

【2022年第50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

中央经济工作会议：防范化解短期风险、推动房地产新发展模式、坚持“房住不炒”

会议明确2023年房地产以“防风险”为主基调，除“保交付、保民生”外，首次提出“保房企”、“防止住房需求过度收缩风险”，推动房地产行业向新发展模式平稳过渡

类别	2021年	2022年
总基调	明年经济工作要稳字当头、稳中求进，各地区各部门要担负起稳定宏观经济的责任，各方面要积极推出有利于经济稳定的政策，政策发力适当靠前。	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，加大宏观政策调控力度， 加强各类政策协调配合，形成共促高质量发展合力。
财政政策	积极的财政政策要提升效能，更加注重精准、可持续。要保证财政支出强度，加快支出进度。实施新的减税降费政策，强化对中小微企业个体工商户、制造业、风险化解等的支持力度，适度超前开展基础设施投资。党政机关要坚持过紧日子，严肃财经纪律。坚决遏制新增地方政府隐性债务。	积极的财政政策要加力提效。保持必要的财政支出强度，优化组合赤字专项债、贴息等工具，在有效支持高质量发展中 保障财政可持续和地方政府债务风险可控。 要加大中央对地方的转移支付力度 ，推动财力下沉，做好基层“三保”工作。
货币政策	稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕。引导金融机构加大对实体经济特别是小微企业、科技创新、绿色发展的支持。财政政策和货币政策要协调联动，跨周期和逆周期宏观调控政策要有机结合。实施好扩大内需战略，增强发展内生动力。	稳健的货币政策要精准有力。要保持流动性合理充裕， 保持广义货币供应量和社融规模增速同名义经济增速基本匹配 ，引导金融机构加大对小微企业、科技创新、绿色发展等领域支持力度。 保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定 ，强化金融稳定保障体系。
房地产	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索剂的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策你进房地产业良性循环和健康发展。	支持住房改善等消费。 有效防范化解重大经济金融风险要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

全国：11月经济延续恢复态势，刘鹤再提“房地产是国民经济的支柱产业”

1、人民银行：11月金融统计数据报告出炉，M2余额同比增长12.4%（2022.12.12）



- 人民银行今日发布2022年11月金融统计数据报告，数据显示：
- ① 新增社融1.99万亿元，环比增长121%，同比少增6109亿元；② 新增人民币贷款1.21万亿元，环比增长97%，同比少增596亿元。住户贷款增加2627亿元（前值为减少180亿元），其中短期贷款增加525亿元（前值为减少512亿元），中长期贷款增加2103亿元（前值为增加332亿元）；③ M2同比增12.4%（前值11.8%），达近6年高位；M1同比增4.6%（前值5.8%），M2-M1剪刀差持续扩大。

2、国家统计局：11月份国民经济运行总体延续恢复态势（2022.12.15）



- 国家统计局15日发布数据显示，11月份，国民经济保持恢复态势，投资规模继续扩大，市场价格总体平稳，新动能持续成长，民生保障有力有效，经济社会大局稳定。① 固投：1-11月总额52.0万亿元，同比增5.3%，其中制造业投资增长9.3%，基建投资同比增长8.9%。11月同比增0.7%。② 社零：1-11月总额39.9万亿元，同比下降0.1%。11月同比降5.9%，跌幅扩大。③ 规上工业增加值：1-11月同比增3.8%。11月同比增2.2%。

3、国务院副总理刘鹤：对于明年中国经济实现整体性好转,我们极有信心、房地产是国民经济的支柱产业（2022.12.15）



- 12月15日，国务院副总理刘鹤在第五轮中国欧盟工商领袖和前高官对话上发表书面致辞。刘鹤指出，对于明年中国经济实现整体性好转，我们极有信心。房地产是国民经济的支柱产业，针对当前出现的下行风险，我们已出台一些政策，正在考虑新的举措，努力改善行业的资产负债状况，引导市场预期和信心回暖。未来一个时期，中国城镇化仍处于较快发展阶段，有足够需求空间为房地产业稳定发展提供支撑。

全国：央行金融政策预期稳健，国务院、发改委发文推进扩大内需战略

4、央行行长易纲：建设现代中央银行制度（2022.12.13）



- 12月13日，央行行长易纲发表《建设现代中央银行制度》文章，提出建设现代中央银行制度主要举措：
- ①完善货币政策体系，**维护币值稳定和经济增长**；②深化金融体制改革，**提升金融服务实体经济能力**；③落实金融机构及股东的主体责任，**提升金融机构的稳健性**；④加强和完善现代金融监管，强化金融稳定保障体系，**守住不发生系统性风险底线**。

5、中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022 - 2035年）》（2022.12.14）



- 中共中央、国务院12月14日印发《扩大内需战略规划纲要（2022 - 2035年）》（以下简称《纲要》），指出坚定实施扩大内需战略、培育完整内需体系，是加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的必然选择。**“十四五”期间主要目标是促进消费投资、完善分配格局、提升供给质量、完善市场体系和畅通经济循环。**

6、国家发改委印发《“十四五”扩大内需战略实施方案》（2022.12.15）



- 国家发展改革委15日发布《“十四五”扩大内需战略实施方案》：**促进消费投资，内需规模实现新突破，完善分配格局，内需潜能不断释放；提升供给质量，国内需求得到更好满足，完善市场体系，激发内需取得明显成效，畅通经济循环，内需发展效率持续提升。**

城市：黄冈鼓励三孩政策出台，南京放宽限购，绍兴可取消住宅户内全装修

1、湖北黄冈：生三孩可享育儿补助、购房补贴，包括取得居住证人员（2022.12.12）



- 黄冈市政府印发《黄冈市优化生育政策促进人口长期均衡发展若干措施》，自2023年1月1日起实施，适用对象为符合法律法规生育的黄冈市户籍居民和取得居住证的在黄务工经商的非黄冈市户籍人员。①明年6月30日前在黄州城区购房的二孩或三孩家庭享受5000-10000元购房补贴；②双缴存家庭购买首套房的，公积金贷款限额提高到60万元（原50万元），二套房提高到50万元（原40万元）；③拥有一套住房并已结清贷款，再购房公积金贷款利率、首付按首套房政策执行。

2、南京：限购区域部分人群可购三套房（2022.12.12）



- 在近日降低二套房首付比例之后，南京又放松了建邺、玄武、鼓楼、秦淮四大核心区的限购：第一，家中有60岁以上老人能提供南京居住证明的家庭，可在南京限购四区内购买第三套房；第二，工作地点在限购四区内的南京户籍家庭，可在限购区再购一套二手住房；第三，南京户籍的A、B、C、D类人才及博士人才，亦可在上述四区新增一个购房名额。

3、绍兴镜湖新区未取证或已取证未售项目可取消住宅户内全装修（2022.12.13）



- 12月13日，“绍兴发布”官微披露，绍兴市镜湖新区开发建设办公室正式颁布《关于明确住宅项目取消户内全装修相关管理细则的通知》。
- 结合新区实际，现就镜湖新区住宅项目取消户内全装修有关问题明确如下：2022年9月1日前受让土地，且未享受容积率奖励的新建商品住宅项目，经开发办审核同意后可以取消住宅户内全装修：1.尚未取得商品房预售许可的房地产项目；2.已取得商品房预售许可的房地产项目，但尚未预售或已经预售但实际未销售（包括已经销售尚未网签，且买卖双方经协商取消合同的），可接单张预售许可的楼栋为最小单元提出申请。

城市：兰州取消限售、下调利率，武汉都市圈公积金互通，杭州下调二套房首付比例

4、兰州市：取消限售政策、贷款利率下降（2022.12.13）



- 为深入贯彻落实党的二十大精神，继续落实好国家、省、市稳经济一揽子政策措施，更好统筹疫情防控和经济社会发展，12月13日，市政府办公室印发《兰州市助企纾困激发市场主体活力若干措施》(以下简称《若干措施》)，制定25条稳经济接续政策措施，要求推动惠企政策直达基层、直达企业，有效对冲突发疫情对全市经济社会发展的影响，进一步提振市场主体发展信心，全力推动经济回稳向上。①首套房商业贷款利率下限由4.3%下调至4.0%；②取消现行限售政策（原网签备案限售3年）；③积极探索推行“房票”制度，鼓励实行异地安置。

5、武汉都市圈九市住房公积金实现“全打通”（2022.12.13）



- 12月13日，武汉都市圈住房公积金同城化业务服务平台正式上线。即日起，武汉都市圈内的住房公积金缴存职工，可以使用本地缴存的住房公积金，以委托扣划方式直接偿还在都市圈内其他城市的住房公积金贷款，即实现不同城市的住房公积金“打通用”。都市圈9城（武汉、黄石、鄂州、孝感、黄冈、咸宁、仙桃、天门、潜江）的住房公积金缴存职工，均可使用本地缴存的住房公积金，以委托扣划方式直接偿还在“圈内”其他城市的住房公积金贷款，系全国首创“圈内”跨市偿还异地贷款。

6、杭州调整住房公积金贷款政策 二套房首付款比例不低于40%（2022.12.13）



- 12月13日，杭州市人民政府网发布《杭州住房公积金管理委员会关于调整住房公积金贷款政策的通知》，1.职工家庭名下无住房，无住房贷款记录或有商业性住房贷款记录且相应贷款已结清，为改善居住条件申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，执行首套房政策，贷款首付款比例不低于30%。2.职工家庭名下拥有1套住房，或无住房但有住房公积金贷款记录且相应贷款已结清，再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，执行二套房政策，贷款首付款比例不低于40%。3.职工家庭名下拥有两套及以上住房或未结清住房公积金贷款的，不得申请住房公积金贷。

1、成都第四批次集中供地竞拍：15宗涉宅用地收金104.27亿元，1宗流拍（2022.12.13）

[illegible]

- 12月13日，据成都市公共资源交易服务中心官网，成都市今年第四批次集中供地完成出让。此次共推出16宗涉宅地块，合计约832.51亩，最终，1宗地块流拍，14宗地块底价成交，1宗地块溢价成交，合计收金约104.27亿元。成都四批次土拍吸引约20家企业参拍，国央企占比近九成，摘地房企以央国企及地方平台公司为主，招商蛇口、中铁建等均有落子。

[illegible]

