

【2022年第34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

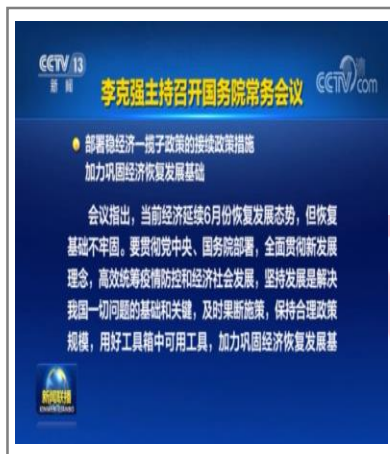
全国：央行要求保障房地产合理融资需求/国常会再实施19项稳经济接续政策

1、央行：国有大行要发挥带头和支柱作用，保障房地产合理融资需求（2022.8.22）



- 8月22日，央行召开部分金融机构座谈会，分析研究当前货币信贷形势，部署推进当前和下一阶段货币信贷工作。
- 会议指出各主要金融机构主动担当作为，加大信贷投放力度，有力支持了二季度经济实现正增长。**1-7月新增人民币贷款14.4万亿元，同比多增5161亿元；7月末，M2、社会融资规模、人民币贷款余额增速均保持在10%以上；贷款利率持续下降，1-7月企业贷款利率为4.29%，同比下降0.34个百分点。**
- 会议强调主要金融机构特别是国有大型银行要强化宏观思维，充分发挥带头和支柱作用，保持贷款总量增长的稳定性。**要增加对实体经济贷款投放，要保障房地产合理融资需求。**

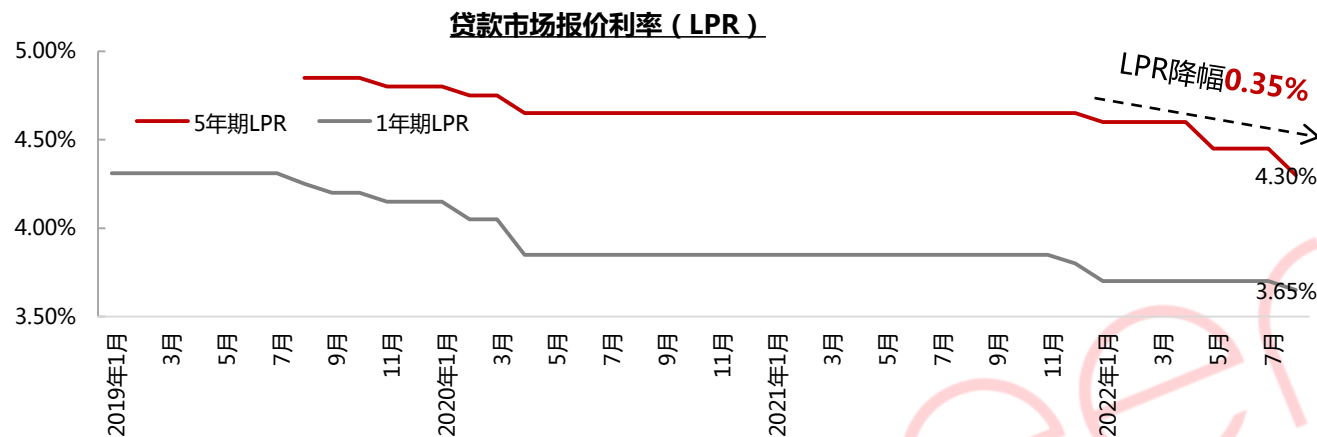
2、国常会：允许地方“一城一策”运用信贷等政策（2022.8.24）



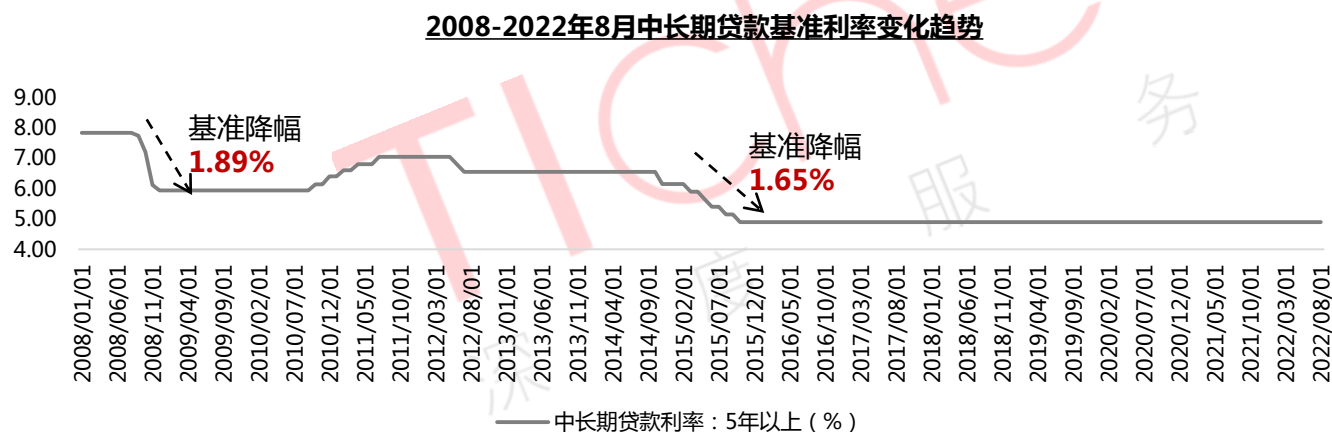
- 8月24日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署稳经济一揽子政策的接续政策措施，加力巩固经济恢复发展基础。
- 会议指出，当前经济延续6月份恢复发展态势，但恢复基础不牢固，要保持合理政策规模，用好工具箱中可用工具。在落实稳经济一揽子政策同时，再实施19项接续政策，主要包括：①决定增加3000亿元以上政策性开发性金融工具额度，依法用好5000亿元专项债结存限额；②**向地方派出稳经济大盘督导和服务工作组，压实地方责任，加快政策落实；③允许地方“一城一策”运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求。**
- 此次19项政策为5月底国常会6方面33项措施的接续政策，7月经济数据显示出稳增长仍面临压力，**此次政策表态继续发力支持经济恢复，有望形成组合效应。“一城一策”运用信贷等政策则赋予地方政府更大的调控自主权，同时由地方政府承担调控责任，预计下半年地产政策大概率继续边际松动。**

全国：LPR年内第三次下调，加码稳经济、稳地产

8月22日央行年内LPR第三次下调，1年期LPR和5年期以上LPR分别下调5个基点和15个基点：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%
此次降息幅度超预期，降息后房贷最优利率（首次购买普通住房）可以低至4.10%，5年期房贷利率进入近年来最低水平



- 2022年8月15日人民银行开展4000亿元中期借贷便利(MLF)操作(含对8月16日MLF到期的续做)和20亿元公开市场逆回购操作，充分满足了金融机构需求。中期借贷便利(MLF)操作和公开市场逆回购操作的中标利率均下降10个基点，分别报2.75%、2.00%。
- 8月22日，人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布了新一期贷款市场报价利率(LPR)，其中，**1年期LPR为3.65%**，上月为3.7%；**5年期以上LPR为4.3%**，上月为4.45%。



——中长期贷款利率：5年以上 (%)

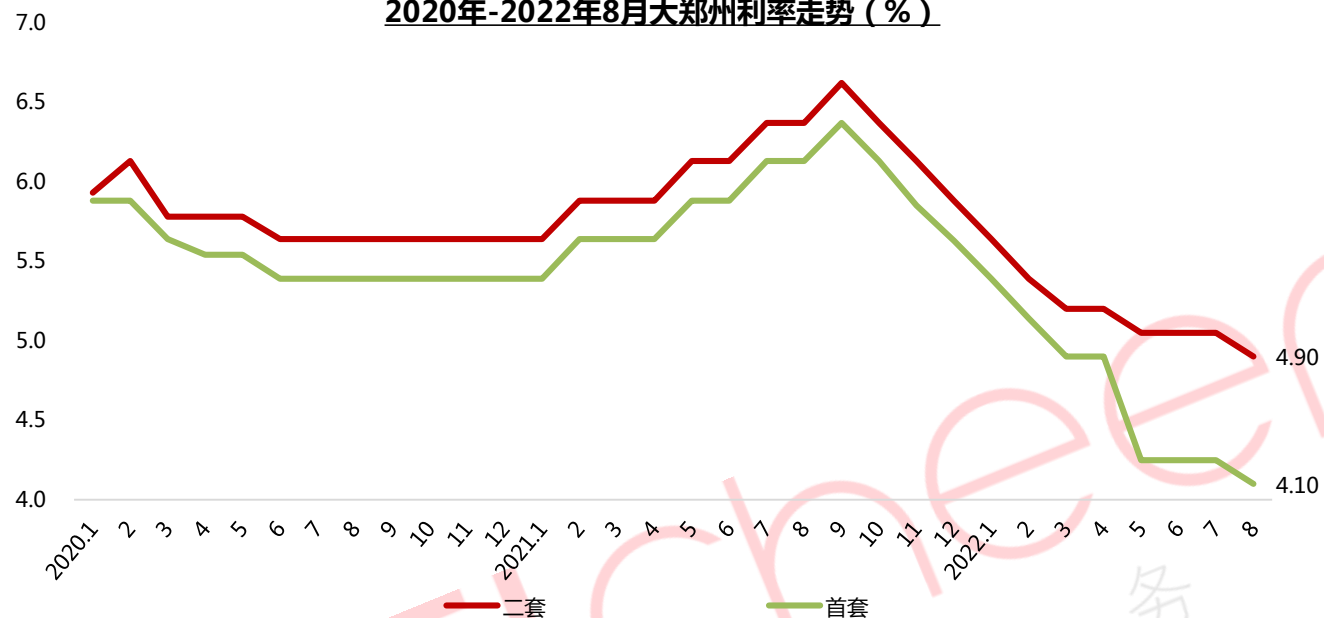
近三轮房地产小周期基准利率降幅

利率下行	08.9-08.12	14.11-15.10	21.12-22.8
持续时间	4个月	12个月	9个月
基准降幅	1.89%	1.65%	0.35%

全国：目前房贷利率已降至近年来最低值，大幅降低客户购房成本

LPR下调当天，郑州大部分楼盘开始执行最新利率，相较降息前首套房4.25%利率，30年房贷贷款100万可少还约3.1万利息
相较去年同期首套房6.125%（上浮25%）利率，30年房贷贷款100万可少还近45万利息，大幅降低客户购房成本

