

【2022年第49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 新盘分享

全国：政治局会议定调开局之年，稳增长诉求增强，未提及房地产相关工作

12月6日政治局会议召开，重申“稳字当头、稳中求进”的经济工作总基调，定调明年是二十大开局之年，“稳增长”诉求增强，其中财政政策加力提效，货币政策预计仍将加强与财政政策协同，助力稳增长，本次会议相较以往未提及房地产相关工作

内容类别	2022年12月政治局会议	2022年7月政治局会议	解读
政策基调	大力提振市场信心，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来，突出做好稳增长、稳就业、稳物价工作，有效防范化解重大风险，推动经济运行整体好转，实现质的有效提升和量的合理增长，为全面建设社会主义现代化国家开好局起好步。	加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，全面落实疫情要防住、经济要稳住、发展要安全的要求，巩固经济回升向好趋势，着力稳就业稳物价，保持经济运行在合理区间，力争实现最好结果。	六稳“变”三稳， 重点突出“稳增长”，经济重心边际大幅提升
宏观政策	明年要 坚持稳字当头、稳中求进 ，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加强各类政策协调配合，优化疫情防控措施，形成共促高质量发展的合力。	宏观政策要在扩大需求上积极作为。	会议定调开局之年，稳增长诉求增强
财政政策	积极的财政政策要 加力提效	财政货币政策要有效弥补社会需求不足。用好地方政府专项债券资金，支持地方政府用足用好专项债务限额。	这与2018年底中央经济工作会议的提法一致。在这一政策主导下，次年两会制定的财政赤字率及新增专项债规模明显提升。 预计明年的赤字率将会高于今年的2.8%，专项债规模也将在连续两年3.65万亿的基础上相应提升。
货币政策	稳健的货币政策要 精准有力	货币政策要保持流动性合理充裕，加大对企业的信贷支持，用好政策性银行新增信贷和基础设施建设投资基金。	这与近些年货币政策“松紧适度”“合理适度”“灵活适度”的提法截然不同。 预计明年货币政策力度将会加大，降准、降息等总量政策将会择机推出，各种结构性政策工具也有望加量。
扩大内需	要着力扩大国内需求，充分发挥 消费的基础作用和投资的关键作用 。	宏观政策要在扩大需求上积极作为。 财政货币政策要有效弥补社会需求不足。	2023年扩大内需工作将会消费和投资并重
调动各方面积极性	要加强党对经济工作的全面领导 要坚持真抓实干，激发全社会干事创业活力， 让干部敢为、地方敢闯、企业敢干、群众敢首创 。	经济大省要勇挑大梁，有条件的省份要力争完成经济社会发展预期目标。 要发挥企业和企业家能动性，营造好的政策和制度环境，让国企敢干、民企敢闯、外企敢投。	“四敢”中干部、地方、企业和群众都被涉及，有利于推动各方摸索试错的积极性，有利于激发各方活力和积极性，推进经济发展。
房地产	——	要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。	2023年的经济金融风险主要包括出口企业风险、地产行业风险、部分区域城投风险以及债市风险等。 此次会议未提及房地产相关工作，预计会在随后的中央经济工作会议中有具体安排。

城市：安徽芜湖/宣城、云南大理州、江南南通调整购房公积金政策

1、安徽芜湖：三孩家庭首次申请公积金贷款额度可上浮20%（2022.12.05）



- 12月5日，芜湖市住房公积金管理中心网站发布《关于支持多子女家庭使用住房公积金的通知》，其中提出，多子女家庭(含二孩及以上)在芜湖首次申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，可在原享受贷款额度基础上浮。其中，**二孩家庭最高上浮10%，三孩及以上家庭最高上浮20%**。
- 通知还提出，三孩及以上家庭在芜湖市无自有住房，且租住住房的，经审核，可按实际支付租金申请提取住房公积金，不受芜湖市现行租房提取最高额度限制。

2、安徽宣城：多子女家庭住房公积金贷款额度上限增至60万元（2022.12.06）



- 12月6日，安徽省宣城市住房公积金管理中心网站发布《关于实施多子女家庭住房公积金贷款支持政策的通知》，通知明确宣城市符合国家生育政策生育**二孩及以上多子女家庭**购买住房首次申请住房公积金贷款的，**最高贷款额度可在宣城市现行住房公积金贷款最高限额基础上增加10万元，上限60万元（此前50万元）**；符合人才引进政策的最高贷款额度70万元；符合购买绿色建筑政策的，最高贷款额度再上浮20%。

3、云南大理州：支持云南省内异地缴存职工办理“商转公”贷款业务（2022.12.06）



- 12月6日，云南省大理白族自治州人民政府发布《大理州住房公积金管理中心关于调整部分住房公积金管理使用政策的通知》。《通知》提出，将**申请对象由“大理州内缴存职工”扩展为“云南省内缴存职工”**，即：云南省内缴存职工在大理州行政区域因购买、建造自住住房申请了商业贷款，符合商转公业务办理其他条件的，可申请将商业贷款全部或部分余额转为住房公积金个人住房贷款。

4、江苏南通：以住房公积金贷款次数作为住房套数的认定标准，认贷不认房（2022.12.06）



- 12月6日南通市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款住房套数认定的通知》，自通知发布之日起，对在本市行政区域内申请住房公积金贷款的缴存职工以职工家庭（包括本人及配偶）**住房公积金贷款次数作为住房套数的认定标准**。

城市：荆州十条措施促楼市/厦门岛外限购政策调整/南京二套房首付比例下调/佛山全城取消限购

5、湖北荆州：发布十条措施，促进房地产市场平稳健康发展（2022.12.05）

荆州市人民政府办公室文件

荆政办发〔2022〕26号

荆州市人民政府办公室印发关于
进一步促进荆州市中心城区房地产市场
平稳健康发展若干措施的通知

- 12月5日，湖北省荆州市印发《关于进一步促进荆州市中心城区房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》。《通知》明确，荆州市将实行**购房款补贴、购房契税补贴、优化公积金贷款、房票安置制度、支持二手房“带押过户”、保持房地产融资平稳有序等10条楼市措施**。
- 购房补贴：大专及以上毕业生享受2万元购房补贴，其他购房人可享受1万元购房补贴；新房/二手房可分别申请70%/50%契税补贴；
- 公积金贷款：取消公积金提取和贷款二选一规定，支持“一人购房全家帮”；
- 降低企业用地成本：允许1年内分期缴纳出让金，首次缴纳比例不低于50%，配建公租房比例调减为30%，装配式比例由30%调减为20%。

6、厦门：岛外限购政策略有调整，岛内限购政策不变（2022.12.05）

岛外限购政策调整为在厦门实际工作和生活的非本市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购1套住房，岛内限购政策不变，仍为过去4年连续缴纳3年社保或个税的非本市户籍家庭和个人，以及符合条件的本市户籍人才在岛内限购1套住房。

厦门坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，严格落实房地产调控要求，支持刚性和改善性住房需求，满足新市民的合理住房需求，非本市户籍家庭和个人原则上限购1套，本市户籍家庭原则上限购2套。

- 自2022年12月5日起，厦门岛外限购政策调整为在厦门实际工作和生活的**非本市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购1套住房**。岛内限购政策不变。此前，厦门岛外执行的买房政策是：持有半年以上劳动合同、工作证明、医社保证明即可在岛外购买1套。此次岛外限购政策调整，变化在于：**外地户籍在岛外购买1套，从提供半年劳动合同等证明变为不需要再提供劳动合同等材料，可直接购买**。
- 此次岛外限购政策调整，一定程度上能释放一波购买力，推动岛外市场去化

7、南京：二套房首付比例下调（2022.12.07）

最新按揭贷款政策：

- 1、**没有贷款在还**：首付三成，贷款七成，利率4.1%
- 2、**有一套贷款在还**：首付四成，贷款六成，利率4.9%
- 3、**有两套贷款在还**：停贷！

- 12月7日，南京最新按揭贷款政策出炉：**购买第二套房，贷款已结清，首付3成，利率4.1%；有一套房贷款未结清，再购房首付4成，利率4.9%；有两套房贷款未结清，停贷**，目前已有银行可执行最新政策。今年以来南京二套房首付比例“二连降”，一套房贷款未结清，再购房首付比例由8成降为6成，再由6成降至4成。叠加利率下调的利好，购房资金成本进一步降低。

8、佛山：全城取消限购（2022.12.09）



- 12月9日，广东佛山市住建局发布《关于进一步优化房地产调控政策的通知》，12月10日起，对禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道区域暂停实施住房限购政策，但在上述区域购新房实行3年限售。
- 这意味着10日起佛山全城将不再限购，但是增加了3个区域购新房限售的政策。这也是佛山年内第三次调整限购政策。

城市：包头/武汉房交会限时调整购房政策促进交易/合肥开启二手房互换新模式

9、包头：房交会期间（11月28日-12月28日）限时调整购房政策（2022.12.07）



- 11月28日—12月28日，内蒙古自治区包头市举办“2022中国·包头助企兴业惠民安居商品房网上展示交易会”，66家房地产开发企业，共有72个房地产项目参与。
- 房交会期间（11月28日-12月28日）限时调整购房政策：①购买新建商品房给予所纳契税100%的补贴；②凭消费券购买参展新房，可享抵扣房款补贴，金额为5000-10000元，购买首套房再补贴5000元；③首套房贷款最低利率调整为LPR下调40个基点；④网签价格下浮不受备案价格限制。

10、武汉：房交会期间（12月8日-12月31日）限时调整购房政策（2022.12.08）



- 武汉房交会期间（12月8日-12月31日）限时调整购房政策：①凭6个月居住证可申请房票（此前需武汉户口或6个月社保）；②外地户口可先申请购房，容缺办理备案登记及相应购房手续，6个月内补齐购房资格资料；③6家银行二手房可带押过户；④针对留汉大学生、医护人员、防疫人员给予5%购房优惠。

11、合肥：开启“二手房互换”新模式（2022.12.08）



- 12月8日，合肥房产局联合相关部门搭建线上服务平台，开启二手住房互换服务新模式。合肥市区范围内已取得不动产权证书并可上市交易的存量住房可进行产权互换。产权人在平台注册后，填写置换意向，通过大数据智能分析匹配房源信息，置换双方达成一致后，既可线上办理置换合同网签，也可线下通过合房公司（国企）8个门店进行办理，房屋互换交易后的学位，按现行“市区学区内成套住房入学年限政策”执行。
- “二手房互换”新模式将有助于解决居民“职”与“住”空间分离问题，打造“15分钟便民生活圈”，服务群众方便就学、就医、就业等方面住房需求。

土地：苏州、徐州完成五批次土拍/上海四批次土拍落幕/武汉发布六批次供地公告

1、苏州：第五批集中土拍落幕，10宗地块揽金132亿（2022.12.05）



- 12月5日，苏州完成全年第五批集中供地，10宗宅地全部成交，总出让面积51万 m^2 ，总规划建面83万 m^2 ，总起拍价126亿元，总揽金132亿，平均溢价率5%。
- 工业园区3宗优质地块吸引近20家房企竞拍，独墅湖66号地经过52轮竞拍以溢价率15.26%，成交楼面价3.45万元/ m^2 触顶，楼面价创苏州新高；
- 受工业园区优质地块出让影响，本次土拍热度较四批次明显回升，从拿地企业来看，本次苏州本土民企积极参拍，1宗由本土民企独立竞得，4宗地块由地方国资与本土民企联合竞得。

2、徐州：第五批次集中供地开拍，1宗地块溢价成交（2022.12.05）

序号	地块位置	土地面积	出让年限	出让用途	出让方式	成交总价	成交楼面价	溢价率
2022-04	徐州市鼓楼区、下淀镇	2788.39	住宅	住宅用地	招拍挂	22400	4400	0%
2022-05	徐州市鼓楼区、下淀镇	2477.00	住宅	住宅用地	招拍挂	20000	8000	0%
2022-06	徐州市鼓楼区、下淀镇	2467.00	住宅	住宅用地	招拍挂	18000	8500	0%
2022-07	徐州市鼓楼区、下淀镇	2788.39	住宅	住宅用地	招拍挂	24000	4200	0%
2022-08	徐州市鼓楼区、下淀镇	2477.00	住宅	住宅用地	招拍挂	18000	8500	0%
2022-09	徐州市鼓楼区、下淀镇	2467.00	住宅	住宅用地	招拍挂	18000	8500	0%

