

# 郑州房地产市场周报

**【2023年第52期】**

( 12月25日-12月31日 )

## 泰辰顾问-市场VIP群正式成立

Ticheer 泰小辰  
泰辰顾问



扫一扫上面的二维码图案，加我为朋友。

VIP会员可链接“泰辰顾问智库”，拥有外接市场  
大脑服务，助力高效工作与决策

**限时特惠入群价：99元起/年，详情请**  
**扫码添加并咨询“泰小辰”**

# 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财政部：积极的财政政策将适度加力、提质增效，保持适当支出强度；
- ②央行：要加大已出台货币政策实施力度，更加注重做好逆周期和跨周期调节；
- ③多城优化公积金支持政策，着力提高公积金贷款额度；佛山取消首套房贷利率下限。

01

### 楼市速递

- **楼市：**
- ①本周大郑州供应10宗涉宅地块，共492亩，总建面119万 $\square$ ；本周7宗地块底价成交，其中市区2宗商业用地近郊5宗安置宅地，另外3宗地块流拍/终止；
- ②本周3个项目取证，合计912套，建面8.2万 $\square$ ；
- ③大郑州合计成交836套，环比上涨47%，其中市区成交环比上涨53%，郊区环比上涨29%。

02

### 周度总结

- 财政部定调明年积极的财政政策将适度加力、提质增效，保持适当支出强度；央行将加大已出台货币政策实施力度；多城优化公积金支持政策，提高公积金贷款额度；
- 临近元旦，为冲刺年度业绩，多个项目直接推出特价房优惠+释放优惠即将收回等方式营造紧张感，逼定成交，政策带动下市场出现翘尾效应，整体访交量大幅回升。



# 1.1 行业资讯—全国： 房地产进入增量存量并重阶段

## 1、住建部：二手房销售好于新房是进入增量存量并存发展的必然趋势（2023.12.25）



- 今年以来，反映房地产市场需求的二手房和新房交易总量实现同比正增长，总的房地产市场需求较2022年有明显的回升。
- 最新数据显示，2023年1到11月，全国二手房成交量和新建商品房销售面积比2022年同期增长6.9%，全国二手房成交量同比增长超过40%，而新建商品房销售面积同比则下降8%，同期全国二手房成交量超过了2021年的峰值。二手房成交量占新房和二手房交易总量的比重近40%，较上年同期提高约10个百分点，部分主要城市二手房成交量占比甚至超过50%。
- 住房和城乡建设部政策研究中心副主任浦湛表示，**二手房销售好于新房，从长期因素看是房地产市场进入增量存量并重发展阶段的必然趋势，部分对新房的需求转向二手房，二手房对新房形成一定的供应替代。**

## 2、财政部：明年积极的财政政策将适度加力、提质增效，保持适当支出强度（2023.12.28）



- “全面推进中国式现代化建设”经济形势系列报告会第三场报告会28日在京举行，财政部部长蓝佛安作了“实施积极的财政政策，为全面建设社会主义现代化国家提供财政保障”的专题报告。
- 蓝佛安表示，要坚定信心、振奋精神，认真做好明年各项工作。按照中央经济工作会议部署，**积极的财政政策将适度加力、提质增效，保持适当支出强度**，提高政策精准性针对性，推进财政管理法治化、科学化、标准化、规范化。聚焦中国式现代化目标任务，财政部门将进一步强化政策支持和资金保障，统筹用好税收、转移支付、政府投资、融资担保等政策工具，加强财政与货币、就业、产业、区域、科技、环保等政策协调配合，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长

## 3、央行：要加大已出台货币政策实施力度，更加注重做好逆周期和跨周期调节（2023.12.29）



- 12月28日，中国人民银行网站发布消息显示，中国人民银行货币政策委员会2023年第四季度例会在北京召开。
- 会议认为，要加大已出台货币政策实施力度。保持流动性合理充裕，引导信贷合理增长、均衡投放，保持社会融资规模、货币供应量同经济增长和价格水平预期目标相匹配。增强政府投资和政策激励的引导作用，提高乘数效应，有效带动激发更多民间投资。
- 房地产方面，**因城施策精准实施差别化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。加大对保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造的金融支持力度，推动加快构建房地产发展新模式。**

# 1.2 行业资讯—城市：合肥/武汉/广州优化公积金支持政策

## 1、合肥：“支持公积金支付购房首付款”政策延期两年（2023.12.25）



- 12月25日，合肥市住房公积金管理委员会办公室发布《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的补充通知》。
- 补充通知显示，《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》将于2023年12月31日到期，为持续支持刚性和改善性住房需求，减轻职工家庭购买新建商品住房支付首付款的资金压力，将该政策有效期延长两年，至2025年12月31日止。
- 《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》于2023年4月24日发布，通知提出进一步支持刚性和改善性住房需求，减轻职工家庭购买新建商品住房支付首付款的资金压力，缴存人购买合肥市新建商品住房的，可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款。

## 2、武汉：拟开展灵活就业人员参加住房公积金制度试点工作（2023.12.25）



- 近日，武汉住房公积金管理中心发布《关于就<武汉市灵活就业人员住房公积金缴存使用管理办法（试行）><武汉市灵活就业人员住房公积金缴存提取管理实施细则><武汉市灵活就业人员住房公积金个人住房贷款实施细则>公开征求意见的公告》（以下简称《公告》）。
- 《公告》提到，灵活就业人员凭本人有效身份证件、银行I类借记卡等资料，向受托银行申请办理住房公积金缴存登记。受托银行为灵活就业人员办理住房公积金缴存登记后，应当为灵活就业人员设立个人住房公积金账户。每名灵活就业人员只能维持一个正常缴存账户。
- 灵活就业人员在本市行政区域内购买首套普通住房时，可以申请武汉市住房公积金个人贷款。首套普通住房的认定标准按照武汉公积金中心公布的认定标准执行。

## 3、广州：公积金提取范围更广、频率更高，多子女家庭租房提取额度上浮40%（2023.12.25）



- 12月25日，广州住房公积金管理中心发布《广州市住房公积金提取管理办法》，将于2024年1月1日起实施。《通知》对公积金提取周期及多子女家庭租房提取额度等进行了调整。
- 在提取频次及额度方面，《通知》明确，非按揭购买自住住房的，在实际支付购房款两年内提出申请，每3个月可以提取一次，提取总额不超过实际支付的购房款。
- 在无租赁合同或者租赁合同未备案的多子女家庭租房提取额度方面，生育二孩及以上的（至少一个子女未成年）家庭，提取额度可上浮40%，即每个缴存人的月提取额度为：广州市规定的月提取额度×（1+40%），目前是1400元×（1+40%）=1960元。

# 1.2 行业资讯—城市：三四线城市着力提高公积金贷款额度

## 4、湖北孝感：优化公积金政策，职工市内购房公积金贷款额可上浮20%（2023.12.25）



- 12月25日，湖北省孝感市住房公积金管理委员会发布《关于调整住房公积金使用政策的通知》（简称《通知》），孝感市对13项住房公积金使用政策进行优化调整，调整后的政策自2024年1月1日起施行。
- 调整贷款阶段性支持政策的实施时限。2024年12月31日前，住房公积金缴存职工在市内购买自住住房的，**公积金贷款额度在不超过贷款最高限额的前提下可上浮20%**，贷款额度上浮政策与其他住房公积金贷款上浮政策不叠加使用。
- 增加提取公积金支付购房首付款**。缴存职工本人及配偶在市内以公积金贷款购买新建商品住房，且无未结清的住房公积金贷款，可申请提取一次住房公积金用于支付首付款，提取额度不超过购房合同约定的首付款金额，提取的住房公积金划转至开发企业的商品住房预售资金监管账户。

