

【2022年第30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：住建部公布企业缓缴公积金数据/到2035年全面建成现代化城市基础设施体系

1、住建部：公布南京市保障性租赁住房项目认定细则，租金年度涨幅不超过5%（2022.7.26）



- 7月26日，住建部公布《南京市保障性租赁住房项目认定细则（试行）》，细则共包括18条，其中第9条规定，**新建或改建的保障性租赁住房应以中小户型为主，70平方米以下户型住房建筑面积占项目住房建筑面积的比例，应不低于70%；保障性租赁住房的优惠租金标准按不高于周边同地段同品质的市场化租赁住房评估租金的九折确定，租金年度涨幅不超过5%。**

2、住建部：支持2万多家企业缓缴住房公积金超70亿（2022.7.28）



- 7月28日，住建部召开新闻发布会，介绍住建部落实国务院33项稳经济一揽子政策措施的相关情况。住建部相关负责人表示，今年5月以来，实施了住房公积金阶段性支持政策，**截至7月20日，全国共支持2.3万家企业、139.6万名职工缓缴住房公积金71.1亿元。**
- 截至7月20日，全国共支持2.3万家企业、139.6万名职工缓缴住房公积金71.1亿元；对12.8万笔受疫情影响，无法正常偿还的个人住房贷款不作逾期处理，涉及贷款余额369.8亿元；同时，加大了租房力度，支持180.6万名职工提高租房提取额度，提取住房公积金88.5亿元。

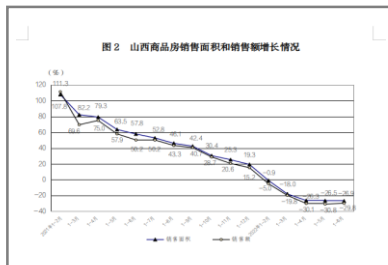
3、住建部、发改委：到2035年全面建成现代化城市基础设施体系（2022.7.29）



- 7月29日，住房和城乡建设部、国家发展改革委印发“十四五”全国城市基础设施建设规划的通知。
- 规划提出，到2025年，城市建设方式和生产生活方式绿色转型成效显著，基础设施体系化水平、运行效率和防风险能力显著提升，超大特大城市“城市病”得到有效缓解，基础设施运行更加高效，大中城市基础设施质量明显提升，中小城市基础设施短板加快补齐。
- 到2035年，全面建成系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化城市基础设施体系，建设方式基本实现绿色转型，设施整体质量、运行效率和服务管理水平达到国际先进水平。**

城市：山西、福建发布上半年房地产市场运行情况/天津拟发布城市更新行动计划

1、山西：统计局上半年住宅销售额降三成，土地市场持续低迷（2022.7.25）



- 7月25日，山西省统计局发布上半年房地产开发市场运行情况。
- 今年上半年，山西全省商品房销售面积1001.7万平方米，下降26.9%，降幅虽比一季度扩大8.9个百分点，但分别比1-4月和1-5月仅扩大0.6个百分点和0.4个百分点，其中住宅销售面积954.8万平方米，下降26.2%；商品房销售额671.0亿元，下降29.8%，降幅虽比一季度扩大10.0个百分点，但分别比1-4月和1-5月收窄0.3个百分点和1.0个百分点，其中住宅销售额626.4亿元，下降29.9%。

2、福建：上半年住宅销售额下降26.8%，待售面积增长三成（2022.7.25）



- 日前，福建省统计局发布《2022年1-6月福建省房地产开发和销售情况》。
- 今年上半年，福建省商品房销售面积3280.22万平方米，同比下降10.3%。其中，住宅销售面积2429.67万平方米，下降19.8%。商品房销售额3491.10亿元，下降22.0%。其中，住宅销售额2880.21亿元，下降26.8%。
- 6月末，商品房待售面积1968.55万平方米，同比增长6.3%。其中，住宅待售面积652.18万平方米，增长29.6%。

3、天津：拟发布城市更新行动计划，并公开征集意见（2022.7.29）



- 7月28日，天津研究制定了《天津市城市更新行动计划（2022-2025年）》（征求意见稿）并发布公开征求意见的公告。
- 此次城市更新计划的范围为本市行政辖区的全部城镇空间，参考正在编制的市国土空间总体规划和历版城市总体规划，分区域制定城市更新策略和计划。其中，原外环线以内全部中心城区，整体制定更新策略。综合考虑建成区内建设年代等情况，按照城市更新有关要求，暂不考虑梅江、解放南路等较新建区域，以及成林道两侧、侯台等在开发区域，划定中心城区城市更新重点区域，面积约268平方公里，占中心城区总用地面积的80%。
- 中心城区更新策略：一是项目自我更新，二是区内统筹更新，三是跨区统筹更新。

城市：贵州、四川下调公积金贷款首付比例/湖南出台省直公积金新政

4、贵州遵义：二套房公积金贷款首付比例两成（2022.7.25）

7.25遵义| 贵州遵义二套房公积金贷款首付比例两成

2022-07-25 21:01:48

7月25日，据“遵义发布”，日前，贵州省遵义市住房和城乡建设局等14部门联合遵义市实际，研究制定了《遵义市促进房地产业良性循环和健康发展的工作措施》（简称《措施》）。

在进一步支持公积金贷款缴存职工合理购房需求方面，《措施》提到，阶段性执行降低二套房最低首付比例政策。在2022年7月1日至2023年6月30日期间，缴存职工家庭购买第二套自住住房申请住房公积金个人住房贷款的，最低首付比例由30%降低至20%。

同时，适时开展公积金贴息贷款。在住房公积金资金紧张时，可由商业银行向符合住房公积金个人住房贷款条件的缴存职工发放个人住房贷款。住房公积金管理中心不承担贷款风险。

- 7月25日，贵州省遵义市住房和城乡建设局等14部门联合遵义市实际，研究制定了《遵义市促进房地产业良性循环和健康发展的工作措施》（简称《措施》）。《措施》提到，阶段性执行降低二套房最低首付款比例政策。在2022年7月1日至2023年6月30日期间，缴存职工家庭购买第二套自住住房申请住房公积金个人住房贷款的，最低首付款比例由30%降低至20%。同时，适时开展公积金贴息贷款。阶段性支持公积金“又提又贷”。此外，放宽省内异地贷款申请条件。省内缴存职工在遵义市购买自住住房的，无论其本人或配偶是否具有遵义市户籍，均可在遵义市申请住房公积金异地个人住房贷款。

5、四川泸州：购首套新建住房公积金贷款首付比例降至20%（2022.7.25）

金融界网页 > 楼市 > 个人房贷 > 正文

四川泸州公积金新政：首套新建普通住房首付比例由30%降至20%

2022-07-25 14:28:58 来源：财联社 作者：李洁

四川泸州日前发布公积金新政，缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住住房，所购住房为新建住房的，最低首付比例由30%降至20%；所购住房为再交易住房的，最低首付比例由40%降至30%。本政策为阶段性支持举措，有效期至2023年4月30日。

最新相关推荐>>>

（责任编辑：李洁）

来源：财联社、四川泸州公积金新政、首套普通住房首付比例

财联社、财联社、财联社

- 7月25日，四川省泸州市实施阶段性降低公积金贷款首付比例政策。
- 按照新政，缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住住房，所购住房为新建住房的，最低首付款比例由30%降至20%；所购住房为再交易住房的，最低首付款比例由40%降至30%。对于缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买改善性普通自住住房，所购住房为新建住房的，最低首付款比例由50%降至30%；所购住房为再交易住房的，最低首付款比例由50%降至40%。
- 新政显示，上述政策为阶段性支持举措，有效期至2023年4月30日。

6、湖南：省直公积金新政：三孩家庭最高贷款额度提高至80万元（2022.7.25）



- 7月25日，湖南省机关事务管理局发布《湖南省机关事务管理局关于调整省直单位住房公积金部分政策和流程的通知》（以下简称《通知》），其中提到，省直中心住房公积金最高贷款额度提高至70万元，生育三孩的职工家庭住房公积金最高贷款额度提高至80万元。除此之外，职工家庭购买第二套改善性自住住房，首付款比例不得低于购房总价的60%调整为40%。职工家庭购买首套房，实施阶段性“可提可贷”政策，即政策实施之日起至2022年12月31日期间职工家庭购买首套房的，可以因购买本套住房提取一次住房公积金，同时可以申请住房公积金贷款。

城市：广东、河北、湖北等地上调公积金贷款额度

7、广东肇庆：上调首套住房公积金最高贷款额度，最高可贷44万（2022.7.25）

肇庆市住房公积金管理委员会文件

肇房委〔2022〕7号

肇庆市住房公积金管理委员会关于调整我市
首套住房公积金最高贷款额度的通知

- 7月25日，广东省肇庆市发布《肇庆市住房公积金管理委员会关于调整我市首套住房公积金最高贷款额度的通知》（简称《通知》）。
- 《通知》显示，申请公积金贷款所购房屋为家庭首套自住住房且首次使用公积金贷款的，个人最高贷款额度提高2万元，家庭（含二人以上）最高贷款额度提高4万元。
- 其中，市直及端州区个人贷款限额：22万元/个人；44万元/家庭（含二人以上）。高要区、鼎湖区、高新区、四会市个人贷款限额：20万元/人；40万元/家庭（含二人以上）。德庆县、怀集县、封开县、广宁县个人贷款限额：17万元/人；34万元/家庭（含二人以上）。
- 新政显示，申请公积金贷款所购房屋为家庭第二套房或第二次使用公积金贷款的，最高贷款额度不变。

8、河北衡水：住房公积金最高可贷80万元，8月1日起执行（2022.7.27）

衡水市住房公积金管理委员会文件

衡房金管委〔2022〕1号

衡水市住房公积金管理委员会办公室
关于调整部分住房公积金政策的通知

各县市区人民政府，衡水高新区和滨湖新区管委会，市直及驻衡各单位：
为促进房地产市场平稳健康发展，满足职工刚性和改善性住房需求，减轻缴存职工购房资金压力，保障国家和省、市进一步

- 7月27日，从河北省衡水市住房公积金管理中心获悉，衡水市发布《关于调整部分住房公积金政策的通知》（简称《通知》），自8月1日起，衡水将上调住房公积金贷款额度。按照《通知》，衡水将提高住房公积金最高贷款额度。夫妻一方缴存住房公积金的最高贷款额度由40万元提高至50万元；夫妻双方缴存住房公积金的最高贷款额度由60万元提高到70万元。
- 衡水湖城英才人员在购买首套自住住房时最高贷款额度在衡水市最高贷款额度的基础上上浮10万元，夫妻一方缴存住房公积金的最高贷款额度提高至60万元；夫妻双方缴存住房公积金的最高贷款额度提高到80万元。

9、湖北宜昌：公积金贷款最高额度调至60万元，8月1日起施行（2022.7.29）



- 从湖北宜昌住房公积金中心获悉，为促进房地产市场平稳健康发展，满足职工刚性和改善性住房需求，减轻缴存职工购房资金压力，近日，结合宜昌市实际，宜昌住房公积金中心对部分住房公积金政策进行调整，涉及公积金提取、贷款等。
- 新政提出，上调住房公积金贷款最高额度。自2022年8月1日起，全市公积金贷款最高额度统一从50万元上调至60万元。取得“宜才码”的人才，以调标后为基数继续执行已发布的人才贷款上浮倍数政策。

城市：浙江多城上调公积金贷款额度

10、浙江兰溪：首套房公积金贷款首付比30%，最高可贷80万元（2022.7.25）

浙江兰溪：首套房公积金贷款首付比30%，最高可贷80万元

澎湃新闻记者 计思敏
2022-07-26 10:11 来源：澎湃新闻

据“兰溪发布”7月25日消息，近日，浙江兰溪市出台促进房地产健康平稳发展十大举措，包括保障合理住房需求、强化住房金融支持、创新服务减轻企业负担、优化房地产市场环境等内容。

