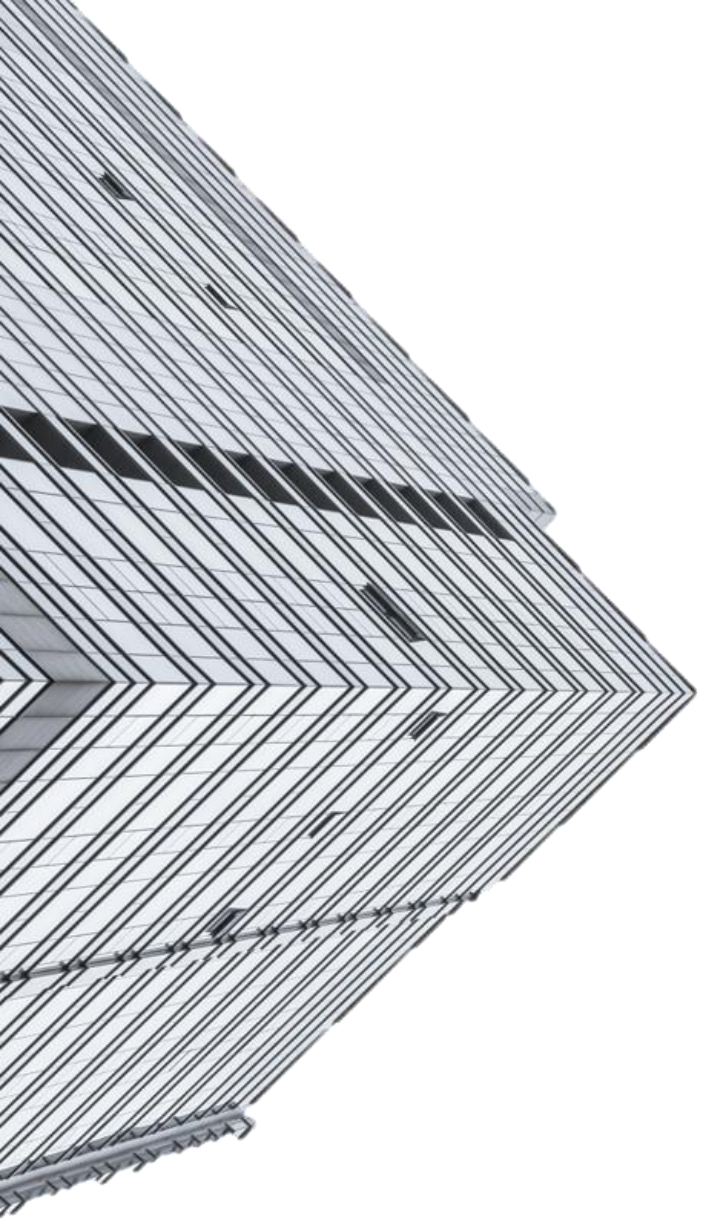
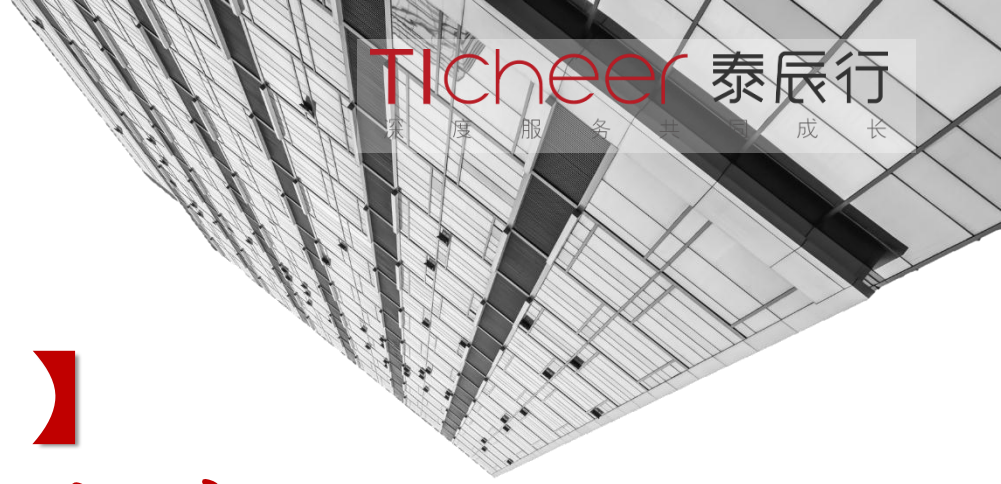
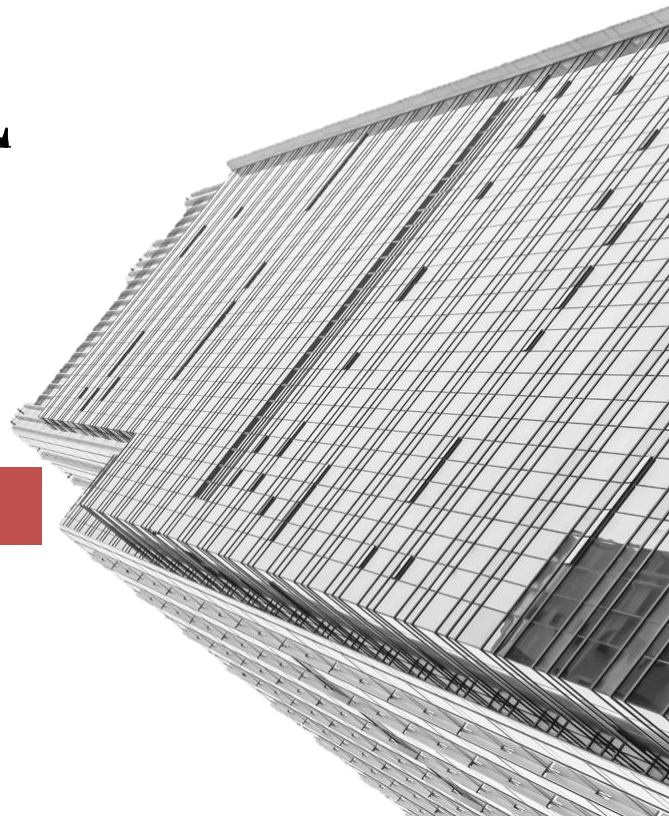






【2022年07月】
郑州房地产市场月刊

年中冲刺后市场惯性回落，纾困模式推进保交楼、稳行业

——泰辰行技术中心市场研究部

CONTENTS

目录

- **宏观环境：** 经济复苏承压，断供潮阻碍行业恢复
- **政策表现：** 政策风向调转，下半年重心保交付
- **楼市表现：** 多因素叠加，年中冲刺后市场下行
- **数据类：** 土地持续低迷，销售下降、备案下滑

数据纵览

• 土地数据纵览

大郑州可开发住宅用地（市区+近郊+远郊）			
时间	供应建面（万㎡）	成交建面（万㎡）	成交楼面价（元/㎡）
2021年	2174	1743	4361
2022年1-7月	550	416	3306
累计同期比较	**-57%**	**-64%**	**-27%**
2022年7月	79	11	2226
同比	**427%**	**83%**	**325%**
环比	**618%**	**-96%**	**-44%**

大郑州可开发住宅用地（市区）			
时间	供应建面（万㎡）	成交建面（万㎡）	成交楼面价（元/㎡）
2021年	1278	1081	5403
2022年1-7月	177	177	5339
累计同期比较	**-79%**	**-79%**	**-1%**
2022年7月	0	0	0
同比	**/**	**/**	**/**
环比	**/**	**-100%**	**-100%**

• 住宅备案数据纵览

市区+近郊					
时间	供应（万㎡）	成交（万㎡）	均价（元/㎡）	存量（万㎡）	去化周期
2021年7月	102	142	14046	2057	15
2021年月均	120	103	13300	——	——
2022年6月	89	89	16241	2118	26
2022年7月	50	73	14276	2095	28
2022年月均	45	66	13697	——	——

市区					
时间	供应（万㎡）	成交（万㎡）	均价（元/㎡）	存量（万㎡）	去化周期
2021年7月	62	109	15762	1186	14
2021年月均	77	69	15803	——	——
2022年6月	76	62	19845	1218	22
2022年7月	32	49	17389	1201	24
2022年月均	31	44	16720	——	——

• 楼市数据纵览

大郑州7月周均单盘来访/成交表现			
时间	来访	成交	转化率
2021年7月	84	7	8%
2022年6月	61	5	8%
2022年7月	52	4	8%
同比	**-38%**	**-43%**	**持平**
环比	**-15%**	**-20%**	**持平**

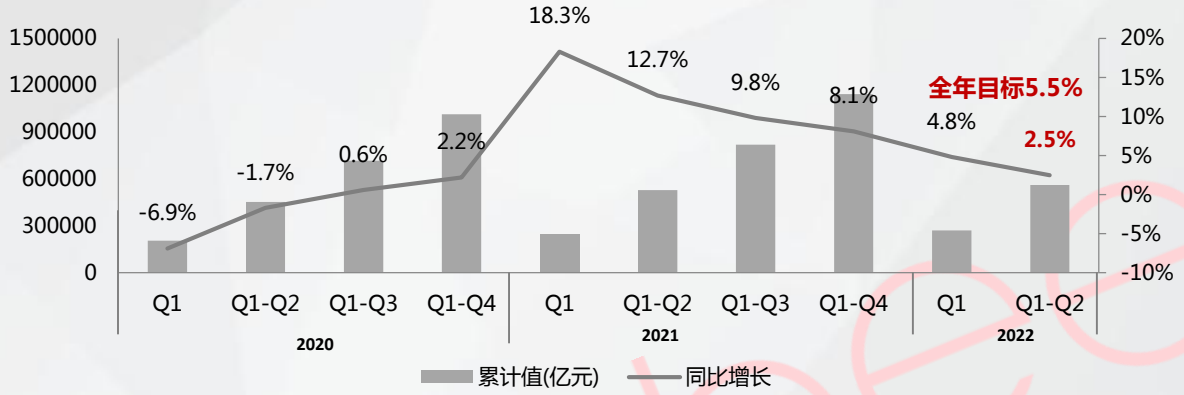
二手房市场			
时间	成交（万㎡）	均价（元/㎡）	套数
2022年6月	45	12662	4420
2022年7月	43	12355	4292
环比	-3%	-2%	-3%

数据来源：泰辰市场监控中心

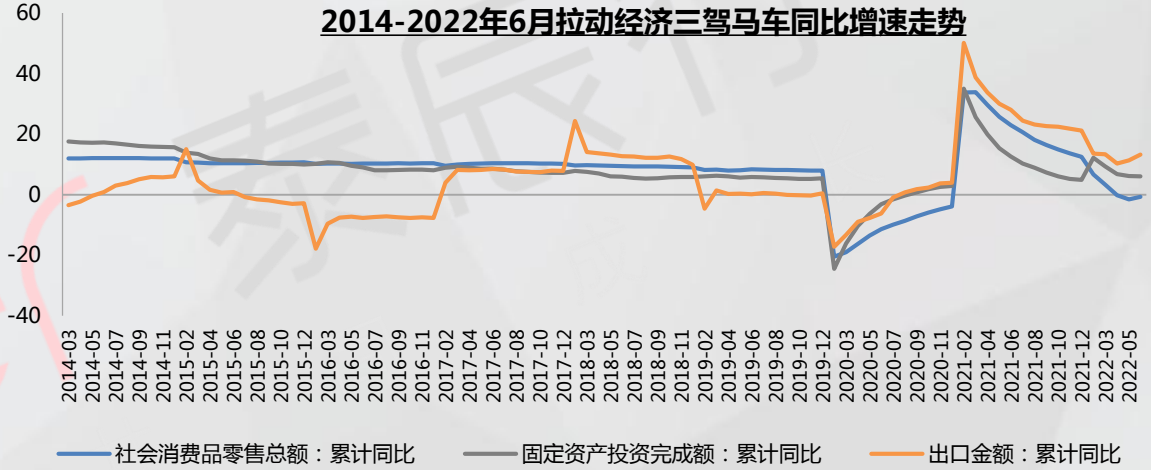
行业环境（经济端）：GDP不及预期，经济面临较大下行压力，仍需政策支持

上半年经济主要受到制造业、基建和出口支撑，投资和消费对经济形成拖累，增速2.5%距全年5.5%的增速目标仍有一定差距，下半年经济仍面临较大的增长压力，需政策进一步支持

