

【2022年第16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：一季度国民经济增长不及预期/商品房销售额同比下滑/央行开会支持实体经济

1、国家统计局：一季度国内生产总值270178亿元，增速低于全年目标（2022.04.18）



- 4月18日，国家统计局发布数据，初步核算，一季度，中国国内生产总值270178亿元，同比增长4.8%。比2021年四季度环比增长1.3%。全年计划增速目标5.5%。分产业看，第一产业增加值10954亿元，同比增长6.0%；第二产业增加值106187亿元，增长5.8%；第三产业增加值153037亿元，增长4.0%。多重风险挑战下，中国经济迎难而上。面对新的下行压力，实现全年发展目标需要付出更大努力。

2、国家统计局：一季度全国房地产开发投资同比增长，商品房销售额同比下滑（2022.04.18）



- 4月18日，国家统计局公布一季度国民经济数据。①房地产开发投资总额2.78万亿元，同比增0.7%，其中，住宅投资2.1万亿元，同比增0.7%；②商品房销售面积3.1亿m²，同比降13.8%，其中，住宅销售面积2.6亿m²，同比降18.6%；商品房销售额3.0万亿元，同比降22.7%，其中，住宅销售额2.6万亿元，同比降25.6%；③房屋新开工面积3.0亿m²，同比降17.5%；房屋竣工面积1.7亿m²，同比降11.5%；④房企到位资金3.8万亿元，同比降19.6%；其中，国内贷款0.6万亿元，同比降23.5%；定金及预收款1.2万亿元，同比降31%；个人按揭贷款0.6万亿元，同比降18.8%。

3、央行、银保监会：联合召开金融支持实体经济座谈会（2022.04.19）



- 4月19日，人民银行、银保监会联合召开金融支持实体经济座谈会，指出：①要因城施策落实好差别化住房信贷政策，更好满足购房者合理住房需求；②要执行好房地产金融宏观审慎管理制度，区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序；③要按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务；④要及时优化信贷政策，灵活调整受疫情影响人群个人住房贷款还款计划。

4、交行：发布抗疫利民金融服务方案，房贷可申请降低每月还款额（2022.04.22）



- 4月22日，交行发布《疫情期间便民惠民利民金融服务方案》，将对需暂缓还款的房贷、消费贷款客户，可申请最长不超过90天的还款宽限期；对收入下降的房贷、消费贷款客户，可调整还款计划、延长贷款期限等，降低每月还款金额，减轻还款压力。

全国：央行、外汇发布23条政策举措，加大实体经济支持力度、满足购房者住房需求

4月18日央行联合外汇局发布23条政策举措，从支持受困主体纾困、畅通国民经济循环、促进外贸出口发展三个方面，提出加强金融服务、加大支持实体经济力度

- 4月18日，央行、国家外汇管理局印发《关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》，从支持受困主体纾困、畅通国民经济循环、促进外贸出口发展三个方面，提出加强金融服务、加大支持实体经济力度的23条政策举措：
- 一：发挥货币政策总量和结构双重功能，加大对受疫情影响行业、企业、人群等金融支持；
 - 二：发挥金融畅通国民经济循环作用，抓好金融支持实体经济政策落地；
 - 三：优化外汇和跨境人民币业务输，促进外贸出口平稳发展；

关于房地产：

一、发挥保持流动性合理充裕：引导金融机构扩大贷款投放，增强信贷总量增长的稳定性。充分发挥贷款市场报价利率改革效能，促进企业综合融资成本稳中有降；

二、优化信贷政策，合理延长延后还贷款期限：对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以及受疫情影响暂时失去收入来源的人群，对其存续个人住房等贷款，灵活采取合理延后还款时间、延长贷款期限、延迟还本等方式调整还款计划予以支持；

三、完善住房领域金融服务：合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求，支持房地产开发企业、建筑企业合理融资需求，提高新发放企业贷款中民企贷款占比；

四、金融机构：加大对优质项目支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，在风险可控基础上，适度加大流动性贷款等支持力度，保持建筑企业融资连续稳定性。

- 近期行业房企爆雷、债务违约、销售遇冷、土地流拍、现金流断裂现象不断，叠加疫情及观望情绪影响，一季度房地产销售端依然表现疲软，客户、房企及政府信心都亟待提振。从近期高层持续发声、央行降准到此次23条政策出台，政府救市信心及决心可见一斑。随着行业融资环境改善及降首付、降利率等一系列调控政策加速落地，或将进一步刺激购房需求释放。

城市：多地适度放开限购限售，提高公积金贷款额度，降低首付比例

1、江苏泰州：双职工住房公积金贷款最高额度上调至50万元（2022.04.18）



- 4月18日，江苏省泰州市姜堰区发布4月19日起住房公积金贷款最高额度调整：**双职工住房公积金贷款最高额度由40万元调整为50万元；单职工住房公积金贷款最高额度由25万元调整为30万元。**
- 2022年4月19日前已受理的住房公积金贷款仍按原政策执行。

2、江苏盐城：提高公积金贷款上限至60万（2022.04.20）



- 4月20日，盐城住房公积金贷款政策调整。
- 调整公积金贷款最高限额。**家庭成员均符合贷款条件的，贷款最高限额由40万元调整至60万元；仅一人符合贷款条件的，贷款最高限额由20万元调整至30万元。**
- 恢复第二次购房住房公积金贷款支持政策。**首次公积金贷款(含异地贷款)结清的缴存职工，新政策实施后，可以再次申请公积金贷款，贷款利率按照同期住房公积金个人住房贷款基准利率的1.1倍执行。**

3、福建龙岩：双职工公积金贷款最高55万，首付比例最低20%（2022.04.20）



- 4月20日，龙岩市发布《关于进一步调整住房公积金使用政策的通知》，**单职工住房公积金贷款最高额度由40万元调整为45万元，双职工住房公积金贷款最高额度由50万元调整为55万元；首次申请住房公积金贷款购房，首付款比例降低至不低于20%；第二次申请住房公积金贷款购房，首付款比例降低至不低于40%。**

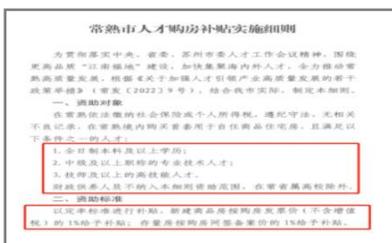
4、银川：首套结清再次申请公积金贷款，最低首付比例调为30%（2022.04.20）



- 4月20日，据“银川发布”，即日起对银川市住房公积金政策进行调整：**已使用过住房公积金个人住房贷款并已结清的，最低首付款比例调整为30%；购买存量商品住房（二手房）的，最低首付款比例调整为40%**贷款利率，按同期住房公积金个人住房贷款基准利率的1.1倍执行。

城市：常熟购房补贴/淮放宽限购/长沙放宽落户、给予购房补贴

5、常熟：人才购买首套自住商品住宅补贴购房总价1%（2022.04.19）



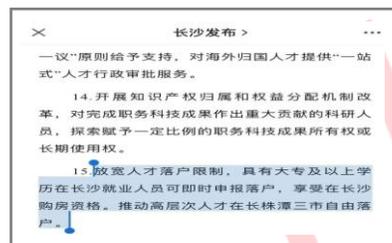
- 4月19日，常熟市发布《常熟市人才购房补贴实施细则》，明确对符合要求的人才以定率标准进行补贴，新建商品房按购房发票价（不含增值税）的1%给予补贴；存量房按购房网签备案价的1%给予补贴。
- 照《细则》，此次资助对象为在常熟依法缴纳社会保险或个人所得税，遵纪守法，无相关不良记录，在常熟境内购买首套用于自住商品住宅房，且满足以下条件之一的人才：全日制本科及以上学历；中级及以上职称的专业技术人员；技师及以上的高技能人才。

6、淮安：外地人购房不缴纳社保，限购一套；本地人限购两套（2022.04.20）



- 4月20日，淮安民政局官网发布《关于进一步落细落实省政府“一老一小”民生实事的通知》，提到对于本地2套、父母在市区无房，或多孩家庭可再购一套；外地户籍人才家庭、父母在市区无房，可购一套。外地人在淮安市购买住房，不再需要提供1年及以上个税或社保证明，包括购买新房、二手房，但仍限购一套。
- 此前规定市区（不含洪泽区）本地户籍限购2套，外地户籍需社保1年且限购1套。

7、长沙：大专及以上在长沙就业人员可落户、享购房资格（2022.04.20）



- 4月20日，湖南省人民政府官网发布《关于实施强省会战略支持长沙市高质量发展的若干意见》（简称《意见》）。《意见》明确，放宽人才落户限制，具有大专及以上学历在长沙就业人员可即时申报落户，享受在长沙购房资格。
- 长沙放宽落户限制，但限购政策仍然执行。目前大专以上学历在长沙就业人员落户满1年、且在长沙已连续缴纳12个月社保或个税，才能在限购区域内购买首套住房。

8、长沙：发布推进非住宅商品房去库存政策（2022.04.21）



- 4月21日，长沙市住建局等五部门联合下发了《关于推进非住宅商品房去库存的若干意见》的通知，提到：①购买非住宅一手房，按契税计税依据的1%给予补贴，新购买非住宅商品房且持有1年及以上对外转让的，对买方按契税计税依据的4%给予补贴；②居住在公寓的居民住户，可申请执行居民用水用电用气价格标准。

