

# 【2022年第42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：央行开展5000亿元中期借贷便利操作/三季度中国经济回升

## 1、央行：开展5000亿元中期借贷便利（MLF）操作和20亿元7天期逆回购操作（2022.10.17）

MLF操作情况		
期限	操作量	中标利率
1年	5000亿元	2.75%

逆回购操作情况		
期限	中标量	中标利率
7天	20亿元	2.00%

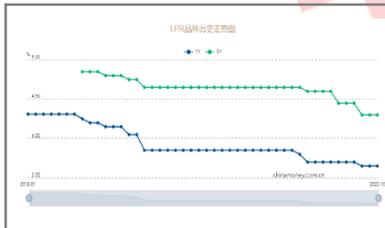
- 10月17日，央行发布公告称，为维护银行体系流动性合理充裕，今日开展5000亿元中期借贷便利（MLF）操作和20亿元7天期逆回购操作，中标利率分别为2.75%和2.00%，均与上期持平。
- 继8、9月MLF连续缩量之后，10月MLF等量平价续做，表明在内外因素综合考量下，当前央行不会大幅收紧流动性。此举有助于保持银行体系流动性充裕，有利于商业银行对于四季度贷款投放力度持续加大。

## 2、发改委：三季度中国经济明显回升（2022.10.17）



- 10月17日，在二十大新闻中心举行的首场记者招待会上，国家发展和改革委员会党组成员、副主任赵辰昕表示，从目前掌握的情况看，中国三季度经济明显回升；从多个经济指标综合来看，我国经济表现依然较为突出。居民消费价格温和上涨，与全球通胀高企形成鲜明对比，就业形势总体稳定，国际收支基本平衡，外汇储备保持在3万亿美元以上。

## 3、10月LPR报价出炉：1年期和5年期均维持不变（2022.10.20）



- 据央行官网20日消息，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年10月20日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。以上LPR在下次发布LPR之前有效，1年期LPR和5年期以上LPR与上月相比均保持不变。（据贝壳研究院监测：10月监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.12%，较上月下降3个基点，二套利率为4.91%，与上月持平。此外，从利率下调幅度看，三四线城市房贷利率同比降幅最大，首二套利率同比降幅分别为169BP和116BP。）

## 城市：本周多城持续下调首套房贷利率，宁波/青岛/保定等地推出利好举措

### 1、保定：白沟新城二孩及以上的本区家庭第2套房享首套政策（2022.10.17）



- 购买首套普通商品住房的居民家庭，申请商业性或公积金个人住房贷款的，最低首付款比例为20%；为改善居住条件购买第2套住房申请商业性或公积金个人住房贷款的，最低首付款比例为30%。（二孩及以上的本区户籍居民家庭，第2套普通商品住房时，可享受首套商品住房购房政策。）此外，引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放，下调住房贷款利率。

### 2、宁波：进一步放宽市六区（含宁波高新区）落户条件（2022.10.18）



- 进一步放宽市六区（含宁波高新区）落户条件：①实行“70年产权房即可落户”，取消原先“缴纳社保”要求；②将B类人才落户学历从本科扩大至专科，并取消毕业15年的年限要求；③租赁落户缴纳社保年限从2年放宽至1年等。

### 3、青岛：开展“手拉手”特价房活动，市住建局与房企对接确保优惠力度最大（2022.10.18）



- 为进一步支持刚性和改善性住房需求，提振市场信心，结合楼市“金九银十”重要节点，该局指导房地产业协会在全市范围内组织开展了金秋购房节系列活动，其中针对医护人员、教师、现役退役军人、模范先进、公安干警、大型企业人才等群体组织开展“手拉手”特价房专题活动，由优质房企推出部分特价房，满足不同群体的购房需求。该局将根据确定意向房源进一步与开发企业对接，确保优惠力度最大。

### 4、大连：首套房贷利率今起最低降至3.95%（2022.10.20）



- 2022年10月20日，当地记者从大连多位房产中介以及银行个贷人员处了解到，目前大连首套房贷利率最低由此前的4.1%降至3.95%。大连一位大行某支行个贷人员表示，该行目前首套房贷利率为3.95%起，“昨天接到的通知，今天开始执行”。
- 截止目前，据不完全统计至少十余个符合条件的城市阶段性下调首套房贷利率，仅本周以来，昆明、大理、大连三地的首套房贷利率相继降至3.95%，四川泸州部分国有大行首套房贷利率降至3.9%，此前为4.1%，二套利率维持不变，仍为4.9%。

## 城市：广东深圳多文发布，规范建筑标准，常州推出租赁住房安全管理条例

### 5、广东14部门联合发文：2030年装配式建筑占新建建筑面积比例达50%以上（2022.10.18）



- 广东省住房和城乡建设厅等14个部门联合印发了《关于加快新型建筑工业化发展的实施意见》，**预计到2030年年底**，全省新型建筑工业化由政府示范引领向市场主导发展，工程建设高效益、高质量、低消耗、低排放的建筑工业化基本实现，**装配式建筑占新建建筑面积比例达到50%以上**。

### 6、深圳：发布房建类报建建筑信息模型交付技术规定（2022.10.18）



- 为促进深圳建筑业高质量发展，加快智慧城市和数字政府建设，全面提升规划管理的数字化水平，打造国际新型智慧城市标杆和数字中国城市典范，**深圳市规划和自然资源局印发了《深圳市建设工程规划许可（房建类）报建建筑信息模型交付技术规定（试行）》**的通知。并经深圳市规划和自然资源局2022年第17次局长办公会审议通过，自印发之日起实施。

### 7、深圳：多宗用地进行“商改住”规划调整（2022.10.19）



- 深圳市规划和自然资源局发布通告，**对多宗优质项目用地进行“商改住”规划调整**，涉及福田、宝安、龙岗、光明、龙华的热点片区，以进一步**优化供地空间布局**，促进城市功能中心职住平衡与产城融合，**多渠道保障住房供给**，完善片区公共服务配套设施。

### 8、常州：规范住房租赁市场（2022.10.19）



- 10月19日，江苏常州举行新闻发布会，表示《常州市租赁住房安全管理条例》将于明年7月1日起施行。该条例对住房租赁市场进行了全面的规范，在构建安全治理体制的同时，也创新性地设置了相关条款。①不得将房间分隔后出租用于居住；②每间房间人均使用面积不得低于6m<sup>2</sup>（不包括非居住空间）；③除赡养、抚养等情况，每间居住不得超2人。

## 城市：湛江/内蒙古发文，加快保障租赁住房住房供应，更好调节房地产市场供需问题

### 9、湛江：“十四五”期间拟累计新增供应商品住房33.6万至45.3万套（2022.10.17）



- 为更好调节房地产市场供需问题，10月17日，广东省湛江市住建局印发《湛江市“十四五”住房发展规划》。
- ①将累计新增供应新建商品住房33.6万至45.3万套；②在中心城区或县城，适当增加90平方米以下中小户型商品住房的占比；③保障住宅用地供给，预计需要供应住宅用地1197.4-1606.8万 $m^2$ ，同时加大对保障性安居工程住房供应数量。

### 10、岳阳：加大保障性租赁住房供给，缓解新市民、青年人等群体住房困难（2022.10.18）



- 10月18日，岳阳市住房保障服务中心发布关于公开征求《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，其中提到：
- ①可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高到25%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；
- ②鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房

### 11、内蒙古：加快发展保障租赁住房“十四五”期间计划建设筹集5.8万套（2022.10.20）



- 内蒙古自治区住房和城乡建设厅等10部门印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施细则》的通知。细则明确，要科学确定发展目标。“十四五”期间，内蒙古自治区计划建设筹集保障性租赁住房5.8万套（间）。各地要将发展保障性租赁住房作为“十四五”时期住房建设的重点工作。保障性租赁住房需求量大、人口净流入的城市，要以实物保障为主、租赁补贴并重优化调整增量住房结构，盘活存量土地和房屋资源，大力发展保障性租赁住房。

# 土地：22城中已有15城三批次土拍收官，本周天津/南京三批次土拍完成

## 1、天津：2022年第三批次集中土拍完成，成交17宗地块，总成交金额98.986亿元（2022.10.17）

区域	地块编号	地块名称	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交总价 (亿元)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得方
天津	NO.2022-009	津南区八里台镇津南新城 津南新城	15207	30.73	63500	21045	2.1%	中海
	NO.2022-010	津南区南开区与津南新城 交口	248139	1.4316	283000	19767	0%	中海
西城区	NO.2022-044	西城区中法禧街以西 地块	33839	54.142	72000	13296	0%	烟台投资集团
	NO.2022-042	西城区中法禧街以西 地块	68340	1.8102	134400	9732	0%	西摩项目
朝阳区	NO.2022-002	朝阳区德胜门内大街与 德胜门内大街交口	70654	1.1114	63400	4835	0%	浙江新嘉里
	NO.2022-010	朝阳区望京地区与望京 交口北侧	54819	65.700	26600	4049	0%	绿城山阴

- 2022年10月17日，天津市2022年第三批集中供地开拍，共出让17宗地块（住宅15宗，商服2宗），土地面积约合75.4万m<sup>2</sup>，起始总价约98.8亿元，最终全部成交（其中15宗涉宅用地中，14宗底价成交，1宗溢价），共获土地出让金99亿元，成交楼面均价8044元/m<sup>2</sup>。

## 2、长沙：2022年第三批集中供地推出，共计22宗，总起始价76.17亿元（2022.10.17）

序号	地块编号	地块名称	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	起始总价 (亿元)	起始楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	202201001	天心区开福大道与开福大道 交口	20000.00	1.5	10000.00	10000.00	
2	202201002	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
3	202201003	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
4	202201004	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
5	202201005	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
6	202201006	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
7	202201007	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
8	202201008	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
9	202201009	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
10	202201010	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
11	202201011	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
12	202201012	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
13	202201013	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
14	202201014	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
15	202201015	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
16	202201016	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
17	202201017	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
18	202201018	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
19	202201019	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
20	202201020	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
21	202201021	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	
22	202201022	天心区开福大道与开福大道 交口	10000.00	1.5	5000.00	5000.00	

- 10月17日，长沙市国土资源网上交易系统发布2022年第三批集中供地公告。第三批集中供地推出22宗，总占地86万m<sup>2</sup>，总起拍76.2亿元，将于11月16日开拍：①15宗纯住宅，7宗商住；②雨花区和开福区各挂3宗，天心区1宗，望城区15宗；③仅一宗限房价竞地价，其余均为限地价竞自持租赁住房地块。

