

【2022年第20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：4月份商品住宅销售价格同比持续走低/房地产泡沫化金融化势头将根本性扭转

1、国家发改委：不能以县城建设为名炒作房地产（2022.5.17）



- 5月17日，国家发改委新闻发言人孟玮在国家发改委5月份新闻发布会上表示，推进县城建设的根本出发点是增强县城综合承载能力，提升县城发展质量，更好满足农民到县城就业安家需求和县城居民生产生活需要；重点是抓好产业、市政设施、公共服务、环境基础设施等方面建设，促进县乡村功能衔接互补。在县城建设中要注意守住几条底线。一是要严格落实耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界，防止利用“新城建设”等名义侵占耕地和生态空间。二是守住历史文化根脉，防止大拆大建、贪大求洋，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，更不能以县城建设为名炒作房地产。三是严格控制撤县建市设区，防止周边大城市无序扩张。四是防控灾害事故风险，提升县城发展韧性。五是防范地方政府债务风险，在发展需要和财力允许前提下尽力而为、量力而行。

2、国家统计局：4月份商品住宅销售价格同比继续走低（2022.5.18）

- 近日，国家统计局发布数据：4月份商品住宅销售价格同比继续走低。
- 4月份，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有39个和56个，比上月分别增加10个和9个。
- 4月份，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.9%和2.4%，涨幅比上月均回落0.4个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨1.0%，涨幅比上月回落0.6个百分点；二手住宅销售价格同比下降1.0%，降幅比上月扩大0.8个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降1.5%和2.5%，降幅比上月分别扩大0.9和0.6个百分点。

3、银保监会：房地产泡沫化金融化势头得到根本性扭转（2022.5.18）



- 近日，银保监会指出：自第五次全国金融工作会议以来，我国防范化解金融风险取得重要成果。金融业系统性风险上升势头得到有效遏制，成功避免了系统性区域性金融风险集中爆发，经受住了新冠肺炎疫情等极端情形的严峻考验，金融业总体平稳健康发展。
- 在房地产方面，明确落实房地产长效机制，合理满足房地产市场融资需求，房地产泡沫化金融化势头得到根本性扭转。此外，还指出坚持“房住不炒”定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。配合做好地方政府隐性债务风险防范化解，依法依规支持城投公司合理融资。

全国：李克强总理强调稳地价稳房价，挖掘政策潜力

5月18日，中共中央政治局常委、国务院总理李克强在云南主持召开稳增长稳市场主体保就业座谈会，强调稳地价、稳房价、保持房地产市场平稳健康发展



重点强调：

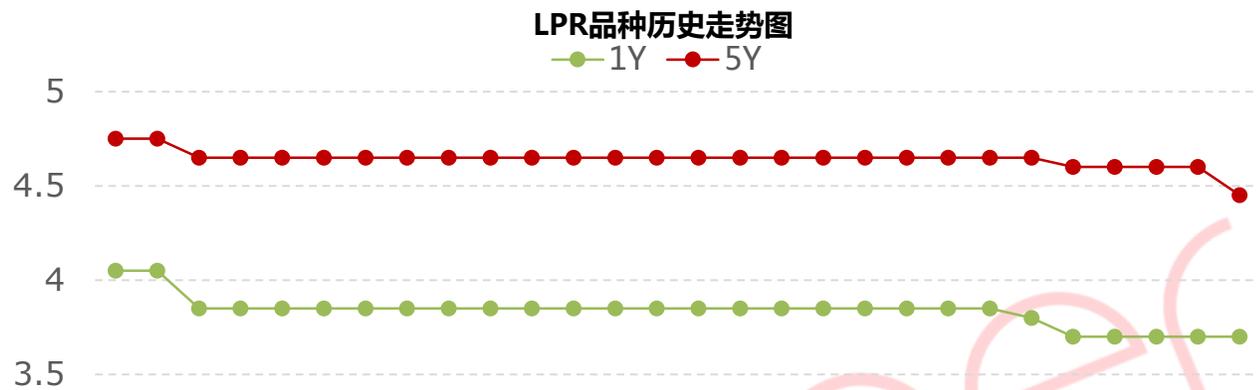
- 城镇化是必然趋势，要稳地价稳房价，支持居民合理住房需求，保持房地产市场平稳健康发展；
- 各地区各部门要增强紧迫感，挖掘政策潜力，看得准的新举措能用尽用，5月份能出尽出，确保上半年和全年经济运行在合理区间，努力使经济较快回归正常轨道。

房地产行业作为中国经济重要压舱石，是实现全年GDP增速5.5%目标的核心关键。按照会议精神，以及前期中央的部署要求，预计接下来将会有更密集更全方位的政策出台，以促进楼市快速提振，楼市稳中向好大趋势已经形成。

- 受疫情冲击影响，4月部分经济指标明显转弱，经济下行压力进一步加大。经济数据显示，目前经济面临市场主体生存困难、信贷需求不足、物价上涨压力加大、就业形势严峻等问题。此次稳增长稳市场主体保就业座谈会，再次强调加快稳增长政策出台落地。从政策方向表态来看，就业保障、留抵退税支持、利息缓缴、畅通物流运输、调整平台经济监管政策和保持房地产平稳健康发展等稳增长政策措施或将加速落地。随着本轮疫情逐步进入尾声，未来在各项政策的综合支持下，经济将较快回归正常轨道。预计6月经济数据将呈企稳回升态势，二季度经济或是全年低点。后续关注消费和地产两个关键需求端的政策发力方向。

全国：5年期以上LPR为4.45%，首套住房商业个人住房贷款利率下限幅度可至4.25%

5月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心宣布：1年期LPR为3.7%，与此前持平；5年期以上LPR为4.45%，此前为4.6%。



5月15日，人民银行、银保监会发布了《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》。通知明确：对于贷款购买普通自住房的居民家庭，**首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减20个基点。**

- **按照最新的贷款市场报价利率（LPR），首套住房商业性个人住房贷款利率下限幅度可至4.25%（目前大郑州市场上的项目首套房贷利率普遍按4.25%执行）。**

据不完全统计，今年5月以来全国已经有近40个城市出台了楼市调控松绑政策，包括**放松限购、限售，降低首付比例，下调房贷利率，增加公积金贷款额度，发放购房补贴**等多个方面。据公开报道了解到，天津、苏州、郑州、济南、青岛等地部分银行首套房贷利率最低已降至4.4%。

此次LPR下调15个基点，幅度超出预期，政策发布仅半天时间，已有兴港永威观樾、兴港永威和园、郑州华侨城、龙居华府、融信奥体世纪等项目宣布执行首套4.25%利率政策，**目前郑州市场普遍执行该政策。**

城市：成都、烟台、湖州、武汉等城市放宽限购政策

1、四川成都：近郊区住房不再纳入中心城区购房时家庭总套数（2022.5.16）

成都楼市新政：中心城购房，近郊住房不纳入家庭总套数

发布时间：2022.05.16 22:52

5月16日，四川省成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于支持刚性和改善性住房需求的通知》，**放松了对限购和无房的认定条件**，具体措施包括四个优化：①**优化预售办理条件**：允许企业在符合土地出让合同约定的开竣工时限前提下，按栋办理预售许可证进行销售。②**优化预售资金监管**：在《成都市商品房预售款监管办法实施细则》明确的监管额度核算方式、标准下，根据实际情况合理确定项目预售资金监管额度。③**优化家庭住房总套数认定标准**：近郊区（市）县已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算。④**优化无房居民家庭认定标准**：购房人及其家庭成员在我市无自有产权住房且登记购房之日前2年内无住房转让记录的，认定为无房居民家庭。

《通知》进一步明确，近郊区（市）县已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算。近郊区（市）县已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算。近郊区（市）县已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算。

- 5月16日，四川省成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于支持刚性和改善性住房需求的通知》，**放松了对限购和无房的认定条件**，具体措施包括四个优化：①**优化预售办理条件**：允许企业在符合土地出让合同约定的开竣工时限前提下，按栋办理预售许可证进行销售。②**优化预售资金监管**：在《成都市商品房预售款监管办法实施细则》明确的监管额度核算方式、标准下，根据实际情况合理确定项目预售资金监管额度。③**优化家庭住房总套数认定标准**：近郊区（市）县已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算。④**优化无房居民家庭认定标准**：购房人及其家庭成员在我市无自有产权住房且登记购房之日前2年内无住房转让记录的，认定为无房居民家庭。

2、山东烟台：已结清的商业房贷记录不纳入家庭住房套数认定（2022.5.17）

烟台市住房公积金管理中心文件

烟台住房公积金管理中心

关于调整住房公积金贷款有关受理标准的通知

发布日期：2022.05.17

烟台住房公积金管理中心

- 山东省烟台市住房公积金管理中心发布的《关于调整住房公积金贷款有关受理标准的通知》，烟台取消住房公积金异地贷款户籍限制，**在异地缴存住房公积金的职工**，在烟台购房时，享有与烟台缴存职工同等的住房公积金贷款权益。同时调整的还包括套数认定标准：**对已结清的商业性个人住房贷款记录**，不纳入申请人家庭住房套数的认定范围。

3、浙江湖州：非户籍居民在中心城市购房，无需连续缴纳6个月社保（2022.5.19）

湖州：非户籍居民购房 无需连续缴纳6个月社保

湖州住房公积金管理中心

湖州住房公积金管理中心

湖州住房公积金管理中心

湖州住房公积金管理中心

湖州住房公积金管理中心

湖州住房公积金管理中心

- 5月19日，浙江省湖州市住房和城乡建设局消息，根据“因城施策”的要求，为更好满足购房者的合理需求，从湖州市房地产市场实际情况出发，对部分政策进行优化完善。**按照新政**，为满足购房者刚需和改善的合理住房需求，在中心城市范围内购买住房的非本市户籍居民家庭，**不再有连续缴纳社保时限的要求**。同时，为进一步加快房源投入到市场，此次新政提到，在中心城市范围内，对分期申请预售的住宅项目，**单次申领预售建筑面积从不少于3万平方米调整为不少于2万平方米（尾期除外）**，同时调整“**申领预售批次不超过4次**”的申领限制。

4、湖北武汉：经开区全面取消住房限购政策（2022.5.20）

武汉、经开区

武汉经开区全面取消住房限购政策

武汉经开区

武汉经开区

- 5月21日武汉经开区住建局发布消息，为支持刚性和改善性购房者合理需求，促进房地产市场平稳健康发展，自5月22日起，**武汉经开区的沌阳、沌口、军山新城区域从原限购区域调整为不限购区域**。自此，武汉经开区全面取消住房限购政策。

城市：连云港购买首套或二套新房给予补贴/中山下调土地竞买保证金比例

5、安徽滁州：开发商至少委托两家经纪机构销售房源，佣金不超过5%（2022.5.17）

安徽滁州：开发商至少委托两家经纪机构销售房源

2022年5月17日 来源：滁州住建局

- 5月17日，安徽省滁州市住房和城乡建设局召开会议传达了《关于进一步加强新建商品房销售管理工作的通知》，自6月1日起正式执行。
- 通知要求，鼓励开发商自销，开发企业不得委托未备案的房地产经纪公司进行商品房销售，禁止捂盘惜售，每家开发商至少委托2家符合规定的房地产经纪公司进行商品房销售。滁州市要求，规范商品房市场秩序，实行按区域佣金限价，城南、主城佣金≤总房款2%，琅琊新区、高铁、明湖片区佣金≤总房款3%，城东新城、中新苏滁高新区佣金≤总房款4%，南谯新区佣金≤总房款5%。