房企：易居外债违约/恒大全员营销/华润拟发行公司债券/世茂加强现金流管控

1、易居：控股一笔美元债违约，债券当期余额3亿美元（2022.4.18）



- 4月18日晚间，易居企业控股公告称，公司一笔2022年4月18日到期，年利率7.625%的美元债违约。此次违约的美元债发行于2019年10月，当期余额3亿美元，期限2.5年，应于2022年4月18日到期。
- 2021年年报数据显示，易居企业控股实现营业收入88.44亿元，同比增长9.85%；实现归母净利润亏损88.93亿元，首次出现大幅亏损。
- 截至2021年末，易居企业控股总资产为151.51亿元，总负债121.55亿元，净资产29.96亿元，资产负债率达80.22%，公司的现金及现金等价物分别为75.15亿元和33.14亿元。

2、恒大：冲刺五一黄金周，现房大优惠，鼓励全员营销（2022.4.20）



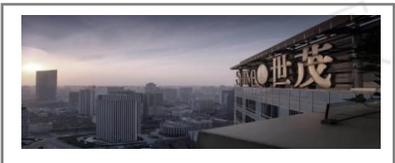
- 4月20日，恒大集团在内部下发了《关于下发黄金周期间10项重点营销措施及专项考核的通知》，其中提到要围绕“黄金周大优惠”、“恒大现房大优惠”为宣传主题，各区域重点项目全力以赴贯彻落实该文10项重点营销措施，大力组织销售工作。此次营销的时间范围为2022年4月20日至5月5日。

3、华润置地控股：拟发行50亿元公司债券，利率3.63%（2022.4.21）



- 4月21日，据深交所披露，华润置地拟发行50亿元公司债券，期限3-5年，利率2.6-4%，发行首日2022年4月21日，起息日2022年4月22日。其中35亿用于偿还有息债务，15亿用于补充流动资金。

4、世茂控股：今年计划实现合约销售额130亿元，加强现金流管控（2022.4.22）



- 4月22日，世茂披露2021年年度报告摘要：2022年“去库存、保交付”将是全年公司房开业务的主旋律，对于2022年计划实现合约销售130亿元，去化率为45%；将从投资、开发和运营端多管齐下，尽全力防控流动性风险，缓释现金流压力。

河南：一季度GDP增速低于全年目标/商品房销售额同比下降6.7%、价格下滑

1、“十四五”期间河南力争完成100万户老旧小区改造（2022.04.21）



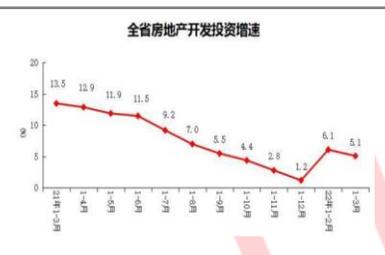
- 4月21日，河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划新闻发布会在郑州举办，对城市更新行动的安排部署做出详细介绍；在推进“三区一村”改造方面，计划到“十四五”末，全省基本完成2000年以前建成需改造旧小区（约100万户）。

2、2022年一季度河南GDP14228.79亿元，增速低于全年目标（2022.04.24）



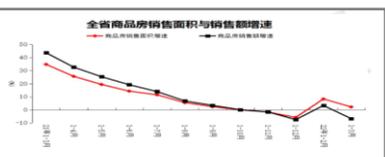
- 河南省统计局最新发布数据显示，2022年一季度，我省地区生产总值即GDP为14228.79亿元，同比增长4.7%。2022年GDP增速目标6.5%。
- 根据地区生产总值统一核算结果，今年一季度河南全省地区生产总值（GDP）14228.79亿元，同比增长4.7%。其中，第一产业增加值614.96亿元，同比增长6.7%；第二产业增加值6119.07亿元，同比增长5.8%；第三产业增加值7494.76亿元，同比增长3.6%。

3、第一季度河南房地产开发投资同比增长（2022.04.22）



- 4月22日，河南省统计局披露2022年1~3月份全省房地产开发和销售情况。1-3月份河南全省房地产开发投资1393.32亿元，同比增长5.1%；其中，住宅投资1170.27亿元，增长6.8%。1-3月份，房地产开发企业房屋施工面积51189.79万平方米，同比下降0.3%，其中，住宅施工面积39745.71万平方米，增长1.1%；房屋新开工面积2694.65万平方米，下降0.6%，其中，住宅新开工面积2195.15万平方米，下降2.6%；房屋竣工面积924.66万平方米，增长1.0%，其中，住宅竣工面积779.52万平方米，增长8.5%。

4、河南省一季度商品房销售1371.62亿元，同比下降6.7%（2022.04.24）



- 1-3月份，商品房销售面积2269.08万平方米，同比增长2.2%，其中，住宅销售面积增长1.5%；商品房销售额1371.62亿元，下降6.7%，其中，住宅销售额下降8.5%。3月末，商品房待售面积2297.36万平方米，比2月末增加29.56万平方米。其中，住宅待售面积增加36.07万平方米。

河南/郑州：鲲鹏小镇预计年底投入使用/中原区契税补贴最高补20%

1、郑州鲲鹏软件小镇今年底将投入使用（2022.04.19）



- 4月19日，从郑东新区管委会获悉，郑州鲲鹏软件小镇今年年底将正式投入使用，目前已签约入驻企业11家，包含头部企业农信通，瞪羚企业天川科技、研究院云道智造(中部数字化设计研究院)，国高新企业大端智能等，对接意向入驻企业18家，其中龙头企业1家(京东科技)，上市企业4家，高新技术企业10家，潜在独角兽1家(科比特航空)，准独角兽1家(讯飞幻境)，国家级试点企业1家(云启正通)。

2、中原区出台商品房契税缴纳补贴政策，最高补贴20%（2022.04.19）



- 近日，郑州中原区发布了《关于商品房契税缴纳补贴办法的通告》，针对在中原区内已经购买商品房（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，契税补贴申请时间：2022年5月11日-2022年8月31日，具体标准：
- 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。

3、一季度河南省重点项目建设完成年度投资目标超三成（2022.04.20）



- 4月20日，河南省重点项目第一季度“成绩单”公布：2022年的1794个省重点项目，年度投资目标为1.3万亿元，一季度共完成投资4559亿元，占年度目标的33.7%，同比加快1.2个百分点；开工项目404个，开工率54.2%。
- 从地区来看，郑州市完成投资金额最大，一季度已完成投资515.7亿元；鹤壁、商丘、漯河、安阳、周口投资进度“领跑”，分别完成年度投资目标的46.3%、44.4%、42.5%、41.5%、40.1%。

郑州试行国有建设用地使用权出让用地预申请制度

4月18日，据郑州市自然资源和规划局消息，将试行国有建设用地使用权出让用地预申请制度

为了促进土地市场平稳健康运行，充分了解市场需求，科学合理安排供地规模和进度，进一步完善国有建设用地使用权公开出让制度，郑州市自然资源和规划局试行国有建设用地使用权出让用地预申请制度：

- 一、发布意向出让公告。**有关机构在市自然资源和规划局门户网站、互联网或市级以上报纸等媒体发布国有建设用地使用权出让用地预出让公告，在线下组织开展拟出让宗地招商推介。
- 二、预申请人提出用地预申请。**根据意向出让公告，有意向用地的单位在规定时间内，书面向市自然资源和规划局提交《郑州市国有建设用地使用权出让预申请书》，并作出相关承诺。
- 三、实施公开出让。**根据用地预申请和土地市场情况，拟定土地出让初步方案，土地出让方案经市政府批准后，市自然资源和规划局适时组织公开出让活动，发布土地出让公告。

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。**



【解读】土地出让预申请制度通过预申请人对地块的报名情况，可以充分了解房企对地块的需求，科学合理安排供地规模和进度，有效地避免出让土地的流拍和终止。

3月底，郑州市自然资源和规划局发布4宗地块的预申请公告，若有开发商意向竞拍，经研究考量后将转入2022年首批次集中供地。截至目前，22城中已有16城公布首批次供地，预计郑州首批次集中供地公告将于近期发布。

郑州发布做好商品房预售的通知，提高预售条件，鼓励现房销售，规范预售要求等

4月19日，郑州市住房保障和房地产管理局印发《关于做好商品房预售有关工作的通知》

具体措施：

- 一：取消因新冠肺炎疫情期间允许房地产企业“正负零”办理预售的相关政策。
- 二：调整工程形象进度为出地面以上2、3、5层，即六(含十二层)小高层建筑完成施工至出地面三层以上结构封顶工程；十三层以上高层建层以下(含六层)的商品房项目，完成基础并施工至出地面二层以上结构封顶工程；七至十二层筑完成施工至出地面五层以上结构封顶工程。
- 三：鼓励有条件有实力的开发企业现房销售。
- 四：依据上级要求，结合我市实际，将适时稳步提高商品房预售条件。
- 五：土地(或在建工程项目)在抵押状态下办理预售许可的，开发企业提供由抵押权人出具的知晓土地(或在建工程项目)有抵押的告知函或证明，及其他必要材料。

