

【2023年第15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

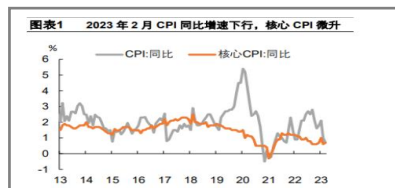
全国：信贷投放增多，全面促进尤其是地产需求释放，起到稳定经济大盘使命责任

1、央行：3月货币供应量M2同比增长12.7% 比上月回落0.2个百分点 (2023.4.11)



- 2023年3月新增社融5.38万亿元（比上年同期多7079亿元），新增人民币贷款3.89万亿元（同比多增7497亿元），M2货币供应量同比增长12.7%。社融和信贷总量上进一步改善，主要是受到房地产市场积压需求释放的影响，二手房“带押过户”政策的推动、及国有大行对个人贷款的重视度提升（“消费贷”、“经营贷”等短期贷款利率下行至低位），因此居民中长期贷款均有明显提升。

2、国家统计局：3月CPI同比上升0.7%，PPI同比下降2.5% (2023.4.11)



- 4月11日，据国家统计局发布数据显示，2023年3月份，全国居民消费价格同比上涨0.7%。其中，城市上涨0.7%，农村上涨0.6%；消费品价格上涨0.5%，服务价格上涨0.8%。1-3月平均，全国居民消费价格比上年同期上涨1.3%。3月份，全国居民消费价格环比下降0.3%。其中，城市下降0.3%，农村下降0.3%；消费品价格下降0.5%，服务价格上涨0.1%。

3、住建部：建筑业、房地产业企业要发挥国民经济“顶梁柱”作用 (2023.4.11)



- 4月11日，住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹在调研时指出，住房和城乡建设领域承担两个支柱产业，一个是建筑业，2022年增加值占GDP6.9%；另一个是房地产业，2022年增加值占GDP6.1%，两个支柱合起来占13%。把两根柱子稳住，对稳定经济大盘有重要意义。建筑业、房地产业企业要发挥国民经济“顶梁柱”作用，自觉担当稳定宏观经济大盘使命责任，深入推进供给侧结构性改革。

4、自然资源部：基于去年600万亩的基础，增了50万亩的土地利用计划总量，来支撑和保障今年的建设用地总需求 (2023.4.12)



- 4月12日，自然资源部召开例行新闻发布会上，自然资源部国土空间用途管制司司长赵毓芳表示，推动“十四五”规划确定的重大项目，特别是城市群、都市圈现代基础设施加快建设，因此基于去年600万亩的基础，增加了50万亩的土地利用计划总量，来支撑和保障今年的建设用地总需求。

城市：北京试点一区一购房政策，宿州淮北两地住房公积金实现互认互贷

1、泉州台商区：出台新政，新落户人员最高给予5万元购房补贴（2023.4.10）



- 4月10日，厦门泉州台商区近日出台《关于进一步引才聚人推动人口落户鼓励措施》，对新落户台商区人员，购买本区新建(一手房)商品住房，最高给予5万元一次性补助。该措施适用于措施发布生效期内首次将户籍登记于本辖区内的创业、就业及居(租)住人员。措施自2023年3月31日起开始执行，有效期三年。

2、北京：多子女家庭和职住平衡家庭购房支持政策，拟按照“一区一策”的方式由房山区试点（2023.4.10）



- 4月10日，北京住建委网站公布北京市住房和城乡建设委员会2023年市政府工作报告重点任务清单及实事项一季度工作进展情况，其中提到，多子女家庭和职住平衡家庭购房支持政策按照“一区一策”的方式由房山区试点，相关内容报请市委市政府同意试点推进，下一步需争取人行营管部和住建部同意。作为行业一线城市风向标，多年的严格的调整政策或有望迎来松动，信号意义显著。

3、安徽：宿州淮北两地住房公积金实现互认互贷（2023.4.10）



- 4月10日，据“淮北发布”，近日，《宿州淮北住房公积金业务互认互贷合作协议》签约仪式在宿州市住房公积金管理中心举行。协议签订后，宿淮两地缴存职工将享受购房地同城化待遇（贷款的条件、额度、年限及开发企业项目准入等政策按贷款地中心的规定执行），取消了两市住房公积金异地购房贷款的户籍和工作地限制，为更多职工提供更加便利的服务。

城市：各地积极促销费，大力支持地产消费

4、江门市：新出让土地保证金可低至2成、大力推行“带押过户”服务（2023.4.10）

为深入贯彻落实国家关于房地产市场“因城施策、精准施策”工作要求，支持刚性和改善性住房需求，进一步促进江门市房地产业高质量发展，经市房地产工作领导小组同意，现将有关事项通知如下：

一、稳定土地出让市场

（一）合理确定土地供应规模。2023年1月1日至2023年12月31日新出让土地可以按照不低于起始价的20%确定竞买保证金，除竞买保证金之外的剩余土地出让价款，可以在1年内缴清。（责任单位：市自然资源局）

（二）优化地块规划管理。出台优化规划管理措施，对2023年1月1日至2023年12月31日新出让商住用地，在户型设计和地下车库设计等方面予以支持。（责任单位：市自然资源局）

二、促进项目提速增效

- 4月10日，江门市住房和城乡建设局近日发布《江门市关于进一步促进房地产业高质量发展的若干措施的通知》，从稳定土地出让市场、促进项目提速增效、助力企业纾困减负、支持合理住房需求以及优化配套保障措施五方面，提出了16条措施，促进江门市房地产业高质量发展。其中明确，2023年1月1日至2023年12月31日新出让土地可以按照不低于起始价的20%确定竞买保证金，除竞买保证金之外的剩余土地出让价款，可以在1年内缴清；鼓励销售现房和组织团购，每套住宅网签价格可以不低于备案价的80%；大力推行“交房即发证”和二手房“带押过户”服务模式等。

5、四川省：委召开专题会议，要大力提振房地产消费（2023.4.11）



- 四川省委召开专题会议，研究激活消费、扩大内需工作。会议指出，要大力提振房地产消费，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策出台房地产扶持措施，重点支持刚性和改善性住房需求。

6、湖北省：官方设立500亿元消费贷，个人贷款消费，财政最高贴息3000元（2023.4.11）



- 4月11日，湖北省人民政府办公厅日前印发《关于更好服务市场主体推动经济稳健发展接续政策》，鼓励住房装修、家电家具耐用品等线下信贷消费，明确设立500亿元消费贷。按照利率1.5%、期限两年、最高累计3000元，对个人新增单笔消费贷达到1万元的进行财政贴息（2023年4月1日至12月31日期间），同时也将继续扩大和鼓励促进汽车消费。

城市：持续深化公积金政策调整，常州/漳州/韶关等地提高住房公积金额度

7、江苏省常州市：多孩家庭公积金贷款额度在原来基础上最高增加30万元，博士最高可贷120万元（2023.4.11）



- 江苏省常州市住房公积金管理中心出台《关于调整我市住房公积金贷款有关支持政策的通知》，对多孩家庭贷款额度、人才贷款政策支持范围进行调整，2023年4月10日起施行。符合常州市住房公积金贷款条件且遵守国家生育政策生育二孩、三孩的家庭，首次申请住房公积金贷款且借款人均无购房类住房公积金使用记录，**贷款额度在可贷额度的基础上分别增加20万元、30万元（不受单人60万元、二人及以上90万元的贷款最高限额的限制）**。引进的博士研究生，首次申请的且无购房类住房公积金使用记录的，**最高贷款额度为120万元。**

8、福建漳州：双职工家庭最高贷款额度提至80万元（2023.4.11）



- 4月11日，福建省漳州市住房公积金中心发布关于优化住房公积金最高贷款额度动态调整机制的通知，通知明确，住房公积金资金使用率达到90%或以上，自次月起将单职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为35万元，将双职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为60万元。住房公积金资金使用率回落至85%或以下，**自次月起将单职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为40万元，将双职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为80万元。**

9、广东韶关：三孩家庭最高贷款额度提至80万元（2023.4.12）



- 韶关市住房公积金管理委员会发布通知，对我市住房公积金使用政策作出调整，进一步减轻市民购房压力，促进住房市场稳定发展。一是将租住商品房住房公积金提取额度调整为800元/月/人。二是上调购买首套住房公积金最高贷款额度。一人申请最高贷款额度为35万元，两人及以上共同申请最高贷款额度为60万元。**符合二孩政策的最高贷款额度为65万元，符合三孩政策的最高贷款额度为80万元。**

