

【2022年第52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：银保监会强调促进金融与房地产正常循环，改善优质房企资产负债表

1、发改委：统筹推进保交楼等稳经济一揽子政策措施落地见效（2022.12.26）



- 12月26日，国家发展改革委召开北京、上海、安徽、广东等4省市稳住经济大盘督导服务视频连线工作会议。
- ①要求北京、上海、安徽、广东4省紧抓任务落实，统筹推进保交楼、稳就业、保供稳价等稳经济一揽子政策措施落地见效；
- ②省级发改部门应对企业债券本息兑付风险开展排查，提前掌握辖区内每一支企业债券还本付息资金安排和风险状况。

2、银保监会：促进金融与房地产正常循环，改善优质房企资产负债表（2022.12.27）



- 12月27日，银保监会召开党委会议，会议要求，2023年做好经济金融工作意义重大，其中包括坚决防范化解金融领域重大风险。促进金融与房地产正常循环，做好“保交楼、保民生、保稳定”工作，满足房地产市场合理融资需求，改善优质房企资产负债表。

3、国家统计局：1-11月份全国规模以上工业企业利润下降3.6%（2022.12.27）



- 12月27日，国家统计局消息称，2022年11月财政收支情况，数据显示，1-11月份，全国规模以上工业企业实现利润总额77179.6亿元，同比下降3.6%（1-10月下降3%）。受疫情反弹和需求不足等影响，工业生产有所放缓，企业经营压力加大，但利润结构持续改善。

城市：山东潍坊/山西长治/苏州降低首付比例，贵州黔东南州商品房团购

1、山东潍坊：公积金贷款额度最高60万元，首套房首付降至20%（2022.12.26）



- 12月26日，山东省潍坊市住房公积金管理中心发布《关于优化调整住房公积金管理政策的通知》。
- 《通知》显示，潍坊市将提高贷款额度。将贷款额度上限提高10万元，最高贷款额度提高到60万元，政策实施有效期至2023年12月31日。同时，降低贷款首付款比例。降低首套房最低首付款比例，由现行的30%调整为20%。取消购房面积（144平方米）、存量房建设年限（10年）对首付款比例的影响。执行统一标准：首套房首付比例不得低于20%，二套房首付比例不得低于30%。

2、山西长治：已有一套住房并结清房贷的家庭再申请公积金贷款首付降至20%（2022.12.27）



- 12月27日，山西省长治市发布《关于调整二套房住房公积金贷款购房最低首付款比例的通知》称，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款的，最低首付款比例由50%降低至20%。

3、贵州黔东南州：开展工会会员商品房团购活动，明确六项政策优惠（2022.12.27）



- 12月27日，贵州省黔东南州住房和城乡建设局发布《黔东南州工会会员商品房团购活动方案》，时间为2022年12月8日至2023年3月31日。
- 对于本次团购活动，《方案》明确了六项政策优惠措施，包括二套房首付比例低至20%、两次住房公积金住房贷款须间隔12个月以上的限制、持公积金异地购房贷款、支持公积金“又提又贷”、退税优惠、住宅维修基金代交等内容。

4、苏州：二套未结清首付由60%降至40%（2022.12.28）



- 12月28日，据消息称，苏州居民家庭拥有1套住房且贷款未结清的，二套房首付比例由原来的60%变为40%，部分售楼处及中介也称已经接到通知，部分银行表示，现在先按二套未结清首付4成受理，等正式再放款。

城市：广州调整存量房公积金监管/福建漳州购房补贴/辽宁大连降低契税

5、广州：存量房公积金贷款不再试行购房交易资金监管（2022.12.27）



- 12月27日，广州市规资局发布的《关于进一步深化不动产登记便民暖企服务的通知》，**深化二手房“带押过户”**，联合相关银行机构加强业务协同，实现企业群众办理在押不动产转移登记时，无需提前归还旧贷款、注销抵押，即可一并完成过户、新设抵押和发放新贷款等手续。
- 12月27日，广州发布《广州住房公积金管理中心关于调整存量房住房公积金贷款购房交易资金监管的通知》，明确**广州市存量房住房公积金贷款不再试行购房交易资金监管。**

6、福建漳州：支持“卖旧买新”改善住房，子女购新房补贴1万元（2022.12.29）



- 12月29日，漳州市发布《漳州市人民政府办公室关于印发漳州市促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》。
- 《通知》共拟定六条具体措施，内容包括：购买新建商品房补贴、购买二手住房补贴、支持“卖旧买新”改善住房、实施人才购房补贴、实施二手房“带押过户”、进一步规范车位销售等。支持“卖旧买新”改善住房方面，**本人、配偶购买新建商品住房的，补贴5000元；其子女购买新建商品住房的，补贴1万元。**

7、辽宁大连：契税最高税率由4%调降至3%（2022.12.29）



- 12月29日，大连市税务局发布消息，**2023年1月1日起，居民在大连市承受第三套及以上非普通住房、非住房、土地权属，以及单位承受房屋、土地权属的契税税率由现行的4%调整为3%。**

城市：重庆优化商贷住房套数认定，东莞/成都调整限购掀起“解限潮”

8、东莞：全面取消住房限购政策（2022.12.26）



- 12月26日，东莞市住建局发布通告，**全域放开住房限购**，新解除非限购区（莞城、东城、南城、万江、松山湖）需网签后限售3年（或取证后2年），其余区域新房网签限售3年，二手取消限售。
- 12月以来，已有东莞、南京、厦门、武汉、佛山、郑州等多个二线城市宣布放松限购，预计后续将有更多热点城市跟进。

9、重庆：住房用于长租房不计入家庭套数，房地产存量融资可多展期1年（2022.12.28）



- 12月28日，重庆市住房和城乡建设委员会网站公布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》。
- 《通知》从加大金融支持力度、激活市场需求、减轻企业负担、优化行业服务管理等4个方面提出16条政策措施。其中提出，**支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期**，从2022年11月11日起，未来半年内到期的房地产融资，可在原规定基础上多展期1年。到期贷款已经展期的，再次展期按照相关文件规定执行；**优化商业贷款住房套数认定**，居民在中心城区以外区县新购住房的，个人住房商业贷款仅将所在区县的住房纳入套数核查范围。

10、成都：父母投靠成年子女入户可在户籍对应限购区域购一套住房（2022.12.30）



- 12月30日，成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室出台《关于进一步明确我市房地产调控政策有关规定的通知》。
- 《通知》进一步明确：①**父母投靠成年子女入户的，可以作为单独家庭在户籍对应的限购区域购买一套住房**；②自2023年1月1日起，继续执行“对个人出租住房应缴纳的各项税收，采取综合征收方式征收。对个人出租住房且在成都住房租赁交易服务平台网签备案的，2022年前按照0%税率综合征收”的政策

土地：杭州第五次集中供地，武汉/徐州完成第六次土拍，大连7宗地成交

1、武汉第六次集中土拍：17宗地完成出让，总成交金额236.45亿元（2022.12.27）



- 12月27日，武汉第六批集中供地落下帷幕，本次出让各类用地17宗，总成交面积约136.83万平方米，成交总价约236.45亿元。加上第五批次集中供地中延期的3宗地，20宗地总成交金额257.11亿元。
- 从成交情况来看，绝大部分地块是以底价成交，且拿地企业仍是以国企、央企为主。另外建发、中国电建积极参与，截至目前，武汉共出让108宗地块，总成交额871.33亿元，土地市场低温运行。

2、徐州第六批次集中土拍：10宗地43.48亿收官，均由本土房企、国资平台竞得（2022.12.27）



- 12月27日，徐州2022年第六批次集中供地落幕，本次共出让10宗地块，全部底价成交，总出让面积约44.08万 m^2 ，总成交额约43.48亿元。
- 此次成交地块均由本土房企、国资平台摘得。

3、杭州第五批集中供地：挂牌5宗地，起始价80.77亿元（2022.12.27）



- 12月27日，杭州发布2022年第五批集中供地挂牌出让公告。
- 本次仅挂牌5宗地块，总出让面积26.20万 m^2 ，总起价80.77亿元计划于2023年2月7日正式出让。从区域来看，5宗地中有3宗地块分布在上城区，2宗地块分布在临平区。本次土拍规则延续第四批次，采取“限房价、限地价+摇号”的方式出让，取消了一次性报价环节，溢价12%封顶后，上限有效报价企业数量超过1家的直接进行摇号。