有关要求：

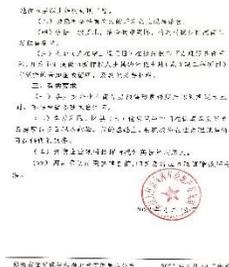
- 一：各开发企业在商品房预售形象进度未达到规定节点时，不得申请办理预售许可。
- 二：各开发区、区县(市)住房保障部门在认真落实好商品房预售项目现场勘验工作的基础上，要积极为企业办理预售许可提供便利服务。
- 三：开发企业须将抵押情况如实告知购房人。
- 四：商品房实际网签销售前，相关房源应办理解除抵押手续。

郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房管字〔2022〕40号

关于做好商品房预售有关工作的通知

各开发企业、各区县(市)住房保障部门、各房地产经纪机构：为深入贯彻落实《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市商品房预售管理办法的通知》(郑政办〔2021〕11号)要求，结合我市实际，现就做好商品房预售有关工作通知如下：一、调整工程形象进度二、鼓励有条件有实力的开发企业现房销售三、依据上级要求，结合我市实际，将适时稳步提高商品房预售条件四、土地(或在建工程项目)在抵押状态下办理预售许可的，开发企业提供由抵押权人出具的知晓土地(或在建工程项目)有抵押的告知函或证明，及其他必要材料



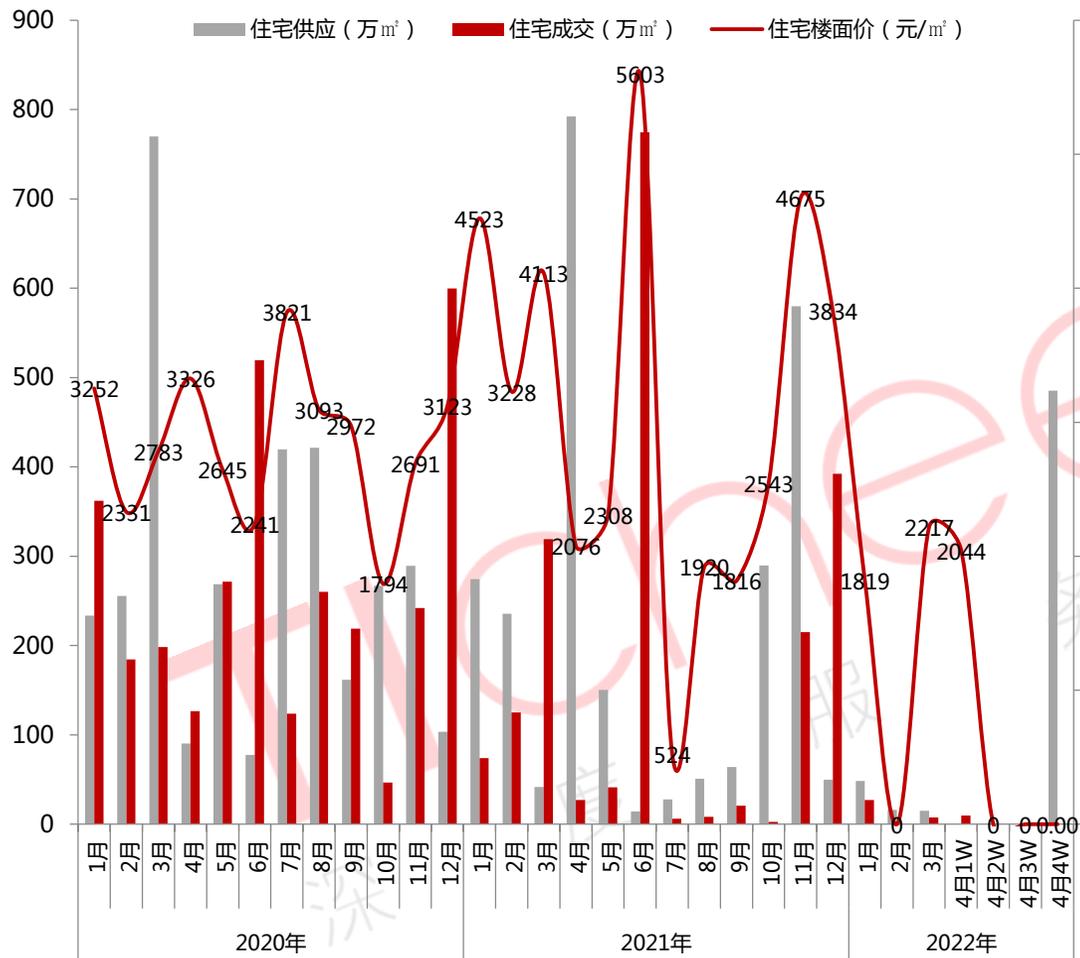
【解读】 本次政策是在郑州3.1房产新政后进一步出台的关于加强商品房预售工作的通知，核心内容在于**提高预售条件**（取消正负零预售，恢复2、3、5层预售条件），**鼓励现房销售**（未来有进一步提升预售条件的可能），**规范预售要求等**（购房人对抵押情况有知情权、网签销售前解除抵押等）。

其核心目的与商品房资金监管政策一致（近期多区域资金监管系统已上线），在于防止商品房烂尾、保障交付、保障民生，同时在一定程度上保障商品房交付品质，避免交付时降标减标的发生，维护郑州房地产市场发展的健康稳定。