## 5、山西黎城：县内买房可提取父母子女公积金账户余额（2023.12.26）



- 12月26日，山西省长治市黎城县发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施》，涉及公积金贷款、契税补助等8项措施。
- 文件显示，黎城县将优化住房公积金使用政策。缴存人连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上，即可申请住房公积金贷款；取消夫妻离异一年内购买住房不得申请住房公积金提取和贷款的限制；缴存人家庭再次申请住房公积金贷款购买新建自住住房的，首付款比例调整为不低于20%；**职工在本县行政区域内购买自住住房，提取本人及配偶住房公积金账户内存储余额后，资金不足的，可提取其父母、子女的住房公积金账户内存储余额，即实现“一人买房全家帮”**；其他县城的住房公积金缴存人，在本县行政区域内购买自住住房时，符合本县住房公积金贷款相关政策规定的，可在本县申请住房公积金贷款。

## 6、四川筠连县：拟提高公积金贷款额度，三孩家庭贷款额再加20万元（2023.12.27）



- 2023年12月27日，四川省宜宾市筠连县公告，《筠连县进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》(草拟稿)公开征求意见。
- 筠连县拟提高公积金贷款额度。贷款申请人为单身缴存职工或夫妻双方只有一方缴存住房公积金的，最高贷款额度提高到50万元；贷款申请人夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度提高到70万元。对符合国家生育政策生育**二孩的缴存职工家庭在本市购房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度再增加10万元**；对符合国家生育政策生育**三孩、符合宜宾市中高端人才政策的缴存职工家庭在本市购房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度再增加20万元**。



7、浙江绍兴：2024年1月1日起放宽“商转公”条件至拥有不超二套房的职工家庭（2023.12.27）



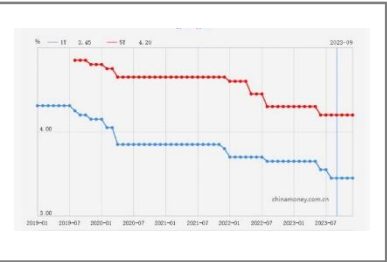
- 12月27日，“绍兴发布”微信公众号披露，为让更多的缴存职工享受公积金制度的政策红利，按照“全面满足、有序实施、动态平衡”的原则，绍兴市住房公积金管理中心决定于2024年1月1日起将“商转公贷款”申请条件放宽至家庭名下拥有不超过二套住房的缴存职工家庭（具体以区、县<市>不动产部门的查询结果为准），其他申请条件保持不变。

8、江苏徐州：实施人才购房支持政策，异地公积金贷款不受户籍限制（2023.12.27）



- 12月27日，徐州市住房公积金管理中心网站披露，徐州市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，实施人才购房支持政策。对符合《深入实施“彭城英才计划”加快推进新时代人才强市建设的若干政策》的高层次人才和青年人才，放宽个人住房公积金贷款最高额度。
- 对40周岁（含）以下首次在徐州市企业就业的博士和全日制普通高校硕士、本科、大专毕业生（含经过教育部留学服务中心国（境）外学历学位认证的境外留学归国人员），按照《徐州市区青年人才购房券补贴实施细则》享受购房券抵扣首付的，个人住房公积金贷款最高额度分别提高30万元、20万元、10万元、5万元。夫妻双方共同申请的，最高贷款额度可以叠加。
- 《通知》明确，江苏省内缴存职工在徐州市申请异地公积金贷款，不受户籍所在地限制。
- 此外，购买法拍房纳入徐州市公积金组合贷款受理范围。

9、广东佛山：取消首套房贷利率下限，1月1日起实施（2023.12.28）



- 12月28日消息，佛山阶段性取消首套商业性个人住房贷款利率下限的政策，已申请落地，将于2024年1月1日正式实施。具体的房贷利率由各商业银行根据市场化、法制化原则自主确定。目前，佛山首套利率执行4.0%（LPR-20BP），二套利率为4.4%（LPR+20BP）。



## 1.3 行业资讯—房企：新希望/华润发债融资，金地出售项目股权回收现金流

### 1、新希望地产：2023年第三期中期票据成功发行，规模8亿元（2023.12.25）



- 12月25日，新希望五新实业集团有限公司（下称新希望地产）成功发行2023年度（第三期）中期票据，发行规模8亿元，发行期限3年期，发行利率为3.90%，由中债增提供全额保证担保。全场认购倍数2.15倍，边际认购倍数10.5倍，投资者参与踊跃。

### 2、华润置地：发行规模不超过100亿元公司债券，票面利率为2.95%和3.25%（2023.12.25）



- 12月25日，华润置地发布2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）票面利率公告。
- 华润置地控股有限公司（以下简称“发行人”或“华润置地”）公开发行不超过人民币100亿元公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2023]378号文注册。
- 根据《华润置地发布2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）票面利率公告》，华润置地控股有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（以下简称“本期债券”）发行规模不超过100亿元，债券简称为“23润置08”，债券代码为“148558”，期限为5年。

### 3、金地集团：拟出售深圳环湾城项目股权，股东福田投资接手（2023.12.29）



- 12月29日晚间，金地集团(600383)发布公告称，为快速回收项目投资现金流，提升公司现阶段流动性水平，经友好协商，公司和深圳市福田区建设房地产开发（集团）股份有限公司（以下简称“福田建设”）拟将各自持有的深圳市金地新沙房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）51%和49%股权全部转让给深圳市福田区投资控股有限公司（以下简称“福田投控”），同时，福田投控向项目公司发放股东借款，用于偿还公司和福田建设的股东借款。

## 1.4 行业资讯—土地：杭州挂牌11宗宅地，苏州/湖州土拍国企发力

### 1、杭州萧山区：第四批拟出让地块推出5宗宅地，总面积约11.6公顷（2023.12.25）



- 近日，杭州萧山区2023年第四批拟出让住宅用地清单公布。
- 此次共推出5宗宅地，总用地面积约11.6公顷，总建筑面积约28.7万方，拟出让时间段为2023年12月20日-2024年3月30日。地块分布于萧山经开区、蜀山西单元、宁围单元和新街单元。

### 2、杭州：56亿挂牌6宗宅地，将于明年1月26日出让（2023.12.27）



- 12月27日消息，杭州市区12月27日挂牌今年第十五批次地块，共6宗宅地，总出让面积370亩，总建筑面积44.5万方，总起价56亿元。地块分布于西湖区(3宗)、临安区(1宗)、钱塘区(1宗)、萧山区(1宗)，地块延续价高者得的方式，将于2024年1月26日集中出让。

### 3、苏州太仓：7宗涉宅地块约35亿元成交（2023.12.25）



- 12月25日，据苏州太仓市国有建设用地使用权网上交易系统显示，苏州太仓市出让7宗涉宅用地，总成交价约34.9亿元，总出让面积约27.31万平方米。
- 上述7宗地块分布于沙溪镇、高新区、国开区等3个区域。其中，起始价最高的是2023-WG-28-3地块。该地块位于高新区黄家湾路东、滨河新路北，土地出让面积约6.91万平方米，用途为住宅用地，起始价约10.88亿元，最终由太仓市淞城房地产开发有限公司以底价竞得。

