

# 【2022年第14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：央行及国务院会议：抓好防范化解金融风险工作，适时运用货币政策

## 1、央行：继续坚持稳中求进工作总基调，抓好防范化解金融风险工作（2022.04.01）



- 4月1日，央行召开2022年金融稳定工作电视会议。强调：防范化解风险是金融工作永恒的主题。要清醒认识当前金融稳定工作面临的形势与挑战，防控金融风险不能有丝毫懈怠。要将落实中央巡视整改要求与防范化解金融风险、深化金融改革开放紧密结合起来，推动金融稳定工作取得新成效。会议要求，2022年人民银行金融稳定系统要继续坚持稳中求进工作总基调，按照“稳定大局、统筹协调、分类施策、精准拆弹”的方针，突出重点、压实各方责任，切实压降存量风险、严控增量风险，抓好防范化解金融风险工作。

## 2、国务院常务会议：部署适时运用货币政策工具，更加有效支持实体经济发展（2022.04.06）



- 国务院总理李克强4月6日主持召开国务院常务会议，4月6日，国务院召开常务会议，指出：①我国经济运行总体保持在合理区间，但国内外环境复杂性不确定性有的超出预期；②把稳增长放在更加突出的位置，统筹稳增长、调结构、推改革，稳住宏观经济大盘。各部门要针对形势变化抓紧研究政策预案，及时出台有利于市场预期稳定的措施；③要适时灵活运用多种货币政策工具，加大对实体经济支持力度。包括加大稳健的货币政策实施力度，保持流动性合理充裕。研究采取金融支持消费和有效投资的举措，提升对新市民的金融服务水平，优化保障性住房金融服务。

## 3、3月财新中国制造业PMI降至48.1 为2020年3月以来最低（2022.04.07）



- 3月制造业PMI为49.5，环比回落0.7个百分点，财新制造业PMI为48.1，环比回落2.3个百分点，为2020年3月以来最低值。受多地出现聚集性疫情，及国际地缘政治不稳定因素显著增加：供需两端同步走低。
- 局部地区部分企业临时减产停产，且波及到上下游相关企业的正常生产经营，且一些企业出口订单减少或被取消，出口新订单指数为22个月新低；价格指数连续上升，给中下游行业带来较大成本压力。
- 随着局部地区疫情得到有效控制，受抑制的供需将会逐步恢复，市场有望回暖。

# 城市：兰州/丽水/鹰潭通过提升公积金贷款额度、降低首付比例，释放合理购房需求

## 1、兰州：降低购房门槛、放宽限购、提升公积金贷款额度等，释放合理购房需求（2022.04.04）



- 4月4日，兰州市人民政府关于印发《兰州市落实强省会战略进一步优化营商环境若干措施（第1号）》的通知发布措施提出：一、优化审批，加快项目开发建设；二、减轻负担，支持企业良性循环；三、提升效能，强化项目服务保障；四、激发活力，促进市场健康发展。指出：①**降低购房门槛（首付比例）**：个人通过商业银行和公积金贷款购买首套住房最低首付款比例不低于20%，二套住房最低首付款比例不低于30%；②**有房已结清贷款的，执行首套房贷款政策**；③**加大住房公积金支持**。个人通过公积金贷款购买住房，公积金贷款最高额度单身职工为60万元(原50万元)，双职工为70万元(原60万元)，推进组合贷款。④**放开第三套**：在兰工作、生活的成年人需将异地居住的父母等近亲属接来兰州居住的，或是生育两孩或三孩的家庭，允许其家庭在限购区内新购一套住房等。（甘肃省同时跟进）
- 解读：此举对全力保障住房公积金缴存职工购房刚需，支持缴存职工改善住房条件，提高住房公积金使用率具有积极作用。**

## 2、浙江丽水市提高住房公积金贷款限额，首付款比例最低降至20%（2022.04.06）



- 4月6日，浙江省丽水市住房公积金管理委员会发布关于调整丽水市住房公积金政策的通知。
- 《通知》明确，提高职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的住房公积金贷款最高限额。①**加大住房公积金支持**：双缴存职工最高限额由50万元调整为70万元，单缴存职工最高限额由25万元调整为35万元。同时，②**降低购房门槛（首付比例）**：职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的最低首付款比例降为20%。《通知》还指出，住房**公积金贷款期限由“最长不超过20年”调整为“最长不超过30年”**。

## 3、江西鹰潭调整住房公积金政策（2022.04.08）



- 江西省鹰潭市发布《关于调整鹰潭市住房公积金政策的通知》，提出以下两点：①**提高住房公积金最高贷款额度**：住房公积金首次贷款的，单方缴存职工最高贷款额度由40万元提高为60万元，双方缴存职工最高贷款额度由60万元提高为80万元；住房公积金第二次贷款的，单方缴存职工最高额度由20万元提高为40万元，双方缴存职工最高贷款额度由40万元提高为60万元。
- ②**降低提取、贷款首付比例**：住房公积金首次贷款购买住房的，首付比例由30%降低为20%；第二次住房公积金贷款的，首付比例由40%降低为30%；住房公积金提取的首付比例由30%降低为20%。
- 通知由市住房公积金管理中心负责解释，并于2022年4月18日起执行。

## 城市：浙江衢州取消限购、限售等限制性政策，提振市场信心

### 4、浙江省衢州市发文，外地户口视同本户籍家庭执行购房政策，取消限购限售政策（2022.04.01）



- 4月1日，浙江省衢州市政府发布《关于促进市区房地产业良性循环和健康发展的通知》。《通知》表示，非本市户籍家庭、个体工商户及由自然人投资或控股的企业，视同本市户籍家庭执行相关购房政策。**放宽购房要求**：过去外地人在衢州市购房需要1年社保，企业禁止购房，而这次政策取消约束政策，即和本地户籍购房者一样享受同样的购房权利和机会。
- 新地块解除限售**：通知发布后在智慧新城、老城区范围内新出让的地块中，144平方米以下的新建商品住房不限售。对于144平方米及以上新建商品住房限售，2022年4月1日前购房人的《商品房买卖合同》尚未网签备案的，不受原有的5年限售政策限制。

### 5、贵州安顺市降低公积金贷款最低首付比例（2022.04.06）



- 4月6日，安顺市住房公积金管理委员会发布了调整安顺市住房公积金提取使用政策通知。据悉，**新政策涉及首付款比例，以及不再限制“又提又贷”，自2022年4月6日起执行。**
- 降低首付比例**：职工购买、建造、改建、大修自住住房需申请住房公积金个人住房贷款的，首套住房公积金个人住房贷款最低首付比例由房价的30%降低为20%，二套住房公积金个人住房贷款最低首付比例由房价的50%降低为30%。职工购买成品住宅需申请住房公积金个人住房贷款的，最低首付比例参照上述标准执行。新政策还涉及**不再限制“又提又贷”**。职工购买、建造、改建、大修自住住房办理住房公积金提取时，可同时申请住房公积金个人住房贷款，取消对“又提又贷”的限制。

### 6、重庆银保监局：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，提升借款和还款便利度（2022.04.07）



- 4月7日，重庆银保监局发布关于印发《金融支持新市民安居乐业实施细则》（以下简称《细则》）的通知，鼓励区域内金融机构做好新市民创业就业、住房、教育、医疗养老等方面的服务。**其中住房提出“贯彻差别化住房信贷政策，合理确定新市民首套住房按揭贷款标准，降低购房信贷成本”等要求。**《细则》明确，在满足合理购房信贷需求上，商业银行应切实贯彻差别化住房信贷政策，合理确定符合购房条件的新市民首套住房按揭贷款标准，建立科学审慎的信用评估体系，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，提升借款和还款便利度。此外，相关银行应大力发展住房储蓄业务，以“先存后贷”、“恒定低息”的特点降低购房信贷成本，精准满足新市民中远期购房的融资需求。

# 全国：多家银行表示疫情影响较大人员，可采用延期还款等方式适当减少还款压力

## 1、多家银行回应：受疫情影响的人员房贷可申请延期，不影响个人征信受疫情影响（2022.04.07）



- 据近期不少人反映，疫情的持续对个人收入产生影响，出现了房贷还款困难的问题。受疫情影响较大的几类人员可以申请房贷延期还款，包括：因感染新冠肺炎住院治疗或隔离人员、疫情防控需要隔离观察人员；参加疫情防控工作人员；受疫情影响暂时失去收入来源的客户。针对这类群体，部分金融机构提出延期还款政策。工商、农、中、建、交、邮政等大型商业银行回应称，受疫情影响，满足条件的客户，可申请房贷延期还款。

ICBC 中国工商银行

对于因为受疫情影响的个人贷款客户，给予个人贷款延期还款服务支持，延期还款期间，客户不列入违约客户名单，同时对客户做好征信保护，持续加强客户服务。

中国农业银行  
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

对于因疫情原因提出延后还款时间、减免罚息、消除逾期征信记录等诉求的客户，符合相关条件的均可享受上述关怀政策。客户可以直接与贷款经办行联系或者可致电农行客服中心进行信息登记，经办行根据实际情况给予合理延后还款时间、免除征信及减免罚息等。

中国银行  
BANK OF CHINA

中国银行上海分行表示如果客户因疫情产生逾期，可向银行发起征信异议更正相应逾期记录。中国银行吉林分行为吉林省客户设置10天还款宽限期，在宽限期内还款不计罚息，不上征信。符合条件的客户，延迟还款期限最长3个月，如果疫情延长，还将适当延长期限。

