

【2023年第6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：支持典型城市发展共有产权住房，推动住房保障体系持续完善

1、住建部：支持人口净流入的大城市，结合实际发展共有产权住房（2023.02.07）



- 2月7日，住建部副司长翟波发文表示，支持人口净流入的大城市结合实际发展共有产权住房，鼓励有条件的地方将公租房保障范围扩大到城镇常住人口住房、收入困难家庭。此前，住建部选取了北京、上海、深圳等六个城市试点开展共有产权住房建设，广东选取了广州、深圳、珠海、佛山、茂名作为共有产权住房建设的试点，其中广州、深圳、珠海已开展了项目实践，进一步持续加大十四五期间要求的住房保障体系的完善。

2、全国人大财经委：建议加快城市房地产管理法修法进程（2023.02.07）



- 2月7日，全国人大财经委建议相关部门加快城市房地产管理法的修法工作进度，该部已形成修订草案初稿，下一步，将认真研究吸收议案所提建议，组织各方专家力量深入研究，广泛听取意见，推动建立适应新发展模式的配套制度，配合有关部门完善房地产用地、财税、金融政策，及时将成熟有效的制度和政策纳入城市房地产管理法的修订内容，从而起到加强房地产市场的管理，保障房地产权利人合法权益。

3、央行：发布《金融控股公司关联交易管理办法》，防范金融风险（2023.02.08）



- 2月8日，为规范金融控股公司关联交易行为，促进金融控股公司稳健经营，防范金融风险，中国人民银行制定了《金融控股公司关联交易管理办法》，明确金融控股公司承担对金融控股集团关联交易管理的主体责任，规范集团内部交易运作，在做好自身管理的基础上，指导和督促附属机构做好关联交易管理，并统一管理集团对外关联交易及其风险敞口。此内容发布，有助于推动金融控股集团提升关联交易管理水平，防范利益输送、风险传染和监管套利，健全宏观审慎政策框架，进一步防范金融性风险发生。

4、农行：正加快保交楼专项借款配套融资等项目筛选评估（2023.02.08）



- 2月8日，农业银行公司业务部总经理谭敦宇在专项投资者关系活动上表示，为做好保交楼工作，人民银行出台了保交楼专项借款配套融资、保交楼贷款支持计划等政策工具，农业银行总行成立了工作专班，召开了专题推进会，全面传导监管政策要求，及时明确保交楼贷款的信贷政策、业务流程和操作要求，并对一级分行进行了特别授权。目前正在加快推进项目筛选评估、报送确认和贷款投放等工作。

城市：各地持续放宽购房政策，丹东放宽限购，哈尔滨楼市调控频繁出台

1、河北雄安：雄安新区住房保障体系基本形成，配置不低于30%的“只租不售”型住房（2023.02.06）



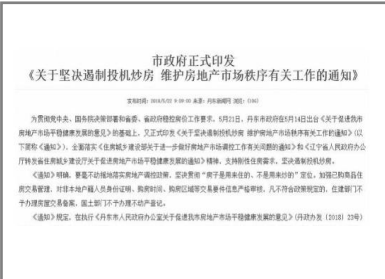
- 2月6日，河北雄安新区管委会已印发系列住房相关政策文件，建立起“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，**面向对象为北京非首都功能疏解单位人员**，配置不低于30%的“只租不售”型住房，**此次举措标志着具有雄安新区特色的住房保障体系基本形成。**

2、哈尔滨：发布20条稳楼市新政，二孩、三孩家庭购买首套或第二套新房可享补贴（2023.02.06）



- ①2月6日，哈尔滨市人民政府印发《关于进一步促进哈尔滨市房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知。指出，公积金贷款房龄年限由20年提升至30年，二孩、三孩家庭购买首套或第二套新房可享补贴。单职工贷款最高额度由50万元提高至60万元，双职工贷款最高额度由70万元提高至80万元。非哈市户籍的个人在9区购买首套或第二套新建商品住房，给予1万元一次性购房补贴。
- ②2月7日，哈尔滨市人民政府印发关于提振发展信心推动全市经济加快恢复整体好转的政策措施的通知。其中提到，**要推行“带押过户”模式，活跃二手房交易市场。**

3、丹东：放松限购，第二次申请公积金贷款不受间隔时间限制（2023.02.06）



- 2月6日，丹东放宽调控政策，**缩短限售年限至2年（原5年）**，其中二手房以过户备案合同日期为准，一手房以商品合同备案日期为准；此外**非本市户籍购新房由限购1套增至2套**。次日，公积金调整通知，受疫情影响办理缓缴公积金的企业职工，在2023年6月30日前申请公积金贷款和提取公积金，可视为正常连续缴存公积金，不受缓缴影响。同时，**缴存职工第二次申请公积金贷款不再受12个月以上间隔时间限制，在首次住房公积金贷款结清后，即可再次申请贷款。**

城市：太原及山东多地首套房公积金贷款比例降至2成，武汉限购政策放松

4、太原：首套房公积金贷款首付比例为2成（2023.02.06）



- 2月6日，根据山西省太原市住房公积金管理中心消息，太原公积金首房首贷首付比例为两成，即不低于购房总价的20%；购买第二套改善型住房申请住房公积金个人贷款的，首付比例为不低于购房总价的40%。

5、山东威海：灵活调整公积金政策，首套房公积金贷款首付比例下调至20%（2023.02.06）



- 威海市发布《关于调整住房公积金使用政策的通知》，将下调首套住房首付比例。购买首套自住住房申请公积金贷款的首付比例由30%下调至20%。同时，提高多孩家庭贷款额度。有未成年子女的二孩及以上家庭购买自住住房的最高贷款额度提高10万元（原单职工家庭50万元，双职工家庭80万元）。支持首付款提取公积金，并可同时申请公积金贷款，放宽商转公条件，取消办理商贷不超过3年限制，调整后为取证后即可申请，除威海市以外，2月初山东东营、临沂等城市公积金贷款购买首套房首付比例降至20%，公积金提额10万，单职40万，双职60万。