2020年-2022年8月大郑州利率走势（%）



100万贷款，30年贷款年限，不同利率下月供

4.1%	月供约4831元	/
4.25%	月供约4949元	月供+88元，合计利息+3.1万
5.88%	月供约5918元	月供+1087元，合计利息+39.1万
6.125%	月供约6076元	月供+1245元，合计利息+44.8万

数据来源：实际监控

8月22日LPR下调后郑州主流银行房贷利率执行情况

银行合作银行	首套房利率	二套房利率
华夏银行	4.1%	4.9%
中国邮政储蓄银行	4.1%	4.9%
中国光大银行	4.1%	4.9%
兴业银行	4.1%	4.9%
中信银行	4.1%	4.9%
中国工商银行	4.1%	4.9%
招商银行	4.1%	4.9%
中国建设银行	4.1%	4.9%
中原银行	4.1%	4.9%
中国农业银行	4.1%	4.9%
郑州银行	4.1%	4.9%



城市：贵阳发布首期房企白名单/长春房贷“商转公”征求意见

1、贵阳：发布首期房企白名单，龙湖、碧桂园、旭辉等民企在列（2022.8.23）



- 8月23日消息，为全面保障贵阳市房地产业良性循环和健康发展，探索新的发展模式，更好推进房地产市场建设，结合贵阳市房地产市场实际，近日住建局对房企开企业情况、背景等相关材料进行的收集、整理、筛选，发布首期企业“白名单”，共计29家。**碧桂园、龙湖、旭辉、东原地产等房企区域公司均在列。**

2、长春：住房贷款“商转公”公开征求意见（2022.8.23）



- 8月23日，长春市住房公积金管理中心发布《关于公开征求<长春市商业性个人住房贷款转个人住房公积金贷款管理办法(征求意见稿)>意见的公告》。
- 提出申请将符合转贷条件的商业贷款余额转成公积金贷款，有两种方式：①**以所购住房作抵押先还后贷**，借款申请人自筹资金将原商业贷款结清并解除贷款抵押，用原商业贷款抵押的房屋作为商转公贷款的抵押担保；②**以所购住房作顺位抵押**。借款申请人未结清原商业贷款，且抵押权人仍为原商业银行的情况下，原商业银行同意增加办理商转公贷款业务的公积金贷款受委托银行为该房屋第二顺位抵押权人，办理顺位抵押登记，同意协助办理用公积金贷款结清原商业贷款。

3、浙江：房协在全省范围内开展房企与金融机构对接需求调研（2022.8.24）



- 8月24日，浙江省房地产业协会通过官微发布通知称，决定在全省范围内开展房地产企业与金融机构对接需求的调研。
- 调研对象为企业发展过程中遇到阶段性流动性资金困难的浙江省房企，调研企业应经营状态正常，财务制度健全；企业及项目发展具有较好的市场前景，信用记录良好。
- 对接事项包括保交楼项目资金需求情况；**推动危困房企项目并购重组；支持房地产企业合理融资需求；落实差别化住房信贷政策；强化优化金融支持服务以及加强浙江全省已签约金融机构联动。**

城市：多城发布购房补贴政策

4、江西九江：出台人才安家费发放办法，最高补贴100万元（2022.8.22）



- 8月22日，江西省九江市发布《九江市人才安家费发放办法（试行）》，吸引更多人才来九江安居乐业。
- 指出在九江工作一年及以上的地市级储备及以上人才、**专科生和中专生购买首套住房均可申报让人才安家费**，其中A类人才补贴100万元，B类人才补贴80万元，C类人才补贴30万元，D类人才20万元，E类人才补贴5万元，F类人才补贴4万元，G类人才补贴3万元，**专科生补贴2万元，中专生补贴1万元**。已享受企业人才首次购房补贴的，不再重复享受人才安家费。

5、江西萍乡：售楼处设“购房补贴”窗口，购房补贴在购房款中直接抵扣（2022.8.23）



- 8月23日，江西省萍乡市发布《萍乡市中心城区购房补贴和契稅补贴发放实施细则》，此次补贴主要针对2022年6月1日至2023年6月1日在中心城区购买新房并网签备案的购房者。
- 《细则》明确：①**购买家庭唯一一套新房的每套补贴1万元，购买改善型新房的面积在90㎡以下每套补贴5千元，90㎡以上每套补贴8千元**；②**二孩家庭购房给予200元/㎡补贴，三孩家庭给予300元/㎡补贴**；③**中心城区城镇户籍以外的新市民购房给予50%契稅补贴**；④**房企售楼部设立“购房补贴”窗口，购房补贴由房企先行补贴给购房者，在购房款中直接抵扣。**

6、湖北阳新县：买新房最多补贴1.2万元，收购库存房作棚改拆迁置换房源（2022.8.23）



- 8月23日，湖北省黄石市阳新县发布《关于促进阳新县房地产业平稳健康发展的通知》。
- 提出：①在2022年9月1日至2023年2月28日期间，**购买新房70㎡及以下补贴5千元，70-100㎡补贴8千元，100㎡以上补贴1.2万元**；②对于全日制研究生及以上学历的，**购买首套房单方公积金最高贷款额度提高至60万元，二套房提高至50万元，双方由60万元提高至70万元，二手房最高贷款额度提高至60万元**；③**从城区库存商品房中收购价格合理、面积适中的房屋用作棚改拆迁置换房源，加快去库存**；④**全面推行新建商品房项目“交房即交证”，对实行“交房即交证”的房地产企业予以信用加分。**

城市：四川眉山发文鼓励团购新房/常州二手房取消限售/长沙降低二套房契税税率

7、四川眉山：市外单位在眉山团购新房100套以上可优惠房款的5%（2022.8.22）



- 8月22日，四川眉山发布《市外在眉山团购新建商品住宅配套政策（征求意见稿）》，向社会公开征求意见。
- 提出市外党政机关、企事业单位和社会团体在眉山市范围内一次性购买30套以上的新建商品住宅的，**一次性团购30套以上的优惠购房款的3%，一次性团购50套以上的优惠购房款的4%，一次性团购100套以上的优惠购房款的5%**，具体优惠根据不同楼盘情况确定。团购新建商品住宅的，其子女可享受与本地购房者子女接受义务教育就近就便入学的同等待遇。

8、江苏常州：二手房将全面取消限售，新房限售时间维持不变（2022.8.24）



- 8月24日，据微信公众号“常州日报”，江苏省常州市限售政策即将调整。
- 自2022年9月1日起，**常州市二手房全面取消限售**，原政策为限售两年，新房限售政策不变，满两年可上市交易。
- 据相关数据显示，今年7月，常州新建商品住宅成交面积23万 m^2 ，环比下降33%，同比下降70%；1-7月，常州新建商品住宅成交面积177万 m^2 ，同比下降65%。7月新建商品住宅库存量568万 m^2 ，消化周期21个月。**取消二手房限售，短期内二手房挂牌量或将明显上涨，购房者选择面扩大，成交周期有所变长，但长期来看，有利于稳定购房者信心，增强市场流通性，**

9、湖南长沙：二套房契税最低降至1%（2022.8.24）

住房套数	2016年3月22日前	2016年3月22日至2018年4月25日	2018年4月26日至2019年4月25日	2019年4月26日至2022年6月9日	2022年6月10日起
首套	≤90 m^2 1% 90-144 m^2 2% >144 m^2 3%	≤90 m^2 1% 90-144 m^2 2% >144 m^2 3%	≤90 m^2 1% 90-144 m^2 2% >144 m^2 3%	≤90 m^2 1% 90-144 m^2 2% >144 m^2 3%	≤90 m^2 1% 90-144 m^2 2% >144 m^2 3%
二套	≤90 m^2 2% >90 m^2 3%	≤90 m^2 2% >90 m^2 3%	≤90 m^2 2% >90 m^2 3%	≤90 m^2 1% >90 m^2 2%	≤90 m^2 1% >90 m^2 2%
三套	3%	3%	3%	3%	3%