中国建设银行  
China Construction Bank

对符合条件的客户提供三类服务，一是最长至28天的短期延后还款，延期期间内不催收、不影响征信；二是调整账单计划，根据各地疫情情况，降低当期分期还款额，降低部分延后至以后月份归还；三是延长贷款期限，延长贷款总体期限，推迟到期日，降低分期还款额。同时，针对符合延期还款条件的客户，建设银行实施征信保护措施。

交通银行  
BANK OF COMMUNICATIONS

采取多种措施对全国范围内符合条件的客户给予房贷延期还款支持。其中交通银行上海分行：对线上抵押个贷客户，最高可给予30天的本金归还宽限期。对于符合申请条件的客户及其配偶酌情给予3个月还款宽限期。

中国邮政储蓄银行  
POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA

对符合条件的客户提供最长6个月的延期还款服务。同时，对于客户关心的征信问题，严格落实征信权益保护政策，明确对因疫情影响还款不便的符合条件的房贷客户，可协助开展疫情相关的征信逾期记录调整。

关键词：疫情影响较大的几类人员；

解决方式：延期还款、免除征信、减免罚息、释当降低分期还款额等

## 城市：多城发布供地计划，天津供地节奏放缓，苏州、无锡、杭州计划供地量上涨

多城发布全年供地计划，商品住宅用地供应量方面：其中重庆、武汉、青岛为TOP3，苏州、无锡、杭州同比上涨幅度较高（17%、17%、16%）；天津下降趋势最高为22%，另广州、武汉、南京也有一定幅度下滑

### 2022年22城供地计划（公顷）

| 发布时间      | 城市 | 年度供地计划<br>(含住宅、商业、工矿、其他用地) | 同比   | 住宅总量<br>(含商品住宅、保障房、共有产权房等) | 同比   | 商品住宅用地量 ↓ | 同比   | 商品住宅地占比 | 共有产权用地住宅 |
|-----------|----|----------------------------|------|----------------------------|------|-----------|------|---------|----------|
| 2022/3/31 | 重庆 | 14983                      | 28%  | 2243                       | -5%  | 2074      | 3%   | 14%     | 0        |
| 2022/3/31 | 武汉 | 4739                       | 2%   | 1007                       | -16% | 803       | -7%  | 17%     | 0        |
| 2022/3/31 | 青岛 | 3316                       | 42%  | 828                        | 3%   | 737       | 2%   | 22%     | 6.24     |
| 2022/4/1  | 成都 | 4400                       | -10% | 920                        | -12% | 700       | 11%  | 16%     | 0        |
| 2022/3/29 | 郑州 | 2810                       | -9%  | 868                        | -26% | 694       | 1%   | 25%     | 0        |
| 2022/4/7  | 杭州 | 4816                       | -6%  | 1104                       | 10%  | 688       | 16%  | 14%     | 0        |
| 2022/3/31 | 南京 | 2830                       | 11%  | 869                        | -5%  | 660       | -2%  | 23%     | 0        |
| 2022/3/29 | 济南 | 4413                       | 21%  | 883                        | 2%   | 651       | 6%   | 15%     | 0        |
| 2022/3/1  | 北京 | 3710                       | 0%   | 1060                       | 0%   | 600       | 0%   | 16%     | 0        |
| 2022/4/1  | 天津 | 4710                       | 18%  | 760                        | -20% | 600       | -22% | 13%     | 0        |
| 2022/3/31 | 苏州 | 2123                       | -2%  | 567                        | 1%   | 473       | 17%  | 22%     | 0        |
| 2022/3/24 | 广州 | 2505                       | -2%  | 751                        | 18%  | 437       | -10% | 17%     | 0        |
| 2022/3/31 | 合肥 | 2427                       | 20%  | 733                        | 10%  | 433       | 16%  | 18%     | 0        |
| 2022/3/31 | 无锡 | 2509                       | 3%   | 387                        | 9%   | 350       | 17%  | 14%     | 0        |
| 2022/3/31 | 福州 | 1256                       | 11%  | 358                        | -1%  | 333       | 6%   | 27%     | 0        |
| 2022/3/25 | 厦门 | 1846                       | -8%  | 266                        | 36%  | 83        | 10%  | 4%      | 0        |

注：22城中上海、长沙、宁波、沈阳、长春、深圳全年供地计划暂未公布；来源：中国土地市场网。

## 房企：1季度销售业绩发布，除保利外、多房企业绩下滑三成以上

2022年一季度房企业绩相继公布：销售金额TOP3房企为万科、碧桂园、保利。除保利外，房企销售面积及金额均不同程度下滑；针对全年目标方面，多个房企不再盲目追求完成率，未公布销售目标

### 2022年1季度/3月房企业绩

| 房企   | 全年目标  | 一季度房企   |      |                      |      | 3月单月    |      |                      |      |
|------|-------|---------|------|----------------------|------|---------|------|----------------------|------|
|      | /     | 销售金额：亿元 | 同比   | 销售面积：万m <sup>2</sup> | 同比   | 销售金额：亿元 | 同比   | 销售面积：万m <sup>2</sup> | 同比   |
| 万科   | /     | 1065    | -41% | 633                  | -43% | 237     | -45% | 415                  | -34% |
| 碧桂园  | /     | 992     | -29% | 1297                 | -18% | 301     | -43% | 387                  | -35% |
| 保利   | /     | 907     | 27%  | 554                  | 23%  | 384     | 27%  | 218                  | 22%  |
| 融创   | 无     | 724     | -38% | 533                  | -31% | 221     | -54% | 154                  | -53% |
| 绿城   | 3300↑ | 482     | -28% | 237                  | -15% | 151     | -44% | 58                   | -54% |
| 金地   | /     | 455     | -34% | 183                  | -38% | 209     | -23% | 80                   | -37% |
| 金茂   | 2400↑ | 316.6   | -50% | 160                  | -57% | 146.6   | -35% | 64.5                 | -44% |
| 旭辉   | /     | 287     | -49% | 173.7                | -46% | 120     | -54% | 71                   | -52% |
| 时代中国 | 650↓  | 141     | -1%  | 86.6                 | 0%   | /       | /    | /                    | /    |



# 河南：总投资近1.5万亿元，河南2354个项目签约开工投产

河南省第四期“三个一批”项目建设活动举行，一大批项目集中签约开工投产，共计2354个，投资总额14919亿元；各地市同步跟进举行，商丘、郑州、平顶山投资总额较高，均在1600亿元以上



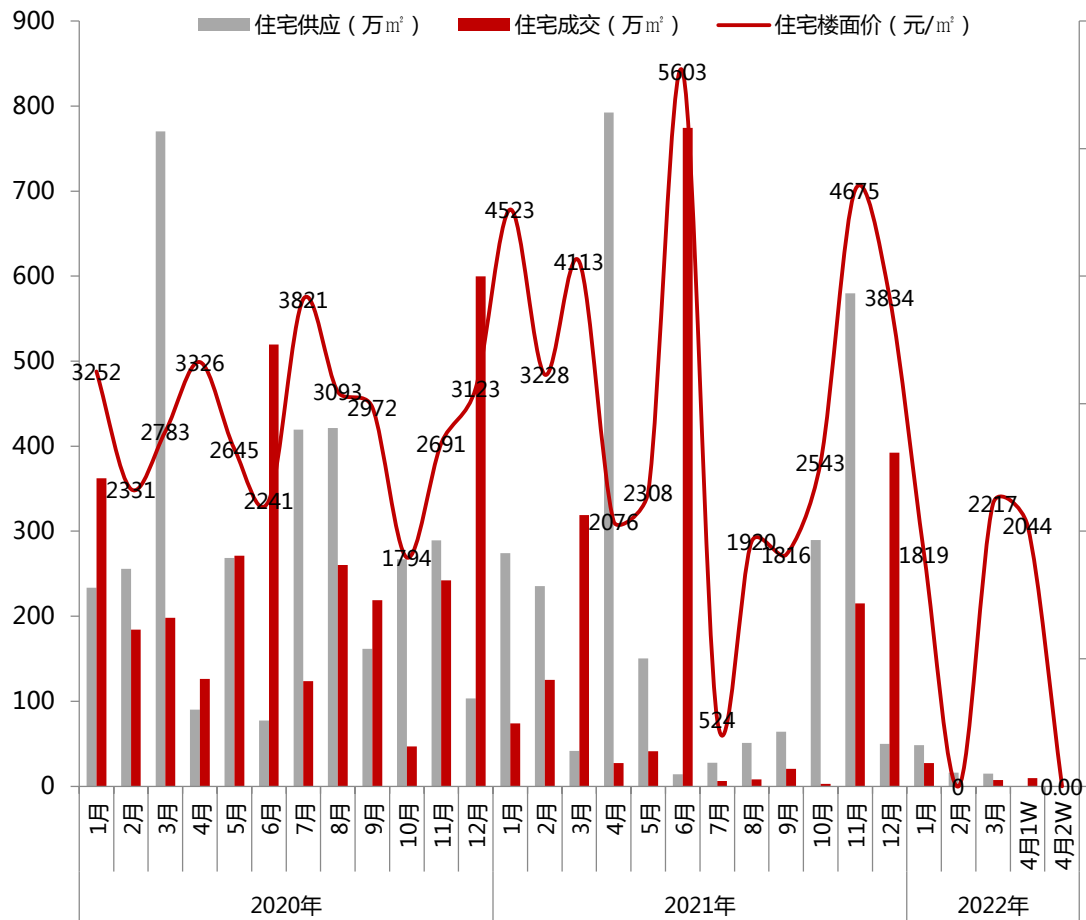
- 4月6日，全省第四期“三个一批”项目建设活动举行，全省共签约项目560个，总投资4364亿元；开工项目1009个，总投资6328亿元；投产项目785个，总投资4227亿元。