6、湖北省武汉市：发布16条稳经济措施，调整住房限购政策（2023.02.06）



- 2月6日，湖北省武汉市发布16条稳经济措施，支持居民家庭合理住房消费，结合房价和新房库存情况动态调整住房限购范围。在住房限购区域购房的居民家庭可新增一个购房资格，在非限购区域拥有的住房不计入居民家庭购房资格认定套数，非本市户籍居民家庭在限购区域购买首套住房的可实行购房资格“承诺办、容缺办”。调整后，本地人限购三套、外地人限购两套，武汉新房价格自2022年2月开始环比连跌11个月，同比连跌9个月，量价齐跌助力宽限购政策放开，对于其他新一线城市政策调整具有重要的示范作用。

7、安徽：2023年安徽将因地制宜开展现房销售试点（2023.02.06）



- 2月6日，在安徽省住房和城乡建设工作会议上，安徽省住建厅相关负责人透露，2023年安徽将因地制宜开展现房销售试点，新增保障性租赁住房11.3 万套（间），发放公租房租赁补贴 2.25 万户，改造老旧小区1246个。

城市：山东、济南鼓励住房消费，进一步支持刚需刚改需求释放

8、山东省：出台37条促进经济发展，支持发放购房消费券等形式（2023.02.06）



- 关于地产方面，支持各市采取发放购房消费券等多种形式促进住房消费。对新购买家庭唯一住房或第二套改善性住房，可通过适当方式予以支持。全面推行二手房交易“带押过户”登记模式，优化二手房交易流程。对多子女家庭购买首套自住住房的，允许各市适当上浮公积金可贷额度。

9、济南：将发放5000万元置业消费券（2023.02.07）



- 2月7日，据济南市住房和城乡建设局消息，济南将发放5000万元置业消费券，进一步支持刚性和改善性住房需求。2月8日至6月30日，凡是购新建商品住宅（不含商业、车位、储藏室等其他业态）并在济南市房地产信息系统前5千名签订网签合同的消费者（不含单位）均可有机会参与领取，每套合同对应1万元消费券。

10、南宁：出台38条促销费措施，开展购房宣传推介活动（2023.02.07）



- 2月7日，南宁市印发2023年促消费若干措施，围绕提升商圈消费、扩大汽车消费、激活餐饮消费、提振住房消费等四个方面提出38条措施。其中提出，将开展购房宣传推介活动，组织房企到外省市开展宣传推介，积极拓展外地客源，策划面向外地客群的线上、线下宣传推介；同时积极挖掘本地客源，组织企业在本地开展形式多样的宣传推介活动。同时引导金融机构落实好差别化住房信贷政策，进一步优化新市民住房金融服务。

11、长沙：延长职工家庭购买首套房实施阶段性“可提可贷”政策时间（2023.02.07）



- 2月7日，长沙市住房公积金管理委员会发布《关于延长住房公积金阶段性支持政策相关事项的通知》，提出受疫情影响缴存住房公积金存在困难的企业，以及职工家庭购买首套房实施阶段性“可提可贷”政策，均可延期至2023年6月30日。

城市：江西赣州中心城区三区停止限购，海口鼓励推广存量房转移登记带押过户

12、四川：优化住房限购、限售、二套房认定标准等政策（2023.02.07）



- 2月7日，四川省人民政府发布关于印发《聚焦高质量发展推动经济运行整体好转的若干政策措施》的通知。其中提到，促进房地产市场平稳健康发展。优化住房限购、限售、二套房认定标准等政策，支持符合条件的地方动态调整首套房贷款利率下限，落实居民个人换购住房个人所得税优惠政策，支持刚性和改善性住房需求。鼓励有条件的地区对引进人才、生育二孩或三孩家庭、进城务工人员等购买商品住房（含二手房）给予补贴。培育发展住房租赁市场，支持成都发挥好租赁住房贷款支持计划试点示范作用。

13、湖南：出台稳增长20条政策措施，用足用好保交楼专项借款和保交楼贷款支持计划等（2023.02.07）



- 2月7日，湖南省人民政府办公厅印发《关于打好经济增长主动仗实现经济运行整体好转的若干政策措施》的通知。指出，稳定房地产领域投资。支持房地产项目和参建企业、材料供应企业合理融资需求。落实房地产开发贷款、信托贷款等存量融资展期政策，帮助企业缓解短期偿债压力。用足用好保交楼专项借款和保交楼贷款支持计划等政策工具，鼓励金融机构加大配套融资支持力度。支持资产管理公司参与省内风险房地产企业的资产处置、项目并购。探索城市更新等房地产发展新模式，用足用好住房租赁政策，可利用住房公积金增值收益收购社会房源作为公租房、保障性租赁住房，满足各类群体租赁住房需求。

14、江西赣州：购房契税补贴政策延至6月，中心城区三区停止限购（2023.02.07）



- 2月7日，据赣州发布，赣州市政府已同意将章贡区、赣州经开区、蓉江新区享受契税补贴的购房时限由2022年12月31日延续至2023年6月30日。另外，章贡区、赣州经开区、蓉江新区已停止实行新建商品住房和二手商品住房限购政策。

