

【2022年第32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

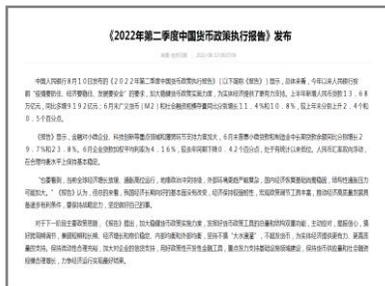
1 行业资讯

2 土地分析

3 市场分析

全国：央行不将房地产作为短期刺激经济手段/央行定点帮扶，支持乡村振兴

1、央行：坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳妥实施房地产金融审慎管理制度（2022.8.10）



- 8月10日，央行发布2022年第二季度中国货币政策执行报告。
- 报告指出，截至6月末，全国主要金融机构（含外资）房地产贷款余额53.1万亿元，同比增长4.2%。其中，个人住房贷款余额38.9万亿元，同比增长6.2%；住房开发贷款余额9.4万亿元，同比下降1.4%。
- 报告强调，下一阶段，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，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，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，促进房地产市场健康发展和良性循环。

2、央行：召开定点帮扶乡村振兴工作座谈会（2022.8.10）



- 8月10日，人民银行网站发布消息，8月3日至5日，人民银行党委委员、副行长刘国强召开人民银行定点帮扶乡村振兴工作座谈会。
- 刘国强指出，要围绕宜居宜业推进乡村建设，把金融定点帮扶建设成破解“三农”问题的民生工程；围绕产业振兴促进乡村发展，把金融定点帮扶建设成培育金融机构核心竞争力的发展工程；围绕幸福安定完善乡村治理，把金融定点帮扶建设成优化基层社会治理的政治工程。

3、央行：7月社会融资规模增量为7561亿元（2022.8.12）

项目	7月	7月累计	7月	7月累计
社会融资规模增量	7561	217700	7561	217700
人民币贷款	4088	120000	4088	120000
外币贷款	100	1000	100	1000
政府债券	1000	10000	1000	10000
企业债券	1000	10000	1000	10000
非金融企业境内人民币债券	1000	10000	1000	10000
非金融企业境外人民币债券	1000	10000	1000	10000
非金融企业外币债券	1000	10000	1000	10000
非金融企业境内外币债券	1000	10000	1000	10000
非金融企业境外外币债券	1000	10000	1000	10000
非金融企业境内人民币贷款	4088	120000	4088	120000
非金融企业境外人民币贷款	1000	10000	1000	10000
非金融企业外币贷款	1000	10000	1000	10000
非金融企业境内外币贷款	1000	10000	1000	10000
非金融企业境外外币贷款	1000	10000	1000	10000
非金融企业境内人民币存款	1000	10000	1000	10000
非金融企业境外人民币存款	1000	10000	1000	10000
非金融企业外币存款	1000	10000	1000	10000
非金融企业境内外币存款	1000	10000	1000	10000
非金融企业境外外币存款	1000	10000	1000	10000

- 初步统计，2022年7月社会融资规模增量为7561亿元，比上年同期少3191亿元。其中，对实体经济发放的人民币贷款增加4088亿元，同比少增4303亿元。2022年1-7月，社会融资规模增量累计为21.77万亿元，比上年同期多2.89万亿元。

城市：河北廊坊取消限购限售/西安首套房利率最低4.39%

1、河北廊坊：全面取消楼市限购及限售（2022.8.8）



- 8月8日，廊坊市公布《关于支持房地产业良性循环和健康发展的六条措施》。
- 根据政策明白卡，廊坊优化调整住房限购、限售政策。**取消户籍、社保（个税）等方面不适当当前房地产市场形势的限制性购房资格条件。**对招才引智高端人才、招商引资企业高管、北京非首都功能疏解随迁人员购买首套时，按照本地户籍对待。对“北三县”和环雄安新区周边县（市）等重点区域，**取消非本地户籍居民家庭的住房限售年限要求。**

2、西安：首套房贷利率低至4.39%，降至十年来最低（2022.8.8）

银行	一手房个贷利率（LPR4.45%）			
	首套（%）	基点（BP）	二套（%）	基点（BP）
中国银行	4.45	0	5.15	70
建设银行	4.45	0	5.15	70
工商银行	4.45	0	5.15	70
宁夏银行	4.70%	25	5.15	70
招商银行	4.45	0	5.15	70
邮政储蓄	4.45	0	5.15	70
光大银行	4.45	0	5.05	60
韩亚银行	4.45	0	5.15	70
广发银行	4.45	0	5.15	70
西安银行	4.45	0	5.15	70
北京银行	4.4	-5	5.15	70
重庆银行	4.39	-6	5.15	70

以上信息仅供参考，具体以实际为准

- 8月8日，据了解西安多家国有大行、股份制商业银行和城商行的个人住房贷款利率定价机制通常是在5年期以上LPR基础上加（减）不同幅度的基点决定。目前，西安首套房贷仍执行30%的首付比例，**5年以上首套房贷利率在4.39%~5%之间。**其中，**重庆银行首套房贷利率最低，为4.39%**；邮储银行、建设银行、招商银行、北京银行为4.35%；浦发银行、中信银行、平安银行、昆仑银行、交通银行首套房贷利率较高，在4.8%~5%之间。
- 在二套房贷方面，5年期以上贷款利率在5.15%~5.25%之间。**

3、武汉：发布住房租赁资金实施细则，规范住房租赁企业经营行为（2022.8.8）



- 8月8日，武汉将对住房租赁资金实施监管，进一步加强住房租赁市场监管，规范住房租赁企业经营行为，保障住房租赁当事人合法权益。
- 《实施细则》规定**住房租赁企业向承租人单次收取承租人租金超过3个月(不含3个月)及单次收取承租人押金超过一个月(不含1个月)对应合同的全部资金存入监管账户。**存入监管账户的租金在《监管协议》生效后的次月初按月划转至住房租赁企业的一般结算账户。要求住房租赁企业应在在汉银行中开立全市唯一的住房租赁资金监管专用账户，并与承办银行签订《监管协议》。
- 《实施细则》自2022年8月15日起施行，有效期2年。国家、省、市有关管理部门出台新的规定，依照新规定执行。

城市：安徽安庆、江苏连云港、江苏海门提高公积金额度

4、安徽安庆：公积金贷款额度最高提至55万元，支持异地贷款购房（2022.8.8）



- 8月8日，安徽安庆市住房公积金管理委员会发布《关于调整住房公积金贷款有关政策的意见》（简称《意见》），自2022年8月1日起执行。
- 《意见》明确，提高住房公积金贷款最高额度，**夫妻双方缴存住房公积金的最高贷款额度为55万元，单方缴存的为45万元**。具体贷款额度与职工公积金月缴存额和还款能力挂钩。
- 同时，《意见》提出，**支持异地缴存职工来安庆市购买住房，缴存互通互认**，连续缴存满6个月，可在安庆市申请住房公积金贷款。
- 此外，**公积金贷款额度不能满足需求时，符合条件的，可办理组合贷款**。贷款期限最长为30年，且贷款到期日不超过借款人65周岁。

5、江苏连云港：公积金双方贷款最高额至100万元（2022.8.9）



- 8月9日，江苏省连云港市住房和城乡建设局发布《关于进一步促进连云港市房地产市场健康稳定发展的通知》，文件称，该市调整住房公积金贷款政策，提高贷款额度。2022年7月1日至2022年12月31日期间，**借款人单方正常缴存住房公积金的，贷款最高额度由30万元提高至50万元，借款人双方正常缴存住房公积金的，贷款最高额度由60万元提高至100万元**。
- 同时，加强改善型住房商业贷款支持。**对拥有一套住房并已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，银行业金融机构执行首套房贷款政策**。

6、江苏海门：首套房首付比例两成，公积金贷款最高160万元（2022.8.9）



- 8月9日，海门市发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》。
- 《意见》明确，**商贷首套房首付比例20%，二套房30%；首套房公积金贷款最高额度不超过40万元/人、80万元/户，硕士及以上最高额度为80万元/人、160万元/户；竞买保证金比例由出让起挂总价的30%降为20%**；适当延长开发项目土地出让金缴款期限，从现行一个月到六个月内结清调整为半年结清；对于开发周期长、投资规模大的项目，经区政府同意，可予以延长，但最长不超过一年。对优质普通商品住宅用地、商住混合用地，经批准后，可采取仅“控地价”的方式供应土地。

