

【2022年第26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：河南城市家庭人均居住面积41.81 m²排名第二位

1、中国人均住房面积超41平方米，平均每户居住面积达111平方米（2022.6.27）

地区	家庭户 户均人口 (人)	家庭户 人均面积 (m ²)	平均每户 居住面积 (m ²)	平均每户 居住面积 (m ²)	人均居住 面积(m ²)	人均居住 面积(m ²)
全国	192180772	408050419	92.87	2.98	36.52	0.99
北京	6373968	14812709	77.64	2.91	33.41	0.91
天津	3637038	8571332	92.41	2.98	34.97	0.98
河北	7082151	9088833	100.77	2.78	36.88	1.02
山西	4406419	11284139	93.75	2.81	36.61	0.98
内蒙古	3422193	8214868	88.26	2.19	36.76	0.91
河南	7429422	22913142	117.41	3.54	41.81	1.12

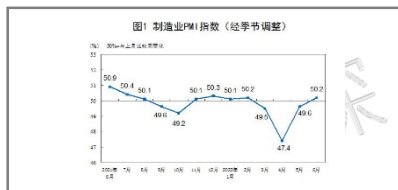
- 国家统计局于近期公布的《中国人口普查年鉴-2020》显示，我国家庭户人均居住面积达到41.76平方米，平均每户住房间数为3.2，平均每户居住面积达到111.18平方米。其中，城市家庭人均居住面积为36.52平方米，分区域看，广东城市家庭人均居住面积不足30平方米。
- 西藏家庭人均居住面积51.33 m²居首，排名第二河南城市家庭人均居住面积41.81 m²。**

2、国家发改委谈宏观调控：不搞大水漫灌，多依靠改革创新和市场力量（2022.6.28）



- 中共中央宣传部于2022年6月28日上午10时举行“中国这十年”系列主题新闻发布会，国家发展改革委副主任赵辰昕，副秘书长苏伟、欧鸿、杨荫凯介绍完整、准确、全面贯彻新发展理念，推动高质量发展情况，并答记者问。
- 国家发展改革委副主任赵辰昕表示，在创新和完善宏观调控上，更加注重5个方面，一是明确调控理念，二是创新调控思路，三是把准调控着力点，四是丰富调控工具，五是增强调控合力。**
- ①宏观调控不搞“大水漫灌”式强刺激，更多依靠改革创新的办法、更多运用市场的力量。
- ②常态化充实完善政策储备工具箱，将根据情况适时及时出台。
- ③加快基础设施建设，适度超前布局有利于引领产业发展和城镇化建设的基础设施。
- ④扩大制造业和高技术产业投资，加大传统产业改造提升，提升制造业核心竞争力。
- ⑤深入实施区域重大战略，推动京津冀、长江经济带、粤港澳大湾区、长三角、黄河流域高质量发展。

3、经济总体恢复加快 6月制造业PMI重返扩张区间（2022.6.30）



- 国家统计局6月30日发布数据显示，**6月官方制造业PMI为50.2%，比上月上升0.6个百分点，连续三个月收缩后重返扩张区，企业前期受抑制的产业需求加快释放，生产指数和新订单指数均升至扩张区间。**非制造业PMI为54.7%，环比上升6.9个百分点，连续两个月明显回升。

城市：杭州放松毕业生落户门槛/浙江、九江给予多孩家庭购房利好

1、杭州放松落户门槛：增加了“毕业两年内的可享受先落户、后就业”的后置条件（2022.6.27）



- 6月27日，杭州市人民政府门户网站公布最新全日制本科和硕士学历人才落户政策。政策明确：
- ①具有全日制普通高校本科及硕士研究生学历者（本科45周岁以下,不含45周岁；硕士50周岁以下，不含50周岁），在杭落实工作单位并由用人单位正常缴纳社保的可以落户杭州市区。对2017年以后录取的符合条件的非全日制研究生，毕业后来杭参照全日制研究生落户（毕业两年内的可享受“先落户后就业”）。
- 增加了“毕业两年内的可享受先落户、后就业”的后置条件。**

2、浙江三孩家庭首次公积金贷款购买首套房，可多贷20%（2022.6.27）



- 6月27日，江省住房和城乡建设厅发布《关于支持推进“浙有善育”工作的若干意见》，提出有关工作意见如下：支持市县完善公租房保障政策、支持保障性租赁住房优惠政策、优先购买产权房住房、加大住房公积金支持力度、优化住房产品供给、统筹老旧小区改造等利好措施。
- ①鼓励对符合共有产权住房保障条件的三孩家庭，在同等条件下优先购买共有产权住房；**
- ②对三孩家庭购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可按家庭当期最高贷款额度上浮20%确定。对三孩家庭申请贷款，不纳入轮候，优先予以发放。适当提高三孩家庭无房租租赁住房提取住房公积金额度，结合各地实际提取限额可上浮50%。**

3、九江：二孩三孩家庭购买新房按每平方米发放补贴（2022.6.27）



- 江西省九江市住房和城乡建设局发布《九江市中心城区申领购房补贴实施细则》。**自22年6月2日至2022年12月31日期间，对购买（以合同网签时间为准）中心城区范围内（包括浔阳区、濂溪区、九江经济技术开发区、八里湖新区，下同）新建商品住宅且在2023年6月30日前缴清契税，属首次购买的，给予300元/平方米补贴；属改善型的，给予200元/平方米补贴；九江市户籍居民二孩、三孩家庭群体，且子女未满18周岁（截至2022年5月31日），购买新建商品住宅后凭户口本和出生证明，分别给予300元/平方米、500元/平方米的补贴。上述补贴不重复享受，只可按最高标准享受一次，补贴资金由受益财政全额保障。补贴措施执行期限至2022年12月31日截止，补贴申报截止时间为2024年12月30日。**

城市：广东省批准13个地市设立自贸区联动发展区

4、广东在13个地市设立自贸区联动发展区 (2022.6.28)



- 6月28日，广东省人民政府新闻办举行“广东自贸试验区联动发展区建设”新闻发布会。广东省政府批准在广州、深圳、珠海、汕头、佛山、韶关、惠州、汕尾、东莞、中山、阳江、湛江、茂名共13个地市设立广东自贸试验区联动发展区，通过发挥自贸试验区的引领和辐射带动作用，推动各地创新发展，促进全省区域协调发展。

5、深圳发布住房发展2022年度实施计划 (2022.6.28)



- 深圳市住房和建设局发布《深圳市住房发展2022年度实施计划》（下称《实施计划》）：①2022年度，深圳计划供应商品住房用地215公顷；计划新开工商品住房建筑面积700万平方米，约7万套；计划批准预售和现售商品住房面积600万平方米，约6万套。②将继续加强新建商品住房销售价格指导，持续完善二手住房成交参考价格发布机制，适时更新、逐步细化二手住房成交参考价格体系。
- 《实施计划》提出，以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，稳妥实施房地产发展长效机制，严格落实房地产调控政策，防范市场风险，持续开展房地产市场秩序治理，建立全周期、全流程、全覆盖监管体系。

6、深圳四金融部门：进一步加大对房企风险化解力度 (2022.6.28)



- 6月28日，深圳市地方金融监督管理局、中国人民银行深圳市中心支行、中国银行保险监督管理委员会深圳监管局、中国证券监督管理委员会深圳监管局印发《关于进一步加大金融服务支持疫情防控促经济保民生稳发展的实施方案》的通知。在促进房地产业良性循环和健康发展中，提及：
- ①进一步加大对房企风险化解力度，在“保交楼”前提下，优化预售监管资金提取条件，促进企业资金良性循环。②加大对优质项目的支持力度，做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务。③加大流动性贷款等支持力度，保持建筑企业融资连续稳定。④优化住房金融服务，合理满足居民购房信贷需求，支持向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款等。