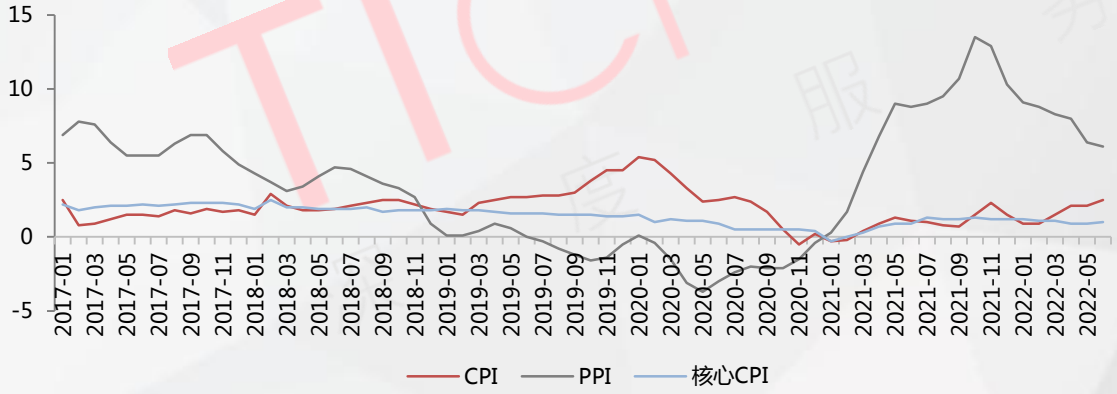
2020-2022年二季度国内生产总值增速



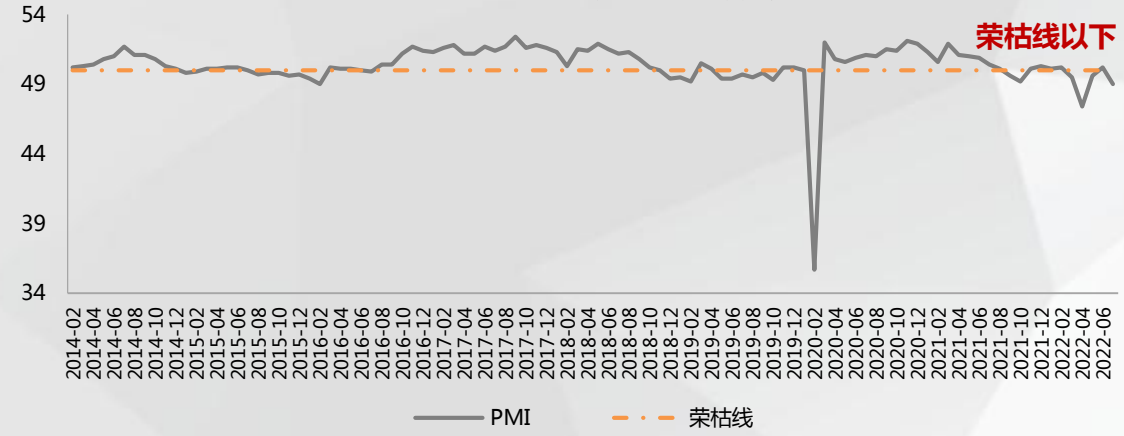
2014-2022年6月拉动经济三驾马车同比增速走势



CPI/PPI同比增幅（%）



2014-2022年7月PMI指数走势

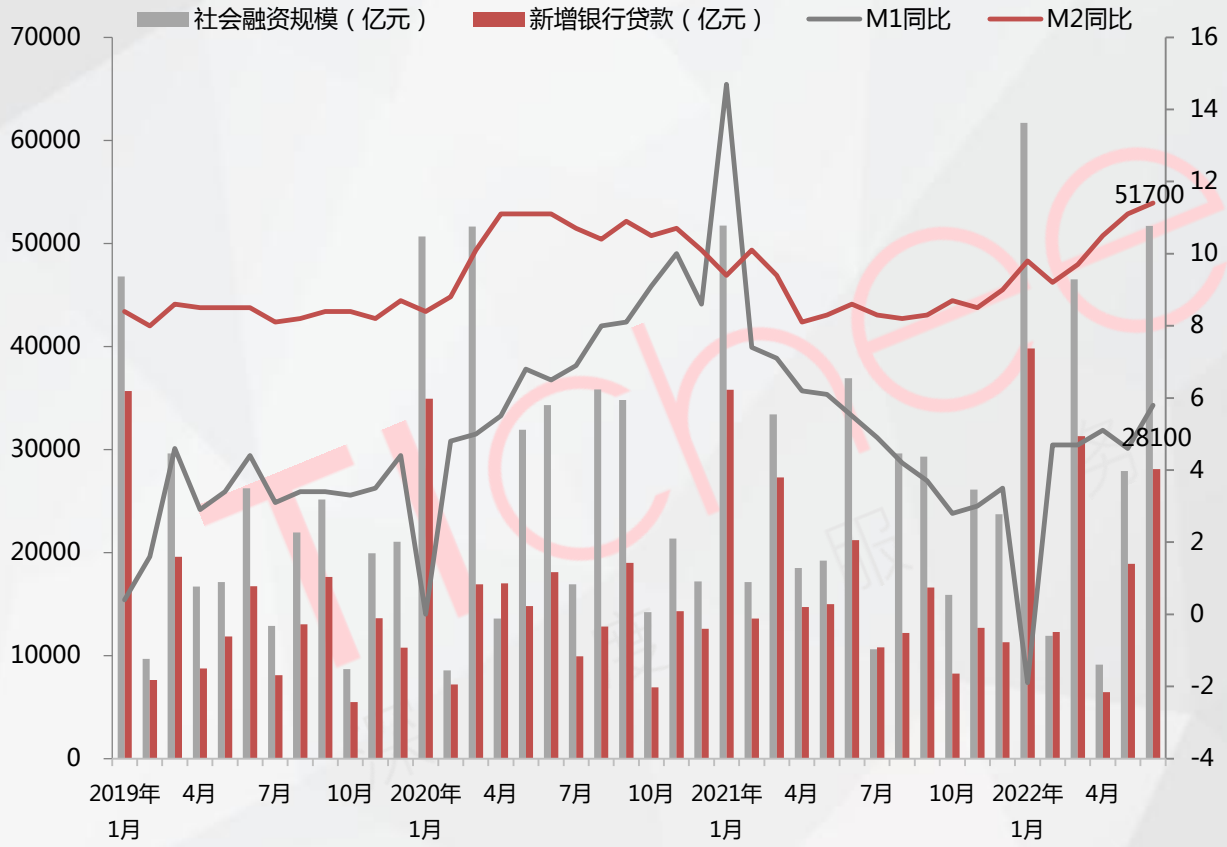


数据来源：国家统计局、choice，各项数据更至最新

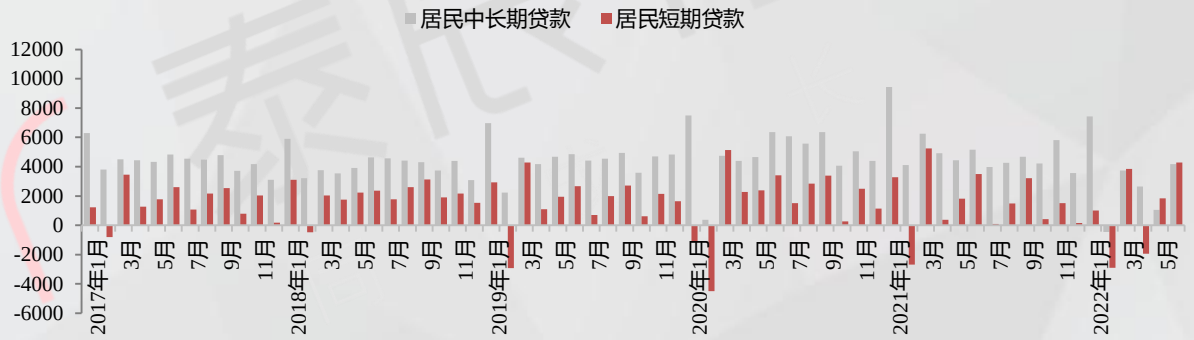
行业环境（融资端）：稳增长政策陆续落地，推动6月融资总量回升

2022年6月社融增量5.17万亿元，同比多增1.5万亿元，随着各项稳增长政策落地实施，金融机构持续加大对实体经济支持力度，信贷有效需求显著回升

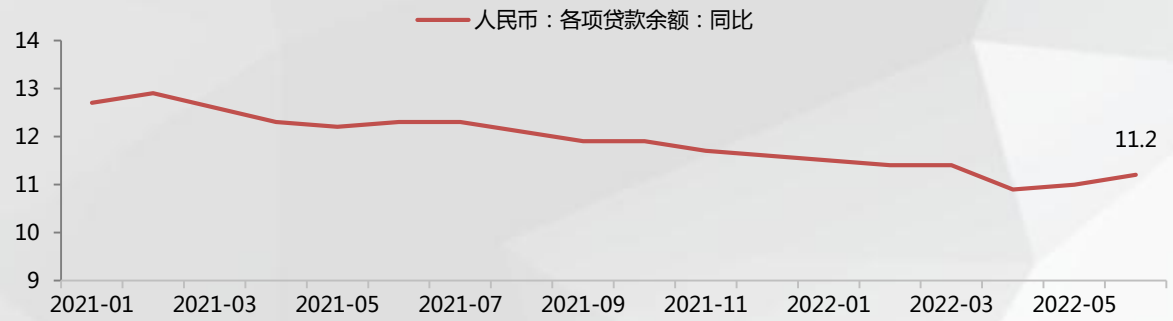
新增社融规模（亿元）、新增信贷（亿元）



新增居民中长期贷款（亿元）



贷款存量增速（%）

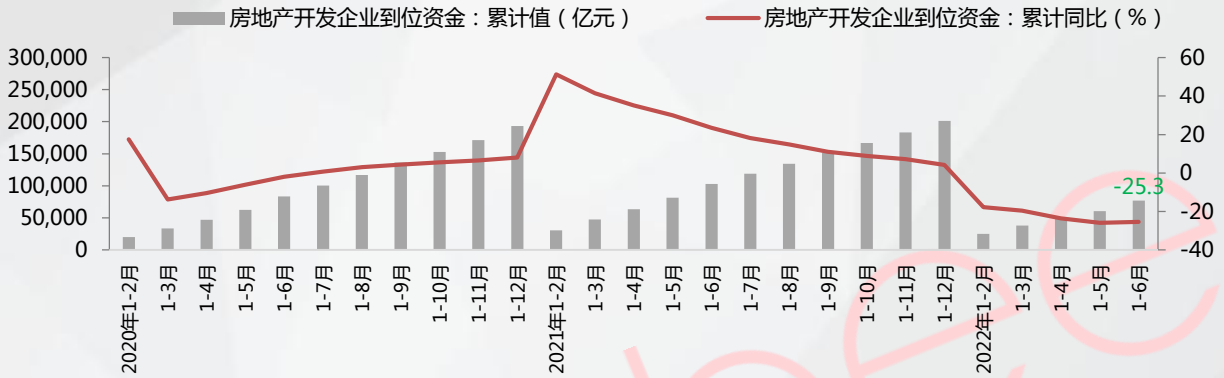


数据来源：Choice、Wind 均更新到22.6月

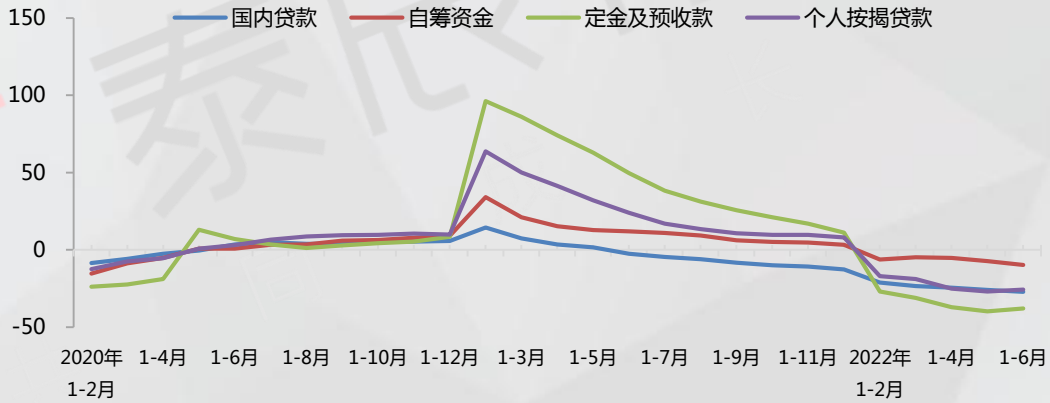
行业环境（企业端）：销售回款端同比降幅收窄，但资金压力仍大

1-6月房企到位资金同比下降25.3%，6月单月同比下降23.6%，较5月份降幅有所收窄，销售回款的拖累减弱，但整体房企资金压力仍然较大

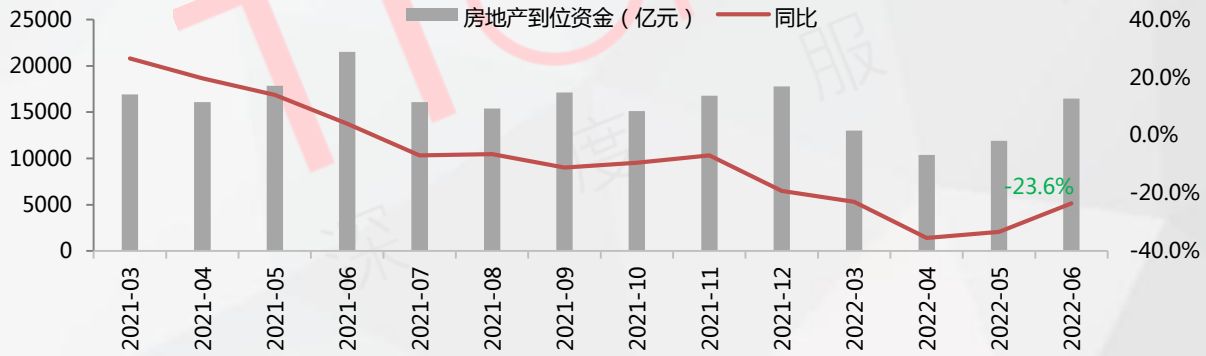
2020-2022.6月房地产开发企业累计到位资金及增速走势



房地产主要开发资金来源累计同比（%）



2021-2022.6月房地产到位资金月度走势



房地产开发企业到位资金占比变动（%）

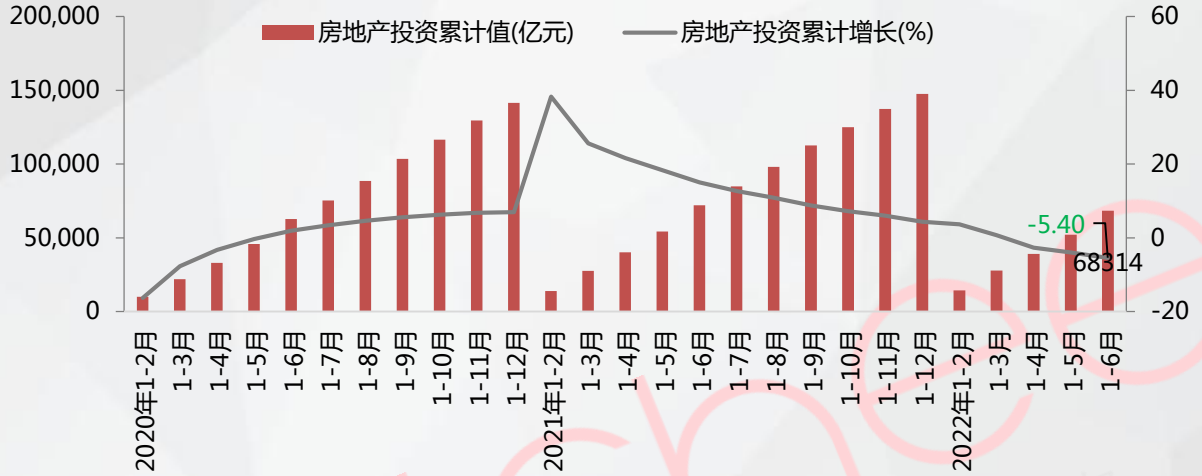
日期	国内贷款	自筹资金	定金及预收款	个人按揭贷款
2018年1-6月	15.5	32.2	32.9	14.5
2019年1-6月	15.7	31.5	33.5	15.1
2020年1-6月	16.5	32.3	31.8	15.8
2021年1-6月	13.1	29.3	38.5	15.9
2022年1-6月	**12.8%**	**35.4%**	**32.0%**	**15.8%**

数据来源：国家统计局、choice，各项数据更至22.6月

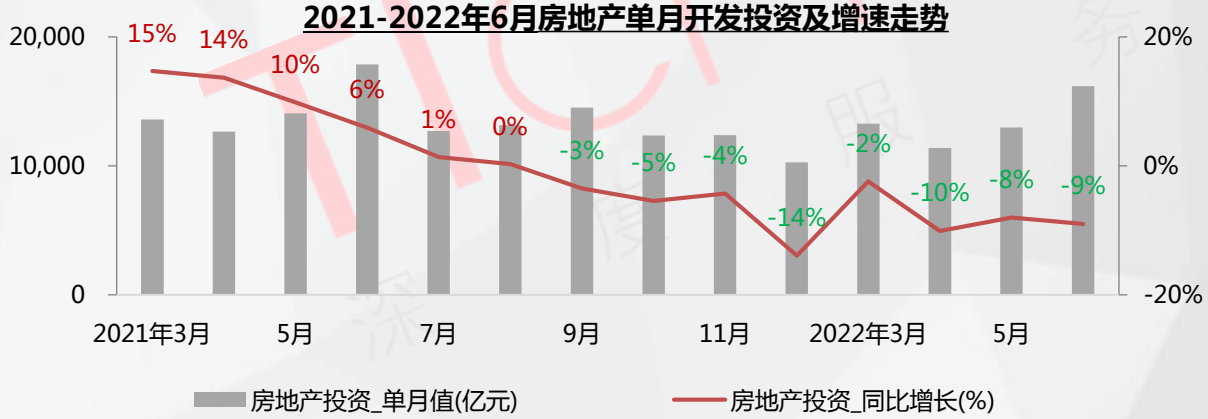
行业环境（企业端）：开发投资和新开工同比降幅持续扩大，房企信用风险持续暴露

房地产开发投资增速已连续16个月下滑，且降幅持续扩大，房企信用风险持续暴露下，新开工、施工和竣工面积同比降幅扩大，开工意愿偏弱

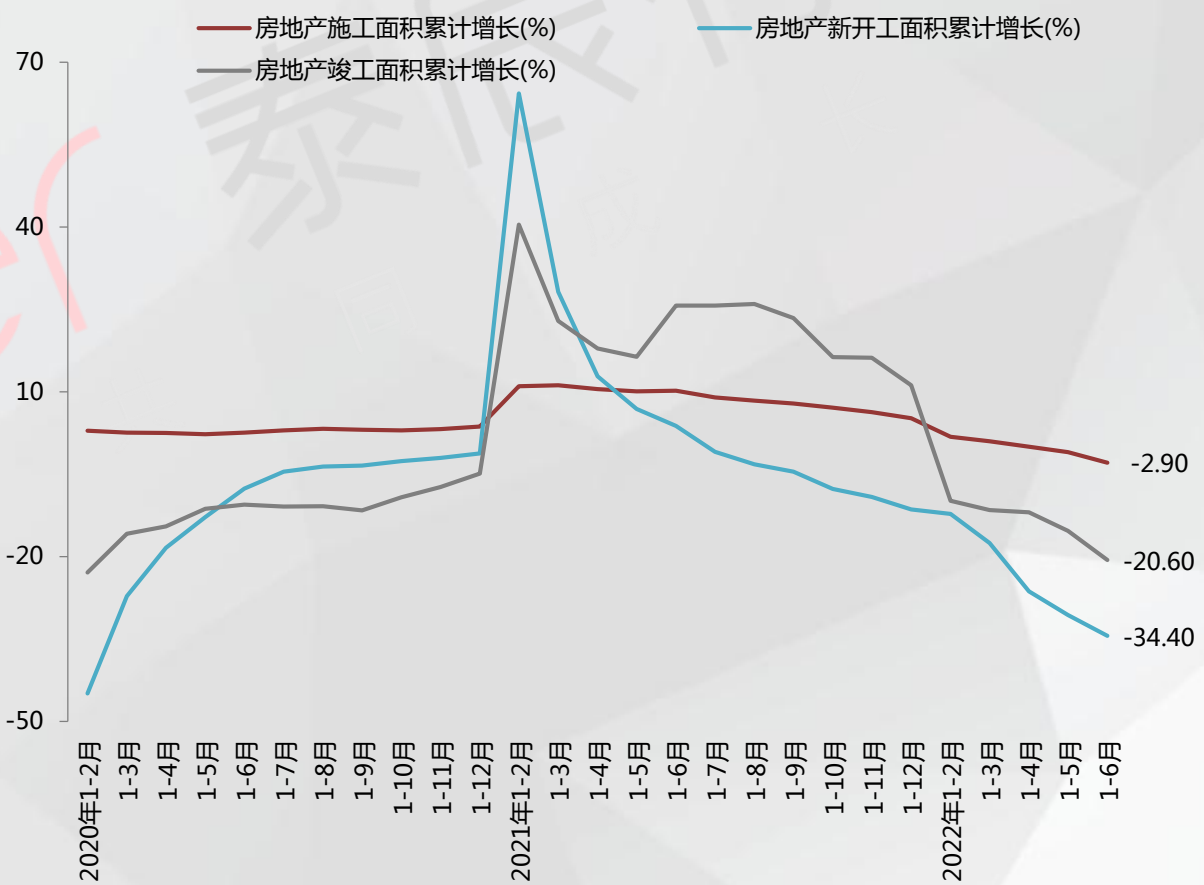
2020-2022年6月房地产累计开发投资及增速走势



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



数据来源：国家统计局，各项数据更至22.6月

行业环境（企业端）：融资偏向国央企，民企融资改善仍不明显

7月受停贷事件影响，银保监会多次发声有效满足房企合理融资需求，央行在下半年工作会议表示保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定。高层对金融机构过度收缩房地产融资有所纠偏，但金融机构资金投向仍偏向国央企，民营房企融资改善仍不明显

2021-2022.7房企信用债融资情况（亿元）

2022年7月，房企总融资规模627.1亿元，同比微增5.5%，净融资-128.3亿元，主要原因是7月偿债总量为2022年高点

2021.5-2022.7不同类型房企信用债融资情况

2022年7月，央企、地方国企和民企的发债规模分别为207.6亿元、388.8亿元、30.7亿元，央国企仍为发债主体

部分房企融资动作

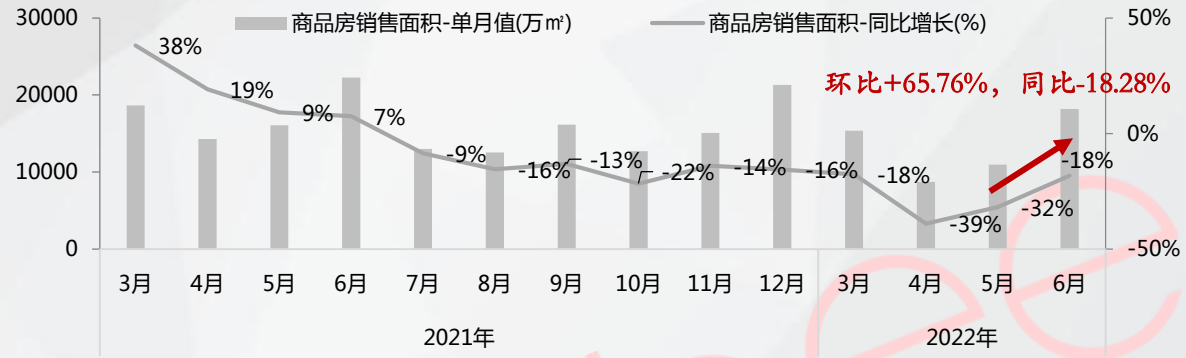
房企	时间	主要内容
招商	7.01	发行12.9亿元超短期融资券，期限150天，发行利率2%，将用于置换偿债资金
	7.28	与招商平安资产签订协议，拟在优化资源配置、盘活存量资产、困境房企纾困等领域建立战略合作关系，并获得40亿元的合作意向金
龙湖	7.06	拟发行17亿元公司债券，期限6年，利率4.1%，将用于偿还即将到期的公司债券本金
万科	7.06	拟发行34亿公司债，期限5年和7年，票面利率区间分别为2.5%-3.5%和3.1%-4.1%
保利	7.08	拟发行20亿元中票，期限3年，募集资金用于项目开发建设
越秀	7.12	成功发行15亿元超短期融资券，期限170天，利率1.7%，将用于偿还银行借款
中海	7.19	全资附属公司拟发行20亿元中期票据，发行期限为5年
金地	7.26	成功发行17亿元资产支持专项计划，底层资产为金地商置上海九亭金地广场及北京搜狐网络大厦，期限18年
碧桂园	7.27	拟配售8.7亿股股份，募资净额约27.9亿港元，所得款项将用作现有境外债项再融资、一般营运资金和未来发展

行业环境（销售端）：年中节点及行业政策刺激下，下行趋势减缓，6月小幅复苏

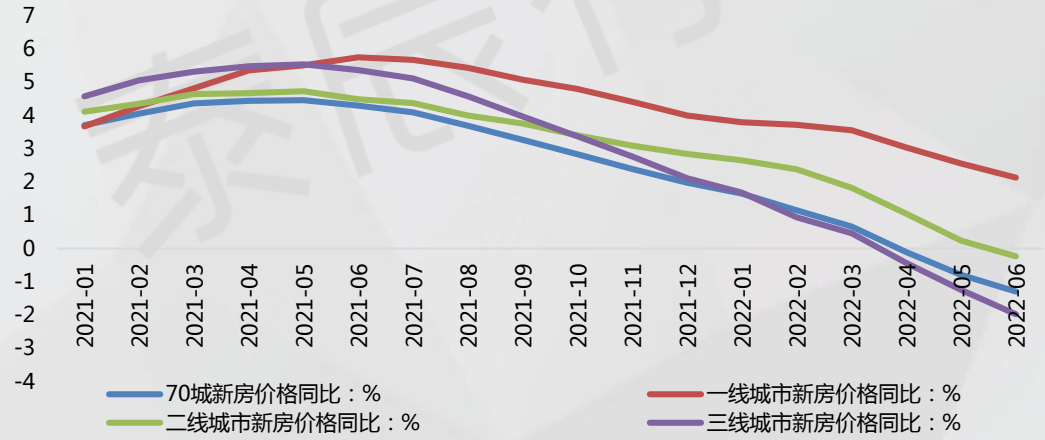
TIcheer 泰辰行 深度服务 共同成长

年中节点促进、政策刺激下，单月销量回升，整体下滑趋势开始减缓。6月销售面积环比增速大幅提升，同比降幅收窄，单月增速较上月上升13.5%，其次价格方面，环比下降城市数量减少5个、环比上升城市数量增加6个，更多城市价格出现止跌的迹象，价格下行压力减缓。

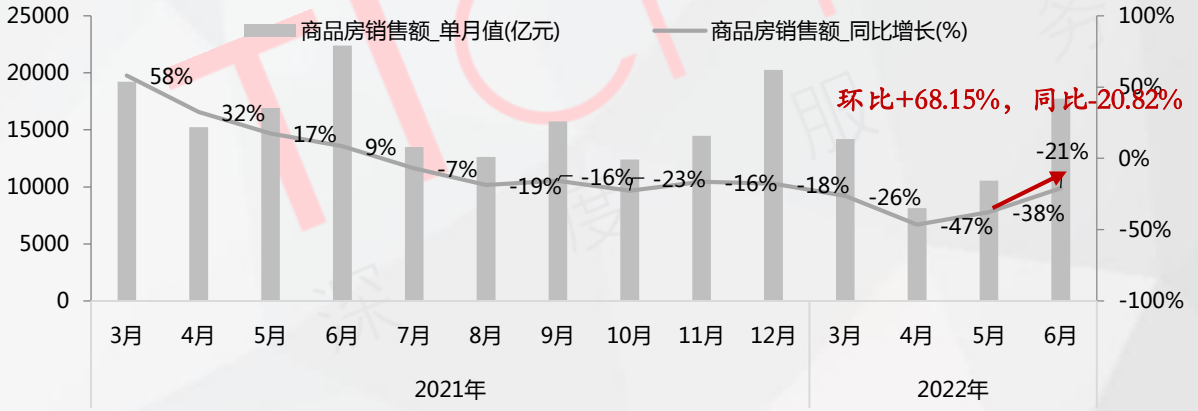
2021-2022年6月商品房单月销售面积及增速走势



2021-2022年6月70城及各能级城市新建住宅价格同比



2021-2022年6月商品房单月销售额及增速走势



统计局	2021年												2022年					
新建住宅	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
上涨	53	56	62	62	62	55	51	46	27	13	9	15	28	27	29	18	25	31
持平	3	2	2	3	3	3	3	4	7	5	2	5	3	3	3	5	3	1
下调	14	12	6	5	5	12	16	20	36	52	59	50	39	40	38	47	43	38
二手房	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
上涨	49	55	58	54	50	48	41	27	17	4	3	6	10	10	21	15	15	21
持平	6	1	3	2	3	6	3	9	1	2	4	1	5	3	4	5	2	1
下调	15	14	9	14	17	16	26	34	52	64	63	63	55	57	45	50	53	48

数据来源：国家统计局，各项数据更至22.6月

行业环境（销售端）：7月断贷风波迅速扩大，市场复苏受阻，成交再跌低位

7月以来，由楼盘烂尾引发的断贷风波，严重冲击市场信心，导致30大城市商品房成交面积快速回落，下滑幅度超过以往年份，下旬维持在低位，未来房地产销售的复苏仍具不确定性

图1：70城房价指数同、环比走势

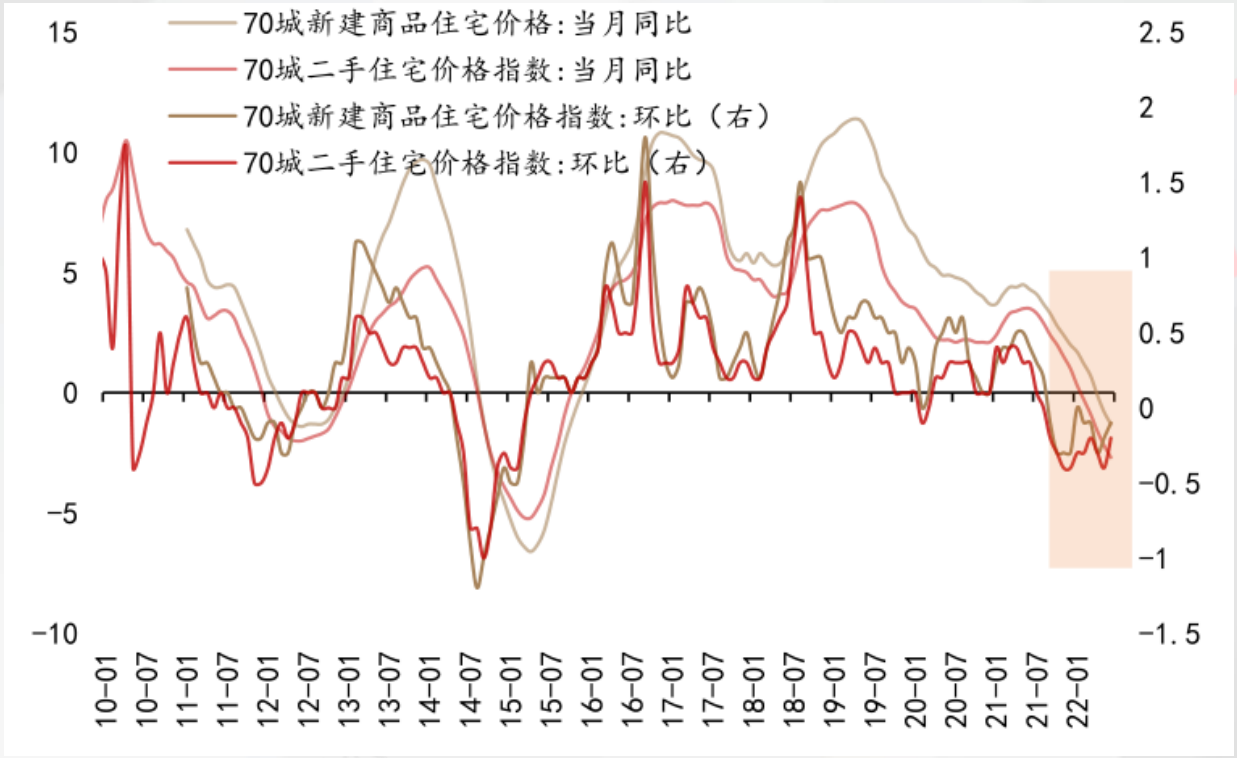
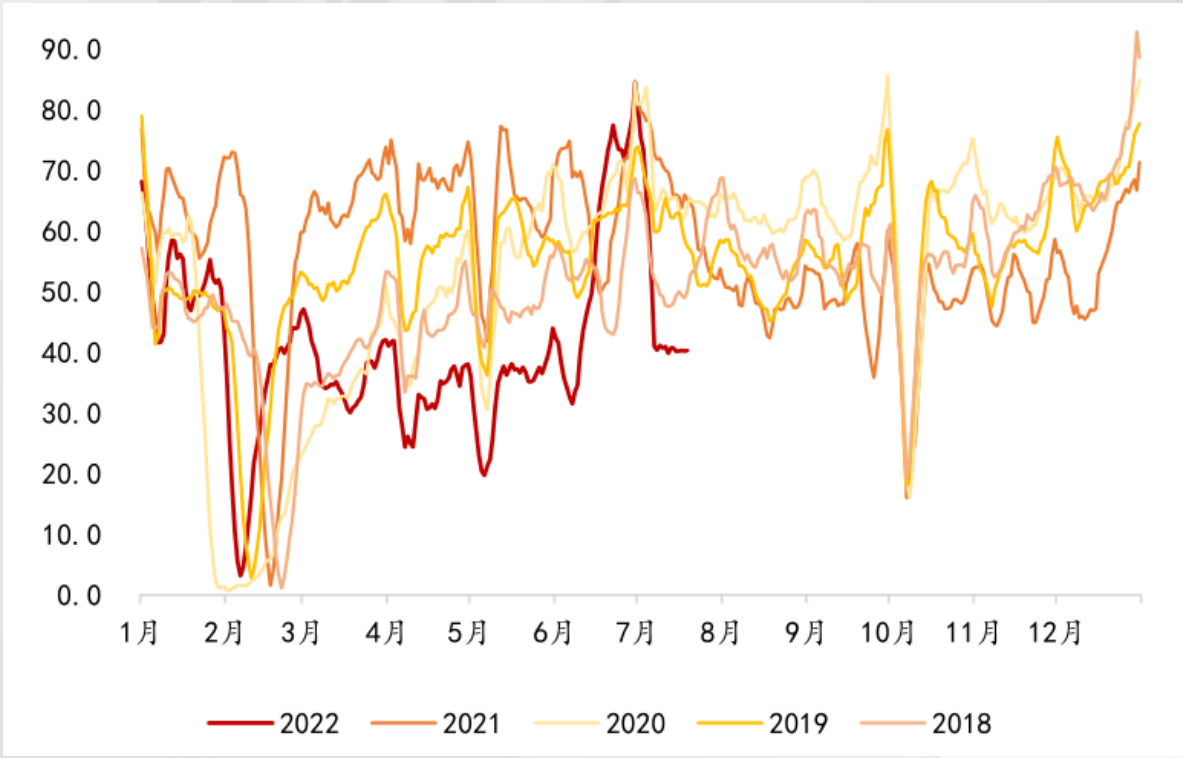


图2：30城商品房成交面积（万㎡）走势



数据来源：wind

行业环境（销售端）：典型城市中，核心二线和普通二线城市同比、环比均下行明显

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

7月全国典型城市商品住宅成交面积环比下降24.8%，同比下降32.6%，受全国多城市业主强制停贷事件影响，居民购房信心再次受挫，各能级城市市场热度相比6月有所回落

具体来看，一线城市同比下降4.6%，降幅较6月收窄，环比下降12.3%；**核心二线和普通二线城市同比、环比均下行**，其中核心二线城市住宅成交量同比下降34.4%，环比下降30.7%；普通二线城市住宅成交量同比下降27.8%，环比下降23.3%；三四线城市住宅成交量同比下降47.2%，环比下降21.5%

