

郑州房地产市场周报

【2023年第42期】

(10月09日-10月15日)

目录

- 01 行业资讯
- 02 土地规划
- 03 楼市表现

contents

核心内容摘要

政策速览

- **重点政策:**
- ①住建部表态超大特大城市城中村改造将分三类实施, 采取拆整结合等模式, 进一步改善特大城市住房条件, 同时释放更多商品房购房需求。
- ②城市调控方面: 本周多以三四线城市为主, 持续落地“认房不认贷”、优化“公积金政策”等。
- ③其它: 西安、南京、苏州优化落户条件, 上海普陀区发布“1+N”人才政策。

01

楼市速递

- **楼市:**
- ①本周共计1个住宅项目预售前公示, 合计390套, 建面4.93万m²;
- 大郑州合计成交549套, 环比下降65%, 其中市区成交环比下降69%, 郊区环比下降54%。

02

周度总结

- 双节政策及市场均回归常态, 政策方面当周主要以三四线城市持续优化类政策为主, 郑州无变化;
- 楼市方面, 国庆后一周市场相比国庆周来访、成交大幅下降。国庆期间意向客户应收尽收, 国庆后市场进入新一轮蓄客周期。
- 为充分回收前期意向客户, 本周各典型项目依然延续国庆双节特价房政策。

1.1 行业资讯—全国：住建部发布超大特大城市城中村改造

1、国务院：推进普惠金融高质量发展，着力防范化解重点领域金融风险，守住不发生系统性金融风险底线（2023.10.11）



- 10月11日，国务院印发《关于推进普惠金融高质量发展的实施意见》。提出，要优化普惠金融重点领域产品服务，支持小微经营主体可持续发展，助力乡村振兴国家战略有效实施，提升民生领域金融服务质量，发挥普惠金融支持绿色低碳发展作用。**要持续深化金融供给侧结构性改革，健全多层次普惠金融机构组织体系，引导各类银行机构坚守定位、良性竞争，完善高质量普惠保险体系，提升资本市场服务普惠金融效能，有序推进数字普惠金融发展。**要着力防范化解重点领域金融风险，聚焦加快中小银行改革化险、完善中小银行治理机制、坚决打击非法金融活动等工作，**守住不发生系统性金融风险底线。**

2、央行：开展对经济金融领域重点问题研究和形势分析，坚持风险防范与金融改革并重，稳步推进区域金融改革（2023.10.11）



- 中国人民银行召开2023年研究工作视频会议。会议全面总结2022年以来中国人民银行研究系统工作，分析当前经济金融形势，部署近期重点研究任务。中国人民银行党委委员、副行长宣昌能出席会议并讲话。会议要求积极开展经济金融领域重点问题研究和形势分析，大力推动绿色金融体系建设，深入推进区域金融改革，加强金融助力区域协调发展，各方面工作取得新成效。**坚持风险防范与金融改革并重，稳步推进区域金融改革。**

3、住建部：超大特大城市城中村改造将分三类实施，已入库162个项目（2023.10.12）



- 10月12日，住房和城乡建设部发布，**超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，分三类推进实施。**一类是符合条件的实施拆除新建，另一类是开展经常性整治提升，第三类是介于两者之间的实施**拆整结合**。城中村普遍存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差等突出问题，亟需实施改造。今年7月，国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，并召开电视电话会议进行部署。各地正按照部署，扎实开展配套政策制定、摸清城中村底数、编制改造项目方案等工作，住房城乡建设部城中村改造信息系统投入运行两个月以来，已入库城中村改造项目162个。**进一步改善特大城市住房条件，同时释放更多商品房购房需求。**

1.2 行业资讯—城市：双节后，三四线城市持续落实“认房不认贷”

1、内蒙古赤峰：执行“认房不认贷”，允许提取公积金付房款，可提取公积金余额支付房租，购买二手房可获全额契税补贴（2023.10.09）



- 10月9日，内蒙古自治区赤峰市发布，居民家庭申请贷款购买商品住房时，家庭成员在购房地（各旗县区均为独立购房地）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（执行“认房不认贷”）**。同时，购房人在购买新建商品住房及存量商品住房时，**可支取公积金账户余额**，公积金账户支取金额与公积金贷款金额两部分总和不超过房屋总价款，**（可提取公积金支付房款）**。居民家庭在本市行政区域内**租赁商品住房时**，可以提取职工住房公积金账户内的**存储余额支付房租**，最高提取额度**8000元/人/年**。在本市行政区域内**购买存量商品住房**，**实行契税先征后补**，购房人在完成存量房交易合同网签备案并取得不动产权证书后，由购房地旗县区财政按照购房人缴纳契税的**全部额度（100%）**进行补贴。

2、广西：玉林、钦州、贵港等地发布优化政策，统一执行“认房不认贷”，支持提取公积金支付首付款，重申降首付（2023.10.09）



- 广西玉林：将可申请贷款的缴存时限调整到6个月（原12个月）；单人可贷额度提高到50万元，双人可贷额度提高到60万元（原均为40万元）。
- 广西钦州：新房首套房首付比例降至20%，二套房首付比例降至30%，二手房首付比例降至40%；认定标准执行“认房不认贷”。
- 广西贵港：支持提取公积金支付首付款，商贷降低首付比例，首套降至20%，二套降至30%（原已执行）；认定标准执行“认房不认贷，1年内卖旧买新享受退税优惠，公寓或办公性质非住宅，可按程序调整为住宅性质商品房出售。

3、福建莆田：实行“认房不认贷”允许提取公积金付新房首付款（2023.10.09）



- 10月9日，莆田市发布《关于促进房地产业健康发展和良性循环的通知》，优化个人住房贷款中住房套数认定标准，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在购房所在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（执行“认房不认贷”）**。**优化差别化住房信贷政策**，对于贷款购买商品住房的居民家庭，**首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例可按20%执行**，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例可按30%执行（原已执行）。促进各类商品房消费、鼓励台胞在莆购房置业。同时，加大公积金支持力度。**推广职工提取住房公积金支付新建商品住房购房首付款**，减轻首付款支付压力；提高二孩以上家庭住房公积金购房贷款最高额度；持续开展住房公积金异地贷款。