城市：浙江温州、河北邯郸提高公积金额度/广东湛江降低首付比例

7、浙江温州：三孩家庭首套或二套住房申请公积金贷款最高额度上浮50%（2022.8.8）



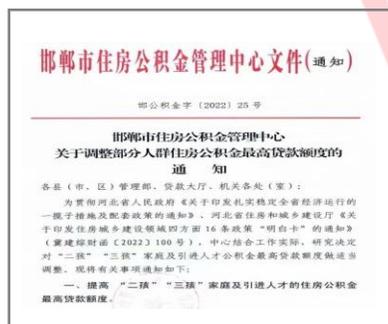
- 8月8日，温州市人民政府新闻办公室发布消息称，2022年8月1日起，《浙江省住房和城乡建设厅关于支持推进“浙有善育”工作的若干意见》正式开始实施。
- 温州市住房公积金管理中心在6月份已经出台相关规定：“按照国家生育政策生育三孩的缴存职工家庭申请个人住房公积金贷款的，最高贷款额度上浮50%(该政策与阶段性政策不叠加，结合人口发展政策长期执行)。”
- 符合条件的是指在2021年5月31日后生育三孩的缴存职工家庭，购买首套或二套住房申请个人住房公积金贷款的三孩家庭。

8、广东湛江：首套房首付降至20%，二手房贷款最长年限增至30年（2022.8.9）



- 8月9日，广东省湛江市人民政府网站发布《关于印发湛江市金融支持受疫情影响企业纾困和经济稳增长若干措施的通知》。
- 其中提出，支持居民住房信贷需求。自2022年6月10日起，湛江辖区银行机构对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例由25%下调至20%，参考全省实际情况合理确定商业性个人住房贷款最低利率水平。
- 加大对购买二手住房的贷款支持，贷款最长年限增加至30年。

9、河北邯郸：公积金贷款额度提高至100万，青年人才、二孩、三孩家庭可申请（2022.8.10）



- 8月10日，河北省人民政府《关于印发扎实稳定全省经济运行的一揽子措施及配套政策的通知》、河北省住房和城乡建设厅《关于印发住房城乡建设领域四方面16条政策“明白卡”的通知》。
- 通知如下：二孩家庭的缴存职工，住房公积金最高贷款额提高到80万元；三孩家庭的缴存职工，住房公积金最高贷款额提高到100万元。“二孩”“三孩”家庭凭家庭户口簿、医学出生证明申请贷款，最高贷款额度不受缴存比例限制。
- 取得邯郸市人才引进“燕赵英才卡”的缴存职工，使用公积金贷款购买首套自住住房时，最高贷款额提高到100万元。最高贷款额度不受缴存比例限制。本次通知的贷款额度调整政策自2022年8月1日起执行。

城市：河北保定、山东济南、吉林长春发布购房补贴政策

10、河北保定：“博士农场”的博士在保定中心城区购买首套房享15万元补贴（2022.8.8）



- 8月8日，保定市开全市都市农业创新发展大会，细化20条政策支持博士农场建设。
- 其中，在人才服务上，博士农场的博士在保定市中心城区购买家庭首套住房(含新建商品住房及二手住房)，享受15万元购房补贴；或3年内享受2000元/月的租房补贴。非保定户籍的博士3年内享受每年500元的探亲交通补贴。享受医疗保健“绿色通道”和专家咨询服务，每年进行一次健康体检。博士或博士团队的未成年子女在保定市域内就读的，义务教育阶段由教育行政主管部门就近安排到公办学校就读。

11、山东济南：人才首次购房可获一次性补贴，博士15万元、硕士10万元（2022.8.9）



- 8月9日，济南市委市政府召开新闻发布会，围绕最新出台的《济南市支持高校毕业生就业创业政策(40条)》展开介绍。
- 在购房补贴方面，符合条件的博士和硕士，在济首次购买且唯一住房的，可以申请领取购房补贴，标准分别为：博士15万元，硕士10万元。
- 在租房补贴方面，在济无自有住房且符合条件的博士、硕士、本科、专科毕业生，凡通过市场租房居住的，可以申请最长3年的租赁补贴，租赁补贴的标准分别是：博士每月1500元，硕士每月1000元，本科每月700元，专科每月500元。
- 在租金减免方面，在济无自有住房且符合条件的博士、硕士、本科、专科毕业生，凡通过我市泉城安居平台选租保障性租赁住房的，可享受市场租金40%的租金减免。

12、吉林长春：给予进城农民和来（留）长人才200元/平方米购房补贴（2022.8.11）



- 8月11日，长春市发布通知，对购买符合条件的新建商品住房给予200元/平方米购房补贴，支持人群包括：进城农民；具备大专及以上学历高校毕业、中级及以上专业技术职称人员、高级工及以上执业技能等级人员等来(留)长人才。
- 所购房屋需为申请个人首套唯一住房且建筑面积在90平方米以下，仅限新建商品住房，不包括商业、办公等非住宅类房屋、别墅、保障性住房以及二手住房。所购房屋需坐落在长春市主城区及开发区国有土地上，不含双阳区、九台区、及各县（市）。正式商品房买卖合同网签备案时间在2022年8月1日至10月8日之间。

城市：广州放宽落户政策/海南受疫情影响，公积金还贷可申请延期

13、广州：中级职称或全日制本科生参保即可落户（2022.8.9）



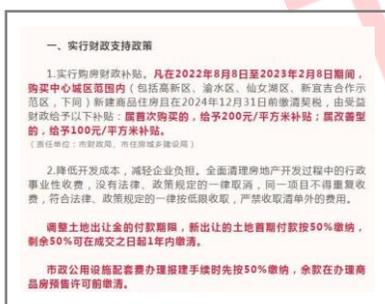
- 日前，广州市发布《广州市引进人才入户管理办法实施细则》，中级职称或全日制本科学历以上人才，**只需社保参保（1个月社保）即可落户广州（原需6个月社保）。**
- 入户审核的时间进一步压缩由原来的20个工作日压缩为15个工作日，有特殊情况的可延长10个工作日。

14、海南：公积金受疫情影响不能正常还贷的不作逾期处理（2022.8.9）



- 8月9日，海南省住房公积金管理局发布《关于实施受疫情影响期间住房公积金阶段性支持政策的通知》（以下简称《通知》）。
- 《通知》明确，自2022年8月1日起至本轮疫情影响结束，受疫情影响的单位，可无需申请缓缴住房公积金，疫情结束后再补缴疫情期间缓缴的住房公积金。疫情结束后无法补缴疫情期间缓缴的住房公积金的单位，需按正常缓缴住房公积金程序申请缓缴。缓缴单位的职工住房公积金视同正常缴存办理提取、贷款业务。
- **在本轮疫情期间，住房公积金贷款职工受疫情影响不能正常还贷的，不作逾期处理。**本《通知》自8月9日起执行，海南省住房公积金管理局将根据疫情情况通知本阶段性政策停止时间。

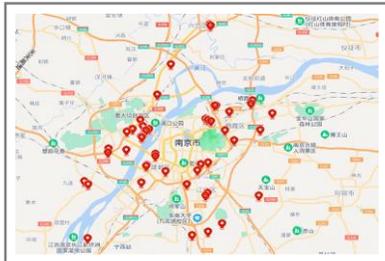
15、江西新余：中心城区购房实行财政补贴最高200元/平方米，提高公积金额度（2022.8.10）



- 8月10日，新余发布《新余市促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施》，明确实行购房财政补贴。
- 凡在2022年8月8日至2023年2月8日期间，购买中心城区范围内(包括高新区、渝水区、仙女湖区、新宜吉合作示范区)新建商品住房且在2024年12月31日前缴清契税，由受益财政给予以下补贴：**属首次购买的，给予200元/平方米补贴；属改善型的，给予100元/平方米补贴。**住房公积金**贷款最高额度上调至80万元**，调整公积金贷款首付比例，购买首套普通自住房**最低首付比例下调至20%**，购买第二套普通自住房**最低首付比例下调至30%**。

城市：南京公布三四轮集中土拍地块/北京挂牌预申请宅地

16、南京：公布第三、四轮集中供地67宗地挂牌（2022.8.9）



- 8月9日，南京土地市场网公布了67幅地块，包括建邺区、栖霞区、秦淮区、玄武区、江宁区、浦口区、江北新区直辖区、六合区、高淳区、溧水区。
- 今年一二批次的集中土拍已经落幕，本次上榜的67幅地块极有可能是未来三四批次集中土拍的供应“主力军”。而按照9月份进行下一次土拍的预定计划，三批次出让地块有望最快于本月正式挂牌量。
- 今年第一批次出让了20幅地块，第二批次出让44幅地块。

17、北京：再挂牌4宗预申请宅地，总起始价118.7亿元（2022.8.10）

序号	宗地名称	宗地位置	宗地面积	起始价	最高限价	竞得人
1	丰台区南苑街道	丰台区南苑街道	1.2	10.0	12.0	
2	海淀区西北旺镇	海淀区西北旺镇	2.5	20.0	25.0	
3	房山区拱辰街道	房山区拱辰街道	1.5	15.0	18.0	
4	丰台区	丰台区	1.0	8.0	10.0	