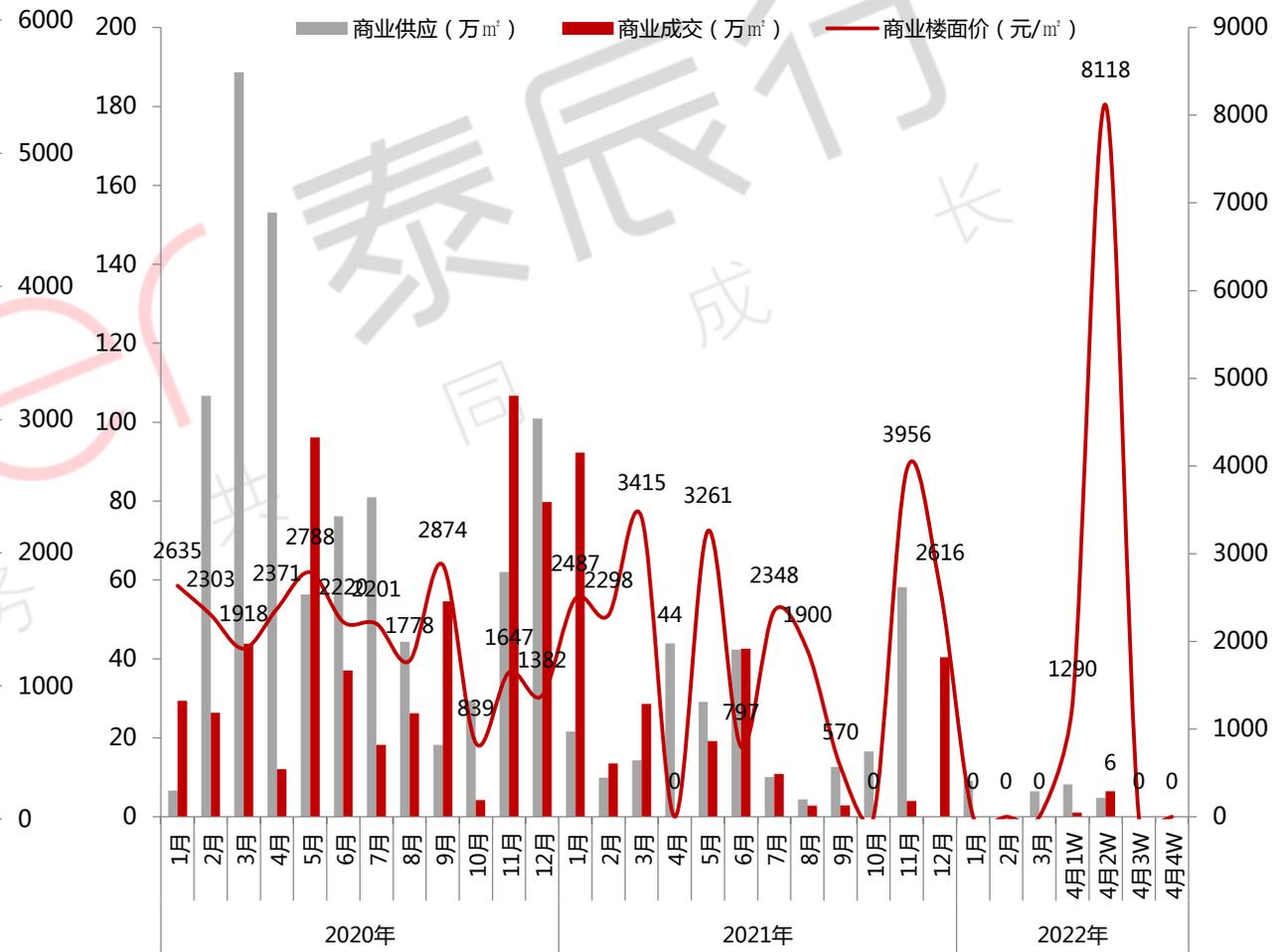
土地汇总：本周供应7宗住宅用地，无土地成交

本周供应7宗住宅用地，荥阳1宗，登封、新郑各3宗

2020年1月-2022年4月4周大郑州住宅用地供求走势



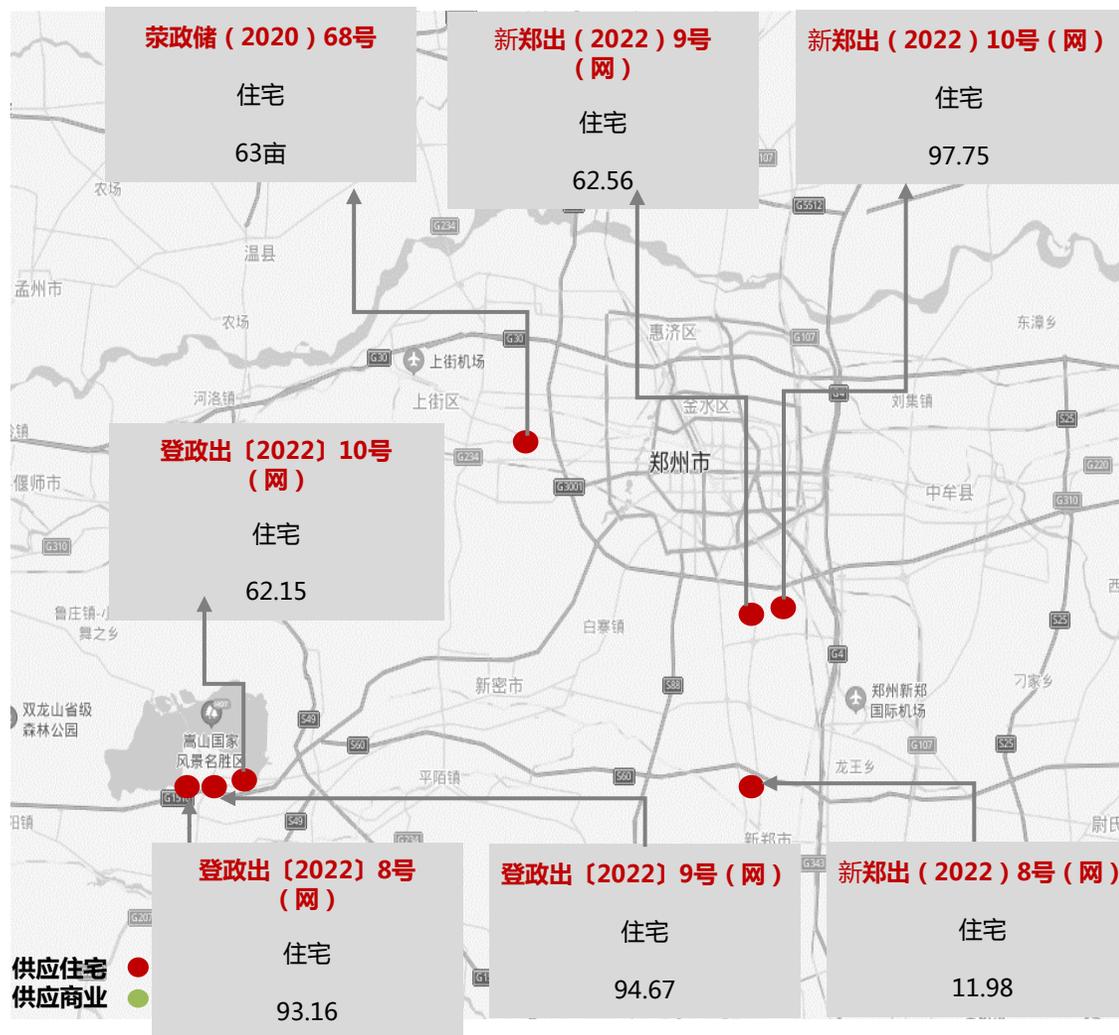
2020年1月-2022年4月4周大郑州商业用地供求走势



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：供应地块均为住宅用地，位于近远郊

本周供应7宗住宅地，位于荥阳、登封以及新郑，共计485.26亩，计容建面79.08万方



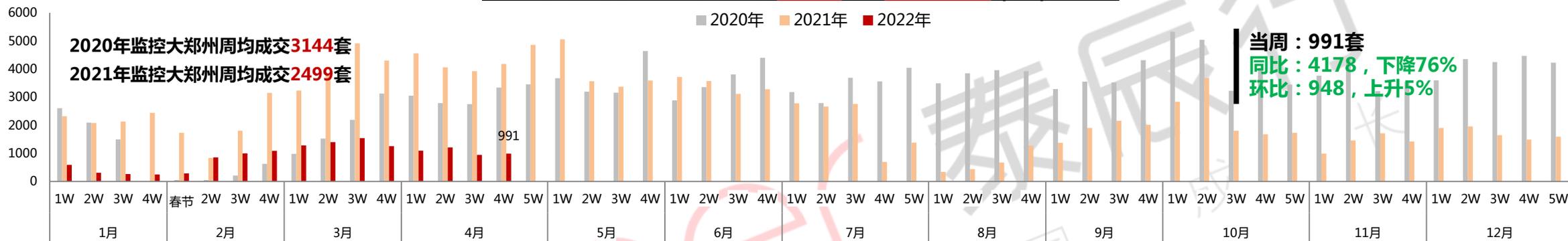
地块编号	荥政储 (2020) 68号	登政出 [2022] 8号 (网)	登政出 [2022] 9号 (网)	登政出 [2022] 10号 (网)	新郑出 (2022) 8号 (网)	新郑出 (2022) 9号 (网)	新郑出 (2022) 10号 (网)
竞拍日期	2022/5/23	2022/5/26	2022/5/26	2022/5/26	2022/5/27	2022/5/27	2022/5/27
位置	棋源路与兴国道交叉口西南角	环山旅游公路以南、郑少洛高速少林下站口以东	环山旅游公路以南、郑少洛高速少林下站口以东	菜园路与颍源路交叉口西北角	郭店镇107连接线南侧、新郑市鼎盛房地产开发有限公司西侧	龙湖镇郑新快速路辅道西侧、规划三路北侧	龙湖镇规划二路东侧、规划三路北侧
行政区域	荥阳	登封	登封	登封	新郑	新郑	新郑
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
使用权面积 (m ²)	41998.73	62104.30	63113.82	41431.30	7988.07	41703.77	65167.47
使用权面积 (亩)	63.00	93.16	94.67	62.15	11.98	62.56	97.75
容积率	2	1.2	1.2	4	2.1	3.5	3.5
总建面 (万 m ²)	8.40	7.45	7.57	16.57	1.68	14.60	22.81
起始价 (万元)	18200	10566.77	10635.78	13146.65	2298	22172	34646
起始单价 (万元/亩)	289	113	112	212	192	354	354
起始楼面价 (元/m ²)	2167	1418	1404	793	1370	1519	1519
竞买保证金 (万元)	9100	2114	2128	2630	2298	4435	6930
竞拍规则	熔断后一次竞价、价高者得	价高者得	价高者得	价高者得	熔断后一次竞地价	熔断后一次竞地价	熔断后一次竞地价