15、海口：鼓励推广存量房转移登记“带押过户”模式（2023.02.07）



- 海口市自然资源和规划局、海口市住房和城乡建设局和国家税务总局海口市税务局近日联合发布《关于鼓励推广存量房转移登记“带押过户”模式的通知》进一步优化不动产登记办理环节，《通知》所指的推广存量房“带押过户”模式，适用于出售方已取得房屋所有权证或不动产权证但房屋设立抵押登记，买受人贷款购房的情形。

城市：无锡首套房贷款利率降至3.8%，义安房屋销售备案价下浮上限调升

16、深圳：出台积分入户办法，进一步吸引新市民（2023.02.08）



- 2月8日，深圳市发展和改革委员会、深圳市公安局、深圳市人力资源和社会保障局发布关于印发《深圳市积分入户办法》的通知，自2月15日起施行，有效期五年。拥有深圳市合法产权住房，每满1个月积1分；在深圳市租赁住房，每满1个月积0.2分。该落户政策对外来人口尤其是新市民的吸附力提升，进一步刺激购房需求释放。

17、安徽铜陵义安：房屋销售备案价下浮上限由10%调整到15%（2023.02.08）



- 2月8日，据安徽铜陵市义安区人民政府官网，铜陵义安发布《关于印发义安区促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》。提到：①至2023年3月15日（购房认定时间以《商品房买卖合同》备案时间为准，三层以下（含三层）的多层建筑，不享受上述购房补贴政策），房屋销售备案价格下浮限制由10%调整到15%；②至2023年6月30日，购买新建商品住房补贴实际缴纳契税额的100%；③鼓励采取货币化、房票等方式进行征收安置；④区内购房给予1-1.5万元/套的购房补贴。

18、无锡：首套房贷款利率降至3.8%（2023.02.08）



- 2月8日，根据《中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》，无锡市政府决定，自2023年2月8日(含)起，将无锡市新发放首套住房个人住房贷款利率下限由LPR-20BP调整为LPR-50BP。并且据悉，银行及无锡的多家楼盘已接到通知，无锡首套房贷利率最低调整为3.8%，2月8日开始执行。至此，无锡房贷利率正式迈入3字开头时代。

19、广州：支持项目“拿地即开工”（2023.02.08）



- 2月8日，广州市住房和城乡建设局官微发布市区住建系统优化营商环境服务承诺。其中包括，支持项目“拿地即开工”。深化完善施工许可分阶段审批机制，做好施工许可与施工图审查、消防审查、融合监管、竣工联合验收等关键节点之间的无缝衔接，持续提高审批系统信息共享化、申报便利化、审批智能化水平，全面实现施工许可变更全流程网上办理。

城市：江西持续防范化解优质头部房企风险

20、江西：落实16条金融措施，防范化解优质头部房企风险（2023.02.08）



- 2月8日，江西省人民政府印发《关于进一步巩固提升经济回稳向好态势的若干措施》。其中提到，促进房地产市场平稳健康发展。坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，因城施策用足用好政策工具箱，大力支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，增加保障性租赁住房供给，探索长租房市场建设。扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。**落实16条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险。**完善房地产市场平稳健康发展长效机制，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

21、内蒙古乌兰察布：住房公积金最高贷款额度提至80万元（2023.02.09）



- 内蒙古乌兰察布市住房公积金中心印发《关于调整贷款额度的通知》，根据乌兰察布市人民政府办公室关于印发《乌兰察布市规范房地产市场促进商品房库存销售的若干措施(试行)》的通知，现将现行的单缴职工最高贷款额度由40万元提高到50万元，双缴职工最高贷款额度由70万元提高到80万元。

房企：中国东方资产管理股份有限公司与旭辉集团股份公司达成战略合作

1、保利发展：125亿元定增募资申请获证监会受理（2023.02.07）



- 2月7日，保利发展发布关于2023年度非公开发行A股股票申请获得中国证监会受理的公告。保利发展表示，本次的发行对象为包括保利集团在内的不超过35名（含35名）的特定对象，募集资金总额不超过125亿元。

2、旭辉：与中国东方资产达成战略合作，全面落实房地产长效机制（2023.02.08）



- 2月8日，中国东方资产管理股份有限公司与旭辉集团股份公司签署战略合作协议。此次战略合作协议的签订，是双方深入贯彻落实党中央、国务院决策部署的重要举措。双方将主动把握当前房地产金融领域风险化解政策的窗口期及市场机遇，全面落实房地产长效机制，做好“保交楼、保民生、保稳定”工作，促进金融与房地产正常循环。

3、龙湖：标普确认龙湖集团投资级评级，展望上调为稳定（2023.02.09）



- 2月9日，标普确认龙湖集团的投资级评级，展望上调为稳定。这是2022年下半年以来，三大国际评级机构首次上调中国房企展望。标普认为，自2022年11月以来，中国对部分房地产开发商采取了一系列支持措施，龙湖集团是其中的主要受益者，此外龙湖的经营性收入持续增长，公司资金流动性正在增强，因此维持公司投资级评级，展望上调为稳定。

4、金茂：传西南、华东区域合并或拆分部分城市公司（2023.02.09）



- 中国金茂正式下发了对西南区域的城市公司合并及相关人事调整通知。具体来看，成都公司合并贵阳公司，总理由原成都总经理张显刚担任；重庆公司合并昆明公司，总经理将由重庆公司总经理李洪胜担任。华东区域也有变动的消息。环沪公司拆分，嘉兴由上海公司管理，湖州由杭州公司管理；宁波营销总经理蒲涛宇调任杭州，杭州营销总经理邵明月则调任华东区域本部，原上海区营销总经理任海宏调任宁波。

