

郑州房地产市场周报

【2023年第42期】

(10月16日-10月22日)

目录

contents

01

行业资讯

02

土地规划

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自然资源部: 取消土地拍卖中的地价限制政策, 多个城市持续落地;
- ②城市调控方面: 温州及成都等城市持续落地“认房不认贷”、优化“公积金政策”等;
- ③其它: 安徽宣城、江苏连云港等多个城市开展购房补贴。

01

楼市速递

- **楼市:**
- ①市区供应1宗新型工业地, 郊区供应5宗住宅地;
- ②本周共计5个住宅项目预售前公示, 合计805套, 建面9.52万㎡;
- 大郑州成交526套, 环比下降4%, 其中市区成交环比下降1%, 郊区环比下降11%。

02

周度总结

- **政策维持宽松状态, 主要围绕公积金政策优化以及购房补贴两个层面展开;**
- **节后市场持续回落, 短期内客户购置欲望较低, 加上临近月底, 客户保持观望**

1.1 行业资讯—全国：1-9月全国房地产开发投资同比下降9.1%

1、自然资源部：取消土地拍卖中的地价限制持续落地 (2023.10.17)



- 10月17日，据消息称，9月底自然资源部已给各省市自然资源主管部门下发文件，内容包含：建议取消土地拍卖中的地价限制、建议取消远郊区容积率1.0限制等。据悉，济南、南京、合肥、宁波、苏州、成都、西安等城市已落地“取消地价上限”这一动作，多数城市将在下一批次土地出让文件中删去地价上限等内容。北京、上海等核心城市仍在研究如何调整竞买规则。

2、国家统计局：1-9月全国房地产开发投资87269亿元，同比下降9.1% (2023.10.18)



- 10月18日，国家统计局发布房地产数据：
 - ①1—9月份，全国房地产开发投资87269亿元，同比下降9.1%；其中，住宅投资66279亿元，下降8.4%；
 - ②1—9月份，商品房销售面积84806万㎡，同比下降7.5%，其中住宅销售面积下降6.3%。商品房销售额89070亿元，下降4.6%，其中住宅销售额下降3.2%；
 - ③1—9月份，房地产开发企业到位资金98067亿元，同比下降13.5%。其中，国内贷款12100亿元，下降11.1%；利用外资36亿元，下降40.0%；自筹资金31252亿元，下降21.8%；定金及预收款33631亿元，下降9.6%；个人按揭贷款17028亿元，下降6.9%。

3、人民银行：5年期LPR连续5个月保持4.2% (2023.10.20)



- 10月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年10月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为4.2%，均与上月持平。
 - 一方面，近期信贷投放力度持续处于较高水平，银行资金成本上升明显，另外，存量首套房贷利率下调，对银行利息收入带来一定影响，综合考虑各类影响LPR报价加点的因素，当前报价行主动下调LPR报价加点的动力不足。

1.2 行业资讯—城市：杭州放松限购/温州、成都认房不认贷

1、杭州：限购范围缩减至上城等4区，萧山等5区不再限购（2023.10.16）



- 10月16日，杭州市发布《关于优化调整房地产市场调控措施的通知》。
- 通知提出，杭州市住房限购范围由原来的上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、钱塘区、富阳区调整为**上城区、拱墅区、西湖区、滨江区**。同时，杭州市户籍家庭在本市限购范围内限购2套住房；非本市户籍家庭在本市市区范围内有缴纳城镇社保或个人所得税记录的，可在本市限购范围内限购1套住房。

2、温州：认房不认贷，首套住房商贷最低首付款比例为20%（2023.10.18）



- 10月18日，温州市调整优化了若干房地产政策举措。其中，对于差别化住房信贷政策、个人住房贷款中住房套数认定标准等均有了相关优化。
- 调整内容有：温州市居民家庭成员（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）在购房当地名下无商品住房的，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，即执行**“认房不认贷”**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为**不低于20%**，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于30%；二孩家庭公积金贷款额度**上浮20%**。

3、成都：公积金“认房不认贷”，贷款额度按网签价和评估价的低值认定（2023.10.20）



- 10月20日，四川省成都住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款相关规定的通知》。
- 《通知》明确，缴存人购买成都市行政区域内自住住房，向成都住房公积金管理中心（以下简称成都公积金中心）申请贷款的，其住房套数以缴存人家庭成员（含未成年子女）在成都市住建部门房屋登记信息系统记录的住房套数为依据，不再将个人征信中未结清商业性个人住房贷款纳入住房套数认定。购买再交易房申请住房公积金贷款的，其**住房价值以住建部门确认的网签备案合同价款、房地产评估机构评估的住房价值两者中的低值认定，并计算贷款额度。**

4、河北保定：住房公积金贷款最高可贷130万元，放宽住房套数的认定标准（2023.10.16）



- 10月16日，河北省保定市住房公积金网站发布修订后的《保定市住房公积金个人住房贷款管理暂行办法》，其中，**进一步调整优化住房套数的认定，进一步优化差别化贷款额度。**
- 根据《办法》，①购买首套住房的，首付款比例不得低于住房价格的**20%**；购买第二套住房，首付款比例不得低于住房价格的**30%**；首月还款额不超过已认定的家庭收入的**50%**；住房公积金贷款额度单方60万元、夫妻双方90万元；二孩家庭单方80万元、夫妻双方100万元；**多孩家庭最高130万元**；③**放宽住房套数的认定标准**，商业银行住房贷款记录不再作为核定住房套数的依据。

5、安徽六安：可提取公积金支付购房首付款，租房家庭年提取额1.5万元（2023.10.16）



- 10月16日，六安市住房公积金中心发布《关于进一步优化住房公积金使用政策的通知》。
- 通知提出，**优化提取住房公积金付首付政策**，缴存职工在购买新建商品住房、政府存量住房、公寓式住宅时，**可申请提取住房公积金支付购房首付款**；优化加装电梯支持政策；优化住房公积金租房提取政策。缴存职工租住商品住房的，每个家庭年提取额**提高到1.5万元**，租房提取由**按年提取优化为可按月提取**。

6、山东威海：新市民、青年人可按月全额提取公积金月缴存额支付房租（2023.10.16）



- 10月16日，山东省威海市住房公积金管理中心下发《关于加大住房消费提取住房公积金支持力度的通知》，其中**对新市民、青年人及多子女家庭租房，以及老旧小区加装电梯提取使用公积金政策进行了优化。**
- 通知》提到，新市民、青年人符合租房提取条件的，**本人及配偶可按月全额提取月缴存额用于支付房租**；另外提出，放宽**老旧小区加装电梯提取范围**，即职工自住住房加装电梯、职工本人及配偶的双方父母自住住房加装电梯的，职工本人及配偶都可以提取公积金支付加装电梯费用。

1.2 行业资讯—城市：江苏宿迁优化城中村改造措施

7、江苏宿迁：优化土地出让政策，提高改善型住宅供地比例（2023.10.16）



- 10月16日，江苏宿迁通过了《关于进一步优化中心城区房地产业发展的若干政策措施》于10月10日印发实施。
- 措施主要包括：①优化土地出让政策，在地块成交后**10个工作日内**与土地竞得人签订土地出让合同，合同中可以约定签订后30日内缴纳出让价款50%的首付款，剩余一年内付清；②提升商品住宅品质，**提高改善型住宅供地比例**；③优化商业指标；④优化商品房价格管理，**鼓励开发企业给予团购优惠**；⑥落实土地增值税相关政策；⑦鼓励开发企业参与城市更新等项目试点等。

