

郑州房地产市场周报

【2023年第34期】

(8月21日-8月27日)

目录

01

行业资讯

02

楼市表现

03

新盘案例

contents

核心内容摘要

政策速览

- 重点政策:
- ①央行: 1年期LPR下调10个基点, 5年期以上维持不变;
- ②三部门推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施;
- ③财政部等三部门: 延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策;
- ④河南省税务局: 争取出台更多支持民营房企发展的税费优惠政策;

01

楼市速递

- 楼市:
- ①大郑州合计成交605套, 环比下降11%, 其中市区成交环比下降10%, 郊区环比下降13%;
- ②当周仅金茂越秀未来府1个项目推售, 推出81套, 去化28套, 去化率35%。

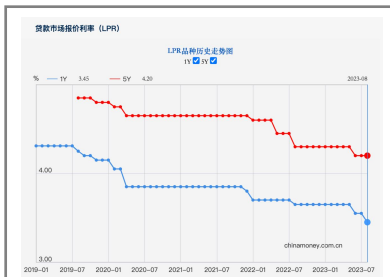
02

周度总结

- 本周LPR一年期下调, 五年期维持不变, 三部门推动落实首套房“认房不认贷”政策, 政策对于需求的刺激作用还需时间传导;
- 前期政策促力减弱, 叠加推盘收缩、降雨天气影响, 本周整体市场访交下探。

1.1 行业资讯—全国：三部门推动落实首套房“认房不认贷”政策

1、央行：1年期LPR下调10个基点，5年期以上维持不变（2023.08.21）



- 8月21日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年8月21日贷款市场报价利率（LPR）为：**1年期LPR为3.45%，下调10个基点，5年期以上LPR为4.2%，维持不变。**以上LPR在下次发布LPR之前有效。
- 此次1年期降息是今年第二次降息，有利于提振居民贷款意愿，提振消费市场，增加现金流的流动性。5年期LPR下调预期落空或是预示着目前在统筹增量、存量房贷利率的定价关系，预计存量房贷利率的定价细则将加速落地，新增房贷利率及存量房贷利率定价关系将更加合理。据统计，截止至目前有超40城下调首套房贷利率至4%以下或取消首套房贷利率下限，较LPR减60个基点是城市首套房贷利率的最低水平。

2、三部门推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施（2023.08.25）



- 近日住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，**推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。**通知明确，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。据住房和城乡建设部有关负责同志介绍，**此项政策将使更多购房人能够享受首套房贷款的首付比例和利率优惠，有助于降低居民购房成本，更好满足刚性和改善性住房需求。**

3、财政部等三部门：延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策（2023.08.25）



- 8月25日，据财政部网站消息，财政部、税务总局、住房和城乡建设部发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》。
- 自2024年1月1日至2025年12月31日，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。其中，**新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。**

4、财政部、税务总局两部门：继续实施公共租赁住房税收优惠政策至2025年底（2023.08.25）



- 8月25日，财政部、税务总局发布继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告。
- 一、对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；二、对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税；三、对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税；四、对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税；五、企事业单位、社会团体以及其他组织捐赠住房作为公租房，符合税收法律法规规定的，对其公益性捐赠支出在年度利润总额12%以内的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除，超过年度利润总额12%的部分，准予结转以后三年内在计算应纳税所得额时扣除。

5、证监会：上市房企再融资不受破发、破净和亏损限制（2023.08.27）



- 8月27日，证监会连续发布多项监管新规。证监会称充分考虑当前市场形势，完善一二级市场逆周期调节机制，围绕合理把握IPO、再融资节奏，作出六项安排。其中，第六项提到，房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制。
- 从证监会对上市房企的调控节奏来看，透露出两种方向，一是对于新IPO的控制，二是对于已上市的房企在融资层面则给予更多倾斜，推进房地产行业降风险、保交楼、稳民生。“有压有保”的调控节奏是根据房地产行业当前面临的形势，作出的有针对性的举措，对于稳定当下房地产行业有一定促进作用。

1.2 行业资讯—城市：重庆提出相关政策能出尽出、应出早出

1、重庆：研究落实好有利于房地产平稳健康发展政策举措，相关政策能出尽出、应出早出（2023.08.21）



- 8月21日，重庆市召开推动城市建设和房地产发展工作专题会议。重庆市委副书记、市长胡衡华强调，要紧盯“金九银十”，进一步聚焦问题、攻坚克难，有力有效推进各项工作。要着力解决政策问题，研究落实好有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措，相关政策能出尽出、应出早出。要着力解决房地产项目配套设施问题，加快推进前期工作，尽快启动建设。要着力解决保交楼和“两久”“两改”项目等资金问题，抓好向上争取和内部挖潜，多渠道筹集资金。

2、沈阳铁西区：房交会期间契税可享50%补贴，团购5套以上再享9.5折优惠（2023.08.21）



- 2023年铁西区房交会于近日启动，在房交会期间，商品住房契税补贴50%，享有优质的教育资源及入学政策；首套住宅首付20%，二套住宅首付30%、住宅贷款期限最长30年，商业（含公寓）首付50%、商业贷款期限最长10年；对于同一个项目，购买5套以上（含5套）新的商品住房，可以在原有优惠的基础上再享受总房款9.5折优惠。

3、珠海：新盘“打五折”，住建部门表态：合理的市场行为（2023.08.22）



- 8月22日，位于珠海金湾区航空新城的“金湾·宝龙城”项目打响‘五折’卖房第一枪，楼盘备案价2.8万/m²，开发商打折卖1.4万-1.5万/m²”的消息在社交媒体上引起广泛关注。该楼盘最初备案价在2.4万-2.8万/m²左右，实际销售均价也在2.5万-2.6万/m²。目前，下调备案价之后，再按照最低折扣85折走，实际售价降到1.5万/m²左右。
- 住建局工作人员表示：在珠海当地房地产开发商可以每个季度向珠海市住建局申请调整一次新房备案价，调整后，只要售价不低于备案价的八五折，就可以正常办理网签。目前，宝龙城项目采取的降价推盘做法为合理的市场行为。

4、山东枣庄：首次使用公积金贷款购房最低首付比例20%（2023.08.21）



- 8月21日，枣庄市发文调整公积金政策，涉及公积金贷款首付等。文件提出，下调住房公积金贷款首付款比例。**缴存职工家庭首次使用住房公积金贷款购买自住住房最低首付比例为20%；再次申请住房公积金贷款购买住房，最低首付比例为30%。**在审查住房公积金贷款（含异地贷款）条件时，取消枣庄市常住户口或有效居留身份限制。支持多子女家庭租购住房的需求。符合国家生育政策的**多子女职工家庭，在枣庄市购买自住住房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度增加10万元。**这意味着，贷款职工家庭夫妻单方连续足额缴存住房公积金6个月（含）以上的，最高贷款额度由30万提高到40万。贷款职工家庭夫妻双方连续足额缴存住房公积金6个月（含）以上的，最高贷款额度由50万提高到60万。

5、成都：拟调整公积金政策，在重庆等异地购房可申请提取账户余额（2023.08.22）

租房提取额度对比见下图：				
租房提取额度及区域	调整前 缴存人每月 提取限额	调整后 缴存人每月提取限额		
		非多子女家庭	多子女家庭	
租赁合同备案 登记备案	租赁住房所属区域	/	多子女家庭	
			多子女家庭	
已签订租赁合同 备案	中心城区和郊区新城	1800元	1800元	2700元
	郊区新城	1700元	1200元	1800元
未签订租赁合同 备案	成都市区	1200元	1200元	1800元