4、大连：底价成交7宗涉宅地块，总成交金额26亿元（2022.12.28）

宗地编号	宗地名称	出让面积	成交金额	成交均价	成交日期	竞得企业
大连2022-15824	中山区	20074	27531	1373	2022.12.28	保利
大连2022-15825	金普新区	16425	47653	2898	2022.12.28	中铁建
大连2022-15826	金普新区	15667	132465	8456	2022.12.28	保利
大连2022-15827	金普新区	84432	71091	8420	2022.12.28	保利
大连2022-15828	金普新区	17785	331300	18630	2022.12.28	保利
大连2022-15829	金普新区	15827	38123	2408	2022.12.28	保利
大连2022-15830	金普新区	14105	40465	2869	2022.12.28	保利

- 12月28日，大连成功出让7宗涉宅地块，其中包括中山区2宗、金普新区5宗，全部以底价成交，共收金25.97亿元，总出让面积28.5万 m^2 ，成交规划建面53.37万 m^2 ，其中，中山区两宗地分别由保利和中铁建摘得。

土地： 郑州第四批次集中供地11宗， 起始总价90.58亿元

5、 济南第四批次集中土拍： 14宗地完成出让， 总成交金额57.3亿元（ 2022.12.29 ）



- 12月29日，据济南公共资源交易中心官网，济南市今年第四批次集中供地完成出让。此次共出让14宗涉宅地块（市中区1宗、历下区3宗、济阳起步区10宗），总成交面积39.05万平方米，最终3宗地块触顶进入竞品质和建设进度环节、11宗地块底价成交，合计收金约57.3亿元。

6、 泉州： 建发8.93亿鲤城再拿地、 泉州城建20.42亿获东海地块（ 2022.12.29 ）



- 12月29日，泉州中心区出让8宗地块（包含2宗商品房用地、6宗安置房用地），2宗商品房用地均以底价成交。其中，东海后埔商住地块由城建20.42亿元竞得；鲤城江南商住地块由建发8.93亿元竞得。

7、 郑州第四批集中供地： 供应11宗地， 起拍总价90.58亿元（ 2022.12.29 ）



- 12月29日，**郑州第四批次供地11宗，面积932亩，规划建面190万m²，起始总价90.58亿元。**其中城改地7宗，储备地4宗：产业用地一宗（原中粮勾地、3批次流拍地块），上街1宗 中原区2宗。挂牌时间2023年1月19日至2023年2月7日，缴纳竞买保证金截止时间为2023年2月3日。

8、 长沙第五批集中土拍： 成交13宗地， 总成交金额78.41亿元（ 2022.12.30 ）



- 12月30日，长沙迎来了2022年的最后一轮集中供地即今年的第五批集中供地，挂牌的13宗地块全部成交，其中11宗底价成交，2宗溢价成交，总成交价78.41亿。

房企：典型房企通过发债和转售资产来释放资产流动性

1、建发：公布200亿元融资计划，含150亿元可续期公司债（2022.12.26）



- 12月26日，建发股份（600153.SH）发布两则发行债券预案公告。公司拟发行不超过50亿元规模的公司债及不超过的150亿元可续期公司债券，合计发行金额最高为200亿元。
- 建发股份称，50亿元公司债券期限为不超过10年（含10年），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种；本次发行的公司债券为无担保债券。

2、华夏幸福：9.99亿元出售河北固安4项资产，用于固安保交房（2022.12.26）



- 12月26日，华夏幸福基业股份有限公司（华夏幸福，600340.SH）发布关于下属公司出售资产的公告。
- 华夏幸福下属三家全资子公司约定转让方拟以总价款9.99亿元将其各自名下所属4项资产(以下合称“标的资产”)转让予固安产发产业港投资有限公司、固安产发教育投资有限公司，次资产转让价款将专项用于固安保交房相关支出。

3、中华企业：5.2亿元转让上海春日置业50%股权及债权（2022.12.26）



- 12月26日，中华企业股份有限公司（600675.SH）发布关于参股子公司股权公开挂牌转让的进展公告，其持有的上海春日置业有限公司50%股权及相关债权于近日征集到意向受让方并签署《产权交易合同》，产权交易总价格约5.2亿元。

4、碧桂园：控股股东将提供50.55亿港元免息、无抵押贷款（2022.12.27）



- 12月27日，碧桂园（02007.HK）发布公告，控股股东必胜有限公司同意向公司提供50.55亿港元的贷款，以支持集团经营发展。该贷款免息且无抵押，初始期限为三年一个月，订约双方可在借款期限届满前以书面形式延长。

省内城市：郑州出台新购房政策《十二条》：拟放开更多区域限购

2022年12月30日，郑州12条发布，涉及调整限购、购房补贴、优化贷款二套房认定标准等内容，随着后续政策细则落地，预计放开限购和降低首付比将成为首要的发力点

郑州房产新政“12条”主要内容	
序号	政策内容
1	适度调整限购区域
2	支持团购在售商品住房
3	确保新市民、都市圈居民购房同等待遇
4	扩大住房有效需求
5	推进租购并举
6	落实购房税收优惠政策
7	开展购房补贴活动
8	优化新市民购房金融服务
9	降低购房信贷负担
10	执行“认贷不认房”政策
11	优化贷款二套房认定标准
12	加大住房公积金支持



适度调整限购区域

央行规定，不限购地区最低可以执行20%首付比例下限，限购地区最低执行30%首付比例下限
表明取消限购区域将会同步降低首付比



确保新市民、都市圈居民购房同等待遇

1+8都市圈城市分别为郑州、开封、洛阳、平顶山、新乡、焦作、许昌、漯河、济源；
意味着以上8个城市居民在郑州买房将不限购



执行“认贷不认房”政策

结清首套贷款，买第二套房享受首套房贷款政策（包括首付比例和利率），目前郑州市已经执行。



优化贷款二套房认定标准

①**家庭购房套数上限被突破**，条件为二孩家庭或者老人投靠养老家庭，并执行额二套房贷款利率；
②**限贷突破**，在郑州首次购房的家庭，不受已有异地住房贷款影响，享受首套房贷的首付比和利率



加大住房公积金支持

①提高公积金贷款最高限额已在执行中，但由于资金紧张，提升空间和时效性有一定难度
②郑州都市圈内8城公积金互认，不受限购和贷款政策影响，扩大公积金是使用地域范围，切实**拓宽购房圈层**

省内城市：荥阳市出台16条政策，率先放开限购，降低首付

2022年12月31日，荥阳市人民政府发布地产新政 16条，政策内容更加细化，执行性更强，采取放开限购+降低首付+购房补贴+降低契税等一些列措施，也将带动其他区区域跟进和效仿

荥阳房产新政“16条”主要内容

序号	政策名称	主要内容
一	支持合理住房需求	适度调整住房限购政策
	吸引各类人才安居乐业	结合荥阳市房地产市场供需实际，暂停限购政策
	支持团购合法在售商品住房	对于引进人才及大专以上购房，每套给予1万元补贴
	支持二手房“带押过户”	一次性购买3套以上，给予适当优惠
二	改善住房市场供给	支持二手房“带押过户”
	统筹布局提升住宅品质	全面推行二手房“带押过户”，降低交易成本
三	加大信贷融资税收支持	放宽首套房认定标准
	落实差别化住房信贷政策	推广“立体绿化、生态庭院、居民互动”第四代住房
	优化公积金贷款政策	对自建房、拆迁安置房不计入“首套房”
	落实购房税收优惠政策	首套20%、二套30%、二套（未结清首套）40%
四	推进安置房建设和转化	取消“个人购房公积金提取和贷款只能二选一”
	实行房票安置制度	退税优惠（2022.10.1-2023.12.31期间购房）
	降低企业用地成本	实施购房契税补贴
	简化办理审批手续	契税补贴30%-40%（2023.1.1—2023.6.30）
五	优化房地产市场环境	实现拿地即开工
	实现拿地即开工	推行商品房“交房即发证”工作
	推行商品房“交房即发证”工作	强化网络舆情引导管控
	强化网络舆情引导管控	严厉打击发布不实信息、恶意炒作、渲染恐慌情绪、误导市场预期等扰乱市场秩序的行为

