

【2022年第29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/经济走势：超预期压力冲击下，经济触底企稳

上半年经济遭受多重不利因素冲击，增长动能不足，随着疫情控制及稳经济措施落地，多项指标逐渐恢复
GDP总量56万亿，增速2.5%，距全年5.5%的增速目标仍有一定差距，下半年经济仍面临较大的增长压力

下行压力全面加大

外部局势动荡

俄乌冲突→粮食危机
各国加息→通胀压力
中美贸易分歧

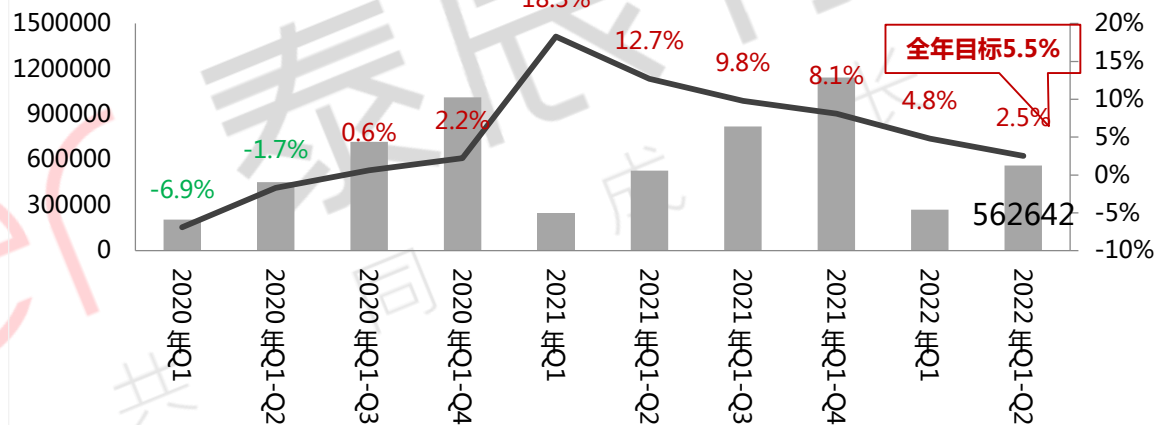
内部矛盾

疫情反复拖累经济
地产困局积重难返

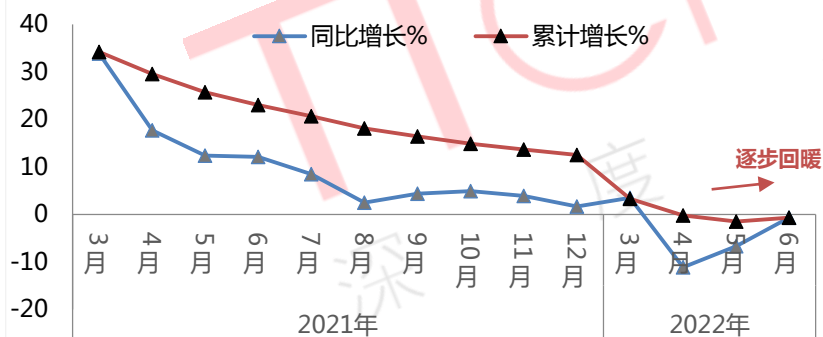
预期内三重压力

需求收缩
供给冲突
预期转弱

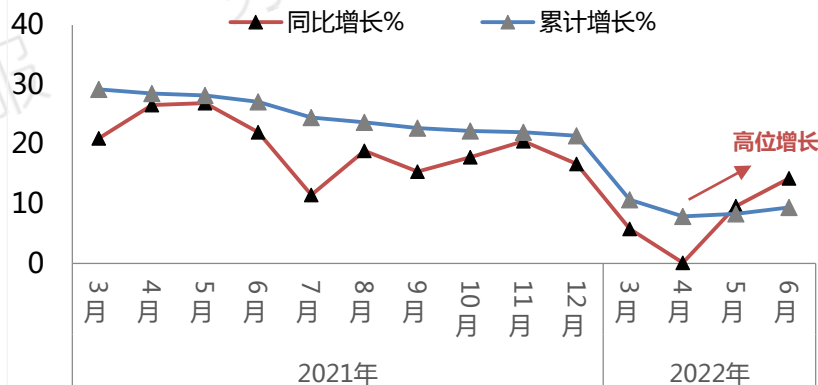
国内生产总值增长率（季度累计同比）



中国社会消费品总额增速走势



中国进出口总值增速走势



三驾马车表现

投资：固定资产投资271430亿，同比增长6.1%
(疫情冲击、出口边际放缓，**基建投资**发挥压舱石作用)

消费：疫情冲击下前期低迷，政策刺激后**进入回暖区间**

进出口：表现突出，超预期增长，贸易结构持续优化

数据来源：国家统计局

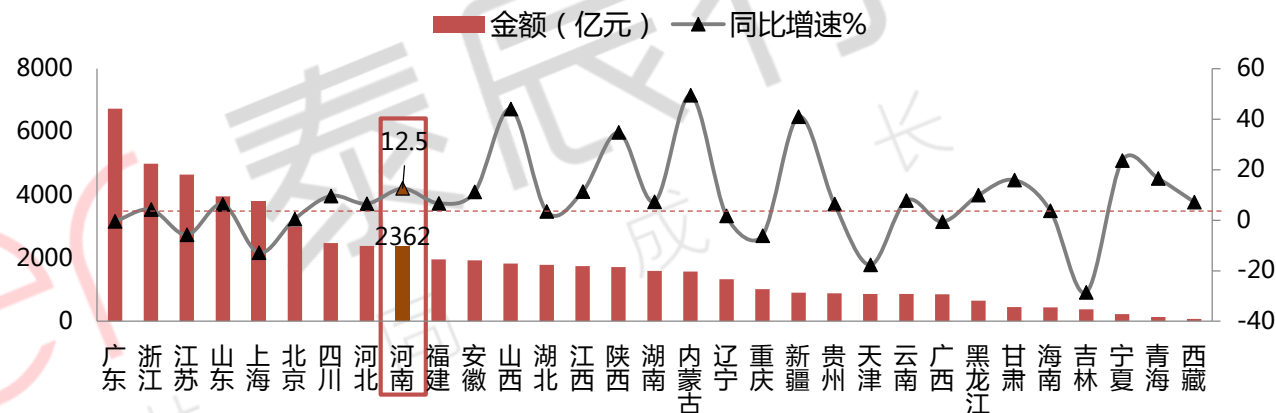
各省/经济对比：疫情冲击，东西部城市表现分化

疫情冲击下，东部沿海头部省份遭重并制约全国经济增速，而中西部城市受影响较小
河南省经济总量仍为全国第5，增速超全国0.6个百分点，财政收入稳定增长，整体表现处于全国中上游水平

2022年上半年全国各地区经济情况

地区	GDP (亿元)	GDP增速%	总量排名	增速排名
广东	59518	2	1	24
江苏	56909	1.6	2	25
山东	41717	3.6	3	14
浙江	36222	2.5	4	22
河南	30757	3.1	5	17
四川	26176	2.8	6	19
福建	24605	4.6	7	6
湖北	24503	4.5	8	7
湖南	22933	4.3	9	9
安徽	21764	3	10	18
河北	19824	3.4	11	16
上海	19349	-5.7	12	30
北京	19325	0.7	13	28
陕西	15252	4.2	14	11
江西	15133	4.9	15	3
重庆	13512	4	16	13
云南	13464	3.5	17	15
辽宁	13173	1.5	18	27
广西	12294	2.7	19	21
山西	11569	5.2	20	2
内蒙古	10465	4.3	21	10
贵州	9830	4.5	22	8
新疆	8279	4.9	23	4
天津	7621	0.4	24	29
黑龙江	6395	2.8	25	20
吉林	5697	-0.6	26	31
甘肃	5235	4.2	27	12
海南	3145	1.6	28	26
宁夏	2353	5.3	29	1
青海	1689	2.5	30	23
西藏	973	4.8	31	5