能级	城市	成交面积（万㎡）	环比	同比	能级	城市	成交面积（万㎡）	环比	同比
一线	北京	56	-33%	-45%	普通二线	西安	79	2%	-8%
	上海	170	16%	28%		温州	45	-65%	-35%
	广州	67	-39%	-17%		宁波	63	-20%	0%
	深圳	34	3%	-5%		东莞	46	173%	-1%
核心二线	杭州	74	-25%	-32%		佛山	65	-25%	-44%
	南京	56	-35%	-36%	三四线	扬州	10	-5%	-57%
	武汉	119	-5%	-64%		连云港	38	-35%	-32%
	成都	266	63%	21%		烟台	20	-18%	-28%
	郑州	**73**	**-19%**	**-49%**		孝感	27	72%	106%
	苏州	45	-78%	-58%		舟山	8	27%	10%
	厦门	13	-16%	-55%		芜湖	15	44%	-64%
	福州	37	-7%	-18%		黄石	6	-19%	-45%
	青岛	107	-67%	-24%		太仓	15	-28%	-43%
	济南	77	-22%	-38%		圃田	4	-28%	-78%

宏观环境：小结

上半年GDP受内外部多重因素影响，未达预期。5月末国务院发布稳增长33条举措以来，中国经济开始加快复苏，反馈至6月服务业PMI，反弹创近一年来最高，但7月受到制造业景气下行，原材料价格滑坡拖累，PMI再跌入荣枯线以下，**经济复苏仍在延续，但势能有待加强，仍需后续政策加持；**

行业销售层面：销售端表现，6月因年中冲刺节点推进、及上半年利好政策显效下，小幅回升，下行减缓，但伴随房企信用风险持续暴露，停工、断贷问题集中爆发，销售由升转跌，回落明显，未来房地产销售的复苏仍面临较大的不确定性。

政策环境（全国）：断贷潮后，政策积极转向，“促复苏” 转向 “保交楼”

断贷风波后，监管部门出面积极回应，传递出积极信号，银保监会强调有力推进“保交楼”工作，政治局会议首提保交楼，压实地方政府责任，保交楼、稳民生

上半年 **促复苏、稳增长**

上半年房地产相关政策以促复苏、稳增长为中心

稳市场、保交楼 **下半年**

“断供”风波后，下半年政策重心将向“保交楼”倾斜

上半年：4月经济触底后，促进房地产市场复苏、稳定经济大局，成为房地产政策的重点。

- **4 月：**政治局会议指出“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”。（纠偏宽松政策频出）
- **5 月：**15 日央行和银保监会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》，首套房贷款利率下限下调 20 个基点，5 月 20 日又将 5 年期 LPR 下调 15BP。在系列政策推动下，首套房利率在 5 月已经降至 5.03%，二套房利率降至 5.36%，达到 2017 年以来的最低点。（利率下调）

下半年：开局即受到停贷风波，银保监频频发声，要求千方百计保交楼。

- 7月14日，事件发生之初 ，银保监会就明确**关键在于‘保交楼’** ，并指出要“引导金融机构市场化参与风险处置，加强与住建部、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”。（成立地产纾困基金）
- 7月17日，银保监会” 重申要求**千方百计‘保交楼’**。
- 7月21日，银保监会称将主动参与合理解决资金硬缺口方案研究，**做好具备条件的信贷投放，支持地方更有力推进“保交楼、保民生、保稳定”工作。**
- 7月28日，政治局会议针对房地产表述，要**稳定房地产市场**，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善型住房需求，**压实地方政府责任，保交楼、稳民生。**

政策环境（全国）：多地出台问题楼盘处置方案，以郑州为典型，频出方案积极自救

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

保交付信号发出后，多城多策并举帮助问题楼盘化解危机，包括居民自救和合力共救相结合 、 构建纾困基金 、 出台 “ 一对一帮扶 ” 、 “ 一盘一策一领导 ” 等初步方案，其中以郑州为首，积极自救，率先出手寻找多渠道纾困办法，侧重针对于头部房企重点项目风险的化解

各地问题楼盘处置方案		
7.14	巩义	尝试破产复工续建的工作模式，澳龙港湾、御景豪园、丽景花园3个问题楼盘均已完成破产程序并复工续建，实现了该市问题楼盘的全部化解
7.15	平顶山	召开市区问题楼盘处置化解工作推进会，明确结合每个问题楼盘实际，进一步优化完善问题楼盘处置化解方案，精准施策、提高效率，扎实推进问题楼盘化解处置工作
7.17	驻马店正阳县	召开问题楼盘化解不动产证办理问题汇总推进会，全面分类梳理问题楼盘不动产证办理情况，逐企业逐楼盘听取进展情况汇报，认真分析研究对策，提出化解工作意见建议
7.18	洛阳市	瀍河回族区召开问题楼盘化解处置推进会，进一步优化配强问题楼盘项目指挥部，县级领导分包到具体项目
7.18	济南历城区	排查出房地产领域突出问题项目共19个，表示将主动约谈开发企业和总包单位，化解双方的矛盾和问题，推动房企处理好延期交付、停工等问题
7.19	重庆高新区	针对群众反映较多的佳兆业珑樾壹号、富力院士庭、富力朗境、金科新天宸等项目停工问题，重庆市高新区建设局表示约谈相关开发商督促复工复产、成立房地产问题项目风险化解处置小组、安排房地产专班组跟进项目建设进度
7.19	咸阳	组织召开部分房地产开发企业集体约谈会，建立了一对一帮扶政策，即一个科室帮扶一家企业，促进问题尽早解决。
7.19	四川遂宁	全市共有83个在建和待建房地产开发项目纳入挂联范围，每一个项目均由一名县(市、区)、市直园区县级领导进行“一对一”挂联，督促未开工房地产开发项目尽快投资、动工，指导在建房地产开发项目规范运营，按期完工
7.19	**郑州**	**郑州地产集团与河南资产管理有限公司联合设立郑州市地产纾困基金，通过资产处置、资源整合、重组顾问等方式，参与问题楼盘盘活、困难房企救助等解围纾困工作**
7.26	**郑州**	**召开重点房企项目情况汇报会议，针对建业、鑫苑、康桥、世茂、绿地、正商、融创等重点企业的项目，给予棚改统贷统还、收并购、破产重组、保障房租赁六种模式的退出方式支持**
7.29	**郑州**	**设立100亿元纾困基金，按照“政府引导、多层级参与，市场化运作”原则，通过纾困专项基金带动社会资本盘活危困房企1—2个净资产较高的存量项目，并督促危困房企将置换资金专项用于缓解其前期投资的若干已停工停按揭月供楼盘存在的资金不足问题,达到“盘活一个、救活一批”的杠杆撬动效应，逐步化解潜在风险。**

代表城市	初步化解分类
巩义	一、 发动购房户补缴后续房款、协调施工企业调整工程款支付比例和支付方式、鼓励金融机构放贷投资，采取居民自救和合力共救相结合的方式，共同支持项目重启
平顶山、驻马店、洛阳、济南、咸阳、遂宁、凉山	二、 通过“一楼一策一专班”，结合每个问题楼盘实际，优化完善问题楼盘处置化解方案，在保障资金安全前提下，帮助企业争取市住建局预售监管资金支持，在项目内封闭运行使用，推进问题楼盘化解处置工作
郑州	三、 联手地方AMC，成立地产纾困基金，通过资产处置、资源整合、重组顾问等方式，参与问题楼盘盘活、困难房企救助等解围纾困工作。 7.27郑州召集8家房企开会，纾困项目可用，棚改统贷统还、收并购、破产重组、保障性租赁住房、四种模式开发 7.29郑州设立100亿元纾困基金，引导地产市场健康运行

郑州表现（政策背景）：头部典型房企问题楼盘占比6成，积极自救，刻不容缓

郑州典型8大房企：建业、鑫苑、康桥、绿地、瀚海、融创、世茂、正商，郑州在售项目共计60个，其中近40个项目均为问题楼盘，当前工地处于停工状态，集中于主城区南部及新郑

房企	序号	项目名称	复工情况	房企	序号	项目名称	复工情况
建业	1	建业君邻大院	施工缓慢	瀚海	1	融创瀚海大河宸院	少量工人施工，表演式复工
	2	建业河畔洋房	停工		2	瀚海尔湾	暂未复工
	3	建业花园里	停工		3	瀚海思念城	暂未复工
	4	建业昌建公园里	未复工		4	瀚海航城	停工
	5	建业天汇城	未复工		5	瀚海光辉城市	停工
	6	建业蓝海郑风	未复工	融创	1	融创御湖宸院	停工
鑫苑	1	鑫苑府	一期正常施工，二期大学府尚未复工		2	融创城	五期进度缓慢，其余地块停工
	2	鑫苑国际新城	五期进展缓慢，其余地块停工		3	融创运河源	停工
	3	鑫苑悦府	7月开始复工，目前正常施工		4	融创御栖玖里	未复工
康桥	1	康桥山海云图	目前处于半复工状态		5	融创空港宸院	停工
	2	康桥龙源府	少量工人施工	世茂	1	世茂璀璨熙湖	停工
	3	康桥未来公元	进展缓慢，表演式复工		2	世茂云尚城	少量工人施工
	4	康桥香蔓郡	停工中		3	世茂云境	未复工
	5	康桥林语镇	已复工（未全面复工）	正商	1	正商河峪洲	在施工，但进展缓慢，表演式复工
	6	康桥悦溪园	2021年11月停工		2	正商生态城	少量工人施工
	7	康桥香溪里	2021年底停工		3	正商左岸	表演式复工，工地上有几个人
	8	康桥兰溪	4月开始复工，目前正常施工		4	正商新瑞华府	表演式复工，工地上有几个人
绿地	1	绿地城	停工		5	正商玖号院	表演式复工，工地上有几个人
	2	绿地花语城	三期进度缓慢，四期停工		6	正商雅庭华府	少量工人施工
	3	绿地香湖湾	停工中				

数据来源：根据市场实际监控盘点

郑州表现（纾困方案）：针对8家房企，可用“棚改统贷统还”等四种模式开发

针对在郑头部八家房企，对问题项目可选用四种纾困开发模式，保障楼盘交付；其中关注度最高的为“棚改统贷统还”模式，将棚改项目的建设主体由房企转变为政府平台公司，利用国家棚改政策机遇，盘活土地资源

7月，郑州市政府相关部门召集8家房企举行在郑项目情况汇报会，**8家房企分别为建业、鑫苑、世茂、康桥、绿地、正商、融创、瀚海。**会议主要内容为结合6月15日下发的《郑州市房地产良性循环发展相关模式和建议》文件，汇报8家房企纾困项目开发模式，主要分四种：**棚改统贷统还、收并购、破产重整、保障性租赁住房模式**

纾困模式

棚改统贷统还——政府平台公司接收，后期政府主导

一、市级平台统贷统还；二、积极组织项目前期手续；三、项目抵质押物充足；四、有效做大平台公司；五、研究开发房票机制

收并购——资产大于负债，政府组织国央企、金融机构对接，解决企业现金流问题

建议央企、省属国有企业、各大房企通过股权投资对问题房企进行产权重组、管理重组、提供资金支持

破产重整——资不抵债，政府组织破产重整，以保证项目交付

一、积极引进战略投资人（如央企、省属国资等产业投资人）；二、代建托管保交楼

保障性租赁住房模式——销售疲惫，建设资金困难，政府组织建行专项建设贷款

一、购买现房作为安置房；二、完善保障性租赁住房政策体系；三、探索保障性租赁住房退出机制

郑州表现：棚改统贷统还模式

6月15日下发的《郑州市房地产良性循环发展相关模式和建议》文件，对棚改统贷统还模式的背景、要点做出初步详解，同时建议及鼓励各省级平台公司、金融机构、及地产企业积极参与

◆ 棚改统贷统还——背景情况：

郑州市城市化高速推进的时期，主城区普遍采用安开比建设模式，即由**开发商作为安置房建设主体**，同时给予合理面积的商业开发模式。**在原有项目逻辑未变，由于政策收紧，商业开发部分回款放缓，造成安置房和商业开发项目面临难以同时推进问题**。为解决被拆迁群众安置，我市**积极究变开发商主导的安开比模式为政府主导模式**。

◆ 棚改统贷统还——五大要点

➢ 市级平台统贷统还:
安置房建设主体由开发商转变为政府平台公司

➢ 积极组织项目前期手续：
利用国家棚改政策机遇，将安置房全部包装为棚改项目

➢ 项目抵质押物充足：
通过收购现有安置房或以货币化安置，政府收回原有开发商商业开发地块，盘活土地资源。部分土地按照安置房面积一定比例注入统贷统还主体，并向金融机构办理他项权证抵押，有效保证金融机构的贷款安全性

➢ 有效做大平台公司：
通过统贷统还主体对合资公司的并表，按照县区实施、市级并表的模式，可有效增加统贷统还主体整体资产，快速提升平台公司资信水平

➢ 研究开发房票机制：
对于开发商已经达到预售条件的商品房，允许安置群众全市范围内购买，政府向安置群众发放房票，并依据房票利用棚改资金与开发商进行结算。

1 2 3 4 5

建议：

一、**省级平台公司积极参与**至我市棚改统贷统还机制，利用省级平台资质进一步降低融资成本；
二、由于贷款规模巨大，各在建项目情况不尽相同，**建议各大金融机构积极参与**我市安置房建设，提供更多优惠信贷产品，丰富信贷结构；
三、希望**各大地产企业积极参与落实我市房票机制**，提高品质，加大优惠，加速开发企业现金流回笼。

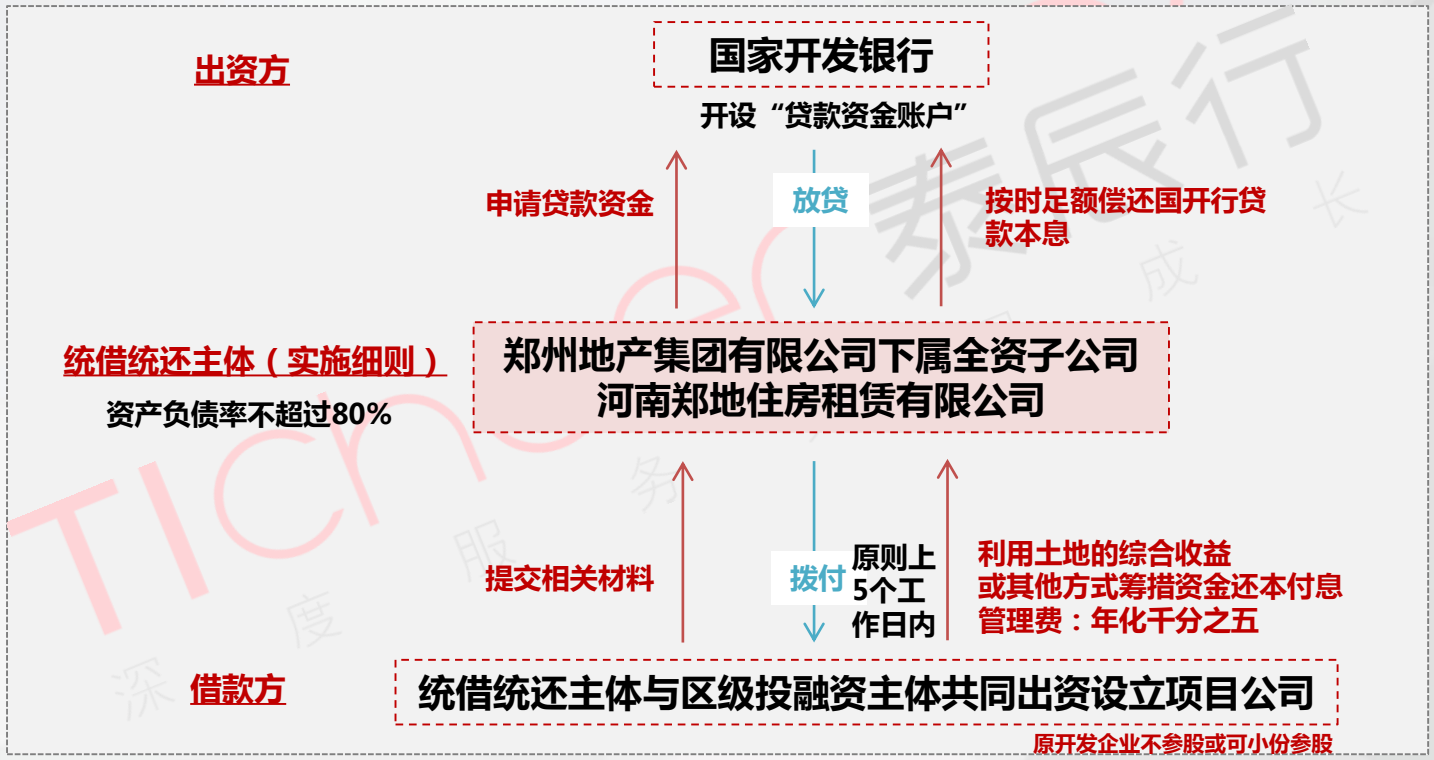
郑州表现：棚改统贷统还模式

“统借统还主体”向国开行贷款，为项目公司注入资金，项目公司由统借统还主体与区级投融资主体共同出资设立，后续利用土地综合收益或其他方式筹措资金还本付息，区级投融资主体有兜底责任

根据《郑州市棚改安置房项目统借统还资金管理办法》（审定稿）以及《郑州市棚改安置房项目统借统还实施细则》（送审稿）文件中的详细内容来看，此次统借统还：

- **支持范围：**郑州市纳入棚户区改造计划的棚户区改造项目
- **统借统还的主体（管理办法）：**郑州地产集团有限公司或其全资子公司
- **管理原则：**通过市场化方式进行筹集、使用、偿还，遵循“统借统还、借用分离、专款专用、落实责任”的原则进行管理

运作模式：



- **资金用途：**

资金用于项目公司**代被安置人统一购买存量房源安置**（支付至原建设单位或原产权所有人）、**建设安置房**（支付至施工、采购、服务等各单位）或**直接货币化补偿安置**（国家开发银行认可的被安置主体）等

根据流传的7.20《关于我市头部房企自愿退出项目情况的汇报》

融创：

在郑州6个项目选择棚改统贷统还模式（管城区融溪园、惠济区珑府、誉城四号院、金水区中州坊、融创瀚海兰园、中原区融晟园）

1个项目选择收并购模式（惠济区运河臻园）

鑫苑：

选择纾困模式的项目有7个，其中3个项目选择棚改统贷统还模式（含管城区鑫苑紫金府、二七区鑫苑远洋臻园）

另外了解到：

正商暂未申请，目前资金状态还算稳定，计划月销售10套以下项目暂时关停

绿地暂未申请，瀚海暂未申请

郑州表现：“收并购”、“破产重整”模式，分别针对资产大于负债及资不抵债

收并购模式：主要针对资产大于负债的，由政府组织国央企、金融机构对接，解决企业现金流问题。

破产重整模式：主要针对资不抵债的，由政府组织破产重整，以保证项目交付。

第二种，收并购模式

收并购：主要针对资产大于负债的，由政府组织国央企、金融机构对接，解决企业现金流问题。

政府后续可能会找央企、省属国有企业、各大房企通过股权投资对问题房企进行产权重组、管理重组、提供资金支持烂尾项目，以盘活项目交付。

- 目前了解郑州市场房企暂无收购烂尾项目动作。

第三种，破产重整模式

破产重整：主要针对资不抵债的，由政府组织破产重整，以保证项目交付。

一、积极引进战略投资人（如央企、省属国资等产业投资人）；

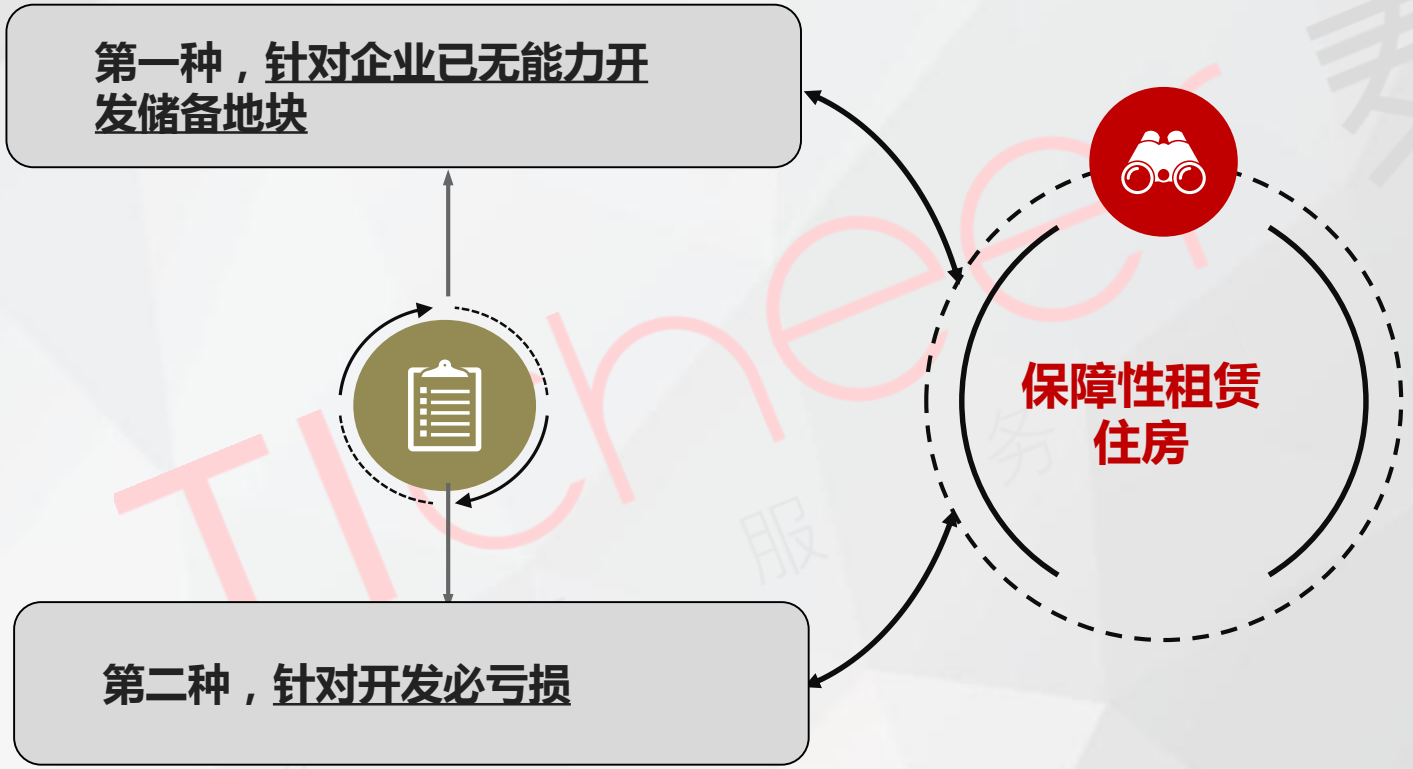
二、代建托管保交楼

在项目收并购方面，待政策具体落地，目前市场尚无响应

破产重整方面，房企将公司资产变现，债务清算，等待城投接盘盘活

郑州表现：“保障性租赁住房”模式：针对销售不畅、建设资金困难的项目盘活

保障性租赁住房：主要针对销售不畅、建设资金困难的项目，由政府组织专项建设贷款收购现房作为保障性租赁住房，盘活项目的一种方式。



具体的可操作模式：

购买现房，可按市场实际成交价，由地方融资平台或其他租赁公司收购后做保障性租赁住房。一方面，对于房企来说，出售的资金可以确保交付项目；

另一方面，对于政府来说，还能完成保租房的任务。

市场操作层面，后续可以先租后买、租购联动，提高国企平台或市场企业收购这类项目的积极性。

政策环境（城市）：多城利好政策持续松动，稳行业，促恢复

7月超85城发布稳楼市政策90多条，包括调整限购、加大公积金贷款支持、发放契税补贴、购房补贴等方面，县级城市政策力度普遍强于所在地级市，反映出低能级城市市场下行压力仍大，未来预计将有更多县级市加码救市

县级城市7月宽松政策汇总

江西樟树	首付比例下调	• 首套房首付比例下调至20%，二套最低可按30%执行
	购房补贴	• 年底前购买首套房给予300元/㎡补贴，非首套给予200元/㎡补贴；二三孩家庭分别给予300元/㎡、500元/㎡补贴；非住宅商品房给予300元/㎡补贴
	奖励	• 中介机构每销售一套商品房奖励1000元
浙江嘉善	公积金贷款额度提高	• 上调公积金最高贷款额度，单职工升至40万（原30万），双职工升80万（原60万）；②正常缴纳职工保底贷款额度升至20万（原15万）
衢州开化	购房补贴	• 购买住宅可享受300-400元/㎡消费补贴（单套不超过5万），可享受64%-80%额度契税补贴（单套不超过3万）
	首付比例下调	• 公积金贷款降低首付比例，首套20%，二套30%
驻马店西平	认贷不认房	• 已结清首套房贷的家庭再次购房，执行首套住房贷款政策
	购房补贴	• 在县城区购买商品住房最高给予1.5万元购房补贴
江西进贤	首付比例下调	• 首套房公积金首付比例下调为20%，二套房下调至30%
	公积金贷款额度提高	• 单职工贷款额由30万元调至70万元，双职工由40万元调为80万元
	购房补贴	• 购房商品住房的家庭或个人给予100元/㎡补贴，三孩家庭给予300元/㎡补贴
浙江遂昌	契税补贴	• 7月1日-9月30日期间购房，给予全额补贴；10月1日-12月31日购房，给予80%补贴
	购房补贴	• 7月1日-12月31日期间购买新房给予2%补贴，最高不超过4.5万元/套；购买二手房给予1%补贴。最高不超过2.5万元/套
浙江兰溪	公积金贷款额度提高	• 首套贷款最高限额提高10万元，夫妻2人合计最高可贷80万元
	首付比例下调	• 公积金首套房首付比例降至30%，商贷首套房首付比例降至20%、二套30%