举措明确，提高住房公积金贷款额度，首套房贷款最高限额提高10万元，夫妻2人合计最高可

- 7月25日，浙江兰溪市出台促进房地产健康平稳发展十大举措，包括保障合理住房需求、强化住房金融支持、创新服务减轻企业负担、优化房地产市场环境等内容。举措明确，**提高住房公积金贷款额度，首套房贷款最高限额提高10万元，夫妻2人合计最高可贷80万元；公积金贷款首套房首付比例降至30%，利率为3.25%。**
- 帮助企业纾困解难方面，允许分期缴纳土地出让金，首次缴纳比例不低于50%，剩余价款可延长至6个月内缴清；土地竞买保证金缴纳比例从30%降为20%；实行房地产开发企业项目资本金最低比例20%。
- 金融支持方面，首套房个人按揭贷款基准利率下调20个基点，二套房增加60个基点。按揭贷款首套房首付比例降至20%，二套房首付比例降至30%。

11、浙江台州：公积金贷款首付比例最低两成，最高可贷100万元（2022.7.25）

浙江台州：公积金贷款首付比例最低两成，最高可贷100万元

澎湃新闻记者 计思敏
2022-07-25 11:18 来源：澎湃新闻

7月25日，澎湃新闻从浙江省台州市住房公积金管理中心获悉，台州市发布《关于进一步调整住房公积金支持政策的通知》（简称《通知》）。

《通知》明确，单方正常缴存住房公积金的最高贷款额度调整为50万元，夫妻双方均正常缴存住房公积金的最高贷款额度调整为100万元。首次和第二次住房公积金贷款均可享受最高贷款额度。同时，首次申请住房公积金贷款首付比例从30%下调到20%。

- 7月25日，台州市发布《关于进一步调整住房公积金支持政策的通知》（简称《通知》）。
- 《通知》明确，**单方正常缴存住房公积金的最高贷款额度调整为50万元，夫妻双方均正常缴存住房公积金的最高贷款额度调整为100万元。首次和第二次住房公积金贷款均可享受最高贷款额度。同时，首次申请住房公积金贷款首付比例从30%下调到20%。**
- 同时，进一步放开三孩家庭住房公积金贷款优惠政策，首次和第二次住房公积金贷款额度均可上浮20%。

12、浙江丽水：三孩家庭申请公积金贷款优先发放，购首套房额度上浮20%（2022.7.28）

浙江丽水：三孩家庭申请公积金贷款优先发放，购首套房额度上浮20%

澎湃新闻记者 计思敏
2022-07-28 13:43:09
7月28日，澎湃新闻从浙江省丽水市住房公积金管理中心获悉，为深入贯彻落实中央国务院决策部署，完善丽水市生育配套政策，在落实国家三孩生育政策中发挥住房公积金的住房保障作用，根据《浙江省住房和城乡建设厅关于支持推进“浙有善育”工作的若干意见》（浙建〔2022〕7号）文件精神，丽水市出台若干落实“浙有善育”住房公积金支持政策。

新政显示，自2022年8月1日起，三孩家庭首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高限额上浮20%。同时，三孩家庭申请住房公积金贷款，不纳入轮候，优先予以发放。此外，三孩家庭市场租赁自住住房的，提取限额上浮50%。

按照要求，上述所指的三孩家庭，为同一对夫妻在2021年5月31日（含）前生育的职工家庭（以出生证明时间为准）。

- 7月28日，从浙江省丽水市住房公积金管理中心获悉，丽水市出台若干落实“浙有善育”住房公积金支持政策。
- 新政显示，**自2022年8月1日起，三孩家庭首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高限额上浮20%。同时，三孩家庭申请住房公积金贷款，不纳入轮候，优先予以发放。此外，三孩家庭市场租赁自住住房的，提取限额上浮50%。**
- 提高职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的住房公积金贷款最高限额。双缴存职工最高限额由50万元调整为70万元，单缴存职工最高限额由25万元调整为35万元。同时，职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的最低首付款比例降为20%。

城市：预发补贴/奖励中介，地方出新政策刺激楼市

13、河北承德：购买自住型公寓享受与住宅水、气、暖同价（2022.7.25）



- 7月25日，为满足居民家庭合理购房需求，促进承德市房地产市场平稳健康发展，河北省承德市召开房地产展示交易会新闻发布会。
- 此次房展会承德市推出购房优惠政策：商业贷款，降低首付。普通住宅首套房首付20%，二套房30%；公积金贷款，降低首付，公积金以贷认房。普通住宅首套房首付20%，二套房30%，单方缴存职工最高可贷60万元，双方缴存职工最高可贷80万元，购买二星及以上绿色建筑标准的新建被动式超低能耗自住或新建全装修自住住房的住宅公积金贷款额度上浮20%。另外，**购买自住型公寓类项目享受住宅水、气、暖价同等政策，商业属性政策不变**；首套房贷款利率最低降至4.25%；手续办理享受贷款资格认证、网签备案、税费缴纳、信贷业务办证、绿色通道服务；买1万元城市房产团购券可抵3万元购房款，参展企业通用；河北省养老机构收住京津籍老年人，可享受租房运营补贴。

14、湖北武汉：公务员购房预发补贴15万元（2022.7.27）



- 日前，武汉市东西湖区财政局印发《预发住房分配货币化补贴的方案》，主要内容是：**属于住房分配货币化补贴政策对象的行政事业单位职工，在方案下发之日起至2022年12月31日前在东西湖区新购房的，可一次性获预发购房补贴15万元。同时表示，这部分补贴为预发放，未来5年内会从收入中进行扣除。**
- 对此，业内解读为“相当于15万元的指定区域买房无息贷款”，东西湖区属于武汉的远城区，但距离中心城区相对较近，房子平均单价在12000-13000元左右，按照东西湖区目前首付两成的政策即首付20万元，此政策执行后，只需5万元便可凑齐首付，直接降低购房门槛。

15、江西樟树：中介每卖一套房财政奖励1000元（2022.7.27）



- 近日，江西省樟树市发布《关于促进樟树市房地产业良性循环和健康发展的若干措施》，在销售和购房补贴方面，除了给予“阳光普照”式的购房补贴，以及针对二孩、三孩家庭的特定补贴，还罕见地提出奖励商品房销售中介机构销售行为。
- 具体规定是，**凡在2022年7月1日至2022年12月31日期间，已备案的中介机构每销售一套商品房，给予1000元财政奖励。**
- 在近几个月来各地楼市大规模推出的支持措施中，财政补贴并不罕见，但对象大多为购房者、房企。补贴范围扩展到了中介机构这一主体，具有相当的创新性，旨在提升中介机构的销售活跃度和积极性，在降低首付比例、发放购房补贴等方式支持购房者置业的同时，打通中介机构有关链条，发挥其传导作用，以期促进市场活跃提升。

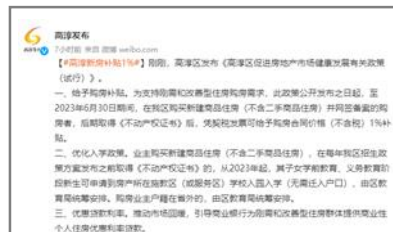
城市：浙江、江苏多地发布购房补贴政策

16、浙江温州：购房者年内购买首套房可获合同总价0.6%的财政补贴（2022.7.25）



- 7月25日，浙江省温州市住建局与温州市财政局联合印发《关于明确个人首次购买普通住房实行财政补贴操作流程的通知》（以下简称《通知》），**该市符合条件的购房者取得房屋不动产证后，财政将给予购房款0.6%的补贴。**《通知》称，此次购房区域范围要在温州市辖鹿城区、龙湾区、瓯海区、洞头区、海经区、经开区行政区域内。购买的新建普通商品住房和普通存量住房标准为建筑面积144平方米（含）以下住房。

17、南京高淳区：购买新房并网签备案的购房者可得1%购房补贴（2022.7.25）



- 7月25日，江苏省南京市高淳区发布《高淳区促进房地产市场健康发展有关政策(试行)》（以下简称《政策》），其中提到要给予购房者购房补贴。具体来看，《政策》称，**为支持刚需和改善型住房购房需求，此政策公开发布之日起，至2023年6月30日期间，在高淳区购买新建商品住房(不含二手商品住房)并网签备案的购房者，后期取得《不动产权证书》后，凭契税发票可给予购房合同价格(不含税)1%补贴。**
- 另外，在优惠贷款利率方面，为推动市场回暖，会引导商业银行为刚需和改善型住房群体提供商业性个人住房优惠利率贷款。

18、浙江遂昌：购买新房每套最高补贴4.5万元，不限户籍及套数（2022.7.28）



- 7月28日，浙江省丽水市遂昌县住房和城乡建设局7月25日出台购房契税补贴及购房补贴实施细则。
- 根据细则，在2022年7月1日至2022年9月30日期间，购买商品住宅的，按房产交易契税留存地方部分100%给予补贴。在2022年10月1日至2022年12月31日期间，购买商品住宅的，按房产交易契税留存地方部分80%给予补贴。
- 凡在2022年7月1日至2022年12月31日期间，**购买新建商品住宅的按购房合同总价（不含车位、柴间等）的2%给予补贴，补贴最高不超过4.5万元/套，产权登记后不因面积变化而多还少补。购买二手住宅的按购房完税凭证记载的购房金额总价的1%给予补贴，补贴最高不超过2.5万元/套。**

19、江苏无锡：新吴区优秀大学生、“双一流”毕业生等可领取首套房购房补贴（2022.7.29）



- 7月29日，无锡新吴区促进房地产平稳健康发展实施意见（试行）的实施细则发布。细则显示，**符合《“太湖人才计划”优秀大学生“锡引”工程实施办法》购买补贴政策支持的优秀大学生；符合“双一流”建设高校及建设学科名单毕业生；**经申请审核认定符合购房补贴的对象，在取得对应不动产登记证后，凭《认定书》、不动产登记证、个人身份证、本人无锡银行卡等材料向区住建部门申请办理补贴资金领取手续。区住建部门审核通过后，经向财政局请款，将相应补贴资金发放到申请人的银行卡内。

城市/土拍：大连年度供地计划发布/上海第二批集中供地共成交780亿元

1、辽宁大连：2022年度拟供应307.7公顷住宅用地（2022.7.27）

计划年度	计划供应面积(公顷)	计划供应金额(亿元)
2022	307.7	1402.1
其中：住宅用地	307.7	1402.1
其中：商品住宅用地	266.8	1151.1
其中：保障性租赁住房用地	39.1	147.2
其中：共有产权住宅用地	1.8	0

- 7月27日，据《大连市本级2022年度国有建设用地供应计划》显示，2022年度大连市拟供应307.7公顷住宅用地。307.7公顷住宅用地中，包括266.8公顷商品住宅用地、39.1公顷保障性租赁住房用地、1.8公顷共有产权住宅用地。
- 此外，2022年大连拟供应商服用地237.9公顷，公共管理与服务用地196.1公顷，工矿仓储用地313.1公顷，交通运输用地347.3公顷，加上今年的住宅用地面积，大连于2022年的总供应面积合计1402.1公顷。

2、广东东莞：第三批集中出让涉宅用地7宗，起拍总价133.27亿元（2022.7.28）

类型	挂牌编号	公告起始时间	公告截止时间	挂牌截止时间	起拍价(万元/人民币)	状态
一级市场	2022WR017	2022-07-28	2022-08-17	2022-08-30	450858	正在出让
一级市场	2022WR018	2022-07-28	2022-08-17	2022-08-30	212390	正在出让
一级市场	2022WR019	2022-07-28	2022-08-17	2022-08-30	99383	正在出让
一级市场	2022WR020	2022-07-28	2022-08-17	2022-08-30	211075	正在出让
一级市场	2022WR021	2022-07-28	2022-08-17	2022-08-30	116942	正在出让
一级市场	2022WR022	2022-07-28	2022-08-17	2022-08-30	153935	正在出让
一级市场	2022WR023	2022-07-28	2022-08-17	2022-08-30	88108	正在出让

