

# 【2022年第41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：信贷环境改善/统计局数据CPI持续攀升/二十大坚持“房住不炒”的定位

## 1、央行：9月新增社融3.53万亿元，社融环境显著改善（2022.10.11）



- 10月11日，央行公布数据，9月新增社会融资规模**3.53万亿**，较去年同期高6274亿元，高于市场一致预期的2.8万亿，新增银行贷款2.47万亿；9月社融同比超预期多增，原因在于基建“稳增长”政策、及降利率“降成本”多重推动下的企业的短期、中长期贷款有力恢复。
- 初步统计，2022年前三季度社会融资规模增量**累计为27.77万亿元**，比上年同期多3.01万亿元。同比多增8100亿元。

## 2、国家统计局：9月CPI同比上涨2.8%，环比上涨0.3%，消费市场整体平稳（2022.10.14）



- 10月14日，统计局发布2022年9月居民消费情况，**CPI环比略涨，同比涨幅有所扩大。**
- 9月份，全国居民消费价格**环比上涨0.3%**。其中，城市上涨0.3%，农村上涨0.4%；食品价格上涨1.9%，非食品价格持平；消费品价格上涨0.6%，服务价格下降0.1%。
- 全国居民消费价格**同比上涨2.8%**。其中，城市上涨2.7%，农村上涨3.1%；食品价格上涨8.8%，非食品价格上涨1.5%；消费品价格上涨4.3%，服务价格上涨0.5%。（当月**猪肉、鲜菜**价格推高整体CPI涨幅，但**核心CPI**同比低位下行，**物价形势依然稳定**）。

## 3、二十大召开：坚持房住不炒，保障租购并举的住房制度（2022.10.16）



- 10月16日，中国共产党第二十次全国代表大会在北京人民大会堂开幕，会期为10月16日至10月22日。
- 会议中，习近平总书记代表十九届中央委员会向大会作报告，其中在健全社会保障体系篇幅中提及房地产，相关描述为，**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给，多渠道保障，租购并举的住房制度。**
- 坚持“房住不炒”的定位和底线，住房的居住属性回归理性，未来**合理的购房需求**将持续得到保障，同时，供应端也将完善住房体系建设，进一步**完善购+租、市场+保障的住房体系。**

## 城市：重庆、石家庄、天津等地下调公积金利率及商贷利率

### 1、重庆：首套个人住房公积金贷款利率下调0.15%（2022.10.11）



- 10月11日，重庆市住房公积金管理中心发布关于调整首套个人住房公积金贷款利率的通知。
- 根据通知，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。其中，10月1日起发起的首套个人住房公积金贷款，执行调整后的利率。**5年以下个人住房公积金贷款利率2.6%，5年以上3.1%**。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变，即五年以下（含五年）和五年以上利率分别为3.025%和3.575%。

### 2、石家庄：首套个人住房公积金贷款利率下调0.15%，商贷利率调至3.8%（2022.10.14）



- 10月14日，石家庄住房公积金管理中心发布通知，调整首套个人住房公积金贷款利率。
- 自2022年10月1日起，下调个人住房公积金贷款利率，**5年期以下（含5年）首套个人住房公积金贷款利率由现行的2.75%下调至2.6%**，下调0.15个百分点。**5年期以上首套个人住房公积金贷款利率由现行的3.25%下调至3.1%**，下调0.15个百分点。
- 第二套个人住房公积金贷款利率保持不变，5年期以下（含5年）和5年期以上利率分别为3.025%和3.575%。
- 此外，石家庄中国银行、中信银行已**调整首套商贷利率由4.1%降至3.8%**，由-20bp调整至-50bp，其他银行已在陆续落实跟进中。

### 3、天津：首套房商贷利率最低降至3.9%（2022.10.14）



- 10月14日，**天津市首套商业性个人住房贷款利率再度下调**，最低由“LPR-20个基点”下调至“LPR-40个基点”，即**首套房商贷利率降至最低3.9%**。二套房商业性个人住房贷款利率没有变动，仍为“LPR+60个基点”，即最低4.9%。该政策从10月14日起执行。且首套房的认定资格已经调整，由“**认房又认贷**”改为“**认房不认贷**”。
- 除商贷利率外，**住房公积金利率也进行下调**，自10月1日起，5年期以下(含5年)利率调整为2.6%，5年期以上利率调整为3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率保持不变，即5年期以下(含5年)和5年以上利率分别为3.025%和3.575%。



## 城市：广州湛江、江苏靖江及泰州高港区、广西来宾市提高公积金额度

### 4、广州湛江市：拟调整公积金贷款额度，可贷款金额最高达到70万元（2022.10.10）



- 10月10日，湛江市住房公积金管理委员会拟对贷款金额作出调整。
- 其中第一次申请住房公积金个人住房贷款：单方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过40万元；双方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过70万元。第二次申请住房公积金个人住房贷款：单方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过30万元；双方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过60万元。此前5月份，双方缴存最高申请额从50万提高到了60万，本次为第二次调整。

### 5、江苏靖江、泰州高港区：公积金可贷额度翻倍，延长二手房和翻建住房贷款期限（2022.10.12）



- 江苏省泰州市、靖江市优化调整住房公积金使用政策，提高住房公积金资金使用效率。
- 从10月17日起，江苏省泰州市靖江市优化调整住房公积金使用政策：①公积金可贷额度较原来翻倍；②二手房和翻建住房的贷款期限从15年延长至20年；③设置公积金贷款家庭保底额度，金额为20万元。（住房公积金可贷额度计算公式由“住房公积金月缴存额x12x贷款期限”调整为“住房公积金月缴存额x12x贷款期限x2”。目前，靖江市双职工住房公积金最高贷款额度为100万元）。

### 6、广西来宾：提高公积金月度提取额度（2022.10.13）



- 10月13日，广西壮族自治区来宾市住房公积金管理中心发来公积金〔2022〕11号《关于进一步加大住房公积金保障支持力度的通知》。
- 通知提出，自2022年5月起，未婚缴存人租房提取住房公积金的额度标准提高到900元/月；自2022年10月起，已婚缴存人租房提取住房公积金的额度标准提高到1600元/月。
- 同时，来宾市还将提高住房公积金贷款额度及降低首付比例，单职工家庭贷款额度提高至38万元，双职工家庭贷款额度提高至48万元首次使用住房公积金贷款购买普通住房的，最低首付款比例为20%；已结清首次住房公积金贷款的，可以申请第二次，最低首付款比例为30%。

## 城市：贵州鼓励事企单位团购/南昌发布消费券/徐州丰县推出购房补贴

### 7、贵州：鼓励机关、企事业单位职工开展商品房团购（2022.10.10）



- 10月10日，贵州省人民政府办公厅印发《贵州省推动复工复产复市促进经济恢复提振行动方案》。
- 方案明确了7个方面56项具体任务措施，其中提到促进房地产市场健康发展。严格落实“一楼一策”处置方案，全力争取国家房地产专项借款支持，推进已售、逾期、难交付的住宅项目加快建设交付。
- 此外强调，实施更大力度的住房公积金阶段性支持政策，有力引导购房消费。鼓励机关、企事业单位职工开展商品房团购，团购优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。（目前已有包括贵州、苏州在内的10余个城市鼓励回购商品房，推动机关事业单位团购住房）。

### 8、江西省南昌红谷滩区：发布购房促销活动，最高补贴4万元消费券（2022.10.10）



- 10月10日，江西省房地产业协会官微公布：2022年10月1日至2022年12月31日期间，南昌红谷滩区开展为期三个月的购房促消费活动。
- 对《商品房买卖合同》记载的购买建筑面积90m<sup>2</sup>以上（含90m<sup>2</sup>）的新建商品住房，网签时间为2022年10月1日至12月31日的每套发放4万元消费券；对购买建筑面积90m<sup>2</sup>以下的新建商品住房，网签时间为2022年10月1日至12月31日的每套发放3万元消费券。
- 此举有利于激发消费潜力，实现消费市场、房地产市场“双促进”的目标。