典型城市7月放松政策汇总

公积金贷款额度提升	哈尔滨	• 单人由50万元提高至60万元，双人由70万元提高至80万元
	揭阳	• 单职工由30万元升至40万元，双职工由45万元升至60万元
	信阳	• 公积金贷款最高额度单方最高为60万元，购买装配式住房最高可贷65万元，夫妻双方最高可贷80万元，购买装配式住房最高可贷85万元
	普洱	• 单方缴存公积金最高额度调整为60万元，双方调整为70万元
	嘉兴	• 上调公积金最高贷款额度，单职工升至40万（原30万），双职工升80万（原60万）
限购放松	东莞	• 明确除莞城、东城、南城、万江、松山湖高新技术产业开发区外，其他区域取消限购，购买非限购区域内的商品住房，无需进行购房资格核验
	成都	• 居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房，居民即可申请在出租住房所在限购区域取得新增购买一套住房资格
首付比例下调	东莞	• 非限购区内，首套普通住房首付由最低3成降至最低2成，非普通住房首付由最低4成降至最低3成；二套普通住房首付由最低4成降至最低3成，贷款未结清且购买非普通住房首付仍需6成
	信阳	• 商贷首付比例下调为20%，二套房首付比例下调为30%
购房补贴	武汉	• 符合条件的博士、硕士、“双一流”高校本科毕业生，给予最高15万元、6万元、3万元购房补贴，及最高1万元、6千元、3千元购车补贴
	徐州	• 对于来徐就创业人才，购买首套商品房给予最高100万元的购房补贴，对企业全职引进的高校应届博士毕业生给予一次性购房补贴30万元
	东营	• 2022年7月1日起至9月30日，在中心城区个人购买新建普通商品住房，给予房屋成交价1%的补贴
	济南	• 按照相关等级，人才可享10-100万元的购房补贴，最高不超过总房款50%；符合条件人才每月可享受2000-4000元租房和生活补贴
限售放松	威海	• 新购买的二手住房取得不动产权证后即可转让
	青岛	• 新房网签满5年、二手房取证满2年即可上市交易（原新房和二手房均需取证满5年）

政策环境：小结

为保证行业良性复苏，经济稳定恢复，针对近期停工断贷潮的集中爆发，政策风向及时调转，下半年重心保交付，中断负面效应和连锁反应进一步扩大。

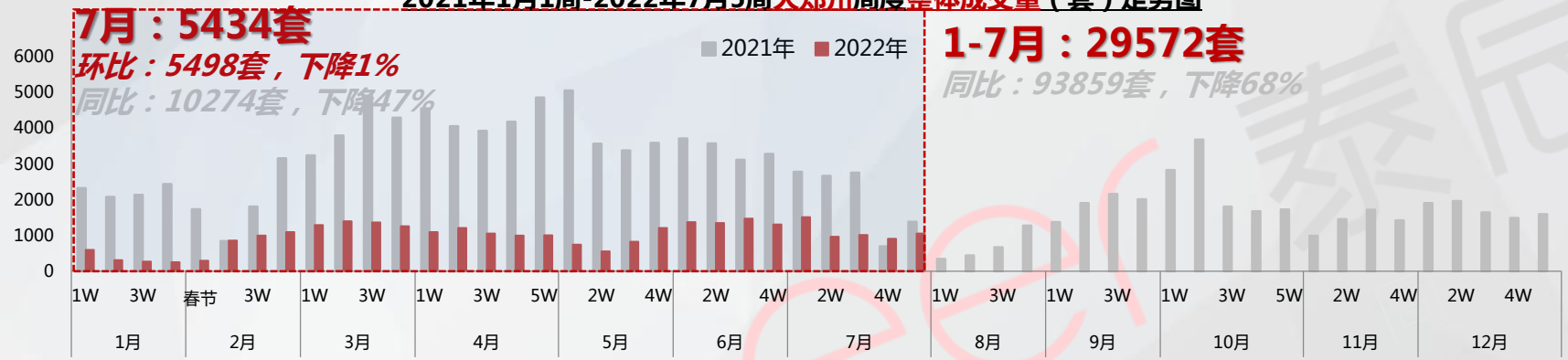
目前多城市出台初步方案，以郑州为代表，在问题楼盘增多的背景下，积极出台一系列方案进行自救，通过调动国企、央企及各类金融机构资源，区分问题项目和问题企业，以棚改统贷统还、兼并收购、破产重整、保障性租赁住房等四种模式，落实“保交房”；是目前全国城市里，政府层面在解决问题楼盘方面给出的相对可操方案。

未来“保交付”将成为多地支持房地产市场健康发展的重要议题，以及市场恢复的核心，短期来看解决保交楼，提振市场信心是当务之急，在房企端流动性压力短期无法缓解的情况下，政府和金融机构或将承担更多责任，推进问题楼盘的盘活和复工；**长期来看，鼓励和支持房地产国企开展存量资产的并购重组是化解房地产市场风险的有效途径，未来房地产市场行业集中度将持续提升。**

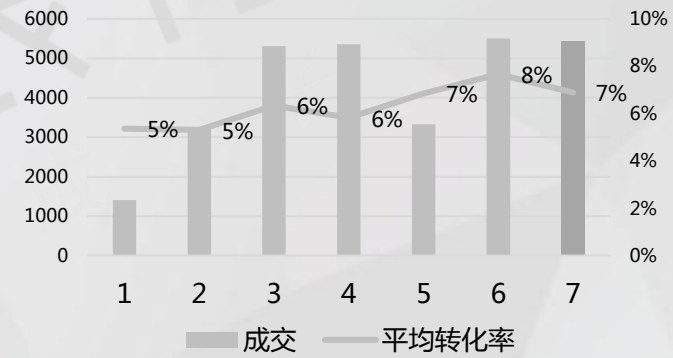
楼市表现：受节点惯性、疫情、停工停贷等影响，7月楼市成交持续下滑

7月大郑州周均成交1087套，环比-21%，周均单盘来访52套，环比-15%，成交3.6套，环比-22%。年中冲刺后，推货递减，停工停贷、保交付背景下， 民企信任度再降，客户买房意愿再降，叠加局部疫情及高温影响，成交持续下滑

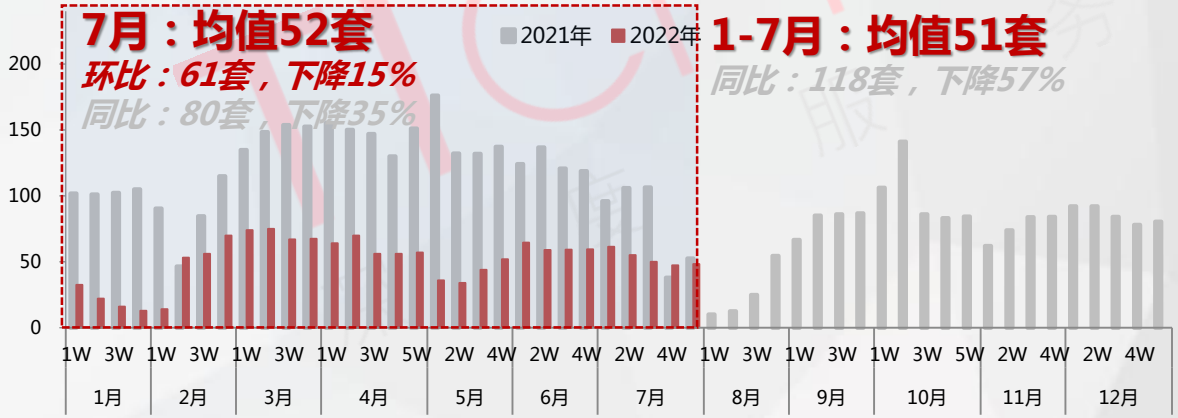
2021年1月1周-2022年7月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



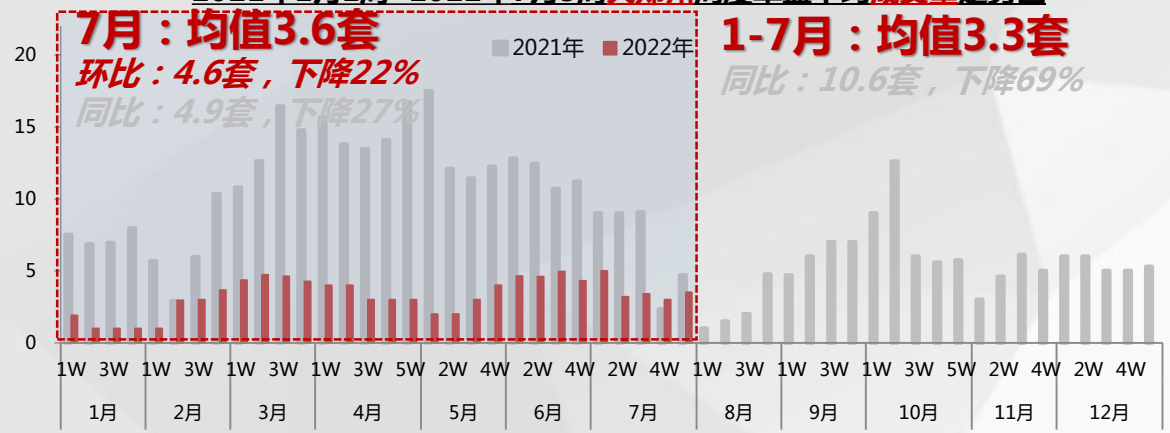
2022年1-7月大郑州成交套数及转化率



2021年1月1周- 2022年7月5周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2021年1月1周- 2022年7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，数据截止到7月5周
数据范围：市内八区+近郊四区+平原新区

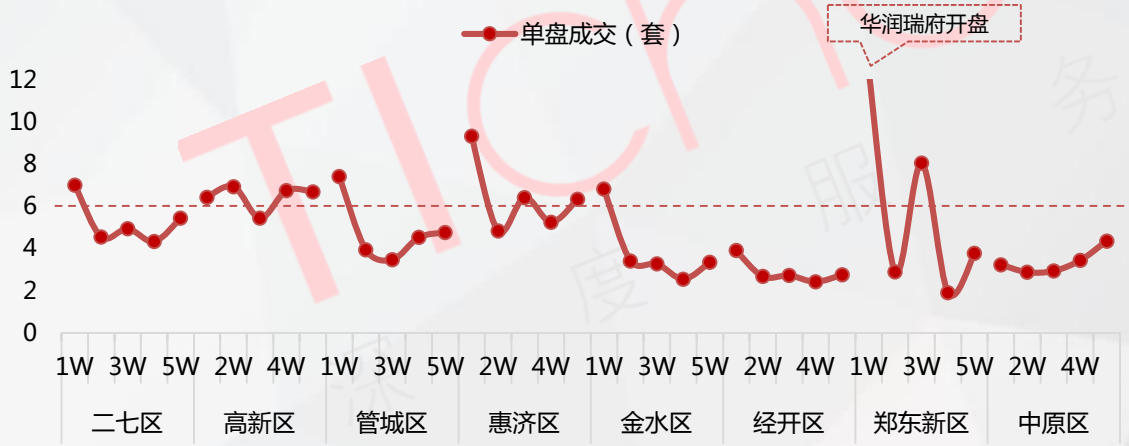
楼市表现：各区域项目表现一致，成交呈现V字型走势，节点过后客户下滑明显

除部分项目异动拉升以外（东区华润项目开盘，荥阳新城/绿都项目政策拉动），各区域成交走势呈现V字型，6月底部冲刺结束后，各区域成交均值开始明显下滑，到7月底月末冲刺才有小幅回升。当前客户储量不足，脱离节点期，成交走势低迷

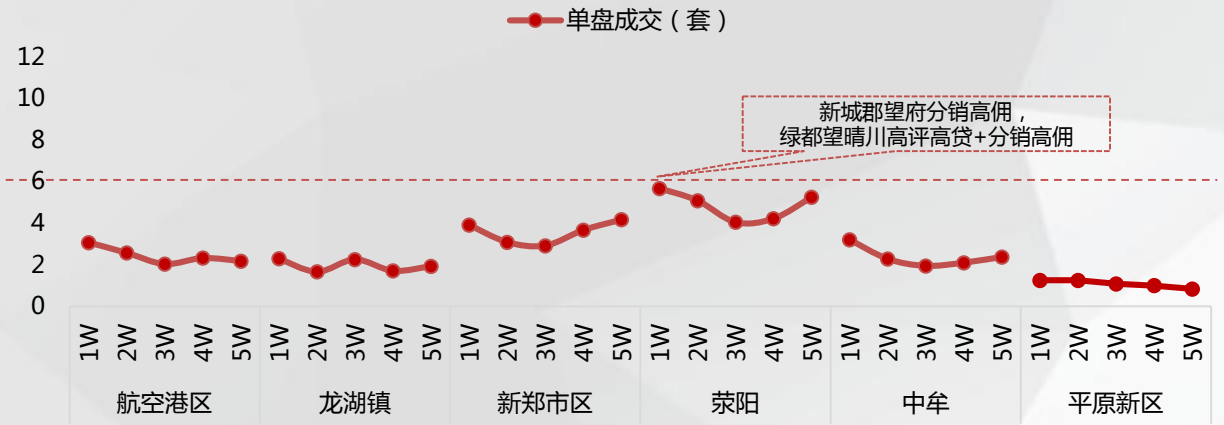
2022年6/7月大郑州分区域周均单盘成交表现

	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	航空港区	平原新区	新郑	荥阳	中牟
6月	7.1	9.5	6.3	8.0	8.6	4.0	6.2	2.5	1.4	2.3	4.7	3.2
7月	5.2	6.5	4.8	6.4	3.9	2.9	5.7	2.4	1.1	2.3	4.9	2.4
环比	-27%	-32%	-24%	-20%	-55%	-28%	-8%	-4%	-21%	0%	4%	-25%

市区-分区域7月单盘周度成交情况



近郊-分区域7月单盘周度成交情况



数据来源：泰辰市场监控中心，数据截止到7月5周
数据范围：市内八区+近郊四区+平原新区

客户心态：在整体客户信心不足背景下，断贷潮再次激化，客户观望情绪愈重

当前市场整体需求不足，各案场均反馈，客户观望情绪较重，持续呈现等待心态，只看不买，转化率难度较大。核心问题为当前期房持续爆发的隐患问题，延期/减配交付，房企摆烂，甚至不交付。其次为经济环境不明朗背景下的，收入预期降低，长期月供承担力减弱。7月受到断贷潮激化影响，客户信心再度下滑。

2022年7月典型项目客户心理分析

项目	客户心理变化	7月周均到访环比	7月周均成交环比	7月客户心态表现
朗悦公园府	变化不大，持续观望	-22%	-10%	观望心态持续，顾虑较多，多数客户只看不买，主要原因在于，担忧期房安全性，会不会按时交付，保证质量交付
中海意园	持续观望	-12%	0%	前期有效客户成交殆尽，新到访的客户，还没进入到成交周期，仍在对比其他楼盘，主要面临，首付预算不足，顾虑后期房贷压力问题
普罗理想国	变化不大，持续观望	-2%	-66%	作为郊区盘，通勤距离较长，高温天气原因影响更大，来访量减少；其次疫情持续袭扰，客户经济受损，个人收入下降，面临预算不足，不敢买的顾虑
亚星锦绣山河	变化不大，持续观望	-36%	-32%	主要归类为三大问题：1、客户资金不足；2、市场低迷，信心不足，等待心理，3、担心烂尾、担心质量问题
招商美景雍瑞园	变化不大，成交转化率下降	-37%	-29%	最大原因为，当前市场下行背景下，购房者信心不足，对于改善盘还面临着，置换通道受阻，现在大环境下，二手房卖不上价格，换房人较少，成交量上不去
富田九鼎公馆	变化不大，持续观望	-23%	6%	客户对期房信心不足，不敢轻易下手，加上本项目二号院交房延期影响，客户更不敢下手
电建洺悦华庭	变化不大，持续观望	-6%	0%	烂尾、停工停贷加重客户观望心理；疫情下经济影响，购买力不足
鼎盛阳光城	变化不大，持续观望	-15%	-26%	客户嫌弃交房晚，卡婚房，结婚需求，需要交付早一点的，稳妥一些的 更倾向于选择国央企、二手房、准现房项目；其次对失业率增加，对未来收入担忧，对房价持续观望，一直等
富田九鼎华府	变化不大，持续观望	-3%	-31%	客户对政策和房价观望；疫情导致收入降低

2022年7月典型项目客户心理分析

当前客户量少，不成交的主要原因

1、市场信心不足、持续观望心态、多看不买
（主要原因：顾虑期房隐患、如期交付、保质量交付）

2、购买力不足、大环境不明朗、持续等待
（主要原因：经济下行，大河没水小河干、失业增加，对未来收入担忧，长期月供的不确定性）

3、选择过多、政策价格筑底，持续等待
（主要原因：当前客户可对比楼盘较多，全城比价，其次新房/二手房均要考虑/以及准现房/交付周期等，考虑因素太多，更加犹豫不决）

4、其他类别：置换受阻，卡交房时间
（主要原因：对于部分改善客，需要置换资金，大背景下二手房难提价，无法顺利置换，一直等。其次刚需多婚房需求，期房风险导致的对于项目交时间有要求）

除此以外，7月节点惯性因素，新到访客户仍处于对比阶段，未进入确定购买阶段，其次疫情+高温影响出行，停工风波加大观望情绪

项目表现：国央企销量较稳，稳健房企+低价地段+现房+教育为当前核心竞争要素

TOP20项目中，万科上榜5盘（万科星图/万科民安理想星光/万科翠湾中城/万科都会天际/万科理想拾光）；**保利上榜3盘**（保利和光屿湖/保利大都汇/保利文化广场）；**华润上榜2盘**（华润瑞府/华润琨瑜府），**国央企项目占据榜单一半，销量稳定靠前，品牌优势较强。其余项目则依靠性价比**（综合地段/交通/教育/低价）**等优势来撬动**

2022年7月各项目实际认购排名

排名	区域	项目名称	认购套数	销量较高原因	分期政策	分销政策
1	**郑东新区**	**海马公园**	**116**	**东区核心区域，稀缺产品，配套和区域价值优越**	**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**
2	高新区	谦祥世茂万华城	107	**低价**，分销聚焦提佣，**区位，学区房**	三期首付10%，剩余1年2次，五期首付5%，剩余2年4次	贝壳，佣金4%
3	高新区	**保利**和光屿湖	90	**央企开发**，性价比，认购送5000元车位券	延期/首付10%，剩余九个月内付清	贝壳、房友，30套以下2万，30套以上2.5万
4	郑东新区	**华润**瑞府	89	**央企开发**，配套成熟，低门槛入住北龙湖小高层产品	无	贝壳，1.5%
5	中原区	**华润**琨瑜府	80	**央企开发**，区位，低价	无	贝壳，佣金2%
6	新郑	**万科**星图	80	**万科精装，品牌效应**，成交集中于头部房企	首付15%，剩余2年4次	贝壳、朴邻3.5%
7	惠济区	**万科**民安理想星光	77	**万科精装**，6月底降价，性价比高，**三环内，近地铁**	无	贝壳、58，佣金1.9%
8	荥阳	绿都望晴川	74	分销聚焦，高评高贷，**准现房、低价**	高评高贷，1万网签，剩余全部贷款	贝壳4万
9	管城区	新城时光印象	68	**高评高贷，低门槛**，特价促销叠加送负二层车位	正常房源高评高贷，高层首付5%，洋房首付16%，剩余全部贷款；特价房源高层首付8万，洋房10%，剩余2年24次	58、贝壳、房源120㎡以下2%，120㎡以上3%
10	荥阳	新城郡望府	67	佣金点位高，**低价走量**	首付5%，剩余2年分4次付清	贝壳、房友，佣金4.5万/套
11	金水区	**保利**大都汇	65	**央企开发**，位置优越，交通便利	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%
12	荥阳	融信江湾城	61	分销高佣，首付门槛低，**员工自购**	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
13	金水区	美盛教育港湾	61	**地段优质，纬五路一小、郑州外国语中学双学区**	首付5%，剩余3年分6次付清	贝壳、58、房友，2-2.5%
14	高新区	朗悦公园府	59	大盘规划，品牌口碑	首付10%，剩余1.5年3次	贝壳、58，佣金1.3%
15	惠济区	**万科**翠湾中城	56	**万科品牌**，绿色住宅，区位	无	贝壳，2%
16	高新区	**保利**文化广场	53	**央企开发**，高新区核心板块，区位优势明显	首付20%，延期3个月补齐剩余	贝壳、知然，佣金1.5-1.8%
17	二七区	**万科**都会天际	52	**万科精装**，性价比	无	贝壳，佣金2%
18	二七区	**万科**理想拾光	51	**品牌背书**，客户信赖度高，性价比	无	贝壳、58，佣金2%
19	航空港区	正弘中央公园	51	交付口碑，13号地**现房，降价**	首付10%，1年2次	贝壳、58，2.5万+5000元购物卡
20	二七区	亚星锦绣山河	48	**划片学校转公立，性价比**	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

数据来源：泰辰市场监控中心；数据截止到7月5周
数据范围：市内八区+近郊四区+平原新区

营销表现：当前政策筑底，发挥空间受限，延续为主，客户更侧重安全性高于性价比

7月延续6月政策，本月价格异动新增现房形式呈现，资质较优项目开始尝试突破价格，华润瑞府开盘去化较好，开盘后整体涨价；主城区项目特价房延续，典型项目附加以分销提佣/高评高贷/月供补贴/送车位券等齐发力；近远郊项目多分销捆绑严重，加大分销成交奖励

典型项目分销政策异动

区域	板块	项目	分销变化	异动日期
高新区	高新老城	谦祥云栖	成交奖3000元	7月1周
惠济区	南阳路	万科民安理想星光	有效带看奖励200元	7月2周
航空港区	北港	永威南樾	成交奖3000元	7月2周
航空港区	北港	兴港永威和园	成交奖3000元	7月2周
航空港区	北港	兴港永威观樾	成交奖3000元	7月2周
惠济区	南阳路	万科民安理想星光	经纪人成交案场奖励1000元礼品，分销渠道成交奖1000元	7月3周
高新区	高新老城	谦祥世茂万华城	分销聚焦，提佣至4%	7月4周
二七区	侯寨	保利上城	成交奖4000元	7月4周
二七区	大学南路	万科都会天际	提佣至2.5%	7月5周

典型项目其他政策异动

区域	板块	项目	特价/其他	异动日期
管城区	南四环	康桥未来公元	高评高贷，交1万元定金和维修基金，其余全部贷款，1万定金随监管资金一起退还；加1万送车位	7月1周
高新区	高新新城	大正水晶森林	购房送7万外国语教育基金，购房送品牌家电	7月2周
荥阳	洞林湖	中丞时代天境	首付一万，月供补贴至交房前（2023年6月30日），每月补贴1500	7月2周
高新区	高新老城	碧桂园西湖	16-17日认购且16-17日签约：成交直签奖（项目发放）；成交奖励500-1000元/套：①100万（不含）以下：奖励500元/套；②100-200万（不含）：奖励800元/套；③200万（含）以上：奖励1000元/套；	7月3周
二七区	大学南路	万科大都会	认购前10名享5万元车位优惠券	7月5周

