

# 【2022年第36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

# 全国：央行下调外汇存款准备金率/国新办落实一揽子政策和持续政策

## 1、央行：下调金融机构外汇存款准备金率两个百分点（2022.9.5）



- 9月5日，央行发布通知，自2022年9月15日起，下调金融机构外汇存款准备金率2个百分点，即**外汇存款准备金率由现行8%下调至6%**。这是今年以来央行第二次下调外汇存款准备金率。4月25日，人民银行宣布自5月15日起下调金融机构外汇存款准备金率1个百分点至8%。人民银行副行长刘国强指出，目前来看中国外汇市场运行正常，跨境资金流动有序，受美国货币政策的溢出效应虽然有影响，但是影响可控。同时他强调，世界对人民币认可度会不断增强，这是长期趋势，但短期内人民币汇率双向波动是一种常态，不会出现“单边市”。

## 2、国务院新闻办公室：举行国务院政策例行吹风会，落实好稳经济一揽子政策和接续政策（2022.9.5）



- 9月5日，国务院举行政策例行吹风会，多部委发表讲话：
  - 发改委：①当前我国经济正处于企稳回升的重要窗口，三季度出台政策至关重要；②政策将从供需两端协同发力，持续为市场主体减负激活活力。
  - 央行：①实施好稳健的货币政策，不搞大水漫灌、不透支未来；②引导金融机构将存款利率下降效果传导到贷款端，降低企业融资和个人信贷的成本；③保障房地产合理融资需求，合理支持刚性和改善性住房需求。
  - 财政部：①加大留抵退税政策力度，将批发零售、住宿餐饮等行业纳入政策范围；②加快地方政府专项债券发行使用，截至8月底，已累计发行3.52万亿元。
  - 商务部：①抓紧推出新一批稳外资政策及重点外资项目落地；②促进汽车、家电、家居等重点领域消费。

## 3、国常会：确定依法盘活地方专项债结存限额的举措（2022.9.8）



- 9月8日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，确定依法盘活地方专项债结存限额的举措，更好发挥有效投资一举多得作用。会议指出，基础设施等事关发展和民生，要继续用好专项债补短板。**依法盘活地方2019年以来结存的5000多亿元专项债限额，10月底前发行完毕，优先支持在建项目。**

# 城市：四川遂宁、石家庄子女购房可提取父母公积金偿还房贷

## 1、四川遂宁：发布房补贴，可提取父母公积金偿还房贷，鼓励开发企业推出团购房源优惠（2022.9.5）



- 9月5日，四川遂宁发布措施指出：①首套房商贷首付比例降为20%，二套30%；②购房可提取家庭成员公积金，有未结清的按揭贷款，可提取家庭成员公积金偿还按揭贷款；③在2022年5月20日至2023年5月19日，社保满一年的新婚夫妻、新就业人员、购买市主城区新建商品住房的可享受50元/m<sup>2</sup>购房补贴，单户补贴最高不超过6000元；④鼓励房企推出团购活动，满足各类人才购房需求。市外党政机关、企事业单位和社会团体在市主城区范围内一次性购买30套以上的新建商品住宅的，团购主体可享受市主城区现有购房优惠政策，支持开发企业根据一次性团购数量制定阶梯性优惠，具体优惠方式根据不同楼盘。

## 2、石家庄：降首付，父母可申请作为住房公积金共同还款人（2022.9.6）



- 9月6日，河北石家庄发布住房公积金新规，其中提出，降低贷款首付比例，在桥西区、长安区、新华区、裕华区、高新区购首套或二套房最低首付比例为30%，在其他区域最低首付比例20%。同时，扩大偿还贷款提取范围，提出10月1日起，使用公积金购房的借款人，父母可以申请作为共同还款人。职工配偶为房产共有人的，配偶父母也可以申请作为共同还款人参与还款，共同还款人最多为2人。共同还款人可以申请提取住房公积金账户余额，借款人本人及配偶、共同还款人的提取金额之和不得超过当期偿还贷款本息总额。

## 3、四川宜宾市高县：发放购房补贴，每户每套最高不超3万元（2022.9.5）



- 9月5日，四川高县发布通知，提出：在县城城区(庆符镇)范围内购买新建商业用房，每套补贴200元/m<sup>2</sup>，每户每套最高不超过3万元；购买地下车位按3000元/个补贴，每户最高不超过6000元；在县中心镇(来复镇、沙河镇、罗场镇)购买新建商品住房的农民工按200元/m<sup>2</sup>补贴，每户最高不超过2万元；在县城所在地范围内购买新建商品住房的具有中高级职称农民工新房按200元/m<sup>2</sup>补贴，每户最高不超过3万元；凡在我县就业的高校毕业生，签订3年以上的劳动合同(聘用合同)并缴纳一年社会保险，在我县购买首套商品住房的，按300元/m<sup>2</sup>给予补贴，补贴上限为5万元。自通知印发之日起施行，施行期1年。

备注：据不完全统计，今年湖南邵阳、广东潮州、珠海、深圳，河北秦皇岛、沧州、唐山，四川资阳、遂宁，浙江湖州、台州，安徽滁州、池州、马鞍山，江西赣州、云南楚雄、湖北咸宁、福建泉州、宁夏吴忠市、江苏连云港、甘肃定西、天津、海南、河南信阳罗山县等20余个省市在政策中提到，子女购房可提取父母公积金。

# 城市：广东云浮、浙江丽水、建德提高公积金贷款额度

## 4、广东云浮市：首套住房单人公积金贷款最高额度提至25万元（2022.9.5）

### 云浮市住房公积金管理中心文件

关于调整个人住房公积金贷款最高额度的通知

云浮市住房公积金管理中心 2022.9.5

- 9月5日，广东云浮市发布通知，单职工购买首套房首次申请公积金贷款，最高贷款额度由20万元提高到25万元。其余住房公积金贷款额度标准不变。夫妻双方公积金缴纳公积金最高额度为35万元。

## 5、浙江丽水：人才购房补贴前置发放，可用于购房首付，提高公积金额度（2022.9.8）

### 丽水市区出台促进房地产市场平稳健康发展接续政策

丽水网 2022-09-08 08:41 丽水市浙江

1. 人才购房补贴

加快补齐短板漏洞  
坚决迅速扑灭疫情

为进一步促进我市房地产业良性循环和健康发展，经研究，市房地产平稳健康发展领导小组近日发布《丽水市区促进房地产市场平稳健康发展接续政策》。

- 近日，浙江丽水市房地产平稳健康发展领导小组发布《丽水市区促进房地产市场平稳健康发展接续政策》。
- 其中明确，享受“人才购房补贴”政策的引进人才和高校毕业生，在购买市区的新建住宅和二手住宅时，可申请“人才购房补贴”前置发放，用于购房首付。
- 政策明确，取消“房票”限制。取消原政策中“房票”票面金额在单套住宅成交价（含附属用房和车位）的占比不得超过50%的限制。
- 公积金政策方面，职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，双缴存职工最高限额由70万元上调为80万元；单缴存职工最高限额由35万元上调为40万元。职工二次申请住房公积金贷款，双缴存职工最高限额由50万元上调为60万元；单缴存职工最高限额由25万元上调为30万元。

## 6、浙江建德：购房单套最高补助5万元，公积金最高可贷84万元（2022.9.8）

### 建德市人民政府 政府信息公开

建德市住房和城乡建设局政府信息公开指南

- 9月8日，浙江省杭州市建德市住房和城乡建设局发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。《通知》明确，对于个人购买新建商品住房，给予购房款1%的补助，单套最高补助不超过5万元；提交契税补贴申请，给予购房者已缴纳契税80%补贴，单套补助最高不超过3万元。两项补助可累计享受。购买二手住房的比照新房标准的40%补助。自2022年9月8日到2022年12月31日期间，3000万额度满即止。
- 对非建德市户籍，在该市购买新建商品住房的，给予2万元/套的购房补贴。对建德市常住居民，生育二孩家庭给予购房款1%的补助；生育三孩家庭给予购房款3%的补助，单套补助最高不超过5万元。
- 职工单人缴存住房公积金的最高额度从50万元提高到60万元，夫妻双方缴存住房公积金的最高额度从70万元提高到84万元。

# 城市：安徽六安、淮南高新区、吉林双辽市给予购房补贴

## 7、安徽六安：鼓励回乡安居，购买主城区“购房补贴”项目最高每套补贴4万元（2022.9.5）

六安中心城区回乡安居“购房补贴”入库项目公示（第一批）

序号	项目名称	项目地址	户型	面积	套数	备注
1	六安中电光谷国际社区	六安中电光谷国际社区	住宅	14	260	六安中电光谷国际社区
2	六安中电光谷国际社区	六安中电光谷国际社区	住宅	4	130	六安中电光谷国际社区
3	六安中电光谷国际社区	六安中电光谷国际社区	住宅	5	147	六安中电光谷国际社区
4	六安中电光谷国际社区	六安中电光谷国际社区	住宅	6	127	六安中电光谷国际社区
5	六安中电光谷国际社区	六安中电光谷国际社区	住宅	20	302	六安中电光谷国际社区
6	六安中电光谷国际社区	六安中电光谷国际社区	住宅	3	93	六安中电光谷国际社区

- 自2022年9月1日起至2023年8月31日，凡在六安市主城区购买“购房补贴”项目库内新建商品住宅及规划性质为公寓的，享受400元/m<sup>2</sup>的购房补贴，每套最高不超过4万元。享受购房补贴认定时间以《商品房买卖合同》和预告登记时间为准。此次购房补贴与人才购房补贴政策不可叠加享受。推行期房享有现房同等学位权方面，自2022年9月1日起至2023年8月31日，购买尚未交付的新建商品住宅的购房人及其子女，可凭已网签备案的《商品房买卖合同》和预告登记证明，从2023年秋学期起，按照入学当年学区划分方案，享有与现房同等的公办义务教育阶段学校学位权。在享有学位期间，不得解除或变更商品房买卖合同。

## 8、吉林双辽市：鼓励农民进城买房，购买家庭唯一住房全额补贴契税（2022.9.7）



- 9月7日，吉林省四平市双辽市人民政府发布《双辽市人民政府办公室关于印发鼓励农民进城购房补贴优惠政策实施意见（试行）的通知》。
- 《通知》提出，对于符合条件的农民在双辽市城区内购买商品住房，市区有意愿的房地产开发企业提供总房款减免优惠或1-3个点的折扣优惠。进城购房农民购买家庭唯一商品住房或二手住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女），政府参照所缴纳契税的额度给予全额补贴，并以发放家电消费券的方式给予适当补贴，面额分别为1000元(消费满5000元可使用)、3000元(消费满10000元可使用)和5000元(消费满15000元可使用)，消费券自领取之日起半年内有效，可在市区内线上家电经销商场使用。

## 9、安徽淮南高新区：发放购房补助，最高补贴105元/m<sup>2</sup>（2022.9.7）



- 9月7日，安徽省淮南市高新区管委会发布《关于促进高新区房地产市场平稳健康发展的意见》。2022年9月1日至2022年12月31日期间，个人在高新区购买新建商品房（住宅、非住宅），享受购房补助政策。
- 购买家庭唯一住房，面积为90m<sup>2</sup>及以下的，按35元/m<sup>2</sup>给予补助；面积为90m<sup>2</sup>以上的，按52.5元/m<sup>2</sup>给予补助。
- 购买家庭第二套改善性住房，面积为90m<sup>2</sup>及以下的，按35元/m<sup>2</sup>给予补助；面积为90m<sup>2</sup>以上的，按70元/m<sup>2</sup>给予补助。购买家庭第二套以上住房及其他新建商品房，按105元/m<sup>2</sup>给予补助。

# 城市：湖北新建小区需配建养老服务设施/沈阳计划盘活存量资源

## 10、湖北：新建住宅小区按照每百户不低于20平米建面配建养老设施（2022.9.5）



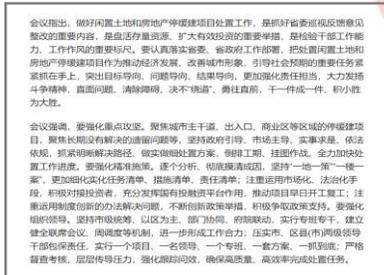
- 9月5日，湖北省民政厅、省自然资源厅、省住房和城乡建设厅发布关于印发《湖北省新建住宅小区配建养老服务设施“四同步”实施办法（试行）》的通知。
- 配建要求指出，新建住宅小区项目按照每百户不低于20平方米的建筑面积配建社区养老服务设施，且单项建筑面积应当满足老年人需要，避免出现设施分布小而散。养老服务设施分区分级规划建设要落实社区生活圈规划要求，人均不低于0.1平方米养老用地(用于养老服务设施建设或使用的用地)。多期开发的新建住宅小区项目，配建养老服务设施应安排在首期，且不得拆分。确实无法安排在首期的项目，配建养老服务设施必须在住宅总规模完成50%之前同步建设完成。

