

【2022年第45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

全国：央行、银保监会印发金融16条支持房地产市场平稳发展

11月12日，人民银行和银保监会联合发布254号文，出台16条政策措施：包括**房企贷款及债务可以多展期一年**，延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排，**支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款**，受疫情影响的购房者有望延期偿还房贷等；从多方面利好楼市，纾困房企，增加购房客户信心，促进房地产市场平稳健康发展

中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会 文件

银发〔2022〕254号

中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会 关于做好当前金融支持房地产市场 平稳健康发展工作的通知

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，现将有关事项通知如下

11月12日，人民银行、银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，出台十六条措施支持房地产市场平稳健康发展。

一、保持房地产融资平稳有序

1. 稳定房地产开发贷款投放；
2. 支持个人住房贷款合理需求；
3. 稳定建筑企业信贷投放；
4. 支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期；
5. 保持债券融资基本稳定；
6. 保持信托等资管产品融资稳定。

二、积极做好“保交楼”金融服务

7. 支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款；
8. 鼓励金融机构提供配套融资支持。

三、积极配合做好受困房地产企业风险处置

9. 做好房地产项目并购金融支持；
10. 积极探索市场化支持方式。

四、依法保障住房金融消费者合法权益

11. 鼓励依法自主协商延期还本付息；
12. 切实保护延期贷款的个人征信权益。

五、阶段性调整部分金融管理政策

13. 延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排；
14. 阶段性优化房地产项目并购融资政策。

六、加大住房租赁金融支持力度

15. 优化住房租赁信贷服务；
16. 拓宽住房租赁市场多元化融资渠道。

全国：10月份全球经济低迷，国内通胀涨幅回落，M2-M1剪刀差扩大

1、10月份全球制造业PMI降至50%以下，全球经济收缩压力加大（2022.11.06）

财联社11月6日电，中国物流与采购联合会今天（6日）公布10月份全球制造业采购经理指数。从指数走势看，全球制造业采购经理指数降至50%以下的收缩区间。总体来看，当前全球经济下行态势基本确定。10月份全球制造业采购经理指数为49.4%，较上月下降0.9个百分点，连续5个月环比下降，继2020年7月以来首次降至50%以下。从指数走势看，全球制造业采购经理指数经过数月后再次降至50%以下，意味着全球经济收缩压力加大。

- 中国物流与采购联合会今天（6日）公布10月份全球制造业采购经理指数。10月份全球制造业采购经理指数为49.4%，较上月下降0.9个百分点，连续5个月环比下降，继2020年7月以来首次降至50%以下。从指数走势看，全球制造业采购经理指数经过数月后再次降至50%以下，意味着全球经济收缩压力加大。

2、10月CPI环比和同比涨幅均有回落（2022.11.09）



- 10月全国CPI（居民消费价格指数）同比上涨2.1%，环比上涨0.1%，涨幅较上月回落0.7个百分点；10月份，受节后消费需求回落、去年同期对比基数走高等因素影响，居民消费价格涨幅有所回落。
- 1-10月平均，全国居民消费价格比上年同期上涨2.0%。

3、10月PPI环比小幅上涨，同比由涨转降（2022.11.09）

国家统计局城市司首席统计师董莉娟解读2022年10月份CPI和PPI数据

2022年10月份CPI和PPI数据解读
国家统计局城市司首席统计师董莉娟解读2022年10月份CPI和PPI数据

- 10月全国PPI（工业生产者出厂价格指数）同比下降1.3%，环比上涨0.2%。上月为上涨0.9%，同比由涨转降，为2021年来首次下降，主要因为10月份，部分行业需求有所增加，全国PPI环比小幅上涨，但受去年同期对比基数较高影响，同比由涨转降。
- 1-10月平均，工业生产者出厂价格比去年同期上涨5.2%，工业生产者购进价格上涨7.5%。

4、央行：10月新增人民币贷款6152亿元，M2增长11.8%（2022.11.10）



- 中国人民银行发布2022年10月金融统计数据，提出：
- ①受新增贷款和政府债券净融资两项拖累，10月社会融资规模增量9079亿元，比上年同期减少7097亿元，前值为3.5万亿元；
- ②10月份人民币贷款增加6152亿元，受基数较高等因素影响，同比少增2110亿元。分部门看，住户贷款减少180亿元，其中，短期贷款减少512亿元，中长期贷款增加332亿元；
- ③10月，广义货币(M2)余额261.29万亿元，同比增长11.8%，预估为12%，前值为12.1%，增速比上月末低0.3个百分点，比上年同期高3.1个百分点；狭义货币(M1)余额66.21万亿元，同比增长5.8%，增速比上月末低0.6个百分点，比上年同期高3个百分点；M2-M1剪刀差扩大。

全国：住建部发布智能建造城市名单，发改委支持民间投资、推动长三角经济循环

5、发改委发布21条措施支持民间投资，强调依法保护民营企业产权（2022.11.07）



- 11月7日，国家发改委发文《国家发展改革委关于进一步完善政策环境加大力度支持民间投资发展的意见》，进一步完善政策环境，加大力度支持民间投资发展。从6个方面出台21项具体举措，明确发挥重大项目牵引和政府投资撬动作用，支持民间投资参与102项重大工程等项目建设，发挥政府投资引导带动作用，支持民间投资项目参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点，鼓励民间投资以多种方式盘活存量资产等。

6、住建部：将北京市等24个城市列为智能建造试点城市（2022.11.09）



- 2022年11月9日，住建部网站发布《住房和城乡建设部关于公布智能建造试点城市的通知》（建市函〔2022〕82号），决定将北京市等24个城市列为智能建造试点城市，试点自公布之日开始，为期3年。试点城市以一线城市、省会城市及部分经济强市为主，郑州市在名单之列。

7、交易商协会：支持房企等民企发债融资约2500亿元（2022.11.09）



- 11月9日，据中国银行间市场交易商协会官网发布为落实稳经济一揽子政策措施，坚持“两个毫不动摇”，支持民营企业健康发展，在人民银行的支持和指导下，交易商协会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”），支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。
- “第二支箭”由人民银行再贷款提供资金支持，委托专业机构按照市场化、法治化原则，通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式，支持民营企业发债融资。预计可支持约2500亿元民营企业债券融资，后续可视情况进一步扩容。

8、发改委：到2025年长三角区域资源要素有序自由流动，行政壁垒逐步消除（2022.11.10）



- 11月10日，国家发改委印发《长三角国际一流营商环境建设三年行动方案》。其中提出，到2025年，长三角区域资源要素有序自由流动，行政壁垒逐步消除，统一开放的市场体系基本建立。与国际高标准市场规则体系全面对接，协同开放达到更高水平。贸易投资和政务服务更加便利，制度性交易成本明显降低，市场主体活跃度和发展质量显著提高，政府治理效能全面提升。区域发展整体水平和效率进一步提升，市场化、法治化、国际化的一流营商环境率先建成，营商环境国际竞争力跃居世界前列。