温馨提示：6.9-8.23日期间过户的符合契税减免条件的可申请退税。（不是退税时间，比如6.8退税但6.9缴税，是不能退税的）

- 8月24日，据长沙当地媒体报道，长沙市二套房契税优惠税率已经正式开始执行。
- 长沙市民购买二套房，**面积90 m^2 及以下的契税按1%征收，90 m^2 以上的按2%征收（之前二套契税税率均按4%征收）**，6月9号（含6月9号）-8月23号之间缴纳新房、二手房契税的，可以办理退税手续。这是时隔3年多后，长沙市恢复执行二套房契税优惠税率。
- 首套房契税税率维持90 m^2 及以下按1%征收，90 m^2 以上按1.5%征收；第三套房无论面积大小，均按4%税率征收契税。**

城市：设立房地产基金、加强预售监管，多城出台“保交楼”举措

10、广西南宁：设立平稳房地产基金，首期规模30亿元（2022.8.22）



- 8月22日消息，近日南宁市设立平稳房地产基金，基金首期规模30亿元，首笔出资已于8月18日完成缴付，后续资金将陆续到位，现已围绕“保交楼、稳民生”开展工作，对部分项目进行调研。
- 该基金首期由南宁轨道地产集团有限公司、南宁交通投资集团有限公司、南宁威宁房地产开发有限公司出资，江苏言睿产业投资基金管理有限公司作为管理人，目前平稳房地产基金正准备着手介入首批帮扶楼盘，解决后续资金缺口问题。

11、安徽淮北：首批3亿元贷款已注入市场，大力保障项目建设交房（2022.8.22）



- 近日，据安徽省淮北市住建局消息，交通（银行）淮北分行为淮北市房地产企业授予6亿元项目贷款，首批3亿元贷款已于7月31日成功投放。
- 淮北住建局列举了三项助企纾困的措施：①出台政银联合政策，从土地出让、配套费、公积金、金融等方面出台优惠政策；②搭建银企对接平台；③紧盯帮扶落实进度，成立工作专班，建立台账，明确时间节点，提醒金融机构、协助企业，督促帮扶支持事项如期落实。

12、山东威海：商品房预售资金监管协议主要内容要在购房合同中体现（2022.8.22）



- 8月22日，山东省威海市人民政府发布通知，进一步加强商品房预售资金监管。
- 提出：①《监管协议》应当包括预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容，协议主要内容要在预售方案中予以明确，并通过附件方式在《商品房买卖合同》中予以体现；②商品房预售资金监管标准，按每平方米建筑安装工程造价的1.2倍执行。实行商品住宅装修的，装修费用计入预售资金监管，按每平方米装修费用的0.5倍执行。

13、江西信丰县：坚决收回一批无法继续投资项目，问题楼盘化解责任到人（2022.8.22）



- 8月22日，据江西赣州信丰县政府网站消息，信丰县批而未用土地消化处置工作、环保督察问题整改工作、水质提升攻坚工作、房地产领域楼盘问题化解工作调度会召开，指出坚决收回一批无法继续投资项目，推进投资建设一批项目，推进一批征拆项目，确保按时按质按量完成存量土地消化处置任务；积极有效推进问题楼盘化解工作，相关部门要责任到人、主动担当。

城市：青岛、合肥、上海发布第三批集中供地公告

14、青岛：第三批集中供地推出33宗地块，总起始价189.6亿元（2022.8.24）



- 8月24日，青岛市自然资源和规划局发布今年第三批集中供地计划，拟出让33宗土地，总建面243万 m^2 ，起拍总价189.6亿元，将于9月15-16日集中出让。
- 从供应规模来看，此次集中供地为年内供地规模最大的一次，但仍少于去年任一批次。在竞价规则方面，三批次土拍的限价政策延续了去年底新出的竞高品质商品住宅政策，即当地块竞买报价达到或超过最高限价时，网上竞价中止转入线下竞高品质商品住宅建设环节。同时该批次供地的配建政策也延续了之前取消配建产权型人才公寓的要求，部分地块划拨配建公租房、保障房、安置房、教育用房等。

15、合肥：第三批集中供地推出28宗地块，总起始价271.4亿元（2022.8.24）



- 8月24日，合肥市公共资源交易中心发布今年第三批集中供地计划，拟出让28宗地块，总占地面积219万 m^2 ，起拍总价271亿元，将于9月23日集中出让。
- 此次土拍所有涉宅地块的竞拍方式依然为“价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号”，大部分地块的装配率均设定为不低于30%，政务区地块明确要实行精装现房销售，不设定销售限价，鉴于其区域热度，以及现房销售消除了交付风险，后期入市想必会有较高热度，但它也会提高开发商融资难度，大概率只有央企、国企等资金实力强大、融资成本低的房企参与。其余地块依然实行毛坯限价，且须实行毛坯交付，不得加精装。

16、上海：第三批集中供地推出35宗地块，总起始价1030.5亿元（2022.8.25）



- 8月25日，上海土地交易市场官微发布第三批集中供地信息，共计推出35宗涉宅地块，总出让面积185万 m^2 ，起拍总价1030.45亿元，将于9月23日集中出让。
- 此次供地情况有以下特点：①供地节奏明显较快（二批次土拍于7月28日完成），说明当前上海对于土地市场的重视，也意味着房企更需要加快资金回笼；②土地项目分布较广，涉及上海12个重点区域，同时地块以住宅用地为主；③从拿地规则看，当前公告出让地块对出让须知中“评标办法”及相关附件、“一次书面报价规则”等条款作了调整，说明继续优化拿地的营商环境，依然是土地市场的一个重要特征。

房企：绿地、建业新生活发布半年度报告/金地发布上半年业绩报告

1、绿地：上半年累计净偿还金融机构有息负债约178亿元（2022.8.22）



- 8月22日，绿地控股集团股份有限公司发布2022年半年度报告。
- 今年上半年，绿地控股营业收入2045.5亿元，同比减少27.64%；资产负债率87.54%，货币资金633.17亿元，同比减少23.43%；短期借款278.24亿元，同比增加13.83%；一年内到期的非流动负债719.68亿元，同比减少4.95%；长期借款939.48亿元，同比减少10.57%。
- 今年上半年，先后兑付了多笔公开市场美元债及信托债，**累计净偿还金融机构有息负债约178亿元；房地产主业合同销售金额681亿元，合同销售面积651万平方米；累计回款金额777亿元，回款率114%。**

2、建业新生活：上半年净利润3.01亿元，同比增加11.3%（2022.8.22）



- 8月22日，建业新生活有限公司发布2022年中期业绩报告。
- 上半年实现营业收入15.65亿元，同比增加0.1%，实现毛利4.97亿元，同比减少0.84%。实现净利润3.01亿元，同比增11.3%，归属股东净利润2.89亿元，同比增11.4%。**在管建筑面积达1.42亿平方米，合约建筑面积达2.547亿平方米，较2021年同期分别增加23.6%及22.1%。
- 目前公司的物业管理及增值服务覆盖河南省全省18个地级市（以及102个县级城市中的101个县级城市）及河南省外（包含陕西省、山西省、河北省、安徽省、湖北省、新疆及海南7省）。

3、金地：上半年营收约281亿，资产负债率76%（2022.8.26）



- 8月26日，金地集团发布2022年上半年业绩报告。
- 公告显示，今年上半年，**金地集团实现营业收入281.12亿元，同比下降18%**；累计实现签约面积419.2万平方米，同比下降44.33%；签约金额1006.1亿元，同比下降38.21%。新增土地储备约156万平方米，其中权益土地储备约56万平方米；总投资额约179亿元，权益投资额约71亿元。
- 截至6月30日，**金地集团计息负债余额为1293亿元；资产负债率为76.0%**，剔除并不构成实际偿债压力的预收款项后，实际资产负债率为66.9%；净负债率为57.8%，债务融资加权平均成本为4.54%。

房企：8月房企融资超124亿元/龙湖、滨江集团发行中期票据

4、8月份已发拟发中期票据超124亿元，国央企仍为发债主体（2022.8.22）



- 8月份偿债高峰已至，叠加利息偿还、按期施工保交楼等压力，多家房企或地方城投公司密集发布拟发行中期票据的计划。据不完全统计，8月1日至8月21日，房企已发行或拟发行上市的中期票据超过13笔，合计规模超过124亿元。
- 从发行主体来看，仍以国企、央企及地方城投公司为主，但示范民营房企近期也透露出发债计划，甚至出现个别规模较小房企的身影；从发行规模来看，多在5亿元至30亿元之间，规模适中，可操作性强。从发行用途来看，主要是拟用于偿还到期债务及利息等和项目建设。
- 随着政策对房企合理融资需求的支持，预计接下来整体融资环境将好于上半年，但并不意味着民营房企融资的全面回暖，整体而言，房企的融资能力将进一步分化。

5、龙湖：将发行不超过15亿元中期票据，为国资全额担保背书（2022.8.23）



- 8月23日，龙湖集团发布公告，公司间接附属公司重庆龙湖企业拓展有限公司将于8月25日公开发行2022年度第一期中期票据。
- 公告显示，发行规模为不超过人民币15亿元（含15亿元），为期三年，票面利率询价区间为3.00%-4.30%，将由中债信用增进投资股份有限公司(简称“中债增”)为该笔中期票据提供全额无条件不可撤销连带责任担保。
- 中债信用增进公司支持民营房企发债融资首批试点房企包括龙湖、金地、碧桂园、旭辉、新城、远洋、美的等八家房企，龙湖此次发债为该公司全额担保的首单债券。