## 11、济南：国企拟收购3000套商品房，用于租赁储备住房（2022.9.5）



- 9月5日，济南市国资委官网发布《收购存量房源 助力租赁市场——集团公开采购社会优质存量房作为租赁储备房源》。
- 从同时发布的三份招标公告来看，济南城市发展集团所属济南城市发展集团资产管理有限公司将在在济南市区（历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、高新区）范围内收购3000套商品房，用于租赁储备住房，房源要求“布局合理、配套完善、手续齐全、保障品质”。项目资金来源为自筹资金。

## 12、沈阳：推进闲置土地和房地产停缓建项目处置工作，盘活存量资源（2022.9.6）



- 沈阳市于9月6日委召开专题会议，会议指出，做好闲置土地和房地产停缓建项目处置工作，是抓好省委巡视反馈意见整改的重要内容，是盘活存量资源、扩大有效投资的重要举措。听取全市闲置土地和房地产停缓建项目处置工作进展情况。
- 会议强调，要强化精准施策。逐个分析、彻底摸清成因，坚持“一地一策”“一楼一案”，更加细化实化任务清单、措施清单、责任清单；注重运用市场化、法治化手段，积极对接投资者，充分发挥国有投融资平台作用，推动项目早日开工复工；注重运用制度创新的办法解决问题，不断创新政策举措，积极争取政策支持。

# 城市：北京、杭州、深圳福田发布全年筹集保障性租赁住房数量

## 13、北京：“十四五”期间将建设筹集保障性租赁住房40万套（2022.9.5）



- 北京发布“十四五”住房保障规划：将建设筹集保障性租赁住房40万套(间)，公租房、共有产权住房各6万套，新增保障性租赁住房、公租房和共有产权住房供地占住房用地比重分别不低于15%、10%和15%。根据规划，“十四五”时期，北京将优化与城市功能定位和发展需求相适应的住房保障制度，加快完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房和安置房为主体的住房保障体系，多渠道满足群众住房需求。
- 在公租房方面，北京将滚动提高公租房备案家庭保障率，力争规划期末提高到85%，实现特殊困难家庭应保尽保。

## 14、杭州：已筹集保障性租赁住房10.8万套，完成年度筹集任务77.1%（2022.9.6）



- 9月6日，杭州市完成万向集团公司宿舍、第19届亚运会媒体村等保障性租赁住房项目认定工作，截至8月底，全市已筹集保障性租赁住房10.8万套（间），完成年度筹集任务的77.1%。
- 目前，杭州市已率先将符合保障性租赁住房“小户型、低租金”条件的蓝领公寓、人才专项租赁转化认定为保障性租赁住房，并利用集体土地、非住宅改建、存量住宅转化、新供应宅地新建等渠道筹集保障性租赁住房。截至8月底，全市已完成保障性租赁住房项目151个，房源10.8万套。

## 15、深圳福田区：“十四五”期间计划供应保障性租赁住房1.8万套（2022.9.6）



- 近日，深圳市福田区住房和建设局发布关于召开《深圳市福田区住房发展“十四五”规划（征求意见稿）》（以下简称意见稿）听证会的公告。
- “十四五”期间，建设商品住房3.1万套；建设筹集公共住房4万套（间），其中保障性租赁住房3.4万套（间），其他公共住房0.6万套（间）。“十四五”期间，计划供应公共住房2.6万套。其中预计供应保障性租赁住房1.8万套。
- 鼓励新建居住建筑以装配式住宅全装修成品交房，配备必要的智能家居产品，实现“拎包入住”。推动公共住房全屋智能家居建设试点工作。
- 产业园区可以通过新建、改建、扩建等方式，将配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积比例上限由7%提高到15%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。

# 城市：长沙、南昌、宁波、福州发布第三批集中供地计划

## 16、长沙：第三批集中供地推介42宗地，共524.2万m<sup>2</sup>（2022.9.5）

序号	地块编号	行政区	地块名称	地块位置	备注
1	FR-22-0522-3-013	芙蓉区	新桥村社区	芙蓉区九华路	住宅
2	FR-22-0522-3-014	芙蓉区	太平桥社区	芙蓉区太平桥	住宅
3	FR-22-0522-3-015	芙蓉区	太平桥社区	芙蓉区太平桥	住宅
4	FR-22-0522-3-016	芙蓉区	太平桥社区	芙蓉区太平桥	住宅
5	FR-22-0522-3-017	芙蓉区	太平桥社区	芙蓉区太平桥	住宅
6	FR-22-0522-3-018	芙蓉区	太平桥社区	芙蓉区太平桥	住宅
7	FR-22-0522-3-019	芙蓉区	太平桥社区	芙蓉区太平桥	住宅

- 9月5日，长沙举行2022年第三次集中供地推介会，共推介**42宗地块**，**总用地面积约524万m<sup>2</sup>**。其中芙蓉区8宗，天心区1宗，开福区10宗，雨花区10宗，岳麓区13宗。和第二批集中供地相比，本轮供地宗数上涨62%、体量下跌9%，由于多宗组团地块拆分成单宗地块，单宗体量明显下降。从供地区域上看，开福区今年前两次批次仅挂出1宗住宅用地，此次推介供应面积和岳麓区持平，供应量占比超30%；望城区和长沙县会展区未推介地块。

## 17、南昌：第三批集中供地挂牌22宗地块，起拍价97.68亿元（2022.9.8）

序号	地块名称	行政区	土地用途	土地面积(亩)	起拍总价(亿元)
1	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
2	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
3	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
4	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
5	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
6	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
7	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
8	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
9	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
10	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
11	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
12	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
13	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
14	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
15	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
16	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
17	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
18	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
19	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
20	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
21	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00
22	南昌县小蓝经济开发区小蓝大道以北、小蓝大道以东、小蓝大道以西、小蓝大道以南	南昌县	住宅	117.75	10.00

- 9月8日，江西省土地使用权和矿业权网上交易系统集中挂牌**南昌22宗地块**，**预计将于10月11日开拍**。
- 22宗地块分布于红谷滩、高新区、西湖区、青云谱、青山湖及经开区，**面积总计1575.5亩**，**起拍总价97.68亿元**。其中，青云谱挂牌6宗地块，红谷滩挂牌6宗，高新区挂牌3宗，经开区挂牌3宗，青山湖挂牌3宗，西湖区挂牌1宗。

## 18、宁波：第三批集中供地，10宗地起始总价为93.75亿元（2022.9.8）



- 9月8日，宁波市公告第三批集中供地，**10宗地块总出让面积为36.16万m<sup>2</sup>**，**计容建面积为83.89万m<sup>2</sup>**，**起始总价为93.75亿元**，将于9月29日开拍。10宗地块中含有6宗商品住宅用地，4宗租赁用地。
- 分区域来看，鄞州区供地量最大，供应5宗地块；江北区、镇海区各供应2宗地块；北仑区出让1宗租赁用地，起始价1.06亿元。

## 19、福州：第三批集中供地，21宗地块总起价168.67亿元（2022.9.8）

序号	地块名称	行政区	土地用途	土地面积(亩)	起拍总价(亿元)
1	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
2	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
3	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
4	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
5	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
6	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
7	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
8	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
9	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
10	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
11	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
12	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
13	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
14	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
15	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
16	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
17	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
18	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
19	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
20	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00
21	福州市晋安区新店镇前坂村社区前坂路以东、前坂路以西、前坂路以南、前坂路以北	晋安区	住宅	117.75	10.00

- 9月8日，福州市公告第三批集中供地，**合计17宗涉宅地块**，**总建筑面积175万m<sup>2</sup>**，**总起拍价149.39亿元**，将于9月28日-29日集中出让。其中，福州四区供应13宗地块，长乐供应6宗地块，马尾供应2宗地块。

# 河南/郑州：地产纾困，立下军令状大干30天，停工楼盘全面复工

郑州市于近日印发《郑州市“大干30天，确保全市停工楼盘全面复工”保交楼专项行动实施方案》的通知，指出：**10月6日前，实现郑州全市所有停工问题楼盘项目全面持续实质性复工。要围绕停工问题楼盘项目不能按期交房、停工烂尾的原因，集中全部力量和有效资源攻坚克难，全力化解停工问题楼盘项目中存在的突出矛盾和主要问题，以停工问题楼盘项目全面持续实质性复工作为化解研判的最终标准**

## 政府全力纾困

要用好保交楼专项借款，加强资金监管，确保项目顺利实施和资金使用安全。积极动员停工问题楼盘项目或开发企业梳理提供更多优质资产，与纾困基金和并购贷银行做好对接。

## 做好破产重整

各开发区、区县（市）要本着应破尽破的原则，成立破产清算协调专班，引进破产重整投资人，鼓励开发企业尽快向法院申请破产，确保尽快完成资不抵债的楼盘项目处置。

## 严肃追究责任

开发区、区县（市）要组织审计、财政、住房和城乡建设等有关部门对停工逾期问题楼盘原有预售资金使用情况专项审计，制订处置方案。

## 确保全面复工

对有实力可以自主复工的企业，要督促其尽快全面复工；对资产大于负债的企业，各开发区、区县（市）要迅速行动，通过纾困基金、并购贷等形式，由政府平台公司接手。

## 领导分包，主官兜底

各开发区、区县（市）党政主要领导要亲自带头，亲自分包1-2个重大停工问题楼盘项目；对于其他较为复杂的停工楼盘，明确分包领导后，属地党委政府主要领导要履行兜底责任。

## 弄清底子，建立台账

各开发区、区县（市）要紧紧围绕10月6日前全市所有停工问题楼盘项目全面复工这一目标任务，深入排查去年7.20以来的所有停工、半停工项目，建立台账，逐一研判思路，制订复工工作方案。

## 严格监督，逾期通报

对10月6日前未完成所有停工楼盘项目及项目分包领导及辖区主要领导，要在全市范围内通报批评。

### 郑州市“大干30天，确保全市停工楼盘全面复工”保交楼专项行动实施方案

郑州市住房和城乡建设局 2023年10月6日

#### 关于印发郑州市“大干30天，确保全市停工楼盘全面复工”保交楼专项行动实施方案的通知

各开发区管委会、各区县（市）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

现将《郑州市“大干30天，确保全市停工楼盘全面复工”保交楼专项行动实施方案》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。



#### 郑州市“大干30天，确保全市停工楼盘全面复工”保交楼专项行动实施方案

根据党中央、国务院相关要求，按照省委、省政府决策部署，为加快我市停工问题楼盘项目全面持续实质性复工，确保完成“保交楼、保民生、保稳定”目标任务。经市委、市政府研究，决定在全市开展“大干30天，确保全市停工楼盘全面复工”保交楼专项行动。现结合我市实际，特制定本方案。

##### 一、任务目标

10月6日前，实现全市所有停工问题楼盘项目全面持续实质性复工。

##### 二、总体要求

坚持问题导向、目标导向、结果导向，围绕停工问题楼盘项目不能按期交房、停工烂尾的原因，集中全部力量和有效资源攻坚克难，全力化解停工问题楼盘项目存在的突出矛盾和主要问题，以停工问题楼盘项目全面持续实质性复工作为化解研判的最终标准。

坚持法制化、市场化原则，依法依规严肃查处各类违法违规行为，推动处置房地产企业债务风险，实现停工问题楼盘项目全面持续实质性复工。

坚持各自负责、务实实效。各开发区、区县（市）、问题楼盘企业、银行、市直有关部门等责任主体要各自负责、各司其职，

等自行全面审计，相关资料要及时移交至公安部门。

##### 四、强化组织领导

（六）领导分包。市直机关、各开发区、区县（市）党政主要领导要亲自带头，亲自分包1-2个重大停工问题楼盘项目；对于其他较为复杂的停工楼盘，明确分包领导后，属地党委政府主要领导要履行兜底责任。

（七）弄清底子，建立台账。各开发区、区县（市）要紧紧围绕10月6日前全市所有停工问题楼盘项目全面持续实质性复工这一目标任务，深入排查去年7.20以来的所有停工、半停工项目，建立台账，逐一研判思路，制定复工工作方案。

