

【2022年第37期】 郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部



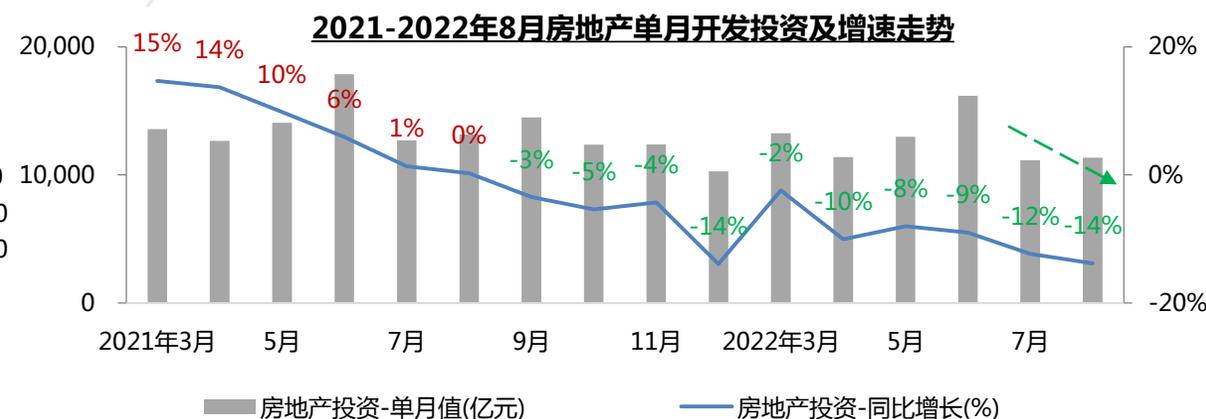
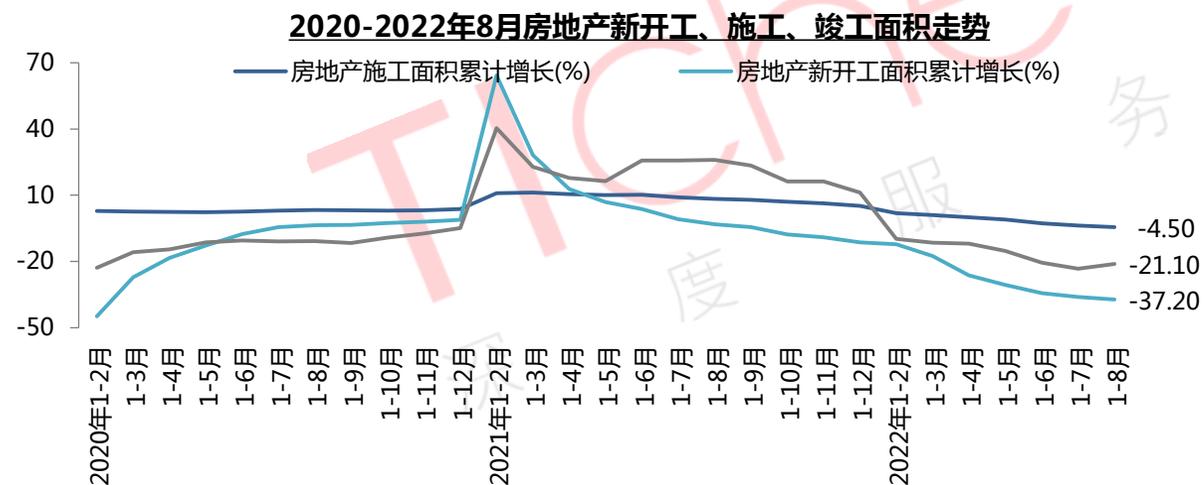
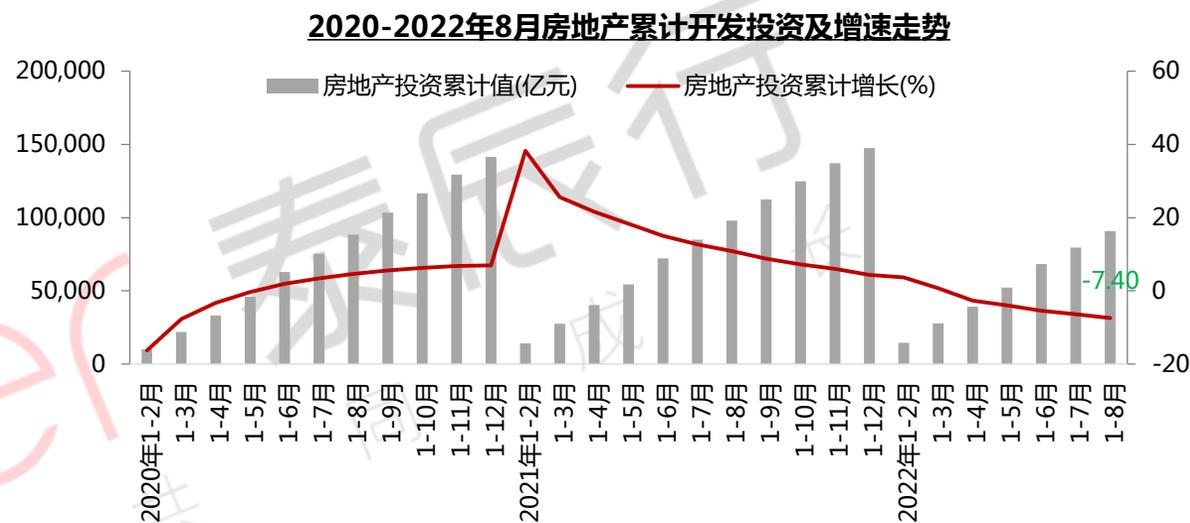
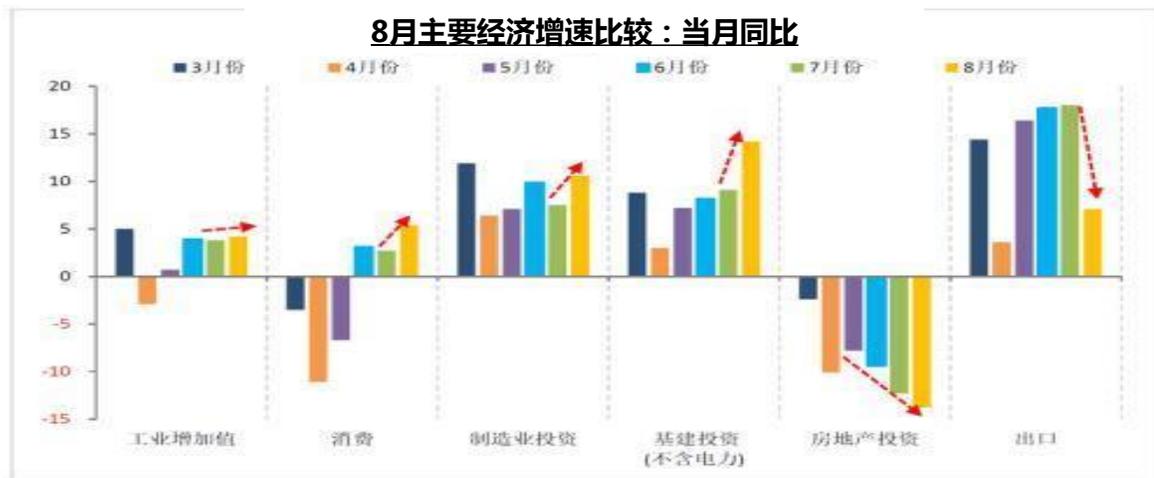
目录

CONTENTS

- 1 行业资讯
- 2 土地分析
- 3 市场分析
- 4 新盘分享

全国：房地产对经济增速拖累明显，地产开发投资调整压力仍大，开工走弱竣工走强状态持续

房地产对经济增速拖累明显，房地产开发投资降幅仍在扩大，8月新开工面积降至全年新低，企业开工意愿仍不足，新开工面积深度调整态势或将延续，竣工面积回升至年内次高，开工走弱竣工走强状态持续