- 8月22日，成都住房公积金管理中心发布《关于调整成都住房公积金有关政策的通知（征求意见稿）》，向社会公众公开征求意见。在支持租赁住房提取方面，《通知》显示，缴存人租赁住房为未登记备案的，每月限额由1000元调整为1200元，每年累计提取金额不超过1.44万元。多子女家庭租房提取额度在同期提取政策规定的额度基础上，再上浮50%。在支持老旧小区加装电梯提取方面，出资为拥有所有权的既有住宅增设电梯的居民，其子女及子女配偶可申请提取住房公积金账户内的存储余额，且不超过增设电梯所产生的实际支付费用。**成都公积金缴存人在重庆、绵阳市域内异地购房，可按缴存地提取政策申请提取本人及其配偶公积金账户余额，不受户籍地、工作所在地限制。**

6、青岛：提取公积金支付购房首付款政策将延长至2024年8月31日（2023.08.22）



- 8月22日，青岛市住房公积金管理中心发布关于延续提取住房公积金支付购房首付款阶段性支持政策的通知。**在青岛市行政区域内购买家庭首套自住新建商品房的，支持购房人及其直系亲属提取住房公积金用于支付购房首付款，政策放宽有效期延长至2024年8月31日。**直系亲属是指购房人本人的配偶、父母和子女。

1.2 行业资讯—城市：武汉/苏州/威海/汕头优化调整公积金政策

7、武汉：拟将企业单位住房公积金缴存比例下限降至5%（2023.08.22）



- 武汉市住房公积金管理中心近日发布关于修订《武汉住房公积金缴存管理办法》《武汉住房公积金缴存管理实施细则》公开征求意见的公告。公告称，**拟将企业单位的缴存比例下限由8%调整为5%，将企业申请降低缴存比例下限同步修订为5%，**职工和单位的住房公积金缴存比例一致，企业单位可在5%至12%区间内自主确定，非企业单位可在8%至12%区间内自主确定。

8、苏州：每月可按实际房租支出提取住房公积金，实现“应提尽提”（2023.08.22）



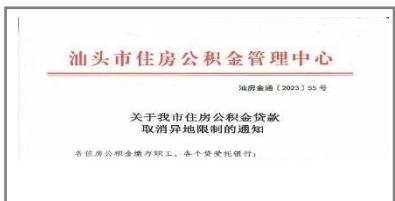
- 苏州住房公积金管理中心近日推出全新的租房提取政策。在提取限制方面，过去，租房提取金额存在提取上限，存在无法全部覆盖租房金额的情况。现在，在工作所在地无房且租赁住房的缴存人，在个人公积金账户扣除按最新缴存基数留存的一个月缴存额（不含新职工补贴）后的可用余额内，每月可按实际房租支出提取住房公积金，实现“应提尽提”。

9、山东威海：增加租房公积金提取频次 优化提前部分还款方式（2023.08.22）



- 8月22日，山东省威海市住房公积金管理中心发布《关于优化住房公积金业务办理事项的通知》，对公积金业务进行优化。
- 主要包括：**一是增加租房提取频次。无房职工租房提取公积金的次数由每人每年可申请提取一次增加到两次；二是放宽离职提取时限。本市户籍职工与单位终止劳动关系提取公积金取消未再就业两年以上的限制，调整为账户封存满半年即可申请；三是优化提前部分还款方式。提前部分偿还贷款的金额由原来万元的倍数优化为万元以上任意金额等。**

10、广东汕头：公积金贷款取消户籍地和缴存地限制（2023.08.23）



- 8月23日，广东省汕头市住房公积金管理中心发布《关于我市住房公积金贷款取消异地限制的通知》。通知称，即日起，对异地缴存住房公积金到汕头市购房的职工，取消其与配偶必须有一方为汕头市户籍或一方须在汕头市缴存住房公积金的条件限制，即：**汕头市住房公积金贷款取消户籍地和缴存地限制，只要符合汕头市住房公积金贷款条件的住房公积金缴存职工，均可以在汕头市申请办理使用住房公积金个人住房贷款。**

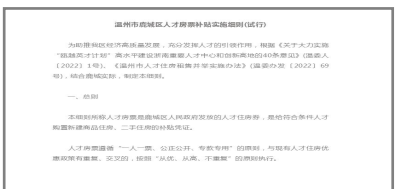
1.2 行业资讯—城市：深圳/温州鹿城区/沈阳推出人才政策

11、深圳：人才房条件再放宽，覆盖全日制专科，符合条件三人家庭可申购三房户型（2023.08.21）



- 8月21日，深圳市发布深业颐瑞府、御棠上府两个项目住房面向人才配售的通告。通告显示，本批次两个项目配售房源共702套，其中两房户型420套，三房户型282套。本批次住房面向符合条件的人才配售，申请认购时间截至2023年8月30日18:00。据“深圳发布”，此次对人才认定标准进行调整，覆盖了全日制专科学历人才。同时，符合条件的三人家庭可申请购买三房户型。

12、温州鹿城区：A类人才最高给予800万元购房补贴（2023.08.22）



- 温州市鹿城区人民政府办公室发布《温州市鹿城区人才房票补贴实施细则(试行)》。细则显示，经区委人才工作领导小组办公室认定的人才分类目录ABCDEF类人才，且符合相关的在职要求和住房条件的，可申请人才房票。A类人才，给予最高800万元购房补贴，B、C、D、E、F1、F2、F3类人才分别给予160万元、130万元、100万元、80万元、60万元、40万元、20万元人才房票补贴。

13、沈阳：拟取消落户租赁房屋时间限制，吸引人才落户（2023.08.23）



- 近日，沈阳市公安局关于公开征集《进一步促进外来人口落户沈阳的若干政策措施（征求意见稿）》意见的公告发布。意见稿提到，实施重大、新增投资建设等项目用工人员落户政策，在沈阳市有重大、新增投资建设等项目正式用工人员，本人可办理落户；经沈阳市认定的人才、重点产业急需紧缺人才以及具有大专以上学历人员，本人及其配偶、子女、父母、成年兄弟姐妹可办理落户。此外，选择租赁房屋落户“同一房屋3年内不得重复办理落户”的限制，放宽为“只要前一租房落户人员户口迁出，即可为现承租人员办理落户”。

1.2 行业资讯—城市： 厦门调整租赁住宅价格为商品住宅的20-25%

14、广东中山：预售商品房购房款须直接存入专用账户（2023.08.23）



- 8月23日，广东省中山市住房和城乡建设局发布《关于明确商品房预售款监管事项的通知》。《通知》提出，自2023年9月1日起，**预购人购买预售商品房，只能通过银行转账或商品房预售款专用POS机将商品房预售款直接存入专用账户。**
- 此外，9月1日起，开发商在申请办理预售款支取时，提交的收款凭证须明确载明对应的商品房项目名称及工程名称。

15、厦门：调整城镇土地基准地价，租赁住宅价格约为商品住宅的20%至25%（2023.08.23）



- 近日，厦门市印发新版《厦门市城镇土地基准地价(2023年版)》和《厦门市地价管理若干规定》，对相应内容作出调整，自2023年8月14日起实施。**本轮租赁住宅价格约为商品住宅的20%至25%。**近年来岛内各片区商业融合度不断提高，本轮地价调整将沿用多年的21个地价级别整合为5个。为推动岛内工业用地提升改造，满足工业招商需求，保持工业用地价格平稳，岛内、集美、海沧工业用地略微上调，同安、翔安价格未做调整。因本轮基准地价不含配套费，此轮公布的岛外工业用地价格比2020年版略有下降。
- 此次调整将进一步促进厦门市的房地产市场发展，提高租赁住宅的可负担性，激发工业用地的投资活力，并推动地下空间的有效利用。**