城市：上海发布放松人才政策、支持新市民金融等政策利好

7、上海银保监局等三部门出台12大举措支持新市民金融（2022.6.28）



- 6月28日，中国银行保险监督管理委员会上海监管局、中国人民银行上海分行、上海市地方金融监督管理局联合印发《关于做好新市民金融服务工作的通知》，结合上海新市民总量大、占比高、分布广、流动强等特点，聚焦新市民创业就业、住房、教育、医疗、养老等五方面需求，提出十大新市民金融产品体系，努力形成可复制可推广的“上海模式”。
- 提出：①鼓励对保障性租赁住房建设给予优惠利率政策；②切实贯彻差别化住房信贷政策，满足新市民合理购房特别是首套房的信贷需求。**

8、上海：以临港为核心打造“全球动力之城”，支持临港制定出台动力产业专项政策（2022.6.29）



- 上海市政府官网29日发布《聚焦临港核心区打造上海“全球动力之城”实施方案》(以下简称《实施方案》)，提出以上海自贸区临港新片区(以下简称临港新片区)为核心打造“全球动力之城”，力争动力产业总规模达2000亿元人民币以上。
- 支持临港制定出台动力产业专项政策，**用好用足人才落户、规划用地、住房配套、企业和个人所得税优惠等现行政策，创新推出若干具体支持举措。鼓励相关区研究制定差异化扶持政策，促进动力产业高质量发展。**

9、上海人才政策再放松：在沪高校和外地“双一流”应届硕士毕业生可直接落户（2022.6.28）



- 6月28日，上海市教育委员会、上海市发展和改革委员会、上海市人力资源和社会保障局、上海市公安局联合发布了《关于做好2022年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业工作的通知》（简称“《通知》”）。《通知》附件中《2022年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业申请本市户籍评分办法》（简称“《办法》”）透露了上海应届生落户政策又一次放宽。
- ①直接落户范围扩大，上海各研究所、任何高校应届硕士及双一流本科生（在五个新城就业和南北转型地区就业满足基本条件）可直接落户；②落户分放松，用人单位基础分增加2分等。**

城市：上海/济南/天津二批次土地于本周挂牌出让

10、上海第二批集中供地推出34宗地块，总起始价746亿元（2022.6.27）

序号	地块名称	用途	土地面积 (平方米)	起始价 (万元)	最高限价 (万元)	出让年限	备注
2022-001	浦东新区川沙新镇曹路村旧改项目	住宅、商业、办公、社区服务、公共绿地、市政设施、地下空间	10071.3	20071.3	2	17	10071.3
2022-002	浦东新区川沙新镇曹路村旧改项目	住宅、商业、办公、社区服务、公共绿地、市政设施、地下空间	10071.3	20071.3	2	17	10071.3
2022-003	浦东新区川沙新镇曹路村旧改项目	住宅、商业、办公、社区服务、公共绿地、市政设施、地下空间	10071.3	20071.3	2	17	10071.3
2022-004	浦东新区川沙新镇曹路村旧改项目	住宅、商业、办公、社区服务、公共绿地、市政设施、地下空间	10071.3	20071.3	2	17	10071.3
2022-005	浦东新区川沙新镇曹路村旧改项目	住宅、商业、办公、社区服务、公共绿地、市政设施、地下空间	10071.3	20071.3	2	17	10071.3

- 6月27日，上海市第二批集中供地将推出34宗涉宅地块，包括2宗城中村旧改用地，总土地面积约为1795亩，总起始价约746亿元，现场交易会在2022年7月25日开始举行。
- 从区域分布来看，在这34宗地块中，浦东新区、青浦区、嘉定区各有5宗地块；闵行区供应4宗地块；普陀区、奉贤区、杨浦区各有3宗地块；松江区供应2宗地块；剩下4宗地块分布于长宁区、静安区、宝山区、金山区。

11、济南第二批次集中供应10宗宅地，总起始价61.7亿元（2022.6.30）

序号	公告序号	编号	宗地名称	土地位置	土地面积 (平方米)	起始价 (万元)	最高限价 (万元)
1	22024	X02TDCP08004-8	科技城7街区地块1-01	历下区科技城7街区工业用地以北，北起广博路，东至广博路，南至广博路，西至广博路。	13375	10390	11938
2		X02TDCP08004-5	科技城7街区地块1-04	历下区科技城7街区工业用地以北，北起广博路，东至广博路，南至广博路，西至广博路。	34089	79476	91318
3	22025	X02TDCP08004-6	科技城7街区地块1-06	历下区科技城7街区工业用地以北，北起广博路，东至广博路，南至广博路，西至广博路。	18066	33275	38233
4		X02TDCP08004-7	科技城7街区地块1-08	历下区科技城7街区工业用地以北，北起广博路，东至广博路，南至广博路，西至广博路。	4945	11320	13013
5	22026	X02TDCP08004-8	水屯路以东地块	历下区水屯路以东，东至水屯路，南至水屯路，西至水屯路，北至水屯路。	24897.85	51000	58599
6	22027	X02TDCP12004-9	历城区彩石片区地块1-01	历城区彩石片区，东至彩石路，南至彩石路，西至彩石路，北至彩石路。	36488	28199	32400
7	22028	X02TDCP12005-6	历城区彩石片区地块1-02	历城区彩石片区，东至彩石路，南至彩石路，西至彩石路，北至彩石路。	62445	84038	96582

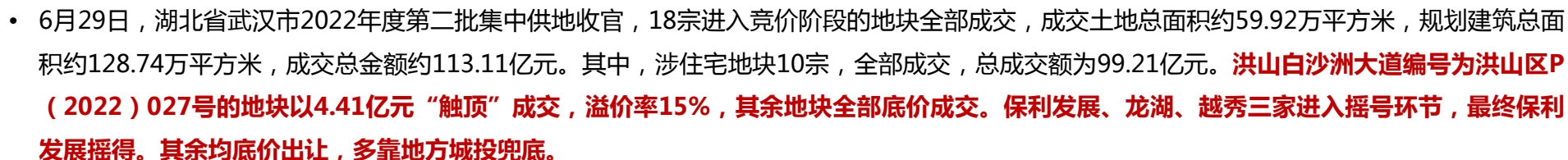
- 6月30日，山东省济南市第二批次集中供地挂牌10宗涉宅用地，合计16个地块出让，总面积55.57万平方米，总起始价61.7642亿元，将于8月1日开拍。
- 区域分布上，历下区供应4幅地块均位于科技城，总面积7.3503万平方米；历城区供应8幅住宅地块，总面积33.355万平方米，分布在彩石、唐冶、郭店片区；长清区供应3幅住宅地块，总面积约12.3688万平方米；天桥区1幅宅地，总面积2.489783万平方米。

12、天津二批次集中供地挂牌11宗地，总起始价104亿元（2022.6.30）

序号	地块编号	位置	用途	土地面积 (平方米)	起始价 (万元)	最高限价 (万元)	出让年限	备注
1	津南天(挂)2022-009	津南区八里台镇	二类居住用地	23543.7	33700	94500	10000	2022年7月29日14:30
2	津西青(挂)2022-004	西青区西青镇	二类居住用地	135573.7	27117	242000	27830	44400
3	津南天(挂)2022-010	津南区八里台镇	二类居住用地	86346.1	138102	134400	134400	27000
4	津南天(挂)2022-011	津南区八里台镇	二类居住用地	40397	94635.2	25700	29350	5140
5	津南天(挂)2022-012	津南区八里台镇	二类居住用地	138947.8	176700	147470	105000	29500

- 6月30日，天津市规划和自然资源局发布了天津市第二批集中供地公告，本次共挂牌宅地11宗，合计出让土地面积约90万平方米，总建筑面积约150万平方米，起始总价近104亿元。
- 从区域分布上来看，本次挂地包含市区1宗、西青3宗、津南1宗、宝坻1宗、武清2宗、滨海3宗。涉及南开黄河道、西青中北镇、海教园、武清泗村店、宝坻新城以及塘沽老城区等板块。

13、武汉第二批集中供地收官，18宗地块成交总额113亿元（2022.6.29）



- 宁波首批集中供地土拍落下帷幕，总出让21宗宅地，其中海曙区3宗，江北区4宗，鄞州区5宗（包括2宗东部新城），镇海区4宗，北仑区2宗，奉化区3宗。总出让面积约92.45万方，成交总金额约为161亿元，平均溢价率约4%。其中，9宗商品住宅用地全部成交，成交总价约126.3亿元，成交楼面均价12488元/㎡，2宗进入封顶摇号。
- **①本次共有涉宅地9宗，1宗封顶，成交总价126.3亿元，保利发展、中海均有斩获；②9宗安置房地块，因利润空间较大5宗拍至封顶；租赁住房用地均底价成交。**

