

【2022年第38期】 郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部



目录

CONTENTS

- 1 行业资讯
- 2 土地分析
- 3 市场分析
- 4 个案分享

全国：前八个月新开工改造城镇老旧小区4.83万个/央行继续推进LPR改革

1、住建部：前8月全国新开工改造城镇老旧小区4.83万个（2022.9.19）



- 9月20日，据住建部官网显示，2022年《政府工作报告》提出，再开工改造一批城镇老旧小区。经汇总各地统计上报数据，2022年全国计划新开工改造城镇老旧小区5.1万个、840万户。2022年1-8月份，全国新开工改造城镇老旧小区4.83万个、799万户，按小区数计占年度目标任务的94.4%。其中，湖北、广东、内蒙古、贵州、山西、山东、河北、江苏、青海、江西等10个省份新开工改造城镇老旧小区数完成年度计划任务。

2、央行：继续深入推进利率市场化改革（2022.9.20）



- 9月20日，中国人民银行货币政策司发布文章《深入推进利率市场化改革》。
- 指出：①目前，LPR已经成为银行贷款利率的定价基准，金融机构绝大部分贷款已参考LPR定价，LPR改革以来，企业贷款利率从2019年7月份的5.32%降至2022年8月份的4.05%，创有统计以来最低水平；②目前我国定期存款利率约为1%至2%，贷款利率约为4%至5%，真实利率略低于潜在实际经济增速，处于较为合理水平，是留有空间的最优策略。
- 下一步将持续深化利率市场化改革，重点推进贷款市场报价利率（LPR）改革，建立存款利率市场化调整机制，以改革的办法推动实际贷款利率明显下行，坚持以自然利率为锚实施跨周期利率调控。

3、国常会：要求狠抓政策落实，推动经济回稳向上（2022.9.21）



- 9月21日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议。
- 会议听取国务院第九次大督查情况汇报，要求狠抓政策落实，推动经济回稳向上。各稳住经济大盘督导和服务工作组要与督查整改衔接，协调解决问题，重点推进支持基础设施建设、设备更新改造等扩投资促消费政策落实。各地要扛起稳经济保民生责任，经济大省要挑大梁，共同巩固经济企稳基础、促进回稳向上。

城市：宁夏银川/天津/浙江临海提高公积金贷款额度

1、银川：公积金最高贷款额度提至80万元，可“一人购房全家帮”（2022.9.20）



- 9月20日，据微信公众号“银川发布”，宁夏银川调整住房公积金政策。
- 缴存职工个人申请最高贷款额度为60万元；夫妻家庭住房公积金最高贷款额度从70万元提高到80万元。缴存职工购买自住住房可提取直系亲属住房公积金用于支付购房款，偿还自住住房贷款可提取直系亲属住房公积金用于偿还贷款本息。
- 全面推行个人住房组合贷款，缴存职工购买自住住房，可申请个人住房组合贷款。

2、天津：多子女家庭购买首套房，公积金贷款最高限额可上浮20%（2022.9.20）



- 9月20日，天津市住房公积金管理中心发布了“关于《关于调整租房提取住房公积金和个人住房公积金贷款有关政策的通知(征求意见稿)》”。
- 养育未成年二孩及以上多子女的天津缴存职工，符合租房提取住房公积金条件的，可按照实际房租支出提取住房公积金；申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的，贷款最高限额以天津统一贷款限额为基础上浮20%，最高为96万元，养育未成年二孩及以上多子女，是指养育两个及以上子女且至少一个子女未成年。

3、浙江临海：购房最高补贴房价的1%，公积金贷款额度提至最高100万元（2022.9.20）



- 9月20日，浙江省临海市发布《临海市人民政府办公室关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见（试行）》。
- 提到发放购房补贴：个人购买144m²及以下的新房和存量住房的，分别给予成交计税价格1%和0.5%的购房补贴，购买144m²以上新房和存量住房的，分别给予0.5%和0.3%的补贴。
- 提高公积金贷款额度：夫妻双方公积金最高贷款额度调整至100万元，单方调整至50万元。
- 另外公积金租房提取额度提高50%，即月提取额为1500元/人；在全市范围内房屋征迁安置，落实货币补偿、政府购买安置房、“房票”安置等市场化安置方式。

城市：重庆巴南区发放购房补贴/河北邢台下调首付比例/烟台提高多孩家庭公积金贷款额度

4、重庆巴南区：房交会期间购房最高可享合同成交额1%补贴（2022.9.19）



- 9月19日，据官方微信号“重庆市房地产业协会”消息，2022年重庆市巴南区秋季线上房交会9月20日开幕，将持续至10月20日。
- 本次房交会将推出可售商品房面积134万平方米，其中住宅4915套，面积49.87万平方米，非住宅4144套，面积84.53万平方米，车位19417个；参展商品房涵盖高层、洋房、大平层、别墅、商业等各类物业形态；参展房企包括万科、龙湖、旭辉、中交等30余家企业，参展项目超过40个。
- 市民在此期间购房，住宅补贴成交金额的0.75%，非住宅补贴成交金额的1%。

5、河北邢台：首套房公积金贷款首付降至20%，二套房降至40%（2022.9.19）



- 9月19日，河北省邢台市住房和城乡建设局发布《关于进一步支持房地产业良性循环和健康发展的若干措施》。
- 公积金贷款方面，购买首套自住住房的首付比例由30%降低到20%，购买二套住房的首付比例由60%降低到40%。实行公积金组合贷款，以公积金贷款为主，不足部分可由商业银行贷款补充。
- 金融信贷方面，认贷不认房，对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买住房的，执行首套房贷款政策。
- 另外鼓励开办房展会等购房活动，推出行业性、统一的“购房优惠券”等举措。加大房地产企业对防疫一线人员、优秀教师、硕博人才、退转军人及符合二孩、三孩生育政策的多孩家庭的购房优惠力度。

6、烟台：多孩家庭或购买全装修住宅，公积金贷款可贷70万元（2022.9.21）



- 9月21日，烟台市发布《调整住房公积金政策、规范贷款业务事项认定标准》和《住房公积金支持促进人口发展政策实施细则》。
- 个人住房公积金贷款额度最高额度调整为60万元，购买新建全装修住宅、装配式住宅、被动式超低能耗自主住宅（二星级及以上绿色建筑标准）的，贷款的最高额度为70万元。
- 首套房和二套房的住房公积金个人住房贷款购房首付款比例不得低于30%；公积金贷款、商业贷款所购房结清贷款后已出售的，以及全款购房已出售的，不计入家庭购房套数，以实际持有房屋数量认定。

城市：江苏兴化放宽限售/多城实施二手房“带押过户”

7、江苏兴化市：限售2年改1年，外来务工人员、进城农民购房补贴一半契税（2022.9.21）

江苏兴化市：限售2年改1年 外来务工人员、进城农民购房补贴一半契税

每日经济新闻 2022-09-21 19:51 每日经济新闻官方帐号 权威财经快讯 关注

每经AI快讯，9月21日江苏省泰州市兴化市发布《关于有效应对疫情影响促进我市房地产业健康发展的通知》，涉及公积金贷款额度、购房补贴等12条措施。《通知》称，兴化市给予购房补贴，对在兴来兴大专以上学历以及外来务工人员、进城农民等购房者在本市范围内于2022年6月1日至2022年12月31日期间购买首套商品住房（含二手商品住房）的，给予一次性购房补贴，补贴金额为购房者实际缴纳契税的50%。（澎湃新闻）

- 9月21日，江苏省泰州市兴化市发布《关于有效应对疫情影响促进我市房地产业健康发展的通知》。
- 对在兴来兴大专以上学历以及外来务工人员、进城农民等购房者规定时间内**购买首套房（包含二手房）**给予**50%契税补贴**；
- **首次、第二次申请住房公积金贷款首付比例分别调整为20%、30%**；生育二孩或三孩的户籍家庭双职工、单职工公积金贷款最高额度调整为100万元、50万元；
- **将商品住房（含二手商品住房）限制转让年限由2年调整为1年**；土地出让金可分期缴纳，可采用“现金+银行保函”或“现金+保险保函”等形式缴纳竞买保证金。

8、广州：人民银行广州分行鼓励推广二手房“带押过户”模式（2022.9.21）

人民银行广州分行鼓励推广二手房“带押过户”模式

财联社广州报道 2022-09-21 12:15 地产界 关注

注意了！二手房交易有望大幅缩短交易时间，降低交易成本。9月20日，广州日报全媒体记者从银行机构独家获悉，人民银行广州分行近日向辖内各中心支行及银行机构发布关于鼓励推广二手房“带押过户”模式有关事宜的通知，旨在贯彻落实中央政治局会议精神，进一步探索因城施策用好用足政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，该模式的推广，让二手房交易环节更快更便捷。

- 9月20日，从银行机构获悉，人民银行广州分行近日向辖内各中心支行及银行机构发布关于鼓励推广二手房“带押过户”模式有关事宜的通知。
- 二手房“带押过户”模式的核心是**免去了提前还贷以注销抵押登记的“过桥”环节，实现贷款资金到账与产权过户登记、抵押权注销和设立登记同步办理**。与原交易模式相比，可大幅缩短交易时间，降低交易成本。
- 针对跨行间二手房“带押过户”可能产生产权过户后，银行抵押权落空、交易最终未达成的风险，可引入公证或担保等第三方机构，保障资金安全，防控业务风险。

9、十余地实施二手房“带押过户”模式（2022.9.21）

十余地实施二手房“带押过户”，“有利于激发二手房市场活力”

澎湃新闻北京 2022-09-21 17:26 财经 澎湃新闻 地产界 关注

为支持刚性和改善性住房需求，让二手房交易环节更快更便捷，越来越多的城市允许二手房交易“带押过户”。广州日报9月21日报道，人民银行广州分行近日向辖内各中心支行及银行机构发布关于鼓励推广二手房“带押过户”模式有关事宜的通知，旨在贯彻落实中央政治局会议精神，进一步探索因城施策用好用足政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，该模式的推广，让二手房交易环节更快更便捷。此前一天（9月20日）福建日报报道，福建省福州市已施行“带押过户”。

- 据不完全统计，截至目前广州、深圳、珠海，南京、无锡、苏州，合肥，昆明，金华，西安，济南、莒南县等超过10地已经执行二手房交易“带押过户”模式。
- 二手房“带押过户”预示着居民在购买尚存按揭贷款的二手房时，不用先还清按揭贷款就可以过户、重新抵押并发放新的住房贷款，此方式在节省资金成本的同时，也可以提高二手房交易效率，有利于激发二手房市场的交易活力，促进住房消费，未来预计将有更多城市跟进。

房企：标普调整碧桂园主体信用评级至BB/多家民企利用增信债券融资

1、碧桂园：标普调整碧桂园主体信用评级至BB，仍然是民营房企最高评级之一（2022.9.19）



- 9月19日，标普将碧桂园的主体信用评级由BB+调整为BB，展望由稳定调整为“负面”。
- 标普认为，销售疲软将是碧桂园流动性的主要风险，预计其建安支出仍将高于同行，因其在较低线城市的敞口，该类城市土地成本较低。但同时也认可公司领先的市场地位、良好的债务管控动作、充足的可动用现金头寸以及优秀的销售回款率。本次调整后，公司仍然是民营企业中主体及债项信用评级最高的开发商之一。

2、万科：完成发行20亿元绿色中期票据，发行利率3.2%/年（2022.9.21）



- 9月21日，万科公布，根据公司资金计划安排和中国银行间债券市场情况，2022年9月19日-2022年9月20日，公司发行了2022年度第三期绿色中期票据，发行金额为人民币20亿元，发行利率3.2%/年，期限3年，募集资金已于2022年9月21日到账。主承销商为兴业银行股份有限公司、招商银行股份有限公司。

3、更多民营房企尝试利用增信债券融资（2022.9.21）



- 近日，绿地、中南、卓越、中骏等表示，计划与中债信用增进投资股份有限公司合作，发行由其担保的债券。
- 此前龙湖、碧桂园、新城和美的置业4家房企过中债信用增进支持的方式完成发债，发行金额总计50亿元。9月21日，旭辉发行12亿元增信债券。从已经发行成功的债券来看，各家房企增信债利率成本在3.2%-3.33%之间，都属于相当低的融资成本，体现了监管机构对长期维护自身信用的优质民企的持续认可。
- 据了解，中债信用增进投资股份有限公司是我国首家由央行指导下成立的专业债券信用增进机构，由中国银行间市场交易商协会联合中石油集团、中化、首钢集团、中银投资资产管理有限公司等共同发起成立。

河南/郑州：郑州全面实施交房即发证/二套房首付比例降至40%

1、河南：1-8月全省房地产开发投资同比下降4.6% (2022.9.19)



- 9月19日，河南省统计局发布2022年8月份全省经济运行情况。
- 1-8月，全省固定资产投资同比增长9.8%，比1-7月微落0.3个百分点，高于全国4.0个百分点，仍延续较快增长态势。其中房地产开发投资同比下降4.6%，降幅比上月扩大0.9个百分点；房企投资意愿仍显不足，房地产企业土地购置面积同比下降40.9%，房屋施工面积下降5.3%。
- 1-8月，新乡、平顶山、濮阳等15个省辖市固定资产投资增速高于全省，安阳、南阳、濮阳等15个省辖市增速比上月加快。

2、郑州：二套房首付比例降至40%，多家银行已开始执行 (2022.9.19)



- 9月19日，经交通银行、招商银行、中原银行等多家银行确认，即日起执行郑州限购区内二套房贷款首付比例最低40%标准，新房和二手房一致。
- 目前已有银行公开发布了调整郑州二套房首付比例的消息，消息称，郑州限购区内首套房首付比例最低30%，年化利率低至4.10%；二套房首付比例最低40%，年化利率低至4.90%。该政策自2022年9月19日起执行，适用地区为郑州市五区（金水区、中原区、惠济区、二七区、管城回族区）和郑州航空港经济综合实验区、郑东新区、郑州经济开发区、郑州高新区、新郑市、荥阳市和中牟县。
- 实际上6月15日，郑州市曾印发《郑州市稳经济促增长政策措施》，提到促进二套房首付比例降至40%，之后仅有部分中小银行实施。

3、郑州：保交楼出台新举措，交房即发证 (2022.9.20)

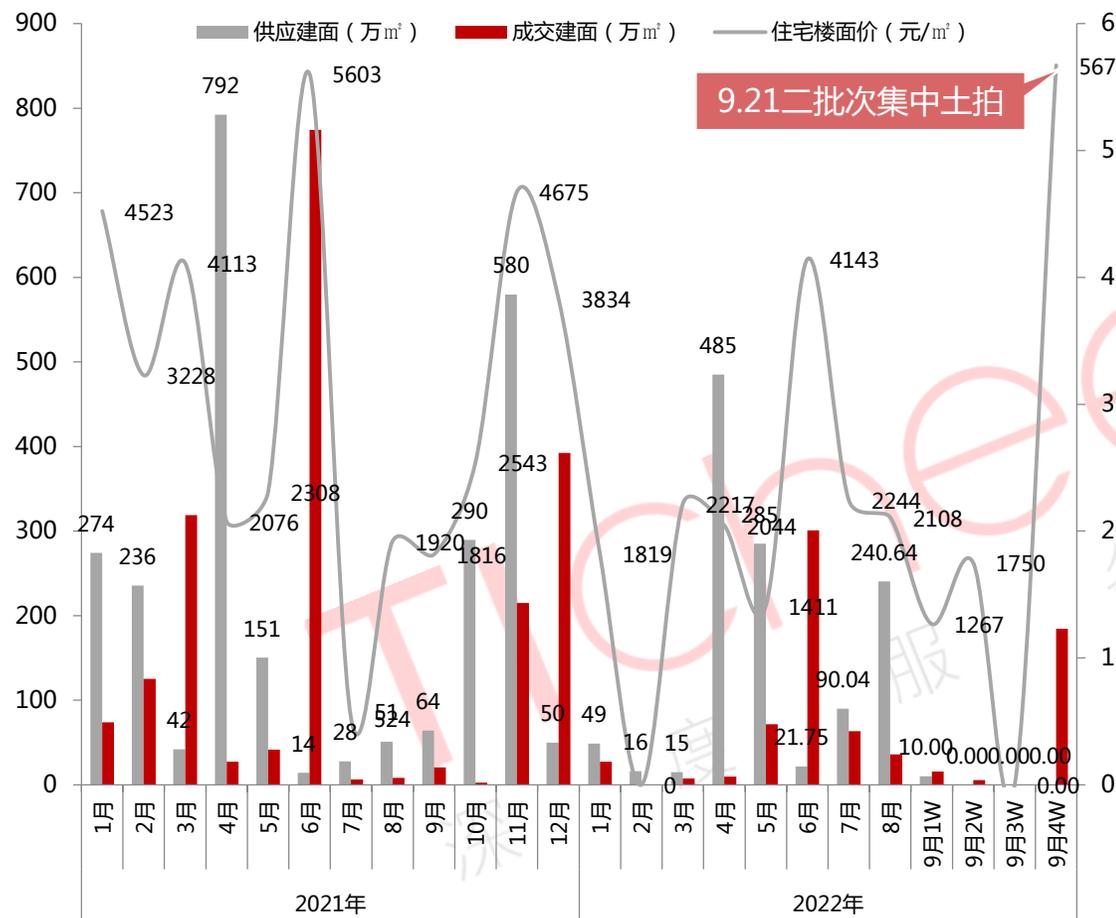


- 为进一步攻坚化解问题楼盘，近日，郑州市将全面实施保交楼项目“交房即发证”工作，对全市范围内经确认的停工项目自重新启动后，确保在交房时，资料齐全申请办理不动产登记的购房人能当天拿到不动产权证。
- 根据要求，对全市范围内经确认的停工项目在规定时间内全部重新开工建设并纳入“交房即发证”范围，同时要求房企、金融机构、做好相关工作，申请“交房即发证”服务的购房人要在交房前缴纳维修基金及相关税费。