16、南昌：落实保障性租赁住房民用水电气政策，公共厨房也可执行民气价格（2023.08.24）



- 8月24日，南昌市起草《关于落实保障性租赁住房民用水电气政策的通知（征求意见稿）》并向社会公众征求意见。此举是为确保保障性租赁住房的民用水、电、气价格进一步落到实处。意见稿显示，保障性租赁住房运营管理机构可凭保障性租赁住房项目认定书以及相关申请材料，按照“一户一表”原则，向供水企业、供电公司、各管道燃气经营企业提出申请，由保障性租赁住房经营企业自行委托具备相应资质的单位实施“一户一表”改造，**改造后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。**同时，改造后的“公共厨房”用气价格按照居民标准执行。，为防止“公共厨房”用气量较多导致民用阶梯气价仍然较高的问题，由管道燃气经营企业按照每户的阶梯用气量乘以总燃气表对应的房源套数的50%对民用阶梯用气量进行整体上调。

1.3 行业资讯—房企：金辉/招商蛇口完成票据/债券发行

1、招商蛇口：完成发行50亿元公司债券，利率分别为2.79%、3.10% (2023.08.22)



- 8月22日，招商蛇口(SZ001979)发布2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）发行结果公告。
- 本期债券发行时间自2023年8月21日至2023年8月22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50亿元，其中，品种一发行规模为25亿元，票面利率为2.79%；品种二发行规模为25亿元，票面利率为3.10%。

2、宝能地产：持有的宝能城市发展全部股权被冻结，总额100亿元 (2023.08.22)



- 8月22日，据天眼查显示，8月7日宝能地产股份有限公司新增了一则股权冻结信息被冻结了100亿元股权，股权被执行企业为宝能城市发展建设集团有限公司，冻结期至2026年8月6日，执行法院为深圳市福田区人民法院。

3、金辉集团：发行8亿元中期票据 (2023.08.23)



- 8月23日，金辉集团2023年度第一期中期票据成功发行，本期中期票据发行金额8亿元，并由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，期限3年，发行利率4.00%，募集资金主要用于保交楼项目建设、偿还境外债券等。

地块编号	地块坐落	出让土地面积(M ²)	用途	出让地上建筑面积(M ²)	出让起始价(万元)	竞买保证金(万元)	土地出让年限
杭政储出[2017]118号	上城区《西湖北山单元JG1609-40地块》; 东至西兴七堡单元JG1609-09地块,南至城隍头路、西兴街道,北至杭州绕城高速元龙立交-3#匝道	43002	住宅+《配套设施》用地	96100.4	307368	61474	70a
杭政储出[2017]129号	拱墅区《DZ01-02-01A、11A、12地块》; 东至庆隆大道,南至南秀街,西至西溪路,北至塘栖,北京西路以北	60599	住宅+《配套设施》用地	30196	74537	14912	40年
杭政储出[2017]136号	拱墅区《K03001-01-13地块》; 东至环城北路,南至东新河,西至东新路,北至笕桥路	24276	住宅+《配套设施》用地	47867.2	141957	28366	70a

- [illegible]

-

- 8月24日，成都迎来8月的第三场集中拍地，共出让15宗地，核心主城区有8宗，新六区有6宗，新津区有1宗。最终，15宗地悉数成交，总成交面积为47.7万㎡，约717亩，总成交规划建面为100.6万㎡，总成交金额为95亿元，平均溢价率为2.1%。
- 此次拿地企业中，万科、龙湖、中国铁建有所收获，此外也出现了四川树德、贵州屹泽等新面孔。成都市场在今年上半年表现出良好韧性，开发企业对核心区域未来发展仍持续看好，但对外围区域市场则保持冷静观望态势，投资逻辑趋同。

1.5 行业资讯一省内：河南省税务局争取出台更多支持民营房企发展的税费优惠政策

1、河南省税务局：争取出台更多支持民营房企发展的税费优惠政策（2023.08.22）



- 8月22日，国家税务总局河南省税务局日前对《关于支持民营房企融资“自救”的提案》做出答复。答复中提到，房地产企业可以享受的专项优惠主要涉及增值税、企业所得税、城镇土地使用税、土地增值税等税种，廉租住房和经济适用住房建设、棚户区改造、旧住宅区整治免收各项行政事业性收费、政府性基金和土地出让收入。除以上专项政策外，房地产企业还可以按规定享受普惠性的税费优惠政策。下一步，省税务局将充分发挥税收职能作用，全面落实税费优惠政策，持续优化办税缴费服务，营造公平竞争营商环境，为支持民营房企发展壮大贡献税务力量。省及省以下税务部门虽无税收政策制定权，但我们已经组织开展针对房地产行业的调查研究，并将密切跟踪政策实施情况，收集民营企业的政策诉求，及时向上级部门反映，**争取出台更多支持民营房企发展的税费优惠政策。**

2、河南发改委：与中国银行河南省分行签订全面合作协议，向河南提供不低于5000亿意向性融资支持（2023.08.24）

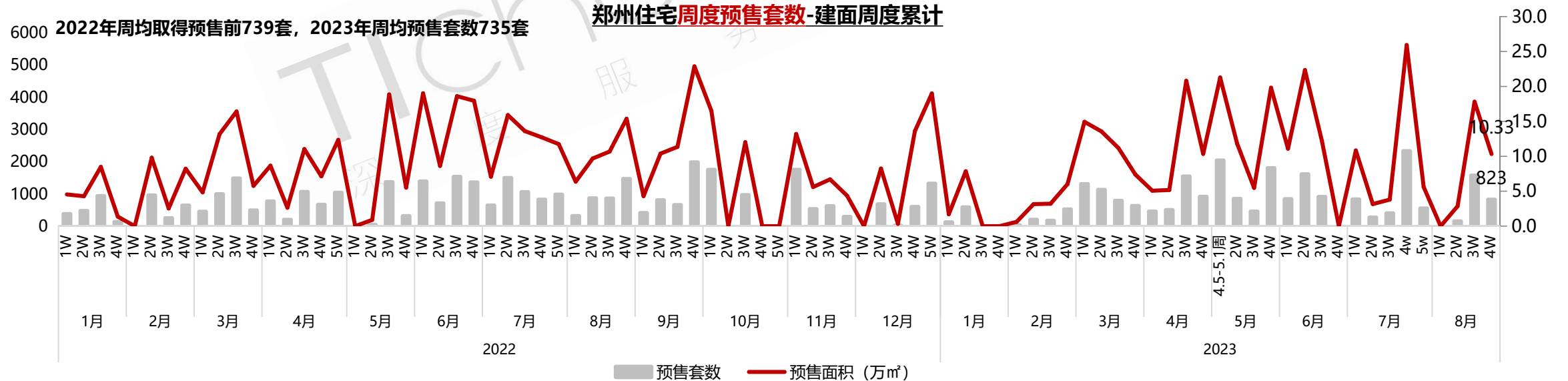


- 8月24日下午，河南省发展和改革委员会（以下简称省发展改革委）与中国银行河南省分行签订全面合作协议。
- 根据协议，中国银行河南省分行未来5年将为河南省发展改革委规划、指导、推进的重点项目、重点领域、重要载体，提供不低于5000亿元意向性融资支持和全方位金融服务。

