

【2022年第35期】 郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部



目录

CONTENTS

- 1 行业资讯
- 2 土地分析
- 3 市场分析
- 4 新盘分享

纾困政策：供给端保交楼同时纾困解压（定向增信）+2000亿纾困基金专项保交楼

7月政治局定调后，“保交楼”上升中央层级，截止目前纾困进程已由房企自救—地方化解—上升至国家层面，重视程度升级，实效政策落地，8月中央多部委债增定向增信民企，纾困解压，并启动全国性专项纾困基金初期规模2000亿元，化解烂尾

日期	政策要点
8月19日	中央多部委即出台“保交楼”专项借款政策，联合财政部、人民银行等有关部门出台措施，通过政策性银行专项借款方式支持“保交楼”。专项资金将精准定向使用在已售、逾期、难交付的住宅项目建设交付上，资金管理方式上实行封闭运行、专款专用。首批已经有8家房地产企业获得增信支持发债试点（龙湖、金地、碧桂园、旭辉、新城、远洋，美的，滨江集团均在列）
8月29日	专项用于“保交付”2000亿全国性纾困基金启动。由央行指导国家开发银行、中国农业发展银行在现有贷款额度中安排，后续，中国进出口银行或也会加入。中央财政将根据实际借款金额，对政策性银行予以1%的贴息，贴息期限不超过两年。

保交楼举措实施阶段

第一阶段：以房企自救为主。
监管部门对并购贷款、发债融资、AMC 介入等方面给予引导。

虽已频繁出台房企资金端放松政策，但销售端低迷，房企到位资金持续恶化，企业流动性困局不改，资金缺口过大，企业自救效果不佳

第二阶段：压实地方政府责任为主。

可解决的问题楼盘范围也相对有限，以郑州为例，成立地方纾困专项基金，遵循“政府引导、多层次参与、市场化运作”的原则，资金介入前提要求严苛，当前落地效果一般

第三阶段：上升到中央层面由政策性金融介入

有望提供增量资金支持。相较于商业银行贷款，政策性银行专项借款利率更低，期限更长，更匹配保交楼所需资金。

国务院：支持刚性和改善性住房需求，地方要灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款

8月底，国务院即时派出稳住经济大盘督导和服务工作组，赴经济大省联合办公，目前已有浙江、河南、湖南等7省迎来工作组；8月31日国务院常务会议，听取工作组汇报时提出，支持刚性和改善性住房需求，地方要“一城一策”，灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款；后续将再派一批督导和服务工作组，赴若干省份推动政策落实，适时核查回访

日期	会议	政策要点
7月28日	中央政治局会议	经济大省要勇挑大梁，有条件的省份要力争完成经济社会发展预期目标。
8月16日	经济大省政府主要负责人座谈会	国务院总理李克强在深圳主持召开，分析经济形势，对做好下一步经济工作提出要求。（广东、江苏、浙江、山东、河南、四川6个经济大省）。对经济大省提出要求，“经济大省要勇挑大梁，发挥稳经济关键支撑作用”，4个沿海省“要完成财政上缴任务”，“在吸纳就业上继续当好主角”，“经济大省人口多，要多想办法促消费”。
8月24日	国务院常务会议	部署稳经济一揽子政策的接续政策措施，加力巩固经济恢复发展基础； 决定向地方派出稳住经济大盘督导和服务工作组，促进政策加快落实 （会议要求，国务院即时派出稳住经济大盘督导和服务工作组，由国务院组成部门主要负责同志带队，赴若干经济大省联合办公，用“放管服”改革等办法提高审批效率，压实地方责任，加快政策举措落实）；部署进一步做好抗旱救灾工作，强化财力物力支持。
8.25-8.29	—	正部级带队、目的地为经济大省，10省份迎国务院督导服务工作组：根据公开报道，此次国务院派出工作组赴10个省（区、市）开展督导服务。 目前已有浙江、河南、湖南、福建、山东、湖北、江苏7省对工作组在当地的活动进行公开报道。

8月31日：李克强主持召开国务院常务会议，听取稳住经济大盘督导和服务工作汇报

会议指出，要保持经济运行在合理区间，努力争取最好结果。其中提出：

- 扩大政策性开发性金融工具支持的领域，将老旧小区改造、省级高速公路等纳入，并尽可能吸引民间投资。
- 引导商业银行扩大中长期贷款投放，为重点项目建设、设备更新改造配足融资。
- **支持刚性和改善性住房需求，地方要“一城一策”用好政策工具箱，灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款。**促进汽车等大宗消费。
- 国务院再派一批督导和服务工作组，赴若干省份推动政策落实。适时核查回访，重点核查项目建设三季度实物工作量完成、完善手续等情况。
- 各地也要建立督导和服务工作机制。重点项目建设要按照有回报、保证资金不挪用和工程质量的原则，不失时机推进。

全国：养老托育服务业获26条政策措施支持/8月PMI数据发布

1、发改委：养老托育服务业获26条政策措施支持（2022.08.29）



- 随着人口老龄化趋势加快和三孩生育政策实施，人民群众对于养老托育服务的需求日益增长、日益旺盛，对行业高质量发展也提出了更高要求。这两年，养老托育服务业受疫情影响大，普遍面临经营困难。
- 8月29日，国家发展改革委、民政部、国家卫生健康委等13部门联合印发了《养老托育服务业纾困扶持若干政策措施》（以下简称《政策措施》），提出房租减免、税费减免、社会保险、金融、防疫等支持措施，涉及6方面、26条具体政策措施。

2、8月制造业PMI为49.4%，比上月上升0.4个百分点（2022.09.01）



- 国家统计局、中国物流与采购联合会发布的数据显示，8月，制造业PMI为49.4%，比上月上升0.4个百分点；非制造业商务活动指数和综合PMI产出指数分别为52.6%和51.7%，继续位于扩张区间。
- 总体上看，面对疫情、高温等不利因素影响，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，企业积极应对，我国经济继续保持恢复发展态势。

城市：东莞限购区首付比例下调/银川兴庆区发放购房消费券

1、东莞：限购区最低首付比例下调至30%（2022.08.29）

（二）限购区域

经广东房地产市场定价自律机制研究通过，为配合东莞市调整房地产市场政策，按照“因城施策”原则，结合东莞市房地产市场形势变化及政府调控要求，自2022年8月26日零时起，各银行业金融机构在东莞市限购区（莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区）新发放的商业性个人住房贷款最低首付比例调整如下：

1. 对贷款购买首套普通住房（无房屋登记信息、且无购房贷款记录）的居民家庭，最低首付比例由40%调整为30%；具体由金融机构根据风险情况自主确定。

- 东莞市住建局更新了“莞e认购”小程序的“温馨提示”。“温馨提示”中提到：
- 自2022年8月26日零时起，东莞市限购区（莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区）新发放的商业性个人住房贷款最低首付款比例进行调整。调整后，贷款购买首套非普通住房（无房屋登记信息、且无购房贷款记录）的居民家庭，最低首付款比例由40%调整为30%。对拥有1套住房或有一次购房贷款记录的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通商品住房，原购房贷款已结清的，最低首付款比例由40%调整为30%；原购房贷款未结清的，最低首付款比例由50%调整为40%。

2、贵阳贵安：取消两次住房公积金个人住房贷款须间隔12个月的限制（2022.08.30）

政府信息公开

- 8月30日，贵阳市住房公积金管理委员会印发《贵阳市住房公积金管理委员会关于印发贵阳贵安住房公积金促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施的通知》。提到取消两次住房公积金个人住房贷款须间隔12个月以上的限制、取消省内其他市（州）缴存职工贷款户籍地限制。
- 《通知》提出，调整住房公积金个人住房贷款首套房认定标准。缴存职工家庭（本人及配偶）已经结清全部个人住房贷款或仅有一笔未结清的商业性个人住房贷款的，再次购房申请住房公积金个人住房贷款按首套房贷款确定首付款比例，最低不低于20%。同时，推出公积金“又提又贷”支持缴存职工充分使用公积金购房，对同一套住房，职工可在提取住房公积金追加首付后，申请住房公积金个人住房贷款。

3、宁夏银川兴庆区：发放购房消费券，最高可领3万元（2022.08.30）

重磅！银川市兴庆区发放购房消费券，最高可领3万元！

银川日报 2022-08-30 18:05 30个文字



“为深入贯彻落实经济、保增长、促发展”工作要求，满足群众刚性住房、改善性住房和高品质住房需求，兴庆区政府启动让利利民、精心策划“金秋购房季”房地产营销活动，发放政府购房消费券，为消费者带来新一轮购房红利。

2022年8月30日-10月25日
对购买兴庆区新建商品住宅的群众

- 据“银川发布”公众号30日消息，2022年8月20日-10月25日对购买银川兴庆区新建商品住宅的群众发放政府购房消费券。共分3种：
- 普通购房消费券：所有新建在售楼盘购房者，单张面额5000元，共发放250张。单个楼盘使用张数不超过50张。
- 生育补贴购房消费券，针对2020年1月1日至2022年10月7日期间生育二胎三胎家庭，在活动期间购买兴庆区内新建在售楼盘住房的发放补贴券。二胎家庭购房补贴券单张面额1.5万元，共发放20张；三胎家庭购房补贴券单张面额2万元，共发放10张。
- 高精尖缺人才购房消费券，针对高精尖缺人才发放购房消费券，单张面额3万元，共发放10张。

城市：青岛、江西赣州、马鞍山放松公积金提取限制

4、青岛：支持购房人及其直系亲属提取公积金，用于支付购房首付款（2022.08.31）



- 为进一步发挥住房公积金支持作用，支持刚性和改善性住房需求，8月31日，青岛市住房公积金管理中心《青住金字〔2022〕53号关于支持职工提取住房公积金用于支付购房首付款的通知》。自2022年9月1日起，在青岛行政区域内购买新建商品房，可申请提取购房人及其配偶名下的住房公积金用于支付购房首付款。同时，阶段性放宽上述政策提取范围，2022年9月1日至2023年8月31日期间购买家庭（包括职工本人、配偶及未成年子女）首套自住住房并申请提取公积金支付首付款的，提取人范围放宽至购房人及其直系亲属（包括配偶、父母和子女）。

5、江西赣州：三孩家庭购(建)自住住房公积金最高可贷80万元（2022.09.01）



- 江西赣州发布《关于提高依法生育三孩的缴存职工家庭住房公积金最高贷款额度的通知》。
- 《通知》显示，自9月1日起，凡符合赣州市住房公积金贷款政策，依法生育三孩的住房公积金缴存职工家庭在赣州市购（建）自住住房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度在现行政策的基础上增加20万元，即依法生育三孩的双缴存职工（夫妻双方）家庭在中心城区购（建）自住住房申请住房公积金贷款最高额度由60万元提高到80万元，在其他县（市）由50万元提高到70万元；依法生育三孩的单缴存职工（夫妻一方）家庭在中心城区购（建）自住住房申请住房公积金贷款最高额度由50万元提高到70万元，在其他县（市）由40万元提高到60万元。

6、安徽马鞍山：9月1日起，子女本地购房可申请提取一次父母公积金（2022.09.01）



- 8月29日，安徽省马鞍山市住房公积金管理中心发布《关于调整我市住房公积金部分使用政策的通知》。自2022年9月1日起执行。
- 购买新建商品住房的，自购房网签备案合同生效之日起一年内可申请提取住房公积金一次。购房提取金额不超过房价总额减去贷款的差，即应实际支付的购房款。同时不超过提取当日个人公积金账户余额（账户余额至少保留10元）。自本通知执行之日起在本市行政区域内购房的，子女购房可申请提取一次父母的住房公积金。在异地购房的，未婚子女首次购房可以申请提取一次父母的住房公积金。此外，在异地就业并正常缴存住房公积金的职工，在马鞍山市行政区域内购买住房的，可向住房公积金管理机构申请住房公积金贷款。取消需本人或配偶户籍在马鞍山市的限制，其他相关条件仍需符合马鞍山市住房公积金贷款规定。

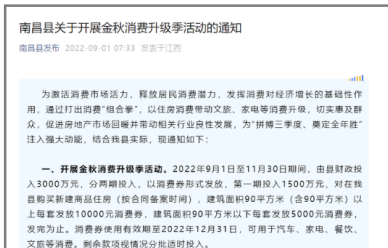
城市：广东发文促进住房消费健康发展/江西南昌县、杭州富阳补贴购房消费

7、广东：发文促进住房消费健康发展（2022.08.31）



- 8月31日，广东省政府网站公布了《广东省加大力度持续促进消费若干措施》（以下简称《措施》）。为深入贯彻党中央、国务院关于促进消费恢复的决策部署，进一步释放全省居民消费潜力，扩大消费需求，《措施》提出了五个方面、16条具体举措。在**促进住房消费健康发展方面，通知提到**：①扩大保障性租赁住房供给，鼓励机关事业单位等对现有符合安全要求物业改造为租赁住房，盘活存量资源。
- ②进一步优化住房公积金使用范围，支持有条件的地市结合实际提高租房提取额度，简化提取流程。
- ③支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求。

8、江西南昌县：购90平米以上新房每套发放1万元消费券（2022.09.01）



- 9月1日，据“南昌县发布”，购买90m²及以上新房每套发放1万元消费券，90m²以下每套发放5千元消费券。
- 按照通知，**2022年9月1日至11月30日期间，由县财政投入3000万元，分两期投入，以消费券形式发放，第一期投入1500万元，对在南昌县购买新建商品住房（按合同备案时间），建筑面积90平方米（含90平方米）以上每套发放10000元消费券，建筑面积90平方米以下每套发放5000元消费券，发完为止。消费券使用有效期至2022年12月31日，可用于汽车、家电、餐饮、文旅等消费。剩余款项视情况分批适时投入。**

9、杭州富阳：契税补贴50%，集体购房10套以上的再优惠3%（2022.09.01）



- 9月1日，杭州富阳发布《富阳出台“聚力人才招引助力产业强区”的若干意见》。
- 其中提出，**对在2023年9月30日(含)前购买富阳区普通新建商品住房的，在购房人办理不动产权证后，按照实际缴纳契税金额的50%标准给予补助。《意见》提出，根据企业职工实际情况需要集体购买新建商品住房的，鼓励富阳区房地产项目在备案价打折优惠后的价格基础上，对集体购买5套及以上的，再给予下浮2%优惠；对集体购买10套及以上的，优惠下浮3%。《意见》明确，已落户本市的户籍家庭或在本市有城镇社保(或个人所得税)缴纳记录的非本市户籍家庭，可在富阳区购买住房(含新建商品住房和二手住房)。符合条件的本市户籍家庭在富阳区购买第二套住房不受落户满五年的限制。各类家庭在限购区内限购的住房总套数不变。**