4、四川凉山州：“优师计划”人员买房公积金贷款最高额度上浮20% (2023.10.09)



- 10月9日，四川省凉山州住房和城乡建设局、凉山州住房公积金管理中心发布《关于进一步优化调整公积金使用和预售资金监管政策的通知》。在公积金使用政策调整方面，**实施住房公积金又提又贷政策**缴存职工在凉山州购买普通自住住房时，在付完总房款首付款后，**可以先提取不超过总房价10%的职工个人和配偶住房公积金账户余额**，还提到**支持凉山州国家“优师计划”培养激励措施**凉山州国家“优师计划”人员在州内购买自住住房申请住房公积金贷款，在符合住房公积金缴存半年以上条件的前提下，**贷款额度不受个人住房公积金缴存余额25倍的限制、在购房所在地县市最高贷款额度上浮20%**。

5、湖南衡阳：房交会期间实施购房按实际缴纳契税予以50%财政补贴 (2023.10.09)



- 10月9日，湖南省衡阳市财政局和衡阳市住房和城乡建设局联合发布了《关于2023年房交会期间实施购房契税财政补贴的公告》（以下简称《公告》）。该《公告》明确，在2023年衡阳市房地产交易展示会期间，对购买参展楼盘新建商品住房或地下车位的购房人实施契税财政补贴。购买新建商品住房和地下车位（库）的购房人，按其实际缴纳的契税分别予以50%和80%的财政补贴。

6、山东潍坊：新市民、青年可按月提取上月住房公积金月缴存额支付房租 (2023.10.10)



- 10月10日，山东潍坊市住房公积金管理中心发布《关于优化公积金提取政策的通知》。其中提到，要扩大既有多层住宅增设电梯提取范围。支持新市民、青年人租赁住房提取住房公积金。《通知》称，新市民、青年人连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在潍坊市无自有住房且租赁住房的，可按月提取本人及配偶上月住房公积金月缴存额用于支付房租。新市民是指未获得潍坊市户籍或获得潍坊市户籍不满三年的职工，提取时应提供本人户口簿；青年人为年龄在35周岁(含)以下的职工。符合租赁住房提取政策的新市民、青年人，可按月提取公积金，由职工每月提交申请，提取金额为上月公积金月缴存额，职工提交申请时，上月未缴存的，可提取金额为0。已按租赁自住住房一次性提取的，当年不得再按新市民青年人租赁住房提取，可于次年1月申请按月提取。

7、广州：明确直管房住宅主要用于历史租户的居住使用（2023.10.10）



- 10月10日，《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市直管房屋租赁管理办法的通知》在广州市住建局官网挂出。提出，直管房住宅主要用于历史租户的居住使用；非住宅出租应按照“公开、公平、公正”的要求，实行公开招租，但符合规定的也可定向出租。直管房是指通过接管、收购、新建等方式形成，在市、区两级房屋行政主管部门或经政府授权的单位名下的公有房屋。

8、浙江舟山：可提取公积金支付购买新建商品房首付款（2023.10.11）



- 10月11日，浙江舟山市中心推出购买新建商品房提取公积金支付首付款业务。购房人及配偶家庭名下无未结清的住房公积金贷款，且目前不存在偿还贷款间隔期情形提取、按月冲还贷等提取的，可申请提取个人住房公积金账户内的住房公积金用于支付购房首付款。申请人合计提取总额不超过《认购协议》约定的首付款，提取总额与住房公积金贷款额合计不得超过房屋总价。申请并成功办理提取住房公积金支付购房首付款业务的，如发生首付款金额变动不可补提，不可再次办理同一套房屋的购房提取业务，也不再办理其他提取业务。

9、浙江绍兴：全面放开住房限售，支持提取住房公积金支付首付款（2023.10.11）



- 10月11日，绍兴市房地产市场持续健康发展协调小组办公室发布《关于优化政策举措促进房地产市场平稳健康发展的通知》。其中提出，满足合理住房需求。支持居民家庭的刚性和改善性合理住房需求，**全面放开原限售住房限制政策**。《通知》发布之日起，**所有商品住房（含原限售房屋）不再限制转让，支持满足购房者“以旧换新”、“以小换大”等合理住房需求**，激发市场活力，降低改善性群体的购房资金压力，促进一二手房市场良性循环，加大公积金购房支持。住房公积金缴存人购买新建商品住房且符合购房提取条件的，在购房合同网签备案后，**可申请提取住房公积金支付购买新建商品住房首付款，减轻购房首付款压力**。

1.2 行业资讯—城市：广州拟修订住房公积金提取管理办法

10、广州：拟修订住房公积金提取管理办法，意在进一步放宽提取范围（2023.10.11）



- 10月11日，据广州住房公积金管理中心官网公布，公开征求《广州市住房公积金提取管理办法（修订征求意见稿）》意见。涉及三项内容：①多胎家庭月提取额度上浮30%；②无租赁合同或者租赁合同未登记备案的，可每半年提取一次，首次最多提取3个月额度；③公租房租客，每半年可提取一次，提取额度不超实际租金。征求意见时间为2023年10月12日至10月20日。

11、海南：首套住房公积金贷款最低首付比例降至25%（2023.10.12）



- 10月12日，海南省住房公积金管理局官网发布关于调整首套住房公积金个人住房贷款最低首付比例的通知。其中指出，缴存职工家庭（包括借款申请人、配偶及未成年子女）贷款购买新建自住住房，属首套住房公积金贷款的，最低首付比例由30%调整为25%。该通知自印发之日起执行。