- 8月10日，北京市规划和自然资源委员会官网显示，在此前公布8宗商品住宅用地预公告的基础上，再次挂牌4宗预申请地块，4宗地块土地面积约14.46万平方米，总交易起始价118.7亿元。4宗地块中，1宗位于丰台区南苑街道，2宗位于海淀区西北旺镇；1宗位于房山区拱辰街道。其中，位于丰台区和海淀区的3宗地块均明确报价达到上限价格后，转为在此基础上现场竞报“现房销售”面积程序。
- 根据公告，此次预申请受理截止时间为8月16日。截至目前，8月内，北京已累计推出12宗预申请地块。

18、厦门：公告第三轮集中供地，6宗地块总起始价206.5亿元（2022.8.10）

序号	宗地名称	宗地位置	宗地面积	起始价	最高限价	竞得人
1	同安区2022TP03	同安区	168063.218	58.7	67.0	
2	思明区	思明区				
3	湖里区	湖里区				
4	翔安区	翔安区				
5	同安区	同安区				
6	同安区	同安区				

- 8月10日，厦门市自然资源和规划局发布《关于2022P15等六幅地块国有建设用地使用权公开出让公告》。
- 根据公告，厦门第三轮供地推出6宗地块，总起始价206.5亿元，总计价建筑面积超109万平方米。其中，同安区3宗，思明区、湖里区、翔安区各1宗。6宗地块中，同安区2022TP03地块起始价及建筑面积均为最高，该地块土地用途包含城镇住宅、教育、零售商业等，土地面积168063.218平方米，计价建筑面积496740平方米，起始价58.7亿元，上限价67亿元。竞拍方式上，思明区、湖里区地块采用“限房价、限地价、定配建、定品质+摇号”方式拍卖出让，其余4宗地块采用“限房价、限地价、定品质+摇号”方式拍卖出让。根据公告，6宗地块将于2022年8月31日竞拍。

房企：建业按时偿还美元债/中南建设与江苏资产签订合作框架协议

1、建业地产：按期完成5亿美元债偿还，年内已无到期美元债（2022.8.8）



- 8月8日，建业地产发布公告称，全数偿还2022年到期5亿美元6.875%优先票据。
- 2022年8月票据为于新加坡证券交易有限公司上市，并于2022年8月8日到期。截至8月8日，公司已向2022年8月票据的付款代理人电汇全数金额，用于偿付其尚未偿还的本金及累计利息。所有2022年8月票据将被取消，并从新加坡证券交易有限公司的正式名单中除牌。
- 建业地产表示，该笔还债资金来源于建业地产不动产盘活、大股东股权出让后所获资金的股东借款以及境内融资，对公司的经营性现金流不构成重大影响。

2、中南建设：控股股东与江苏资产签订20亿元发展基金合作协议（2022.8.10）



- 8月10日，地方资产管理公司（简称“AMC”）纾困房地产企业。中南建设发布公告，与江苏资产管理有限公司签署了合作框架协议，共同设立规模人民币20亿元、存续期3年的基金，用于中南控股及关联方投资的项目合作，包括但不限于存量债务重组、现有项目续建等。
- 中南建设披露，江苏资产或其指定主体担任普通合伙人（GP）及优先级有限合伙人将认缴18亿元，占比90%；中南集团或其指定主体为劣后级有限合伙人，认缴2亿元，占比10%。这也是今年5月，中南控股与中国华融达成战略合作之后，第二次与AMC机构签署合作协议。

3、金地集团：将在二级市场购买中期票据等，首期规模不超过10亿元（2022.8.10）



- 8月10日，金地（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）公告称，公司子公司深圳市金地建材有限公司将按照交易所交易规则以市场化方式在二级市场购买公司债券，首期规模不超过10亿元。购买范围为市场报价较公允价值偏离较大的本公司在银行间市场发行的债务融资工具，包括但不限于短期融资券、中期票据、资产支持票据等。

河南/郑州：百亿元纾困基金首个项目落地/郑东新区加快盘活安置房化为租赁住房

1、郑州：百亿元纾困基金首个项目落地，化解停工停贷楼盘走出重要一步（2022.8.5）



- 郑州百亿纾困基金项目正式落地。8月5日，由郑州国家中心城市产业发展基金股份有限公司作为母基金出资设立的郑州市房地产纾困基金牵头、郑州地产集团有限公司参与，与建业集团就北龙湖金融岛写字楼项目达成合作。
- 纾困基金通过市场化、法制化的方式，按照国资监管的要求，与建业集团进行了本次合作。后期拟通过建设和运营，在龙湖金融岛片区打造高端金融产业集聚区，助力郑州市引入智慧产业，推动产业升级。

2、郑东新区：加快盘活安置房转化为租赁住房（2022.8.8）

近日，贯彻落实郑州市郑东新区关于加快盘活安置房转化为租赁住房的相关要求，郑东新区国有平台公司郑州市郑汴开发建设有限公司闻令而动，加快从速完成了租赁公司注册、移交房源信息采集、奖补资金申请等工作。

目前，已装修完成并投入使用约400平方米的租赁住房接待中心，接待中心包括洽谈区、会议室、图书阅览室、儿童照料区等功能区域。

此外顺利开发上线郑汴租赁APP小程序，“掌上办”“零次跑”的便民服务新模式将成为现实，为有租房需求的市民提供了选房便利，也为提升市民住房保障水平，增强人民群众获得感、幸福感提供坚实住房保障基础。

- 近日，贯彻落实郑州市郑东新区关于加快盘活安置房转化为租赁住房的相关要求，郑东新区国有平台公司郑州市郑汴开发建设有限公司加快完成了租赁公司注册、移交房源信息采集、奖补资金申请等工作。
- 目前，已装修完成并投入使用约400平方米的租赁住房接待中心，接待中心包括洽谈区、会议室、图书阅览室、儿童照料区等功能区域。此外顺利开发上线郑汴租赁APP小程序，“掌上办”“零次跑”的便民服务新模式将成为现实，为有租房需求的市民提供了选房便利，也为提升市民住房保障水平。