## 3、南京：2022年第三批集中土拍完成，成交17宗地块，1宗触顶27宗底价（2022.10.19）

区域	地块编号	地块名称	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交总价 (亿元)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得方
鼓楼区	NO.2022-G05	鼓楼区鼓楼区鼓楼区 鼓楼区鼓楼区鼓楼区	29534	2.0	23800	30994	0%	绿城
	NO.2022-G07	鼓楼区鼓楼区鼓楼区 鼓楼区鼓楼区鼓楼区	48719	1.1397	547000	40628	8.75%	招商地产
鼓楼区	NO.2022-G06	鼓楼区鼓楼区鼓楼区 鼓楼区鼓楼区鼓楼区	13972	3.0739	/	/	/	招商
	NO.2022-G70	鼓楼区鼓楼区鼓楼区 鼓楼区鼓楼区鼓楼区	10319	4.0964	178000	40427	14.84%	招商地产
鼓楼区	NO.2022-G71	鼓楼区鼓楼区鼓楼区 鼓楼区鼓楼区鼓楼区	17057	4.0891	113000	32527	0.76%	招商地产

- 10月19日，南京2022年第三批集中供地落幕，32宗涉宅用地（原计划公开出让46幅地块，14宗提前公告延长挂牌时间）中，27宗底价成交、1宗触顶、3宗溢价、1宗流拍，共获土地出让金约275亿元，成交楼面均价11547元/m<sup>2</sup>，拿地房企以本土国企为主。

## 4、北京：第四批集中供地预申请地块推出（2022.10.19）



- 据北京市规划和自然资源委员会官网显示，已挂出8宗预申请住宅地块，总起始价145.2亿元，土地面积共计21.81万平方米。其中有2宗地块位于朝阳，区位较为优越，销售指导价高达8.5万元/平方米。大兴、通州、房山、延庆、北京经济技术开发区、门头沟各有1宗地块。
- （截至目前，全国22个重点城市中，15个城市第三批集中供地收官。已经有无锡、苏州、南京、北京、天津等城市陆续挂出年内第四批地块相关信息。）

## 房企：中交\华润\信达等多企业签订战略合作协议，优势互补，协同发展

### 1、保利发展：拟发行25亿元中期票据，品种一期限3年，品种二期限5年（2022.10.17）



- 10月17日，据相关交易商平台信息，保利发展控股集团股份有限公司披露了2022年度第七期中期票据相关发行文件。拟发行25亿元，分为两个品种，其中品种一为3年期、品种二为5年期，票面利率为固定利率，利率将通过集中簿记建档结果确定，将全用于偿还即将到期的债务。
- 10月18日，2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二次）项目状态更新为“已受理”。该笔债券拟发行金额99亿元，品种为小公募，本次筹资拟用于偿还有息债务、补充流动资金、项目建设、并购地产项目及其他用途。

### 2、华发：拟发行5亿元超短期融资券，期限不超过270天（2022.10.17）



- 10月17日，珠海华发投资控股集团有限公司发布2022年度第一期超短期融资券注册文件。本期发行总额5亿元，期限不超过270天，本期债券采用固定利率方式，根据集中簿记建档结果确定。债券的主承销商、簿记建档人和存续期管理机构为宁波银行股份有限公司。经联合资信评估股份有限公司综合评定，公司主体信用等级为AAA级，发行人资信状况良好。

### 3、中交集团：与信达地产在房地产等领域展开战略合作（2022.10.18）



- 10月18日，中交地产与信达地产战略合作协议签约仪式在北京举行。中交地产与信达地产未来将在房地产纾困类代建项目、不动产资源整合、城市更新以及房地产开发运营等领域全面展开战略合作，双方将充分立足各自资源禀赋，开展长期、互信的全方位合作，实现区域协同与优势互补，促进双方实现合作共赢。

### 4、华润置地：与恒地、嘉华、新世界及信德签订战略合作协议，开拓及把握粤港澳大湾区发展机遇（2022.10.20）



- 华润置地公布，分别与恒地、嘉华国际、新世界及信德集团四家香港发展商签订《战略合作协议》。根据协议，双方将针对具体潜在的目标土地资源及地产项目，尤其是处于粤港澳大湾区的项目，商讨及研究共同合作发展之可行性，以增加双方在内地和香港的相关业务投资和影响力。未来五家集团将结合运用自身资源，发挥最大之协同效应，因应各自于不同地区的优势，开拓及把握粤港澳大湾区发展机遇。

## 房企：金地年内已无需偿付境内外公开市场到期公司债券及中期票据

### 5、金地集团：截至9月，银行授信规模将近2700亿元，年内已无需要偿付的境内外公开市场到期公司债券及中期票据（2022.10.18）



- 金地集团获银行授信超接近2700亿元。截至9月底，金地集团剩余可用银行授信规模将近1780亿元。其中，今年公司获得银行新增授信额度超过200亿元。另外，上半年末公司持有货币资金余额约648亿元，其中能自由支配的资金比例超过70%。“三道红线”指标持续保持绿档。年内已无需要偿付的境内外公开市场到期公司债券及中期票据。

### 6、金科：为多家子公司借款提供担保，涉资约43亿元（2022.10.19）



- 10月19日，金科地产集团股份有限公司称，为子公司借款提供担保。
- 金科地产控股子公司上饶鸿瑄房地产开发有限公司与江西省赣江商业保理有限公司开展保理业务，确认对江西省赣江商业保理有限公司应付债务6000万元，期限2年。金科地产控股子公司重庆金科房地产开发有限公司按34%的持股比例为其提供按份连带保证担保，其他合作方亦按照其持股比例为其提供按份连带保证担保。

### 7、旭辉：已将25日到期债券本息提前汇出（2022.10.19）



- 10月19日，旭辉控股集团，已经将于10月25日到期的“21融一ABN004优先（融一2021年度第四期定向资产支持票据优先级）”债券的本息提前汇出。资产类型为应收账款债券，发行总额为3亿元，债券期限为365日，票面利率为4.3%，发行日为2021年10月20日，兑付日为2022年10月25日。

### 8、雅居乐：已全数赎回2022年10月到期的15亿元境内公司债（2022.10.19）



- 10月19日，雅居乐集团公告称，公司间接全资附属公司番禺雅居乐已经全部赎回本期债券，赎回金额为15.93亿元，金额相当于未偿还本金连同2021年10月19日至2022年10月18日期间的利息。被赎回的债券已经在2022年10月19日在上海证券交易所除牌。从雅居乐集团2022年的半年报情况来看，公司的借贷总额在进一步减少。

# 河南/郑州：7部门发文，全面推广“带押过户”模式

## 1、河南：进一步盘活资金，有序盘活老旧厂房等闲置资产（2022.10.17）



- 推动盘活资产：
- ①重点盘活保租房等规模大、有增长潜力的基础设施项目，有序盘活老旧厂房等闲置资产；
- ②推动地方政府和国有企业积极盘活存量资产，并鼓励民营企业根据实际情况，参与盘活国有存量资产；
- ③支持REITs上市、鼓励具备存量项目采用PPP模式盘活存量资产、支持保租房等存量资产实现资产证券化等等。

## 2、郑州：7部门发文，将从11月开始全面推广“带押过户”模式（2022.10.18）

### 郑州市存量房带押过户工作实施方案

为充分保障抵押不动产依法转让，降低存量房买卖双方资金及时间成本，提升交易登记安全性，促进存量房交易良性循环，有效激发市场活力，现就推进实施存量房在未解除原抵押权状态下过户（简称“带押过户”），结合我市实际，制定本方案。

- 10月18日，据大河报发布，从今年11月起，郑州二手房可实现“带押过户”。
- 早在10月13日，郑州市自然资源和规划局、郑州市住房保障和房地产管理局、郑州市金融工作局等7家单位，联合发出《关于印发郑州市存量房带押过户工作实施方案的通知》，指出今年10月底前，实现存量房买卖“带押过户”；11月开始，逐步全面推广“带押过户”模式。（今年8月份以来，已有广州、深圳、珠海、昆明、南京等十多个热点一二线城市出台“带押过户”新政或已实际执行，有效降低买卖双方资金成本，进一步增加市场活跃度。）

## 3、河南：政府投资主导项目全部采用装配式建筑（2022.10.18）



- 河南省住房和城乡建设厅等多部门联合发布《关于进一步加快推进装配式建筑发展的通知》，全省未取得项目立项审批（核准、备案）文件的机关办公建筑、学校、医院、场馆建筑等政府投资或主导的项目，要全部采用装配式建造技术，且装配率不低于50%。按计划，今年河南省18个地市年度土地出让计划项目中，采用装配式建筑的比例不低于25%，2023年不低于30%，2024年不低于35%，2025年比例不低于40%。

## 4、郑州：第三批集中供地挂出，合计23宗地，公开地3宗（2022.10.22）



- 郑州市2022年第三批集中供地，共计出让地块23宗（1712亩，出让金额共计172.7477亿元），其中20宗城改用地，3宗公开用地（郑东新区2块，高新区1块）

## 二十大地产要点：“房住不炒”仍是我国房地产行业长期坚持的调控底线

二十大报告提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。未来合理的住房需求仍将是政策支持和鼓励的主要对象，刚性和改善性住房需求释放仍有空间

重要会议	时间	涉及房地产内容
二十大	2022.10	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度
十九大	2017.10	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居
十八大	2012.11	建立市场配置和政府保障相结合的住房制度，加强保障性住房建设和管理，满足困难家庭基本需求

