

【2022年第48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：央行开展800亿元7天期逆回购操作/ 11月PMI超预期下降

1、央行：开展800亿元7天期逆回购操作（2022.11.29）



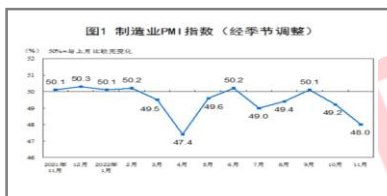
- 人民银行11月29日公告称，为维护银行体系流动性合理充裕，2022年11月29日人民银行以利率招标方式开展了800亿元7天逆回购操作，中标利率为2.00%。

2、住建部：前10月全国新开工改造城镇老旧小区5.21万个（2022.11.29）



- 11月29日，据住房和城乡建设部消息，1-10月，全国新开工改造城镇老旧小区5.21万个、859.25万户。
- 经汇总各地统计上报数据，2022年全国计划新开工改造城镇老旧小区5.1万个、840万户。其中，广东、新疆生产建设兵团、广西、山西、湖北、福建、海南、内蒙古、重庆、吉林、浙江、河南等25个省份开工小区数、户数均超过或达到计划任务。

3、11月PMI超预期下降，经济景气水平继续回落（2022.11.30）



- 11月30日，国家统计局发布2022年11月中国采购经理指数运行情况。
- 11月官方制造业PMI为48.0%，环比降1.2个百分点，非制造业PMI为46.7%，环比降2个百分点，均连续两月位于收缩区间。主要受国内疫情多点频发、国际环境更趋复杂严峻等多重因素影响，我国经济景气水平有所回落。

4、11月份财新中国制造业采购经理指数为49.4%，环比回升0.2个百分点（2022.12.1）



- 12月1日，11月财新制造业采购经理指数（PMI）为49.4，较10月回升0.2个百分点，延续了8月以来的收缩态势，显示制造业生产经营状况仍然偏弱。从分项数据看，在疫情的影响下，11月制造业生产指数在荣枯线下走弱，新订单指数虽然略有回升，但仍落于收缩区间，显示制造业供需双弱。其中，消费品类和中间品类新订单轻微增长，投资品类新订单大幅收缩。

城市：湖北荆门、安徽桐城、福建明溪发布购房补贴政策

1、湖北荆门：二孩三孩家庭在特定区域购房最高享4万元补贴（2022.11.28）



- 11月28日，湖北省荆门市委、市政府印发《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》（以下简称“《方案》”），加强了对二孩及三孩家庭住房政策支持。
- 在配租公租房时，对符合住房保障条件的家庭，可根据未成年子女数量，在户型选择等方面给予适当照顾。对夫妻双方中至少一方为荆门市户籍，在东宝区、荆门高新区、掇刀区、漳河新区三区购买首套或改善型普通住房的生育二孩及三孩家庭发放购房补贴，**其中二孩家庭给予一次性补贴2万元，三孩家庭给予一次性补贴4万元。**

2、安徽桐城：同一企业就业满3个月可获得总房款2%购房补贴（2022.11.29）



- 11月29日，安徽桐城市近日公开了《桐城市企业职工安居工程暂行办法》。该办法自印发之日起施行，试行一年。
- 申报企业为在桐城市注册的企业。申报条件包括，房屋类型为该市取得销售许可的期房及现房（含住宅和商业用房）；在该市同一企业就业满3个月或在不同企业累计满6个月（以社保缴费认定）；申请人必须与企业至少签订1年以上劳动合同。**补贴标准上，申报企业可按总房款2%给予职工购房补贴；政府对企业补贴部分按照购房套数进行财政分档奖补，5套房以下补贴50%（含5套）；5-10套补贴80%（含10套）；10套以上补贴100%，财政奖补资金在企业纳税地方留成中解决，涉及经开区（双新区）的企业产生的相关补贴资金由经开（双新）区属地政府承担（奖补资金不超过企业年度税收地方留成总额）。**

3、福建明溪：购买面积144m²以下商品房可享购房补贴（2022.11.29）



- 11月29日，福建省三明市明溪县公布《明溪县促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，自发布之日起至2023年2月20日，在明溪县城市规划区内房地产开发项目购买新建商品住房，且购买商品住房面积在144平方米以下（不含）的，可享受补贴。
- 按所购商品住房面积予以每平方米150元的补贴，每套最高补贴不超过2万元。**购房人满足以下条件的，可另行享受补贴政策：**全日制高校毕业生，硕士及以上学历补贴2万元/套、本科学历补贴1万元/套；高级职称补贴2万元/套、中级职称补贴1万元/套；明溪县农村人口或非本县户籍人口，补贴1万元/套。**对在明就业满1年的务工人员购房，提供部分不低于备案价格85%的优惠房源。

城市：乌鲁木齐对承租公租房家庭减免五个月租金/青岛修订公积金提取管理办法

4、乌鲁木齐：对承租公租房家庭减免五个月租金（2022.11.29）



- 11月29日，乌鲁木齐市围绕保障好低收入、无收入等生活困难群众基本生活问题，研究制定了三个方面的政策措施：**一是对低收入、无收入等生活困难群众**，实施社会救助兜底保障，**按照每人300元标准**，给予一次性的生活救助。**二是承租公共租赁住房保障家庭**，对未缴纳租金、合同尚未到期的，**以户为单位减免五个月租金**；对已缴纳租金、合同未到期的，租期予以顺延五个月；对合同到期的保障家庭，**如符合续租条件**，**签订新的租赁合同时**，在收取房租时减免五个月租金。**三是为就业困难的低收入群体提供一批公益性岗位**，有相关就业需求的人员可向所在社区提出申请，乌鲁木齐市将及时妥善做好安排。

5、济南：实施住房公积金阶段性缓缴或降低缴存比例政策（2022.11.30）



- 11月30日，济南市委市政府召开新闻发布会，公积金中心今年发布了《关于疫情防控期间实施助企纾困政策的通知》，主要有以下两个方面措施帮助企业职工渡过难关：
- 支持阶段性缓缴或降低缴存比例**。一是在“降”方面，企业可按照单位经营状况在5%-12%之间自行调整缴存比例，受疫情影响较重的企业，经该企业职工代表大会或工会讨论通过，可按规定申请降低住房公积金缴存比例最低至1%。二是在“缓”方面，受疫情影响较重的企业，也可以申请缓缴住房公积金。
- 贷款不作逾期处理**。本年度内，受疫情影响的缴存人，不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理，不作为逾期记录报送征信部门。

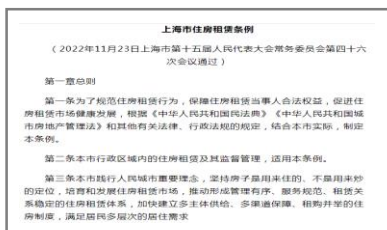
6、青岛：修订住房公积金提取管理办法，12月1日起实施（2022.11.30）



- 11月30日，市住房公积金管理中心发布新修订的《青岛市住房公积金提取管理办法》（以下简称“《办法》”），12月1日起正式实施。
- 本次修订共有五大亮点：**一是提取支持范围更广**。将我市提取情形扩展至14种。**二是租购并举力度更大**。支持职工按月申请提取。**三是异地商贷提取流程更简**。取消原异地商贷提取需提供“购房合同原件或房屋产权证原件、全额购房发票原件或契税完税凭证原件”的规定。**四是公积金数字化水平更高**。已实现大数据共享校验的提取申请材料无需提供原件办理。**五是违规提取治理举措更完善**。优化全款异地购房提取、提取审核中止、违规提取惩戒等相关规定。

城市：江西九江、青岛多子女家庭购买首套房，公积金贷款额度最高可上浮20%

7、上海：鼓励商业银行为租赁住房建设和运营提供信贷产品和服务（2022.11.29）



- 11月29日，《上海市住房租赁条例》发布，自2023年2月1日起施行。1999年12月27日上海市第十一届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过的《上海市房屋租赁条例》同时废止。
- 条例鼓励商业银行为租赁住房建设和运营提供期限匹配、利率适当、风险可控、商业可持续的信贷产品和服务。支持符合条件的住房租赁企业发行公司信用类债券、担保债券、资产支持证券和不动产投资信托基金等，专门用于租赁住房建设和运营。

8、江西九江：多子女家庭购买首套自住房，公积金贷款额度最高可上浮20%（2022.12.1）

租房类型	家庭情况	租房地	每月最高提取额度(元)	每年最高提取额度(元)
商品房	一至及以下家庭	中心城区	600	7200
		各县(市)	300	3600
	二孩家庭	中心城区	1100	13200
		各县(市)	800	9600
	三孩家庭	中心城区	1600	19200
		各县(市)	1300	15600

●中心城区包括浔阳区、濂溪区、九江经济技术开发区、八里湖新区、柴桑区

- 12月1日，江西省九江市住房公积金管理委员会近日印发了《关于优化多子女家庭住房公积金业务的通知》。
- 《通知》明确，生育二孩的家庭，购买首套自住住房申请住房公积金贷款，贷款最高限额在九江市住房公积金贷款最高限额基础上上浮10%；生育三孩的家庭，购买首套自住住房申请住房公积金贷款，贷款最高限额在九江市住房公积金贷款最高限额基础上上浮20%。