3、建业地产：河南省铁路建设投资已完成入股29.01%，成为建业第二大股东（2022.8.11）

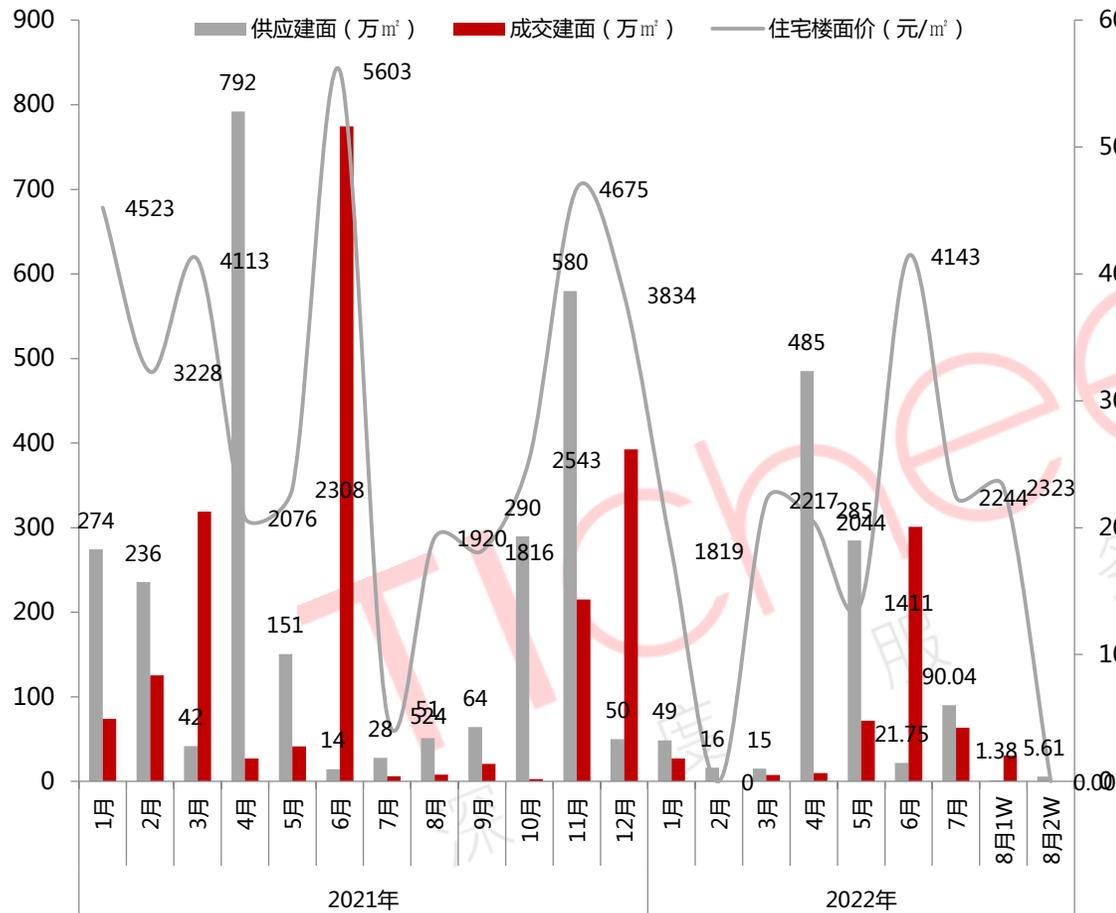


- 8月11日，河南省铁路建设投资集团按每股股份0.7325港元购买建业地产8.85亿股股份，占建业地产已发行股份的29.01%。已成为建业地产第二大股东，此交易已于2022年8月5日完成。
- 7月21日，建业地产发布公告称，公司控股股东恩辉投资有限公司(以下简称“恩辉投资”)已与河南铁建投集团下属房地产开发平台河南同晟置业有限公司(以下简称“同晟置业”)签订股份转让协议。

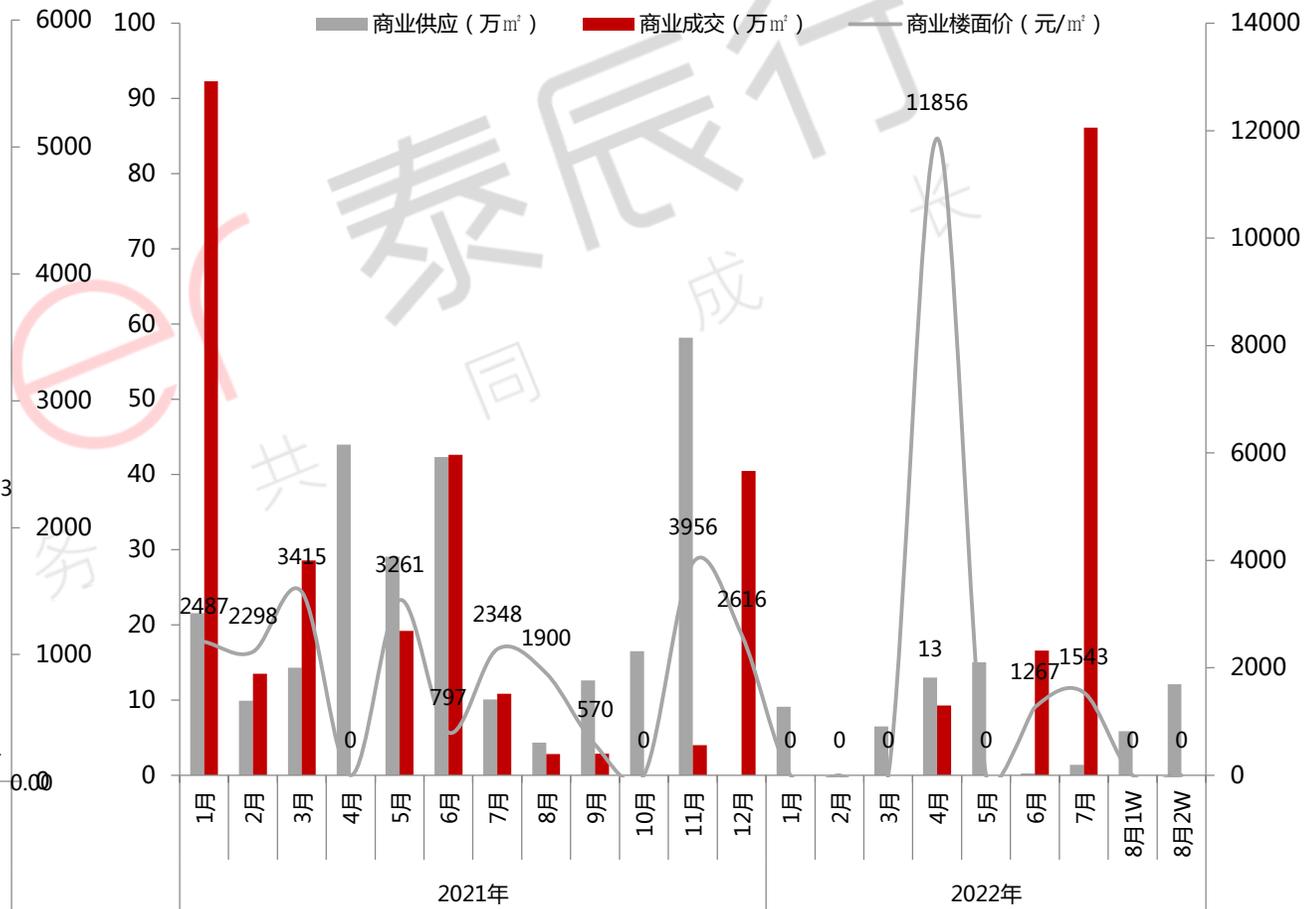
土地汇总：二批次集中供地暂未公布，本周土地市场无成交，供应低位

本周大郑州无土地成交，供应土地均位于巩义，含1宗住宅地及5宗商业用地，共计17.73万m²

2021年1月-2022年8月2周大郑州住宅用地供求走势



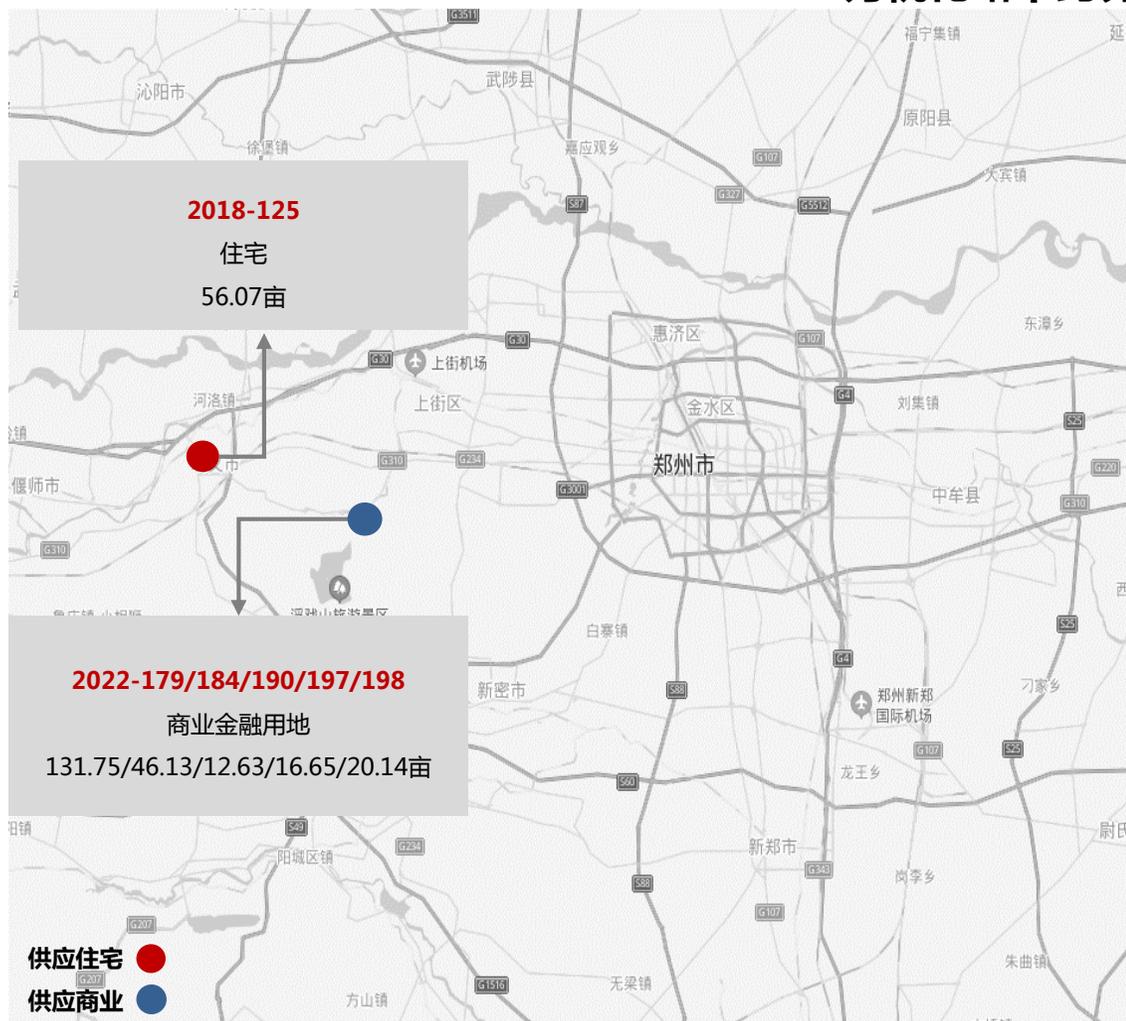
2021年1月-2022年8月2周大郑州商业用地供求走势



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：本周巩义供应1宗住宅土地，5宗商业用地

巩义市供应1宗住宅用地，占地56.07亩，建面5.61万 m^2 ；另供应5宗商业金融用地，共计占地227.3亩，建面12.12万 m^2 ，为桃花峪中药养生度假小镇项目用地