- 12月13日，重庆第三批集中供地收官，本次共推出10宗地块，全部以底价成交，总成交土地面积约58.73万平方米，总成交金额约63.78亿元。在此次土拍中，报名的企业仍以地方平台公司为主，共拿下7宗地块。其中，广阳岛公司以19.72亿元摘得经开区两宗地块；两江置业以7000万元拿下两江新区鱼嘴组团地块；弘美置业以4.8亿元将高新区西永组团两宗地块收入囊中；德阳城投公司以2.75亿元摘得沙坪坝区1宗地块。
- 此外，中铁建置业、中建三局、国瑞阳光地产三家企业也分别拿下1宗地块。**拿地房企以央国企及地方平台公司为主，中建三局、中铁建置业等均有落子。**

区域	地址	用途性质	房屋产权证号	建筑面积/㎡	成交面积/㎡	成交价款/元	备注
杭州	浙江省杭州市西湖区西溪路550号	住宅	浙房地权证西湖字第201601111号, 房屋所有权人: 杭州绿城西溪置业有限公司, 房屋用途: 住宅	222230	329565	34824	
杭州	西湖区三墩镇西溪路550号	二类居住用地	43731, 房屋所有权人: 杭州绿城西溪置业有限公司	134931	87942	43130	商业
杭州	江干区彭埠街道彭埠社区彭埠村12组12-1-101室	住宅	66229	23264	178036	17	杭州绿城西溪置业有限公司
杭州	西湖区三墩镇西溪路550号	二类居住用地	43731, 房屋所有权人: 杭州绿城西溪置业有限公司	134934	-	-	商业
天津	天津市津南区津南街道海大道123号	二类居住用地	125540, 房屋所有权人: 天津津南房地产开发有限公司	108862	93806	45055	商业
深圳	深圳市福田区莲花街道	二类居住用地(商住用地)	030371, 房屋所有权人: 招商局地产(深圳)有限公司	703930	323536	17170051	商业

- 12月15日上午，广州市2022年第四批集中供地结束。此轮集中供地共计挂牌6宗地块，最终成交5宗，海珠区、天河区、白云区、黄埔区、番禺区各一宗；另有1宗流拍，位于天河区。总成交金额约191.2亿元，出让面积约27.6万平方米。拿地房企以央国企及地方国企公司为主，保利发展、中建、越秀等均有落子。

房企：碧桂园获工行“内保外贷”，万科拟赎回公司债，旭辉转让永升服务股份

1、中国工商银行拟为碧桂园提供“内保外贷”业务（2022.12.12）



- 12月12日午间，中国工商银行拟为碧桂园提供“内保外贷”业务，贷款规模初定为3亿美元，具体金额还有待最后落定。
- 工行拟为碧桂园提供3亿元“内保外贷”业务，这是继龙湖后又一笔民企“内保外贷”落实。

2、万科：拟赎回“21万科01”公司债，规模19亿元（2022.12.12）



- 12月12日，万科企业股份有限公司披露公告称，决定行使“21万科01”公司债券发行人赎回选择权。
- 资料显示，万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)(品种一)为“21万科01”，赎回登记日为2023年1月20日，赎回资金到账日为2023年1月30日。赎回价格为103.38元/张，总赎回规模19亿元。

3、旭辉：拟转让所持旭辉永升服务23.26%股份（2022.12.12）



- 12月12日，旭辉控股集团发布公告称，为纾缓流动资金压力及为业务营运提供资金,集团一直积极探索处置境外资产的机会。寻求的机会之一为通过投标程序出售集团持有的全部旭辉永升服务集团有限公司股份，该股份约占旭辉永升服务集团有限公司已发行股本总额的23.26%。
- 旭辉表示，公司已取得进展及采取了多项措施就境外债务融资寻求全面解决方案。

4、建行上海市分行与龙湖、万科等16家房企签署合作协议（2022.12.14）



- 12月14日，建行上海市分行召开金融支持房地产市场平稳健康发展交流会，并与现场参会的龙湖、万科、保利发展、招商置业、葛洲坝、宝华集团、金茂上海、中建东孚、象屿地产等16家房企签署合作协议。“今年以来，我们支持房地产企业贷款投放超350亿元。”建行上海市分行人士告诉记者，该行在会上明确提出对房企提升服务层级、加大资源倾斜、合理安排贷款展期、建立全周期服务能力等针对性支持政策，同时对房企发债、住房租赁基金等热点产品进行了推介。

房企：中海拟发20亿债券，招商发行36.4亿公司债，华夏幸福继续债务重组

5、中海：拟发行上限20亿元绿色中期票据，期限5年（2022.12.14）



- 12月14日，中海企业发展集团有限公司2022年度第六期绿色中期票据发行情况公告。
- 据悉，债券简称为22中海企业MTN006(绿色)，债券代码为102282701，债券期限为5年，起息日为2022年12月14日，兑付日为2027年12月14日，发行金额上限为20亿元，实际发行金额20亿元，发行利率为2.70%。

6、招商蛇口：发行36.4亿元公司债，期限3-5年，利率2.4%-2.8%（2022.12.14）



- 招商蛇口12月14日公告，招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)的发行时间自12月13日至12月14日，本期债券网下预设的发行数量占本期债券发行规模的比例为100%，本期债券最终发行规模为36.4亿元，其中，品种一发行规模为26.4亿元，票面利率为2.4%；品种二发行规模为10亿元，票面利率为2.8%。

7、华夏幸福：拟以下属公司股权实施债务重组，预计换取债权400亿（2022.12.14）



- 华夏幸福债务重组仍在持续，同时以股权激励保证重组工作的进行。12月14日晚间，华夏幸福(600340)公告称，计划以“幸福精选平台”、“幸福优选平台”49%股权实施债务重组，预计换取债权400.39亿元，同时计划以上述平台30%股权实施员工股权激励。

房企：保利发融资券10亿元，雅居乐拟发票据18亿元，远洋获500亿元工行授信

8、保利集团：发行10亿元超短期融资券，期限268日（2022.12.15）



- 12月15日，中国保利集团有限公司发布2022年度第二期超短期融资券发行情况公告，债券简称：22保利集团SCP002，债券代码：012284201。本期债券计划/实际发行金额为人民币10亿元，于2022年12月07日起息，2023年09月01日兑付，期限268日，发行利率2.35%。其中，合规申购家数/有效申购家数3家，合规申购金额/有效申购金额10亿元，申购价位2.35%。主承销商/簿记管理人为中国光大银行股份有限公司，联席主承销商为中国农业银行股份有限公司。

9、远洋集团：工商银行北京市分行拟向公司提供500亿元的综合授信（2022.12.15）



- 远洋集团（03377.HK）发布消息称，12月15日，公司与中国工商银行签署全面战略合作协议。工商银行北京市分行拟向远洋集团提供500亿元的综合授信支持。根据协议，工商银行将在综合授信服务、房地产新增融资服务、房地产存量融资服务以及其他金融合作等领域与远洋集团展开全面合作，并将支持远洋合理的融资需求，提供房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、债券承销与投资、房地产并购融资及其配套服务、租赁住房融资、预售资金监管保函、境外融资、内保外贷等综合融资服务。

10、雅居乐：拟发行18亿元中期票据 期限不超过3年（2022.12.15）

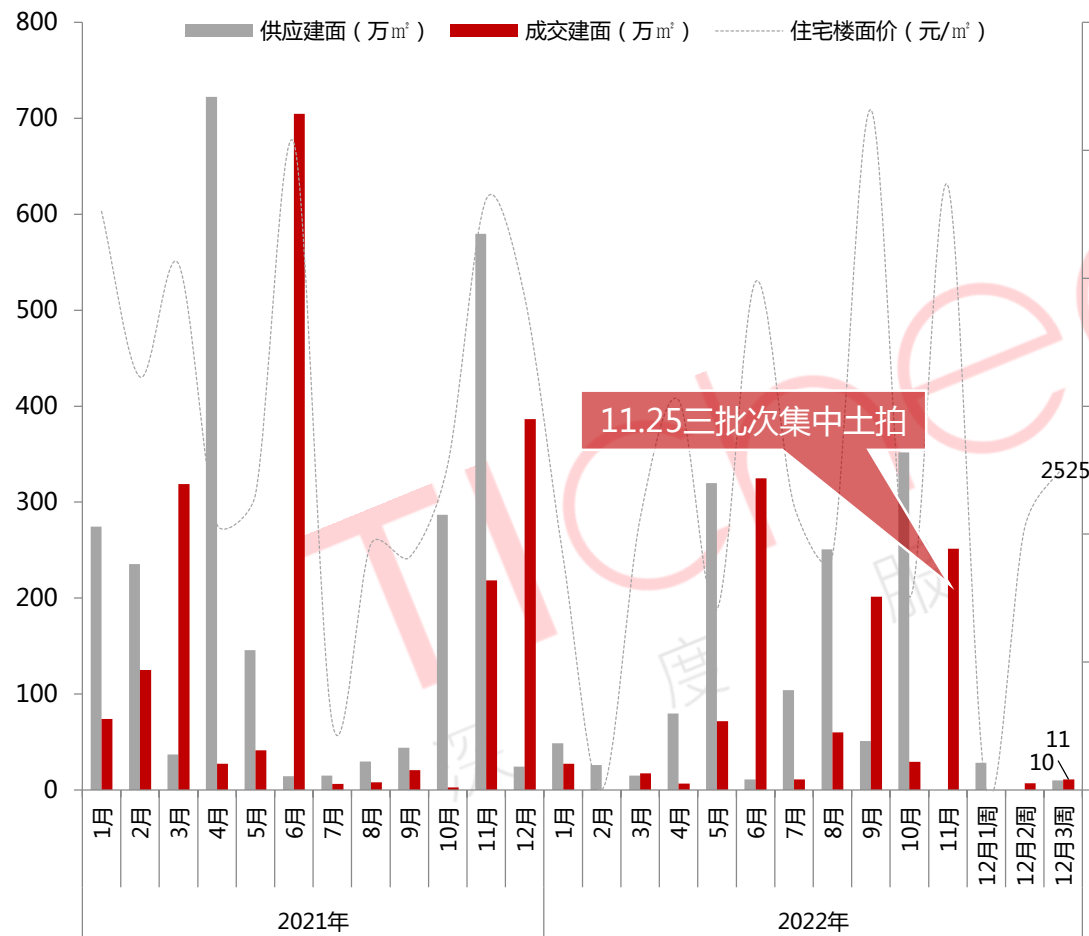


- 12月15日，据交易商协会官网披露，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司关于发行2022年度第一期中期票据的注册文件项目状态更新为“反馈中”。本期票据为无担保票据，发行金额为18亿元，期限不超过3年，募集资金扣除发行费用后将用于普通商品房项目开发建设等用途。截至本募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司待偿还境内直接债务融资余额共计15.00亿元，其中公司债券（含私募公司债）14.50亿元，证监会主管ABS0.5亿元。