### 4、浙江湖州：成交8宗地揽金38.4亿元，全部由国企拿下（2023.12.25）



- 12月25日，湖州吴兴区8宗住宅用地全部成功出让。其中东部新城5宗、织里镇2宗、东林镇1宗。
- 8宗地块全部由本土国企底价摘得，合计建筑面积约61.16万㎡，成交总金额约38.38亿元。

## 1.4 行业资讯—土地：土拍分化，武汉/长沙均为底价，北京/杭州高溢价

### 5、武汉：第32次土拍，35宗地块全部以底价成交，收金约310亿元（2023.12.26）



- 12月26日，武汉市第32次土拍活动顺利收官。据武汉土地市场网显示，此次武汉出让房地产用地35宗，全部以底价成交，总成交价309.67亿元，共有29宗涉宅地块，25宗都位于主城区。其中，有10宗地块成交楼面价超过1万元/平方米。
- 按照原计划，今天将计划拍卖43宗地块，不过，在12月25日武汉土地市场网发布的补充公告中，有3宗地块延期、5宗地块终止出让。
- 消息显示，本次是2023年度单日土拍地块数量最多、成交总价最高、规模最大的一次土拍。

### 6、长沙：17宗地底价成交揽金近26亿元，大王山、梅二2宗宅地流拍（2023.12.26）



- 12月26日，长沙土拍成功出让17宗地，总价25.96亿元，出让面积63.1万平方米。
- 本次共出让19宗地块，其中包含4宗加油站用地，4宗商业用地，11宗住宅用地。此外，大王山板块的[2023]长沙市080号和梅溪湖二期的[2023]长沙市081号流拍。
- 本次土拍成交价最高的地块为[2023]长沙县057号，达4.0211亿元，同时为出让面积最大的地块，共111696.5平方米。该地块为住宅用地，由长沙县星城发展集团有限公司摘得。

### 7、北京：39.35亿元出让2宗涉宅用地，丰台区地块触顶摇号成交（2023.12.26）



- 12月26日，北京迎来2宗涉宅用地出让，最终一宗底价成交、一宗触顶摇号成交，总计成交金额39.345亿元。
- 2宗地块分别位于北京丰台区及大兴区，总出让面积约4.34万平方米，总规划建筑面积约9.17万平方米，总起始价34.8亿元，地块均采用“限地价+摇号（交高标）”方式出让。其中丰台大红门地块吸引了20余家房企参与报名，共有13家房企参与摇号，最终由华润置地摇号成交。
- 本次丰台大红门地块也是北京自11月以来首宗触及地价上限成交的地块，房企参与热情较高，或对北京土拍市场整体情绪的提振意义更大。

### 8、杭州：全年宅地以揽金约1780亿元正式收官 名列全国第二（2023.12.28）



- 12月28日，杭州迎来2023年最后一场宅地出让，合计6宗宅地，延续取消限价、价高者得的出让模式，总建筑面积约34万㎡。最终，4宗宅地高溢价成交，分别由滨江集团&杭州地铁、浙秋置业（绿城）、海威置业、绿城集团竞得；富阳鹿山地块微溢价出让，由杭州昱斌拿下，杭州瑞俊底价摘得临安青山湖地块。总成交价近69亿元，至此杭州全年宅地以揽金约1780亿元正式收官，名列全国第二，仅次于上海。
- 相比前两年，杭州宅地出让明显下滑，较2021年成交建面下滑超40%，金额下滑超30%。2023年杭州土地市呈现快节奏、多频次供地特点。



## 2.1 土地规划—土地：大郑州供应10宗涉宅用地

本周大郑州供应10宗涉宅用地，共492亩，总建面119万㎡。市区供应9宗，其中二七区6宗，管城区2宗，金水区1宗；另有1宗位于平原新区

2023年12月5周郑州土地供应明细

| 区域   | 供应日期       | 成交日期      | 土地编号            | 用途    | 出让年限  | 占地面积<br>(亩) | 建面<br>(万㎡) | 容积率 | 保证金<br>(万元) | 起拍价<br>(万元) | 起拍单价<br>(万元/亩) | 起拍楼面<br>价(元/㎡) |
|------|------------|-----------|-----------------|-------|-------|-------------|------------|-----|-------------|-------------|----------------|----------------|
| 二七区  | 2023/12/27 | 2024/1/30 | 郑政出〔2023〕44号(网) | 住宅兼商业 | 70、40 | 19.61       | 6.15       | 4.7 | 13316       | 26631       | 1358           | 4334           |
| 二七区  | 2023/12/27 | 2024/1/30 | 郑政出〔2023〕45号(网) | 住宅    | 70    | 60.47       | 12.09      | 3   | 8066        | 40327       | 667            | 3334           |
| 二七区  | 2023/12/27 | 2024/1/30 | 郑政出〔2023〕46号(网) | 商业兼住宅 | 40、70 | 24.31       | 10.53      | 6.5 | 12882       | 25763       | 1060           | 2446           |
| 二七区  | 2023/12/27 | 2024/1/30 | 郑政出〔2023〕47号(网) | 住宅    | 70    | 118.72      | 23.74      | 3   | 14910       | 74548       | 628            | 3140           |
| 管城区  | 2023/12/27 | 2024/1/30 | 郑政出〔2023〕48号(网) | 住宅    | 70    | 18.94       | 3.79       | 3   | 2745        | 13724       | 724            | 3622           |
| 二七区  | 2023/12/27 | 2024/1/30 | 郑政出〔2023〕49号(网) | 住宅    | 70    | 46.53       | 7.75       | 2.5 | 5932        | 29657       | 637            | 3824           |
| 管城区  | 2023/12/27 | 2024/1/30 | 郑政出〔2023〕50号(网) | 住宅    | 70    | 73.63       | 17.67      | 3.6 | 11062       | 55306       | 751            | 3130           |
| 二七区  | 2023/12/27 | 2024/1/30 | 郑政出〔2023〕51号(网) | 商业兼住宅 | 40、70 | 58.68       | 26.60      | 6.8 | 15367       | 76835       | 1309           | 2888           |
| 金水区  | 2023/12/27 | 2024/1/30 | 郑政出〔2023〕52号(网) | 住宅    | 70    | 14.62       | 2.92       | 3   | 3971        | 19851       | 1357           | 6787           |
| 平原新区 | 2023/12/27 | 2024/1/25 | 平原示范区2023-020   | 住宅兼商业 | 70、40 | 56.81       | 7.58       | 2   | 11816       | 11816       | 208            | 1560           |
| 合计   |            |           |                 |       |       | 492.34      | 118.84     | /   |             |             |                |                |

二七区-郑政出〔2023〕44号(网)



二七区-郑政出〔2023〕45号(网)