2.1 楼市表现—预售：本周城郊6个项目取证823套

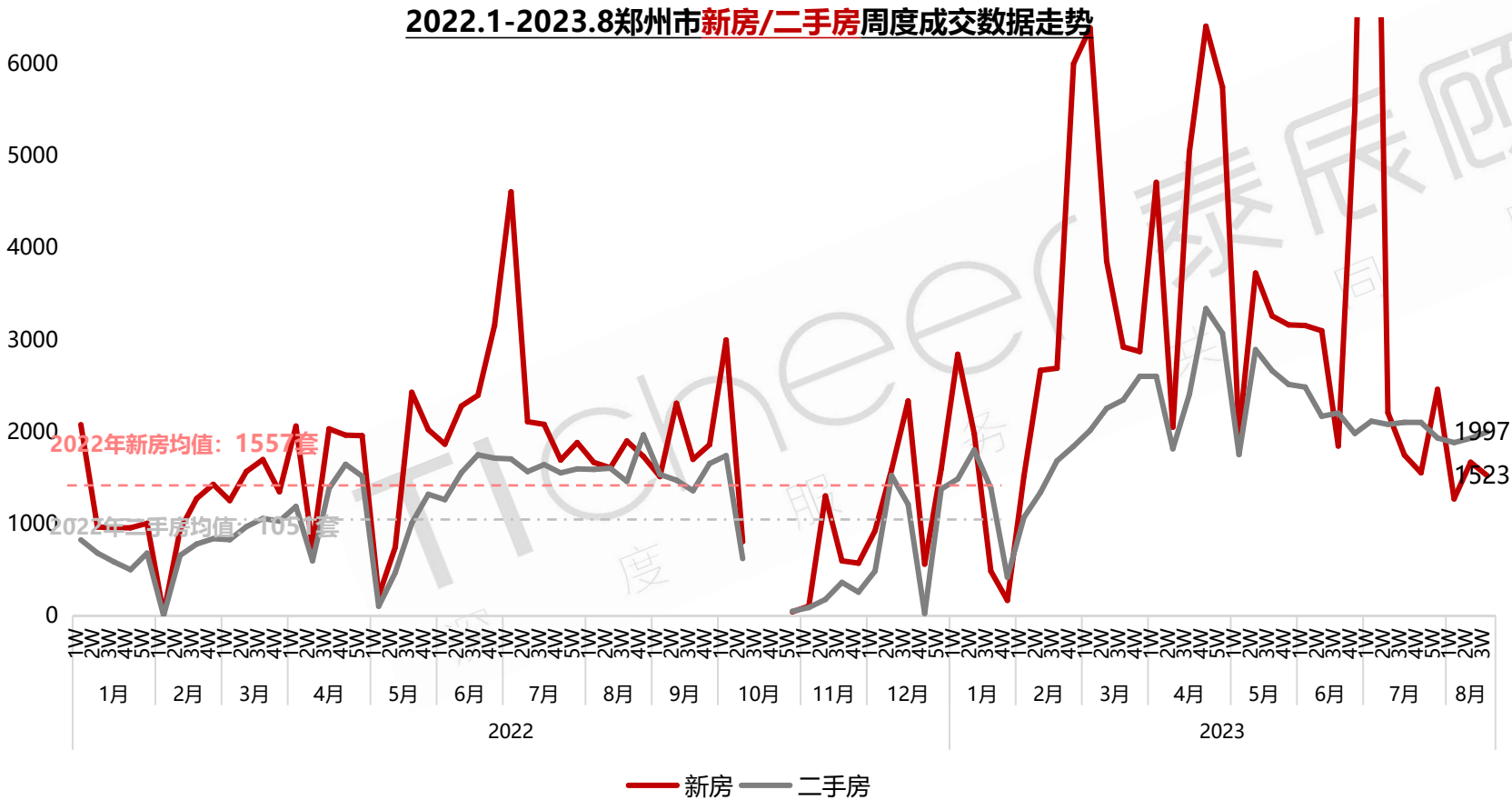
大郑州共计6个住宅项目预售前公示，合计823套，建面10.33万㎡，其中市区梦湖畔项目为新盘待售，目前认筹中

区域	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㎡)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2023.8.23/2019.7.11	东润城	郑东新区/白沙板块	勾地	16#	32	0.42	高层95-115㎡三房	东润城璞园总建面25.14万㎡，容积率2.60，规划有11栋高层+6栋洋房+1栋幼儿园+2栋配套，精装高层均价12000元/㎡	待售
	2023.8.23/2019.12.18	梦湖畔	经开区/国际物流园区	净地	3/5/17#	224	3.18	小高层、洋房，124/165/223㎡的三室和四室	项目分为东西院，总占地209亩，总建面35万㎡，容积率2.5，两院各规划19栋7-18层住宅，共计2327户；其中东院为经开区管委会家属院，西院为商品住宅项目	新盘待售，认筹中
郊区	2023.8.21/	绿城百合新城	中牟县/中牟老城板块	净地	11/12/19#	183	2.39	108-195㎡小高层、洋房	项目占地65亩，容积率1.88，由11栋7F洋房、7栋10-17F小高层组成，户型建面约108-195㎡，毛坯交付	19#已推
	2023.8.24/2018.1.29	同晟见山居	中牟县/绿博板块	产业勾地	1#	64	0.92	小高层143㎡“3+1”室两卫、162㎡四室两卫、189㎡四室三卫	项目总占地面积约193.5亩，总投资20亿元，有2宗住宅和2宗商业，其中一期占地面积约40亩，容积率2.49，社区内共规划有6栋小高层，规划总户数384户	新盘待售
	2023.8.24/2020.10.28	鸿祥万合府	荥阳/荥泽东板块	净地	4#	216	2.19	在售高层79㎡两房、94㎡小三房、114㎡三房	项目总占地119亩，总建面31.5万方，容积率2.88，绿化率35%，由1栋洋房、14栋高层组成	认筹中
	2023.8.24/2019.3.25	禹洲嘉誉风华	荥阳/健康教育城板块	净地	9/10/13#	104	1.24	高层89/98/110㎡三房；洋房115/125㎡三房	项目一共是143亩，分为两期，一期73亩，二期70亩，容积率为2.5，一期规划5栋高层、8栋洋房	待售
合计						823	10.33	/		



2.2 楼市表现—网签：新房成交下探、二手房延续微增态势

新房成交1523套，环比-9%，政策效力不足，客户预期低位，本周新房网签走低；
二手房整体表现较为平稳，成交1997套，环比微增4%，成交规模仍高于新房



新房	成交套数	同比	环比
当周	1523	-20%	-9%
23年周均	3310	113%	/

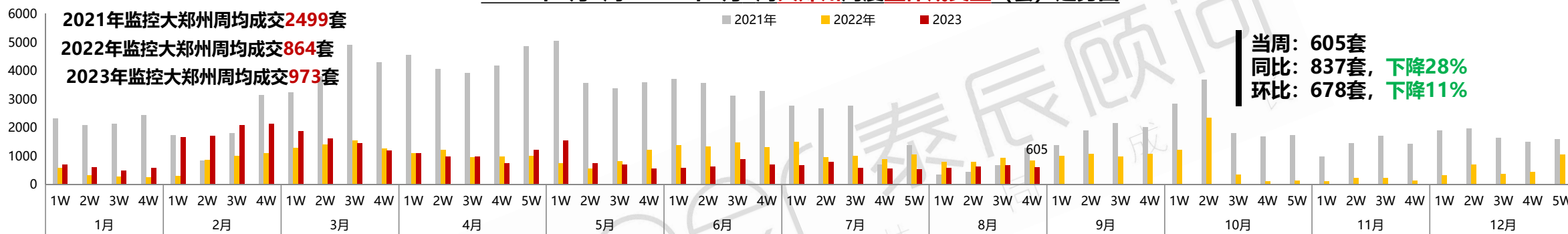
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1997	37%	4%
23年周均	2069	97%	/