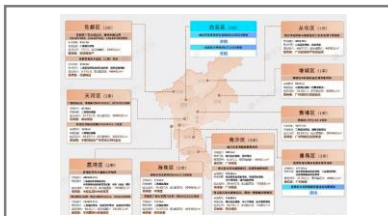
### 9、徐州丰县：购买城区新房享购房补贴，鼓励降低二套房首付比例（2022.10.11）



- 10月11日，徐州丰县发布购房新政。
- 具体内容为：①自2022年10月1日至2023年2月28日，购买城区现售商品住房按缴纳契税的50%享受购房补贴，购买预售商品住房按缴纳契税的100%享受购房补贴，同时，鼓励金融机构对首次购房及二套住房降低首付比例至20%②人才引进方面对本科、硕士、博士生给予最高10-30万元的购房补贴；③农户进城方面对搬迁农户退出农村宅基地并进城购买商品住房的，按500元/m<sup>2</sup>标准补助，每户最高补助120m<sup>2</sup>。

# 土地：广州/南昌第三批土拍完成，天津/南京第四批次预申请启动

## 1、广州：第三批集中土拍结束，成交15宗，收金479亿元（2022.10.10）



- 10月10日，广州第三轮土地集中出让于广州公共资源交易中心正式开拍。共挂牌出让20宗涉宅用地，总计容建筑面积约388.7万m<sup>2</sup>，起始总价约538.5亿元。开拍前，海珠区和花都区各一宗地块因故提前终止出让，最终本轮集中供地共成交15宗涉宅用地，溢价成交2宗，底价成交13宗，总成交金额约479.2亿元。

## 2、南京：发布第四批次集中供地公告，共4幅地块，用地面积约11.22万m<sup>2</sup>，起拍总价66亿元（2022.10.10）

地块编号	起拍价(万元)	竞得价(万元)	竞买保证金(万元)	竞得幅度(万元)
NO.新区2022G12	154000	176000	30800	1000万元或其整数倍
NO.新区2022G13	130000	148000	26000	1000万元或其整数倍
NO.新区2022G14	157000	179000	31400	1000万元或其整数倍
NO.新区2022G15	219000	250000	48000	1000万元或其整数倍

- 10月10日，南京发布了第四批次集中供地公告，共推出4幅地块，总用地面积约11.22万平方米，起拍总价66亿元。通过少量优质地块的出让，提高房企拿地的积极性，提振城市房地产市场信心。（注：该市第三批集中供地将于10月19日完成）。

## 3、南昌：第三批集中土拍结束，成交总额127亿元（2022.10.11）



- 2022年10月11日，南昌第三批集中供地结束，此次共出让22宗地，面积总计1575.5亩，起拍总价97.68亿元。最终，1宗溢价0.9%成交、5宗底价成交、拿地房企以本地国企为主；4宗报价达土地最高限价触发“熔断”转线下摇号，中海、中铁建参与摇号红谷滩1宗地块，其余12宗流拍，共揽金48.2亿元。

## 4、天津：第四批次预申请，共计17宗地，建面147.1万m<sup>2</sup>（2022.10.12）

序号	宗地编号	宗地名称	宗地位置	宗地面积(亩)	宗地用途	宗地容积率	宗地起拍价(亿元)	宗地起拍楼面价(元/㎡)
1	津南2022-01	津南2022-01	津南区	100	住宅	1.5	10	10000
2	津南2022-02	津南2022-02	津南区	100	住宅	1.5	10	10000
3	津南2022-03	津南2022-03	津南区	100	住宅	1.5	10	10000
4	津南2022-04	津南2022-04	津南区	100	住宅	1.5	10	10000
5	津南2022-05	津南2022-05	津南区	100	住宅	1.5	10	10000
6	津南2022-06	津南2022-06	津南区	100	住宅	1.5	10	10000
7	津南2022-07	津南2022-07	津南区	100	住宅	1.5	10	10000
8	津南2022-08	津南2022-08	津南区	100	住宅	1.5	10	10000
9	津南2022-09	津南2022-09	津南区	100	住宅	1.5	10	10000
10	津南2022-10	津南2022-10	津南区	100	住宅	1.5	10	10000
11	津南2022-11	津南2022-11	津南区	100	住宅	1.5	10	10000
12	津南2022-12	津南2022-12	津南区	100	住宅	1.5	10	10000
13	津南2022-13	津南2022-13	津南区	100	住宅	1.5	10	10000
14	津南2022-14	津南2022-14	津南区	100	住宅	1.5	10	10000
15	津南2022-15	津南2022-15	津南区	100	住宅	1.5	10	10000
16	津南2022-16	津南2022-16	津南区	100	住宅	1.5	10	10000
17	津南2022-17	津南2022-17	津南区	100	住宅	1.5	10	10000

- 10月12日，天津自然资源和规划局发布第四批次集中供地预申请信息，预申请共计17宗，其中15宗涉宅地块，2宗商业/服务设施用地，总出让面积77.2万m<sup>2</sup>，总建筑面积为147.1万m<sup>2</sup>。其中，市区5宗、环城3宗、远郊4宗、滨海5宗，本次市区上架地块较多，2宗商业/服务设施用地均出现在武清区。（注：天津第三批次集中供地于本月16号正式开拍）。



## 房企：恒大债券展期/保利拟发行短期融资券/华夏幸福加速债务重组

### 1、恒大地产：拟召开“20恒大05”债券持有人会议，拟将利息支付展期6个月（2022.10.11）



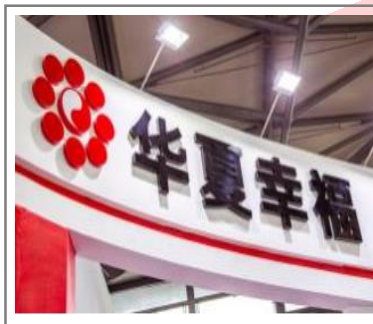
- 10月11日，恒大地产集团有限公司发布公告，将，将在2022年10月13日-14日召开恒大地产集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）2022年第一次债券持有人会议。
- 按照恒大地产提议的方案，拟将“20恒大05”债券于2021年10月19日至2022年10月18日期间的利息支付时间，调整至2023年4月19日完成支付。“20恒大05”在2020年10月19日完成发行，发行规模21亿元，票面利率5.8%，债券期限5年，附第3年末发行人票面利率选择权及投资者回售选择权。（此前，恒大地产集团发行的“15恒大03”、“20恒大02”、“21恒大01”均已成功获得展期。）

### 2、保利发展：拟发行25亿元短期融资券，期限1年（2022.10.11）



- 10月11日，银行间市场交易商协会孔雀开屏系统披露，保利发展控股集团股份有限公司拟发行2022年度第二期短期融资券，正在预评中。
- 据悉，本期债券25亿元，发行期限1年，无信用增进。所募集资金拟用于偿还于2022年1月6日到期的“17保利房产MTN002”债券。截至本募集说明书签署日，除本期短期融资券外，发行人计划注册25亿元短期融资券和50亿元中期票据。

### 3、华夏幸福：累计逾期债务592亿元，已签约债务重组金额1251亿元（2022.10.14）



- 10月14日，华夏幸福基业股份有限公司发布《关于债务逾期、债务重组进展等事项的公告》。
- 公告称，9月，华夏幸福及下属子公司新增未能如期偿还银行贷款、信托贷款等形式的债务金额42.09亿元（不含利息），公司累计未能如期偿还债务金额合计592.01亿元不含利息，公司金融债务在签署《债务重组协议》后将按照重组协议约定的到期日执行，相应债务金额在调整后的到期日前将从未能如期偿还债务金额中予以剔除）。
- 截至2022年9月30日，《债务重组计划》中2192亿元金融债务已签约实现债务重组的金额累计为1250.84亿元，相应减免债务利息、豁免罚息金额共计111.69亿元。