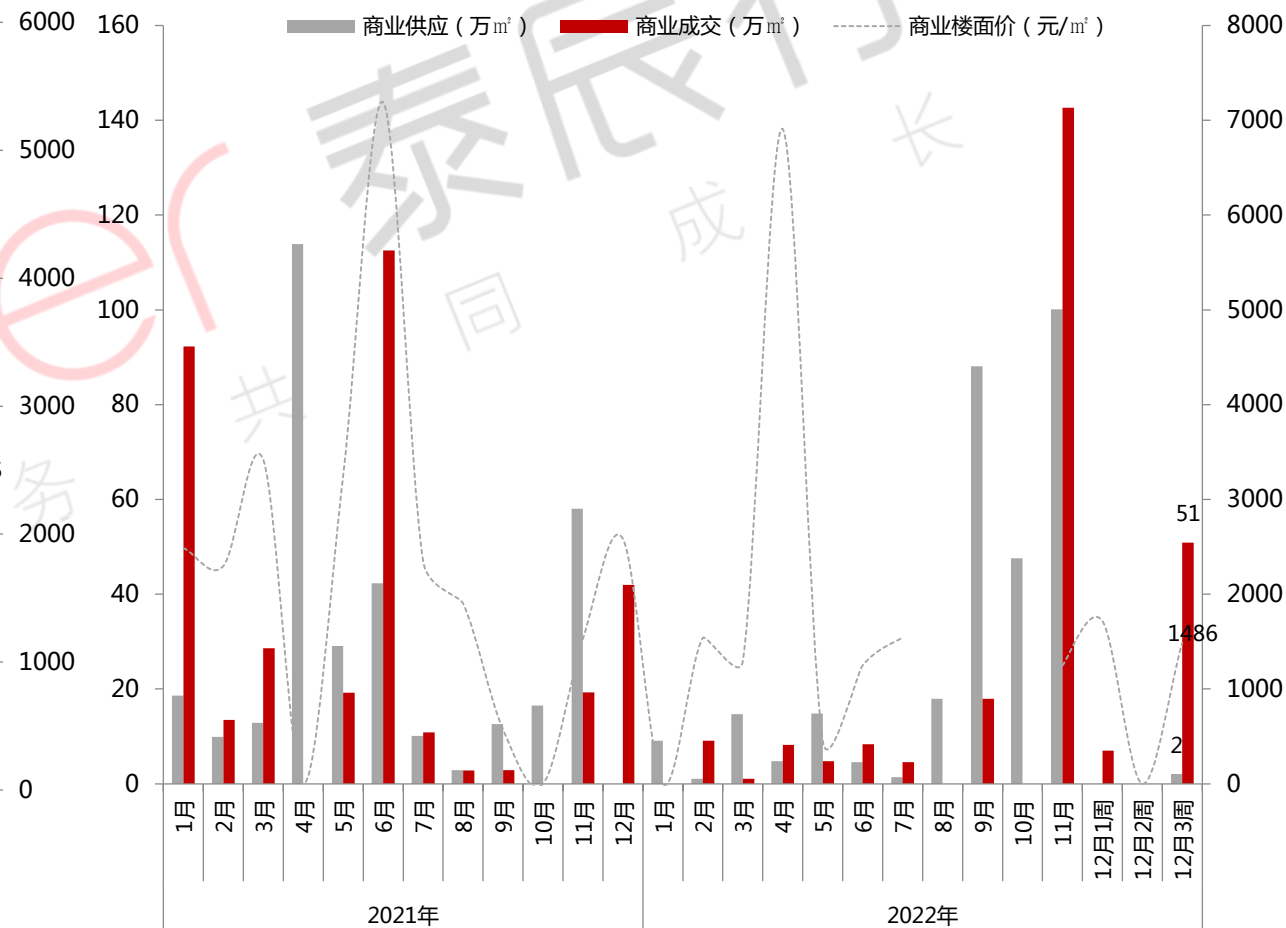
土地汇总：本周土地市场供销量稍有回升，商业成交占比较高（82%）

本周大郑州土地供应7宗，建面合计12万 m^2 ；成交7宗，建面合计62万 m^2 ，平均楼面价1672元/ m^2 ，主要分布在近远郊区域，其中航空港区5宗商业用地集中成交

2021年1月-2022年12月3周大郑州住宅用地供求走势

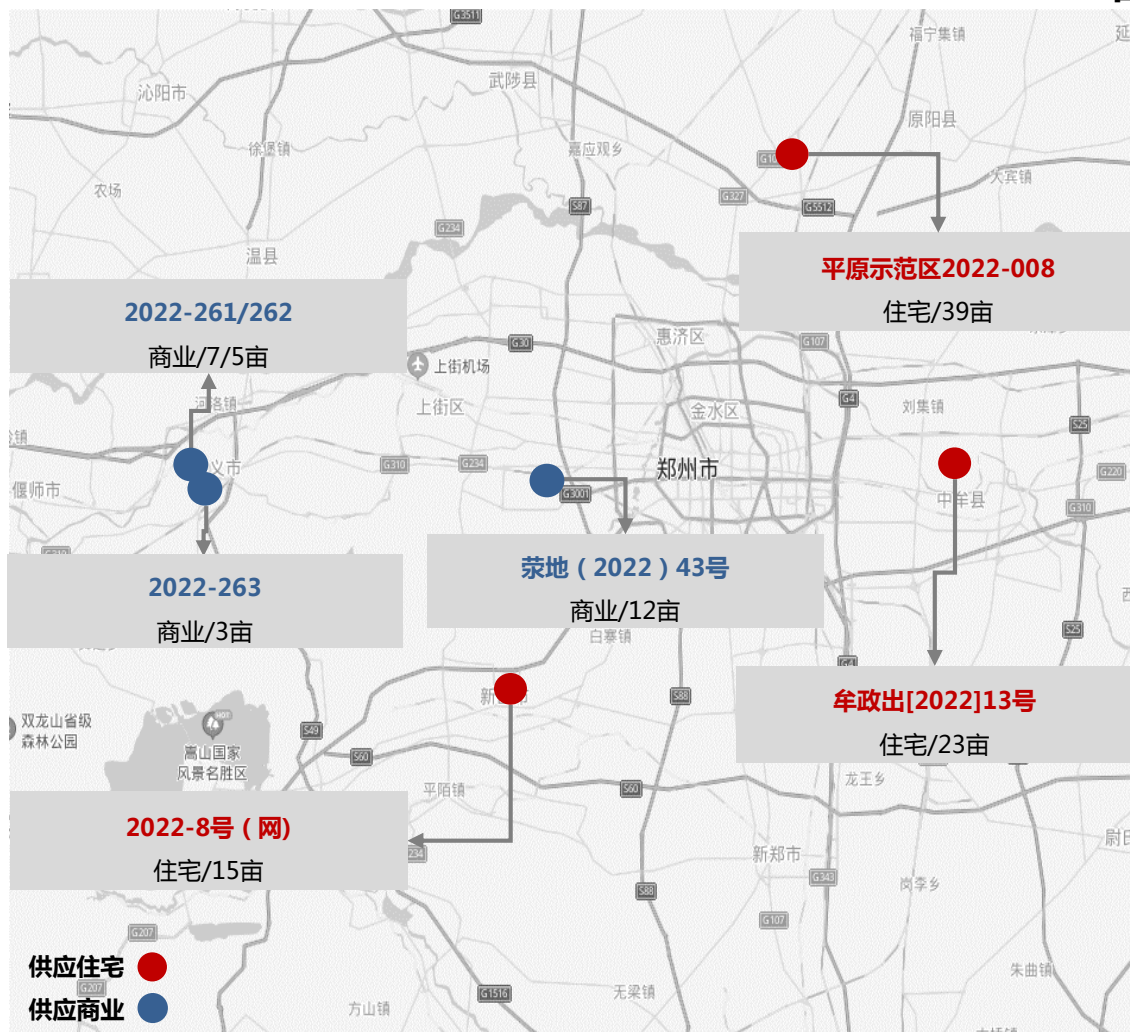


2021年1月-2022年12月3周大郑州商业用地供求走势



土地汇总：本周供应7宗土地，分布近郊中牟/荥阳/平原新区、远郊巩义/新密

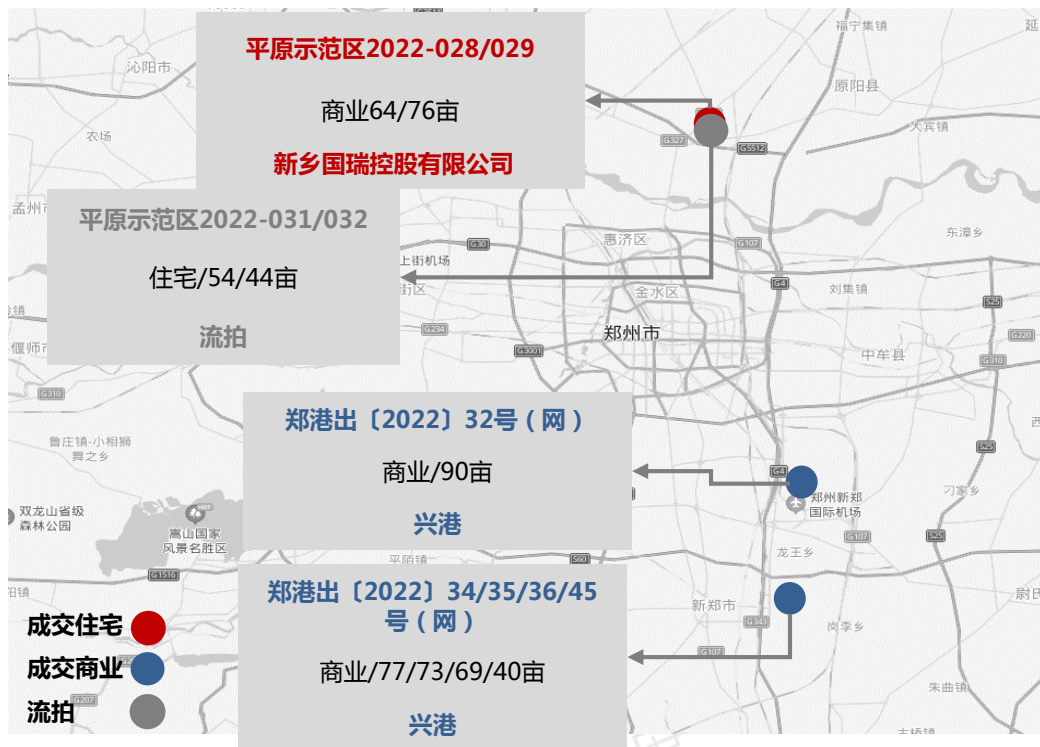
中牟、平原新区、新密各供应1宗住宅用地，总占地78亩，建面10万m²；另荥阳及巩义共供应4宗商业地，总占地27亩，建面2万m²



