

【2022年第13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：加大盘活存量资产力度/《住宅项目规范》第三次征求意见

1、发改委：加大盘活存量资产力度（2022.3.28）



- 3月28日，国家发改委办公厅发布关于进一步做好社会资本投融资合作对接有关工作的通知。
- 通知指出，在开展投融资合作对接过程中，**要坚持新建和存量并重，积极选择适宜盘活的存量项目，通过产权交易、存量和改扩建有机结合、挖掘闲置低效资产价值等多种方式予以盘活，吸引社会资本参与。**推动更多符合条件的存量项目发行基础设施REITs，打通投资退出渠道，提升企业参与基础设施建设的积极性。优先支持具备持续盈利能力的存量项目开展政府和社会资本合作（PPP），发挥社会资本专业优势，提升项目运营效率。对盘活存量回收资金投入的新项目，要加强投融资合作对接，鼓励金融机构加大支持力度，推动加快项目前期工作，促进项目尽快开工建设。

2、住建部：推动城市管理“一网统管”，2025年底前基本完善（2022.3.28）



- 住房和城乡建设部近日表示，为落实《国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》有关要求，决定在**开展城市综合管理服务平台建设和联网工作的基础上，全面加快建设城市运行管理服务平台，推动城市运行管理“一网统管”。**
- 据住建部介绍，2022年底前，直辖市、省会城市、计划单列市及部分地级城市建成城市运管服平台，有条件的省、自治区建成省级城市运管服平台。2023年底前，所有省、自治区建成省级城市运管服平台，地级以上城市基本建成城市运管服平台。**2025年底前，城市运行管理“一网统管”体制机制基本完善，城市运行效率和风险防控能力明显增强，城市科学化精细化智能化治理水平大幅提升。**

3、《住宅项目规范》第三次征求意见（2022.3.28）



- 继2019年2月首次征求意见之后，3月28日，《住宅项目规范（征求意见稿）》第三次向社会公开征求意见。
- 相较于现行规范，层高和净高标准分别增加了20厘米和10厘米；征求意见稿中明确，“**新建住宅建筑的钢筋混凝土结构楼板厚度不应小于100毫米**”；“**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**”；“**入户层为四层及四层以上，或入户层楼面距室外设计地面的高度超过9米的住宅建筑，每单元应至少设置1台可容纳担架的电梯**”。《住宅项目规范》具有强制性特征，一旦实施，所有市场主体均须遵照执行。

城市：多地取消限购、限售等限制性政策，提振市场信心

1、福州：限购放松，无本地户籍也可买房（2022.3.30）



- 3月30日，从福州市不动产交易中心处获悉，福州市限购政策有了一定程度放开：**即日起，将针对非五城区户籍家庭（含港澳台）在福州五城区购房，无需提供近两年内满12个月医社保或纳税证明或落户，即可购买一套福州五城区144平方米以下的普通住宅**，购买后该房屋仍受限售政策影响。此外，长乐户籍也属于福州本地户籍，拥有长乐户籍的购房者可在福州五城区够买两套住宅。
- 福州在郑州之后放松限购，可以看出，当前二线城市放松的概率最大，其市场压力较大且放松的空间较大，预计后续各地限购放松的可能性会进一步加大，进一步降低购房门槛，对于各地购房市场的行情活跃有积极作用。

2、衢州：取消住房限购，已有多个城市楼市取消限制性措施（2022.4.01）



- 4月1日，浙江衢州市房地产市场持续健康发展协调小组办公室发布《关于促进市区房地产业良性循环和健康发展的通知》（简称《通知》）。
- 《通知》从支持合理住房需求、优化区域限售政策、完善住房预售管理、试行地下空间现售等六方面入手，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进市区房地产业良性循环和健康发展。《通知》明确，非衢州户籍家庭、个体工商户及由自然人投资或控股的企业，视同衢州户籍家庭执行相关购房政策。
- 这也意味着，**非衢州户籍家庭可在衢州市区范围内购买新建商品住房和二手住房，不受2021年8月7日政策中需缴纳社保或个税满12个月且仅能购买1套的限制。而个体工商户及由自然人投资或控股的企业也可在市区范围内购买新建商品住房和二手住房。**

3、秦皇岛：限购令废止：“已不适应当前我市房地产市场发展形势”（2022.4.02）



- 4月2日，河北秦皇岛市人民政府印发关于废止《秦皇岛市人民政府关于加强房地产市场调控的意见》《秦皇岛市人民政府关于进一步加强房地产市场调控的通知》的通知。对《秦皇岛市人民政府关于加强房地产市场调控的意见》（秦政字〔2017〕16号）和《秦皇岛市人民政府关于进一步加强房地产市场调控的通知》（秦政字〔2017〕19号）两文件予以废止。
- 政策调整主要体现在限购和限贷等内容上，此次秦皇岛废除了限购政策，也对贷款首付政策进行了放松。此类政策将进一步刺激秦皇岛市场的活跃，是非常典型的稳楼市政策。

城市：多地上调公积金贷款额度，支持购房者合理住房需求

4、蚌埠：公积金新政，首套房最高贷款额度提至50万（2022.3.28）

蚌埠市住房公积金管理中心文件

蚌房金〔2022〕7号

关于调整我市住房公积金个人住房贷款有关政策的通知

中心各科室、三县管理部：

为充分发挥住房公积金制度保障作用，落实差异化信贷政策，促进我市住房消费健康发展，更好满足购房者的合理住房需求，根据国务院《住房公积金管理条例》及其他相关政策规定，经市住

- 3月28日，蚌埠市住房公积金管理中心发布了最新文件，《关于调整我市住房公积金个人住房贷款有关政策的通知》。对住房公积金个人住房贷款部分政策进行调整。
- 调整住房公积金贷款最高额度：**蚌埠市缴存职工家庭一方（含单身）按时连续足额缴存住房公积金6个月以上（含6个月）的，住房公积金贷款最高额度由20万调整为30万元；夫妻双方按时连续足额缴存住房公积金6个月以上（含6个月）的住房公积金贷款最高额度由40万调整为50万元。**
- 调整二次贷款首付比例：职工家庭首次使用住房公积金贷款购买自住房已结清相应贷款的，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买自住房的，首付比例由不得低于50%，调整为不得低于40%。

5、四川绵阳：夫妻住房公积金贷款最高额度拟上调至70万元（2022.3.30）



- 3月30日，四川省绵阳市住房和城乡建设委员会发布关于公开征求《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知（征求意见稿）》意见建议的通知。按照通知，意见征求时间为2022年3月31日-4月29日。根据《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知（征求意见稿）》（简称《征求意见稿》），共计8条具体措施，可归纳为三个方面的内容：**支持购房者合理住房需求的措施，纾解房地产开发企业困难的有关措施，防范房地产领域风险的措施。**
- 按照《征求意见稿》，**夫妻双方正常缴存住房公积金的职工家庭申请住房公积金贷款最高额度由现行60万元调整至70万元。**

6、福建：省直住房公积金中心：缴存职工买新房可提取公积金付首付（2022.3.31）



- 3月31日，福建省直单位住房公积金中心发布消息称，福建省住房和城乡建设厅印发了《关于进一步优化购买新建商品住房职工提取住房公积金支付首付款的指导意见》（闽建金〔2022〕1号）（以下简称《意见》），从4月1日起，省直公积金缴存职工可办理“购买新建商品住房提取住房公积金支付首付款”
- 《意见》指出，凡符合以下条件的，可申请提取公积金账户内的住房公积金(含住房补贴)，用于支付购房首付款：**在福州市行政区域内购买新建商品住房（含共有产权房、限价房以及其他配售型保障性住房）；所购商品房的房地产开发企业(以下简称开发企业)已在省直公积金中心办理楼盘报备手续，并已签署《承诺书》；符合省直公积金中心购房提取其他条件。**

城市：深圳首批供地延续“三限双竞+摇号”出让/南京、苏州年度供地计划发布

7、深圳：今年首批出让8宗居住用地，延续“三限双竞+摇号”出让（2022.3.31）

宗地号	用地位置	土地用途	土地面积 (㎡)	总建筑面积 (㎡)	挂牌起价 (万元)	最高溢价率 (%)
A012-0112	宝安区新安街道	二类居住+ 商业用地	90081.84	215,570	613,200	105,100
A007-0080	光明区玉塘街道	二类居住 用地	19362.24	88,020	166,400	190,400
A003-0095	光明区凤凰街道	二类居住 用地	17195.58	96,015	193,700	222,700
A010-0478	龙华区民治街道	二类居住 用地	26114.02	136,790	320,700	370,000
G02310-0001	龙岗区宝龙街道	二类居住 用地	5431.28	29,871	13,000	14,900
G12303-0078	坪山区龙田街道	二类居住 用地	23418.48	75,200	62,700	96,100
G12314-0035	坪山区龙田街道	二类居住+ 商业用地	76218.45	233,580	224,000	257,400
E0021-0001	深圳特别合作区麒麟 堆填	二类居住 用地	95316.00	193,406	60,200	69,200