- 12月5日，徐州第五批次集中供地土拍落幕，累计成交21宗，成交总建面213万 m^2 ，总揽金81亿元，另1宗流拍，1宗低溢价成交。
- 本次土拍徐州本地城投公司仍是本场土拍的主力军，品牌房企拿地依然谨慎；
- 从土地出让面积来看，2022年前5批次集中供地累计出让面积已超2021年全年土地成交量。

3、武汉：第六批集中供地推出17宗地，起始价234.65亿（2022.12.08）

序号	地块位置	土地面积	出让年限	出让用途	出让方式	成交总价	成交楼面价	溢价率
2022-04	武汉市汉阳区、下淀镇	2788.39	住宅	住宅用地	招拍挂	22400	4400	0%
2022-05	武汉市汉阳区、下淀镇	2477.00	住宅	住宅用地	招拍挂	20000	8000	0%
2022-06	武汉市汉阳区、下淀镇	2467.00	住宅	住宅用地	招拍挂	18000	8500	0%
2022-07	武汉市汉阳区、下淀镇	2788.39	住宅	住宅用地	招拍挂	24000	4200	0%
2022-08	武汉市汉阳区、下淀镇	2477.00	住宅	住宅用地	招拍挂	18000	8500	0%
2022-09	武汉市汉阳区、下淀镇	2467.00	住宅	住宅用地	招拍挂	18000	8500	0%

- 12月8日，武汉市发布了2022年度第六批集中供地公告，本次共推出各类用地17宗，土地总面积约136.83公顷，总建筑面积约270.67万平方米，起始价总额约234.65亿元，将于12月27日至30日进行集中拍卖。此次供地以中心城区优质项目为主，且首次推出城市更新项目。
- 今年多城已完成四批供地，且有部分城市进入第五轮供地，由于短期土地市场低温态势或难改，通过增加更多批次，有助于减少一次性密集扎堆入市的操作，在当前房企资金较为紧张的情况下，有助于确保土地交易市场平稳健康发展。

4、上海：四批次集中供地落幕，揽金127亿（2022.12.09）

序号	地块位置	土地面积	出让年限	出让用途	出让方式	成交总价	成交楼面价	溢价率
2022-04	上海市浦东新区、下淀镇	2788.39	住宅	住宅用地	招拍挂	22400	4400	0%
2022-05	上海市浦东新区、下淀镇	2477.00	住宅	住宅用地	招拍挂	20000	8000	0%
2022-06	上海市浦东新区、下淀镇	2467.00	住宅	住宅用地	招拍挂	18000	8500	0%
2022-07	上海市浦东新区、下淀镇	2788.39	住宅	住宅用地	招拍挂	24000	4200	0%
2022-08	上海市浦东新区、下淀镇	2477.00	住宅	住宅用地	招拍挂	18000	8500	0%
2022-09	上海市浦东新区、下淀镇	2467.00	住宅	住宅用地	招拍挂	18000	8500	0%

- 12月9日，上海四批次土拍顺利完成，收金127亿元。本次土拍预公告40宗地块，最终公告数量仅6宗，入围数量不足两成，且4宗底价成交，本轮土拍是2022年上海四轮集中供地中供应量最小、成交金额最少且底价成交地块占比最高的一轮。主要原因是临近年末很多上市房企由于年报数据约束减少投资、另外本年度优质地块基本出尽，因此只有6宗地块入围。

房企：多家房企同银行签署战略合作协议，深化银企合作

1、金科：金科股份与中国光大银行重庆分行签订战略合作协议（2022.12.05）



- 12月5日，金科股份与中国光大银行重庆分行签订战略合作协议，双方将进一步拓宽合作领域、深化合作关系。
- 根据协议，光大银行重庆分行将为金科提供一系列综合金融授信支持，授信范围包括房地产开发贷款、固定资产贷款、经营性物业抵押贷款等。此外，双方还将在结算及资金增值服务、投资银行业务、托管业务等多方面展开合作。

2、旭辉：旭辉控股获邮储银行上海分行100亿意向性授信额度（2022.12.05）



- 12月5日下午，旭辉控股与中国邮政储蓄银行上海分行举行战略合作协议签约仪式。根据协议，邮储银行上海分行将为旭辉控股提供不超过100亿元人民币意向性授信额度，在房地产贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资、保函、供应链融资及结算服务等业务领域，与旭辉展开全方位、多层次的合作，助力旭辉推动保交付、保品质、保民生。

3、禹洲：禹洲集团与建行、工银签署合作协议 将在多领域展开合作（2022.12.06）



- 12月6日，中国建设银行厦门市分行与禹洲集团签署战略合作协议，双方约定将进一步拓宽合作领域，深化合作关系。同日，中国工商银行厦门分行与禹洲集团签署战略合作协议，双方表示将进一步提升整体合作力度，建立长期稳定的战略合作关系。

4、雅居乐：与农行广东省分行签署全面战略合作协议（2022.12.07）



- 12月7日，据雅居乐集团官微，近日，雅居乐集团与农行广东省分行签署全面战略合作协议。根据协议，农业银行广东省分行和雅居乐集团签订全面战略合作协议，为雅居乐集团提供一揽子金融服务，包括在综合授信服务、房地产新增融资服务、房地产存量融资服务和其他金融服务方面展开全面和深度的合作，发挥其金融资源和产品优势。积极支持雅居乐集团合理的融资需求，在同等条件下优先为雅居乐提供必要的综合融资服务，包括不限于房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、债券承销与投资、保函、房地产并购融资及其配套服务、租赁住房融资等服务。

房企：招商银行、民生银行、北京银行及交通银行与多家房企签订战略合作协议

5、招商银行：与10家房企签署全面战略合作协议（2022.12.05-06）



- 12月5-6日，招商银行分别与万科集团、金地集团、中国金茂签署战略合作协议。银企双方将在房地产项目开发贷款、供应链融资、个人住房按揭贷款、债券投资、并购融资、租赁住房融资、跨境金融、绿色金融等业务领域，深化银企全面合作。

6、民生银行：与10家房企签署全面战略合作协议（2022.12.08）



- 12月8日，中国民生银行分别与万科、中海、中国金茂、绿城中国、金地集团、碧桂园、龙湖集团、美的置业、新城控股、金辉集团签署全面战略合作协议。根据协议，中国民生银行将充分发挥机制、资金、服务等专业优势，围绕商品房、保障房、绿色建筑、城市更新等重点领域，为十家房企提供多元化综合金融服务，在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、预售资金保函、保障性租赁住房贷款、资产证券化、债券承销与投资、支付结算等业务层面开展合作。

7、北京银行：为万科等重点房企提供2500亿意向性融资（2022.12.08）



- 12月8日，北京银行举办重点房地产企业战略合作签约仪式。北京银行为万科集团、中海地产、招商蛇口、华润置地、金隅集团、首开集团、城建集团、滨江集团等重点房企提供意向性融资总额2500亿元，共同推进房地产市场平稳健康发展。

8、交通银行：为万科等重点房企提供2500亿意向性融资（2022.12.08）



- 12月8日，交通银行分别与绿城中国、越秀地产、华发股份、龙湖集团、金地集团、大华集团、新希望地产以及君一控股集团（原海尔产城创）八家房企签署战略合作协议。这是交行继11月23日率先与万科集团、美的置业签约后，扩大支持房企的又一举措。
- 根据协议，银企双方将充分发挥各自专业优势，进一步深化在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、保函、供应链融资、债券投资等领域的全面合作。

房企：建业获得建行、工行授信支持/龙光境内债整体展期规模达223.6亿/融创发布境内债重组方案

9、建业集团：获得建行、工行授信支持（2022.12.09）



- 12月9日，中国建设银行河南省分行、中国工商银行河南省分行先后与建业集团签署战略合作协议。
- 中国建设银行河南省分行拟向建业集团提供不少于150亿元意向综合金融支持，并在房地产金融、住房租赁业务、综合融资服务等重点业务领域给予重点支持、开展深入合作。
- 中国工商银行河南省分行拟向建业集团提供不超过人民币100亿元的综合授信支持，并在房地产新增融资服务、房地产存量融资服务等方面开展全面合作。

解读：自11月23日央行和银保监会正式联合发布“金融16条”以来，除国有银行、股份制银行外，广东、广西、河南等地的商业银行、农商行等纷纷为民营房企提供意向性授信。截至目前，据不完全统计已有近30家银行为房企提供意向性授信支持，累计授信额度超33万亿元。预计后续还会有更多的银行跟进，行业的资金压力将会逐渐改善。

10、龙光：成第二家境内债整体展期房企，展期规模223.6亿（2022.12.06）



- 据悉，龙光境内债整体展期事项已于12月6日获得债券投资人表决通过，已展期债券及ABS展期期限为36个月，未展期债券及ABS展期期限为48个月，总展期规模为223.6亿元。继富力之后，龙光集团（03380.HK）成为第二家实现境内债整体展期的房企。
- 此举将有效缓解龙光的现金流压力，改善其整体财务状况，为其提供喘息空间。

11、融创：发布最新境内债重组方案（2022.12.06）



- 12月6日有消息称，融创房地产集团已向债券持有人发布了境内债重组方案，具体投票期为12月6日至9日。
- ①针对已经展期的债务，此前计划展期3.75年，最新方案将展期时间降至3年；
- ②针对目前未展期的债务，此前计划展期4.5年，最新方案将展期时间降至4年，同时对所有债权人先行支付3%本金，并于2023年分两笔支付。
- 目前，融创境内存续债券总额约为157.49亿元。

房企：TOP10房企前11月累计同比降幅小幅收窄

1-11月TOP10房企业绩有所修复，保利、华润、金地等房企累计同比降幅小幅收窄。

11月，除绿城环比持平外，其余房企均不同程度下跌，环比降幅约1-2成。其中万科、招商表现相对较好，环比降幅不到1成。

2022年1-11月房企销售排名TOP10

排名	房企	1-11月业绩	累计同比	11月业绩	环比	单月同比
1	碧桂园	4413	-39%	380	-22%	-28%
2	保利	4001	-20%	370	-14%	-3%
3	万科	3772	-33%	304	-5%	-30%
4	中海	2567	-22%	241	-23%	-11%
5	华润置地	2517	-7%	222	-19%	9%
6	招商蛇口	2496	-12%	231	-7%	-9%
7	金地	2014	-23%	180	-11%	4%
8	绿城	1856	-23%	227	1%	-10%
9	龙湖	1832	-27%	175	-13%	-23%
10	融创	1611	-71%	80	-18%	-78%

河南：中行为河南多家房企提供意向授信资金/郑州可办理二手房互换业务/河南省国土空间规划草案正式公示

1、河南：中国银行河南省分行与多家房企签署合作协议，提供意向性授信资金200亿元（2022.12.05）



- 12月5日，中国银行河南省分行与建业集团、正商集团等房企签署合作协议，提供意向性授信金额200亿元，将在房地产开发贷款、并购贷款、个人住房贷款等重点业务领域持续深化全方位合作，共同维护房地产市场平稳健康发展。
- 据了解，此次签约为该行首批签约企业。后续该行还将与龙湖、招商蛇口河南区域公司等签订合作协议，总金额预计达500亿元。

2、新乡：房企可选择缴纳易地建设资金代替实物配建保障房（2022.12.05）



- 12月5日，新乡市住建局发布《关于对<调整商品房项目配建保障房方式的通知>公开征求意见的通知》(简称《通知》)。《通知》明确，今后新建商品房项目，除市政府明确要求实物配建的项目外，采取实物配建和缴纳易地建设资金相结合的方式，原则上由开发企业自主选择。