12、宁波象山县：发布住房公积金新政，多孩家庭最高可贷额度144万元（2023.10.12）



- 10月12日，据“象山发布”，宁波市住建局、市住房公积金管理委员会联合出台《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展若干政策的通知》，从2023年9月28日起，住房公积金贷款首付比例和住房套数认定都发生变化。象山住房公积金中心按照市中心的要求，对首付比例和套数认定都做了调整。自2023年9月28日起，首次首套购买新建商品房，贷款比例由原来的30%降到20%；对于购买首套或改善型第二套自住住房（已拥有一套住房且无购房贷款的）的二手住房贷款首付比例从40%降到30%。全日制本科毕业生、硕士毕业生贷款额度可按当期最高限额分别上浮20%、30%，高级及以上层次人才，贷款额度可按当期最高限额上浮50%。按照目前象山公积金的贷款政策，在象山的高级层次人才，首次购买首套住房的二孩家庭，最高可贷款144万元。

1.2 行业资讯—城市：西安、南京、苏州优化落户条件

13、南京：南京六区落户新政执行，居住证+6个月社保即可（2023.10.09）



- 南京10月9日起正式执行六区落户新政，持有南京六区居住证（原为四区）、社保6个月及以上人员，即可办理落户；在长三角三省一市（即江苏、安徽、浙江、上海）缴纳社保的（原为省内缴纳社保），可在南京累计认可（有效期3年）。另外，南京市人才落户新政将于10月20日起执行，35周岁（含）以下大专学历毕业生，缴社保即可落户。

14、苏州：落户门槛放宽，大专最低1个月社保即可落户（2023.10.10）



- 10月10日，苏州市人力资源和社会保障局发布了关于征求《苏州市人才落户管理办法》（草案）意见的公告。据草案公告显示，苏州落户门槛即将再放宽，涉及五大重点调整内容如下：取消全日制要求，非全日制本科也可落户；大专落户年龄从35周岁放宽到45周岁；大专社保缴纳年限放宽，从6个月缩短到1个月即可落户；长三角社保通用，可以视同在苏州市连续缴费；本科学历、中级职称和技师等，允许先落户后就业。

15、上海：普陀区发布“1+N”人才政策（2023.10.11）



- 10月11日，上海普陀区推出“1+N”人才政策，对来普陀创业落地和企业培育或新引进的两类高层次人才分别给予最高100万元、50万元的人才购房补贴。贯彻落实上海高水平人才高地建设要求，全面推动人才引领高质量发展，打造人才高地“苏河之冠”，包括1个总领性意见和首批6个配套专项政策。1”是《新时代普陀区全面推进人才引领高质量发展 助推上海高水平人才高地建设的实施意见》目标是到2025年，形成“万马奔腾”人才发展态势，打造高水平人才高地的“苏河之冠”。“N”是首批6个配套专项政策，包括企业人才分类认定。

16、西安：优化落户政策，三环以内需连续缴纳3年社保（2023.10.13）



- 10月13日，西安市公安局发布《关于进一步优化户籍管理工作的通知》，对于非户籍人口落户，三环以内需要在本市办理居住证连续有效年限满3年（申请落户时居住证在有效期内），并连续缴纳社保满3年且拥有合法稳定住所人员；三环以外的区域：①办理居住证有效年限满1年（申请落户时居住证在有效期内），并连续缴纳社保满1年的人员，即可迁入居住证发放地落户。②在本市三环以外区域，拥有合法产权房屋的人员，可迁入该房屋落户，其配偶和未成年子女可随迁落户。

1.3 行业资讯—房企：碧桂园将启动境外债重整工作，已委托中金公司参与协助

1、远洋控股：“15远洋05”兑付存不确定性，10月13日起转入固收平台以全价方式转让（2023.10.09）



- 10月9日，远洋控股集团（中国）有限公司发布关于“15远洋05”公司债券临时停牌的公告。因偿付方案尚存在不确定性，为维护债券持有人利益，根据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》的相关规定，经向上海证券交易所申请，公司发行的“15远洋05”公司债券自2023年10月10日开市起停牌。

2、中国奥园：正推进境外债重组方案，将于10月31日进行聆讯（2023.10.11）



- 10月11日，中国奥园发布公告称，正根据重组支持协议所附条款书推进重组方案。重组方案完成后，将为集团提供可持续的资本结构，为所有利益相关者带来长期价值。根据公告显示，重组方案将通过一系列相互关联及互为条件的安排计划实施。为此，中国奥园及直接全资附属公司 Add Hero Holdings Limited已各自向香港特别行政区法院及其注册所在司法权区申请召开计划债权人相关会议的许可，以考虑及酌情批准重组计划的各项计划，**相关聆讯时间定在2023年10月31日举行**，而Add Hero就该重组计划所申请的召开聆讯定于10月31日及11月2日。

3、碧桂园：将启动境外债重整工作，已委托中金公司参与协助（2023.10.10）



- 10月10日早间，碧桂园发布公告称，在行业销售环境未明显得到改善的形势下，集团面临资产处置出售的重大不确定性，预计集团的流动性在中短期内仍将持续紧张。截至本公告日，**本公司尚未支付某债务项下本金金额为4.7亿港元的到期款项，将积极推进境外债务管理措施**。“本公司也预期无法如期或在相关宽限期内履行其所有境外债务款项的偿付义务，包括但不限于本公司发行的美元债券项下的偿付义务。该等未付款项可能导致相关债权人要求相关债务的义务加速履行或采取强制行动。”碧桂园在公告中表示。公告同时透露，公司已聘请中国国际金融香港证券有限公司和华利安诺基（中国）有限公司担任财务顾问，聘请盛德律师事务所担任法律顾问，协助评估集团的资本结构及流动性状况，并制定整体的解决方案。