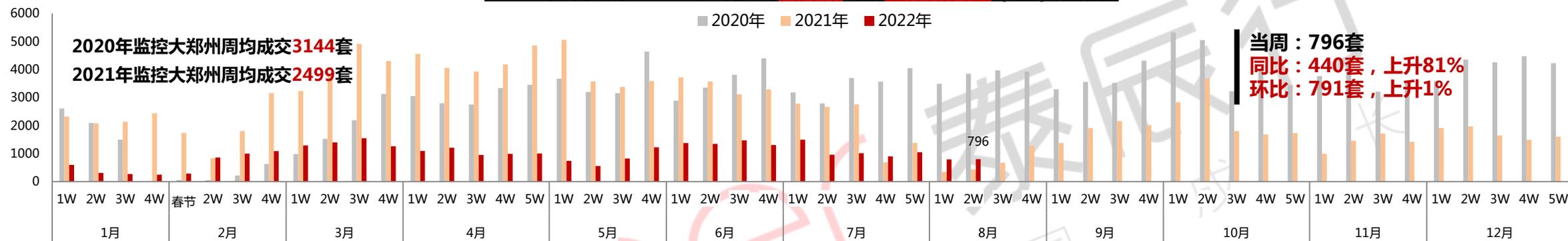


地块编号	2018-125	2022-179/184/190/197/198
竞拍日期	2022-8-12	2022-8-12
位置	北山口镇东门村	新中镇
行政区域	巩义	巩义
用途	住宅	商业金融用地
使用权面积(亩)	56.07	131.75/46.13/12.63/16.65/20.14
容积率	1.5	0.8
总建面(万 m^2)	5.61	7.03/2.46/0.67/0.86/1.07
起始价(万元)	9813	13175/4613/1263/1665/2014
起始单价(万元/亩)	175	100
楼面价(元/ m^2)	1750	1875
竞买保证金(万元)	1963	2635/923/253/333/403

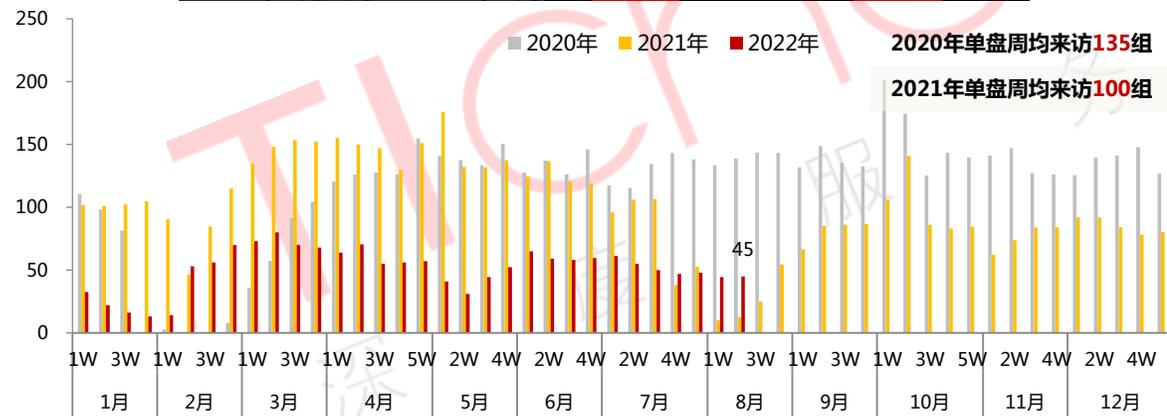
整体数据：本周市场低位，大郑州总成交量环比基本持平

本周大郑州总成交**796套**，环比**上升1%**，同比**上升81%**（去年8月疫情影响）；单盘来访**45组**，单盘成交**3套**

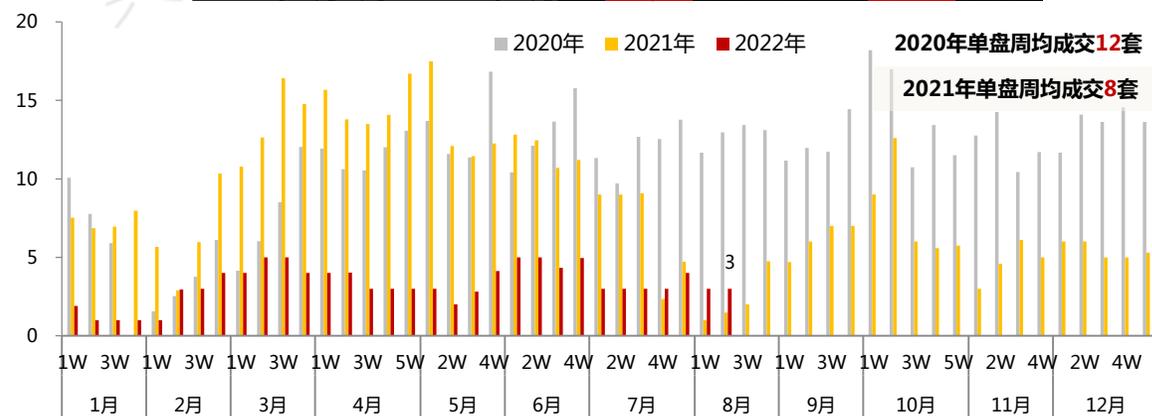
2020年1月1周-2022年8月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年8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8月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



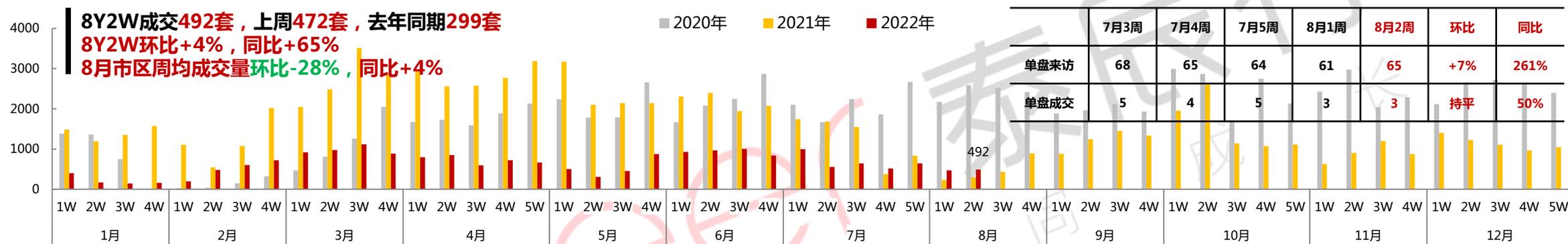
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：8月2周大郑州实际监控到项目306个，其中在售项目306个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

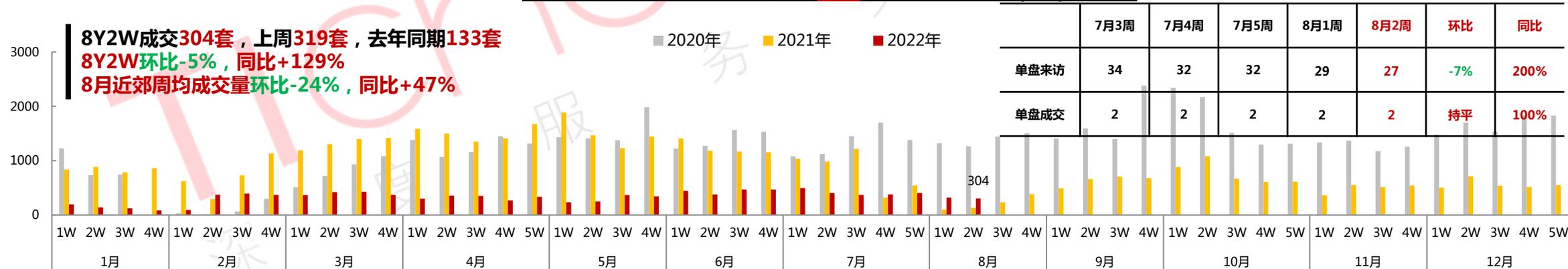
整体数据：市区总成交环比上涨4%，近郊环比下降5%

8月2周市区总成交**492套**，环比上升4%，同比上涨65%；单盘成交**3套**，环比持平，同比上涨50%
 近郊总成交**304套**，环比下降5%，同比上涨129%；单盘成交**2套**，环比持平，同比上涨100%

