

【2023年第9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

全国：两会政府工作报告概要

3月5日政府工作报告出炉，明确全年经济增速目标为5%左右，**23年宏观经济要把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改
革有机结合，把恢复和扩大消费摆在优先位置，推动经济运行整体好转**

2023年宏观经济发展主要预期目标



GDP增长5%左右



城镇新增就业1200万人以上
城镇调查失业率5.5%左右



居民消费价格涨幅3%左右



进出口保稳提质，国际收支基本
平衡



居民收入增长与经济增长基本同步



粮食产量保持在1.3万亿斤以上

历年政府工作报告主要经济指标及完成情况											
指标	GDP增速		CPI		赤字率		宏观 杠杆率	M2		进出口	城镇调查 失业率
	目标	实际	目标	实际	目标	实际		目标	实际		
2023年	5%左右	/	3%左右	/	3%	/	无	基本匹配 名义经济 增速	/	促稳提质	5.5%左右
2022年	5.5%	3%	3%左右	2%	2.8%左右	2.8%	基本稳定	基本匹配 名义经济 增速	11.8%	保稳提质	5.5%以内
2021年	6%以上	8.1%	3%左右	0.9%	3.2%左右	3.2%	基本稳定	基本匹配 名义经济 增速	9%	量稳质升	5.5%左右
2020年	未提	2.3%	3.5%左右	2.5%	3.5%左右	3.6%	无	明显高于 去年	10.1%	促稳提质	6%左右
2019年	6-6.5%	6.1%	3%左右	2.9%	2.8%	2.8%	基本稳定	匹配GDP 增速	8.7%	稳中提质	5.5%左右
2018年	6.5%左右	6.7%	3%左右	2.1%	2.6%	2.6%	基本稳定	合理增长	8.1%	稳中向好	5.5%以内
2017年	6.5%左右	6.9%	3%左右	1.6%	3.0%	3%	无	12%	8.1%	回稳向好	/
2016年	6.5-7%	6.7%	3%左右	2.0%	3.0%	3%	无	13%	11.3%	回稳向好	/

全国：两会政府工作报告——财政货币政策

为实现5%的增长目标，2023年货币政策将侧重结构性发力，财政政策总量加力明显，比如赤字率和专项债额度均有提升；同时，要防范化解房地产、地方债两大风险

政策	2021年	2022年	2023年	政策解读
财政政策	1、积极的财政政策要提质增效、更可持续 2、赤字率拟按3.2%左右安排，不再发行抗疫特别国债 3、优化和落实减税政策	1、积极的财政政策要提升效能，更加注重精准、可持续 2、减税降费是财政重要发力点 3、中央将加大对地方转移支付力度	1、积极的财政政策要加力提效 2、赤字率拟按照3%安排 3、完善税费优惠政策，对限行减税降费、退税缓税等措施，该延续的延续，该优化的优化，做好基层“三保”工作 4、今年拟安排地方政府专项债券3.8万亿元。	1、要坚持稳字当头、稳中求进，保持政策连续性针对性，加强各类政策协调配合，形成共促高质量发展合力。 2、财政赤字率由去年2.3%回调至3.0% 3、政府投资和政策激励要有效带动全社会投资，今年拟安排地方政府专项债券3.8万亿元，加快实施“十四五”重大工程，实施城市更新行动，促进区域优势互补、各展其长，鼓励和吸引更多民间资本参与国家重大工程和补短板项目建设，激发民间投资活力。
货币政策	1、稳健的货币政策要灵活精准、合理适度 2、货币供应量和社会融资规模增速与名义经济增速基本匹配，保持流动性合理充裕，保持宏观杠杆率基本稳定	1、稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕 2、加大稳健的货币政策实施力度，发挥货币政策工具的总量和结构双重功能	1、稳健的货币政策要精准有力 2、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，支持实体经济发展。保值人民币汇率在均衡水平的基本稳定。	1、加强各类政策协调配合，积极的财政政策仍将加力提效，稳健的货币政策更加精准有力。 2、随着疫情形势好转，前期出台的宏观政策效果正在进一步显效，本次政府工作报告明确提出“积极的财政政策要加力提效”“稳健的货币政策要精准有力”，意味着2023年宏观政策整体力度仍较大。 3、财政政策“加力提效”，完善税费优惠政策。货币政策进一步强调要“精准有力”，此前央行相关负责人表示阶段性政策“要注重‘缓退坡’，不要急转弯”。2023年货币政策基调将在保持稳健中坚持“以我为主”，“不大水漫灌、不大收大放”，支持实体经济发展。

全国：两会政府工作报告——房地产

本次未提“房住不炒”，但总基调仍维持不变，三保仍是政策工作重点，两会提出**加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求**。有效防范化解优质头部房企风险，预计将从供给端及需求端同步发力，“**因城施策**”促进房地产业平稳发展

近三年两会对房地产定调

年份	两会政府工作报告房地产政策取向	当年房地产调控形势
2023年	1、从供给端，要有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展 2、从需求端，要加强住房保障体系建设，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。	供给端及需求端同步发力，防范化解优质头部房企风险，持续“因城施策”的原则，支持刚性和改善性住房需求
2022年	1、坚持房住不炒 2、探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设 3、支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求 4、稳地价、稳房价、稳预期 5、因城施策，促进房地产业良性循环和健康发展	面临需求收缩、预期较弱形势，信贷政策“纠偏式”宽松，地产“三稳”对稳经济有重要作用，因城施策出台支持性政策
2021年	1、保障好群众住房需求。坚持房住不炒，稳地价、稳房价、稳预期 2、解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难	中性偏紧，坚决遏制投机炒房

- **未提“房住不炒”，但“房住不炒”总基调及“三保”目标不变**
- “防风险”仍是重点，未提“房住不炒”，但对房地产“托而不举”的态度不变。本次再次强调“有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展”。未来，针对优质房企的资金支持力度有望继续加大，前期已出台的政策亦有望加快落实，促进企业资金面继续改善。
- 2022年以来，监管部门已先后落地不少需求端举措，如财政部和税务总局明确一年内换房可以给予退税优惠，央行、银保监会建立首套房贷利率动态调整机制以及下调公积金贷款利率等，降低购房者置业成本，为刚性和改善性购房者提供更好支持。
- **完善顶层设计，解决好新市民、青年人等住房问题，租赁住房仍是侧重点。**2023年，住房租赁政策支持力度有望进一步加大，尤其是金融支持力度。一方面，市场化长租房公募REITs今年有望取得突破。

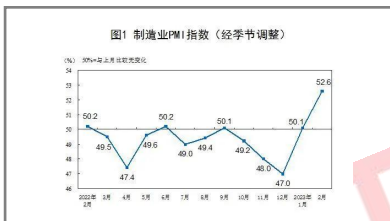
全国：财政部支持合理住房需求/制造业景气水平及企业信心值（PMI）升高

1、财政部：推动加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，支持刚性和改善性住房需求（2023.03.01）



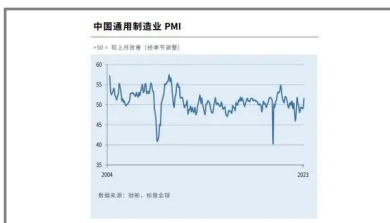
- 国务院新闻办公室于2023年3月1日上午10时举行“权威部门话开局”系列主题新闻发布会，请财政部部长刘昆、副部长许宏才、副部长朱忠明介绍财政贯彻落实党的二十大重大决策部署有关情况，并答记者问。
- 部长刘昆：若按照2022年土地出让收入减收约2万亿元匡算，影响地方一般公共预算财力约3000亿元，而收支之间是联动的，土地出让收入下降对地方一般公共预算支出影响可控。
- 推动加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，支持刚性和改善性住房需求，积极促进居民消费。

2、2月制造业PMI为52.6%，比上月上升2.5个百分点，制造业景气水平继续上升（2023.03.01）



- 3月1日消息 国家统计局服务业调查中心、中国物流与采购联合会数据显示，2月份，制造业采购经理指数（PMI）为52.6%，比上月上升2.5个百分点，高于临界点，制造业景气水平继续上升。

3、中国2月财新制造业PMI51.6，企业信心升至23个月新高（2023.03.01）



- 3月1日公布的2月财新中国制造业采购经理人指数（PMI）录得51.6，高于上月2.4个百分点，结束了此前连续六个月的收缩。

城市： 成都、珠海放宽城市落户政策/深圳放宽人才购房条件

1、四川将调整优化成都市落户政策，其他城市和县城全面取消落户限制（2023.02.27）



- 2月27日，四川省政府新闻办在成都举行“四化同步”系列新闻发布会第2场，省发展改革委党组书记、主任代永波在会上介绍了全省城镇化总体情况。介绍，四川将加快推动城镇化高质量发展，到2025年常住人口城镇化率超过60%、提升幅度高于全国的平均水平，到2035年与全国同步基本实现新型城镇化，为以中国式现代化引领四川现代化建设提供强劲动力和坚强的支撑。**将深化户籍制度改革，调整优化成都市落户政策，其他城市和县城全面取消落户限制，推动城镇基本公共服务常住人口全覆盖。**

2、深圳可售人才房申购条件放宽：单身年龄限制降至30岁（2023.02.28）

	位置	户型	装修状态	交付时间	价格
深铁熙府	深圳市南山区招商街道兴海大道以西、赤湾路以北、赤湾山南麓（地铁12号线太子湾站）	四房户型 1065 套，建筑面积约 70 平方米。（含 64 套无障碍住房）	精装修交付	2026.12.31	59394.52/平方米 (按建筑面积计算，含装修)
		三房户型 1015 套，建筑面积约 90 平方米			
安居同乐馨苑	深圳市南山区中山园路 189 号	四房户型 161 套，建筑面积约 69 平方米；	毛坯交付	2024.6.1	48200 元/平方米 (按建筑面积计算，毛坯价格)
		三房户型 38 套，建筑面积约 87 平方米。			

- 2月28日，市住房建设局发布相关通知，推出深铁熙府、安居同乐馨苑两个项目的配售人才住房2279套。认购本批次住房，按照申请家庭资格条件分为第一队列和第二队列，第二队列申请条件较前批次人才房有所放松，具体体现为：**一是降低了未婚购买可售人才房的年龄限制门槛，由35周岁下调为30周岁；二是放宽了对共同申请人的户籍要求，主申请人为深户，非深户的孩子和配偶，在一定条件下可以作为共同申请人，放宽了三房的申请条件。**

3、珠海放宽落户条件，金湾、斗门、高新区实行“双二”政策（2023.03.01）



- 3月1日，珠海发布《珠海市人民政府关于印发珠海市户籍迁移管理规定的通知》，**本次《规定》分区放宽了合法稳定居住就业落户条件，将原“五年内在本市连续居住”“五年内在本市合法稳定就业并连续参加社会保险”的“双五”入户政策，调整为金湾区、斗门区、高新区实行“双二”政策，其他区实行“双二”政策及具有自有房产。**

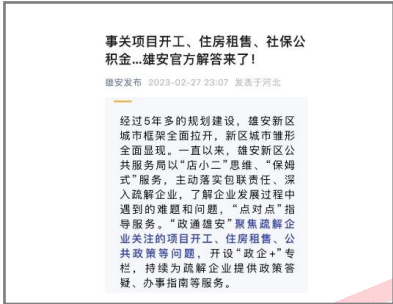
城市：南京、雄安新区、合肥近期发布公积金新政

4、南京：公积金账户余额可作为前期购房资金（2023.02.27）



- 2月27日，南京住房公积金管理中心官网发布《关于优化南京市提取住房公积金支付购房款相关规定的实施细则》。新规明确，在本市缴存住房公积金的职工及其配偶购买南京市新建商品住房且符合购房提取条件的，可以与开发企业签订协议，用个人住房公积金账户内余额作为购房前期资金。此外，购买南京市存量住房的购房职工符合购房提取条件的，可以与卖方签订协议，用个人住房公积金账户内余额作为购房前期资金。

5、雄安新区：首套房执行“认房不认商贷”（2023.02.28）



- 2月28日消息，雄安新区官方微信公众号27日发布了关于“住房租售、社保公积金”等内容的官方解答，提及**雄安新区首套房首付款比例不低于20%，二套房首付款比例不低于30%**。其中，雄安新区对首套房的认定包括两个维度：**雄安新区不动产中心登记记录和全国公积金贷款记录，不涉及商贷**。也就是说，如果在外地有住房商贷，无公积金贷款，在雄安新区申请公积金贷款算首套房标准。雄安新区对购买首套自住住房的认定标准为：**职工家庭无住房公积金贷款记录，且在新区不动产登记系统中无住房信息**。