8、云南玉溪：限价房5年内不得交易，此后交易按申购价10%向政府交纳收益款（2023.10.16）



- 10月16日，云南省玉溪市发布《玉溪市人民政府关于印发玉溪市限价商品住房管理规定的通知》。
- ①规定所称限价商品住房，是指当地政府在出让保障性住房建设用地或者普通商品住房建设用地时，提出限制销售价格、限制住房套型面积、限制销售对象等要求；②限价商品住房多层建筑单套建筑面积应当控制在**90m²以内**，高层建筑单套建筑面积应当控制在**120m²以内**；③将对限价商品住房实行最高限价管理，按照不高于同地段或者同区域、同类别普通**商品住房价格80%**的原则确定；④限价商品住房自取得不动产权证书之日起**5年内不得上市交易**。5年后需要上市交易的，应当按照申购限价商品住房价格的**10%**向项目所在地人民政府交纳收益价款。

9、南京：对存量房交易资金进行监管，涵盖购房定金、首付款、购房贷款等（2023.10.18）



- 10月18日，南京市住房保障和房产局、国家金融监督管理总局江苏监管局和中国人民银行江苏省分行营业管理部联合发布《关于进一步做好南京市存量房交易资金监管工作的通知》。
- 存量房交易资金监管范围包括**购房定金、首付款、购房贷款等购房款项**，**鼓励房地产经纪机构将经纪服务费用纳入交易资金监管范围**。文件显示，当事人办理存量房交易资金监管的，买方如需办理新购房抵押贷款，应当凭监管机构出具的存量房首付款监管凭证办理银行贷款手续。

1.2 行业资讯—城市：安徽宣城、江苏连云港、甘肃敦煌开展购房补贴

10、安徽宣城：外地户籍人员在宣城买首套及二套新建商品住房，最高补贴5万元（2023.10.17）



- 10月17日，安徽省宣城市住房和城乡建设局起草了《<促进市区房地产市场平稳健康发展若干措施>补充意见》，向公众征求修改意见。
- 补充意见稿提出，支持外来居民合理住房需求。对外地户籍人员（非宣城市户籍）在宣城市区购买家庭唯一及第二套改善性新建商品住房的，按其所购房屋面积给予400元/m²购房补贴，最高不超过5万元。
- 宣城市还计划支持基础性人才合理住房需求。对非全日制本科生、大专生、中专生以及取得职业技能等级证书（初级工以上）的本地户籍人员，在宣城市区购买家庭唯一和第二套改善性新建商品住房的，按其所购房屋面积给予200元/m²购房补贴，最高不超过3万元。

11、江苏连云港：用人才购房券买市属、区属房企开发的商品房，可获额外1%优惠（2023.10.17）



- 10月17日，江苏省连云港市房地产市场调控发展领导小组办公室发布《关于进一步促进住房消费活跃房地产市场的通知》，涉及购房优惠、公积金贷款等12项措施。
- 文件提出：①支持“卖旧换新”，鼓励房地产开发企业、经纪机构为参与“换新购”的购房者提供专属房源和优惠方案；②扩大“房票”安置使用范围；③加大人才购房优惠。使用人才购房券购买市属、区属国有房地产开发企业商品住房的，额外给予房价1%以上的优惠；④支持住宅产品多样化，根据市场需求稳步增加改善性住宅产品市场供应占比，支持发展带院落住宅、大平层住宅、“第四代”住宅等多样化住宅形式。

12、甘肃敦煌：引导房企让利销售，对于“三孩家庭”买房给予10万元奖励（2023.10.17）



- 10月17日，甘肃省敦煌市政府办公室正式印发《敦煌市落实<酒泉市激励房地产业健康稳定发展若干措施>实施方案(共十四条)》。
- 措施主要包括：①提高预售资金使用效率方面，支持商业银行按市场化、法治化原则与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务；②支持房地产开发企业合理融资需求；③落实国家差别化住房信贷政策；④购买新建商品住房并购买地下停车位的，由市财政给予每户2万元的车位补贴(人防车位除外)；⑤对多孩家庭购房给予购房优惠政策，二孩家庭补贴5万元，三孩家庭补贴10万元等。

13、甘肃阿克塞县：多孩家庭买住房最高给10万元补贴，实行农民进城购房奖补（2023.10.18）



- 10月18日，阿克塞县人民政府办公室发布关于印发《阿克塞县贯彻落实〈酒泉市激励房地产业健康稳定发展若干措施〉实施细则》的通知，涉及购房补贴、首付款等12项措施。
- 文件提出，实行农民进城购房奖补，对进城购买首套商品住房（含二手商品房）的农民，享受农房建设贴息贷款支持政策，并按购房者实际缴纳契税金额的50%给予购房补贴；对多孩家庭给予购房优惠政策。自2023年3月9日（含3月9日）起，至2025年3月8日，符合政策生育了二孩的家庭，购买住房（含“二手房”）的，给予5万元的一次性购房补贴。符合政策生育三孩的家庭，购买住房（含“二手房”）的，给予10万元的一次性购房补贴。

14、广东清远：购买新建住宅最高可补贴2万元，购买一手车位消费补贴1000元/个（2023.10.19）



- 10月19日，广东省清远市住房和城乡建设局发布关于征求《清远市关于进一步促进房地产消费若干措施的通知（征求意见稿）》意见的公告。
- 公告主要内容：①实行契税补贴，2023年12月1日至2024年2月29日，在全市范围内购买新建住宅，缴纳商品房契税并提供完税凭证的，由受益财政部门按照30元/㎡给予消费补贴，二孩及三孩家庭分别给予40元/㎡、50元/㎡的消费补贴，单户财政补贴最高不超过2万元，且不高于应缴购房契税额度；②在全市范围内购买已办理首次登记的一手车位，缴纳商品房契税并提供完税凭证的，由受益财政部门给予1000元/个的消费补贴。

15、湖南郴州：房交会期间购新房并在11月30日前缴清契税，补贴80%税额（2023.10.20）



- 10月20日，郴州市住建局联合多部门出台了《郴州市城区2023年个人购房补贴操作细则》，对市城区个人购房补贴范围、对象、标准、步骤等进行了明确和细化。
- 消息称，10月27日-29日，湖南省郴州市将举办2023年秋季房交会暨家博会，房交会期间购买新建商品房可享受政府80%契税补贴，补贴范围为市中心城区（北湖区、苏仙区）、郴州高新区、郴州经开区。

1.2 行业资讯—城市：浙江宁波、漳州华安鼓励支持“换新购”

16、广西南宁：拟规范公积金贷款购房行为，损害缴存人权益的房企，可暂停其新开发项目审批（2023.10.16）



- 10月16日，广西壮族自治区南宁市行政立法和决策公开《南宁住房公积金管理中心 南宁市住房和城乡建设局关于进一步规范商品房销售中使用住房公积金贷款购房行为的通知》的征求意见。
- 意见稿提出，对损害市缴存人住房公积金贷款权益的违规企业和机构进行调查处理，责令限期整改；对拒不整改的，根据《南宁住房公积金管理办法》予以行政处罚，通知有关行政审批部门在纠正违规行为前暂停其新开发项目或楼栋的建设开发审批手续，并将违规行为记入企业信用信息档案。