城市：江西南昌推行部分区域房票安置

10、深圳：“十四五”期间保障性住房目标提高到不少于74万套（2023.4.12）



- 4月12日，深圳市住房和建设局发布了《中共深圳市住房和建设局党组关于巡察整改进展情况的通报》。关于落实重点工作计划目标存在短板的问题，通报中表示，加大力度建设筹集、供应分配保障性住房。提高保障性住房投资占房地产开发年度投资总额比重，从2021年的9%提高到“十四五”末的15%以上；“十四五”期间，建设筹集保障性住房从原目标54万套（间）提高到不少于74万套（间）。

11、江西南昌：推行部分区域房票安置，最高补贴10%（2023.4.12）



- 4月12日，南昌市印发《关于推进中心城区房屋征收补偿房票安置的实施意见》，自5月11日起实施。明确南昌市东湖区、西湖区青云谱区、青山湖区（不含南昌高新技术产业开发区、南昌经济技术开发区）四个中心城区范围内，**国有和集体土地上房屋征收与补偿全面推行房票安置。最高给予10%的购房补助。**

12、湖北：关于进一步加强和改进住宅小区物业管理工作的通知（2023.4.13）



- 湖北省住房和城乡建设厅发布《关于进一步加强和改进住宅小区物业管理工作的通知（征求意见稿）》。其中提到，业主委员会应当引导业主按时缴纳物业服务费，对多次催交仍拖欠物业费、维修资金的业主，可根据管理规约约定进行催交。探索将恶意拖欠物业费、维修资金的行为依照相关规定纳入个人信用记录。

城市：合肥拟支持公积金付首付，杭州钱塘区全域放松限购

13、合肥：拟支持公积金付首付（2023.4.13）



- 为进一步支持刚性和改善性住房需求，减轻职工家庭购买新建商品住房支付首付款的资金压力，合肥市住房公积金管理中心就《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》公开征求社会各界意见。缴存人购买合肥市（含四县一市）新建商品住房的，可向合肥市住房公积金管理中心申请提取本人及配偶账户内的住房公积金，用于支付购房首付款。提取额度不超过购买新建商品住房合同约定的首付款金额。

14、杭州：下沙街道和河庄街道加入钱塘区限购放宽圈，当前整个钱塘区限购全部放宽（2023.4.13）



- 早在去年9月，钱塘区出台楼市新政，放宽限购条件。其中已经把钱塘区的白杨、义蓬、新湾、临江、前进等街道归为限购放宽圈。此次杭州钱塘区下沙街道和河庄街道也纳入限购放宽范围内，当前在整个钱塘区购房，外地户籍只需1个月社保即可购买钱塘区新房或二手房，本地户籍无需社保，购买二套也不再受落户5年限制。且各类家庭在限购区内限购的住房总套数不变。

15、陕西安康高新区：年底前购新房契税补贴50%，鼓励企业团购（2023.4.13）



- 陕西安康高新区出台17条措施促推房地产市场高质量发展。自本政策发布之日起至2023年12月31日，在高新区购买新建商品房的(预售商品房以首付款存入监管账户时间为准，现售商品房以商品房买卖合同网签备案时间为准)，当年凭契税和维修资金缴纳证明可申请缴纳契税金额50%的补贴，单套补贴不超过5万元。鼓励企业团购安居，自本政策发布之日起至2023年12月31日注册地在高新区内的企业职工在高新区同一楼盘团购新建商品住宅达到5套及以上的，按照1万元/套标准给予团购补贴。

房企：融创4月13日起正式复牌，河南国控联合远洋共同推动关虎屯项目开发落地

1、广州越秀集团10亿元中期票据将付息（2023.4.12）



- 4月12日，北京金融资产交易所披露了关于广州越秀集团股份有限公司2022年度第二期中期票据付息安排公告。该债券简称“22越秀集团MTN002”，代码102280865.IB，发行金额10亿元，发行期限为3年，本计息期债项利率3%，本期应偿付利息金额3000万元。起息日为2022年4月21日，兑付日为2025年4月21日。

2、融创：停牌一年后，融创中国宣布股票将复牌，境外债务重组正在实施（2023.4.12）



- 4月12日晚间，融创中国发布公告称，由于复牌指引已满足，公司已向联交所申请公司股份自2023年4月13日上午9时起正起于联交所恢复买卖。根据复牌公告，融创中国分别在去年12月、今年3月底完成发布2021年年度业绩、2022年中期及全年业绩，上市规则规定的所有财务业绩均完成刊发。同时，融创中国约百亿美元规模的境外债重组，已发布正式重组方案，并与持债金额超过30%的境外债权人小组达成支持协议，预计方案将会顺利拿到超过75%的同意票，届时清盘呈请也将被撤销。

3、河南国控集团&远洋集团：举行战略合作项目签约仪式，共同推动关虎屯项目开发落实落地（2023.4.13）



- 4月13日下午，河南国控集团隆重举行与远洋集团战略合作项目签约仪式，共同推动关虎屯项目开发落实落地，为实现双方高质量发展蓄势赋能。关虎屯项目地理位置优越，市场前景良好，既是郑州市的民生工程，也是城市建设和发展的核心工程。金水区政府将努力为关虎屯项目营造稳定、透明、可预期的良好环境，为双方合作的落地见效提供高效率、全方位的服务和保障。

土地：多典型城市集中供地开始

1、无锡：发布第二批预告公告地块，共12宗，总面积超55万m²（2023.4.10）

无锡第二批土地供应预告									
序号	地块名称	所在区域	用地面积 (m ²)	用途	容积率	出让年限 (年)	备注	受让人资格	
1	锡山区（经开）2023-13号	锡山区东亭街道锡东立交以西、锡东立交以北	68573	居住用地	>1.0, 且<1.2	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求	
2	锡山区（经开）2023-14号	锡山区东亭街道锡东立交以西、锡东立交以北	67176	居住用地	>1.0, 且<1.0	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求	
3	锡山区（经开）2023-15号	锡山区东亭街道锡东立交以西、锡东立交以北	67964	居住用地	>1.0, 且<1.8	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求	
4	锡山区（经开）2023-16号	锡山区东亭街道锡东立交以西、锡东立交以北	21864	居住用地	>1.0, 且<2.2	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求	
5	锡山区（经开）2023-17号	锡山区东亭街道锡东立交以西、锡东立交以北	24665	居住用地	>1.0, 且<2.5	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求	

- 4月10日，无锡市自然资源和规划局发布了第二批预告公告地块，共12宗，总面积超55万平方米。这12宗地分布于：经开区（4宗）、锡山区（2宗）、惠山区（1宗）、滨湖区（3宗）、新吴区（2宗）。本次土地拍卖准入资质要求申请人须具备房地产开发二级资质要求。

2、武汉：首场土拍拟挂牌9宗地块，总起价约25.32亿元（2023.4.10）

序号	土地位置	土地面积 (m ²)	容积率	用途	出让年限 (年)	备注	受让人资格
1	汉阳区（经开）2023-13号	1000.12	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求
2	汉阳区（经开）2023-14号	200.22	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求
3	汉阳区（经开）2023-15号	300.33	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求
4	汉阳区（经开）2023-16号	400.44	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求
5	汉阳区（经开）2023-17号	500.55	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求
6	汉阳区（经开）2023-18号	600.66	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求
7	汉阳区（经开）2023-19号	700.77	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求
8	汉阳区（经开）2023-20号	800.88	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求
9	汉阳区（经开）2023-21号	900.99	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求

- 4月10日，武汉土地市场网发布公告，将以拍卖方式出让9宗地，总起始价25.32亿元，首宗地块揭牌时间为5月5日9时30分。据了解，本次出让的9宗地块中东西湖区3宗，经开区4宗，黄陂区1宗，东湖高新区1宗。9宗地块中有3宗涉宅地块，分别位于东西湖区、经开区以及东湖高新区。

3、江苏省南京市：推出今年二批集中供地，共出让11宗地块，总出让面积37.59万m²（2023.4.11）

一、基本情况									
序号	地块编号	地块位置	土地面积 (m ²)	容积率	用途	出让年限 (年)	备注	受让人资格	
1	N032023010	秦淮区（经开）2023-13号	2000.12	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求	
2	N032023011	秦淮区（经开）2023-14号	3000.22	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求	
3	N032023012	秦淮区（经开）2023-15号	4000.33	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求	
4	N032023013	秦淮区（经开）2023-16号	5000.44	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求	
5	N032023014	秦淮区（经开）2023-17号	6000.55	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求	
6	N032023015	秦淮区（经开）2023-18号	7000.66	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求	
7	N032023016	秦淮区（经开）2023-19号	8000.77	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求	
8	N032023017	秦淮区（经开）2023-20号	9000.88	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求	
9	N032023018	秦淮区（经开）2023-21号	10000.99	1.0	居住用地	30		申请人须具备房地产开发二级资质要求	

