

【2022年第33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

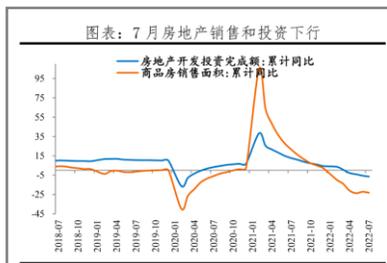
1 行业资讯

2 土地分析

3 市场分析

全国：地产拖累经济运行，央行超预期降息，房贷利率或进一步下调

1、国家统计局：发布7月份国民经济运行情况，房地产销售和投資下行（2022.8.15）



- 8月15日上午，国家统计局发布2022年7月份国民经济运行情况。①**消费回落**：1-7月社会消费品零售总额24.6万亿元，同比降0.2%；②**规上工业增加值**：1-7月同比增3.5%；7月同比增3.8%，环比增0.38%。③**固投**：1-7月固定资产投资总额32万亿元，同比增5.7%。其中制造业增长9.9%，基建增长7.4%。④**失业率有所缓和,但仍需高度重视**：1-7月全国城镇新增就业783万人，7月失业率为5.4%，比上月下降0.1个百分点。
- 房地产销售和投資降幅扩大**。商品房销售面积和销售额同比分别为-28.9%和-28.2%，分别较上月下滑10.6和7.4个百分点；房地產投資同比增长-12.3%，较上月下降2.9个百分点。

2、央行：超预期降息10个基点，房贷利率或进一步调整（2022.8.15）



- 8月15日，人民银行开展4000亿元中期借贷便利（MLF）操作和20亿元公开市场逆回购操作。MLF和7天逆回购中标利率分别为2.75%、2.00%，均较前值下降10个基点，打破自今年1月以来维持同一水平的“惯性”。
- 8月政策性降息落地或与近期经济修复势头较缓，宽信用进程再生波折直接相关，充分表明**当前货币政策以稳增长为主要取向**，国内结构性通胀压力和海外央行收紧，都未对国内央行政策性降息构成实质性阻碍，这也意味着**当前处于偏充裕状态的市场流动性还将延续一段时间**。
- MLF利率的上调或下调，一般都会传导至LPR利率，并最终影响贷款利率，**房贷利率或进一步调整**。

3、国家卫健委、住建部：住房政策向多子女家庭倾斜（2022.8.16-8.17）

(十) 加快完善住房保障体系

- 优化公租房轮候与配租规则，将家庭人数及构成等纳入轮候排序或综合评分的因素，对符合条件且子女数量较多的家庭可直接组织选房。

(十一) 精准实施购房租房倾斜政策

- 在缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭，可按照实际房租支出提取住房公积金；对购买首套自住住房的多子女家庭，有条件的城市可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。

- 8月16日，国家卫健委等17部门日前联合印发《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的指导意见》。
- 在住房政策方面，《指导意见》要求进一步完善公租房保障对促进积极生育的支持措施，各地在配租公租房时，对符合条件且有未成年子女的家庭，可根据其未成年子女数量，在户型选择方面给予适当照顾。**住房政策向多子女家庭倾斜，在缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭，可按照实际房租支出提取住房公积金；对购买首套自住住房的多子女家庭，有条件的城市可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。**各地还可结合实际，进一步研究制定根据养育未成年子女负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策。
- 8月17日，住建部举行新闻发布会，指出：①在配租公租房时，对符合条件且有未成年子女的家庭，可根据其未成年子女的数量，在户型选择方面给予适当照顾；②优化公租房轮候与配租规则，将家庭人数及构成等纳入轮候排序或综合评分的因素，对符合条件且子女数量较多的家庭，可直接组织选房。

全国：经济大省要勇挑大梁，发挥稳经济关键支撑作用

8月16日，李克强召开经济大省政府主要负责人经济形势座谈会，住房再度被提到促消费、稳经济重要地位上，预计后续各地会持续跟进优化住房消费政策



8月16日经济大省政府主要负责人座谈会主要内容：

- 1、参会人员：**广东省、江苏省、浙江省、山东省、河南省、四川省政府负责人。
- 2、稳经济：**6个经济大省经济总量占全国的45%，落实好稳经济一揽子政策，挖掘自身政策潜力，保市场主体激发活力，保障物流主干道、微循环畅通，稳定产业链供应链。
- 3、稳财源：**6省里4个沿海省在地方对中央财政净上缴中贡献超过6成，要完成财政上缴任务。中央财政对地方转移支付已基本下达，各省要坚持政府过紧日子，盘活财政存量资金，保持财政收支平衡，加大财力下沉，保障基层“三保”尤其是保基本民生支出、保基层工资发放。
- 4、稳就业：**6省市场主体数量占全国4成以上，贡献了40%以上的就业。要结合实际加大助企纾困力度，帮助他们恢复活力，吸纳就业，稳定本地和外来务工人员就业。
- 5、促消费：**需求不振是经济运行的突出矛盾。经济大省人口多，要多想办法促消费，扩大汽车等大宗消费，支持住房刚性和改善性需求。
- 6、促投资：**当前地方专项债余额尚未达到债务限额，要依法盘活债务限额空间，并用好已发行的地方专项债和政策性开发性金融工具，符合条件项目越多的地方得到的资金要越多。各地要加快成熟项目建设，在三季度形成更多实物工作量，带动有效投资和相应消费。
- 7、推进对外开放：**开放是充分利用两个市场两种资源、提高国际竞争力的必由之路。6省进出口和利用外资都接近全国的6成，要推进更高水平对外开放，稳外贸稳外资，实现互利共赢。

【解读】 在全国疫情多点散发叠加房地产市场持续下行抑制消费，7月经济及地产数据表现不容乐观的经济财政形势下，国家强调财政强省要发挥保障国家财力主力的作用。此次参会的六省普遍呈现经济总量大、人口净流入大、年轻人占比高、新兴行业对经济贡献大等特征，是释放内需、稳经济的增长点；座谈会对于6省的经济将形成积极影响，预计各地会继续出台各类优化产业和地产行业政策。伴随着经济基本面较好省份持续调整房地产政策，这部分地区的房地产市场特别是热点城市的市场活跃度有望好转。

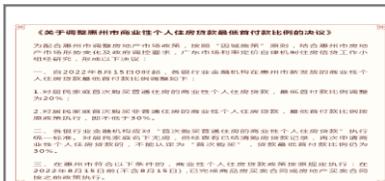
城市：湖州放宽公积金政策/惠州下调房贷首付比例/济南二手房可“带押过户”

4、浙江湖州：上调公积金贷款额度，推出直系亲属提取互助政策（2022.8.15）



- 8月15日，浙江省湖州市住房公积金管理委员会发布关于调整住房公积金使用有关政策的通知。按照新政，**单笔住房公积金最高贷款额度调整至70万，累计贷款额度调整至100万**。而按照原政策，双职工家庭单笔最高可贷50万，单职工最高可贷40万。双职工家庭累计可贷款额度不超过70万，单职工累计可贷款额度不超过55万。
- 推出直系亲属提取互助政策**。首套住房提取本人及配偶公积金余额不足的，可提取直系亲属（父母、子女）的公积金账户缴存余额。
- 取消再次申请公积金贷款与前次公积金贷款还清后间隔6个月时间间隔要求。前次住房公积金贷款还清后，即可再次申请住房公积金贷款。
- 在按年提取冲还商贷的基础上，增加按月提取冲还商贷方式。

5、广东惠州：支持刚需，首套住房首付比例降至2成，二套首付比例维持30%（2022.8.15）



- 8月15日，广东市场利率定价自律机制秘书处发布《关于调整惠州市商业性个人住房贷款最低首付款比例的决议》。
- 自2022年8月15日0时起，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，**最低首付款比例调整为20%**。
- 《决议》同时明确，对居民家庭首次购买非普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例按原政策执行，即不低于30%。

6、济南：二套房首付比例降至40%，全国首创二手房可“带押过户”，无须提前还贷，无须垫付资金（2022.8.15/17）



- 8月15日起公积金贷款二套房最低首付比例从60%下调至40%。
- 8月17日，济南市自然资源和规划局协同济南住房公积金中心、市司法局等宣布，**创新推出二手房“带押过户”登记，对于存在抵押的房产要上市交易的，无须提前还贷或垫付资金，即不用先归还原来的房贷，就可以完成过户、重新抵押并发放新的住房贷款。**
- 该模式已在当地建行、工行、北京银行等多家银行试点成功，并将在全市二手房市场全面推行。
- 目前，二手房交易成本高、交易周期长，影响了二手房整体成交量。济南二手房交易新模式在节省资金成本的同时，也可以提高二手房交易效率，有利于激发二手房市场的交易活力，促进住房消费。预计未来将有更多城市跟进，在二手房交易方面给予政策支持。

城市：多城推出购房补贴/契税补贴等系列政策促住房消费

7、大理经开区：购房可享受全额契税补贴，人才最高发放10万元购房补贴（2022.8.15）

关于贯彻落实《大理白族自治州人民政府关于促进房地产业平稳健康发展的实施意见》的
实施办法

为全面贯彻中央、国务院和省委、省政府建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制的决策部署，贯彻落实《大理白族自治州人民政府关于促进房地产业平稳健康发展的实施意见》，现提出以下实施办法：

一、优化住宅用地供给

优化房地产住宅用地供给，科学合理调控用地规模和结构，确保供需平衡，强化闲置土地清查和依法处置，以城市更新为抓手，积极盘活低效用地资源。

二、鼓励刚性需求购房

在经开区范围内购置新建住宅商品房（不含安置房）和二手房（存量房）住宅并完成商品房网签备案的购房人，在取得《不动产权证书》或《房屋所有权证书》后，一次性给予购房所缴契税金额100%的补贴。单套新建住宅商品房补贴金额最高不超过3万元。具体实施细则见附件。

- 8月15日，大理经济技术开发区出台关于贯彻落实《大理白族自治州人民政府关于促进房地产业平稳健康发展的实施意见》的实施办法。
- 鼓励刚性需求购房。在经开区范围内购置新建住宅商品房（不含安置房）和二手房（存量房）住宅并完成商品房网签备案的购房人，在取得《不动产权证书》或《房屋所有权证书》后，一次性给予购房所缴契税金额100%的补贴。单套新建住宅商品房补贴金额最高不超过3万元。
- 人才引进政策方面，对在经开区就业、创业并购买新建住宅商品房和二手房（存量房）住宅的人才发放一次性购房补贴，博士研究生、正高级职称人才补贴10万元，副高级职称人才补贴5万元，全日制硕士研究生补贴3万元，全日制本科毕业生补贴1万元。

8、福州：六年来首次下调房贷首付比例，同日出台人才新政，高层次人才最高可获180万元购房补贴（2022.8.16）

一、实施细则适用范围

符合条件的购房家庭在福州市限购地区（五城区）购买商品住房申请商业性个人住房贷款，适用本细则（后期如遇政策调整按最新政策执行）。

二、具体实施细则

此次差别化住房信贷政策调整是指“在本市五城区有一套商品住房，但无尚未结清个人住房贷款”条件下，申请个人住房贷款首付比例由原规定的50%调整为40%。

二套房：指福州市五城区户籍人口购买五城区商品住房，且无尚未结清个人住房贷款”条件下，申请个人住房贷款首付比例由原规定的40%下调为30%。

其余均按照原政策执行。

三、细则施行时间

本细则自2022年8月17日起实施。

2022年8月17日（含17日）前已签订购房合同、取得贷款首付比例调整前合同的，仍按原合同执行。

- 8月16日，据福州市房管局，福建省市场利率定价自律机制全体会议表决通过了《福州市限购区域调整差异化住房信贷政策实施细则》。
- 五区户籍购买二套房（无未结清房贷），首付由5成降为4成，非五区户籍在五城区购买首套房，首付由4成降为3成。
- 据业内向银行了解，截至目前建设银行、工商银行、平安银行、兴业银行等4家银行均已确认执行（具体以各银行实际实施为准）。
- 同日，出台《“好年华 聚福州”人才住房保障办法》，根据人才层次：①发放20-180万元购房补贴，并分三年（40%、30%、30%）发放；②配售人才限价商品房，分为70-150m²四种户型，售价按市场价的60%-90%计算。

9、湖北麻城：三孩家庭农民进城买房均补贴1万元（2022.8.17）



- 8月17日，黄冈麻城市发布《关于促进麻城市房地产市场平稳健康发展若干措施》：①首套房首付比例降为20%，二套房降为30%；②公积金首套房最高贷款额度升至50万元；③购买首套房90m²以下补贴1%，90m²以上补贴1.5%，二、三孩家庭分别补贴5000/1万元，农民进城一次性补贴1万元；④试行征收安置房票制度，被征收人在市区购买普通商品住房，可凭房票抵扣房款。