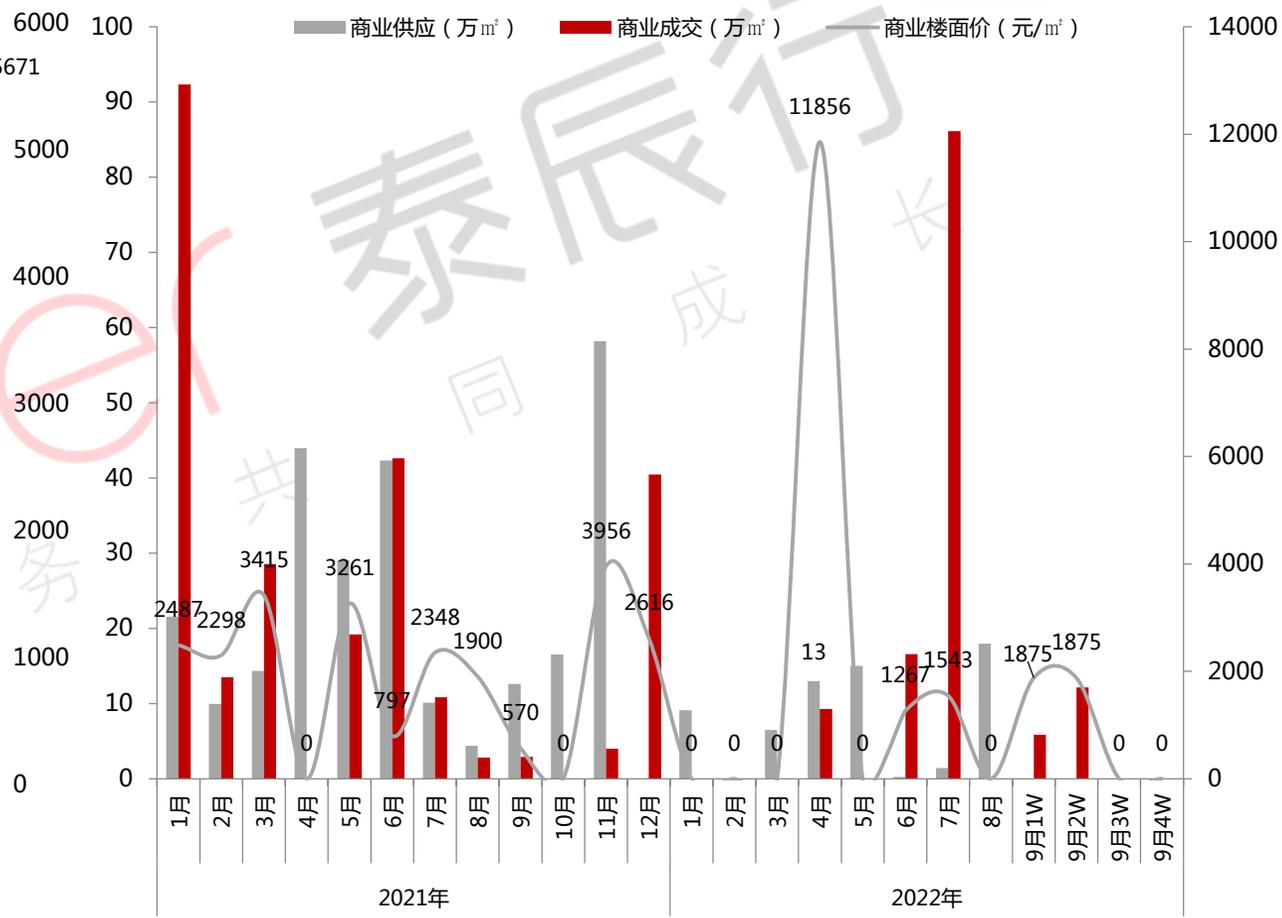
土地汇总：本周市区成交14宗住宅地，远郊分别供应和成交2宗住宅地

本周二批次终止3宗住宅地、成交14宗住宅地；二批次外分别供应和成交2宗住宅地

2021年1月-2022年9月4周大郑州住宅用地供求走势



2021年1月-2022年9月4周大郑州商业用地供求走势



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

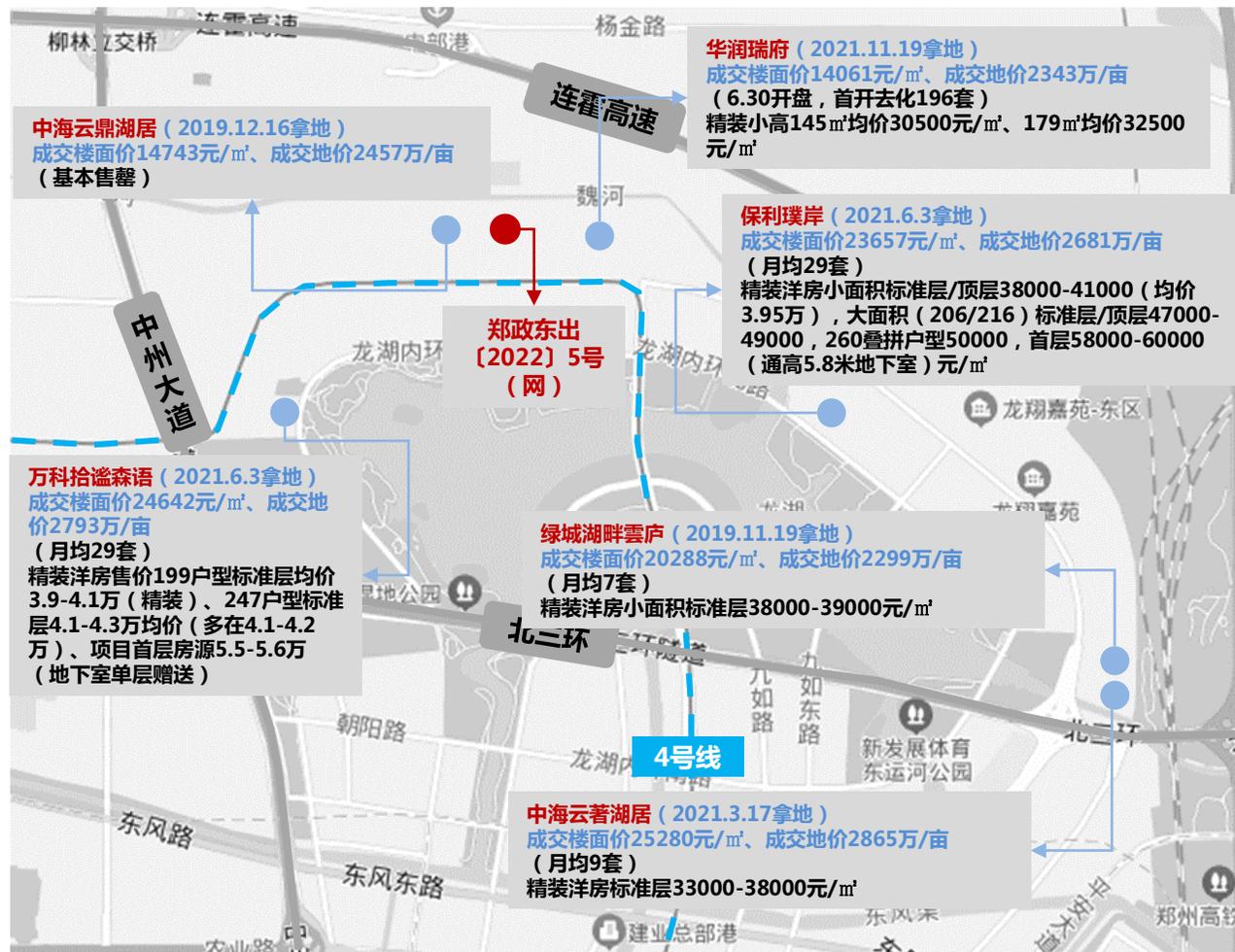
土地汇总：市区二批次土地成交分布图

市区二批次共成交14宗，占地934亩，建面178万m²；其中6宗公开地，占地432亩，占比46%；8宗城改地块，占地502亩
14宗地块均以底价成交，无溢价率；除保利摘得1宗地块，其余地块均由区域平台公司托底，无民企拿地



典型地块：北龙湖1宗公开地成交，东龙控股摘得

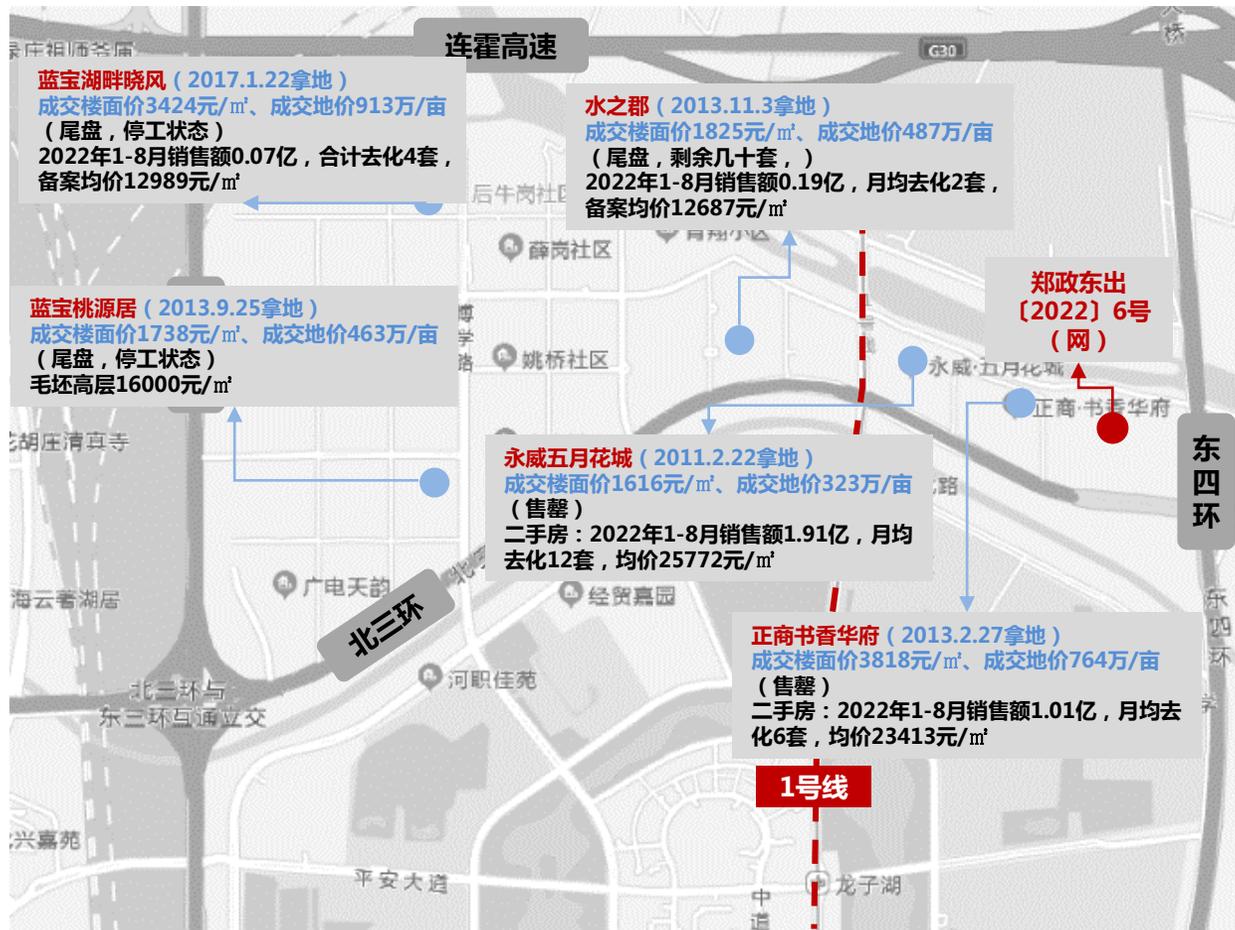
北龙湖1宗公开地成交，5号地位于北岸华润瑞府西侧，由东龙控股摘得；成交楼面价略高于华润瑞府；竞品单盘月均7-29套，精装标准层均价30000-40000元/m²



地块编号	郑政东出 [2022] 5号 (网)
竞拍日期	2022/9/21
位置	龙湖区域龙湖外环北路南、龙源西三街西
行政区域	郑东新区
用途	住宅
土地类型	公开地
使用权面积(m ²)	60962.66
使用权面积(亩)	91.44
容积率	2.5
总建面(万m ²)	15.24
成交价(万元)	215400
成交单价(万元/亩)	2356
成交楼面价(元/m ²)	14133
竞买保证金(万元)	43080
竞拍规则	熔断后采用摇号方式
熔断价	247710
溢价率	0%
最高限价(元/m ²)	毛坯均价≤31300, 装修标准≤4700
房企	河南东龙控股集团有限公司

典型地块：龙子湖1宗公开地成交，东区管委会&省财政厅摘得

龙子湖1宗公开地成交，6号地位于北三环与东四环交汇处，是该区域近5年首次挂牌地块，由河南省郑新科创有限公司（东区管委会&省财政厅）摘得，周边新房项目品质不佳、尾盘中、流速慢，二手房永威、正商项目价格高于周边

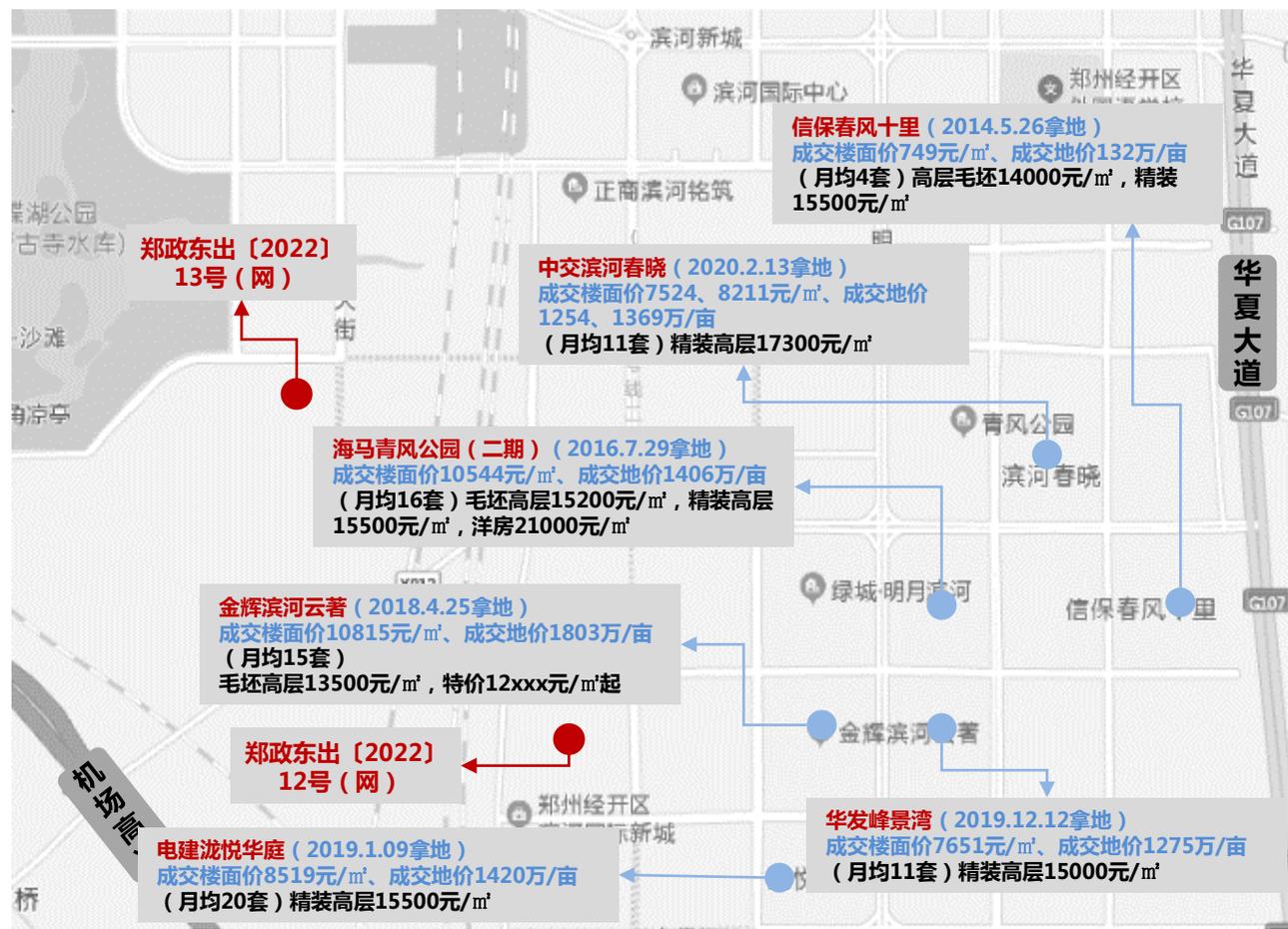


地块编号	郑政东出〔2022〕6号（网）
竞拍日期	2022/9/21
位置	龙子湖区域姚桥路北、行健街东
行政区域	郑东新区
用途	住宅
土地类型	公开地
使用权面积(m ²)	33826.33
使用权面积(亩)	50.74
容积率	3.0
总建面(万m ²)	10.15
成交价(万元)	86400
成交单价(万元/亩)	1703
成交楼面价(元/m ²)	8514
竞买保证金(万元)	17280
竞拍规则	熔断后采用摇号方式
熔断价	99360
溢价率	0%
最高限价(元/m ²)	毛坯均价≤23000, 装修标准≤4600
房企	河南省郑新科创有限公司 (东区管委会&省财政厅)

