

# 【2022年第15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：3月经济数据及金融统计数据公布，实体融资呈上升趋势/70城房价环比趋稳

## 1、国家统计局：3月份CPI环比持平，同比涨幅有所扩大，PPI环比上涨，同比涨幅继续回落（2022.04.11）



- 国家统计局11日发布数据，3月份，受国内多点散发疫情和国际大宗商品价格上涨等因素影响，**全国居民消费价格指数（CPI）同比上涨1.5%，涨幅比上月扩大0.6个百分点，环比由上月上涨0.6%转为持平。**
- 3月份，受国际大宗商品价格上涨等因素影响，**全国工业生产者出厂价格（PPI）同比上涨8.3%，较上月回落0.5个百分点，其中生产资料价格上涨10.7%，涨幅回落0.7个百分点。**

## 2、央行：3月金融数据公布，社融新增4.65万亿，超出预期（2022.04.11）



- 在上个月金融数据不及预期之后，3月金融数据全面超出预期：
- 3月新增社融4.65万亿元**，前值1.19万亿元，同比多增1.28万亿元，社融缺口持续上升，处于上行周期；
- 3月新增人民币贷款3.13万亿元**，前值1.23万亿元，同比多增3951亿元，其中住户部门中长期贷款增加约3735亿元，前值减少459亿；
- 3月M2同比增长9.7%**（前值9.2%，增速较上月高0.5个百分点），实现较快回升；**M1同比增长4.7%**（前值5.8%，增速与上月末持平）。
- 3月M1与M2的逆剪刀差扩大，社融与M2的增速差收窄，显示自去年12月降准、降息以来，金融对实体的支持力度加大。

## 3、国家统计局：3月份70城房价环比趋稳，同比下降或涨幅回落（2022.04.15）



- 3月份，70个大中城市中，**新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有38个和45个，比上月分别减少2个和12个。**
- 一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.2个百分点，二手住宅环比上涨0.4%，涨幅比上月回落0.1个百分点；
- 二线城市新建商品住宅销售价格环比持平，与上月相同，二手住宅环比下降0.1%，降幅比上月收窄0.2个百分点；
- 三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.2%和0.3%，降幅比上月均收窄0.1个百分点。

# 全国：央行降准释放长期资金5300亿元，支持经济稳增长

## ■ 4月15日央行宣布降准，全面降准共计释放长期资金5300亿元

4月15日晚间，央行宣布于2022年4月25日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）

为加大对小微企业和“三农”的支持力度，对没有跨省经营的城商行和存款准备金率高于5%的农商行，在下调存款准备金率0.25个百分点的基础上，再额外多降0.25个百分点。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.1%。

央行负责人表示：

- 1、此次降准为全面降准，共计释放长期资金约5300亿元。
- 2、此次降准降低金融机构资金成本每年约65亿元。

降准目的：缓解疫情影响，支持实体经济发展，促进综合融资成本稳重有降。

主要看点：

- 1、此次降准释放的长期资金比上一次少，上一次是在去年12月6日，释放的资金量高达1.2万亿。
- 2、此次降准实施时间在本月20号以后，意味着本月20号公布的最新一期LPR不会下降。

通过降准，我们可以大致观察出2020年疫情后，货币政策出现了“偏松-略紧-偏松”的转变。

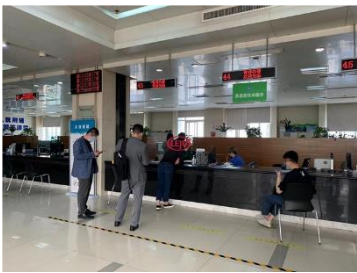
对于楼市的影响：

- 1、意味着银行资金更充裕，放贷能力更强。
- 2、利率有可能进一步下调，届时会对楼市起到推动作用。

【解读】目前经济主要风险是通胀风险上升（疫情影响、乌俄局势影响），宏观负债率高（受货币增速、资产回报率影响）。考虑现在主要任务为稳增长，所以需要降准、货币适度增长。但此次降准仅25个基点，并不算超出市场预期，总体作用有限，仍为疫后复工复产留下降准空间。从楼市方面来看，降准后房企及按揭客户压力会相应减轻，缓解企业融资压力，增强流动性，防止违约发生，助力楼市稳健运行。

# 城市：苏州放松限售、限购/南京六合调整限购/天津印发公积金新政

## 1、苏州放松限售、限购：二手房限售由5年改3年、社保年限要求连续两年改为累计两年（2022.04.11）



- 自4月11日起，苏州市限售放松，**二手房限售由5年改3年**，新房转让年限不变，自取得不动产证起3年内不得转让。
- 按照苏州市政府于2019年7月24日出台《关于进一步完善全市房地产市场平稳健康发展的工作意见》，苏州市6区（即姑苏区、吴中区、相城区、吴江区、苏州高新区、苏州工业园区），自7月25日起，苏州市区范围内新取得预（销）售许可的商品住房项目（含已经取得预售许可尚未开始网签的项目），购房人自取得不动产权证之日起满3年后方可转让；二手住房通过市场交易购房人新取得不动产权证满5年后方可转让。
- 苏州市限购政策有所调整，非户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第1套住房时，社保年限要求从原来的**三年内连续缴纳2年社保**调整至**累计缴纳2年社保**。

## 2、南京六合调整限购：非户籍居民可凭证件开具六合区购房证明（2022.04.12）



- 4月12日，从江苏省南京市六合区房产交易中心获悉，非南京市户籍居民在六合申请购房的条件有所放松，若已婚可携带夫妻双方身份证、户口本、结婚证、小孩出生证明，若未婚（可携带个人身份证、户口本）即可开具1张六合区的购房证明，且只能在六合区使用。即**非南京市户籍居民想在南京六合购房，仅需相关身份证件即可购房，而在此前，需提供大专及以上学历及劳动合同**。
- 在此之前，南京远郊板块**溧水**也已调整购房政策，外地人凭身份证就可以直接开具首套房购房证明，无需社保或个税证明，相当于放开了当地的限购政策。

## 3、天津印发公积金新政：父母可提取住房公积金支持子女购房（2022.04.12）



- 天津于近日发布《关于购买首套住房和保障性住房提取住房公积金有关问题的通知》，按照《通知》，**职工在天津市购买首套住房和保障性住房的，除职工本人及配偶外，职工及配偶的双方父母也可申请提取住房公积金**，《通知》自2022年5月1日起施行，有效期5年。
- 在提取方式及金额方面《通知》规定：一是职工购房未使用住房贷款的，购房人中的一人及其配偶、双方父母可以就已全额支付的房款一次性提取住房公积金；二是职工使用商业银行个人住房贷款购房的，借款人中的一人及其配偶、双方父母可以就支付的首付款一次性提取住房公积金；三是职工使用个人住房公积金（组合）贷款购房的，借款人及配偶双方的父母可以就支付的首付款一次性提取住房公积金。

## 城市：福建购新房可提取公积金支付首付/宜昌降低首付比例、取消限售

### 4、福建：购新房可提取公积金支付首付，减轻首付款资金压力（2022.04.13）

#### 福建省人民政府文件

闽政〔2022〕9号

福建省人民政府关于印发福建省积极应对疫情影响  
进一步帮助市场主体纾困解难若干措施的通知

各市、县（区）人民政府，平潭综合实验区管委会，省人民政府  
各部门，各直属机构，各大企业，各高等院校：  
现将《福建省积极应对疫情影响进一步帮助市场主体纾困解  
难的若干措施》印发给你们，请认真贯彻执行。

福建省人民政府

2022年4月4日

（此件主动公开）

- 4月13日，福建省住房和城乡建设厅发布《福建省住房和城乡建设厅关于积极应对疫情影响促进住房城乡建设行业健康发展若干措施的通知》，《通知》共计18条措施。
- 其中关于住房公积金方面，《通知》显示，疫情影响严重的城市，企业在与职工充分协商的前提下，可申请疫情期间自愿缴存住房公积金，愿意继续缴存的，自主确定缴存比例；停缴的，停缴期间缴存时间连续计算。
- 同时《通知》提到，优化购买新建商品住房职工提取住房公积金支付首付款，增加购买新建商品住房提取住房公积金“预付制”，进一步减轻支付首付款资金压力，方便职工购买新建商品住房。

### 5、安徽淮北：在房展会期间购买家庭首套新房的最高奖励6万元（2022.04.14）

淮北市住房和城乡建设局  
淮北市财政局  
中国人民银行淮北市中心支行  
淮北银保监分局

淮住建〔2022〕104号

淮北市住房和城乡建设局 淮北市财政局  
中国人民银行淮北市中心支行 淮北银保监分局  
关于淮北市购房优惠政策的实施意见

- 4月14日淮北市住建局会同淮北市财政局、中国人民银行淮北市中心支行、淮北银保监分局共同发布《关于淮北市购房优惠政策的实施意见》，在2022年春季房展会期间（2022年4月30-5月4日），淮北市、外地居民或者企业在淮北市城区购房的，享受财政奖励、金融机构信贷支持和开发企业补贴，购买家庭首套新房的最高奖励6万元。
- 淮北市住建局表示，此举是为支持满足刚性住房需求，鼓励引导改善性住房需求，有力促进商品住房市场销售，有效降低非住宅商品房库存，进一步促进房地产市场良性循环和健康发展。

