正和中房
ZHENGHEZHONGFANG

郑州房地产市场4月份数据报告

来源：易居克而瑞 · 河南区域

2022年5月

码上学习

2022年4月

土地市场| 市场格局 | 成交结构 | 市场监测

大郑州房地产市场月度分析报告

易居克而瑞·河南区域

Monthly analysis report of real estate market in Zhengzhou

http://www.cricchina.com/

月报数据统计说明

土地市场：

数据来源：CRIC咨询决策系统
统计区域：主城区（金水区、二七区、惠济区、郑东新区、中原区、高新区、经开区、管城区）&环郑区域（上街区、荥阳市、中牟县、新郑市、航空港区、登封市、新密市、巩义市）
统计范围：经营性用地（纯住宅用地、商住用地、商办用地、综合用地）

商品住宅市场：

数据来源：CRIC咨询决策系统
统计区域：主城区（金水区、二七区、惠济区、郑东新区、中原区、高新区、经开区、管城区）&环郑区域（上街区、荥阳市、中牟县、新郑市、航空港区、登封市、新密市、巩义市）
去化周期=库存量/近6个月月均去化量

商办市场：

数据来源：CRIC咨询决策系统
数据范围：商业、办公、公寓
统计区域：主城区（金水区、二七区、惠济区、郑东新区、中原区、高新区、经开区、管城区）
去化周期=库存量/近6个月月均去化量

开盘市场：

数据来源：市场调研
统计区域：主城区（金水区、二七区、惠济区、郑东新区、中原区、高新区、经开区、管城区）&近郊（荥阳市、中牟县、新郑市、航空港区）

项目热度分化加剧，五一市场回温乏力，楼市筑底盘整

土地市场

全国土拍受集中供地和楼市下行的影响，土地成交规模跌入谷底，同比降幅超五成，在土拍门槛降低下热度略有回升，长三角率先回暖，弱二线流拍频发，整体土地市场冷热差异显著。郑州市暂未公示一批次土拍，土地市场几近“断供”，政企对未来市场走向保持谨慎态度，4月自然资源和规划局提出郑州试行土地预申请制度，科学合理安排供地规模。

商品房市场

“郑19条”细则逐步落地，跨时间段发酵，利好效果有限，市场持续筑底盘整；4月主城商品住宅环比量价齐涨，成交45.97万㎡，但远不及去年同期。1-4月市场供求双缓，主城区住宅成交量仅占去年成交量18%，同比下滑46%，近“腰斩”，成交规模处于低位运行，市场增长乏力。

市场监测

房企“躺平”心态严重，推盘积极性较低，但核心区位项目开盘热度不减。项目紧跟当下新政热点进行营销，分销依赖度高但效果难持续，板块及项目分化加剧，城市核心地段项目为市场成交主力，远郊楼盘持续冷清。五一市场回温乏力，呈现热闹有余、实效不足、冷热不均局面。

表1：2022年4月大郑州商住用地成交情况（单位：万平方米，万元/亩，元/平方米）：

区域	类型	供地幅数	占地面积	建筑面积	成交幅数	占地面积	建筑面积	每亩地价	成交楼面价
市区	城改	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0
	非城改	0	0.00	0.00	2	4.32	6.48	812	8118
环郑	经营性用地	8	37.37	85.85	2	3.79	6.64	357	3048
合计		8	37.37	85.85	4	8.11	13.12	/	/

表2：2017年-2022郑州主城区供地计划及完成情况（亩）：

时间	总供地计划	供应计划（商住）	实际总供应	实际土地供应（商住）	供应完成率	实际总成交	土地成交（商住）	成交率（商住）
2017年	28277	17775	11839	6535	36.77%	11845	8756	133.98%
2018年	24626	20775	16338	11094	53.40%	19218	11033	99.45%
2019年	32547	29195	10930	8709	29.83%	10093	8210	94.28%
2020年	24357	19094	9131	6074	31.81%	8784	7027	115.69%
2021年	21540	16937	12133	11201	66.14%	8078	7249	64.72%
2022年	22840	15752	969	773	4.91%	960	251	32.44%

表3：2022年4月大郑州各物业类型供销量价情况对比

区域	物业类型	供应面积		成交面积		成交金额		成交均价	
		数量(万㎡)	环比	数量(万㎡)	环比	数量（亿元）	环比	价格（元/㎡）	环比
市区	商品房	24.19	-19%	59.89	-14%	87.79	-17%	14659	-4%
	商品住宅	24.07	21%	45.97	4%	71.24	14%	15496	10%
	商业	0.06	-92%	4.15	21%	5.00	-12%	12052	-27%
	办公	0.06	-99%	4.34	-76%	6.60	-81%	15229	-21%
	公寓	0.00	/	5.43	39%	4.95	78%	9112	28%
环郑	商品房	26.66	-16%	36.69	-27%	27.26	-26%	7429	1.1%
	商品住宅	26.62	-15%	34.35	-25%	25.50	-25%	7424	-0.1%
	商业	0.04	-8%	1.67	-53%	1.37	-42%	8212	22%
	办公	0.00	-100%	0.11	-34%	0.07	-40%	6868	-9%
	公寓	0.00	/	0.56	-40%	0.31	-40%	5556	-0.2%

表4：2022年4月郑州市区典型项目开盘情况对比

类别	2022年04月	环比	2021年同比	1-4月累计	累计同比
开盘数量	6	-25%	-73%	14	-75%
开盘套数	558	-23%	-83%	1279	-84%
开盘面积（万㎡）	6.89	-12%	-80%	14.74	-83%
成交套数	146	-37%	-93%	378	-91%
成交面积（万㎡）	1.89	-21%	-91%	4.28	-91%
表单价（元/㎡）	24427	49%	23%	19943	13%
成交均价（元/㎡）	23264	49%	23%	18993	13%
成交金额（亿元）	4.40	18%	-89%	8.13	-90%
去化率	26%	-18%	-57%	30%	-45%

备注：受海马公园开盘成交套数占比较高导致均价较高

CONTENT

土地市场

市场格局

成交结构

市场监测

PART ONE

土地市场

【CRIC视角】：

土拍门槛降低，政策适度放宽，17城土拍完成，成交冷热不均；

郑州试行预申请用地制度，科学合理安排供地规模；

郑州暂未启动一批次土拍，土地市场几近“断供”；

19城已公示一批次土地，17城完成土拍，首轮摘地房企仍以国央企为主，3城二批次土拍公示。
首轮土拍冷热差异显著，深圳、合肥、杭州土拍火爆，溢价率走高，天津、福州、济南等土拍遇冷，流拍率较高。
土拍门槛降低，出台下调竞买保证金，取消配建要求等举措，解决房企拿地痛点，刺激房企拿地积极性。

2022年22城“两集中”土地出让一览

城市	首批宗数	成交宗数	成交金额（亿）	溢价率（%）	拿地热门房企	流拍率（含无人报名撤牌）（%）	2022年宅地挂牌时间					土拍规则变化
							1月	2月	3月	4月	5月	
北京	18	17	480.2	4.6	绿城3，兴创3，华润2	6	首批供应1.10	首批成交2.16-17		二批供应4.19	二批成交5.24	首批地块采取“房地价联动”。竞拍资格要求“限地价、最高15%溢价率”“审查自有资金”“须具有房地产开发资质”“禁马甲”等条件。在地价触顶后的续竞规则方面，包括“摇号”、“竞现房销售面积”和“投报高标准方案”，二批次土拍规则基本无变化，新增“全龄友好社区”的要求试点地块
上海	40							首批供应2.23	上海因疫情土拍延迟			土拍“随机值”政策调整为所有竞拍人均可修改其报价，不再按照之前的规则仅由“相同出价中的后者修改报价”
广州	18	17	341.4	1.2	广州地铁4，越秀2	6			首批供应3.31		首批成交5.5	取消去年的“限房价”和“限售”条件，但大部分土地的出让条件仍然设置了土地限价、竞自持和摇号等程序，部分土地对配建的教育设施等交付时间做出了要求
深圳	8	8	193.3	15.0	华润2，万科1	0			首批供应3.31	首批成交4.29		“三限双竞+摇号”的方式，规则无变化
厦门	10	9	153.7	6.8	建发3	10			供应3.2 成交3.24		供应5.5 成交5.26	无变化，“限房价、限地价、定品质+摇号”
沈阳												
青岛	16	15	29.5	2.0	中交2，金茂1	6		首批供应2.26	成交3.18			供地次数由3次变为4次
长春												
成都	50	44	393.1	4.6	中海3，保利、龙湖2	12			供应3.7 成交3.30-4.1			由“限房价、定品质、竞地价”改为“限价+抽签”
无锡	8	8	104.0	0.1	太湖新城集团4，蓝城1				首批供应3.31		首批成交5.7	竞买保证金采取“现金+保函”方式
福州	20	12	77.2	4.2	建发2，保利1	40		首批供应2.15	成交3.16	二批供应4.30	二批成交5.26	首轮无变化，二轮稍放松，降低装修地块比例，部分地块起拍楼面价下调
合肥	32	19	151.2	13.5	保利1，中铁四局1	41		首批供应2.15	成交3.17			降低了保障性住房配建比例、减少捆绑配建地块的数量，中止价后进入“竞品质”
武汉	11	10	89.4	1.7	城建2，中交1	9			供应3.1 成交3.31			严控溢价率，不以竞配建、竞自持方式增加项目成本，降低起拍楼面价
济南	32	21	90.1	1.0	中建城发7，保利置业3，	44			首批供应3.31		首批成交5.7	竞买保证金由30%降至20%，土地出让金低于1亿元的，签订出让合同后30天缴清；超过1亿元的，30天内缴纳50%，余款缴纳期限按最迟不超过180天执行
南京	20	14	191.8	4.5	电建2，中梁2	30			首批供应3.24	首批成交4.22		取消配建+优化房地价差
天津	30	6	43.5	0.5	金茂1，景明1	80			首批供应3.25	首批成交4.25		无变化
长沙	22	22	173.9	2.6	中海1，金地1	0			首批供应3.10	首批成交4.12		竞品质，取消保障性租赁用房比例，代建减少，地块面积缩减或分割
重庆	13	13	99.5	5.4	龙湖3，华润1	0			首批供应3.10	首批成交3.31		增加供地次数，土拍金额付款进度由3月延至1年，供地分布跟合理
杭州	60	59	567.0	6.4	滨江11，绿城7	2			首批供应3.23	首批成交4.25		一次性报价+次高者得
苏州	15								首批供应3.28		预计成交5.9-10	竞买保证金有30%降至20%，设置了中止价和一次报价有效区间
郑州												
宁波	33	33	265.2	5.9	北仑国资6，保利置业3				首批供应3.23	首批成交4.19		无变化

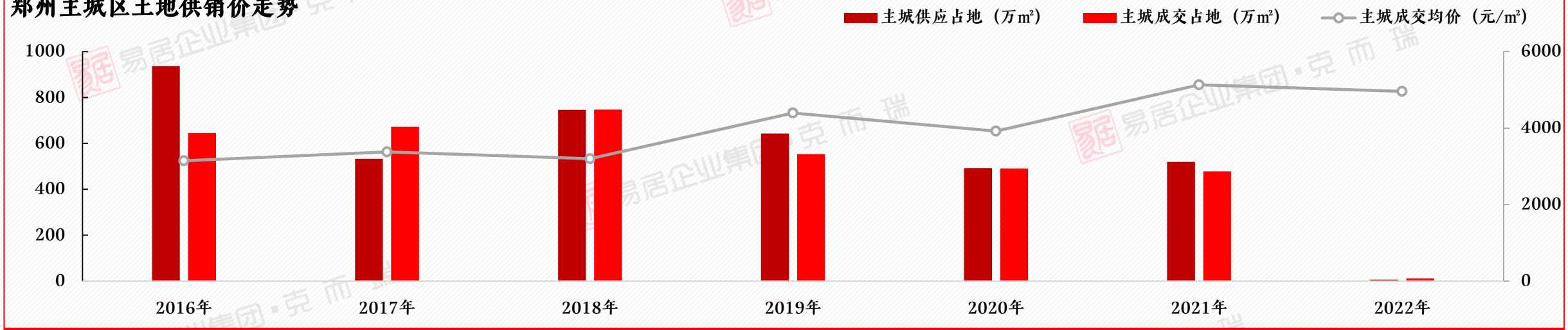
4月18日，郑州自然资源和规划局试行国有建设用地使用权出让用地预申请制度，即发布意向出让公告—预申请人提出用地预申请—实施公开出让。目的在于科学合理安排供地规模和进度，有效地避免出让土地的流拍和终止。

郑州2022年已公布预审批土地基础指标及落位

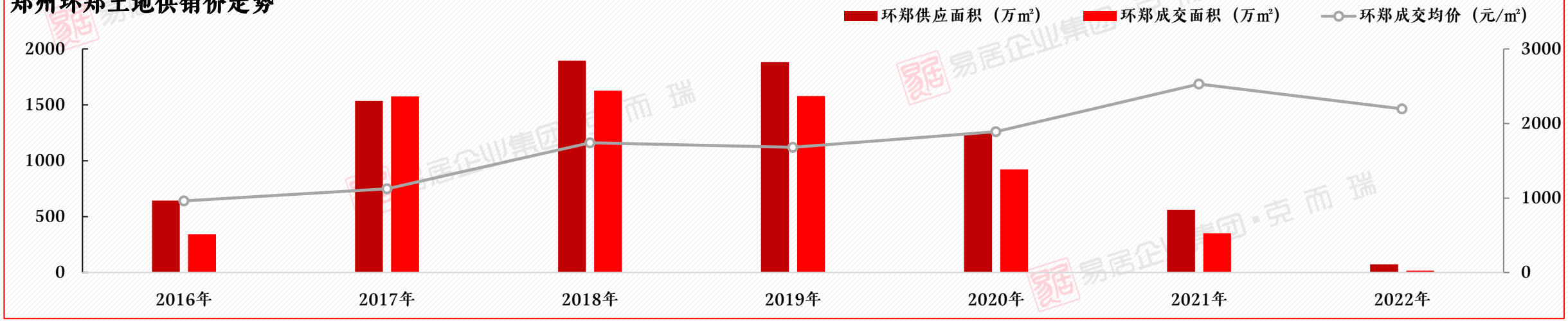
主城区、环郑年度供销价走势

一批次土拍未公示，土地市场几近“断供”。2022年主城区土地供应面积6万㎡，同比下降98%；成交面积12万㎡，同比下降91%；环郑区域土地供应面积73万㎡，同比下降53%，成交面积18万㎡，同比下降81%。

郑州主城区土地供销价走势

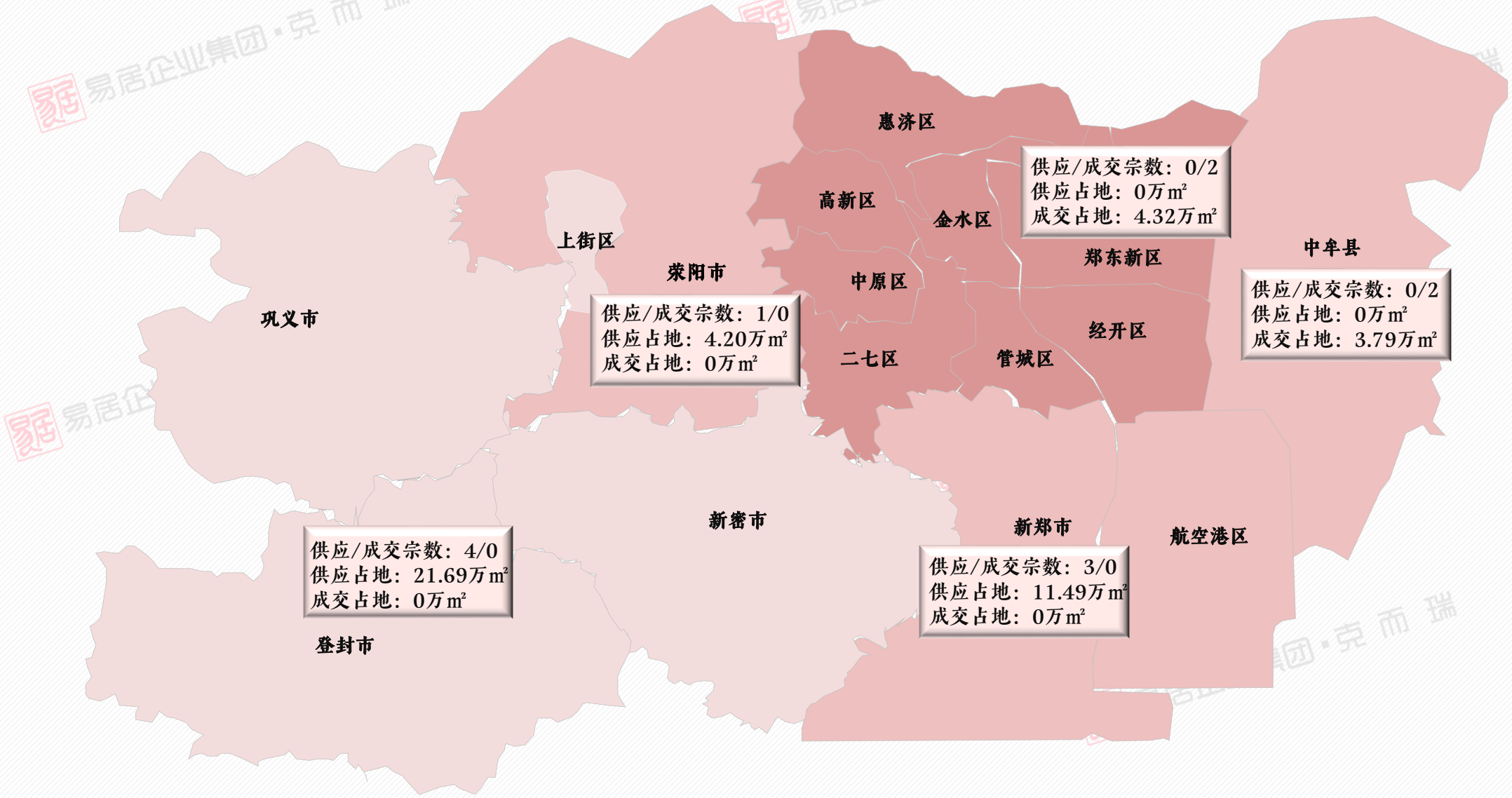


郑州环郑土地供销价走势



4月大郑州土地供应成交情况

受集中土拍影响，土地供应较少，2022年4月主城区无新增供应，土地成交面积4.32万㎡；环郑区域土地供应面积37.37万㎡，同比下降35%，成交面积3.79万㎡，同比下降69%。



PART TWO

市场格局

【CRIC视角】：

央行降准，金融端宽松，救市信号频繁，提振客企信心；

河南多地相应救市政策，从供需两端释放购房需求；

新政细则不断落地，4月份主城住宅成交环比量价齐涨，但远不及去年同期；

疫情影响下客戶流动性受限，省外客戶成交占比下滑；

120-140㎡改善产品成交中30-40岁青中年占比较大；

4月15日，央行宣布将于2022年4月25日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点，共计释放长期资金约5300亿元。金融端利好的同时各地救市政策频出，双向调控，提升市场信心，助力楼市纾困。

政策端：四月各地救市政策持续，蔓延至长三角地区

类型	城市	时间	主要内容
取消限购限售	衢州	4.1	取消限购限售
	苏州	4.11	自4月11日起，非苏州戶口在苏州购买首套房，由3年内社保“连续缴纳满24个月”改为“累计缴纳满24个月”（注：补缴不算）；同时，非苏州戶口在卖房后2年内无需社保或税单可直接购房。此外，苏州市区二手房限售由5年调整为3年，新房则仍然维持3年内不得转让规定。
取消限购	秦皇岛	4.2	限购令废止
	兰州	4.5	首付款比例下调至20%，二套住房首付比例30%；放宽限购；公积金贷款最高额度单身职工为60万元，双职工为70万元；
	南京	4.12	南京市六合区购房，仅需相关身份证件即可购房；在南京溧水外地人凭身份证就可以直接开具首套房购房证明
放宽落戶	大连	4.1	全面放开落戶条件
	中山	4.28	凡持有大专以上（含大专）学历证书、专业技术资格、职业资格或职业技能等级证书的非中山戶籍人才，允许在该市范围内购买1套新建商品住房
公积金	丽水	4.7	双缴存职工最高限额由50万元调整为70万元，单缴存职工最高限额由25万元调整为35万元；住房公积金贷款首套首付比例降低为20%；贷款期限由不超20年变为不超30年
	台州	4.7	台州三胎家庭公积金贷款额上浮20%，单方缴存可贷36万元，双方可贷60万元。
	安顺	4.6	公积金贷款首付比例下调
	江苏姜堰	4.19	双职工住房公积金贷款最高额度上调至50万元，单职工住房公积金贷款最高额度由25万元调整为30万元。
利率下调	咸宁	4.12	首套房贷利率最低至5.2%，咸宁二套房贷利率最低至5.5%
	荆门	4.12	首套房贷利率最低至5.2%，荆门二套房贷利率最低至5.45%
	黄石	4.12	首套房贷利率最低至5.2%，二套房贷利率最低至5.4%，分别下降56个和53个基点
	宜昌	4.12	首套房贷利率下调至5.2%，二套房贷款利率下调至5.4%，均下调了40个基点，
下调首付比例	龙岩	4.18	首套房首付比例下调至20%
	绍兴	4.20	缩小限购范围 首套房首付降至2成
购房补贴	常熟	4.19	全日制本科及以上；中级及以上职称的专业技师人才，技师及以上高技能人才可享受1%的购房补贴。