地块编号	牟政出[2022]13号	2022-8号 (网)	平原示范区2022-008	荥地 (2022) 43号	2022-261/262/263
竞拍日期	2023/1/11	2023/1/16	2023/1/12	2023/1/16	2023/1/11
位置	郑州国际文化创意产业园, 富贵一路南、牡丹五街东、紫寰路西	北密新路西、育才街南侧、规划路东侧、溱水路北	韶山街以东, 纬二路以北, 淮河路以南	滨河路西侧	二十里铺村/二十里铺村/常庄村
行政区域	中牟	新密	平原新区	荥阳	巩义
用途	住宅	住宅	住宅	商业	商业
使用权面积 (亩)	23	15	39	12	7/5/3
容积率	1.8	3	1.6	2	0.5/0.5/0.6
总建面 (万m ²)	3	3	4	2	0
起始价 (万元)	8329	4672	8832	810	2722/1991/1284
起始单价 (万元/亩)	360	306	224	70	385/385/389
楼面价 (元/m ²)	3002	1530	2097	526	11545/11545/9718
竞买保证金 (万元)	1700	935	4000	810	2722/1991/1284

土地汇总：本周成交土地分布于近郊平原新区及航空港区

本周近郊平原新区成交2宗住宅地，共计131亩，总建面11万m²，楼面价2525元/m²；航空港区成交5宗商业，共计349亩，总建面51万m²，楼面价1486元/m²；预计下周无土地成交



地块编号	郑港出〔2022〕32/34/35/36/45号（网）	平原示范区2022-028/029	平原示范区2022-031/032
成交日期	2022/12/14	2022/12/16	2022/12/16
位置	金谷路以南、怡如街以东/公园北二路以北、双鹤湖五街以西/公园北二路以北、双鹤湖五街以西/公园北一路以北、双鹤湖五街以东/东海路以北、梅河路以西	华山路以东、秦岭路以西、汉江路以南/华山路以东、纬四路以北	华山路以东、纬四路以南、经四路以西、丽江路以北/纬四路以南、经四路以东、丽江路以北、秦岭路以西
行政区域	航空港区	平原新区	平原新区
用途	商业/商务（兼容商业）用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
房企	兴港	新乡国瑞控股有限公司	/
使用权面积(m ²)	60250/51283/48704/46280/26377	42336/50487	35973/29067
使用权面积(亩)	90/77/73/69/40	64/76	54/44
容积率	2.5/2/2/2/2.5	1.2	1.2
总建面（万m ² ）	15/10/10/9/7	5/6	4/3
成交价（万元）	19768/16725/15850/15078/8224/12827	12827/15297	/
成交单价（万元/亩）	219/217/217/217/208	202/202	/
楼面价（元/m ² ）	1312/1631/1627/1629/1247	2525/2525	/
竞买保证金（万元）	19768/16725/15850/15078/8224	12827/15297	10954/8807
溢价率	0%	0%	/

本周大郑州土地流拍信息

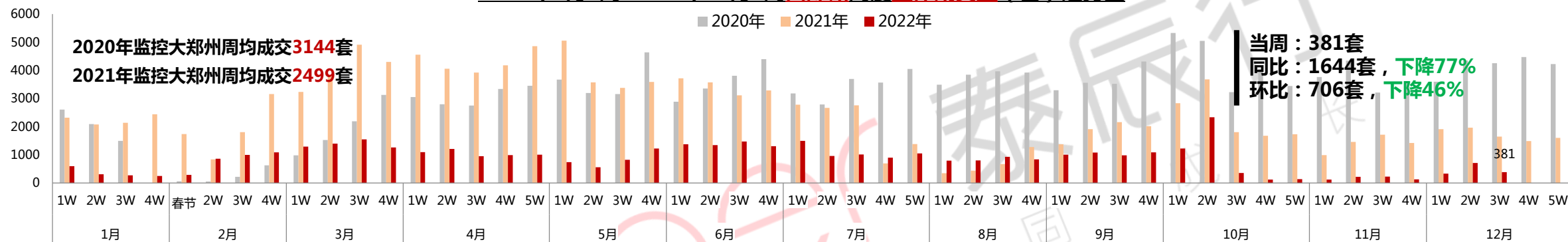
竞拍时间	区域	地块编号	用途	是否安置	面积(亩)	容积率	总建面(万m ²)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m ²)	保证金(万元)
2022/12/16	平原新区	平原示范区2022-031	住宅	商品房	54	1.2	4	10954	203	2538	10954
	平原新区	平原示范区2022-032	住宅	商品房	44	1.2	3	8807	202	2525	8807
合计					98	-	7				

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）

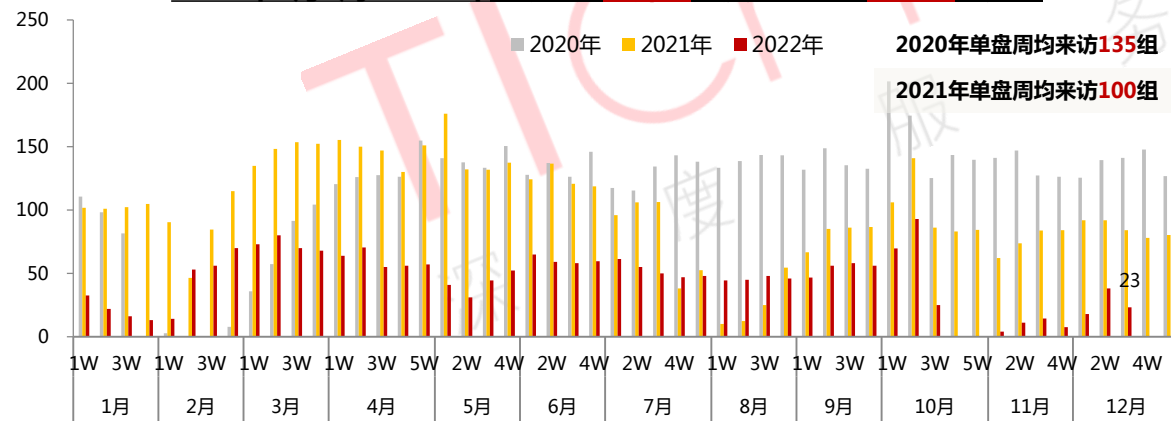
整体数据：疫情影响下，本周来访成交量均大幅降低

疫情影响客户来访量减少，成交环比大幅下降，本周总成交**381套**，环比**下降46%**，单盘成交**1.6套**，环比**下降43%**

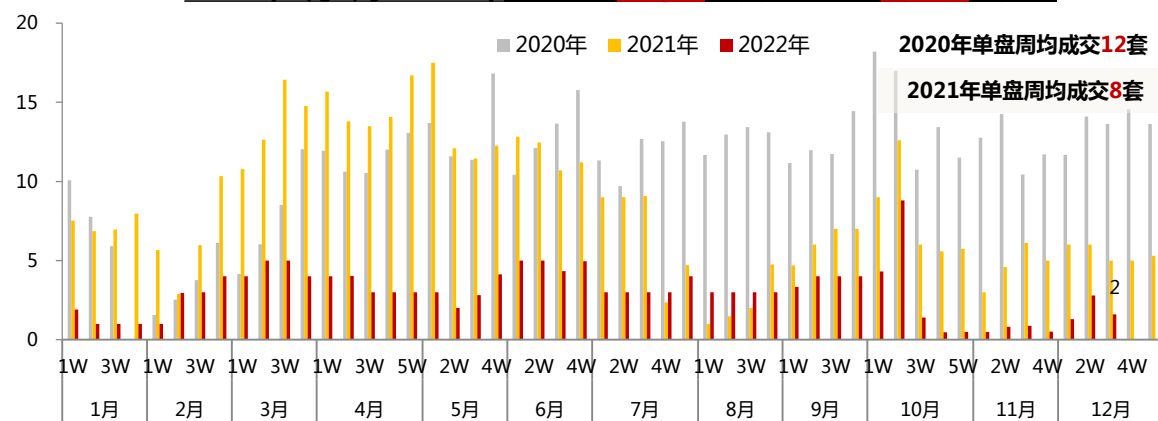
2020年1月1周-2022年12月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年12月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周- 2022年12月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



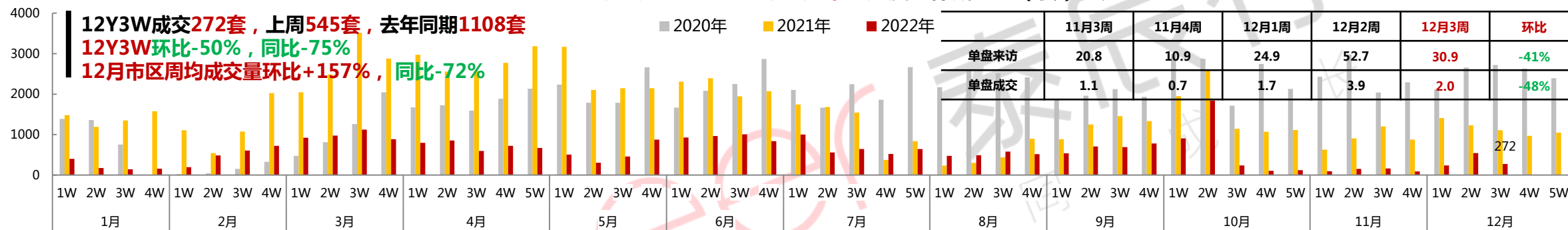
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：12月3周（12.12-12.18）大郑州实际监控到项目239个，其中在售项目239个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