6、合肥公积金新政征求意见，多子女家庭买首套住房最高可贷75万（2023.03.01）



- 3月1日，合肥市住房公积金管理中心就《关于实施多子女家庭住房公积金优惠政策的通知》公开征求社会各界意见。**明确多子女家庭购买首套自住住房且首次申请住房贷款的，单方正常缴存最高可贷款额度提高至65万元，夫妻双方正常缴存最高可贷款额度提高至75万元**。其中，首套自住住房以不动产登记部门房查结果为准；首次申请住房贷款以个人征信报告及住建部住房公积金监管服务平台查询结果为准。
- 此外，**多子女家庭无房租租赁住房提取住房公积金的，提取限额按现行规定额度标准上浮50%确定**。**多子女家庭是指符合政策生育的二孩及以上家庭**。

城市：温州瑞安发布购房优惠/南京开办二手房“带押过户”、陕西发布购房退税优惠促进房产流通

7、温州瑞安发布最新购房优惠，分阶段补助,最高补贴购房款0.6%（2023.02.28）

于2023年1月1日至2023年3月31日，首次购买新建商品住房的（以网签为准），在取得房屋不动产权证后，给予购房款0.6%的消费补助。2023年4月1日至2023年6月30日期间购买的，给予购房款0.4%的消费补助；2023年7月1日至2023年12月31日期间购买的，给予购房款0.2%的消费补助。

瑞安针对二孩、三孩家庭出台购房补助政策，该补助和补助金额一住房限制，分阶段进行。

对于符合补助的二孩家庭，在2023年1月1日至2023年3月31日期间购买新建商品住房，给予购房款1%的消费补助；2023年4月1日至2023年6月30日期间购买的，给予购房款0.5%的消费补助。

在2023年1月1日至2023年3月31日期间购买的“三孩”给予购房款1.2%的消费补助；2023年4月1日至2023年6月30日期间购买的，给予购房款0.6%的消费补助。

- 温州瑞安市住建局发布的消息，自今年1月19日至12月31日符合国家二孩及三孩生育政策且户籍地为瑞安市的家庭，购房可享受相应购房补助。
1月19日至2023年3月31日期间购房的，取得房屋不动产权证后，二孩家庭给予购房款1%的消费补助，三孩家庭给予购房款1.2%的消费补助。4月1日至12月31日购房的，在取得房屋不动产权证后，二孩家庭给予购房款0.5%的消费补助，三孩家庭给予购房款0.6%的消费补助。
- 政策要求，符合国家二孩及三孩生育政策家庭申请购房补贴应当以家庭为单位进行，且申请人应为瑞安市户籍；再婚夫妻再婚前生育的子女，不纳入现家庭子女数合并计算。

8、南京：3月1日起开办二手房公积金“带押过户”贷款业务（2023.03.01）

南京住房公积金管理中心文件

宁金管〔2023〕5号

关于开办二手房住房公积金 “带押过户”贷款业务的通知

各分支、分中心，各住房公积金贷款主承办银行：
为贯彻落实中央经济工作会议精神，进一步落实国家“放管服”改革要求，充分发挥住房公积金支持刚性和改善性住房需求作用，降低个人二手房交易资金成本，降低交易风险，促进二手房交易市场平稳健康发展，即日起开办二手房住房公积金“带押过户”贷款业务。现将有关事项通知如下：

- 3月1日，南京住房公积金管理中心官网发布《关于开办二手房住房公积金“带押过户”贷款业务的通知》，即日起开办二手房公积金“带押过户”贷款业务。根据《通知》，在二手房交易过程中，经买卖双方协商一致，无须卖方先结清贷款并解除抵押，即可通过公积金“带押过户”贷款业务，办理房屋过户和抵押登记，从而使买方具备住房公积金贷款放款前须落实所购住房抵押担保的条件。在经过审批后，进而获得公积金贷款放款。买方申请的贷款总额要不小于卖方原住房贷款合同项下的剩余贷款本息、逾期利息、罚息及其他应还债务之和。

9、陕西：对出售自住房并在1年内重新购房的纳税人，对其出售现住房已缴个税予以退税优惠（2023.03.02）



- 3月2日，陕西省委、陕西省人民政府印发《进一步提振信心恢复活力推动经济社会平稳健康发展的若干措施》，推动房地产市场平稳健康发展。支持各地因城施策，调整优化房地产有关政策。实施好差别化住房信贷措施，满足房企合理融资需求，用好新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制，支持刚性和改善性住房需求。对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

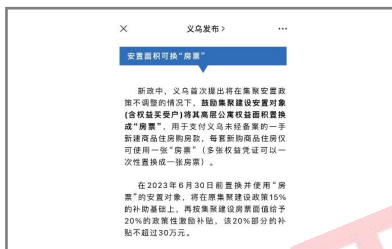
城市：江苏、广东、义乌发文加大地产金融支持

10、江苏银保监局出台金融10条，助力全省经济运行率先整体好转（2023.02.28）



- 2月28日，江苏银保监局发布《关于银行业保险业加大和优化金融供给助力我省经济运行率先整体好转的通知》。《通知》从保障资金供给、优化重大项目融资服务、优化房地产业金融服务等方面提出十项措施。具体包括：①调整优化限制性政策和土地出让政策，大力支持刚性和改善性购房需求；②重点推进支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策落地见效；③合理释放监管额度内的资金，促进房地产企业加快资金回笼。

11、义乌房产新政：加大“房票”使用力度“房票”总额上限10亿元（2023.02.28）



- 2月28日下午，义乌市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布通知，表示即日起实施八条房产“新政”。加大金融支持、加大“房票”使用力度、调整人才房政策、优化土地出让政策等多个方面助力房地产市场发展。其中权益证可换“房票”、人才补助可抵首付、土地出让明确学区等内容，将对市场回暖起到积极作用。“房票”将按照置换申请时间先后顺序“先到先得、用完即止”，含集聚建设房票面值、补助、政策性激励补贴的“房票”总额上限10亿元。

12、广东：将为重大项目建设、房地产行业等提供融资1.5万亿元（2023.03.02）



- 3月2日，广东省人民政府办公厅印发2023年广东金融支持经济高质量发展行动方案，提出为基础设施、重大项目建设和房地产平稳健康发展提供融资1.5万亿元左右。包括：①因城施策实施好差别化住房信贷政策，支持居民刚性和改善性住房需求；②用足用好“保交楼”专项借款、“保交楼”贷款支持计划等政策工具，满足合理融资需求；③支持信托公司、金融资产管理公司依法合规参与房地产项目并购重组；④支持租购并举，鼓励银行为租赁住房提供多样化融资。支持房地产市场平稳健康发展，支持租购并举的房地产发展新模式。

城市：深圳保障房、陕西/上海浦东旧改工程启动

13、深圳启动城中村保障性住房改造提升工程，2023年将新增18.5万套（2023.02.28）



- 2月28日，深圳市城中村保障性住房规模化品质化改造提升暨三宜小村建设动员会举行，全市各区政府(新区管委会)主要负责人签署保障性住房建设筹集任务书。2023年，深圳市将建设筹集保障性住房18.5万套(间)。深圳市住房建设局发布《深圳市城中村保障性住房规模化品质化改造提升重点指引》，提出“安全、功能、性能、运营”等四项改造提升基本要求，明确“安全、配套、建筑、绿色”四项改造提升要点，为规范开展城中村保障性住房规模化品质化改造提升提供明确的指引。

14、2023年山西将开工改造城镇老旧小区1855个（2023.03.01）



- 全省住房城乡建设暨全系统党风廉政建设工作会议透露，2023年，山西省将开工改造城镇老旧小区1855个，优先将养老托幼、日间照料、社区食堂等公共服务设施配套建设作为提升改造内容；同时，实施既有住宅加装电梯500部，新增污水处理能力18万立方米/日。2022年，山西开工改造老旧小区1894个，为既有住宅加装电梯641部。
- 另外，山西还将开工建设（筹集）城镇保障性安居工程1.36万套。以老城区内脏乱差的棚户区为重点，开工棚户区住房改造5400套，增强住房保障能力。

15、上海浦东“两旧一村”改造加力提速，今年将启动项目超500个（2023.03.01）



- 上海浦东新区2023年“两旧一村”改造项目3月1日启动。浦东最大城中村最后一批居民搬离，将迎来全面更新。浦东新区“两旧一村”改造全面加速，将启动500个项目涉资258亿。上海计划今年完成中心城区零星旧改12万 m^2 ，实施旧住房成套改造28万 m^2 ，启动城中村改造项目10个，持续改善居民居住条件。

房企：荣盛发展两笔中票剩余本金延后兑付/越秀地产商业板块更名“越秀商管”

1、荣盛发展：两笔中票剩余本金在原有展期方案基础上集体延后1.5年兑付（2023.02.27）



- 2月27日，荣盛房地产发展股份有限公司发布2020年度第一期中期票据要素变更的公告、2020年度第二期中期票据要素变更公告。2020年度第一、二期中期票据剩余本金在原有展期方案基础上集体延后1.5年兑付。其中“20荣盛地产MTN001”剩余本金9.3亿元，“20荣盛地产MTN002”剩余本金10.42亿元，票面利率7.22%、7.18%保持不变。

2、招商蛇口：退出与碧桂园合营公司20%股权，挂牌转让底价7300.14万元（2023.02.28）



- 2月28日，据全国产权交易平台，上海招商置业有限公司拟转让如东博业房地产开发有限公司20%股权，转让底价7300.14万元，信息披露起止时间为2月28日至3月27日。如东博业房地产由启东市碧桂园房地产开发有限公司持股80%，由上海招商置业持股20%。

3、越秀地产：商业板块宣布更名“越秀商管”（2023.02.28）



- 2月28日，在越秀地产成立40周年之际，越秀地产商业板块宣布正式更名为“越秀商管”，正式升级“一核两翼”资管战略（即以越秀地产和越秀房托的“地产+金融——双平台互动”为发展核心引擎，打造“业务经营平台和资本管理平台”战略协同两翼。）。作为越秀地产旗下商业板块，越秀商管专注于商业地产项目的“开发+运营+金融”全链条资产管理，涵盖写字楼、零售商场、专业市场、酒店公寓和产业园等多元商业业态。目前商业整体运营管理面积超730万㎡，总资产超1090亿元。

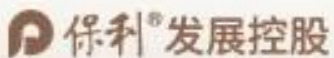
房企：保利发展125亿元定增申请获得上交所受理/万科拟配售3亿股新H股

4、碧桂园：主席及执行董事杨国强因年龄原因辞任（2023.03.01）



- 3月1日消息，碧桂园在港交所公告称，公司主席及执行董事杨国强因年龄原因提出辞任其于本公司担任的主席及执行董事职务，由2023年3月1日起生效。杨国强将在辞任后以特别顾问的形式继续参与本集团的公司经营。

5、保利发展：125亿元定增申请获得上交所受理，涉及14个项目资金（2023.03.01）



- 3月1日，保利发展定增申请获得上海证券交易所受理的公告。据此前报道，保利发展本次向特定对象发行A股股票，发行对象为包括保利集团在内的不超过35名（含35名）的特定对象。募集资金总额不超过125亿元，扣除发行费用后的募集资金净额将用于广州保利领秀海、西安保利天汇等14个项目及补充流动资金。

6、万科企业：拟配售3亿股新H股，所得款项净额预计约为39.03亿港元（2023.03.02）



- 3月2日，万科发布公告，万科企业股份有限公司与配售代理就配售3亿股新H股订立配售协议，配售价为每股H股13.05港元，配售价较3月1日（即配售协议日期前一日）联交所所报收市价每股H股13.90港元折让约6.12%。

土地：天津、金华、合肥2023年首批土地供应/杭州二批次供应挂牌

1、天津2023年首批出让25宗宅地，总占地面积约130万m² (2023.02.27)

序号	地块名称	土地用途	出让面积	出让年限	起始价	备注
1	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
2	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
3	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
4	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
5	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
6	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
7	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
8	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
9	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
10	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
11	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
12	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
13	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
14	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
15	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
16	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
17	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
18	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
19	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
20	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
21	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
22	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
23	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
24	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区
25	津南新城（津南新城核心区）	住宅	15.15	70年	15.15	津南新城核心区