- 4月11日，南京挂牌二批次集中供地，共11宗，包含10宗商品住宅地块和1宗安置房地块，将于5月10日出让。据了解，本次出让11宗地块总出让面积37.59万m²（563.8亩），总建筑面积92.07万m²，总起价142.3亿元。这11宗地块分布于秦淮区（1宗）、雨花台区（2宗）、江宁区（2宗）、浦口区（1宗）、栖霞区（2宗）、鼓楼区（1宗）、江北新区（1宗）、溧水区（1宗）。

河南/郑州：河南安阳、周口等地，调整公积金政策

1、河南安阳：调整公积金贷款额度，夫妻双方最高可贷70万元（2023.4.10）



- 4月10日，安阳市住房公积金管理中心网站发布《关于调整住房公积金个人住房贷款额度的通知》。根据通知，夫妻双方均在安阳市连续足额缴存住房公积金、满足住房公积金贷款条件的，最高贷款额度为70万元；夫妻一方或单身人员连续足额缴存住房公积金的，最高贷款额度为60万元（分别提额10万元）。

2、河南周口：购房提取公积金范围放宽至“直系亲属”，调整二套住房认定标准（2023.4.10）



- 4月10日，周口市放宽多项住房公积金政策。**一、住房公积金方面：**放宽购房提取时限，由一年或以内统一调整为三年以内，放宽购房提取范围至“直系亲属(配偶、父母、子女)”。提高租房提取额度，不超过实际已支付的租金。**二、住房公积金贷款方面：**公积金最高贷款额度提高至60万元。调整二套住房认定标准，由原“认房又认贷”，调整为以不动产中心出具的个人房屋信息查询情况表为准，缩短放款时限，取消贷款户籍限制。**三、加大惠企力度，**将对主体结构工程进度的要求由原来的“完成主体封顶”调整为“达到主体结构的2/3”。

河南：发布12条措施促消费，进一步促进消费，巩固经济回升

为进一步释放消费潜力、巩固经济回升势头，更好发挥消费对经济发展的基础性作用，4月16河南省人民政府对外印发《进一步促进消费若干政策措施》



一、汽车消费

1.鼓励各地汽车消费，将购车补贴政策延续至2023年6月底。购车价格的5%给予补贴，最高不超过10000元/台。

2.对于2023年符合条件的二手车经销企业，鼓励各地按其二手车经销额的0.5%给予奖励（最高不超过100万元），省财政按各地实际财政支出的20%给予补贴。

二、住房消费

3.鼓励各地持续举办房产推介会、展销会，营造促进住房消费市场氛围。因城施策，通过发放购房补贴、契税补贴等方式支持刚性和改善性住房需求。

4.支持提取公积金用于租赁住房、城镇老旧小区加装电梯等自住住房改造。对贷款申请资料齐全的，审核、不动产登记抵押、发放贷款时限由25个工作日压缩至20个工作日以内。

三、家电/文旅/商贸消费

5.鼓励各地对智能电子产品和家用电器产品消费进行补贴或开展以旧换新促销活动，将省财政对各地实际财政支出按不超过30%给予奖补政策延续至2023年6月底。

6.对全省4A级及以上旅游景区在2022年6月至2023年6月期间新增、展期、延期贷款产生的利息，省财政按年化利率2%给予贴息。

7.实施“引客入豫”宣传推介专项行动，给予宣传营销经费补贴。

8.鼓励各地发放零售/餐饮/文化旅游/住宿等消费券，财政30%补贴。

9.对各地2023年新增批发、零售、餐饮、等企业补贴，财政20%补贴。

四、新型/夜间/其他促消费活动

10.鼓励各地发展直播电商、网络销售等新型消费，省财政按各地实际财政支出的30%给予奖补。

11.每年培育5—10个具有较大影响力的省级夜经济集聚区，根据集聚规模、消费规模等条件，省财政给予每个集聚区所在县（市、区）300万—500万元奖励。

12.统筹开展多领域、多层次的消费促进活动。鼓励各地对促消费展会活动在展位费、布展费、宣传推广费等方面进行补贴，省财政按各地实际财政支出的30%给予奖补，期限至2023年12月底。

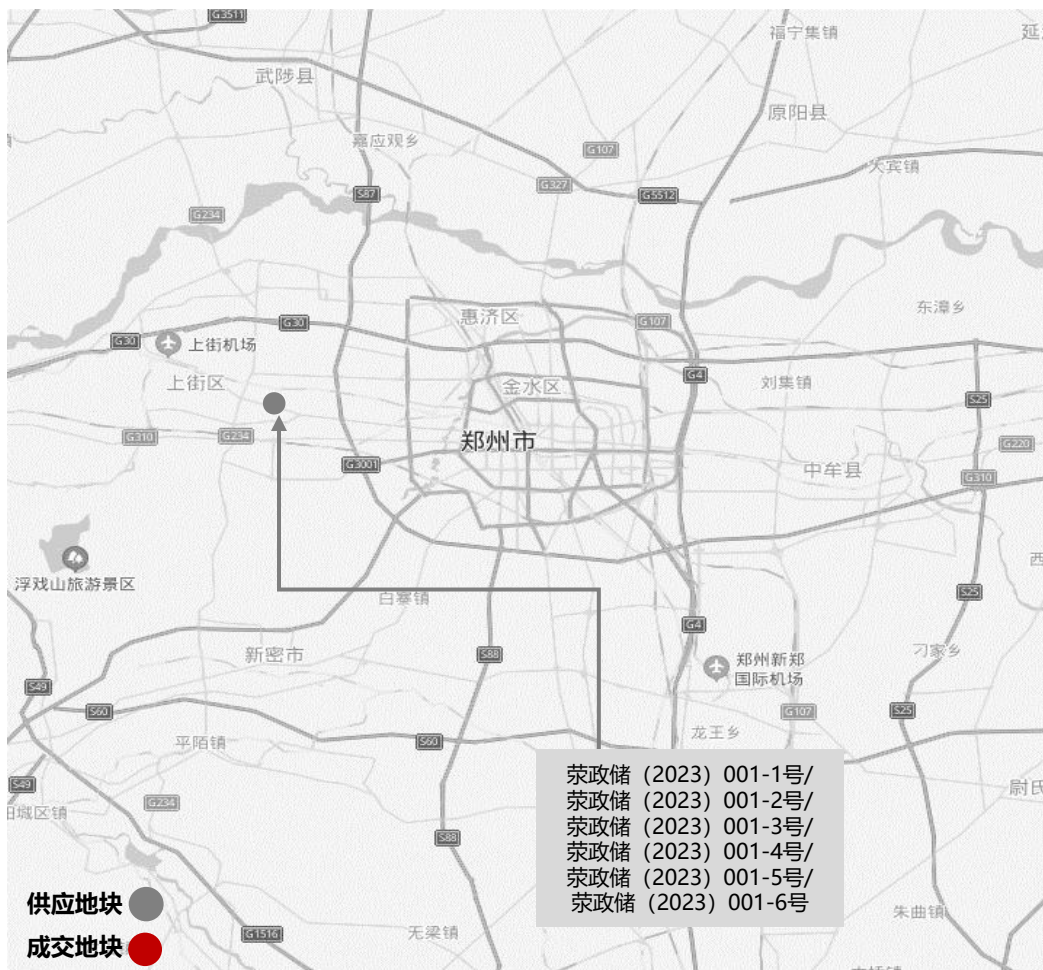
土地汇总：无土地成交，共计6宗荥阳商业地流拍后重挂，合计占地60.21亩/9.05万