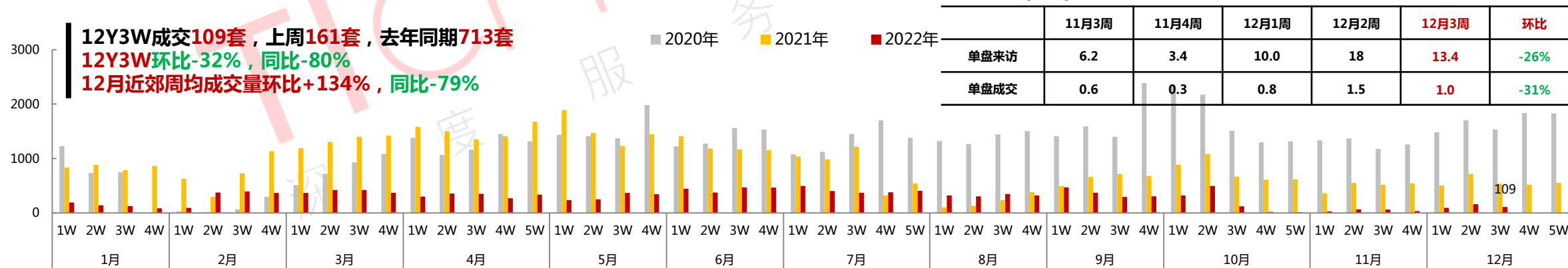
城郊数据：市区成交量环比下降50%，近郊环比下降32%

12月3周市区总成交**272套**，环比**下降50%**；单盘成交**2套**，环比**下降48%**；
近郊总成交**109套**，环比**下降32%**；单盘成交**1套**，环比**下降31%**

2020年1月1周-2022年12月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年12月3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3周（自然周）市区实际监控到在售项目133个，近郊实际监控到在售项目106个

项目榜单：龙湖熙上持续落位，近期稳居周认购排名首位

本周TOP3中，管城龙湖近期持续落位，周认购29套位居榜首；北龙湖项目万科拾谧森语集中认购签约去化效果较好；管城新城项目高层降价且高佣，周成交17套

2022年12月3周大郑州项目TOP15成交排名

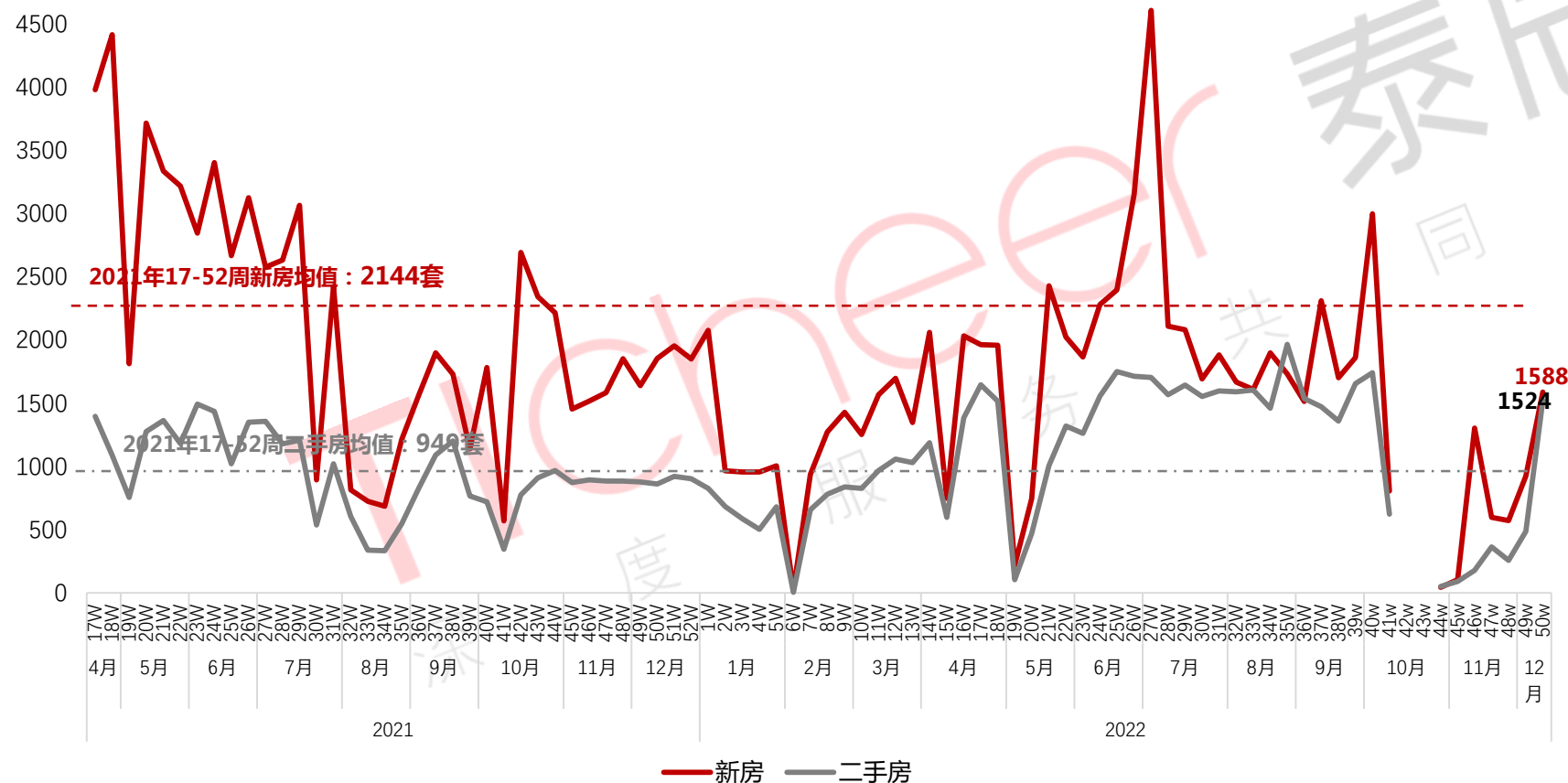
排名	区域	项目	成交	正常售价	分期	分销
1	管城区	龙湖熙上	29	11500-12800，顶底11200起	无	贝壳2.5%，米宅、抖音博主大别野地产观2%
2	郑东新区	万科拾谧森语（加推）	18	标准层3.6-5.3万，底层5.0-5.9万（精装）	无	全民3万/套，老带新成交送3万物业费
3	管城区	新城时光印象	17	高层精装12500送车位（特价12200起）；洋房标准层毛坯15000-16000，一楼24000-25000（特价14999起）	正常房源高评高贷，高层首付5%，洋房首付16%，剩余全部贷款	提佣3/4%，120㎡为界（原：58、贝壳、房源120㎡以下佣金2%，120㎡以下3%）
4	高新区	东原阅城	17	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	16	悦曦园18000，翠澜园16000	无	贝壳，3.5%
6	新郑	正弘新城	15	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%
7	金水区	美盛教育港湾	14	17、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
8	荥阳	新城郡望府	10	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
9	二七区	鑫苑远洋臻园	6	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
10	高新区	保利文化广场	6	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，佣金1.5%-1.8%，30套起跳
11	金水区	保利大都汇	6	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，佣金2.5-3%
12	高新区	保利和光屿湖	6	二期毛坯10400-11000；洋房14300	首付5%，剩余首付最长延期1年	贝壳，佣金2.2万-2.5万
13	郑东新区	华润幸福里	5	精装均价31000	首付10%，延期至明年3月20日	58、贝壳，1%
14	二七区	万科大都会	5	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%
15	航空港区	正弘中央公园	5	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

数据来源：泰辰市场监控中心

网签数据：12月2周新房/二手房成交量环比上涨

12月2周疫情后客户需求释放，新房及二手房成交环比均明显回升，新房环比**上涨72%**，二手房**上涨214%**
但新房成交量较去年同期处于较低水平，市场仍处于疫情后恢复期

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	1588	-14%	72%
当月	2512	-28%	79%

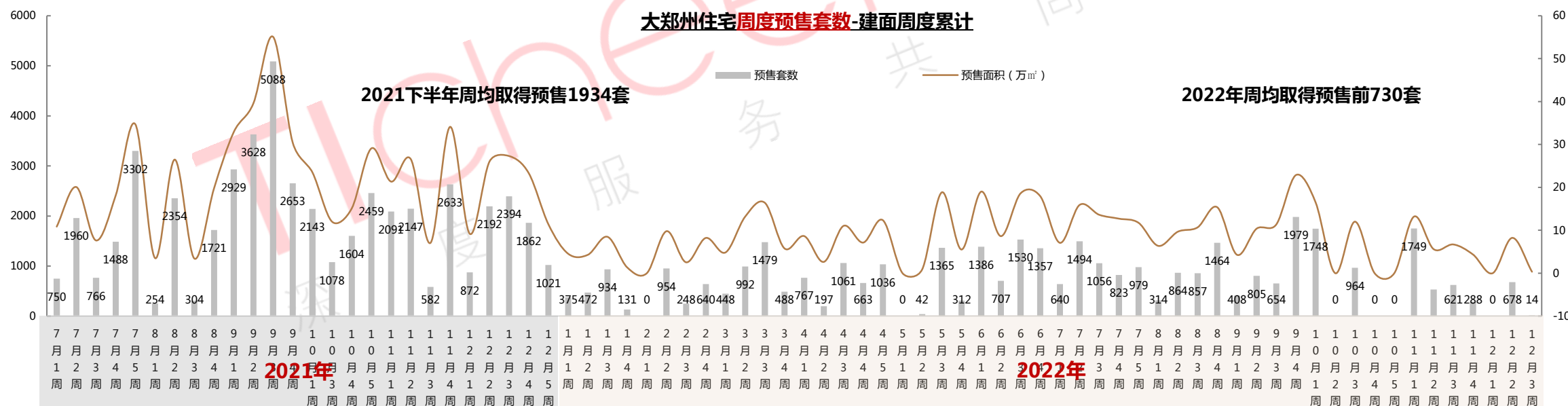
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1524	77%	214%
当月	2010	16%	650%

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：12.05-12.11；来源：360房产网

项目预售前公示：本周1个项目预售前公示，北龙湖保利3号地待入市

大郑州1个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计**14套**，建面**0.34万m²**，保利璞悦截止目前洋房取证1.89万方

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	2#	14	0.34	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
合计						14	0.34	/		

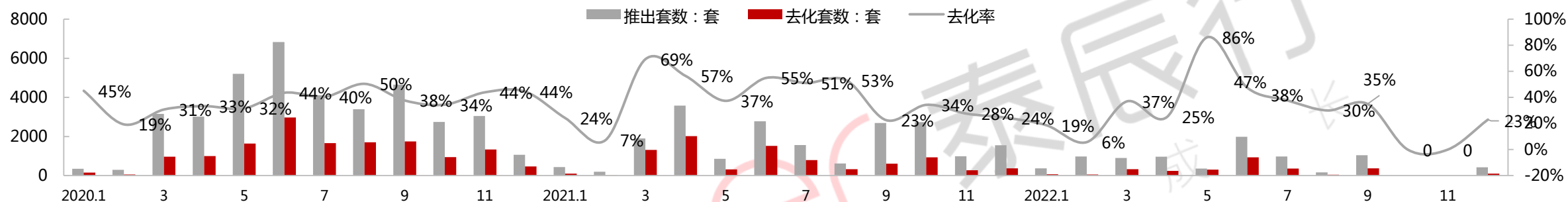


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

开盘表现：本周1个项目平推，万科拾谧森语去化率69%

本周万科拾谧森语项目平推3#，为前期客户拿预售证后转认购签约，项目位于北龙湖板块，配套优越，设计大面积改善精装洋房产品，去化表现较好

2020.1-2022.12月大郑州项目开盘成交走势



2022年12月3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/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
平推	万科拾谧森语	精装	标准层3.6-5.3万，底层5.0-5.9万（精装）	26	18	69%