17、浙江宁波：启动住房“换新购”，首批34个楼盘加入“买新卖旧”（2023.10.19）



- 10月19日，宁波市住房和城乡建设局发布消息称，宁波市将启动住房“换新购”，首批34个楼盘加入“买新卖旧”。
- 在锁定房源，优先售卖方面，在协议规定期限内（倡议期限为30至90天内，具体以协议约定为准），开发企业为购房者锁定意向房源，同时经纪机构通过“优先卖”服务，帮客户通过线上流量倾斜、经纪人端线上线下聚焦推广加速二手住房销售，缩短二手住房售出周期。
- 另外，将根据成交与否，履行合同。若二手住房在约定时间内售出，则购房者按约定流程办理新建商品住房购买手续；若二手住房在约定时间内未售出，则开发企业按约定退还新建商品住房认购金，购房者无需承担违约责任。

18、漳州华安：支持“卖旧买新”改善住房，出售二手房买新房可获一次性补贴（2023.10.19）



- 10月19日，福建省漳州市华安县发布《华安县人民政府办公室关于印发华安县促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》，涉及购房补贴等7项措施。
- 通知提出，华安县将实施购买新建商品房补贴，每套按成交合同总额的1.5%给予补贴，每套最高补贴金额不超过1.5万元；实施购买二手住房补贴，购买二手住房完成转移登记后，对契税及不动产登记费予以全额补贴支持；支持“卖旧买新”改善住房，给予二手房卖方一次性补贴，具体为：本人、配偶购买新建商品住房的，补贴5000元；其子女购买新建商品住房的，补贴1万元。

1.3 行业资讯—房企：招商蛇口股票增发/万科拟赎回公司债

1、招商蛇口：85亿元定增完成，7.2亿股新股10月19日上市 (2023.10.16)



- 10月16日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之募集配套资金向特定对象发行股份的实施情况暨新增股份上市公告书。本次拟认购金额不低于1亿元且不超过20亿元，**募集资金总额不超过85亿元**。
- 根据公告，10月11日，招商蛇口募集配套资金发行股份对应的新增股份登记已办理完毕，公司发行股份数量约为7.20亿股（有限售条件的流通股），本次发行后公司的股份数量为90.61亿股，本次发行涉及的新增股份上市时间为10月19日。

2、万科：拟赎回“20万科07”公司债，规模3.81亿元 (2023.10.16)



- 10月16日，万科企业股份有限公司发布行使“20万科07”公司债券发行人赎回选择权的第二次提示性公告。
- 公告显示，万科计划赎回“20万科07”，规模为3.81亿元，利率3.50%。据悉，万科于2020年11月13日完成“20万科07”发行，至2023年11月13日将期满3年。根据募集说明书有关条款的规定，万科决定对“20万科07”债券行使发行人赎回选择权，对赎回登记日登记在册的“20万科07”债券全部赎回。

3、中国恒大：正在修改境外债重组条款，相关协议安排聆讯取消或延期 (2023.10.20)



- 10月20日，中国恒大发布自愿性公告。
- 公告显示，原定于2023年10月16日及17日上午10时（北京时间）举行的有关香港恒大协议安排的协议安排批准聆讯与有关天基协议安排的协议安排批准聆讯取消。此外，本公司根据美国法典第15章，向纽约南区美国破产法院申请承认香港和英属维尔京群岛(BVI)法律体系下的境外债务重组协议安排，原计划于2023年10月25日由纽约南区美国破产法院审理的聆讯将延期。

1.4 行业资讯—省内：郑州高新区开展契税补贴

1、郑州高新区：青年人才购房契税补贴（2023.10.17）



- 10月17日，郑州高新技术产业开发区管委会发布《关于2023年青年人才首次购房契税缴纳补贴办法的通告》。
- 明确毕业3年以内（自毕业之日起至2023年8月3日毕业时间不超过3年）来郑就业的青年人才，于2023年8月3日至12月31日期间，在郑州高新技术产业开发区辖区内首次购买新建商品住房(不含二手房、商业用房、办公用房、公寓等)，完成网签备案、缴纳商品房契税，并通过郑州青年人才首次购房补贴申请审核。青年人才购房契税补贴采取“先征后补”的方式，按照所缴契税总额的100%给予补贴。

2、郑州：第七批人才公寓18日上线配租 4个项目共6792套房源（2023.10.18）



- 郑州市住房保障和房地产管理局发布2023年第七批人才公寓配租方案，4个项目共6792套房源在10月18日进行配租。
- 四个项目分别为：**郑州城发海棠美寓项目**，位于金水区南阳路西、农业路南，紧邻地铁3号线南阳新村站，共551套房源。**郑州城发嘉园美寓项目**，位于郑东新区商鼎路北、嘉园路东西两侧，紧邻地铁1号线博学路站，共2380套房源。**郑州城发陇西美寓项目**，位于中原区颍河路南、石羊寺街西，紧邻地铁10号线西流湖公园南站，共2886套房源。**郑州城发金冠美寓项目**，位于金水区三全路南、园田路东，紧邻地铁4号线丰庆路站，共975套房源。

3、河南：出台28个重点产业链行动方案（2023.10.20）



- 10月20日，省政府办公厅日前印发《河南省培育壮大尼龙新材料等27个重点产业链行动方案》（以下简称《行动方案》），加上此前已印发的超硬材料产业链行动方案，我省谋划多时的28个重点产业链详细内容全部出炉。
- 28个重点产业链包括新型材料集群重点产业链、**新能源汽车集群重点产业链**、**先进装备集群重点产业链**、**现代医药集群重点产业链**、**现代食品集群重点产业链**以及**现代轻纺集群重点产业链**。

1.5 行业资讯—土地：苏州第六次批次集中供地11宗地完成出让

1、西安：2宗地块成交总金额13.9亿元（2023.10.16）



- 10月16日，西安13.9亿成功出让两宗地块，分别位于未央区、经开区，总出让面积108.076亩。
- 其中，中建新疆建工联合中建方程、中建西北院底价7.62亿摘得西安未央区WY9-13-386地块，成交楼面价7355元/m²。西安经发地产有限公司以底价6.28亿元竞得经开区JK1-5-85地块，成交楼面价7163元/m²。

2、苏州：11宗地块成交总金额136.8亿元，狮山商务区一宗宅地触顶摇号（2023.10.18）



- 10月18日，苏州迎来今年第六批次住宅用地拍卖。
- 本批次共推出12宗涉宅地块，其中姑苏区1宗、吴中区4宗、相城区2宗、高新区5宗。12宗地块总用地面积521169m²，总起拍价约142.45亿元。当日，除高新区狮山地块（苏地2023-WG-63号地块）延期出让外，有11宗地块顺利出让。11宗地块中，1宗封顶摇号、2宗溢价成交、8宗底价成交，共计成交金额约136.8亿元。

3、武汉：13.24亿元成交3宗土地，均由武汉市国资控股企业底价竞得（2023.10.19）



- 10月19日，湖北省武汉市底价成交3宗地块，总成交额13.237亿元，均由武汉市国资控股的企业竞得。
- 成交三宗地为两宗住宅一宗商业，其中住宅用地分别为汉阳区汉阳P（2023）074号地、黄陂区P（2023）077号地，楼面价分别为6500元/m²、2830元/m²，商业用地为P（2023）072号地，另外，有一宗地终止出让，3宗地拍卖时间调整至2023年11月29日。