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）

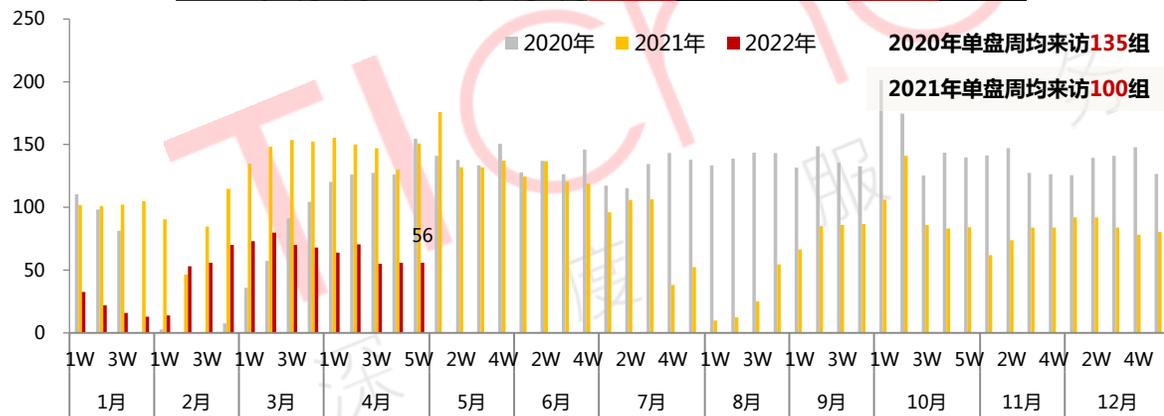
整体数据：受分销聚焦、高评高贷等政策拉动影响，本周整体成交量小幅上升

本周大郑州总成交**991套**，环比**上升5%**；单盘来访**56组**，单盘成交**3套**

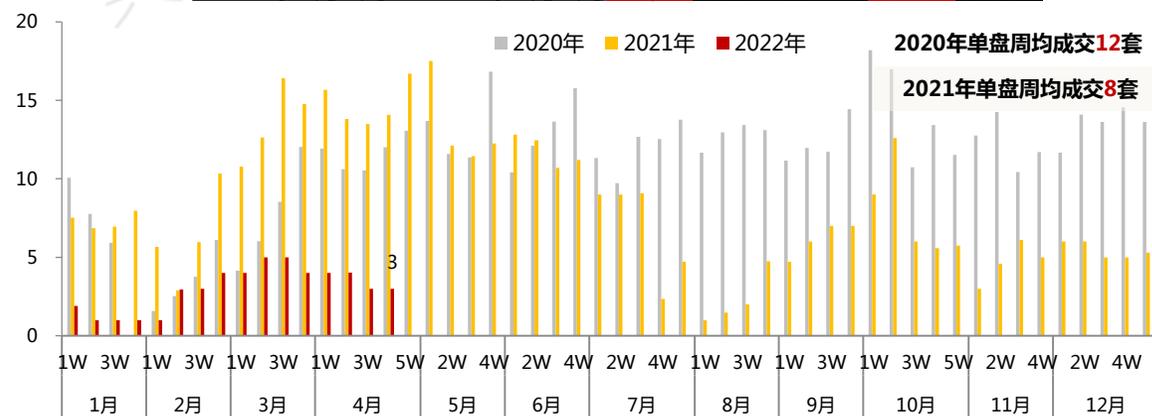
2020年1月1周-2022年4月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年4月4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4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

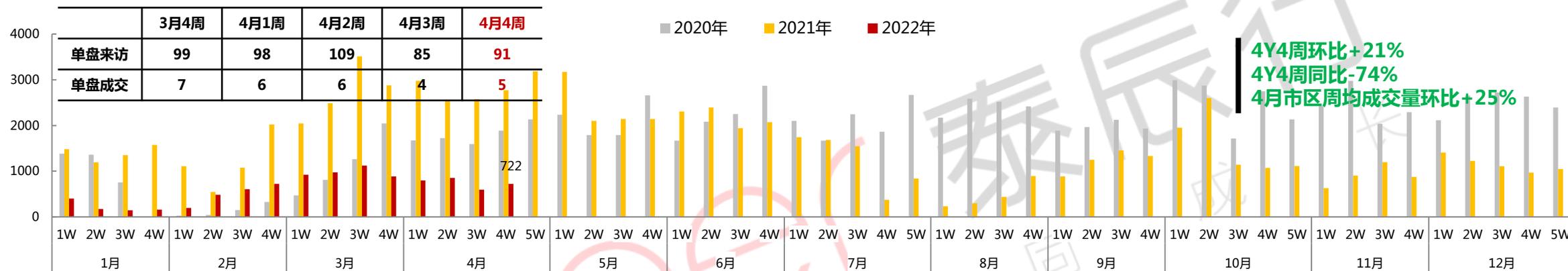
数据范围：4月3周大郑州实际监控到项目303个，其中在售项目299个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

城郊数据：市区受典型项目带动，成交量上升两成，近郊由于上周基数高环比下降

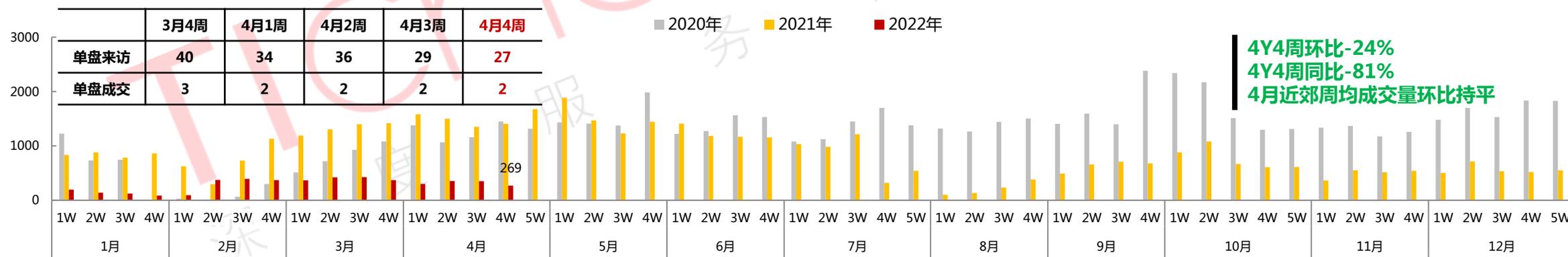
4月4周市区总成交**722套**，环比**上升21%**（万华城本周聚焦成交126套，海马公园开盘成交106套）

近郊项目总成交**269套**，环比**下降24%**（4月3周绿都望晴川分销聚焦去化122套）

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



2020年1月1周-2022年4月4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4周（自然周）市区实际监控到在售项目138个，近郊实际监控到在售项目161个

认购榜单：TOP15门槛9套，共计销售452套，环比上周（425套）上升6%

本周万华城分销聚焦，佣金点位提升，五期原价11500-12000元/m²，现价89m²：9900-11000元/m²，成交位居榜首；
 海马公园开盘，远洋沁园贝壳聚焦、高评高贷、特价房，成交排行前三
 4月4周（4.18-4.24）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	本周成交 (4.18-4.24)	价格(元/m ²)	分期政策	分销政策	其他
1	谦祥世茂万华城	高新区	126	三期：13500-14200(毛坯) 五期：11500-12000(毛坯)	首付5万，剩余2年2次	贝壳5%	4.22起每天10套89平9900-11000元/m ² 特价房源，利率低至4.65%
2	海马公园	郑东新区	106	毛坯高层27000-30000	分期(50万分期额度：固定时间8.25还款20万；11.25还款15万；4.25还款15万)	贝壳、58，2.5万一套	6#开盘
3	远洋沁园	荥阳	55	高层6300，洋房标准层8000，首层12000-14000，顶层8000	0首付，全部贷款；需缴纳3万保证金	贝壳，小高层4.5万，洋房5.5万	贝壳聚焦：高层6000、洋房标准层7800-8000、一楼带院12000-13000
4	谦祥云栖	高新区	21	毛坯高层均价16000-17500	首付10%，剩余2年4次还清	58、贝壳，佣金点位3%	/
5	保利和光屿湖	高新区	20	一期精装：高层13000、洋房均价15000，二期毛坯：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	一口价房源成交价10800-11600，带看奖励50元尼斯卡
6	华润琨瑜府	中原区	18	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/m ² 的价格
7	美盛教育港湾	金水区	15	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%	/
8	新城郡望府	荥阳	15	6500	首付10%，剩余2年分4次付清	分销佣金5%	/
9	富田城九鼎公馆	管城区	14	毛坯14000，特价12700起	首付10%，剩余2年分4次付清	58、贝壳3-3.5%(15套起跳)	/
10	碧桂园凤凰城	中原区	11	二期精装高层13500 顶底特价房10900-11600	首付10%，3年分6次付清	贝壳、58，2%；凤凰通佣金1%	/
11	招商公园1872	二七区	11	小高层毛坯9500-10200，特价房8900起	/	贝壳，佣金4%	/
12	碧桂园西湖	高新区	11	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%	/
13	亚星锦绣山河	二七区	10	高层12000-12500，小高层13000	倚澜苑首付10万，安泰苑首付5万，剩余三年六次还清	贝壳、58、搜狐，佣金3万/套；	/
14	朗悦公园府	高新区	10	毛坯高层15600-17000	首付10%，剩余1年半3次付清	贝壳、威然，佣金1.3%	/
15	万科理想拾光	二七区	9	高层13300-13500(精装)，特价房11800起	/	贝壳、房友、58，佣金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

营销动作：多盘分销聚焦提佣，高评高贷，降低购房门槛

个别项目贝壳聚焦带客，佣金点位提升，并推出特价房，让利促销，提前备战五一小长假

89平，93万！首付5万，剩余2N2次！
西三环，高新万达楼下！
1/8号线地铁口！现房准现房！
郑州中学附属小学！
直接签合同里面，学区房！利率可4.65，



楼栋	房号	面积	总价	贝壳专项房源优惠	
2号楼	101	89.00	138495	90201	10125
2号楼	1506	89.00	151404	976196	10968
2号楼	1507	89.00	151404	976196	10968
2号楼	2006	89.00	151884	971056	10911
2号楼	2007	89.00	151884	971056	10911
2号楼	205	109.52	189730	1150199	10502
2号楼	2107	89.00	151404	976196	10968
2号楼	2206	89.00	1506246	971327	10914
2号楼	2600	109.17	182028	1184383	10932
2号楼	3205	109.61	175867	1201684	10963
2号楼	3300	89.00	140228	902695	10144
2号楼	505	109.61	1760996	1202003	10971
2号楼	101	89.00	138507	891020	10000
2号楼	103	89.00	138507	891020	10000
2号楼	1404	109.61	1807224	1282468	10929
2号楼	1804	109.61	1830073	1281661	10964
2号楼	1900	89.00	1508246	971327	10914
2号楼	2002	89.00	151404	976196	10968
2号楼	2003	89.00	151404	976196	10968
2号楼	201	109.05	169925	1144441	10495
2号楼	204	109.52	169730	1150199	10502
2号楼	2100	89.00	1508246	971327	10914
2号楼	2404	109.61	1805796	1281269	10959
2号楼	3304	109.61	175867	1201684	10962
7号楼	1400	88.11	151895	1054136	11510
7号楼	320	88.11	144537	954211	10787
7号楼	320	88.11	144537	954211	10787
7号楼	401	118.99	1981110	1380444	11895
7号楼	501	118.99	201986	1412824	12542
7号楼	703	88.11	1492663	962254	11263

