

【2022年第27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：住建部：工程进度款支付比例提高至80%/发改委鼓励盘活存量资产

1、财政部、住建部：印发通知，工程进度款支付比例8月1日起提高至80%（2022.7.4）



- 7月4日，财政部、住房和城乡建设部联合发布《关于完善建设工程价款结算有关办法的通知》（以下简称《通知》）。
- 《通知》明确，**提高建设工程进度款支付比例。政府机关、事业单位、国有企业建设工程进度款支付应不低于已完成工程价款的80%**；同时，在确保不超出工程总概（预）算以及工程决（结）算工作顺利开展的前提下，除按合同约定保留不超过工程价款总额3%的质量保证金外，进度款支付比例可由发承包双方根据项目实际情况自行确定。在结算过程中，若发生进度款支付超出实际已完成工程价款的情况，承包单位应按规定在结算后30日内向发包单位退还多收到的工程进度款。

2、发改委：印发《关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》（2022.7.5）



- 7月5日，国家发展改革委办公厅印发《关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》。
- 《通知》提出8方面具体要求，**包括建立协调机制、建立盘活存量资产台账、灵活采取多种方式盘活不同类型存量资产、推动落实盘活条件、加快回收资金使用、加大配套政策支持力度、开展试点示范、加强宣传引导和督促激励等。**

3、商务部：下半年将落实好稳外贸政策措施，帮助广大外贸企业稳定健康发展（2022.7.7）



- 商务部新闻发言人束珏婷表示，下半年我国外贸发展面临的不确定不稳定因素增多，形势依然复杂严峻。从外需看，受地缘政治冲突、部分发达经济体加快收紧货币政策等影响，全球经济增速恐放缓，贸易增长前景不容乐观。从国内看，下半年外贸基数明显抬高，企业综合成本仍在高位，接订单拓市场仍有难度。
- 下一步，商务部将会同各地方、各相关部门落实好稳外贸政策措施，从推动外贸领域保通保畅、加大财税金融支持、帮助企业抓订单拓市场、稳定外贸产业链供应链等方面持续发力，继续支持企业用足用好相关政策措施，帮助广大外贸企业稳定健康发展。具体来说，**一是帮助企业降低综合成本，用好出口信用保险工具，提高接单和履约能力。二是支持企业积极参加各类展会，巩固传统市场和既有客户，积极开拓新市场。三是鼓励企业不断提升创新能力，主动适应境外消费者需求变化，推动外贸提质升级。**

城市：东莞部分区域解除限购，降低首付比例/德州取消公积金缴纳额限制

1、东莞：调整住房限购范围，除特定区域外暂停住房限购政策（2022.7.4）



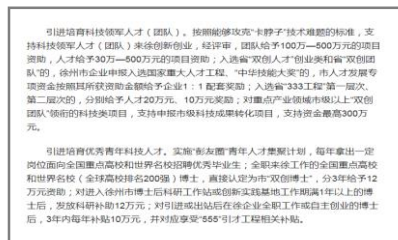
- 7月4日，东莞市住建局发布通知，明确除莞城、东城、南城、万江、松山湖高新技术产业开发区外，其他区域取消限购，购买非限购区域内的商品住房，无需进行购房资格核验。本市和非本市户籍居民家庭在限购区域内拥有2套及以上住房的，暂停向其销售限购区域内新建商品住房（含新建商品住房和二手住房）。非本市户籍居民家庭在限购区域内购买第1套、第2套商品住房，需按原政策标准提供社会保险费或个人所得税缴纳证明。
- 东莞非限购区域住房贷款政策如下：对贷款购买首套住房的居民家庭，首付最低比例为20%，非普通住房首付比例不低于30%。有1套住房或一次购房贷款记录的居民家庭，再次购房最低首付比例不低于30%。贷款未结清的，买非普通住房首付不低于60%。

2、山东德州：调整住房公积金提取政策，取消保留3个月缴纳额限制（2022.7.4）



- 德州市住房公积金管理中心7月4日发布《关于进一步调整住房公积金使用政策的通知》。
- 《德州市住房公积金管理中心提取管理实施细则》中以提取时点为准，将原“保留近3个月月缴纳额，提取到百元”调整为“提取到百元”，取消保留3个月缴纳额的限制。若职工经贷款测算方法测算所得可贷额不足10万元，可按10万元申请放贷。

3、江苏徐州：引进应届博士给予购房补贴30万元（2022.7.5）



- 7月5日，徐州发布人才新政，对于来徐就创业人才，购买首套商品房给予最高100万元的购房补贴，对企业全职引进的高校应届博士毕业生给予一次性购房补贴30万元。
- 新政称，徐州将全面放宽人才落户条件，中专（含技工院校、职业院校毕业学历）及以上学历的毕业生，具有初级及以上专业技术职称或职业资格技能等级人员，取消住房、就业、社保等条件限制，可先落户后就业。

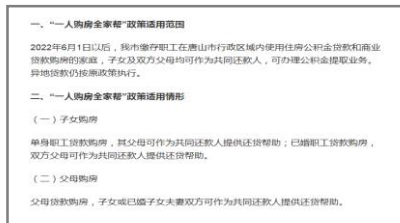
城市：宁波海曙区房票购房，给予6%补贴/唐山父母子女可作共同还款人

4、宁波海曙区：房票可购新房、二手房、安置房，并给6%购房奖励（2022.7.5）



- 宁波市海曙区发布房票实施办法，提出使用房票可购新房、二手房、安置房。不买房，到期后兑付成钱。房票的兑付金额，包括票面金额、截止兑付申请日的利息以及购房奖励——但超过兑付期限后去兑付，利息减少，并且也不再有购房奖励。按照规定，**房票自出票之日起生效，有效期12个月。**
- 购房奖励和税收优惠方面，《通知》提到，被征收(或拆迁、收购)人持房票在海曙区行政区域内购买商品住宅、二手住宅及政府建设的安置房的，可以凭征收（或拆迁、收购）安置协议，享受有关税收减免等优惠政策，另**给予房屋价值补偿部分6%的购房奖励**。要求是被征收（或拆迁、收购）人持房票购买海曙区内住宅总金额达到：房票票面金额、截止购买日利息加上购房奖励总金额的90%（不含）以上。**海曙房票允许实名转让，最多可转让2次。但第2次转让的受让人，不得使用房票购买住房和再转让。**

5、河北唐山：公积金中心推“一人购房全家帮”：父母子女可共同算额度还贷款（2022.7.5）



- 7月5日，河北省唐山市住房公积金管理中心推出购房还贷新政：**凡是在唐山区域内，单身职工贷款购房，其父母可作为共同还款人提供还贷帮助；已婚职工贷款购房，双方父母可作为共同还款人提供还贷帮助。对于还贷能力不足的，作为共同还款人允许参与还贷能力计算提高贷款额度。以上人员必须同时为唐山市住房公积金缴存职工。**凡是在唐山市今年6月1日新购房职工均可享受新政，新政于2022年7月15日开始办理。

6、山东东营：在中心城区购买新房给予成交价1%补贴（2022.7.5）



- 山东省东营市于近日发布购房补贴新政，**自2022年7月1日起至2022年9月30日止，对个人（家庭）于规定时限内在中心城区（东营区、东营经济技术开发区）内购买开发企业开发的新建普通商品住房并已缴清契税的（含预售和现售），给予房屋成交价1%的补贴。**通过继承、赠予等方式获得的住房，以及享受政府购房政策性补贴购买的住房，棚改安置房、限价商品房、回迁房以及针对特定人群销售的住房均不享受上述补贴政策。购房人须于2024年1月31日前提交完整的相关申报材料，逾期不再享受补贴政策并不予受理申请。

城市：陕西汉中、云南普洱降首付比例/四川成都“以租换购”可新增一套购房资格

7、陕西汉中：购买144m²以下普通住房，公积金首付比最低两成（2022.7.5）



- 7月5日，陕西省汉中市住房公积金管理中心近日发布《关于调整住房公积金贷款首付比例的通知》。
- 在调整住房公积金贷款首付比例方面，在汉中市购房的住房公积金缴存职工，首次申请住房公积金贷款购买普通住房(144m²及以下)的，首付比例不低于20%；购买非普通住房(144m²以上)的，首付比例不低于25%。第二次申请住房公积金贷款，购买普通住房(144m²及以下)的，首付比例不低于25%；购买非普通住房(144m²以上)的，首付比例不低于30%。

