

【2022年第28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

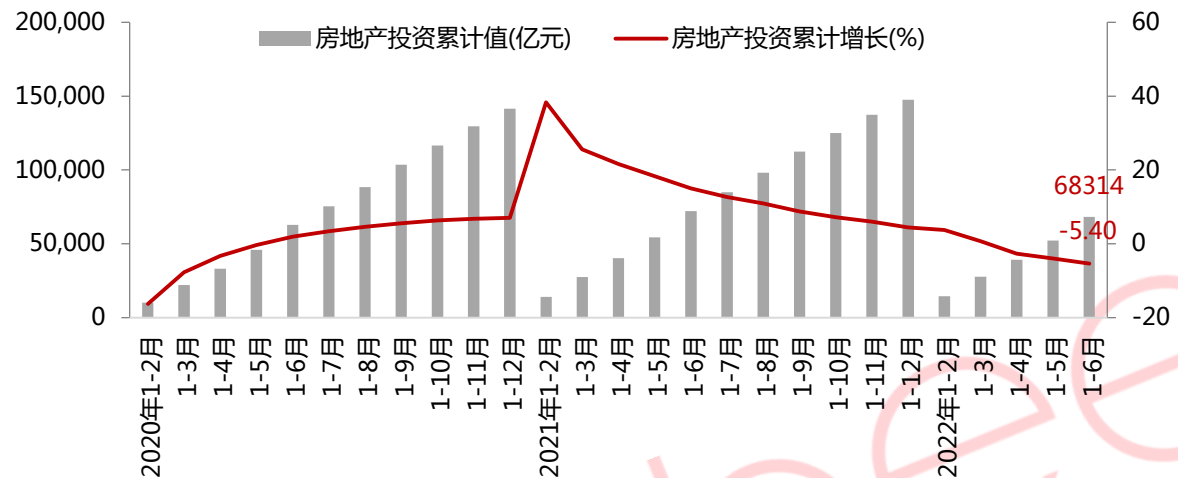
2 土地分析

3 市场分析

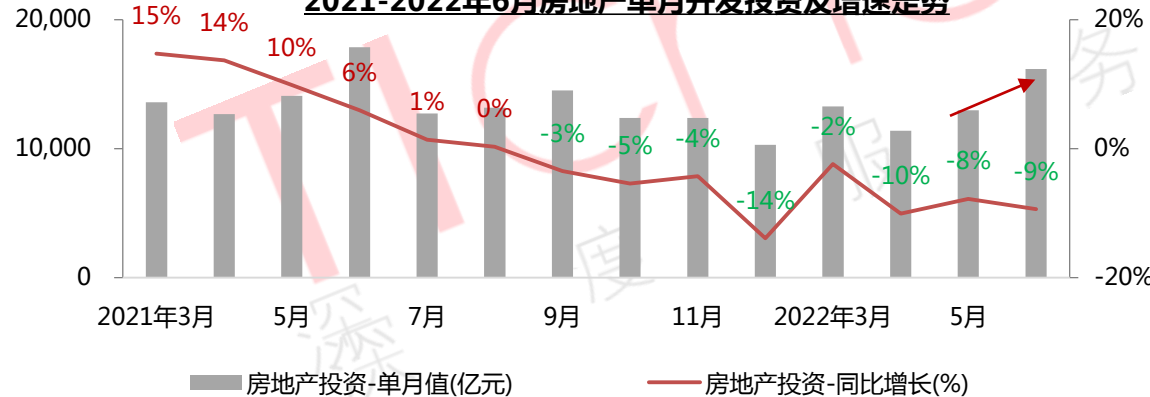
全国/开发投资：1-6月开发投资和新开工同比降幅持续扩大

1-6月房地产开发投资增速已连续16个月下滑且降幅持续扩大，房企资金压力下，新开工同比降幅扩大，开工意愿偏弱

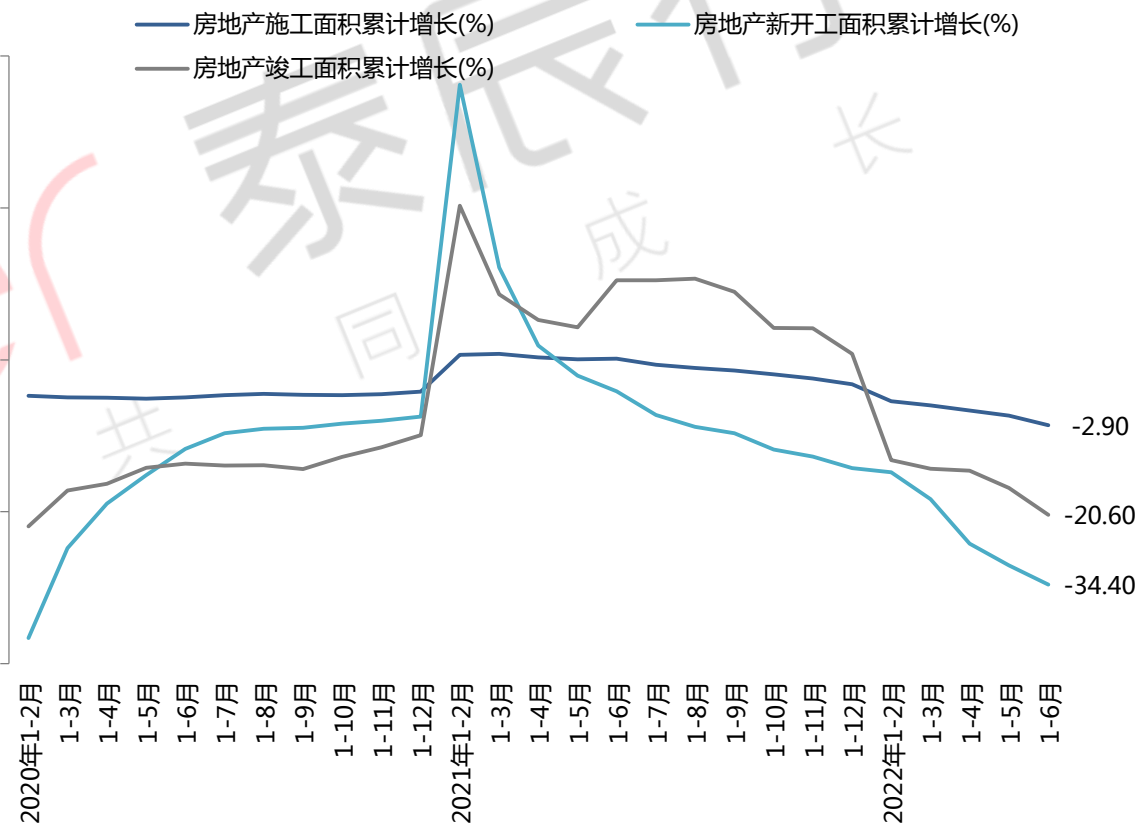
2020-2022年6月房地产累计开发投资及增速走势



2021-2022年6月房地产单月开发投资及增速走势



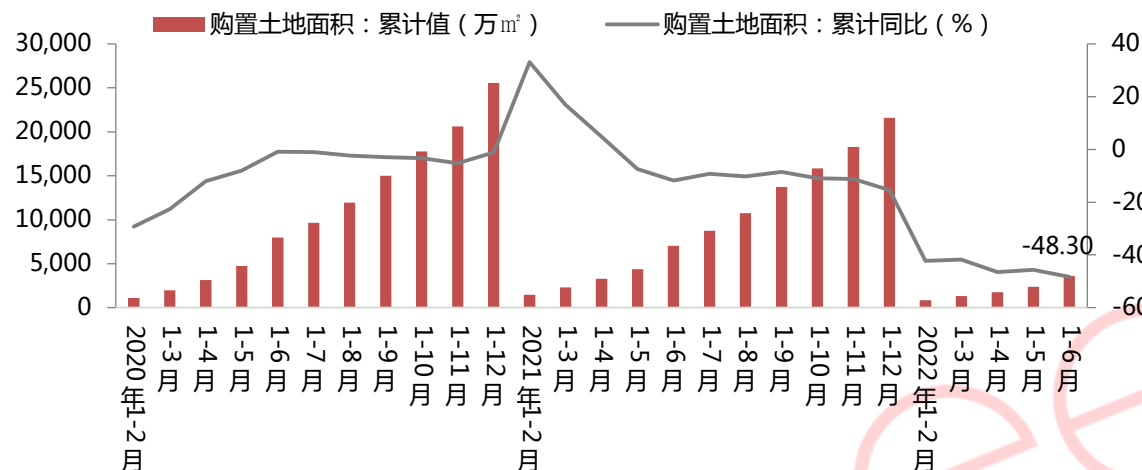
2020-2022年6月房地产新开工、施工、竣工面积走势



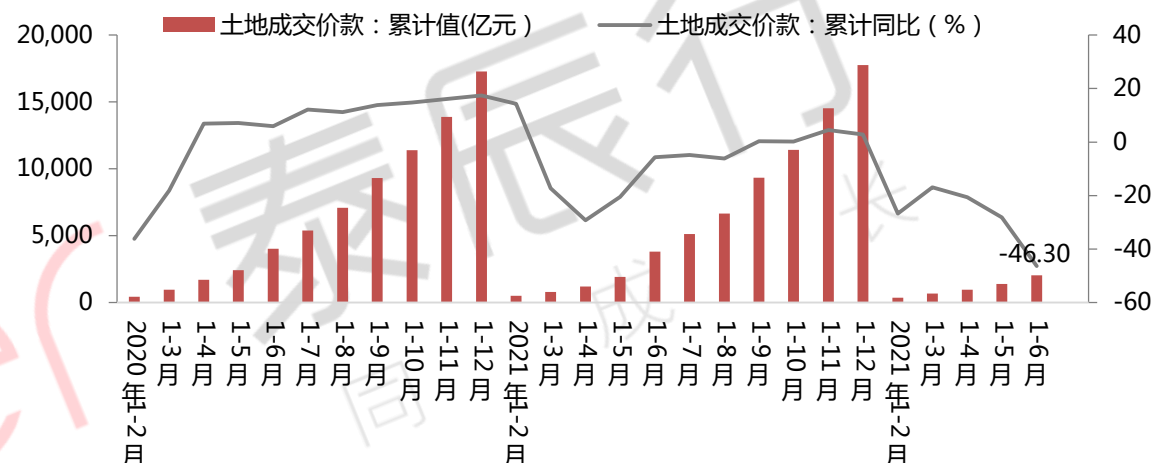
全国/土地市场：6月受多城集中土拍影响，土地市场略有回暖

6月多城完成第二批集中供地，土地购置面积及成交价款较5月均有提高，土地市场略有回暖，但同比降幅仍维持高位

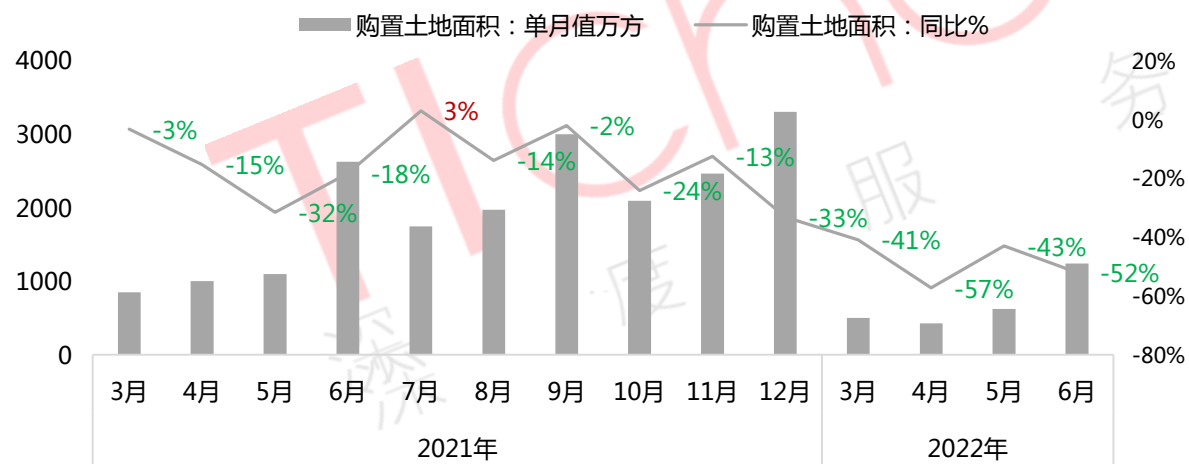
2020-2022年6月房地产累计购置土地面积及增速走势



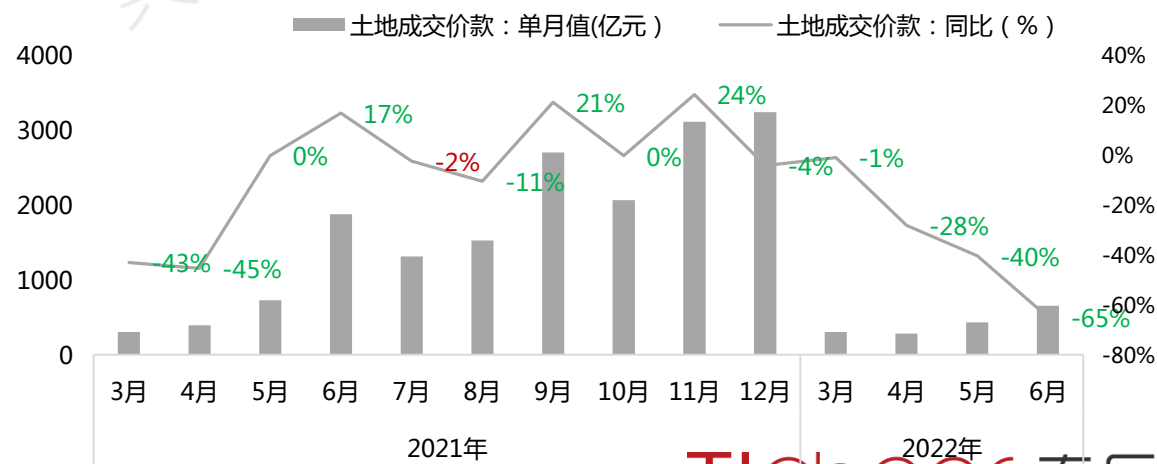
2020-2022年6月土地累计成交价款及增速走势



2021-2022年6月房地产单月购置土地面积及增速走势



2021-2022年6月土地单月成交价款及增速走势

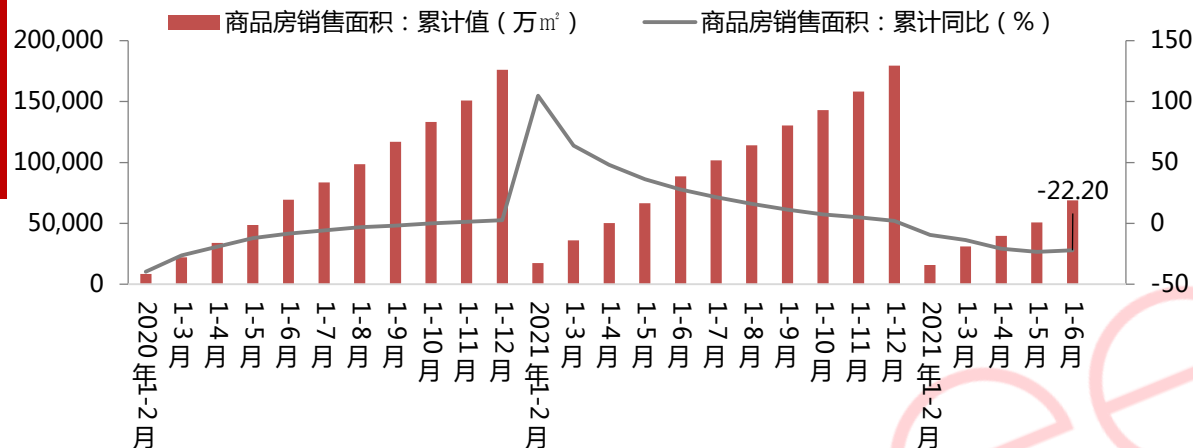


数据来源：国家统计局

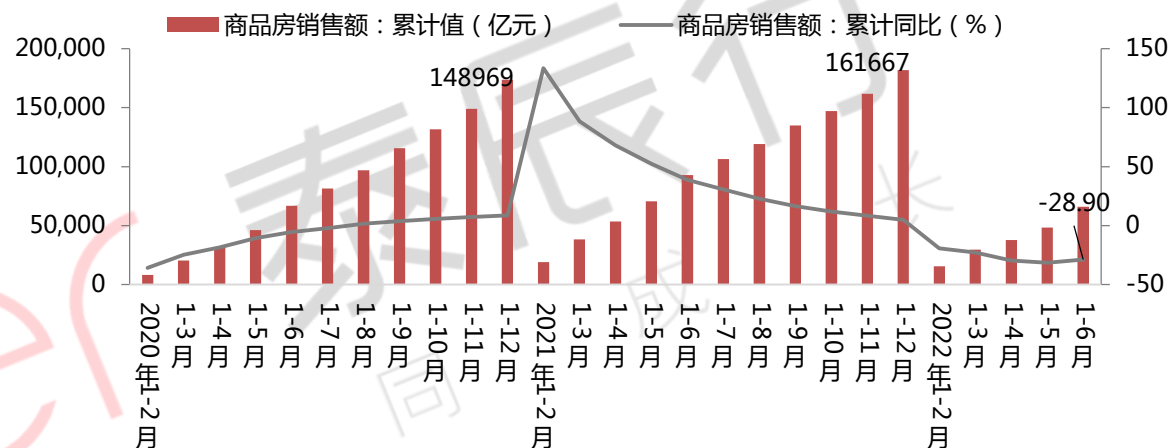