- 7月28日，广东省东莞市公共资源交易中心信息显示，东莞市第三批集中出让涉宅用地7宗，总出让面积约30万平方米，起拍总价约133.27亿元，7宗用地将于8月30日集中出让。
- 7宗地块中，起拍总价最高的地块为2022WR017号地块，该地块位于东莞市松山湖玉兰路与兰香路交汇处西南侧，用地面积59796.22平方米，起始价45.0858亿元，地块限制最高价为51.848亿元，规划用途为城镇住宅用地、商服用地(R2 二类居住用地)。该地块起拍楼面价约22467元/平方米，为7宗地块中起拍楼面价最高的地块。

3、上海：第二批集中供地共成交780亿元（2022.7.28）

地块名称	建筑面积(万平方米)	起始价(亿元)	最高限价(亿元)	竞得企业	成交总价(亿元)	溢价率
嘉定区嘉惠新城(马陆镇)马陆南社区JDC1-2301单元23-01、23-02地块	183803	431938	23500	保利发展上海	474290	8.81%
杨浦区江湾社区S-09地块(大桥街道Y13街坊)	44974.6	256355	57000	保利发展上海	276355	8.64%
普陀区中山北路社区C080202单元B2-18地块	51852	338000	65188	保利发展上海	342000	6.95%
闵行区吴泾镇MPO-0601单元16-05地块	61795.3	210104	34000	保利发展上海	210500	0.19%
杨浦区江湾社区S-05地块(大桥街道Y15街坊)	65283.6	477476	56000	保利发展上海	477476	0.00%

- 7月28日，上海第二批集中供地收官，34宗涉住宅地块全部成交，总成交额约779.98亿元。其中，12宗地块底价成交，22宗溢价地块中的13宗“触顶”进入一次性报价环节。
- 根据地块出让结果统计，招商蛇口(001979.SZ)和保利发展(600048.SH)通过联合竞拍的方式分别收获5宗地块，涉及土地总价款分别为164.77亿元和178.06亿元。其次是华发股份合计获取4宗地块，总土地金额为115.19亿元。
- 本批次地块的拿地企业依然以央国企为主，保利发展、招商蛇口、华发股份深耕上海意图明显。民企布局上海热情并未减退，积极参拍多宗地块，本次参拍的民企多以中小型房企为主，且多为今年首次在上海参拍。

房企：万科预计交付项目均正常建设中/招商蛇口与招商平安资产签战略合作协议

1、万科：预计交付项目均处正常建设中，不存在集体停贷情况（2022.7.27）



- 7月27日，针对投资者提到的“最近断供潮对公司影响”的提问，万科（万科A，000002.SZ）方面回应称，公司经营正常，预计交付的项目均处于正常建设中，不存在因无法交付导致购房人集体停贷的情况。
- 万科称，长期以来，公司稳健经营赢得了市场认可，信用评级良好，融资渠道畅通，如7月21日，公司刚完成30亿元绿色中期票据的发行，票面利率为3%。

2、招商：招商蛇口与招商平安资产签战略合作协议，获40亿元意向合作金（2022.7.28）



- 7月28日晚间，招商蛇口（001979.SZ）公告称，公司与深圳市招商平安资产管理有限公司签署《战略合作协议》，双方拟在优化资源配置、盘活存量资产、困境房企纾困等领域建立战略合作关系，招商平安资产将协调其管理的合伙企业向招商蛇口支付合作意向金不超过40亿元人民币，并按照不超过6%/年的标准计算意向金的资金占用费。
- 根据公告，招商平安资产与招商蛇口的实际控制人均为招商局集团有限公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》规定，本次交易构成关联交易。

3、华南城：出售第一亚太物业50%股权，权益价值27.6亿元（2022.7.28）



- 7月28日，华南城（01668.HK）发布有关出售第一亚太物业50%股权的进一步事项。
- 公告称，经参考业务权益价值，根据独立估值师深圳中企华土地房地产资产评估有限公司所发出日期为2022年6月8日的估值报告所载的估值确定，估值师采用资产基础法和收益法确定业务权益价值约为27.66亿元人民币（相当于约32.09亿港元）。
- 在国企深圳特区建设发展集团入股后，持续为华南城提供资金支持，以改善其经营情况。
- 华南城表示，其间接全资附属公司第一亚太集团有限公司为卖方，大股东深圳市特区建设发展集团有限公司为买方，与华南城订立股权转让协议。深圳第一亚太物业管理有限公司为目标公司，卖方同意出售而买方同意购买其50%股权，代价为约12.57亿元

全国：中央政治局会议召开，部署下半年经济工作

7月28日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，要稳增长，保持战略定力，不会出台过度刺激手段，用好用足既有政策，加快存量政策的落地

政治局会议核心提要

	2022年4月29日政治局会议	2022年7月28日政治局会议
经济运行形势	新冠肺炎疫情和乌克兰危机导致风险挑战增多，我国经济发展环境的复杂性、严峻性、不确定性上升， 稳增长、稳就业、稳物价 面临新的挑战	今年以来，面对 复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务
政策主基调	要加大宏观政策调节力度，扎实稳住经济， 努力实现全年经济社会发展预期目标，保持经济运行在合理区间 。要抓紧谋划增量政策工具，加大相机调控力度，把握好目标导向下政策的提前量和冗余度	全面落实疫情要防住、经济要稳住、发展要安全的要求， 巩固经济回升向好趋势，着力稳就业稳物价，保持经济运行在合理区间 ，力争实现最好效果
财政和货币政策	要加快落实已经确定的政策，实施好退税减税降费等政策， 用好各类货币政策工具 。 要稳住市场主体 ，对受疫情严重冲击的行业、中小微企业和个体工商户实施一揽子纾困帮扶政策	宏观政策要在扩大需求上 积极作为 。 财政货币政策要有效弥补社会需求不足 。用好地方政府专项债券资金，支持地方政府用足用好专项债务限额。货币政策 要保持流动性合理充裕 ，加大对企业的信贷支持，用好政策性银行新增信贷和基础设施建设投资基金
金融风险	要有效管控重点风险， 守住不发生系统性风险底线	要保持金融市场总体稳定，妥善化解一些地方村镇银行风险 ，严厉打击金融犯罪
房地产	要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，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，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展	要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位 ，因城施策用足用好政策工具箱， 支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生

主要内容：

- 一、后续经济工作总基调：坚持稳中求进，疫情要防住、经济要稳住、发展要安全
- 二、关于疫情防控：高效统筹疫情防控和经济社会发展工作，坚持动态清零
- 三、关于宏观政策：扩大需求上积极作为，有效弥补社会需求不足
- 四、关于稳物价：要强化粮食安全保障，提升能源资源供应保障能力
- 五、关于房地产：**稳定房地产市场，压实地方政府责任，保交楼、稳民生**
- 六、关于平台经济：实施常态化监管，集中推出一批“绿灯”投资案例
- 七、关于市场主体：让国企敢干、民企敢闯、外企敢投
- 八、关于稳就业：做好高校毕业生等重点群体就业工作

【意义】年中政治局会议清晰的释放了后续经济工作对实现稳中求进的强烈诉求，全面回应了市场的普遍关切。在稳中求进，疫情要防住、经济要稳住、发展要安全的总基调下，经济将加速从环比修复走向新一轮复苏期

全国：首次将保交楼写进政治局会议，“稳”字当先，保交楼

对于行业重点提及，稳定为主，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善型住房需求，要压实地方政府责任，保交楼、稳民生，极大地释放出积极信号，提振行业信心

近两年政治局会议关于房地产的表述

2020.7	坚持房住不炒定位，促进房地产市场平稳健康发展
2020.10	未提及房地产
2020.12	促进房地产市场平稳健康发展
2021.4	坚持房住不炒定位。增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，防止以学区房名义炒作房价。
2021.7	坚持房住不炒定位。稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。
2021.12	要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。
2022.4	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，支持刚性和改善型住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳发展
2022.7	要稳定房地产市场，坚持房住不炒定位，因城施策用足用好政策工具箱。支持刚性和改善型住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生

政策背景：

上半年，各地政策不断松绑，但交易恢复不及预期，信任危机引发的居民购房观望情绪浓重。集中停贷、烂尾、房企持续违约的市场不稳定现象频现，因此，此次政治局会议将“稳定房地产市场”列在首位，将保交付，进行明确定调，压实地方政府责任，保交楼、稳民生，将重要性拉到国家政治高度，表明决心，阻拦停贷潮进一步恶化，稳定民心。

保交楼：政治局首提，对稳定市场信心、稳定预期提供有力政策保障

保销楼：用足用好政策工具箱，力度更大、范围更广，满足合理购房需求，加快良性循环

双保险：保交楼提振市场信心、保销楼激发市场活力，支持刚性和改善性住房需求，稳定房地产市场

基调意义：政治局首提，压实地方责任，给予权威保证，未来地方政府将成为解决目前房地产交付问题的权威力量，把保交付作为重要目标，促进房地产健康发展。

信心端：阻止停贷潮、停工潮进一步恶化，对影响房地产稳定的因素进行剔除，促进房地产市场健康发展。

政策端：“用好货币政策工具”，到本次“因城施策用足用好政策工具箱”，力度更加广泛，下半年要让以地方为主体的楼市宽松政策最大化发挥效应，因此预计下半年仍会有更足更好的政策出台。

河南/郑州：对头部房企优先帮助纾困/推出“组合贷款+共有抵押权登记”业务

1、郑州：召开重点房企项目情况汇报会议，对头部房企优先帮助纾困（2022.7.26）

关于我市头部房企自愿退出项目情况的
汇报
郑州市住房保障和房地产局
(2022年7月20日)

- 7月26日，一张《关于我市头部房企自愿退出项目情况的汇报》文件截图在网络流传，文件的截图为郑州市房管局名为“关于全市重点房地产企业退出的情况汇报”的材料截图，汇报材料中的“退出”是针对（棚改统贷统还、收并购、破产重组、保障性租赁住房模式）4种模式的统称，并非退出项目。文件本意是政府计划帮助在郑头部优质房企解决当下遇到的困难，履行国家“保交付、保生产、保民生”的三保要求，对头部房企优先帮助纾困，对于企业和业主来说，都是解决目前暂时困局保证交付的良好契机。首批7家企业都是长期深耕郑州的头部房企。

2、郑州：市国资委组织12家市管企业，研究闲置低效土地及房产盘活利用措施（2022.7.26）

郑州市国资委组织12家市管企业，研究闲置低效土地及房产盘活利用措施
发布日期：2022-07-27 08:58:28 来源：大河网-郑州晚报

【大河网郑州专电】7月26日郑州市国资委消息，日前，郑州市国资委组织自来水公司、公交集团等12家市管企业召开专题座谈会，研究闲置低效土地及房产盘活利用工作措施。

会议对盘活利用闲置低效土地相关情况进行了解读，强调各市管企业要充分认清开展闲置低效土地及房产情况自查工作的重要性和必要性，确保闲置低效土地及房产“家底清、措施实、盘得活”。下一步，郑州市国资委将依据市管企业闲置低效土地及房产统计情况，研究制定盘活利用工作方案，指导督促市管企业有效盘活闲置低效资产，促进国有资产保值增值。

- 郑州市国资委组织自来水公司、公交集团等12家市管企业召开专题座谈会，研究闲置低效土地及房产盘活利用工作措施。
- 会议对盘活利用闲置低效土地相关情况进行解读，强调各市管企业要充分认清开展闲置低效土地及房产情况自查工作的重要性和必要性，确保闲置低效土地及房产“家底清、措施实、盘得活”。下一步，郑州市国资委将依据市管企业闲置低效土地及房产统计情况，研究制定盘活利用工作方案，指导督促市管企业有效盘活闲置低效资产，促进国有资产保值增值。