9、青岛：多子女家庭购买首套自住房，公积金贷款额度可上浮20%（2022.12.2）



- 12月2日，青岛住房公积金管理中心发布关于实施我市多子女家庭住房公积金支持政策有关事项的通知。
- 青岛市多子女家庭购买首套自住住房的，家庭住房公积金可贷额度上浮20%；青岛市无房且租房的多子女家庭，可按照实际房租支出提取住房公积金，不再设定提取上限。其中，多子女家庭是指按照国家政策，同一家庭有两个及以上子女(为现有未成年子女)。

10、重庆：四方面举措推进金融纾困政策落实落细，涉及中小微企业、房地产行业（2022.12.2）



- 12月2日，重庆市金融监管局联动中央在渝金融监管部门和有关市级部门，督促指导金融机构推进各项金融纾困政策落实落细，主要有四个方面的工作举措：一是落实中小微企业纾困政策。二是持续推进重点领域融资与服务。三是用好金融支持房地产政策措施。实施房地产行业“白名单”工作机制，梳理形成第二批专项借款项目清单。推动5家银行与重点房地产企业签订17家次战略合作协议，累计达成意向授信751亿元。四是迅速有序推动金融网点复工复产。

城市：广州、深圳、武汉各地银行推出落实金融16条细则

11、广州：工商、农行、建行、中行等多家银行房贷最长可延期一年（2022.11.30）

广州部分银行疫情期间延期还款一览		
银行	是否可以延期还款	情况说明
农业银行	是	最长延期1个月，需提供疫情期间收入减少证明、按揭合同、房产证等资料。
中国银行	是	需根据客户情况而定
建设银行	是	最长延期6个月，需提交相关证明（疫情医护人员、因疫情停工停业的人员）
工商银行	是	最长延期6个月
东亚银行	是	视客户受影响程度，最长延期6个月
交通银行	是	延期3个月左右
招商银行	是	视客户受影响程度，一般延期3-6个月
浦发银行	是	最长延期6个月
光大银行	是	最长可延期2-3个月，需根据客户具体情况而定
平安银行	是	最长延期1个月，疫情封控区域或受疫情影响导致无法按时还款的人员，需提供证明

- 11月30日，工商、农行、建行、中行、民生银行、光大银行、广州农商行等多家主流银行在广州地区对个人房贷推出延期还房贷服务，延长期限最长可达到12个月。在相应期限内不计罚息复利，不上报征信逾期记录。
- 对比多家银行的政策发现，申请个人房贷延期还款的人群，主要包括参加疫情防控工作人员；因感染新型住院治疗或隔离人员、疫情防控需隔离观察人员；因管控等客观原因出现临时还款困难的客户；受疫情影响较大行业的从业人员、小微企业主、个体户、农户等，如交通、餐饮娱乐、旅游业、线下零售业、专业市场等受疫情影响较大的相关从业人员；其他因疫情原因无法及时偿还贷款的特殊困难群体等“五类”人员。
- 根据11月23日发布的金融16条中，其中明确强调对于受疫情影响的个人房贷，明确鼓励依法自主协商延期还本付息，同时切实保护延期贷款的个人征信权益。针对房地产的供给端、需求端，中央及地方高频出台利好组合拳。广州率先大规模放开延期还贷，作为楼市带头兵打响第一枪，后续预判将有全国更多城市加速跟进。

12、深圳：银行业落实“金融16条”，促进房地产市场健康平稳发展（2022.12.1）



- 12月1日，中国银行深圳分行与万科、中海、华润置地、招商蛇口、金地集团等多家房企签署战略合作协议。建行深圳分行表示将加强房企信贷支持、积极参与房企债券投资、推动预售资金保函业务等。

13、武汉：六大银行对房企提供融资总额96.23亿元（2022.12.1）



- 12月1日，中国银行湖北省分行、建设银行湖北省分行、交通银行湖北省分行、工商银行武汉分行、农业银行武汉分行、邮储银行武汉市分行等多家国有大行，近期与多家房企签署了战略合作协议。6家银行对武汉城建、宸瀚置业、瑞坤、葛城、铭悦领江、崇江置业等国有房地产企业和武汉南德、华君睿、纵横盘龙城、汇璟、园博园等民营房地产企业提供意向性融资总额达96.23亿元。

银行：广发、光大、浦发、平安银行与房企签订合作，提供意向性融资

1、广发银行与碧桂园、美的置业签约合作协议，提供意向授信300亿元（2022.11.29）



- 11月29日，广发银行与碧桂园集团、美的置业集团签署全面银企战略合作协议，提供意向性授信金额合计300亿元。协议约定，广发银行将充分发挥资金、渠道、服务等方面优势，围绕房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、房地产项目并购融资、租赁住房融资、保函置换预售监管资金、债券承销与投资等业务领域，与签约房企集团开展全方位合作，双方及双方控股子公司、分支机构共同维护房地产市场平稳健康发展。

2、光大银行与10家房企签订战略合作协议，提供意向性融资额2600亿元（2022.12.1）



- 12月1日，光大银行于分别与保利发展、大悦城、万科、绿城中国、新城控股、中海发展、碧桂园、中国金茂、金地集团、旭辉控股10家房地产企业举行银企战略合作协议签约仪式，提供意向性融资总额合计2600亿元。
- 根据协议，光大银行将重点围绕房地产开发贷款、按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资、预售监管资金保函、内保外贷等业务领域，充分发挥资金、渠道、服务等方面优势，与签约房企集团开展全方位、多层次的合作人员。

3、浦发银行与16家房地产企业签订战略合作协议，提供意向性融资额5300亿元（2022.12.1）



- 12月1日，浦发银行分别与万科、碧桂园、龙湖集团、绿城中国、美的置业、仁恒置地、大华集团、保利发展、中海发展、华润置地、招商蛇口、中国金茂、大悦城、华发股份、越秀地产及建发地产16家房地产企业签订“总对总”战略合作协议，合计意向性融资总额达5300亿元。根据合作协议，浦发银行将充分发挥集团内多渠道、多平台的资源优势，为房地产企业提供综合化金融服务，重点围绕房地产开发贷款、住房按揭、并购贷款、债券承销与投资、预售资金监管保函、经营性物业贷款及租赁住房贷款等业务领域，满足房企合理融资需求。

4、平安银行为绿城中国、滨江集团提供合计500亿元意向性融资金额（2022.12.2）



- 12月2日，平安银行近期分别与绿城中国、杭州滨江房产集团签署战略合作协议，提供意向性融资金额合计500亿元，在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销和投资、保障房贷款、保函等业务方面深化合作。

1、北京：第四批集中供地，3宗触顶成交（2022.11.29）

- 11月29日，北京今年第四批次集中供地收官，6宗地块全部成交，揽金135.2亿元。
- 北京第四批集中供地于10月25日挂牌，6宗地块分布于朝阳、石景山、通州、门头沟，总面积约14.86万平方米，总建面31.93万平方米，起始价122.9亿元。6宗地块除一宗底价成交外，其余5宗地块均溢价成交。其中4宗地块均进入了现场竞价环节，3宗地块含现房销售面积达到触顶。

- 11月29日，杭州第四批次集中供地收官，本次共挂牌8宗地块，其中3宗触顶摇号、1宗溢价成交，4宗底价成交，总成交金额98.9亿元，总成交出让面积28.7万平方米，总规划建面49.66万平方米，成交楼面均价19922元/平方米。
- 本次土拍在规则方面做了相应调整：取消线下一轮报价的方式，达到上限溢价12%后直接采用线下公开摇号的方式确定竞得人。

- 11月29日，武汉第四批集中供地收官，本次共挂出10宗涉宅用地，其中一宗97号地块延期至12月20日竞拍，剩余9宗地块均底价成交，成交土地总面积18.98万平方米，规划建筑总面积51.53万平方米，成交总金额47.64亿元。此次土地出让依然是地方国资企业托底。第五批集中供地项目于12月8日和12月16日开拍，第六批集中供地公告也将于近期发布。

- 11月29日，无锡第五批次集中供地收官，**本次共挂牌14宗地块，均以底价成交，总成交金额224亿元，总出让面积约90万平方米，总规划建面约170万平方米**。从拿地企业结构来看，地方国资企业拿地金额占比超过70%。无锡第五批次土拍成为首个完成今年第五批次土拍的集中供地城市。与前四批次不同，本次未采取预公告形式，而是直接挂牌，最终14宗地块均底价成交。