| 城市  | 签约开工投产个数 | 总投资金额：亿元 | 总投资10亿元以上项目  | 领域   | 项目  |
|-----|----------|----------|--------------|--|---|
| 商丘  | 227      | 1673     | 50亿元以上特大项目4个 | 装备制造、新材料、电子信息、现代化工、新能源等                    | 力量钻石新材料研发及制造项目、睢县江北鞋材融合产业园、夏邑县高端装备制造产业园、宁陵县摩尔锂电池                  |
| 郑州  | 231      | 1651     | 46           | 数字经济、先进制造、战略新兴产业、总部经济等                     | 重塑科技燃料电池（高新区）、上汽集团郑州基地高效节能发动机一期（经开区）                              |
| 平顶山 | 253      | 1601     | 23           | 产业转型、创新驱动、新型基础设施、民生保障等                     | 汝州市新型干法熟料生产线项目、宝丰县新型医药中间体项目、湛河区姚电绿色新能源综合利用项目、高新区绿色高性能工程塑料项目等      |
| 洛阳  | 198      | 1408     | 19           | 先进装备制造、新能源、新材料、电子信息等                       | 伊滨区丹尼斯城市文化综合体、高新区三六零中部数字安全生产基地、美团功能性区域总部、大生锂电10万吨电解液生产基地等         |
| 鹤壁  | 165      | 933      | /            | 智能制造、社会民生、战略性新兴产业等                         | 鹤壁市京富电子信息产业园、中检集团鹤壁检验检测产业园、中维化纤年产2万吨尼龙66智能示范工厂项目等                 |
| 驻马店 | 99（签约开工） | 874.4    | 7            | 生物医药、装备制造、环保新材料等                           | 中国（驻马店）国际农产品加工产业园等  |
| 周口  | 145      | 817      | 9            | 盖食品加工、纺织服装、装备制造、电子信息、新型建材、数字经济等            | 周口电子信息智能终端产业基地项目（二期）、淮阳区智能电气装备产业项目                                |
| 新乡  | 183      | 765.7    | /            | 数字经济、先进制造、重大基础设施、创新驱动和战略性新兴产业等             | 化纤年产10万吨超细旦氨纶二期和三期、东方电气氢能产业、偃新科技欧亚高分子防水材料                         |
| 开封  | 116      | 693      | 14           | 10、20、50亿元以上项目14个、3个、1个，先进制造业项目38个，占比69.1% | /   |
| 漯河  | 125      | 636      | /            | 新基建项目、先进制造业、战略性新兴产业等                       | 召陵区正大绿色循环经济产业园等   |
| 濮阳  | 114      | 613      | 4            | 新材料、新能源、氢能储能、装备制造、绿色食品、家具家居、现代轻纺等          | 濮阳市恩赢高分子材料有限公司苯并噁嗪树脂项目、中原油田兆瓦级质子膜电解水制氢示范项目等                       |
| 焦作  | 169      | 540.7    | /            | 新能源、先进制造业等                                 | 沁阳市汽车绿色循环利用产业园、温县年产10亿只奶茶塑料杯和5亿只纸杯生产基地、解放区智慧医疗大数据科技中心、山阳区汉河电缆生产提质 |
| 信阳  | 12（开工）   | 30.3     | /            | 先进制造业、新型城镇化、社会民生等                          | 深圳辉贤科技实业有限公司、惠州泽兴环保包装有限公司、北京夏能科技有限公司等                             |

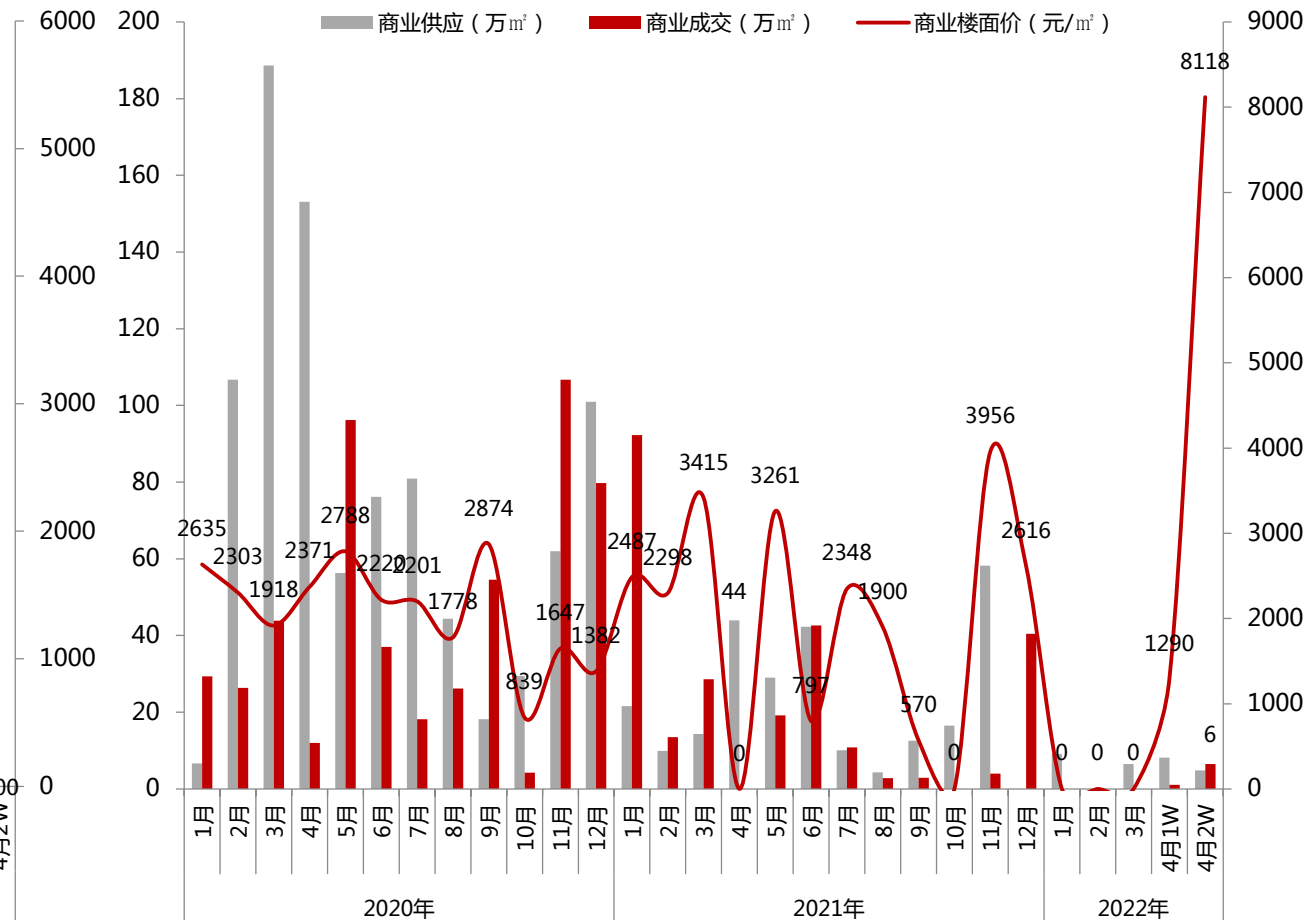
# 土地汇总：大郑州住宅用地无供销，商业地价格受东区地块成交拉升走高

本周仅登封市**供应1宗商业用地**，建面**4.8万m<sup>2</sup>**，郑东新区**成交2宗商业用地**，建面**6万m<sup>2</sup>**，楼面均价**8118元/m<sup>2</sup>**  
**本周商业价格走高(其中运河板块摘地地价9808元/m<sup>2</sup>；龙湖北板块摘地价格7895元/m<sup>2</sup>)**