3、郑州：郑州住房公积金管理中心推出“组合贷款+共有抵押权登记”业务（2022.7.29）

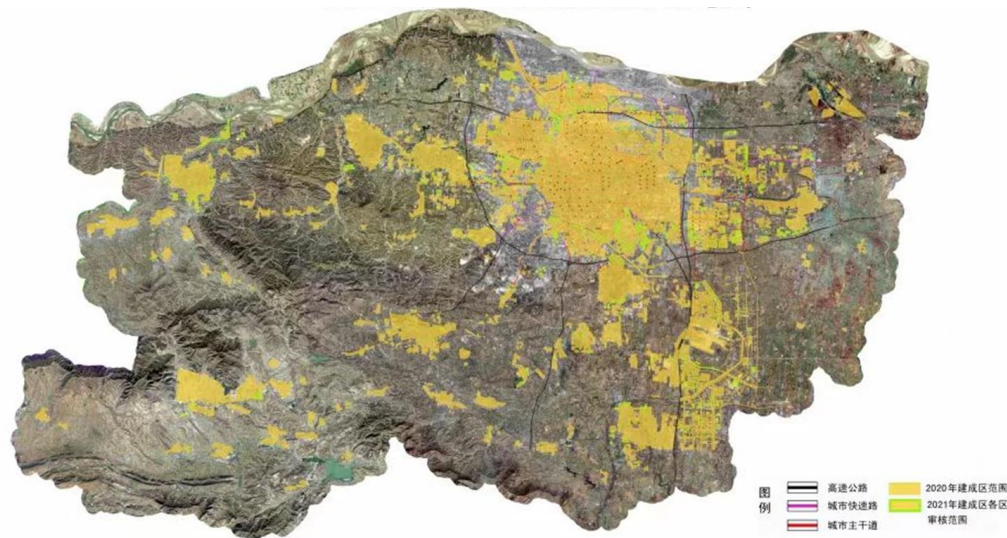


- 7月29日，郑州住房公积金管理中心在郑州市不动产登记中心的配合支持下，推出“组合贷款+共有抵押权登记”业务。“组合贷款+共有抵押权登记”业务是指在办理组合贷款时，借款人将所购住房同时抵押给郑州住房公积金管理中心和商业银行，以房屋抵押为组合贷款提供担保。该抵押登记模式下，购房人为抵押人，公积金中心和商业银行共同为抵押权人，房屋抵押所担保的债权按照组合贷款的出资比例向公积金中心和商业银行分配，需要处分抵押物实现债权时，房屋抵押的共同权利人不分先后顺序，同为第一顺序受益人。“组合贷款+共有抵押权登记”业务推出后，将进一步做大做强郑州的组合贷款业务，进一步降低借款人的贷款成本。

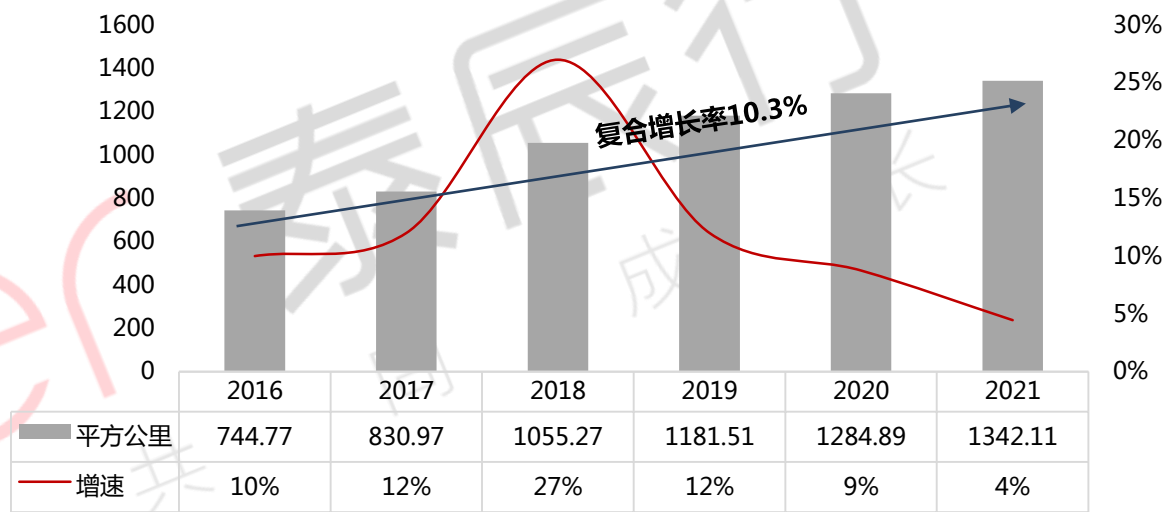
郑州：建成区面积不断扩容，城市框架拉大

2016-2021年郑州全域**建成区面积扩容597.34平方公里**，增幅80.2%；
主**城管城区扩容面积最大**，也为近年来房地产市场高热区域，其次为经开区、惠济区，县市区除上街外扩容程度均较大

2021年郑州市市域城市建成区示意图



郑州全域建成面积及增速



分类	市内八区								近郊				远郊				合计
	中原区	二七区	金水区	管城区	惠济区	郑东新区	经开区	高新区	航空港区	荥阳市	新郑市	中牟县	巩义市	登封市	新密市	上街区	
2016建成区面积 (平方公里)	50.47	50.82	74.56	40.64	36.53	95.82	49.03	45.17	53.56	38.48	61.69	39.03	31.5	23.5	25.96	28.01	744.77
2021建成区面积 (平方公里)	65.53	70.52	85.72	77.74	72.42	115.94	85.26	66	105.02	81.84	131.4	77.27	100.61	82.3	90.42	34.12	1342.11
扩容面积 (平方公里)	15.06	19.7	11.16	37.1	35.89	20.12	36.23	20.83	51.46	43.36	69.71	38.24	69.11	58.8	64.46	6.11	597.34
复合增长率	4.4%	5.6%	2.4%	11.4%	12.1%	3.2%	9.7%	6.5%	11.9%	13.4%	13.4%	12.1%	21.4%	23.2%	23.1%	3.3%	10.3%

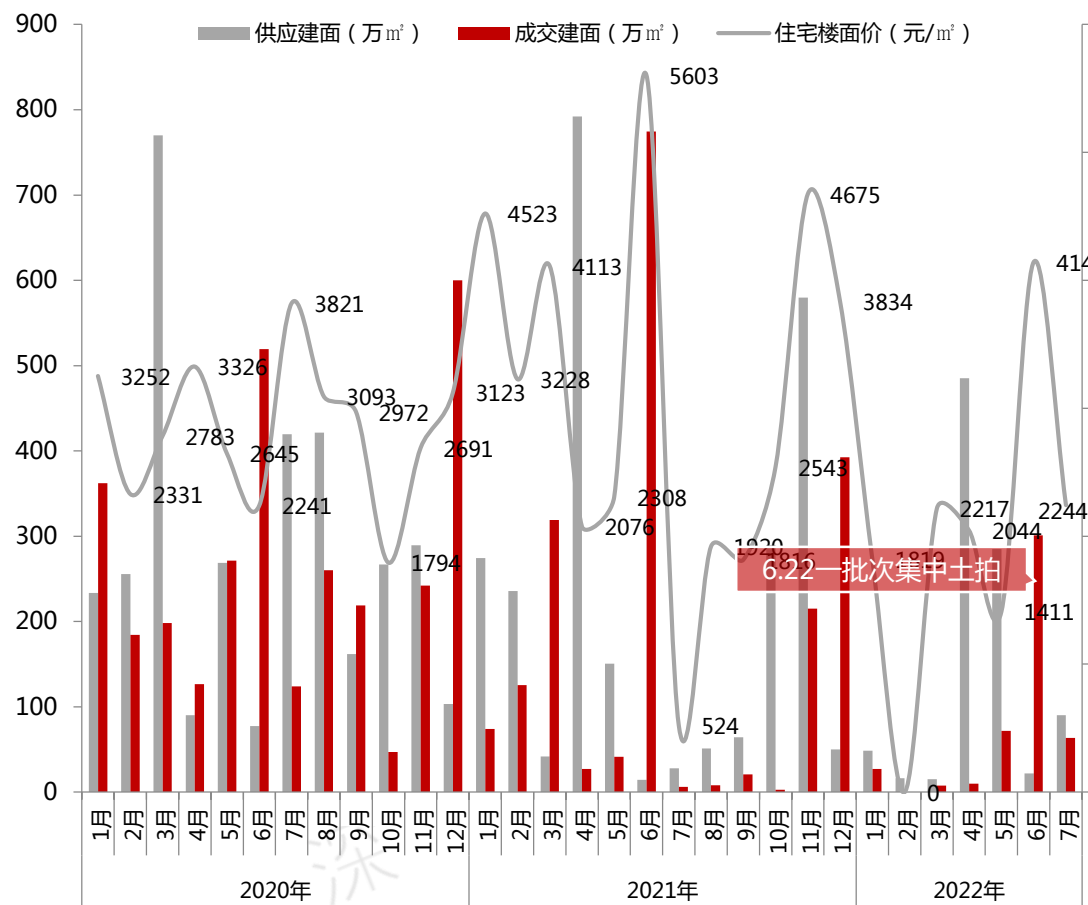
备注：建成区面积是指城市行政区内**实际已成片开发建设、市政公用设施和公共设施基本具备的区域。**

