

【2022年第17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：二季度经济增速力保5%以上/央行下调外汇存款准备金率1%

1、央行货币政策委员会：须力保二季度经济增速重返5%以上 (2022.04.24)



- 4月24日，在中国财富管理50人论坛2022资管峰会上，国务院发展研究中心原副主任、央行货币政策委员会委员王一鸣分析，二季度经济依然面临较大下行压力，当前有效控制疫情，特别是在5月上旬能够控制住疫情，**实施更大力度的宏观政策来对冲疫情影响，使二季度经济增速能够重返5%以上**，为全年实现5.5%的预期目标奠定基础，尤为重要。当前应积极有效扩大国内需求、扩大消费，稳定产业链供应链、有效稳定市场预期。

解读：4月21日第45届国际货币与金融委员会(IMFC)会议和22日博鳌亚洲论坛2022年年会上，央行行长易纲连续两天强调我国货币政策的首要任务是维护物价稳定、目标是“稳价格和稳就业”，主要是因为全球高通胀及近期国际粮食、能源等商品价格出现一轮快速上涨局面。预计接下来我国货币政策在稳增长过程中还将延续边际宽松、适时加力的基本取向。二季度货币政策在结构性政策工具重点发力的同时，降准、降息等总量型工具都有操作空间。

2、央行：下调金融机构外汇存款准备金率1个百分点，平抑人民币汇率短期波动 (2022.04.25)



- 4月25日，中国人民银行决定，自2022年5月15日起，下调金融机构外汇存款准备金率1个百分点，即外汇存款准备金率由现行的9%下调至8%。
- 截至4月29日16时30分，在岸人民币兑美元汇率日间收报6.5866，过去一个月里，人民币兑美元汇率贬值幅度达3.8%。

解读：这一举措反映了当前外汇形势的变化，有助于改善境内外汇流动性，扩大本外币利差，促进外汇市场平稳运行，对于人民币汇率稳定有积极的信号作用。

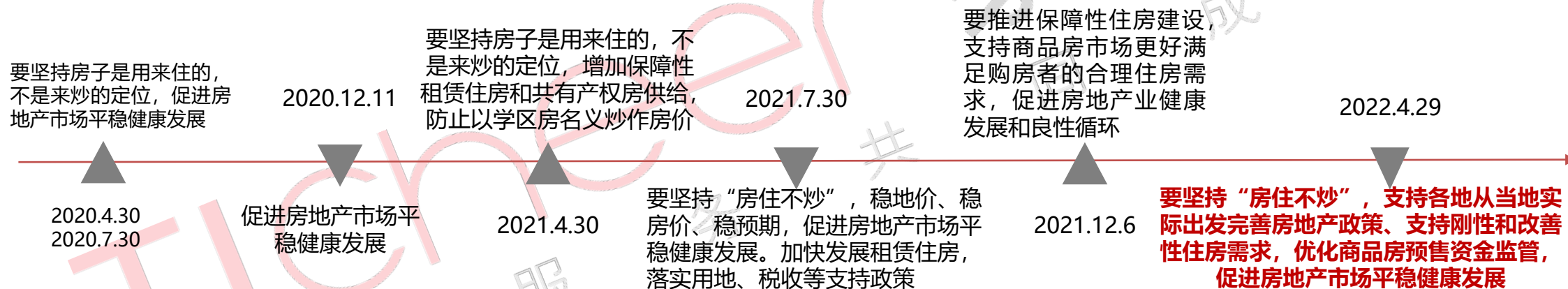
全国：政治局会议支持各地从当地实际出发完善房地产政策、支持刚性和改善性住房需求

中央政治局4月29日召开会议，针对房地产提出“两支持一优化”，预计楼市供给端政策会进一步优化，预售资金监管将更趋合理，以实质性减缓房企资金压力，利于加快房企风险出清，从底层改善市场预期

由中共中央总书记习近平主持会议：面对国内外多重考验，此次会议强调“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”，明确三大重点方向，其中重点提及：

- 对于经济——加大宏观政策调节力度，扎实稳住经济，努力实现全年经济社会发展预期目标，保持经济运行在合理区间
- 对于楼市——会议强调：要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展

2020年以来中央政治局会议对房地产方面的表示



- 疫情及乌俄导致的风险挑战增多的背景下，国内经济发展环境更加复杂，严峻。今年一季度GDP增速4.8%，不及预期，同比低于全年增速目标5.5%，会议着重强调稳经济，努力实现全年经济社会发展的需要，在此背景下，有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线尤为重要。对于行业而言，房住不炒的大方向不变，但因城施策，优化政策的重要性会进一步提升，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，政策纾困也会更加灵活。

城市：多地提高公积金贷款额度

1、烟台：发布高层次人才住房公积金贷款政策：硕士最高可贷80万（2022.04.24）

烟台市住房公积金管理中心文件

烟住发〔2022〕2号

关于对我市硕士研究生高层次人才
实施住房公积金贷款优惠政策的通知

- 4月24日，烟台市住房公积金管理中心发布了《关于对我市硕士研究生高层次人才实施住房公积金贷款优惠政策的通知》，在烟台市购买家庭首套自住住房；在烟台市连续足额缴存住房公积金6个月（含）以上；符合烟台市住房公积金贷款的首付款、还贷能力、信用情况等条件的**硕士研究生高层次人才家庭**，**住房公积金贷款最高额度为80万元**，贷款额度不与个人住房公积金缴存账户余额挂钩。贷款期限最长为30年。

2、天津：天津职工购买家庭首套住房，公积金贷款限额将提至80万元（2022.04.24）



- 4月24日，天津市发布《关于调整住房公积金有关政策的通知（征求意见稿）》，**缴存职工申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的，贷款最高限额80万元。**

3、扬州：调整住房公积金贷款限额：双缴存职工最高额度60万元（2022.04.24）



- 近日，扬州印发《关于调整住房公积金贷款最高额度的通知》，提到上调住房公积金贷款最高额度，**单缴存职工由30万调整为36万，双缴存职工由50万调整为60万。**

4、无锡：上调公积金贷款额度，二孩三孩家庭最高可贷100万（2022.04.25）



- 4月25日，无锡市住房公积金管理中心发布调整无锡市住房公积金相关政策的通知，**单职工最高可贷额度由30万元调整为50万元，双职工由60万元调整为80万元；符合条件的二三孩家庭，单双职工最高可贷额度分别提高至60万元、100万元。**
- 同日，无锡市卫健委发布《关于积极推动改善生育二个孩子及以上家庭居住条件的通知》，**明确生育二个孩子及以上的无锡户籍居民家庭，可在限购区域新增购买一套商品住房。**

城市：多地提高公积金贷款额度

5、安徽芜湖：公积金贷款最高额度调至55万元，5月1日起执行（2022.04.27）

《芜湖市住房公积金贷款最高额度调整政策的通知》

贷款类型	原最高额度	调整后最高额度
单人缴存	25万元	35万元
双缴存职工	40万元	45万元

- 近日，芜湖市发布《关于调整住房公积金贷款最高额度政策的通知》，提到上调住房公积金贷款最高额度，**单缴存职工由30万调整为40万，双缴存职工由50万调整为55万，申请二次住房公积金贷款，单人由25万调整为35万，双缴存职工由40万调整为45万。**

6、安徽铜陵：公积金贷款最高可贷额度上调为50万元（2022.04.27）

关于调整我市住房公积金贷款最高额度政策的通知

铜陵公积金 2022-04-27 17:53

- 4月27日，安徽省铜陵市住房公积金管理中心发布《关于调整我市住房公积金贷款最高额度政策的通知》，单人缴存住房公积金的，最高可贷额度由30万调整为40万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷额度由40万上调为50万元，即日起执行。

7、四川泸州：公积金贷款认贷不认房，首套房最高贷款额60万元（2022.04.28）

泸州市住房公积金管理委员会关于调整住房公积金部分信贷政策的通知

来源： 发布日期：2022-04-28 14:55:22 【字体： 小 大】

泸州市住房公积金管理中心

为支持我市住房公积金缴存职工改善居住条件，促进我市房地产市场健康发展，根据《“十四五”公共事业发展规划》要求，结合我市住房公积金实际情况，经市住房公积金管理委员会第十七次会议审议通过，对住房公积金部分信贷政策调整如下通知，请认真贯彻执行。

一、提高首套房最高贷款额度

（一）首套房贷款：缴存职工连续足额缴存住房公积金满6个月，无住房贷款记录，申请公积金贷款购买首套自住住房，最高贷款额度由40万元调整为60万元。

（二）二套房贷款：缴存职工连续足额缴存住房公积金满6个月，无住房贷款记录，申请公积金贷款购买第二套自住住房，最高贷款额度由30万元调整为40万元。

- 泸州市住房公积金管理委员会发布《关于调整住房公积金部分信贷政策的通知》，该新政自2022年5月1日起执行，有效期一年。
- 提高首套房最高贷款额度。**首套房借款人夫妻双方均连续足额缴存住房公积金，且贷款购买同一套自住住房(缴存职工配偶为军人的视同双方缴存)，最高贷款额度60万元；单方连续足额缴存住房公积金，最高贷款额度50万元。二套房借款人夫妻双方均连续足额缴存住房公积金，且贷款购买同一套自住住房(缴存职工配偶为军人的视同双方缴存)，最高贷款额度50万元；单方连续足额缴存住房公积金，最高贷款额度40万元。
- 调整合作项目发放住房公积金贷款最低条件。**开发项目取得商品房预售许可证且相应楼栋现场施工形象进度达到1/3的，预抵押到位后轮候发放住房公积金贷款。
- 放宽二手房住房公积金贷款所购房屋建筑年限。**申请再交易房（二手房）贷款的，缴存职工家庭所购住房建筑年限不超过20年，房龄与贷款年限之和不超过40年，且贷款年限不超过所购住房剩余的土地使用权年限。

8、广西南宁：调整住房公积金最高贷款额度（2022.04.29）



- 4月29日，广西南宁市调整住房公积金最高贷款额度，首套住房公积金贷款最高额度由70万调整为80万元，第二套住房公积金贷款最高额度由60万调整为70万元。

城市：多城调整放宽公积金贷款政策

9、兰州：调整二套房认定规则，取消再次申贷时间限制（2022.04.24）

优化贷款政策，取消时间限制！兰州住房公积金管理中心调整二套房认定规则

兰州日报 2022-04-24 22:55

兰州日报 | 主流声音 权威报道 |

- 兰州调整公积金贷款政策：①取消住房公积金贷款结清满一年方可再次申请贷款的限制；②二套“认房不认贷”，有一次公积金贷款记录且有一套非公积金贷款所购房产的，出售公积金贷款所购房屋后，再购房可按二套房申请贷款（原不受理）。

10、淮安：降低住房公积金贷款最低首付比例（2022.04.25）



- 4月25日，淮安市住房公积金管理中心披露，首套且首次申领公积金贷款，最低首付比例由30%降至20%，二套或再次申请公积金贷款，最低首付比例由50%降至30%。

11、镇江：降低个人购房门槛（2022.04.29）



- 镇江市住建局、发改委、财政局、人行镇江中心支行、镇江银保监分局4月29日联合签发《关于进一步促进我市房地产业良性循环和健康发展的通知》。
- 个人在市区范围购买首套商品住房（含二手商品住房），给予契税缴纳份额80%的一次性购房契税补贴；
- 对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件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；
- 降低公积金贷款首付比例，对已结清首次公积金贷款缴存职工家庭，第二次申请公积金贷款的首付比例调整为40%。（方晓霞）

城市：多城限购政策放宽、发放购房消费券，多策刺激楼市

12、沈阳：个人住房转让增值税免征年限下调、放开限购（2022.04.26-29）



- 4月26日，沈阳市房产局发布《关于调整个人住房转让增值税免征年限的通知》，为消除新冠疫情对沈阳市正常生产生活造成的不利影响，减轻群众购房负担，**个人住房转让增值税免征年限由5年调整为2年**。4月29日，沈阳市房产局、沈阳市自然资源局、沈阳住房公积金管理中心联合印发了《关于优化外地人在沈购房服务的通知》。通知明确，非沈阳户籍居民家庭在沈阳市限购区域内购买新建商品住房的，执行沈阳户籍居民家庭购房政策，不再提供自购房申请之日起2年内在沈阳市连续缴纳6个月及以上个人所得税或社会保险证明。