- 2月27日，天津市规划和自然资源局发布2023年住宅用地拟出让清单公告（一期），共计25宗宅地，总占地面积130.3万m²：河西区1宗、河东区1宗、红桥区1宗、津南区1宗；东丽区6宗、西青区5宗、宝坻区2宗、武清区3宗、宁河区3宗、滨海新区2宗。

2、杭州第二批集中供地挂牌10宗地，总建面74.8万m² (2023.02.27)



- 2月27日，杭州市规划和自然资源局挂牌第二批次地块，本次共推出10宗涉宅地，总出让面积465亩，总建筑面积74.8万方，总起价131.4亿元，截止报价时间为3月29日。土拍延续“限房价、限地价+摇号”的方式，上限溢价率12%。

3、浙江金华2023年首批拟出让9宗地，涉宅用地总占地面积11.4万m² (2023.02.27)

序号	地块名称	土地用途	出让面积	出让年限	起始价	备注
1	金华市婺城区（婺城区核心区）	住宅	1.21	70年	1.21	婺城区核心区
2	金华市婺城区（婺城区核心区）	住宅	1.21	70年	1.21	婺城区核心区
3	金华市婺城区（婺城区核心区）	住宅	1.21	70年	1.21	婺城区核心区
4	金华市婺城区（婺城区核心区）	住宅	1.21	70年	1.21	婺城区核心区
5	金华市婺城区（婺城区核心区）	住宅	1.21	70年	1.21	婺城区核心区
6	金华市婺城区（婺城区核心区）	住宅	1.21	70年	1.21	婺城区核心区
7	金华市婺城区（婺城区核心区）	住宅	1.21	70年	1.21	婺城区核心区
8	金华市婺城区（婺城区核心区）	住宅	1.21	70年	1.21	婺城区核心区
9	金华市婺城区（婺城区核心区）	住宅	1.21	70年	1.21	婺城区核心区

- 浙江金华发布2023年首批住宅用地拟出让清单，预告9宗地块，含3宗商品宅地和6宗安置房地块，总用地面积33.6公顷，且该批次地块拟出让时间段为3月1日至6月1日，涉宅地总占地面积11.4万m²。

4、合肥首批集中供地挂牌6宗地块，总建面53万m² (2023.02.27)



- 2月27日，合肥市自然资源和规划局发布2023年第一批集中供地挂牌公告，本次共推出6宗涉宅地，其中滨湖2宗、包河1宗、蜀山1宗、瑶海2宗，地块总出让面积407.47亩，总建筑面积52.9万平方米，总起价59.4亿元。将于3月30日集中出让。本次土拍沿用“价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号”的出让方式，取消新房限价并要求精装交付。

土地：长春、成都、东莞、宁波2023年首批土地挂牌

5、长春挂牌8宗涉宅地，总建面146.3万m²（2023.02.28）

1	【竞得】净用地挂牌（2023）01号住宅用地（净用地）挂牌公告	2023-02-28
2	【竞得】净用地挂牌（2023）02号住宅用地（净用地）挂牌公告	2023-02-28
3	【竞得】净用地挂牌（2023）03号住宅用地（净用地）挂牌公告	2023-02-28
4	【竞得】净用地挂牌（2023）04号住宅用地（净用地）挂牌公告	2023-02-28
5	【竞得】净用地挂牌（2023）05号住宅用地（净用地）挂牌公告	2023-02-28
6	【竞得】净用地挂牌（2023）06号住宅用地（净用地）挂牌公告	2023-02-28
7	【竞得】净用地挂牌（2023）07号住宅用地（净用地）挂牌公告	2023-02-28
8	【竞得】净用地挂牌（2023）08号住宅用地（净用地）挂牌公告	2023-02-28

- 2月28日，长春市公共资源交易网，挂牌13宗地块，其中宽城2块，二道2块，净月1块，经开1块，南关5块，汽开2块，其中住宅\商业商服地块8宗，其他商服/商务金融用地3宗，公共设施/社会福利用地2宗。共推出8宗涉宅地，总建面146.3万m²，总起始价51.4亿元，将于3月31日集中出让。本次土拍采取“竞地价（设置最高限价）+摇号”的出让方式，其中单价/总价最高地块均位于南关区。

6、成都首批挂牌4宗宅地，总建面23.2万m²（2023.02.28）



- 2月28日，成都市公共资源交易服务中心公告4宗涉宅用地，分别位于锦江、高新、龙泉和新都区，采取“限房价、定品质、竞地价”。共推出4宗涉宅地，总建面23.2万m²，总起始价31.6亿元，将于3月22日集中出让。本次土拍采取“限房价、定品质、竞地价”的拍卖方式，其中锦江区地块单价最高达1.6万元/m²其住宅清水限价3.4万元/m²。

7、东莞公布第一批次拟出让宅地清单，5宗地块共计占地面积15万m²（2023.02.28）

序号	宗地名称	宗地位置	宗地面积	宗地用途	宗地备注
1	松山湖1宗	松山湖	3.0	住宅	
2	南城街道1宗	南城街道	3.0	住宅	
3	厚街镇2宗	厚街镇	6.0	住宅	
4	常平镇1宗	常平镇	3.0	住宅	

- 2月28日，东莞市发布2023年第一批次拟出让住宅用地清单的公告。公告显示，东莞市本年度将结合年度供地计划，分批次公布未来一定时间段内拟出让的住宅用地清单。第一批次拟出让5宗住宅用地，占地面积15.0万m²，其中南城街道1宗、松山湖1宗、厚街镇2宗、常平镇1宗。

8、宁波2023年首批拟出让宅地清单出炉，26宗地总建面222万m²（2023.02.28）

序号	宗地名称	宗地位置	宗地面积	宗地用途	宗地备注
1	鄞州区10宗	鄞州区	10.0	住宅	
2	镇海区5宗	镇海区	5.0	住宅	
3	奉化4宗	奉化	4.0	住宅	
4	北仑区3宗	北仑区	3.0	住宅	
5	海曙区1宗	海曙区	1.0	住宅	

- 2月28日，浙江省宁波市自然资源和规划局发布2023年度市区第一批拟出让住宅用地清单，将采用公开方式出让。其中商品住房用地23宗，土地面积96公顷；租赁住房用地3宗，土地面积2.29公顷。共26宗，总建面221.5万m²。其中，鄞州区10宗、镇海区5宗、奉化4宗、北仑区3宗、江北区3宗、海曙区1宗。

土地：上海、嘉兴、济南、深圳2023年首批土地挂牌供应

9、上海发布今年首批宅地出让预告，共19宗涉宅地，总占地面积94.4万m²（2023.03.01）

序号	地块名称	占地面积(㎡)	容积率	用途	出让年限
1	浦东新区川沙新镇川沙社区C010101地块	15,000	1.2	住宅	70年
2	浦东新区川沙新镇川沙社区C010102地块	15,000	1.2	住宅	70年
3	浦东新区川沙新镇川沙社区C010103地块	15,000	1.2	住宅	70年

- 3月1日，上海土地市场官网发布上海市2023年住宅用地出让预告，共19宗涉宅地，总占地面积94.4万m²。其中，闵行区、嘉定区、青浦区均推出3宗，浦东新区、奉贤区分别推出2宗，徐汇区、静安区、普陀区、宝山区、松江区、金山区各1宗，拟供应时间在3.16-3.21期间。

10、嘉兴2023年首批拟出让9宗涉宅地，总建面96.1万m²（2023.03.01）

序号	宗地编号	宗地名称	占地面积(㎡)	容积率	用途	出让年限
1	020203-00101	秀洲区高照街道高照社区C010101地块	2,711	1.5-2.2	住宅	70年
2	020203-00201	秀洲区高照街道高照社区C010102地块	5,541	1.5-2.0	住宅	70年
3	020203-00301	秀洲区高照街道高照社区C010103地块	5,541	1.5-2.5	住宅	70年

- 3月1日，浙江嘉兴发布2023年首批住宅用地拟出让清单，共包含9宗涉宅地（含1宗安置房），总建筑面积约96.1万方。其中，经开区5宗，主要位于国商区高铁新城板块，秀洲区3宗，分布于自秀湖板块，王江泾镇和王店镇三个地方，南湖区1宗。该批次地块将最晚将于5月27日前组织出让公告。

11、济南首批挂牌4宗宅地，总建面3.25万m²（2023.03.01）



- 3月1日，济南济阳区挂牌4宗涉宅用地，将于3月31日出让。达到最高限价后采取“竞建筑品质和建设进度”。4宗地块总出让面积26.2亩，总建筑面积3.25万m²，总起价4848万元。

12、深圳首批5宗宅地挂牌，总建面47.5万m²（2023.03.02）

序号	地块名称	占地面积(㎡)	容积率	用途	出让年限
1	光明区光明街道光明社区C010101地块	15,000	1.2	住宅	70年
2	光明区光明街道光明社区C010102地块	15,000	1.2	住宅	70年
3	光明区光明街道光明社区C010103地块	15,000	1.2	住宅	70年

- 3月2日，据深圳公共资源交易中心信息披露，深圳今年第一批5宗宅地正式挂牌，总建筑面积约47.48万平方米，总起始价约65.38亿元。地块均要求无偿配建政府公共住房。其中，光明区2宗，宝安区、龙岗区、坪山区各1宗。

河南/郑州：河南将新开工5条高速/郑州首批保交楼专项借款项目预计10月底前全部交付

4、河南将新开工5条高速，推进国道209、230、240等黄河大桥建设（2023.03.03）



- 3月3日，2023年全省交通运输工作会在郑州召开。会上表示2023年全省交通基础设施计划完成投资1505亿元。其中，高速公路投资目标为1120亿元，普通干线公路投资目标为180亿元，农村公路投资目标为145亿元，内河水运投资目标为40亿元，枢纽场站投资目标为15亿元，支持系统投资目标为5亿元。在持续推进高速公路“13445工程”方面，加快推进项目前期工作，加强要素保障，力争内黄至林州高速、民权至砀山高速、辉鄆高速濮阳至豫鲁省界段、尉氏至临颍高速、阳新高速商城至豫鄂省界段（二期）等5个、251公里项目年内开工建设。
- 在畅通黄河两岸交通互联方面，2023年将推进国道209、230、240等黄河大桥建设，确保省道304白垆黄河大桥建成通车。