3、河南：河南省国土空间规划（2021-2035）草案正式公示（2022.12.08）



- 12月8日，河南省国土空间规划（2021-2035）草案正式公示，到2035年全省城镇化率达到72%左右，构建中原特色的现代城镇体系。
- 开发总体格局为**一主**（郑州国家中心城市）、**两副**（洛阳中原城市群副中心城市和南阳省域副中心城市）**一圈**（郑州都市圈）、**四区**（豫西转型创新发展示范区、豫南高效生态经济示范区、豫北跨区域协同发展示范区、豫东承接产业转移示范区）和**多节点**（多个区域中心城市、县城）。
- 以郑州为龙头，打造郑汴许核心动力源**，以洛阳、开封、许昌、新乡、焦作、平顶山、漯河、济源为支撑，建设**郑州都市圈**；推进**郑开同城化**，将兰考纳入郑开同城化进程，加快郑许、郑洛、郑新、郑焦、洛济一体化发展推进平顶山、漯河与郑州协同发展。
- 从最新版河南国土空间规划的综合运输通道来看，京港澳磁浮铁路（时速600公里）将从绿博组团西、郑州航空港区东经过。

4、郑州：也可办理二手房互换业务（2022.12.09）



- 12月9日，郑州市不动产登记中心相关工作人员表示，**郑州市同样可以进行二手房“互换”业务办理。**
- 郑州二手房互换双方共同提出申请，符合登记要求就可以进行业务办理，这个过程会产生相应的税费，目前房管、不动产登记和税务部门已实现一窗办公，申请房屋互换登记的申请人可在联合办理窗口提出申请，无需网签，直接签署“房屋互换协议”即可。
- 如果是政策性住房（房改房、经适房）还会涉及到补差价款和土地出让金。

郑州：郑12条发布，限购、限贷或再放松

12月11日郑州商品房团购会上，郑州发布十二条房地产支持政策，包括适度调整限购政策、新市民/都市圈购房同等待遇、以购代建、减税退税、购房补贴、优化二套房贷款政策、“1+8”郑州都市圈公积金互认互贷等，预计后期或有明确政策落地助推房地产市场平稳发展

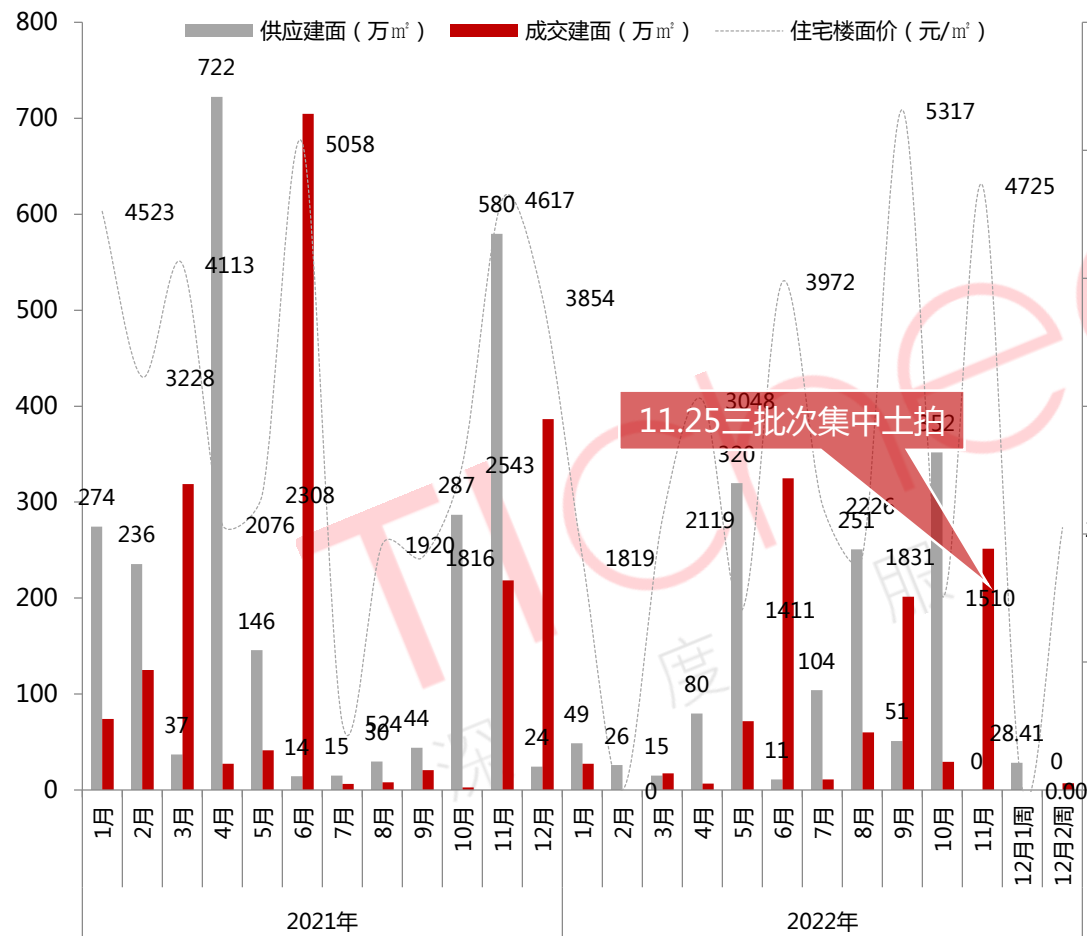
政策内容

一、适度调整住房限购政策	适度调整我市住房限购政策 ，满足居民合理住房需求，进一步促进我市房地产业良性循环和健康发展 解读：接下来郑州的限购或会继续放松甚至取消	七、开展购房补贴	各开发区、各区县（市）可依据实际情况，对在一定期限内购买住房的居民，给予购房补贴。
二、支持团购在售商品住房	支持新兴产业单位、科研机构、产业园区、大专院校、企事业等单位，集中团购商品住房解决职工住房问题。团购房源须是“五证”齐全的现房或准现房（一年内竣工交付），在首付比例、契税补贴、公积金贷款等方面均有不同程度的利好，同时鼓励房地产开发企业给予更多优惠。 解读：加速郑州库存去化，稳定楼市	八、优化新市民购房金融服务	支持银行业金融机构落实差别化住房信贷政策，合理确定新市民商业性个人住房贷款的最低首付比例、最低贷款利率，鼓励下调住房贷款利率、加大贷款投放力度。 解读：新落户新市民，可能在首付比例、贷款利率上享受更大优待
三、确保新市民、都市圈居民购房同等待遇	对来郑就业大学生、新市民，以及“1+8”郑州都市圈其它城市居民在郑购房，在购房资格审核、信贷政策、契税补贴、房价优惠等方面，享受与原居民同等待遇。	九、降低购房信贷负担	鼓励在郑银行业金融机构对在郑居民购房执行贷款利率政策下限，提高个人按揭贷款发放效率，支持刚性和改善性住房需求。因疫情失业、收入严重降低居民，对购房贷款还款予以半年以上延期。
四、扩大住房有效需求	支持政府平台公司回购困难开发企业存量商品住房，用作租赁住房、保障性租赁住房、人才公寓和群众安置房。	十、执行“认贷不认房”政策	对已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房的，银行业金融机构执行首套房贷款政策。有一套住房贷款未结清，再次申请贷款购买商品住房的，执行二套房贷款政策。 解读：重申3月新政“认房不认贷”，已于3月已执行
五、推进租购并举	通过改建、盘活存量等方式，将存量房转为租赁住房，同时支持住房公积金缴存人提取公积金用于租赁住房，推进“租购同权”。	十一、优化贷款二套房认定标准	有未成年子女的二孩以上家庭、有老人投靠养老家庭，新购买一套住房的，执行二套房贷款政策。在郑工作或常住的家庭，在郑首次购买住房，不受已有异地住房贷款影响，执行首套房贷款政策。因父母养老在郑首次购买住房的，执行首套房贷款政策。 解读：优化二套房贷款政策，刺激改善需求释放
六、落实购房税收优惠政策	自2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房后在1年内重新购买住房的，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。	十二、加大住房公积金支持	提高公积金贷款最高限额，优化贷款条件。支持开展公积金贷款与商业银行贷款相结合的组合贷款业务。 实行“1+8”郑州都市圈公积金互认互贷业务，实现都市圈内公积金贷款互认互贷。 解读：公积金贷款利率或提升