- 3月31日消息，深圳市2022年度第一批、共计8宗居住用地于3月31日集中发布挂牌出让公告，将于4月29日挂牌成交。
- 此次深圳集中出让的8宗居住用地，地块位置涵盖宝安区、光明区、龙华区、龙岗区、坪山区和深汕特别合作区，总土地面积约32.11万平方米，总建筑面积约107.06万平方米，起始总价168.11亿元。深圳延续了2021年居住用地集中出让的规则，除龙岗区宝龙街道G02310-0001宗地外，其余用地采用“三限双竞+摇号”的方式挂牌出让，最高溢价率仍控制在15%以内。

8、南京：今年计划供应869公顷住宅用地：租赁住宅用地66公顷（2022.4.02）

南京市2022年度住宅用地供应计划表									
序(县)	总量	严格禁止建设			严格禁止建设			其他住宅用地	
		住宅用地	商业用地	工业用地	住宅用地	商业用地	工业用地	住宅用地	商业用地
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
合计	869	869	0	0	869	38	28	86	143
鼓楼区	14	14	0	0	14	1	1	2	0
秦淮区	39	37	0	0	37	1	1	2	0
建邺区	30	37	0	0	37	0	0	2	0
鼓楼区	27	8	0	0	8	2	0	2	17
栖霞区	170	136	0	0	136	0	0	11	28
江宁区	73	39	0	0	39	3	3	4	17
六合区	102	103	0	0	103	11	5	16	73
溧水区	32	26	0	0	26	2	2	4	0
六合区	47	34	0	0	34	5	0	5	0
高淳区	60	60	0	0	60	0	0	0	0
溧水区	33	33	0	0	33	0	0	0	0
江北新区	106	96	0	0	96	3	3	10	0

- 4月2日，从江苏省南京市规划和自然资源局获悉，南京市2022年度国有建设用地供应计划总量为2830公顷。
- 其中，住宅用地面积869公顷，占计划总量的30%。869公顷包括：租赁住宅用地66公顷(含保障性租赁住宅38公顷，市场化租赁住宅28公顷)；产权住宅用地660公顷；其他住宅用地143公顷，并按照工程开工需要做到应保尽保。
- 此外，商服用地面积80公顷，占计划总量的3%。工矿仓储用地面积519公顷，占计划总量的19%。科研用地面积177公顷，占计划总量的6%。公共管理与服务用地面积420公顷，占计划总量的15%。道路交通用地面积740公顷，占计划总量的26%。水利水域等设施用地面积21公顷，占计划总量的0.8%。特殊用地4公顷，占计划总量的0.2%。

9、苏州：今年计划供应住宅用地566.7公顷，全年4次集中出让（2022.4.02）

苏州市区2022年度国有建设用地供应计划表									
附件	供应计划总量	商服用地	工业用地	住宅用地	小计	公共管理与服务用地			
						公共管理与服务用地	公共管理与服务用地	公共管理与服务用地	公共管理与服务用地
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
姑苏区	1875	333	281	660	750	117	80	522	0
吴中区	4235	90	1500	1000	940	609	0	136	0
相城区	4700	277	2640	1000	3820	103	133	1375	0
常熟市	4420	403	1284	1000	1880	200	0	1000	0
太仓市	3960	373	1330	1200	2900	400	0	1000	0
昆山市	8300	400	3000	1000	3800	300	0	2100	0
常熟市	31647	1007	1000	1000	15407	2007	245	7322	0

- 4月2日，从江苏省苏州市自然资源和规划局获悉，苏州市区2022年度国有建设用地供应计划总量为2123.1公顷（31847亩）。
- 其中，商服用地供应计划为126.5公顷（1897亩），占计划总量的6%。住宅用地供应计划为566.7公顷（8500亩），占计划总量的26.7%（其中保障性租赁住房、公租房等政策性住房用地应保尽保）。工矿仓储用地供应计划为665.9公顷（9989亩），占计划总量的31.3%。公共管理与公共服务用地（主要包括公共设施用地、科教文卫用地、公园绿地、风景名胜设施用地等）供应计划为255.4公顷（3831亩），占计划总量的12%。交通运输用地供应计划为488.1公顷（7322亩），占计划总量的23%。水域及水利设施用地供应计划为20.5公顷（308亩），占计划总量的1%。

房企：鑫苑、建业分别与万达签署战略合作协议/融创展期方案获82%持有人通过

1、鑫苑：与万达集团签署战略合作协议（2022.3.28）



- 3月28日，鑫苑集团与万达集团在北京举行战略合作签约仪式。鑫苑集团副总裁兼鑫创科技总裁陈立洋与万达集团首席总裁助理兼发展中心总经理柏雪峰代表双方签署合作协议。根据协议约定，**双方将建立全面战略合作伙伴关系，充分发挥各自优势，在商业管理、资产管理、产业地产和科技研发等业务领域进行深度合作。**

2、建业：万达商管将负责建业地产全部商业项目运营（2022.3.31）



- 3月31日，从建业集团获悉，近日，建业集团与万达集团签署战略合作协议。**万达商管全面负责相关商业项目的招商、对外租赁、运营和物业管理等业务。**此番在经营权上展开合作，建业地产称，通过引入专业商业项目运营商万达商管来统一经营管理旗下的商业项目，提高了公司商业不动产项目的资产运营效率和收益水平，是公司盘活不动产业务的体现，同时能起到开源节流、降本增效的财务效果。

3、正荣：公司暂缓拿地，今年不设具体销售目标（2022.3.31）



- 3月31日，正荣地产董事会主席兼行政总裁黄仙枝在业绩会上表示，**对于未来房地产行业持有谨慎态度，考虑到今年整个房地产行业变化比较大，市场充满不明朗因素，加上公司处在特别时期，也在考虑出售一些资产，因此今年不设立任何具体销售目标，会采取必要手段促销售回笼资金，尽快降杠杆。**

4、融创：“20融创01”债券展期方案获82%持有人通过（2022.4.01）



- 4月1日晚间，融创房地产集团在上海证券交易所公告称，**“20融创01”展期方案已获82%的持有人通过。**根据公告显示，“20融创01”债券展期18个月，期间定期兑付本金：2022年5月15日偿还本金的10%，6月30日偿还本金的10%，9月30日偿还本金的15%，12月31日偿还本金的15%；2023年3月31日偿还本金的15%，6月30日偿还本金的15%，9月30日偿还本金的20%。**利息方面，展期期间维持债券原有票面利率不变，新增利息随每期本金偿付金额同时支付，利随本清。同时，融创中国董事会主席孙宏斌对展期方案提供无限连带责任担保。**

河南：2022年国民经济和社会发展规划公布/小李庄客运枢纽站工程招标

1、河南：2022年国民经济和社会发展规划公布（2022.3.30）



- 3月30日，《河南省2022年国民经济和社会发展规划》已经省十三届人大六次会议审议通过，2022年经济社会发展主要预期目标是：**经济增长7%，人均地区生产总值增长7%，全员劳动生产率增长7%以上，常住人口城镇化率提高1.5个百分点，研发经费投入强度1.96%以上，居民收入与经济增长同步，规模以上工业增加值增长7%以上，固定资产投资增长10%，社会消费品零售总额增长8%，进出口总值保持平稳增长，一般公共预算收入增长5%，城镇调查失业率控制在5.5%以内，居民消费价格涨幅控制在3%左右，单位生产总值能耗与“十四五”控制目标统筹衔接。**

2、小李庄客运枢纽站工程正式发布招标（2022.3.30）



- 3月30日，郑州枢纽陇海外绕线及小李庄客站工程勘察设计招标公告正式发布，预示着项目年内启动基本成定局。
- 陇海外绕线起于管城回族区小李庄站，向东经经济技术开发区、郑东新区，连接至既有陇海线，新建线路长约21km。大关庄联络线起于小李庄客站，向东南连接至既有郑万高铁，新建线路长约8km。
- 小李庄客站及配套设施工程包含：**改建郑州站及五里堡动车所工程，改建小李庄站及新建机务折返段、客车段及客整所等工程。枢纽相关既有线路改建工程起于惠济区南阳寨站，向南经金水区、二七区、管城回族区，终至新郑市谢庄站，改建线路长约34km。**