### 2020年1月-2022年4月2周大郑州住宅用地供求走势



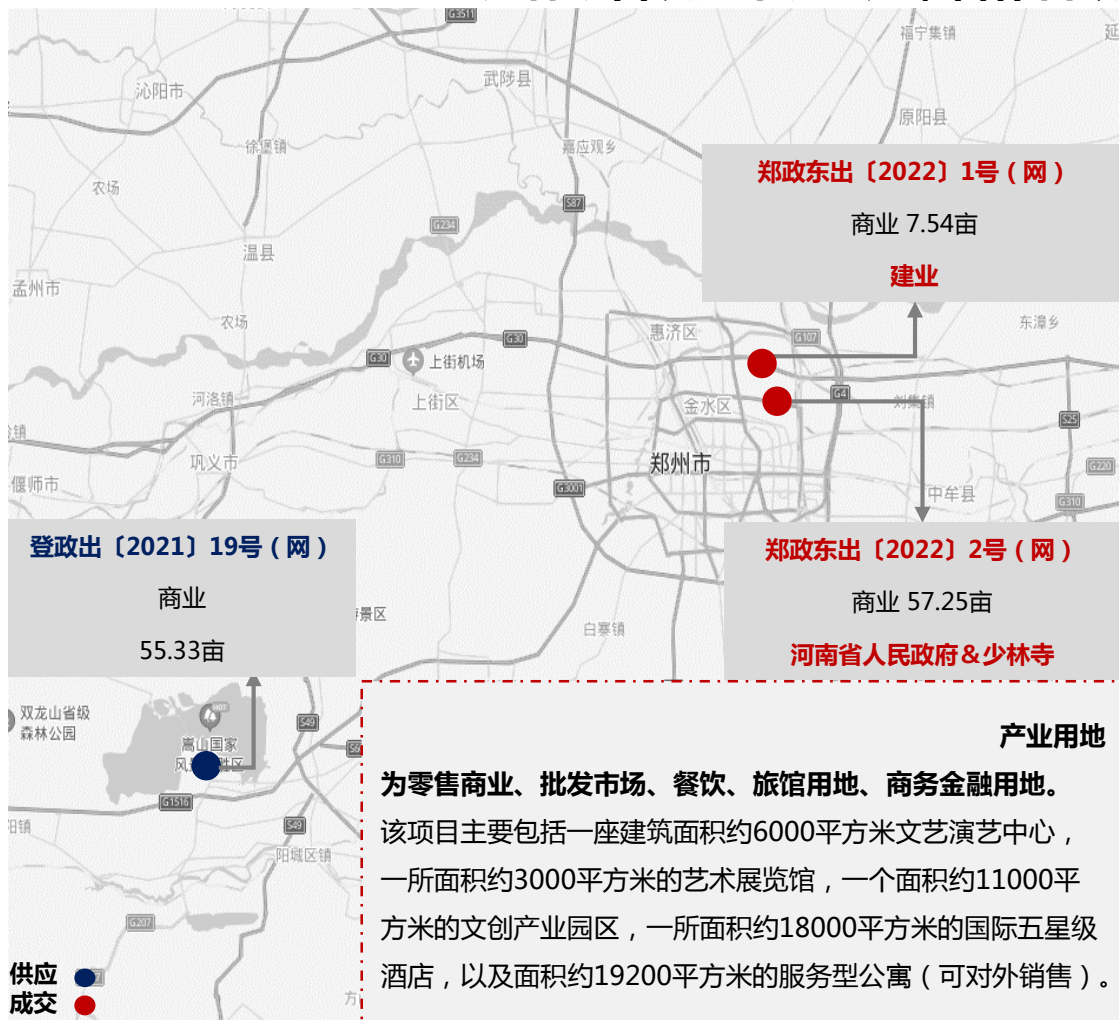
### 2020年1月-2022年4月2周大郑州商业用地供求走势



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）

## 土地汇总：供销地块均为商业用地，东区地块关注度高

登封供应1宗，占地55亩，建面4.8万m<sup>2</sup>；郑东新区成交2宗，占地65亩，建面共计6万m<sup>2</sup>；少林寺首次进军房地产，合作省政府于北龙湖摘地商业地块，关注度较高



### 本周供应

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| 地块编号                     | 登政出〔2021〕19号(网) |
| 竞拍日期                     | 2022/5/12       |
| 位置                       | 登封市大冶镇          |
| 行政区域                     | 登封              |
| 用途                       | 商业              |
| 使用权面积(m <sup>2</sup> )   | 36887.26        |
| 使用权面积(亩)                 | 55.33           |
| 容积率                      | 1.3             |
| 总建面(万m <sup>2</sup> )    | 4.80            |
| 起始价(万元)                  | 2213            |
| 起始单价(万元/亩)               | 40              |
| 起始楼面价(元/m <sup>2</sup> ) | 462             |
| 竞买保证金(万元)                | 2213            |
| 竞拍规则                     | 价高者得            |

### 本周成交

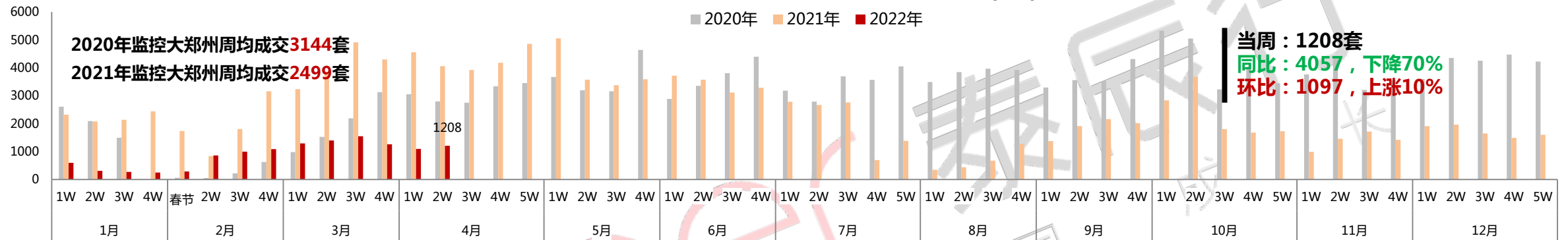
|                          |                 |                 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| 地块编号                     | 郑政东出〔2022〕1号(网) | 郑政东出〔2022〕2号(网) |
| 成交日期                     | 2022/4/6        | 2022/4/6        |
| 位置                       | 农业东路北、地秀街东      | 育翔路南、龙湖内环东路西    |
| 行政区域                     | 郑东新区            | 郑东新区            |
| 用途                       | 商业              | 商业              |
| 房企                       | 建业              | 河南省人民政府&少林寺     |
| 使用权面积(m <sup>2</sup> )   | 5029.94         | 38166.93        |
| 使用权面积(亩)                 | 7.54            | 57.25           |
| 容积率                      | 1.50            | 1.50            |
| 总建面(万m <sup>2</sup> )    | 0.75            | 5.73            |
| 成交价(万元)                  | 7400            | 45200           |
| 成交单价(万元/亩)               | 981             | 790             |
| 成交楼面价(元/m <sup>2</sup> ) | 9808            | 7895            |
| 溢价率                      | 37%             | 0%              |

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）

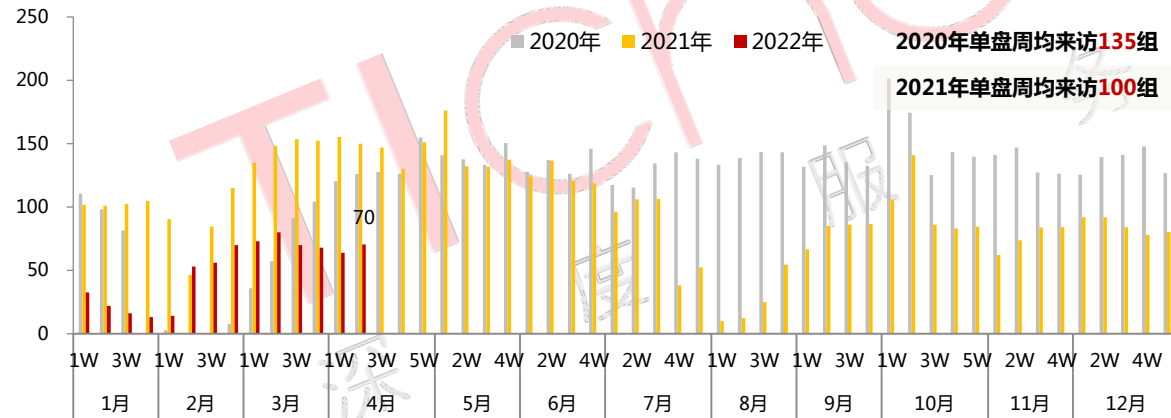
# 整体数据：叠加清明假期，本周大郑州整体成交数据环比上涨10%

本周大郑州总成交**1208套**，环比**上涨10%**；单盘来访**70组**，单盘成交**4套**

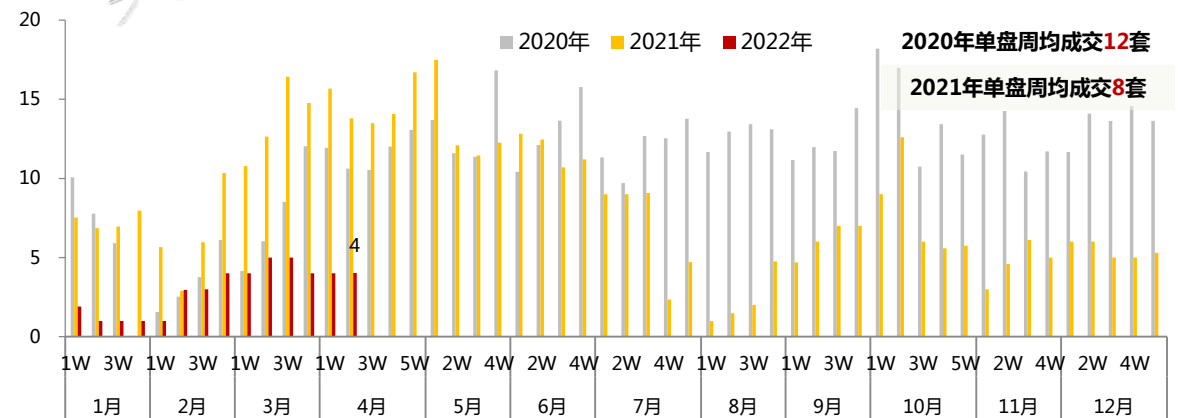
### 2020年1月1周-2022年4月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