（八）严格监督，逾期通报。市住建局建设和问题楼盘项目化解领导小组办公室及相关部门要严格按照市委、市政府要求，根据既定工作方案，抓好各项工作落实，对复工情况进行不间断检查，对逾期复工等情况要及时责令整改并通报，确保工作实效。对10月6日前未完成所有停工问题楼盘项目全面持续实质性复工任务的项目分包领导及辖区主要领导，要在全市范围内通报批评。

##### 五、抓好典型宣传

（九）各级新闻部门、网信部门要加大正面宣传力度，及时总结梳理推进企业复工的好经验、好做法，停工问题楼盘项目实质性复工后，各开发区、区县（市）要积极开展业主代表及开发商开工复工进度，做好政策解读，消除业主焦虑情绪，营造良好的舆论环境。

强化履职尽责，履职尽责，以强有力的举措推动停工问题楼盘项目全面持续实质性复工。

坚持真抓实干、快速推进，对“三标”要求，以“算不得、拖不程、慢不推”的紧迫感紧迫感，通过扎实的工回回应社会关切，快速推进停工问题楼盘项目全面持续实质性复工。

##### 三、压实各方责任，确保全面复工

（一）压实企业主体责任。各问题楼盘企业要切实承担自救主体责任，千方百计筹措或配合“保交楼”任务，通过处置未开发土地、在建项目和资产、公司股权等方式，多渠道筹集资金，加快资金回笼进度，降低杠杆率，归还挪用资金，回补主业。

（二）政府全力纾困。要用好保交楼专项借款，加强资金监管，确保项目顺利实施和资金使用安全，凡使用专项借款的房地产企业必须将有效资产抵押担保区平台公司；各开发区、区县（市）要会同相关单位，积极争取商业银行资金，做好专项借款配套融资。纾困资金配套融资以及购买商品房作为人才房的配套融资；各开发区、区县（市）要用好“4+1”模式，并积极动员停工问题楼盘项目或开发企业梳理提供更多优质资产，与纾困基金和并购贷银行做好对接。

（三）做好破产重整。各开发区、区县（市）要本着应破尽破的原则，成立破产清算协调专班，引进破产重整投资人，鼓励开发企业尽快向法院申请破产，确保尽快完成资不抵债的楼盘项目处置；市住建局法院要加大破产重整案件办理力度，利用破产

-3-

# 河南/郑州：首批50亿元专项借款抓紧发放，公安、法院、银行追回挪用资金

9月8日，郑州市住房保障和房地产管理局召开“郑州市房地产开发企业瘦身自救行动”保交楼吹风会。会议邀约60家左右房企代表，就郑州问题楼盘30天攻坚行动进行细化解读。推动房企瘦身自救，是9月6日郑州市召开强力攻坚“保交楼”专项行动动员会五个专项行动的一部分，**对目前台账上停工烂尾的72个项目，要“一楼一策一专班一银行”，确保10月上旬停工、半停工项目全面实质性复工**

## 一、要加快推进纾困基金盘活项目工作

- 截至目前，郑州市纾困基金工作专班，初步确定了永威西郡、富田九鼎公馆等8个项目作为首批意向项目，预计投资43亿元。纾困基金专班要加快工作进度确保9月底前投放不低于50亿，10月中旬前全部放款到位。

## 二、要加大人才公寓回购力度

- 郑州市住房保障局、地产集团要在8月底已完成第一批2万套的基础上，10月底前完成第二批3万套，12月底前完成第三批5万套，确保完成全年10万套的人才公寓回购任务，为销售困难的现房、准现房项目纾困解难。

## 三、要尽快发放首批50亿元保交楼专项借款

- 郑州市问题楼盘专班、地产集团要抓紧与住建部、国开行对接，首批50亿元专项借款要抓紧发放，金融机构配套融资积极同步跟进，加强资金监管，确保专款专用，快速复工，发挥最大效果。

## 四、要尽快清偿政府欠款

- 郑州市财政局要抓紧与郑州银行、中原银行对接，尽快确定平台公司承接50亿元专项贷款，各有关县（市）区要抓紧对接，确保对建业、康桥、正商等5家头部房企已经确认的53亿元政府欠款于9月9日之前发放到位。



## 专项行动

### 一是公安系统“保交楼”专项行动

由郑州市公安局牵头，对楼盘项目开发过程中发生挪用资金等涉嫌经济犯罪的，要及时介入立案侦查，依法追究企业刑事责任。

### 二是法院系统“保交楼”专项行动

由郑州市中院牵头，依法启动企业破产和解、重整、清算程序，应破尽破；合理选择查封财产，依法审慎采取强制措施。

### 三是银行系统及金融机构“保交楼”专项行动

由郑州市金融局牵头，针对存在问题的银行逐个约谈，给予受困房企开发贷款展期或调整还款期限，存在资金挪用问题的，积极配合公安机关调查、追回被挪用资金。

### 四是企业瘦身自救“保交楼”专项行动

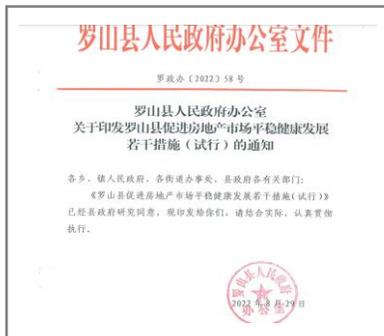
由郑州市住房保障局牵头，对不能实质性复工企业，严查企业资产、项目资金；无法实现瘦身自救的，该拍卖的依法拍卖。

### 五是县市区大干30天专项行动

管好用好专项借款，大干30天，确保10月上旬前本辖区停工、半停工项目全部复工。

# 河南/郑州：信阳、周口公积金提额，给予购房补贴/河南发布2022年人才公寓计划

## 1、信阳：罗山县“一人买房全家帮”，提高公积金额度，给予购房补贴（2022.9.1）



- 近日，信阳市罗山县发布通知，提出公积金最高贷款额度单方由40万提高至60万，双方由50万提高至80万，高层次人才额度在原有基础上增加10万，但最高不超过65万；本人公积金余额不足可提取配偶、父母、子女的余额。
- 下调住房按揭贷款利率，国有商业银行执行个人首套住房年利率不高于4.25%，二套住房年利率不高于5.05%。
- 本措施施行前，在罗山县城区内购买商品住宅(不含二手房)但未缴纳契税，本措施施行后缴纳契税的给予已缴契税20%补贴。本措施施行后，在罗山县县城区内购买商品住宅(不含二手房)，并缴纳契税的，给予已缴契税50%补贴；购买非住宅商品房(如门面房、公寓、写字楼等)，并缴纳契税的，给予已缴契税20%补贴。以上契税补贴以购房合同网签备案时间为准，缴纳契税时间为2022年12月31日前。

## 2、河南：发布2022年人才公寓建设计划（2022.9.4）



- 近日，河南省住建厅发布人才公寓建设计划，指出：①明确建设项目72个，共计47167套，其中郑州29641套，占比约63%；开封164套、洛阳3904套、平顶山95套、新乡1585套、漯河2152套、周口1920套、驻马店1830套、南阳5560套、信阳316套。②供应对象为在本市无住房的各类人才，租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金；③户型标准为博士不超过90m<sup>2</sup>，硕士及本科不超过70m<sup>2</sup>。对高端人才住房需求，可采用“一事一议”方式解决。

## 3、周口：推出购房补贴，提高公积金额度，推行征迁安置房票制（2022.9.6）

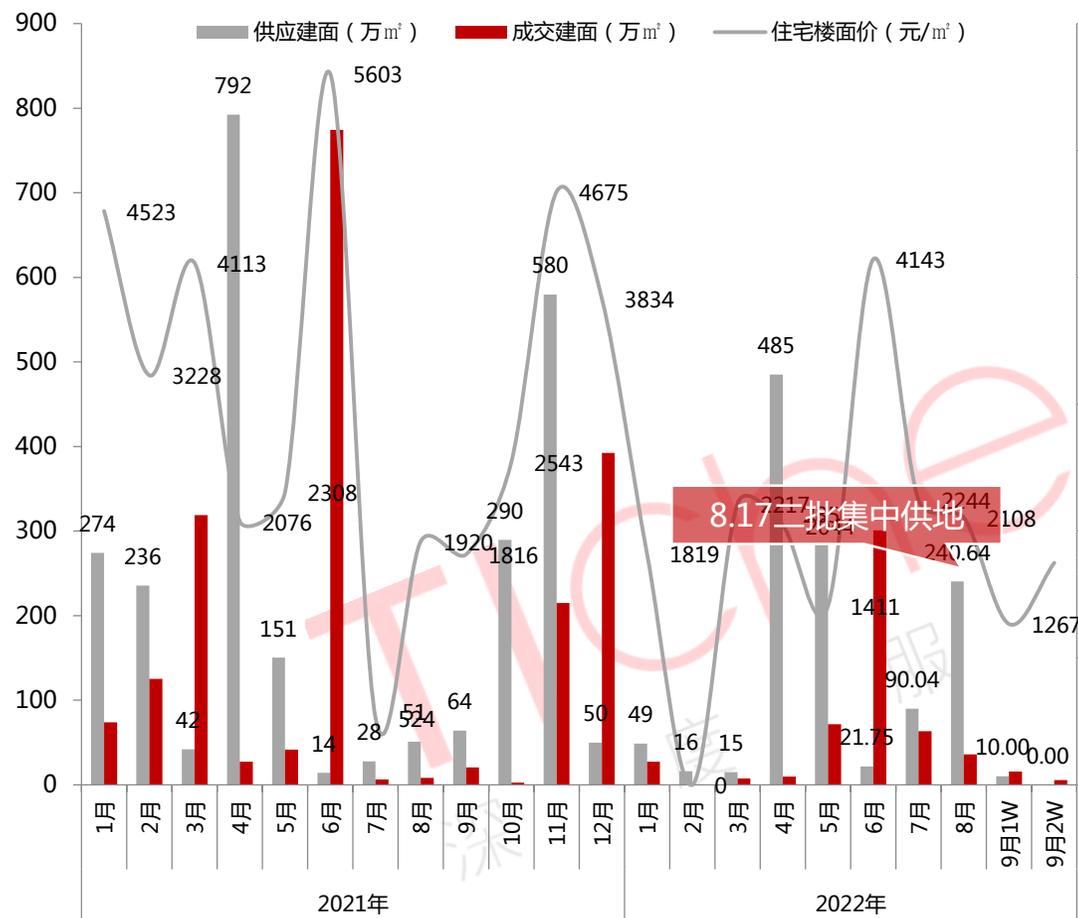


- 9月6日，周口发布通知，提出：①以保函形式等额替代预售监管资金，以政府应付款盘活预售监管资金；②顺延受不可抗力影响的房地产项目交付期限，具体顺延日期由市住房城乡建设局商市疫情防控指挥部办公室发布，每半年发布一次；③2022年3月1日至12月31日期间，购买新建商品住房，144m<sup>2</sup>以下大中专生购房补贴0.6万元/人，本科1万元/人；新市民购房并办理网签手续的，每套发放5000元购房券。已享受本科学历、大中专学历购房补贴的，不再享受购房券补贴。购买公寓、写字楼（不含商铺）的，按照实际缴纳税款的50%进行补贴。④公积金最高贷款额度由45万元提高至50万元；已还清贷款再次用公积金贷款购买新建商品住房，或夫妻双方均缴纳公积金贷款购房，或我市引进的高层次人才利用公积金贷款购买商品住房的，公积金最高贷款额度提高至60万元。⑤对中心城区（不含淮阳区）新征迁安置项目，实行房票安置。

