

【2022年第38-39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 个案分享

城市对比：“金九”表现冷淡，成交环比再降4%

- 9月整体供应量环比上涨15%，上海/广州100万方以上。二三线城市9月迎来一波供应高峰，重点城市新增供应1168万平方米，环比增22%；
- 9月整体市场延续“筑底”行情，重点城市成交环比微降4%，同比下降29%。一线深圳/二三线苏州、南京、东莞成交同环比有所上升；
- 1-9月累计数据来看，仅上海供应同比上涨、成交量全线下滑。“金九”销售表现冷淡收场

能级	城市	9月供应：万m²	环比	同比	9月成交：万m²	环比	同比
一线	北京	59	-33%	-56%	79	37%	-5%
	上海	117	-7%	781%	114	-4%	68%
	广州	100	2%	-61%	70	-7%	-14%
	深圳	63	67%	-50%	44	67%	16%
	合计	338	-3%	-36%	307	13%	16%
二三线	苏州	36	-8%	-71%	101	88%	54%
	杭州	141	31%	-20%	100	4%	-35%
	天津	72	14%	-42%	80	7%	-17%
	青岛	85	52%	-44%	76	-16%	-26%
	成都	/	/	/	68	-47%	-59%
	西安	40	-36%	-45%	62	-23%	-40%
	佛山	80	61%	-45%	61	6%	0%
	郑州	28	-37%	-79%	61	71%	-4%
	济南	40	14%	-8%	59	2%	-12%
	武汉	63	-18%	-74%	54	-39%	-63%
	长沙	101	99%	3%	45	-19%	-49%
	合肥	80	48%	39%	45	-6%	-13%
	徐州	53	22%	-63%	44	-15%	-46%
	南京	61	101%	-68%	43	-14%	-29%
	南宁	/	/	/	42	60%	22%
	东莞	29	32%	-41%	38	10%	23%
	昆明	21	2%	-79%	36	-29%	-36%
	重庆	33	-25%	-81%	33	4%	-62%
	沈阳	/	/	/	32	-36%	-45%
	长春	59	85%	-56%	28	-45%	-47%
	无锡	24	-7%	-42%	21	-23%	-48%
	常州	18	92%	-82%	20	-10%	-65%
	宁波	30	44%	-66%	18	-28%	-71%
	海口	/	/	/	18	49%	-55%
	福州	13	0%	-68%	18	11%	-46%
	厦门	18	-12%	248%	16	36%	-6%
	合计	1168	22%	-53%	1219	-6%	-35%
总计		1506	15%	-50%	1530	-4%	-29%

能级	城市	前9月供应：万m²	累计同比	前9月成交：万m²	累计同比
一线	北京	524	-6%	496	-32%
	上海	755	51%	743	-8%
	广州	732	-23%	659	-29%
	深圳	330	-24%	295	-33%
	合计	2340	-5%	2193	-33%
二三线	苏州	362	-48%	527	-30%
	杭州	898	-33%	738	-60%
	天津	532	-43%	592	-38%
	青岛	583	-48%	894	-25%
	成都	/	/	1093	-17%
	西安	580	-24%	590	-13%
	佛山	393	-61%	638	-33%
	郑州	285	-61%	420	-31%
	济南	375	-36%	517	-38%
	武汉	716	-56%	717	-55%
	长沙	551	-34%	544	-41%
	合肥	422	-5%	431	-36%
	徐州	414	-61%	414	-59%
	南京	469	-47%	581	-35%
	南宁	/	/	281	-40%
	东莞	244	-46%	228	-41%
	昆明	292	-54%	389	-33%
	重庆	440	-67%	458	-73%
	沈阳	/	/	546	-33%
	长春	178	-71%	293	-46%
	无锡	233	-55%	233	-57%
	常州	256	-63%	222	-63%
	宁波	254	-59%	269	-58%
	海口	/	/	191	-42%
	福州	132	-61%	171	-54%
	厦门	125	-36%	125	-58%
	合计	8959	-50%	12103	-44%
总计		11299	-45%	14296	-41%

9月城市对比：市场分化，开盘去化受个案影响呈现“大涨大跌”

- 以项目开盘去化率来看，步入9月以来，市场热度持平上月，“大涨大跌”迹象显著；31个重点城市平均开盘去化率由8月的40%降至9月的39%，基本与上月持平；
- 分城市看，9月上海/合肥/杭州/长沙开盘去化率在6成以上，其次是深圳/郑州/苏州/重庆去化在50-60%

31个重点城市周度项目开盘去化率变动情况



周度变化呈现出“先降后升”的过山车走势，8月末9月初去化率稳中有降，一度跌至36%，而随着杭州、成都等热点城市在9月中下旬迎来了集中供应期，适销对路产品集中入市结构性拉升了市场热度，至第39周（9.19-9.25）去化稳步回升至59%。

2022年9月全国重点城市项目开盘去化率变动情况

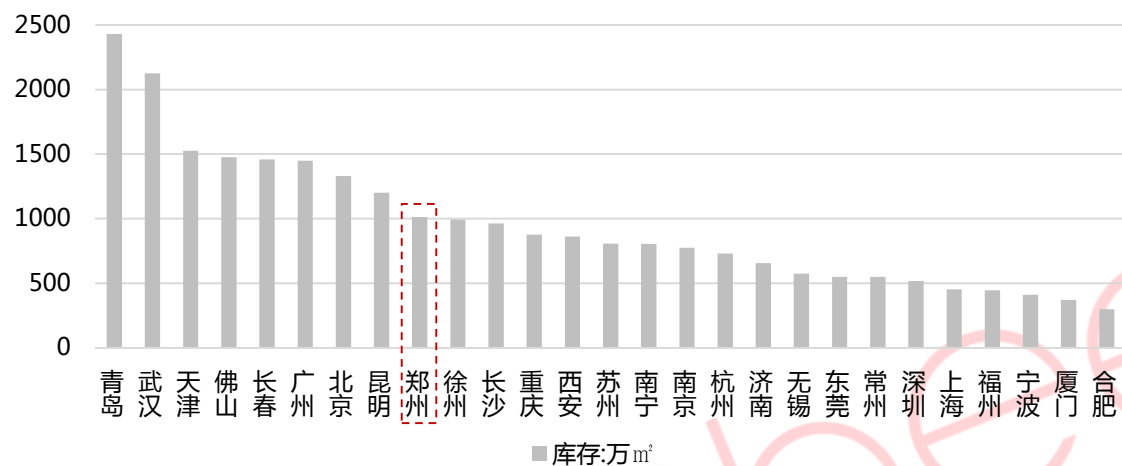
城市	项目个数	9月去化率	8月去化率	9月较8月变化情况	7月去化率	9月较7月变化情况	6月去化率	9月较6月变化情况
北京	4	26%	40%	-14%	22%	4%	46%	-20%
上海	17	73%	80%	-7%	62%	11%	83%	-10%
深圳	5	57%	48%	9%	26%	31%	43%	14%
合肥	5	95%	78%	17%	56%	39%	74%	21%
杭州	17	78%	76%	2%	67%	11%	84%	-6%
长沙	5	63%	43%	20%	63%	0%	59%	4%
苏州	3	54%	40%	14%	32%	22%	45%	9%
重庆	5	54%	19%	35%	19%	35%	50%	4%
郑州	2	59%	30%	29%	23%	36%	47%	12%
济南	8	27%	26%	1%	23%	4%	27%	0%
成都	11	22%	39%	-17%	71%	-49%	66%	-44%
南京	17	20%	22%	-2%	18%	2%	32%	-12%
东莞	5	13%	60%	-47%	29%	-16%	28%	-15%
常州	3	13%	12%	1%	6%	7%	10%	3%
武汉	5	12%	32%	-20%	17%	-5%	31%	-19%
珠海	3	10%	9%	1%	11%	-1%	24%	-14%
天津	8	7%	16%	-9%	15%	-8%	22%	-15%

聚焦到单个城市，“强者恒强，弱者积弱”的分化格局延续：上海、合肥、杭州短期市场热度依旧较高，去化率均在7成以上；其次，诸如合肥、长沙、苏州、重庆核心区域优质项目入市，结构性拉动8月去化率稳步提升了10个百分点以上。另外，16个典型城市中约半数城市去化率尚在30%以下。

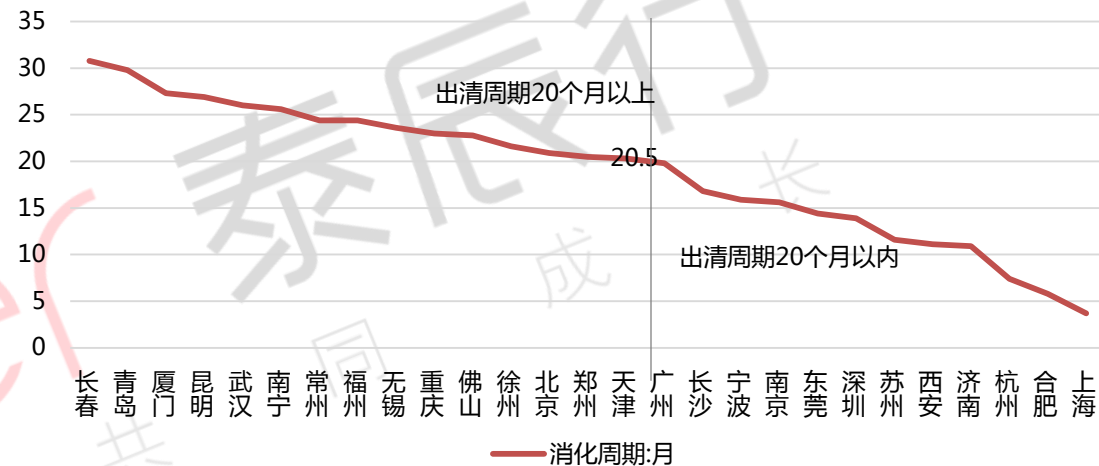
9月城市对比：重点城市供求比普遍上升，库存上涨；沪杭庐等去化周期较短、仅约半年

- 随着供应量的上涨，30个重点城市整体供求比普遍上升，库存量上涨；
- 杭州、合肥等新房成交表现较佳的强二线城市后续去化压力尚可；武汉、重庆、郑州、天津等城市库存压力较大，去化周期20个月以上

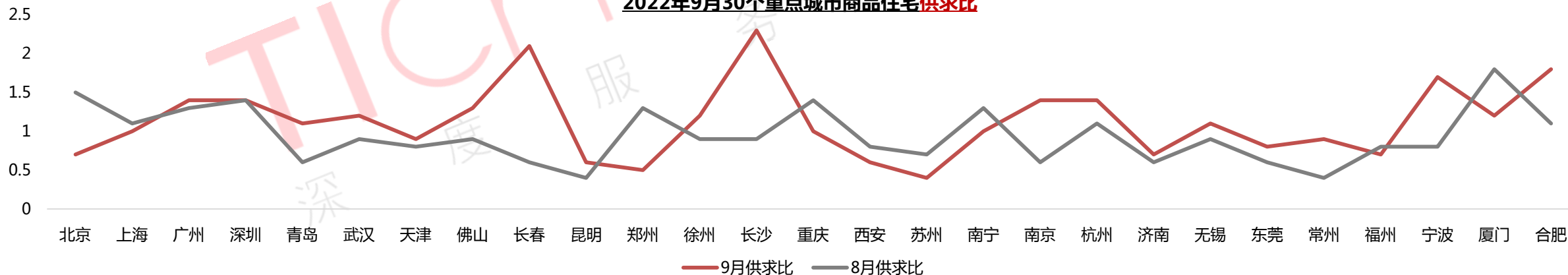
2022年9月30个重点城市商品住宅库存量



2022年9月30个重点城市商品住宅消化周期

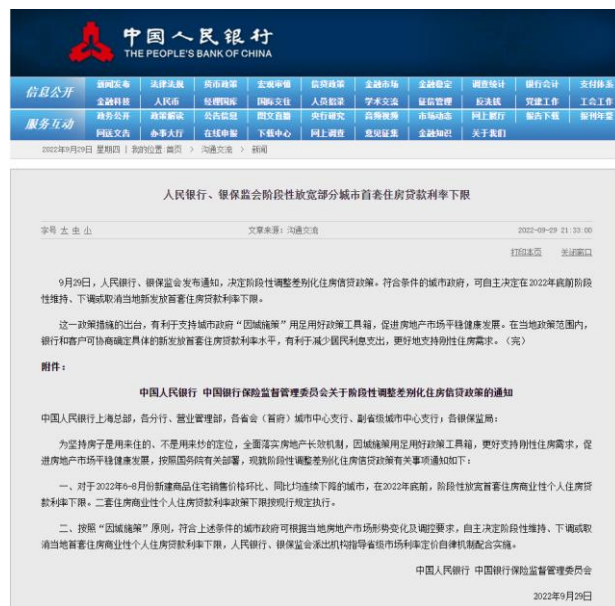


2022年9月30个重点城市商品住宅供求比



全国：人民银行、银保监会决定-阶段性调整差别化住房信贷政策

9月29日，人民银行、银保监会发布通知，决定阶段性调整差别化住房信贷政策：符合条件的的城市政府，可自主决定在2022年年底阶段性维持、下调或取消当地新房发放首套住房贷款利率下限；**结合郑州当前市场，综合预计维持或下调利率下限的可能性更大，直接取消的可能性较小**