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



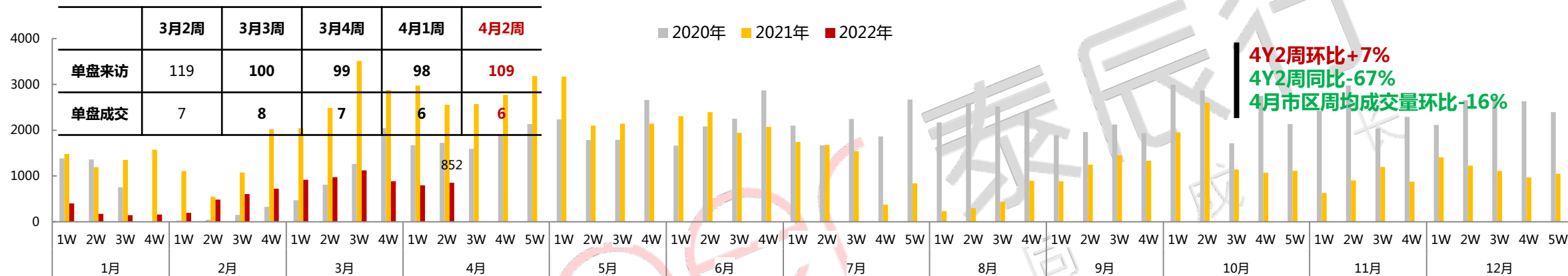
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：4月1周大郑州实际监控到项目302个，其中在售项目300个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

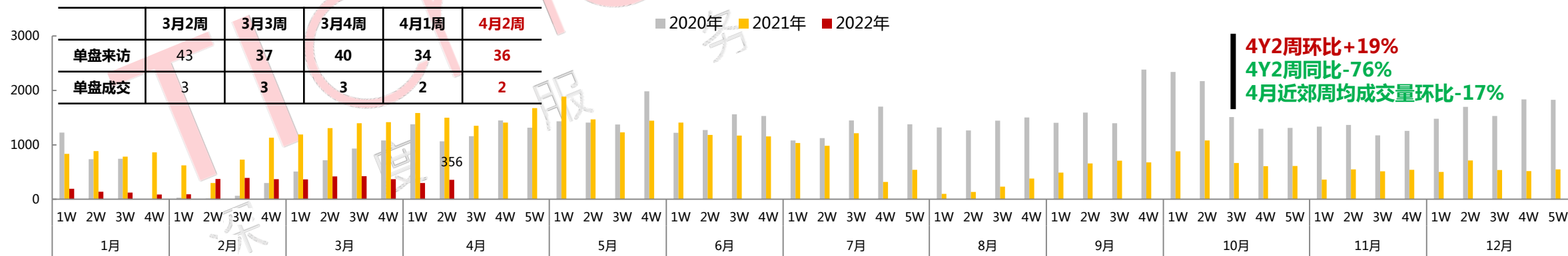
# 城郊数据：受清明小长假成交拉升，市区和近郊本周成交均有回升

4月2周市区总成交**852套**，环比**上涨7%**；近郊项目总成交**356套**，环比**上涨19%**

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



### 2020年1月1周-2022年4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，4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157个

# 认购榜单：本周TOP15门槛14套，琨瑜府带动TOP15总成交较上周环比增加14%

本周TOP15项目除万华城/时光印象/天珺以外成交均有上涨，其中TOP1项目华润琨瑜府持续分销聚焦，释放特价房9XXX元/m<sup>2</sup>，去化78套居首；此外美盛教育港湾、碧桂园凤凰城，成交排行前三  
4月2周(4.04-4.10)住宅项目成交套数TOP15

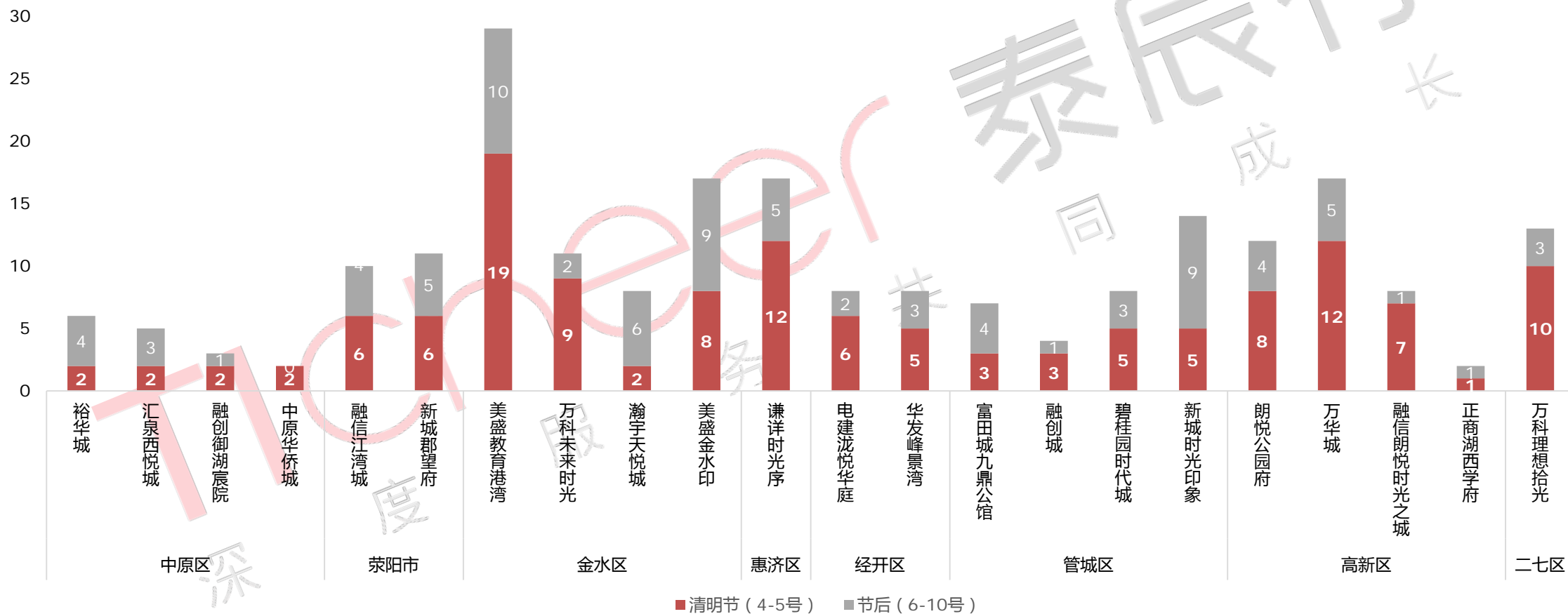
| 排名 | 项目名称     | 区域  | 上周成交<br>(3.28-4.03) | 本周成交<br>(4.04-4.10) | 价格(元/m <sup>2</sup> )                                     | 分期政策   | 分销政策                                 | 其他   |
|----|----------|-----|---------------------|---------------------|---|--|--------------------------------------|--|
| 1  | 华润琨瑜府    | 中原区 | 33                  | 78 ↑                | 毛坯高层12000-13500   | /  | 贝壳、58、房友，佣金3-4%                      | 分销聚焦推出特价房释放9XXX元/m <sup>2</sup> 的价格，释放清明过后单价上调1000元/m <sup>2</sup> |
| 2  | 美盛教育港湾   | 金水区 | 16                  | 29 ↑                | 毛坯高层18000-19500，顶底17500<br>特价房16500                       | 首付5%，3年分6次付清   | 贝壳、58、房友，2-2.5%                      | 推出20套特价房(1.7万均价)，分销额外优惠2%取消逼定认购                                    |
| 3  | 碧桂园凤凰城   | 中原区 | 19                  | 22 ↑                | 二期精装高层12600<br>顶底特价房10900-11600                           | 首付10%，3年分6次付清  | 贝壳、58、万店，1.2%；凤凰通佣金1%                | /  |
| 4  | 保利和光屿湖   | 高新区 | 14                  | 20 ↑                | 一期精装：高层13000、洋房均价15000<br>二期毛坯：高层12000、洋房均价14000          | 首付10%，延期6个月  | 贝壳、58，2.2万/套，30套以上跳2.5万/套            | 包装92折扣一口价房源成交价10800-11600，带着奖励50元尼斯卡                               |
| 5  | 华润凯旋门    | 经开区 | 13                  | 20 ↑                | 毛坯高层原价18500，现价17000-17500                                 | 无  | 无                                    | 89m <sup>2</sup> 特价，降价幅度1000-1500元/m <sup>2</sup>                  |
| 6  | 招商美景美境   | 金水区 | 9                   | 18 ↑                | 高层毛坯18000-19000；2#特价16000起                                | 首付5%，剩余1年4次/2年8次   | 贝壳、58、房友，2.5-3%，60套起跳；贝壳聚焦调至4%，11号结束 | 释放20套特价房，顶底16100元/m <sup>2</sup>                                   |
| 7  | 谦祥世茂万华城  | 高新区 | 17                  | 17 ↑                | 高层毛坯 三期：13200-14000、<br>五期：11000-12500                    | 三期：首付10%，剩余1年2次<br>五期：首付5万，剩余2年4次                          | 贝壳、我爱我家、58，3%                        | 特价：二期13200-14800；三期13000-13500，正常房源110平以上送车位；五期11000-12000         |
| 8  | 美盛金水印    | 金水区 | 7                   | 17 -                | 高层精装22000-24000   | 首付10%，剩余两年四次或三年六次  | 58、房友、贝壳三家分销，佣金点位2-2.5%              | /  |
| 9  | 保利天汇     | 经开区 | 15                  | 17 ↑                | 高层毛坯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%)            | /  |
| 10 | 普罗理想国    | 中牟  | 12                  | 17 ↑                | 毛坯高层12500、洋房15500、叠拼25000/30000、联排36500、双拼46000           | 首付10%，分期2年4次   | 无                                    | /  |
| 11 | 招商公园1872 | 二七区 | 6                   | 16 ↑                | 小高层毛坯9500-10200   | /  | 高特价房8900元/m <sup>2</sup> 起，贝壳聚焦，佣金4% | /  |
| 12 | 谦祥兴隆城    | 惠济区 | 6                   | 16 ↑                | 高层毛坯13500-14500   | 首付：90m <sup>2</sup> 以下5%，90m <sup>2</sup> 以上10%，剩余2年2次(无息) | 贝壳，4万/套                              | /  |
| 13 | 万科翠湾中城   | 惠济区 | 12                  | 15 ↑                | 高层精装18300，特价房17700；<br>新地块高层精装价格15800-17000               | /  | 58，贝壳，房友(天猫好房)；佣金点位1.2-2%            | 特殊楼层优惠2%，顶底优惠4%  |
| 14 | 新城时光印象   | 管城区 | 28                  | 14 ↓                | 高层精装修15500，特价14000-15000；洋房标准层毛坯17500-19500，一楼24000-25000 | 首付10%/15%，剩余两年八次   | 分销58、贝壳、房源高层3-5万/套；洋房7万/套            |  |
| 15 | 保利天珺     | 经开区 | 14                  | 14 ↑                | 毛坯高层：18000-20000，毛坯小高层：23000-25000                        | /  | 贝壳/58/金坐标/房友，佣金点位1.1%，全民经纪人8000元/套   | 特价房：98/116/143m <sup>2</sup> 3层以下/顶层16500，4/18/24层特殊房源16800        |

