目热度提升。

| 时间 | 动作 | 业态 | 楼栋 | 层数 | 户型 | 成交均价 | 交付 | 入市套数 | 销售套数 | 开盘去化率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021/9/19 | 开盘 | 高层 | 1/3# | 34F | 115/117㎡三房，140/165㎡四房 | 22500 | 精装 | 408 | 65 | 16% |
| 2022/3/12 | 加推 | 高层 | 8/9# | 34F | 118㎡三房、138㎡四房 | 23000-24000 | 精装 | 68 | 10 | 15% |

### 8#平层图（34F）

加推户型

138㎡四室两厅两卫

### 9#平层图（34F）

加推户型

118㎡三室两厅两卫

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 招商美景雍瑞园/平推表现：

## 项目加推楼栋观景效果好，纯洋房社区，性价比高，客户改善需求年后小幅释放，去化率28%

- **去化情况：**3月12日加推高层2#6F，3个单元，1T2； 共计36套，去化10套，去化率28%；
- **加推面积：**洋房——143㎡四室两厅两卫
- **价格情况：**洋房毛坯标准层18500元/㎡；首层赠送50-60㎡花园及同等面积5.5m挑高的地下室，28000元/㎡；顶层挑高交付，可做阁楼，19800/㎡
- **优惠政策：**正常优惠4%；
- **首付分期：**无
- **分销政策：**58，128㎡1%，143㎡1.5%
- **平推分析**：

1）本次加推2#南侧为规划公园，观景视线无遮挡；

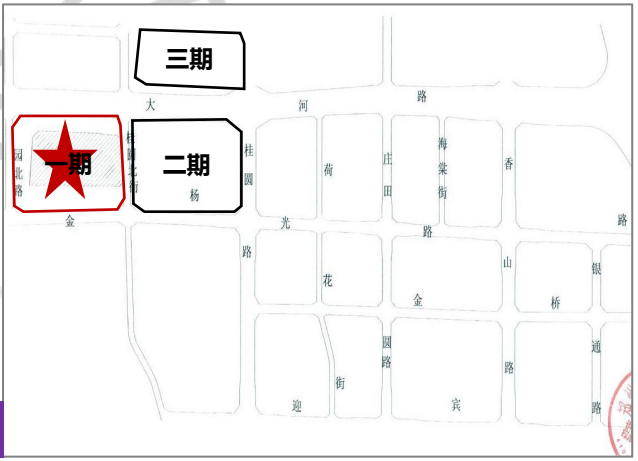
2）低密纯洋房社区，得房率81-84%，南北双连通式大阳台，户型设计优；

3）较竞品性价比高（花园里高层18000，河畔洋房精装标准层22000）

项目鸟瞰图

新推 在售 待售 售罄

项目地块分布图




**2#平层图（6F）**

143㎡四室两厅两卫（合计6户）

| 时间 | 动作 | 业态 | 楼栋 | 层数 | 户型 | 成交均价 | 交付 | 入市套数 | 销售套数 | 开盘去化率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021/12/4 | 开盘 | 洋房 | 12/13/15/16# | 6F | 128㎡三房 143㎡四房 | 16600-18300 | 毛坯 | 144 | 65 | 45% |
| 2021/12/11 | 加推 | 洋房 | 3# | 6F | 143㎡四房 | 19000 | 毛坯 | 36 | 6 | 17% |
| 2022/2/13 | 加推 | 洋房 | 10# | 6F | 128㎡三房 | 18300-18500 | 毛坯 | 20 | 2 | 10% |
| 2022/3/12 | 加推 | 洋房 | 2# | 6F | 143㎡四房 | 18500 | 毛坯 | 36 | 10 | 28% |

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

## 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。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

# 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