城市：宁波/成都优化人才购房政策、台湖/马驹桥区域不再执行“双限购”

1、宁波：优化升级基础人才购房补贴申领政策（2022.11.07）



- 宁波人民政府发文《宁波优化升级基础人才购房补贴申领政策》：提出
- ①限售规定适当放宽，取消原领补贴后五年限售要求；②申请补贴的住房由过去的“家庭首次购买唯一住房”调整为“家庭唯一住房”；③对于“合伙购房”，新政策不再限制申请人持有的最低产权比例，可按产权比例享受购房补贴；④不再要求人才提供单位聘用合同或劳动合同，只需在宁波缴纳社保即可。

2、台湖、马驹桥区域不再执行通州“双限购”（2022.11.08）



- 北京市住建委、经开区管委会、通州区政府于11月8日发布通知：经市政府批准，自本通知发布之日起，划归北京经济技术开发区管理的通州区台湖、马驹桥地区（约78平方公里）商品住房（包括新建商品住房和二手住房）执行北京经济技术开发区商品住房政策有关规定。
- ①本市户籍家庭限购2套（原为无房家庭限购1套；已有1套住房的家庭需落户通州区3年及以上/在通州区连缴3年社保或个税，限购1套）；
- ②非本市户籍家庭在全市范围内连缴5年社保或个税限购1套（原除该条件外，需在通州区连缴3年社保或个税）。

3、成都：高层次人才购房可不受户籍、社保缴纳时间与限购区域限制（2022.11.09）



- 11月9日，成都市住房和城乡建设局发布《成都市高层次人才购买商品住房实施细则》，其中提到要从“购房资格支持”、“购房顺位支持”和“预留住房支持”三个维度分层分类提供购房支持。《实施细则》中规定，高层次人才购房5年内不得上市转让。高层次人才仅能通过购房支持途径在成都市范围内购买1套住房，本人及其家庭成员自有住房套数须符合成都市住房限购政策相关规定。其家庭成员范围界定按照成都市住房限购政策有关规定执行。

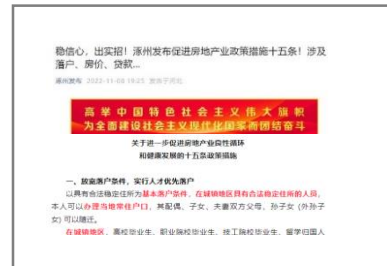
城市：东莞/合肥调整购房政策、河北涿州降低首付比例

4、东莞新政：满180天未售出新房，价格下浮幅度不限（2022.11.09）



- 11月9日，东莞市住房和城乡建设局发布《关于优化新建商品住房销售价格申报管理的通知（东建房〔2022〕22号）》：1、网签销售价格不得高于申报价格，且比申报价格下浮不超过15%（原来为下浮不超过10%）；2、自取得预售许可证之日起满360天方可上浮调整，上浮幅度不超过5%，满180天（原来为90天）方可下浮调整，下浮幅度不限。

5、河北涿州：首套房最低首付比例20%，支持二孩家庭购房需求（2022.11.09）



- 从官方微信公众号“涿州发布”获悉，11月8日，河北省涿州市发布《关于进一步促进房地产业良性循环和健康发展的十五条政策措施》。
- ①购买首套房商贷或公积金贷款最低首付比例为20%，购买二套房最低首付比例为30%；②生育二孩及以上的居民家庭，在涿州市市域内购买第2套普通商品住房时，可享受首套商品住房购房政策；③引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放，下调住房贷款利率；④销售价格浮动不超过±10%。另房地产用地竞买保证金按出让最低价的20%缴纳，合同签订1个月内缴纳50%，余款最迟付款时间不得超过一年。

6、合肥：摇号政策调整，登记比例超1.2就触发摇号（2022.11.09）



- 11月9日，合肥市房产局发布关于调整《新建商品住房公证摇号公开销售有关事项的通知》部分内容的通知，调整摇号比例、调整公示时间、优化摇号流程等，11月15日起取得预售许可证的新建商品住房项目按本《通知》执行。市区范围内新建商品房的登记购房人数与可售房源之比超1.2即触发摇号（原为1.5）。

土地：南京第四批地均底价成交、上海第四批地挂牌

1、南京：第四批次集中土拍4宗地块，66亿元底价成交（2022.11.10）



- 11月10日上午，南京2022年第四批集中供地落槌，4块江北核心区地块都被“秒杀”。据南京土地市场网公示的信息，这4宗宅地总面积约为11.22公顷，其中，G12地块起拍价15.4亿元，G13地块起拍价13亿元，G14地块起拍价15.7亿元，G15地块起拍价21.9亿元，起拍总价66亿元，地块均不设毛坯销售限价。最后的结果显示，四块宅地都在第一轮底价成交。

2、上海：第四批集中供地，6宗地块起始总价122亿元（2022.11.10）



- 11月10日，上海土地交易市场网站发布了2022年上海第四批次集中供地地块出让公告。上海第四批次集中供地涉及静安区、宝山区、嘉定区、青浦区、自贸区临港新片区等5个地区共计6宗涉宅地，总出让面积37万 m^2 ，起始价共计约122.27亿元。预计2022年12月9日开始举行。

房企：中梁控股按期完成3.4亿元尾款、龙湖赎回于2023年到期的3.90%优先票据

1、中梁控股：积极“化债”，兑付3.4亿ABS本息、境内债全部还清，两笔美元债成功展期（2022.11.07）



- 11月7日早间，中梁控股（2772.HK）通过其官方微信宣布：公司已按期完成“长城嘉信-中梁地产购房尾款资产支持专项计划”的全部本金及预期收益兑付和分配，该笔债券兑付完成后，公司境内公开债务已全部还清。

2、龙湖：集团及控股股东再买入800万美元公司发行的优先票据（2022.11.07）



- 11月7日，龙湖集团控股有限公司发布公告称，公司控股股东CharmTalent买入500万美元公司发行的优先票据。公告表示，龙湖集团控股股东Charm Talent International Limited于2022年11月7日在公开市场买入本金共500万美元公司发行的优先票据。此外，龙湖集团同日于公开市场买入本金共300万美元公司发行的优先票据。自10月31日以来，Charm Talent共买入2800万美元龙湖集团优先票据。

3、龙湖集团：赎回于2023年到期的3.90%优先票据（2022.11.09）



- 11月9日，龙湖集团公布，有关发行于2023年到期的3.90%优先票据。根据公司与花旗国际有限公司(作为受托人)订立之日期为2018年1月16日的票据契约之条款，公司已选择于2022年12月9日(“赎回日期”)赎回全部票据，赎回价相等于(x)票据本金100%另加截至(但不包括)赎回日期的累计及未支付的利息及(y)提前赎回价格两者中的较高者。截至本公告日期，未偿还的票据本金为3亿美元。公司已根据契约条款就赎回向票据持有人发出通知。