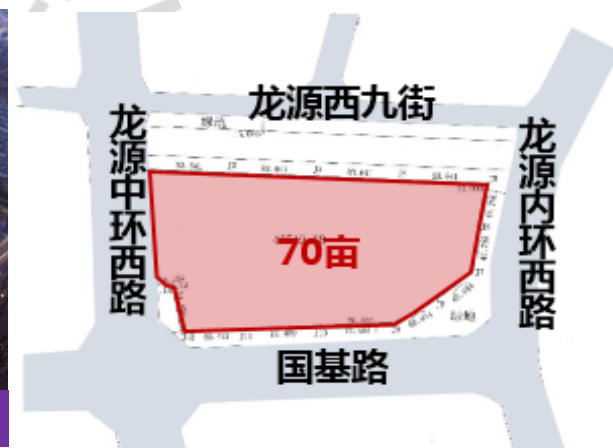
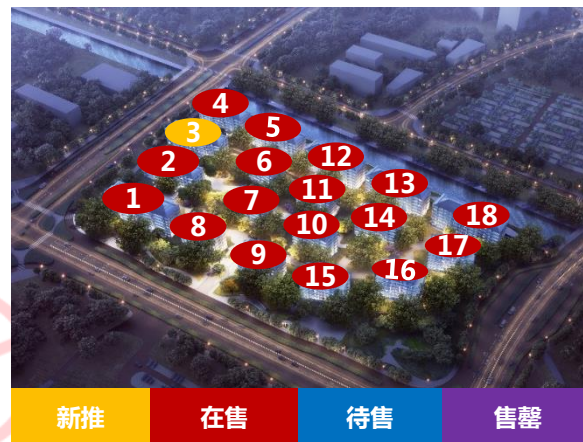
万科拾谧森语/平推表现：

万科背书+北龙湖地段+精装+低密纯改善洋房+居住环境优美，平推3#，本周集中转认购签约，当天去化18套

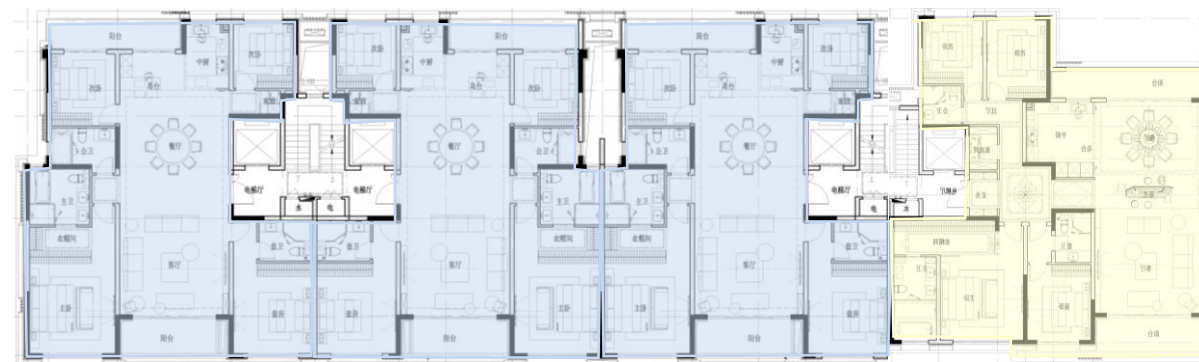
- ◆ **去化情况**：12月12日加推洋房3#（2D7F2T2）199/247m²房源；共计26套，去化18套，去化率69%；
- ◆ **加推面积**：洋房——199/247m²四室两厅三卫；
- ◆ **价格情况**：标准层3.6-5.3万，底层5.0-5.9万（精装）
- ◆ **优惠政策**：无；
- ◆ **首付分期**：无；
- ◆ **分销政策**：无，全民3万/套，老带新成交送3万物业费；
- ◆ **平推分析**：

- 1) 项目为万科首次进驻北龙湖，处于北龙湖北板块，地段及环境配套优越，整体规划精装大面积洋房，面积199/247较纯粹；
- 2) 万科郑州有一定的客户基础，地块整体开发节奏加快，3月首开，目前最后一栋楼已推出在售，整体去化较好。
- 3) 3#为月初取证，12月12日前期客户集中拿证后转认购签约。

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2022/3/19	首开	洋房	4/5/6#	7F	2T2	199/247m ² 四房	洋房36000-45000	精装	70	35	50%
2022/12/12	加推	洋房	3#	7F	2T2	199/247m ² 四房	标准层3.6-5.3万，底层5.0-5.9万	精装	26	18	69%



3#(2D7F2T2)



199m²四室两厅三卫+ 199m²四室两厅三卫+ 199m²四室两厅三卫+ 247m²四室两厅三卫

亚新星云湾——基本信息

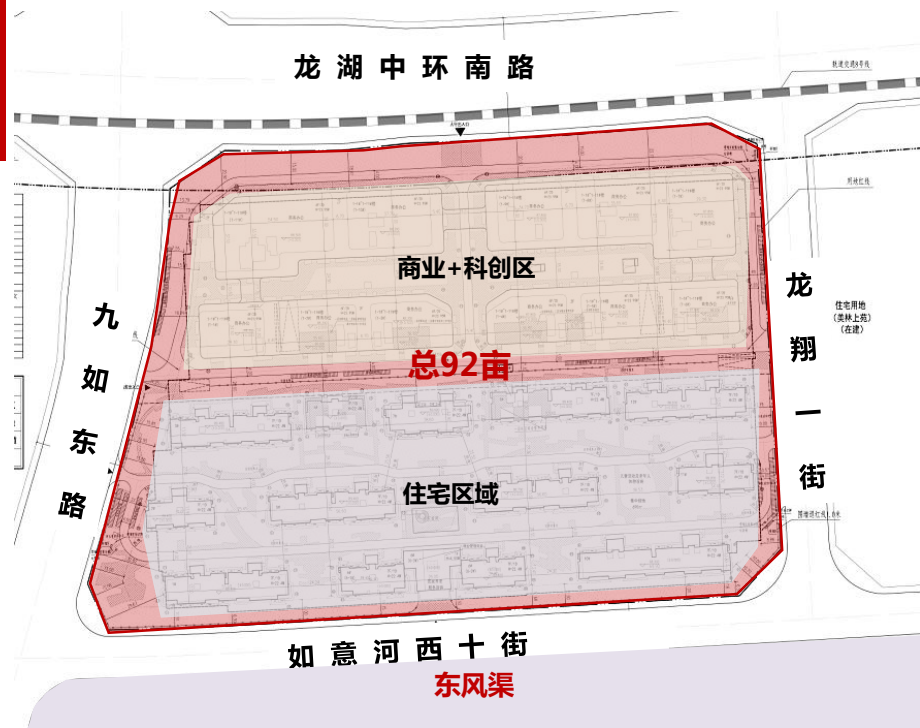
亚新星云湾——北龙湖南板块，地块总占地92亩，性质为产业用地，由亚新代建；北边规划商业+科创区，南部为住宅区，住宅体量5.09万 m^2 ，容积率1.69，规划13栋7F洋房，面积168-238 m^2 ，整盘精装限价42900元/ m^2 ，预计23年1月首开



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	91.51亩	容积率	1.84 (住宅1.69)
总建筑面积	11.29万 m^2 (住宅5.09万 m^2)	开发商	郑州碧辰置业有限公司 (亚新代建)
绿化率	32.9% (住宅40.76%)	车位比	1442 (住宅地块507个、1:1.84)
物业公司	亚新物业	装修情况	精装
物业类型	北地块为商务用地，主要规划为 11 栋 6 层花园独栋办公，其中1-2层为高端商业，全部自持，统一招商运营；南地块紧邻东风渠景观带，容积率约 1.69，规划为 13 栋 7 层花园洋房，产品打造 168-238 m^2 +1000 m^2 会所		
代理公司	亚新自销		
核心卖点输出	北龙湖南岸稀缺洋房+东风渠一线景观+高端产品线		
当前阶段	展厅在龙湖里，预计23年1月入市首开		

亚新星云湾——本体分析

地块总面积92亩，建面11.29万 m^2 ，其中住宅建面5.09万方，容积率1.69；于2022年6月，由河南三建&周口交投以底价12050元/ m^2 的楼面价摘得，目前为亚新代建



综合地块经济指标

名称	数量	单位	备注
总用地面积	61006.74	m ²	
总建筑面积	180724.85	m ²	
地上建筑面积	113927.30	m ²	
住宅建筑面积	50877.47	m ²	
办公建筑面积	59137.42	m ²	
地上配套建筑面积	2477.25	m ²	
物业管理用房	769.92	m ²	
其中			
地上物业管理用房	630.73	m ²	
地下物业管理用房	139.19	m ²	
养老养老服务设施	205.83	m ²	
社区便民店	123.45	m ²	
社区综合服务站	208.07	m ²	
楼宇组织工作用房	196.17	m ²	
变电用房	576.62	m ²	
开闭所	172.14	m ²	
消防控制室	101.05	m ²	
地震观测站	243.80	m ²	
其他	19.39	m ²	
地上不计容建筑面积	1435.16	m ²	
地下建筑面积	66797.55	m ²	
其中			
热力站	751.27	m ²	
地下物业管理用房	139.19	m ²	
生活水泵房	150.29	m ²	
污水提升泵房	35.03	m ²	
消防水泵房	361.84	m ²	
监控室	49.12	m ²	
车库建筑面积	6581.81	m ²	
地下建筑架空层	1649.12	m ²	
计容建筑面积	112492.14	m ²	
建筑占地面积	21028.07	m ²	
建筑密度	34.47%		
容积率	1.84		<1.85
绿地率	20077.25	m ²	>30%
绿地率	32.90%		
机动车停车位	1442	辆	
非机动车停车位	1886	辆	