## 2.2 土地规划—土地：未设上限，价高者得

市区此次挂牌的土地均未设地价上限，采用价高者得的方式确定竞得人

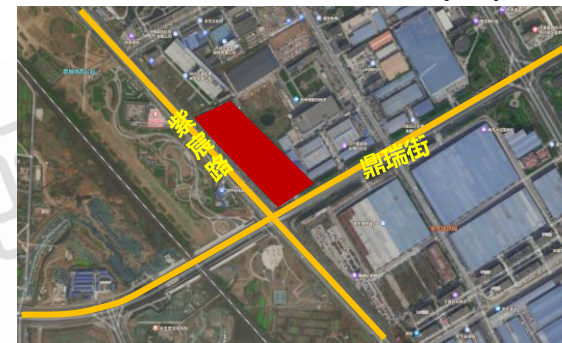
二七区-郑政出〔2023〕46号（网）



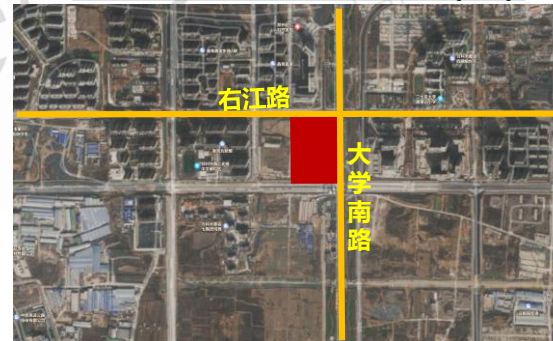
二七区-郑政出〔2023〕47号（网）



管城区-郑政出〔2023〕48号（网）



二七区-郑政出〔2023〕49号（网）



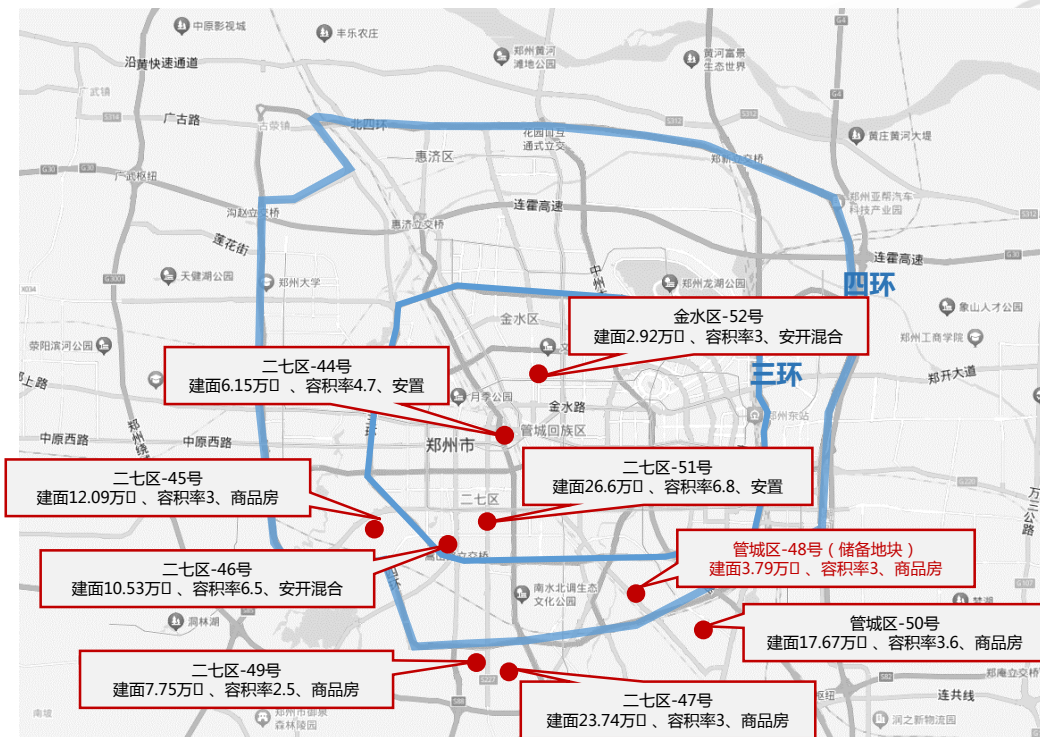
管城区-郑政出〔2023〕50号（网）



二七区-郑政出〔2023〕51号（网）



金水区-郑政出〔2023〕52号（网）





2.3 土地规划—土地：成交2宗商业、5宗安置宅地，3宗流拍/终止

12月5周成交7宗地，其中市区2宗商业地，共126亩，出让要求项目100%自持，总投资不低于68.5亿元，打造高端街区商业、高端酒店、5A甲级写字楼（250米高）、博物馆等功能于一体的城市综合体，由正弘底价摘得；另成交5宗为港区安置宅地

2023年12月5周郑州土地成交明细

| 行政区域 | 区域   | 供应日期       | 成交日期       | 土地编号             | 板块    | 成交房企 | 安置/商品房 | 用途    | 出让年限  | 使用权面积<br>(亩) | 计容建面<br>(万㎡) | 容积率 | 保证金<br>(万元) | 成交价<br>(万元) | 成交单价<br>(万元/亩) | 成交楼面<br>价(元/㎡) |
|------|------|------------|------------|------------------|-------|------|--------|-------|-------|--------------|--------------|-----|-------------|-------------|----------------|----------------|
| 市区   | 郑东新区 | 2023/11/17 | 2023/12/21 | 郑政东出〔2023〕25号(网) | 省政府板块 | 正弘置业 | 商品房    | 商业    | 40    | 96.35        | 9.64         | 1.5 | 30460       | 60920       | 632            | 6323           |
|      | 郑东新区 | 2023/11/17 | 2023/12/21 | 郑政东出〔2023〕26号(网) | 省政府板块 | 正弘置业 | 商品房    | 商业    | 40    | 30.04        | 13.02        | 6.5 | 11105       | 22210       | 739            | 1706           |
| 近郊   | 航空港区 | 2023/11/24 | 2023/12/25 | 郑港出〔2023〕60号(网)  | 北港板块  | 兴港   | 安置     | 住宅兼商业 | 70、40 | 66.40        | 11.07        | 2.5 | 3908        | 19536       | 294            | 1765           |
|      | 航空港区 | 2023/11/24 | 2023/12/25 | 郑港出〔2023〕91号(网)  | 北港板块  | 兴港   | 安置     | 住宅兼商业 | 70、40 | 53.72        | 10.39        | 2.9 | 3211        | 16054       | 299            | 1546           |
|      | 航空港区 | 2023/11/24 | 2023/12/25 | 郑港出〔2023〕92号(网)  | 北港板块  | 兴港   | 安置     | 住宅兼商业 | 70、40 | 69.00        | 13.34        | 2.9 | 3781        | 18901       | 274            | 1417           |
|      | 航空港区 | 2023/11/24 | 2023/12/25 | 郑港出〔2023〕94号(网)  | 北港板块  | 兴港   | 安置     | 住宅兼商业 | 70、40 | 56.74        | 10.97        | 2.9 | 3054        | 15268       | 269            | 1392           |
|      | 航空港区 | 2023/11/24 | 2023/12/25 | 郑港出〔2023〕95号(网)  | 北港板块  | 兴港   | 安置     | 住宅兼商业 | 70、40 | 55.60        | 10.75        | 2.9 | 3278        | 16386       | 295            | 1524           |
|      |      |            |            |                  |       |      |        |       |       | 427.85       | 79.18        | /   |             |             |                |                |

郑东新区-郑政东出〔2023〕25号&26号(网)



2023年12月5周郑州流拍/终止土地明细

| 区域   | 供应日期       | 成交日期       | 土地编号            | 用途    | 出让年限  | 占地面积<br>(亩) | 建面<br>(万㎡) | 容积率 | 保证金<br>(万元) | 起拍价<br>(万元) | 起拍单价<br>(万元/亩) | 起拍楼面<br>价(元/㎡) |
|------|------------|------------|-----------------|-------|-------|-------------|------------|-----|-------------|-------------|----------------|----------------|
| 航空港区 | 2023/11/10 | 2023/12/25 | 郑港出〔2023〕74号(网) | 商业    | 40    | 5.96        | 0.60       | 1.5 | 925         | 925         | 155            | 1551           |
| 航空港区 | 2023/11/10 | 2023/12/25 | 郑港出〔2023〕75号(网) | 商业    | 40    | 25.53       | 4.26       | 2.5 | 3599        | 3599        | 141            | 846            |
| 平原新区 | 2023/11/28 | 2023/12/28 | 平原示范区2023-022   | 住宅兼商业 | 70、40 | 50.00       | 6.67       | 2   | 10500       | 10500       | 210            | 1575           |
| 合计   |            |            |                 |       |       | 81.49       | 11.53      | /   |             |             |                |                |