# 房企：1-9月销售业绩降幅收窄，国央企更具销售韧性

1-9月房企业绩降幅趋势放缓，整体下滑2-4成，仅越秀业绩翻红  
9月各地利好政策持续加码，国央企如越秀、招商、华润等资金实力强，业绩表现突出

2022年1-9月及9月典型房企业绩表现

房企	1-9月				9月			
	销售额 (亿元)	同比 (%)	销售面积 (万m <sup>2</sup> )	同比 (%)	销售额 (亿元)	同比 (%)	销售面积 (万m <sup>2</sup> )	同比 (%)
保利	3201	-22%	1921	-25%	384	7%	227	-8%
万科	3147	-34%	1937	-34%	347	-4%	227	0%
碧桂园	2761	-38%	3430	-34%	320	-30%	392	-32%
华润置地	2021	-12%	923	-30%	307	39%	125	10%
招商蛇口	2016	-16%	753	-27%	350	50%	95	-4%
中海	2013	-27%	923	-34%	228	12%	124	12%
绿城	1968	-2%	943	36%	271	-16%	132	-16%
金地集团	1631	-29%	706	34%	227	7%	111	13%
龙湖	1456	-28%	891	-25%	192	-5%	125	-1%
融创	1433	-69%	1086	-66%	87	-81%	65	-81%
金茂	1100	-37%	554	-25%	131	-5%	52	-13%
越秀	797	12%	278	7%	167	178%	50	140%
远洋	692	-23%	424	-25%	81	-50%	54	-48%
首开	647	-30%	234	-21%	73	20%	34	47%
金地商置	453	-14%	200	-12%	91	92%	33	30%
奥园	183	-81%	/	/	11	90%	/	/

# 河南/郑州：郑州发布惠企政策/开封发放购房补贴/洛阳嵩县契税补贴

## 1、郑州：进一步加大惠企政策实施（2022.10.11）



- 10月11日，郑州市人民政府发布《郑州市惠企政策“免申即享”工作方案》，进一步加大惠企政策直达中小微企业力度。首批“免申即享”惠企政策共25条，涉及新认定为国家级专精特新“小巨人”企业、省级“专精特新”企业奖励；个体工商户和中小微企业承租国有资产类经营用房的减免房租等事项。
- 该政策有利于加快推进稳经济一系列政策措施的落地见效。

## 2、开封：购房补贴范围扩大，非住宅新房可限时补贴15%契税（2022.10.10）



- 10月10日，开封市发布出台了《关于青年人才购房补贴措施的通知》，根据通知，商品房买卖合同价款50万元（含50万）以上的，博士研究生由示范区财政资金予以25000元补贴，参与活动的开发企业另补贴15000元，合计补贴40000元。本科毕业生（技工院校预备技师、技师）、大专、中专毕业生，由示范区财政资金予以15000元补贴，要求网签备案时间均在2022年10月10日至12月31日期间内，方可享受此次补贴。
- 此外，开封还将契税补贴标准扩围至非住宅领域，于10月10日正式启动。2022年11月30日前购买并签订购房合同的非住宅类新建商品房（不含二手房），按契税的15%给予补贴。

## 3、洛阳嵩县：购新房年底前缴纳契税 可补贴契税总额20%（2022.10.14）

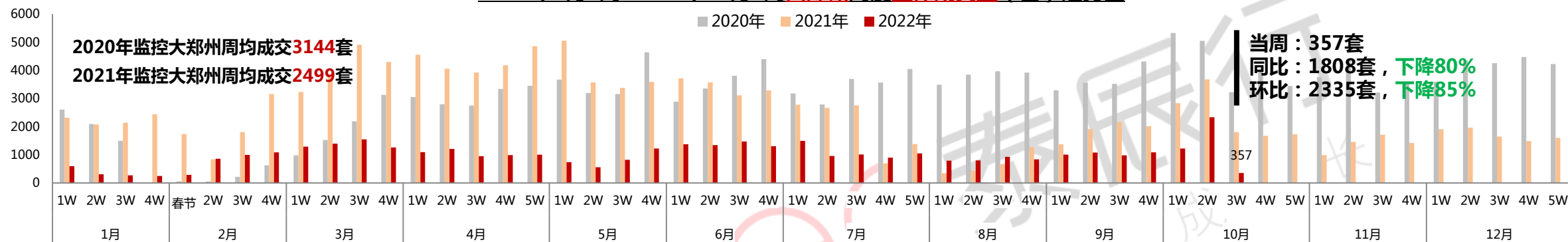


- 河南省洛阳市嵩县近日印发商品房契税缴纳补贴政策相关文件的通知，对符合申领范围的对象，按照缴纳契税总额20%的比例给予补贴。
- 申领范围包括：自2014年1月1日至2022年12月31日，在嵩县购买新建商品房(以购房合同签订日期为准，不含二手房)，在房管部门取得网签备案合同，但尚未缴纳契税的购房者；且在2022年9月20日至12月31日期间缴纳契税，可认定为符合申领范围的对象。
- 此前，河南省已有洛阳孟津区、平顶山郟县相继发布契税补贴政策。

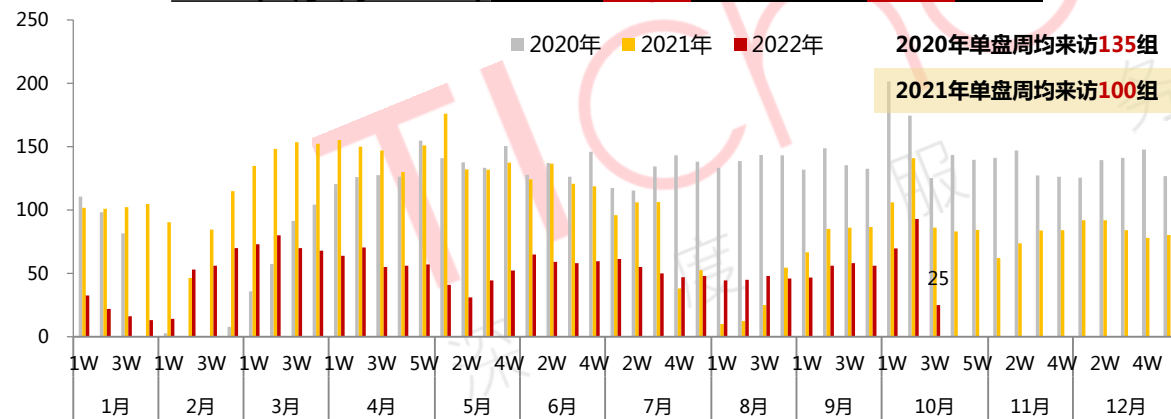
# 整体数据：受疫情防控影响，10月3周大郑州整体成交量环比下降85%

本周大郑州总成交**357套**，环比**下降85%**，同比**下降80%**；单盘来访**25组**，单盘成交**1套**  
受疫情防控影响，本周大郑州整体单盘平均来访量**下降71%**；单盘成交**下降52%**