城市：浙江海宁、昆山、太仓放宽限购/南京浦口拟推房票安置

10、浙江海宁：取消外地居民购房限制政策，新购房不再限售（2022.8.16）



- 8月16日，海宁市发布意见，指出非海宁户籍购房享有海宁户籍同等的购房政策，新购住房自取得不动产权之日起即可转让；拟试行房票安置政策，选择房票购买新房可额外享受20%的房票奖励，奖励有效期为6个月；在原有购房补贴标准基础上，增加5万元的购房补贴标准，将大专生纳入人才补贴范围。

11、苏州昆山、太仓：取消限购，购买首套房无需社保（2022.8.17）

苏州户籍		非苏州户籍	
限购	无房 可购二套	1. 社保或个税证明满6个月可购二套 2. 外地户籍限购，购房后两年内，无房社保或个税可购二套 3. 实施范围：苏州主城区（六大区） 4. 从可社保或个税苏州大市范围内（苏州六区、常熟、张家港）	1. 社保或个税证明满6个月可购二套 2. 外地户籍限购，购房后两年内，无房社保或个税可购二套 3. 实施范围：苏州主城区（六大区） 4. 从可社保或个税苏州大市范围内（苏州六区、常熟、张家港）
	已有1套 可购两套	社保个税证明满6个月可购二套	社保个税证明满6个月可购二套
	已有3套 无法购买	无法购买	第二套无法购买

限购政策说明：购房资格认定以购房合同签订时为准，购房资格认定以购房合同签订时为准。昆山、太仓、常熟、张家港均不需要。

- 8月17日，昆山、太仓限购放宽，外地人无需社保现在可以直接购买（要求苏州大市名下无房），**取消了之前外地人购房的6个月社保限制**。目前，苏州只有市区6个区外地人需要交纳6个月社保才能买房，昆山、太仓、常熟、张家港均不需要。

12、南京：浦口区拟出房票安置新政（2022.8.16）



- 继溧水区首张房票正式落地以后，浦口区跟进房票安置政策。
- 8月16日，浦口区官网发布了关于《南京市浦口区住宅房屋征收房票安置暂行规定》公开征求意见的公告，其中房票安置适用范围、面值、有效期、购房奖励等新政细则一并公布。
- 从浦口区房票安置征求意见来看，新政仅针对购买新房（含车位、车库、储藏室等），未提及购买二手房，使用房票购房免契税，给予被征收人房票面额使用部分一定比例的购房奖励。房票实际使用人为签订房屋征收补偿的被征收人，也可以为其直系亲属；
- 房票自开具之日起，有效期为12个月，超过12个月未使用则房票自动失效；

城市：湖州鼓励国企收购滞销房/安徽多地推出稳楼市、治乱象、保交楼、稳民生政策

13、浙江湖州：鼓励国企收购滞销房（2022.8.15）

湖州市房地产市场平稳健康发展联席会议办公室

关于持续促进我市房地产平稳健康发展的通知

- 8月15日，浙江省湖州市住房和城乡建设局网站发布《关于持续促进我市房地产平稳健康发展的通知》。
- 对困难房地产企业的滞销房，鼓励国有企业收购，作为保障安置用房等；**
- 对本地区出险房企开发项目，允许项目资金在本地区内不同项目间统筹使用，盈余资金可支持其他项目风险处置；
- 此外，还对预售申请条件、竣工验收等进行放宽。

14、安徽宿州泗县：倡议公职人员发动亲友参与购房（2022.8.15）

为深入贯彻落实房地产市场平稳健康发展，建设大美泗县，特制定如下通知。

一、广大房地产企业要以客户需求为导向，诚信经营，严把质量关，确保交付品质。在交房前做好各项准备工作，确保交房顺利。同时，要主动与业主沟通，及时解决业主合理诉求。对于已售未交房的房屋，要主动与业主沟通，做好解释和安抚工作。对于已售未交房的房屋，要主动与业主沟通，做好解释和安抚工作。

二、广大公职人员要带头购房，带动亲友参与购房。要带头购房，带动亲友参与购房。要带头购房，带动亲友参与购房。要带头购房，带动亲友参与购房。

三、广大公职人员要带头购房，带动亲友参与购房。要带头购房，带动亲友参与购房。要带头购房，带动亲友参与购房。要带头购房，带动亲友参与购房。

泗县住房和城乡建设局 泗县住房和城乡建设局 泗县住房和城乡建设局

- 8月16日，据官方微信公众号“泗县发布”，为进一步促进泗县房地产市场平稳健康发展，建设大美泗县，安徽省宿州市泗县发布《关于共创房地产业繁荣的倡议书》（简称《倡议书》）。
- 广大公职人员要积极响应，带头抵制安置房违规交易，发动身边亲友以实际行动参与到购房活动中来，携手推进泗县房地产市场平稳运行。

15、安徽芜湖南陵：对已出现问题的房地产项目，严格落实领导包案制度（2022.8.16）

芜湖市住房和城乡建设局

南陵县住建局下“三强”重拳，全力防范化解房地产领域重大风险

- 8月16日，芜湖市住建局发布文章《南陵县住建局下“三强”重拳，全力防范化解房地产领域重大风险》。
- 针对问题楼盘，梳理排查全县城区问题楼盘，科学研判产生问题的原因，按照“一楼一策”原则，制定问题项目处置工作方案并督促落实，同时做好信访维稳工作，对已出现问题的房地产项目，按照“一个项目由一个领导负责包案到底”原则严格落实领导包案制度，尽可能把问题解决在萌芽状态，全力推动房地产领域稳定和发展。

16、安徽合肥：查实房企故意躺平等行为的，要严格处置、及时曝光（2022.8.17）

芜湖市住房和城乡建设局

南陵县住建局下“三强”重拳，全力防范化解房地产领域重大风险

- 8月17日，合肥市召开化解房地产问题专题调度会，提出：①对查实存在有明显质量问题、违规销售、抽挪资金、虚假宣传、故意“躺平”等行为的，严格依法依规处置，及时向社会公开曝光；②对查实没有主观故意问题但存在暂时困难的，全力助企纾困。

城市：无锡发布四批次预告/杭州、北京发布三批次供地公告

17、无锡：发布第四批次集中供地预告，12宗地块，80.61万方（2022.8.15）



- 8月15日，2022年无锡第四轮集中供地预告发布，共计12宗地块80.61万方，其中梁溪区4宗、锡山区2宗、惠山区3宗、新吴区3宗。
- 四批次预告距7月20日三批次预告不足一个月时间，**无锡土地供地节奏加快**，同时三四批次预告的开发企业准入资质均要求二级资质即可，相比于二批次（公告24宗，其中13宗要求一级资质）**对于取地开发商的资质要求也适当放低**。
- 公告地块多以各区域内次核心板块为主，作为全市改善聚集地的经开区本次并未有地块公开，**第四批次土拍公开的地块属性更偏向于刚需和首改**。

18、杭州：三批次宅地集中挂牌，供应以中心城区为主（2022.8.16）



- 8月16日，杭州市2022年第三批涉宅用地集中挂牌，将于9月15日正式出让。相比今年前两次集中挂牌地块数量60宗/45宗，**此次挂牌数量仅19宗地块**，合计用地1045342m²（约1568亩），计容建面207.63万方。总起价409.61亿元。**供地规模为集中供地以来最小，或表明三季度房企投资信心较第二批次有进一步减弱趋势**。
- 此次挂牌**宅地供应以中心城区为主**，上城、拱墅、西湖、滨江等四区合计挂牌13宗，钱塘区、余杭区和临平区合计挂牌6宗，富阳区和临安区则缺席此次土地集中挂牌出让。

19、北京：三批次供地18宗，起始总价约471.7亿元（2022.8.18）



- 8月18日，北京公告了**18宗土地出让，共计1122亩，总规划建面147.5万平米，起始总价约471.7亿元**，挂牌竞价截止时间是9月22日。
- 北京集中供地调整为4个批次后，目前各批次之间供应量都比较均衡，一二三批次分别供应18/17/18宗；
- 第三批次供地18宗地中有13宗项目设置了竞现房销售面积环节，并且供应宗地基本在产业园区周边，宗地周边多有临近地铁，轨道交通这样的供地布局有助于减少住房者通勤成本。

房企：网传6家民营示范房企融资获支持/建业地产评级下调/碧桂园发布盈利预警

20、网传6家示范民营房企融资再获监管部门支持（2022.8.16）



- 8月16日，据市场消息称，金融监管部门计划通过指定国有企业担保和承销示范性房企的人民币债券，为这些房企提供流动性支持，其中涉及龙湖、碧桂园、旭辉、远洋、新城和金地等六家示范性民企。其中龙湖表示监管计划给予支持，目前正在沟通中，碧桂园正在推进中票的发行，金地、远洋等房企因尚未形成官方口径暂未予以回复。

21、建业地产：标普下调建业地产长期发行人评级至“CCC+”，移出负面观察名单，展望“负面”（2022.8.16）



- 8月16日，标普宣布将建业地产的长期发行人信用评级从“B-”下调至“CCC+”，并将该评级从负面信用影响观察名单中移出，展望“负面”。
- 评级下调反映了标普的观点，即建业地产履行财务承诺的能力缺乏可持续性，该公司对2023年到期离岸票据的再融资能力有所下降。展望“负面”则反映了在引入省级国企作为其第二大股东后，建业地产恢复市场信心和拓宽融资渠道的能力亦存在不确定性。建业地产有合计9亿美元票据将于2023年4月、8月和11月到期。标普认为，由于现金缓冲空间减少、销售持续疲软、融资能力下降，其流动性正逐步减弱，供暖公司在行业下行周期中完成再融资的可能性也逐步降低。

22、碧桂园：发布盈利预警，上半年核心净利润预计下降多达70%（2022.8.18）



- 碧桂园8月18日在香港交易所发布盈利预警，**预计今年上半年核心净利润约45亿元至50亿元人民币，去年同期为152亿元，降幅多达70%**。对于盈利下降原因，公告显示，预期盈利下降主要是由于：**工程进度放缓，结转确认收入减少；毛利润下降；计提减值增加；汇兑损失增加。**
- 同日中午，碧桂园召开投资者电话会，表明当前碧桂园截至年中，碧桂园净负债率仍维持50%以下，现金短债比2倍以上。现金流极限压力测试处于安全范围内，上半年权益销售额1851亿元，回款率92%即1703亿元，下半年工程款支付800-900亿元，土地等相关费用大幅减少。集团的经营状况良好，具备充足的可动用现金，现金流依旧稳健。

郑州：《郑州市“十四五”科技创新发展规划》发布

8月15日，郑州市人民政府办公厅发布《郑州市“十四五”科技创新发展规划》

发展基础：截至2020年底，拥有65所普通高等学校、134家科研院所；2020年高校在校大学生（含研究生）119.83万人，居全国第三位。计建成各级各类研发平台3680个，其中，国家级研发平台56个。全社会研发投入经费达276.7亿元，占GDP的比重2.31%。全市高新技术企业达2922家，科技型企业达7846家。



郑州十四五战略定位

➤ 全国重要的科技创新策源地

突出源头创新作用，推进河南省科学院重建重振与中原科技城融合发展，建设国家级创新平台群和国家级重大科技基础设施群，推动“双一流”高校建设，构建国家战略科技力量体系，打造全国重要的科技创新策源地。

➤ 全国新兴产业发展高地

以推动产业转型升级与培育新兴产业为出发点，不断强化企业创新主体地位，开展关键核心技术攻关，推动科技与产业深度融合，打造全国新兴产业发展高地。

➤ 国际创新要素汇聚枢纽

发挥郑州的枢纽门户和内陆对外开放高地优势，拓展枢纽功能，推动高端人才、金融资本、技术成果等全球创新要素在郑州汇聚，打造国际创新要素汇聚枢纽。

➤ 创新制度的改革试验区

深化科技体制机制改革，破除制约科技创新的思想障碍和制度藩篱，构建包容审慎的监管机制，完善科技创新政策体系，优化创新制度环境，打造创新制度的改革试验区。

郑州：《郑州市“十四五”科技创新发展规划》——产业发展方向、人才建设

产业发展方向——推动创新链与产业链深度融合，支撑郑州市**电子信息、新型材料、高端装备等优势产业，新能源及智能网联汽车、生物医药**等战略性新兴产业及未来业态高质量发展

人才建设——坚持“人才是第一资源”，实行更加开放的人才政策，通过**加快人才梯度体系建设、优化人才发展生态、组织人才交流培训**，打造强大的高水平创新型人才队伍，建设国家人才高地