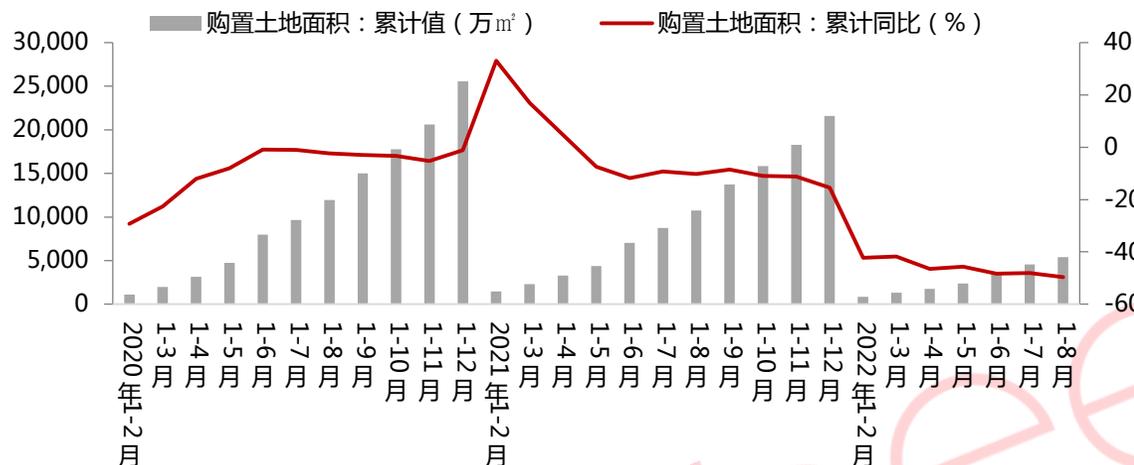


数据来源：国家统计局

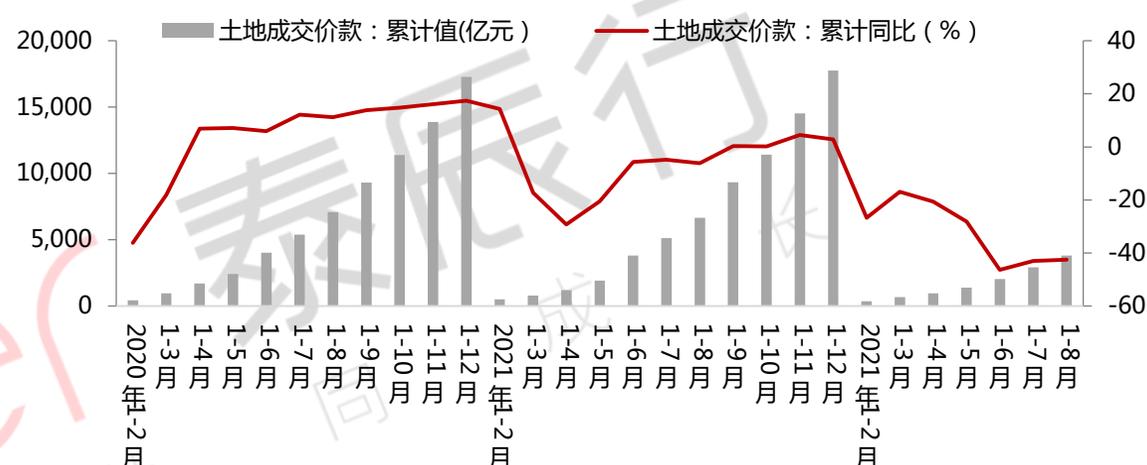
全国：受集中供地节点影响，8月土地购置面积和土地成交价款同比降幅扩大

8月重点城市集中供地进入后半程，受此影响，8月土地购置面积和土地成交价款同比降幅扩大

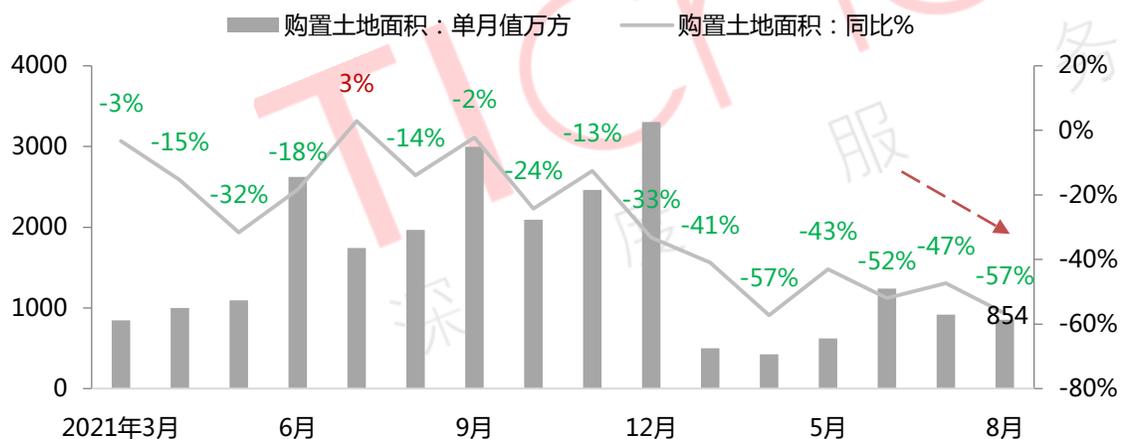
2020-2022年8月房地产累计购置土地面积及增速走势



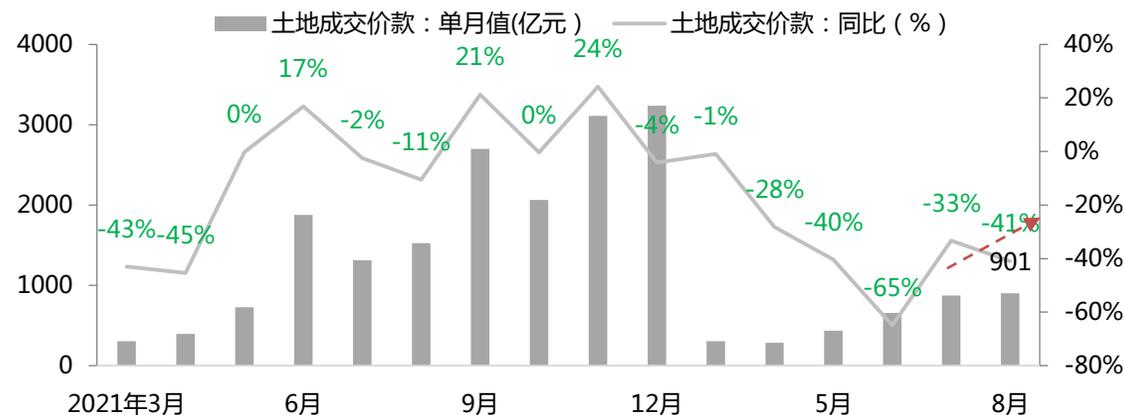
2020-2022年8月土地累计成交价款及增速走势



2021-2022年8月房地产单月购置土地面积及增速走势



2021-2022年8月土地单月成交价款及增速走势

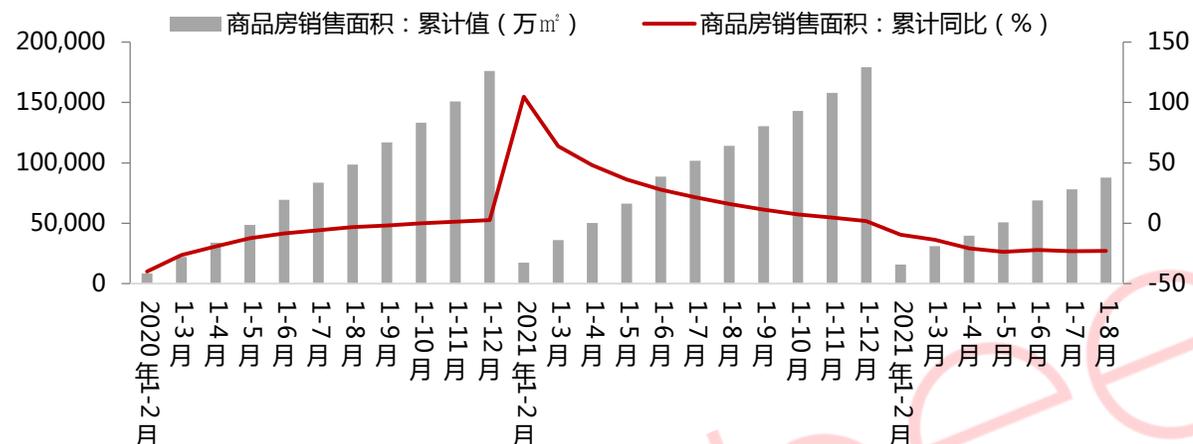


数据来源：国家统计局

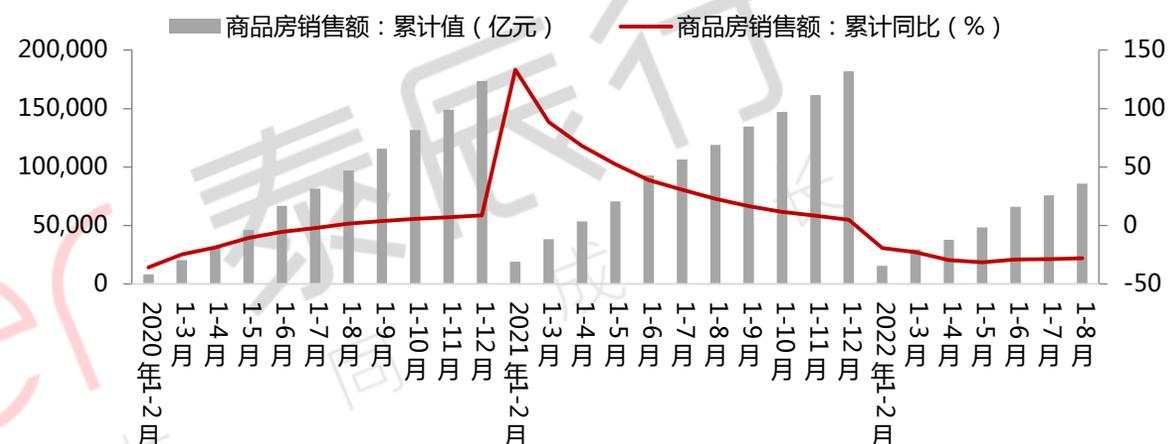
全国：房地产销售层面，整体下降趋势有所放缓，并逐步趋于平稳

利好政策持续刺激下销售端呈现积极信号，1-8月商品房销售面积和销售额同比降幅均再次收窄，其中，销售额降幅已经连续3个月收窄
但房地产市场还处于下行过程，从销售方面改善传导到房地产投资生产方面，仍然需要一个过程

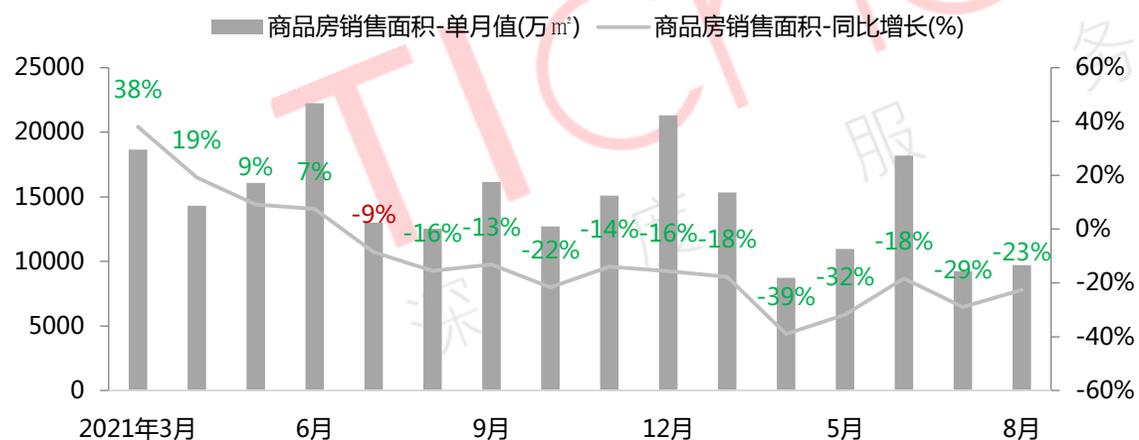
2020-2022年8月商品房累计销售面积及增速走势



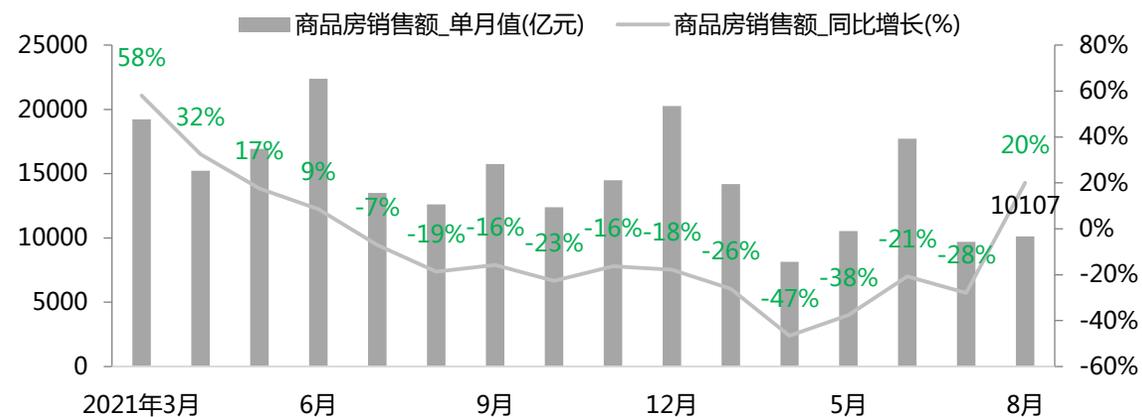
2020-2022年8月商品房累计销售额及增速走势



2021-2022年8月商品房单月销售面积及增速走势



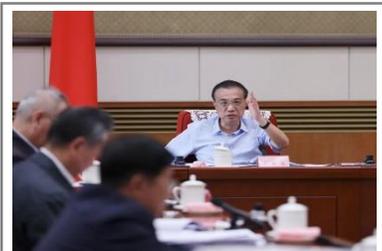
2021-2022年8月商品房单月销售金额及增速走势



数据来源：国家统计局

全国：国务院因城施策运用多项工具支持合理购房需求/多家国有大行下调个人存款利率

1、国务院专题会：支持刚性和改善性住房需求，因城施策运用政策工具箱中多项工具（2022.9.8）



- 9月8日，李克强主持召开国务院专题会议，听取稳住经济大盘赴地方督导和服务工作汇报，指出：①稳经济要靠市场主体，促进消费恢复成为主要拉动力，更大力度扩有效投资；②**加快重点项目建设，政策性开发性金融工具根据地方需求增加额度**，推动商业银行提早参与项目实施、配足中长期贷款，在今年后几个月形成更多实物工作量；③**运用阶段性财政贴息、政策性金融工具等，支持薄弱领域设备更新改造**；④**支持刚性和改善性住房需求，因城施策运用政策工具箱中多项工具**；⑤**要继续出台稳经济阶段性政策，能用尽用、快出快落地。**

2、住建部：目前保交楼专项工作正在紧张有序的进行当中（2022.9.14）



- 中共中央宣传部9月14日举行“中国这十年”系列主题新闻发布会。住建部王胜军表示，房地产一头连着民生，一头连着发展。我们将会同有关部门，继续扎实做好促进房地产市场平稳健康发展各项工作。一是坚持一个定位，也就是房子是用来住的、不是用来炒的。这是做好房地产工作的根本遵循。二是健全两个体系，一个是住房市场体系，一个是住房保障体系，这两者缺一不可。三是努力实现稳地价、稳房价、稳预期的目标。四是**完善人房地钱四个要素联动机制，以人定房、以房定地、以房定钱。**
- 关于保交楼，上个月会同财政部、人民银行等有关部门出台了专门措施，以政策性银行专项借款的方式，支持有需要的城市推进已售逾期难交付的住宅项目建设交付，目前专项工作正在紧张有序的进行当中。**

3、多家国有大行9月15日起下调个人存款利率（2022.9.15）



- 继8月贷款报价利率（LPR）非对称性下调后，存款利率也迎来调整，多家国有大行自9月15日起再度调整个人存款利率，包括活期存款和定期存款在内的多个品种利率有不同幅度的微调。其中，三年期定期存款和大额存单利率下调15个基点。调整后工、农、中、建、交五大行定期存款挂牌利率处于同一水平。邮储银行调整后的半年及一年期存款利率略高，分别为1.46%和1.68%，其余期限存款利率均与五大行一致。
- 此番个人存款利率下调符合预期，存款利率下调有助于降低银行负债成本，稳定息差，更好让利实体经济。

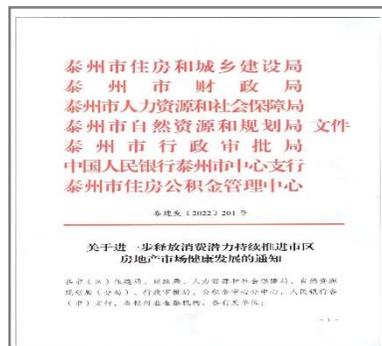
城市：山东潍坊/江苏泰州/徐州发布公积金新政

1、山东潍坊：下调公积金贷款缴存时限（2022.9.13）



- 9月13日，潍坊市出台《关于优化调整住房公积金贷款政策的通知》。
- 自9月16日起，**借款人申请贷款缴存公积金时限由连续缴存12个月以上调整为6个月以上**；简化申请材料，取消要求借款人提供户籍地、受理地、缴存地三地的不动产查询证明等。
- 将贷款额度上限计算由“按借款人申请时缴存公积金账户余额之和的15倍计算，调整为按20倍计算”，将“贷款期限5年以上的，月应还款额不得超过夫妻双方月收入总额的40%”的规定，调整为“**贷款期限5年以上的，月应还款额不得超过夫妻双方月收入总额的50%**”。

2、江苏泰州：住房公积金贷款首付比例下调至20%，对个人转让住宅并缴纳土地增值税的给予半额补贴（2022.9.13）



- 9月13日，泰州市住建局等七部门联合印发《关于进一步释放消费潜力持续推进市区房地产市场健康发展的通知》，共十条举措。
- 调整住房公积金贷款首付比例，首次、第二次申请住房公积金贷款首付比例分别调整为20%、30%。**
- 调整住房公积金最高贷款额度，双职工首次、第二次申请住房公积金贷款最高额度分别调整为100万元、80万元；**
- 为降低存量房交易成本，促进新房和二手房市场联动，对个人转让住宅及其房屋附属设施并缴纳土地增值税的给予补贴，补贴标准为实际缴纳土地增值税金额的半额。为进一步激发市场潜在动能，采取试行房屋征收补偿“房票”安置方式、优化土地供应节奏和出让条件、规范房地产经纪行为、推进高品质住宅建设等举措。