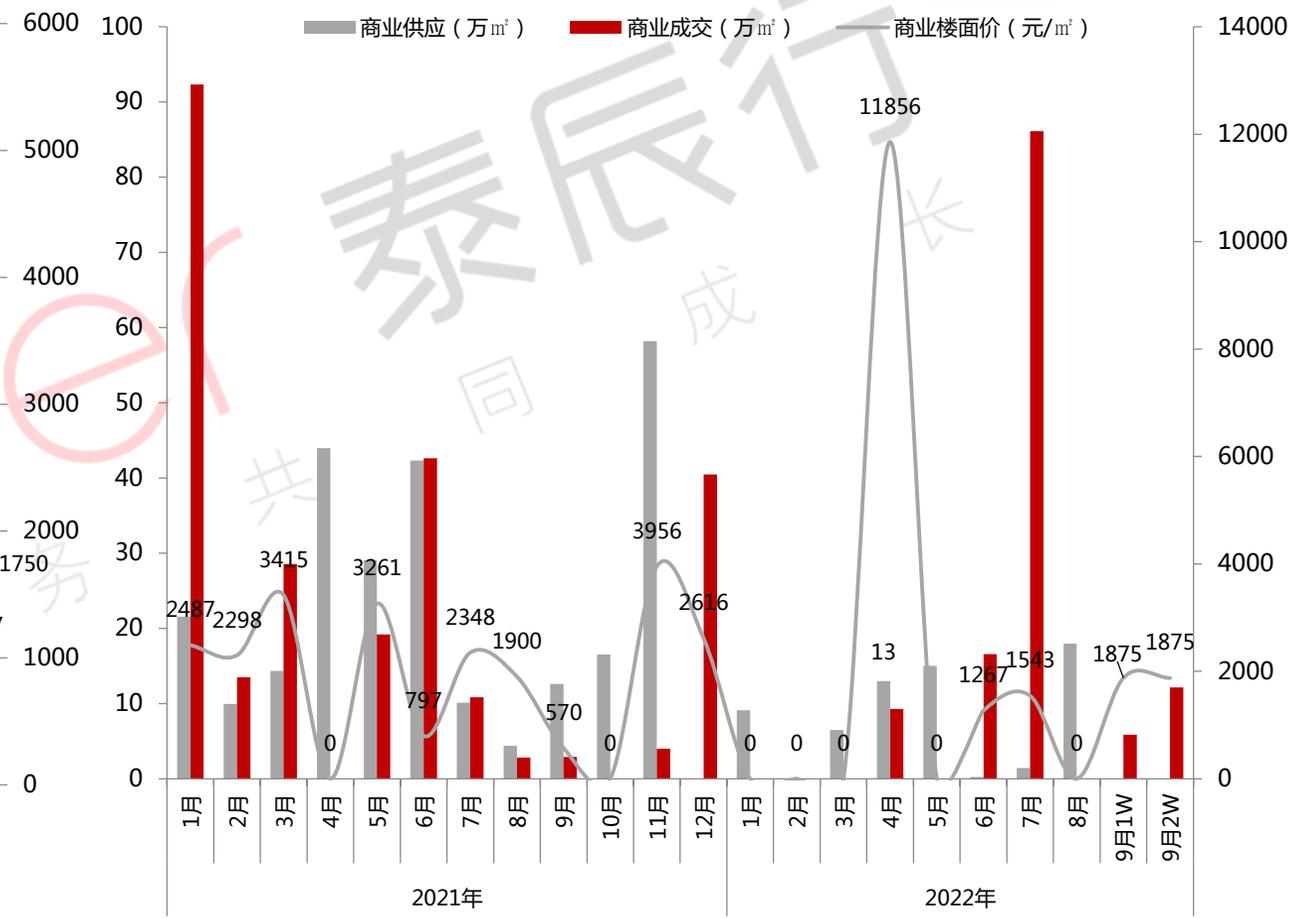
# 土地汇总：本周无供应，成交地块均位于巩义

本周大郑州仅远郊巩义市有成交地块，成交1宗住宅、5宗商业地，总占地283.37亩，总建面17.73万 $m^2$

### 2021年1月-2022年9月2周大郑州住宅用地供求走势



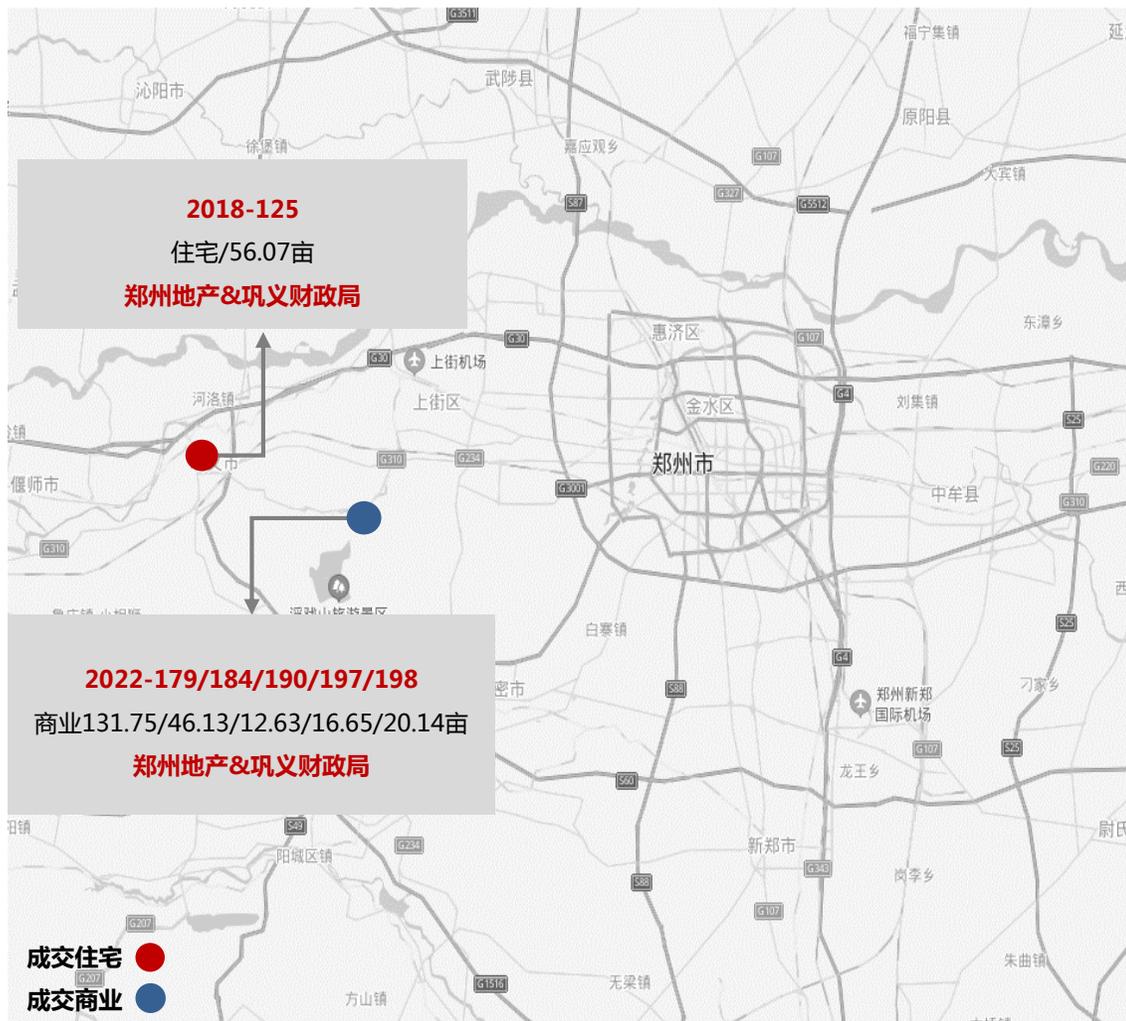
### 2021年1月-2022年9月2周大郑州商业用地供求走势



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：本周巩义成交1宗住宅地、5宗商业地

巩义市成交1宗住宅用地，占地56.07亩，建面5.61万 $m^2$ ；另5宗商业金融用地，共计占地227.3亩，建面12.12万 $m^2$ ，拿地房企为郑州地产&巩义市财政局，住宅为北山口镇旅游服务片区项目用地，商业为桃花峪中药养生度假小镇项目用地



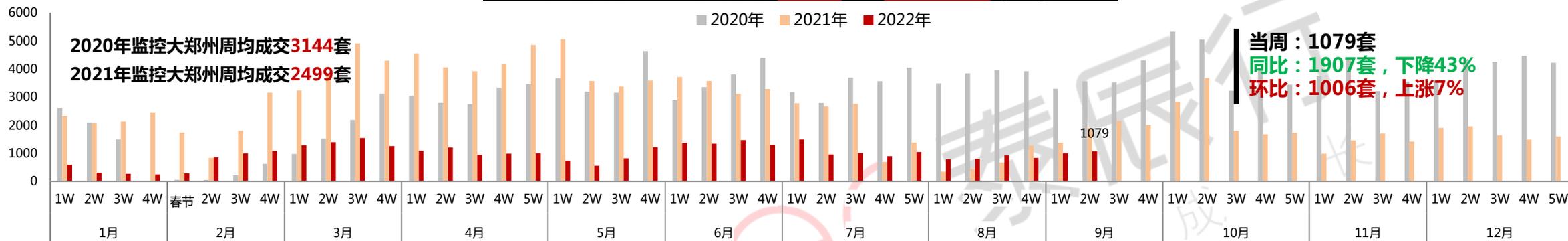
地块编号	2018-125	2022-179/184	2022-190/197/198
成交日期	2022-9-10	2022-9-10	2022-9-10
位置	北山口镇东门村	新中镇	新中镇
行政区域	巩义	巩义	巩义
用途	住宅	商业金融用地	商业金融用地
房企	巩义市瑞之康开发建设有限公司(郑州地产&巩义财政局)	巩义市瑞之福开发建设有限公司(郑州地产&巩义财政局)	巩义市瑞之泰开发建设有限公司(郑州地产&巩义财政局)
使用权面积( $m^2$ )	37379.92	87831.9/30753.14	8419.08/11098.43/13428.82
使用权面积(亩)	56.07	131.75/46.13	12.63/16.65/20.14
容积率	1.5	0.8	0.8
总建面(万 $m^2$ )	5.61	7.03/2.46	0.67/0.86/1.07
成交价(万元)	9813	13175/4613	1263/1665/2014
成交单价(万元/亩)	175	100	100
楼面价(元/ $m^2$ )	1750	1875	1875
竞买保证金(万元)	1963	2635/923	253/333/403
溢价率	0%	0%	0%

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）

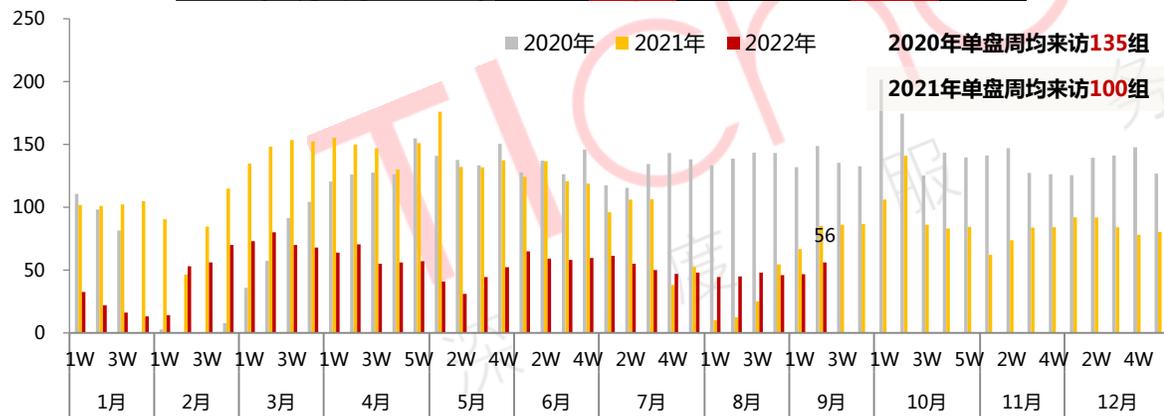
# 整体数据：本周受中秋节假期及典型项目平推影响，大郑州整体成交环比上升

本周大郑州总成交**1079套**，环比**上涨7%**（剔除上周普罗理想国开盘影响，环比上涨22%），同比**下降43%**；单盘来访**56组**，单盘成交**4套**

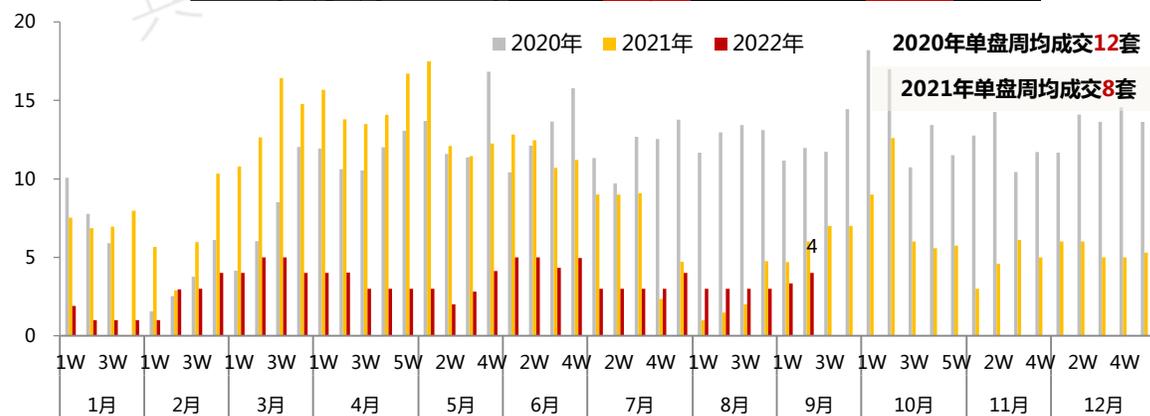
### 2020年1月1周-2022年9月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