土地： 厦门第四次集中供地供应/长沙第五批次集中供地供应

5、厦门：第四批次供地推出4宗涉宅用地，总起拍价77.9亿元（2022.11.29）

序号	宗地编号	宗地名称	宗地位置	宗地面积(㎡)	宗地用途	宗地性质	宗地容积率	宗地起拍价(亿元)	宗地起拍楼面价(元/㎡)
1	XM2022P01	思明区思明南路(原思明南路)北侧、思明南路(原思明南路)东侧地块	思明区思明南路(原思明南路)北侧、思明南路(原思明南路)东侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475
2	XM2022P02	湖里区湖里大道(原湖里大道)南侧、湖里大道(原湖里大道)西侧地块	湖里区湖里大道(原湖里大道)南侧、湖里大道(原湖里大道)西侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475
3	XM2022P03	同安区同安大道(原同安大道)南侧、同安大道(原同安大道)西侧地块	同安区同安大道(原同安大道)南侧、同安大道(原同安大道)西侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475
4	XM2022P04	湖里区湖里大道(原湖里大道)南侧、湖里大道(原湖里大道)西侧地块	湖里区湖里大道(原湖里大道)南侧、湖里大道(原湖里大道)西侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475

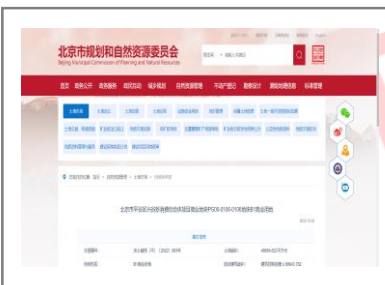
- 11月29日，厦门市自然资源和规划局显示，2022年第四批涉宅用地计划于12月20日集中出让，本次地块共计4宗，总用地面积约86003平方米，总起拍价77.9亿元。此次供应的地块中，思明区1宗、湖里区2宗、同安区1宗，其中湖里区2022P21地块最高起拍楼面价45000元/㎡。

6、长沙：第五批集中供地，13宗地总起价77.22亿（2022.11.30）

序号	宗地编号	宗地名称	宗地位置	宗地面积(㎡)	宗地用途	宗地性质	宗地容积率	宗地起拍价(亿元)	宗地起拍楼面价(元/㎡)
1	CS2022P01	望城区望城大道(原望城大道)南侧、望城大道(原望城大道)西侧地块	望城区望城大道(原望城大道)南侧、望城大道(原望城大道)西侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475
2	CS2022P02	岳麓区岳麓大道(原岳麓大道)南侧、岳麓大道(原岳麓大道)西侧地块	岳麓区岳麓大道(原岳麓大道)南侧、岳麓大道(原岳麓大道)西侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475
3	CS2022P03	雨花区雨花大道(原雨花大道)南侧、雨花大道(原雨花大道)西侧地块	雨花区雨花大道(原雨花大道)南侧、雨花大道(原雨花大道)西侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475
4	CS2022P04	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧地块	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475
5	CS2022P05	芙蓉区芙蓉大道(原芙蓉大道)南侧、芙蓉大道(原芙蓉大道)西侧地块	芙蓉区芙蓉大道(原芙蓉大道)南侧、芙蓉大道(原芙蓉大道)西侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475
6	CS2022P06	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧地块	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475
7	CS2022P07	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧地块	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475
8	CS2022P08	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧地块	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475
9	CS2022P09	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧地块	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475
10	CS2022P10	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧地块	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475
11	CS2022P11	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧地块	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475
12	CS2022P12	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧地块	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475
13	CS2022P13	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧地块	天心区天心大道(原天心大道)南侧、天心大道(原天心大道)西侧	100000	住宅用地	国有出让	1.5	19.475	19475

- 11月30日，长沙今年第五批集中供地启幕。挂牌13宗地块，出让面积81万方，总建面198万方，总起始价约77.22亿元。此次网上挂牌报价时间为12月20日至30日。
- 13宗地块中，4宗地块为商住用地，9宗地块为居住用地。分区域来看，望城区供地最多，共有7宗地块；岳麓区、雨花区分别供应2宗地块；天心区、芙蓉区分别供应1宗地块。3宗为限房价竞地价地块，10宗为限地价竞自持租赁住房地块。

7、北京：第五批供地，2宗预申请地块总起始价20亿元（2022.12.2）



- 12月2日，北京新挂牌2宗预申请用地，总起始价20亿元。一宗是位于房山区的居住用地，土地面积约3.1万平方米，起始价17.2亿元。根据土地出让文件显示，房山地块预申请受理时间为12月2日至12月16日。其出让规则与第四批供地规则相同，为“竞价格 竞现房销售面积”，在双触顶后转为现场摇号方式确定竞得人。
- 另一宗是位于平谷区的商业用地，土地面积约4.67万平方米，起始价2.8亿元。根据土地出让文件规定，该项目公建部分地上、地下全部建筑规模自持，自持年限为最高土地出让年限。

房企：龙湖20亿元中期票据完成簿记/世茂拟筹划非公开发行股票，募资用于保交楼

1、龙湖：20亿元中期票据完成簿记，利率仅3%创新低（2022.11.29）



- 11月29日，龙湖集团20亿元中期票据完成簿记，由此宣告“第二支箭”首单的成功发行。
- 该笔债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，期限为三年，票面利率为3%，利率创中债增进担保民营房企债券的新低。

2、绿城中国：拟报送110亿元储架式中期票据注册发行计划（2022.11.29）



- 11月29日，绿城中国拟报送110亿元储架式中期票据注册发行计划，用于置换到期债券及项目开发建设。此前万科、龙湖等6家民营房企已报送，目前7家房企计划发行总额约1190亿元。

3、融创中国：料2021年度核心净利润降184%（2022.11.29）



- 11月29日，融创中国控股有限公司发布盈利警告。
- 公告显示，预期本年度本公司拥有人应占溢利较去年下降约207%，核心净利润较去年下降约184%。这一数据此前预期为公司拥有人应占溢利及核心净利润较去年下降分别约85%及50%。

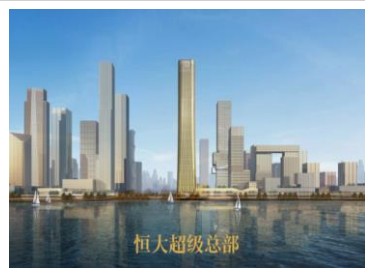
4、世茂股份：拟筹划非公开发行股票，募资用于保交楼、偿债等方面（2022.11.30）



- 11月30日，世茂股份发布公告，拟筹划非公开发行股票事项。本次非公开发行拟发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的30%，最终发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。
- 筹划向不超过35名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发、偿还部分公开市场债务本息、以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金等。

房企：恒大深圳湾总部地块底价出让/碧桂园共获得逾3000亿元意向性综合授信支持

5、恒大：深圳湾总部地块底价出让（2022.11.30）



- 11月30日，恒大深圳湾超级总部地块以约75.43亿元的底价成交，最终竞得人为深圳市安和一号房地产开发有限公司，该公司成立时间仅2个月，持股方为兴业信托和深圳安居建业投资有限公司等，均为国有控股性质企业。根据公告，该地块位于深圳市南山区深湾三路与白石四道交汇处东南角，土地用途为商业用地，使用年期30年。地块面积约为1.04万平方米，总建筑面积不超过28.92万平方米。
- 该地块由恒大集团在2017年12月以55.52亿元购得，原计划在此处建成恒大集团在深圳的总部，计划在2024年竣工，欲打造成深圳的地标性建筑。然而，该地块建设项目自2021年9月开始停工。

6、恒大：召开保交楼会议，称要完成全年30万套交楼任务（2022.12.2）



- 12月2日，恒大集团召开保交楼工作专题会议，恒大集团董事会主席许家印在会上总结了今年以来的复工复产保交楼情况，并要求确保完成全年保交楼任务。
- 许家印在会上表示，今年1至11月，恒大集团实现交楼25.6万套，2022年全年要力争完成30万套的交楼，12月份必须保质保量完成交楼4.4万套，确保完成全年交楼任务。

7、碧桂园：11月24日以来共获得逾3000亿元意向性综合授信支持（2022.12.2）



- 12月2日，碧桂园与顺德农商银行签署战略合作协议，后者将为碧桂园集团提供总额不超过200亿元的意向性综合授信支持。自11月24日以来，碧桂园已经与工商银行、农业银行、中国银行、邮政储蓄银行、中信银行、广发银行、浦发银行、光大银行、顺德农商银行、珠海华润银行等十家银行签署战略合作协议。初步统计，碧桂园这一轮共获得逾3000亿元意向性综合授信支持。

河南：商丘契税总额补贴15%/郑州受疫情影响个体户、货车司机可延期还本付息

1、商丘：出台商品房契税补贴办法，按契税总额15%给予补贴（2022.11.30）



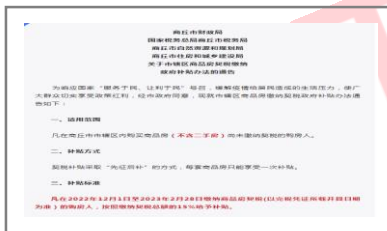
- 11月30日，据商丘市住房和城乡建设局网站消息，河南省商丘市财政局、国家税务总局商丘市税务局、商丘市自然资源和规划局、商丘市住房和城乡建设局日前联合发布《关于市辖区商品房契稅缴纳政府补贴办法的通告》。
- 其中提到，凡在2022年12月1日至2023年2月28日缴纳商品房契稅(以完稅凭证所载开具日期为准)的购房人，按照缴纳契稅总额的15%给予补贴。补贴适用范围为，在商丘市市辖区内购买商品住房(不含二手房)尚未缴纳契稅的购房人。