3、江苏徐州：上调公积金贷款额度（2022.9.13）



- 进一步促进徐州市房地产市场健康发展，切实为徐州市缴存职工提供更好的服务，对住房公积金贷款政策进行阶段性调整，
- 调整住房公积金贷款最高额度，徐州市区（含铜山区）个人贷款最高额度由50万元调整为60万元，夫妻双方贷款最高额度由70万调整为100万，三孩家庭首次申请公积金贷款最高额度分别再提高10万元；
- 各市、县（含贾汪区）个人贷款最高额度由40万元调整为50万元，夫妻双方贷款最高额度由50万元调整为70万元。市区（含铜山区）缴存职工在公积金账户余额满足中心规定的条件时，不分单方或双方申请，提取加贷款最高额度不超过120万元。

据不完全统计，截止目前，全国范围内已有超过120城/区发布过一次或多次住房公积金贷款调整政策，按调整方向主要为降低首付比例、提高贷款额度、放宽贷款限制、支持多孩家庭购房等。

城市： 南宁发文提振住房消费/深圳南山发布人才住房补贴政策

4、广西南宁：出台34条措施促进消费，提出降低企业拿地成本（2022.9.16）



- 近日，南宁市政府印发实施《南宁市进一步释放潜力促进消费的若干措施》，在提振住房消费方面提到：
- **落实好降低首付比例、契税补贴、提高公积金贷款额度等政策**，引导驻邕金融机构加大对刚性和改善性住房需求的支持力度；
- **引导金融机构按照市场化、法治化原则支持项目的合理开发贷款需求，采取积极有效措施切实降低企业“拿地”成本；**
- **适时开展购房专场活动。**在落实疫情防控各项规定的前提下，策划到外地开展线上、线下宣传推介，积极拓展外地客源，同时在市内组织开展房地产展销会。组织企业参加线上、线下家装展示交易会，促进家装、家具、家电等消费。面向特定时间内购房的家庭**发放家装消费券，总规模2000万元。**鼓励有条件的保障性租赁住房项目配置抽油烟机、热水器、空调等基本产品。

5、深圳南山：发布人才住房补贴，单身可领取租房补贴5.04万元（2022.9.16）



- 9月16日，深圳南山区发布《关于受理 2022 年度南山区企业人才租赁社会存量住房补租的通告》。通告指出，凡是在南山区企业和机构工作的人才，满足相应受理条件的，单身可申请补租面积35 m^2 ，补租单价40元/ m^2 /月；两人及以上合租或家庭的可申请补租面积65 m^2 ，补租40元/ m^2 /月。补租期限均为3年，即单身一共可领取租房补贴5.04万元，两人及以上或家庭共可领取租房补贴9.36万元。
- 本次受理补租的房源范围为深圳市的社会存量住房，应具备房屋编码。申请人应具有大学本科及以上学历，或中级及以上职称，或持有二级技师及以上证书，申请人及其配偶、未成年子女在深圳市均未拥有任何形式自有住房或住房建设用地、未正在租赁保障性政策性住房、未享受过购房优惠政策等。

城市： 济南/青岛/天津限购放宽、苏州放宽限购政策一日游

6、青岛：部分区域放宽限购，删除“二手房不再限购”内容（2022.9.15）



- 9月15日，青岛住房和城乡建设公众号发文对现行房地产相关政策进行适度调整优化。
- 一、继续在市南区、市北区(原四方区域除外)实行限购政策，即李沧、崂山（王哥庄街道以外区域）限购解除；
- 二、继续明确限购房源。对限购区域内新建商品住房，本地居民限购2套，二孩、三孩家庭可增购1套，外地居民居住满半年限购1套（此前需提交满12个月社保或纳税证明）。

7、济南：部分区域放宽限购（2022.9.15）



- 9月16日，济南住建局调整限购政策，继续对二环以内的历下区、市中区区域实施限购，即济南除了二环内2个区域仍然施行限购政策，其他6个区域将不再施行限购政策。

8、苏州：限购放宽一日游，除吴江外其他五区恢复原限购政策（2022.9.16）

区域	限购政策
姑苏区	限购1套
吴中区	限购1套
相城区	限购1套
高新区	限购1套
工业园区	限购1套
吴江区	不限购

- 9月14日，苏州对非本地户籍居民购房政策做出调整，外地人在苏州六区（吴中区、吴江区、姑苏区、相城区、高新区、工业园区）购买首套房无需开具社保证明或个人所得税证明，但只限购一套。同时，相城区也取消了自2018年开始实施的需要600积分才能购房的规定。
- 9月16日，政策遭遇一日游，目前苏州园区、姑苏、新区、吴中和相城五区恢复之前的购房政策，外地户口需要三年内连续6个月社保才能购房，且限购一套，相城600积分政策仍旧需要，仅吴江购房不需要社保限制。

9、天津：发布房地产调控新政策，放松限购（2022.9.16）



- 9月16日，天津多部门联合发布地产调控新政：①非天津市户籍且在天津市就业的新市民、大学毕业生，持连续6个月的社会保险或个人所得税证明可在天津市购买1套住房，滨海新区仍执行原购房套数政策；②有60岁以上成员及二孩以上家庭，可在原限购基础上再多购1套；③将原有1套住房用作保障性租赁住房，且租期不少于5年的，可在原限购基础上再购买1套；④“卖旧换新、卖小换大”可再购1套，家庭总住房不超2套；⑤首套30%，二套结清按首套执行。

解读：随着楼市去化压力逐步显现，各方对于楼市政策的调整弹性也越来越大。预期“因城施策”力度将进一步加大，政策发力将显效，市场企稳可期。基本面支持强的热点城市楼市有望率先企稳，带动重点区域三四线城市楼市完成筑底。

城市：广州、浙江诸暨增大新房备案价浮动空间

10、广州：放宽限价政策，新房备案价可下浮20%，房企促销空间增大（2022.9.14）



- 9月14日，传闻广州新备案项目“一房一价”由原来楼栋均价上下浮动6%，调整为上浮10%、下浮20%，楼栋均价不能超项目核定线均价。据证实上述消息属实，黄埔区相关部门已于中秋节前组织房企开会，对新的限价政策进行了口头传达。部分房企已计划对新入市项目备案价，按新的限价政策进行调整。新版限价政策对项目网签价也做了相关规定，即在2022年3月29日前做过价格备案的单元，网签下限可以突破10%；3月29日后价格备案的单元（网签已设下限10%），若超出备案价下浮10%成交，可向区住建局提出申请，经市局同意后可取消下限进行网签。

11、浙江诸暨：团购10套及以上可在备案价浮动基准上再下浮8%（2022.9.15）



- 9月15日，为进一步支持刚性和改善性住房需求，诸暨市发布楼市新政，内容涉及加大住房公积金支持力度、实施契税补贴、鼓励房企开展团购优惠等。
- 降首付比例**：个人住房按揭贷款发放力度加大，个人通过商业银行贷款购买首套住房最低首付款比例不低于20%，二套住房最低首付款比例不低于30%，鼓励各银行根据LPR执行最优惠利率；个人住房贷款发放加快，对符合个人住房贷款发放条件的，应放尽放。
- 提升公积金贷款额度**：公积金贷款额度调整为单职工60万元、双职工80万元，提前公积金贷款申请时间，由原建筑结构封顶后申请提前至购房合同签订后申请；
- 在备案价浮动基准上，对团购5套及以上（叠排或排屋3套及以上）商品住宅的可以再下浮5%以内，对团购10套及以上（叠排或排屋6套及以上）的可以再下浮8%以内。鼓励机关、企事业单位、社会团体与房地产开发企业接洽，组织商品房集中批量购买活动，与开发企业协商达成的优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。

解读：备案价浮动区间的加大，意味着楼盘在保持备案均价不变基础上，不同批次房源定价空间变得更加灵活，为项目促销提供了更大空间。

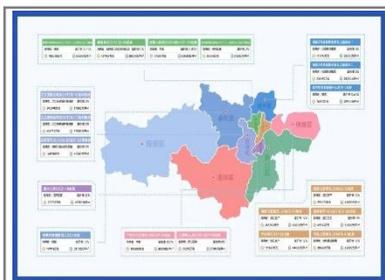
城市：合肥发布土拍新规缓解房企现金流压力/杭州、青岛三批次土拍收官

12、合肥发布土拍新规：参加土地竞买可用银行保函代替竞买保证金（2022.9.14）



- 9月14日，合肥市自然资源和规划局关于印发《合肥市土地交易市场竞买保证金使用银行保函的流程（试行）》的通知出炉。《通知》指出为了进一步优化营商环境，切实减轻企业负担，经合肥市政府同意，在原有以土地竞买保证金缴纳作为参加土地竞买履约保证的基础上，增加银行保函作为参加土地竞买的履约保证方式。
- 以银行保函代替竞买保证金可减轻房企现金流压力，也有利于增强房企参拍的积极性、提高土地成交率，地方政府和银行共同支持房企拿地的举措，对行业及房企信心的提升也有帮助。

13、杭州：第三批集中土拍，19宗地收金431亿（2022.9.15）



- 9月15日，杭州2022年第三批集中土拍收官，此次供地共推出19宗涉宅地块，总建筑面积207.6万方，起始总价409.6亿元。最终19宗地块全部成功出让，总成交价431亿元，其中8宗地报价达到中止价，转为线下一次报价，平均溢价率5.13%。
- 在本次供地中，少量优质地块支撑起土地市场的热度，外围区域萧山区、富阳区和临安区此次无地块挂牌，避免了流拍。杭州第三轮供地规模迅速萎缩，今年前三批次供地幅数分别为59、45、19，这表明随着销售的下行，房企拿地后去化的压力也在上升，预计杭州第四批次供地规模会进一步下降，但是仍有优质地块供应。

14、青岛：第三批集中供地收官，超8成底价成交（2022.9.16）

地块名称	区域	建设用地面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	受让单位	起始价 (万元)	成交价 (万元)
崂山区中韩路以东、中韩路以西、广博路以南、程阳路以北7号地块	崂山区	51084.3	90021.74	青岛美兰置业有限公司	39073.33	39073.33
崂山区沙子口、市三路以北	崂山区	13653	22184	青岛崂山文化旅游发展集团有限公司	29058.68	29058.68
崂山区中韩路、市三路以北	崂山区	13068	19588.4	青岛崂山文化旅游发展集团有限公司	22798.93	21839.11
崂山区中韩路、市三路以北	崂山区	825	2062.8	青岛崂山文化旅游发展集团有限公司	665.09	665.09
崂山区中韩路、市三路以北	崂山区	42473	48870.3	青岛崂山文化旅游发展集团有限公司	8742.9	8742.9
崂山区中韩路、市三路以北	崂山区	8231	22868.9	青岛崂山文化旅游发展集团有限公司	9015.66	9015.66
崂山区中韩路、市三路以北	崂山区	23517	25868.7	青岛崂山文化旅游发展集团有限公司	12277.29	12277.29
崂山区中韩路、市三路以北	崂山区	20741	60302.5	青岛崂山文化旅游发展集团有限公司	42489.14	42489.14
崂山区中韩路、市三路以北	崂山区	2975	11302	青岛崂山文化旅游发展集团有限公司	4938.14	4938.14
崂山区中韩路、市三路以北	崂山区	4076	10190	青岛崂山文化旅游发展集团有限公司	3282.2	3282.2
崂山区中韩路、市三路以北	崂山区	8985	14392	青岛崂山文化旅游发展集团有限公司	2168.87	2168.87
崂山区中韩路、市三路以北	崂山区	62119	142873.7	青岛崂山文化旅游发展集团有限公司	50863.04	50863.04

- 9月16日，青岛市2022年第三批集中供地收官，共供应33宗地，成交30宗，流拍3宗，28宗底价成交，30宗地总成交价164.45亿元，总出让面积84.8万方，总建面198万方。
- 青岛市此次集中供地整体溢价率低至1.14%，较今年的首轮和次轮仍有下降，土地市场的热度明显依然在低位徘徊。
- 从拿地房企来看，成交的30宗地块中，22宗地块背后有城投类公司的参与，与第二批次集中供地相比，此次品牌房企参与度有所下降，本地民企参与度有所提升。

河南/郑州：郑州同国开行签订3000亿协议加大房企金融支持/郑州拟进一步放宽中心城区落户条件

1、郑州：已与国开行签订3000亿元协议，其中1600亿用于棚改贷款（2022.9.13）

郑州市金融工作局：已与国开行签订3000亿元协议 其中1600亿用于棚改贷款

【郑州市金融工作局：已与国开行签订3000亿元协议 其中1600亿用于棚改贷款】

9月13日，据郑州市金融工作局官网发布《关于加大对房地产企业金融支持的建议的答复》，已与国开行签署3000亿元协议，其中1600亿元用于棚改贷款，计划将变安开比安置模式（安开比为安置房建面与开发建面比例）为政府主导模式，通过收购现有安置房、房票等机制来缓解开发商流动性，促进全市安置房全面复工，形成更多实物投资量。