供地：深圳、济南、苏州三批次挂牌供应

1、济南：第三批集中供地预挂牌42宗地块，超半数为宅地（2022.08.29）



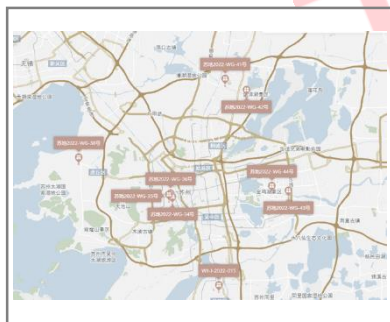
- 8月29日，济南公共资源交易中心预挂牌42宗地，总面积约1984亩。建设用地共计32宗，其中，住宅用地23宗，约1165.5亩，涉及济钢、医学中心、东站、美里湖、段店、英雄山等片区；商业用地15宗、卫生用地1宗、娱乐用地3宗。
- 預告公告周期为15天，預告公告期内可随时申请和缴纳竞买意向金。正式公告与預告公告自动挂接，若正式公告出让条件有变化，以正式出让条件为准，若预申请人因正式出让条件有变化而不愿继续参与竞买，可申请退还預告公告竞买意向金（不计利息）。若預告公告竞买申请人取得竞买资格的預告公告地块未在正式公告中发布，已收取的竞买意向金予以退还（不计利息）。

2、深圳：第三批集中供地出让7宗宅地，起始价117.97亿元（2022.08.30）

宗地号	用地位置	土地用途	主建面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	挂牌起始价 (亿元)	最高限价 (亿元)
A208-0991	宝安区西乡街道	二类居住用地	30862.51	129622	23.92	27.5
A629-1340	光明区马田街道	二类居住用地	22034.79	110124	15.62	17.96
A922-0823	龙华区福城街道	二类居住用地	27186.06	95150	15.03	17.28
A922-0824	龙华区福城街道	二类居住用地	15219.95	54510	3.02	3.47
G13305-0046	坪山区石井街道	二类居住用地+ 商业用地	31192.49	114470	11	12.65
G14306-0011	坪山区坑梓街道	二类居住用地	192237.39	427834	32.92	37.85
G14306-0012	坪山区坑梓街道	二类居住用地+ 教育用地+商业用地+ 公共绿地+城市道路用地	176349.5	289305	16.46	18.92

- 8月30日，深圳发布2022年度第三批居住用地挂牌出让公告，本批次集中出让7宗居住用地，建筑面积约122.10万平方米（其中初始建设公共住房总建筑面积约39.91万平方米），挂牌起始总地价款约117.97亿元。将于9月28日挂牌成交。按照要求，本批次继续坚持房地联动，明确普通商品住房的最高销售限价，继续沿用“三限双竞+摇号”的方式挂牌出让，初始建设公共住房、竞价达到地价最高溢价后竞建设保障性租赁住房。与前两批次相比，初始建设的公共住房类型除了保障性租赁住房、公共租赁住房外，还增加了安居型商品房。

3、苏州：第三批集中供地挂牌，9宗地总起拍价124亿元（2022.08.30）



- 苏州于公布了其第三批次的集中供地，本次减量明显，仅出让9宗涉宅用地，总供地面积564.9亩，总起拍价约124亿元，涉及高新区（4宗）、工业园区（2宗）、相城区（2宗）、吴江区（1宗）等区域。竞价政策为“限地价+摇号”。
- 本次出让地块整体质量较高，分别位于狮山、渭塘、斜塘、科技城和太湖新城等板块。尤其狮山核心区本次有3宗地进行出让。工业园区本次出让的2宗地块也均位核心区域的斜塘板块。

供地：无锡市、东莞及厦门于本周三批次供地收官

4、无锡：三轮供地收官，11宗地揽金约120亿元（2022.08.30）

表：无锡2022年第三批集中供地成交情况（单位：亿元、元/平方米）

土地编号	位置	用途	成交方	成交总价	楼面单价
XDO-2022-17号	梁溪区	商住	无锡	7.09	12985
XDO-2022-23号	梁溪区	商住	无锡	6.44	15000
XDO-2022-60号	经开区	商住	无锡	14.69	17360
XDO-2022-55号	经开区	商住	无锡	12.01	18000
XDO-2022-61号	梁溪区	商住	无锡	6.14	7632
XDO-2022-11号	梁溪区	商住	无锡	3.06	13526
XDO-2022-56号	梁溪区	商住	无锡	13.78	15500
XDO-2022-37号	梁溪区	商住	无锡	12.95	11500
XDO-2022-69号	梁溪区	商住	无锡	18.60	12800
XDO-2022-36号	梁溪区	商住	无锡	15.85	10000
XDO-2022-26号	梁溪区	商住	无锡	9.43	8500

- 8月30日，江苏省无锡市第三批集中供地收官。当天出让的11宗涉宅用地均以底价成交，揽金约120亿元。从成交结果来看，本场土拍中地方国资为拿地主力，无锡市新发集团竞得3宗地块，朗诗、太湖新城发展各拿下2宗地块。
- 其中，朗诗所竞得的两宗地块具体为编号梁溪区XDG-2021-7号、梁溪区XDG-2022-23号地块，成交总价约13.53亿元。具体来看，编号梁溪区XDG-2021-7号规划建筑面积约5.64万平方米，起始价约7.09亿元；梁溪区XDG-2022-23号规划建筑面积约4.29万平方米，起始价约6.44亿元。

5、东莞：三批土拍7宗地总收金136.8亿元，4宗地底价成交（2022.08.30）

序号	土地编号	位置	用途	成交方	成交总价	楼面单价	备注
1	2022WR017	松山湖	商住	中海	45.63	14500	底价成交
2	2022WR018	松山湖	商住	中海	13.27	13300	底价成交
3	2022WR019	松山湖	商住	中海	13.27	13300	底价成交
4	2022WR020	松山湖	商住	中海	13.27	13300	底价成交
5	2022WR021	松山湖	商住	中海	13.27	13300	底价成交
6	2022WR022	松山湖	商住	中海	13.27	13300	底价成交
7	2022WR023	松山湖	商住	中海	13.27	13300	底价成交

- 8月30日，东莞第三批集中供地拍卖结束，总收金约136.8亿元。本批供地涉及南城、东城、松山湖、厚街、石碣、石龙6个镇街，共计出让7宗地块，出让总面积约29.99万m²，起拍总价约133.27亿元。
- 从目前的东莞最新限购政策来看，本次出让的7宗地块，有4宗宅地来自限购区域，包括松山湖、东城、南城，限购区宅地占总挂地宗数57%。而非限购区的宅地，有多块宅地临近限购区，包括石碣、厚街、大朗、石龙等镇街宅地。其中2宗地达到最高限价进入终次报价，4宗地底价成交，保利、华润、中海均有收获，首铸集团以联合体形式获得2宗地。此外，华润置地以45.63亿竞得松山湖宅地2022WR017号，为本次土拍成交额最大的交易。

6、厦门：第三批次集中供地成交5幅地块，总金额179亿元（2022.08.31）

序号	土地编号	位置	用途	成交方	成交总价	楼面单价	备注
1	2022Y01	思明区	商住	中海	43.5	14500	底价成交
2	2022Y02	思明区	商住	中海	13.27	13300	底价成交
3	2022Y03	思明区	商住	中海	13.27	13300	底价成交
4	2022Y04	思明区	商住	中海	13.27	13300	底价成交
5	2022Y05	思明区	商住	中海	13.27	13300	底价成交

- 8月31日，厦门第三批次集中土地拍卖，出让6幅涉宅用地，总用地面积37.58公顷，总起拍价约206.6亿元，最终5宗成交，总成交额179.1亿元。1宗翔安地块因无人应价而流拍。
- 成交地块中，2宗岛内地块低溢价出让，3宗岛外地块底价出让，总建面93万m²，总成交价179亿元；其中，中海以43.5亿元竞得岛内思明区地块。本次土拍延续此前的土拍政策，即厦门岛内（指思明区、湖里区）地块采用“限房价、限地价、定配建、定品质+摇号”的竞价方式；岛外各区地块采用“限房价、限地价、定品质+摇号”的竞价方式。

房企：保利拟发行不超过99亿元公司债券/旭辉控股拟配售发行3.04亿股新股

1、保利：拟发行不超过99亿元公司债券（2022.08.29）



- 8月29日，保利发展发布的发行公司债券预案公告显示，本次发行的公司债券规模为不超过99亿元（含人民币99亿元），本次债券票面金额为100元，期限为不超过10年（含10年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。募集资金拟用于偿还有息债务、补充流动资金、项目建设、并购地产项目及适用的法律法规允许的其他用途。

2、招商蛇口：为子公司昆明招金12亿元贷款提供担保（2022.08.30）



- 8月30日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布公告称，为满足项目建设需要，招商局蛇口工业区控股股份有限公司之间接全资子公司昆明招金房地产有限公司向华泰资产管理有限公司申请债权融资12亿元，融资期限为6年。招商局蛇口工业区控股股份有限公司董事会为公司控股子公司的银行等金融机构信贷业务以及其它业务提供不超过人民币500亿元的担保额度，其中公司为资产负债率70%以上的控股子公司提供担保的额度不超过人民币350亿元。

3、旭辉控股：拟配售发行3.04亿股新股（2022.08.31）



- 8月31日午间，旭辉控股公告称，拟配售发行3.04亿股新股，每股发售定价2.06港元，认购事项所得款项总额预期将约为6.28亿港元。公司拟将配售事项所得款项净额用于现有债务再融资及用作一般企业用途。

房企：美的置业拟发行上限10亿元中期票据/世茂出售地块给华润，用于还境内债

4、美的置业：获发债增信支持，拟发行上限10亿元中期票据（2022.08.31）



- 9月1日，美的披露2022年度第三期中期票据信用增进函等材料，根据募集说明书，本次中期票据基础发行规模为3亿元，发行金额上限为10亿元，期限为3年。担保情况为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。票据起息日为2022年9月7日，上市流通日为2022年9月8日。对于募集资金用途，本期中期票据募集资金拟全部用于项目建设。

5、恒大地产：公司预计无法于2022年8月31日前按期完成2022半年度财务报告披露（2022.08.31）



- 恒大地产8月31日公告，由于恒大地产经营情况发生重大变化，审计机构增加了大量额外的审计程序，目前公司尚未完成2021年度审计工作，以及2022半年度财务报告编制工作。鉴于目前情况，公司预计无法于2022年8月31日前按期完成2022半年度财务报告披露。

6、世茂：33亿元出售北京两地块权益，将用于偿还境内债务（2022.08.31）



- 世茂集团公告称，8月31日，公司与华润置地（01109.HK）附属公司北京润置商业运营管理有限公司签订协议，以33.165亿元的总代价出售位于北京市的两宗地块的股权、债权及为两地块的购房者提供室内装修服务公司的股权、债权。
- 公告显示，两宗地块分别为位于北京市丰台区南苑乡分钟寺村的L-39地块和位于北京市丰台区南苑乡分钟寺村的L-41地块。
- L-39地块占地面积约为17831.97平方米，建筑面积约为85715.27平方米，作住宅开发用途；L-41地块占地面积约为29750.73平方米，建筑面积约为142482平方米，作住宅开发用途。

河南/郑州：河南省9个城市公积金实现互认互贷

1、河南：9个城市实现住房公积金互认互贷（2022.08.31）



- 2022年8月31日，河南省郑州住房公积金管理中心印发了《关于“1+8郑州都市圈”住房公积金一体化协同发展有关事项的通知》，
 - 9月1日起，河南省“1+8郑州都市圈”9个城市：郑州、开封、洛阳、平顶山、许昌、漯河、新乡、焦作、济源，住房公积金实现互认互贷。
- 按照“一体化”原则，都市圈其他城市缴存职工在郑州市行政区域购买住房申请贷款时，不要求购房职工先取得郑州市行政区域户籍；在都市圈其他城市购房的郑州住房公积金缴存职工，比照在郑州购房提取对应的条件，办理住房公积金提取业务，不再要求提取申请人出具购房地的户籍证明。

2、郑州经开区：发布契税缴纳补贴政策（2022.08.31）



- 经开区商品房契税缴纳补贴范围为在经开区辖区内已经购买商品房（不含二手房）但尚未缴纳契税的房屋所有权人。
- 补贴方式和标准：契税补贴采取“先征后补”的方式，每套住房只能享受一次补贴。凡在2022年9月1日至30日缴纳商品房契税的，按照契税总额的20%给予补贴；凡在10月1日(含)之后缴纳商品房契税的，不再享受本次补贴政策。

3、郑州：住房租赁企业务必于9月1日前开设资金监管专户（2022.08.30）

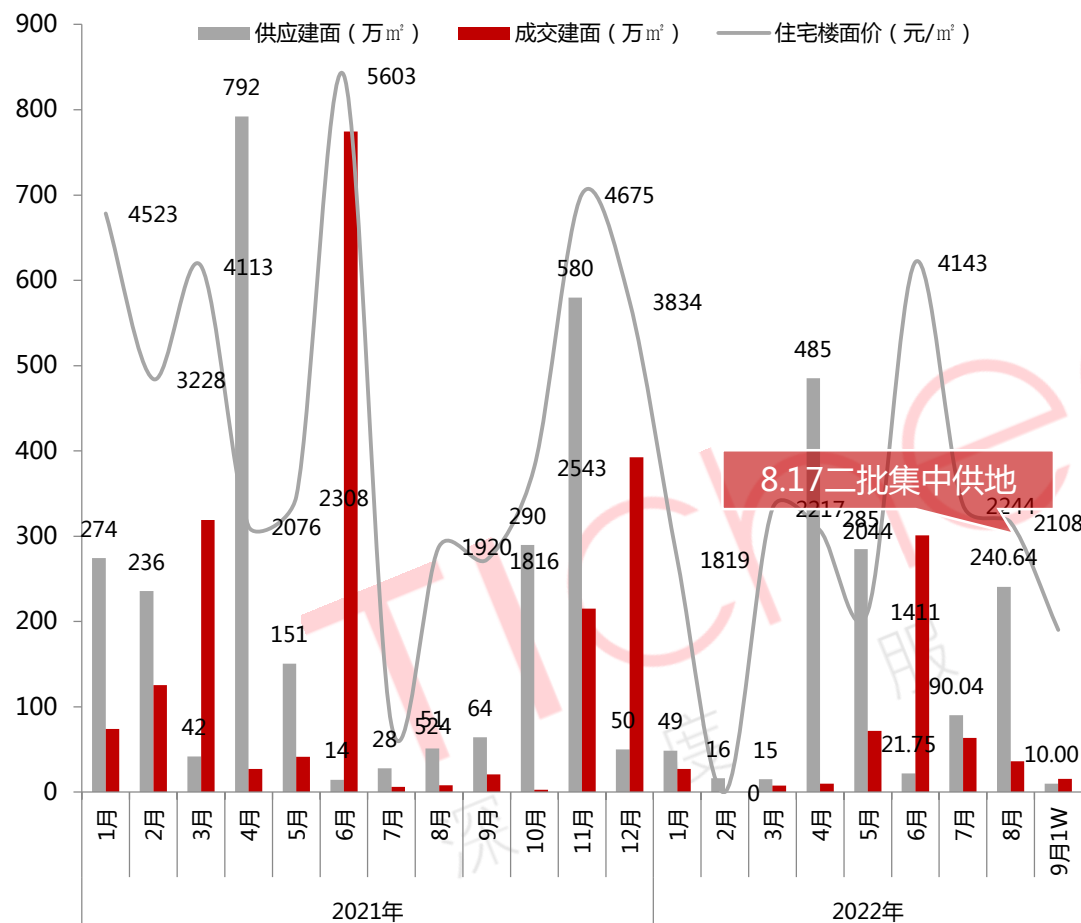


- 8月30日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《关于推进住房租赁资金监管工作开展的公告》，提出已在市场监管部门注册但尚未按照《郑州市住房租赁资金监管办法（试行）》（郑房〔2021〕72号）要求完成住房租赁资金监管专户开设工作的住房租赁企业，务必于9月1日前完成专户开设工作。各住房租赁企业应选择一家与郑州市房屋租赁服务平台对接的监管银行，开设唯一的监管专用账户，并按要求将承租人缴纳的租金、押金纳入监管。新注册的住房租赁企业应在注册后10个工作日内开立监管专用账户。后期，郑州市将会对住房租赁企业是否开设专户纳入“双随机、一公开”检查。