### 6、湖北宜昌：首套房首付比例最低20%，新房取消2年限售，给与人才房首付款补贴券（2022.04.15）

人民网  
people.cn

新闻 财经 科技 教育 健康 生活 军事 体育 娱乐 房产 汽车 旅游 美食 时尚 母婴 三农 环保 公益 社会 法治 国际 港澳台 海外网 客户端 小程序 二维码

湖北宜昌9条硬措施促房地产市场良性发展

4月14日，湖北省宜昌市发布《关于进一步促进房地产市场良性循环和健康发展的通知》（以下简称《通知》），内容涉及加大金融对实体经济支持力度，下调商业用房首付比例限制等9条措施。《通知》自印发之日起实施，有效期2年。

- 4月15日，湖北省宜昌市发布《关于进一步促进房地产市场良性循环和健康发展的通知》，明确首套房首付比例不低于20%，同时对已拥有一套住房并已结清贷款的家庭执行首套房政策。此外，限售政策也已放开，新建商品住房网签备案2年内上市交易不再受限制。在宜首次就业（含返乡创业）两年内的博士、硕士、本（专）科毕业生，在宜昌城区购买人才房，对符合条件的分别一次性发放10万元、6万元、5万元购房首付款补贴券。

# 河南/郑州：郑州出台扩大投资“21条”/高新区契税补贴最高补20%

## 1、郑州金融机构座谈会：要加大对房地产业等重点领域的信贷支持（2022.04.12）



- 郑州市4月12日举行4月份金融机构座谈会。会上消息，郑州市副市长李黔森强调，围绕下步工作，各级金融机构要用好货币政策工具，在保持信贷总量稳定增长的同时，推动综合融资成本稳中有降。要加大对制造业、房地产业、基础设施、普惠金融、有机更新等重点领域的信贷支持。
- 今年3月1日，郑州市发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》，该通知包含19条有关房地产的新政策，被称为郑州楼市新政19条，其中郑州放松限购限贷被认为是打响了真正松绑楼市的第一枪。

## 2、郑州出台扩大投资“21条”：将建900个重大项目、地铁6号线、郑洛城际铁路等（2022.04.14）



- 4月14日，郑州市人民政府办公厅印发《2022年全市扩大有效投资工作实施方案》，围绕主要领域抓投资、重大项目抓支撑、项目储备抓谋划等7个方面出台21条措施。其中提到，提前布局未来产业项目，加快兴港新能源产业园、中国（郑州）智能传感谷启动区、安图生物郑州德迈药业产业园、宇通新能源商用车生产基地等900个重大项目建设，确保全市工业投资同比增长15%以上；加快基础设施投资，力争地铁6号线一期、城郊线二期、3号线二期、机许线郑州段建成通车，加快7号线一期、郑洛城际铁路郑州段等轨道交通项目建设。开工建设农业路西延快速化工程、紫荆山路—长江路组合立交、火车站东西广场地下人行通道等市政重点工程，力争全市基础设施投资同比增长18%以上；稳定房地产开发投资，力争全市房地产开发投资同比增长8%以上。

## 3、高新区出台商品房契税缴纳补贴政策，最高补贴20%（2022.04.16）



- 近日，郑州高新区石佛、沟赵、枫杨、梧桐、双桥五个办事处陆续发布了《关于商品房契税缴纳补贴办法的通告》，针对在高新区五个办事处内已经购买商品房（不含二手房）但尚未缴纳契税的房屋所有权人（自然人主体）给予缴纳补贴。
- 契税补贴采取“先征后补”的方式，每套商品房只能享受一次补贴，具体标准如下：
- 凡在2022年4月21日至5月10日期间缴纳商品房契税的个人，按照缴纳契税总额的20%给予补贴；
- 凡在2022年5月11日至6月30日期间缴纳商品房契税的个人，按照缴纳契税总额的15%给予补贴。

# 郑州限售限购政策放松细则公示，释放改善性购房需求

4月12日，郑州取消限购和三年限售政策细则公示，对郑州市区住房限售由房本满三年更改为满一年即可出售，60岁血缘关系老人投靠或者改善住房都可新购一套

## 4月12日郑州取消限购和3年限售政策

关于亲属投靠和购买改善性住房的政策解读：

### 一、亲属投靠：

1. 投靠人需要**年满60岁以上（含60岁）**
2. 购房可以落在老人或子女名下
3. 老人**原户籍除市内八区+港区外**，其他区域均可算投靠
4. 子女在郑工作或在郑居住证明
5. 签署《郑州市居家养老承诺购房申请表》
6. 投靠老人身份证、户口本原件和购房人正常证件
7. 新购一套不限制面积

备注：**老人在郑州限购区域不能有房，投靠人需为夫妻双方的近亲属**（仅限爸爸妈妈、爷爷奶奶、姥姥姥爷、岳父岳母）

### 二、改善性购房：

根据郑州市人民政府关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知：**支持居民改善性住房需求，卖小买大，卖旧买新，可根据改善政策购房，仅限用于持有房已达到限购政策规定套数的购房人使用。**

1. 签署《改善型购房申请表》
2. 签署《承诺书》，**即需在办理新购房屋不动产权登记证书之前，承诺卖掉现有住房一套**（需有房产证，不含安置房）
3. 新购一套不限制面积

领导留言板

Message Board for Leaders

领导干部要学网、懂网、用网，了解群众所想所愿，收集好想法好建议，积极回应网民关切。  
——2022年3月1日，习近平在中央党校（国家行政学院）中青年干部培训班开班式上发表重要讲话

首页

留言

政企直通车

案例库

反馈

指教

来信调查

解决了么

当前位置：领导留言板 > 地方领导 > 河南省 > 郑州市 > 郑州市市长何维（代）

北京 | 天津 | 河北 | 山西 | 内蒙古 | 辽宁 | 吉林 | 黑龙江 | 上海 | 江苏 | 浙江 | 安徽 | 福建 | 江西 | 山东 | 河南 | 湖北 | 湖南 | 广东 | 广西 | 海南 | 重庆 | 四川 | 贵州 | 云南 | 西藏 | 陕西 | 甘肃 | 青海 | 宁夏 | 新疆 | 香港 | 澳门 | 台湾

取消二手房三年内限售政策 已办理 城建 建言 Ti

c\*\*\* 2022-04-02 17:54

尊敬的何维市长：

您好！感谢您为郑州市建设发展所作的努力。

最近哈尔滨等省会城市也出台了一系列促进房地产市场良性发展的积极政策，力度更大，效果更好。它们较之郑州的最大特点在于：彻底放开二手房交易市场。为此，建议如下：

放开二手房交易市场，取消二手房三年内限售政策，释放二手房市场活力，给那些“卖旧买新、改善住房条件”的刚需市场更多机会，满足此类人群的基本需求，同时在更大程度上激发郑州房地产市场活力，尽快走出困境，更好、更健康地发展。

该留言中含有个人信息或其他不便公开展示的内容，仅办理机构可见。

回复

郑州市12345政务服务便民热线

网友您好！您反映的问题我们已查收，并即时转市住房保障局处理落实，现已办结回复，特将回复结果告知如下：

关于限购政策，我市在严格落实住建部“因城施策”、“房住不炒”的总体要求下，结合本市实际情况而制定的**关于您提出的“取消二手房三年内限售政策”，是2017年实施的，2019年我市已执行“一年内限售”**。感谢您对我市房地产业发展的高度关注，希望积极提出宝贵意见和建议，我们会积极收集和进行调研，及时向上级部门进行汇报和提出建议。

感谢您的留言，祝您生活愉快！

回复时间：2022-04-11 15:47

官方回应“取消二手房三年内限售政策”，2019年已执行“一年内限售政策”

Ticheer 泰辰行  
深度服务共同成长

# 郑州再出“人才新政”，明确扩大首次购房补贴发放范围，吸引青年人来郑工作安家

4月15日，郑州出台10条“青年人才新政” 涵盖就业岗位、创业扶持、安居住房、生活补贴、金融保障、公共服务等多个方面；重点明确扩大首次购房补贴发放范围，由博士、硕士、“双一流”本科，扩展到所有本科毕业生和技工院校预备技师（技师）及专科生



## 10条“青年人才新政”具体措施

- 1.开发更多就业岗位：今年提供20.08万个就业岗位；
- 2.大力扶持创新创业：建设2个5-10平方公里青年创新创业园；
- 3.推动新技术新产业新业态拓展就业创业空间：大学生在电商领域、软件产业创业首年度给予全额补贴；
- 4.实施青年人才安居工程：高品质建设40万套人才公寓；
- 5.发放青年人才生活补贴：博士后可享20万-30万元安家补助；
- 6.提供创业金融保障：为青年人才创新创业提供全链条金融支持；
- 7.吸引海外优秀青年人才回归：留学归国人员优秀创业启动项目可获15万-30万元资助；
- 8.抓好校园招聘工作：开展“千名领航计划企业家引才”行动；
- 9.开展创业和技能培训：毕业生参与技能培训可享3000-6000元补贴；
- 10.提升人才公共服务水平：支持青年人才子女入学确保“应入尽入”