住宅地块经济指标

名称	数量	单位	备注
总用地面积	30517.63	m ²	
总建筑面积	77210.87	m ²	
地上建筑面积	51696.86	m ²	
住宅建筑面积	50877.47	m ²	
地上配套建筑面积	819.39	m ²	
物业管理用房	344.64	m ²	
其中			
地上物业管理用房	282.04	m ²	
地下物业管理用房	62.60	m ²	物业管理用房面积20%
养老养老服务设施	205.83	m ²	30m ² /百户，且≥200m ²
社区便民店	123.45	m ²	40m ² /百户
社区综合服务站	208.07	m ²	40m ² /百户，且≥200m ²
地下建筑面积	25514.01	m ²	<52362m ²
其中			
生活水泵房	52.85	m ²	
污水提升泵房	23.03	m ²	
地下物业管理用房	62.60	m ²	
车库面积	49.12	m ²	
车库建筑面积	25326.41	m ²	
计容建筑面积	51696.86	m ²	
建筑占地面积	8492.81	m ²	
建筑密度	27.83%		<28%
容积率	1.69		<1.7
绿地率	12437.57	m ²	
集中绿地面积	690.00	m ²	人均0.78m ²
绿地率	40.76%		>35%
总户数	276	户	
总人数	883	人	3.2人/户
机动车停车位	507	辆	
其中			
室内泊车位	507	辆	为电车位53个(充电车位占比不低于10%，剩余车位100%预留充电设施安装条件)，非充电车位454个(含6个无障碍车位，无障碍车位不少于1%)
室外泊车位	0	辆	
非机动车停车位	440	辆	1.5辆/户配置3辆/100m ²
其中			
室内泊车位	280	辆	充电车位276辆(不少于每户1辆)，非充电车位440辆
室外泊车位	160	辆	全部为非充电车位

注：地块为产业用地，一批次中集中出让：南部住宅采用装配式技术建设，商务用地3.05万 m^2 ，住宅用地3.5万 m^2 ；住宅毛坯限价37300元/ m^2 ，装修限价5600元/ m^2 。北部土地还有限制条件要求有产业的引入，定位为围绕新材料、生物医药、食品研发等领域，集科研、企业总部等功能为一体的产业项目，项目正式投入运营1年内引入1家上市公司总部及研发中心、2家小巨人企业总部及研发中心、1个国家级研发中心、1个省级技术研发中心。

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〕4号(网)	61006.74 (91.51亩)	11.29	龙湖中环南路南、九如东路东(龙湖南板块)	商务金融用地、城镇住宅用地(地下交通服务场站用地)	>1.0, <1.85	136000	136000	1486	12050	0%	郑州碧辰置业有限公司(河南三建&周口交投)	招拍挂	2022/6/22

项目地处郑州终改板块——北龙湖南岸，南临东风渠景观，向北距离北龙湖较近，景观资源优越；周边交通道路通达、地铁4/5#出行便利；1公里范围内教育（上海附中，郑州外国语等）、商业（龙湖里等）、医疗（郑大一附院郑东院区）等配套完善且能级较高



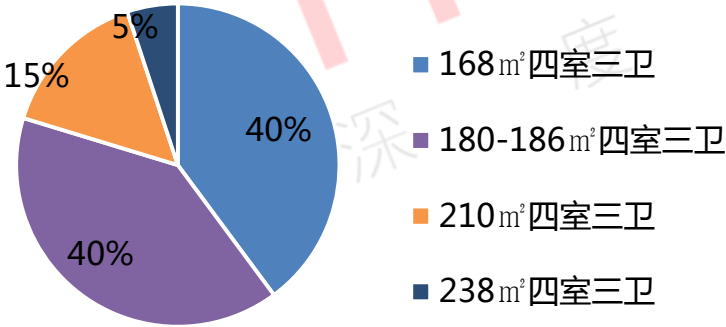
配套		状态	直线距离 (KM)
交通	东风东路	已通车	0.3
	农业东路	已通车	0.8
	北三环	已通车	1.4
	东三环	已通车	2.7
医疗	郑州大学第一附属医院(郑东院区)	三级甲等综合医院	1.1
	河南省儿童医院(郑东院区)	三级甲等	1.2
	颐和医院	三级综合医院	1.3
商业	龙湖里商业	已使用	0.45
	郑州宝龙广场	已使用	1
	龙湖金融中心	已使用	2.2
	郑州熙地港购物中心	已使用	2.6
	丹尼斯七天地	已使用	2.9
教育	上海师范大学附属郑州启佳初级中学	已使用	北临
	上海师范大学附属郑州启佳小学	已使用	0.5
	河南省实验学校郑东小学	已使用	1
	郑东新区龙翔小学/中学	已使用	1.5
	郑州市郑东新区外国语学校	已使用	1.7
	郑东新区龙腾小学	已使用	1.8
	郑东新区外国语学校(北校区)	已使用	1.9
	郑州市第四十七中学	已使用	1.9
生态 休闲	东风渠	已使用	南临
	北龙湖	已使用	1.5
	大玉米地标	已使用	2.6
	郑州国家森林公园	已使用	3.7

亚新星云湾——户型配比

住宅规划13栋7F洋房，共276套。面积涵盖168-238㎡，主力为168㎡四室两厅三卫，其次为180-186㎡四室两厅两卫，分别占比40%，整体定位高端改善。预计2023年1月首推，精装价格41000元/㎡；精装标准释放5000元/㎡

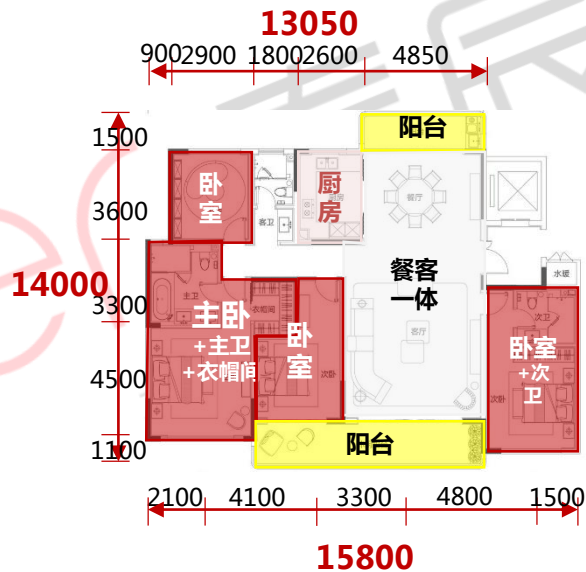
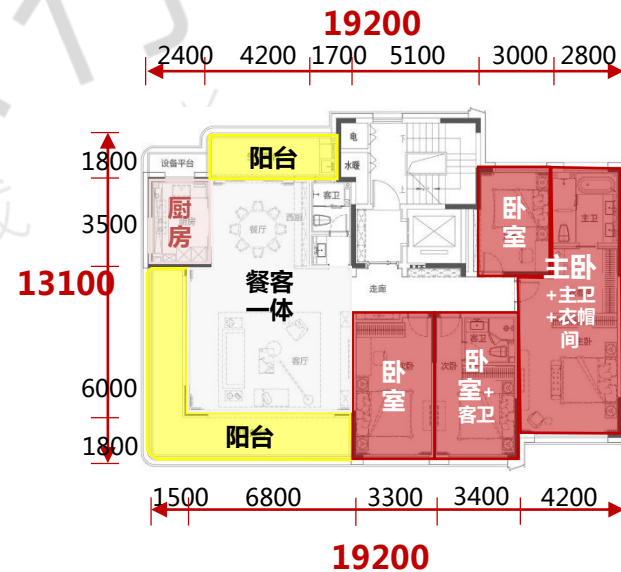


户型配比



物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积（ m² ）	户型	规划套数	占比
洋房	1#	2D	1T2	7F	186+168+168+186	168	四房两厅三卫	14	5.07%
						186	四房两厅三卫	14	5.07%
	2#	1D	1T2	7F	184+184	184	四房两厅三卫	14	5.07%
	3#	2D	1T2	7F	186+168+168+168	168	四房两厅三卫	21	7.61%
						186	四房两厅三卫	7	2.54%
	4#	1D	1T2	7F	168+168	168	四房两厅三卫	14	5.07%
	5#	2D	1T2	7F	186+180+168+186	168	四房两厅三卫	6	2.17%
						180	四房两厅三卫	6	2.17%
						186	四房两厅三卫	14	5.07%
	6#	1D	1T2	7F	186+186	186	四房两厅三卫	14	5.07%
	7#	1D	1T2	7F	238+238	238	四房两厅三卫	14	5.07%
	8#	2D	1T2	7F	168+168+168+168	168	四房两厅三卫	28	10.14%
	9#	2D	1T2	7F	186+168+180+186	168	四房两厅三卫	6	2.17%
						180	四房两厅三卫	6	2.17%
						186	四房两厅三卫	14	5.07%
	10#	1D	1T2	7F	186+186	186	四房两厅三卫	14	5.07%
	11#	2D	1T2	7F	210+210+210+210	210	四房两厅三卫	28	10.14%
	12#	1D	1T2	7F	210+210	210	四房两厅三卫	14	5.07%
	13#	2D	1T2	7F	168+168+168+186	168	四房两厅三卫	21	7.61%
						186	四房两厅三卫	7	2.54%
合计								276	100.00%

亚新星云湾——户型分析

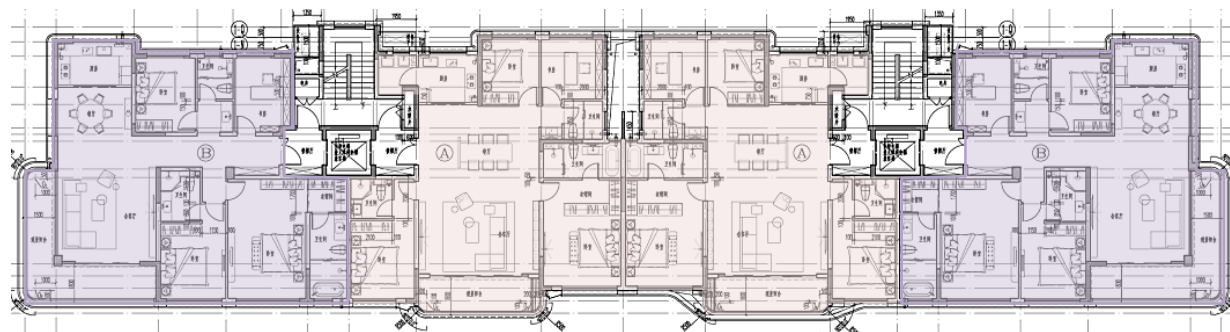
168m² 四室两厅三卫186m² 四室两厅三卫210m² 四室两厅三卫238m² 四室两厅三卫