2020年1月1周-2022年8月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年8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，8月2周（自然周）市区实际监控到在售项目148个，近郊实际监控到在售项目158个

认购榜单：TOP15门槛10套，共计销售241套，环比上周（228套）上升6%

本周TOP15门槛10套，其中远洋臻园，贝壳聚焦+9500元/m²起团购优惠+认购送汝河路小学分校名额，成交23套位居榜首

8月2周（8.8-8.14）住宅项目成交套数TOP15

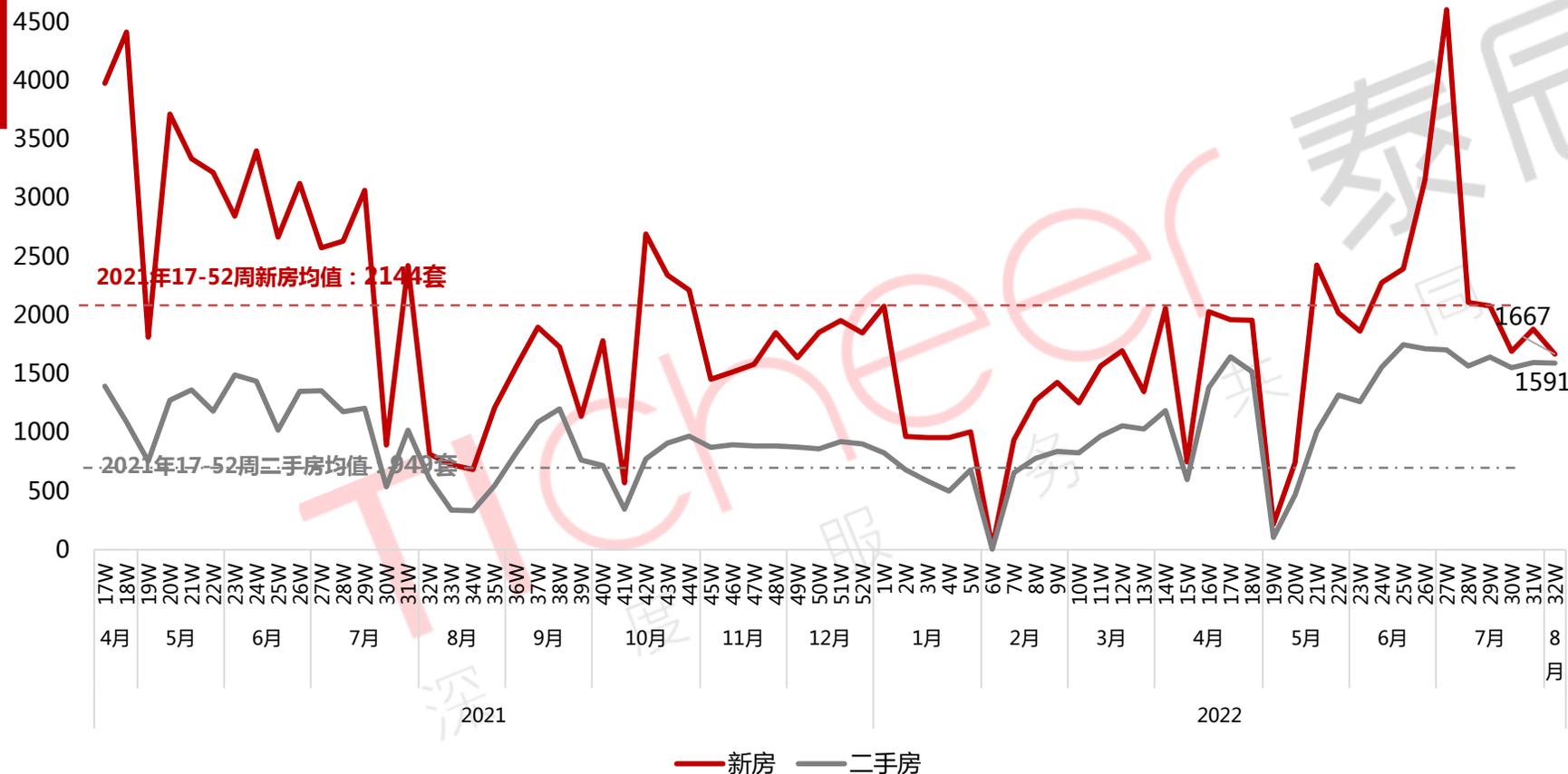
排名	项目名称	区域	上周成交	本周成交	变化	价格（元/m ² ）	分期政策	分销政策	热销原因
1	远洋臻园	二七区	16	23	↑	高层精装10700，特价房9500起	首付10%，剩余两年四次	分销：房友、58、贝壳，佣金3.2-5万/套	贝壳聚焦，中建七局团购转让房口径9500元/m ² 起，总裁优惠2%；按时签约送3万车位券；认购即送今年9月汝河路小学分校入学名额
2	美盛教育港湾	金水区	14	22	↑	高层毛坯 12#17500-18000，17/18#17500-19000，1/2/4#19000-20000	首付5%，3年分6次付清	贝壳、58、房友，2-2.5%	12#清栋特价；外国语教师团购房源额外优惠4万元且送半年物业费；认购房源享车位开盘价；分销带访带客礼品；地段优质，纬五路一小、郑州外国语中学双学区
3	华润琨瑜府	中原区	29	21	↓	毛坯高层均价13700-14300	无	贝壳、58、房友，佣金3-4%	央企，区位优势，板块内无竞品
4	保利和光屿湖	高新区	24	21	↓	一期高层精装11500-12000，特价11300-11400，二期高层毛坯10500-11000	首付10%，剩余延期3个月	贝壳/房友，2.2万/套，30套以上2.5万	主销二期，认购客户赠送5000的车位券
5	绿都望晴川	荥阳	25	20	↓	毛坯洋房均价6300	高评高贷，1万网签剩余全部贷款	贝壳，4万/套	准现房+低单价+低门槛+高佣金政策
6	万科翠湾中城	惠济区	10	18	↑	一期高层18300，二期高层16000	无	贝壳，2%	万科品牌，绿色住宅，区位
7	万科民安理想星光	惠济区	14	18	↑	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
8	谦祥世茂万华城	高新区	7	15	↑	三期毛坯13500-14200，特价12900-13900，五期毛坯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%	区位+学区+准现房+特价房
9	正弘铂悦	中牟	11	15	↑	高层7100（特殊楼层特价房6900+车位）	首付2万，剩余一年半内分三次	贝壳、迅辉，4%-5%（每12套起跳）	低价+高佣+购房送车位
10	新城时光印象	管城区	16	13	↓	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	正常房源高评高贷，高层首付5%，洋房首付16%，剩余全部贷款；特价房源高层首付8万，洋房10%，剩余2年24次	58、贝壳、房源120m ² 以下2%，120m ² 以上3%	高评高贷，低门槛，特价促销叠加送负二层车位
11	正弘新城	新郑	15	13	↓	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%	7月底加推房源，货源充足
12	谦祥时光序	惠济区	4	11	↑	高层毛坯13500-14500	首付5%，剩余一年半3次付清	房友、58、贝壳聚焦，点位4-4.3万	区位，特价，准现房，近期东风路小学和郑州一中分校落地，分销聚焦
13	新城悦隽公馆	新郑	8	11	↑	高层毛坯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
14	保利文化广场	高新区	13	10	↓	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
15	保利大都汇	金水区	11	10	↓	精装18000-20000	无	贝壳、房友、58、米宅，佣金1.5-1.8%	央企+2号线刘庄站+小高层，刚改改善产品

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：8月1周市场新房、二手房环比下降；受去年疫情影响，同比大幅上涨

月度冲刺后，8月第1周新房热度下降，环比下降11%，二手房环比下降0.3%；同比去年（受8月1周疫情爆发影响）呈上涨态势

近一年郑州市新房/二手房周度成交数据走势



新房	成交套数	同比	环比
当周	1667	105%	-11%
当月	1667	105%	-64%
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1591	163%	-0.3%
当月	1591	163%	-7%