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

# 市场变化：节后市场预冷、客户量下滑、成交直线走低

本周大郑州项目成交数据主要集中在清明假期期间，仅小部分项目节后发力  
整体来看节后市场遇冷，客户量收缩，整体成交量直线下滑

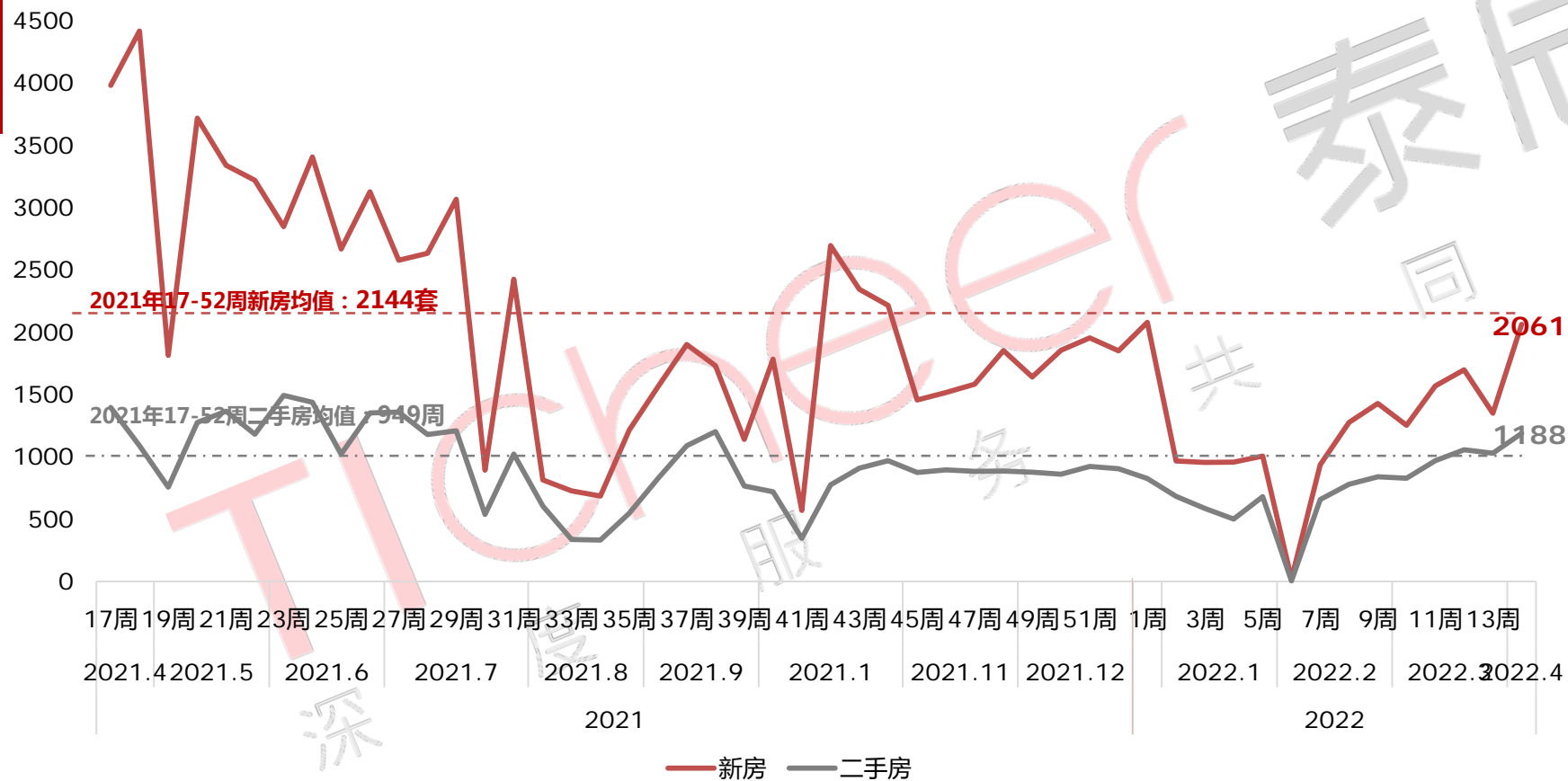
2022年4月2周典型项目假期与节后成交数据对比



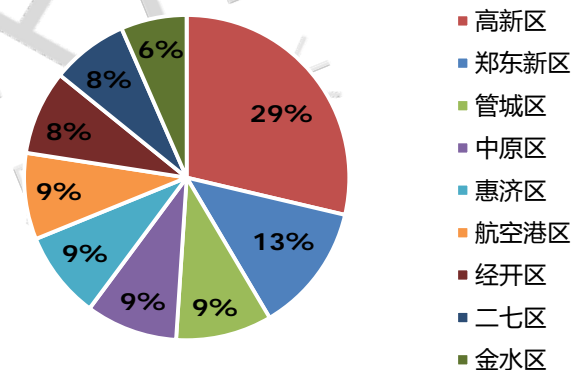
# 网签数据：新房市场弱复苏未达去年同期水平，二手房市场与去年同期基本持平

当前新房持续弱复苏，但未达预期且低于去年同期水平；4月1周高新区、郑东新区、管城区为TOP3区域  
二手房在政策端支持下需求释放，自3月快速回升，目前已超去年均值，4月1周金水区、二七区、中原区老城区活跃度高

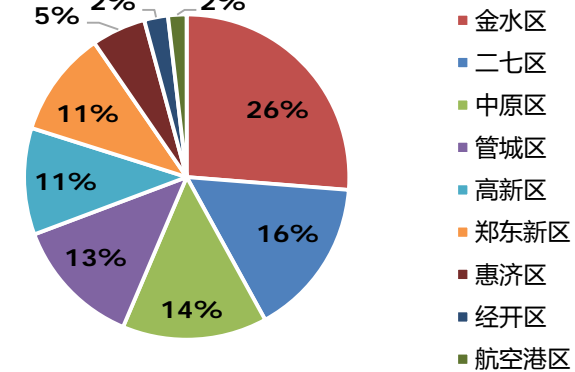
### 近一年郑州市新房/二手房周度成交数据走势



### 4月1周郑州市各区域新房各区域成交数据走势



### 4月1周郑州市各区域二手房各区域成交数据走势



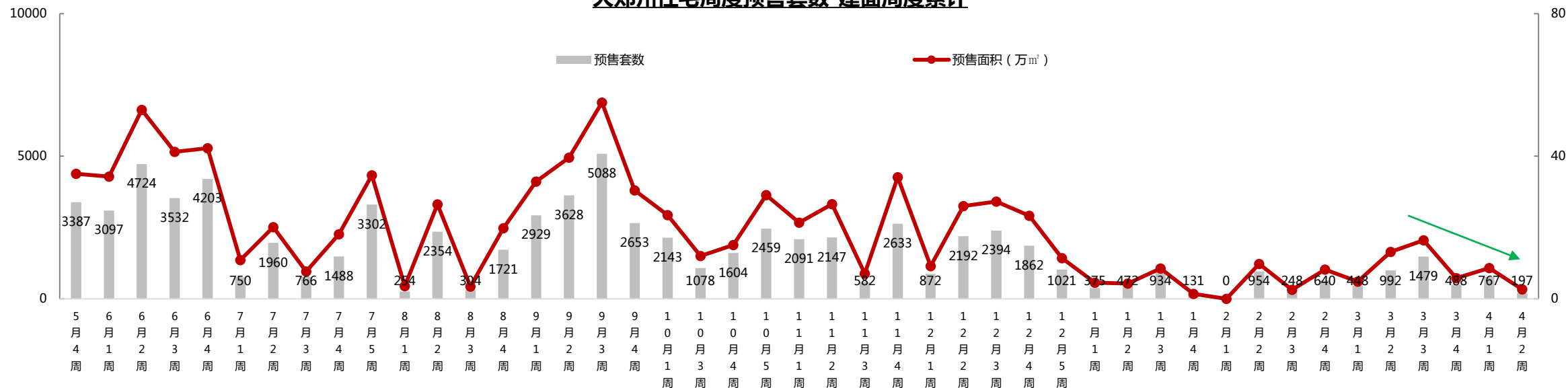
注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟；来源：360房产网。



