

郑州房地产市场周报

【2023年第28期】

(7月10日-7月16日)

目录

contents

- 01 行业资讯
- 02 土地市场
- 03 楼市表现
- 04 新盘分享

核心内容摘要

政策速览

- 重点政策：
- ① 央行、国家金融监督管理总局：发文优化“金融16条”，对部分政策进行延期至2024年12月31日，持续防范金融风险，缓解房企债务压力、促进保交楼。
- ② 支持银行与借款人自主协商变更合同或新发放贷款置换存量贷款。下一步金融部门将积极配合有关部门加强政策研究，持续释放利好手段。

01

楼市速递

- 土地：市区共计2宗土地开拍，其中北龙湖1宗住宅用地流拍，高铁板块1宗宅地由河南大来置业有限公司底价摘得。
- 楼市：
- ① 本周共3项目预售公示，住宅取证398套。
- ② 大郑州总成交587套，环比下降25%，市区环比下降31%，当周仅龙湖熙上和华润瑞府平销，无蓄客去化一般，整体支撑不足，郊区低位持平。

02

周度总结

- **7月为传统淡季，加上高温影响，供需两端均处于低位，开发商取证推货动力不足，客户出行及成交意愿偏弱，成交量处于年度低位。**
- **大郑州当周成交587套，除去市区开盘异动影响，热度环比上周持平。**

1、央行、国家金融监督管理总局：发文优化“金融16条”，对部分政策进行延期至2024年12月31日（2023.07.10）



- 7月10日，央行、国家金融监督管理总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》，将适用期限统一延长至2024年12月31日。涉及两项内容：
- 一、对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持。2024年12月31日前到期的，可以允许超出原规定多展期1年。二、商业银行2024年12月31日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责，持续防范金融风险，缓解房企债务压力。

2、国家发改委：以高质量发展扎实推进中国式现代化建设（2023.07.10）



- 7月10日，国家发改委主任郑栅洁发表“以高质量发展扎实推进中国式现代化建设”文章指出，防范化解重大风险，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，确保房地产市场平稳发展。加强常态化专业监管，防范化解财政金融等领域风险。将持续完善与民营企业沟通交流机制，选取不同行业、不同规模、不同区域有代表性的企业，深入了解企业经营发展真实情况，多层次多形式听取意见建议，有针对性地解决企业提出的具体诉求，切实履行好宏观管理和经济综合协调部门职责，为民营企业等各类所有制企业发展营造良好的政策环境。

3、自然资源部：严禁通过不动产登记将违法用地合法化（2023.07.11）



- 自然资源部发布关于持续推进农村房地一体宅基地确权登记颁证工作的通知，明确严禁通过不动产登记将违法用地或违法建设合法化。自然资源部明确，对违反国土空间规划管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，严禁通过不动产登记将违法用地或违法建设合法化。自然资源部要求各地要在已有工作基础上，以行政村为基本单位，统一组织开展地籍调查，查清宅基地及房屋的坐落、界址、面积、权属等，满足房地一体确权登记工作需要。

4、商务部：联合多部门全面推进城市一刻钟便民生活圈建设（2023.07.11）



- 商务部等13部门办公厅（室）印发《全面推进城市一刻钟便民生活圈建设三年行动计划(2023-2025)》的通知，明确“十四五”时期每年选取试点、打造“百城千圈”的总体目标，到2025年，在全国有条件的地级以上城市全面推开，推动多种类型的一刻钟便民生活圈建设（比如因地制宜，丰富消费种类、业态等）。形成一批布局合理、业态齐全，功能完善、服务优质，智慧高效、快捷便利，规范有序、商居和谐的便民生活圈，服务便利化、标准化、智慧化、品质化水平进一步提升，对恢复和扩大消费的支撑作用更加明显，居民综合满意度达到90%以上。

5、人民银行：支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定（2023.07.14）



- 在国务院新闻办举行的2023年上半年金融统计数据情况新闻发布会上，中国人民银行货币政策司司长邹澜表示，按照市场化、法治化原则，我们支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定，或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。考虑到我国房地产市场供求关系已经发生深刻变化，过去在市场长期过热阶段陆续出台的政策存在边际优化空间，金融部门将积极配合有关部门加强政策研究，因城施策提高政策精准度，更好地支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

6、交易商协会：召开民营企业融资座谈会，持续支持民营房地产和产业类企业债券融资（2023.07.14）



- 交易商协会于2023年7月14日召开民营企业融资座谈会，听取民营企业对扩大民企债券融资支持工具（“第二支箭”）服务范围、更好促进民营企业持续健康发展的意见和建议（座谈会上，新希望集团、新城控股、碧桂园集团、红豆集团、TCL集团、三一重工等12家民营企业表示，去年11月以来，“第二支箭”政策延期并扩容，积极支持民营房企发债融资，对维护民营房企债券融资稳定发挥了重要作用，取得了良好成效。参会企业还介绍了民营企业在当前形势下遇到的困难和挑战，并对进一步优化民营企业融资环境提出了意见和建议。）下一步，将继续认真研究民营企业提出的意见和建议，扎实推进“第二支箭”工作开展，持续支持民营房地产和产业类企业债券融资，助力民营经济健康发展、高质量发展。

1、内蒙古自治区财政厅：加强专项债券管理使用，严禁用于置换存量债务、形象工程等（2023.07.10）



- 7月10日，内蒙古自治区财政厅印发《2023年专项债券管理使用负面清单的通知》。其中通知要求，严禁新增专项债券资金用于商业化运作的产业项目；严禁将新增专项债券资金用于置换存量债务，严禁将专项债券资金用于楼堂馆所、形象工程、面子工程和不必要的亮化美化工程等；坚持不安排土地储备项目、不安排产业项目、不安排房地产相关项目。

2、宁波慈溪：对保障性租赁住房运营方进行奖补（2023.07.11）



- 宁波慈溪市住房和城乡建设局出台《慈溪市保障性租赁住房运营奖补实施细则》。文件明确，可申请奖补的项目范围为：新建类保障性租赁住房，租赁运营期不少于10年，建筑面积不少于3000平方米，且不少于50套（间）；改建类保障性租赁住房，租赁运营期不少于8年，改建后的规模不少于30套（间）。奖补标准为，按租赁住房建筑面积40元/平方米·年，且不高于1200元/套（间）年的标准予以奖补，同一房源年度内仅可奖补一次。补贴起始时间计算以房屋租赁合同登记备案认定的房屋租赁起始时间为准，最早不早于2023年1月1日。

3、山东：加强高品质住宅建设（2023.07.12）



- 7月12日，山东省住房和城乡建设厅印发《山东省高品质住宅开发建设指导意见》的通知。按照《指导意见》，将高品质住宅项目纳入绿色金融支持范围，鼓励银行等金融机构对符合条件的企业、项目通过开辟绿色通道、加大信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持。对使用住房公积金贷款购买高品质住宅的，贷款额度可按一定比例上浮。优先将相关技术纳入住房和城乡建设领域推广应用技术公告和科技成果推广目录，促进转化应用。

4、福建邵武：予以购房人(个人、单位)120元/平方米的购房消费补贴(每套新建商品住房购房消费补贴不超过1.2万元) (2023.07.10)



- 7月10日，福建邵武市发布《邵武市人民政府关于印发邵武市巩固拓展经济向好的若干政策措施实施细则的通知》，提到予以购房人(个人、单位)120元/平方米的购房消费补贴(每套新建商品住房购房消费补贴不超过1.2万元)；购买规划区内新建商业、办公用房的，予以购房人(个人、单位)200元/平方米的购房消费补贴(每套新建商业、办公用房购房消费补贴不超过3万元)。安排1000万元补助资金，按申请顺序补完为止。使用房票购买新建商品房和享受人才购房补贴的，不再重复享受本条购房消费补贴。鼓励地产开发企业采用团购模式销售商品住房，在多孩家庭及特殊人群购新房时给予特别优惠，优惠价格不计入备案价格跌幅比例范围。

5、厦门：出台公积金新政，贷款落实异地缴存互认政策 (2023.07.10)



- 7月10日，厦门市住房公积金管理委员会发布关于住房公积金贷款落实异地缴存互认政策的通知。职工配偶在异地公积金中心缴存公积金，连续缴存时间符合我市住房公积金贷款条件的，可纳入计算其家庭住房公积金贷款额度。夫妻一方在本市正常缴存住房公积金，另一方在异地缴存住房公积金，其在异地住房公积金连续缴存时间符合厦门市住房公积金贷款条件的，计算家庭住房公积金贷款额度时可纳入。另外加大租房提取住房公积金支持力度，提取额由原来每月不超过1000元提高到每月不超过1200元。