3、2022年河南省重点建设项目打捆项目公布（2022.3.30）

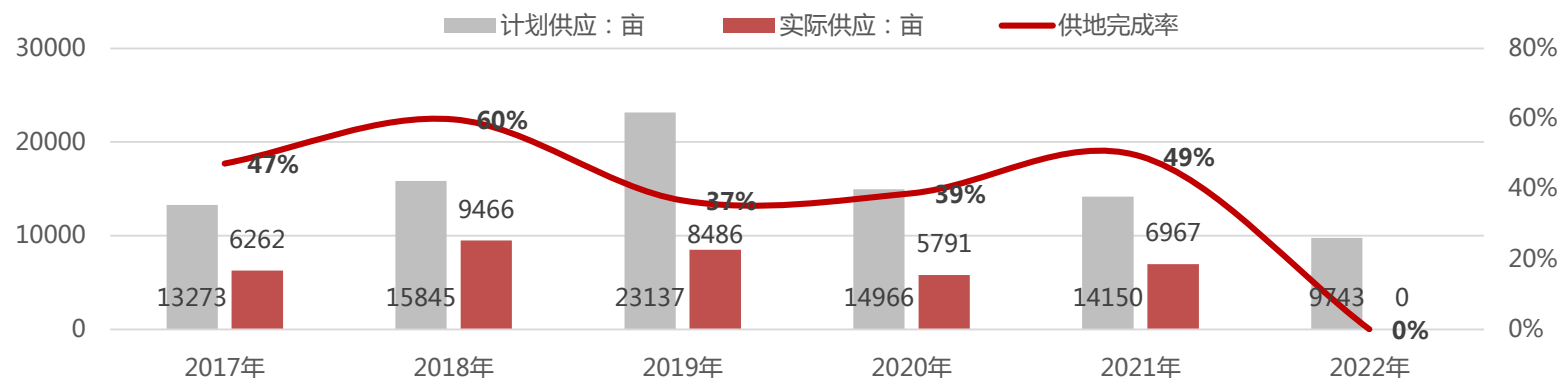


- 3月30日，河南省重点建设项目网印发《2022年河南省重点建设项目打捆项目分项名单》，**这批打捆项目拆分后共222个，总投资2675亿元，年度计划完成投资761亿元。**
- 其中，**计划建成项目45个、续建项目83个、计划新开工项目75个、前期项目19个，均纳入省重点建设项目考评范围。**

郑州市本级2022年度供地计划发布，计划供地量历年最低

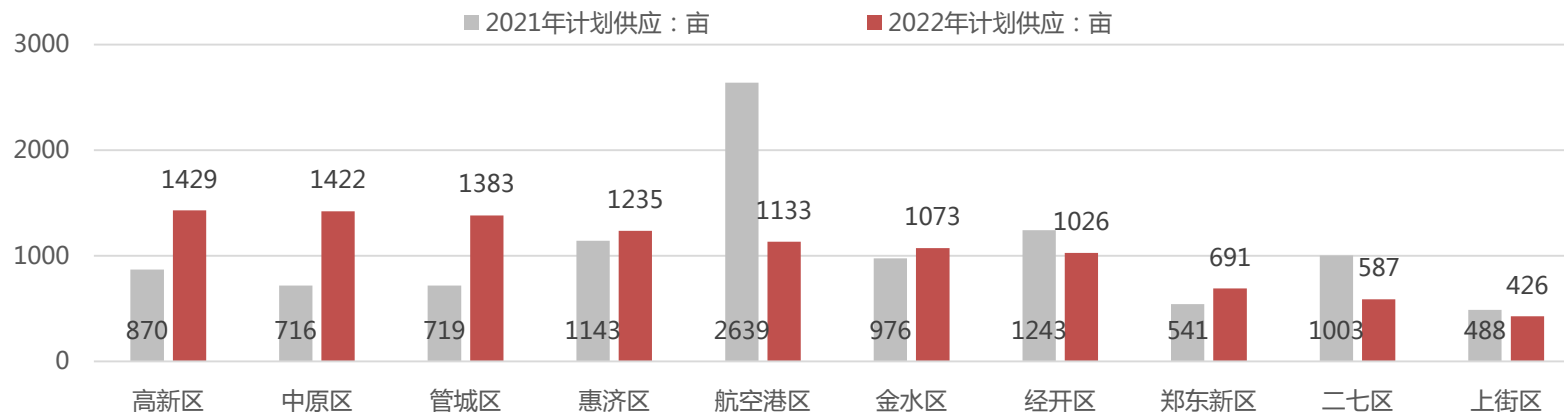
3月30日，郑州市自然资源和规划局发布《郑州市市本级2022年度国有建设用地供应计划》：
市区住宅供地计划量历年最低，高新区、中原区、管城区为主力供应区域

历年主城区住宅用地供地计划及完成率走势



注：为保持历年数据口径统一，以上数据为住宅供地总量，含有安置、租赁住宅用地及其他住宅用地。

近两年市内八区+航空港区+上街区住宅用地计划供应量走势



注：2021/2022年各区域供地计划口径为商品住宅，不含租赁住宅用地及其他住宅用地。

市区住宅用地自2019年起，在市场下行、供需结构改变等因素影响下，计划供地量持续下降，至2022年仅9743亩，创近年新低。2022年一季度即将结束，市区首批次供地仍未公布，截止3月底，住宅用地暂无供应。

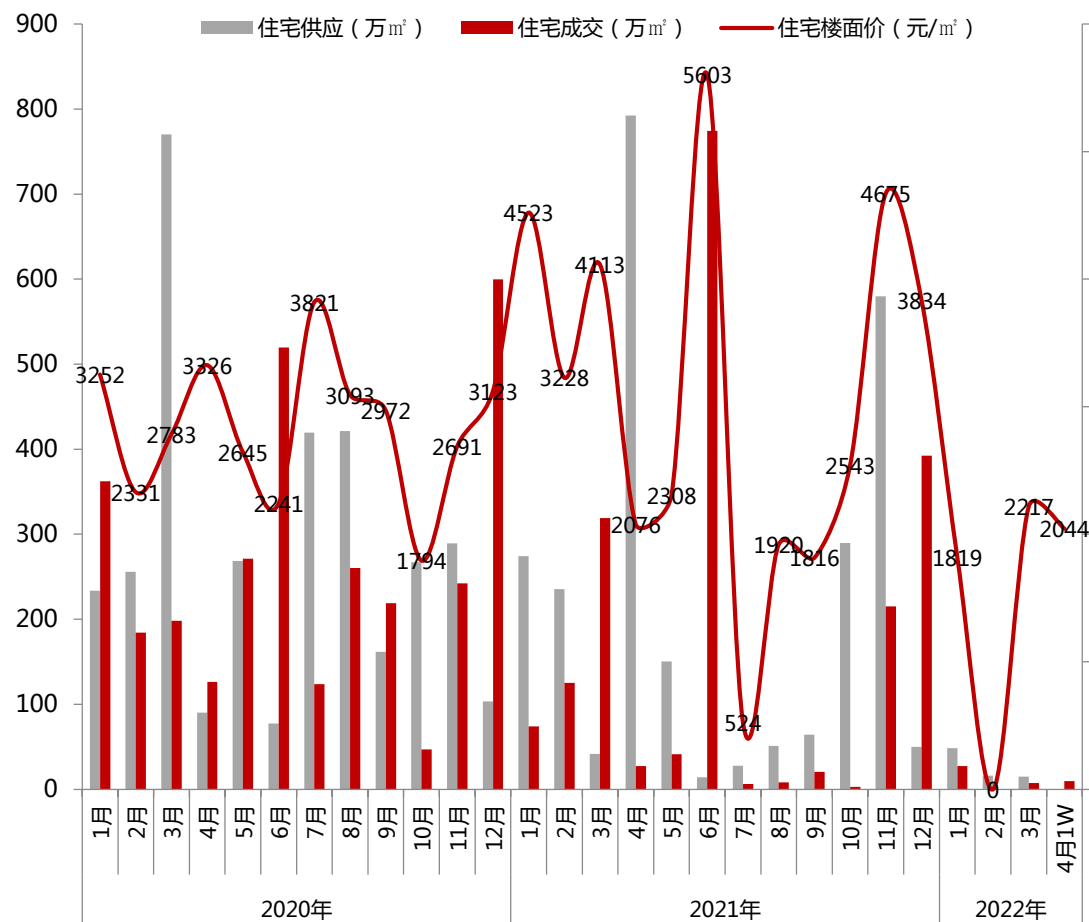
2022年预计实际供应4521亩（以历年平均供地完成率46%计算），预计实际供应建面934.34万 m^2 ；

2022年供地计划量公布，TOP4区域为高新区、中原区、管城区及惠济区，计划供应量均在1200亩以上，接下来可持续关注。郑东新区、二七区排名末位，整体供应量不足700亩。