6、江苏连云港：购买首套或二套新房给予补贴，最高为购房款的2%（2022.5.17）

连云港市住房和城乡建设局文件

连建建〔2022〕124号

连云港市住房和城乡建设局
连云港市市区支持居民刚性和改善性
住房消费实施细则

- 5月17日，江苏省连云港市住建局发布《连云港市市区支持居民刚性和改善性住房消费实施细则》，2022年5月18日至2022年6月30日期间内，对市区（不含赣榆区）居民购买新建的家庭唯一住房和第二套改善性住房予以补贴。新政提出，对购买的系家庭唯一住房90平方米以下（含90平方米）和90平方米以上的分别按购房款的1%和1.5%进行补贴；对购买的系第二套改善型住房90平方米以下（含90平方米）和90平方米以上的分别按购房款的1%和2%进行补贴。

7、广东河源：资金缺口小的烂尾“问题楼盘”，可由政府引导业主自救（2022.5.17）

广东河源：资金缺口小的烂尾“问题楼盘”，
可由政府引导业主自救

2022年5月17日 来源：河源住建局

- 5月17日，广东省河源市住房和城乡建设局发布《河源市分类化解处置房地产领域“问题楼盘”指导意见（征求意见稿）》（以下简称“《意见稿》”）。对“问题楼盘”提出政策支持、合作续建、业主自救、资产置换等六种解决方案。业主自救方面：对开发建设单位暂时无力复工，剩余工程建设资金缺口小，购房业主自救积极性高的项目，可由属地政府及其相关部门引导相关权益人组建业主自救组织，筹集续建资金，寻求有实力的施工企业，完成工程续建，报请属地政府同意后予以政策支持。

8、广东中山：下调土地竞买保证金比例至20%，可分期缴纳地价款（2022.5.17）

广东中山下调土地竞买保证金比例至20%

2022年5月17日 来源：中山自然资源局

- 5月17日，广东省中山市自然资源局、中山市住房和城乡建设局联合发布《关于优化土地供应促进房地产市场健康稳定发展的若干措施》（以下简称“《措施》”）。《措施》提出，下调竞买保证金比例，竞买保证金可按不低于出让起始价20%设置。成交后，竞买保证金自动转作合同定金后若不足成交价20%的，竞得人应于签订出让合同之前按时交纳不足部分。另外将优化地价款支付方式。可约定分期缴纳地价款，受让人于签订出让合同之日起30日内必须缴纳出让价款50%的首付款（含定金），余款（出让价款50%）需于签订出让合同之日起365日内一次性或分期付清，并按合同约定支付利息。

城市：杭州、天津、大连等城市放宽二手房交易

9、浙江杭州：破局二手房“坚冰”，满足三孩家庭购房需求（2022.5.17）



- 5月17日上午，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》：
- ①**优化二手房交易政策**：在本市限购范围内购买二手住房，落户本市未满5年的户籍家庭无社保缴纳要求；非本市户籍家庭需在购房之日前1年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社保或个人所得税满12个月。
- ②**进一步完善税收调节**：本市限购范围内，个人转让家庭唯一住房，增值税征免年限由5年调整到2年。
- ③**更好满足三孩家庭购房需求**：符合条件的三孩家庭，在本市限购范围内限购的住房套数增加1套；报名参加新建商品住房公开摇号销售时，参照“无房家庭”优先摇号。

10、天津：二手房交易资金监管模式改革，进一步提升不动产登记效率（2022.5.20）



- 日前,天津启动二手房交易资金监管模式改革,实行存量房屋交易资金银行托管模式,以此进一步提升不动产登记效率、优化营商环境。
- 天津市住建委发出通知,自2022年5月15日起,天津实行存量房屋交易资金监管银行托管模式,将原先的政府部门作为监管主体的全程全额资金监管模式,调整为政府部门作为监管主体、商业银行作为托管主体的资金托管模式。

11、辽宁大连：二手房不限购，非户籍居民无需12个月社保可购房（2022.5.20）



- 5月20日，辽宁省大连市保持房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布《关于促进我市房地产业健康发展和良性循环的通知》（大房稳办〔2022〕1号）。
- 《通知》明确，居民家庭在中山区（不含东港商务区）、西岗区、沙河口区购买商品住房实行限购政策；非限制区域住房套数将不计入总套数；在限制区域购买二手住房的，不再受已有住房总套数限制。对非大连户籍在限制区域内购买新建商品住房的，执行大连户籍居民家庭购房政策，无需提供12个月以上社保或个税，吸引非大连户籍家庭来连生活、就业。

城市：六安取消新建商品房限售/沈阳全面优化公积金楼盘签约流程

12、天津：保障性租赁住房承租人申领居住证后，享受积分落户政策（2022.5.18）

天津：重点保障基本公共服务群体，获居住证后可享受积分落户政策

2022-05-18 09:04

【编者按】日前，天津市人民政府办公厅发布《关于印发天津市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》。其中明确，保障性租赁住房承租人申领天津市居住证后，结合其租赁的保障性住房所在区有关规定享受子女义务教育、就业、社会保险、公共卫生、计划生育、证照办理、社区事务、科技申报、职业资格评定、评选表彰等天津市基本公共服务，并按照《天津市居住证管理办法》享受积分落户政策。

此外，天津市还将进一步加大对保障性租赁住房的支持力度，按照《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）精神，结合天津实际情况，制定天津市加快发展保障性租赁住房实施方案。

一、政策背景

- 5月18日，天津市人民政府办公厅发布《关于印发天津市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》。其中提到，符合天津市租房提取住房公积金政策规定的保障性租赁住房承租人，可以提取住房公积金支付房租；保障性租赁住房承租人申领天津市居住证后，结合其租赁的保障性住房所在区有关规定享受子女义务教育、就业、社会保险、公共卫生、计划生育、证照办理、社区事务、科技申报、职业资格评定、评选表彰等天津市基本公共服务，并按照《天津市居住证管理办法》享受积分落户政策。

13、安徽六安：可提取住房公积金支付首付款，取消新建商品房限售（2022.5.20）



- 5月20日，安徽省六安市发布《六安市应对疫情纾困暖企促进房地产市场平稳健康发展的若干政策》，本措施自印发之日起实施，有效期至2022年12月31日。
- 其中明确，六安市将提高公积金贷款额度：双职工缴存家庭最高为60万元，单职工缴存家庭最高为40万元；职工首次使用住房公积金贷款，双职工缴存家庭最低为40万元，单职工缴存家庭最低为30万元。将允许提取住房公积金支付首付款。职工在六安市购买新建商品住房时，可提取住房公积金支付购房首付款。同时取消商品房限售，放款预售条件。

14、沈阳：全面优化公积金楼盘签约流程，大力压缩楼盘备案时限（2022.5.20）



- 5月20日，沈阳出台住房公积金阶段性支持政策，全面优化公积金楼盘签约流程，大力压缩楼盘备案时限。
- 其中明确，商品住房下销许，楼盘签约即受理。开发企业取得《商品房预（销）售许可证》，即可申请公积金楼盘备案并与中心签订住房公积金贷款保证协议。凡在沈阳市行政区域内及沈抚示范区开发企业销售楼盘与住房公积金签约备案后，即可享受公积金贷款服务。
- 同时，住房公积金对申报签约备案楼盘实行风险评估制度，风险评估分为三个等级，即优质级（白名单）、正常级、风险级（黑名单）。评估为优质级、正常级的楼盘项目予以网上签约备案。

城市：本周全国共22个城市提高公积金贷款额度、降低首付比例

城市	时间	公积金额度调整	首付比例调整
云南文山州	2022.5.19	提高住房公积金缴存职工的租房提取额度至1.8万	—
山东泰安	2022.5.18	—	首套：公积金贷款最低首付款比例首套由30%降至20%，二套由40%降至30%
湖北大冶	2022.5.19	—	房贷款最低首付首套比例为20%，二套比例为30%
云南楚雄	2022.5.19	单职工和双职工分别调整为35万元和60万元，高层次人才、二孩和三孩家庭分别再上浮50%、10%和20%	首套住房公积金贷款首付比例为20%
内蒙古赤峰	2022.5.19	首套住房公积金贷款最高额度为80万元，第二套住房公积金贷款最高额度为70万元	—
宁夏银川	2022.5.19	—	首套房最低首付款比例下调至20%，二套房最低首付款比例下调至30%；对拥有1套住房并已结清购房贷款的家庭，执行首套房贷款政策
江苏宿迁	2022.5.18	单缴存职工住房公积金贷款最高额度调整为40万元，双缴存调整为60万元	申请住房公积金贷款购买住房的，首付款比例均执行20%
福建漳州	2022.5.18	购买新建商品住房可提取公积金支付首付款	—
河北沧州	2022.5.18	人才住房公积金贷款最高可贷100万元	—
安徽阜阳	2022.5.19	最高额度由30万元调整为40万元、夫妻双方贷款最高额度由40万元调整为50万元	—
四川泸州	2022.5.18	提高首套房最高公积金贷款额度为双职工60万元、单职工50万元	—
广东惠州	2022.5.16	支持职工提取住房公积金支付首付款，减轻资金压力	—
江西高安	2022.5.17	对双缴存职工家庭由最高贷款额度60万元调整为最高贷款额度80万元。单缴存职工家庭最高贷款额度为60万元	首次使用住房公积金购买首套住房的，首付比例调整为20%
安徽宿州	2022.5.17	—	首次申请公积金贷款20%首付款比例政策。二次申请首付款比例由40%下调至30%
四川绵阳	2022.5.16	夫妻双方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；单方最高贷款额度执行原政策，仍为40万元	—
江苏泰州	2022.5.17	双职工最高贷款额度由40万元调整为50万元，单职工最高贷款额度由25万元调整为30万元	首付款交纳比例由不低于30%调整为不低于20%
安徽安庆	2022.5.17	夫妻双方缴存住房公积金的，最高贷款额度为50万元，单方缴存住房公积金的，最高贷款额度为40万元	首次申请首付比例最低为20%（二手房最低为30%）；首次贷款已还清，第二次申请住房公积金贷款购买新建商品住房的，首付比例最低为30%（二手房最低为40%）
吉林长春	2022.5.16	—	职工首次申请最低首付款比例不低于20%；第2次申请的，首付款比例不低于30%
湖南衡阳	2022.5.16	职工个人或夫妻双方正常缴存住房公积金，最高贷款额度由50万元调整到60万元。对符合国家生育政策生育三孩的缴存职工家庭，购买家庭普通自住住房的，最高贷款额度为80万元	—
天津	2022.5.20	本市缴存职工申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的，贷款最高限额80万元	—
江苏常州	2022.5.16	单方最高贷款额度为60万元；双方最高贷款额度为90万元	降低第二次住房公积金贷款的首付比例，最低首付比例由50%降低至30%
江苏南通	2022.5.20	贷款额度放宽至原可贷额度的两倍，最高贷款额度不超过40万元/人，80万元/户	首次购房首付比例最低执行20%，二套房首付比例最低执行30%

房企：中交收购浙江一项目股权/金科控股股东被强制平仓

1、华润置地(杭州)发展有限公司挂牌转让全部股权，底价19.9亿元（2022.5.17）



- 5月17日，北京产权交易所披露的信息显示，至隆投资有限公司挂牌转让华润置地(杭州)发展有限公司100%股权，转让底价约19.9亿元，信息披露起止日期为5月18日至6月15日，买方需要一次性支付转让款。
- 财务数据显示，2021年，华润置地(杭州)发展有限公司营业收入为2.09亿元，营业利润6448万元，净利润4879万元，资产总计24.15亿元，负债总计9.67亿元。截至2022年3月31日，该公司营业收入5862万元，营业利润1631万元，净利润1224万元，资产总计15.96亿元，负债总计6.53亿元。