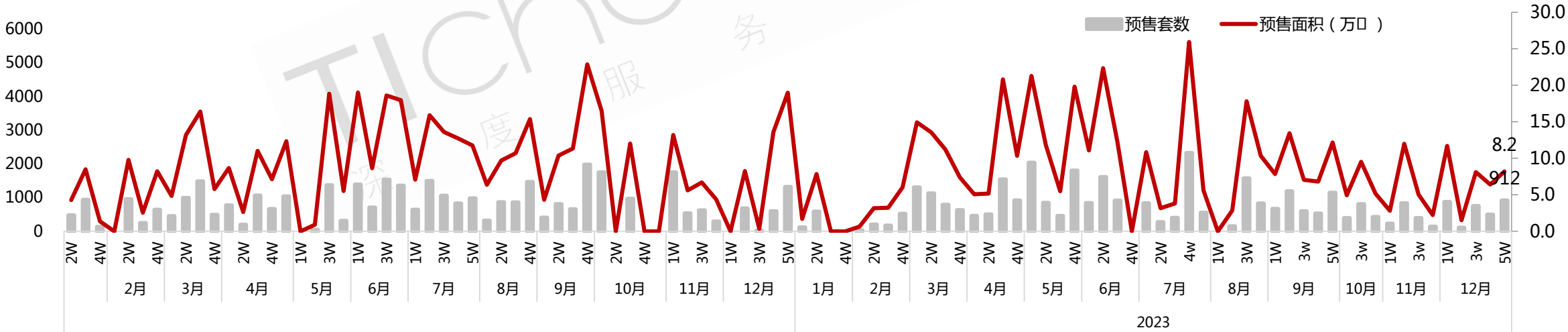
### 3.1 楼市表现—预售：本周大郑州3个项目取证

当周大郑州共3个项目取得预售，共912套房源，共计8.2万㎡

| 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 | 2023/12/25/2021.11.19 | 美盛中环壹号 | 金水区/省体育中心板块 | 城改   | 1/5# | 646   | 6.8      | 高层77-142㎡                     | 该地块总建筑面积200667.84㎡，建筑密度33.1%，容积率5.99，绿地率25.01%，建筑高度99.87米，小区内部共规划了4栋34层高住宅，规划总户数1269户 | 待售   |
|    | 2023.12.26/2019.12.18 | 梦湖畔    | 经开区/国际物流园区  | 净地   | 6#   | 224   | 0.8      | 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       | 待售   |
| 近郊 | 2023.12.25/2021.3.8   | 澳海云熙赋  | 新郑市/新郑市区板块  | 净地   | 17#  | 42    | 0.6      | 洋房125/135/151/152㎡三房，叠拼150㎡四房 | 建面16万㎡，容积率1.99，规划6栋小高、9栋洋房和6栋叠拼                                                       | 待售   |
| 合计 |                       |        |             |      |      | 912   | 8.2      |                               |                                                                                       |      |

2022年周均取得预售前739套，2023年周均预售套数681套

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



Ticheer 泰辰顾问  
深度服务 共同成长

## 2022.1-2023.12郑州市新房/二手房周度成交数据走势

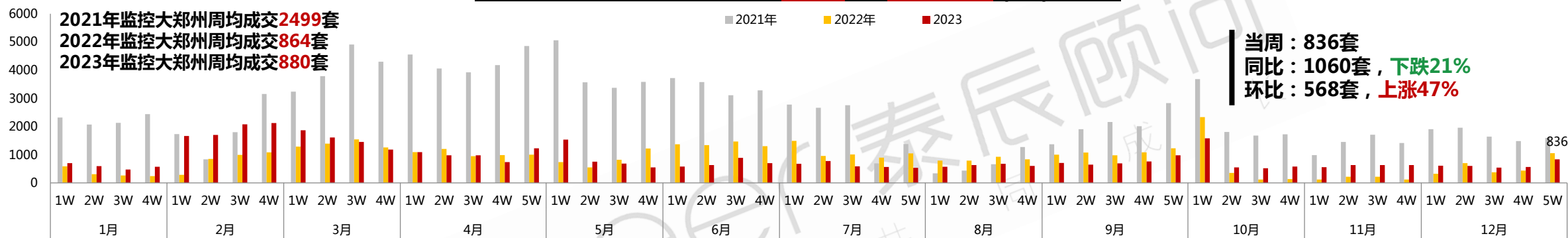


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，周度数据周期：12.18-12.24，来源：360房产网

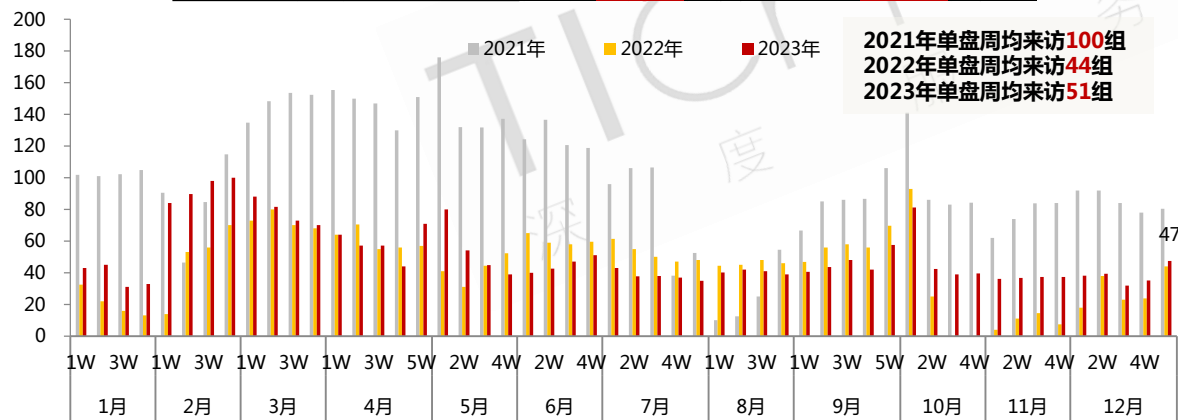
### 3.3 楼市表现—整体访交：节日优惠+政策逼定，访交量大幅回升

大郑州合计成交**836套**，环比**上涨47%**，单盘来访**47组**，环比**上涨35%**，单盘成交**4.0套**，环比**上涨72%**；  
年末多项目冲刺业绩，推出节日优惠+收优惠逼定，政策带动下出现翘尾效应，整体访交量在低基数上大幅回升

