

# 【2022年第11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：《住宅项目规范》起草完成/央行开展2000亿元MLF操作

## 1、住建部办公厅：《住宅项目规范》已起草完成，向社会征求意见（2022.3.14）



- 3月14日，住建部办公厅发布关于《住宅项目规范》公开征求意见的通知，《住宅项目规范》已起草完成，在前期多次征求意见基础上修改完善并经专家审查通过，现再次向社会公开征求意见。目前已是第三次向社会公开征求意见。
- 此前是在2019年2月18日第一次征求意见，主要的变化点包括：**室内工程防水设计年限不应低于25年**，2019版为屋面与卫生间防水不低于20年；**新建住宅建筑的层高不应低于3m、新建住宅建筑户门的通行净宽不应小于0.9m**，2019版的建筑层高为2.8m；**入户层为二层及二层以上的住宅建筑，每单元应至少设置1台电梯**，2019版要求的是四层及四层以上；**住宅项目应配置新能源汽车充电设施或预留安装条件**；新建住宅建筑的钢筋混凝土结构楼板厚度不应小于100mm等。
- 值得注意的是，2019版《住宅项目规范》首次提到“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”，受到广泛关注，但在第二次和本次发布的征求意见稿中均未再提及“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”。

## 2、央行：开展2100亿MLF+逆回购操作（2022.3.15）



- 3月15日，为维护银行体系流动性合理充裕，**人民银行开展2000亿元中期借贷便利（MLF）操作和100亿元公开市场逆回购操作**，其中1年期MLF中标利率2.85%，7天期逆回购中标利率2.10%，均与此前持平。数据显示，当日有100亿元逆回购和1000亿元MLF到期。
- 央行实施2000亿元操作，意味着本月为增量续作，**MLF加量操作能够直接补充银行中长期流动性，提升其放贷能力，引导金融机构扩大贷款投放，也有助于稳定市场预期，遏制市场利率上行势头。**

## 3、国家发改委印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》（2022.3.17）



- 3月17日，国家发改委发布关于印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知，提出：①**城区常住人口300万以下城市落实全面取消落户限制政策**；②**鼓励人口集中流入城市市区中心城区和新区郊区等区域**，具备条件的都市圈和城市群内户籍准入年限同城化累计互认；③**以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给**；④**主要利用农村集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设保障性租赁住房**；⑤**提高住宅用地中保障性租赁住房用地比例**，单列租赁住房用地供应计划。

# 城市：多城开启2022年首轮集中土拍

## 1、福州：成交12宗地块，总金额66.3亿元（2022.3.16）



- 3月16日上午，福州举行了2022年首轮集中土拍，原计划出让17宗地，其中包含15宗住宅地和2宗商服、公园绿地用地。其中3宗地块因方案优化取消出让，其余14宗继续出让。
- 本轮拍卖规则基本延续了2021年“限地价、限房价、摇号”等方式，仅1宗地块采用“限地价、竞首期付款比例、摇号”方式。最终2宗地块触顶摇号、2宗溢价成交、8宗底价成交、2宗流拍，总成交价约66.3亿元。房企方面，厦门建发以近30亿元摘得两宗地块，其中1宗溢价率11%，销售指导价为3.5万/m<sup>2</sup>；保利以总价6090万元、14.9%溢价率摘得晋安区租赁住房地块。

## 2、徐州：成交13宗住宅地，总金额50亿元（2022.3.16）

序号	地块名称	用途	出让面积(m <sup>2</sup> )	成交总价(亿元)	溢价率	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	云龙区... 住宅	住宅	10000	1.5	0%	15000	15000
2	鼓楼区... 住宅	住宅	8000	1.2	0%	15000	15000
3	鼓楼区... 住宅	住宅	6000	0.9	0%	15000	15000
4	鼓楼区... 住宅	住宅	4000	0.6	0%	15000	15000
5	鼓楼区... 住宅	住宅	3000	0.45	0%	15000	15000
6	鼓楼区... 住宅	住宅	2000	0.3	0%	15000	15000
7	鼓楼区... 住宅	住宅	1500	0.225	0%	15000	15000
8	鼓楼区... 住宅	住宅	1000	0.15	0%	15000	15000
9	鼓楼区... 住宅	住宅	800	0.12	0%	15000	15000
10	鼓楼区... 住宅	住宅	600	0.09	0%	15000	15000
11	鼓楼区... 住宅	住宅	400	0.06	0%	15000	15000
12	鼓楼区... 住宅	住宅	300	0.045	0%	15000	15000
13	鼓楼区... 住宅	住宅	200	0.03	0%	15000	15000

- 3月16日，徐州市区迎来2022年首场集中土拍，本次土拍挂牌13宗住宅地，全都采取“限房价、限地价”的方式出让，毛坯最高限价19000元/m<sup>2</sup>。除1宗产生溢价（溢价率12%），其余均底价成交。
- 房企方面，多数地块仅一家房企报名，且成交房企多为徐州本地城投公司。

## 3、合肥：17宗地块全部成交，其中15宗进入竞品质环节（2022.3.17）



- 3月17日，合肥市进行2022年度首批集中供地，共出让32宗地块，总起拍价264.46亿元。其中15宗在开拍前夕由拍卖出让转为挂牌出让，定于3月25日出让。本次竞拍规则为“价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号”，大部分地块都取消了配建保障性租赁住房比例。
- 其余17宗住宅用地全部成交，合计金额148.16亿元，目前只有2宗地块确定竞得人，15宗在达到最高限价后，进入竞品质的环节。参加竞品质的房企需在现场竞价的第三个工作日投报高品质商品住宅建设方案，然后评选委员会评分，确定最高的竞买人为竞得人；如同分情况，则摇号产生。

## 4、青岛：成交15宗住宅地，总金额29.5亿元（2022.3.18）

序号	地块名称	用途	出让面积(m <sup>2</sup> )	成交总价(亿元)	溢价率	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	市南区... 住宅	住宅	10000	1.5	13.4%	15000	15000
2	市南区... 住宅	住宅	8000	1.2	1.4%	15000	15000
3	市南区... 住宅	住宅	6000	0.9	0.6%	15000	15000
4	市南区... 住宅	住宅	4000	0.6	0%	15000	15000
5	市南区... 住宅	住宅	3000	0.45	0%	15000	15000
6	市南区... 住宅	住宅	2000	0.3	0%	15000	15000
7	市南区... 住宅	住宅	1500	0.225	0%	15000	15000
8	市南区... 住宅	住宅	1000	0.15	0%	15000	15000
9	市南区... 住宅	住宅	800	0.12	0%	15000	15000
10	市南区... 住宅	住宅	600	0.09	0%	15000	15000
11	市南区... 住宅	住宅	400	0.06	0%	15000	15000
12	市南区... 住宅	住宅	300	0.045	0%	15000	15000
13	市南区... 住宅	住宅	200	0.03	0%	15000	15000
14	市南区... 住宅	住宅	150	0.0225	0%	15000	15000
15	市南区... 住宅	住宅	100	0.015	0%	15000	15000

- 3月18日，青岛市2022年首批集中供地拉开帷幕，最终出让的16宗涉宅地块成交15宗，成交建筑面积达76.7万m<sup>2</sup>，总成交金额29.5亿元。
- 其中12宗底价成交，3宗溢价成交，溢价率分别为13.4%、1.4%和0.6%；本次供地是自实行“两集中”以来青岛供应和成交最少的一批次。

# 城市：北京推出9宗预申请宅地/南宁发文鼓励购买商品住房安置

## 5、北京：推出9宗预申请宅地，总起始价187.25亿元（2022.3.14）



- 3月14日，北京市规划和自然资源委员会发布了9宗商品住宅用地的预申请公告，总建筑规模约88万 $m^2$ ，总起始价187.25亿元。
- 此次公告中对申请机制进行了优化：一是参与预申请的企业竞得宗地后，在成交后30个自然日内缴纳全部政府土地出让收益和50%的土地开发建设补偿费，剩余土地开发建设补偿费延长至地块成交后4个月内缴清。二是对于参与了预申请，且参加宗地竞买但最终未竞得宗地的企业，退还预申请保证金及利息。三是宗地接收多家竞买人参与预申请，参与的竞买人在竞得土地后享有同等权利。

## 6、南宁：被征收人可在原有奖励政策基础上再增加3万元补偿（2022.3.14）



- 3月14日，南宁市住建局发布《南宁市人民政府关于对被征收人货币补偿购买商品住房增加3万元奖励（征求意见稿）》意见的函，为加快南宁市商品房去库存周期，鼓励被征收人货币补偿（纯货币补偿）后购买商品住房安置。
- 《意见稿》提出对国有土地上房屋征收项目实施货币补偿（纯货币补偿）且在市本级购买商品住房安置的被征收人，在原有奖励政策基础上再增加3万元奖励。该政策将自公布之日实施，有效期至2022年12月31日，奖励经费从项目征收补偿费支出。

## 7、江西九江：调整公积金贷款政策，最高可贷60万元（2022.3.16）



- 3月16日，九江发布《关于调整和规范住房公积金使用政策的通知》：夫妻贷款最高限额从40万元提高至60万元；并将恢复二套房贷款利率上浮10%政策，即第二次通过公积金贷款购房的职工家庭，贷款利率按基准利率的1.1倍执行（此前按基准利率3.25%执行）。

# 房企：郑地、旭辉发行中期票据/华润摘得广州旧改项目

## 1、郑州地产集团拟发行12亿元中期票据（2022.03.14）



- 3月14日，郑州地产集团有限公司披露2022年度第一期中期票据募集说明书。
- 此次中期票据注册金额为20亿元，本期拟发行金额12亿元，发行期限5年，起息日至付息日为2022年3月18日至2022年~2027年每年的3月18日，据悉此次中期票据发行12亿元，募集资金用途计划全部用于偿还2017年发行的17郑州地产PPN001（郑州地产集团有限公司2017年度第一期非公开定向债务融资工具）。

## 2、华润联合体22亿元拿下广州旧改项目，将打造万象城商业综合体（2022.03.14）



- 3月14日，华润以联合体形式中标广州黄埔新溪村旧改项目，该改旧项目是广州今年首个公开招商的旧村改造项目，处于广州市第二中央商务区范围内。
- 项目现状实测总建筑面积26.14万m<sup>2</sup>，拆迁安置总投资额约22亿元。新溪村在册总人口共963人，采取的改造方式为全面改造，改造模式为合作改造。项目改造后，引入华润集团旗下商业品牌“万象城”，这也是“万象城”首次落地广州，未来该区域将依托“万象城”商业综合体，打造约20万m<sup>2</sup>商务办公和17万平米商业服务，共计经济总量产值约205亿元。