典型项目价格异动

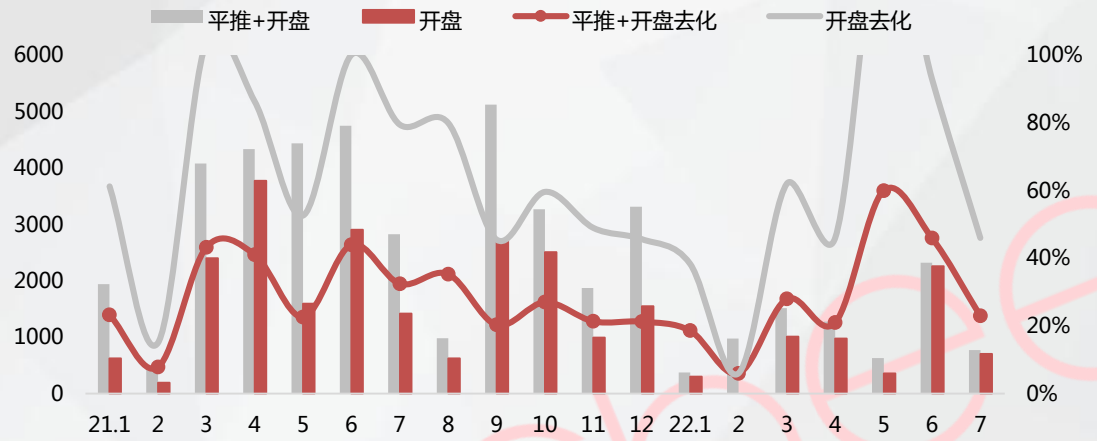
区域	板块	项目	原价：元/㎡	现价：元/㎡	价格浮动	异动原因	异动日期
二七区	二七新城	泰宏建业国际新城	13000	12000-12500	500-1000	部分现房	7月1周
高新区	高新老城	谦祥世茂万华城	三期13500-14900	13200-14900	300	20套特价房	7月1周
高新区	高新新城	融信朗悦时光之城	11000	9900-10772	228-1100	郑州一中教职工团购专场优惠10套顶底特价房	7月1周
惠济区	惠济	绿都青云叙	三期12000	10800-11200	800-1200	三期清盘	7月1周
惠济区	南阳路	谦详兴隆城	高层毛坯13500-14500，含车位15000	14xxx	500-1000	14套一期现房	7月2周
高新区	高新新城	大正水晶森林	毛坯高层12100	12000	100	特价房	7月2周
郑东新区	龙湖北	华润瑞府	30300	31000	700	整体涨价	7月2周
管城区	金岱	富田九鼎公馆	13600，特价12600起	12800，特价11900	700-800	整体降价	7月2周
经开区	滨河国际新城	中交滨河春晓	高层精装17000；小高层精装17500	16xxx	1000-1500	特价房	7月3周
二七区	侯寨	郑州华侨城	毛坯高层13000	毛坯高层11600	1400	95-105㎡特价	7月4周

数据来源：泰辰市场监控中心，数据截止到7月5周
数据范围：市内八区+近郊四区+平原新区

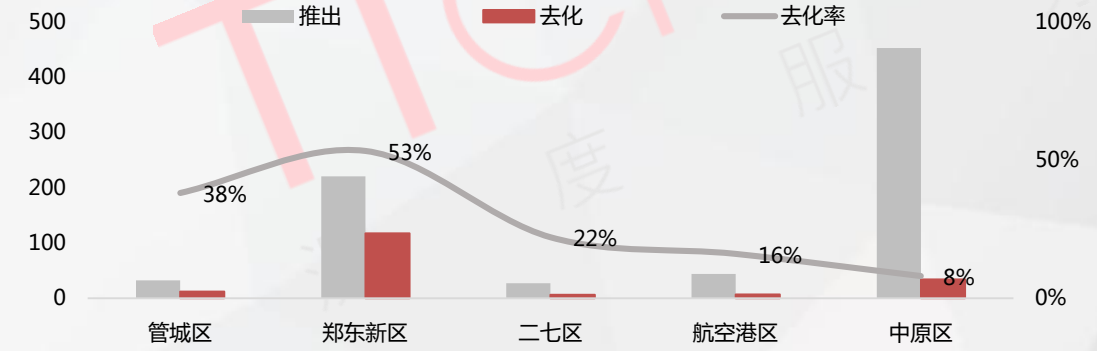
开盘表现：年中冲刺后，市场推售放缓，成交两极去化

7月共6个项目开盘/平推。推售去化两极分化，热门区域的改善楼盘加推更受追捧，海马公园配套成熟，稀缺小户型产品，周边无新房竞品，受改善客户青睐，去化率高达74%。其余项目受价格，货源竞争分流影响，表现一般

2021.1-2022.7市区+近郊平推/开盘推售表现



分区域7月推售表现



2022年7月推售项目信息汇总									
区域	项目名称	方式	物业类型	装修情况	成交均价（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率	成交分析
管城区	新城时光印象天昱	开盘	洋房	毛坯	标准层17000-18000，首层25000	32	12	38%	**去化一般** 纯洋房社区，首层赠送院子和地下室，**无同类型竞品；临近地铁口，周边资源丰富；** 但周边界面较差，且无大型商业； 项目其他楼栋标准层均价16000-18000元/㎡，3/8#顶楼特价14999元/㎡起，**竞品融创城精装洋房顶楼特价13000元/㎡；此次开盘无价格优势。**
郑东新区	海马公园	开盘	高层	毛坯	26000-28000	129	96	74%	**去化优秀** 配套成熟，居住环境好； 周边华润幸福里（开盘售罄）无房源在售； **本次推出最后一栋小户型房源，产品105/128㎡三室，缺少新房竞品，去化较好。**
二七区	万科大都会七期	平推	高层	精装	10800	27	6	22%	**去化一般** 当前在售房源较多，客户可选择性多； **片区在售项目较多**，万科都会天际、电建沼悦天玺、鑫苑远洋臻园等，货量充足，**竞争较为激烈**，客户观望情绪严重。
航空港区	兴港永威观樾	平推	洋房	毛坯	9000-9300	44	7	16%	**去化一般** 因128㎡户型产品较为稀缺，**此次价格较之前上涨**； 项目自身19#清栋特惠，及竞品星联持续特价房等分流客户。
郑东新区	华润瑞府	开盘	高层	精装	30500-32500	91	21	23%	**去化一般** 央企华润开发，景观资源丰富； 北龙湖小面积产品，总价较低； 但此次**开盘价格上涨**。
中原区	华润琨瑜府	三期首开	高层	毛坯	13700-14300	452	34	8%	**去化较差** 二环边，配套成熟； 临近陇海铁路线，存在噪音影响； 地块小，容积率高，居住舒适感差； **户型设计老旧且较二期价格上涨，客户抗性大**
合计						775	176	23%	/

数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：市内八区+近郊四区+平原新区
备注：推售含开盘及平推

预推表现： 受集中供地影响，多数新盘下沉至下半年入市，集中在主城区

据不完全统计，8月预计有3个新项目入市首开，其中2个刚需项目位于二七区，惠济区招商时代锦宸关注度较高；另暂有6个项目计划加推，其中热销项目华润幸福里预计8月加推；新增供应共计10.33万㎡（不含未拿预售证）。新入市项目多集中在主城区，进一步助力主城销量回升

预计8月开盘/加推项目

项目类型	项目名称	行政区	板块	整体体量	预计加推楼栋	预计加推价格	加推体量（万㎡）	是否拿预售证
首开项目	亚星学府印象	二七区	二七新城板块	17.97	4/6/8/10#	/	6.42	是
	星联城	二七区	常庄	22.19	未定	/	/	否
	招商时代锦宸	惠济区	省体育中心	5.40	1#	毛坯高层15000-16000	/	否
加推项目	招商美景雍瑞园	惠济区	迎宾路	7.95	6#	毛坯高层17300-18800	0.46	是
	碧桂园天玺湾	金水区	杨金	10.98	6#	精装高层16000，精装洋房19000	0.76	是
	泰宏建业国际城九期	二七区	二七新城	27	10/16#	毛坯高层13500	2.69	是
	鑫苑远洋臻园	二七区	大学南路	19.3	4#	精装高层10700	/	否
	华润瑞府	郑东新区	龙湖北	20.34	9#	精装小高31000	/	否
	华润幸福里	郑东新区	高铁	69.93	南苑6#，北苑1/2	精装小高30000	/	否
合计					——		**10.33**	——

数据来源：泰辰市场监控中心

楼市市场：小结

楼市表现

年中冲刺后，7月节点效应减弱，成交下滑2成，历经停工停贷风波，以及保交付之下的交付质量担忧，房企信任度再降低。其次大环境未改善背景下，客户心态转变，对于长期承担房贷压力的态度产生变化，购买力下降，购房决策延迟，需求量持续递减。

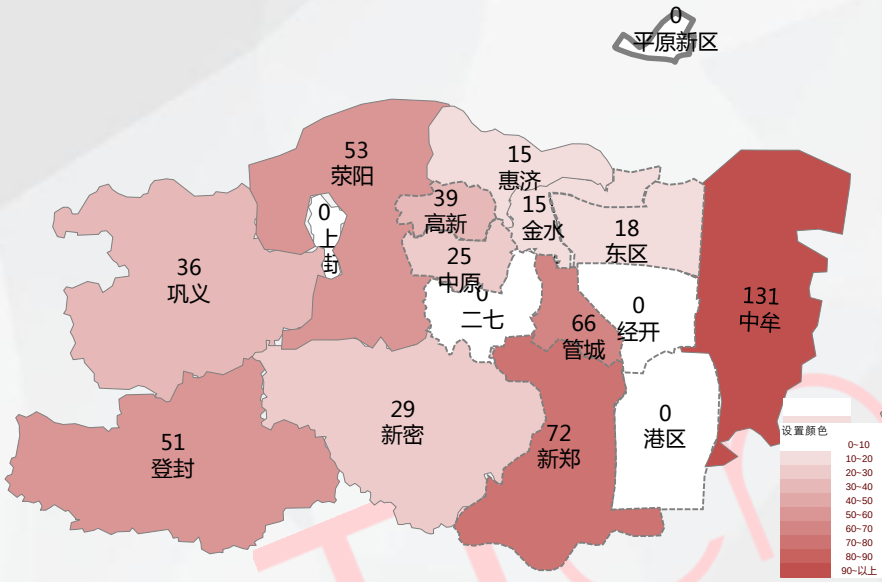
目前案场各项目政策及价格力度持续筑底，仅靠特价低价促销，效果较为疲乏，当前降价+综合性价比+国央企开发商+复工进度+准现房+低首付为核心竞争筹码。在市场热度持续下滑时，国央企/稳健一线房企展现出品牌号召力和产品竞争力，进一步挤占市场，整体占比上升更加明显，市场成交持续分化。

最后，国家层面首提“保交付”，对稳定市场信心提供有力政策保障，但当前客户对行业及房企信心不足，敏感度升高，后期市场能否恢复仍需看，具体的有效的，保交楼手段策。

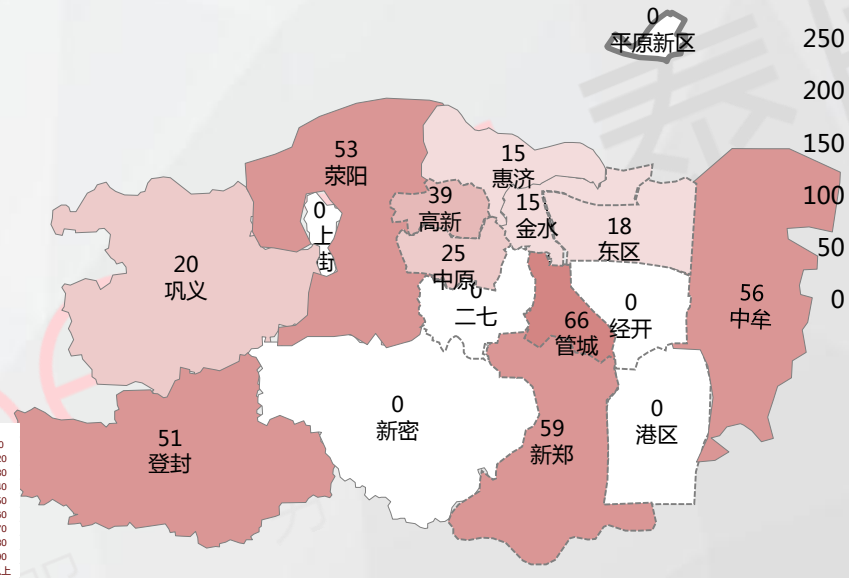
土地市场：二批次供地推迟，土地市场同比预期降低，量价低位

2022年1-7月大郑州住宅用地供应建面550万㎡（同比-57%），主力区域为市区及近郊中牟、新郑；成交416万㎡（同比-64%），整体楼面价3306元/㎡（同比-27%），截止目前大郑州仅进行首次集中供地，整体量价与去年同期相比，处于较低水平

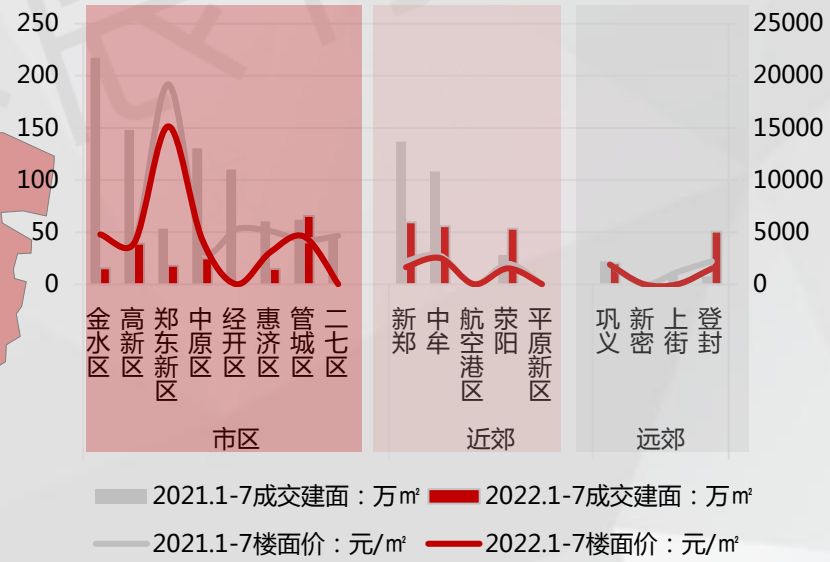
2022年1-7月大郑州各区域住宅用地供应色温图（万㎡）



2022年1-7月大郑州各区域住宅用地成交色温图（万㎡）



2022年1-7月大郑州分区域住宅用地成交量价同比走势



备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和有稍许偏差

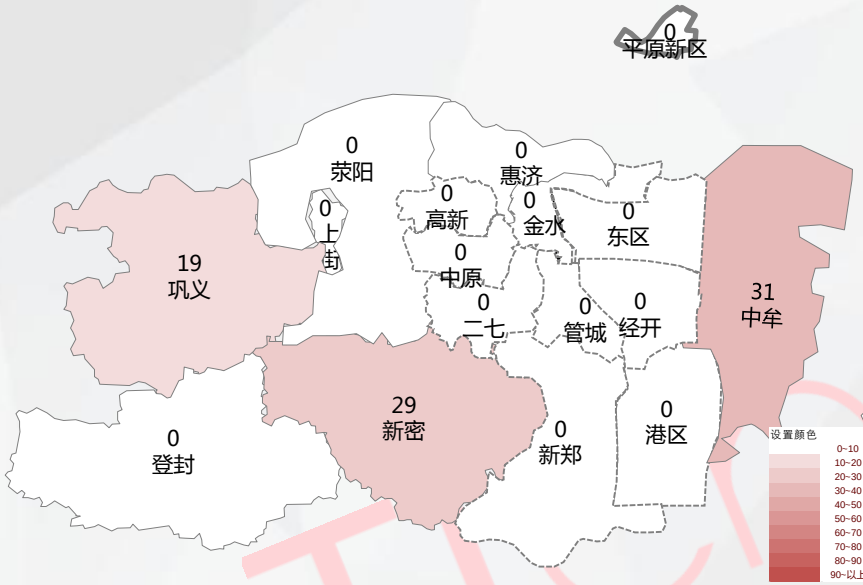
日期	大郑州住宅			市区住宅			近郊住宅			远郊住宅		
	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	楼面价（元/㎡）	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	楼面价（元/㎡）	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	楼面价（元/㎡）	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	楼面价（元/㎡）
2021年	2174	1743	4361	1278	1081	5403	753	563	2765	142	99	2051
2021年1-7月	1277	1142	4555	850	828	5394	370	273	2414	58	40	1811
2022年1-7月	550	416	3306	177	177	5339	256	168	1884	116	71	1608
同比	-57%	-64%	-27%	-79%	-79%	-1%	-31%	-38%	-22%	100%	78%	-11%

数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
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)

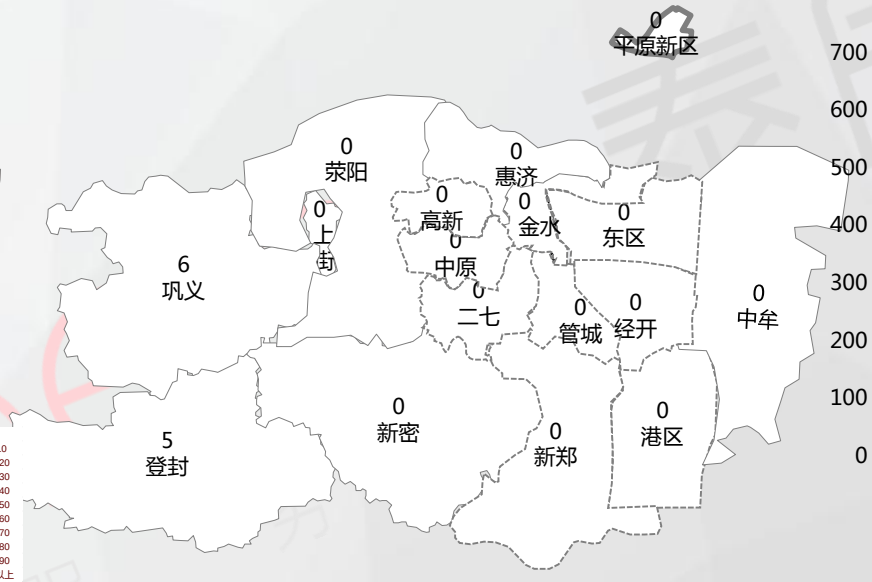
土地市场：供销量价同比上涨，受6月首批地成交影响，月度环比成交量价回落

原定于7月的二批次地延期出让，本月大郑州供应建面79万㎡，同比上涨427%，分布近郊中牟、远郊巩义及新密；成交土地建面11万㎡，同比回升83%，地块为巩义及登封各一宗，成交楼面价2226元/㎡，环比上涨325%（由于去年同期仅一宗远郊政府兜底地块，价格较低）

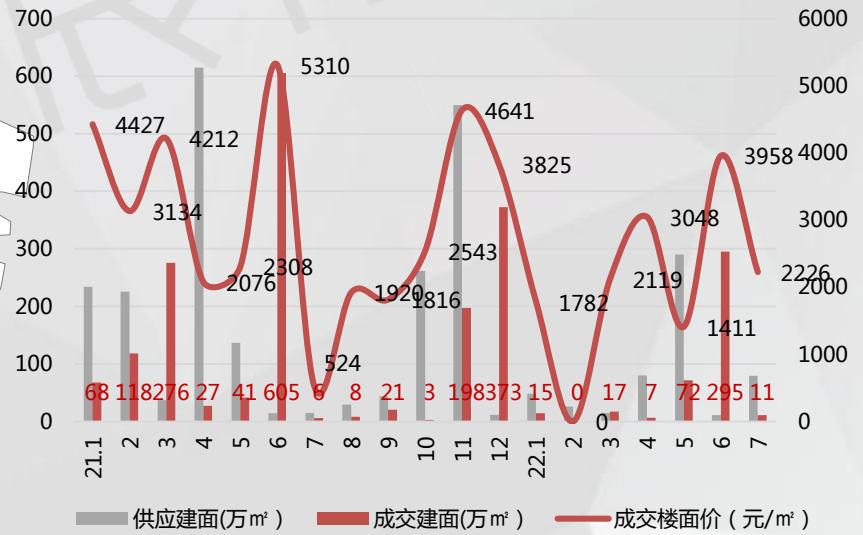
2022年7月大郑州各区域住宅用地供应色温图（万㎡）



2022年7月大郑州各区域住宅用地成交色温图（万㎡）



2021.1-2022.7大郑州住宅用地供销量走势



备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和有稍许偏差

日期	大郑州住宅			市区住宅			近郊住宅			远郊住宅		
	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	楼面价（元/㎡）	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	楼面价（元/㎡）	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	楼面价（元/㎡）	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	楼面价（元/㎡）
2021年7月	15	6	524（巩义1宗平台兜底）	0	0	0	15	0	0	0	6	524
2022年6月	11	295	3958	0	177	5339	0	99	1952	11	19	1540
2022年7月	79	11	2226	0	0	0	31	0	0	48	11	2226
同比	427%	83%	325%	/	/	/	107%	/	/	/	83%	325%

数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
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)

土地市场：本月住宅用地供应约660亩，主要位于中牟、巩义及新密

本月住宅（含安置）用地供应660亩，建面合计90万㎡，分布近郊中牟、远郊巩义及新密；

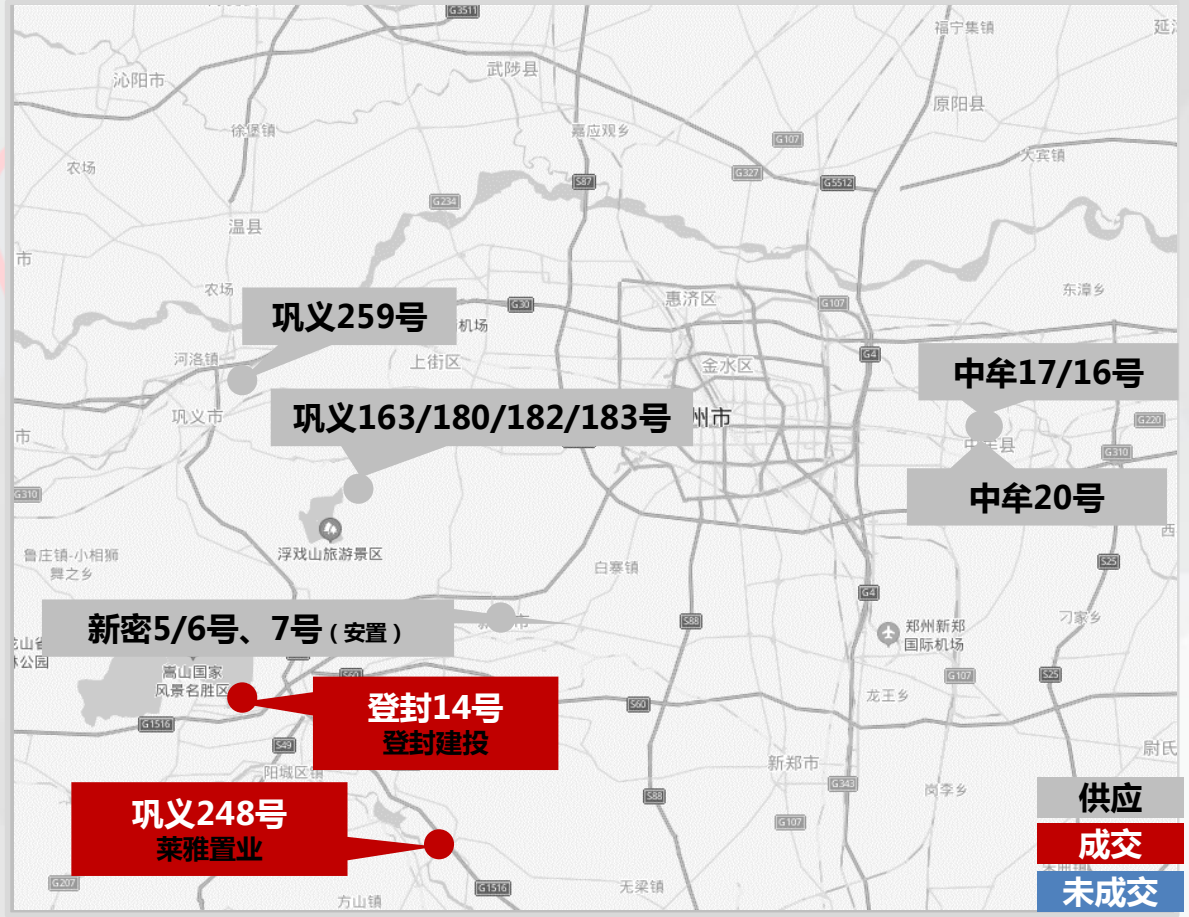
成交2宗住宅用地，共计92亩，建面11万㎡，巩义及登封各一宗；摘得房企主要为当地平台公司

