

郑州房地产市场周报

【2023年第49期】

(12月04日-12月10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苏州&甘肃定西&江西德安等城市积极落实“卖旧买新”规定期间内卖旧换新房，给予契税/退税优惠政策；
- ②盐城大丰区&江西抚州东乡鼓励金融机构对房企及居民购房贷款合理延缓；
- ③浙江余姚&杭州桐庐首次购房给予住房补贴；
- ④郑州公积金提额，多子女家庭公积金贷款购房最高可贷120万元。

01

楼市速递

- **楼市：**
- ①12月2周郑州住宅地供销共计3宗，均位于东区核心板块，其中北龙湖南岸挂牌1宗，高铁片区成交2宗
- ②1个项目取证，合计103套，建面1.51万㎡；
- ③郑州合计成交604套，环比微跌1%，单盘来访39组，环比上涨3%，单盘成交2.5套，环比上升2%；市场热度仍然表现较低迷。

02

周度总结

- 年底政策频次放缓，本周多个中小城市，继续推行购房组合拳；
- 积极鼓励“首套购买”“卖旧买新”、给出一定的购房补贴及契税/个税补贴优惠，进一步助力年终促销；
- 郑州楼市整体热度保持低位，本周受典型热盘极致政策组合拳刺激，单盘成交回升。

1.1 中央政治局会议：明年要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破

12月8日中共中央政治局召开会议，分析研究和部署2024年经济工作，明确提出“坚持稳中求进的工作总基调”，强调“巩固和增强经济回升向好态势，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长”

近三年四季度中央政治局会议要点对比

召开时间	宏观调控	消费投资	地产
2023年12月8日	2024年要稳中求进、以进促稳、先立后破 强化宏观政策逆周期和跨周期调节，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策	要着力扩大国内需求，形成消费和投资相互促进的良性循环。	未提
2022年12月6日	要坚持稳字当头，稳中求进 继续实施积极的财政政策，和稳健的货币政策，加强各类政策协调配合，优化疫情防控措施，形成共促高质量发展的合力，积极的财政政策要加力提效，稳健的货币政策要精准有力，产业政策要发展和安全并举	把扩大内需战略同深化供给侧改革有机结合起来；要着力扩大国内需求，充分发挥消费的基础作用和投资的关 键作用	未提
2021年12月6日	宏观政策要稳健有效 继续实施积极的财政政策，和稳健的货币政策	实施好扩大内需战略，促进消费持续恢复，积极扩大有效 投资，增强发展内生动力	要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购 房者的合理需求，促进房地产业健康发展和良性循环

2023年12月8日中共中央政治局内容

——会议背景：

- 当前，我国发展面临的形势错综复杂，国际政治经济环境不利因素增多，国内周期性和结构性矛盾叠加。复杂严峻的形势下，今年的经济运行和经济工作成绩来之不易，**近平总书记在12月6日召开的党外人士座谈会上也作出判断：“我国经济恢复仍处在关键阶段”。**

——经济工作定调：

- 2024年是中华人民共和国成立75周年，是实施“十四五”规划的关键一年，做好经济工作至关重要。

——坚持三个统筹

- 1、统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，增强国内大循环内生动力和可靠性。
- 2、统筹新型城镇化和乡村全面振兴，坚持不懈抓好“三农”工作，推动城乡融合发展。
- 3、统筹高质量发展和高水平安全，持续有效防范化解重点领域风险。

——会议要点

- **要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，强化宏观政策逆周期和跨周期调节，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策**

首次提出求进，区别于以往的稳字当头，积极引导预期更强，明年宏观政策将更精准发力，多做加法，采取更加积极主动的支持政策，用发展的办法解决问题，进一步提振信心。

- **加快构建新发展格局 为高质量发展持续注入强大动力**

统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，要深化重点领域改革，为高质量发展持续注入强大动力。要扩大高水平对外开放，巩固外贸外资基本盘。

围绕供给端，要以科技创新引领现代化产业体系建设，提升产业链供应链韧性和安全水平。

围绕需求端，要着力扩大国内需求，形成消费和投资相互促进的良性循环。

- **兜牢民生底线 保障农民工工资按时足额发放**

经济形势越是复杂严峻，越要聚焦民生关切，兜住兜牢民生底线。要坚持**尽力而为、量力而行，切实保障和改善民生**。两节”期间保障好“米袋子”“菜篮子”。

1.2 行业资讯—城市：以苏州为代表城市，积极落实“卖旧买新”

1、苏州：实施“卖旧买新”购房补贴，最高全额补贴所购新建商品房缴纳契税（2023.12.04）



- 12月4日，江苏省苏州市住房和城乡建设局发布通知，苏州市自2023年12月1日起**实施“卖旧买新”购房契税补贴**，凡是2023年1月1日以来在苏州大市范围内出售自有住房，并在2023年12月1日~2024年12月31日期间购买新房的，都可以分层次享受购房契税补贴。
- 具体补贴标准为：1.在2023年1月1日~2023年12月31日出售自有住房后，并在政策实施之日起至2024年3月31日、4月1日~6月30日、7月1日~12月31日期间购置新建商品住房的购房家庭，**分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。**

2、甘肃定西：支持发放购房券和消费券，落实“卖旧买新”购房补贴（2023.12.05）



- 12月5日，甘肃省定西市发布《定西市人民政府办公室关于印发〈定西市今冬明春**促进经济健康平稳发展一揽子政策措施**〉的通知》。**一、加大政策性补助力度。**各县区要针对生育多子女家庭、孝老家庭、新市民、改善性住房需求户等群体，出台贷款贴息、发放购房券和消费券等优惠政策措施。支持对新购置商品住宅的居民同步发放装修建材、家居装饰、家具家电等定向消费券，与购房促销活动、信贷优惠政策等形成叠加效应。**二、落实“卖旧买新”购房补贴。**截至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内，对其出售现住房已缴纳的**个人所得税予以退税优惠**。**三是开展房地产促销活动。**采取企业让利、政策性补贴、商家联动、团购促销等叠加优惠政策措施，满足群众住房需求。

3、江西德安：实行阶段性购房契税补贴，支持居民“卖旧买新”（2023.12.06）



- 12月6日，江西省九江市德安县发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》。**一、实行阶段性购房契税补贴**，自2023年10月1日至2024年12月31日，在德安县城中心城区购买（以合同网签时间为准）的新建商品房（含住房、非住房）且在2026年12月31日前缴清契税的，**对购买业主给予50%税收补贴，契税实行先征后补。支持居民个人换购住房。**自2022年10月1日至2025年12月31日，对出售本地自有住房，并在现住房出售后1年内，在本县范围内重新购买新建商品住房的纳税人，按规定对其出售住房**已缴纳的个人所得税予以退税优惠。**

4、盐城大丰区：鼓励金融机构对开发企业项目融资支持，工作成效纳入相关考核（2023.12.06）



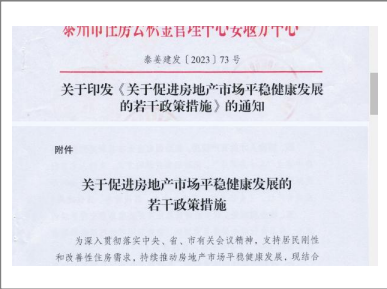
- 12月6日晚间，江苏省盐城市大丰区印发了《关于进一步促进全区房地产市场平稳健康发展的措施》和《关于进一步提升全区住房品质推动房地产企业转型升级的措施》两项政策。主要涉及购房补贴、企业团购补助、支持“换新购”、调整安置房房源筹集和结算方式、发展租赁市场、优化土地供应、提升房屋交易便利水平等方面内容。自颁文之日起至2024年2月底，对购买新建商品房的个人或企业给予所缴纳契税100%的购房补贴。鼓励和支持企业购买商品住房解决职工住房问题，给与契税、房产税减免。支持“换新购”，减免契税以外再给与契税30%额度的购房补贴，鼓励金融机构对开发企业在项目融资上给予支持，并将工作成效纳入相关考核。