8、四川成都：居民将自有住房用于保障性租赁，可新增一套购房资格（2022.7.6）



- 7月6日，成都住建局发布通知，居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房，居民即可申请在出租住房所在限购区域取得新增购买一套住房资格。在房源条件方面，申请纳入保障性租赁住房的居民自有住房，必须符合安全要求，同时还须符合以下3个条件：第一，已取得权属证书；第二，无权属纠纷且无查封登记、限制信息；第三，具备基本入住条件。
- 住房纳入保障性租赁住房管理后，5年内不得上市交易（包括转让、市场租赁等），通过房屋交易和不动产登记系统进行限制，期限以房源纳入保障性租赁住房房源库之日起计算。自2022年7月11日起施行，有效期5年。

9、云南普洱：首付最低20%，公积金贷款最高额度70万元（2022.7.6）



- 7月6日，云南普洱发布通知，购买首套自住住房的，借款人单方缴存住房公积金的，申请个人住房公积金贷款的最高额度由原来的50万元调整为60万元；借款人夫妻双方缴存住房公积金的，申请个人住房公积金贷款最高额度由原来的60万元调整为70万元。购买二套自住住房的，借款人单方缴存住房公积金的，申请个人住房公积金贷款的最高额度由原来的40万元调整为50万元；借款人夫妻双方缴存住房公积金的，由原来的50万调整为60万元。
- 拥有一套住房并结清贷款的，再购首付比例下调为20%；对拥有1套住房但尚未结清相应商业银行购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买住房的，最低首付款为30%。

城市：深圳二批次土地挂牌/重庆二批次土拍全部成交/济南发布人才购房补贴政策

10、深圳：第二批次16宗宅地挂牌，起拍总价约350亿（2022.7.5）

深地挂：第二批次集中供地挂牌									
宗地编号	土地位置	土地用途	面积(㎡)	容积率	建筑面积(㎡)	起始价(万元)	起始价(元/㎡)	备注	备注
A301-0403	宝安区西乡街道	二类居住用地	8977.71	4.0	35910.84	110700	110700	110700	110700
A304-0147	宝安区西乡街道	二类居住用地	16824.41	4.0	67297.64	191000	191000	191000	191000
A301-0586	宝安区西乡街道	二类居住用地	37650.08	1.5	154400.32	269600	269600	269600	269600
G03409-0304	龙岗区宝龙街道	二类居住用地	7887.83	3.0	31551.32	36700	36700	36700	36700
G0309-0306	龙岗区宝龙街道	二类居住用地	7278.84	3.0	29115.36	49000	49000	49000	49000
A806-0403	龙岗区宝龙街道	二类居住用地	12009.77	2.0	48039.11	193000	193000	193000	193000
G12314-0508	坪山区坪山街道	二类居住用地	16447.68	4.0	65790.72	88700	88700	88700	88700
A806-0403	龙岗区宝龙街道	二类居住用地	57044	4.0	228176.00	796000	796000	796000	796000
T102-0410	龙岗区坪山街道	二类居住用地	24272.38	1.5	97089.55	440000	440000	440000	440000
A301-0212	宝安区西乡街道	二类居住用地	15239.84	1.5	60959.36	287900	287900	287900	287900
G0304-0153	龙岗区宝龙街道	二类居住用地	2980.07	1.5	11925.27	25400	25400	25400	25400
A301-0404	宝安区西乡街道	二类居住用地	9852.89	3.0	39411.56	165000	165000	165000	165000
G01126-0300	龙岗区宝龙街道	二类居住用地	18754.7	1.5	75018.84	165000	165000	165000	165000
G13385-0306	坪山区坪山街道	二类居住用地	31762.49	1.5	127049.96	111000	111000	111000	111000
A806-0508	龙岗区坪山街道	二类居住用地	21829.24	1.5	87316.96	144000	144000	144000	144000
A301-0306	龙岗区坪山街道	二类居住用地	10925.78	1.5	43703.12	211000	211000	211000	211000

- 7月5日，深圳第二次集中供地挂牌，此次共16宗住宅用地，总土地面积33.29万平方米，总建筑面积179.85万平方米，挂牌起始价合计349.83亿元，将于8月4日集中出让。
- 其中，龙华区三宗、宝安区四宗、龙岗区四宗、坪山区两宗、光明区两宗、前海一宗。此次出让依旧沿用“三限三竞”出让规则，继续优化公共住房结构。地块全部为限价地块，其中前海地块，售限均价107100元/㎡，为本次集中供地中最高限价地块。

11、重庆：第二批供地集中成交12宗地块，总成交价136.71亿元（2022.7.6）

序号	宗地位置	宗地用途	宗地面积(㎡)	宗地容积率	宗地建筑面积(㎡)	成交总价(万元)	成交均价(元/㎡)	成交套数	成交均价(元/套)	备注
202206	南岸区海棠溪街道	二类居住用地	128884	1.5	193326	14522	7510	100	7510	中价
202207	南岸区海棠溪街道	二类居住用地	40463	1.5	60694	17867	2938	400	7345	中价
202208	南岸区海棠溪街道	二类居住用地	109383	1.5	164074	13383	8150	100	8150	中价
202209	南岸区海棠溪街道	二类居住用地	166731	1.5	250096	15405	6162	100	6162	中价
202210	南岸区海棠溪街道	二类居住用地	99712	1.5	149568	13383	8954	100	8954	中价
202211	南岸区海棠溪街道	二类居住用地	217883	1.5	326824	17867	5484	100	5484	中价
202212	南岸区海棠溪街道	二类居住用地	18632	1.5	27948	13383	7550	100	7550	中价
202213	南岸区海棠溪街道	二类居住用地	113336	1.5	170004	13383	7550	100	7550	中价
202214	南岸区海棠溪街道	二类居住用地	16456	1.5	24684	13383	7550	100	7550	中价
202215	南岸区海棠溪街道	二类居住用地	15835	1.5	23752	13383	6600	100	6600	中价
202216	南岸区海棠溪街道	二类居住用地	147885	1.5	221827	13383	9550	100	9550	中价
合计			1229136	1.5	1843102	6057				中价

- 7月6日，重庆二批次集中供地收官，12宗地块全部成交，总建面226万㎡，总成交金额136.71亿元；12宗地块中，1宗进入摇号，其余底价成交；本次集中供地共有10家房企拿下心仪地块，包括保亿、中交丽景、万科、中海、招商蛇口、国瑞阳光、通用地产、高开投、物流园、重庆建工。拿地房企中，中交、保亿均斩获2宗地块。
- 其中拿地体量最大的是保亿，两宗地块分别位于空港新城、蔡家组团，合计55.38万方；其次是中交丽景，两宗地块分别位于蔡家、大渡口组团，合计54.18万方。

12、山东济南：发布人才服务支持政策，购房最高补贴100万元（2022.7.6）



- 山东省济南市人民政府7月6日正式发布人才政策双30条。其中，《济南市人才服务支持政策（30条）》在住房保障方面，构建了涵盖购房补贴、生活和租房补贴、保障性租赁住房的保障体系，着力为人才特别是青年人才提供优质安居服务。
- 符合条件的人才可享受购房补贴。A类人才“一人一策、一事一议”；B、C、D类人才，可享受不超过购房金额的50%，分别为最高100万元、70万元、40万元的购房补贴；E类人才中符合条件的全日制博士、硕士研究生可分别享受15万元、10万元的一次性购房补贴。符合条件的人才可享受生活和租房补贴，A、B、C、D类人才每月分别为5000元、4000元、3000元、2000元，最长5年。

城市：深圳公积金提取及贷款拟出新规/湖南衡阳购房契税减半

13、深圳：拟调整公积金贷款共同申请人范围，老旧小区项目改造可申请提取公积金（2022.7.6）



- 7月6日，深圳市住建局发布了关于住房公积金贷款管理规定的征求意见稿。
- 深圳将调整公积金共同申请人范围，拟在本次修订中明确申请人的配偶、父母、子女不论有无缴存住房公积金均可以作为共同申请人；同时还明确申请人的配偶、父母、子女是购房人的，应当作为共同申请人。
- 拟增设一项公积金提取情形，支持缴存职工提取住房公积金用于老旧小区项目改造。参与出资改造纳入深圳市老旧小区改造项目范围内房屋的，其产权人及产权人的配偶、父母、子女，都可以申请提取各自公积金账户的余额支付改造费用。