- 6月30日，杭州第二批45宗宅地集中出让全部成交，共收金557.1亿元，平均溢价率4.02%。上午竞价环节结束，45宗地有23宗底价成交，占比51%；12宗地块触及10%中止线而进入一次性报价环节。下午12宗拍至中止价的地块，在杭州市国立公证处进行“线下一次报价”环节。最终仅5宗由摇号诞生得主，华发、温州时代&安得利、招商&省交投、中天、坤和，分别摇中了华丰、凤凰谷、湘湖、翁梅、东湖新城地块。**滨江集团本次共揽地12块。**

房企：万科股东大会传递行业信心，短期市场已触底/中海组织架构调整

1、万科2021年度股东大会上称：短期市场已触底，但楼市不会再回到高峰期的规模与增速（2022.6.28）



- 6月28日，万科企业股份有限公司（000002.SZ，02202.HK）于深圳万科中心召开2021年度股东大会暨2022年第一次A股类别股东大会及2022年第一次H股类别股东大会。
- 会上万科董事会主席郁亮在谈及房地产市场形势时表示：
 - 短期市场已触底，但是市场恢复是一个缓慢温和的过程，恢复仍需要时间；
 - 未来两到三年内，万科要实现：①业绩止跌回稳，并继续维持第一阵营行业地位；②从不动产开发转移至不动产开发、经营、服务并重。

2、恒大极力反对清盘呈请，7月底前公布境外债务重组初步方案（2022.6.28）



- 6月28日，中国恒大（03333.HK）发布内幕消息称，呈请人于2022年6月24日向香港特别行政区高等法院提出对本公司的清盘呈请，涉及本公司的财务义务金额为8.625亿港元。按照公司的董事所知所信，呈请人是由连浩民代表，在公告中，中国恒大称将极力反对该呈请，公司预期该呈请将不会影响本公司的重组计划或时间表。**中国恒大表示，公司一直在积极与债权人沟通，推进境外债务重组工作，预期将于七月底前公布境外债务重组初步方案。**

3、中海组织架构调整，由五大区域调为四大区域（2022.6.29）



- 近日有消息称，中海地产由五大区域调为四大区域：
 - ①华北区域合并北方区域成立新华北区域公司，管理辽宁、黑龙江、吉林、河北及北京、天津；
 - ②华东区域扩围，除原有江苏、江西、上海、浙江外，再添山东；
 - ③**新成立中西部区域公司管理河南、湖南、湖北、山西、四川、陕西六省；**
 - ④华南区域管辖广东、福建、海南。

房企：中交房地产集团小公募债拟发行48亿元

4、阳光100无法偿还一笔本金2.2亿美元优先绿色票据，已发生违约事件（2022.6.29）



- 6月29日，阳光100中国控股有限公司（简称“阳光100”）发布公告称，一笔债券的所有未偿还本金及任何应计但未付利息将于2022年6月29日到期，但公司因流动性问题无法偿还上述本金及利息，因此已发生违约事件。**上述债券具体是指2022年到期金额约2.2亿美元的13%优先绿色票据，截至2022年6月29日，该笔债券的未偿还本金总额约2.2亿美元，应计及未付利息总额约2846.87万美元。**
- 同时，该违约事件将触发阳光100订立的若干其他债务工具项下的交叉违约规定，包括在新加坡证券交易有限公司上市的于2023年到期金额为1.2亿美元的12%优先票据。由于阳光100还未支付该票据项下已到期的应计利息约1680万美元，因此已发生该票据项下的违约事件。

5、中交房地产集团48亿元小公募债获上交所更新为“已反馈”（2022.6.29）



- 6月29日，上交所债券项目信息平台显示“中交房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券”项目状态更新为“已反馈”。该项目品种为小公募，拟发行金额为48.00亿元，**发行主体为中交房地产集团有限公司。**
- 48亿元小公募债拟将38亿元用于偿还公司债务；10亿元用于并购项目。**

6、蓝光发展：截止6月30日累计到期未能偿还债务本息金额合计387.75亿元（2022.6.30）

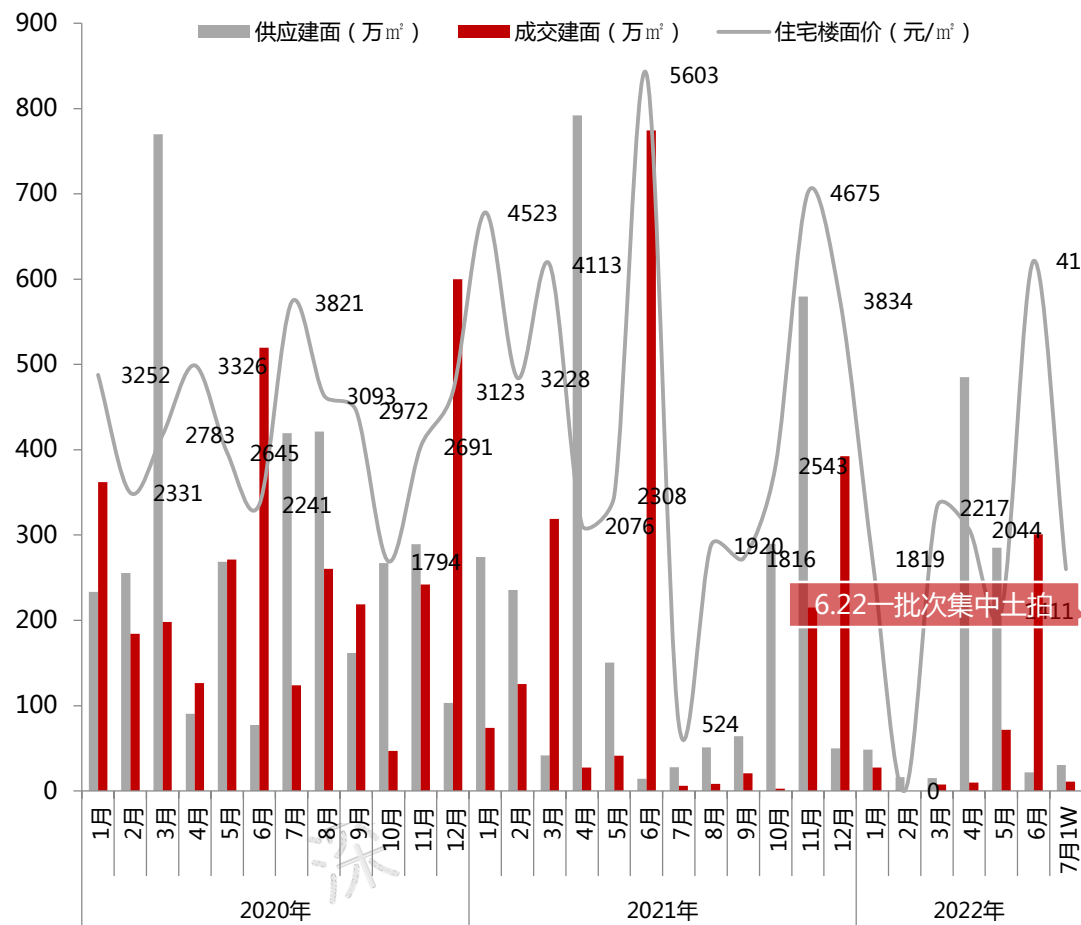


- 蓝光发展6月30日公告，近期，公司及下属子公司新增到期未能偿还的债务本息金额为49.64亿元。**截止6月30日，公司累计到期未能偿还的债务本息金额合计387.75亿元。目前公司正在与上述涉及的相关金融机构积极协调解决方案。公司流动性阶段性紧张导致债务逾期，将会对公司经营和融资产生较大影响。**为化解公司债务风险，公司正全力协调各方积极筹措资金，商讨多种方式解决相关问题。同时，公司将在债权人委员会和持有人会等沟通协调机制下，制定短中长期综合化解方案，积极解决当前问题。