6、河南：鼓励各地因城施策采取发放购房补贴、契税补贴等措施，支持人才购房落户和城乡居民合理住房消费需求 (2023.07.11)



- 7月11日，河南省人民政府办公厅印发《河南省实施扩大内需战略三年行动方案（2023—2025年）》。提出，促进居住消费健康发展。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，鼓励各地因城施策采取发放购房补贴、契税补贴等措施，支持人才购房落户和城乡居民合理住房消费需求。积极做好不动产“带押过户”工作，鼓励建立跨银行业金融机构贷款协同机制，推进登记、贷款、放款、还款等环节无缝衔接。健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，增加保障性租赁住房供给，完善长租房政策，培育专业化、规模化住房租赁企业，开展节能家电、环保家具租赁业务，制定住房公积金支持新市民租购住房政策。

1.2 行业资讯—城市：温州/珠海/沈阳持续完善公积金政策

7、温州：推进二手房带押过户，公积金贷款最高额度提至100万（2023.07.11）



- 7月10日，温州市出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》
- 为加快推进二手房“带押过户”交易登记新模式，《措施》规定，在押房产在符合法律法规规定的前提下，在未解除原抵押状态下过户并办理相关登记手续时，无需先还贷解押再办理过户，可以实现带抵押房产过户转移登记和抵押权登记手续同步办理。《措施》还完善了住房公积金贷款额度政策，调高并统一全市住房公积金贷款额度。双人缴存家庭最高贷款额度调整至100万元（原80万），单人缴存家庭最高贷款额度调整至65万元（原50万）。

8、珠海：调高住房公积金贷款额度（2023.07.11）



- 7月11日，珠海住房公积金管理中心发布关于公开征求《关于多子女家庭在我市申请住房公积金贷款实施优惠额度政策的通知》(征求意见稿)意见的公告，并向社会公众公开征求意见，多子女家庭在购买首套自住住房申请住房公积金贷款时，贷款额度在可贷额度基础上可上浮20%，但不超过珠海市住房公积金贷款额度最高限额。同时符合珠海市其他住房公积金贷款优惠政策条件的，贷款额度上浮优惠不叠加执行，可就高选择其中一项，政策有效期为5年。

9、沈阳：完善异地购房公积金提取政策（2023.07.12）



- 7月12日，沈阳住房公积金管理中心发布《关于完善沈阳现代化都市圈内异地购房提取住房公积金政策的通知》。根据通知显示，将“职工在“都市圈城市”现金购买二手房提取住房公积金，《不动产权证书》签发之日起即可办理提取。”调整为“职工在“都市圈城市”内异地现金购买二手房提取住房公积金，《不动产权证书》签发半年以上，可办理提取。”

1.3 行业资讯—房企：北京城建与广州越秀集团举行战略合作签约仪式

1、绿城集团：拟发行不超过15亿元公司债券，期限分别为2年及3年（2023.07.10）



- 7月10日，绿城房地产集团有限公司发布2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书。拟分两个品种发行不超过15亿元公司债，为期1-3年，用于偿还公司债及补充流动资金。

2、世茂股份：通过集中竞价交易方式回购250万股公司股份（2023.07.10）



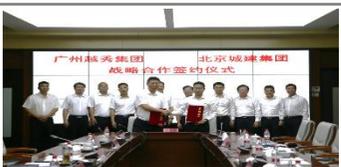
- 7月10日，世茂股份公告称，公司通过集中竞价交易方式首次回购股份2,500,000股，已回购股份占公司总股本的比例为0.07%，成交的最高价为1.26元/股，最低价为1.25元/股，已支付的总金额为3,140,000元（不含交易费用）。本次回购符合相关法律法规的规定及公司回购股份方案。

3、中国奥园：债权人小组成员已正式签立重组支持协议（2023.07.11）



- 中国奥园7月11日公告，于公告日期，债权人小组成员已正式签立重组支持协议，并受条款约束。有鉴于此，公司认为重组方案（其拟通过一系列计划实施）能够获得超过半数且持有本金额超过75%的出席就计划召开的计划会议并投票的集团融资工具持有人的支持。

4、北京城建集团与广州越秀集团举行战略合作签约仪式（2023.07.11）



- 7月11日，北京城建集团与广州越秀集团举行战略合作签约仪式。消息称，双方围绕提升整体运营效率、降低运营成本、提升产品质量，创造更多的商业机遇和商业价值，推动经济效益、社会效益和品牌价值的同步提升等进行座谈交流。

1.4 行业资讯—土地：上海2023年第二批集中供地首轮土拍结束

1、上海：2023年第二批集中供地首轮土拍结束，15宗宅地全部完成出让，成交金额406亿（2023.07.13）



- 上海本年度第二批集中供地首轮土拍收官，15宗宅地全部完成出让，总成交面积84.16万㎡，总成交规划建面187.34万㎡。在“竞地价+摇号”的新规则下，本轮土拍以10宗封顶摇号、5宗底价收官，揽金约405.5亿，成交楼面均价21644元/㎡，平均溢价率7.82%。保利发展、招商、建发、金茂等房企均有所斩获。

2、南昌：第二批供地清单中7宗地出让方案出炉，起拍总价约36.12亿（2023.07.10）



- 6月初，南昌市自然资源和规划局公布南昌市本级2023年第二批拟出让住宅用地清单，拟出让时间：6月16日-9月16日，共1297亩。
- 7月10日，16宗地中，有7宗地的出让方案公布，该7宗地即将在土拍系统挂牌，将于近日开拍。7宗地合计609.242亩，涉及青山湖、青云谱（2宗）、九龙湖、经开区、高新区、湾里，起拍总价约36.12亿元。宗地采取“网上拍卖+线下摇号”交易模式。

3、成都：挂牌12宗涉宅用地 总起始价123.47亿元（2023.07.12）



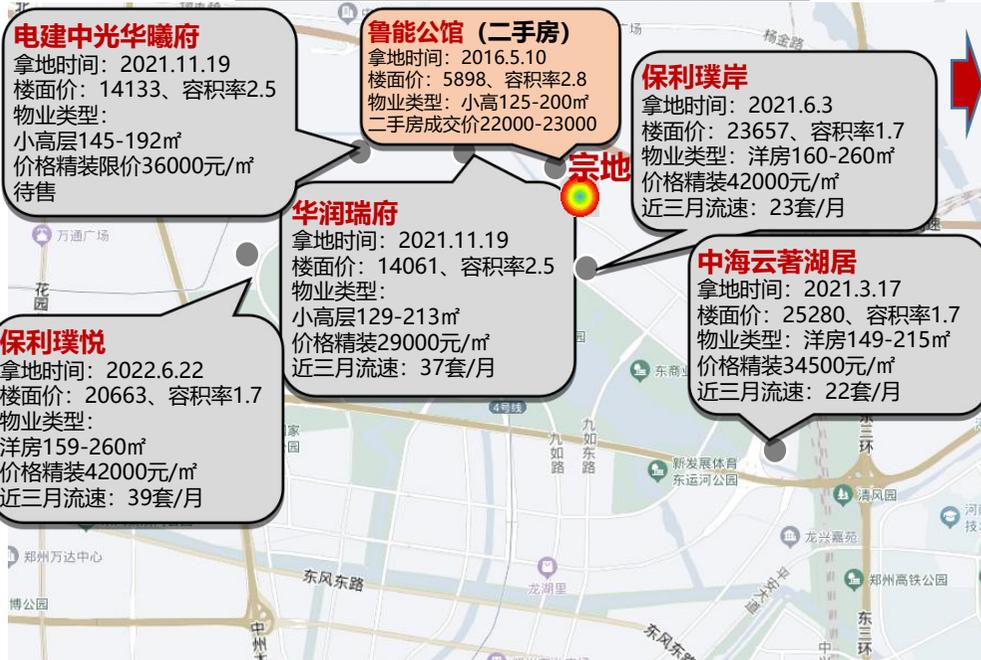
- 7月12日，成都市公共资源交易服务中心官网发布成都市拍卖出让国有建设用地使用权公告，共挂牌12宗涉宅用地，总出让面积54.494平方米，起始总价为123.465亿元。12宗地块分别位于天府新区（3宗）、龙泉驿区（3宗）、温江区（1宗）、成华区（1宗）、双流区（3宗）、高新区（1宗）。该批拍卖宗地采取“限房价、定品质、竞地价”拍卖措施，同时，宗地不接受自然人报名；同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。参与宗地竞买的意向竞买人须具有房地产开发资质，申请联合竞买的，联合体各方均须具有房地产开发资质。