解读：沈阳成为全国首个全面取消限购政策的二线城市，政策支持对象由本地户籍家庭扩充至非本地户籍家庭，不仅是政策调整范围进一步拓宽，政策支持群体也进一步扩大，由于沈阳此次政策优化空间更大，预计将对当地楼市回温起到更为积极影响，对促进市场需求的释放更加有效。

13、佛山：商品住房满5年不再限购（2022.04.26）



- 4月26日，佛山市住建局一份“关于优化存量商品住房政策”的文件在网络上流传，内容提到**佛山对最近一次契税缴纳时间或不动产登记时间满5年的商品住房不再限购**。佛山市住建局回复称该文件为其下发至各区住建局及市相关职能部门，属于内部流程，尚未正式发布。

14、南京：非户籍居民家庭1年内累计缴纳6个月社保可申请购房（2022.04.27）



- 4月27日，南京非本市户籍居民家庭申请购房条件有所调整：目前非本市户籍居民家庭申请购房可以有新的受理条件，**1年内在南京累计缴纳6个月个人所得税或社保，补缴的不算**。（原政策为3年内在南京连续2年及以上缴纳社保或个税，并不能通过补交个税或社保来购买住房）

15、广东江门：将对购置新房者发放总价值3700万元的消费券（2022.04.27）



- 4月27日，广东省江门市召开“2022江门市夏季促消费活动专题”新闻发布会，会上提到将对在江门购置新建商品住房并办理合同网签手续的若干名购房人，**按房屋建筑面积分档发放9000套、总价值3700万元的购房消费大礼包**。
- 具体来看，办理合同网签的100平方米以上（含100平方米）、前5000套新建商品住，每套发放5000元消费券，总价值2500万元。办理合同网签的100平方米以下（不含100平方米）、前4000套新建商品住房，每套发放3000元消费券，总价值1200万元。

城市：限购、人才购房政策不断落地

16、广东中山：大专以上学历非本地户籍人才可购一套新建商品房（2022.04.28）



- 4月28日，中山市发布《关于进一步优化我市人才安居保障措施的通知》，提出凡持有大专以上学历（含大专）学历证书、专业技术资格、职业资格或职业技能等级证书的非中山户籍人才，允许在本市范围内购买1套新建商品住房，房屋自网签之日起2年内不得上市交易。

17、天津：拟10月1日起停止限价商品房销售（2022.04.28）



- 4月28日，天津发布微信公众号发布消息称，自2022年7月1日起，全市停止受理限价商品住房资格申请；自2022年10月1日起，全市停止限价商品住房销售。

18、长沙：推人才政策“升级版45条”：提高部分人才购房补贴（2022.04.28）



- 4月28日，长沙市推出人才政策“升级版45条”：①35岁以下博士首次购房，购房补贴由6万提高到10万；②人才政策覆盖由民营经济领域拓展至事业单位引进高层次人才，租房和生活补贴、购房补贴适用范围拓展至市、区县(市)属学校、医院编制内新引进博士。

19、东莞：楼市新政正式落地，限购放松（2022.04.29）



- 4月29日,东莞住建局在莞e认购上新增了“温馨提示”,对购房套数认定、住房限购政策等方面进行调整说明。
- ①恢复个税购房政策,既认社保也认个税(此前仅认社保);②连续缴纳放宽为累计缴纳(原首套12个月,二套36个月);③新入户家庭取消入户和社保“双半年”要求;④新增人才购房政策,本科、初级职称、技师购买首套仅需2年内累计缴纳满半年,二套需3年内累计缴纳满24个月。

城市：贵阳、廊坊首付比例下调/湖南株洲19条救市

20、贵阳：鼓励引导金融机构实行首套房贷款首付20%政策（2022.04.28）



- 4月28日，贵阳市发布通知，其中提及鼓励、引导金融机构实行首套房贷款首付20%政策；对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。

21、廊坊：部分银行首套房贷首付比例降至2成（2022.04.28）



- 环京楼市再现松动迹象，从河北廊坊地区多位房产中介及银行人士处获悉，廊坊地区有银行首套房贷首付比例从30%降为20%。多位中介人士表示，降低首付比例的银行为一家大行及一家中小银行。上述两家银行首套房贷首付比例已经降为20%，二套房首付比例由50%最低降至30%。

22、湖南株洲：首次购房给予1万元购房补贴，契税补贴50%，全面放开异地贷款业务（2022.04.29）



- 4月29日，株洲市政府办公室印发《关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施》的通知。《措施》自发布之日起施行，执行期暂定1年。
- 购房补贴：**在市区购买新房及二手房，签订网签合同且缴纳契税的，由财政按其所缴纳契税额的50%对购房人予以补贴。
- 大学毕业生安居落户：**对全日制博士生、全日制硕士研究生和高级技师、全日制本科和职业院校全日制大专学历获得技师职业资格人才，一次性分别给予5万元、3万元、2万元的购房补贴。
- 支持住房刚性需求：**对在市区首次购买新建商品住房和存量住房，签订网签合同且缴纳契税并落户株洲的，财政给予1万元的购房补贴，以满足首次购房群体的住房刚性需求。
- 调整优化住房公积金贷款政策：**全面放开异地贷款业务，支持全国住房公积金缴存职工到株洲购房，不受缴存地、户籍地限制。提高贷款额度，单缴存职工最高可贷款额度由40万元调整至60万元；株洲市高层次人才最高可贷款额度由60万元调整至80万元；按国家政策生育三孩的缴存职工家庭申请住房公积金贷款购房的，最高可贷款额度为80万元。同时，降低贷款首付比例，第2次办理住房公积金贷款，且购买家庭名下第2套有效住房的，最低首付款比例由50%降低至30%。

城市：惠州、上饶组合拳救市政策出台

23、广东惠州：取消惠阳区和大亚湾区限购（2022.04.30）



- 4月30日，惠州市住建局等6部门联合发布《关于促进房地产业健康发展和良性循环的通知》，从满足合理购房信贷需求、优化预售资金监管、优化土地出让、加大公积金购房支持力度、完善住房销售政策、提升居民购房便利度和居住品质等六个方面提出要求。
- 完善住房销售政策：**满足惠阳区和大亚湾经济技术开发区范围内的合理住房需求，不再纳入限购重点片区。
- 为满足合理购房信贷需求，商业银行要实施好差别化住房信贷政策，合理确定本行商业性个人住房贷款的首付款比例和贷款利率。
- 优化预售资金监管：根据房地产开发项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素，合理确定商品房预售资金监管额度。要确保监管额度内的资金专款专用，保障工程建设项目按时交付使用。
- 加大公积金购房支持力度：缴存职工在惠州市购买新建商品住房的，允许先提取本人及其配偶的住房公积金用于支付购房首付款。

24、江西上饶：首套房首付最低降至20%，公积金最高可贷70万元（2022.04.30）



- 4月30日，江西省上饶市人民政府办公室印发《上饶市关于有效应对疫情不利影响促进中心城区房地产市场健康发展的若干措施的通知》。
- 下调个人住房按揭贷款首付比例。**在该市中心城区范围内，采用商业银行按揭贷款的，首套房最低首付比例下调至20%，二套房最低首付比例下调至30%，并合理下行商业性个人住房按揭贷款利率。
- 上调公积金贷款额度。**首次申请使用住房公积金贷款的，最低首付比例下调至20%，最高贷款额度上调至70万元；购买改善型自住商品房再次申请使用住房公积金贷款的，最低首付比例下调至40%，最高贷款额度上调至60万元。
- 实施阶段性购房补贴。**购买中心城区范围内新建商品住房且在2024年6月30日前缴清契税，分情况给予200-500元/平补贴
- 全面落实高层次人才购房分类补贴政策。人才经认定后，可享受20万元至100万元的购房补贴。
- 对信誉度好、没有资金风险的房地产开发企业，适度下调预售资金重点部分监管比例至6%；

解读：当前宽松的政策大方向和环境正不断形成。类似政策的叠加，客观上释放了积极信号，有助于市场行情的提振。

城市：西安召开预售资金监管会议防范风险/广东出招稳地产金融政策

25、西安：召开商品房预售资金监管会议，切实防范化解房地产风险（2022.04.26）



- 4月26日，西安市住建局组织召开全市商品房预售资金监管工作会议，28家预售资金监管合作银行分管副行长参会。会议要求各监管银行要严格落实预售资金监管相关法律法规，确保预售资金监管到位。
- 据有关机构不完全统计，西安现存问题楼盘百余个，涉及无法办证、延期、停工等多方面，造成这些遗留问题的主要原因正是资金问题。
- 楼市运行方面，受疫情和市场下行以及部分房企暴雷、延迟交付事件频出影响，2022年开年至今西安楼市整体运行低迷，回暖迹象不明显。
- 而资金监管导致的企业信誉问题已经影响到楼市回暖速度，因此会议主要针对市场上可能存在的一些因违规挪用监管资金导致的工程不到位、工程延期等情况，上述行为不仅影响企业信用，还会影响购房者对西安新房市场信心，进而影响整个城市的房地产市场。

26、广东：做好房企风险处置项目并购金融服务，督促涉险房企自救（2022.04.28）



- 4月28日，广东省发布《广东金融支持受疫情影响企业纾困和经济稳增长行动方案》，涉及房地产内容如下
- **积极支持居民合理住房信贷需求**，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求；
- **做好房地产企业风险处置项目并购金融服务**，鼓励金融机构加大对优质房地产项目的支持力度，按照市场化、法治化原则支持“保交楼”；支持金融机构为重点房地产企业风险处置项目出让、兼并收购提供债券发行、融资顾问等服务，鼓励优质房地产企业发行公司信用类债券，募集资金用于风险处置项目的兼并收购；
- **完善金融与房地产良性循环发展的长效机制**，支持金融机构积极对接和满足保障性租赁住房开发建设、购买、装修改造、运营管理、交易结算等金融服务需求。

土拍：杭州、天津土拍冰火两重天/长春供地计划出炉，拟供应住宅总量减少近7成

1、天津：首批集中供地9宗地块流拍，6宗地块成交额43.5亿元（2022.04.25）



- 4月25日，天津市2022年第一批集中供地推出15宗地块（原供地推出30宗，土拍前3日2022年首批集中供地的15宗地块因故停牌），最终仅6宗地块成交，总成交金额约43.5亿元，总成交土地面积约48.6万平方米，其余9宗地块流拍，6宗成交地块中，5宗为底价成交，仅滨海新区的一宗地块溢价15%成交，由天津景明房地产以摇号方式摘得。

2、杭州：首轮供地59宗地块收金约827亿（2022.04.25）

地块名称	宗地编号	区域	地块名称	容积率
滨江（11宗） (含联合拿地3块)	184-34	滨江区	滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区	1.2
			滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区	1.2
			滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区	1.2
			滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区	1.2
			滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区	1.2
			滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区	1.2
			滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区	1.2
			滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区	1.2
			滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区	1.2
			滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区	1.2
			滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区 滨江区	1.2
绿城（7宗）	146-39	西湖区	西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区	1.2
			西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区	1.2
			西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区	1.2
			西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区	1.2
			西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区	1.2
			西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区	1.2
			西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区	1.2
			西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区	1.2
			西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区	1.2
			西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区	1.2
			西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区 西湖区	1.2

- 4月25日，杭州首批集中土拍收官，拟出让60宗涉宅地，最终成功出让59宗，总成交建面565万 m^2 ；其中23宗位于主城及近郊热点板块地块触顶进入一次性报价阶段（溢价率上限10%），9宗溢价成交，27宗非热点及远郊板块地块底价成交。
- 在新的土拍规则下，企业参拍资质有所放松，本次供地平均溢价率3.6%，最高仅12%，且部分板块最高限价有所提升，保障了开发商利润。另一方面，此次杭州供地整体表现依然较好，也是因为杭州投资吸引力强，居民购买力强劲，去化有所保证。
- 在本次杭州首批集中供地中，本土品牌房企和央企国企成为拿地主力。本土房企在此次杭州土拍中共夺得45宗地块，占比达76%。

3、长春：今年住宅用地计划推出106宗，商品住宅用地占比55%（2022.04.28）

长春市 2022 年国有建设用地供应计划表									
单位：公顷									
商品住宅用地	租赁住房用地	保障性租赁住房用地	租赁住房用地	租赁住房用地	租赁住房用地	租赁住房用地	租赁住房用地	租赁住房用地	租赁住房用地
307	46	304	66	279	42	301	1223	282	1109
注：以上为计划供应面积，不含已出让未供应面积。									