河南：提出以郑州、开封为试点，积极探索预售制度改革和现房销售

1、河南省：第一批专项借款项目计划10月底前全部建成交付，并提出以郑州、开封为试点，积极探索预售制度改革和现房销售（2023.02.7）



- 2月7日，全省住房和城乡建设工作会议在郑州召开，会上通报了2023年重点工作。其中提到，今年将开展住房优居行动，抢抓政策机遇，动员各方力量，化解问题楼盘，恢复市场信心，提高住房品质，扩大住房消费。
- 在保交楼、化风险方面，围绕第一批专项借款项目10月底前全部建成交付、第二批年底前交付50%目标，发挥“一楼一策一专班一银行”机制作用，以周保月、以月保季、以季保年，确保按时间节点完成目标任务。并明确提出，今年将进一步规范商品房预售资金监管，逐步提高预售门槛，以郑州、开封为试点，积极探索预售制度改革和现房销售。除河南以外，多省份将现房销售试点提上日程，2月6日四川提出将支持有条件的城市开展商品房现售试点，积极推动房地产业向新发展模式平稳过渡，安徽提出今年安徽将因地制宜开展现房销售试点，推动房地产业向新发展模式转变。山东在住房和城乡建设工作会议强调，将逐步提高预售门槛，鼓励有条件的地方先行先试，开展现房销售试点，对维护购房者权益意义重大。

2、郑州：郑州市2023年首轮集中供地完成出让（2023.02.07）

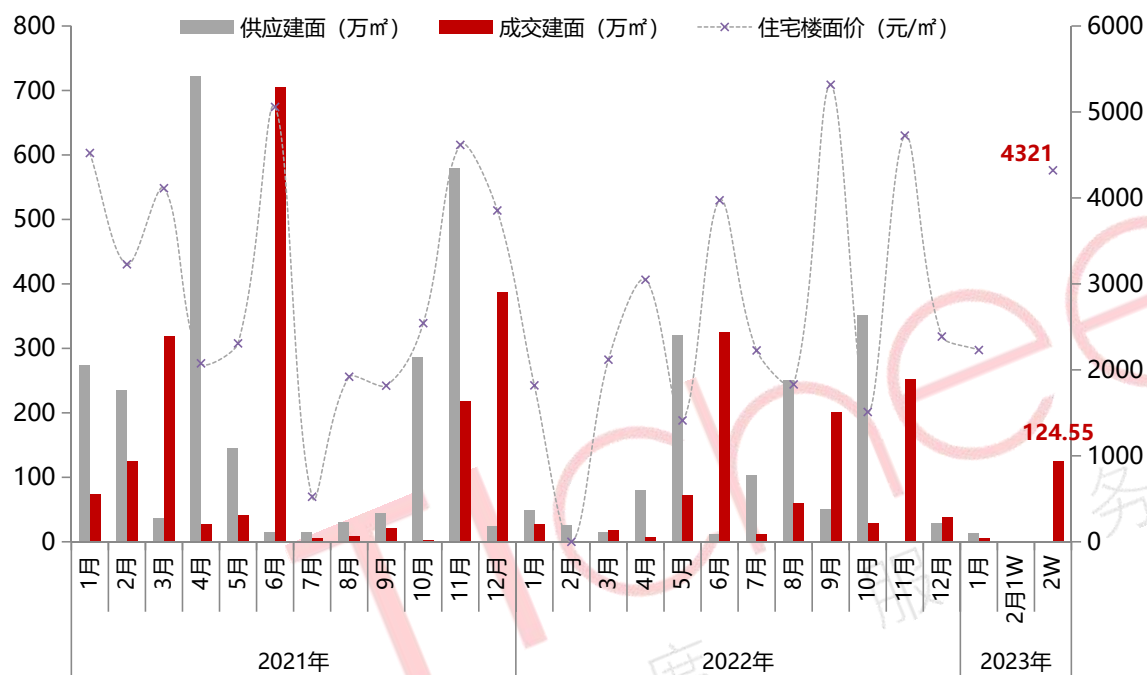


- 共出让11宗涉宅用地，涉及中原区3宗，管城区2宗，金水区、惠济区、高新区、上街区、二七区、郑东新区各1宗，起始价共计90.59亿元。最终11宗地块中，10宗底价成交、1宗流拍，成交出让面积43.86万平方米，总成交规划建面124.5万平方米，共收金53.82亿元。