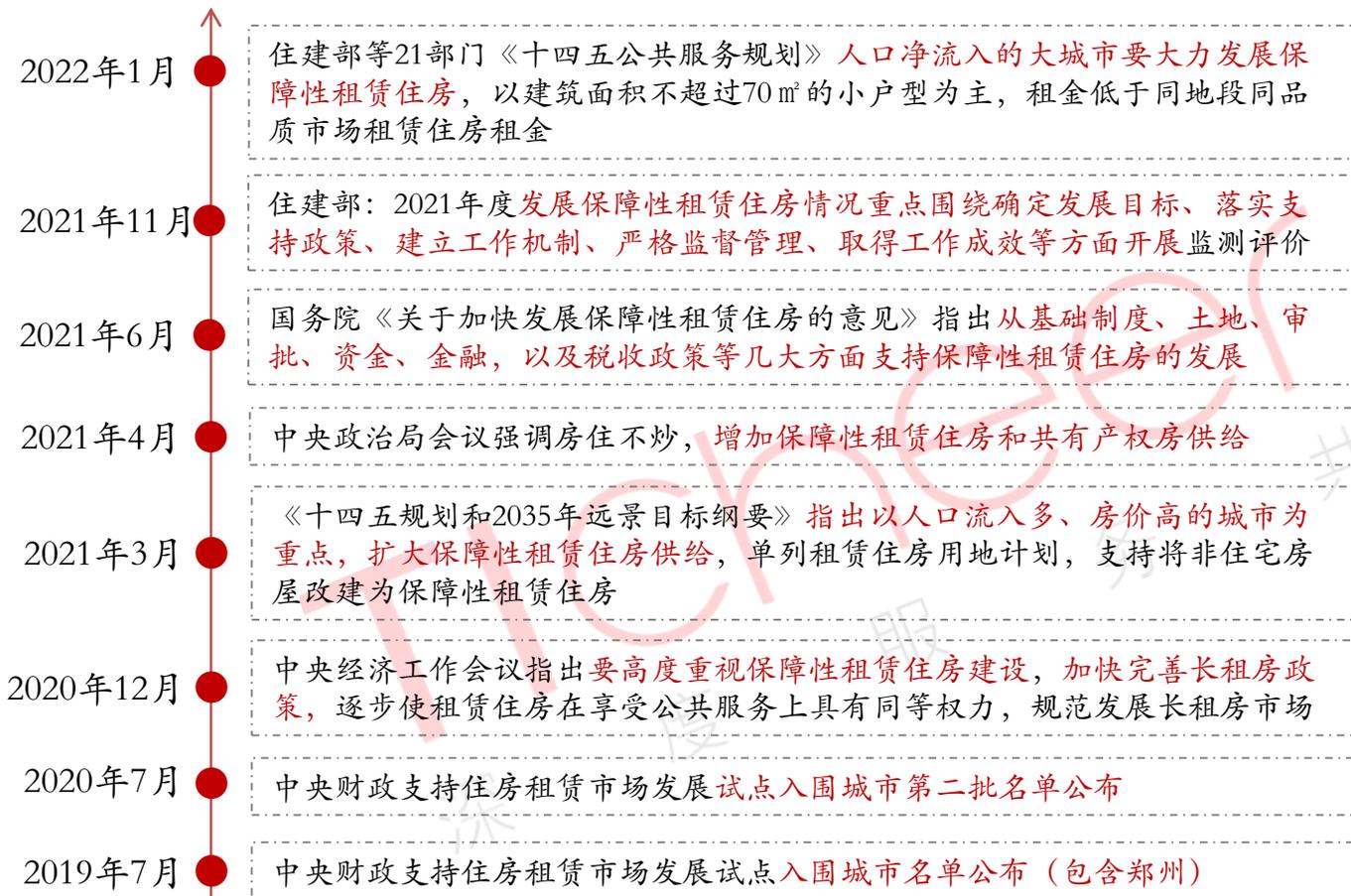
➢ 2016年首提“房住不炒”以来，尽管房地产行业经历了震荡起伏，中央支持各地因城施策优化楼市调控政策，“房住不炒”始终是政策底线



**“房住不炒”主基调始终不变**

## 二十大地产要点：加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度

提法与十九大报告中一致，表明中央将继续发力完善住房供应端制度政策，并大力推动住房租赁市场发展，完善购+租、市场+保障的住房体系，政策红利有望继续释放，企业租赁住房业务仍有发展契机



### ➤ 2021年全国

保障性租赁住房筹集套数**94.2万套**（目标93.6万套，超额完成）

### ➤ 2022年全国

**目标240万套**（十四五目标650万套）

### ➤ 2021年郑州

保障性租赁住房筹集套数**目标1万套**（实际未公布）

### ➤ 2022年郑州

保障性租赁住房筹集**目标5万套**

## 二十大地产要点：深入实施区域协调发展战略，房地产市场分化行情将加剧

15年以来随着国内多个重要经济圈规划先后落地，区域协调发展已取得积极进展，二十大进一步强调“深入实施区域协调发展战略”，对于经济、产业、交通等优势明显的地区，人口的集聚效应将进一步增强，房地产市场仍有较好的发展空间

### 原文要点：

- 1、着力推进城乡融合和区域协调发展，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。
- 2、促进区域协调发展，深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略，优化重大生产力布局，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系。



### 2017年习近平同志在十九大报告中首次指出，实施区域协调发展战略。

旨在积极推进西部大开发，振兴东北地区等老工业基地，**促进中部地区崛起**，鼓励东部地区率先发展，继续发挥各个地区的优势和积极性，通过健全市场机制、合作机制、互助机制、扶持机制，逐步扭转区域发展差距拉大的趋势，**形成东中西相互促进、优势互补、共同发展的新格局**

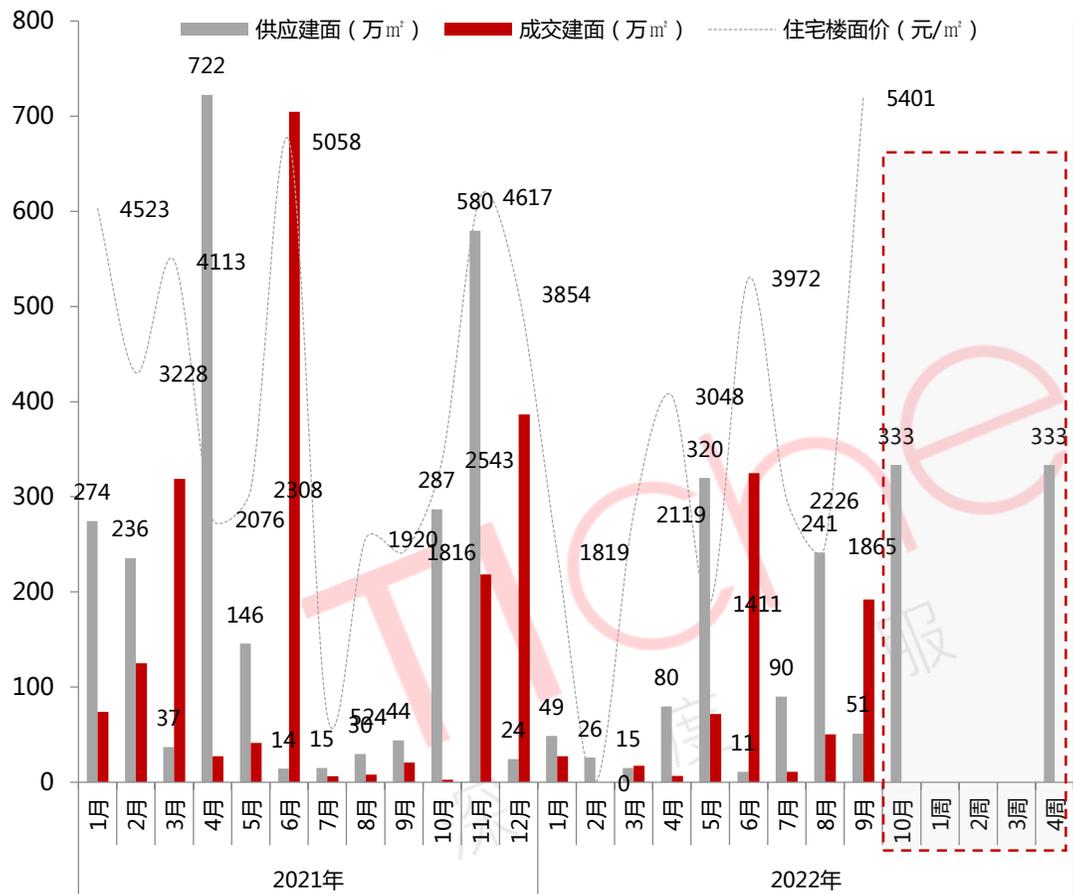
随着近些年国内多个重要城市群及经济圈规划的落地，区域协调发展已取得积极进展；**二十大报告进一步强调“深入实施区域协调发展战略、区域重大战略”，优势地区的发展将更加全面，预计未来房地产市场分化行情将加剧。**

对于经济发展韧性强、产业活力突出、交通网络发达的地区，对人口的集聚效应或被进一步放大，**未来人口规模突出、人口吸引力强的地区，房地产市场亦有较好的拓展空间，企业仍需聚焦主流地区，持续深耕，实现高质量发展。**

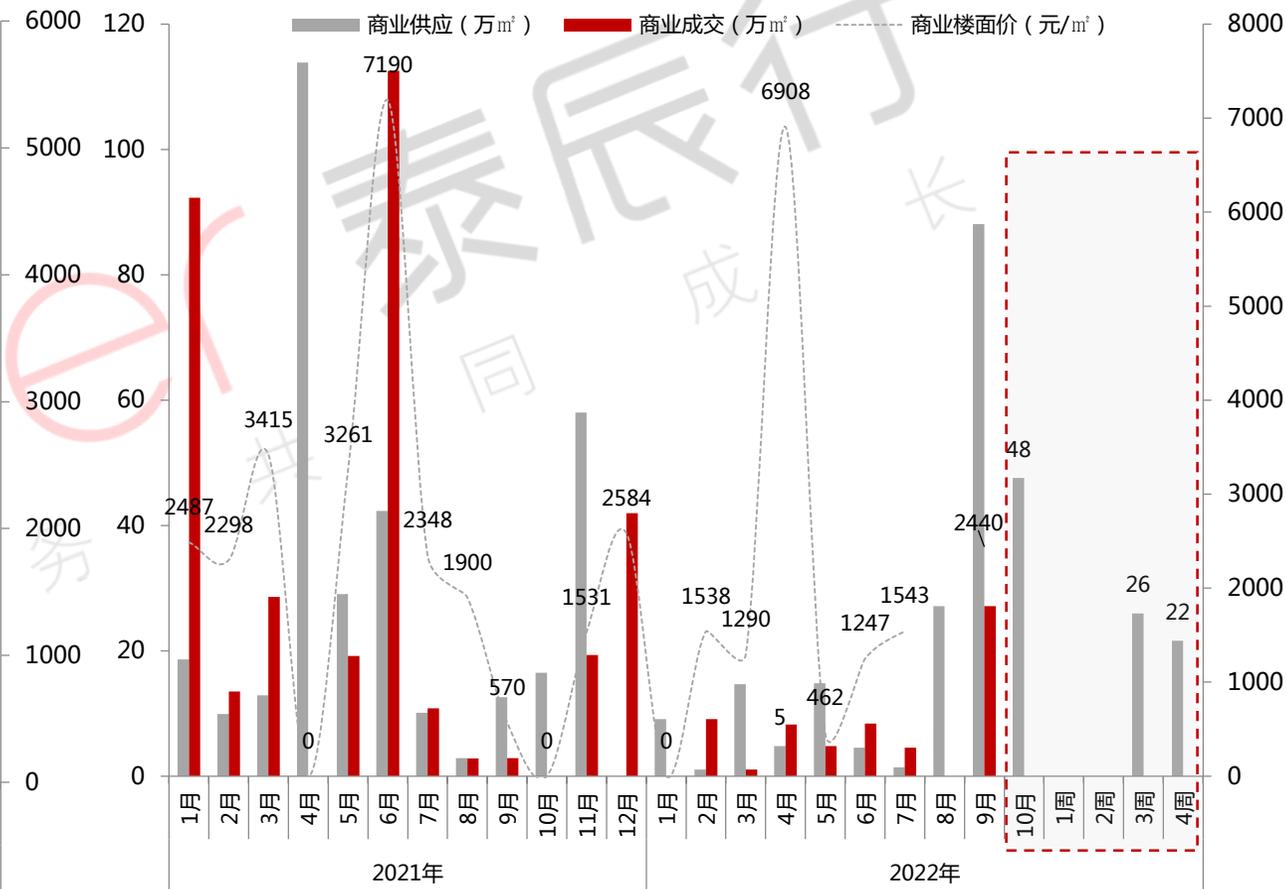
# 土地汇总：本周大郑州土地供应355万m<sup>2</sup>，住宅333万m<sup>2</sup>，商业22万m<sup>2</sup>