5、郑州首批60个“保交楼”专项借款项目预计10月底前全部交付（2023.03.01）

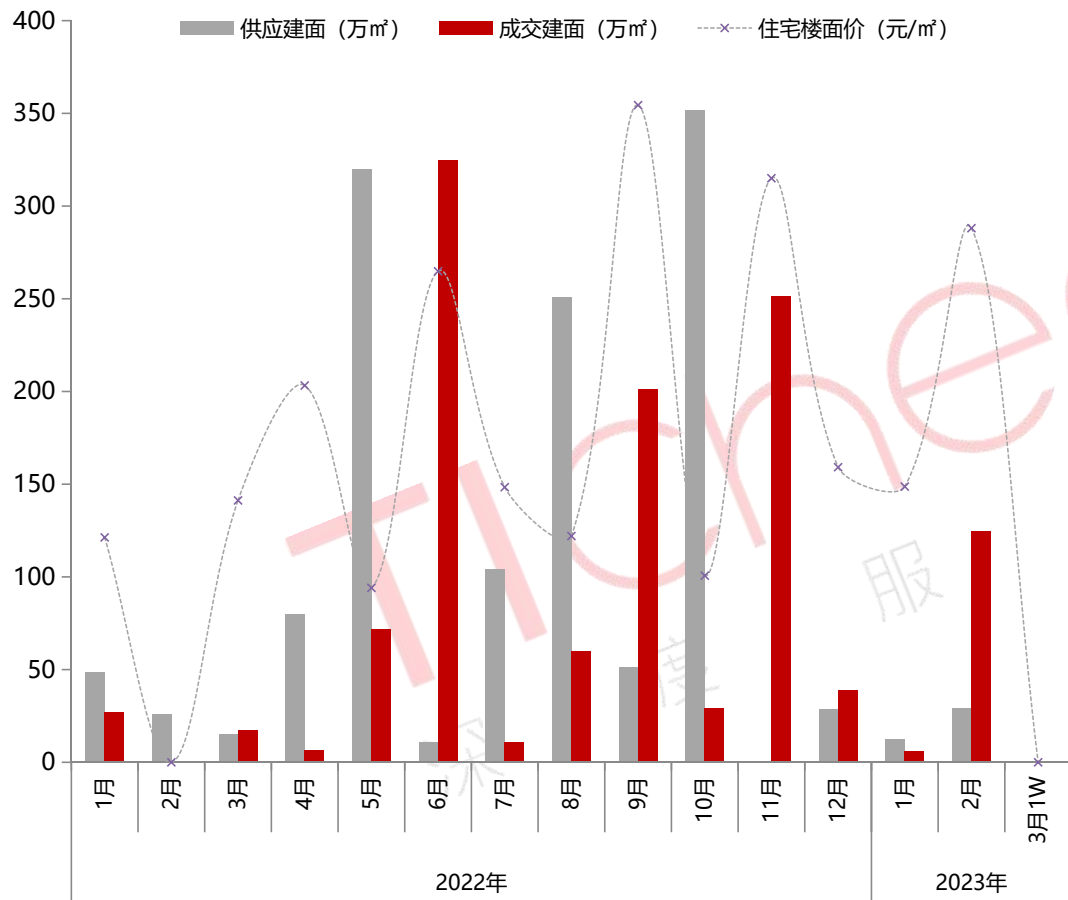


- 3月3日上午，郑州市召开2023年全市住房保障和房地产管理工作会议，总结回顾2022年工作，安排部署2023年重点工作。
- 会议明确了今年郑州市住房保障和房地产管理工作的主要预期目标：棚户区改造安置住房新开工16万套、基本建成3万套，筹集保障性租赁住房12420套，筹集人才公寓4.8万套（间）。完成房地产开发投资2600亿元，商品房投放800万平方米，商品房销售1200万平方米。纳管各类租赁住房2万套（间），新增专业化住房租赁企业50家。新增物业管理面积800万平方米，归集物业维修资金3.9亿元，完工239个老旧小区改造项目，完成既有住宅加装电梯200部。使用第一批专项借款的60个保交楼项目，10月底前全部建成交付；使用第二批专项借款的82个项目，年底前建成交付50%。交办的不动产办证类问题楼盘6月底前动态清零，停工烂尾类项目12月底前化解大头落地。

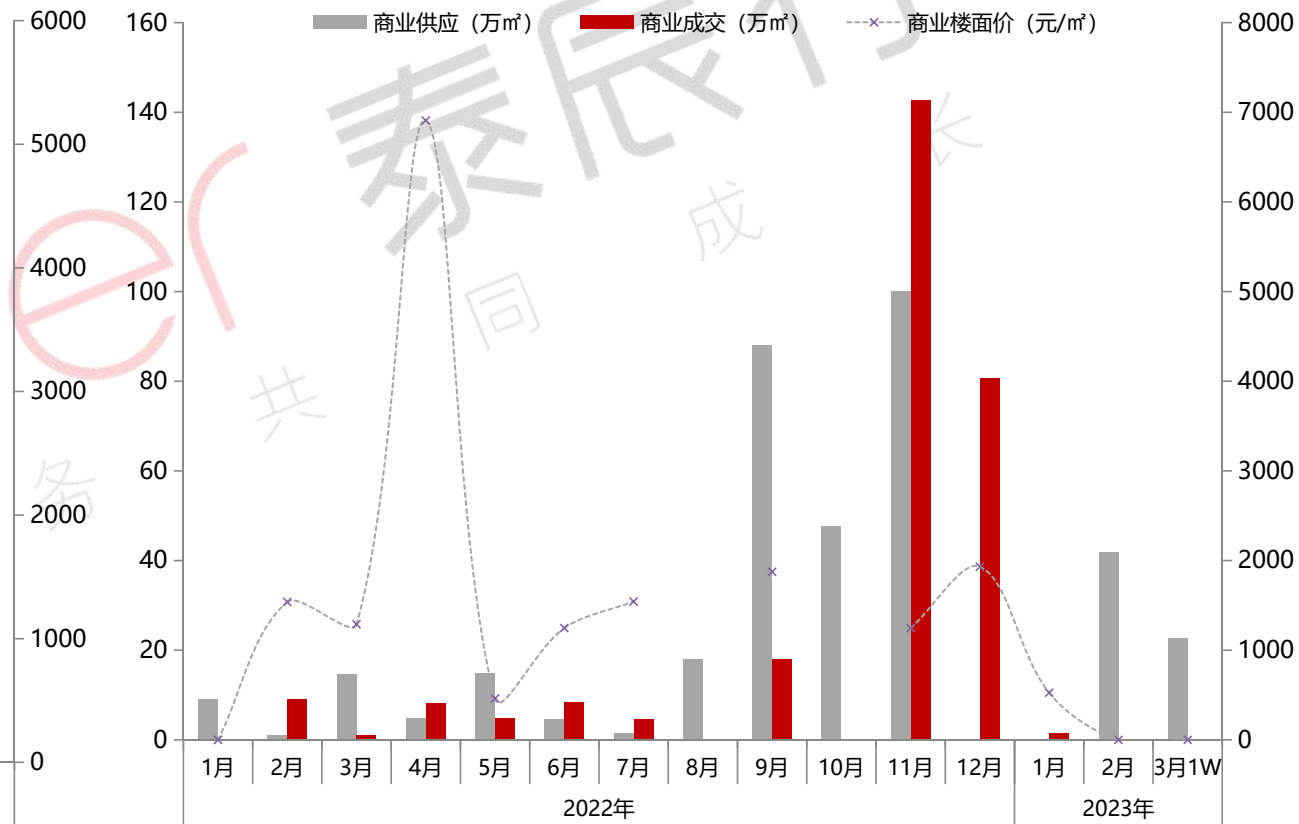
土地汇总：供地节奏放缓，本周仅商业用地供应5宗，无土地成交

3月1周大郑州供应5宗土地，均为商业用地，共计23万方；无住宅用地供销

2022年1月-2023年3月1周大郑州住宅用地供求走势



2022年1月-2023年3月1周大郑州商业用地供求走势

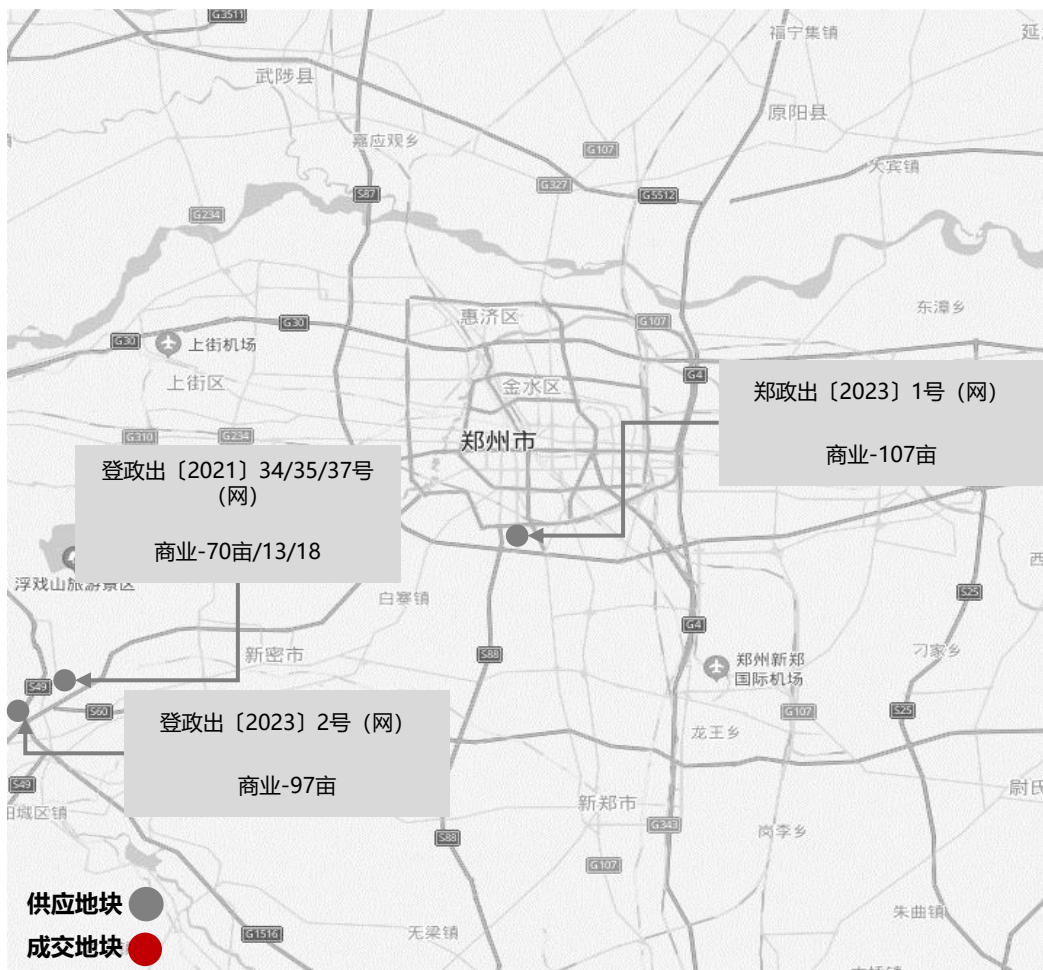


土地汇总：供应商业用地分布市区及远郊

供应5宗商业用地分布于市区二七区1宗、远郊登封市4宗，共计304亩，23万方

3月1周大郑州土地供应信息

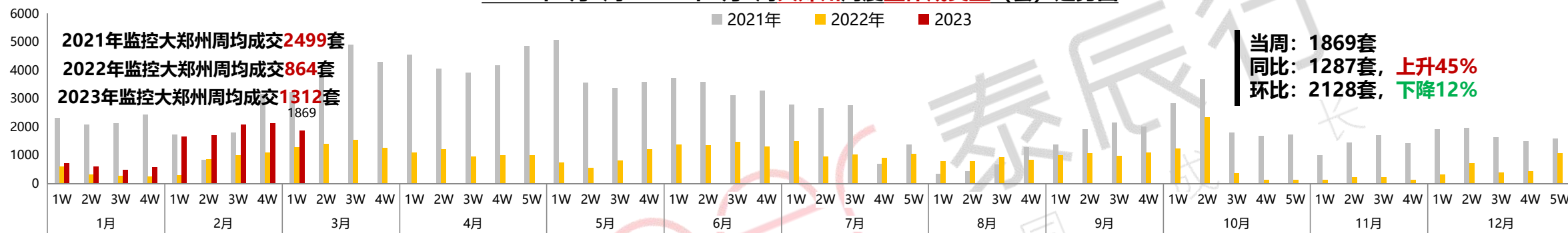
地块编号	郑政出〔2023〕1号（网）	登政出〔2021〕34号（网）	登政出〔2021〕35号（网）	登政出〔2021〕37号（网）	登政出〔2023〕2号（网）
竞拍日期	2023/4/3	2023/3/30	2023/3/30	2023/3/30	2023/3/30
位置	左江路南、大学南路东	登封市大金店镇	登封市大金店镇	登封市大金店镇	登封市环山旅游公路与少林大道交叉口东南角
行政区域	二七区	登封	登封	登封	登封
用途	商业	商业	商业	商业	商业
使用权面积(亩)	106.63	69.66	12.71	17.99	97.46
容积率	< 1.5	< 1.0	< 1.0	< 1.0	< 0.8
总建面(万㎡)	10.66	4.64	0.85	1.20	5.20
起始价(万元)	27074	4040.28	737.18	1043.42	6724.74
起始单价(万元/亩)	254	58	58	58	69
楼面价(元/㎡)	2539	870	870	870	1294
竞买保证金(万元)	5415	809	148	209	1345



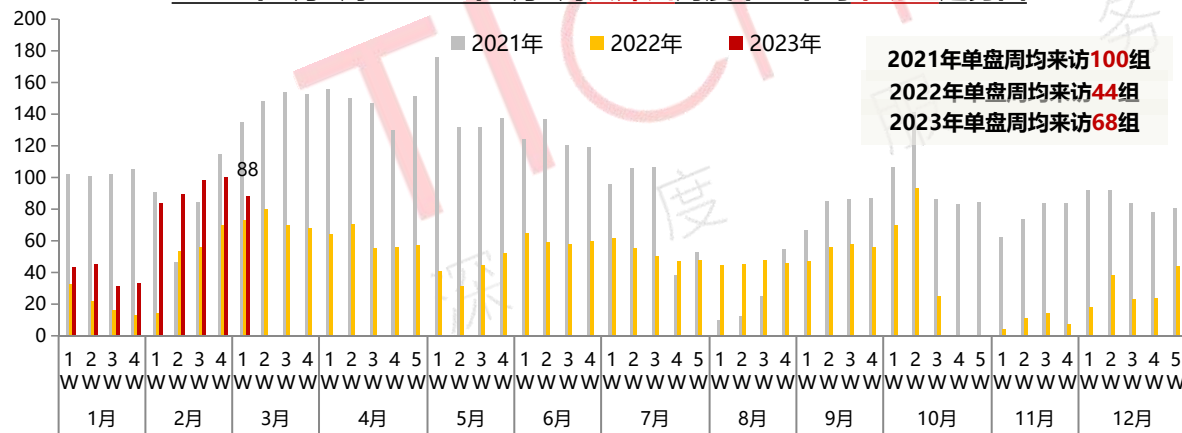
整体数据：市场冲刺后热度呈下降趋势，总成交套数环比下降12%

3月1周市场在2月冲刺后恢复平稳，周数据环比微降，周总成交**1869套**，环比**下降12%**，单盘来访**88组**，环比**下降12%**，单盘成交**8套**，环比**下降7%**