全国/商品房销售：6月政策提振及半年度冲刺下，销售有所复苏

1-6月销售面积及销售额同比降幅收窄，6月商品房销售面积和销售额同比降幅均略有收窄，较5月出现回升，楼市下滑趋势开始减缓

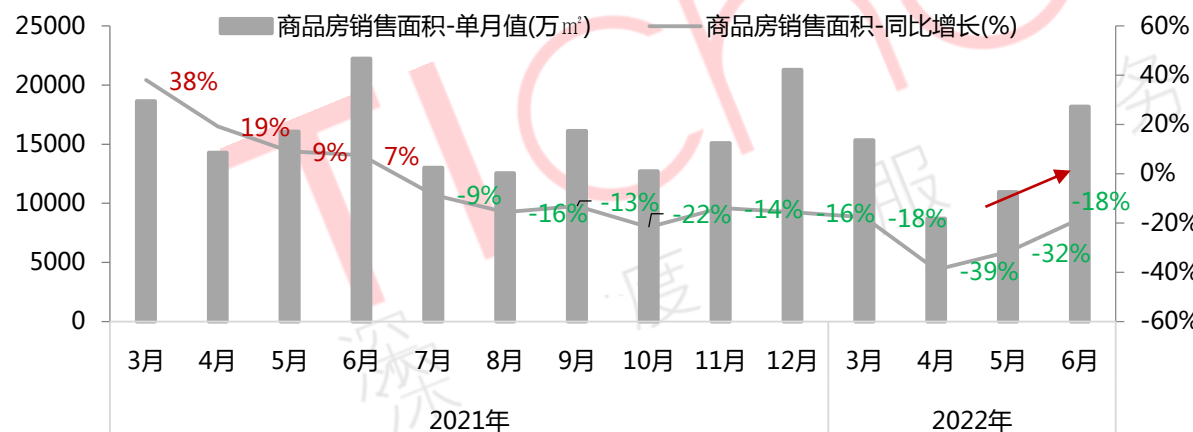
2020-2022年6月商品房累计销售面积及增速走势



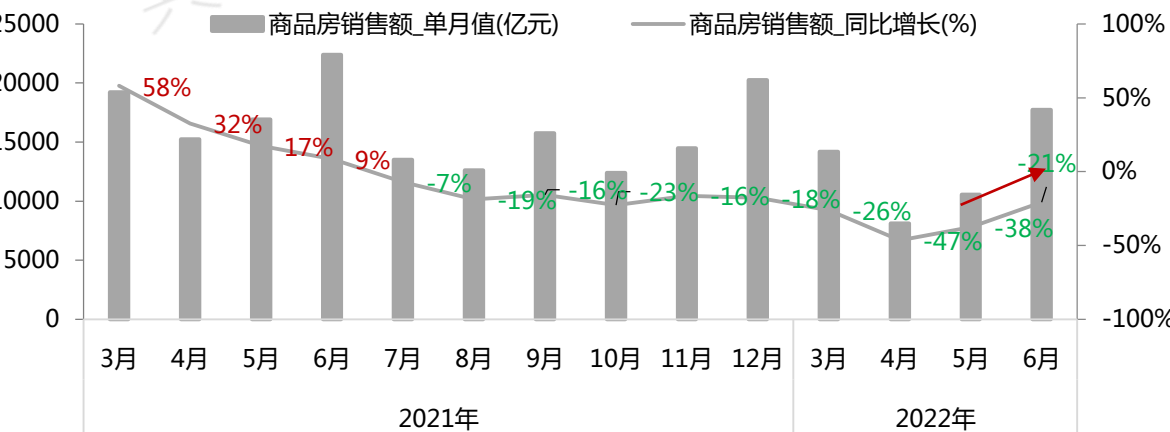
2020-2022年6月商品房累计销售额及增速走势



2021-2022年6月商品房单月销售面积及增速走势



2021-2022年6月商品房单月销售额及增速走势

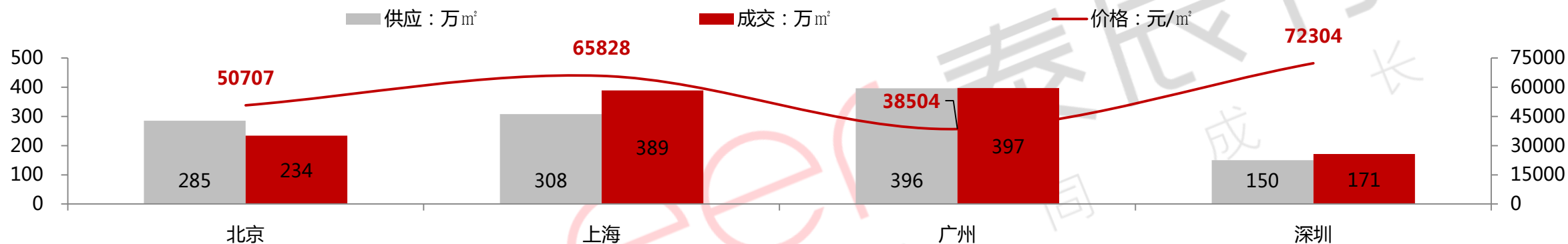


数据来源：国家统计局

一线城市：信贷宽松难掩需求疲软，地产政策落空市场降温

一线城市中除了广州限购政策微调外，北、上、深地产政策均未现松动
新房市场整体呈降温趋势，销量同比降幅均在三成左右，价格受高价改善拉升同比均呈增长

2022上半年一线城市商品住宅供销价



- 上海：上半年4-5月疫情席卷，楼市陷入停滞，疫后着力于土地、新房和信贷端分别出台降低土拍、认购门槛及降息等放松政策，人才落户政策率先加快推进落实，提振市场信心。
- 深圳：二手低迷新房主导，同时上半年新房市场跌至18年下半年以来的低点，改善产品占据主导，但政府严格指导价豪宅走向刚需化。

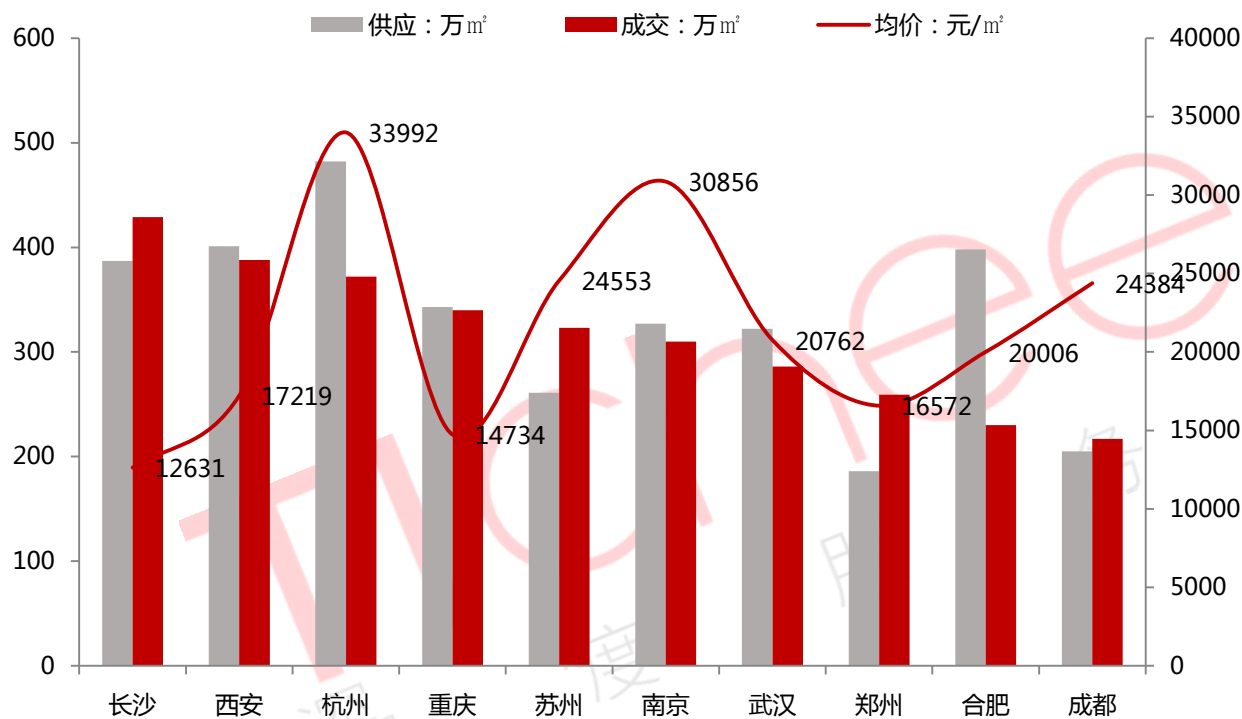
城市	住宅销售面积 (万 m²)	同比	住宅销售均价 (元/m²)	同比	存量 (万方)	去化周期 (月)
北京	234	-35%	50707	4%	1120	17
上海	389	-31%	65828	17%	448	7
广州	396	-27%	38504	8%	1113	15
深圳	171	-33%	72304	18%	335	8