- 9月13日，据郑州市金融工作局官网发布《关于加大对房地产企业金融支持的建议的答复》，已与国开行签署3000亿元协议，其中1600亿元用于棚改贷款，计划将变安开比安置模式（安开比为安置房建面与开发建面比例）为政府主导模式，通过收购现有安置房、房票等机制来缓解开发商流动性，促进全市安置房全面复工，形成更多实物投资量。
- 郑州与国开行所签署协议涉及资金规模较大，此举有望使棚改提速，结合房票安置政策，不仅有利于提振市场信心，也有助于解决当前楼市需求不足的问题，但执行层面仍有一定难度，项目具体情况、房企意愿以及金融机构对投资、风险、收益的考量等多方面因素，最终落地规模未知。

备注：2022年6月在河南日报对何雄市长专访中提到六大举措稳住经济大盘，其中涉及积极对接国开行3000亿棚改资金，截止目前，协议的签订表明这一举措正在积极进行中。

2、郑州：拟进一步放宽中心城区落户条件，有合法稳定就业、住所即可（2022.9.13）



关于《郑州市公安局关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》公开征求意见的公告

郑州市公安局关于进一步深化户籍制度改革的实施意见

- 9月13日，郑州市公安局制定了《郑州市公安局关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》（以下简称《意见》），并向社会公开征求意见。
- 该《意见》拟进一步放宽郑州市中心城区落户条件，凡在郑州市中心城区具有合法稳定就业或合法稳定住所（含租赁）的人员，不受社保缴费年限和居住年限的限制，本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母，即可在郑州市申请登记城镇居民户口。此前除购房、工作调入、亲属投靠等落户方式外，农业转移人口落户需持有居住证满一年，参加城镇社保落户需近一年内参加城镇社保满6个月。
- 郑州是2022年我国首个全面取消落户限制的超大城市，自此，整个河南省进入了“零门槛落户”时代。全面取消落户限制一方面能够增加郑州人口流入量，促进经济发展；其次人口的流入客观上增加住房消费，助于维持楼市稳定。

3、河南：推动停工烂尾项目复工建设第一批专项借款50亿元已下达郑州（2022.9.17）



- 河南省人民政府新闻办公室举行新闻发布会，重点介绍河南省落实国务院稳经济接续政策措施有关情况。
- 据通报，今年以来，推动694个停工烂尾项目复工建设，实现50个停工烂尾项目竣工交付，200个项目配套设施得以完善，44.7万套房屋办理了不动产首次登记；推动省级和郑州市分别设立100亿元额度的房地产纾困基金，大力争取国家政策性银行专项借款，支持已售逾期难交付住宅项目建设交付，第一批专项借款50亿元已下达郑州。压实开发企业保交楼主体责任，多渠道处置资产、股权，筹集资金、瘦身自救；对抽逃资金涉嫌违法犯罪的，依法严厉打击追讨，全省公安机关已侦办涉问题楼盘刑事案件69起，形成了有力震慑。

河南/郑州：港区将设立飞地经济园区/二七广场隧道主体施工完成97%/洛阳出台契税补贴政策

4、郑州航空港区：将设立豫沪长飞地经济协作园区，确定港区三个片区和尉氏划转片区定位（2022.9.13）



- 9月13日，市政府办公厅表示港区将持续推进项目招商、区域合作，下一步重点在开展招商引资和推动区域经济合作上实现新突破；
- 加大对飞地合作经济的研究力度，争取省政府和省直部门支持，搭建省级合作平台下的开发区对接机制，重点跟进上海张江科技园，加快以生物医药产业为重点的项目导入；
- 加快航空港实验区产业功能片区规划。结合主导产业定位和“北城、中流、南工”空间布局，拟划定5个功能片区，空港片区重点发展总部经济、研发、金融、综合商业，空铁片区重点发展物流和会展，双鹤湖片区重点发展生物医药、电子信息、数字经济，尉氏县划转和代管两个片区重点发展新能源汽车、出口加工等，各片区围绕自身产业定位，加大招商引资力度，科学谋划若干产业园区，探索建立飞地合作经济示范区。
- 谋划设立豫沪长（三角）飞地经济协作园区。拟在航空港实验区南部双鹤湖片区规划16平方公里，起步区3平方公里的产业合作园区，在合作方式上探索“省际、区际政府+平台公司+区中园管理公司”“上海国有平台公司+港区平台公司+区中园管理公司”“上海国有平台公司+区中园管理公司”三种模式。

5、郑州：二七广场段隧道主体施工已完成97%（2022.9.14）



- 9月14日，郑州二七广场隧道项目最后一个与德化地下商业街、污水涵共建的Z19板主体大方量混凝土浇筑完毕。自此，项目施工重点将由隧道主体施工转入隧道内部强电工程、弱电工程、消防工程、通风工程等7个配套专业工程的施工。截至目前，二七广场段隧道主体施工已完成97%，兴盛街以西上跨地铁1号线段、从亚细亚到顺城街口上跨地铁3号线段隧道主体已经完成95%。
- 隧道建成通车后，过境二七广场车辆将从隧道中通行，有效改善二七广场和郑州火车站交通环境，推进二七广场更新改造和二七商圈品质提升。

6、洛阳：出台商品房契税补贴新政，契税补贴20%（2022.9.14）

序号	企业名称	地址	面积	备注
1	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
2	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
3	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
4	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
5	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
6	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
7	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
8	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
9	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
10	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
11	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
12	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
13	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
14	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
15	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
16	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
17	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
18	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
19	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房
20	河南建业地产有限公司	洛阳市洛龙区	10000	商品房

- 9月14日，从洛阳市财政局获悉，洛阳出台商品房契税缴纳政府补贴办法，将对符合要求的购房者给予一定比例的补贴。
- 2014年1月1日至2022年12月31日，在洛阳城市区范围（不含孟津区、偃师区，下同）购买新建商品房（以购房合同签订日期为准，不含二手房），在房管部门取得网签合同，但尚未缴纳契税的购房者。且在2022年9月20日至12月31日期间缴纳契税（具体时间以契税完税凭证填发日期为准），可认定为本次符合申领范围的对象。对符合申领范围的对象，经审核无误，按照缴纳契税总额20%的比例给予补贴。
- 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。补贴资金通过银行转账方式发放至所有权人实名认证的银行卡。

土拍预告：预计下周竞拍19宗地

本周土地无供销，下周将进行二批次土拍，共计17宗地，占地1216亩，建面227万m²；另外远郊竞拍2宗地，共计62亩，总建面6.3万m²

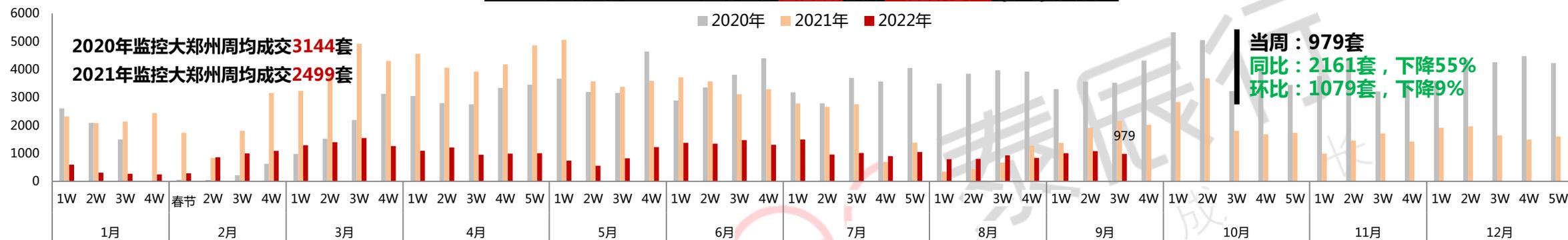
区域	地块编号	位置	用途	是否安置	土地类型	面积(亩)	容积率	总建面(万m ²)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m ²)	竞买保证金(万元)	竞拍日期	出让要求与企业跟进梳理
郑东新区	5号	龙湖区域龙湖外环北路南、龙源西三街西	住宅	商品房	净地	91.4	2.5	15.2	215400	2356	14133	43080	2022.9.21	毛坯均价≤31300，装修标准≤4700
郑东新区	6号	龙子湖区域姚桥路北、行健街东	住宅	商品房	净地	50.7	3	10.1	86400	1703	8514	17280	2022.9.21	毛坯均价≤23000，装修标准≤4600
经开区	12号	经开第十四大街以东、经南十三路以南、经开第十五大街以西、经南十四路以北	住宅	商品房	净地	129.3	2.5	21.5	134287	1039	6233	26858	2022.9.21	毛坯均价≤14600，装修标准≤2800
经开区	13号	经开第十三大街西、经南十一路南	住宅	商品房	净地	59.0	2	7.9	61266	1039	7790	12254	2022.9.21	毛坯均价≤17000，装修标准≤3200
二七区	22号	郁江路(芳仪路)南、铁三官庙街(南四环路辅道)西	住宅	商品房	净地	58.6	3	11.7	52150	890	4450	10430	2022.9.21	毛坯均价≤13100，装修标准≤2600
二七区	27号	桂江路(鼎盛大道)南、安泰路(天泰路)东	住宅	商品房	净地	43.0	2	5.7	34302	797	5977	6861	2022.9.21	毛坯均价≤14300，装修标准≤2860
惠济区	18号	金光路(新兴路)南、广济街(弓寨路)西	住宅	商品房	弓寨宋庄李西河城改	11.1	2.5	2.5	16045	761	6338	3209	2022.9.21	惠济平台公司 (原融创大河宸院后期)
惠济区	19号	幸运路(公交路)南、广济街(弓寨路)西	住宅	商品房	弓寨宋庄李西河城改	81.8	2	10.9	63048	770	5778	12610	2022.9.21	
惠济区	23号	春融路北、纪信路西	住宅	商品房	古荥镇城改	67.5	2.8	12.6	39512	586	3137	7903	2022.9.21	惠济平台公司
惠济区	24号	绿达路南、纪信路西	住宅	商品房	古荥镇城改	33.4	2.9	6.5	19788	592	3065	3958	2022.9.21	惠济平台公司
惠济区	29号	天元路南、鲁河路西	住宅	商品房	毛庄城改	179.0	3	35.8	153703	859	4294	30741	2022.9.21	万科民安云城
金水区	20号	丽水路南、花园路西	住宅	商品房	刘庄/杓袁城改	230.5	2.9	44.6	220770	958	4955	44154	2022.9.21	保利海德公园后期
金水区	28号	朝阳街南、金明路东	住宅	安置	黄家庵城改	19.3	5.6	7.2	31057	1607	4305	6212	2022.9.21	/
中原区	21号	宋固街(民富路)西、顺昌路(北岗路)北	住宅	商品房	铁炉村城改	39.3	3.65	9.6	37021	943	3875	7405	2022.9.21	裕华城后期
管城区	25号	姚庄路北、文治路东	商业兼容住宅	商品房	小姚庄城改	34.4	4	9.2	32542	946	3546	6509	2022.9.21	管城平台公司 (中岳丽景湾后期)
管城区	26号	天宝路北、尚义路东	住宅	商品房	十七里河以南片区城改	23.9	3.5	5.6	25530	1068	4577	5106	2022.9.21	管城平台公司 (康桥)
管城区	30号	建武路东、梦想路南	住宅	商品房	南曹小湖城改	53.6	3	10.7	42375	791	3953	8475	2022.9.21	管城平台公司 (富田九鼎华府后期)
登封市	35号	登封市玉带路与太和路交叉口西南角	住宅	商品房	/	33.3	1.8	4.0	8356	251	2092	1672	2022.9.19	/
巩义市	2018-136	新中镇	住宅	商品房	勾地	28.9	1.2	2.3	5056	175	2188	1012	2022.9.20	/
合计						1278		234						

二批次预拍土地

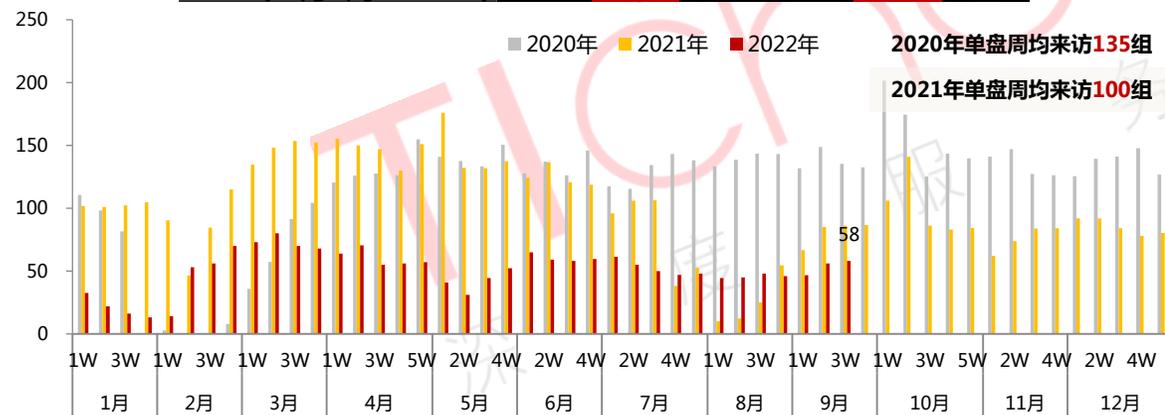
整体数据：节后需求不足，大郑州整体成交环比滑落

本周大郑州总成交**979套**，环比**下降9%**，同比**下降55%**；单盘来访**58组**，单盘成交**4套**

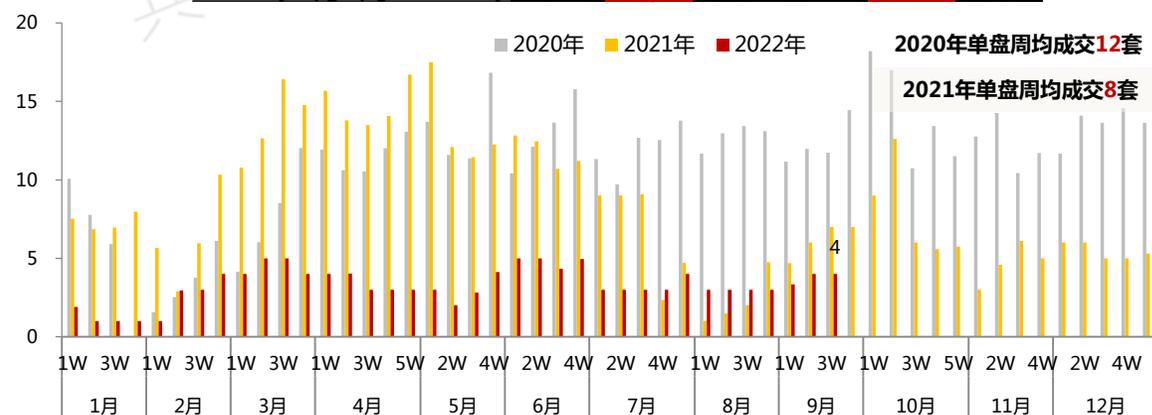
2020年1月1周-2022年9月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年9月3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3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