6、滨江：成功发行9.4亿元中期票据，票面利率4.8%（2022.8.23）



- 8月23日，滨江集团公告称，杭州滨江房产集团股份有限公司2022年度第一期中期票据已于2022年8月19日发行，发行金额9.4亿元，票面利率4.8%。继7月1日滨江集团成功发行短期融资9.7亿元后，短短一个多月的时间，滨江集团再次发债成功，且融资成本始终保持低位。
- 从销售端和回款情况来看，滨江集团今年上半年完成销售额683.93亿元，权益销售回款322亿元，回款额比2021年同期上涨6%。

郑州：推进区域合作会议召开/青年人才房企补贴券上线/公布1-7月经济运行情况

1、郑州：区域合作共建工作推进会召开（2022.8.23）



- 8月23日下午，区域合作共建工作推进会召开。省委常委、市委书记安伟强调，要贯彻落实省委、省政府深化开发区改革部署，**推进经开区与中牟县、高新区与荥阳市区域合作共建**，共享机遇、共担责任，协同共进、合作共赢，以高质量区域合作助推全市高质量发展，为郑州国家中心城市现代化建设夯实基础。
- 会上，**经开区与中牟县、高新区与荥阳市签订合作共建协议**。今年6月份网传文件显示由高新区代管荥阳市的广武镇、高村乡，经开区代管中牟县的郑庵镇、姚家镇、黄店镇和刁家乡。

2、郑州：推出青年人才房企补贴券，最高10万元（2022.8.25）



- 8月25日，从郑州市住房保障和房地产管理局获悉，郑州青年人才房企补贴券近日在“郑好办”上线。**凡符合条件的青年人才，登录“郑好办”即可领4万~10万元房企补贴券**，后期在郑州青年人才示范项目购买房管局指定一口价房源时，可使用补贴券享受额外优惠。
- 招商公园1872项目推出郑州首个房企补贴政策。**凡是在2010年1月1日以后毕业的大专及以上学历青年人才，均可在“郑好办”领取购房补贴券**，此次房企补贴政策在资格限定上适当放宽，有效扩大适用人群范围，不限首次置业，不限年龄，不限户籍所在地，不限毕业院校。

3、郑州：1-7月全市房地产开发投资同比下降3.1%（2022.8.25）



- 8月25日，郑州市统计局发布1~7月经济运行情况。
- 今年以来，全市经济运行基本平稳。总体看，全市经济延续了6月份以来持续恢复态势。1~7月，全市规模以上工业增加值同比增长7.4%。**全市固定资产投资同比增长3.1%，其中房地产开发投资同比下降3.1%，基础设施投资同比下降12.4%**。全市居民消费价格同比上涨1.0个百分点。全市完成社会消费品零售总额3057.1亿元，同比下降2.1%。

郑州：河南元宇宙产业园落地郑州/郑许市域铁路年底前运营/国务院稳经济大盘督导组在郑召开办公会

4、郑州：河南省首个元宇宙产业园落地郑州（2022.8.26）



- 8月26日，从河南省工业和信息化厅主办的河南省元宇宙科创产业园建设研讨会上获悉，河南首个元宇宙产业园已落地中原科技城鲲鹏软件小镇二期，计划9月下旬正式开工，着力打造中部地区乃至全国元宇宙产业发展重要增长极。
- 目前产业园已同步启动土地招拍挂、规划设计招标和线上应用场景开发，并与20多家国内知名企业达成合作意向，预计建成运营3年后汇聚规模以上元宇宙及相关产业服务商50家以上，实现主营业务收入300亿元以上。未来将依托郑州重点建设河南省元宇宙科创产业园，打造元宇宙产业发展核心区；支持洛阳、南阳、新乡、焦作、许昌发挥电子信息制造、软件信息服务等基础优势，打造元宇宙产业特色区。

5、郑州：郑许市域铁路下月空载试运行，12月31日前载客运营（2022.8.27）



- 8月27日，据郑州日报报道，省人大常委会调研组实地调研郑许市域铁路建设情况，目前已完成全线所有建设任务，正在进行联调联试、单位工程及项目验收，计划9月份空载试运行，12月31日前载客运营。
- 郑州机场至许昌市域铁路全长67.13公里，分郑州、许昌段设计、建设。其中郑州段长33.43公里，北起长安路北站，南止郑州市界，设车站16座（均为地下站）、港区北车辆段1座。线路计划采用全自动运行模式，设计时速120公里，全天运营16小时，单程运行时间约75分钟。

6、郑州：国务院稳住经济大盘督导和服务组在郑州召开现场办公会（2022.8.27）

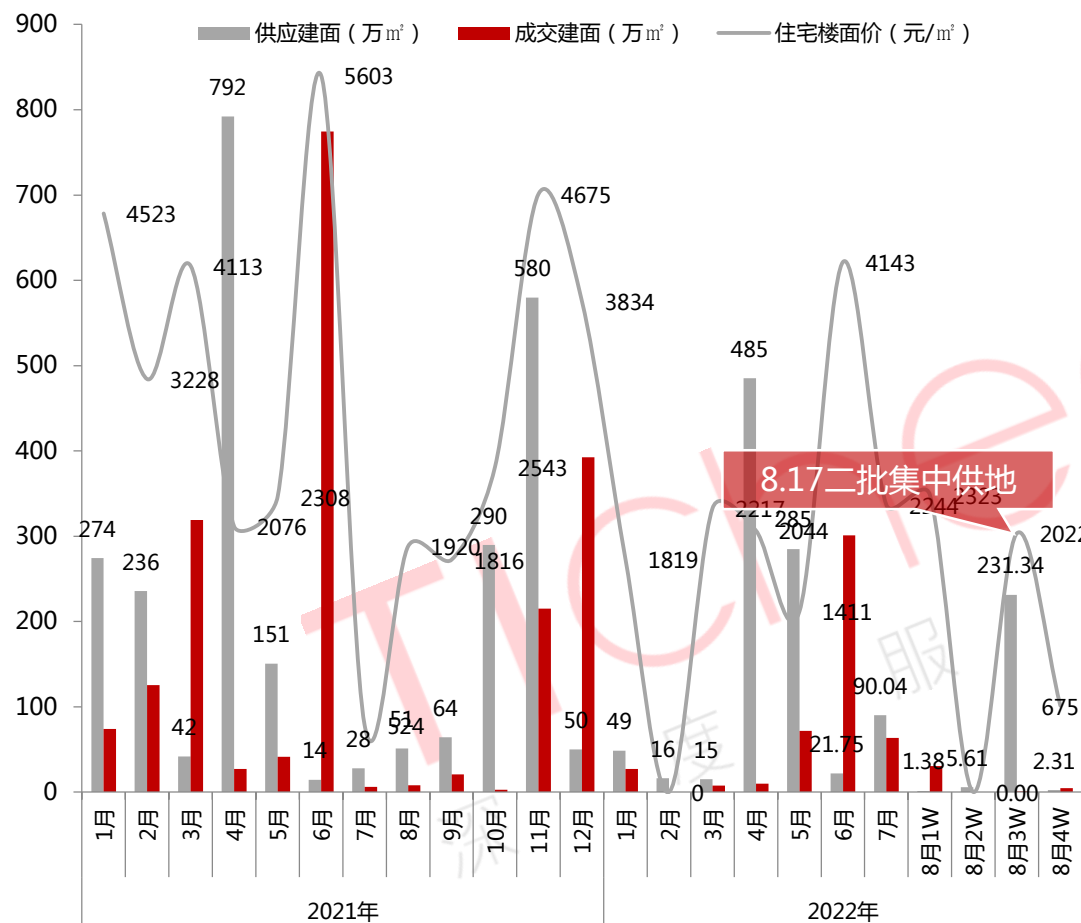


- 8月27日，国务院稳住经济大盘督导和服务组在郑州召开现场办公会，围绕基础设施、重点工程、民生保障等项目建设开展现场协调和服务。
- 央行行长易纲指出：督导和服务组将进一步完善长效协调工作机制，充分发挥优势，耐心细致工作，在扩大投融资、提高审批效率等方面给予河南更多支持，积极帮助解决实际困难。希望河南加强项目谋划储备，提高项目申报质量，推动更多项目进入国家大盘子，强化施工能力、原材料供应等保障，确保项目顺利开工建设，尽快形成更多实物工作量。