2022年上半年全国各地区一般公共预算收入对比



经济情况对比

规模对比：前5分别是：广东、江苏、山东、浙江、河南
与2021年排名一致

增速对比：前5分别是：宁夏、陕西、江西、新疆、西藏
北京、天津、上海、吉林增速垫底（疫情影响）

河南省经济规模优势继续保持，增速处于中游水平

财政收入对比

规模对比：广东、浙江、江苏、山东、上海财政实力雄厚，位居前5

增速对比：内蒙古、山西、新疆、陕西、宁夏增速较快（受疫情影响较小）；上海、天津、吉林负增长

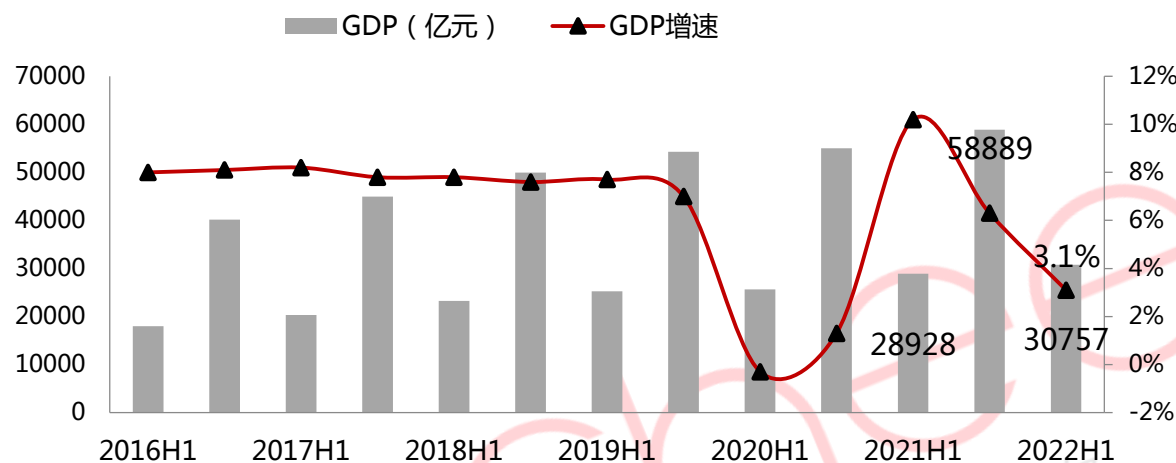
河南省财政实力中上游水平，增速超预期

数据来源：国家统计局；东部沿海头部省份（广东、江苏、山东、浙江、福建）GDP比重达38%

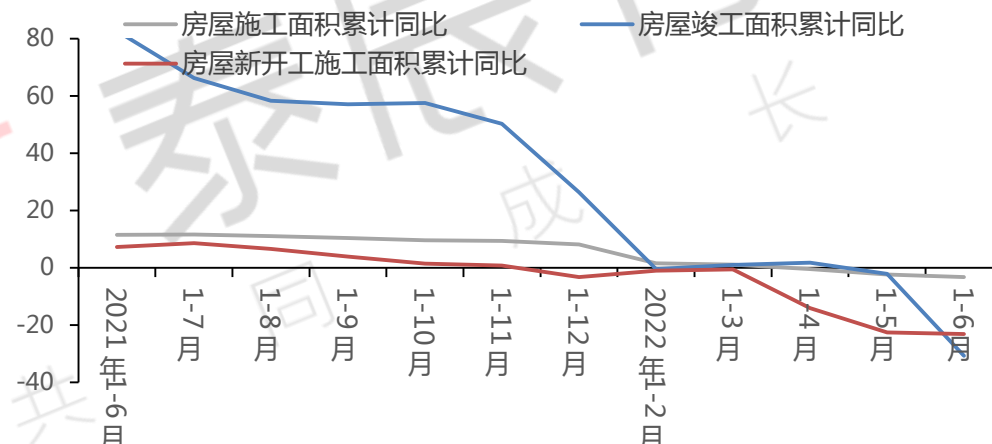
河南/经济表现：经济底部回稳，行业延续下行

上半年经济总量3万亿，增速3.1%，全省疫情多点散发破坏经济秩序，伴随防疫态势好转，生产和经营活动得到修复
地产行业延续下行走势，房企拿地意愿降低，销售规模缩量，同时，延工、停工等问题制约市场恢复

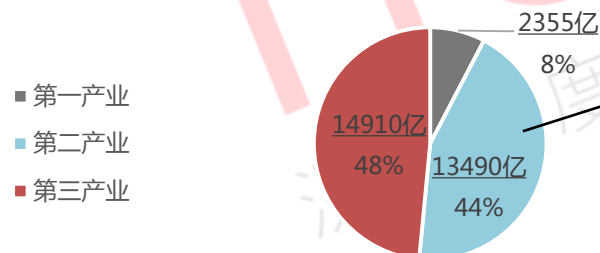
2016年-2022年上半年河南GDP及增速走势



河南房屋新开工、施工、竣工累计增速走势



2022年上半年河南省三产占比



产业类型	增长
传统支柱产业	3.2%
战略新兴产业	8.7%
高技术制造业	17.0%
高耗能工业	3.0%
能源原材料工业	3.7%
消费制造业	7.1%

2022年上半年河南省房地产销售情况统计

类别	销售面积/万m²	同比	销售金额/亿元	同比
商品房	5671	-9%	3485	-17%
其中：住宅	52310	-10%	3166	-19%
办公楼	55	61%	60	67%
商业营业用房	289	-2%	214	-10%

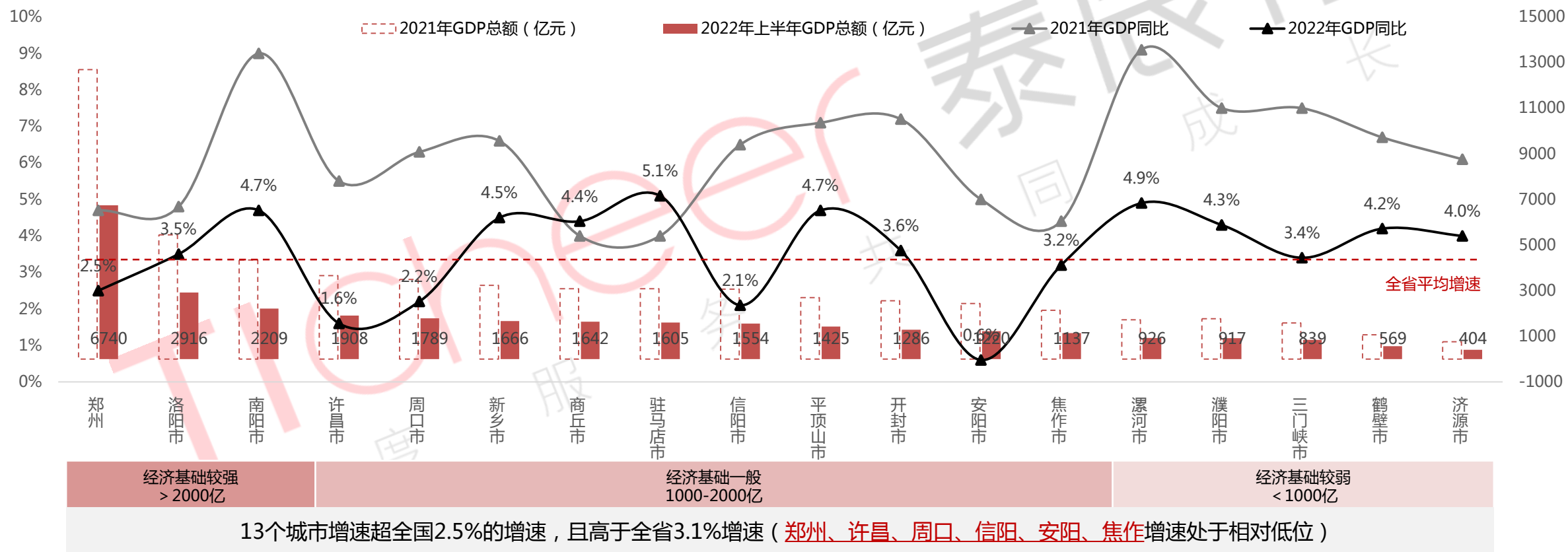
商品房销售规模缩减9%

住宅销售规模缩减10%

河南/分地市经济表现：普遍低速增长，未来疫情仍为不确定因素

郑州经济总量6740亿，保持规模优势，受疫情拖累经济增速不及预期，低于全省平均水平
仅洛阳和南阳经济规模超2000亿，多数处于在1000-2000亿区间，增速普遍低于去年

河南2022年上半年各市经济情况



全国：总理表示不出台超规政策预支未来/银保监会支持地方推进保交楼

1、李克强出席世界经济论坛全球企业家特别对话会（2022.7.19）



- 7月19日，国务院总理李克强在人民大会堂出席世界经济论坛全球企业家视频特别对话会。
- 表示：①将保持宏观政策连续性针对性，**继续着力帮扶市场主体纾解困难**，留住经济发展的“青山”；②宏观政策既精准有力又合理适度，**不会为过高增长目标而出台超大规模刺激措施、超发货币、预支未来**。要坚持实事求是、尽力而为，争取全年经济发展达到较好水平。

2、7月LPR继续维持不变：1年期3.7%，5年期以上4.45%（2022.7.20）



- 7月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年7月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.45%。以上LPR在下一次发布LPR之前有效。
- **本次报价相比前两月无变化，购房贷款的最低下限依然是4.25%（4.45%基础上最高下浮20个基点）。**

3、银保监会：全力支持稳定宏观经济大盘，着力防范化解金融风险（2022.7.21）



- 7月21日，国新办举行2022年上半年银行业保险业运行发展情况新闻发布会。
- 会议指出：①今年来全力支持稳住宏观经济大盘，支持适度超前开展基础设施建设，基础设施贷款增加2.6万亿元，居民消费贷款增加1589亿元；②坚持“房住不炒”定位，因城施策实施差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求，稳妥化解房地产领域风险；**支持地方更加有力地推进保交楼、保民生、保稳定工作**；③**就是否取消期房预售模式答复仍将统筹考虑。**

城市：多城发布购房补贴政策

1、哈尔滨：二、三胎家庭购买新房可分别补贴1.5万、2万元（2022.7.18）



- 7月18日，哈尔滨市人民政府网站发布了《关于促进哈尔滨市房地产业良性循环和健康发展的若干措施（征求意见稿）》。
- 《征求意见稿》明确具有哈尔滨户籍，符合生育政策，在2021年10月29日以后生育第二、第三胎的家庭，分别给予1.5万元、2万元的一次性购房补贴；个人在哈尔滨9区内购买新房并网签备案的，按照实际缴纳契税额100%进行补贴；单职工公积金贷款最高额度由50万元提高至60万元，双职工公积金贷款最高额度由70万元提高至80万元。

2、徐州：家庭在市区购买144m²以下新房可享受1%补贴（2022.7.18）



- 7月18日，徐州市财政局和住建局联合发布《徐州市区购房补贴实施办法（暂行）》。
- 明确家庭购买徐州市区（含铜山区、高新区、贾汪区、徐州经开区、港务区）单套建筑面积在144平方米以下，按商品住房合同价款(不含车库、车位、储藏室、阁楼等附属设施)的1%补贴。

3、宁夏固原：购买144m²以下首套房给予10%购房款补贴（2022.7.18）



- 7月18日，宁夏固原市发布关于购买首套房和二套房+申请购房补贴有关事宜的公告。。
- 公告明确：在市区购买新房和二手房，购房面积在144m²以下的，首套房屋按购房合同价款的10%给予补贴，二套房屋按购房合同价款的5%给予补贴。