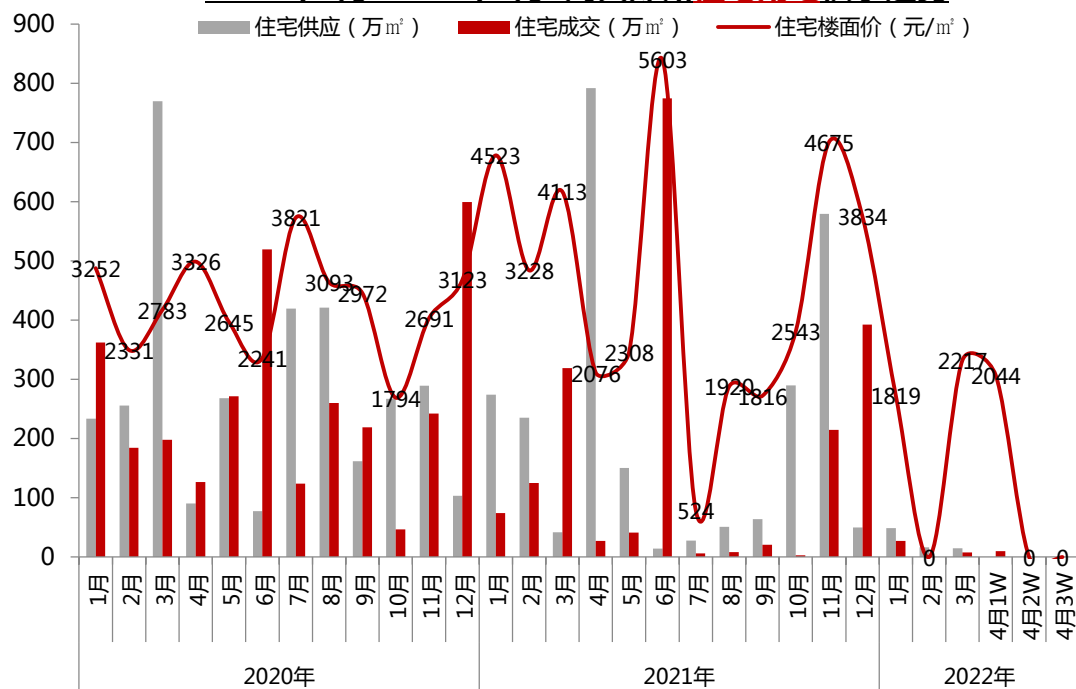
## 此次“青年人才新政”主要有四个特点：

- **一、惠及面更广**：在持续为青年人才发放生活补贴和购房补贴的基础上，扩大首次购房补贴发放范围，由博士、硕士、“双一流”本科，扩展到所有本科毕业生和技工院校预备技师（技师）及专科生；
- **二、针对性更强**：根据青年人才求职期和创业期关键需求，实施包括筹集优质岗位，提供创业场地支持，强化金融保障，发放大众创业扶持项目补贴、创业补贴，开展免费创业培训，推动新技术新产业新业态扩大就业容量等“全链条”扶持举措；
- **三、重点更突出**：结合青年人才住房全周期需求，郑州市采取建设青年人才驿站提供短期免费住宿、发放首次购房补贴、筹集40万套（间）青年人才公寓、购买共有产权住房等形式，多措并举解决青年人才的住房问题；
- **四、导向更鲜明**：郑州市积极运用市场化、平台化、生态化思维，充分依靠市场力量，提出“鼓励企业更多招用应届高校毕业生，可由市财政给予最高100万元奖励；每年评选60家优秀经营性人力资源服务机构，由市财政给予一定奖励”

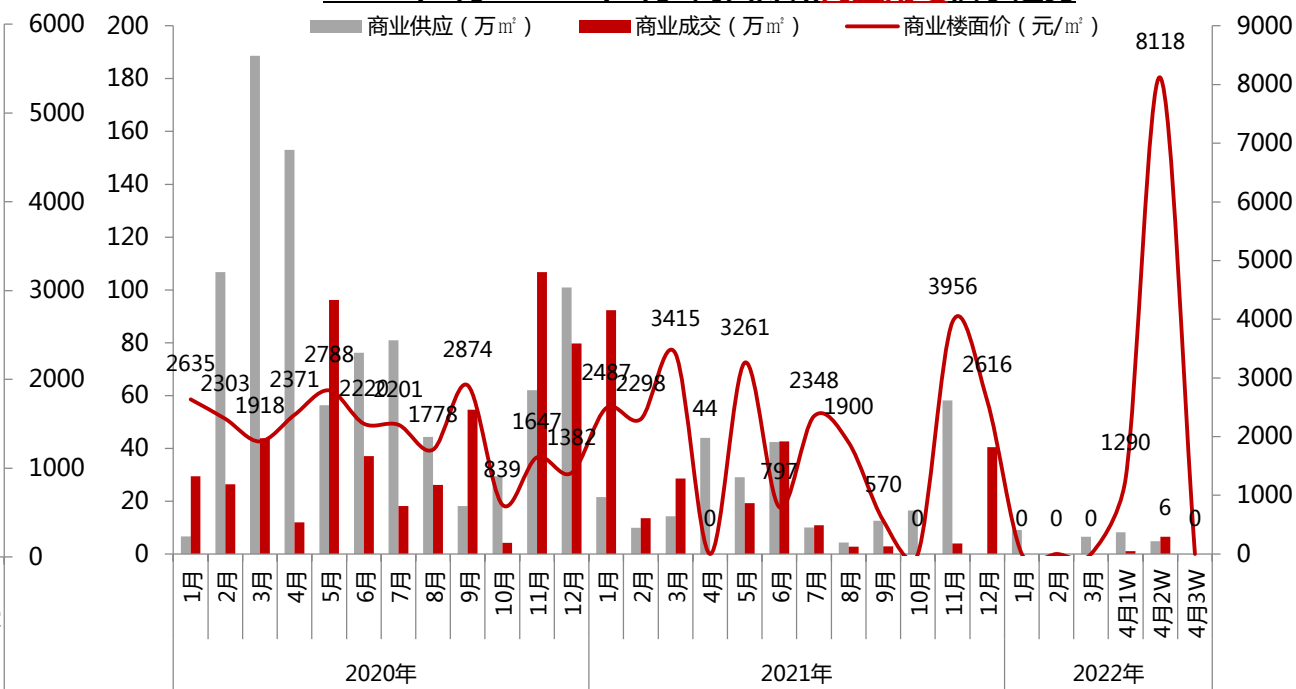
## 土地汇总：大郑州土地市场无供销，本周4宗住宅用地延期后仍（暂）未成交

本周大郑州无土地供应成交，新郑2宗住宅用地终止，中牟2宗普罗理想国后期住宅用地竞拍结果暂未公布

2020年1月-2022年4月3周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2022年4月3周大郑州商业用地供求走势



## 本周大郑州土地未成交信息

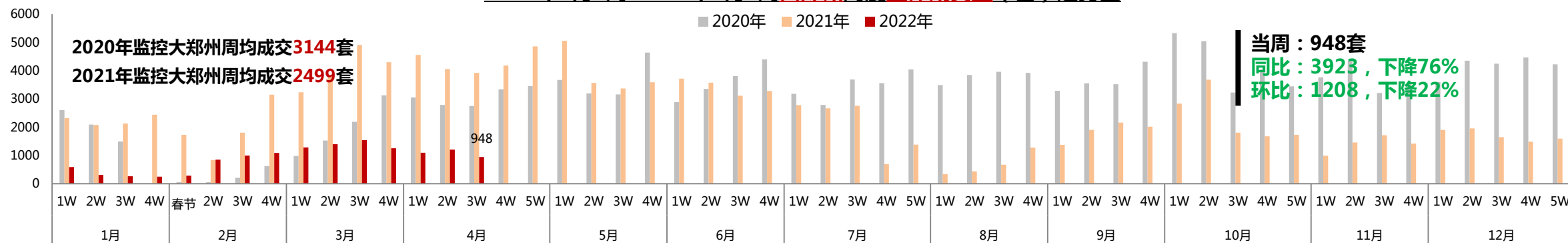
| 竞拍日期      | 土地编号           | 土地位置                   | 区域 | 用途 | 是否安置 | 基本指标   |         |     | 状态    |
|-----------|----------------|------------------------|----|----|------|--------|---------|-----|-------|
|           |                |                        |    |    |      | 面积 (亩) | 建面 (万㎡) | 容积率 |       |
| 2022/4/13 | 新郑出(2022)5号(网) | 新区万福路东侧、规划道路南侧         | 新郑 | 住宅 | 商品房  | 77     | 10.31   | 2.0 | 终止    |
| 2022/4/13 | 新郑出(2022)6号(网) | 龙湖镇新老107连接线辅道北侧、规划四路东侧 | 新郑 | 住宅 | 商品房  | 83     | 13.79   | 2.5 | 终止    |
| 2022/4/13 | 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     | 5.02    | 1.6 | 结果未公示 |
| 2022/4/13 | 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  | 10     | 1.63    | 2.5 | 结果未公示 |
|           |                |                        |    |    |      | 217    | 30.75   |     |       |