2.1 土地规划—土地：市区供应3宗住宅地，郊区供应5宗住宅地

当周市区郑东新区象湖板块供应1宗新型工业用地，占地102.1亩，建面20.42万 m^2 ，市区惠济区、管城区和中原区供应住宅用地3宗，郊区新郑及平原新区供应住宅用地5宗，住宅地合计490.7亩，建面85.59万 m^2 ，另外平原新区流拍1宗商住用地

10月3周大郑州土地供销表现

类型	行政区域	区域	供应日期	成交日期	土地编号	板块	用途	出让年限	使用权面积(亩)	计容建面(万 m^2)	容积率	保证金(万元)	起拍价(万元)	起拍单价(万元/亩)	起拍楼面价(元/ m^2)
供应	市内八区	郑东新区	2023/10/18	2023/11/21	郑政东出〔2023〕19号(网)	象湖板块	新型工业用地	50	102.1	20.42	1.5-3	6970	6970	68	341
		惠济区	2023/10/21	2023/11/24	郑政出〔2023〕29号(网)	古荥板块	住宅	70	82.73	16.00	1.1-2.9	8386	41929	507	2621
		管城区	2023/10/21	2023/11/24	郑政出〔2023〕30号(网)	商都新区板块	住宅	70	83.47	20.03	1.1-3.6	12581	62903	754	3140
		中原区	2023/10/21	2023/11/24	郑政出〔2023〕31号(网)	碧沙岗板块	商住	70/40	29.05	11.23	1.1-5.8	7652	38259	1317	3406
	近郊	新郑	2023/10/17	2023/11/17	新郑出(2023)14号(网)	新郑西板块	住宅	70	54.2	7.23	1-2	977	4881	90	675
		新郑	2023/10/17	2023/11/17	新郑出(2023)15号(网)	新郑西板块	住宅	70	80.4	10.72	1-2	1447	7233	90	675
		新郑	2023/10/17	2023/11/17	新郑出(2023)16号(网)	新郑西板块	住宅	70	60.6	8.08	1-2	1091	5453	90	675
		新郑	2023/10/17	2023/11/17	新郑出(2023)17号(网)	新郑西板块	住宅	70	60.7	8.09	1-2	1093	5461	90	675
		平原新区	2023/10/17	2023/11/16	平原示范区2022-008	平原新区板块	商住	70/40	39.5	4.21	1.3-1.6	4000	8332	211	1978
住宅地合计									490.7	85.59	/				
流拍	平原新区	平原新区	2023/10/7	2023/10/16	平原示范区2023-011	平原新区板块	商住	70/40	45.2	3.02	1-2.2	9324	9324	206	1405



2.2 土地规划—新盘：金越华庭云祥院

金越华庭云祥院是越秀金悦文华项目二期，于2023年7月摘地，楼面价4716元/m²，占地104.39亩，容积率3.49，规划20栋24-27层高层，层高2.9米，共1960户，随着一期进入尾盘二期开始补货，预计年底入市

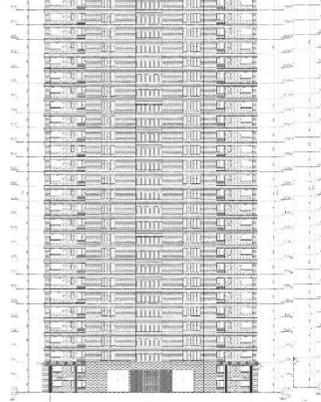
规划公示明细（金越华庭云祥院）

项目位置	金水区-宏安路（少林路）南、长安路西	建设/用地单位	郑州越武房地产开发有限公司（越秀）
占地面积	总104.39亩	建筑面积	总建面34.2万m ² （住宅23.3万m ² ）
总户数	总1960户	车位数	2632
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	2023年7月6日、郑政出〔2023〕11号（网）、114883万元、4716元/m ²	公示日期-截止日期	2023年10月18日-2023年10月31日
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 金越华庭云祥院是越秀金悦文华的二期建设用地，地块在一期的北侧，一期体量较小，背靠双国企+双学区销售较好，为二期和三期开发带来很大空间； 越秀金悦文华一期占地35亩，高层面积段为102/123/142m²，售价17000-20000元/m²，二期产品变化不大，依然纯高层设计，规划20栋24-28层高层，户型面积段为105/130/142m²，在原来一期基础上略微上移。 		

4号楼标准层平面图



4号楼建筑立面

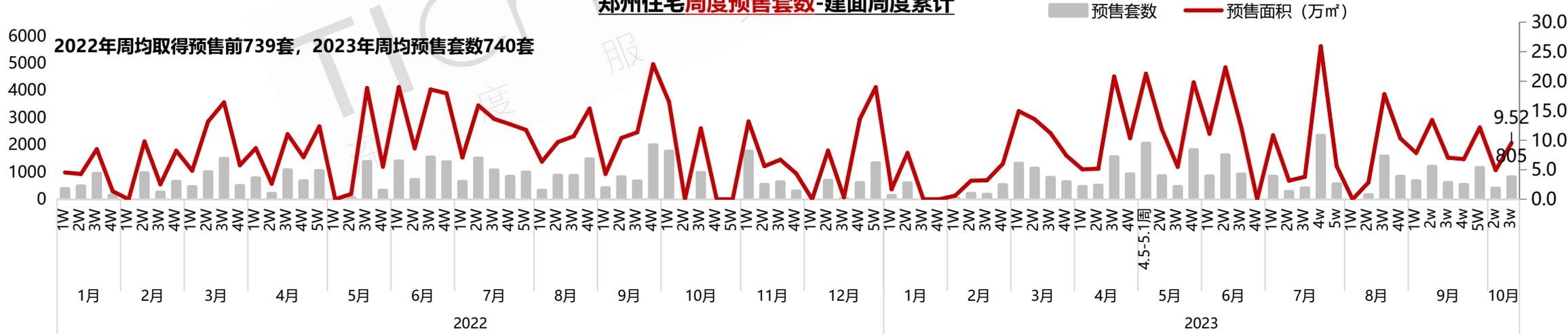


3.1 楼市表现—预售：本周市区5个项目取证805套

当周市区5个项目取得预售，共计805套房源，建面9.52万m²

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m ²)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2023.10.16/ 2021.12.27	星联城	二七区/ 常庄板块	城改	1#/5#/7#	316	3.29	高层89-125m ² 三房、143m ² 四房	马寨城改项目，千亩大盘，总占地1960亩，一期75.43亩，建面15.1万方，容积率2.99，规划12栋23-27F高层，共计1428套，毛坯交付	待售
	2023.10.16/ 2022.9.21	保利缦城和颂	金水区/ 花园北路板块	城改	16/19#	71	1.05	高层98-168m ² ，洋房148-168m ²	项目占地230亩，总建筑面积44.56万m ² ，容积率2.89，分三期开发，规划24栋小高层、13栋洋房，产品定位以刚改及改善	待售
	2023.10.17/ 2021.6.3	谦祥云栖	高新区/ 高新老城板块	城改	3#	272	2.87	高层97-118m ² 三房、143m ² 四房	谦祥云栖原为谦祥世茂万华城的六期地块，现由谦祥独立操盘，项目占地面积约83亩，容积率3.49，规划有2栋28-29层高层住宅、7栋34层高层住宅，总户数1752户	待售
	2023.10.20/ 2022.6.22	亚新星云湾	郑东新区/ 龙湖南板块	净地	5/11#	42	0.79	168/180/186/210/238m ² 四室三卫	共占地面积92亩，土地性质为城镇住宅+商务金融，其中有45亩是商务用地，11栋6层独栋办公楼，其中1-2层为商业，全部自持，统一招商运营，剩余45亩是住宅用地，容积率1.69，规划13栋7层洋房	待售
	2023.10.19/ 2021.6.3	金茂未来府	经开区/ 经开老城板块	净地	8#	104	1.51	高层89-113m ² 三房/128-146m ² 四房	项目规划24栋18/26/27F的高层，规划户数2463户，共有89/223/128/146/168m ² 五个户型，其中89/146m ² 为主力户型，整体定位刚改+改善	待售
合计						805	9.52			