## 3、旭辉完成发行10亿元第一期中期票据，票面利率4.75%（2022.03.15）

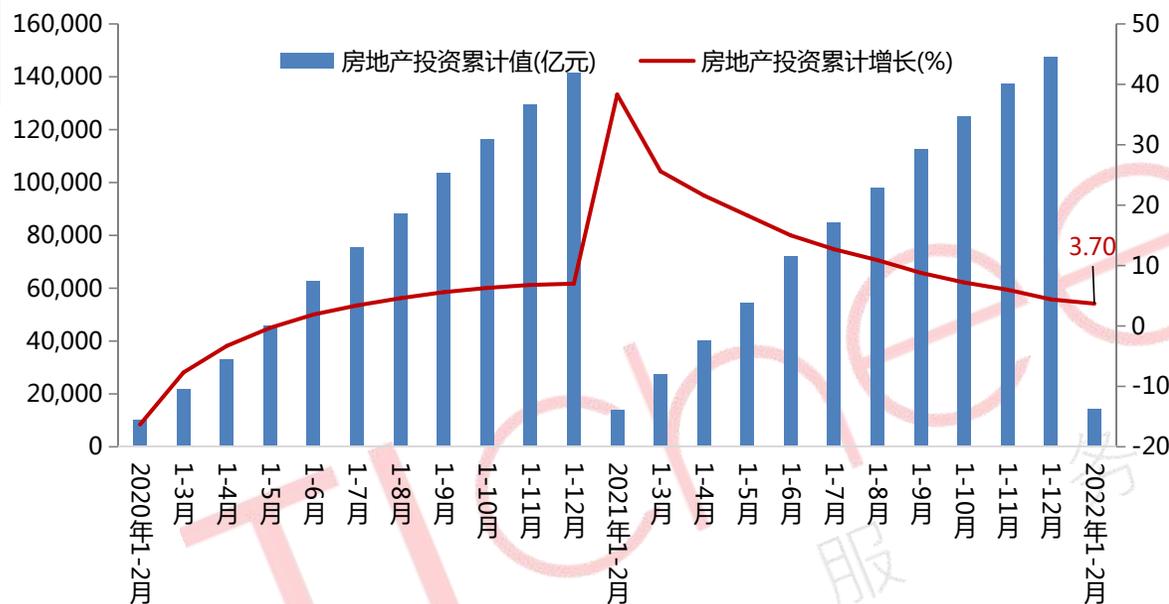


- 3月15日，旭辉发布完成发行2022年度第一期中期票据公告。
- 公告显示，旭辉于2022年3月11日完成发行规模为10亿元的2022年度第一期中期票据，票据利率为4.75%，期限由2022年3月14日起计四年。首期计划募集的10亿元资金拟用于位于大连、乌鲁木齐、西安、合肥、杭州、武汉及长沙的8个项目。

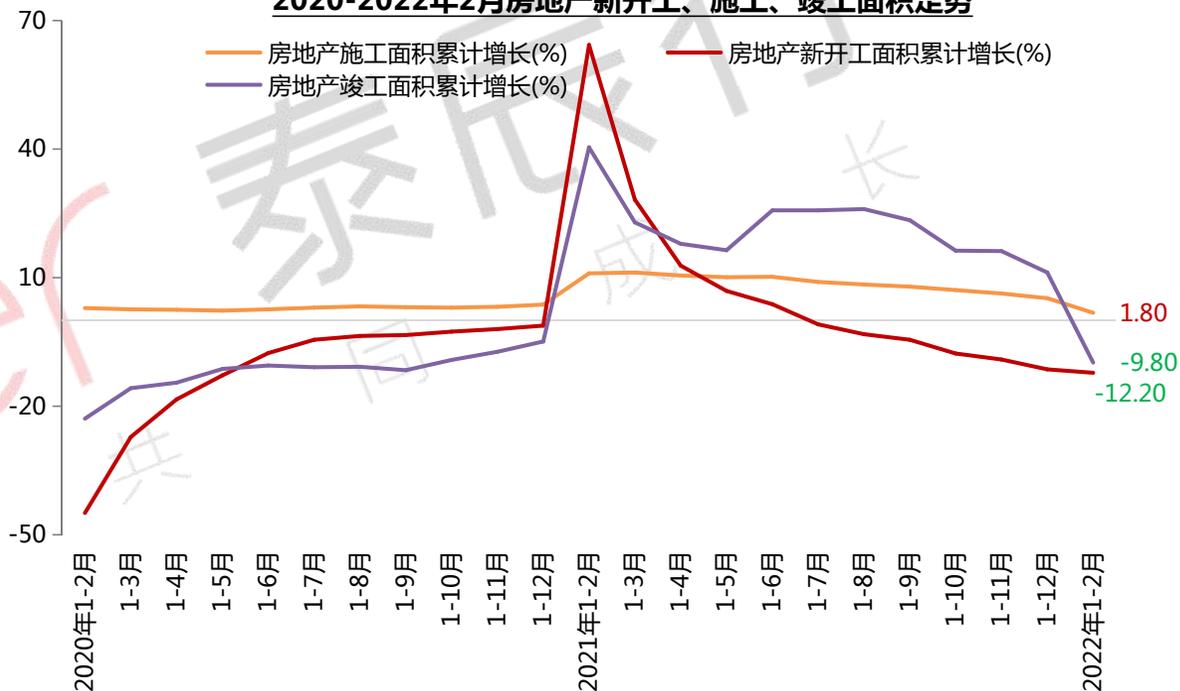
# 全国/开发投资：资金压力不减，企业投资及开工持续疲软

随着融资端政策的发力，房企资金情况相对于去年有所回暖，但销售下滑的压力使行业资金面难以改善，进而影响开发投资及开工积极性

### 2020-2022年2月房地产累计开发投资及增速走势



### 2020-2022年2月房地产新开工、施工、竣工面积走势



1-2月份，房地产投资金额为1.45万亿，同比上升3.7%，增幅较2021年继续收窄，虽然今年2月以来，各地开始松绑调控政策，但目前房企的投资信心仍未恢复；

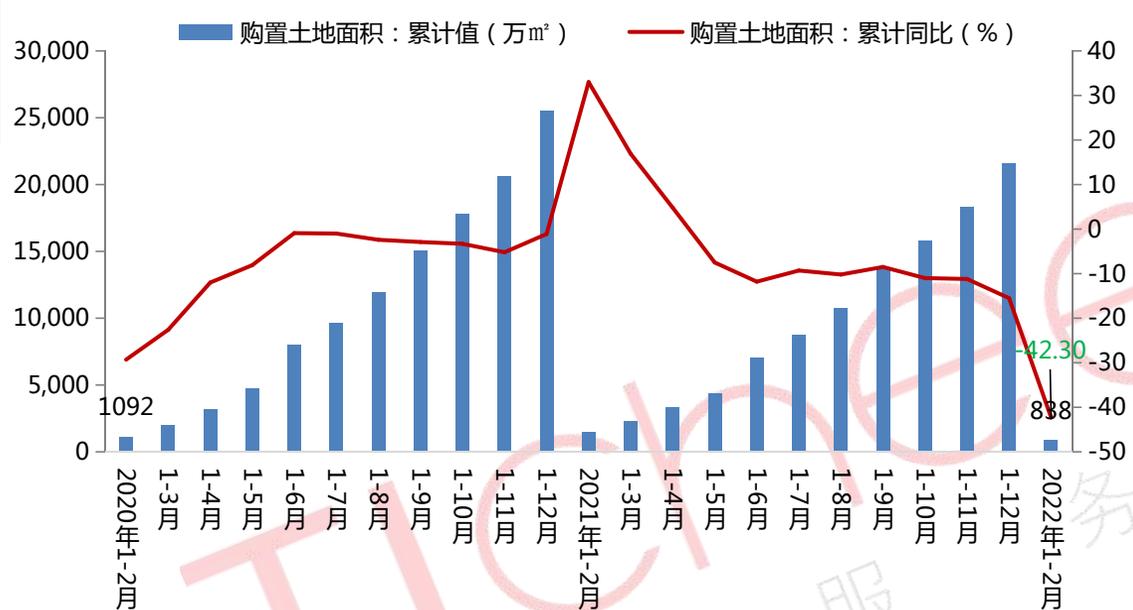
1-2月份，施工面积同比增长1.8%，在“保交楼”压力下，房地产在施规模保持小幅增长态势；

新开工面积同比下降12.2%，从去年1-2月份之后新开工面积开始持续下滑，受制于资金链压力和销售下滑，房企开工意愿仍然不足，后续新开工增速依旧承压

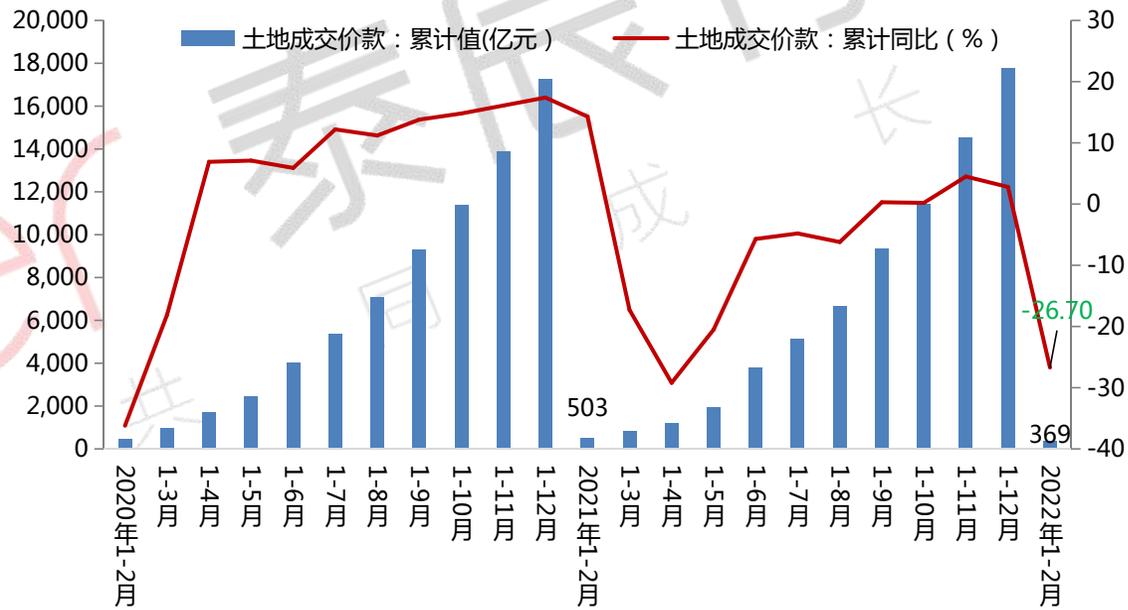
# 全国/土地市场：房企拿地意愿及能力偏弱，土地市场低迷

1-2月土地供应较少，尤其是集中供地未全面开启，叠加销售市场尚未好转，房企拿地意愿低，全国土地市场降温明显

### 2020-2022年2月房地产累计购置土地面积及增速走势



### 2020-2022年2月土地累计成交价款及增速走势



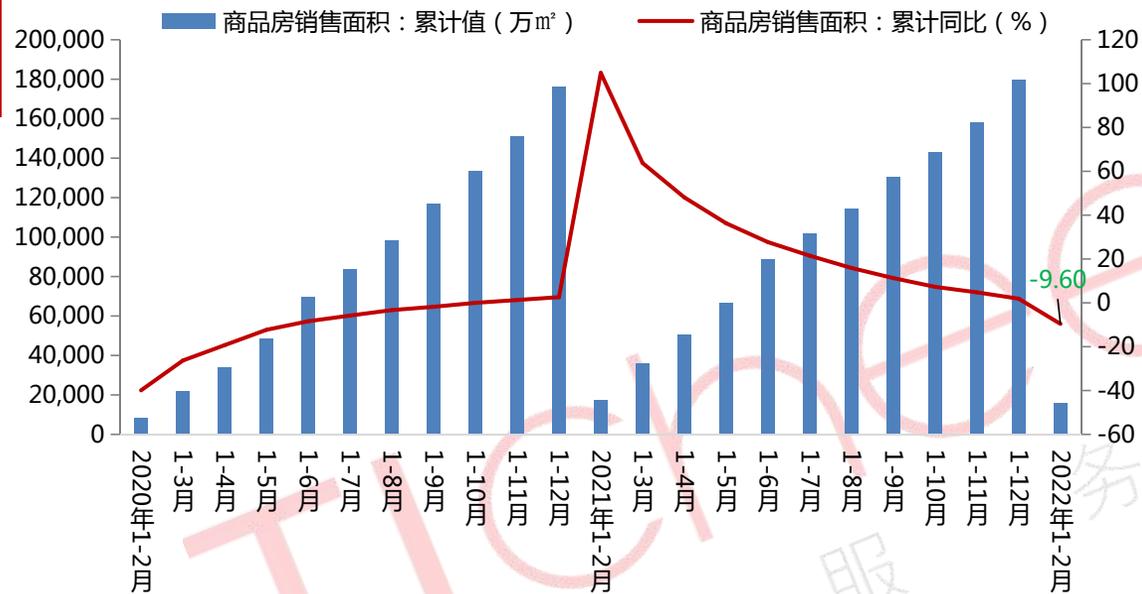
1-2月土地购置面积为838万m<sup>2</sup>，同比下降42.3%；土地成交价款为369亿元，同比下降26.7%