2、中交地产：收购浙江一项目股权，交易对手为花样年和两名自然人（2022.5.19）



- 5月19日，中交地产(000736.SZ)发布公告，公司全资子公司中交美庐(杭州)置业有限公司(以下简称“中交美庐”)将收购中交花创(绍兴)置业有限公司51%的股权，代价为7.61亿元。交易完成后标的公司将成为中交地产的间接全资子公司。目前，中交美庐持有标的公司49%的股权，花样年控股(01777.HK)旗下的上海花样年房地产开发有限公司拥有的绍兴花美房地产开发有限公司(以下简称“绍兴花美”)持有标的公司49%的股权，自然人胡静和周绍磊持有的深圳市联雅咨询有限公司(以下简称“深圳联雅”)持有标的公司2%的股权。

3、金科股份：控股股东被强制平仓，被动减持4524.47万股（2022.5.20）



- 5月20日，金科股份(000656.SZ)公告称，金科地产集团股份有限公司于当日收到控股股东重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司(以下简称“金科控股”)及其一致行动人广东弘敏企业管理咨询有限公司(以下简称“广东弘敏”)共同出具的《关于减持股份的告知函》，获悉上述两位股东于近日通过二级市场集中竞价交易及大宗交易方式合计减持公司股份已达到1%，其中金科控股系信用担保账户被强制平仓导致被动减持，广东弘敏系因股票质押融资到期需归还相关融资而导致减持。

河南：信阳提高高层次人才公积金贷款额度/周口出台住房消费支持政策

1、信阳：提高高层次人才公积金贷款额度：单人最高65万元，夫妻最高85万元（2022.5.17）



- 近日，河南省信阳市住房公积金管理委员会办公室消息，对住房公积金缴存职工购买住房申请住房公积金贷款时给予政策支持。提高住房公积金贷款最高额度。单身或夫妻双方只有一方缴存住房公积金的，在购买住房时，最高贷款额度由40万元提高至60万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，在购买住房时，最高贷款额度由50万元提高至80万元。
- 对经认定的信阳市高层次人才，住房公积金贷款最高额度为：单身或夫妻双方只有一方缴存住房公积金的，在按照市住房公积金中心贷款核算办法测算的贷款额度基础上，增加10万元，但最高贷款额度不超过65万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，在按照市住房公积金中心贷款核算办法测算的贷款额度基础上，增加10万元，但最高贷款额度不超过85万元。

2、郑州：4月销量价格齐跌（2022.5.18）

地区	环比	同比
郑东新区	-0.3%	-1.6%
郑西新区	-0.5%	-1.8%
郑南新区	-0.4%	-1.5%
郑北新区	-0.2%	-1.4%
郑中新区	-0.1%	-1.3%
郑东新区	-0.3%	-1.6%
郑西新区	-0.5%	-1.8%
郑南新区	-0.4%	-1.5%
郑北新区	-0.2%	-1.4%
郑中新区	-0.1%	-1.3%

- 5月18日，国家统计局发布2022年4月份商品住宅销售价格变动情况统计数据，数据显示：郑州楼市4月销量、房价均下跌
- 销量：4月份郑州全市新房销售8802套（间），较去年同期下降了63.22%；商品房销售面积103.64万平方米，较去年同期下降了59.84%。4月份郑州全市二手房共成交6293套（间），较去年同期下降了16.58%；成交面积为66.04万平方米，较去年同期下降了13.91%。
- 价格：4月份，郑州新建商品住宅销售价格环比下跌0.3%，跌幅比上月回落0.4个百分点；同比由上个月下跌0.6%扩大为下跌1.6%。4月份，郑州二手住宅销售价格环比下跌0.5%，跌幅比上月扩大0.3个百分点；同比下跌1.8%，跌幅扩大10个百分点。

3、周口：将发放“购房券”，3至12月买的新房补贴最高50%契税（2022.5.20）

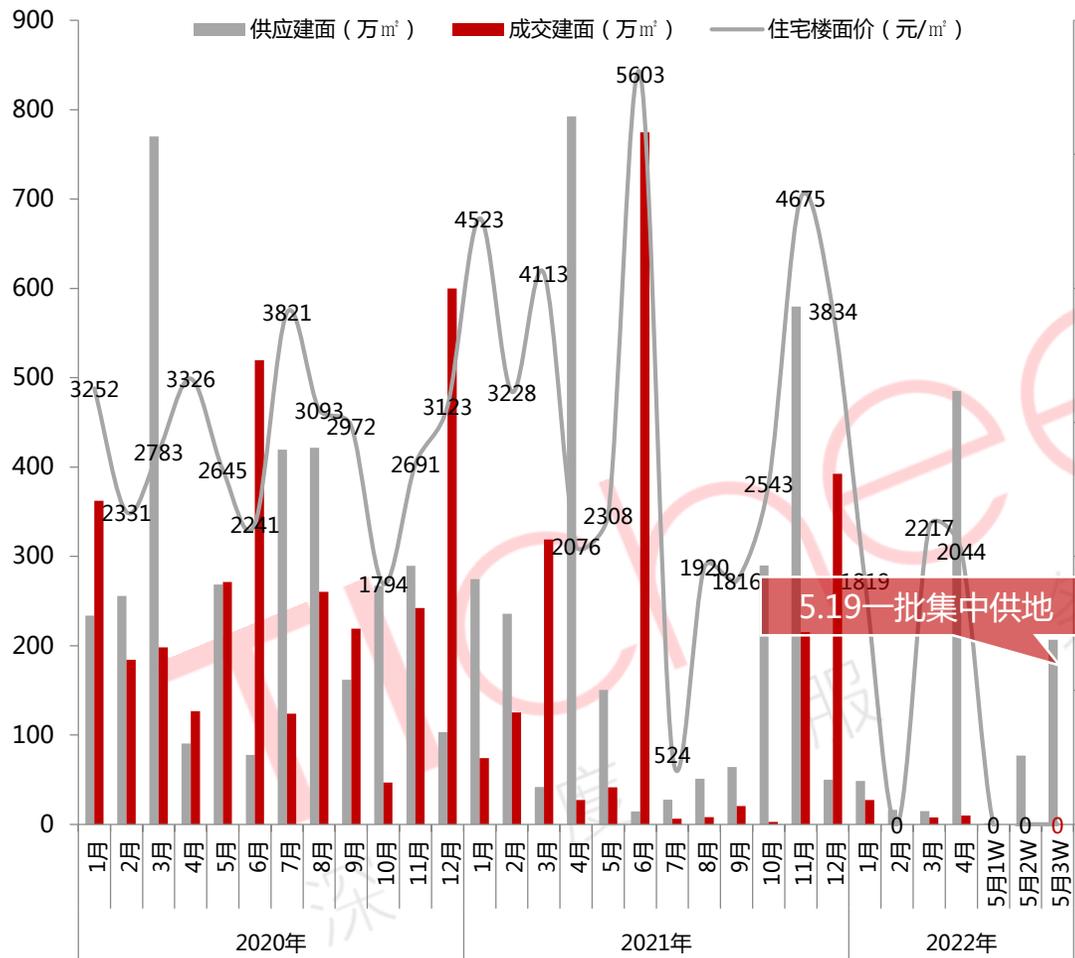


- 河南省周口市发布《关于保持房地产市场平稳健康发展的若干意见》（以下简称“《意见》”），涉及购房补贴等18条。
- 《意见》提出，重点解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，出台人才购房奖励、发放新居民“购房券”等住房消费支持政策。鼓励购买存量商品房用于安置房、保障性租赁住房。
- 《意见》显示，周口市将限时段实行购房契税补贴。在3月1日至12月31日期间购买新建商品房且缴纳契税的，对居民购房实际缴纳的契税实行财政补贴政策，住宅面积在144平方米以下的，按实际纳税额的50%补贴；住宅面积在144平方米以上的，按实际纳税额的30%补贴。

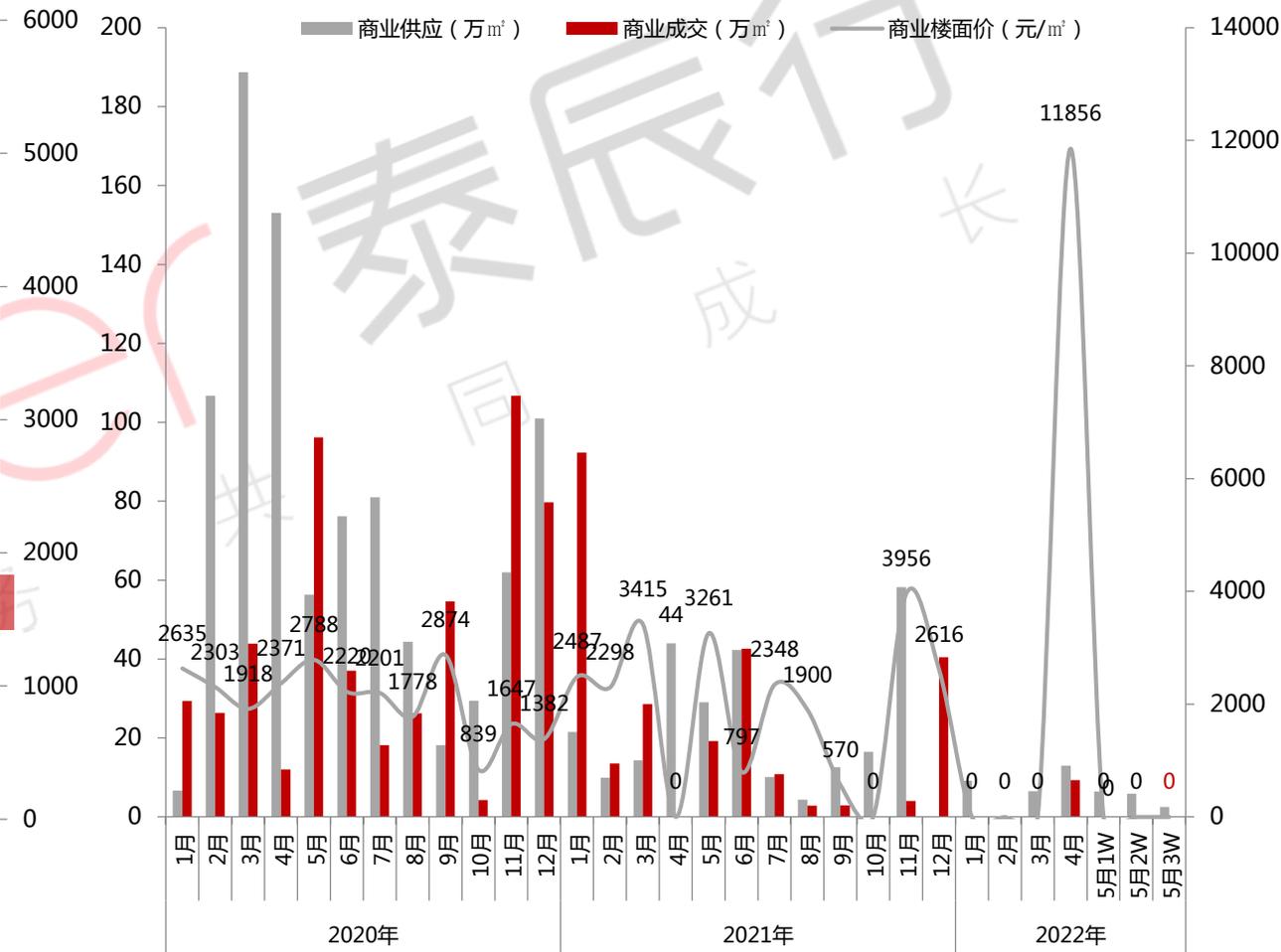
土地汇总：本周一批次集中供应15宗住宅地，登封供应1宗商业地

本周土地无成交，市区一批次供应15宗住宅地、登封供应1宗商业地

2020年1月-2022年5月3周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2022年5月3周大郑州商业用地供求走势