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

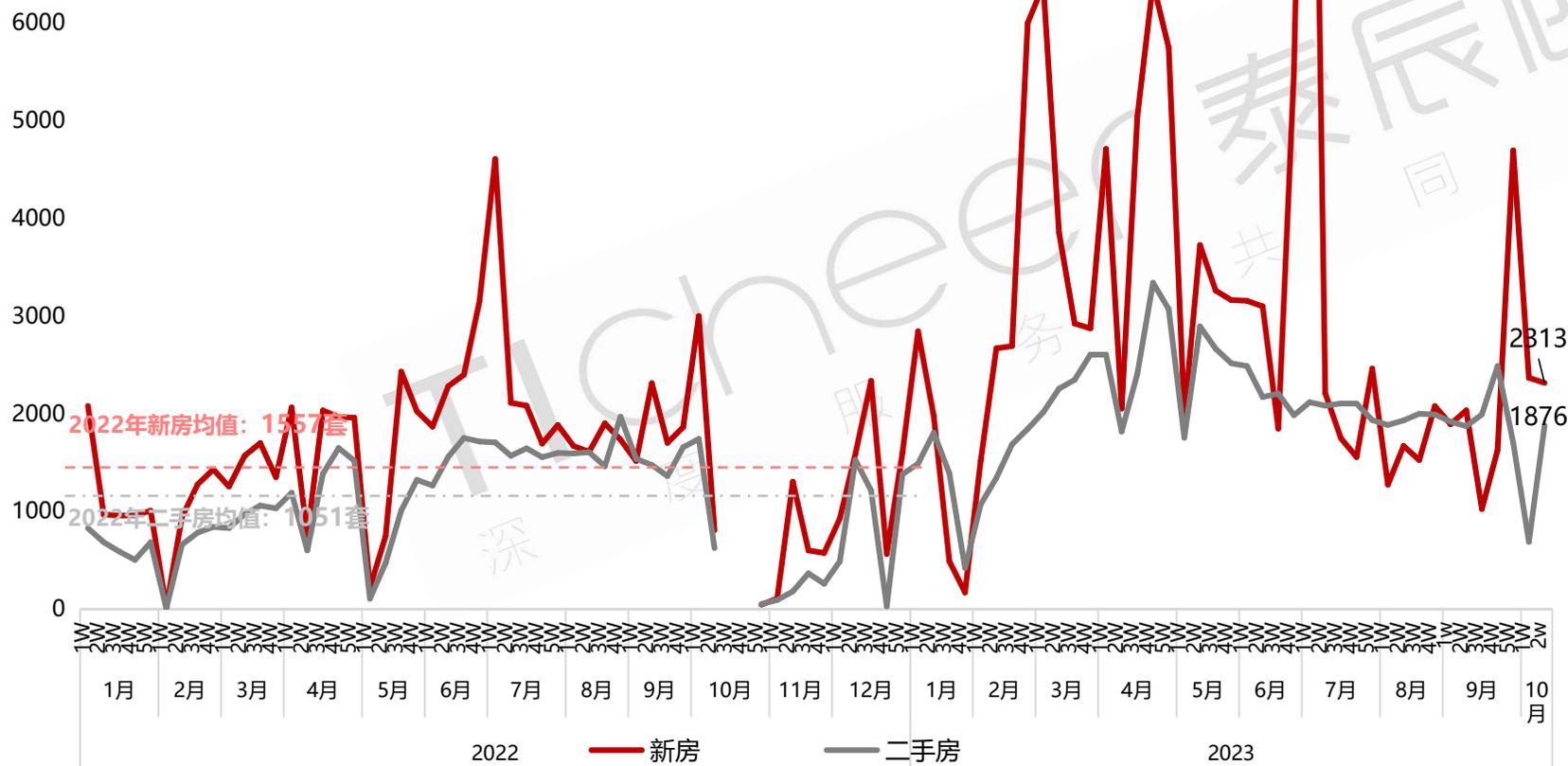


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：10月2周新房成交2313套，二手房成交1876套

10月2周新房成交企稳，成交2313套，环比下降2%；二手房整体成交回弹，成交1876套，环比上涨173%

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	2313	/	-2%
23年周均	3104	99%	/

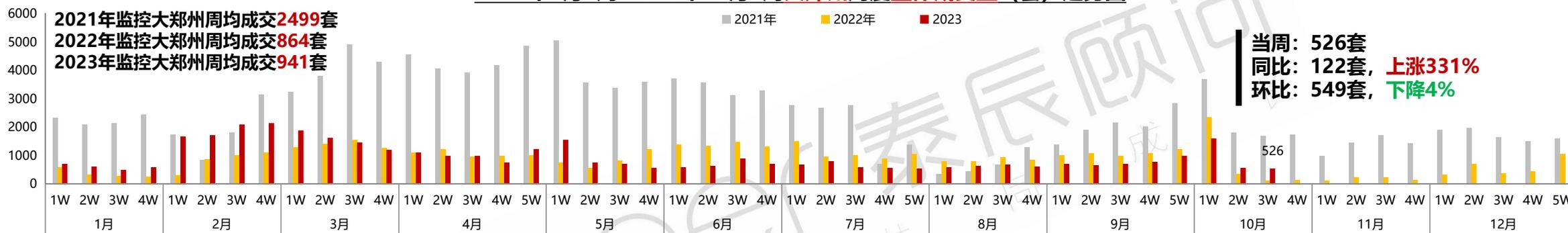
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1876	/	+173%
23年周均	2019	92%	/

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：10.09-10.15，来源：360房产网

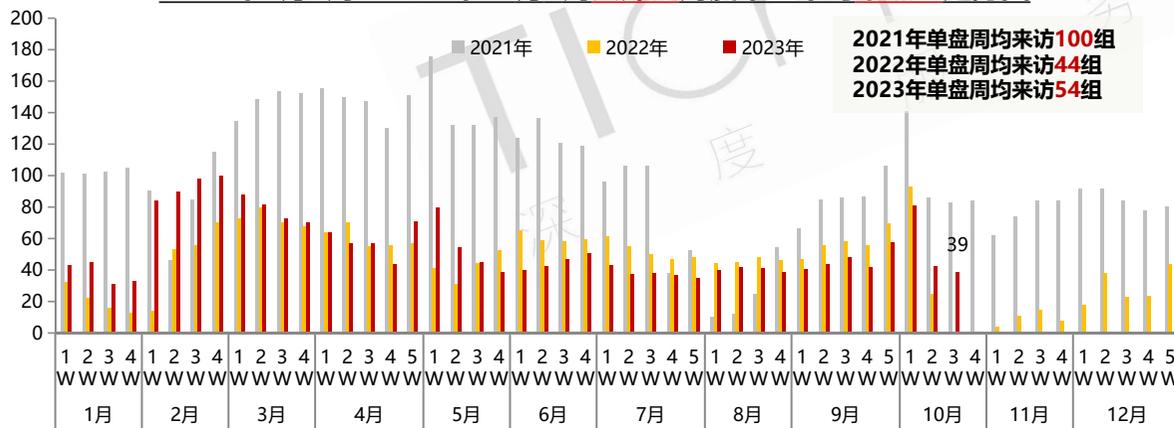
3.3 楼市表现—整体访交：楼市访交热度持续下滑

大郑州合计成交**526套**，环比下降**4%**，单盘来访**39组**，环比下降**8%**，单盘成交**2.2套**，环比下降**5%**
国庆后的影响持续散发，由于假期快速收割客户，假期过后短期内客户出现透支，购置热情降低