数据来源：各城市房产信息网站、机构半年报，备案数据

郑州同级别典型城市：整体规模缩量，房价持续上涨，郑州市场容量及房价仍处偏低水平

上半年，郑州在同级别11个城市中，主城区新房成交量居后位，不足300万方
新房均价与武汉主城区新房价格相差4190元/m²，涨幅及房价均低于西安

2022上半年典型城市主城区商品住宅供销价



序号	城市	住宅销售面积 (万m ²)	同比	住宅销售均价 (元/m ²)	同比
1	长沙	429	-48%	12631	10%
2	西安	388	-21%	17219	9%
3	杭州	372	-70%	33992	11%
4	重庆	340	-73%	14734	4%
5	苏州	323	-39%	24553	-4%
6	天津	322	-49%	19462	14%
7	南京	310	-52%	30856	4%
8	武汉	286	-62%	20762	4%
9	郑州	259	-38%	16572	4%
10	合肥	230	-31%	20006	6%
11	成都	217	-50%	24384	4%

数据来源：各城市房产信息网站、机构半年报，备案数据

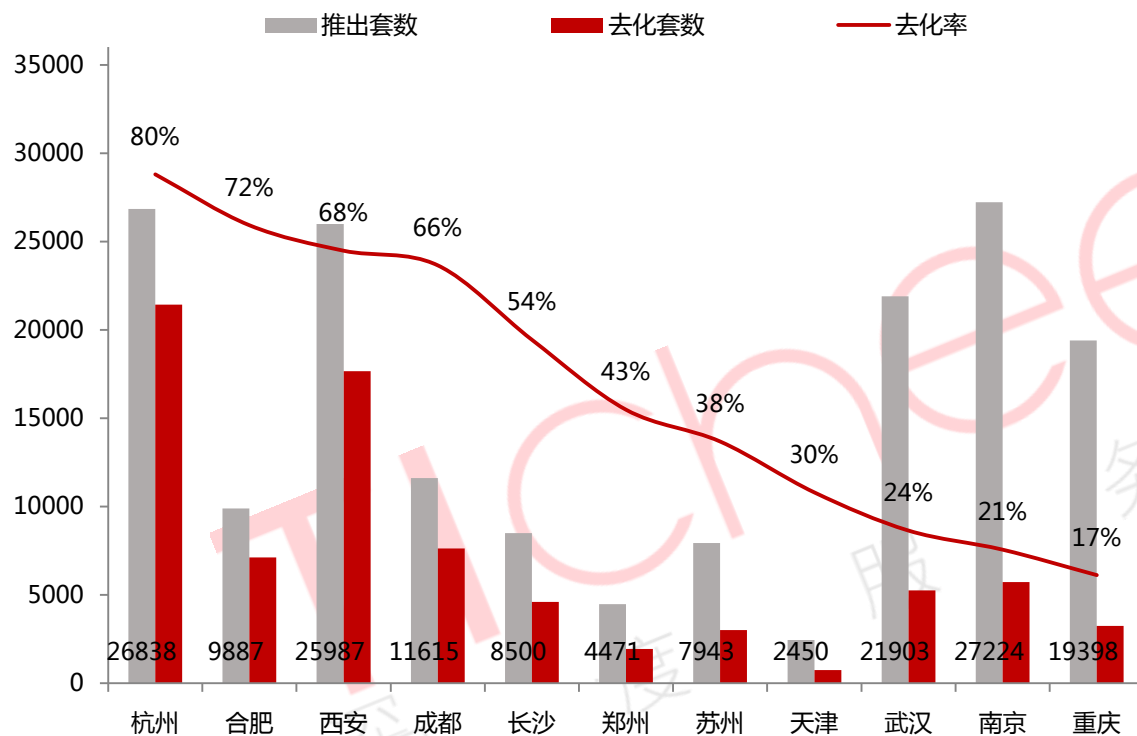
备注：杭州受供应短缺叠加市场信心不足，成交大幅下滑；重庆供货节奏调整叠加疫情反复及经济大环境影响，成交降幅达7成

郑州同级别典型城市：郑州推售量低，开盘受改善项目拉升明显，库存高位，市场回温难度大

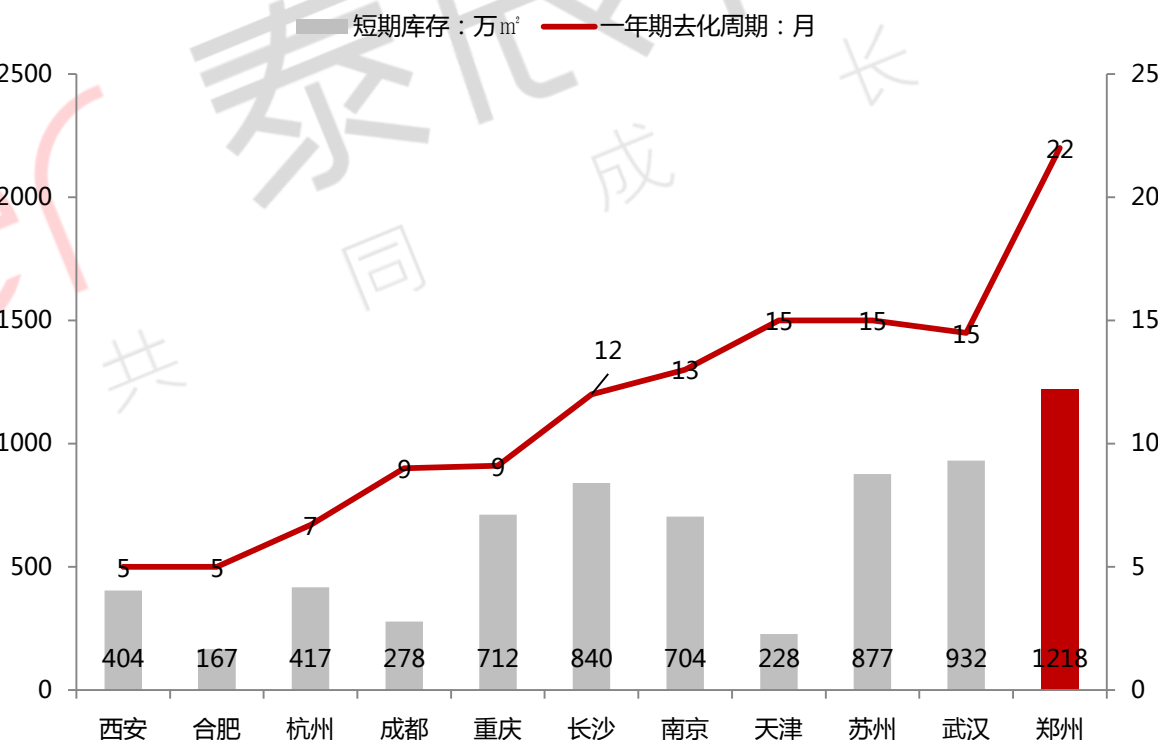
开盘表现：高热城市如杭州、合肥、西安、成都去化率居前列，在65-80%之间；热度适中（改善拉升）如长沙及郑州，去化率在4-5成；热度较低城市：天津、武汉、南京、重庆上半年市场低迷，开盘去化率偏低，不足3成

库存表现：高热城市受益于城市主城低库存，去化周期7个月以内；郑州主城库存及去化周期均高于武汉、苏州、南京、长沙等，市场回温难度大

2022上半年典型城市主城区商品住宅项目开盘去化表现



2022上半年典型城市主城区取证库存及去化周期



数据来源：各城市房产信息网站、机构半年报、实际市场监控

全国：发改委发文明确放开放宽落户限制/上半年我国GDP同比增长2.5%

1、发改委：印发“十四五”新型城镇化实施方案，放开放宽除个别超大城市外的落户限制（2022.7.12）



- 7月12日，国家发改委公布《“十四五”新型城镇化实施方案》，明确：①深化户籍制度改革，放开放宽除个别超大城市外的落户限制，试行以经常居住地登记户口制度；②全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制；全面放宽城区常住人口300万至500万的I型大城市落户条件；鼓励常住人口500万以上的超大特大城市取消年度落户名额限制；③完善城市住房体系，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，夯实城市政府主体责任，稳地价、稳房价、稳预期。
- 推进农业转移人口市民化，是新型城镇化的首要任务。到2020年末，全国常住人口城镇化率达到63.89%、户籍人口城镇化率提高到45.4%，常住人口城镇化率和户籍人口城镇化率之间依然有近20个百分点的差距，放开放宽落户符合长期以来人口流动的总形势，有利于流动人口能够享受城镇的公共服务，在客观上或将进一步推动人口向城镇和核心城市进一步集中。

2、国新办：举行2022年上半年金融统计数据情况发布会（2022.7.13）



- 7月13日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，介绍2022年上半年金融统计数据情况：①我国经济已经呈现明显的复苏势头，为保持合理的宏观杠杆率创造条件；②降低企业融资成本，6月末企业贷款利率为4.32%，同比下降0.31个百分点；③居民储蓄存款意愿边际上升，6月末住户存款规模同比多增2.9万亿元；④落实好8000亿元信贷规模和设立3000亿元金融工具；⑤我国金融风险收敛、总体可控，99%银行业资产处在安全边界内。

3、国新办：发布2022上半年国民经济运行情况，上半年GDP同比增长2.5%（2022.7.15）



- 7月15日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，介绍2022年上半年国民经济运行情况：①初步核算，上半年国内生产总值562642亿元，按不变价格计算，同比增长2.5%；②上半年，全国固定资产投资（不含农户）271430亿元，同比增长6.1%。分领域看，基础设施投资增长7.1%，制造业投资增长10.4%，房地产开发投资下降5.4%。全国商品房销售面积68923万平方米，下降22.2%；商品房销售额66072亿元，下降28.9%。

城市：多城发布人才购房补贴新政

1、苏州：发布青年人才新政，最高给予300万购房补贴（2022.7.10）



- 7月10日，苏州国际精英创业周暨第三届苏州科学家日活动开幕式上，苏州重磅升级推出加快建设高水平人才平台相关政策。
- 助力青年人才求职就业：①重点高校本科及以上学历来苏求职面试给予一次性交通补贴，江浙沪地区高校500元/人，其他地区高校1000元/人；②为来苏求职就业青年人才提供最长14天免费住宿；
- 支持青年人才见习实习：见习基地按照每人每月不低于当年城镇职工月最低工资标准给予见习学员生活补贴，对见习基地按照每人每月当年城镇职工月最低工资标准的80%给予就业见习补贴。
- 促进青年人才创新创业：①承担国家级相关青年项目的人才，按照1:1比例予以配套支持，最高给予200万元科研项目经费资助；②**博士后出站留苏来苏给予30万安家补贴，申请姑苏领军人才入选可享受500万元科技项目资助和300万元安家补贴**；③引进世界排名前200位高校的博士，给予5万元/人的引才奖励。
- 完善青年人才乐居保障：本科以上引进青年人才生活补贴，博/硕/本分别不低于5/3/2万元/人**；提供不少于1000套人才公寓给青年人才免费居住。

2、广东佛山：拟出公积金新规，高层次人才最高可贷100万元（2022.7.11）



- 7月11日，佛山市住房公积金管理中心发布关于征求《佛山市高层次人才住房公积金支持政策管理办法（暂行）（征求意见稿）》意见的公告
- 佛山高层次人才住房公积金贷款最高额度或将升至100万元，高层次人才租住商品住房提取住房公积金的，最高可提取额度拟为管理中心向社会公布当年度最高可提取额度的3倍。

3、石家庄：博士购房补贴30万元，硕士购房补贴10万元（2022.7.12）



- 7月12日，“石家庄发布”发表《石家庄市人民政府关于印发石家庄市稳定经济运行的若干措施及配套政策的通知》。
- 充分保障引进人才的合理住房需求。对引进的人才，符合石家庄市人才绿卡B卡条件的，持卡人到石家庄市工作或创业之日起5年内，博士、硕士、学士学位毕业生可分别享受每月3000元、1500元、1000元的房租补助。**在市域内购买首套自用商品房和存量房的，市财政分别给予博士30万元、硕士10万元、学士5万元的一次性购房补贴。**

城市： 大连近十年首次提高公积金贷款额度/秦皇岛、安徽滁州 “一人购房全家帮”