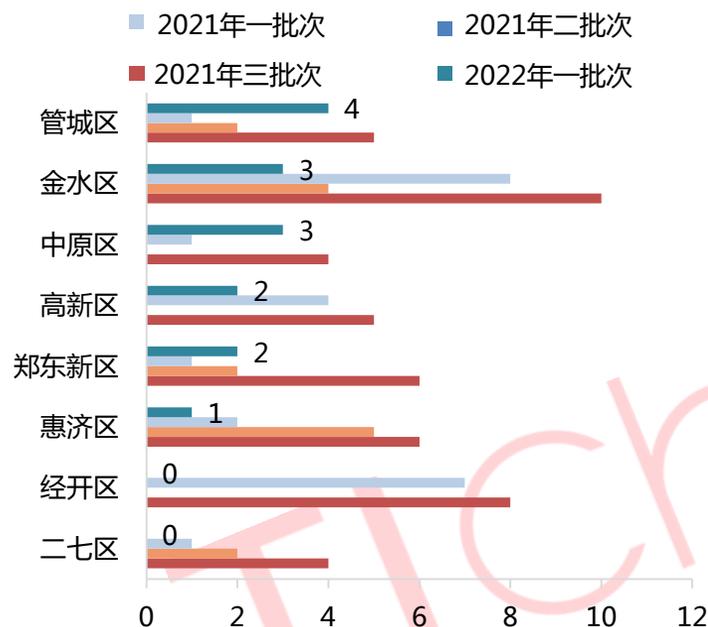


数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

土地汇总：一批次集中供地同比减少近七成，公开地占比三成，竞拍规则延续

本周市区一批次集中供地**15宗**，同比减少**68%**；管城区为主要供地区域；净地5宗，分别位于管城区、中原区、高新区和郑东新区，竞拍规则延续，不同点在于三次集中供地变为四次（另三次计划分别于7月、9月、11月组织实施），起始价降低、保证金比例降低

市区各区域集中供地宗数批次对比



市区各区域集中供地面积及价格



一批次土拍变化

相同：竞拍规则延续

- **方式：所有宗地熔断后摇号**
- **限马甲：同一公司只能报名1次**
- **限资金（五不得）相同**
- **后置审核相同**

不同：

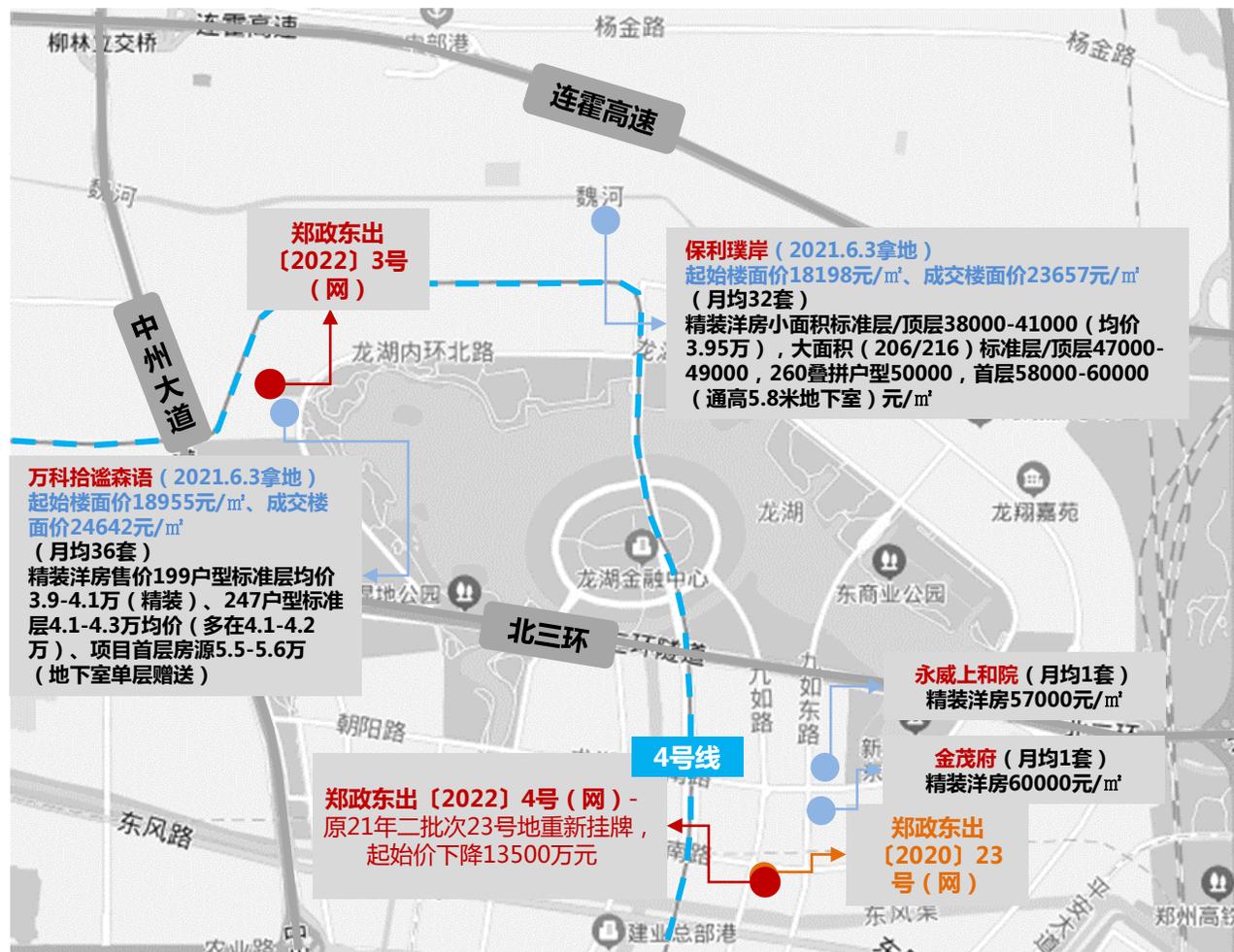
- **土拍次数：由全年三批次供地调整为全年四批次供地，本年度第二、三、四次住宅用地集中出让活动拟于七月、九月、十一月组织实施**
- **保证金：除了郑政东出〔2022〕3号（网）地块竞买保证金为50%，其余地块竞买保证金均为起始地价的20%**
- **终止重挂地块：管城区3号地、北龙湖4号地，2021年挂牌终止，现重新挂出，保证金、起始地价、熔断地价及综合房价限价均下调**

市区	2021年首批	2021年二批	2021年三批	2022年首批	同比	环比
亩数	3289	820	1606	995	-70%	-38%
建面	710	175	337	207	-71%	-39%
宗数	47	15	25	15	-68%	-40%

数据来源：公共资源交易中心；数据范围：市内八区，含安置

典型地块：北龙湖2宗公开地出让，南岸4#地起拍价下调

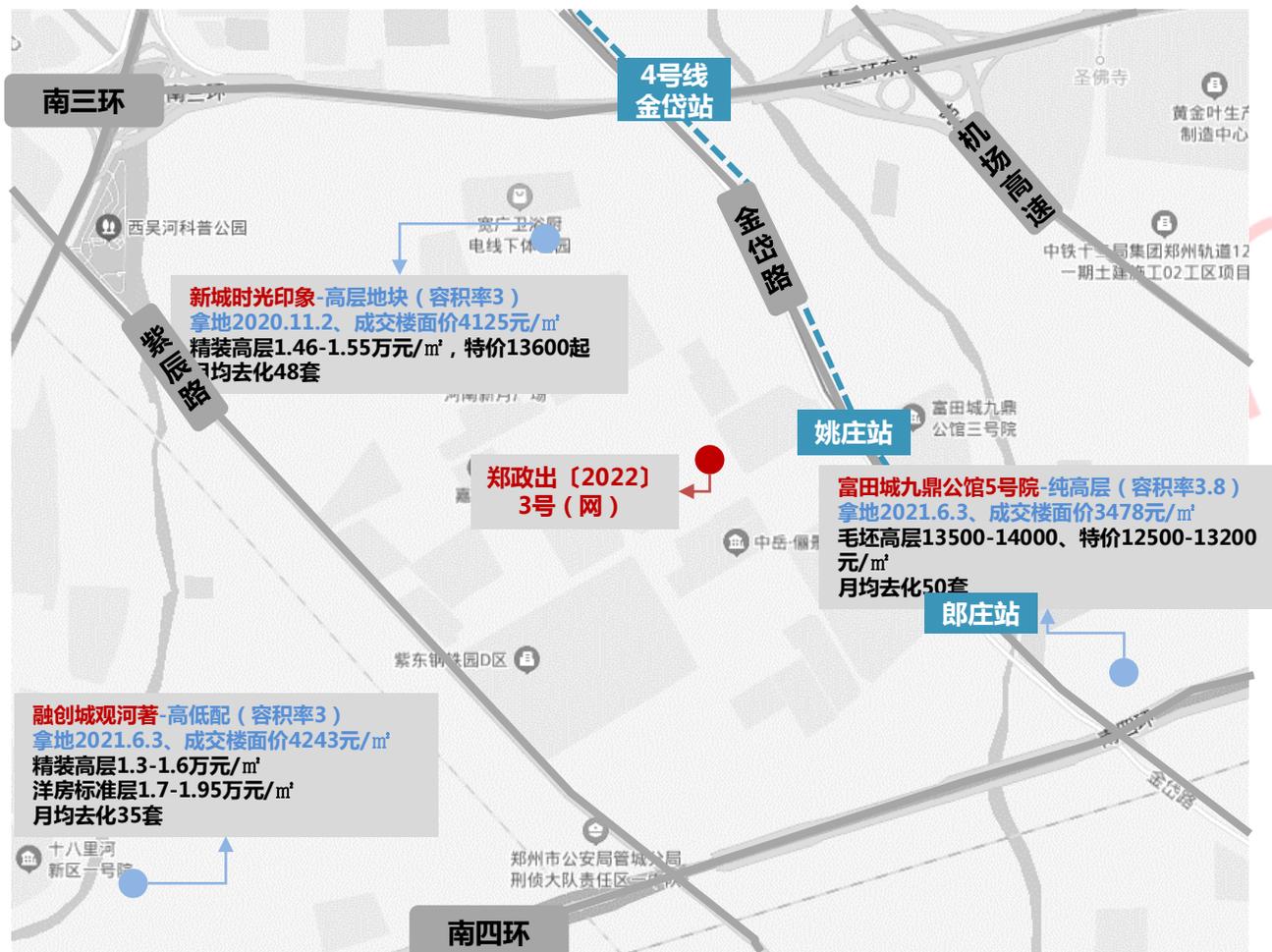
北龙湖2宗公开地出让，其中4#为南岸产业地块终止后重新挂牌，起拍价下降13500万元；3#住宅地位于北岸万科项目北侧，限价与去年保利/万科拿地保持一致，起始楼面价略高于两者；竞品月均12套，精装标准层均价39000-50000元/m²