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）

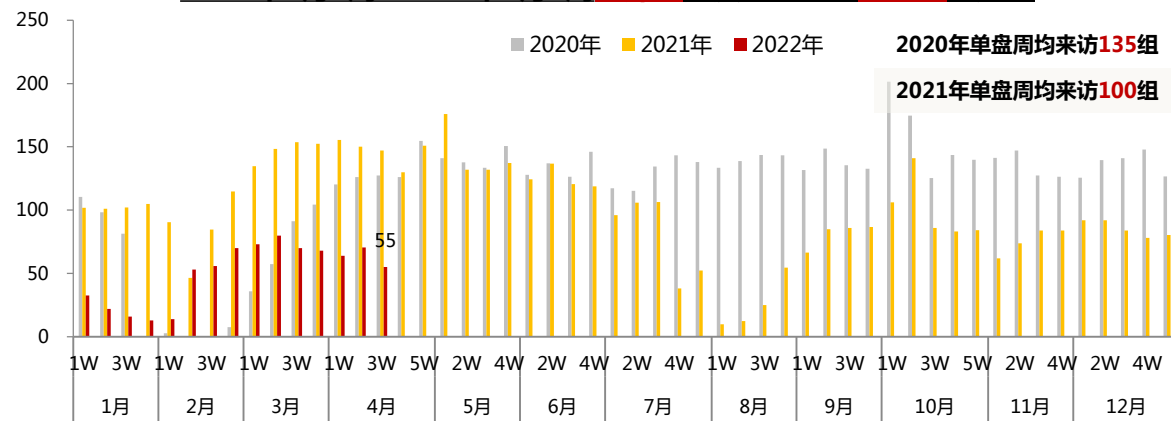
# 整体数据：大郑州整体成交数据环比下降22%

本周大郑州总成交**948套**，环比**下降22%**；单盘来访**55组**，单盘成交**3套**

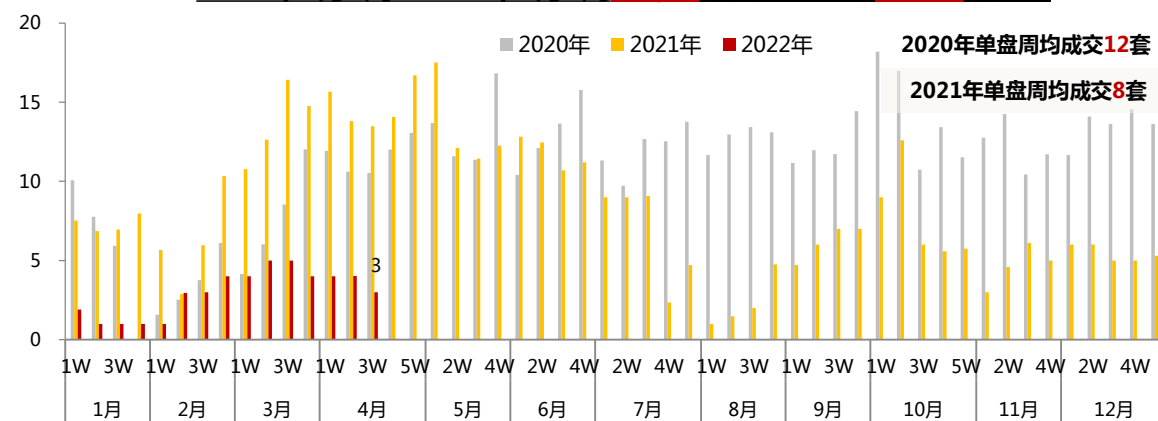
2020年1月1周-2022年4月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年4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4月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



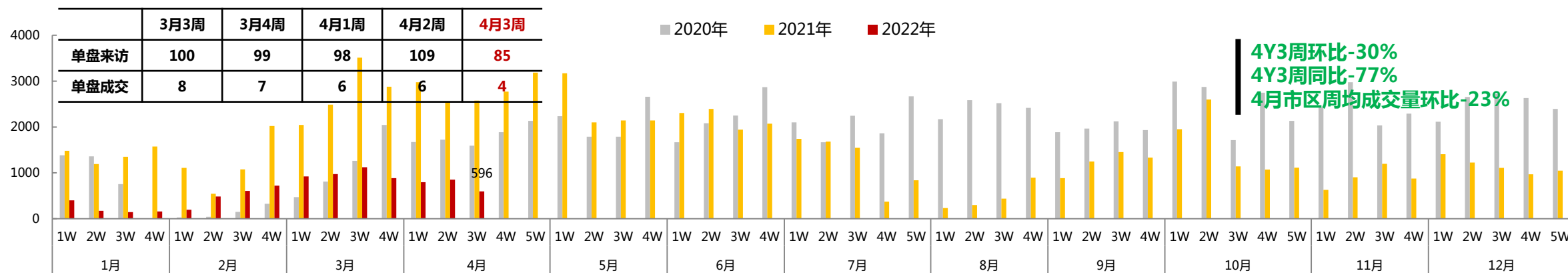
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：4月3周大郑州实际监控到项目304个，其中在售项目297个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

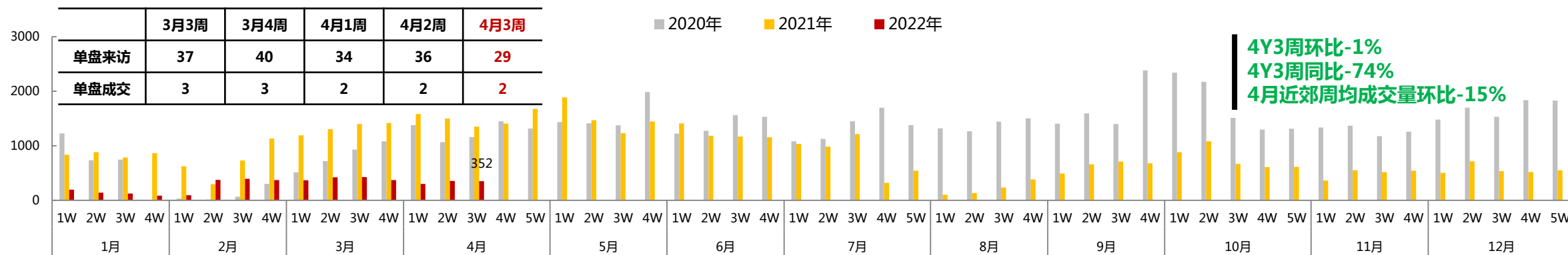
# 城郊数据：4月3周市区成交回落30%，近郊环比持平、剔除特殊项目影响后回落35%

4月3周市区总成交**596套**，环比**下降30%**；近郊项目总成交**352套**（其中绿都望晴川项目分销聚焦去化122套），环比**基本持平**（剔除绿都望晴川项目影响后近郊环比下降35%）

2020年1月1周-2022年4月3周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年4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，4月3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155个

# 认购榜单：TOP15门槛11套，绿都望晴川执行“分销聚焦+特价房+低门槛”成交亮眼

本周TOP15项目仅绿都望晴川/保利和光屿湖/碧桂园西湖/海马公园成交较上周有上涨，多项目成交较上周回落；  
荥阳绿都望晴川针对一期已推未售房源进行贝壳聚焦，均价5400元/㎡，较之前下调200元/㎡，1万网签剩余全部走贷款