5、江西抚州东乡：对不能按期交房的业主，引导金融机构放宽购房贷款偿还期限（2023.12.06）



- 12月6日，江西省抚州市东乡区发布《关于印发进一步促进东乡区房地产业良性循环和健康发展的补充措施的通知》。东乡区住房保障中心在政策解释中明确，该政策2023年9月1日起实施，2024年3月31日结束。
- 提高个人住房公积金贷款最高额度，首套自住最高贷款额度由60万元/户提高至70万元/户，降低个人住房公积金贷款首付比例，公积金贷款首付比例统一调整为20%，二套统一30%，鼓励依法自主协商延期还本交付，对网签购买住房因开发企业原因不能按期交房的业主，根据购房业主意愿，引导金融机构在政策允许范围内相应放宽购房贷款偿还期限。

6、江苏泰州姜堰区：监管资金账户冻结后仍可支付工程款和退房款（2023.12.07）



- 12月7日，江苏省泰州市姜堰区发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》，有效期至2024年12月31日。
- 1.鼓励“换新购”、实施房票安置，统一建立房票购房房源库，对于征收搬迁、集体土地项目已搬迁未安置的住户，鼓励选用房票安置方式并给予安置奖励，有效满足群众多样化安置需求。2.优化购房入学政策，业主凭网签备案合同享受房屋所在地义务教育阶段学校新生学位，严格学位管理。3.鼓励“换新购”。开展“换新购”活动，缩短二手房出售和新房购买周期。3.探索人才共有产权房，物业费减免，4.监管资金账户冻结后仍可支付退房款、工程款等

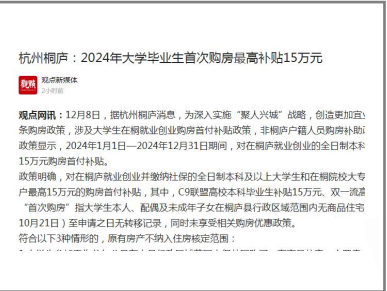
1.2 行业资讯—城市：浙江&杭州局部县市给予购房补贴

7、浙江余姚：购买新建商品住宅可获最高4万元货币补贴（2023.12.06）



- 12月6日，浙江省宁波市余姚市住房和城乡建设局、余姚市财政局联合印发《余姚市购房补贴实施细则》。2023年10月1日起至2024年6月30日，对符合条件的新建商品住宅（预售、现售）购买人一次性给予购房发票价款1%的货币补贴（不含车库、车位、储藏室等附属用房价款），最高不超过4万元，本次购房补贴可与已实行的其他补贴如人才购房补贴和大学生购房补贴等叠加享受。

8、杭州桐庐：大学生首次在桐庐购房最高补贴15万元（2023.12.07）



- 12月7日，为深入实施“聚人兴城”战略，创造更加宜业宜居的美好人居环境，促进房地产市场平稳健康发展，浙江省杭州市桐庐县发布8条购房政策。2024年1月1日—2024年12月31日期间，对在桐庐就业创业的全日制本科及以上学历大学生和在桐院校大专及以上学历毕业生，首次购买商品住宅的，给予每户最高15万元购房首付补贴。对非桐庐户籍人员购买商品住宅的给予3万元购房补助，补助总额度1500万元，在实施期限内额满即止。2023年12月1日—2025年5月31日期间生育二孩、三孩家庭且购买商品住宅的，给予二孩家庭5万元、三孩家庭10万元补助，并且支持公积金支付首付。

9、甘肃瓜州：参加养老保险和医保的进城买新房农民，可获当年个人缴金一半的补助（2023.12.08）



- 12月8日，甘肃省酒泉市瓜州县发布《瓜州县激励房地产业健康稳定发展若干措施》，本措施自发布之日起至2023年12月31日有效。
- 1.积极引导房地产开发企业让利销售，个人购买新建商品房、地下室、地下车位在定价基础上优惠1%-3%，团购（10套以上）在定价基础上优惠3%-5%。2.对农民进城购房奖补，对2023-2024年确定的农房改造示范点农户，自愿有偿拆除旧宅退出农村宅基地且进城购房的，在6万元/户宅基地退出补偿资金的基础上，政府再补助4万元及首套契税50%补贴。3.人才引进，全日制博士研究生/正高级职称人才/全日制硕士研究生、“双一流”大学本科分别补助15/10/8万元。4.卖旧买新的退个税。5.参加养老保险和医保的进城买新房农民，可获当年个人缴金一半的补助。

1.2 行业资讯—城市： 郑州多子女家庭公积金贷款购房最高可贷120万元

10、温州：探索“房票”用于购房首付（2023.12.07）



- 12月7日，温州市发布《温州市住建局关于进一步优化房地产市场平稳健康发展的若干政策》。**1.继续实施商品住房换购补贴**，对2024年1月1日至2024年6月30日期间，在温州市区**出售自有住房**并在现住房出售后**1年内购置市区新建商品住房**的购房人，在取得新建商品住房不动产权证后给予**出售住房交易申报价格0.6%的财政补助**。**2.加大公积金支持力度**，购买家庭第二套住房，贷款最低首付款比例40%下调为30%，**3.落实住房交易税收政策**，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，予以退税优惠，**4.探索“房票”用于购房首付**，兑现资金须直接转入项目资金监管账户。

11、湖北：首套住房借款人年龄与贷款期限之和可延长至法定退休年龄后10年（2023.12.08）



- 12月7日，据湖北省人民政府官网，湖北省人民政府办公厅印发关于进一步保障和改善民生若干措施的通知，在养老、生育托育、教育医疗、就业增收、住房等7个方面提出20项措施。加强中低收入群体住房保障，加强保障性住房建设和供给，让工薪收入群体逐步实现“居者有其屋”，消除买不起房的焦虑。支持各地通过购买、改建、改造、租赁、新建等多种方式筹集保障性租赁住房，力争2025年以前全省每年新增5万套以上。**推动各地进一步优化完善回乡进城安居“购房补贴”政策，推动适当延长贷款年限，首套住房借款人年龄与贷款期限之和可延长至法定退休年龄后10年。**

12、郑州：多子女家庭公积金贷款购房最高可贷120万元（2023.12.08）



- 12月8日，据河南省郑州住房公积金管理中心发布关于住房公积金支持多子女家庭租购住房有关事项的通知。**自2023年12月12日起，多子女家庭在郑州市行政区域内无自有住房，因租赁住房提取住房公积金的，可按照家庭年缴存金额或租房提取最高限额提取。**多子女家庭在郑州市行政区域内**首次使用住房公积金贷款购买家庭首套住房的**，贷款金额可执行贷款最高额度的1.2倍，**目前可申请120万元**，购买家庭第二套改善性住房的，贷款金额按照贷款最高额度执行，目前可申请100万元。

[illegible]

- 12月5日，湖北省武汉市发布武告字（2023年）28号土地拍卖出让公告，共出让房地产用地31宗，其中26宗为住宅类用地，5宗为商服类用地，总面积约153.04公顷（153.04万平方米），总规划建筑面积350.64万平方米，起始总价约270.24亿元，**上述项目将于2023年12月26日举行拍卖活动**。本次科学合理供地，旨在确保落实国家对住宅用地年度供应的相关要求，促进各区域的供需平衡和市场的良性发展。武汉市土地交易中心同时表示，此次供地区位好、条件优的项目众多。