金融端：央行再降准，稳健调控，持续利好楼市

【金融端政策解读】

重点内容：

4月15日，央行宣布将于2022年4月25日下调全融机构存款准备金率0.25个百分点，共计释放长期资金约5300亿元（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。在此基础上，对没有跨省经营的城商行和存款准备金率高于5%的农商行，再额外多降0.25个百分点。

政策影响：

- 在降准后，银行对于房地产业的支持力度会增加。
- 在4月18日央行和外汇管理局联合通知也提到因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求等，二季度楼市政策或将会进一步放松。
- 有助于促进房贷市场中的平稳和风险的化解。降准的过程本身也是促使银行资金充裕的过程，对于一些特殊业务也可以有更好地应对能力。
- 实际本次降准释放资金低于预期，体现我国继续实施稳健的货币政策，更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，保持流动性合理充裕。

影响：持续的政策端放松与稳健的金融端双向调控，客观上可以带来政策组合拳效应，对于各地楼市的活跃度有积极的作用。

4月29日中共中央政治局召开会议，提出房住不炒，因地施策，支持首套和改善住房需求，优化资金监管，多机构学习会议精神提出相应措施。同时河南多地市积极响应，颁布各项救市政策，解决房企融资以及客户需求问题。

中央政治局

房住不炒，因地施策，支持首套和改善住房需求，优化资金监管

银保监会	中国人民银行	证监会	深交所
1、督促银行保险机构落实相关政策，支持首套和改善型住房需求 2、区分项目风险与企业风险，确保融资。	1、有效管控金融风险。 2、执行房地产金融审慎管理制度，及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求。	1、积极支持房地产企业债券融资，研究拓宽基础设施REITs试点范围，适时出台更多支持实体企业发展的政策措施。	1、支持房地产企业合理融资需求。 2、支持房企正常融资，允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途。

【政策解读】

政策影响：

- 房企段：管控各类风险，加强金融监督，支持房企的融资需求，解决房企融资困难的问题。
- 客户端：支持首套和改善性住房需求，同时还贷延期计划也解决疫情当下的有关房产的民生问题，增加客户信心。

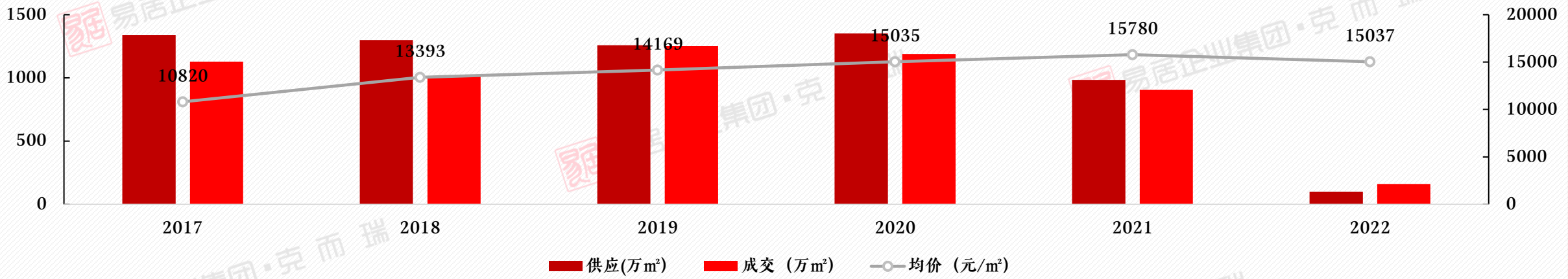
河南多地政策响应

河南多地发布救市政策	
洛阳	• 洛阳围绕“综合评级企业，突出分类施策”“创新服务方式，减轻企业负担”“加大信贷支持，支持合理消费”“规范市场行为，优化发展环境”四个方面，出台了18条具体举措。 • 调整公积金贷款政策。提高公积金贷款额度，个人最高贷款金额调整为55万元， • 对贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付比例为20%
安阳	• 公积金贷款个人可贷30万，夫妻双方最高可贷60万。
许昌	• 许昌发布十项新政。 • 缩短放款周期 • 实施购房补贴，下调房贷利率
南阳	• 新14条《措施》主要包括14个方面的内容，明确支持居民自住和改善性住房需求、支持房地产开发企业合理融资需求、放宽住房公积金贷款和住房公积金提取条件、减免住房交易有关税费、鼓励进城务工人员住房消费、完善保障性住房供应方式等 • 针对不同层次人群给与购房补贴。 • 公积金存贷实行同城待遇。单人缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过50万元提高到不得超过60万元；借款人及配偶均缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过60万元提高到不得超过80万元。

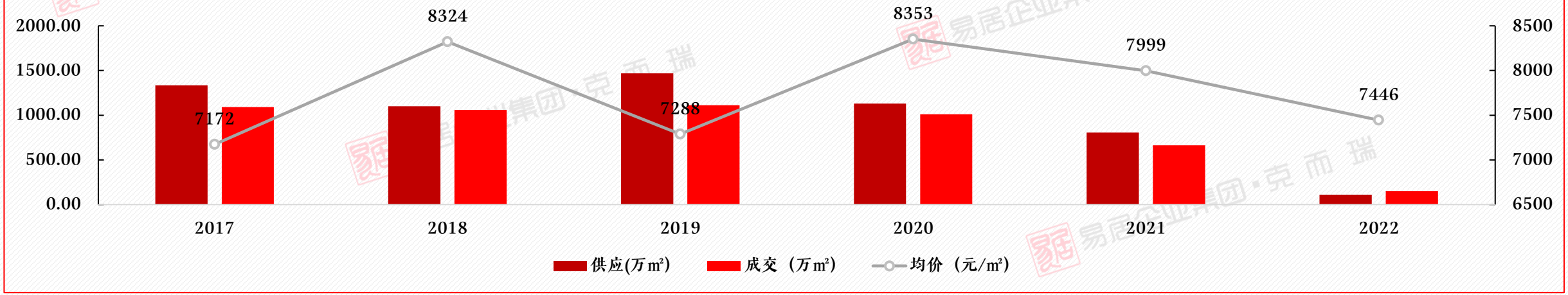
大郑州年度累计走势

2022年1-4月郑州市主城区商品住宅成交158.69万㎡，仅占去年主城成交量18%，同比下滑46%，近“腰斩”；环郑区域商品住宅成交151.18万㎡，同比下滑37%，价格持续下探。

主城区商品住宅市场年度成交量价变化走势

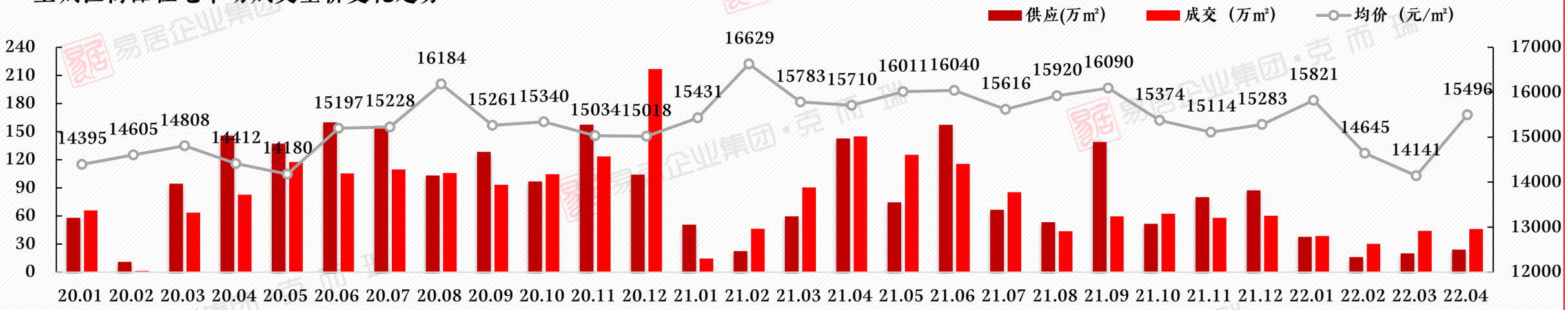


环郑区域商品住宅市场年度成交量价变化走势

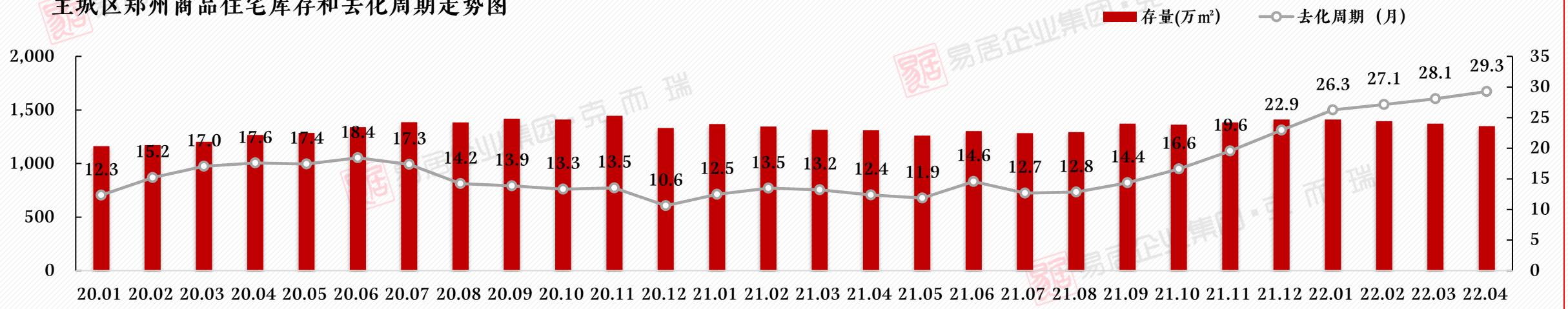


新政细则不断落地，利率持续下滑，4月份主城区商品住宅环比量价齐涨，成交45.97万㎡，但远不及去年同期，受3月份价格基数较低影响，本月价格涨幅较大；库存持续回落但消化周期进一步拉长，去化周期达到29.3个月。

主城区商品住宅市场成交量价变化走势



主城区郑州商品住宅库存和去化周期走势图



备注：3月价格偏低主要因素，六合汇福园历史备案，成交132套，均价7565元/㎡；永恒理想世界历史备案，成交145套，均价4372元/㎡

主城区分区域来看，4月商品住宅市场供应节奏加快，其中管城区、高新区和郑东新区供应量旗鼓相当，总和占据市区供应量五成；本月区域成交占比基本均衡，管城区成交量最少，成交3.96万㎡，仅占比9%。

图1:2022年4月主城各区域商品住宅供应面积(万㎡)

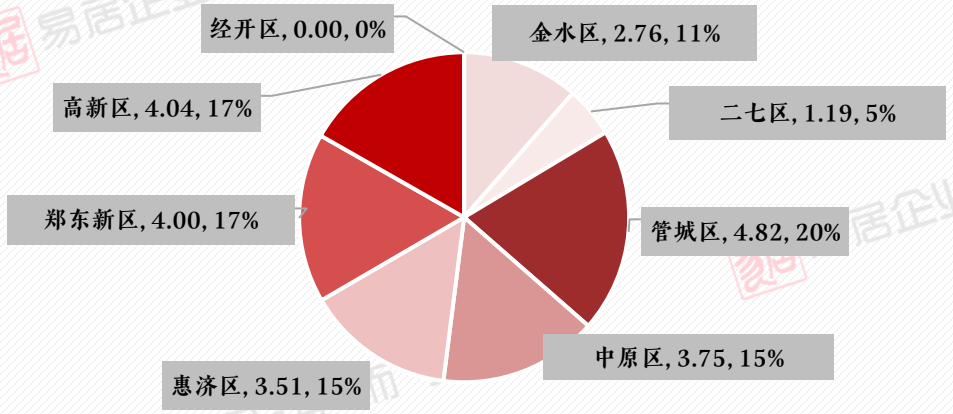


图2:2022年4月主城各区域商品住宅成交面积(万㎡)

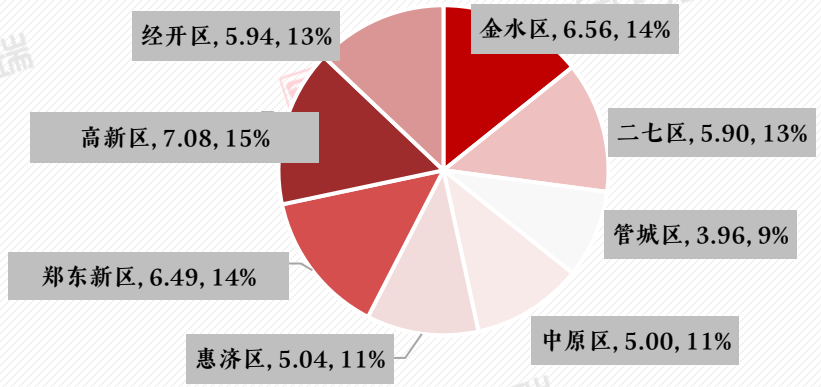


图3:2022年4月主城各区域商品住宅成交均价(元/㎡)

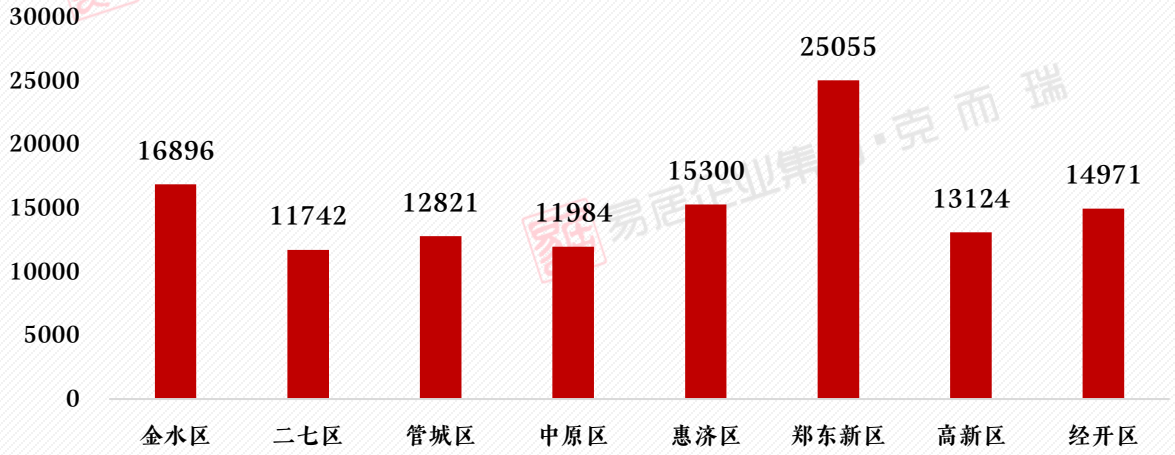
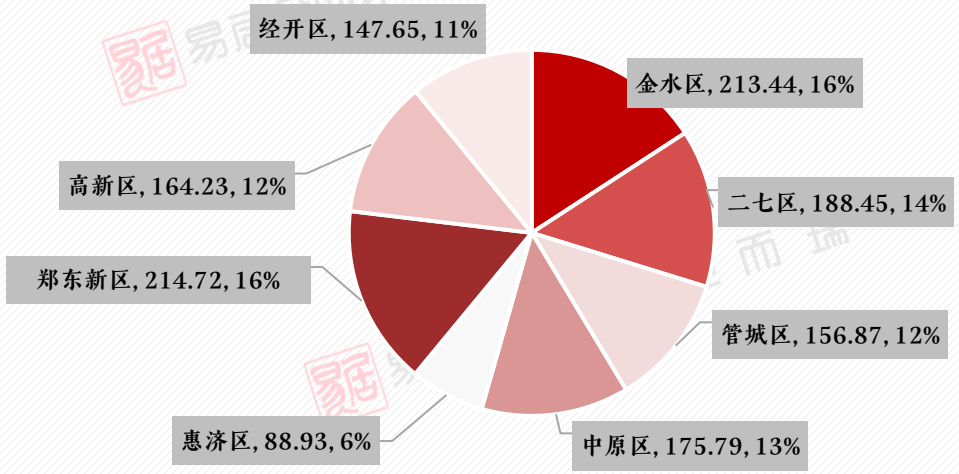
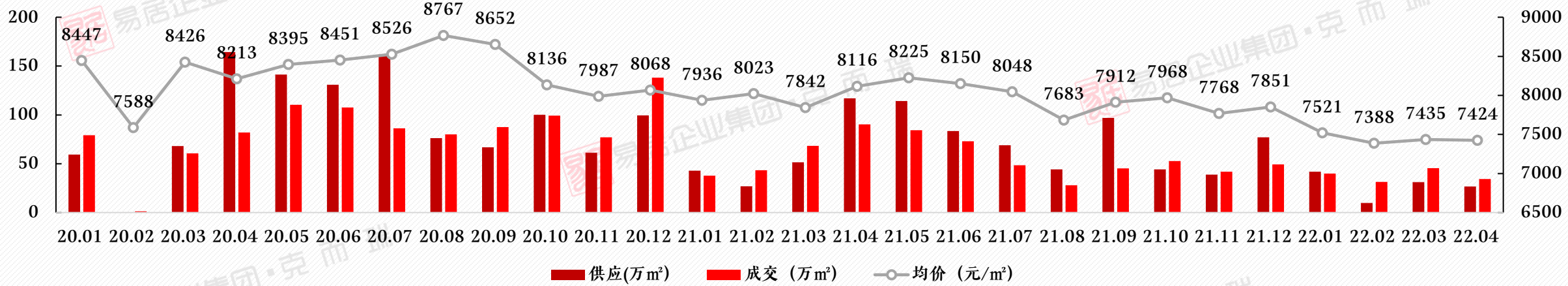


图4:2022年4月主城各区域商品住宅库存量(万㎡)

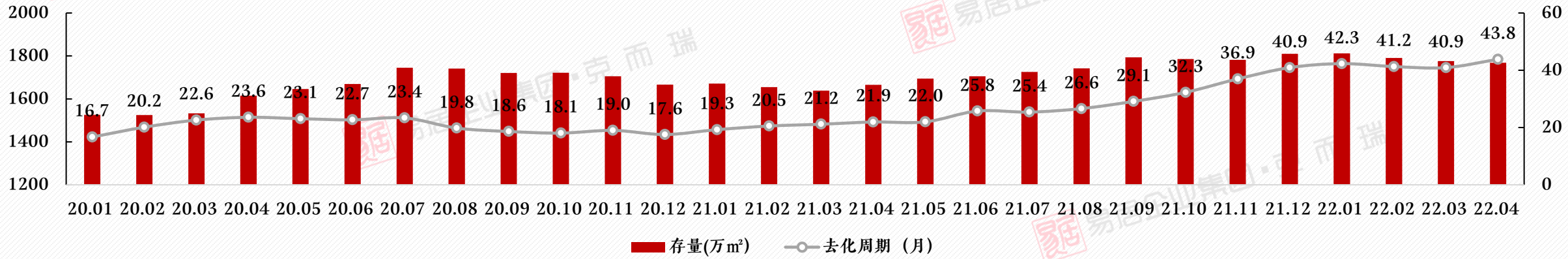


4月份环郑区域商品住宅供应26.62万㎡，新郑市、荥阳市占据主力；成交量34.35万㎡，环比下滑25%，价格趋稳；存量为1768万㎡，去化周期为43.8个月。

环郑区域商品住宅市场成交量价变化走势



环郑区域商品住宅库存和去化周期走势图



环郑分区域来看，航空港区受疫情管控影响4月无新增供应，新政市、荥阳市供应增涨，占比均在25%以上；成交市场中，荥阳市成交量最高为7.38万㎡，中牟县和新郑市成交量不相上下；中牟县价格持续领先。