本月截止到目前，大郑州合计住宅供应333万m<sup>2</sup>（均为本周22号三批次集中供应）；  
商业合计供应48万m<sup>2</sup>（集中3-4周供应，本周供应荥阳1宗商业用地22万m<sup>2</sup>）

### 2021年1月-2022年10月4周大郑州住宅用地供求走势



### 2021年1月-2022年10月4周大郑州商业用地供求走势

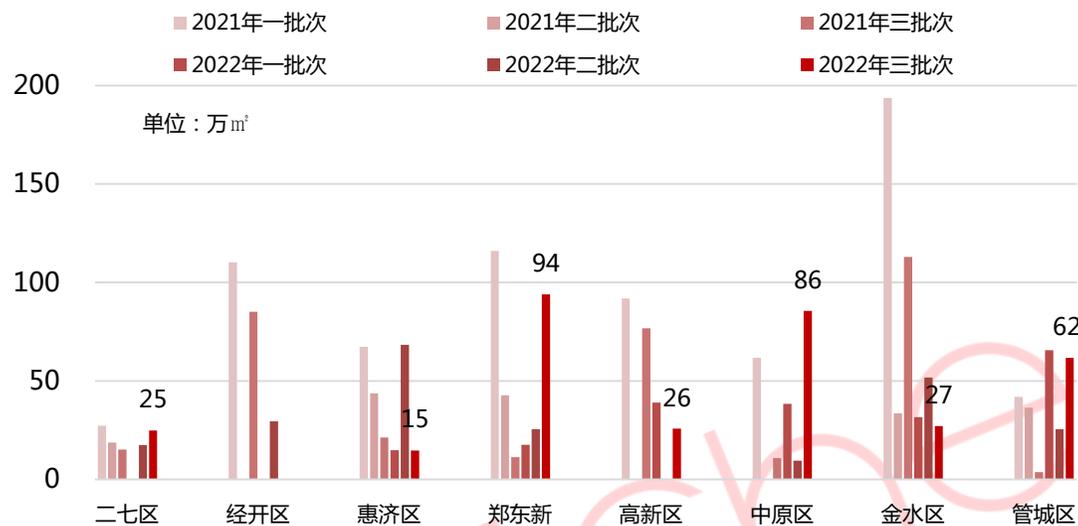


数据来源：公共资源交易中心，截止到10月23日；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

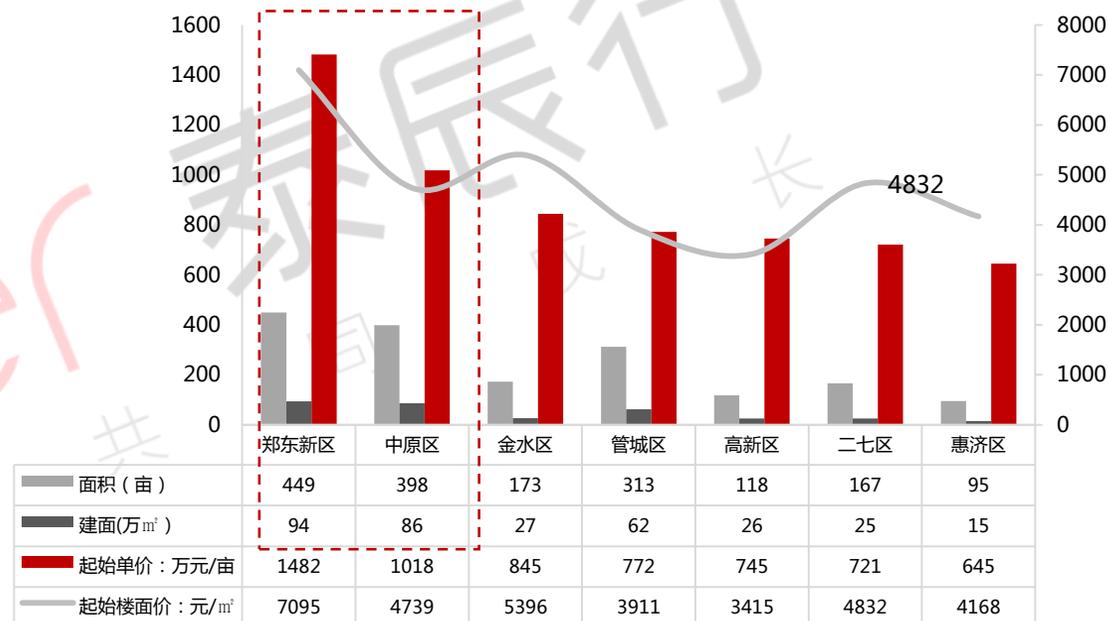
# 三批次供地对比：供地达到去年同期三批次水平，共计23宗地块，净地3宗

三批次集中供地23宗，环比大幅提升，达到去年第三批次供地规模  
 郑东新区/中原区为主要供地区域；共计3宗公开地（东区2宗，高新1宗），延续前期竞拍规则

### 2021-2022年市区各区域集中供地计容建面批次对比



### 2022年三批次市区各区域集中供地面积及价格



今年累计供应	二七区	经开区	惠济区	郑东新区	高新区	中原区	金水区	管城区	合计
	42	29	98	137	65	133	110	153	767

### 2021-2022年市区各区域集中供地宗数批次对比

供地宗数	二七区	经开区	惠济区	郑东新区	高新区	中原区	金水区	管城区	合计
2021年一批次	4	7	6	6	5	4	10	5	47
2021年二批次	2	0	5	2	0	0	4	2	15
2021年三批次	1	7	2	1	4	1	8	1	25
2022年一批次	0	0	1	2	2	3	3	4	15
2022年二批次	2	2	5	2	0	1	2	3	17
2022年三批次	3		3	2	2	7	2	4	23
合计	12	17	22	15	13	16	29	19	

市区	2021年首批	2021年二批	2021年三批	2022年首批	2022年二批	2022年三批	同比	环比
亩数	3289	820	1606	995	1216	1712	7%	41%
建面	710	175	337	207	227	333	-1%	47%
宗数	47	15	25	15	17	23	-8%	35%

数据来源：公共资源交易中心，截止到10月23日

# 三批次土地汇总：共计1712亩，333万 $m^2$ ，于11月25日集中竞拍

## 三批次土地供应信息

区域	土地编号	土地位置	用途	商品房/安置	建面 (万 $m^2$ )	容积率	起拍总价 (万元)	起拍单价 (万元/亩)	起拍楼面价 (元/ $m^2$ )	竞买保证金	土地开发模式
惠济区	39号	金樽路东、颐和路北	住宅	商品房	2.23	2.5	7493	559	3356	1499	古荥张定邦岭军峪合村并城项目
惠济区	40号	金樽路东、通济大道(绿达路)南	住宅	商品房	7.92	2.5	26846	565	3391	5370	
金水区	41号	创科路(鸿业路)南、鸿才路(郑港辅路)西	住宅	商品房	13.02	2	77107	790	5922	15422	任庄小金庄社区合村并城项目(一期)
金水区	42号	慧城大道(金城大道)南、文赋街(杨槐路)东	住宅兼容商业	商品房	14.00	2.8	68707	916	4907	13742	河村合村并城项目
中原区	43号	朱屯路北、西站北街西	住宅	安置	8.92	3.2	54105	1294	6066	10821	西十里铺(朱屯三期)城改
中原区	44号	煤仓街南、西站北街东	住宅	安开混合	29.45	3.8	157366	1354	5344	31474	
中原区	45号	金鳞路南、玉祥路东	住宅	商品房	7.91	3	31062	786	3929	6213	三王庄城改
二七区	46号	思源路南、宜华街西	住宅	商品房	5.25	2	27606	701	5255	5522	马寨镇张寨、娄河、湾刘合村并城改造项目及刘胡桐、水磨、王庄合村并城改造项目
二七区	47号	南四环南、景东路西	住宅	商品房	13.19	2.5	58733	742	4451	11747	
二七区	48号	思源路南、景中路东	住宅	商品房	6.42	2	33807	703	5270	6762	刘胡桐、水磨、王庄合村并城改造项目
管城区	49号	浔江西路(豫一路)南、明珠路西	住宅	商品房	10.00	3	38537	771	3853	7708	苏庄八郎寨合村并城改造项目
管城区	50号	左江路(豫二路)南、豫兴路西	住宅	商品房	11.04	2.5	49007	740	4439	9802	
管城区	51号	潮河东路东、豫十路南	住宅	商品房	12.80	2.5	55259	719	4316	11052	南曹新村、杨园村、李马庄村合村并城
管城区	52号	浔江西路南、中州大道西	住宅	商品房	27.89	3.5	98619	825	3536	19724	渠南片区合村并城
惠济区	53号	滨河路北、金杯北路(固城路)西	住宅	商品房	4.52	2	26786	791	5932	5358	苏屯城改
中原区	54号	长椿路西、郑峪路北	住宅	商品房	11.33	2.7	50174	797	4428	10035	常庄城改
中原区	55号	郑峪路北、庄文路西	住宅	商品房	14.51	2.9	59854	798	4126	11971	
中原区	56号	高铁北路南、汇文路西	住宅	商品房	7.12	3	28788	809	4043	5758	刁沟城改
中原区	57号	凯达路南、汇龙路西	住宅	商品房	6.27	3.5	23880	889	3810	4776	段庄、郭厂、冯湾、道李村城改一期
郑东新区	11号	永平路北、黄河南路西	住宅兼容商业	商品房	65.42	3.58	367700	1341	5620	73540	
郑东新区	20号	龙湖区域龙湖中环北路北、龙源西二街东	住宅兼容商业	商品房	28.43	2.433	298200	1701	10490	59640	公开地
高新区	6号	梧桐街北、红杉路东	住宅	商品房	10.71	2.9	37730	681	3524	7546	公开地
高新区	7号	枣园路东、明达路南	住宅	商品房	15.01	3.6	50111	801	3338	10023	赵村棚改
合计					333.35	—	1727477	—	—	—	—