地块编号	土地位置	土地面积 (㎡)	土地用途	建筑面积	起始价 (万元)
P (2022) 119号	洪山区白沙洲大堤以南, 白沙洲以西, 规划道路以北, 白沙洲以西	44630	住宅、公园绿地	135000	107325
P (2022) 120号	洪山区规划道路以南, 白沙洲以西, 规划道路以南, 白沙洲以西	46042	住宅、商业、公园绿地	100000	84319
P (2022) 121号	江岸区三阳街与岳家嘴交汇处	49976	住宅、住宅	150000	95700
P (2022) 122号	江岸区堤岸街与后湖大道交汇处	地上20733.2 地下10000	地上: 住宅、零售商业、社区、公园绿地 地下: 商业、住宅、银行	100000	53000
P (2022) 123号	江岸区三阳街与岳家嘴交汇处	26766	住宅、商业、公园绿地	37000	16700
P (2022) 124号	洪山区洪山嘴以南, 红莲湖以西, 洪山嘴以西, 洪山嘴以西	32041	住宅、商业、公园绿地	75141	68120
P (2022) 125号	杨子江以西, 洪山嘴以西	15624	住宅、公园绿地、交通设施	42800	38620

- | 中国 1-12 月进出口贸易表 | | | | | | |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 贸易伙伴 | 1-12 月 | 1-12 月 | 1-12 月 | 1-12 月 | 1-12 月 | 1-12 月 |
| 贸易伙伴 | 1-12 月 | 1-12 月 | 1-12 月 | 1-12 月 | 1-12 月 | 1-12 月 |
| 美国 | 10.1 | 10.1 | 10.1 | 10.1 | 10.1 | 10.1 |
| 欧洲 | 9.8 | 9.8 | 9.8 | 9.8 | 9.8 | 9.8 |
| 日本 | 8.5 | 8.5 | 8.5 | 8.5 | 8.5 | 8.5 |
| 韩国 | 7.2 | 7.2 | 7.2 | 7.2 | 7.2 | 7.2 |
| 东盟 | 6.9 | 6.9 | 6.9 | 6.9 | 6.9 | 6.9 |
| 俄罗斯 | 5.8 | 5.8 | 5.8 | 5.8 | 5.8 | 5.8 |
| 印度 | 4.5 | 4.5 | 4.5 | 4.5 | 4.5 | 4.5 |
| 巴西 | 3.2 | 3.2 | 3.2 | 3.2 | 3.2 | 3.2 |
| 澳大利亚 | 2.8 | 2.8 | 2.8 | 2.8 | 2.8 | 2.8 |
| 加拿大 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 新西兰 | 1.8 | 1.8 | 1.8 | 1.8 | 1.8 | 1.8 |
| 其他 | 1.2 | 1.2 | 1.2 | 1.2 | 1.2 | 1.2 |

- 原定出让14宗宅地，总面积约31.9万平方米，总规划建面约63.92万平方米，总起价约21.06亿元。
- 其中1宗提前终止，1宗流拍，其余12宗地块均以底价成交，总成交面积约27.77万平方米，成交规划建面约55.22万平方米，揽金约16.7亿元。
- 7宗地块由济南市国资拿下。济南市济阳区财政局全资控股的济南济北新城置业有限公司摘得5宗宅地，合计出资3.6823亿元

1.4 行业资讯—房企：融创&世茂重组外债架构落地

1、融创中国：重组方案落地，债转股后股本升至83.93亿股（2023.12.06）



- 12月6日，融创中国（01918.HK）披露已发行股本变动公告。公告显示，**融创中国的股份数目从54.9亿股升至2023年12月6日的83.9亿股**，原因是可**转换债券的转换而配发及发行新股份**。另外，融创中国还发布了强制可转换债券的第一次转换结果公告。融创中国称，作为公司境外债务重组的一部分，该公司在2023年11月20日发行本金额为27.5亿美元的强制可转换债券，在第一次转换期限内，公司已收到本金总额为19.03亿美元的强制可转换债券的转换通知，占强制可转换债券初始发行金额约69.23%。

2、世茂集团：公布境外债务初步重组框架，计划减少负债60亿至70亿美元（2023.12.07）



- 12月7日晚间，世茂集团（00813.HK）发布公告，公司已向由境外票据持有人**组成的临时债权人小组**及**持有公司境外债较大比例的境外银行贷款人小组**提议初步重组框架，**计划减少负债约60亿至70亿美元**。截至公告日，世茂集团并未与各类债权人就境外重组的条款订立最终协议。上述境外债务中，约70亿美元为以美元计值的优先票据、约30亿美元为银团贷款、约20亿美元为双边贷款及约20亿美元为有抵押项目贷款。截至2023年10月31日的计息债务结余与2023年6月30日的数据并无重大差异。有一定比例的境内求偿债务享有本集团旗下境外实体提供的担保。

3、龙湖集团：再偿还约20亿港元明年1月到期银团贷款，剩余约20亿港元本月清偿（2023.12.08）



- 11月下旬，龙湖集团（00960.HK）偿还了约20亿港元2024年1月2日到期的银团贷款。据悉，该银团贷款总额153亿港元，**剩余约20亿港元的余额将于本月提前偿还**。截至目前，龙湖集团已参与建设银行、农业银行、交通银行等银行的座谈会。今年公司会逐步偿还明年初到期银团债务；至今年年底公司明年到期的债务约230亿元左右，其中110亿元为境内债券（包括回售权），120亿元为开发贷，公司有充分资源偿还。

1.4 行业资讯—房企：保利&招商&万科头部稳健企业公布业绩

4、保利发展：前11个月销售额约3995亿元，单月斥101亿元获得5宗地块（2023.12.06）



- 12月6日晚间，保利发展（600048.SH）披露前11个月销售情况。
- 11月，公司实现签约面积159.46万平方米，同比减少29.57%；实现签约金额312.37亿元，同比减少15.61%。
- 2023年1-11月，实现签约面积2257.59万平方米，同比减少6.25%；实现签约金额3995.04亿元，同比减少0.16%。
- 11月份累计摘得5宗地，共计总额101.06亿元。

5、招商蛇口：前11个月销售额约2708亿元，同比增加8.35%（2023.12.05）



- 12月5日，招商蛇口（001979.SZ）披露前11个月销售情况。11月份公司实现签约销售面积89.44万平方米，同比减少26.88%；实现签约销售金额236.12亿元，同比增加0.68%。2023年1-11月，招商蛇口累计实现签约销售面积1094.33万平方米，同比增加14.17%；累计实现签约销售金额2708.76亿元，同比增加8.35%。在获取土地项目方面，2023年11月份招商蛇口累计斥资42.4亿元获得两宗地块。融资方面，11月28日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司公布2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）发行结果，债券最终发行规模为38.4亿元，。此次募集的资金拟全部用于偿还有息负债。

6、万科：前11个月实现合同销售金额3431.4亿元，单月新增2个开发项目（2023.12.05）



- 12月4日，万科企业股份有限公司（万科A，000002.SZ）发布2023年11月销售及近期新增项目情况简报。11月万科实现合同销售面积190.8万平方米，合同销售金额307亿元。综合今年前11个月数据，2023年1-11月，万科累计实现合同销售面积2209.2万平方米，合同销售金额3431.4亿元，同比下降9.03%。11月份，万科新增开发项目2个，分别位于三亚及昆明，万科权益建筑面积约18.9万平方米，需支付权益价款25.46亿元。11月份，万科无新增物流地产项目。

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

2023年12月2周郑州土地供应明细

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㎡)	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/㎡)
郑东新区	2023/12/5	2024/1/9	郑政东出〔2023〕23号(网)	白沙	商务金融用地	40	11.52	2.69	3.5	584	2920	254	1087
郑东新区	2023/12/5	2024/1/9	郑政东出〔2023〕24号(网)	白沙	商务金融用地	40	23.74	5.54	3.5	1202	6010	253	1085
郑东新区	2023/12/9	2024/1/11	郑政东出〔2023〕28号(网)	北龙湖南	住宅	70	41.48	6.91	2.5	11600	58000	1398	8390
合计							76.74	15.14	/				