1.3 行业资讯—房企：多家房企陆续公布企业业绩

多家房企陆续于10月中上旬发布前三季度的销售业绩，通过初步排序（仅已公布房企）保利发展、万科、华润置地稳居前三，分别累计成交3352、2806、2343亿元

目前已经公布的房企业绩

| 房企 | 9月销售金额 (亿元) | 同比 | 1-9月销售金额 (亿元) ↓ | 同比 | 口径 |
|----------|-------------|---------|-----------------|---------|------|
| 保利发展 | 360 | -6% | 3352 | 5% | 签约销售 |
| 万科 | 320 | -8% | 2806 | -11% | 签约销售 |
| 华润置地 | 266 | -13.30% | 2343 | 16% | 签约销售 |
| 招商蛇口 | 202 | -42.24% | 2263 | 12.25% | 签约销售 |
| 绿城 (含代建) | 216 | -20% | 1923 | -2% | 签约销售 |
| 碧桂园 | 63 | -81% | 1550 | -44% | 合同销售 |
| 龙湖集团 | 145 | -25% | 1376 | -5% | 签约销售 |
| 金地集团 | 131 | -42.27% | 1219 | -25.23% | 签约销售 |
| 越秀地产 | 100 | -40.20% | 1119 | 40.50% | 合同销售 |
| 金茂 | 121 | -8% | 1095 | -4% | 合同销售 |
| 建发 | 未公布 | 未公布 | 1013 | 37% | 签约销售 |
| 融创 | 96 | 10% | 710 | -50% | 合同销售 |
| 新城控股 | 57 | -31.08% | 602 | -35.88% | 签约销售 |
| 旭辉 | 54 | 未公布 | 565 | 未公布 | 合同销售 |
| 美的置业 | 41 | -31% | 533 | -11% | 签约销售 |
| 保利置业 | 33 | -48% | 459 | 52% | 签约销售 |
| 雅居乐 | 32 | -9% | 362 | -32% | 签约销售 |
| 中南建设 | 32 | -34% | 329 | -31% | 签约销售 |
| 中南建设 | 32 | -31.10% | 329 | -30.90% | 合同销售 |
| 合生创展 | 70 | 未公布 | 253 | 9% | 签约销售 |
| 中骏集团控股 | 11 | -75.55% | 247 | -45.93% | 合同销售 |
| 宝龙地产 | 19 | -19% | 237 | -25% | 签约销售 |
| 德信中国 | 12 | 未公布 | 189 | -31.55% | 合同销售 |
| 正荣地产 | 11 | -43.29% | 128 | -52.60% | 合同销售 |
| 祥生控股 | 13 | 1.60% | 120 | -42.81% | 合同销售 |

数据来源：以上数据为当前已经公布的房企业绩整理，不代表全部。部分企业发布业绩未经过审查，存在一定偏差

2.1 土地规划—土地：本周东区成交2宗新型工业用地

当周东区北龙湖板块集中成交两宗新型工业用地，合计占地104.39亩，建面20.88万m²，成交楼面价1754元/m²，其中6号地块要求投资额度不少于4.046亿元，7号地块要求投资总额不少于6.75亿元

10月2周大郑州土地供销表现

| | 行政区域 | 区域 | 供应日期 | 成交日期 | 土地编号 | 买受人 | 是否成交 | 板块 | 用途 | 出让年限 | 使用权面积(亩) | 计容建面(万m ²) | 容积率 | 起拍价(万元) | 成交价(万元) | 溢价率 | 成交楼面价(元/m ²) |
|---------------|------|------|------------|------------|------------------|------------------|--------|-------|--------|------|----------|------------------------|------------|---------|---------|-----|--------------------------|
| 当周已公布成交122.5亩 | 近郊 | 航空港区 | 2023/9/9 | 2023/10/9 | 郑港出〔2023〕45号(网) | 未公布 | 暂未公示结果 | 双鹤湖板块 | 商业 | 40 | 12.17 | 2.03 | <2.5 | 1614 | 未公布 | 0% | 1758 |
| | 近郊 | 航空港区 | 2023/9/29 | 2023/10/12 | 郑港出〔2023〕52号(网) | | 暂未公示结果 | 双鹤湖板块 | 商业 | 40 | 60.30 | 8.04 | <2.0 | 10567 | | | |
| | 市内八区 | 郑东新区 | 2023/9/2 | 2023/10/12 | 郑政东出〔2023〕6号(网) | 郑州郑启开发建设有限公司郑新科创 | 是 | 龙湖北板块 | 新型工业用地 | 50 | 39.24 | 7.85 | <3.0, >2.5 | 13800 | 13800 | 0% | 1752 |
| | 市内八区 | 郑东新区 | 2023/9/2 | 2023/10/12 | 郑政东出〔2023〕7号(网) | 郑州东理实业发展有限公司东龙控股 | 是 | 龙湖北板块 | 新型工业用地 | 50 | 65.15 | 13.03 | <3.0, >2.5 | 22830 | 22830 | 0% | 2748 |
| | 市内八区 | 郑东新区 | 2023/9/2 | 2023/10/12 | 郑政东出〔2023〕9号(网) | 河南惠和置业有限公司惠和置业 | 是 | 龙湖南板块 | 商业 | 40 | 18.06 | 4.21 | <3.5 | 11580 | 11580 | 0% | 1940 |
| 当周供应共计97.2亩 | 市内八区 | 郑东新区 | 2023/10/10 | 2023/11/13 | 郑政东出〔2023〕21号(网) | 挂牌中 | 挂牌中 | 龙子湖板块 | 新型工业用地 | 50 | 12.92 | 5.17 | >5.0, <6.0 | 1940 | 挂牌中 | 0% | 63520 |
| | 市内八区 | 郑东新区 | 2023/10/10 | 2023/11/13 | 郑政东出〔2023〕22号(网) | | 挂牌中 | 龙湖南板块 | 商业 | 40 | 84.28 | 11.24 | <2.0 | 63520 | | | |

成交的3宗地均为政府储备地块，均为产业用地，竞得人竞得土地后须取得相应产业准入条件，否则竞得结果无效。其中6号地块要求投资额度不少于4.046亿元，7号地块要求投资总额不少于6.75亿元