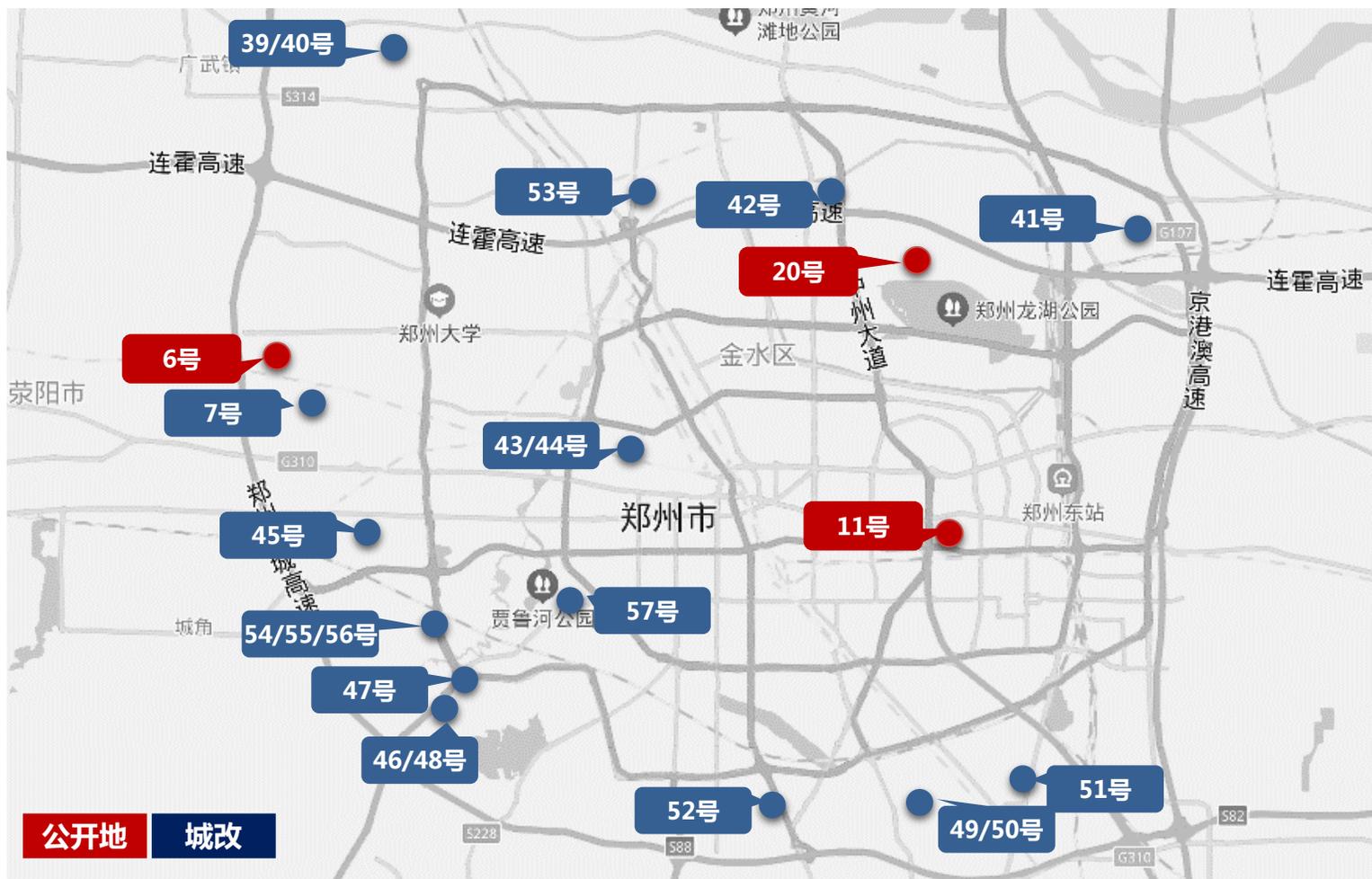
## 三批次以外土地供应信息(位于荥阳荥泽西板块)

区域	板块	土地位置	供应日期	竞拍日期	土地编号	用途	使用权面积 ( $m^2$ )	使用权面积 (亩)	计容建面 (万 $m^2$ )	容积率	起拍价 (万元)	起拍单价 (万元/亩)	起拍楼面 (元/ $m^2$ )	竞拍原则
荥阳	荥泽西板块	荥泽大道与中原西路交叉口西北侧	2022/10/19	2022/11/17	荥地(2022)15-1号	商业	72045.20	108.07	21.61	<3.0	28470	263	1317	价高者得

数据来源：公共资源交易中心，截止到10月23日

## 三批次土地位置分布：多集中在三四环沿线，除3宗净地以外，均为城改用地

### 2022年市区三批次集中供地分布图



区域	土地编号	土地开发模式
惠济区	39号/40号	古荥张定邦岭军峪合村并城项目
金水区	41号	任庄小金庄社区合村并城项目（一期）
金水区	42号	河村合村并城项目
中原区	43号/44号	西十里铺（朱屯三期）城改
中原区	45号	三王庄城改，永威西郡后期地
二七区	46号/47号	马寨镇张寨、菱河、湾刘合村并城改造项目及刘胡垌、水磨、王庄合村并城改造项目
二七区	48号	刘胡垌、水磨、王庄合村并城改造项目
管城区	49号/50号	苏庄八郎寨合村并城改造项目
管城区	51号	南曹新村、杨园村、李马庄村合村并城
管城区	52号	渠南片区合村并城
惠济区	53号	苏屯城改
中原区	54号/55号	常庄城改，原恒大林溪郡后期
中原区	56号	刁沟城改，原恒大林溪郡后期
中原区	57号	段庄、郭厂、冯湾、道李村城改一期
郑东新区	11号	公开地
郑东新区	20号	公开地
高新区	6号	公开地
高新区	7号	赵村棚改

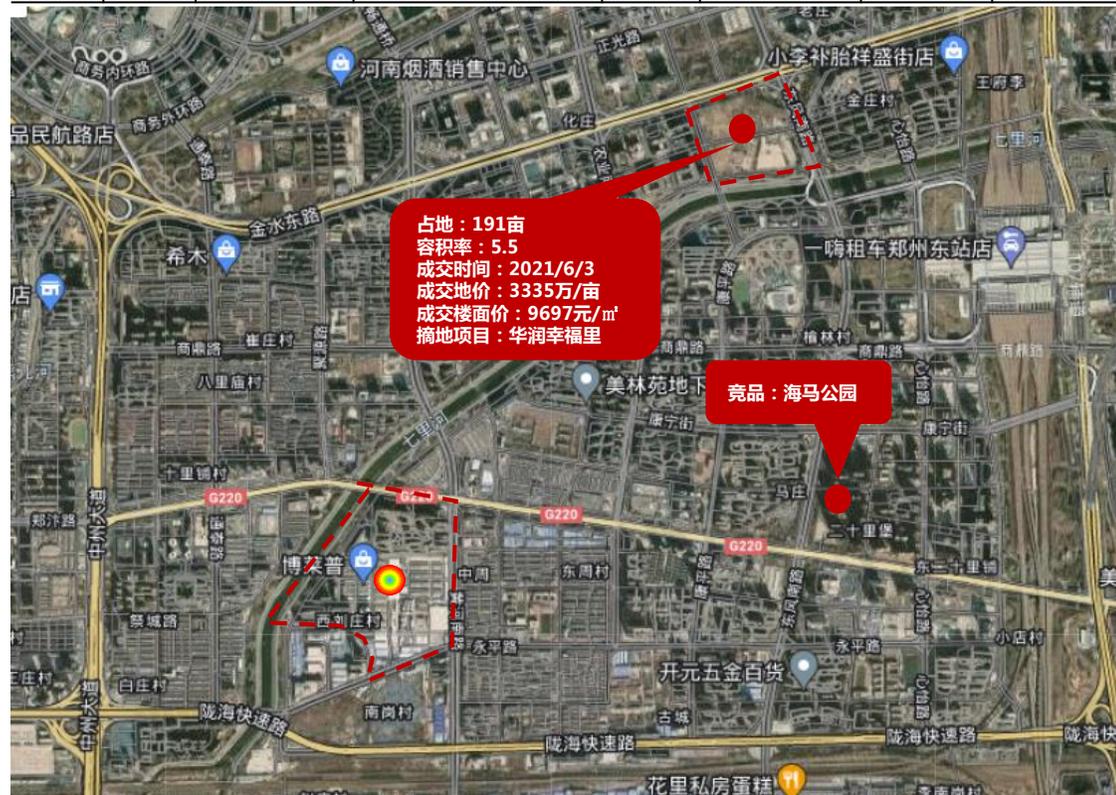
数据来源：公共资源交易中心，截止到10月23日

# 公开地块简析：郑东新区11号地，高铁板块，较竞品幸福里限价/起始价略低

11号地位于高铁板块以南，目前竞品仅华润幸福里、海马公园两个项目在售，板块区域价值较高，且竞品相对较少，月均流速65套以上

### 地块基础信息

竞拍日期	区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	总建面 (万m <sup>2</sup> )	起始价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	竞买保证金 (万元)	竞拍规则	熔断价	最高限价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
11/25	郑东新区	郑政东出〔2022〕11号(网)	永平路北、黄河南路西	住宅兼容商业	182746m <sup>2</sup> (274.12亩)	>1.0, <3.58	65.42	367700	1341	5620	73540	熔断后摇号	422855	毛坯均价≤21500, 装修标准≤4300	应采用装配式技术建设, 兼容35-40%商务用地, 配建公共租赁住房



数据来源：公共资源交易中心，截止到10月23日

### 周边竞品表现

项目	状态	物业类型	价格 (元/m <sup>2</sup> )	流速 (2022年) 套数	限价/起始价 (元/m <sup>2</sup> )
华润幸福里	在售	大平层	27000-33088, 绑定车位 41 万/个可优先选房; 车位单价负一层 43 万/个, 负二层 39 万/个	184 (5月首开, 推售频繁)	毛坯≤25000, 装修标准≤5000 起拍楼面价: 6236
海马公园	在售	高层	高层23000-29000, 180m <sup>2</sup> 27000-29500	65	摘地信息过早, 不具备参考意义

# 公开地块简析：郑东新区20号地，限价不变，起始楼面价下降2成

20号地位于北龙湖北岸，临近华润瑞府，限价与去年华润/及二批次东龙所摘地块一致，起始楼面价下降2成；竞品月均7-30套，精装标准层均价30000-40000元/m<sup>2</sup>