4、大连：近十年首次提高住房公积金贷款额度（2022.7.12）



- 7月12日，大连市人民政府召开新闻发布会，自即日起，大连市提高个人住房公积金最高贷款额度。市本级最高额度由单人40万元，双人70万元，提高至单人45万元，双人80万元；其他区域由单人33万元，双人58万元，调整为单人40万元，双人67万元。
- 全日制本科及以上学历及五年以内的高校毕业生、及经认定的城市发展紧缺人才，首次使用住房公积金贷款购买首套房，单人或双人最高贷款额度在当期最高贷款额度基础上提高20万元；经认定的高层次人才购买自住房，住房公积金最高贷款额度可放宽到当期最高贷款额度的2至5倍。

5、秦皇岛：“一人购房全家帮”，延长存量房贷款房龄控制线至30年（2022.7.13）



- 7月13日，河北省秦皇岛政府印发《关于稳定全市经济运行的若干政策措施》。
- 提高住房公积金最高贷款额度，单缴职工贷款额度上限调整为60万元，双缴职工家庭贷款额度上限调整为80万元；提高租房者家庭提取住房公积金额度，海港区及秦皇岛开发区西区调高为12000元/年、其他县区为9000元/年。购买绿色节能自住住房（二星级以上）贷款额度上浮10%；第二次贷款首付比例降低到不低于30%；延长存量房贷款房龄控制线至30年。
- 实现“一人购房全家帮”：秦皇岛市缴存人全款购买本市新建自住住房的，夫妻双方父母可以申请提取住房公积金支持子女购房（只限一次）。

6、安徽滁州：“一人购房全家帮”，契税补贴、首付比例下调刺激楼市（2022.7.13）

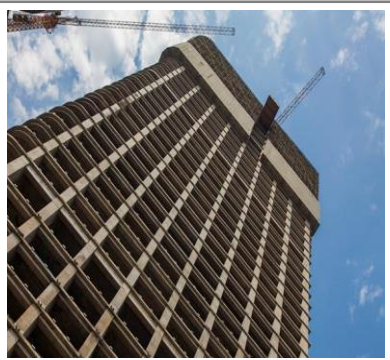


- 7月13日，滁州市住建局印发《关于进一步促进房地产业良性循环和健康发展的若干举措》。
- ①购买商品住房可享受50%契税补助；
- ②公积金取消夫妻离异一年内购房不得申请的限制，首套首付从30%降至20%；
- ③职工在本市购买自住住房，本人及配偶提取公积金账户余额后，资金仍不足的可提取其父母、子女的余额。

解读：截止目前，全国已有十多个城市如深圳、珠海、天津、赣州、沧州、秦皇岛、唐山等发布“一人购房全家帮政策”，同时该政策也在持续扩面。政策的执行可以更大发挥公积金作用，把一些沉淀的、长期未被使用的、闲置的公积金释放出来，激活楼市，其中三四线城市的公积金贷款占房屋总价比例比较高，政策落实之后，对于市场的推动作用会相对比较明显。

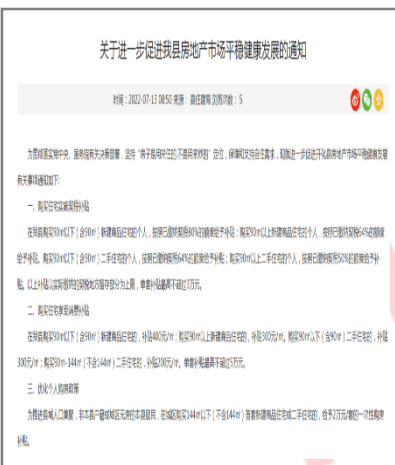
城市：浙江江山、衢州开化下调首付比例、契税补贴、购房补贴组合拳刺激楼市

7、浙江江山：下调首付比例、购房契税补贴/消费补贴，刺激楼市（2022.7.12）



- 7月12日，江山市房地产市场持续健康发展协调小组办公室发布《关于进一步促进房地产业良性循环和健康发展的通知》。
- 首付比例下调**：个人首套住房按揭贷款首付比例下调至20%，二套住房下调至30%。
- 购房契税补贴**：90 m^2 （含）以下新房和二手房，按照已缴纳契税80%的额度给予补贴；90 m^2 以上新房和二手房，按照已缴纳契税64%的额度给予补贴，单套补贴最高均不超过3万元。
- 购房消费补贴**：购买90 m^2 （含）以下新房，补贴500元/ m^2 ；90-144 m^2 （含）新房，补贴400元/ m^2 ，单套补贴最高均不超过5万元；本市农村户籍及非本市户籍购房给予2万元/套补贴；二孩家庭，给予100元/ m^2 的补贴；三孩家庭，给予200元/ m^2 的补贴。

8、衢州开化：下调首付比例、购房契税补贴/消费补贴，刺激楼市组合拳利好楼市（2022.7.13）



- 7月13日，浙江省衢州市开化县发布《关于进一步促进我县房地产市场平稳健康发展的通知》，自7月15日起，在开化县购买住宅可享受消费补贴、契税补贴。
- 首付比例下调**：在开化县购买首套住房申请公积金贷款的，首付款比例不低于20%；购买第二套住房申请公积金贷款的，首付款比例不低于30%；
- 购房契税补贴**：90 m^2 （含）以下新房，按照已缴纳契税80%的额度给予补贴，二手房按照已缴纳契税64%的额度给予补贴；90 m^2 以上新房，按照已缴纳契税64%的额度给予补贴，二手房按照已缴纳契税50%的额度给予补贴，单套补贴最高均不超过3万元。
- 购房消费补贴**：购买90 m^2 （含）以下新房补贴400元/ m^2 ，二手房补贴300元/ m^2 ；90 m^2 以上新房补贴300元/ m^2 ，90-144 m^2 （不含144 m^2 ）二手房补贴200元/ m^2 ，单套补贴最高均不超过5万元；非本县户籍或城区无房的本县居民，在城区购买144 m^2 以下（不含144 m^2 ）首套新建商品住宅或二手住宅的，给予2万元/套的一次性购房补贴。

城市：延期交付业主停贷频发，多城强化项目预售资金监管

9、银保监会：回应停贷事件，将加强与住建部门、央行工作协同，支持地方政府积极推进“保交楼、保民生、保稳定”工作（2022.7.14）



- 近期多地业主因楼盘延期交付宣布停止还贷的事件引发广泛关注，7月14日，银保监会有关部门负责人今天作出回应，表示将引导金融机构市场化参与风险处置，加强与住建部门、中国人民银行工作协同，支持地方政府积极推进“保交楼、保民生、保稳定”工作。
- 此外，工、农、中、建、交、邮储六家大型国有商业银行以及兴业银行、平安银行、光大银行等均发布公告称，已经对近期个别房地产企业风险暴露、住房开发项目延期交付情况展开排查，目前已发公告的多家银行均表示，涉及的业务规模较小，整体风险可控。

10、深圳龙岗区：进一步加强房地产项目全周期监管（2022.7.11）

深圳市龙岗区人民政府办公室

深龙府办函〔2022〕9号

深圳市龙岗区人民政府办公室关于印发
《龙岗区关于进一步加强房地产项目
全周期监管的指导意见》的通知

- 7月11日，龙岗区人民政府办公室印发《龙岗区关于进一步加强房地产项目全周期监管的指导意见》的通知，从加强土地使用源头管理、注重设计合理性、加大建设监管力度、完善销售环节管理、严格验收环节监管、确保有序交付和强化使用管理等方面提出意见，预售环节提出要求强化预售资金监管，对项目预售资金的收存和使用情况全面核查，确保房地产项目建设竣工交付。

11、沧州：购房款不进入监管账号合同无效（2022.7.12）



- 7月12日，沧州市发布了《沧州市商品房预售资金监管办法》，其中明确提出，商品房预售资金应全部存入监管账户，由监管银行对监管账户中用于建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设工程等费用的资金额度进行重点监管。设立监管账户后，在商品房买卖合同中须注明：“购房款不进入监管账号，此合同无效，买售双方可随时解除”字样。另外，建立商品房预售资金直接收取机制，由购房人将购房款直接存入监管项目售楼处设置的监管账户专用设备。

12、西安：发布针对延期交房的政策，强化预售资金监管（2022.7.14）



- 7月14日，为有效防范商品房延期交房增量问题，西安市住建局等五部门联合出台了13项措施，其中包括确保购地资金合规、项目建设全程监管、预售资金全额入账、严格拨付标准、夯实银行责任、健全房地产信用管理等。
- 在强化商品房预售资金监管方面，明确要资金全额入账。商品房预售资金应全部直接存入专用监管账户进行监管，开发企业不得直接收取或另设账户收存购房人的购房款。此外，提到从购地环节严管房企激进行为，建立“一项目一档案”制度，银行违反预售资金监管协议擅自拨付监管资金的，由银行负责追回，不能追回的，由银行负责赔偿等。

城市：青岛三批次土地挂牌/南京、成都、长沙二批次收官

13、青岛：三批次土地拟集中供应51宗约2300亩（2022.7.12）



- 7月12日，青岛市自然资源和规划局召开2022年度第二次土地推介会，第三批次拟集中供应51宗土地，总面积约2300亩，黄岛16宗、李沧11宗、市北区9宗、城阳区6宗、崂山和即墨均3宗、市南区2宗、高新区1宗，具体地块信息将于8月份发布正式出让公告。
- 此次供地宗数较第二批次27宗增加24宗，大大增加了各大房企今年在青岛拿地的一个机会。

14、南京：二批次集中供地落幕，市场热度稳中有升（2022.7.12）

表1 南京市2022年前两批次集中供地成交结果对比

批次	2022年第一批	2022年第二批
供应宗数	19	44
成交宗数	13	42
总成交建面(万平方米)	105	443
总成交金额(亿元)	191	727
平均楼面价(元/平方米)	18254	16392
整体溢价率	4.4%	2.9%
流拍率(含中止出让地块)	32%	5%

- 7月12日，南京市2022年第二批集中供地落下帷幕，共推出44宗地块，42宗地块成功出让，其中，31宗地块底价成交，11宗溢价成交地块中有5宗触顶待摇号，2宗地块流拍，成交总建面约443万平方米，成交总价约727亿元。
- 受益于政策面改善和供应优质地块增加，二批次土拍热度有明显提升，成交地块宗数、面积、总额较一批次均大幅增长，土地流拍率也由第一批次的32%降至5%，从拿地房企看，二批次有超过125家/次企业参与竞拍，拿地房企仍以国企、央企为主流，尤其以南京本土国企为代表

15、成都：二批次集中供地收官，流拍率降低，冷热分化，国央企仍为拿地主力（2022.7.14）



- 7月14日，成都二批次土拍收官，供应55宗3040亩，成交53宗，成交面积2915亩，金额约402亿元，五城区合计成交20宗，成交面积约915亩；
- 二批次土拍冷热分化，18宗溢价成交，11宗熔断，35宗底价成交，流拍率下降，但溢价成交和熔断成交地块都集中在五城区及高新区。
- 国央企仍是拿地主力，53宗成交土地中，70%的宗地由国企拿下。华润、人居、保利、交投等大国企发力迅猛，区域平台公司持续兜底。

16、长沙：二批次集中土拍出让19宗，成交16宗，揽金141亿（2022.7.14）

城市	22年第二批	22年第一批	21年第三批	21年第二批	21年第一批	22年第二批与第一批比较
成交宗数	16	22	23	10	33	-27%
成交面积(亩)	1928	1788	2301	1014	4444	8%
成交总价(亿元)	141	174	144	88	381	-19%
溢价率(%)	2.4%	2.6%	0.9%	0.0%	7.5%	下降0.2个百分点
封顶率(%)	13%	9%	0%	0%	36%	上升4个百分点
底价率(%)	88%	86%	96%	100%	58%	上升2个百分点
流拍率(%) (包含中止)	16%	0%	12%	66%	8%	上升16个百分点

- 7月14日，长沙二批次竞拍出让19宗地，2宗终止1宗流拍，16宗地以141.03亿成交，其中，底价成交14宗，溢价成交2宗，平均溢价率2.4%。
- 从出让规模上来看，本次成交宗数较今年第一批次减少6宗，成交面积增加8%，成交总价减少19%；
- 溢价率较一批次下降0.2%，流拍率较一批次上升16%；
- 16宗地块中，9宗由国央企竞得，占比60%，民企占比40%。