这一政策措施的出题，有利于支持城市政府“因城施策”用足用好政策工具箱，促进房地产市场平稳健康发展。在当地政策范围内，银行和客户可协商确定具体的新发放首套住房利率水平，有利于减少居民利息支出，更好的支持刚需住房需求。

核心内容：

- 1、“因城施策”，对于2022年6-8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市可以根据当地房地产市场形势变化及调控要求，在2022年底前，自主决定阶段性维持、下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限。
- 2、二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规划执行。

一、首套住房利率下限政策（不低于当期LPR减20个基点）于今年5月15日提出，目前已历经四个半月。此次可阶段性取消及下调政策的出台一方面反应了近半年部分典型城市房地产市场至暗时刻并未有效化解，另一方面也反应政府因城施策救市的决心。

二、政策的出台是对需求端的进一步利好，尤其利好首套刚性自住需求，有利于阶段性刺激城市房地产市场的成交，促进市场平稳健康发展。

三、大郑州近三个月市场表现冰冷，成交均价环比持续收缩，但受改善产品拉升影响，同比上涨明显。因此从政策要求来看，大郑州的备案数据表现并不符合此次取消及下调利率下限的标准（但也不排除存在数据统计口径的差异），另外目前市场低迷的核心原因仍为行业大环境及客户信任危机（问题楼盘），叠加经济不振，客户收入预期仍低。综合预计郑州维持或下调利率下限的可能性更大，直接取消的可能性较小。

全国：时隔7年，首套个人住房公积金贷款利率下调，5年期以上下调至3.1%

9月30日，中国人民银行决定下调首套个人住房公积金贷款利率，首套住房5年期以上贷款利率由3.25%下调至3.1%，反映央行为稳住房市场平稳健康发展，释放刚需住房贷款需求，给予政策利好

中国人民银行决定下调首套个人住房公积金贷款利率

中国人民银行 2022-09-30 20:33 发表于北京



中国人民银行决定，自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变，即5年以下（含5年）和5年以上利率分别不低于3.025%和3.575%。



- 中国人民银行决定，自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下(含5年)和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变，即5年以下（含5年）和5年以上利率分别不低于3.025%和3.575%。

2014年11月-2022年09月住房公积金贷款利率（5年以上）



2019年8月以来，首套房商贷利率一降再降，5年期以上LPR下调6次，从4.85%降至4.30%，但公积金房贷利率自2015年至2022年9月持续在3.25%。二者的差距逐渐缩小。

现在很多城市在LPR的基础上上下浮20个基点，目前执行4.1%的首套房商贷利率，与公积金贷款利率的差距仅0.85个百分点。随着LPR的下行和房贷政策的放宽，商业性房贷的利率很可能会继续下调。在这样的背景下，下调公积金贷款利率在情理之中。

此次公积金贷款利率下降，给楼市稳市场一个积极信号，也有利于四季度市场去化。

全国：财政部、税务总局发布公告，居民换购住房可享个税退税优惠

9月30日，财政部、税务总局发布公告，对购置住房者的个人所得税优惠作了规定，符合条件居民，1年内换房可享个税退税优惠
此次调整，有利于增加有个税的房源流动性；对于换房需求来讲，个人所得税的减免，有利于降低购房成本



- 9月30日，财政部、税务总局发布《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》：
- ◆一、自2022年10月1日至2023年12月31日对出售自有住房并在现住房出售后，1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。
- ◆二、本公告所称现住房转让金额为该房屋转让的市场成交价格。新购住房为新房的，购房金额为纳税人在住房城乡建设部门网签备案的购房合同中注明的成交价格；新购住房为二手房的，购房金额为房屋的成交价格。
- ◆三、享受本公告规定优惠政策的纳税人须同时满足以下条件：1．纳税人出售和重新购买的住房应在同一城市范围内。同一城市范围是指同一直辖市、副省级城市、地级市（地区、州、盟）所辖全部行政区划范围。2．出售自有住房的纳税人与新购住房之间须直接相关，应为新购住房产权人或产权人之一。

- 一、新政策在一定程度上会激发二手房市场的活跃度，对于稳定整个房地产市场，提振市场信心有一定促进作用。
- 二、此次公积金政策和央行新政策、财政部新政策一起，形成了9月底三个稳楼市大招，将对四季度房地产市场行情有所提振。
- 三、最近几天稳楼市政策密集，从之前的地方一城一策升级到中央部委，特别是信贷政策的调整成为市场主流，在房价下调城市可以下调商业贷款利率下限后，此次公积金贷款利率也开始下调，再次释放出稳楼市的信号。

城市：浙江、南昌经开区、吉林市购房给予消费券、现金等方式补贴

1、浙江金华：年底前购市区二手房，按契税计税金额1%给予补贴（2022.9.26）

首次实施！金华二手住房购房补贴来了→

金华发布 2022-09-26 09:50 发表于浙江



- 9月26日，官方微信公众号“金华发布”显示，据浙江省金华市建设局消息，经市政府同意，为更好满足购房者的合理需求，对2022年9月26日至12月31日期间，在金华市区购买二手住房并办理网签的购房人按契税计税金额的1%给予补贴。

2、南昌经开区：明年2月28日前买新房，最高每套发6000元现金（2022.9.26）

南昌经开区推动房地产业稳增长促发展
购房消费补助实施办法

为有效应对新冠疫情带来的不利影响，激发消费市场活力，释放居民消费潜力，提振房地产市场信心，保持房地产市场稳定，进一步落实“稳地价、稳房价、稳预期”的工作目标，建立房地产市场调控机制，做好“六稳”工作，落实“六保”任务，特制定本购房消费补助实施办法：

一、推动购房消费办法

推动购房消费办法有契税补贴和购房现金赠送两种，两种办法可同时享受。

（一）契税补贴

2022年9月1日起至2023年2月28日，凡在我区购买商品住宅和非住宅（含二手房）且2025年6月30日前缴清契税的，按实际缴纳契税的50%对买受人予以补贴。以上契税实行先征后补，由区财政全额保障。

- 9月26日，《南昌经开区推动房地产业稳增长促发展购房消费补助实施办法》公开，**2022年9月1日起至2023年2月28日，凡在我区购买商品住宅和非住宅(含二手房)且2025年6月30日前缴清契税的，按实际缴纳契税的50%对买受人予以补贴。以上契税实行先征后补，由区财政全额保障。**
- 即日起至2023年2月28日，给在经开区购买新建商品住宅和非住宅(不含二手房)的买受人发放购房现金。**购买住宅面积达到90平方米以上(含90平方米)的，给予每套发放6000元现金；购买住宅面积90平方米以下的，给予每套发放4000元现金；购买非住宅面积达到50平方米以上(含50平方米)的，给予每套发放6000元购房现金；购买非住宅面积50平方米以下的，给予每套发放4000元购房现金，以上现金赠送兑付在缴清契税后。

3、吉林市：秋季房展会：购房每套发1万元消费券补贴，名额三百个（2022.9.26）

吉林市发布

为深入贯彻落实中央经济工作会议精神和省委、市政府决策部署，进一步支持购房群体刚性、改善性住房需求，拓展和延续夏季房展会政策福利，促进吉林省吉林市房地产市场有序循环和健康发展，吉林市人民政府主办，市住房和城乡建设局、市房地产开发协会共同承办2022年秋季房展会。

一、展会主题：2022年秋季房展会

二、展会时间：2022年9月26日至27日

三、展会地点：吉林市人民广场

四、展会内容：商品房展示、销售、租赁、装修、家居、家电、家具、建材、软装、园艺、宠物、汽车、旅游、美食、文化、体育、娱乐、教育、医疗、金融、保险、法律、咨询、培训、招聘、相亲、交友、婚恋、生育、养老、殡葬、慈善、公益、环保、节能、低碳、绿色、生态、健康、安全、文明、和谐、幸福、美好、未来。

- 9月26日，据官方微信公众号“吉林市发布”，为进一步支持购房群体刚性、改善性住房需求，拓展和延续夏季房展会政策福利，促进吉林省吉林市房地产市场有序循环和健康发展，吉林市人民政府主办，市住房和城乡建设局、市房地产开发协会共同承办2022年秋季房展会。
- 在政府层面，一是给予300万元财政资金消费券补贴支持。对在展会期间成功购房的业主，每套发放1万元消费券补贴，十足抵现，发放名额总计300套，先购先得、发完为止。二是展会期间成交的商品住房，免收不动产登记费。三是政府协调农业银行提供相关支持，开展购房抽奖活动。所有在展会期间购买新建商品住房的业主，均可参加抽奖活动，最高获奖金额为5万元消费券，可直接用于抵顶房款。

城市：黄山徽州区前200名购商品房者最高奖励3万、绍兴柯桥/广西南宁提高团购价格优惠

4、黄山徽州区：前200名购商品房者最高可奖励3万元，多孩家庭多奖一万（2022.9.27）



- 9月27日，安徽黄山徽州区政府发布了《关于购买新建商品房给予奖励的方案》。该方案自发布之日起，至2023年6月30日止，实施对象为在徽州区购买新建商品房的非本区户籍或本区户籍居民。方案提出，优先购房奖励，自方案发布之日起至2023年6月30日止，**前200名在徽州区购买新建商品房（以合同签订及备案时间为准，不包含车库、杂物间等辅助性用房）且足额缴纳契税的，按照产权面积给予下列购房奖励：产权面积30m²-60m²，奖励0.5万元；产权面积60m²-90m²，奖励1万元；产权面积90m²-120m²，奖励2万元；产权面积120m²及以上，奖励3万元。多孩家庭多奖一万。**

5、绍兴柯桥：用“房票”买房可在备案价打九折，团购再适当下浮（2022.9.28）



- 9月28日，浙江省绍兴市柯桥区于9月27日推出房地产行业18条政策措施。房产新政主要包括项目开发支持、需求激活支持、财政税收支持、金融服务支持、风险防范处置和健全服务监管六大方面。对于购房者的利好主要体现在“全装修”政策调整、延长交易契税补贴和新增商业贷款贴息三个方面，直接降低了购房者的购房成本。**新政对“加大‘房票’使用力度”进行了说明，即对使用“房票”购买新建商品住房的，鼓励房地产开发企业在现有折扣基础上再予以让利，网签价格可下浮至备案价格的90%；对团购5套及以上(纯叠排或排屋项目3套及以上)的可再适当下浮，下浮幅度在5%以内。**

6、广西南宁：开展住房团购活动，逾期半年未交房可退（2022.9.28）



- 广西南宁市住房和城乡建设局网站消息，2022年9月28日，由南宁市住房和城乡建设局、南宁市总工会指导，南宁市房地产行业协会、团购房企联盟联合主办，南宁市勘测设计院集团邕有家平台提供技术支持的“支持刚性和改善性住房需求”金秋住房团购活动启动仪式在南宁市金湖广场举行。**9月28日至10月31日，南宁举行住房团购活动，享受房价和贷款利率优惠，交易价格保价3个月，补贴契税的40%，逾期6个月无法交房可无理由退房退款。**

城市：重庆两江新区/杭州萧山区契税补贴，沈阳支持职工家庭互助提取住房公积金购房

7、重庆两江新区：房交会期间购房最高可享实缴契税80%消费补贴（2022.9.28）



- 2022两江新区秋季线上房交会于9月28日至11月30日举办，历时超2个月。市民在房交会期间购房，最高可享实缴契税80%的消费补贴等多重优惠。统计数据显示，房交会提供可交易商品房面积超420万平方米，近6万余套商品房。不同物业类型产品，充分满足购市民的不同购房需求。
- 凡2022年9月28日至11月30日期间购买两江新区直管区参展新建商品房，签订重庆市商品房买卖合同（以重庆市不动产登记登记管理系统为准），并于2022年9月28日至12月15日期间向两江新区税务局或保税港区税务局完清购房契税的购房人可申请消费补贴。

8、杭州萧山区：部分区域放松限购，买新建住宅补贴50%契税（2022.9.28）



- 9月28日，浙江省杭州市萧山区人民政府发布“创新驱动转型、人才引领发展”专项行动的若干意见。该《意见》自2022年9月28日起实施。《意见》在支持刚性和改善性住房需求方面提出，已落户杭州的户籍家庭或在杭州工作且有城镇社保（或个人所得税）缴纳记录的非杭州户籍家庭，可在萧山区义桥、临浦、衙前、南阳等镇街购买住房（含新建商品住房和二手住房）。符合条件的杭州户籍家庭在萧山区上述镇街购买第二套住房不受落户满五年的限制。根据此前的政策，落户杭州市未满五年的，在杭州市限购范围内限购1套住房。购买新房给予50%契税补贴。

9、沈阳：支持职工家庭互助提取住房公积金购房（2022.9.29）



- 9月29日，据“沈阳发布”消息，允许职工配偶、子女和夫妻双方的父母提取住房公积金，支持偿还贷款。
- 一是放开了家庭成员之间的互助提取。二是放开了首付款提取政策，以往对于贷款购房职工，仅允许职工提取住房公积金偿还贷款，提取公积金的额度不能超过实际偿还贷款的限额。申请条件为：在本市购买自住住房，已支付全部购房款或购房首付款；购房时间为2022年10月1日至2022年12月31日；提取人及配偶没有尚未还清的沈阳住房公积金贷款。