2023年12月2周郑州土地成交明细

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㎡)	容积率	保证金 (万 元)	成交价 (万 元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/㎡)
郑东新区	2023/10/31	2023/12/4	郑政东出〔2023〕17号 (网)	高铁	住宅	70	9.88	2.64	4.0	3080	15400	1558	5843
郑东新区	2023/10/31	2023/12/4	郑政东出〔2023〕18号 (网)	高铁东广场	住宅兼新型工业	70	49.32	7.92	2.41	10960	54800	1111	6915
航空港区	2023/11/3	2023/12/4	郑港出〔2023〕18号 (网)	北港	商业	40	59.74	7.96	2.0	2228	11140	186	1399
中牟	2023/11/7	2023/12/4	牟政出[2023]44号	绿博	商业	40	136.54	13.65	1.5	3212	暂未公布		
合计							255.48	32.17	/				

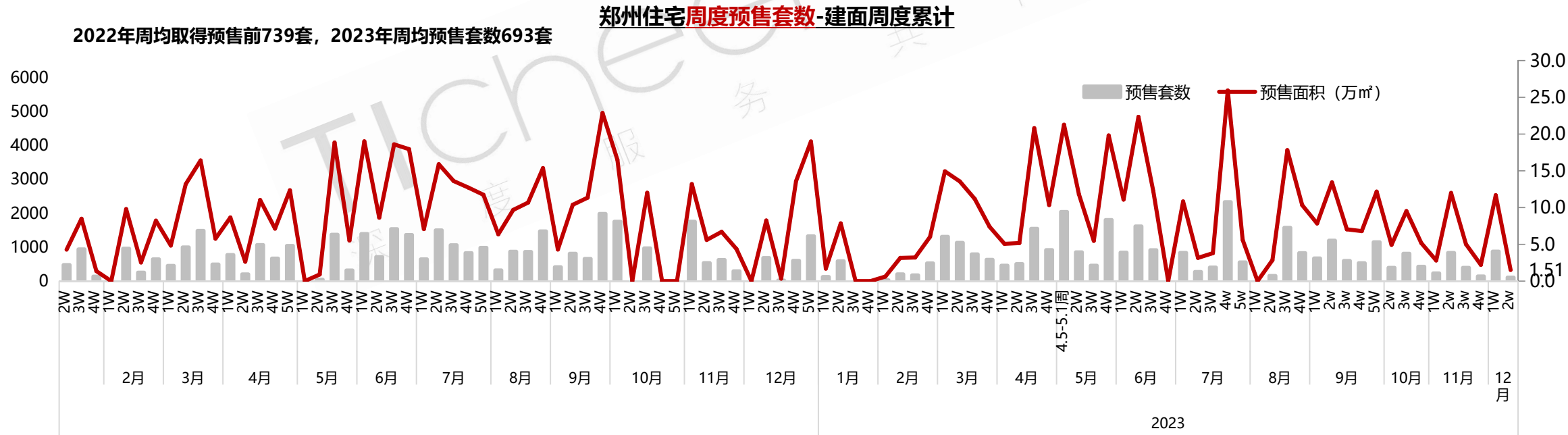
A satellite map showing the location of the 28th plot. The map features a red dot indicating the specific plot, labeled "28号地块" in white text on a red background. The surrounding area includes various landmarks such as "龙湖东溪河公园" (Longhuo Dongxihe Park), "宏光揽境" (Hongguang Lan Jing), "东方御邸" (Dongfang Yudi), "祥悦苑" (Xiangyue Garden), and "戴湖中环南路" (Daihu Zhonghuan South Road). A yellow line runs diagonally across the map, likely representing a road or boundary. Other labels include "外销人员子女学校" (Expatriate Children's School) and "德信房产" (De Xin Real Estate).

This aerial map shows the area around Zhengzhou East Station. The 17th block (17号地块) is highlighted in a red box at the bottom, and the 18th block (18号地块) is highlighted in a red box at the top right. Key landmarks include Zhengzhou East Station (郑州东站), Zhengzhou Municipal Administration Office (郑州市市政管理处), Qingshan Park (清潭湾公园), and the New Development Basketball Gymnasium (新发展篮球馆). Major roads like Dongfeng Road (东风南路) and Longhai Road (陇海路) are visible. A red dot is also marked near the bottom left corner of the map.

3.1 楼市表现—预售：本周大郑州1个项目取证

当周大郑州共1个项目取得预售，绿城柳岸晓风二七区在售项目

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	2023.12.5/2016.12.28	绿城柳岸晓风	二七区/大学南路板块	城改	3/7/10#	103	1.51	小高层105/113/121/126㎡三房，153/161/181㎡四房	首期占地面积51.7亩，总建面11.3万㎡，容积率2.17，规划有11栋9-13层小高层，共479户	待售
合计						103	1.51			

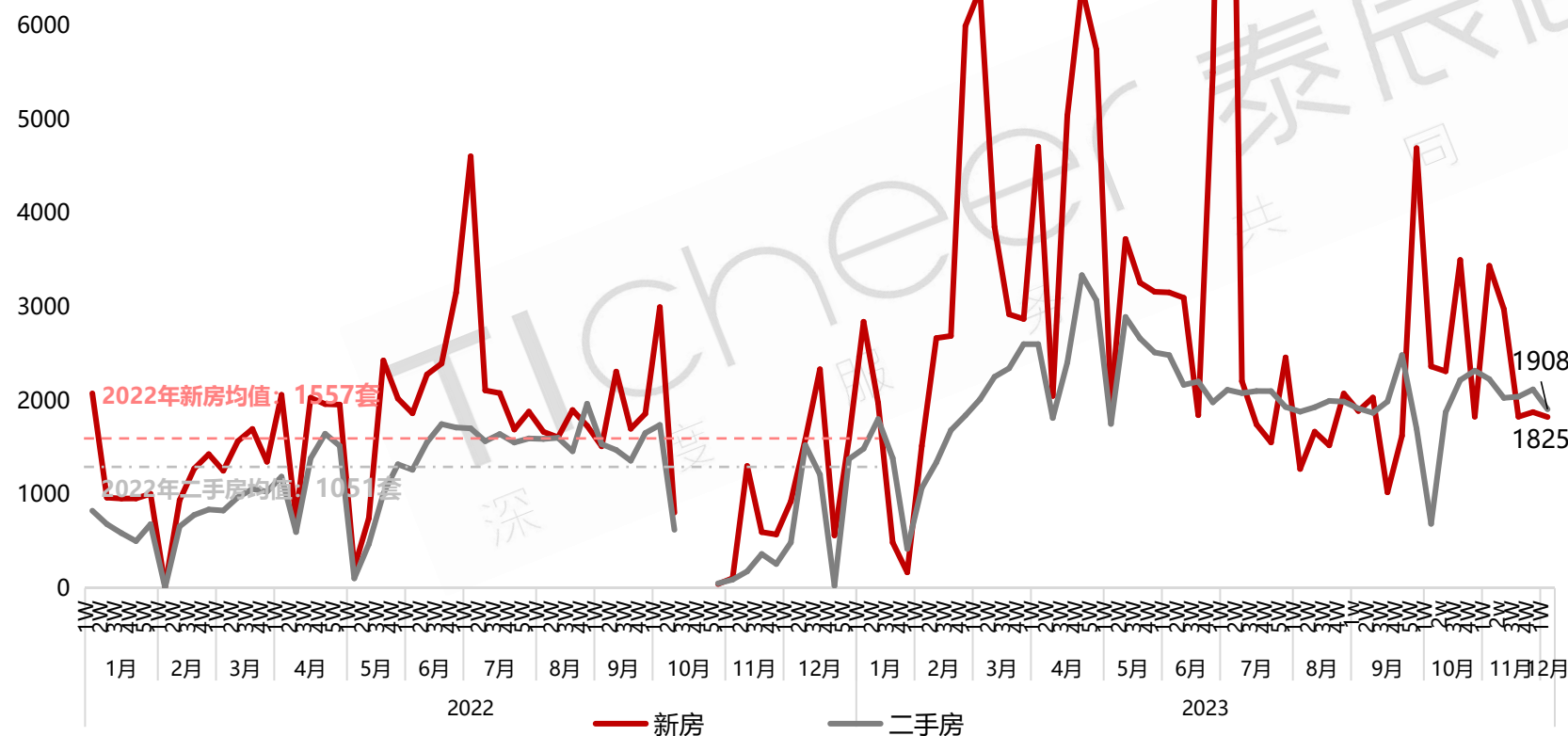


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：12月初新房二手房成交低位

12月1周新房/二手房签约套数环比微跌，其中新房成交1825套，环比下降3%，二手房成交1908套，环比下降10%

2022.1-2023.12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	1825	98%	-3%
23年周均	3011	93%	/