地块编号	郑政东出 [2022] 3号 (网)	郑政东出 [2022] 4号 (网)	郑政东出 [2020] 23号 (网)
竞拍日期	6/22	6/22	12/27
位置	三全路南、龙润西路东	龙湖中环南路南、九如东路东	龙湖中环南路南、九如东路东
行政区域	郑东新区	郑东新区	郑东新区
用途	住宅	住宅兼容商业	商务兼住宅
土地类型	公开地	公开地 (产业用地)	公开地
使用权面积 (m ²)	37264	61007	61007
使用权面积 (亩)	55.90	91.51	91.51
容积率	1.7	1.85	1.85
总建面 (万m ²)	6.33	11.29	11.29
起始价 (万元)	121200	136000	149500
起始单价 (万元/亩)	2168	1486	1634
起始楼面价 (元/m ²)	19132	12050	13246
竞买保证金 (万元)	60600	27200	74750
竞拍规则	熔断后采用摇号方式	熔断后采用摇号方式	熔断后采用摇号方式
熔断价	139380	156400	171925
熔断溢价率	15%	15%	15%
最高限价 (元/m ²)	毛坯均价≤37300, 装修标准≤5600	毛坯均价≤37300, 装修标准≤5600	毛坯≤37300; 装修标准≤5600
备注	华润、招商、金茂等跟进	产业用地, 碧桂园跟进	/

典型地块：管城区金岱板块3号公开地再次挂牌，起拍价下降

金岱板块供应住宅公开地1宗（2021年二批次终止后重新挂出），建面19.44万方，起拍价下降23960万元，销售限价毛坯均价不高于13650元/m²，精装标准不高于2700元/m²；竞品月均35-50套左右，高层精装均价13000-16000元/m²

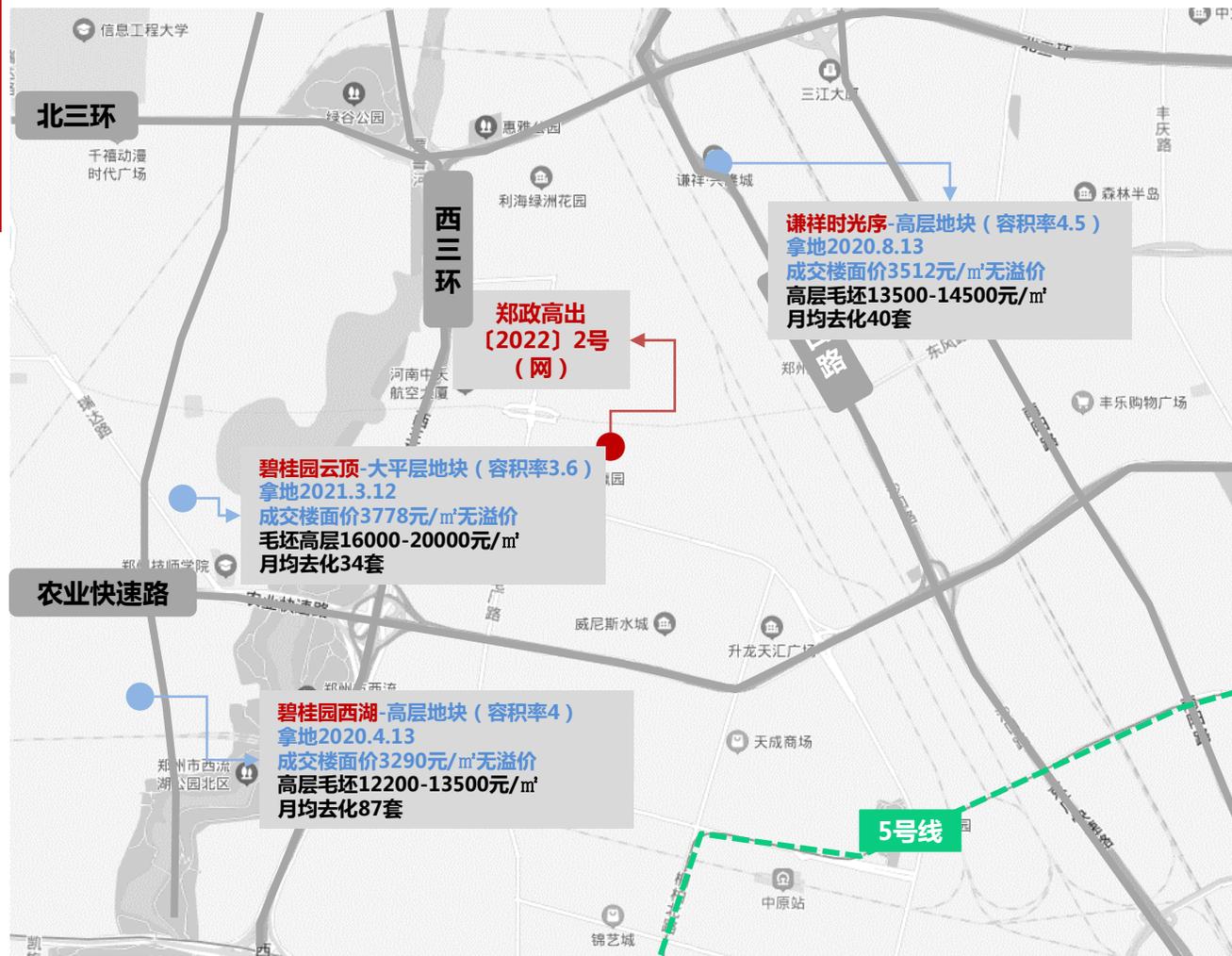


地块编号	郑政出〔2022〕3号（网）	郑政出〔2021〕65号（网）
竞拍日期	6/22	11/19
位置	童心路南、文德路西	童心路南、文德路西
行政区域	管城区	管城区
用途	住宅兼容商业	住宅兼容商业
土地类型	公开地	公开地
使用权面积(m ²)	55537.78	55537.78
使用权面积(亩)	83.31	83.31
容积率	3.5	3.5
总建面(万m ²)	19.44	19.44
起始价(万元)	83345	107305
起始单价(万元/亩)	1000	1288
起始楼面价(元/m ²)	4288	5520
竞买保证金(万元)	16669	53653
竞拍规则	熔断后采用摇号方式	熔断后采用摇号方式
熔断价	95745	123205
熔断溢价率	15%	15%
最高限价(元/m ²)	毛坯均价≤13650，装修标准≤2700	毛坯均价≤16800，装修标准≤3300
备注	/	/

数据来源：公共资源交易中心

典型地块：冉屯路板块供应1宗公开地，精装限价15450元/m²

高新区供应住宅公开地1宗，共计占地144亩，计容建面28.8万方，起始楼面价4025元/m²，住宅毛坯限价≤12875元/m²，装修标准≤2575元/m²；竞品月均34-87套左右，高层毛坯均价12200-14500元/m²，大平层16000-20000元/m²



数据来源：公共资源交易中心

地块编号	郑政高出 [2022] 2号 (网)
竞拍日期	6/22
位置	东风路南、冉屯西路东
行政区域	高新区
用途	住宅
土地类型	公开地
使用权面积(m ²)	96025
使用权面积(亩)	144.04
容积率	3
总建面(万m ²)	28.81
起始价(万元)	115944
起始单价(万元/亩)	805
起始楼面价(元/m ²)	4025
竞买保证金(万元)	23189
竞拍规则	熔断后采用摇号方式
熔断价	133144
熔断溢价率	14.83%
最高限价(元/m ²)	毛坯均价≤12875，装修标准≤2575
备注	地铁集团定向地块

土地汇总：市区一批次土地供应分布图

市区一批次供地共15宗，占地995亩，建面207万m²；其中5宗公开地，占地453亩，占比46%；10宗定向地块，占地542亩



数据来源：公共资源交易中心

市区一批次土地供应明细

本周市区一批次土地供应信息 (含公开地5宗)

区域	地块编号	位置	用途	是否安置	土地类型	面积(亩)	容积率	总建面(万㎡)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/㎡)	竞买保证金(万元)	竞拍日期	出让要求与企业跟进梳理
管城区	3号	童心路南、文德路西	住宅兼商业	商品房	公开地	83.3	3.5	19.4	83345	1000	4288	16669	2022.6.22	毛坯均价≤13650 装修标准≤2700
中原区	9号	百泉路北、扬州路西	住宅	商品房	公开地	78.1	3.0	15.6	63458	812	4061	12692	2022.6.22	毛坯均价≤12100 装修标准≤2400
郑东新区	3号	三全路南、龙润西路东	住宅	商品房	公开地	55.9	1.7	6.3	121200	2168	19132	60600	2022.6.22	毛坯均价≤37300 装修标准≤5600
郑东新区	4号	龙湖中环南路南、九如东路东	住宅兼商业	商品房	公开地	91.5	1.9	11.3	136000	1486	12050	27200	2022.6.22	产业准入要求, 毛坯均价≤37300, 装修标准≤5600
高新区	2号	东风路南、冉屯西路东	住宅	商品房	公开地	144.0	3.0	28.8	115944	805	4025	23189	2022.6.22	需持有轨道交通 建设和运营能力, 定向 毛坯均价≤12875, 装修标准≤2575
管城区	4号	鼎瑞街(宇通路)南、郑新大道东	住宅	商品房	十八里河城改	20.7	3.5	4.8	18461	894	3831	3693	2022.6.22	永威城项目地块
管城区	12号	长江东路北、尚才路(七里河路)西	住宅	商品房	金岱李城改	111.5	3.5	26.0	122296	1097	4703	24460	2022.6.22	盛澳金尊府项目
管城区	13号	南四环北、河东路东	住宅	商品房	大王庄城改	76.3	3.0	15.3	64973	852	4260	12995	2022.6.22	融创城项目地块
金水区	5号	魏河南路南、长安路西	住宅	安置	路砦城改	69.4	3.5	16.2	78048	1125	4822	15610	2022.6.22	越秀跟进
金水区	6号	宏康路(龙门路)南、长安路西	住宅	商品房	路砦城改	34.7	3.5	8.1	39202	1129	4839	7841	2022.6.22	
金水区	7号	索凌路东、魏河北路北	住宅	安开混合	大铺城改	31.2	3.5	7.3	34288	1098	4706	6858	2022.6.22	二十里铺人才公寓
中原区	8号	政和路南、二砂中路东	住宅	商品房	洛达庙城改	27.3	5.0	9.1	42160	1547	4642	8432	2022.6.22	万科山河道二期
中原区	10号	爱民路(文化街)南、西四环路西	住宅	安置	须水城改	52.2	3.9	13.6	44376	850	3270	8876	2022.6.22	中原发展投资
惠济区	11号	绿源路北、毓秀路东	住宅	商品房	古荥镇城改	76.4	2.9	14.8	45194	592	3060	9039	2022.6.22	建投跟进
高新区	1号	弯月西路南、欢河路东	住宅	商品房	老俩河村城改	42.5	3.6	10.2	38606	908	3784	7722	2022.6.22	碧桂园云顶
合计						994.9	49.0	206.8	/					

数据来源：公共资源交易中心

土地汇总：本周一批次外登封供应1宗商业地，无土地成交

本周一批次外登封供应1宗商业地共48亩，大郑州范围内无土地成交，预计下周竞拍7宗住宅地，共计485亩



地块编号	登政出〔2022〕11号（网）
竞拍日期	2022/6/20
位置	登封市环山旅游公路以东、颍河路以北、规划三路以西
行政区域	登封
项目名称	/
用途	商业
使用权面积(m ²)	31999.68
使用权面积(亩)	48
容积率	0.79
总建面(万m ²)	2.53
起始价(万元)	3312
起始单价(万元/亩)	69
起始楼面价(元/m ²)	1310
竞买保证金(万元)	663
竞拍规则	价高者得