电子信息

重点突破智能传感、新型显示、智能终端等领域关键技术，构建具有特色优势的技术研发与产业体系。

高端装备制造

紧抓装备制造高端化、绿色化、智能化、服务化转型方向，研究重大成套装备、高性能基础部件。

新型材料

加快推动关键共性技术研发及产业化应用，提升新型材料产业创新竞争力。

生物制药

聚焦重大传染性疾病、恶性肿瘤、心脑血管疾病等领域，加快生物药、化学药、中药、医疗器械等关键技术研发。

新能源及智能网联汽车

坚持汽车产业电动化、网联化、智能化发展方向，围绕新能源汽车、智能网联汽车整车及汽车关键零部件开展技术研发。

现代食品制造

围绕优势领域，开展关键核心技术突破，推动现代食品产业规模化、智能化、集约化、绿色化发展。

新一代信息技术

壮大数字经济，加快开展北斗应用、网络安全、人工智能、新一代信息传输技术等领域的关键技术突破。

人才建设

加快人才梯度体系建设

1. 实施好“郑州人才计划”，落实各项人才资助与服务
2. 强化省科学院、省实验室等平台的引才聚才作用
3. 支持高校建设国家人才培养基地，扩大硕士、博士招生规模

不断优化人才发展生态

1. 畅通人才流动机制，健全“全职+柔性”人才引进机制，通过兼职挂职、技术咨询、候鸟教授等方式促进人才流动
2. 构建充分体现知识、技术等创新要素价值的收益分配机制
3. 健全以创新能力、质量、实效、贡献为导向的科技人才评价体系

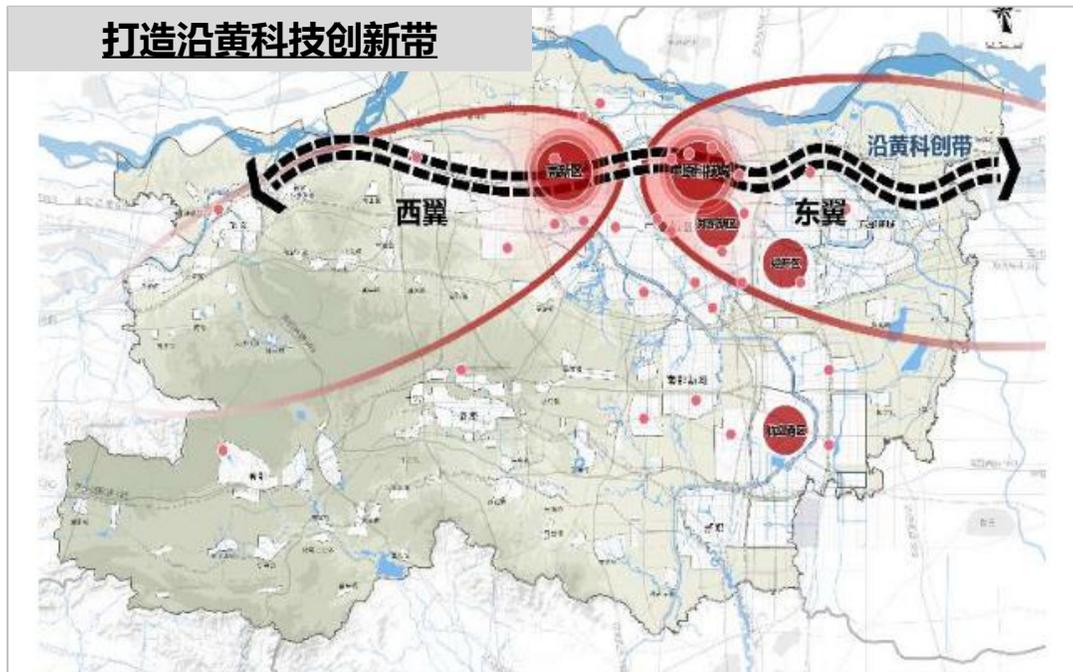
积极组织人才交流培训

1. 搭建企业与本地高校院所合作桥梁，开展“高校科技人才行”等人才对接活动
2. 联合清华大学、哈工大等高校开展专题培训
3. 组织企业家到国外知名高校、企业培训考察，拓宽国际视野

郑州：《郑州市“十四五”科技创新发展规划》——区域、城市联动发展

整体构建“一带引领、两翼驱动、四区支撑、多点联动”的科技创新空间布局，引领带动全市创新协调发展，打造全国领先的创新型城市

打造沿黄科技创新带



以自创区为引领，以中原科技城为带动，沿黄河生态走廊，串联智能传感谷、金水科教园区、智慧岛、鲲鹏小镇等关键创新节点，聚焦创新研发、产业孵化、教育科研、科技服务等功能，**打造沿黄科创带。**

依托**郑州航空港区、郑东新区、郑州经开区、郑州高新区**和32个核心板块、省级开发区等平台，加强区域板块创新联动，形成“四梁八柱”有力支撑的创新东西“两翼”。

发挥郑洛新国家自主创新示范区郑州片区的**创新引领示范作用和先行先试的优势**，持续开展改革创新和政策探索，建设产业共性关键技术创新与转化平台，强化产业共性技术支撑，培育壮大创新型产业集群。



郑洛新自主创新示范区

中原科技城



优化中原科技城功能定位、规划理念、空间布局、体制机制。推动中原科技城与省科学院融合发展，**加快建设龙湖北部片区、龙子湖片区、白沙南部片区**等重点功能片区，将中原科技城建设成为世界一流科技城。

郑州：《郑州市“十四五”科技创新发展规划》——最终目标

最终目标——打造全国重要的创新策源地和科技创新中心，推动国家中心城市创新功能实现新提升；

力争2025年全社会研发经费支出占GDP的比重达3%、国家重点实验室达到9个、高新技术企业达10000家、每万人口高价值发明专利拥有量达到13件、技术合同成交额达1000亿元，高新技术产业增加值占规模以上工业增加值比重达70%。

郑州市“十四五”科技创新预期性指标

序号	指标	2020年	2025年	数据来源
1	全社会研发经费支出占GDP的比重（%）	2.31	3.0	市统计局
2	研发人员全时当量（万人年）	7.5	10	市统计局
3	规模以上工业企业研发经费支出与营业收入之比（%）	1.47	2.5	市统计局
4	高新技术产业增加值占规模以上工业增加值比重（%）	66	70	市统计局
5	每万人口高价值发明专利拥有量（件）	4.62	13	市市场监管局
6	技术合同成交额（亿元）	212.8	1000	市科技局
7	公民具备基本科学素质比例（%）	12.8	17.8	市科协
8	国家实验室（个）	0	1	市科技局
9	国家重点实验室（个）	6	9	市科技局
10	国家技术创新中心（个）	0	2	市科技局
11	国家大科学装置（个）	0	2	市科技局
12	高新技术企业数量（家）	2922	10000	市科技局
13	国家科技型中小企业数量（家）	5486	8000	市科技局
14	科技型企业数量（家）	7846	20000	市科技局

创新承载能力显著增强，科技服务体系加速完善，双创环境持续优化。科技体制改革深入推进，赋予科研人员更大自主权，进一步激发创新主体活力，**在科技成果转化、监管机制等方面形成若干可复制、可推广经验，全民科学素质大幅提升。**

原始创新能力大幅提升

加快集聚高端创新资源，夯实原始创新基础。积极争创国家级创新平台，在国家实验室和重大科技基础设施方面实现新突破，**国家重点实验室达到9个**，基础研究水平显著增强，在前沿引领技术、颠覆性技术等领域形成一批原创性技术成果。

双创生态活力大幅提升

科技成果转化更具效率，产业创新竞争力不断增强，科技对经济的支撑作用进一步凸显。在优势产业领域取得一批自主知识产权，每万人口高价值发明专利拥有量达13件。**技术合同成交额达1000亿元，高新技术产业增加值占规模以上工业增加值比重达70%。**

发展目标

创新体系效能大幅提升

科技创新综合水平在国家中心城市中稳步提升。**全社会研发经费支出占GDP的比重达3%，高新技术企业达10000家，科技型企业达20000家**，企业培育取得新成效，**集聚一批具有国际水平的战略科技人才、科技领军人才和青年科技人才。**

产业创新能力大幅提升

河南/郑州：中原科技城总体城市设计方案发布

8月16日，中原科技城总体城市设计方案发布，规划“7+2”功能片区，联合省科学院布局研究所、实验室、产业研究院、中试基地、实验装置，促进院城融合发展，同时推行系列政策举措，吸引企业、人才等，推动科技城进一步发展。

7大功能片区

- **龙湖北部片区**，为**科技创新功能区**。依托省科学院基因组研究所等资源，打造信息技术及生物科技为主导的新兴产业集群；支持与国内外一流高校共建研究院，打造研究院所集群；引进上市公司、领军企业等研发中心，打造科技企业总部集群。
- **如意湖片区**，为**科技服务片区**，聚焦商务科技金融组团、国际会展交流组团，重点发挥金融总部功能，打造科技金融集群。
- **龙子湖片区**，为**科技活力片区**，打造以海康威视等为引领的云湖信息技术组团和以省科学院本部、国家技术转移郑州中心等为引领的科教双创集群。主动融合中原龙子湖智慧岛No.1建设，打造创新创业高地。
- **郑州东站片区**，为**科技总部片区**，以聚集具有总部管理、财务结算及科技研发的企业研发中心为主，打造科技总部高地。
- **白沙北部片区**，为**科技装置片区**，谋划建设省科学院大学，推动军民融合实验室、集成电路产业研究院等建设，打造实验室与科研平台集群；以元宇宙科创产业园、鲲鹏软件小镇为核心布局未来产业集群。
- **白沙南部片区**，为**科技转化片区**，以碳基复合材料、新型存储器芯片项目等中试基地为主，重点布局中试、小试平台，成果转化中心，打造产业转化集群。
- **连霍以北片区**，为**科技发展片区**，布局预留大科学装置及科研平台区等主导功能。

两个协同发展区

- **金水科教园区**：预留科研发展区
- **中牟北片区**：智慧创新产业区

以郑东新区全域260平方公里为支撑，以省科学院为核心和统领，**建成“基础研究+应用研究+未来科技研究+中试+成果转化”全周期、全链条、全过程的综合研发功能区。**

•近期到2023年，**打造从基础研究到应用研究、前沿研究的创新体系**，争取在大科学装置、国家重点实验室等方面取得突破，推进龙子湖智慧岛标准化建设。

•中期到2025年，构建一批全要素开放式众创空间，**打造区域科技创新中心、区域金融中心。**

•远期到2035年，**基本建成国家创新高地和重要人才中心**，争创综合性国家科学中心。

系列政策支持

重新修订《郑州市产业发展基金管理办法》，**将市产业基金母基金规模由200亿元增至500亿元，财政资金直接出资比例不低于10%，鼓励引导市属国企出资最高可达30%**，计划构建以政府性投入为主的资金筹集长效机制，打造规模不低于2000亿元的政府投资基金群。

对新设立或新迁入的基金管理机构，最高给予1500万元落户奖励

对科研院所、企业在智慧岛实施科技成果转化，给予最高100万元资助；**对高校技术转化项目给予最高1000万元支持；对投资主体最高给予1000万元补贴。**

高端商业、特色商业进驻中原科技城，利用2年时间建设40万套人才公寓，今年完成约20万套人才公寓筹集工作，其中**在中原科技城范围内完成2万余套。**

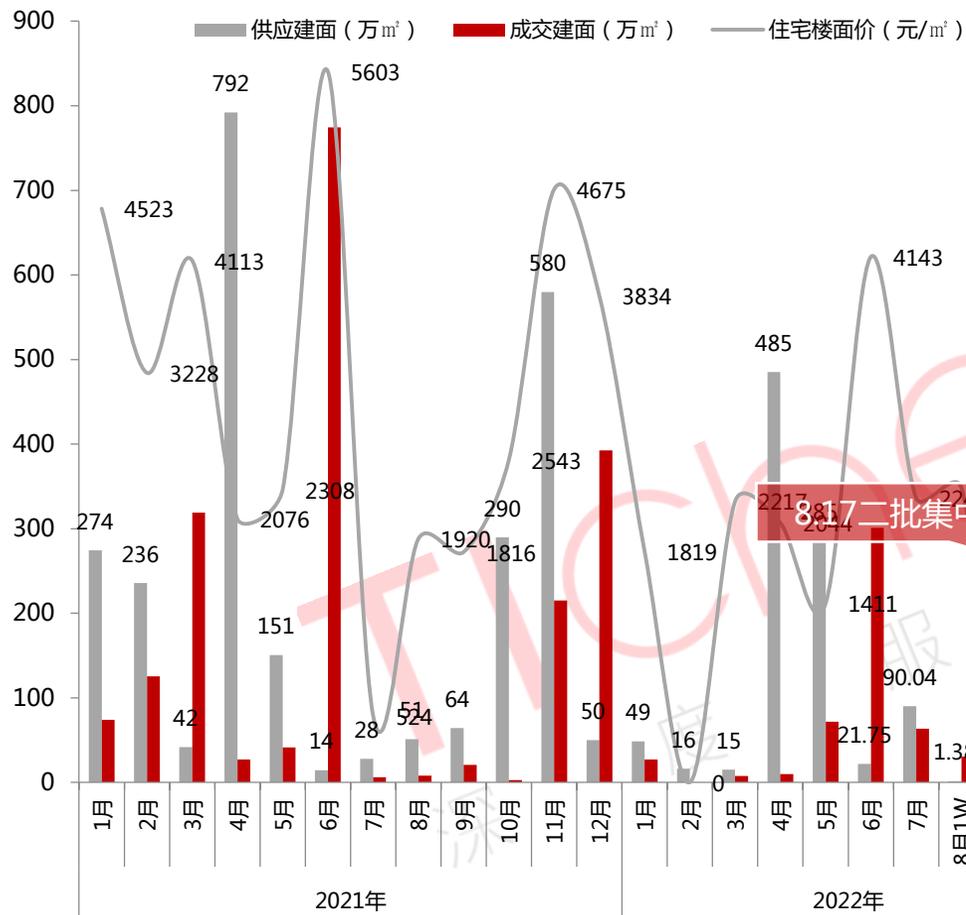
在郑州市现有人才政策基础上，新增对创投类人才的支持，可享受子女入学、医疗健康、住房保障、经济贡献奖励等待遇。