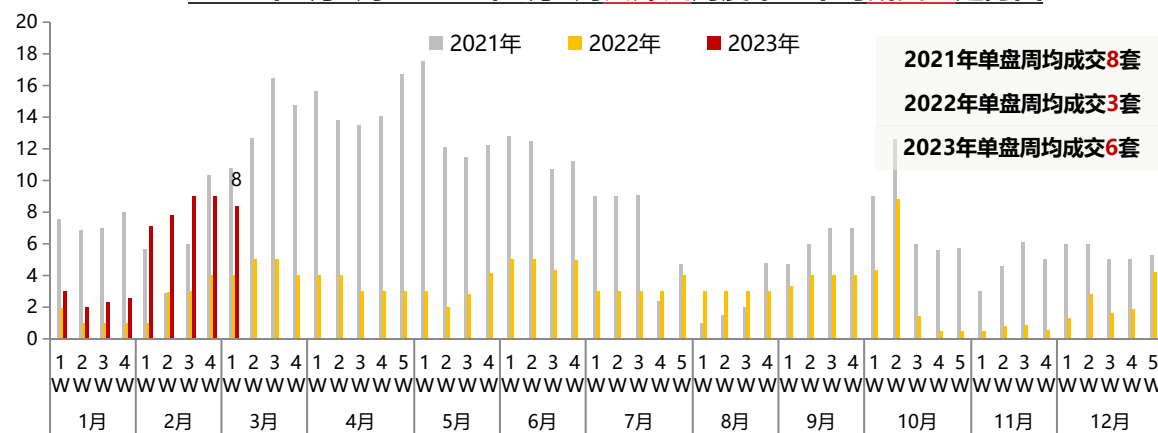
2021年1月1周-2023年3月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年3月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2021年1月1周- 2023年3月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



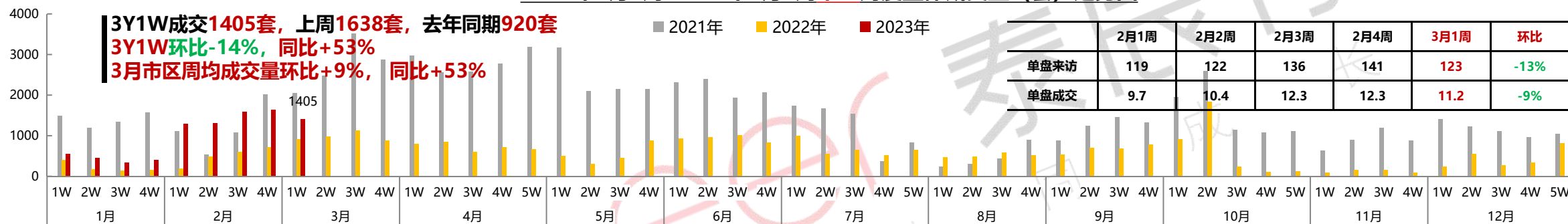
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：3月1周（2.27-3.05）大郑州实际监控到项目226个，其中在售项目224个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

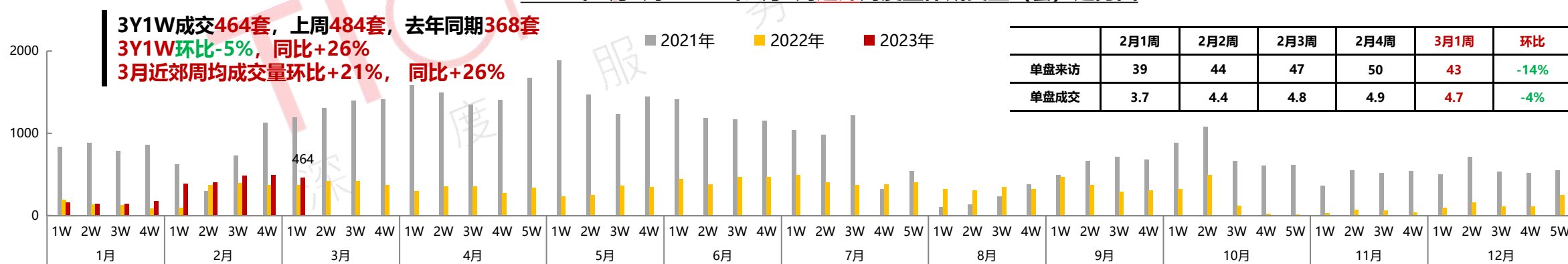
城郊数据：市区/近郊3月初始，客户量收缩，成交量环比下降

3月1周市区总成交**1405套**，环比**下降14%**；单盘成交**11.2套**，环比**下降9%**；
近郊总成交**464套**，环比**下降5%**；单盘成交**4.7套**，环比**下降4%**

2021年1月1周-2023年3月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年3月1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，3月1周（自然周）市区实际监控到在售项目125个，近郊实际监控到在售项目99个

项目榜单：本周TOP15共成交741套，环比上周906套下降18%

本周TOP榜单中除大都会外，多数项目周成交有所下降；万科大都会&都会天际凭借一线房企+刚需+性价比+涨价逼定，成交105套居榜首，TOP15门槛值30套（2月4周门槛25套），谦祥、万科、保利等稳健房企典型项目入榜单

2023年3月1周大郑州项目TOP15成交排名

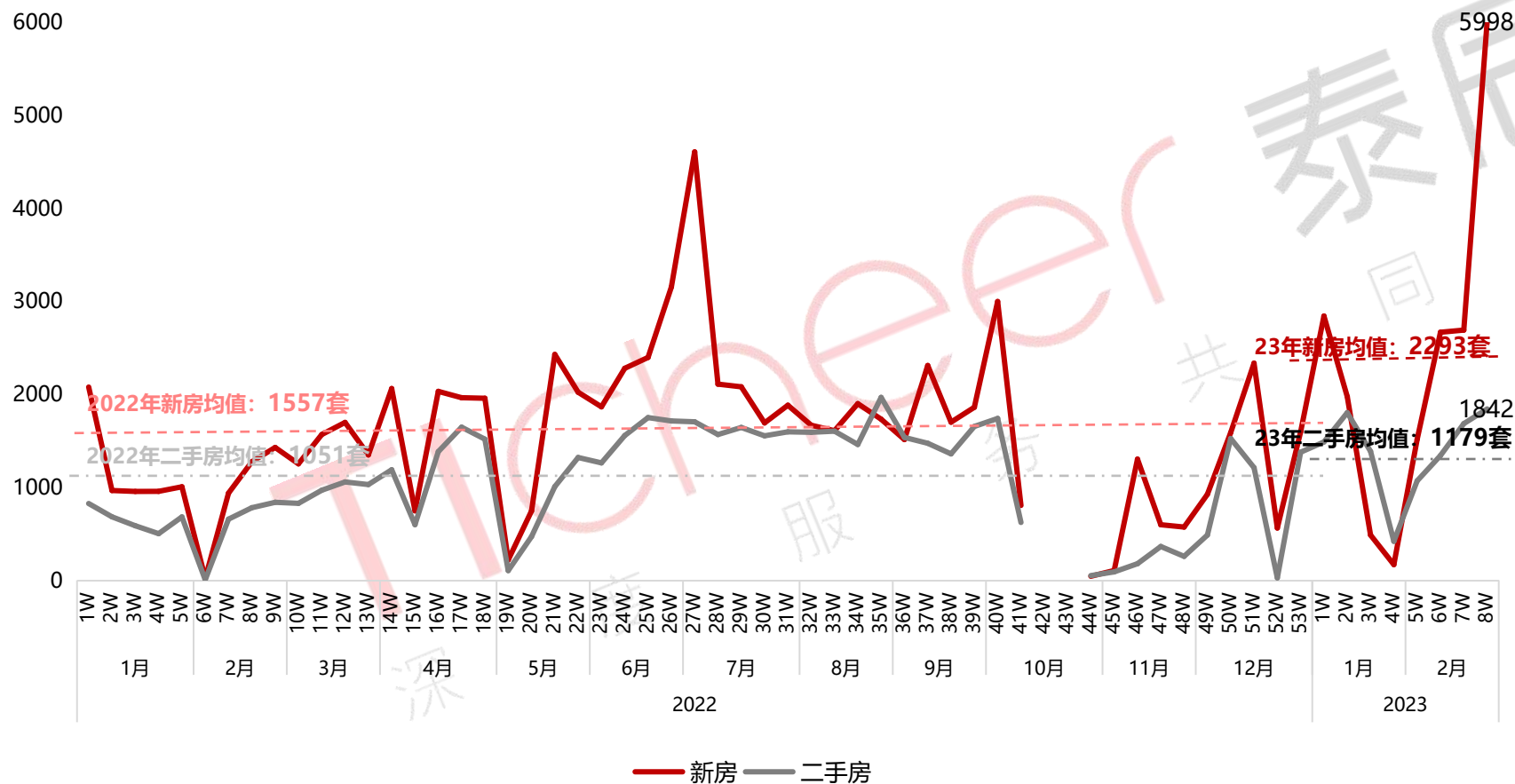
排名	区域	项目	本周成交量	正常售价（元/㎡）	分期	分销
/	金水区	越秀金悦文华	153	17200-19200	无	无
1	二七区	万科大都会&都会天际	105	高层精装：大都会10500，都会天际11500（预计下周涨价1%）	无	58、贝壳，1.5%
2	二七区	保利上城	72	9700元/㎡（精装，青年人才补贴10万后价格）（加推3#）	首付10%或15%，可延期（最长不超过一年付清，需申请）	贝壳、房小宝，点位2.5-3%
3	高新区	谦祥云栖	64	高层毛坯16300	首付10%，2年4次，购房送车位，今年拿合同上郑州中学，明年上郑州中学玉兰街小学（写到合同里）	58、贝壳，2.5%
4	二七区	亚星锦绣山河	56	高层毛坯：倚澜苑12000-12500，安泰苑11800-12300（加推6#）	安泰苑首付5万，分期两年八次；倚澜苑首付10万，两年八次	贝壳，搜狐，58，佣金3万（后佣）；104㎡以下成交奖励1500元/套，117㎡以上成交奖励3000元/套；
5	惠济区	谦祥时光序	51	高层毛坯13500-14500	首付5%，剩余25%一年内2次付清	58，贝壳，3%，成交一套经纪人奖励2000元现金
6	管城区	龙湖熙上	46	12300-13000	无	贝壳，2%
7	惠济区	万科翠湾中城	45	悦曦园18000，翠澜园16000	无	58、贝壳，1.5%
8	中原区	华润琨瑜府	45	二期12800，三期润园毛坯13800-14400 瑜公馆12500	执行首付20%，利率3.8；首付10%；延期1个月	贝壳分销聚焦至3月3日。佣金由3%提升至3.5%；同步输出50元京东卡+2000元成交奖励
9	高新区	谦祥世茂万华城	44	高层毛坯：三期13200-14000，五期11000-12500、 三期140㎡以上送负二车位一个	三期无分期；五期首付5%，剩余1年2次	58、贝壳，3%
10	管城区	电建洺悦融园	38	精装高层17000-19000，推出20套一口价特价房， 价格16500（取消送车位）	无	贝壳聚焦，2月1日开始，分销点位提高至1.8%跳2.5%跳3%，20套跳2.5，50套起跳3%；
11	高新区	保利和光屿湖	37	二期毛坯10400-11000；洋房14300	首付10%，剩余首付延期6个月；首付5%，延期1年	贝壳、58，佣金2.2万
12	金水区	保利大都汇	37	小高精装17800-19600	/	贝壳、房小宝，1.5%跳2% （大于15套实施跳点）
13	新郑	万科星图	36	高层精装8000-8700	无	58、贝壳、朴邻3.5%
14	金水区	美盛教育港湾	35	二期毛坯17、16、12、18号楼17500-19000；1、 2、4号楼19000-20000，特价房17000起	1、3月4日启动14#的认筹，产品104/123/143㎡的产品，截止目前共计认筹12组；2、凭其他售楼部算价单可额外优惠5000元； 3、周末58专属2000元/套成交奖。	贝壳、58、2%；全民推荐3万
15	经开区	金茂越秀未来府	30	毛坯16500-17800，精装18200-18500	无	58、贝壳，佣金3.5%