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：8.14-8.20，来源：360房产网

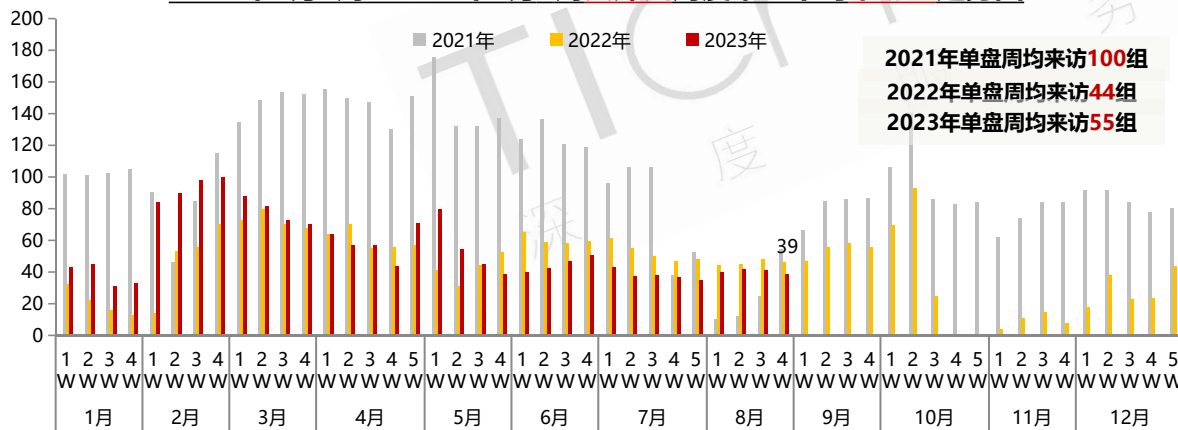
2.3 楼市表现—整体访交：开盘收缩叠加天气影响，访交量下滑

开盘拉升力不足叠加周末天气影响，大郑州合计成交**605套**，环比下降**11%**
单盘来访**39组**，环比下降**5%**，单盘成交**2.6套**，环比下降**10%**

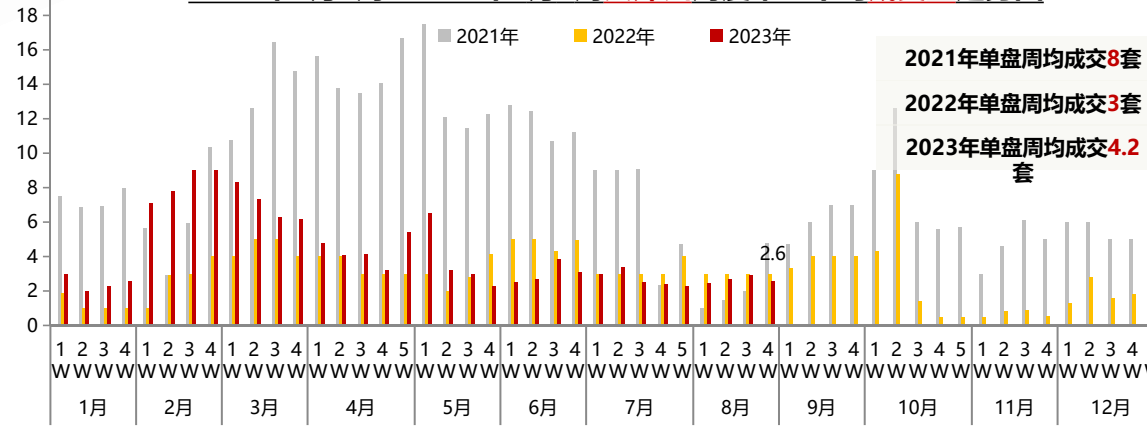
2021年1月1周-2023年8月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年8月4周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2021年1月1周- 2023年8月4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

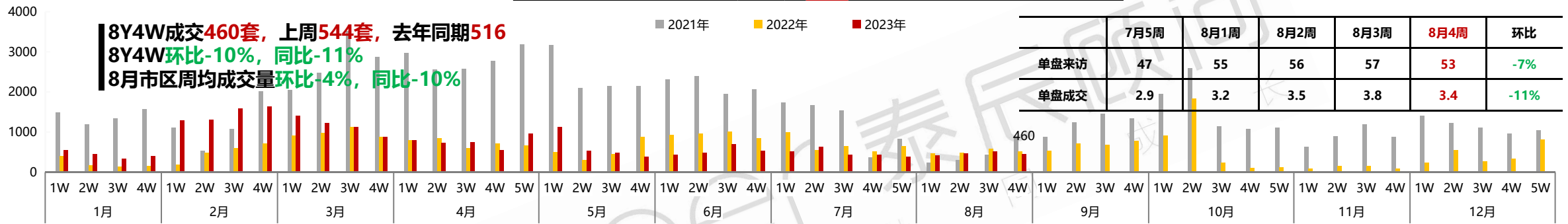
数据范围：8月4周（8.21-8.27）大郑州实际监控到项目236个，其中在售项目236个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

2.4 楼市表现一城郊访交：政策效力减弱，客户预期不足，城郊均下滑

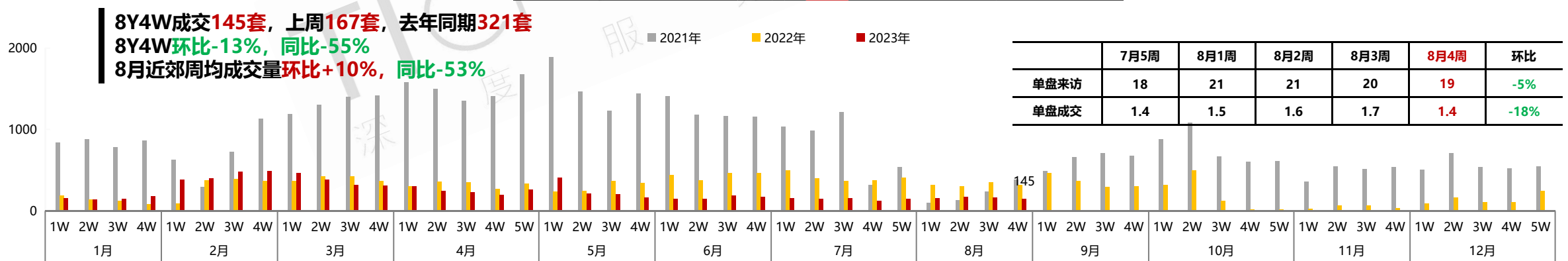
Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

市区总成交460套，环比下降10%，单盘成交3.4套，环比下降11%，市区成交支撑不足；近郊总成交145套，环比下降13%，单盘成交1.4套，环比下降18%，月初利好政策传导力渐弱，叠加开盘收缩等多重因素，本周访交显著下滑

2021年1月1周-2023年8月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年8月4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，8月4周（自然周）市区实际监控到在售项目135个，近郊实际监控到在售项目101个