1、武汉第三批集中供地：41宗地收金317亿元（2022.9.27）

[illegible]

- 9月27日，武汉市举行第三批集中供地揭牌活动，此次土地拍卖共成交房地产用地41宗，成交土地总面积187.19公顷，规划建筑总面积453.30万平方米，成交总金额317.08亿元。武汉本次土地拍卖成交41宗地，只有两宗宅地有溢价，溢价率分别为5%和1.56%。国资及地方平台公司依然是主角，国资企业拿地占到总成交金额的近9成，而全国品牌央企与民企参与土地拍卖的积极性不高。

2、上海第三批集中供地：35宗地成交1054亿元（2022.9.27）

[illegible]

- 9月27日，上海第三批集中供地顺利结束，35宗涉宅用地全部成交（含1宗招挂复合出让地块及4宗“城中村”改造项目地块），其中底价成交24宗，达到中止价进入“一次报价”阶段8宗，总成交金额1054亿元。

3、苏州第三批集中供地：9宗地块全部成交，成交总额127亿元（2022.9.28）

[illegible]

- 9月28日，苏州第三批集中供地收官。9宗地块全部成交，总出让金为127.27亿元，平均溢价率为2.15%，成交总面积37.66万平方米。其中4宗底价成交，5宗地块溢价成交，无触顶摇号地块产生。从拿地企业来看，依旧是国企央企占据主导，6宗地块被建发国际等国资公司竞得，3宗被民营企业竞得。

土地：深圳/福州/宁波第三批土拍完成

4、深圳第三批次集中供地：成交6宗地块揽金106亿元（2022.9.28）

序号	宗地号	用地面积 (公顷)	成交总价 (亿元)	竞得人
1	A208-0091	3.05	27.5	深圳招商地产有限公司
2	A922-0823	2.72	15.03	深圳招商地产有限公司
3	A922-0824	1.52	3.47	深圳市城市发展集团有限公司
4	G13305-0046	3.12	11	深圳地铁置业集团有限公司
5	G14306-0011	19.22	32.92	深圳地铁置业集团有限公司
6	G14306-0012	17.63	16.46	深圳地铁置业集团有限公司

- 9月28日，深圳第三批次集中供地完成出让，6宗成交、1宗流拍。其中，2宗拍至最高限价成交，4宗底价成交，共获土地出让金106.38亿元，成交地块面积47.3万平方米，总成交建面约111.09万平方米，成交楼面均价11062元/平方米，平均溢价率4.98%。本批次出让的7宗居住用地总用地面积约49.51万平方米，挂牌起始总地价约117.97亿元。本批次拿地依然以国家队为主。从竞拍结果来看，深铁集团收获3宗，招商、华润、坂腾各收获一宗。除坂腾为本地民企外，其他均为本地国企。

5、福州第三批次集中供地：15宗地块总成交价121亿元（2022.9.28）

- 9月28-29日，福州进行2022第三批集中供地竞拍，原定21宗地块最终成交18宗，成交额125.81亿元。房企方面，福州工业园区开发集团获得3宗，福州建工、福州建设发展集团、福州城乡建总、福州三江口建发各获得2宗，保利发展竞得1宗。

6、宁波第三批次集中供地：10宗地块总成交价101.8亿元（2022.9.29）

序号	宗地号	用地面积 (公顷)	成交总价 (亿元)	成交溢价率 (%)	竞得人
1	甬地2022-010-01	158.81	485.18	12.51	宁波市国有土地集团
2	甬地2022-010-02	63.19	138.88	12.79	宁波市国有土地集团
3	甬地2022-010-03	61.14	79.58	47.32	宁波市国有土地集团
4	甬地2022-010-04	10.84	101.28	12.71	宁波市国有土地集团
5	甬地2022-010-05	7.24	14.88	4.88	宁波市国有土地集团
6	甬地2022-010-06	28.17	82.88	13.81	宁波市国有土地集团
7	甬地2022-010-07	31.88	42.88	13.72	宁波市国有土地集团
8	甬地2022-010-08	41.15	102.88	10.87	宁波市国有土地集团
9	甬地2022-010-09	20.23	36.24	1.81	宁波市国有土地集团
10	甬地2022-010-10	50.71	137.88	10.74	宁波市国有土地集团

- 9月29日，浙江省宁波市第三批集中供地结束，10宗地块全部成交，总计收金约101.8亿元。
- 4宗溢价成交的地块中，有3宗地块至触顶价进入摇号阶段。地块分布区域来看，本次海曙区、奉化区均未出地，鄞州区供应5宗，江北及镇海区各供应2宗，北仑区供应1宗。从供地量来说，三批次供地的数量比上批次大幅减少，由第二批次的21宗减少至10宗。此次供地规模也是三次供地中规模最小的一次。

房企：越秀地产发行25.9亿元公司债/上海金茂投资拟发行20亿元公司债

1、越秀地产发行25.9亿元公司债，其中5年期为行业历史最低利率（2022.9.26）



- 9月26日，越秀地产成功发行25.9亿元公司债券，3+2年期品种发行规模15亿元，票面利率2.78%；5+2年期品种发行规模10.9亿元，票面利率3.09%，3.09%为5年期房地产行业公司债券历史最低利率。

2、上海金茂投资拟发行20亿元公司债，用于偿还或置换公司债券本金（2022.9.26）



- 9月26日，上海金茂投资管理集团有限公司披露2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）发行公告。据公告，发行人上海金茂投资管理集团本期债券发行金额不超20亿元，期限5年，附第3年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定，该笔债券无增信，主承销商为中信建投证券。募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还回售的公司债券本金或置换偿还公司债券本金的自有资金。

3、华润置地前8个月销售1713.6亿元（2022.9.27）



- 9月27日，华润披露8月份销售情况，2022年8月，华润置地及其附属公司实现总合同销售金额约222.7亿元，总合同销售建筑面积约110.36万平方米，分别同比增长10.1%和3.9%。同期，华润置地的权益合同销售金额约140.3亿元，权益合同销售建筑面积为75.33万平方米。前8个月，华润置地累计合同销售金额约为1713.6亿元，同比减少17.6%；总合同销售建筑面积约7980403平方米，同比减少33.5%。

河南/郑州：“金九银十”郑州购房节叠加家居消费券，促进购房消费

1、郑州金秋“惠”购房节活动实施方案发布（2022.9.26）



- 9月26日，郑州市住宅与房地产协会官微发布《2022郑州金秋“惠”购房节活动实施方案》，其中提到：凡在2022年9月28日至10月31日期间购买新建商品房（住宅、非住宅）的，建议房地产开发企业给予购房者八折价格优惠，以实际行动反馈消费者。为进一步恢复楼市信心，引导和刺激住房消费，促进我市经济平稳健康发展，倡导并组织房企开展让利惠民活动。倡议广大房地产开发企业充分发挥政策红利，利用“金九银十”销售旺季，积极举办惠民利民促销活动。**凡在2022年9月28日至10月31日期间购买新建商品房(住宅、非住宅)的，建议房地产开发企业给予购房者八折价格优惠，以实际行动反馈消费者。**同时建议房地产开发企业对青年人才购房在政府补贴的基础上，根据项目情况，也给予相应价格补贴和优惠，助力“智汇郑州”建设。

2、购新房领家居家电消费券，郑州6000万家居家电消费券28日开始发放（2022.9.28）



- “金九银十”消费旺季，郑州家居家电消费券申领活动于2022年9月28日上午10时正式启动。**凡在2022年9月1日至2022年10月31日之间(以网签备案时间为准)，在郑州市域内购买商品住宅(不含二手房和商业用房)且完成网签备案手续的个人消费者。本次活动发放家居家电消费券总额6000万元，共计1.2万份，以电子消费券包形式发放;每个券包价值5000元，包含2000元消费券1张（满2001元时），1000元消费券2张（满1001元时），500元消费券2张（满501元时）；符合满减标准的，消费券将自动核销。每笔消费在结算时只可使用1张消费券。政府消费券在单笔交易中不可叠加使用，但可与商家提供的打折、减免优惠叠加使用。消费券使用截止到2022年11月15日24时；到期未使用的，系统自动收回。**

3、河南安阳：对9个新房项目实施购房补贴，农村户口每套补5万元（2022.9.26）

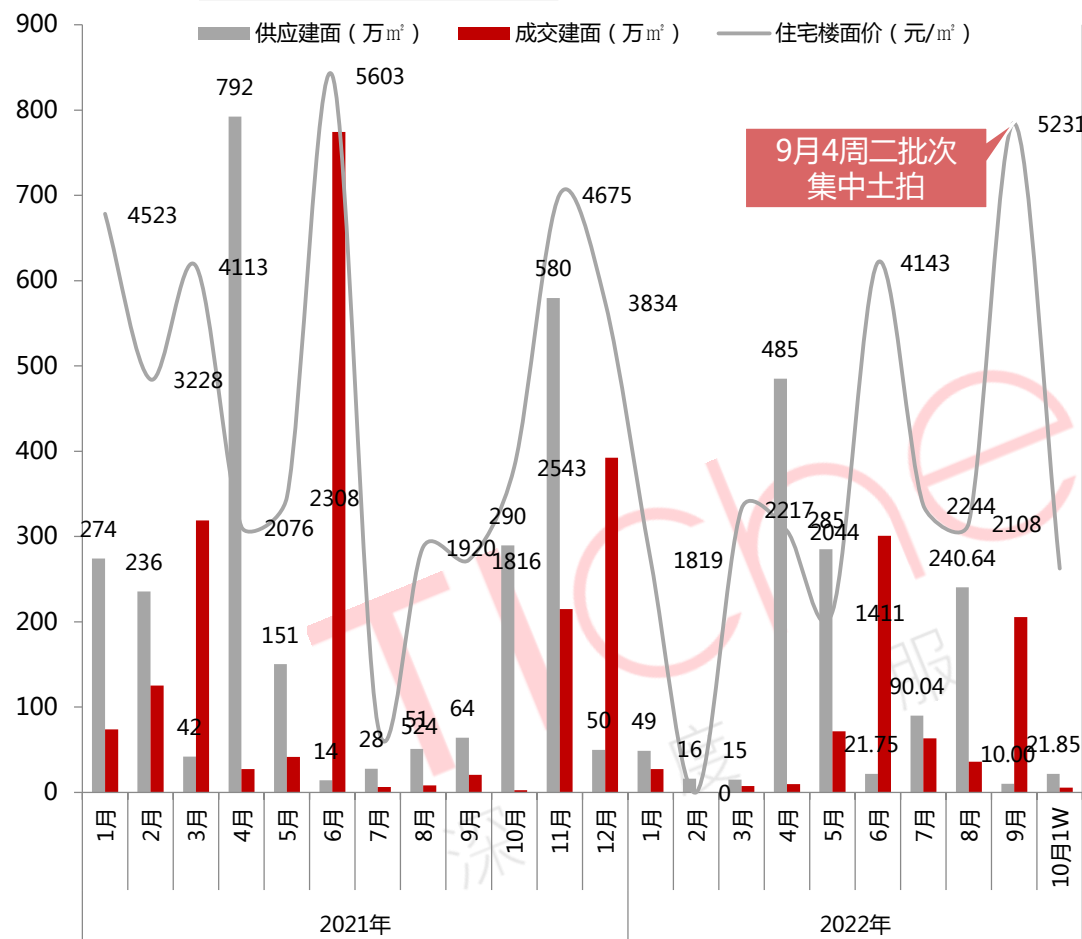
序号	企业名称	项目名称
1	安阳市万源达房地产开发有限公司	建业多伦世悦府
2	安阳市中深房地产开发有限公司	中深印象
3	安阳东部置业有限公司	东方明珠
4	安阳宏业房地产开发有限公司	多伦大都汇
5	安阳建工(集团)房地产开发有限公司	海悦光明城
6	安阳市谦户房地产开发有限公司	建源绣江南
7	安阳市远博置业有限公司	御湖宸院
8	安阳永升房地产开发有限公司	建业花园里
9	河南嘉洲房地产开发有限公司	嘉洲纯墅枫景

- 9月26日，安阳市房地产开发协会发布公告，将组织“惠民纾困，助推房地产市场平稳健康发展”活动，对建业多伦世悦府、多伦大都汇等9个新建商品住房项目实施购房补贴。公告显示，**凡购买入选本次活动新建商品住房的购房人均可享受购房补贴，补贴标准为，农村户口每套补贴5万元，城镇户口每套补贴3万元；本次活动时间为2022年9月26日至10月15日。**