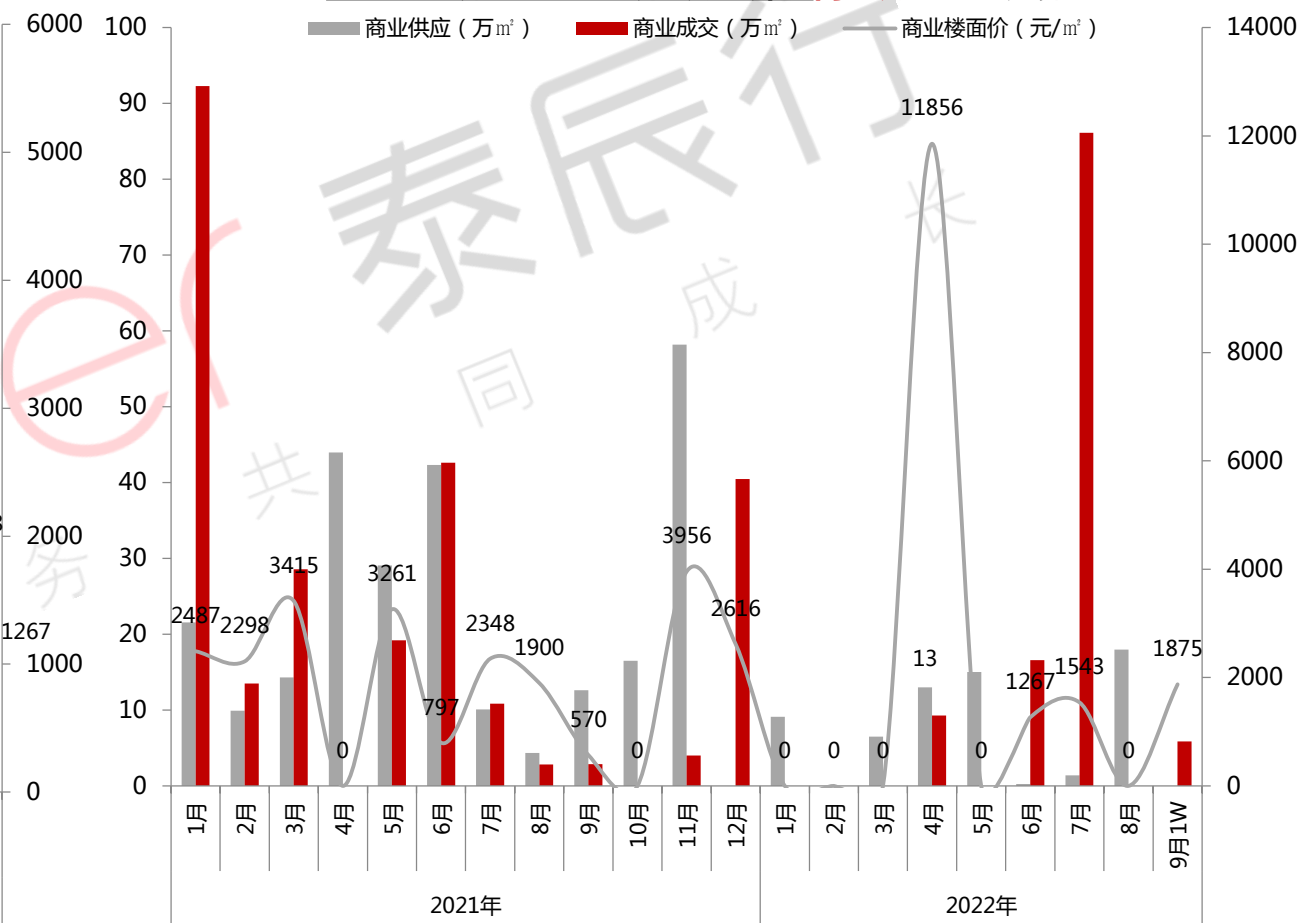
土地汇总：本周供应和成交地块均位于巩义，新密住宅地块流拍

本周大郑州仅远郊巩义市有供销地块，供应3宗住宅地，占地116亩；成交15宗，占地304亩，均为下辖镇土地；另新密市青屏山板块3宗住宅用地流拍，共260亩

2021年1月-2022年9月1周大郑州住宅用地供求走势



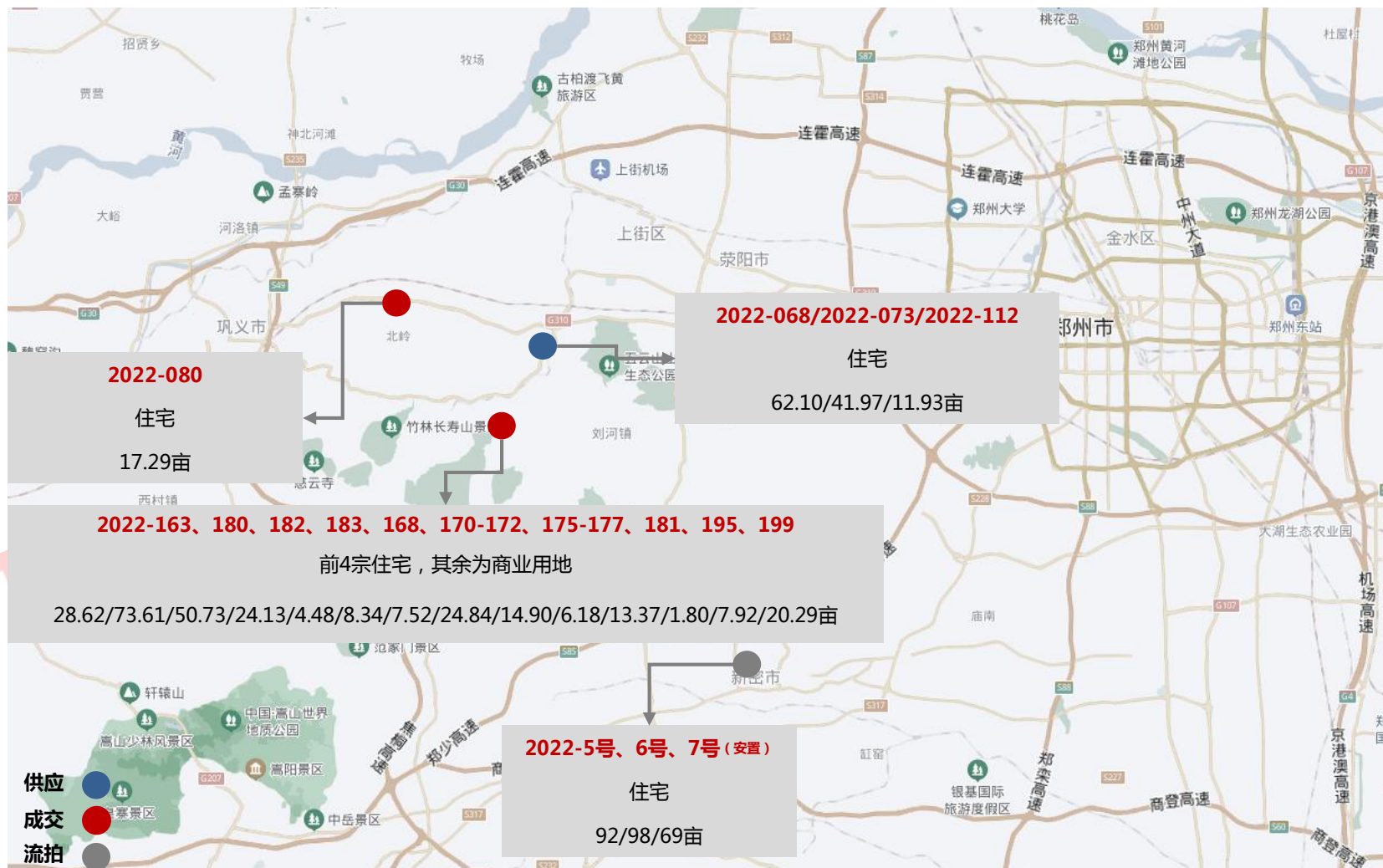
2021年1月-2022年9月1周大郑州商业用地供求走势



数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

土地汇总：本周供销土地均为远郊区域，主要为巩义

远郊巩义市供应3宗住宅用地，成交宗15地（含5宗住宅、10宗商业），主要是新中镇区域土地；另外远郊新密流拍3宗



土地汇总：巩义供应3宗，成交15宗（含5宗住宅、10宗商业）

巩义市供应3宗住宅用地，计容建面10万 m^2 ，位于米河镇小里河村；成交15宗土地，共计建面21万 m^2 ，楼面价1433元/ m^2 ，摘地房企均为郑地+巩义国资

本周大郑州土地供应信息

地块编号	竞拍日期	位置	用途	土地类型	安置/商品房	面积(亩)	容积率	总建面 (万㎡)	起始价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/㎡)	竞买保证金(万元)	竞拍规则
2022-068	2022/9/27	米河镇小里河村	住宅	产业勾地	商品房	62.10	1.2	4.97	6837	110	1376	1368	价高者得
2022-073	2022/9/27		住宅	产业勾地	商品房	41.97	1.4	3.92	4888	116	1248	978	价高者得
2022-112	2022/9/27		住宅	产业勾地	商品房	11.93	1.4	1.11	1389	116	1248	278	价高者得
/						116.00	-	10.00	/				

本周大郑州土地成交信息

地块编号	成交日期	位置	用途	房企	安置/商品房	面积(亩)	容积率	总建面(万 m^2)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	楼面价(元/ m^2)	竞买保证金(万元)	溢价率
2022-163	2022/8/29	新中镇	住宅	巩义市瑞之兴开发建设有限公司	商品房	28.62	1.2	2.29	2862	100	1250	573	0%
2022-180	2022/8/29	新中镇	住宅	巩义市瑞之福开发建设有限公司	商品房	73.61	1.2	5.89	7361	100	1250	1473	0%
2022-182	2022/8/29	新中镇	住宅	巩义市瑞之福开发建设有限公司	商品房	50.73	1.2	4.06	5073	100	1250	1015	0%
2022-183	2022/8/29	新中镇	住宅	巩义市瑞之福开发建设有限公司	商品房	24.13	1.2	1.93	2413	100	1250	483	0%
2022-080	2022/9/4	大峪沟镇云智组团韩门北区	住宅	巩义市瑞之安开发建设有限公司	商品房	17.29	1.2	1.38	2000	116	1446	400	0%
2022-168	2022/9/4	新中镇	商业	郑地51%+巩义国资 巩义市瑞之兴开发建设有限公司	商品房	4.48	0.8	0.24	448	100	1876	90	0%
2022-170	2022/9/4	新中镇	商业	巩义市瑞之兴开发建设有限公司	商品房	8.34	0.8	0.44	834	100	1874	167	0%
2022-171	2022/9/4	新中镇	商业	巩义市瑞之兴开发建设有限公司	商品房	7.52	0.8	0.40	752	100	1874	151	0%
2022-172	2022/9/4	新中镇	商业	巩义市瑞之兴开发建设有限公司	商品房	24.84	0.8	1.32	2484	100	1875	497	0%
2022-175	2022/9/4	新中镇	商业	巩义市瑞之兴开发建设有限公司	商品房	14.90	0.8	0.79	1490	100	1875	298	0%
2022-176	2022/9/4	新中镇	商业	巩义市瑞之兴开发建设有限公司	商品房	6.18	0.8	0.33	618	100	1875	124	0%
2022-177	2022/9/4	新中镇	商业	巩义市瑞之兴开发建设有限公司	商品房	13.37	0.8	0.71	1337	100	1875	268	0%
2022-181	2022/9/4	新中镇	商业	巩义市瑞之福开发建设有限公司	商品房	1.80	0.8	0.10	180	100	1877	180	0%
2022-195	2022/9/4	新中镇	商业	巩义市瑞之泰开发建设有限公司	商品房	7.92	0.8	0.42	792	100	1874	159	0%
2022-199	2022/9/4	新中镇	商业	巩义市瑞之泰开发建设有限公司	商品房	20.29	0.8	1.08	2029	100	1875	406	0%
						304.03		21.40					

土地汇总：预计下周共竞拍6宗地块，均位于巩义

本周新密市流拍3宗住宅地；预计下周巩义市竞拍6宗土地，共计283亩，总建面18万㎡，包含北山口镇旅游服务片区1宗住宅地、桃花峪中药养生度假小镇5宗商业用地

本周大郑州土地未成交信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			状态
						面积（亩）	建面（万㎡）	容积率	
2022/8/31	2022-5号（网）	浮戏路东侧、未来大道西侧、屏阳路北	新密	住宅	商品房	92	14.17	2.3	流拍
2022/8/31	2022-6号（网）	浮戏路东侧、未来大道西、屏阳路北侧	新密	住宅	商品房	98	15.05	2.3	流拍
2022/8/31	2022-7号（网）	浮戏路东、未来大道西侧、屏阳路北侧	新密	住宅兼容商业	安置	69	10.64	2.3	流拍
/						260	39.86	/	