# 项目预售前公示：清明节表现不及预期，节后3个项目预售前公示

本周大郑州3个住宅项目预售前公示，取得**住宅预售197套**，**建面2.64万m<sup>2</sup>**，其中**正弘铂悦楼王143m<sup>2</sup>四室（2T2）**取证，预计下周加推，均价**8800元/m<sup>2</sup>**

### 大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



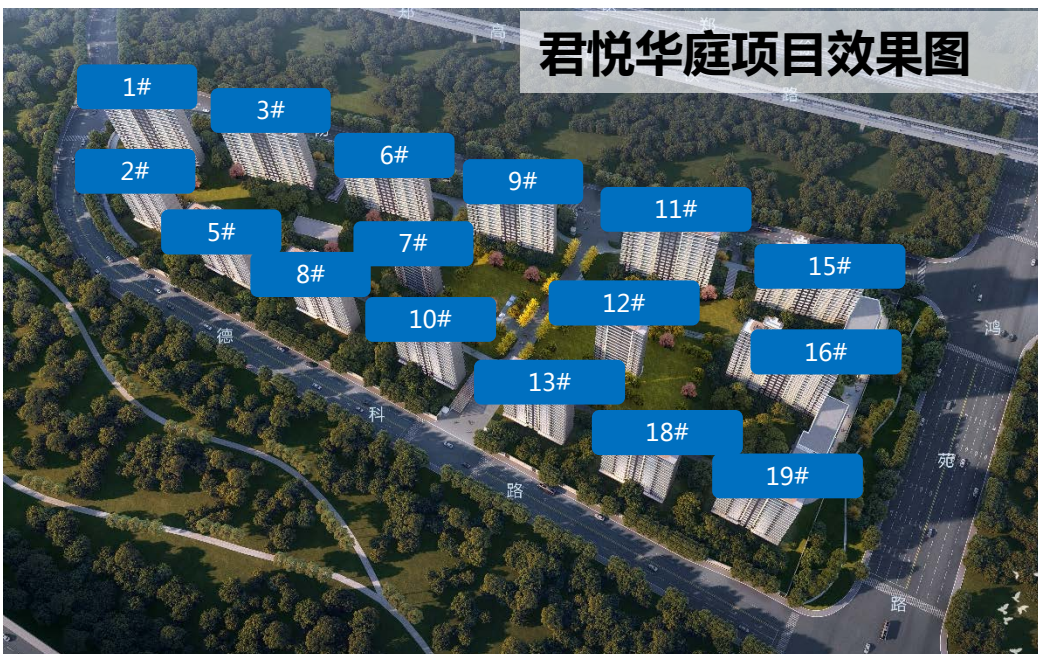
| 类型 | 取证时间/取地时间             | 项目名称     | 区域/板块       | 土地类型 | 预售楼栋     | 套数(套) | 预售面积(万m <sup>2</sup> ) | 业态及产品  | 项目概况  | 项目动态 |
|----|-----------------------|----------|-------------|------|----------|-------|------------------------|--|---|------|
| 在售 | 2022.4.07/2020.12.4   | 正弘铂悦     | 中牟县/中牟新县城板块 | 勾地   | 小高层3#    | 36    | 0.52                   | 小高层99-130m <sup>2</sup> 三室、143m <sup>2</sup> 四室    | 占地77亩，建面14.37万m <sup>2</sup> ，容积率2.79，规划9栋小高层，于2021年5月首开。当前均价7700元/m <sup>2</sup> ，预计楼王价格8800元/m <sup>2</sup>   | 下周推  |
| 在售 | 2022.04.08/2018.11.13 | 佳田美林上苑   | 郑东新区/龙湖南板块  | 招商引资 | 洋房13/22# | 56    | 0.97                   | 洋房136-248m <sup>2</sup> 四室、五室                      | 地块需求配建教育用地。项目占地共计246亩，南苑占地87亩，规划23栋楼，包含1栋会所、1栋物业用房和21栋7层洋房，规划户数518户。在售价格：精装标准层42000-47000，顶层43000-44000，首层70000 | 已推在售 |
| 在售 | 2022.04.08/2021.3.15  | 澳海上坤四季风华 | 新郑市/南龙湖北板块  | 净地   | 小高层17#   | 105   | 1.15                   | 小高层68-128m <sup>2</sup> 两室-三室、133m <sup>2</sup> 四室 | 占地91亩，容积率2.49，项目一期规划5栋小高层，4栋小高及洋房高低配。在售价格小高层毛坯8000元/m <sup>2</sup>  | 下周推  |
| 合计 |                       |          |             |      |          | 197   | 2.64                   | /  |   |      |

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

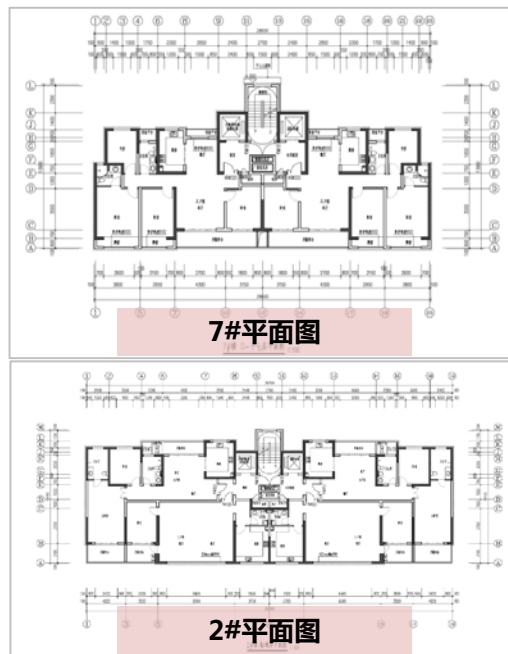
# 本周新增规划公示项目：君悦华庭

君悦华庭 —— 国企中原高速首入杨金，1.99低密度纯小高层社区+临贾鲁河，16栋小高层（3.1米层高），产品定位刚改属性

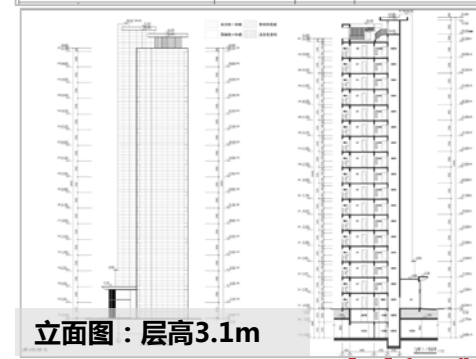
| 规划公示明细      |   |           |                      |
|-------------|---|-----------|----------------------|
| 项目位置        | 德科路北，鸿苑路西，杨科路南  | 建设/用地单位   | 河南君宸置业有限公司（中原高速）     |
| 占地面积        | 103亩  | 建筑面积      | 19.17万m <sup>2</sup> |
| 总户数         | 992   | 车位数       | 1166                 |
| 容积率         | 1.99  | 绿地率       | 47.12%               |
| 物业类型        | 小高层（高度53.45米）   | 交付标准      | /                    |
| 拿地时间及总价、楼面价 | 2021.12.17：总价108706万元、6065元/m <sup>2</sup>  | 公示日期-截止日期 | 202204.06/2022.04.19 |
| 项目概况        | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 规划16栋16-17层小高层住宅，总992户，产品层高3.1米。其中90-130平为224户、130-150平为768户，大面积占比78%以上，两梯两户为主，两梯四户为辅，涵盖三房和四房定位刚改属性；</li> <li>➢ 社区地下停车位1166个，车位配比1:1.18，纯小高层设计，为保证更好的采光楼栋之间呈错位分布，平均楼间距50m-60m，最大高达68m。</li> <li>➢ 位于杨金东片区，周边不利因素较多，如北邻郑徐州、郑济铁路客运专线，南距离连霍高速仅有一个地块的距离，会有一些噪音影响。目前该片区内发展相对缓慢，周边各种相关配套不够成熟，无居住氛围。</li> </ul> |           |                      |
| 预计价格        | 所建可售商品住宅（毛坯）综合销售均价不超过17300元/m <sup>2</sup> ，如该地块所建商品住宅采用成品房方式交付的，装修价格不得超过3400元/m <sup>2</sup> ，且装修价格应一并计入销售价格，不得分拆为独立合同。  |           |                      |



## 君悦华庭项目效果图



| 基础指标     | 面积        | 单位             | 规划条件                         |
|----------|-----------|----------------|------------------------------|
| 总用地面积    | 68935.79  | m <sup>2</sup> |                              |
| 总建筑面积    | 191678.85 | m <sup>2</sup> |                              |
| 地上总建筑面积  | 138061.64 | m <sup>2</sup> |                              |
| 地上计容建筑面积 | 137455.63 | m <sup>2</sup> |                              |
| 住宅建筑面积   | 134449.39 | m <sup>2</sup> | 阳台总面积: 5453.76m <sup>2</sup> |
| 配套建筑面积   | 2891.62   | m <sup>2</sup> |                              |