房企由于资金链压力和市场持续低迷，拿地意愿仍然较弱，目前部分城市通过取消限价、降低配建条件、下调保证金等方式来提升房企拿地信心

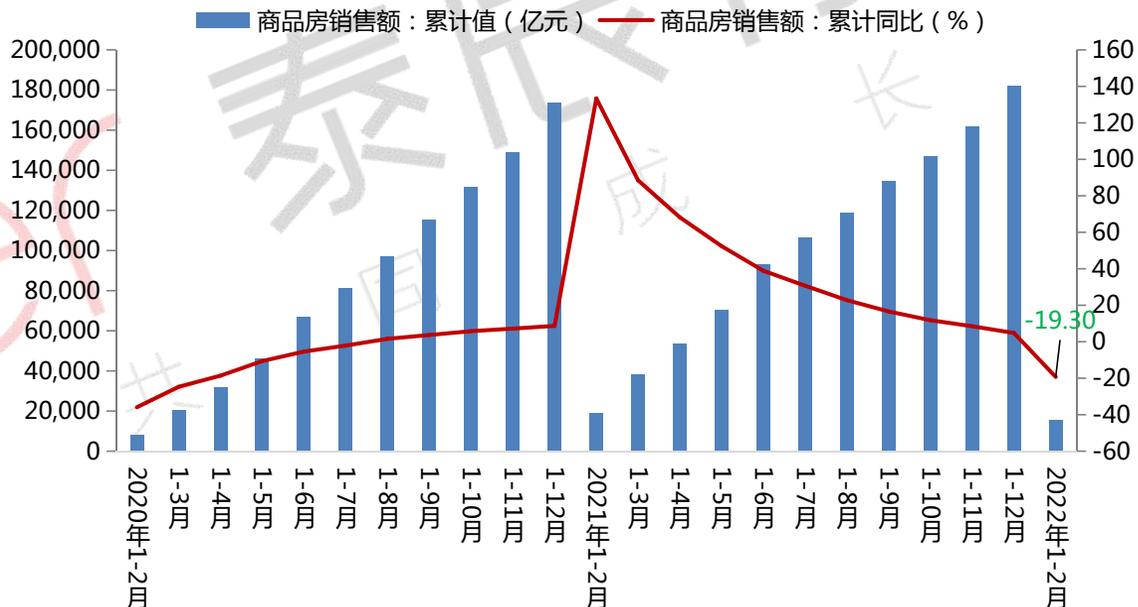
# 全国/商品房销售：销售市场降价走量，销售压力仍然较大

房价下跌、房企负面新闻不断，使得购房者观望情绪进一步加重；去年下半年以来，商品房销售增速维持负数，销售额降幅高于销售面积，房企“降价走量”，但效用较低，累计增速不断收窄

### 2020-2022年2月商品房累计销售面积及增速走势



### 2020-2022年2月商品房累计销售额及增速走势



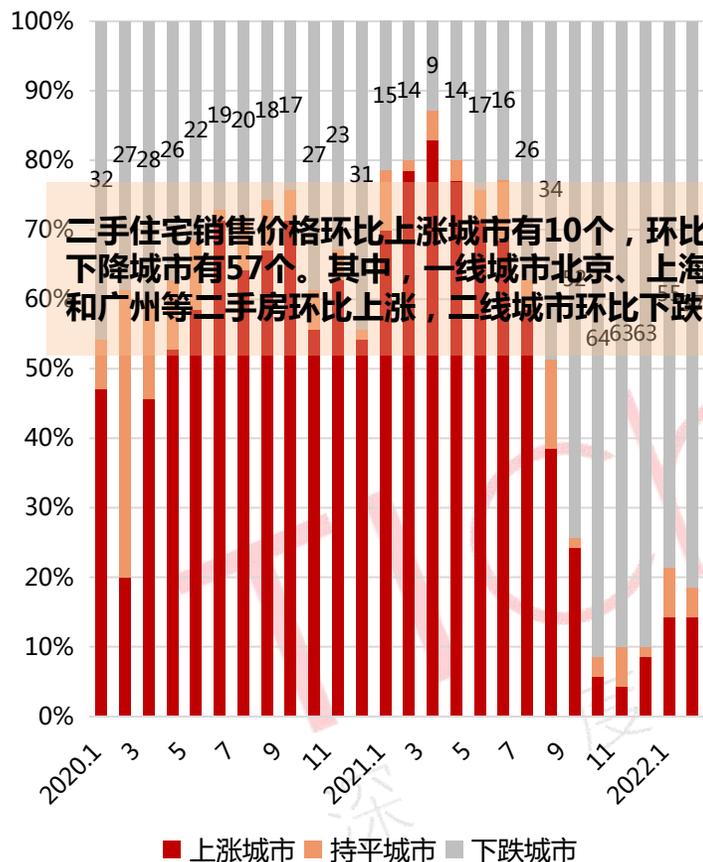
1-2月份，房地产销售面积1.57亿m<sup>2</sup>，同比下降9.6%，房地产销售金额为15459亿元，同比下降19.3%

2022年开年以来各级城市在公积金贷款政策、商业贷款政策、人才人口政策、预售资金监管、信贷额度重置等多方面的激励下提振了市场信心，但购房消费端的需求疲弱态势没有得到本质改善

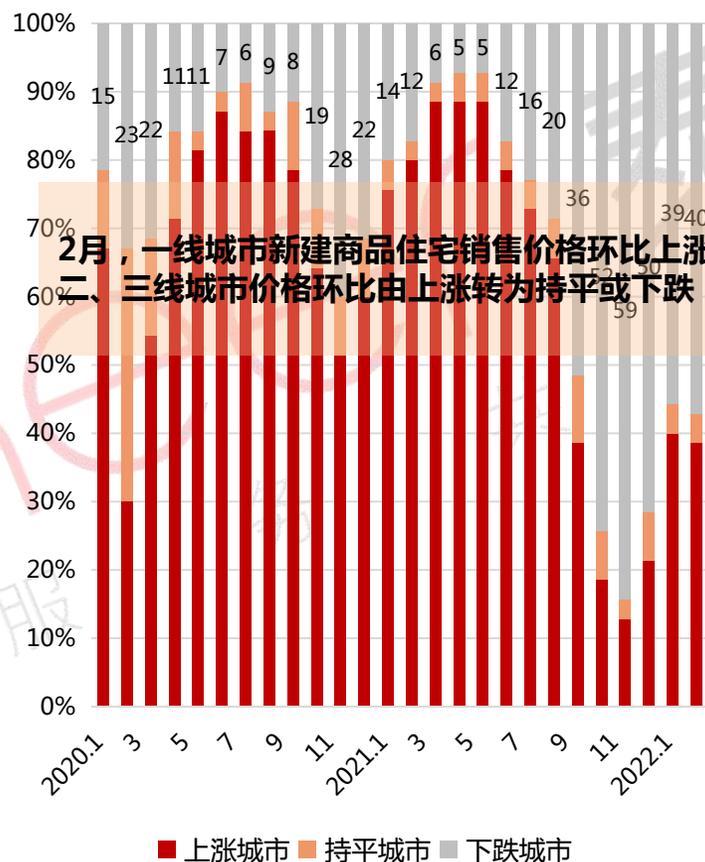
# 全国：新房、二手房价格增速持续下滑

2月受春节假期及疫情反复等影响，市场未见明显恢复迹象，全国57城二手房价格环比下跌，40城新房价格环比下跌，市场恢复仍有赖于更多支持政策，稳定供需两端预期

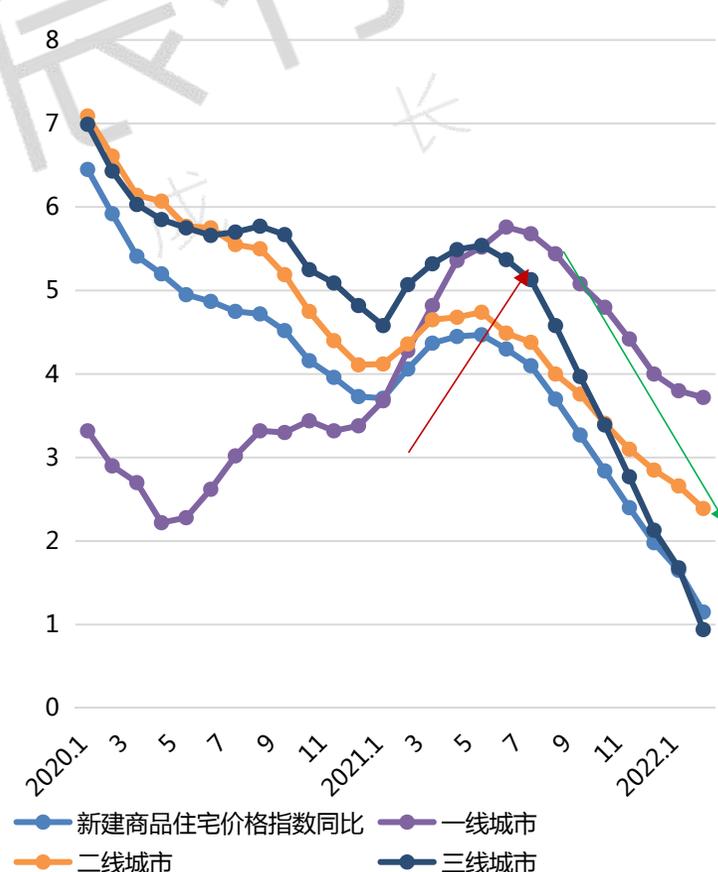
### 近两年70个大中城市二手房价格变化



### 近两年70个大中城市新建商品住宅价格变化



### 近两年各线城市新建商品住宅价格同比变化



数据来源：国家统计局

## 全国：多部门积极表态，全方位稳定市场预期

本周国务院金融委会议召开，**强调积极出台对市场有利的政策，慎重出台收缩性政策**；随后银保监会、证监会、外汇局等多部门表态提振房地产行业信心，**稳定市场预期，积极有效化解行业风险**

部门	相关表态
国务院金融委	关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施；有关部门要切实承担起自身职责，积极出台对市场有利的政策，慎重出台收缩性政策
银保监会	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”房地产长效机制，积极推动房地产行业转变发展方式，鼓励机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产业良性循环和健康发展
证监会	继续支持实体经济合理融资，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险，促进平台经济规范健康发展、提高国际竞争力
外汇局	配合有关部门促进房地产市场、平台经济健康稳定发展；及时回应市场关注的热点问题，稳定市场预期，共同维护资本市场平稳运行
央行	坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险，稳妥推进并尽快完成大型平台公司整改工作，促进平台经济健康平稳发展，提高国际竞争力
财政部	房地产税改革试点依照全国人大常委会的授权进行，一些城市开展了调查摸底和初步研究，但综合考虑各方面的情况， <b>今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件</b>

- 此次会议是近几年宏观层面宽松信号最为有力的一次，**在支持并购、信贷放松、支持合理融资需求、提振市场、推迟房地产税改革试点城市实施、帮助房企化解风险**等方面明确利好楼市及房地产开发企业，对市场信心的提振及后续房企资金压力的缓解产生重大利好影响，预计后续将有具体措施跟进出台。

# 河南/郑州：洛阳发布保障房筹建计划/河南省2022年重点项目清单出炉

## 1、《洛阳市加快发展保障性租赁住房实施方案》出炉（2022.3.14）



- 3月14日，洛阳市人民政府办公室发布《关于印发洛阳市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》。
- 《通知》提出，“十四五”期间，将发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务，计划筹建保障性租赁住房5万套（间）、310万m<sup>2</sup>，力争达到8.5万套（间）、525万m<sup>2</sup>，新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例力争达到15%以上。
- 另外提出，对国有企业、行政事业单位闲置住房，政府空置的直管公房，各县区富余安置房等闲置住房，可以改造或调整为保障性租赁住房；支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款。