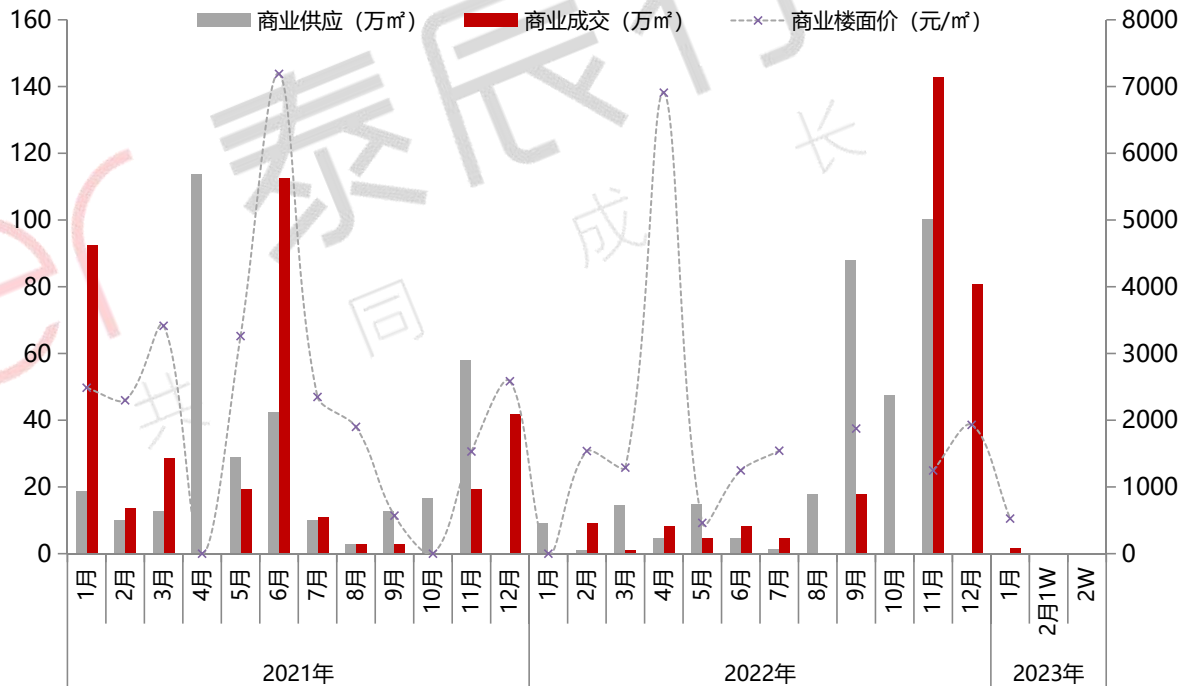
土地汇总：本周受集中土拍影响，共计成交住宅建面124.55万m²，无供应

2月2周受集中土拍影响，住宅成交124.55万m²，成交楼面价4321元/m²，除集中地以外，登封1宗住宅用地暂无公布，港区1宗住宅用地中止

2021年1月-2023年2月2周大郑州住宅用地供求走势



2021年1月-2023年2月2周大郑州商业用地供求走势



2月2周集中供地以外土地成交情况

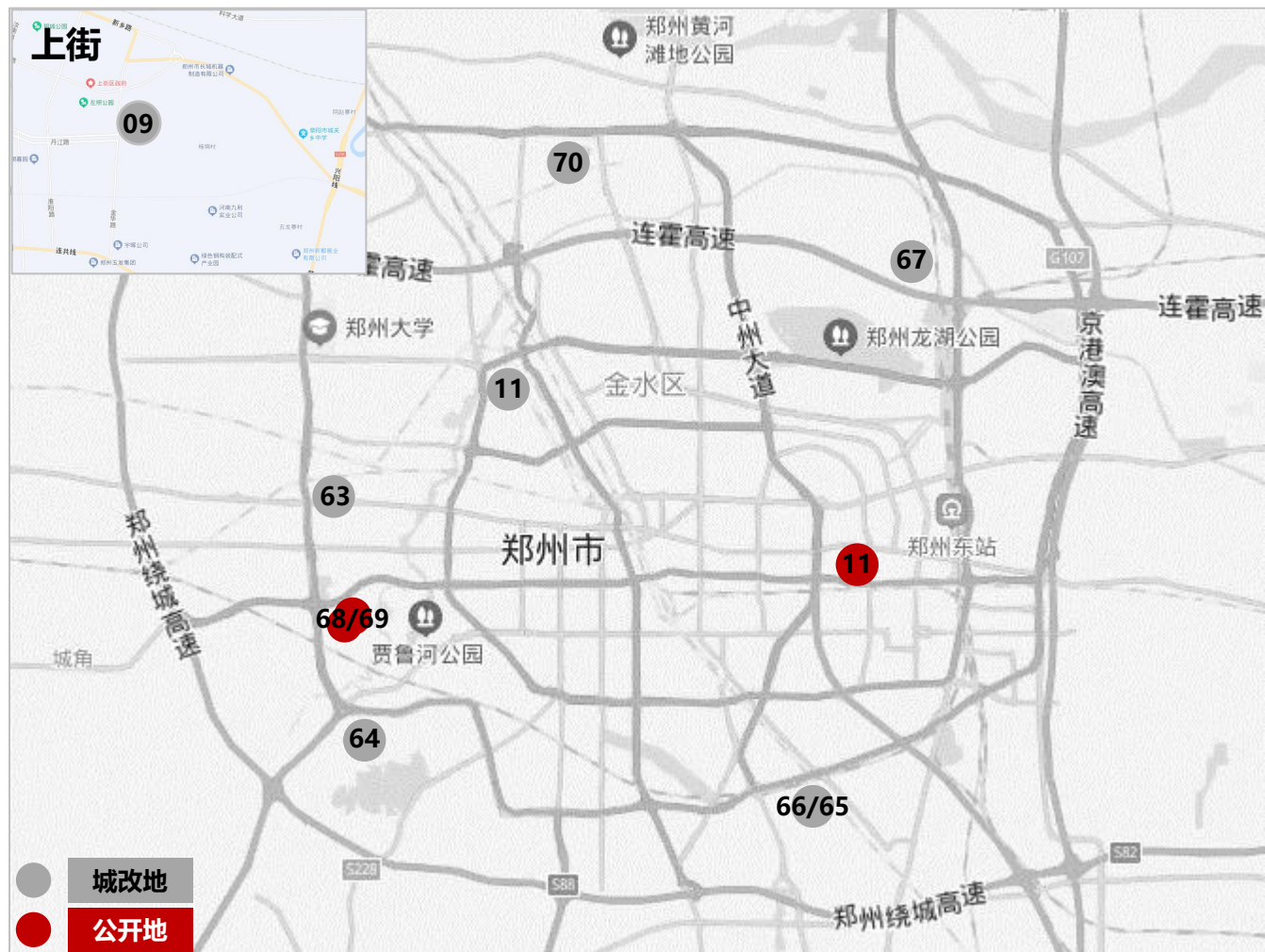
区域	供应日期	成交日期	土地编号	是否成交	土地位置	用途	使用权面积(亩)	计容建面(万m ²)	容积率	建筑限高(米)	绿化率(%)	起拍单价(万元/亩)	起拍楼面价(元/m ²)
登封	2022-12-29	2023-2-8	登政出〔2022〕19号(网)	结果未公布	登封市福佑路与颍河路交叉口西北	商品住宅	20.65	2.48	1.8	<36	>30	263	2192
航空港区	2022-12-30	2023-2-7	郑港出〔2022〕52号(网)	中止	大德路以南、仁静街以东	商品住宅	58.09	6.97	1.8	<60	>35	421	3507
合计							78.74	9.45					