9月2周预计大郑州土地竞拍信息

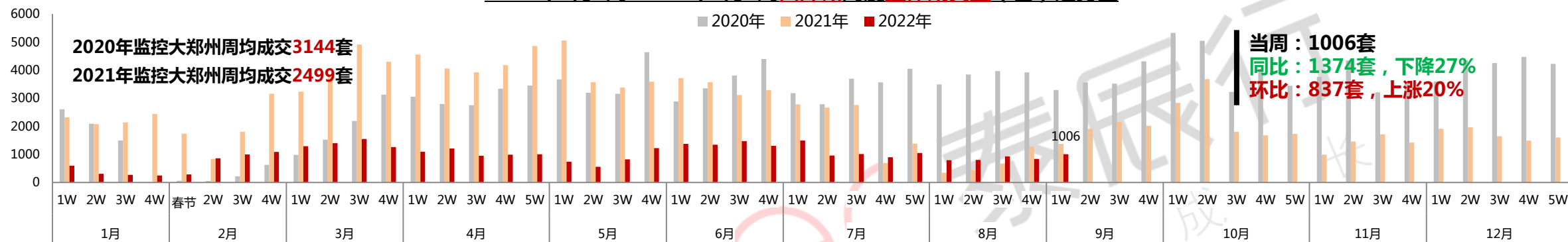
区域	地块编号	位置	用途	是否安置	土地类型	面积(亩)	容积率	总建面(万㎡)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/㎡)	竞买保证金(万元)	竞拍日期
巩义	2018-125	北山口镇东门村	住宅	商品房	产业勾地	56	1.5	6	9813	175	1750	1963	2022/9/10
巩义	2022-179	新中镇	商业	商品房	产业勾地	132	0.8	7	13175	100	1875	2635	2022/9/10
巩义	2022-184	新中镇	商业	商品房	产业勾地	46	0.8	2	4613	100	1875	923	2022/9/10
巩义	2022-190	新中镇	商业	商品房	产业勾地	13	0.8	1	1263	100	1875	253	2022/9/10
巩义	2022-197	新中镇	商业	商品房	产业勾地	17	0.8	1	1665	100	1875	333	2022/9/10
巩义	2022-198	新中镇	商业	商品房	产业勾地	20	0.8	1	2014	100	1875	403	2022/9/10
合计						283	/	18	/				

数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊(新密市、上街区、巩义市、登封市)

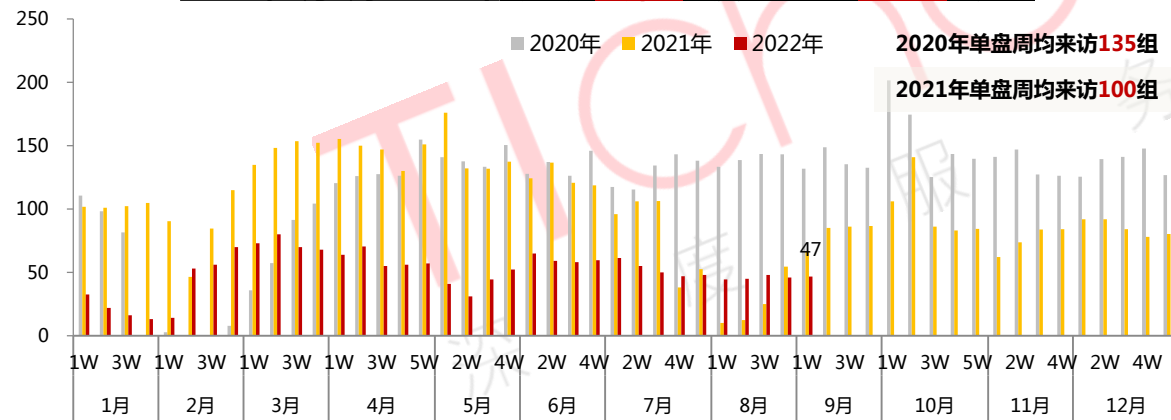
整体数据：本周受月底冲刺及典型项目平推影响，大郑州整体成交环比回升20%

本周大郑州总成交**1006套**，环比**上涨20%**，同比**下降27%**；单盘来访**47组**，单盘成交**3套**

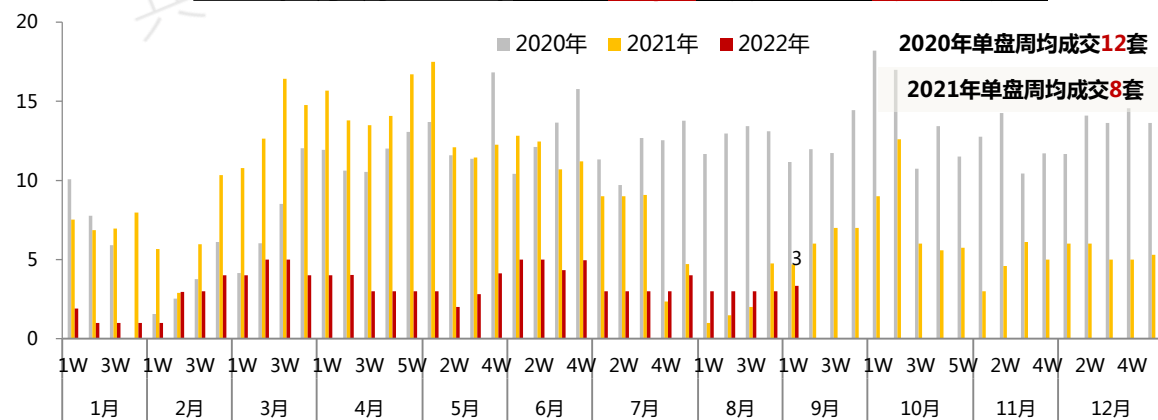
2020年1月1周-2022年9月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年9月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周- 2022年9月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



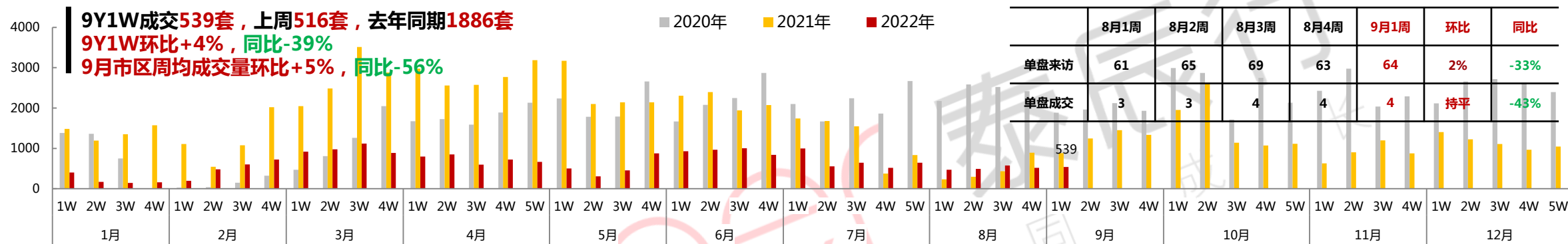
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：9月1周大郑州实际监控到项目300个，其中在售项目300个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

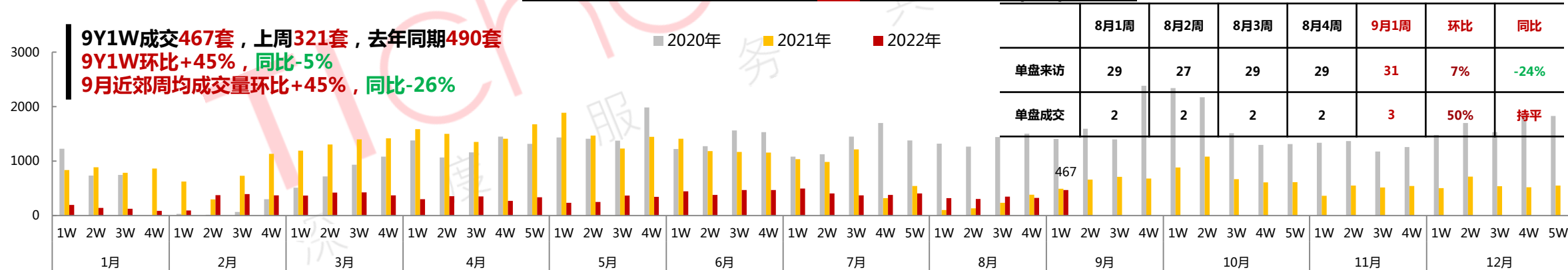
城郊数据：市区成交环比微涨4%，近郊受典型项目影响去化大幅上涨45%

9月1周市区总成交**539套**，环比**上涨4%**，同比**下降39%**；单盘成交**4套**，环比**持平**，同比**下降43%**
 近郊总成交**467套**，环比**上涨45%**，同比**下降5%**；单盘成交**3套**，环比**上涨50%**，同比**持平**

2020年1月1周-2022年9月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年9月1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，9月1周（自然周）市区实际监控到在售项目145个，近郊实际监控到在售项目155个

认购榜单：TOP15门槛11套，共计销售385套，环比上周（255套）上涨51%

本周TOP15门槛11套，普罗理想国平推东3苑洋房，目前为准现房，前期交付地块客户认可度高，周成交124套居榜首

9月1周（8.29-9.04）住宅项目认购套数TOP15热销分析

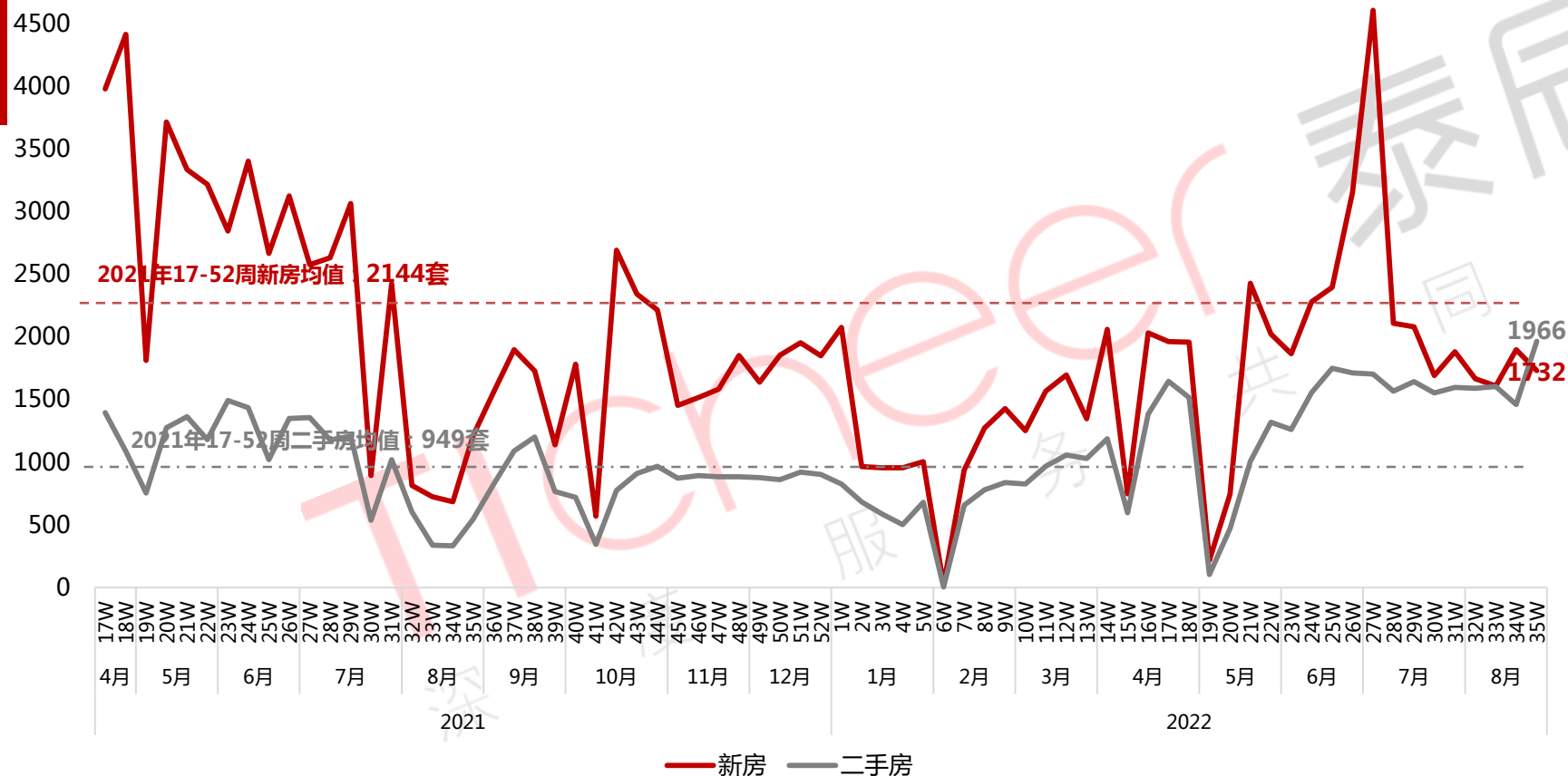
排名	项目名称	区域	本周成交	价格（元/㎡）	分期政策	分销政策	热销原因
1	普罗理想国	中牟	124	精装首层26000-28000，标准层18000-20000，顶层19000-21000	无	无	自成体系，内部配套齐全，准现房，客户认可度高
2	万科民安理想星光	惠济区	28	精装13000-14000	无	贝壳、58，佣金2.5%	万科品牌+精装交付+三环内、地铁旁+高性价比
3	保利文化广场	高新区	27	毛坯高层14300-17400	首付20%，延期1-2年	贝壳、知然，佣金1.2-1.4%	央企开发，高新区核心板块，区位优势明显
4	万科星图	新郑	24	8000-8700	首付15%，2年4次	贝壳、朴邻3.5%	/
5	富田城九鼎公馆	管城区	23	二号院/三号院清盘13400-15000、五期12800，一口价11900	五号院首付1万/3万网签 剩余交房前1个月还清，开发商垫资 无息	58，佣金4%	推出41套特价房源二号院15000，现房；三号院13400-13900准现房，送负二层车位
6	保利和光屿湖	高新区	21	一期高层精装11500-12000，特价11300-11400，二期高层毛坯10500-11000	首付10%，最长可延期6个月	贝壳/房友，2.2万/套，30套以上2.5万	首付延期半年
7	招商时代锦宸	惠济区	21	高层毛坯14500-16500	无	贝壳，3%	央企开发+双地铁+贾鲁河
8	谦祥世茂万华城	高新区	21	三期6套一口价房源12000-13500	三期10%，剩余1年2次 五期5%，剩余2年4次	贝壳，佣金4%	区位+学区+准现房+特价房
9	万科翠湾中城	惠济区	17	一期高层18300，二期高层16000	无	贝壳，2%	万科品牌，绿色住宅，区位
10	正弘铂悦	中牟	15	高层7100（特殊楼层特价房6500送车位）	首付2万，剩余一年半内分三次	贝壳、迅辉，4%-5%（每12套起跳）	低价（降价200）+高佣+购房送车位
11	正弘中央公园	航空港区	15	12号地顶底特价7200-7800，正常均价8300	分期首付10%，剩余10%于今年12月10日前交清	贝壳、58，佣金2%	深耕港区，客户基础好，12号地施工进度快，准现房且预计提前交付，客户信心足
12	碧桂园凤凰城	中原区	13	顶底房源8000，正常楼层10000	第三方首付贷（贷首付的一半，可选项，现在不主推）：分6个月/12个月/24个月/36个月还，利息0.68，手续费3%，开发商贴息一年	万店加盟，佣金1.5%	1号线地铁旁+凤翔苑3号楼精装改毛坯，并以人才公寓名义向外推售，降价约2500-3500元/㎡
13	保利大都汇	金水区	13	精装18000-20000	无	贝壳、房友、58、米宅，佣金1.5-1.8%	央企+2号线刘庄站+小高层，刚改改善产品
14	华润琨瑜府	中原区	12	三期毛坯高层均价13700-14300；一期特价11xxx起	无	贝壳、58、房友，佣金3-4%	央企，区位优势，板块内无竞品
15	美盛教育港湾	金水区	11	高层毛坯 12#17500-18000，7/18#17500-19000，1/2/4#19000-20000	首付5%，3年分6次付清	贝壳、58、房友，2-2.5%	12#清栋特价；外国语教师团购房源额外优惠4万元且送半年物业费；认购房源享车位开盘价；分销带访带客礼品；地段优质，纬五路一小、郑州外国语学校双学区