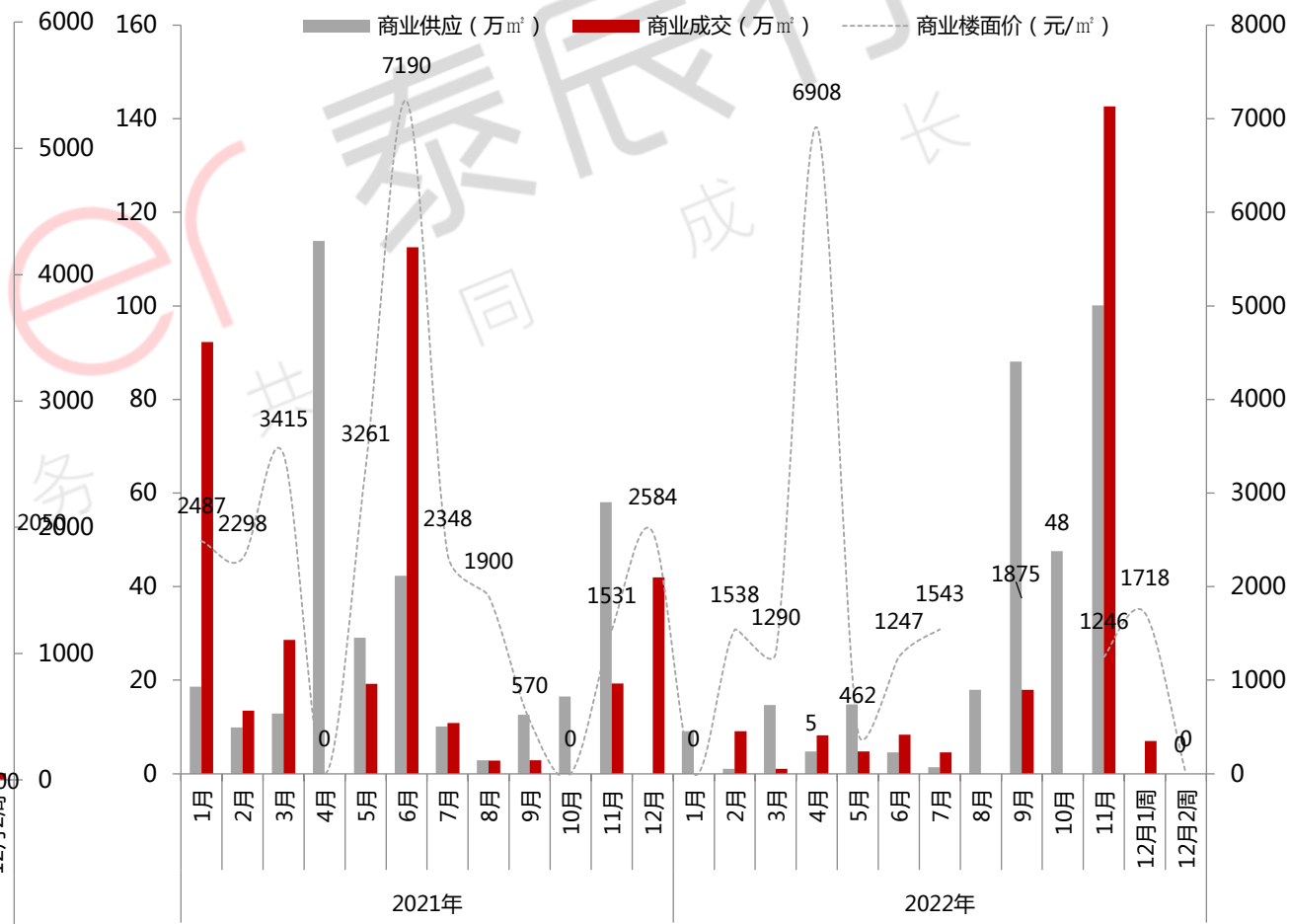
土地汇总：本周土地市场供销量价低位

本周住宅用地无供应；成交1宗住宅地，建面7万 m^2 ，楼面价2050元/ m^2 ，位于平原新区

2021年1月-2022年12月2周大郑州住宅用地供求走势



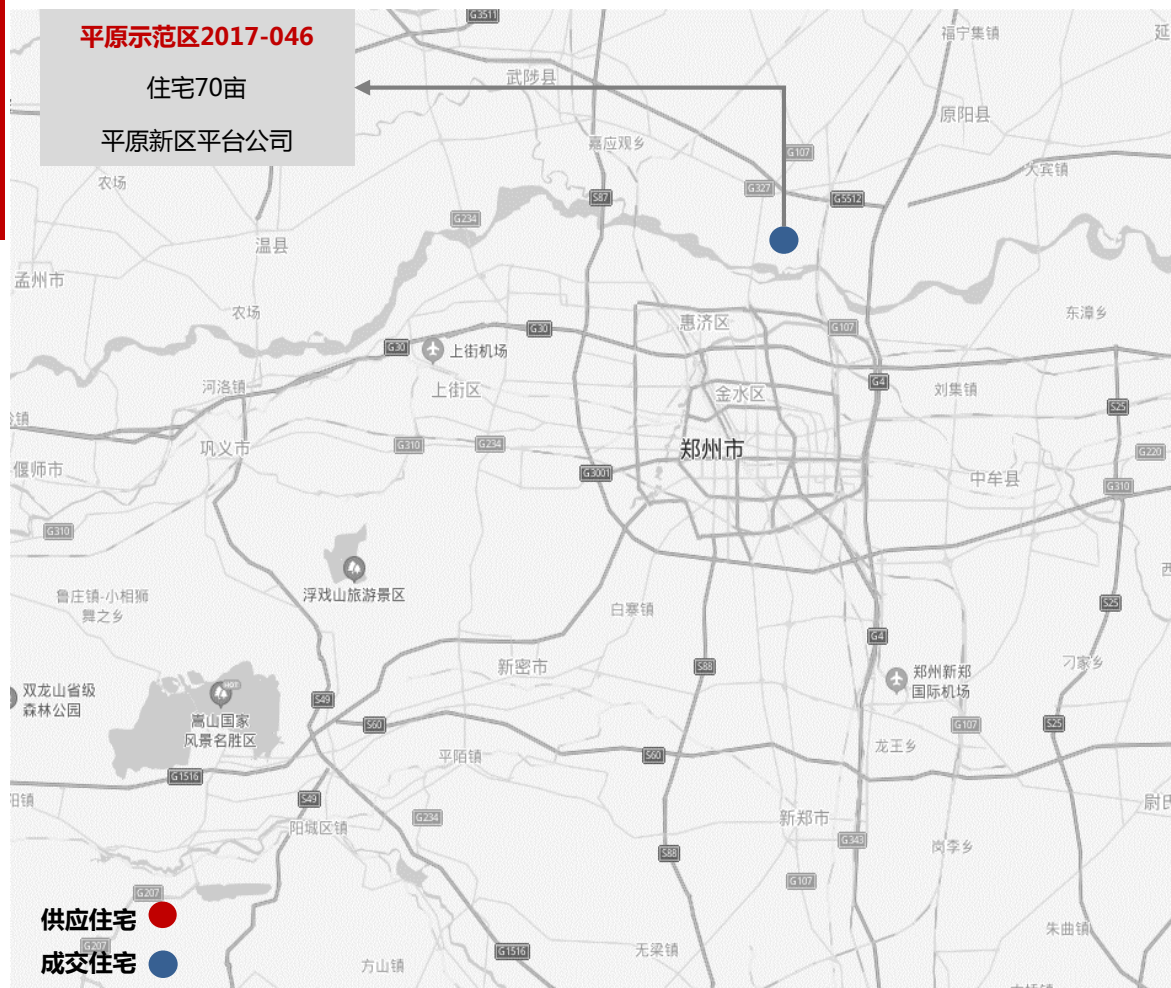
2021年1月-2022年12月2周大郑州商业用地供求走势



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：本周平原新区成交1宗住宅地

本周平原新区成交1宗住宅地，为原王府井小镇用地，占地70亩，建面7万m²，拿地房企为平原新区平台公司



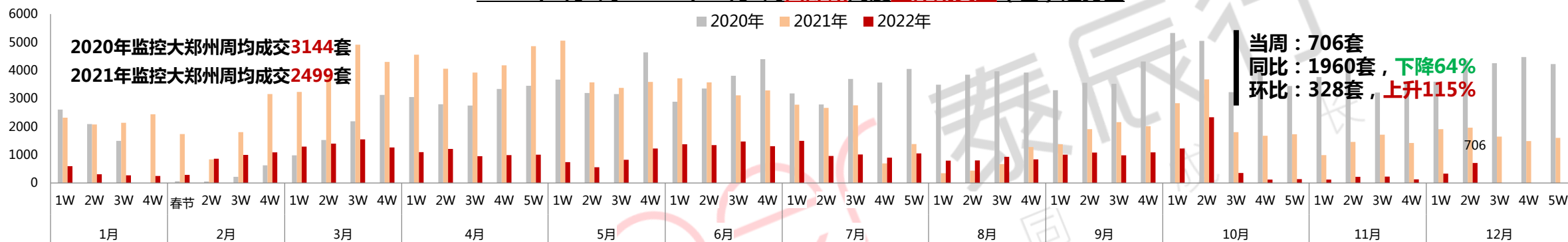
地块编号	平原示范区2017-046
成交日期	2022/12/8
位置	规划环路以南
行政区域	平原新区
用途	住宅
房企	新乡市新投平原建设发展有限公司（平原新区城投）
使用权面积 (m ²)	46581.04
使用权面积 (亩)	69.87
容积率	1.5
总建面 (万m ²)	6.99
成交价 (万元)	14323.35
成交单价 (万元/亩)	205
成交楼面价 (元/m ²)	2050
竞买保证金 (万元)	14323.25
溢价率	0%

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)

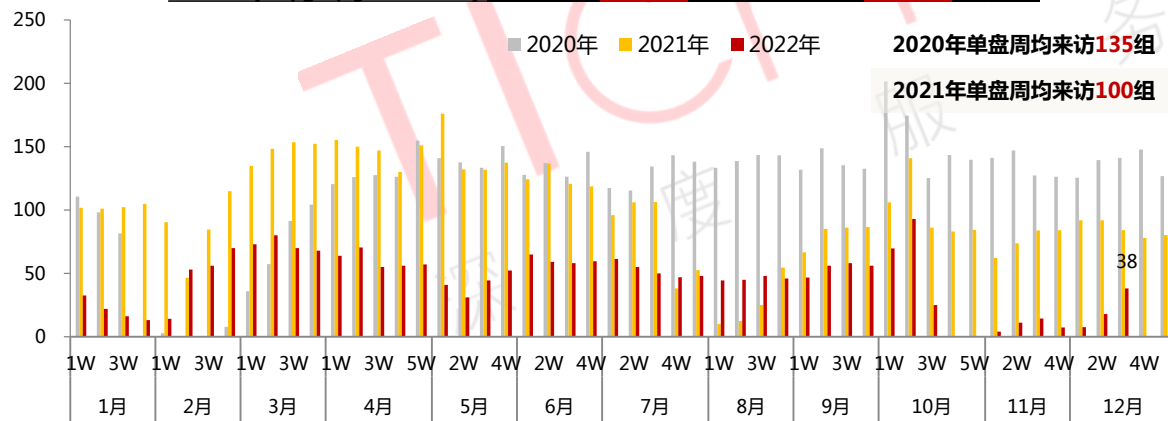
整体数据：生活秩序逐渐恢复，市场触底反弹，恢复至疫情前7成水平

双十二节点促销叠加疫情积压客户需求释放，访交环比上升，本周总成交**706套**，环比**上升115%**，单盘成交**2.8套**，环比**上升115%**

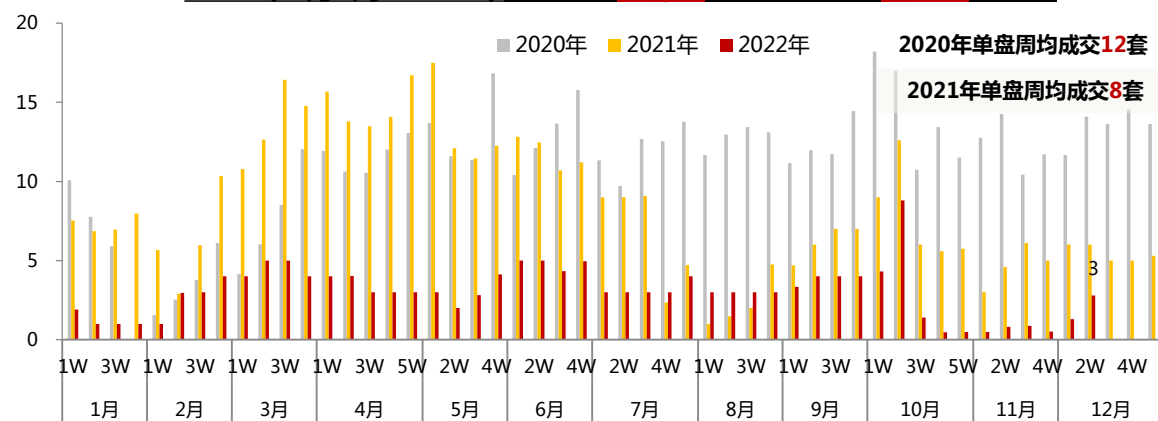
2020年1月1周-2022年12月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年12月2周大郑州周度单盘平均来访问量走势图



2020年1月1周- 2022年12月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



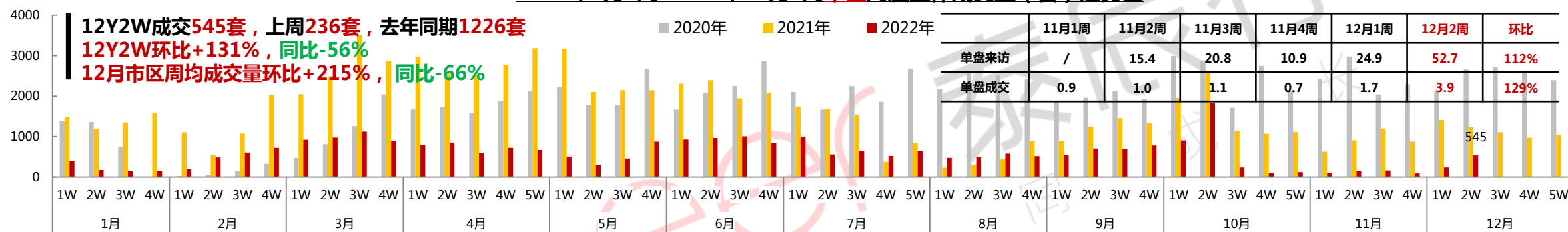
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：12月2周（12.05-12.11）大郑州实际监控到项目250个，其中在售项目250个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

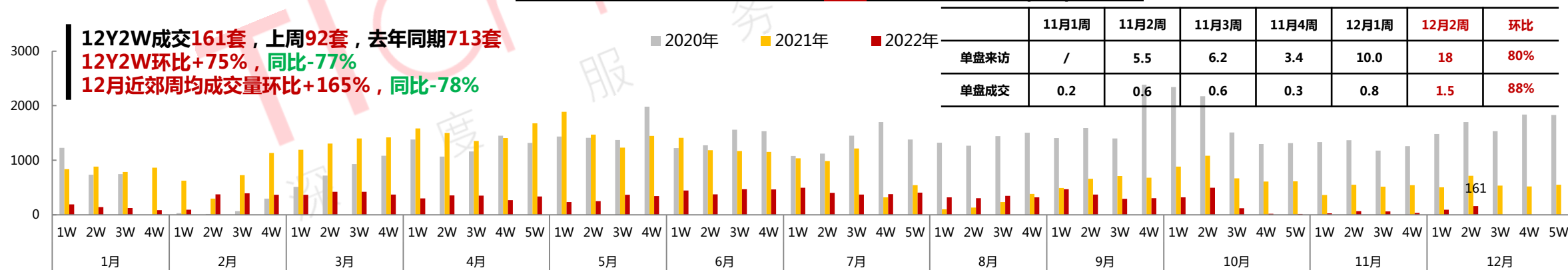
城郊数据：市区成交量环比上升131%，近郊环比上升75%

12月2周市区总成交**545套**，环比上升**131%**；单盘成交**3.9套**，环比上升**129%**；
近郊总成交**161套**，环比上升**75%**；单盘成交**1.5套**，环比上升**88%**