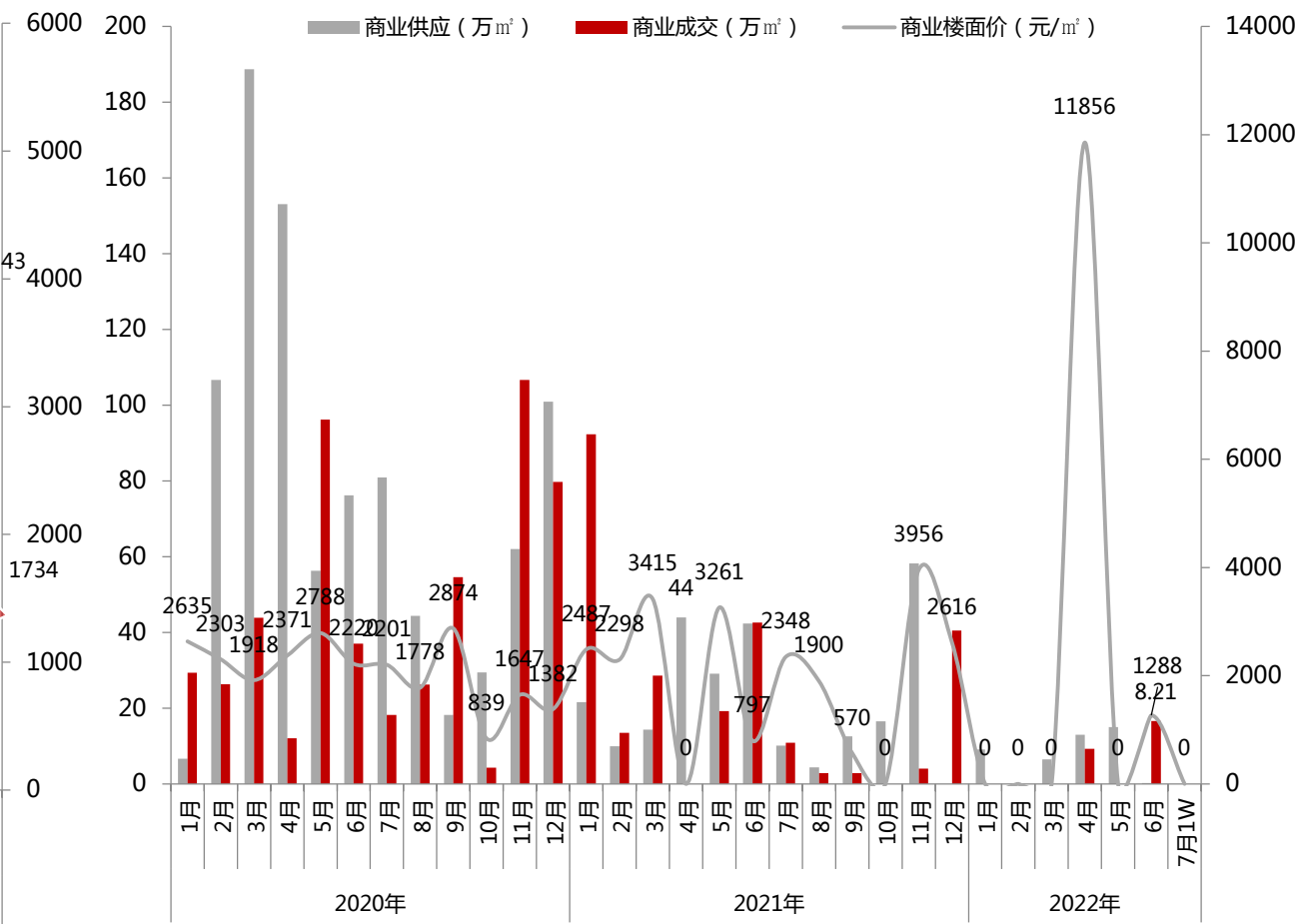
土地汇总：本周住宅市场供销量低位，商业无供销

本周大郑州供应2宗住宅地，建面31万 m^2 ，位于中牟县；成交1宗住宅地，建面11万 m^2 ，楼面价1734元/ m^2 ，位于巩义；商业用地无供销

2020年1月-2022年7月1周大郑州住宅用地供求走势

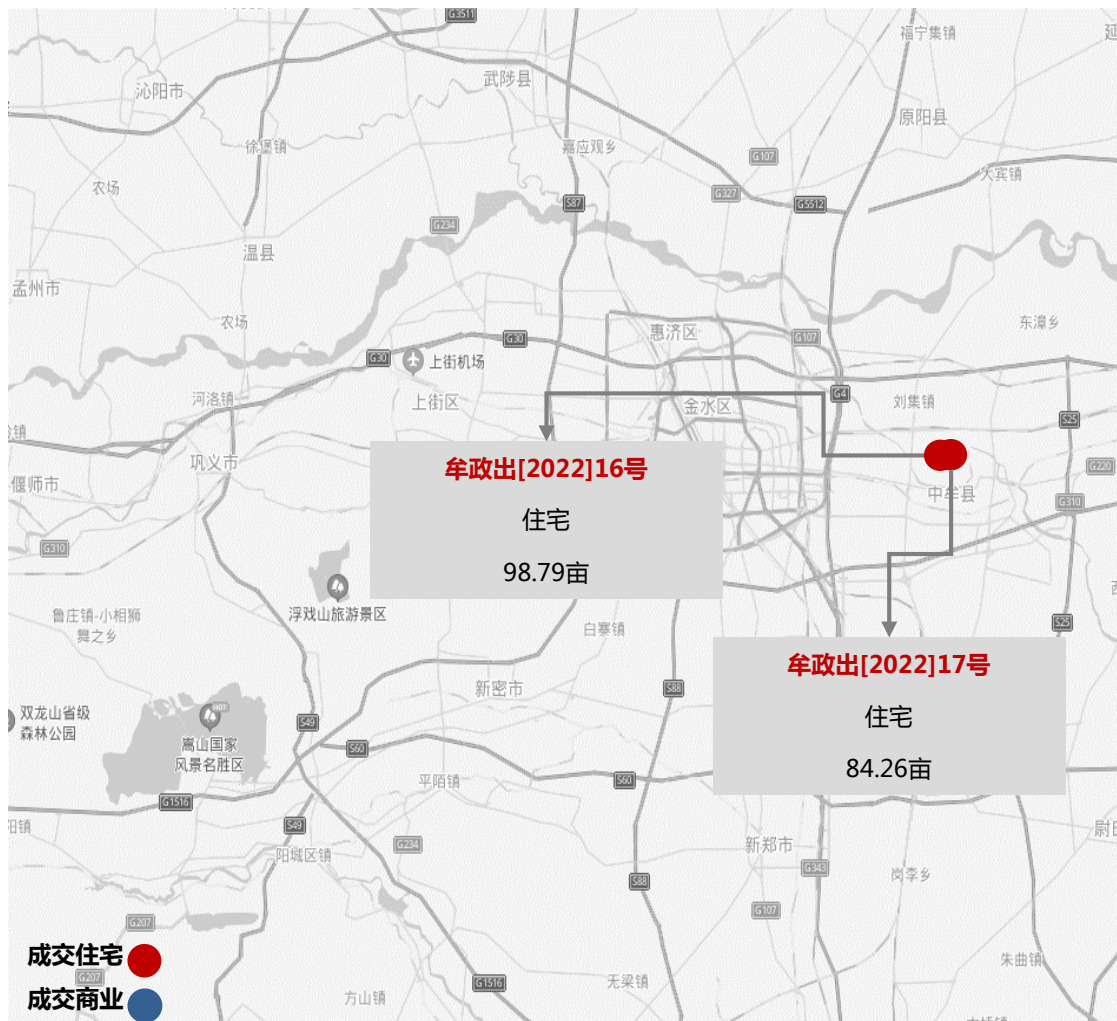


2020年1月- 2022年7月1周大郑州商业用地供求走势



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、巩义市、登封市）

土地汇总：本周中牟县供应2宗住宅地

本周供应2宗住宅地，位于中牟县绿博板块，共计183亩，建面31万m²，预计于8月1日竞拍

地块编号	牟政出[2022]16号	牟政出[2022]17号
竞拍日期	2022-8-1	2022-8-1
位置	郑州国际文化创意产业园，富贵七路南、紫寰路西、秀水街北、文汇路东；	郑州国际文化创意产业园，富贵七路南、楚袖街西、秀水街北、紫寰路东；
行政区域	中牟	中牟
用途	住宅	住宅
土地类型	公开地	公开地
使用权面积(m ²)	65856.71	56175.40
使用权面积(亩)	98.79	84.26
容积率	2.5	2.5
总建面(万m ²)	16.46	14.04
起始价(万元)	38736	32137
起始单价(万元/亩)	392	381
起始楼面价(元/m ²)	2353	2288
竞买保证金(万元)	7800	6500
竞拍规则	价高者得	价高者得