房企：招商/华润拟发行债券、金科展期方案部分议案通过

4、招商蛇口：拟发行13.6亿元公司债，11月14日进行利率询价（2022.11.10）



- 11月10日，招商蛇口发布了2022年面向专业投资者，公开发行公司债券（第四期）发行公告。
- 本次债券采取分期发行的方式。发行规模为不超过人民币13.6亿元（含），每张面值为100元，发行数量为不超过1360万张，发行价格为人民币100元/张。其中品种一票面利率询价区间为2.3%-3.3%；品种二票面利率询价区间为2.8%-3.8%。发行人和主承销商，将于11月14日向投资者利率询价，并根据利率询价情况确定本期债券的最终票面利率。

5、华润置地：拟发行不超过30亿元的中期票据，期限为5年（2022.11.11）



- 华润置地控股有限公司披露了2022年度第四期中期票据相关发行文件。
- 债券拟发行金额不超过30亿元，期限为5年期，票面利率采取固定利率方式，由集中簿记建档结果确定。债券拟于2022年11月14日发行，每年的11月15日进行付息，2027年11月15日进行兑付。本期债券发行人主体信用评级为AAA，评级展望为稳定，募集资金将用于项目建设。债券主承销商和存续期管理机构为中国工商银行股份有限公司。截至募集说明书签署之日，发行人待偿还债务融资工具及其他债券余额共415亿元，其中中期票据215亿元，公司债券200亿元。

6、金科：“20金科地产MTN001”部分议案获通过，展期3个月（2022.11.11）



- 11月11日，金科地产集团股份有限公司发布2020年度第一期中期票据2022年第三次持有人会议决议公告。关于变更“20金科地产MTN001”兑付方案的议案获得表决通过，获得展期3个月，展期期间票面利率保持不变，并同时免除发行人支付《募集说明书》约定的本次本息延期支付的违约金。该笔债券发行金额10亿元人民币，发行时间为2020年7月28日至29日，原发行期限4年，目前债项余额8.50亿元人民币，票面利率为5.58%。债券原兑付计划为于2022年7月30日起的12个月内分期兑付本金且利随本清。

房企：典型房企前10月累计销售金额及面积同比均下降

一线房企碧桂园、保利及万科成交表现相对较好，年累计销售额超3千亿元，单月去化300亿+；受疫情及市场低迷影响，房企销售额及销售面积累计同比均为下降趋势，融创及世茂受企业暴雷影响销售额下降7成

房企	前10月累计 销售金额：亿元	同比	前10月累计 销售面积：万m ²	同比	10月销售金额：亿元	10月销售面积：万m ²
碧桂园	4043.5	-18%	4977.5	-15%	333.3	416
保利发展	3631.14	-21%	2181.69	-24%	430.14	261.18
万科	3467.7	-33%	2135.7	-33%	321	198.8
中海	2325.9	-23%	1068.2	-30%	312.9	145.6
招商蛇口	2265	-12%	836万	-25%	249	83
金地	1833.9	-25%	813.2	-30%	203	106.7
绿城	1624	-26%	608	-20%	225	76
融创	1530.6	-70%	1157.8	-68%	97.5	71.8
金茂	1231.8	-37%	613.4	-44%	132	59.4
世茂集团	729.9	-70%	452.31	-67%	82	50.95
雅居乐	577.7	-49%	457	-39%	47.7	39.1
中骏集团	502.4	-44%	409.7万	-35%	45.7	41.3
合景泰富	432.2	-50%	218.2万	-51%	42.2	20.5

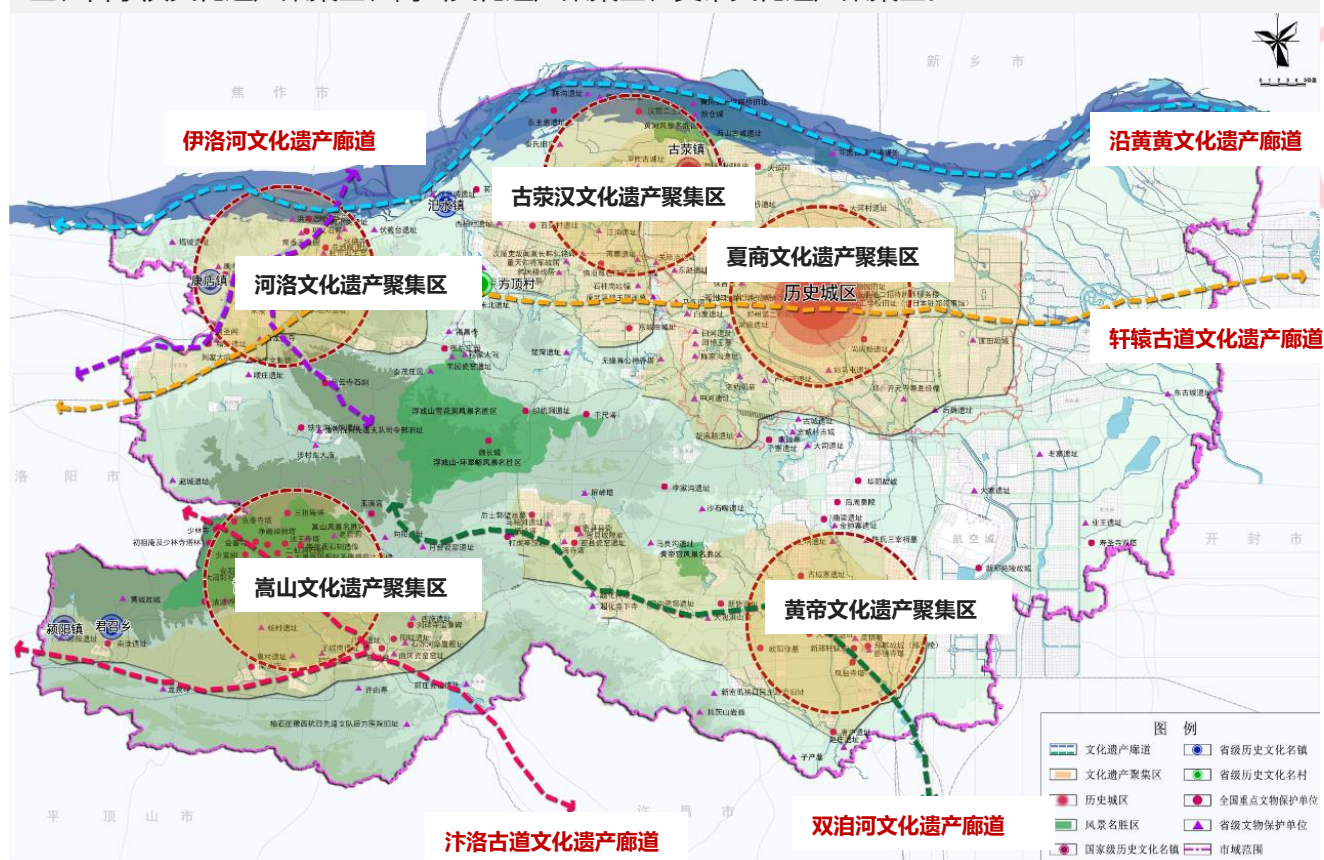
郑州：历史文化名城保护规划出炉，将打造一核五廊五片整体格局

《郑州历史文化名城保护规划（2020-2035年）》批前公示，规划期限为2020-2035年，其中近期至2025年，规划范围为郑州市域范围，总面积7567平方千米，规划重点是郑州市区面积约1239平方千米，在市域层面将保护“一核、五廊、五片”整体格局