2020年1月1周-2022年12月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年12月2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，12月2周（自然周）市区实际监控到在售项目143个，近郊实际监控到在售项目107个

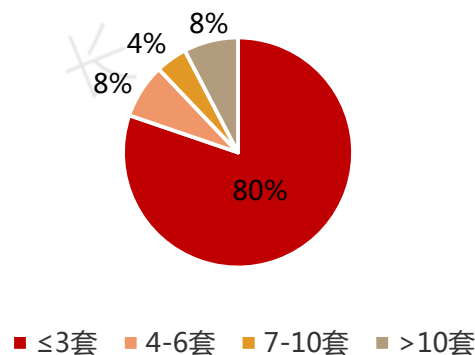
项目榜单：市场分化，强政策拉升下成交10套以上项目以8%项目个数撬动5成以上市场份额

本周TOP3中，管城龙湖项目开盘热度延续，成交65套，位居榜首；金水美盛项目月供补贴成交33套；管城新城项目高层降价且高佣，成交30套；项目成交表现分化，TOP15项目受强政策拉升成交量占总成交47%，多数项目成交仍在3套以内

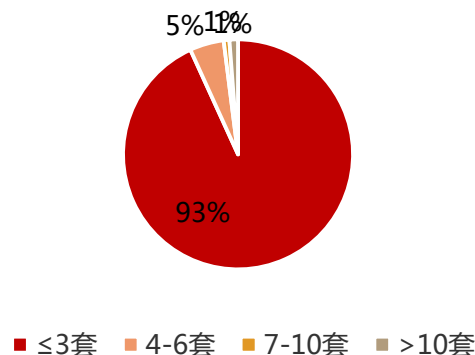
2022年12月2周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	成交	正常售价	分期	分销
1	管城区	龙湖熙上	65	11500-12800，顶底11200起	无	贝壳2.5%，米宅、抖音博主大别野地产观2%
2	金水区	美盛教育港湾	33	7、16、12、18号楼17500-19000；1、2、4号楼19000-20000，特价房17000起	首套首付5万即可网签、二套10万即可网签，剩余交房前一次性付清， 根据首付及房源面积，月供补贴7000-8000元/月	58、房友、贝壳，佣金3.5%+10000现金奖
3	管城区	新城时光印象	30	高层精装12500送车位（特价12200起）；洋房标准层毛坯15000-16000，一楼24000-25000（特价14999起）	正常房源高评高贷，高层首付5%，洋房首付16%，剩余全部贷款	提佣3/4%，120㎡为界（原：58、贝壳、房源120㎡以下佣金2%，120㎡以下3%）
4	高新区	东原阅城	29	12000-13000 精装现房11500-12000	2万定房，首付10%，2年8次还清	分销聚焦提佣：6-8%
5	惠济区	万科翠湾中城	26	悦曦园18000，翠澜园16000	无	贝壳，3.5%
6	二七区	万科都会天际	17	高层精装11500-12500	无	贝壳、58，点位2.5%，送5万车位券，额外优惠2%
7	金水区	美盛金水印	17	21000-25500（精装）	首付5万，剩余交房前付清 根据首付及房源面积，月供补贴9000-11000元/月	58、房友、贝壳，佣金3%+10000现金奖
8	郑东新区	华润幸福里	17	精装均价31000	首付10%，延期至明年3月20日	58、贝壳，1%
9	二七区	万科大都会	15	高层精装11500，20套特价房9800起	无	贝壳、房友、58，点位2.5%，送4万车位券，额外优惠2%
10	二七区	鑫苑远洋臻园	15	高层精装10700，工抵房9xxx起	首付10%，剩余2年4次	贝壳、58、房友，4.5万/套
11	惠济区	万科民安理想星光	15	高层精装13000-14000，特价房12000-12800	无	贝壳、58、朴邻，佣金2.5%
12	荥阳	新城郡望府	15	毛坯高层5500（送车位），洋房8500 特价房5100-5500，月供补贴9000-12000	首付5%，剩余2年分4次付清，可首付20%	分销聚焦：贝壳、房友，佣金100平以下3万，以上3.6万，成交奖7000/套，双十二送11万家装礼包
13	新郑	万科星图	13	高层8000-8700	无	贝壳、58、朴邻，3.5%，额外优惠2%
14	新郑	正弘新城	12	高层6088， 高层现房5888（送车位） ，洋房标准层7500，底复9000-10000，顶复8000-9500	仅3号院高层支持首付分期，首付10%，剩余明年6月前付清	贝壳，泽楷，点位1.3-1.5%，额外3000元经纪人成交奖励，3号院顶复佣金调到了3%
15	航空港区	正弘中央公园	12	小高层7600-8300，特价7200起	首付10%，剩余交房前2次付清	贝壳、58，25000+5000正弘城购物卡

12月2周分成交量项目个数占比



12月1周分成交量项目个数占比



市场异动/ 郑州首付20%落地两日后，部分项目叫停

12月7日郑州首套20%首付落地且迅速传播，开发商反应迅速，跟进积极，万科系/招商系/保利系/电建系等多家房企确认执行，但2日后被叫停表明银行对郑州当前金融风险预判仍较高，但也传达郑州楼市政策仍存宽松空间的信号

- 2022年12月7日上午 ● 郑州首套可执行20%政策初见端倪
- 2022年12月7日下午2点 ● 郑州华侨城等项目确认建行执行首套20%首付政策
- 2022年12月7日下午4点 ● 万科系/招商系/电建系等国央企及优质民企20%首付刷屏朋友圈，且建行、中行均可执行该政策
- 2022年12月7日下午6点 ● 多家开发商确定执行首套20%首付政策，并结合20%首付推出双十二营销政策
- 2022年12月9日 ● 部分项目被人行叫停首付20%
- 2022年12月10-11日 ● 主城项目基本停止20%首付宣传，近郊如港区、荥阳、中牟等区域宣传势头未减

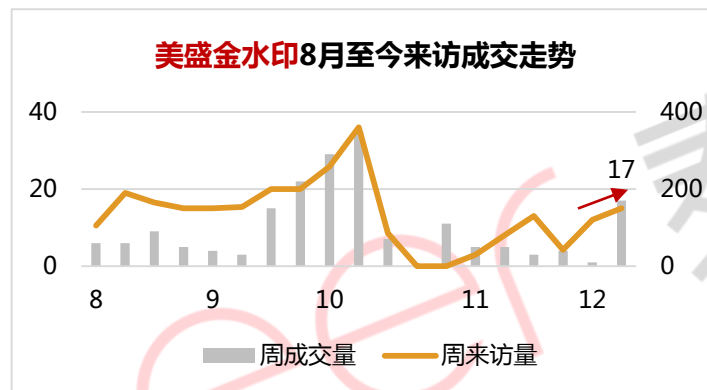
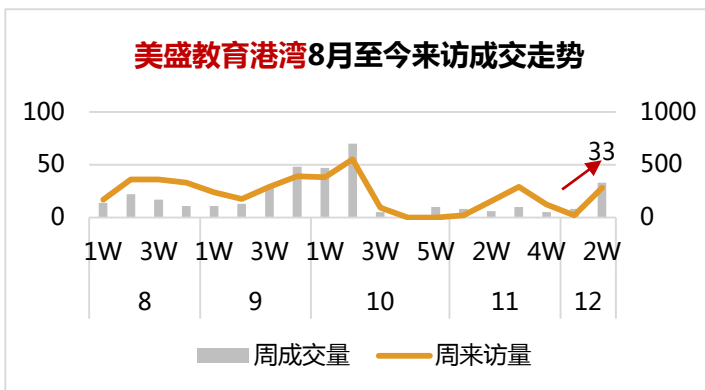
解读：

- 1、此次政策出台在郑州因疫情封控近2个月、国家层面三支箭齐发支持房地产市场健康发展之后，刺激需求释放意向明确；
- 2、政策自7日上午风声初现到当天下午6点多家开发商执行，开发商态度积极、反应速度迅速；
- 3、率先执行20%首付的建行、中行，非小银行或本土银行，如非叫停，后续或有更多银行跟进；
- 4、2日游后被人行叫停也反应当前郑州当前金融风险较高，客户信心受挫严重，积极化解房地产金融风险，通过解决停工烂尾问题提升客户信心或为首要。



典型房企异动/美盛金水双盘项目，月供补贴10-26万促成交

12月7-12日，美盛教育港湾及金水印两个项目，部分房源首付10%及以上，补贴月供7000-11000元/月，补贴周期12/24个月；总补贴金额达10-26万，相较双十一送负三层车位政策（价格9万+）**优惠力度加码**，本周到访量及成交量大幅上升



美盛教育港湾 & 金水印“双十二”月供补贴政策：

美盛教育港湾——原政策：分楼栋/根据首付情况赠送负三层车位

现在：取消车位赠送政策，推出月供补贴政策

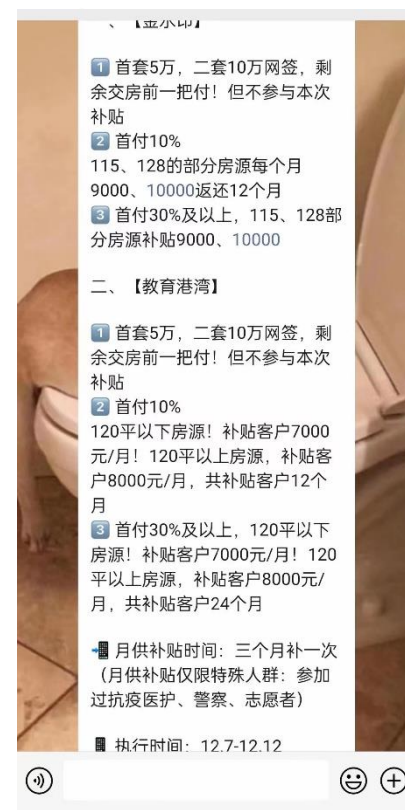
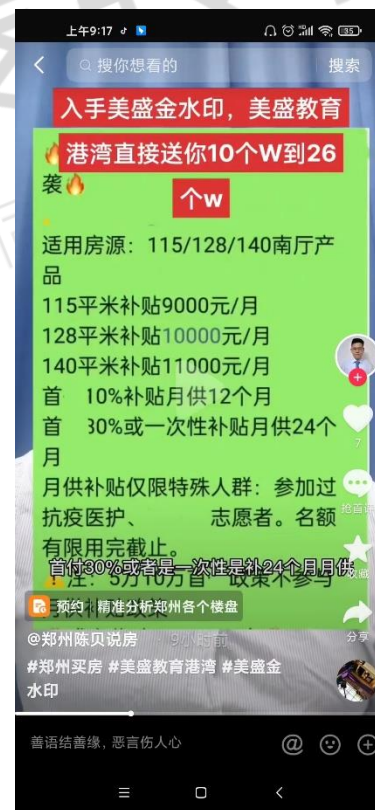
- ①首套5万、二套10万首付网签，剩余交房前付清，不参与本次补贴；
- ②首付10%，120㎡以下房源补贴月供7000元/月，120㎡以上房源补贴月供8000元/月，补贴12个月
- ③首付30%及以上：120㎡以下房源补贴月供7000元/月，120㎡以上房源补贴月供8000元/月，补贴24个月

美盛金水印——原政策：分楼栋/根据首付情况赠送负三层车位

现在：取消车位赠送政策，推出月供补贴政策

- ①首套5万、二套10万首付网签，剩余交房前付清，不参与本次补贴；
- ②首付10%，115、128、143㎡部分房源分别补贴月供9000、10000、11000元/月，补贴12个月
- ③首付30%及以上：115、128、143㎡部分房源分别补贴月供9000、10000、11000元/月，补贴24个月