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）

集中土拍：主城公开地共3宗，1宗流拍，城投托底趋势不减

集中供地中，供应含上街一共11宗住宅地块，其中东区11号公开地流拍，合计成交10宗，占地658亩，建面124.5万㎡，主城除建业摘得五龙口后期1宗城改地以外，其余地块基本城投托底

2023年2月首批次（2022年第四批次）集中土拍一览



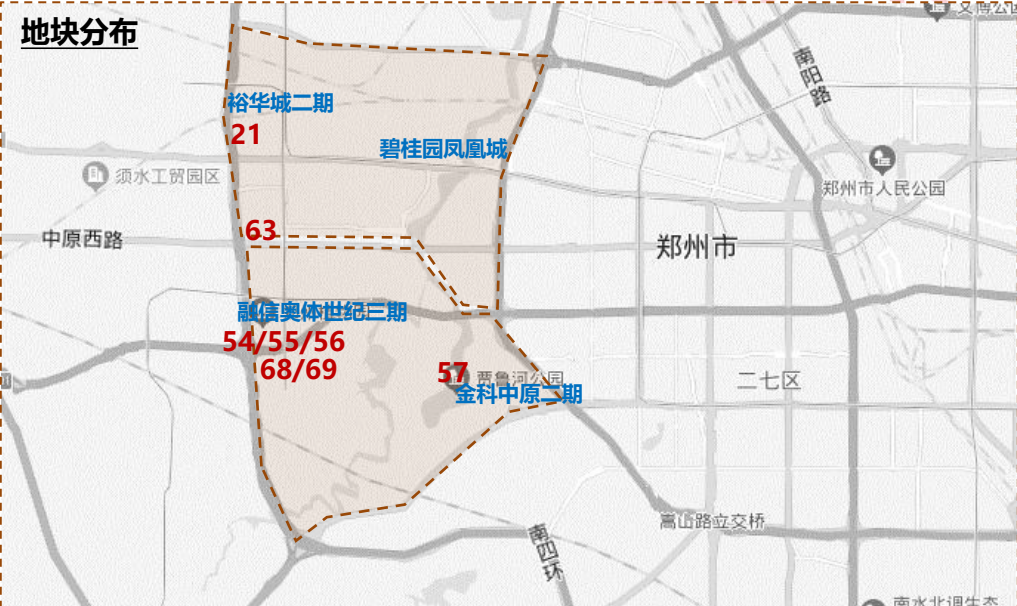
中原区-68号（常庄板块） 总建面：5.15万㎡ 容积率：2 成交价：31815万元 成交单价：824万元/亩 楼面价：6178元/㎡ 土地开发模式： 公开地 竞得房企： 中原城投	中原区-69号（常庄板块） 总建面：5.08万㎡ 容积率：2.1 成交价：31294万元 成交单价：863万元/亩 楼面价：6161元/㎡ 土地开发模式： 公开地 竞得房企： 中原城投	郑东新区-11号 总建面：65.42万㎡ 容积率：3.58 成交价：—— 成交单价：—— 楼面价：—— 土地开发模式： 公开地、产业用地 竞得房企： 流拍
高新区-11号（冉屯路板块） 总建面：13.79万㎡ 容积率：4.87 成交价：49277万元 成交单价：1160万元/亩 楼面价：3574元/㎡ 土地开发模式： 五龙口城中村改造 竞得房企： 建业&富力	惠济区-70号（惠济板块） 总建面：35.80万㎡ 容积率：3 成交价：153754万元 成交单价：859万元/亩 楼面价：4295元/㎡ 土地开发模式： 毛庄城中村改造 竞得房企： 惠济城投	中原区-63号（常西湖板块） 总建面：14.17万㎡ 容积率：4 成交价：51710万元 成交单价：973万元/亩 楼面价：3649元/㎡ 土地开发模式： 孙庄城中村改造 竞得房企： 中原城投
金水区-67号（杨金板块） 总建面：23.18万㎡ 容积率：2.5 成交价：123944万元 成交单价：891万元/亩 楼面价：5346元/㎡ 土地开发模式： 马头岗合村并城项目 竞得房企： 省交投	管城区-65号（商都新区板块） 总建面：9.08万㎡ 容积率：3 成交价：35029万元 成交单价：771万元/亩 楼面价：3856元/㎡ 土地开发模式： 苏庄八郎寨合村并城项目 竞得房企： 管城城投	管城区-66号（商都新区板块） 总建面：7.35万㎡ 容积率：2.5 成交价：32832万元 成交单价：744万元/亩 楼面价：4466元/㎡ 土地开发模式： 苏庄八郎寨合村并城项目 竞得房企： 管城城投
二七区-64号（侯寨板块） 总建面：3.01万㎡ 容积率：1.4/成交价：20906万元 成交单价：648万元/亩 楼面价：6948元/㎡ 土地开发模式： 马寨合村并城改造 竞得房企： 二七城投	上街区-09号 总建面：7.94万㎡ 容积率：2.5 成交价：7619万元 成交单价：160万元/亩 楼面价：960元/㎡ 土地开发模式： 公开地 竞得房企： 郑州顺邦置业有限公司	