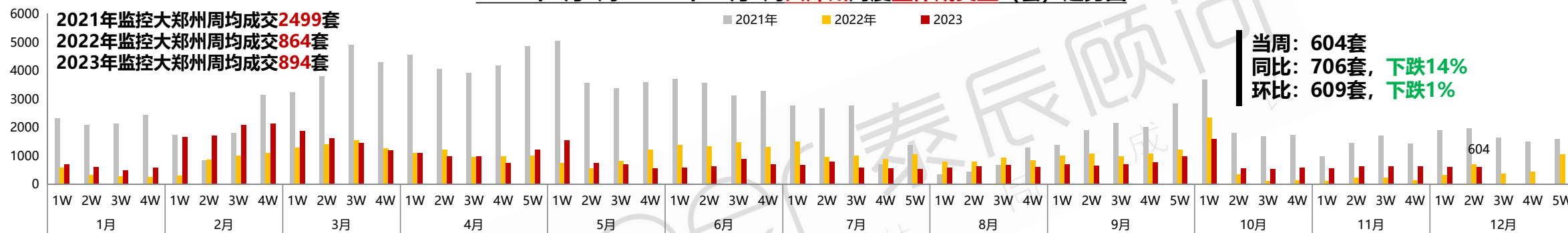
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1908	293%	-10%
23年周均	2034	94%	/

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，周度数据周期：11.27-12.03，来源：360房产网

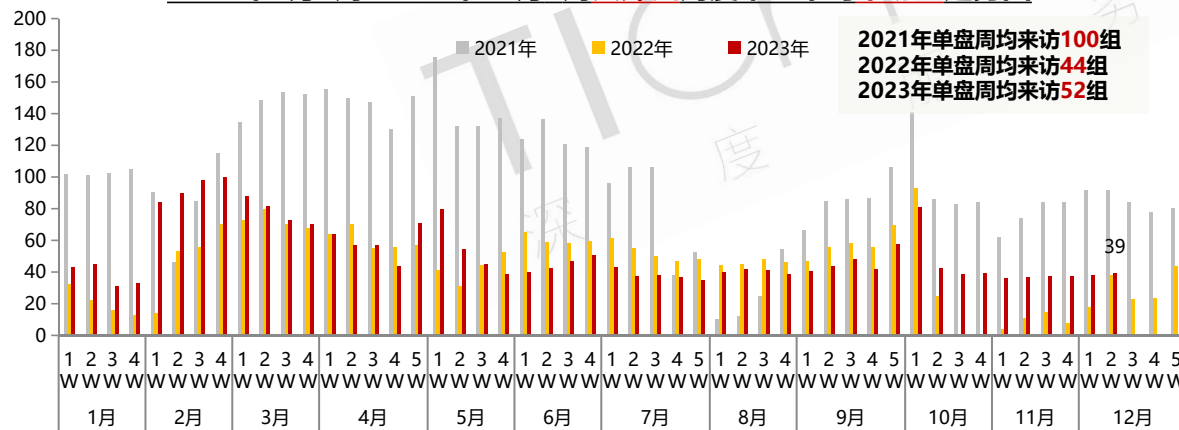
3.3 楼市表现—整体访交：典型楼盘年终发力，整体成交不及预期

大郑州合计成交**604套**，环比**微跌1%**，单盘来访**39组**，环比**上涨3%**，单盘成交**2.5套**，环比**上升2%**；
本周市场热度仍然表现较低迷，万科、美盛典型热盘年终促销开启

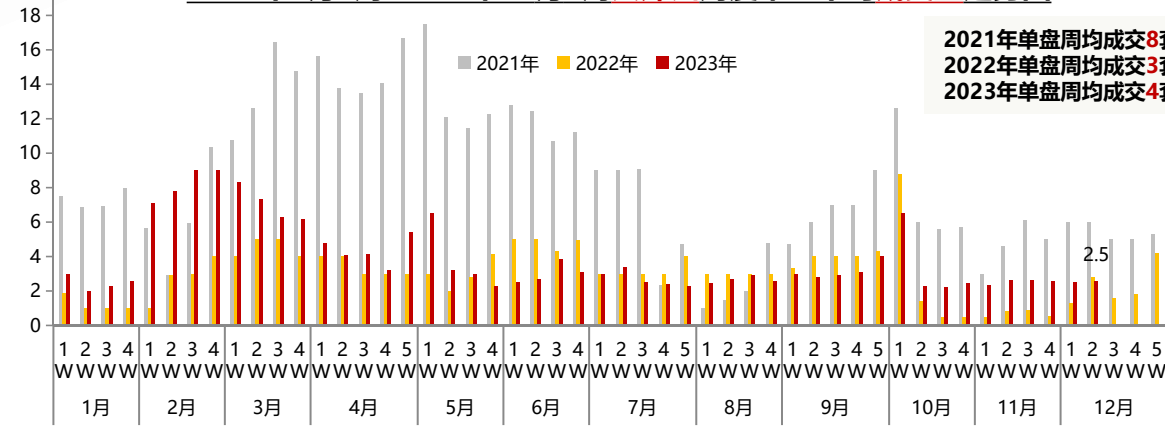
2021年1月1周-2023年12月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年12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12月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



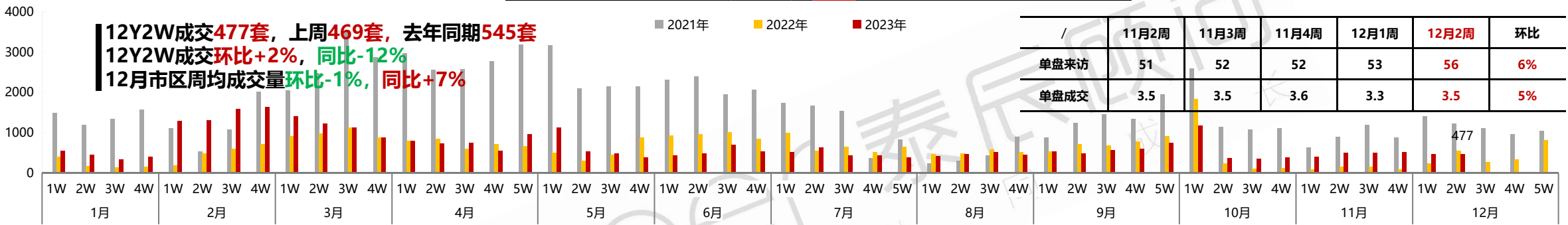
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：12月2周（12.04-12.10）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）