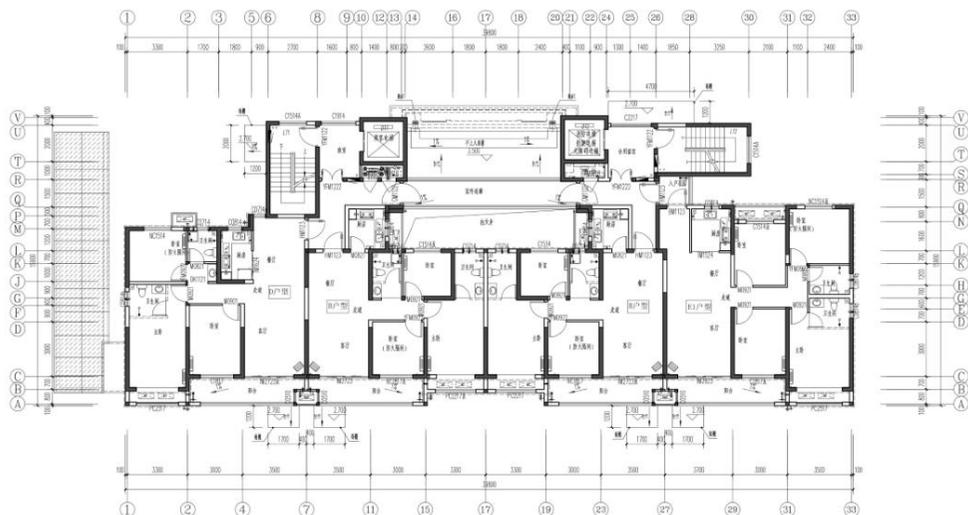
2.2 土地规划—新盘：锦绣山河瑞澜苑

锦绣山河瑞澜苑是亚星锦绣山河项目后续建设开发用地，于2021年二批次成交，楼面价3823元/m²，占地58.30亩，容积率3.49，规划8栋34层高层，层高2.9米，共1184户，整体定位刚需，地块临近倚澜苑属于亚星锦绣山河大二期范畴内

规划公示明细（锦绣山河瑞澜苑）

| | | | |
|-------------|--|-----------|---|
| 项目位置 | 二七区-金沙江路南、安泰路西、华泰路北 | 建设/用地单位 | 郑州玉安联合置业有限公司（亚星） |
| 占地面积 | 58.30亩 | 建筑面积 | 总建面18.56万m ² （住宅12.74万m ² ） |
| 总户数 | 1184户 | 车位数 | 1235 |
| 容积率 | 3.49 | 绿化率 | 35.01% |
| 物业类型 | 高层 | 交付标准 | 毛坯 |
| 拿地时间及总价、楼面价 | 2021年11月19日、51862万元、3823元/m ² | 公示日期-截止日期 | 2023年10月11日-2023年10月24日 |
| 项目概况 | <ul style="list-style-type: none"> ➢ 瑞澜苑是亚星锦绣山河项目后续建设开发用地，地块在锦绣山河大区域的最西侧，生活配套已经相对完善，核心卖点为学校，目前有已招生的政通路小学、郑州实验外国语中学东分院校（已转公）； ➢ 纯小高层设计，规划8栋34层高层，单户型面积限144m²以内，产品整体偏刚需、刚改； ➢ 当前倚澜苑高层毛坯均价约12000-13500元/m²，祥泰苑毛坯12000元/m²。大区域规划一般，板块发展缓慢，亚星地块庞大，同系产品竞争力度较大。 | | |

6号楼标准层平面图



鸟瞰图



地块图

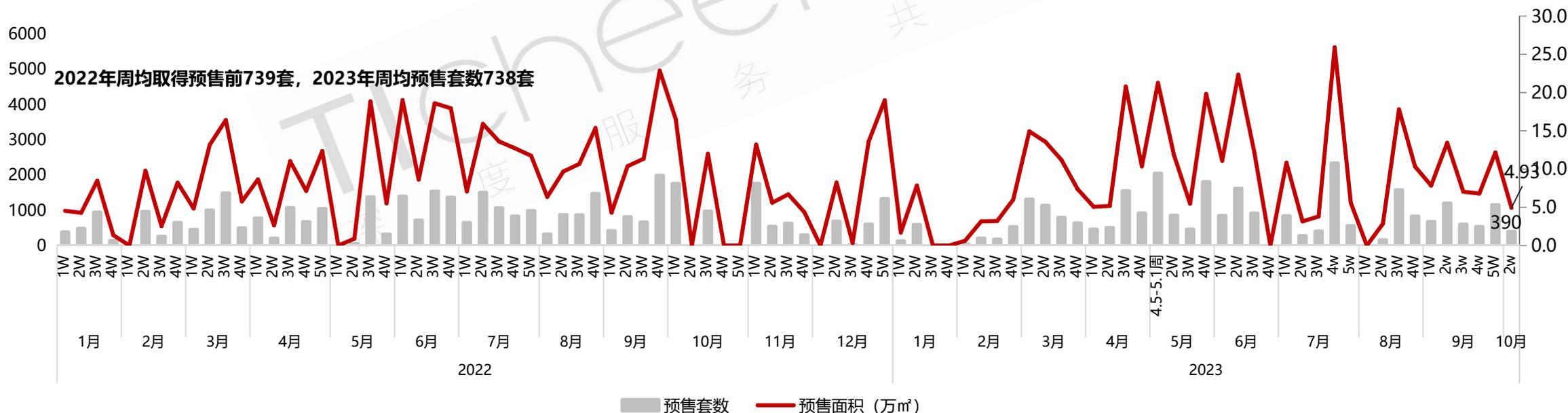


3.1 楼市表现—预售：本周市区1个项目取证390套

当周仅中建元熙府取得预售，共计4栋楼，390户，建面4.93万㎡

| 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 | 2023.10.13/ 2022.9.21 | 中建元熙府 | 经开区/ 滨河国际新城 板块 | 净地 | 8#、9#、13#、 18# | 390 | 4.93 | 小高层109-168㎡ | 占地129亩，住宅建面21万㎡，容积率2.5，规划20栋17-18F小高层，1579户。项目于2022.9.21摘地，6233元/㎡，2023.4.15首开，共计1579户，截止目前已售308套，月均流速50套，毛坯小高层13000元/㎡ | 待售 |
| 合计 | | | | | | 390 | 4.93 | / | | |