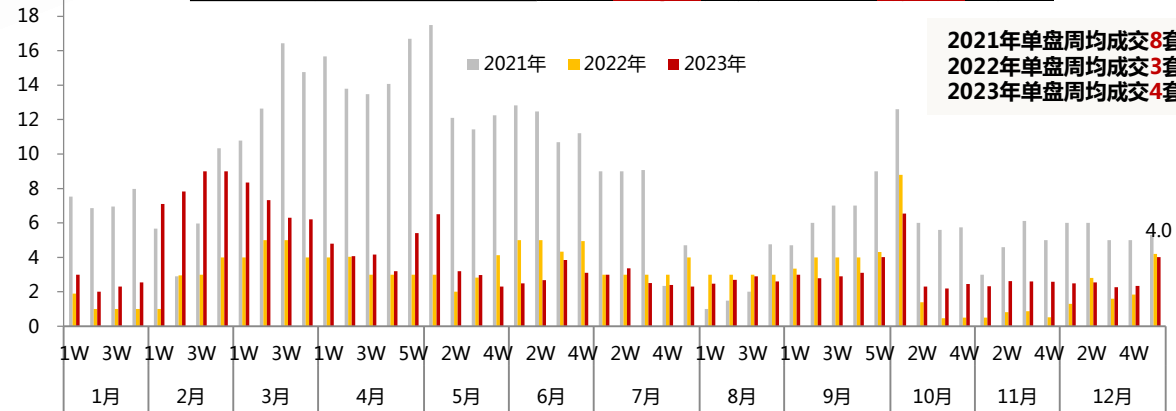
2021年1月1周-2023年12月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年12月5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5周大郑州周度单盘平均成交量走势图



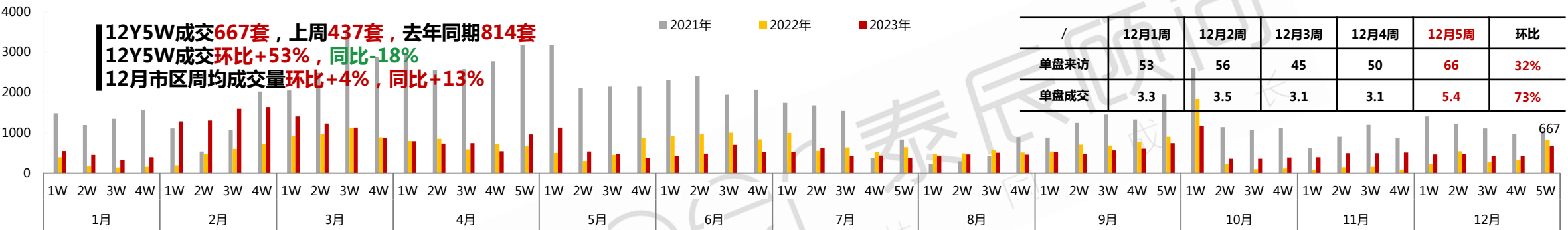
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：12月5周（12.25-12.31）大郑州实际监控到项目208个，其中在售项目208个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

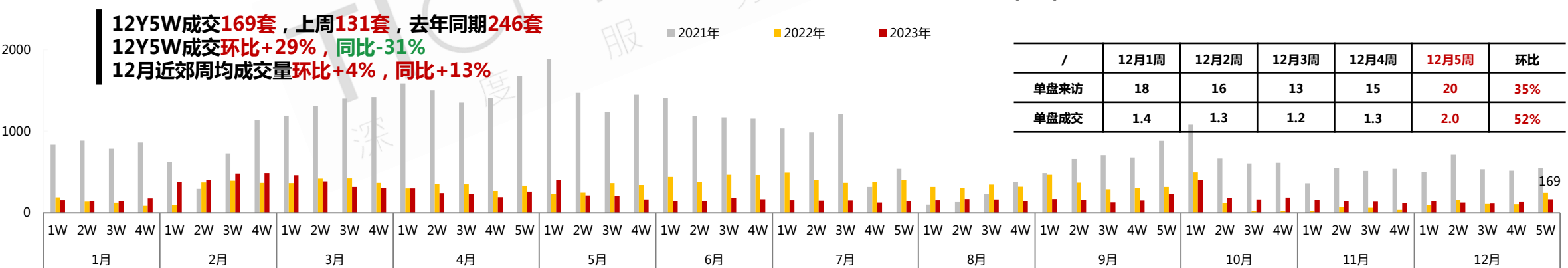
### 3.3 楼市表现一城郊访交：主城郊区双双上涨

市区成交667套，环比**上涨53%**，单盘成交5.4套，环比**上涨73%**；近郊成交169套，环比**上涨29%**，单盘成交2.0套，环比**上涨52%**；年终促销效果良好，主城郊区市场访交量均明显上涨

2021年1月1周-2023年12月5周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年12月5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5周（自然周）市区实际监控到在售项目124个，近郊实际监控到在售项目84个



3.4 楼市表现—项目榜单：TOP15榜单总量成交340套

本周TOP15累计认购340套，较上周235套上涨45%；越秀天悦江湾开盘，依靠项目自身价值和产品创新，本周去化45套（16日以后累计落位113套）；旭辉、龙湖、信达项目推出大力度特价房优惠；美盛、万科、谦祥、新城等项目释放取消优惠政策逼定成交