2、郑州：受疫情影响的个体户、货车司机可延期还本付息（2022.11.30）



- 11月30日，为帮助中小微企业应对疫情冲击，我市还从“增量、扩面、降价、提质、纾困”五方面着手，引导金融“活水”精准滴灌中小微。
- 一是用好普惠小微贷款货币政策工具，加大信贷投放力度；二是开展线上线下融资对接活动，激发市场主体发展活力。三是开展减费让利专项行动，降低企业融资成本。四是提高信用贷款占比，加大小微企业融资供给。五是对受疫情影响、暂时困难的中小微企业、个体工商户、货车司机等贷款，实施延期还本付息。

3、商丘虞城：缴纳商品房契稅最高可享契稅总额15%的补贴（2022.12.1）



- 12月1日，虞城县发布了关于商品房契稅缴纳政府补贴办法的通告。
- 通告提到，凡在2022年12月1日至2022年12月31日缴纳商品房契稅(以完稅凭证所载开具日期为准)的购房人，按照缴纳契稅总额的15%给予补贴。在2023年1月1日至2023年1月31日缴纳商品房契稅(以完稅凭证所载开具日期为准)的购房人，按照缴纳契稅总额的10%给予补贴。在2023年2月1日至2023年2月28日缴纳商品房契稅(以完稅凭证所载开具日期为准)的购房人，按照缴纳契稅总额的5%给予补贴。

4、河南：中原银行与4家本土房企战略签约，三年内提供意向性融资总额400亿元（2022.12.2）

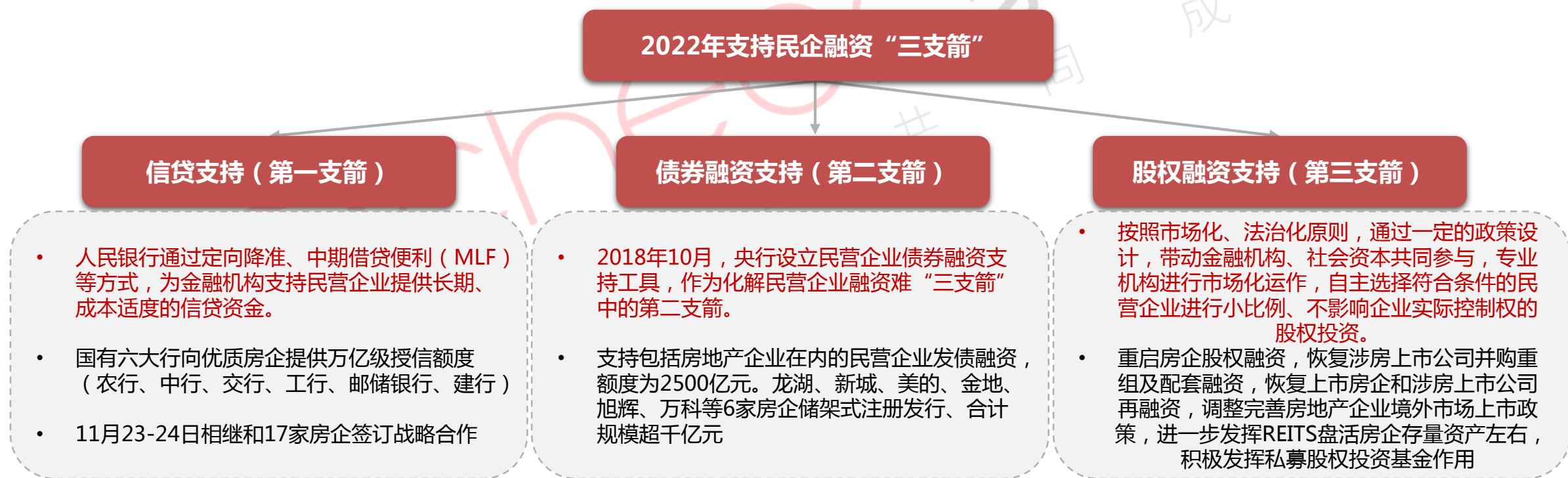


- 12月2日，中原银行举行金融支持房地产市场平稳健康发展银企战略合作协议签约仪式，分别与普罗集团、美盛集团、正弘集团、绿都地产等省内4家重点房地产企业签署战略合作协议，拟三年内提供意向性融资总额400亿元，共同促进河南省房地产市场平稳健康发展。这是金融支持房地产市场平稳健康发展16条措施发布以来，首家与省内重点房企战略签约的金融机构。

政策解读 | 央行：空前利好金融政策，三箭齐出落地

今年基于严峻下滑的行业现状，严格收紧的融资政策开始逐渐有序放松，11月三箭齐发，并快速落地，彻底放开房企融资口径，极大力度推动行业复苏

政策背景：2018年为化解民营企业、小微企业面临的融资困难，央行会同有关部门，研究从债券、信贷、股权三个融资主渠道，出台“三支箭”的政策组合，支持民营企业拓宽融资途径，解决其“缺水”难题。其中，第一支箭是民营企业信贷支持，第二支箭是民营企业债券融资支持工具，第三支箭是民营企业股权融资支持工具。政策不包括房地产行业，2022年以前经济调控总体基调是扶持民营和小微企业，严格防止资金“违规”向房地产行业渗透滴漏，2022年基于内外复杂背景，开始逐渐有序放松，11月三箭齐发，彻底放开房企融资口径，极大力度推动行业复苏。



政策解读 | 第一支箭（信贷支持）：17家房企获六大行授信超1.27万亿元

11月11日央行、银保监“16条新政”发布后，国有六大行率先向17家优质房企建立战略合作关系，提供意向性综合授信额度，已经披露的合计约12750亿，涵盖房地产开发贷款、并购贷款、债券投资等多元化融资服务，主要偏好于**优质民企**

相关政策历程

2022/3/16-银保监会

鼓励机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目

2022/4/18-央行、外汇局

金融机构要区分项目风险与企业集团风险，加大对优质项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，保持房地产开发贷款平稳有序投放

2022/4/29-央行

及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求

2022/5/4-银保监会

不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序，同时要按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务

2022/8/19-住建部、财政部、央行

完善政策工具箱，通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目建设交付

2022/11/11-央行、银保监会

金融十六条

2022/11/21-央行、银保监会

全国性商业银行信贷工作座谈会

第一支箭进展

银行	总授信额度 已释放约12750 亿元	房企数量	房企	具体内容
工行	6550亿元	12家	万科/金地/绿城/龙湖/碧桂园/美的/金辉等 (另外5家房企未公开)	与万科、金地、绿城、龙湖、碧桂园、美的、金辉等12家房企，以总对总方式签订战略合作协议，提供意向性融资总额6550亿
建行	未释放	8家	万科/龙湖/美的/中建/首开/越秀/合生/大华	与8家房企签署合作协议，覆盖央企、地方国企和民企包括中建、首开、越秀、万科、龙湖、美的等
中行	2200亿	3家	万科、碧桂园、龙湖	与万科签署战略合作协议，深化银企合作，将为万科提供不超过1000亿元人民币或等值外币的意向性授信额度
农行	未释放	5家	万科、龙湖、华润、中海、金地	与中海、华润、万科、龙湖、金地5家房企举行银企战略合作
交行	1200亿	2家	万科、美的	为万科集团提供1000亿意向综合授信额度，与美的签署200亿元全面战略合作协议
邮储	2800亿	5家	万科/龙湖/碧桂园/美的/绿地	签订长期战略，为碧桂园提供不超过500亿元的意向授信额度

政策解读 | 第二支箭（债券融资）：预计可支持约2500亿元民营企业债券

11月8日，由央行再贷款提供资金支持，“第二支箭”进一步延期扩容，预计可提供约2500亿元民营企业债券融资。有利于稳定和扩大民营企业的融资，提振投资者信心。**监管部门通过的示范性房企，多为资金稳健、公开市场无违约的头部房企，并非利好所有企业**

相关政策历程

2022/5/4-证监会

积极支持房地产企业债券融资，稳步推进股票发行注册制改革，推出科创板做市交易。

2022/8/16-交易商协会

监管部门近期指示中债信用增进投资公司对房企将要发行的中期票据开展“全额无条件不可撤销连带责任担保”，涉及公司包括龙湖集团、旭辉控股、碧桂园等示范民营房企

2022/11/8-交易商协会

推进并扩大民营企业债券融资支持工（第二支箭），支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。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。

2022/5/4-深交所

支持房地产企业合理融资需求。允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目

2022/11/3-交易商协会、房地产业协会

明确中债信用增进公司将继续加大对民营房企

2022/11/18-证监会

强化对科技创新、绿色低碳、乡村振兴等重点领域债券品种创新的支持，配合做好防范化解地方政府隐性债务风险工作，支持房地产企业合理债券融资需求，提升民营企业债券融资的可得性和便利性。