建成区面积=居住用地+公共管理与公共服务用地+商业服务业设施用地+工业用地+物流仓储用地+道路交通设施用地+公用设施用地+绿地与广场用地

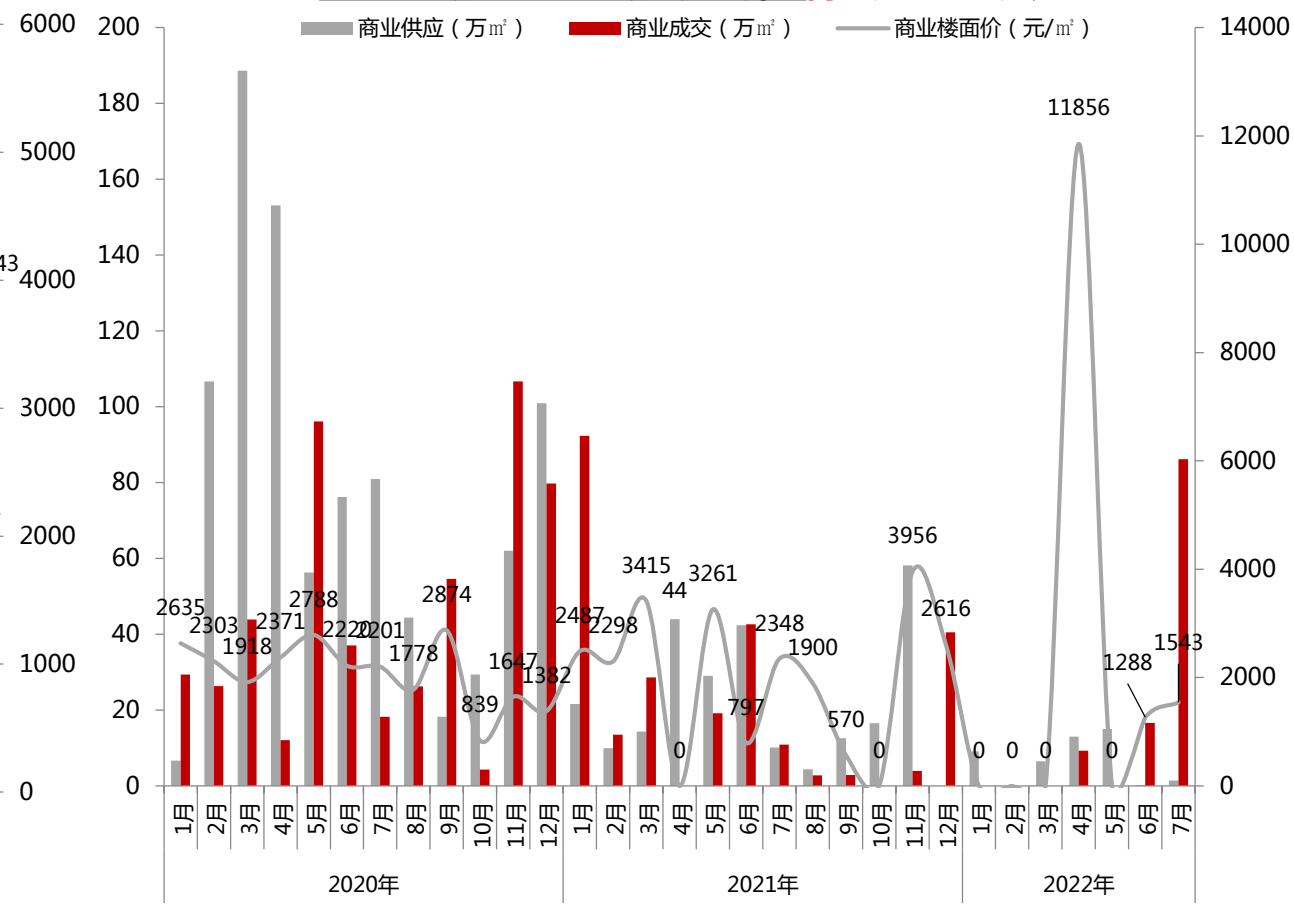
土地汇总：本周供应、成交地块均位于远郊

二批次集中供地推迟至8月，本周大郑州供应8宗住宅地（包含1宗安置）、1宗商业地，成交1宗住宅地，均位于远郊

2020年1月-2022年7月5周大郑州住宅用地供求走势



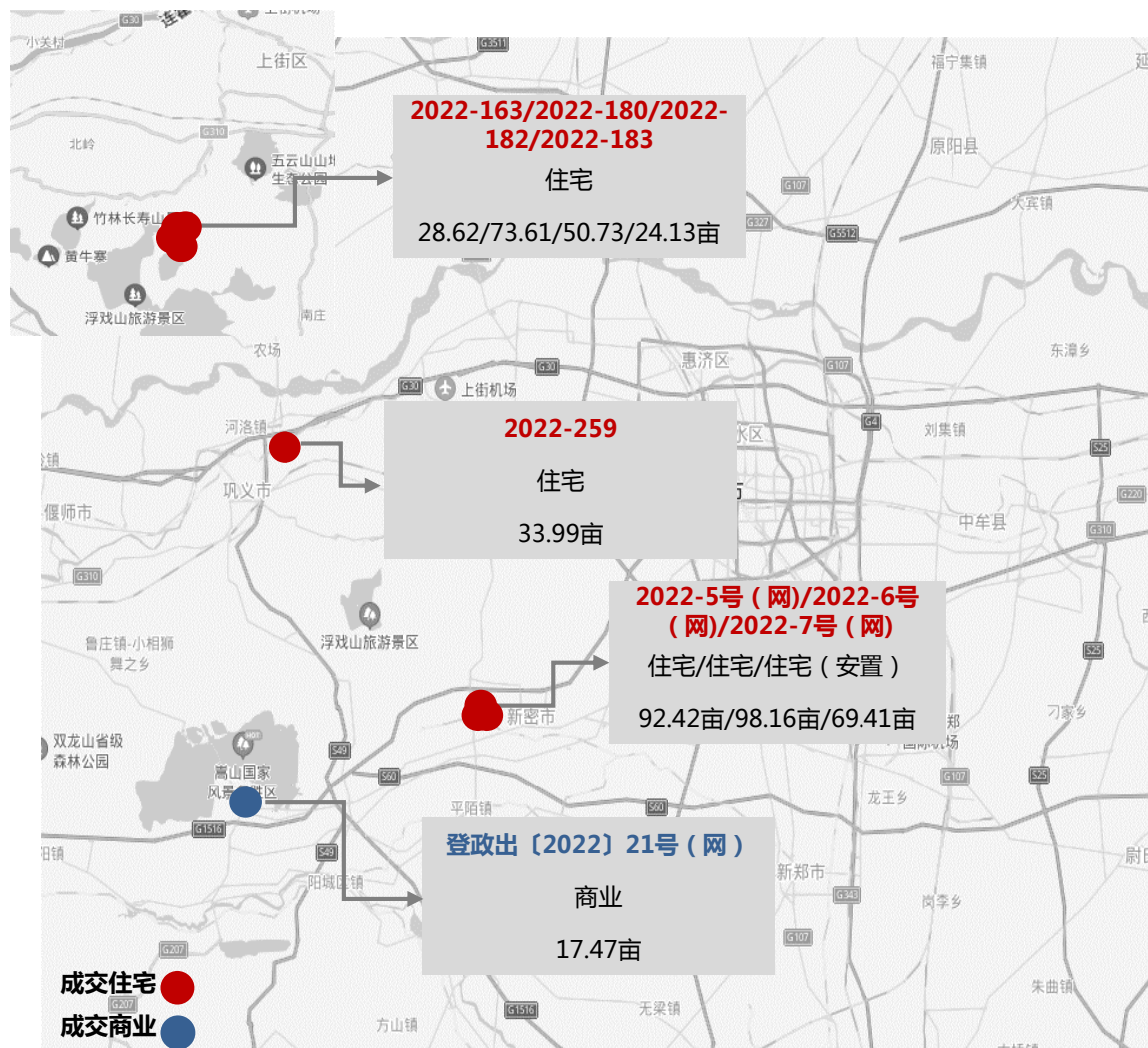
2020年1月-2022年7月5周大郑州商业用地供求走势



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：本周供应8宗住宅地，1宗商业地

本周巩义供应5宗住宅地，新密供应3宗住宅地（包含1宗安置），共计471亩；登封供应1宗商业地，共计17亩



地块编号	登政出〔2022〕21号(网)	2022-259	2022-5号(网)	2022-6号(网)	2022-7号(网)	2022-163/2022-180/2022-182/2022-183
竞拍日期	2022-8-24	2022-8-26	2022-8-31	2022-8-31	2022-8-31	2022-8-29
位置	登封市经三路与纬三路交叉口东北角	巩义市站街镇	浮戏路东侧、未来大道西侧、屏阳路北侧	浮戏路东侧、未来大道西侧、屏阳路北侧	浮戏路东侧、未来大道西侧、屏阳路北侧	巩义市新中镇
行政区域	登封	巩义	新密	新密	新密	巩义
用途	商业	住宅	住宅	住宅	住宅(安置)	住宅
土地类型	公开地	公开地	城改地	城改地	城改地	产业勾地
使用权面积(m²)	11645.92	22660.08	61611.73	65437.15	46270.02	19082.35/49074.50/33822.88/16086.18
使用权面积(亩)	17.47	33.99	92.42	98.16	69.41	28.62/73.61/50.73/24.13
容积率	1.2	2	2.3	2.3	2.3	1.2
总建面(万m²)	1.4	4.53	14.17	15.05	10.64	2.29/5.89/4.06/1.93
起始价(万元)	2921	3061	21386	22744	16561	2862/7361/5073/2413
起始单价(万元/亩)	167	90	231	232	239	100
起始楼面价(元/m²)	2090	675	1509	1511	1556	1250
竞买保证金(万元)	585	613	4278	4549	3313	573/1473/1015/483
竞拍规则	价高者得	价高者得	采用熔断后一次竞地价原则	采用熔断后一次竞地价原则	采用熔断后一次竞地价原则	价高者得

土地汇总：本周成交1宗住宅土地，位于巩义市，预计下周中牟成交30.51万 m² 土地

本周巩义市成交1宗住宅用地，占地46亩，建面2.1万 m²，楼面价2114元/m²，拿地房企为河南莱雅置业有限公司；预计下周成交2宗住宅地，共计183亩，建面30.51万 m²，均位于中牟



地块编号	2022-248
成交日期	2022-7-27
位置	洛书路东，和谐西路南
行政区域	巩义
用途	住宅
房企	河南莱雅置业有限公司
使用权面积(m ²)	30381.04
使用权面积(亩)	45.57
容积率	2.6
总建面(万m ²)	2.1
成交价(万元)	13488
成交单价(万元/亩)	296
楼面价(元/m ²)	2114
竞买保证金(万元)	2698
溢价率	0%

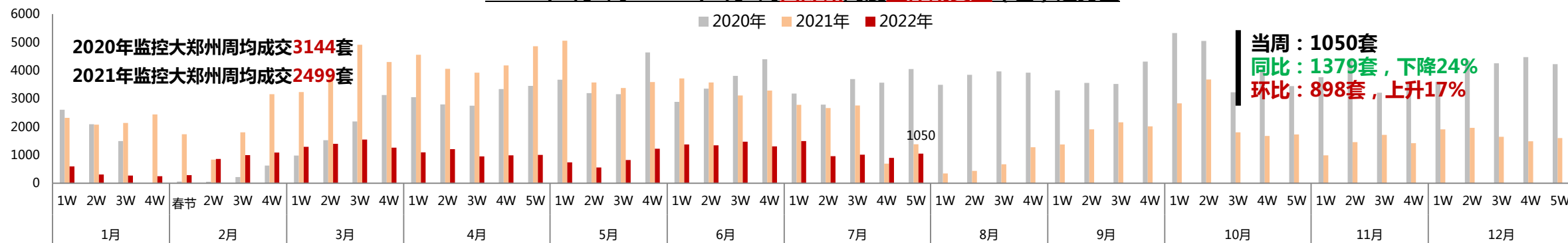
8月1周预计大郑州土地竞拍信息

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)
2022-8-1	中牟	牟政出[2022]16号	绿博板块	住宅	否	98.97	2.5	16.46	38736	392	2353	7800
2022-8-1	中牟	牟政出[2022]17号	绿博板块	住宅	否	84.26	2.5	14.04	32137	381	2288	6500
合计						183.05	-	30.51	-			

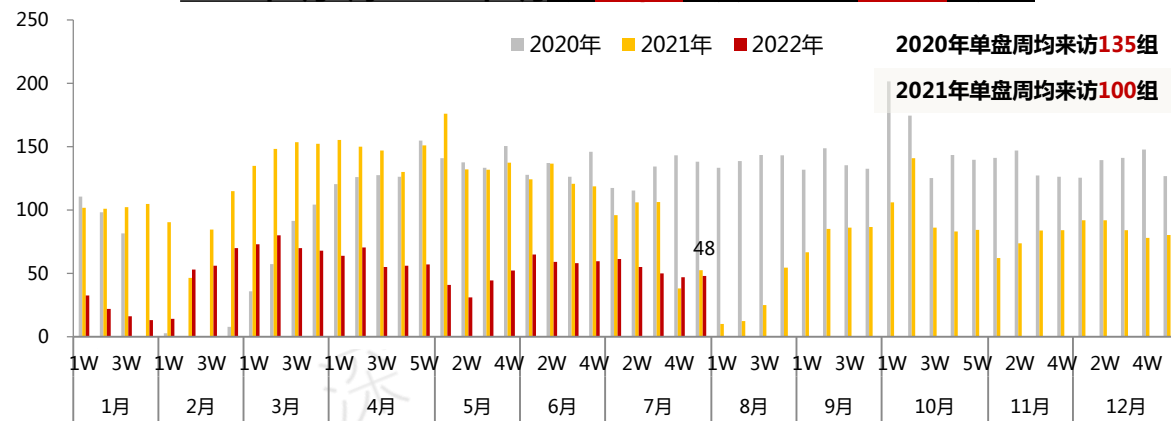
整体数据：本周受月底冲刺及项目开盘影响，大郑州总成交量环比上升17%

本周大郑州总成交**1050套**，环比**上升17%**，同比**下降24%**；单盘来访**48组**，单盘成交**4套**

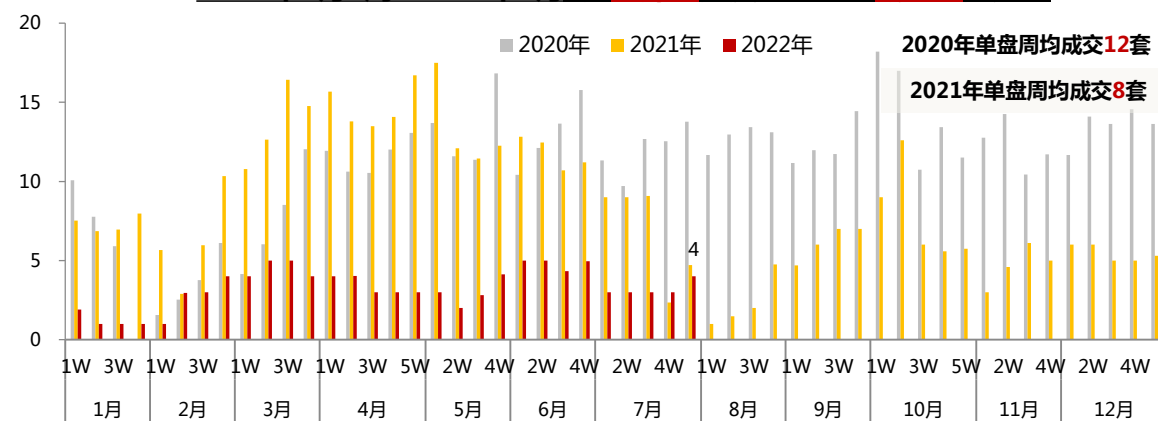
2020年1月1周-2022年7月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年7月5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5周大郑州周度单盘平均成交量走势图