## 2、河南省发布2022年重点项目建设清单（2022.3.15）



- 3月15日，河南省发改委发布《2022年河南省重点项目建设工作要点》和《2022年河南省重点建设项目名单》。
- 2022年，河南将聚焦创新驱动能力提升、新基建、新型城镇化、重大基础设施、产业转型升级、生态环保、民生和社会事业七大领域，共安排省重点建设项目1794项，其中总投资50亿元以上项目232个，总投资100亿元以上项目74个，总投资达4.8万亿，2022年计划完成投资1.3万亿。
- 其中包括郑州鲲鹏软件小镇（一期）、郑州二砂文创园、郑州地铁3/6/7/8/10/12号线一期、金融岛外环路地下空间工程、金水河/贾鲁河综合整治项目、郑州南站、小李庄火车站、郑许铁路郑州/许昌段、海康威视郑州科技园、华润新时代广场/郑东万象城、二七华侨城等。

## 3、郑州出台新政支持中原龙子湖智慧岛No.1建设国家级双创示范基地（2022.3.16）

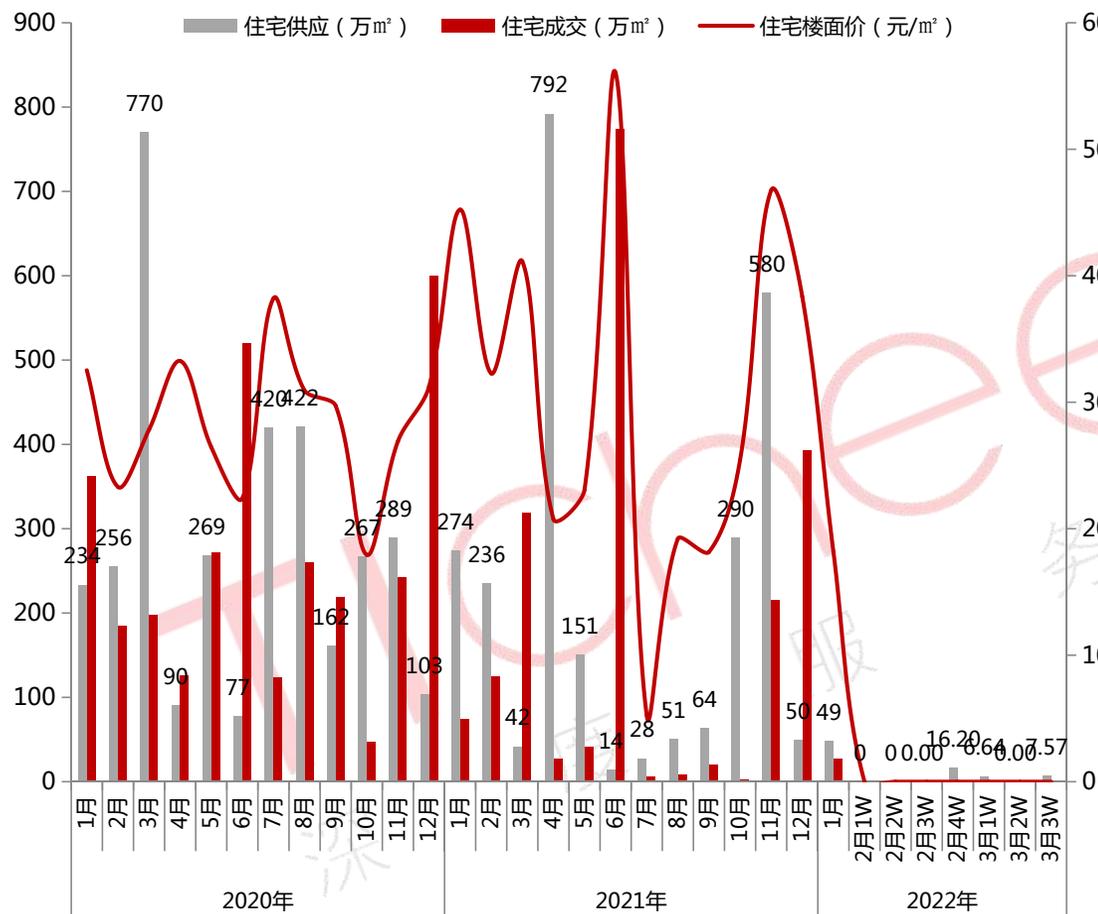


- 3月16日，郑州市人民政府印发《郑州市支持中原龙子湖智慧岛No.1建设国家级双创示范基地若干措施》，围绕促进人才发展、加快产业培育、促进大学科技园发展、支持创业孵化、强化创新金融支撑、完善社会化服务以及实行容错机制等七个方面，出台一系列支持举措。
- 主要内容包括：按照标准，确定为A、B、C、D、E五类，经认定后享受子女入学、医疗健康、住房保障、个人经济贡献奖励等四项政策待遇。对A、B类人才分别提供不超过200m<sup>2</sup>、150m<sup>2</sup>免租住房，对C、D类人才提供不超过100m<sup>2</sup>免租住房，对E类人才提供不超过80m<sup>2</sup>免租住房。A、B、C、D类人才子女由市教育局统筹协调解决，E类人才由郑东新区教育文化体育局统筹协调解决。