2.5 楼市表现一项目榜单：TOP15共成交216套，门槛值9套

本周TOP15门槛值9套较上周持平，金茂越秀未来府平推占据榜首，其次万科、朗悦、华瑞、金地等项目政策加持下，热度延续，成交榜上有名

2023年8月4周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	本周成交	售价 (元/㎡)	政策异动	分期	分销
1	经开区	金茂越秀未来府	30	15900-17500	平推，89㎡最低价至15900	无	贝壳、58爱房，佣金1.3%
2	二七区	万科大都会	24	高层精装大都会11000，都会天际12000	8月1周分销佣金上调1%，8月3周部分房源促销额外优惠3%	无	贝壳、58爱房，2.5%
3	高新区	朗悦公园府	20	高层毛坯16000-17500	8月增加成交奖	首付10%，剩余一年半三次付清	贝壳、58爱房，1.3%
4	中原区	华瑞紫韵城	15	锦园均价10500，雅园12200，天园12500-13600	价格下调，分销佣金上调	无	贝壳、58，佣金，50000+58专属6000
5	中原区	金地西湖春晓	15	高层毛坯特价8000，特价7500	无	首付15%，剩余第三方贷款，分18期付清（无息）	分销：贝壳，3%+5000元
6	高新区	谦祥世茂万华城	15	三期：13500-15300元/㎡（毛坯） 五期：11000-13000元/㎡（毛坯）	购房不要车位的总价减7万，三期额外送储藏间 置业顾问8月份有成交奖	五期5万订房，1.5年3次	分销：贝壳 58，点位3%
7	金水区	美盛教育港湾+中环	14	二期高层毛坯18500，中环高层精装20500	无	首笔5万/10%	贝壳、58爱房，2.5%
8	金水区	信达天樾九章	13	1#/5#：高层毛坯17500-18500 2#/6#：高层毛坯15000-16500	包装6#加推，释放信达入驻首开6个点优惠即将收回	无	贝壳3跳3.5%，100万预付佣金
9	管城区	绿都澜湾新苑	11	高层毛坯11000，加购车位均价10000	无	无分期（可首付20%、可公积金组合贷）	58爱房、贝壳，3%
10	中原区	华润琨瑜府	10	高层毛坯三期12800-13800，二期瑜公馆11000-12000	无	无	分销2.5%，全民1.5%
11	高新区	东原阅城	10	高层毛坯11000-12000	买三房送负二指定车位名额 特价房10900起	无	贝壳，4%
12	金水区	越秀金悦文华	10	高层毛坯17400-19500	818购房活动，送2000元物业费	无	贝壳、58、米宅、搜创，1.5%跳2.0%，16套起跳
13	经开区	金辉滨河云著	10	高层毛坯13500-14500	无	无	贝壳，3%
14	经开区	中建元熙府	10	高层毛坯12800	无	无	贝壳，2-2.5%
15	金水区	美盛金水印	9	高层精装22500	无	首套5万，二套10万，交房前2年4次付清	贝壳、58爱房，2.5%

数据来源：泰辰市场监控中心

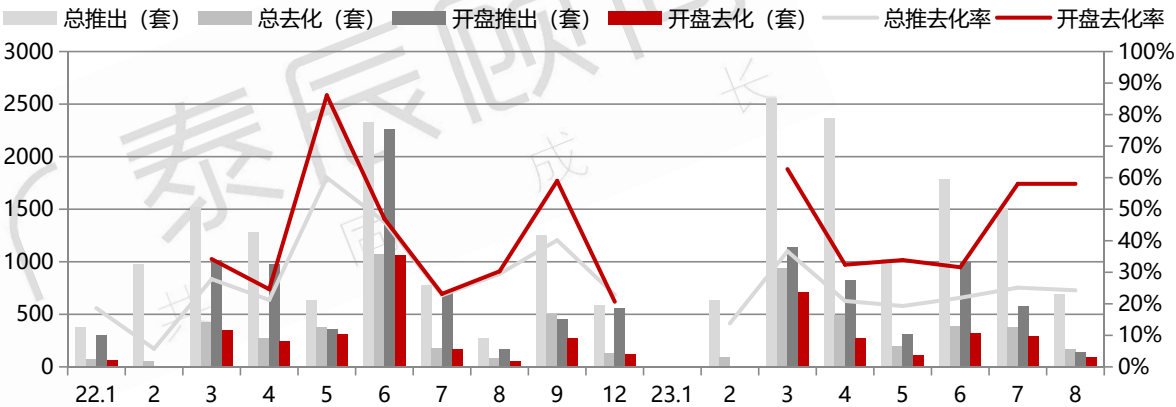
2.6 楼市表现—开盘表现： 仅1个项目推售， 去化率35%

本周平推项目1个， 推出房源81套， 去化28套， 整体去化率35%； 金茂越秀未来府平推14#89 m²户型， 经开老城区位+配套成熟， 板块竞品少， 具备价格优势， 成交表现尚可

大郑州8月4周开盘项目分布



2022.1-2023.8大郑州住宅开盘去化表现 (开盘+加推)

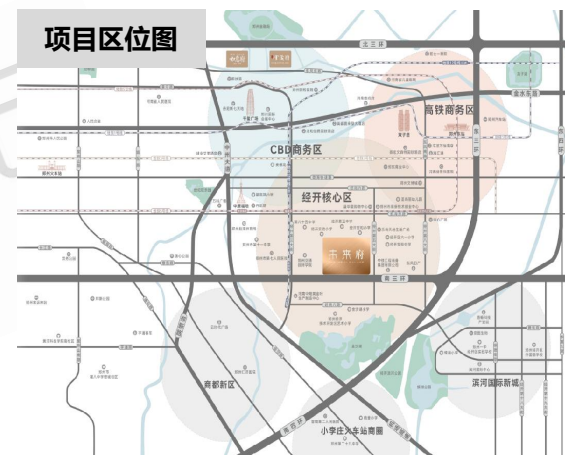
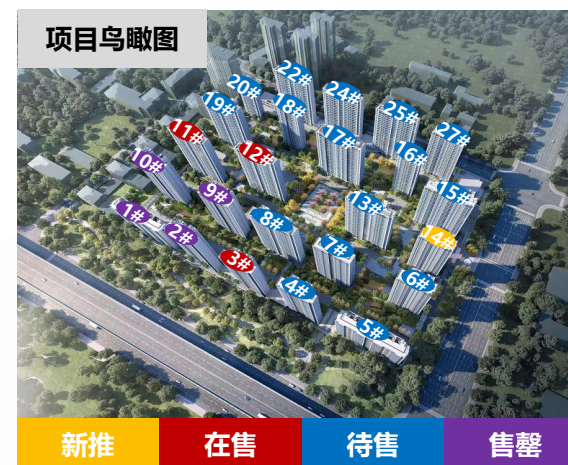


2023年8月4周开盘/平推项目信息汇总							
类型	区域	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
平推	经开区	金茂越秀未来府	毛坯	17300-17500	81	28	35%
合计					81	28	35%