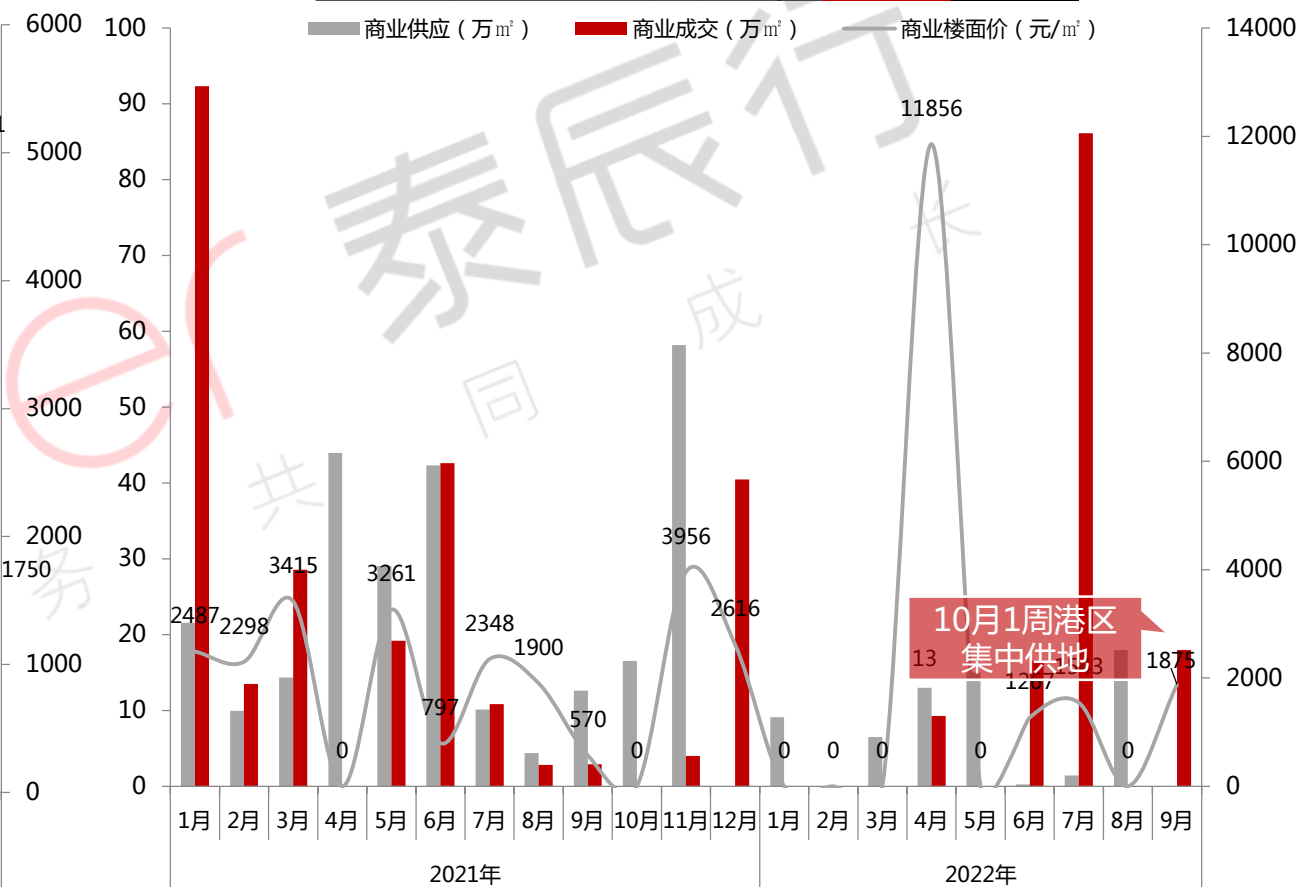
土地汇总：本周土地供应量上涨，航空港区集中供应12宗商业用地

本周土地供应量上涨，总建面109万方，商业用地占比80%（主要受港区商业用地集中供应影响）
成交3宗住宅地，均位于巩义市，总建面10万方

2021年1月-2022年10月1周大郑州住宅用地供求走势



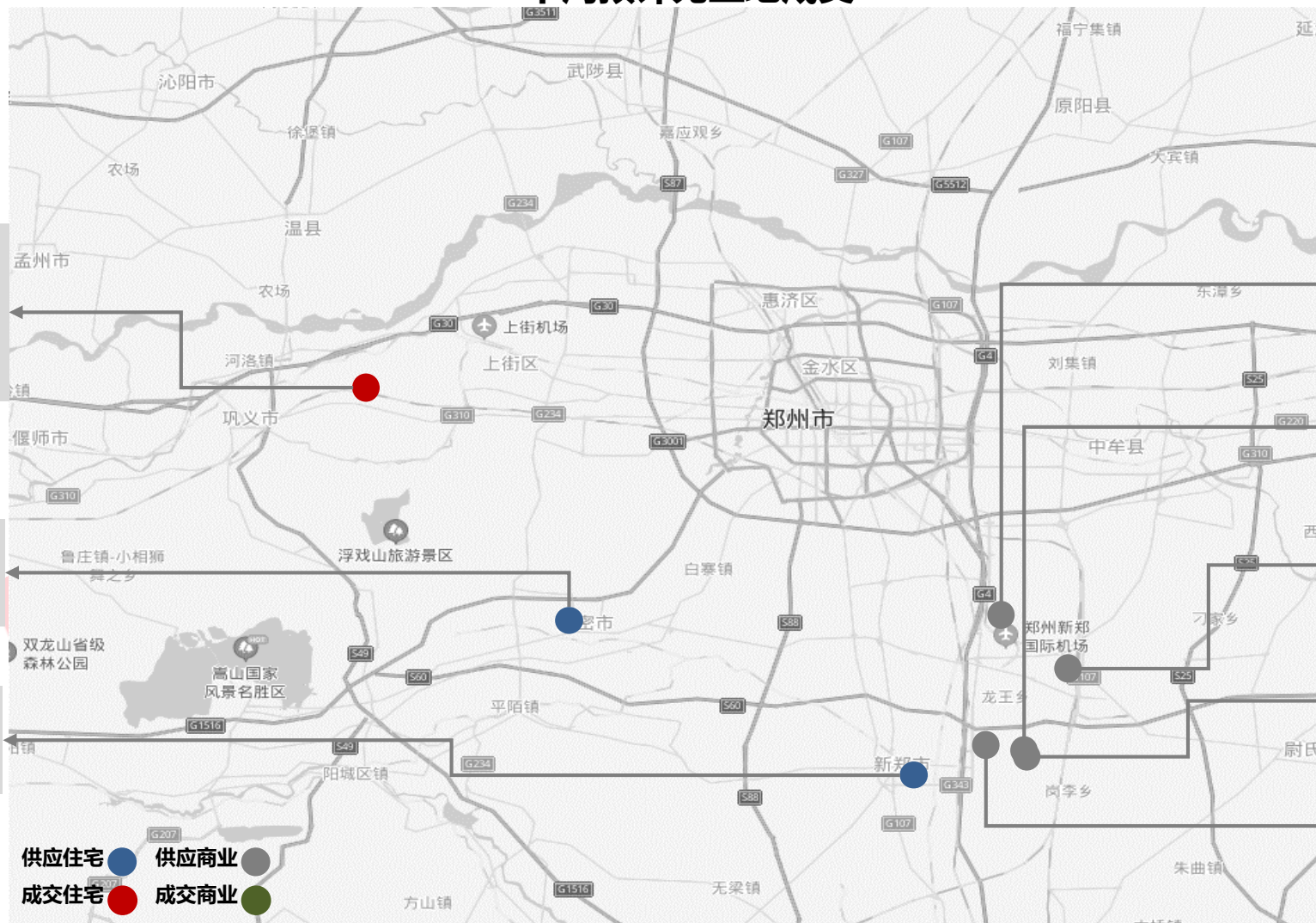
2021年1月-2022年10月1周大郑州商业用地供求走势



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：供销土地分布近远郊地块

本周新密供应3宗住宅地，共计167亩、航空港区12宗商业，占地394亩；成交3宗住宅地，共计116亩，总建面10万m²；下周预计无土地成交



巩义068/073/112号地

住宅-62.1/41.97/11.93亩

巩义市瑞之兴开发建设有限公司
(郑地)

航空港区31/33号地

商业-23.34/30.78亩

航空港区39/40/41号地

住宅-34.02/34.82/44.50亩

航空港区29/30号地

住宅-65.07/36.44亩

航空港区42/43/44号地

住宅-17.92/20.01/18.88亩

航空港区37/38号地

商业-34.69/33.97亩

新密9号地、新密10/11号地

住宅-75.54亩/42.65/40.38亩

新郑18号地

住宅-8.58亩

土地汇总：供销明细

本周供应土地信息（均为近远郊区域地块）

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㎡)	起拍价(万元)	起拍单价(万元/亩)	起拍楼面价(元/㎡)	竞拍时间
新郑	18号	新华路街道办事处文苑路东侧、新华路街道办事处土地南侧	住宅	商品房	/	8.58	3	1.72	1828	213	1065	2022/11/1
新密	9号	未来大道西侧、互助路南、荟翠南路东侧、报恩街北侧	住宅	商品房	西大街办事处马鞍河村二期棚户区拆迁改造	75.54	1.8	9.06	20908	277	2307	2022/11/2
新密	10号	嵩山大道北侧、规划三路西侧、规划五路南侧、规划二路东侧	住宅	商品房	/	42.65	2	5.69	8687	204	1528	2022/11/2
新密	11号	嵩山大道北侧、规划一路东、规划五路南侧、规划二路西侧	住宅	商品房	/	40.38	2	5.38	8250	204	1533	2022/11/2
航空港区	29号	晶店路以南、荆州路以东	商业	商品房	/	65.07	3	13.01	14322	220	1100	2022/10/26
航空港区	30号	晶店路以南、规划会展五街以东	商业	商品房	/	36.44	3	7.29	8337	229	1144	2022/10/26
航空港区	31号	唯贤路以南、怡如街以东	商业	商品房	/	23.34	2.5	3.89	5069	217	1303	2022/10/26
航空港区	33号	采文路以南、仁静街以西	商业	商品房	/	30.78	2.5	5.13	6948	226	1354	2022/10/26
航空港区	37号	望湖路以北、梅河路以东	商业	商品房	/	34.69	3.5	8.10	7861	227	971	2022/10/26
航空港区	38号	望湖路以北、梅河路以东	商业	商品房	/	33.97	4.5	10.19	8153	240	800	2022/10/26
航空港区	39号	规划工业八路以北、梅河路以东	商业	商品房	/	34.02	4.5	10.21	8200	241	803	2022/10/26
航空港区	40号	规划工业八路以北、梅河路以东	商业	商品房	/	34.82	3.5	8.12	7950	228	978	2022/10/26
航空港区	41号	规划工业八路以北、梅河路以东	商业	商品房	/	44.50	3	8.90	9741	219	1095	2022/10/26
航空港区	42号	东海路以北、双鹤湖三街以东	商业	商品房	/	17.92	3.5	4.18	3970	222	950	2022/10/26
航空港区	43号	东海路以北、双鹤湖三街以东	商业	商品房	/	20.01	3.5	4.67	4579	229	981	2022/10/26
航空港区	44号	东海路以北、双鹤湖三街以东	商业	商品房	/	18.88	3.5	4.40	4316	229	980	2022/10/26
合计						561.59	/	109.94	/			

本周成交土地信息

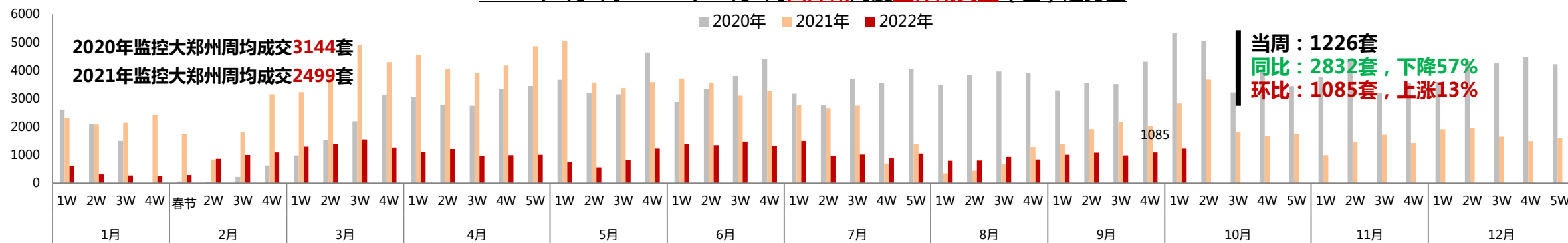
区域	地块编号	位置	用途	是否安置	土地类型	面积(亩)	容积率	总建面(万㎡)	成交价(万元)	溢价率	成交地价(万元/亩)	成交楼面价(元/㎡)	竞拍时间	拿地公司	房企
巩义	068	米河镇小里河村	住宅	商品房	城改	62.10	1.2	4.97	6837	0%	110	1376	2022/9/28	巩义市瑞之兴开发建设有限公司	郑地
巩义	073	米河镇小里河村	住宅	商品房	城改	41.97	1.4	3.92	4888	0%	116	1248	2022/9/28	巩义市瑞之兴开发建设有限公司	郑地
巩义	112	米河镇小里河村	住宅	商品房	城改	11.93	1.4	1.11	1389	0%	116	1248	2022/9/28	巩义市瑞之兴开发建设有限公司	郑地
合计						116	/	10.00	/						