14、深圳：实施“首贷户”贷款贴息，提高公积金提取额度（2022.7.6）



- 深圳市政府印发扎实推动经济稳定增长若干措施。其中提出，实施“首贷户”贷款贴息。加快拓展“首贷户”，鼓励银行降低贷款利率，实施“银行减免+政府贴息”，对2022年6-12月从深圳辖内商业银行首次获得贷款的企业，给予2%的贴息补助，单户企业贴息金额最高20万元。2022年新增“首贷户”2万户。
- 《措施》中还有多项民生举措。比如提高住房公积金提取额度。2022年底前职工按规定提取公积金用于支付房租的，7月至12月的当月提取额最高可按当月应缴存额的80%计算。受疫情影响的企业等用人单位，可按规定申请缓缴住房公积金，期限不超过12个月，到期后进行补缴。延长住房公积金缓缴政策期限。

15、湖南衡阳：至明年5月底，购房及车位分别补贴契税50%、80%（2022.7.7）



- 7月7日，湖南省衡阳市人民政府发布《关于进一步促进我市房地产良性健康发展的若干政策措施（试行）的通知》。
- 《通知》提到，加大货币化安置力度，鼓励被征收人选择货币安置方式，推行政府团购商品房作为实物安置房源。
- 对2022年6月1日—2023年5月31日期间在市中心城区购买新建商品住房、二手住房和地下车位（库）的购房人，按其实际缴纳的契税分别予以50%和80%的财政补贴。

房企：2022年上半年销售额过千亿的开发商有9家，规模房企销售更具韧性

2022年上半年，受各地疫情反复、需求预期偏弱等不利因素影响，房企销售业绩呈现负增长。从规模上来看，公布1-6月销售业绩的房企中，有9家过千亿，其中万科和保利发展上半年销售额均超过两千亿

2022年上半年及6月典型房企业绩同比表现

房企	上半年销售金额（亿元）	同比	上半年销售面积（万m ² ）	同比	6月销售金额（亿元）	同比	6月销售面积（万m ² ）
万科	2153	-39%	1291	-41%	472	-30%	310
保利	2102	-26%	1307	-22%	510	+34%	292
碧桂园	1851	-39%	2349	-32%	345	+20%	421
中海	1385	-33%	626	-40%	435	/	184
华润	1210	/	/	/	397	/	/
招商蛇口	1188	-33%	488	-37%	413	-7%	156
融创	1128	-65%	852	-61%	140	+9%	112
绿城	1128	-34%	539	-26%	340	-20%	147
金地	1006	-38%	419	-44%	284	-17%	123
金茂	699	-46%	368	-51%	190	-5%	108
越秀	489	+3%	178	-1%	143	+119%	54
雅居乐	395	-48%	307	-37%	83	-35%	66
中梁	387	-59%	375	-50%	70	/	65
建业	140	-55%	192	-53%	30	-69%	44

➤ 1-6月房企销售情况：地方政策持续发力，多地陆续出台放松政策

6月多个地方城市发布楼市松绑限购政策，集中在松绑限购和提高公积金贷款方面。其中在限购放松方面，主要是针对多孩、人才和新市民等群体提供政策优惠，还有对城市偏远区域取消或者放松限购。在公积金贷款方面，主要集中在提高公积金贷款额度和降低首付比例，以及不同区域公积金互认互贷等。

➤ 6月房企销售情况：同比降幅持续收窄

从规模上来看，房企公布的6月销售业绩的上市房企中，有8家单月销售额超过200亿。从增长情况来看，其中5家同比变化为正，其中越秀地产同比增幅达到119%。越秀地产销售规模增长主要原因在于项目主要集中于大湾区和长三角地区，销售抗压韧性较强，其在广州销售仍保持着强劲的增长态势。此外，规模房企在这轮市场下行中也展现出更强韧性，销售规模较大的房企同比下滑幅度更小。

河南：银泰入驻北龙湖金融岛/信阳降低首付比例，提高公积金额度，给予契税补贴

1、郑州：银泰入驻北龙湖金融岛，负责运营管理金融岛沿湖商业（2022.7.4）



- 7月4日，银泰集团官微宣布，银泰商业集团与郑州金融岛建设发展集团达成全面合作协议，负责运营管理金融岛沿湖商业。从银泰商业集团官微发布的悬念示意图来看，此次很有可能引进银泰“in系列”。这意味着金融岛沿湖商业很可能成为丹尼斯大卫城之后又一家高端定位商业体。目前，银泰旗下的商业零售业务包括银泰城、in系列银泰购物中心等。

2、信阳：购房首付比例最低两成，买新房给予50%契税补贴，且提高公积金额度（2022.7.6）



- 7月6日，河南省信阳市人民政府办公室发布《通知》提到，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付比例为20%。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，执行首套房贷款政策；对拥有一套住房且并未结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房的，最低首付比例为30%。
- 同时，实施购房契税补贴。本措施施行前，在信阳市区内购买商品住宅（不含二手房）但未缴纳契税，本措施施行后缴纳契税的给予已缴契税20%补贴。本措施施行后，在信阳市区内购买商品住宅（不含二手房），并缴纳契税的，给予已缴契税50%补贴。缴纳契税时间为2022年12月31日前。
- 提高住房公积金贷款最高额度方面，《通知》提到，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，最高贷款额度由50万元提高至80万元。

3、郑州：出台11条稳就业政策措施（2022.7.7）

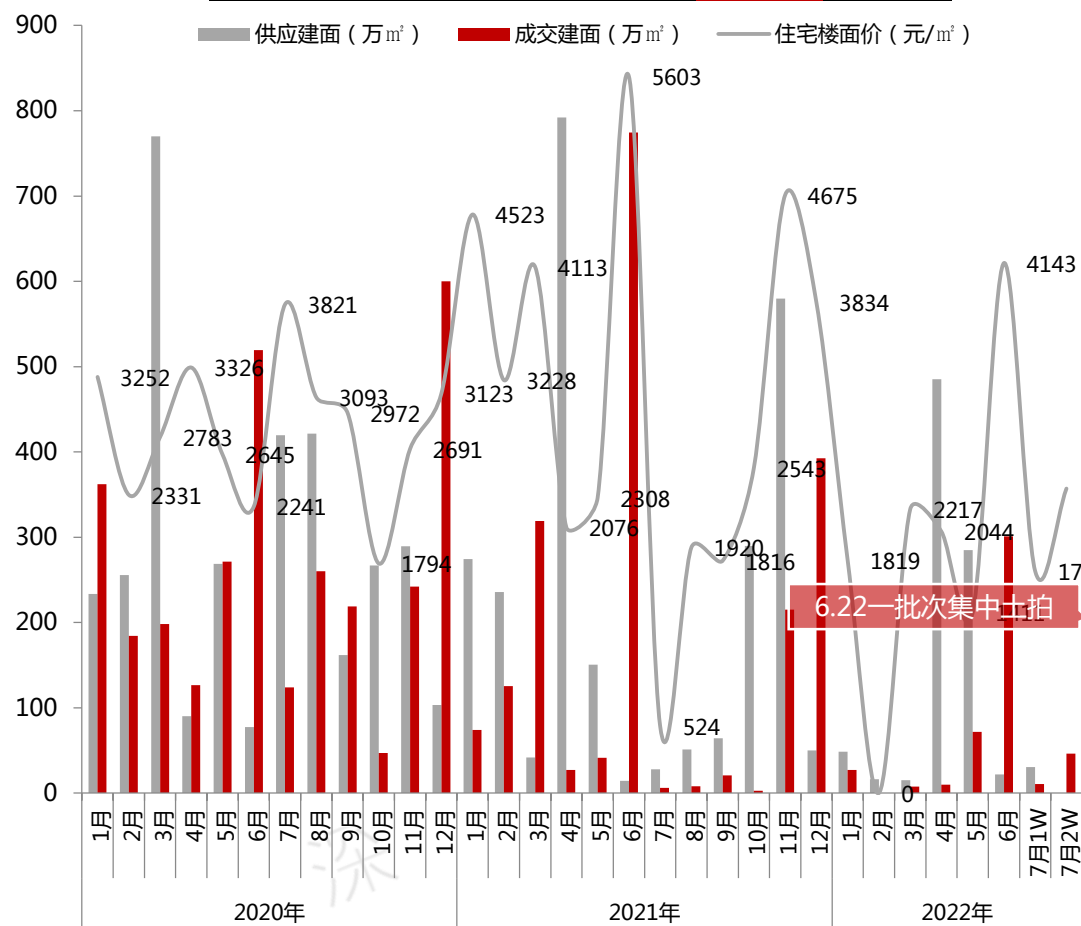


- 7月7日郑州市人民政府发布《郑州市稳就业若干政策措施》，推动实现更加充分更高质量就业，确保全市就业形势稳定。
- 加大政策支持力度；强化创业担保贷款支持力度；大力开发就业岗位；鼓励用人单位招用高校毕业生；加大转移就业力度；精准开展就业帮扶；提升就业服务质量；支持零工市场建设；支持返乡下乡创业；优化创业服务模式；高质量推进“人人持证、技能河南”建设。