4月3周（4.11-4.17）住宅项目成交套数TOP15

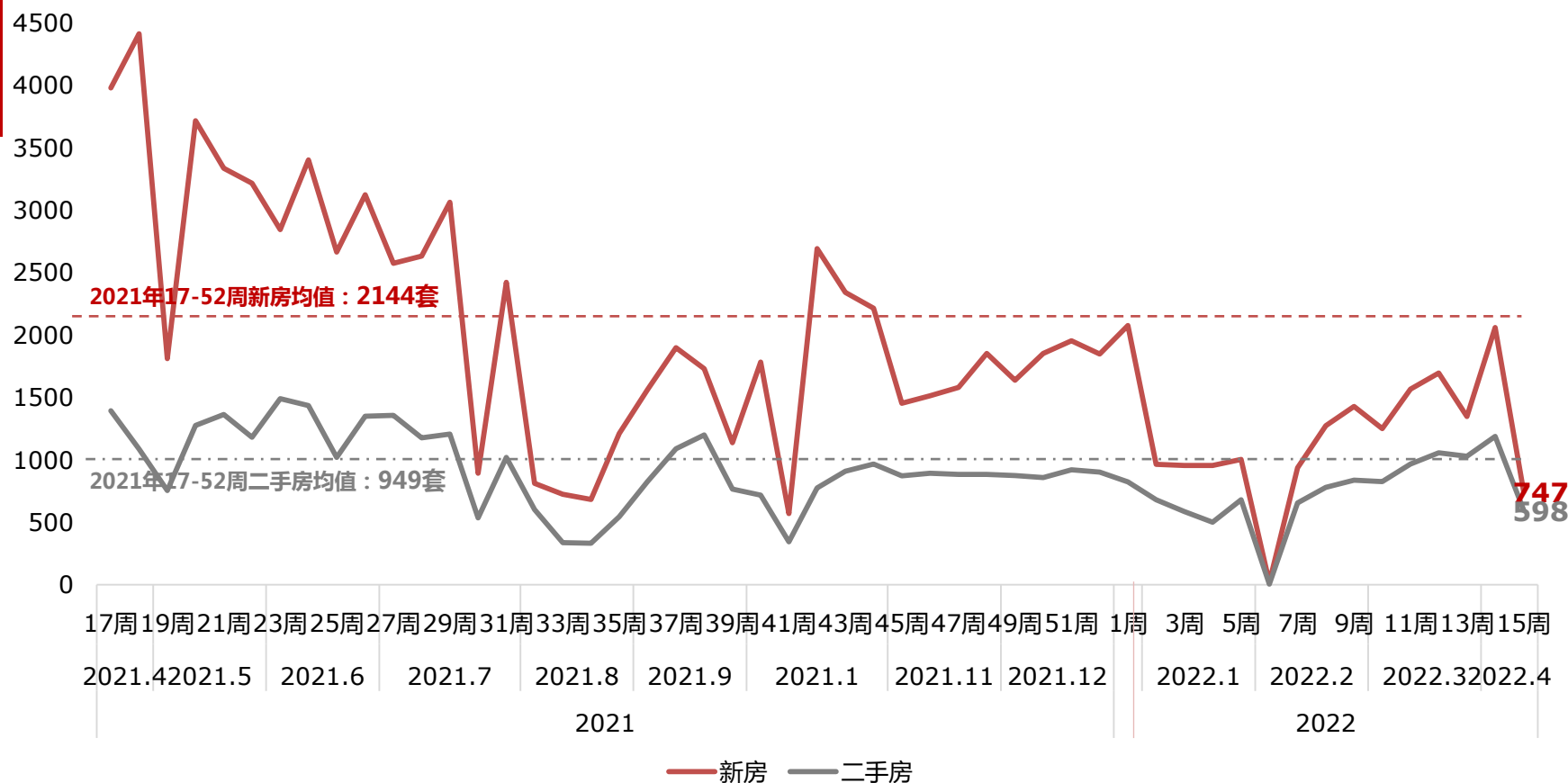
| 排名 | 项目名称     | 区域   | 上周成交<br>(4.04-4.10) | 本周成交<br>(4.11-4.17) | 价格(元/㎡)                                          | 分期政策                           | 分销政策                      | 其他                                       |
|----|----------|------|---------------------|---------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------------------------------|
| 1  | 绿都望晴川    | 荥阳市  | 3                   | 122 ↑               | 高层成交均价5400，洋房成交均价6500                            | 1万网签，剩余全部走贷款                   | 贝壳，3-4万/套                 | 分销聚焦+推出特价房+低门槛（1万网签）                     |
| 2  | 华润琨瑜府    | 中原区  | 78                  | 25 ↓                | 毛坯高层10300-12200                                  | /                              | 贝壳、58、房友，佣金3-4%           | 分销聚焦推出特价房释放11XXX元/㎡的价格                   |
| 3  | 保利和光屿湖   | 高新区  | 20                  | 21 ↑                | 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，<br>带着奖励50元尼斯卡 |
| 4  | 美盛教育港湾   | 金水区  | 29                  | 21 ↓                | 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%           | 郑州外国语职工团购可享专属优惠1%                        |
| 5  | 碧桂园西湖    | 高新区  | 10                  | 20 ↑                | 高层均价12200-13500，特价房9900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%         | 10套9900起特价房                              |
| 6  | 招商公园1872 | 二七区  | 16                  | 13 ↓                | 小高层毛坯9500-10200，特价房8900起                         | /                              | 贝壳，佣金4%                   | 小高特价房8900起                               |
| 7  | 碧桂园凤凰城   | 中原区  | 22                  | 12 ↓                | 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%     | 周末限时98折                                  |
| 8  | 美盛金水印    | 金水区  | 17                  | 12 ↓                | 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  | 海马公园     | 郑东新区 | 11                  | 12 ↑                | 二期毛坯高层26000-28000<br>66公社地块高层精装21500-24000       | /                              | 58、贝壳，佣金2.5万/套            | /                                        |
| 10 | 华润凯旋门    | 经开区  | 20                  | 12 ↓                | 毛坯高层原价18500，现价17000-17500                        | 无                              | 无                         | 89㎡特价16500，降价幅度1000-1500元/㎡              |
| 11 | 谦祥时光序    | 惠济区  | 16                  | 12 ↓                | 高层毛坯13500-14500                                  | 首付：90㎡以下5%，90㎡以上10%，剩余2年2次（无息） | 贝壳、58，4万/套                | 分销聚焦，6号楼加3万送负二层车位                        |
| 12 | 东原阅城     | 高新区  | 11                  | 11 —                | 毛坯高层12000                                        | 首付10%，2年8次还清                   | 58、贝壳，房友，佣金4%             | 本周加推高层5#西单元共计100套房源                      |
| 13 | 谦祥世茂万华城  | 高新区  | 17                  | 11 ↓                | 三期13500-14200，五期11000-12000元/㎡                   | 首付5%，2年4次还清                    | 贝壳、58，佣金点位3%              | 三期100㎡以上房源成交送车位                          |
| 14 | 万科翠湾中城   | 惠济区  | 15                  | 11 ↓                | 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%                          |
| 15 | 朗悦公园府    | 高新区  | 12                  | 11 ↓                | 毛坯高层15600-15900                                  | 首付10%，剩余1年半3次付清                | 贝壳、威然，佣金1.3%              | /                                        |

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

## 网签数据：新房、二手房成交量清明节假期当周激增后于本周双回落

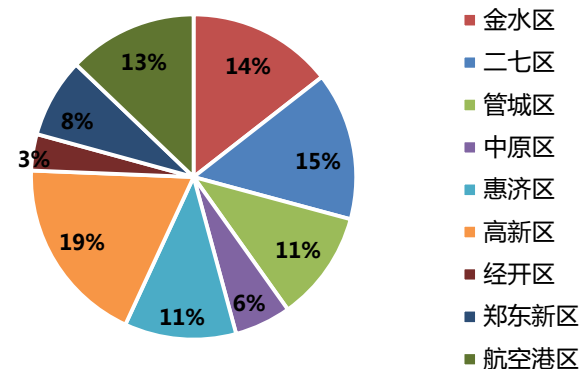
3月份郑州“新政”出台以来效果显现，房地产市场呈回暖态势，并于清明假期前后达到高峰，客户需求释放后成交回落；分区域来看，4月2周新房成交TOP3区域高新区、二七区、金水区，二手房则仍是金水、中原、二七等老城区活跃度较高