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）

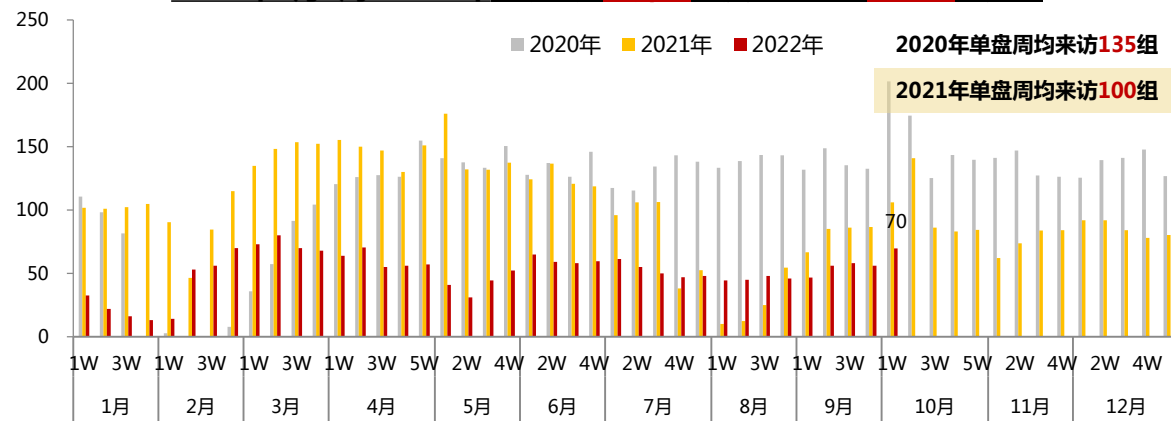
整体数据：受假期节点促销影响，10月1周大郑州整体成交量环比上涨13%

本周大郑州总成交**1226套**，环比**上涨13%**，同比**下降57%**；单盘来访**70组**，单盘成交**6套**
受国庆假期影响，本周大郑州整体单盘平均来访量**上涨25%**；单盘成交**上涨8%**

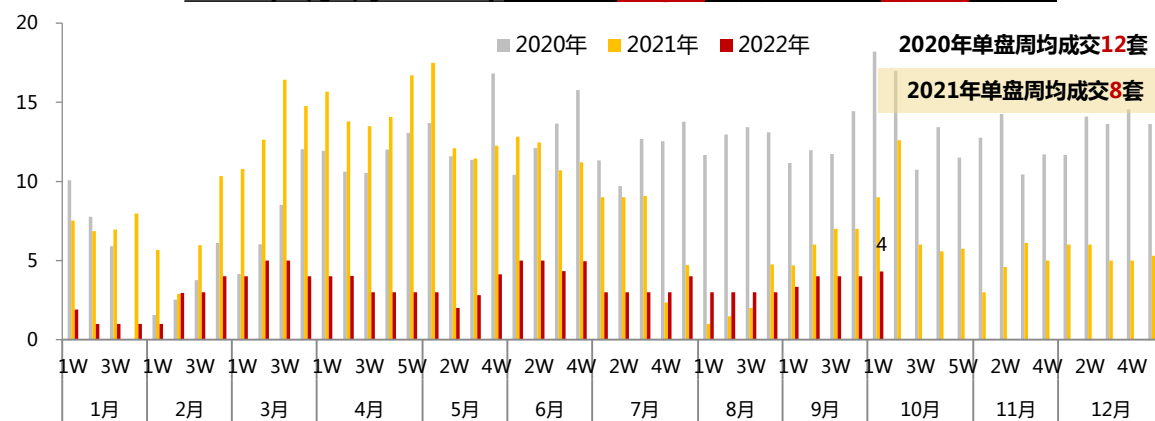
2020年1月1周-2022年10月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年10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10月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



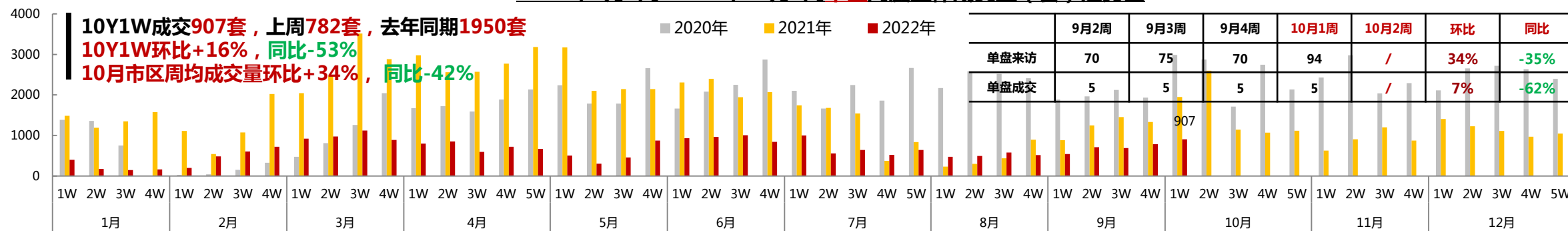
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：10月1周（9.26-10.2）大郑州实际监控到项目266个，其中在售项目266个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

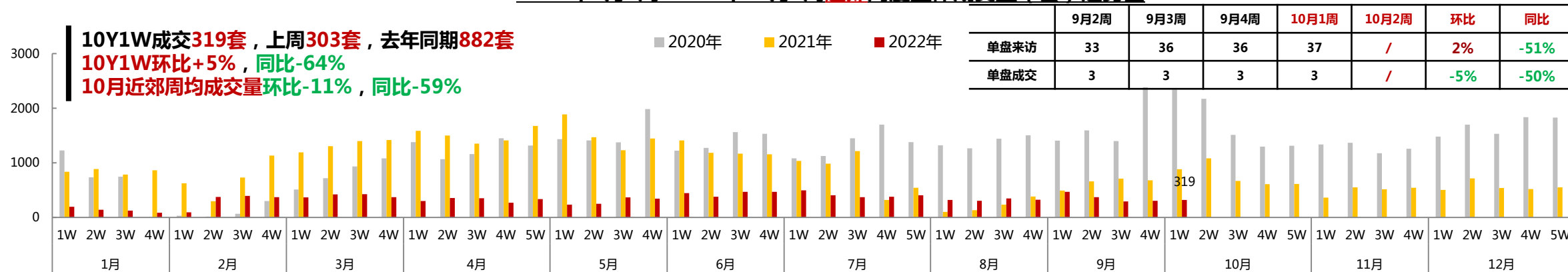
城郊数据：市区成交量环比上涨16%，近郊环比微涨5%

10月1周市区总成交**907套**，环比**上涨16%**，同比**下降53%**；单盘成交**5套**，环比**上涨7%**，同比**下降62%**
近郊总成交**319套**，环比**上涨5%**，同比**下降59%**；单盘成交**3套**，环比**下降5%**，同比**下降50%**

2020年1月1周-2022年10月1周市区周度整体成交量（套）走势图



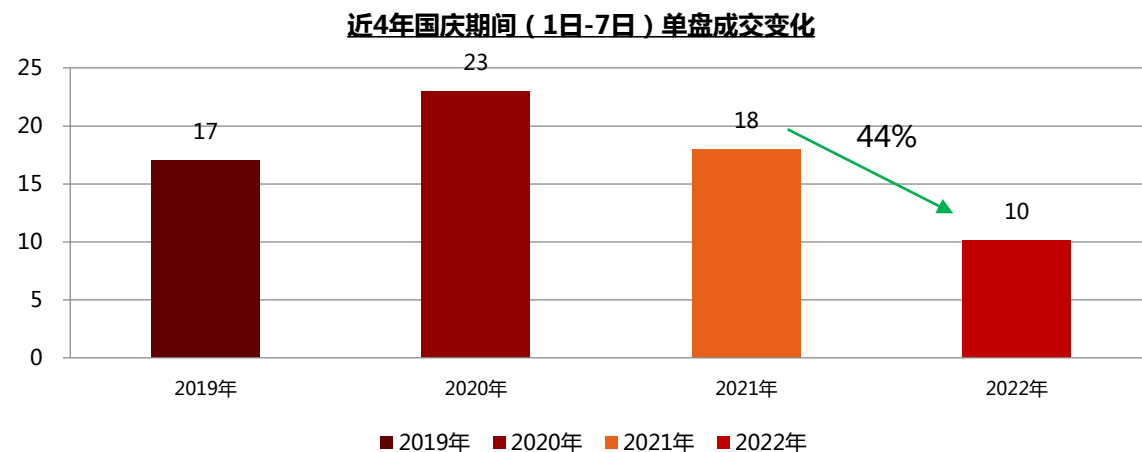
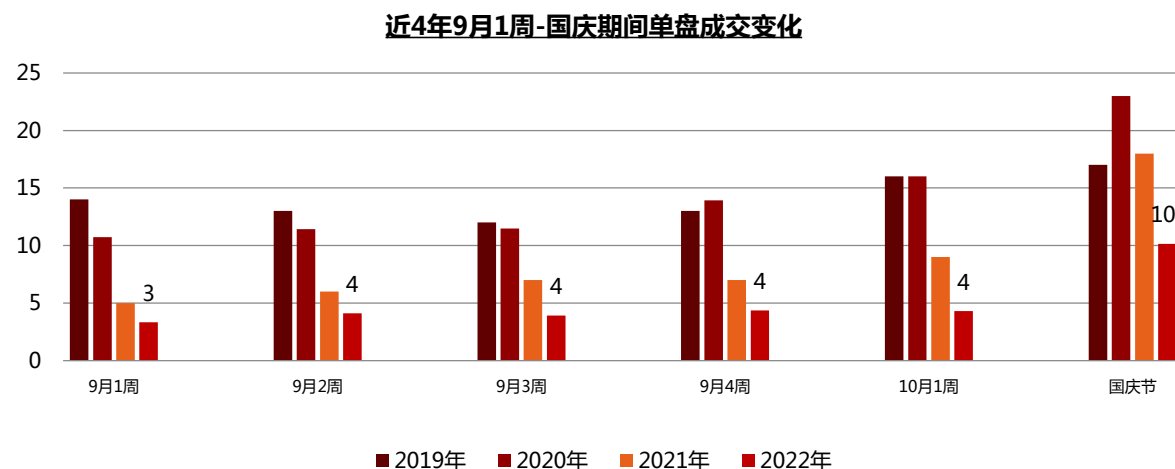
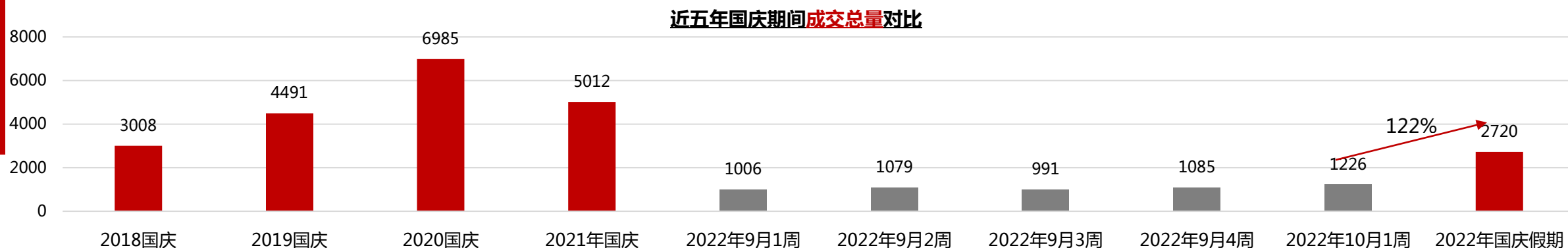
2020年1月1周-2022年10月1周近郊周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰市场监控中心，10月1周（自然周）市区实际监控到在售项目154个，近郊实际监控到在售项目112个

国庆假期整体数据：国庆期间单盘成交高于9月周均161%，但低于近四年同期水平

国庆节点效应明显，2022年假期总成交2720套，环比10月1周上涨122%；单盘成交10套，高于9月周均单盘成交量161%
但相较近四年国庆同期数据成交依旧有所下滑，同比去年国庆缩量近五成

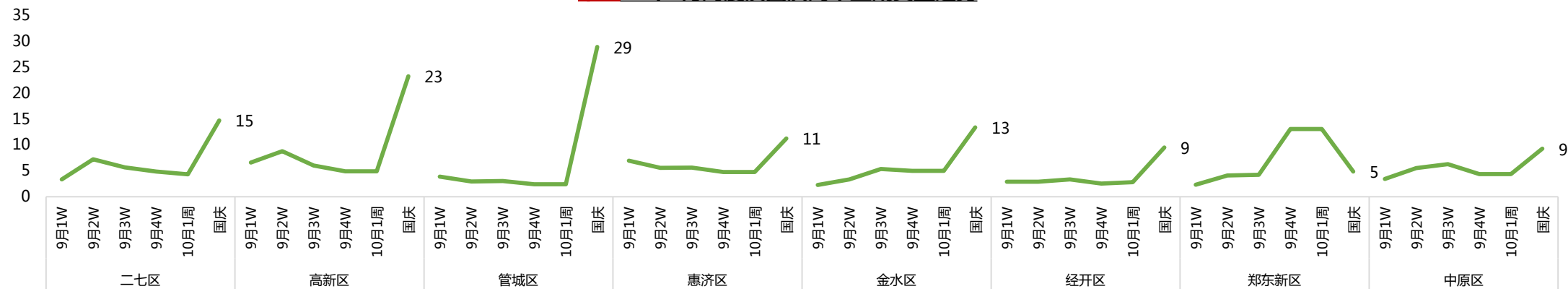


数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

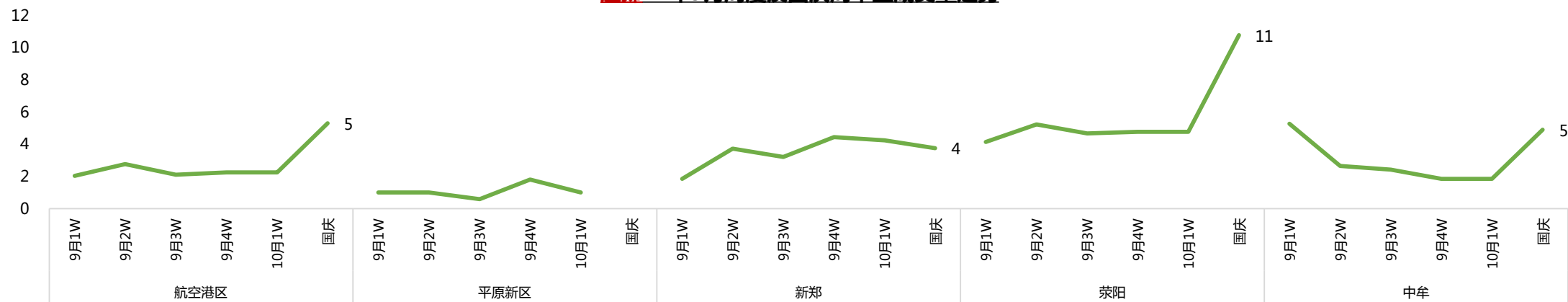
分区数据：管城区、高新区特价房等政策刺激下，国庆假期成交量居前

主城管城（阳光城）、高新区（大正、保利、东原等）利用国庆假期推出特价房，搭配低门槛购房、提佣等政策刺激，促销效果明显
近郊荥阳在典型项目（新城）高去化带动下，整体表现有所提升，其他片区变化不大