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

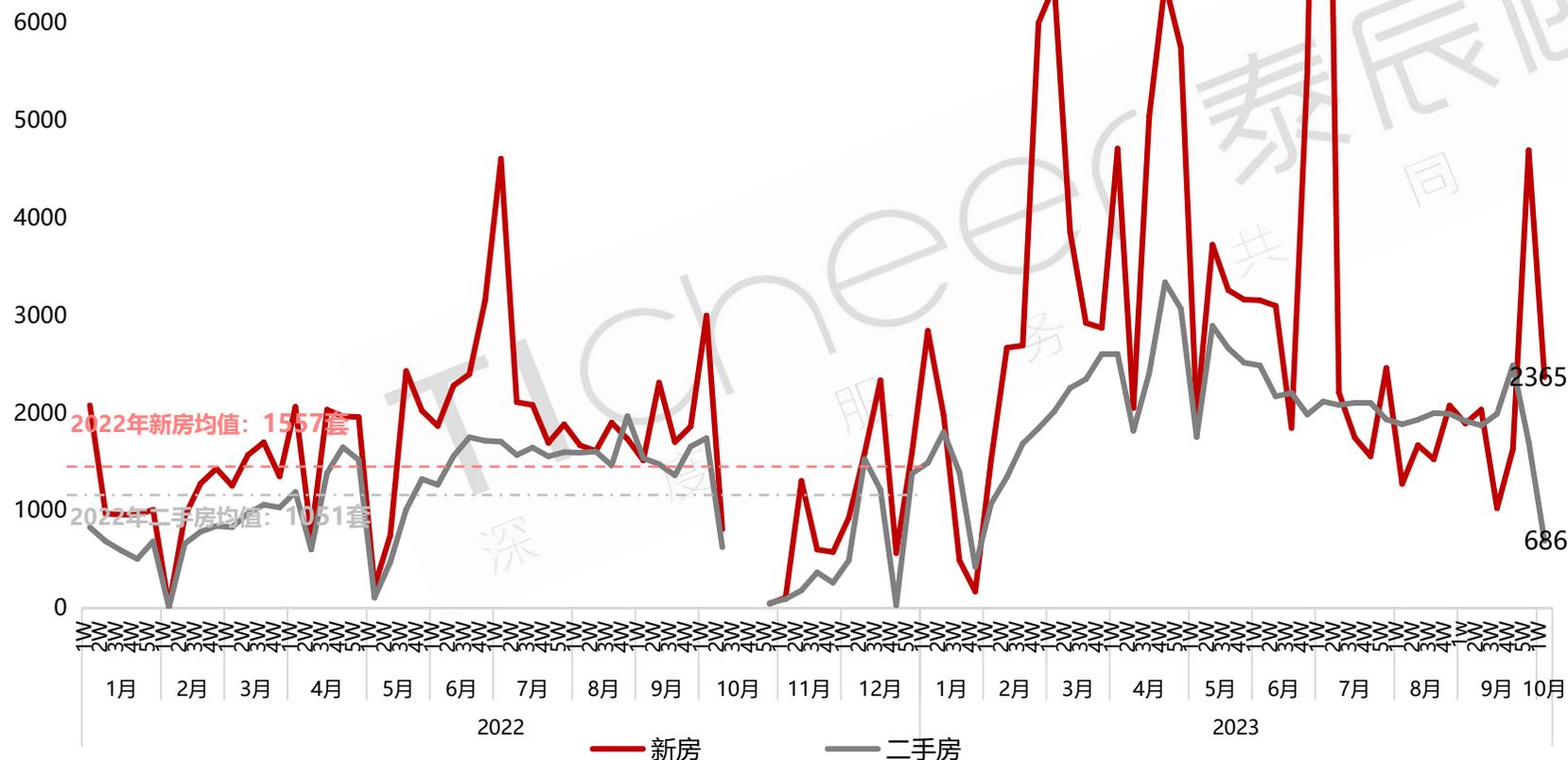


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：10月1周新房成交2365套，二手房成交686套

10月1周受假期影响，房管局休假数据滞后，因此数据表现下滑，其中新房成交2365套，环比下降50%；二手房整体成交686套，环比下降60%

2022.1-2023.10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 | 2365 | 194% | -50% |
| 23年周均 | 3124 | 101% | / |

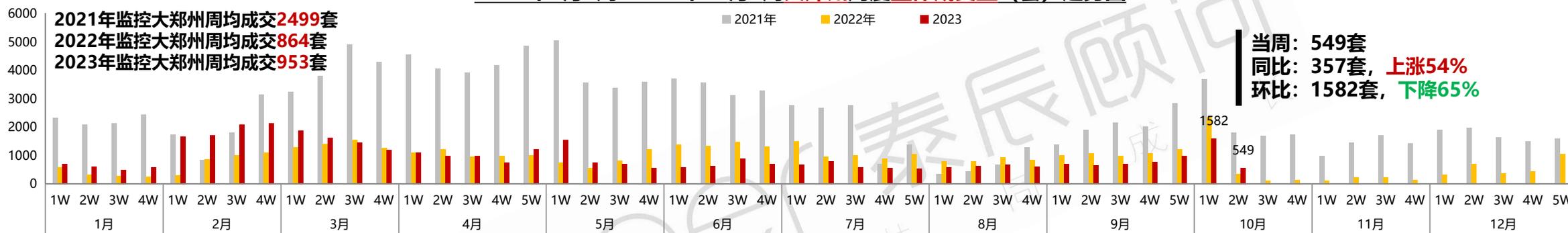
| 二手房 | 成交套数 | 同比 | 环比 |
|-------|------|-----|------|
| 当周 | 686 | 10% | -60% |
| 23年周均 | 2023 | 93% | / |