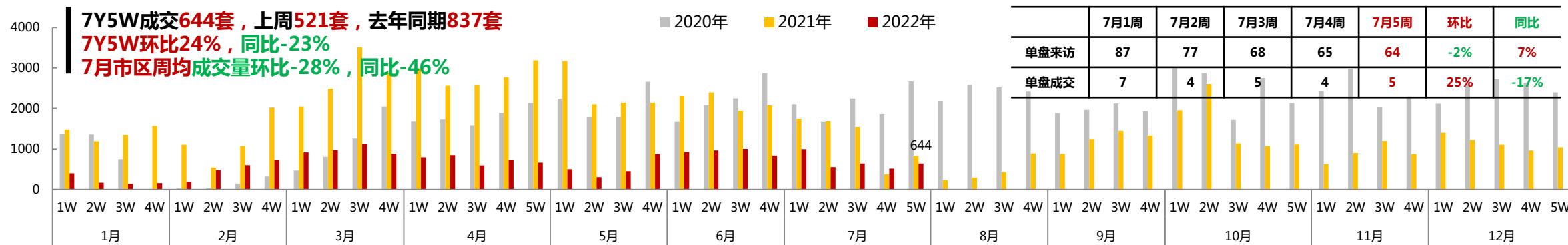
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：7月5周大郑州实际监控到项目299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）

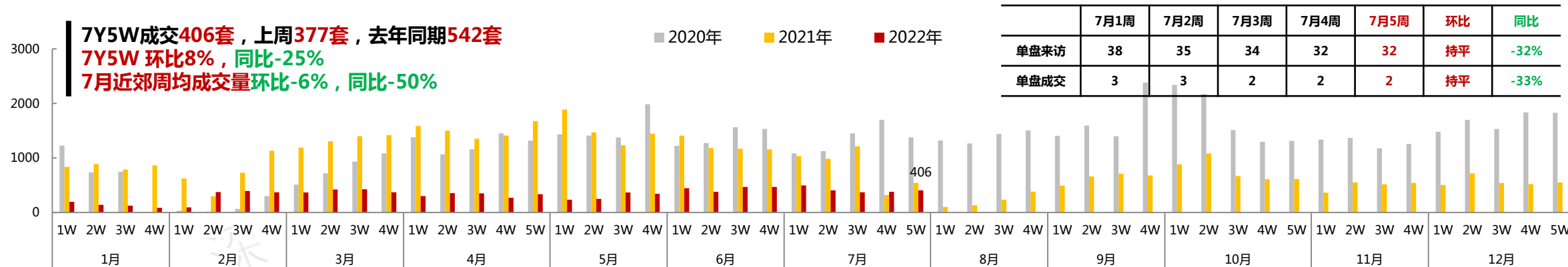
城郊数据：市区总成交环比上升24%，近郊环比上升8%

7月5周市区总成交**644套**，环比**上升24%**，同比**下降23%**；单盘成交**5套**，环比**上升25%**，同比**下降17%**
近郊总成交**406套**，环比**上升8%**，同比**下降25%**；单盘成交**2套**，环比**持平**，同比**下降33%**

2020年1月1周-2022年7月5周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年7月5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5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156个

认购榜单：TOP15门槛12套，共计销售339套，环比上周（243套）上升40%

本周TOP15门槛12套，华润琨瑜府、华润瑞府开盘，成交居首，富田城九鼎公馆特价房+0首付低门槛+送车位，成交上升明显

7月5周（7.25-7.31）住宅项目成交套数TOP15

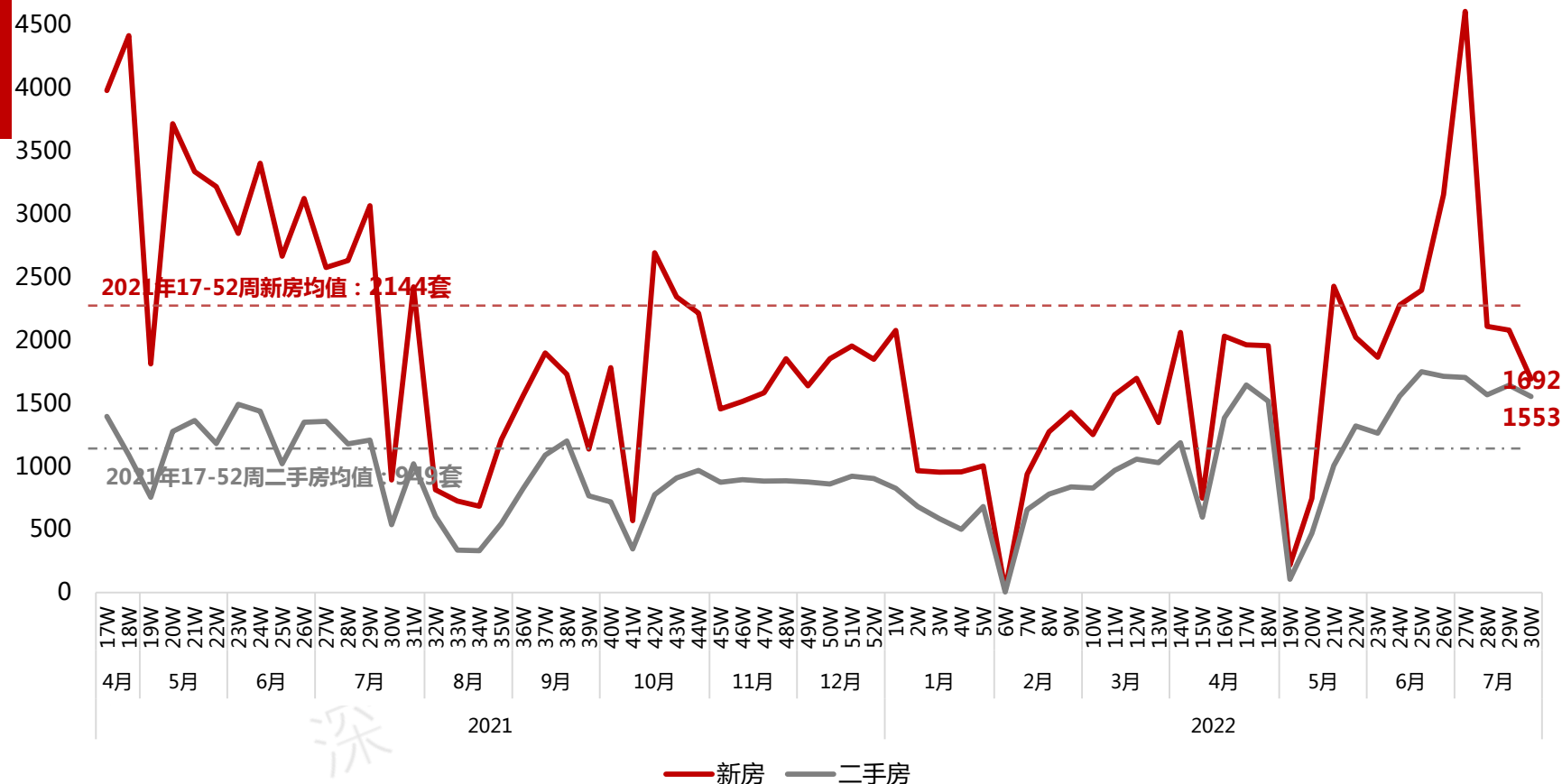
排名	项目名称	区域	上周成交	本周成交	变化	价格（元/㎡）	分期政策	分销政策	热销原因
1	华润琨瑜府	中原区	21	45	↑	毛坯高层均价13700-14300	无	贝壳，佣金点位2%/套	7月30日三期内购选房，区位优势、板块内无竞品
2	华润瑞府	郑东新区	5	33	↑	精装小高层30500-32500	无	贝壳，1.5%	7月29日加推，央企开发，低门槛置业北龙湖
3	富田城九鼎公馆	管城区	14	30	↑	12800，特价11900	交1万元和维修基金直接网签，开发商借款30%首付，无息，交房前一个月付清	58、贝壳，佣金4%	0首付低门槛，低价促销，所有房源成交送车位
5	谦祥世茂万华城	高新区	34	26	↓	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4%	贝壳聚焦，同时释放优惠收回，逼定成交
6	新城郡望府	荥阳	8	25	↑	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	低价，释放8月取消车位赠送挤压客户成交
6	万科民安理想星光	惠济区	17	24	↑	高层精装14000-14500 特价房12000-12500	无	贝壳、58，佣金1.9%；全民2000，老带新5000	近期降价至12000-12500，性价比高，三环里、近地铁、万科精装
7	保利和光屿湖	高新区	9	22	↑	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	主销二期，认购客户赠送5000的车位券
8	新城时光印象	管城区	23	20	↓	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%	高评高贷，低门槛，特价促销叠加送负二层车位
9	美盛教育港湾	金水区	12	19	↑	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%	地段优质，纬五路一小、郑州外国语中学双学区，成交含5套工抵房
10	万科星图	新郑	19	19	→	8000-8700	首付15%，2年4次	贝壳、朴邻3.5%	品牌效应，成交集中于头部房企
11	万科理想拾光	二七区	5	18	↑	小高层精装13500，高层精装12700-13000	无	贝壳、58，佣金2%	品牌背书，月底冲刺抢收之前到访客户，有效带看100元礼品，成交1000元礼品
12	新城悦隽公馆	新郑	10	16	↑	高层毛坯均价6250 洋房毛坯8137	首付最低可做到5%，2年8次，开发商贴息，收优惠1%	贝壳、安泰，101的2.5%，其他户型2%	清盘特惠，1/2层房源5000左右
13	万科大都会	二七区	6	15	↑	高层精装11500，特价10500	无	贝壳、58、房友，佣金2.5%	认购前10名享50000元车位优惠券，分销佣金提由2%提至2.5%
14	正弘新城	新郑	13	15	↑	高层6088,洋房标准层7500,底复9000-10000，顶复8000-9500	首付10%，剩余三次交房前付清	贝壳、泽凯1.4-1.5%	月底冲刺，抢收客户
15	保利文化广场	高新区	19	12	↓	毛坯高层14300-17400	首付20%，延期3个月补齐剩余的10%	贝壳、知然，佣金1.5-1.8%	央企开发，高新区核心板块，区位优势明显