房号	建筑面积	一口价房源	一口价房源
10号楼-2-605	81.27	11,954.07	898,384
11号楼-1-3303	87.08	9,539.95	860,371
11号楼-2-102	89.22	9,994.77	891,710
11号楼-2-103	89.22	9,994.77	891,710
11号楼-3-1403	87.08	10,587.32	930,202
11号楼-3-2403	87.08	10,587.32	930,202
11号楼-3-603	87.08	10,598.59	932,925
11号楼-4-1402	87.57	10,606.55	928,816
11号楼-3-703	87.08	10,614.23	924,267
11号楼-3-1803	87.08	10,629.86	925,648

万华城

仅20个名额
超低利率

4.65%

单价不到11000

备注：要求5天内签约

金三环，高新万达旁

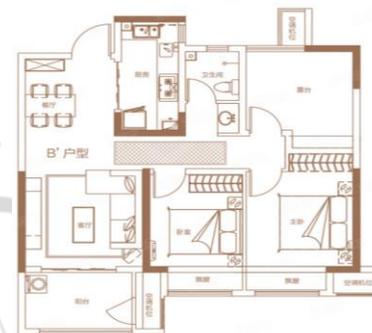
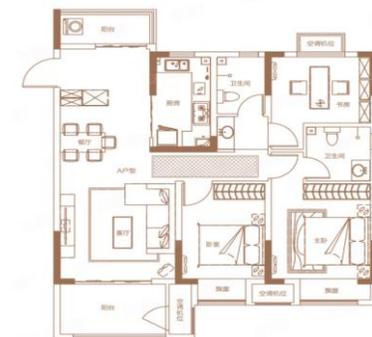
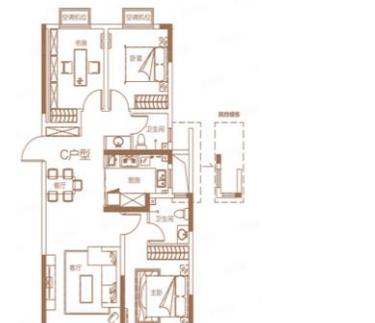
本周市场异动									
降价时间	项目	区域/板块	原价(元/m²)	现价(元/m²)	浮动(元/m²)	营销动作	针对房源	销售效果(套)	
4.18	远洋沁园	荥阳/洞林湖	高层6300、洋房标准层8000 首层12000-14000	高层6000、洋房标准层7800-8000、一楼带院12000-13000	高层300、洋房200-1000	贝壳聚焦；高评高贷；0首付，交维修基金剩余全部贷款（3万保证金后续以月供形式补贴）；分销点位调整：小面积积涨，大面积积降	18层高层：96-117m²，洋房138m²标准层、一楼带院144m²	55	
4.21	康桥未来公元	管城区/南四环	精装13000-14000，特价11800起	10100-12000	700-2000	贝壳聚焦	2/7#号楼，30套特价房	8	
4.21	佳田未来新城	管城区/航海路	/	12500-13500	/	特价房；高评高贷：首付10万，其余全贷款；分销佣金调整，由2.5-3%提至6%	2/5/8号院30套清退房源	6	
4.22	谦祥世茂万华城	高新区/高新老城	五期11500-12000	9900-11000	1000-1600	贝壳聚焦，首付政策由5万，2年4次调整为5万，2年2次；分销佣金调整：由3.3-3.7万/套调整为5%	五期89m²中间户10套工抵房	126	
4.22	鑫苑远洋臻园	二七区/大学南路	11500，特价房10700	10000起	700	贝壳聚焦：经纪人有效评级最高300元购物卡；高评高贷：原政策首付5万/10%，剩余交房前付清调整为首付8.7万起，剩余全部贷款；20套一口价房源；购房送3万车位券；最低4.9%利率；	营销针对全部房源，20套一口价针对顶底房源	4	
4.22	正商智慧城	新郑/南龙湖湖北	高层9500-10000	8600起	900-1400	一口价房源	一口价房源	5	
4.23	瀚宇天悦湾	荥阳/荥泽西	5300起	5000起	300	准现房（10月交房）；特价房50XX起；购房送车位	2号院剩余房源	6	

营销动作：分销聚焦+高评高贷+特价房+分销点位调整

远洋沁园：政策开始至今去化55套。高评高贷（均价由6300元/m²拉高至8300元/m²合同价；0首付，剩余全部贷款）+分销聚焦。项目面积高层96-117m²、洋房138/144m²

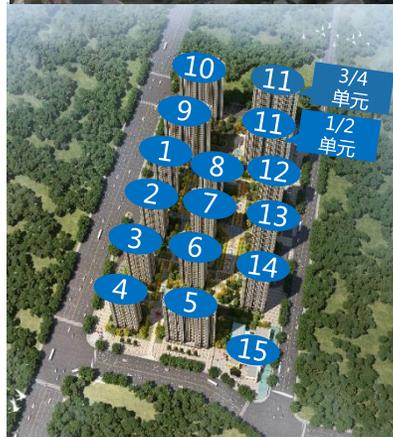


项目位置	洞林路与五龙路交汇处		
占地面积	117亩	建筑类型	洋房、小高层
规划户数	1321	容积率	1.99
建筑面积	20.8万m ²	绿化率	35%
车位比	1:1	拿地时间	2019年11月
开发商	郑州远新置业有限公司		
项目规划	9栋18层小高层、14栋6+1层花园洋房、1栋幼儿园		
物业	远洋亿家		
针对房源	18层小高层：96-117m ² ，洋房138m ² 标准层、一楼带院144m ²		
价格	原价小高层6300元/m ² 、洋房标准层8000元/m ² ，首层12000-14000元/m ² ；现小高层6000元/m ² 、洋房标准层7800-8000元/m ² 、一楼带院12000-13000元/m ²		
政策一	分销：原贝壳，高层7%、洋房4%；现在贝壳聚焦，分销点位小高层4.5万，洋房5.5万（小面积涨，大面积降）		
分期	原首付5万，两年四次		
现高评高贷	原价6300元/m ² ，均价拉高至8300元/m ² ，实现合同价70%=实际总价；客户需缴纳3万保证金，约定按揭放款后2个月内缴纳契税，开发商按照月供形式，将3万保证金陆续返还给客户。另外开发商与客户签协议，若退房情况，客户需要将合同30%首付部分退还给售楼部		
异动			

82m² 两室两厅一卫96m² 三室两厅一卫117m² 三室两厅两卫117m² 三室两厅两卫

营销动作：分销聚焦+特价房+分销点位提升

万华城：准现房+学区房，利率最低4.65%。本周分销聚焦，主推中间户89m²；原价11500-12000元/m²，现价9900-11000元/m²；首付5万网签，剩余2年2次还清；贝壳聚焦点位提升至5%，本次成交效果较好，成交126套



期数	类型	面积	房型	规划套数	套数配比
五期	高层	70	两室	458	14%
		80	两室	196	6%
		89	三室	2157	66%
		96	三室	361	11%
		105	三室	30	1%
		115	三室	68	2%
合计				3270	100%