一核：以郑州历史城区及其周边为核心的市区。

五廊：市域内与郑州名城核心价值密切相关的五条文化遗产廊道，分别为沿黄文化遗产廊道、汴洛古道文化遗产廊道、双洎河文化遗产廊道、轩辕古道文化遗产廊道、伊洛河文化遗产廊道。

五片：市域内与华夏文明密切相关的五个遗产聚集区，分别为夏商文化遗产聚集区、河洛文化遗产聚集区、古荥汉文化遗产聚集区、嵩山文化遗产聚集区、黄帝文化遗产聚集区。



首页 > 公示公告 > 规划类公示 > 正文

郑州历史文化名城保护规划（2020-2035年）

项目名称：郑州历史文化名城保护规划（2020-2035年）

公示公告类型：批前公示

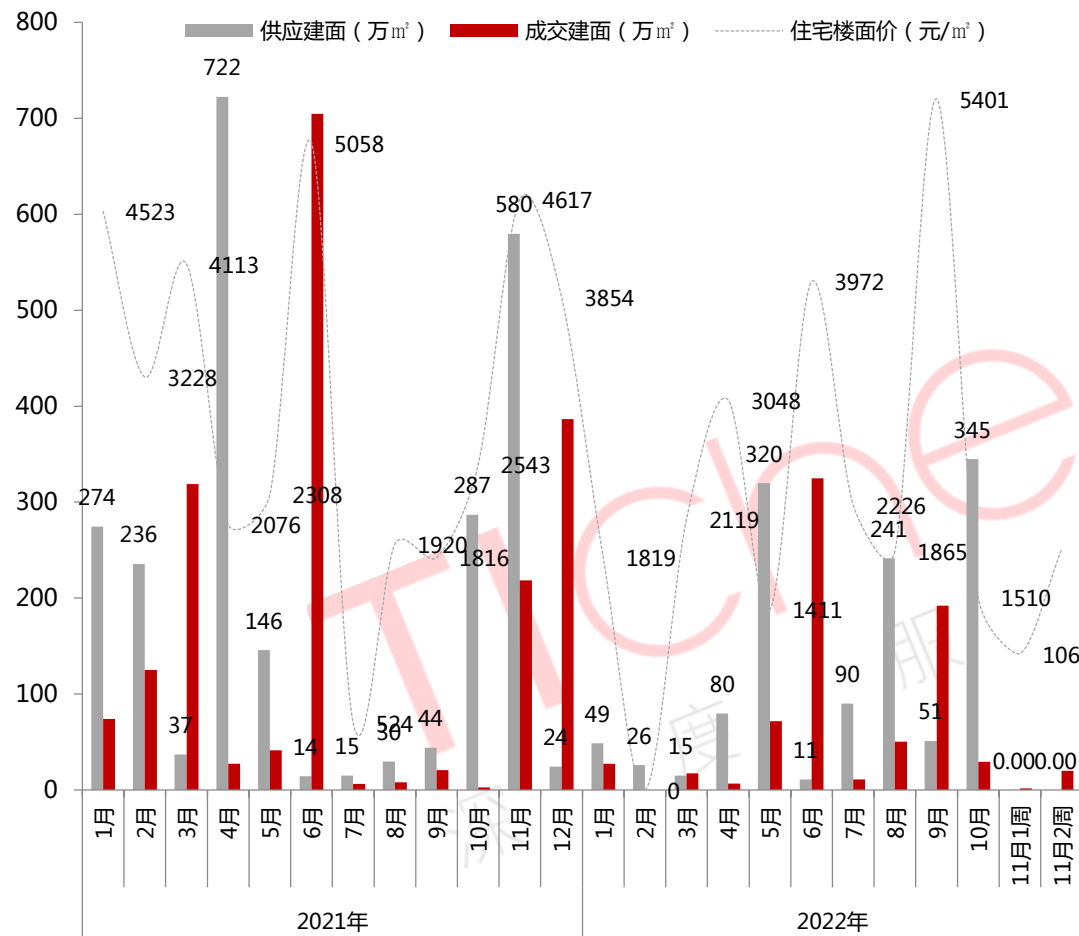
《郑州历史文化名城保护规划（2020-2035年）》进行批前公示，根据规划，郑州在市域层面将保护“一核、五廊、五片”整体格局，规划构建6类、19项要素的保护体系，将郑州建设成为华夏文明传承创新基地和黄河历史文化主地标。针对历史文化名城、历史城区、历史文化街区和历史文化风貌区、不可移动文物、历史建筑、非物质文化遗产、优秀传统文化等的保护与复兴将备受关注。