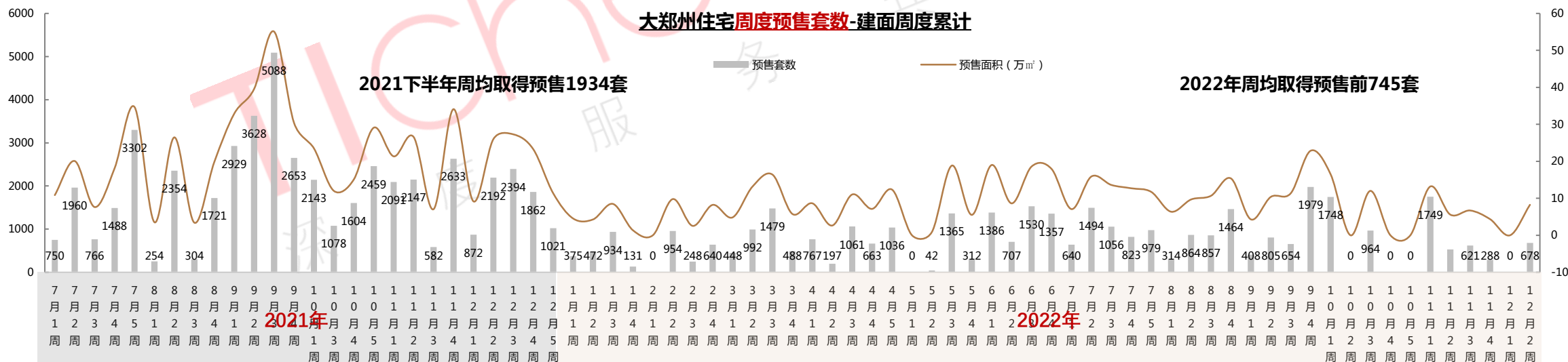
双盘其他政策：三个月补贴一次，港湾分销佣金3.5%+10000元现金奖励，金水印3%+10000元现金奖励，全民30000元/套



项目预售前公示：本周4个项目预售前公示，北龙湖保利3号地待入市

大郑州4个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计678套，建面8.24万m²，北龙湖北岸保利3号地即将入市

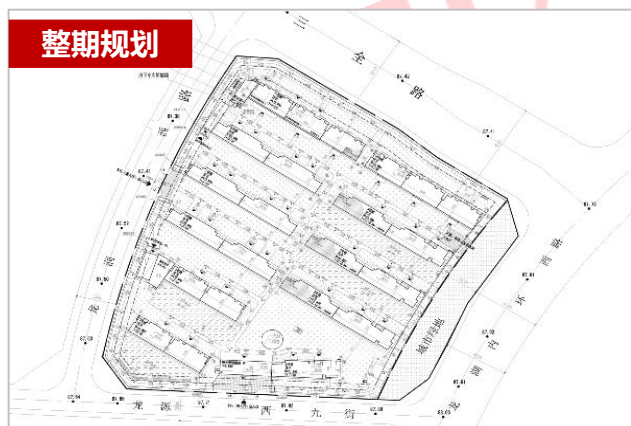
类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m ²)	业态及产品	项目概况	项目动态
待售住宅	2022.12.05/ 2022.6.22	保利璞悦	郑东新区/ 龙湖北板块	公开地	1/3/5#	82	1.55	洋房159-254m ² 四室	占地55.9亩，容积率1.69，规划住宅11栋7+1F洋房	待售
在售住宅	2022.12.07/ 2020.12.4	正弘铂悦	中牟县/ 新城城板块	勾地	11/15#	80	0.90	小高层99-130m ² 三室、143m ² 四 室	占地77亩，建面14.37万m ² ，容积率2.79，规划9栋小高层，于2021年5月首开，当前均价7000，特殊楼层6500	待售
	2022.12.09/ 2022.6.22	龙湖熙上	管城区/ 金岱板块	净地	1/2/4#	432	4.62	高层94-140m ²	占地面积约83亩，容积率3.5，总建筑面积约19万方，于11月18日开始落位	在售
	2022.12.09/ 2018.11.21	恒熙东苑	中牟县/ 绿博板块	城改	3/7#	84	1.17	高层92-176m ² 二 房-四房	总建面7.92万m ² ，占地60亩，容积率1.99，规划8栋毛坯高层	在售
合计						678	8.24	/		



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

保利璞悦——基本信息

保利璞悦——保利北龙湖第三个项目，位于北龙湖北板块。目前售楼部位于保利珑熙于11月初开放。占地56亩，住宅体量6.2万 m^2 ，容积率1.69，规划11栋7+1F洋房，面积159/199/254 m^2 ，整盘精装限价42900元/ m^2 ，预计12月首开



位置	郑东新区-龙湖南板块-龙湖中环南路南、九如东路东		
占地面积	55.9	容积率	1.69
总建筑面积	住宅6.19万 m^2 (312户)	开发商	河南保利发展有限公司 (保利)
绿化率	35.1%	车位比	住宅地块632个、1:2.03
物业类型	住宅11栋7+1F洋房	装修情况	精装
物业公司	保利		
代理公司	自销		
核心卖点	北龙湖+改善洋房+央企+精装+景观优越		
当前阶段	售楼部位于原保利珑熙营销中心，预计2022年12月入市		

保利璞悦——本体分析

总面积56亩，建面6.33万 m^2 ，其中住宅建面6.19万方，容积率1.69；地块于2022年6月，由保利以溢价8%楼面价20663元/ m^2 摘得，住宅毛坯限价37300元/ m^2 ，精装限价42900元/ m^2



项目经济技术指标				
序号	名称	建筑面积	单位	备注
1	建设用地面积	37264.29	m^2	
2	总建筑面积	98452.55	m^2	
3	地上总建筑面积	63142.12	m^2	
4	其中			
5	住宅建筑面积	61927.00	m^2	
6	其中			
7	住宅套数	1215.12	套	
8	其中			
9	住宅套数	209.68	套	住宅套数按总建筑面积的4%配置，其中80%设置在地下（地上住宅套数位于2号楼一层）
10	其中	128.61	套	0.1-0.3万人，40 m^2 /户（社区便民停车位11个）
11	其中	201.11	套	建筑面积40 m^2 /户，且≥200 m^2 （社区综合服务中心位于11号楼一层）
12	其中	200.31	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
13	其中	50.50	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
14	其中	324.91	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
15	其中	574.24	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
16	其中	32736.19	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
17	其中	31216.17	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
18	其中	1041.37	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
19	其中	30076.18	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
20	其中	86.62	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
21	其中	13.00	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
22	其中	1020.02	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
23	其中	866.66	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
24	其中	877.26	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
25	其中	77.10	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
26	其中	312	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
27	其中	998	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
28	其中	1.69	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
29	其中	35.10	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
30	其中	13079.73	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
31	其中	9363.31	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
32	其中	3726.42	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
33	其中	10099.10	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
34	其中	27.10%	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
35	其中	632	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
36	其中	682	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
37	其中	568	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
38	其中	64	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
39	其中	806	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
40	其中	85	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
41	其中	231	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
42	其中	122	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
43	其中	109	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
44	其中	190	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
45	其中	170.00	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）
46	其中	8.00	套	建筑面积30 m^2 /户，≥250 m^2 （居家养老服务中心位于11号楼一层）



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
郑政东出〔2022〕3号（网）	37264.2 (55.90亩)	6.33	三全路南、龙润西路东 (龙湖北板块)	城镇住宅	>1.0, <1.7	121200	130896	2342	20663	8%	河南保利发展有限公司 (保利)	招拍挂	2022/6/22

注：地块为公开地，一批次中集中出让，住宅毛坯限价37300元/ m^2 ，装修限价5600元/ m^2 。

保利璞悦——配套资源

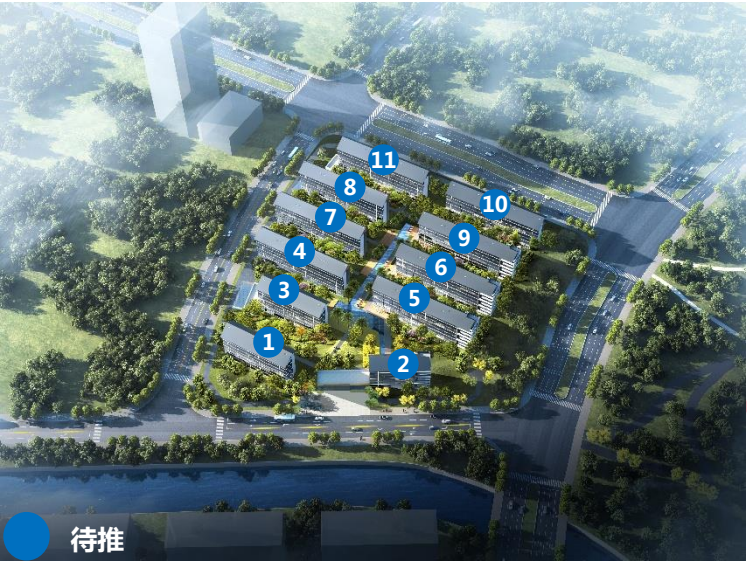
地块距国基路及中州大道1公里内，4号线地铁口300米，交通便利；周边有北龙湖、龙湖湿地公园及郑州森林公园，景观资源优越；教育配套清华附中及中州大道小学等；距离郑大一附院郑东分院在6公里左右，当前商业相对匮乏，生活配套暂有不便



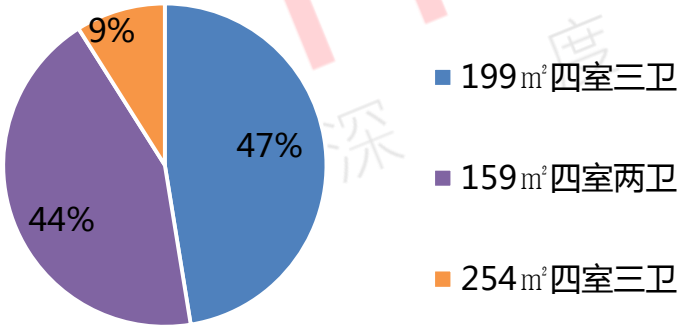
配套		状态	直线距离 (KM)
交通	国基路	已通车	0.3
	中州大道	已通车	0.8
	北三环	已通车	1.5
	三全路	已通车	临路
	④4号线（杨君刘站、森林公园北站）	已通车	0.8/0.3
医疗	①郑大一附院郑东院区	已使用	5.5
	②河南省中医院21世纪门诊部	已使用	1.6
商业	/	/	/
教育	①郑东新区中州大道小学	已使用	0.1
	②清华附中小学部	已使用	0.7
	③清华附中中学部	已使用	0.9
	④金水区育人小学	已使用	1.7
景观	①龙湖湿地公园	已使用	临公园
	②郑州森林公园	已使用	0.2

保利璞悦——户型配比

整体定位改善，规划11栋7+1F洋房，共312套。面积涵盖159/199/254㎡，主力为199㎡四室两厅三卫，其次为159㎡四室室两厅两卫，分别占比47/44%。预计12月首开，159/199㎡精装标准层价格3.8-3.9万元/㎡