 m^2

本周无土地成交，荥阳共计挂地6宗，均为商业地块，占地60.21亩，建面9.05万 m^2 ，均为2月15日流拍地重新挂出

4月3周大郑州土地供应信息

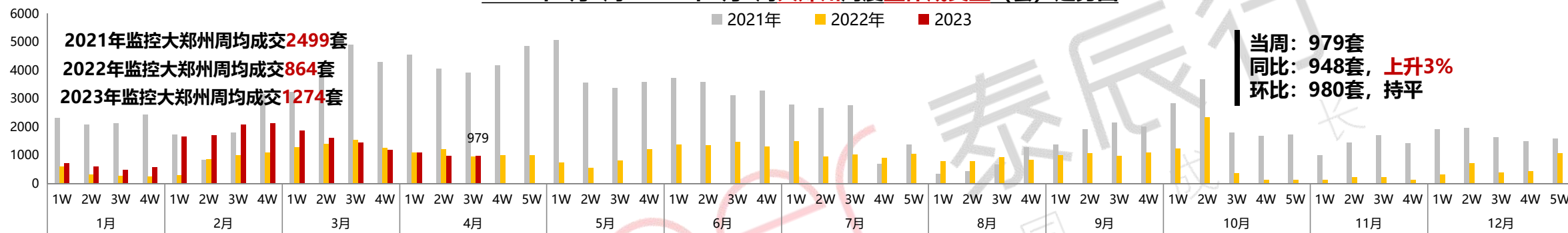
地块编号	荥政储 (2023) 001-1号	荥政储 (2023) 001-2号	荥政储 (2023) 001-3号	荥政储 (2023) 001-4号	荥政储 (2023) 001-5号	荥政储 (2023) 001-6号
竞拍日期	2023-5-11	2023-5-11	2023-5-11	2023-5-11	2023-5-11	2023-5-11
位置	文博路与荥泽大道交叉口西南侧	文博路与荥泽大道交叉口西南侧	文博路与荥泽大道交叉口西南侧	文博路与荥泽大道交叉口西南侧	文博路与荥泽大道交叉口西南侧	文博路与荥泽大道交叉口西南侧
行政区域	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳
用途	商业用地 (旅馆用地)	商业用地 (旅馆用地)	商业用地 (旅馆用地)	商业用地 (旅馆用地)	商业用地 (旅馆用地)	商业用地 (旅馆用地)
使用权面积(亩)	9.62	9.64	5.16	10.85	23.08	1.85
容积率	FAR<0.9	FAR<0.9	FAR<4.4	FAR<3.3	FAR<2.4	FAR<2.4
计容建面(万 m^2)	0.58	0.58	1.51	2.39	3.69	0.30
起始价(万元)	1722.07	1725.8	924.44	1943	4131.5	330.85
起始单价(万元/亩)	179	179	179	179	179	179
楼面价(元/ m^2)	2983	2983	610	814	1119	1119
竞买保证金(万元)	1722.07	1725.8	924.44	1943	4131.5	330.85



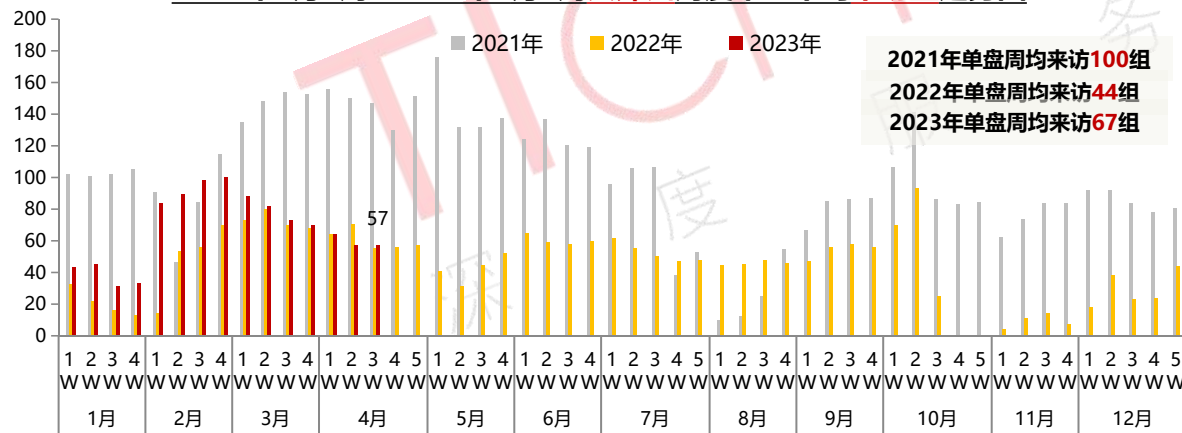
整体数据：客户信心及购买力仍待修复，市场热度持续下降，开盘支撑总访交持平

监测大郑州合计成交**979套**，环比持平，单盘周均来访**57组**，环比持平，单盘周均成交**4.2套**，环比+2%。当周市场持续下降，筑底周期仍未结束，核心原因在于客户基础薄弱，购买力及信心尚未恢复，在开盘支撑下总量持平

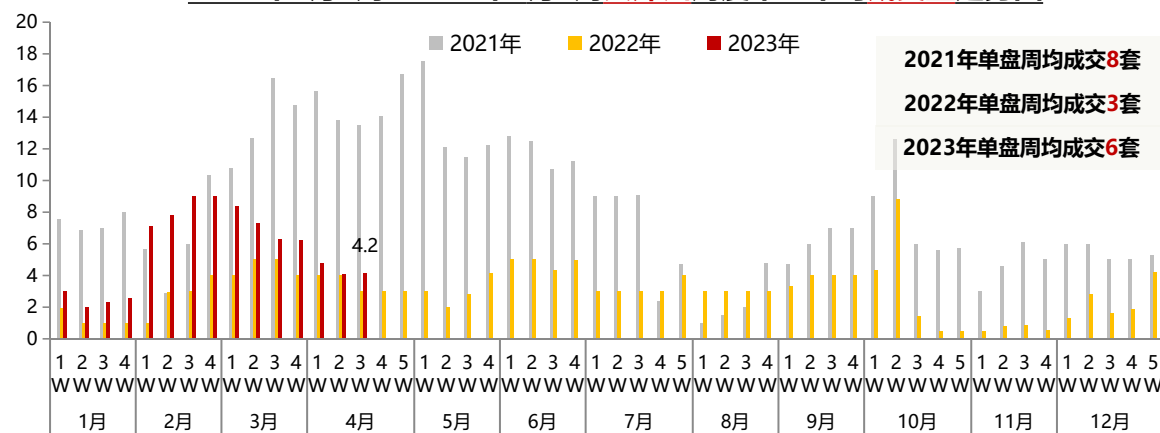
2021年1月1周-2023年4月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年4月3周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2021年1月1周- 2023年4月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



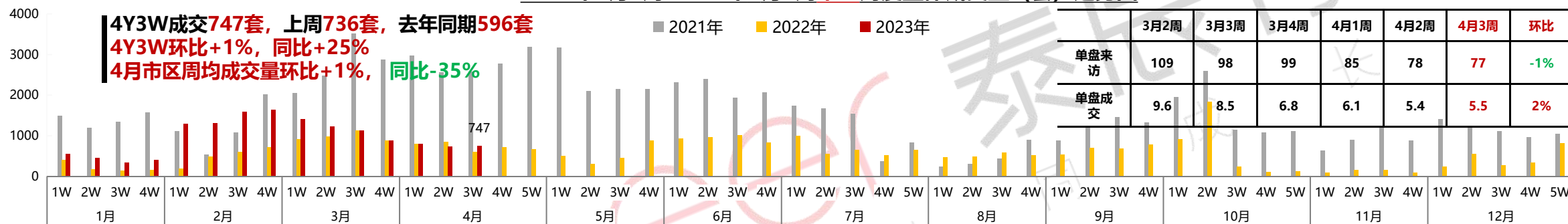
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：4月3周（4.10-4.16）大郑州实际监控到项目240个，其中在售项目240个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

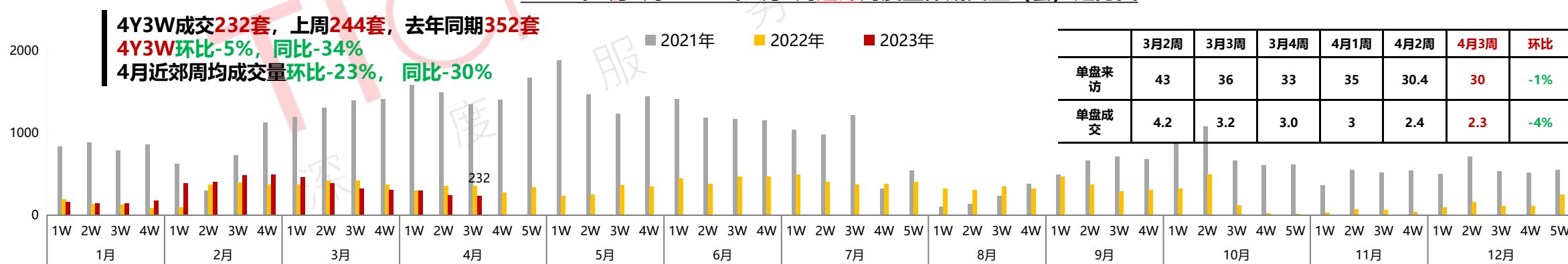
城郊数据：楼市供货增多，客户观望加重，主城靠开盘支撑持平，郊区持续走冷

4月3周市区总成交**747套**，环比回升1%；单盘成交**5.5套**，环比回升2%，主要受到开盘项目支撑
近郊总成交**232套**，环比**下降5%**；单盘成交**2.3套**，环比**下降4%**