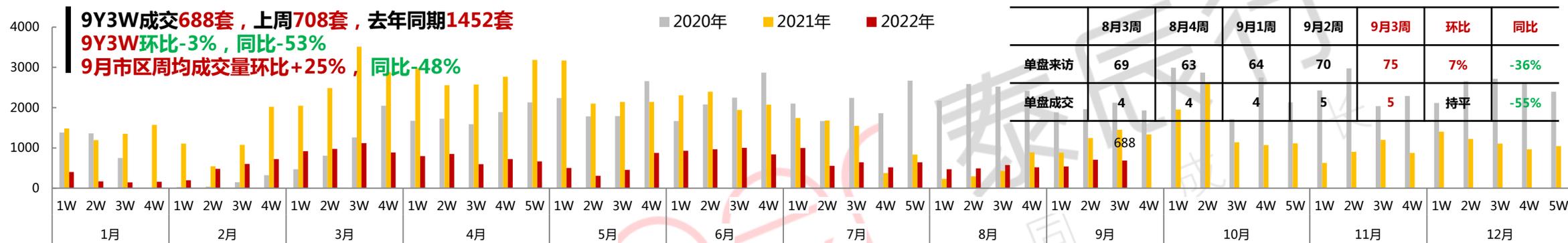
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：9月3周大郑州实际监控到项目254个，其中在售项目253个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

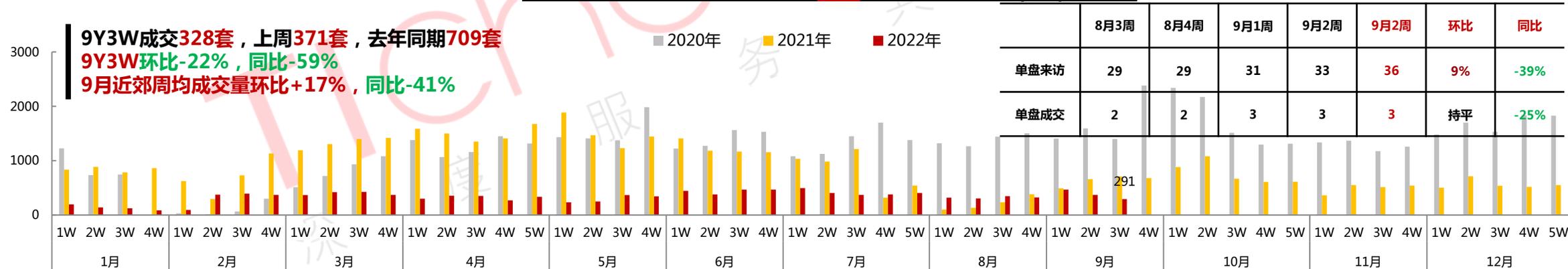
城郊数据：节后客户量下滑，市区受开盘拉升环比微降3%，近郊环比下降22%

9月3周市区总成交**688套**，环比下降3%，同比下降53%；单盘成交**5套**，环比持平，同比下降55%
近郊总成交**291套**，环比下降22%，同比下降59%；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3周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年9月3周近郊周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰市场监控中心，9月3周（自然周）市区实际监控到在售项目144个，近郊实际监控到在售项目109个

认购榜单：TOP15门槛13套，海马公园/朗晴别院开盘居前列

本周TOP15门槛13套，除开盘/加推项目外，上榜项目多为万科/保利/华润/美盛等稳健房企，叠加政策灵活，去化表现好

9月3周（9.12-9.18）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/m ² ）	分期政策	分销政策	热销原因
1	海马公园	郑东新区	50	27000-29500	分期（50万分期额度：2022年12月还款20万、2023年4月还款15万、2023年7月还款15万）	贝壳、58，2.5万/套	开盘，东区核心居住区，稀缺产品，配套和区域价值优越
2	新蒲·朗晴别院	中原区	41	毛坯高层15000-16500	无	无	开盘，区位配套成熟+地铁盘
3	美盛教育港湾	金水区	29	高层毛坯 12#17500-18000，7/18#17500-19000，1/2/4#19000-20000	首付5万，剩余交房前付清	贝壳、58，3.5%	分销加码+分期门槛降低+释放延期交房超3个月，开发商赔付20%
4	万科民安理想星光	惠济区	25	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	华润琨瑜府	中原区	23	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
6	万科翠湾中城	惠济区	21	一期高层18300，二期高层16000	无	贝壳，2%	万科品牌，绿色住宅，区位
7	保利和光屿湖	高新区	20	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）
8	大正水晶森林	高新区	18	11900-12300，特价11700起	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/m ² 起，认购享10个月月供补贴，4号楼购房加3-6万送车位
9	路劲国际城	中牟	17	洋房标准层10500，一楼13000-14000 叠拼：14000	首付10%，延期9个月	贝壳，芋竹3%	加推
10	万科理想拾光	二七区	15	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）
11	美盛金水印	金水区	15	高层精装21000-25500	首付5万，剩余交房前付清	贝壳、58，3.5%	分销加码+分期门槛降低+释放延期交房超3个月，开发商赔付20%
12	新城郡望府	荥阳	15	毛坯高层5800（且送车位），洋房8500	首付5%，剩余2年分4次付清	贝壳、房友，佣金4.5万/套	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
13	保利文化广场	高新区	14	毛坯高层14300-17400	首付20%，延期3个月补齐剩余的10%	贝壳、知然，中秋及国庆阶段聚焦佣金提升至2.5-3%（之前1.2-1.4%）	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；购房赠送一万元车位抵用券；灵活付款政策+阶段提佣
14	保利大都汇	金水区	14	精装18000-20000，特价17800起	首付5%，年底前付清20%，剩余交房前付钱	贝壳、房友、58、米宅，佣金1.5-1.8%	央企+2号线刘庄站+小高层，特价房成交奖励，首套奖励1000，二套奖励1500，三套及以上奖励2000元
15	谦祥世茂万华城	高新区	13	三期一口价房源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

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

典型项目异动/美盛教育港湾、美盛金水印：分销加码+分期门槛降低

9月16日起推出首付5万，剩余交房前付清政策，同时分销由2.5%提至3.5%，另释放“延期交房超3个月，开发商赔付20%”保证客户信心，本周教育港湾成交29套，金水印成交15套，较上周大幅上涨

教育改善+金水北优质区位+大盘规划+分期/分销加码

占地面积	总占地1600亩	建面	总占地55万m ² (二期58万m ² 三期金水印22万m ²)	容积率	5.99
项目位置	二期北三环北、普庆路西 三期北三环北、渠东路东	开发公司	郑州美盛置业有限公司 (美盛)		
项目规划	二期规划19栋高层住宅，产品面积涵盖78-142m ² ，刚需刚改属性 三期金水印规划10栋34层高层住宅，产品面积108-165m ² ，改善属性				
分期政策及变化	首付5万，剩余交房前一次性付清 (原政策首付5%，剩余2年分4次付清)				
分销政策及变化	贝壳、58，3.5% (原政策贝壳、58，佣金2.5%)				
价格及变化(元/m ²)	二期高层毛坯17500-20000 三期金水印高层精装21000-25500				
活动	延期交房超3个月，开发商赔付20% (二期2024年底及2025年底两批次交付、三期金水印2024年底交付)				



政策最新通知!!!
美盛预计明天开始
本次政策:

- 1、80套特价房(额外优惠两个点)
- 2、首付5万，剩余首付交房前一把付
- 3、佣金3.5%(8.5万/套起步)
- 4、延期交付超过3个月，开发商赔付总房款20%
- 5、经纪人客户额外优惠N千元(比案场额外的优惠，额度还预计几千元)
- 6、预付款150万

定房仅需5万
拿下改善学区房

精装修交付
双名校学区

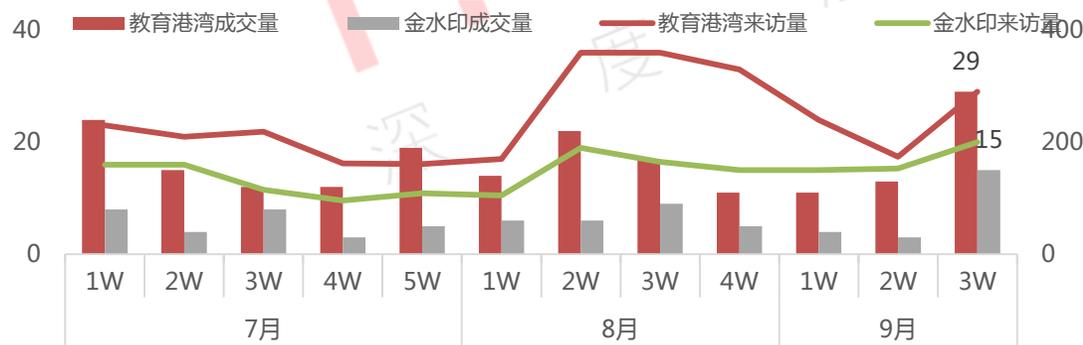
88套房
额外优惠1%

品质不负 金水标杆
在售115/118/128/143/167m²
一线河景 推门见窗 推窗见景



Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

2022近三个月周度访问量

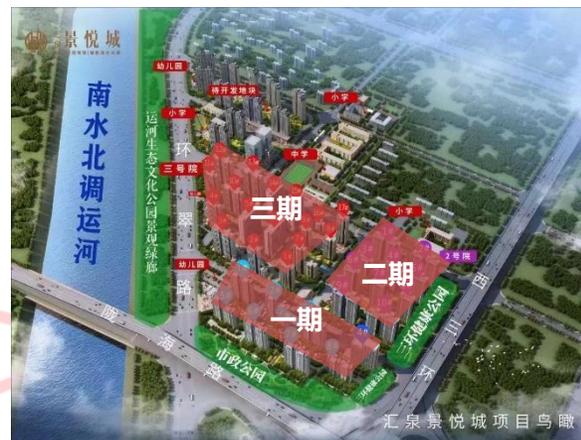


典型项目异动/汇泉景悦城：特价房政策取消+竞品分流

三期为安置回购地块，现房实景销售（即买即住，3个月可办理房产证），中秋期间贝壳聚焦，针对特殊楼层推出特价房11500-11800元/m²，较正常房源优惠1000-1200元/m²，当周成交23套，本周特价房政策取消+碧桂园凤凰城分流，成交3套