- 4月28日，长春市发布2022年度国有建设用地供应计划，住宅用地供应计划总共推出106宗地块，其中包含59宗商品住宅用地，占比55.66%；以及9宗租赁地块、38宗棚改用地。
- 长春市区（含双阳、九台）拟供应建设住宅总面积606万 m^2 ，与去年相比，住宅供应量减少近66%，但棚改地块所占比例明显增大，这意味着今年供地主城区更新占了主力

河南/郑州：河南人才公寓新政出台助力人才吸引/郑渝高铁新建线路全部进入运行实验

1、河南人才公寓新政：本科和硕士生标准不超70㎡，生活必需设施备齐（2022.04.24）



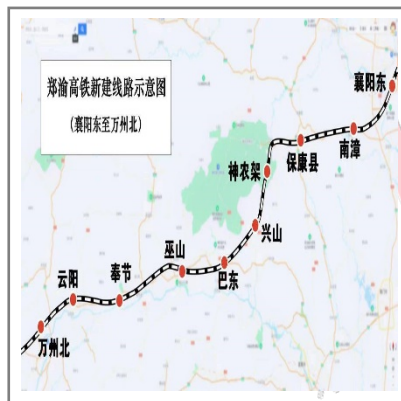
- 4月24日，河南省发布《河南省关于发展人才公寓的意见》，提出各地要根据人才分类分层级建设人才公寓，支持向全日制博士研究生青年人才提供建筑面积不超过90平方米的人才公寓，向全日制硕士研究生和全日制本科青年人才提供建筑面积不超过70平方米的人才公寓。
- 根据省政府的工作部署，河南省计划开工建设5万套青年人才公寓，由省直和郑州市各承建2.5万套，郑州市青年人才公寓市本级承建1万套。

2、郑州市一季度经济运行分析暨疫情防控防汛工作会议召开（2022.04.24）



- 4月24日，郑州市一季度经济运行分析暨疫情防控防汛工作会议召开，会议指出要坚持稳字当头、稳中求进，进一步扩大有效投资，抓好工业投资、基础设施投资、城市更新、新基建投资，加快青年人才公寓建设，加大问题楼盘化解和安置房货币化安置力度，为高质量发展蓄势集能。

3、郑渝高铁新建线路全部进入运行试验（2022.04.26）



- 4月26日8时整，55301次试验列车从襄阳东站缓缓驶出，标志着郑渝高铁襄阳东至巴东段正式进入运行试验阶段。至此，郑渝高铁新建线路全部进入运行试验阶段。
- 郑渝高铁位于豫、鄂、渝三省市境内，其中，万州北至重庆段和郑州东至襄阳东段分别于2016年11月28日、2019年12月1日开通运营。襄阳东至万州北新建线路目前还未通车。
- 郑渝高铁设计时速350公里，是我国“八纵八横”高速铁路网中沿江通道和呼南通道的重要组成部分。全线通车后，中原城市群、成渝地区双城经济圈和长江经济带联系将更加紧密，对新时代推进西部大开发形成新格局，助力成渝地区双城经济圈建设，推动长江经济带高质量发展具有十分重要的意义。

河南：省内洛阳/南阳相继发布楼市新政，提振市场信心

1、洛阳：洛“十八条”救市政策正式颁布，全面提振洛阳房地产市场信心（2022.04.29）

洛阳市促进房地产市场持续平稳健康发展的若干措施

为认真贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，坚持“房住不炒”定位，保障群众住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，实现房地产市场良性循环和健康发展，根据相关规定，结合我市实际，现制定以下工作措施：

一、综合评级企业，突出分类施策

（一）依据企业综合评级实行差别化预售管理。根据房地产企业日常表现、开发经营、诚信履约、违规及投诉等因素，从优秀至依次将房地产企业评定为一级、二级和三级，实行评级结果与预售形象进度标准挂钩。在开发建设资金投入达到工程建设总投资25%以上前提下，对一级房地产企业适当放宽预售形象进度标准，建设期为8层（含8

- 4月29日，《洛阳市促进房地产市场持续平稳健康发展的若干措施》已正式发布，将从5月1日起施行，有效期2年。
- 提高公积金贷款额度：**个人最高贷款从原来40万调整为55万，夫妻双方最高贷款额度从原来60万提高至65万；支持青年人才公积金购房，最高贷款额度为65万；支持二手房使用公积金，全部按照20%执行；
- 提高信贷支持：**首套购房贷款最低首付比例20%、二套最低首付比例30%，认贷不认房，结清可按首套执行；对优质二手房贷款年限调整为30年，支持法拍房按揭贷款，有效刺激购房需求；
- 土地开发层面：**后续洛阳市场土地全部按照公开出让模式；同时控制土地供应节奏，未来核心区土地稀缺，对房价有上涨推动。

解读：“洛十八”条是继“郑十九”条后河南第二个城市出台全方位强效救市政策，内容涉及广泛，洛阳城市经济、产业发展相对稳定，同时也是中原城市群副中心城市，城市发展潜力较大；在此轮全国救市大背景下，随着贷款利率普遍下调至基准、“洛十八”条陆续落地，预期洛阳市场信心将逐步修复稳定。

2、南阳：发布楼市新政14条，新市民购房补1万，公积金最高可贷80万元（2022.04.29）

南阳市人民政府办公室文件

南政办〔2022〕25号

南阳市人民政府办公室 关于印发南阳市促进中心城区房地产市场平稳 健康发展的若干措施（试行）的通知

南城区、卧龙区人民政府，城乡一体化示范区、高新区、官庄工区、西峡工区、淅川经济开发区管委会，市人民政府有关部门：
《南阳市促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》已经市政府第49次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



- 4月29日，南阳市人民政府办公室印发《南阳市促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》，涉及以下内容：
- 购房补贴：**在中心城区购买首套新建普通商品住房并完成契税缴纳的，给予购房补贴。其中，博士生5万元、硕士生3万元、本科生2万元、大中专生（含技工院校）1万元；因工作或上学等各种原因来宛的新市民补助1万元；
- 公积金贷款限额提高：**单人缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过50万元提高到不得超过60万元；借款人及配偶均缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过60万元提高到不得超过80万元；
- 提高信贷支持：**对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次购买普通商品住房，金融机构执行首套房贷款政策。
- 推行货币化安置：**在中心城区基础设施、城市更新以及未开工建设的安置房等项目推进中，具备条件的鼓励被征迁群众选择货币化安置。

郑州：政府工作报告明确22年GDP增速7.5%

4月27日，郑州市政府工作报告出炉，明确2022年GDP增速目标7.5%，从稳楼市、城市规划/更新、轨交及基础设施建设、重大引进项目建设、人才引进等多方面确定目标，助力郑州城市发展

政府工作报告重要数据表现

指标	2021年 实现度	2022年 目标
GDP增速	4.7%	7.5%
社会消费品零售总额	6.2%	9%
居民人均可支配收入增速	6%	与经济增长同步
固定资产投资	-6.2%	9%
引进人才	1.8万	来郑留郑大学生20万人
轨道交通运营里程	206.3公里	294.5公里
货邮吞吐量	突破70万吨	75万吨
建成安置房	5.66万	3.2万
新开工安置房	15347套	4257套

2022年郑州城市重点发展方向

楼市

•促进商品住房合理消费。加快建立多主体供给，多渠道保障、租购并举的住房制度，稳妥实施房地产长效机制，支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求，有效保障新就业大学生、进城务工人员、新型人才等群体安居发展。

城市规划

•配合做好郑州都市圈发展规划编制，完成经开区和高新区扩区规划、郑开同城化规划、中原科技城与省科学院融合发展规划。

轨道交通

•力争6号线一期首通段、3号线二期、城郊线二期、郑许市域铁路等项目建成通车，加快7号线一期、8号线一期等线路建设，力争年底通车里程达到294.5公里。小李庄客运站(郑州南站)上半年开工，S2线贾鲁河至登封段年内开工。

基础设施

•全力推进高速公路“13445工程”，加快建设第二绕城高速、中心城区至航空港区路网，实现市域交通“内捷外畅”。

城市更新

•2022年谋划包装城市更新项目，每个县(市)至少确定1块、主城区各区确定3-5块，通过城市更新提升片区发展活力动力。

重大项目
建设

•推进中原科技城与省科学院融合发展，高起点规划260平方公里的中原科技城，专人专班推进华为区域总部、海康智能制造、一汽新能源、比亚迪整车及零部件生产二期、富士康关联配套、华润城市更新等重大项目，谋划实施总投资3954.4亿的新基建