数据来源：泰辰市场监控中心；标红为本周开盘项目，加粗为本周平推项目

网签数据：8月4周成交量新房有所下跌，二手房回升、整月数据同比均大幅上涨

8月4周新房成交量有所下跌，环比下降9%；二手房成交量相对回升，环比上涨35%；8月新房/二手房环比均有下降，同比去年同期上浮较高（21年8月主要受疫情爆发影响，成交惨淡）

近一年郑州市新房/二手房周度成交数据走势



新房	成交套数	同比	环比
当周	1732	43%	-9%
当月	6906	101%	-44%

二手房	成交套数	同比	环比
当周	1966	260%	35%
当月	6620	264%	-18%

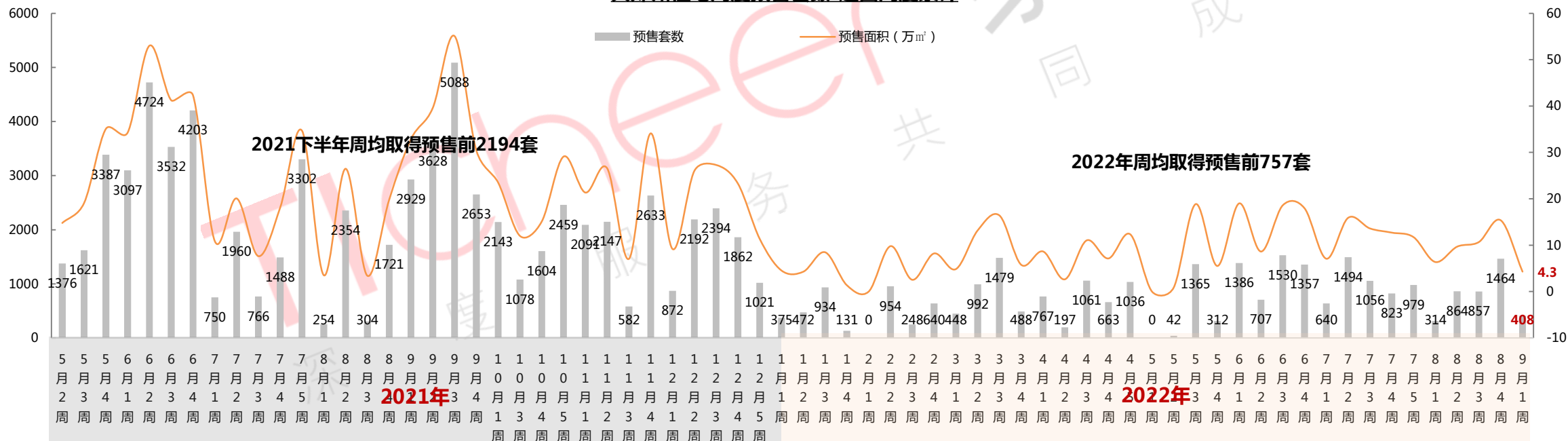
注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟，数据周期：8.22-8.28；来源：360房产网

项目预售前公示：本周预售前公示仅碧桂园凤凰城1个项目

大郑州1个项目有预售前公示，取得住宅预售共计408套，建面4.3万m²

类型	取证时间/ 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㎡)	业态及产品	项目概况	项目动态
在售	2022.08.31/ 2021.3.17	碧桂园凤凰城	中原区/ 常西湖板块	城改	9#	272	2.70	115/118㎡三房，142㎡四房	项目位于中原区建设路西三环地铁一号线西流湖站，总建面34.3万㎡，规划12栋高层，共计2430套，面积涵盖89-230㎡三/四房	给政府投 标人才公 寓
	2022.08.31/ 2021.3.17	碧桂园凤凰城	中原区/ 常西湖板块	城改	8#	136	1.60			
合计						408	4.3	/		

大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

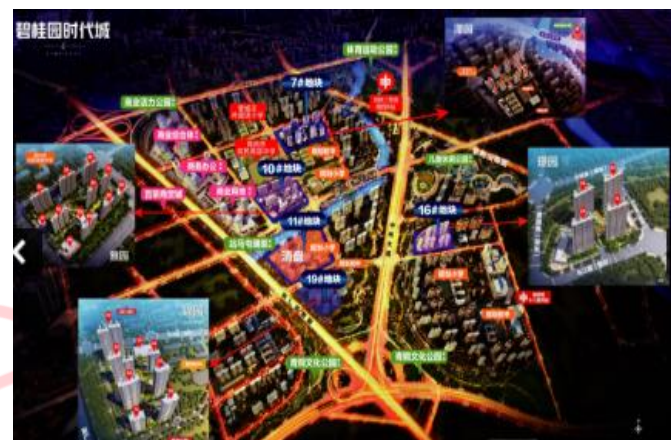
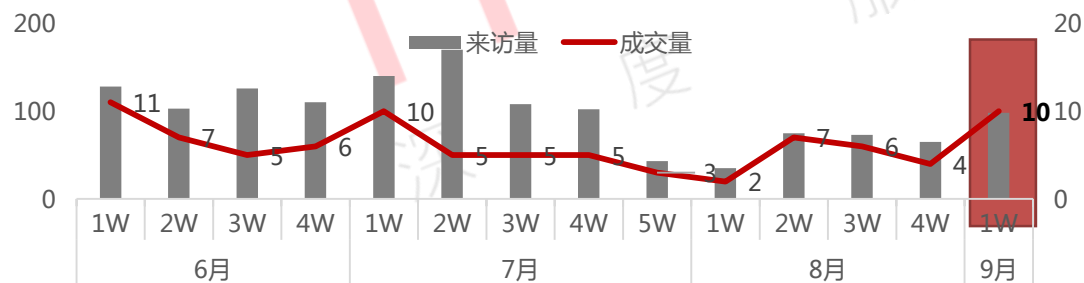
典型项目异动/碧桂园时代城：两年月供补贴，精装特价8500元/㎡送车位

9月1日起开展长达一个月的购房补贴，所有房源均可补贴两年月供（约8.6-13万）直接抵总房款，5期璟园限量5套特殊楼层和首顶层，补贴后成交价8500元/㎡作为噱头推广；项目持续购房送负二层车位，性价比高，本周成交10套不及预期

大盘规划+管城外国语/郑州市回民高级中学+2号线地铁

占地面积	总占地1160， 五期36.36亩	建面	10.36万 m²	容积率	2.99
项目位置	管城区-京广路与南四环交 汇处		开发公司	郑州中贯新城置业有限公司 (碧桂园)	
项目规划	共占地36.36亩，规划有4栋住宅、2栋商业；产品为33F、89平小三房；				
分期政策及 变化	首付15%，剩余3年36次还清或2年24次（有息）				
分销政策及 变化	58；1.5%，贝壳取消				
价格及变化	原价：9800-10500元/m² 现价精装高层均价9500元/m²、特殊房源8500元/m²；均送车位				
活动	月供补贴——按照总房款 70%商贷，算出来的2年月供，费用从总房款扣减				
其他	5期23年年底交房				

2022近三个月周度访问量



管南千亩品质大盘

你买房 我月供

购房即补贴两年月供
(贷款规则详见销售现场介绍)

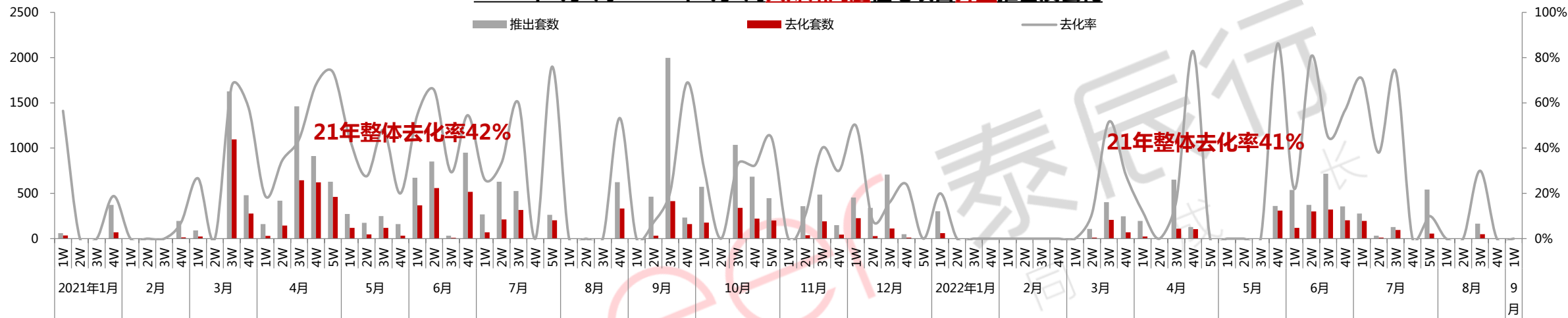
活动日期
2022年9月1日至9月30日

建筑面积约90-130㎡装修大三房
中州大道旁 | 地铁2号线 | 百亩公园旁

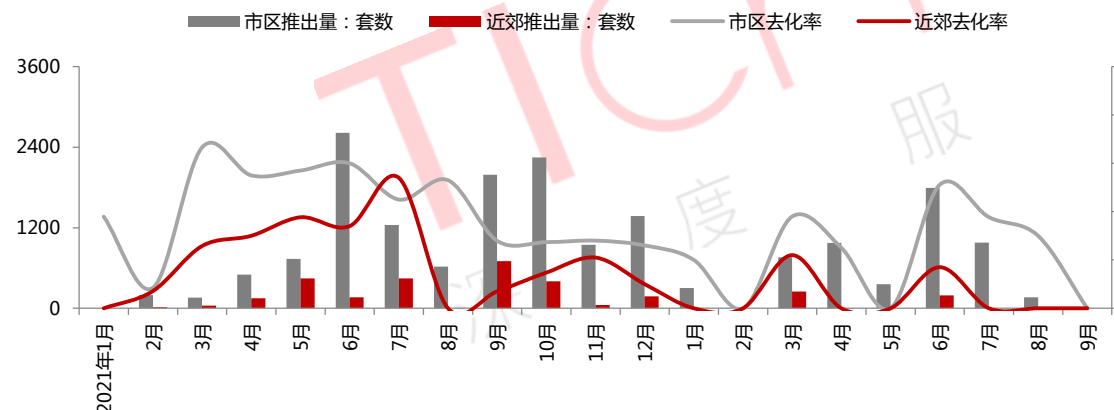
开盘表现：本周无项目集中开盘

本周市场低迷，无项目集中开盘，普罗理想国、万科民安理想星光无蓄客平推

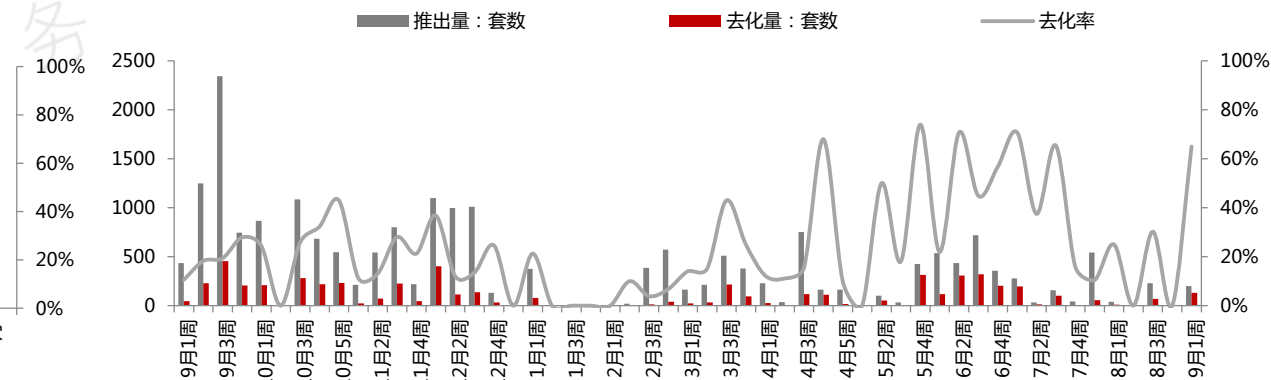
2021年1月1周-2022年9月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2021年1月-2022年9月市区/郊区住宅项目开盘推售及去化



近一年大郑州周度住宅项目推盘表现（开盘+平推）



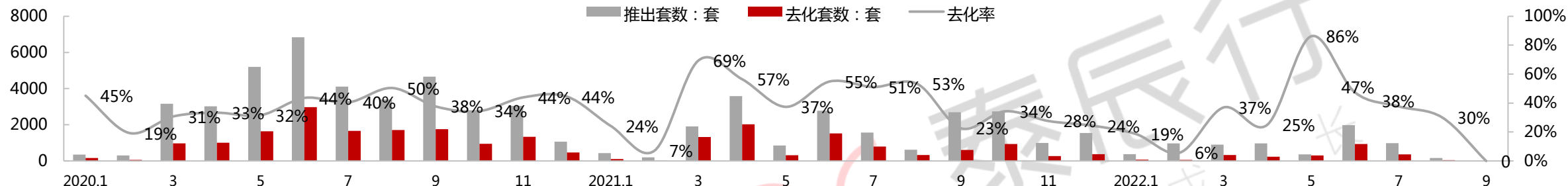
数据来源：泰辰市场监控中心；

数据范围：市区包含二七区、高新区、管城区、惠济区、金水区、经开区、郑东新区、中原区；近郊包含航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区