第二支箭进展

5-8月，CRMW推出，落地15.69亿

5月

CSIPB:新城控股10亿

8月

CRMW:美的置业5.69亿

8-9月，重在增信担保推出，落地62亿

8.26

龙湖15亿

9.7

美的10亿

9.13

新城10亿

9.19

碧桂园15亿

9.22

旭辉12亿

11月，中债增信担保扩容，目前额度总计1042亿，落地47亿

11.10

龙湖200亿
(落地20亿)

11.11

新城150亿
保利100亿
美的150亿
(落地15亿)

11.22

万科
500亿(提请股东会)
280亿(交易商协会)
金地150亿

11.23

金辉
(落地12亿)

政策解读 | 第三支箭（股权融资）：房企并购重组及再融资恢复

11月28日，证监会发布股权融资方面调整优化5项措施，此次政策明确提出“支持房地产企业股权融资”，即日起恢复涉房上市公司并购重组及配套融资，11月29-30日，已有5家房企筹划非公开发行股票事项

政策背景：从2010年开始，证监会叫停房地产企业的股权融资，历时12年，监管层面放松，有利于恢复企业信心，监管层的态度，已经从严防死守资金流入房地产，转向想方设法保住优质房企。

政策意义：上市房企股权融资再开匣，房企间将加大收并购力度，受益房企将获得优质资产包，加速扩张，涉险房企将加速重组整合，获得纾困资金，保障保交楼，从而进一步推动市场信心修复，实现行业良性循环，带动经济回归正轨。

第三支箭（股权融资）

政策分项	具体内容
一、恢复涉房上市公司并购重组及配套融资	允许符合条件的房地产企业实施重组上市 ，重组对象须为房地产行业上市公司。允许房地产行业上市公司发行股份或支付现金购买涉房资产；发行股份购买资产时，可以募集配套资金；募集资金用于存量涉房项目和支付交易对价、补充流动资金、偿还债务等，不能用于拿地拍地、开发新楼盘等。建筑等与房地产紧密相关行业的上市公司，参照房地产行业上市公司政策执行，支持“同行业、上下游”整合。
二、恢复上市房企和涉房上市公司再融资。	允许上市房企非公开方式再融资 ，引导募集资金用于政策支持的房地产业务，包括与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。允许其他涉房上市公司再融资，要求再融资募集资金投向主业。
三、调整完善房地产企业境外市场上市政策	与境内A股政策保持一致， 恢复以房地产为主业的H股上市公司再融资 ；恢复主业非房地产业务的其他涉房H股上市公司再融资。
四、进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用	会同有关方面加大工作力度，推动保障性租赁住房REITs常态化发行，努力打造REITs市场的“保租房板块”。鼓励优质房地产企业依托符合条件的仓储物流、产业园区等资产发行基础设施REITs，或作为已上市基础设施REITs的扩募资产。
五、积极发挥私募股权投资基金作用	开展不动产私募投资基金试点，允许符合条件的私募股权基金管理人设立不动产私募投资基金，引入机构资金，投资存量住宅地产、商业地产、基础设施，促进房地产企业盘活经营性不动产并探索新的发展模式。

政策解读 | 较以往政策的区别：

政策发布背景：

今年1-10月，金融端对房企的支持政策密集，不间断喊话、发文，但实质上前10月房企信用债发行总额为4003.9亿元，同比下降16.9%，民企发债规模占比仅为5%左右，融资渠道依旧十分有限。行业量价持续筑底，投资意愿低迷，民营企业步履维艰，土拍地方城投持续托底，基于当前严峻的市场环境，11月11日，央行联合银保监会发布首个行业融资专项红头文件-金融16条，不仅提供指导方向，更明确免责条款，覆盖全金融市场各品类，推进力度空前。政策之后，央行、银保监会召开座谈会快速落实信贷支持工作，目前六大行已合计向 17家房企提供意向性授信额度超1.2万亿。其次则是第二、三支箭陆续跟进并落地，足以证明这一轮对房地产行业的金融支持力度之大，落地速度之快，切实使民营房地产企业得到了金融资源的支持。



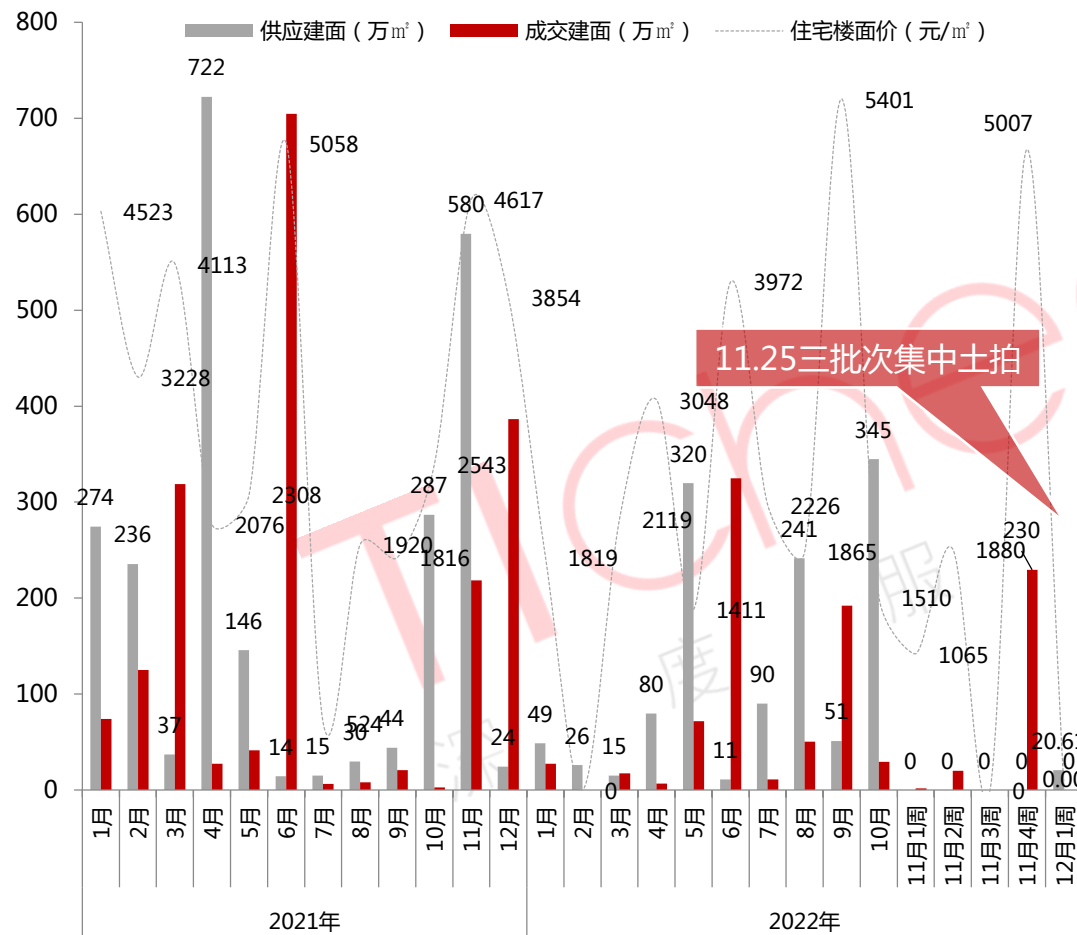
市场影响：

从目前实质落地的企业来看，更多的是利好优质房企融资需求，刺激性政策从惠及重点房企阶段过渡到行业普惠阶段尚需要探索。**政策主要目的在于：一、加速市场筑底反弹，加速受困房企风险出清，促进企业经营逐渐企稳。二、扭转行业持续悲观预期，提振房地产从业上下人员的信心，提振资本市场信心，政策后续效果仍需看行业利好政策能否顺利传导到需求端，市场信心能否如期恢复。**