在此规划之下，郑州将建成黄河-大运河文化景观带、嵩山-双洎河文化景观带两大景观带，建成河洛文化、天地之中、古荥大运河、商代王城文化、黄帝故里等五大魅力景观区。

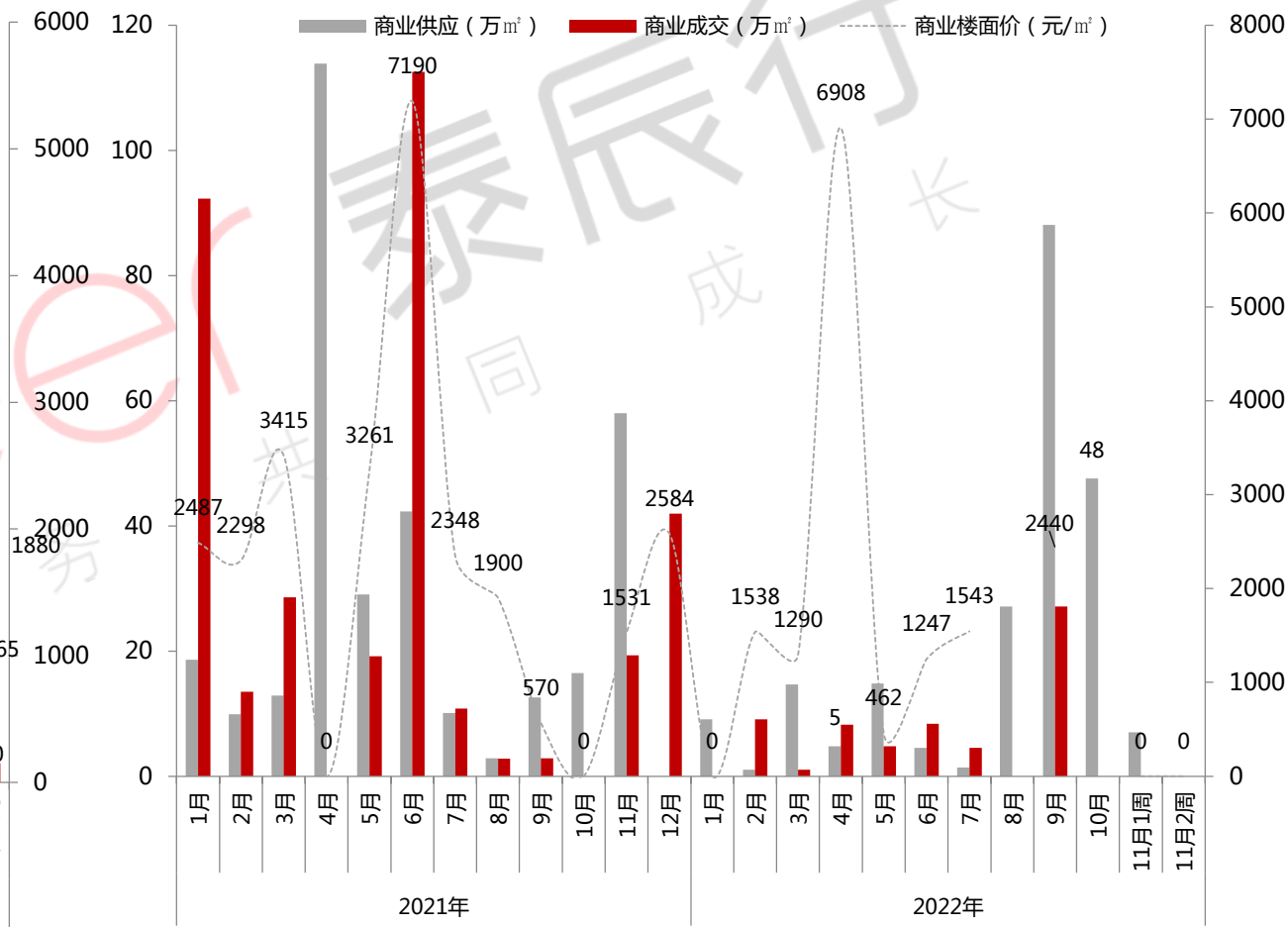
土地汇总：本周土地市场供销量价低位

本周大郑州无土地供应；成交3宗住宅地，建面20.13万 m^2 ，位于远郊新密

2021年1月-2022年11月2周大郑州住宅用地供求走势



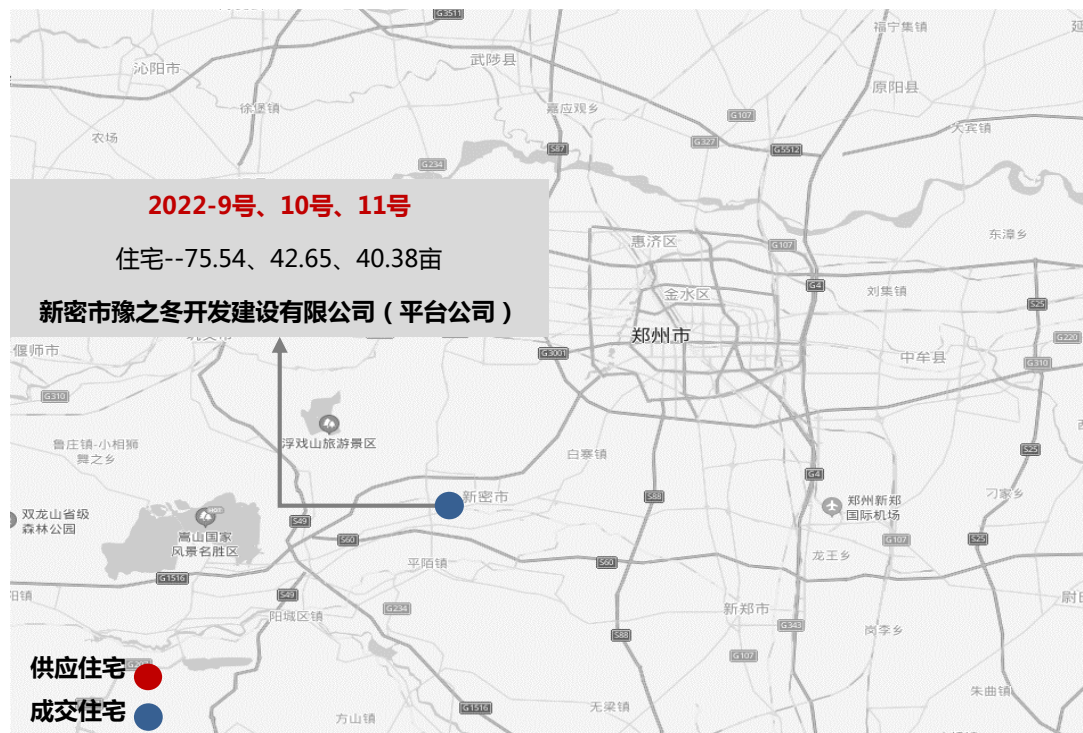
2021年1月-2022年11月2周大郑州商业用地供求走势



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：本周新密市成交3宗住宅地，预计下周竞拍4宗商业地

本周新密成交3宗住宅地，占地158.56亩，建面20.13万m²，拿地房企为新密市平台公司
预计下周市区及近郊竞拍4宗商业地块，共计204亩



地块编号	2022-9号（网）	2022-10号（网）	2022-11号（网）
成交日期	2022/11/2	2022/11/2	2022/11/2
位置	未来大道西侧、互助路南、荟翠南路 东侧、报恩街北侧	嵩山大道北侧、规划三路西侧、 规划五路南侧、规划二路东侧	嵩山大道北侧、规划一路东、规划 五路南侧、规划二路西侧
行政区域	新密	新密	新密
用途	住宅	住宅	住宅
房企	新密市豫之冬开发建设有限公司	新密市豫之冬开发建设有限公司	新密市豫之冬开发建设有限公司
使用权面积 (m²)	50359.94	28430.42	26916.77
使用权面积 (亩)	75.54	42.65	40.38
容积率	1.8	2	2
总建面（万m²）	9.06	5.69	5.38
成交价（万元）	20908	8687	8250
成交单价 (万元/亩)	277	204	204
成交楼面价 (元/m²)	2307	1528	1533
竞买保证金 (万元)	4182	1738	1650
溢价率	0%	0%	0%