图1:2022年4月环郑各区域商品住宅供应面积(万㎡)

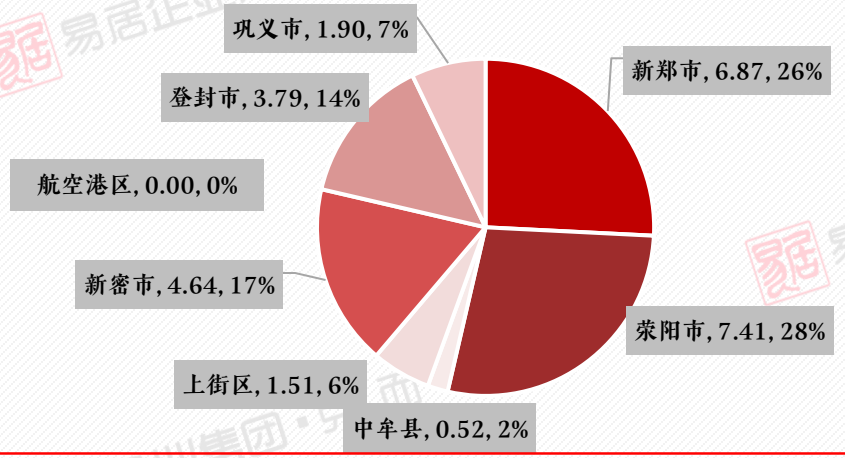


图2:2022年4月环郑各区域商品住宅成交面积(万㎡)

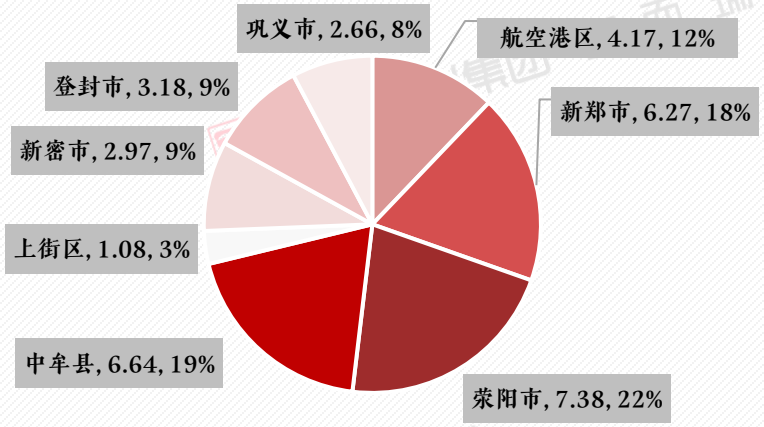


图3:2022年4月环郑各区域商品住宅成交均价(元/㎡)

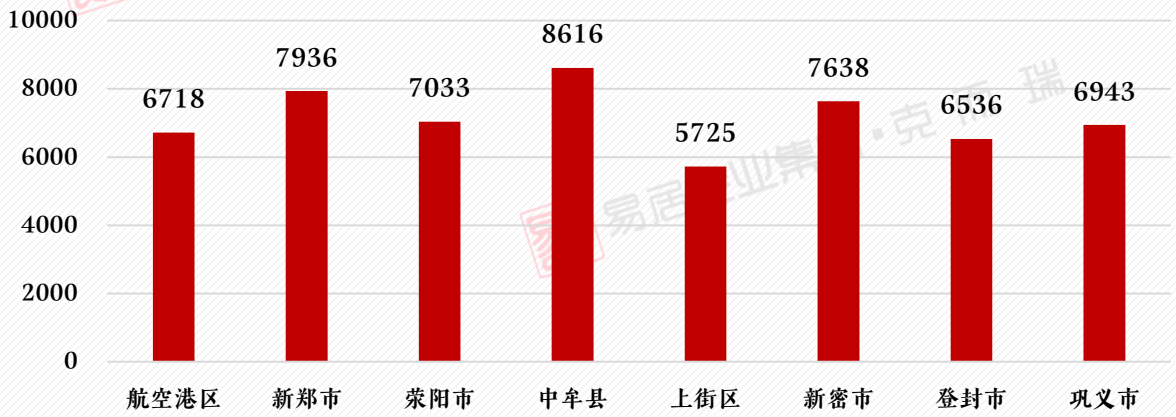
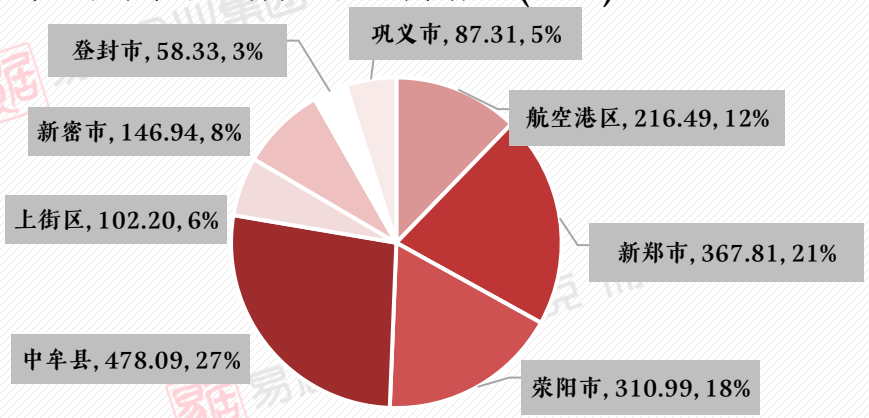
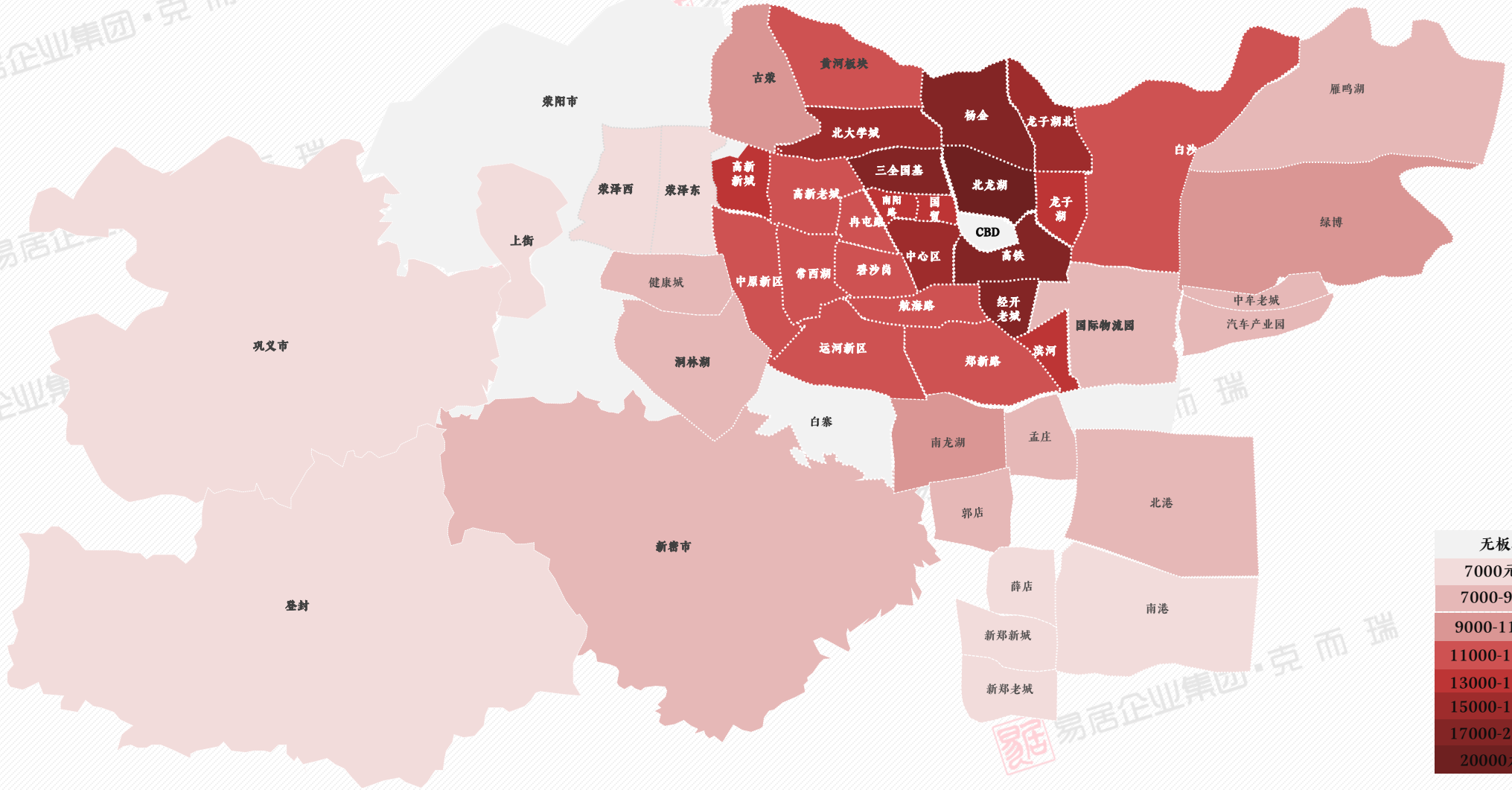


图4:2022年4月环郑各区域商品住宅库存量(万㎡)



主城区价格洼地在国际物流园板块，处于7000-9000元/㎡之间；绿博板块成交均价居环郑板块之首。

图：2022年04月各板块成交均价图



4月份三全国基板块成交量跃居第一位，成交4.88万㎡，环比上涨60%，主力贡献项目为美盛教育港湾成交1.11万㎡，万科翠湾中城成交1.00万㎡。

2022年4月大郑州各板块成交量价

板块名称	成交面积（万㎡）	面积环比	成交均价（元/㎡）	均价环比
三全国基板块	4.88	60%	17117	-10%
运河新区板块	4.82	15%	12137	1%
绿博板块	3.85	28%	9477	-7%
高新老城板块	3.71	51%	13851	5%
荥泽东板块	3.66	34%	6887	4%
北龙湖板块	3.54	65%	35014	6%
南龙湖板块	3.38	-55%	9007	16%
登封板块	3.18	-59%	6536	-8%
新密板块	2.97	-1%	7638	4%
郑新路板块	2.84	-34%	12373	2%
经开老城板块	2.75	29%	17093	-5%
巩义板块	2.66	8%	6943	-3%
常西湖板块	2.59	-1%	12066	-0.1%
高新新城板块	2.55	5%	12420	5%
中牟老城区板块	2.44	4%	7460	-0.4%
南港板块	2.41	11%	5606	-16%
北大学城板块	2.41	32%	16916	13%
滨河国际新城板块	2.39	-6%	14540	3%
白沙板块	2.34	60%	11916	7%
航海路板块	2.26	-45%	12162	17%
荥泽西板块	1.92	51%	6690	9%
北港板块	1.76	-57%	8235	2%
新郑新城板块	1.51	-44%	6745	-1%
古荥板块	1.22	-22%	9147	1%

板块名称	成交面积（万㎡）	面积环比	成交均价（元/㎡）	均价环比
冉屯路板块	1.19	74%	11630	-10%
上街板块	1.08	-19%	5725	1%
杨金板块	1.02	-43%	17459	13%
南阳路板块	1.00	39%	14119	-2%
中心区板块	0.95	-18%	15990	18%
碧沙岗板块	0.93	-54%	11295	22%
国际物流园板块	0.79	-39%	8920	0.1%
洞林湖板块	0.70	2%	7318	2%
新郑老城板块	0.67	-12%	5781	-8%
健康城板块	0.54	-10%	7879	24%
黄河板块	0.54	50%	11986	-8%
中原新区板块	0.47	9%	12133	3%
高铁板块	0.47	34%	19122	10%
国贸板块	0.42	-45%	13407	-17%
孟庄板块	0.40	-55%	8089	6%
龙子湖北板块	0.32	-47%	16871	-7%
汽车产业园板块	0.30	32%	7027	-10%
薛店板块	0.18	-53%	5705	5%
龙子湖板块	0.15	42%	13164	32%
郭店板块	0.13	-55%	7548	-4%
雁鸣湖板块	0.06	-68%	8336	-16%
CBD板块	0.00	/	0	/
侯寨板块	0.00	/	0	/
/				

疫情影响下客户流动性受限，4月大郑州商品住宅成交客户中，省外客户占比大幅下滑成交占比仅7.7%；郑州市区客户占比35.0%；省内客户占比57.3%。

2022年4月有效住宅客户样本6753组

3869组省内客户

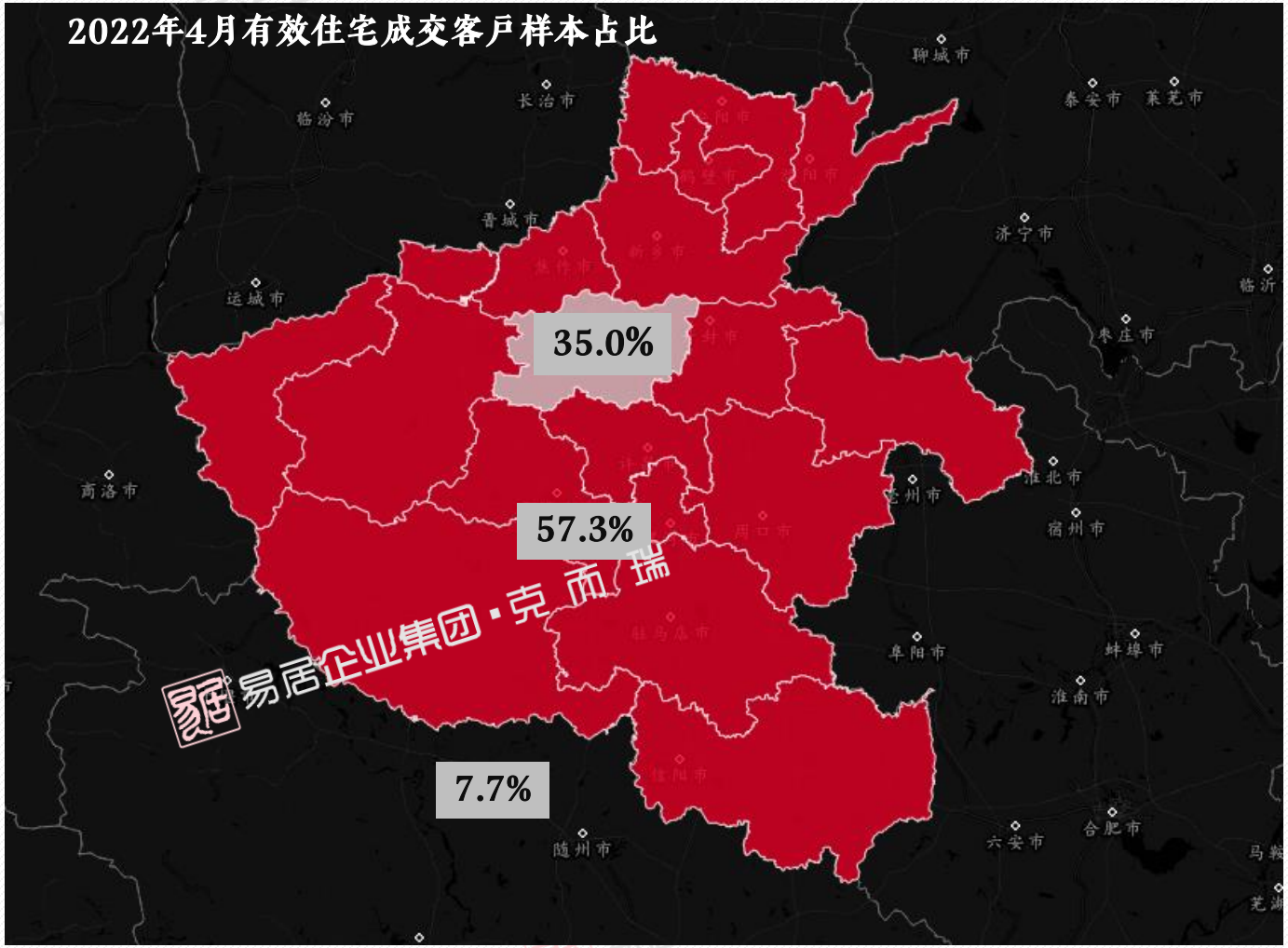
57.3%

2363组市区客户

35.0%

521组外省客户

7.7%



80-100㎡产品占据市场主力，120-140㎡面积段产品次之；青中年为在郑置业主力军，其中30-40岁客户收入稳定，购买力较强，在120-140㎡改善产品成交中占比较大；其次为20-30岁客户，新郑州人刚性安家需求旺盛。

大郑州4月商品住宅成交面积段年龄段交叉分析

年龄/面积	80㎡以下	80-100	100-120	120-140	140-160	160-180	180㎡以上	合计	占比
20岁以下	1	7	4	9	5	3	10	39	1%
20-30岁	86	715	490	367	100	19	34	1811	27%
30-40岁	90	721	677	817	367	49	119	2840	42%
40-50岁	53	291	278	317	219	40	102	1300	19%
50-60岁	37	137	96	154	92	47	52	615	9%
60岁	15	30	16	30	28	12	17	148	2%
合计	282	1901	1561	1694	811	170	334	6753	100%
占比	4%	28%	23%	25%	12%	3%	5%	100%	

PART THR

成交结构

【CRIC视角】：

80-100㎡刚需产品地位稳固，120-140㎡改善产品占比上涨2个百分点；

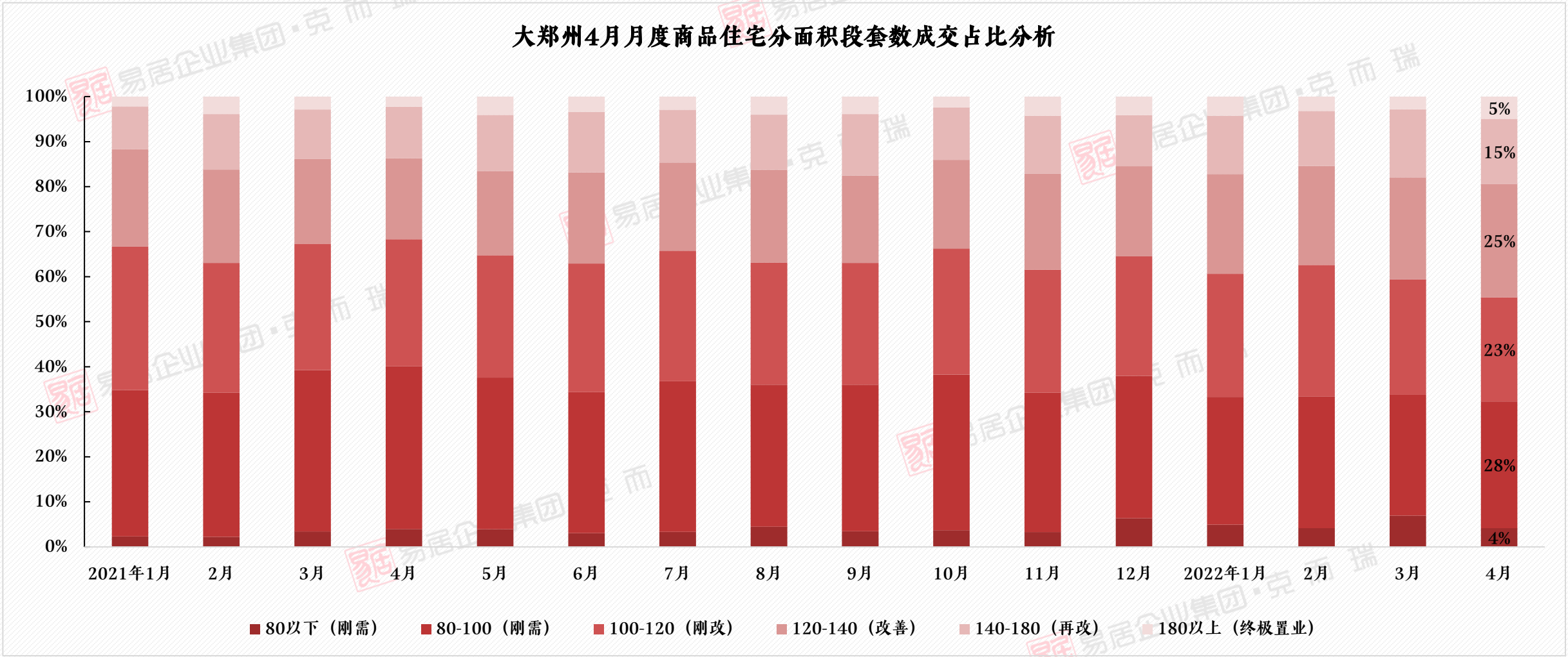
本月大郑州所有面积段产品价格均呈上涨趋势；

120-130㎡面积段产品，总价段主要集中在70-100万元之间；

三房中成交主要为120-130㎡产品，其次为90-100㎡；

大郑州分面积段成交结构

80-100㎡刚需产品成交占比稳定，主力地位不动摇；100-120㎡刚改产品占比下滑3个百分点；120-140㎡改善产品成交占比上涨至25%。



大郑州各产品类型价格走势

本月大郑州所有面积段产品价格均呈上涨趋势，其中80㎡以下刚需产品、140-180㎡再改产品涨幅较大，其余面积段产品价格走势平稳，终极置业产品价格受个案影响较大，波动明显。