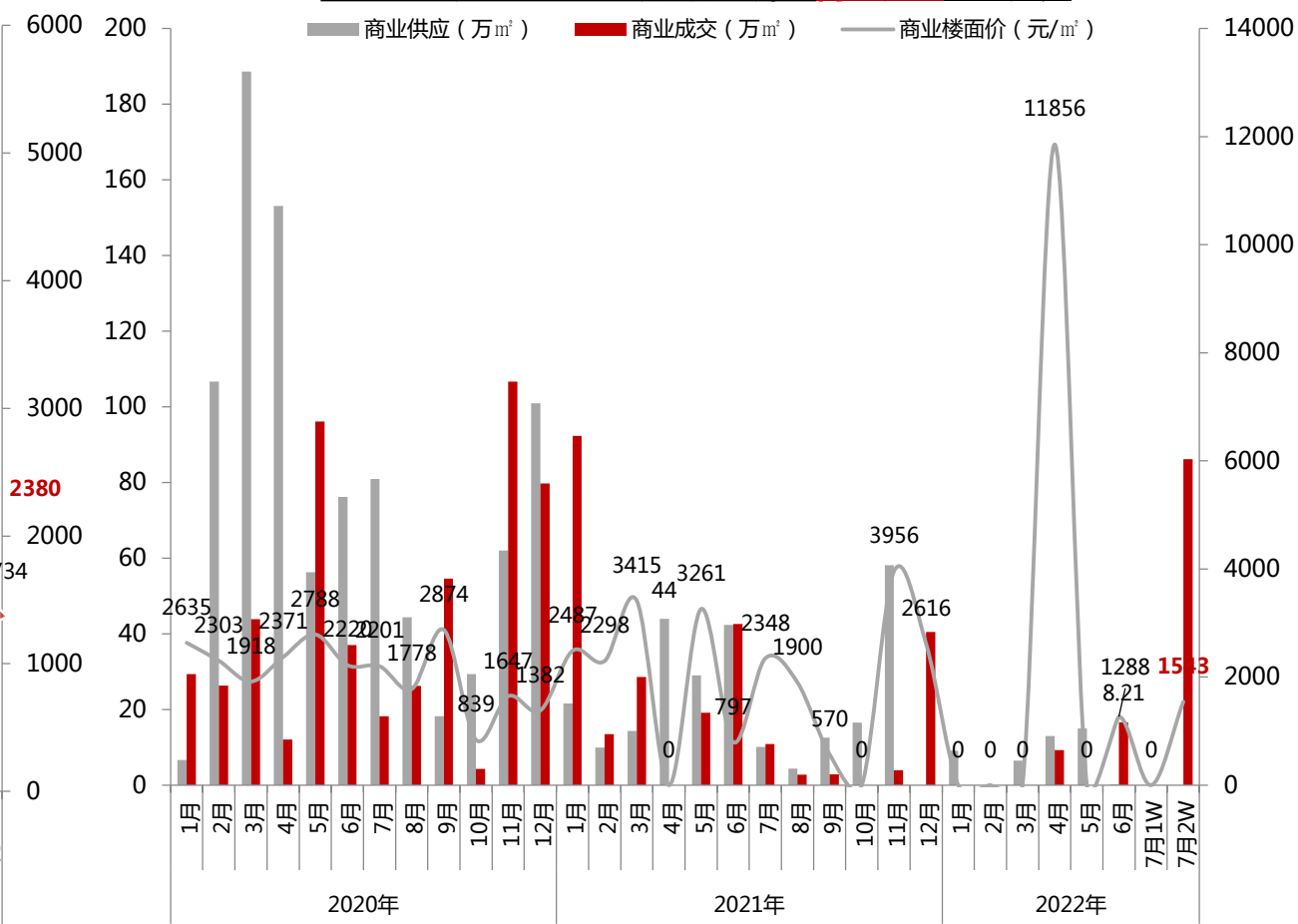
土地汇总：本周无土地供应，成交1宗住宅地，3宗商业地

本周大郑州成交1宗住宅地，3宗商业地，均位于登封

2020年1月-2022年7月2周大郑州住宅用地供求走势



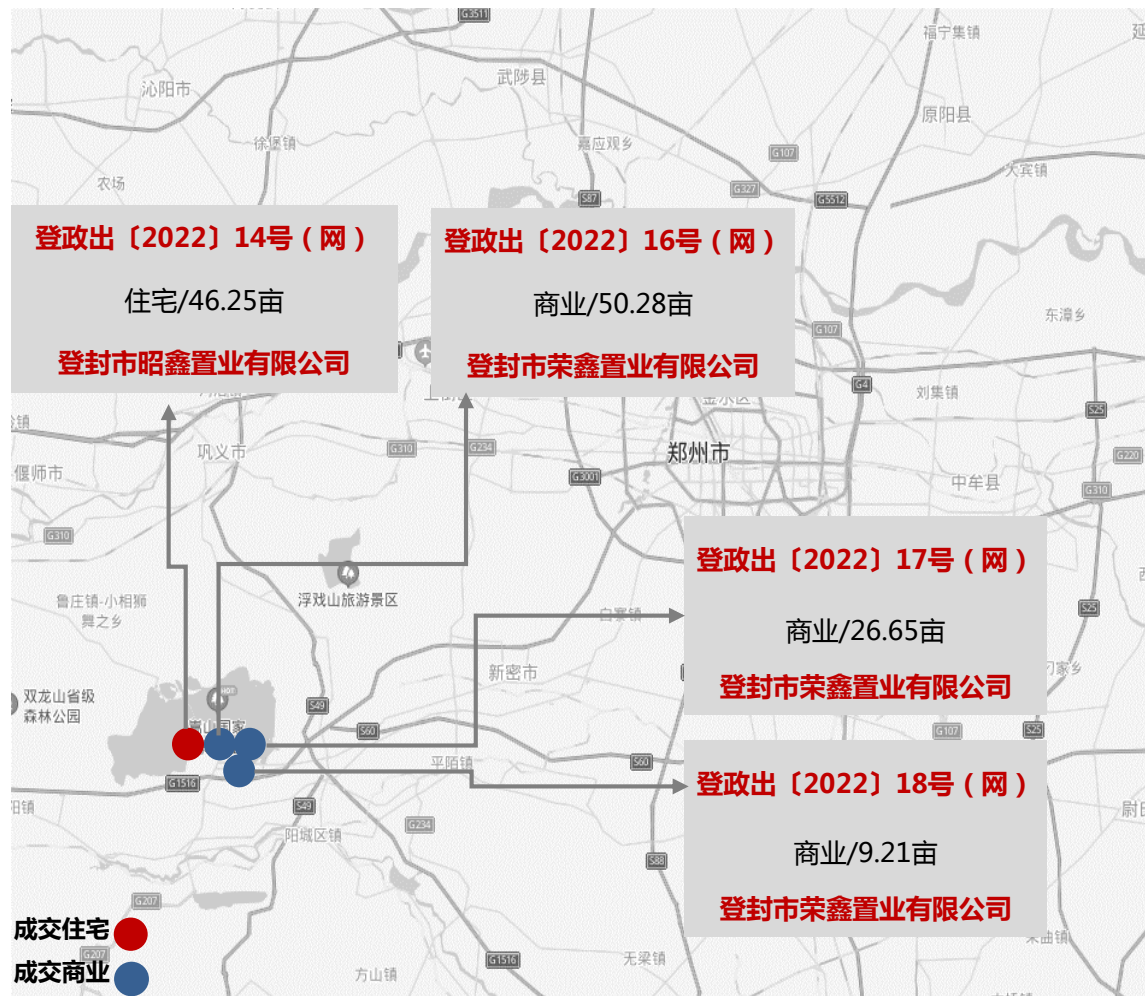
2020年1月-2022年7月2周大郑州商业用地供求走势



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：本周成交1宗住宅土地，3宗商业土地，位于登封市

本周登封市底价成交1宗住宅用地，3宗商业用地，拿地房企均为登封市建设投资集团（政府平台公司）

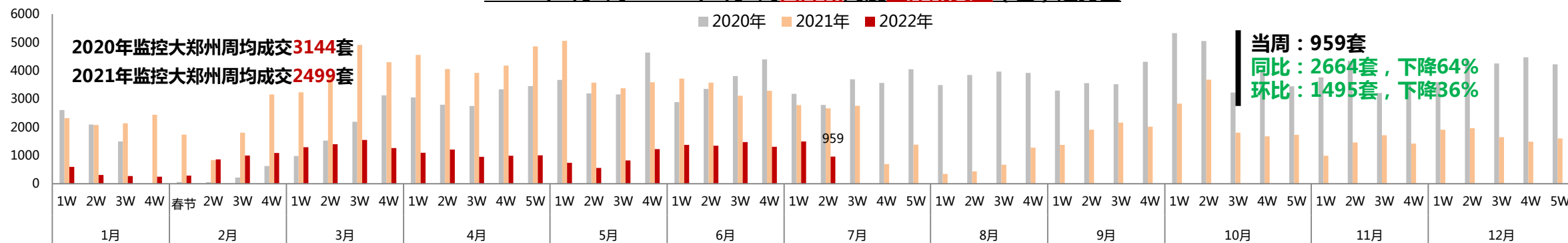


地块编号	登政出〔2022〕14号（网）	登政出〔2022〕16号（网）	登政出〔2022〕17号（网）	登政出〔2022〕18号（网）
成交日期	2022-7-4	2022-7-8	2022-7-8	2022-7-8
位置	登封市福佑路与汉澜路交叉口西北角	登封市规划十四路与规划十一路交叉口西北角	登封市规划十四路与规划十一路交叉口东北角	登封市规划十四路与规划十一路交叉口西南角
行政区域	登封市	登封市	登封市	登封市
用途	住宅	商业	商业	商业
房企	登封市昭鑫置业有限公司	登封市荣鑫置业有限公司	登封市荣鑫置业有限公司	登封市荣鑫置业有限公司
使用权面积(m²)	30831.30	33518.22	17766.30	6140.25
使用权面积(亩)	46.25	50.28	26.65	9.21