取消限购

荥阳率先取消限购，将带动市内其他五区的跟进

降低首付

落实差别化住房信贷政策，有效降低购房门槛
 首套房首付比例由30%降至20%、
 二套房首付比例由40%降至30%
 二套（未结清首套）首付比例仍为40%

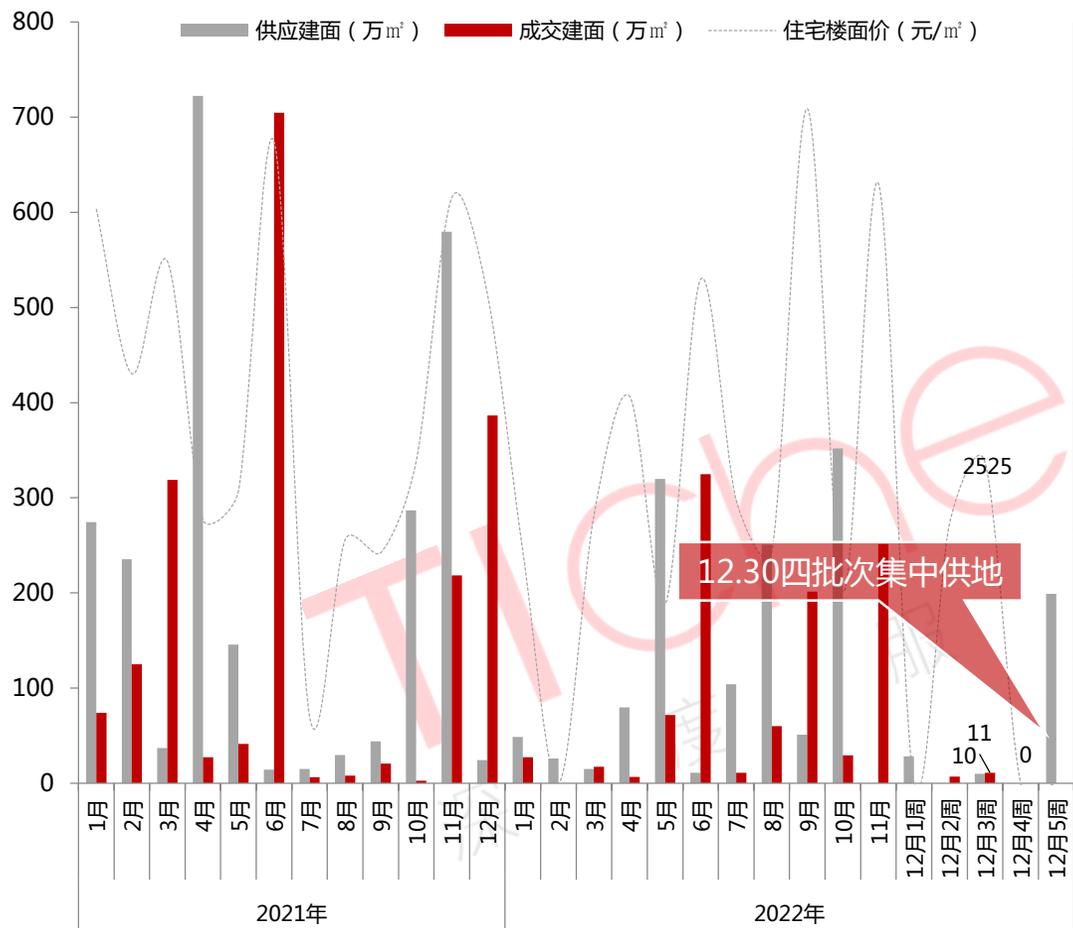
购房补贴

吸引各类人才安居乐业，通过购房补贴给予实质优惠
 全日制博士研究生-10万元；
 硕士研究生-5万元；
 本科毕业生(技工院校预备技师、技师)-2万
 专科-1万元；
 引进人才及大专以上学历以上院校学生家长购房-1万

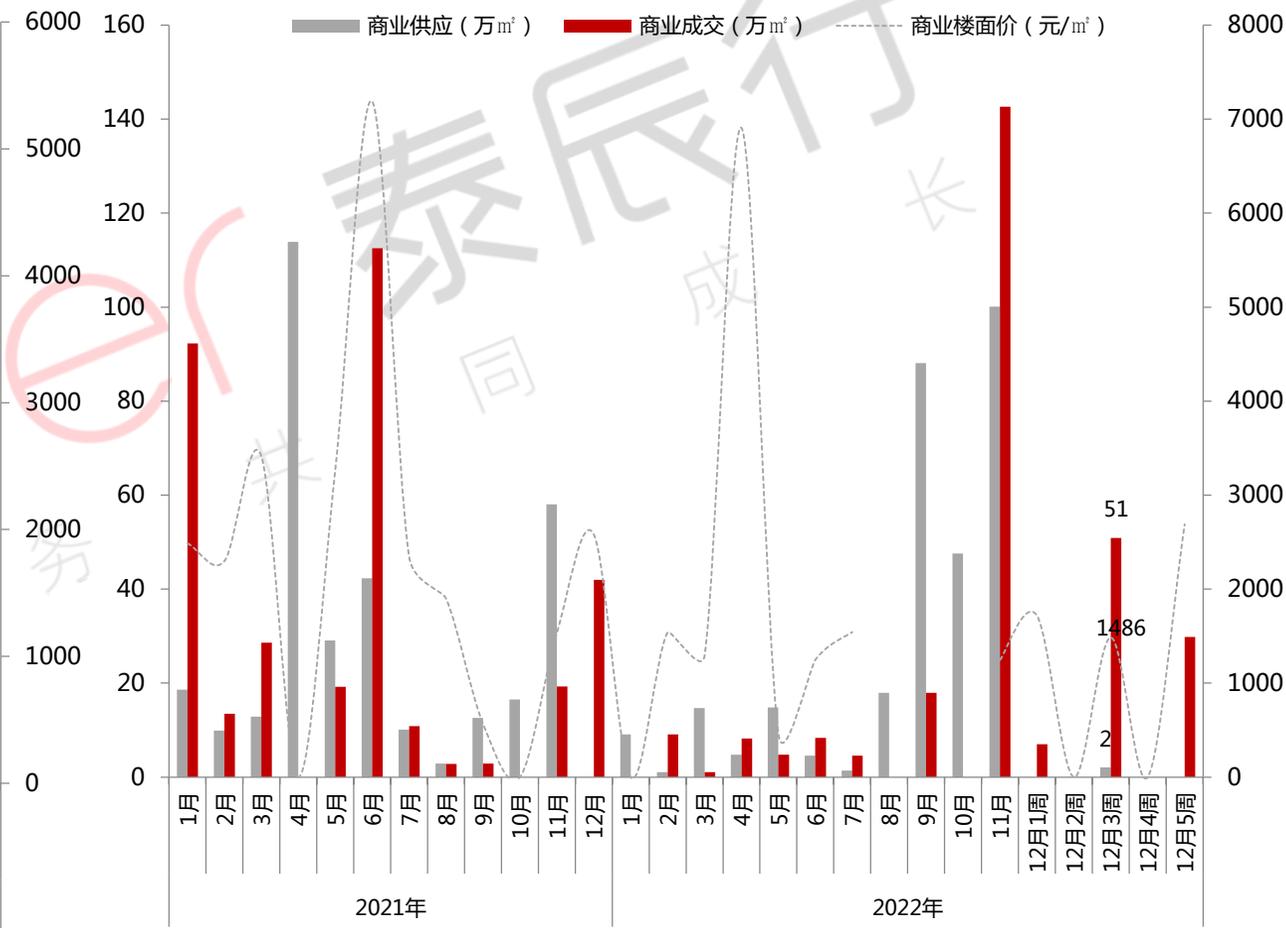
土地汇总：本周供应13宗商住用地，仅4宗商业地成交

本周大郑州商住用地供应13宗，建面合计199万 m^2 （含四批次11宗，190万 m^2 ）；商业用地成交4宗，建面合计29.8万 m^2 ；此外4宗地流拍，3宗地未公布结果

2021年1月-2022年12月5周大郑州住宅用地供求走势



2021年1月-2022年12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：本周共计供应宅地1011亩/199万m²，成交商业地170亩/29.8万m²