2021年1月1周-2023年4月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年4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，4月3周（自然周）市区实际监控到在售项目136个，近郊实际监控到在售项目104个

项目榜单：本周TOP15共成交353套，环比上周355套下降1%，基本持平

滨河中建元熙府/惠济正商家河宽境分别以内购/员工低价选购等方式，促进去化，本周首次对外公布开盘，远低于市场价格，去化良好，排名前二；其次是美盛教育港湾重启月供补贴排名第三

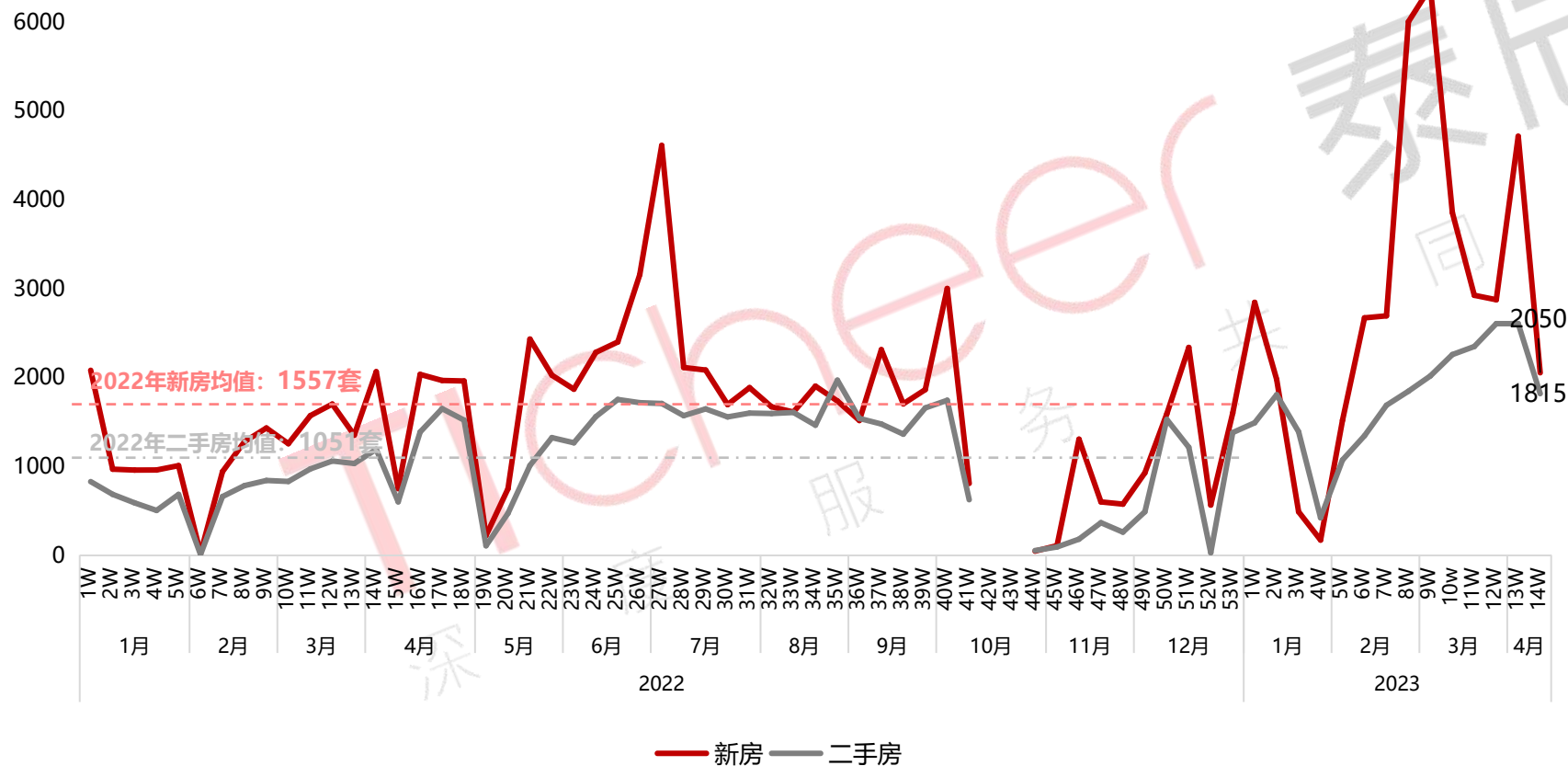
2023年4月3周大郑州项目TOP15成交排名（加推开盘项目标红）

排名	区域	项目	本周成交	上周成交	环比	售价 (元/㎡)	分期	分销
1	经开区	中建元熙府	50	/	/	小高层毛坯12500	无	无
2	惠济区	正商家河宽境	36	/	/	毛坯标准层11000-11500元/㎡，首层复式20000-24000	首付5%，剩余25%减免，其他贷款	无
3	金水区	美盛教育港湾/中环壹号	25	35	-29%	二期毛坯17500-20000，中环精装20000-21000，增加月供补贴：120平以上补贴6000；120平以下以下5000	首付5万网签，剩余交房前付清	贝壳、58、2%
4	二七区	万科大都会六期/七期	24	25	-4%	高层精装：大都会10700，都会天际11700	无	58、贝壳、房友，1.5%
5	经开区	金茂越秀未来府	23	24	-4%	毛坯16200-17000 精装18200-18500	无	58，4月份点位为146平2.5%，146平以下1.8%
6	高新区	保利和光屿湖	22	30	-27%	一期精装小高11500 洋房15000;二期毛坯小高11200;洋房13500	首付分期：首付10%，延期6个月	分销：贝壳/58，佣金2.2万/套
7	管城区	龙湖熙上	22	22	0%	毛坯12800-13500，高层精装14000	无	贝壳1.5%
8	中原区	华润琨瑜府	21	23	-9%	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	贝壳佣金：3%/全民推介1.5%税前佣金
9	二七区	亚星锦绣山河	21	10	110%	高层毛坯：倚澜苑12000-12500，安泰苑11800-12300	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；
10	二七区	保利上城	21	23	-9%	高层精装9200-9800	保利小贷，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%
11	经开区	电建洺悦华庭	19	16	19%	一期精装17500，二期精装16500	无	贝壳、58，120㎡以下3万，以上5万
12	惠济区	谦祥时光序	18	23	-22%	高层毛坯13500-14500	首付5%，剩余交房前一次付清	58，贝壳，3%，成交一套经纪人奖励2000元现金
13	管城区	电建洺悦融园	18	18	0%	精装高层17000-19000	无	贝壳、58，点位1.8跳2.5%（20套起跳）
14	郑东新区	华润瑞府	17	20	-15%	精装小高层27000-33000	无	58、贝壳：2%
15	新郑市	万科星图	16	17	-6%	高层精装8000-8700	无	58，贝壳、朴邻3.5%

网签数据：伴随市场热度下滑，签约数据同步走低

4月2周新房集中网签2050套房源，**同比-1%，环比-56%**，积压需求释放后，市场热度下降，签约同步走低
二手房成交1815套房源，**同比+153%，环比+68%**，二手房市场同步下滑，带押过户政策刺激下，活跃度可维持

2022.1-2023.4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	2050	-1%	-56%
23年周均	2938	89%	/

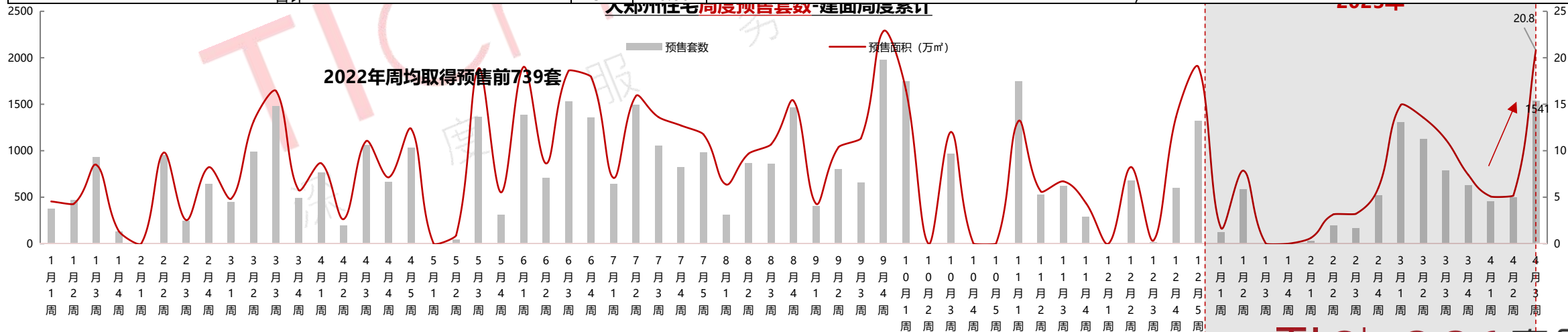
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1815	153%	-30%
23年周均	1762	68%	/