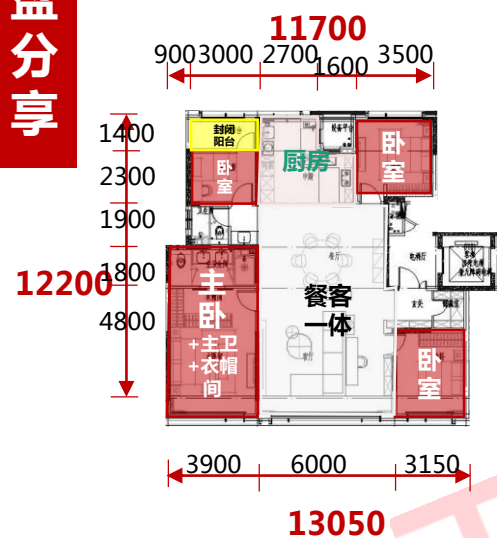
户型配比



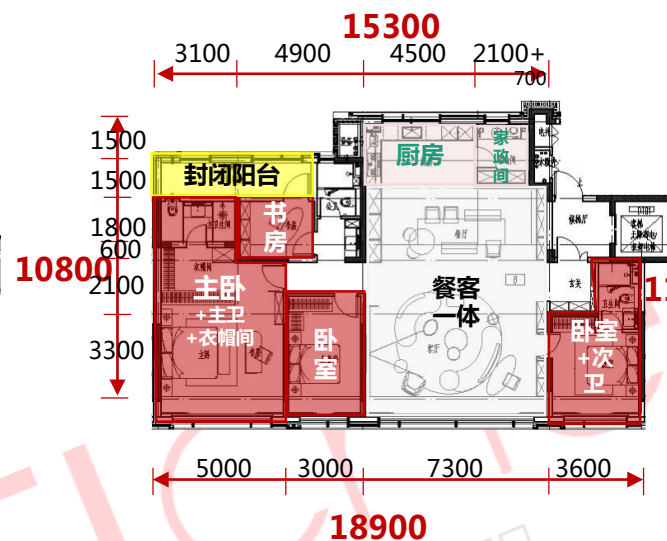
物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积（㎡）	户型	规划套数	占比
洋房	1#	2D	1T2	7+1F	159+159+159+159	159	四房两厅两卫	28	8.97%
	2#	1D	1T2	7+1F	199+254	199	四房两厅三卫	7	2.24%
						254	四房两厅三卫	7	2.24%
	3#	2D	1T2	7+1F	159+159+159+159	159	四房两厅两卫	28	8.97%
	4#	2D	1T2	7+1F	199+199+199+199	199	四房两厅三卫	28	8.97%
	5#	2D	1T2	7+1F	199+199+199+254	199	四房两厅三卫	19	6.09%
						254	四房两厅三卫	7	2.24%
	6#	2D	1T2	7+1F	199+199+199+254	199	四房两厅三卫	19	6.09%
						254	四房两厅三卫	7	2.24%
	7#	2D	1T2	7+1F	199+199+199+199	199	四房两厅三卫	28	8.97%
	8#	2D	1T2	7+1F	199+199+199+199	199	四房两厅三卫	28	8.97%
	9#	2D	1T2	7+1F	199+199+199+254	199	四房两厅三卫	19	6.09%
						254	四房两厅三卫	7	2.24%
	10#	3D	1T2	7+1F	159+159+159+159+159+159	159	四房两厅两卫	42	13.46%
	11#	3D	1T2	7+1F	159+159+159+159+159+159	159	四房两厅两卫	38	12.18%
合计								312	100%

保利璞悦——户型分析

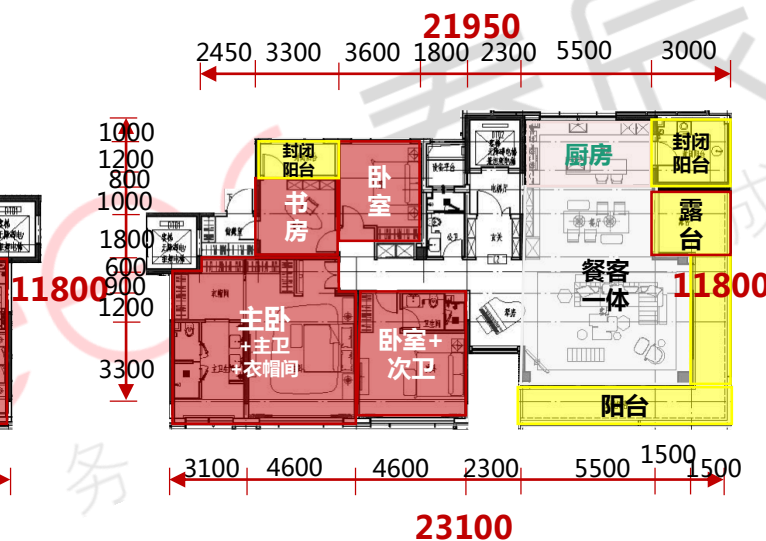
159m² 四室两厅两卫



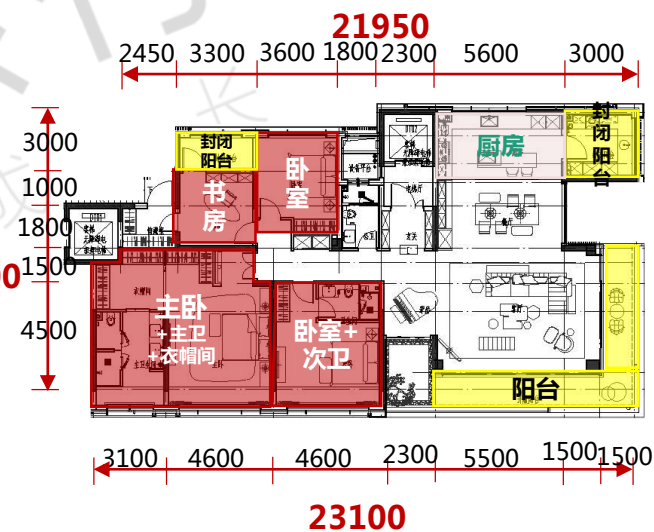
199m² 四室两厅三卫



偶数层254m²四室两厅三卫



奇数层254m²四室两厅三卫



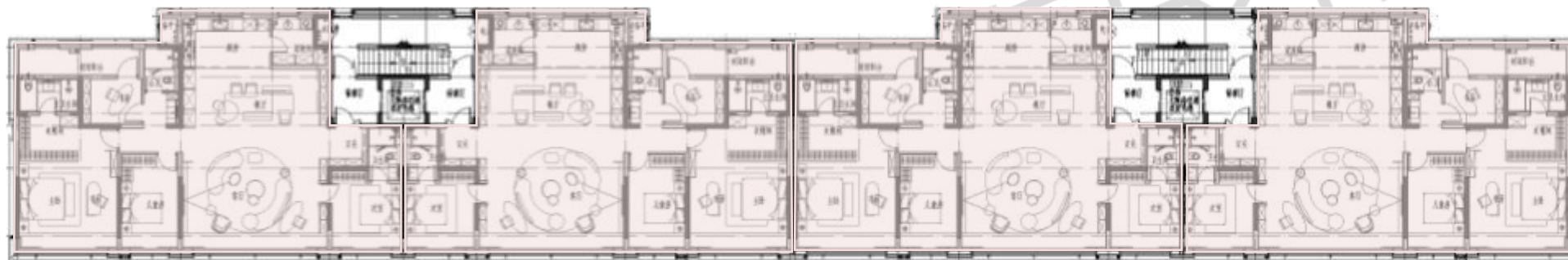
物业	面积 (m²)	边/中间 套	房型	通透/半通透/ 不透透	得房率	梯户比	南向开 间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总 面宽	总进深	卫生间是否 干湿分离	阳台 个数	阳台类型
洋房	159	边	四室两卫	通透	92%	1T2	3	6.0*6.6	6*4.8	3.15*3.0	3.5*3.7	3*2.3	13.05	12.2	是	1	南阳台向宽 6.1m
	199	边	四室三卫	通透	92%	1T2	4	7.3*5.4	5*10.8	3.6*5.4	3*3.9	3*2.4	18.9	10.8	是	1	拐角式景观阳 台
	254	边	四室三卫	通透	91%	1T2	4+1	7*5.4	7.7*6	4.6*4.5	3.6*4.2	3.3*3.2	23.1	11.8	是	3	南北阳台、 南向宽9.25m
	254	边	四室三卫	通透	91%	1T2	4+1	7*5.4	7.7*6	4.6*4.5	3.6*4.2	3.3*3.2	23.1	11.8	是	2	北阳台+南向 拐角阳台

保利璞悦——楼栋平层图

规划楼体限高24米，单层层高3.05m（首层3.15m），楼间距21m左右；洋房产品7+1F1T2设计，得房率为91-92%

洋房7# (7+1F2D1T2) 标准层平面图

标准层



199m²四室两厅三卫+199m²四室两厅三卫

199m²四室两厅三卫+199m²四室两厅三卫

洋房11# (7+1F2D1T2) 标准层平面图

标准层



159m²四室两厅两卫+159m²四室两厅两卫

159m²四室两厅两卫+159m²四室两厅两卫

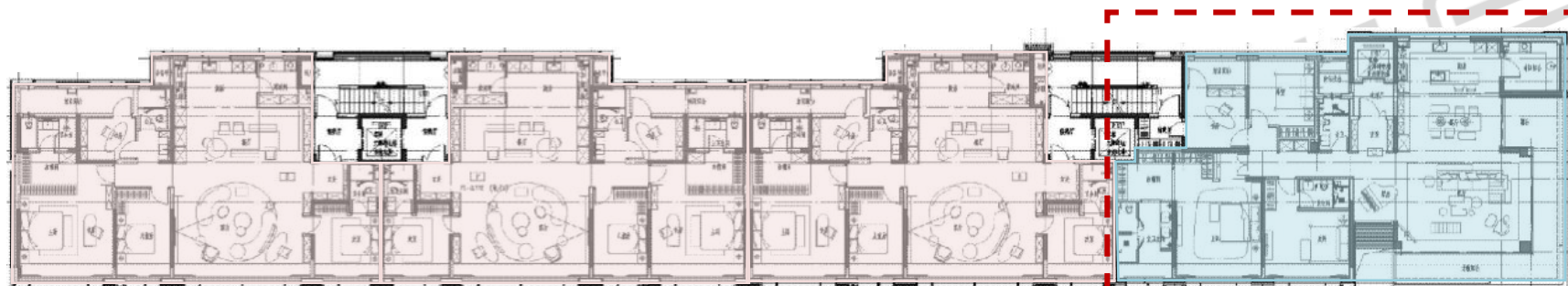
159m²四室两厅两卫+159m²四室两厅两卫

保利璞悦——楼栋平层图

户型赠送面积：飘窗 $10-15\text{m}^2$ ，电梯厅 $6-7\text{m}^2$ ，露台 $7-10\text{m}^2$ ，阳台 10m^2 左右； 254m^2 奇偶层交错设计，南向观景视野、全景露台、 270°L 型转角大阳台

洋房5# (2D7+1F1T2) 标准层平面图

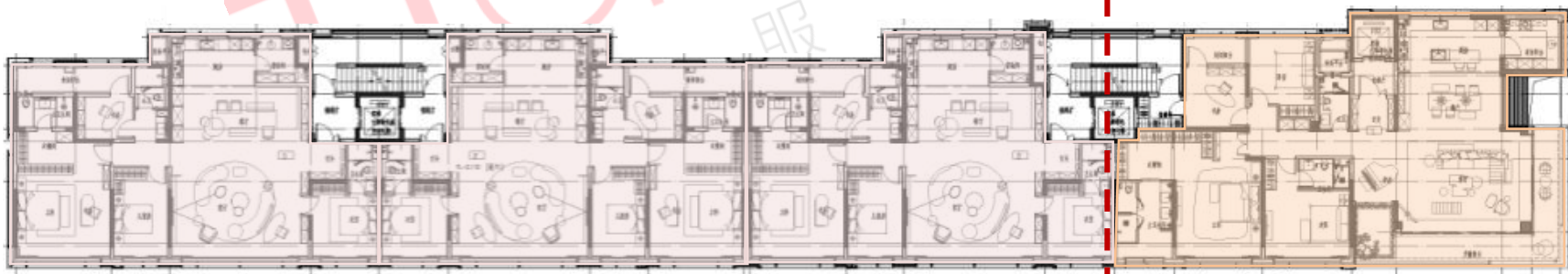
偶数层



199m²四室两厅三卫+199m²四室两厅三卫

199m²四室两厅三卫+254m²四室两厅三卫

奇数层



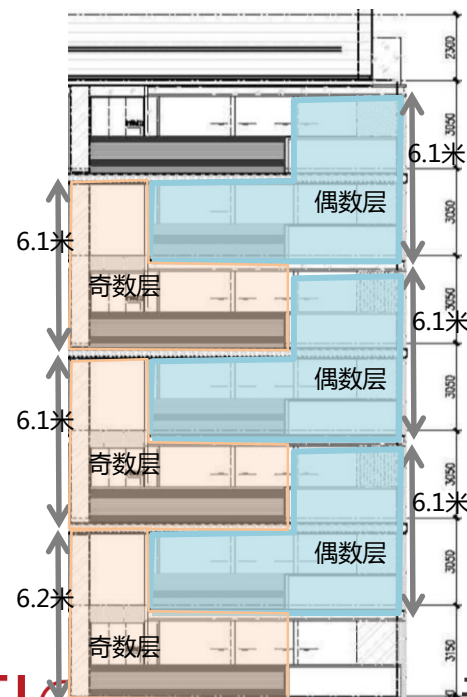
199m²四室两厅三卫+199m²四室两厅三卫

199m²四室两厅三卫+254m²四室两厅三卫

外立面效果图



立面图



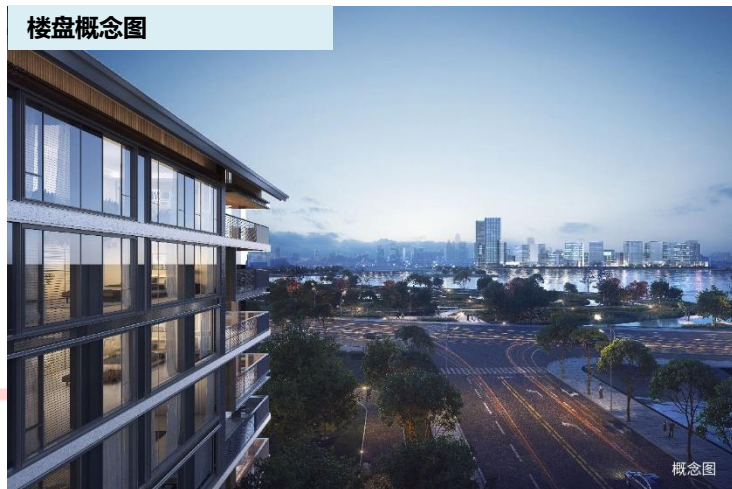
保利璞悦——外立面及景观展示

建筑为极简主义风格，由铝板、金属、石材、大面积玻璃幕墙组成，坡屋顶玻璃外幕设计；景观：双层架空、挑高连廊，度假式园林体系；双重归家入户落客大堂，近2000m²酒店式会所