2023年12月5周大郑州项目TOP15成交排名

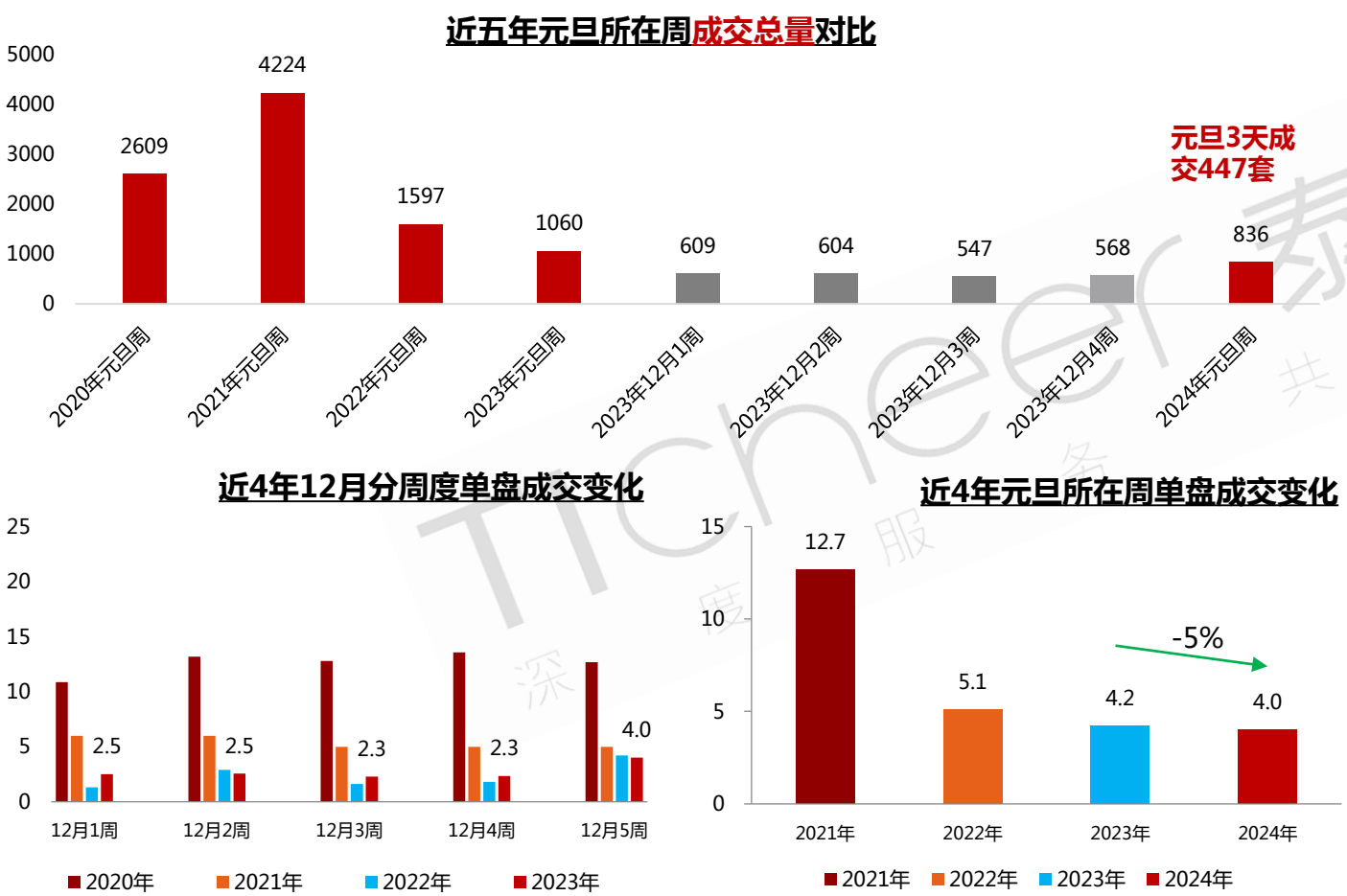
| 排名 | 区域  | 项目           | 周成交 | 售价（元/㎡）                            | 促销政策异动（异动标红）                                    | 分期/分销                                             |
|----|-----|--------------|-----|------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1  | 金水区 | 越秀天悦江湾       | 45  | 高层毛坯17300-19000                    | 开盘，高层1万认筹享5000优惠+9%综合优惠                         | 无                                                 |
| 2  | 金水区 | 美盛教育港湾+中环    | 42  | 二期高层毛坯18500，中环高层精装20500            | 释放优惠政策取消                                        | 首套5万，二套10万网签，剩余交房前一把付；分销：贝壳，佣金降至2.0%+1万           |
| 3  | 惠济区 | 万科翠湾中城       | 38  | 高层精装璟曦园/悦曦园18000，翠澜园16000          | 释放首付贷贴息政策最后一天                                   | 分销4%；以旧换新权益签约落地                                   |
| 4  | 惠济区 | 锦艺旭辉一江雲著     | 31  | 高层精装12800                          | 高层98㎡10XXX起，108/115/133㎡成交送6万家装包                | 无分期；贝壳独家 4.5%                                     |
| 5  | 中原区 | 华润琨瑜府        | 25  | 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  | 惠济区 | 和昌水岸花城       | 22  | 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：贝壳、58，115㎡以下4.5万，115㎡以上5万   |
| 7  | 管城区 | 龙湖熙上         | 20  | 高层精装11600-12000                    | 特价房10xxx                                        | 无分期；分销：贝壳、58，2.5%                                 |
| 8  | 二七区 | 万科都会天际&万科大都会 | 18  | 高层精装大都会10500，都会天际11000             | 都会天际额外优惠5%                                      | 无分期，分销：贝壳、朴邻、58，4%                                |
| 9  | 金水区 | 万科未来时光       | 17  | 小高层17700-20000                     | 16号楼01户增加2%优惠，02/05/06户增加3%优惠；1#库存11套房源17500元/㎡ | 无分期；分销佣金4%，带看奖200元现金红包                            |
| 10 | 金水区 | 信达天樾九章       | 15  | 高层毛坯16500                          | 129㎡单价14900/㎡，送5万元家电，加2万送车位                     | 首付5%，剩余交房前付清（无利息）；分销：贝壳、58，3.0%                   |
| 11 | 高新区 | 谦祥云栖         | 14  | 16200-17500                        | 赠送车位，1月1日后取消                                    | 首付10%，其余分2次交付前付清；分销贝壳、58，佣金2.5%                   |
| 12 | 荥阳  | 新城郡望府        | 14  | 高层毛坯5600-6800                      | 释放1万网签，月供补贴等优惠政策即将收回                            | 1万网签，剩余全贷款；分销贝壳，佣金3.8万/套                          |
| 13 | 中原区 | 金地西湖春晓       | 13  | 高层毛坯特价8000，特价7500                  | 无                                               | 无分期；分销：贝壳，4.4%                                    |
| 14 | 金水区 | 美盛金水印        | 13  | 高层精装21500-26500                    | 释放优惠政策取消                                        | 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；分销：贝壳、58，佣金降至2.5% |
| 15 | 经开区 | 中建元熙府        | 13  | 高层毛坯12800                          | 无                                               | 无分期；分销：贝壳，2%                                      |

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

3.5 楼市表现—元旦假期：元旦周成交量较12月1-4周均上涨44%，约为近2年同期水平的六成

泰辰顾问

节点效应明显，元旦周成交836套，环比12月1-4周上涨44%；纵向来看，成交仍不及往年，为22-23年同期的63%，单盘成交相比去年低基数仍缩量5%；元旦3天成交TOP10上榜门槛为11套，直接特价让利、释放收优惠逼定为主要手段



元旦 ( 12.30-1.1 ) 大郑州项目TOP10成交榜单

| 排名 | 区域  | 项目        | 成交套数 | 政策                                        |
|----|-----|-----------|------|-------------------------------------------|
| 1  | 金水区 | 美盛教育港湾+中环 | 25   | 释放优惠政策取消                                  |
| 2  | 惠济区 | 万科翠湾中城    | 22   | 释放首付贷贴息政策最后一天                             |
| 3  | 中原区 | 华润琨瑜府     | 16   | 无                                         |
| 4  | 惠济区 | 锦艺旭辉一江雲著  | 15   | 108/115/133㎡ 成交送6万家装包                     |
| 5  | 惠济区 | 和昌水岸花城    | 13   | 特价房8888起                                  |
| 6  | 荥阳  | 新城郡望府     | 13   | 释放1万网签，月供补贴等优惠政策即将收回                      |
| 7  | 管城区 | 龙湖熙上      | 12   | 特价房10xxx                                  |
| 8  | 金水区 | 越秀天悦江湾    | 12   | 开盘，高层1万认筹享5000优惠+9%综合优惠                   |
| 9  | 金水区 | 信达天樾九章    | 11   | 129㎡ 单价14900，送5万元家电，加2万送车位                |
| 10 | 金水区 | 万科未来时光    | 11   | 16#01户增加2%优惠，02/05/06户增加3%优惠；1#库存11套17500 |

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

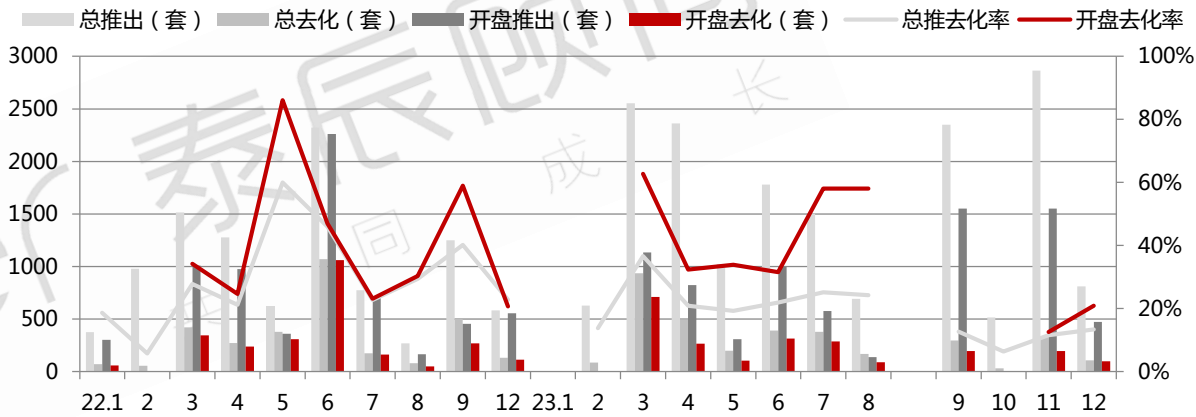
3.6 楼市表现—开盘表现：1个项目推售，整体去化率49%

本周金水区1个项目推售，共推出232套房源，共去化113套，整体去化率49%。越秀天悦江湾依靠全景玻璃幕墙+创新户型赠送率达到99%+双学区+双地铁，实现了较好的开盘去化效果