2.1 土地市场（市区）—河南大来置业底价摘得高铁板块1宗宅地

当周市区两宗东区土地土拍，北龙湖2号地流拍，高铁东广场3号地由河南大来置业有限公司底价摘得，区域内仅华润幸福里/海马公园两个项目尾期在售，均价分别为精装30000元/m²/毛坯25000元/m²，流速分别在61/9套，竞争压力一般

成交地块基础信息															
区域	板块	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	计容建面(万m ²)	绿化率	建筑密度	建筑高度(米)	成交价(万元)	成交楼面价(元/m ²)	溢价率(%)	综合房价最高限价	备注
郑东新区	龙湖北	郑政东出〔2023〕2号(网)	郑东新区龙湖区域龙泽东路北、龙运路西	住宅	88263.30(132亩)	>1.0; <2.8	24.71	>35	<25	<60	流拍(起拍楼面价12778元/m ²)			毛坯均价≤31000, 装修标准≤4700	应采用装配式建筑技术建设
	高铁东广场	郑政东出〔2023〕3号(网)	郑东新区金水东路南、圃田西路东	住宅兼商办	77937.69(117亩)	>2.7; <2.9	22.60	>35	<20	<80(商业、商务小于60)	196600	8698	8698	毛坯均价≤24300, 装修标准≤4900	应采用装配式建筑技术建设, 实施装配式建筑的单体建筑装配率不低于50%

龙湖北地块周边主要在售竞品项目分布图



高铁东广场地块周边主要在售竞品项目分布图



2.2 土地市场（郊区）—绿博挂商业地2宗，港区1宗商业地结果未公布 Ticheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

近郊港区1宗商业地结果暂未公布；中牟绿博板块挂出两宗商业地，合计占地32亩，计容建面8万m²

成交地块基础信息															
区域	板块	地块名称	地块位置	用途	使用权面积 (亩)	容积率	计容建面 (万m ²)	绿化率	建筑密度	建筑高度 (米)	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率 (%)	竞买保证金 (万元)	备注
航空港区	北港板块	郑港出〔2023〕28号(网)	飞航路以北、华夏大道以东	商业	20.16	< 4.0	5.38	> 15%	< 45%	< 80	结果未公布 (起拍楼面价1044元/m ²)		5611	产业用地	

供应地块基础信息															
区域	板块	地块名称	地块位置	用途	使用权面积 (亩)	容积率	计容建面 (万m ²)	绿化率	建筑密度	建筑高度 (米)	起拍价 (万元)	起拍单价 (万元/亩)	起拍楼面价 (元/m ²)	竞买保证金 (万元)	竞拍原则
中牟	绿博板块	牟政出〔2023〕1号	中牟县宝兴路以南、牡丹五街东、金水大道北辅道北、紫寰路西	商业	10.49	4.0	2.80	> 30%	< 35%	< 100	1178	112	421	300	价高者得
	绿博板块	牟政出〔2023〕39号	郑州国际文化创意产业园绿博大道南辅道南、牡丹一街东、富贵七路北、屏华路西	商业	21.49	3.5	5.01	> 30%	< 35%	< 100	3139	146	626	700	价高者得

郑港出〔2023〕28号(网)地块位置



牟政出〔2023〕1号地块位置



牟政出〔2023〕39号地块位置

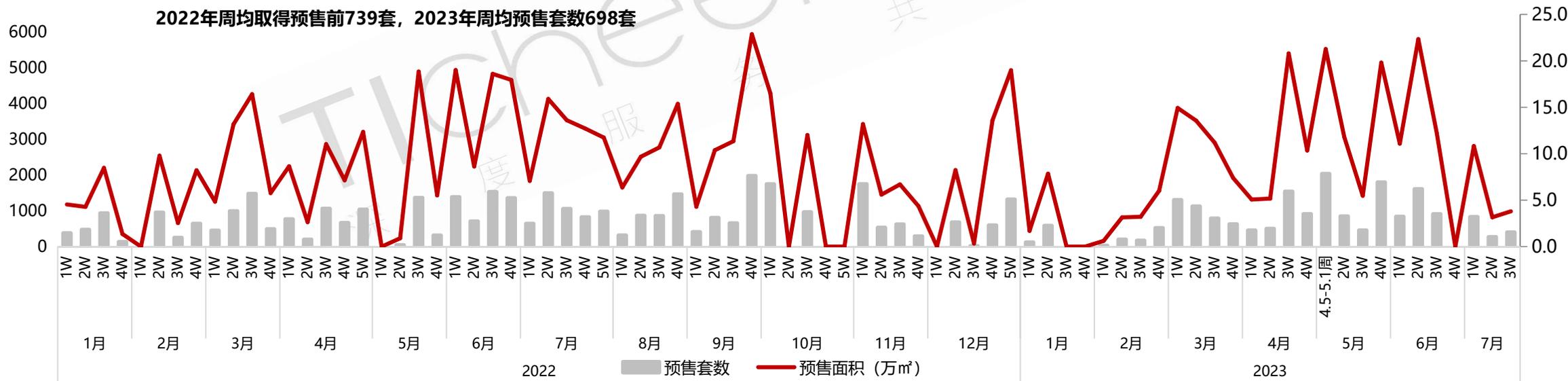


3.1 楼市表现—预售： 华润瑞府/万华城/金尊府共计取证398套房源

共计3个住宅项目预售前公示，合计398套，建面3.80万m²

类型	公示时间/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
市区	2023.7.10/ 2021.11.19	华润瑞府	郑东新区/ 龙湖北板块	净地	11#	62	0.97	高层129-213m ² 三房-四房	占地85亩，容积率2.49，住宅可售建面14.52万m ² ，户型面积129-213m ² 大平层，规划16栋16F小高层，总户数934户	当周已推
	2023.7.13/ 2019.7.10	谦祥·世茂万华城	高新区/ 高新老城	城改	2/8#	328	2.73	高层毛坯69-142m ² 两房-四房	项目为石佛城中村改造项目，总建面441万方，容积率4.5，定位刚需。目前一期已交付，二期售罄，四期为安置，三期和五期在售	待售
	2023.7.14/20 16.12.13	盛澳金尊府	管城区/航海路 板块	城改	3#	8	0.10	洋房119/127m ²	位于管城区团结路北、腾飞路西，占地17亩，总建筑面积5.74万m ² 。规划2栋34层高层住宅，4栋6层洋房，2栋2层商铺	待售
合计						398	3.80	/		