图1：刚需（80㎡以下）产品价格走势

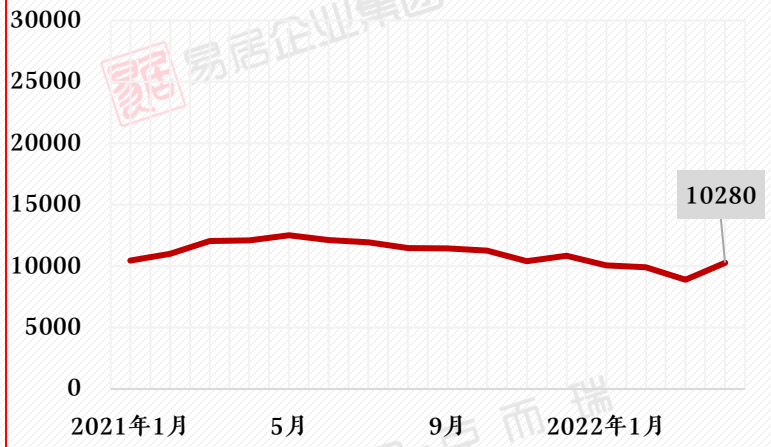


图2：刚需（80-100㎡）产品价格走势

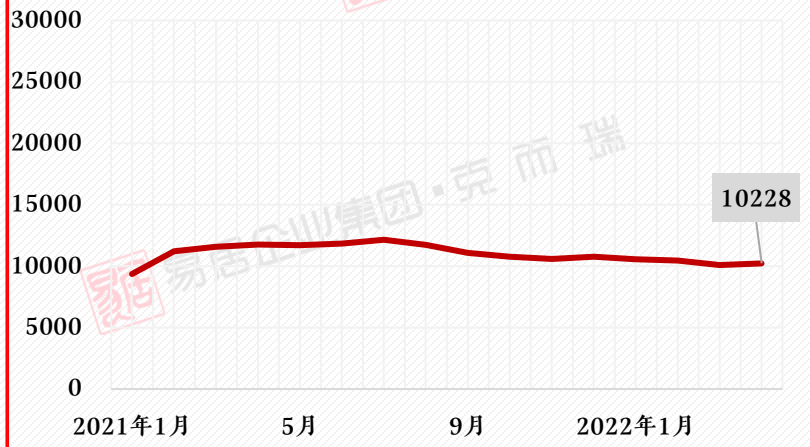


图3：刚改（100-120㎡）产品价格走势

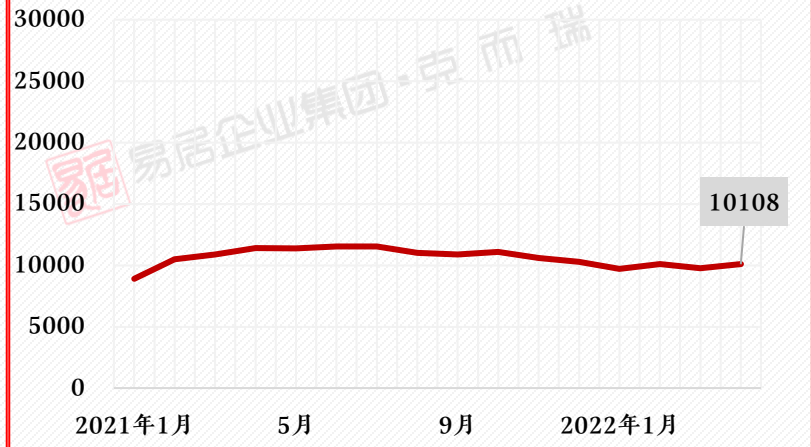


图4：改善（120-140㎡以下）产品价格走势

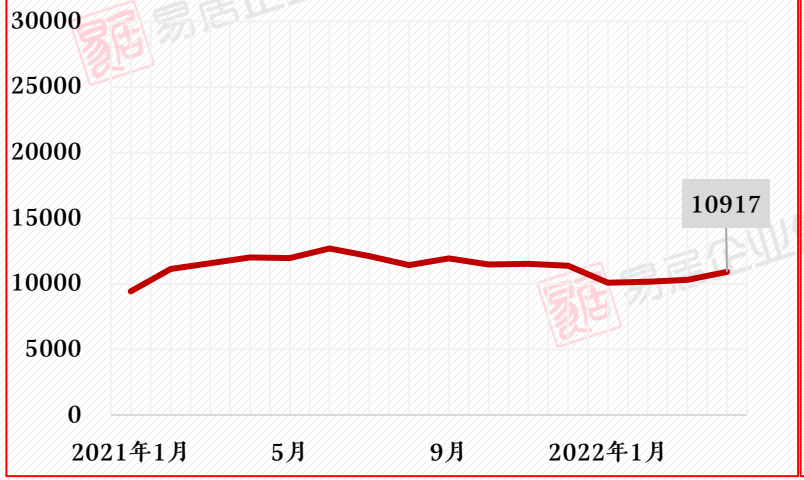


图5：再改（140-180㎡以下）产品价格走势

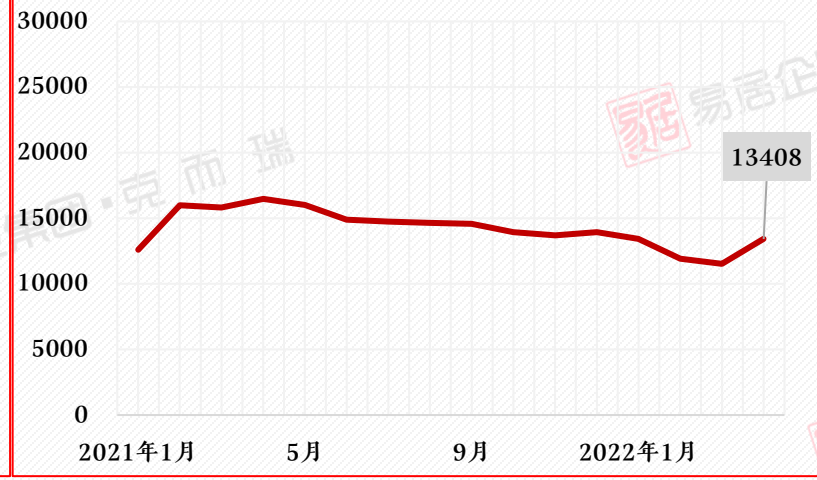
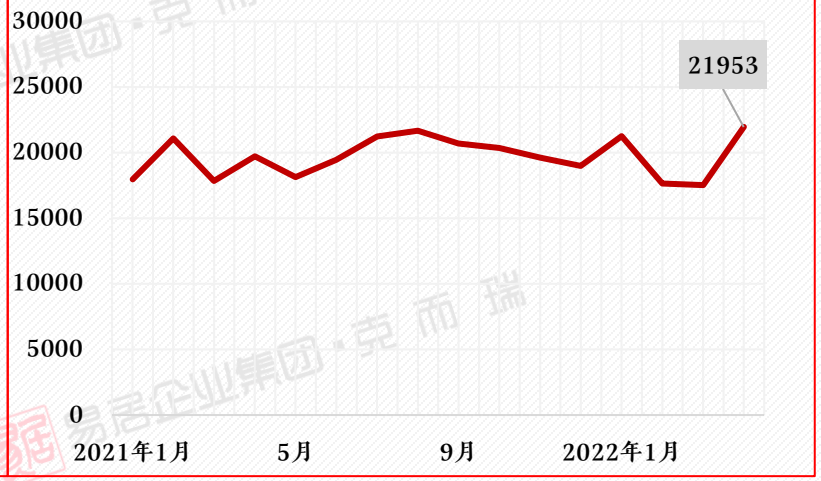


图6：终极置业（180㎡以上）产品价格走势



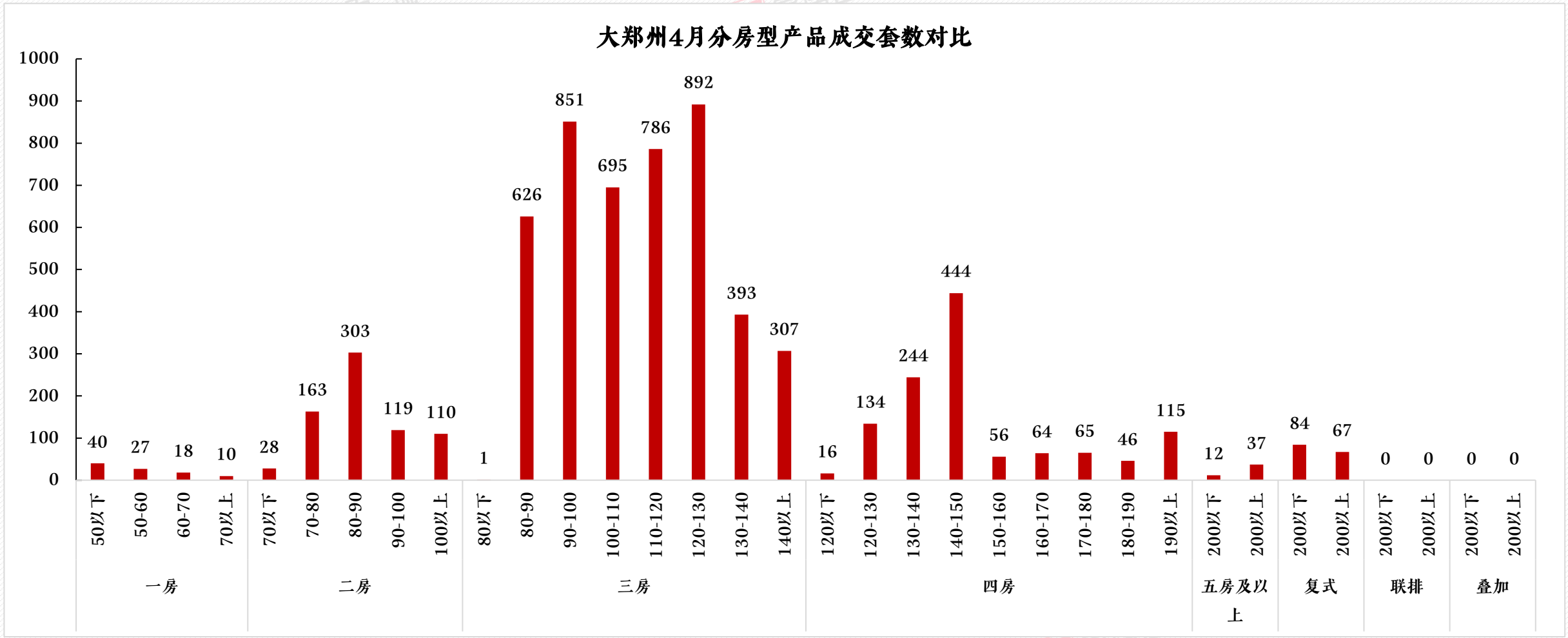
4月成交面积段主要集中在120-130㎡，其成交占比达到15%，相应总价段集中在70-100万元之间；90-100㎡面积段次之，总价段主力在60-80万元。面积在180㎡以上，总价300万元以上产品成交依然亮眼。

大郑州4月商品住宅成交面积段总价段交叉分析

面积/总价	60以下	60-70	70-80	80-90	90-100	100-110	110-120	120-130	130-140	140-150	150-160	160-180	180-200	200-220	220-240	240-260	260-280	280以上	300以上	合计	占比
80㎡以下	105	44	26	38	33	20	9	2	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	282	4%
80-90	196	108	64	71	130	143	63	65	35	25	26	5	0	0	0	0	0	0	0	931	14%
90-100	164	133	121	62	71	65	79	50	50	44	64	53	14	0	0	0	0	0	0	970	14%
100-110	89	132	135	54	40	30	39	40	28	19	19	35	45	14	1	0	11	1	0	732	11%
110-120	28	88	76	104	69	38	24	69	66	81	30	54	45	36	6	11	4	0	0	829	12%
120-130	22	51	110	76	109	82	68	50	52	54	45	65	65	56	62	42	2	7	20	1038	15%
130-140	17	53	19	75	43	38	23	21	36	40	34	74	52	45	35	26	6	1	18	656	10%
140-160	6	14	15	36	54	41	37	27	39	37	34	68	66	40	63	52	89	38	55	811	12%
160-180	1	1	6	27	2	10	5	8	10	6	3	7	7	6	6	5	6	8	46	170	3%
180㎡以上	1	1	0	2	4	13	9	7	2	5	6	12	22	10	10	7	9	7	207	334	5%
合计	629	625	572	545	555	480	356	339	322	312	261	373	316	207	183	143	127	62	346	6753	100%
占比	9%	9%	8%	8%	8%	7%	5%	5%	5%	5%	4%	6%	5%	3%	3%	2%	2%	1%	5%	100%	

大郑州分房型成交结构

大郑州成交房型以三房为主，主要集中在120-130㎡，其次为90-100㎡；四房以140-150㎡面积段舒适性产品占据绝对优势。



PART FOUR

开盘监测

【CRIC视角】：

疫情不稳蓄客难度大，开盘积极性弱但核心地段项目开盘热度不减；

项目紧跟当下新政热点进行营销，分销依赖度高但效果难持续；

五一优惠效果不及预期，成交冷热差异显著，成交主要集中在热销项目；

2022年4月份郑州市主城区推量558套，去化146套，整体去化率为26%；近郊区域无项目开盘。

图1：2020.01-2022.04郑州市区开盘情况走势图

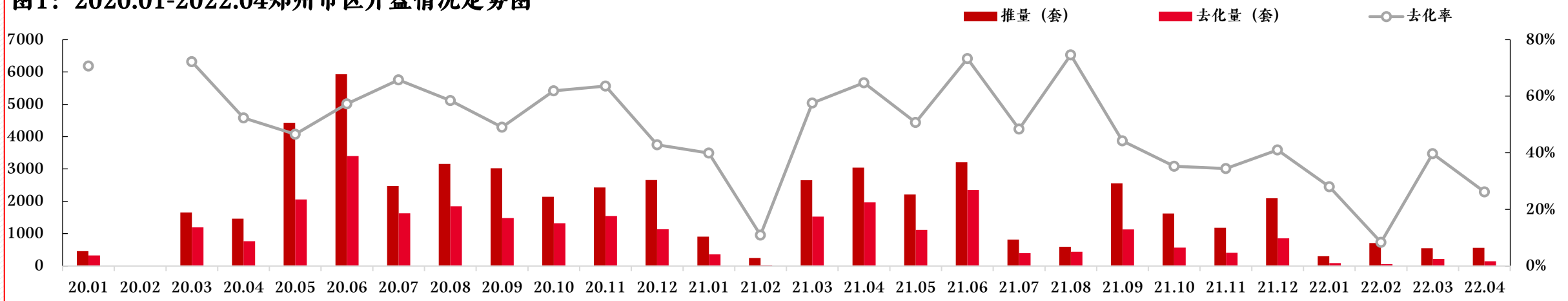
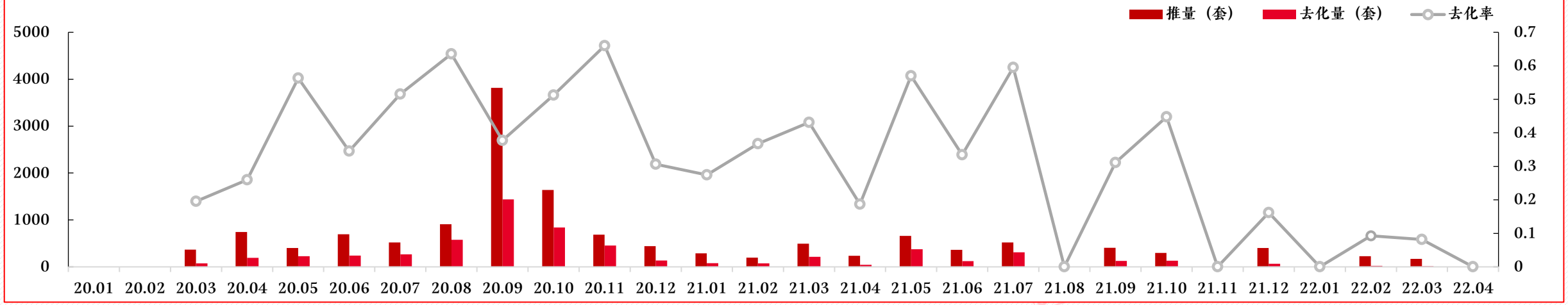


图2：2020.01-2022.04郑州环郑开盘情况走势图



2022年4月，共计6个项目开盘，推出558套，成交146套，去化率26%；经开区推量较多，开盘1个项目，推出196套，成交28套。

区域	项目数量	推案套数	成交套数	平均去化率	推量（万平米）	销售（万平米）	均价（元/平）	金额（亿元）
惠济区	1	36	5	14%	0.51	0.07	20000	0.14
金水区	1	32	15	47%	0.46	0.21	19750	0.41
经开区	1	196	28	14%	2.60	0.35	16040	0.56
郑东新区	1	128	85	66%	1.69	1.14	27247	3.12
中原区	1	66	6	9%	0.69	0.06	13575	0.08
高新技术开发区	1	100	7	7%	0.94	0.06	12000	0.08

海马公园：前期项目交房口碑较好，周边二手房价格坚挺，二手价格2.5-2.9万元/㎡，板块内在售新盘稀缺，本次开盘价格适中，蓄客时间长，推出125-150㎡户型，去化率66%，成交均价26000-29000元/㎡（毛坯）

基础指标							
位置	郑东新区东风南路东、康宁街南						
占地面积	89.2亩	总建面	12.07万㎡	已推面积	7.84万㎡	容积率	3.498
取证/楼板价	预售证：2022/4/11；6#；128套 拿地日期：2008/04/22						
开盘时间	4月24日 星期日 售楼部选房						
蓄客情况	2月26日开始蓄客约200组，开盘前一周0万升筹，升筹无优惠，升筹约100组；						
物业类型	6#: 高层1D 33F 2T4 毛坯						
优惠政策	1）认筹1万抵2万；2）按时签约1%；3）按揭1%；4）一次性2%；						
销售政策	分期：无；分销：房友/贝壳/58，2.5万						
推售情况	推案体量：128套，约1.69万㎡ 成交情况：85套，约1.14万㎡，约3.12亿元						

类型	户型	面积（㎡）	推出套数	成交套数	成交价格（元/㎡）	去化率
6# 毛坯	三房二厅二卫	125	64	37	26000	58%
	三房二厅二卫	128	32	19	27000	59%
	四房二厅二卫	150	32	29	29000	91%
合计			128	85	26000-29000	66%

4月以项目直接降价和特价房为主，其中万华城、绿都望晴川和亚星锦绣山河三个项目降价效果尤为明显；多项目推出低首付或低利率以及购房补贴等营销手段，降低购房门槛；降价项目多集中在主城，但本月荥阳市项目优惠力度大，成交剧增。