数据来源：泰辰市场监控中心；平推项目加粗

网签数据：2月4周新房成交量飙升，二手房回暖态势持续

2月4周新房成交5998套房源，同比上涨471%，环比上涨223%，二手房成交1842套房源，同比上涨236%，环比涨幅109%
政策利好延续下，客户需求持续释放，周度新房网签量达近年峰值，新房/二手房月数据同环比均大幅上涨

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	5998	471%	223%
当月	12871	252%	135%

二手房	成交套数	同比	环比
当周	1842	236%	109%
当月	5936	160%	17%

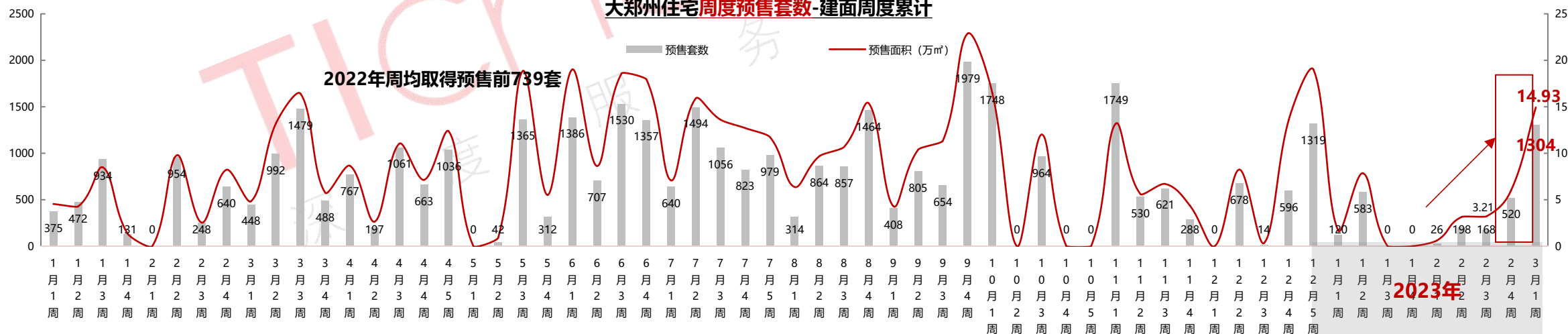
注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟，数据周期：2.20-2.26，来源：360房产网

项目预售前公示：共6个项目，1304套住宅预售，典型项目补货节奏将加快

共计6个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计**1304套**，建面**14.93万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
住宅在售	2023.3.1/2020.09.04	美盛教育港湾	金水区/省体育中心	城改	14#	204	2.36	高层105-220m ² 三房-四房	知学苑总建面7.35万m ² ，容积率6.0，共规划有11栋高层，1所幼儿园	待售
	2023.3.1/2020.09.04	美盛教育港湾	金水区/省体育中心	城改	15#	204	2.39	高层105-220m ² 三房-四房		
	2023.3.1/2020.11.4	万科翠湾中城	惠济区/省体育中心	城改	2#	242	2.59	高层97-128m ² 三房、146m ² 四房	总建面26.16万m ² ，占地93亩，规划16栋30-32F精装高层，1所3层幼儿园及1栋4层商业	待售
	2023.3.1/2021.11.19	郑州洛悦融园	管城区/航海路	净地	1#	136	1.55	高层99/129m ² 三室、洋房143m ² 四室	项目为2021年二批次成交净地，占地84.4亩，建面16.9万方，规划有8栋高层及7栋小高，精装交付	待售
	2023.3.1/2020.12.22	保利云上	二七区/侯寨	净地	3/7/8#	268	3.04	高层98/128m ² 三房，洋房129m ² 三房	建面15.7万m ² ，容积率2.99，规划有5栋20层高层、6栋洋房及1所幼儿园，精装交付	待售
	2023.3.2/2020.12.22	东方宇亿万林府	金水区/杨金	城改	1/3/5/7/8#	114	1.41	小高层103-258m ²	/	待售
	2023.2.27/2020.12.2	正商玖號院	新郑市/南龙湖南	城改	2#	136	1.59	高层133-142m ² 的三房	占地17亩，总建面4.05万m ² ，容积率3.5，因资金问题2015年初停工，2018年正商接手，在售户型为高层133-142m ² 的三室。	待售
合计						1304	14.93	/		

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



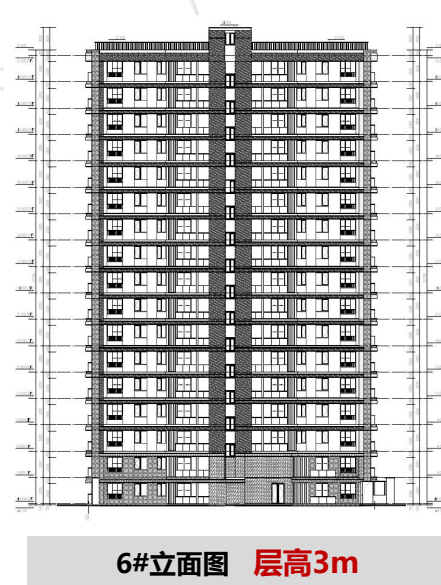
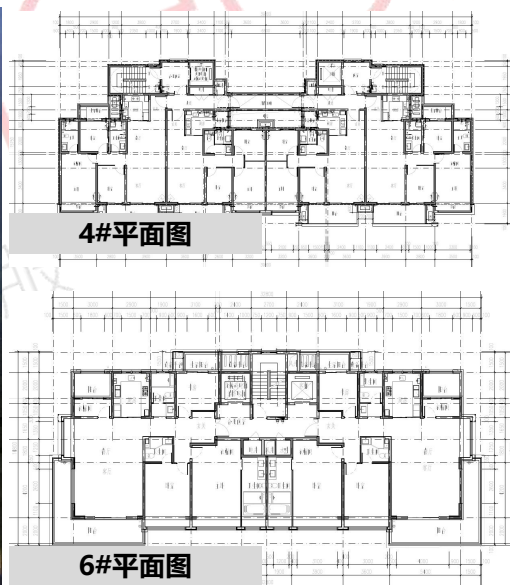
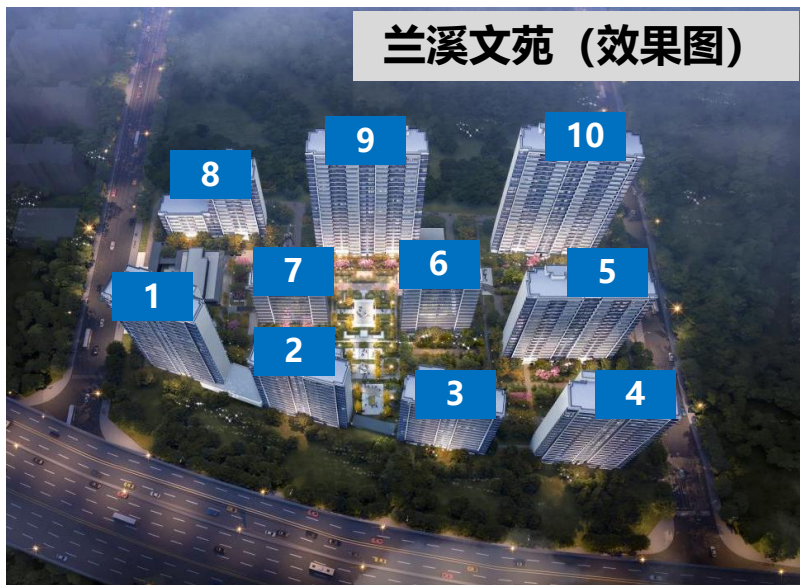
数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

本周新增规划公示项目：郑东新区-兰溪书院

兰溪书院为22年9月郑新建投托底摘地，楼面价8514元/m²，占地50亩，规划10栋小高层+高层，面积108、131m²三室及155、182m²四室；**国企背景+地段优越、配套齐全+改善产品+竞品房源不足，前期内购中，预计6月对外开售**

规划公示明细（兰溪文苑）

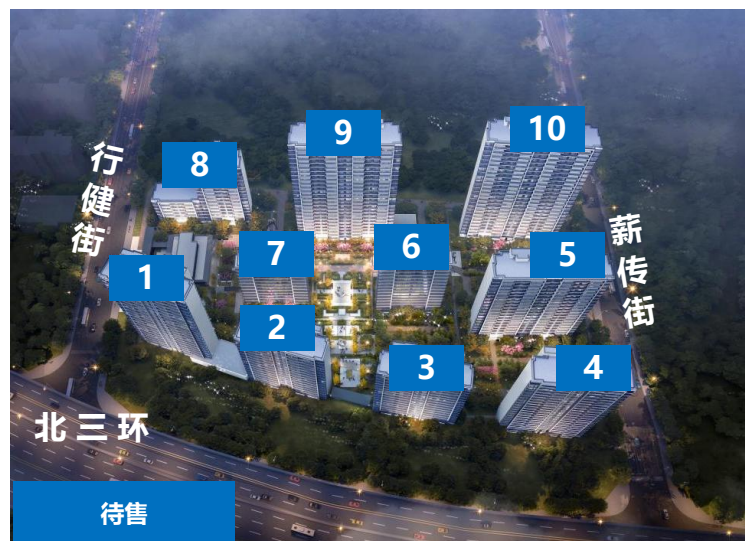
项目位置	郑东新区-龙子湖板块-姚桥路北、行健街东	建设/用地单位	郑州郑鲲开发建设有限公司（郑新建投）
占地面积	50亩	建筑面积	住宅9.96万m ²
总户数	706	车位数	792
容积率	2.99	绿地率	30.10%
物业类型	小高层（7-17F）+高层（22F）	交付标准	/
拿地时间及总价、楼面价	郑政东出〔2022〕6号（网）-2022.9.21：总价86400万元、8514元/m ² 无溢价	公示日期-截止日期	2023年03月1日至2023年03月14日。
项目概况	➢ 规划10栋7-26F小高层及高层产品，总计706户（高层：108m²三房两厅1.5卫、131m²三房两厅两卫、155m²四房两厅两卫、185m²四房两厅三卫）。 ➢ 机动停车位792个，非机动车位1132个。 ➢ 位置优越（邻近北三环、京港澳高速、东四环等城市主干道；龙子湖商圈；龙子湖等生态环境优越）+国企托底+改善房源+周边在售竞品较少。		



建设项目综合经济技术指标表			
一、用地规模	建设用地面积（m ² ）	33826.33	计容面积：101107.19m ²
	总建筑面积（m ² ）	137986.07	其中含装配式住宅不计容面积1662.36m ²
二、建筑规模	地上建筑面积（m ² ）	102799.05	
	住宅（m ² ）	99641.83	
	物业管理用房（m ² ）	501.99	
	社区便民店（m ² ）	282.55	
	社区服务中心（m ² ）	700.68	
	社区卫生服务站（m ² ）	159.54	
	文化活动站（m ² ）	416.16	
	居家养老服务设施（m ² ）	218.06	
	开闭所（m ² ）	145.28	
	配电房（m ² ）	540.19	
	治安联防站（m ² ）	26.32	
	垃圾转运站（m ² ）	96.99	含再生资源回收点
	其它（m ² ）	39.96	
	非机动车坡道（m ² ）	29.50	不计容
三、用地基底面积	地下建筑面积（m ² ）	35187.02	
	地下空间（m ² ）	34500.58	
	物业管理用房（m ² ）	93.10	
	热交换站（m ² ）	210.79	
	通信综合接入机房（m ² ）	144.39	
	二次供水加压泵站（m ² ）	238.16	
	建筑基底面积（m ² ）	7508.84	
	体育活动场地（m ² ）	716.94	
	绿地面积（m ² ）	10181.73	含集中绿地面积3424.71m ²
	绿地率（%）	30.10	
其中	建筑密度（%）	22.20	
	容积率	2.99	
	机动车停车位（个）	792	
	地上机动车停车位（个）	70	
	地下机动车停车位（个）	722	其中含充电机动车位81个
	非机动车停车位（个）	1132	
	地上非机动车停车位（个）	336	
	地下非机动车停车位（个）		
	基础指标	机动车位706个，面积为3397.20m ²	