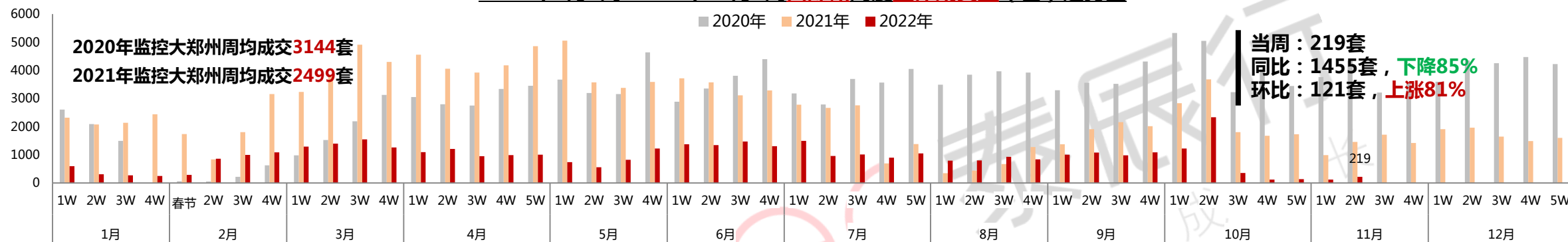
11月3周预计大郑州土地竞拍信息

区域	地块编号	位置	用途	是否安置	土地类型	面积(亩)	容积率	总建面 (万m²)	起始价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/m²)	竞买保证金 (万元)	竞拍日期
中原区	郑政出〔2022〕35号（网）	学府路北、春锦路（爱民路）西	商业	商品房	城改	12.63	4.5	3.79	10899	863	2876	2180	2022/11/18
惠济区	郑政出〔2022〕36号（网）	开元路南、江山路西	商业	商品房	/	64.12	4	17.10	25744	402	1506	5149	2022/11/18
管城区	郑政出〔2022〕37号（网）	航海东路南、豫豪路东	商业	商品房	/	19.10	4	5.09	11265	590	2212	2253	2022/11/18
荥阳	荥地（2022）15-1号	荥泽大道与中原西路交叉口西北侧	商业	商品房	/	108.07	3	21.61	28470	263	1317	28470	2022/11/17
合计						203.91	/	47.59					

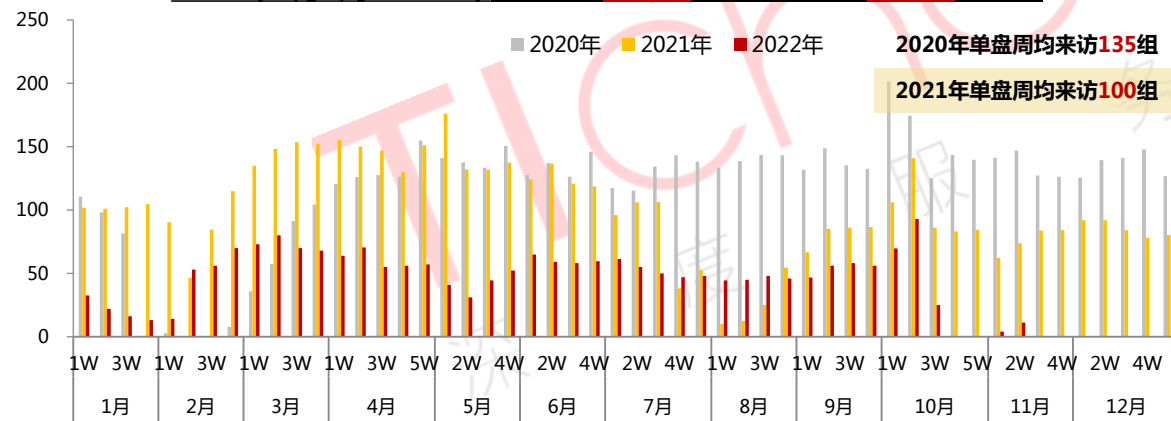
整体数据：疫情解封面逐渐扩大，来访成交量上涨，本周成交219套

本周大郑州逐步解封状态，线上+部分线下联动成交，总成交**219套**，环比**上涨81%**，单盘成交**0.8套**

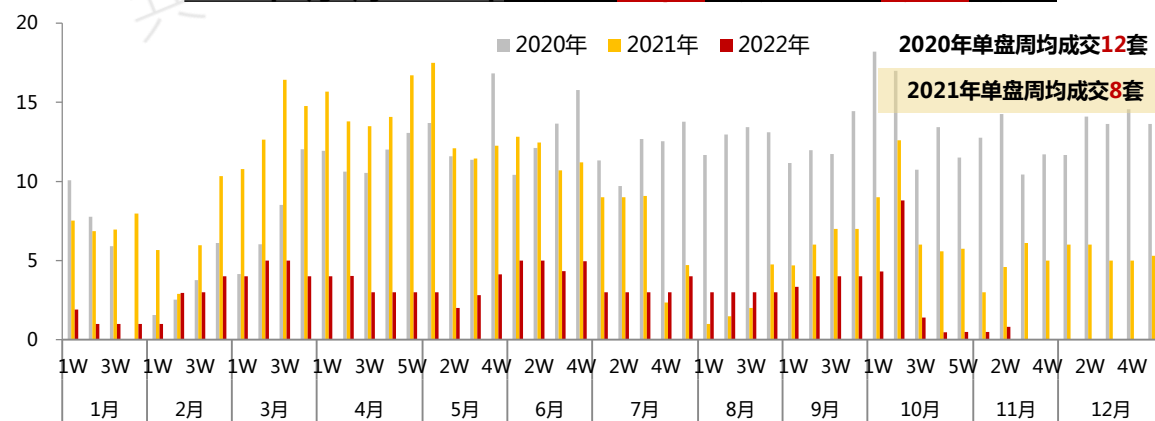
2020年1月1周-2022年11月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年11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11月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



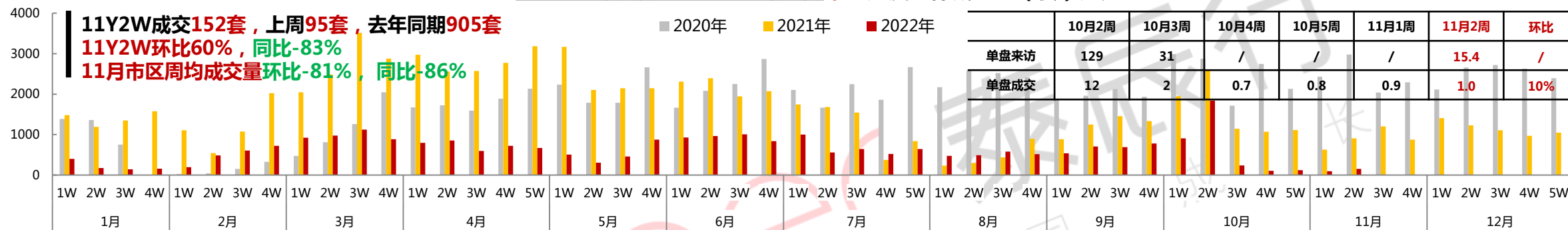
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：11月2周（11.07-11.13）大郑州实际监控到项目267个，其中在售项目267个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