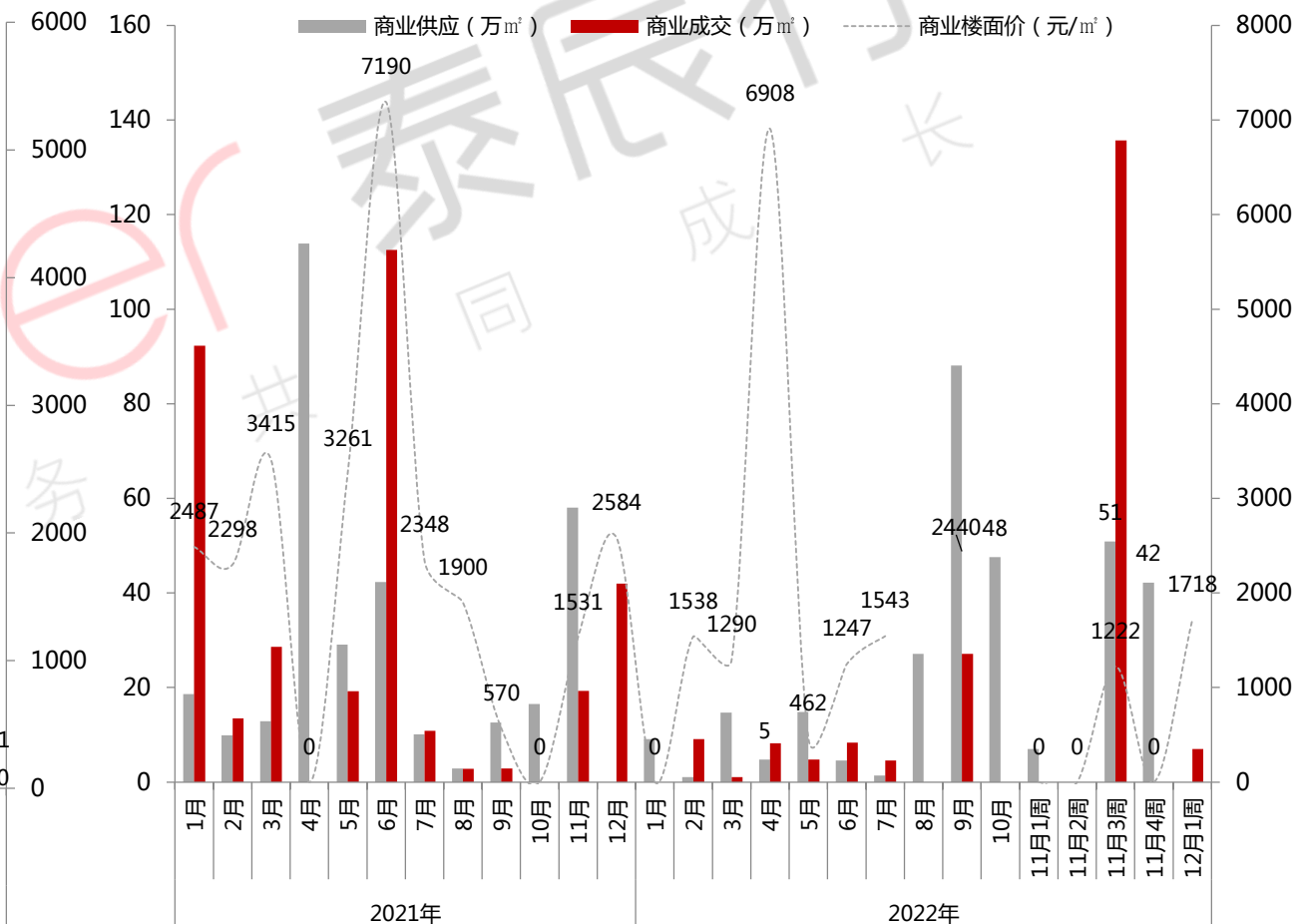
土地汇总：本周土地市场供销量价低位

本周供应3宗住宅用地，建面20.61万 m^2 ，位于中牟县；成交1宗商业用地，建面7.00万 m^2 ，楼面价1718元/ m^2 ，位于登封市

2021年1月-2022年12月1周大郑州住宅用地供求走势



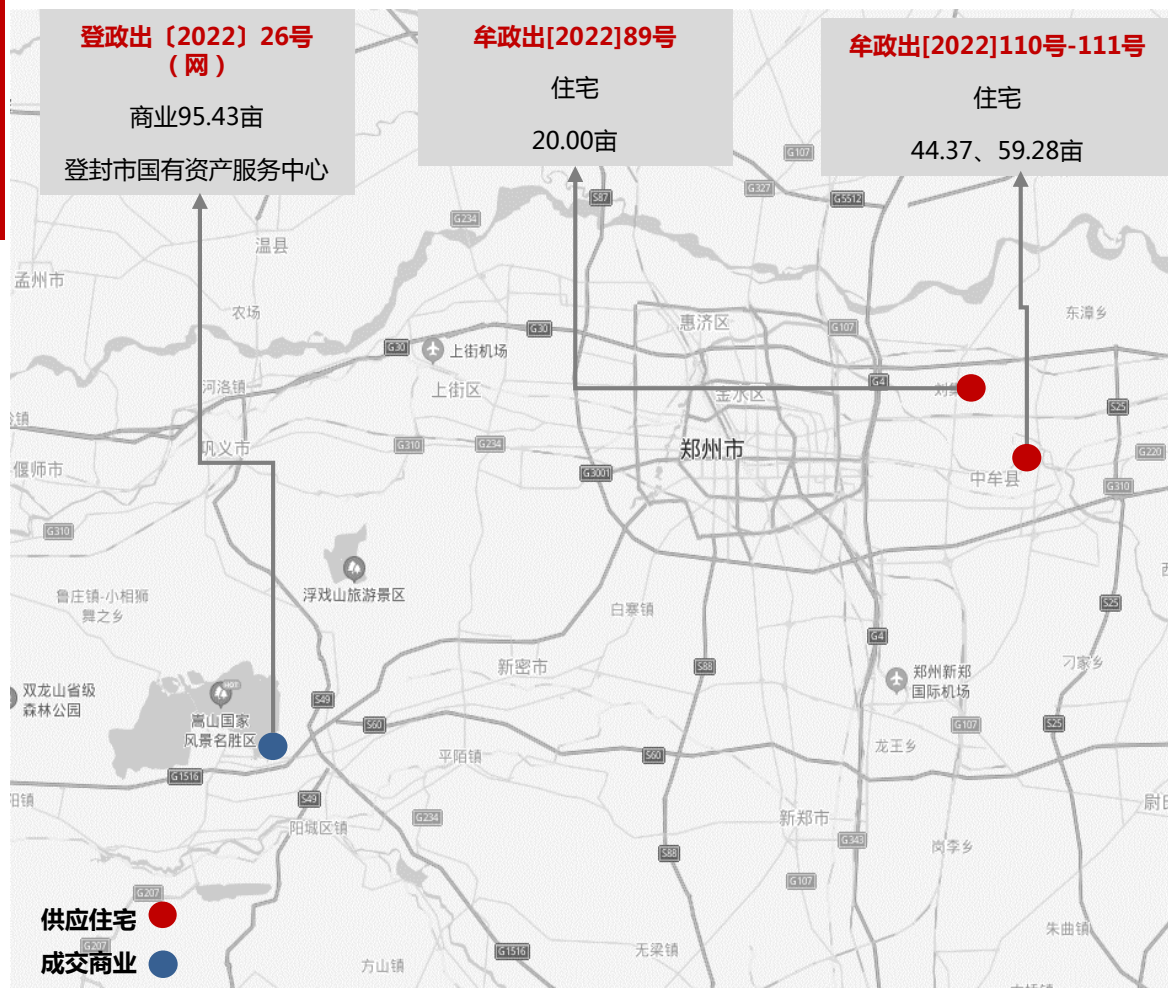
2021年1月-2022年12月1周大郑州商业用地供求走势



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：本周中牟县供应3宗住宅地，登封成交1宗商业地

本周中牟供应3宗住宅地，占地123.65亩，建面20.61万m²；登封市成交1宗商业地，占地95.43亩，建面7.00万m²，拿地房企为登封市康拓置业有限公司



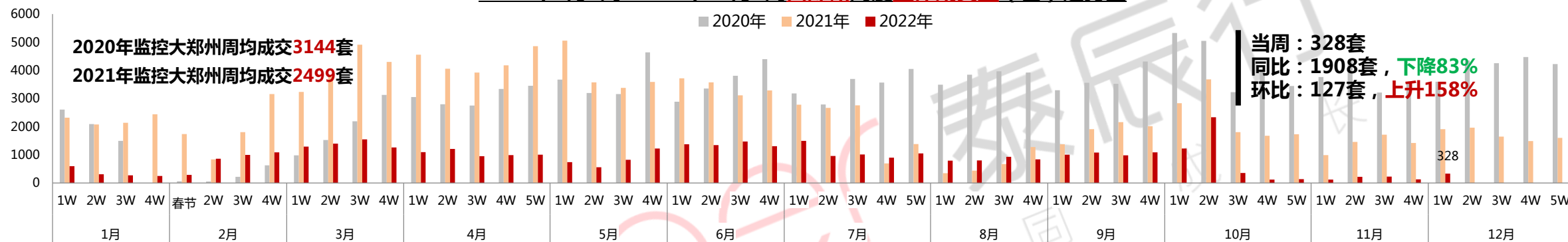
地块编号	牟政出〔2022〕110号	牟政出〔2022〕111号	牟政出〔2022〕89号	地块编号	登政出〔2022〕26号（网）
竞拍日期	2022-12-30	2022-12-30	2022-12-30	成交日期	2022/11/30
位置	郑州国际文化创意产业园大孟组团文 创路东、文昌路南、 古翠路西	郑州国际文化创意产业园大孟组团古 翠路东、文昌路南、 文信路西	郑州国际文化创意产业园晨阳路南、 牡丹五街东、平安 大道北	位置	登封市少林大道与福佑 路交叉口西南角
行政区域	中牟	中牟	中牟	行政区域	登封
用途	住宅	住宅	住宅	用途	商业
使用权面积 (m ²)	29582.20	39518.82	13335.18	房企	登封市康拓置业有限公 司
使用权面积 (亩)	44.37	59.28	20.00	使用权面积 (m ²)	63622.60
容积率	2.5	2.5	2.5	使用权面积 (亩)	95.43
总建面 (万m ²)	7.40	9.88	3.33	容积率	1.1
起拍价 (万元)	18120	24224	7689	总建面 (万m ²)	7.00
起拍单价 (万元/亩)	408	409	384	成交价 (万元)	12024
起拍楼面价 (元/m ²)	2450	2452	2306	成交单价 (万元/亩)	126
竞买保证金 (万元)	3700	4900	1600	成交楼面价 (元/m ²)	1718
竞拍规则	价高者得	价高者得	价高者得	竞买保证金 (万元)	2405
				溢价率	0%