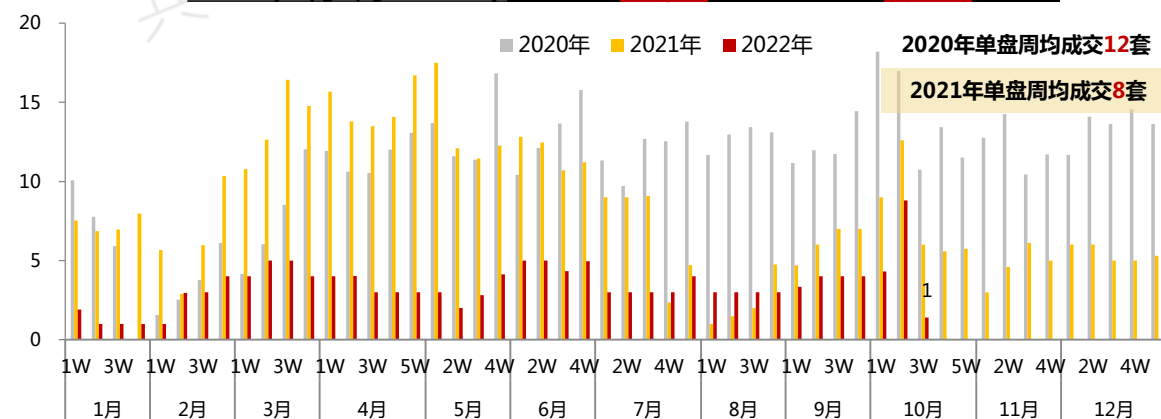
### 2020年1月1周-2022年10月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



### 2020年1月1周-2022年10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10月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



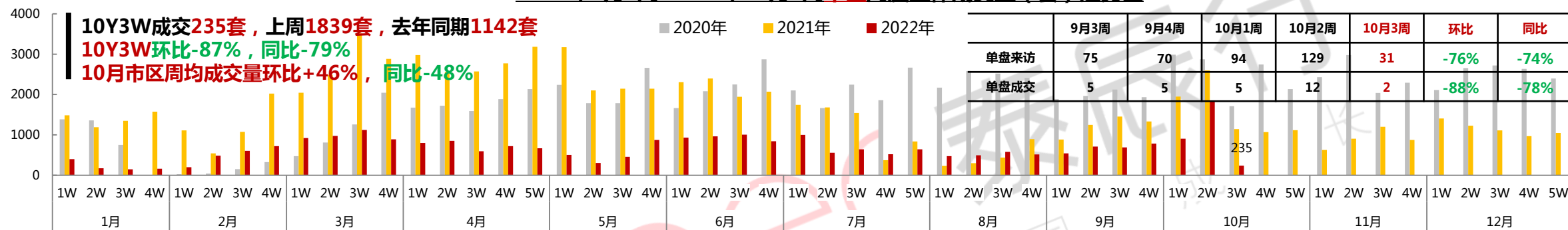
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：10月3周（10.10-10.16）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）

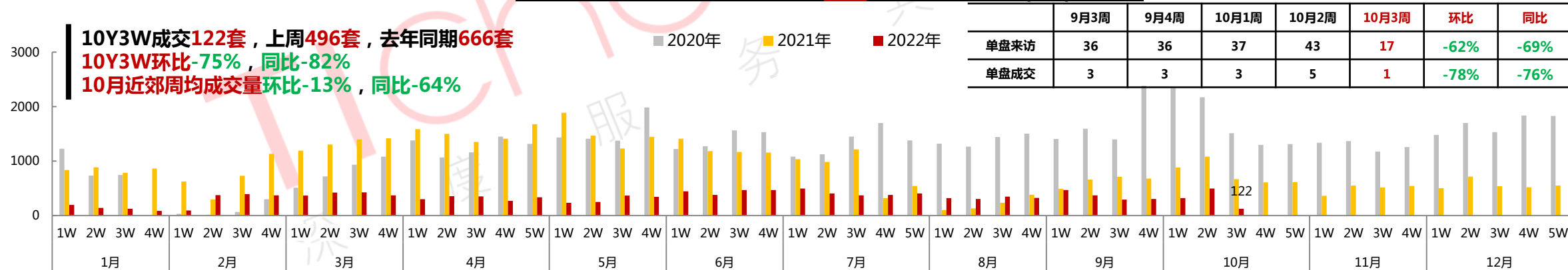
# 城郊数据：市区成交量环比下降87%，近郊环比下降75%

10月3周市区总成交**235套**，环比下降**87%**，同比下降**79%**；单盘成交**2套**，环比下降**88%**，同比下降**78%**  
 近郊总成交**122套**，环比下降**75%**，同比下降**82%**；单盘成交**1套**，环比下降**78%**，同比下降**76%**

### 2020年1月1周-2022年10月3周市区周度整体成交量（套）走势图



### 2020年1月1周-2022年10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，10月3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



# 项目榜单：亚星锦绣山河疫前降价促销去化16套位居榜首

由于疫情影响，整体各销售数据均出现大幅下降，成交第一项目仅16套  
整体来看，国企项目如华润/保利/万科占据主要地位

### 2022年10月3周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	10.10-10.16成交	正常售价	特价房/工抵房/降价	分期	分销
1	二七区	亚星锦绣山河	16	倚澜苑13000-14000；安泰苑12000-13000； 特价房倚澜苑12000-12500	工抵房额外优惠2%	首付5万，剩余3年6次	贝壳、搜狐、58，点位3万
2	新郑	万科星图	13	精装7800-8100	/	首付15%，剩余可选择2年4次，3年6次	贝壳、朴邻、58爱房，点位3.5%
3	新郑	正弘新城	12	高层6088,洋房标准层7500,底复9000-10000， 顶复8000-9500	2号院高层特价房毛坯5388，精装6088 3号院高层特价房6200，洋房：顶复8500	首付10%，剩余2年4次	贝壳，泽凯，点位1.3-1.5%
4	郑东新区	华润幸福里	10	精装均价31000（绑定车位，单价40万/个）	/	无首付分期	无分销
5	金水区	保利大都汇	8	18200-21800	/	首付5%，年底前付清20%，剩余交房前付清	贝壳、58、房友、米宅，点位2.5-3%
6	高新区	保利文化广场	7	15000-16400	特价房额外优惠1%，团购额外1-2%	延期最长2年，年底付清20%	58、贝壳，点位1.5%-1.8%，30套起跳
7	金水区	美盛金水印	7	21000-25500（精装）	/	首付5万，剩余交房前付清	58、房友、贝壳，点位3%
8	中牟	正弘铂悦	7	高层7100	特价房6500赠送车位	首付2万，剩余一年半内分三次	贝壳，迅辉，点位4%-5%；12套起跳
9	新郑	正商公主湖	7	高层6300、洋房标准层7500、首层9000	/	首付5%，剩余2年4次	贝壳、好外，点位3.5万-4万
10	高新区	保利和光屿湖	6	二期毛坯10400-11000；洋房14300	/	首付5%，剩余首付最长延期1年	贝壳，2.2万-2.5万
11	管城区	新城时光印象	6	高层精装14500送车位；洋房标准层毛坯 17500，一楼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	分销58、贝壳、房源120m <sup>2</sup> 以下2%，120 m <sup>2</sup> 以下3%
12	惠济区	万科民安理想星光	6	高层精装13000-14000	特价房12000-12800	无	贝壳、58、朴邻，点位2.5%
13	中牟	碧桂园中央公园	6	小高层精装8500，洋房精装8500-9000，叠墅 毛坯12000-14000	小高层特价7000-7500	无	58、房友，点位2.5%
14	中原区	华润琨瑜府	5	毛坯高层10500，毛坯洋房13500	/	无	贝壳、58、房友，点位3%-4%
15	中原区	汇泉西悦城	5	毛坯高层11500；洋房13500-14000	高层特价10000	首付5%，剩余2年4次	贝壳、房友、58、标兵，佣金高层2.5万、 洋房3万