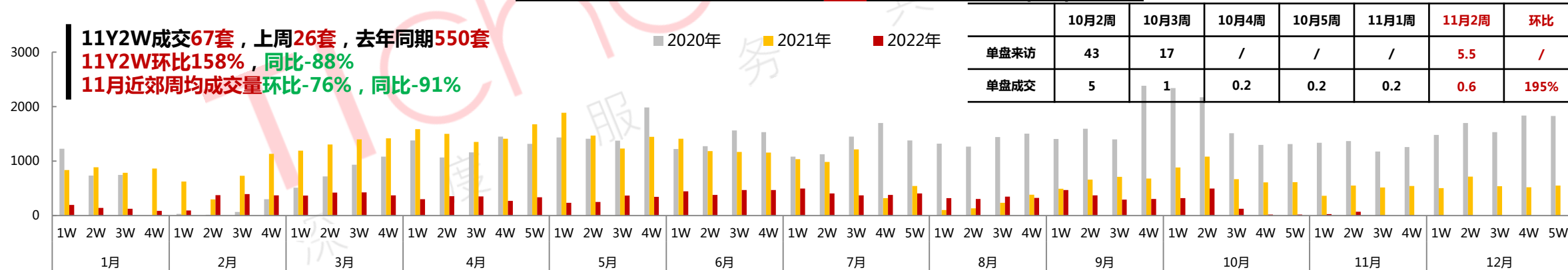
城郊数据：市区成交量环比上升60%，近郊环比上升158%

11月2周市区总成交152套，环比上升60%；单盘成交1.0套，环比上升10%；
近郊总成交67套，环比上升158%（主要受新郑澳海上坤四季风华、正弘新城、万科星图等项目影响）；**单盘成交0.6套，环比上升195%**

2020年1月1周-2022年11月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年11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，11月2周（自然周）市区实际监控到在售项目153个，近郊实际监控到在售项目114个

项目榜单：亚星/美盛/保利热销项目表现较好，亚星金运外滩双十一排卡落位量居首

本周大郑州区域逐渐解封，多项目仍以线上千元小订结合线下活动促销，主城成交明显集中于亚星、美盛、保利等优质企业的热销项目上，近郊项目以低门槛、降价圈客

2022年11月2周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	成交	线上动作	正常售价	分期	分销
1	二七区	亚星金运外滩	11	双十一排卡，额外2个点，100元锁房	12500	现房首期10万，三年三次；期房8万，三年三次	58、搜狐、贝壳，3万/套
2	新郑	澳海上坤四季风华	10	1000元订房	小高层7500-8500（毛坯）洋房标准层10000（毛坯）；底层送地下室送院13000（毛坯）；11月2周，推出高层6XXX起	0首付，全贷款	贝壳、58爱房、房友、冠渠，高层4万/套，洋房5万/套，自渠2%，全民3%
3	管城区	新城时光印象	9	1000元订房，7天无理由退房 线上额外优惠2%	高层精装14500送车位（特价12200起步）；洋房标准层毛坯17500，一楼24000-25000（特价14999起步）	正常房源高评高贷，高层首付5%，洋房首付16%，剩余全部贷款	58、贝壳、房源120㎡以下佣金2%，120㎡以下3%
4	二七区	亚星锦绣山河	9	双十一排卡，额外2个点，100元锁房	倚澜苑13000-14000；安泰苑12000-13000；特价房倚澜苑12000-12500	首付5万，剩余3年6次	贝壳、58、搜狐，佣金3万/套
5	新郑	正弘新城	8	/	高层6088,洋房标准层7500,底复9000-10000，顶复8000-9500	仅3号院高层支持首付分期首付10%，剩余明年6月前付清	贝壳，泽楷，点位1.3-1.5%，额外3000元经纪人成交奖励
6	惠济区	招商美景雍瑞园	7	/	18000-20000	无	2跳2.5%
7	郑东新区	华润幸福里	7	5000元订房，7天无理由退房	精装均价31000（绑定车位，单价40万/个）	无首付分期	无分销
8	金水区	美盛教育港湾	6	1000元订房，部分楼栋房源首付10%以上送负三层车位	7、16、12、18号楼17500-19000；1、2、4号楼19000-20000，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，佣金3%
9	高新区	保利和光屿湖	5	线上1元票券抵5000房款，2000元订房，7天无理由退房	二期毛坯10400-11000；洋房14300	首付5%，剩余首付最长延期1年	贝壳，佣金2.2万-2.5万
10	金水区	美盛金水印	5	1000元订房，部分楼栋房源首付10%以上送负三层车位	21000-25500（精装）	首付5万，剩余交房前付清	58、房友、贝壳，佣金3%
11	荥阳	新城郡望府	5	1000（最低）-5000订房，无理由退房	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	招商时代锦宸	4	/	14500-15500	无	2跳2.5%
13	金水区	保利大都汇	4	线上1元票券抵5000房款，2000元订房，7天无理由退房	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，佣金2.5-3%
14	高新区	保利文化广场	4	线上1元票券抵5000房款，1万订房享七天无理由退房	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，佣金1.5%-1.8%，30套起跳
15	新郑	万科星图	4	/	高层8000-8700	无	贝壳、58、朴邻，3.5%

数据来源：泰辰市场监控中心

典型房企异动/正商项目降价，员工房购房补贴首付25%

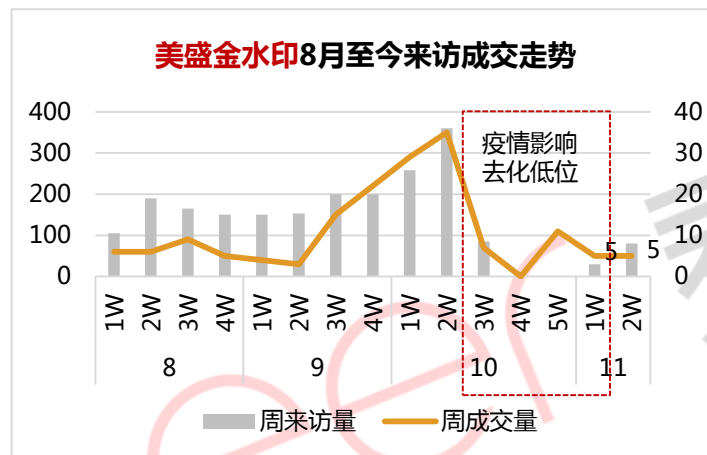
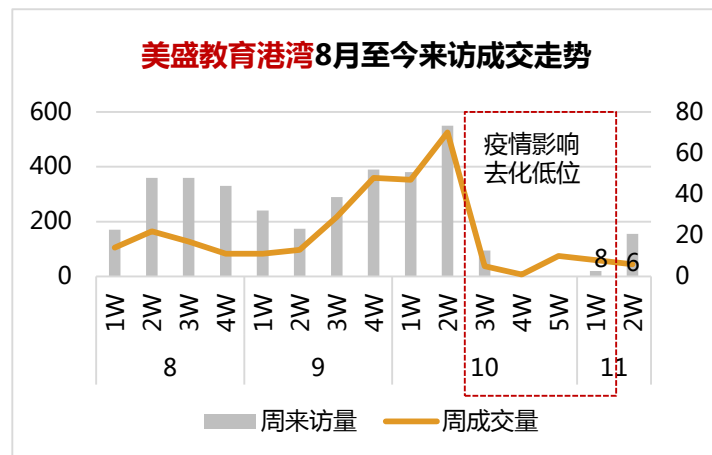
本周正商率先打出降价潮——11月12-16日之间，除上境系之外，其余项目均可以参与员工购房补贴25%首付的政策，综合对比项目价格下降在21-49%之间