数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

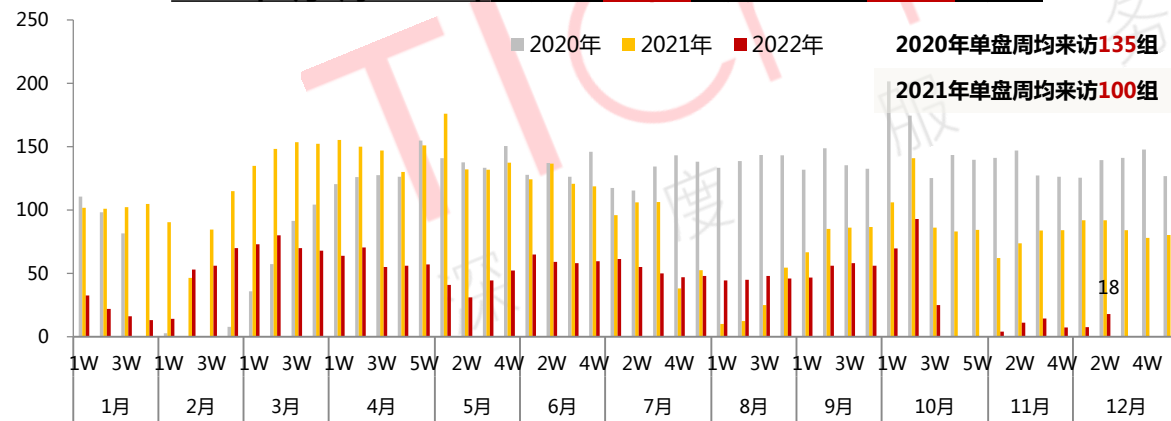
整体数据：市场整体处于底部修复阶段，管城龙湖项目落位导致成交上升明显

市场底部修复中，访交环比上升，本周总成交**328套**，环比**上升158%**（受龙湖熙上开盘影响），单盘成交**1.3套**，环比**上升150%**

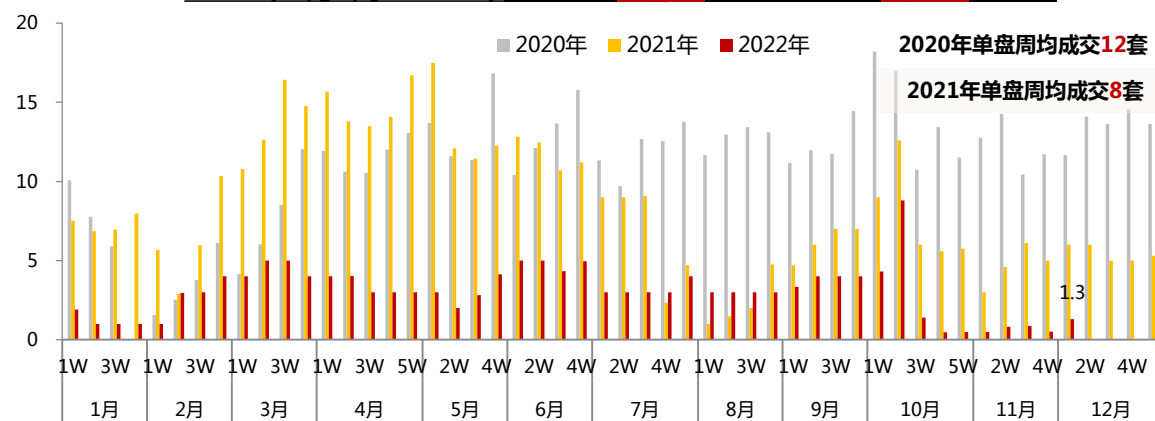
2020年1月1周-2022年12月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年12月1周大郑州周度单盘平均来访问量走势图



2020年1月1周- 2022年12月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



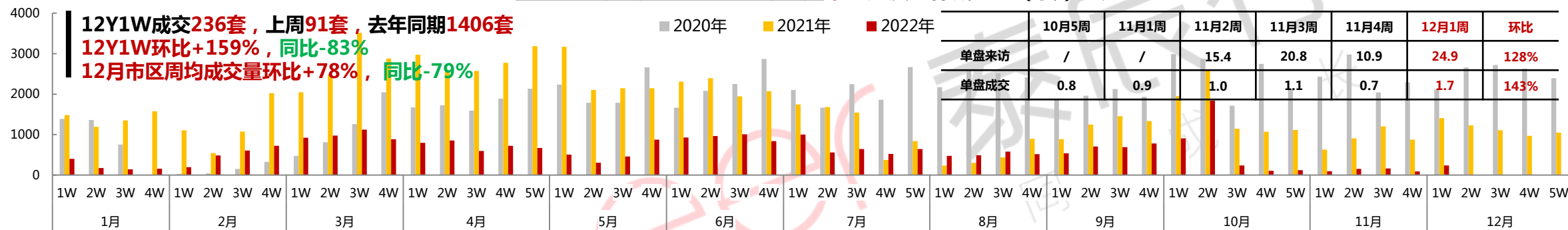
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：12月1周（11.28-12.04）大郑州实际监控到项目249个，其中在售项目249个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

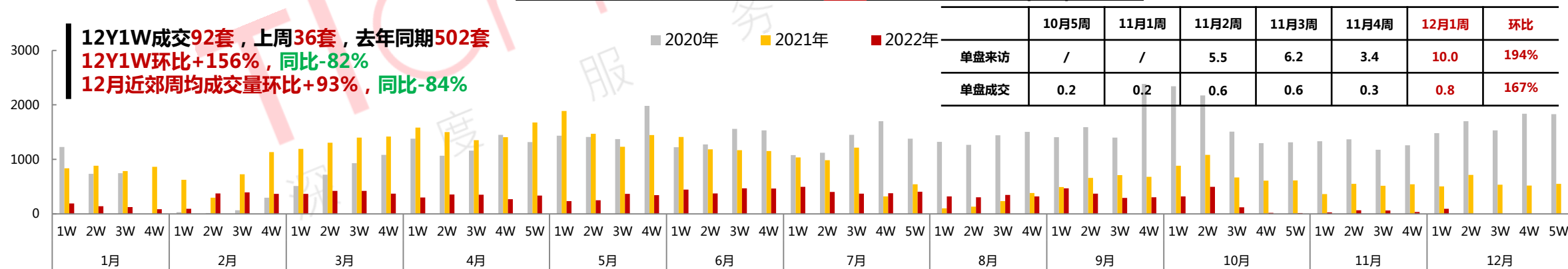
城郊数据：市区成交量环比上升159%，近郊环比上升156%

12月1周市区总成交**236套**，环比上升**159%**（受龙湖熙上开盘影响）；单盘成交**1.7套**，环比上升**143%**；
近郊总成交**92套**，环比上升**156%**（受港区等近郊区域解封影响）；单盘成交**0.8套**，环比上升**167%**

2020年1月1周-2022年12月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年12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，12月1周（自然周）市区实际监控到在售项目139个，近郊实际监控到在售项目110个