4月份价格/政策异动项目信息

异动形式	区域	项目	异动时间	优惠政策	原价格/政策（优惠前）	现价格/政策（优惠后）	降价幅度	降价前一周去化套数	降价当周去化套数
直接降价	荥阳市	绿都望晴川	4.11-4.17	贝壳聚焦，佣金4W，高层均价5000-5500，洋房均价6000-6500，1W即可网签	高层均价5500-6000，洋房均价6500-7000	高层5000-5500，洋房均价6000-6500	500	11	122
	二七区	亚星锦绣山河	4.30-5.4	锦绣山河大二期划片郑州实验外国语中学，且该学校已有政府牵头转为公立，安泰苑不分楼层房源11000	11500-12500	11000	500	2	73
	荥阳市	禹洲嘉誉风华	4.29-5.4	价格4100起，1万定房，剩余部分明年交房前付清	5500	4100	1400	0	4
特价房	惠济区	谦祥时光序	4.11-4.17	20套特价房11000起，首付2%，2年2次，凭购房合同可以上学，创新实验小学、中学	12500-13500	11000	1500-2500	13	15
	管城区	碧桂园名门时代城	4.1-4.10	推出特价房9500元/㎡起	10500	9500	1000	6	23
	高新区	万华城	4.18-5.4	推出一口价房源9XXX起，成交均价10500元/㎡	12000	10500	1500	10	126
	中原区	华润置地琨瑜府	4.25-5.4	针对7/8/9#在售房源，以内购房名义延续释放11xxx元/㎡起的特价房，正常房源12000-13000元/㎡。	12000-13000	11000	1000	28	46
	管城区	富田城九鼎公馆	4.30-5.4	特价12000-13000，送车位一个（负二层约85万/个），首付3-5W，开发商借款15-20万无息，剩余通过第3房，有利息	14300	12000-13000	1300	9	27
工抵房	管城区	康桥未来公元	4.18-4.24	30套工抵房10000元/㎡起1经纪人认购奖：55寸电视一台；2置业0压力：购房补贴15%（前30名）；3购房补贴2年月供（前20名）；4、尊享4.5%超低利率	11500	10000	1500	2	6
	中原区	金地西湖春晓	4.18-5.4	工抵房8XXX-10000，有正常房源	11000	8XXX-10000	1000-2000	1	5
高评高贷	荥阳市	远洋沁园	4.18-5.4	6000元毛坯，准现房，0首付	6300	6000	300	0	102
购房补贴	荥阳市	美的东润智慧城	4.15-5.18	10套特殊楼层1口价7000-7200，千万租金补贴，活动期间（4.15-5.8）成交补贴1500元房租至交房，如果没买本项目，活动期间报名登记购买郑州其他项目，然后带合同资料领取，次月发送1000	7800	7000-7200	600-800	4	19

注：数据来源于实际调研数据

五一市场监测 房企营销动作

五一期间外来房企优惠力度弱于本土房企，且多为包装优惠力度与前期差异不大，效果一般；资金压力较大房企降幅在500-2000元/㎡不等，但受疫情及观望情绪影响，优惠效果不及预期，市场成交依旧集中在热销项目。

外来开发商	项目	五一活动	五一前一周成交套数	五一成交套数
碧桂园	碧桂园云境	推出115特价房，均价低至16XXX元/㎡；推出总房款1个点的优惠，同时活动期间认筹2万抵5万	7	9
	碧桂园天玺湾	两人成团，均可享受98折；活动期间购买车位可优惠5万，住宅优惠99折；成交砸金蛋，赢取家电壕礼	3	5
	碧桂园凤凰城	碧桂园55购房节5块钱即可订房，额外98折优惠	10	26
	碧桂园时代城	五一提前购，立享98折	4	6
	碧桂园西湖	碧桂园55购房节5块钱即可订房，五一期间额外98折优惠	12	21
	碧桂园中央公园	利用交房节点促进老带新，同时推出特价房，实景洋房9500元/㎡起	4	5
	碧桂园双湖城	4.21-5.5老带新成交升级，老业主奖1万元购物卡+3万元家具优惠券，新业主送2年物业管理费	2	5
保利	保利天汇二期	五一期间每天推出3套特价房源18500元/㎡	11	16
	保利和光屿湖	推出包装特价房价格11800	27	37
融创	融创·运河源	1、周年庆专享房源限时抢购（包装） 2、老带新/老再购成交各赠送20个月物业费	2	6
	融创城	1、到访即可享受车辆养护一次（5月2-4日） 2、老带新/老再购成交各赠送20个月物业费	5	10
华润	华润置地琨瑜府	针对7/8/9#在售房源，以内购房名义延续释放11xxx元/㎡起的特价房，正常房源12000-13000元/㎡。	26	46
万科	翠湾中城	五一购房节，到访有惊喜，成交送大礼	10	14
	未来时光	10#楼新品加推限时2%优惠	7	9
	拾遥森语	五一购房节，到访有惊喜，成交送大礼	8	7
	理想星光	五一购房节，到访有惊喜，成交送大礼	7	9
	大都会	五一提前购，每日3套特价房	1	4
	云图	顶底房源7300元/㎡	7	9

本土开发商	项目	五一活动	五一前一周成交套数	五一成交套数
正商	正商兰庭华府	五一购房五重礼：1，总裁特批额外优惠2%；2，购买指定房源，送负一层车位一个；3，购房享置业补贴，700元/月，最高补贴24个月；4，老业主推荐即可享1%奖励，并送5000元物业费代金券；5，老业主推荐客戶送2张云南双飞旅游卡	4	6
	正商智慧城	五一提前放价，86××元/平起买郑南好房，购房送价值10万车位一个	2	4
美盛	美盛教育港湾	首付5%，利率95折（4.65）送2万车位费，1年物业费	20	18
	中华城	五一钜惠，房源限时9折购；有效带看200购物卡，成交5000元购物卡奖励；高层均价68xx元/平，洋房均价72xx元/平	3	2
	美盛金水印	清栋计划93折，利用分期收回逼定	5	9
康桥	康桥天樾九章	1，实购价16XXX元/平起；2，首付付15%送15%；3，车位半价即可购；4，买房利率95折	9	9
	康桥山海云图	推出20套三期特价房，首付9万起，再返4万8；补贴2年月供，五一当天额外送3万家电	4	6
	康桥未来公元	1经纪人认购奖：55寸电视一台；2置业0压力：购房补贴15%（前30名）；3购房补贴2年月供（前20名）；4尊享4.5%超低利率	8	10
	康桥香蔓郡	购房送30个月月供补贴（之前就有），购房送家装（之前就有）认购补贴3万元首付	1	1
	康桥林语镇	缴纳1000元预约金购房直减5万，加2万送车位	7	5
正弘	正弘中央公园	项目处于封控区，线上限时优惠	0	0
	正弘铂悦	1、客戶到访送洗车券一张；2、响应青年人才计划，中牟本地购房享1万元总房款优惠，专科学历享1万元优惠，本科及以上享2万元优惠	5	5
富田	富田九鼎华府	额外赠送2-4万车位券，总房款最高减5万，首付10%剩余两年半5次	4	5
	富田九鼎公馆	富田九鼎公馆特价一万二三，送车位一个（负二层，大概八九万）特价房仅20套，特殊楼层和正常楼层都有	29	23

注：数据来源于实际调研数据

2022年五一期间访交较五一前一周微弱上升，但仍处于近三年最低位。假期4个项目开盘，均为老盘加推补货，采用 30-60 套小体量加推，受市场修复较慢及客户置业情绪不高影响，新盘推出节点延后成为共同选择。

2020-2022年五一期间市区+近郊市场整体表现

年	日期	单盘来访均值	单盘成交均值
2022	五一（4.30-5.4）	77	5
	五一上一周	67	4
	五一期间增幅（组/套）	10	1
2021	五一（5.1-5.5）	164	18
	五一上一周	148	16
	五一期间增幅（组/套）	16	2
2020	五一（5.1-5.5）	169	14
	五一上一周	158	13
	五一期间增幅（组/套）	11	1

2020-2022年五一期间市区+近郊市场开盘表现

年	日期	项目个数	总推量	总成交	去化率%
2022	五一（4.30-5.4）	4	200	45	22%
2021	五一（5.1-5.5）	5	1011	242	24%
2020	五一（5.1-5.5）	4	575	125	22%
同比	2022年/2021年	-20%	-80%	-81%	-8%

注：数据来源于实际调研数据

五一TOP10成交中，主城刚需走量项目占据9席，均借助特价房、限时折扣、赠与附加值等方式加大优惠力度，较4月平销期去化效果略凸显，相较于去年，五一热销项目促销效果下跌明显，TOP3认购门槛值同比下降74%。

热销榜

排名	项目名称	区域	和成交套数
1	谦祥世茂万华城	高新技术开发区	71
2	华润置地琨瑜府	中原区	46
3	保利和光屿湖	高新技术开发区	41
4	锦绣山河大二期	二七区	36
5	鸿祥万合府	荥阳市	30
6	碧桂园凤凰城	中原区	26
7	富田城九鼎公馆	管城回族区	23
8	碧桂园西湖	高新技术开发区	21
9	大正水晶森林	高新技术开发区	20
10	美盛教育港湾	金水区	18

人气榜

排名	项目名称	区域	来访量
1	谦祥世茂万华城	高新技术开发区	1012
2	华润置地琨瑜府	中原区	500
3	富田城九鼎公馆	管城回族区	450
4	新城时光印象	管城回族区	330
5	大正水晶森林	高新技术开发区	322
6	美盛教育港湾	金水区	301
7	保利和光屿湖	高新技术开发区	300
8	华润幸福里	郑东新区	290
9	华润瑞府	郑东新区	280
9	万科翠湾中城	惠济区	280

注：数据来源于实际调研数据；本次榜单均已排除本周开盘项目

统计时间：2022.4.30-2022.5.4

五一期间前期多以购房节置业礼遇活动为主，送车位、家电礼包、特价房等优惠活动吸引客户，假期最后一天受疫情影响转为线上，以线上售楼部推广、宅家抽奖、直播讲房等活动为主。

线下五一置业礼遇：送车位、家电礼包、特价房、购房补贴等

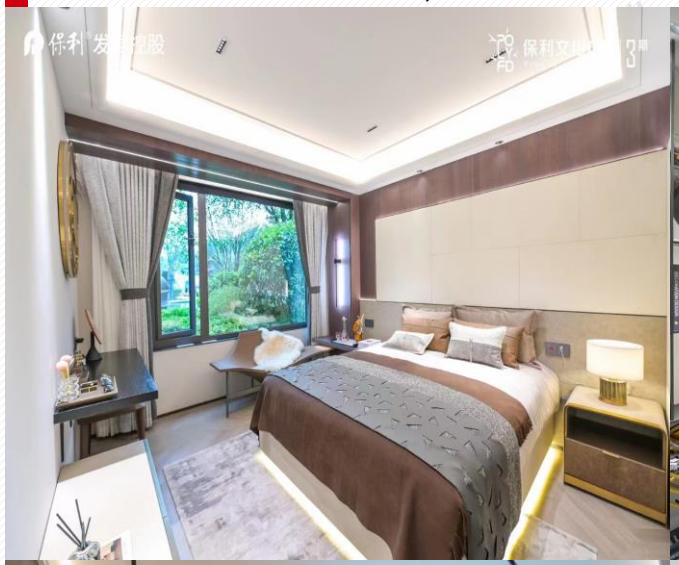
线上售楼部推广、宅家抽奖、直播讲房等活动

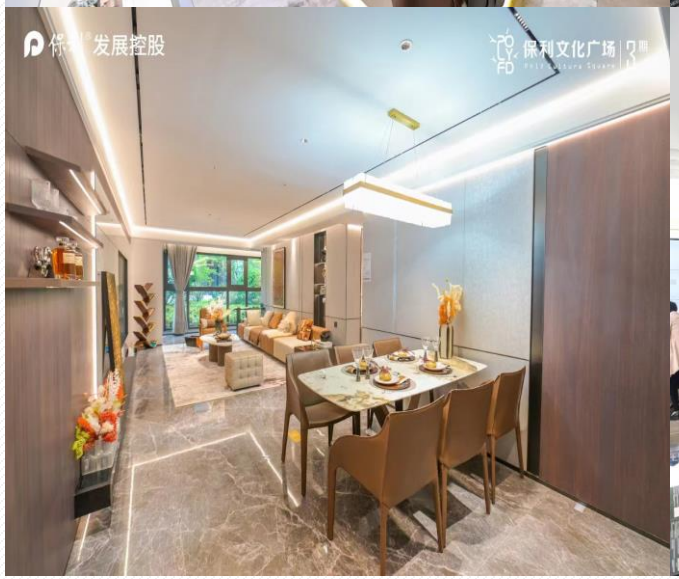
统计时间：2022.4.30-2022.5.4

2022年4月23日山水云庭营销中心和景观示范区正式开放，项目位于荥阳市桃贾路与菖蒲路交汇处西北，共规划2栋15-18F的小高层和6栋22-27F的高层；售楼部开放当天到访约420组客户。

基本信息	
开发商	河南金隆悦房地产开发有限公司
项目位置	荥阳市 桃贾路与菖蒲路交汇处西北
项目概况	项目占地面积63.27亩，建筑面积11.64万方 容积率2.76，绿化率39%；项目共规划1075戶，车位1116个；
项目规划	项目共规划2栋15-18F的小高层和6栋22-27F的高层
项目产品	小高层/高层：89/105㎡三室，115（3+1）/130/145㎡四室
项目动作	2022年4月23日山水云庭营销中心和景观示范区正式开放，开放当天到访即送金龙鱼油、大米和电影票，当天到访约420组客戶；
房企拿地	2019年5月27日，河南金隆悦房地产开发有限公司摘得荥政储（2019）1-6号地块，成交总价23283万元，折合楼面价1971.28元/㎡，溢价率0%。
周边配套	**交通：**郑上路、郑州绕城高速等直通主城区，自驾便利； **教育：**商隐路小学、豫龙镇初级中学，郑州树青医学中等专业学校； **医疗：**荥阳市人民医院； **商业：**荥阳市吾悦广场； **生态：**荥阳金地格林公园、荥阳党建主题公园；

2022年4月30日保利文化广场三期样板间正式开放。保利文化广场三期位于郑州高新区科学大道北、银屏路西，占地面积74.64亩，项目规划5栋25-34层高层住宅、3栋26层-30层商业+办公建筑及部分商业配套建筑。

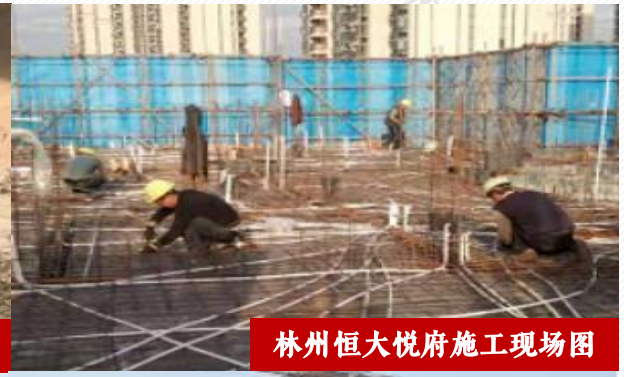




基本信息	
开发商	保利发展
项目位置	高新区 科学大道北、银屏路西
项目概况	占地面积74.64亩，建筑面积31万方 容积率4.49，绿化率25%，总户数882户
项目规划	规划5栋25-34高层住宅及2栋商业办公楼
项目产品	高层：101/120/138㎡三房，146/154/174㎡四房
项目动作	2022年4月30日保利文化广场三期样板间正式开放， 项目预计将于5月中下旬正式开盘。
房企拿地	2021年12月27日，保利摘得郑政高出〔2021〕16号（网）地块， 成交总价78285万元，折合楼面价3496.47元/㎡，溢价率0%。
周边配套	交通：地铁8号线（在建中）； 教育：郑州大学附属小学，枫杨外国语学校外国语小学，石佛中学； 医疗：郑州市中心医院高新区分院； 商业：自建商业，公园茂、正弘生活广场； 生态：莲花花园；

◆ 恒大复工复产 河南项目实现全面复工

郑开恒大未来城施工现场图


林州恒大悦府施工现场图

洛阳恒大云湖上郡施工现场图

周口恒大时代新城施工现场图

2022年4月11日获悉，恒大河南公司涉及保交楼项目共计37个，目前恒大河南公司涉及保交楼项目37个，目前已复工37个项目，复工率100%。其中复工人数达到100%以上的项目有：周口恒大时代新城和恒大珺庭、焦作恒大翡翠华庭、洛阳孟津恒大云湖上郡、兰考恒大帝景、南阳恒大翡翠华庭、洛阳恒大绿洲、郑州恒大林溪郡、长葛恒大翡翠华庭、林州恒大悦府、开封恒大帝景、郑开恒大未来城、社旗恒大御府，共13个项目。恒大河南在保交楼之战进行的同时，所售项目也在陆续集中备案中。

◆ 新田集团与河南建控合作 新田360广场进驻邓州

签约现场图

签约现场图

项目效果图

2022年4月18日，在邓州市委市政府的见证下，新田集团与河南建控集团共同签署《合作协议》。作为邓州市政府招商引资项目，新田360广场正式进驻邓州。双方将发挥各自资源优势，全力打造邓州区域商业标杆，助力区域消费迭代，推动邓州城市更新。

新田360广场的到来，能够为城市带来的物理形态上和精神气质上的改变。随着与新田集团的成功签约，城市将倾力打造中原地区县域城市全新商业体验，也将一线城市高端商业品牌、潮流时尚生活方式带入邓州。

报告附件：

附件一：《4月全国&河南相关政策资讯》

附件二：《4月大郑州土地市场明细》

附件三：《商品住宅市场成交结构-主城区》

附件四：《商品住宅市场成交结构-环郑区域》

附件五：《主城区商办市场格局》

附件六：《4月郑州开盘明细》

附件七：《4月建设工程规划许可证批后公示》

全国资讯

■ 南京拟放松预售资金监管，可取比例最高达6成

南京印发《关于商品房预售资金监管试点使用银行保函的通知》规定，房地产开发企业可凭银行出具的保函，等额替换新建商品房预售资金监管账户中的监管资金。开发企业申请等额资金保函替换后，预售资金账户监管额度内的余额，须满足项目后续1年内建设资金需求；且保函替换资金不得超过项目预售资金监管额度的60%。保函替换资金用途由监管机构认定，主要限于开发企业在南京市范围内的合理资金流动使用。企业资质也提出了要求。“开发企业在申请使用保函之日起前2年内，在我市无因违规使用商品房预售监管资金收到行政处罚的情况。拟申请的商品房项目应无司法冻结、违规资金划扣、拖欠工程款和拖欠农民工工资等情况。南京这一新规定意味着，资质好的企业可以通过保函的形式把监管资金提出来。对资质好的房企流动性压力的缓解无疑是一项利好。

■ 苏州：放松限购限售，苏州成热点城市中楼市松绑第一城

4月11日起，苏州放松二手房限售年限，由5年改为3年。新房则一直执行拿到产权证期满3年之后方可交易。

目前没有下发正式通知，非本地户籍人员购房政策尚无变化。吴中区二手房限售由5年改为3年已在实施，并在交易环节进行了调整。

同时苏州市限购政策有所调整，非户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第1套住房时，社保年限要求从原来的三年内连续缴纳2年社保调整至累计2年社保。苏州作为热点城市，其楼市放松更多是促进合理需求释放，有保有压，同时对于房地产市场合理流转释放是有利的；二手房市场流转不好，也会对新房市场产生压力。

■ 央行宣布：全面降准，释放资金5300亿，低于预期

中国人民银行15日宣布，决定于2022年4月25日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。在此基础上，对没有跨省经营的城商行和存款准备金率高于5%的农商行，再额外多降0.25个百分点。保函替换资金用途由监管机构认定，主要限于开发企业在南京市范围内的合理资金流动使用。下调存款准备金率，释放流行性资金5300亿，本次降准低于预期的1W亿，体现我国继续实施稳健的货币政策，而不是“宽”的货币政策，不搞大水漫灌，更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，保持流动性合理充裕。

■ 全国：中央政治局召开会议，定调房地产救市政策

4月29日中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作,审议《国家“十四五”期间人才发展规划》。会议强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展;全国性的商品房预售资金监督管理办法已于近日制定出台。该管理办法明确，预售资金额度监管为“重点额度监管”。由市县级城乡建设部门根据工程造价合同等核定，能确保项目竣工所需的资金额度，当账户内资金达到监管额度后，超出额度的资金可以由房企提取自由使用。