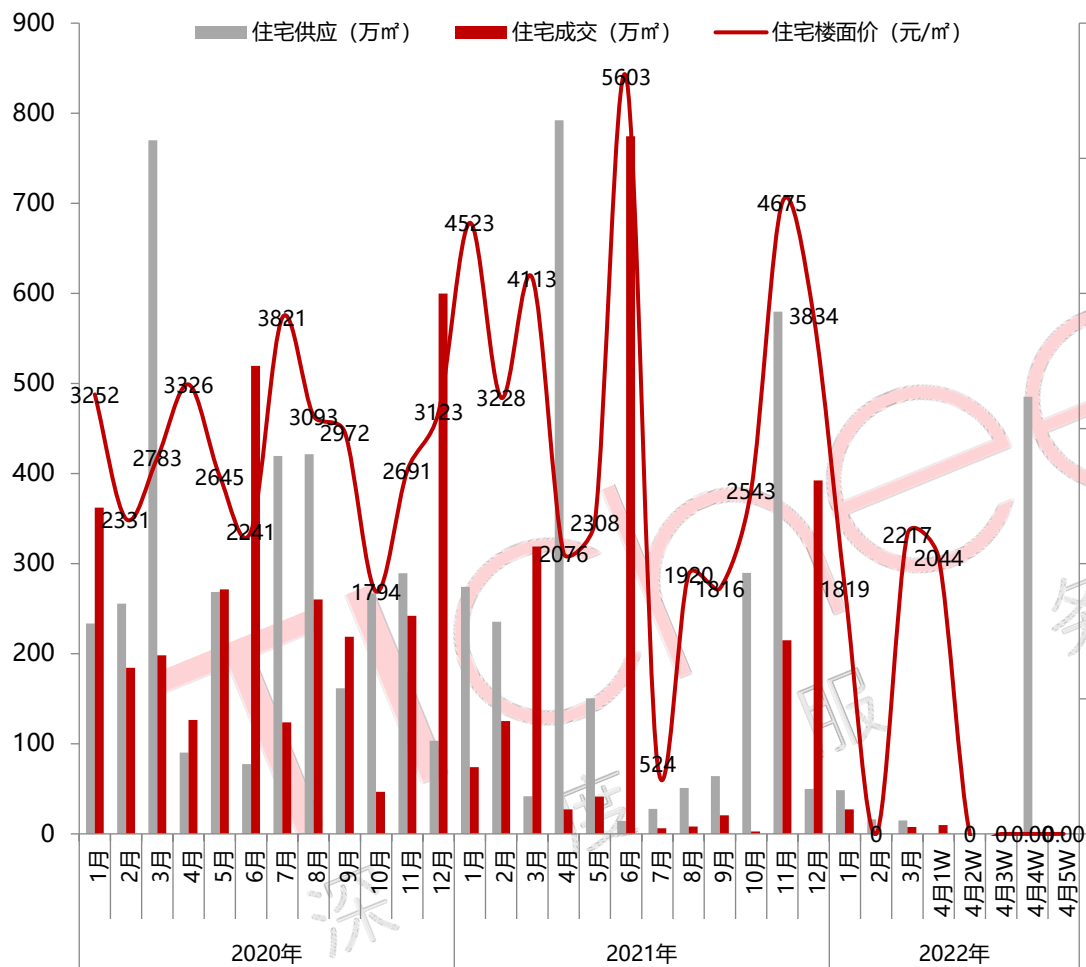
人才引进

•力争引进高端人才500名，博士以上优秀人才1500名，力争来郑留郑大学生20万人，全面放开在中心城区居住、就业、学习人员及直系亲属的户口迁入

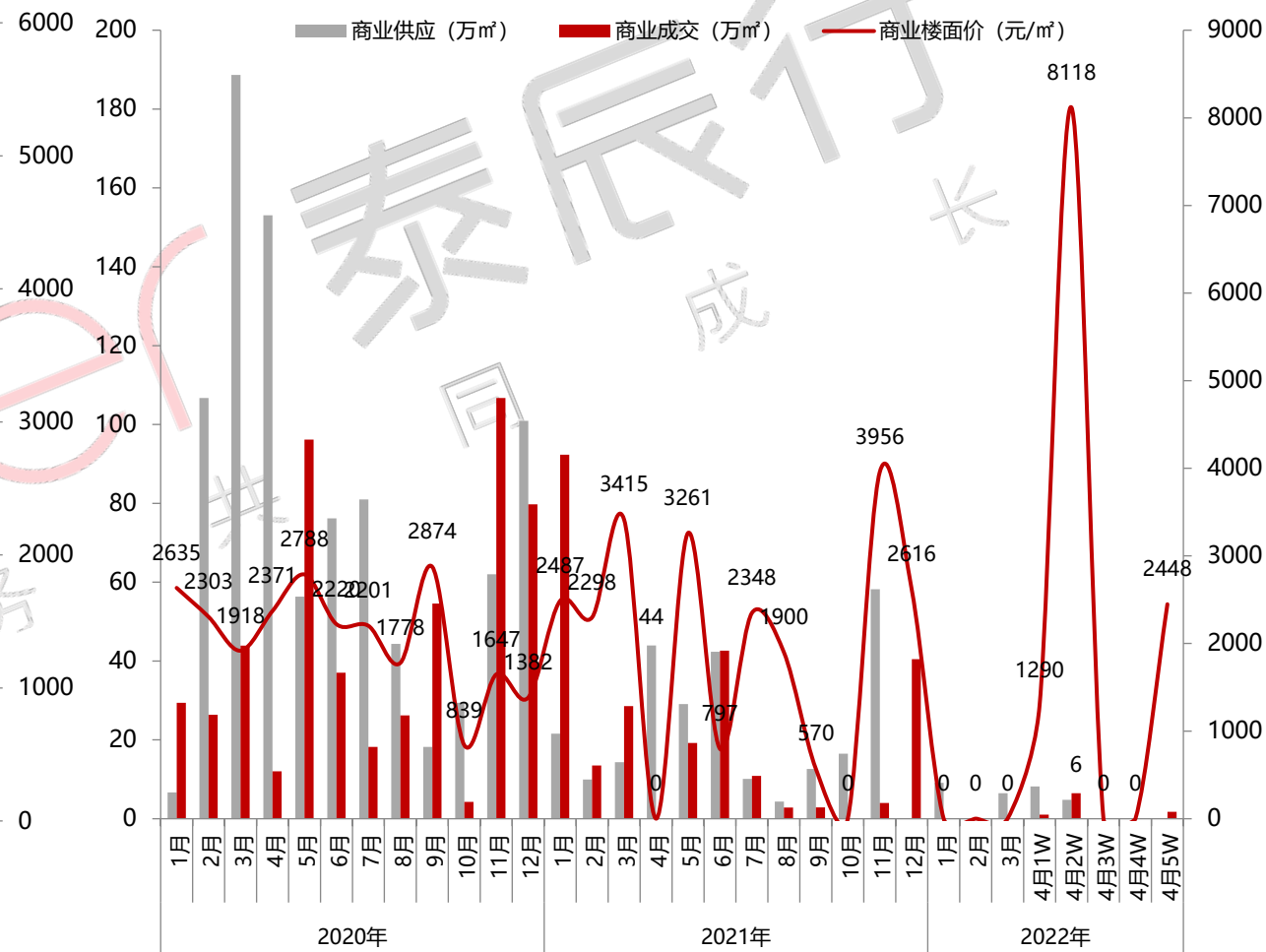
土地汇总：本周无土地供应，成交1宗，流拍1宗，中止1宗

本周土地无供应，巩义成交1宗商业地，中牟/登封商业地块流拍中止

2020年1月-2022年4月5周大郑州住宅用地供求走势

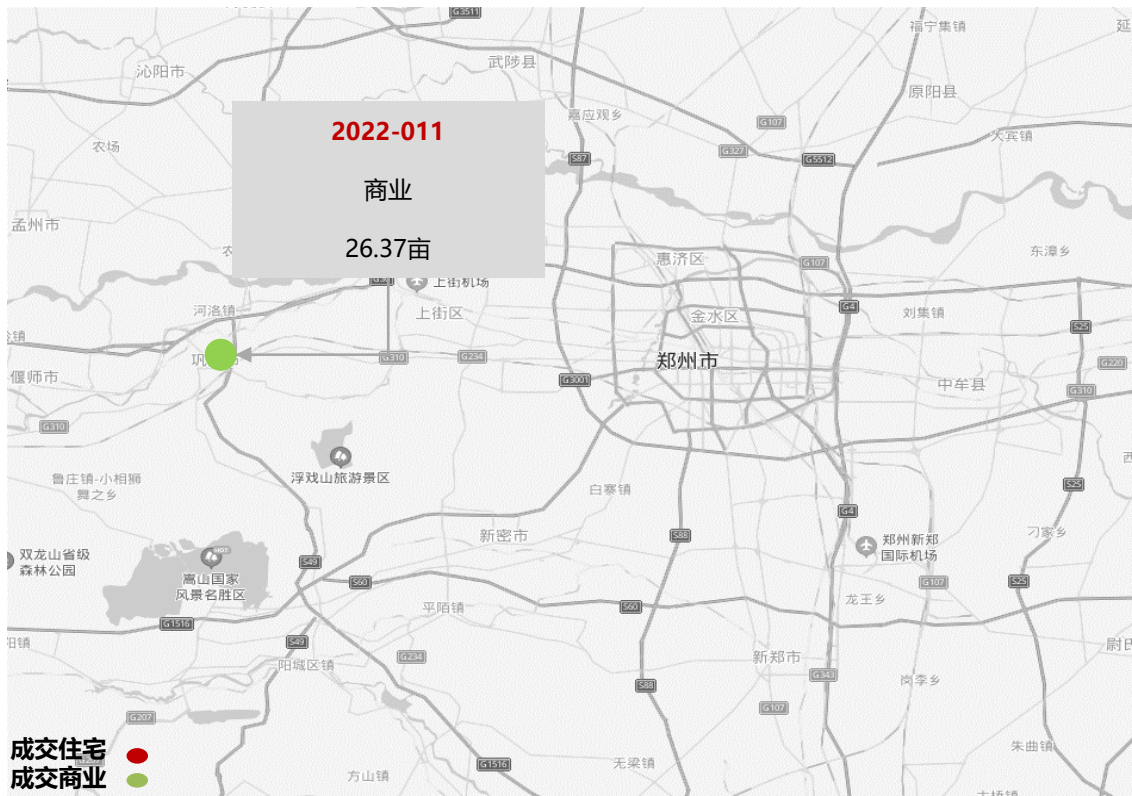


2020年1月-2022年4月5周大郑州商业用地供求走势



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：本周仅成交1宗商业地，位于巩义新城

本周成交1宗商业地，位于巩义新城，占地26亩，建面1.76万方，成交楼面价2448元/m²

地块编号	2022-011
竞拍日期	2022/4/28
位置	中原西路北、紫荆路西
行政区域	巩义
用途	商业
使用权面积(m ²)	17578.37
使用权面积(亩)	26.37
容积率	1
总建面 (万 m ²)	1.76
成交价 (万元)	4303
成交单价 (万元/亩)	163
成交楼面价 (元/m ²)	2448
溢价率	0%
竞得人	巩义市新型城镇建设有限公司

本周大郑州土地未成交信息

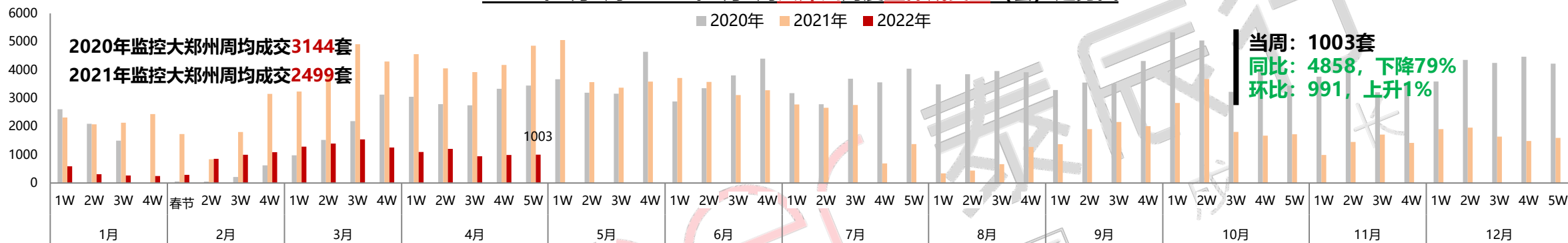
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			状态
						面积 (亩)	建面 (万 m ²)	容积率	
2022/4/27	登政出〔2021〕6号(网)	登封市颍河路与嵩阳路交叉口东北角	登封	商业	商品房	32.17	6.43	3	中止
2022/4/27	牟政出[2022]18号	中牟县官渡组团，滨河东路南、煮酒大道西、春秋路北、安归路东	中牟	商业	商品房	26.37	1.76	1	流拍
						58.52	8.19		

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（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

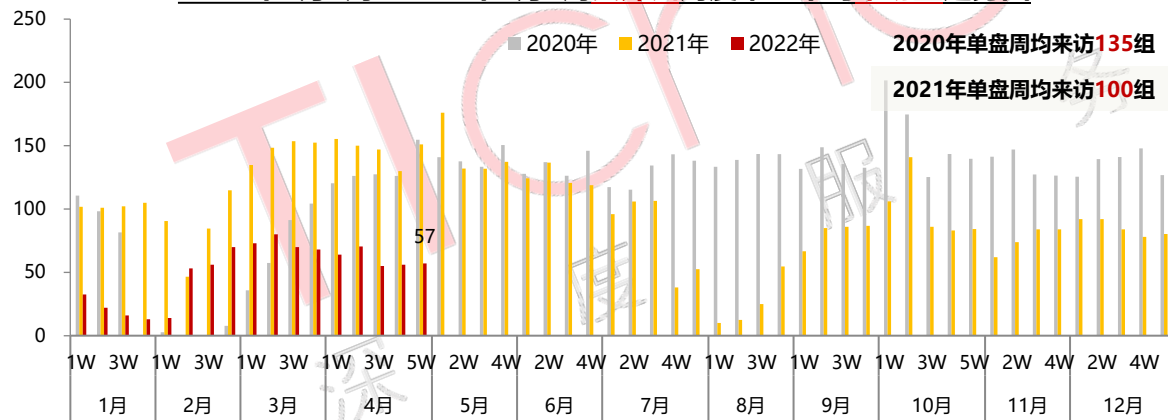
整体数据：本周项目发力抢收，整体成交量较上周环比微增1%

本周大郑州总成交**1003套**，环比**上升1%**；单盘来访**57组**，单盘成交**3套**

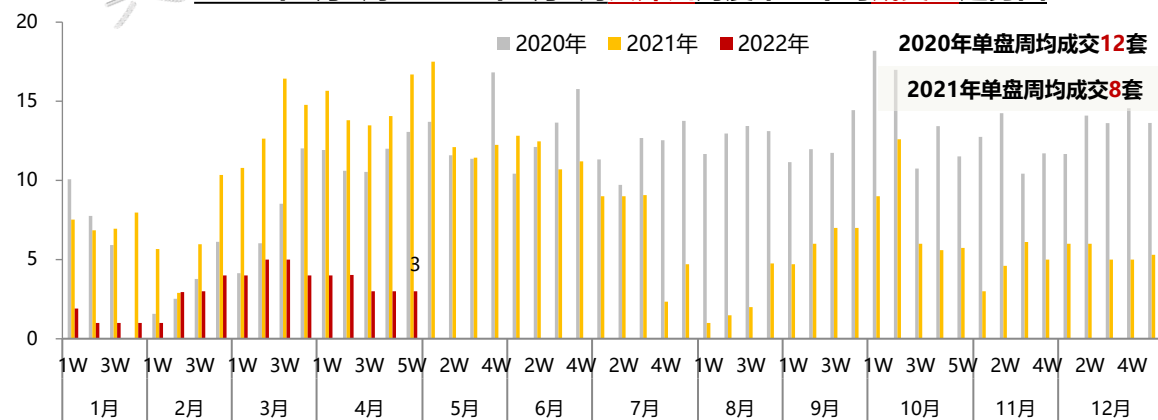
2020年1月1周-2022年4月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年4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4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