典型地块：其余2宗公开地位于中原区，均由中原城投底价摘得

中原区63号地位于碧沙岗板块，城改地楼面价3649元/m²，较前期摘地价格变化不大，68/69号地位于常庄板块，公开地楼面价6178/6161元/m²，当前片区主推高层产品，量价实现度不高，均价13500元m²左右，流速相对较慢

近两年中原区（碧沙岗-常庄板块）分批次，开发住宅地块供销信息对比

板块	地块编号	土地批次	供应日期	成交日期	房企	地块性质	面积（亩）	计容建面(万m²)	容积率	起拍楼面价（元/m²）	起拍价（万元）	成交价(万元)	成交地价（万元/亩）	成交楼面价（元/m²）
常西湖板块	63	22.4	2022-12-29	2023-2-7	中原城投	城改	53.14	14.17	4	3649	51710	51710	973	3649
常庄板块	68	22.4	2022-12-29	2023-2-7	中原城投	公开	38.62	5.15	2	6178	31815	31815	824	6178
常庄板块	69	22.4	2022-12-29	2023-2-7	中原城投	公开	36.28	5.08	2.1	6161	31294	31294	863	6161
常庄板块	16	21.1	2021-4-30	2021-6-3	金科中原二期	城改	55	12.73	3.5	3726	47447	47447	869	3726
常庄板块	54	22.3	2022-10-22	2022-11-25	中原城投	城改	62.95	11.33	2.7	4428	50174	50174	797	4428
常庄板块	55	22.3	2022-10-22	2022-11-25	中原城投	城改	75.04	14.51	2.9	4126	59854	59854	798	4126
常庄板块	56	22.3	2022-10-22	2022-11-25	中原城投	城改	35.61	7.12	3	4043	28788	28788	809	4043
常庄板块	57	22.3	2022-10-22	2022-11-25	中原城投	城改	26.86	6.27	3.5	3810	23880	23880	889	3810
常庄板块	36	21.1	2021-4-30	2021-6-3	融信三期	城改	92	22.10	3.6	3485	77014	77014	836	3485
常西湖板块	28	21.1	2021-4-30	2021-6-3	裕华城二期	城改	33	8.12	3.65	3832	31098	31098	932	3832
常西湖板块	75	21.3	2021-11-23	2021-12-27	碧桂园凤凰城	城改	38	10.72	4.2	3642	39043	39043	1020	3642
常西湖板块	21	22.2	2022-8-17	2022-9-21	郑地&中原城投	城改	39.26	9.55	3.65	3875	37021	37021	943	3875



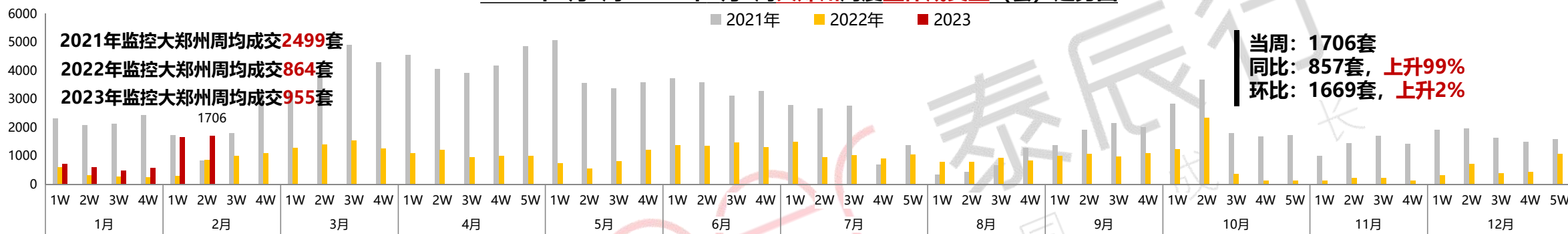
周边主要已售竞品项目量价表现

周边已售竞品项目	在售物业类型	成交均价	近半年月均流速（套）
融信奥体世纪三期	高层89/108/129m²	二期毛坯14500（尾盘） 主推三期当前精装13500	受项目前期维权及当期工程缓慢问题，去化不佳
裕华城二期	高层89/95m²/105m²	毛坯13000-13500	10-15套
碧桂园凤凰城	高层89-118m²	精装12500，毛坯10000，3# 楼特殊楼层8000起	30套
金科中原二期	待售	/	/