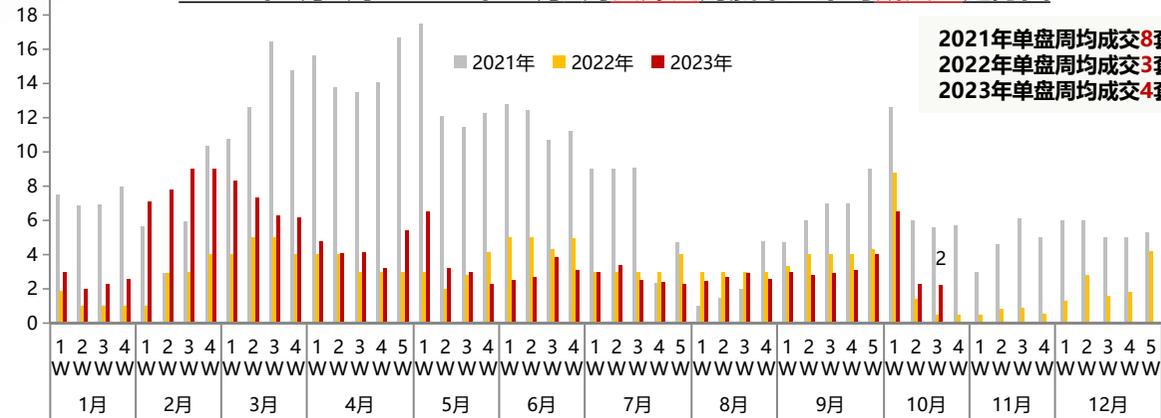
2021年1月1周-2023年10月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年10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10月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



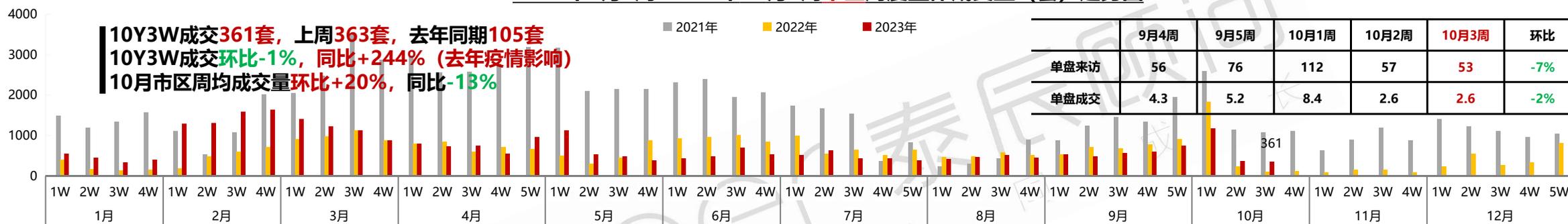
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：10月3周（10.16-10.22）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）

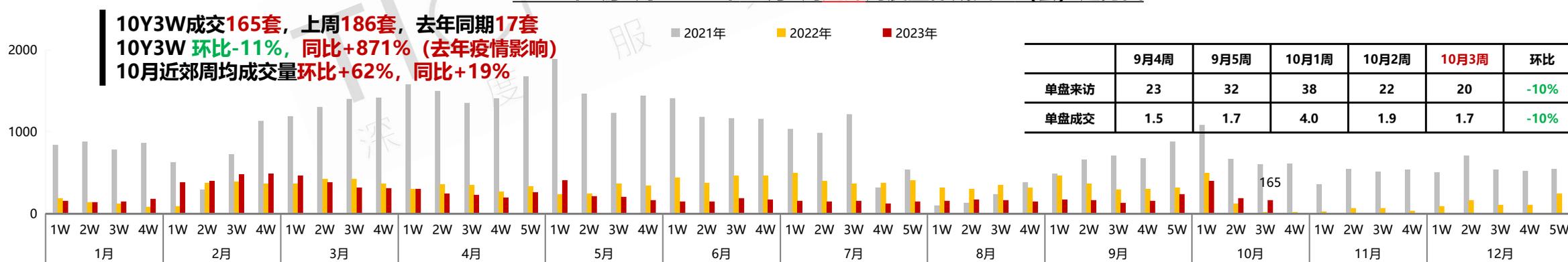
3.4 楼市表现—城郊访交：访交双跌

市区成交361套，环比下降1%，单盘成交2.6套，环比下降2%；近郊成交165套，环比下降11%，单盘成交1.7套，环比下降10%
节后市场短期进入需求真空状态，加上推盘意愿较低，成交处于底部区间

2021年1月1周-2023年10月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年10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，10月3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 楼市表现一项目榜单：TOP15累计成交179套，较上周降幅1成

排名前三项目成交较上周下滑明显，TOP15累计认购171套，环比上周下降10%，门槛值7套，降1套
金地西湖春晓、信达时代国著等项目通过特价或团购+高佣冲击销量，美盛、万科及华润等热销项目持续收拢客户

2023年10月3周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	10.16-10.22成交	售价(元/㎡)	促销政策异动(异动标红)	分期/分销
1	中原区	金地西湖春晓	17	高层毛坯特价8000, 特价7500	无	分销: 贝壳, 4.4%
2	中牟	润泓润园	17	高层8000-8500	无	贝壳、58、传润, 佣金4-4.5万/套
3	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	无	分期: 首笔5万/10%; 分销: 贝壳、58, 2.5%
4	二七区	万科都会天际&万科大都会	15	高层精装大都会11000, 都会天际12000	无	分销: 贝壳、58, 2.5%
5	经开区	中建元熙府	15	高层毛坯12800	无	分销: 贝壳, 3%跳3.5%
6	金水区	信达时代国著	14	高层16500; 洋房19000 高层1#团购14500-14700	团购	贝壳、58爱房、点位3%
7	中原区	华润琨瑜府	13	三期高层毛坯12800-13800, 二期瑜公馆11000-12000	无	分销: 3.5%, 全民1.5%
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	金辉滨河云著	11	高层毛坯13500-14500	无	贝壳, 3%
10	新郑	越秀臻悦府	11	高层毛坯5800-6300, 洋房毛坯7800-8000	无	分销: 贝壳、58, 5.5%跳6% (30套起跳)
11	高新区	朗悦公园府	8	高层毛坯16000-17500	无	贝壳、58爱房, 1.3%
12	金水区	美盛金水印	8	高层精装22500	无	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%
13	二七区	泰宏建业国际城	7	高层13000	无	贝壳、金屋、知之然 佣金45000元
14	管城区	电建洛悦融园	7	8600-9300	无	贝壳, 2.5%
15	管城区	龙湖熙上	7	高层精装13000	无	贝壳、58爱房, 2.5%