开盘表现：本周两个项目平推

惠济区-万科民安理想星光-于9月3日平推高层3#40套房源，无分期，价格精装13000-14000元/m²，去化率25%；
中牟县-普罗理想国-于9月3日首推东三苑洋房160套房源，无分期无分销，精装标准层18000-21000元/m²，去化率75%

2020.1-2022.9月大郑州项目开盘成交走势



2022年9月1周开盘/平推项目信息汇总

类型	项目名称	装修情况	成交均价（元/m ² ）	推出套数	销售套数	去化率
平推	万科民安理想星光	精装	高层13000-14000	40	10	25%
平推	普罗理想国	精装	首层26000-28000、标准层18000-20000、顶层复式19000-21000	160	120	75%
/				200	130	65%

普罗理想国/开盘表现较好：客户认可度高，准现房

9月3日选房，推出洋房10/11/12/13/15/16/17/19#楼，共计160套房源，当天去化120套，去化率75%，均价首层26000-28000元/m²（赠送约100m²花园），标准层18000-20000元/m²，顶层19000-21000元/m²（赠送约105m²露台）



开盘分析：本次开盘效果表现较好

- 1、项目为综合大盘，自成体系，本次东3苑首开，位置较好，以北为十五年一贯制的一八学校，以南临近奥特莱斯，以西紧邻社区中央公园，以东为东川，项目内部设有艺术馆，书店，餐厅，健身房，会所，配套涵盖各个年龄段的需求；目前公共交通较为匮乏，医疗配套河南中医药大学第一附属医院分院，预计2023年上半年投入使用；
- 2、项目为精装交付，精装标准高于市面大部分项目，为郑州首个配套全屋净水项目，精装包含智能化新风系统、场景化照明系统、人性化收纳系统等；
- 3、本次地块为准现房（2023年6月交付），实景样板间，且前期交付口碑较好，客户认可度高，周围无同类型竞品。

所属区域	中牟县		所属板块	绿博板块	
项目位置	郑开大道与彩虹隧道交会处		开发公司	郑州普罗房地产开发有限公司	
占地	5000亩（商业2000，住宅4000，东3苑183）	建面	350万㎡	容积率	东3苑1.59
营售团队	自销		解筹率	/	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访200组				
成交价格	首层26000-28000元/㎡；标准层18000-20000元/㎡；顶层复式19000-21000元/㎡（精装）				
竞品价格	鸿园洋房22000元/㎡（毛坯）、26000元/㎡（精装）				
营销政策	优惠：全款优惠3%，按揭优惠1% 分期：无 分销：无				
客户来源	金水区、东区客户为主，老带新占比70%				
预售情况	2021年12月1日取证，【2021】郑房预售字（ZM210114号），10/11/12/15/16/17/19#，140套，30721.23㎡				

普罗理想国/产品分析：层高3.3m，客厅大面宽6.8-7.8m

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高（ m ）	户型	面积（ m² ）	成交价格（ 元/ m² ）	总价段（ 万元 ）	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	10/11/12 /13/15/16/17/19	2D	1T2	6F	3.3	四室两厅四卫	首层188	首层26000-28000	489-526	16	120	75%
							四室两厅四卫	首层204		530-571	16		
							四室两厅四卫	标准层200	标准层18000-20000	360-440	48		
							四室两厅四卫	标准层220		396-484	48		
							五室两厅四卫	顶层复式265	顶层复式19000-21000	504-557	16		
							五室两厅四卫	顶层复式285		542-599	16		
	合计										160	120	75%

洋房标准层平面图



220m²+200m²+200m²+220m²四室两厅四卫

洋房顶层复式户型图



265/285m²五室两厅四卫：5层



265/285m²五室两厅四卫：6层

备注：洋房一层约100m²花园院子，顶层约105m²露台，剩余楼层为标准层

万科民安理想星光/平推表现：

万科品牌+精装交付+三环内、地铁旁+高性价比，去化表现尚可，去化率25%

- ◆ 去化情况：9月3日加推高层3#（1D20F2T5）部分房源；共计40套，去化10套，去化率25%；（周度总成交28套）
- ◆ 加推面积：高层——89/99m²三室两厅一卫；
- ◆ 价格情况：13000-14000元/ m²（精装）；
- ◆ 优惠政策：加推优惠2%；
- ◆ 首付分期：无；
- ◆ 分销政策：贝壳、58，佣金2.5%；
- ◆ 平推分析：

项目劣势：项目地块狭小，仅4栋楼，社区氛围及居住舒适性不足，且临近北三环、铁西线及京广快速路，有一定噪音污染；

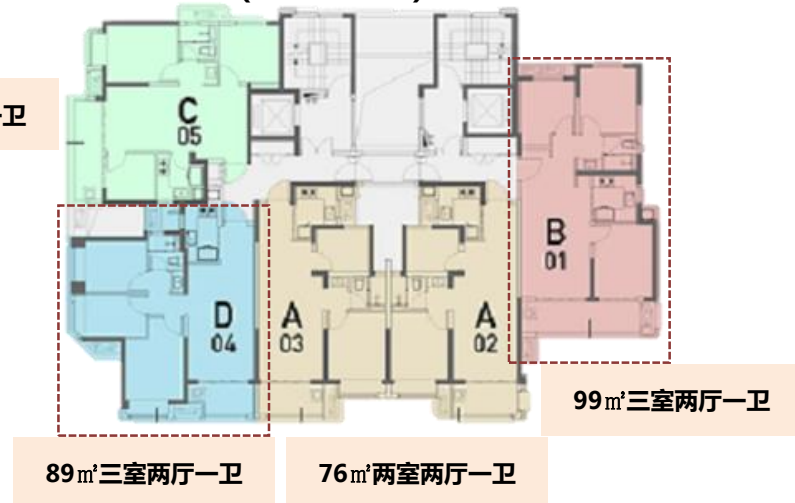
项目优势：万科品牌+精装+三环里+地铁+高性价比，刚需客户意向度高，成交表现尚可；

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2021/9/18	首开	高层	2#	34F	2T5/2T4	76m ² 两房，89/99m ² 三房	14800-15000	精装	297	13	4%
2022/9/3	加推	高层	3#	20F	2T5	89/99m ² 三房	13000-14000	精装	40	10	25%



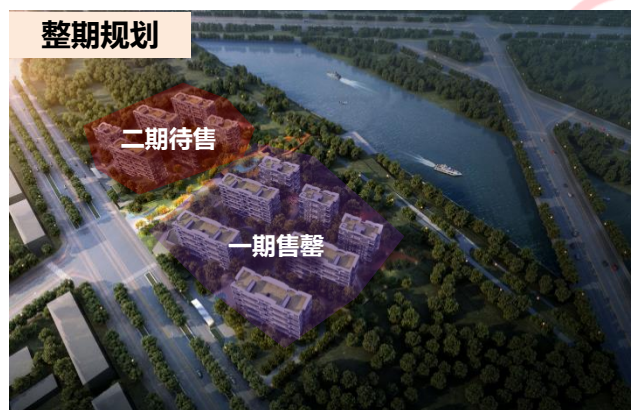
3#(20F1D2T5)

89m²三室两厅一卫



星联枫桥湾——基本信息

星联枫桥湾——二期新盘入市，位于象湖板块，分为东、西苑。目前西苑基本售罄，23年10月交房，东苑待售。东苑占地23亩，住宅体量2.3万 m^2 ，容积率1.59，规划6栋8F洋房，面积142-195 m^2 ，释放价格精装25000元/ m^2 ，预计10月首开



位置	郑东新区-象湖板块-金水东路与中山路（原贺庄路）向南800米		
占地面积	共53亩，二期23亩	容积率	1.59
总建筑面积	二期2.39万方（住宅2.3万方）	开发商	中牟新芒果房地产有限公司（星联）
绿化率	37.59%	车位比	1 : 1.76（244个）
物业类型	6栋8F洋房	装修情况	精装
物业公司	星联芒果物业		
代理公司	自销		
核心卖点	区位+低密社区+创新外立面+改善产品+精装科技住宅		
当前阶段	目前西苑基本售罄，23年10月交房，东苑待售。 东苑：针对周边ZF单位团购，5万锁定房源： 【凑齐20万元首付，总房款可优惠5万；凑齐50万首付，总房款可直接优惠10万，且加送一个车位（参考一期车位15万/个）】。 预计十月份开盘，交房时间预计在2025年6/7月。		

星联枫桥湾——本体分析

枫桥湾总面积53亩，建面5.5万 m^2 ，分为西苑及东苑两期开发，地块分别于2019年5月/2022年7月，由新芒果房地产（星联）协议摘地，容积率上限1.6，限高30米



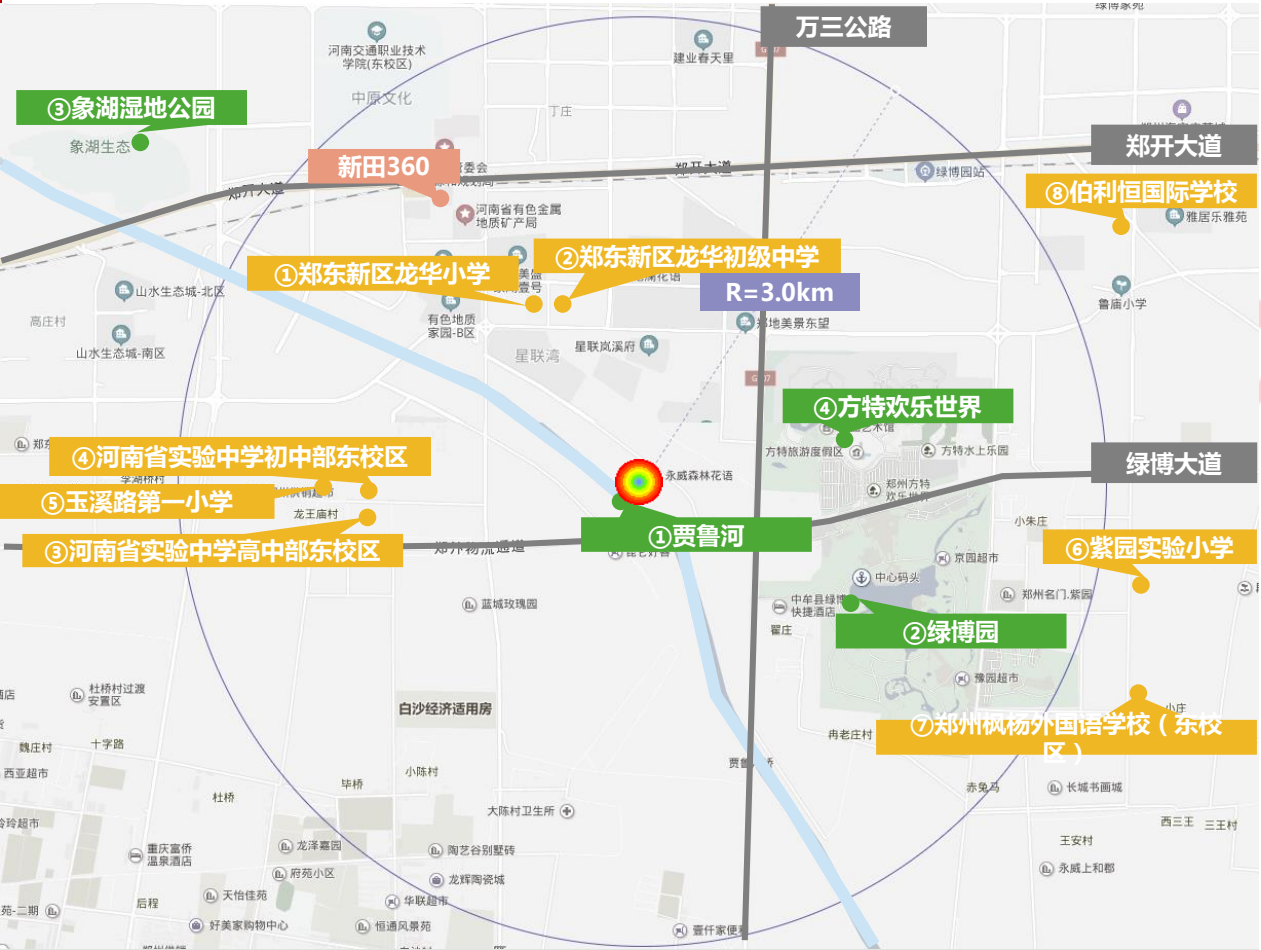
技术经济指标				西苑
项目	数值	单位		
可建设用地面积	19759.1	m^2		
总建筑面积	50953.28	m^2		
地上建筑面积	31586.77	m^2		
地上不计容建筑面积	101.12	m^2		
地上计容建筑面积	31485.65	m^2		
其中	住宅建筑面积	30358.39	m^2	
	配套建筑面积	1127.26	m^2	
	居家养老服务设施	201.59	m^2	设置于4#楼
	社区综合服务用房	201.82	m^2	设置于4#楼
	物业管理	172.91	m^2	设置于4#楼
	社区便民店	115.03	m^2	设置于4#楼
	治安联防站	20.56	m^2	设置于4#楼
	开闭所	140.48	m^2	设置于4#楼
	其他	274.87	m^2	
	地下建筑面积	19366.51	m^2	
其中	地下车库	10186.47	m^2	
	地下非机动车库面积	749.48	m^2	
	储藏室	7374.37	m^2	
	大设备房	1006.84	m^2	
	物业管理	49.35	m^2	
建筑基底占地总面积			4763.22	m^2
绿地面积			7109.97	m^2
容积率			1.594	<1.6
建筑密度			24.12	% <25%
绿地率			35.98	% >35%
户数			190	户
人数			608	人
				人数：3.2人/户
机动车停车位数量			308	辆
其中	地上机动车停车位数量	10	辆	配套停车位
	地下机动车停车位数量	298	辆	其中住宅298辆；包含充电桩车位31辆
非机动车停车位数量			315	辆
其中	地上非机动车数量	180	辆	其中含充电桩车位55辆；配套停车30辆；
	地下非机动车数量	135	辆	住宅非机动车充电车位