土地汇总：本周成交1宗住宅土地，位于巩义市，预计下周登封成交9.18万 m² 土地

本周巩义市成交1宗住宅用地，共计62亩，建面10.75万 m²，楼面价1734元/m²，拿地房企为华信（华信书香雅苑）；预计下周成交土地132亩，9.18万 m²，均位于登封市



地块编号	2022-067
成交日期	2022-6-29
位置	洛书路西，迎宾路道路绿线南
行政区域	巩义
用途	住宅
房企	巩义市华信置业有限公司
使用权面积(m ²)	41362.33
使用权面积(亩)	62.04
容积率	2.6
总建面(万m ²)	10.75
成交价(万元)	18643
成交单价(万元/亩)	300
楼面价(元/m ²)	1734
竞买保证金(万元)	3729
溢价率	0%

7月2周预计大郑州土地竞拍信息

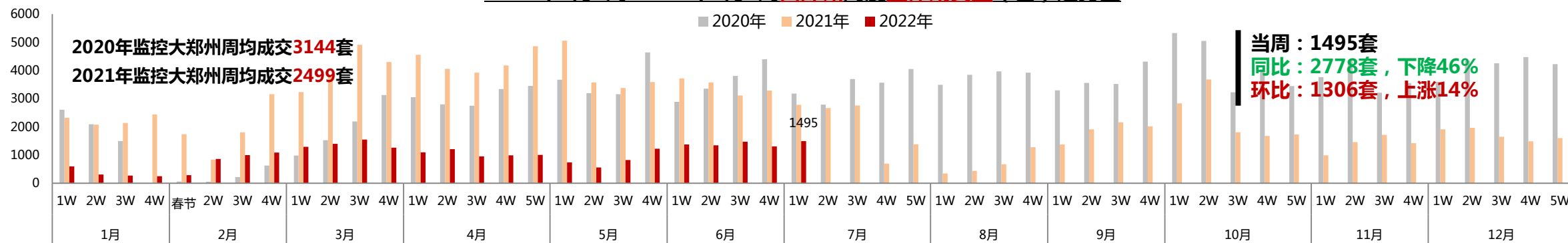
摘地时间	区域	地块编号	板块	用途	是否安置	面积(亩)	容积率	总建面(万m ²)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m ²)	保证金(万元)
2022-7-4	登封	登政出〔2022〕14号(网)	登封	住宅	否	46.25	1.5	4.62	11008	238	2380	2202
2022-7-8	登封	登政出〔2022〕16号(网)	登封	商业	否	50.28	0.7	2.35	3922	78	1672	785
2022-7-8	登封	登政出〔2022〕17号(网)	登封	商业	否	26.65	1	1.78	2265	85	1275	454
2022-7-8	登封	登政出〔2022〕18号(网)	登封	商业	否	9.21	0.7	0.43	837	91	1947	168
合计						132.38	-	9.18				

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）

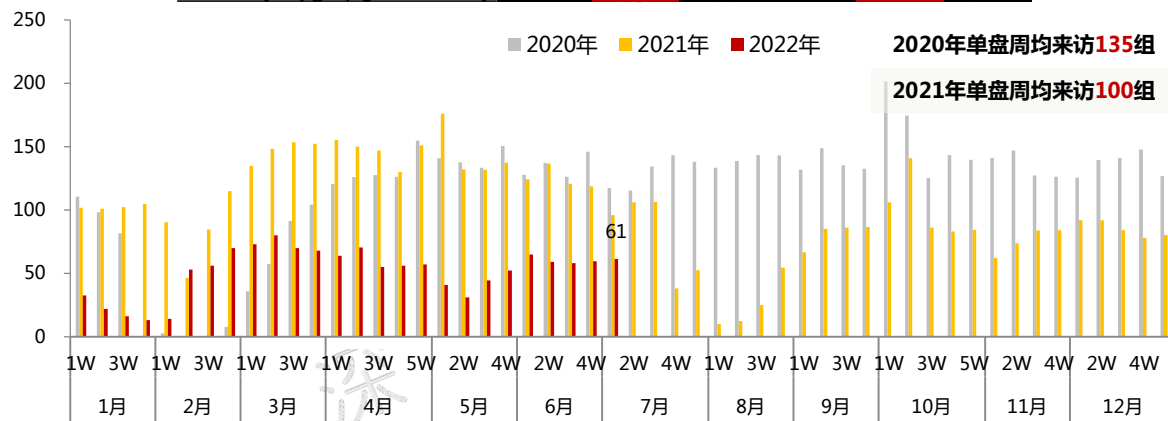
整体数据：受年中冲刺及典型项目开盘影响，大郑州总成交量环比上涨14%

本周大郑州总成交**1495套**，环比**上涨14%**，同比**下降46%**；单盘来访**61组**，单盘成交**5套**

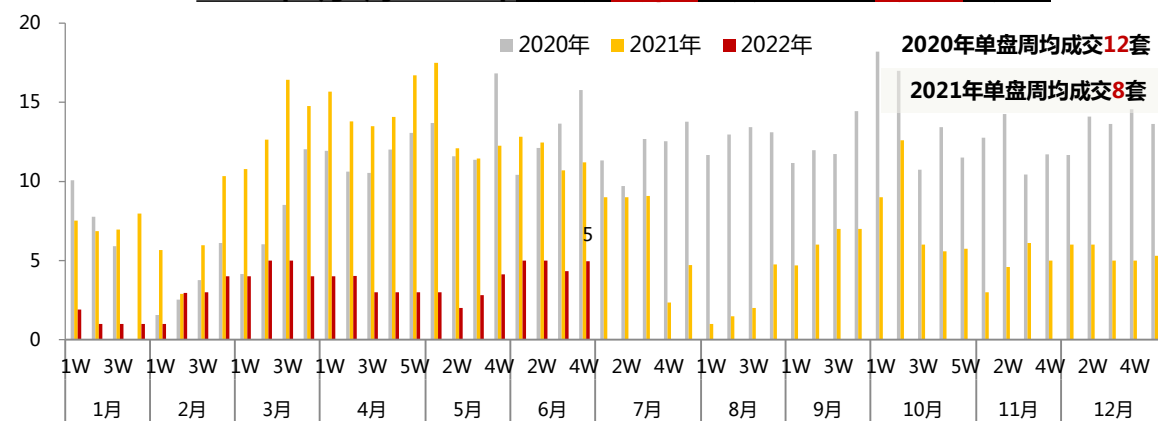
2020年1月1周-2022年7月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年7月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周- 2022年7月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