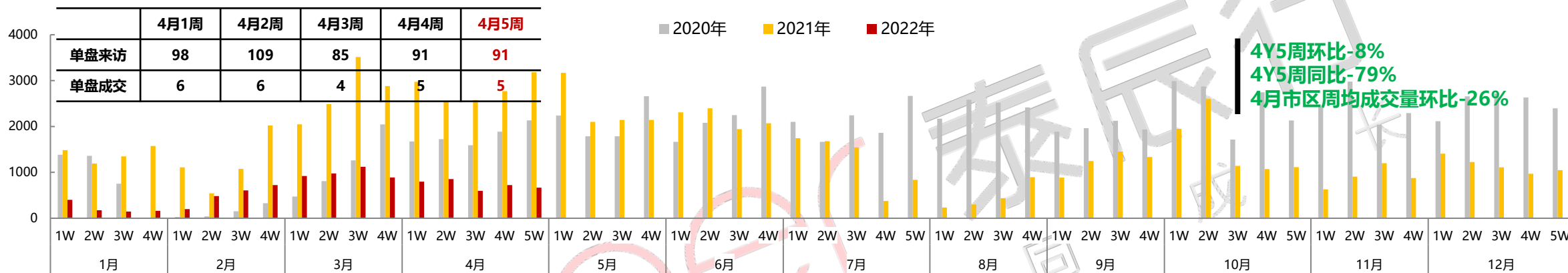
数据范围：4月5周大郑州实际监控到项目306个，其中在售项目300个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

城郊数据：市区无开盘拉升，环比下滑8%，近郊政策发力，分销聚焦环比上升25%

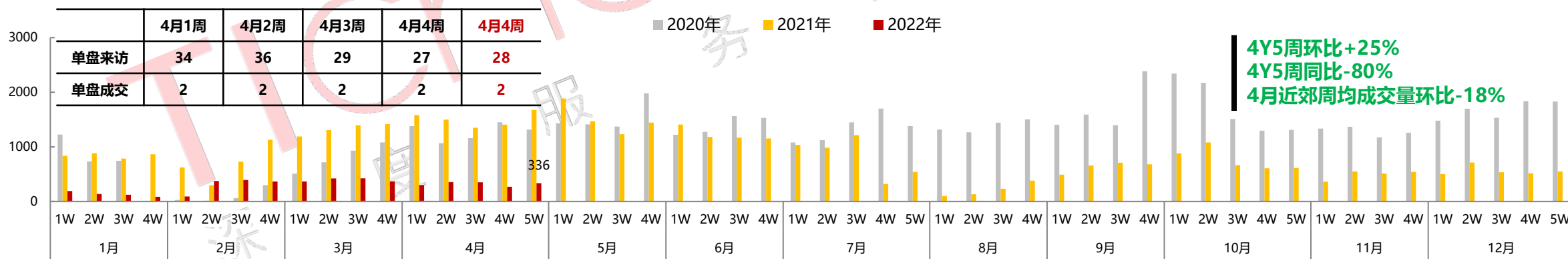
4月5周市区总成交**667套**，无开盘（上周海马公园开盘去化100+）、典型热销项目拉动，环比**下降8%**

近郊项目总成交**336套**，环比**上升25%**（远洋沁园聚焦持续热销50套）

2020年1月1周-2022年4月5周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年4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，4月5周（自然周）市区实际监控到在售项目141个，近郊实际监控到在售项目165个

认购榜单：TOP15门槛12套，共计销售343套，环比上周（452套）下降24%

本周TOP3门槛50套，亚星因学校转公成交量攀升、万华城&远洋沁园延续聚焦热度，均成交50套并列榜首

4月5周（4.25-5.1）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	本周成交 (4.25-5.1)	价格 (元/㎡)	分期政策	分销政策	其他
1	亚星锦绣山河	二七区	50	13000-14000	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；	郑州实验外国语中学转公立，价格上涨近1000
2	谦祥世茂万华城	高新区	50	三期：13500-14200（毛坯） 五期：11500-12000（毛坯）	首付5万，剩余2年2次	贝壳5%	4.22起每天10套89平9900-11000元/㎡特价房源，利率低至4.65%
3	远洋沁园	荥阳	50	高层6300，洋房标准层8000，首层12000-14000，顶层8000	0首付，全部贷款；需缴纳3万保证金	贝壳，小高层4.5万，洋房5.5万	贝壳聚焦：高层6000、洋房标准层7800-8000、一楼带院12000-13000
4	华润琨瑜府	中原区	22	毛坯高层10300-12200	/	贝壳、58、房友，佣金3-4%	分销聚焦推出特价房释放11XXX元/㎡的价格
5	新城郡望府	荥阳	20	5900-6300	首付10%，剩余2年分4次付清	分销佣金6-7%	/
6	佳田未来新城	管城区	19	13000	首付10万，剩余全部贷款	贝壳，6%	/
7	鸿祥万合府	荥阳	18	5800	减免20%首付，10%首付2万网签，剩余交房前一次性还清	贝壳，5.5万/套	/
8	瀚宇天悦湾	荥阳	17	5500-7000	首付10%，13号院2年2次还清；2号院10月底交房前还清；	知然、58、嵩杨，7%	针对2号院推出特价房5000元/㎡起，买房送车位
9	碧桂园西湖	高新区	15	高层均价12200-13500，特价房9900起	首付10%，分36个月（开发商贴息12个月）	贝壳、房友、58，佣金点位1.2%	/
10	新城时光印象	管城区	15	高层15500 洋房18000-21000	首付10%/15%，剩余两年八次	高层3-5万/套，洋房7万/套	高层买房送车位
11	碧桂园凤凰城	中原区	14	二期精装高层13500 顶底特价房10900-11600	首付10%，3年分6次付清	贝壳、58，2%；凤凰通佣金1%	/
12	大正水晶森林	高新区	14	12000-13000	首付10%，剩余2年4次	贝壳/58，4万/套	针对3#上七层下七层特殊房源推出30套117000起特价房
13	泰宏阳光城	管城区	14	15000-16000	无分期	58、贝壳3%	五一期间每天10套特价房：12500，针对11号院89两房，132平3房正常楼层，较正常房源降价2500-3500
14	朗悦公园府	高新区	13	毛坯高层15600-17000	首付10%，剩余1年半3次付清	贝壳、威然，佣金1.3%	/
15	富田城九鼎公馆	管城区	12	毛坯高层12700-12900	100㎡以上，首付3万，开发商借款15万（无息），100㎡以下，首付5万，开发商借款20万（无息），剩余首付部分通过第三方贷款（有息），交房前一次性还完	58、贝壳3-3.5%（15套起跳）	4.27-4.30每天10套一口价房源12700-12900（五号院1/2/4#楼，有正常楼层），较正常房源优惠1400-1600，一口价房源送负二层车位（7-8万元）

五一市场-营销动作：动作前置，政策手段灵活

五一提前购，额外优惠、月供补贴、团购专属、一口价等政策频出，涉及万科、碧桂园、金地、康桥、东原、电建等多个房企旗下项目

五一大放价 钜惠提前GO

重磅五宗“最”疯狂大让利

- 【“最”高折扣】5号提前购95折，限量发售！
- 【“最”低利率】申请低至4.65%起，月供更轻松！
- 【“最”优房源】12年品质现房，享清静时光！
- 【“最”少契税】前500名业主享20%契税减免！
- 【“最”快提车】认购即可提车，提前享受5000元的惊喜！

特惠房源提前放送

序号	房号	建筑面积 (m²)	原总价 (元)	一口价特惠 (元)
1	二期2-2-105	81.84	138825	131825
2	二期2-2-105	81.84	134470	127470
3	二期2-2-105	81.84	134470	127470
4	二期2-2-105	81.84	147725	140725
5	二期2-2-102	92.13	147825	140825
6	二期2-2-101	90.32	149775	142775

5852 8888

奥体品质好房 今年买明年住

限量员工内购 超惠9XXX元/m²起

金地建湖品质10大购房理由

1. 品牌房企，品质保障
2. 现房交付，所见即所得
3. TOP2品质，品质保障
4. 品牌房企，品质保障
5. 品牌房企，品质保障
6. 品牌房企，品质保障
7. 品牌房企，品质保障
8. 品牌房企，品质保障
9. 品牌房企，品质保障
10. 品牌房企，品质保障

5.1惊喜购房节 特惠好房 提前享受 每日仅限3套 抢购从速

今日限定房源

- 75.01m² 12-1605
- 75.01m² 12-2505
- 75.1m² 11-705

中原路 奥体旁 地铁10号线 894-122m² 高层三居 今年买 明年住

8990 6666

5.1 提前购 大放价

万科大都会

5.1惊喜购房节 特惠好房 提前享受 每日仅限3套 抢购从速

今日限定房源

- 75.01m² 12-1605
- 75.01m² 12-2505
- 75.1m² 11-705

8990 6666

KUNYU MANSION 五一好价 三人成团提前享

国货当道 成团享五一“华算”价

3人组团即享团购专属优惠

焕新好房节

活动时间：4月28日-4月29日

8980 0666

豪礼迎五一 狂欢提前购

六大豪礼 买房就NOW

- NO.1 豪礼：首付分期，月供更轻松
- NO.2 豪礼：首付分期，月供更轻松
- NO.3 豪礼：首付分期，月供更轻松
- NO.4 豪礼：首付分期，月供更轻松
- NO.5 豪礼：首付分期，月供更轻松
- NO.6 豪礼：首付分期，月供更轻松

活动时间：4月28日-4月29日

8980 0666

五一提前购 立享98折

管南置业优选碧桂园时代城

正中原大都会 中原地铁口 碧桂园公园旁 近5000户业主共同选择

云境 TOP MANSION 五一7天狂欢购 千万优惠选云境

认购即送品牌冰箱一台 当月签约即生效 认购即享五一限时限量98折优惠

活动时间：即日起至2022年5月4日24:00

98折

约76m²两房 首付42万 轻松入住金水双地铁房

6170 9999

流量红盘 倾城共鉴

精选房源10xxx元/m² 总房款立减50000元

优惠截止至5月4日

8980 0666

补贴 2年月供 购房盛惠 大放送

知识城

云湖青年人才123置业计划 宠粉真福利 惊喜不停歇

5562 6666

“青年置业计划” 千万大补贴 五一狂欢节 购房补贴15%

购房补贴15% 购房补贴2年月供 购房补贴2年月供 购房补贴2年月供

5562 6666

五一狂欢节 房车一步到位

买房送车 再送3万金屋家电

2022.4.30-5.1

6553 6666

康桥月供补贴 买房送车

五一市场-典型项目动作：营销动作提前一周抢收客户，区域间实质优惠力度不一

二七区、管城区、中原区、经开区、高新区及中牟县针对五一假期的优惠力度较大，主要通过特价房、一口价房源等方式降价，降幅集中在1500元/㎡以内，同时也有不少项目降价幅度达到2000-3000元/㎡，另外在利率及购房门槛上也不同程度的调整，惠济区、金水区多为包装优惠，延续之前的政策力度，但针对五一并无实质性调整

二七区

- ✓ 万科大都会：每日3套特价房，价格不到11000元/㎡，正常价格11500元/㎡
- ✓ 电建洛悦天玺：3套特价房（1号楼），10XXX起元/㎡，正常价格10600-11000元/㎡
- ✓ 鑫苑远洋臻园：4月28日起每日5套一口价房源，10XXX起元/㎡，正常价格11000元/㎡

管城区

- ✓ 富田九鼎公馆：4月27日起每天10套一口价房源12700-12900元/㎡，正常房源五号院14300元/㎡，一口价房源送负二层车位（7-8万元/个），中原银行低利率4.65%
- ✓ 康桥未来公元：特价房2/7#楼10100-12000元/㎡（有正常楼层），正常房源13000-14000元/㎡，中原银行利率4.5%
- ✓ 鼎盛阳光城：五一期间每天10套特价房：12500元/㎡，正常房源15000-16000元/㎡

中原区

- ✓ 华润琨瑜府：针对7/8/9#在售房源，以内购房名义延续11xxx元/㎡起的特价房，正常房源12000-13000元/㎡
- ✓ 金地西湖春晓：针对8#顶底房源释放一口价9000元/㎡起（原特价房9600元/㎡起）；假期期间10套特价房总房款减10万/其他房源1元抢1万元总房款抵用券，原价10300-11300元/㎡
- ✓ 汇泉西悦城：五一期间推出20套9999元/㎡一口价房源，成交送车位或免月供一年，正常房源11000-11500元/㎡