数据来源：公共资源交易中心

典型地块：滨河国际新城2宗公开地成交，中建七局、经开城投各得1宗

滨河国际新城2宗公开地成交，分别由中建七局和经开城投摘得，周边在售项目较多，高层精装价格15000-17300元/m²、毛坯13500-15200元/m²，流速较慢

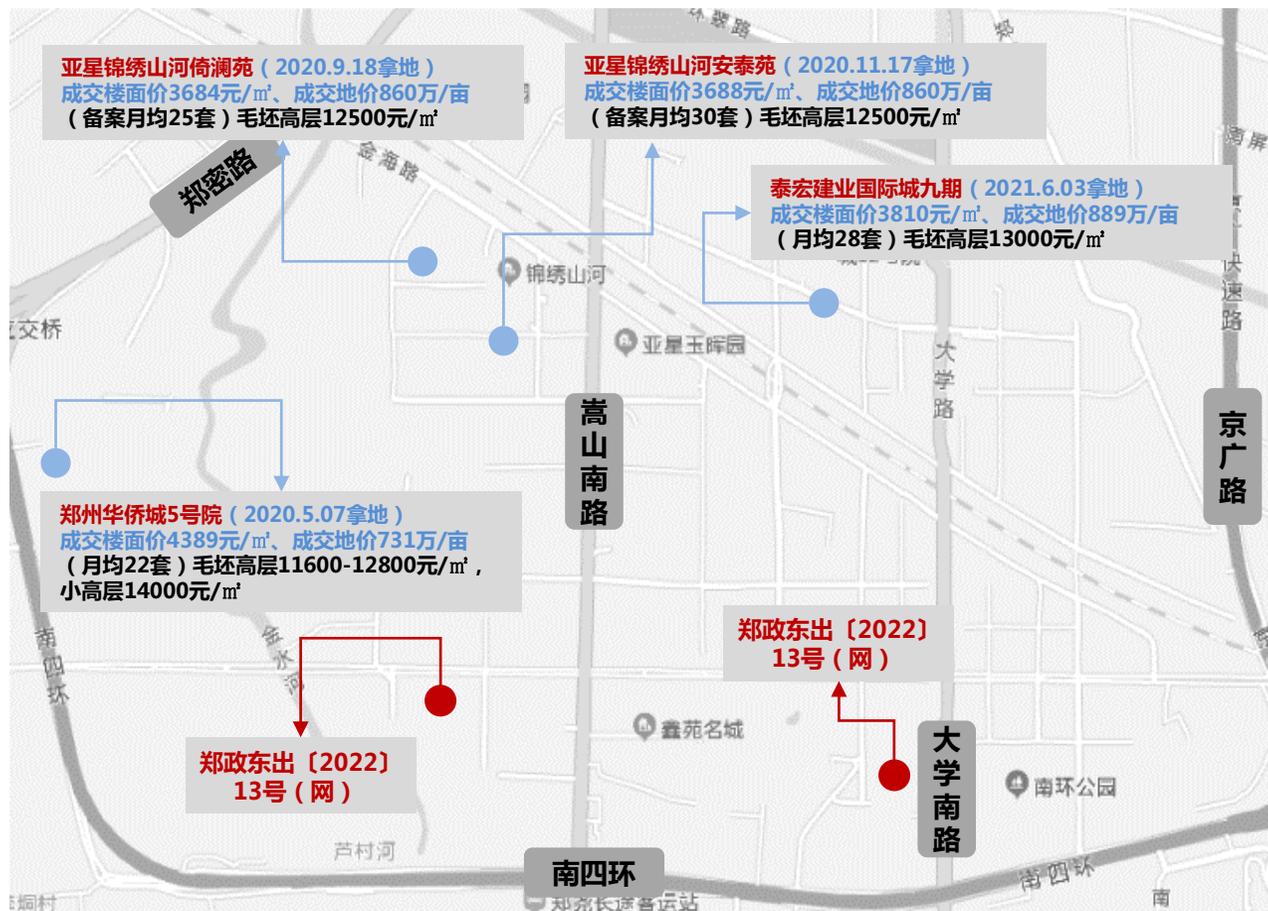


地块编号	郑政经开出 [2022] 012号 (网)	郑政经开出 [2022] 013号 (网)
竞拍日期	2022/9/21	2022/9/21
位置	经开第十四大街以东、经南十三路以南、经开第十五大街以西、经南十四路以北	经开第十三大街西、经南十一路南
行政区域	经开区	经开区
用途	住宅	住宅
土地类型	公开地	公开地
使用权面积(m ²)	86183.90	39321.50
使用权面积(亩)	129.28	58.98
容积率	2.5	2.0
总建面(万m ²)	21.55	7.86
成交价(万元)	134287	61266
成交单价(万元/亩)	1039	1039
成交楼面价(元/m ²)	6233	7790
竞买保证金(万元)	26858	12254
竞拍规则	熔断后采用摇号方式	熔断后采用摇号方式
熔断价	154287	70266
溢价率	0%	0%
最高限价(元/m ²)	毛坯均价≤14600，装修标准≤2800	毛坯均价≤17000，装修标准≤3200
房企	中建七局地产集团有限公司	郑州经开投资发展有限公司

数据来源：公共资源交易中心

典型地块：二七新城2宗公开地成交，均由郑地&二七城投摘得

二七新城2宗公开地成交，均由郑地&二七城投摘得，周边在售竞品价格毛坯高层11500-13000元/m²，月均22-30套



地块编号	郑政出〔2022〕22号(网)	郑政出〔2022〕27号(网)
竞拍日期	2022/9/21	2022/9/21
位置	郁江路(芳仪路)南、铁三官庙街(南四环路辅道)西	桂江路(鼎盛大道)南、安泰路(天泰路)东
行政区域	二七区	二七区
用途	住宅	住宅
土地类型	公开地	公开地
使用权面积(m ²)	39059.32	28695.93
使用权面积(亩)	58.59	43.04
容积率	3.0	2.0
总建面(万m ²)	11.72	5.74
成交价(万元)	52150	34302
成交单价(万元/亩)	890	797
成交楼面价(元/m ²)	6233	7790
竞买保证金(万元)	4450	5977
竞拍规则	熔断后采用摇号方式	熔断后采用摇号方式
熔断价	59950	39402
溢价率	0%	0%
最高限价(元/m ²)	毛坯均价≤13100, 装修标准≤2600	毛坯均价≤14300, 装修标准≤2860
房企	郑州市二七区新地至和开发建设有限公司(郑地&二七城投)	郑州市二七区新地丰泰开发建设有限公司(郑地&二七城投)

市区二批次土地成交明细

本周市区二批次土地成交信息(含公开地6宗)

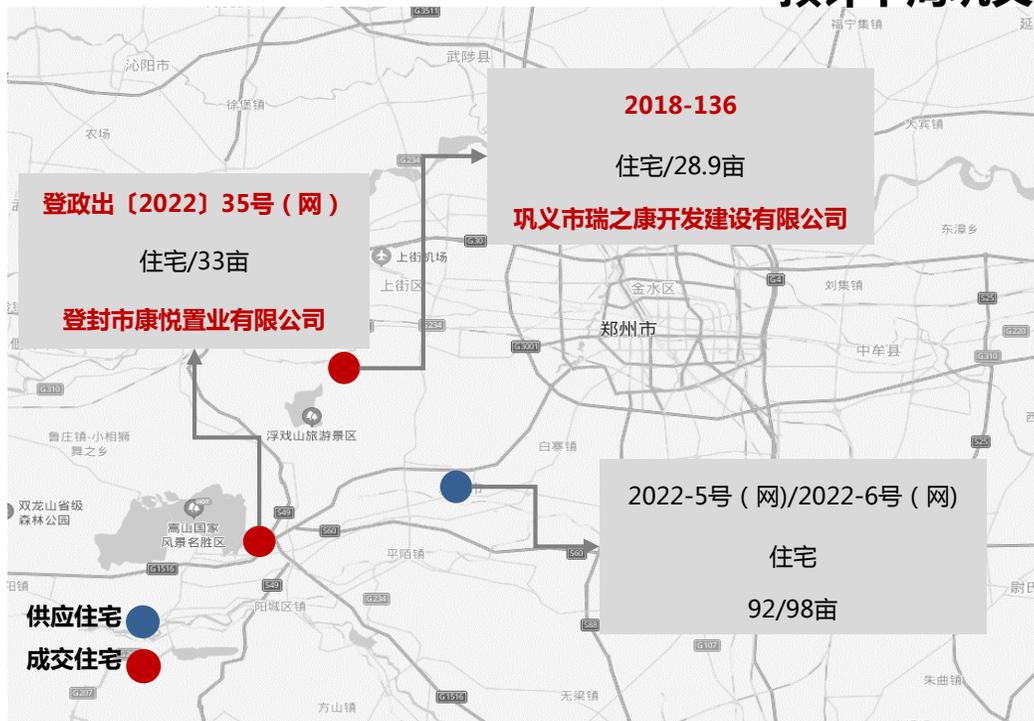
区域	地块编号	位置	用途	是否安置	房企	土地类型	面积(亩)	容积率	总建面(万㎡)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/㎡)	溢价率	备注
郑东新区	5号	龙湖区域龙湖外环北路南、龙源西三街西	住宅	商品房	东区域城投	净地	91.4	2.5	15.2	215400	2356	14133	0%	毛坯均价≤31300,装修标准≤4700
郑东新区	6号	龙子湖区域姚桥路北、行健街东	住宅	商品房	东区管委会&省财政厅	净地	50.7	3	10.1	86400	1703	8514	0%	毛坯均价≤23000,装修标准≤4600
经开区	12号	经开第十四大街以东、经南十三路以南、经开第十五大街以西、经南十四路以北	住宅	商品房	中建七局	净地	129.3	2.5	21.5	134287	1039	6233	0%	毛坯均价≤14600,装修标准≤2800
经开区	13号	经开第十三大街西、经南十一路南	住宅	商品房	经开城投	净地	59.0	2	7.9	61266	1039	7790	0%	毛坯均价≤17000,装修标准≤3200
二七区	22号	郁江路(芳仪路)南、铁三官庙街(南四环路辅道)西	住宅	商品房	郑地&二七城投	净地	58.6	3	11.7	52150	890	4450	0%	毛坯均价≤13100,装修标准≤2600
二七区	27号	佳江路(鼎盛大道)南、安泰路(天泰路)东	住宅	商品房	郑地&二七城投	净地	43.0	2	5.7	34302	797	5977	0%	毛坯均价≤14300,装修标准≤2860
惠济区	23号	春融路北、纪信路西	住宅	商品房	郑地&惠济城投	古荥镇城改	67.5	2.8	12.6	39512	586	3137	0%	/
惠济区	24号	绿达路南、纪信路西	住宅	商品房	郑地&惠济城投	古荥镇城改	33.4	2.9	6.5	19788	592	3065	0%	/
金水区	20号	丽水路南、花园路西	住宅	商品房	保利	刘庄/杓袁城改	230.5	2.9	44.6	220770	958	4955	0%	保利(保利海德公园后期)
金水区	28号	朝阳街南、金明路东	住宅	安置	金水城投	黄家庵城改	19.3	5.6	7.2	31057	1607	4305	0%	/
中原区	21号	宋固街(民富路)西、顺昌路(北岗路)北	住宅	商品房	郑地&中原城投	铁炉村城改	39.3	3.65	9.6	37021	943	3875	0%	原裕华城后期
管城区	25号	姚庄路北、文治路东	商业兼容住宅	商品房	郑地&管城城投	小姚庄城改	34.4	4	9.2	32542	946	3546	0%	原中岳丽景湾后期
管城区	26号	天宝路北、尚义路东	住宅	商品房	郑地&管城城投	十七里河以南片区城改	23.9	3.5	5.6	25530	1068	4577	0%	原康桥地块
管城区	30号	建武路东、梦想路南	住宅	商品房	管城城投	南曹小湖城改	53.6	3	10.7	42375	791	3953	0%	原富田城九鼎华府后期地
合计							934	/	178					

二批次供地未成交信息

区域	土地编号	土地位置	用途	是否安置	基本指标			状态	备注
					面积(亩)	建面(万㎡)	容积率		
惠济区	郑政出〔2022〕18号(网)	金光路(新兴路)南、广济街(弓寨路)西	住宅	商品房	21	2.53	1.8	终止	融创大河宸院
惠济区	郑政出〔2022〕19号(网)	幸运路(公交路)南、广济街(弓寨路)西	住宅	商品房	82	10.91	2	终止	融创大河宸院
惠济区	郑政出〔2022〕29号(网)	天元路南、鲁河路西	住宅	商品房	179	35.80	3	终止	万科民安云城
					282	49.24		/	

土地汇总：二批次外郊区分别供应和成交2宗住宅地

本周新密供应2宗住宅地，共计190亩；二批次外登封和巩义分别成交1宗住宅地，共计62亩，总建面6.3万m²；
预计下周巩义市竞拍4宗土地，共计116亩



地块编号	2022-5号(网)	2022-6号(网)
竞拍日期	2022/10/26	2022/10/26
位置	浮戏路东侧、未来大道西侧、屏阳路北	浮戏路东侧、未来大道西、屏阳路北侧
行政区域	新密	新密
用途	住宅	住宅
土地类型	城改	城改
使用权面积(m ²)	61611.73	65437.15
使用权面积(亩)	92.42	98.16
容积率	2.3	2.3
总建面(万m ²)	14.17	15.05
起始价(万元)	21386	22744
起始单价(万元/亩)	231	232
起始楼面价(元/m ²)	1509	1511
竞买保证金(万元)	4278	4549
竞拍规则	熔断后一次竞地价	熔断后一次竞地价

地块编号	登政出〔2022〕35号(网)	2018-136
成交日期	2022/9/19	2022/9/20
位置	登封市玉带路与太和路交叉口西南角	新中镇
行政区域	登封	巩义
用途	住宅	住宅
房企	登封市康悦置业有限公司	巩义市瑞之康开发有限公司
使用权面积(m ²)	22191.49	19257.47
使用权面积(亩)	33.29	28.89
容积率	1.8	1.2
总建面(万m ²)	3.99	2.31
成交价(万元)	8355.79	5056
成交单价(万元/亩)	251	175
楼面价(元/m ²)	2092	2188
竞买保证金(万元)	1672	1012
溢价率	0%	0%