近一年郑州市新房/二手房周度成交数据走势

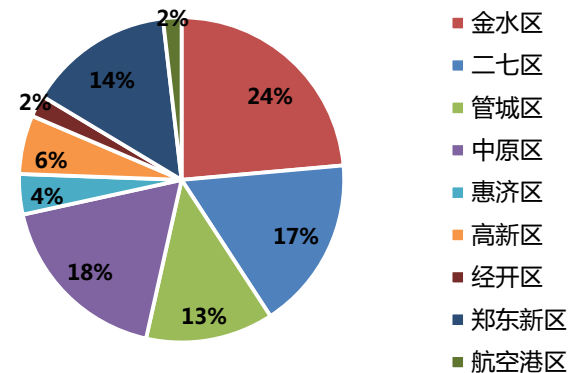


注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟；来源：360房产网。

4月2周郑州市各区域新房各区域成交数据走势



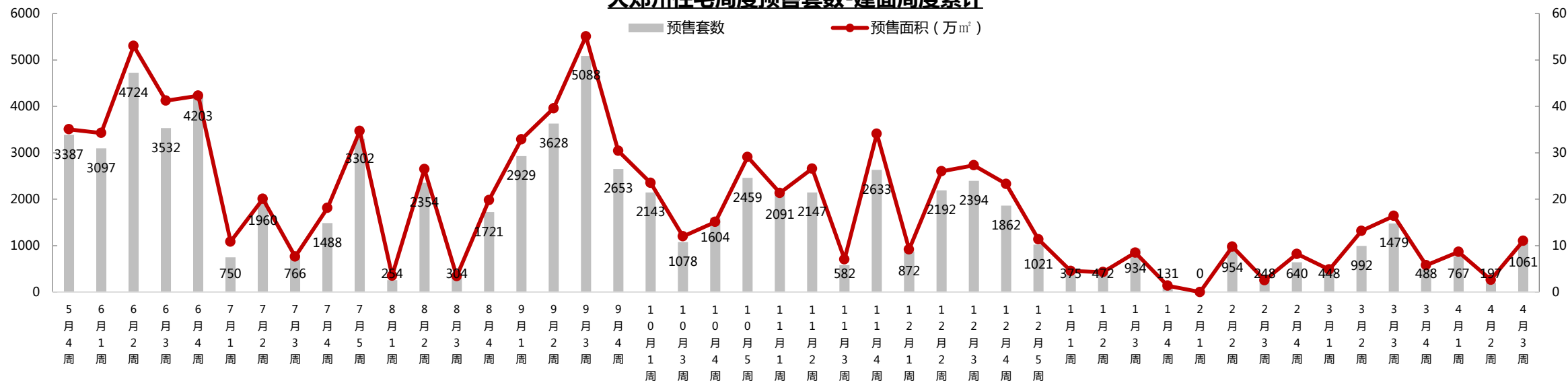
4月2周郑州市各区域二手房各区域成交数据走势



## 项目预售前公示：本周6个项目预售前公示，海马公园二期6号楼预计本月下旬推售

本周大郑州6个住宅项目预售前公示，取得住宅预售1061套，建面11.03万m<sup>2</sup>

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



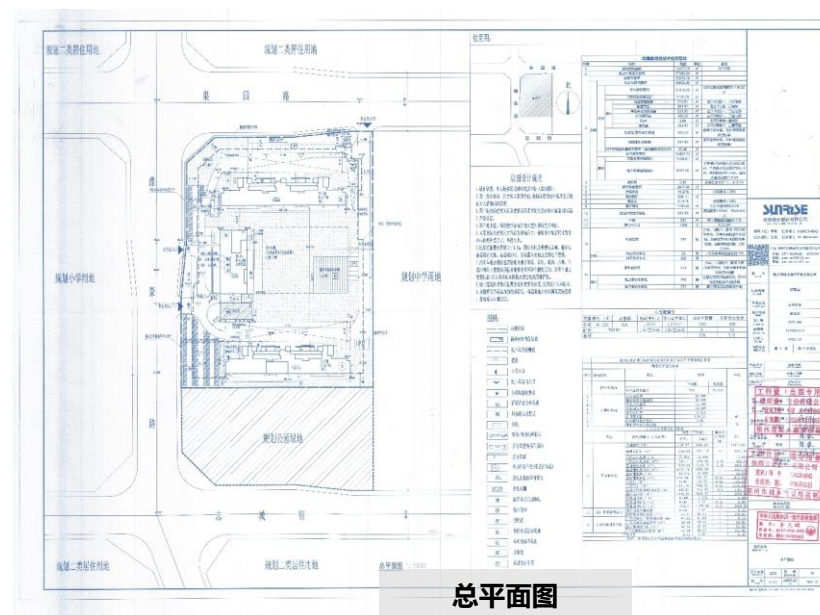
| 类型 | 取证时间/取地时间            | 项目名称     | 区域/板块      | 土地类型 | 预售楼栋 | 套数(套) | 预售面积(万m <sup>2</sup> ) | 业态及产品                                                          | 项目概况                                                                                                                | 项目动态 |
|----|----------------------|----------|------------|------|------|-------|------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 在售 | 2022.4.11/2011       | 海马公园     | 郑东新区/高铁板块  | 勾地   | 6#   | 128   | 1.68                   | 高层125m <sup>2</sup> /128m <sup>2</sup> 三房、150m <sup>2</sup> 四房 | 此为海马公园二期的B2地块，共计90亩，于2011年拿地，规划9栋高层，目前6号楼蓄客中，预计4月下旬推售，价格26000-30000元/m <sup>2</sup>                                 | 待售   |
| 在售 | 2022.4.11/2021.6.3   | 康桥山海云图   | 高新区/双桥板块   | 城改   | 6#   | 160   | 1.55                   | 高层89m <sup>2</sup> 三房/125m <sup>2</sup> 四房                     | 三期地块占地41亩，容积率2.68，规划6栋20-22F小高层，全部为2T4设计，目前成交均价12000元/m <sup>2</sup> （购房加3万送车位）                                     | 待售   |
| 已售 | 2022.4.12            | 迎宾苑      | 惠济区/迎宾路板块  | /    | 7#   | 91    | 1.00                   | 无产品信息                                                          | 迎宾苑位于中州大道西，迎宾路南，总建面4.3万方，其中7#为15F小高层，前期（2016年）已售                                                                    | 已售   |
| 在售 | 2022.4.12/2020.12.18 | 正商生态城    | 管城区/商都新区板块 | 城改   | 2#   | 204   | 2.09                   | 高层96m <sup>2</sup> 三房、130m <sup>2</sup> /140m <sup>2</sup> 四房  | 正商生态城七号院总建面17.9万方，容积率3.48，规划7栋33F高层，2T4设计，其中2号楼96m <sup>2</sup> 户型已加推，成交均价9800元/m <sup>2</sup>                      | 部分已售 |
| 在售 | 2022.4.14/2021.6.3   | 富田城九鼎华府  | 管城区/商都新区板块 | 城改   | 3#   | 198   | 1.91                   | 高层89m <sup>2</sup> /115m <sup>2</sup> 三房                       | 九鼎华府十号院总建面6.1万方，容积率2.99，规划3栋32F/33F高层，1#/2#已售，目前在售均价12400-12800元/m <sup>2</sup>                                     | 待售   |
| 在售 | 2022.4.15/2018.1.9   | 电建珑悦华庭二期 | 经开区/滨河国际新城 | 净地   | 1/2# | 280   | 2.81                   | 高层98-108m <sup>2</sup> 三房、142m <sup>2</sup> 四房                 | 二期占地面积约90亩，容积率2.49，小区内共规划有11栋23-29层纯高层，两梯四户，产品为98-108m <sup>2</sup> 三房及142m <sup>2</sup> 四房，精装17300元/m <sup>2</sup> | 待售   |
| 合计 |                      |          |            |      |      | 1061  | 11.03                  | /                                                              |                                                                                                                     |      |

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：国投昆仑朗境园

## 国投昆仑朗境园——国投管南小体量项目（仅2栋高层），二环边、区位价值优异，产品定位刚改

| 规划公示明细      |                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                       |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| 项目位置        | 管城区 果园路南、豫豪路东                                                                                                                                                                                                                                                                  | 建设/用地单位   | 郑州国投房地产开发有限公司（国投）     |
| 占地面积        | 18.72亩                                                                                                                                                                                                                                                                         | 建筑面积      | 5.04万 m <sup>2</sup>  |
| 总户数         | 330                                                                                                                                                                                                                                                                            | 车位数       | 338（其中地下车位305）        |
| 容积率         | 2.99                                                                                                                                                                                                                                                                           | 绿地率       | 32%                   |
| 物业类型        | 高层（27F/28F）                                                                                                                                                                                                                                                                    | 交付标准      | /                     |
| 拿地时间及总价、楼面价 | 2021.12.27摘地：总价27920万元、6497元/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    | 公示日期-截止日期 | 2022.04.11/2022.04.22 |
| 项目概况        | <ul style="list-style-type: none"><li>规划2栋27/28层高层住宅，总330户，面积段90-130 m<sup>2</sup>，三梯六户设计，涵盖三房和四房定位刚改属性；</li><li>社区停车位338个，车位配比1:1，两栋楼间距64m，两栋楼中间规划集中绿地和社区体育场地合计约2000 m<sup>2</sup>。</li><li>位于管南片区，小区主要设备包括消防、人防、安全智能化等。项目采用装配式建筑技术，装配式建筑面积为37357.95 m<sup>2</sup>。</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17500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3500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。                                                                                                                                                       |           |                       |