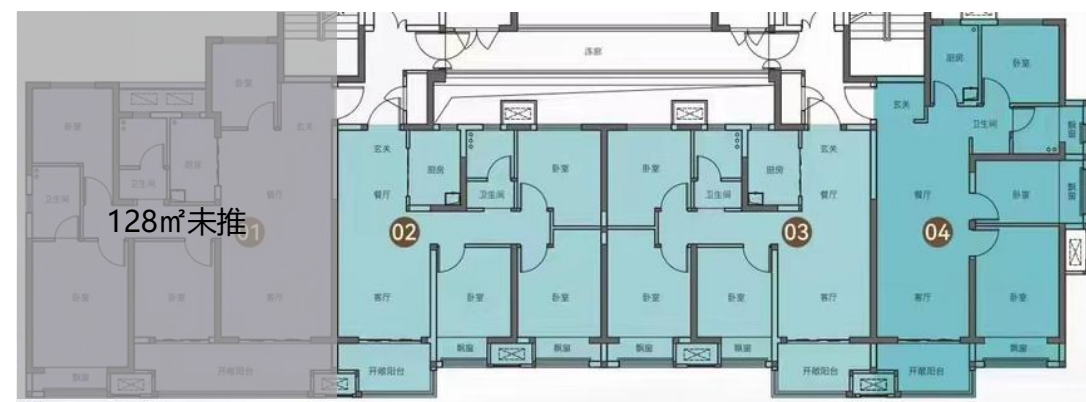
2.6 金茂越秀未来府一平推表现：平推14#楼，去化尚可

平推14#89m²户型，共计81套，当天去化28套，成交均价毛坯17300-17500元/m²

- ◆ **去化情况**：8月26日加推高层14#89m²户型（1D27F2T4）；**共计81套，去化28套，去化率35%**；
 - ◆ **加推面积**：高层——89 m²三室两厅一卫；
 - ◆ **价格情况**：均价17300-17500元/m²（毛坯）；
 - ◆ **优惠政策**：认购优惠2万元；
 - ◆ **首付分期**：无；
 - ◆ **分销政策**：贝壳、58爱房，佣金1.3%；
 - ◆ **平推分析**：整体去化尚可
- 1) 项目为央企开发，安全性高；
 - 2) 位于经开老城板块，配套成熟，生活便利，周边在建地铁12号线(500m，圣佛寺站)，临近经开区实验小学、八十五中学、郑州第七人民医院、盛华里购物中心等；
 - 3) 板块在售项目较少，且相比竞品具有一定价格优势；
 - 4) 但临近南三环高架和烟厂，居住环境较为嘈杂，部分客户有抗性。



14#(27F1D2T4)



128m²四房+89m²三房+89m²三房+89m²三房

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
2022/3/22	首开	高层	高层1#、 10#03/ 04户、 11#东单 元	18/26/ 27F	2T2/2T 4	89/113三房 m ² , 128/146m ² 四房	毛坯89: 15800- 6500; 113:17000, 128:18000-20000; 精装146: 21500- 23500	毛坯/ 精装	248	70	28%
2023/2/18	加推	高层	9#	27F	2T2	113m ² 三房、 128m ² 四房	17800	毛坯	108	22	20%
2023/8/26	加推	高层	14# (仅 推出89 m ² 户型)	27F	2T4	89m ² 三房、 128m ² 四房	17300-17500	毛坯	81	28	35%

3.1 新盘案例——建业时代和鸣/基本信息

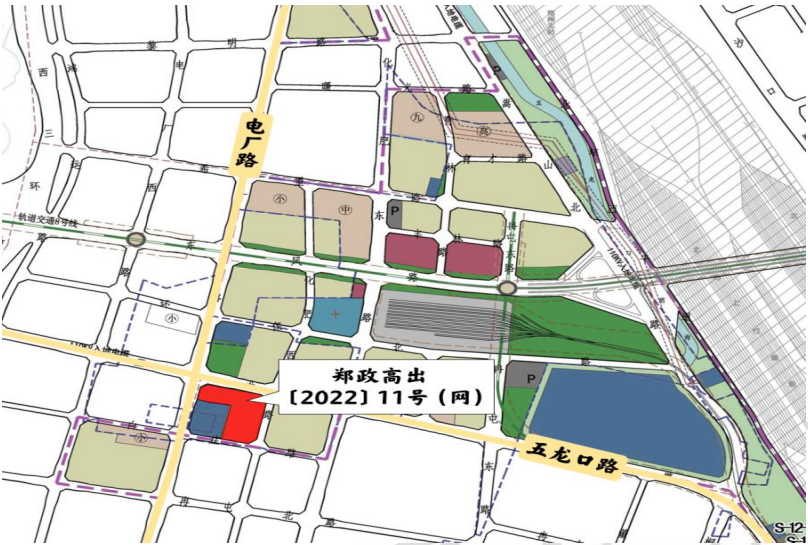
与高新投资、河南资产、中豫建投三大国企合资项目，为盛悦府的后续地块，卖点：二环上+地铁口（8号线在建）



位置	高新区-五龙口南路南、电厂路东		
占地面积	42.47亩	住宅建面	13.34万方
容积率	4.86	开发商	郑州建泓置业有限公司
建筑密度	23.46	绿化率	30%
物业类型	高层	车位比	1: 1.03
总户数	1246	装修	装修
项目规划	规划6栋34F高层		
项目产品	70㎡两室两厅一卫，89㎡三室两厅一卫，117㎡三室两厅两卫，123㎡三室两厅两卫，125㎡三室两厅两卫，130㎡三室两厅两卫，143㎡四室两厅两卫		
核心卖点	国企背景，三环内，地铁口		
目前状态	当前为蓄客阶段		

3.2 新盘案例——建业时代和鸣/土地信息

2022年12月30日由郑州建泓置业有限公司（高新建投&建业）49277万元底价摘得，占地约42亩，计容建面13.79万方
容积率4.87，地块呈L型，不规整；楼栋排布采光会受到一定的影响



宗地编号	面积 (m²)	计容建面 (万m²)	位置	用途	容积率	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m²)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政高出 [2022] 11 号 (网)	28311.40 (42亩)	13.79	五龙口南路南、 电厂路东	城镇住宅用地	1.1 < R < 4.87	49277	1160	3574	0%	郑州建泓置业 有限公司	招拍挂	2023-2-7