12月5周大郑州共计供应13宗商住用地，共1011亩，其中四批次供地11宗，共932亩；成交4宗商业地，共170亩

12月5周大郑州土地供应信息

区域	地块编号	供应日期	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)	竞买保证金(万元)	竞拍日期
中原区	郑政出〔2022〕68号(网)	2022/12/30	常庄板块	住宅	否	38.6	2	5.15	31815	824	6178	6363	2023/2/7
中原区	郑政出〔2022〕69号(网)	2022/12/30	常庄板块	住宅	否	36.3	2.1	5.08	31294	863	6161	6259	2023/2/7
郑东新区	郑政东出〔2022〕11号(网)	2022/12/30	高铁板块	住宅兼容商业	否	274.1	3.58	65.42	367700	1341	5620	73540	2023/2/7
上街	郑上出〔2022〕09号(网)	2022/12/30	上街板块	住宅	否	47.6	2.5	7.94	7619	160	960	1524	2023/2/7
中原区	郑政出〔2022〕63号(网)	2022/12/30	常西湖板块	住宅	否	53.1	4	14.17	51710	973	3649	10342	2023/2/7
二七区	郑政出〔2022〕64号(网)	2022/12/30	侯寨板块	住宅	否	32.2	1.4	3.01	20906	648	6948	4182	2023/2/7
管城区	郑政出〔2022〕65号(网)	2022/12/30	商都新区板块	住宅	否	45.4	3	9.08	35029	771	3856	7006	2023/2/7
管城区	郑政出〔2022〕66号(网)	2022/12/30	商都新区板块	住宅	否	44.1	2.5	7.35	32832	744	4466	6567	2023/2/7
金水区	郑政出〔2022〕67号(网)	2022/12/30	杨金板块	住宅	否	139.1	2.5	23.18	123944	891	5346	24789	2023/2/7
惠济区	郑政出〔2022〕70号(网)	2022/12/30	惠济板块	住宅	否	179.0	3	35.80	153754	859	4295	30751	2023/2/7
高新区	郑政高出〔2022〕11号(网)	2022/12/30	冉屯路板块	住宅	否	42.5	4.87	13.79	49277	1160	3574	9856	2023/2/7
小计						932.1	/	190	905880	972	4769	181179	/
登封	登政出〔2022〕19号(网)	2022/12/29	登封市	住宅	否	20.65	1.8	2.48	5431	263	2192	16828	2023/2/8
航空港区	郑港出〔2022〕52号(网)	2022/12/30	北港板块	住宅	否	58.09	1.8	6.97	24446	421	3507	12223	2023/2/7
合计						1011		199	935757	926	4692	210230	/

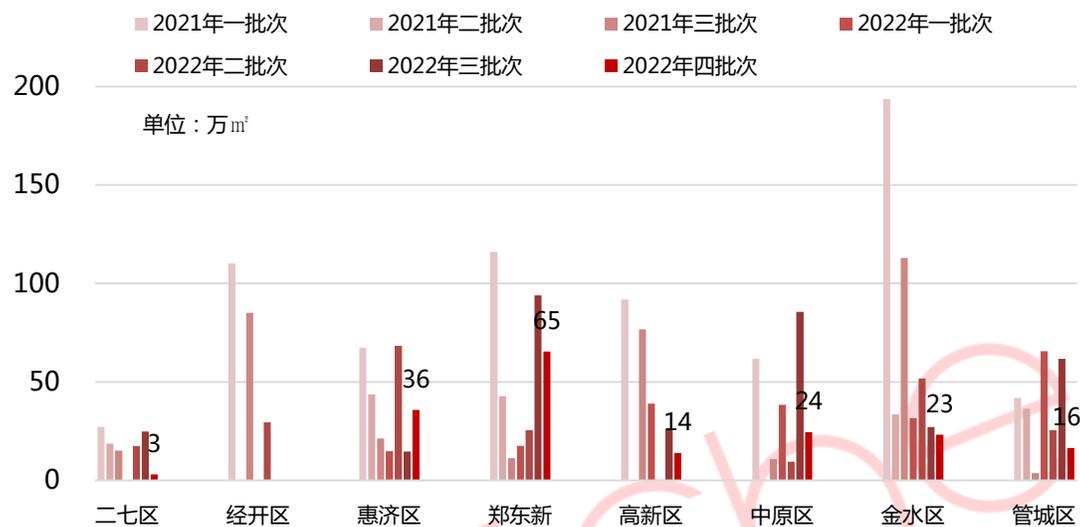
12月5周大郑州土地成交信息

区域	地块编号	买受人	板块	用途	是否安置	面积(亩)	容积率	总建面(万m ²)	成交价(万元)	成交楼面价(元/m ²)	竞买保证金(万元)	溢价率(%)	竞拍日期
郑东新区	郑政东出〔2022〕23号(网)	河南清溪置业有限公司	龙湖南板块	商业	否	12.65	3.5	2.95	11650	3948	11650	0%	2022/12/27
二七区	郑政出〔2022〕58号(网)	新地嘉泰(二七城投)	侯寨板块	商业	否	56.58	4	15.09	43853	2906	8771	0%	2022/12/29
金水区	郑政出〔2022〕62号(网)	盛禾乡村郑兴投资(金水投资)	杨金板块	商业	否	3.72	0.5	0.12	7889	63669	858	84%	2022/12/29
航空港区	郑港出〔2022〕14号(网)	兴港置地有限公司	中港板块	商业	否	97.02	1.8	11.64	16763	1440	16763	0%	2022/12/29
商业成交合计						169.97	/	29.8	80155	2690	38042	5%	/

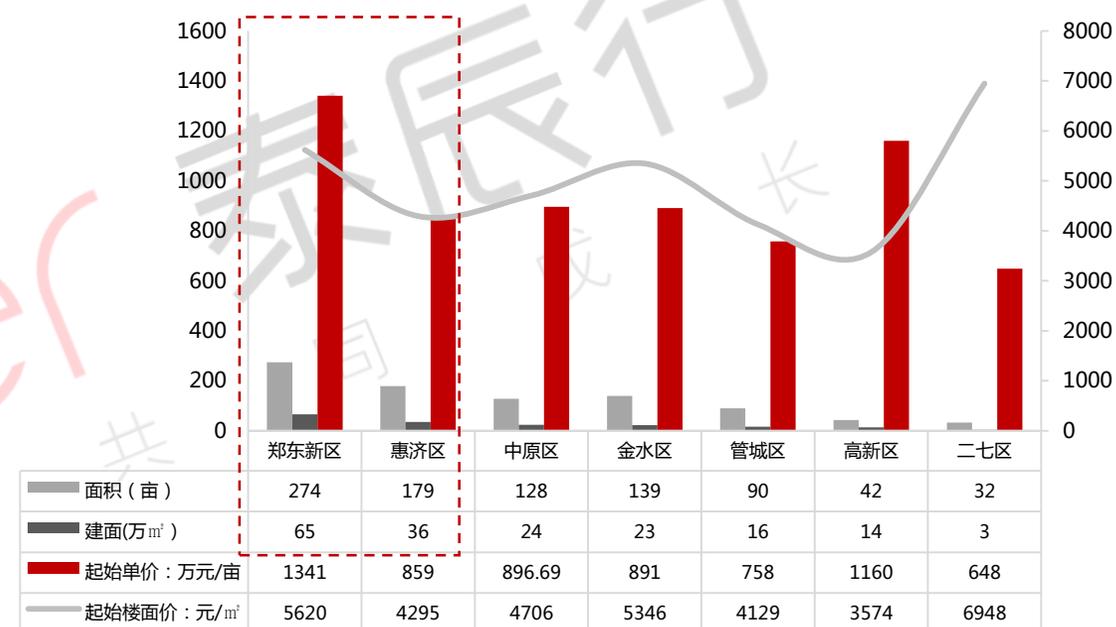
四批次市区供地对比：市区供地10宗（含净地3宗），供地规模884亩

四批次市区集中供地10宗（不含上街1宗），供地规模环比下降5成左右，与去年第二批次供地规模相当
郑东新区/惠济区为主要供地区域；共计3宗公开地（中原区2宗，东区1宗），延续前期竞拍规则

2021-2022年市区各区域集中供地计容建面批次对比



2022年四批次市区各区域集中供地面积及价格



今年累计供应	二七区	经开区	惠济区	郑东新区	高新区	中原区	金水区	管城区	合计
	45	29	134	202	79	158	134	169	949

2021-2022年市区各区域集中供地宗数批次对比

供地宗数	二七区	经开区	惠济区	郑东新区	高新区	中原区	金水区	管城区	合计
2021年一批次	4	7	6	6	5	4	10	5	47
2021年二批次	2	0	5	2	0	0	4	2	15
2021年三批次	1	7	2	1	4	1	8	1	25
2022年一批次	0	0	1	2	2	3	3	4	15
2022年二批次	2	2	5	2	0	1	2	3	17
2022年三批次	3	0	3	2	2	7	2	4	23
2022年四批次	1	0	1	1	1	3	1	2	10
合计	13	16	23	16	14	19	30	21	152

市区	2021年首批	2021年二批	2021年三批	2022年首批	2022年二批	2022年三批	2022年四批	环比
亩数	3289	820	1606	995	1216	1712	884	-48%
建面	710	175	337	207	227	333	182	-45%
宗数	47	15	25	15	17	23	10	-57%