制定出台了《中原科技城优秀人才经济贡献奖励实施细则》**对在奖励范围内的年工资薪金收入40万元以上的优秀人才，中原科技城还将按照工资薪金收入5%~20%的比例给予经济贡献奖励。**

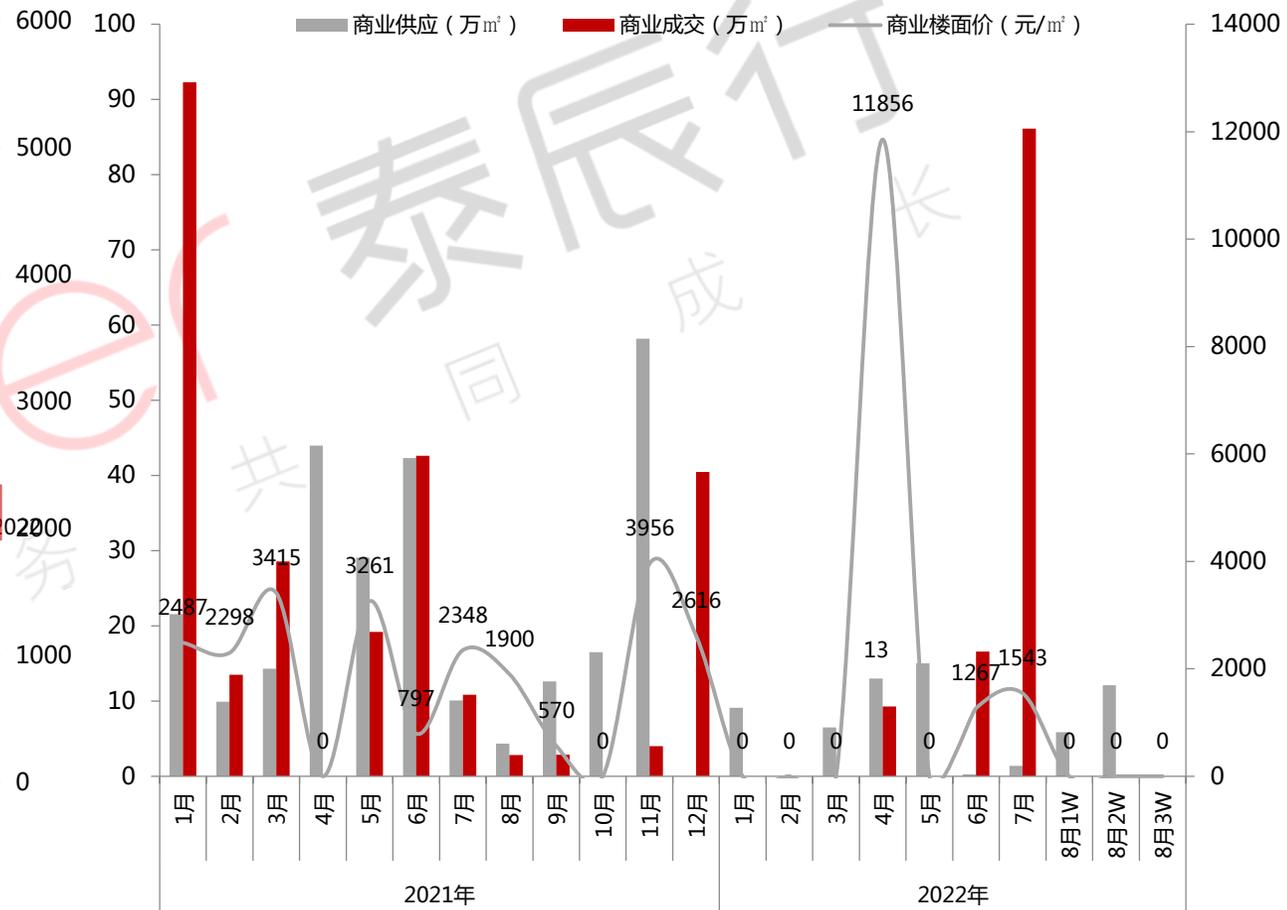
土地汇总：二批次集中供地挂牌，本周土地市场供应18宗（含登封1宗），成交1宗

本周大郑州二批次土地挂牌17宗，加之批次外登封供应1宗宅地，合计供应1250亩，建面231万m²；成交1宗住宅地，位于中牟

2021年1月-2022年8月3周大郑州住宅用地供求走势



2021年1月-2022年8月3周大郑州商业用地供求走势

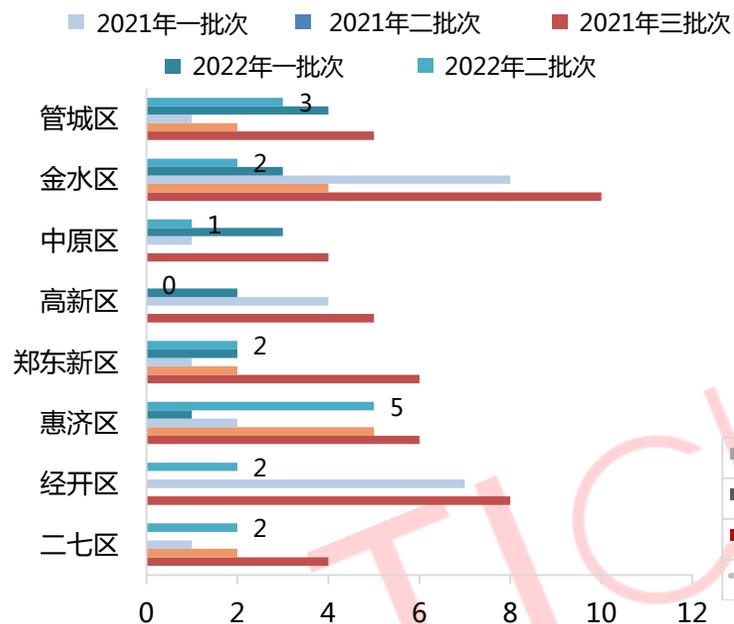


数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

土地汇总：二批次集中供地同环比增加1-3成，公开地占比35%，竞拍规则延续

本周市区二批次集中供地**17宗**，同比增加**13%**；**惠济区**为主要供地区域；**净地6宗**，分别位于**郑东新区、经开区和二七区**，竞拍规则延续，不同点在于**保证金比例降低、部分地块明确竞价轮次及溢价率**

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



二批次土拍变化

相同：

1、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

2、挂牌前预申请

- 挂牌前预申请：此次供应6宗公开地中，二七区2宗于4月首批供地前发布预申请，其余4宗于本次挂牌前预申请，参与预申请企业竞得后可享有规划、施工证容缺办理（郑东新区非产业勾地项目不享有该政策）；预申请未报名企业两年内不得参与郑州市土拍；未预申请企业也可参与竞买，但不享有规划、施工证容缺办理。

不同：

- 保证金：所有地块竞买保证金均为起始地价的20%（一批次北龙湖净地竞买保证金为50%）
- 明确竞价轮次及溢价率：经开区挂牌2宗公开地明确竞价轮次，12#不超过40轮，溢价率14.89%，13#不超过18轮，溢价率14.69%。

市区	2021年首批	2021年二批	2021年三批	2022年首批	2022年二批	同比	环比
亩数	3289	820	1606	995	1216	+48%	+22%
建面	710	175	337	207	227	+30%	+10%
宗数	47	15	25	15	17	+13%	+13%

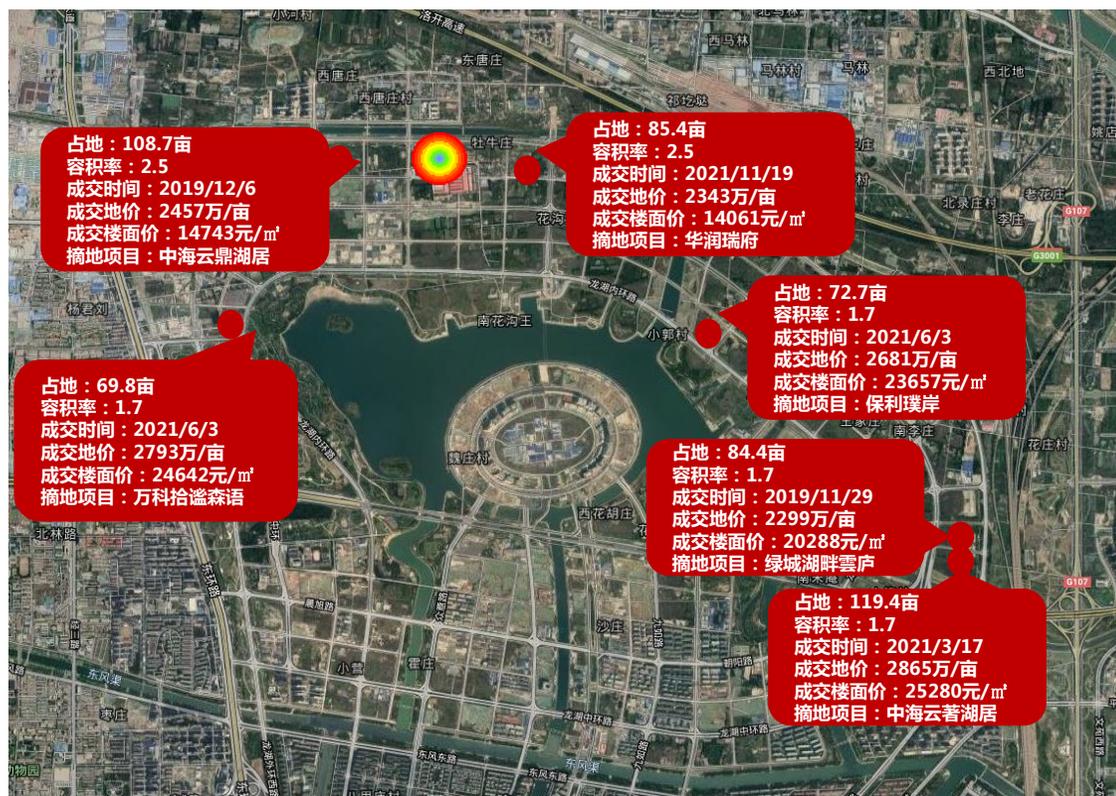
数据来源：公共资源交易中心；数据范围：市内八区，含安置

典型地块：北龙湖1宗公开地出让，限价同华润一致，起始价微抬

北龙湖1宗公开地出让，位于北岸华润项目西侧，限价与去年华润（容积率2.5）拿地保持一致，起始楼面价略高于华润项目；竞品月均7-30套，精装标准层均价30000-40000元/m²

北龙湖地块基础信息

竞拍日期	区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	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)	竞买保证金 (万元)	竞拍规则	熔断价	最高限价 (元/m ²)	备注
9/21	郑东新区	TA5-07-02地块	龙湖区域龙湖外环北路南、龙源西三街西	住宅	60962.66m ² (合91.4亩)	1.1<R<2.5	15.24	215400	2356	14133	43080	熔断后摇号	247710	毛坯均价≤31300, 装修标准≤4700	美的、中海、招商、华润、保利跟进