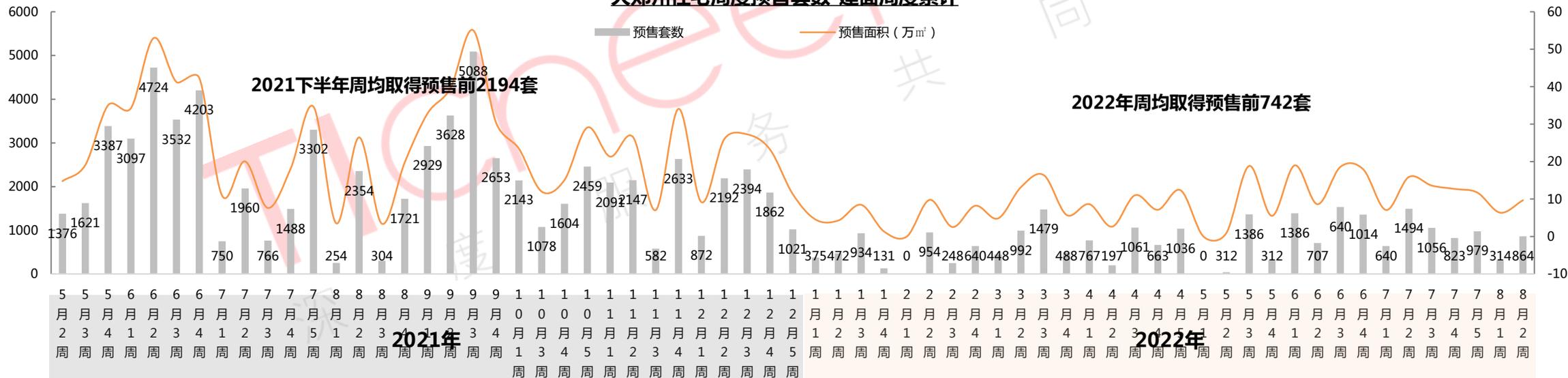
注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟，数据周期：8.1-8.7；来源：360房产网

项目预售前公示：本周5个项目预售前公示

大郑州5个项目预售前公示，取得住宅预售共计864套，建面9.68万m²；其中两个新盘预计本月下旬开盘

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	2022.8.11/2021.10.16	招商时代锦宸	惠济区/省体育中心	城改	1#	165	1.78	高层95m ² 三房、129m ² 四房	一期总建面3.95万m ² ，占地14.10亩，容积率4.19，规划2栋33-34F毛坯高层	预计8月末开盘
	2022.8.10/2009.7	新蒲朗晴别院	中原区/碧沙岗	/	1/2#	153	1.92	高层100-144m ² ，小高层87-147m ² ，洋房180-227m ²	总建面5.44万m ² ，占地20亩，容积率2.54，规划1栋26F高层、1栋9F小高层及3栋4-7F洋房	预计8月下旬开盘
在售	2022.8.8/2020.11.4	万科翠湾中城	惠济区/省体育中心	城改	4#	254	2.75	高层97-128m ² 三房、146m ² 四房	总建面26.16万m ² ，占地93亩，规划16栋30-32F精装高层，1所3层幼儿园及1栋4层商业	已售
	2022.8.8/2018.11.21	正庄恒熙东苑	中牟/绿博板块	城改	17/20#	84	1.09	高层92-176m ² 二房-四房	总建面7.92万m ² ，占地60亩，容积率1.99，规划8栋毛坯高层	待售
	2022.8.9/2019.6.14	东原满庭芳	中牟/中牟老城	城改	13#	208	2.14	高层89-110m ² 三房，洋房125m ² 四房	总建面21.56万m ² ，占地106亩，容积率2.5，规划6栋23-27F毛坯小高层，10栋6-8F洋房	待售
合计						864	9.68	/		

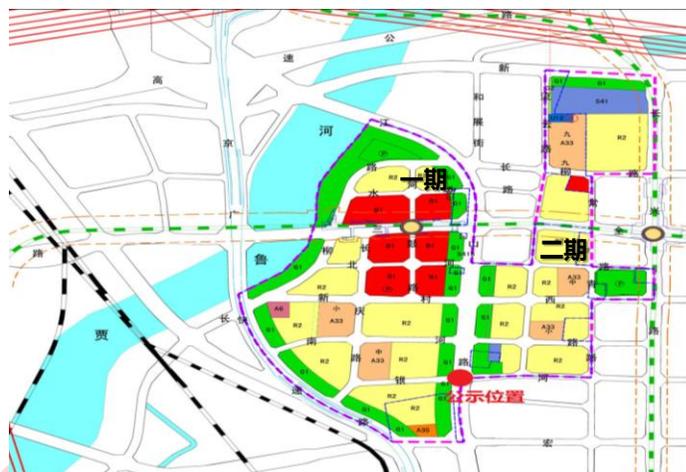
大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



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

招商时代锦宸——基本信息

招商时代锦宸苑一期，占地14.10亩，规划2栋高层，95-129 m^2 三房、四房，社区氛围感弱，预计8月末开盘
 天河投资早先竞得老鸦陈城改土地，后续招商90%入股操盘，天河占股10%，二期规划名为城市主场花园，占地32亩，后续地块待定



开发商	河南鸣谦置业有限公司 (招商开发)	项目位置	惠济区水委路北、河鼓路东
容积率	4.19	绿化率	30.01%
建面	3.95万方	占地面积	14.10亩
建筑风格	现代简约	交房标准	毛坯
总户数	359	车位数	370
产权	70年	物业公司	招商积余
项目产品	高层：95 m^2 三室两厅1.5卫、129 m^2 3+1室两厅两卫		
卖点	央企开发，双地铁、生态资源 (地铁4号线老鸦陈站约250米、3/4号线省体育中心站约700米)		
开盘时间	预计2022年8月末开盘，首开1#		
均价 (元/ m^2)	预计15000-15500		

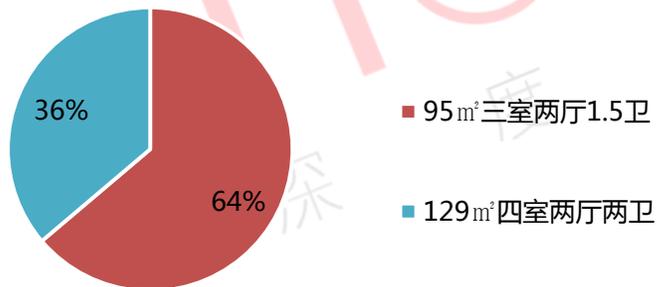
招商时代锦宸——户型配比

项目一期规划2栋33-34F高层，共计359套，其中95m²三房为主力户型，占比64%，129m²四房占比36%，定位刚需及刚改。户型方正，三开间朝南，连廊增强采光通风效果；95m²：1.5卫设计，客厅9.1米阳台连接卧室；129m²：南北双向阳台，主卧套房设计

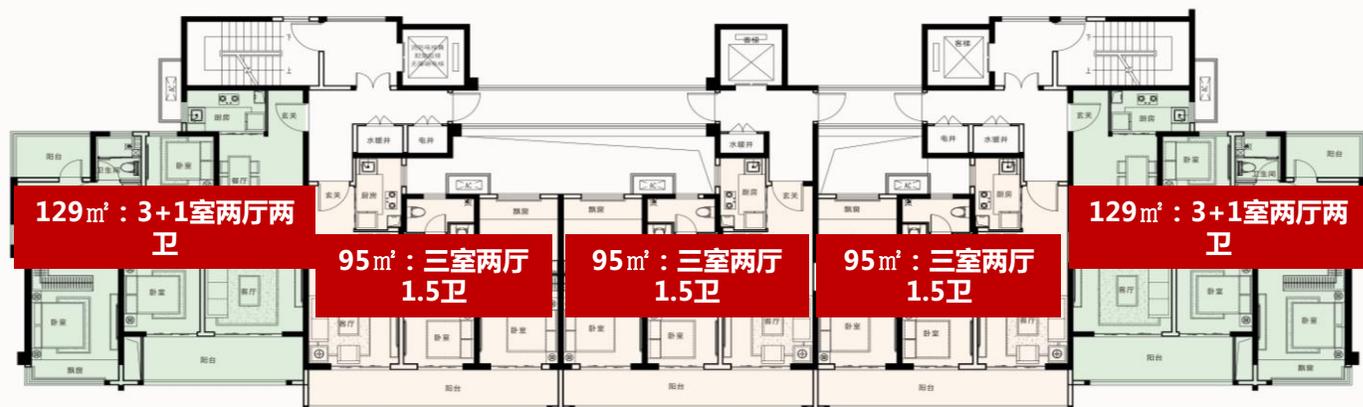


物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积 (m ²)	户型	规划套数	占比
高层	1#	1D	3T5	34F	129+95+95+95+129	95	三室两厅1.5卫	99	28%
						129	3+1室两厅两卫	66	18%
	2#	1D	3T6	33F	129+95+95+95+95+129	95	三室两厅1.5卫	130	36%
						129	3+1室两厅两卫	64	18%
合计								359	100%