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

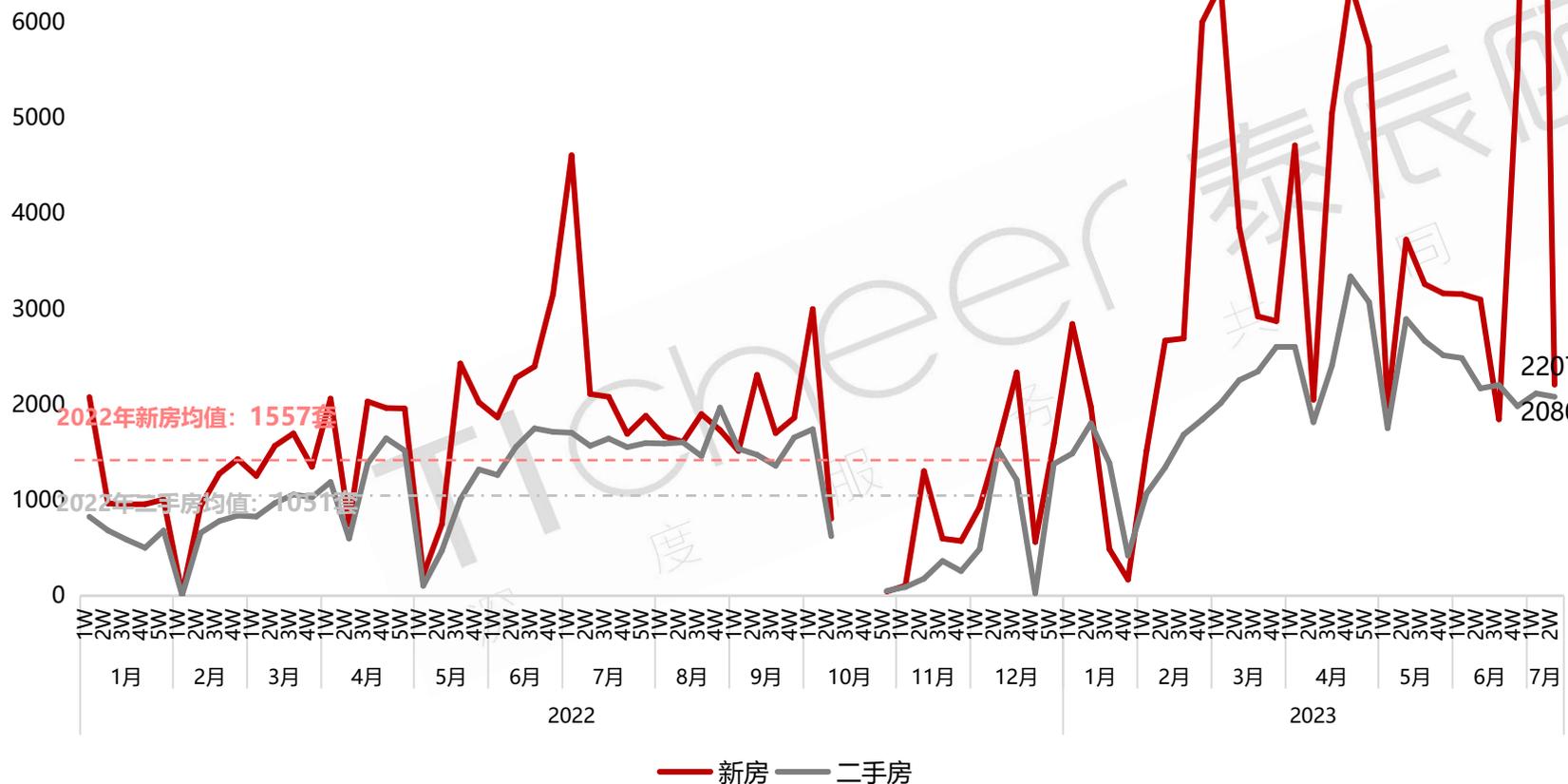


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：新房收缩，网签环比下降，二手房相对稳定

7月2周新房集中网签2207房源，同比+5%，环比-83%，年中后市场惯性收缩，反馈至网签上成交环比下滑，接近于同期水平
二手房环比下滑，但较新房市场相对平稳，成交2080套，环比基本持平，同比上升，接近于新房

2022.1-2023.7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	2207	5%	-83%
23年周均	3667	125%	/

二手房	成交套数	同比	环比
当周	2080	33%	-2%
23年周均	2086	111%	/

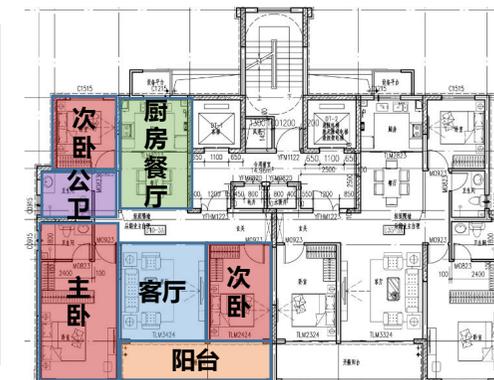
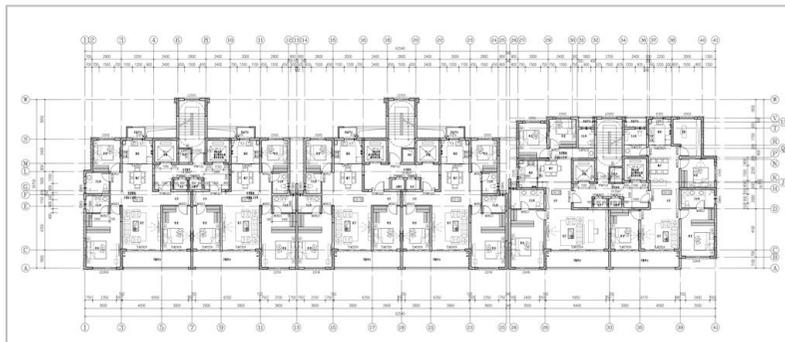
注：周度数据大郑州范围为市区八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，数据周期：7.03-7.09，来源：360房产网

3.3 楼市表现—新增规划：惠济区-瑞馥南苑

项目占地102亩，容积率2.75，住宅建面16.99万 m^2 ，规划15栋16层住宅及1栋商业，户型以130 m^2 为主，一梯一户，定位改善刚改。预计8月份营销中心开放，后期会联合国企合作，项目宣传卖点：地铁盘+学区（四中附小+四中实验）+成熟社区



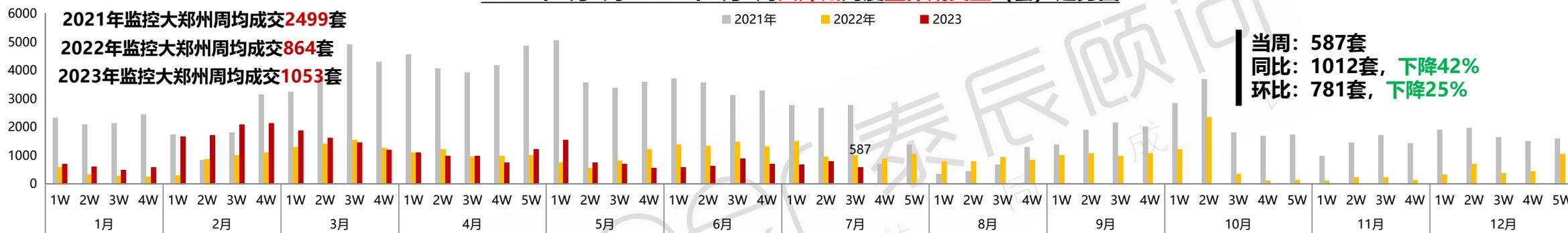
规划公示明细（瑞馥南苑）			
项目位置	惠济区-迎宾路板块-花园北路东、金达路南	建设/用地单位	豫泰国际（河南）房地产开发有限公司
占地面积	102亩，68358.91 m^2	建筑面积（万 m^2 ）	23.92万 m^2 ，住宅建筑面积16.99万 m^2 ，商业1.44万 m^2
总户数	1266户	车位数	1637个
容积率	2.75	绿地率（%）/建筑高度（米）	36.05%/49.65米
物业类型	16F小高层	交付标准	毛坯交付
层高	3米	公示日期	2023.07.11-2023.07.24
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 地块前身是汽贸城，北侧为金达路，紧邻地铁2号线金达路站，以南为贾鲁河，周边有正弘澜庭叙和天地湾等成熟社区，附近学校郑州四中实验学校，居住配套完善。 规划15栋16层住宅及1栋商业，毛坯交付，户型以130m^2为主（限高50米，采用三玻两腔玻璃）小高层一梯一户，定位偏改善。 开发商为豫泰国际（河南）房地产开发有限公司，先后开发建设了豫泰商厦、豫丰小区、郑州汽车贸易中心、豫泰花园等项目，后期预计会与国央企合作。 		



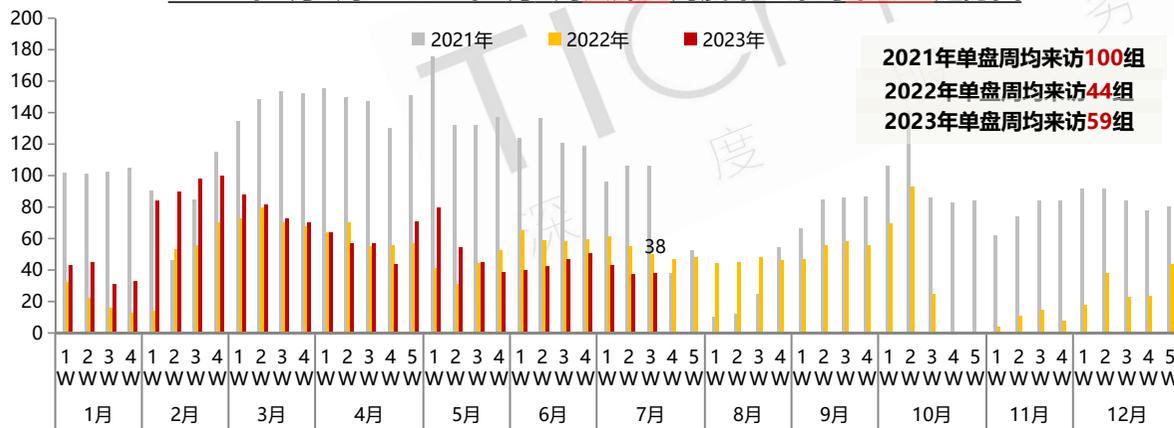
3.4 楼市表现—整体访交：7月传统淡季，当周市场热度环比低位持平

大郑州合计成交**587套**，环比**下降25%**，单盘来访**38组**，环比持平，单盘成交**2.5套**，环比**下降25%**；市场当前处于需求收缩阶段叠加传统淡季及高温影响，客户出行意愿不足，成交转化率较低，除去市区开盘异动影响，成交总量环比基本持平