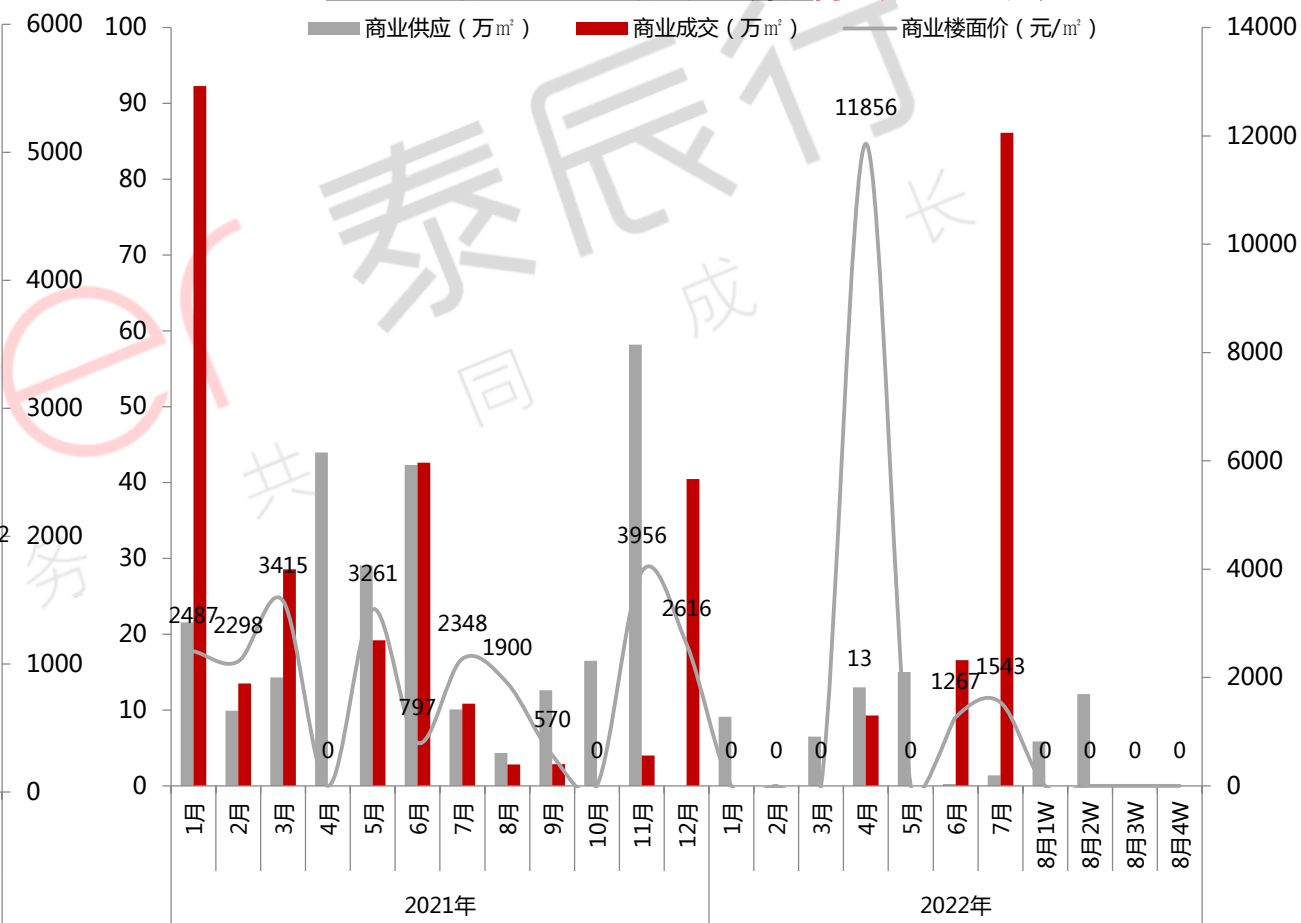
土地汇总：本周供应和成交地块均位于巩义

本周大郑州供应和成交1宗住宅地，分别占地29/30亩，均位于巩义；流拍1宗商业地，位于登封

2021年1月-2022年8月4周大郑州住宅用地供求走势



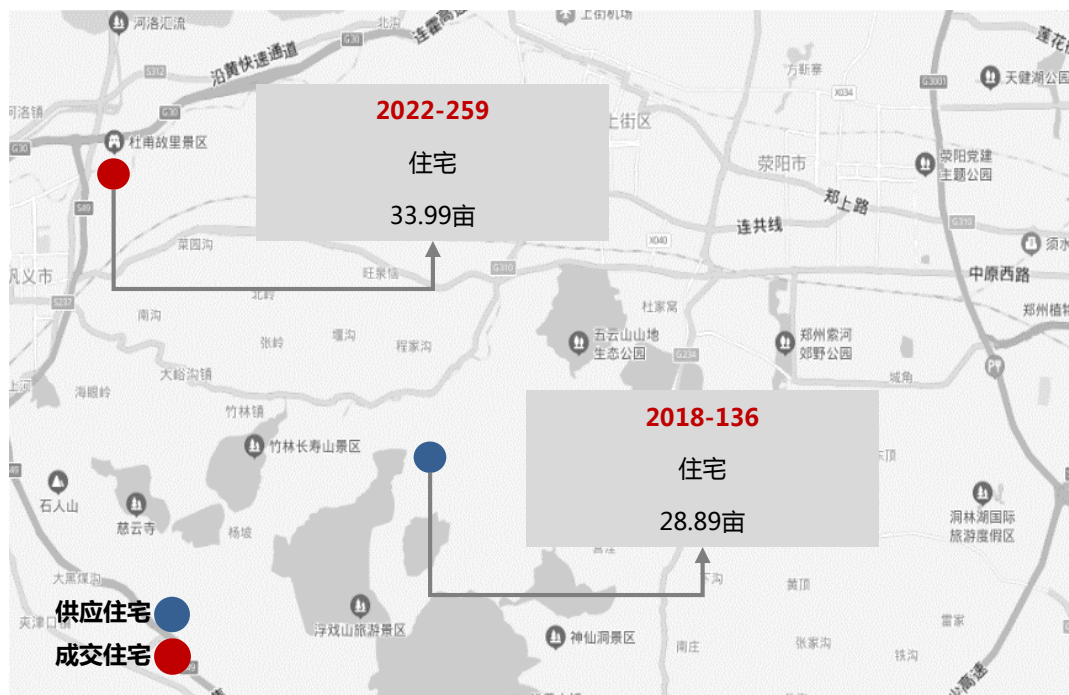
2021年1月-2022年8月4周大郑州商业用地供求走势



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、上街区、巩义市、登封市）

土地汇总：本周巩义分别供应和成交1宗住宅地

本周远郊巩义市供应1宗住宅用地，占地28.89亩，计容建面2.31万 m^2 ；巩义成交1宗住宅用地，占地34亩，计容建面4.53万 m^2 ，由巩义市和美置业有限公司底价摘得；登封市流拍1宗商业用地，占地17亩



地块编号	2018-136	地块编号	2022-259
竞拍日期	2022-9-20	成交日期	2022/8/26
位置	巩义市新中镇	位置	巩义市站街镇
行政区域	巩义	行政区域	巩义
用途	住宅	用途	住宅
土地类型	产业勾地	房企	巩义市和美置业有限公司
使用权面积(m^2)	19257.47	使用权面积(m^2)	22660.08
使用权面积(亩)	28.89	使用权面积(亩)	33.99
容积率	1.2	容积率	2.0
总建面(万 m^2)	2.31	总建面(万 m^2)	4.53
起始价(万元)	5056	成交价(万元)	3061
起始单价(万元/亩)	175	成交单价(万元/亩)	90
起始楼面价(元/ m^2)	2188	楼面价(元/ m^2)	675
竞买保证金(万元)	1012	竞买保证金(万元)	613
竞拍规则	价高者得	溢价率	0%

本周大郑州土地未成交信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			状态
						面积(亩)	建面(万 m^2)	容积率	
2022/8/24	登政出〔2022〕21号(网)	登封市经三路与纬三路交叉口东北角	登封	商业	商品房	17.47	1.40	1.2	流拍

土地汇总：预计下周共竞拍18宗地块

预计下周新密市竞拍3宗住宅用地，共计260亩，总建面39.86万 m^2 ；巩义市竞拍15宗地，包含5宗住宅地和10宗商业地，共计304亩，总建面21.4万 m^2