市区22年9月周度及国庆周单盘成交量走势



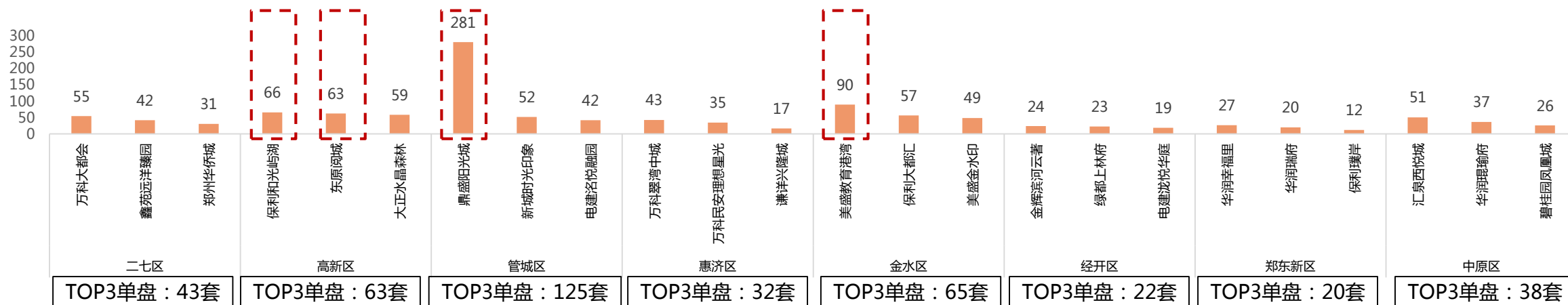
近郊22年9月周度及国庆周单盘成交量走势



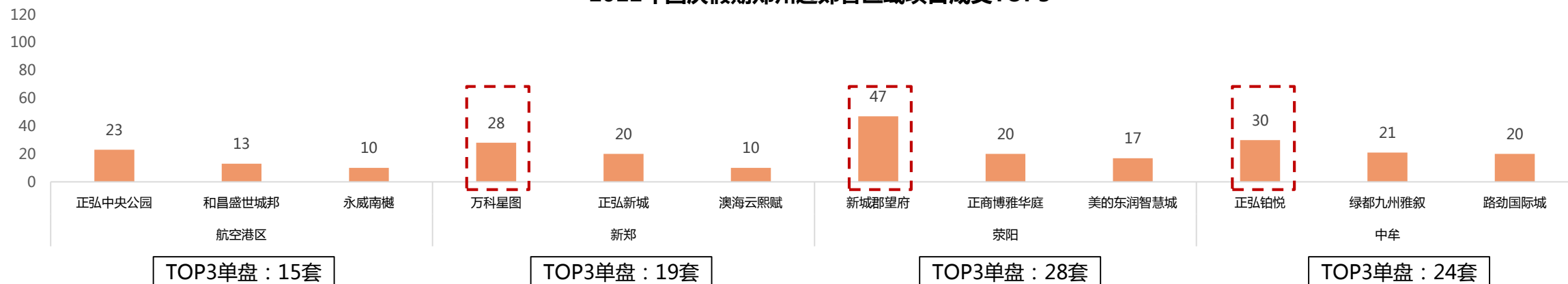
分区数据：区域分化，管城、高新、金水区域项目热度高，TOP3单盘成交60套以上

假期大郑州各区域成交分化明显，主城整体好于近郊；热点区域典型项目成交较好，管城鼎盛阳光城高成交拉升区域热度；金水区美盛双盘推出低首付促销均进榜单；近郊仅荥阳受郡望府拉升去化稍好，其余区域TOP项目去化均在40套以下

2022年国庆假期郑州市区各区域项目成交TOP3



2022年国庆假期郑州近郊各区域项目成交TOP3



数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

项目榜单：鼎盛阳光城降价提佣，抢收客户，去化281套居首

热销项目集中三环沿线刚需刚改楼盘，一线、国央企为榜单主力。其中鼎盛国企合作背景下，低价出击，形成大面积收割
美盛双盘节前开始降低门槛提佣促进成交；一线房企保利及万科主力楼盘销量稳健，综合给出1-3%优惠，去化较好

2022年国庆节典型项目TOP15成交分析

排名	区域	项目	10.1-10.7成交	正常售价	特价房/工抵房/降价	分期	分销	其他
1	管城区	鼎盛阳光城	281	15500，特价房12500	针对11号院3号楼和4号楼剩余房源， 特价10300-12500	首付5万，剩余一年半3次	58、贝壳佣金由2.5%提升至3%	/
2	金水区	美盛教育港湾	90	17、16、12、18号楼17500-19000；1、2、4号楼19000-20000	推出特价房17000起	首套首付5万即可网签、二套10万即可网签，剩余交房前一次性付清	58、房友、贝壳，点位3%	/
3	高新区	保利和光屿湖	66	二期毛坯10400-11000；洋房14300	一期顶底11000精装；二期特价10500起毛坯	首付5%，剩余1年2次	贝壳、房友，3万/套	首付延期可延期半年或者一年少量名额申请；
4	高新区	东原阅城	63	12000-13000	特价房毛坯10500起，精装12500起	首付10%，剩余交房前付款	贝壳，4%	/
5	高新区	大正水晶森林	61	12100	特价房50套一口价特惠11700起	首付5万，剩余交房前一次结清	贝壳，3万/套	国庆保价，无理由退房；买房补贴10个月月供；买房送车位（+3万）；买房送价值3000元华润牌燃气灶；到访送价值199元国潮手作参与券
6	金水区	保利大都汇	57	19000-21000	/	首付5%，年底前付清20%，剩余交房前付清	贝壳、58、房友、米宅，2.5-3%	到访送杂粮礼盒，认购抽取电视、微波炉等家电、苹果14、戴森吹风机等
7	二七区	万科大都会	55	高层精装11500	特价10500	无	/	国庆拼团最高优惠3%
8	管城区	新城时光印象	52	高层精装13800-14500送车位；洋房标准层毛坯17000，一楼24000-25000	高层特价12200起；洋房特价14999起	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10%，洋房15%，剩余两年八次	房友、58、贝壳，120㎡以下2%，120㎡以上3%，有效带看奖100元（前4套），成交奖1000元	认购送吾悦广场公寓
9	中原区	汇泉西悦城	51	10500	清栋价8888起	首付5%，剩余2年4次	贝壳、58、房友，3万/套	/
10	金水区	美盛金水印	49	精装高层21000-25500	/	首套首付5万即可网签、二套10万即可网签，剩余交房前一次性付清	58、房友、贝壳，点位3%	购房立减2万元；限时购房额外99折；认购车位再享额外优惠1万元；认购享2199元印象派定制私宴1场
11	荥阳	新城郡望府	47	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	/
12	惠济区	万科翠湾中城	45	悦曦园18000，翠澜园16000	新增优惠1个点	无	贝壳，2%	/
13	二七区	鑫苑远洋臻园	42	高层精装9150-10500	特价9500-9900，顶底9100-9200	首付10%，剩余两年四次	贝壳6万/套	/
14	管城区	电建洛悦融园	42	高层99㎡：17000-18000、129㎡：18000-19000；小高层143㎡：19000-21000	无	无	58、贝壳，2.5%	国庆期间立减10万/套；成交客户抽取免费车位或三亚双飞5日游；老业主推荐成交奖励2万元/套
15	中原区	华润琨瑜府	37	12000	12000	无	贝壳3%	/

数据来源：泰辰市场监控中心；红字表示项目有针对国庆期间的活动

典型房企业绩表现：保利/美盛分别成交5.9、3.6亿，居一线/本土去化首位

典型房企中，一线保利5.9亿元居首，其次万科4.8亿、华润3.3亿；本土美盛成交3.6亿表现亮眼，业绩均超去年同期
碧桂园、中海、正商等项目降价、货源等影响，业绩同比走低

2021年国庆期间典型房企业绩表现

分类	房企	国庆期间业绩表现/亿 (大郑州实际认购口径)	国庆期间促销手段
一线	融创	5.6	十一抢购房券/多盘联动，直播送7200-72000元购房券；主力项目特价降价刺激成交、带看评级送100元油卡及100元礼品，成交送1万丹尼斯卡
	碧桂园	5.1	国庆全民惠购：主力项目特价降价刺激成交 多盘联动：立减、打折、一口价、特价房或者送物业费
	保利	4.0	保利十周年加减购
	万科	2.0	老业主推荐成交1%佣金
	中海	1.4	国庆认购砸金蛋，按时签约送家电，老带新获1万元物业费抵用券
本土	康桥	3.0	康桥会线上每天10套特价房
	正商	2.6	每天推出特价房，龙湖镇项目分销带客成交到访奖励100元油卡一张，成交奖励10000元现金
	永威	1.4	有效带访奖励200成交网签奖励3000

2022年国庆期间典型房企业绩表现

分类	房企	国庆期间业绩表现/亿 (大郑州实际认购口径)	国庆期间促销手段
一线	保利	5.9	典型项目：保利文化广场/保利和光屿湖/保利大都汇首付延期，部分房源首付分期叠加优惠，成交较好，保利璞岸佣金千6提升至1%成交12套
	万科	4.8	典型动作：推出节日真实额外优惠，翠湾优惠1%，其余项目1-2%之间
	华润	3.3	华润幸福里/华润瑞府改善产品持续去化 典型动作：无，华润琨瑜府持续特价促销
	碧桂园	2.6	除了节日额外包装折扣95折以外，时代城持续低价出清，云境主打70多平以下低价小户型16000起步
	中海	0.6	/
本土	美盛	3.6	港湾成交90套，美盛金水印成交49套、典型动作：持续以低首付价格收割
	正商	1.4	/

数据来源：泰辰市场监控中心，统计范围为市区+近郊主力在售住宅项目

典型房企项目营销分析：少量房企低价领跑，典型房企节日政策出动，各项目政策空间加大

鼎盛阳光城低价促销，稳居国庆节第一红盘，凭借地块优势+抄底价格+国企合作，去化281套
万科整体额外优惠1-3%，因项目而异，西南及郊区盘优惠力度加大，整体去化较好，其次美盛低首付政策后劲持续，成交较好

万科（因盘而异，整体额外1-3%，热销盘额外优惠1%，西南三盘联动团购最高3%）					
区域	项目名称	价格	政策动态（异动标红）	佣金	十一业绩表现
惠济区	万科翠湾中城	悦曦园18000，翠澜园16000，最低特价15500	悦曦园18000，翠澜园16000，最低特价15500 国庆节额外优惠1%，其他无	2-2.5%	45
惠济区	万科理想星光	13500-13800，特价房12300-12800	国庆节额外优惠1%，理想拾光、都会天际、大都会三个项目拼团购最高3%优惠	2.5%	35
二七区	万科理想拾光	12700-13500	国庆节额外优惠1%，理想拾光、都会天际、大都会三个项目拼团购最高3%优惠	2.5%	26
新郑市	万科星图	8000-8700	释放3%额外优惠，每天5个名额，89/79特价7900/8200起步	3.5%	28
中牟县	万科云图	7800-8200	无动作，正常销售	3-4%	9

保利（首付延期，部分房源首付分期叠加优惠）					
区域	项目名称	价格	政策动态（异动标红）	佣金	十一业绩表现
金水区	保利大都汇	18000-21400	特价房17800起;首付5%，年底前付清20%，剩余交房前付钱	2.5-3%	57
高新区	保利文化广场	15500	二期加推17号楼；首付延期可延期半年或者一年少量名额申请	2.5%	36
高新区	保利和光屿湖	二期10400-11000；洋房14300	1-3号楼特殊房源额外优惠1-2%	3万	66
郑东新区	保利璞岸	标准层3.7-4.3万	首付延期，最低10%，剩余年底前付清；全民干6提升至1%	1%	12