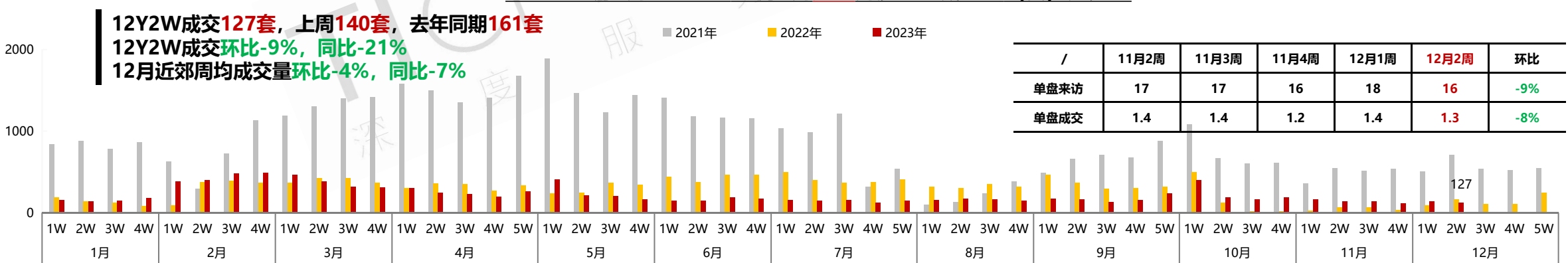
3.3 楼市表现一城郊访交：年底促销影响下，市区郊区分化加重

市区成交477套，环比**上升2%**，单盘成交3.5套，环比**上升5%**；近郊成交127套，环比**下降9%**，单盘成交1.3套，环比**下降8%**；主城郊区持续分化，伴随年终促销持续加码，预计市区月底成交翘尾回升

2021年1月1周-2023年12月2周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年12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，12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

3.4 楼市表现一项目榜单：TOP15榜单总量成交253套

本周TOP15累计认购253套，较上周239套上升6%；市区万科、美盛等企业楼盘促销加码，美盛教育港湾月供补贴+高佣聚焦+装修赠送，成交78套，较上周显著提升，万科大都会附赠额外优惠成交25套

2023年12月2周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	周成交	售价 (元/㎡)	促销政策异动 (异动标红)	分期/分销
1	金水区	美盛教育港湾+中环	78	二期高层毛坯18500，中环高层精装20500	周三贝壳独家4-4.5%，送圣都家装补贴1300元/㎡，月供补贴：120㎡以下，8千/18个月，120㎡以上，9千/18个月	首套5万，二套10万网签，剩余交房前一把付，贝壳独家4-4.5%
2	二七区	万科都会天际&万科大都会	25	高层精装大都会10500，都会天际11000	分销4%，年终促销额外优惠3-4%	无分期
3	金水区	美盛金水印	19	高层精装21500-26500	正常房源额外优惠2%；送10年物业费（约5万），115房源优惠4%，首付20%，送负三车位	首套5万，二套10万网签，剩余交房前1次性付清或剩余1年半2次，58、贝壳：3%-3.5%
4	高新区	东原阅城	16	高层毛坯9000-11000	81㎡两房9000-9500，一万网签，剩余全部贷款，其他户型11000送车位	分期：一万网签，剩余全部贷款；分销：贝壳，点位5%
5	中原区	华润琨瑜府	14	三期高层毛坯12800-13800，二期瑜公馆11000-12000	无	无分期；分销：3.5%，全民1.5%
6	经开区	中建元熙府	14	高层毛坯12800	无	无分期；分销：贝壳，1.8%
7	经开区	路劲正荣悦东园	14	毛坯5200起，精装6200起，价格6500-6800（有2栋楼精装改毛坯）	以工抵房名义降价	分销：贝壳/房友毛坯4万/套，精装5万/套，有效带看100元；分期：1万网签
8	惠济区	和昌水岸花城	11	毛坯小高层9100-10000一楼特殊户型8888起	无	分期：第三方融360，开发商承担利息，分销3.5%跳4%
9	中原区	金地西湖春晓	10	高层毛坯特价8000，特价7500	无	无分期；分销：贝壳，4.4%
10	荥阳	美的东润智慧城	10	高层毛坯6800-7200，特价6500左右	首付2%，6/7#补贴月供2500元/月，共12个月，1年内最低至0月供；130平以上户型+1万送车位；全民/老带新，税后1.6万元/套	分销：贝壳、58，前20套，佣金8.5万/套；第21-30套，7.5万/套；30套以上部分，6.5万/套
11	新郑	万科星图	9	高层精装8000-8700	部分楼栋提佣至4%	无分期；贝壳、58爱房、朴邻，3.5-4%
12	荥阳	清华大溪地	9	高层毛坯7300-7400（现房，送车位）	无	分期：首付5%，剩余全贷款；分销，5万/套
13	经开区	金茂越秀未来府	9	高层毛坯大面积17500-18000、小面积16800-17900	无	贝壳和58，分销2%，无分期
14	管城区	龙湖熙上	8	高层精装13000	无	无分期；分销：贝壳、58，2.5%
15	中原区	电建中原华曦府	7	143㎡18200，168/192㎡19000	无	无分期、58/贝壳

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

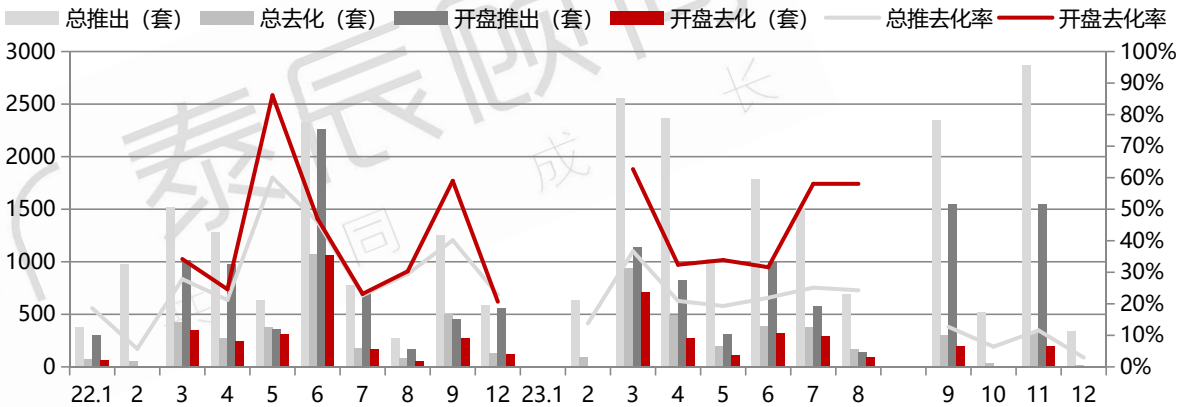
3.4 楼市表现—开盘表现：1个项目推售，整体去化率3%

本周郑轨云麓加推，推出338套房源，去化10套，去化率3%

大郑州12月2周开盘项目分布



2022.1-2023.12大郑州住宅开盘去化表现（开盘+加推）



2023年12月2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
加推	高新区	郑轨云麓	毛坯	高层11800 小高13800	338	10	3%
					338	10	3%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

◆ **推售情况:** 12月9日加推高层13#、小高层8#楼房源; 共计338套, 成交10套, 去化率3%;

◆ 加推户型：高层101-118m²三房、133m²四房

◆ **价格情况:** 高层均价11800元/m², 小高13800元/m² (毛坯)

◆ **优惠政策：**高层认筹交1万优惠1%，小高层认筹交2万优惠1%

◆ 首付分期：无

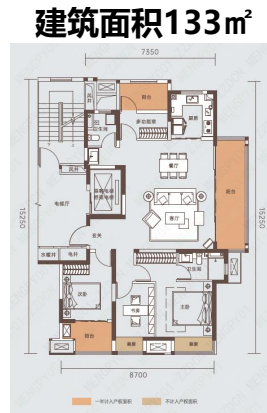
◆ 分销政策：贝壳、58，佣金2%

◆ 加推分析：

1) 地铁上盖TOD模式创新, 主城三环内低密项目, 国企背景开发, 社区园林景观规划丰富:

2) 项目小环境内品质感欠缺，地处高新区和中原区交界处，行政隶属高新区，区域界面一般，项目四至出行当前主要依靠嵩山北路，周边路网仍在建中。

3) 该项目11月18日首开市场表现一般，热度不足，本次节点密集加推，产品户型同首开，当前货源较为充足，加推去化表现一般。



加推 推售 房源	物业	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (㎡)	推出套数	销售套数
	小高层	8#	3D	2T2	9F/18F/18F	四室两厅两卫	133	90	10
	高层	13#	2D	2T4	33F	三室两厅两卫	101	124	
							112	62	
							118	62	
合计								338	10

4.1 新盘案例—常绿蓝城金水宸苑/项目信息

常绿蓝城金水宸苑——金水区核心区位，**卖点：大面宽甲板式阳台+公建化外立面+龙门实验学校+完善配套+承诺提前18个月交房**；产品规划110-145㎡三室-四室，单层3-3.1米层高，进深2米的甲板阳台，户型设计方正通透，整体偏改善，预计年底首开



位置	金水区-索凌路魏河北路交会处		
占地面积	31.22亩	容积率	3.49
总建筑面积 (万㎡)	住宅7.08万㎡	开发商	河南卓凯置业有限公司 常绿&蓝城&兴涛合作
绿化率	35.05%	总户	560
车位数	516	车位比	1:1.09
物业类型	高层	装修情况	毛坯
物业公司	悦来物业		
产品规划	规划19F小高层/32-33F高层产品，面积为110/127㎡三房、145㎡四房，定位刚改、偏改善。		
配套（商业）	优悠购物公园		
配套（学校）	蓝堡幼儿园、郑州市金水区宏康路郑州龙门实验学校（拿合同可以上）		
配套（医疗）	郑州市金水区总医院、河南中医药大学第一附属医院		
交通	琉璃寺(地铁7号线一期)；北二十里铺(地铁4号线)		
卖点	公建化外立面+大面宽甲板式阳台+高赠送+提前18个月交房（2025年6月份交付）		
节点	周六开始认筹，小户型1万，145㎡2万，项目预计12月首开		

4.1新盘案例—常绿蓝城金水宸苑/土地信息

地块为安开混合地块，于2022年6月22日由河南卓凯置业有限公司底价摘得，容积率上限3.5，成交单价1098万元/亩，楼面价折合4706元/m²

项目基础技术经济指标

项目			单位	面积	容积率		-	3.494			
用地面积			㎡	20816.05	住宅户数		套	560			
总建筑面积			㎡	95481.44	住宅总人数		人	1792			
地上总建筑面积			㎡	73970.13	基底面积		㎡	4085.58			
地上计容积率建筑面积			㎡	72729.99	建筑密度		%	19.63			
其中	其中	住宅建筑面积		㎡	70822.77	绿地面积		㎡	7296.03		
		公共配套服务设施		㎡	1880.46	其中	公共绿地		㎡	400.52	
		物业管理用房		㎡	308.68		集中绿地		㎡	2082.99	
		社区综合服务用房		㎡	225.85	绿地率		%	35.05		
		居家养老服务设施		㎡	201.65	社区体育活动场地		㎡	543.07		
		社区卫生服务站		㎡	156.37	机动车停车位		辆	588		
		社区便民店		㎡	380.37	其中	地上停车位		辆	43	
		消防控制室		㎡	49.81		地下停车位		辆	545	
		治安联防站		㎡	27.45		非机动车停车位		辆	934	
		公厕		㎡	61.61		其中	地上非机动车位		辆	374
		开闭所		㎡	157.83			地下非机动车位		辆	560
		变电室		㎡	310.84						
	出地面风井		㎡	26.76							
地上不计容积率建筑面积			㎡	1240.14							
其中	机动车坡道顶棚		㎡	126.49							
	架空层面积		㎡	1066.70							
	非机动车坡道顶棚		㎡	46.96							
地下建筑面积			㎡	21511.31							



宗地编号	面积 (亩)	计容建面 (万㎡)	位置	用途	容积率	起始价 (万元)	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2022〕7号（网）	31.22	7.29	索凌路东、魏河北路北	住宅	3.49	34288	34288	1098	4706	0%	河南卓凯置业有限公司	招拍挂	2022/6/22

4.1新盘案例—常绿蓝城金水宸苑/配套资源

位于金水北核心区域，临近魏河，周边文化路、索凌路、三全路、连霍高速环绕，双地铁4号线和7号线（在建），交通配套完善；约2公里YOYO PARK购物公园、金水区总院满足日常所需；教育龙门实验学校金水北唯一公办九年义务学校，教育资源优势强



类别	序号	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	1	琉璃寺(地铁7号线一期)	预计交付开通	0.8KM
	2	北二十里铺(地铁4号线)	运营中	1KM
教育	1	蓝堡幼儿园	运营中	临近
	2	瀚宇龙门实验幼儿园	运营中	0.2KM
	3	郑州龙门实验学校	已经招生	1KM
	4	金水区优胜路小学	已经招生	0.7km
	5	丰庆路小学	已经招生	0.7km
医疗	1	郑州市金水区总医院	已运营	2.0km
	2	河南中医药大学第一附属医院	已运营	2.8km
商业	1	优悠购物公园	已运营	2.2M
	2	裕华广场	已运营	1.7KM
	3	惠济万达	已运营	3.0KM
	4	美景万科广场	已运营	1.9KM
休闲	1	魏河	已运营	临近
	2	河南省体育中心	运营中	1KM

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

An aerial photograph of the Zhongyuan Xingyuan residential complex. Several high-rise apartment buildings are visible, with five of them specifically highlighted with blue circular callouts containing white numbers: 1#, 2#, 3#, 5#, and 6#. The buildings are surrounded by greenery, including trees and a soccer field in the upper right corner. A road with a white dashed line runs along the bottom of the image. In the bottom left corner, there is a blue circular icon followed by the text '待推' (To be launched).

Frequency	Percentage
Daily	34%
Weekly	34%
Monthly	32%

■ 145m²四室两厅两卫

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积 (m²)	户型	规划套 数	占比
高层	1#	1D	2T4	33F	127+110+110+127	110	三室两厅两卫	64	11.4%
						127	三室两厅两卫	64	11.4%
	3#	1D	2T4	33F	127+110+110+127	110	三室两厅两卫	64	11.4%
						127	三室两厅两卫	64	11.4%
	5#	1D	2T2	32F	145+145	145	四室两厅两卫	62	11.1%
	6#	1D	2T4	33F	127+110+110+127	110	三室两厅两卫	64	11.4%
						127	三室两厅两卫	64	11.4%
	小高层	2#	3D	2T2	19F	145+145+145+145+ 145+145	145	四室两厅两卫	114
合计								560	100%