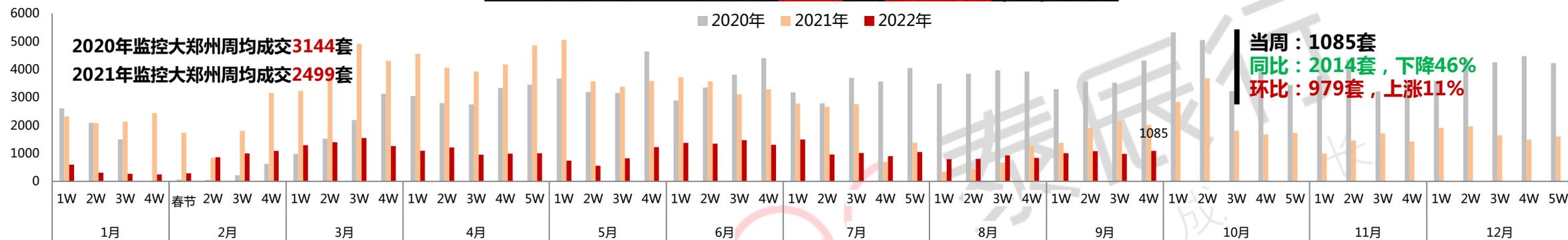
9月5周预计大郑州土地竞拍信息

竞拍时间	区域	地块编号	板块	用途	是否安置	面积(亩)	容积率	总建面(万m ²)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m ²)	保证金(万元)
2022/9/27	巩义	2022-068	巩义市板块	住宅	商品房	62.10	1.2	4.97	6837	110	1376	1368
2022/9/27	巩义	2022-073	巩义市板块	住宅	商品房	41.97	1.4	3.92	4888	116	1248	978
2022/9/27	巩义	2022-112	巩义市板块	住宅	商品房	11.93	1.4	1.11	1389	116	1248	278
合计						116	-	10.0				

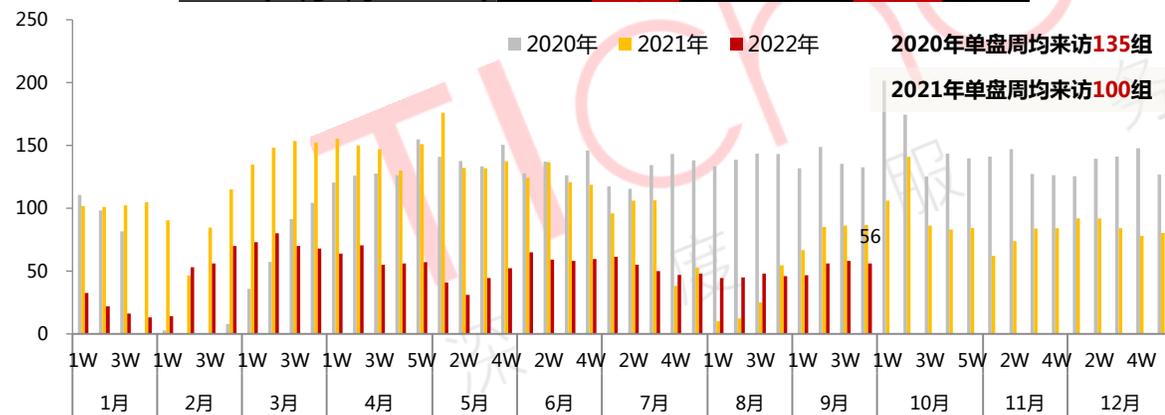
整体数据：受典型项目开盘拉升，大郑州整体成交环比上涨11%

本周大郑州总成交**1085套**，环比**上涨11%**，同比**下降46%**；单盘来访**56组**，单盘成交**4套**

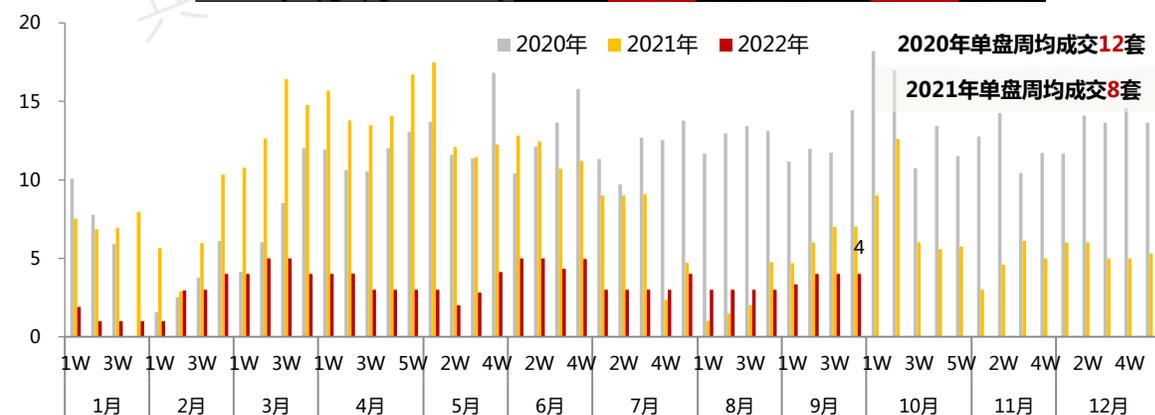
2020年1月1周-2022年9月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年9月4周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周- 2022年9月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



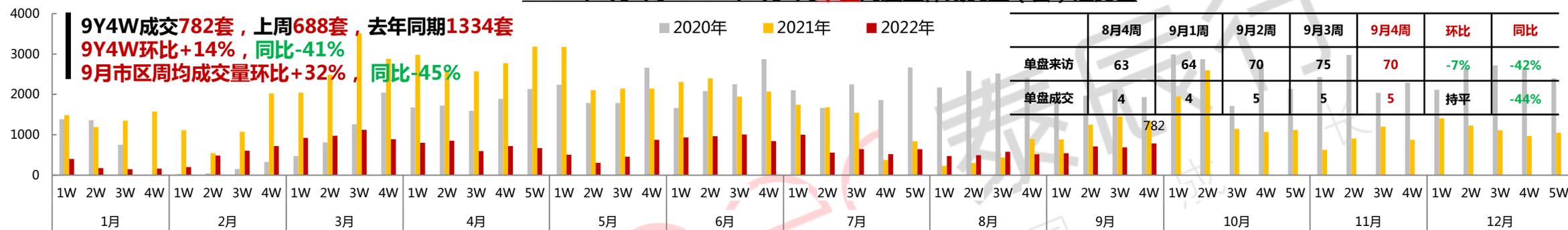
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：9月4周大郑州实际监控到项目250个，其中在售项目249个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

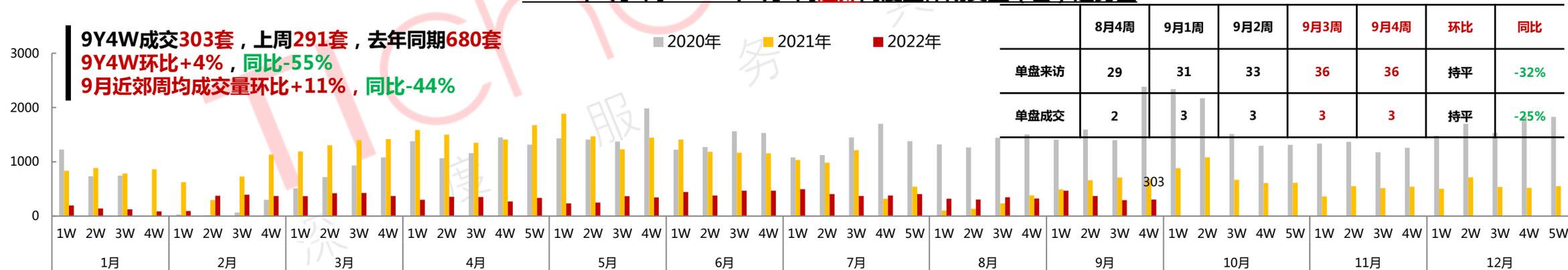
城郊数据：市区受开盘高去化拉升环比上涨14%，近郊环比上涨4%

9月4周市区总成交782套，环比上涨14%，同比下降41%；单盘成交5套，环比持平，同比下降44%
近郊总成交303套，环比上涨4%，同比下降55%；单盘成交3套，环比持平，同比下降25%

2020年1月1周-2022年9月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年9月4周近郊周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰市场监控中心，9月4周（自然周）市区实际监控到在售项目146个，近郊实际监控到在售项目103个

认购榜单：TOP15门槛12套，华润幸福里开盘居前列

本周TOP15门槛12套，华润幸福里开盘去化228套居榜首，美盛项目分期政策刺激，去化表现较好

9月4周(9.19-9.25)住宅项目认购套数TOP15热销分析

排名	项目名称	区域	本周成交	价格(元/m ²)	分期政策	分销政策	热销原因
1	华润幸福里	郑东新区	228	南苑精装33000 北苑精装30300	无	无	开盘，央企开发+改善大平层+稀缺产品
2	美盛教育港湾	金水区	48	高层毛坯 12#17500-17800， 7/18#17500-19000， 1/2/4#19000-20000	首付5万，剩余交房前付清	贝壳、58，3.5%	分销加码+分期门槛降低
3	美盛金水印	金水区	22	高层精装21000-25500	首付5万，剩余交房前付清	贝壳、58，3.5%	分销加码+分期门槛降低
4	万科民安理想星光	惠济区	20	精装13000-14000，特价房12300- 12800	无	贝壳、58，佣金2.5%	万科品牌+精装交付+三环内、地铁旁+高性价比
5	汇泉西悦城	中原区	20	高层毛坯原价10500， 现价8888起	无	贝壳聚焦，4万/套(原3万/套)	特价房+贝壳聚焦+实景准现房
6	大正水晶森林	高新区	20	11900-12300，特价11700起	首付5万，剩余交房前付清	贝壳，佣金3万	2023年7月交房(提前一年)，特价房11700元/m ² 起，认购享10个月月供补贴，购房加3万送车位
7	华润琨瑜府	中原区	19	三期毛坯高层均价13700-14300；一 期特价11xxx起	无	贝壳、58、房友，佣金3-4%	央企，区位优势，板块内无竞品
8	万科翠湾中城	惠济区	19	一期高层18300，二期高层16000	无	贝壳，2%	万科品牌，绿色住宅，区位
9	正弘新城	新郑	18	高层6088，洋房标准层7500， 底复9000-10000，顶复8000-9500	首付10%，剩余三次交房前付清	贝壳、泽凯1.4-1.5%	特价房+成交奖+实景现房销售
10	万科理想拾光	二七区	17	小高层精装13500，高层精装12700- 13000	无	贝壳、58，佣金2.5%	万科品牌+精装升级，四环内，500米内地铁7号线刺绣路站(在建)，额外优惠2%
11	新城郡望府	荥阳	15	毛坯高层5800(且送车位)，洋房 8500	首付5%，剩余2年分4次付清	贝壳、房友，佣金4.5万/套	9月9日-10月7日开展购房送车(宝马1系，15万)或抵扣50年物业
12	新城时光印象	管城区	15	送公寓后价格高层精装均价14000， 分期14300(原价13000-13500)	高层首付5%，洋房首付16%， 剩余全部贷款	58、贝壳、房友120m ² 以下2%， 120m ² 以上3%	品牌房企+4号线地铁+买房送公寓
13	绿都望晴川	荥阳	14	毛坯洋房均价6300	高评高贷，1万网签剩余全部贷款	贝壳，4万/套	准现房+低单价+低门槛+高佣金政策
14	万科星图	新郑	13	8000-8700	首付15%，2年4次	贝壳、朴邻3.5%	万科品牌+性价比
15	保利文化广场	高新区	12	毛坯高层14300-17400	首付20%，延期3个月补齐剩余的10%	贝壳、知然，中秋及国庆阶段聚焦佣金 提升至2.5-3%(之前1.2-1.4%)	央企开发，高新区核心板块；无理由退房；保价协议；3楼及以下额外优惠1%；3号楼105平房源团购优惠；购房赠送一车位抵用券；灵活付款政策+阶段提佣

数据来源：泰辰市场监控中心；标红为本周开盘项目，加粗为本周平推项目

典型项目异动/新城时光印象：购房送精装修平层公寓，返租10年

9月24-30日推出128m²户型清栋活动，买房送公寓（荥阳吾悦广场），价格14000元/m²；赠送精装修35m²平层公寓（15万左右），只需缴纳维修基金，带租约返租10年，综合成交均价下降约400元/m²，整体促销效果不明显

品牌房企+4号线地铁+买房送公寓

占地面积	总占地320亩 一期60.20亩 二期59.65亩	建面	一期12.04万m ² 二期5.97万m ²	容积率	一期2.99 二期1.49
项目位置	一期文德路西、市场南街南 二期南台路西、太白路北	开发公司	郑州舜杰新城房地产开发有限公司（新城）		
购房送公寓	一期8号楼边户128m ² 产品清栋优惠，买一套送荥阳吾悦广场精装修35m ² 平层公寓（15万左右），只需缴纳维修基金，公寓2022年11月25日交房，12-19层斯维登酒店整体租约，返租10年，每月返租1300元（活动时间：9.24-9.30）				
分期政策及变化	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				
分销政策及变化	贝壳聚焦，58、贝壳、房友120m ² 以下2%，120m ² 以上3%				
价格及变化（元/m ² ）	高层精装均价14000元/m ² ，分期14300元/m ² （原价13000-13500元/m ² ）				



云麓 | 128m²三室两厅二卫



买房容易还贷难？
真优惠，购轻松

送套公寓 帮你还

9月24日-9月30日

买新城时光印象
送吾悦带租约公寓

11月交付公寓返租
月供成本再减。1300元/月

#买一送一，更划算#

典型项目异动/汇泉西悦城：特价房政策+贝壳聚焦

十号院实景准现房销售（今年年底交房），针对4/6#推出特价房8888元/m²起（30个名额），较正常房源优惠1600元/m²左右，贝壳聚焦佣金提至4万，本周成交20套，政策刺激效果明显

特价房+贝壳聚焦+实景准现房

占地面积	65亩	建面	15万m ²	容积率	3.49
项目位置	中原区常西湖陇海路与西四环交会处	开发公司	郑州汇泉置业有限公司		
项目规划	十号院（拾光苑）占地65亩，容积率3.49，由6栋高层、1栋小高层和1栋商业组成，目前在售89-110m ² 三房，今年年底交房				
营销活动	主推4/6号楼88-110m ² 三房，原价10500元/m ² ，现价8888元/m ² 起（30个名额）				
分期政策及变化	准现房，正常首付30%				
分销政策及变化	贝壳聚焦，4万/套（原3万/套）				
价格及变化（元/m ² ）	高层毛坯原价10500元/m ² ，现价8888元/m ² 起				



汇泉西悦城

- 1.十号院实景准现房
主推4#6#88-110m²三房，原单价10500左右，现特惠单价8888起
!!限30个名额!!
- 2.政策：30%正常首付
- 3.公积金:市直/省直/特殊公积金
- 4.交房时间：2022年12月31日！双气，毛坯交付！！

5.核心卖点:

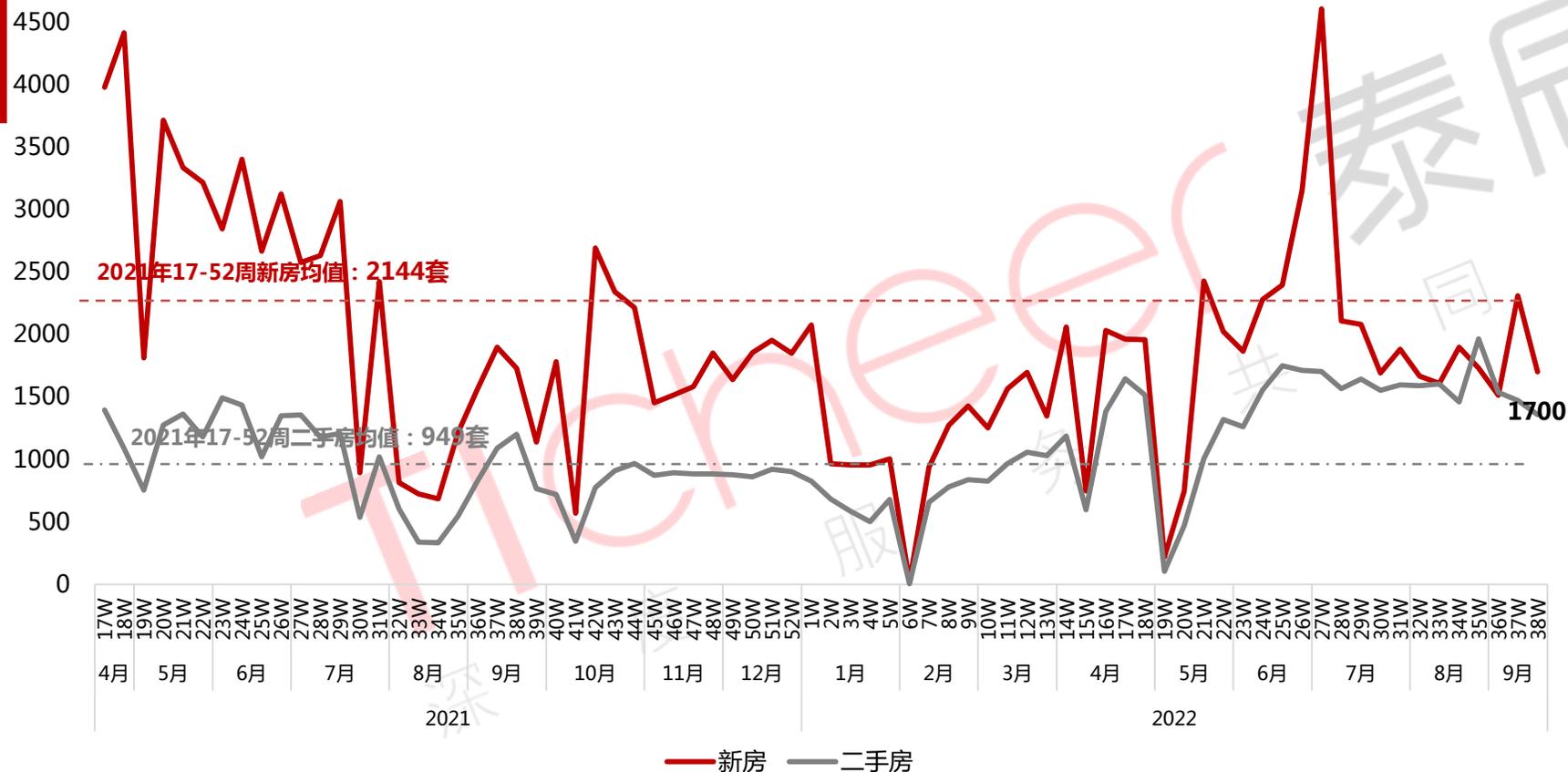
- ① 10号院清盘特惠8888元/平起！仅30个名额
- ② 郑州市第90中（已招生）已加入郑州龙湖一中教育集团，西悦城教育质量再升级，90中将成为龙湖一中高中部对口生源学校！
- ③ 低首付24万起，低总价79万起入住主城区
- ④ 现已执行首套4.1利率，89小三房月供低至27xx起！
- ⑤ 准现房今年年底交付，小区景观示范区已呈现，实景可见！
- ⑥ 地铁6号线金桢路站400米左右，陇海路上



网签数据：9月3周新房/二手房成交量环比回落

9月3周新房、二手房成交环比均下降，新房成交同比微降2%，二手房成交同比上涨13%

近一年郑州市新房/二手房周度成交数据走势



新房	成交套数	同比	环比
当周	1700	-2%	-26%
当月	5522	6%	7%

二手房	成交套数	同比	环比
当周	1359	13%	-8%
当月	4368	40%	-6%

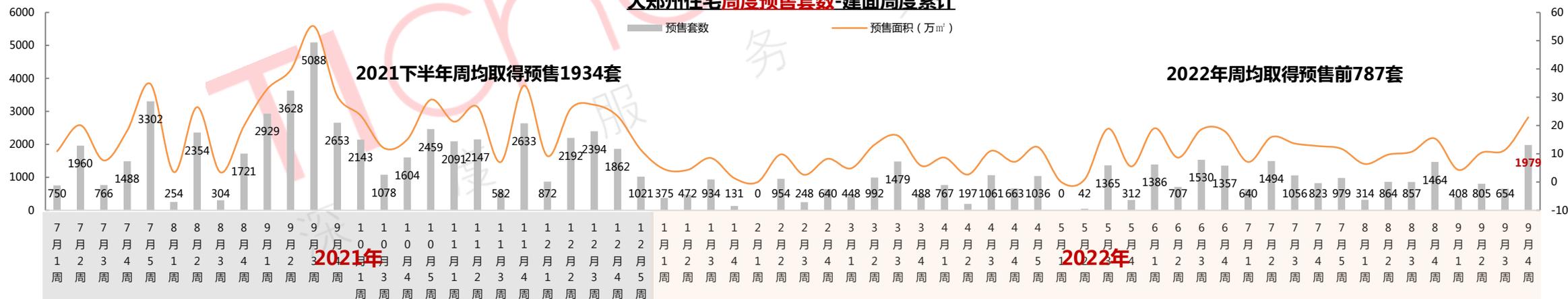
注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟，数据周期：9.12-9.18；来源：360房产网

项目预售前公示：本周9个项目预售前公示，预售规模为今年最高

大郑州9个项目预售前公示，取得住宅预售共计1979套，建面22.87万m²

类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m ²)	业态及产品	项目概况	项目动态
在售	2022.09.23/2021.6.3	新城时光印象	管城区/金岱板块	城改	7/10/13/15#	128	1.83	洋房143m ² 四室两厅三卫	纯洋房社区，共规划了13栋8层洋房，容积率1.49，产品设计为143平四室两厅三卫	待定
	2022.09.23/2016.2.18	世茂云尚城	管城区/航海路板块	城改	1/2#	163	1.07	高层81/89m ² 两室	项目原本由源升开发，之后世茂接手，改名世茂云尚城，占地10亩，容积率5.0，总建面3.27万m ² ，地块呈三角形，规划两栋住宅，两梯六户	待定
	2022.09.23/2020.05.16	保利和光屿湖	高新区/高新新城板块	净地	15/17#	160	1.79	高层90/115m ² 三室 洋房140m ² 四室(精装)	二期规划7栋20F高层及9栋7+1F洋房均为140m ² 四房，顶复+标准层+底复设计，高层涵盖90/115m ² 两种户型，均为2T4设计	待定
	2022.09.23/2021.12.27	保利文化广场	高新区/高新老城板块	旧改	5/6#	334	4.31	高层毛坯104-176m ² 三室-四室	三期占地75亩，容积率4.49，总建面22.39万m ² ，5栋高层住宅、2栋公寓及部分商业街，总计882户	5#已推
	2022.09.19/2017.1.18	华润置地琨瑜府	中原区/冉屯路板块	城改	3/5#	597	6.89	高层89-139m ² 的两室-四室	三期枫华院规划4栋27-34F高层住宅+1栋幼儿园+1栋公配楼，户型89-139m ² 的两房-四房，共计1029户	待定
	2022.09.19/2020.2.7	亚新美好印象	中牟县/绿博板块	城改	3/7#	161	1.58	小高层89/108/120m ² 三室；洋房124/140m ² 四室	项目整体由113/114#地块组成，其中首开地块由6栋8-9F洋房和5栋18F小高层组成	待定
	2022.09.21	普罗理想国	中牟县/绿博板块	勾地	30/31/32/43#	82	1.82	洋房188-285m ² 四室和五室	东3苑占地183亩，容积率1.59，首层26000-28000元/m ² ；标准层18000-20000元/m ² ；顶层复式19000-21000元/m ² (精装)	待定
	2022.09.20/2022.01.10	万林上院(二期)	新郑市/孟庄板块	/	9/17/18#	186	2.02	/	项目占地86亩，总建面11.5万m ² ，容积率2.0	/
	2022.09.22/2019.12.04	宜居小乔书苑	新郑市/南龙湖南板块	城改	2#	168	1.56	高层89-108m ² 三室	项目占地79亩，容积率2.47，总建面13万m ² ，规划7栋20-26F高层和1栋8层洋房，总户数1256户，2#2023年底交房	预计国庆推售
合计						1979	22.87	/	/	

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

本周新增规划公示项目：融创御湖宸院（融晟园四期）

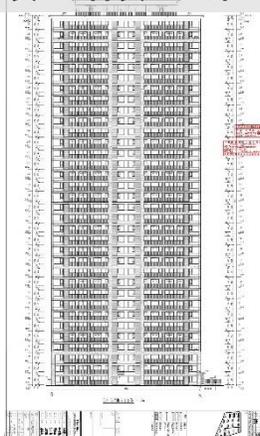
融创御湖宸院融晟园四期——2020年12月10日，融创底价摘得地块；四期占地14亩，住宅建面3.7万m²，规划2栋34F高层，规划340户，目前尚未开发；地块临近西三环、长江路、航海西路，自驾出行便利

规划公示明细

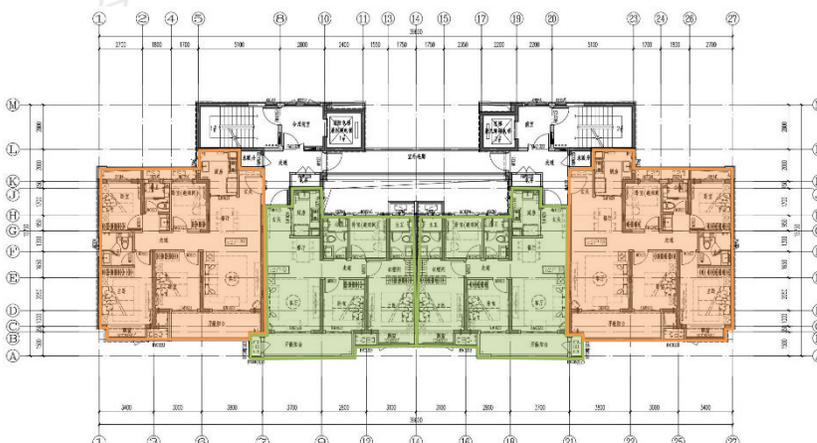
项目位置	中原区长江路北、西三环西	建设/用地单位	河南融创晟元置业有限公司
占地面积	110亩（四期14亩）	建筑面积	41.06万m ² （住宅28.6万m ² ，四期3.72万m ² ）
总户数	2542（四期340户）	车位数	2741（融晟园）
容积率	3.97	绿地率	35%
物业类型	高层	交付标准	毛坯
拿地时间及总价、楼面价	2020.12.10：50号地-总价106594万元无溢价、3633元/m ² （采用装配式技术建设）	公示日期-截止日期	2022.09.20/2022.10.08
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 规划2栋34层高层住宅，户型涵盖89/103/128/143m²的三室-四室，共340户，层高2.9m； 停车位位于地下一二层，占地8010.54m²； 项目位于中原区碧沙岗板块，临近西三环、长江路、航海西路，自驾出行便利。 		



单层层高2.9m
负-3米/负二3.4米



平面图 1D/2T4

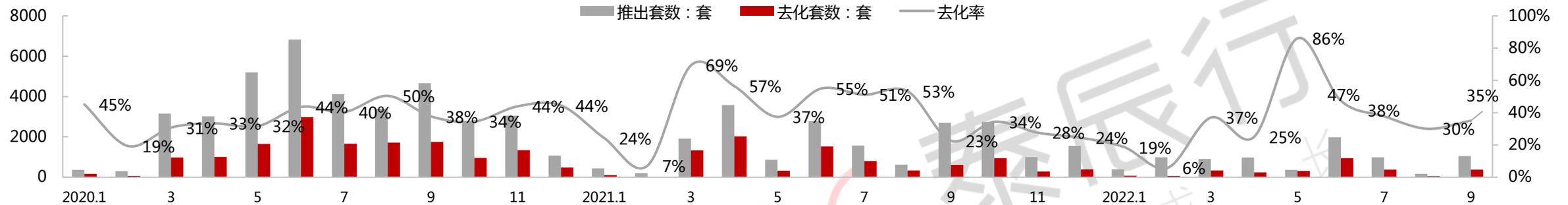


后河卢城中村改造项目（二期）W-08-01-1地块（融晟园）技术经济指标		基础指标	
项目	面积	单位	
建设用地面积	73251.212	m ²	
总建筑面积	410564.21	m ²	
地上总建筑面积	299116.69	m ²	
地下室	280748.19	m ²	两层地下室，20m
地下室	3893.42	m ²	
地下室	6379.95	m ²	
地下室	2005.31	m ²	位于1#楼一层局部、二层、1#楼一层局部、层≥200m ²
地下室	150.53	m ²	位于1#楼二层局部、层≥100m ²
地下室	4007.488	m ²	位于1#楼一层局部、2#楼一层局部、1#楼一层局部、2#楼、1#楼二层、1#楼一层局部、二层局部、层≥200m ²
地下室	1022.78	m ²	位于1#楼一层局部、1#楼一层局部、1#楼一层局部、层≥200m ²
地下室	1098.69	m ²	位于1#楼一层局部、二层局部、层≥200m ²
地下室	24.63	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	24.92	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	39.21	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	148.50	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	42.52	m ²	其中：50m ² 以上1#楼局部、层≥20m ² ；100m ² 以上1#楼局部、层≥20m ²
地下室	280.62	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	99.11	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	428.88	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	111493.52	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	99132.23	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	1537.92	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	505.90	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	120.48	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	19.12	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	92142.56	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	14360.29	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	299116.69	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	799.80	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	799.80	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	12647.86	m ²	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	18.50%	%	100%
地下室	29841.89	m ²	其中：2#楼局部100m ² 以上、层≥20m ²
地下室	26.22%	%	100%
地下室	2464.41	m ²	人均大于1.20m ² /人
地下室	2542	户	其中：2#楼局部100m ² 以上、层≥20m ²
地下室	8135	人	1.20人/户
地下室	2741	个	1.20个/户
地下室	56	个	
地下室	2685	个	
地下室	2292	个	
地下室	15	个	
地下室	279	个	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	4111	个	位于1#楼一层局部、层≥20m ²
地下室	1441	个	
地下室	562	个	
地下室	2160	个	
地下室	128	个	
地下室	2932	个	

开盘表现：本周1个项目开盘，华润幸福里三批次加推，去化率75%

本周1个项目开盘，位于郑东新区高铁板块华润幸福里，央企开发+改善大平层+稀缺产品，去化表现较好

2020.1-2022.9月大郑州项目开盘成交走势



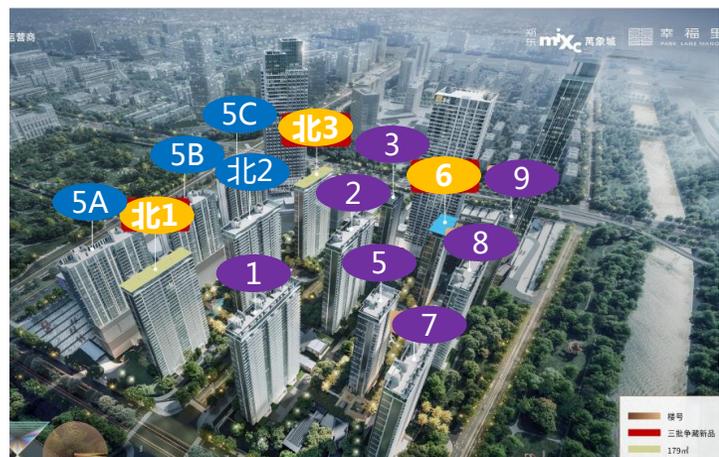
2022年9月4周开盘/平推项目信息汇总

类型	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
开盘	华润幸福里	精装	南苑33000 北苑30300	303	228	75%

华润幸福里/开盘表现较好：央企、改善大平层、东区稀缺产品

9月22日推出南苑楼王6#270m²，52套，去化52套，去化率100%，成交价格精装33000元/m²

9月24日推出北苑1/3#179m²，251套，去化176套，去化率70%，成交价格精装30300元/m²



新推 在售 待售 售罄

开盘分析：本次开盘效果表现较好

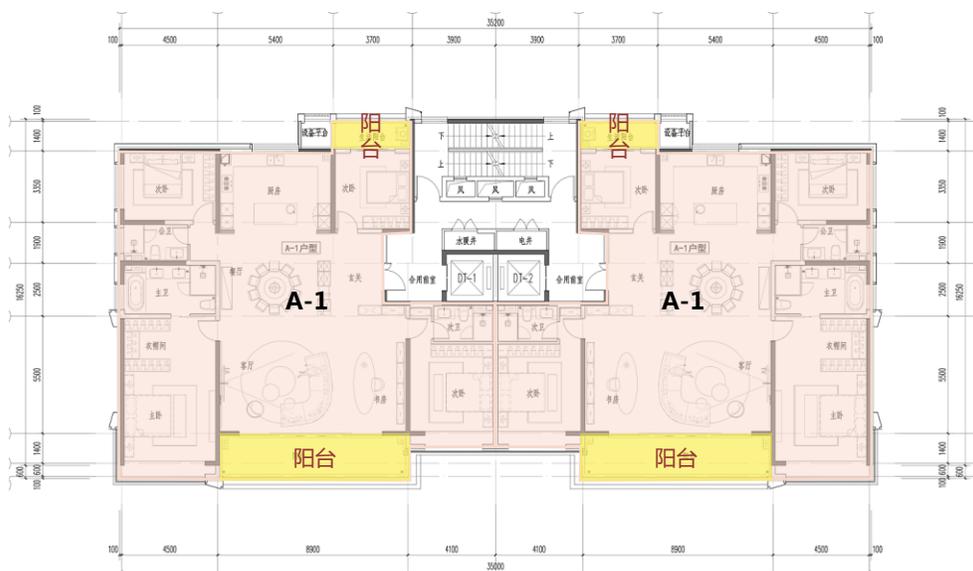
- 1、央企华润开发，当前市场下行，首开即清叠加央企加持，提升客户信心。
- 2、幸福里位于郑东新区高铁板块核心住宅区，周边配套成熟。
- 3、项目所属高铁板块，仅海马公园一个竞品项目在售，且目前剩余房源较少，竞争力相对较弱。
- 4、推出产品南苑6#为楼王，层高3.15m，首层（架空）挑高6.3m，北苑1/3#推出179m²四室，2T2设计。其中270m²四室仅位于南苑5/6#楼王位置（共104套，产品稀缺，截止目前全部售罄），横厅设计，主卧带有衣帽间和飘窗，阳台长8.9米，整体舒适性高。
- 5、根据地块前置条件显示，目前购物中心地下室结构出正负零阶段，预售商品住宅面积不超过可售面积的70%，本次推售为幸福里住宅产品本年度最后一次推售，去化较好。