### 2020年1月1周- 2022年9月2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



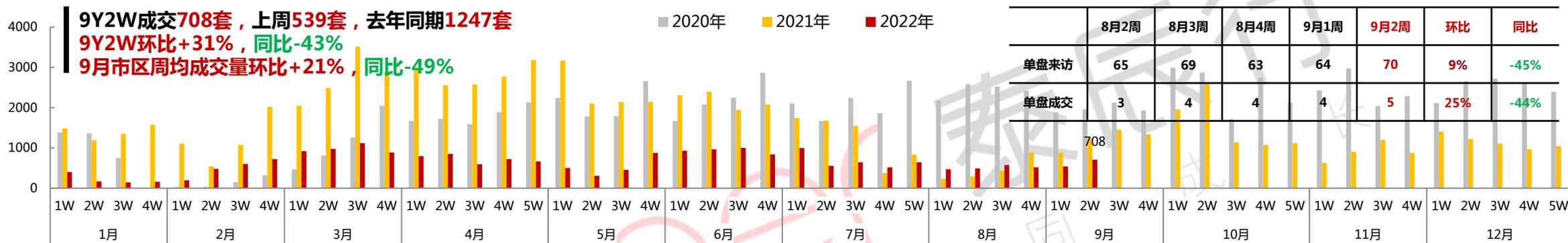
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：9月2周大郑州实际监控到项目264个，其中在售项目264个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

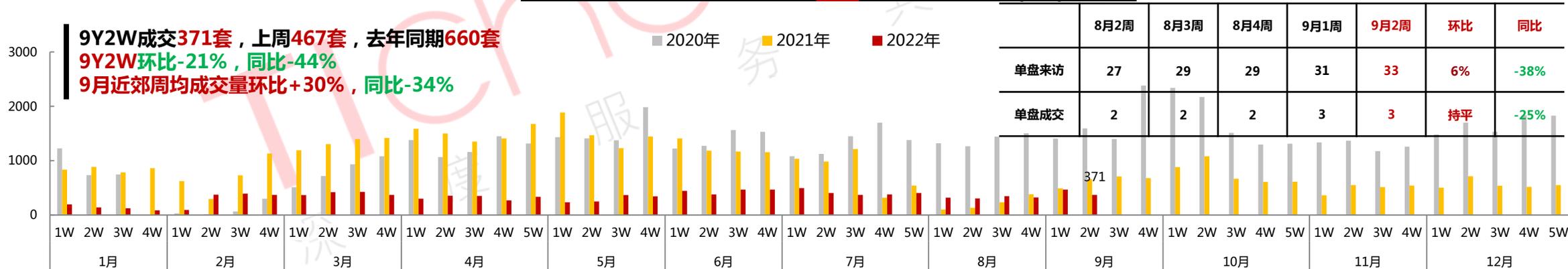
# 城郊数据：市区总成交环比上涨3成，近郊受个案影响成交下降

9月2周市区总成交**708套**，环比**上涨31%**，同比**下降43%**；单盘成交**5套**，环比**上涨25%**，同比**下降44%**  
 近郊总成交**371套**，环比**下降21%**（上周普罗理想国东苑首开，基数较高），同比**下降44%**；单盘成交**3套**，环比**持平**，同比**下降25%**

### 2020年1月1周-2022年9月2周市区周度整体成交量（套）走势图



### 2020年1月1周-2022年9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，9月2周（自然周）市区实际监控到在售项目146个，近郊实际监控到在售项目118个

# 认购榜单：TOP15门槛15套，相比上周门槛值提高4套

本周TOP15门槛15套，保利高新区两个项目央企+灵活付款政策+阶段提佣聚焦，成交30套上下位居TOP2

## 9月2周（9.05-9.11）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	保利和光屿湖	高新区	32	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	央企+灵活付款政策，购房抽大家电（洗衣机、冰箱、电视）
2	保利文化广场	高新区	30	毛坯高层14300-17400	首付20%，延期3个月补齐剩余的10%	贝壳、知然， <b>中秋及国庆阶段聚焦佣金提升至2.5-3%（之前1.2-1.4%）</b>	央企开发，高新区核心板块；无理由退房；保价协议；3楼及以下额外优惠1%；3号楼105平房源团购优惠；购房赠送一万车位抵用券；灵活付款政策+阶段提佣
3	汇泉景悦城	中原区	23	三期现房毛坯高层12000-14000；三期正常房源13200，特价11500-11800	首付5% 1年半分3次付清	贝壳、房友、58，佣金2.5万/套	部分现房，端午节针对三期正常房源额外优惠2个点
4	万科民安理想星光	惠济区	23	精装13000-14000，特价房12300-12800	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
5	正弘中央公园	航空港区	23	12号地顶底特价7200-7800，正常均价8000-8300	首付10%，剩余交房前2次付清	贝壳、58，佣金25000+5000元正弘城购物卡	平推8#，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
6	亚星锦绣山河	二七区	21	倚澜苑13000-14000、安泰苑12000-13000，特价11000，玉晖园12500-12700	倚澜苑首付10万，安泰苑首付5万，剩余三年六次还清，玉晖园首付5万，分期两年四次，三年六次	贝壳，搜狐，58，佣金3万	平推二期，郑州实验外国语中学和附属小学分校
7	保利大都汇	金水区	21	精装18000-20000，特价17800起	首付5%，三个月补交15%，剩余10%延期1-2年付清	贝壳、房友、58、米宅，佣金1.5-1.8%	央企+2号线刘庄站+小高层， <b>包装平推7#</b> ，特价房
8	大正水晶森林	高新区	19	11900-12300，特价11700	首付5%，剩余交房前付清	贝壳，佣金3万	一期交付口碑较高，购房低门槛，特价房11700元/㎡起，认购享10个月月供补贴，4号楼购房加3-6万送车位
9	中海云著湖居	郑东新区	19	洋房精装36000-38000	无	房友、贝壳，佣金6万/套	央企开发+北龙湖区位
10	万科星图	新郑	18	8000-8700	首付15%，2年4次	贝壳、朴邻3.5%	万科品牌+性价比
11	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
12	碧桂园凤凰城	中原区	16	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	万科理想拾光	二七区	16	小高层精装13500，高层精装12700-13000	无	贝壳、58，佣金2.5%	万科品牌+精装升级，四环内，500米内地铁7号线刺绣路站（在建）
14	泰宏建业国际城	二七区	15	高层毛坯12500，特价9899	首付5%，剩余两年两次付清	贝壳、金屋、知之然，佣金4.5万/套	15套特价房9899元/㎡
15	绿都望晴川	荥阳	15	毛坯洋房均价6300	高评高贷，1万网签剩余全部贷款	贝壳，4万/套	平推，准现房+低单价+低门槛+高佣金政策

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

# 中秋节认购：假期三天大郑州总成交823套，其中TOP15销售269套，多集中在主城区

假期三天总成交823套，其中主城成交607套，近郊216套  
 TOP项目多集中主城区，其中中海、绿都项目加推，其他依靠分销聚焦提佣、特价房吸客等政策提高去化  
 今年中秋TOP15共计销售**269套**，环比今年端午假期**基本持平**，同比去年中秋假期（**505套**）**下降47%**

### 中秋节期间（9.10-9.12）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	认购套数
1	保利和光屿湖	高新区	32
2	保利文化广场	高新区	27
3	华润琨瑜府	中原区	20
4	汇泉景悦城	中原区	19
5	万科民安理想星光	惠济区	19
6	保利大都汇	金水区	19
7	中海云著湖居	郑东新区	18
8	亚星锦绣山河	二七区	16
9	万科翠湾中城	惠济区	16
10	新城郡望府	荥阳	16
11	大正水晶森林	高新区	15
12	泰宏建业国际城	二七区	13
13	万科理想拾光	二七区	13
14	保利璞岸	郑东新区	13
15	绿都望晴川	荥阳	13

### 2022年端午节假期住宅项目成交TOP15

排名	项目名称	销售套数
1	金茂越秀未来府	30
2	保利和光屿湖	29
3	新城时光印象	23
4	谦祥时光序	20
5	华润琨瑜府	20
6	美盛教育港湾	19
7	谦祥世茂万华城	17
8	亚星锦绣山河	15
9	电建洺悦融园	15
10	万科民安理想星光	14
11	朗悦公园府	13
12	大正水晶森林	13
13	佳田未来新城	12
14	绿都望晴川	12
15	泰宏建业国际城	11

### 2021年中秋假期住宅项目成交TOP15

排名	项目名称	销售套数
1	谦祥世茂万华城	53
2	碧桂园西湖	42
3	朗悦公园府	37
4	万科民安理想星光	37
5	康桥未来公元	36
6	融创城	36
7	鑫苑国际新城紫金府	36
8	保利天汇	35
9	保利海德公园	34
10	康桥山海云图	29
11	融创御湖宸院	27
12	锦艺旭辉一江雲著	27
13	兴港永威观樾	27
14	碧桂园名门时代城	26
15	碧桂园凤凰城	23

数据来源：泰辰市场监控中心；

## 典型项目异动/新城时光印象：分销聚焦+特价+购房送车

9月9-12日开展买房送车（比亚迪汉），实际选择送车，房价每平上涨1000元/m<sup>2</sup>；另月供补贴（30万）直接抵总房款，实际价格及佣金点位均无变化，活动主要为增加分销带客邀约说辞，配合特价房来促进销售，但本周成交10套，整体促进效果不大

品牌房企+4号线地铁+高评高贷，低门槛+送负二层车位

占地面积	总占地320亩 一期60.20亩 二期59.65亩	建面	一期12.04万m <sup>2</sup> 二期5.97万m <sup>2</sup>	容积率	一期2.99 二期1.49
项目位置	一期文德路西、市场南街南 二期南台路西、太白路北	开发公司	郑州舜杰新城房地产开发有限公司（新城）		
项目规划	一期规划8栋高层，产品面积为99-128m <sup>2</sup> 三房、143m <sup>2</sup> 四房； 二期规划13栋洋房，产品面积为143m <sup>2</sup> 四房				
分期政策及变化	正常房源高评高贷，高层首付5%，洋房首付16%，剩余全部贷款； 特价房源高层首付8万，洋房10%，剩余2年24次				
分销政策及变化	贝壳聚焦，58、贝壳、房友120m <sup>2</sup> 以下2%，120m <sup>2</sup> 以上3%				
价格及变化（元/m <sup>2</sup> ）	高层精装14500送车位，特价12999起；洋房标准层毛坯17500，特价14999起，一楼24000-25000				



金秋车房促销特惠（买就送比亚迪汉EV）

楼栋名称	房间名称	建筑面积	特惠总价	特惠单价
10栋-大高层	10-205	117.76	1841888	15641
6栋-大高层	6-2901	127.32	2045888	16069
8栋-大高层	8-801	129.10	2082999	16135
8栋-大高层	8-704	129.10	2082999	16135
8栋-大高层	8-1901	129.10	2122888	16444
2栋-纯洋房	2#-2-202	143.40	2516999	17552
5栋-纯洋房	5#-2-801	143.40	2516999	17552
2栋-纯洋房	2#-1-204	143.40	2531888	17656
2栋-纯洋房	2#-2-301	143.40	2546888	17761
5栋-纯洋房	5#-1-503	143.40	2649999	18480



## 典型项目异动/新城郡望府：分销聚焦+购房送车或抵扣50年物业费

9月9日-10月7日开展购房送车（宝马1系，15万）或抵扣50年物业费，客户选择车，房价每平方米上涨1000元/m<sup>2</sup>；片区客户量较少，活动为**噱头增加分销带客邀约说辞**，实际到访后客户成交主要为“**低价+购房送车位**”转化，本周成交13套