4、南通：5月20日后，在主城区购买首套或二套住房可获契税补贴（2022.7.19）



- 7月19日，南通市住建局发布关于印发《主城区刚性和改善性商品住房购房奖补实施细则》。
- 提出在主城区范围内（崇川区、开发区、苏锡通园区）以个人名义购买家庭首套或二套商品住房（含二手住房），且购房合同网签备案时间在2022年5月20日后（含），按购房契税计税金额0.75%补贴。

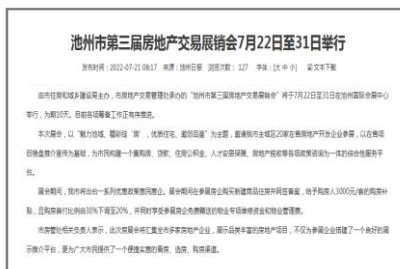
城市：青岛放松限售/安徽、哈尔滨房展会期间购房给予补贴

5、青岛：新房网签满5年、二手房取得产证满2年可上市交易（2022.7.18）



- 7月18日，山东省青岛政务网显示，青岛市住房和城乡建设局在回复市民提问时表示，在本市范围内，**新建商品住房满5年方可上市交易**，上市交易时限可以自合同网签备案时起算，**二手住房取得《不动产权证书》满2年方可上市交易**。
- 之前政策为在青岛本市范围内新购买的新建商品住房和二手住房，均需取得《不动产权证书》满5年后方可上市交易。

6、安徽池州：房展会期间购新房首付比例两成，每套补贴3000元（2022.7.21）



- 7月21日，据安徽省池州市人民政府官网，“池州市第三届房地产交易展销会”将于7月22日至31日在池州国际会展中心举行，为期10天。
- 展会期间，池州市将出台一系列优惠政策：展会期间在参展房企购买新房并网签备案，**给予购房人3000元/套的购房补贴，且购房首付比例由30%下调至20%**，并同时享受参展房企免费赠送的物业专项维修资金和物业管理费。
- 另外购买首套房首次申请公积金贷款，额度上调10万元，**新引进博士、硕士、本科、大专生分别给予30/12/6/2万元购房补贴**。

7、哈尔滨：房展会期间购新房全额补贴契税，购二手房契税补贴一半（2022.7.21）



- 7月21日，据哈尔滨市人民政府网站，第44届商品房展销会暨第25届二手房交易大会及线上房展会将于7月22日-31日举行，为期10天。
- 参展范围为**全市9区已取得商品房预售许可证的新建商品住房项目和二手住房**，期间将对个人在主城9区内**购买新房者给予全额契税补贴**；对于**购买二手房的给予50%契税补贴**。

城市：深圳首创青年人才共有房计划/海南新政盘活闲置住房

8、深圳：首创青年人才共有房计划，若房价上涨可按原价买下另一半产权（2022.7.16）



- 7月16日，深圳市召开第二届大湾区企业人力资源发展高峰论坛，发布了“青年人才共有房计划”。
- 由企业推出“青年人才共有房”计划系全国首次。**青年人才与企业共有产权，三年后可相互回购**，三年之后如果房价出现上涨，青年人才可以选择向企业按照原价购买剩下的一半产权，搭上资产上涨的“顺风车”；如果三年后房价下跌，企业将向青年人才按原价回购一半产权，确保青年人才置业无忧，安居乐业。
- 该计划将对符合标准的青年人才**开放50套位于深圳宝安区的产业公寓**，预计该项目于今年年底竣工。

9、海南：拟将闲置存量房改造改建为保障性租赁住房（2022.7.18）



- 7月18日，海南省住房和城乡建设厅消息，为盘活闲置存量房屋资源，加大保障性租赁住房供给力度，公布《征求意见稿》。
- 《征求意见稿》明确了改造和改建保障性租赁住房的适用范围：**各市县城区、产业园区已建成并具有一定规模的闲置商品住宅**，政府、国有企业单位闲置的公租房、直管公房、周转房、职工宿舍和棚户区改造、城市更新等安置住房，可纳入改造保障性租赁住房的范围。
- 其中非居住存量房屋用作保障性租赁住房期间，不调整规划用途，不变更土地使用性质、土地使用年限以及不动产登记信息，不补缴土地价款。

10、四川冕宁县：新房降价幅度不得高于备案价的20%（2022.7.19）



- 7月19日，四川省凉山彝族自治州冕宁县发布《冕宁县人民政府办公室关于印发冕宁县促进房地产市场平稳健康发展的措施的通知》。
- 《通知》提到：①新建商品住宅公示价应与报备价格一致，**实际成交价格不得高于备案价，同时不能低于备案价20%以上销售**；②提高公积金贷款最高贷款额度，**夫妻双方由现行的40万元调整至45万元，单方由现行的30万元调整至40万元**；③对乡镇在编在岗国家工作人员、引进人才、县内在编在岗教师和医护人员购房家庭**发放购房补贴，最高1000元/m²**。

城市：多地政府出面加快化解问题楼盘

11、济南历城区：化解房企和总包矛盾，帮助企业争取预售监管资金（2022.7.18）

济南历城区住建局：化解房企和总包矛盾，帮助企业争取预售监管资金

7月18日，山东省济南市历城区住房和城乡建设局发布《区住建局积极推进房地产领域突出问题化解》称，根据省、市、区的工作要求，历城区住建局对全区167个在建房地产项目全面梳理风险隐患，排查出房地产领域突出问题项目共19个，主要涉及延期交房、项目停工、销售宣传、合同纠纷四大类问题。

- 7月18日，济南市历城区住房和城乡建设局发布《区住建局积极推进房地产领域突出问题化解》，排查出房地产领域突出问题项目共19个，主要涉及延期交房、项目停工、销售宣传、合同纠纷四大类问题。表示**将主动约谈开发企业和总包单位，化解双方的矛盾和问题，推动房企处理好延期交付、停工等问题**；同时在保障资金安全前提下，帮助企业争取市住建局预售监管资金支持。

12、重庆：高新区已成立房地产问题项目风险化解处置小组（2022.7.19）

重庆高新区：已成立房地产问题项目风险化解处置小组

据人民网“领导留言板”，针对群众反映较多的佳兆业珑樾壹号、富力院士庭、富力朗境、金科新天宸等项目停工问题，重庆市高新区建设局表示**约谈相关开发商督促复工复产、成立房地产问题项目风险化解处置小组、安排房地产专班跟进项目建设进度**。

- 7月19日，据人民网“领导留言板”，针对群众反映较多的佳兆业珑樾壹号、富力院士庭、富力朗境、金科新天宸等项目停工问题，重庆市高新区建设局表示**约谈相关开发商督促复工复产、成立房地产问题项目风险化解处置小组、安排房地产专班跟进项目建设进度**。
- 针对金科新天宸项目二期复工问题，高新区已成立房地产问题项目风险化解处置小组，专班处置“恒大、类恒大”房地产开发项目，目前已多次约谈金科地产主要领导，督促其多方筹措资金、尽早复工。

13、咸阳：召开房企约谈会，建立一对一帮扶政策（2022.7.19）

咸阳市住房和城乡建设局

咸阳市住建局组织召开部分房地产开发企业集体约谈会，督促其加强经营管理，勇担社会责任，努力化解矛盾。会议建立了一对一帮扶政策，即一个科室帮扶一家企业，促进问题尽早解决。会议强调，一要做好预防预警，做到未雨绸缪，**对在建项目在保质保量和确保安全的前提下，加快施工进度，力争按期交房**。二要切实负起主体责任，主动作为，不等不靠，想方设法解决群众所急所盼。

- 7月19日，咸阳市住建局组织召开部分房地产开发企业集体约谈会，督促其加强经营管理，勇担社会责任，努力化解矛盾。
- 会议建立了一对一帮扶政策，即一个科室帮扶一家企业，促进问题尽早解决。会议强调，一要做好预防预警，做到未雨绸缪，**对在建项目在保质保量和确保安全的前提下，加快施工进度，力争按期交房**。二要切实负起主体责任，主动作为，不等不靠，想方设法解决群众所急所盼。

14、四川遂宁：“一对一”挂联房地产项目，化解房企难题（2022.7.19）

遂宁市住房和城乡建设局

遂宁市住建局印发通知，指导各辖区开展房地产企业和房地产项目挂联工作。通过梳理摸排，遂宁全市共有83个在建和待建房地产开发项目纳入挂联范围，每一个项目均由一名县(市、区)、市直园区县级领导进行“一对一”挂联，定期开展座谈、走访、调研，**督促未开工房地产开发项目尽快投资、动工，指导在建房地产开发项目规范运营，按期完工**。

- 7月19日消息，四川省遂宁市住房和城乡建设局印发通知，指导各辖区开展房地产企业和房地产项目挂联工作。
- 通过梳理摸排，遂宁全市共有83个在建和待建房地产开发项目纳入挂联范围，每一个项目均由一名县(市、区)、市直园区县级领导进行“一对一”挂联，定期开展座谈、走访、调研，**督促未开工房地产开发项目尽快投资、动工，指导在建房地产开发项目规范运营，按期完工**。

城市：广州二批次收官/22城中已有14城完成二批次土拍

15、广州：二批次成交11宗地块，总成交价210亿元（2022.7.18）

广州第二批次集中出让土地成交11宗 土地出让金209亿元



【广州第二批次集中出让土地成交11宗 土地出让金209亿元】财联社7月18日电，广州今年第二批次集中出让土地活动共成交11宗用地，土地出让金总计209.6亿元。广州此次共计挂牌出让14宗涉宅用地，最终3宗流拍。成交的11宗用地楼面均价18592元/平方米，其中3宗地块溢价成交。