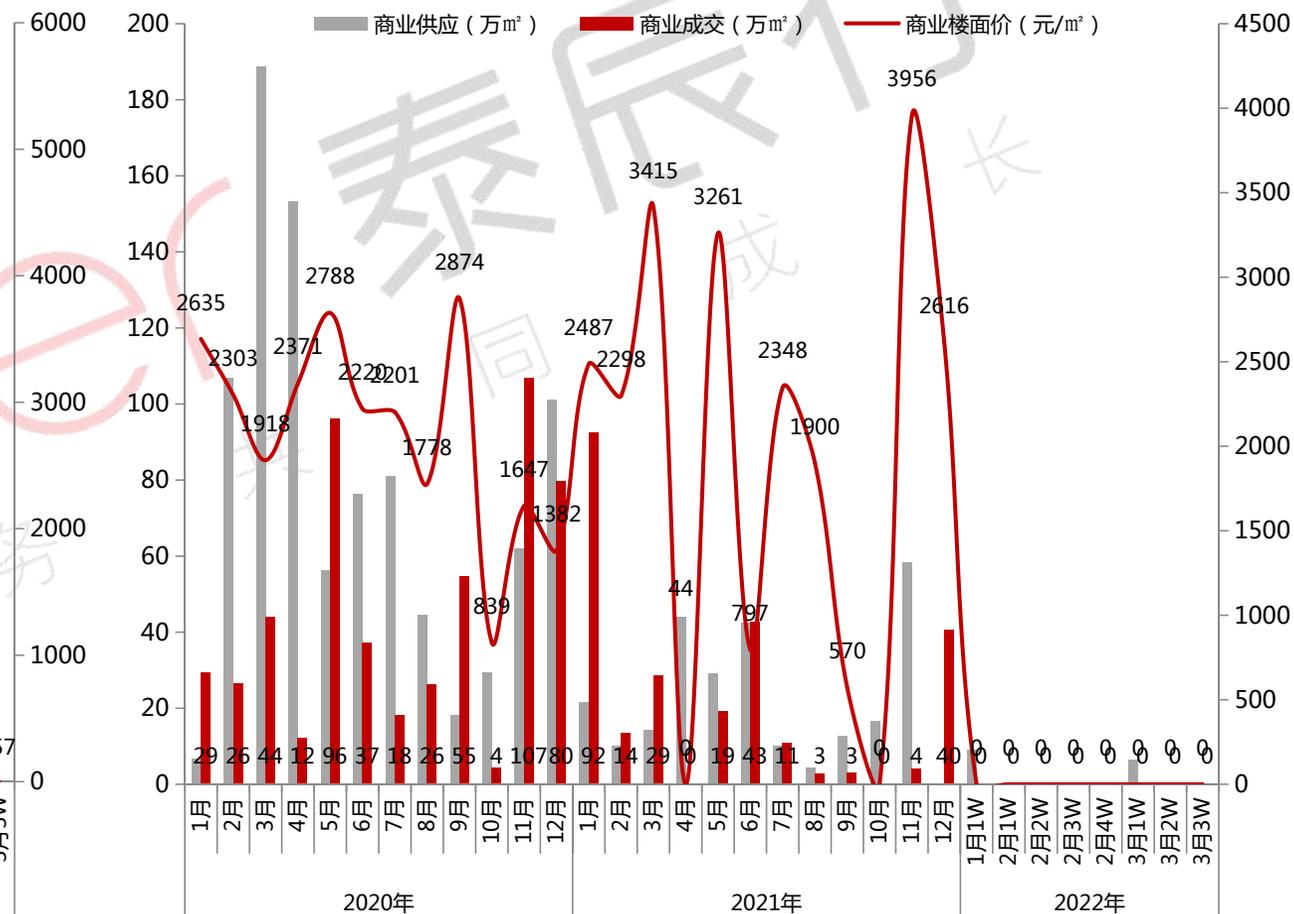
# 土地汇总：本周新增1宗供应、无成交

## 本周远郊登封供应1宗住宅用地，无成交土地

### 2020年1月-2022年3月3周大郑州住宅用地供求走势



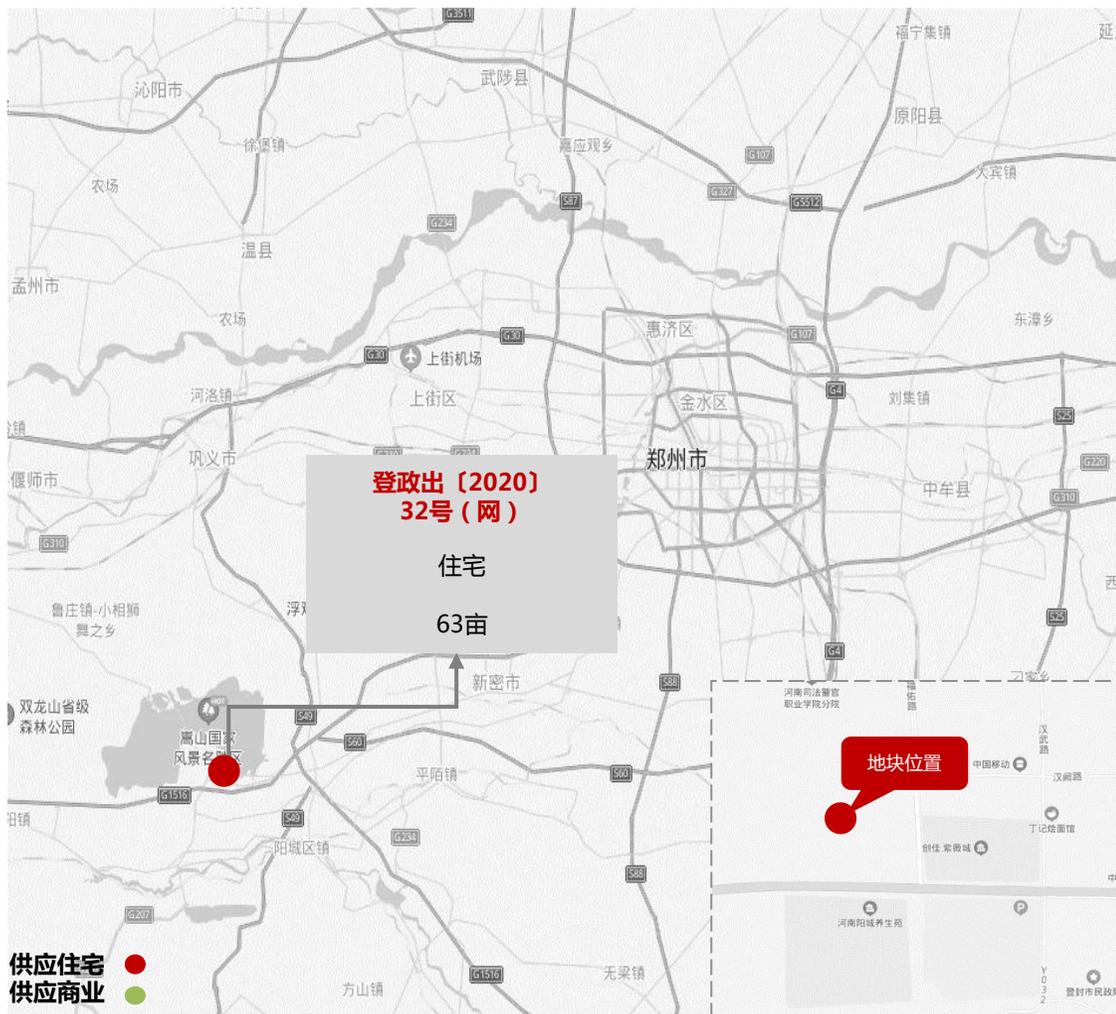
### 2020年1月-2022年3月3周大郑州商业用地供求走势



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：本周登封市供应1宗住宅用地

本周供应1宗住宅，位于登封市，共计63亩，总建面7.6万方，该地块为去年底中止出让后恢复挂牌



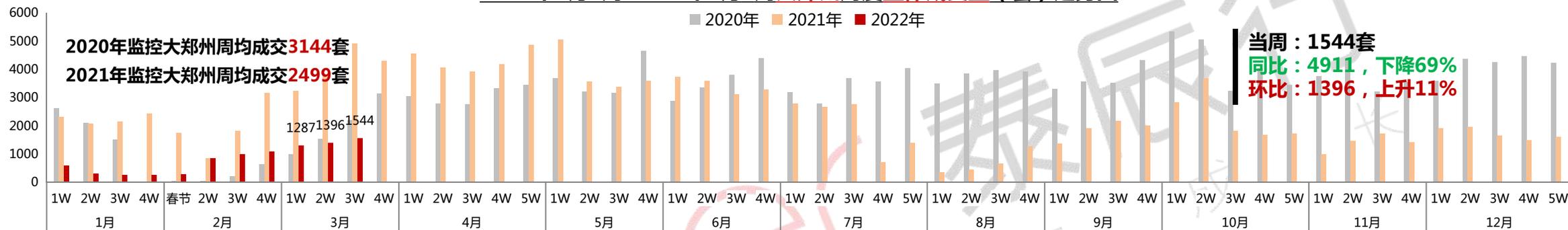
地块编号	登政出〔2020〕32号(网)
竞拍日期	2022/3/23
位置	登封市福佑路与颍河路交叉口西北
行政区域	登封
用途	住宅
使用权面积(m <sup>2</sup> )	42081.84
使用权面积(亩)	63.12
容积率	1.8
总建面(万m <sup>2</sup> )	7.57
起始价(万元)	16789.92
起始单价(万元/亩)	266
起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )	2217
竞买保证金(万元)	5037
竞拍规则	价高者得

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）

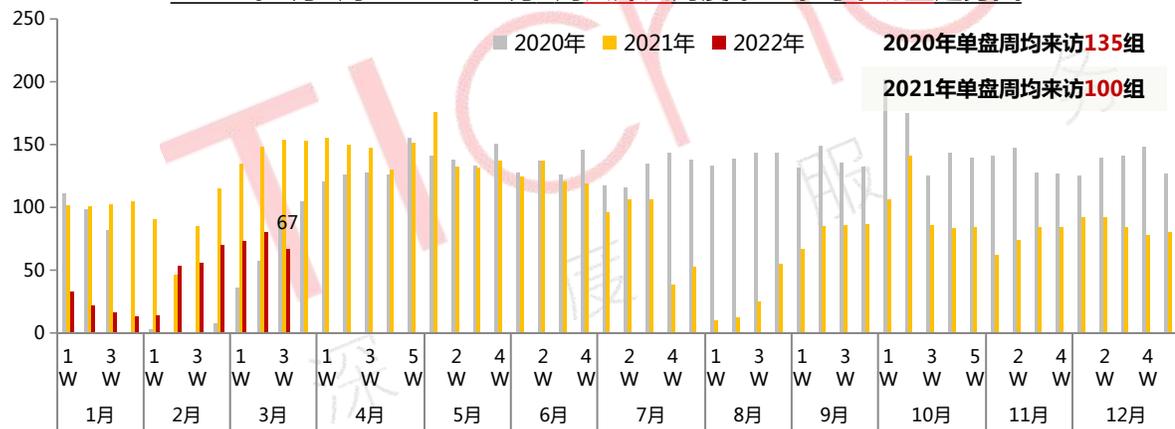
# 整体数据：受集中开盘影响，拉升成交量

3月3周受项目集中开盘影响，大郑州总成交**1544套**，环比**上升11%**；单盘来访**67组**，单盘成交**5套**

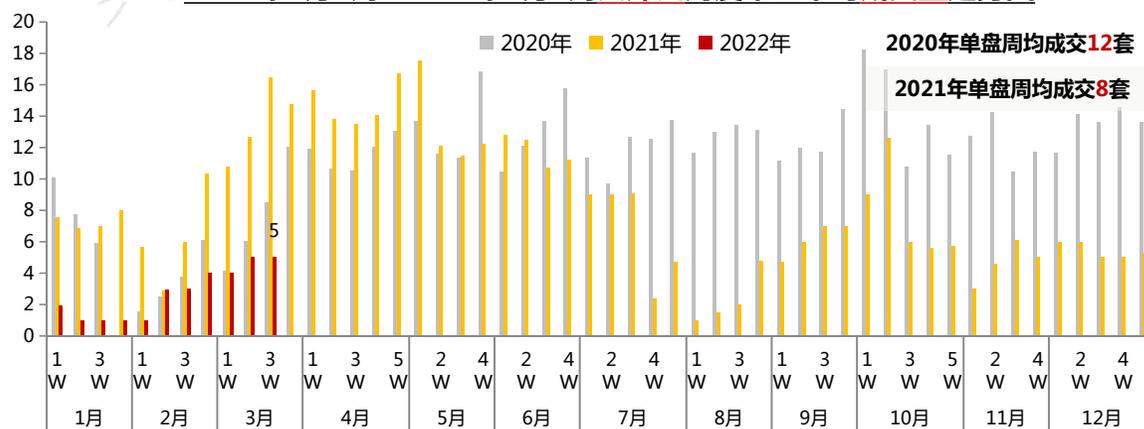
### 2020年1月1周-2022年3月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



### 2020年1月1周- 2022年3月3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3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



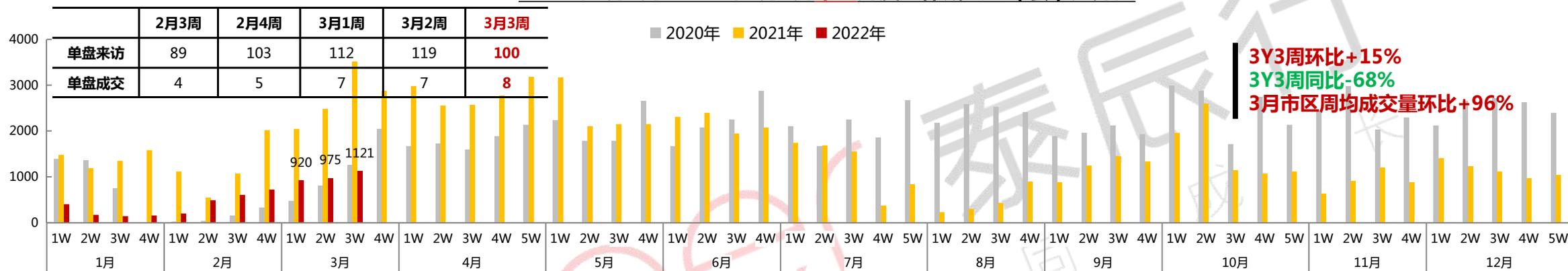
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：3月3周大郑州实际监控到项目298个，其中在售项目274个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

# 城郊数据：市区环比上涨，近郊维持低位

3月3周市区总成交**1121套**，环比上升**15%**（受集中开盘项目影响，多平销案场反映前两周转化后本周客户量和成交量下滑）；近郊项目总成交**423套**，环比持平

2020年1月1周-2022年3月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年3月3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，3月3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156个

# 营销动作：多项目推出特价房、让价走量

目前市场项目仍以价换量为主，本周绿都上悦城、华润琨瑜府推出特价房，成交表现较好，降价幅度1500元/m<sup>2</sup>，其中华润琨瑜府分销提佣推动成交

项目名称	锦艺旭辉—江雲著
区域/板块	惠济区/惠济板块
营销动作	1/8/11/12#个别房源 分销佣金2.2%
原价	精装16000
特价	15000-15500
价格变动	下降500-1000
本周成交	5套

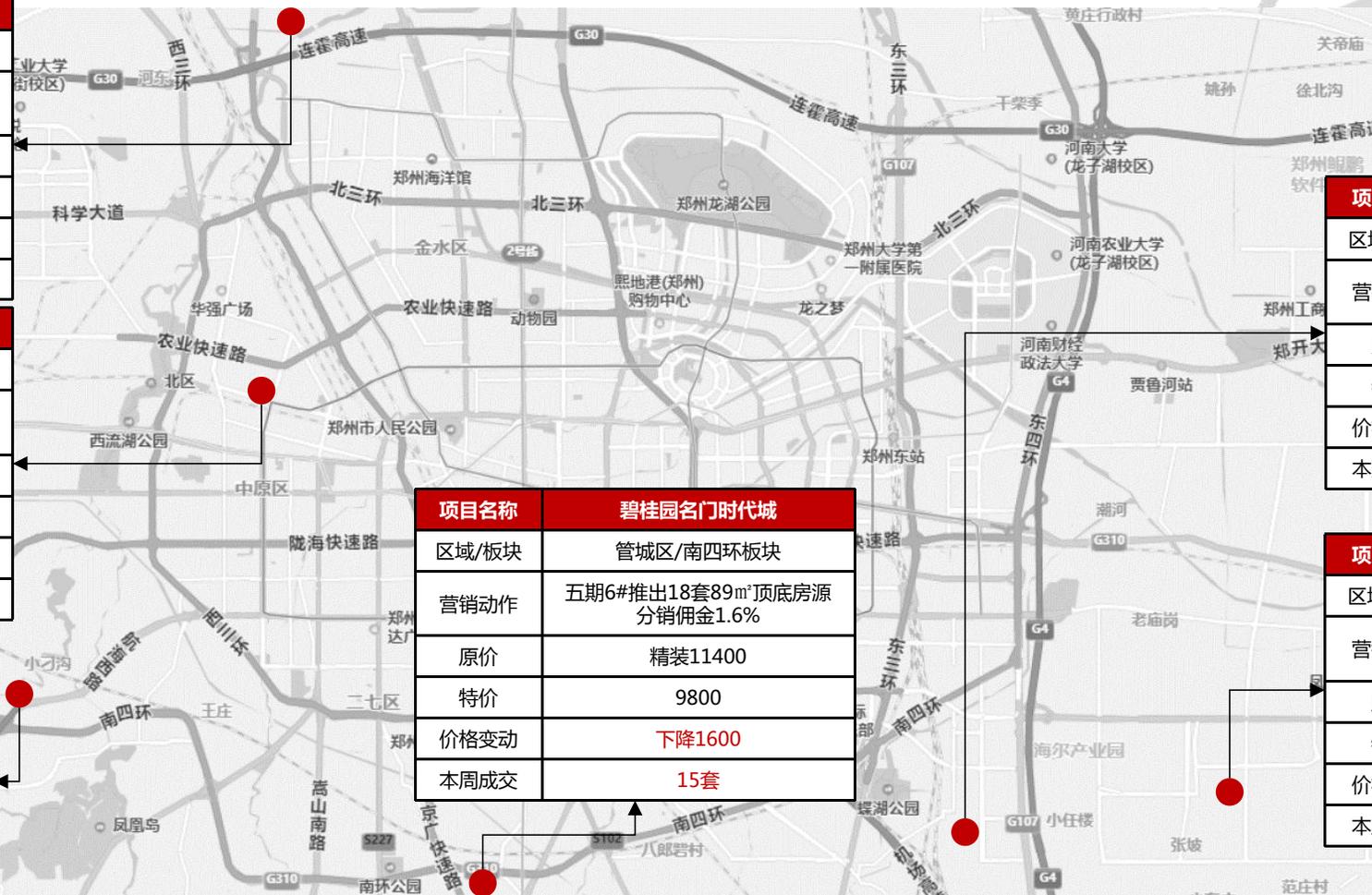
项目名称	华润琨瑜府（风和朗庭）
区域/板块	中原区/冉屯路板块
营销动作	推出61-166m <sup>2</sup> 特价房， 分销佣金3.5-4%
原价	毛坯12500
特价	11000起
价格变动	下降1500
本周成交	40套