物业	面积 (m ²)	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	168	边	四室三卫	通透	85%	1T2	3	6.1*5.35	4.0*7.15	3.3*5.65	3.0*3.1	3.1*3.1	13.4	13.4	是	1	南阳台向宽 6.1m
	186	边	四室三卫	通透		1T2	3+1	4.8*6.4	6.2*6.4	3.3*6.4	3.1*3.8	2.9*3.8	15.8	11.9	是	1	拐角式景观阳 台
	210	边	四室三卫	通透		1T2	4	4.85*6.2	5.6*7.8	3.75*6.8	3.55*6.2	3.2*3.6	15.8	14.0	是	2	南北阳台、 南向宽9.25m
	238	边	四室三卫	通透		1T2	4	6.8*6.0	4.2*10.8	3.4*6.1	3.3*6.1	3.0*3.5	19.2	13.1	是	2	北阳台+南向 拐角阳台

亚新星云湾——楼栋平层图

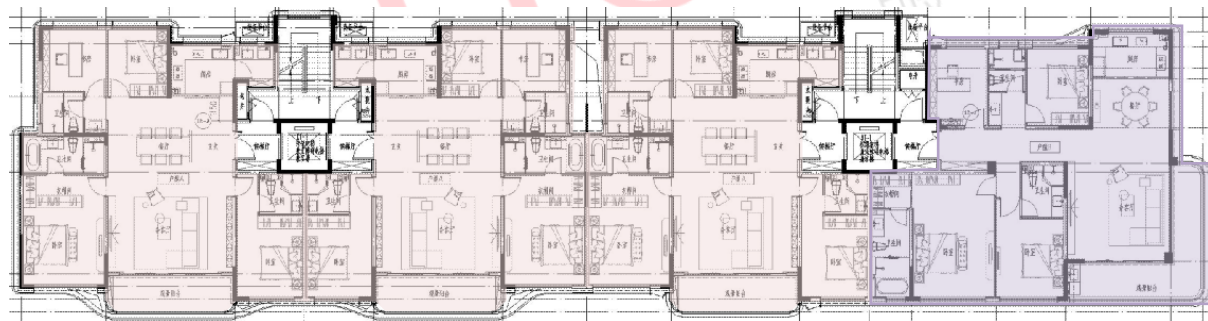
规划楼体限高22.4米，单层层高3.1m，楼间距20.2-28.3m；洋房产品7F1T2/1T1设计，得房率为85%；顶层露台29-40平，一楼地下室带花园

洋房1# (2D7F1T2) 标准层平面图



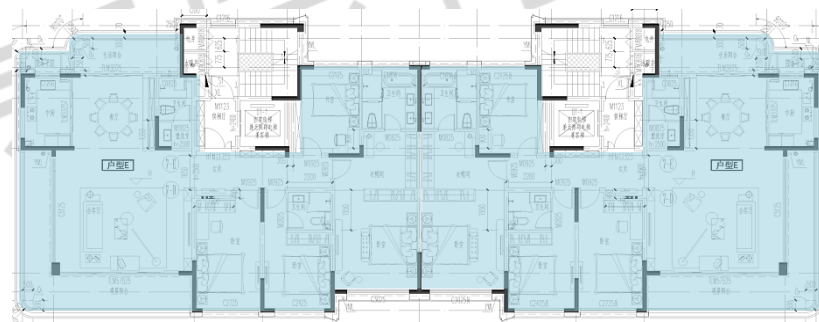
186m²四室三卫+168m²四室三卫+168m²四室三卫+ 186m²四室三卫

洋房13# (2D7F1T2) 标准层平面图



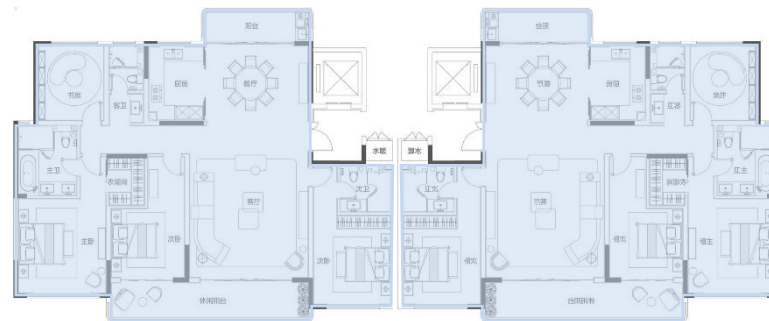
168m²四室三卫+168m²四室三卫+168m²四室三卫+186m²四室三卫

洋房7# (2D7F1T1) 标准层平面图



238m²四室三卫+238m²四室三卫

洋房12# (1D8F1T1) 标准层平面图



210m²四室三卫+210m²四室三卫

亚新星云湾——外立面及景观展示

特邀奥雅设计、CCD香港郑中设计事务所，共同为项目规划设计操刀，项目外立面为现代主义建筑风格，玻璃幕墙搭配铝板（3层以上为铝板、一二层为石材）；社区采用交互空间布局，内部规划约1000m²会所

外立面效果图



外立面效果图



社区规划图



总平面图

亚新星云湾——营销铺排

节点铺排

2022年6月22日
(南三建&周口交接) 底价摘地

2022年11月19日
龙湖里展厅开放

预计2023年1月首开

目前暂无蓄客政策

亚新25载 十年北龙湖战略作品、北龙湖南岸建面约168-238m²星云大平层

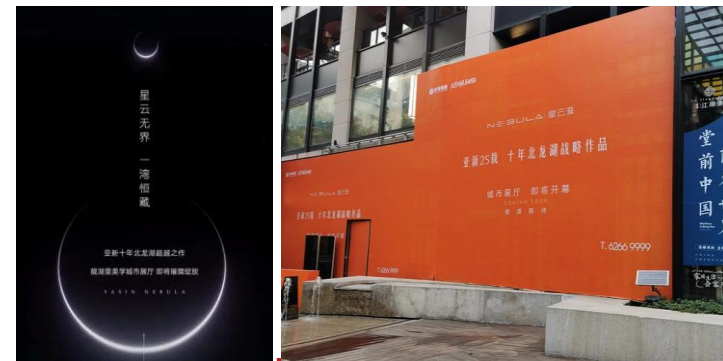
线上，线下联合通过活动引流客户

线上以亚新公众号，朋友圈等日推海报，房东、东哥探盘等公众号文章为辅，重点释放项目北龙湖南岸绝佳位置、现代外立面设计、大师设计、改善产品等有效价值；

线下龙湖里展厅开放引流，针对主要客户群体郑东新区（北龙湖周边等），金水区所属区域客户，重点释放项目价值信息。

11.19——亚新·星云湾龙湖里城市展厅璀璨绽放

09.23	文章	新浪财经	亚新·星云湾优势解析 为何说亚新·星云湾是北龙湖难得的好项目
10.01	文章	喵房网	郑东新区洋房大平层新作：亚新星云湾新品入市
10.18	文章	顺子房产	亚新星云湾-北龙湖南岸绝佳位置又上新项目
11.18	文章	房东俱乐部	北龙湖还能买吗？最知情的不是地产大V，是柳岸晓风残月
11.19	文章	鹅说房产	星云无界 一湾恒藏 亚新·星云湾龙湖里城市展厅璀璨绽放
11.23	文章	东哥探盘	抢占北龙湖？拥抱CBD？后疫情时代的郑州，犒赏自己的姿势有几种



亚新星云湾——项目核心价值点提炼

本体产品价值点剖析：**区位+现代外立面+改善产品+国企背书亚新代建**

区位： 终改板块，配套能级高

- 项目地处郑州终改板块——北龙湖南岸，南临东风渠景观，距离及北龙湖较近，景观资源优越；周边交通、地铁4/5#出行便利；1公里范围内教育（上海附中，郑州外国语等）、商业（龙湖里等）、医疗（郑大一附院）等配套完善且能级较高

外立面： 北龙湖南岸现代主义建筑风格

- 北龙湖的外立面都是清一色的新古典主义风格，星云湾的外立面更偏现代，外立面一二层为石材，3层以上为铝板。



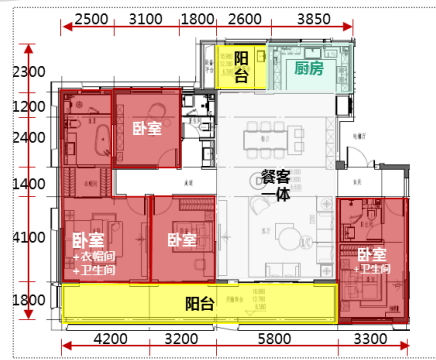
核心价值点剖析

房企： 国企背书

- 亚新有高端项目的经验，如北龙湖的龙湖壹号，三大公馆“茉莉公馆、紫藤公馆及海棠公馆”；
- 在当下的市场情况下，房企信心度非常重要，项目国企联合拿地，亚新代建，提升市场销售信心。

产品： 方正，大面宽

- 户型均为方正通透，南向阳台设计；210m²及238m²为四开间朝南和双阳台设计；186m²及238m²为端厅设计，搭配270°拐角阳台，增强观景效果。



亚新星云湾——核心竞品销售情况

龙湖南板块规划多为低密洋房，产品136-610m²以终改、豪改为主，标准价格4.2-6.2万元/m²之间，竞品8-10月月均备案1-11套。目前在售项目较少、且多为尾盘项目，新入市项目产品稀缺（建业松苑待售且停滞），本案面积142/175/195m²，预计首开精装均价41000元/m²



板块	项目名称	占地（亩）	住宅体量（万m ² ）	容积率	产品类型	产品：m ²	8-10月备案均价（元/m ² ）	库存（万m ² ）	8-10月均备案流速（套）（套）
龙湖南板块	亚新星云湾	92	5.09	1.69	洋房	168-238	待售	5.09	待售
	佳田美林上苑	246	13.4	1.7	洋房	136-240	标准层42000-48000（可申请一口价4.0-4.3万）	3.6	9
	正商祯瑞上境	103	10.7	1.5	洋房	175/190/240	标准层均价49000-56000，底80000-100000	1.6	4
	正商丰华上境	68	7.8	2.0	洋房	146/173	均价43000，顶42000，底72000	2.1	11
	永威上和琨	78	7.2	1.5	洋房	189/610	洋房62000，顶6.7，底9.5	0.6	1
	建业松苑	97	10.2	1.7	洋房	230-520m ²	未释放	10.2	待售

数据来源：价格及库存为认购监控；月均流速为备案流速；泰辰监控技术中心，3季度末

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>