容积率	1.5	0.7	1.0	0.7
总建面(万m²)	4.62	2.35	1.78	0.43
成交价(万元)	11007.05	3921.96	2265.2	836.97
成交单价(万元/亩)	238	78	85	91
楼面价(元/m²)	2380	1672	1275	1947
竞买保证金(万元)	2202	785	454	168
溢价率	0%	0%	0%	0%

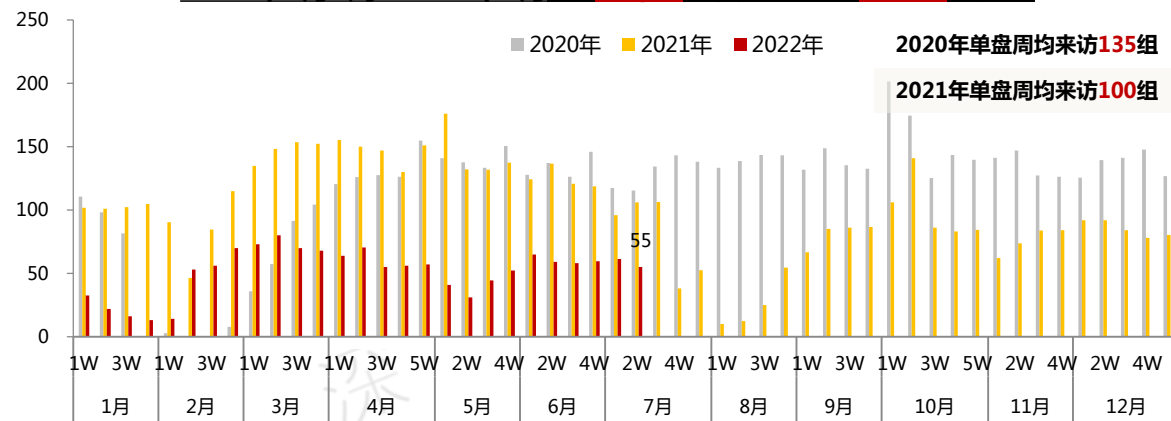
整体数据：年中冲刺后，客户量不足，且无集中开盘，大郑州总成交量环比下降36%

本周大郑州总成交**959套**，环比**下降36%**，同比**下降64%**；单盘来访**55组**，单盘成交**3套**

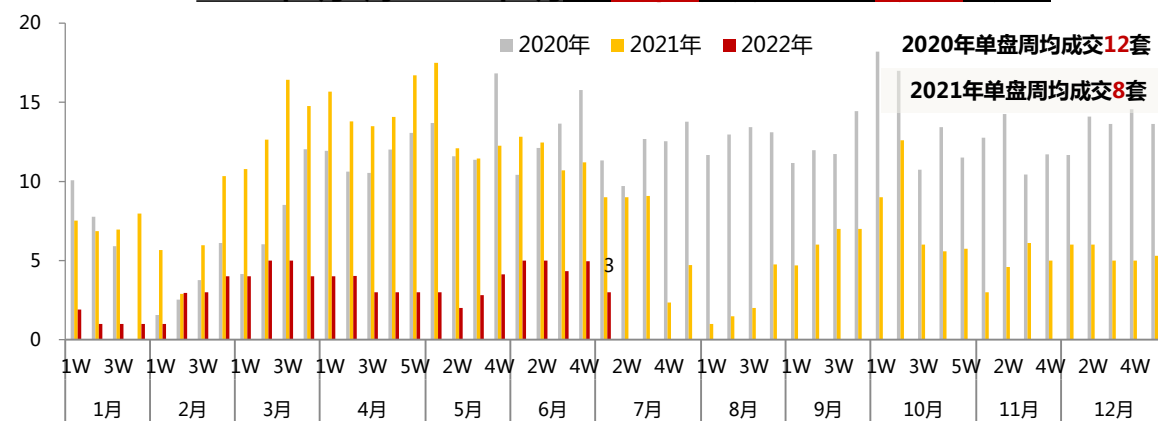
2020年1月1周-2022年7月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年7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7月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



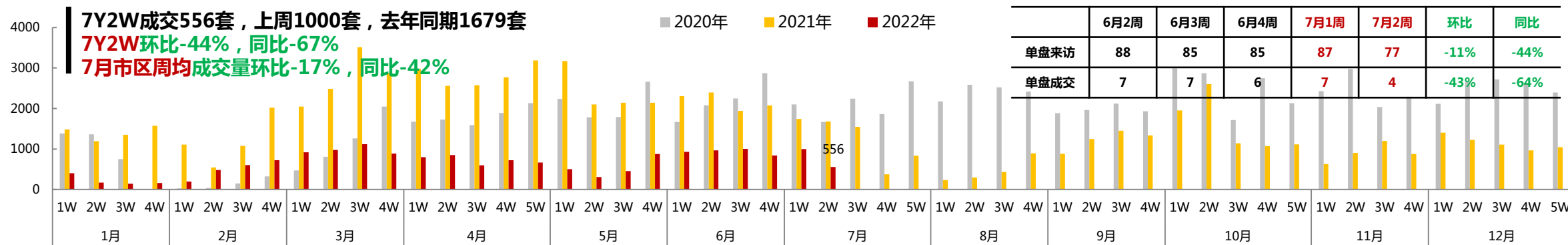
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：7月2周大郑州实际监控到项目302个，其中在售项目302个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