项目名称	融侨悦城
区域/板块	中原区/常庄板块
营销动作	推出60套89-119m <sup>2</sup> 特价房 分销佣金5万/套
原价	毛坯10300
特价	8900-9100
价格变动	下降1200-1400
本周成交	10套

项目名称	碧桂园名门时代城
区域/板块	管城区/南四环板块
营销动作	五期6#推出18套89m <sup>2</sup> 顶底房源 分销佣金1.6%
原价	精装11400
特价	9800
价格变动	下降1600
本周成交	15套

项目名称	金辉滨河云著
区域/板块	经开区/滨河国际新城板块
营销动作	一期10套现房96/117m <sup>2</sup> 分销佣金2%
原价	毛坯15500-15800
特价	12000起
价格变动	下降3500-3800
本周成交	8套

项目名称	绿都·上悦城
区域/板块	经开区/国际物流园区板块
营销动作	现房均价6500，前十套送车位 分销佣金4.5万/套
原价	精装8000
特价	6500
价格变动	下降1500
本周成交	140套



价格单位：元/m<sup>2</sup>

# 整体数据：TOP15门槛14套，市场以价换量为主

本周绿都特价房叠加高佣金成交140套居首，海马、亚新开盘去化较好进入前三

3月3周 ( 3.14-3.20 ) 住宅项目成交套数TOP15

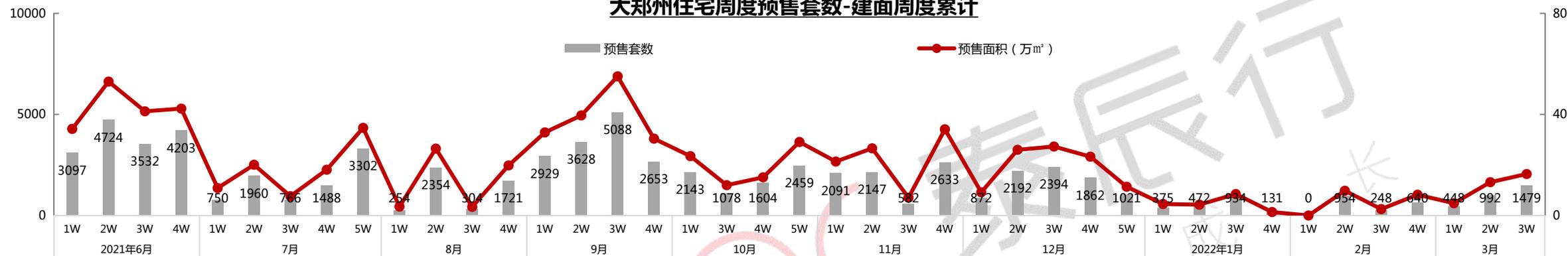
排名	项目名称	区域	上周成交 ( 3.07-3.13 )	本周成交 ( 3.14-3.20 )	价格：元/m <sup>2</sup>	分期政策	分销政策	其他
1	绿都·上悦城	经开区	/	140	现房精装均价6500	/	佣金4.5万/套	前十套送车位
2	海马公园	郑东新区	/	118	开盘推出66公社3#，高层精装21500-24000	/	58、贝壳，佣金2.5万/套	6套63m <sup>2</sup> 特价房66折抽奖
3	亚新美好印象	中牟县	8	58 ↑	推出二期小高层4/8#，洋房5/9# 小高层8050，洋房9800 (毛坯)	/	/	地铁员工内购房
4	华润琨瑜府	中原区	/	40	推出61-166m <sup>2</sup> 特价房，11000起	/	分销佣金3.5-4%	/
5	万科拾谧森语	郑东新区	/	35	首开推出洋房4/5/6#，36000-45000	/	/	全民推荐政策3万/套，按时签约送10万元车位券
6	新城郡望府	荥阳	31	33 ↑	6500	首付10%，剩余2年分4次	分销佣金5%	/
7	谦祥世茂万华城	高新区	17	28 ↑	三期13500-14200，五期11000-12000 (毛坯)	三期：首付10%，1年2次； 五期：首付5%，2年4次	贝壳，佣金3%	/
8	保利和光屿湖	高新区	35	27 ↓	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	/
9	谦祥时光序	惠济区	15	27 ↑	13500-14500	首付2万，剩余2年分2次付清	分销 贝壳，4%	/
10	碧桂园西湖	高新区	19	23 ↑	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%	/
11	万科理想拾光	二七区	28	22 ↓	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%
12	新城时光印象	管城区	19	21 ↑	高层精装15000-16500，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	/
13	融创御湖宸院	中原区	33	16 ↓	精装高层13200-14200	/	分销佣金4%	三房补贴10万、四房补贴20万
14	碧桂园名门时代城	管城区	15	15	五期6#推出18套89m <sup>2</sup> 顶底房源，精装特价9800	首付10%，三年36次	58、居理、贝壳，佣金1.6%	/
15	华润凯旋门	经开区	18	14 ↓	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

## 项目预售前公示：本周6个项目预售前公示

本周大郑州6个住宅项目预售前公示，取得住宅预售1479套，建面16.41万m<sup>2</sup>

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



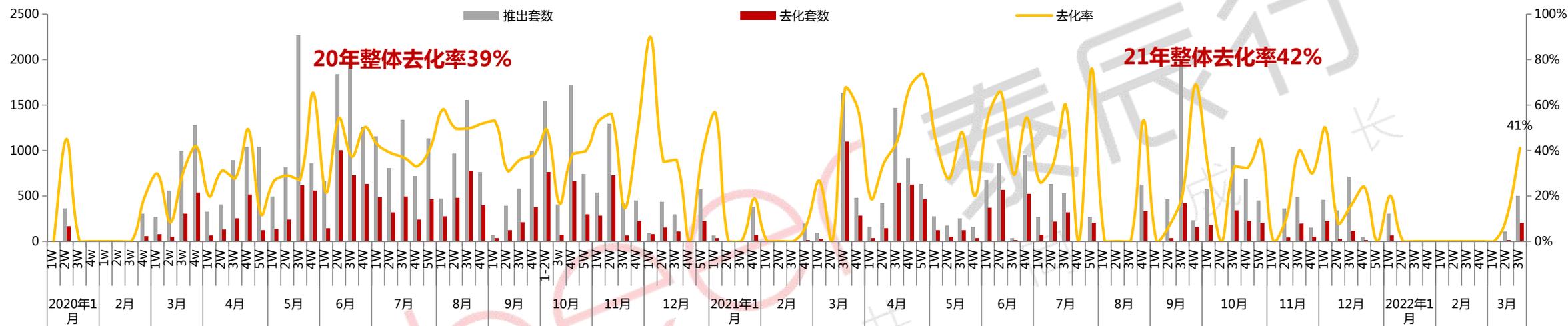
类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m <sup>2</sup> )	业态及产品	项目概况	项目动态
待售	2022.3.17/ 2013.7.30	万科都会天际	二七区/ 大学南路板块	城改	2/3/5/6#	888	9.04	95/115m <sup>2</sup> 的三室	项目为万科大都会最后一期，占地约118亩，总建面24万m <sup>2</sup> ，规划10栋21-33F的高层，精装交付	预计3月底开盘
在售	2022.03.18/ 2021.6.03	万科理想拾光	二七区/ 二七新区板块	城改	5#	132	1.61	高层95-143m <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4月初加推
	2022.03.16/ 2019.12.19	建业河畔洋房(二期)	惠济区/ 花园口板块	城改	40/41#	88	1.24	洋房143m <sup>2</sup> 四室	项目规划42栋7-11F洋房，1栋幼儿园及两栋配套用房，分两期开发，容积率为1.5，设计1T2，户型均为143m <sup>2</sup> 四房，精装交付	已在售
	2022.03.17/ 2021.6.03	招商美景雍瑞园	惠济区/ 迎宾路板块	城改	2/7/9/11/17#	178	2.39	洋房125-143m <sup>2</sup> 三室-四室	总建面7.95万m <sup>2</sup> ，容积率1.49，规划16栋洋房，3栋安置商业，毛坯交付	2#已推
	2022.03.18/ 2020.6.29	澳海云澜赋	新郑市/ 孟庄板块	勾地	1#	28	0.37	洋房133/139m <sup>2</sup> 三室	项目位于双湖大道与东三环交汇处东900米路南，地处新郑市孟庄镇板块。该项目占地56480m <sup>2</sup> ，容积率2.，绿化率35%	—
	2022.03.14/ 2019.10.31	翰林荣府	新郑市/ 龙湖镇板块	勾地	5#	165	1.76	高层88-125m <sup>2</sup> 三室	项目位于龙湖镇泰山路北侧、规划二路西侧，容积率2.99，毛坯交付	待定
合计						1479	16.41	—		

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

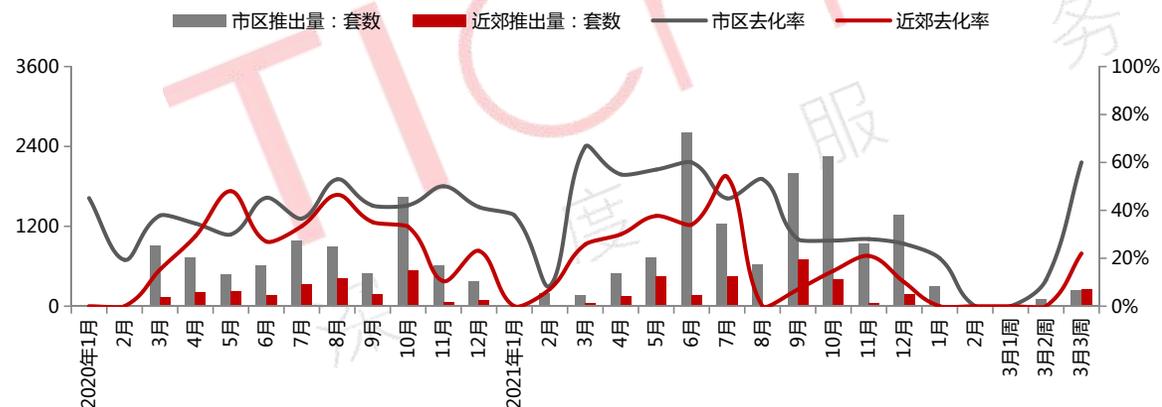
# 本周：大郑州3个项目开盘，2个项目平推

大郑州3个项目开盘，2个项目平推，共计推出602套，去化212套，去化率35%

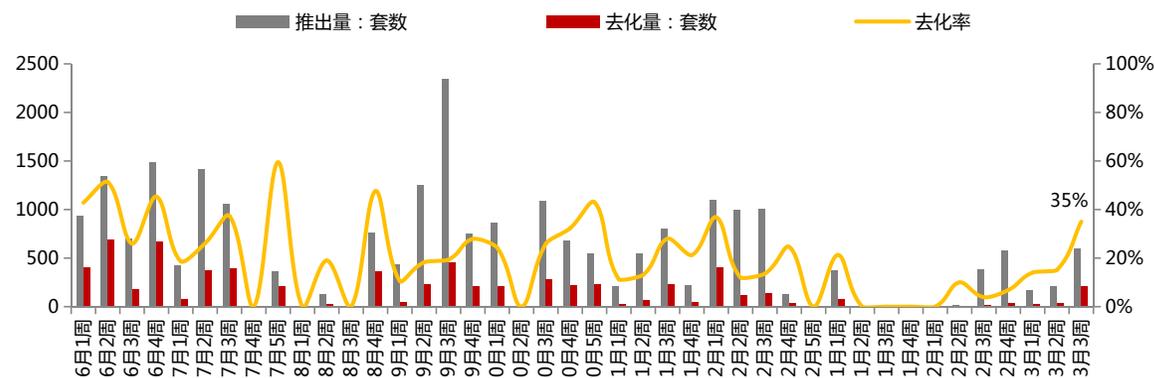
2020年1月1周-2022年3月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年3月3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）