数据来源: 泰辰市场监控中心; 大郑州范围 (包含市区+近郊)

4. 新盘案例——蓝城坤悦云庐/基本信息

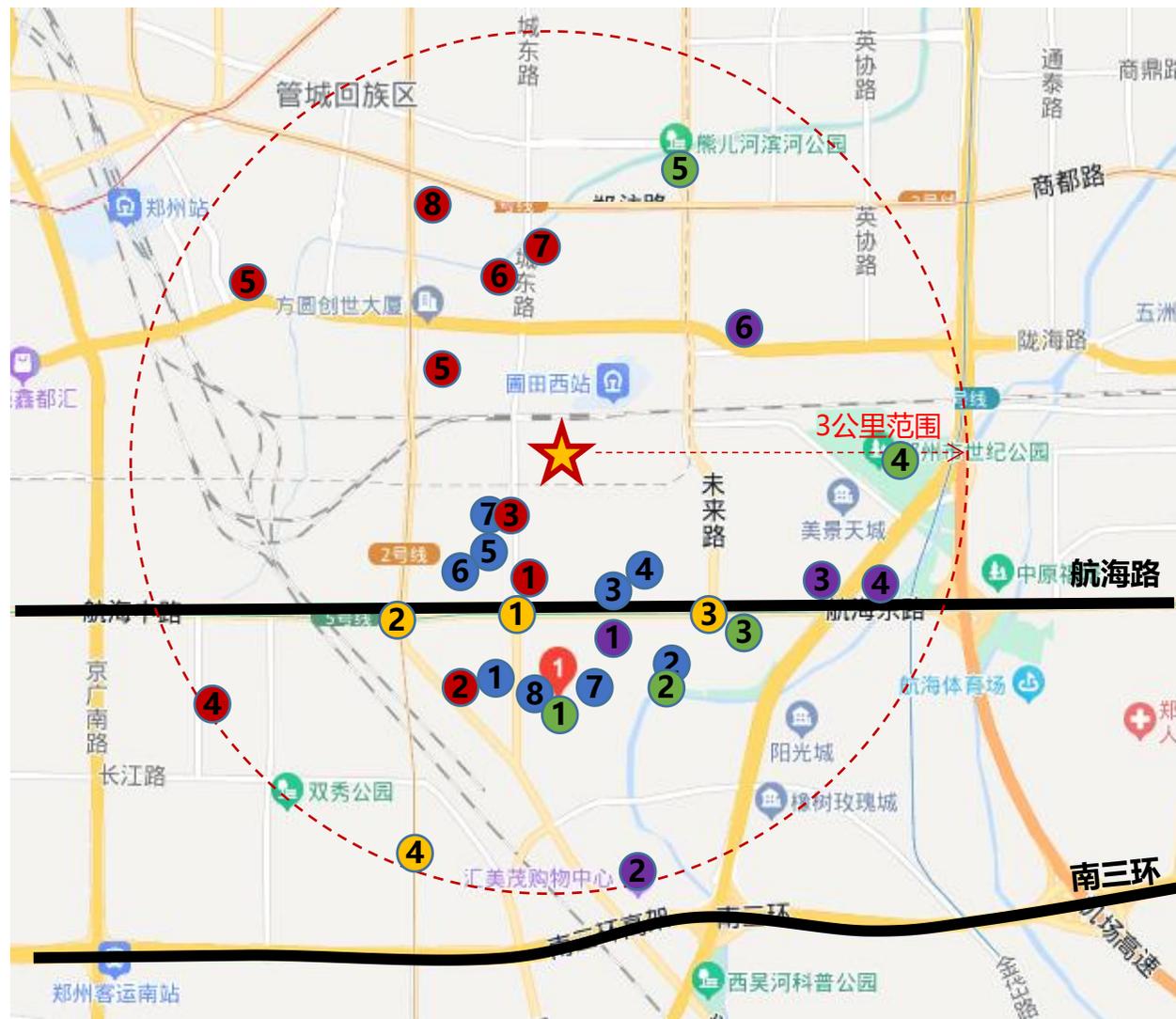
蓝城代建，鑫生置业摘地（土地已获取十余年），管城金二环区位，容积率仅1.43，打造纯洋房社区，但产品面积及户型设计偏刚改，主力面积114-132㎡三/四房，另有部分大面积复式产品，目前已获取预售证，待推盘



位置	管城区--中心区板块-城东南路二里岗南街交会处东北角		
占地面积	32.8亩	容积率	1.43
总建筑面积	4.6万㎡ (地上3.1万㎡, 住宅2.8万㎡)	开发商	河南鑫生置业有限公司 (蓝城代建)
绿化率	37%	车位	278 (1:1.38)
物业公司	河南蓝悦物业管理有限公司	装修情况	毛坯
户数	202户		
物业类型	洋房 (2025年9月30交房)		
核心卖点输出	金二环区位、稀缺低密纯洋房社区		
当前阶段	目前在航海路与城东南路交汇处北100米设置的城市展厅 目前处于咨询和梳理客户阶段，预计10-11月开盘，均价2万元/㎡ (目前来访依靠自然访，无分销渠道，每日到访1-2组客户，周末3-4组客户)		

4. 新盘案例——蓝城坤悦云庐/项目配套

项目周边配套丰富且成熟：如紧邻多条城市主干道，同时紧邻在建地铁6号线魏庄站，交通便利度高；周边覆盖多所成熟教育配套，另外医疗、商业、休闲类配套集聚



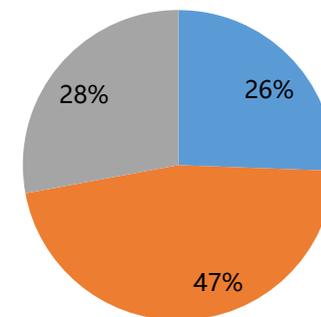
类别	序号	配套	状态
交通	1	地铁站：城东南路（5号线）	已开通
	2	地铁站：南五里堡（2号线与5号线换乘点）	已开通
	3	地铁站：航海广场（5号线）	已开通
	4	地铁站：花寨（2号线）	已开通
教育	1	管城外国语果园路小学部	已运营
	2	港湾路小学	已运营
	3	郑州贝斯特外国语小学	已运营
	4	郑州六十三中	已运营
	5	五里堡小学	已运营
	6	郑州管城外国语	已运营
	7	二里岗小学	已运营
医疗	1	管城回族区人民医院	已运营
	2	郑州华夏中医白癜风医院	已运营
	3	第三人民医院协作医院	已运营
	4	郑州长江医院	已运营
	5	郑州陇海医院	已运营
	6	郑州楚氏骨科医院	已运营
	7	郑州中大肝病医院	已运营
	8	郑州第一人民医院	已运营
休闲	1	篮球公园	已建成
	2	逸心公园+安然公园	已运营
	3	世纪欢乐园	整改中
	4	双秀公园	已运营
	5	熊儿河滨河公园	已运营
商业	1	福都购物广场	已运营
	2	汇美茂购物中心	已运营
	3	富田太阳城	已运营
	4	美景龙堂欢乐广场	已运营
	5	二七火车站商圈	已运营
	6	凤凰城购物中心	已运营