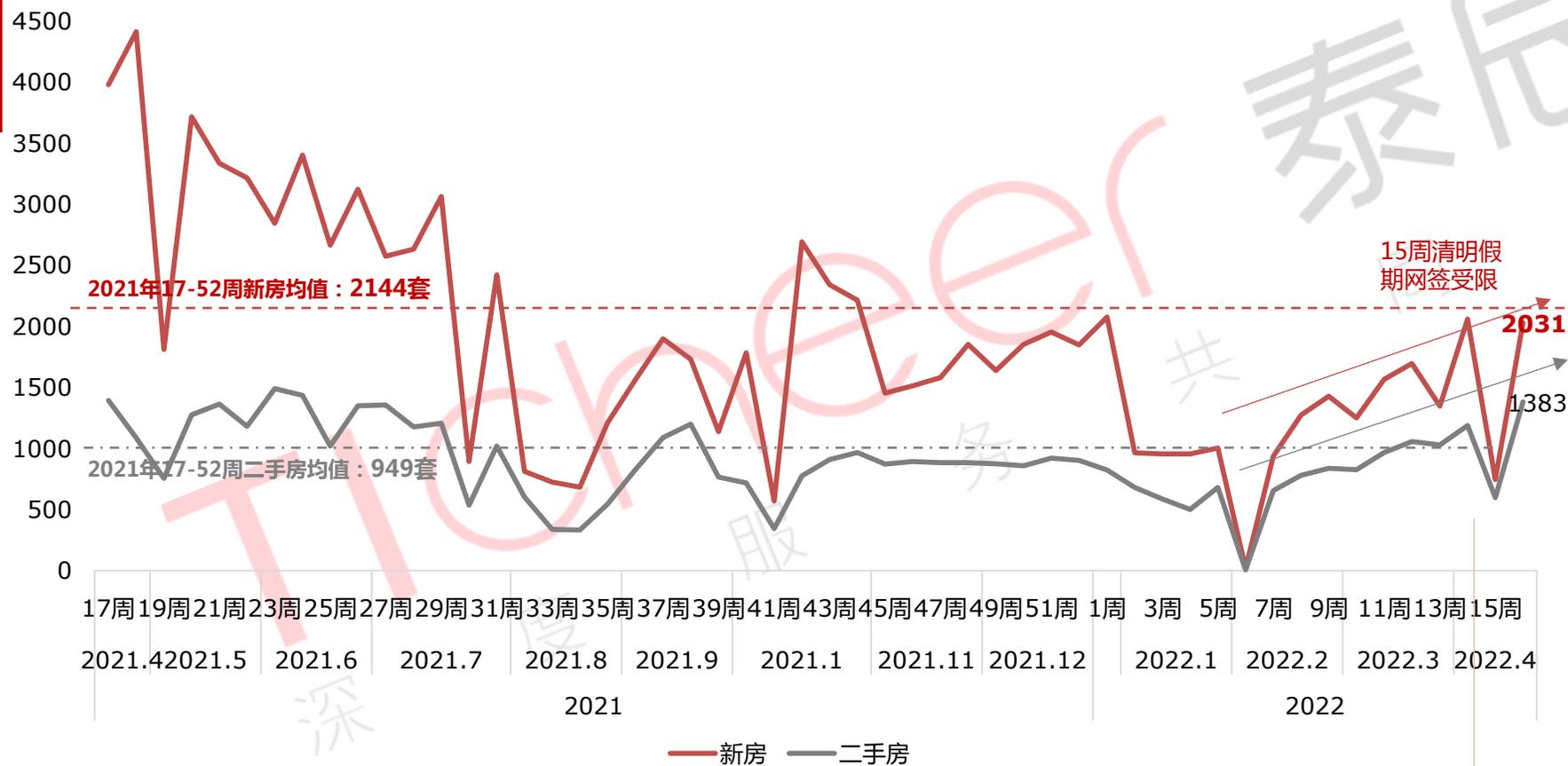
开发商	河南晟和洋实业有限公司	位置	科学大道西三环西800米
占地面积	三期123亩	建筑面积	三期57万方
容积率	4.49	绿化率	30%
车位配比	1:1:1	立面风格	新中式
物业类型	中高层、高层	核心卖点	小户型+万达
项目概况	➢ 规划70-115m ² 两室-三室		
异动	<p>价格—五期正常价位11500-12000元/m²；现在推出的特价是9000-11000元/m²（89m²三室）</p> <p>政策—</p> <p>分销： 原58/我爱我家/贝壳（佣金：1、三期佣金不得高于3.7万元/套；2、五期80m²以下佣金不得高于3.3万元/套；3、五期80m²以上佣金不得高于3.7万元/套）；</p> <p>现在贝壳聚焦，分销点位5%</p> <p>分期：首付5万，剩余2年2次（原来2年4次）</p>		



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集中签约

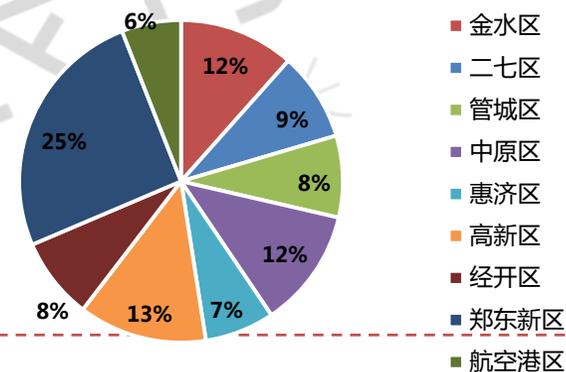
3月份成交先抑后扬，市场热度在政策引导下，短暂升温后下降；4月2周数据受节假日无法网签影响数据拉低，清明节数据于4月3周集中签约，数据量表现上升明显

近一年郑州市新房/二手房周度成交数据走势

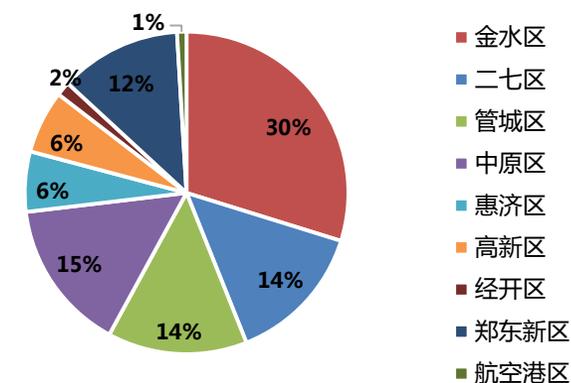


注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟；来源：360房产网。

4月3周郑州市各区域新房各区域成交数据走势



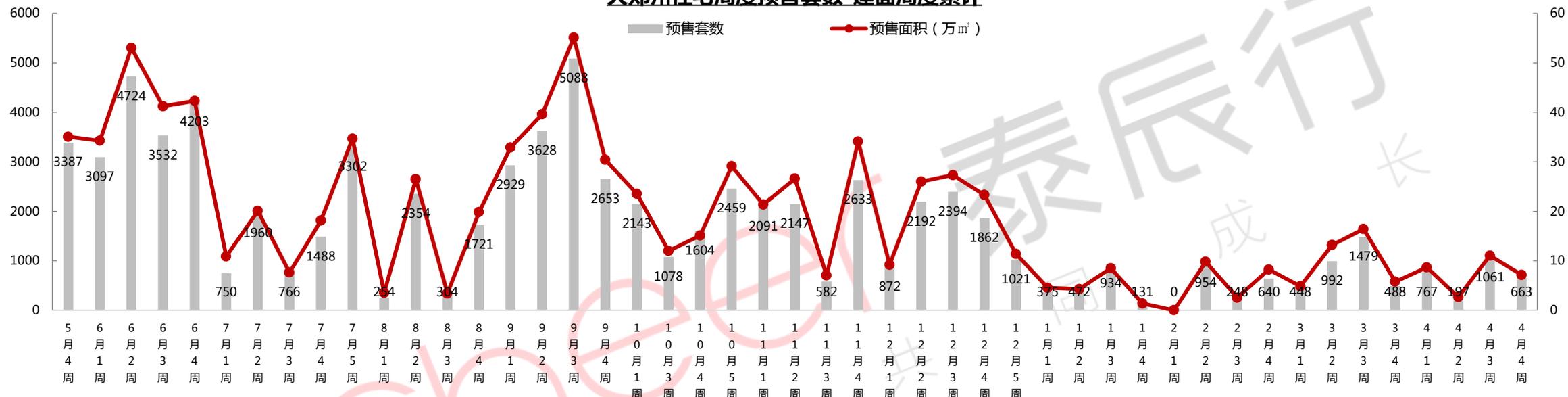
4月3周郑州市各区域二手房各区域成交数据走势



项目预售前公示：本周4个项目预售前公示，万科未来时光预计月底推售

本周大郑州4个住宅项目预售前公示，取得住宅预售663套，建面7.14万m²

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



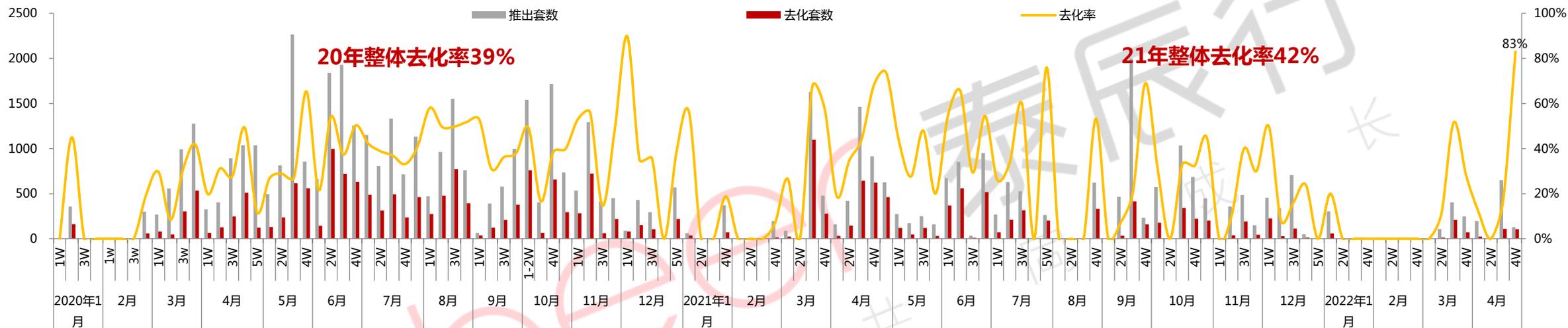
类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m ²)	业态及产品	项目概况	项目动态
在售	2022.04.19/ 2021.3.3	万科未来时光	金水区/杨金	城改	10#	96	1.32	高层131-143m ²	项目占地面积约80亩，建面14.9万方，容积率2.79，梯户比2T2设计，预计价格精装17700-20000元/m ²	预计月底加推
在售	2022.04.19/ 2011	正商金城华府	管城区/航海路	/	5/6#	59	0.83	高层67-137m ² 、洋房141-283m ²	项目总占地43.6亩，建面12.8，容积率2.91，高层毛坯14500-15500元/m ² ，洋房暂未出价格	未推
在售	2022.04.21/ 2021/6/3	泰宏建业国际城九期	二七区/二七新城	城改	15#	112	1.19	高层58-130m ²	项目在售九期，总占地117亩，建面27万方，容积率3.49，预计价格毛坯13500元/m ²	未推
在售	2022.4.23/ 2021.6.3	裕华城二期	中原区/常西湖	城改	2/5#	396	3.80	高层87-106m ²	项目二期总占地33.4亩，建面8.12万方，容积率3.65，预计价格毛坯高层13500-14300元/m ²	未推
合计						663	7.14	/		