2022年7月大郑州住宅用地供应明细

摘地时间	区域	地块编号	板块	用途	是否安置	面积（亩）	总建面（万㎡）	容积率	起始价（万元）	起拍单价（万元/亩）	起拍楼面价（元/㎡）
2022/8/1	中牟	17号	绿博	商品房	住宅	84.26	14.04	2.5	32137	381	2288
2022/8/1	中牟	16号	绿博	商品房	住宅	98.79	16.46	2.5	38736	392	2353
2022/8/15	中牟	20号	中牟新城	商品房	住宅	5.79	0.97	2.5	1903	328	1970
2022/8/26	巩义	259号	巩东产业	商品房	住宅	33.99	4.53	2	3061	90	675
2022/8/29	巩义	183号	巩义市	商品房	住宅	24.13	1.93	1.2	2413	100	1250
2022/8/29	巩义	182号	巩义市	商品房	住宅	50.73	4.06	1.2	5073	100	1250
2022/8/29	巩义	180号	巩义市	商品房	住宅	73.61	5.89	1.2	7361	100	1250
2022/8/29	巩义	163号	巩义市	商品房	住宅	28.62	2.29	1.2	2862	100	1250
2022/8/31	新密	6号	青屏山	商品房	住宅	98.16	15.05	2.3	22744	232	1511
2022/8/31	新密	5号	青屏山	商品房	住宅	92.42	14.17	2.3	21386	231	1509
2022/8/31	新密	7号	青屏山	安置	住宅	69.41	10.64	2.3	16561	239	1556
总计						659.91	90.04				

2022年7月大郑州住宅用地成交明细

摘地时间	区域	地块编号	板块	用途	是否安置	房企	面积（亩）	总建面（万㎡）	容积率	成交价（万元）	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	溢价率
2022/7/27	巩义	248号	巩义市	住宅	商品房	莱雅置业	45.57	6.38	2.1	13488	296	2114	0%
2022/7/4	登封	14号	登封市	住宅	商品房	登封建投	46.25	4.62	1.5	11008	238	2380	0%
总计							91.82	11.00	/				

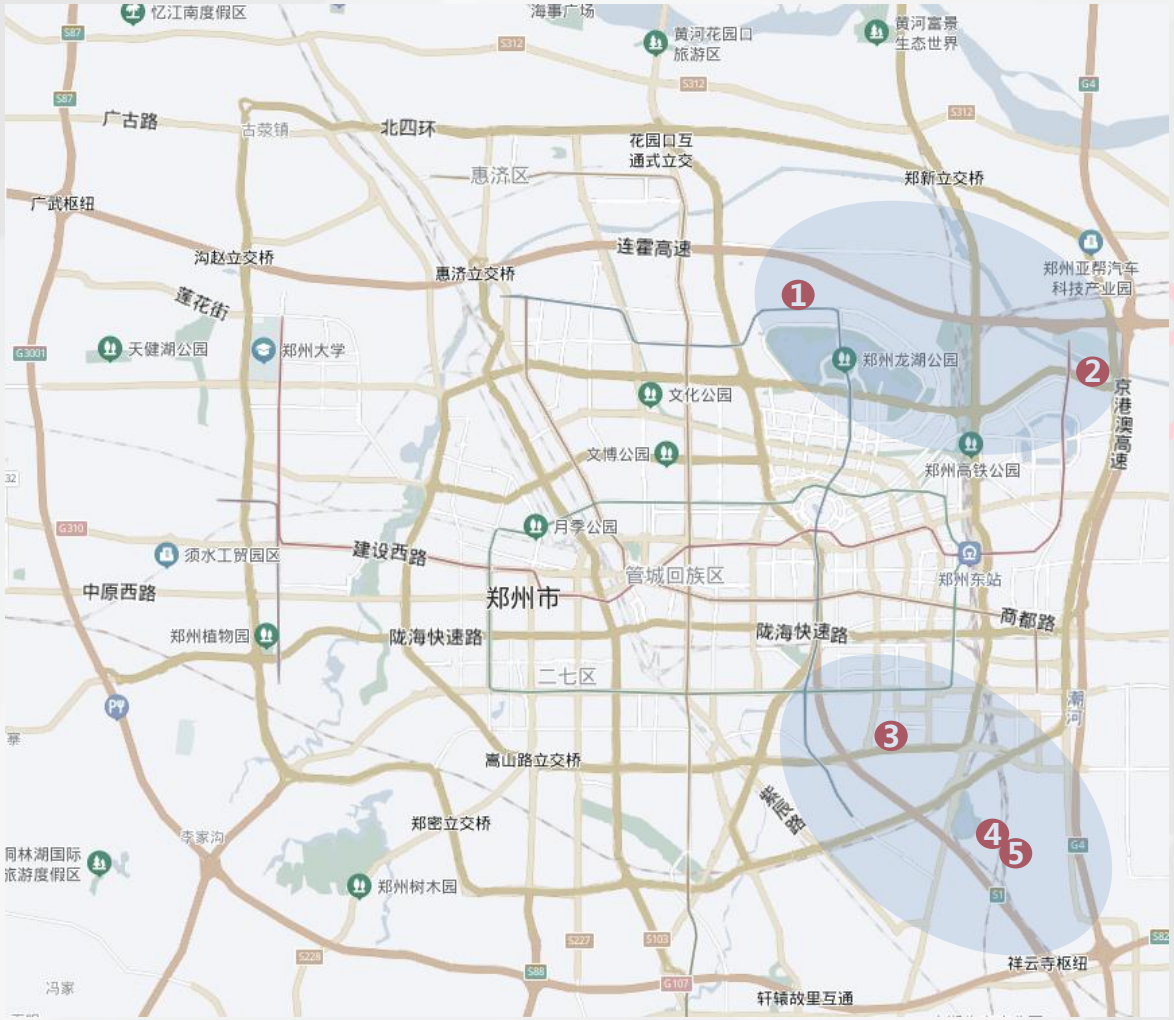


数据来源：公共资源交易中心；含安置用地；泰辰市场监控中心

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)

土地市场：本月预申请5宗住宅用地，分布郑东新区及经开区，共计约363亩

7月，大郑州发布5宗预申请住宅用地信息，其中郑东新区2宗位于龙湖北和龙子湖板块，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；另经开区发布3宗位于经开老城和滨河国际新城板块，意向预申请公告期2022.7.13-19日



北龙湖地块基础信息									
序号	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
1	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	60962.66㎡（合91.4亩）	>1.1；<2.5	<60米	<25%	>35%
2	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	33826.33㎡（合50.74亩）	>1.0；<3.0	<80米	<25%	>30%
3	经开区	（2022）011号（网）	经开第四大街以东、经南六路以南	住宅	21766.79㎡（合32.65亩）	>1.0；<2.9	<80米	<20%	>35%
4	经开区	（2022）012号（网）	经开第十三大街西、经南十一路南	住宅	39321.5㎡（合58.98亩）	>1.0；<2.0	<54米	<20%	>35%
5	经开区	（2022）013号（网）地块	经开第十四大街以东、经南十三路以南	住宅	86183.9㎡（合129.276亩）	>1.0；<2.5	<54米	<20%	>35%

土地市场：郑东新区龙湖北板块1宗宅地-占地91.4亩，容积率2.5

7月14日，郑东新区发布2宗宅地预申请公告，位于龙湖北和龙子湖板块，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

预申请龙湖北板块地块，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/㎡，其余项目容积率1.7，规划精装洋房，成交均价35000-42000元/㎡

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	60962.66㎡（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/㎡）	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
绿城湖畔雲庐	在售	精装洋房	38000-39000	月均7套	——

土地市场：郑东新区龙子湖板块1宗-占地51亩，容积率3.0

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	33826.33㎡（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/㎡）	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

土地市场：经开区老城板块1宗宅地-占地32.65亩，容积率2.9

经开区发布3宗土地预申请公告，位于经开老城和滨河国际新城，意向预申请公告期2022.7.13-19日

1宗位于经开老城板块，占地32.65亩，容积率2.9，地块位置稀缺、配套成熟，片区金茂越秀未来府和绿城诚园库存较多，其余项目尾盘在售；价格高层毛坯16000-20000元/㎡、精装18200-20000元/㎡，项目流速较快

经开区地块基础信息

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
经开区	（2022）011号（网）	经开第四大街以东、经南六路以南	住宅	21766.79㎡（合32.65亩）	>1.0；<2.9	<80米	<20%	>35%

周边竞品表现

项目	状态	物业类型	价格（元/㎡）	流速（2022年上半年）	备注
保利天汇	尾盘	毛坯高层	19500-20000	月均51套	2020年7月12日首开
保利天珺	尾盘	毛坯高层	17500-19500	月均28套	2021年7月10日首开
华润凯旋门	尾盘	毛坯高层	17500-20000	月均37套	2020年7月17日首开
绿城诚园	在售	毛坯高层	16500-20000	月均13套	2020年8月7日首开
金茂越秀未来府	在售	毛坯/精装高层	毛坯16000-18500 精装18200-20000	月均50套	2022年3月22日首开

土地市场：滨河国际新城板块2宗宅地-占地59/129亩

位于滨河国际新城板块的两宗地块，占地59/129亩，片区规划能级较高但落地配套较少，周边在售项目较多，高层精装价格15500-17500元/㎡、毛坯14800-16000元/㎡，项目流速较慢

经开区地块基础信息

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
经开区	（2022）012号（网）	经开第十三大街西、经南十一路南	住宅	39321.5㎡（合58.98亩）	>1.0；<2.0	<54米	<20%	>35%
经开区	（2022）013号（网）地块	经开第十四大街以东、经南十三路以南	住宅	86183.9㎡（合129.276亩）	>1.0；<2.5	<54米	<20%	>35%

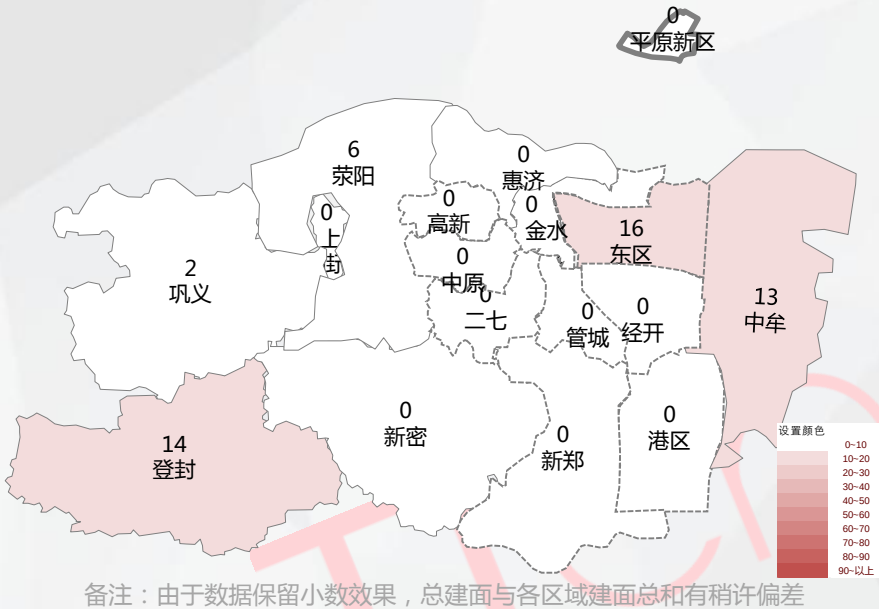
周边竞品表现

项目	状态	物业类型	价格（元/㎡）	流速（2022年上半年）	备注
华发峰景湾	在售	精装高层	15500-16500	月均14套	2020年11月15日首开
电建泷悦华庭	在售	精装高层	16000	月均19套	2019年3月30日首开，二期在售
海马青风公园	在售	毛坯/精装高层	毛坯16000 精装17500	月均13套	2017年9月24日首开，二期在售
金辉滨河云著	在售	毛坯高层	14800-15400	月均13套	2019年3月12日首开，二期在售
信保春风十里	在售	毛坯/精装高层	毛坯15483 精装16477	月均4套	二、三期在售
中交滨河春晓	在售	精装高层	17000	月均10套	2020年11月14日首开

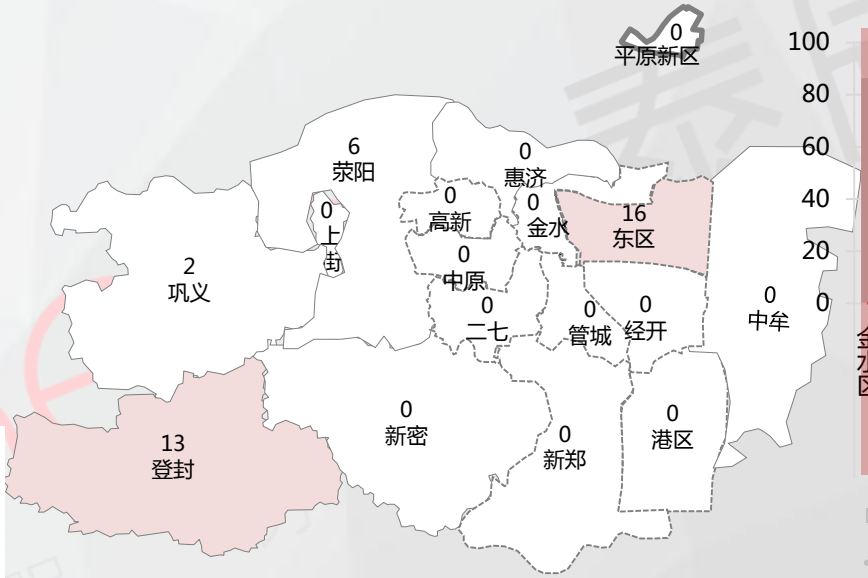
土地市场：1-7月商业用地供销量价同比齐降，主力郑东新区

截止7月，大郑州商业用地供应50万㎡，同比下降78%，成交36万㎡，同比下降86%，整体楼面价2547元/㎡，同比下降44%，供销主力位于市区（郑东新区），其次为近郊（中牟）、远郊（登封）

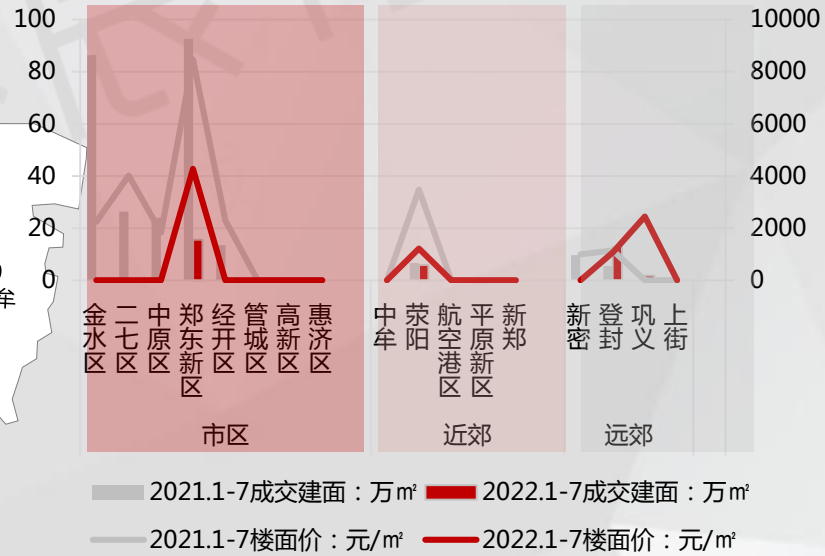
2022年1-7月大郑州各区域商业用地供应色温图（万㎡）



2022年1-7月大郑州各区域商业用地成交色温图（万㎡）



2022年1-7月大郑州分区域商业用地成交量价同比走势



备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和有稍许偏差

日期	大郑州商业			市区商业			近郊商业			远郊商业		
	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	楼面价（元/㎡）	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	楼面价（元/㎡）	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	楼面价（元/㎡）	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	楼面价（元/㎡）
2021年	312	329	4055	180	275	4590	58	23	1734	74	32	1057
2021年1-7月	225	265	4532	140	243	4778	32	7	3478	53	15	1050
2022年1-7月	50	36	2547	16	16	4274	19	6	1220	16	15	1240
同比	-78%	-86%	-44%	-89%	-93%	-11%	-41%	-14%	-65%	-70%	0%	18%

数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
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)

土地市场：7月商业用地市场热度持续回落，供销位于登封，整体量价齐降

本月大郑州商业用地仅远郊登封有1宗供应，合计建面1.4万㎡（同比-90%）；仅登封有3宗商业用地成交，共计5万㎡，楼面价1543元/㎡，整体量价处于较低位

2022年7月大郑州商业用地供应明细

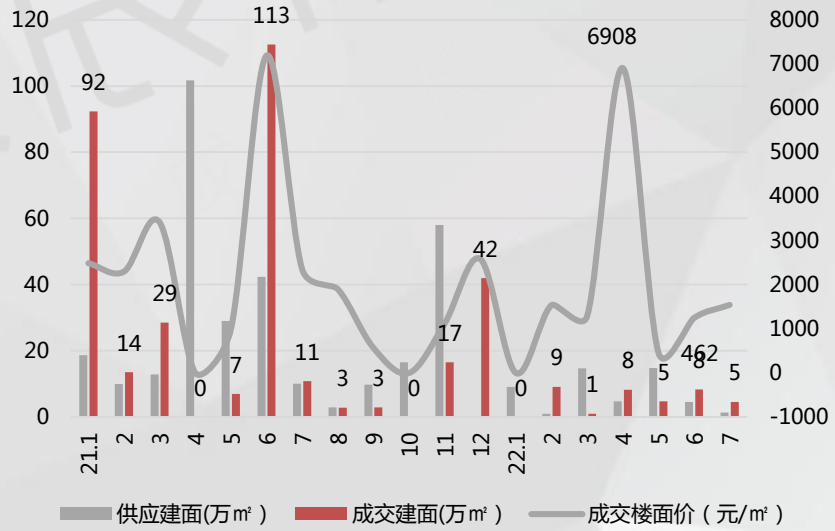
摘地时间	地块编号	用途	面积（亩）	总建面（万㎡）	容积率	起始价（万元）	起拍单价（万元/亩）	起拍楼面价（元/㎡）
2022/8/24	21号	商品房	17.47	1.40	1.2	2921	167	2090

2022年7月大郑州商业用地成交明细

摘地时间	地块编号	是否安置	房企	面积（亩）	总建面（万㎡）	容积率	成交价（万元）	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	溢价率
2022/7/8	18号	商品房	登封建投	9.21	0.43	0.7	837	91	1947	0%
2022/7/8	17号	商品房	登封建投	26.65	1.78	1	2265	85	1275	0%
2022/7/8	16号	商品房	登封建投	50.28	2.35	0.7	3922	78	1672	0%
合计				86.14	4.55	/				

2022年7月大郑州商业用地供销分布（均位于登封）

2021.1-2022.7大郑州商业用地供销量走势



日期	大郑州商业			市区商业			近郊商业			远郊商业		
	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	楼面价（元/㎡）	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	楼面价（元/㎡）	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	楼面价（元/㎡）	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	楼面价（元/㎡）
2021年7月	10	11	2348	3	4	4649	7	0	0	0	7	991
2022年6月	5	8	1247	0	0	0	0	6	1220	5	3	1310
2022年7月	1	5	1543	0	0	0	0	0	0	1	5	1543
同比	-90%	-55%	-34%	-100%	-100%	-100%	-100%	/	/	/	-29%	56%

数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
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)

土地市场：小结

大郑州住宅

原定于7月的二批次地延期出让，年度累计/本月郑州土地市场同比预期持续降低，量价低位。

7月市区发布预申请住宅用地5宗，分布郑东新区（龙湖北和龙子湖板块）及经开区（经开老城和滨河国际新城），共计约363亩。

2022年1-7月大郑州住宅用地供应建面550万㎡（同比-57%），主力区域为市区及近郊中牟、新郑；成交416万㎡（同比-64%），整体楼面价3306元/㎡（同比-27%），截止目前大郑州仅进行首次集中供地，整体量价与去年同期相比，处于较低水平。

本月大郑州供应建面79万㎡，同比上涨427%，分布近远区域；成交土地建面11万平方米，同比回升83%，地块位于远郊巩义及登封，成交楼面价2226元/㎡。

大郑州商业

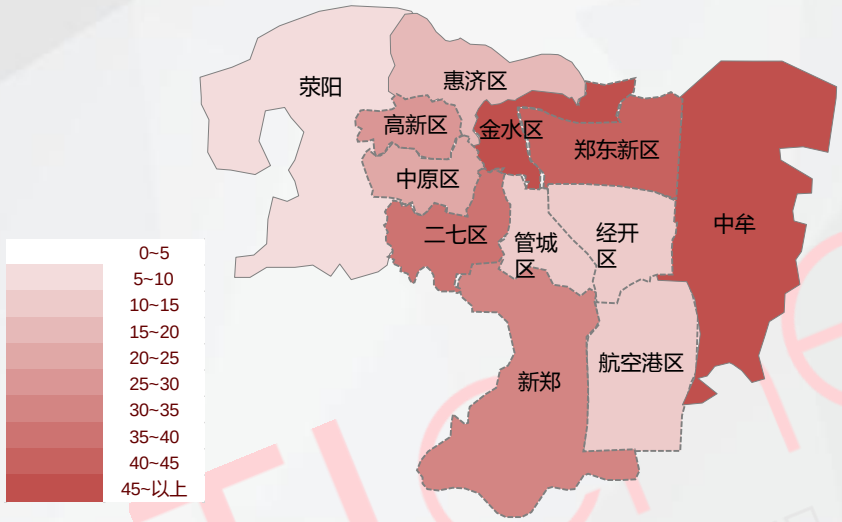
1-7月商业用地供销量价同比齐降，主力郑东新区。截止7月，大郑州商业用地供应50万㎡，同比下降78%，成交36万㎡，同比下降86%，整体楼面价2547元/㎡，同比下降44%，供销主力位于市区（郑东新区），其次为近郊（中牟）、远郊（登封）。

7月商业用地市场热度持续回落，供销均位于登封，整体量价齐降。

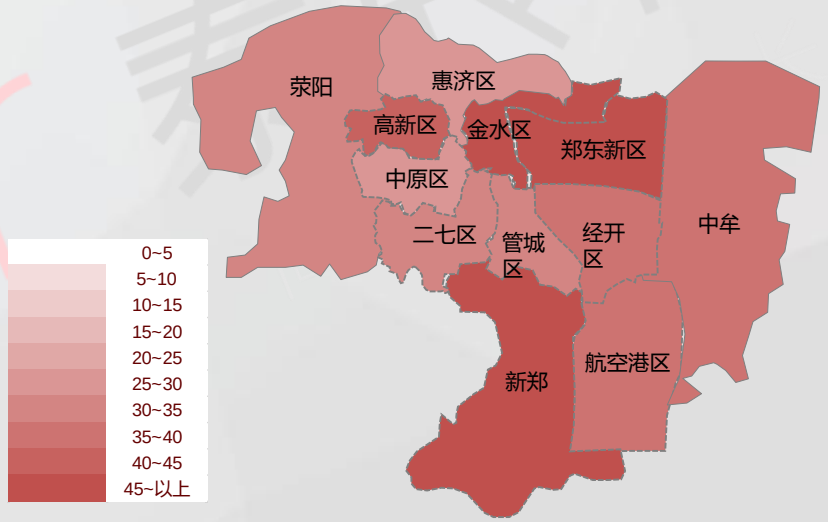
数据分析（累计）：新房1-7月累计成交同比仅达6成，成交回归主城

市区+近郊1-7月商品住宅累计供应量为315万㎡（同比-61%），累计成交465万㎡（同比-42%），成交均价13697元/㎡（同比+3%）；主城/近郊供应量比值增大，成交量比值微升，供销量不断向主城回归

2022.1-7市区+近郊住宅供应色温图（万㎡）



2022.1-7市区+近郊住宅成交色温图（万㎡）



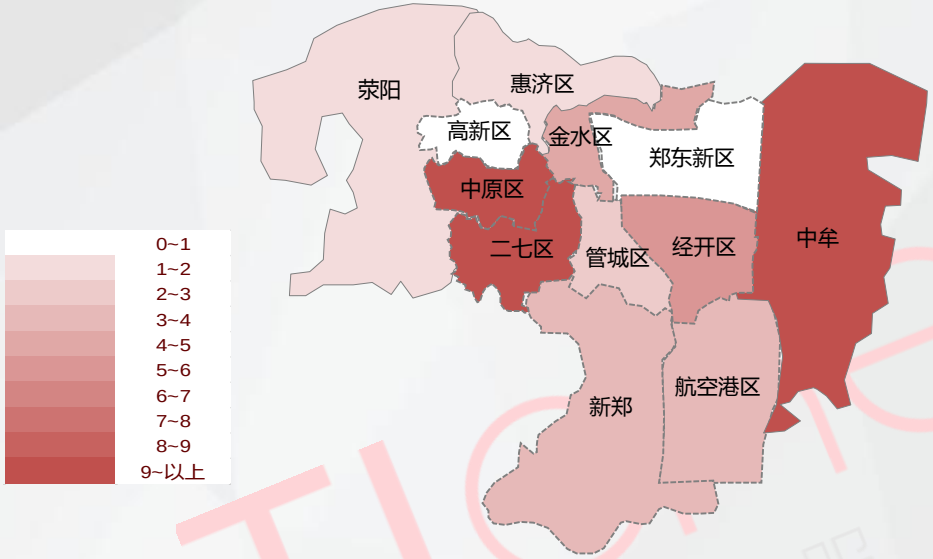
日期	市区+近郊商品住宅				市区商品住宅				近郊商品住宅				供应量比值 主城：近郊	成交量比值 主城：近郊
	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	成交价格（元/㎡）	成交金额（亿元）	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	成交价格（元/㎡）	成交金额（亿元）	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	成交价格（元/㎡）	成交金额（亿元）		
2020年1-7月	1314	918	12166	1117	740	509	14901	758	574	410	8771	359	1.29	1.24
2021年1-7月	811	800	13315	1065	525	527	15890	837	286	273	8345	228	1.84	1.93
2022年1-7月	**315**	**465**	**13697**	**637**	**219**	**307**	**16720**	**514**	**96**	**157**	**7796**	**123**	**2.27**	**1.95**