4.1新盘案例—常绿蓝城金水宸苑/户型

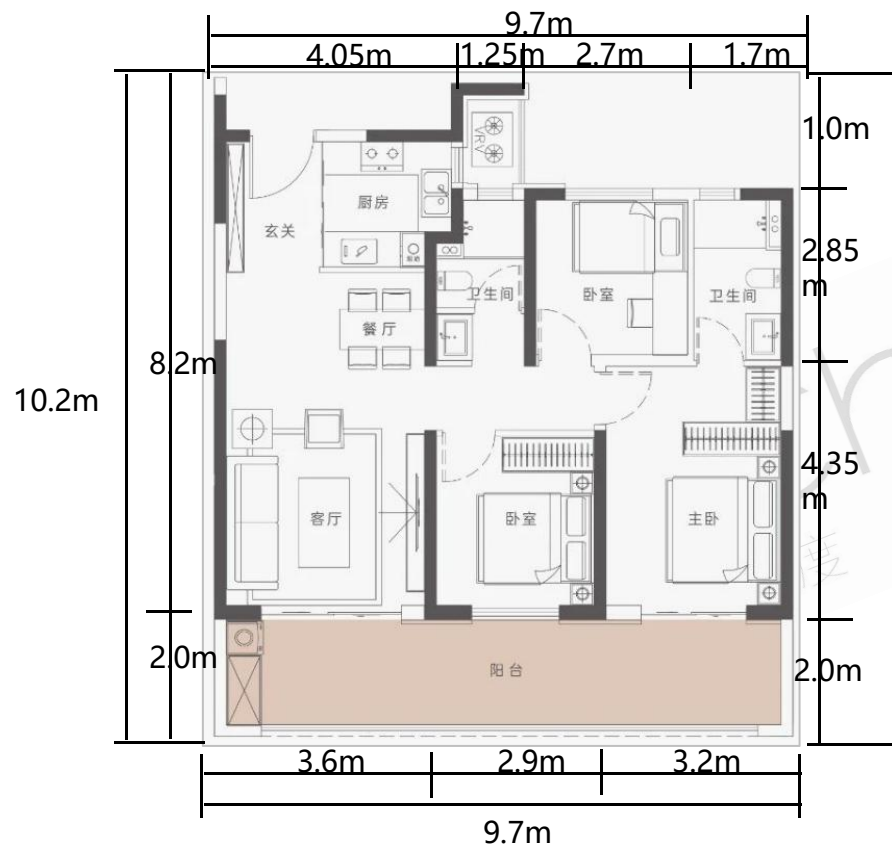
户型均为大面宽全景落地阳台，110m²创新2米进深甲板阳台，拓展采光和得房率，其中高层层高3.0米，小高层层高3.1米

110m²三室两厅两卫：户型方正全明，宽9.8米，进深2米甲板观景阳台

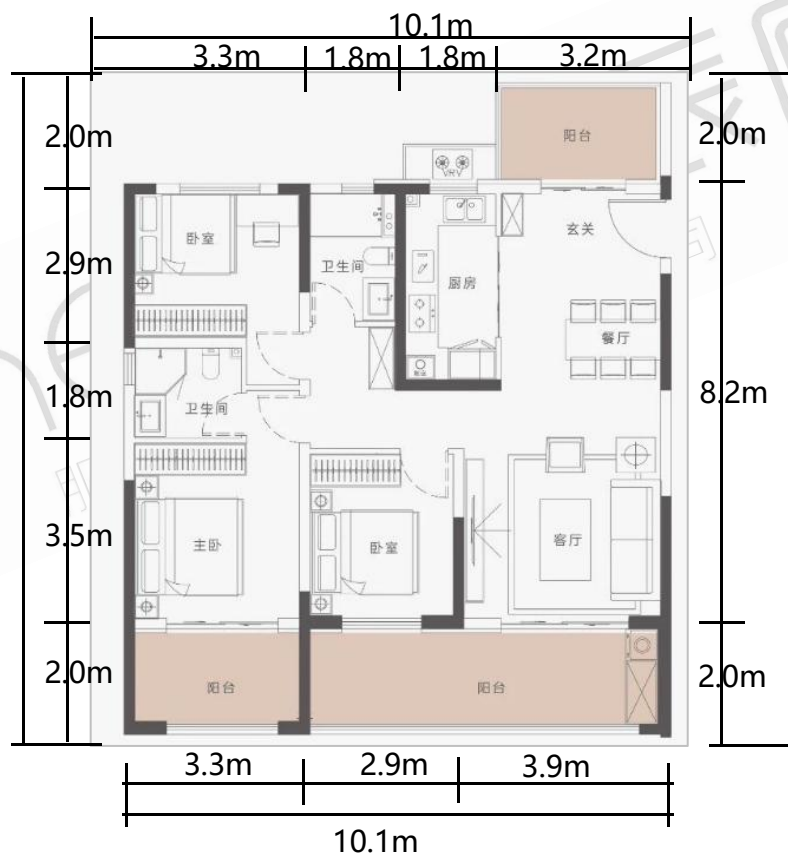
127m²三室两厅两卫：南北双阳台，10米大面宽，北侧阳台约6m²可改小卧室

145m²四室两厅两卫：单独一栋楼，层高3.1，2T2户，小高层独立电梯入户

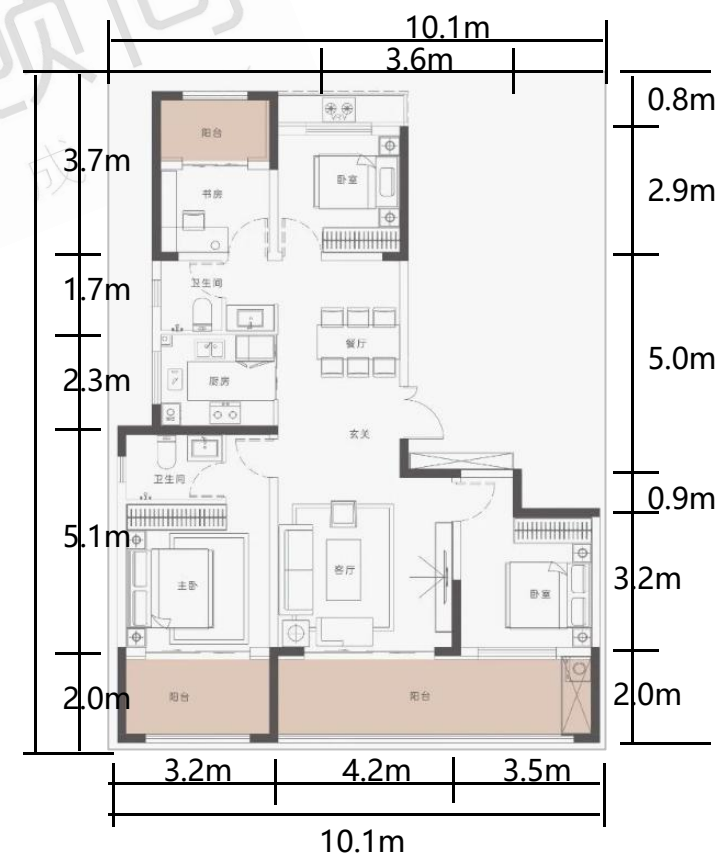
110m²三室两厅两卫



127m²三室两厅两卫



145m²四室两厅两卫



备注：阳台均计一半面积

4.1新盘案例—常绿蓝城金水宸苑/平层图展示

1/3/6#平面图



127+110+110+127

5#平面图



145+145

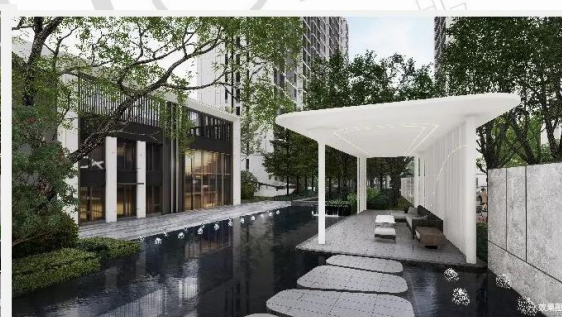
2#标准层平面图



145+145+145+145+145

4.1 新盘案例—常绿蓝城金水宸苑/小区内部

1#/5#/6#首层架空, 约1000m², 用作泛会所“冬享地暖, 夏有空调”, 打造儿童、运动、康养三大主题, 后期玻璃封闭; 高配精装地下车库, 星空顶+坡道石材, 行车道为水磨石+格栅吊顶, 停车区为金刚砂+固化剂; 单元入口为星空顶+石材精装



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