政策取消+竞品分流+安开混合+实景展示一般

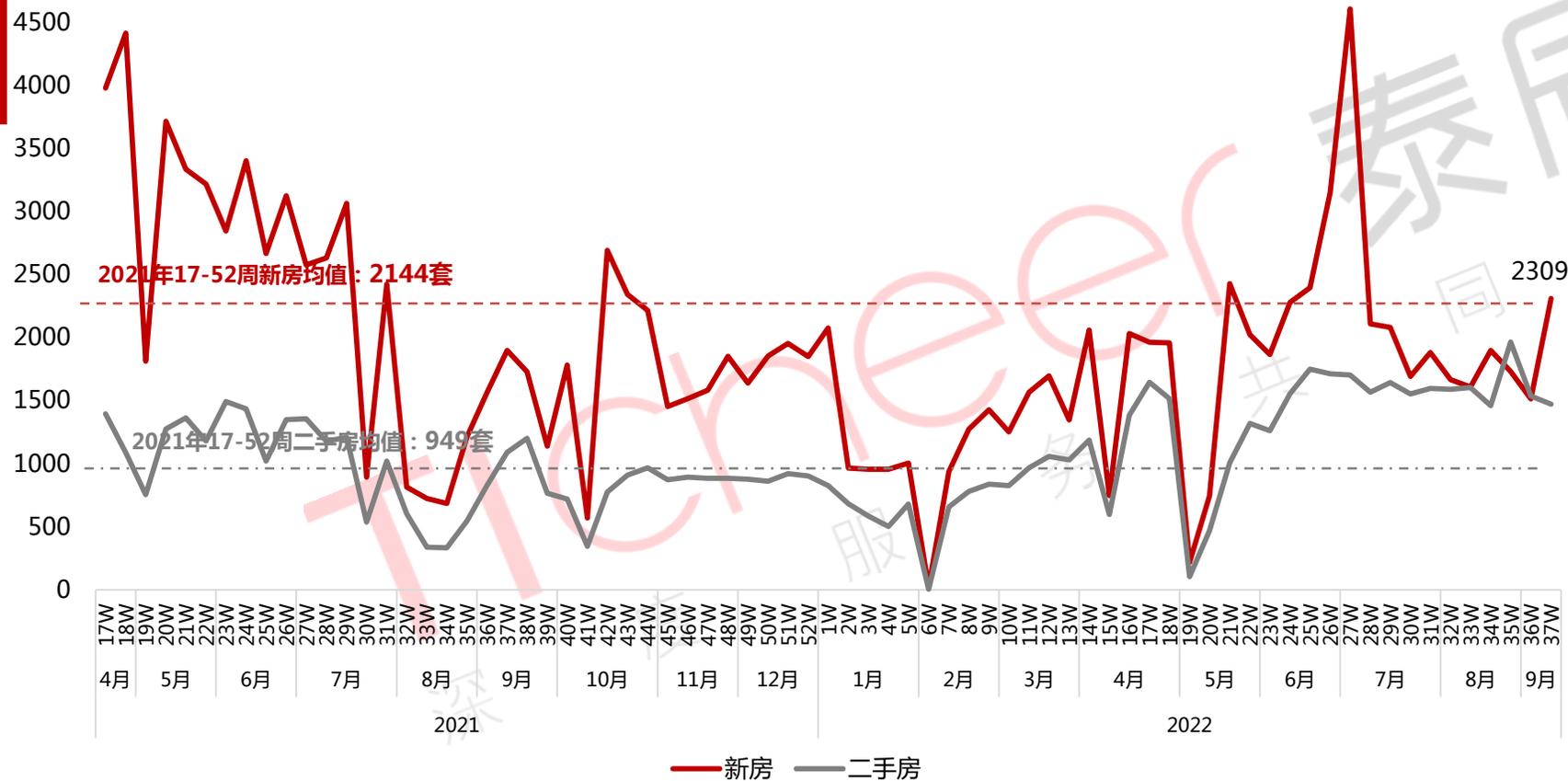
占地面积	121亩	建面	44万m ²	容积率	5.2
项目位置	三期颍河西路南、石羊路西		开发公司	郑州盛泉置业有限公司（汇泉）	
项目规划	三期规划17栋高层住宅，产品面积涵盖46-129m ² ，定位刚需				
分期政策及变化	现房，无分期，正常首付30%				
分销政策及变化	贝壳聚焦，4-5万				
价格及变化（元/m ² ）	中秋特殊楼层特价房11500-11800 正常价格12500-13000				
活动	中秋特惠、贝壳聚焦				



网签数据：受去年8月疫情影响，9月2周新房/二手房成交量同比均上涨

备案延迟效应下，8月底9月初冲量网签延迟至9月2周，新房成交同环比均上升，二手房环比微降4%

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	2309	22%	53%
当月	3822	10%	17%

二手房	成交套数	同比	环比
当周	1473	35%	-4%
当月	3009	57%	89%

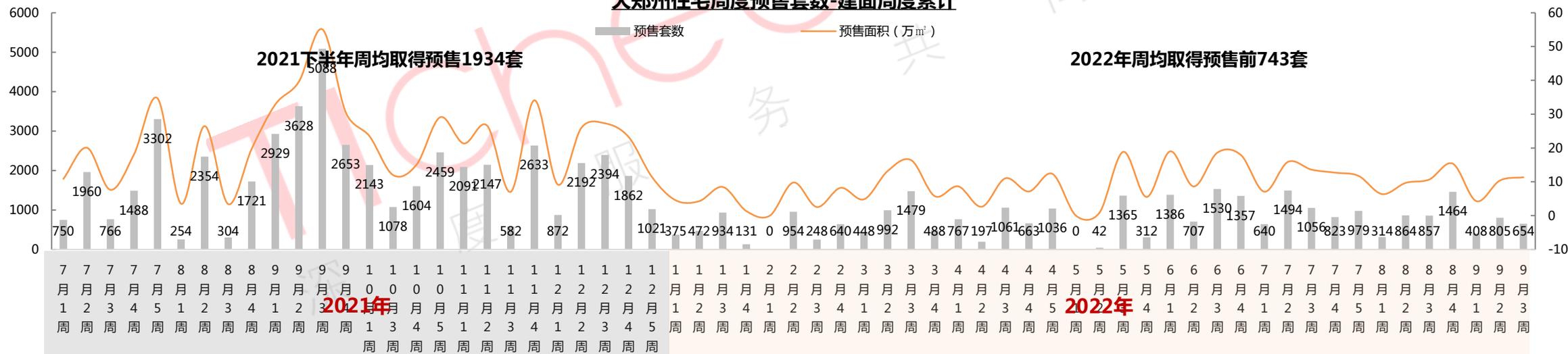
注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟，数据周期：9.05-9.11；来源：360房产网

项目预售前公示：本周5个项目预售前公示

大郑州5个项目预售前公示，取得住宅预售共计654套，建面11.35万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m ²)	业态及产品	项目概况	项目动态
在售	2022.09.14/2018.1.22	正商兰庭华府	新郑市/南龙湖北	勾地	10#	56	0.66	高层98-120m ² 三房	项目二期建面5.8万m ² ，容积率2.99，规划总户数1497，洋房+高层设计	已推
	2022.09.15/2021.5.18	正商智慧城	新郑市/南龙湖北	城改	1#	145	1.72	高层112-132m ² 三房-四房；洋房124-175m ² 三房-五房	在售五期，建面14.89万m ² ，容积率2.49，规划6栋高层和7栋洋房，面积段涵盖112-175m ² 三房/四房/五房	9.17加推
	2022.09.16/2021.11.19	华润瑞府	郑东新区/北龙湖北	净地	10#	30	0.64	高层129-213m ² 三房-四房	占地85亩，容积率2.49，住宅可售建面14.52万m ² ，户型面积129-213m ² 大平层，规划16栋16F小高层，总户数934户	未推
	2022.09.16/2021.6.3	华润幸福里二期	郑东新区/高铁	净地	1/3#	251	4.45	高层180/230四房及少量110m ² 两房	项目规划3栋32F纯高层，层高3.1m，2T2/2T3设计；另3栋26F2T2设计，8层及以下为商业的住宅产品	预计9.20加推
	2022.09.16/2021.6.3	华润幸福里一期	郑东新区/高铁	净地	6#	52	1.39	高层148m ² 三房，180/230/237/270m ² 四房	总占地191亩，总建面69.93万m ² ，规划8栋26-32F高层	预计9.20加推
	2022.09.16	普罗理想国	中牟县/绿博	勾地	23/25/26/27/28/29#	120	2.67	/	/	待定
合计						654	11.53	/	/	

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

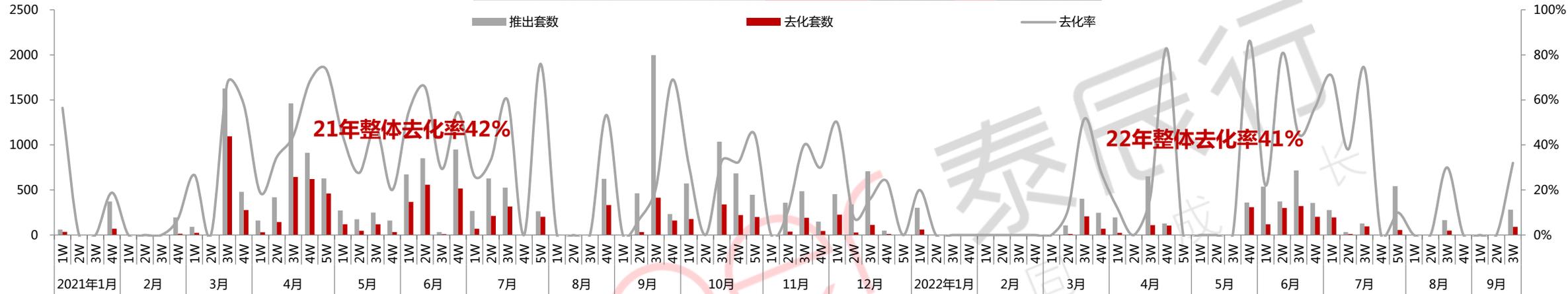


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

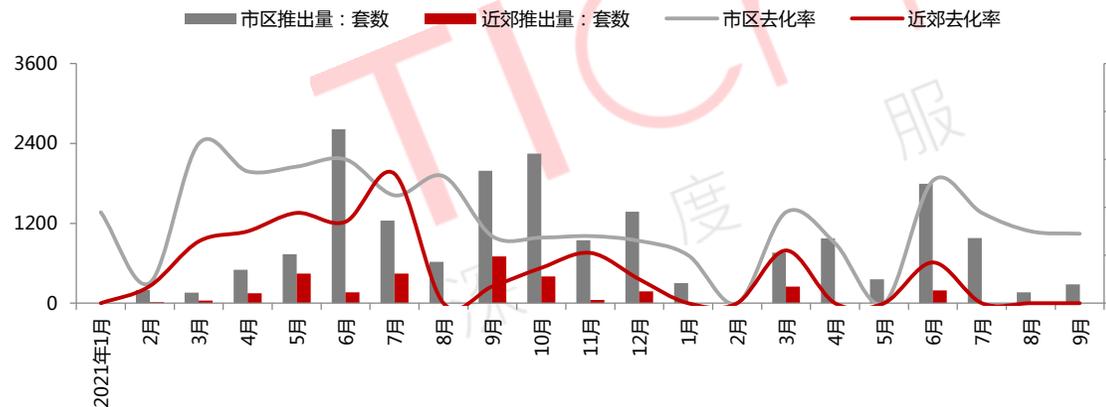
开盘表现：中秋假期后推售放缓，本周2个项目开盘

本周2个项目开盘，位于郑东高铁片区及中原区

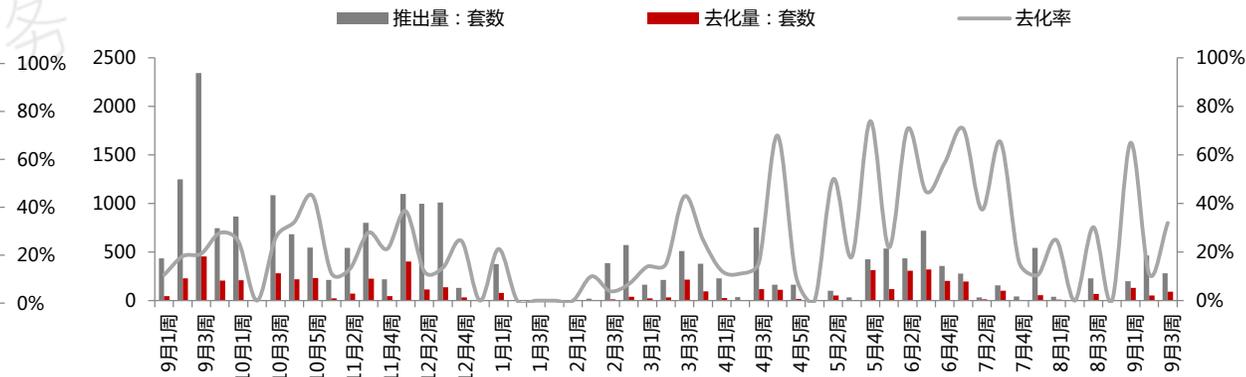
2021年1月1周-2022年9月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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)



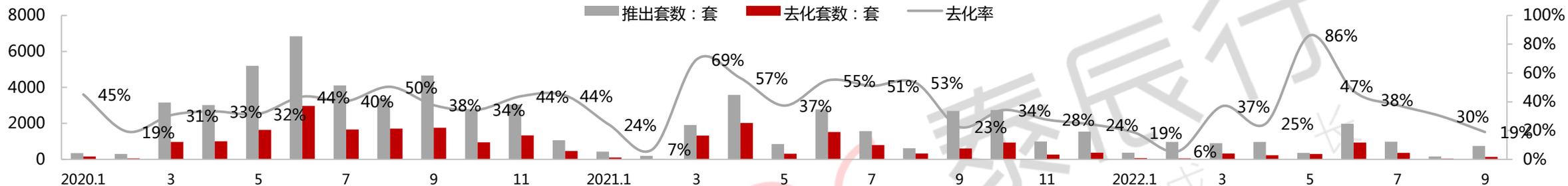
数据来源：泰辰市场监控中心；

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2个项目开盘，海马公园楼王加推，去化率39%

本周2个项目开盘，位于郑东新区高铁板块海马公园项目，稀缺产品+配套及区域价值优越，但价格优势不足且幸福里认筹蓄客中，分流客户，去化表现一般；中原区朗晴别院，区位配套成熟，规划设计差，政策力度弱，去化一般

2020.1-2022.9月大郑州项目开盘成交走势



2022年9月3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
开盘	海马公园	毛坯	27000-29500	128	50	39%
开盘	新蒲朗晴别院	毛坯	15000-16500	153	41	27%
/				281	91	32%