正商75折房源一览表					房源原价及变动幅度	
正商项目-12号到16号选房，除上境系之外		住宅-价格及产品			原价（6-9备案参考）	降价幅度
项目名称	区域	高层价格	洋房价格	产品面积	均价：元/m ²	%
正商家河宽境	惠济区	8900	10700	111-137m ² 高层 136-144m ² 洋房	员工选房，交首付。无证 惠济板块高层均价12287	-28%
正商生态城	管城区	7100	8900	96-143m ² 高层、143m ² 洋房	高层9713、洋房12000	-26-27%
正商左岸	新郑市	4700-5100	/	90-123m ² 高层、143m ² 洋房	6622	-23-29%
正商玖号院	新郑市	4700-5100	/	/	8200	-38-43%
正商智慧城	新郑市	6000	7500	110-142m ² 高层 123-175m ² 洋房	高层8099、洋房9944	-42-49%
正商馨港家	新郑市	4500	/	106-232m ² 洋房	5935	-24%
项目名称	区域	公寓-价格及产品			原价（6-9备案参考）	降价幅度
正商滨河铭筑	经开区	5300	精装	37m ² 现房	7383	-28%
正商汇航铭筑	经开区	4300-5700	LOFT	40-70m ² 复式	8407	-32-49%
正商书香铭筑	郑东新区	7500	LOFT	66-71m ² 复式	9553	-21%
正商林溪铭筑	惠济区	5500	/	33-57m ² 平层	8300	-34%
正商美誉铭筑	管城区	5200	/	39-47m ² 复式	7229	-28%
正商航海铭筑	二七区	5200	毛坯	39-43m ² 公寓	6800	-24%

现价格为75折后价格。首付在原价基础上首付5%，正常贷款70%，剩余首付25%客户第三方贷款，签欠款协议；按揭按时还清，25%公司免除。

典型房企异动/美盛金水双盘项目，部分房源首付10%送负三层车位

11月11日至17日，美盛教育港湾及金水印两个项目，部分楼栋首付10%及以上，可送一个负三层车位（13万/个）；本周疫情态势向好，项目到访量大幅上升，成交量维稳



美盛教育港湾&金水印“双十一”车位政策：

美盛教育港湾——原车位政策：双十一认购享11000购房优惠，认购送5万车位券

现在：①分楼栋赠送车位：16楼（主力去化靠近高架的房源），首付≥10%，送负三层车位；

②其他楼栋：首付≥10%+5万送车位，正常首付或者一次性购房客户，直接送负三层车位。

美盛金水印——原车位政策：线上1000元订房，送1.11万负三层车位

现在：8/9#，交房时间晚的房源楼栋，首付≥10%，送负三层车位。

双盘其他政策：分期-首套5万、二套10万直接网签，剩余交房前付清：分销佣金2跳2.5%

买房送车位 安家一步到位

给力双11 钜惠3重礼

车位礼
指定房源认购送车位，限时限量

轻松购
5万起入主金水芯

签约礼
按时签约即送品牌家电

MORSUN 品质交付 美好1+1

866 99999

金水芯·文化景观国际项目（陈鹤、高翔、周址）

美盛教育港湾

——美盛教育港湾——

👏👏 大政策来袭：

☑️对客户：

① 超高性价比16号楼！首期10%起！送价值13万负三层车位一个！成交均价179××起！

② 其他楼栋！均还可以首期5万二套10万订房！如客户能付首期10%！+5万送客户负三层车位一个！能付到30% 免费送客户负三层车位一个！（13万一个）

③ 现在购房！客户额外可得：
（家电70寸电视/10KG洗衣机/双开门冰箱任选其一）

👏👏 上面政策仅限11.11-11.17日

☑️对经纪人

👏 超高业绩2.5%！每套约5万起！本次100万预付款

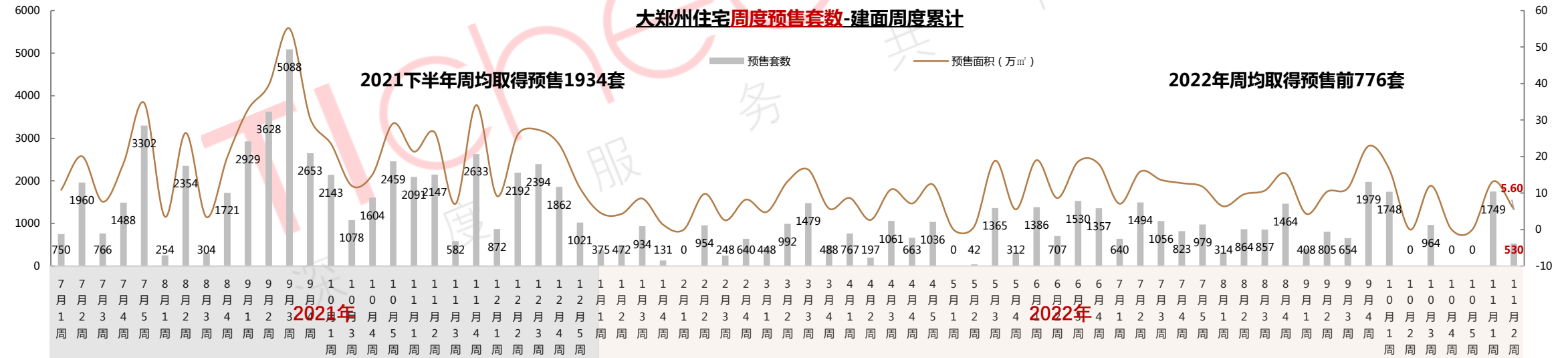
👏 线下带看评C级！100元带看奖励！

👏 11.11-11.17日内首访带看的，在11.11-11.30日/月底前成交！均是高业绩2.5%！抓紧带看！

项目预售前公示：本周2个项目预售前公示

大郑州2个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计530套，建面5.6万㎡

类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万㎡)	业态及产品	项目概况	项目动态
待售住宅	2022.11.9/2020.11.4	万科翠湾中城	惠济区/省体育中心	城改	悦曦园4#	90	1.16	高层116/128㎡三房、146㎡四房	项目位于惠济区北河路与江山路交叉口东北角，总建面26万㎡，占地96亩，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	预计11月加推
	2022.11.9/2013.7.30	万科都会天际	二七区/大学南路	城改	7/8#	440	4.44	95/115㎡的三室	万科大都会最后一期，占地约118亩，总建面24万㎡，规划10栋21-33F的高层，精装交付	23年推出
合计						530	5.60	/		



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

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>