经开区

- ✓ 路劲正荣悦东园：5.1-5.5每天1套特价房，均价8200-8300元/㎡，正常均价精装高层8600元/㎡；
- ✓ 金茂未来府：五一30套特价房16500元/㎡起，优惠3%，正常毛坯均价18500-19500元/㎡，精装22000元/㎡；
- ✓ 海马青风公园：4.30-5.4指定房源（顶底）一口价14XXX元/㎡，正常高层毛坯均价：15100-16800元/㎡

中牟、新郑、荥阳

- ✓ 荥阳禹洲嘉誉风华：特价房4100元/㎡起，正常售价5200-5800元/㎡，另外门槛降低：1万定房，剩余部分明年交房前付清
- ✓ 中牟合能枫丹宸悦：针对2、3#顶底房源推出50XX元/㎡特价房，正常房源8000元/㎡
- ✓ 中牟万科荣成云图：顶底房源7300元/㎡，正常房源8000-9600元/㎡
- ✓ 中牟正弘铂悦：青年人才享1-2万购房优惠，特价房7000元/㎡起+车位赠送
- ✓ 新郑康桥香蔓郡：购房送30个月月供补贴，购房送家装，认购补贴3万元首付。毛坯均价6600元/㎡，装配式均价7100元/㎡

高新区

- ✓ 万华城：特价房9900-11000元/㎡，正常房源11500-12000元/㎡
- ✓ 大正水晶森林：针对3#上七层下七层特殊房源推出30套11700元/㎡起特价房，正常房源12000-13000元/㎡，低利率4.65%
- ✓ 碧桂园西湖：包装优惠98折，均价12200-13500元/㎡
- ✓ 康桥山海云图：推出20套三期特价房10500-11000元/㎡，首付9万起，再返4万8；补贴2年月供，五一当天额外送3万家电
- ✓ 东原阅城：持续推出特价房均价11500元/㎡左右，正常房源12000-13000元/㎡

金水区

- ✓ 碧桂园云境：五一期间认购送冰箱+包装优惠98折优惠，精装高层18300-19500元/㎡；2#17200元/㎡
- ✓ 康桥天樾九章：延续之前优惠力度，实购价16XXX元/㎡（价格延续）
- ✓ 美盛教育港湾：五一价格暂无变动，暂定延续优惠，包装输出为主。首付分期+低利率+98折。毛坯均价：18300元/㎡；17/18#（临高架楼栋）均价：17000元/㎡，特价房16500元/㎡
- ✓ 美盛金水印：五一包装优惠，清栋计划93折，利用分期收回逼定。高层精装22000-24000元/㎡

五一假期成交表现：假期TOP15门槛16套，项目集中于主城

五一假期大郑州实际认购1269套，其中主城866套，近郊403套；TOP项目分销聚焦、特价房吸客等政策力度较大，但门槛值远不及去年同期：TO5门槛30套，同比去年下滑72套，TOP10门槛19套，同比去年下滑65套

五一期间（4.30-5.01）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	认购套数	认购价格（元/㎡）	价格变动（元/㎡）	五一促销策略
1	谦祥世茂万华城	高新区	61	三期：13500-14200（毛坯） 五期：11500-12000（毛坯）	89平9900-11000	4.22起每天10套特价房 首付5万，剩余2年2次；贝壳5%
2	保利和光屿湖	高新区	40	一期精装：高层13000、洋房均价15000，二期毛坯：高层12000、洋房均价14000	一口价房源成交价10800-11600	一口价房源成交价10800-11600，带看奖励50元丹尼斯卡
3	华润琨瑜府	中原区	34	毛坯高层10300-12200	11XXX起	分销聚焦推出特价房释放11XXX元/㎡的价格
4	亚星锦绣山河	二七区	30	毛坯高层13000-14000	/	郑州实验外国语中学转公立，价格上涨近1000
5	鸿祥万合府	荥阳	30	毛坯高层5800	/	减免20%首付，10%首付2万网签，剩余交房前一次性还清
6	新城郡望府	荥阳	25	毛坯高层5500-6500	特价房5500起	10套总经理特批房源，首付5%
7	碧桂园凤凰城	中原区	23	二期精装高层13500	顶底特价10900-11600	/
8	富田城九鼎公馆	管城区	23	毛坯高层13000	特价1270-12900	100㎡以上，首付3万，开发商借款15万（无息），100㎡以下，首付5万，开发商借款20万（无息），剩余首付部分通过第三方贷款（有息），交房前一次性还完 4.27-4.30每天10套一口价房源12700-12900（五号院1/2/4#楼，有正常楼层），较正常房源优惠1400-1600，一口价房源送负二层车位（7-8万元）
9	东原阅城	高新区	22	二期毛坯高层12000-13000	11500	持续推出特价房均价11500左右
10	大正水晶森林	高新区	19	毛坯高层12000-13000	11500	30套特价房（上7层、下7层），11500
11	新城时光印象	管城区	18	精装高层15500 毛坯洋房18000-21000	/	高层送车位
12	万科翠湾中城	惠济区	17	精装高层15800-20000	/	五一假期优惠1万，C4车位住宅同售优惠1%
13	朗悦公园府	高新区	16	毛坯高层15600-17000	/	/
14	保利天汇	经开区	16	毛坯高层18500-21000	17900	每天包装3套特惠房源
15	万科星图	新郑	16	精装高层8500-9200	7800-8100	/

2021年五一住宅项目成交TOP10

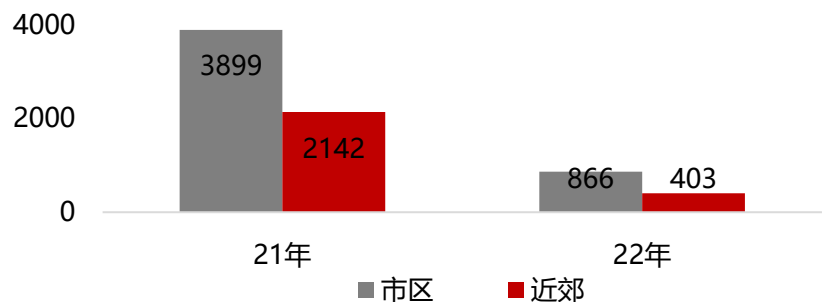
排名	项目名称	销售套数
1	大正水晶森林	268
2	谦祥世茂万华城	120
3	碧桂园时代城	115
4	华瑞紫韵城	111
5	裕华城	102
6	中原华侨城	92
7	美盛教育港湾	91
8	佳源名门橙邦	89
9	朗悦公园府	84
10	康桥未来公元	84

数据来源：泰辰市场监控中心，红色字体为本周加推项目，五一假期实际监控住宅在售项目296个，其中主城142个，近郊154个

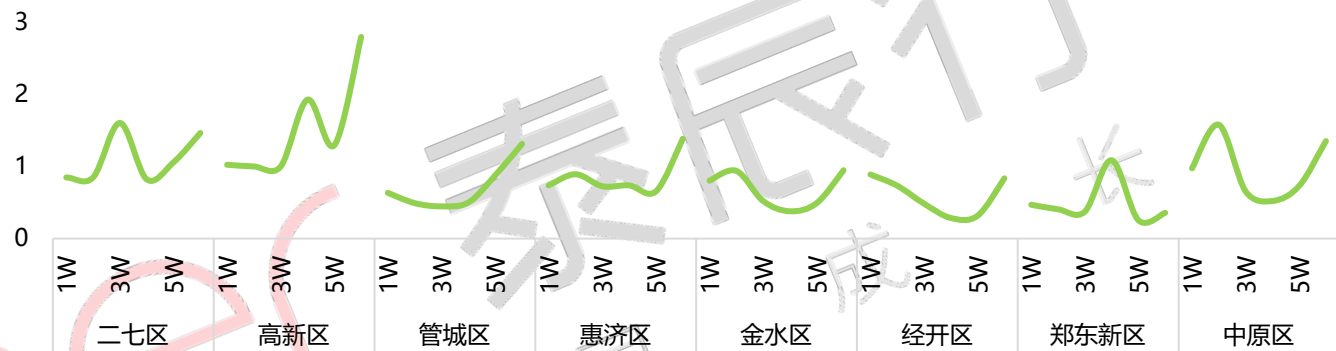
分区数据：五一假期各区域单盘日均成交微涨，表现优于日常，不及去年同期

五一假期单盘日均成交量环比涨幅显著，成交表现优于日常，较去年同期差距甚远，市区及近郊总成交同比去年下滑8成左右，单盘来访66组，同比下滑68%，单盘成交4套，同比下滑81%