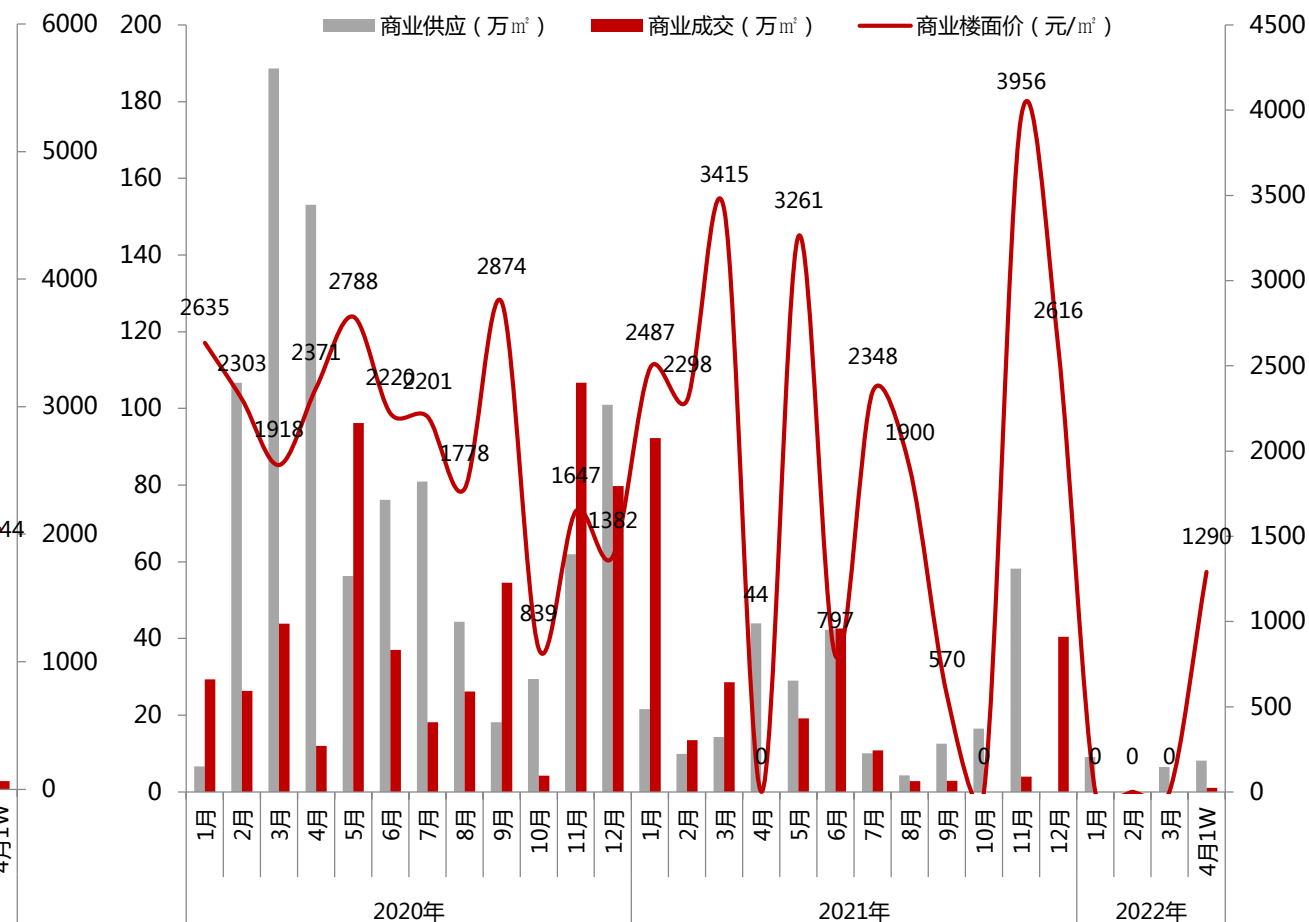
土地汇总：本周供应2宗商业地，成交2宗住宅地、1宗商业地

中牟、巩义分别**供应1宗商业地**，建面**8.19万 m^2** ，荥阳**成交1宗住宅用地**，楼面价**1666元/ m^2** ，登封**成交1宗住宅地**，楼面价**2287元/ m^2** ，1宗商业地，楼面价**1290元/ m^2**

2020年1月-2022年4月1周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2022年4月1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：中牟、巩义分别供应1宗商业地

本周中牟、巩义分别供应1宗商业地，占地58.54亩，总建面8.19万方

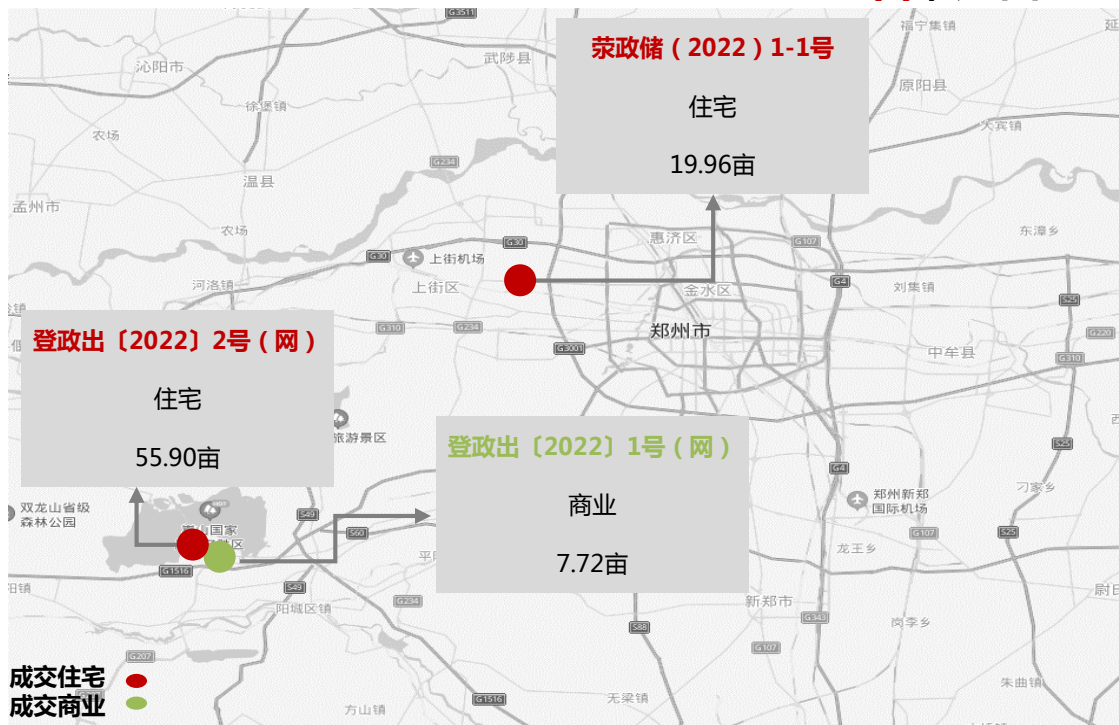


地块编号	牟政出[2022]18号	2022-011
竞拍日期	2022/4/27	2022/4/28
位置	中牟县官渡组团，滨河东路南、煮酒大道西、春秋路北、安归路东	中原西路北、紫荆路西
行政区域	中牟	巩义
用途	商业	商业
使用权面积(m ²)	21446.51	17578.37
使用权面积(亩)	32.17	26.37
容积率	3.0	1.0
总建面(万m ²)	6.43	1.76
起始价(万元)	4422	4303
起始单价(万元/亩)	137	163
起始楼面价(元/m ²)	687	2448
竞买保证金(万元)	4422	4303
竞拍规则	价高者得	价高者得

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）

土地汇总：荥阳成交1宗住宅用地，登封成交1宗住宅地、1宗商业地

本周荥阳成交1宗住宅地，占地20亩，总建面3.86万方，登封成交1宗住宅地，占地56亩，建面5.96万方，1宗商业地，占地8亩，建面1.03万方，另2宗延期



地块编号	荥政储(2022)1-1号	登政出[2022]1号(网)	登政出[2022]2号(网)
成交日期	2022/3/28	2022/3/28	2022/3/28
位置	棋源路与演武路交叉口东南侧	登封市颍河路与菜园路交叉口东南角	登封市魁星街与经一北路交叉口西北角
行政区域	荥阳市	登封市	登封市
用途	住宅	商业	住宅
房企	新科城乡发展(河南)有限公司	登封市智慧停车服务信息技术有限公司(登封市国有资产服务中心)	登封元顺置业有限公司
项目名称	——	——	——
使用权面积(m²)	13308.06	5148.01	37269.25
使用权面积(亩)	19.96	7.72	55.90
容积率	2.9	2	1.6
总建面(万m²)	3.86	1.03	5.96
成交价(万元)	6430	1328	13640
成交单价(万元/亩)	322	172	244
成交楼面价(元/m²)	1666	1290	2287
溢价率	0%	0%	0%

本周大郑州土地未成交信息

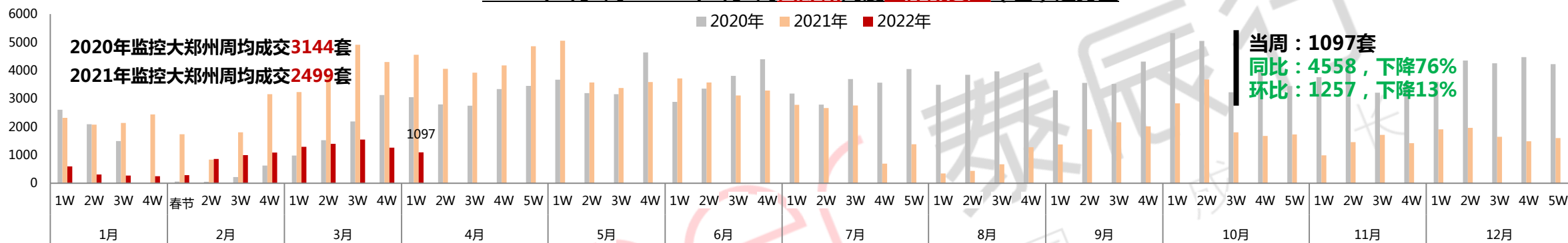
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			状态
						面积(亩)	建面(万m²)	容积率	
2022/4/2	牟政出[2022]8号(网)	大孟镇夏菡路北、梦月路西	中牟	住宅	商品房	47.02	5.02	1.6	延期至4.13
2022/4/2	牟政出[2022]9号(网)	大孟镇冬凝路南、梦月路西	中牟	住宅	商品房	9.78	1.63	2.5	延期至4.13
		——				56.80	6.65	——	