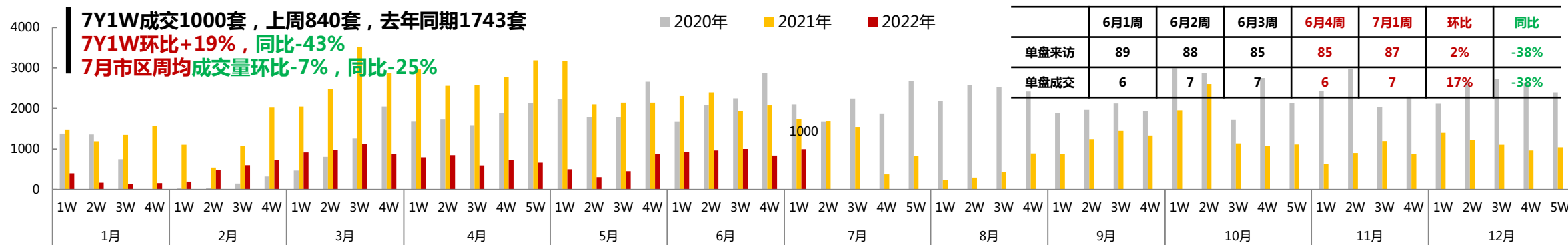
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：7月1周大郑州实际监控到项目302个，其中在售项目302个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

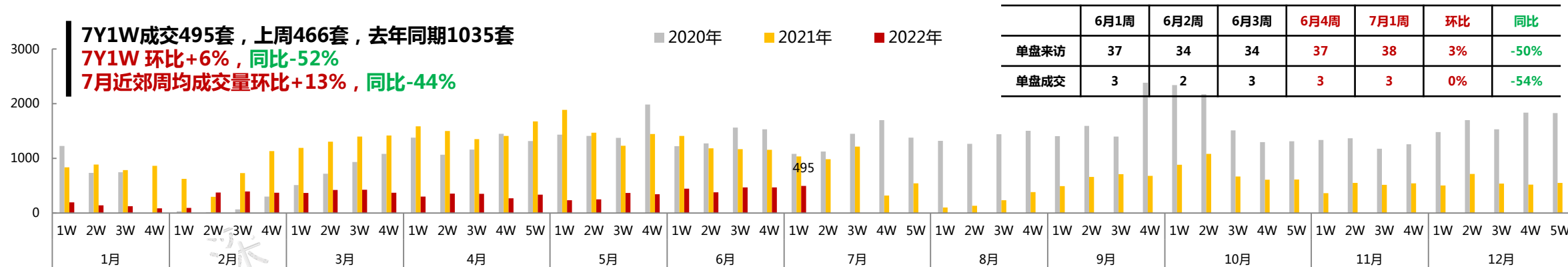
城郊数据：受典型项目高去化量拉升，市区/近郊周去化环比均上涨

7月1周市区总成交**1000套**，环比**上涨19%**，同比**下降43%**；单盘成交**7套**，环比**上涨17%**，同比**下降38%**
 近郊总成交**495套**，环比**上涨6%**，同比**下降52%**；单盘成交**3套**，环比**持平**，同比**下降54%**

2020年1月1周-2022年7月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年7月1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，7月1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159个

认购榜单：TOP15门槛17套，共计销售500套，环比上周（482套）上涨4%

本周TOP15门槛17套，北龙湖项目华润瑞府首开，周去化201套居榜首

7月1周（6.27-7.03）住宅项目成交套数TOP15

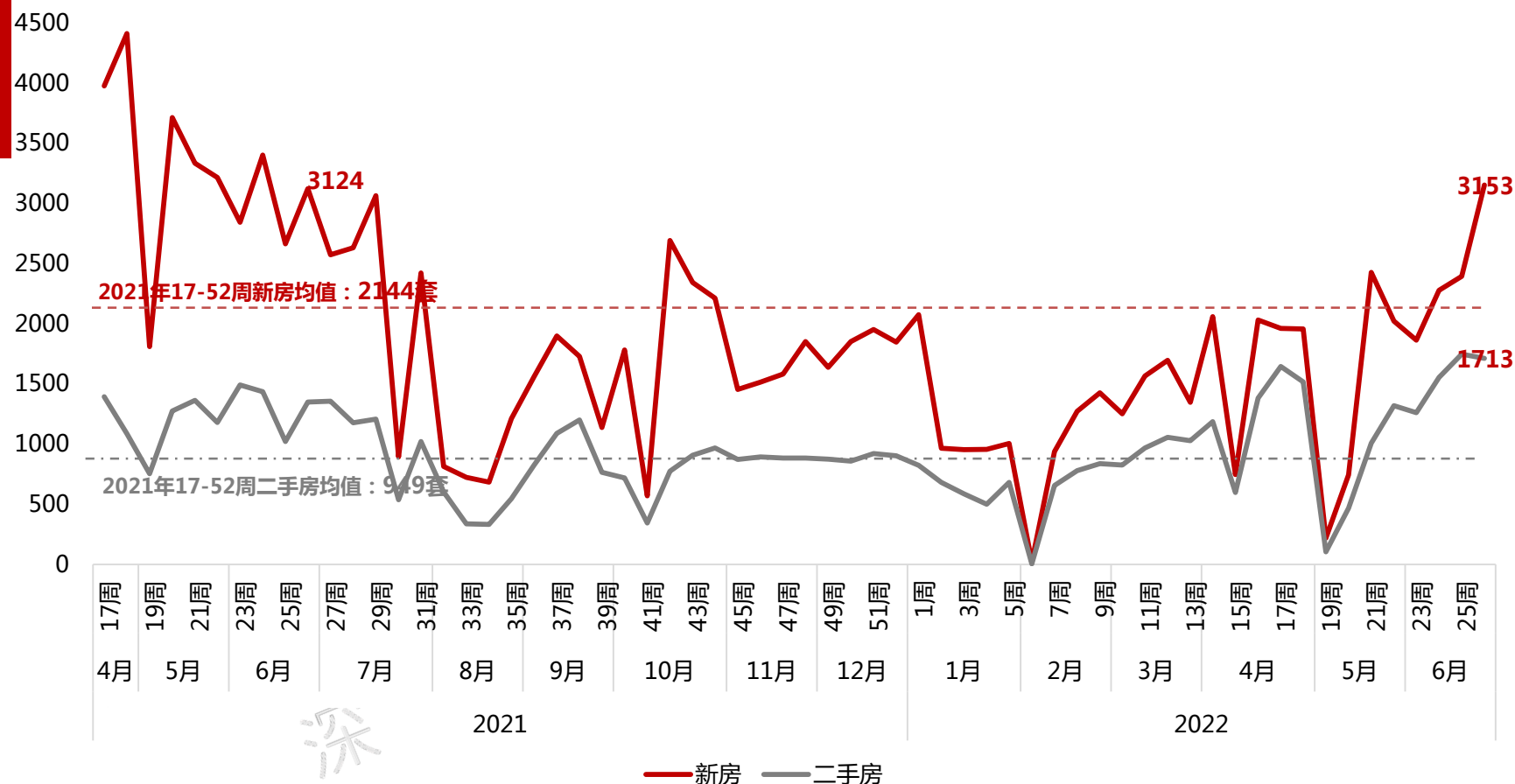
排名	项目名称	区域	本周成交 (6.27-7.03)	价格（元/㎡）	分期政策	分销政策	其他
1	华润瑞府	郑东新区	201	精装均价30300	无	贝壳，佣金1.5%	首开推出小高层1/4/5/6/7#
2	保利大都汇	金水区	29	精装18200-21800	首付20%，延期三个月	贝壳、58、房友、米宅，佣金1.5%，50套起跳1.7%，80套起跳1.9%	/
3	新城时光印象	管城区	25	高层精装14500送车位，特价12200起；洋房标准层毛坯17500，特价14999起，一楼24000-25000	首付10%/15%，剩余两年八次	58、贝壳、房友，高层3-5万/套；洋房7万/套	30套高层特价房12200起，高评高贷，高层首付5%，洋房首付16%，其余全部贷款，认购送1个负二层车位
4	正弘铂悦	中牟	25	高层7100，特价房6900起	首付2万，剩余一年半内分三次	贝壳、迅辉，4%-5%（每12套起跳）	购房送车位，截止6月30号
5	新城郡望府	荥阳	25	高层5800-6400，洋房8500	首付5%，2年分4次付清	贝壳、房友，佣金3.5万/套	/
6	美盛教育港湾	金水区	24	高层毛坯 12/17/18#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%	17/18#清栋，额外2%优惠，部分一口价17000元/㎡；包装10套一口价清栋房源
7	万科都会天际	二七区	23	高层精装均价11500-12500	无	贝壳，佣金2%	/
8	万科理想拾光	二七区	21	小高层精装13500、高层精装12700-13000	无	贝壳，佣金2%	/
9	保利文化广场	高新区	20	高层毛坯15500	无	贝壳、知然，佣金1.5-1.8%	/
10	万科翠湾中城	惠济区	20	一期高层18300，二期高层15800-17000	无	贝壳，2%	/
11	万科民安理想星光	惠济区	19	高层精装14000-14500，特价房12300-13000	无	贝壳，佣金1.9%	/
12	谦祥世茂万华城	高新区	17	三期毛坯13500-14200、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：三期3.7万元/套；五期80㎡以下3.3万元/套、80㎡以上3.7万元/套	/
13	朗悦公园府	高新区	17	二期：16000-17500、三期：15500-16000、五期：15800-16200	10%，剩余1.5年3次	贝壳、58，佣金1.3%	/
14	招商美景美境	金水区	17	17000-18500	首付15%，1年分4付清	贝壳，佣金3%	/
15	万科未来时光	金水区	17	精装小高层18500-21000	无	贝壳，佣金2%	年中专场额外优惠2%