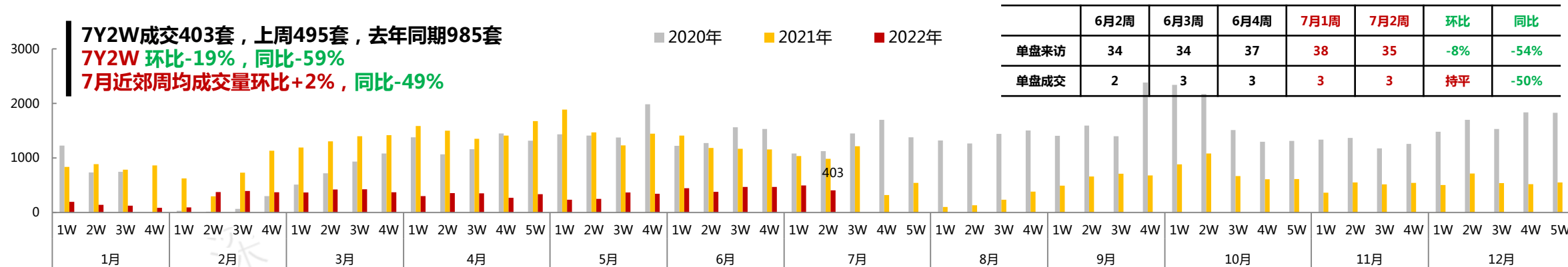
城郊数据：市区总成交环比下降44%，近郊环比下降19%

7月2周市区总成交**556套**，环比**下降44%**，同比**下降67%**；单盘成交**4套**，环比**下降43%**，同比**下降64%**
近郊总成交**403套**，环比**下降19%**，同比**下降59%**；单盘成交**3套**，环比**持平**，同比**下降50%**

2020年1月1周-2022年7月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年7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，7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159个

认购榜单：TOP15门槛11套，共计销售248套，环比上周（500套）下降50%

本周TOP15门槛11套，北龙湖项目华润瑞府央企背书，低门槛改善产品，延续上周开盘热度，周去化23套居榜首

7月2周（7.04-7.10）住宅项目成交套数TOP15

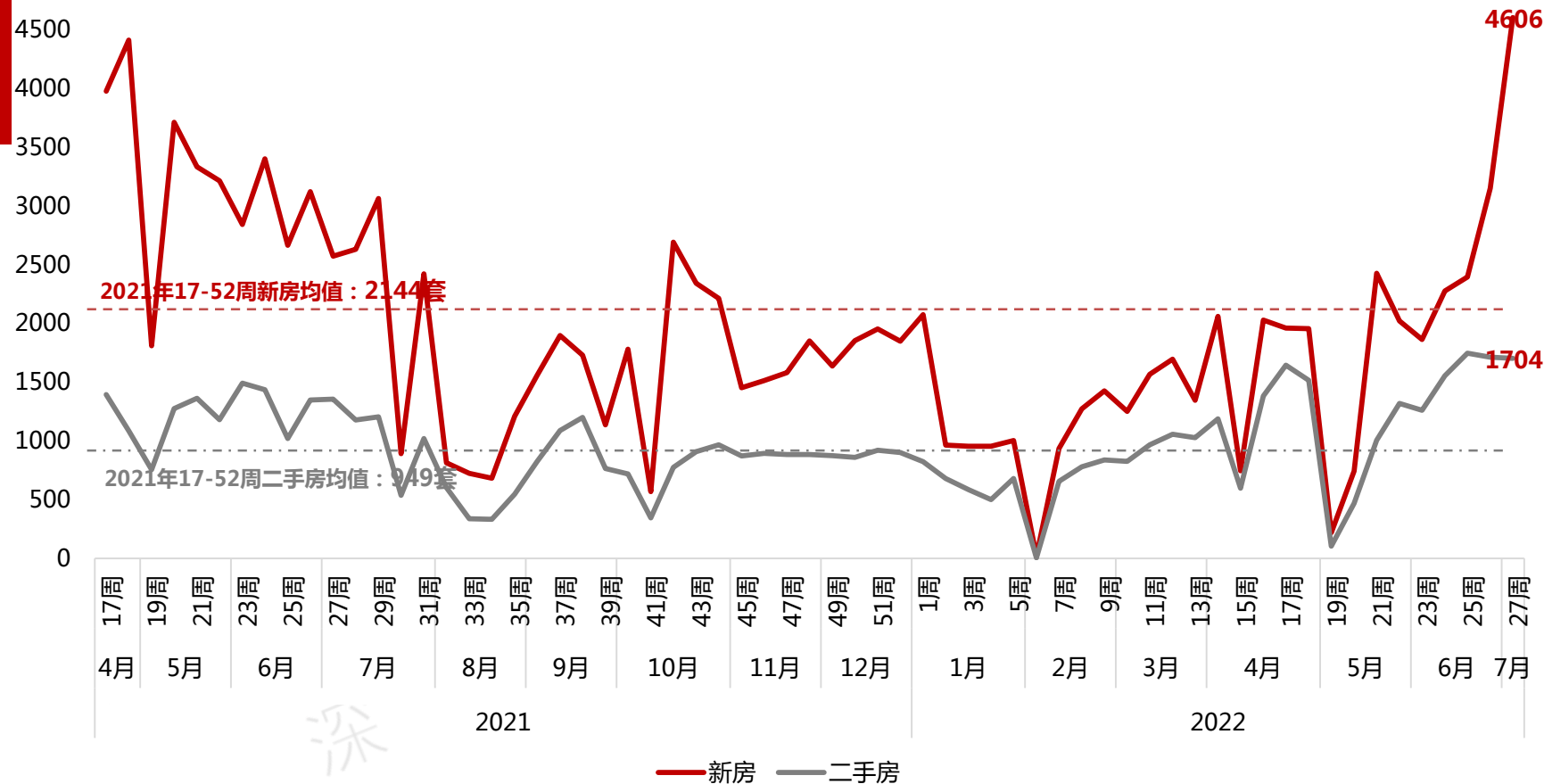
排名	项目名称	区域	本周成交 (7.04-7.10)	价格（元/㎡）	分期政策	分销政策	其他
1	华润瑞府	郑东新区	23	精装均价31000	无	贝壳，佣金1.5%	/
2	新城时光印象	管城区	22	高层精装14500送车位，特价12200起；洋房标准层毛坯17000-18000，特价14999起，一楼24000-25000	高层首付8万起，洋房首付10%，剩余2年24次	58、贝壳、房友，120㎡以下3%，120㎡以上4%	30套高层特价房12200起，高评高贷，高层首付5%，洋房首付16%，其余全部贷款，认购送1个负二层车位，洋房加推5#
3	朗悦公园府	高新区	21	二期：16000-17500，三期：15500-16000，五期：15800-16200	首付10%，剩余1.5年3次	贝壳、58，佣金1.3%	/
4	万科星图	新郑	20	8000-8700	首付15%，2年4次	贝壳、朴邻3.5%	/
5	绿都望晴川	荥阳	18	毛坯高层5300，洋房6300	高评高贷，1万网签剩余全部贷款	贝壳4万	/
6	保利和光屿湖	高新区	17	一期高层精装10800-11100，二期高层毛坯10500-11000	延期/首付10%，剩余20%九个月内付清	贝壳/房友，30套以下2万，30套以上2.5万	/
7	新城郡望府	荥阳	16	高层5800-6400，洋房8500	首付5%，2年分4次付清	贝壳、房友，佣金4.5万/套	/
8	融信朗悦时光之城	高新区	15	高层9900-10500，小高：11000	首付5%，一年半3次	贝壳、58，60套以下2.8%，60套以上3.3%	特价房额外优惠4个点，价格9990-10772元/㎡，包装为郑州一中教职工团购专场优惠
9	美盛教育港湾	金水区	15	高层毛坯 12/17/18#17500-19000，1/2/4#19000-20000	首付5%，3年分6次付清	贝壳、58、房友，2-2.5%	17/18#清栋，额外2%优惠，部分一口价17000元/㎡
10	正弘中央公园	航空港区	15	13号地（现房）：高层7500，洋房9200，12号地7100-8500	首付10%，1年2次	贝壳、58，2.5万+5000元购物卡	/
11	谦祥世茂万华城	高新区	14	三期毛坯13500-14200、五期毛坯11500-12000	三期10%，剩余1年2次/五期5%，剩余2年4次	贝壳，佣金：三期3.7万元/套；五期80㎡以下3.3万元/套、80㎡以上3.7万元/套	推出三套现房
12	万科翠湾中城	惠济区	14	一期高层18300，二期高层15800-17000	无	贝壳，2%	/
13	保利大都汇	金水区	14	精装18200-21800	首付20%，延期三个月	贝壳、58、房友、米宅，佣金1.5%，50套起跳1.7%，80套起跳1.9%	/
14	万科民安理想星光	惠济区	13	高层精装14000-14500，特价房12300-13000	无	贝壳，佣金1.9%	7.9-10带看评C奖励200元
15	大正水晶森林	高新区	11	毛坯高层12100	首付5%，一年半2次	分销：贝壳、58，佣金4万	特价房12000元/㎡起，购房送7万外国语教育基金，购房即送品牌家电大礼