数据来源：公共资源交易中心，截止到12月30日，统计范围为郑州市区，不包含此次上街供应。

土地汇总（四批次）：多集中在三四环沿线，除4宗净地以外，均为城改用地

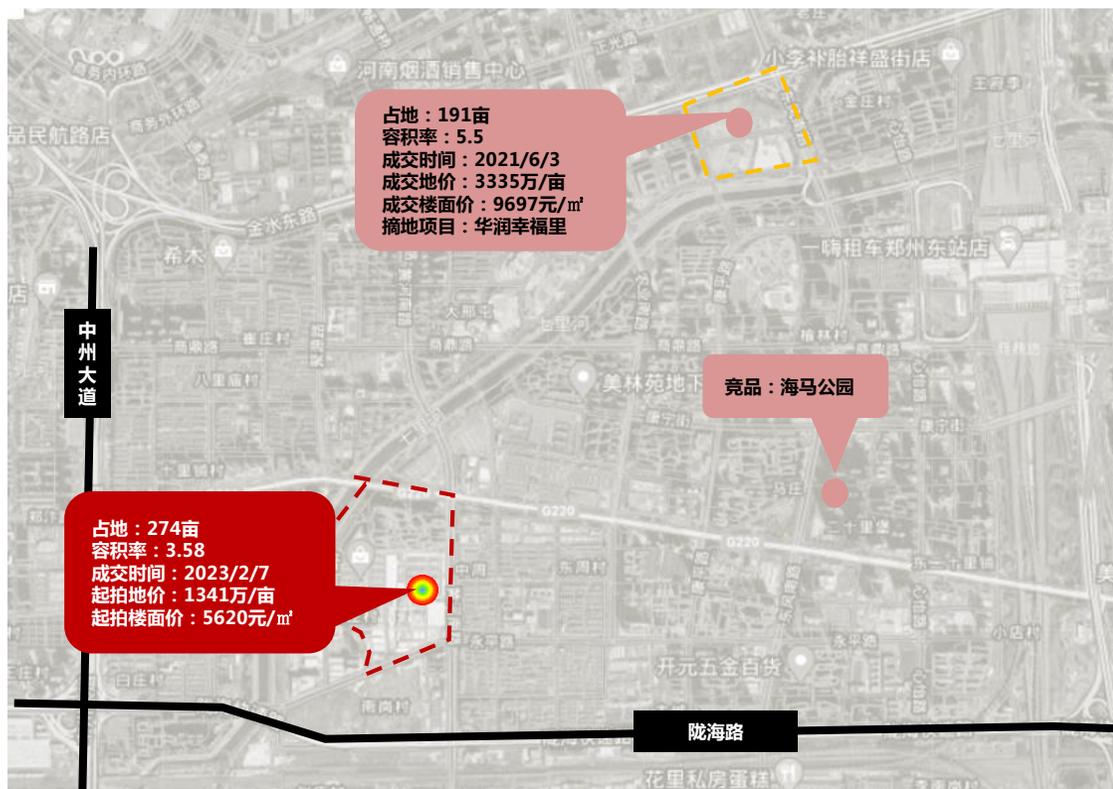


公开地块简析：郑东新区11号地，高铁板块，为三批次流拍地块重新挂出

11号地位于高铁板块以南，目前竞品仅华润幸福里、海马公园两个项目在售，板块区域价值较高，且竞品相对较少，月均流速45套以上

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
2023/2/7	郑东新区	郑政东出[2022]11号(网)	永平路北、黄河南路西	住宅兼容商业	182745.74m ² (274.12亩)	>1.0, <3.58	65.42	367700	1341	5620	73540	熔断后摇号	422855	毛坯均价≤21500, 装修标准≤4300	应采用装配式技术建设, 兼容35-40%商务用地, 配建公共租赁住房



周边竞品表现

项目	状态	物业类型	价格(元/m ²)	月均流速	限价/起始价(元/m ²)
华润幸福里	在售	大平层	27000-33088, 绑定车位41万/个可优先选房; 车位单价负一层43万/个, 负二层39万/个	143 (5月首开, 推售频繁)	毛坯≤25000, 装修标准≤5000 起拍楼面价: 6236
海马公园	在售	高层	高层23000-29000, 180m ² 27000-29500	45	摘地信息过早, 不具备参考意义

数据来源：公共资源交易中心，截止到12月31日

公开地块简析：中原区68/69号地，常庄板块，起拍地价高于周边竞品项目

68/69号地位于常庄板块，其中69号地为世茂璀璨熙湖后期地块，板块内竞品项目月均流速8-17套

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	备注
2023/2/7	中原区	郑政出〔2022〕68号(网)	郑峪路北、雪松路西	住宅	25749.28 (38.62亩)	2	5.15	31815	824	6178	6363	熔断后转为摇号	36565	装配式要求
		郑政出〔2022〕69号(网)	星海路南、创文路东	住宅	24188.28 (36.28亩)	2.1	5.08	31294	863	6161	6259	熔断后转为摇号	35944	装配式要求



周边竞品表现

项目	状态	物业类型	价格 (元/m ²)	流速 (2022年) 套数	限价/起始价 (元/m ²)
融信奥体世纪	三期在售	高层	精装14900, 特价房13000起	8	起拍楼面价：2175； 竞地价最高限价101364万元
世茂璀璨熙湖	在售	高层洋房	毛坯高层15500, 毛坯洋房20000	2	起拍楼面价：5338； 熔断价41924万元
星联城	在售	高层	毛坯10500-11000	17	起拍楼面价：3968； 熔断价68666万元

土地汇总（四批次外）：四批次外大郑州供应2宗住宅用地/成交4宗商业地

四批次外大郑州共计供应2宗住宅用地，共79亩，9.5万m²；成交4宗商业地，170亩，29.8万m²；另有7宗地未成交

12月5周大郑州土地成交信息

区域	郑东新区	二七区	金水区	航空港区
地块编号	郑政东出〔2022〕23号（网）	郑政出〔2022〕58号（网）	郑政出〔2022〕62号（网）	郑政出〔2022〕14号（网）
供应日期	2022/11/23	2022/11/25	2022/11/25	2022/11/26
板块	龙湖南	侯寨板块	杨金板块	中港板块
用途	商业	商业	商业	商业
是否安置	否	否	否	否
面积(亩)	12.65	56.58	3.72	97.02
容积率	3.5	4	0.5	1.8
总建面 (万m ²)	2.95	15.09	0.12	11.64
成交价 (万元)	11650	43853	7889	16763
成交单价 (万元/亩)	921	775	2122	173
成交楼面价 (元/m ²)	3948	2906	63669	1440
竞买保证金 (万元)	11650	8771	858	16763
竞拍日期	2022/12/27	2022/12/29	2022/12/29	2022/12/26

12月5周大郑州土地供应信息

区域	登封	航空港区
地块编号	登政出〔2022〕19号（网）	郑港出〔2022〕52号（网）
供应日期	2022/12/29	2022/12/30
板块	/	北港
用途	住宅	住宅
是否安置	否	否
面积(亩)	20.65	58.09
容积率	1.8	1.8
总建面 (万m ²)	2.48	6.97
起拍价 (万元)	5431	24446
起拍单价 (万元/亩)	263	2192
起拍楼面价 (元/m ²)	421	3507
竞买保证金 (万元)	16828	12223
竞拍日期	2023/2/8	2023/2/7

12月5周流拍地块信息

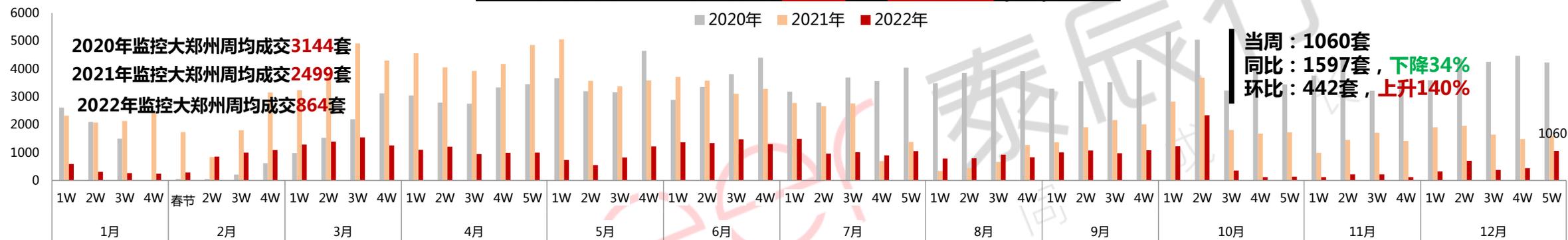
区域	土地编号	土地位置	用途	是否安置	基本指标			状态
					面积(亩)	建面(万m ²)	容积率	
惠济区	郑政出〔2022〕59号（网）	大河路（北四环）北、东风渠滨河路东	商业	否	20.84	5.56	4	流拍
惠济区	郑政出〔2022〕60号（网）	幸运路北、娱乐路西	商业	否	30.17	3.02	1.5	流拍
惠济区	郑政出〔2022〕61号（网）	佳合路东、银山路北	商业	否	22.90	3.82	2.5	流拍
登封	登政出〔2022〕19号（网）	登封市福佑路与颍河路交叉口西北	住宅	否	20.65	2.48	1.8	流拍
中牟	牟政出〔2022〕110号	郑州国际文化创意产业园大孟组团文创新路东、文昌路南、古翠路西	住宅	否	44.37	7.40	2.5	暂未公布
中牟	牟政出〔2022〕111号	郑州国际文化创意产业园大孟组团古翠路东、文昌路南、文信路西	住宅	否	59.28	9.88	2.5	暂未公布
中牟	牟政出〔2022〕89号	郑州国际文化创意产业园晨阳路南、牡丹五街东、平安大道北	住宅	否	20.00	3.33	2.5	暂未公布