注：周度数据大郑州范围为市区八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，数据周期：4.03-4.09，来源：360房产网

项目预售前公示：典型项目及时补货，取证节奏加快，当周合计预售1541套房源

共计7个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计**1541套**，建面**20.80万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)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
住宅	2023-4-10/2022-7	星联枫桥湾	郑东新区/象湖板块	协议摘地	东苑6#	16	3.60	洋房142/175-195m ²	东苑总建筑面积2.39万m ² ，容积率1.59，绿化率37.59%，社区内部共规划6栋8层高洋房，规划总户数139户	待售
	2023-4-10/2020-12-22	保利上城	二七区/侯寨板块	城改	高层4#5#、洋房6#	318	3.31	高层/洋房98/128m ²	项目占地57亩，容积率2.99，绿化率35%，社区内共规划有5栋20层小高层、6栋8-9层洋房，规划总户数1028户	高层4#本周已推
	2023-4-11/2020-8-13	谦祥时光序	惠济区/南阳路板块	城改	3#7#8#	352	3.52	高层69-75m ² /89-116m ²	项目占地54亩，总建筑面积22.3万m ² ，容积率4.49，绿化率30.01%。共规划有8栋26-34层高层，规划总户数1770户	待售
	2023-4-13/2021-6-3	谦祥云栖	高新区/老城	城改	8#	136	1.46	高层97/108/118m ²	项目占地83亩，总建筑面积22万m ² ，容积率3.49，绿化率35.15%。规划有2栋28-29层高层住宅、7栋34层高层住宅，规划总户数1752户，小区内配建有商业及1所9班制幼儿园	待售
	2023-4-13/2021-2-22	保亿豫景晨园	高新区/新城	净地	7#8#11#12#	252	3.07	高层94/112/133m ²	项目占地85亩，建筑面积15.31万m ² ，容积率1.99，绿化率35.99%。社区内共规划有18栋楼，包括9栋18层高层住宅、6栋11层小高层住宅，小区配建有1栋幼儿园，规划户数839户	待售
	2023-4-14/2022-6-22	万科山河道	中原区/碧沙岗板块	城改	5#	195	2.72	高层125/150m ²	二期占地27亩，建筑面积8.97万m ² ，容积率4.99，绿化率30%。共规划4栋32-34F高层，共计595套，主力面积为150m ² 四房占比56%、其余产品为125m ² 三房、183m ² 四房	待售
	2023-4-14/2020-5-20	美盛教育港湾	金水区/省体育中心板块	城改	6#	272	3.12	高层98/118/138m ²	二期占地112亩，建筑面积58万m ² ，容积率5.99，绿化率25%，规划19栋高层住宅	待售
合计						1541	20.80			

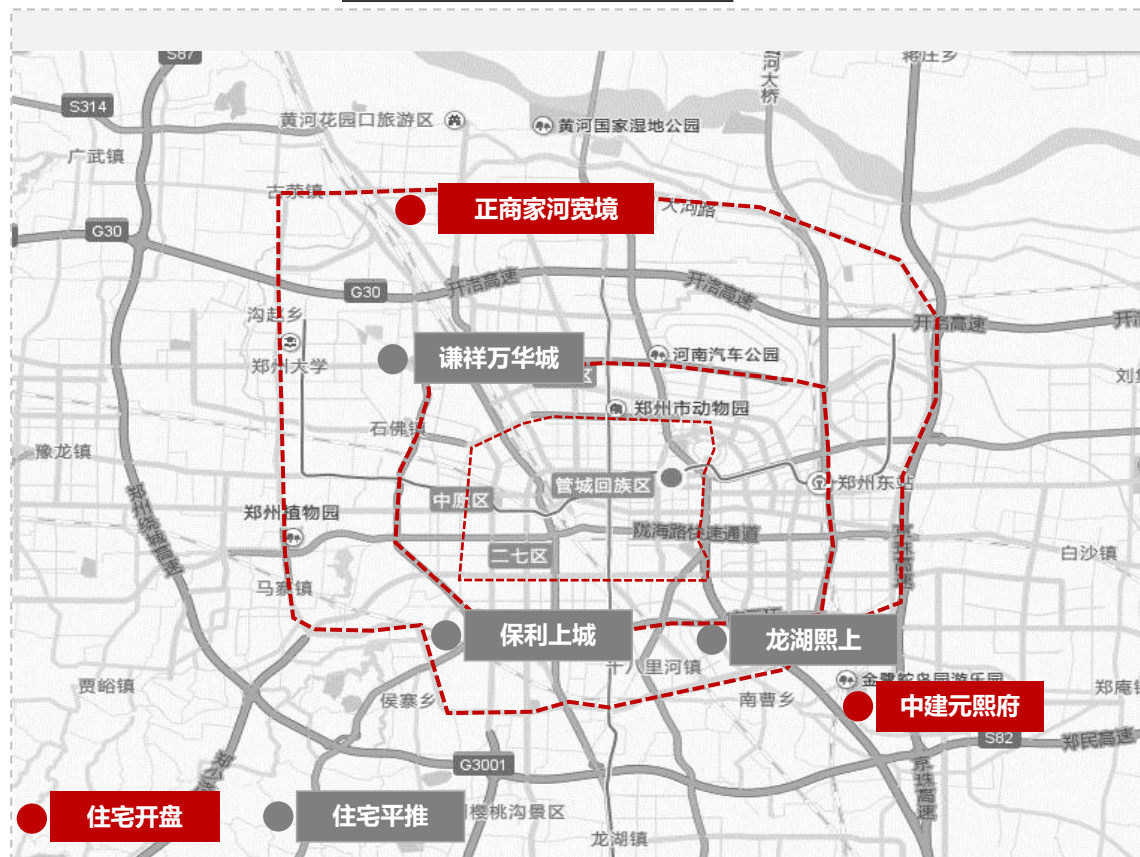


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

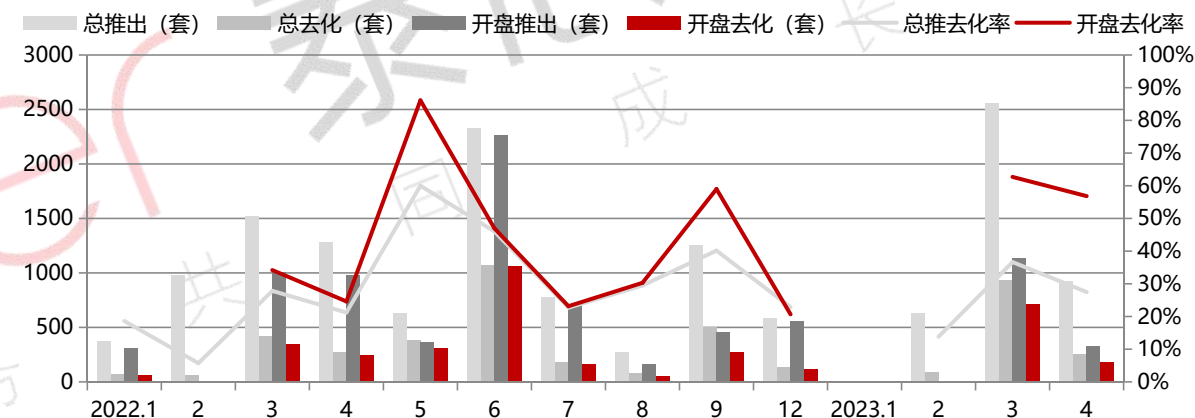
开盘表现：推盘项目增多，两新盘入市，整体去化率26%

本周住宅房源合计加推528套，整体去化135套，去化率26%；
中建元熙府滨河低价内购，去化较好，正商家河宽境年前低价内销，本周首次对外，洋房去化完毕；其余典型热销项目补货平销，去化一般

大郑州4月3周开盘项目分布



2022.1-2023.4大郑州住宅开盘去化表现（开盘+加推）



2023年4月3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
首开	经开区	中建元熙府	毛坯	高层12500	70	50	71%
首开	惠济区	正商家河宽境	毛坯	毛坯洋房标准层 11000-11500	36	36	100%
加推	二七区	保利上城	精装	高层9200-9800	120	22	18%
加推	高新区	谦祥万华城	毛坯	高层12500	170	10	6%
加推	管城区	龙湖熙上	精装	高层14000	132	17	13%
合计					528	135	26%