海马公园/开盘表现：东区核心居住区，稀缺产品，配套和区域价值优越

9月16日19:00线上选房，推出高层7#，共推出128套房源，去化50套，高层毛坯均价27000-29500元/m²，去化率39%



新推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘效果表现一般

- 1、项目位于高铁片区核心板块，周边生活配套成熟，居住环境较好。
- 2、本次推出最后一栋楼7#楼王，产品为2D32F2T2，180m²四室两厅两卫，南北双阳台，南向7.8米横厅阳台，与一期相隔中心景观，楼间距90米左右。
- 3、所属改善区域，周边竞品项目仅华润幸福里，目前3#180-230m²精装房源蓄客中，分流部分客户。
- 4、本案产品为毛坯，价格相对竞品无优势，总价区间可选择性较大；本次开盘蓄客不足，去化39%。

所属区域	郑东新区		所属板块	高铁板块	
项目位置	东风南路与福祿路交汇处东150米		开发公司	海马（郑州）房地产有限公司（海马）	
占地	89亩	建面	16.96万m ²	容积率	3.49
营销团队	自销+宝房		交房时间	5/8#2024年10月底 6/7/9#2024年12月底	
蓄客及到访	8月16启动入会，1万抵2万，客户约73组				
成交价格	高层毛坯27000-29500元/m ²				
竞品价格	华润幸福里均价：精装大平层均价27000-32000元/m ² 9月区域内二手房挂牌价—海马公园大面积：27000-31000元/m ²				
营销政策	认筹： 天猫好房1万抵2万 优惠： 1万抵2万优惠；按揭优惠1%；全款优惠2%，按时签约优惠1% 分期： 分期（50万分期额度：2022年还款20万、2023年4月还款15万、2023年7月还款15万） 分销： 贝壳、58，2.5万/套				
客户来源	客户主要来源于郑东新区，以30-45岁年龄段的改善客户为主要客户群体				
预售证号	9月16日，7#共取证128套				

海马公园/产品分析：楼王180 m²四室，层高3.05m，毛坯总价段486-531万

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7#	2D	2T2	32F	3.05m	四室两厅两卫	180	27000-29500	128	50	39%
合计										128	50	39%

7#高层平面图



180 m²四室两厅两卫

新蒲·朗晴别院/开盘表现一般：区位配套成熟，规划设计差，政策力度弱

9月17日项目首开高层1#及小高层2#，共计推出153套房源，截止开盘前蓄客约100组，当天去化41套，去化率27%



开盘分析：本次开盘效果表现一般

- 1、项目概况：项目位于中原区碧沙岗板块，二环边，距离5号线地铁口50米，周边教育、商业、交通等配套成熟；项目规划3栋洋房和1栋26层高层、1栋9层小高层，地块小且狭长，园区内部无景观规划、私密性差；
- 2、去化分析：①项目开盘前期案场团队架构不完整，市场声音不足，关注度低；②3月底开始蓄客，周期过长导致客户流失；③产品定位模糊，本案改善产品为主但楼栋、户型排布差，实际居住舒适度低，改善属性弱；④2009年拿地，土地年限剩余时间短；⑤周边无新房竞品，本案价格15000-16500元/m²，周边二手房价格14000-15000元/m²，价格不具优势；⑥营销政策方面无首付分期，客户抗性较高，且无分销合作，导致项目带客不足。



鸟瞰图

首开

在售

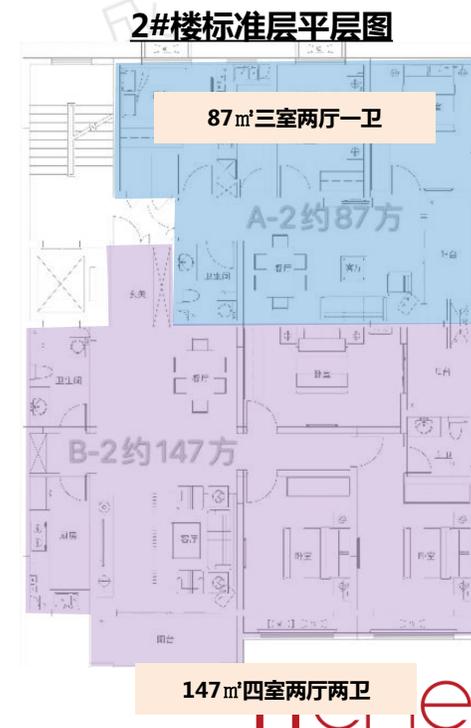
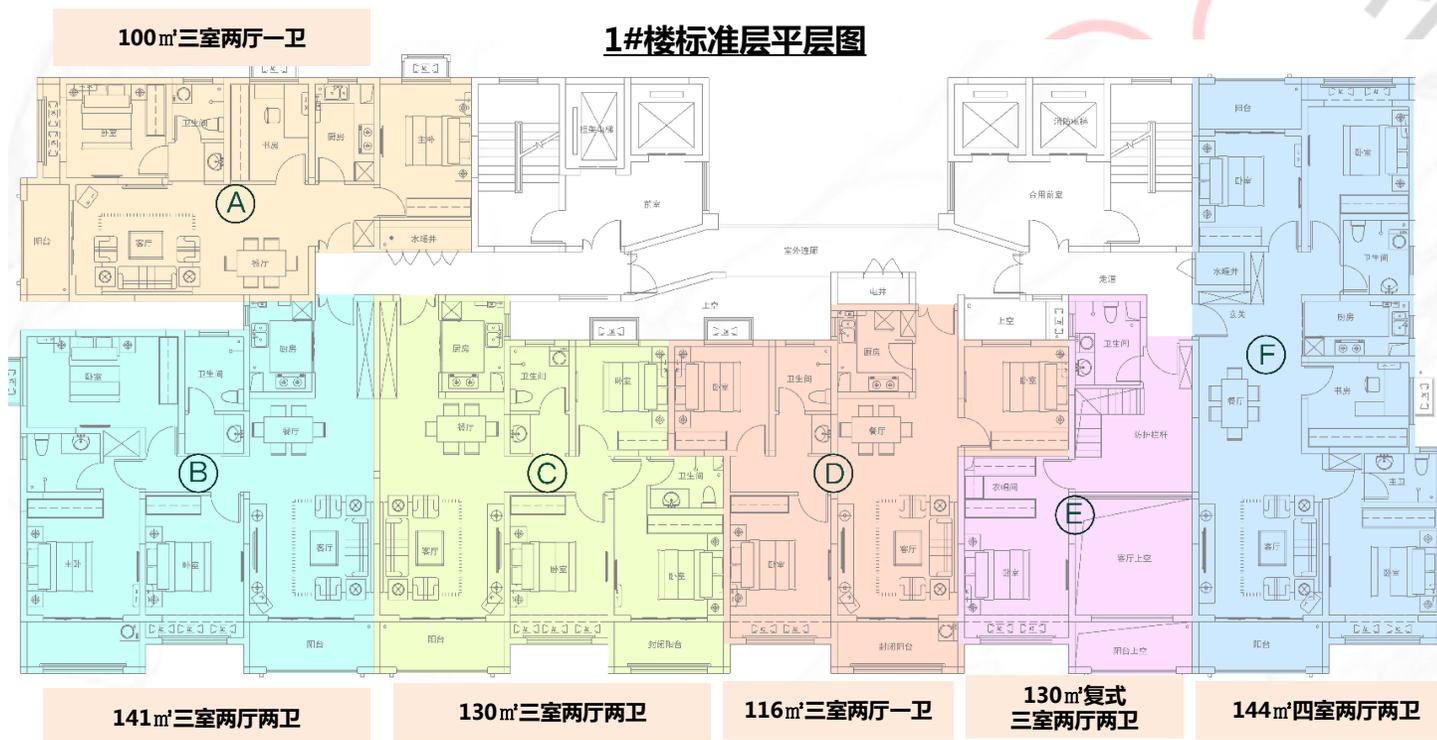
待售

售罄

所属区域	中原区		所属板块	碧沙岗板块	
项目位置	航海路与工人路交叉口向西300米路北（地铁5号线后河芦站C口）		开发公司	河南新蒲置业有限公司	
占地	20亩	建面	16.8万m ²	容积率	2.54
营售团队	自销		交房时间	2024年5月	
蓄客及到访	项目自3月底开始蓄客，截止开盘前共蓄客约100组				
成交价格	均价15000-16500元/m ² （毛坯）				
竞品价格	周边无新房竞品，二手房价格正商蔚蓝港湾14000-15000元/m ² ；帝湖花园14000元/m ²				
营销政策	排号：认筹5000元抵25000元 优惠：按揭优惠2%，一次性优惠3% 分期：无首付分期 分销：无				
客户来源	50%中原区地缘客户，其余为二七及其他区域客户				
预售情况	2022年8月16日【2022】郑房预售字（5617）号				

新蒲·朗晴别院产品分析：户型排布差，户型间价差1000元/㎡

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (㎡)	成交价格 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
高层	1#	1D	3T6	26F	三室两厅一卫	100	14700-15200	26	36	27%
					三室两厅一卫	116	15200-15700	24		
					三室两厅两卫	130复式	16000-16500	12		
					三室两厅两卫	130	15800-16300	24		
					三室两厅两卫	141	15800-16300	25		
					四室两厅两卫	144	16000-16500	24		
小计								135	36	27%
小高层	2#	1D	1T2	9F	三室两厅一卫	87	15000-15500	9	5	28%
					四室两厅两卫	147	16000-16500	9		
小计								18	5	28%
合计								153	41	27%



星联城——项目基本信息

项目为二七区马寨合村并城，位于二七区和常西湖新区交界处，集产业、商业、办公、酒店、住宅等业态为一体的千亩大盘，但目前周边配套匮乏。项目未集中开盘，九月初首期住宅直接释放房源选房，优惠后毛坯10500-11000元/m²



位置	二七区赵仙南路北、西四环辅路东		
占地面积	总占地1960亩，首期75.43亩	容积率	2.99
总建筑面积	一期天玦苑15.11万方	开发商	郑州寰海置业有限公司（星联）
绿化率	35%	车位比	1:1.15
物业类型	高层	装修情况	毛坯交付
物业公司	河南星联物业服务有限公司（物业费2.95元/m ² ·月）		
代理公司	无		
定存政策	1万定存优惠1%，定存至开盘总房款每日优惠500元		
目前阶段	未集中开盘，9月初直接释放房源选房（3/6#，共计200套房源）		
销售价格	毛坯10500-11000元/m ²		
营销政策	2万认购，按时签约优惠1%；首付10%本月底可网签，其余两年半四次付清（无息） 月供补贴：89m ² 共补贴11万，105m ² 共补贴13万，115m ² 共补贴14万，143m ² 共补贴20万（从原价中抵扣） 分销：58、房友，佣金3%		
配套	东裕商业广场、项目自建商业；规划幼儿园、中小学，暂定引入陇西小学		
交通	距离14号线站莲湖站1.6km；西四环、郑少高速		
核心卖点	临近常西湖新区、综合体项目、星联品牌		

星联城——项目本体分析

项目为星联于2021年三批次土拍摘得地块，占地75亩，容积率3.0，建面15万 m^2 ，西侧临近西四环；要求配置12班制幼儿园（用地面积不小于6480 m^2 ），单套住房面积禁止超过144 m^2



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	综合房价最高毛还限价 (元/ m^2)	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2021〕72号(网)	50288.50 (75.43亩)	15.09	赵仙南路(同兴街)北、西四环东	二类居住用地	$1.0 \leq R < 3.0$	59866	59866	794	3968	0%	/	郑州寰海置业有限公司	招拍挂	2021-12-27

星联城——项目配套资源

项目处于**二七区和常西湖新区交界处**，3公里内医疗、商业等配套匮乏；西侧临近西四环，自驾出行便利，距地铁14号线莲湖站1.6公里，距离最近的14号线二期赵仙洞站规划中，6号线在建中，引入陇西小学（明年凭购房合同可入学）



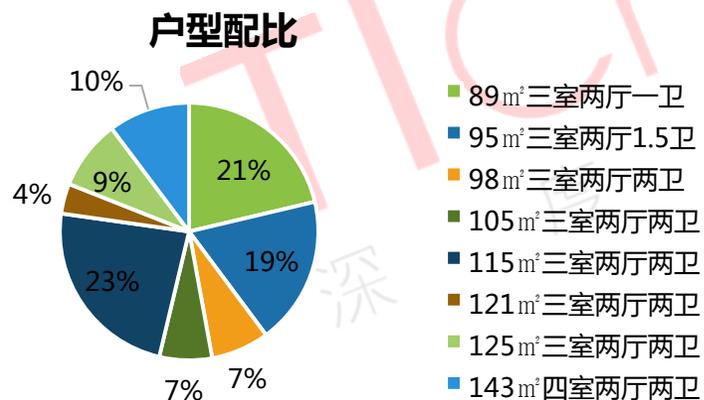
	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	西四环	已通车	0.2
	航海西路	已通车	1.2
	地铁14号线 (莲湖站)	已通车	1.6
商业	东裕商业广场	已使用	0.5
	自建商业	已使用	/
教育	社区内部幼儿园	未建成	/
	二七区先锋路小学 (陇西小学)	已招生	0.6
	二七区培育小学	已使用	0.7
	郑州科技学院	已使用	2.7
	郑州澍青医学高等专科学校	已使用	1.4
	河南建筑职业技术学院	已使用	1.5
景观	二七区马寨一中	已使用	3.0
	贾峪河	已建成	0.8