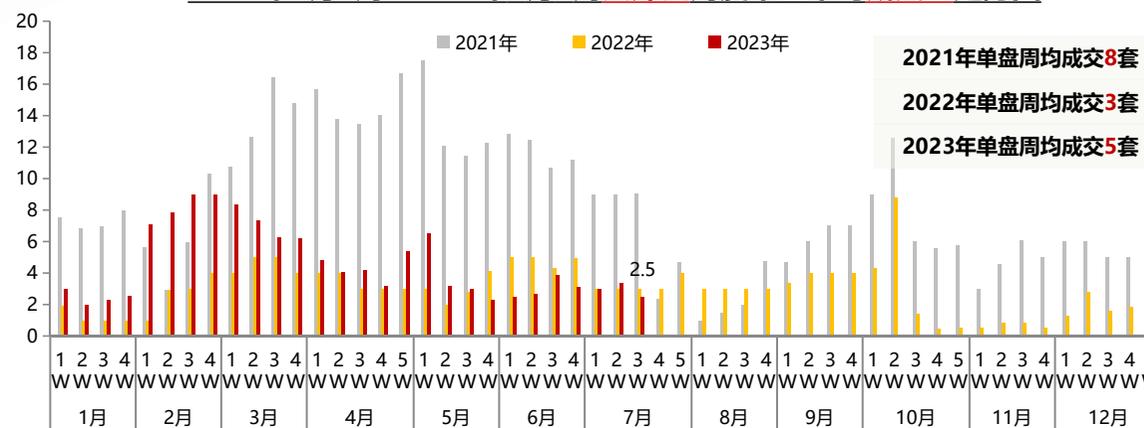
2021年1月1周-2023年7月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年7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7月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



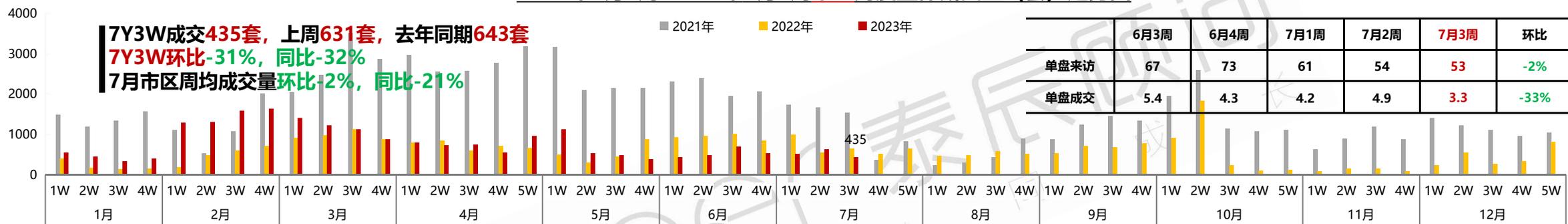
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：7月3周（7.10-7.16）大郑州实际监控到项目232个，其中在售项目232个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

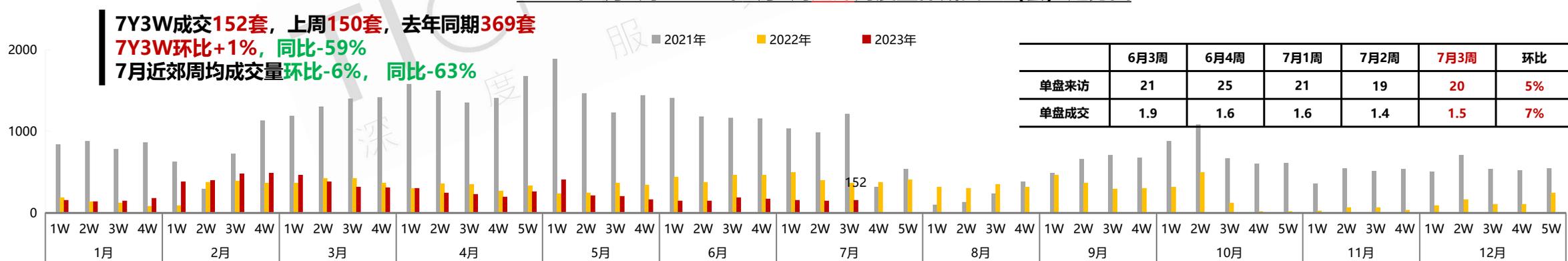
3.4 楼市表现一城郊访交：市区受开盘影响成交环比下降，郊区低位持平

市区总成交435套，环比下降31%；单盘成交3.3套，环比下降33%，近郊总成交152套，单盘成交1.5套，环比微增总体持平；市区本周仅两个项目平销，去化效果一般，对于成交总量支撑不足，环比下滑明显

2021年1月1周-2023年7月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年7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，7月3周（自然周）市区实际监控到在售项目128个，近郊实际监控到在售项目104个

3.5 楼市表现—项目榜单：TOP15共成交228套，门槛值6套

本周TOP15门槛值6套较上周降1套；中原区金地西湖春晓低价促销，当周成交36套排名首位，美盛两盘月供补贴持续输出，成交维持高稳，其次是万科/华润多主力盘上榜

2023年7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	售价 (元/㎡)	分期	分销
1	中原区	金地西湖春晓	36	高层毛坯特价8000	首付15%，剩余第三方贷款，分18期付清（无息）	分销：贝壳，3%+5000元
2	金水区	美盛教育港湾+中环	30	二期高层毛坯17500-19500 中环高层精装19500-21000	5万订房可参与补贴24个月120㎡以下5000/月，120㎡以上6000/月，二批次6栋楼交付提前半年至2025年6月交付	贝壳、58爱房，3%
3	经开区	中建元熙府	24	毛坯小高层12300-13300元/㎡	无	无
4	郑东新区	华润瑞府	21	31000-32000元/㎡	无	贝壳、58，佣金1.5%
5	金水区	美盛金水印	18	高层精装22500	首付10%，返10个月；首付20%，返16个月，165㎡以下9000/月，165㎡以上15000/月	贝壳、58爱房，3%
6	中原区	华润琨瑜府	13	高层毛坯：三期12800-13800 二期瑜公馆11000-12000	无	分销2.5%，全民1.5%
7	管城区	龙湖熙上	13	高层精装13000	无	贝壳、58，佣金点数2.5%
8	管城区	绿都澜湾	13	高层毛坯11000，加购车位均价10000	无	58爱房、贝壳，3%
9	二七区	万科都会天际&万科大都会	13	高层精装：大都会10700，都会天际11700	无	贝壳、58爱房，1.5%
10	中原区	碧桂园凤凰城	10	二期高层精装12500，高层毛坯10500	无	58爱房、贝壳，2.5%
11	新郑	万科星图	9	高层精装8000-8700	无	贝壳、58、爱房、朴邻2.5%
12	二七区	亚星锦绣山河	8	高层毛坯：倚澜苑12000-13700，安泰苑11200-13500	首付10万，分期两年四次，三年六次	贝壳，佣金1.5%；老业主带访2个点优惠，返老业主千五佣金
13	高新区	东原阅城	7	高层毛坯10800-12000	无	贝壳，5.5%
14	郑东新区	华润幸福里	7	高层精装28500-32000	无	贝壳，1%
15	二七区	佳源名门橙邦	6	高层毛坯一口价11000-13000	5万网签，剩余一年半三次付清（丽橙苑除外）	贝壳，5万/套+1万奖励

3.6 楼市表现—开盘表现：2个项目开盘，去化率11%

本周共计2个项目平推，推出房源266套，去化28套，整体去化一般

大郑州7月3周开盘项目分布



2022.1-2023.7大郑州住宅开盘去化表现 (开盘+加推)



2023年7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/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
平推	管城区	龙湖熙上	精装	13000	204	8	4%
平推	郑东新区	华润瑞府	精装	29500-30000	62	20	32%
合计					266	28	11%

3.6 龙湖熙上——平推表现：无蓄客平销，价格下调

无蓄客平推12#，当天成交8套，成交均价精装修13000元/m²（较之前下调500元/m²），截止周日成交约13套

- ◆ **去化情况**：7月13日加推高层12#（1D34F3T6）104/118m²房源；共计约204套去化8套，去化率4%；
- ◆ **加推面积**：高层——104/118m²三室两厅两卫；
- ◆ **价格情况**：13000元/m²（精装）
- ◆ **优惠政策**：5万定房，认购优惠3%，团购优惠1%，开盘额外优惠98折
- ◆ **首付分期**：无；
- ◆ **分销政策**：贝壳、58，佣金点数2.5%；
- ◆ **平推分析**：