### 大盘规划+自建吾悦商业+地铁10号线+购房送车位

占地面积	总占地600亩	建面	总占地120万m <sup>2</sup> (四期26万m <sup>2</sup> )	容积率	2.99
项目位置	郑上路与飞龙路交会处西南角	开发公司	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司（新城）		
项目规划	四期规划24栋高层；产品面积为89-125m <sup>2</sup> 三房				
分期政策及变化	首付5%，剩余2年分4次付清				
分销政策及变化	贝壳聚焦，贝壳、房友，佣金4.5万/套				
价格及变化（元/m <sup>2</sup> ）	高层5800（且送车位），洋房8500				
活动	购房送宝马车或抵扣50年物业费				



### 2022近三个月周度访交量

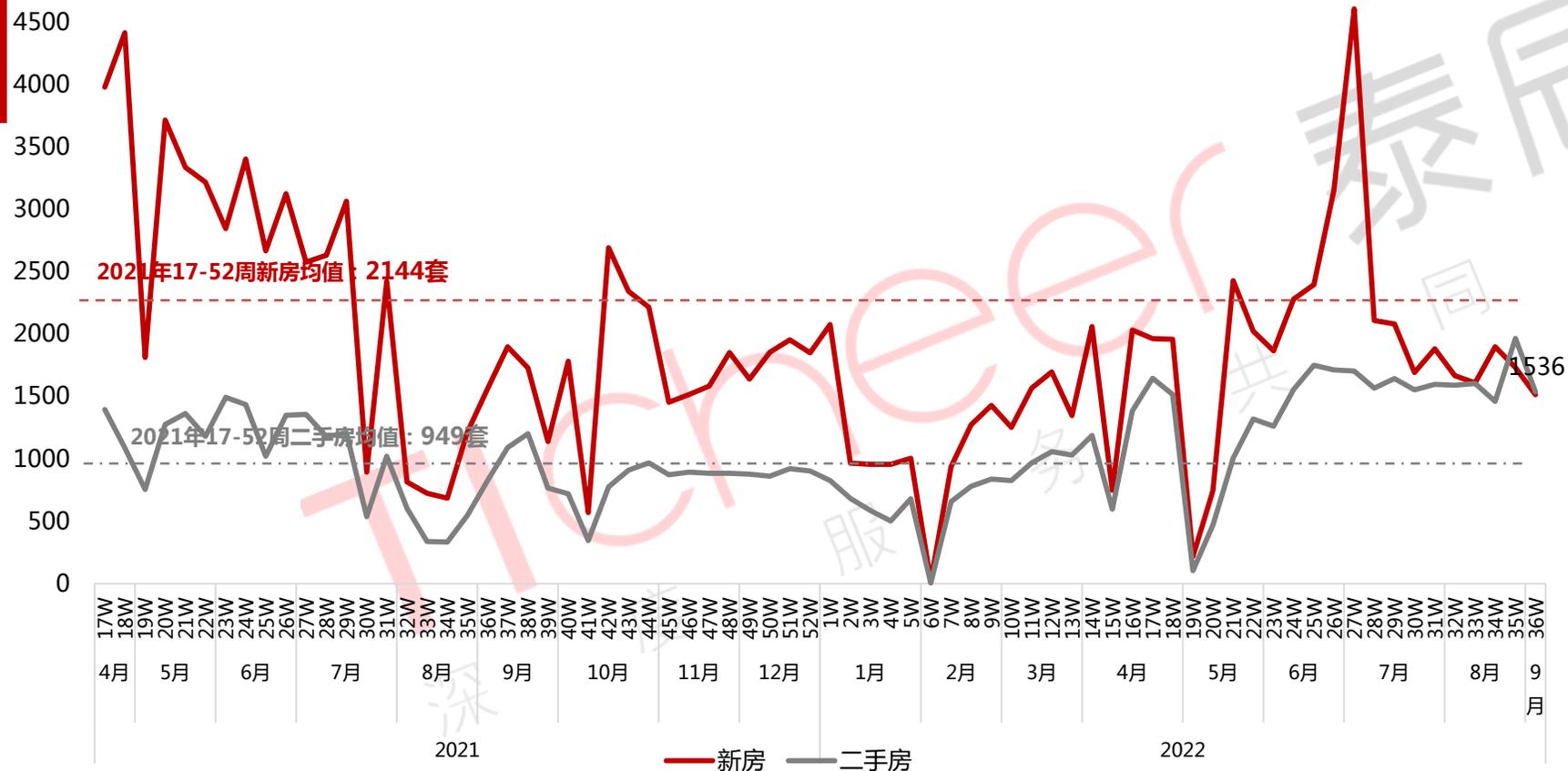


买房得宝马，再+送车位  
【宝马，或抵50年物业费】  
荥阳东 郑上路  
🔥特惠房5800-6900🔥  
繁华商圈☆优质地段  
千亿房企 上市十强  
89-115平，仅15个名额！

## 网签数据：9月1周新房/二手房成交量环比均有下降

月初新房二手房成交量均低位，9月1周新房成交量环比下降13%，二手房成交量环比下降22%

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	1513	-3%	-13%
当月	1513	-3%	-78%
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1536	86%	-22%
当月	1536	86%	-77%

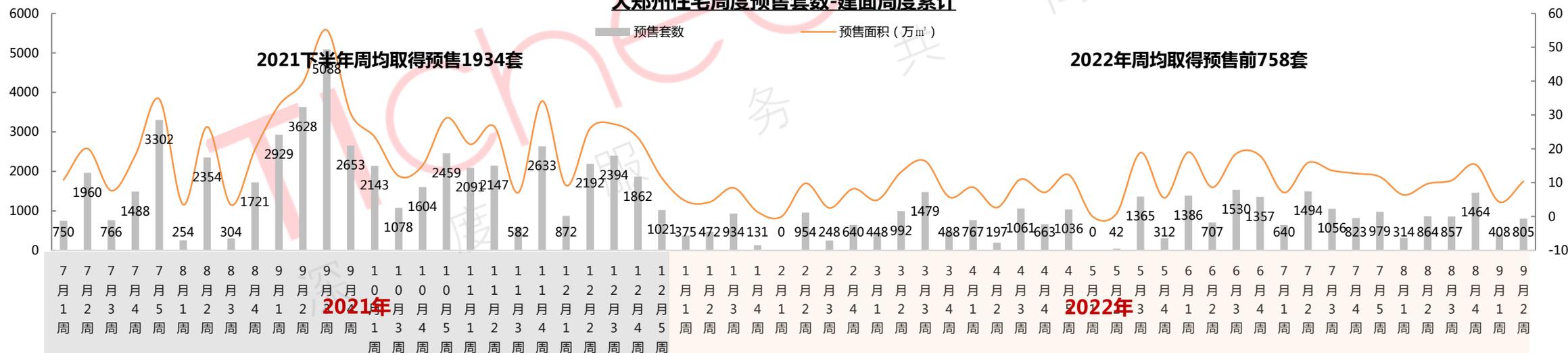
注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟，数据周期：8.29-9.04；来源：360房产网

## 项目预售前公示：本周6个项目预售前公示

大郑州6个项目预售前公示，取得住宅预售共计805套，建面10.38万m<sup>2</sup>

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m <sup>2</sup> )	业态及产品	项目概况	项目动态
在售	2022.09.06/2021.04.30	保利璞岸	郑东新区/龙湖北板块	净地	4/9#	56	1.04	洋房160-260m <sup>2</sup> 四房	总建面8.24万m <sup>2</sup> ，占地73亩，容积率1.7，规划19栋7层洋房，及一座地下会所，精装交付	已推
	2022.09.06/2020.11.4	万科翠湾中城	惠济区/省体育中心	城改	5#	91	1.17	高层116/128m <sup>2</sup> 三房、146m <sup>2</sup> 四房	总建面26.16万m <sup>2</sup> ，占地93亩，容积率4.19，规划16栋30-32层精装高层，1所3层幼儿园及1栋4层商业，精装交付	未推
	2022.09.06/2021.3.12	碧桂园云顶	高新区/高新老城	城改	4#	160	2.39	高层140-244m <sup>2</sup> 三房、四房	总建面12万m <sup>2</sup> ，占地50亩，容积率3.6，规划7栋25-32层的高层、1栋配套建筑及1栋12班幼儿园，毛坯交付	未推
	2022.09.06/2020.4.30	万科星图	新郑市/孟庄板块	产业勾地	9#	108	1.08	高层89-120m <sup>2</sup> 三房	总建面35万m <sup>2</sup> ，占地174亩，容积率3.0，规划18栋20-34层的高层、1栋幼儿园，精装交付	已推
	2022.09.06/2020.6.29	泰宏阳光里	新郑市/南龙湖南板块	净地	7#	54	0.63	高层86-116m <sup>2</sup> 三房，洋房101-105m <sup>2</sup> 三房、124-126m <sup>2</sup> 四房	总建面19万m <sup>2</sup> ，占地64亩，容积率2.99，规划6栋20-30层的高层，2栋9层洋房，毛坯/精装交付	未推
未售	2022.09.09/2017.12.27	建业君临大院宋轩	中牟县/绿博板块	城改	5/12/18/20#	336	4.07	/	总建面16.75万m <sup>2</sup> ，占地100.52亩，容积率2.5，规划8栋高层，10栋洋房	未推
合计						805	10.38	/		

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

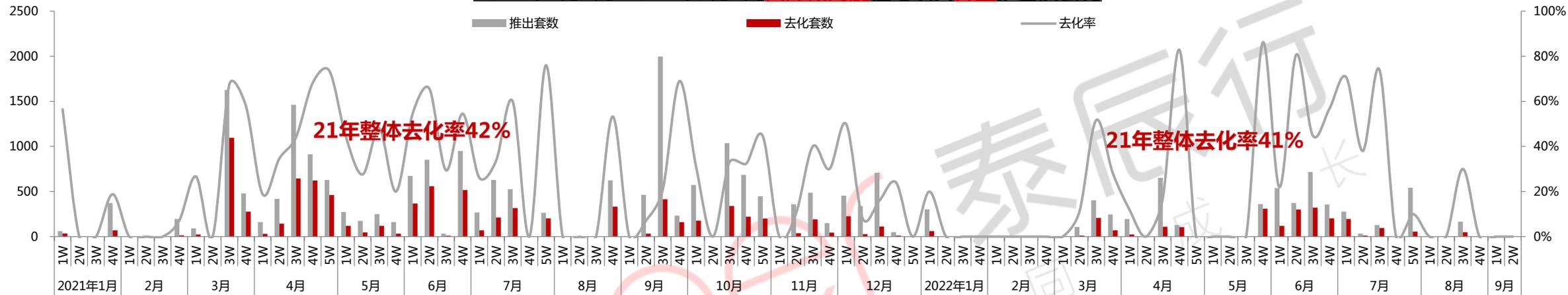


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

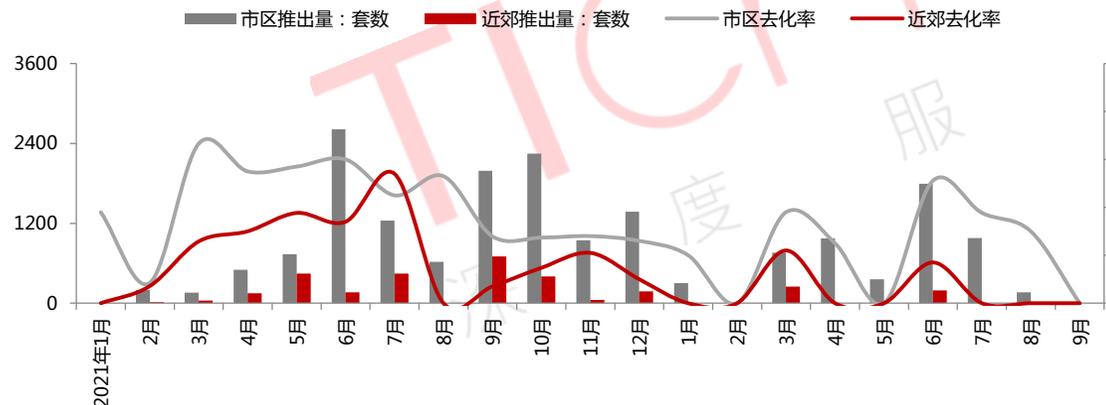
# 开盘表现：多项目借助中秋假期节点推货，共5个项目平推

本周中秋假期，市场推售积极，5个项目无蓄客平推，整体去化表现一般

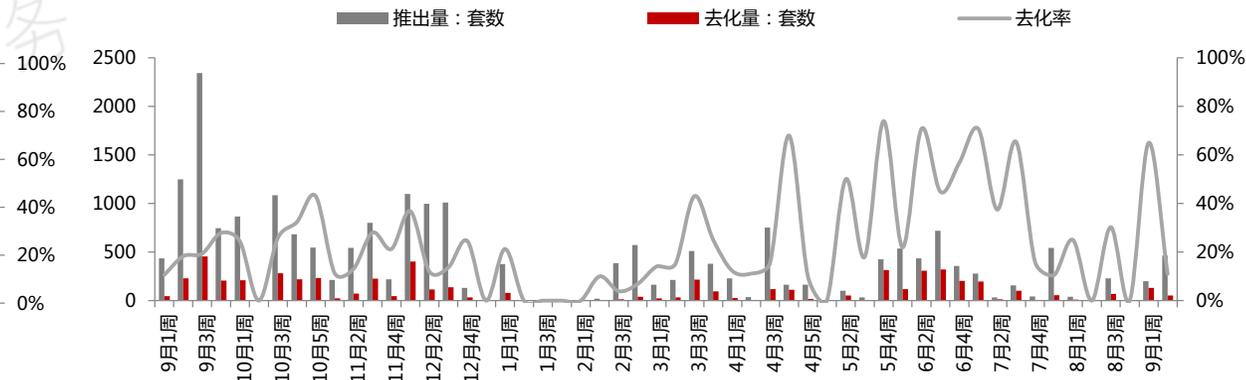
### 2021年1月1周-2022年9月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