# 典型房企异动/疫情加剧，各房企营销转战线上

本周疫情防控趋严，各品牌房企纷纷开展线上营销，主要营销方式有线上直播，线上订房优惠以及转介优惠等

典型房企线上营销统计			
房企	项目名称	形式	优惠
美的	美的智慧城	线上购房小程序(美的云置业)	一房可三定, 7天无理由退房 电话预约看房, 免费车接车送 认购客户送认购礼
招商	旗下项目	线上购房小程序(招商好房)	招商时代锦城: 王牌购房节专属2%优惠(包装) 房天下小程序销售直播, 线上云监工 招商美景美境: 云端购房额外98折+线上99折(包装)
正商	正商河峪洲	售楼部小程序	10月16日置业顾问直播, 扫码观看
绿城	旗下项目	线上购房小程序(绿城云)	绿城湖畔云庐: 通过绿城云推荐客户订房日期在, 10.1-12.23, 享6万元/套税前佣金 绿城诚园: 20000元/套现金奖励
碧桂园	碧桂园云境	线上购房小程序(凤凰云)	线上直播, 金秋购房节, 截止10月31日, 98折(包装)
万科	万科理想拾光	线上购房小程序(易选房)	1000元线上订房, 7天无理由退货, 无优惠
	万科翠湾中城	线上购房小程序(易选房)	1000元线上订房, 7天无理由退货, 无优惠

绿城中国 与郑州共美好

BECAUSE OF LOVE

**美好在线 安心选房**  
LUNAR RIVER

郑州绿城项目24小时在线  
便捷操作 在线购房

2022绿城中国清盘计划, 抢钜惠好房  
码上了解更多信息

买绿城房 上绿城云

绿城生活

VIP 63308888

VIP 55555888

美的·智慧城线上售楼处开启

**云端置新家 美好不打烊**

购无忧 | 一万可定三房, 享7天无理由退房  
购便捷 | 电话预约看房, 免费车接车送  
购好礼 | 凡认购的客户, 即享认购礼一份

Smart City

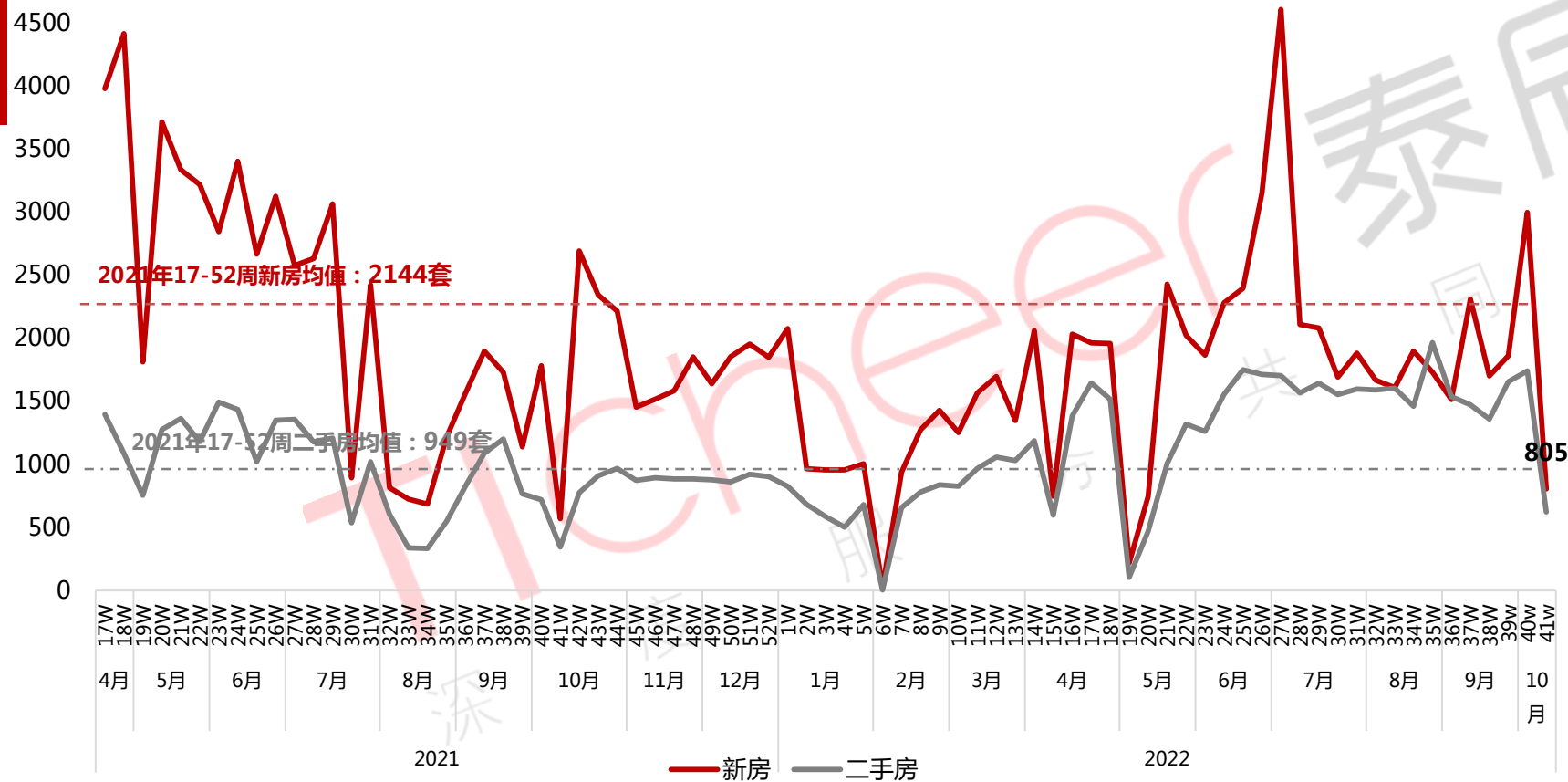
VIP 8887 9999

中原西路与魏城高潮西200米路北

## 网签数据：10月2周新房/二手房成交量环比回落

10月2周受假期备案滞后影响，新房及二手房成交环比回落6-7成，新房环比下降73%，二手房下降64%  
但成交量仍高于去年同期，新房同比上涨41%，二手房上涨80%

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	805	41%	-73%
当月	3802	62%	-1%

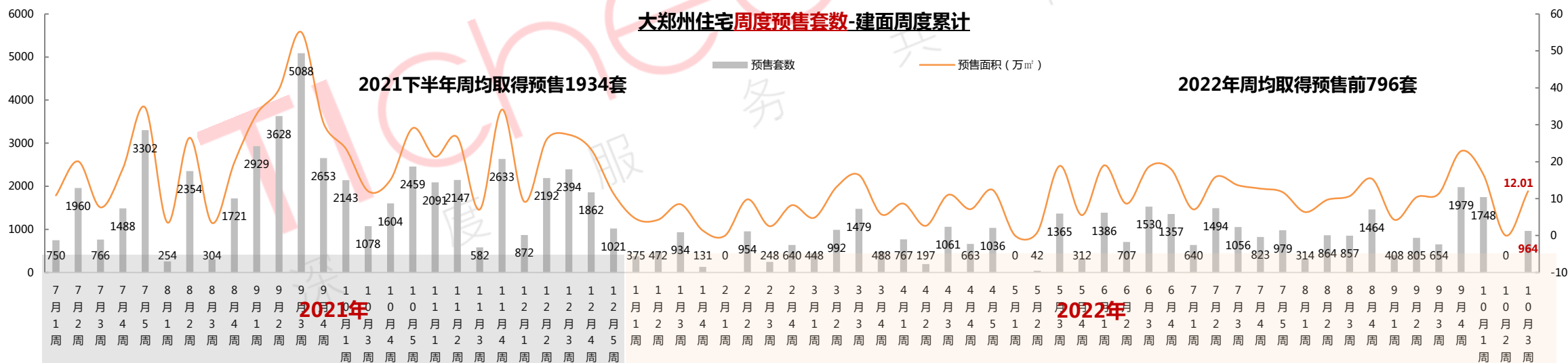
二手房	成交套数	同比	环比
当周	622	80%	-64%
当月	2362	122%	-22%