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：近期改善房源开盘集中网签影响，新房网签量达近一年高峰

6月第4周新房受年中冲刺及市场改善房源开盘集中网签影响，合计网签量3153套，环比持续上涨，且高于去年同期32%；二手房网签数量本周环比微降，但同比仍为上涨态势

近一年郑州市新房/二手房周度成交数据走势

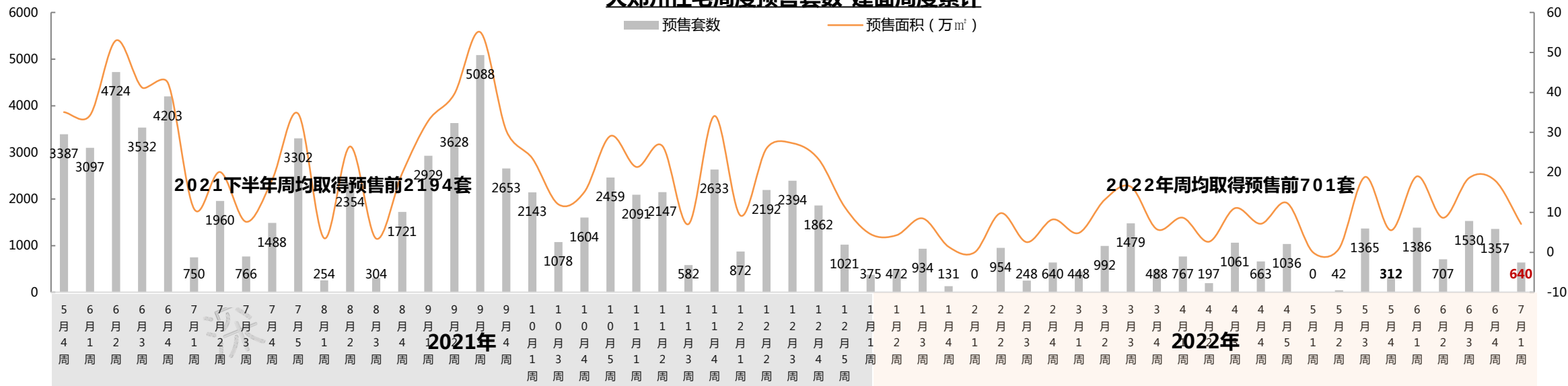


项目预售前公示：本周4个项目预售前公示，均为在售项目

本周大郑州4个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计640套，建面7.08万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
在售	2022.06.29/ 2021.11.19	电建洺悦融园	管城区	净地	14/16#	268	2.99	高层99/129m ² 三室、洋房143m ² 四室	项目为2021年二批次成交净地，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17000-21000元/m ²	已推
	2022.06.30/ 2021.6.3	新城时光印象天昱	管城区	城改	2/5/6#	96	1.38	洋房143平四室两厅三卫	纯洋房社区，共规划了13栋8层洋房，容积率1.49，产品设计为143平四室两厅三卫，标准层毛坯17500元/m ² ，特价14999起，一楼24000-25000元/m ²	待售
	2022.06.28/ 2020.9.27	东方珑玥	中牟县	净地	5#	36	0.49	小高层94-125m ² 三室-四室	总占地38亩，容积率2.5，建面共计26.4万m ² ，规划有7栋小高层，毛坯交付，2021年10月24日首开，价格6200元/m ²	待售
	2022.7.01/ 2019.12.16	正荣御首府	新郑市	公开地	3/7#	240	2.22	高层78-105m ² 两房-三房，洋房101m ² 三房	天境总建面66.8万m ² ，容积率2.99，共规划9栋高层，4栋洋房，高层毛坯7800元/m ² ，精装8300-9000元/m ² 、洋房12000元/m ²	待售
合计						640	7.08	/		