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

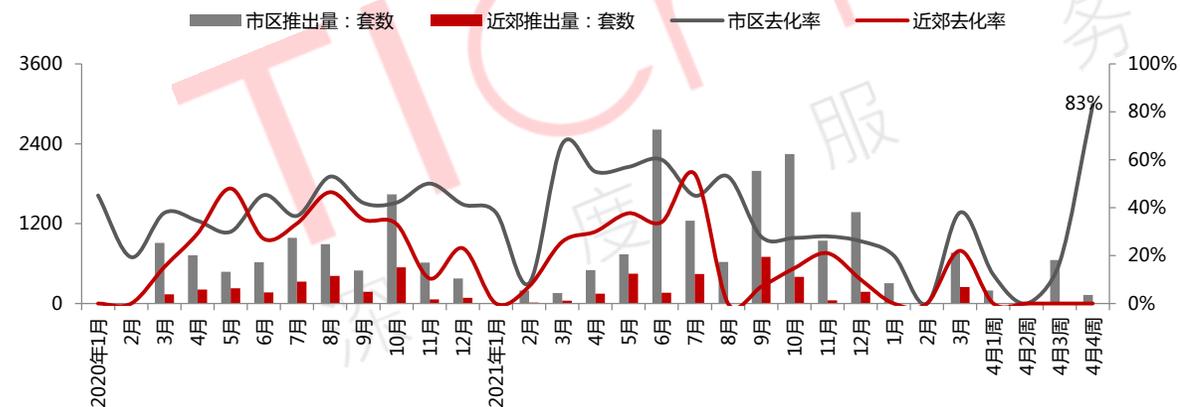
开盘表现：海马公园区位优势明显，周边无竞品，新增分期降门槛，去化较好

海马公园位置优越，周边无竞品，低首付政策加持，开盘去化率83%

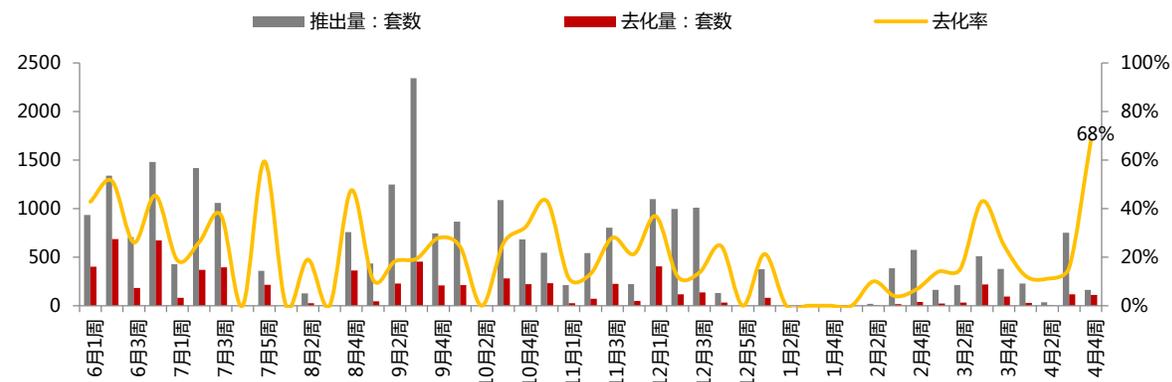
2020年1月1周-2022年4月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年4月4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）



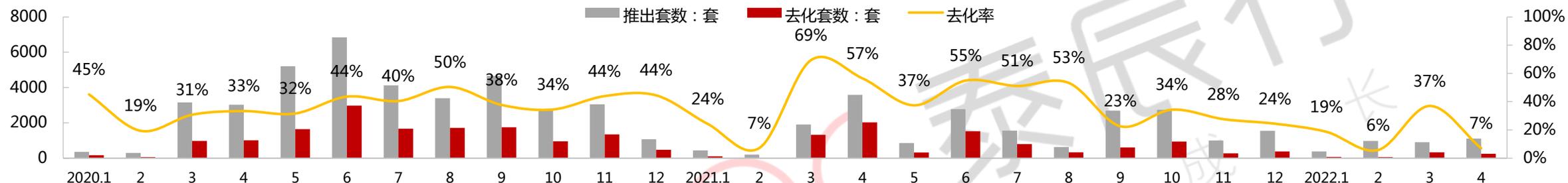
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：4月至今加推项目较少，项目推售热情不高；本周海马公园去化较好

本周海马公园开盘，推出**128套**，去化**106套**，去化率**83%**；
招商美景雍瑞园平推，推出**36套**，去化**5套**

2020.1-2022.4月大郑州项目开盘成交走势



2022年4月4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 ²)	推出套数	销售套数	去化率
开盘	海马公园	毛坯	27000-30000	128	106	83%
平推	招商美景雍瑞园	毛坯	洋房18500	36	5	14%
总计				164	111	68%

海马公园/开盘表现：东区核心居住区，稀缺产品，配套和区域价值优越

4月24日19:00线上选房，推出高层6#，共推出128套房源，截止20:00去化106套，高层毛坯均价27000-30000元/m²，去化率83%



开盘分析：本次开盘效果表现较好

- 1、项目位于高铁片区核心板块，周边生活配套成熟，居住环境较好。
- 2、一期口碑较好，客户认可度高且周围缺少新房竞品。
- 3、本次开盘新增分期政策，降低一部分客户购房压力，促进去化。

所属区域	郑东新区		所属板块	高铁板块	
项目位置	东风南路与福禄路交汇处东150米		开发公司	海马（郑州）房地产有限公司（海马）	
占地	89亩	建面	16.96万m ²	容积率	3.49
营销团队	自销+宝房		解筹率	/	
蓄客及到访	2月底启动1万认筹，客户约200组，开盘前1周10万升筹，截至开盘升筹约120组客户				
成交价格	高层毛坯27000-30000元/m ²				
竞品价格	华润幸福里待售：限价毛坯25000元/m ² ，精装30000元/m ² 4月区域内二手房挂牌价—海马公园三期：29897元/m ² 、海马公园五期：28082元/m ²				
营销政策	认筹： 1万抵2万 优惠： 1万抵2万优惠；按揭优惠1%；全款优惠2%，按时签约优惠1% 分期： 分期（50万分期额度：固定时间8.25还款20万；11.25还款15万；4.25还款15万） 分销： 贝壳、58，2.5万一套				
客户来源	客户主要来源于郑东新区，刚改及改善客群，以30-45岁年龄段的刚改客户为主要客户群体				
预售证号	4月11日-4月15日预售前公示；6#，共计128套，1.68万m ²				

海马公园/产品分析：128 m²的去化较好

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
高层	6#	1D	2T4	33F (1层为居家 养老设施用房)	3m	三室两厅两卫	125	27000	32	29	91%	
						三室两厅两卫	128	28000	64	51	80%	
						四室两厅两卫	150	30000	32	26	81%	
合计									128	106	83%	



招商美景雍瑞园/平推表现:

项目纯洋房社区，性价比高，143m²四房为客户主流需求，工作日加推去化5套，去化率14%

- ◆ **去化情况**：4月19日加推高层7#6F，3个单元，1T2；共计36套，去化5套，去化率14%；
- ◆ **加推面积**：洋房——143m²四室两厅两卫
- ◆ **价格情况**：洋房毛坯标准层18500元/m²；首层赠送50-60m²花园及同等面积5.5m挑高的地下室，30000元/m²；顶层挑高交付，可做阁楼，19300元/m²
- ◆ **优惠政策**：正常优惠6%；
- ◆ **首付分期**：无
- ◆ **分销政策**：58、贝壳，128m²2%，143m²1.5%
- ◆ **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）；

时间	动作	业态	楼栋	层数	户型	成交均价(元/m ²)	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 ² 三房 143m ² 四房	16600-18300	毛坯	144	65	45%
2021/12/11	加推	洋房	3#	6F	143m ² 四房	19000	毛坯	36	6	17%
2022/2/13	加推	洋房	10#	6F	128m ² 三房	18300-18500	毛坯	20	2	10%
2022/3/12	加推	洋房	2#	6F	143m ² 四房	18500	毛坯	36	10	28%
2022/4/8	加推	洋房	9#	6F	128m ² 三房	18500	毛坯	36	4	11%
2022/4/19	加推	洋房	7#	6#	143m ² 四房	18500	毛坯	36	5	14%



7#平层图 (6F)



143m²四室两厅两卫 (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>