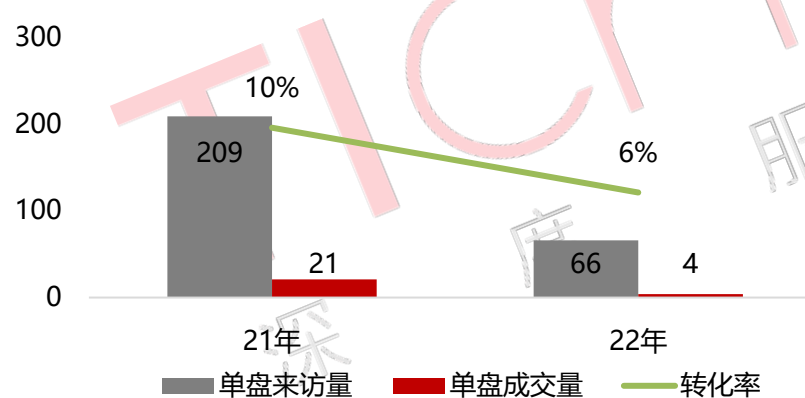
2021-2022年五一期间市区及近郊典型项目总成交对比



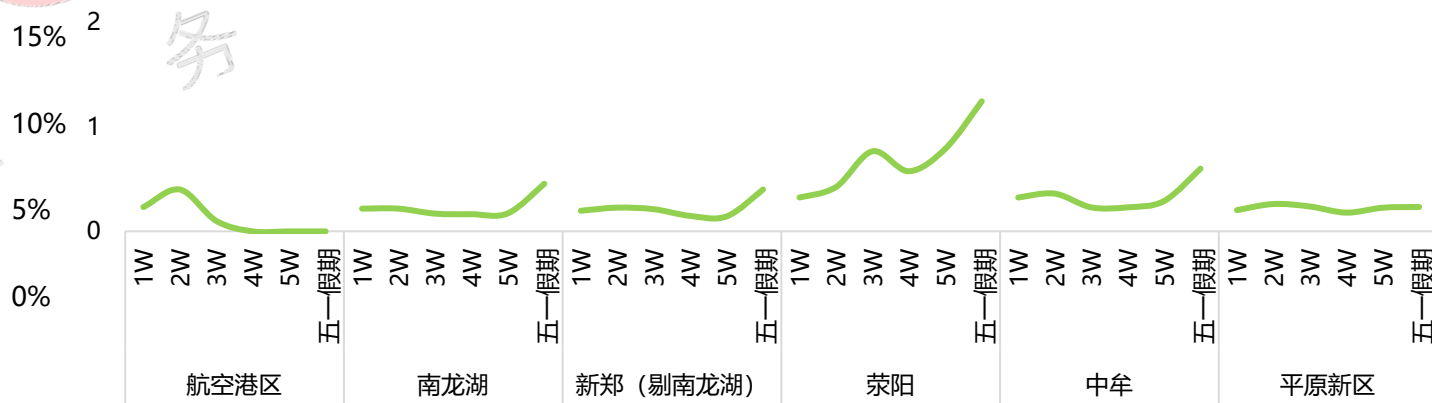
2022年五一假期前后市区周度单盘日均成交量走势



2021-2022年五一期间大郑州典型项目单盘访交对比



2022年五一假期前后近郊周度单盘日均成交量走势

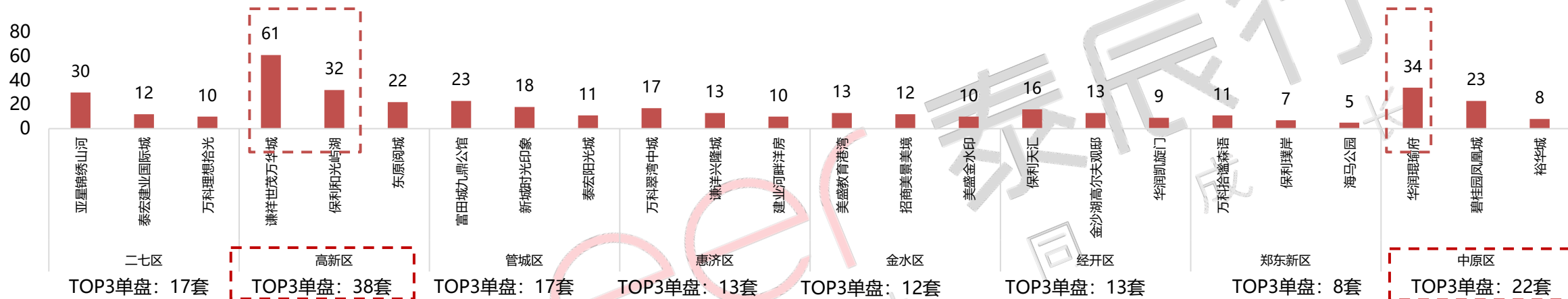


数据来源：泰辰市场监控中心，五一假期实际监控住宅在售项目296个，其中主城142个，近郊154个

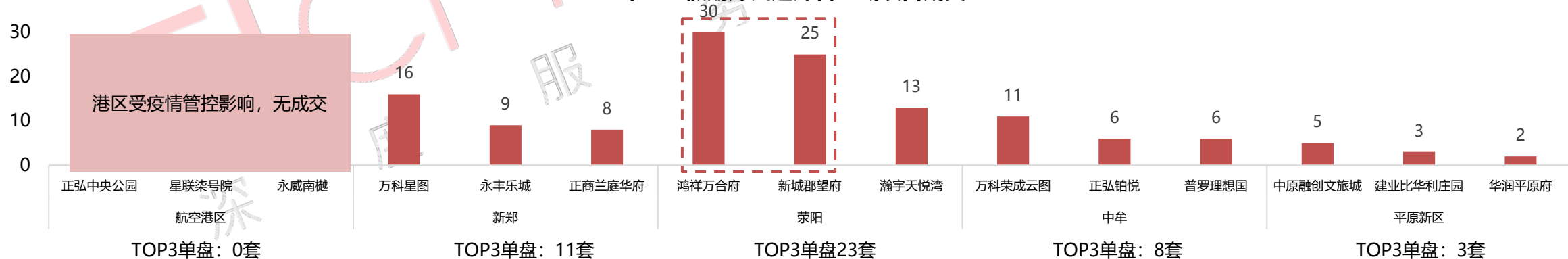
分区数据：主城成交态势好于近郊，热点区域市场热度高

五一假期期间各区域成交表现分化，主城整体态势好于近郊，热点区域典型项目成交较好。高新区万华城分销聚焦热度延续、保利项目特价房吸客表现优异，中原区华润琨瑜府延续聚焦+特价组合拳，成交高稳；荥阳万合府、郡望府政策加码领跑近郊项目

2022年五一假期郑州市区各区域项目成交TOP3



2022年五一假期郑州近郊各区域项目成交TOP3

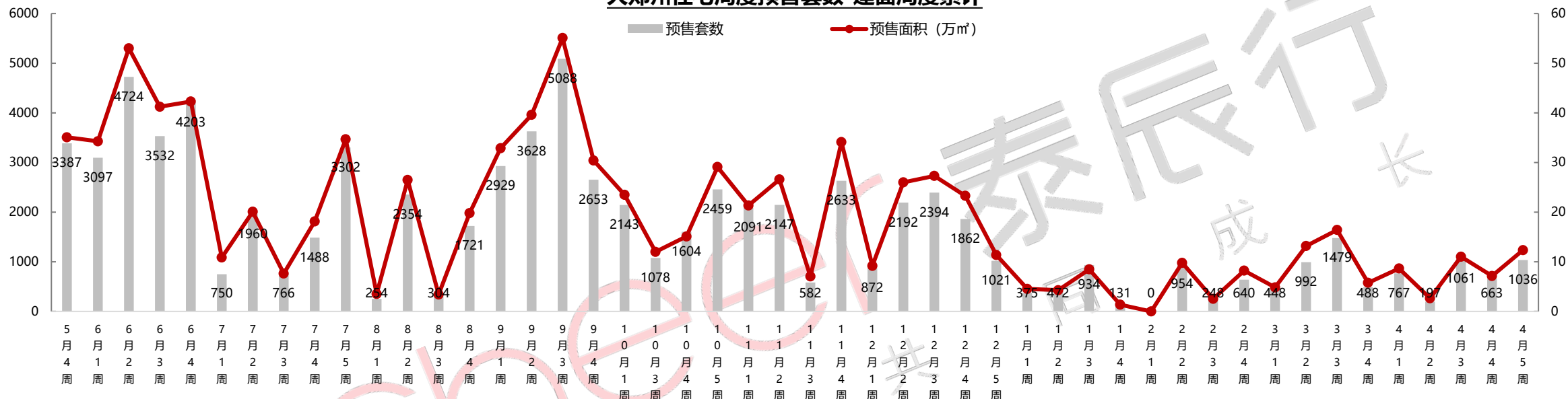


数据来源：泰辰市场监控中心，五一假期实际监控住宅在售项目296个，其中主城142个，近郊154个

项目预售前公示：本周4个项目预售前公示，水投大批量取证内购

本周大郑州4个住宅项目预售前公示，取得住宅预售1036套，建面12.35万m²

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



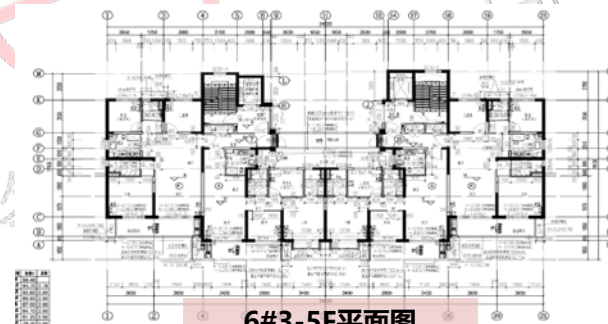
类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m ²)	业态及产品	项目概况	项目动态
在售	2022.04.25/2016.7.1	和昌水岸花城	惠济区/黄河	城改	1/2/3/11/13#	340	3.51	高层89-136m ²	总建面187万m ² ，容积率1.99，毛坯高层9000-12000元/m ² ，待推	待定
在售	2022.04.25/20121.3.8	翰林尚院	新郑市/新郑市区	公开地	2/18/19/21#	128	1.80	洋房108-142m ² 复式180/256m ²	项目占地104亩，建面11.82万方，规划21栋8层纯洋房，在售均价7000-7500，当前在售3/6/17#，预售楼栋未推	未推
在售	2022.04.26/2021/6/3	升龙栖樾府	二七区/航海路板块	城改	4#	199	2.15	高层64-139m ² 小高层64-139m ² 洋房96/138/144m ²	项目总占地88亩，总建面45万方（含三栋商务楼），其中住宅建面10.5万方，容积率7.1（住宅4.0），待推	待定
在售	2022.4.26/2019.2.20	水投壹号院	金水区/杨金	城改	3/6/9/14/15#	369	4.89	小高层127-142m ²	为杨金片区贺庄村并城项目，占地98亩，总建面22.6万方，容积率2.34，规划16栋15-16F小高层，总户数1032户	内购
合计						1036	12.35	/		

数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

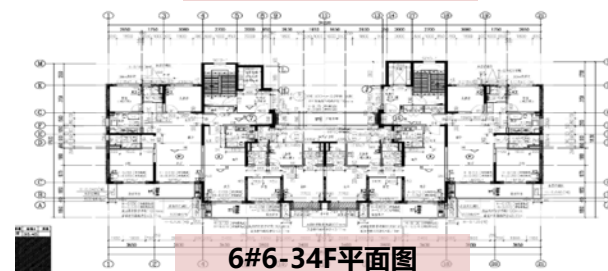
本周新增规划公示项目：碧桂园凤凰城凤玺苑

凤玺苑——碧桂园凤凰城三期，占地38亩，规划7栋高层/小高层住宅

规划公示明细			
项目位置	关庙街（风茂街）南、民和北街（许庄路）西	建设/用地单位	郑州名兴置业有限公司（碧桂园）
占地面积	38亩	建筑面积	10.72万㎡
总户数	916	车位数	959
容积率	4.19	绿地率	30.1%
物业类型	高层（高度99.66米）	交付标准	/
拿地时间及总价、楼面价	2021.12.17：总价39043万元、3642元/㎡	公示日期-截止日期	202204.25/2022.05.10
项目概况	- 规划6栋32-34层高层住宅，1栋18F小高层，总计916户，产品层高2.9米，产品规划待出； - 社区地下停车位868个，地上91个，车位配比1:1.05，高层设计。 - 位于西流湖片区，生态环境优势显著，近地铁一号线，周边竞品多，同质化严重，竞争激烈。		



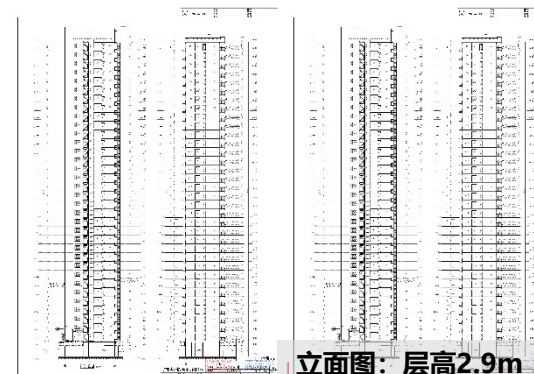
6#3-5F平面图



6#6-34F平面图

规划技术经济指标表		
项目	数值	备注
总用地面积 (㎡)	25523.57	38.29亩
建设用地面积 (㎡)	25523.57	38.29亩
容积率	4.19	小于4.2
总建筑面积 (㎡)	141912.77	
地上建筑面积 (㎡)	110227.98	
计容建筑面积 (㎡)	107021.84	
住宅 (㎡)	104742.88	