技术经济指标				东苑
项目	数值	单位	规范要求	
建设用地面积	15055.11	m^2		
总建筑面积	30066	m^2		
地上总建筑面积	23964.06	m^2		
地上计容建筑面积	23966.23	m^2		
住宅建筑面积	22971.54	m^2		
配套建筑面积	892.57	m^2		
居家养老服务设施	202.49	m^2	≥200 m^2	设置于1#楼一层局部
社区综合服务用房	209.05	m^2	≥200 m^2	设置于1#楼一层局部
物业管理	173.18	m^2	≥总建筑面积的4%	设置于1#、2#楼一层局部
社区便民店	61.08	m^2	60-80 m^2 /百户	设置于1#楼一层局部
治安联防站	25.11	m^2	20-30 m^2	设置于1#楼一层局部
变电室	223.66	m^2		设置于1#楼一层局部
非机动车库出入口	26.32	m^2		
地上不计容建筑面积	77.83	m^2		
其中	机动车库出入口	77.83	m^2	不计容
地下建筑面积	15121.94	m^2		
其中	机动车库	11736.67	m^2	包含雨厅车棚15座及27.44座
其中	地下非机动车库面积	612.62	m^2	
其中	夹层储藏室	2774.35	m^2	位于2#、3#、5#、7#楼地下夹层
垃圾收集点			9	个
建筑基底占地总面积			3561.38	m^2
社区体育运动场地			183	m^2
绿地面积			5559.3	m^2
绿地率			1.59	% <1.6
建筑密度			23.66	% <25%
绿地率			37.69	% >35%
户数			139	户
人数			445	人
				每户3.2人
机动车停车位数量			244	辆
其中	地上机动车停车位数量	5	辆	室内建筑面积<130 m^2 、1个/户；室内建筑面积>130 m^2 、2个/户；社区配套1个/百平米
	地下机动车停车位数量	238	辆	包含充电桩车位23辆，其余预留充电桩安装条件
非机动车停车位数量			254	辆
其中	地上非机动车数量	138	辆	其中含充电桩车位25辆
其中	地下非机动车数量	116	辆	其中含充电桩车位109辆

宗地编号	面积 (m^2)	计容建面 ($万m^2$)	位置	用途	容积率	买受人	出让方式	成交时间
西苑	19759.1 (30亩)	3.16	白沙园区白杨路南、贺庄路东	城镇住宅	$1.0 < R < 1.6$	中牟新芒果房地产有限公司（星联）	协议	2019年5月
东苑	14928.9 (23亩)	2.39	白沙园区白杨路南、贺庄路东	城镇住宅	$1.0 < R < 1.6$	中牟新芒果房地产有限公司（星联）	协议	2022年7月

星联枫桥湾——配套资源

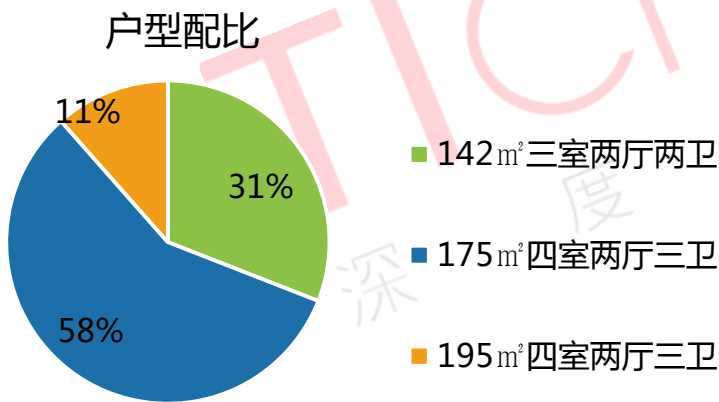
项目位居贾鲁河畔、绿博园旁等，生态优势突出；周边教育有龙华中小学、省实验中学（在建）等教育配套加持；临近绿博大道、郑开大道等主干道，地铁8号线1公里（在建），未来交通优势明显；但当前公共交通不便，商业及医疗设施配套缺乏，规划落地较慢，居住氛围弱



配套		状态	直线距离 (KM)
交通	①绿博大道 (明年起不通车)	已通车	0.4
	②地铁8号线 (龙王庙站)	在建 (2024年底通车)	1.0
	③万三公路	已通车	0.7
	④郑开大道	已通车	1.9
医疗	周边社区医院	已使用	/
商业	新田360	规划 (停工待定)	2.3
教育	①郑东新区龙华中小学	已使用	0.9
	②郑东新区龙华中初级中学	已使用	0.9
	③河南省实验中学高中部东校区	在建 (2023年招生)	1.4
	④河南省实验中学初中部东校区	在建 (2023年招生)	1.4
	⑤郑东新区玉溪路第一小学	已使用	1.7
	⑥紫园实验小学	已使用	3.2
	⑦郑州枫杨外国语学校 (东校区)	已使用	3.4
	⑧伯利恒学校	已使用	3.5
生态休闲	①贾鲁河	已使用	0.05
	②绿博园	已使用	1.0
	③象湖湿地公园	已使用	3.5
	④方特欢乐世界	已运营	0.8

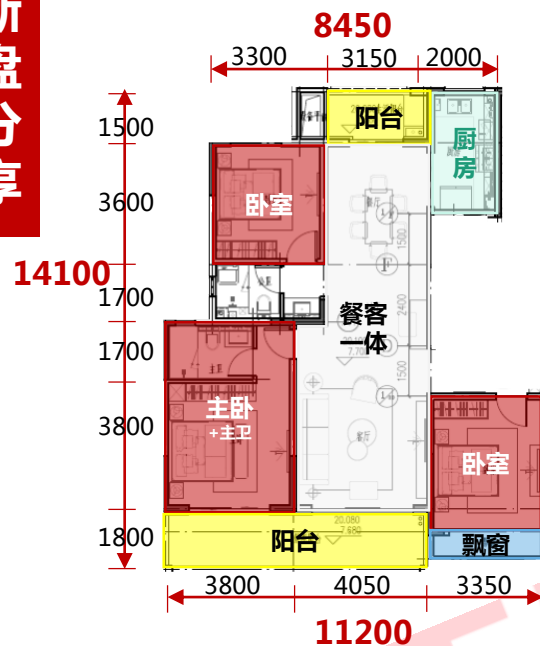
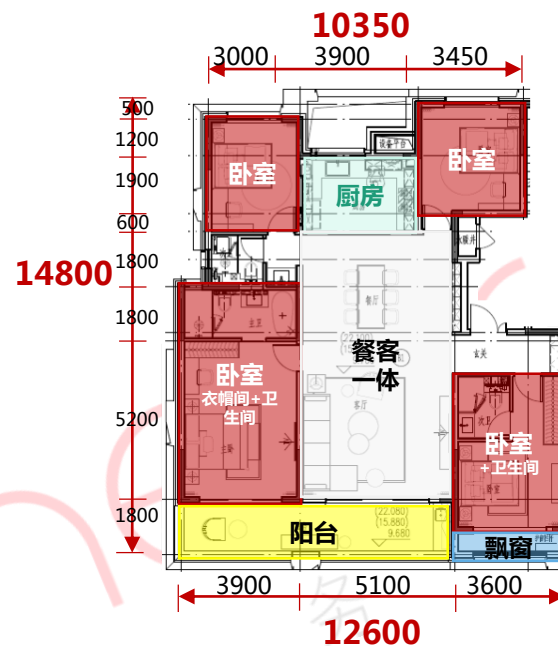
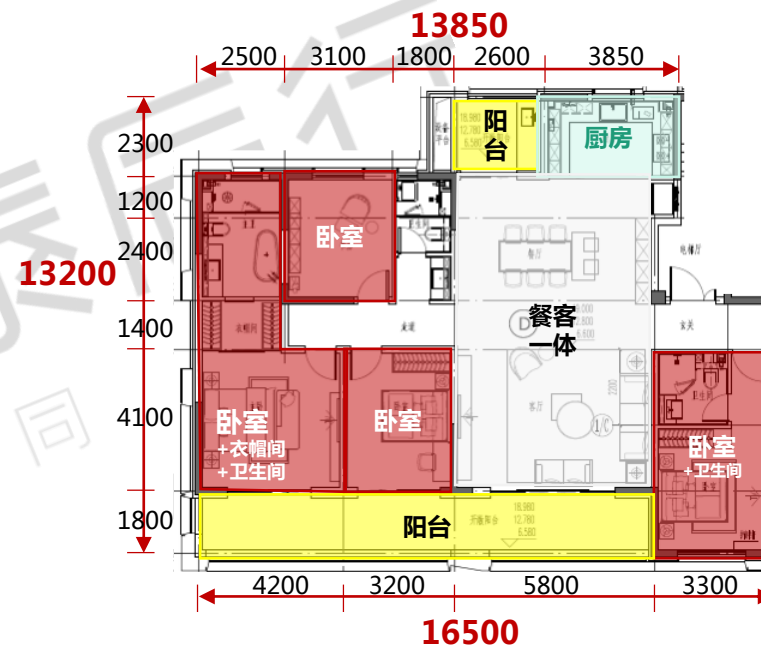
星联枫桥湾——户型配比

整体定位改善，规划6栋8F洋房，共139套。面积涵盖142/175/195㎡，主力为175㎡四室两厅三卫，占比58%；其次为142㎡三室两厅两卫，占比31%。预计10月首推楼栋1/3#，精装标准层价格24000-26000元/㎡、一楼29000元/㎡



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#	2D	1T2	8F	142+142+142+142	142	三室两厅两卫	28	20%
	2#	1D	1T2	8F	142+142	142	三室两厅两卫	15	11%
	3#	2D	1T2	8F	175+175+175+175	175	四室两厅三卫	32	23%
	5#	1D	1T2	8F	175+175	175	四室两厅三卫	16	12%
	6#	1D	1T2	8F	195+195	195	四室两厅三卫	16	12%
	7#	2D	1T2	8F	175+175+175+175	175	四室两厅三卫	32	23%
总计								139	100%

星联枫桥湾——户型分析

142m² 三室两厅两卫175m² 四室两厅三卫195m² 四室两厅三卫

物业	面积 (m ²)	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台类型
洋房	142	边	三室两卫	通透	15%	1T2	3	4.05*5.5	3.8*5.5	3.35*3.8	3.3*3.6	/	11.2	14.1	是	2	南北阳台、南向宽9m
	175	边	四室三卫	通透	15%	1T2	3	5.1*5.2	3.9*7 (不含卫生间5.2)	3.6*5.2	3.45*3.6	3.0*3.7	12.6	14.8	是	1	连通式
	195	边	四室三卫	通透	15%	1T2	4	5.8*5.5	4.2*11.4 (不含卫生间4.1)	3.3*7.3	3.2*4.1	3.1*3.3	16.5	13.2	是	2	南北阳台、南向宽13.2m

星联枫桥湾——楼栋平层图

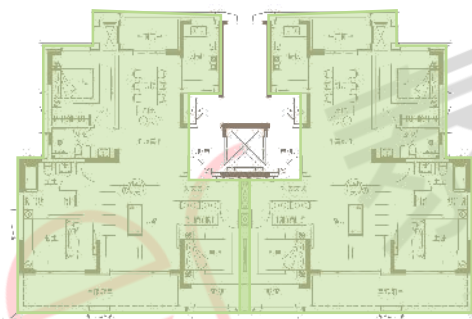
规划楼体限高30米，单层层高3.1m(首层3.5)，楼间距20.8-26.3m；洋房产品8F1T2（1D/2D）设计，得房率为85%；除1/2#外，其余楼栋首层房源赠送50m²院子，以及标准层同等面积、3m挑高的地下室