目前已有厦门、福州、北京、青岛、合肥、苏州、武汉、宁波、杭州、重庆、南京、成都、长沙等13个城市完成了2022年第二轮集中供地，郑州也将在本月迎来第二批土地挂牌

河南：三门峡出台“十七条”稳楼市新政/洛阳新安实行人才购房补贴

1、三门峡：“十七条”稳楼市新政出台（2022.7.11）



- 7月11日，三门峡出台《三门峡市促进房地产市场持续平稳健康发展若干政策》，主要包括五个方面17条。
- 需求端：①**购买首套房可享购房补贴：博士、硕士、本科及大中专生分别发放3万元、2万元、1万元，二孩、新市民、28岁以上单身1万元，由政府**和**开发商以6：4比例共同承担**；②个人公积金最高贷款金额由40万提高至50万；③二手房交易按住房转让收入的1%核定征收个人所得税；
- 供给端：①土地保证金最低20%，出让金分期缴纳，首次缴纳50%以上，剩余一年内缴清；②严格实行净地出让；③对在建商品住房项目，在不超过原建筑密度、容积率、绿地率、限高等修建性规划指标和不改变建筑外轮廓线并满足公建配套的前提下，允许开发商适当调整套型结构；
- 金融端：①首套结清，二套改善住房执行首套20%首付政策；执行4.25%贷款利率政策；合理延长受疫情影响人群还款期限，最长可延期6个月；②加大对稳健、风险可控房企、项目的信贷支持；
- 房企减负：①减化审批流程，加快项目推进节奏，预售资金监管在五节点拨付基础上，实行无节点随时拨款、按套分摊预售重点监管资金额度；②允许农民工工资保证金以银行或担保机构的保函代替，减轻企业资金压力；③鼓励货币化安置；
- 优化市场环境：受疫情影响工期项目，相应的竣工交付等时限可按照项目所在区域实际受影响天数的1.5倍顺延，顺延期间不计违约责任。

2、洛阳新安县：青年大学生购买首套住宅，给予最高3万元购房补贴（2022.7.12）



- 7月12日，河南省洛阳市新安县发布《新安县促进房地产市场持续平稳健康发展的若干措施》。
- 在有效促进房地产消费方面，《措施》提到，积极支持洛阳建设青年友好型城市，对有效期内购买首套商品住宅并缴纳契税的群众，契税全额补贴。**对在新购房的青年大学生（全日制博士研究生、硕士研究生、本科毕业生），购买首套住宅的分别给予3万元、2万元、1万元购房补贴**，同时鼓励用人单位给予适当补贴，涉及的房地产企业给予适当优惠。
- 同时，进一步完善房屋征收与补偿政策，采取政府回购安置房、货币化安置、发放购房券、组织单位职工团购等形式，满足购房群众住房多样化需求。

河南：河南省上半年GDP公布/发布26条举措促进消费持续恢复

3、河南省：上半年GDP公布，位居全国第五（2022.7.15）

地区	绝对量（亿元）	同比增长（%）
广东	59518	2.0
江苏	56909	1.6
山东	41717	3.6
浙江	36222	2.5
河南	30757	3.1

- 7月15日，河南省GDP公布，上半年河南省GDP总量30757亿，增速3.1%，超过全国平均水平0.6个百分点，位居全国第五。
- 中部地区的GDP排名依次为河南省（30757亿元）、湖北省（24503亿元）、湖南省（22933亿元）、安徽省（21764亿元）、江西省（15133亿元）、山西省（11569亿元）。
- 河南继续成为了中部地区的领头羊、排头兵，半年度的GDP总量首次突破了3万亿。

4、河南省：发布26条举措释放消费能力（2022.7.15）

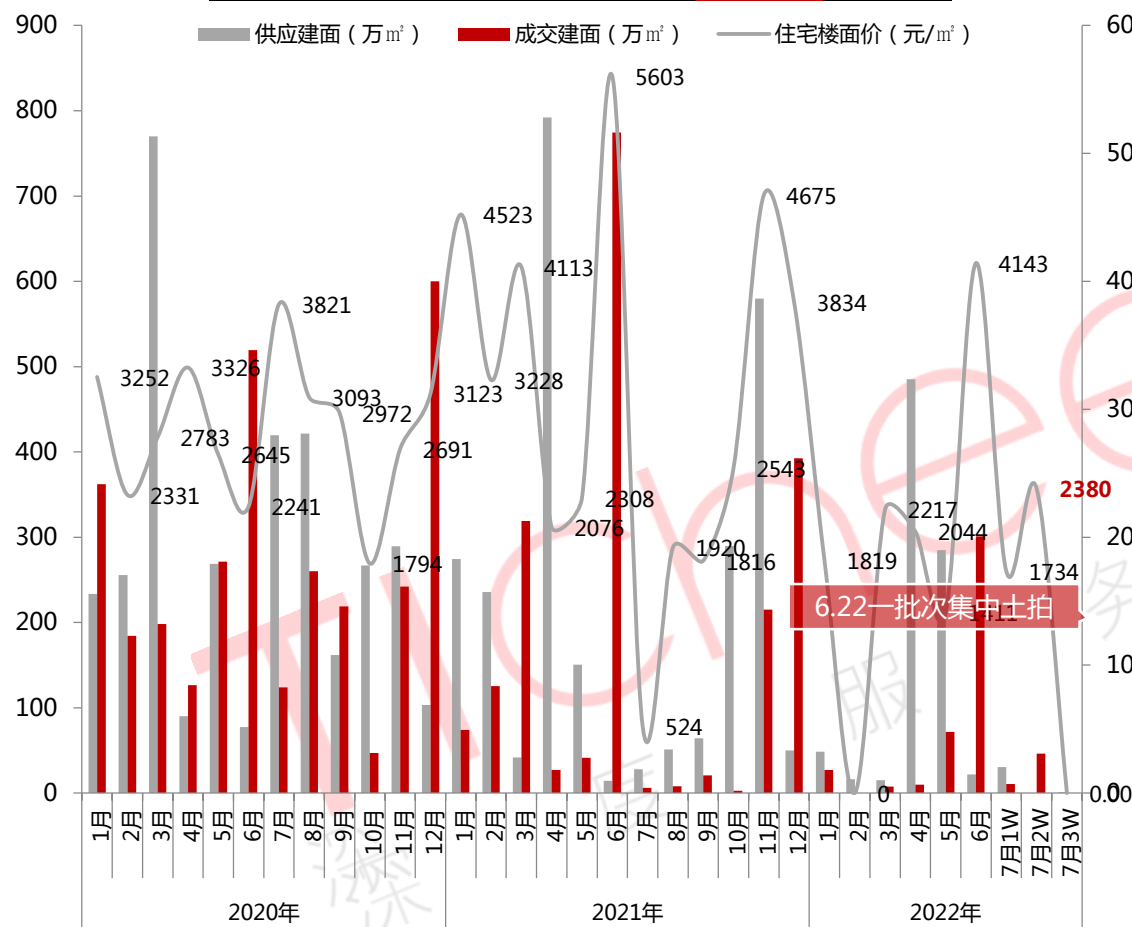


- 7月15日，省政府办公厅印发《河南省进一步释放消费潜力促进消费持续恢复实施方案》，从促进消费有序恢复、增强消费发展动能、提升消费增长潜力、营造放心消费环境、夯实消费发展基础五个方面推出共26条举措，加快促进消费持续恢复，增强消费对经济发展的基础性作用。
- 多点发力，促进消费有序恢复：**财税减征、加大信贷支持力度、经营用房减免房租或房租补贴、稳岗用工等；
- 促消费：**鼓励各地加大消费券特别是非刚需领域消费券发放力度，重点用于汽车、家电、零售、餐饮、文化旅游、住宿、体育等领域消费，省财政对各地实际核销的2022年1—6月消费券等促消费补贴财政资金按20%比例给予奖补；
- 支持郑州建设国际消费中心城市：**着力打造消费市场新地标，支持郑州、洛阳建设国际消费中心城市，打造具有国际影响力的消费高地