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：10.3-10.9；来源：360房产网

# 项目预售前公示：本周4个项目预售前公示，其中1项目为纯新盘

## 大郑州4个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计964套，建面12.01万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
在售住宅	2022.10.13/2020.11.30	华强国际公馆	中牟县/老城	城改	2/5#	170	1.86	高层87-128m <sup>2</sup>	规划6栋7-13层花园洋房和5栋高层，在售高层6500-6900	已售
	2022.10.11/2021.04.30	保利璞岸	郑东新区/北龙湖北	净地	10#	28	0.50	洋房160-260m <sup>2</sup> 四房	占地73亩，容积率1.7，户型面积160-260m <sup>2</sup> ，规划19栋7层洋房，总户数444户	已售
	2022.10.10/2018.4.25	金辉滨河云著	经开区/滨河国际新城	净地	1/7/8/12/17#	360	4.66	高层96-138m <sup>2</sup> 三房，洋房149-169m <sup>2</sup> 复式三房	建面29.2万m <sup>2</sup> ，容积率2.49，共规划有6栋10层洋房、10栋22-33层高层，毛坯交付	预计12月
待售住宅	2022.10.11/2017.12.27	君邻大院·宋轩	中牟县/绿博	城改	6/15/16/19#	406	4.98	/	占地100.52亩，容积率2.5，总建面16.75万m <sup>2</sup> ，规划8栋高层，10栋洋房	待定
合计						964	12.01	/		



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



# 信达时代国著——基本信息

前身泰禾东府大院，位于龙子湖北板块，由信达重新法拍开发操盘，康桥负责产品设计及后期物业，预计11月首开  
规划一期，占地81亩，容积率2.1，建面14.86万 $m^2$ ，共规划788户，10栋16-18F小高，6栋6-7F洋房，户型120/140 $m^2$ 两种



位置	金水区-龙子湖北板块-鸿宝南路南、姚店堤西路东		
占地面积	共计一期 占地81亩	容积率	2.09
总建筑面积	14.86万 $m^2$	开发商	郑州市沁鹏置业有限公司 (信达)
绿化率	35.23%	车位	820
物业类型	10栋小高 6栋洋房	装修情况	毛坯
物业公司	康桥悦生活服务集团有限公司		
代理公司	自销		
核心卖点	区位(龙子湖北)+低密社区+改善产品		
当前阶段	<p><b>施工阶段:</b> 洋房5层, 小高地基完成, 取施工证阶段</p> <p><b>蓄客阶段:</b> 当前售楼部未建好, 设立展厅于熙地港, 前期咨询阶段, 预计11月首开, 优先推洋房8号楼, 根据去化量选择要不要持续加推小高4号楼</p> <p>预计价格: 洋房毛坯20000-21000元/<math>m^2</math>, 小高毛17000元/<math>m^2</math>左右</p>		
地块情况	<p>2017-4-26-招拍挂-由河南金汇建设投资股份有限公司3.5亿摘得, 楼面价3094元/<math>m^2</math></p> <p>2021-12-15-法拍-由郑州市沁鹏置业有限公司6.2亿摘得, 折合楼面价5436元/<math>m^2</math></p>		

# 信达时代国著——基本信息

**中国信达——四大国有处理不良资产的公司之一，旗下信达地产首次以“操盘手”的身份进入郑州，本次接手项目，延续原有规划，安全性得到保障，但目前信达在郑州还没有落地项目，后期品质效果待定**

- **中国信达资产管理股份有限公司**，成立于1999年4月，是国务院批准成立的**首家金融资产管理公司**，2013年12月，在香港联合交易所主板上市，成为首家登录国际资本市场的中国金融管理公司
- **信达地产股份有限公司**（600657.SH）是**中国信达旗下房地产上市公司**，公司直属包括具有一级开发资质在内的房地产开发、投资企业十余家，开发项目主要分布在国内20多个大中型城市，形成了全国化布局，公司借助信达系统的资源优势和品牌效应，创新业务模式和盈利模式，形成差异化竞争优势。**建立房地产开发、协同并购、管理服务三大体系成熟互补的业务发展格局**

## 中国四大资产管理公司



中国信达资产管理公司

中国东方资产管理公司

中国华融资产管理公司

中国长城资产管理公司

## 信达地产

- 2008年上海证券交易所交易上市
- 旗下10余家一级资质在内的房地产开发
- 2021年设立华中区域公司
- 设有6大区域
- 布局北京/上海/广州/深圳/合肥/郑州等30个大中型城市
- 开发建设100多个楼盘