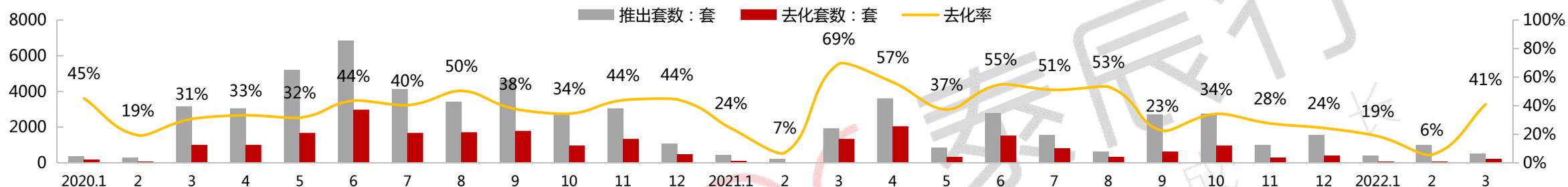
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：3个项目集中开盘，受海马公园高去化拉升，整体去化率为近期高位

本周大郑州3个项目开盘，推出495套，去化203套，去化率41%，2个平推项目，共推出房源602套，去化212套，去化率35%；受优质项目拉升影响，整体去化效果较好

### 2020.1-2022.3月大郑州项目开盘成交走势



### 2022年3月3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/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
开盘	海马公园66公社	精装	高层21500-24000	177	113	64%
开盘	万科拾谧森语	精装	洋房36000-45000	70	35	50%
开盘	亚新美好印象	毛坯	小高层8050, 洋房9800	248	55	22%
开盘合计				<b>495</b>	<b>203</b>	<b>41%</b>
平推	万科大都会	精装	高层11800	27	6	22%
平推	正弘铂悦	毛坯	高层7000-7300	80	3	4%
平推合计				<b>107</b>	<b>9</b>	<b>8%</b>
总计				<b>602</b>	<b>212</b>	<b>35%</b>

数据来源：泰辰市场监控中心

# 海马公园66公社/开盘表现较好：东站稀缺小户型、二手房低价开售，去化较好

3月16日，推出**高层3#**，共计**177套房源**，当天**去化113套**，**去化率64%**，高层精装**21500-24000元/m<sup>2</sup>**



## 开盘分析：本次开盘效果表现较好

1. 项目位于郑东新区高铁板块核心住宅区，周边配套成熟，推出楼栋前后无遮挡；
2. 产品为海马员工二手房，2T6户63/89m<sup>2</sup>的稀缺小户型，其中63m<sup>2</sup>一室为中间户，南向三开间均带有阳台（半赠送），89m<sup>2</sup>两室为楼栋边户，户型通透，整体得房率70%；
3. 63m<sup>2</sup>总价段约135-142万元/套；89m<sup>2</sup>总价段约205-214万元/套，对于市区刚需客户来说小户型面积门槛相对较高，另外海马项目拿地时间在08年，可使用产权时间短，整个小区仅三栋楼社区感弱。



所属区域	郑东新区		所属板块	高铁板块	
项目位置	福祿东路海马公园66公社小区		开发公司	海马（郑州）房地产有限公司	
占地	23亩	建面	3.6万m <sup>2</sup>	容积率	3.5
营售团队	自销+宝房		解筹率	/	
蓄客及到访	2022年1月15日份开始认筹，截止开盘认筹约200组，开盘前升筹约120组				
成交价格	63m <sup>2</sup> 高层精装均价21500-22500元/m <sup>2</sup> 、89m <sup>2</sup> 高层精装均价23000-24000元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	海马公园在售住宅26000-30000元/m <sup>2</sup> ；66公社二手房挂牌均价24000元/m <sup>2</sup>				
营销政策	<b>认筹</b> ：3万抵5万，升筹是交30万可以参与抽奖（6套63m <sup>2</sup> 特价房66折抽奖） <b>优惠</b> ：认筹优惠3万抵5万，开盘全款优惠2%，按揭优惠1% <b>首付分期</b> ：无 <b>分销</b> ：58、贝壳，佣金2.5万				
客户来源	客户主要来源于郑东新区地缘性刚需客户，其次金水区、地市				
预售情况	2008年摘地，目前员工宿舍改推二手房在售，产权已过约14年				

新推

在售

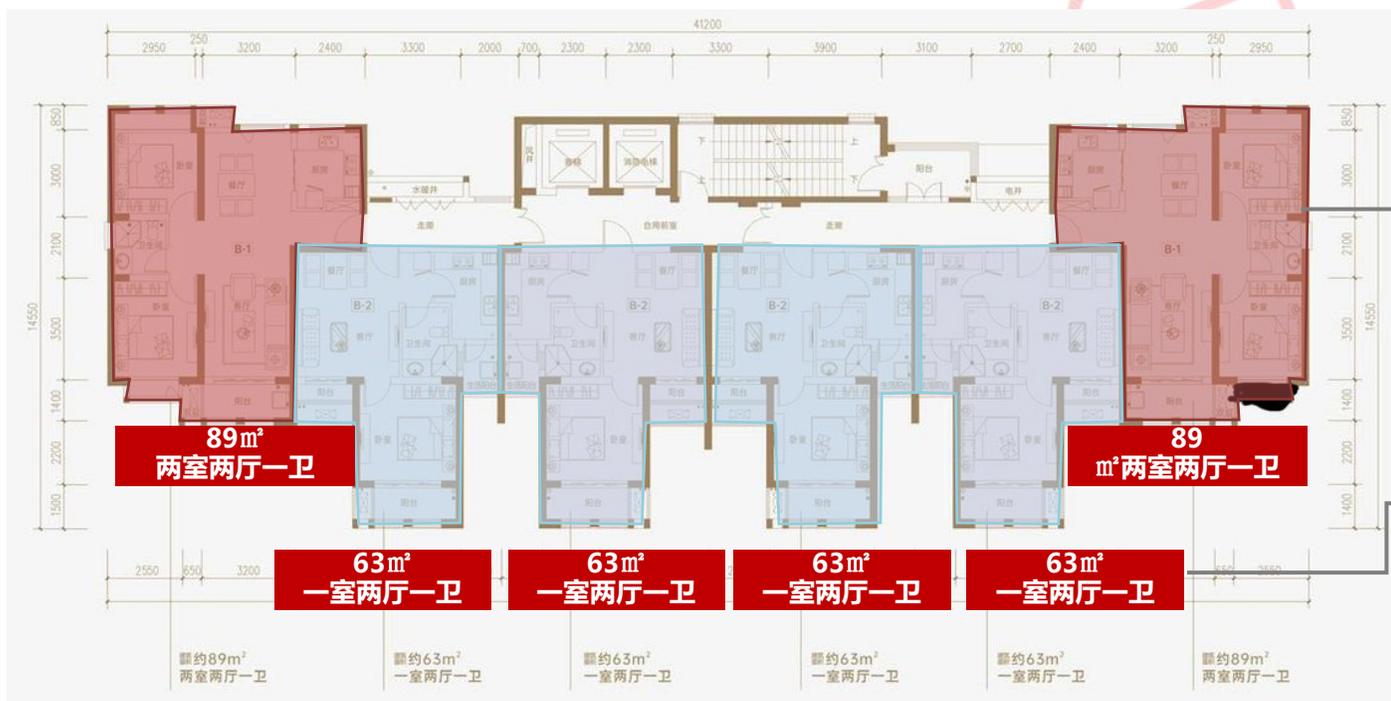
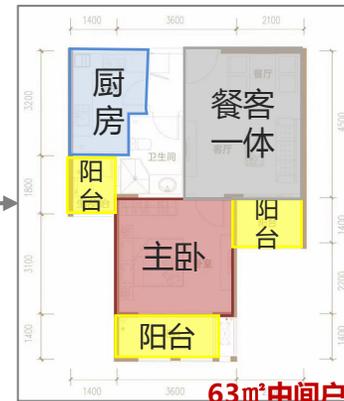
待售

售罄

# 海马公园66公社/产品分析：楼层差100-200元/m<sup>2</sup>

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
高层	3#	1D	2T6	32	2.8	一室两厅一卫	63	精装：21500-22500	117	61	52%
						两室两厅一卫	89	精装：23000-24000	60	52	87%
合计 (3#共计189套房源，其中15/16F海马人员在住不出售、12/20/22F大客户包揽)									177	113	64%

### 高层3#平层图

89m<sup>2</sup>边户

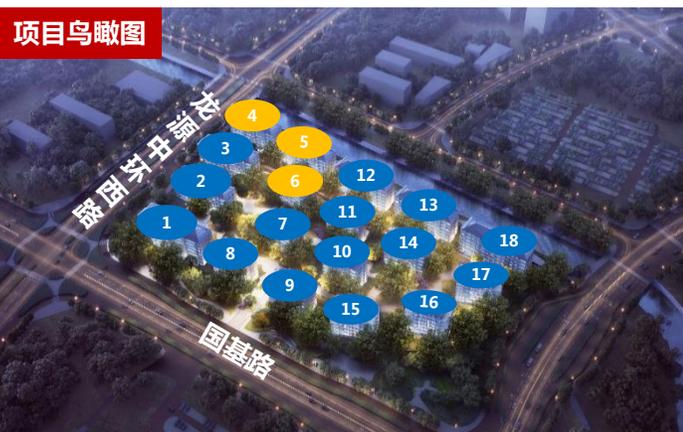
### 海马公园 | 66公社

海马公园·66公社  
带租约房源明细表

序号	楼号	户型	租金(元/月)	租约到期时间
1	3-504	一室	¥3200	2022/6/28
2	3-804	一室	¥3200	2022/12/31
3	3-1006	两室	¥4000	2022/7/10
4	3-1104	一室	¥3200	2022/8/17
5	3-1106	两室	¥4000	2022/6/2
6	3-1802	一室	¥3200	2022/4/14
7	3-1806	两室	¥4000	2022/6/8
8	3-1901	两室	¥4000	2022/6/26
9	3-2105	一室	¥3200	2022/9/17
10	3-2206	两室	¥4000	2022/6/26
11	3-2306	两室	¥4000	2022/6/26
12	3-2401	两室	¥4000	2022/6/26
13	3-2402	一室	¥3200	2022/3/31
14	3-2405	一室	¥3200	2022/4/17
15	3-2404	一室	¥3200	2022/4/30
16	3-2406	两室	¥4000	2022/6/26
17	3-2501	两室	¥4000	2022/6/26
18	3-2506	两室	¥4000	2022/6/26
19	3-2606	两室	¥4000	2022/6/26
20	3-2701	两室	¥4000	2022/6/26
21	3-2706	两室	¥4000	2022/6/26
22	3-2801	两室	¥4000	2022/6/26
23	3-2804	一室	¥3200	2022/6/19
24	3-2806	两室	¥4000	2022/6/26
25	3-2901	两室	¥4000	2022/6/26
26	3-2906	两室	¥4000	2022/6/26
27	3-3006	两室	¥4000	2022/7/14
28	3-3103	一室	¥3200	2022/6/1
29	3-3106	两室	¥4000	2022/6/26