### 地块基础信息

竞拍日期	区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	总建面 (万m <sup>2</sup> )	起始价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	竞买保证金 (万元)	竞拍规则	熔断价	最高限价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
11/25	郑东新区	郑政东出〔2022〕20号(网)	龙湖区域龙湖中环北路北、龙源西二街东	住宅兼容商业	116893m <sup>2</sup> (175.26亩)	>1.0, <2.43	28.43	298200	1701	10490	59640	熔断后摇号	342930	毛坯均价≤31300, 装修标准≤4700	应采用装配式技术建设, 兼容35-40%商业用地



### 周边竞品表现

项目	状态	物业类型	价格 (元/m <sup>2</sup> )	流速 (2022年) 套数	限价/起始价 (元/m <sup>2</sup> )
华润瑞府	在售	精装小高	30500	月均137 (首开去化196套)	毛坯≤31300, 装修标准≤4700 起拍楼面价：14061
中海云鼎湖居	尾盘	精装小高	31000	月均3	32000 起拍楼面价：12258
万科拾谧森语	在售	精装洋房	41500	月均30	32000 起拍楼面价：12258
保利璞岸	在售	精装洋房	38000-41000	月均30	毛坯≤37300, 装修标准≤5600 起拍楼面价：18198
中海云著湖居	在售	精装洋房	33000-38000	月均9	32000 起拍楼面价：12258
绿城湖畔云庐	在售	精装洋房	38000-39000	月均7	32000 起拍楼面价：15896
5号地 东龙控股摘得	待售	/	/	/	毛坯均价≤31300, 装修标准≤4700 起拍楼面价14133

数据来源：公共资源交易中心，截止到10月23日

# 公开地块简析：高新区6号地，高新新城板块，起拍楼面价3524元/㎡

6号地位于高新区新城板块，融信朗悦时光之城以南，紧邻郑州一中高新实验中学，整体来看周边配套匮乏，仍需发展周期

### 地块基础信息

竞拍日期	区域	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	总建面 (万㎡)	起始价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/㎡)	竞买保证金 (万元)	竞拍规则	熔断价	最高限价 (元/㎡)	备注
11/25	高新区	政高出〔2022〕6号(网)	梧桐街北、红杉路东	住宅	36919㎡ (55.38亩)	>1.0, <2.9	10.71	37730	681	3524	7546	熔断后摇号	43330	/	应采用装配式技术建设



### 周边竞品表现

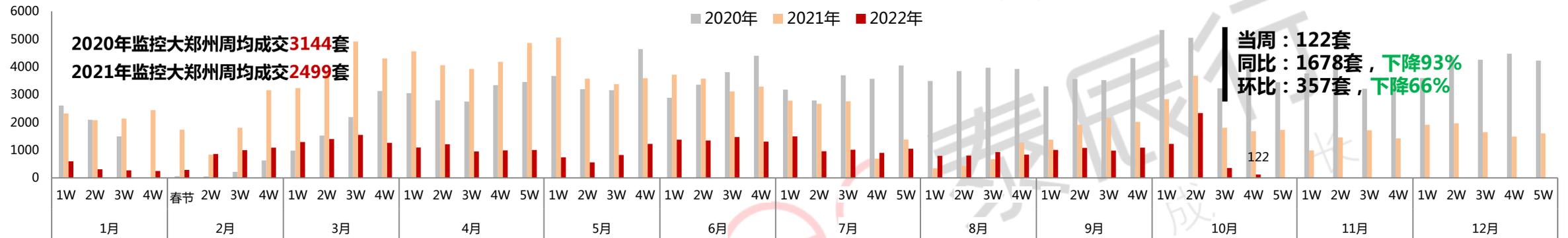
项目	状态	物业类型	价格 (元/㎡)	流速 (2022年)	起始价
正南湖西学府	在售	高层、洋房	精装高层11200-11500, 精装洋房13500	尾盘 月均7	3406
大正水晶森林	在售	高层	毛坯高层12100 特价房11700起	49	3077
保利和光屿湖	在售	高层、洋房	二期毛坯10400-11000; 洋房14300	75	4892
融信朗悦时光之城	在售	高层	高层毛坯11000	17	3216

数据来源：公共资源交易中心，截止到10月23日

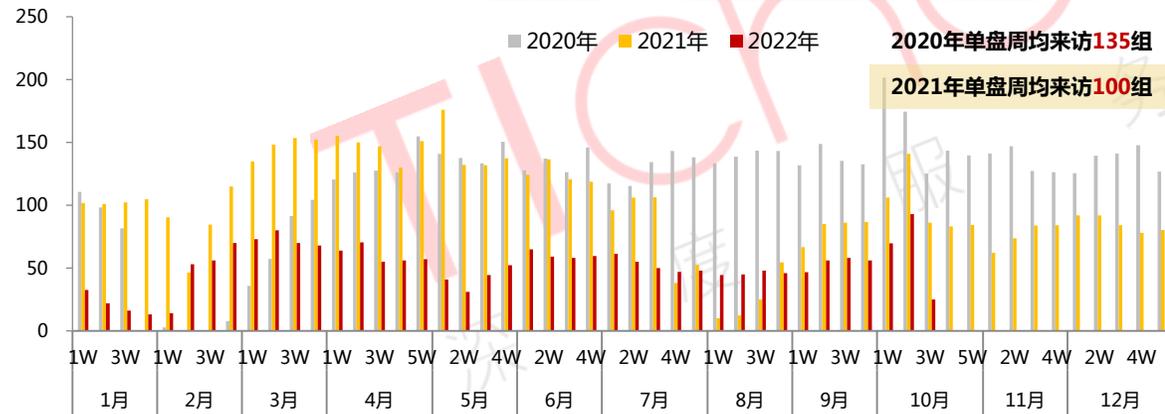
# 整体数据：全城封控影响下，售楼部关闭，依靠线上总计成交122套

本周大郑州整体处于封控状态，主要依靠线上成交，总成交**122套**，环比**下降66%**，单盘成交**0.5套**，环比**下降66%**

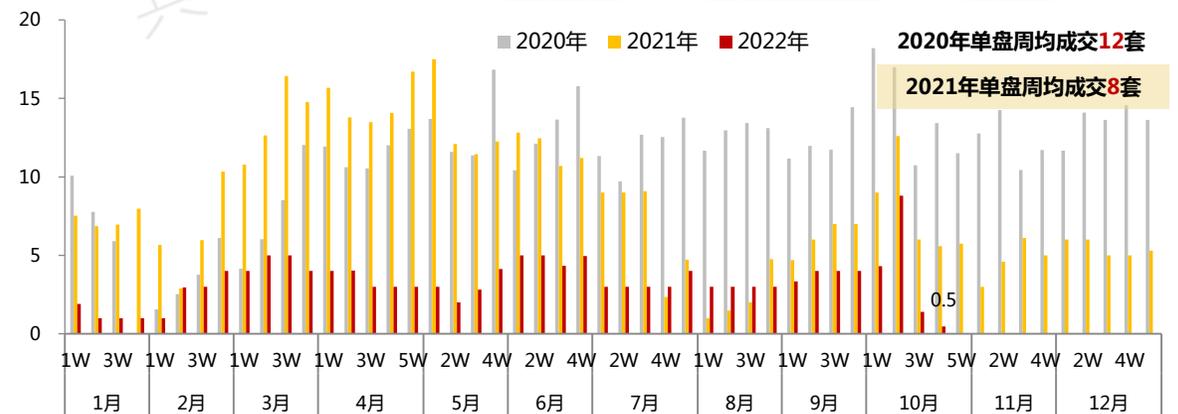
### 2020年1月1周-2022年10月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



### 2020年1月1周-2022年10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10月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



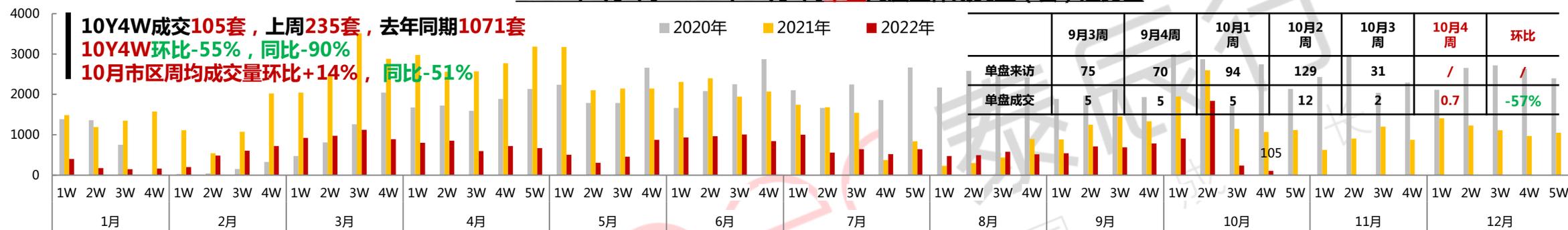
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：10月4周（10.17-10.23）大郑州实际监控到项目266个，其中在售项目266个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

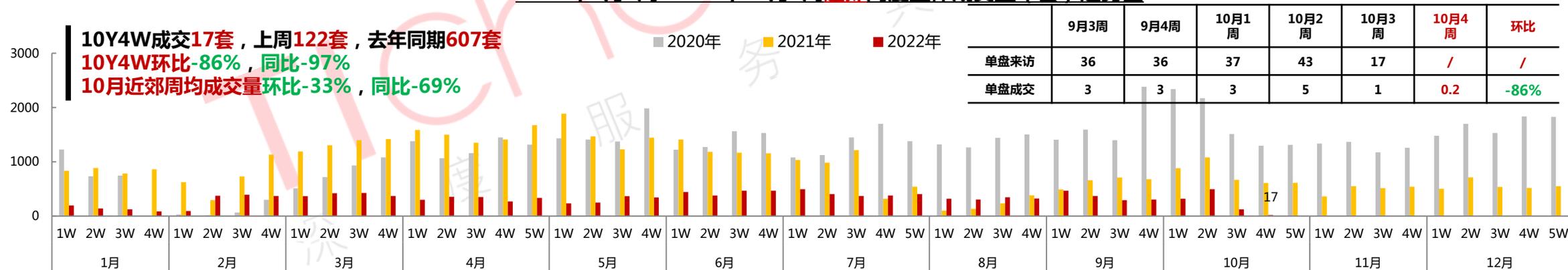
# 城郊数据：市区成交量环比下降55%，近郊环比下降86%

10月4周市区总成交**105套**，环比下降**55%**；单盘成交**0.7套**，环比下降**57%**  
 近郊总成交**17套**，环比下降**86%**；单盘成交**0.2套**，环比下降**86%**