周边竞品表现

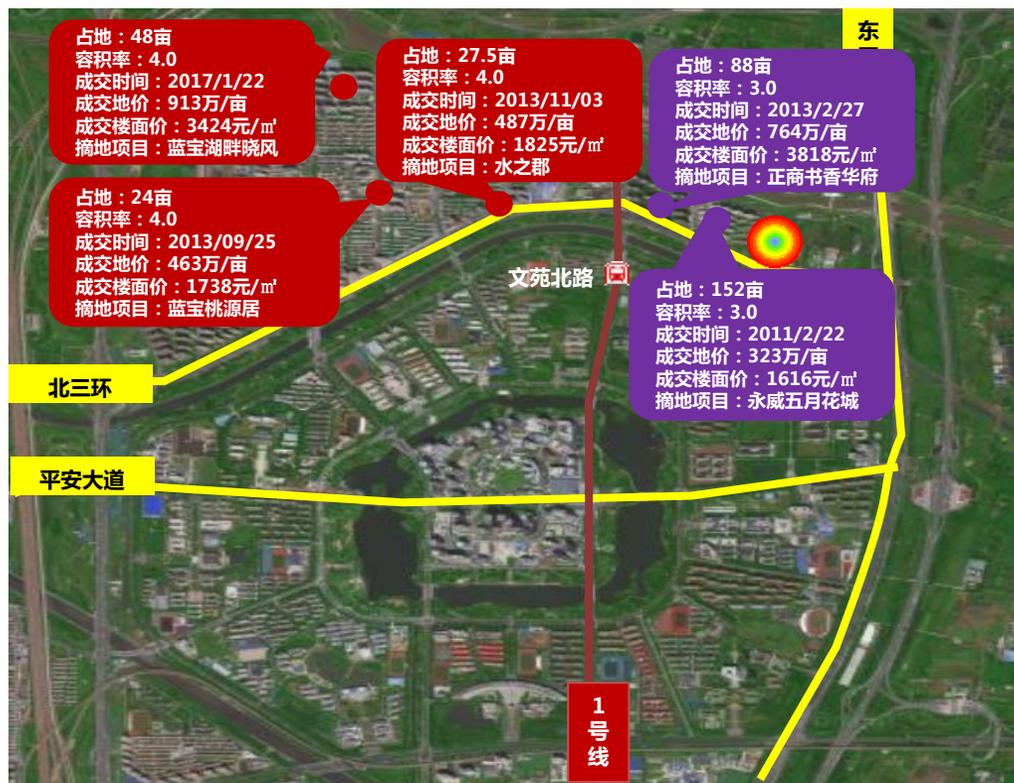
项目	状态	物业类型	价格 (元/m ²)	流速 (2022年)	备注
华润瑞府	在售	精装小高	30500	月均137套 (首开去化196套)	2022年6月30日首开
中海云鼎湖居	尾盘	精装小高	31000	月均3套	尾盘, 基本售罄
万科拾谧森语	在售	精装洋房	41500	月均30套	2022年3月19日首开
保利璞岸	在售	精装洋房	38000-41000	月均30套	2021年12月19日首开
中海云著湖居	在售	精装洋房	33000-38000	月均9套	2021年12月20日首开
绿城湖畔雲庐	在售	精装洋房	38000-39000	月均7套	—

典型地块： 龙子湖近5年首次挂牌， 毛坯限价23000元/ m²

龙子湖1宗公开地出让，位于位于北三环与东四环交汇处，占地51亩，距地铁1号线文苑北路站约1.2公里，近城市主干道，基础配套齐全，周边在售项目多为尾盘停工状态，流速缓慢，实现价格低，二手房永威和正商品牌加持，实现价格高于周边项目

龙子湖地块基础信息

竞拍日期	区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	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)	竞买保证金(万元)	竞拍规则	熔断价	最高限价(元/m ²)	备注
9/21	郑东新区	D1-4-02南地块	龙子湖区域姚桥路北、行健街东	住宅	33826.33m ² (合50.74亩)	1.0<R<3.0	10.15	86400	1703	8514	17280	熔断后摇号	99360	毛坯均价≤23000, 装修标准≤4600	中海、金地、星联、保利跟进



周边竞品表现

项目	状态	物业类型	价格(元/m ²)	流速(备案)	备注
水之郡	尾盘	毛坯高层	15000	2021年销售额2.73亿, 月均去化14套; 2022年1-7月销售额0.15亿, 月均去化2套	2016年首开, 整盘剩余几十套
蓝宝桃源居	尾盘	毛坯高层	16000	无证内购	停工烂尾状态
蓝宝湖畔晓风	尾盘	精装高层	13000	2021年销售额0.53亿, 月均去化29套; 2022年1-7月销售额0.07亿, 合计去化4套	2018年6月首开, 目前停工
正商书香华府	售罄	毛坯高层/洋房	洋房25000-27000 高层20000-22000	2021年销售额1.16亿, 月均去化4套; 2022年1-7月销售额0.82亿, 月均去化5套	二手房
永威五月花城	售罄	毛坯高层	23000-27000	2021年销售额2.19亿, 月均去化9套; 2022年1-7月销售额1.71亿, 月均去化12套	二手房

典型地块：滨河国际新城挂牌2宗公开地，13#蝶湖旁最高限价20200元/m²

滨河2宗公开地出让，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15000-17500元/m²、毛坯13500-16000元/m²，项目流速较慢

滨河国际新城地块基础信息

竞拍日期	区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	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)	竞买保证金 (万元)	竞拍规则	熔断价	最高限价 (元/m ²)	备注
9/21	经开区	(2022)012号(网)	经开第十四大街以东、经南十三路以南、经开第十五大街以西、经南十四路以北	住宅	86183.9m ² (合129.28亩)	1.0<R<2.5	21.55	134287	1039	6233	26858	熔断后摇号	154287	毛坯均价≤14600，装修标准≤2800	暂未了解到有房企跟进
9/21	经开区	(2022)013号(网)地块	经开第十三大街西、经南十一路南	住宅	39321.5m ² (合58.98亩)	1.0<R<2.0	7.86	61266	1039	7790	12254	熔断后摇号	70266	毛坯均价≤17000，装修标准≤3200	



周边竞品表现

项目	状态	物业类型	价格 (元/m ²)	流速 (2022年)	备注
华发峰景湾	在售	精装高层	15000	月均9套	2020年11月15日首开
电建泷悦华庭	在售	精装高层	15500	月均21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 毛坯洋房	毛坯高层15200 精装高层15500 洋房21000	月均16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	13500 特价12xxx起	月均14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14000 精装15500	月均4套	二、三期在售 二期毛坯，三期精装
中交滨河春晓	在售	精装高层	17300	月均11套	2020年11月14日首开

典型地块：二七新城挂牌2宗公开地，22号地2019年终止及一批次预申请未挂牌

二七新城2宗公开地出让，均于2022年首批预申请但未挂牌出让，其中22#曾于2019年终止出让（起始楼面价3487元/m²）
周边在售竞品实现价格毛坯高层11500-13000元/m²，月均15-30套

二七新城地块基础信息

竞拍日期	区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	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)	竞买保证金 (万元)	竞拍规则	熔断价	最高限价 (元/m ²)	备注
9/21	二七区	郑政出〔2022〕22号(网)	郁江路(芳仪路)南、铁三官庙街(南四环路辅道)西	住宅	39059.32m ² (合58.59亩)	1.0<R<3.0	11.72	52150	890	4450	10430	熔断后摇号	59950	毛坯均价≤13100, 装修标准≤2600	暂未了解到有房企跟进
9/21	二七区	郑政出〔2022〕27号(网)	桂江路(鼎盛大道)南、安泰路(天泰路)东	住宅	28695.93m ² (合43.0亩)	1.0<R<2.0	5.74	34302	797	5977	6861	熔断后摇号	39402	毛坯均价≤14300, 装修标准≤2860	

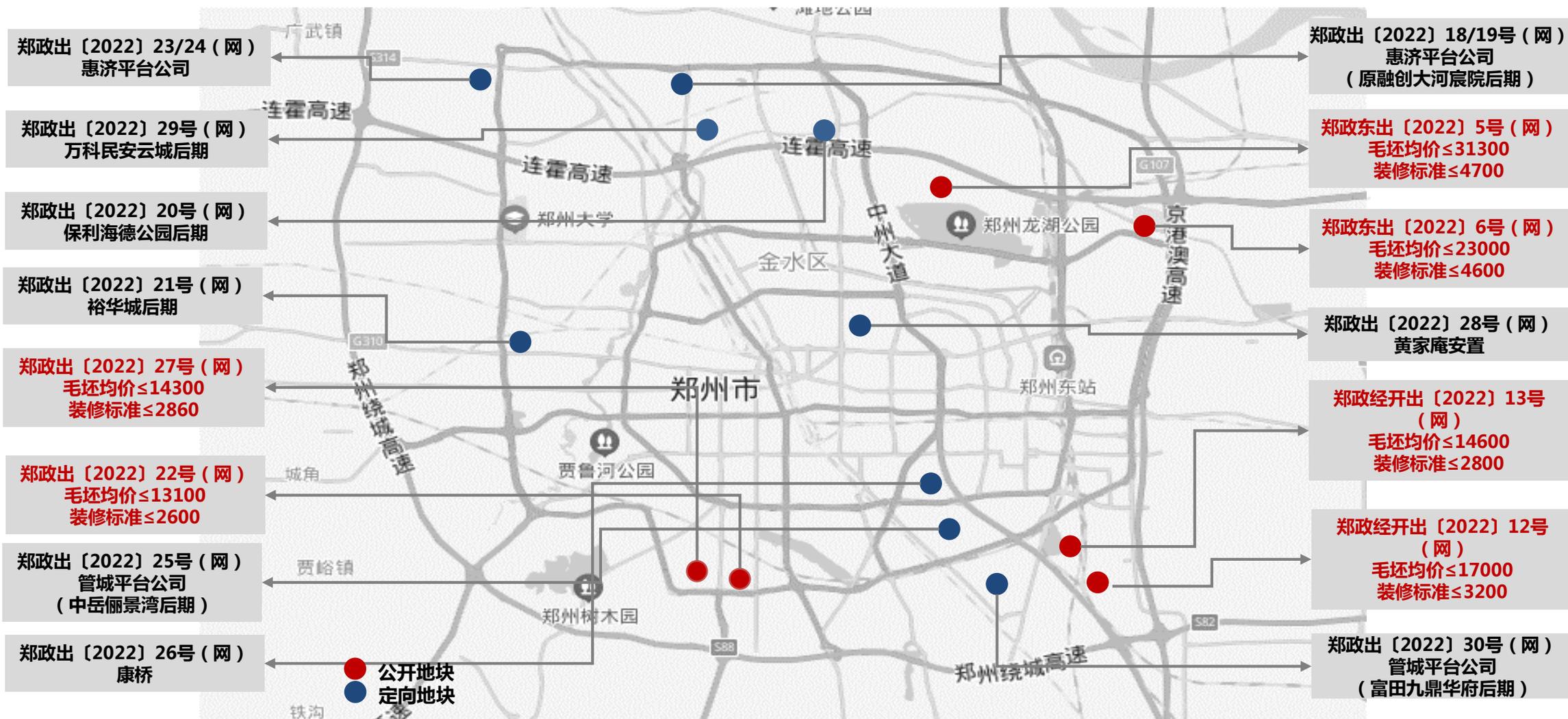


周边竞品表现

项目	状态	物业类型	价格 (元/m ²)	流速 (2022年上半年)	备注
亚星锦绣山河	在售	毛坯高层	12500	月均14套	2013年首开 倚澜苑/安泰苑主力在售
郑州华侨城5号院	在售	毛坯高层/小高层	高层11600-12800 小高层14000	月均23套	2019.10.19首开 3号院/5号院在售
泰宏建业国际城	在售	毛坯高层	毛坯11500	月均53套	2013年首开 主力在售9期
鑫苑远洋臻园	在售	精装高层	9500-9900 顶底9100-9200	月均20套	2021.5.28首开