### 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)



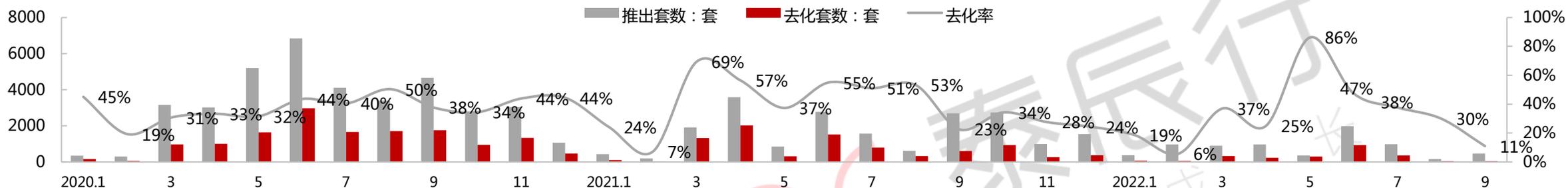
数据来源：泰辰市场监控中心；

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5个项目平推，其中正弘、绿都、中海项目去化尚可

**去化尚可：**正弘中央公园、绿都正元望晴川准现房、高佣、性价比高；中海云著湖居央企、区位优势、成交为前期订房，拿预售证转认购；**去化较差：**亚星锦绣山河玉晖园无蓄客加推，竞品较多，无价格优势；美盛教育港湾其他楼栋房源充足，且特价

### 2020.1-2022.9月大郑州项目开盘成交走势



### 2022年9月2周开盘/平推项目信息汇总

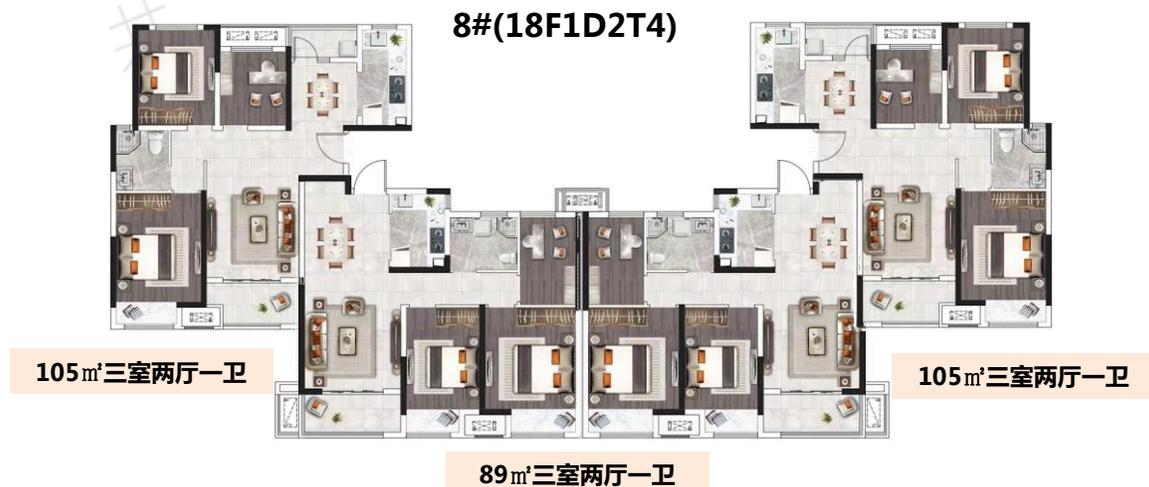
类型	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
平推	正弘中央公园	毛坯	8000	35	15	43%
平推	中海云著湖居	精装	标准层36000-38000 顶层40000, 底层55000-60000	28	16	57%
平推	绿都元正望晴川	毛坯	洋房标准层均价6300、首层9000、顶层8000	40	8	20%
平推	美盛教育港湾	毛坯	17500-18500	102	3	3%
平推	亚星锦绣山河玉晖园	毛坯	12500-12700	261	11	4%
				<b>466</b>	<b>53</b>	<b>11%</b>

# 正弘中央公园/平推表现：

## 北港核心区位+准现房+高性价比，平推当天去化15套

- ◆ **去化情况**：9月7日加推小高层8#（1D18F2T4）105㎡房源；共计35套，去化15套，去化率43%；
- ◆ **加推面积**：小高层——105㎡三室两厅一卫；
- ◆ **价格情况**：8000元/㎡（毛坯）
- ◆ **优惠政策**：加推优惠1%；
- ◆ **首付分期**：首付10%，剩余交房前2次付清（合同约定23年6月交房，预计提前至23年年初）；
- ◆ **分销政策**：贝壳、58，佣金25000+5000正弘城购物卡；
- ◆ **平推分析**：
  - 1) 12号地规划均为小高层，容积率仅1.99，居住舒适性高；
  - 2) 地块当前为准现房，预计将提前至23年初交房，交付有保障；
  - 3) 较周边项目（中建高层9400元/㎡，永威南樾高层8300元/㎡、星联小高层9300元/㎡）价格优势显著，性价比高。

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
2021/9/15	12号地首开	小高层	1#	18F	2T4	89/105/125㎡三房	9000	毛坯	142	15	11%
2022/9/7	加推	小高层	8#	18F	2T4	105㎡三房	7500-8500	毛坯	35	15	43%





## 绿都元正望晴川/平推表现：

## 准现房（今年9月底交付）+低单价+低门槛+高佣金政策刺激，平推当天去化8套

- ◆ **去化情况**：9月10日加推二期洋房20#10F，2个单元，1T2；共计40套，去化8套（当周去化15套），去化率20%；
- ◆ **加推面积**：洋房——标准层98m<sup>2</sup>三室两厅两卫32套、首层112m<sup>2</sup>三室两厅两卫4套、顶层复式144m<sup>2</sup>四室两厅两卫4套
- ◆ **价格情况**：洋房标准层均价6300元/m<sup>2</sup>、首层9000元/m<sup>2</sup>、顶复8000元/m<sup>2</sup>（毛坯）
- ◆ **优惠政策**：1万定房，直接转首付款；
- ◆ **首付分期**：高评高贷，1万网签剩余全部贷款；
- ◆ **分销政策**：贝壳，4万/套；
- ◆ **平推分析**：

**项目优势**：1) 绿都与元正合作项目，为准现房（今年9月底交房），使用绿都物业，一期已交付且业主认可度高；

2) 项目西侧临近万亩索河郊野公园，景观资源优越；

3) 项目推售户型为98m<sup>2</sup>小三房，单价低且有低首付政策加持，置业门槛低、符合刚需客户置业需求；

时间	动作	业态	楼栋	层数	户型	成交均价	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2022/5/14	加推	高层	3#	27F	89\98m <sup>2</sup> 三房	5500	毛坯	104	52	50%
2022/8/7	加推	洋房	6#	10F	98m <sup>2</sup> 三房	6300	毛坯	40	10	25%
2022/9/10	加推	洋房	20#	10F	98/112m <sup>2</sup> 三房/ 144m <sup>2</sup> 四房	6300	毛坯	40	8	20%



20#平层图 (10F)

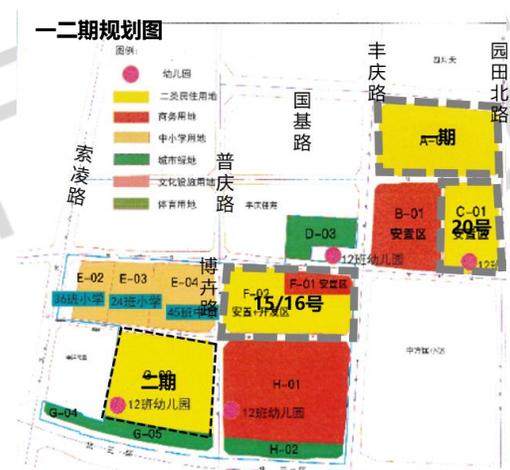


## 美盛教育港湾/平推表现：

## 金水北核心区位（配套完善）+双学区，平推当天去化3套

- ◆ **去化情况**：9月10日加推高层16#（1D/2T6/34F）01.02.03户共102套，面积1.18万㎡，去化3套，去化率3%；
- ◆ **加推面积**：高层——105/121/123㎡三室两厅两卫；
- ◆ **价格情况**：毛坯17500-18500元/㎡（105㎡17500-17800、121/123㎡18000-18500）
- ◆ **优惠政策**：加推额外优惠1%，中秋节额外优惠1%，合计优惠2%
- ◆ **首付分期**：首付5%，3年分6次付清；
- ◆ **分销政策**：贝壳、58、房友，2-2.5%；
- ◆ **平推分析**：平推效果一般。本次为取证平销，前期无集中蓄客，加上其他楼栋房源充足，并针对中秋节推出额外2%优惠，及17XXX元/平特价房，仅去化3套。

**项目优势**：1) 三环沿线城改大盘，区域优势明显，配套规划完善；  
2) 规划纬五路一小、郑州外国语中学双学区，（今年9月份已经招生），双学区教育优势较强；  
**项目劣势**：临近北三环高架，高容积率5.99、低绿化率25%，舒适度降低，本次推出16#2T6设计，梯户比高，户型一般。



新推 在售 待售 售罄

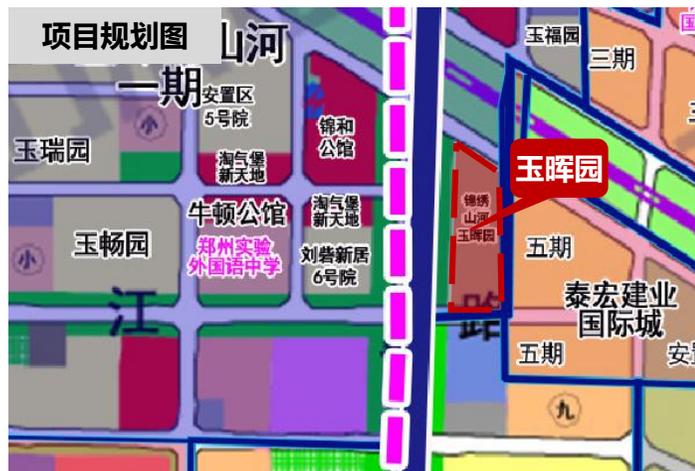
## 16#-34F1D2T6（三室两厅两卫）



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
2021/1/25	一期首开	高层	3、9#	34F	3T6 2T6	83㎡两室 100/110/144三室 105/121/123三室	18500-18800	毛坯	372	70	19%
2022/9/10	平推	高层	16#	34F	2T6	105/121/123㎡三室两厅两卫	17500-18500	毛坯	102	3	3%