中建元熙府/开盘表现：央企背书+优质产品+高性价比内部团购，首开去化表现优

4月15日内部团购推出小高层2/3#，共计房源**70套房源**，截止当天去化**50套**，去化率**71%**，成交价格毛坯**12500元/m²**



开盘分析：

- 1、项目概况：项目为2022年二批次集中土拍地块，规划20栋17-18F小高层，产品面积109/129/143/168m²，定位刚改改善，项目位于滨河板块偏西方向，周边多为未交付住宅项目，后期居住氛围浓厚，近地铁3号线，滨河外国语中学和滨河三小一路之隔，但近郑万高铁线，噪音影响；
- 2、央企背书，交付有保障；
- 3、内部团购均价毛坯12500，较周边竞品性价比突出；
- 4、产品定位刚改改善，产品设计优。

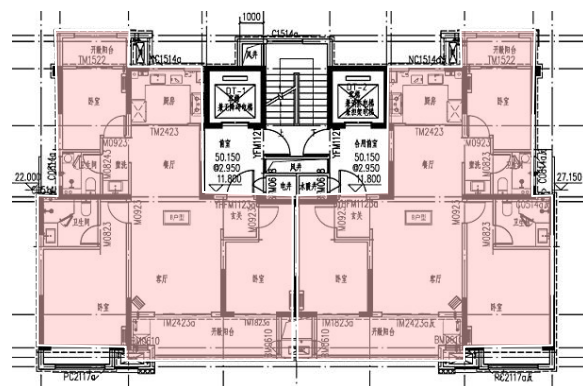
所属区域	经开区		所属板块	滨河国际新城板块	
项目位置	经开第十四大街以东、经南十三路以南、经开第十五大街以西、经南十四路以北		开发公司	郑州润熙房地产开发有限公司（中建）	
占地	129亩	建面	住宅21.1万㎡(1579户)	容积率	2.49
营售团队	自销		交房时间	2025年	
蓄客及到访	4月4日开启意向登记，10-12日启动意向金冻资，截止开盘前蓄客70余组				
成交价格	毛坯12500元/㎡				
竞品价格	金辉滨河云著毛坯高层13000元/㎡，电建泷悦华庭二期精装高层14000-14500元/㎡，华发峰景湾精装高层14500元/㎡				
营销政策	冻资：129㎡冻资30万，143㎡冻资40万； 优惠：一次性付款优惠1%，车宅同售，车位10万/个 首付分期：无 分销：无				
客户来源	客户以经开地缘及临近的东区、金水、管城区意向客户，少量外溢				
预售情况	2023年3月2/3#预售前公示，共计72套；预售后暂未公示				

备注：2/3#取证72套，2套样板间，实际推出70套

中建元熙府/户型分析：多阳台高赠送+空间紧凑，产品设计优

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高：m	户型排列	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	2#	1D	2T2	18F	2.95	129+129	三室两厅两卫	129	12500	35	50	71%
		3#	1D	2T2	18F		143+143	四室两厅两卫	143	12500	35		
	合计											70	50

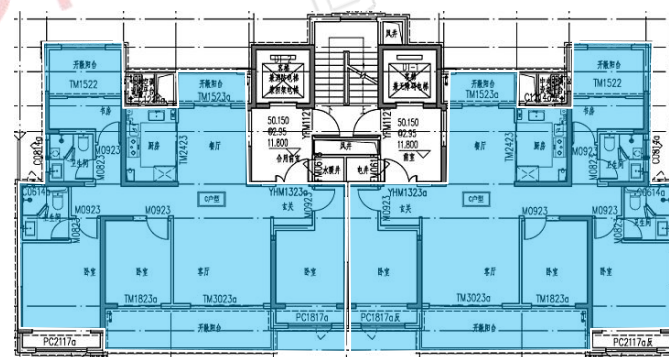
小高层2#（18F1D2T2）平面图



129㎡三室两厅两卫

- 变形四叶草户型，空间面积浪费少，利用率高
- 南北双阳台+飘窗，赠送面积15㎡
- 私家电梯厅，保证业主隐私

小高层3#（18F1D2T2）平面图



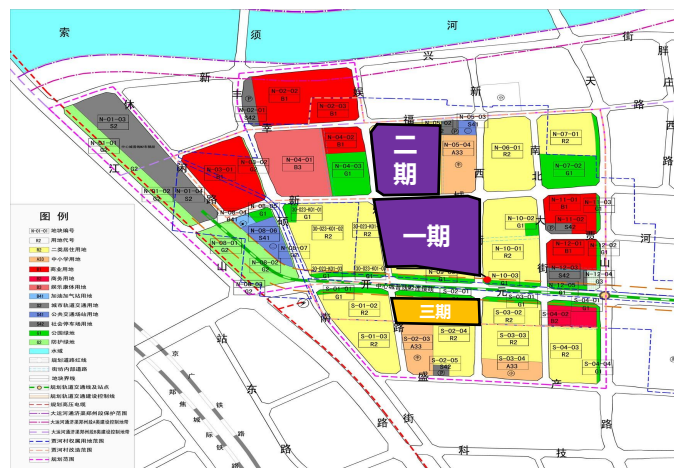
143㎡四室两厅两卫



- 四面宽/三卧室朝南，13.4米采光面，居住舒适度高
- 空间紧凑，利用率高
- 南北三阳台，书房北向阳台为可改造空间
- 私家电梯厅，保证业主隐私

正商家河宽境/开盘表现：低门槛+高性价比，去化表现优

4月15日推出洋房11#，共计房源36套房源，去化36套，去化率100%，成交价格标准层毛坯11000-11500元/m²



项目鸟瞰图



开盘分析：

- 1、项目概况：项目为正商家河家三期，案名正商家河宽境，规划4栋26-27F高层及5栋9F洋房，产品面积104-142m²，定位刚改改善，项目于2022年底员工内购（可更名），至今洋房去化完毕，高层余量较多，此次开盘主要为发出市场声音，便于项目后期推广；
- 2、优惠力度大，成交价较项目前期显著下调，性价比高；
- 3、地铁2号线+郑州四中小初高，配套资源齐全。

所属区域	惠济区		所属板块	惠济板块	
项目位置	开元路南、新西街西		开发公司	河南正商华府置业有限公司（正商）	
占地	50亩	建面	住宅9.5万㎡(812户)	容积率	2.99
营售团队	自销		交房时间	2024年底	
蓄客及到访	项目于22年12月开启员工内购，洋房基本去化完毕，此次为取证后签约+项目发声				
成交价格	毛坯标准层11000-11500元/㎡，首层复式20000-24000，赠送同等面积地下室及80-100㎡花园				
竞品价格	正商家河家二期洋房（已售罄）15500元/㎡				
营销政策	优惠：/； 首付分期：首付5%，剩余25%减免，其他贷款； 分销：无				
客户来源	员工内部选房后更名，客户多为地缘刚需刚改				
预售情况	2023年3月11#预售前公示，共计36套；预售后暂未公示				

备注：项目此次为前期内购后取证签约，洋房基本去化完毕

正商家河宽境/户型分析：横厅+南北双阳台+四面宽，居住舒适性高

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高：m	户型排列	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	11#	2D	1T2	9F	2.9	142+142+142+142	四室两厅两卫/ 三室两厅三卫	142	标准层11000-11500 首层20000-24000，赠送同等面积地下室及花园80-100㎡	36 (含8套复式)	36	100%
合计											36	36	100%

洋房11# (9F2D1T2) 平面图



142㎡四室两厅两卫



142㎡三室两厅三卫（首层复式）

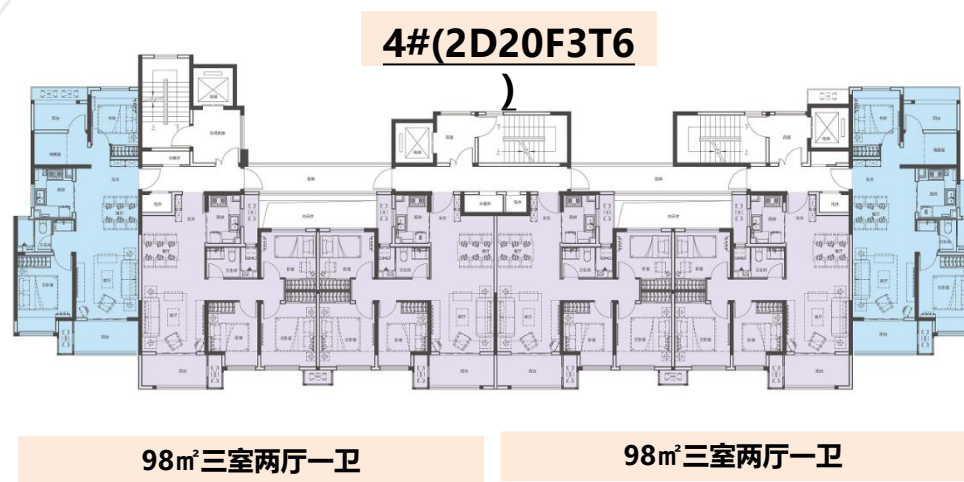
保利上城/加推表现：

央企品牌+高性价比+户型高赠送，平推4#共计120套，当天去化22套

- ◆ **去化情况：**4月15日加推高层4#（1D20F3T6）98㎡房源；**共计120套，去化22套，去化率18%；**
- ◆ **加推面积：**高层98㎡三室两厅一卫
- ◆ **价格情况：**9200-9800元/㎡（精装）
- ◆ **优惠政策：**3-5人团购享受3万元补贴、6-8人团购享受4万元补贴、9人及以上团购享受5万元补贴
- ◆ **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精装9200-9800元/㎡相比具有价格优势。