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）

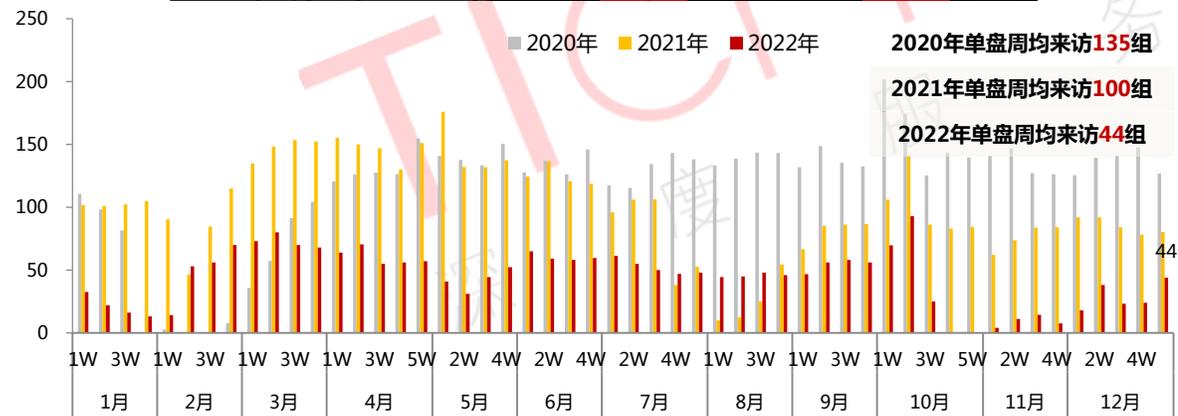
整体数据：年底积压需求释放叠加假期优惠政策发力，总成交量大幅提升

本周总成交**1060套**，环比上升**140%**，单盘来访**44组**，环比上升**84%**，成交**4.2套**，环比上升**128%**。
当前疫情负面影响减弱社会基本面逐渐恢复常态化，年底置业需求释放叠加开发商优惠力度加大，推动周度成交热度上升

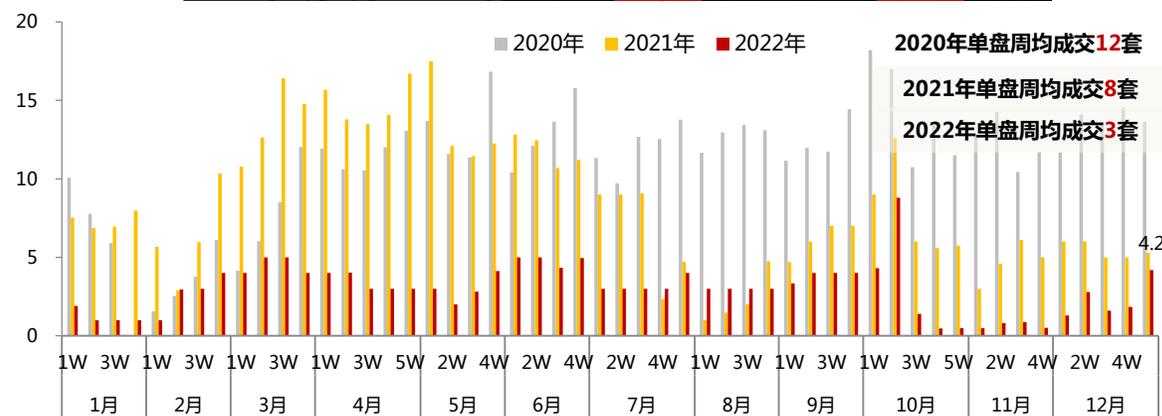
2020年1月1周-2022年12月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年12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12月5周大郑州周度单盘平均成交量走势图



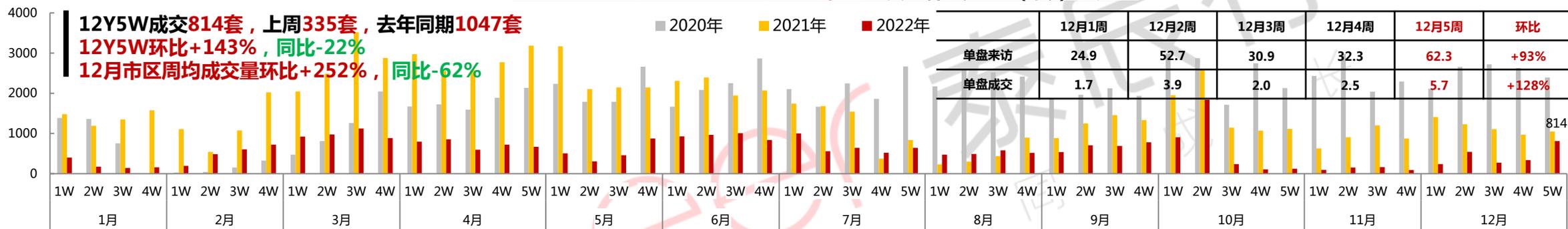
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：12月5周（12.26-1.1）大郑州实际监控到项目239个，其中在售项目239个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

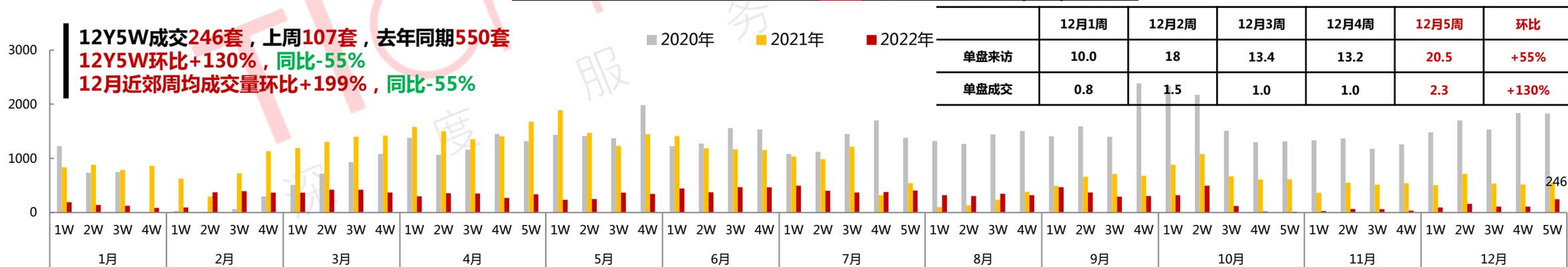
城郊数据：市区成交量环比上升143%，近郊环比上升130%

12月5周市区总成交**814套**，环比上升**143%**；单盘成交**5.7套**，环比上升**128%**；
近郊总成交**246套**，环比上升**130%**；单盘成交**2.3套**，环比上升**130%**

2020年1月1周-2022年12月5周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年12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，12月5周（自然周）市区实际监控到在售项目133个，近郊实际监控到在售项目106个