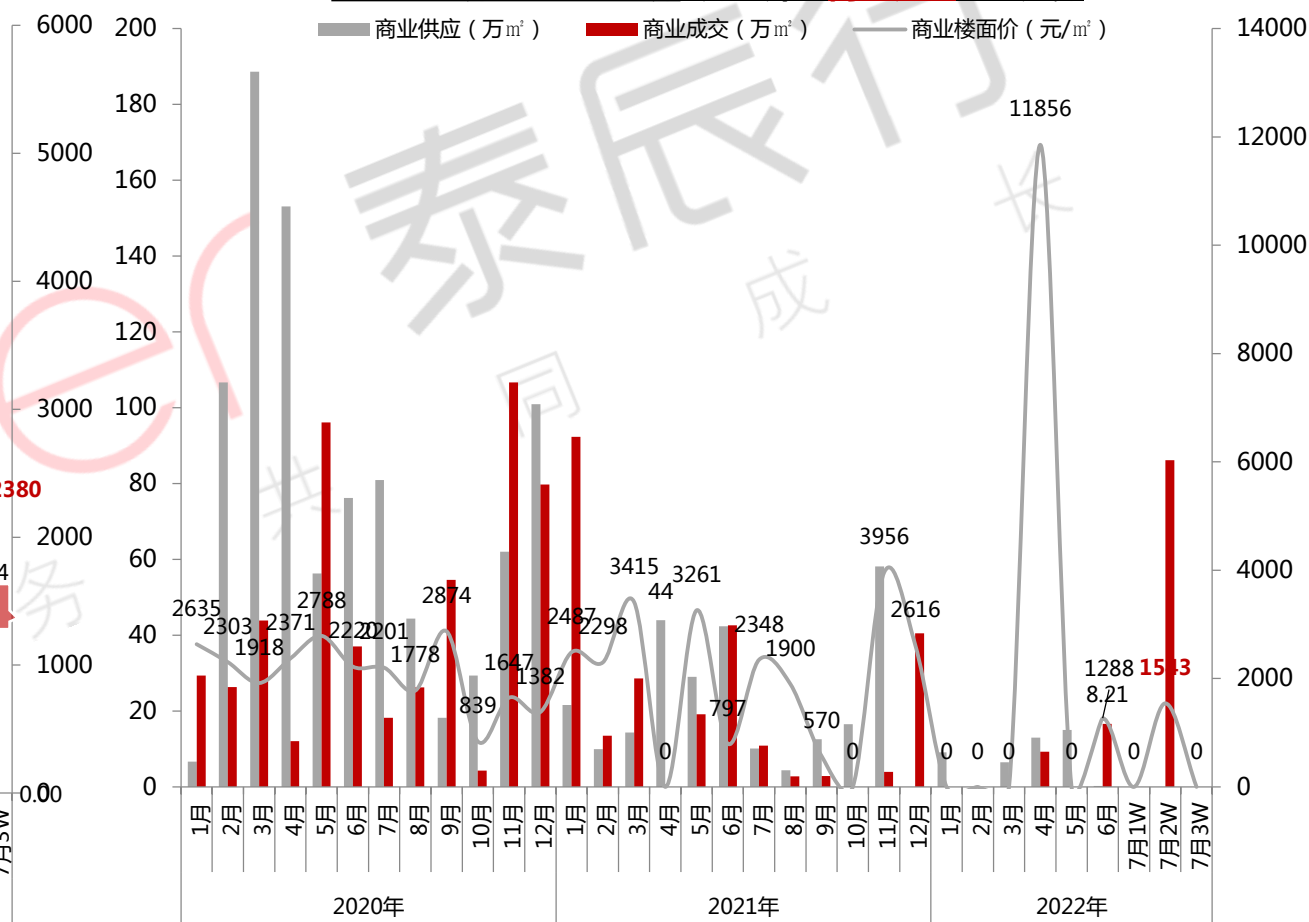
土地汇总：本周供应1宗住宅地，无成交

本周大郑州无成交，仅中牟新县城供应1宗住宅地

2020年1月-2022年7月3周大郑州住宅用地供求走势



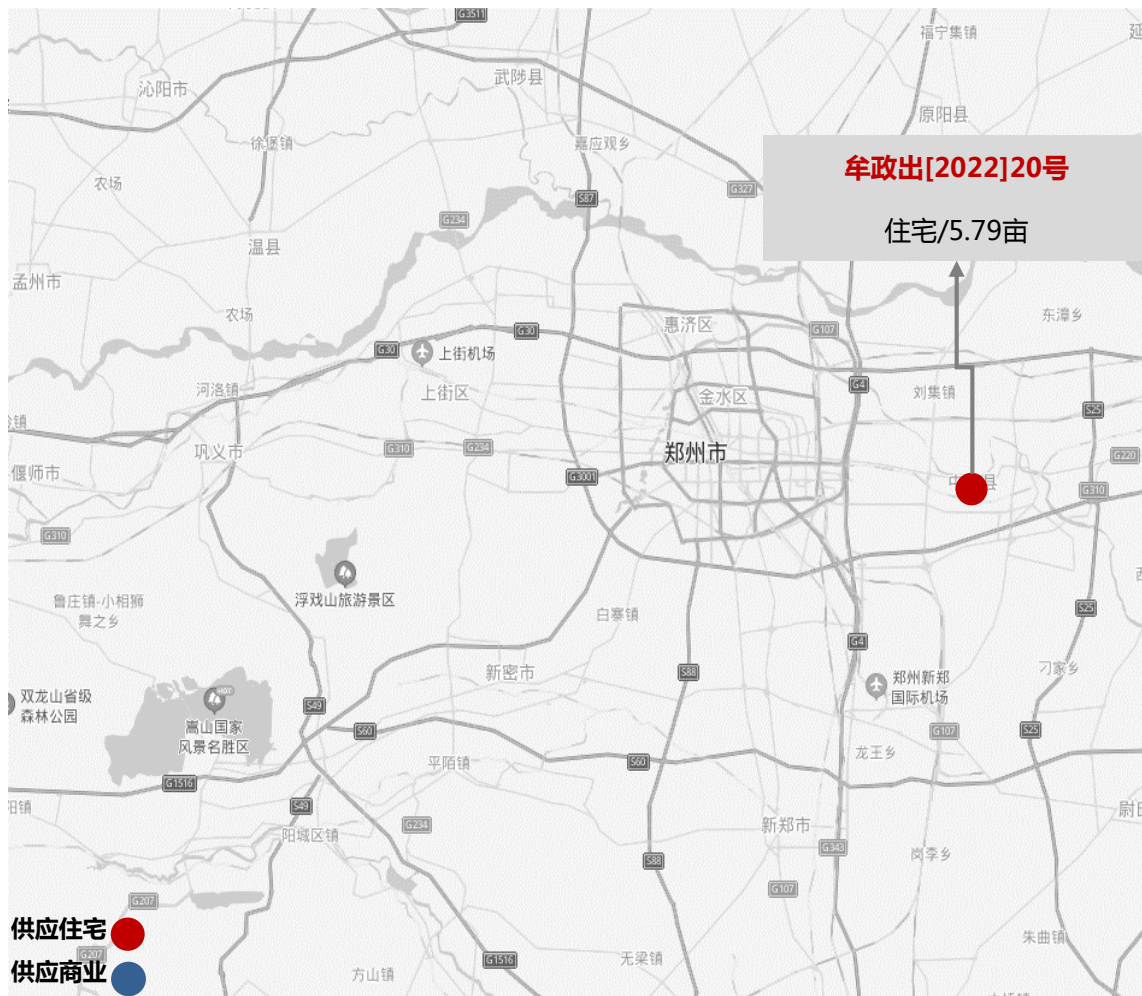
2020年1月-2022年7月3周大郑州商业用地供求走势



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

土地汇总：本周供应1宗住宅土地，位于中牟县

本周中牟县供应1宗住宅地，占地5.79亩，建面0.97万方，地块紧邻中牟县一中、人民医院，配套完善成熟，距潘安湖湿地公园250米，具备生态资源优势



地块编号	牟政出[2022]20号
竞拍日期	2022/8/15
位置	中牟县学苑路南、大同街（新悦街）西
行政区域	中牟
项目名称	/
用途	住宅
使用权面积(m ²)	3863.135
使用权面积(亩)	5.79
容积率	2.5
总建面(万m ²)	0.97
起始价(万元)	1903
起始单价(万元/亩)	328
起始楼面价(元/m ²)	1970
竞买保证金(万元)	381
竞拍规则	价高者得

土地汇总：北龙湖地块预申请公告发布

7月14日，郑东新区发布2宗土地预申请公告，位于北龙湖和龙子湖，意向预申请公告期2022.7.12-18日，两宗地块不再纳入二批次集中供地

预申请北龙湖地块位于北龙湖北板块，占地91.4亩，容积率2.5，北岸项目仅中海云鼎湖居及华润瑞府容积率相同，且规划为精装小高层，销售均价30000-32000元/m²，其余项目容积率1.7，规划精装洋房，成交均价35000-42000元/m²



北龙湖地块基础信息

区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	建筑高度	建筑密度	绿地率
郑东新区	TA5-07-02地块	龙湖区域龙湖外环北路南、龙源西三街西	住宅	60962.66m ² (合91.4亩)	> 1.1; < 2.5	< 60米	< 25%	> 35%

周边竞品表现

项目	状态	物业类型	价格 (元/m ²)	流速 (2022年)	备注
华润瑞府	在售	精装小高	30500	首开去化196套	2022年6月30日首开
中海云鼎湖居	尾盘	精装小高	31000	月均0-2套	尾盘，基本售罄
万科拾谧森语	在售	精装洋房	41500	月均30套	2022年3月19日首开
保利璞岸	在售	精装洋房	38000-41000	月均29套	2021年12月19日首开
中海云著湖居	在售	精装洋房	35000-38000	月均9套	2021年12月20日首开
绿城湖畔云庐	在售	精装洋房	38000-39000	月均7套	——

土地汇总：龙子湖地块预申请公告发布

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



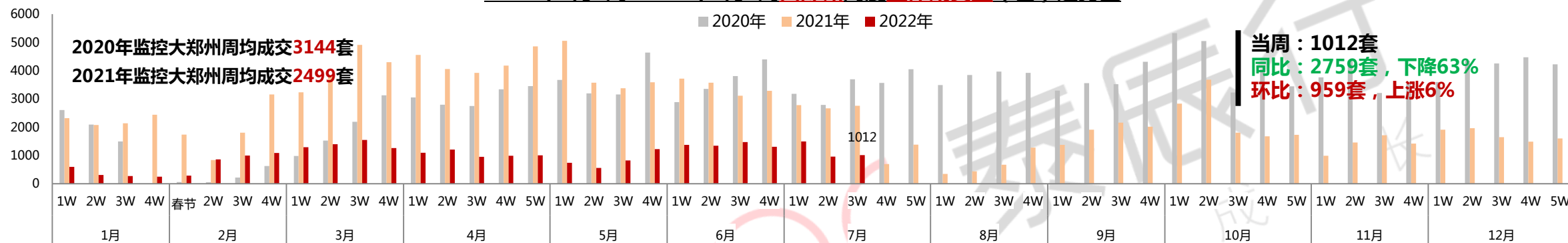
龙子湖地块基础信息								
区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	建筑高度	建筑密度	绿地率
郑东新区	D1-4-02南地块	龙子湖区域姚桥路北、行健街东	住宅	33826.33m² (合50.74亩)	> 1.0 ; < 3.0	< 80米	< 25%	> 30%

周边竞品表现					
项目	状态	物业类型	价格 (元/m²)	流速 (备案)	备注
水之郡	尾盘	毛坯高层	15000	2021年销售额2.73亿, 月均去化14套; 2022年1-6月销售额0.12亿, 月均去化2套	2016年首开, 整盘剩余几十套
蓝宝桃源居	尾盘	毛坯高层	16000	无证内购	停工烂尾状态
蓝宝湖畔晓风	尾盘	精装高层	13000	2021年销售额0.53亿, 月均去化29套; 2022年1-6月销售额0.07亿, 月均去化4套	2018年6月首开, 目前停工
正商书香华府	售罄	毛坯高层/洋房	洋房25000-27000 高层20000-22000	2021年销售额1.16亿, 月均去化4套; 2022年1-6月销售额0.72亿, 月均去化5套	二手房
永威五月花城	售罄	毛坯高层	23000-27000	2021年销售额2.19亿, 月均去化9套; 2022年1-6月销售额1.45亿, 月均去化12套	二手房

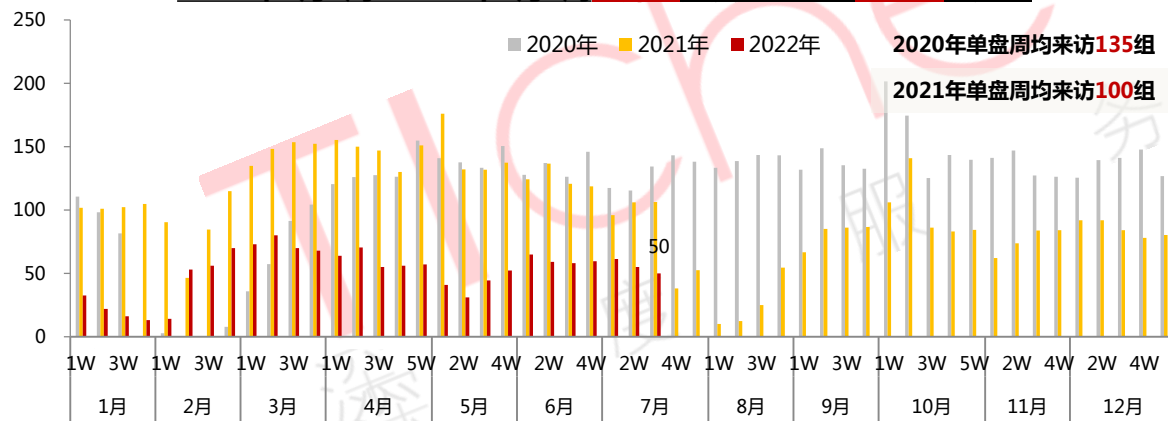
整体数据：本周受集中开盘拉升影响，大郑州总成交量环比上涨6%

本周大郑州总成交**1012套**，环比**上涨6%**（剔除开盘影响，环比下降6%），同比**下降63%**；单盘来访**50组**，单盘成交**3套**

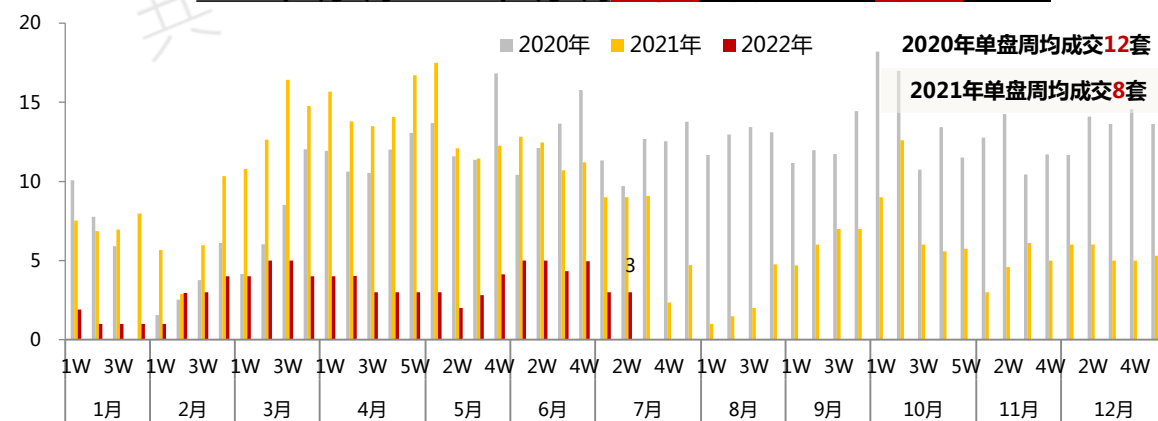
2020年1月1周-2022年7月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年7月3周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周- 2022年7月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



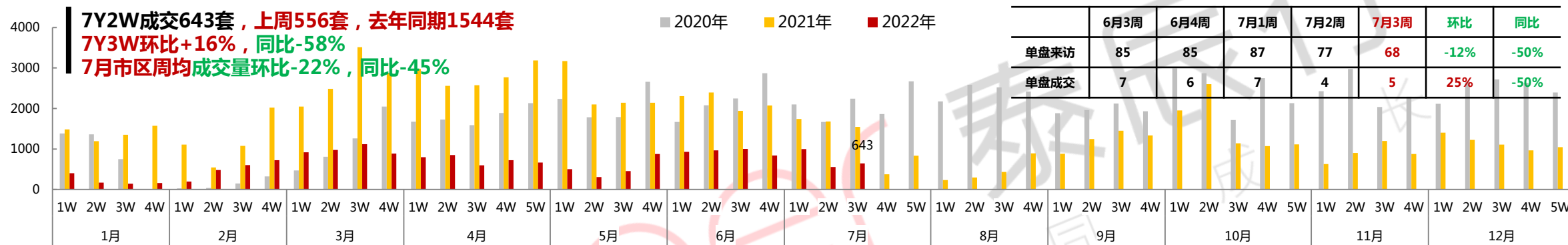
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：7月3周大郑州实际监控到项目300个，其中在售项目300个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

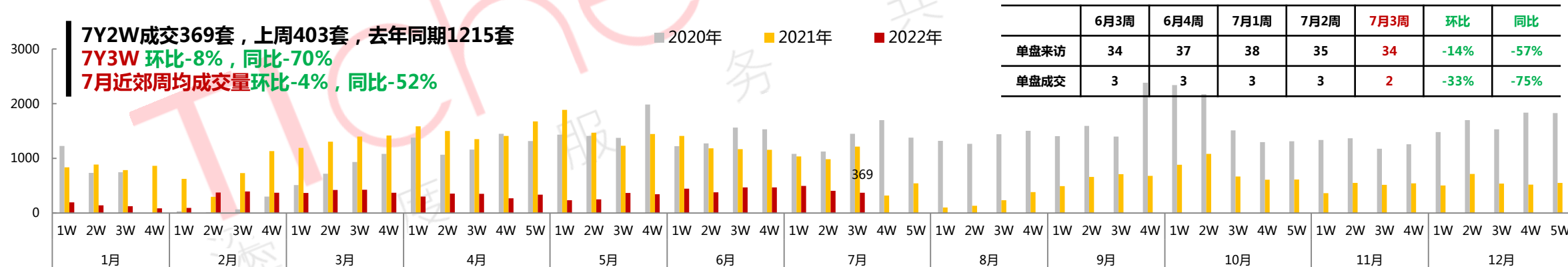
城郊数据：市区总成交环比上涨16%，近郊环比下降8%

7月3周市区总成交**643套**，环比**上涨16%**，同比**下降58%**；单盘成交**5套**，环比**上涨25%**，同比**下降50%**
近郊总成交**369套**，环比**下降8%**，同比**下降70%**；单盘成交**2套**，环比**下降33%**，同比**下降75%**