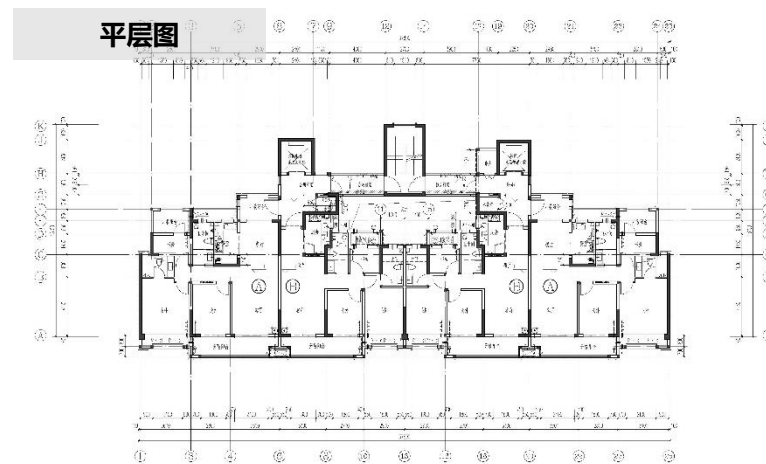
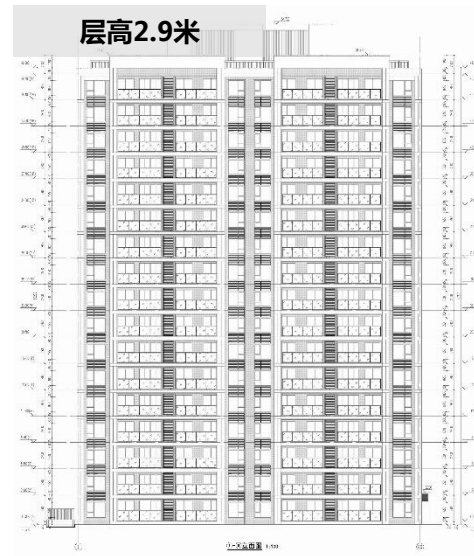
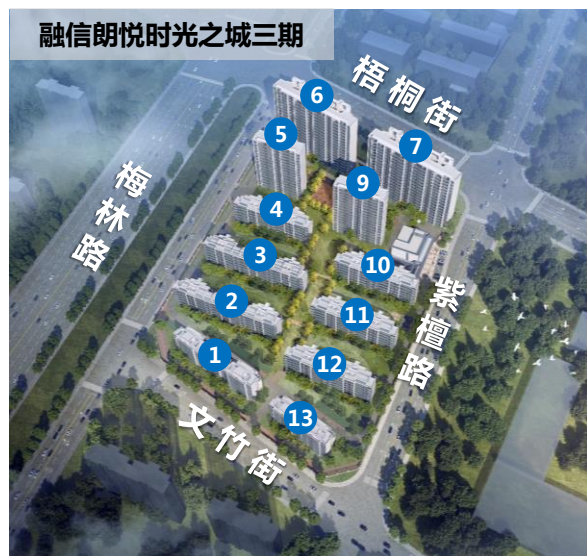
| 朗境园项目技术经济指标 |          |          |                |
|-------------|----------|----------|----------------|
| 序号          | 项目       | 数值       | 单位             |
| 1           | 建设用地面积   | 12477.60 | m <sup>2</sup> |
| 2           | 地上计容建筑面积 | 37349.94 | m <sup>2</sup> |
|             | 总建筑面积    | 50350.16 | m <sup>2</sup> |
|             | 地上总建筑面积  | 38852.45 | m <sup>2</sup> |
|             | 住宅建筑面积   | 37310.51 | m <sup>2</sup> |
|             | 公共配套建筑面积 | 1135.29  | m <sup>2</sup> |
| 4           | 容积率      | 2.99     | -              |
| 5           | 建筑基底面积   | 2417.48  | m <sup>2</sup> |
| 6           | 建筑密度     | 19.37%   | -              |
| 7           | 绿地面积     | 3981.11  | m <sup>2</sup> |
| 8           | 绿地率      | 31.91%   | -              |
| 9           | 集中绿地     | 1495.32  | m <sup>2</sup> |
| 10          | 社区体育场地   | 331.89   | m <sup>2</sup> |
| 11          | 户数       | 330      | 户              |
| 12          | 居住总人口    | 1056     | 人              |
| 13          | 机动车位     | 338      | 辆              |

技术经济指标

## 本周新增规划公示项目：融信朗悦时光之城三期

融信朗悦时光之城——学区（郑州一中高新实验小学和中学）+ 低价 + 地铁（地铁8号线在建中）

| 规划公示明细      |                                                                                                                                                                                                                                                 |           |                       |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| 项目位置        | 高新区 梧桐街南、梅林路东、紫檀路西                                                                                                                                                                                                                              | 建设/用地单位   | 郑州融信朗悦置业有限公司（融信&朗悦）   |
| 占地面积        | 59亩                                                                                                                                                                                                                                             | 建筑面积      | 10.62万m <sup>2</sup>  |
| 总户数         | 690                                                                                                                                                                                                                                             | 车位数       | 706（其中地下636）          |
| 容积率         | 1.99                                                                                                                                                                                                                                            | 绿地率       | 39%                   |
| 物业类型        | 小高层（16F/17F/18F）、洋房（7+1F）                                                                                                                                                                                                                       | 交付标准      | /                     |
| 拿地时间及总价、楼面价 | 2019.6.3摘地：总价32772万元、4168元/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                       | 公示日期-截止日期 | 2022.04.11/2022.04.22 |
| 项目概况        | <ul style="list-style-type: none"><li>➢ 规划4栋16-18层小高层以及8栋7+1层洋房，总户数690户，高层面积段89/105m<sup>2</sup>，洋房面积段126/143m<sup>2</sup>，定位刚需+改善属性；</li><li>➢ 社区停车位706个，车位配比1:1，层高2.9m，容积率1.99，整体舒适度较高；</li><li>➢ 洋房户型为四面宽，首层赠送地下室，顶层为顶跃，洋房与高层南北分区。</li></ul> |           |                       |
| 预计价格        | 目前在售二期，毛坯高层11800元/m <sup>2</sup> ，货量充足，三期地块入市节点未定                                                                                                                                                                                               |           |                       |