4. 新盘案例——蓝城坤悦云庐/户配分析

项目洋房产品为标准层+顶复设计，1-2单元，1T2/1T3布局，5/6+1层。标准层户型共172套，面积区间114-132㎡三房及四房，其中124-127㎡三房为主力；顶复产品共30套，面积区间123-198㎡三房及四房，其中186-198㎡四房为主力

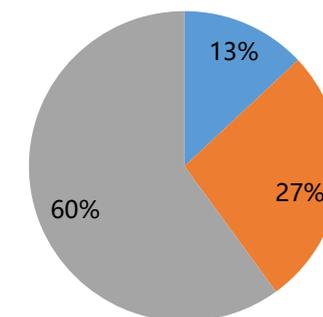
物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积 (㎡)	户型	规划套数	占比
洋房	1#	1	1T2	5+1	顶层复式: 189+189	189	四室三厅三卫	2	1%
					标准层: 129+132	129/132	四室两厅两卫	8	4%
	2、3#	2	1T2	6+1	顶层复式: 188+198+198+188	188/198	四室三厅三卫	8	4%
					标准层: 132+129+129+128	128-132	四室两厅两卫	40	20%
	4、5#	2	1T3	6+1	顶层复式: 123+165+194+194+165+123	123	三室两厅三卫	4	2%
						165	三室两厅三卫	4	2%
						194	三室两厅三卫	4	2%
					标准层: 114+124+127+127+124+114	114	三室两厅两卫	20	10%
					124/127	三室两厅两卫	40	20%	
	6、7#	2	1T3	6+1	顶层复式: 165+186+186+165	165	三室两厅三卫	4	2%
						186	四室三厅三卫	4	2%
					标准层: 114+124+127+127+124+114	114	三室两厅两卫	24	12%
124/127						三室两厅两卫	40	20%	
合计								202	100%

标准层户型配比



- 114㎡ 三室两厅两卫
- 124/127㎡ 三室两厅两卫
- 128-132㎡ 四室两厅两卫

顶复户型配比



- 123㎡ 三室两厅三卫
- 165㎡ 三室两厅三卫
- 186-198㎡ 四室三厅三卫

备注：6、7#的北户114㎡顶层为标准层非复式，所以114㎡占6层，其他标准层户型占5层。

4. 新盘案例——蓝城坤悦云庐/户型分析

标准层户型设计:洋房面积设计偏刚需,非市场主流,其中114-127m²三房均为1T3布局,114m²为北户,整体舒适度较低;户型设计上中规中矩,与市场同类产品相比无明显优势。整体得房率85%,标准层高2.9米

114m²三房两厅两卫



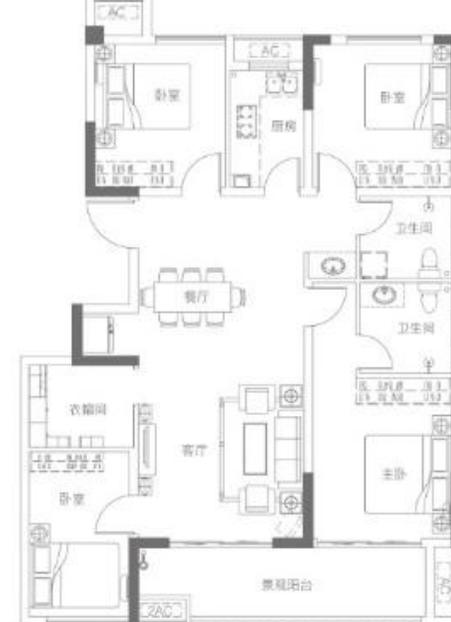
124m²三房两厅两卫



127m²三房两厅两卫



132m²四室两厅两卫



户型分析:

114m²三房两厅两卫: 作为主城洋房产品,114m²面积过小略显鸡肋,同时所处楼栋为1T3布局,且该户型为北户设计,品质调性不足,采光受限,北向客厅无阳台,南向阳台位于主卧室内且空间感较小,采光有遮挡,整体户型体验感差。

124m²三房两厅两卫: 户型常规,方正,双阳台设计,但主卧无衣帽间,两卧室门正对客厅,公共卫生间门正对卧室门。

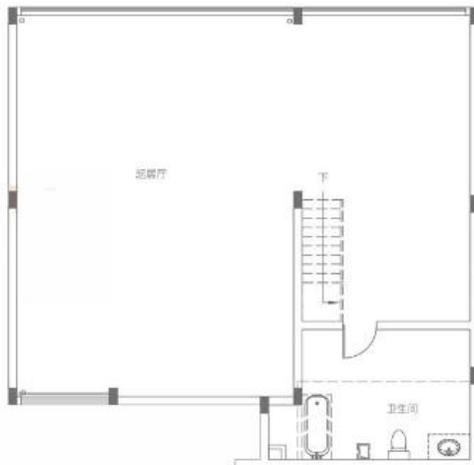
127m²三房两厅两卫: 南向一体大阳台,舒适度高,但户型狭长,中间采光受阻,卧室正对客厅,双卧朝北,采光受阻。

132m²四室两厅两卫: 户型方正,南向大阳台设计,有独立衣帽间设计,但餐厅空间拥挤,入户无玄关设计,双卧朝北。

4. 新盘案例——蓝城坤悦云庐/户型分析

顶复户型设计：每栋楼顶层均有复式设计，复式二层是斜坡设计，2.1米以内不计算面积，最小户型为123m²三房，得房率相对最高，但由于是北户及二楼大面积低层高设计，整体舒适度不佳；165m²舒适度尚可

123m²三房两厅三卫



165m²三房两厅三卫



户型分析：

123m²三房两厅三卫：复式一层面积为114m²，二层计算面积的空间为9m²，另外105m²层高2.1米以内不计算面积，得房率较高180%，但户型是北户，采光受限，另外二层大面积层高偏低，舒适度受限。

165m²三房两厅三卫：复式一层面积为124m²，二层计算面积的空间为41m²，另外83m²层高2.1米以内不计算面积，得房率较高150%，复式一层户型优劣势与124m²一致，二层低层高面积占2/3，但整体舒适性较高。

4. 新盘案例——蓝城坤悦云庐/户型分析

顶复户型设计：189m²得房率139%，整体空间规划合理，舒适度较高

189m²四房三厅三卫



户型分析:

189m²四房三厅三卫: 复式一层面积为132m²，二层计算面积的空间为67m²，另外65m²层高2.1米以内不计算面积，得房率139%；户型整体分布较为合理，舒适性较高

项目优势:

主城二环内稀缺低密洋房产品，区位优势明显，周边配套齐全，紧邻在建地铁6号线魏庄站，交通便利度高。

项目劣势:

洋房产品整体偏刚需，面积设计非主流，户型设计优势不突出，层高较低，小区内部规划无亮点，产品在市场上无竞争力；另外项目为蓝城代建，物业前期宣传是蓝城物业，但据悉由于特殊原由，物业公司后期将更换为鑫生物业，对项目来说会是一大弊端；项目土地已获取十余年（2009年摘得），交付时间2025年9月30日，还需2年，交付后土地产权仅剩54年。

整体来看，项目区位地段及稀缺洋房是最大的优势，但项目自身的规划、户型设计、物业服务等均存在较大弊端，同时土地获取较早，距离交付还需2年周期，后续销售走量阻力较大。

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