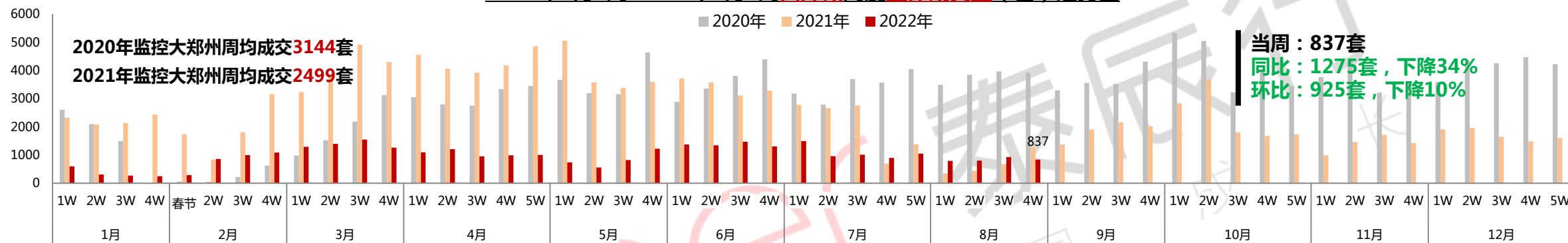
9月1周预计大郑州土地竞拍信息

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 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)	竞拍日期
新密	2022-5号(网)	浮戏路东侧、未来大道西侧、屏阳路北	住宅	商品房	城改	92.42	2.3	14.17	21386	231	1509	4278	2022/8/31
新密	2022-6号(网)	浮戏路东侧、未来大道西、屏阳路北侧	住宅	商品房	城改	98.16	2.3	15.05	22744	232	1511	4549	2022/8/31
新密	2022-7号(网)	浮戏路东、未来大道西侧、屏阳路北侧	住宅兼商业	安置	城改	69.41	2.3	10.64	16561	239	1556	3313	2022/8/31
巩义	2022-163	巩义市新中镇	住宅	商品房	产业勾地	28.62	1.2	2.29	2862	100	1250	573	2022/8/29
巩义	2022-180	新中镇	住宅	商品房	产业勾地	73.61	1.2	5.89	7361	100	1250	1473	2022/8/29
巩义	2022-182	新中镇	住宅	商品房	产业勾地	50.73	1.2	4.06	5073	100	1250	1015	2022/8/29
巩义	2022-183	新中镇	住宅	商品房	产业勾地	24.13	1.2	1.93	2413	100	1250	483	2022/8/29
巩义	2022-080	大峪沟镇韩门村	住宅	商品房	产业勾地	17.29	1.2	1.38	2000	116	1446	400	2022/8/29
巩义	2022-168	新中镇	商业	商品房	产业勾地	4.48	0.8	0.24	448	100	1876	90	2022/9/4
巩义	2022-170	新中镇	商业	商品房	产业勾地	8.34	0.8	0.44	834	100	1874	167	2022/9/4
巩义	2022-171	新中镇	商业	商品房	产业勾地	7.52	0.8	0.40	752	100	1874	151	2022/9/4
巩义	2022-172	新中镇	商业	商品房	产业勾地	24.84	0.8	1.32	2484	100	1875	497	2022/9/4
巩义	2022-175	新中镇	商业	商品房	产业勾地	14.90	0.8	0.79	1490	100	1875	298	2022/9/4
巩义	2022-176	新中镇	商业	商品房	产业勾地	6.18	0.8	0.33	618	100	1875	124	2022/9/4
巩义	2022-177	新中镇	商业	商品房	产业勾地	13.37	0.8	0.71	1337	100	1875	268	2022/9/4
巩义	2022-181	新中镇	商业	商品房	产业勾地	1.80	0.8	0.10	180	100	1877	180	2022/9/4
巩义	2022-195	新中镇	商业	商品房	产业勾地	7.92	0.8	0.42	792	100	1874	159	2022/9/4
巩义	2022-199	新中镇	商业	商品房	产业勾地	20.29	0.8	1.08	2029	100	1875	406	2022/9/4
合计						564.01	/	61.26	/				

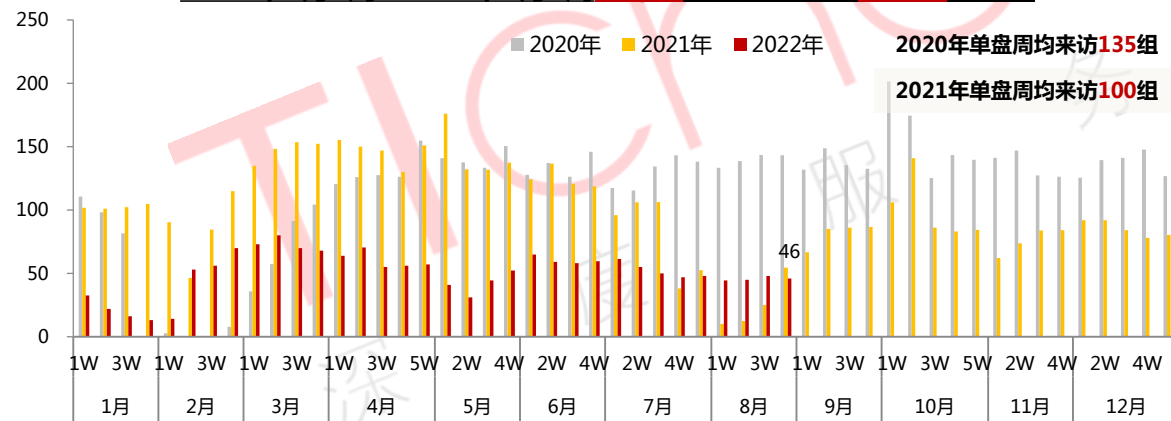
整体数据：本周无集中开盘，叠加天气原因，整体成交回落

本周大郑州总成交**837套**，环比**下降10%**，同比**下降34%**；单盘来访**46组**，单盘成交**3套**

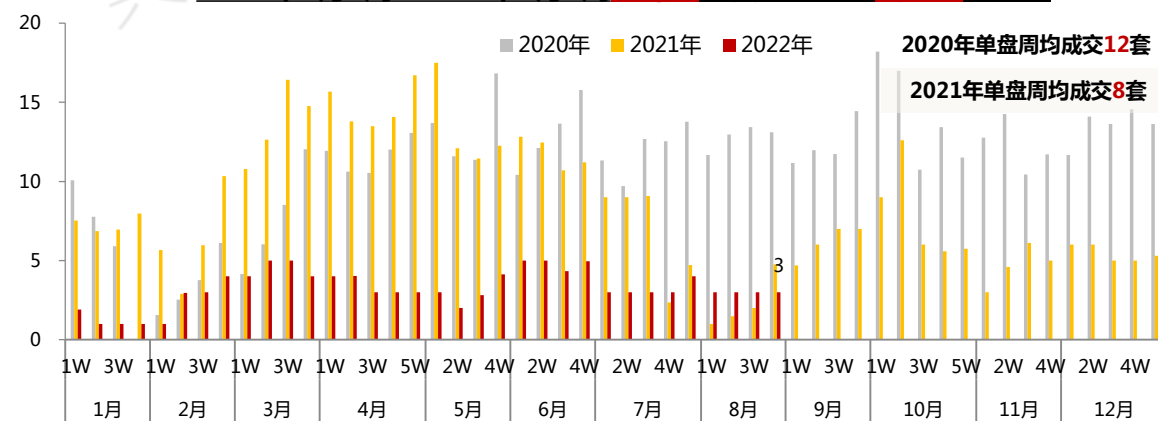
2020年1月1周-2022年8月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年8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8月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



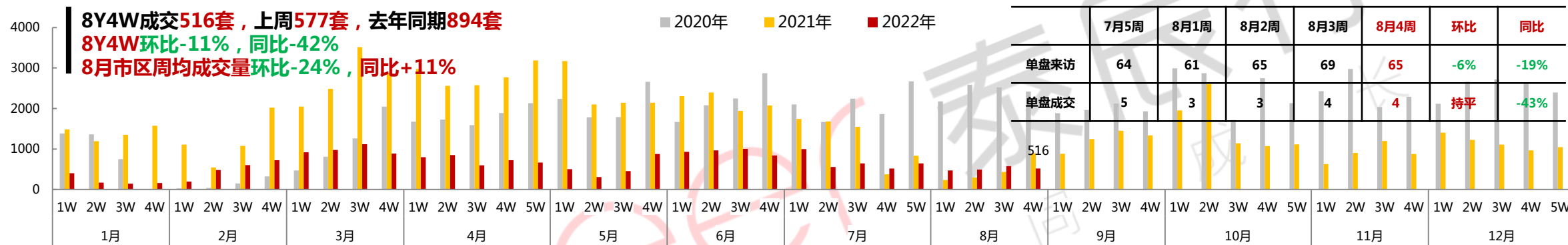
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：8月4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）

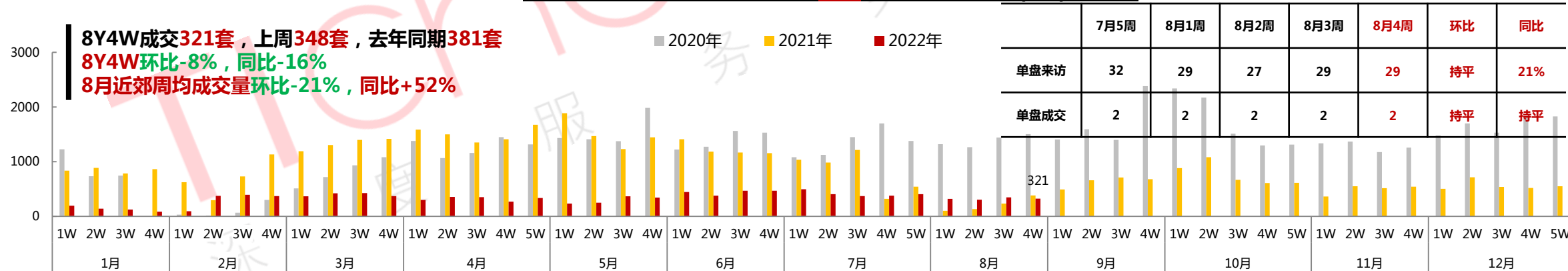
城郊数据：市区总成交环比下降11%，近郊环比下降8%

8月4周市区总成交**516套**，环比**下降11%**，同比**下降42%**；单盘成交**4套**，环比**持平**，同比**下降43%**
近郊总成交**321套**，环比**下降8%**，同比**下降16%**；单盘成交**2套**，同环比均**持平**

2020年1月1周-2022年8月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年8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，8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157个