# 万科·拾谧森语/开盘表现：高端客户关注度较高，去化较好

3月19日首开洋房4/5/6#楼，共计**70套房源**，当天**去化35套**，**去化率50%**，成交均价**36000-45000元/m<sup>2</sup>**



新推 在售 待售 售罄

## 开盘分析：本次开盘去化较好

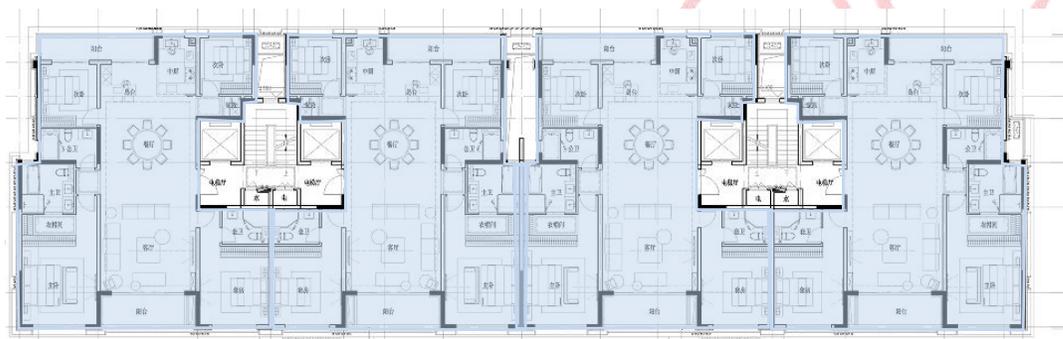
- 1.项目规划18栋7F洋房，面积较大，定位高端改善，新自然主义建筑种植理念打造全能四卧为区域终改，且叠加万科品牌，高端客户关注度高，去化较好
- 2.项目位于龙湖北岸，紧邻中州大道，邻近地铁4号线，区域内路网基本连通且拥有一线湖景和一线河景稀缺资源及金融岛及中原科技城，未来规划产业能级高，客户接受程度较高

所属区域	郑东新区		所属板块	龙湖北板块	
项目位置	国基路北、龙湖中环西路东		开发公司	郑州盛德房地产开发有限公司（万科）	
占地	70亩	建面	7.91万m <sup>2</sup>	容积率	1.69
营售团队	自销		解筹率	35%	
蓄客及到访	截至开盘当天认筹约100组左右，到访约74组				
成交价格	洋房均价36000-45000元/m <sup>2</sup> ，一楼55000-59000元/m <sup>2</sup> （精装）				
竞品价格	保利璞岸36000-41000元/m <sup>2</sup> （精装）				
营销政策	<b>认筹：</b> 50万认筹 <b>优惠：</b> 按时签约送10万元车位券 <b>首付分期：</b> 无 <b>分销：</b> 无；全民推荐政策3万/套				
客户来源	客户80%来源于郑东新区客户，35-50岁年龄段为主				
预售情况	2021.12.22，4/5/6#楼预售前公示，共计70套，1.45万m <sup>2</sup>				

# 万科·拾谧森语/产品分析：产品面积纯粹，终极改善属性在区域内较强

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高 (m)	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
洋房		4/5#	2D	1T2	7	3.1	四室两厅两卫	199	洋房精装均价36000-45000，一楼55000-59000	56	35	50%
		6#	1D	1T2	7	3.1	四室两厅三卫	247		14		
合计										70	35	50%

4/5#平层图



199m<sup>2</sup>四室两厅两卫+199m<sup>2</sup>四室两厅两卫+199m<sup>2</sup>四室两厅两卫+199m<sup>2</sup>四室两厅两卫

6#平层图



247m<sup>2</sup>四室两厅三卫+247m<sup>2</sup>四室两厅三卫

备注：得房率为85-87%，层高3.1m，楼间距20-100m(总高不超24m)，首层赠送60-100m<sup>2</sup>花园及100-200m<sup>2</sup>3m挑高的地下室

# 亚新美好印象二期/开盘表现：地铁员工内购，去化较好

3月19日推出二期小高层4/8#，洋房5/9#，共计**248套房源**，当天去化**55套**，去化率**22%**，小高层成交均价**8050元/m<sup>2</sup>**，洋房**9800元/m<sup>2</sup>**



## 开盘分析：本次开盘去化较好

- 1.项目地处绿博板块核心，临近绿博园、方特等，生态资源丰富；但项目周边公共配套较为匮乏；
- 2.本次推出地块为二期，是郑州地铁集团开发，主要针对地铁员工内购；推出产品线丰富，且价位低于周边竞品。

所属区域	中牟县		所属板块	绿博板块	
项目位置	新城大道人文路向东约500米路北		开发公司	东龙集团&郑州地铁&亚新集团	
占地	56.44亩	建面	7.49万m <sup>2</sup>	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	—	
蓄客及到访	前期无蓄客，当天为线上选房				
成交价格	小高层8050元/m <sup>2</sup> ，洋房9800元/m <sup>2</sup> （毛坯）				
竞品价格	星联花溪府9000元/m <sup>2</sup> （毛坯）				
营销政策	认筹：无 优惠：一口价房源 首付分期：无 分销：无				
客户来源	针对地铁员工的内购房				
预售情况	2022.3.17，9#楼预售前公示，共计36套，0.45万m <sup>2</sup>				

# 亚新美好印象二期/产品分析：产品面积丰富，客户选择较广

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高 (m)	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	4/8#	1D	3T5	18	2.9	三室两厅两卫	89	8050	70	41	23%
							三室两厅两卫	108		106		
	洋房	5#	2D	1T2	9	2.9	四室两厅两卫	124	9800	27	14	19%
							四室两厅两卫	140		9		
四室两厅两卫							124	36				
合计										248	55	22%

### 4/8#平层图



108m<sup>2</sup>三室两厅两卫+89m<sup>2</sup>三室两厅两卫+108m<sup>2</sup>三室两厅两卫+89m<sup>2</sup>三室两厅两卫+108m<sup>2</sup>三室两厅两卫

### 5#平层图



124m<sup>2</sup>四室两厅两卫+140m<sup>2</sup>四室两厅两卫

# 万科大都会/平推表现：

项目在售房源较多，去化效果一般，去化率22%

◆ **去化情况**：3月19日加推高层10#27F，1个单元，2T4；推出03户，共计27套，去化6套，去化率22%；

◆ **加推面积**：高层——89m<sup>2</sup>三室两厅一卫；共计27套

◆ **价格情况**：高层11800元/m<sup>2</sup>（精装）；

◆ **优惠政策**：认购优惠1%；

◆ **首付分期**：无

◆ **分销政策**：贝壳、房友、58，佣金2.5%

◆ **平推分析**：

1) 项目目前在售房源较多，客户可选择性多；

2) 万科大都会6期即将入市，规划户型95/115m<sup>2</sup>的三房，且位于万科大都会组团核心区域，部分客户存在观望心态。



高层8#平层图



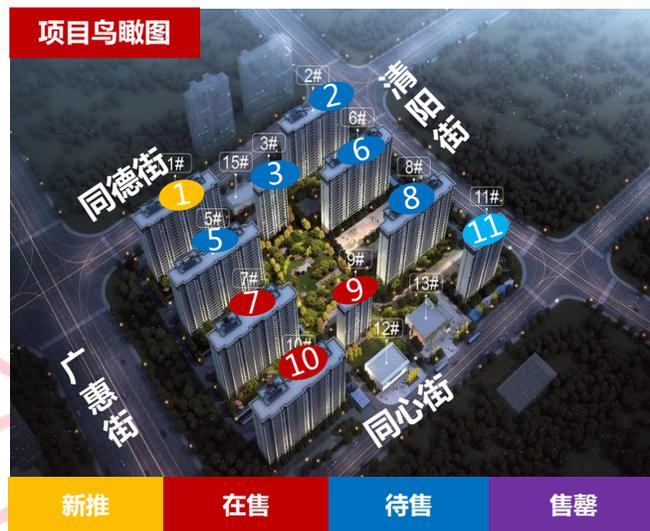
时间	动作	业态	楼栋	层数	户型	成交均价	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2021/6/6	开盘	高层	3/8/11/13#	20/27F	75-118m <sup>2</sup> 两房和三房	12500	精装	563	290	52%
2021/6/19	加推	高层	9#	27F	75-118m <sup>2</sup> 两房和三房	12500	精装	135	25	19%
2021/7/10	加推	高层	6#	27F	75-99m <sup>2</sup> 两房和三房	12500	精装	135	8	6%
2022/3/19	加推	高层	10#	27F	89m <sup>2</sup> 三房	11800	精装	27	6	22%

## 正弘铂悦/平推表现：

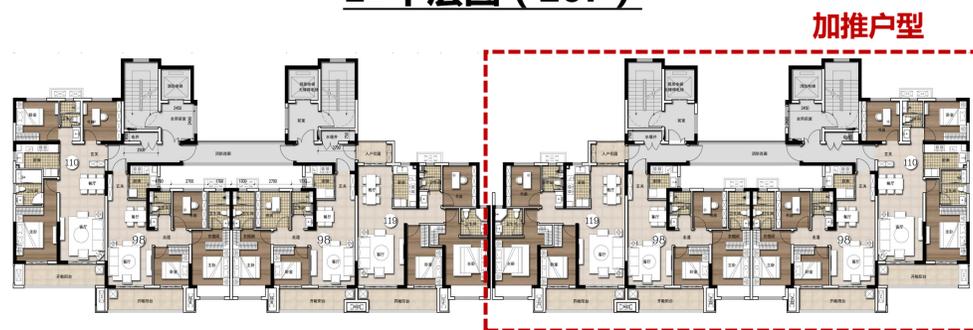
**靠南受铁路影响+竞品特价房分流客户，本次平推去化效果较差**

- ◆ **去化情况**：3月19日加推高层1#东单元20F，1个单元，2T4；共计80套，当天去化3套，去化率4%；（当周去化8套）
- ◆ **加推面积**：高层——99m<sup>2</sup>三室两厅两卫，40套；110m<sup>2</sup>三室两厅两卫，20套；120m<sup>2</sup>三室两厅两卫，20套；共计80套
- ◆ **价格情况**：毛坯高层均价7300元/m<sup>2</sup>，特价房7000元/m<sup>2</sup>（顶底房源）；
- ◆ **优惠政策**：按揭1%，按时签约2%，不分期1%，限时优惠1%，特价房送车位，加推额外优惠1个点；
- ◆ **首付分期**：首付10%，剩余一年半三次还清
- ◆ **分销政策**：迅辉、58、芊竹，佣金3-4-5%，每5套起跳
- ◆ **平推分析**：

- 1) 项目位于中牟新城板块，距离主城区较远，周边居住氛围感较差；
- 2) 本次加推的1#为小区南侧楼栋，临近火车道，受噪音影响较大；
- 3) 本周中牟县中昂玉堂府项目推出4500元/m<sup>2</sup>起特价房，客户关注度较高，分流现象严重。



### 1#平层图（20F）



120m<sup>2</sup>三室两厅两卫

99m<sup>2</sup>三室两厅两卫

110m<sup>2</sup>三室两厅两卫

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
2021/5/9	开盘	高层	7#(东单元)、9/10#	20F	99-130m <sup>2</sup> 三房; 144m <sup>2</sup> 四房	7700-8900	毛坯	272	120	44%
2022/3/19	加推	高层	1#	20F	99-120m <sup>2</sup> 三房	7000-7300	毛坯	80	3	4%

## 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>