### 2020年1月1周-2022年10月4周市区周度整体成交量（套）走势图



### 2020年1月1周-2022年10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，10月4周（自然周）市区实际监控到在售项目154个，近郊实际监控到在售项目112个

## 项目榜单：保利/万科热销项目表现较好，大都汇认购12套居于榜首

本周疫情全面爆发，大郑州均处在封控状态之下，多品牌房企启动1000-5000元不等的低门槛订房方式来吸收客户成交明显集中于保利、万科、华润等优质企业的热销项目上

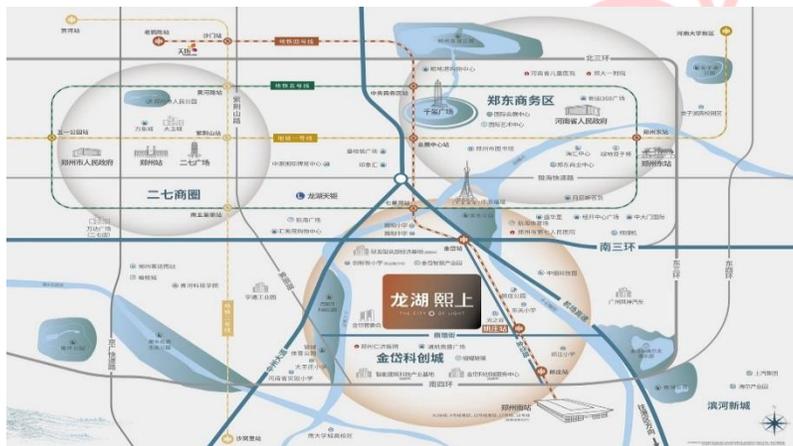
2022年10月4周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	成交	线上动作	正常售价	分期	分销
1	金水区	保利大都汇	12	2000元订房，7天无理由退房	18200-21800	首付5%，年底前付清20%，剩余交房前付清	贝壳、58、房友、米宅，点位2.5-3%
2	管城区	新城时光印象	11	1000元订房，7天无理由退房 线上额外优惠2%	高层精装14500送车位（特价12200起步）；洋房标准层毛坯17500，一楼24000-25000（特价14999起步）	正常房源高评高贷，高层首付5%，洋房首付16%，剩余全部贷款	分销58、贝壳、房源120m <sup>2</sup> 以下2%，120m <sup>2</sup> 以下3%
3	高新区	保利文化广场	7	1万订房享七天无理由退房	15000-16400 特价房额外优惠1%，团购额外1-2%	延期最长2年，年底付清20%	58、贝壳，点位1.5%-1.8%，30套起跳
4	高新区	保利和光屿湖	7	2000元订房	二期毛坯10400-11000；洋房14300	首付5%，剩余首付最长延期1年	贝壳，2.2万-2.5万
5	郑东新区	华润幸福里	5	5000元订房，7天无理由退房	精装均价31000（绑定车位，单价40万/个）	无首付分期	无分销
6	荥阳	新城郡望府	5	1000（最低）-5000订房，无理由退房	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
7	新郑	万科星图	5	1000元订房，额外线上1%	精装7800-8100	首付15%，剩余可选择2年4次，3年6次	贝壳、朴邻、58爱房，点位3.5%
8	二七区	万科都会天际	4	1000元订房，额外线上1%	高层精装11500-12500	无	贝壳、58、房友，佣金2.5%
9	二七区	星联城	4	线上2000元订房，无理由退房	高层毛坯10500-11000	首付10%，其余两年半四次付清	分销：58、房友，佣金3%
10	惠济区	万科翠湾中城	4	线上5000元订房，无理由退房	悦曦园18000，翠澜园16000	无	贝壳，2%
11	郑东新区	万科拾谧森语	3	50万订房，解封后30天内交首付并签约	3.7-4.2万，10#4.2-4.5万	无	全民3万/套，老带新成交送3万物业费
12	中原区	华润琨瑜府	3	1000元订房，订房享受额外2-3%优惠，享受无理由退房	毛坯高层10500，毛坯洋房13500	无	贝壳、58、房友，点位3%-4%
13	中原区	碧桂园凤凰城	3	疫情期间成交前5名送家居礼包，包装额外95折	12000-13000 特价房11000-11800	首付贷，客户自己付利息，利息月8个点，需月还	58分，成交一套1.2%的佣金，
14	二七区	鑫苑远洋臻园	3	线上订房1000元，无理由退房	高层精装9150-10500，特价9500-9900，顶底9100-9200	首付10%，剩余两年四次	贝壳6万/套
15	二七区	亚星锦绣山河	3	线上订房2000元，无理由退房	倚澜苑13000-14000；安泰苑12000-13000；特价房倚澜苑12000-12500	首付5万，剩余3年6次	贝壳、搜狐、58，点位3万

数据来源：泰辰市场监控中

## 龙湖熙上——项目概况

龙湖熙上项目位于管南金岱产业园核心区，距离姚庄地铁站约400米，紧邻光之谷商业区  
项目约83.31亩，容积率约3.49，住宅建面约19.44万 $m^2$ ，规划12栋26-34F高层，面积94-139 $m^2$ ，定位刚改为主  
目前从拿地到项目正式入市三个月，10月1日样板间开放同步开启定存，2万定存享开盘2%优惠，预计首开11月初



位置	管城区金岱路和鼎瑞街交叉口向西300米		
占地面积	83.31亩	容积率	3.49
总建筑面积	19.44万 $m^2$	开发商	郑州通瑞置业有限公司
绿地率	30%	总户数	1804户
车位数	1852 (地上180、地下1672)	车位比	1 : 1.02
建筑类型	高层	装修标准	精装/毛坯
外立面	简约天幕现代风		
产品业态	12栋高层(4栋26层、8栋34层)		
产品户型	94-139 $m^2$		
物业公司	龙湖智慧物业		
代理公司	自销		
配套情况	学校：创新街小学南台路分校(2023年交付)、东关小学等 周边商业：光之谷商业 交通优势：地铁4号线姚庄站500米		
交房时间	1#、2#、3#、4#号楼以及8#、9#号楼为毛坯，预计2024年年底交房 5#、6#、7#、10#、11#、12#号楼为精装，预计比毛坯晚半年交付		

## 龙湖熙上——本体分析

地块于2022年6月22日由郑州龙兴房地产开发有限公司（龙湖）93545万元摘得，溢价率12%

总占地83.31亩，建面19.44万 $m^2$ ，容积率上限3.5

毛坯限价13650元/ $m^2$ ，商品房交付装修价格不得超过2700元/ $m^2$ ，且装修价格应一并计入销售单价，不得分拆为独立合同



宗地编号	面积 ( $m^2$ )	计容建面 (万 $m^2$ )	位置	用途	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
郑政出 [2022] 3 号(网)	55537.78 (83.31亩)	19.44	童心中南、 文德路西	城镇住宅兼容零售 商业、餐饮、旅馆 (地下交通服务场 站用地)	$1.0 < R < 3.5$	83345	93545	1123	4812	12%	郑州龙兴房 地产开发有 限公司	熔断后转为 摇号方式确 定竞得人	2022/6/22

## 龙湖熙上——配套资源

项目位于管城区金岱板块，临近南三环和中州大道，距离4号线姚庄站500m，交通便利  
周边临近十八里河、西吴河科普公园、管城体育公园，景观资源丰富；但医疗、商业等配套相对薄弱



		配套	状态	距离 (KM)
交通	1	地铁4号线	已运营	0.5
	2	南三环/中州大道	已运营	1.2
医疗	1	仁济医院	已运营	0.7
	2	郑州市第七人民医院	已运营	2.8
商业	1	光之谷商业	已运营	0.02
生态	1	七里河	已运营	1.0
	2	管城体育公园	已运营	1.8
	3	十八里河	已运营	1.8
	4	西吴河科普公园	已运营	2.1
	5	航海体育场/尚岗杨公园	已运营	2.9
教育	1	东关小学	已运营	0.8
	2	商都小学	已运营	1.3
	3	嵩阳中学	已运营	1.4
	4	创新街小学南台路校区	预计2023年运营	2.1
	5	管城区第三中学	已运营	2.2

# 龙湖熙上——户型配比

高层产品面积94-139m<sup>2</sup>，层高2.9米，梯户2T4、3T5、3T6，共1804套；首开预计开6栋高层，预计毛坯均价13500元/m<sup>2</sup>，得房率约75%，主力户型为103-106m<sup>2</sup>三房，占比52%，其次为117-120m<sup>2</sup>三房，占比34%、其余少量94m<sup>2</sup>及139m<sup>2</sup>户型