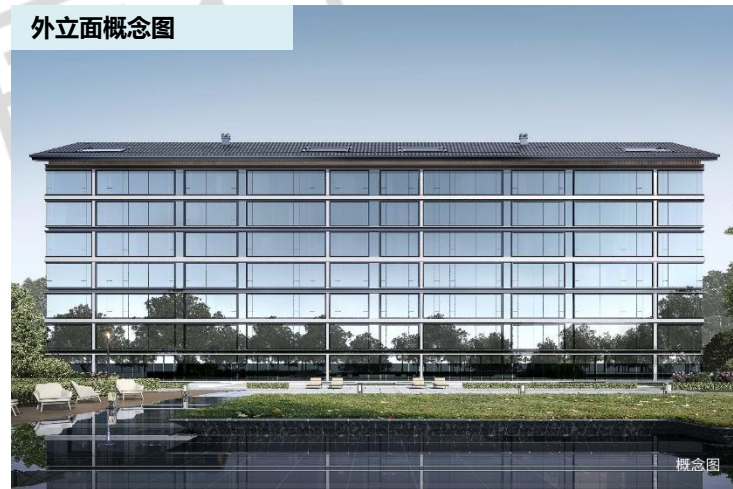
楼盘概念图



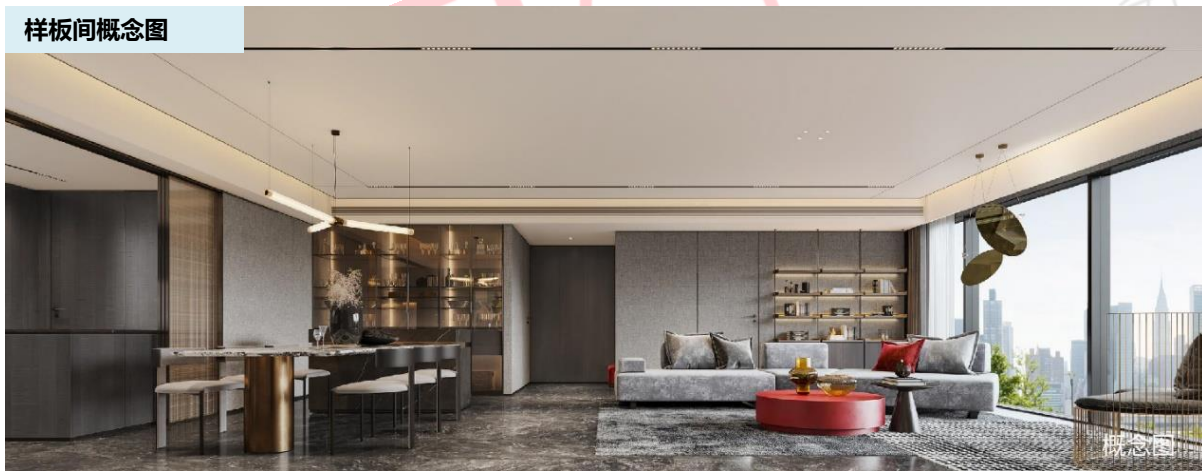
楼盘概念图



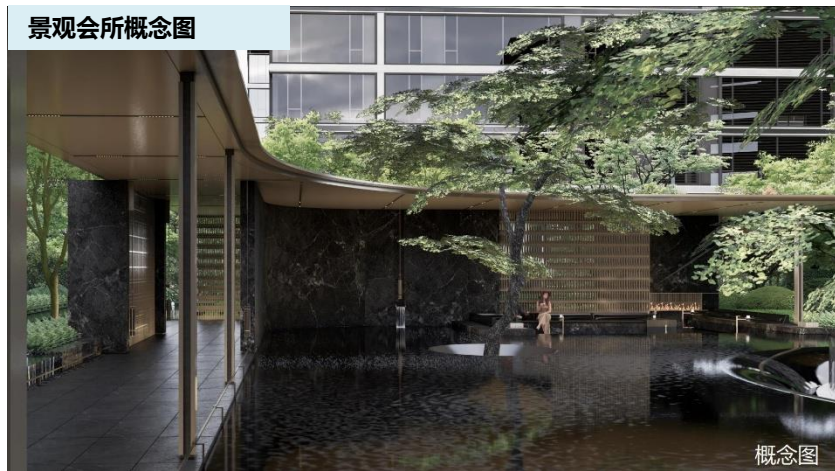
外立面概念图



样板间概念图



景观会所概念图



近2000m²酒店式全

龄段泛会所：

涵盖<艺术展览区、
下沉庭院、四点半课
堂、儿童剧场、花房
便利店、私宴厅、瑜
伽室、健身房、简餐
区>

保利璞悦——精装配置

精装成本4000元/㎡，采用全屋壁布，客厅电视背景墙、室内床头背景墙+金属踢脚线、厨房洗碗机净水器等，品牌汉斯格雅、杜拉维特、博世、嘉格纳等一线品牌；搭配中央空调、同层排水、智能家居等提升居住舒适（整体与璞岸装标基本保持一致）

空间位置	项目	材质（部品）	品牌
室内装饰	客餐厅	墙面装饰	壁布+背景墙（局部）
		楼地面装饰	瓷砖
		天棚装饰	石膏板吊顶乳胶漆饰面
		踢脚线	金属
		柜体	玄关柜
	卧室书房	楼地面装饰	实木复合地板
		墙面装饰	主卧老人房壁布+背景墙（局部）；其他卧室壁布
		天棚装饰	石膏板吊顶乳胶漆饰面
		踢脚线	金属
		门	定制
	卫生间	楼地面装饰	地砖、局部石材
		墙面装饰	墙砖
		天棚装饰	防水石膏板防、防水乳胶漆饰面
		卫生间设备	主卫智能马桶，客卫普通马桶、面盆；暖风机
		卫浴五金	淋浴屏、淋浴系统、龙头
		小五金	地漏
		柜体	镜柜、浴室柜
		门	定制
	厨房	楼地面装饰	地砖
		墙面装饰	墙砖
		天棚装饰	石膏板吊顶
		厨房电器柜体	抽油烟机
		(本案冰箱品牌嘉格纳品牌、厨房空调品牌大金，其他与璞岸都一样)	燃气灶
			热水器
			洗碗机
			凉霸
			净水器
			橱柜

空间位置	项目	材质（部品）	品牌
厨房	五金	水槽、水槽龙头	汉斯格雅或同档次品牌
	厨房门	推拉门（移门/平开门）	定制推拉门
家政间	楼地面装饰	地砖	东鹏/马可波罗或同等档次品牌
	墙面装饰	墙砖	东鹏/马可波罗或同等档次品牌
	天棚装饰	石膏板吊顶	——
露台（若有）	楼地面装饰	架空地台	——
	墙面装饰	多彩漆	——
设备	新风系统	新风系统	兰舍或同档次品牌
	室内空调	中央空调	大金/日立或同档次品牌
	净水系统	净水机	滨特尔或同档次品牌
	卫生间排水	同层排水	吉博力或同档次品牌
	入户门锁	智能门锁	——
智能家居	室内供暖	地暖	联塑或同档次品牌
	智能家居	灯光控制（客餐厅、卧室）、电动窗帘（主卧、客厅）、空调新风控制	ABB或同等档次品牌
	智能家居	主卧、客厅设置	——
室内电气	光纤入户	主卧、客厅设置	——
	有线电视	主卧、客厅设置	——
	紧急报警	主卧设置	——
	客厅WIFI	客厅设置	——
	智能可视对讲	玄关设置	ABB或同等档次品牌
室内给排水	给排水管材	卫生间、部分家政间排水HDPE管	吉博力或同档次品牌
		户内给水PPR管，厨房、部分家政间排水管PVC-U管	联塑或同档次品牌

保利璞悦——营销铺排

节点铺排



推广主题

北龙湖首 酒店级先趋作品、约159-254m²高定艺术私宅

媒体

目前在入市前期，媒体活动以抖音大V踩盘、拍视频等，暂未有其他动作			
保利璞悦X璞缇客等			
11.27	文章	郑州保利会	保利璞悦——意见你的璞悦人生（案名首映）
11.29	文章	郑州地产	2022，谁是郑州大地主？哪个区域工地最多
11.30	文章	璞缇客竞品酒店	奢华酒店的选址美学——仅在登峰造极的隐奢秘境

保利璞悦——项目价值核心点提炼

本体产品价值点剖析：**区位+生态景观+央企+产品户型**

项目优势： 地段优越

- 项目处于北龙湖北岸、距离中州大道及国基路等主干道较近，4号线站点300米。
- 周边有金融岛及中原科技城，未来规划产业能级高。
- 周边有清华附中学校等资源，商业配套暂匮乏。

景观优势： 公园生态

- 一路之隔北龙湖湿地公园2800亩及森林公园1500亩。
- 项目北临龙湖干渠。
- 自身规划新自然主义，内部打造森系景观。



核心价值点剖析

房企： 央企保利背书

- 当前房企信用透支过重的背景下，央企保利的客户信心度较高。
- 保利在郑州已落地项目较多，口碑较好。
- 目前在北龙湖有保利珑熙（已交付）、保利璞岸（在售）、保利璞悦（待售）。

产品： 酒店级创新

- 酒店级公区空间：双重归家入户落客大堂，近2000m²酒店式全龄段泛会所；
- 酒店级创新户型：总统套房级南向观景视野、云端度假花园、全景露台、270°L型转角大阳台



保利璞悦——核心竞品销售情况

核心竞品万科拾谧森语，周边竞品保利璞岸、中海云著湖居、绿城湖畔云庐规划洋房产品，其次板块内华润瑞府为小高层在售。在售洋房标准层价格区间3.4-4.4W之间，产品面积在143-249m²之间，**本案面积起步159/199m²，部分254的观景户型，户型面积段纯粹，为区域终改项目**



项目名称	占地 (亩)	可售住宅 体量 (万m ²)	容积率	产品类型	主力产品	8-10月备案均价 (元/m ²)	已推未售 量(万m ²)	8-10月均备 案流速(套)
保利璞悦 (精装)	56	6.2	1.69	洋房	159-255m ²	/	/	/
万科拾谧森语 (精装)	70	7.91	1.69	洋房	199-247m ² , 3 套定制370m ²	43942	2.75	16
保利璞岸 (精装)	73	7.82	1.69	洋房	160-260m ²	40091	2.86	12
中海云著湖居 (精装)	119	13.12	1.69	洋房	143-185m ²	34908	11.99	2
绿城湖畔云庐 (精装)	84	9.16	1.69	洋房	149-249m ²	34701	3.85	3
华润瑞府 (精装)	85	14.52	2.49	小高	129-219m ²	30154	9.05	44

库存来源：泰辰监控技术中心，3季度末；备案数据

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>