- 7月18日，广州完成今年第二批次集中出让土地活动，共计挂牌14宗涉宅用地，是集中供地以来供应宗数最少的一次。成交11宗、流拍3宗，其中3宗溢价成交，成交建面113万 m^2 ，总出让金210亿元。
- 本次集中供地取消了“竞自持”“限制购买群体”等土拍规则，绝大部分地块为限地价+摇号，变相降低了拿地门槛，但民营房企依旧缺乏拿地热情，已出让地块均由央企国企获得，依然维持“国企主导、底价成交”的局面。

16、14城二轮土拍收金3785亿元，流拍及撤牌地块数量较首轮减少（2022.7.18）

14城完成第二轮土拍！房企参与热点城市地块竞拍热情提高



本文转自：中国证券报

天天财经独家，请关注

近日，广州第二轮集中土拍落下帷幕，成为第14个完成集中供地的城市。

- 7月18日，随着广州第二轮集中土拍落下帷幕，22城中已有19城发布第二轮集中供地信息，有14城完成二批次集中出让。
- 共计成交涉宅用地312宗，成交金额为3785亿元。其中62宗地块溢价达到上限成交，上限成交占比19.9%；208宗地块底价成交，占比66.7%；流拍及撤牌地块共计26宗，较首轮集中供地减少明显。
- 总体而言，目前部分城市二批次供地成交回暖迹象明显，整体土地市场交易愈发平稳，多数城市将集中供地调整为4个批次，并且推出预告公告等方式，土地出让节奏较去年同期发生明显变化，分散企业拿地资金压力的同时，企业对地块研判节奏把握更好。

17、无锡：发布三批集中供地预告公告，共计出让17宗地块（2022.7.20）



- 7月20日，江苏无锡市自然资源和规划局发布了土地使用权出让预告公告，或将作为三批次地块挂牌。
- 拟推出17宗涉宅地（一批次8宗，二批次16宗），包括16宗商住地，1宗定销房；总建面达154万 m^2 （一批次103万 m^2 ，二批次180万 m^2 ）；此次依然采用缴纳预申请保证金方式，金额为300万元，在正式出让时，可以用“现金+保函”的方式补足该地块剩余竞买保证金。

河南/郑州：多地加快处置问题楼盘/建业地产引进国资入股

1、河南省：巩义、平顶山、驻马店等多地加快处置问题楼盘（2022.7.18）



- 7月14日，巩义市发布消息称：尝试破产复工续建的工作模式，澳龙港湾、御景豪园、丽景花园3个问题楼盘均已完成破产程序并复工续建，**实现了该市问题楼盘的全部化解。**
- 7月15日，平顶山召开市区问题楼盘处置化解工作推进会，**明确结合每个问题楼盘实际，进一步优化完善问题楼盘处置化解方案**，精准施策、提高效率，扎实推进问题楼盘化解处置工作。
- 7月17日，驻马店正阳县召开问题楼盘化解不动产证办理问题汇总推进会，**全面分类梳理问题楼盘不动产证办理情况，逐企业逐楼盘听取进展情况汇报**，认真分析研究对策，提出化解工作意见建议。
- 7月18日，洛阳市下辖瀍河回族区召开问题楼盘化解处置推进会，**把握保交房、早交房工作重点，加快问题楼盘化解处置进度**；进一步优化配强问题楼盘项目指挥部，县级领导分包到具体项目。

2、郑州：郑州地产集团与河南资产公司联合设立郑州地产纾困基金（2022.7.19）



- 7月19日，据河南资产管理有限公司官方网站信息，郑州地产集团与河南资产管理有限公司联合设立郑州市地产纾困基金，**通过资产处置、资源整合、重组顾问等方式，参与问题楼盘盘活、困难房企救助等解围纾困工作**，积极为郑州国家中心城市、黄河流域生态保护和高质量发展作出新贡献。

3、河南：河南铁建投正式入股建业地产，涉8.85亿股股份（2022.7.21）



- 7月21日，建业地产发布公告，公司控股股东恩辉投资有限公司已与河南同晟置业有限公司签订股份转让协议，向后者出售8.85亿股股份，占公司已发行股份的29.01%。
- 同晟置业是**河南铁建投集团100%持股的以地产投资为主的市场化运营平台**，公司依托河南铁路建设和投资，整合铁路投资、沿线土地等资源，实行全市场化运作，本次与建业集团合作，**通过国有投资平台以市场化手段化解地方龙头房企债务风险**，对纾困地方龙头房企、维护房地产市场平稳发展、稳定地方经济大盘起到了重要作用。

河南/郑州：小李庄站及陇海外绕线选址公示/郑州发布政策支持建筑业发展

4、郑州：小李庄站及陇海外绕线选址意见书公示（2022.7.18）



- 7月18日，河南省自然资源厅发布《郑州枢纽小李庄站及陇海外绕线工程选址意见书的公示》。
- 公示信息显示，郑州枢纽小李庄站项目建设单位为河南省城际铁路有限公司，拟用地总规模425公顷，设计速度160km/h，全线新建南阳寨至郑州三四线工程、新建陇海外绕线郑州至小李庄等。**小李庄站的建设将助力南四环沿线发展和带动整个南部片区的发展**，优化城市空间布局发展。

5、郑州出台政策支持建筑业发展，最高奖励800万元（2022.7.21）

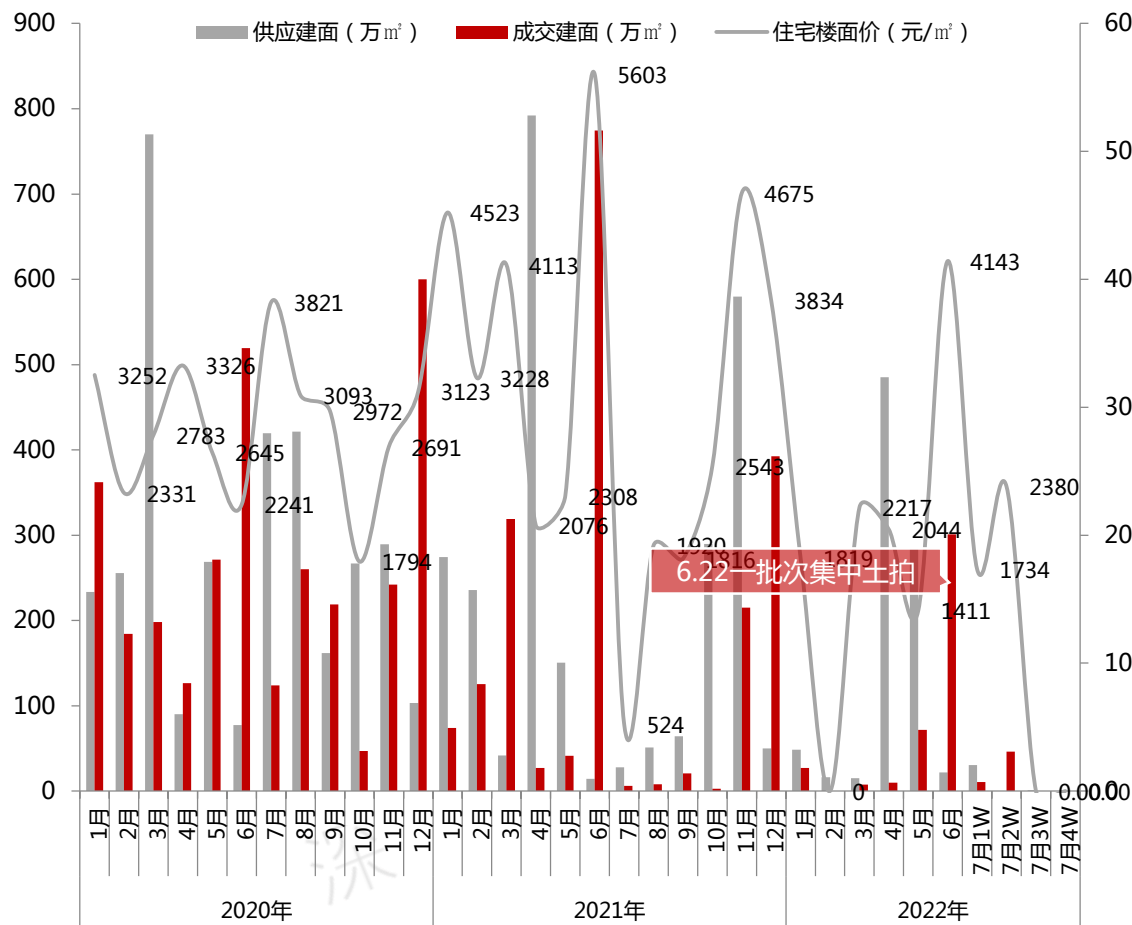


- 近日，郑州市印发《关于支持建筑业高质量发展的十条意见》，从吸引域外高资质企业迁入、鼓励企业做大做强、鼓励企业增产创收、规划建设建筑企业总部基地、支持参与重大项目建设等10个方面出台了一系列支持政策。
- ①**域外特级总承包资质企业迁入郑州市的给予一次性落户奖励800万元**；综合甲级的设计企业总部迁入郑州市的，给予一次性落户奖励200万元；建筑业企业年产值首次突破1000亿元的，给予一次性贡献奖励500万元；**年产值首次突破500亿元的，给予一次性贡献奖励100万元**；年产值首次突破100亿元的，给予一次性贡献奖励50万元。
- ②**城市轨道交通、高架桥、综合管廊、安置房等重大建设项目，鼓励外地勘察、设计、施工、监理等企业**与本地企业组建联合体参与投标，符合条件的联合体可享受郑州市在信用评价及结果应用、农民工工资保证金等方面政策支持。
- ③**积极推广绿色建材，支持星级绿色建筑、政府投资性项目、重点工程和装配式建筑等优先采用绿色建材产品。**
- 郑州市**力争到2025年，全市建筑业产值增速保持在10%以上**；全市完成建筑业总产值超过8000亿元；建筑业特级资质企业达到30家，培育年产值超过千亿元企业2家；引进总部型建筑业企业10家以上。