项目榜单：TOP门槛提升，龙湖熙上保持热销，其次华润幸福里开盘拉升去化

本周TOP15中，管城区龙湖熙上项目借助地段+低价+品牌强强组合，连续5周位列第一；其次华润幸福里作为东区改善楼盘，市场热度较高，本周开盘加推新房源带动去化

2022年12月5周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	12月5周成交	12月4周成交	正常售价	分期	分销
1	管城区	龙湖熙上	58	44	11500-12800，顶底11200起	无	贝壳2.5%，米宅、抖音博主大别野地产观2%
2	郑东新区	华润幸福里（开盘）	58	8	精装均价31000	首付10%，延期至明年3月20日	58、贝壳，1%
3	金水区	美盛教育港湾	41	7	17、16、12、18号楼17500-19000；1、2、4号楼19000-20000，特价房17000起	首套首付5万即可网签、二套10万即可网签，剩余交房前一次性付清，根据首付及房源面积，月供补贴7000-8000元/月	58、房友、贝壳，佣金3.5%+10000现金奖
4	惠济区	万科翠湾中城	31	8	悦曦园18000，翠澜园16000 包装贝壳专场额外优惠1%；	无	贝壳，3.5%
5	二七区	万科大都会&万科都会天际	29	13	高层精装11500，20套特价房9800起 年终冲刺，额外3%优惠，新加推的楼栋2%，车位同售1%（之前有，现在案场加强包装）	无	贝壳、房友、58，点位2.5%，送4万车位券
6	新郑	正弘新城	27	7	高层6088，高层现房5888（送车位），洋房标准层7500，底复9000-10000，顶复8000-9500	仅3号院高层支持首付分期，首付10%，剩余明年6月前付清	贝壳，泽楷，点位1.3-1.5%，额外3000元经纪人成交奖励，3号院顶复佣金调到了3%
7	高新区	保利和光屿湖	26	9	二期毛坯10400-11000；洋房14300	首付5%，剩余首付最长延期1年	贝壳，佣金2.2万-2.5万
8	高新区	保利文化广场	25	13	15000-16400 特价房额外优惠1%，团购额外1-2%	延期最长2年，年底付清20%	58、贝壳，佣金1.5%-1.8%，30套起跳
9	高新区	东原阅城	24	4	12000-13000 精装现房11500-12000	2万定房，首付10%，2年8次还清	分销聚焦提佣：6-8%
10	中原区	华润琨瑜府	20	7	二期：11500-12000 三期润园：毛坯高层标准层均价13700-14300 瑜公馆12500元/㎡，年终冲刺额外2%	无	二期全民推介1.5%税前佣金；72小时闪电结佣；贝壳佣金3%，三期4%佣金
11	惠济区	招商美景雍瑞园	20	6	洋房毛坯标准层17000-20000，首层28000	无	贝壳、58，佣金2.5%
12	金水区	保利大都汇	16	6	18200-21800	首付5%，年底前付清20%，剩余交房前付清	贝壳、58、房友、米宅，佣金2.5-3%
13	二七区	万科理想拾光	15	11	11200-12600 年终冲刺额外2%，下周递减至1%	无	分销贝壳、58佣金2.5%2.5%
14	郑东新区	华润瑞府	15	10	129/145㎡均价2.85-3.08万、155/160㎡均价3.05-3.15万、179㎡均价3.08-3.2万	首付10%，剩余部分2023年3月付清	贝壳，1.5%
15	管城区	碧桂园名门时代城	14	6	六期锦园精装11000-11800；五期精装10500，特价9200	首付10%，分3年36次付清	58，佣金3%

数据来源：泰辰市场监控中心

元旦榜单：市场热度政策性回暖，国央企万科/保利/华润等引领去化

元旦假期三天，各项目通过优惠逼定/优惠加码等方式刺激成交，从成交表现来看，国央企如万科、保利、华润等占据主要份额，其次龙湖、新城等优质民企成交表现突出

2022年12月31日-2023年1月2日大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	元旦成交	正常售价	政策有无异动	异动情况
1	管城区	龙湖熙上	44	11500-12800, 顶底11200起	无	无
2	金水区	美盛教育港湾	37	17、16、12、18号楼17500-19000; 1、2、4号楼19000-20000, 特价房17000起	有	优对外释放收回分期、月供补贴政策, 实际政策仍在执行 分销点位, 元旦后降至2@
3	惠济区	万科翠湾中城	32	悦曦园18000, 翠澜园16000 包装贝壳专场额外优惠1%;	有	分销佣金降至2.5%, 新增58分销入场
4	高新区	保利和光屿湖	25	二期毛坯10400-11000; 洋房14300	有	元旦假期无变化, 假期过后点位下降, 全民佣金下调, 额外优惠取消, 分期首付调至10%, 最长延期3个月
5	高新区	东原阅城	23	12000-13000 精装现房11500-12000	无	无
6	高新区	保利文化广场	22	15000-16400 特价房额外优惠1%, 团购额外1-2%	无	元旦假期无变化, 假期过后点位下降, 全民佣金下调, 额外优惠取消, 分期首付调至10%, 最长延期3个月
7	二七区	万科大都会&万科都会天际	20	高层精装11500, 20套特价房9800起 年终冲刺, 额外3%优惠, 新加推的楼栋2%, 车位同售1% (之前有, 现在案场加强包装)	有	年终冲刺活动: 购房额外优惠3%; 新推房源优惠2%; 购买车位住宅优惠1%; 成交送1000元加电, 元旦期间活动持续
8	郑东新区	华润幸福里	15	精装均价31000	无	无
9	惠济区	招商美景雍瑞园	13	洋房毛坯标准层17000-20000, 首层28000	无	元旦后分销点位由2.5%降至1.5%
10	中原区	华润琨瑜府	12	二期: 11500-12000 三期润园: 毛坯高层标准层均价13700-14300 瑜公馆12500元/㎡, 年终冲刺额外2%	有	年终限时优惠1%-2%优惠收回+元旦10套100㎡三房单价12xxx元/㎡
11	金水区	保利大都汇	12	18200-21800	有	元旦2号以后1.5%, 推出24# (位置较差) 成交价17000元/㎡
12	二七区	万科理想拾光	12	11200-12600 年终冲刺额外2%, 下周递减至1%	有	年终冲刺额外1%; 6套一口价房源; 认购砸金蛋; 签约千元家电礼包; 到访礼
13	管城区	新城时光印象	12	高层精装12500送车位 (特价12200起); 洋房标准层毛坯17500, 一楼24000-25000 (特价14999起)	无	无
14	中牟	正弘铂悦	11	高层7100, (特殊楼层特价房6500+车位)	无	无
15	惠济区	谦祥时光序	11	高层毛坯13500-14500	有	有效带访客户100元现金奖励, 20套特价房, 12600起

网签数据：12月4周新房/二手房成交量环比下降

新房及二手房成交环比均明显回落，新房环比下降76%，二手房下降98%
12月3周集中网签放量之后，后续上涨动力疲乏，市场恢复仍需经历反复磨底过程

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	562	-70%	-76%
当月	5408	-26%	110%

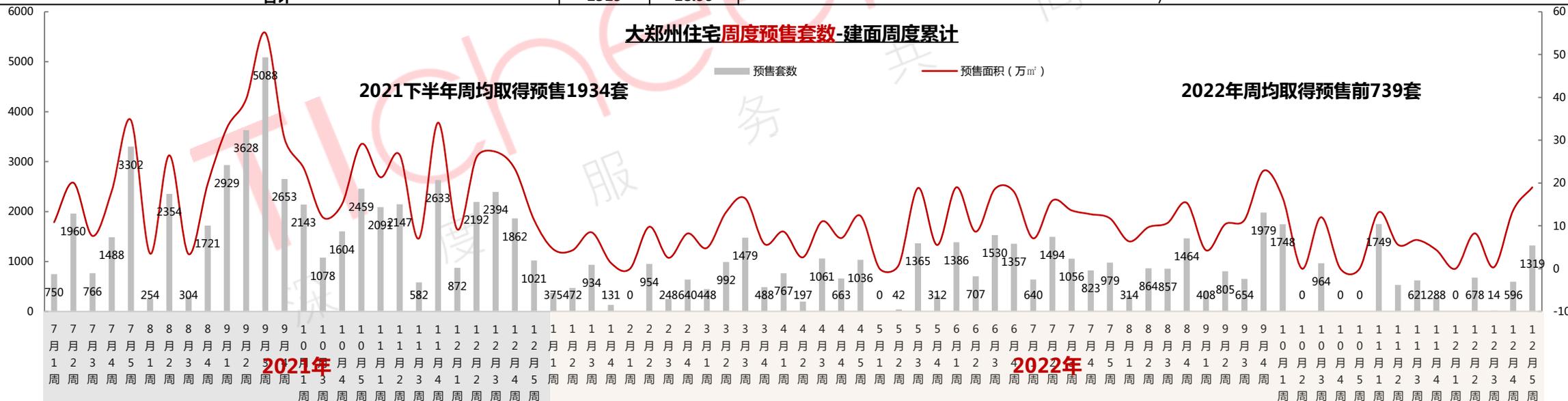
二手房	成交套数	同比	环比
当周	26	-97%	-98%
当月	3247	-9%	266%

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：12.19-12.25；来源：360房产网

项目预售前公示：7个住宅项目取证，其中新盘待售2个

共计7个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计**1319套**，建面**18.99万m²**，其中逸珑居和亚星九邸待售