注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，数据周期：10.02-10.08，来源：360房产网

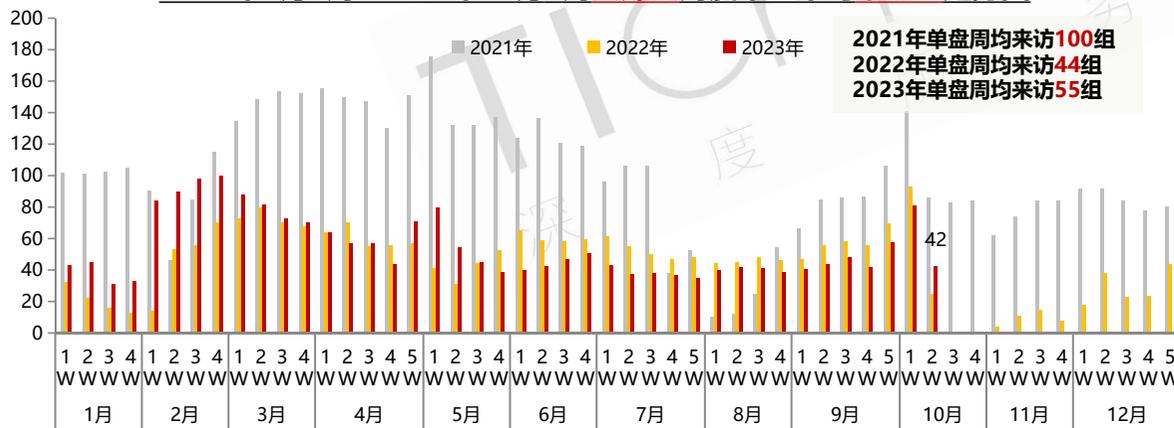
3.3 楼市表现—整体访交：受节日透支影响，楼市访交热度惯性下滑

大郑州合计成交**549套**，环比下降**65%**，单盘来访**42组**，环比下降**48%**，单盘成交**2.3套**，环比下降**65%**
国庆后一周市场相比国庆周来访、成交大幅下降。双节期间意向客户应收尽收，市场进入新一轮蓄客周期

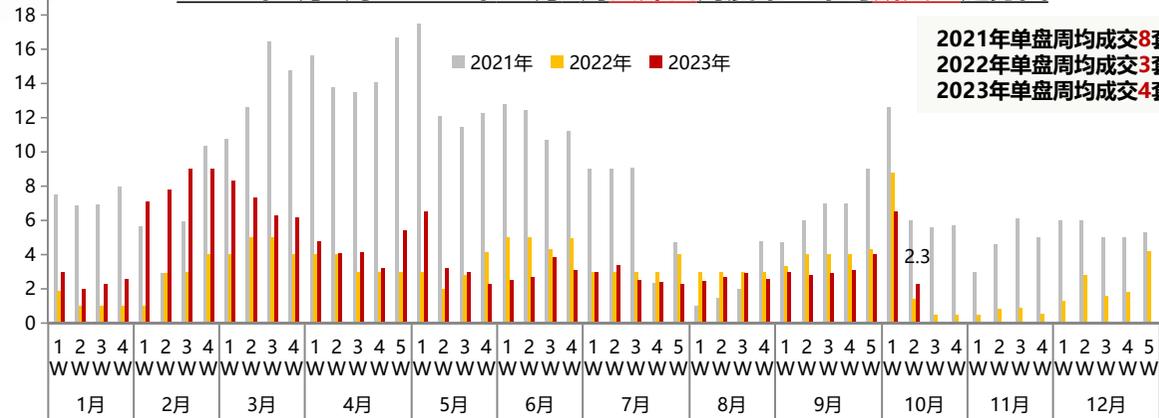
2021年1月1周-2023年10月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年10月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2021年1月1周-2023年10月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



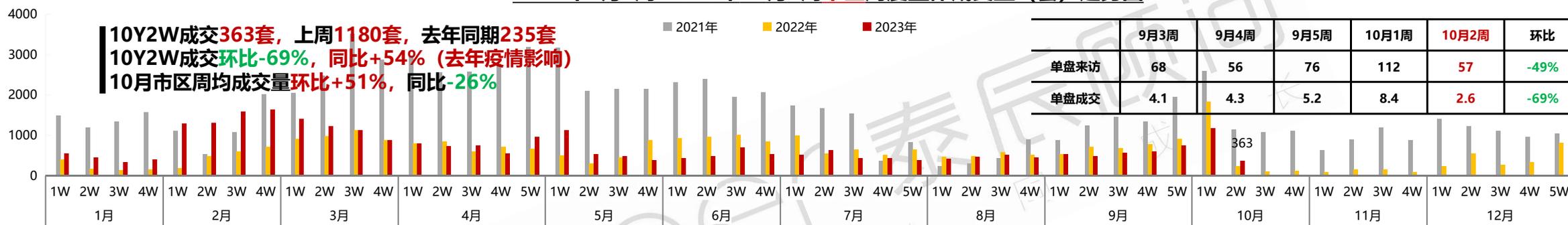
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：10月2周（10.09-10.15）大郑州实际监控到项目244个，其中在售项目244个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