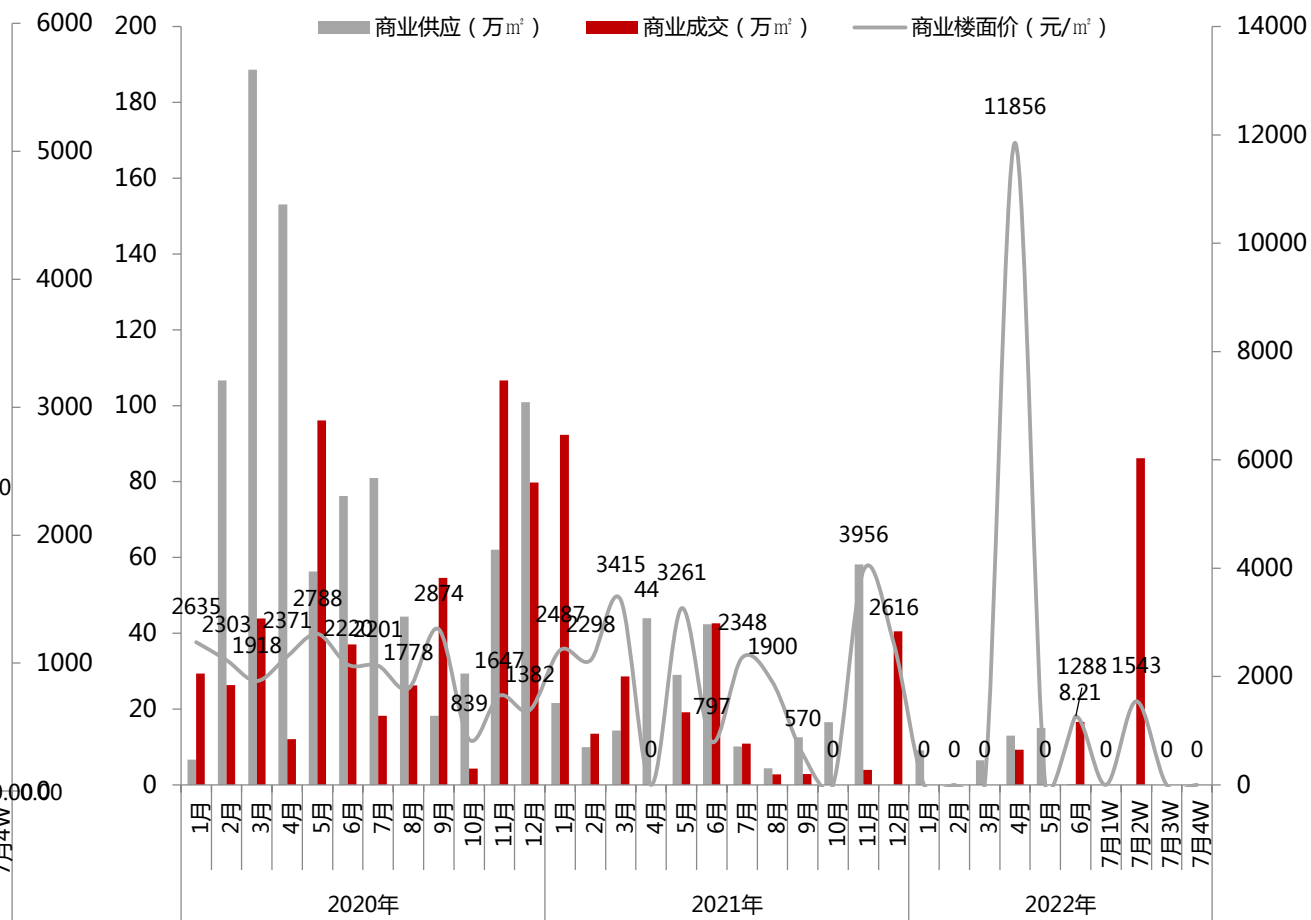
土地汇总：本周无供应、无成交

二批次集中供地尚未公告，本周大郑州无新增供应、成交土地

2020年1月-2022年7月4周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2022年7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：经开区地块预申请公告发布

经开区发布3宗土地预申请公告，位于经开老城和滨河国际新城，意向预申请公告期2022.7.13-19日

预申请地块位于经开老城板块，占地32.65亩，容积率2.9，地块位置稀缺、配套成熟，片区金茂越秀未来府和绿城诚园库存较多，其余项目尾盘在售；价格高层毛坯16000-20000元/m²、精装18200-20000元/m²，项目流速较快



经开区地块基础信息								
区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	建筑高度	建筑密度	绿地率
经开区	(2022) 011号 (网)	经开第四大街以东、 京南六路以南	住宅	21766.79㎡ (合32.65亩)	> 1.0 ; < 2.9	< 80米	< 20%	> 35%
周边竞品表现								
项目	状态	物业类型	价格 (元/㎡)	流速 (2022年上半年)		备注		
保利天汇	尾盘	毛坯高层	19500-20000	月均51套		2020年7月12日首开		
保利天珺	尾盘	毛坯高层	17500-19500	月均28套		2021年7月10日首开		
华润凯旋门	尾盘	毛坯高层	17500-20000	月均37套		2020年7月17日首开		
绿城诚园	在售	毛坯高层	16500-20000	月均13套		2020年8月7日 首开		
金茂越秀 未来府	在售	毛坯/精装 高层	毛坯16000- 18500 精装18200- 20000	月均50套		2022年3月22日首开		

土地汇总：经开区地块预申请公告发布

其余两宗地块均位于滨河国际新城板块，占地59/129亩，片区规划能级较高但落地配套较少
周边在售项目较多，高层精装价格15500-17500元/m²、毛坯14800-16000元/m²，项目流速较慢

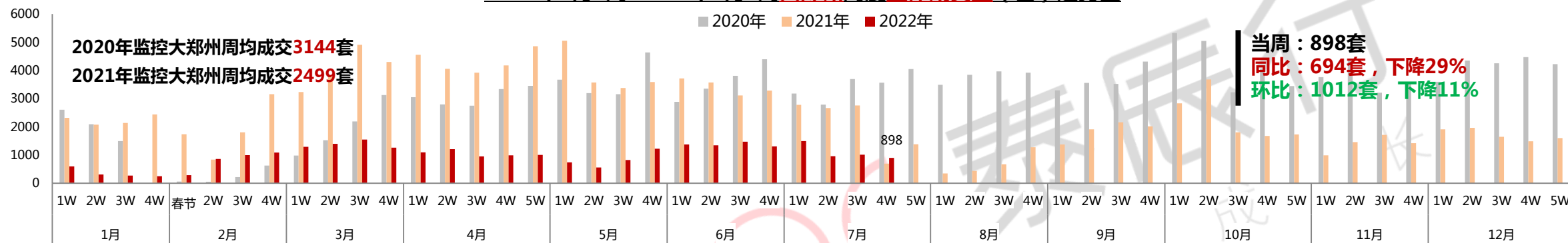


经开区地块基础信息								
区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	建筑高度	建筑密度	绿地率
经开区	(2022) 012号 (网)	经开第十三大街 西、经南十一路 南	住宅	39321.5㎡ (合58.98亩)	> 1.0 ; < 2.0	< 54米	< 20%	> 35%
经开区	(2022) 013号 (网) 地 块	经开第十四大街 以东、经南十三 路以南	住宅	86183.9㎡ (合129.276亩)	> 1.0 ; < 2.5	< 54米	< 20%	> 35%
周边竞品表现								
项目		状态	物业类型	价格 (元/㎡)	流速 (2022年上半年)		备注	
华发峰景湾		在售	精装高层	15500-16500	月均14套		2020年11月15日首开	
电建泷悦华庭		在售	精装高层	16000	月均19套		2019年3月30日首开， 二期在售	
海马青风公园		在售	毛坯/精装 高层	毛坯16000 精装17500	月均13套		2017年9月24日首开， 二期在售	
金辉滨河云著		在售	毛坯高层	14800-15400	月均13套		2019年3月12日首开， 二期在售	
信保春风十里		在售	毛坯/精装 高层	毛坯15483 精装16477	月均4套		二、三期在售	
中交滨河春晓		在售	精装高层	17000	月均10套		2020年11月14日 首开	