基础指标

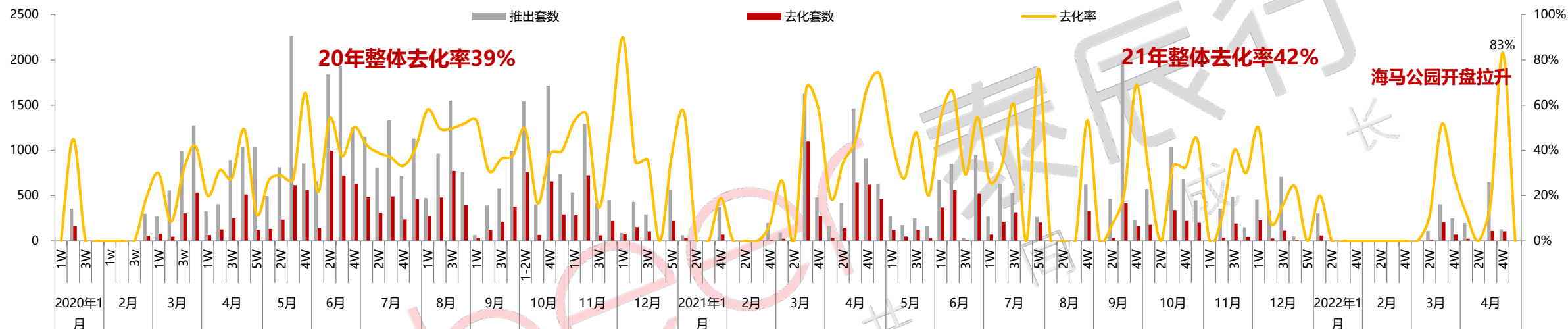


立面图: 层高2.9m

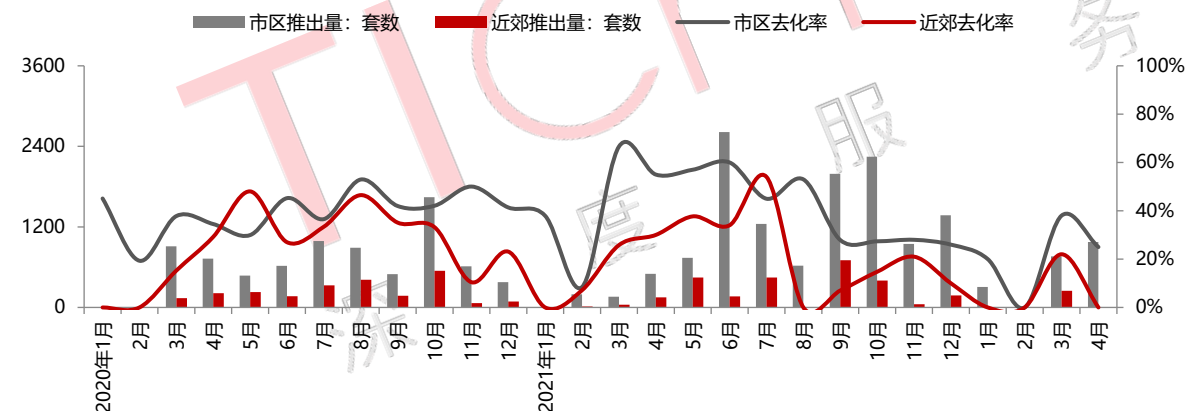
开盘表现：五一节前抢收叠加疫情影响，本周无项目开盘，以小幅平推为主

五一节前提前抢收叠加疫情影响，项目推售节点延缓，本周无项目开盘，3个项目平推

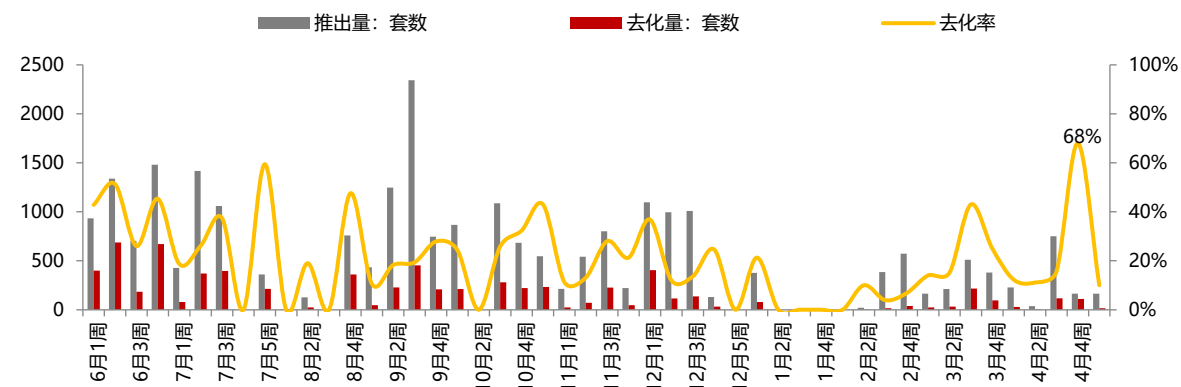
2020年1月1周-2022年4月5周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年4月市区/郊区住宅项目开盘推售及去化



近半年大郑州周度住宅项目推盘表现 (开盘+平推)



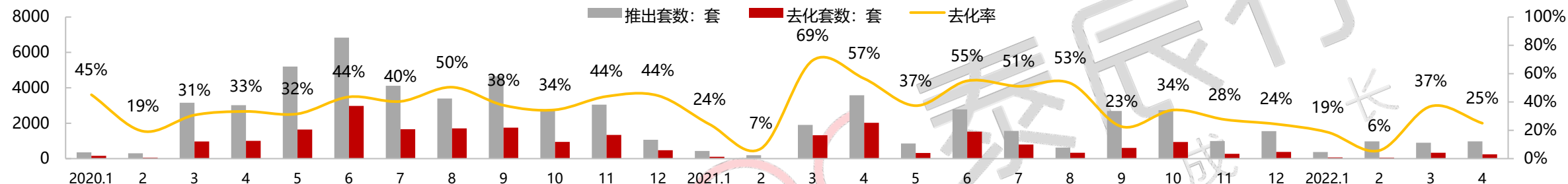
数据来源: 泰辰市场监控中心;

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：4月至今加推项目较少，项目推售热情不高

本周3个项目平推，均位于市区，推出**164套**，去化**16套**，去化率**10%**，因项目存量充足、周边竞争激烈，去化效果一般

2020.1-2022.4月大郑州项目开盘成交走势



2022年4月5周开盘平推项目信息汇总

类型	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
平推	招商美景美境	毛坯	17700-18100	66	8	12%
平推	万科未来时光	精装	19500-20000	32	3	9%
平推	裕华城	毛坯	13500-14000	66	5	8%
总计				164	16	10%

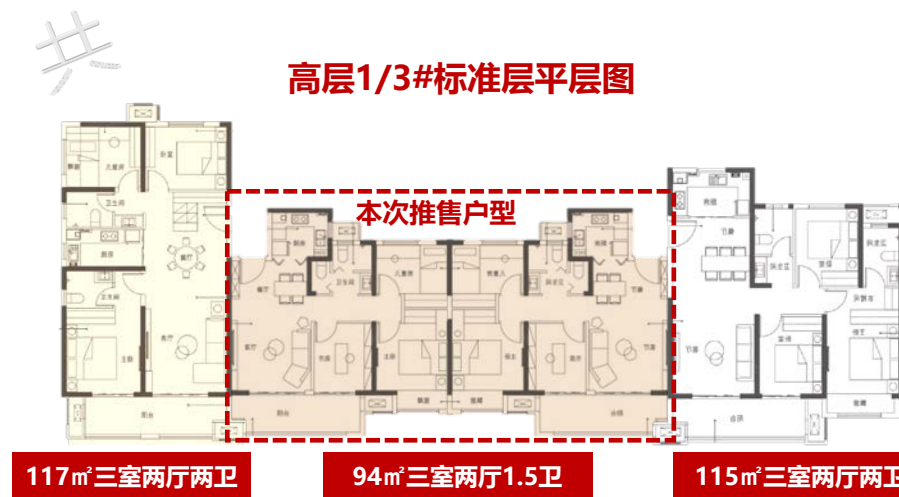
招商美景美境/平推表现：周边竞争激烈，疫情及市场影响去化不佳

地块较小，景观优势不足，项目周边竞品较多，竞争压力大，受疫情及市场影响，去化效果不佳

- ◆ **去化情况**：4月29日加推高层1#94㎡（33F2D2T4），共计66套房源，去化8套，去化率12%；
- ◆ **加推面积**：94㎡三室两厅1.5卫66套；
- ◆ **价格情况**：高层17700-18100元/㎡（毛坯）；
- ◆ **优惠政策**：1) 开盘优惠98折；2) 准签优惠98折；3) 按揭优惠99折；4) 限时特惠98折；
- ◆ **首付分期**：首付15%，剩余1年4次付清（名额有限，5个左右，收回1-2%）
- ◆ **分销政策**：贝壳独家，佣金4%
- ◆ **平推分析**：
 - 1) 地块较小，景观优势不足，客户地缘性刚需刚改为主，地段及配套敏感度高；
 - 2) 项目周边竞品较多，竞争压力大，本次加推较上次价格下降300-900元/㎡；受疫情即市场影响，去化效果不佳。

◆ 开盘加推表：

时间	动作	业态	楼栋	层数	户型	成交均价	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2021/10/14	二期首开	高层	3/4#	33F	94-117㎡三房，130㎡四房	17800	毛坯	263	20	8%
2021/12/4	加推	高层	2#	33F	94-115㎡三房	18000-19000	毛坯	66	10	15%
2022/4/29	加推	高层	1#	33F	94㎡三房	17700-18100	毛坯	66	8	12%



万科未来时光/平推表现：针对性补货，促进前期库存成交，平推效果一般

杨金片区去化较好楼盘，万科未来系产品打造+全盘2T2小高层户型+纯粹改善社区

◆ **去化情况**：4月30日加推高层10#（16F，3D2T2）**A户型**，共计32套，去化3套，去化率9%

◆ **推出面积**：小高层——143㎡四室两厅两卫

◆ **价格情况**：推售均价19500-20000元/㎡

◆ **优惠政策**：正常普惠7%，包装2%

◆ **首付分期**：无

◆ **分销政策**：贝壳1.5%

◆ **平推分析**：

1) 此次推售是针对A户型补货，实际单价较同类在售房源贵300元/㎡左右，起到挤压前期存货成交的作用

2) 推售方式为无蓄客平推，户型单一，首日去化3套，平推去化率表现一般。

时间	动作	业态	楼栋	层数	户型	成交均价(元/㎡)	交付	入市套数	销售套数	去化率
2021.8.28	首开	小高层	2/5/8/9#和6#西单元	16F	131㎡三室 143㎡四室	19500	精装	286	158	55%
2021.10.1	平推	小高层	小高层3#03/04户, 7#, 13#02/04/05户	16F	131㎡三室 143㎡四室	20000-21000	精装	110	9	8%
2022.4.30	平推	小高层	10#A户型	16F	143㎡四室	19500-20000	精装	32	3	9%

项目位置



项目楼栋分布图



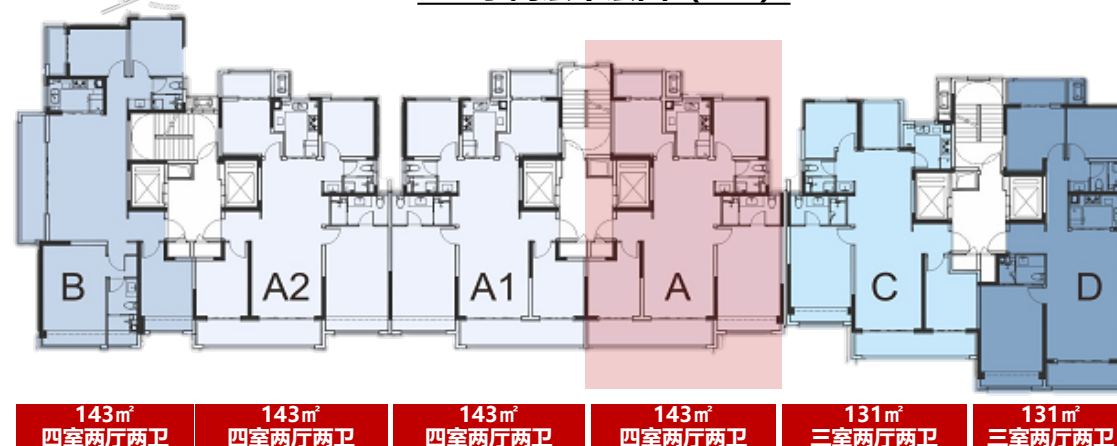
新推

在售

待售

售罄

10#小高层平面图 (16F)



143㎡
四室两厅两卫

143㎡
四室两厅两卫

143㎡
四室两厅两卫

143㎡
四室两厅两卫

131㎡
三室两厅两卫

131㎡
三室两厅两卫

裕华城二期/平推表现：价格无优势，存量充足，平推去化不佳

价格较竞品无优势，已推未售库存量高，加推前无蓄客，去化效果不佳，去化率8%

- ◆ **去化情况**：5月1日加推二期高层5#部分房源，33F，2个单元，2T4； 共计66套，去化5套，去化率8%；
- ◆ **加推面积**：高层——105㎡三室两厅两卫；
- ◆ **价格情况**：高层毛坯均价13500-14000元/㎡
- ◆ **优惠政策**：五一额外优惠1%；
- ◆ **首付分期**：首付10%，剩余2年分4次付清；
- ◆ **分销政策**：贝壳、房友、58、居里，佣金2.7%+3000元成交奖；
- ◆ **平推分析**：
 - 1) 裕华城二期地块位于铁炉站地铁口，产品力较一期有所升级，但规划面积为87-106㎡三房，整体定位更偏刚需；
 - 2) 价格较主力竞品碧桂园凤凰城二期精装高层13500元/㎡无优势；
 - 3) 项目自身已推未售库存量充足，本次推售前未集中蓄客，去化效果不佳。

时间	动作	业态	楼栋	层数	户型	成交均价	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2021/10/01	加推	高层	1#	34F	88㎡三室	13500	毛坯	68	7	10%
2022/05/01	加推	高层	5#	33F	105㎡三房	13500-14000	毛坯	66	5	8%



共

本次推售户型

高层5#平层图

105㎡三室两厅两卫

105㎡三室两厅两卫

97㎡三室两厅两卫

87㎡三室两厅一卫

87㎡三室两厅一卫

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中心-北塔31楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>