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）

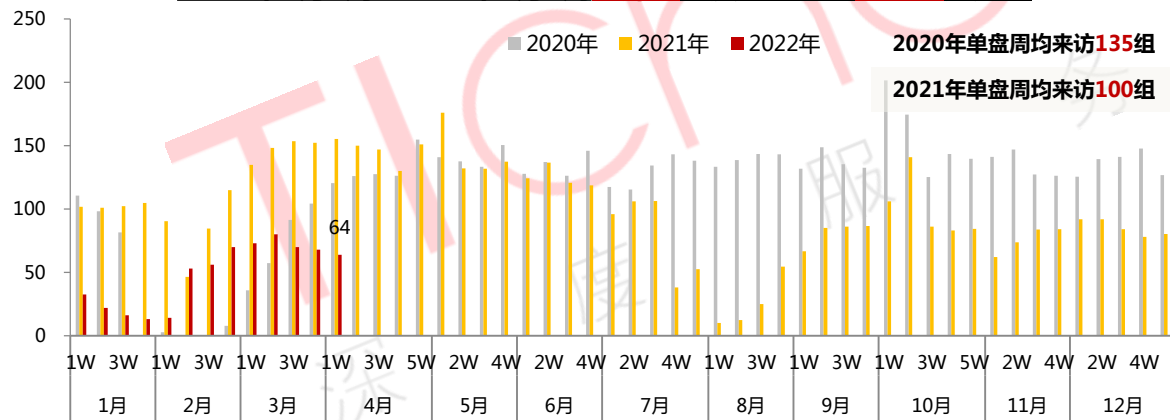
整体数据：受疫情及假期返乡影响，本周大郑州总成交环比下降

本周大郑州总成交**1097套**，环比**下降13%**，同比**下滑76%**；单盘来访**64组**，单盘成交**4套**

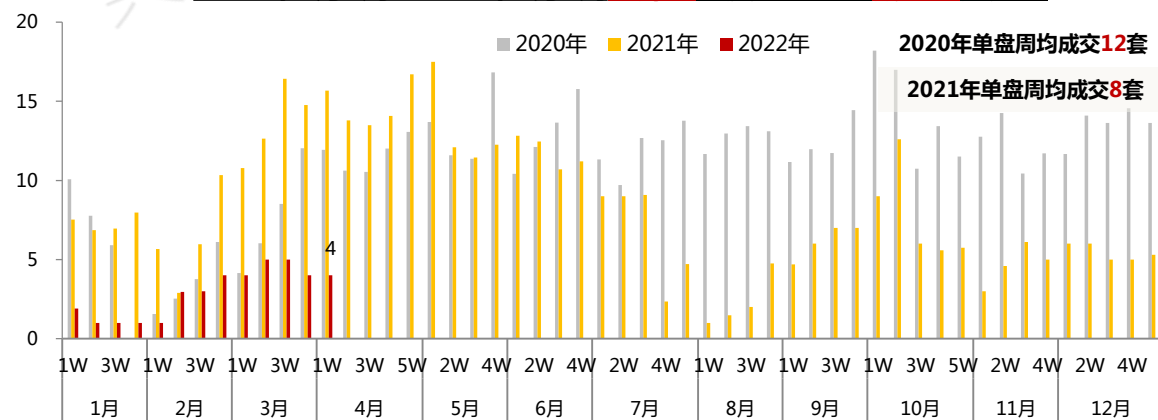
2020年1月1周-2022年4月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年4月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周- 2022年4月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



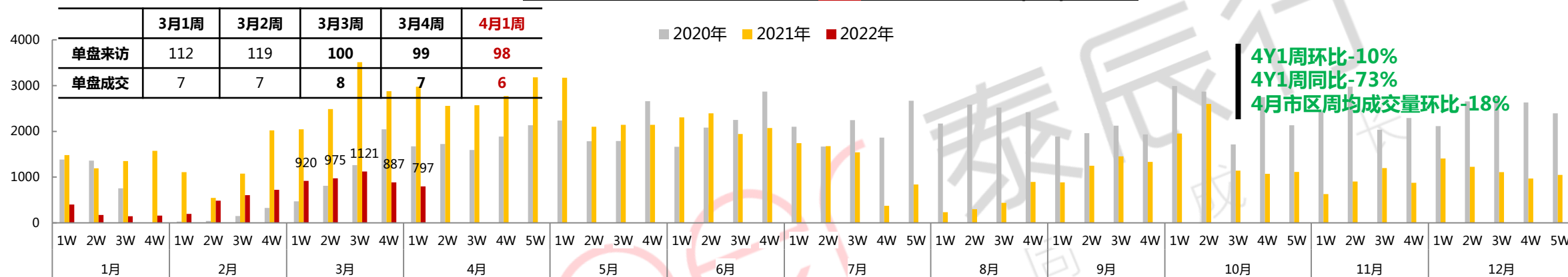
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：4月1周大郑州实际监控到项目302个，其中在售项目301个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

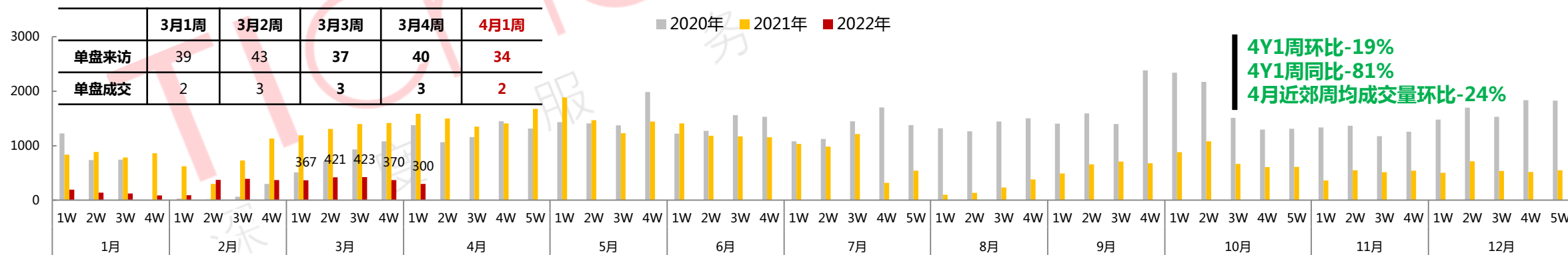
城郊数据：市场疲软，疫情反弹，市区环比下降一成、近郊下滑两成

4月1周市区总成交**797套**，环比下降**10%**；近郊项目总成交**300套**，环比下降**19%**

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



2020年1月1周-2022年4月1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，4月1周（自然周）市区实际监控到在售项目142个，近郊实际监控到在售项目159个