户型配比



高层1#标准层平面图



本周新增规划公示项目： 龙湖熙上苑

龙湖熙上苑，龙湖在管城区第二个项目，位于金岱板块；2022年6月22日以楼面价4812元/m²竞得地块，溢价率12% 占地83.31亩，规划8栋34层、4栋26-27层高层住宅，面积为90-130m²三房、四房，定位刚需及刚改。目前已开始施工，预计10月入市

规划公示明细

项目位置	管城区童心路南、文德路西	建设/用地单位	郑州通瑞置业有限公司（龙湖）
占地面积	83.31亩	建筑面积	19.44万m ²
总户数	1804	车位数	1852（地上180、地下1672）
容积率	3.5	绿地率	30.10%
物业类型	高层	交付标准	毛坯
拿地时间及总价、楼面价	2022.6.22：总价93545万元、4812元/m ² 、溢价率12% 毛坯不超过13650元/m ² ，成品房交付装修价格不得超过2700元/m ² ，且装修价格一并计入销售价格，不得拆分合同。采用装配式技术建设，商业建面不超过10%	公示日期-截止日期	2022.8.5/2022.8.15
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 规划8栋34层、4栋26-27层高层，内部配套商业、便民店等社区公共配套。总计1804户； ➢ 机动停车位1852个，车位配比1：1.02； ➢ 项目位于管城金岱板块，距离地铁4号线姚庄站直线距离700米，交通便利；但项目周边生活配套一般，且临近军诚汽车配件园及卫浴市场，居住体验差 		

序号	指标名称	数量	单位	备注
1	容积率	3.5		
2	建筑密度	25.00%	%	
3	绿地率	30.10%	%	
4	停车位	1852	个	
5	停车位配比	1:1.02		
6	停车位	180	个	地上
7	停车位	1672	个	地下
8	停车位	1852	个	合计
9	停车位	1852	个	合计
10	停车位	1852	个	合计
11	停车位	1852	个	合计
12	停车位	1852	个	合计
13	停车位	1852	个	合计
14	停车位	1852	个	合计
15	停车位	1852	个	合计
16	停车位	1852	个	合计
17	停车位	1852	个	合计
18	停车位	1852	个	合计
19	停车位	1852	个	合计
20	停车位	1852	个	合计
21	停车位	1852	个	合计
22	停车位	1852	个	合计
23	停车位	1852	个	合计
24	停车位	1852	个	合计
25	停车位	1852	个	合计
26	停车位	1852	个	合计
27	停车位	1852	个	合计
28	停车位	1852	个	合计
29	停车位	1852	个	合计
30	停车位	1852	个	合计

序号	指标名称	数量	单位	备注
1	容积率	3.5		
2	建筑密度	25.00%	%	
3	绿地率	30.10%	%	
4	停车位	1852	个	
5	停车位配比	1:1.02		
6	停车位	180	个	地上
7	停车位	1672	个	地下
8	停车位	1852	个	合计
9	停车位	1852	个	合计
10	停车位	1852	个	合计
11	停车位	1852	个	合计
12	停车位	1852	个	合计
13	停车位	1852	个	合计
14	停车位	1852	个	合计
15	停车位	1852	个	合计
16	停车位	1852	个	合计
17	停车位	1852	个	合计
18	停车位	1852	个	合计
19	停车位	1852	个	合计
20	停车位	1852	个	合计
21	停车位	1852	个	合计
22	停车位	1852	个	合计
23	停车位	1852	个	合计
24	停车位	1852	个	合计
25	停车位	1852	个	合计
26	停车位	1852	个	合计
27	停车位	1852	个	合计
28	停车位	1852	个	合计
29	停车位	1852	个	合计
30	停车位	1852	个	合计



项目周边

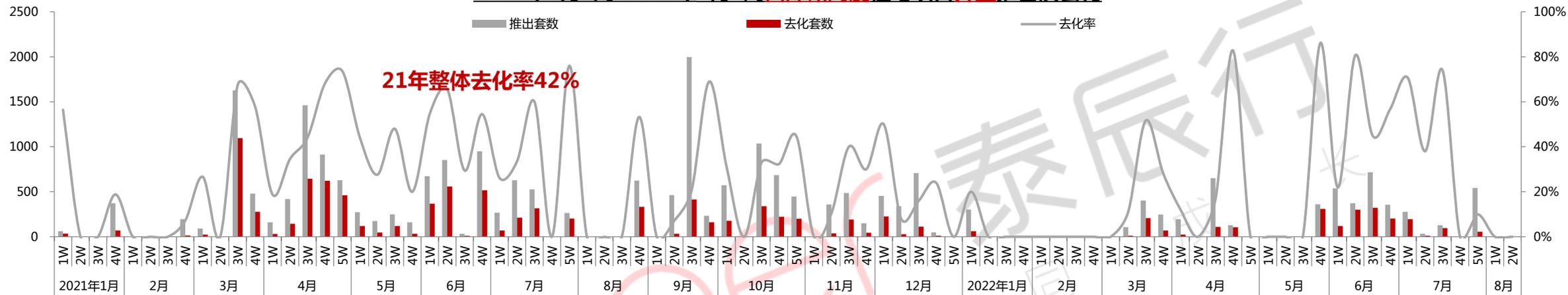


项目周边

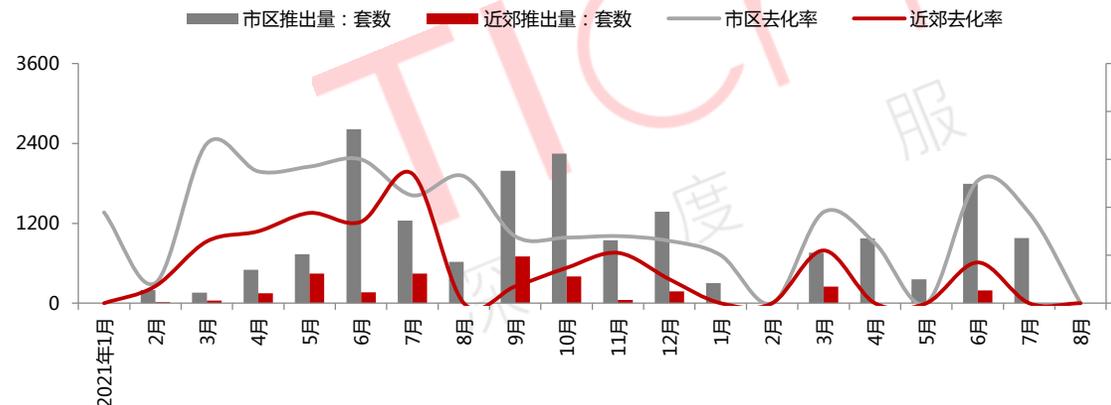
开盘表现：本周无项目开盘加推，市区和近郊均表现低迷

市场表现平淡，无项目集中开盘

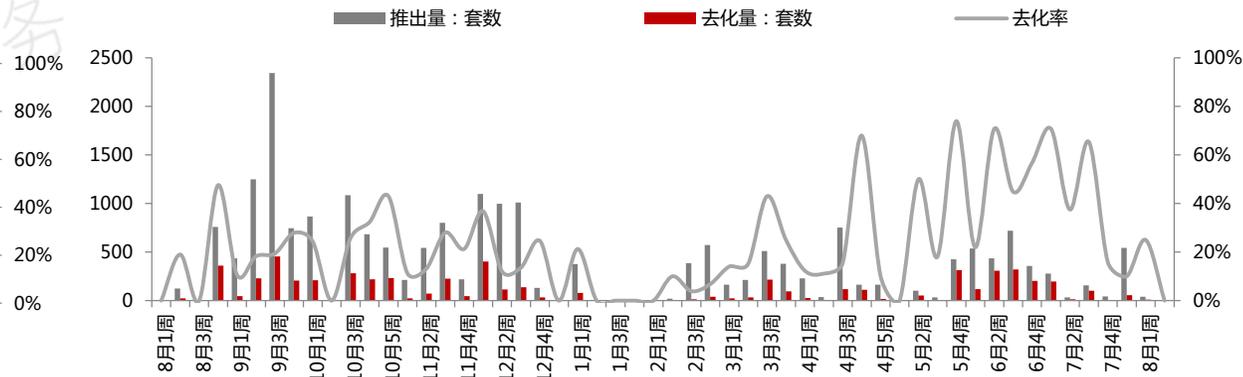
2021年1月1周-2022年8月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2021年1月-2022年8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

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>