华润（业绩完成度高，无动作，刚需盘持续特价促销）					
区域	项目名称	价格	政策动态（异动标红）	佣金	十一业绩表现
中原区	华润琨瑜府	12000	延续促销无动作	贝壳3%	37
郑东新区	华润幸福里	27000-33088	延续促销无动作	无	27
郑东新区	华润瑞府	30300	延续促销无动作	贝壳1.5%	20

碧桂园（促销节点前置，延续低价出清为主）					
区域	项目名称	价格	政策动态（异动标红）	佣金	十一业绩表现
中原区	碧桂园西湖	特价房9200-10800	特价房9200-10800，持续促销低价房源	1.5%	30
中原区	碧桂园凤凰城	精装高层13500，特价毛坯8000	精装高层13500，特价毛坯8000，持续促销低价房源	2%	26
金水区	碧桂园云境	17500-18500	国庆95折优惠，原价17500-18500，优惠后16600-18500（实际16000多是小户型）	1.5%	18
管城区	碧桂园时代城	10500-11500	五期20套顶底特价房8500，持续促销低价房源	2.5%	18

美盛（国庆节低首付收割，延续政策效力）					
区域	项目名称	价格	政策动态（异动标红）	佣金	十一业绩表现
金水区	教育港湾	17500-18500 特价17000起，5万网签	促销：5万网签，其余开发商垫资，二套10万	3%	90
金水区	金水印	21000-25500，5万网签	促销：5万网签，其余开发商垫资，二套10万	3%	49

泰宏（郑煤集团和泰宏合作，好地段+低价格）					
区域	项目名称	价格	政策动态（异动标红）	佣金	十一业绩表现
管城区	鼎盛阳光城	15500，特价12500	针对11号院3号楼和4号楼剩余房源，特价10000-12500 分销佣金2.5%提升至3%	3%	281

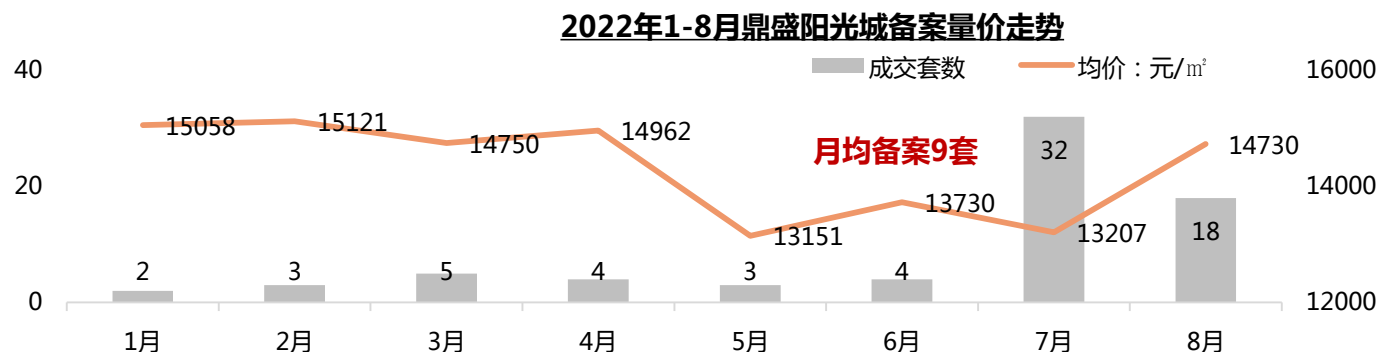
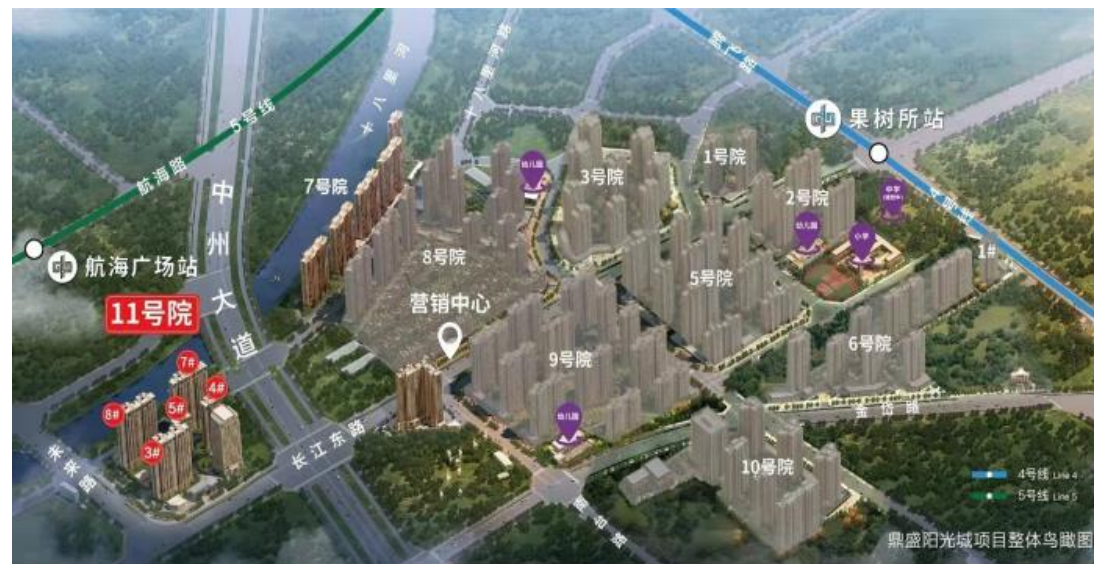
数据来源：泰辰市场监控中心

典型项目异动/鼎盛阳光城低门槛+提佣+降价促销，效果显著

项目可首付分期，首付5万，剩余一年半3次政策；10月1周分销提佣由2.5%提至3%，另针对11号院3号楼和4号楼剩余房源降价促销（幅度3000-5200元/㎡）抢收客户，国庆期间成交281套房源，活动效果明显

三环内+十八里河河景+大盘规划（总1600亩），降价+分期/分销提佣

占地面积	总1600亩，11号院45亩	建面	11号院住宅 11.4万㎡	容积率	4.64
项目位置	七里河路与中州大道交叉口西		开发公司	郑州鼎盛置业有限公司	
项目规划	规划8栋楼，1栋写字楼，2栋配套用房，5栋高层住宅，住宅总户数为974户：产品85㎡两室，84㎡三房一卫和 97-130㎡三房两卫，144-160㎡四房两卫				
分期政策及变化	首付5万，剩余一年半3次				
分销政策及变化	贝壳、58，3% (原政策贝壳、58，佣金2.5%)				
价格及变化 (元/㎡)	15500，特价房12500。 针对11号院3号楼和4号楼剩余房源，89㎡：11000-11700；100㎡：11400-12300；120㎡：11100-11800；132㎡：10300-11600；150㎡：11000-11700				
其他	2024上半年交房				



数据来源：泰辰市场监控中心



两天干106套，就是它，阳光城！

面积89-101-121-132-152平，均价11500左右！
首付10%，月供2979起

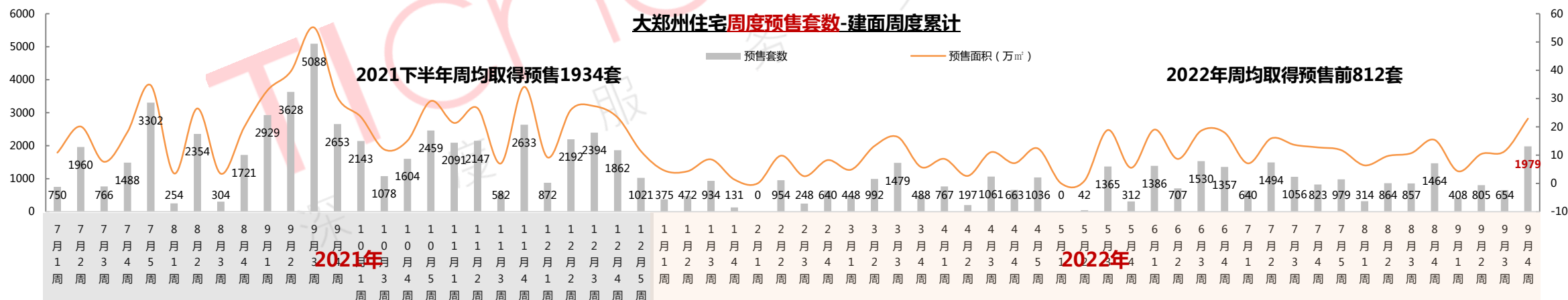


2022年10月3日 14:59

项目预售前公示：本周8个项目预售前公示，美盛教育港湾4期首次取证

大郑州7个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计1748套，建面16.5万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m²)	业态及产品	项目概况	项目动态
待售住宅	2022/9/26/ 2021.11.19	美盛教育港湾四期	金水区/ 省体育中心	城改	2#	330	3.31	/	该地块总建筑面积200667.84m²，建筑密度33.1%，容积率5.99，绿地率25.01%，建筑高度99.87米，小区内部共规划了4栋34层高住宅，规划总户数1269户	待定
在售住宅	2022/9/26/ 2020.9.4	美盛金水印	金水区/ 省体育中心	城改	4#	136	1.85	高层105-220m²三房-四房	建面7.35万m²，容积率6.0，共规划有11栋高层，1所幼儿园，精装高层均价22500元/m²	待定
	2022/9/26/ 2021.6.03	招商美景雍瑞园	惠济区/ 迎宾路板块	城改	8#	36	0.51	洋房125-143m²三房-四房	总建面7.95万m²，容积率1.49，规划16栋洋房，3栋安置商业，毛坯交付	待定
	2022.09.26/ 2021.12.27	保利大都汇	金水区/ 花园北路板块	城改	4/8/13/19#	249	3.56	小高层98-180m²的三房-四房	项目为刘庄城改，占地119亩，容积率3.19，总建面25.37万m²，规划22栋18-19F小高层、1栋公寓和1栋幼儿园，分为东西两苑开发，精装交付	预计11月
	2022/9/28/ 2020.12.4	正弘铂悦	中牟县/ 新县城板块	勾地	6/8#	320	0.00	小高层99-130m²三室、143m²四室	占地77亩，建面14.37万m²，容积率2.79，规划9栋小高层，于2021年5月首开，当前均价7700元/m²	待定
	2022.09.29/ 2016.7.1	和昌水岸花城	惠济区/ 黄河	城改	7/9/10/16/20/21#、	507	5.41	高层89-136m²	总建面187万m²，容积率1.99，毛坯高层9000-12000元/m²，待推	待定
	2022.09.30/ 2020.11.30	华强国际公馆	中牟县/ 绿博	城改	2/5#	170	1.86	高层87-128m²、洋房待售	规划6栋7-13层花园洋房和5栋高层，在售高层假期8200	待定
公寓	2022.09.30/ 2018.11.02	朗悦公园府	高新区/ 高新老城	城改	2#	338	1.56	/	/	待定
合计						2086	18.06	/		



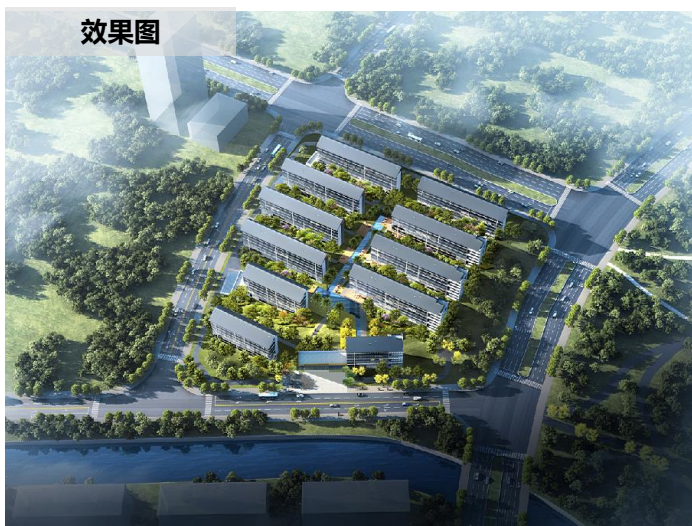
数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

本周新增规划公示项目：龙湖北板块3号地-保利檀园

2022年6月22日，首批地中，保利溢价8%摘得地块，楼面价20663元/m²（南临万科，楼面价24642元/m²，3月首开，目前已去化过半）
占地56亩，住宅建面6.2万m²，规划10栋7+1F高层，共计312户；预计12月入市，地块限价毛坯均价≤37300，装修标准≤5600

规划公示明细

项目位置	三全路南、龙润西路东	建设/用地单位	郑州展硕置业有限公司
占地面积	56亩	建筑面积	6.37万m ² （住宅6.19万m ² ）
总户数	312	车位数	632
容积率	1.7	绿地率	35%
物业类型	洋房	交付标准	精装
拿地时间及总价、楼面价	2020.12.10：50号地-总价106594万元无溢价、3633元/m ² （采用装配式技术建设）	公示日期	2022.9.26
项目概况	➢ 规划10栋7+1层高层住宅，户型涵盖160-260m²四房，共312户，层高3.05m； ➢ 停车位位于地下一层，占地3.07万m²； ➢ 项目位于郑东新区龙湖北板块，区位配套能级高，央企保利建设。		