洋房1#（2D8F1T2）标准层平面图



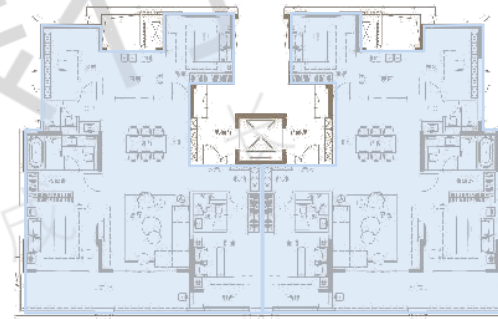
142m²三室两卫+142m²三室两卫+142m²三室两卫+142m²三室两卫

洋房2#（1D8F1T2）标准层平面图



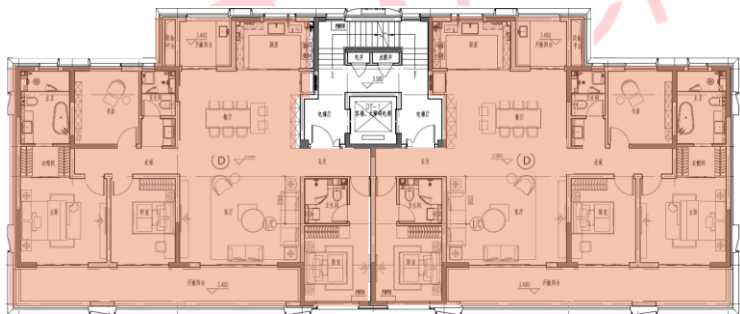
142m²三室两卫+142m²三室两卫

洋房5#（1D8F1T2）标准层平面图



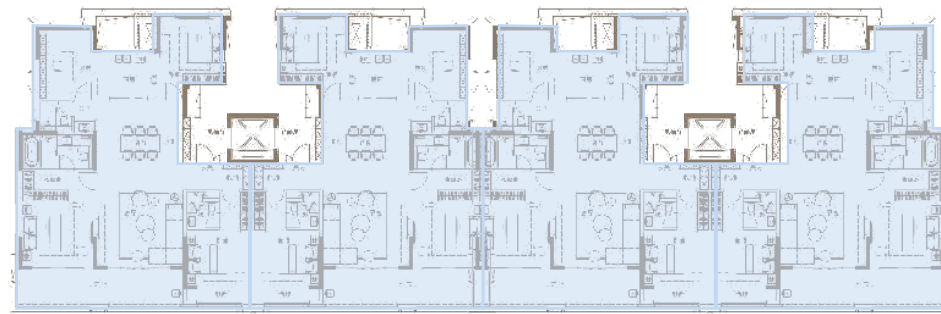
175m²四室三卫+175m²四室三卫

洋房6#（1D8F1T2）标准层平面图



195m²四室两厅三卫+ 195m²四室两厅三卫

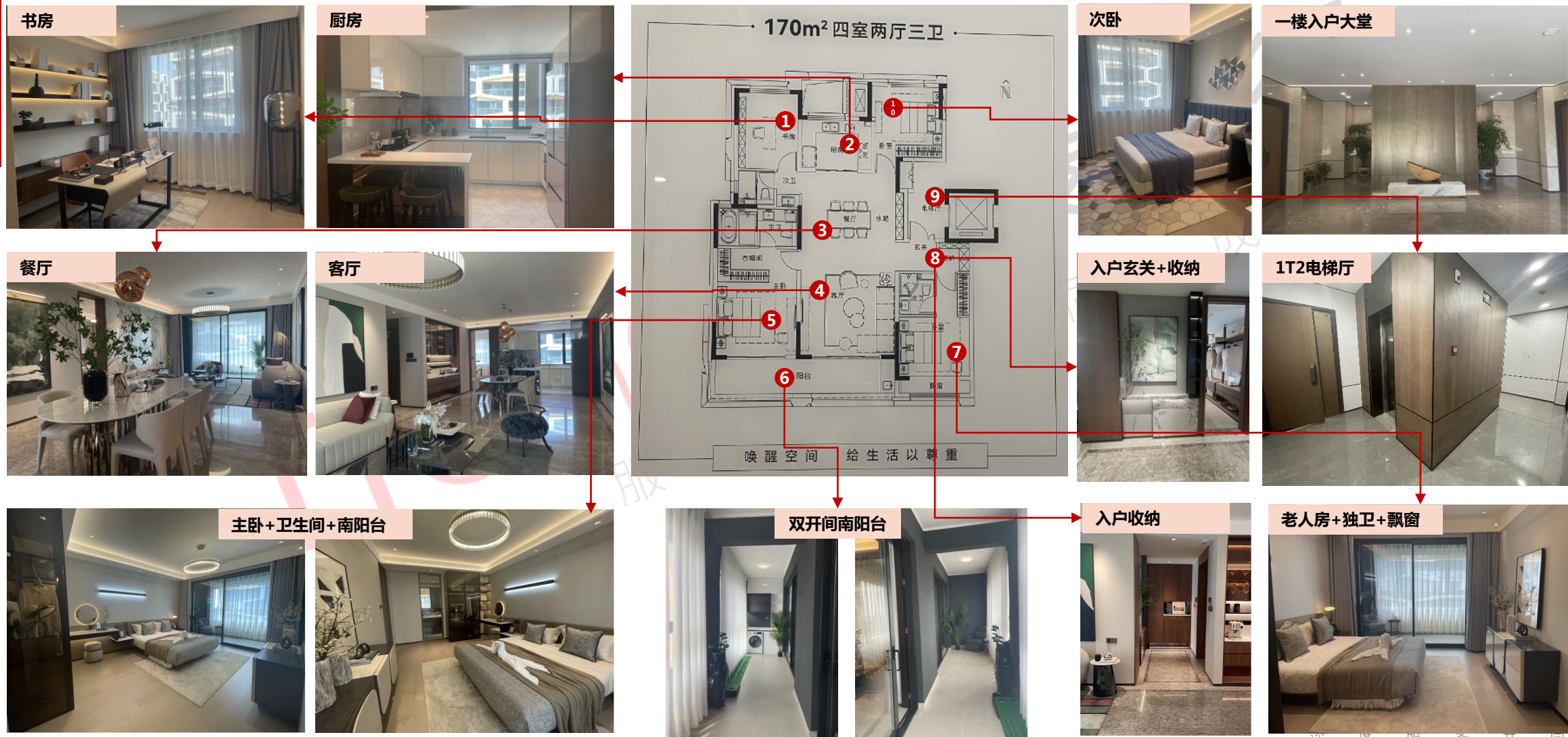
洋房3/7#（2D8F1T2）标准层平面图



175m²四室三卫+175m²四室三卫+175m²四室三卫+175m²四室三卫

星联枫桥湾——样板间展示

售楼部、样板间于2022年2月开放，样板间位于一期西苑实体楼上（二期工程暂未出地面）。目前仅170m²四室两厅三卫一套，标准层高3.1m，1T2，入户玄关+收纳，南向双卧均独卫设计，三开间朝南，南向双阳台，整体设计舒适，利用率较高



星联枫桥湾——精装配置

精装标准5000元/m²，二期采用全屋壁布、客厅电视背景墙、室内床头背景墙+金属踢脚线、厨房洗碗机净水器等，品牌汉斯格雅、杜拉维特、博世、西门子等一线品牌；配合“六衡”，采用海润新风系统、地盘管加局部顶面毛细管、同层排水等工艺搭配智能化系统，提升居住舒适

区域	位置	精装交付配置标准
观景阳台	外窗	实际交付为玻璃栏板开敞阳台（送一般面积）
	地面	瓷砖（一线品牌瓷砖）
	墙面	瓷砖踢脚线+外墙乳胶漆
	顶棚	白色乳胶漆
	栏杆	玻璃栏板+铝板
	门	断桥铝合金+双层中空玻璃（系统门）
	龙头	不锈钢洗衣机单冷龙头，不锈钢地漏
	灯具	LED吸顶灯
	入户门	钢木装甲门（梵蒂斯或同档次其他品牌）+指纹密码锁（德施曼、坚朗）
玄关	地面	天然石材拼+天然石材拨打花
	墙面	墙布（定制）+壁布硬包+木质墙板
	顶棚	石膏板吊顶+乳胶漆
	灯具	内嵌LED体感+光感+射灯（西顿、欧普、三雄极光）
	玄关柜	柜门：实木贴皮柜门 柜体：同色柜体板 置物台面：天然石材
	客餐厅	天然石材拼+天然石材拨打花
客餐厅	墙面	壁布+金属踢脚线+电视背景墙
	顶棚	石膏板吊平顶+局部石膏板叠级造型吊顶+乳胶漆（有反光灯槽，窗帘盒）
	灯具	餐厅节能灯+灯座，LED内嵌射灯
	厨房	瓷砖（品牌瓷砖）
厨房	墙面	瓷砖（品牌瓷砖）
	顶棚	防水石膏板吊顶+防水乳胶漆饰面
	灯具	内嵌LED射灯
	橱柜	柜门：PVC膜压柜门，柜体：同色柜体板 台面：石英石 品牌：高端定制
	电器	抽油烟机、燃气灶、洗碗机（博士、西门子）
	净水器	净水器（怡口、3M、滨特尔、霍尼韦尔）
	水盆五金	不锈钢大单槽洗菜盆、抽拉式水龙头（摩恩、科勒）
	厨房门	不锈钢门套+不锈钢窄边款+艺术玻璃推拉门

区域	位置	精装交付配置标准
主卧	地面	实木多层地板（圣象、北美枫情、大自然）
	墙面	墙布（定制）+壁布硬包床头背景墙+金属踢脚线
	顶棚	石膏板吊平顶+局部石膏板叠级造型吊顶+乳胶漆（有反光灯槽，窗帘盒）
	灯具	LE内嵌D射灯
	卧室门	天然木皮油漆复合门及门套
	次卧	实木多层地板
次卧 老人房 儿童房 书房 客房	墙面	墙布、老人房床头背景墙（壁布硬包）、金属踢脚线（不锈钢踢脚线）
	顶棚	局部石膏板平面吊顶、叠级造型吊顶、如假期、有反光灯槽造型、窗帘盒
	灯具	LE内嵌D射灯
	卧室门	天然木皮油漆复合门及门套
	门槛石及窗台石	天然石材
	飘窗置物柜	实木饰面贴皮柜体
卫生间	沐浴隔断基石及沐浴区地面	老人卫地面瓷砖、客卫地面天然石材
	沐浴屏	天然石材
	墙面	涂膜防爆玻璃沐浴屏
	顶棚	瓷砖
	浴霸	照明、排气、风暖，吹风四合一浴霸
	卫浴洁具、五金、	方形台下洗脸盆、台上出水洗面盆龙头、沐浴花洒、壁挂马桶（高仪、唯宝、汉斯格雅、杜拉维特）
	镜柜	柜门（铝框双面水银镜门板）、体板、防雾、下暗藏LED灯带、镜柜灯
	台盆柜	烤漆柜门、同色柜体板、底板贴防水铝箔、石英石台面、底板灯、U型抽屉
	同层排水	品牌同层排水系统
	六衡系统	集中式新风处理机，具有调温、加湿、除湿、除霾精华功能；地盘管加局部顶面毛细管
智能化系统	净水系统	前置过滤器、中央软水机、厨房净水机
	热水器	燃气热水器、给水管有循环水路
	智能化系统	智能APP控制、智能照明控制、智能开轨电动窗帘控制、室内紧急求助按钮系统

星联枫桥湾——科技住宅

二期东苑在西苑的基础上升级了产品，主打“六衡黑科技系统”来打造健康住宅，衡温、衡湿、衡氧、衡洁、衡静、衡智，拥有188项国家专利，13项发明专利，已得WELL建筑标准认证

海润新风系统



智能终端



智能家居开关



星联集团26°C科技H-LIVES作品

夏季温度不高于26°C，冬季温度不低于20°C

星联拿出来本土最高的科技标准“六衡黑科技系统”来打造健康住宅，衡温、衡湿、衡氧、衡洁、衡静、衡智，拥有188项国家专利，13项发明专利，毛细管网辐射系统，医用级新风系统，同层排水系统。基于六衡黑科，星联·枫桥湾以86高分，获得WELL建筑标准认证。

衡温：采用顶部毛细管网辐射系统+地面地暖管辐射结合的方式。

衡湿：通过新风系统，实现温湿度独立控制，使室内长期保持人体舒适感最佳的湿度。

衡氧：采用地送顶排先进的置换式新风方式，换气次数1~2小时/次。

衡洁：选用了更为优异的医用级新风系统，通过初效、中效、高效三级过滤，有效过滤空气中的有害物质，与火神山、雷神山医院的防护级别相同。户式微正压送风，避免室外污染的空气往室内倒灌。

衡静：采用毛细管网冷热辐射技术，室内无机组运行设备，新风也是低速送风，安静运行。

衡智：通过智能终端，可实时监测室内外温度、湿度、二氧化碳、PM2.5指数等。

星联枫桥湾——外立面及景观展示

建筑为现代主义风格，外立面由上海UA尤安设计，“蜂巢元素”为灵感，创新设计六边形折线形式的蜂巢外观，搭配全铝板及Low-E玻璃，以“灰、白、金”三种主色打造超现代科技住宅；社区景观由山水比德设计新加坡式风格；售楼部后期为物业中心、示范区后期为市政公园

售楼部：后期物业中心



示范区：后期为市政公园

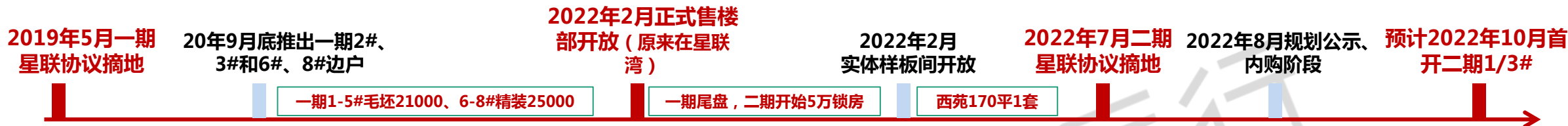


西苑外立面实景图



星联枫桥湾——营销铺排

节点铺排



郑东象湖芯、约141-198m²湾岸洋房、星联集团26°C科技H-LIVES作品

线上，线下联合通过活动引流客户

线上以星联郑州公众号，朋友圈等日推海报，房东等公众号文章为辅（一期尾盘，二期无预售证暂未大量推广），重点释放创新外立面设计、贾鲁河河岸边、星联TOP系列、二期六衡科技、大面积改善产品等有效价值；
线下指路牌、户外等，针对主要客户群体（郑东新区，金水区）所属区域客户，重点释放项目价值信息。

正式售楼部开放至今——示范区露营活动为主：露营派对、瑜伽、音乐节、龙虾派对等；

星联郑州/星小湾等直播推广；郑州楼市、房东俱乐部等公众号推文；7月抖音达人探盘；等……

预计10月开盘，9月9日六衡健康人居发布会

星联枫桥湾——项目核心价值点提炼

本体产品价值点剖析：区位+创新外立面+改善产品+精装科技住宅

区位：

生态、教育、自驾交通尚可

- 项目位居贾鲁河畔、绿博园旁等，生态优势突出；
- 周边教育有龙华中小学、省实验中学等教育配套加持
- 临近绿博大道、郑开；大道等主干道，距离东站12公里，半小时车程。地铁8号线500米（规划中），未来交通优势明显。

外立面：

创新外立面独树一帜

- 现代主义风格。外立面由UA尤安设计，以“蜂巢元素”为灵感，创新设计六边形折线形式的蜂巢外观，搭配全铝板打造。



核心价值点剖析

科技：

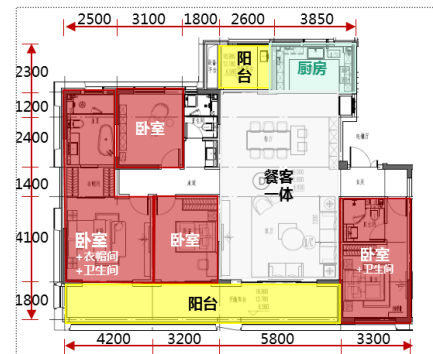
六衡黑科技系统

- 星联集团TOP系产品，二期东苑在西苑的基础上升级了产品，主打“六衡黑科技系统”来打造健康住宅，衡温、衡湿、衡氧、衡洁、衡静、衡智，拥有188项国家专利，13项发明专利，毛细管网辐射系统，医用级新风系统，同层排水系统。

产品：

方正，大面宽

- 11.2-16.5M南向大面宽设计，增加户型的采光和观景效果。
- 其中195^{m²}户型四开间朝南，主卧+衣帽间及卫生间，南北双阳台，南向阳台面宽至13.2M。



星联枫桥湾——核心竞品销售情况

象湖板块目前仅银榕居、吉地澜花语主力在售，冠景上院及本案二期在内购阶段。竞品5-7月平销月均备案18-20套，板块内仅本案规划纯洋房142-195 m^2 ，为区域内纯粹改善项目，一期价格18020-24300元/ m^2 ，预计二期精装25000元/ m^2



板块	项目名称	占地 (亩)	可售住宅 体量 (万 m^2)	容积 率	产品类型	主力产品	2022年5-7月 备案价 (元/ m^2)	已推未售 量 (万 m^2)	5-7月均备 案流速 (套)
象湖板块	星联枫桥湾	53	5.3	1.59	洋房	142-195 m^2	一期18020-24300， 二期预计精装 25000	2.4	2
象湖板块	银榕居 (精装)	47	7.6	2.49	小高层	98-190 m^2	精装18000-20650	3.6	18
象湖板块	冠景上院 (精装)	17.7	2.8	2.49	高层	101-117 m^2	内购14000-15000	2.4	未拿预售证
象湖板块	吉地澜花语 (毛坯)	121	32	2.99	高层、洋房	高层95-140、 洋房130-160	高层8500-12000、 洋房12600-14200	4.2	20

数据来源：库存为认购监控；价格及月均流速为备案流速

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“泰辰行技术中心市场研究部”，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!

地址：郑州市郑东新区绿地之窗云峰B座31楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>