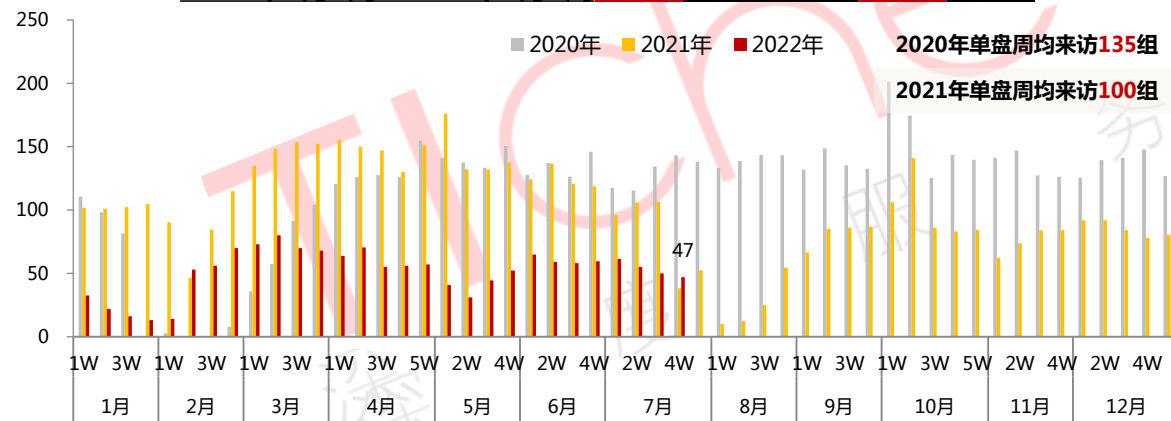
整体数据：本周市场回落，大郑州总成交量环比下降11%

本周大郑州总成交**898套**，环比**下降11%**，同比**上涨29%**（去年受“720”暴雨影响）；单盘来访**47组**，单盘成交**3套**

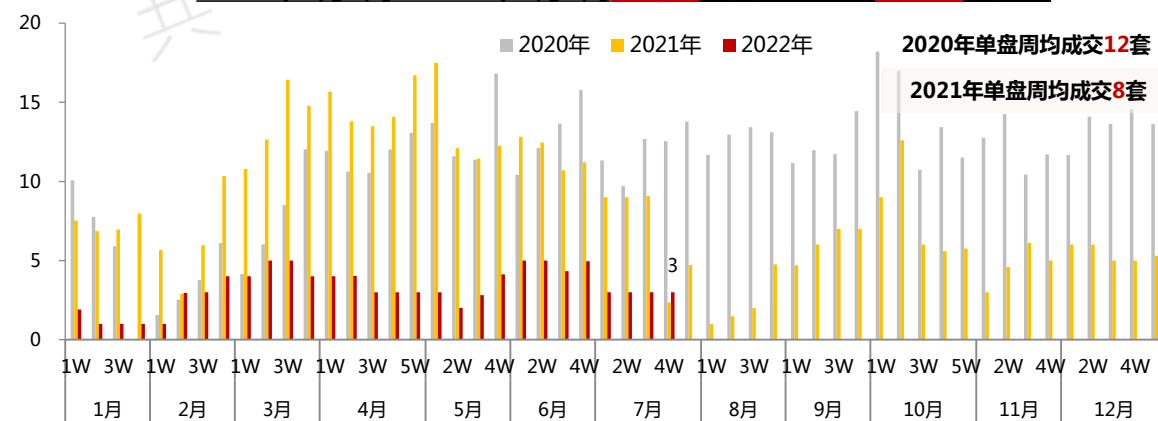
2020年1月1周-2022年7月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年7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7月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



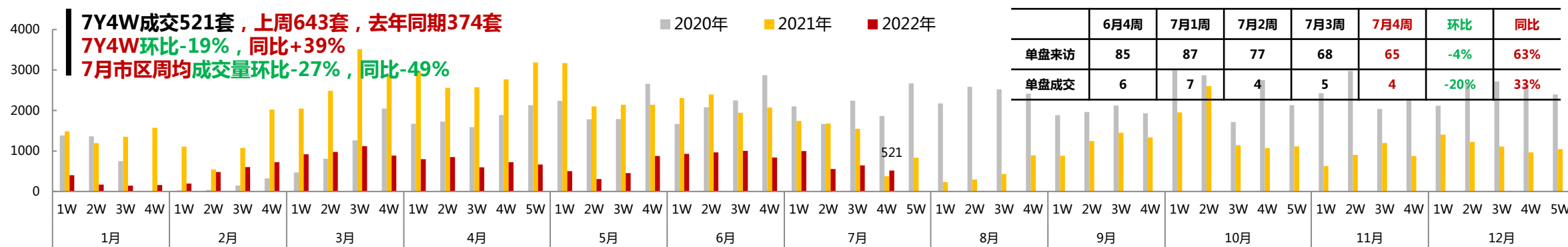
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：7月4周大郑州实际监控到项目301个，其中在售项目301个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

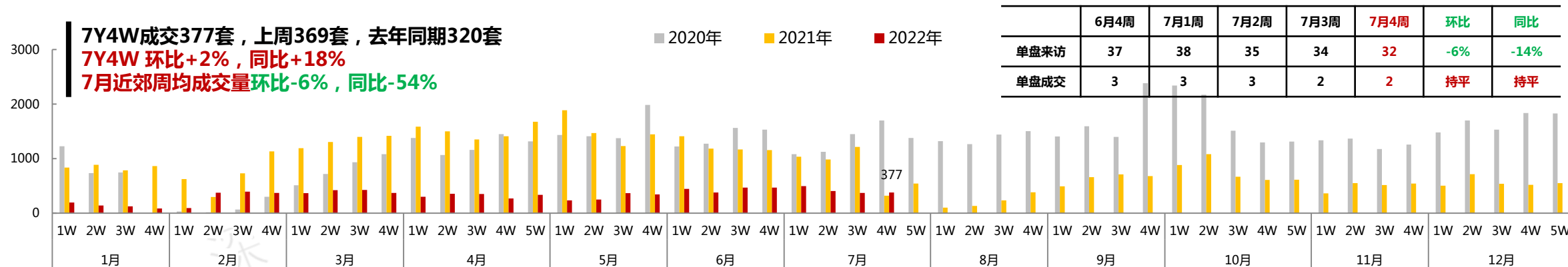
城郊数据：市区总成交环比下降19%，近郊环比上涨2%

7月4周市区总成交**521套**，环比**下降19%**，同比**上涨39%**（去年受“720”暴雨影响）；单盘成交**4套**，环比**下降20%**，同比**上涨33%**
近郊总成交**377套**，环比**上涨2%**，同比**上涨18%**；单盘成交**2套**，同环比均持平

2020年1月1周-2022年7月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年7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，7月4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159个

认购榜单：TOP15门槛10套，共计销售243套，环比上周（313套）下降22%

本周TOP15门槛10套，谦祥世茂万华城贝壳聚焦，同时释放本周收回优惠政策逼定客户，成交34套居榜首

7月4周（7.18-7.24）住宅项目成交套数TOP15

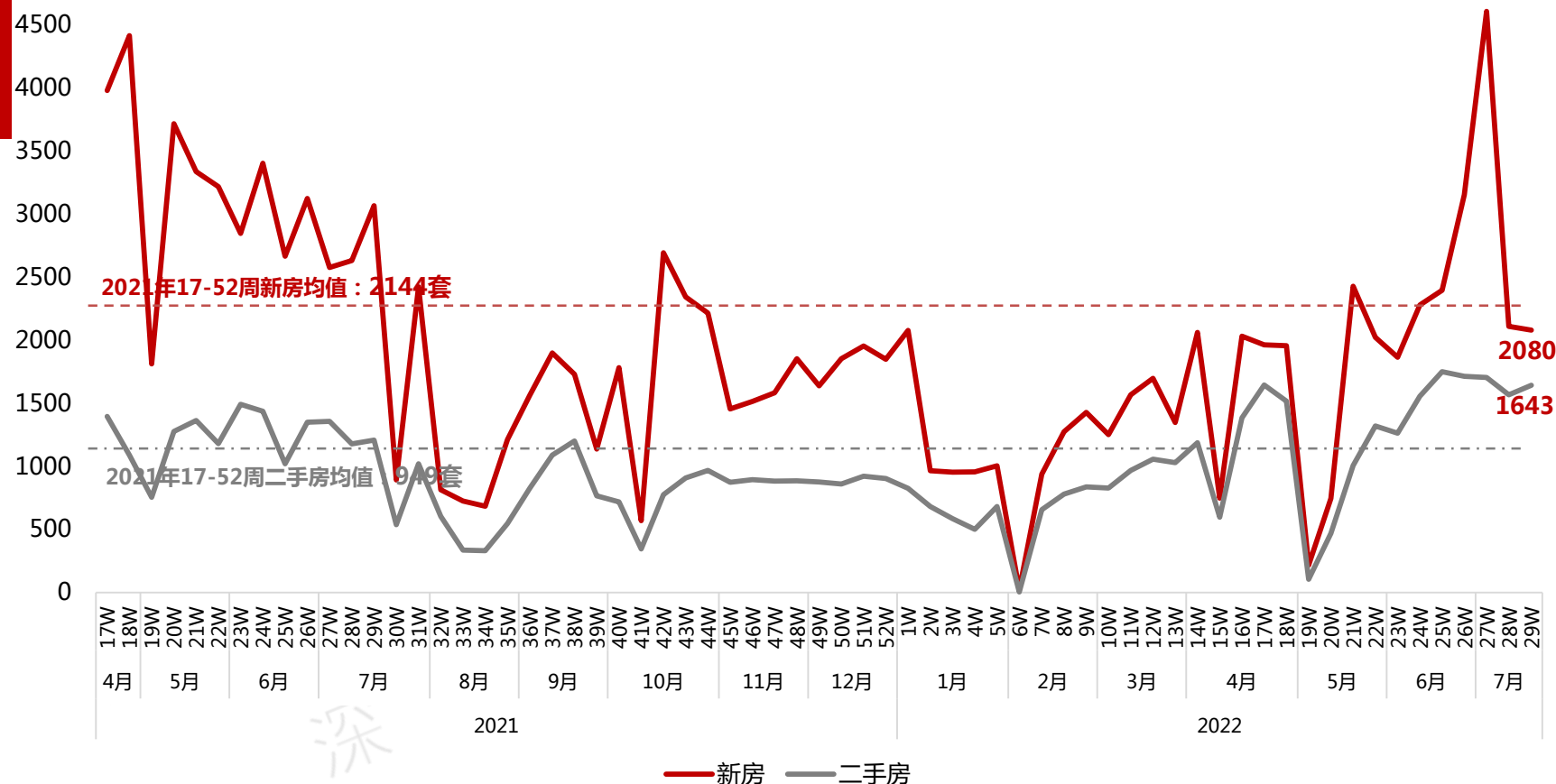
排名	项目名称	区域	本周成交 (7.11-7.17)	价格（元/㎡）	分期政策	分销政策	其他
1	谦祥世茂万华城	高新区	34	三期毛坯13500-14200， 五期毛坯11500-12000	三期10%，剩余1年2次/五期5%，剩余2年4次	贝壳聚焦，佣金4%（7.15-7.31）	三期110㎡以上户型送一个车位，141㎡户型赠送2个车位，三期五套特价房13700-14600元/㎡，五期十套特价房10500-11500元/㎡；释放优惠收回逼定成交
2	新城时光印象	管城区	23	高层精装14500送车位，特价12200起；洋房标准层毛坯17500，特价14999起，一楼24000-25000	高层首付5%，洋房首付16%，剩余全部贷款	58、贝壳、房源120㎡以下2%，120㎡以上3%	/
3	保利文化广场	高新区	19	14300-17400	/	58、贝壳，佣金1.5-1.8%，30套起跳	全民经纪人：8000元/套；老带新8000元物业费，新客户8000元房款抵用券
4	万科星图	新郑	19	8000-8700	首付15%，2年4次	贝壳、朴邻3.5%	/
5	华润琨瑜府	中原区	17	毛坯高层12000-13500	无首付分期，有首付贷，但利息较高	贝壳、58、房友，佣金3-4%	/
6	万科民安理想星光	惠济区	17	高层精装14000-14500 特价房12300-13000	无	贝壳、58，佣金1.9%	/
7	朗悦公园府	高新区	16	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%	/
8	富田城九鼎公馆	管城区	16	12800，特价11900	0首付，交1万元和维修基金直接网签，开发商借款30%首付，无息，交房前一个月付清	58、贝壳，100平以下3万，100-120平4.5万，120平以上6万	所有房源送负二层车位一个；特价房送4万元车位券（可分期买车位）
9	正弘新城	新郑	13	高层6088，洋房标准层7500， 底复9000-10000，顶复8000-9500	3号院洋房1年，首期10%，剩余每半年付10%， 高层2年，首期10%，剩余每1年付10%	/	/
10	亚星锦绣山河	二七区	12	倚澜苑13000-14000； 安泰苑12000-13000	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	/
11	郑州华侨城	二七区	12	毛坯高层13000；精装小高14000； 精装洋房15000；毛坯洋房14000	首付10%一年四次，首付15%两年八次	贝壳、58，2.5%	95-105㎡特价11600元/㎡，123-143㎡限时额外优惠1%
12	东原满庭芳	中牟	12	高层7500，洋房10500	首付10%，剩余一年半内12次	贝壳，悦享家，房可美，4.5%	全民经纪人2%
13	美盛教育港湾	金水区	12	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%	5套工抵房，带看评C+得100元油卡，复访客户送100元油卡
14	万科翠湾中城	惠济区	11	一期高层18300，二期高层15800-17000	无	贝壳，2%	/
15	新城悦隼公馆	新郑	10	高层毛坯均价6250 洋房毛坯8137	/	/	/