3.3 新盘案例——建业时代和鸣/配套

项目处于二环上，区域成熟，居住环境待改善
配套成熟，距离在建8号线五龙口西站约500米，周边商业配套最近为距离500m华强城市广场



农业快速、西三环快速、北三环快速、京广快速道路围合区域

距8号线（在建）五龙口西站约500米

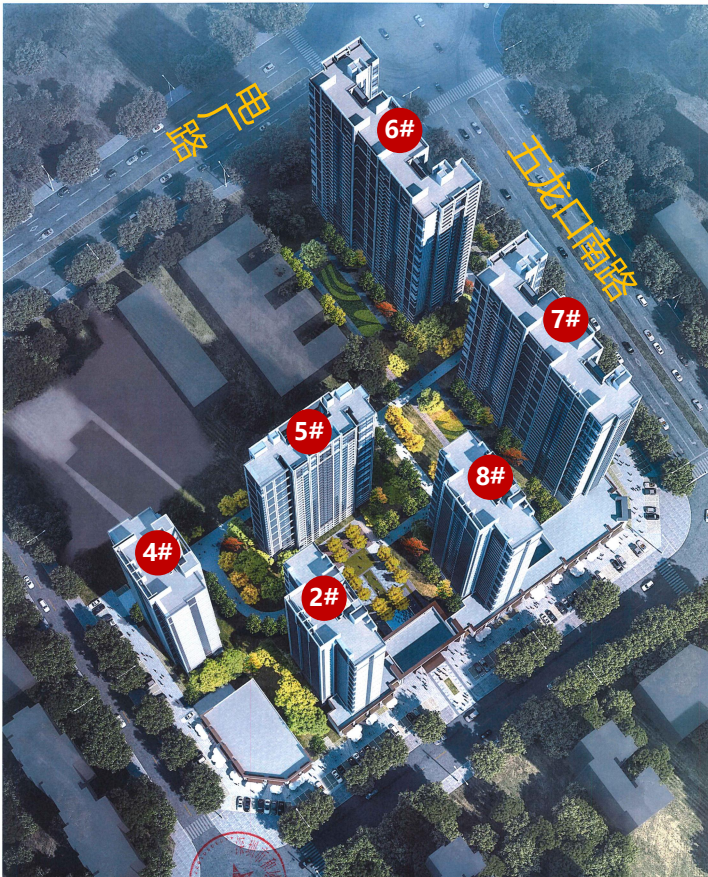
距华强城市广场商业约500米

板块外围有西流湖公园，周边雕塑公园、绿谷公园

项目周边
3所小学（高新外国语小学、科创小学、育林小学）
1所中学（科创中学）

3.4 新盘案例——建业时代和鸣/户型配比

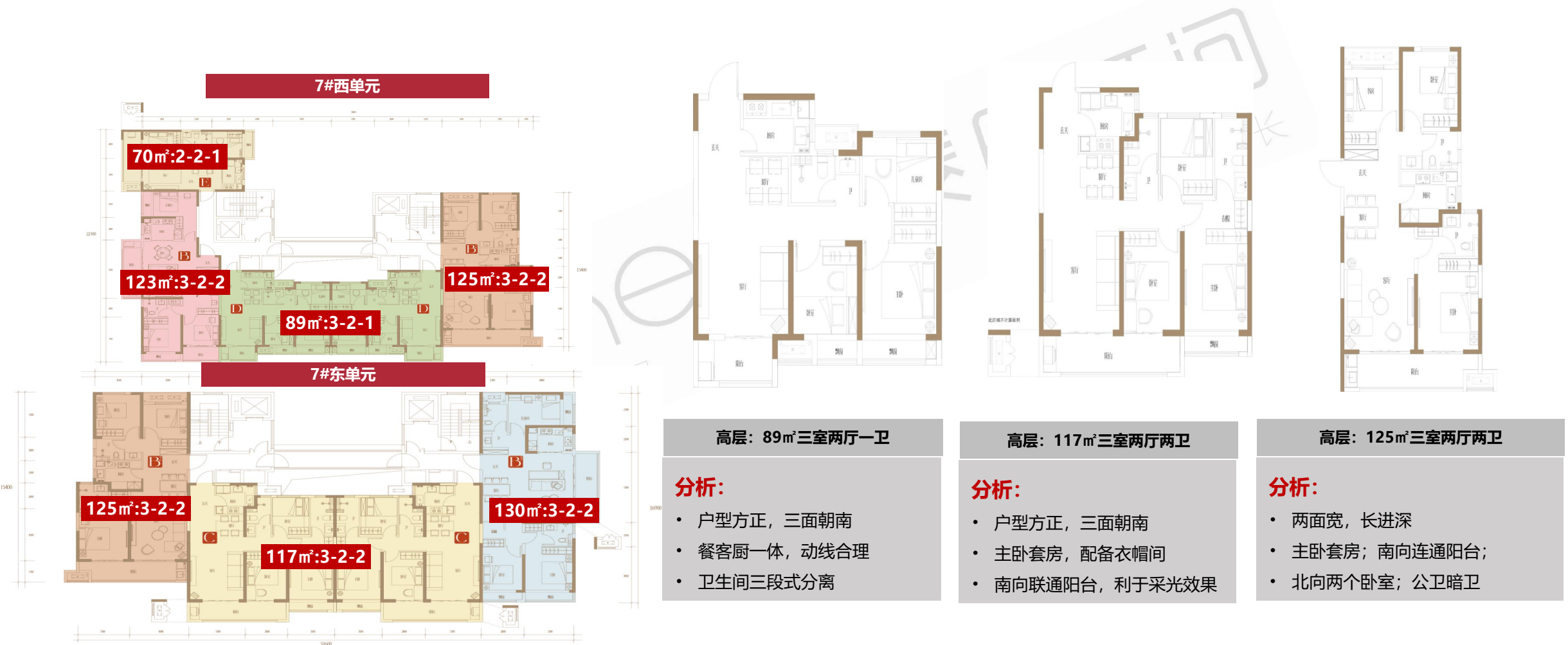
项目规划6栋34F，2T4/2T5/3T6布局的高层，1246套，产品面积70-143㎡，主力户型70-117㎡两房、三房，定位刚需刚改



物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积 (㎡)	户型	套数	占比
高层	2#	1D	2T4	34F	143+117+117+143	117	三室两厅两卫	66	5%
						143	四室两厅两卫	66	5%
	4#	1D	2T4	34F	130+117+117+125	117	三室两厅两卫	68	5%
						125	三室两厅两卫	34	3%
						130	四室两厅两卫	34	3%
	5#	1D	3T6	34F	89+70+70+70+70+117	70	两室两厅一卫	136	11%
						89	三室两厅一卫	34	3%
						117	三室两厅两卫	34	3%
	6#	2D	2T5	34F	70+123+89+89+125+125+89+89+123+70	70	两室两厅一卫	68	5%
						89	三室两厅一卫	136	11%
						123	三室两厅两卫	68	5%
						125	三室两厅两卫	68	5%
	7#	2D	2T4&2T5	34F	70+123+89+89+125+125+117+117+130	70	两室两厅一卫	34	3%
						89	三室两厅一卫	68	5%
						117	三室两厅两卫	68	5%
						123	三室两厅两卫	34	3%
						125	三室两厅两卫	68	5%
						130	三室两厅两卫	31	2%
8#	1D	2T4	34F	143+117+117+143	117	三室两厅两卫	67	5%	
					143	四室两厅两卫	64	5%	
合计								1246	100%
物业类型		面积 (㎡)			户型排布		套数		占比
高层		70			两室两厅一卫		238		19%
		89			三室两厅一卫		238		19%
		117			三室两厅两卫		303		24%
		123			三室两厅两卫		102		8%
		125			三室两厅两卫		170		14%
		130			三室两厅两卫		65		5%
		143			四室两厅两卫		130		10%
合计						1246		100%	

3.5 新盘案例——建业时代和鸣/户型分析

7号楼为例：因地块限制及高容积率影响，呈现2T4/2T5排布，整体产品设计中规中矩，南北通透，主卧套房设计，南向连通式阳台，卧室规划飘窗。123平及125平户型小面宽大进深，仅两开间朝南，公卫暗卫，劣势明显，优势在于双阳台设计



3.6 新盘案例——建业时代和鸣/项目分析

国企背书，保交楼资金运作；距地铁8号线最近站点500米，成熟区域，但项目自身素质及产品劣势明显

国企背景：

国企背书，保交付运作

- 建业操盘，国企背后站台，背后是郑州高新投资控股集团牵头，引入河南资产管理有限公司，河南中豫建设投资集团股份有限公司共同参与设立项目基金，保交楼项目，建设资金封闭运营管理。

项目优势：

地铁口，成熟区域

- 距离在建8号线五龙口西站约500米；
- 周边最近有华强城市广场，运营成熟；
- 地处高新区，中原区交汇地带，享受老城区成熟配套。

优

项目优劣势剖析

劣

项目劣势：

高容积率，区域环境欠佳

- 高容积率4.87；
- 项目所在五龙口板块，虽成熟且配套完善，但居住环境欠佳。

户型设计

中规中矩，缺陷明显

- 地块呈L型，不规整；
- 其中小区内部还有一栋楼是东西朝向，采光会受到一定的影响；
- 户型设计也是中规中矩，123平户型小面宽大进深，仅两开间朝南，公卫暗卫。

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