5月4周预计大郑州土地竞拍信息

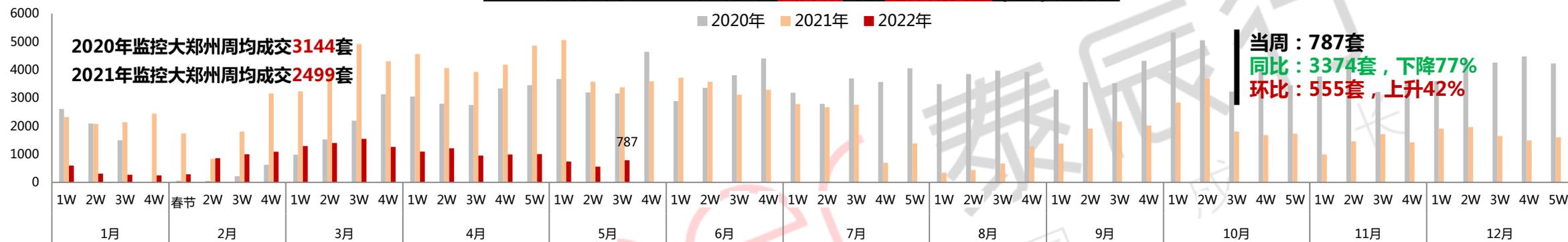
摘地时间	区域	地块编号	板块	用途	是否安置	面积(亩)	容积率	总建面(万m ²)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m ²)	保证金(万元)
2022/5/23	荥阳	68号	荥泽东板块	住宅	商品房	63.00	2	8.40	18200	289	2167	9100
2022/5/27	新郑	8号	郭店板块	住宅	商品房	11.98	2.1	1.68	2298	192	1370	2298
2022/5/27	新郑	9号	南龙湖北板块	住宅	商品房	62.56	3.5	14.60	22172	354	1519	4435
2022/5/27	新郑	10号	南龙湖北板块	住宅	商品房	97.75	3.5	22.81	34646	354	1519	6930
2022/5/26	登封	8号	登封市	住宅	商品房	93.16	1.2	7.45	10566.77	113	1418	2114
2022/5/26	登封	9号	登封市	住宅	商品房	94.67	1.2	7.57	10635.78	112	1404	2128
2022/5/26	登封	10号	登封市	住宅	商品房	62.15	4	16.57	13146.65	212	793	2630
合计						485.27	-	79.08	-	-	-	-

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）

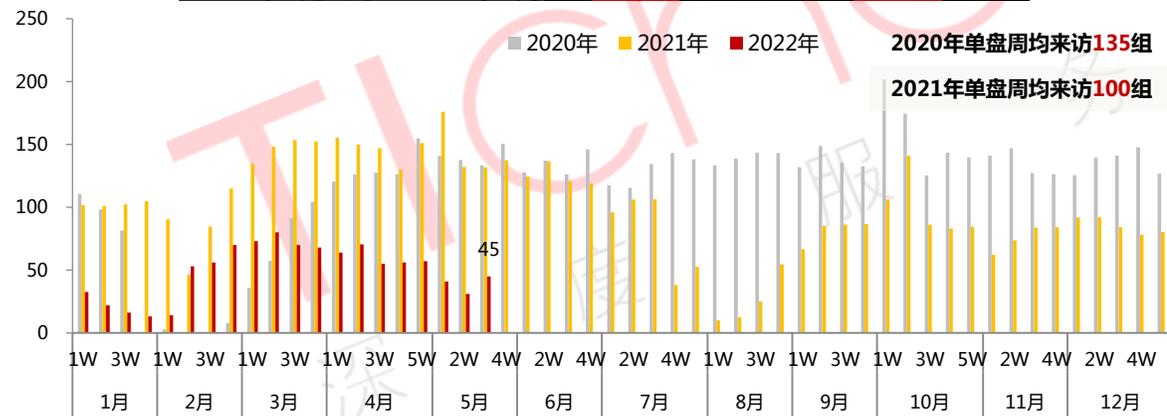
整体数据：解封后大郑州来访成交上升，整体成交量环比上升42%

本周大郑州总成交**787套**，环比**上升42%**；单盘来访**45组**，单盘成交**3套**

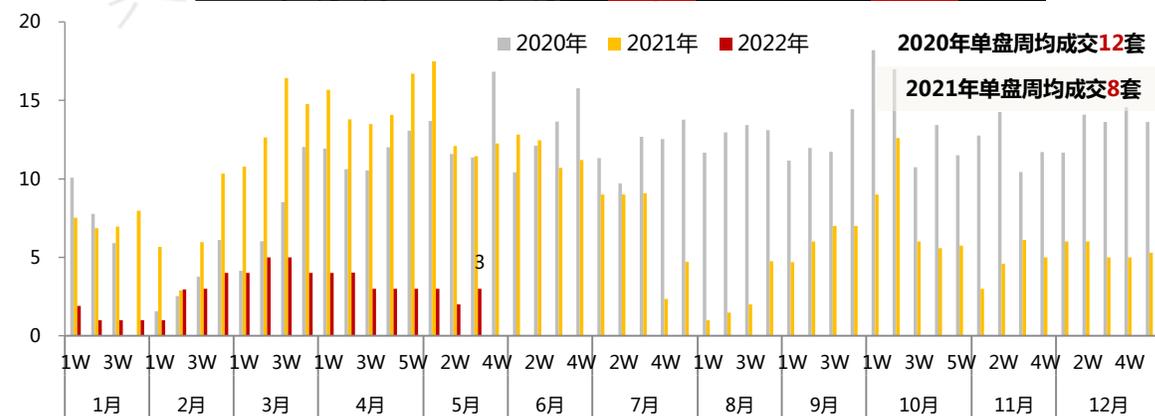
2020年1月1周-2022年5月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年5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5月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



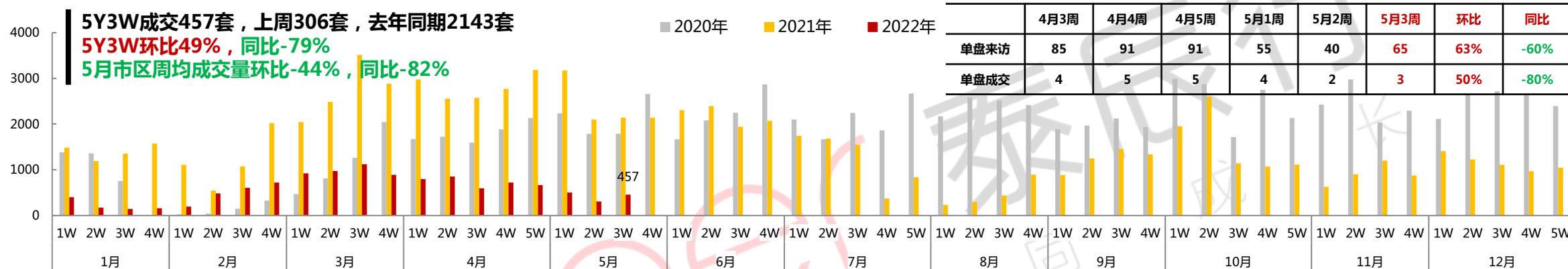
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：5月3周大郑州实际监控到项目279个，其中在售项目278个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

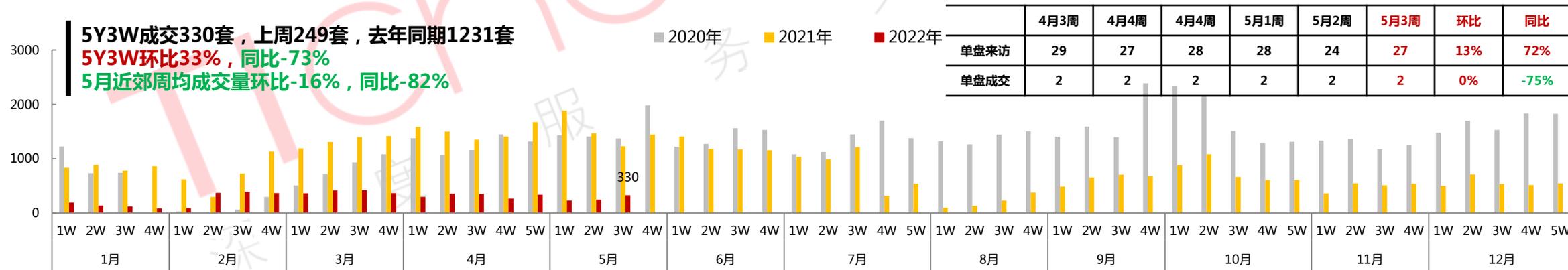
城郊数据：市区/近郊与大郑州成交走势相同，环比均上升

5月3周市区总成交**457套**，环比**上升49%**，同比**下降79%**；单盘成交**3套**，环比**上升50%**，同比**下降80%**
近郊总成交**330套**，环比**上升33%**，同比**下降73%**；单盘成交**2套**，环比**持平**，同比**下降75%**

2020年1月1周-2022年5月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年5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，5月3周（自然周）市区实际监控到在售项目135个，近郊实际监控到在售项目144个