项目榜单：龙湖熙上首开，高性价比，分销加持，成交居于榜首

本周TOP3中，管城龙湖项目首开，成交110套，位居榜首；管城新城项目高层降价且高佣，成交14套；新郑正弘项目高层现房降价且送车位，成交12套

2022年12月1周大郑州项目TOP15成交排名

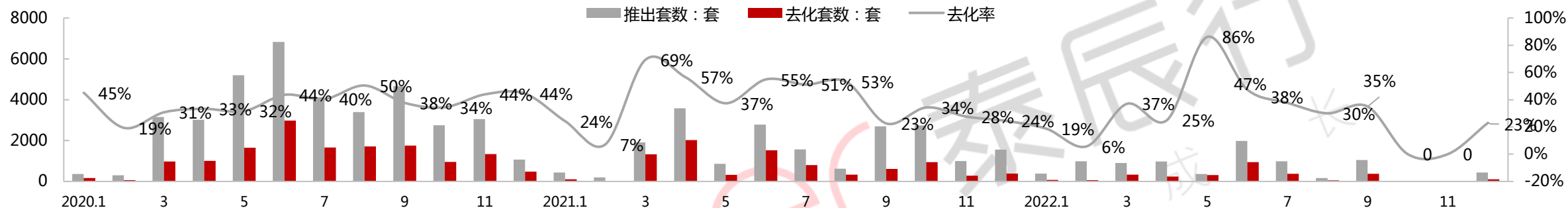
排名	区域	项目	成交	正常售价	分期	分销
1	管城区	龙湖熙上	110	11500-12800，顶底11200起	无	贝壳2.5%，米宅、抖音博主大别野地产观2%
2	管城区	新城时光印象	14	高层精装12500送车位（特价12200起）；洋房标准层毛坯17500，一楼24000-25000（特价14999起）	正常房源高评高贷，高层首付5%，洋房首付16%，剩余全部贷款	提佣3/4%，120㎡为界（原：58、贝壳、房源120㎡以下佣金2%，120㎡以下3%）
3	新郑	正弘新城	12	高层6088，高层现房5888（送车位），洋房标准层7500，底复9000-10000，顶复8000-9500	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，3号院顶复佣金调到了3%
4	金水区	美盛教育港湾	8 (4套工抵)	17、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%
5	惠济区	万科翠湾中城	7	悦曦园18000，翠澜园16000	无	贝壳，3.5%
6	荥阳	新城郡望府	7	毛坯高层5500（送车位），洋房8500	首付5%，剩余2年分4次付清	贝壳、房友，佣金4万/套；联合贝壳赠送11万家装大礼包
7	高新区	保利文化广场	6	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
8	新郑	万科星图	6	高层8000-8700	无	贝壳、58、朴邻，3.5%，额外优惠2%
9	高新区	保利和光屿湖	5	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	郑东新区	万科拾谧森语	5	精装：129/145㎡均价2.85-3.08万、155/160㎡均价3.05-3.15万、179㎡均价3.08-3.2万	无	贝壳，1.5%，全民1%
11	郑东新区	华润幸福里	5	精装均价31000（绑定车位，单价40万/个）	无	无
12	惠济区	万科民安理想星光	4	高层精装13000-14000，特价房12000-12800	无	贝壳、58、朴邻，佣金2.5%
13	金水区	保利大都汇	4	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	郑东新区	华润瑞府	4	129/145㎡均价2.85-3.08万、155/160㎡均价3.05-3.15万、179㎡均价3.08-3.2万	首付10%，剩余部分2023年3月付清	贝壳，1.5%
15	郑东新区	保利璞岸	4	38000-41000	部分房源首付10%，剩余延期半年	分销走全民，干6佣金

数据来源：泰辰市场监控中心

开盘表现：本周1个项目落位，龙湖熙上去化率23%

本周1个项目落位，位于管城区金岱板块龙湖熙上，品牌+产品+性价比，去化表现较好

2020.1-2022.12月大郑州项目开盘成交走势



2022年12月1周落位项目信息汇总

类型	项目名称	装修情况	成交均价（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
落位	龙湖熙上	毛坯	11500-12800 顶底11200起	432	100	23%

龙湖熙上落位表现较好：品牌、产品、性价比

11月18日推出高层1/2/4#，共计432套，当天米宅+员工+自媒体客户落位，截止12月3日落位85套；12月3日，贝壳+市场客户开始落位，共计15套；截止12月3日项目共计落位100套，去化率23%，成交价格毛坯11500-12800元/m²



新推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次落位效果表现较好

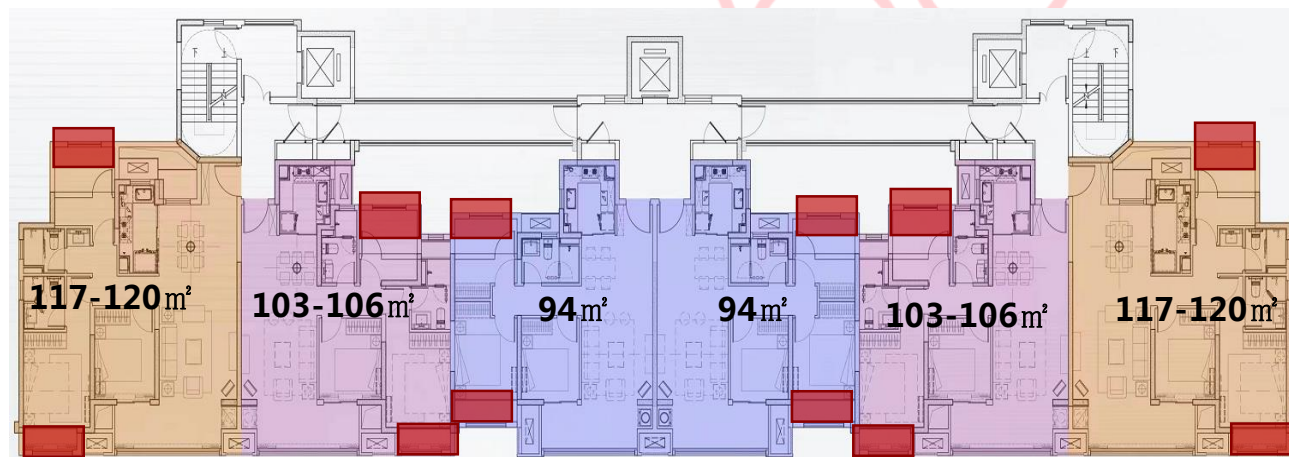
- 1、龙湖开发，品质稳健房企，口碑较好；
- 2、项目位于管城区金岱板块，临近南三环、中州大道等主干道，距离地铁4号线姚庄站0.4km，交通优势明显；周边十八里河、西吴河科普公园、管城体育公园旁；周边教育有创新街小学南台路校区（2023年建成）、东关小学、嵩阳中学等教育配套加持；
- 3、项目实景示范区展示，约2000m²坡地造景；纯高层设计，平均楼间距55米，最大63米；户型整体三面宽、南北阳台、主卧带飘窗、餐客一体，每个户型均有赠送面积；
- 4、相比竞品富田城、新城，价格具有优势，且开盘价低于宣传价格。

所属区域	管城区		所属板块	金岱板块	
项目位置	童心路南、文德路西		开发公司	郑州通瑞置业有限公司（龙湖）	
占地	83.31亩	建面	19.44万㎡	容积率	3.49
营售团队	自销		交房时间	毛坯1/2/3/4#2024年12月31日、毛坯8/9#2025年4月、精装2025年12月31日	
蓄客及到访	当天到访150组客户				
成交价格（元/㎡）	毛坯11500-12800，顶底11200起				
竞品价格（元/㎡）	富田城九鼎公馆毛坯5号院12300，一口价11500； 新城时光印象高层精装14500送车位，特价12200起；洋房标准层毛坯17500，一楼24000-25000，特价14999起				
营销政策	认筹：5万定存 优惠：外拓客户登记减5000元，双十二减2万元，定存98折，落位95折 分销：贝壳2.5%，米宅、抖音博主大别野地产观2%				
客户来源	多来自管城区地缘性客户，认可品牌、区位、配套				
预售情况	/				
备注	地块2022年6月22日成交，楼面价为4812元 /㎡，溢价率12%； 地块所建商品住宅（毛坯）综合销售均价不超过13650元/㎡，如采用成品房方式交付，装修价格不得超过2700元/㎡，且装修价格应一并计入销售价格，不得分拆为独立合同。				

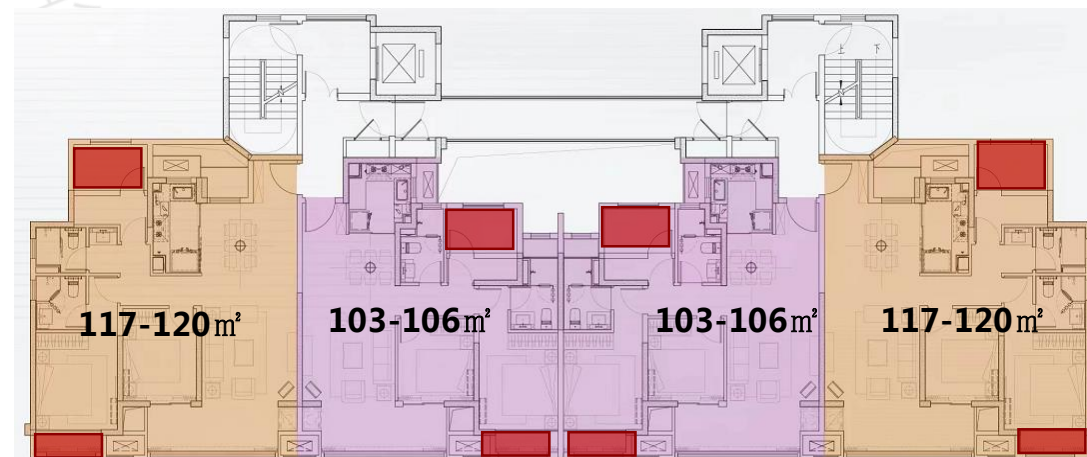
龙湖熙上/产品分析：94 m² 去化20套，103-106 m² 去化45套，117-120 m² 去化35套

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高：m	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1/4#	1D	3T6	27	2.9	三房两厅一卫	94	11500-12800 顶底11200起	108	20	19%
							三房两厅两卫	103-106		108	28	26%
							三房两厅两卫	117-120		108	20	19%
		2#	1D	2T4	27	2.9	三房两厅两卫	103-106		54	17	31%
							三房两厅两卫	117-120		54	15	28%
							合计					

1#、4#标准层平面图



2#标准层平面图



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>