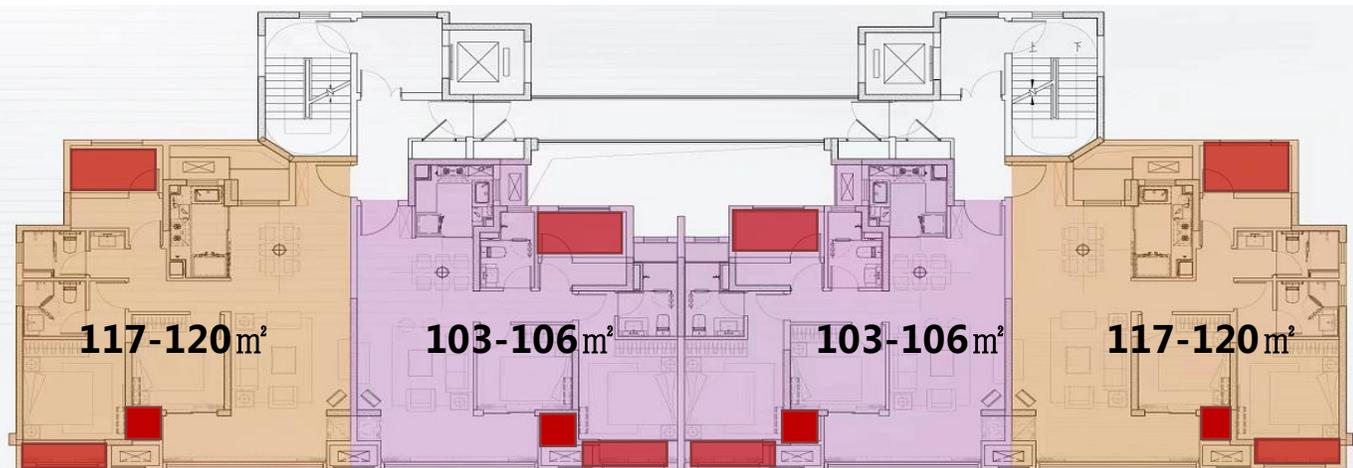
预计首开楼栋

物业类型	楼栋	梯户比	楼层	户型排列	面积 (m <sup>2</sup> )	户型	套数	占比
高层	1/4#	3T6	27F	117-120+103-106+94+94+103-106+117-120	94	三房两厅一卫	108	6%
					103-106	三房两厅两卫	108	6%
					117-120	三房两厅两卫	108	6%
	2	2T4	27F	117-120+103-106+103-106+117-120	103-106	三房两厅两卫	54	3%
					117-120	三房两厅两卫	54	3%
	3	3T5	26F	117-120+103-106+103-106+103-106+117-120	103-106	三房两厅两卫	78	4%
					117-120	三房两厅两卫	52	3%
	5	3T5	34F	117-120+103-106+103-106+103-106+117-120	103-106	三房两厅两卫	102	6%
					117-120	三房两厅两卫	68	4%
	6	2T4	34F	117-120+103-106+103-106+139	103-106	三房两厅两卫	68	4%
					117-120	三房两厅两卫	34	2%
					139	四房两厅两卫	34	2%
7/10#	2T4	34F	117-120+103-106+103-106+139	103-106	三房两厅两卫	136	8%	
				117-120	三房两厅两卫	68	4%	
				139	四房两厅两卫	68	4%	
8	2T4	34F	117-120+103-106+103-106+117-120	103-106	三房两厅两卫	66	4%	
				117-120	三房两厅两卫	66	4%	
9	3T6	34F	117-120+103-106+103-106+103-106+117-120	103-106	三房两厅两卫	128	7%	
				117-120	三房两厅两卫	64	4%	
11	2T4	34F	117-120+103-106+103-106+139	103-106	三房两厅两卫	68	4%	
				117-120	三房两厅两卫	34	2%	
				139	四房两厅两卫	34	2%	
12	3T6	34F	117-120+103-106+103-106+103-106+117-120	103-106	三房两厅两卫	136	8%	
				117-120	三房两厅两卫	68	4%	
合计							1804	100%

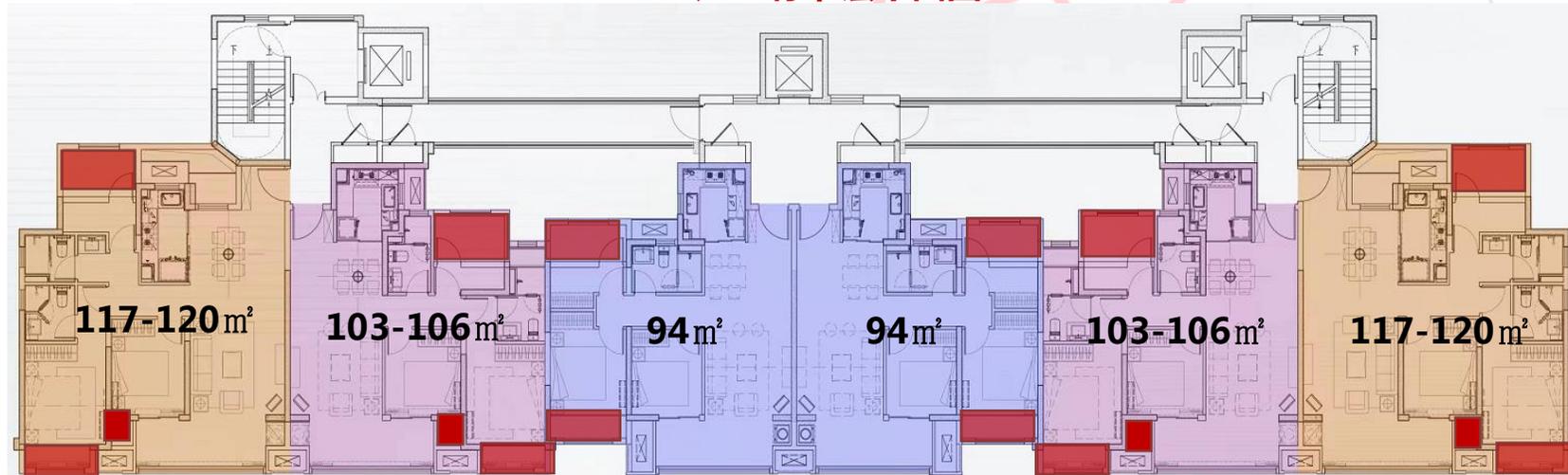
业态	面积段	户型	套数	占比
高层	94	三房两厅一卫	108	6%
	103-106	三房两厅两卫	944	52%
	117-120	三房两厅两卫	616	34%
	139	四房两厅两卫	136	8%
合计			1804	100%

# 龙湖熙上——楼栋平面图

## 2#标准层平面图



## 1#、4#标准层平面图



建面约94m<sup>2</sup>  
三室两厅一卫



建面约103-106m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫



建面约117-120m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫



### 户型设计：

**整体三面宽、南北阳台、主卧带飘窗、餐客一体，户型均有赠送。**

- **建面103-106m<sup>2</sup>三室两厅两卫**：9.9米阳台、餐客一体化，次卧赠送1m<sup>2</sup>，客厅-阳台-次卧联通、南北双阳台，主卧飘窗，卫生间分段式设计，且带有约1m<sup>2</sup>小飘窗（赠送面积）；
- **建面117-120m<sup>2</sup>三室两厅两卫**：10.2米阳台、入户玄关、卫生间三段式设计、赠送同103-106m<sup>2</sup>户型；
- **建面94m<sup>2</sup>三室两厅一卫**：9.4米阳台、竖厅设计、赠送空间同103-106m<sup>2</sup>户型；
- **赠送情况**：次卧均赠送有1m<sup>2</sup>，主卧飘窗赠送、北向阳台赠送约2.3m<sup>2</sup>。整体赠送约5m<sup>2</sup>。

## 龙湖熙上——外立面及景观展示

项目为现代风格，简约天幕立面，结合“高级黑白灰”色彩构成。整体景观设计方案：一园+双轴+六景+三大全龄活动空间  
 小区内部约2000m<sup>2</sup>水韵庭院、5000m<sup>2</sup>会客厅、500米环形跑道

小区大门效果图



外立面效果图



外立面效果图



售楼部景观实景图



内部景观效果图



内部景观效果图



内部景观效果图



售楼部景观实景图



## 龙湖熙上——活动效果

项目从拿地到售楼部开放3个月左右，售楼部采用宝格丽酒店式入户设计，林澜森境主题实景示范区，9月29日同步开放，特邀G20峰会空中芭蕾演员及百万级灯光秀活动，现场吸引超三千人到访，同时8家线上平台联合直播开放仪式引起市场高关注。

项目节点



营销动作及效果

**园林设计：**按照一园两轴六景三全龄活动空间的设计理念，打造移步异景，四季常青的中式园林景观。

■ **实景示范区展示：**约2000m<sup>2</sup>坡地造景，从售楼处看采用对景设计，参照乌镇打造实景的唤起叠珀，设计有喷泉、叠水、瀑布、景亭。

■ **售楼部开放活动：**舞台灯光秀、空中芭蕾活动；售楼部风格新奢格调，后期为社区主入户大堂，部分占用沿街商业区域。

■ **样板间展示：**有103-106和117-120m<sup>2</sup>三房，展示效果与室外示范区景色紧密，强化龙湖造景能力，吸引客户。



售楼部开放当天到访超**3000组**；  
国庆期间到访客户超**600组**，定存客户约**200组**。

10月1日-7日活动，到访项目即可参与找锦鲤送“全年躺赢套餐”（每月5000元，发放12个月）抽奖活动，及巨型机器人互动活动、美食品尝等活动暖场。

# 龙湖熙上——项目核心价值点提炼

## 本体产品价值点剖析：品牌+区位+配套+产品

### 核心价值点剖析

#### 品牌：

##### 品质稳健房企，口碑较好

- 龙湖集团1993年成立，集团业务涵盖地产开发、商业运营、智慧服务、长租公寓四大主航道业务。位居福布斯全球企业500强，连续9年综合实力全国十强；
- 高新区龙湖景粼玖序项目按照合同提前120天交付且是高新区首个交房即发证的项目，客户口碑较好。

#### 配套：

##### 景观、教育、自驾交通尚可

- 项目周边十八里河、160亩西吴河科普公园、1500亩管城体育公园旁，景观优势突出；
- 周边教育有创新街小学南台路校区、东关小学、嵩阳中学等教育配套加持；
- 临近南三环、中州大道等主干道，距离地铁4号线姚庄站0.5km，交通优势明显。

#### 区位：

##### 金岱科创城

- 位居金岱科创源点，科创经济发展新动能区域总面积5.3平方公里，在郑州32个核心板块中，金岱科创城核心板块为管城区三大核心板块之一。

金岱科创城效果图



#### 产品：

##### 户型，楼间距，景观

- 项目户型方正，餐客一体，均有赠送面积。平均楼间距55米，最大高达63米，小区内部约2000m<sup>2</sup>水韵庭院、5000m<sup>2</sup>客厅，集中绿地5554m<sup>2</sup>，体育场地1738m<sup>2</sup>。

## 龙湖熙上——核心竞品销售情况

项目周边竞品较少，融创城六期、新城高层已尾盘，永威城七期、商都阜园待售，高层均价区间在12800-15500元/m<sup>2</sup>（九鼎公馆5号院临近南四环，价位较低），本案产品面积99-139m<sup>2</sup>，预计毛坯均价为13500元/m<sup>2</sup>，精装待定



项目名称	占地(亩)	总建面(万m <sup>2</sup> )	可售住宅体量(万m <sup>2</sup> )	容积率	产品类型	产品面积(m <sup>2</sup> )	目前售价(元/m <sup>2</sup> )	已推未售量(万m <sup>2</sup> )	22年1-9月实际月均流速(套)
龙湖熙上	83.31	19.44	19.44	3.49	高层	99-139	预计毛坯13500 精装待定	/	/
商都阜园	127.98	29.01	10	2.99	高层	65-144	预计毛坯14500	/	/
鼎盛阳光城11号院	45	21	14	4.64	高层	89-160	毛坯15500; 特价房11000-12300	1.3	9
新城时光印象	320	28	28	3	高层、洋房	高层99-143, 洋房143	高层精装14500送车位, 特价12200起; 洋房标准层毛坯17500, 特价14999起, 一楼24000-25000	1.8 (高层0.9)	高层43
融创城	1086	168	128	3	高层、洋房	高层96-140, 洋房128三房、143四房	六期高层精装13500-13500, 清盘特价12000-13500; 洋房精装标准层17000-19500, 一楼20000	1.9 (高层0.8)	高层22
富田城九鼎公馆	1170	200	148.6	3.8	高层	88/108/125三房、142四房	5号院12800, 一口价11900; 3号院13400-13900, 特价13000	1.4	26
永威城七期	20.65	4.82	4.82	3.5	/	/	/	/	/

数据来源：备案监控

## 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>