所属区域	郑东新区		所属板块	高铁板块	
项目位置	东风南路七里河路西北		开发公司	郑州启润房地产开发有限公司（华润）	
占地	88亩	建面	住宅15.63万m ²	容积率	5.5
营售团队	自销		交房时间	南苑2024年11月、北苑2025年3月	
蓄客及到访	南苑6#不定存，北苑蓄客730组				
成交价格	270m ² 均价33000元/m ² ，户均绑定2.4个车位；179m ² 均价30300元/m ² ；车位单价负一层43万/个、负二层39万/个；				
竞品价格	海马公园在售住宅180m ² 27000-29500元/m ²				
营销政策	<p>认筹：7月底开启三批次意向登记（179m²冻资150万/全款510万）</p> <p>优惠：/</p> <p>首付分期：无</p> <p>分销：无</p>				
客户来源	多来自郑东新区，中州大道以东较为聚集，主要为东区改善群体，职业以省厅单位公职人员、个体户为主，地市客户占比约15%。基本均为多次置业，认可区位、品牌，属于大改善、终极改善客户群体				
预售情况	9月16日，6#预售前公示52套，1.4万m ² ；1/3#预售前公示251套，4.45万m ²				

华润幸福里/产品分析：稀缺270m²四室、层高3.15m直面南向河景资源，去化完毕

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高：m	户型	面积（m ² ）	成交价格（元/m ² ）	推出套数	销售套数	去化率
	大平层	6#	1D	2T2	21	3.15	四室两厅三卫	270	33000	52	52	100%
		北1#	2D	2T2	32	3.1	四室两厅两卫	179	30800-32000，顶底27000左右	128	176	70%
		北3#	2D	2T2	32	3.1	四室两厅两卫	179	28000-31000，顶底27000左右	123		
合计									303	228	75%	

6#平层图



270+270m²（四室两厅三卫）

北1/3#平层图



179+179+179+179m²（四室两厅两卫）

华润幸福里——整体规划

项目处于郑东新区核心位置，规划包含住宅（改善大平层）、24万 m^2 M1级万象城、5A写字楼、5星级酒店、200米高端公寓等大型城市综合体项目，打造未来城市新地标。一共分为四期开发，一期南苑住宅（售罄）、二期北苑住宅（开盘开售）、三期为商业及办公酒店（规划已出，待售）、四期为公寓+商业街（目前规划暂时未出）

住宅部分效果图



商业部分效果图



华润幸福里——本体分析

地块位于郑东新区高铁板块（原银泰勾地），包含两宗商业商务兼住宅用地性质，2021年6月由华润溢价率56%，以楼面价9697元/m²摘得，容积率上限5.5，占地共计191亩，建面69.93万m²，其中住宅限价毛坯≤25000元/m²，精装标准≤5000元/m²



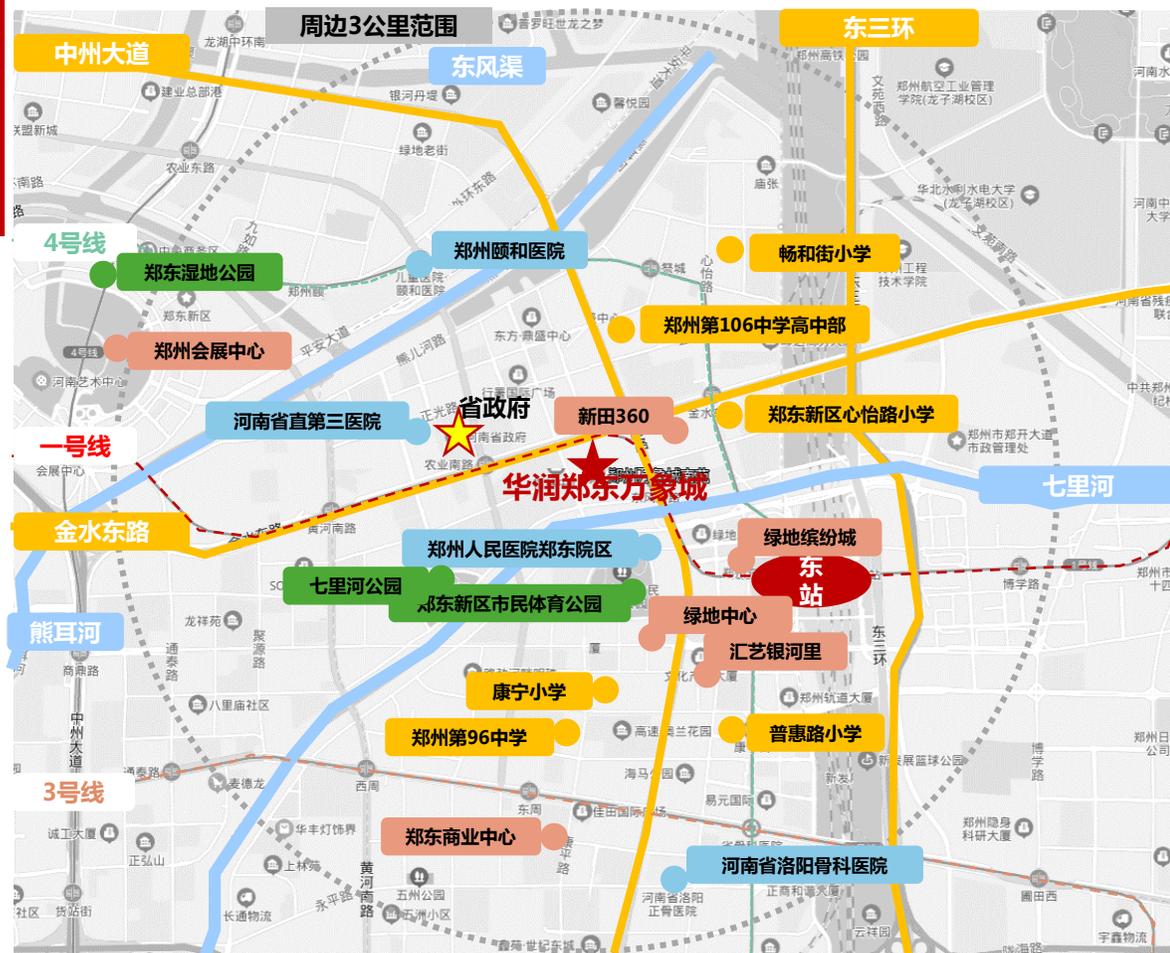
每一宗地按照下述约定，控制产业部分于商品住宅的开发建设建筑：

购物中心正式开工时，预售商品住宅面积≤商品住宅总建面的50%；购物中心地下室结构出正负零，预售商品住宅面积≤可售面积的70%；购物中心建筑主题结构封顶，预售商品住宅面积≤可售商品住宅计容建面的90%；塔楼主题结构封顶后，预售商品住宅面积可以为可售商品住宅建面的100%。

宗地编号	面积 (m ²)	计容建面 (万m ²)	位置	用途	备注	容积率	起始价 (万元)	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政东出〔2021〕8号(网)	68500.96 (103亩)	37.68	金水东路南、东风南路西	地上：商务金融用地、零售商业、餐饮、旅馆用地兼容城镇住宅用地	居住占比30-35%，商业不超过2万方	5.5								
郑政东出〔2021〕9号(网)	58629.94 (88亩)	32.25	东风南路西、七里河北路北	地上：零售商业、餐饮、旅馆用地、商务金融用地兼容城镇住宅用地	居住占比40-45%，幼儿园6班制不少于1980平，商业类不超过1万方	5.5	436000	678000	3555	9697	56%	河南华润万象房地产开发有限公司、杭州建杭和诚置业有限公司	净地（竞拍房企正弘、银泰、华润）	2021/6/3

华润幸福里——配套资源

地处高铁板块核心区位，住宅用地稀缺，交通、教育、商业、景观水系各项配套齐全



配套		状态	直线距离 (KM)
交通	一号线 (东风南路/郑州东站)	已通车	0.1
	五号线 (郑州东站/金水东路)	已通车	0.7
医疗	郑州颐和医院	已使用	1.6
	河南省直第三医院	已使用	1.2
	郑州人民医院郑东院区	已使用	0.4
	河南省洛阳骨科医院	已使用	2.4
商业	新田360	已使用	0.6
	绿地缤纷城	已使用	0.7
	绿地中心	已使用	0.7
	汇艺银河里/海汇中心	已使用	1.2
	郑东商业中心	已使用	2.0
教育	郑东新区心怡路小学	已使用	1.2
	普惠路小学	已使用	0.85
	康宁小学	已使用	1.3
	正商第96中学	已使用	2.1
	郑州106中学高中部	已使用	2.4
	畅和街小学	已使用	1.7
景观	郑东新区市民体育公园	已使用	0
	七里河公园	已使用	0
水系	七里河	已使用	0
	熊耳河	已使用	1.4

华润幸福里——住宅基本信息

郑东幸福里——高铁板块+核心区位+央企精装+稀缺改善大平层，占地191亩，容积率5.5，住宅建面30万m²，首期南苑住宅规划8栋26-32F，面积149-270m²、二期北苑住宅规划6栋26-32F，产品108-244m²，二期户型面积较一期有压缩；项目南苑5月25日首开、6月12日二批次加推，共计推出732套房源，均价精装3万/m²，目前已售罄，三批次房源于本周22-24日首开



位置	郑东新区 东风南路七里河路西北		
占地面积	191亩	容积率	5.5
总建筑面积	69.93万m ² (一期住宅15.76、二期住宅13.96)	开发商	河南华润万象房地产开发有限公司、杭州建杭和诚置业有限公司(华润)
绿化率	35%	总户/人数	一期784户、二期641
车位数	一期2115、二期3849	车位比	住宅1:2
物业类型	大平层	装修情况	精装
物业公司	华润物业，物业费4.95元/m ²		
代理公司	自销		
配套(商业)	新田360、绿地中心、海汇中心、CBD等		
配套(学校)	心怡路小学、普惠路小学、康宁小学等		
配套(医疗)	郑州人民医院郑东院区、郑州颐和医院、河南省直第三医院等		
交通	临城市主干道东风南路/金水东路，临一号线，距离五号线1公里		
核心卖点	华润M1系列+高铁核心改善住宅+配套完善		

华润幸福里——商办基本信息

商办部分规划一栋220米的5A写字楼(面积区间162/234 m^2)、5星级酒店(面积40-43 m^2 为主)、底下为商业，将引进华润M1级万象城；两栋约200米高端精装平层公寓+部分商业街区，南塔面积280-330 m^2 、西塔面积60-160 m^2 (目前公寓部分规划暂时未公布)；**写字楼及酒店部分为自持，公寓预计明年六月入市**

公寓部分：

整体布局是两栋超高层公寓+商业街区。

西塔高度是195米，共50层，其中1-5层是商业街区，标准层层高3.4米，布局为60-160，主力是80/160平米的精装公寓产品。

商业街区

南塔高度为200米，共50层：1-4层是商业街区，标准层层高3.6米，布局为280-330平米的大平层精装公寓产品。

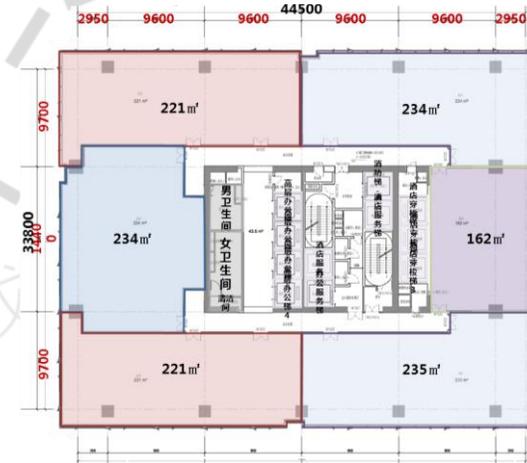


5A酒店、5A写字楼

商业将引进华润M1级万象城

- 1.总自持面积不低于70%；
- 2.购物中心不低于15万方；
- 3.国际知名品牌不低于30家；
- 4.引入1家国际五星级酒店

5D座-办公标准层平面图



5D座-酒店标准层平面图



华润幸福里——南苑户型配比

一期规划8栋26-32F大平层，层高3.1m，2T2设计，共784套；产品面积涵盖少量149m²四室及179-270m²四房，主力户型为179m²四房，占比31%，客群以大面积高端改善为主，截止本周开盘，南苑已经全部售罄



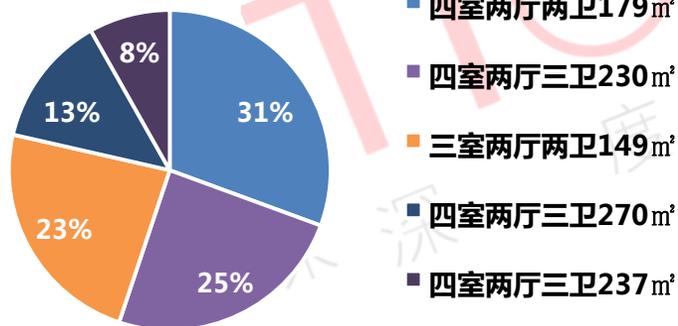
新推

在售

待售

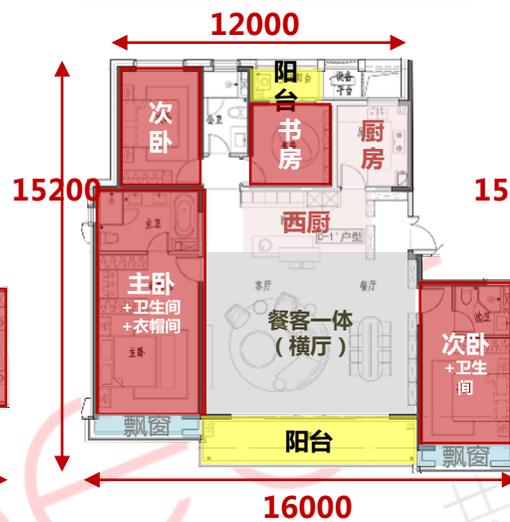
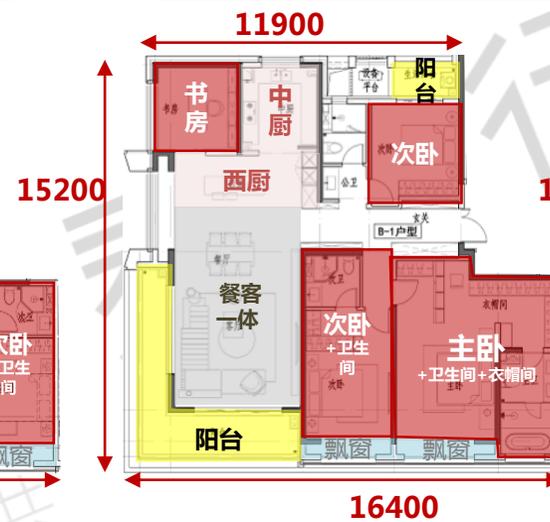
售罄

户型配比



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数 (F)	户型排布	面积 (m ²)	房型	套数	占比
高层	1#	3D	2T2	32F	149+149+149+149+149+149	149	三室两厅两卫	184	23.47%
	2#	2D	2T2	32F	230+230+230+230	230	四室两厅三卫	128	16.33%
	3#	1D	2T2	26F	179+179	179	四室两厅两卫	52	6.63%
	5#	1D	2T2	27F	270+270	270	四室两厅三卫	52	6.63%
	6#	1D	2T2	27F	270+270	270	四室两厅三卫	52	6.63%
	7#	2D	2T2	32F	179+179+179+179	179	四室两厅两卫	124	15.82%
	8#	2D	2T2	32F	237+230+230+237	237	四室两厅三卫	64	8.16%
						230	四室两厅三卫	64	8.16%
	9#	1D	2T2	32F	179+179	179	四室两厅两卫	64	8.16%
总计								784	100%