2020年1月1周-2022年7月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年7月3周近郊周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰市场监控中心，7月3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158个

认购榜单：TOP15门槛11套，共计销售313套，环比上周（248套）上涨26%

本周TOP15门槛11套，海马公园配套及区位价值优、小面积产品稀缺，去化111套居榜首

7月3周（7.11-7.17）住宅项目成交套数TOP15

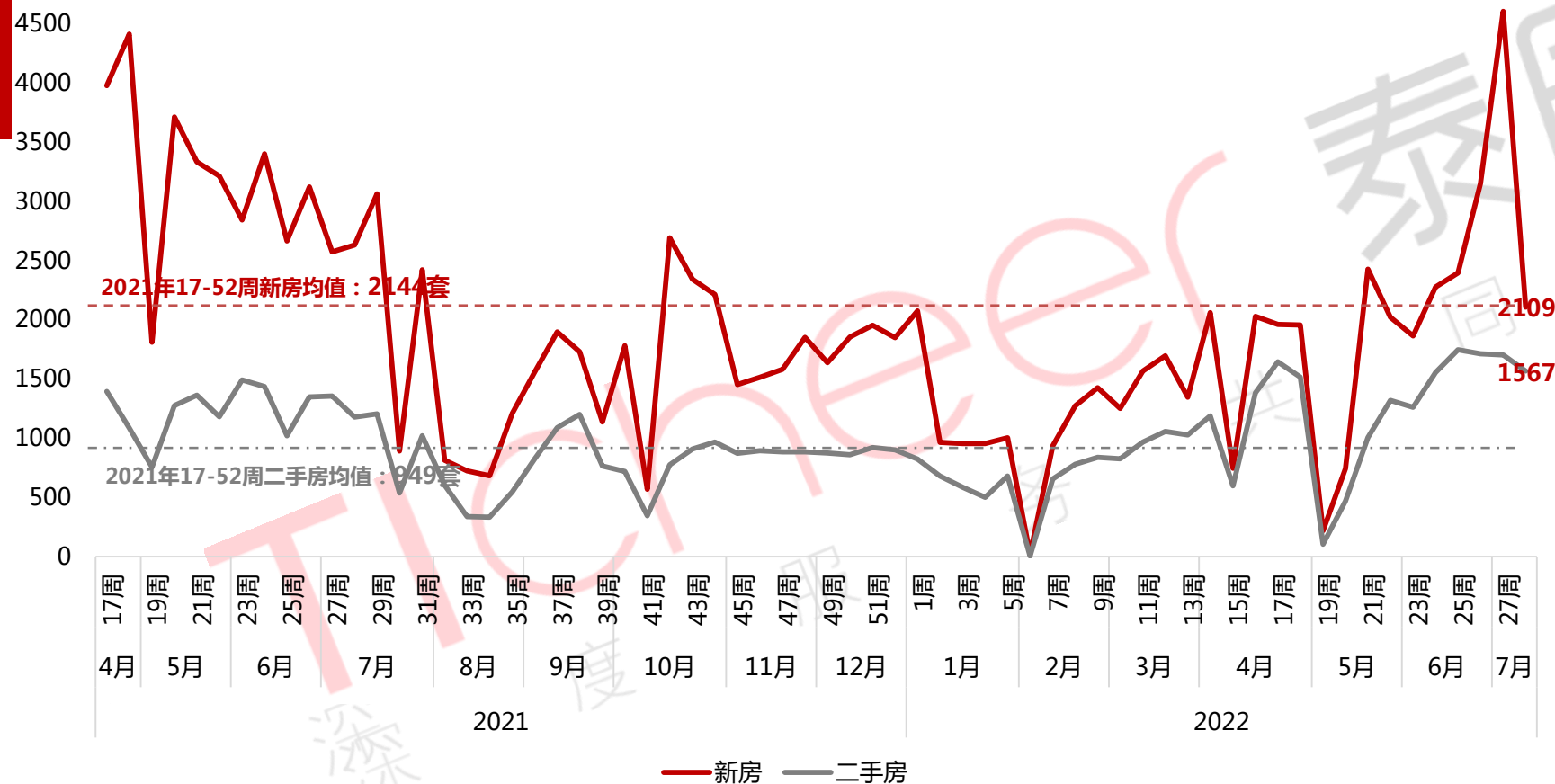
排名	项目名称	区域	本周成交 (7.11-7.17)	价格（元/㎡）	分期政策	分销政策	其他
1	海马公园	郑东新区	111	毛坯高层26000-28000	50万分期额度：2022年12月还款20万、2023年4月还款15万、2023年7月还款15万	贝壳、58，2.5万/套	无
2	万科民安理想星光	惠济区	21	高层精装14000-14500 特价房12300-13000	无	贝壳、58，佣金1.9% 案场成交奖1000元礼品 58成交奖1000元	带看评级100元礼品 加推1#76-100㎡户型房源
3	谦祥世茂万华城	高新区	20	三期毛坯13500-14200、五期毛坯 11500-12000	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	/
4	万科星图	新郑	20	8000-8700	首付15%，2年4次	贝壳、朴邻3.5%	带访奖养生壶/电烤箱+旅游卡2张
5	万科翠湾中城	惠济区	16	一期高层18300，二期高层15800- 17000	无	贝壳，2%	/
6	万科理想拾光	二七区	15	小高层精装13500、高层精装12700- 13000	无	贝壳，佣金2%	/
7	宜居小乔书院	新郑	14	高层毛坯6538-7100	高评高贷，2万网签，贷款90%，剩余2年2次	贝壳，2.5-3.2万/套	所有房源加1万送车位
8	碧桂园西湖	高新区	13	9号院毛坯12000-12500			16-17日认购且签约成交直签奖（项目发放） 500-1000元/套
9	新城郡望府	荥阳	12	高层5800-6400，洋房8500	首付5%，2年分4次付清	贝壳、房友，佣金4.5万/套	/
10	华润琨瑜府	中原区	12	毛坯高层12000-13500	无首付分期，有首付贷，但利息较高	贝壳、58、房友，佣金3-4%	/
11	万科都会天际	二七区	12	高层精装11500-12500	无	贝壳，2%	/
12	美盛教育港湾	金水区	12	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/㎡
13	华润瑞府	郑东新区	12	精装小高层均价31000	无	贝壳，佣金1.5%	/
14	绿都望晴川	荥阳	12	毛坯高层5300，洋房6300	高评高贷，1万网签剩余全部贷款	贝壳4万	/
15	融信江湾城	荥阳	11	高层毛坯6050	首付5%，剩余22年9月、23年3月两次还清	高层洋房：2%+3.8/4.1/4.4万/套 别墅：4万/套	/

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：年中冲刺后惯性回落，新房及二手房成交环比下滑

7月第2周年中冲刺后惯性回落及近期行业停贷等负面影响，新房环比下滑54%，二手房相对稳定，环比降幅8%；去年同期低基数影响，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



新房	成交套数	同比	环比
当周	2109	-20%	-54%
当月	6715	29%	62%

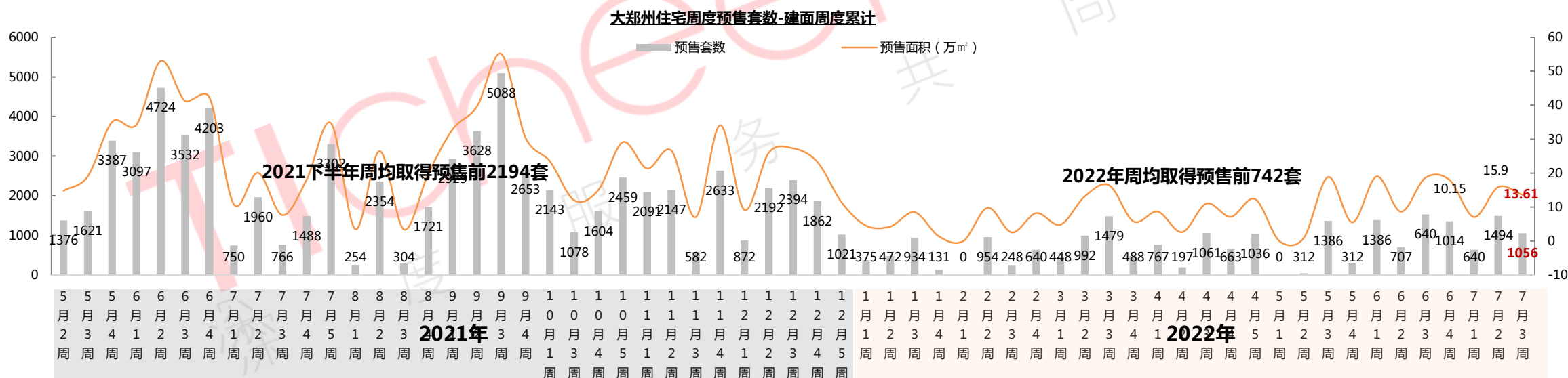
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1576	33%	-8%
当月	3271	29%	16%

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：7.4-7.10；来源：360房产网

项目预售前公示：本周5个项目预售前公示

本周大郑州5个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计**1056套**，建面**13.61万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	2022.7.11/ 2020.7.8	碧桂园天玺湾	金水区/杨金	净地	6#	54	0.76	高层76-128m ² 两房-三房 洋房143m ² 四房	总建面10.98万m ² ，容积率2.49，规划6栋高层，7栋洋房，1所幼儿园，精装高层16000元/m ² ，精装洋房19000元/m ²	待售
	2022.7.13/ 2021.06.03	万科古翠隐秀	金水区/中心区	城改	3#	118	2.22	大平层147-248m ² 、洋房248m ²	万科&兴达开发，商品房地块为红专路北、经二路东，41亩，容积率5.2，社区内共规划7栋高层（31-33层）+1栋洋房（7层），规划户数647户	待售
	2022.7.13	东悦水岸清悦园	中牟县/绿博	城改	3#	62	0.98	—	省建筑设计院家属院	—
	2022.7.13	紫瑞苑（南）	中牟县/绿博	城改	1/2/3/5/6 /7/8#	533	6.96	—	郑大三附院单位团购房	—
	2022.7.15/ 2021.6.3	泰宏建业国际城	二七区/二七新城	城改	10/16#	289	2.69	高层58-130m ²	项目在售九期，总占地117亩，建面27万方，容积率3.49，预计价格毛坯13500元/m ²	待售
合计						1056	13.61	/		