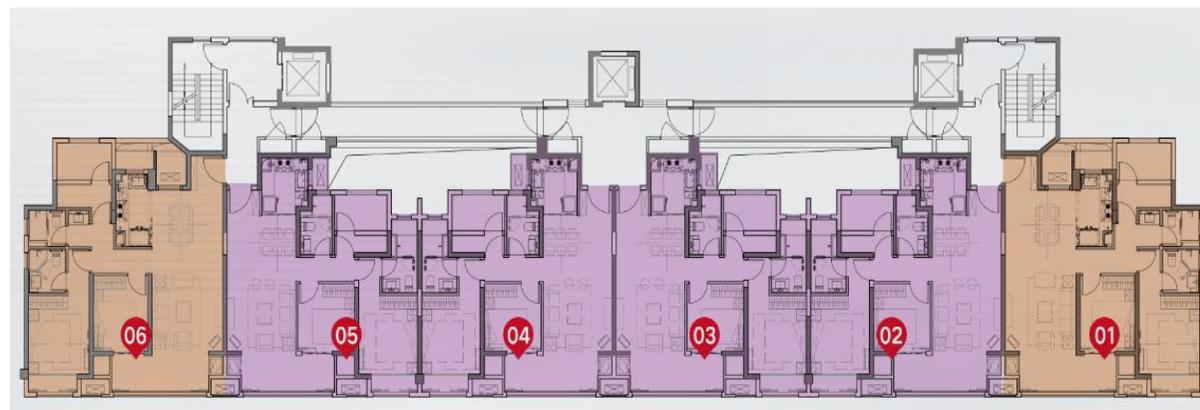
1) 房企资金稳定，口碑较好；项目位于管城区金岱板块，临近南三环、中州大道等主干道，距离地铁4号线姚庄站0.4km，交通优势明显；周边十八里河、西吴河科普公园，景观资源丰富，工程进度正常；

2) 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；

3) 本次加推楼栋为精装修，3T6设计，临路，价格下调500元/m²，有一定吸引力，但由于无蓄客平推，成交较差。



12#(1D34F3T6)



118m²三室两卫 + 104m²三室两卫 + 104m²三室两卫 + 104m²三室两卫 + 104m²三室两卫 + 118m²三室两卫

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	94/103-106/117-120m ² 三房	11500-12800 顶底11200起	毛坯	432	100	23%
2023/2/11	加推	高层	9#	34F	3T6	104/118m ² 三房	12300-13000	毛坯	192	30	16%
2023/3/12	加推	高层	8#	34F	2T4	104/118m ² 三房	12800-13500	毛坯	132	15	11%
2023/4/16	加推	高层	10#	34F	2T4	104/118/139m ² 三房、四房	14000	精装	132	17	13%
2023/5/20	加推	高层	11#	34F	2T4	104/118/139m ² 三房、四房	13500	精装	114	7	6%
2023/6/10	加推	高层	7#	34F	2T4	104/118/139m ² 三房、四房	13500	精装	132	5	4%
2023/7/13	加推	高层	12#	34F	3T6	104/118m ² 三房	13000	精装	204	8	4%

3.6 华润瑞府——平推表现：平推11#楼，去化较好

平推11#共计62套，去化20套，成交均价精装29500-30000元/m²

- ◆ **去化情况**：7月15日加推小高层11#（2D16F2T2）；**共计62套，去化20套，去化率32%**；
- ◆ **加推面积**：小高层——155m²/160m²四室两厅两卫；
- ◆ **价格情况**：均价29500-30000元/m²（精装）；
- ◆ **优惠政策**：认购优惠1%；
- ◆ **首付分期**：无；
- ◆ **分销政策**：贝壳、58，佣金1.5%；
- ◆ **平推分析**：
 - 1) 央企华润开发，品牌加持，交付安全性高；
 - 2) 位于北龙湖北板块，片区交通通达度高，具备优质的教育、产业、景观等资源，是城市价值高地；
 - 3) 为区域唯一在售小高层产品，具有稀缺性，且起步面积小、上车门槛低；
 综上，去化效果较好。



11#(16F2D2T2)

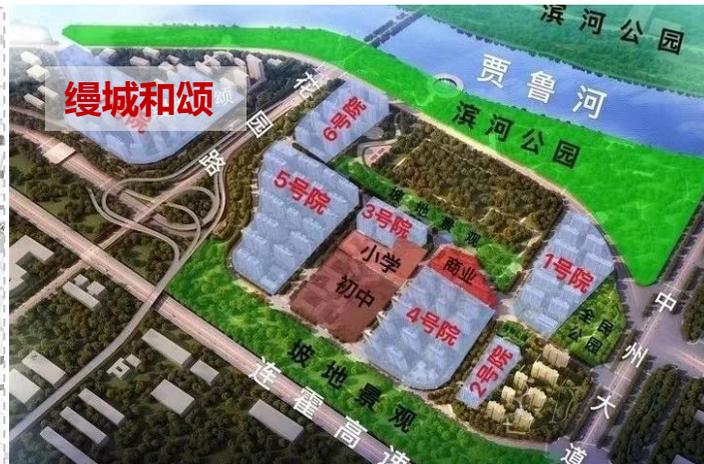


160+155+155+155m²（四室两厅两卫）

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价: 元/m ²	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2022/6/30	开盘	小高	1/4/5/6/7#	16F	2T2	129-179m ² 四房	30300	精装	277	196	71%
2022/7/29	平推	小高	2/8#	16F	2T2	145/179m ² 四房	30500-32500	精装	91	23	25%
2022/8/19	平推	小高	9#	16F	2T2	155/160m ² 四房	31000	精装	63	19	30%
2023/6/21	平推	小高	12#	16F	2T2	179m ² 四房	31000-32000	精装	31	11	35%
2023/7/15	平推	小高	11#	16F	2T2	155/160m ² 四房	29500-30000	精装	62	20	32%

4.1 新盘案例——保利缦城和颂/基本信息

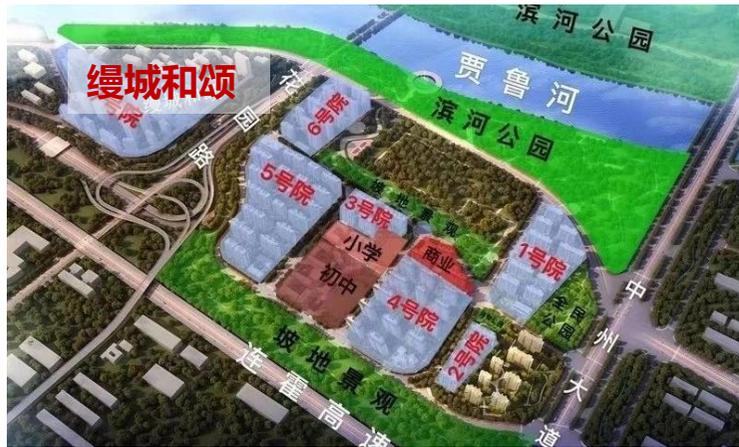
项目位于金水区，连霍快速、花园路交汇处，地理属性上位于金水区和惠济区的行政交汇处，由央企保利开发，受制于快速路合围的因素，项目规划较以往同区域项目全面提升，内部开发山体娱乐公园/商业街等，来打造项目卖点，整盘共分三期开发



位置	金水区-花园北路板块-花园路与贾鲁河交汇处向南300米路西		
占地面积	230亩	容积率	2.89
总建筑面积 (万㎡)	计容44.56万㎡ 住宅41.65万㎡	开发商	郑州保利亨业房地产开发有限公司
绿化率	30.10%	总户/人数	3249户/10400
车位数	3829	车位比	1:1.17
物业类型	高层 (18-24F) + 洋房 (8F)	装修情况	精装修+中央空调
物业公司	保利物业服务股份有限公司河南分公司		
代理公司	自销+盛励		
交付时间	2026年12月		
配套 (商业)	配套商业10565.88㎡，其中沿街商业4513.76㎡，高层商业6052.12㎡，规划约5000㎡社区风情商业街		
配套 (学校)	内部配套2所9班制幼儿园，占地4860㎡/所，其他学校暂未落地		
交通	花园路/连霍高速，2号地铁线刘庄站		
核心卖点	生态资源及内部规划打造结合：一山一河四公园（贾鲁河+73000㎡山体公园+8000㎡运动公园+儿童公园+贾鲁河滨河公园）。央企开发，产品线升级：精装交付+玻璃幕墙+3500㎡业主会所+约5000㎡社区风情商业街（绿谷花街）		
节点	对外释放精装小高层19000+，首开临连霍高速区域的几栋高层，4月15日售楼部正式对外开放，7月示范区正式对外开放，7月15日开始定存，预计9月份开盘		