土地汇总：市区二批次土地供应分布图

市区二批次供地共17宗，占地1216亩，建面227万m²；其中6宗公开地，占地432亩，占比35%；11宗定向地块，占地784亩



市区二批次土地供应明细

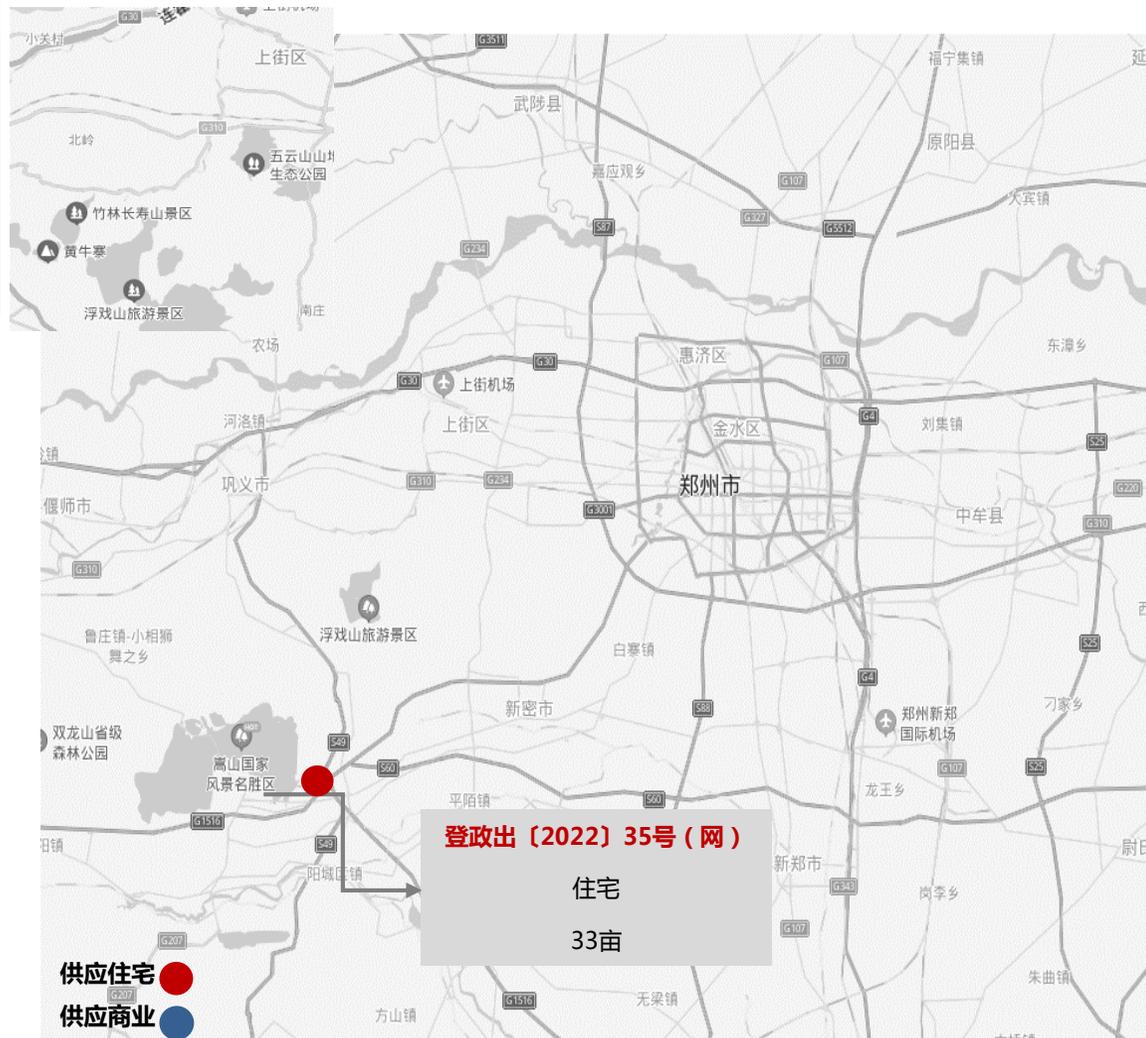
本周市区二批次土地供应信息（含公开地6宗）

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
郑东新区	5号	龙湖区域龙湖外环北路南、龙源西三街西	住宅	商品房	净地	91.4	2.5	15.2	215400	2356	14133	43080	2022.9.21	毛坯均价≤31300，装修标准≤4700
郑东新区	6号	龙子湖区域姚桥路北、行健街东	住宅	商品房	净地	50.7	3	10.1	86400	1703	8514	17280	2022.9.21	毛坯均价≤23000，装修标准≤4600
经开区	12号	经开第十四大街以东、经南十三路以南、经开第十五大街以西、经南十四路以北	住宅	商品房	净地	129.3	2.5	21.5	134287	1039	6233	26858	2022.9.21	毛坯均价≤14600，装修标准≤2800
经开区	13号	经开第十三大街西、经南十一路南	住宅	商品房	净地	59.0	2	7.9	61266	1039	7790	12254	2022.9.21	毛坯均价≤17000，装修标准≤3200
二七区	22号	郁江路（芳仪路）南、铁三官庙街（南四环路辅道）西	住宅	商品房	净地	58.6	3	11.7	52150	890	4450	10430	2022.9.21	毛坯均价≤13100，装修标准≤2600
二七区	27号	桂江路（鼎盛大道）南、安泰路（天泰路）东	住宅	商品房	净地	43.0	2	5.7	34302	797	5977	6861	2022.9.21	毛坯均价≤14300，装修标准≤2860
惠济区	18号	金光路（新兴路）南、广济街（弓寨路）西	住宅	商品房	弓寨宋庄李西河城改	21.1	1.8	2.5	16045	761	6338	3209	2022.9.21	惠济平台公司 (原融创大河宸院后期)
惠济区	19号	幸运路（公交路）南、广济街（弓寨路）西	住宅	商品房	弓寨宋庄李西河城改	81.8	2	10.9	63048	770	5778	12610	2022.9.21	
惠济区	23号	春融路北、纪信路西	住宅	商品房	古荥镇城改	67.5	2.8	12.6	39512	586	3137	7903	2022.9.21	惠济平台公司
惠济区	24号	绿达路南、纪信路西	住宅	商品房	古荥镇城改	33.4	2.9	6.5	19788	592	3065	3958	2022.9.21	惠济平台公司
惠济区	29号	天元路南、鲁河路西	住宅	商品房	毛庄城改	179.0	3	35.8	153703	859	4294	30741	2022.9.21	万科民安云城
金水区	20号	丽水路南、花园路西	住宅	商品房	刘庄/杓袁城改	230.5	2.9	44.6	220770	958	4955	44154	2022.9.21	保利海德公园后期
金水区	28号	朝阳街南、金明路东	住宅	安置	黄家庵城改	19.3	5.6	7.2	31057	1607	4305	6212	2022.9.21	/
中原区	21号	宋固街（民富路）西、顺昌路（北岗路）北	住宅	商品房	铁炉村城改	39.3	3.65	9.6	37021	943	3875	7405	2022.9.21	裕华城后期
管城区	25号	姚庄路北、文治路东	商业兼容住宅	商品房	小姚庄城改	34.4	4	9.2	32542	946	3546	6509	2022.9.21	管城平台公司 (中岳伽蓝湾后期)
管城区	26号	天宝路北、尚义路东	住宅	商品房	十七里河以南片区城改	23.9	3.5	5.6	25530	1068	4577	5106	2022.9.21	管城平台公司 (康桥)
管城区	30号	建武路东、梦想路南	住宅	商品房	南曹小湖城改	53.6	3	10.7	42375	791	3953	8475	2022.9.21	管城平台公司 (富田九鼎华府后期)
合计						1215.8		227.3	/					

数据来源：公共资源交易中心

土地汇总：二批次外本周供应1宗住宅地，位于登封

本周二批次外远郊登封供应1宗住宅地，占地33亩，计容建面4万m²



地块编号	登政出〔2022〕35号(网)
竞拍日期	2022-9-19
位置	登封市玉带路与太和路交叉口西南角
行政区域	登封
用途	住宅
土地类型	/
使用权面积(m ²)	22191.49
使用权面积(亩)	33.29
容积率	1.8
总建面(万m ²)	3.99
起始价(万元)	8356
起始单价(万元/亩)	251
起始楼面价(元/m ²)	2092
竞买保证金(万元)	1672
竞拍规则	价高者得

土地汇总：本周成交1宗住宅土地，位于中牟，预计下周巩义登封成交5.93万 m² 土地

本周中牟成交1宗住宅用地，占地5.79亩，建面0.97万 m²，楼面价2022元/m²，拿地房企为河南三正置业有限公司；预计下周成交1宗住宅地1宗商业地，共计51.46亩，建面5.93万 m²，分别位于巩义、登封



地块编号	牟政出[2022]20号
成交日期	2022/8/15
位置	中牟县学苑路南、大同街（新悦街）西
行政区域	中牟
用途	住宅
房企	河南三正置业有限公司
使用权面积(m ²)	3863.135
使用权面积(亩)	5.79
容积率	2.5
总建面(万m ²)	0.97
成交价(万元)	1953
成交单价(万元/亩)	337
楼面价(元/m ²)	2022
竞买保证金(万元)	381
溢价率	3%

8月4周预计大郑州土地竞拍信息

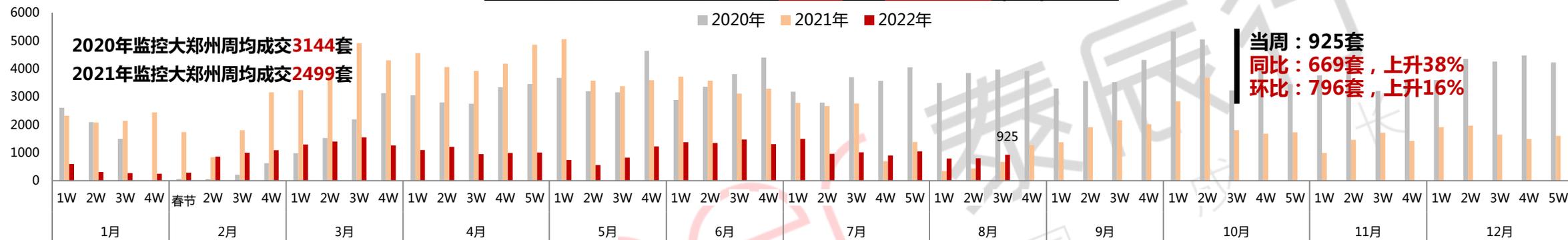
摘地时间	区域	地块编号	板块	用途	是否安置	面积(亩)	容积率	总建面(万m ²)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m ²)	保证金(万元)
2022-8-24	登封	登自然资交易告字〔2022〕12号	登封市	商业	否	17.47	1.2	1.40	2921	167	2090	585
2022-8-26	巩义	2022-259	巩东产业板块	住宅	否	33.99	2	4.53	3061	90	675	613
合计						51.46	-	5.93				

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）

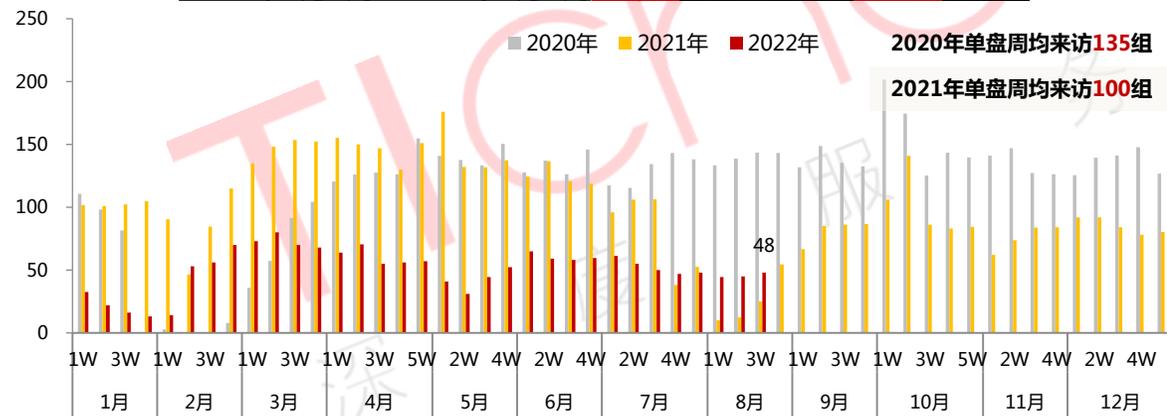
整体数据：本周开盘拉升叠加项目促销，大郑州总成交环比上升16%

本周大郑州总成交**925套**，环比上升**16%**，同比上升**38%**（去年8月疫情影响）；单盘来访**48组**，单盘成交**3套**

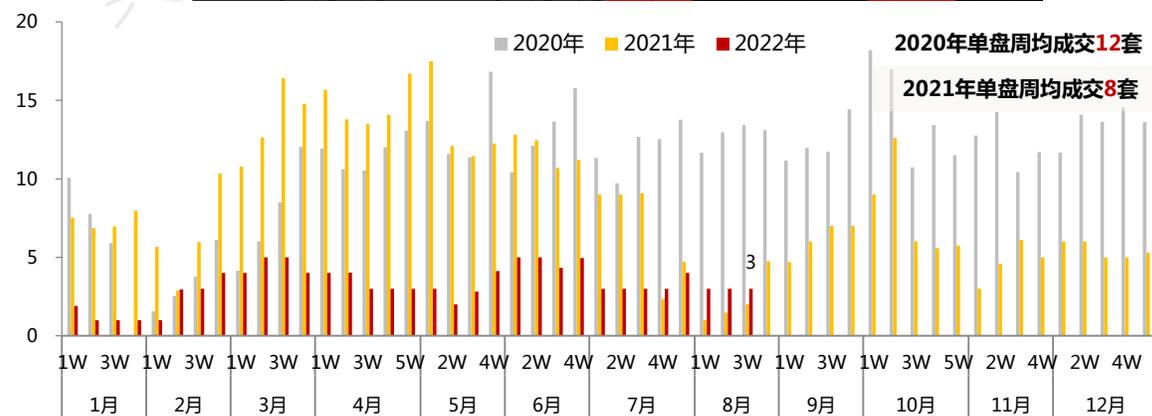
2020年1月1周-2022年8月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年8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8月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