## 亚星锦绣山河玉晖园/平推表现：

**9月10日，加推高层10#，共计261套。学区房教育优势明显，但社区地块较小、周边竞品较多、无蓄客加推，虽推货量大，但当天仅去化11套**



首开

在售

待售

售罄

**平推分析：本次平推效果表现较差**

- 1、项目为锦绣山河玉晖园二期，紧邻嵩山南路和金海路，自驾出行方便，一期已交付；项目划片郑州实验外国语中学和附属小学，学校优势明显；地块北侧紧邻郑西高铁线，会受到噪音污染，目前周边公共交通、商业配套等较为匮乏；社区仅规划两栋楼，规模较小，居住氛围不佳；
- 2、周边在售竞品较多，亚星锦绣山河大二期倚澜苑13000-14000元/m<sup>2</sup>、安泰苑12000-13000元/m<sup>2</sup>，泰宏建业国际城13000元/m<sup>2</sup>（毛坯），客户可选择性较多，且本案价格无明显优势，叠加市场下行，平推效果较差。

所属区域	二七区		所属板块	二七新城板块	
项目位置	嵩山南路与金海路交会处		开发公司	河南亚星置业集团有限公司	
占地	17亩 (11564.51m <sup>2</sup> )	建面	4.05万m <sup>2</sup>	容积率	3.49
营售团队	自销		解筹率	/	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访40组				
成交价格	高层毛坯12500-12700元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	亚星锦绣山河大二期倚澜苑13000-14000元/m <sup>2</sup> 、安泰苑12000-13000元/m <sup>2</sup> ，泰宏建业国际城13000元/m <sup>2</sup> （毛坯）				
营销政策	优惠：按揭优惠3%，老业主优惠2%，全款优惠2% 分期：首付5万，分期两年四次，三年六次 分销：贝壳，搜狐，58，佣金3万				
客户来源	二七区地缘性客户为主				
预售情况	2022年9月1日取证，【2022】郑房预售字（5626）号，9/10#，441套，39864.66m <sup>2</sup>				



# 商都阜园——基本信息

**国企开发+准现房+三环边+景观资源丰富**

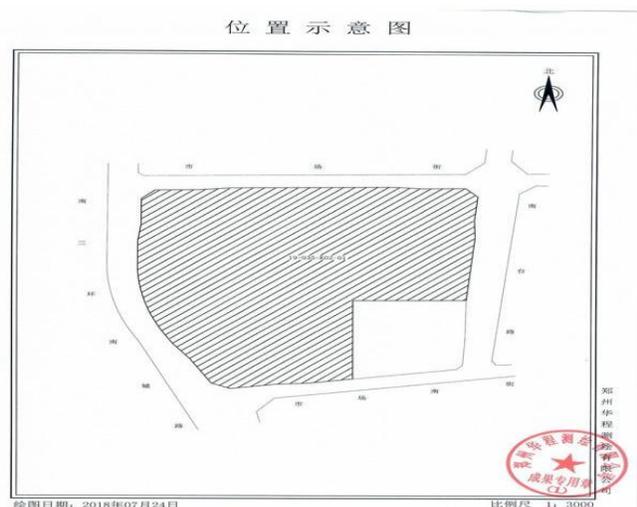
项目规划12栋楼，其中4.5栋高层可售，4栋回迁安置房、2.5栋人才公寓、1栋政府公房  
产品面积65-144m<sup>2</sup>一房-四房，毛坯交付，定位刚需+刚改



位置	管城区中州大道与南三环交叉口东南角		
占地面积	127.98亩	容积率	2.99
总建筑面积	29.01万方 (安置房14.88万 方,人才公寓3.59 万方)	开发商	郑州商都控股集团有限公司
物业类型	高层	装修情况	毛坯
绿化率	34.33%	车位比	1 : 1.13
总户数	2664 (可售956)	车位	3005
商业	1万m <sup>2</sup> 独栋商业	物业公司	鑫苑物业
营销团队	盛励		
预计均价	15000元/m <sup>2</sup>		
核心卖点	<b>国企开发, 准现房, 三环边, 景观资源</b>		

## 商都阜园——本体分析

地块于2019年12月13日由商都控股（郑州地产持股78%+管城政府持股22%）底价摘得  
总占地127.98亩，建面29.01万 $m^2$ （可售住宅建面约10万 $m^2$ ），容积率上限3.4



宗地编号	面积 ( $m^2$ )	计容建面 (万 $m^2$ )	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/ $m^2$ )	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出 [2019] 81 号（网）	85317.93 (127.98亩)	29.01	市场街南、南 三环南辅道东	城镇住宅（地 下交通服务场 站用地）	$1.0 < R < 3.4$	90260	90260	705	3112	0%	郑州商都控 股有限公司	熔断后竟一次 地价	2019/12/13

## 商都阜园——配套资源

项目位于管城区金岱板块，临近南三环和中州大道，距离4号线金岱站1.5km，交通便利  
周边临近十八里河、西吴河科普公园、管城体育公园，景观资源丰富；但医疗、商业等配套较为薄弱，后期项目自带1万方商业



		配套	状态	距离 ( KM )
医疗	1	黄河科技医院附属医院	已开通	2.8
	2	仁济医院	已开通	2.4
商业	1	汇美茂购物中心	已运营	1.0
景观	1	西吴河科普公园	已运营	0.15
	2	管城体育公园	已运营	0.45
	3	郑新公园	已运营	1.6
教育	1	郑州四中管城校区	已招生	1.7
	2	阳光实验小学	已招生	1.7
	3	紫东路小学	已招生	1.2
	4	管城区第二实验小学	已招生	0.6
	5	嵩阳中学	已招生	1.4
	6	回民中学	已招生	1.2
	7	创新街小学南台路校区	在建中	0.2
	8	大王庄小学	已招生	1.3

# 商都阜园——户型配比

项目规划4.5栋27-29F高层（4/6/7/10/9#西单元）+1栋4F商业+4栋回迁安置房（2/3/5/8#）+2.5栋人才公寓（9#东单元/11/12#）+1栋房产局公房（1#），共计956套，产品面积为65-144m<sup>2</sup>，定位刚需及刚改



物业类型	面积 (m <sup>2</sup> )	规划套数	占比
高层	65	54	5.65%
	68	112	11.72%
	85	112	11.72%
	90	116	12.13%
	95	54	5.65%
	116	56	5.86%
	120	116	12.13%
	122	112	11.72%
	129	56	5.86%
	134	112	11.72%
144	56	5.86%	
合计		956	100%

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型排列	面积 (m <sup>2</sup> )	户型	规划套数	占比
高层	4#	2D	2T4	28F	122+85+85+122+ 122+85+85+122	85	两室两厅一卫	112	11.72%
						122	三室两厅两卫	112	11.72%
	6#	2D	2T4	29F	120+90+90+120+ 120+90+90+120	90	三室两厅一卫	116	12.13%
						120	三室两厅两卫	116	12.13%
	7#	2D	2T3	28F	144+116+129+ 129+116+144	116	三室两厅一卫	56	5.86%
						129	三室两厅两卫	56	5.86%
						144	四室两厅两卫	56	5.86%
	9#	2D	2T4	27F	西单元商品房：95+65+65+95 (东单元人才公寓)	65	一室一厅一卫	54	5.65%
						95	三室两厅一卫	54	5.65%
	10#	2D	2T4	28F	134+68+68+134+ 134+68+68+134	68	两室一厅一卫	112	11.72%
134						三室两厅两卫	112	11.72%	
总计								956	100%

# 商都阜园——户型分析

规划单层层高2.9m，楼间距46-67m；产品27-29F 2D2T3/2T4设计，得房率为76-78%  
户型陈旧，无连廊设计，120m<sup>2</sup>以下多为中间户、两开间朝南，采光通透性一般，卧室多为一个飘窗设计

65m<sup>2</sup> 一室一厅一卫



优势：①两开间朝南；②全南向户型，采光较好；③厨房L型设计，合理利用空间。

68m<sup>2</sup> 两室一厅一卫



优势：①主卧朝南，采光较好；②卫生间干湿分离；  
劣势：①客厅采光较差

90m<sup>2</sup> 三室两厅一卫



优势：①主卧朝南，飘窗设计；②卫生间干湿分离；  
劣势：①餐厅、次卧采光较差

95m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



优势：①餐客一体，主卧朝南；②厨房L型设计，合理利用空间。  
劣势：①两开间朝南，采光一般

116m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



优势：①三开间朝南，采光较好；②餐客一体，双主卧飘窗；③厨房L型设计，合理利用空间。

# 商都阜园——楼栋平层图

120m<sup>2</sup>以上户型均为边户，南北通透，主卧套房设计，卫生间干湿分离  
均为两开间朝南，采光不足；卧室为一个飘窗设计；走廊过长，造成空间浪费

120/122m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



优势：①餐客一体，主卧朝南；②厨房L型设计，合理利用空间。  
劣势：①两开间朝南，采光一般

129m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



优势：①餐客一体，主卧朝南；  
劣势：①两开间朝南，采光一般；②户型有空间浪费

134m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



优势：①卫生间干湿分离；  
劣势：①两开间朝南，采光一般；②户型有空间浪费

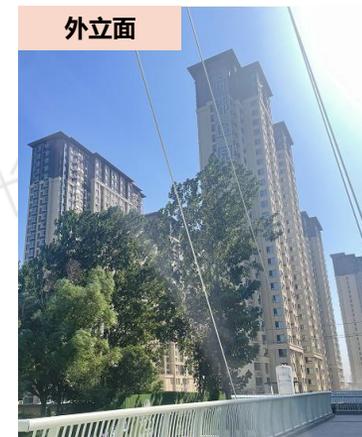
144m<sup>2</sup> 四室两厅两卫



优势：①主卧套房设计，卫生间干湿分离；②南北通透  
劣势：①走廊过长，空间浪费

## 商都阜园——售楼部及项目展示

项目为三个出入口，人车分流，7#和10#之间小区西大门建设完成，楼栋已封顶，外立面建设完成  
小区景观为新中式园林风格，景观水系已完工，绿化完成三分之一；交房时间未定，根据小区西边的南三环辅路修通时间来确定



# 商都阜园——项目核心价值点提炼

## 本体产品价值点剖析：国企+区位+三环边配套+实景准现房

### 核心价值点剖析

#### 品牌： 国企

- 郑州商都控股集团有限公司由郑州地产（持股78%）与郑州市管城建设开发有限公司于2011年11月合资成立的国有全资子公司；
- 郑州地产为郑州市国资委下属国有企业，先后建设商代王城遗址、小李庄火车站、郑州奥体中心及“两院”项目。

#### 区位： 金岱科创城

- 位居金岱科创源点，科创经济发展新动能区域总面积5.3平方公里，在郑州32个核心板块中，金岱科创城核心板块为管城区三大核心板块之一。

#### 配套： 景观、教育、自驾交通尚可

- 项目位于三环边，周边十八里河、160亩西吴河科普公园、1500亩管城体育公园旁，景观优势突出；
- 周边教育有创新街小学南台路校区、管城区回民中学等教育配套加持
- 临近南三环、中州大道等主干道，距离地铁4号线1.5km，交通优势明显。

#### 产品： 准现房，实景呈现

- 项目楼间距46-67m，楼栋已封顶，外立面建设完成，内部景观水系已完工，景观绿化完成三分之一。

金岱科创城效果图



## 商都阜园——核心竞品销售情况

项目周边竞品较少，融创城六期、新城高层已尾盘，永威城七期待售，高层均价区间在12800-15500元/m<sup>2</sup>（九鼎公馆5号院临近南四环，价位较低），本案产品面积65-144m<sup>2</sup>，预计均价为15000元/m<sup>2</sup>



项目名称	占地(亩)	总建面(万m <sup>2</sup> )	可售住宅体量(万m <sup>2</sup> )	容积率	产品类型	产品面积(m <sup>2</sup> )	目前售价(元/m <sup>2</sup> )	已推未售量(万m <sup>2</sup> )	22年1-8月实际月均流速(套)
商都阜园	127.98	29.01	10	2.99	高层	65-144	预计毛坯15000	/	/
鼎盛阳光城11号院	45	21	14	4.64	高层	89-160	毛坯15500；特价房12500起	4.1	9
新城时光印象	320	28	28	3	高层、洋房	高层99-143，洋房143	高层精装14500送车位，特价12200起；洋房标准层毛坯17500，特价14999起，一楼24000-25000	2.5 (高层1.1)	高层46
融创城	1086	168	128	3	高层、洋房	高层96-140，洋房128三房、143四房	六期高层精装13500-13500，清盘特价12000-13500；洋房精装标准层17000-19500，一楼20000	1.9 (高层0.8)	高层26
富田城九鼎公馆	1170	200	148.6	3.8	高层	88/108/125三房、142四房	5号院12800，一口价11900；3号院13400-13900	2.8	28
永威城七期	20.65	4.82	4.82	3.5	/	/	/	/	/

核心竞品 录都满湾桂园

数据来源：备案监控

## 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>