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：市场回落，新房微跌、二手房上涨5%

7月第3周市场经历惯性回落后趋于平稳，新房环比微跌1%，二手房环比上涨5%；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



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：7.11-7.17；来源：360房产网

新房	成交套数	同比	环比
当周	2080	-32%	-1%
当月	8795	6%	34%

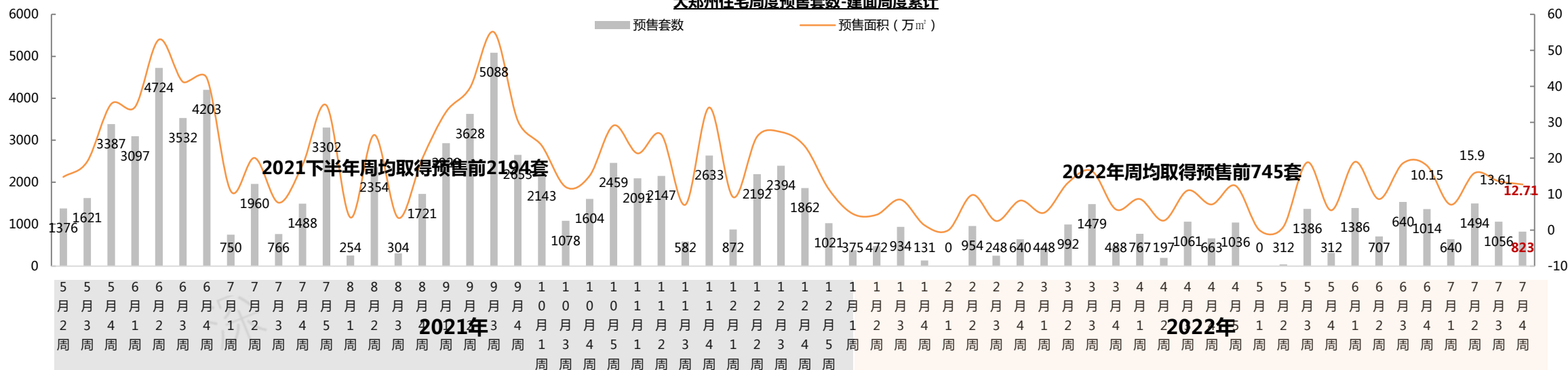
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1643	36%	5%
当月	4914	31%	8%

项目预售前公示：本周4个项目预售前公示

本周大郑州4个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计823套，建面12.71万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
待售	2022.7.18/2019.12.18	梦湖畔东院	经开区/国际物流园区	净地	3/4/5/6/7/8/9/10/16/17/18/20#	559	8.83	小高层、洋房，124/165/223m ² 三室和四室	项目开发公司为经开管委会下属公司，分为东西两院，总占地209亩，总建面35万m ² ，容积率2.5，两院各规划19栋7-18层住宅，共计2327户	开盘时间待定
	2022.7.18/2019.12.18	梦湖畔西院	经开区/国际物流园区	净地	1/2/18#	144	2.21			
在售	2022.07.21/2021.12.27	保利大都汇	金水区/花园北路	城改	14#	72	0.94	小高层98-180m ² 的三房-四房	项目为刘庄城改，占地119亩，容积率3.19，总建面25.37万m ² ，规划22栋18-19F小高层、1栋公寓和1栋幼儿园，分为东西两苑开发，精装交付	在售
	2022.7.18/2021.11.19	郑州洛悦融园	管城区/航海路	净地	11#	36	0.51	高层99/129m ² 三室、洋房143m ² 四室	项目为2021年二批次成交净地，占地84.4亩，建面16.9万方，规划有8栋高层及7栋小高，精装17000-21000元/m ²	在售
	2022.7.18/2019.7.02	龙湖一号公馆	新郑市/南龙湖南	城改	2#	12	0.21	89-185m ² 的三室和四室	项目占地71亩，总建面14万m ² ，容积率3.0，毛坯交付	待售
合计						823	12.71	/		

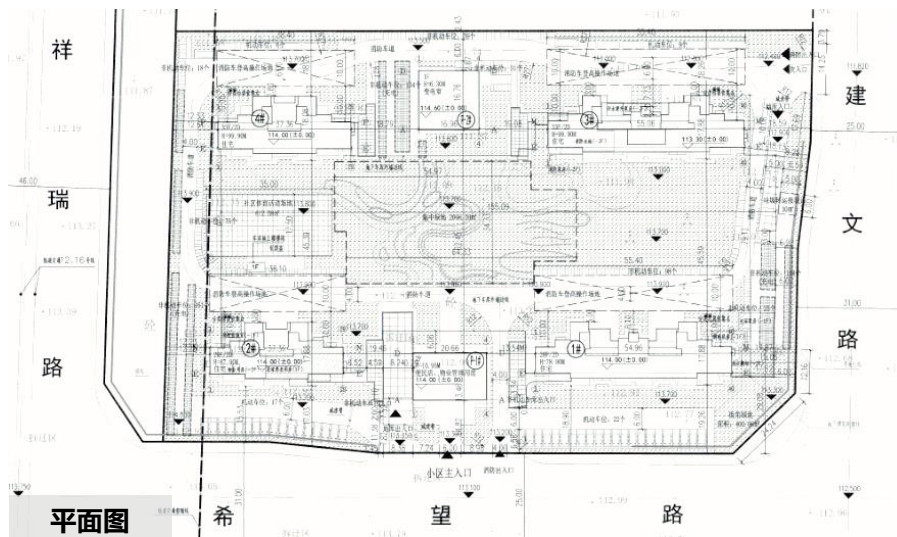
大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



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

富田九鼎华府九号院，2021年一批次土拍摘得地块，位于十号院西侧，占地31亩，规划4栋26-33F高层，毛坯交付，预计年底入市

规划公示明细			
项目位置	管城区祥瑞路东、希望路北	建设/用地单位	郑州兴和置业有限公司
占地面积	31亩	建筑面积	6.21万㎡
总户数	600	车位数	575
容积率	2.99	绿地率	35.1%
物业类型	高层	交付标准	毛坯
拿地时间及总价、楼面价	2021.6.03：总价24445万元，楼面价3935元/㎡	公示日期-截止日期	2022.7.19-2022.8.01
项目概况	➤ 规划1栋26F高层、1栋29F高层、2栋33F高层。总计600户，高层2T4； ➤ 机动停车位575个，车位配比1：0.96； ➤ 项目位于商都新区板块，北侧是规划学校用地，东侧是在售十号院，毛坯均价12000元/㎡，部分特价房最低10900元/㎡。		