星联城——启动区户型配比

项目规划12栋23-27F高层，共计1428套，面积涵盖89-143m²三/四房，主力户型为89/95/115m²三房，占比63%，定位刚需刚改



项目楼栋图



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积	房型	套数	占比
高层	1#	1D	2T4	27	115+89+89+115	89	三室两厅一卫	50	4%
						115	三室两厅两卫	50	4%
	2#	1D	2T4	24	115+89+89+115	89	三室两厅一卫	48	3%
						115	三室两厅两卫	48	3%
	3/5#	1D	2T4	27	115+89+89+115	89	三室两厅一卫	108	8%
						115	三室两厅两卫	108	8%
	6#	1D	2T4	23	143+105+105+143	105	三室两厅两卫	46	3%
						143	四室两厅两卫	46	3%
						95	三室两厅1.5卫	54	4%
	7#	1D	2T4	27	125+95+95+115	115	三室两厅两卫	27	2%
						125	三室两厅两卫	27	2%
						95	三室两厅1.5卫	52	4%
	8#	1D	2T4	27	125+95+95+115	115	三室两厅两卫	27	2%
						125	三室两厅两卫	24	2%
						95	三室两厅1.5卫	53	4%
	9#	1D	2T4	27	125+95+95+115	115	三室两厅两卫	27	2%
						125	三室两厅两卫	25	2%
						105	三室两厅两卫	48	3%
	10#	1D	2T4	24	143+105+105+143	143	四室两厅两卫	46	3%
						95	三室两厅1.5卫	106	7%
98						三室两厅两卫	54	4%	
11#	2D	2T4	27	115+95+95+98+98+95+95+125	115	三室两厅两卫	25	2%	
					125	三室两厅两卫	25	2%	
					89	三室两厅一卫	98	7%	
12#	2D	2T4	26	115+89+89+98+98+89+89+125	98	三室两厅两卫	50	4%	
					115	三室两厅两卫	24	2%	
					125	三室两厅两卫	24	2%	
13#	1D	2T4	27	143+121+121+143	121	三室两厅两卫	54	4%	
					143	四室两厅两卫	54	4%	
总计								1428	100%

星联城——户型分析

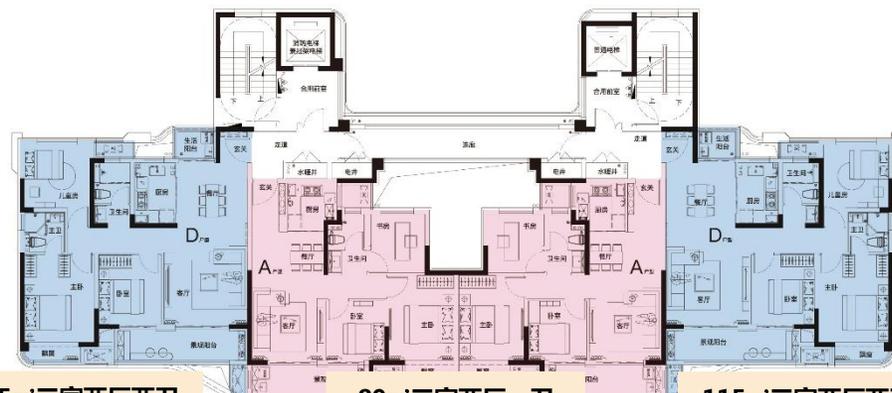
高层89m²三室两厅一卫高层105m²三室两厅两卫高层115m²三室两厅两卫高层143m²四室两厅两卫

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	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
高层	89	中间	三室一卫	通透	25%	2T4	3	3.6*6.1	3.3*5.1	2.9*2.9	2.9*2.9	9.7	10.2	是	2	南北阳台、南向宽5.5m
	105	中间	三室两卫	通透	25%	2T4	3	3.6*6.6	3.3*7.0	3.0*3.1	2.7*3.3	9.9	9.3	是	2	南北阳台、南向宽6m
	115	边户	三室两卫	通透	25%	2T4	3	4.2*8.0	3.5*7.4	3.1*3.5	3.5*3.3	10.7	10.7	是	3	南北阳台、南向宽6.1m
	143	边户	四室两卫	通透	25%	2T4	4	6.9*7.8	3.6*7.3	3.2*4.2	3.1*3.2	13.7	11.4	是	3	南北阳台、南向宽6.9m

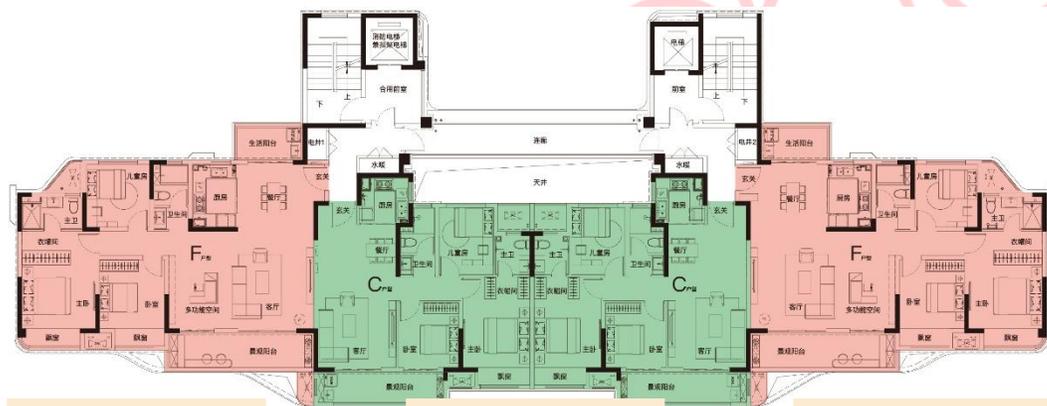
星联城——楼栋平层图

除11/12#外，其余楼栋均为独单元，户型为三/四面宽朝南，采光效果好，北向阳台可改造为卧室（赠送一半面积），剔除赠送得房率约75-77%

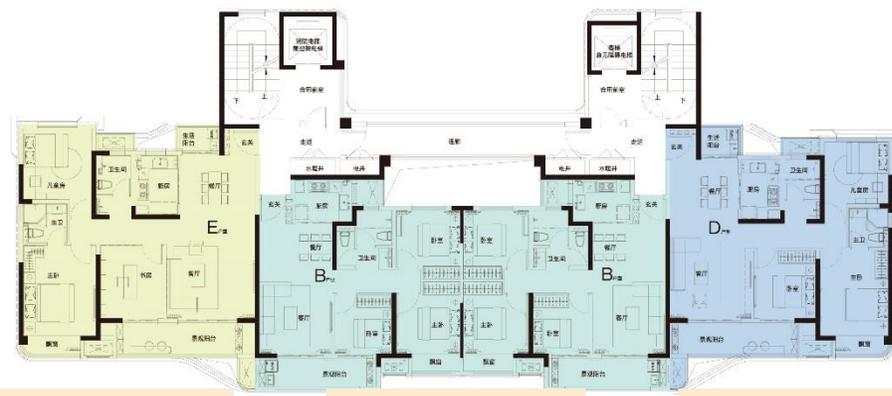
1/2/3/5#平层图 (24/27F)

115m²三室两厅两卫89m²三室两厅一卫115m²三室两厅两卫

6#平层图 (23F)

143m²四室两厅两卫105m²三室两厅两卫143m²四室两厅两卫

7#平层图 (27F)

125m²三室两厅两卫95m²三室两厅1.5卫115m²三室两厅两卫

星联城——项目规划设计

项目总规划用地1960亩，包含邻里中心+商业街区+产业园区等业态，首期住宅位于西四环东侧，住宅外立面风格现代简约，采用太空铝板材材质搭配大面积玻璃幕墙，“方舟”式社区大门设计，楼间距最大92米

活力街区



首期住宅



产业集群



幼儿园



外立面



“未来方舟”社区主入口



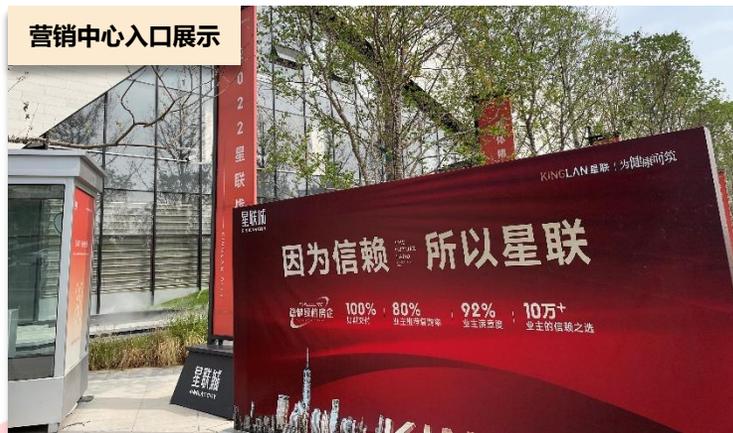
星联城——售楼部及项目展示

项目北门和西门两个出入口，人车分流，8#一层设置4m架空层作为活动空间，小区内部配备儿童乐园、宠物乐园等；2024年底交房，目前部分楼栋已建至八层

营销中心



营销中心入口展示



内部展示



沙盘展示



沙盘展示

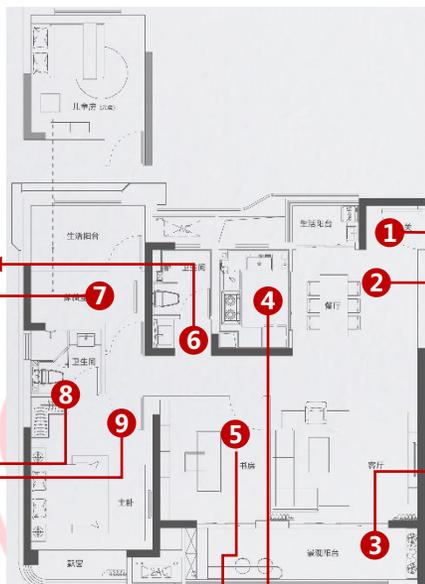


外部公园



星联城——样板间展示

89/125m²三室设样板间，于8月6日正式开放，以125m²三室户型为例，北向设置2个生活阳台（赠送一半面积，两个生活阳台共赠送约6m²），后期可改成卧室，南向设置5.5m连通式阳台，主卧环形飘窗设计，整体得房率约75%



星联城——营销铺排

7月23日
营销中心开放8月6日
启动1万定存&样板间开放8月13日
签约河南健康岛企业8月20日
签约陇西小学未集中开盘，9月初释放
房源3/6#选房

营销节点

推广主题

常西湖、陇海路、双地铁，约2000亩品质大城

推广策略

阶段一：老城新生
5重美好&10大理想价值点梳理阶段二：星联城：时代理想&共鉴美好
营销中心开放+样板间开放+定存阶段三：线上：朋友圈、抖音、视频号等
线下：高频活动曝光，传导蓄客势能

活动



星联城——核心价值点提炼

本体产品价值点剖析：**大盘规划+星联品牌+学校+创新外立面+户型多赠送**

规划：

千亩大盘、产业集群+未来社区

- 项目总规划1960亩，将马寨产业集群与住宅串联起来，以未来社区理念，打造邻里文化活动中心、健康智慧中心、网红主题酒店、全民健身中心、微型诊疗室等。

外立面：

未来感高颜值建筑外立面

- 外立面采用太空材质搭配大面积玻璃幕墙，“未来方舟”社区主入口。

“未来方舟”社区主入口



核心价值点剖析

户型设计：

三/四面宽朝南、多赠送

- 除11/12#外，其余楼栋均为独单元，户型方正，进深较短，全南北通透；
- 89-125^m户型三开间朝南，143^m户型四开间朝南，连通式阳台，采光通风效果好；
- 户型多赠送，北向生活阳台赠送半面积，可改为卧室，生活阳台赠送6-11^m。

房企品牌、学校：

绿档房企，引入陇西小学

- 星联为本土绿档房企，发展稳健，交房有保障；
- 已签约陇西小学，业主子女明年凭购房合同可入学。

星联城——竞品销售情况

片区目前主力在售项目较多，多为高低配设计，本案为纯高层，竞品高层8900-13000元/m²，1-8月月均去化4-22套，本案产品面积段89-143m²，高层均价10500-11000元/m²



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	目前售价(元/m ²)	已推未售量(万m ²)	22年1-8月实际月均流速(套)
常庄板块	星联城(毛坯)	75	15.11	2.99	高层	高层89-143m ²	10500-11000	2.24	—
常庄板块	世茂振兴璀璨熙湖(毛坯)	544	17.5	2	小高/洋房	小高95-135m ² 洋房143m ²	小高14500 洋房19000	0.92	11
常庄板块	融信奥体世纪(精装)	378	70.4	3.49	高层	高层89-138m ²	特价房13100 二期高层15000	1.88	4
常庄板块	融侨悦城(毛坯)	132	25.8	3.49	高层/洋房	高层89-119m ² 洋房138m ²	高层8900 洋房12000	2.94	9
常庄板块	金科中原(毛坯)	7000	32.3	3.49	高层	高层96-142m ²	特价10700-10800	2.76	8
中原新区板块	汇泉西悦城(毛坯)	1473	180	3.1	高层/洋房	高层89-109m ²	高层10000-11000	2.06	19
侯寨板块	招商公园1872(毛坯)	266	26	1.39	小高/洋房	小高层117-134m ² ; 洋房143m ²	小高10500 洋房12500-13000	0.87	22

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>