认购榜单：TOP15门槛10套，共计销售249套，环比上周（221套）上升13%

本周TOP15门槛10套，多项目利率执行4.25%，叠加特价房加速去化，新城时光印象高评高贷，成交27套居于榜首

5月3周（5.16-5.22）住宅项目成交套数TOP15

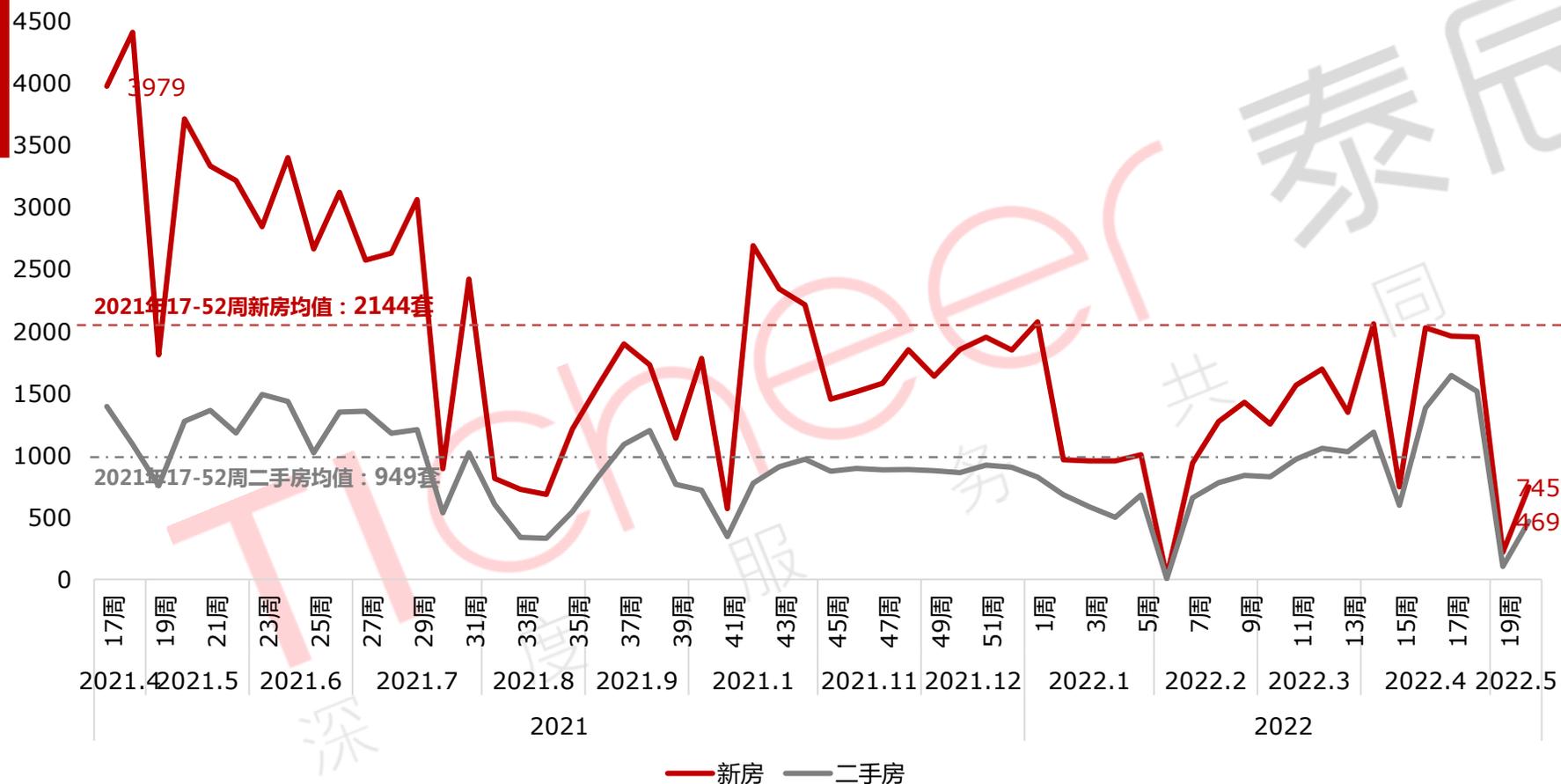
排名	项目名称	区域	本周成交 (5.16-5.22)	价格(元/m ²)	分期政策	分销政策	其他
1	新城时光印象	管城区	27	精装高层15500，特价14000-15000；毛坯洋房标准层17500-19500，特价14999起，一楼24000-25000	首付15%，其余全贷款	高层3-5万/套，洋房7万/套	洋房特价14999起；高评高贷，首付15%，其余全部贷款
2	新城郡望府	荥阳	26	5900-6300	首付10%，剩余2年分4次付清	分销佣金6-7%	/
3	新城悦隼公馆	新郑	24	毛坯高层6200，毛坯洋房8100	首付8.8万起，剩余2年8次还清	全民营销佣金1.7%	/
4	华润琨瑜府	中原区	23	毛坯高层10300-12200	/	贝壳、58、房友，佣金3-4%	针对7/8/9#在售房源，以内购房名义延续释放11xxx元/m ² 起的特价房
5	保利和光屿湖	高新区	21	高层12000-13000、洋房均价14000-15000	首付延期3/6/9个月	贝壳/房友/58，2.2万/套，30套以上跳2.5万/套	/
6	绿都望晴川	荥阳	21	毛坯高层5500	高评高贷，1万网签剩余全部贷款	贝壳，佣金7.5%	/
7	美盛教育港湾	金水区	16	毛坯高层18800-19500	首付10%，剩余2年4次付清	58，佣金2.2-2.5%	10套一口价房源，庆祝学校即将交付额外优惠2万
8	保利璞岸	郑东新区	14	精装标准层38000-47000	部分房源首付10-20%，剩余延期1-2个月	全民经纪人税前佣金0.6%	/
9	保利天汇	经开区	13	毛坯高层19500	/	贝壳、58爱房、金屋，佣金1.1%，35套跳1.5%，50套跳2%	老带新奖励物业券12000元
10	正弘新城	新郑	12	毛坯高层6000，毛坯洋房7500	首付10%，剩余1年2次或2年4次	/	/
11	朗悦公园府	高新区	11	毛坯高层15500-16000	首付10%，剩余1年半3次付清	贝壳，58，佣金1.3%	/
12	美的东润智慧城	荥阳	11	毛坯高层6800-7000	/	贝壳，佣金7万/套	/
13	大正水晶森林	高新区	10	毛坯高层13000	首付10%，剩余2年4次	贝壳，佣金4%	/
14	碧桂园西湖	高新区	10	毛坯高层12200-13500	首付10%，剩余3年6次	贝壳、房友、58，佣金1.3%	/
15	瀚宇天悦湾	荥阳	10	毛坯高层5800-6300	首付10%，剩余2年4次付清	/	/

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、二手房解封后成交量小幅回升，但仍处低位

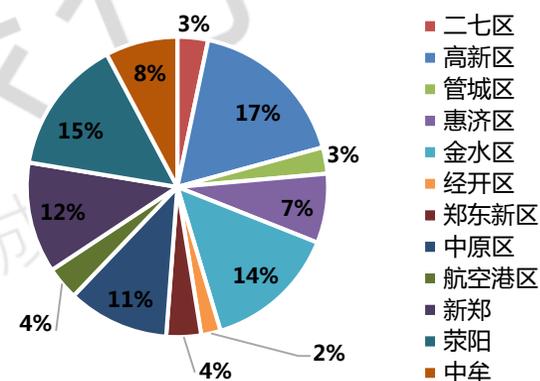
5月2周郑州新房、二手房成交量上升，处于恢复期，尚未达到近两月平均水平

近一年郑州市新房/二手房周度成交数据走势

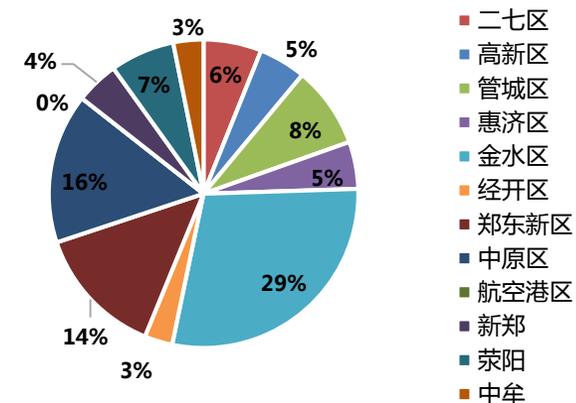


注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟；来源：360房产网

5月2周郑州市各区域新房各区域成交数据走势



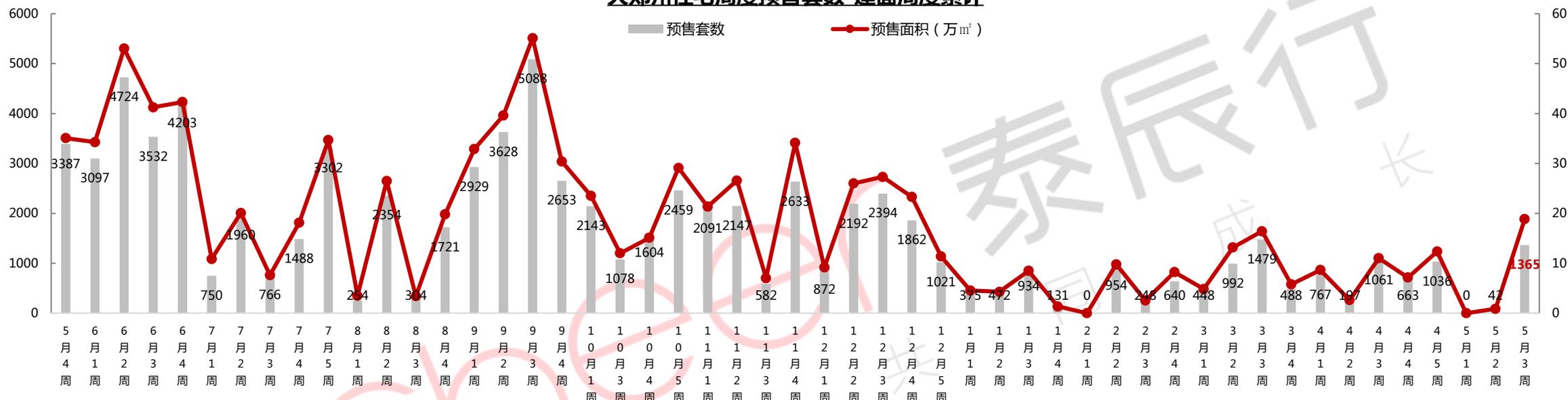
5月2周郑州市各区域二手房各区域成交数据走势



项目预售前公示：本周5个项目预售前公示，华润幸福里预计5月下旬首开

本周大郑州5个住宅项目预售前公示，取得住宅预售1365套，建面18.85万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
待售	2022.05.16/ 2021.6.3	华润幸福里	郑东新区/ 高铁板块	净地	1/5/7#	360	6.33	148m ² 三房, 180-270m ² 四房	总建面69.93万m ² , 住宅建面15.63万m ² , 容积率5.5, 规划8栋26-32层高层, 面积段涵盖148-270m ² 三房/四房	预计5.25首开
在售	2022.05.19/ 2021.6.3	万科理想拾光	二七区/ 二七新城板块	城改	7-1#	257	2.89	100-131m ² 三房, 143m ² 四房	总建面10.56万m ² , 容积率3.5, 规划2栋小高层, 4栋高层, 面积段涵盖100-143m ² 三房/四房	加推时间待定
	2022.05.19/ 2019.1.9	电建泷悦华庭	经开区/ 滨河国际新城板块	净地	5/10#	136	2.04	108-128m ² 三房, 142-155m ² 四房	总建面15万m ² , 容积率2.49, 规划7栋高层, 4栋小高层, 1栋商墅, 面积段涵盖108-155m ² 三房/四房	预计6月中下旬加推
	2022.05.20/ 2017.5.11	东方宇亿万林府	金水区/ 杨金板块	城改	1/3/5/7/8#	556	6.83	89-133m ² 三房, 144m ² 四房	项目总建面110万m ² , 分5期开发, 为马林村村城改项目,	在售
	2022.05.19/ 2021.5.18	正商智慧城	新郑市/ 南龙湖北板块	城改	8#	56	0.76	高层112-132m ² 三房-四房 洋房124-175m ² 三房-五房	在售五期, 建面14.89万m ² , 容积率2.49, 规划6栋高层和7栋洋房, 面积段涵盖112-175m ² 三房/四房/五房	在售
合计						1365	18.85	/		