数据来源：泰辰市场监控中心
备注：新郑包含龙湖镇

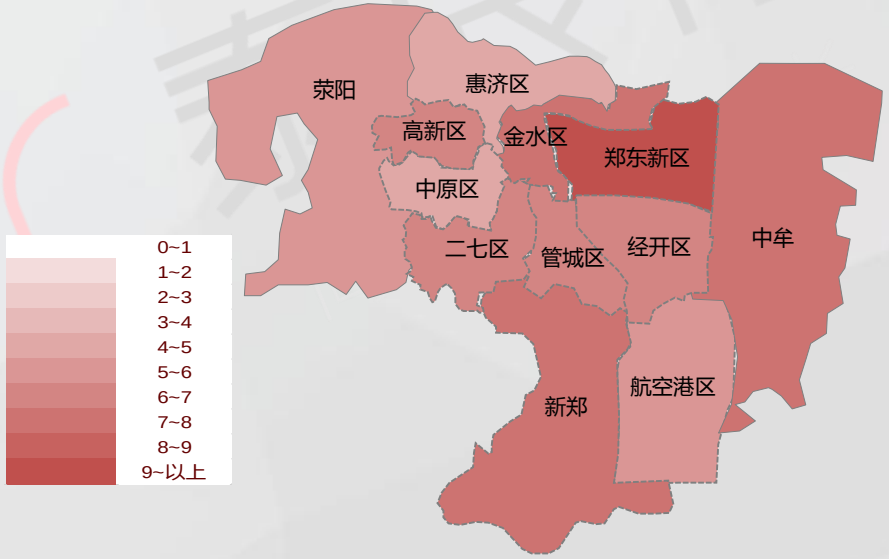
数据分析（当月）：与月均相比，7月大郑州供销价齐升

7月住宅市区+近郊供应50万㎡（与月均相比上升12%），成交73万㎡（与月均相比上升9%），成交均价14276元/㎡（与月均相比上升4%），其中市区上升4%，近郊上升1%；供求来看，市区供应放缓，供求比下降，近郊边际上升，整体呈上升趋势，年中冲刺后小幅度供应，以补货为主

2022.07市区+近郊住宅供应色温图（万㎡）



2022.07市区+近郊住宅成交色温图（万㎡）



日期	市区+近郊商品住宅				市区商品住宅					近郊商品住宅				
	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	成交价格（元/㎡）	成交金额（亿元）	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	成交价格（元/㎡）	成交金额（亿元）	供求比	供应量（万㎡）	成交量（万㎡）	成交价格（元/㎡）	成交金额（亿元）	供求比
2021年7月	102	142	14046	200	62	109	15762	172	57%	39	33	8404	28	118%
2021年月均	120	103	13300	137	77	69	15803	109	112%	42	34	8263	28	124%
2022年6月	89	89	16241	145	76	62	19845	124	122%	12	27	7931	21	45%
2022年7月	**50**	**73**	**14276**	**104**	**32**	**49**	**17389**	**85**	**66%**	**18**	**24**	**7903**	**19**	**76%**
2022年月均	**45**	**66**	**13697**	**91**	**31**	**44**	**16720**	**73**	**71%**	**14**	**22**	**7796**	**18**	**61%**

数据来源：泰辰市场监控中心
备注：新郑包含龙湖镇

数据分析：供求比同比下降明显，均价除东区/惠济外，其他同比均降

供求来看，大郑州范围内除中牟/二七/中原供求比上升外，郑东新区持平，其他区域均降，港区/荥阳/经开降幅最大，市场谨慎，整体供小于求；

均价来看，大郑州范围内除惠济/东区外，其他区域同比均降；东区环比下降8%，上升明显；近郊中牟/荥阳环比上升，中牟涨幅5%居首

2022.1-7市区+近郊区域住宅供求比分类

供求比≤0.5

区域	管城区	经开区	荥阳	航空港区
2022年1-7月	0.4	0.3	0.3	0.3
2021年1-7月	1.0	1.0	1.3	1.4
同比	-61%	-68%	-78%	-81%

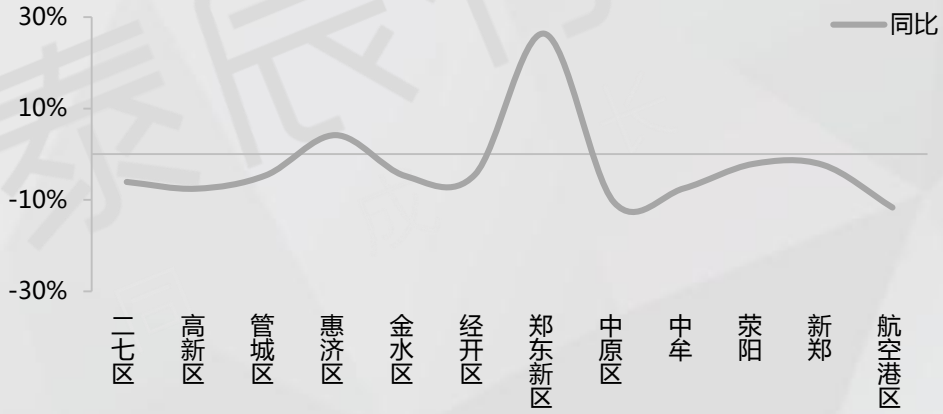
0.6＜供求比≤1

区域	金水区	中原区	郑东新区	惠济区	新郑	高新区
2022年1-7月	0.9	0.8	0.8	0.7	0.6	0.6
2021年1-7月	1.2	0.8	0.8	1.7	0.9	1.0
同比	-21%	1%	0%	-61%	-26%	-41%

供求比＞1

区域	中牟	二七区
2022年1-7月	1.2	1.1
2021年1-7月	1.0	0.8
同比	19%	47%

2021.1-7/2022.1-7大郑州分区域价格涨幅对比



2021.7/2022.7大郑州分区域价格涨幅对比

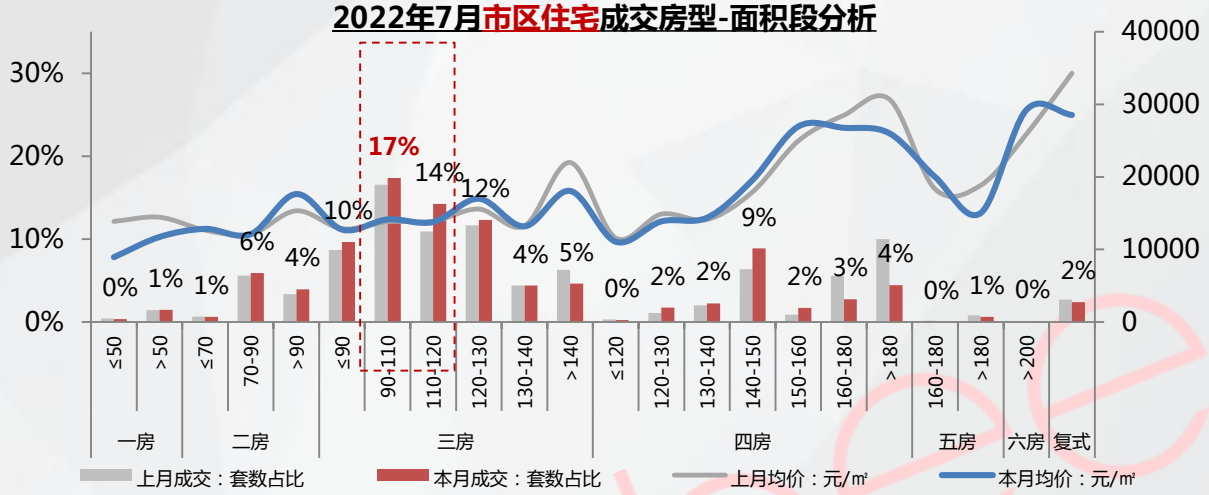
数据来源：泰辰市场监控中心

备注：新郑包含龙湖镇

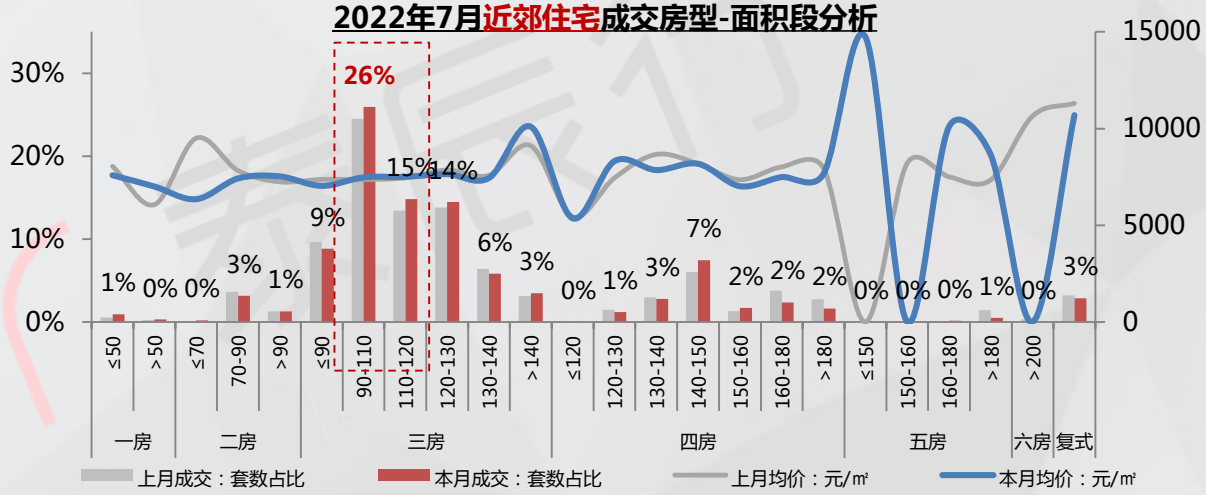
数据分析：主城/近郊成交均以90-110㎡三房为主，首置/品质刚需为购房主力

市区/近郊均以三房为主力，市区集中度为63%，主力面积段90-110㎡，占比17%；近郊集中度为73%，主力面积段为90-110㎡，占比26%，首置及品质刚需占据主力；成交结构来看，主城总价段集中于150万以内，占比44%，近郊总价段集中于60-90万，占比47%，整体刚需为主

2022年7月市区住宅成交房型-面积段分析



2022年7月近郊住宅成交房型-面积段分析



2022.07市区住宅交叉结构分析

面积段/总价段	<120	120-150	150-180	180-210	210-240	240-270	270-300	300-400	≥400	总计
<80	3.9%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.1%
80-90	10.5%	2.5%	0.6%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	13.7%
90-100	5.5%	3.9%	2.4%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.6%
100-110	1.6%	2.1%	2.1%	1.0%	0.1%	0.7%	0.1%	0.0%	0.0%	7.7%
110-120	1.4%	5.8%	3.5%	3.0%	0.8%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	14.8%
120-130	1.1%	2.0%	2.7%	2.2%	3.4%	0.8%	0.3%	1.8%	0.0%	14.3%
130-140	0.9%	1.1%	1.7%	0.5%	1.6%	0.6%	0.1%	0.3%	0.0%	6.8%
140-160	0.6%	0.3%	1.2%	1.9%	1.3%	2.4%	2.4%	1.2%	3.6%	14.9%
160-180	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.1%	0.4%	0.5%	2.8%	3.9%
180-200	0.4%	0.0%	0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.4%	2.0%	3.3%
200-250	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	2.6%	3.1%
≥250	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.1%	0.5%	0.7%
总计	26.2%	18.1%	14.5%	9.6%	7.3%	5.1%	3.6%	4.2%	11.4%	100.0%

2022.07近郊住宅交叉结构分析

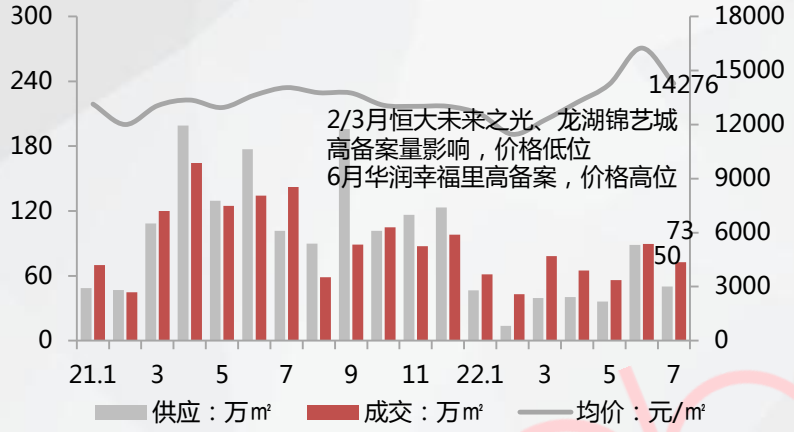
面积段/总价段	<60	60-90	90-120	120-150	150-180	180-210	210-240	240-270	≥270	总计
<80	2.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.3%
80-90	4.3%	6.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%
90-100	3.7%	13.1%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	17.4%
100-110	1.3%	6.3%	1.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.9%
110-120	0.4%	8.8%	5.5%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.9%
120-130	0.2%	5.3%	9.2%	1.0%	0.2%	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%	15.9%
130-140	0.2%	2.5%	4.5%	1.5%	0.2%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	9.0%
140-160	0.0%	3.4%	3.9%	3.9%	0.8%	0.3%	0.1%	0.1%	0.0%	12.4%
160-180	0.0%	0.4%	0.7%	1.0%	0.6%	0.2%	0.2%	0.1%	0.1%	3.1%
180-200	0.0%	0.3%	0.7%	0.4%	0.4%	0.2%	0.1%	0.1%	0.3%	2.4%
200-250	0.0%	0.0%	0.2%	0.2%	0.2%	0.3%	0.2%	0.1%	0.4%	1.4%
≥250	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.9%	1.1%
总计	12.0%	47.1%	26.5%	8.2%	2.5%	1.0%	0.6%	0.5%	1.6%	100.0%

数据来源：泰辰市场监控中心

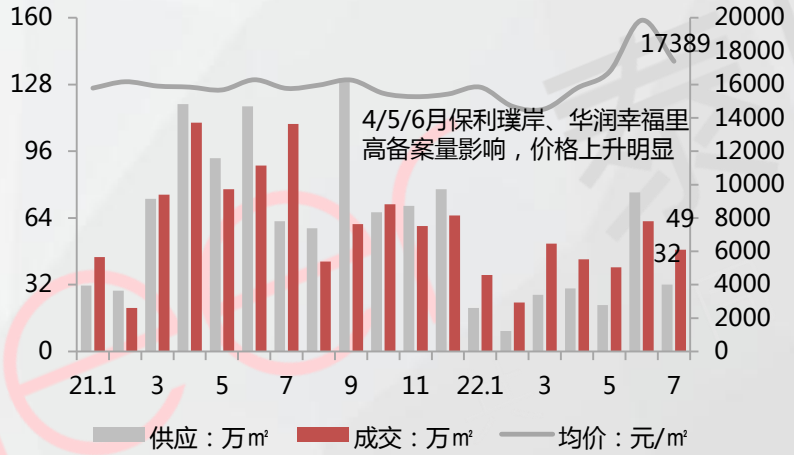
数据分析：7月市区量价齐缩，近郊量缩价稳

7月市区+近郊商品住宅供销整体回落，供小于求，均价环比下降12%（主要受华润幸福里6月高备案影响），市区/近郊与大郑州供销走势一致，库存高位微跌，受成交低位影响，一年均去化周期微升，去化压力仍大（去年同期去化周期15个月），市区均价回落，近郊平稳

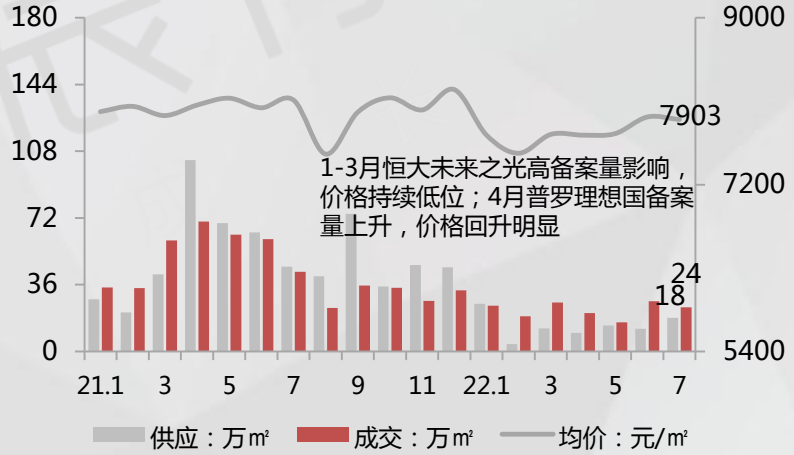
2021-2022.07市区+近郊住宅月度供销价走势



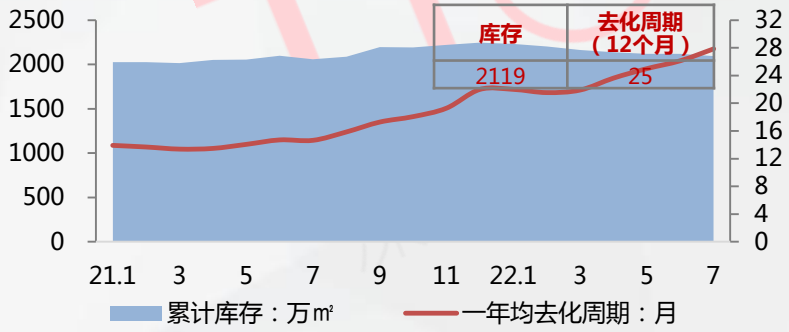
2021-2022.07市区住宅月度供销价走势



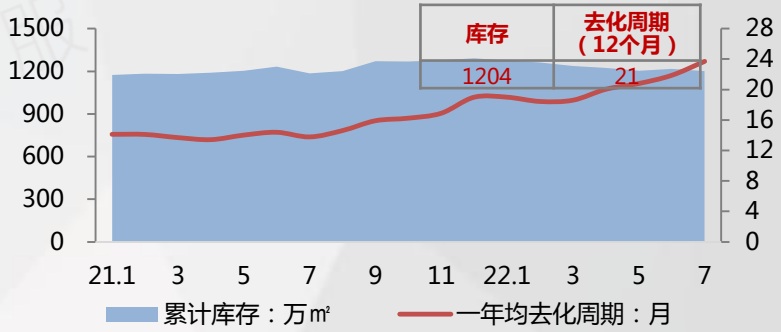
2021-2022.07近郊住宅月度供销价走势



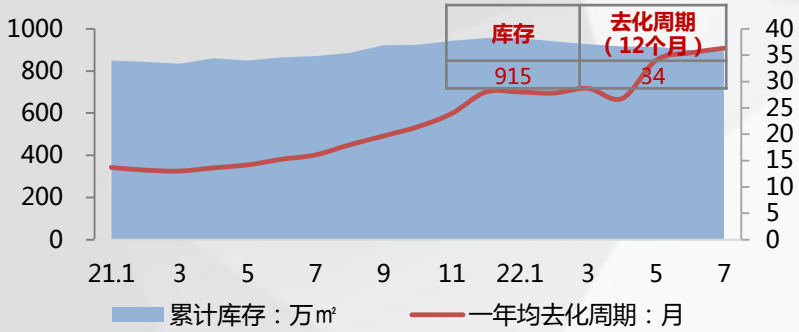
2021-2022.07市区+近郊住宅月度库存走势



2021-2022.07市区住宅月度库存走势



2021-2022.07近郊住宅月度库存走势

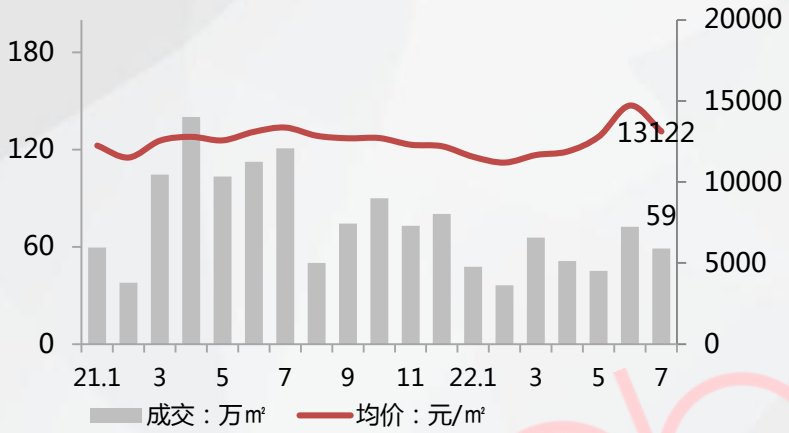


数据来源：泰辰市场监控中心

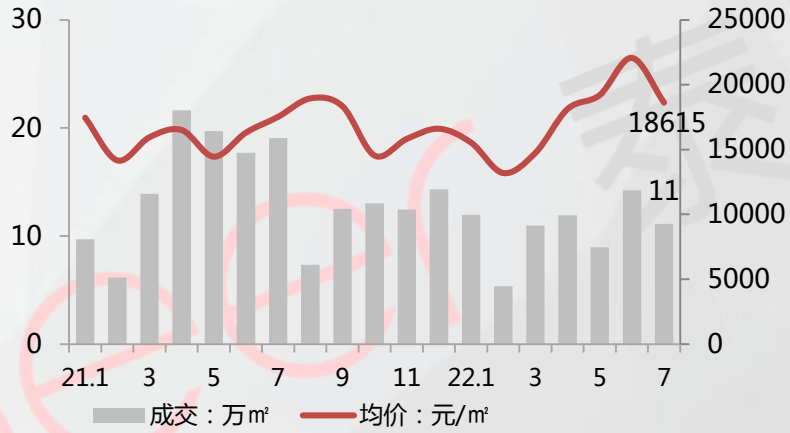
数据分析：成交量价在6月份达高位，本月均回落

分业态量价走势与大郑州住宅整体走势相同，成交量价均回落；成交结构来看，高层主力面积段120-140㎡，总价段150万以内，洋房/别墅市区主力面积段140-180㎡，总阶段250万以上；近郊主力面积段120-160㎡，总价段在150万以内

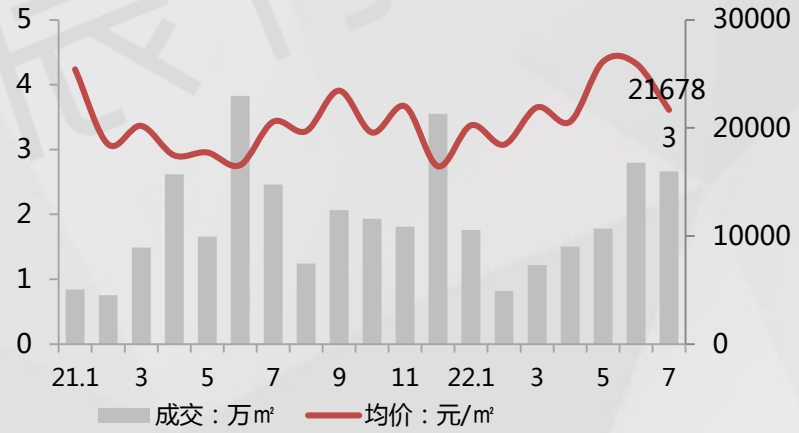
2021-2022.07市区+近郊高层量价走势



2021-2022.07市区+近郊洋房量价走势



2021-2022.07市区+近郊别墅量价走势



2022.07市区高层交叉结构分析

面积段/总价段	<100	100-150	150-200	200-250	≥250	总计
<80	3.7%	0.9%	0.0%	0.0%	0.0%	4.6%
80-100	0.4%	0.5%	1.8%	2.8%	8.0%	13.5%
100-120	0.1%	0.0%	0.2%	0.0%	1.9%	2.1%
120-140	6.7%	18.0%	0.0%	4.3%	0.0%	29.0%
140-160	1.9%	10.0%	2.6%	9.1%	1.2%	24.9%
160-180	0.7%	4.8%	6.9%	6.6%	3.0%	22.0%
≥180	0.1%	0.7%	0.1%	0.4%	2.6%	3.9%
总计	13.5%	35.0%	11.7%	23.3%	16.6%	100.0%