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：市场持续回落，新房、二手房环比均降

7月第4周市场持续回落，新房环比下降19%，二手房环比下降5%；同比去年（受7.20影响）呈上涨态势

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：7.18-7.24；来源：360房产网

新房	成交套数	同比	环比
当周	1692	89%	-19%
当月	10487	-10%	8%

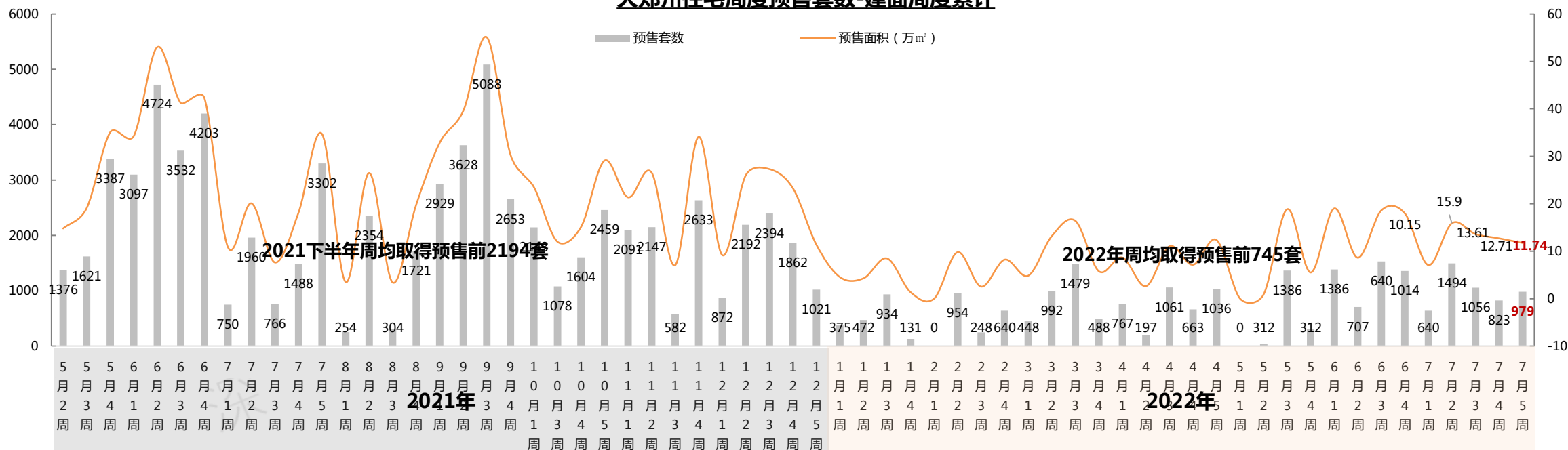
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1553	189%	-5%
当月	6467	22%	3%

项目预售前公示：本周3个项目预售前公示

本周大郑州3个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计979套，建面11.74万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	2022.7.26/ 2020.11.17	亚星学府印象	二七区/ 二七新城板块	城改	4/6/8/10#	588	6.42	高层97-138m ² 三房-四房	占地53.5亩，容积率3.49，总建面17.97万m ² ，共规划9栋高层，1T2设计，总户数1183户，精装交付	预计8月份开盘
在售	2022.07.25/ 2021.11.19	华润瑞府	郑东新区/ 龙湖北板块	净地	2/8#	91	1.42	高层129-213m ² 三房-四房	占地85亩，容积率2.49，住宅可售建面14.52万m ² ，户型面积129-213m ² 大平层，规划16栋16F小高层，总户数934户	7月29日开盘
	2022.07.29 2020.09.16	嘉宇云峯	中牟/ 绿博板块	净地	2/6/7#	300	3.90	高层95-151m ² 三房-四房	占地68亩，容积率2.49，建面11.67万m ² ，规划8栋26层高层、1栋18层小高及1栋幼儿园，共868套，整体偏刚改	待售
合计						979	11.74	/		

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



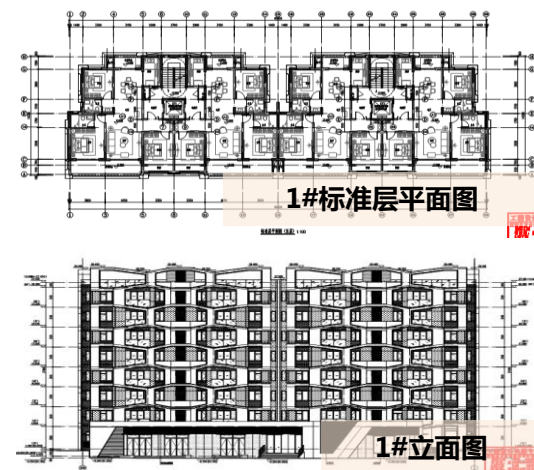
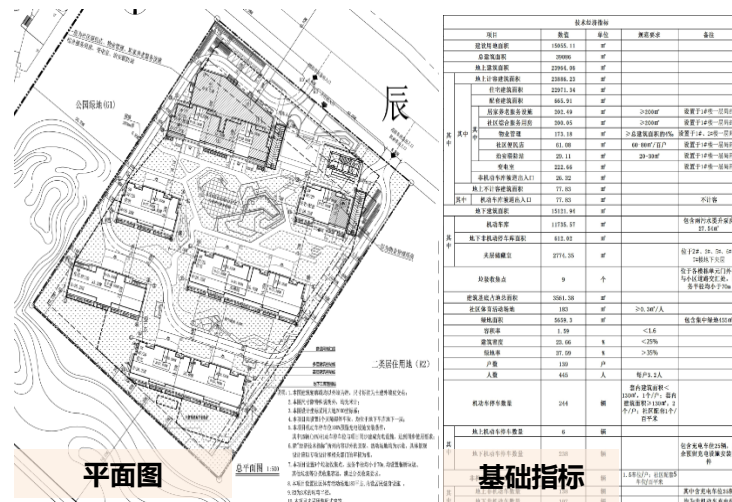
数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

本周新增规划公示项目：星联枫桥湾

星联枫桥湾东苑，星联集团高端“湾”系产品，现代主义风格，主打科技宅+生态宅+艺术宅，目前一期西苑已基本售罄，二期东苑认筹中，目前未拿证，开盘时间待定

规划公示明细

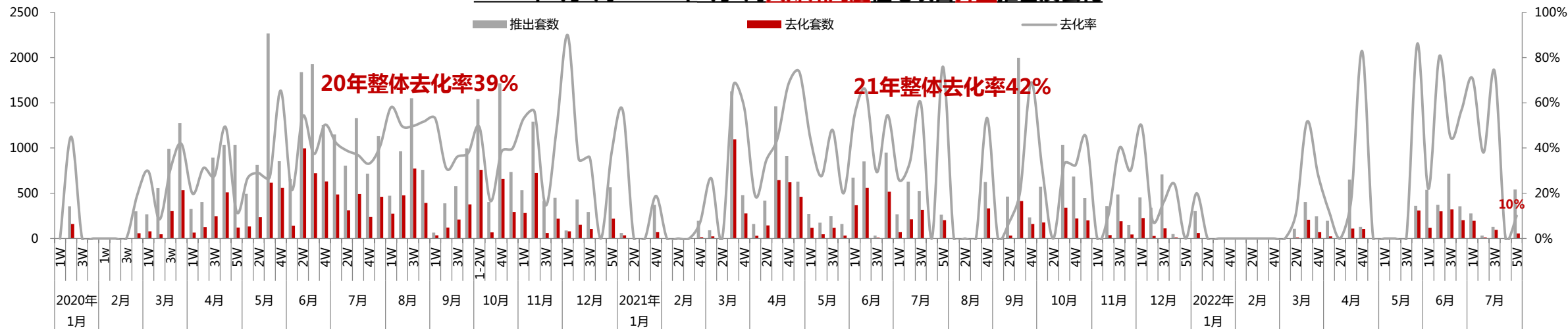
项目位置	象辰路南（原白杨路）、中山路东（原贺庄路）	建设/用地单位	中牟新芒果房地产有限公司（星联）
占地面积	22.6亩	建筑面积	3.91万m ²
总户数	139	车位数	244
容积率	1.59	绿地率	37.59%
物业类型	洋房	交付标准	精装
拿地时间及总价、楼面价	/	公示日期-截止日期	2022.7.27-2022.8.09
项目概况	- 规划6栋8F洋房。总计139户，车位244个，精装交付； - 面积段142/175/200m²，定位高端改善产品，现代主义风格，外立面采用纯白色高颜值太空铝板采用现代美学匠筑“蜂巢”幕墙立面，全铝板建筑外观，三层中空玻璃、室内隔音降噪，超现代科技住宅； - 位踞郑东象湖，贾鲁河畔，生态优势突出，临近地铁8号线和13号线，未来交通优势明显。		



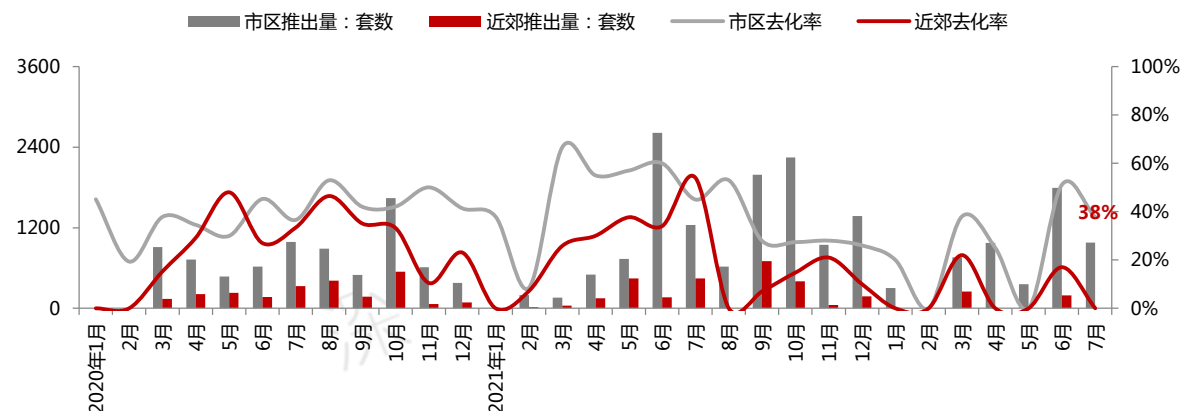
开盘表现：本周仅1个项目开盘，1个项目加推补货

本周大郑州1个项目开盘，1个项目加推，均为华润项目，去化分化明显

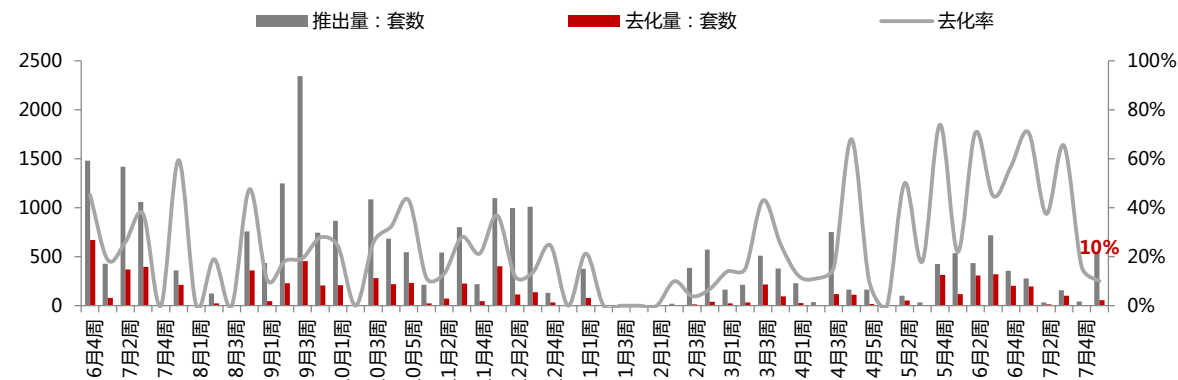
2020年1月1周-2022年7月5周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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）



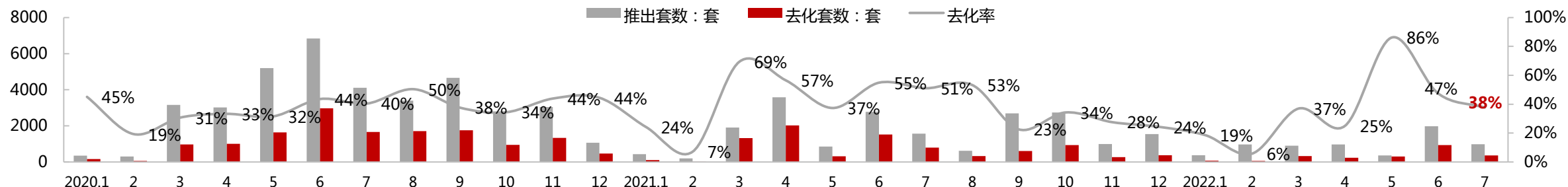
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：华润两项目开盘，去化分化明显