认购榜单：TOP15门槛11套，共计销售255套，环比上周（297套）下降14%

本周TOP15门槛11套，保利和光屿湖加推新房源叠加首付延期半年，成交29套居榜首

8月4周（8.22-8.28）住宅项目成交套数TOP15

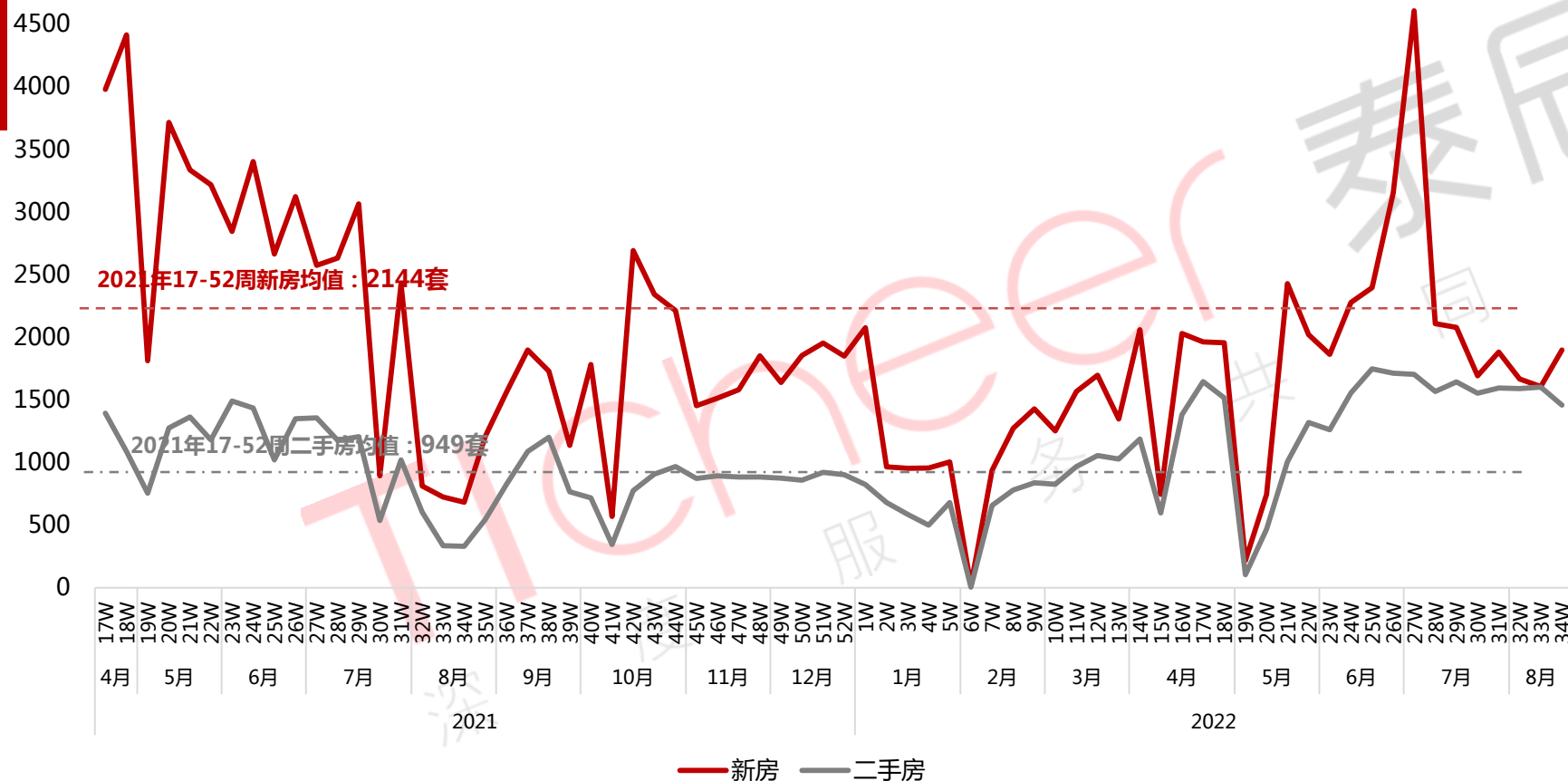
排名	项目名称	区域	上周成交	本周成交	变化	价格（元/㎡）	分期政策	分销政策	热销原因
1	保利和光屿湖	高新区	30	29	↓	一期高层精装11500-12000，特价11300-11400，二期高层毛坯10500-11000	首付10%，最长可延期6个月	贝壳/房友，2.2万/套，30套以上2.5万	加推+首付延期半年
2	谦祥世茂万华城	高新区	19	27	↑	三期6套一口价房源12000-13500	三期10%，剩余1年2次 五期5%，剩余2年4次	贝壳，佣金4%	区位+学区+准现房+特价房
3	保利文化广场	高新区	13	19	↑	毛坯高层14300-17400	首付20%，延期1-2年	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
4	正弘中央公园	航空港区	20	18	↓	12号地顶底特价7200-7800，正常均价8300	分期首付10%，剩余10%于今年12月10日前交清	贝壳、58，佣金2%	深耕港区，客户基础好，12号地施工进度快，准现房且预计提前交付，客户信心足
5	华润琨瑜府	中原区	11	17	↑	三期毛坯高层均价13700-14300；一期特价11xxx元/㎡起	无	贝壳、58、房友，佣金3-4%	央企，区位优势，板块内无竞品
6	万科民安理想星光	惠济区	21	17	↓	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	东原阅城	高新区	6	16	↑	二期毛坯12000-13000	首付10%，2年8次付清	贝壳佣金3%，本月全民佣金3%	贝壳聚焦
8	正弘铂悦	中牟	14	16	↑	高层7100（特殊楼层特价房6500送车位）	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（降价200）+高佣+购房送车位
9	万科翠湾中城	惠济区	20	16	↓	一期高层18300，二期高层16000	无	贝壳，2%	万科品牌，绿色住宅，区位
10	远洋臻园	二七区	17	15	↓	高层精装10700，特价房9500起	首付10%，剩余两年四次	分销：贝壳，佣金6万/套	贝壳聚焦，中建七局团购转让房口径9500元/㎡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
11	招商时代锦宸	惠济区	50	14	↓	高层毛坯14500-16500	无	贝壳，3%	央企开发+双地铁+贾鲁河
12	新城时光印象	管城区	13	14	↑	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、房友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	清华大溪地	荥阳	8	14	↑	高层毛坯7200	首付5%，剩余95%可全额贷款	贝壳，更赢，博能，3-6%	准现房+低首付
14	亚星锦绣山河	二七区	8	12	↑	倚澜苑13000-14000；安泰苑12000-13000；特价房11000起	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	划片郑州实验外国语（东分），学区房持续推动去化
15	美盛教育港湾	金水区	17	11	↓	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；分销到访带客礼品；地段优质，纬五路一小、郑州外国语中学双学区

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3周市场新房环比上涨，二手房环比下降；受去年同期疫情影响，同比大幅上涨

8月第3周新房热度回升，环比上涨18%，二手房环比下降9%；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	1899	178%	18%
当月	5174	133%	-41%

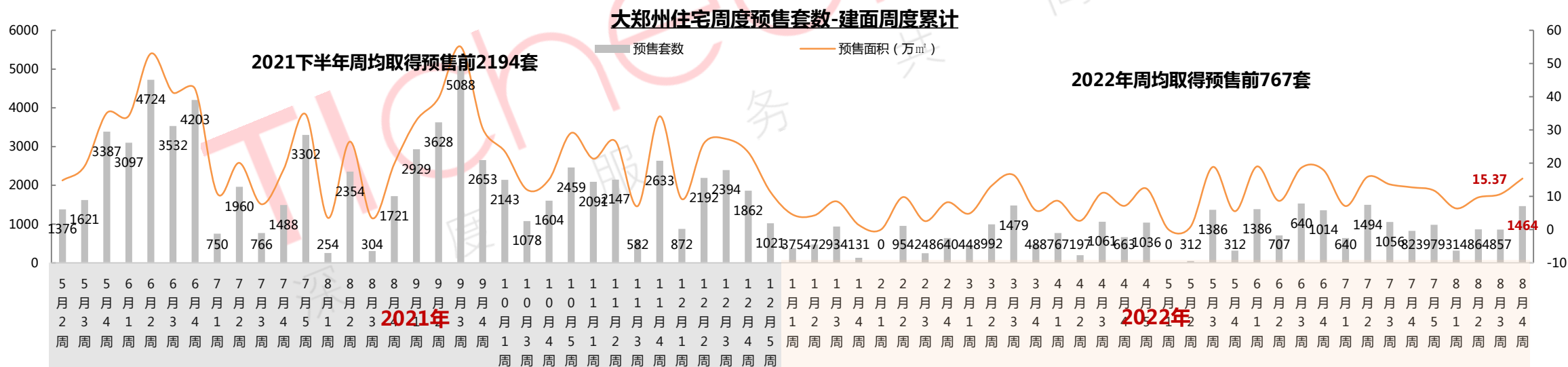
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1460	340%	-9%
当月	4654	266%	-5%