整体数据：本周TOP15门槛13套，TOP15总成交较上周环比减少25%

本周华润琨瑜府分销聚焦，释放特价房9XXX元/㎡起，去化33套居首，新城时光印象、金沙湖高尔夫观邸加推，成交排行前三

4月1周（3.28-4.03）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	本周成交 (3.28-4.03)	价格（元/㎡）	分期政策	分销政策	其他
1	华润琨瑜府	中原区	33	毛坯高层12000-13500	/	贝壳、58、房友，佣金3-4%	分销聚焦推出特价房门释放9XXX元/㎡的价格，释放清明过后单价上调1000元/㎡
2	新城时光印象	管城区	28	精装高层15500 毛坯洋房标准层18500，首层24000	首付15%，剩余两年8次还清	58、贝壳、房友，佣金7万/套	4.3日加推洋房1#，4.3购房可享96折，4.4购房享97折，4.5购房享98折
3	金沙湖高尔夫观邸	经开区	26	116㎡15600；148㎡16300； 92㎡15500；170㎡16800	首付10%，剩余2年4次	58&贝壳，佣金2%-2.5%（20套起跳）	正常优惠：①开盘当天优惠3%，按时签约1%，按揭2%； 开盘优惠：1# 7# 认筹交2万享总房款优惠3%
4	万科理想拾光	二七区	25	高层13300-13500（精装），特价房11800起	/	贝壳、房友、58，佣金2%	推出20套特价房
5	碧桂园西湖	高新区	23	高层均价12200-13500，特价房10700起	首付10%，分36个月（开发商贴息12个月）	贝壳、房友、58，佣金点位1.2%	/
6	碧桂园凤凰城	中原区	19	二期精装高层13600，顶底特价房12000起	/	链家，佣金1%；贝壳，佣金1.5%	按揭付款98折、自付3天95折、认购95折、按时签约99折，员工自购额外4个点
7	万科未来时光	金水区	19	精装小高层17700-20000	/	贝壳、58爱房、房友佣金2.5%	定房可享普惠7%，4个点基础上拼单优惠最高可额外优惠4%
8	谦祥世茂万华城	高新区	17	三期13500-14200，五期11000-12000元/㎡	首付5%，2年4次还清	贝壳，佣金点位3%	/
9	美盛教育港湾	金水区	16	毛坯高层18000-19500，顶底17500，特价房16500	首付5%，3年分6次付清	贝壳、58、房友2-2.5%	合作中原银行，利率降至4.7%（需要申请）
10	保利天汇	经开区	15	毛坯高层19500-20000	首付20%，剩余3个月内补齐（需个别申请）	贝壳、房小宝（≤20套1.3%；>20套1.5%）	/
11	保利和光屿湖	高新区	14	一期精装高层13000，洋房15000； 二期毛坯高层12000，洋房14000	无分期，可延期，首付10%，延期2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	团购优惠：5-10套优惠1%、11-20套优惠2%、21套及以上优惠3%
12	瀚宇天悦城	金水区	14	毛坯19500，顶楼18000，8F以下27F以上19000	首付10%，剩余2.5年分5次还清	58，佣金2.2-2.5提升到3.5%	分期99折；按揭98折；全款97折；额外优惠3%
13	保利天珺	经开区	14	毛坯高层：18000-20000，毛坯小高层：23000-25000；特价房：16500-16800	/	贝壳/58/金坐标/房友，佣金点位1.1%	最高优惠5%+143㎡户型额外优惠2万元
14	银榕居	郑东新区	14	精装小高层23500	/	贝壳、58，佣金5万/套	补贴98㎡最高13万，118㎡及以上最高15万
15	朗悦公园府	高新区	13	毛坯高层15600-17000	首付10%，剩余一年半3次付清	贝壳、威然，佣金1.3%	按时签约优惠5000，按时付首付优惠1%，组团专享优惠5000抵10000，正常按揭优惠1%，全款优惠2%

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

清明假期成交表现：假期三天TOP15门槛10套，项目集中主城

清明假期大郑州实际认购773套，其中主城547套，近郊226套；TOP门槛同比大幅下滑，主要受疫情客户流动受限、假期优惠力度多为之前持续或包装、以及开盘推售减少等因素影响；且入榜项目集中于主城区，多以特价房叠加分销高佣吸客、或核心区地段稀缺项目为主，假期三天销量与3月周均成交相当

清明期间（4.03-4.05）住宅项目成交套数TOP15

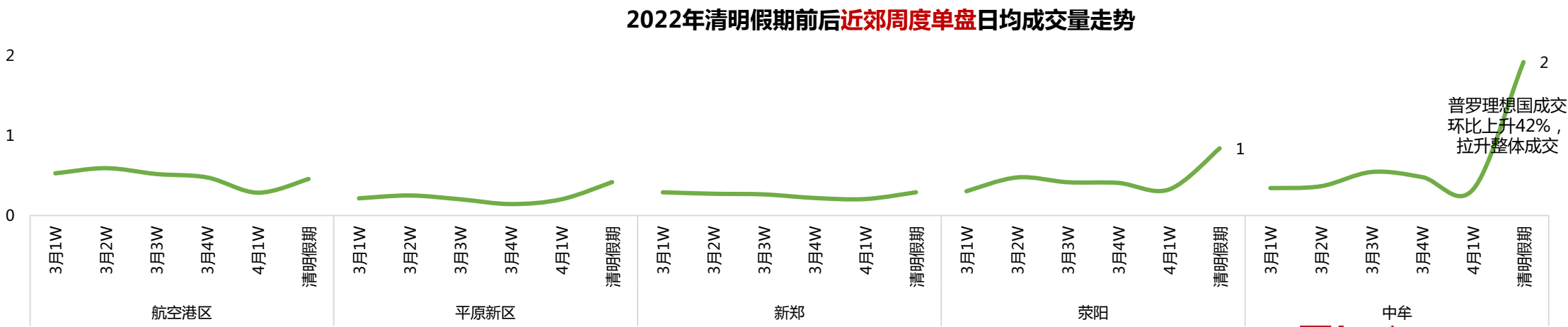
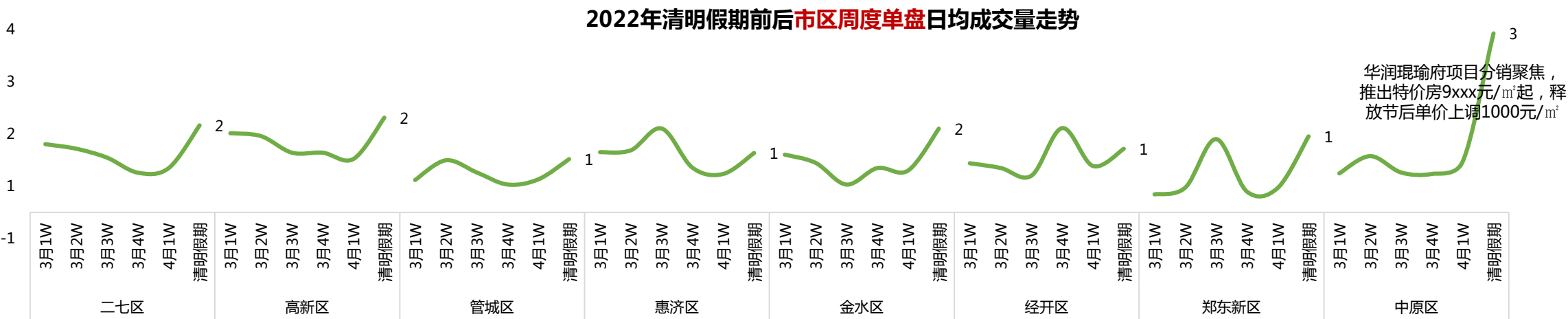
排名	项目名称	区域	认购套数	认购价格（元/㎡）	价格变动（元/㎡）	清明促销策略
1	华润琨瑜府	中原区	41	毛坯高层12000-13500	特价9XXX	分销聚焦推出特价房门释放9XXX元/㎡的价格，释放清明过后单价上调1000元/㎡
2	保利和光屿湖	高新区	26	一期精装高层13000，洋房15000；二期毛坯高层12000，洋房14000	10800-11600	包装92折一口价房源，均价10800-11600（精装）
3	美盛教育港湾	金水区	20	毛坯高层18000-19500	顶底17500，特价房16500	推出20套特价房，分销额外优惠2%
4	普罗理想国	中牟	17	毛坯高层12500，洋房15500	/	/
5	保利天汇	经开区	15	毛坯高层19500-20000	/	正常优惠基础上清明期间增加额外两个点优惠（真实优惠），4.4日起分销有效到访奖励100元油卡
6	招商公园1872	二七区	15	毛坯小高9500-10200	/	小高特价房8900元/㎡起，贝壳聚焦，佣金4%
7	谦祥世茂万华城	高新区	14	三期13500-14200，五期11000-12000	三期13000，五期特价房11000-12000	正常楼层110㎡以上送车位，分销聚焦
8	万科理想拾光	二七区	12	高层13300-13500（精装）	特价房11800起	推出20套特价房
9	保利天珺	经开区	12	毛坯高层：18000-20000，毛坯小高层：23000-25000	特价房：16500-16800	分销带访有效100元加油卡；针对140户型，全民提升至15000，老带新到访，老业主100元加油卡，新客户2张电影票
10	银榕居	郑东新区	12	精装小高层23500	/	58、贝壳、佣金5万提升至10万
11	朗悦公园府	高新区	11	毛坯高层15600-17000	/	/
12	招商美景美境	金水区	11	高层毛坯18000-19000	2#特价16000	2#清栋特惠，16000元/㎡起
13	万科未来时光	金水区	10	精装小高层17700-20000	特价房17500起	推出10套特价房17500元/㎡起，减少1%优惠
14	万科翠湾中城	惠济区	10	高层精装18300	特价房17700起	/
15	保利璞岸	郑东新区	10	精装洋房37000-49000	/	/