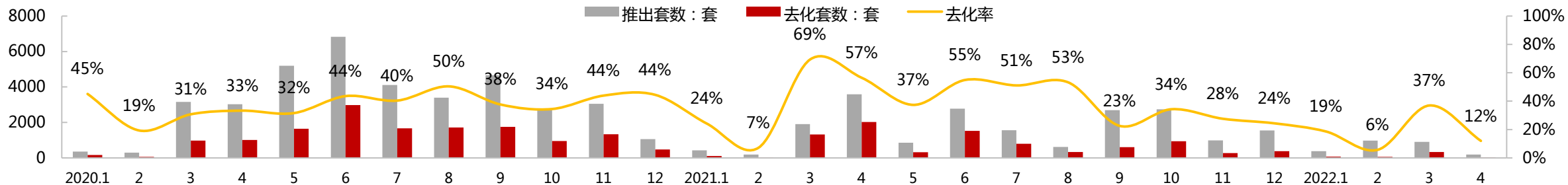


立面图：层高3.1m

# 开盘表现：4月至今开盘加推项目较少，市场关注度不高

本周仅惠济区招商美景雍瑞园一个项目平推，推出36套，去化4套，去化率11%

### 2020.1-2022.4月大郑州项目开盘成交走势



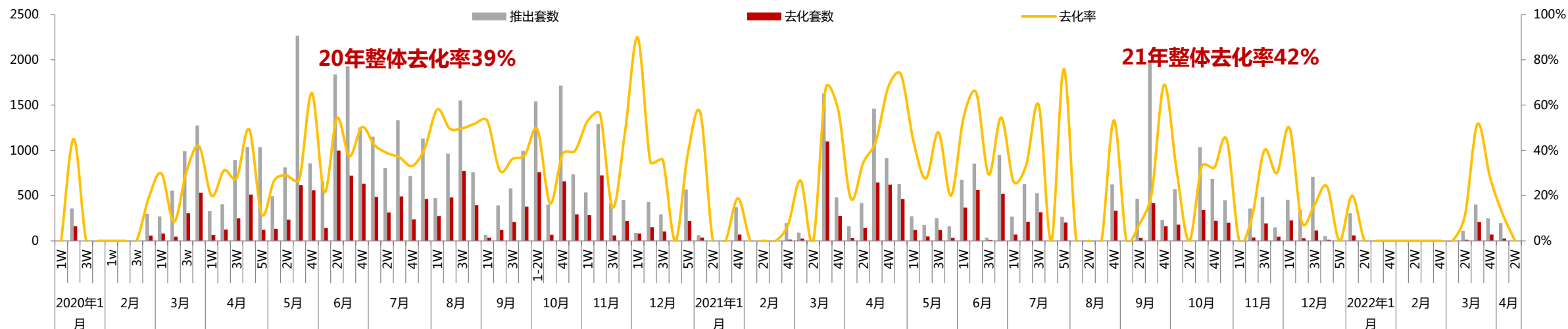
### 2022年4月2周开盘平推项目信息汇总

| 类型        | 项目名称    | 装修情况 | 成交均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 推出套数      | 销售套数     | 去化率        |
|-----------|---------|------|----------------------------|-----------|----------|------------|
| 平推        | 招商美景雍瑞园 | 毛坯   | 洋房标准层18500元/m <sup>2</sup> | 36        | 4        | 11%        |
| <b>总计</b> |         |      |                            | <b>36</b> | <b>4</b> | <b>11%</b> |

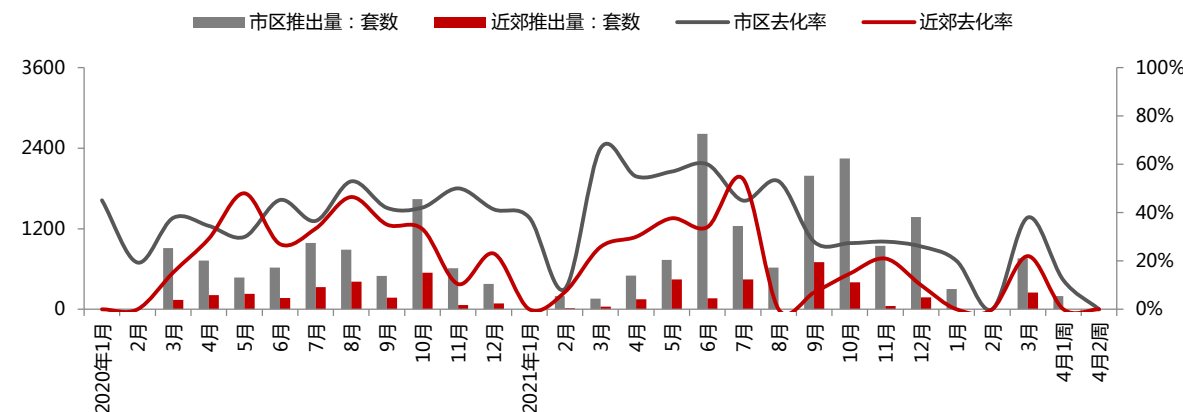
# 开盘表现：受疫情影响，客户量不足，节后推售量不佳

清明节市场表现不及预期，且疫情反复影响，客户带访困难，节后推售量低位（万科都会天际原定于周日开盘，因价格和销售方案暂未确定推迟，后续开盘时间暂未公布）

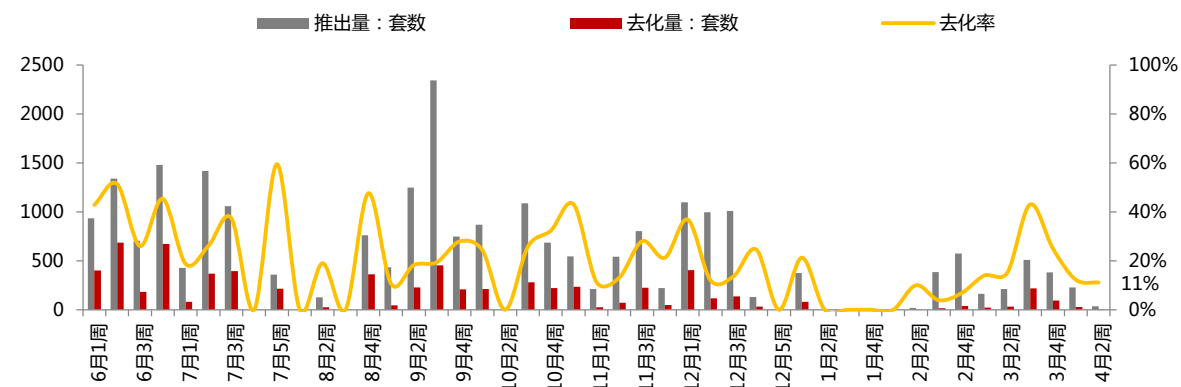
## 2020年1月1周-2022年4月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



## 2020年1月-2022年4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

## 招商美景雍瑞园/平推表现:

**项目纯洋房社区，性价比高，但128m<sup>2</sup>产品较143m<sup>2</sup>四房非客户主流需求，效果一般，去化率11%**

- ◆ **去化情况**：4月8日加推高层9#6F，3个单元，1T2；共计36套，去化4套（当周7套），去化率11%；
- ◆ **加推面积**：洋房——128m<sup>2</sup>三室两厅两卫
- ◆ **价格情况**：洋房毛坯标准层18500元/m<sup>2</sup>；首层赠送50-60m<sup>2</sup>花园及同等面积5.5m挑高的地下室，30000元/m<sup>2</sup>；顶层挑高交付，可做阁楼，19300/m<sup>2</sup>
- ◆ **优惠政策**：正常优惠6%；
- ◆ **首付分期**：无
- ◆ **分销政策**：58、贝壳，128m<sup>2</sup>2%，143m<sup>2</sup>1.5%
- ◆ **平推分析**：

- 1) 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；
- 2) 较竞品性价比高（花园里高层17000-18000，河畔洋房精装标准层22000）；
- 3) 但加推频繁且清明节分流，128m<sup>2</sup>非客户主流需求，当天平推效果一般

| 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 | 128m <sup>2</sup> 三房<br>143m <sup>2</sup> 四房 | 16600-18300 | 毛坯 | 144  | 65   | 45%   |
| 2021/12/11 | 加推 | 洋房 | 3#           | 6F | 143m <sup>2</sup> 四房                         | 19000       | 毛坯 | 36   | 6    | 17%   |
| 2022/2/13  | 加推 | 洋房 | 10#          | 6F | 128m <sup>2</sup> 三房                         | 18300-18500 | 毛坯 | 20   | 2    | 10%   |
| 2022/3/12  | 加推 | 洋房 | 2#           | 6F | 143m <sup>2</sup> 四房                         | 18500       | 毛坯 | 36   | 10   | 28%   |
| 2022/4/8   | 加推 | 洋房 | 9#           | 6F | 128m <sup>2</sup> 三房                         | 18500       | 毛坯 | 36   | 4    | 11%   |



**9#平层图 (6F)**



**128m<sup>2</sup>三室两厅两卫 (合计6户)**

## 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>