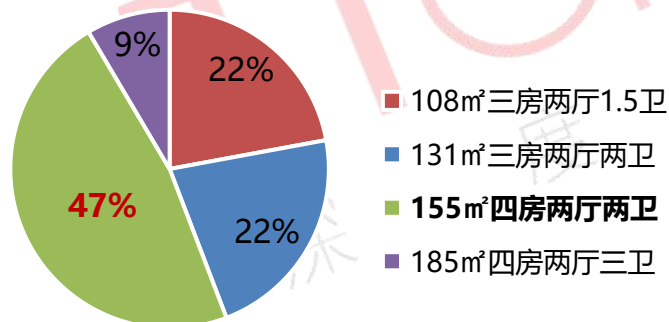
本周新增规划公示项目：郑东新区-兰溪书院

规划5栋7-17F小高层+5栋22F高层，总计706户，起步户型108^{m²}三室，131^{m²}三室/182^{m²}四室三卫占比均为22%，155^{m²}四室两卫占比近半，占比47%；户型设计方正，多开间朝南，双阳台及多飘窗加大赠送面积及可改造空间，整体产品定位改善



物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积 (m²)	户型	套数	占比
高层	1/4#	1D	2T4	22F	131+108+108+131	108	三房两厅1.5卫	88	12.46%
						131	三房两厅两卫	88	12.46%
	5#	2D	2T2	21F	155+155+155+155	155	四房两厅两卫	84	11.90%
小高层	9/10#	2D	2T2	26F	155+155+155+155	155	四房两厅两卫	204	28.90%
	2/3#	1D	2T4	17F	131+108+108+131	108	三房两厅1.5卫	68	9.63%
						131	三房两厅两卫	68	9.63%
	6#	1D	2T2	17F	185+185	185	四房两厅三卫	34	4.82%
	7#	1D	2T2	14F	185+185	185	四房两厅三卫	26	3.68%
	8#	2D	2T2	西7F 东16F	155+155+155+155	155	四房两厅两卫	46	6.52%
合计								706	100%

户型配比



108^{m²} 三室两厅1.5卫



131^{m²} 三室两厅两卫



155^{m²} 四室两厅两卫

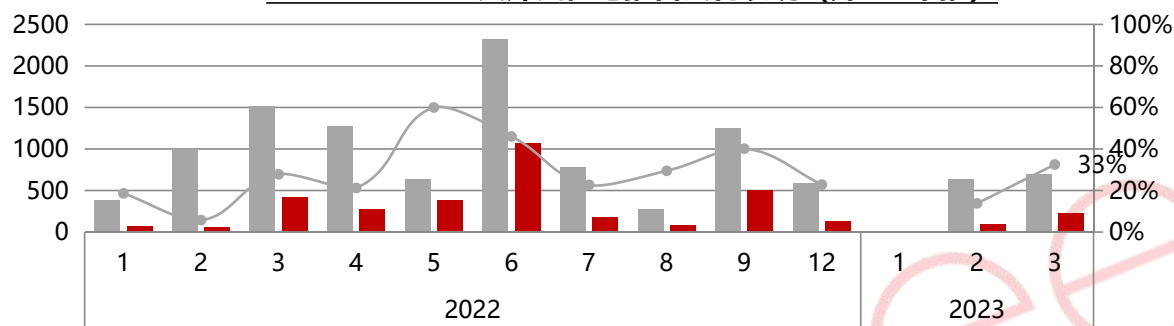


185^{m²} 四室两厅三卫

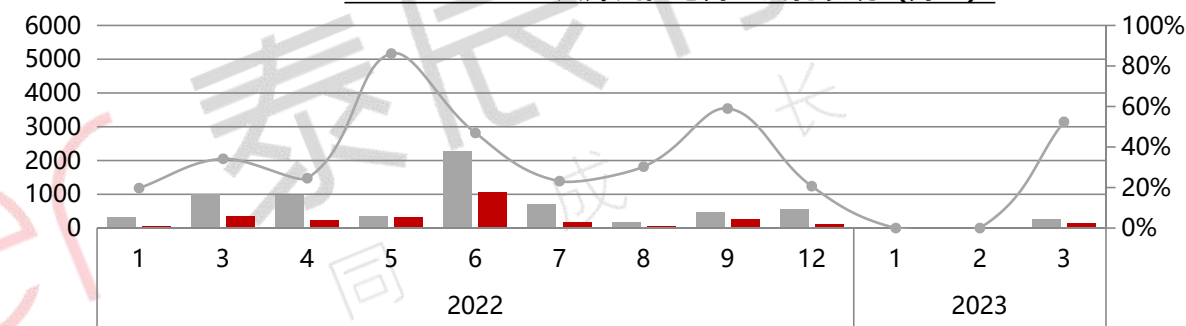
开盘表现：本周越秀金悦文华客户落位，另外3个项目补货平推

金水区-越秀金悦文华-于3月4日客户落位，推出高层1/5#，毛坯均价17000-18500元/㎡，地段+国企+配套去化较好；另中原区汇泉景悦城/二七区亚星锦绣山河、保利上城补货平推，四个项目共计推出房源698套，去化227套

2022.1-2023.3大郑州住宅推售去化表现（开盘+平推）



2022.1-2023.3大郑州住宅开盘去化表现（开盘）



2023年3月1周开盘/平推项目信息汇总

类型	区域	项目名称	装修情况	成交均价（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
落位	金水区	越秀金悦文华	毛坯	17000-18500	248	130	52%
平推	中原区	汇泉景悦城	毛坯	11500	120	3	3%
平推	二七区	亚星锦绣山河	毛坯	12500	170	22	13%
平推	二七区	保利上城	精装	9700	160	72	45%
合计					698	227	33%

越秀金悦文华/落位表现：双国企+双学区加持，综合高性价比，首次落位效果较好

3月4日推出高层1/5#，共计房源**248套房源**，截止当天落位**130套**，去化率**52%**，成交价格毛坯**17000-18500元/m²**

项目地块分布



项目鸟瞰图



待售

一批次落位

开盘分析：

- 1、项目位于金水北-花园北路板块，连霍以南、渭河以北，区域地段价值高，周边临近城市主干道，交通便利；
- 2、双国企开发，品质资金问题得以保障，在当下问题房企、楼盘频出背景下，企业优势更加突出；
- 3、户型设计纯粹，共计规划102/123/142㎡三种户型，定位以品质首改、刚改为主，项目利用飘窗（全面积赠送），阳台及设备平台（半面积赠送）实现高赠送，达到较强的空间感及居住实用性，从产品上极大提高竞争优势；
- 4、本次蓄客充足，且市场正处于复苏阶段，周边竞品（瀚宇、美盛、碧桂园云境、招商）等项目在售主力货源减少，首次落位效果较好。

所属区域	金水区		所属板块	花园北路板块	
项目位置	宏康路，临魏河北路，嵩阳路，长安路合围区域		开发公司	郑州越武房地产开发有限公司（越秀和金水投资的合资公司）	
占地	34.72亩	建面	住宅7.51万㎡	容积率	3.5
营售团队	自销+泰辰		交房时间	2025年6月30日	
蓄客及到访	蓄客约400组（冻资2-3万）				
成交价格	毛坯17000-18500元/㎡				
竞品价格	保利大都汇精装小高17000-20000元/㎡，美盛教育港湾毛坯高层19000元/㎡				
营销政策	冻资：2月22日开启冻资，小户型5万，大户型10万 优惠：现金5000，入会1%，付款方式1%，按签1%，开盘4% 首付分期：暂无 分销：无				
客户来源	以金水区30-40岁之间客户为主要来源，多为三口之家，重点关注项目周边教育配套				
预售情况	预计3.11号取证				

越秀金悦文华/户型分析：推出主力102/123户型，小户型去化率更高

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高: m	户型	面积 (㎡)	成交价格 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	2T4	33F	3.0	三房两厅两卫	102	17000-17500	62	36	58%
							三房两厅两卫	123	18000	31	15	48%
							四房两厅两卫	142	18500-19000	31	13	42%
		5#	1D	2T4			三房两厅两卫	102	17000-17500	62	36	58%
							三房两厅两卫	123	18000	62	30	48%
	合计									248	130	52%

越秀金悦文华-1号楼标准层平面图



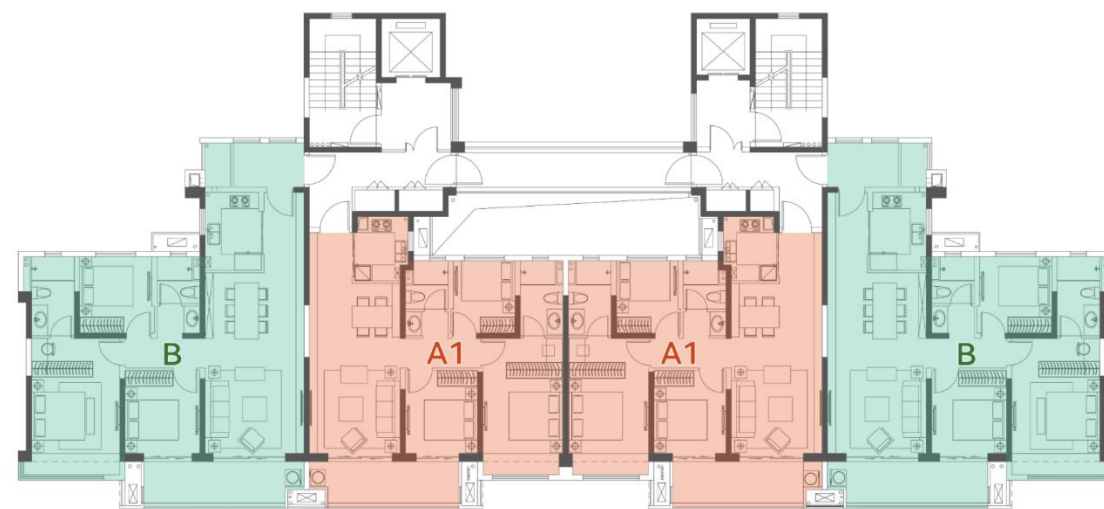
C户型-142m²

A2户型-102m²

A1户型-102m²

B户型-123m²

越秀金悦文华-5号楼标准层平面图



B户型-123m²

A1户型-102m²

A1户型-102m²

B户型-123m²

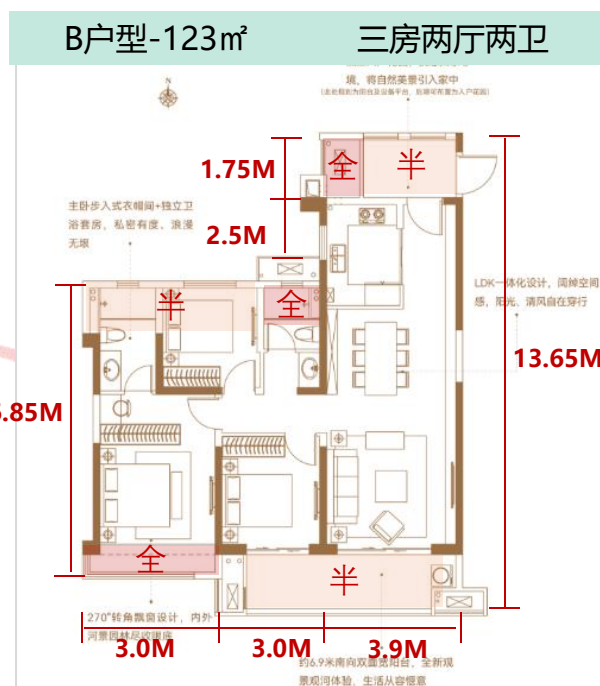
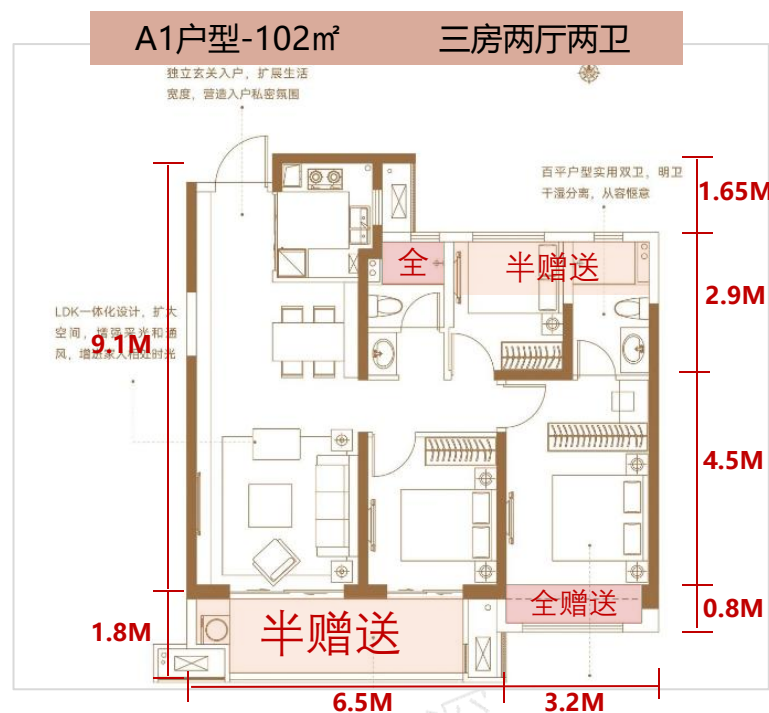
越秀金悦文华/户型分析：创新高赠送户型，综合得房率超85%，空间感及舒适度大幅提升