## 典型代表项目

合肥-信达·公园里



芜湖-信达·外滩府



马鞍山-秀山·信达城



杭州-信达中心·杭州壹号院



上海-信达·蓝尊



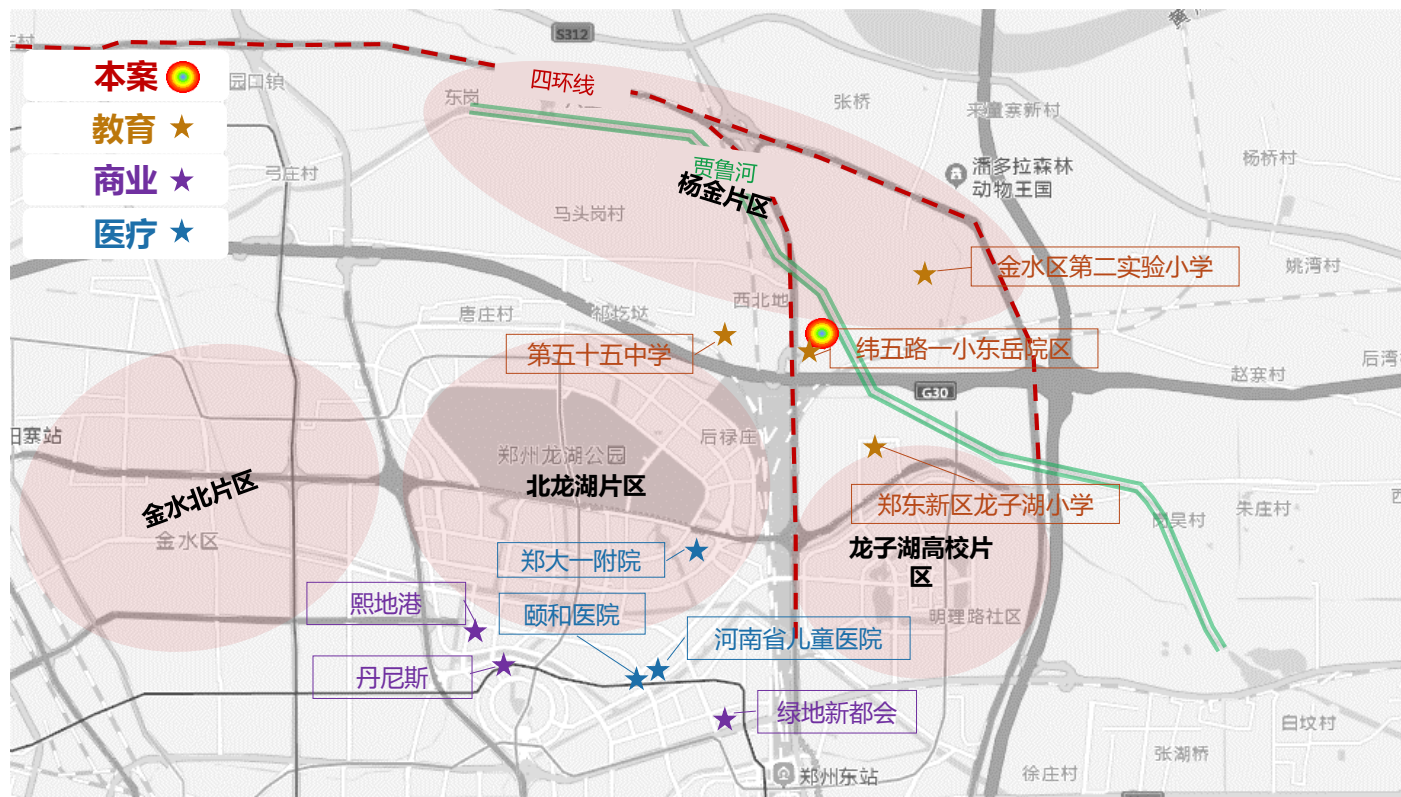
## 项目分布





## 信达时代国著——配套资源

项目位于龙子湖以北区域，贾鲁河、东三环、连霍合围区域，以南临近北龙湖、龙子湖高校片区，区位优势强。紧邻东三环，开车出行交通便利，教育方面，项目内部规划有九班制幼儿园、紧邻纬五路一小，商业及医疗主要依赖北龙湖CBD区域



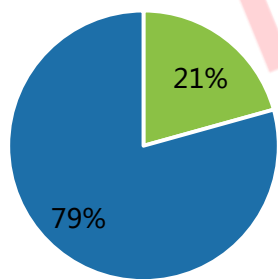
配套	状态	直线距离 (KM)	
<b>交通</b>	紧邻东三环	通车	0.1KM
<b>医疗</b>	郑大一附院	运营	0.4KM
	颐和医院	运营	7KM
	河南省儿童医院	运营	7KM
<b>商业</b>	规划约2万方商业	运营	紧邻
	熙地港、丹尼斯	运营	8KM
	绿地新都会	运营	7KM
<b>教育</b>	纬五路一小东岳院区	已招生	紧邻
	小区内部九班制幼儿园	代建后期给政府	内部
	金水区第二实验小学	运营	2.3KM
	第五十五中学	运营	1.2KM
	郑东新区龙子湖小学	运营	2.3KM
<b>生态休闲</b>	贾鲁河畔	运营	0.5KM

## 信达时代国著——户型配比

规划了10栋16-18层小高层和6栋6-7层的洋房，小高层668套，洋房120套，总共788套，户型面积120/140m<sup>2</sup>，户型纯粹，定位改善，预计11月首推楼栋洋房8号楼，次要考虑小高4号楼，预计洋房毛坯20000-21000元/m<sup>2</sup>，小高毛17000元/m<sup>2</sup>左右



户型占比



■ 120m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

■ 140m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

物业类型	楼栋	层高	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积 ( m <sup>2</sup> )	户型	套数	占比
小高层	1/2/3/13/16#	3m	2	2T2	16/17/18F	140+140	140	四室两厅两卫	342	43%
							120	三室两厅两卫	163	21%
	4/5/12/14/15#	3m	2	2T2	16/17/18F	140	四室两厅两卫	163	21%	
洋房	6/7/8/9/10/11#	3.1m	2	1T2	6/7	140+140	140	四室两厅两卫	120	15%
合计									788	100%

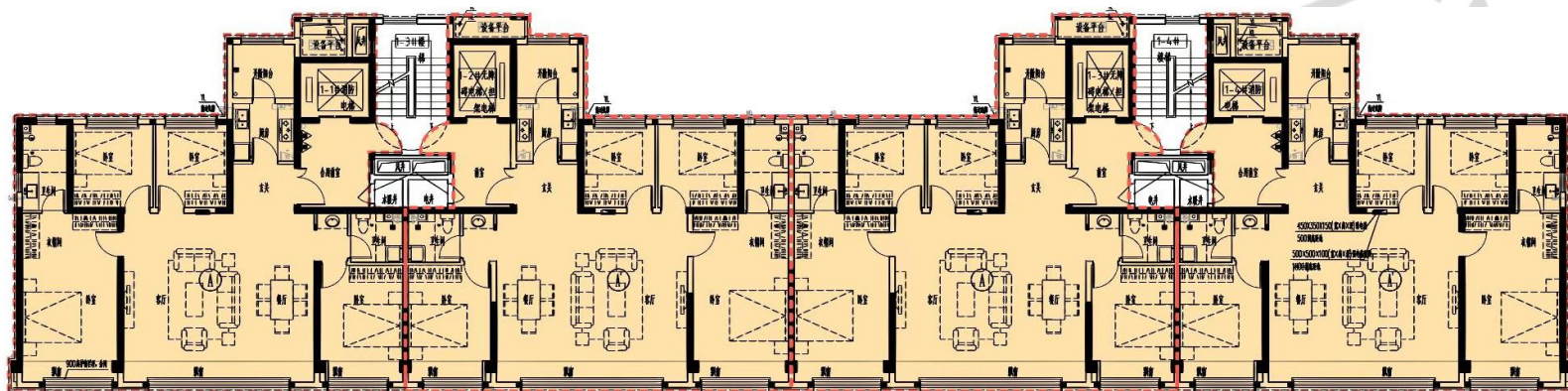
备注：洋房6、7、10、11号楼底层为复式（送地下室90m<sup>2</sup>左右+花园约50m<sup>2</sup>），8、9号楼为平层（送地下室90m<sup>2</sup>左右+花园约50m<sup>2</sup>），顶层均为平层带阁楼，送露台。4号楼1-2层后期为物业用房、便民店。小区内部设有九班制幼儿园，前期为售楼部



# 信达时代国著——楼栋平面图

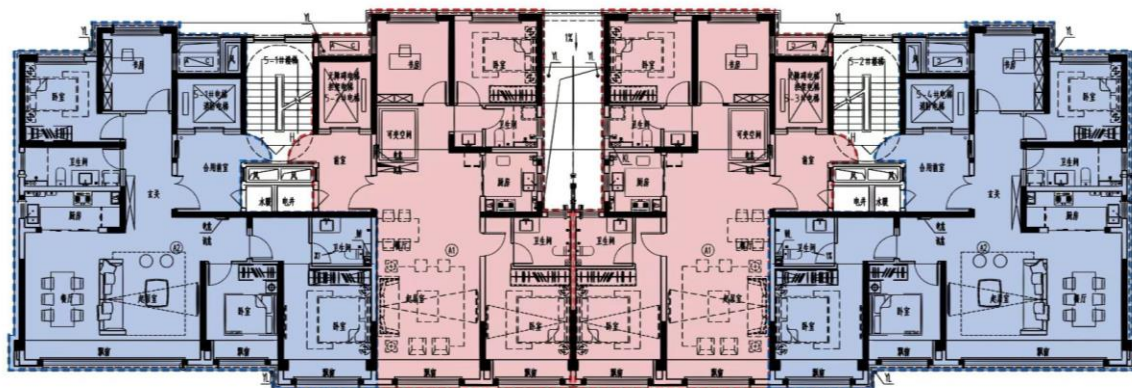
规划楼体限高59m，洋房层高3.1m，高层3m，洋房楼间距25-26m，小高35-47m；洋房6、7、10、11号楼底层为复式，8、9号楼为平层，送地下室90m<sup>2</sup>左右+花园约50m<sup>2</sup>，顶层带阁楼+露台

小高1/2/3/13/16#标准层平面图 (A户型140m<sup>2</sup>)