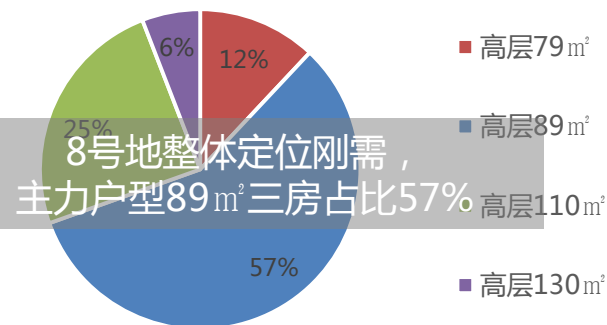
# 融信朗悦时光之城：三期产品演变

融信朗悦时光之城三期高层仅有89m<sup>2</sup> /105m<sup>2</sup>户型，较一期、二期更为刚需，洋房面积段较一期变化不大

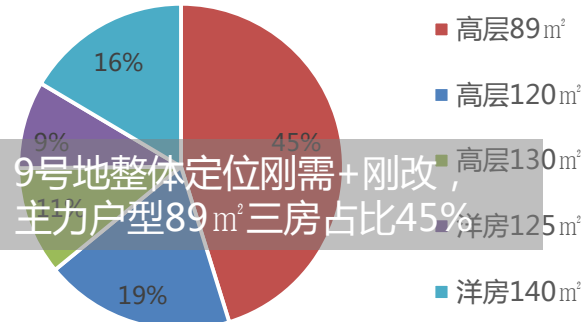
## 一期8号地/9号地：

兼顾刚需刚改需求，但刚需为主导

### 8号地户型配比



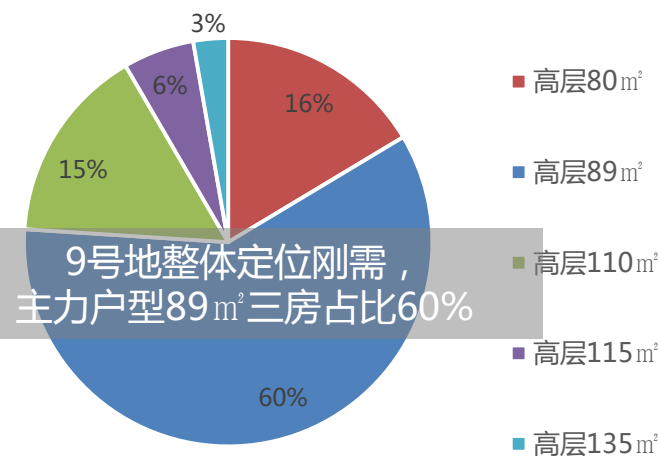
### 9号地户型配比



## 二期1号地：

刚需属性明显

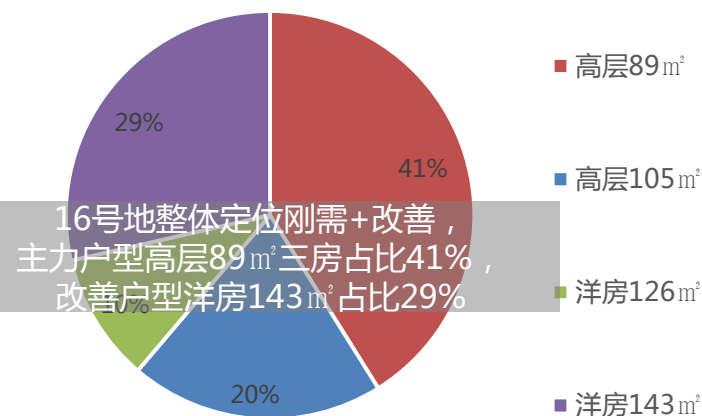
### 1号地户型配比



## 三期16号地：

刚需、改善产品占比分化明显

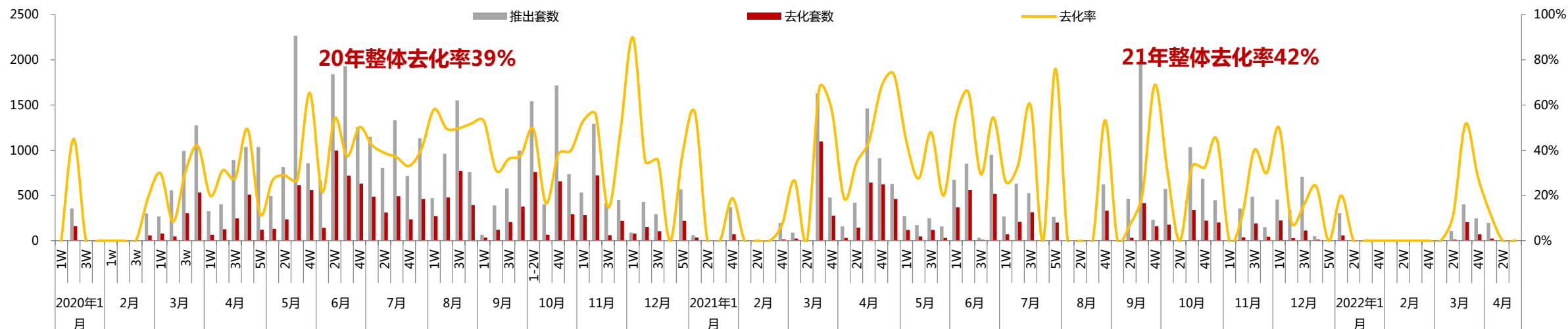
### 16号地户型配比



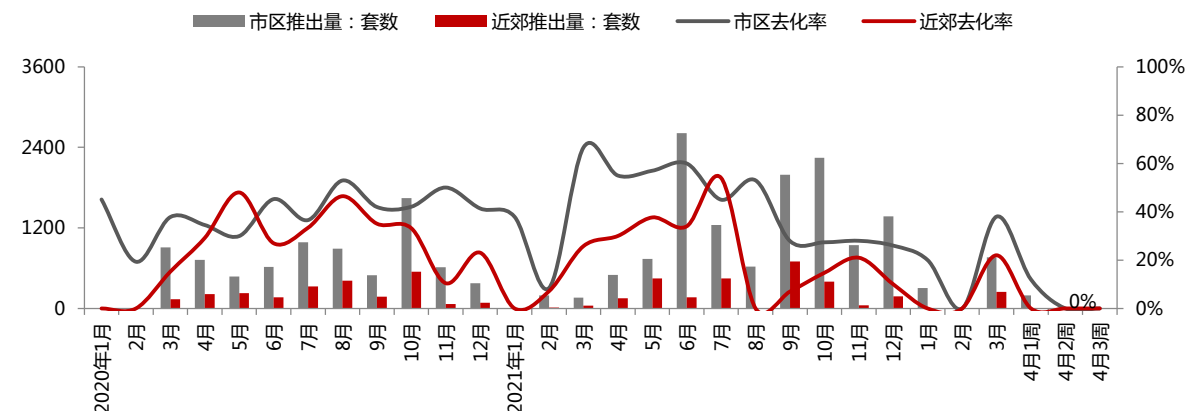
# 开盘表现：4月至今开盘加推项目少，本周仅1个项目加推

本周无项目集中开盘，仅高新区东原阅城项目平推

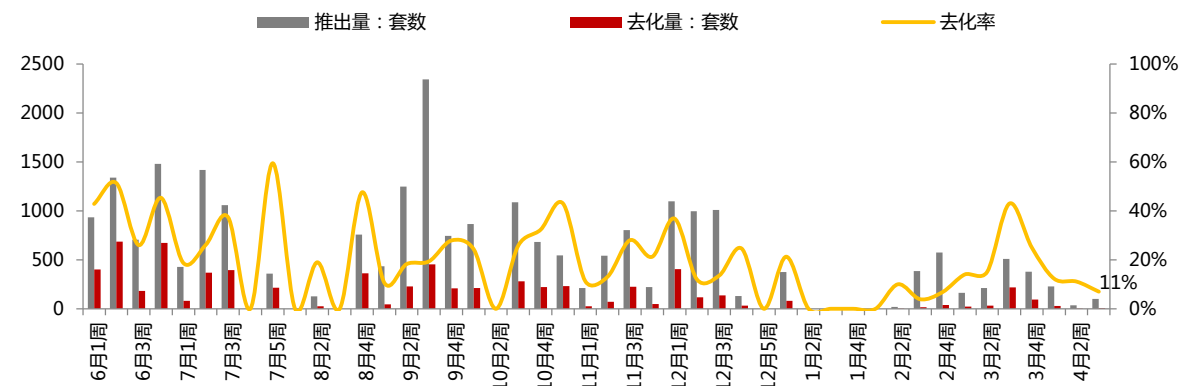
2020年1月1周-2022年4月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年4月3周市区/近郊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）



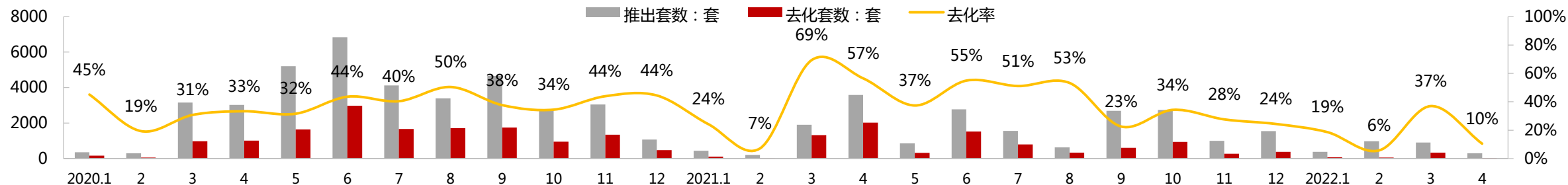
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：高新区东原阅城项目平推去化效果不佳

本周高新区东原阅城项目平推，推出100套，去化7套（本周项目总成交11套）

2020.1-2022.4月大郑州项目开盘成交走势



2022年4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/m²） | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|----|------|------|------------|------|------|-----|
| 平推 | 东原阅城 | 毛坯   | 高层12000    | 100  | 7    | 7%  |
| 总计 |      |      |            | 100  | 7    | 7%  |

## 东原阅城/平推表现：

**项目周边配套落位时间较长，居住氛围差，去化效果不佳，去化率7%**

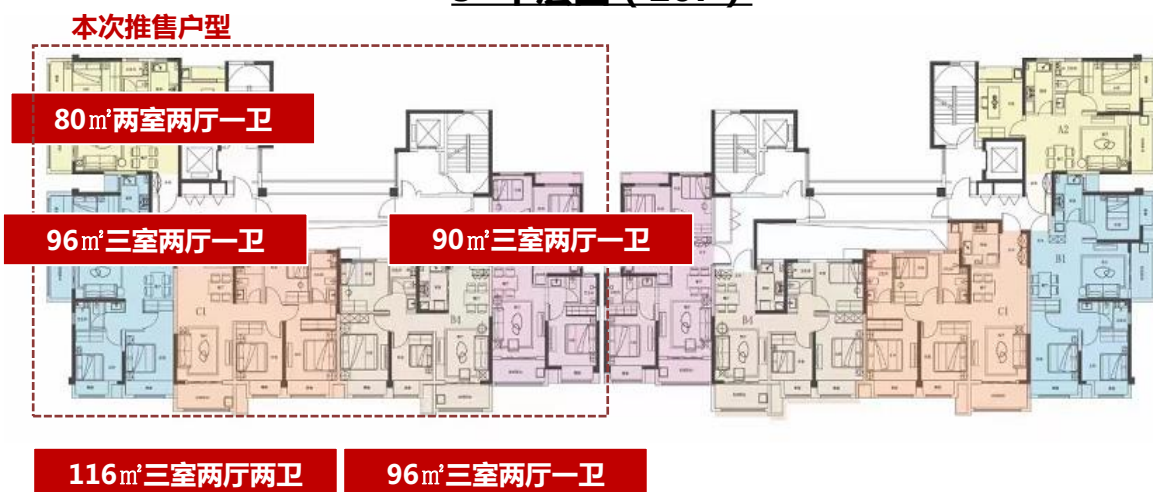
- ◆ **去化情况**：4月15日加推高层5#20F，2个单元，2T5； **共计100套，去化7套，去化率7%**（本周项目总成交11套）；
- ◆ **加推面积**：高层——80m<sup>2</sup>两室两厅一卫，90-96m<sup>2</sup>三室两厅一卫，116m<sup>2</sup>三室两厅两卫
- ◆ **价格情况**：高层毛坯均价12000元/m<sup>2</sup>
- ◆ **优惠政策**：正常优惠4%（无新增优惠）；
- ◆ **首付分期**：首付10%，2年8次还清；
- ◆ **分销政策**：58、贝壳，房友，佣金4%；
- ◆ **平推分析**：

- 1) 项目位于高新区与惠济区交界处，周边暂无成熟配套，居住氛围比较差；
- 2) 项目一期交房后效果较差，一直存在业主维权现象，影响二期销售；
- 3) 三期锦绣江山相似产品分流部分客户，同时本次平推市场宣发声音较弱，去化不

| 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 |
|-----------|----|----|---------|-----|---------------------------------------------------------------|-------------|----|------|------|-------|
| 2019/4/21 | 加推 | 高层 | 高层3#东单元 | 20F | 89m <sup>2</sup> 两房                                           | 14500-14800 | 毛坯 | 102  | 21   | 21%   |
| 2022/2/26 | 加推 | 高层 | 高层12#   | 20F | 79m <sup>2</sup> 两房，93/116m <sup>2</sup> 三房                   | 12300       | 毛坯 | 100  | 8    | 8%    |
| 2022/4/15 | 加推 | 高层 | 高层5#    | 20F | 80m <sup>2</sup> 两房，90-96m <sup>2</sup> 、116m <sup>2</sup> 三房 | 12000       | 毛坯 | 100  | 7    | 7%    |



**5#平层图 (20F)**



## 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>