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

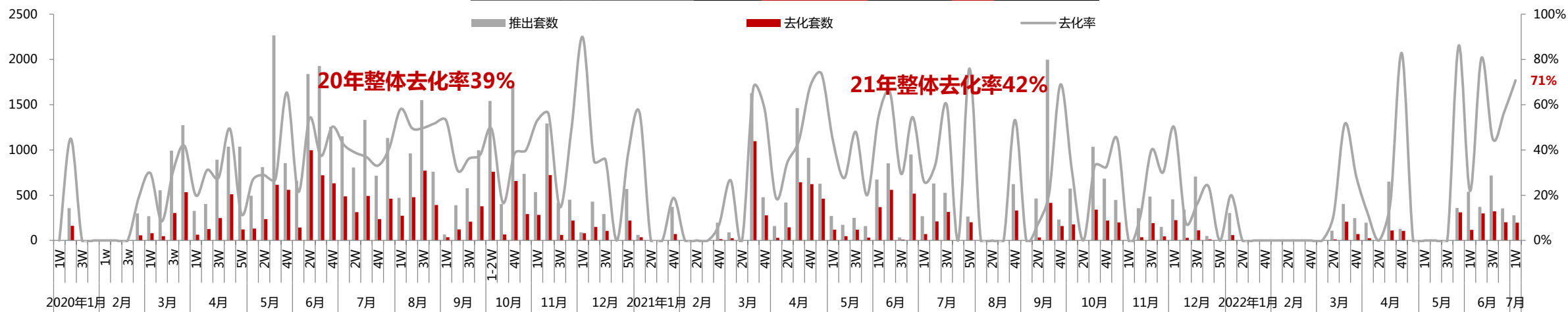


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

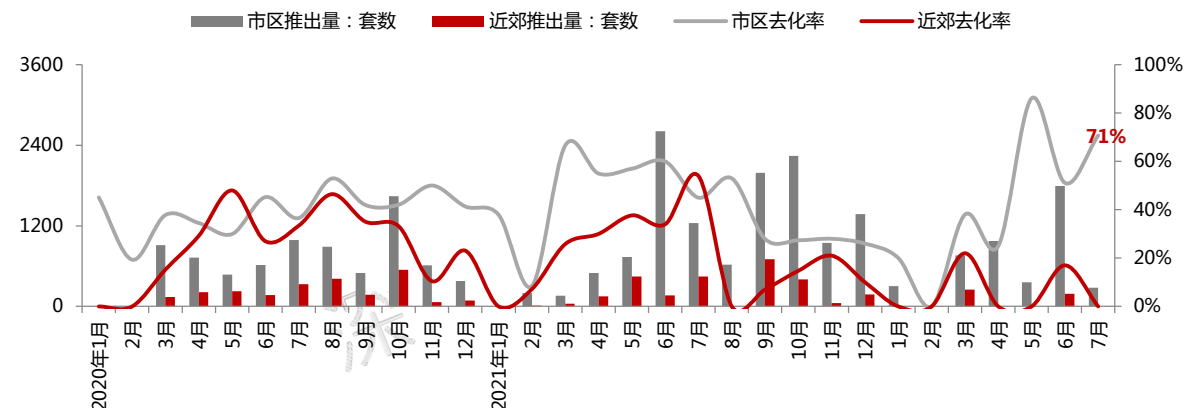
开盘表现：本周推货节奏放缓，仅一个项目集中开盘

市场项目以平推为主，本周仅华润瑞府一个项目集中推货

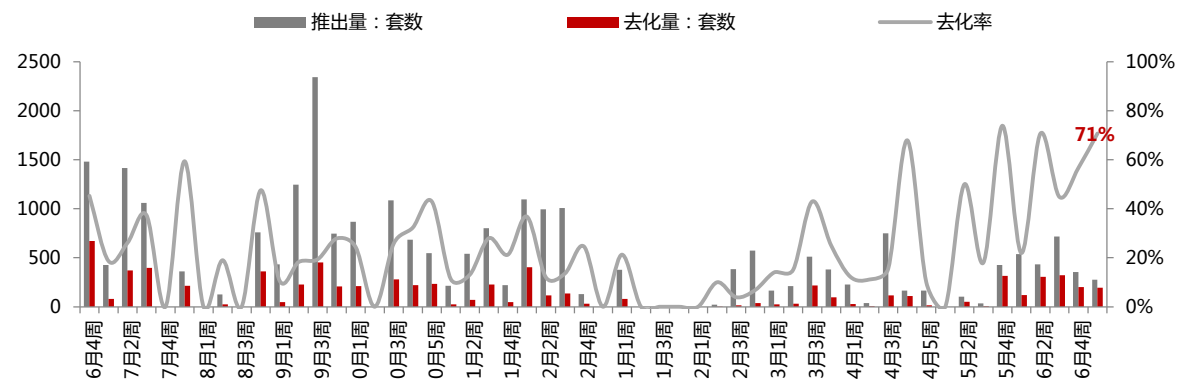
2020年1月1周-2022年7月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年7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）



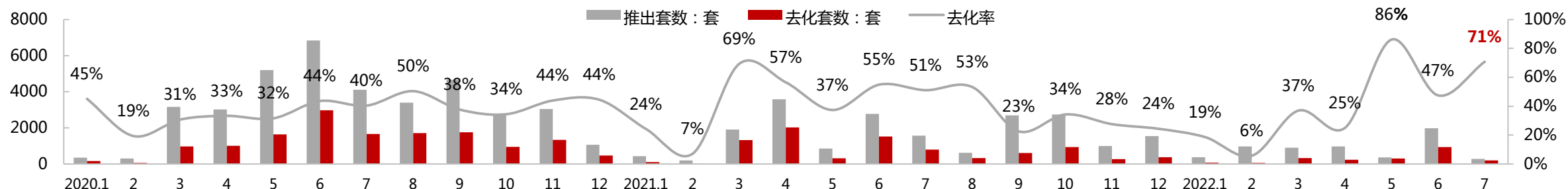
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：北龙湖华润瑞府入市首开关注度较高，去化表现较好

本周北龙湖北板块华润瑞府开盘，央企华润背书，低门槛入住北龙湖小高层产品，关注度较高，去化表现较好

2020.1-2022.7月大郑州项目开盘成交走势



2022年7月1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/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
开盘	华润瑞府	精装	小高层30300	277	196	71%
总计				277	196	71%

华润瑞府/开盘表现较好：央企华润、低门槛置业北龙湖、改善小高层，低价首开

6月30日晚，推出小高层1/4/5/6/7#，共计277套房源，当天去化196套，去化率71%，成交均价精装30300元/m²



地块鸟瞰图



新推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘效果表现较好

- 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、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、项目规划16栋小高层，社区内设计活动空间包含下沉庭院会所+分布于楼栋首层的架空层共计1800平。产品均为16F2T2设计，层高3.05，面积段129-213m²，主力户型为145/155m²四房，占比6成；
- 4、本次首开推出产品129m²三室及145/155/160/179m²四室。主卧+独卫，阳台做大面宽/开间提高采光及赠送率；除129/145m²户型外，均为南向大开间设计。开盘前打出145m²户型28500-29900元/m²低价造势，以低门槛入住北龙湖吸引客户。

所属区域	郑东新区	所属板块	郑东新区-龙湖北板块
项目位置	龙源路与龙泽西路交叉口路西	开发公司	华润置地（南昌）开发有限公司（华润）
占地	85亩	建面	14.52万m ²
营售团队	自销	容积率	2.49
拿地时间/楼面价/限价	2021.11.19；14061元/m ² 限价元/m ² ：毛坯≤31300，装修标准≤4700	解筹率	63%
竞品/拿地时间/楼面价/限价			中海云鼎湖居，2019.12.6；14743元/m ² 限价：32000元/m ²
蓄客及到访	5月底开启10万定存，截止目前定存450组，6月28日启动5万认筹，截止开盘前共计筹量310组		
成交价格	129/145m ² 均价2.85-3.08万元/m ² 、155/160m ² 均价3.05-3.15万元/m ² 、179m ² 均价3.08-3.2万元/m ²		
竞品价格（元/m ² ）	中海云著湖居清盘价格：32000； 保利璞岸：面积标准层/顶层38000-41000（均价3.95万），大面积（206/216）标准层/顶层47000-49000，260叠拼户型50000，首层58000-60000（通高5.8米地下室）		
营销政策	认筹：定存10万，认筹5万 优惠：定存优惠1%+5万；认筹优惠1%；开盘优惠1% 首付分期：无 分销：贝壳，1.5%		
客户来源	以金水区/郑东新区改善，银行机构等大改善人群为主		
预售情况	取证时间2022.6.30，预售证号【2022】郑房预售字（D1214）号；1/4/5/6/7#共计277套房源		

华润瑞府/产品分析：推出129-179 m²房源，其中179 m²基本去化完毕

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高：m	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	1#	2D	2T2	16F	首层3.5m， 标准层3.05m	四室两厅两卫	145	28500-30800	61	36	59%
		4#	2D	2T2	16F		四室两厅两卫	145	28500-30800	60	44	73%
		5#	2D	2T2	16F		三室两厅两卫	129	28500-30800	62	42	68%
		6#	2D	2T2	16F		四室两厅两卫	155	30500-31500	48	33	69%
		6#	2D	2T2	16F		四室两厅两卫	160	30500-31500	15	12	80%
		7#	1D	2T2	16F		四室两厅三卫	179	30800-32000	31	29	94%
	合计									277	196	71%

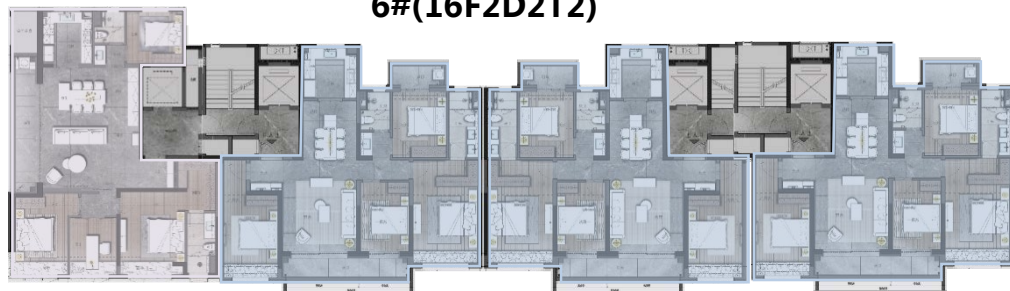
1/4#(16F2D2T2)

145+145+145+145 m²（四室两厅两卫）

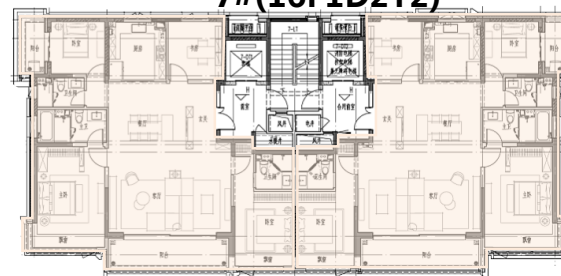
5#(16F2D2T2)

129+129+129+129 m²（三室两厅两卫）

6#(16F2D2T2)

160+155+155+155 m²（四室两厅两卫）

7#(16F1D2T2)

179+179 m²（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>