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：年中冲刺及开盘集中网签影响，新房网签量达近一年高峰

7月第1周新房受年中冲刺及开盘集中网签影响，合计网签量4606套，环比持续上涨，且高于去年同期79%；二手房网签数量本周环比微降，但同比仍为上涨态势

近一年郑州市新房/二手房周度成交数据走势



新房	成交套数	同比	环比
当周	4606	79%	46%
当月	4606	79%	147%

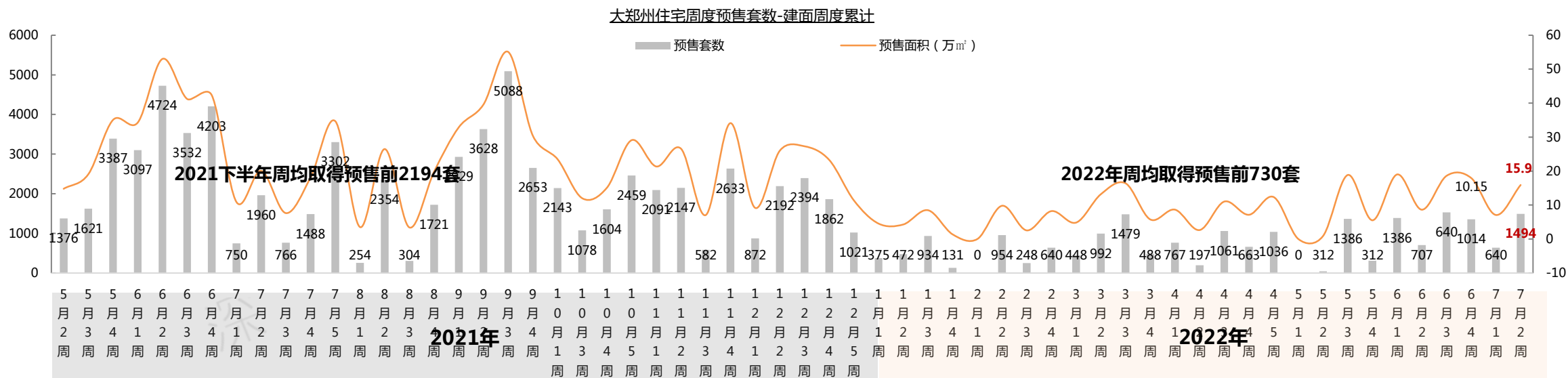
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1704	26%	-1%
当月	1704	26%	35%

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，数据周期：6.27-7.3；来源：360房产网

项目预售前公示：本周4个项目预售前公示，均为在售项目

本周大郑州4个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计1494套，建面15.9万m²

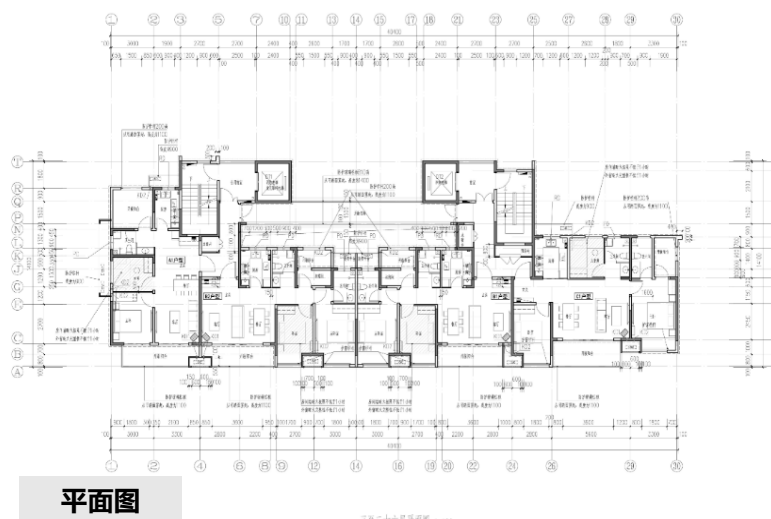
类型	取证时间/ 取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数 (套)	预售面积 (万m ²)	业态及产品	项目概况	项目动态
在售	2022.7.6/2018.3.16	融侨中晟悦城西苑	中原区	城改	5/7/9#	408	3.92	89-121m ² 三房	总占地132亩，容积率3.49，建面共计42万m ² ，二期规划12栋高层，毛坯交付，均价10000元/m ²	7#已推，5/9#待售
	2022.7.7/2019.12.16	中牟弘阳府（北）	中牟县	城改	5/10#	234	2.46	高层90-110m ² 三房，洋房120m ² 三房	总占地180亩，容积率2.5，建面共计38.7万m ² ，一期规划6栋高层，7栋洋房，毛坯交付，高层均价5800元/m ² ，特价房5100元/m ² ，洋房均价6800元/m ²	待售
	2022.7.7/2019.12.16	中牟弘阳府（北）	中牟县	城改	3/11#	372	3.77			
	2022.7.8/2017.1.18	华润置地琨瑜府	中原区	城改	1/6#	432	5.12	高层60-166m ² 二房-四房	总占地178亩，容积率6.5，建面共计36.15万m ² ，一期银杏苑规划10栋高层，6栋安置房，4栋商品住宅，毛坯交付，高层均价11000-13500元/m ²	待售
	2022.7.08/ 2021.6.28	金地和樾春晓	新郑市	净地	5#	48	0.63	高层92-128m ² 三房-四房，洋房130m ² 四房	总占地60.67亩，容积率2.99，建面共计15.80万m ² ，规划6栋19-34F高层+5栋5-10F洋房+2栋配套，毛坯交付，高层均价7700-8300元/m ² 、洋房均价9500-10000元/m ²	待售
合计						1494	15.9	/		



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

永威璞居壹号院，占地79.29亩，规划7栋高层，6栋洋房，规划89-160m²三房、四房，定位刚需及刚改，预计8月入市
2021年12月17日高新建设集团拍下双湖科技城两宗土地，均与永威合作代建

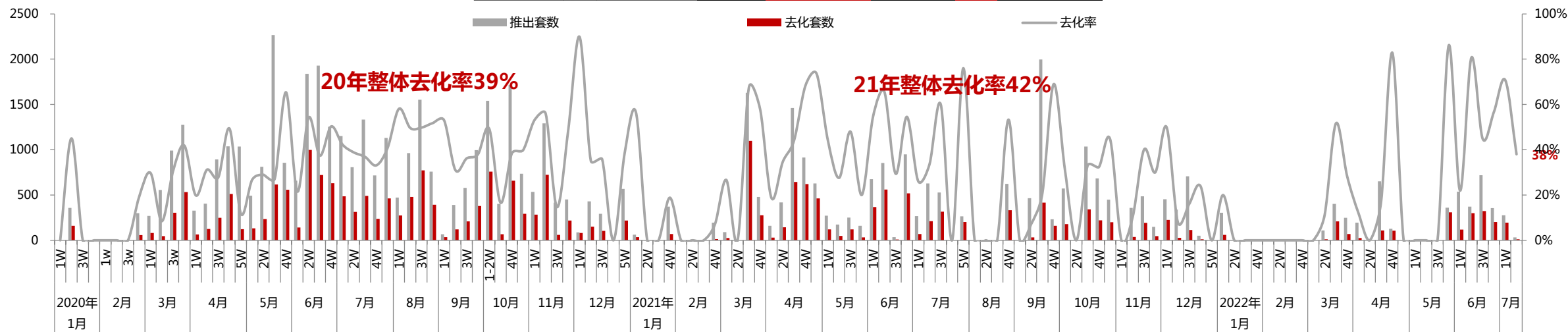
规划公示明细			
项目位置	高新区意杨路西、莲花街南	建设/用地单位	郑州锦西置业有限公司（永威）
占地面积	79.29亩	建筑面积	13.22万㎡
总户数	1102	车位数	1211
容积率	2.49	绿地率	35.01%
物业类型	高层、洋房	交付标准	毛坯
拿地时间及总价、楼面价	2021.12.17：总价61535万元、4656元/㎡ （毛坯不超过13340元/㎡，成品房交付装修价格不得超过2700元/㎡）	公示日期-截止日期	2022.07.08/2022.7.21
项目概况	➢ 规划7栋26F高层，8栋8F洋房，内部配套一所12班制幼儿园，另外还建有商业、便民店、托老所、菜市场等社区公共配套。总计1102户，高层2T4、3T6，洋房1T2； ➢ 机动停车位1211个，车位配比1：1.1； ➢ 项目位于高新新城板块，生态环境优势显著，配套尚未成熟；周边竞品同质化严重		