项目利用飘窗（全面积赠送），阳台及设备平台（半面积赠送）实现高赠送，达到较强的空间感及居住实用性

103㎡连廊中户，赠送面积约10㎡，紧凑实用，LDK一体化设计，客餐厅面积达24㎡，进深达到6.6米，空间感较强

123㎡边户，赠送面积约16㎡，较103㎡户型同步放大，并增加入户花园

142㎡边户，赠送面积约20㎡，大横厅涉及，四面宽朝南，客厅开间达到7米，整体舒适度大大提高



户型编号	物业	面积(㎡)	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
A1	高层	102	中间	三房两厅两卫	通透	14% 得房率约86%	2T4	3	3.6*6.6	3.2*6.6	2.9*3.25	2.9*2.9	/	9.7	10.9	是	1	6.5米南向阳台
B		123	边户	三房两厅两卫	通透		2T4	3	3.9*7.0	3.8*6.85	3.0*3.25	2.9*3.05	/	9.9	13.65	是	1	6.9米南向阳台
C		143	边户	四房两厅两卫	通透		2T4	4	7.0*4.5	3.7*7.7	3.0*3.5	3.0*3.2	2.9*3.2	13.7	11.2	是	1	7.0米南向阳台

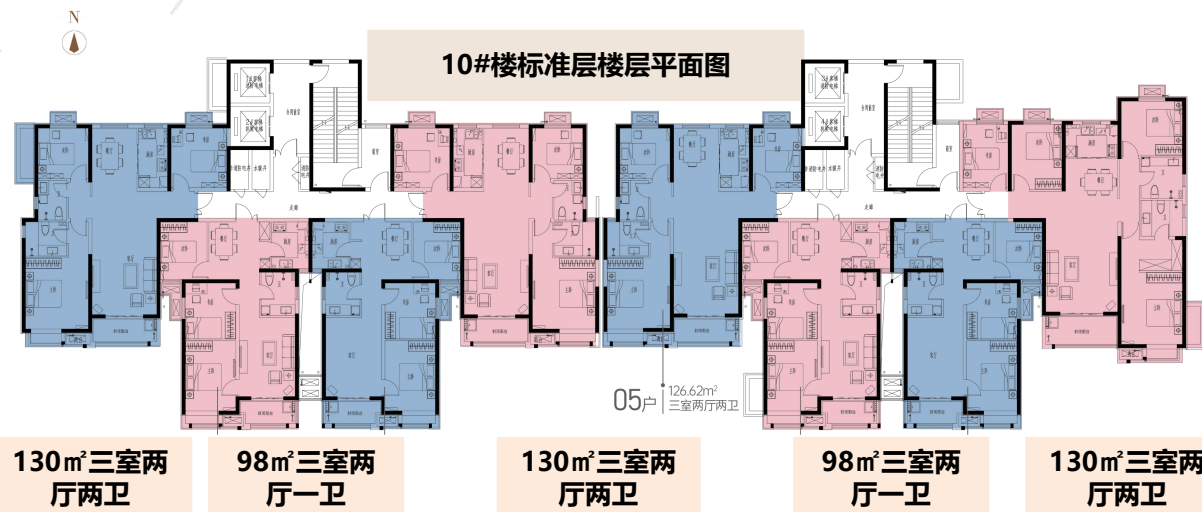
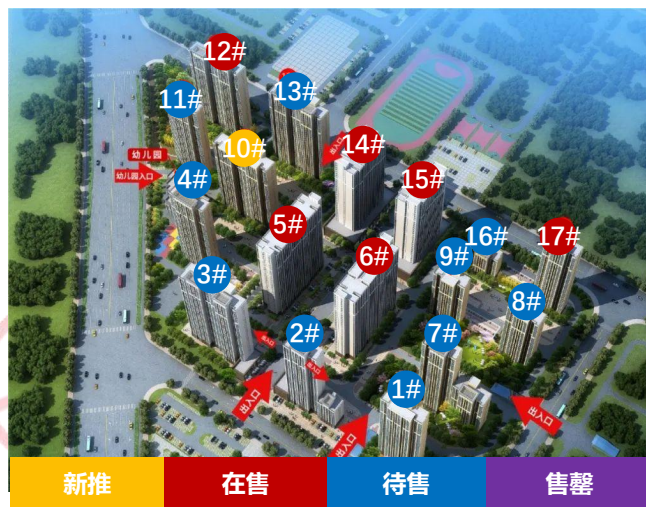
汇泉景悦城三期/平推表现：

现房销售+西三环外+安开混合，平推10#共计120套，当天去化3套

- ◆ **去化情况：**3月3日平推三期高层10#楼98/130㎡三房，合计推出房源120套，成交3套，去化率约3%
- ◆ **加推面积：**高层——98㎡三室两厅一卫、130㎡三室两厅两卫；
- ◆ **价格情况：**98㎡均价11600元/㎡，130㎡12200元/㎡（毛坯）
- ◆ **优惠政策：**无；
- ◆ **首付分期：**无；
- ◆ **分销政策：**58，贝壳3.9万/套，全民经纪人1万/套；
- ◆ **平推分析：**

- 1) 项目位于中原区常西湖板块，西三环边，景悦城三期地块，现房销售；
- 2) 周边无地铁线路，东侧、南侧临近西三环、陇海快速路，驾车出行方便。项目两公里范围内中原万达、西流湖公园、二砂文化创意园、南水北调运河等，内部规划三所小学（伊河路小学景悦城第一小学）、一所中学，配套相对成熟，生活便利；
- 3) 竞品碧桂园凤凰城毛坯10000元/㎡（毛坯），价格存在劣势；同时三期除12/14/17#外，其余楼栋均有安置房，且本次平推无蓄客，效果较差。

楼栋	梯户比	楼层	户型排列	面积 (㎡)	户型	推出 套数	去化套 数	去化率
10#	2T4	34F	130+98+98+130 +130+98+98+130	98	三室两厅一卫	96	3	3%
				130	三室两厅两卫	24		
合计						120	3	3%



亚星锦绣山河-安泰苑/平推表现:

千亩大盘+一站式教育资源+准现房, 平推6#共计170套, 当天去化22套

- ◆ **去化情况:** 3月4日加推高层6# (1D34F3T5) 87/102/115㎡房源; **共计170套, 当天成交22套, 去化率13%;**
- ◆ **加推面积:** 高层87㎡三室两厅一卫、102㎡三室两厅两卫、115㎡三室两厅两卫
- ◆ **价格情况:** 12500元/㎡ (毛坯)
- ◆ **优惠政策:** 加推优惠1%; 按揭优惠3%、全款优惠2%
- ◆ **首付分期:** 首付5万, 剩余2年8次
- ◆ **分销政策:** 贝壳、58、搜狐, 点位3万/套
- ◆ **平推分析:**

- 1) 项目位于南三环-南四环-二七新城板块, 亚星开发, 深耕二七区。
- 2) 项目二期划片郑州实验外国语中学、郑州实验外国语第一附属小学 (建设中), 享一站式教育配套, 商业配套亚星淘气堡新天地已成熟运营, 亚星万嘉百汇商圈已开业, 二期地块倚澜苑现房交付; 安泰苑将于2023年底交付。
- 3) 竞品泰宏建业国际城毛坯13000元/㎡, 本案此次加推成交价格高层毛坯12500元/㎡相比具有价格优势, 且项目年底交房, 交付有保障。

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价:元/㎡	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2021/11/6	安泰苑首开	高层	高层2#	34F	2T4	87㎡两房/118㎡三房/130㎡4房	毛坯12000	毛坯	133	15	11%
2023/3/4	加推	高层	6#	34F	3T5	87/102/115㎡三房	毛坯12500	毛坯	170	22	13%



新推

在售

待售

售罄

6#(1D34F3T5)



115㎡三室两厅
两卫

87㎡三室两厅
一卫

102㎡三室两厅
两卫

87㎡三室两厅
一卫

115㎡三室两厅
两卫

保利上城/加推表现：

央企品牌+高性价比+户型高赠送，平推3#共计160套，周去化72套

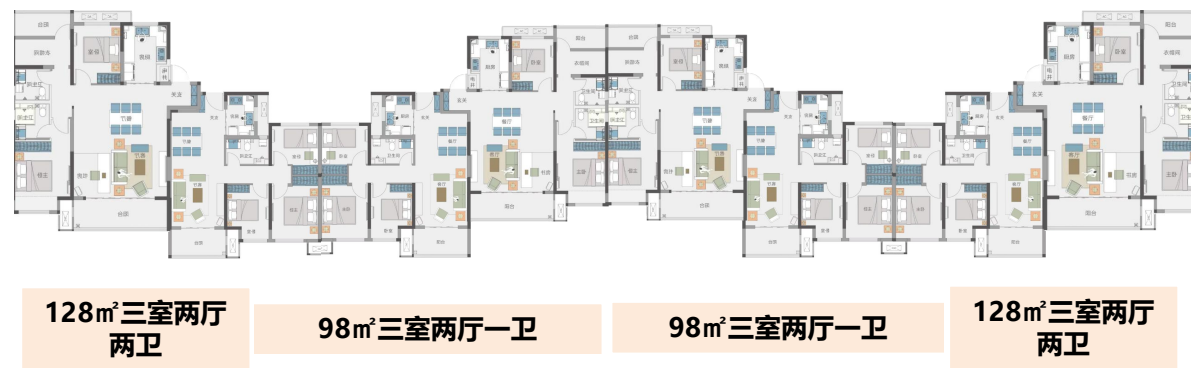
- ◆ **去化情况：**3月4日加推高层3#（2D20F2T4）98/128㎡房源；**共计160套，周成交72套，去化率45%；**
- ◆ **加推面积：**高层98㎡三室两厅一卫、128㎡三室两厅两卫
- ◆ **价格情况：**9700元/㎡（精装，青年人才补贴10万后价格）
- ◆ **优惠政策：**认购优惠1%；按揭优惠3%；按时签约优惠1%；全款优惠2%
- ◆ **首付分期：**首付10%或15%，可延期（最长不超过一年付清，需申请）
- ◆ **分销政策：**贝壳、房小宝，点位2.5-3%
- ◆ **平推分析：**

- 1) 项目位于南三环-南四环-侯寨板块，央企保利开发，品牌保障。
- 2) 项目自建社区幼儿园，周边2KM内有盛安路小学、滨河花园实验小学、华中师范大学附属实验学校等；景观资源有滨河公园、金水河等，当前商业和医疗资源相对匮乏，产品优势明显，户型可变，赠送率9.9%。
- 3) 周边竞品郑州华侨城毛坯高层12800元/㎡，本案此次加推成交价格高层毛坯10500-11000元/㎡相比具有价格优势，项目2024年11月交房。

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价:元/㎡	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2021/10/23	开盘	高层	高层1#、洋房9/11#	高层20F洋房9F	2T4	98㎡/128㎡三房	高层10700-13000 洋房14000-15000	精装	246	15	6%
2023/3/4	加推	高层	3#	20F	2T4	98㎡/128㎡三房	高层9700	精装	160	72	45%



3#(2D20F2T4)



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>