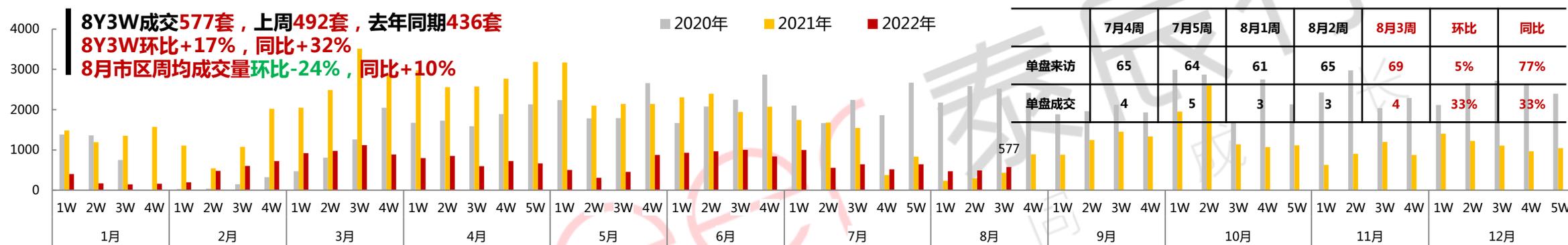
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：8月3周大郑州实际监控到项目300个，其中在售项目300个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

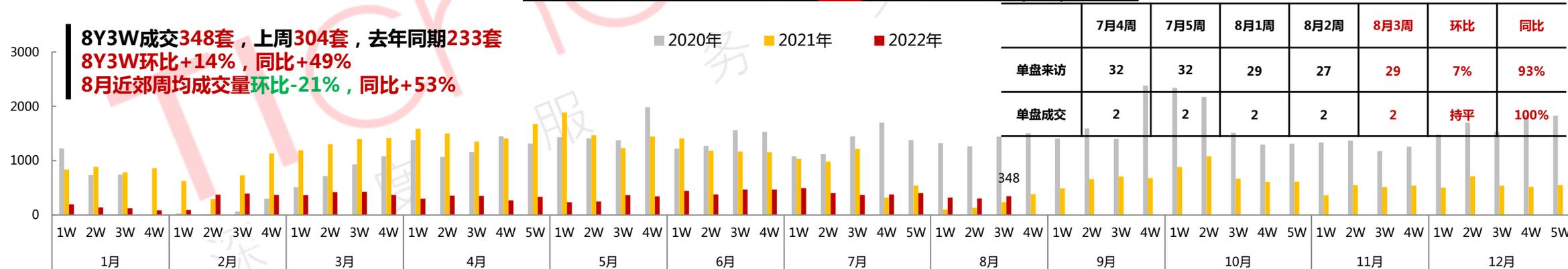
整体数据：临近月底受项目促销及开盘影响，市区总成交环比上涨17%，近郊环比上涨14%

8月3周市区总成交577套，环比上升17%，同比上涨32%；单盘成交4套，环比上涨33%，同比上涨33%
近郊总成交348套，环比上升14%，同比上涨49%；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3周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年8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，8月3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157个

认购榜单：TOP15门槛13套，共计销售297套，环比上周（241套）上升23%

本周TOP15门槛13套，招商时代锦宸首开落位50套居榜首，华润瑞府补货加推成交33套

8月3周（8.15-8.21）住宅项目成交套数TOP15

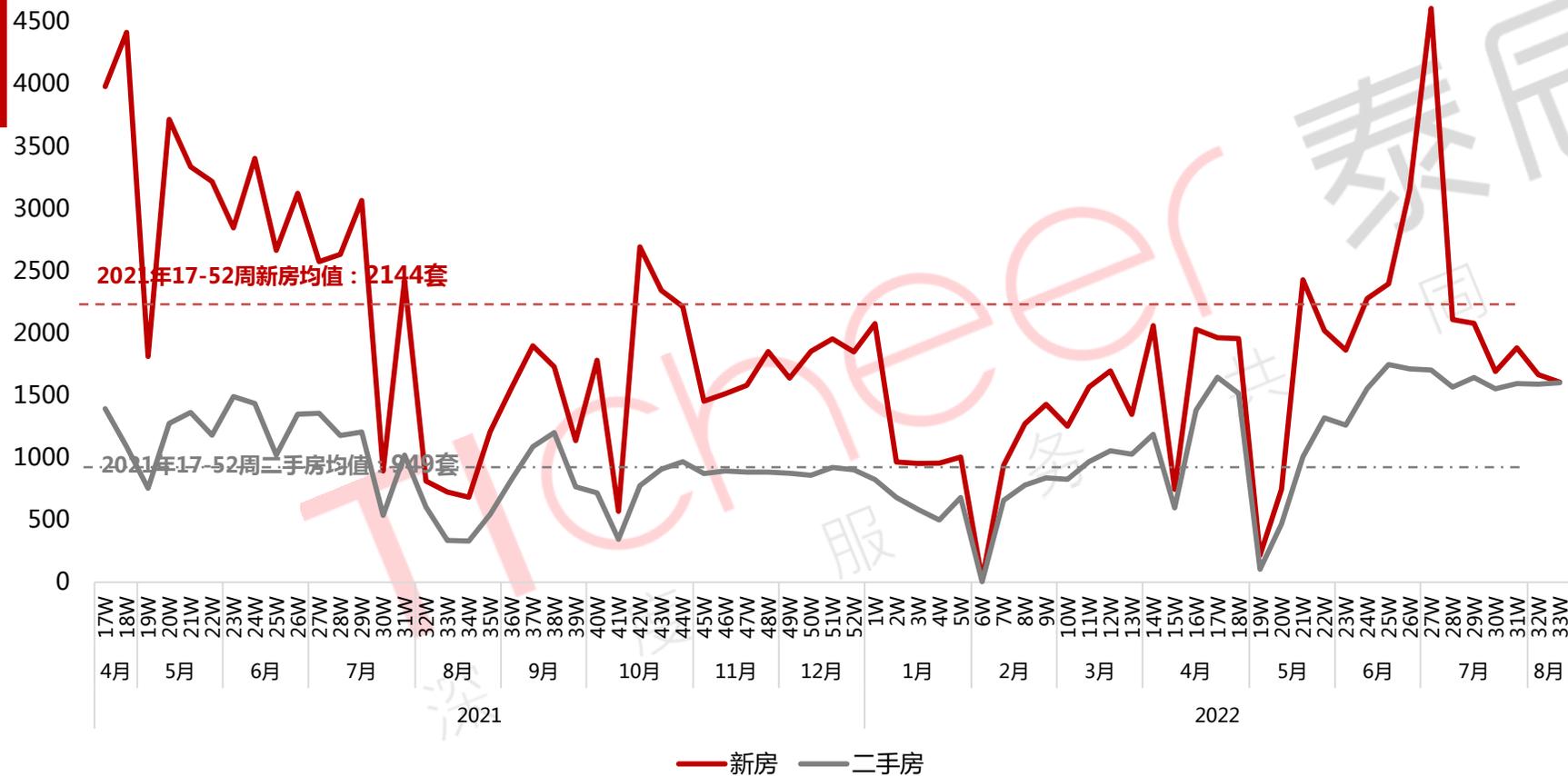
排名	项目名称	区域	上周成交	本周成交	变化	价格（元/㎡）	分期政策	分销政策	热销原因
1	招商时代锦宸	惠济区	/	50	↑	高层毛坯14500-16500	无	贝壳，3%	首开落位+央企开发+双地铁+贾鲁河
2	华润瑞府	郑东新区	7	33	↑	小高层精装31000	无	贝壳，2%	加推+央企+低门槛入住北龙湖
3	保利和光屿湖	高新区	21	25	↑	一期高层精装11500-12000，特价11300-11400，二期高层毛坯10500-11000	首付10%，剩余延期3个月	贝壳/房友，2.2万/套，30套以上2.5万	主销二期，认购客户赠送5000的车位券
4	万科民安理想星光	惠济区	18	21	↑	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
5	万科翠湾中城	惠济区	13	20	↑	一期高层18300，二期高层16000	无	贝壳，2%	万科品牌，绿色住宅，区位
6	谦祥世茂万华城	高新区	16	19	↑	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
7	鑫苑远洋臻园	二七区	23	17	↓	高层精装9500-9900 顶底特价9100-9200	首付10%，剩余两年四次	分销：房友、58、贝壳，佣金3.2-5万/套	特价房；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
8	美盛教育港湾	金水区	22	17	↓	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、郑州外国语学校双学区
9	新城郡望府	荥阳	10	15	↑	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+高佣+购房送车位
10	绿都望晴川	荥阳	20	14	↓	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
11	正弘铂悦	中牟	15	14	↓	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
12	新城时光印象	管城区	13	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
13	保利文化广场	高新区	10	13	↑	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
14	保利大都汇	金水区	10	13	↑	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
15	万科理想拾光	二七区	7	13	↑	小高层精装13500，高层精装12700-13000	无	贝壳、58，佣金2%	万科品牌+精装升级，四环内，500米内地铁7号线刺绣路站（在建）

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2周市场新房、二手房成交基本持平，受去年同期疫情影响，同比大涨

行业环境影响下，8月第2周新房二手房成交持平，其中新房环比下降4%，二手房环比上升1%；同比去年（受8月1周疫情爆发影响）均呈上涨态势

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	1608	122%	-4%
当月	3275	113%	-51%

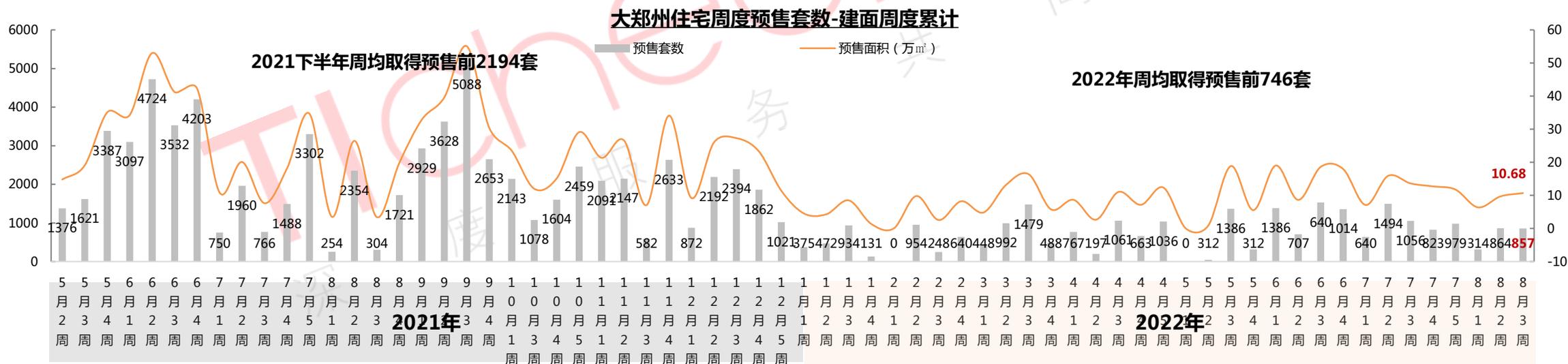
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1603	376%	1%
当月	3194	239%	-2%

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：8.8-8.14；来源：360房产网

项目预售前公示：本周6个项目预售前公示

大郑州6个项目预售前公示，取得住宅预售共计857套，建面10.68万m²；其中两个新盘预计本月底或下月初开盘

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	2022.8.18/2021.12.27	星联城	二七区/常庄板块	城改	3/6#	200	2.24	高层89-125m ² 三房、143m ² 四房	马寨城改项目，千亩大盘，总占地1960亩，一期75.43亩，建面15.1万方，容积率2.99，规划12栋23-27F高层，共计1428套，毛坯交付	预计8月底
	2022.8.18/2019.12.23	深业健康城	荥阳市/健康城板块	产业勾地	1/4/5/7/8#	282	3.53	高层90-120m ² 三房，洋房130m ² 三房，140/180m ² 四房	一期占地61亩，计容建面8.14万方，容积率2.0，规划3栋高层+8栋洋房	预计9月开盘
在售	2022.8.15/2021.04.30	保利璞岸	郑东新区/龙湖北板块	净地	18#	25	0.43	洋房160-260m ² 四房	占地73亩，容积率1.7，户型面积160-260m ² ，规划19栋7层洋房，总户数444户	已售
	2022.8.15/2021.11.19	华润瑞府	郑东新区/龙湖北板块	净地	9#	63	0.98	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	8.19已售
	2022.8.17	冠景上院	郑东新区/白沙板块	城改	1/2#	259	2.82	高层101/105/117m ² 三房	占地18亩，容积率2.49，建面2.94万m ² ，户型面积101/105/117m ² 三房，规划2栋高层，总户数259户，已针对省实验团购一批，价格1.4-1.5万	已内购
	2022.8.18/2019.6.14	万科拾谧森语	郑东新区/龙湖北板块	净地	7/11#	28	0.69	洋房199-370m ² 四房	占地70亩，容积率1.69，总建面7.91万m ² ，规划18栋7F洋房，面积段199-370m ² ，总户数355户	8月底9月初
合计						857	10.68	/		