[illegible]

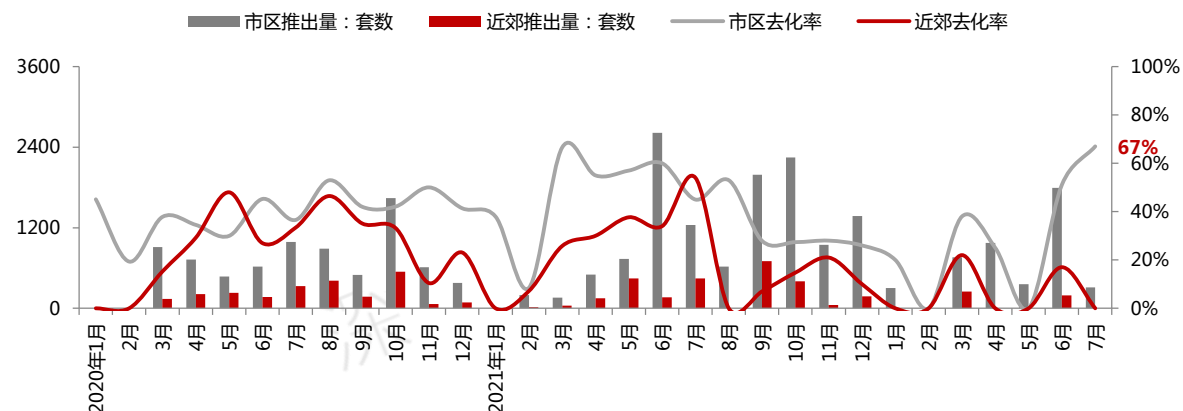
开盘表现：七月初推货节奏放缓，仅一个项目加推

本周仅新城时光印象天昱一个项目加推，成交表现较差

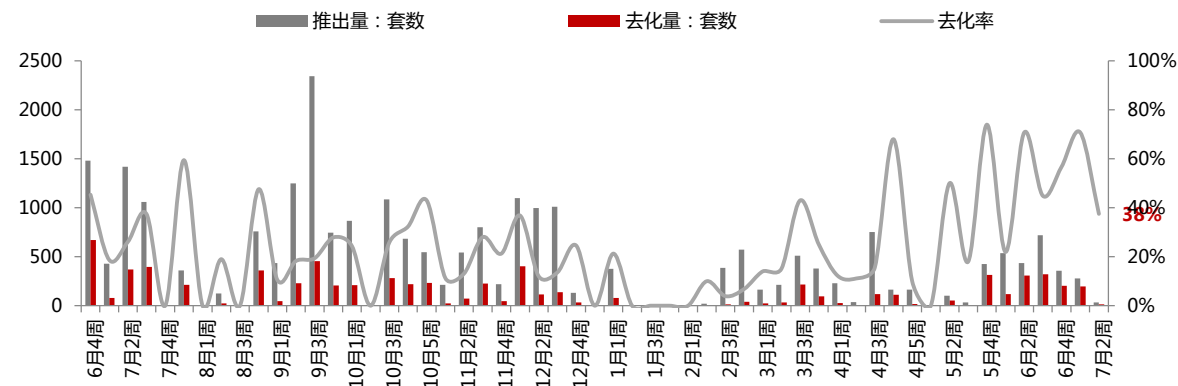
2020年1月1周-2022年7月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年7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）



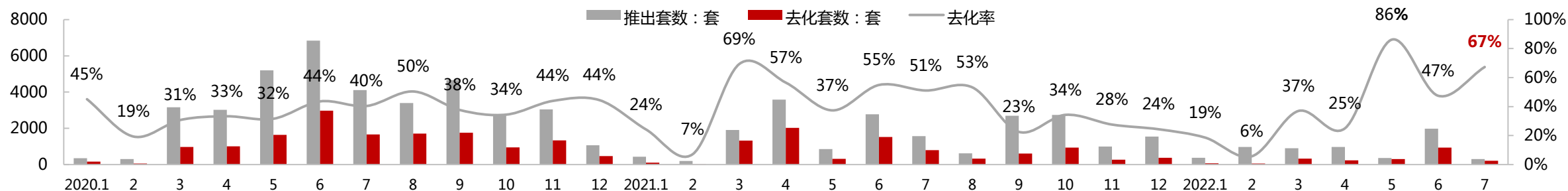
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：新城时光印象天昱蓄客量不足，成交表现一般

本周新城时光印象天昱洋房加推，周边界面较差、蓄客周期短，去化表现一般

2020.1-2022.7月大郑州项目开盘成交走势

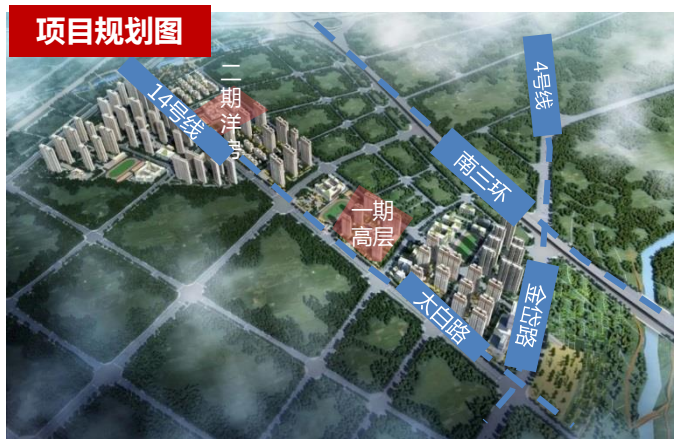


2022年7月2周开盘/平推项目信息汇总

类型	项目名称	装修情况	成交均价（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
开盘	新城时光印象天昱	毛坯	洋房标准层17000-18000，首层25000	32	12	38%
总计				32	12	38%

新城时光印象·天昱/开盘表现一般：周边界面较差、蓄客周期短、客户量不足

7月9日推出洋房5#，共推出32套房源，提前一周锁客落位，截止开盘当天去化12套，去化率38%，毛坯洋房标准层均价17000-18000元/m²，首层25000元/m²



首开

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘效果表现一般

1. 项目位于金岱板块，纯洋房社区，距离4号线金岱地铁口800m左右，交通便利；临近西吴河公园和七里河，景观资源丰富；周边生活配套一般，无大型商业，且临近军诚汽车配件园及卫浴市场，周边界面较差；
2. 项目提前一周落位，但蓄客周期较短，客户量不足。项目首层赠送院子和地下室，区域无同类型产品；自身其他楼栋标准层均价16000-18000元/m²，3/8#顶楼特价14999元/m²起，竞品融创城精装洋房标准层17000-20000元/m²，顶楼特价13000元/m²，客户有一定分流。

所属区域	管城区		所属板块	金岱板块	
项目位置	南三环 文治路南500米		开发公司	新城	
占地	60亩	建面	5.97万 m²	容积率	1.49
营售团队	自销		解筹率	80%	
蓄客及到访	7月1日启动认筹， 截止开盘当天共计认筹约15组；当天到访约65组				
成交价格	毛坯洋房标准层均价17000-18000元/m²，首层25000元/m²				
竞品价格	融创城精装洋房标准层17000-20000元/m²，顶楼特价13000元/m²				
营销政策	认筹：2万抵5万 优惠：开盘优惠96折 分期：首付10%，剩余2年24次还清；首付16%，剩余全部贷款 分销：贝壳、58、房友，佣金点位3%/套				
客户来源	管南片区地缘客户				
预售情况	2022/6/30预售前公示				

新城时光印象·天昱/产品分析：户型较方正，楼层差最高1000元/ m²

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	5#	2D	1T2	8F	2.95m	四室两厅三卫	143	首层25000	4	4	100%
									标准层17000-18000	28	8	29%
	合计										32	12

5#洋房标准层平面图



备注：顶层为标准层，无赠送；首层赠送50-80m²院子，60-110m²挑高5.05m地下室

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之窗云峰B座31楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>