2022年4月河南相关政策资讯

河南资讯

南阳市人民政府办公室文件

宛政办〔2022〕26号

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

宛城区、卧龙区人民政府，城乡一体化示范区、高新区、官庄工区、鸭河工区、卧龙综保区管委会，市人民政府市关部门：
《南阳市促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》已经市政府第69次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

■ 南阳：出台房地产新政,给予购房补贴，公积金最高可贷80万

4月29日上午，河南南阳市人民政府办公室引发《南阳市促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》。其中重点内容如下：合理住房需求，对具有大中专以上学历的人才在本地与用人单位签订聘用合同或自主创业并缴纳3个月及以上社保的，以及对原籍不在中心城区，因工作或上学等各种原因来宛的新市民，在我市中心城区购买首套新建普通商品住房并完成契税缴纳的，给予购房补贴。公积金存贷实行同城待遇。允许异地缴存公积金职工在宛购房申请公积金贷款，实现异地职工享有在宛同等住房公积金贷款政策。提高根据缴存人数确定的贷款限额，单人缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过50万元提高到不得超过60万元；借款人及配偶均缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过60万元提高到不得超过80万元。

■ 郑州：中原区、高新区、金水区和惠济区相继发布商品房契税缴纳补贴公告

4月25日，郑好办APP契税申报补贴专区发布金水区商品房契税补贴政策，最高补贴20%。

契税补贴采取“先征后补”的方式，每套商品房只能享受一次补贴。契税缴纳时间：2022年4月25日—2022年6月30日；契税补贴申请时间：2022年7月11日—2022年8月31日。4月28日，惠济区新城街道办事处发布关于商品房契税缴纳补贴办法的通告。金水区和惠济区是继高新区、中原区后正式发布契税补贴公告的第三个和第四个区域。管城区办事处已张贴契税补贴细则，但目前暂未发布正式通知。

■ 洛阳：出台房地产新政，首付最低20%，公积金贷款最高65万元

4月29日，《洛阳市促进房地产市场持续平稳健康发展的若干措施》已正式发布，将从5月1日起施行，有效期2年。洛阳市深入贯彻落实党中央国务院和省委省政府决策部署，坚持“房住不炒”定位，围绕“综合评级企业，突出分类施策”“创新服务方式，减轻企业负担”“加大信贷支持，支持合理消费”“规范市场行为，优化发展环境”四个方面，出台了18条具体举措。其中重点提到：1、调整公积金贷款政策。提高公积金贷款额度，个人最高贷款金额调整为55万元，夫妻双方、青年人才最高贷款金额调整为65万元。加大对第二套使用公积金贷款购买改善性住房的支持力度。二手房公积金贷款最低首付比例不再设置房龄年限范围，统一按照20%执行。

■ 安阳:公积金贷款个人最高可贷50万，夫妻双方最高可贷60万。

4月28日，安阳市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款有关规定的意见(试行)》明确夫妻双方均连续足额缴存住房公积金、满足住房公积金贷款条件的，最高贷款额度由50万元提高到60万元;夫妻双方一方或单身人员连续足额缴存住房公积金的，最高贷款额度由40万元提高到50万元。经认定为“洹泉涌流”人才集聚计划引进人才的最高贷款额度，在此基础上提高10万元。

附件二 2022年4月大郑州土地供应明细

编号	是否城改	区域	板块	土地属性	公告日期	用地面积（万㎡）	用地面积（亩）	总建筑面积（万㎡）	容积率	土地地址	公告号/宗地号	备注
1	/	荥阳市	荥泽西板块	纯住宅;	2022/4/23	4.20	63	8.40	2.0	棋源路与兴国大道交叉口西南角	荥政储（2020）68号	/
2	/	新郑市	郭店板块	纯住宅;	2022/4/24	0.80	12	1.68	2.1	郭店镇107连接线南侧、新郑市鼎晟房地产开发有限公司西侧	新郑出（2022）8号（网）	坤达江山筑
3	/	新郑市	南龙湖板块	纯住宅;	2022/4/25	4.17	63	14.60	3.5	龙湖镇郑新快速路辅道西侧、规划三路北侧	新郑出（2022）9号（网）	坤达江山筑
4	/	新郑市	南龙湖板块	纯住宅;	2022/4/26	6.52	98	22.81	3.5	龙湖镇规划二路东侧、规划三路北侧	新郑出（2022）10号（网）	坤达江山筑
5	/	登封市	登封板块	纯住宅;	2022/4/21	6.84	103	8.21	1.2	登封市环山旅游公路以南、郑少洛高速少林下站口以东	登政出〔2022〕8号（网）	/
6	/	登封市	登封板块	纯住宅;	2022/4/21	6.88	103	8.26	1.2	登封市环山旅游公路以南、郑少洛高速少林下站口以东	登政出〔2022〕9号（网）	/
7	/	登封市	登封板块	纯住宅;	2022/4/21	4.28	64	17.10	4.0	登封市菜园路与颍源路交叉口西北角	登政出〔2022〕10号（网）	/
8	/	登封市	登封板块	商办;	2022/4/8	3.69	55	4.80	1.3	登封市大冶镇	登政出〔2019〕26号（网）	/

附件二 2022年4月大郑州土地成交明细

序号	是否城改	地址	区域	土地属性	成交日期	总占地（万㎡）	容积率	总建面（万㎡）	成交总价（万元）	溢价率	楼板价（元/㎡）	每亩地价（万元/亩）	受让方	公告号/宗地编号
1	否	农业东路北、地秀街东	郑东新区	商办;	2022/4/6	0.50	1.5	0.75	7400	37%	9808	981	郑州建祺置业有限公司(建业)	郑政东出〔2022〕1号（网）
2	否	育翔路南、龙湖内环东路西	郑东新区	商办;	2022/4/6	3.82	1.5	5.73	45200	0%	7895	790	河南铁嵩数字科技有限公司(河南铁投51%+少林寺49%)	郑政东出〔2022〕2号（网）
3	/	大孟镇冬凝路南、梦月路西	中牟县	纯住宅;	2022/4/13	0.65	2.5	1.63	3700	0%	2271	378	郑州普罗文旅置业有限公司(信和)	牟政出[2022]9号(网)
4	/	大孟镇夏菡路北、梦月路西	中牟县	纯住宅;	2022/4/13	3.13	1.6	5.02	16555	0%	3301	352		牟政出[2022]8号(网)
5	/	登封市颍河路与嵩阳路交叉口东北角	登封市	纯住宅;	2022/4/27	0.36	1.9	0.69	流标					登政出〔2021〕6号（网）
6	/	官渡组团，滨河东路南、煮酒大道西、春秋路北、安归路东	中牟县	商办;	2022/4/27	2.14	3	6.43						牟政出[2022]18号
7	/	龙湖镇新老107连接线辅道北侧、规划四路东侧	新郑市	纯住宅;	2022/4/13	5.52	2.5	13.79	撤牌					新郑出（2022）6号（网）
8	/	新区万福路东侧、规划道路南侧	新郑市	纯住宅;	2022/4/13	5.16	2.0	10.31						新郑出（2022）5号（网）

附件二 2022年5月预推土地明细

序号	挂牌截止日期	区域	公告号/宗地号	地址	用地面积（万㎡）	用地面积（亩）	容积率	总建筑面积（万㎡）	土地用途	出让底价（万元）	状态
1	2022/5/26	登封市	登政出〔2022〕8号（网）	登封市环山旅游公路以南、郑少洛高速少林下站口以东	6.84	103	1.2	8.21	纯住宅;	10566.8	正在交易
2	2022/5/26	登封市	登政出〔2022〕9号（网）	登封市环山旅游公路以南、郑少洛高速少林下站口以东	6.88	103	1.2	8.26	纯住宅;	10635.8	正在交易
3	2022/5/26	登封市	登政出〔2022〕10号（网）	登封市菜园路与颍源路交叉口西北角	4.28	64	4.0	17.10	纯住宅;	13146.7	正在交易
4	2022/5/12	登封市	登政出〔2019〕26号（网）	登封市大冶镇	3.69	55	1.3	4.80	商办;	2213.2	正在交易

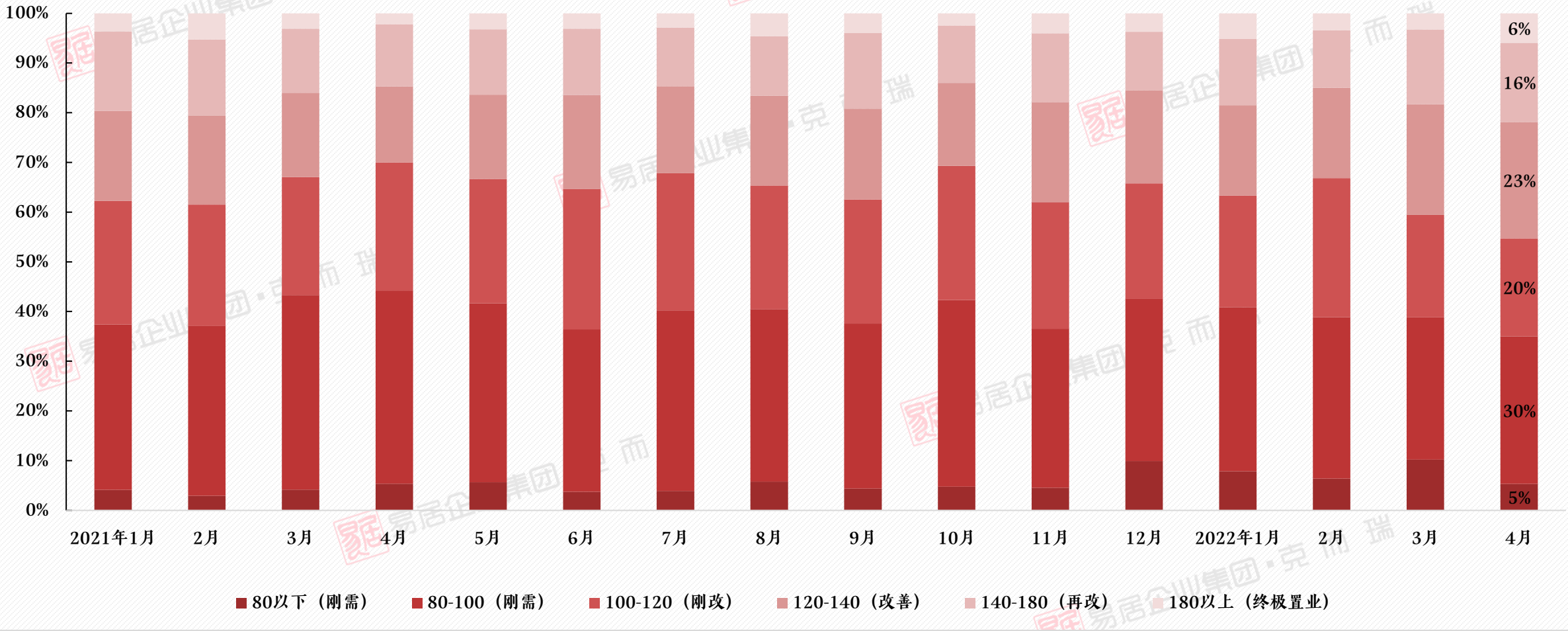
易居企业集团·克而瑞

牟政出[2022]20号

登政出〔2022〕8号（网）

商品住宅市场成交结构-主城区分面积段成交结构

主城区4月月度商品住宅分面积段套数成交占比分析



商品住宅市场成交结构-主城区价格走势

图1：刚需（80㎡以下）产品价格走势

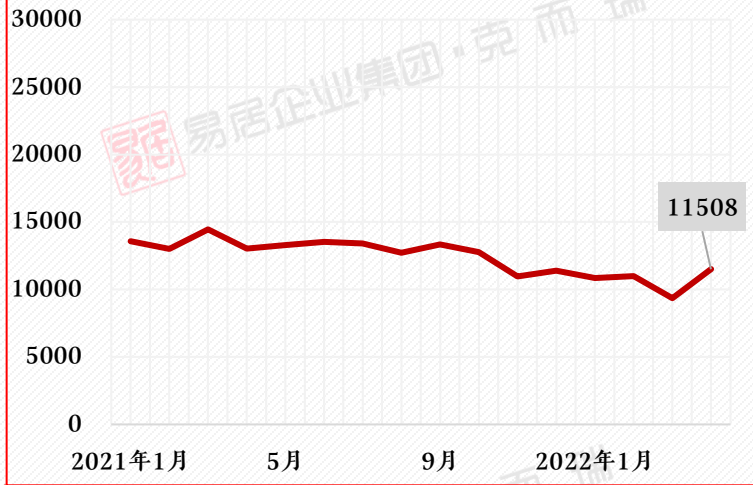


图2：刚需（80-100㎡）产品价格走势

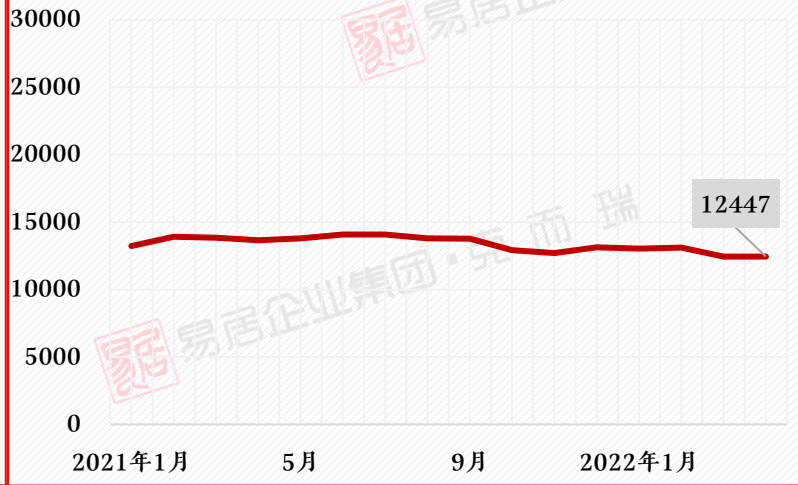


图3：刚改（100-120㎡）产品价格走势

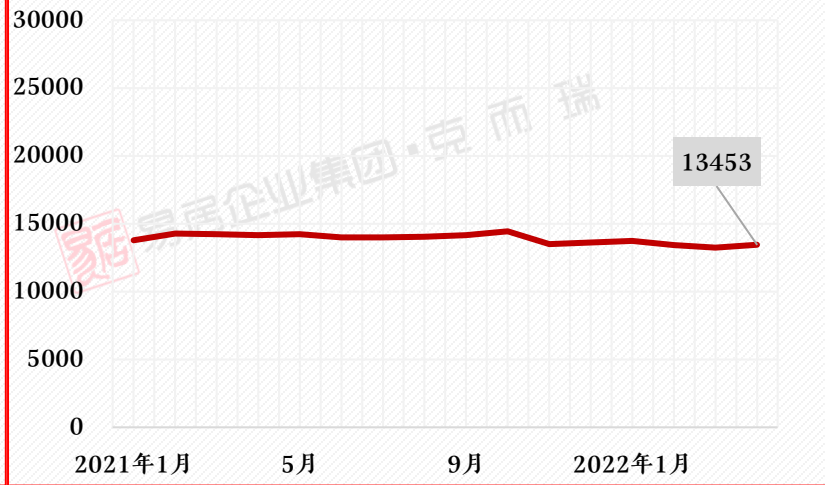


图4：改善（120-140㎡以下）产品价格走势

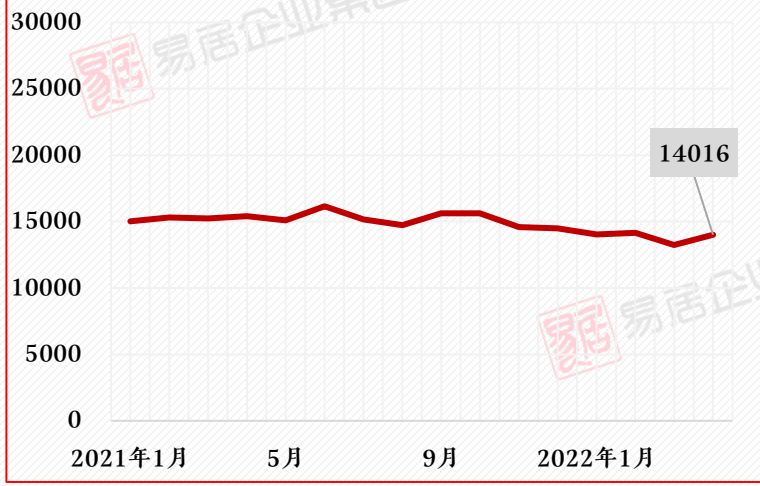


图5：再改（140-180㎡以下）产品价格走势

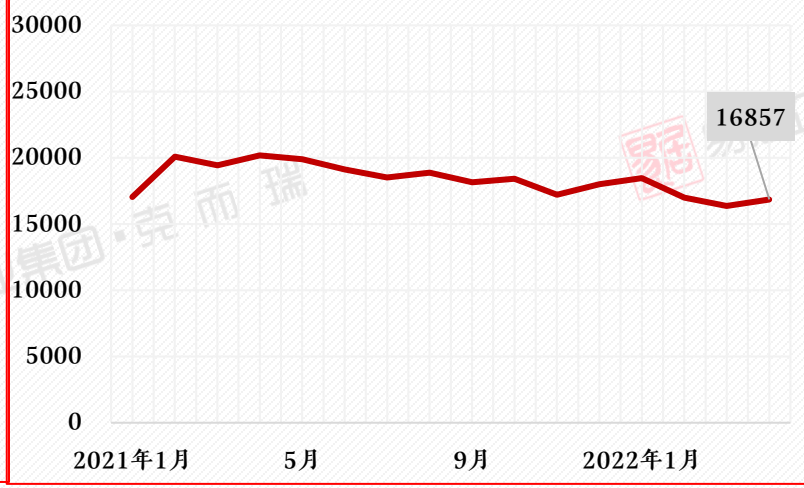
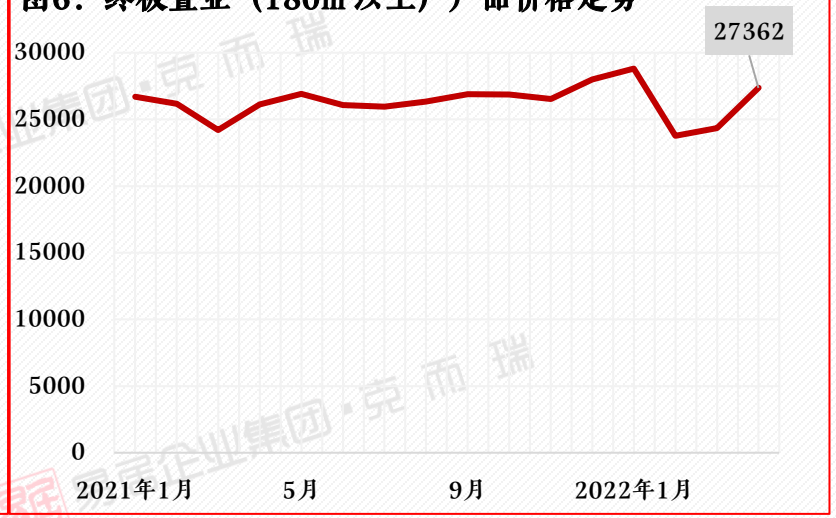