大郑州12月5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5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 |
|----|-----|--------|------|-------------|------|------|-----|
| 开盘 | 金水区 | 越秀天悦江湾 | 毛坯   | 17300-19000 | 232  | 113  | 49% |



3.6 越秀天悦江湾一开盘表现：累计推出232套，去化113套

2023年12月16日首次针对高层3#/6#/128套房源落位，当天落位约45套房源，去化率约35%。项目11月4日开始认筹，截至开盘前累计认筹约107组，截止12月28日集中对外首开，已推楼栋累计落位106套，当晚新推2号楼104套，认购约7套



去化分析：去化效果较好

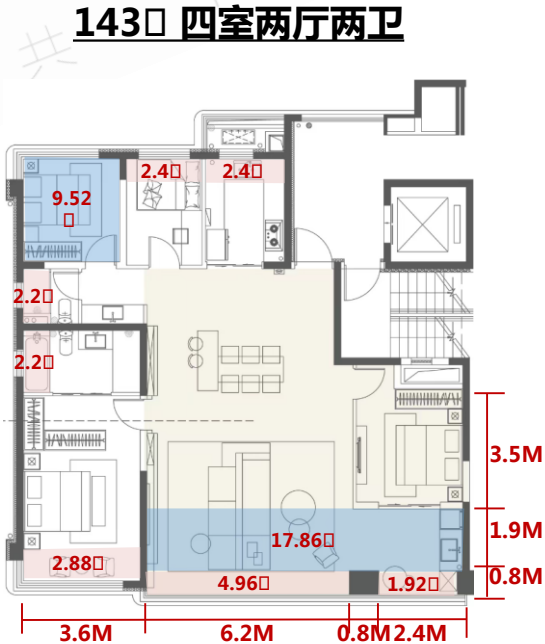
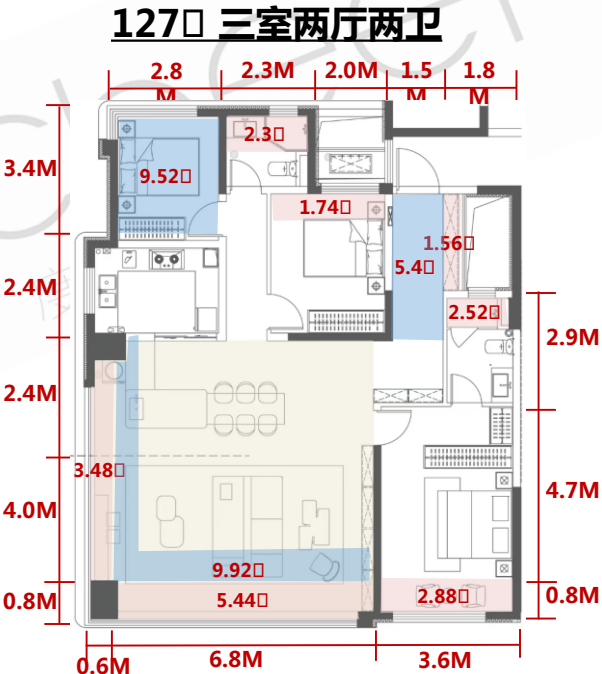
- 1) 项目二期外立面/景观/配置/产品户型设计较一期全面提升，但价格持平。核心卖点：全景玻璃幕墙+创新户型赠送率达到99%+双学区（文化路一小·翰林校区+龙门实验学校长安校区）+双地铁。小区内部配置豪宅下沉，规划约2600㎡酒店会所，800㎡架空社交泛会所，约1200㎡下沉式庭院+“森屿度假”景观园林，整体卖点及竞争优势增强。
- 2) 项目于11月4日开始蓄客，截止首次落位前蓄客107组，经过两周持续落位，整盘累计去化113套，去化优秀。

|       |                                                                                               |     |         |               |      |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|---------------|------|
| 所属区域  | 金水区                                                                                           |     | 所属板块    | 花园北路板块        |      |
| 项目位置  | 宏康路与长安路交汇处                                                                                    |     | 开发公司    | 郑州越武房地产开发有限公司 |      |
| 占地    | 104.39亩                                                                                       | 总建面 | 24.36万口 | 容积率           | 3.49 |
| 营售团队  | 自销                                                                                            |     | 交房时间    | 2025年12月份交付   |      |
| 蓄客及到访 | 项目11月4日开始认筹，截至首次落位前累计认筹约107组                                                                  |     |         |               |      |
| 成交价格  | 102口 17300元/口、127口 18300元/口、143口 19000元/口（毛坯）                                                 |     |         |               |      |
| 竞品价格  | 美盛教育港湾毛坯18500元/口,常绿蓝城金水宸苑16000-18500元/口                                                       |     |         |               |      |
| 营销政策  | 开盘优惠：高层1万认筹享5000优惠+9%综合优惠<br>首付分期：无<br>分销：分销合作58、贝壳2.5-3%（54套起跳）<br>取证日期：2023年12月15日，3/6#128套 |     |         |               |      |
| 客户来源  | 以金水北客户为主                                                                                      |     |         |               |      |

3.6 越秀天悦江湾一去化分析：127 m²主推户型去化率最高

户型差价在700-1000元/㎡，其中127㎡三室两厅两卫得房率99%+特色270度的转角全落地窗观景阳台，去化效果最好，其次是143㎡四室两厅两卫得房率100%

| 推售房源 | 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数 | 户型排列            | 户型     | 面积（㎡） | 成交价格（元/㎡） | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|----|----|-----|----|-----------------|--------|-------|-----------|------|------|-----|
|      | 高层   | 3# | 1D | 2T4 | 20 | 127+102+102+127 | 三室两厅两卫 | 102   | 17300     | 40   | 106  | 83% |
|      |      |    |    |     |    |                 | 三室两厅两卫 | 127   | 18300     | 40   |      |     |
|      |      | 6# | 1D | 2T2 | 25 | 143+143         | 四室两厅两卫 | 143   | 19000     | 48   |      |     |
|      |      | 2# | 2D | 2T2 | 26 | 143+143+143+143 | 四室两厅两卫 | 143   | 19000     | 104  | 7    | 7%  |
|      | 合计   |    |    |     |    |                 |        |       |           |      | 232  | 113 |



- ✓ 102㎡（赠送约20㎡，得房率92.48%）：LDK一体式宽厅设计，餐客厅一体，约6.2米宽阳台；
- ✓ 127㎡（赠送约32㎡，得房率99%）：LDK一体式宽厅设计，对标高端改善楼盘，加入270度的转角全落地窗观景阳台，另外有入户阳台，客厅开间约7.4米，进深约7.2米，中西厨一体化设计；
- ✓ 142㎡（整个户型的赠送32.65㎡，得房率100%）：一梯一户全明电梯厅，横厅设计，三开间朝南，南向阳台开间9.4米，进深做到2.7米，较市面上阳台进深明显提升。



## 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