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
2023/3/4	加推	高层	3#	20F	2T4	98㎡/128㎡三房	高层9700	精装	160	72	45%
2023/4/15	加推	高层	4#	20F	3T6	98㎡三房	高层9200-9800	精装	120	22	18%



谦祥万华城/加推表现：

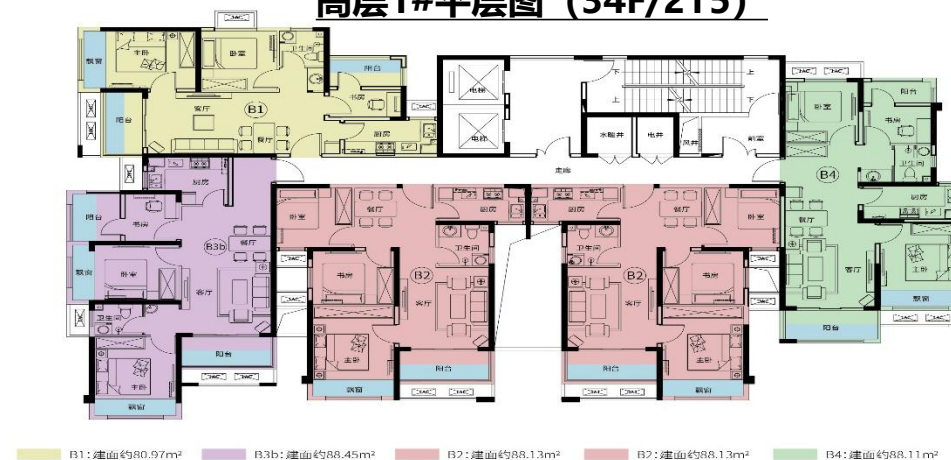
主城三环边，产品刚需、学位房、2023年底交房，赠送负二层车位，加推1#号楼共计170套，当天去化10套

- ◆ **去化情况：**4月15日加推五期高层1#号楼81/88㎡两房、三房房源；**共计170套，去化约10套**
- ◆ **加推户型：**高层81㎡两室两厅一卫、88㎡三室两厅一卫
- ◆ **价格情况：**12500元/㎡（毛坯）
- ◆ **首付分期：**首付10万，剩余半年内付清（交房前）
- ◆ **分销政策：**贝壳、58，点位3%
- ◆ **平推分析：**
 - 1) 五期地块位于整个项目东北角，位置较偏，定位刚需，刚需门槛置业；
 - 2) **学位房：**签约华中师范大学附小和附中（小学2022.9月招生），五期学校写进合同，且五期紧邻地铁9号线（规划中）石佛站约300米，后期教育配套完善，交通便利。
 - 3) **产品刚需：**五期1号楼高梯户比，但政策给力，可首付分期，赠送负二层车位。

时间	动作	业态	楼栋	户型	成交均价： 元/㎡	交付	入市套数	销售套数	开盘 去化率
2021-4-24	开盘	高层	11#	70㎡两房、87-96㎡三房；104㎡三房	12000（毛坯）	毛坯	265	173	65%
2021-5-1	平推	高层	三期15#、五期11#	70㎡两房、87/96/104㎡三房	三期13500 五期12000	毛坯	546	67	12%
2023-4-15	加推	高层	五期1#	81/88㎡三房	12500	毛坯	170	10	6%



高层1#平层图 (34F/2T5)



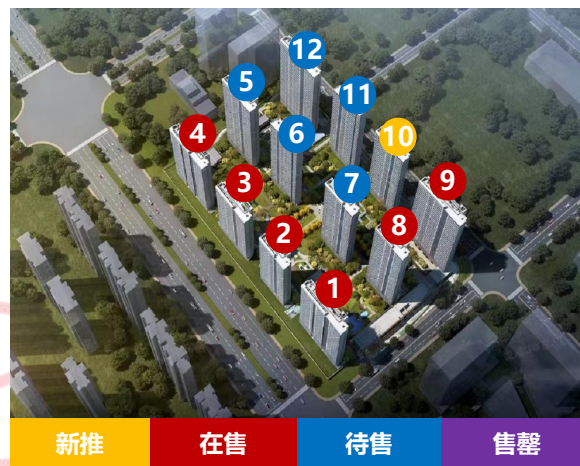
龙湖熙上/平推表现：

龙湖品牌背书+产品+性价比，平推10#，当天落位17套，去化表现较差

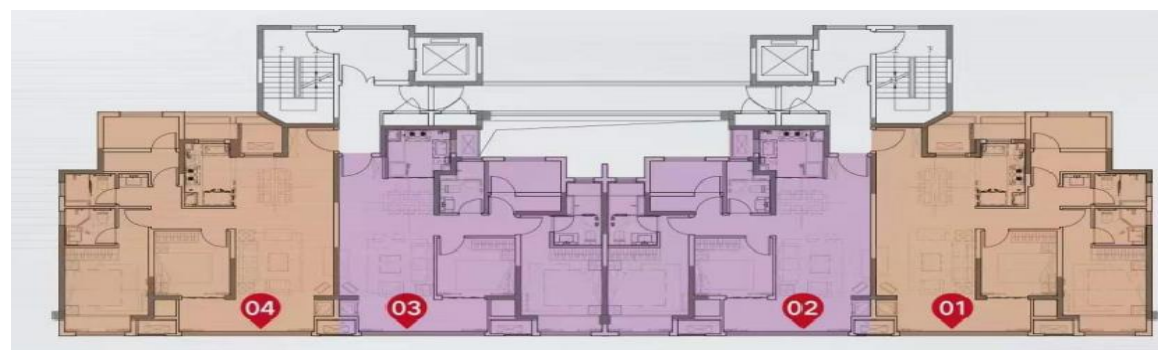
- ◆ **去化情况：**4月16日加推高层10#（1D34F2T4）104/118/139㎡房源；共计132套，去化17套，去化率13%；
- ◆ **加推面积：**高层——104/118㎡三室两厅两卫、139㎡四室两厅两卫；
- ◆ **价格情况：**14000元/㎡（精装），绑定车位可额外优惠3%
- ◆ **优惠政策：**5万定房，认购优惠3%，团购优惠1%，认购享2万元折扣，额外优惠98折
- ◆ **首付分期：**无；
- ◆ **分销政策：**贝壳1.5%；
- ◆ **平推分析：**

- 1) 龙湖开发，房企资金稳定，口碑较好，项目自身工程进度正常；
- 2) 项目位于管城区金岱板块，临近南三环、中州大道等主干道，距离地铁4号线姚庄站0.4km，交通优势明显；周边十八里河、西吴河科普公园，景观资源丰富；
- 3) 项目实景示范区展示；纯高层设计，平均楼间距55米，最大63米；户型整体三面宽、南北阳台、主卧带飘窗、餐客一体，每个户型均有赠送面积；
- 4) 本次加推为精装楼栋，价格较高，客户抗性较大，无蓄客平推，去化表现较差。

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
2022/11/18	首开	高层	1/2/4#	27F	2T4/3T6	94/103-106/117-120㎡三房	11500-12800 顶底11200起	毛坯	432	100	23%
2023/2/11	加推	高层	9#	34F	3T6	104/118㎡三房	12300-13000	毛坯	192	30	16%
2023/3/12	加推	高层	8#	34F	2T4	104/118㎡三房	12800-13500	毛坯	132	15	11%
2023/4/16	加推	高层	10#	34F	2T4	104/118/139㎡三房、四房	14000	精装	132	17	13%



10#(1D34F2T4)



139㎡四室两厅两卫+ 104㎡三室两厅两卫+104㎡三室两厅两卫+118㎡三室两厅两卫

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：郑州市惠济区绿地璀璨商业街3楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>