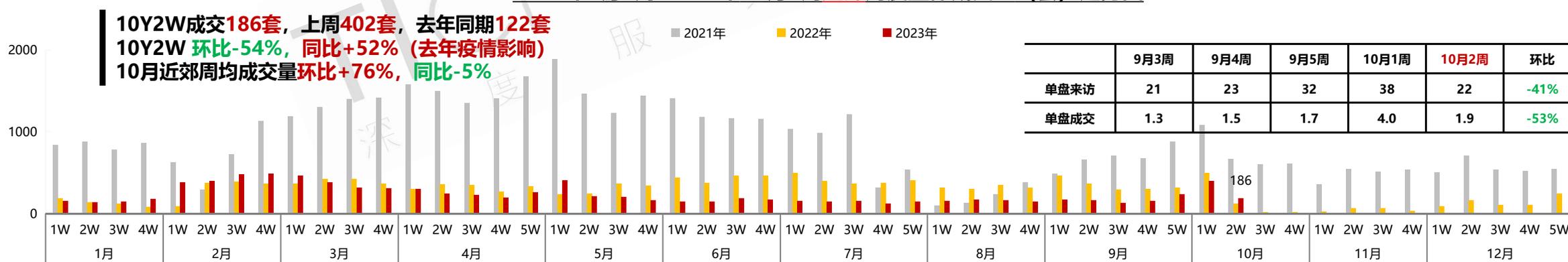
3.4 楼市表现一城郊访交：访交齐跌，市区访交降幅近7成

市区成交363套，环比下降69%，单盘成交2.6套，环比下降69%；近郊成交186套，环比下降54%，单盘成交1.9套，环比下降53%
郊区基数较低，受典型热销盘支撑访交降幅相对弱于市区

2021年1月1周-2023年10月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年10月2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，10月2周（自然周）市区实际监控到在售项目143个，近郊实际监控到在售项目101个

3.5 楼市表现—项目榜单：TOP15累计成交200套，较节前三周均值降幅3成

榜单项目成交普遍下滑，TOP15累计认购200套，环比节前三周排名均值降幅30%，门槛值8套，降2套为持续回收前期意向客户，各项目多延续国庆双节特价房政策，仅部分热销项目收佣收优惠（美盛、中建、招商、万科等），本周越秀臻悦府低价+准现房+优惠延续成交25套排名第一，其次万科大都会成交22套

2023年10月2周大郑州项目TOP15成交排名

| 排名 | 区域 | 项目 | 10.9-10.15成交 | 售价(元/㎡) | 促销政策异动(异动标红) | 分期/分销 |
|----|-----|--------------|--------------|-------------------------------------|--|---|
| 1 | 新郑 | 越秀臻悦府 | 25 | 高层毛坯5800-6300, 洋房毛坯7800-8000 | 持续政策13.8万元家电大礼包/折现约11.7万现金补贴 | 分销: 贝壳、58, 5.5%跳6% (30套起跳) |
| 2 | 二七区 | 万科都会天际&万科大都会 | 22 | 高层精装大都会11000, 都会天际12000 | 无 | 分销: 贝壳、58, 2.5% |
| 3 | 新郑 | 美盛中华城 | 20 | 高层毛坯6300 | 无, 大渠道看房团 | 分销: 高层4万, 洋房6万 |
| 4 | 金水区 | 美盛教育港湾+中环 | 16 | 二期高层毛坯18500, 中环高层精装20500 | ①5万订房, 最高优惠21万, 10套特价房; ②车住同售, 送6万车位优惠券; ③分销带访抽飞天茅台; ④释放本周末纬五路一小&金水外国语学校校区进场动工; 佣金从3.0%降至2.5% | 分期: 首笔5万/10%; 分销: 贝壳、58, 2.5% |
| 5 | 管城区 | 龙湖熙上 | 15 | 高层精装13000 | 无 | 贝壳、58爱房, 2.5% |
| 6 | 高新区 | 谦祥万华城 | 13 | 三期特价房14000起, 五期11500起 | 无 | 首付分期: 五期10%网签, 剩余11月份付清; 分销: 贝壳58, 点位3% |
| 7 | 金水区 | 泉舜上城 | 13 | 高层毛坯16500-18000 | 无, 总价39万起步持续促销 | 无 |
| 8 | 中牟 | 碧桂园中央公园 | 13 | 小高精装修6500 | 无 | 无分期 分销: 贝壳、58 2.5% |
| 9 | 经开区 | 中建元熙府 | 12 | 高层毛坯12800 | 下调佣金 | 分销: 贝壳, 国庆2.6%, 节后1.8% |
| 10 | 中原区 | 万科山河道 | 9 | 二期精装18000-21000 | 无 | 无分期, 朴邻、贝壳、58, 2.5% |
| 11 | 中原区 | 华润琨瑜府 | 9 | 三期高层毛坯12800-13800, 二期瑜公馆11000-12000 | 无 | 分销: 3.5%, 全民1.5% |
| 12 | 金水区 | 越秀金悦文华 | 9 | 高层毛坯17400-19500 | ①1#2#5# 清栋钜惠3%, 顶底额外优惠1-2万; ②成交送iphone14手机; ③购房送1年物业费+家电大礼包 | 分销: 贝壳、58、米宅、搜创, 1.5%跳2.0%, 16套起跳 |
| 13 | 金水区 | 美盛金水印 | 8 | 高层精装22500 | ①9#清栋额外优惠2%, 特价21000元/㎡起, 5万网签, 认购三房送3万车位券; 成交送65寸电视(120m以下户型); ②分销额外3000元现金奖; ④释放本周末纬五路一小&金水外国语学校校区进场动工 | 分期: 首套5万, 二套10万, 交房前2年4次付清; 分销: 贝壳、58, 2.5% |
| 14 | 二七区 | 亚星锦绣山河 | 8 | 高层毛坯倚澜苑12000-12500 | 无 | 分期: 安泰苑首付5万, 分期两年八次; 倚澜苑首付10万, 两年八次; 分销: 贝壳, 搜狐, 58, 佣金3万(后佣) |
| 15 | 管城区 | 商都阜园 | 8 | 高层毛坯均价12000元/㎡ | 无 | 无分期, 分销: 58爱房&贝壳, 佣金点位2.8% |

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