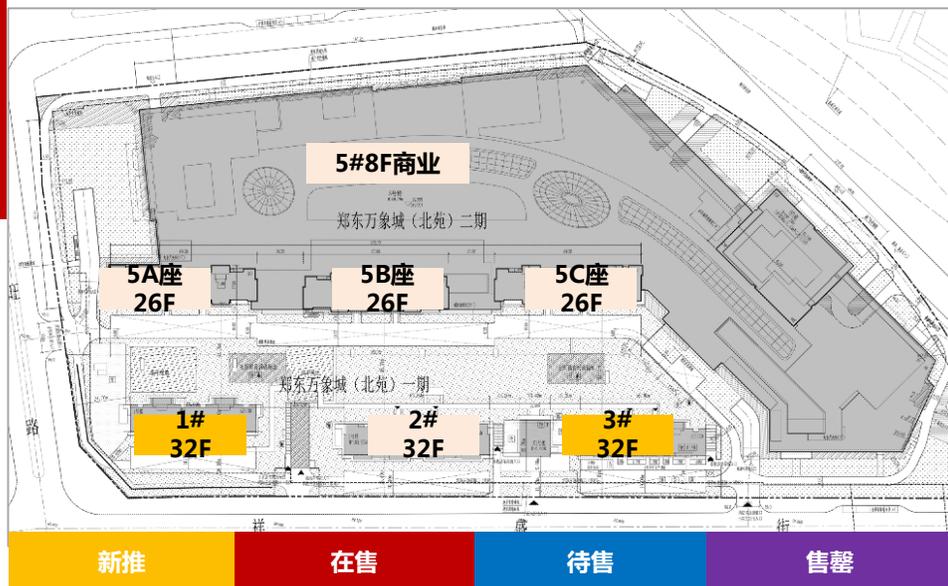
华润幸福里——南苑户型分析

E 149m² 三室两厅两卫D 179m² 四室两厅两卫C 230m² 四室两厅三卫B 237m² 四室两厅三卫A 270m² 四室两厅三卫

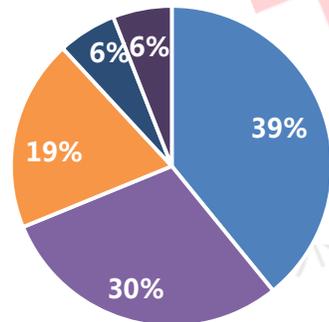
户型编号	物业	面积 (m ²)	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台类型
E	大平层	149	边	三室两卫	通透	20-27%	2T2	3	7*5.4	3.6*6.9	2.7*3.9	3.1*3.4	-	10.7	12.2	否	1	连通式
D		179	边	四室两卫	通透		2T2	4	4.6*4.1	5.6*5.3	3.5*4.1	3*3.6	2.6*3.7	13.8	12.45	否	1	连通式
C		230	边	四室三卫	通透		2T2	3	8.35*6.3	4*8.7	3.55*8.7	3.1*4.6	3.2*3.2	16.0	15.2	否	2	连通式
B		237	边	四室三卫	通透		2T2	4	5.1*6.1	6.5*7.3	4*7.3	3.55*3.4	3.25*3.4	16.4	15.2	是	2	270°
A		270	边	四室三卫	通透		2T2	3	8.9*5.5	4.5*6.9	4.1*6	4.5*3.35	3.7*3.35	17.6	15.2	否	2	连通式

华润幸福里——北苑户型配比

二期规划大平层共641套，其中3栋32F，层高3.1m，2T2设计；另3栋26F2T2/2T3设计（8层以下为商业）。产品面积主力179m²占比39%、200m²以上四房，占比55%；5A/5C规划部分108+187m²户型，整体客群以大面积高端改善为主



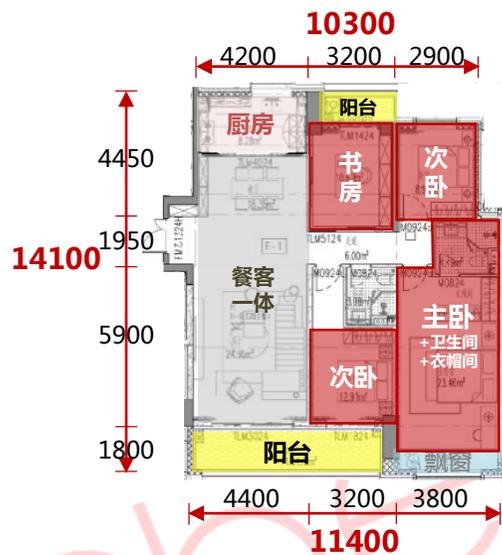
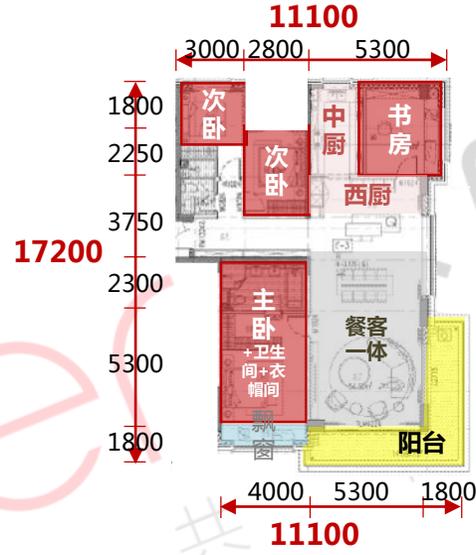
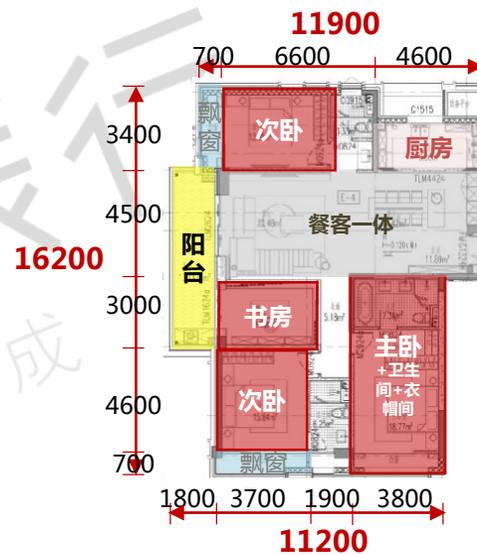
户型配比



- 四室两厅两卫179m²
- 四室两厅三卫244m²
- 四室两厅三卫235m²
- 两室两厅两卫108m²+四室两厅三卫187m²
- 四室两厅三卫208/209m²

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数 (F)	户型排布	面积 (m ²)	房型	套数	占比
高层	1#	2D	2T2	32F	179+179+179+179	179	四室两厅两卫	128	20%
	2#	2D	2T2	32F	235+235+235+235	235	四室两厅三卫	124	19%
	3#	2D	2T2	32F	179+179+179+179	179	四室两厅两卫	123	19%
	5A#	2D	2T2/2T3	26F (7层商业)	208+ (108+187) +244+244	108+187	两室两厅两卫+四室两厅三卫	19	3%
						208	四室两厅三卫	19	3%
						244	四室两厅三卫	57	9%
	5B#	2D	2T2	26F (7层商业)	244+244+244+244	244	四室两厅三卫	76	12%
	5C#	2D	2T3/2T2	26F (7层商业)	244+244+ (187+108)+209	187+108	四室两厅三卫+两室两厅两卫	19	3%
						209	四室两厅三卫	19	3%
						244	四室两厅两卫	57	9%
住宅合计								641	100%
5D#商业	写字楼+公寓+酒店部分								

华润幸福里——北苑户型分析

E2 108m² 两室两厅两卫E1 187m² 四室两厅三卫E3 209m² 四室两厅三卫E4 208m² 四室两厅三卫

物业类型	面积 (m ²)	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台类型
大平层	E2-108	南	两室两卫	通透	20-27%	2T3	3	3.5*4.6	3.3*8.3	2.9*3.7	/	/	9.7	9.4	是	1	连通式
	E1-187	边	四室两卫	通透		2T3	3	4.4*5.9	3.8*9.65	3.2*3.7	3.8*3.3	3.2*3.9	11.4	14.1	否	2	连通式
	E3-209	边	四室两卫	通透		2T3	2	5.3*7.6	4.0*7.6	4*4.05	3*2.7	3.4*4.05	11.1	17.2	是	1	270拐角阳台
	E4-208	边	四室三卫	通透		2T2	3	5.6*4.5	3.8*8.3	3.7*4.6	5*3.4	3*3.95	11.2	16.2	是	1	连通式
	D1-179	边	四室两卫	通透	与南苑D1-179m ² 户型一致												
C1-235/244	边	四室三卫	通透	与南苑C1-230户型排布一致, 2#面积做大到235平, 5A/5C楼栋做大到244平													

华润幸福里——北苑楼栋平层图

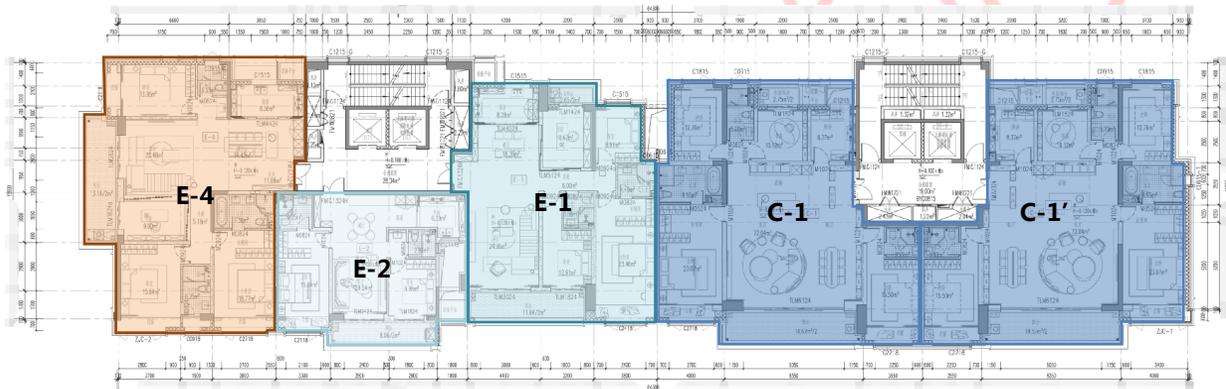
6栋大平层2T2/2T3设计，层高3.1m，1/2/3#32F，5A/5B/5C#26F（8层以下为商业部分）

1/3#(32F2D2T2)



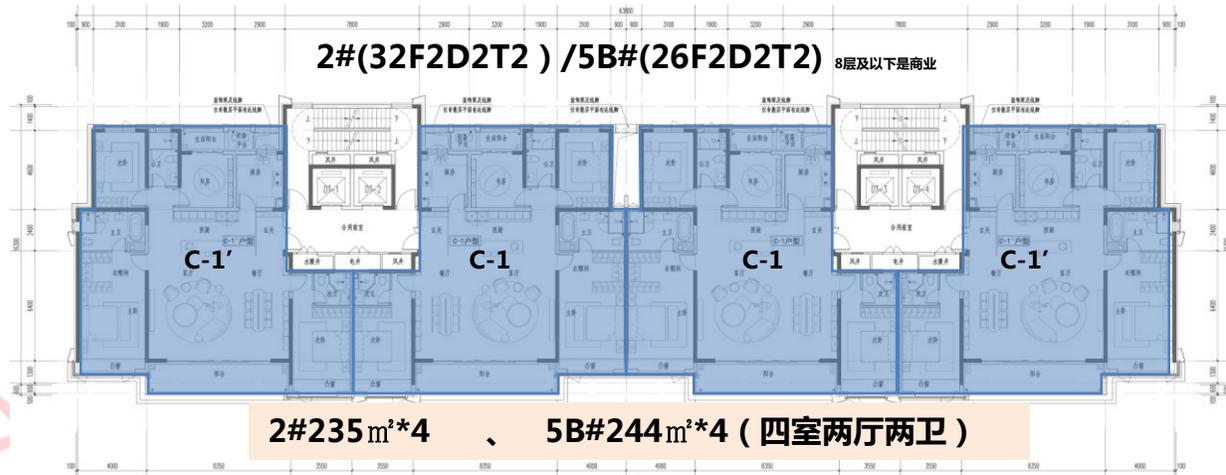
179+179+179+179m²（四室两厅两卫）

5A#(26F2D2T2/2T3)
8层以下为商业部分



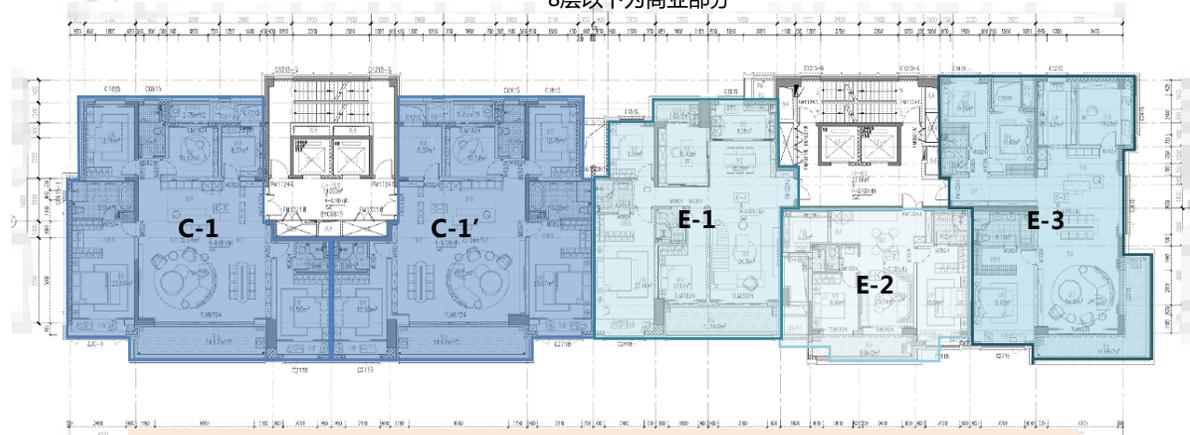
208m²四室+（108m²两室+187m²四室）+244m²四室+244m²四室

2#(32F2D2T2)/5B#(26F2D2T2) 8层及以下商业



2#235m²*4、5B#244m²*4（四室两厅两卫）

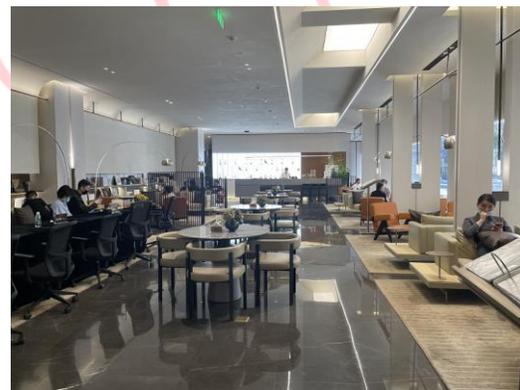
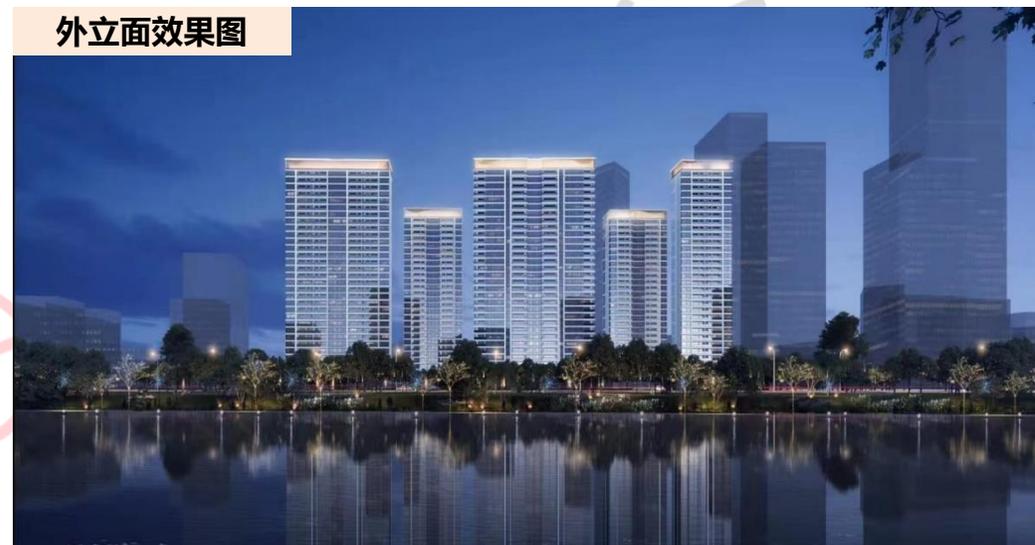
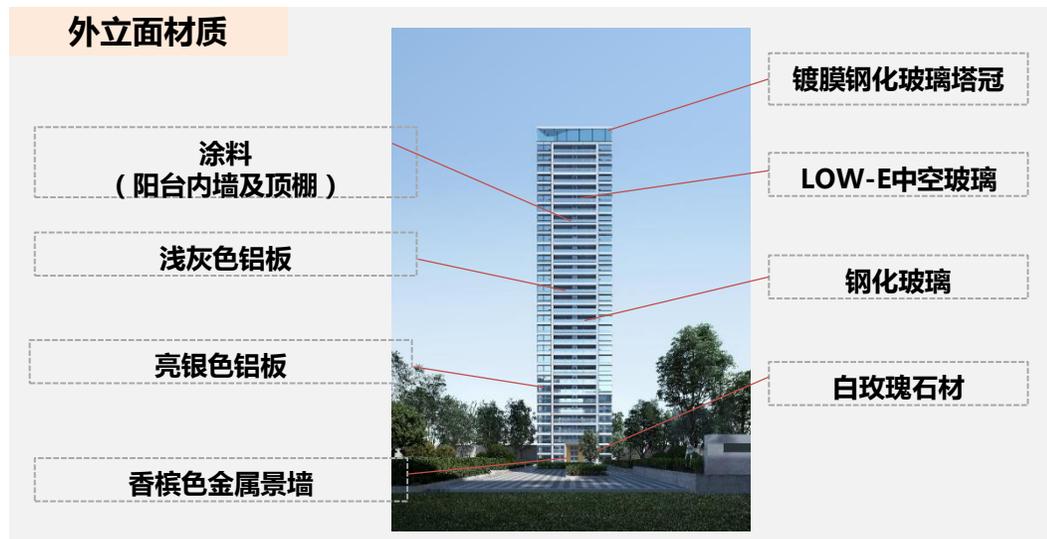
5C#(26F2D2T2/2T3)
8层以下为商业部分