注：2021年清明假期TOP3门槛100套，TOP5门槛72套，TOP10门槛51套，门槛值整体下降幅度较大

数据来源：泰辰市场监控中心，红色字体为本周加推项目，清明假期实际监控住宅在售项目271个，其中主城118个，近郊153个

分区数据：清明假期各区域单盘日均成交微涨

清明假期单盘日均成交量环比微涨，主城中原区环比上升幅度最大，其次二七、高新、金水及郑东新区；近郊区域中牟、荥阳环比上升明显，其他区域起伏不大

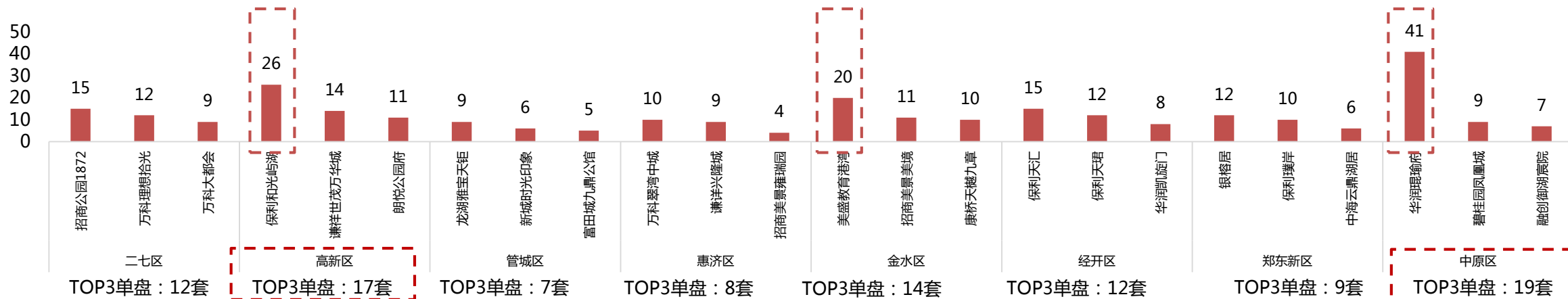


数据来源：泰辰市场监控中心，清明假期实际监控住宅在售项目271个，其中主城118个，近郊153个

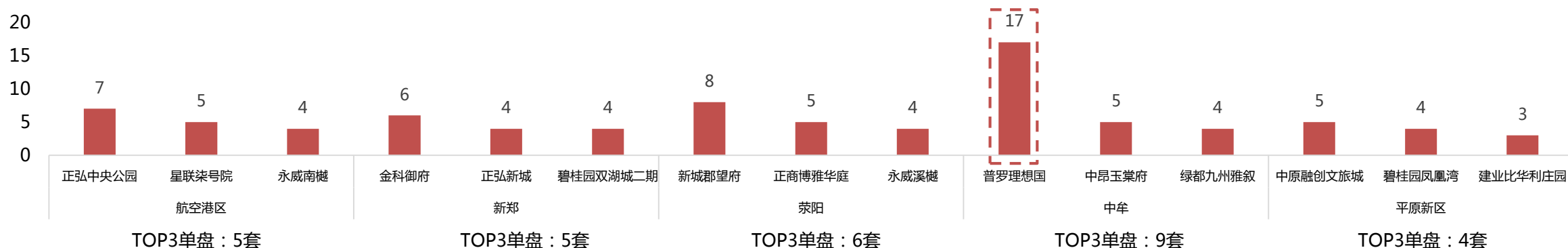
分区数据：主城成交态势好于近郊，热点区域市场热度高

清明假期期间各区域成交表现分化，主城整体态势好于近郊，热点区域典型项目成交较好
中原区华润琨瑜府、高新区保利和光屿湖、金水区美盛教育港湾项目成交位列大郑州前三，成交量居于区域首位

2022年清明假期郑州市区各区域项目成交TOP3



2022年清明假期郑州近郊各区域项目成交TOP3

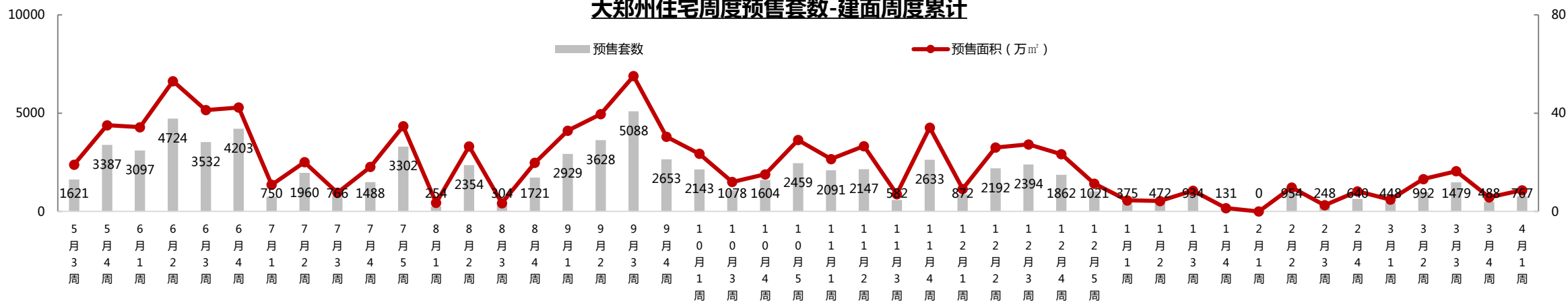


数据来源：泰辰市场监控中心，清明假期实际监控住宅在售项目271个，其中主城118个，近郊153个

项目预售前公示：本周6个项目预售前公示，金地和樾春晓首次拿证

本周大郑州6个住宅项目预售前公示，取得住宅预售**767套**，建面**8.65万m²**

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



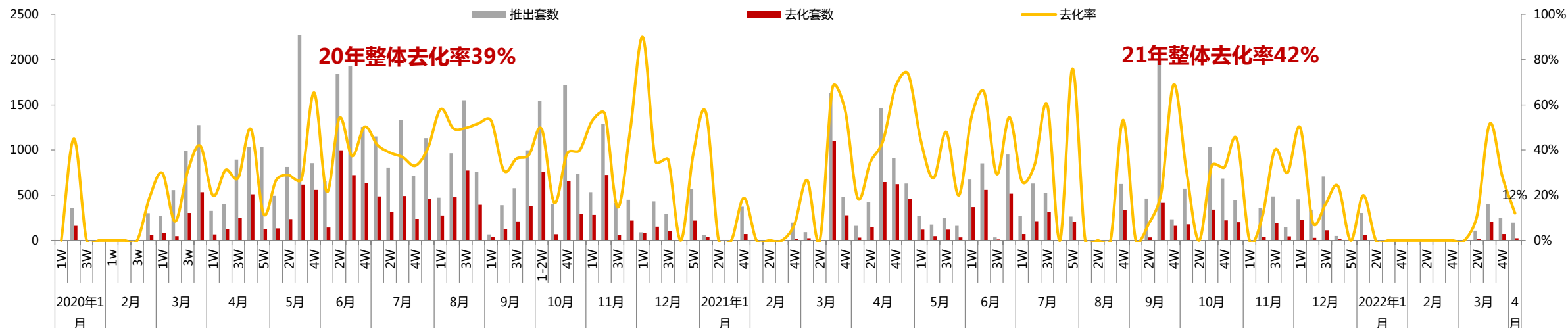
类型	取证时间/ 取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数 (套)	预售面积 (万m²)	业态及产品	项目概况	项目动态
新项目	2022.4.01/ 2021.6.28	金地和樾春晓	新郑市/ 南龙湖北板块	净地	3/11#	190	2.02	高层92-128m²三房-四房 洋房130m²四房	总建面15.80万m²，住宅建面11.71万m²，容积率3.0，规划6栋19-34F高层+5栋5-10F洋房+2栋配套	待售
在售	2022.3.28/ 2021.6.03	招商美景美境	金水区/ 沙门板块	城改	1#	132	1.43	高层94-130m²三房-四房	占地25亩，容积率3.5，共规划有4栋高层产品，两栋单层商业	待售
	2022.3.30/ 2019.10.29	珺尚馨泽园	新郑市/ 薛店板块	城改	1/2/5#	160	1.47	88-131m²三房	总建面10万m²，容积率2.0，共规划9栋高层，3栋洋房	待售
	2022.3.31/ 2021.6.03	万科拾谧森语	郑东新区/ 龙湖南板块	净地	2/8/16#	53	1.21	洋房199-370m²四房	总建面7.91万m²，容积率1.69，规划18栋7F洋房	待售
	2022.4.01/ 2020.5.18	奥园悦城	新郑市/ 南龙湖西板块	勾地	7/19#	172	1.81	高层89-112m²三房 洋房89-112m²三房	总建面33.53万m²，容积率2.49，规划18栋高层和8栋洋房	待售
	2022.4.01/ 2021.5.14	澳海云轩赋	新郑市/ 南龙湖南板块	净地	12/19#	60	0.71	高层89-128m²三房-四房 洋房128-143m²三房-四房	总建面11.30万m²，容积率1.99，共规划19栋楼，其中高层住宅7栋，洋房11栋	待售
合计						767	8.65			