2022.07近郊高层交叉结构分析

面积段/总价段	<50	50-100	100-150	150-200	≥200	总计
<80	1.1%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%
80-100	0.0%	6.1%	2.7%	0.2%	0.2%	9.2%
100-120	0.0%	0.5%	1.8%	0.2%	0.3%	2.8%
120-140	3.5%	28.1%	0.0%	0.0%	0.0%	31.7%
140-160	0.2%	24.4%	4.0%	0.0%	0.0%	28.6%
160-180	0.2%	14.3%	8.9%	0.3%	0.1%	23.8%
≥180	0.0%	0.3%	1.4%	0.2%	0.3%	2.3%
总计	5.1%	74.4%	18.9%	0.9%	0.9%	100.0%

2022.07市区洋房+别墅交叉结构分析

面积段/总价段	<150	150-200	200-250	250-300	≥300	总计
<120	8.7%	0.0%	0.7%	0.0%	0.0%	9.4%
120-140	2.5%	2.5%	7.2%	0.7%	1.1%	13.9%
140-160	0.0%	2.2%	5.6%	9.2%	9.2%	26.2%
160-180	0.2%	0.0%	0.4%	0.7%	16.6%	17.9%
180-200	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	12.8%	13.0%
200-250	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	15.4%	15.9%
≥250	0.0%	0.0%	0.7%	0.2%	2.9%	3.8%
总计	11.4%	4.7%	14.5%	11.4%	57.9%	100.0%

2022.07近郊洋房+别墅交叉结构分析

面积段/总价段	<100	100-150	150-200	200-250	≥250	总计
<100	21.2%	0.0%	0.4%	0.0%	0.0%	21.7%
100-120	6.9%	0.9%	0.0%	0.0%	0.0%	7.8%
120-140	11.2%	15.8%	1.1%	0.7%	0.2%	29.0%
140-160	1.8%	17.4%	3.8%	0.0%	0.2%	23.2%
160-180	0.2%	0.9%	2.2%	0.7%	0.4%	4.5%
180-200	1.1%	0.4%	1.8%	0.4%	1.3%	5.1%
≥200	0.0%	0.2%	1.8%	0.7%	6.0%	8.7%
总计	42.4%	35.7%	11.2%	2.5%	8.3%	100.0%

数据来源：泰辰市场监控中心

数据分析：7月备案金额华润瑞府位居榜首

2022年1-7月大郑州范围华润幸福里成交37.92亿元位居榜首，近郊区域无项目上榜（恒大未来之光5.26亿）

2022年7月大郑州范围华润瑞府成交7.81亿元位居榜首，TOP20门槛值1.17亿元，近郊区域无项目上榜（普罗理想国0.83亿元）

2022年1-7月市区+近郊住宅备案金额TOP20

序号	项目名称	区域	金额（亿元）	面积(万㎡)	套数	均价（元/㎡）
ONE	华润幸福里	郑东新区	37.92	12.41	638	30565
TWO	万科拾谧森语	郑东新区	11.01	2.65	118	41528
THREE	保利天汇	经开区	10.67	5.72	472	18653
4	美盛教育港湾	金水区	10.19	5.54	458	18404
5	美盛金水印	金水区	8.24	3.54	264	23268
6	万科翠湾中城	惠济区	8.09	4.62	385	17508
7	华润瑞府	郑东新区	7.86	2.64	179	29770
8	新城时光印象	管城区	7.84	4.89	413	16034
9	保利璞岸	郑东新区	7.82	1.96	108	39937
10	海马公园	郑东新区	7.77	2.99	245	25990
11	碧桂园凤凰城	中原区	7.31	5.66	541	12920
12	正商珑水上境	郑东新区	7.17	2.02	115	35487
13	谦祥世茂万华城	高新区	7.10	5.63	590	12609
14	华润置地凯旋门	经开区	6.41	3.57	336	17982
15	朗悦公园府	高新区	6.29	3.86	318	16300
16	保利和光屿湖	高新区	6.14	4.67	415	13140
17	兰溪上苑	郑东新区	6.10	1.91	89	31953
18	亚星锦绣山河	二七区	5.84	4.43	371	13178
19	万科大都会	二七区	5.57	4.68	468	11901
20	碧桂园西湖	高新区	5.55	4.67	440	11877

2022年7月市区+近郊住宅备案金额TOP20

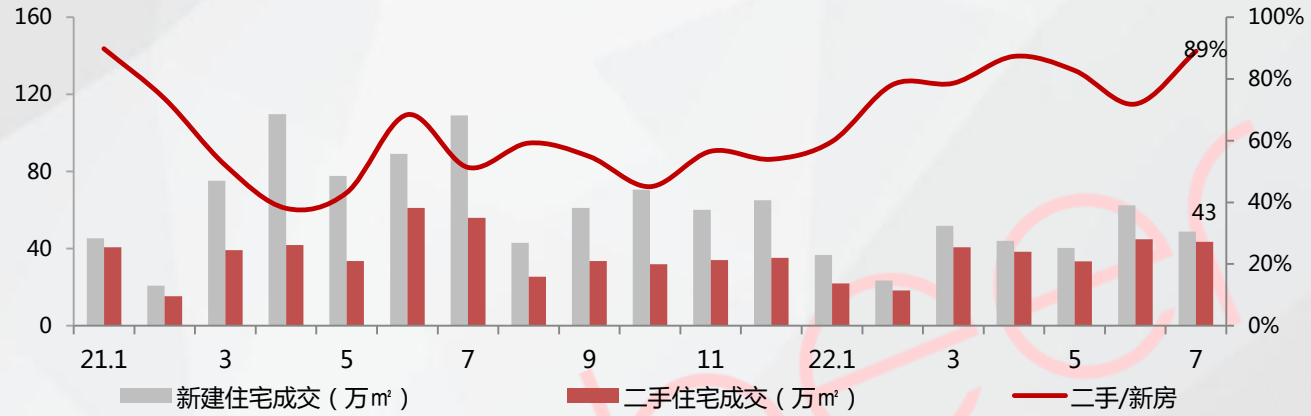
序号	项目名称	区域	金额（亿元）	面积(万㎡)	套数	均价（元/㎡）
ONE	华润瑞府	郑东新区	7.81	2.62	178	29765
TWO	盛澳金尊府	管城区	2.42	1.21	83	20091
THREE	万科拾谧森语	郑东新区	2.41	0.58	26	41387
4	美盛教育港湾	金水区	2.06	1.12	93	18437
5	华润幸福里	郑东新区	1.94	0.66	32	29471
6	亚星锦绣山河	二七区	1.74	1.35	115	12829
7	朗悦公园府	高新区	1.71	1.05	86	16271
8	碧桂园凤凰城	中原区	1.65	1.30	123	12640
9	郑州洺悦融园	管城区	1.62	0.87	71	18557
10	万科古翠隐秀	金水区	1.60	0.60	35	26869
11	海马公园	郑东新区	1.52	0.60	51	25393
12	保利璞岸	郑东新区	1.52	0.39	23	39204
13	正商丰华上境	郑东新区	1.31	0.34	19	38761
14	新城时光印象	管城区	1.30	0.77	60	16906
15	美盛金水印	金水区	1.24	0.52	39	23683
16	万科翠湾中城	惠济区	1.21	0.69	56	17611
17	碧桂园豫府	郑东新区	1.18	0.39	19	30100
18	金茂府	郑东新区	1.18	0.20	9	58992
19	保利天汇	经开区	1.17	0.63	50	18441
20	万科大都会	二七区	1.17	0.99	100	11723

数据来源：泰辰市场监控中心；
备注：近郊1-7月TOP3分别为：恒大未来之光（5.26亿）、普罗理想国（3.17亿）、正弘新城（2.84亿）；7月TOP3分别为：普罗理想国（0.83亿）、正弘中央公园（0.72亿）、星联柒号院（0.59亿）

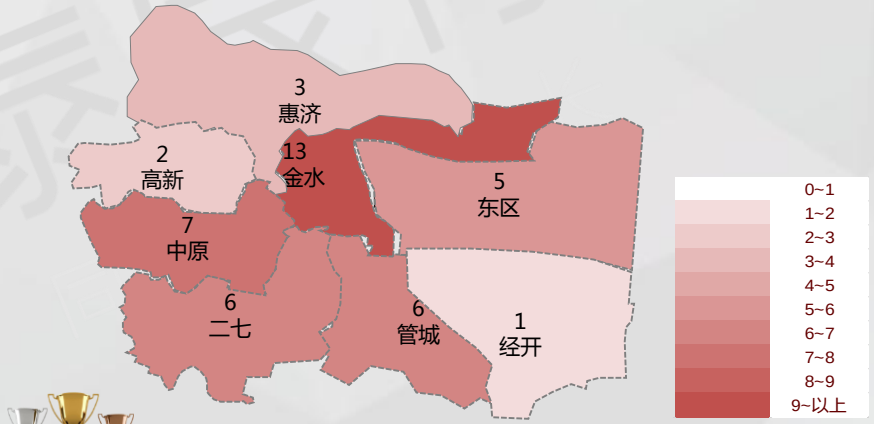
数据分析：存量住宅成交平稳，占比上升，成交主力中刚需项目增多

存量住宅成交平稳，占新房（新房成交量环比上升）成交比上升；成交面积段集中于80-90㎡，占比24.7%，总价段集中于120万以内，其中＜80万占比18%，100-120万占比22.4%；客户对二手房意愿提升，成交TOP10中刚需项目数量增多，主要集中在中原、二七、管城等刚需区域

市区2021-2022.07新房/存量住宅成交量及占比分析



2022.7市区存量住宅成交色温图（万㎡）



2022.07市区二手房住宅交叉结构分析

面积段/总价段	<80	80-100	100-120	120-140	140-160	160-180	180-200	200-250	250-300	≥300	总计
<60	10.4%	1.1%	0.5%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.2%
60-70	2.6%	1.1%	0.5%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.4%
70-80	1.9%	2.0%	1.3%	0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.6%
80-90	1.7%	4.8%	10.2%	4.8%	1.7%	0.6%	0.4%	0.5%	0.0%	0.1%	24.7%
90-100	0.9%	2.7%	3.3%	1.8%	0.5%	0.4%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	9.9%
100-110	0.2%	0.7%	2.1%	1.2%	0.7%	0.3%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	5.4%
110-120	0.1%	0.3%	2.1%	1.8%	1.5%	0.6%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	6.5%
120-130	0.3%	0.2%	1.1%	2.1%	2.3%	1.3%	0.6%	1.0%	0.2%	0.0%	9.2%
130-140	0.0%	0.1%	0.5%	1.2%	1.4%	1.2%	0.6%	1.0%	0.2%	0.1%	6.3%
140-160	0.1%	0.1%	0.5%	0.7%	1.5%	1.3%	1.1%	2.0%	0.6%	0.4%	8.3%
160-180	0.0%	0.0%	0.1%	0.2%	0.3%	0.2%	0.2%	0.5%	0.6%	0.4%	2.6%
≥180	0.0%	0.0%	0.2%	0.1%	0.1%	0.3%	0.3%	1.1%	0.7%	2.3%	5.0%
总计	18.0%	13.1%	22.4%	14.3%	10.4%	6.1%	3.8%	6.3%	2.2%	3.3%	100.0%

2022年7月市区存量住宅流通速度TOP10

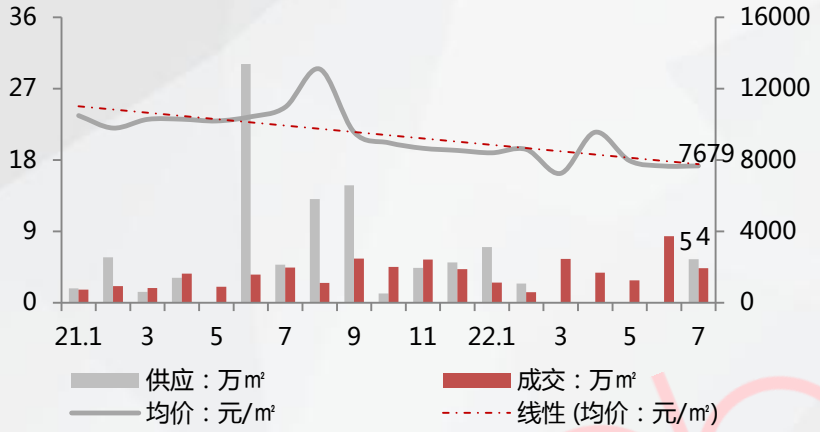
序号	项目名称	区域	面积（万㎡）	金额（亿元）	套数	均价（元/㎡）
ONE	普罗旺世	金水区	0.49	0.91	38	18538
TWO	汇泉西悦城	中原区	0.41	0.41	43	10059
THREE	中方园小区	金水区	0.41	0.37	31	9069
4	绿都紫荆华庭	管城区	0.33	0.43	36	13292
5	万科城	高新区	0.30	0.35	31	11648
6	帝湖花园	中原区	0.28	0.27	24	9609
7	亚星锦绣山河	二七区	0.27	0.30	30	10899
8	汉飞城市公园二期	金水区	0.26	0.30	28	11489
9	鼎盛阳光城	管城区	0.25	0.32	27	12949
10	升龙御玺	中原区	0.23	0.37	27	15737

数据来源：泰辰市场监控中心

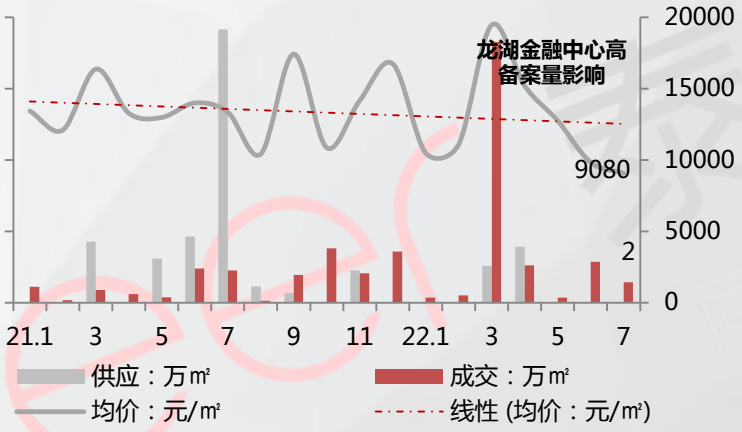
数据分析：商办市场去库存为主，价格下探

主城商办市场去库存为主，分业态看：公寓/写字楼供销齐跌，价格下探；公寓市场持续低迷，本月供大于求，库存微升，去化压力加大；写字楼供应筑底，成交下探，一年均去化周期持平；商业成交上升（受谦祥万和城集中备案影响），库存环比下降2%

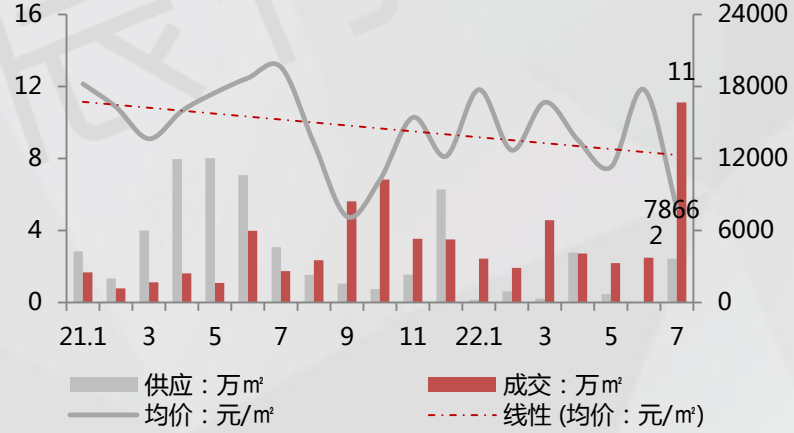
2021-2022.07市区公寓月度供求



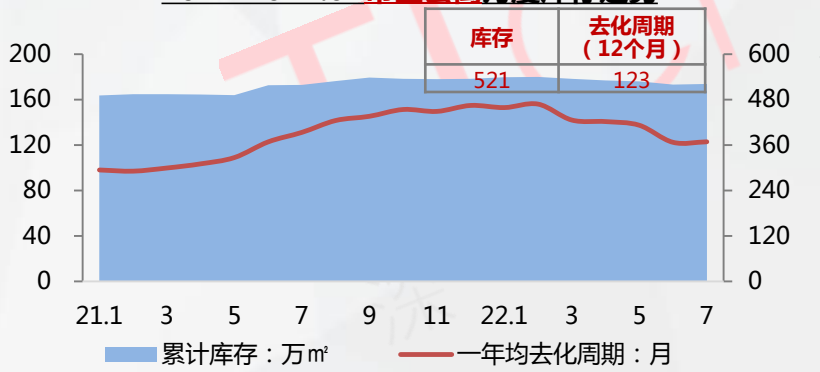
2021-2022.07市区写字楼月度供求



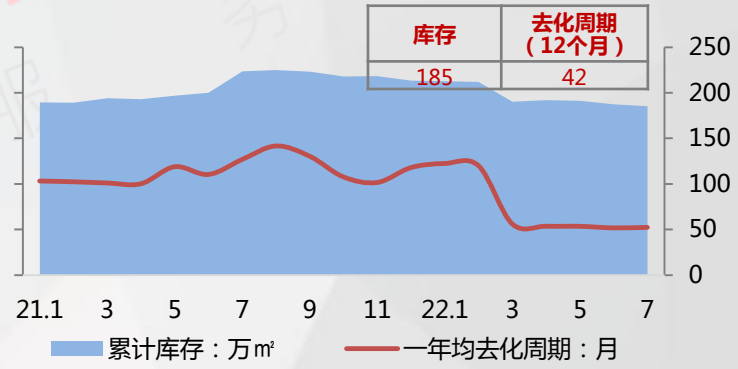
2021-2022.07市区商业月度供求



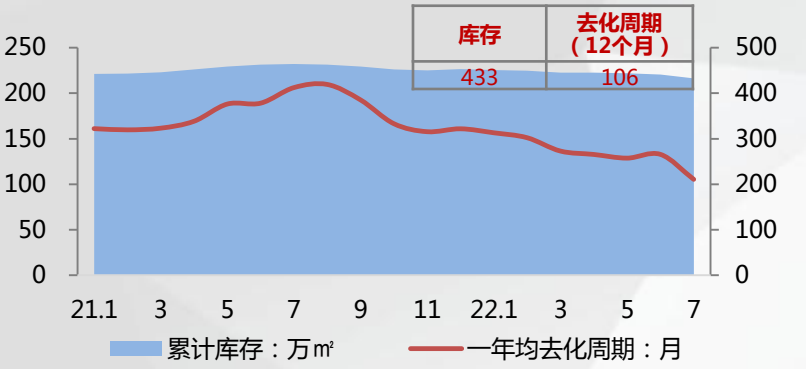
2021-2022.07市区公寓月度库存走势



2021-2022.07市区写字楼月度库存走势



2021-2022.07市区商业月度库存走势



数据来源：泰辰市场监控中心

数据分析：商办-备案排名

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

2022年1-7月市区+近郊公寓备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额（亿元）	面积（万㎡）	均价（元/㎡）
ONE	奥马和园	二七区	4.15	5.53	7502
TWO	郑地美景东望	郑东新区	2.31	3.08	7498
THREE	华润新时代广场	郑东新区	1.93	1.46	13272
4	保利心语	中原区	1.07	1.60	6699
5	谦祥世茂万华城	高新区	0.99	1.11	8892
6	万科城	高新区	0.92	1.80	5116
7	正商汇航铭筑	经开区	0.77	0.92	8354
8	锦艺四季城	惠济区	0.68	1.26	5385
9	世茂云尚城	管城区	0.57	0.86	6652
10	郑州荥阳吾悦广场	荥阳	0.46	0.85	5346

2022年1-7月市区+近郊写字楼备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额（亿元）	面积（万㎡）	均价（元/㎡）
ONE	龙湖金融中心	郑东新区	52.47	25.56	20525
TWO	卫群大厦	郑东新区	2.31	2.43	9500
THREE	河南建设大厦	郑东新区	1.57	2.22	7100
4	新发展楷林广场	郑东新区	0.78	0.55	14113
5	正商经开广场	经开区	0.76	0.63	12012
6	绿地新都会	郑东新区	0.66	0.61	10849
7	华润新时代广场	郑东新区	0.49	0.41	11754
8	东方鼎盛时代	郑东新区	0.48	0.24	20000
9	鑫苑金水观城	金水区	0.46	0.42	11000
10	楷林大厦	郑东新区	0.46	0.16	29000

2022年1-7月市区+近郊商业备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额（亿元）	面积（万㎡）	均价（元/㎡）
ONE	谦祥万和城	高新区	5.56	7.92	7012
TWO	龙湖金融中心	郑东新区	4.56	2.18	20910
THREE	新壹城	新郑	3.08	3.30	9338
4	泰山誉景	金水区	2.46	0.96	25656
5	鑫苑金水观城	金水区	1.81	2.41	7482
6	龙源世纪家园	二七区	0.99	0.88	11288
7	文苑花园	郑东新区	0.78	0.38	20437
8	千玺广场	郑东新区	0.71	0.64	11090
9	建业富力五龙新城	高新区	0.58	0.96	5986
10	绿地璀璨天城	惠济区	0.56	1.06	5283

2022年7月市区+近郊公寓备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额（亿元）	面积（万㎡）	均价（元/㎡）
ONE	郑地美景东望	郑东新区	0.68	0.90	7494
TWO	锦艺四季城	惠济区	0.52	1.00	5219
THREE	奥马和园	二七区	0.49	0.65	7500
4	新发展楷林广场	郑东新区	0.21	0.15	13982
5	谦祥世茂万华城	高新区	0.16	0.07	22746
6	正商汇航铭筑	经开区	0.13	0.15	8385
7	海亮时代ONE	金水区	0.12	0.15	8108
8	郑州荥阳吾悦广场	荥阳	0.09	0.11	7871
9	碧桂园天麓	金水区	0.09	0.11	7974
10	世茂云尚城	管城区	0.09	0.13	6823

2022年7月市区+近郊写字楼备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额（亿元）	面积（万㎡）	均价（元/㎡）
ONE	河南建设大厦	郑东新区	0.82	1.16	7100
TWO	新发展楷林广场	郑东新区	0.25	0.19	13214
THREE	华润新时代广场	郑东新区	0.23	0.19	11760
4	正弘青云筑	高新区	0.12	0.10	11953
5	正商经开广场	经开区	0.09	0.07	12500
6	亚新广场	郑东新区	0.08	0.07	11360
7	郑东绿地中心	郑东新区	0.05	0.05	11000
8	凯利国际中心	郑东新区	0.04	0.04	10360
9	升龙广场	郑东新区	0.03	0.02	17500
10	永和龙子湖广场	郑东新区	0.03	0.02	16268

2022年7月市区+近郊商业备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额（亿元）	面积（万㎡）	均价（元/㎡）
ONE	谦祥万和城	高新区	5.54	7.92	7000
TWO	鑫苑金水观城	金水区	0.64	0.91	7024
THREE	绿地璀璨天城	惠济区	0.41	0.77	5277
4	东郡濠景	中牟	0.22	0.16	14180
5	美盛教育港湾	金水区	0.18	0.04	41889
6	泰山誉景	金水区	0.17	0.07	25245
7	升龙御玺	中原区	0.15	0.32	4610
8	五建新街坊	中原区	0.13	0.10	13857
9	源升金锣湾	管城区	0.13	0.07	18332
10	龙湖金融中心	郑东新区	0.12	0.02	59253

数据来源：泰辰市场监控中心

数据分析：小结

量价走势：

7月市区+近郊供应环比下跌43%，成交环比下跌19%，均价环比下跌12%

市区：供应环比下跌58%，成交环比下跌22%；近郊：供应环比上升47%，成交环比下跌12%

年中冲刺后，市场惯性回落，整体表现供小于求，主要以去库存为主，部分区域补货；市区量价均降，近郊量价平稳，成交回归主城；商办市场持续低迷，公寓供应量上升，商业受部分项目集中备案影响，成交上升；二手房市场回温明显

去化周期：

上半年政策刺激叠加年中冲刺，6月份整体成交上升，量价高位；7月惯性回落，量价齐跌，整体供小于求，库存微降，但受上半年整体成交走低影响，去化周期仍大；商办供应持续低位，成交量受个别项目集中备案拉升，库存下降2%，去化周期小幅缩短

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。

泰辰控股（深圳）集团股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市郑东新区绿地之窗-B座31楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：http://www.ticheer.cn