244m²四室+244m²两室+（187m²四室+108m²两室）+209m²四室

华润幸福里——住宅外立面及示范区展示

现代建筑风格：极简现代立面，材质选用玻璃栏板、石材、太空铝板，增加窗墙比及采光率；
售楼部示范区由国内三大知名设计团队——上海日清设计、山水比德、近境制作操刀设计，以镜面水池、玻璃幕墙立面打造“漂浮艺术馆”概念，后期会作为幼儿园使用



华润幸福里——住宅景观园林

幸福里景观园林由大师孙虎执笔，以“现代、自然、艺术”为核心理念，利用南地块内聚形成的中心大庭院及南侧城市绿地及河畔资源，将南地块打造近4万m²都市自然画境园林

社区景观打造



南地块近4万m²都市自然画境园林，以一条自然艺术游廊为轴，串联九大画境艺术花园，五重时光摩登花园围合，两座尊享归家场域有序分布。

一条自然艺术游廊 游艺在 九大画境艺术花园
A natural art gallery walk in nine painting art garden



从自然中基本元素提取转化为“觅谷、梦溪、干屿、雨幕、栖光、朝花、沉林、寻影、观云”九大生活场景，落于“自然艺术游廊”，置入九种生活方式，打造社区“第三空间”

五重时光摩登花园



双重归家场域



多重自然造景



华润幸福里——住宅样板间

目前示范区一间179m²样板间对外开放，由台湾设计大师唐忠汉，采用精奢大地派风格设计；入户玄关，餐客一体，主卧及主卫均朝南（飘窗位置后期可打掉）；书房采用开放式门，增大视觉使用面积



小次卧



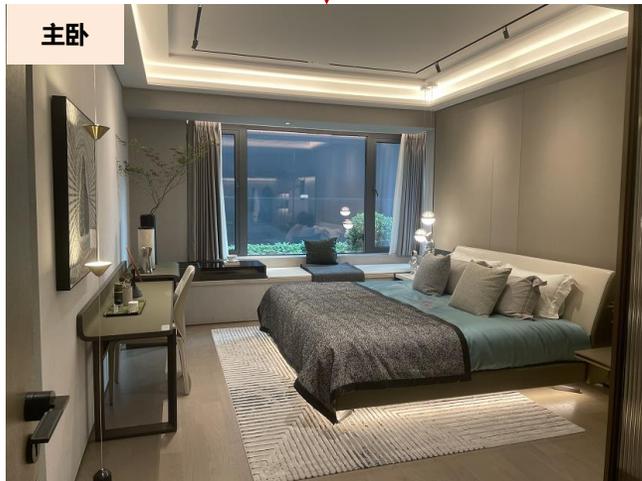
书房



餐厅+厨房



玄关



主卧



朝南主卫



客厅



南次卧

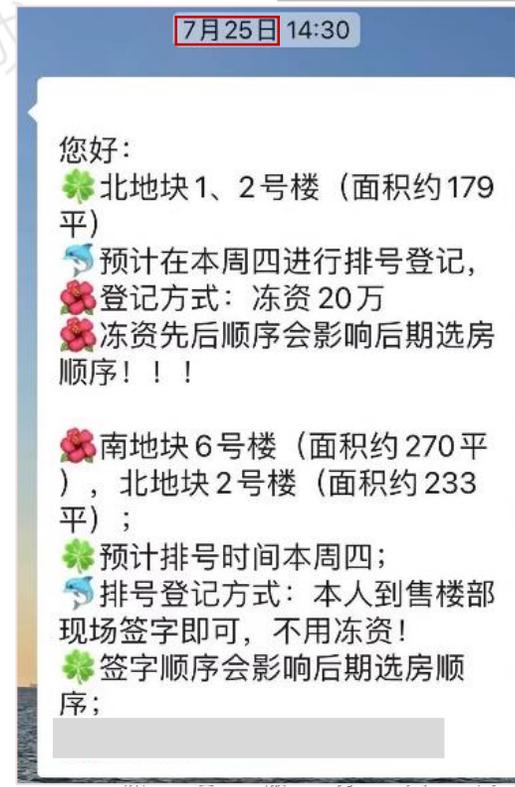
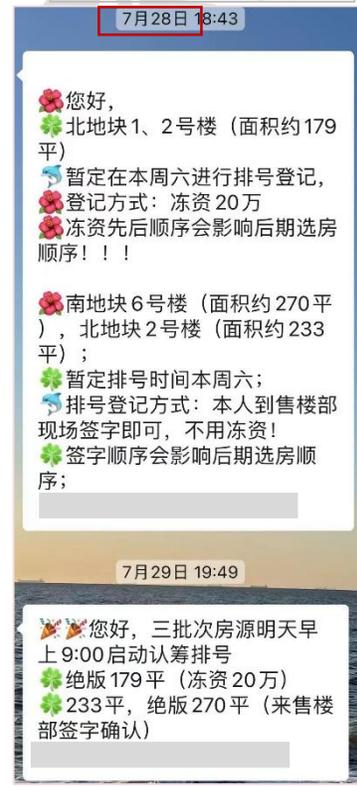
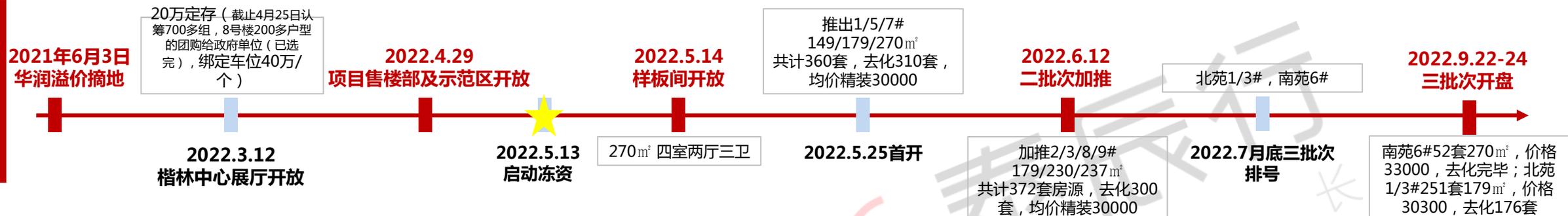
华润幸福里——住宅精装配置

精装交付，精装标准套内3500元/m²，餐客厅石材地面、背景墙、智能家居，主客卫淋浴和洁具采用一线品牌，但多为旗下中低端，厨房电器中端，德国AEG厨具、威乃达橱柜、霍尼韦尔新风系统、汉斯格雅龙头及意大利花洒等，整体精装配置中上档水平

部位		材质	部位	材质			
室内装修	餐客厅 玄关 走廊	地面装饰	石材	厨房	柜体	威乃达或同档次品牌专属定制橱柜	
		墙面装饰	墙纸，局部木饰面岩板电视背景墙		五金	摩恩或同档次品牌不锈钢水槽、水槽龙头	
		天棚装饰	石膏板吊顶涂料饰面		烟道	成品烟道外贴墙砖	
		门槛石	石材		门	定制门	
		踢脚线	金属		阳台（若有）	楼地面装饰	防滑地砖
		柜体	定制玄关柜			墙面装饰	室外涂料
	卧室 书房	楼地面装饰	世友或同档次实木复合地板	户内智能化	插座	西门子或同档次品牌插座	
		墙面装饰	主卧床头背景墙墙纸硬包，其他均为墙纸		灯具	恩都或同档次品牌吸顶灯、灯带、射灯	
		天棚装饰	石膏板吊顶涂料饰面		智能可视对讲	太川或同档次品牌玄关设置	
		门槛石	石材		有线电视	主卧、客厅设置	
		踢脚线	金属		智能家居	灯光、空调、新风、地暖控制；电动窗帘电 源点位预留，博联或同档次品牌	
		窗台	人造石		紧急报警按钮	客厅、主卧、主卫	
	卫生间	门	定制实木复合门	光纤入户	入户箱设置		
		地面装饰	地砖	设备	WIFI	客餐厅、卧室	
			堵面装饰		墙砖	新风系统	霍尼韦尔或同档次品牌新风系统
			天棚装饰		防水石膏板吊顶涂料饰面	入户门锁具	松下或同档次品牌智能门锁
			门槛石		石材	室内供暖	地暖
		卫生间设备	智能马桶：TOTO、松下、伊奈或同档； 面盆：杜拉维特或同档次品牌； 暖风机：名族或同档次品牌； 2/5/6/8#主卫浴缸：杜拉维特或同档次品牌		室内空调	松下、东芝、日立等同档次品牌中央空调	
		卫浴五金	淋浴屏：九牧或同档次品牌 淋浴系统、龙头：汉斯格雅或同档次品牌		外墙	石材、铝板、涂料及部分装饰玻璃	
		卫浴小五金	东鹏或同档小五金				
		柜体	定制镜柜、浴室柜		外窗	断桥铝合金窗；三玻两腔中空钢化单Low-E玻璃	
		门	定制实木复合				
		厨房	地面装饰		地砖	首层大堂	天花
	墙面装饰		墙砖		墙面		石材、局部背景墙造型
	天棚装饰		石膏板吊顶涂料饰面	首层电梯厅	地面	石材	
	门槛石		石材		天花	石膏板吊顶涂料饰面	
	厨房电器		AEG或同档次品牌抽油烟机、燃气灶、洗碗机	林内或同档次品牌燃气热水器 滨特尔或同档次品牌前置过滤器	标准层电梯厅 标准层公共走廊 地下大堂	墙面、地面	石材
天花						石膏板吊顶涂料饰面	
墙面					墙砖		
地面	地砖						
电梯	深奥的斯或同档次品牌电梯	同成					

华润幸福里——住宅营销铺排

节点铺排：目前一二批次售罄，三批次于7月底冻资排号，于本周22-24日开盘



华润幸福里——活动推广

推广主题

万象之上 时代主场 约149-270m²藏品级大平层

阶段一：2月中旬起开始推广；
展厅开放，入市定存

阶段二：4月29日营销中心 & 郑州楼市直播、5月14日疫情后样板间开放

阶段三：5月底一批次首开售罄

综合体、M1万象城引进、8大团队介绍、太平洋/茉觅联名等主题

示范区开 & 郑州楼市直播/艺术展

5月初疫情云购房、王宁说房、厨艺摄影等活动

推广阶段



开盘前

4.1	文章	通和机构
4.15	文章	东哥探盘
4.27	文章	地产观察
5.1	文章	河南日报客户端
5.2	航拍视频	《中地产》
5.17	文章	郑州楼市

为什么我们总是如此期待万象城

时隔三年，东哥终于要“出手”买房了！

华润2022最高端产品系剧透

华润置地郑东万象城“漂浮艺术馆”公开呈鉴

航拍视角看幸福里

郑东唯一？限价3万？流量密码华润幸福里，豪宅首开

华润幸福里——活动推广

推广主题

万象之上 时代主场 约149-270m²藏品级大平层

阶段四：6月中旬二批开盘后，围绕“热销”盘推广，上半年热销46亿元；7月至今持续三批次登记认筹

活动以：以CLUB会员，“热销原因”，万象少年计划(夏令营)持续蓄客；
调香沙龙、音乐会、名表鉴赏等案场活动，老业主复购专场、二七万象城，各城市万象城联动等页面推广

阶段五：9月
22-24日三批
开盘

推广阶段



开盘后

6.1	文章	乐居河南	首开10分钟，狂揽20亿！华润郑东万象城幸福里现象级热销引爆郑州楼市！
6.3	文章	乐居河南	出身“根红苗壮”，颜值“高富帅”，逆市热销再现传奇
6.13	文章	东哥探盘	谁说郑州楼市不行？加推开盘单日收金20亿+，年度销冠楼盘提前锁定

华润幸福里——项目核心价值点提炼

本体产品价值点剖析：**央企+高铁板块核心区位配套+国际综合体项目+精装改善大平层产品**

区位：

高铁板块核心区位，配套完善

- 省政府旁，周边行政单位聚集；
- 高端产业聚集，汇集了郑州90%的新兴写字楼。
- 临东风南路/金水东路等城市主干道，1/5地铁1公里范围，东站1公里范围内；
- 周边郑州人民医院郑东院区、颐和医院，省骨科医院等医疗配套；
- 周边新田360等商业，自身引进万象城及五星级酒店；
- 七里河公园、心怡路小学等景观配套加持。

**央企：
树立客户信心**

- 由华润开发，旗下郑州已交房项目有华润悦府、紫云府等

规划：

国际综合体项目

- 住宅：149-270 m^2 改善大平层产品
- 商业：约24万 m^2 重奢商业万象城；
- 公寓：两栋超高层公寓。西塔标准层3.4米，60-160平精装公寓。南塔高度为200米，标准层3.6米，布局为280-330 m^2 的精装公寓；
- 办公：5A甲级写字楼高端产品；
- 酒店：引入1家国际五星级酒店。

产品：

精装，改善大平层产品

- 精装标准套内3500元/ m^2 ，整体精装配置中上档水平；
- 层高3.1-3.15m，产品149-270 m^2 ；其中270 m^2 楼王户型四开间朝南，南北双阳台。

核心价值点剖析



华润幸福里——核心竞品销售情况

项目在售竞品较多，总库存面积约60万方，目前美盛金水印、未来天奕及瑞府库存稍高在9万方以上。竞品5-7月平销月均备案3-36套分化较大（剔除近期开盘加推项目），产品规划140-288 m^2 三室、四室，均价24000-32000元/ m^2 之间。本案面积148-270 m^2 ，为改善大平层项目，住宅精装均价30000元/ m^2



项目名称	区域	板块	占地 (亩)	住宅体量 (万 m^2)	容积率	产品类型	主力产品： m^2	2022年5-7月备案价 (元/ m^2)	已推未售量 (万 m^2)	5-7月均备案流速 (套)
华润幸福里	郑东新区	高铁	191	31.568	5.5	大平层	148-270 三室/四室	30577 (27000-33000)	14.6	181
海马公园	郑东新区	高铁	89	10.7486	3.49	高层	105-128三室、150-180四室	25587 (23000-29000)	2.9	63
华润瑞府	郑东新区	龙湖北	85.4	14.3071	2.5	小高层	129-213	29954 (28000-33000)	9.3	80
万科古翠隐秀	金水区	中心区	77	12.8	5	高层	147-248	26958 (25000-28000)	5.7	32
未来天奕	金水区	国贸板块	118	13.84	4	大平层	169-288	31560 (29700-34500)	12.3	3
美盛金水印	金水区	省体育中心	54	21	6	高层	112-219	23570 (21000-27000)	13.3	36
郑州雅颂居	金水区	中心区	66.9	9.4	4.9	大平层	127-166三房、204-226四房	31800 (29600-33300)	1.02	5

数据来源：价格及库存为认购监控；月均流速为备案流速

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰行技术中心市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

THANKS!

感谢观看!

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