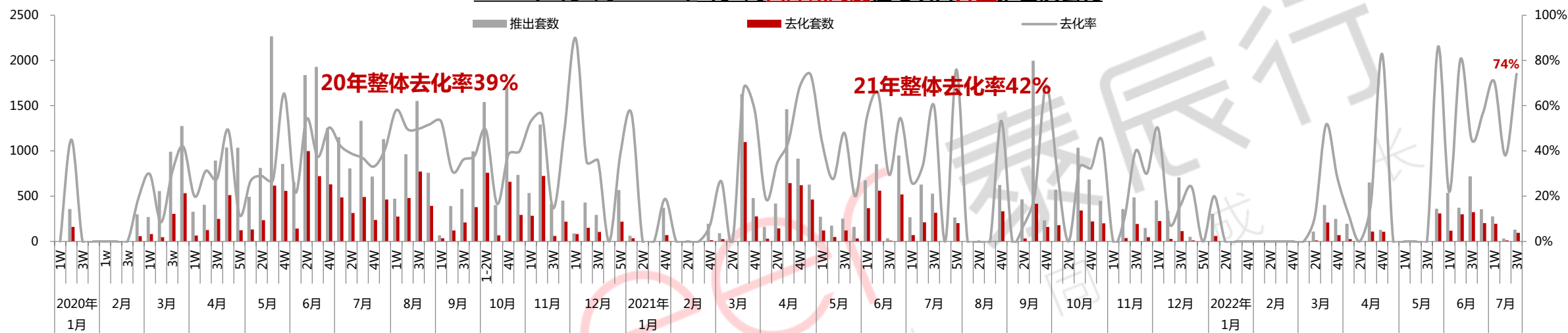


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

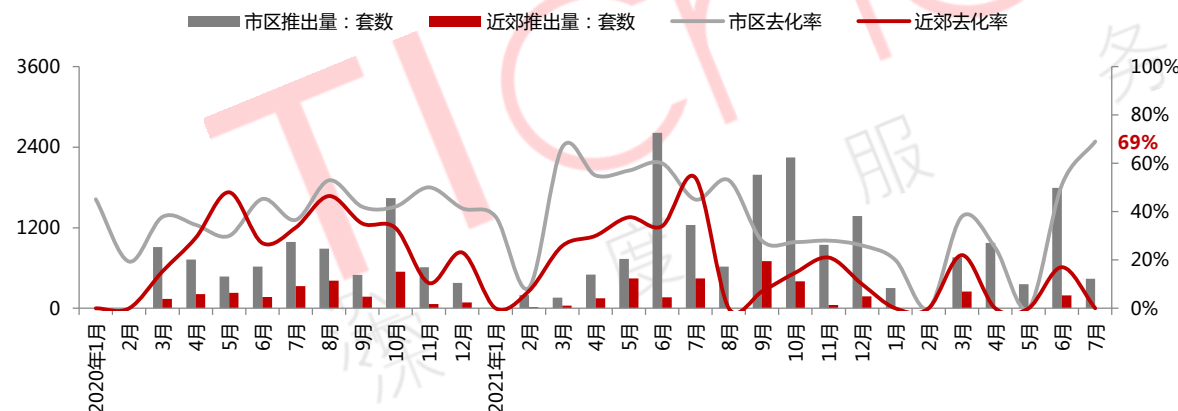
开盘表现：年中冲刺后项目进入客储蓄力期，推售节奏放缓，本周1项目开盘1项目平推

本周1个项目开盘，高铁板块海马公园，成交表现较好，1个项目平推，二七新城万科大都会七期，表现一般

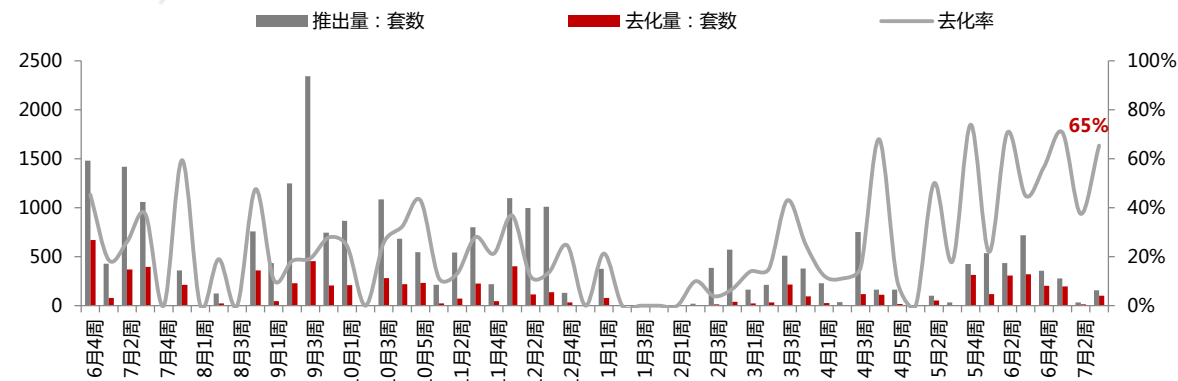
2020年1月1周-2022年7月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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)



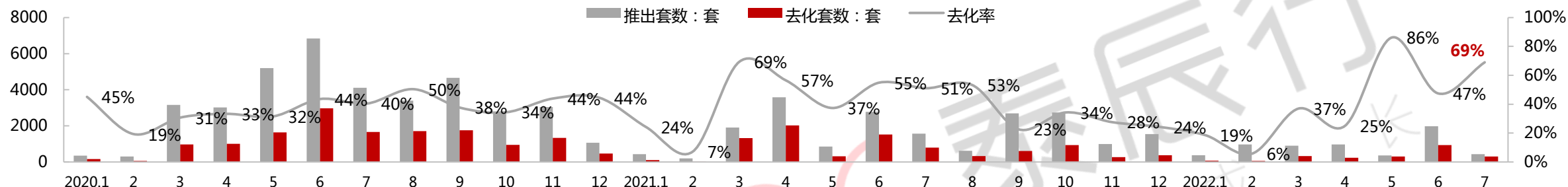
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：海马公园配套、区位价值优越，开盘表现优秀

本周海马公园开盘，东区核心居住区，稀缺产品，配套和区域价值优越，去化表现优；万科大都会七期库存产品多、竞品分流明显，平推效果一般

2020.1-2022.7月大郑州项目开盘成交走势

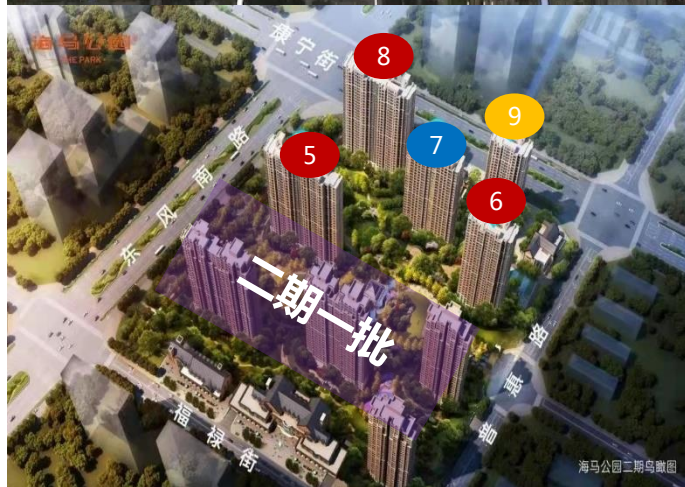


2022年7月3周开盘/平推项目信息汇总

类型	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
开盘	海马公园	毛坯	高层26000-28000	129	96	74%
加推	万科大都会七期	精装	高层10800	27	6	22%
总计				156	102	65%

海马公园/开盘表现：东区核心居住区，稀缺产品，配套和区域价值优越

7月14日19:00线上选房，推出高层9#，共推出129套房源，去化96套，高层毛坯均价26000-28000元/m²，去化率74%



新推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘效果表现较好

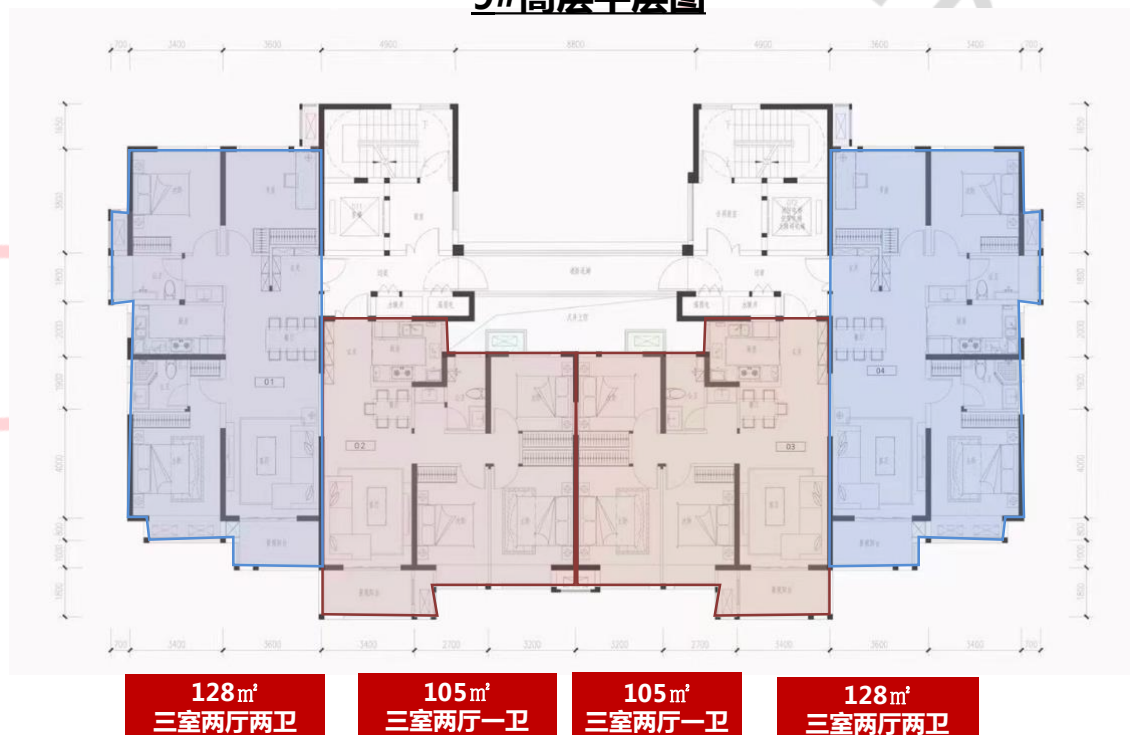
- 1、项目位于高铁片区核心板块，周边生活配套成熟，居住环境较好。
- 2、周围竞品项目仅华润幸福里（开盘售罄），目前无房源在售。项目除9#外剩余7#为180m²楼王产品。本次推出最后一栋小户型房源，产品105/128m²三室，缺少新房竞品，去化较好。

所属区域	郑东新区		所属板块	高铁板块	
项目位置	东风南路与福祿路交汇处东150米		开发公司	海马（郑州）房地产有限公司（海马）	
占地	89亩	建面	16.96万㎡	容积率	3.49
营售团队	自销+宝房		解筹率	87%	
蓄客及到访	6月初启动1万认筹，客户约190组，7月10日10万升筹，截至开盘升筹约110组客户				
成交价格	高层毛坯26000-28000元/㎡				
竞品价格	华润幸福里均价：精装大平层均价30626元/㎡ 7月区域内二手房挂牌价—海马公园三期：29327元/㎡、海马公园五期：29019元/㎡				
营销政策	认筹： 淘宝1万抵2万 优惠： 1万抵2万优惠；按揭优惠1%；全款优惠2%，按时签约优惠1% 分期： 分期（50万分期额度：2022年12月还款20万、2023年4月还款15万、2023年7月还款15万） 分销： 贝壳、58，2.5万一套				
客户来源	客户主要来源于郑东新区，刚改及改善客群，以30-45岁年龄段的改善客户为主要客户群体				
预售证号	2022.6.30拿证：【2022】郑房预售字（D1209）号；9#，共计129套，1.50万㎡				

海马公园/产品分析：同区域内稀缺小面积三室产品，去化稍好

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	9#	1D	2T4	33F	3m	三室两厅一卫	105	26000-28000 （大面积比小面积贵700左右）	66	50	76%
							三室两厅两卫	128		63	46	73%
	合计										129	96

9#高层平面图



万科大都会七期/平推表现：

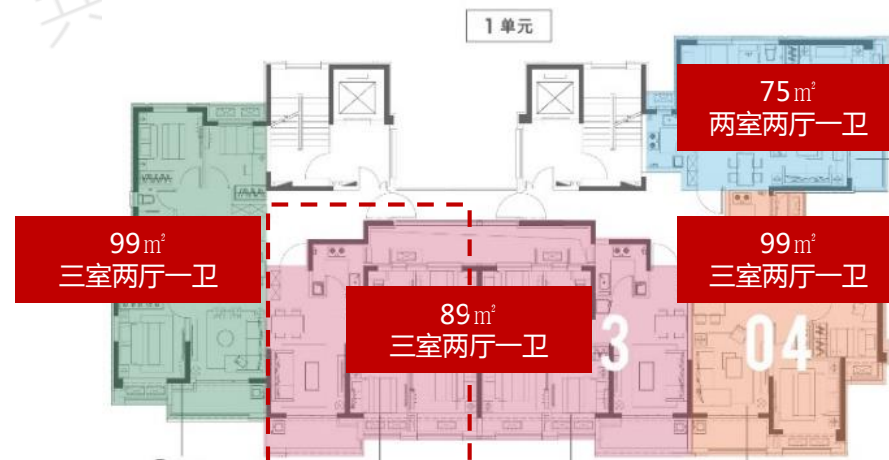
片区在售项目货量充足，项目无明显优势，去化效果一般，去化率22%

- ◆ **去化情况**：7月16日加推高层5#（27F1D2T4）；推出89㎡户型，共计27套，去化6套，去化率22%；
- ◆ **加推面积**：高层——89㎡三室两厅一卫；共计27套
- ◆ **价格情况**：高层10800元/㎡（精装）；
- ◆ **优惠政策**：加推当天优惠1%；前十名购房车位优惠5万（车位8-9万/个）
- ◆ **首付分期**：无
- ◆ **分销政策**：贝壳，佣金2%
- ◆ **平推分析**：

- 1) 项目目前在售房源较多，客户可选择性多；
- 2) 片区在售项目较多，万科都会天际、电建洺悦天玺、鑫苑远洋臻园等，货量充足，且本项目价格无明显优势，分流客户。



高层5#平层图



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
2021/6/6	开盘	高层	3/8/11/13#	20/27F	75-118㎡两房和三房	12500	精装	563	290	52%
2021/6/19	加推	高层	9#	27F	75-118㎡两房和三房	12500	精装	135	25	19%
2021/7/10	加推	高层	6#	27F	75-99㎡两房和三房	12500	精装	135	8	6%
2022/3/19	加推	高层	10#	27F	89㎡三房	11800	精装	27	6	22%
2022/7/16	加推	高层	5#	27F	89㎡三房	10800	精装	27	6	22%

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>