本周华润两项目开盘，华润瑞府北龙湖改善小高层补货加推，去化表现一般；华润琨瑜府三期首开，位置优越，容积率高环境一般，去化表现较差

2020.1-2022.7月大郑州项目开盘成交走势



2022年7月5周开盘/平推项目信息汇总

类型	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
加推	华润瑞府	精装	小高层30500-32500	91	23	25%
开盘	华润琨瑜府	毛坯	高层13700-14300	452	34	8%
总计				543	57	10%

华润瑞府/开盘表现一般：央企华润、低门槛置业北龙湖、改善小高层，补货加推

7月29日，推出小高层2/8#，共计91套房源，当天去化23套，去化率25%，成交均价精装30500-32500元/㎡



地块鸟瞰图



新推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘效果表现一般

- 1、央企华润开发，当前市场下行，央企置业客户信心度相较更高；
- 2、位于北龙湖北板块，周边环境优越，距离城市主干道较近，距4号线龙湖中环北路站600米内，临近清华附中；
- 3、项目规划16栋小高层，社区内设计活动空间包含下沉庭院会所+分布于楼栋首层的架空层共计1800平。产品均为16F2T2设计，层高3.05，面积段129-213㎡，主力户型为145/155㎡四房，占比6成；
- 4、6月底首开，本次为二批次加推房源，推出产品145/179㎡四室。其中179㎡为1D2T2，南向三开间+横厅大阳台，主卧套房+270°飘窗，东西向小阳台连接北次卧增加赠送面积。

所属区域	郑东新区		所属板块	郑东新区-龙湖北板块	
项目位置	龙源路与龙泽西路交叉口路西		开发公司	华润置地（南昌）开发有限公司（华润）	
占地	85亩	建面	14.52万 m²	容积率	2.49
营售团队	自销		解筹率	46%	
拿地时间/楼面价/限价	2021.11.19；14061元/㎡ 限价元/㎡：毛坯≤31300，装修标准≤4700		竞品/拿地时间/楼面价/限价	中海云鼎湖居，2019.12.6；14743元/㎡ 限价：32000元/㎡	
蓄客及到访	7月16日开启10万定存，截止目前定存50组				
成交价格	145㎡均价30500元/㎡、179㎡均价32500元/㎡				
竞品价格（元/㎡）	中海云著湖居清盘价格：32000； 保利璞岸：面积标准层/顶层38000-41000（均价3.95万），大面积（206/216）标准层/顶层47000-49000，260叠拼户型50000，首层58000-60000（通高5.8米地下室）				
营销政策	认筹：定存10万 优惠：加推认购优惠3%，品牌月活动优惠2%，准时签约优惠2% 首付分期：无 分销：贝壳，1.5%				
客户来源	以金水区/郑东新区改善，银行机构等大改善人群为主				
预售情况	2022.7.25预售前公示；2/8#共计91套房源.14242.99㎡				

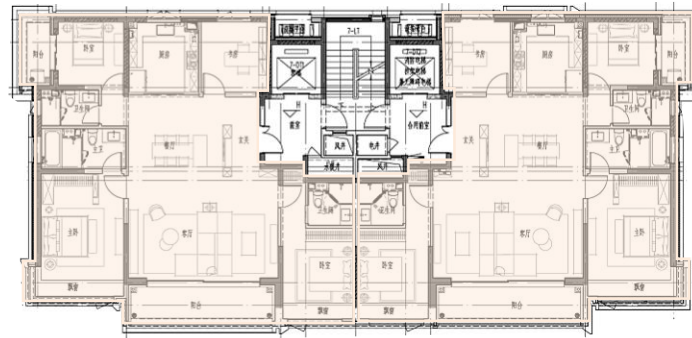
华润瑞府/产品分析：推出145/179 m²房源，其中179 m²去化较好

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高：m	户型	面积（ m² ）	成交价格（ 元/ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	2#	2D	2T2	16F	首层3.5m， 标准层3.05m	四室两厅两卫	145	30500 （ 首层层高3.5米，133㎡，无其他赠送 ）	60	6	10%
		8#	1D	2T2	16F		四室两厅三卫	179	32500 （ 首层40000，层高3.5米，送5米挑高同等面积地下室 ）	31	17	55%
	合计										91	23

2#(16F2D2T2)

145+145+145+145m²（四室两厅两卫）

8#(16F1D2T2)

179+179m²（四室两厅三卫）

华润琨瑜府/开盘表现较差：高容积率，户型差，较二期价格上涨

项目六月底开始蓄客，7月30日下午采用内购形式选房，推出高层1#/6#楼，共计452套房源，当天去化34套，去化率8%，标准层均价13700-14300元/m²



开盘分析：本次开盘效果表现较差

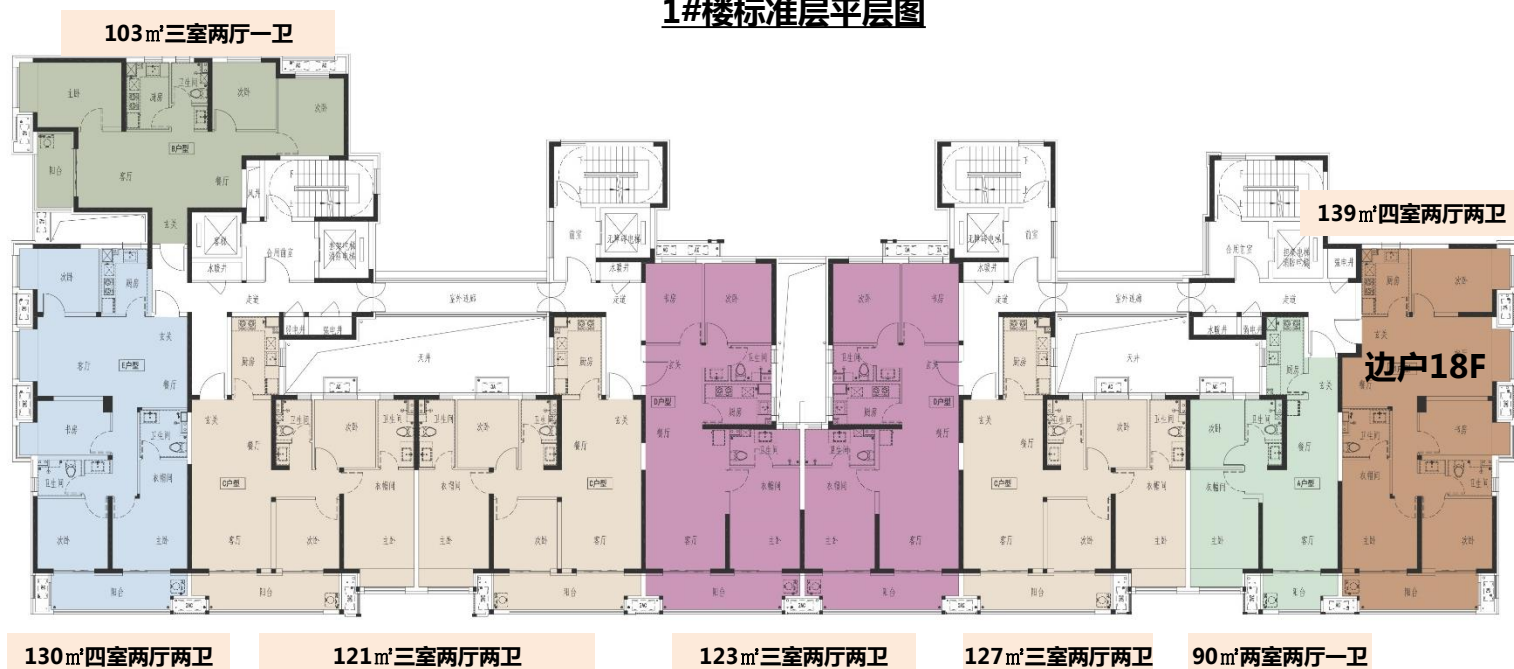
1. 项目前身为中煤集团开发的风和朗庭，华润21年底收购，位于中原区冉屯路板块，二环边，周边商业（锦艺城）、教育（秦岭路小学）配套成熟，距离1号线秦岭路站1.5公里，5号线月季公园站1.8公里，交通条件一般，无核心景观资源，南侧100米临近陇海铁路线，存在噪音污染；地块较小高容积率，产品为纯高层，内部几乎无核心景观，居住品质欠佳。
- 2、蓄客一个月左右，7月30日临时通知由落位改为认购，蓄客门槛低，水客较多，且三期价格比二期提升1500元/m²，客户抗性大，户型设计、排布欠佳，通透性差，产品力弱，周边无核心竞品。

所属区域	中原区		所属板块	冉屯路板块	
项目位置	金水西路与冉屯东路交会处		开发公司	华润	
占地	32亩	建面	16.8万 m²	容积率	5.99
营售团队	自销		解筹率	20%	
蓄客及到访	6月底启动排号， 截止选房当天排号170组；当天到访约138组				
成交价格	毛坯高层标准层均价13700-14300元/m²				
竞品价格	周边无新房竞品，二手房价格正商金域世家14000-15000元/m²；郑地濮园15000-17000元/m²				
营销政策	排号：工行/招行APP冻结1万元保证金，总房款优惠1% 优惠：选房当天共计优惠6% 分期：无首付分期 分销：贝壳，佣金点位2%/套				
客户来源	40%中原区地缘客户，60%地市来郑州首置刚需客户				
预售情况	2022/7/8预售前公示				

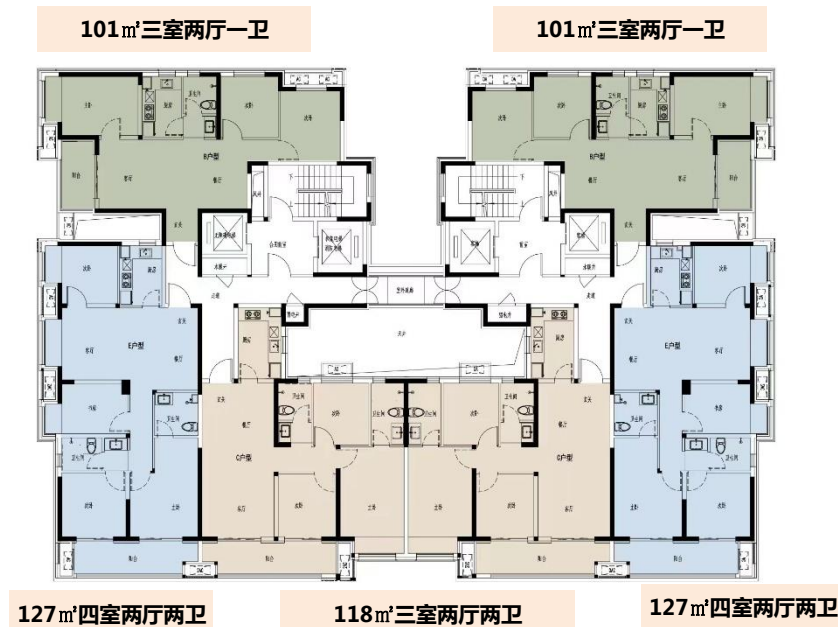
华润琨瑜府/产品分析：户型设计排布欠佳，户型间价差500元/㎡

推售房源	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
	高层	1#	2D	西3T5 东2T4	34F/18F	2.9m	两室两厅一卫	90	13700-14200	34	21	7%
							三室两厅一卫	103	13500-13800	34		
							三室两厅两卫	121/127	13800-14500	102		
							三室两厅两卫	123	14000-14500	68		
							四室两厅两卫	130	13800-14300	34		
							四室两厅两卫	139	14000-14700	18		
		6#	1D	4T6	27F	2.9m	三室两厅一卫	101	13200-13700	54	13	8%
							三室两厅两卫	118	13500-14000	54		
							三室两厅两卫	127	13600-14300	54		
合计										452	34	8%

1#楼标准层平面图



6#楼标准层平面图



备注：1#楼东单元东户18F，其余为34F

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>