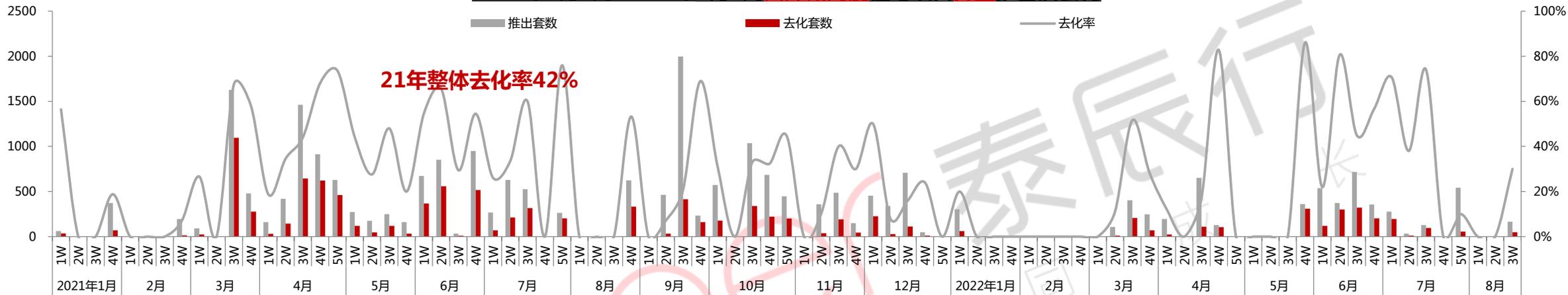


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

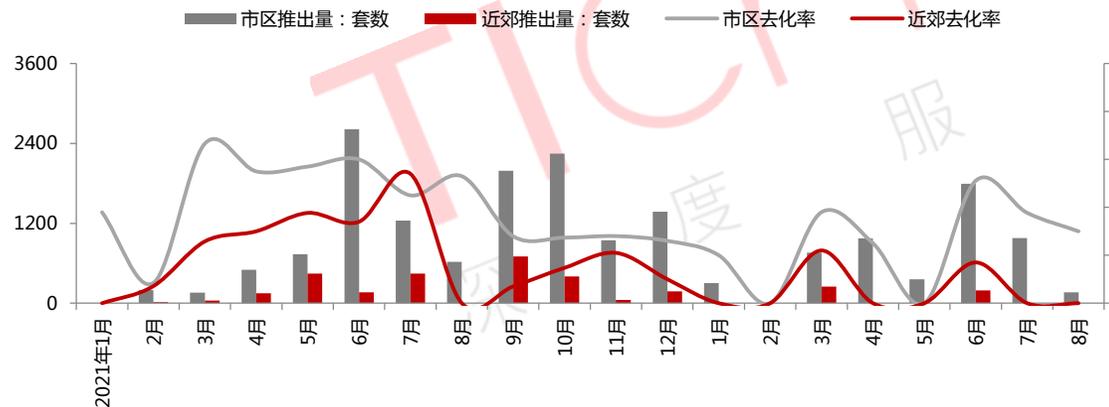
开盘表现：本周2个项目开盘加推

本周两个项目开盘加推，分别是位于惠济区的招商时代锦宸和北龙湖华润瑞府

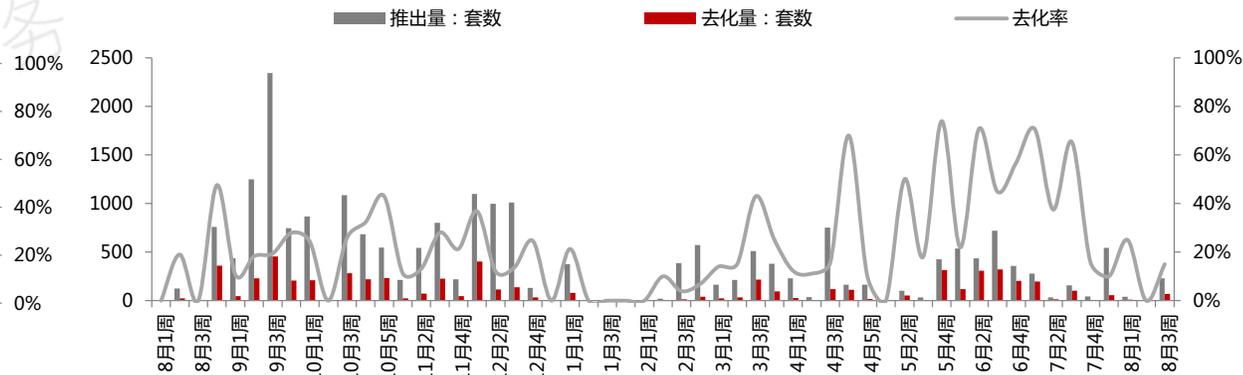
2021年1月1周-2022年8月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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)



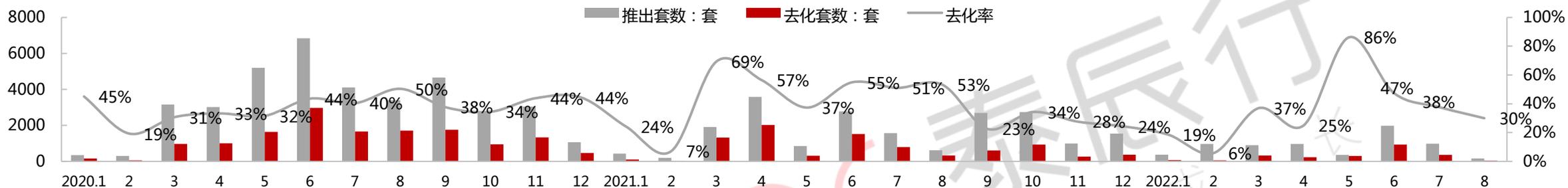
数据来源：泰辰市场监控中心；

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

开盘表现：招商时代锦宸地块小、定价高，落位表现一般

本周招商时代锦宸落位，受地块、定价影响，落位效果一般；华润瑞府两个月内第三次加推，去化19套，表现尚可

2020.1-2022.8月大郑州项目开盘成交走势



2022年8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
开盘	招商时代锦宸	毛坯	高层14500-16500	165	50	30%
开盘	华润瑞府	精装	小高层31000	63	19	30%
总计				228	69	30%

数据来源：泰辰市场监控中心

招商时代锦宸/落位表现一般：地块小、价格高，客户抗性大，落位表现一般

8月17日晚上落位选房，推出高层1#楼，共计165套房源，本周去化50套，去化率30%，95m²均价14500-15500元/m²，129m²均价15300-16500元/m²



首开

在售

待售

售罄

开盘分析：本次落位效果表现一般

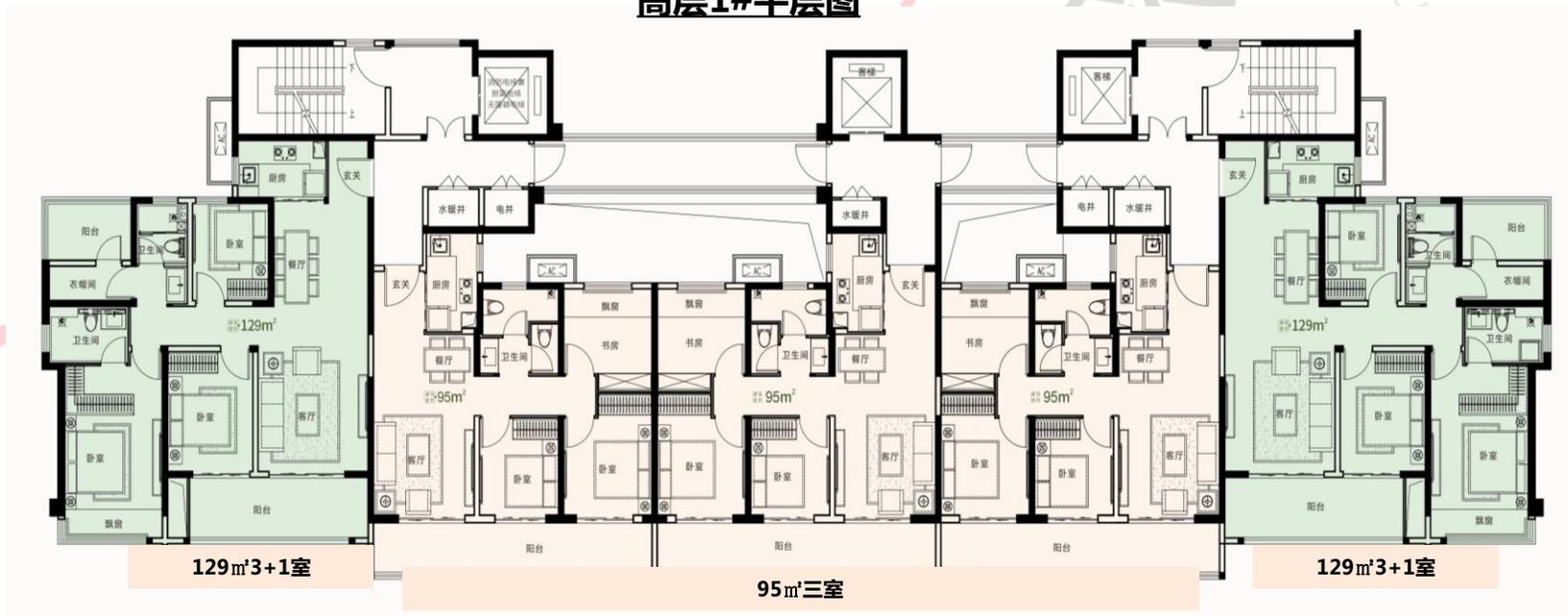
- 1、项目为老鸦陈城改地，由平台公司摘得联合招商开发，央企实力雄厚、产品设计较优，落位前启动分销合作，截止落位前共计定存约170组客户，筹量尚可；
- 2、规划95/129两个户型，此次落位均推出，但定价高于客户心理预期，对标竞品万科在品牌、价格、产品等方面无显著优势；
- 3、此前释放周末开盘，但8月17日取证当天临时邀约客户落位，当天到场客户量较少；
- 4、且项目地块小，仅规划2栋高层，社区氛围感弱，客户有一定抗性。

所属区域	惠济区		所属板块	省体育中心板块	
项目位置	水委路北、河鼓路东		开发公司	河南鸣谦置业有限公司 (招商开发)	
占地	14亩	建面	3.95万m ²	容积率	4.19
营售团队	自销		解筹率	29%	
蓄客及到访	6月0元入会，7月15日售楼部开放同时启动定存，定存170组				
成交价格	毛坯高层95m ² 14500-15500元/m ² ，129m ² 15300-16500元/m ²				
竞品价格	万科翠湾中城翠澜园精装16000元/m ²				
营销政策	定存：定存2万，开盘优惠2万 优惠：入会优惠2000，小卡优惠5000，大卡优惠20000，落位99折，准签98折，按揭98折，一次性97折 分期：无首付分期 分销：贝壳，佣金点位3%/套				
客户来源	惠济区地缘刚需客户为主				
预售情况	8月17日取证，【2022】郑房预售字(5618)号，1#，165套，17770.17m ²				

招商时代锦宸/产品分析：95m²产品设计优，去化较好，户型间价差1000元/m²

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	3T5	34F	2.9m	三室两厅1.5卫	95	14500-15500	99	42	47%
							3+1室两厅两卫	129	15300-16500	66	8	12%
合计									165	50	30%	

高层1#平层图



备注：1#楼东单元东户18F，其余为34F

华润瑞府/平推表现：

央企华润+低门槛置业北龙湖+改善小高层，补货加推，去化表现尚可，去化率30%

- ◆ **去化情况**：8月19日加推小高层9#（2D16F2T2）；共计63套，去化19套，去化率30%；
- ◆ **加推面积**：小高层——155/160m²四室两厅两卫；
- ◆ **价格情况**：均价31000元/m²（精装）；
- ◆ **优惠政策**：加推认购优惠3%；签约优惠2%；促销优惠3%；促签优惠1%；
- ◆ **首付分期**：无；
- ◆ **分销政策**：贝壳，佣金2%；
- ◆ **平推分析**：

- 1) 央企华润开发，当前市场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) 6月底首开，本次为三批次加推房源，推出9#产品155/160m²四室。其中加推主力155m²四室为四开间朝南户型设计，南向双联式大阳台，南向卧室均送有飘窗；

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
2022/6/30	开盘	小高	1/4/5/6/7#	16F	2T2	129-179m ² 四房	30300	精装	277	196	71%
2022/7/29	加推	小高	2/8#	16F	2T2	145/179m ² 四房	30500-32500	精装	91	23	25%
2022/8/19	加推	小高	9#	16F	2T2	155/160m ² 四房	31000	精装	63	19	30%



9#(16F2D2T2)



160+155+155+155m²（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>