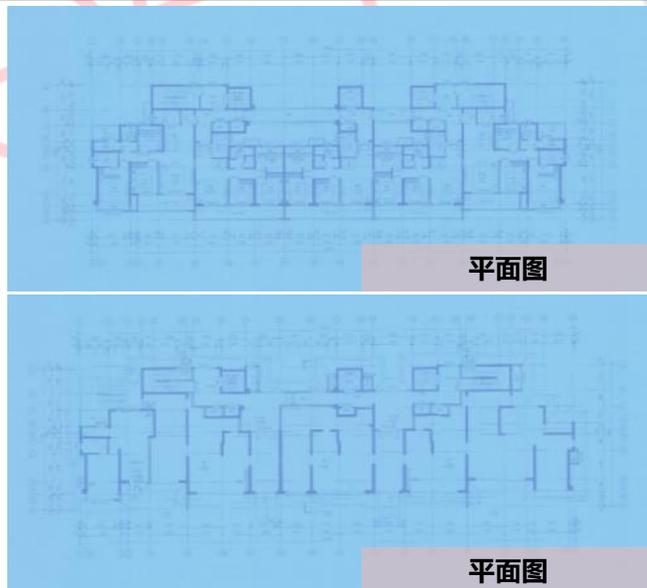
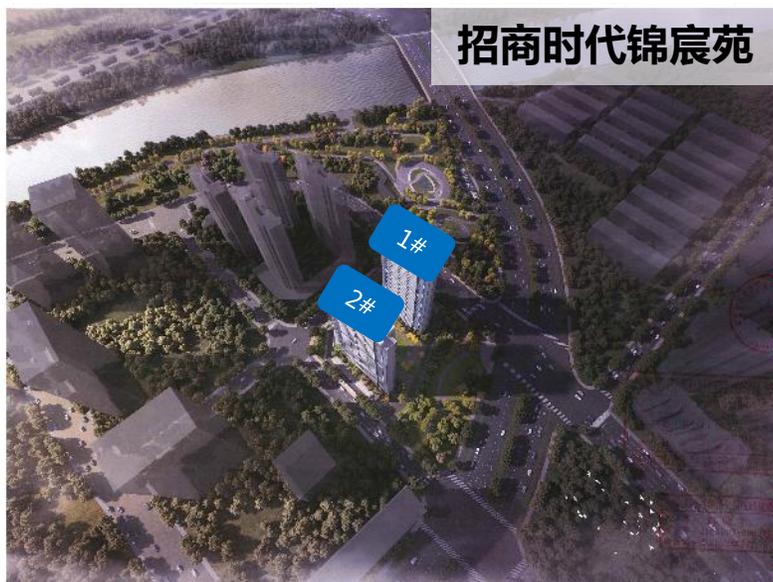
数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

本周新增规划公示项目：招商时代锦宸苑一期

招商时代锦宸苑一期，占地14亩，规划2栋高层，社区氛围感弱，规划80-135m²三房、四房，定位刚需、刚改
天河投资早先竞得老鸦陈城改土地，招商操盘，二期58号地，占地32亩，后期地块在谈

规划公示明细

项目位置	惠济区水委路北，河鼓路东	建设/用地单位	河南鸣谦置业有限公司（招商）
占地面积	14亩	建筑面积	5.40万m ²
总户数	359	车位数	370
容积率	4.19	绿地率	30.1%
物业类型	高层（高度33F-97.00/34F-99.90米）	交付标准	/
拿地时间及总价、楼面价	2021.11.19：总价16268万元、4119元/m ²	公示日期-截止日期	2022.05.16/2022.05.27
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 规划2栋33-34层高层住宅，总计359户，1#3T5，2#3T6产品层高2.9米；面积段80-135平，涉及三房和四房，小面积段小三房占比较大，定位刚需、刚改。 ➢ 机动停车位370个，非机动车位572个。 ➢ 位置优越但地块较小，容积率，景观优势不足，居住舒适度偏低。 		



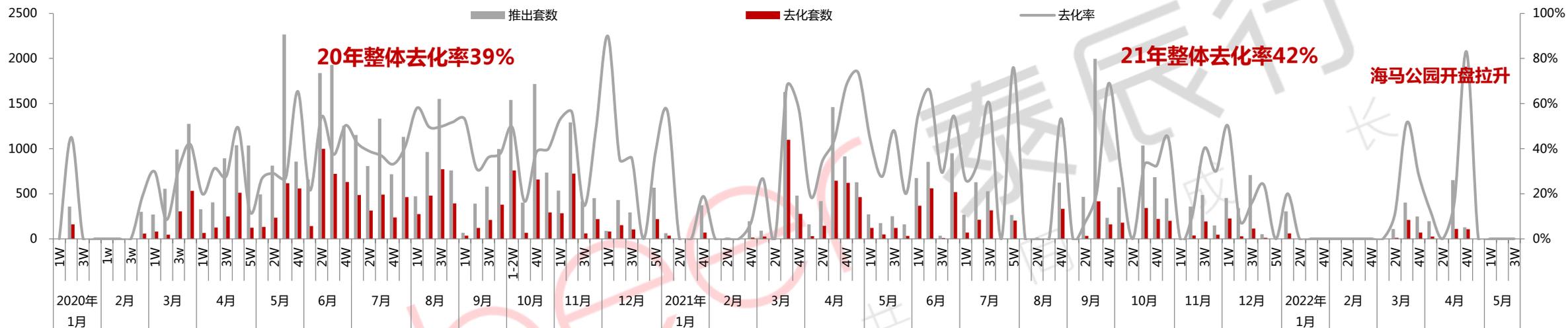
时代锦宸苑技术经济指标			
项目名称	数量	单位	备注
建设总用地面积	9402.49	m ²	
总建筑面积	54031.94	m ²	
地上总建筑面积	40060.49	m ²	
地上计容建筑面积	39434.04	m ²	
住宅	38383.28	m ²	
其中			
住宅不含阳台	35825.97	m ²	
住宅阳台	2557.31	m ²	均为主体结构外阳台，计面积
社区综合服务用房	202.27	m ²	位于2号楼一层和二层局部
物业管理	182.12	m ²	位于1号楼和2号楼一层局部
社区便民店	146.28	m ²	位于2号楼一层和二层局部
居家养老服务设施	200.48	m ²	位于2号楼一层和二层局部
屋顶水箱间	49.03	m ²	位于1号楼屋顶
变电室	268.38	m ²	位于2号楼一层和二层局部
地上不计容建筑面积	655.45	m ²	
其他用途出入口设备	132.76	m ²	不计入容积率
架空层	522.69	m ²	不计入容积率
地下室建筑面积	13971.45	m ²	

基础指标

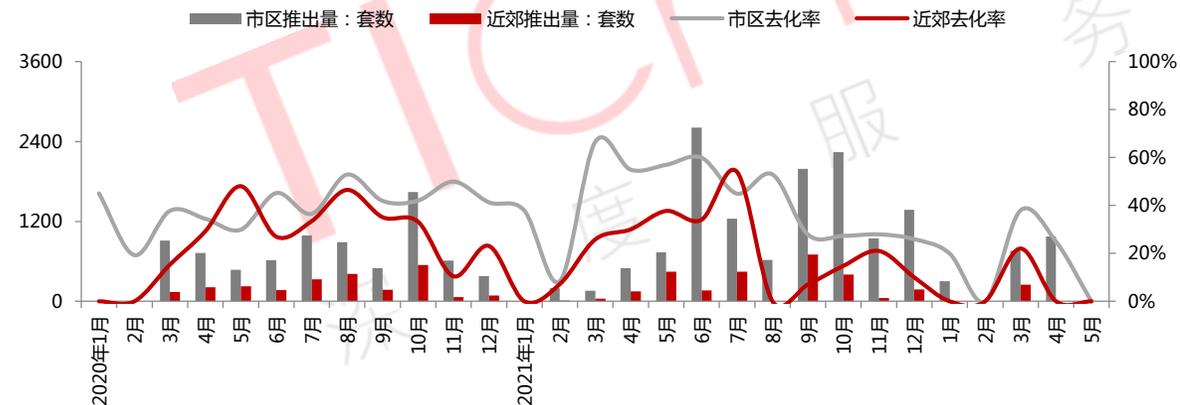
开盘表现：近期市场推售热度较低，仅1个项目加推

疫情后市场回升期，项目推售热度较低，仅1个项目加推

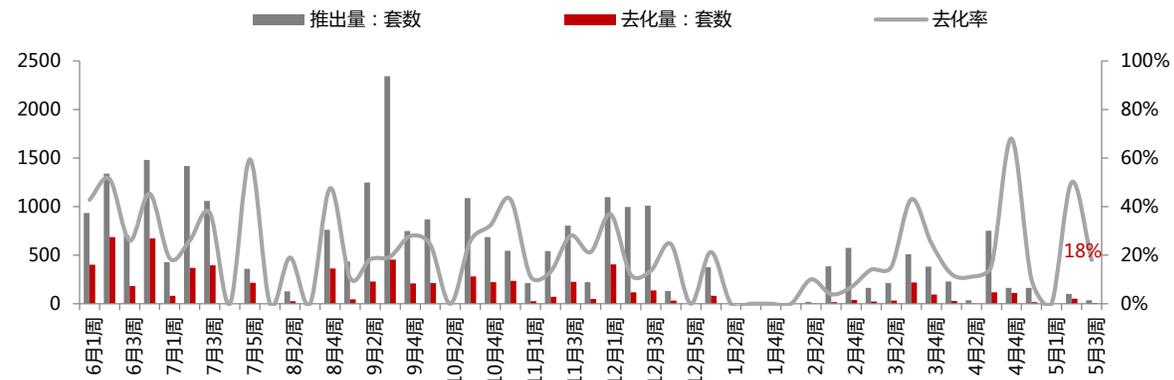
2020年1月1周-2022年5月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年5月市区/郊区住宅项目开盘推售及去化



近一年大郑州周度住宅项目推盘表现（开盘+平推）



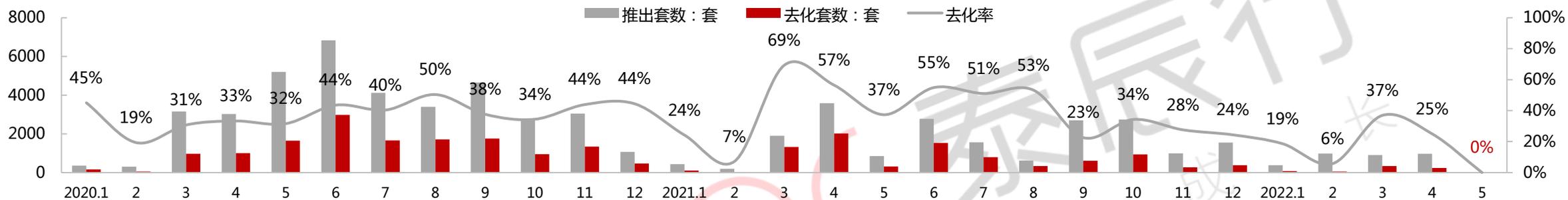
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：5月至今无项目开盘，本周1个项目加推

本周1个项目平推，位于惠济区，推出34套，去化6套，去化率18%，竞品分流叠加项目自身不利因素影响，去化效果一般

2020.1-2022.5月大郑州项目开盘成交走势



2022年5月3周开盘平推项目信息汇总

类型	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
平推	绿都青云叙	毛坯	12700	34	6	18%
总计				34	6	18%

绿都青云叙/平推表现：

分销聚焦提佣促成交，但受竞品分流叠加自身不利因素影响，去化效果一般，去化率18%

- ◆ **去化情况**：5月21日加推三期小高层5#（1D18F2T2）；共计34套，去化6套，去化率18%；（周度共成交8套）
- ◆ **加推面积**：小高层——128m²四室两厅两卫
- ◆ **价格情况**：小高层均价12700元/m²（毛坯）
- ◆ **优惠政策**：分期2%，不分期3%，全款4%；
- ◆ **首付分期**：首付10%，剩余分3年月还；
- ◆ **分销政策**：贝壳，佣金3%（原政策：贝壳，58，1.9%）；
- ◆ **平推分析**：

- 1) 此次加推分销点位上调，贝壳聚焦，促进成交；
- 2) 但竞品旭辉周末推出30套工抵房精装12xxx起，分流客户；
- 3) 且项目偏离当前惠济发展核心区，片区发展不成熟，远离地铁、宣传学校未落地，配套匮乏；
- 4) 业主因教育、降价问题维权，项目形象受损；
- 5) 128m²四房偏紧凑，非客户主流认可户型，去化表现一般。

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
2022/2/19	加推	小高层	2#	18F	128m ² 四房	12700	毛坯	34	3	9%
2022/5/21	加推	小高层	5#	18F	128m ² 四房	12700	毛坯	34	6	18%



5#平面图（18F）



128m²四室两厅两卫

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>