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
待售住宅	2022.12.26/2004年摘地	逸珑居	金水区/沙门板块	城改	3#	14	0.29	高层93-147、洋房主力210	占地30亩，建面7.8万方，容积率2.49，共规划2栋17-25层高层及4栋5-8层洋房，规划总户数277户，内部配套两栋3层配套商业以及一所2班制幼儿园	未售
	2022.12.26/2020.10.14	亚星九邸	二七区/二七新城板块	城改	1/4/7/8/11/13#	624	11.12	大平层162-317m ²	亚星九邸，约合50亩，容积率3.5，建面16万方，社区内部共规划6栋高层住宅，规划总户数624户。	
在售住宅	2022.12.26/2021.04.30	保利璞岸	郑东新区/龙湖北板块	净地	14#	14	0.32	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
	2022.12.26/2020.12.22	鑫苑远洋臻园	二七区/大学南路板块	城改	7/8#/3#	376	3.82	高层89-115m ² 三房	总建面19.31万m ² ，容积率2.99，共规划8栋高层，2栋商业，2栋配套用房，精装高层12600元/m ²	
	2022.12.28	星联枫桥湾	郑东新区/象湖板块	勾地	2/5#	31	0.56	洋房142-195m ²	二期东苑占地23亩，建面2.39万方，容积率1.59，规划6栋8F洋房，面积142-195m ² ，释放价格精装25000元/m ² ，持续内购	
	2022.12.29/2020.12.23	万科大都会	二七区/大学南路	城改	2#	188	1.86	高层精装75-118m ² 三房	建面17万m ² ，容积率2.99，规划13栋20-27层小高层，精装交付	
	2022.12.30/2021.11.19	郑州洛悦融园	管城区/航海路	净地	6/8#	72	1.02	高层99/129m ² 三室、洋房143m ² 四室	项目为2021年二批次净地，占地84.4亩，建面16.9万方，规划有8栋高层及7栋小高，精装交付	
合计						1319	18.99	/		

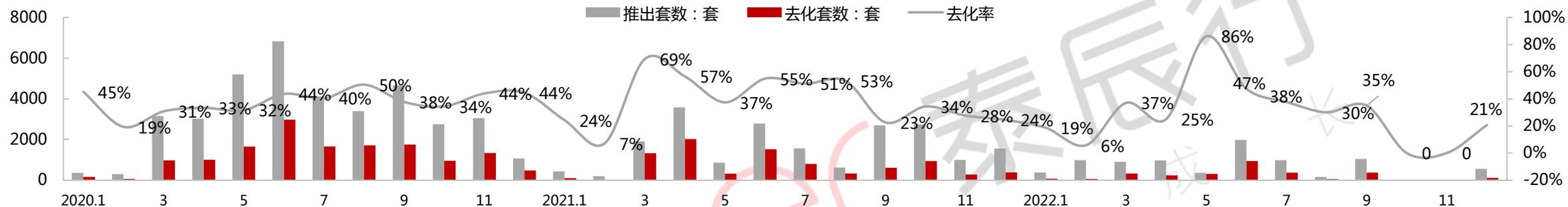


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

开盘表现：本周1个项目开盘，华润幸福里开盘，去化率12%

本周1个项目开盘，位于郑东新区高铁板块，疫情管控后市场信心未完全建立加之为改善产品，去化表现一般

2020.1-2022.12月大郑州项目开盘成交走势



2022年12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/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
开盘	华润幸福里	精装	30000	124	15	12%

华润幸福里/开盘表现一般：央企、改善大平层、东区稀缺产品，但市场信心不足

12月27日推出大平层北苑2#235m²，共计房源124套，截止当天去化15套，去化率12%，成交价格精装30000元/m²



新推

在售

待售

售罄

开盘分析：

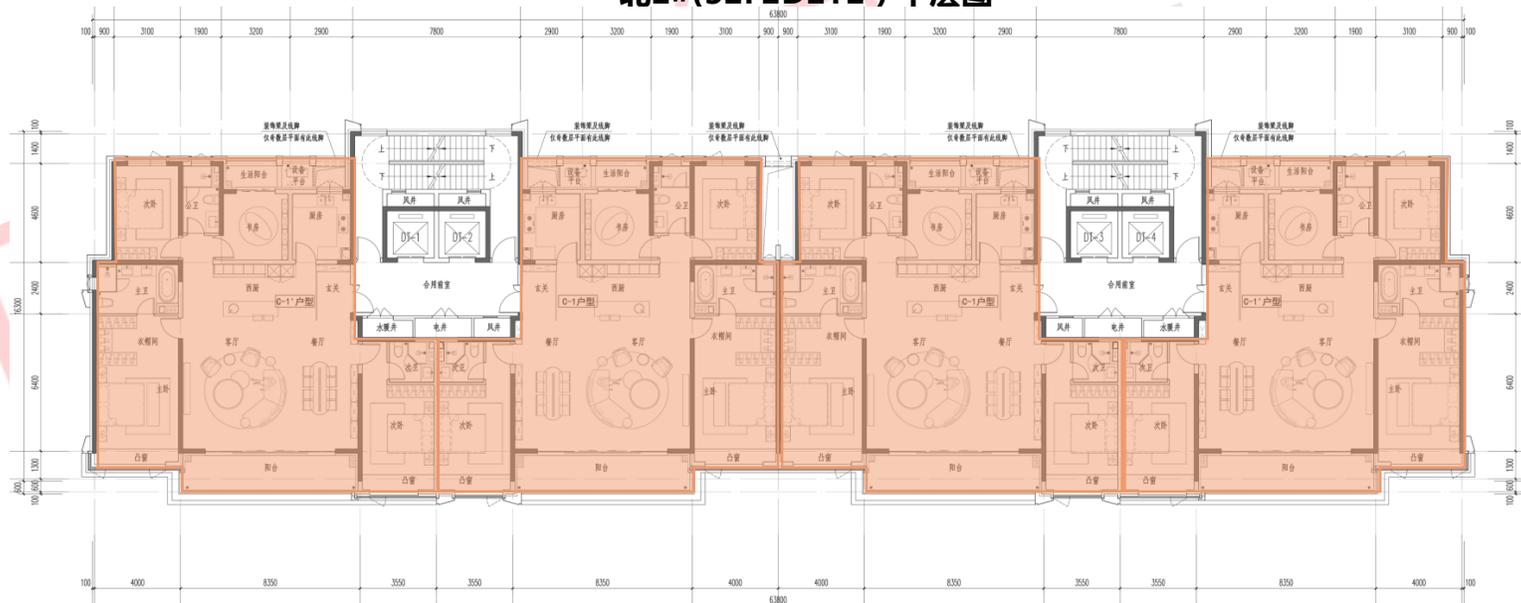
- 1、央企华润开发，当前市场下行，央企置业客户信心度相较更高。
- 2、幸福里位于郑东新区高铁板块核心住宅区，周边配套成熟。
- 3、项目所属高铁板块，仅海马公园一个竞品项目在在售，且目前剩余房源较少，竞争力相对较弱。
- 4、推出产品为东区稀缺大平层改善产品，本次北苑2#推出235m²四室，2T2设计，主卧带有衣帽间和飘窗，南向横厅设计，阳台长8.35米，整体舒适度高。
- 5、本次经过长达2个月的疫情后加推房源，客户置业信心尚未恢复；蓄客时间较短，蓄客量不足。

所属区域	郑东新区		所属板块	高铁板块	
项目位置	东风南路七里河路西北		开发公司	郑州启润房地产开发有限公司（华润）	
占地	88亩	建面	住宅15.63万m ²	容积率	5.5
营售团队	自销		交房时间	南苑2024年11月、北苑2025年3月	
蓄客及到访	蓄客约60组				
成交价格	30000元/m ²				
竞品价格	海马公园在售住宅180m ² 27000-29500元/m ²				
营销政策	<p>认筹：12月17日开启冻资210万</p> <p>优惠：/</p> <p>首付分期：首付10%，延期最晚至2023年3月20日</p> <p>分销：贝壳、58，1%</p>				
客户来源	多来自郑东新区，中州大道以东较为聚集，主要为东区改善群体，职业以省厅单位公职人员、个体户为主，地市客户占比约15%。基本均为多次置业，认可区位、品牌，属于大改善、终极改善客户群体				
预售情况	12月20日，2#预售前公示124套，2.87万m ²				

华润幸福里/产品分析：层高3.1m，2T2，南向横厅设计，阳台长8.35m

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高：m	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	大平层	北苑2#	2D	2T2	32	3.1	四室两厅三卫	235	30000	124	15	12%
合计										124	15	12%

北2#(32F2D2T2) 平层图



235m²四室两厅三卫+235m²四室两厅三卫+235m²四室两厅三卫+235m²四室两厅三卫

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>