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

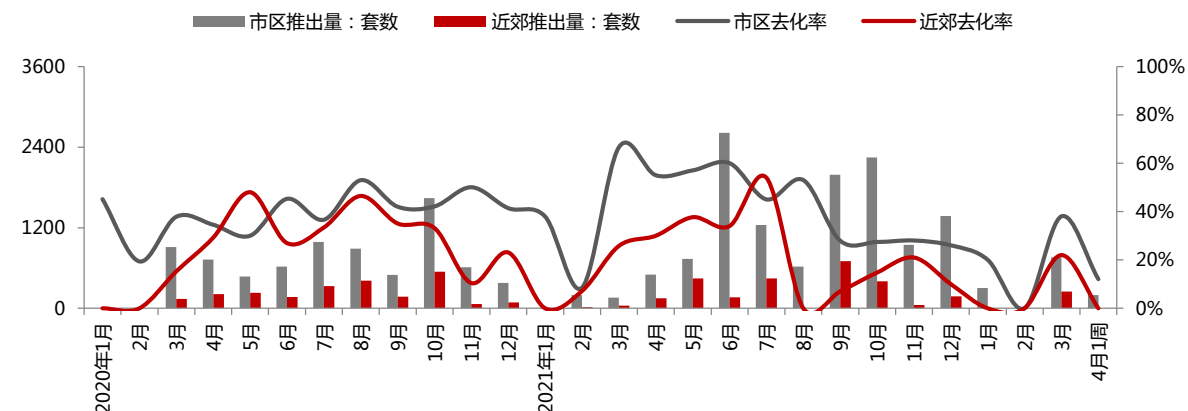
开盘表现：受疫情影响，客户量不足，本周开盘项目较少

大郑州仅1个项目开盘，共计推出房源**196套**，去化**24套**，去化率**12%**

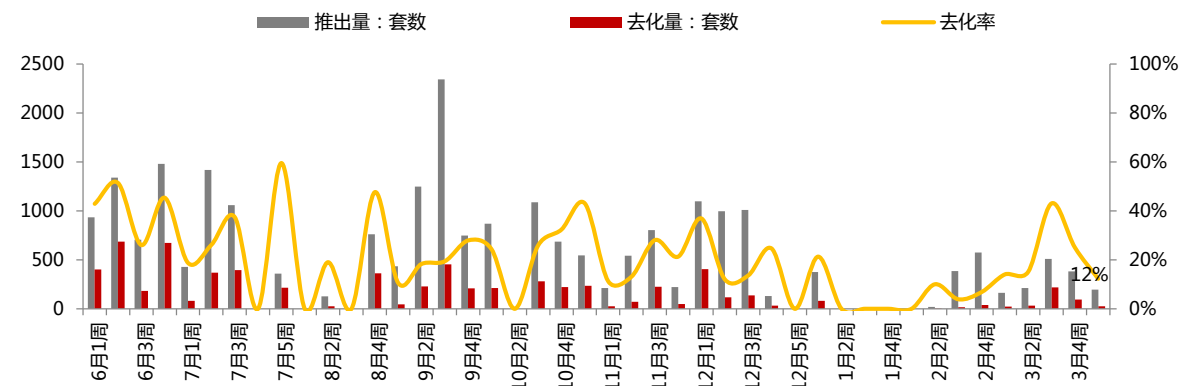
2020年1月1周-2022年4月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年4月1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）



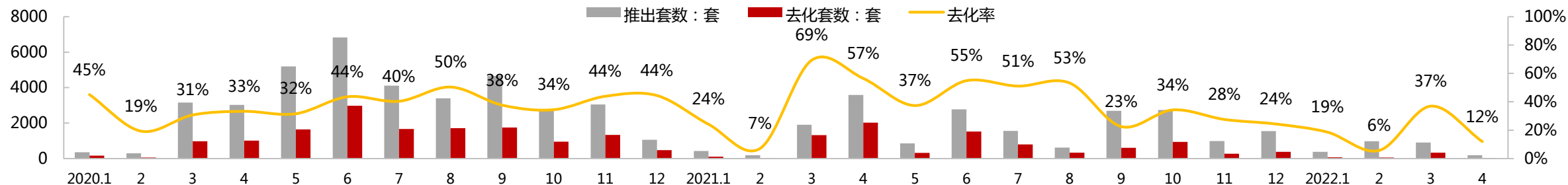
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：开盘项目减少，市场关注度不高，去化较差

受疫情影响本周开盘加推项目较少，仅金沙湖高尔夫观邸开盘，推出196套，去化24套，去化率12%

2020.1-2022.4月大郑州项目开盘成交走势

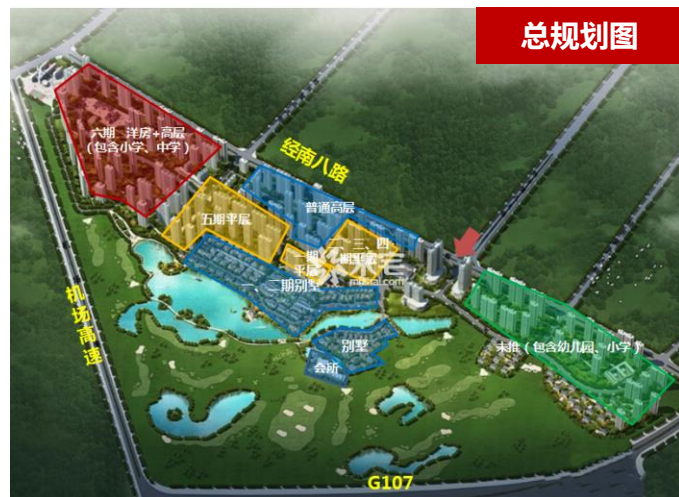


2022年4月1周开盘平推项目信息汇总

类型	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
开盘	金沙湖高尔夫观邸	毛坯	高层15500-16800	196	24	12%
总计				196	24	12%

金沙湖高尔夫观邸：交通配套欠缺，推售前竞品首开对客户分流，去化表现一般

4月3日推出七期高层1#/7#，共计**196套房源**，开盘当天去化**24套**，去化率**12%**，高层毛坯**15500-16800元/m²**



总规划图



楼栋分布图

开盘分析：本次开盘效果表现一般

- 1、金沙湖高尔夫观邸项目整体占地3000亩，内部配套齐全，具有一定的景观资源优势；
- 2、项目周边公共交通配套少，出行比较依赖自驾，较为不便；
- 3、本次开盘蓄客时间短、客户量少，且金茂未来府于3月22日首开对地缘性客户有一定分流。

所属区域	经开区		所属板块	金沙湖板块	
项目位置	经开第八大街东、经南八路南		开发公司	河南和谐置业有限公司 (和谐)	
占地	82亩	建面	17万方	容积率	2.99
营售团队	自销		解筹率	32%	
蓄客及到访	3月26日启动交2万认筹，截止开盘前认筹75组客户，开盘当天参与选房约60组客户				
成交价格	高层毛坯15500-16800元/㎡				
竞品价格	金茂未来府毛坯房源：1#15800-18000元/㎡，10#18500-20000元/㎡				
营销政策	认购：2万 优惠：1) 1#/7# 认筹交2万享总房款优惠3%，认筹前50名客户额外优惠3万元，51-80名优惠2万元；2) 开盘当天优惠3%； 3) 按时签约优惠1%，按揭优惠2% 分期：无 分销：58，贝壳；佣金点位2%-2.5% (20套起跳)				
客户来源	客户年龄段在30-45岁，70%来自经开区、管城区及周边地缘性客户				
预售证号	(2021) 郑房预字第J210065号，2021/3/17				

新推

在售

待售

售罄

金沙湖高尔夫观邸：三房与四房的户型差在1000元/㎡左右

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高（m）	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1	2T4	25	2.9	三室两厅两卫	116	15600	50	24	12%
							四室两厅两卫	148	16300	50		
		7#	1	3T4	24	2.9	三室两厅一卫	96	15500	48		
							四室两厅两卫	170	16800	48		
	合计									196	24	12%

高层1#平层图

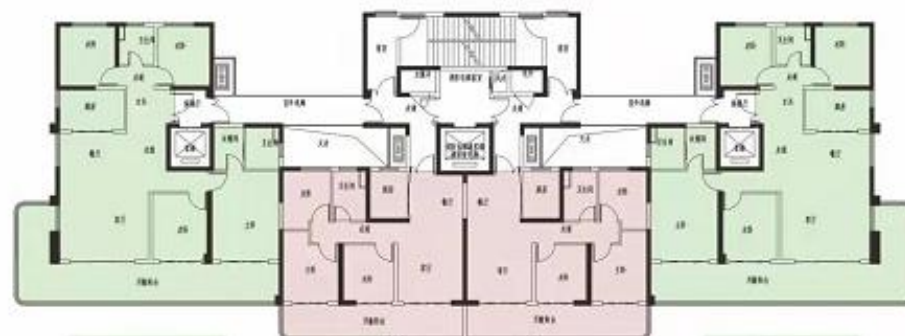


148㎡四室两厅两卫

116㎡三室两厅两卫

148㎡四室两厅两卫

高层7#平层图



170㎡四室两厅两卫

96㎡三室两厅一卫

170㎡四室两厅两卫

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>