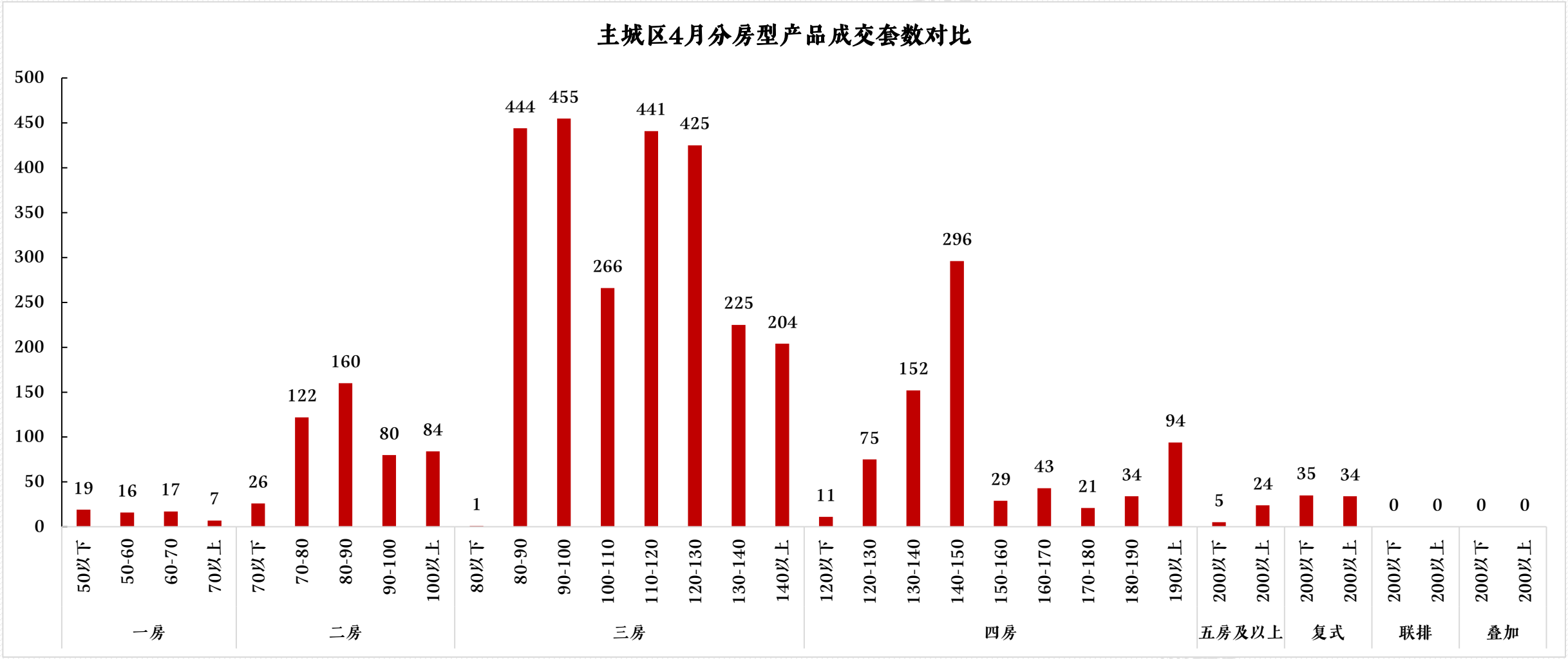
图6：终极置业（180㎡以上）产品价格走势



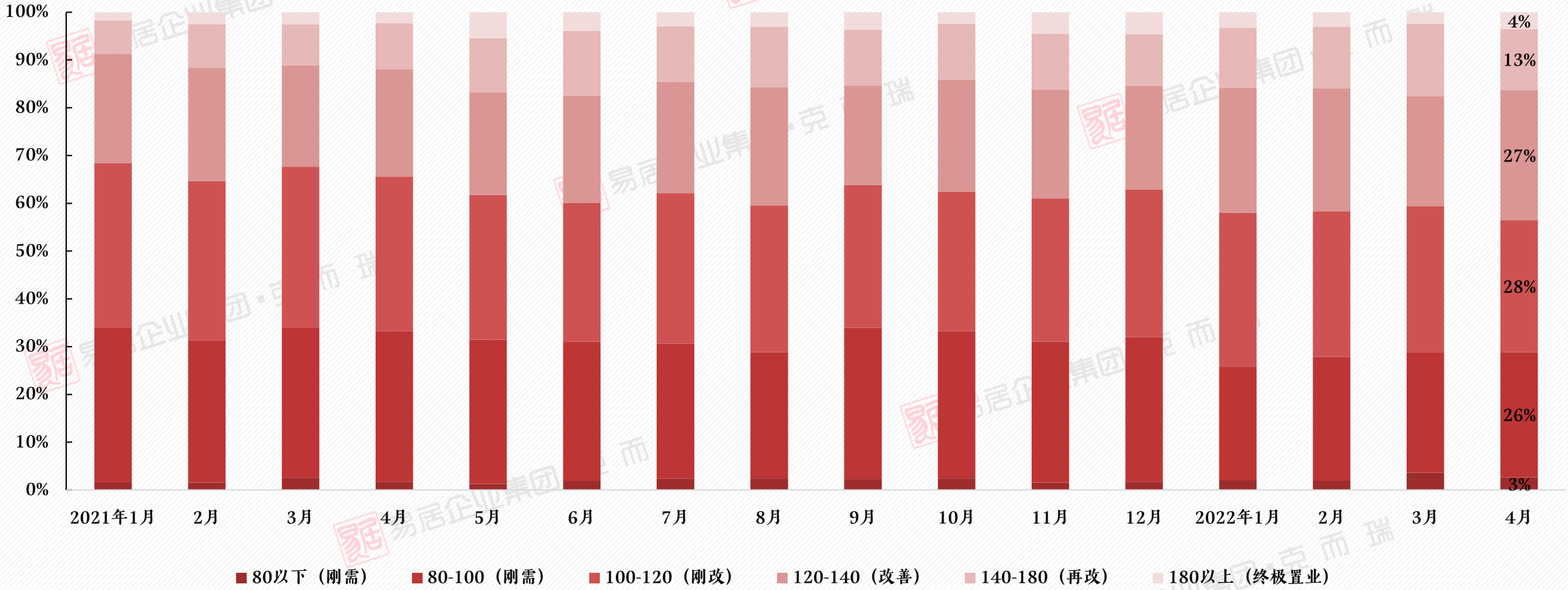
主城区4月商品住宅成交面积段总价段交叉分析

面积/总价	100以下	100-110	110-120	120-130	130-140	140-150	150-160	160-180	180-200	200-220	220-240	240-260	260-280	280以上	合计	占比
80㎡以下	169	19	9	2	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	204	5%
80-90	245	142	63	65	35	25	26	5	0	0	0	0	0	0	606	16%
90-100	118	63	79	50	50	44	64	53	14	0	0	0	0	0	535	14%
100-110	22	23	35	40	27	19	19	35	45	14	1	0	11	1	292	8%
110-120	28	24	20	67	63	80	29	53	45	36	6	11	4	0	466	12%
120-130	21	7	33	22	18	51	43	65	62	53	61	42	2	27	507	13%
130-140	26	14	5	6	20	38	33	73	52	44	34	25	6	18	394	10%
140-160	27	0	14	4	4	8	23	59	58	38	59	51	89	93	527	14%
160-180	5	2	1	1	1	1	0	0	1	3	5	5	5	54	84	2%
180㎡以上	2	8	3	3	0	2	1	4	2	4	2	4	6	189	230	6%
合计	663	302	262	260	222	269	238	347	279	192	168	138	123	382	3845	100%
占比	17%	8%	7%	7%	6%	7%	6%	9%	7%	5%	4%	4%	3%	10%	100%	

商品住宅市场成交结构-主城区分房型成交结构



环郑区域4月月度商品住宅分面积段套数成交占比分析



商品住宅市场成交结构-环郑区域价格走势

图1：刚需（80㎡以下）产品价格走势

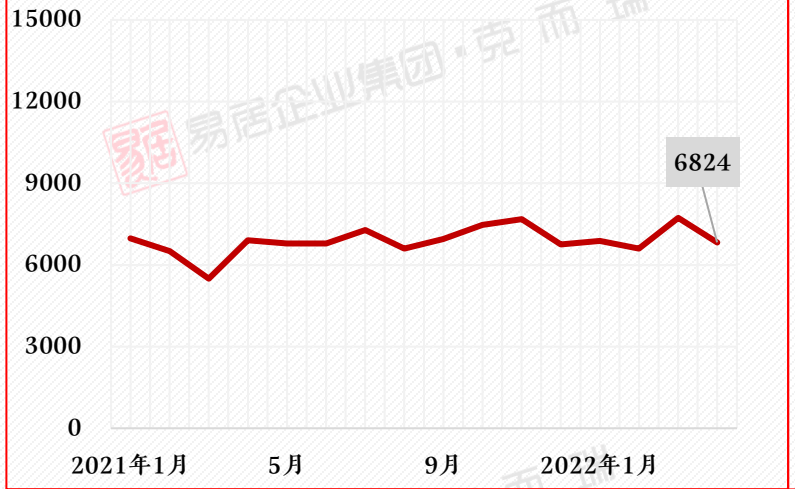


图2：刚需（80-100㎡）产品价格走势

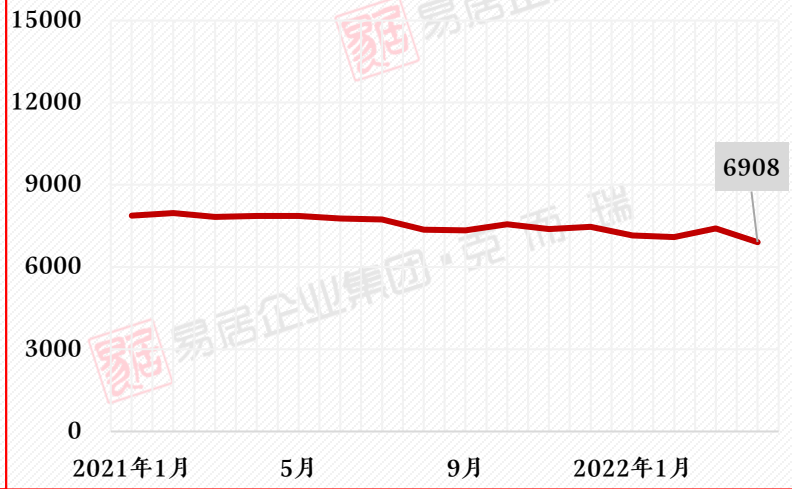


图3：刚改（100-120㎡）产品价格走势

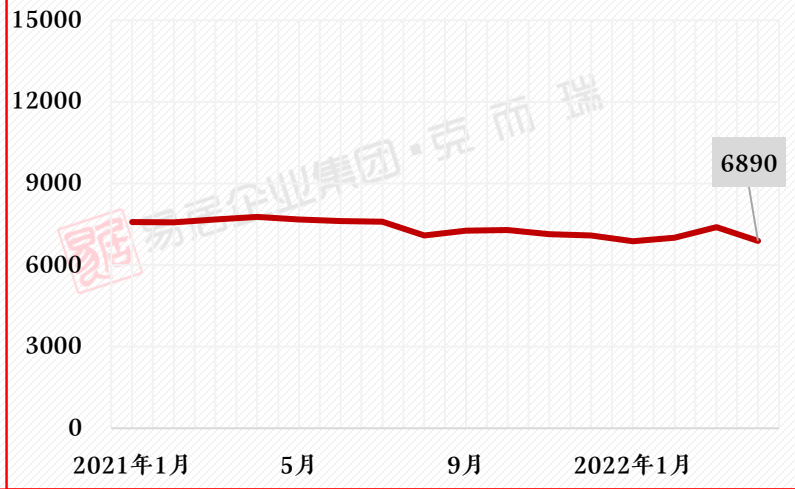


图4：改善（120-140㎡以下）产品价格走势

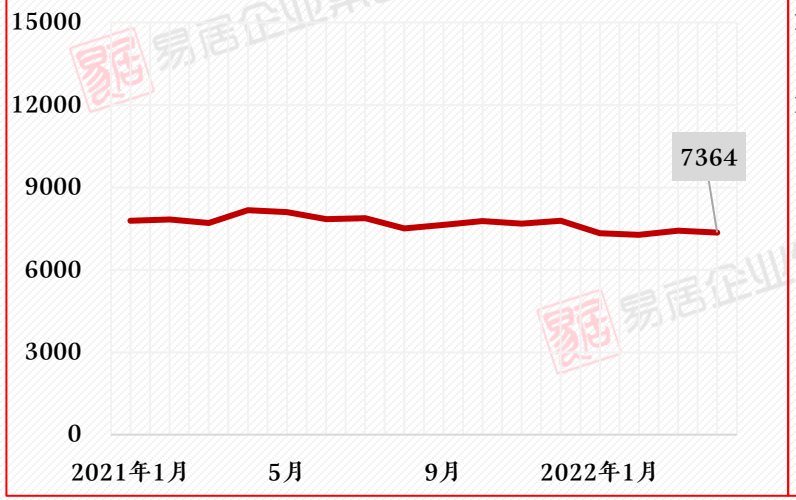


图5：再改（140-180㎡以下）产品价格走势

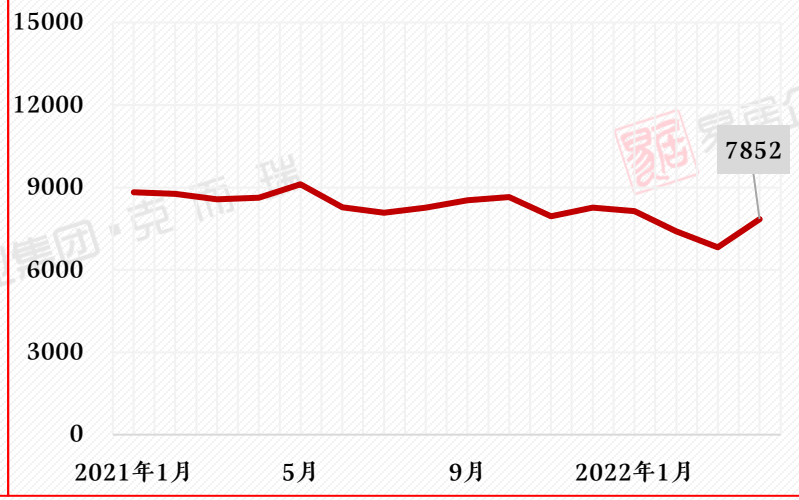
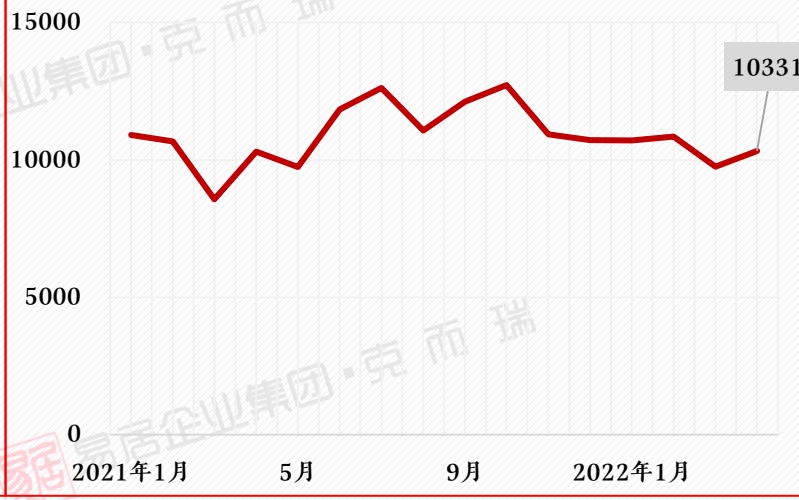
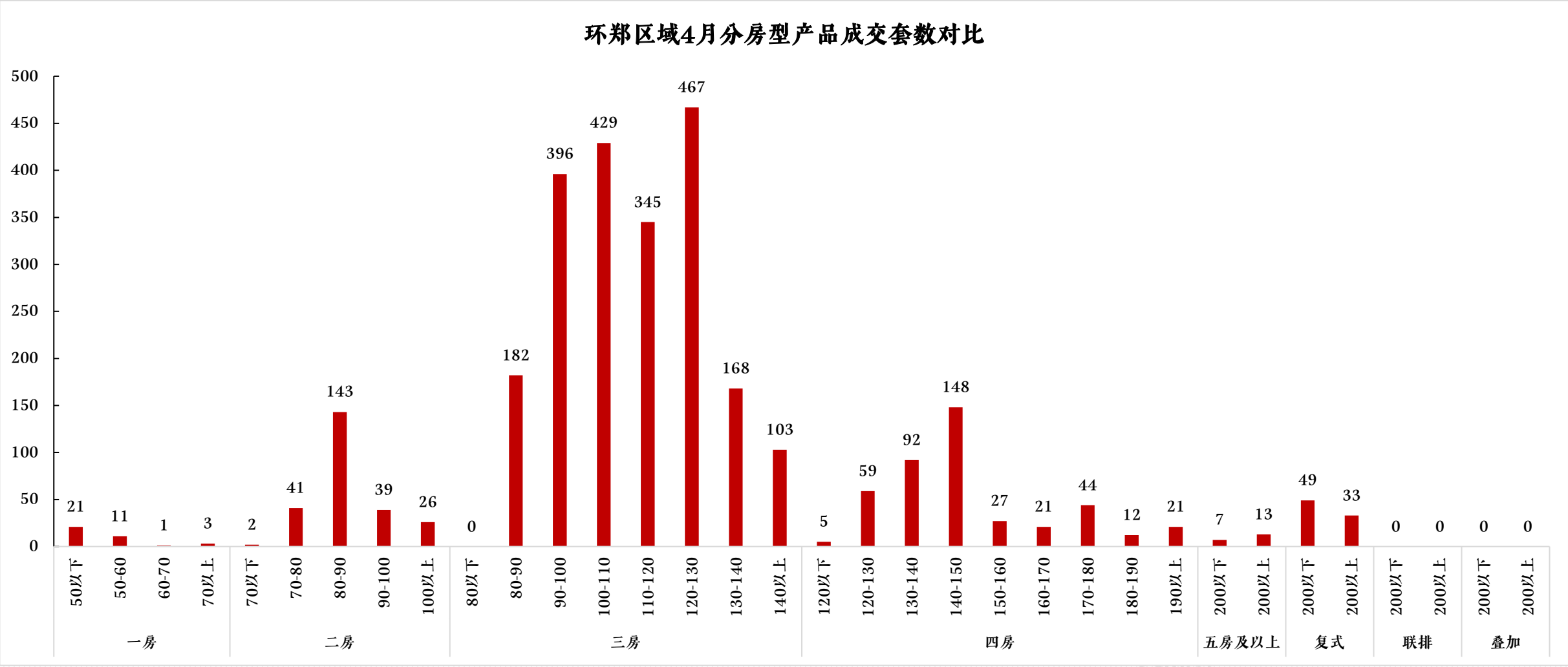


图6：终极置业（180㎡以上）产品价格走势



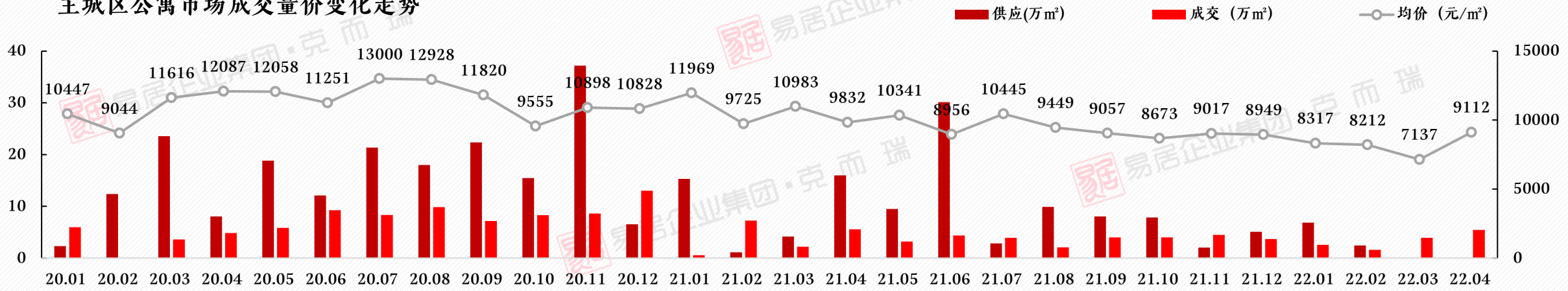
环郑区域4月商品住宅成交面积段总价段交叉分析

面积/总价	50以下	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	100-110	110-120	120-130	130-140	140-150	150-160	160-180	180以上	合计	占比
80㎡以下	51	17	9	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	78	3%
80-90	99	72	103	41	7	2	1	0	0	0	0	0	0	0	325	11%
90-100	22	113	128	117	51	2	2	0	0	0	0	0	0	0	435	15%
100-110	9	75	129	133	53	29	7	4	0	1	0	0	0	0	440	15%
110-120	3	19	85	74	104	52	14	4	2	3	1	1	1	0	363	12%
120-130	5	10	48	103	74	107	75	35	28	34	3	2	0	7	531	18%
130-140	1	5	45	17	72	41	24	18	15	16	2	1	1	4	262	9%
140-160	1	2	14	14	19	48	41	23	23	35	29	11	9	15	284	10%
160-180	0	1	0	4	25	2	8	4	7	9	5	3	7	11	86	3%
180㎡以上	0	0	1	0	2	3	5	6	4	2	3	5	8	65	104	4%
合计	191	314	562	503	407	286	178	94	79	100	43	23	26	102	2908	100%
占比	7%	11%	19%	17%	14%	10%	6%	3%	3%	3%	1%	1%	1%	4%	100%	