南立面图：大堂挑高6.2m、首层3.15m、标准层层高3.05m

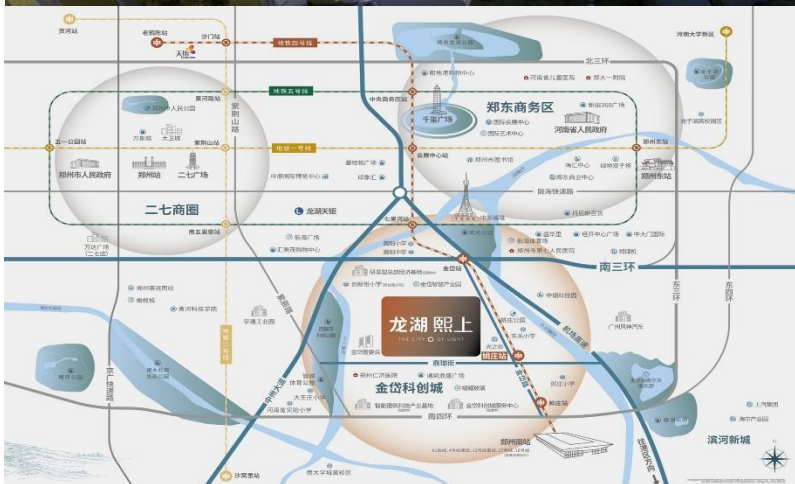


基础指标

基础指标		檀园项目经济技术指标		
序号	名称	建筑面积	单位	备注
1	建设用地面积	37264.20	m ²	
2	总建筑面积	96452.55	m ²	
3	地上总建筑面积	63716.36	m ²	
4	地上计容建筑面积	63142.12	m ²	
	住宅建筑面积	61927.00	m ²	
	配套建筑面积	1215.12	m ²	
	物业管理用房	309.68	m ²	物业管理用房按照总建筑面积的4%配建，其中80%设置在地下（地上物业管理用房位于2号楼一层）
	社区便民店	128.61	m ²	0.1-0.3万人，40m ² /百户（社区便民店位于11号楼一层）
	社区综合服务用房	201.11	m ²	建筑面积40m ² /百户，且≥200m ² （社区综合服务用房位于11号楼一层）
	居家养老服务设施	200.31	m ²	建筑面积30m ² /百户，≥200m ² （居家养老服务设施位于11号楼一层）
	屋顶水箱间	50.50	m ²	屋顶水箱间位于1号楼顶层
	变电室	324.91	m ²	变电室位于3号楼、11号楼一层
	地上不计容建筑面积（地上架空层）	574.24	m ²	不计入容积率，按照全面积计入总建筑面积
6	地下总建筑面积	32736.19	m ²	
	地下一层建筑面积	31216.17	m ²	
	地下一层非机动车库面积	1041.37	m ²	
	地下一层机动车库面积	30076.18	m ²	
	消防泵房面积	85.62	m ²	
	雨水提升设置机房面积	13.00	m ²	
	地下夹层面积	1520.02	m ²	
	夹层非机动车库面积	865.66	m ²	
	夹层工具间面积	577.26	m ²	
	夹层物业管理用房面积	77.10	m ²	物业管理用房按照总建筑面积的4%配建，其中20%设置在地下（地下物业管理用房位于11号楼地下夹层）
7	规划户数	312	户	
8	规划总人口	998	人	3.2人/户
9	容积率	1.69	-	<1.70
10	绿地率	35.10	%	>35%
11	绿地面积	13079.73	m ²	
	其中普通绿地面积	9353.31	m ²	
12	集中绿地面积	3726.42	m ²	集中绿地配建用地面积10%
	建筑基底面积	10099.10	m ²	
13	建筑密度	27.10%	%	<28%
14	机动车总车位	632		机动车配建：1辆/100m ² （1、本项目按照总车位数10%配建充电车位，地下64辆机动车充电车位与项目同步建设完成，并达到同步使用要求，其余车位预留充电设施安装条件；2、其中，无障碍车位7辆，按照总车位的1%配建）
	地下机动车位	632		
	机动车位	568		
	其中充电机动车位	64		
	非机动车总车位	506		
15	地上普通非机动车位	85		
	地上非机动车位	231		
	其中夹层充电非机动车位	122		
	其中夹层普通非机动车位	109		
	地下车库充电非机动车位	190		
16	儿童老年人活动场地	170.00	m ²	170-450m ²
17	再生资源回收点	8.00	m ²	6-10m ²

龙湖熙上——项目概况

龙湖熙上项目位于管南金岱产业园核心区，距离姚庄地铁站约400米，紧邻光之谷商业区
项目占地83亩，容积率3.5，住宅建面约19.4万 m^2 ，规划12栋26-34F高层，面积94-139 m^2 ，定位刚改为主；
目前从拿地到正式入市三个月，10月1日样板间开放同步开启定存，2万定存享开盘2%优惠，预计11月初首开



位置	郑州管城区金岱路和鼎瑞路交叉口向西300米		
占地面积	83亩	容积率	3.49
总建筑面积	25.37万 m^2	开发商	郑州通瑞置业有限公司
绿地率	30%	总户数	1801户
车位数	1852 (地上180、地下1672)	车位比	1 : 1.02
建筑类型	高层	装修标准	精装/毛坯
产品业态	12栋高层 (4栋26层、8栋34层)		
产品户型	94-139 m^2		
物业公司	龙湖智慧物业		
代理公司	自销		
配套情况	学校：创新街小学南台路分校（2023年交付）、东关小学等 周边商业：光之谷商业、汇美茂购物中心、国香茶城等 交通优势：地铁4号线，姚庄站400米		
拿地情况	2022年6月22日以总价93545万元、楼面价4812元/ m^2 、溢价率12%摘得 (毛坯限价13650元/ m^2 ，商品房交付装修价格不得超过2700元/ m^2)		
交房时间	1#、2#、3#、4#号楼以及8#、9#号楼为毛坯，预计2024年年底交房 5#、6#、7#、10#、11#、12#号楼精装，预计比毛坯晚半年交付		

龙湖熙上——产品分析

高层产品面积93-139 m^2 ，2.9米，梯户2T4、3T5、3T6，共1801套；首开预计6栋高层、毛坯均价13500元/ m^2 ，得房率约75%，主力户型为103-106 m^2 三房，占比52%，其次为117-120 m^2 三房，占比34%，其余少量94 m^2 及139 m^2 户型

项目整体户型配比

业态	面积段	套数	占比
高层	94	108	6%
	103-106	943	52%
	117-120	614	34%
	139	136	8%
合计	94-139	1801	100%



预计首开楼栋

毛坯楼栋（首开楼栋）：1#、2#、3#、4#号楼以及8#、9#号楼为毛坯，预计2024年年底交房；

精装楼栋：5#、6#、7#、10#、11#、12#号楼精装，预计比毛坯晚半年交付。

建面约94 m^2
三室两厅一卫



建面约103-106 m^2 三
室两厅两卫

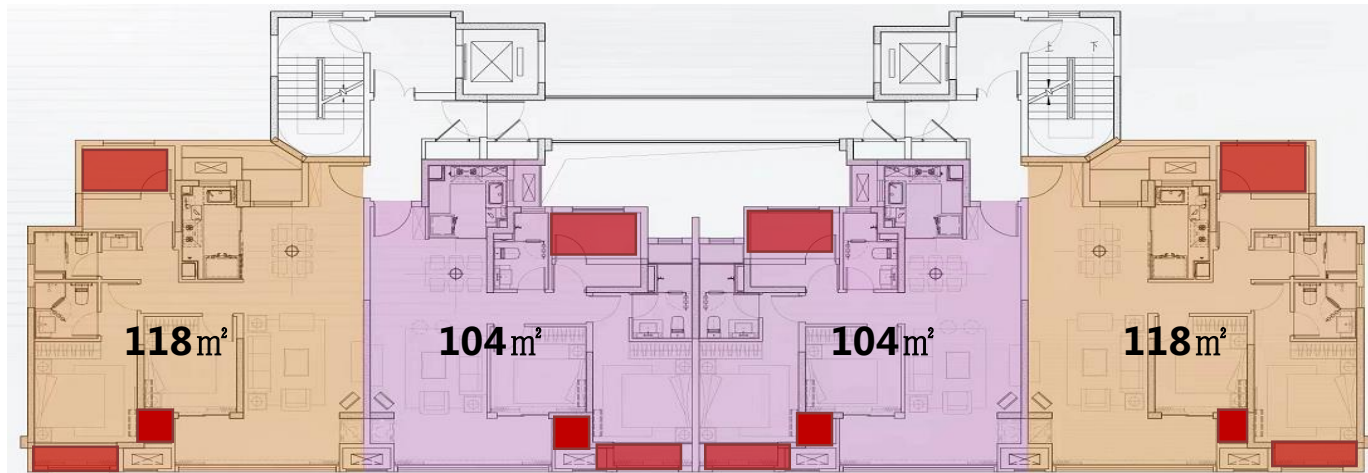


建面约117-120 m^2 三
室两厅两卫

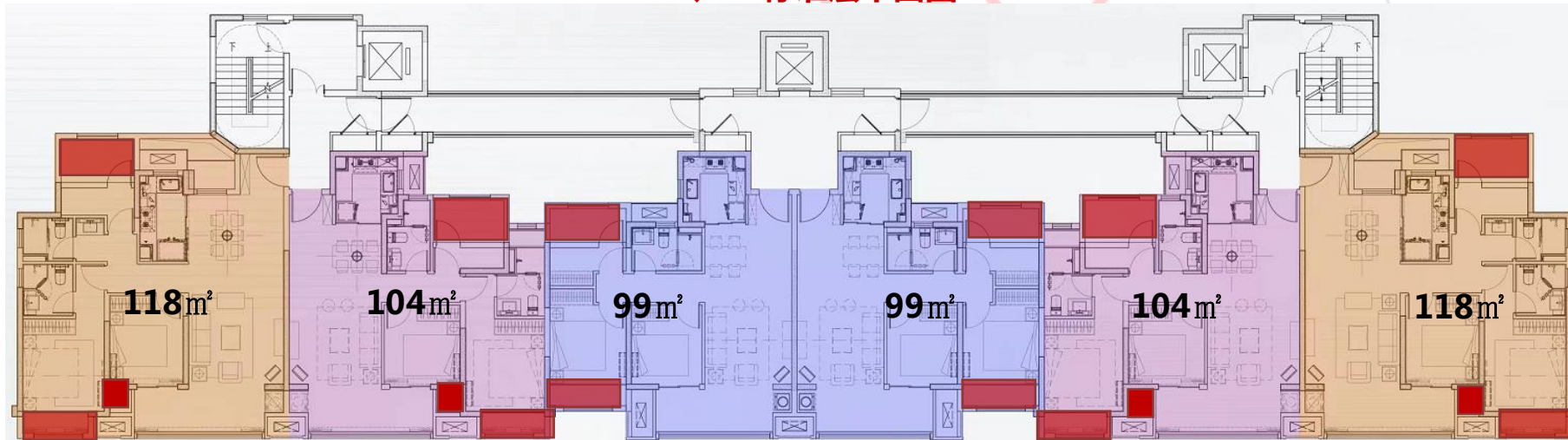


龙湖熙上——楼栋平层图

2#标准层平面图



1#、4#标准层平面图



户型设计：

整体三面宽、南北阳台、主卧带飘窗、LDK餐厅一体，户型均有赠送。

- **建面104m²三室两厅两卫：**LKD餐客一体化、客厅6.5面宽全景落地窗，次卧赠送1m²，客厅-阳台-次卧联通、南北双阳台，主卧飘窗，卫生间分段式设计，且带有约1m²小飘窗（赠送面积）；
- **建面118m²三室两厅两卫：**入户玄关、卫生间三段式设计、赠送同104m²户型；
- **建面99m²三室两厅一卫：**一卫、竖厅设计、赠送空间同104m²户型；
- **赠送情况：**次卧均赠送有1m²，主卧飘窗赠送、北向阳台赠送约2.3m²。整体赠送约5m²。

龙湖熙上——活动效果

项目从拿地到售楼部开放3个月左右，售楼部采用宝格丽酒店式入户设计，林澜森境主题实景示范区，9月29日同步开放，特邀G20峰会空中芭蕾演员及百万级灯光秀活动，现场吸引超三千人到访，同时8家线上平台联合直播开放仪式引起市场高关注

项目节点



园林设计：按照一园两轴六景三全龄活动空间的设计理念，打造移步异景，四季常青的中式园林景观。

■ **实景示范区展示**：约2000m²坡地造景，从售楼处看采用对景设计，参照乌镇打造实景的唤起叠珀，设计有喷泉、叠水、瀑布、景亭。

■ **售楼部开放活动**：舞台灯光秀、空中芭蕾活动；售楼部风格新奢格调，后期为社区主入户大堂，部分占用沿街商业区域。

■ **样板间展示**：有104和118m²三房，展示效果与室外示范区景色紧密，强化龙湖造景能力，吸引客户。



售楼部开放当天到访超**3000组**；
国庆期间到访客户**超600组**，定存客户**约200组**。

10月1日-7日活动，到访项目即可参与找锦鲤送“全年躺赢套餐”抽奖活动，及巨型机器人互动活动、美食品尝等活动暖场

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>