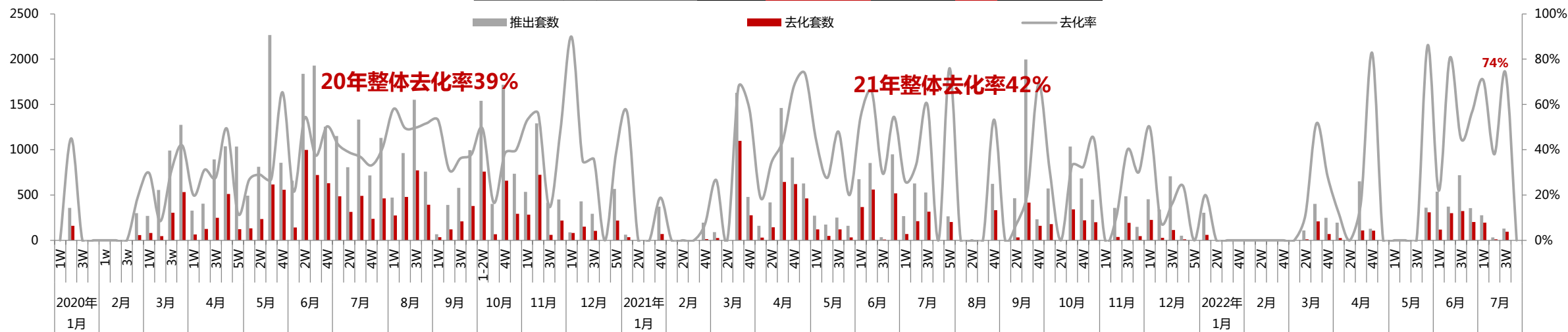


富田兴和城九号院规划技术经济指标表					
	备注	备注			
容积率 (v)	2078.36	≤ 3.0(住宅)			
建筑密度 (%)	2078.36				
建筑层数	2-99	控制要求小于 30			
总建筑面积 (m²)	83101.70				
地上建筑面积 (m²)	82933.84				
计容建筑面积 (m²)	61987.95	< 62124			
公共绿地	68876.97	其中由开发商、3818 75w			
物业服务用房	1108.99				
便利店	200.80	临子+1#楼一层、二层			
物业管理用房	205.36	临子+1#楼一层、二层			
居家养老服务用房	189.58	位于2#楼一层			
变电站	284.25	位于2#楼一层			
水调间	45.84	位于2#楼首层			
车房地上楼梯间	16.05				
地下车库出入口楼梯间(含自行车)	545.26				
不计容建筑面积 (m²)	545.26				
充电桩机动车库	295.20	按面积计算			
非机动车库出入口南侧	91.12	按面积计算			
机动车库出入口北侧	159.35	按面积计算			
地下室建筑面积 (m²)	20568.50	其中：地下总建筑面积为 50.32 m²，位于2#楼地下二层； 热交换站(地下)面积：226.22m²(要求200~300m³)；二次供水加压泵房 及水池(地下)一座面积约：172.25m²。商业设备用房及水泵房(仅设电井)1座约一 座面积约：62.61m²(要求约<100m²)。南北两栋共设置非机动车库(地下)，30.29 60m²<配置非机动车库约93m²(约2个P)；30m²<配置储藏室约1530m²(约24个P)。 3.2人/P。			
建筑基底面积 (m²)	3801.07	控制要求小于等于20k			
建筑高度 (h)	18.36A	其中最大绿地面积为 2046.20m²			
绿地总比例 (%)	72.66 (3)	> 35%			
绿地率 (%)	35.10%	> 35% (住宅)			
私家车位 220辆 (m²)	442.38	> 3.5 人/户，即> 576.00辆			
公共停车位数量	573	先满足开发建设单位(地下一层)。			
地下停车位 (个)	54	汽车库位设置(地下下一层) 100%设置残疾人专用停车位。			
地下停车位 (个)	531	先满足开发建设单位(地下一层)。			
地下停车位 (个)	923	1.5辆/P；配电设备容量不小于 30kW/100m²；变电负荷 1.5/P；			
地下停车位 (个)	692	无充电桩车位：800 (2.389 个/231)；			

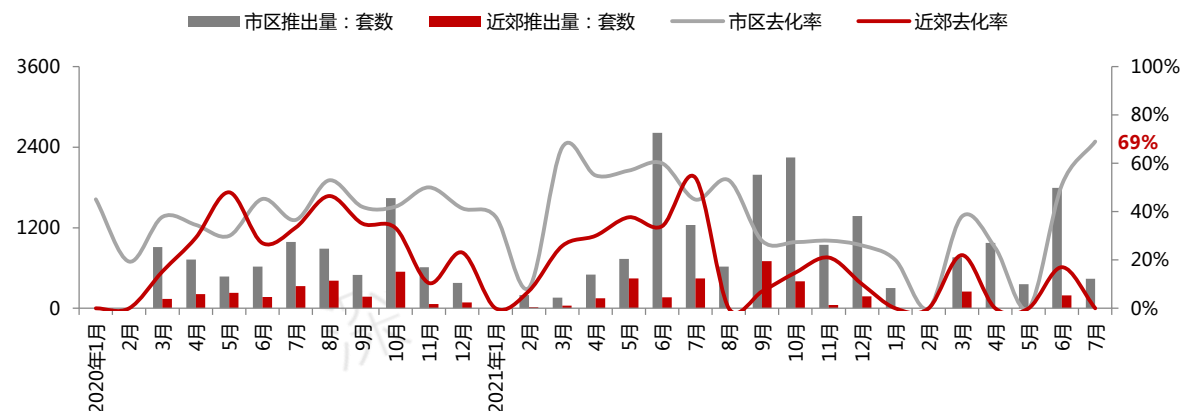
开盘表现：年中冲刺后市场进入“平淡期”，本周1个项目加推

本周大郑州仅1个项目加推，位于航空港区，去化表现一般

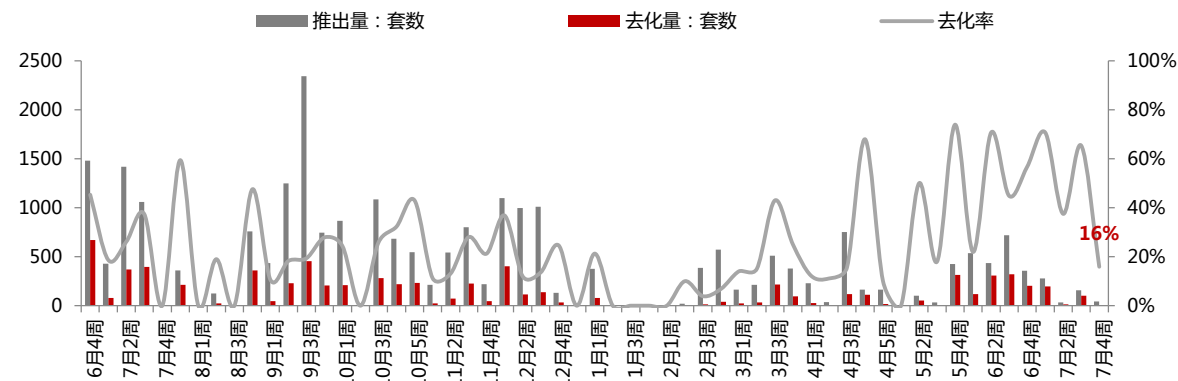
2020年1月1周-2022年7月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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

兴港永威观樾/平推表现:

产品稀缺，分销带客积极性高，但竞品分流，价格调涨，去化表现一般，去化率16%

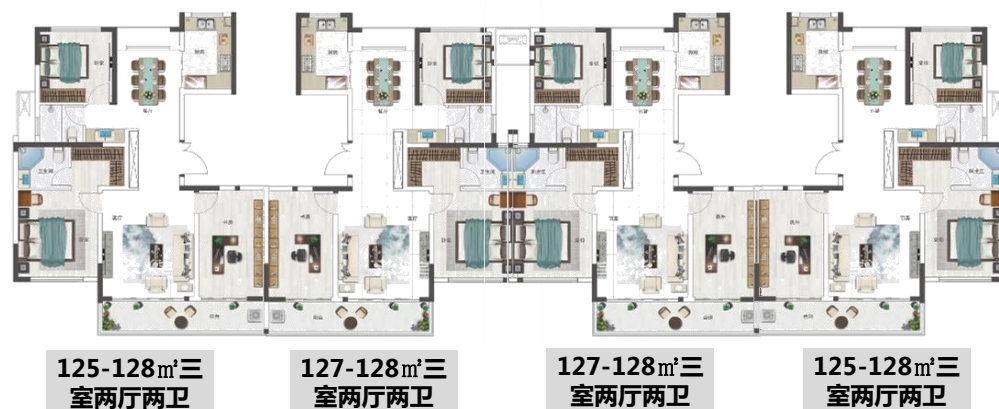
- ◆ 去化情况：7月23日加推洋房8#（2D11F1T2）；共计44套，去化7套，去化16%；
- ◆ 加推面积：洋房——128m²三室两厅两卫
- ◆ 价格情况：洋房均价9000-9300元/m²（毛坯）
- ◆ 优惠政策：分期优惠5万，按揭优惠8万；
- ◆ 首付分期：首付10%，剩余2年4次；
- ◆ 分销政策：贝壳、五湖、鑫之笙，佣金3-4%，成交奖3000元；
- ◆ 平推分析：

- 1) 128m²户型产品较为稀缺，社区内部可售楼栋仅7/8/16#房源充足，竞品此面积段产品未规划或剩余房源较少，故此次价格较之前调涨；
- 2) 近期分销政策增加成交奖，刺激分销带客；
- 3) 但项目19#清栋特惠、星联持续特价房等分流客户，加推效果未达预期。

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2021/9/19	开盘	洋房	12/13/15/20/21#	11F	1T2	95-99/107-128m ² 三房	8600	毛坯	337	20	6%
2021/12/10	加推	洋房	11#	11F	1T2	128m ² 三房 143m ² 四房	9800	毛坯	44	3	7%
2022/5/28	加推	洋房	18#	11F	1T2	109-112m ² 三房	8500	毛坯	82	5	6%
2022/7/23	加推	洋房	8#	11F	1T2	128m ² 三房	9000-9300	毛坯	44	7	16%



8#平层图(11F)



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>