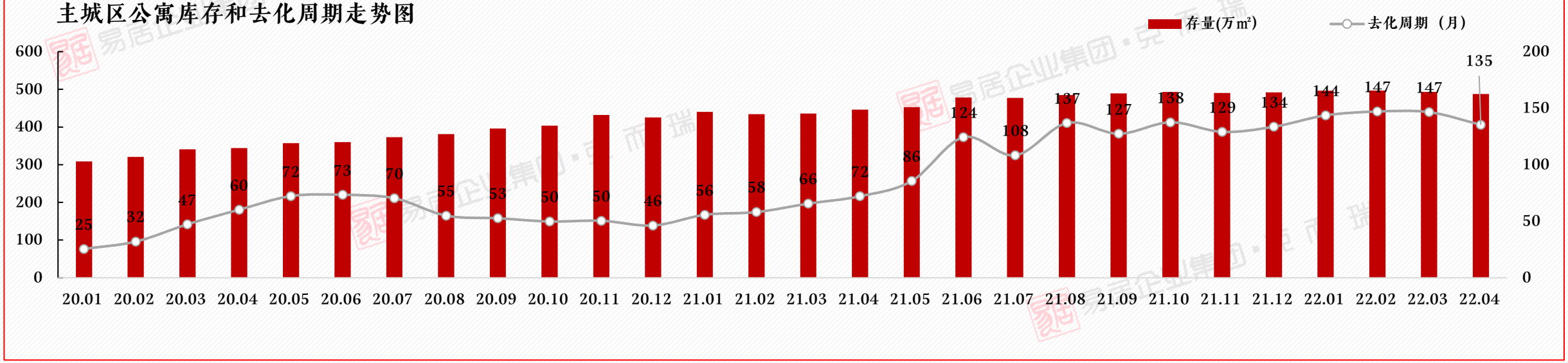

环郑区域4月分房型产品成交套数对比
500
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
21
11
1
3
2
41
143
39
26
0
182
396
429
345
467
168
103
5
59
92
148
27
21
44
12
21
7
13
49
33
0
0
0
0
50以下
50-60
60-70
70以上
70以下
70-80
80-90
90-100
100以上
80以下
80-90
90-100
100-110
110-120
120-130
130-140
140以上
120以下
120-130
130-140
140-150
150-160
160-170
170-180
180-190
190以上
200以下
200以上
200以下
200以上
200以下
200以上
200以下
200以上
一房
二房
三房
四房
五房及以上
复式
联排
叠加

附件五 主城区商办市场格局-公寓市场整体供求价存

主城区公寓市场成交量价变化走势

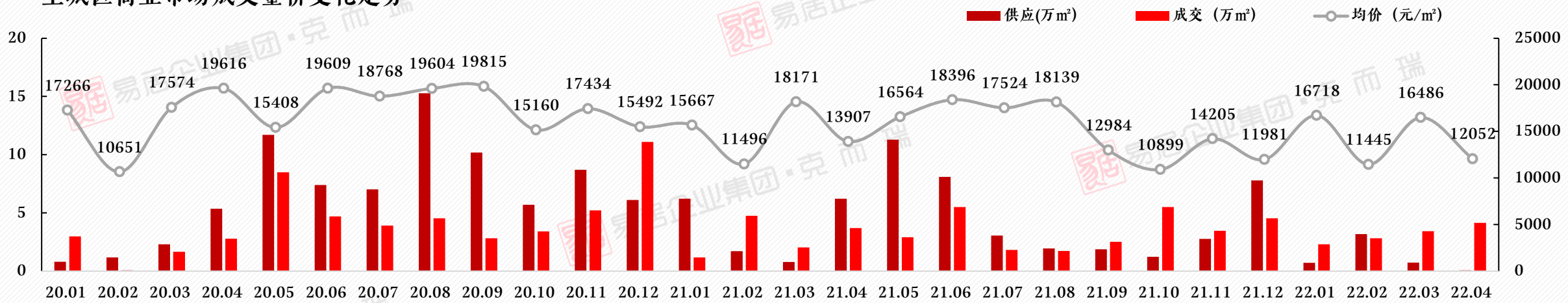


主城区公寓库存和去化周期走势图

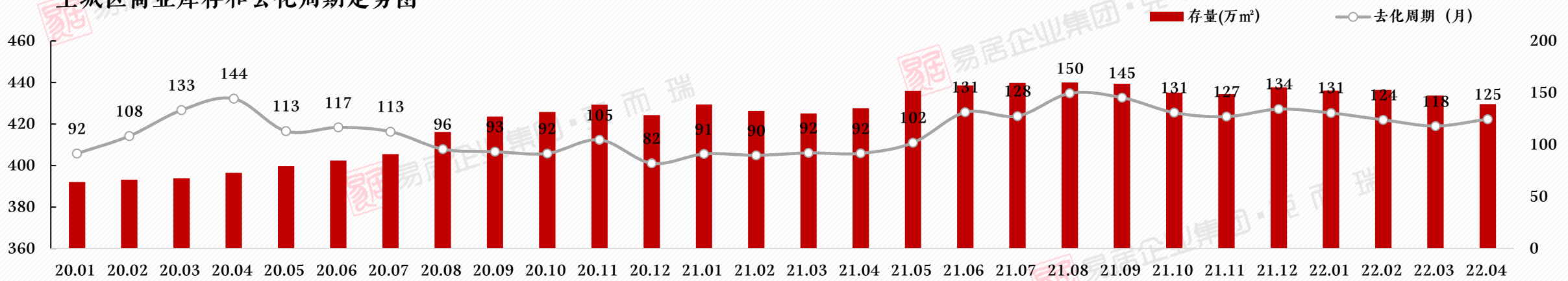


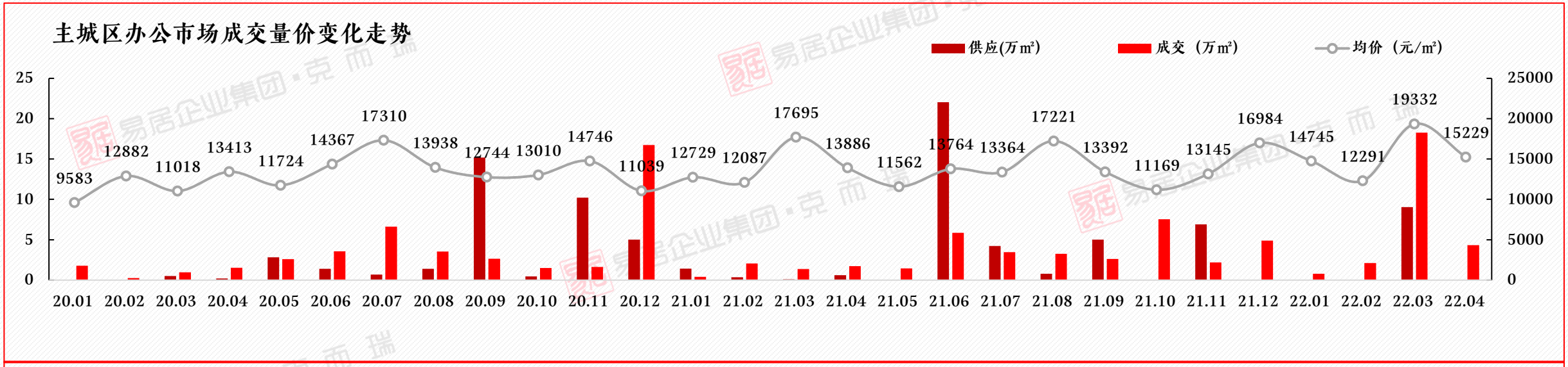
主城区商办市场格局-商业市场整体供求价存

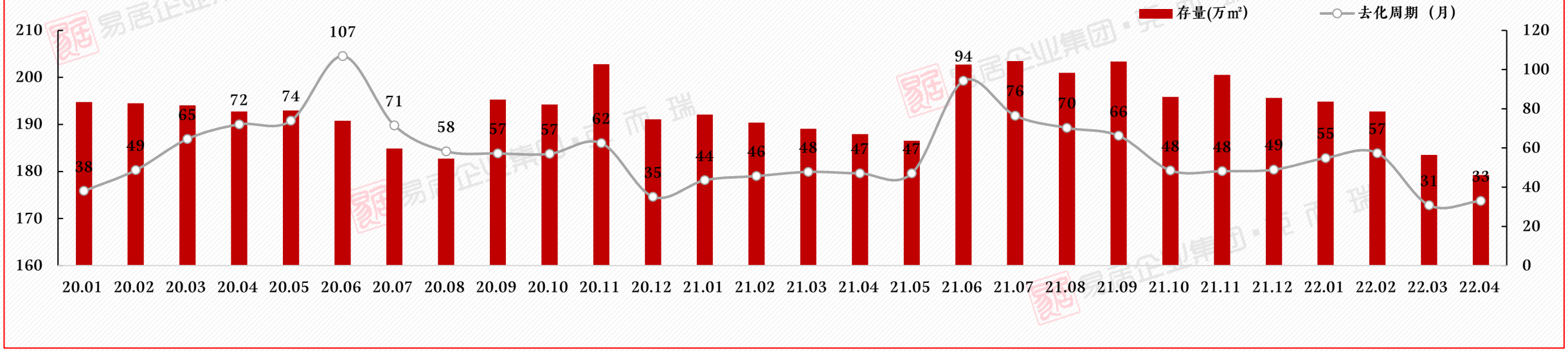
主城区商业市场成交量价变化走势



主城区商业库存和去化周期走势图




主城区办公市场成交量价变化走势
供应(万㎡)
成交（万㎡）
均价（元/㎡）
25
20
15
10
5
0
25000
20000
15000
10000
5000
0
9583
12882
11018
13413
11724
14367
17310
13938
12744
13010
14746
11039
12729
12087
17695
13886
11562
13764
13364
17221
13392
11169
13145
16984
14745
12291
19332
15229
20.01 20.02 20.03 20.04 20.05 20.06 20.07 20.08 20.09 20.10 20.11 20.12 21.01 21.02 21.03 21.04 21.05 21.06 21.07 21.08 21.09 21.10 21.11 21.12 22.01 22.02 22.03 22.04


主城区办公库存和去化周期走势图
存量(万㎡)
去化周期（月）
210
200
190
180
170
160
120
100
80
60
40
20
0
38
49
65
72
74
107
71
58
57
57
62
35
44
46
48
47
47
94
76
70
66
48
48
49
55
57
31
33
20.01 20.02 20.03 20.04 20.05 20.06 20.07 20.08 20.09 20.10 20.11 20.12 21.01 21.02 21.03 21.04 21.05 21.06 21.07 21.08 21.09 21.10 21.11 21.12 22.01 22.02 22.03 22.04

主城区商办市场格局-各物业类型分区域成交量价

图1：主城区商办各物业类型分区域成交面积（万㎡）

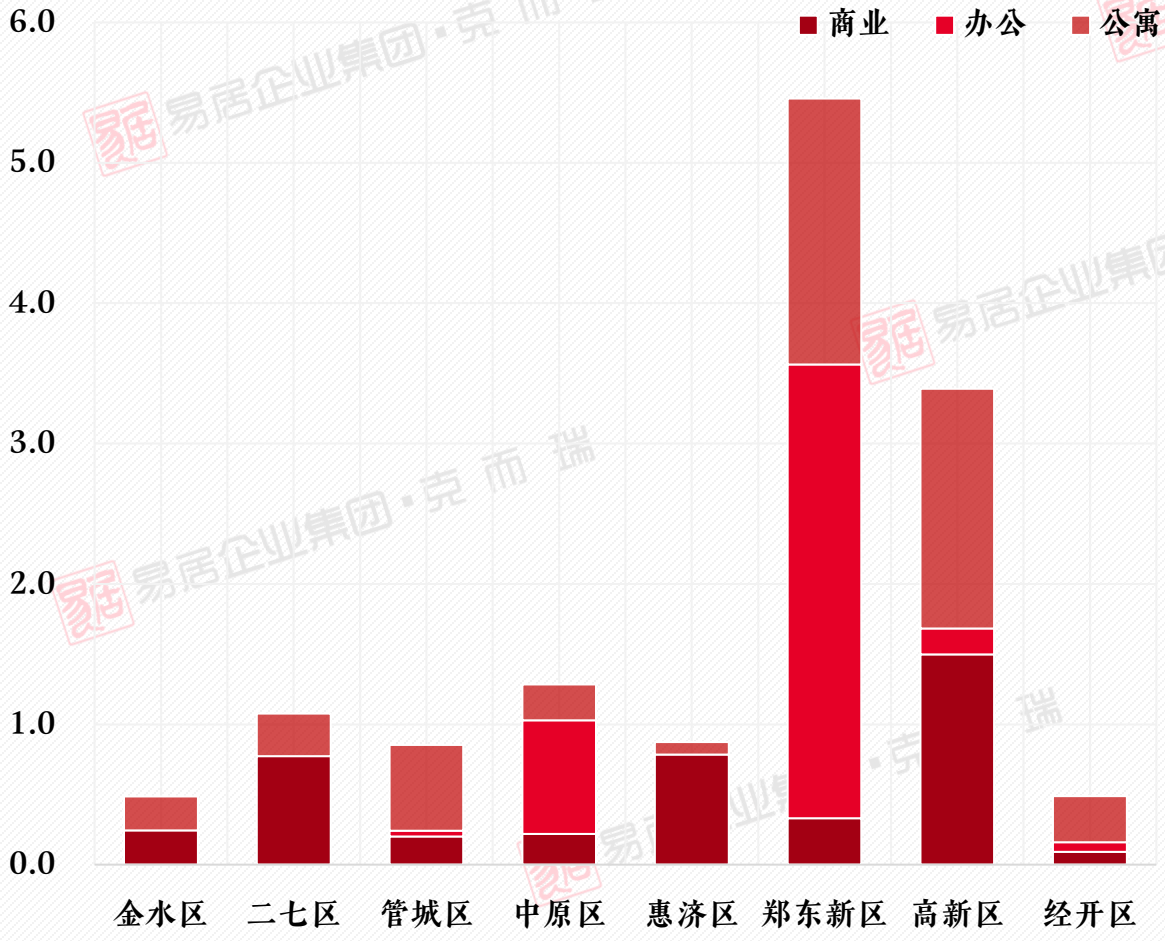
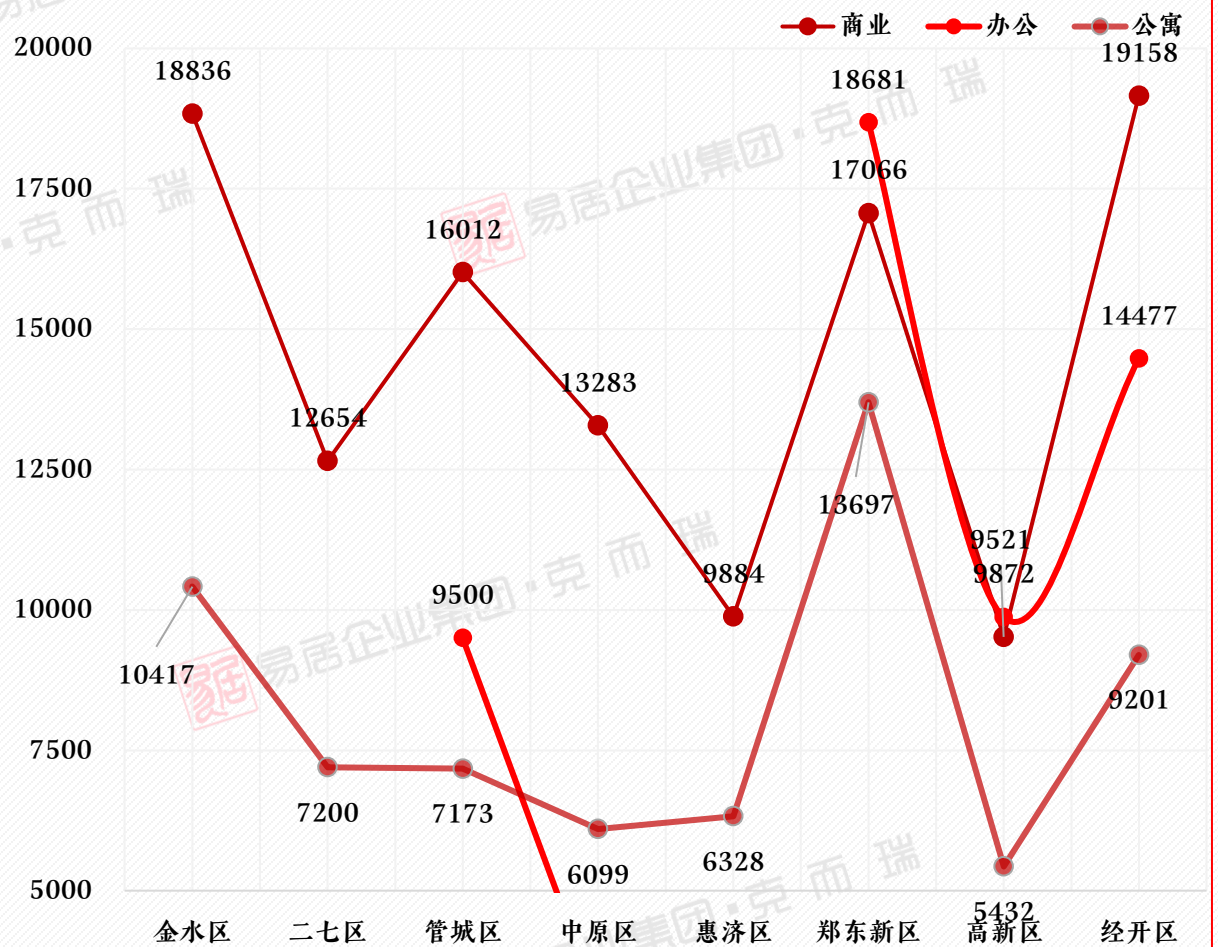


图2：主城区商办各物业类型分区域成交均价（元/㎡）



附件六

2022年4月大郑州开盘明细

序号	开盘时间	项目	区域	推售套数	去化套数	去化率	销售均价
1	2022/4/3	金沙湖高尔夫观邸七期	经开区	196	28	14%	15500-16800元/㎡（毛坯）
2	2022/4/15	东原阅城二期	高新技术开发区	100	7	7%	12000元/㎡（毛坯）
3	2022/4/23	招商美景雍瑞园	惠济区	36	5	14%	19500-20500元/㎡（毛坯）
4	2022/4/24	海马公园二期北地块	郑东新区	128	85	66%	26000-29000元/㎡（毛坯）
5	2022/4/30	裕华城二期	中原区	66	6	9%	13500-13650元/㎡（毛坯）
6	2022/4/30	万科未来时光	金水区	32	15	47%	19500-20000元/㎡（精装）

易居企业集团·克而瑞

附件七

4月建设工程规划许可证批后公示

排序	项目	项目状态	区域	板块	取地时间	规划公示日期	土地类型	取地规划公示（批前）天数	容积率	总建面（万㎡）	业态	备注
1	君悦华庭	新项目	金水区	龙子湖北板块	2021/12/27	2022/4/6	净地	100	1.99	19.17	中高层	地块总建筑面积191678.85㎡，总用地面积68935.79㎡，容积率1.99，绿地率47.12%，集中绿地面积7052.76㎡，社区内部共规划了16栋16-17F住宅以及相应的配套用房，规划总户数992户，机动车停车位1166个。
2	郑州国投昆仑朗境园	新项目	管城区	航海路板块	2021/12/27	2022/4/11	净地	105	2.99	5.04	高层	该地块总建筑面积50350.16㎡，总用地面积12477.60㎡，容积率2.99，绿地率31.91%，集中绿地面积3981.11㎡，社区内部共规划了2栋27-28F住宅以及相应的配套用房，规划总户数330户，机动车停车位338个。
3	碧桂园凤凰城（凤玺苑）	老盘新期	中原区	常西湖板块	2021/12/27	2022/4/25	城改	119	4.19	14.19	中高层、高层	地块规划建设用地面积25523.57㎡，总建筑面积141912.77㎡，容积率4.19，绿地率30.10%，建筑密度19.34%，社区内社区内部共规划6栋32-34层高层，1栋18层小高层，总户数916户，机动车停车位959个个。

THANK YOU

易居克而瑞·河南区域