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：8.15-8.21；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1464套，建面15.37万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	2022.08.22/ 2020.11.17	亚星学府印象	二七区/ 二七新城板块	城改	1/3/7/12/ 14#	595	6.42	高层97-138m ² 三房-四房	紫澜苑占地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	待售
	2022.08.22/ 2021.06.03	亚星锦绣山河	二七区/ 二七新城板块	城改	9/10#	441	3.99	—	玉晖园属于亚星锦绣山河的大一期，该小区原建设7栋楼，已于2017年7月交房，本次公示的9/10#位于小区北侧，临近郑西高铁线	待售
在售	2022.08.22/ 2020.05.16	保利和光屿湖	高新区/ 高新新城板块	净地	2/3/4/5#	126	1.77	高层90/115m ² 三室， 洋房140m ² 四室	二期规划7栋20F高层及9栋7+1F洋房均为140m ² 四房，顶复+标准层+底复设计，高层涵盖90/115m ² 两种户型，均为2T4设计，二期高层毛坯10500-11000元/m ²	待售
	2022.08.23/ 2020.09.04	美盛教育港湾	金水区/ 省体中心板块	城改	16#	204	2.36	高层105-220m ² 三房-四房	知学苑总建面7.35万m ² ，容积率6.0，共规划有11栋高层，1所幼儿园 高层毛坯12#17500-18000元/m ²	待售
	2022.08.23/ 2021.06.03	万科民安理想星光	惠济区/ 南阳路板块	城改	3#	98	0.84	高层76m ² 两房，89/99/100m ² 三房， 洋房97m ² 三房	总占地23亩，总建面6.22万方，规划3栋20-34层高层，1栋8层洋房， 高层精装14000-14500元/m ²	预计9月份推出
合计						1464	15.37	/		



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

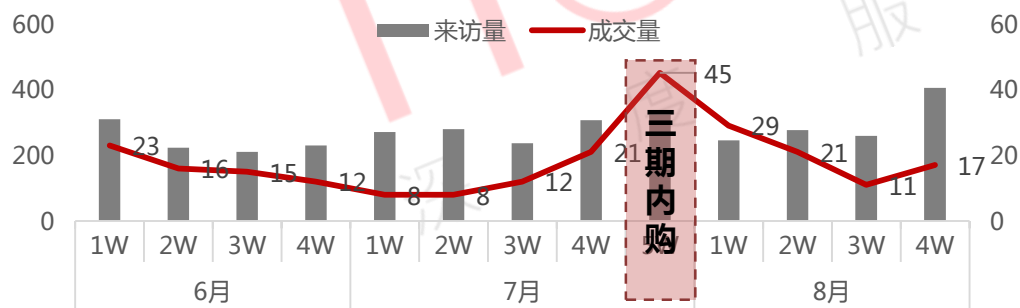
典型项目异动/华润琨瑜府：一期准现房特价11xxx元/㎡起

项目前身为中煤集团开发的风和朗庭，华润21年底收购，位于中原区二环边，周边商业、教育配套成熟，为准现房，板块内无竞品，一期推出特价房源11xxx元/㎡起，成交表现较好

热销原因——央企开发+成熟配套+准现房+板块内无竞品

占地面积	32亩	建面	16.8万 m²	容积率	5.99
项目位置	中原区金水西路与冉屯东路交会处		开发公司	河南康隆置业有限责任公司（华润持股60%）	
项目规划	一期银杏院规划10栋高层，包含6栋安置房、4栋商品房，户型61-126 m²的两房-四房；三期枫华院规划4栋27-34F高层住宅+1栋幼儿园+1栋公配楼，户型89-139 m²的两房-四房，共计1029户				
分期政策及变化	无				
分销政策及变化	分销佣金：贝壳、58、房友，佣金3-4%				
价格及变化	销售价格：一期特惠房源11xxx元/m²起，三期毛坯高层均价13700-14300元/m²				
其他	准现房，明年六月交房				

华润琨瑜府2022近三个月周度访交量



实力热盘 全城聚焦

华润琨瑜府

建面约61-124平高层

今年买，明年住

锦艺城旁双地铁交汇

月季公园多公园环绕

本项目推广名为“XXXX”，备案名为“XXXX”，预售许可证号：XXXX。本资料发布时间2022年X月，有效期X个月。在售楼盘信息以本项目实际销售情况为准，敬请留意最新资料。

典型项目异动/远洋臻园：分销提佣、认购送入学名额、价格降至9500-9900元/㎡

项目位于二七区大学南路板块，精装交付，由央企远洋开发，签约汝河路小学（杏园路校区），**原价10700元/㎡，现价9500-9900元/㎡，认购即送今年9月份入学名额，贝壳聚焦佣金提至6万，促进带访成交**

占地面积	70亩	建面	19.3万㎡	容积率	2.99
项目位置	二七区大学南路与芦庄路交汇处向西600米		开发公司	郑州鑫沃置业有限公司 (远洋持股80%)	
项目规划	规划8栋20-27F的高层、2栋商业和2栋配套用房，户型89/105/115㎡的三房，共计1384户				
分期政策及变化	首付10%，剩余两年四次（无变化）				
分销政策及变化	分销佣金：八月初贝壳聚焦，提至6万/套，一周结佣（原3.2-5万/套）				
价格及变化	销售价格：原价10700元/㎡，现价9500-9900元/㎡，顶底9100-9200元/㎡（八月初降价）				
其他	按时签约送3万车位券；中建七局团购特惠房源（名义）				



片区典型项目8月周均访交量

项目	来访量	成交量
泰宏建业国际城	52	5
万科理想拾光	62	6
远洋臻园	127	15
万科大都会	62	6
万科都会天际	69	6
电建洛悦天玺	28	1

贝壳

远洋臻园

钜惠截止8.31

- 主城区 央企房 精装修 -

9***起

元/㎡

非顶底

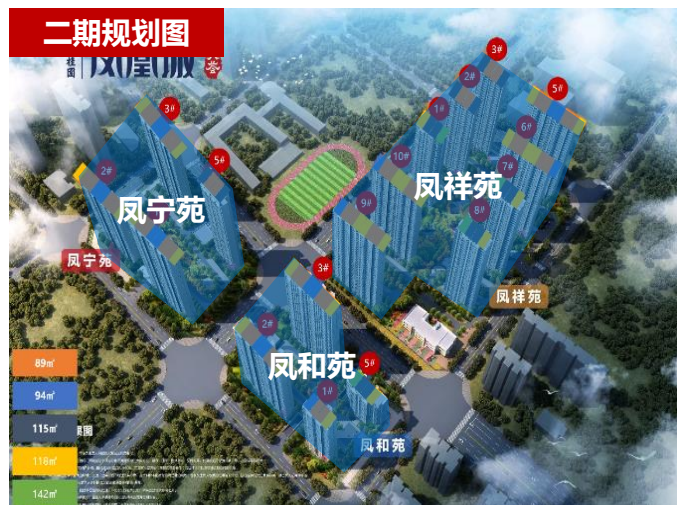
房源有限 先到先得

中建七局团购特惠房源

拿购房合同上汝河路小学

典型项目异动/碧桂园凤凰城：3#精装改毛坯后降价，以人才公寓名义出售

凤祥苑3#精装改毛坯，并以人才公寓名义对外出售，价格降至8000-10000元/㎡，与当期已售房源价差2500-3500元/㎡，由于未大面积宣传、首付分期成本高，且交房时间较晚，当周成交表现不佳



- 🔥 碧桂园凤凰城天荟
- ❤️ 凤祥苑3号楼89/115毛坯
- 💣 优惠史无前例
- 🔴 顶底特惠8xxx起
- !! 正常均价10000元左右
- 📦 数量有限，先到先得

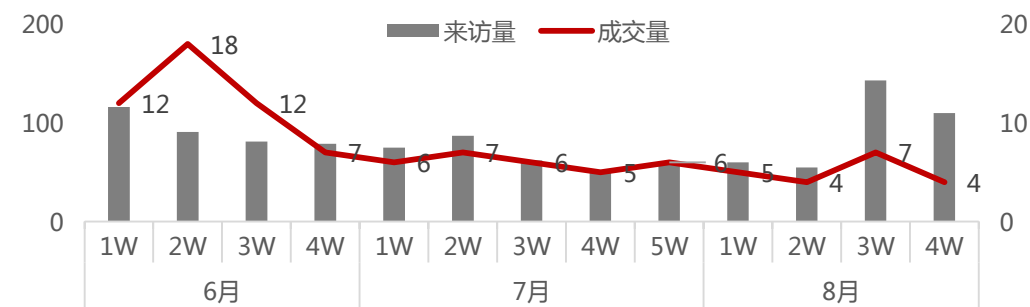
营销动作——3#精装改毛坯，以人才公寓名义出售，均价8千-1万元/㎡

占地面积	65亩	建面	24.4万 m²	容积率	4.2
项目位置	中原区广文街与雪松路交叉口西北角		开发公司	郑州名兴置业有限公司（碧桂园）	
项目规划	二期总占地约121亩，分为凤和苑、凤宁苑和凤祥苑三个苑区，凤和苑已售罄，凤宁苑尾盘在售。主力在售凤祥苑规划9栋34F高层，户型89-142m²的三房-四房，精装交付				
分期政策及变化	无分期政策，有第三方首付贷（有息，不主推）				
分销政策及变化	分销佣金：万店加盟，佣金1.5%				
价格及变化	销售价格：凤祥苑3#精装改毛坯。以人才公寓名义出售，顶底8000元/ m²起、正常楼层10000元/ m²左右（与二期已售差价约2500-3500元/ m²）				
其他	凤祥苑交房时间为2025年5月，在周边片区中交房时间最晚				

凤祥苑在售房源户配

楼栋	单元	梯户比	楼层	面积 (㎡)	户型	套数	成交均价
3#	1	2T4	34	89	三室两厅一卫	68	8000-10000元/㎡
				115	三室两厅两卫	68	8000-11000元/㎡
5#	2	2T4	34	89	三室两厅一卫	136	11500-12500元/㎡
				94	三室两厅一卫	68	
				118	三室两厅两卫	68	11500-13000元/㎡

碧桂园凤凰城2022下半年周度访交量



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>