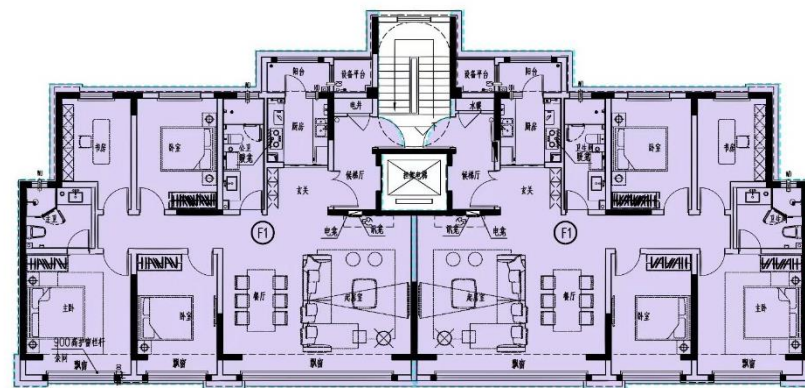


小高4/5/12/14/15#标准层平面图 (A1 A2户型)

■ A1户型120m<sup>2</sup> ■ A2户型140m<sup>2</sup>



洋房6/7/8/9/10/11#标准层平面图 (F1户型140m<sup>2</sup>)



# 信达时代国著——户型分析

洋房均为140m<sup>2</sup>四室两厅两卫户型，2单元1T2户设计，亮点规划为7米宽横厅，南向客厅卧室均有面积赠送，飘窗深度75cm，业主后期可以打掉，北侧设有生活阳台

洋房-140m<sup>2</sup>四室两厅两卫 (F1)



物业	面积 (m <sup>2</sup> )	编号	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台类型
洋房	140	F1	边	四室两厅两卫	通透	15%	1T2	3	0.7*5.95	4.0*6.8	3.1*3.75	3.1*3.6	/	14.1	10.53	是	1	北面生活阳台



## 信达时代国著——户型分析

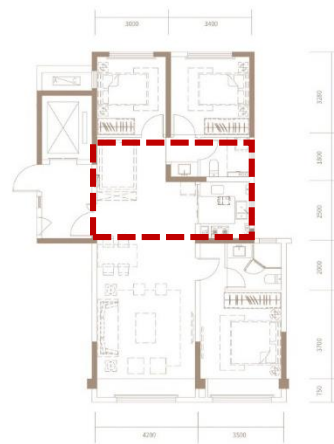
小高共有三个户型，140m<sup>2</sup>均为7m横厅设计，其中120/140m<sup>2</sup>户型较之前泰禾户型内部做了优化调整，卫生间改成干湿分离，明卫，140m<sup>2</sup>新增北向开放式阳台，整体居住体验感提升

小高-140m<sup>2</sup>四室两厅两卫（A2）

原户型

小高-120m<sup>2</sup>三室两厅两卫（A1）

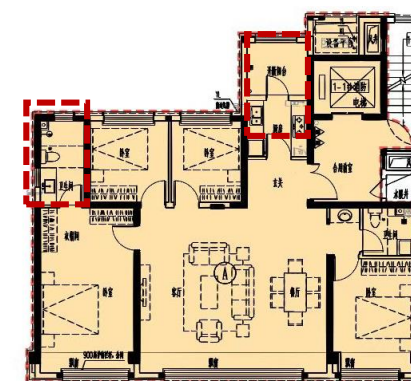
原户型



调整标红



原户型

小高-140m<sup>2</sup>四室两厅两卫（A）

调整标红

物业	面积 (m <sup>2</sup> )	编号	边/中间套	房型	通透/半通透/不透透	公摊	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台类型
小高	140	A2	边	四室两厅两卫	通透	15%	2T2	3	7*5.1	3.6*6.45	3.0*3.7	3.0*3.3	2.9*3.3	13.6	12.8	是	0	均为南向飘窗，可打掉
	120	A1	中	三室两厅两卫	通透	15%	2T2	2	4.2*3.*2	3.5*6.45	3.4*3.2	3*3.2	/	7.7	14.0	是	0	均为南向飘窗，可打掉
	140	A	边	四室两厅两卫	通透	15%	2T2	3	/	/	/	/	/	/	/	是	1	北向生活阳台

## 信达时代国著——外立面及景观展示

建筑为现代中式风格，经典三段式立面，1-2层石材铝板，2层以上金彩石，顶层铝板，对标项目为永威上和院  
 园林景观：四轴四境六院，汲取高阳书院景观立意，小区内部主大门入口设立400m<sup>2</sup>景观水系、及风雨连廊，13-14号楼之间设有500m<sup>2</sup>儿童活动区

### 外立面效果图



### 内部景观效果图





## 信达时代国著——核心竞品销售情况

龙子湖以北片区竞品居多，竞争环境相对激烈，产品类型以小高洋房为主，小高毛坯15500-17000元/m<sup>2</sup>，精装17500-18000元/m<sup>2</sup>；洋房20000-24000元/m<sup>2</sup>，主要竞品合计已摘地可售库存44万m<sup>2</sup>，按1万m<sup>2</sup>/月计算，需去化3-4年，去化压力相对较大

本案 竞品	板块	项目名称	占地 (亩)	可售住宅 体量 (万m <sup>2</sup> )	容积率	产品 类型	主力产品 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	已摘地可售 库存 (万m <sup>2</sup> )	近半年 月均流速 (套)
	龙子湖北板 块	广汇湾一期 毛坯	82	13.23	2.4	小高	106/123/133/14 1	17000	12.2	6
	龙子湖北板 块	康桥香麓湾 小高精装 其余毛坯	133	16.8	2.0	小高 洋房 叠墅	小高142-182 洋房162-282 叠墅229-242	小高22000-24000 洋房24000-26000 叠墅28000-32000	2.5	5
	龙子湖北板 块	碧桂园天玺 精装	66	10.98	3.0	小高 洋房	小高76-128 洋房143	小高14500-15500 洋房18300-20000	4.7	18
	杨金板 块	万科未来时光 精装	80	14.5	3.0	小高	131-143	17400-19500	9.3	31
	龙子湖北板 块	鸿园六期 洋房精装，叠拼毛 坯	133	17	1.29	洋房 叠拼	洋房105-195 叠拼204-262	洋房24700-26000 叠拼480-900万/套	3.5	7
	龙子湖北板 块	天伦城 毛坯	226	27	2.0	小高 洋房	小高98/118/128 洋房138-144	三期小高毛坯 14500-15500	11.82	14

数据来源：库存为认购监控；价格及月均流速为监控口径

## 信达时代国著——项目核心价值点提炼

本体产品价值点剖析：**区位+改善产品+稳健央企**

### 优势分析：

**区位：**项目位于龙子湖北板块，属于鸿园片区桥头堡位置，以南临近北龙湖、龙子湖高校片区，综合区位优势强

**房企：**央企，资金实力雄厚，在当下问题房企、楼盘频出背景下，安全性、品质得到充分保障

**产品：**整体延续前期泰禾规划，小高120/140m<sup>2</sup>户型较之前做了优化调整，优化动线，增加干湿分离等，规划10栋小高、6栋洋房，低密舒适，户型纯粹，140m<sup>2</sup>户型均设有7m横厅，飘窗可打，居住舒适度，体验感较好

**配套：**内部九班制幼儿园，紧邻纬五路一小，小初教育体系完善，以南共享北龙湖片区资源，整体配套完善

### 劣势分析：

**内部配套：**项目处于东三环鸿宝路交汇处，会受到高架噪音影响，且住宅视野方向为高铁线，外围舒适度减弱

**宣传方面：**展示效果一般，目前展厅设立在熙地港，主要靠线上公众号，新媒体软文、海报推送，宣传较弱，市场声音不高，9.29日工地复工活动，预计11月份首开，12月底售楼部开启，其次信达在郑州尚没有落地项目，会存在品质信任度不高等问题

**竞争环境：**市场大环境偏冷，杨金片区近两年流速较平，项目所在区域竞品集中，并有例如碧桂园等项目降价，持续削弱客户心理预期，后期销售难度加大

## 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>