4.1 新盘案例——保利缦城和颂/土地信息

地块为刘庄村、杓袁村城改用地，位于丽水路南、花园路西，用地面积153639m²，占地230亩，总建筑面积44.56万m²，住宅41.65万m²，容积率2.89，绿化率30.10%，于2022年9月21日摘得，楼面价4955元/m²



区域	金水区	
成交日期	2022-9-21	
土地编号	郑政出〔2022〕20号(网)	
买受人	郑州保利亨业房地产开发有限公司	
土地开发模式	刘庄村、杓袁村城改用地	
板块	花园北路板块	
土地位置	丽水路南、花园路西	
用途	住宅	
出让年限	70 (50)	
使用权面积 (万m ²)	15.36	
使用权面积 (亩)	230	
计容建面(万m ²)	44.56 (住宅41.65)	
容积率	> 1.1, < 2.9	
建筑限高 (米)	< 75	
建筑密度 (%)	< 25	
绿化率 (%)	> 30	
成交价(万元)	220770	
溢价率	0%	
成交地价 (万元/亩)	958	
成交楼面价 (元/m ²)	4955	
备注	应采用装配式技术建设、配建9班制幼儿园，所用面积不小于4869平方米，独立院落和出入口	

4.1 新盘案例——保利缦城和颂/配套：生态资源突出、教育商业资源欠缺

整个项目处于贾鲁河、花园路、连霍高速合围区域，城市快速路虽可以提供便利通行，但也会形成粉尘噪音影响，且对项目与外界的联系形成干扰，后期主要依赖自身配套的打造，当前阶段学校没有确定，商业/医疗资源较为匮乏



□ 配套交通：临近城市交通主干道，出行便利

纵向主干道：花园路

横向主干道：连霍高速，临近两条城市主干道，出行便利

轨道交通：距离地铁2号线刘庄站点步行距离1.3KM

□ 教育配套：内部配套2所9班制幼儿园，项目北侧紧挨1宗中小学教育用地，具体未定

□ 休闲配套：结合连霍高速沿线大面积绿地的优势打造项目卖点：73000m²的山体公园（110亩耗资3500万，已经实景展示），运动公园8000m²（4个篮球场+3个足球场+2个网球场+1个羽毛球场）儿童公园，三大主题+八大功能区（草坪剧场+戏水区+3-6岁儿童活动区，6-12岁儿童探险区，直径17米儿童蹦床），贾鲁河滨河公园（1公里的滨河公园景观长廊，绿野空间）

□ 医疗配套：依赖区域内医疗资源

□ 商业配套：美景·欢乐广场（直线距离3KM）、惠济万达广场（直线距离3.8KM）

4.1 新盘案例——保利缦城和颂/户型配比：定位刚改改善

项目占地230亩，住宅建面41.65万 m^2 ，分三期开发，规划24栋小高层、13栋洋房，1栋16层商业，四个面积段98 m^2 /125 m^2 /148 m^2 /168 m^2 ，产品定位以刚改及改善为主，洋房产品一定程度上弥补金水北低密产品的空缺



物业类型	面积 (m ²)	户型排布	套数	占比
高层	98	三房两厅两卫	1133	35%
	125	三房两厅两卫	615	19%
	148	四房两厅两卫	895	28%
	168	四房两厅三卫	193	6%
洋房，挑空设计，底复产品，赠送院子地下室	148	四房两厅两卫	42	1%
	168	四房两厅三卫	371	11%
合计			3249	100%

期数	物业类型	面积 (m ²)	户型	汇总	占比
一期	高层	98	三室两厅两卫	705	48%
		125	三室两厅两卫	229	16%
		148	四室两厅两卫	260	18%
	洋房	148	四室两厅两卫	12	1%
		168	四室两厅三卫	271	18%
合计				1477	100%

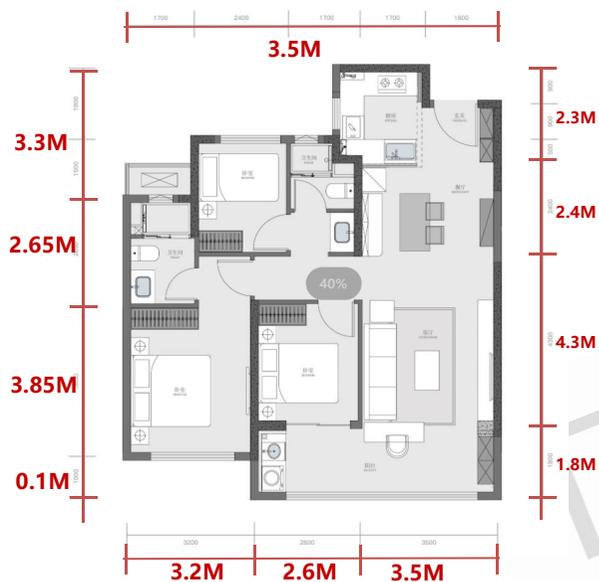
期数	面积 (m ²)	户型	汇总	占比
二期	148	四室两厅两卫	524	73%
	168	四室两厅三卫	191	27%
合计			715	100%

期数	面积 (m ²)	户型	汇总	占比
三期	98	三室两厅两卫	419	40%
	125	三室两厅两卫	382	36%
	148	四室两厅两卫	148	14%
	168	四室两厅三卫	109	10%
合计			1058	100%

4.1 新盘案例——保利缦城和颂/户型：设计优化，舒适度大幅提升

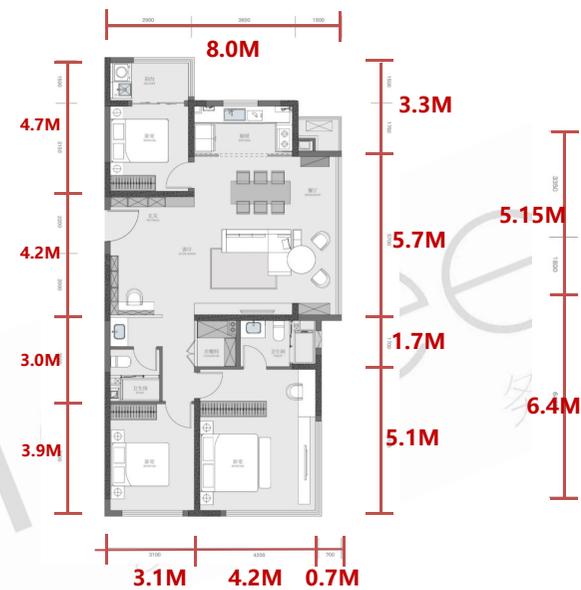
户型全面升级，整体设计较优，方正通透，高层98m²/148m²南向双联阳台设计，居住舒适度提升；125m²约5.7米横厅设计，主卧270°环幕，实现观景采光效果，唯一不足是主卫暗卫；洋房独立电梯厅入户，电梯厅明室，底复产品，赠送院子和地下室

高层：98m²三室两厅两卫



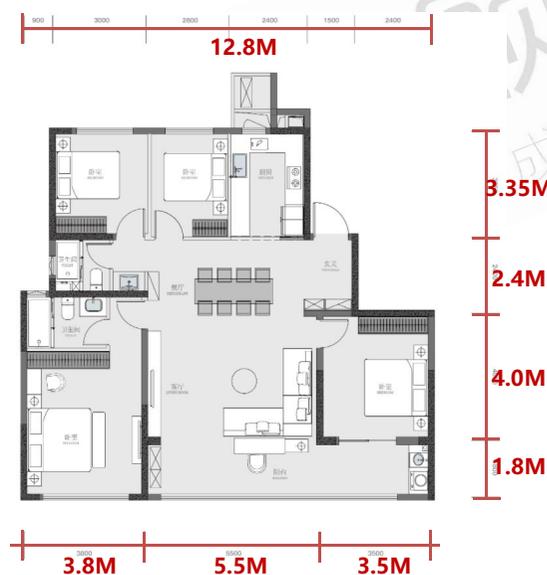
特点：户型方正、三开间朝南、6.1米联通式阳台，双卫设计，居住舒适度高

高层：125m²三室两厅两卫



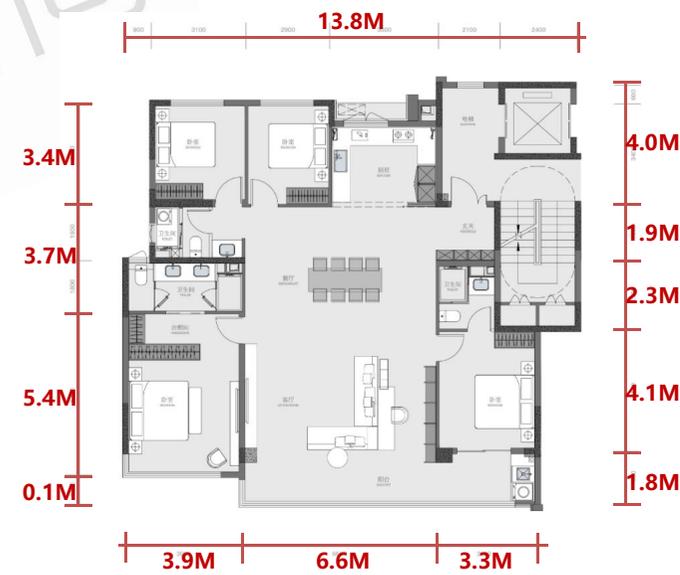
特点：北向生活阳台、能做到5.7米横厅设计+边厅设计+主卧270°环幕，观景视野好，唯一缺点主卫是暗卫

高层：148m²四室两厅两卫



特点：LDKB一体化设计，9米宽观景阳台，四叶草设计，三面宽朝南

洋房：168m²四室两厅三卫



特点：8m²电梯厅，三面宽朝南，9.9米观景阳台，60m²会客厅

物业	面积 (m ²)	边/中间套	得房率 (%)	房型	通透/半通透/不通透	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
高层	98	中间	75%	三房两厅两卫	通透	2T4	3	3.5*4.3	3.2*6.5	2.6*2.85	2.4*2.9	/	9.3	8.4	是	1	生活阳台
	125	边户		三房两厅两卫	通透	2T4	2	8.0*4.2	4.2*6.8	3.1*3.9	2.9*4.65	/	8.0	15.8	是	1	生活阳台
	148	边户		四房两厅两卫	通透	2T2	3	5.5*5.8	3.8*6.4	3.5*4.0	3.0*3.35	2.6*3.35	12.8	11.55	是	1	生活阳台
洋房	168	边户	83%	四室两厅三卫	通透	1T2	3	6.6*5.9	3.9*8.2	3.3*6.4	3.4*3.1	3.4*2.9	13.8	12.6	是	1	生活观景

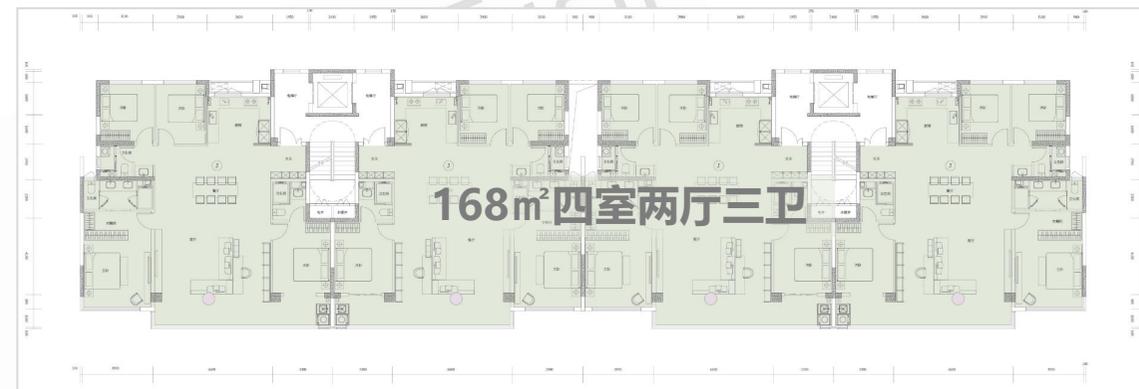
4.1 新盘案例——保利缦城和颂/楼栋平层图

洋房1T2独立电梯厅入户，部分高层2T2独立入户

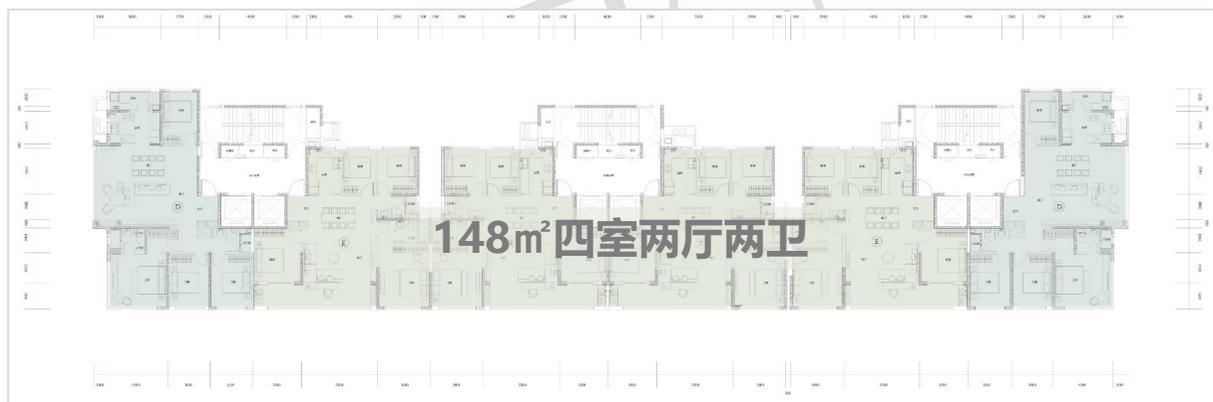
高层7#标准层平层图



洋房12#标准层平层图



高层13#标准层平层图



洋房20#标准层平层图



4.1 新盘案例——保利缦城和颂/外立面、会所

外立面全面升级，主材深灰色铝板+大面积玻璃幕墙+香槟色装饰线组合；内部规划三层3500m²会所，含室内恒温游泳池、室内羽毛球场、桌球娱乐、棋牌室、瑜伽室、咖啡书吧、健身房、影院、私宴厅、酒吧雪茄室、多功能展览厅



会所入口



负一层瑜伽室



负一层健身房



负一层水吧



负一层泳池



一层接待区



一层小礼堂



二层咖啡书吧



二层茶室



二层私宴包间



二层前厅

4.1 新盘案例——景观示范区

生态资源及内部规划打造结合：一山一河四公园（贾鲁河+73000m²山体公园+8000m²运动公园+儿童公园+贾鲁河滨河公园）。
73000m²的山体公园（110亩耗资3500万，已经实景展示），运动公园8000m²（4个篮球场+3个足球场+2个网球场+1个羽毛球场）儿童公园，三大主题+八大功能区（草坪剧场+戏水区+3-6岁儿童活动区，6-12岁儿童探险区，直径17米儿童蹦床），贾鲁河滨河公园（1公里的滨河公园景观长廊，绿野空间）



4.1 新盘案例——核心竞品销售情况

项目位于金水北靠北区域，区域竞品云集，均为城改盘，住宅库存充足，竞争压力持续增高，以高层产品为主，主力面积段105-120m²之间，其次是130-140m²之间，均价稳定在17500-18500之间，热销项目流速可达50-70套，地块位置较竞品略差，未来去化存压



项目名称	成交楼价 (元/m ²)	溢价率	容积率	产品类型	产品面积段 (m ²)	装修情况	近三个月月均流速 (套数)	目前售价 (元/m ²)
保利大都汇	5090	0%	3.2	18F小高层	98/115/125/145/180m ²	精装2000	45	精装19000元/m ²
康桥天樾九章	3969	0%	4.2	34F高层	109-127-143-168-188及顶楼复式260m ²	东苑为毛坯	/	东苑毛坯16000-18000元/m ²
美盛教育港湾	3304	0%	6.0	34F高层	105/120/142/144	毛坯	126	毛坯18500元/m ²
美盛中环壹号	3778	0%	6.0	34F高层	76-79/95/127/101/118/143	精装		精装20500元/m ²
美盛金水印	3517	0%	6.0	34F高层	108-120/143/165m ²	精装	71	精装22500元/m ²
碧桂园云境	4180	0%	5.2	34F高层	75/88/110/120/153m ²	精装	11	精装17500-18000元/m ²
万科翠湾中城	7163/7163/3579	100%/100%/0%	4.2	34F高层	97-146m ²	精装	53	精装高层悦曦园18000, 翠澜园16000

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“泰辰顾问-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!

业务联系人



杨先生: 18203977011



刘女士: 18239907962