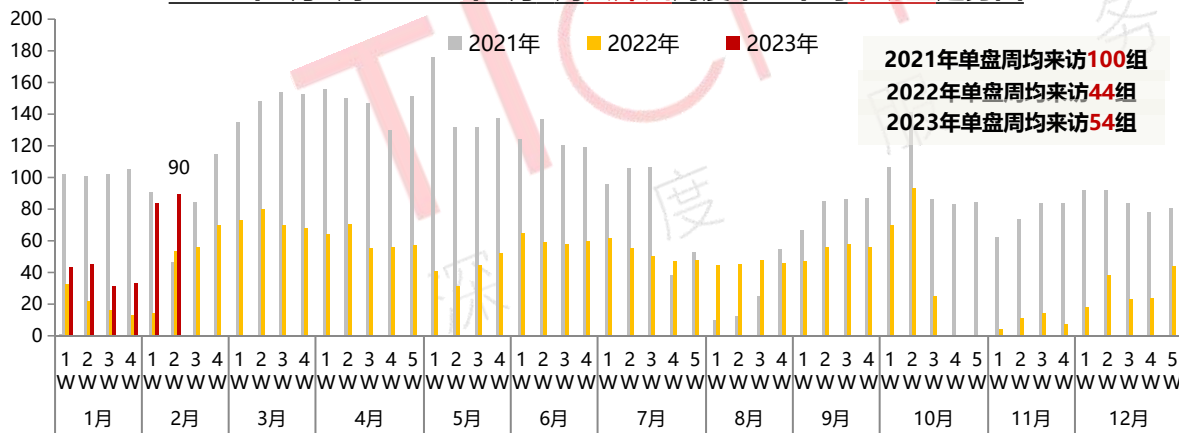
整体数据：市场热度不减，总成交套数上升2%，单盘成交均值上升10%

2月2周市场热度依然保持超预期的韧性，总成交**1706套**，上升2%，单盘来访**90组**，环比上升7%，单盘成交**7.8套**，环比上升10%

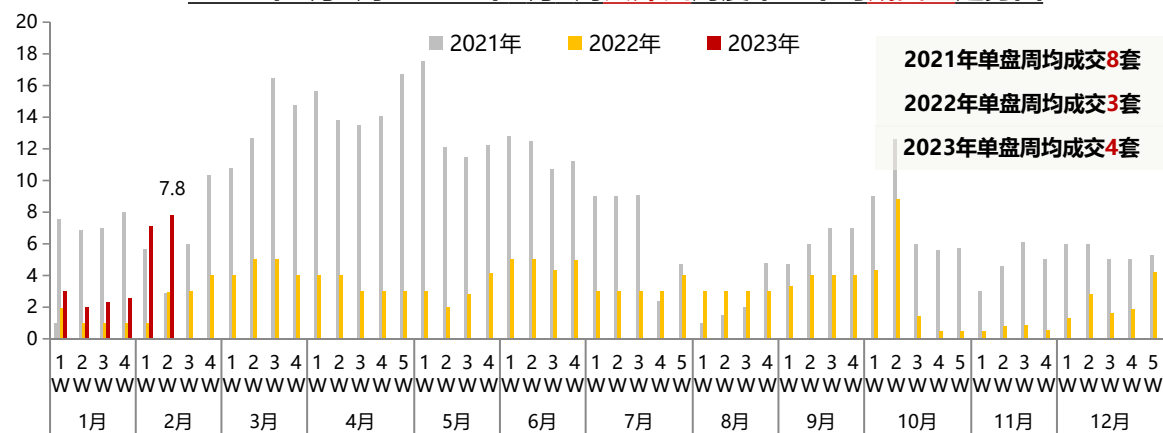
2021年1月1周-2023年2月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年2月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2021年1月1周- 2023年2月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



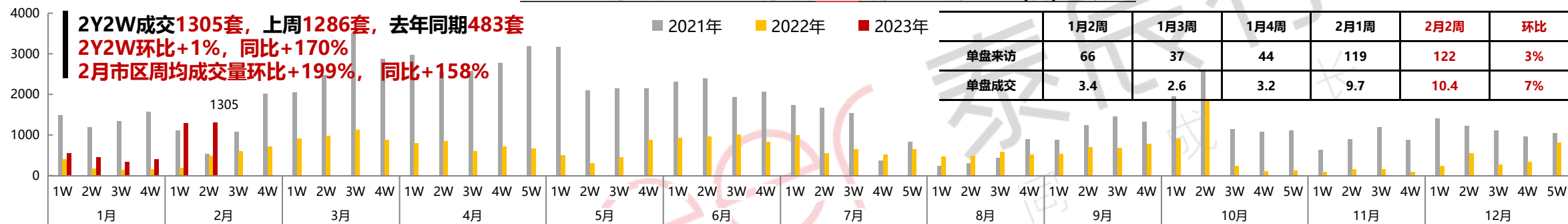
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：2月2周（2.06-2.12）大郑州实际监控到项目236个，其中在售项目220个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

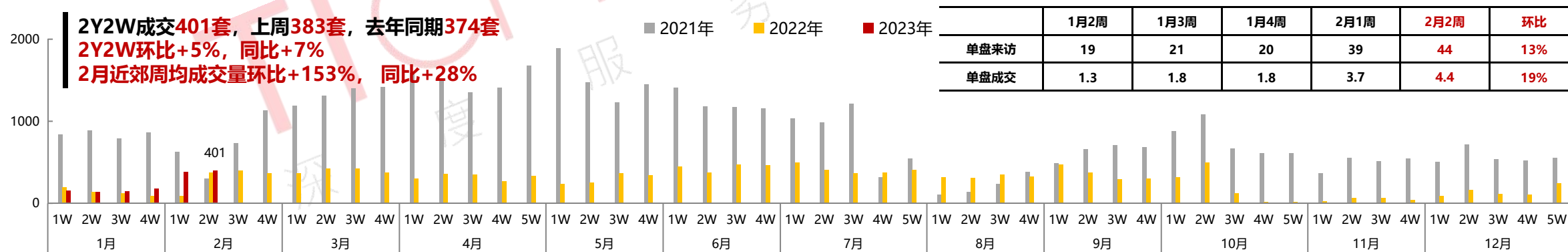
城郊数据：市区/近郊需求持续释放，访交同环比均正向回升

2月2周市区总成交**1305套**，环比上升**1%**；单盘成交**10.4套**，环比上升**7%**；
近郊总成交**401套**，环比上升**5%**；单盘成交**4.4套**，环比持平上升**19%**

2021年1月1周-2023年2月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年2月2周近郊周度整体成交量（套）走势图



项目榜单：本周TOP15共成交702套，环比上周659套上升7%

谦祥云栖学区+送车位共同促进，成交75套居于榜首，华润、美盛、保利、万科等房企项目成交依然稳健上升

2023年2月2周大郑州项目TOP15成交排名

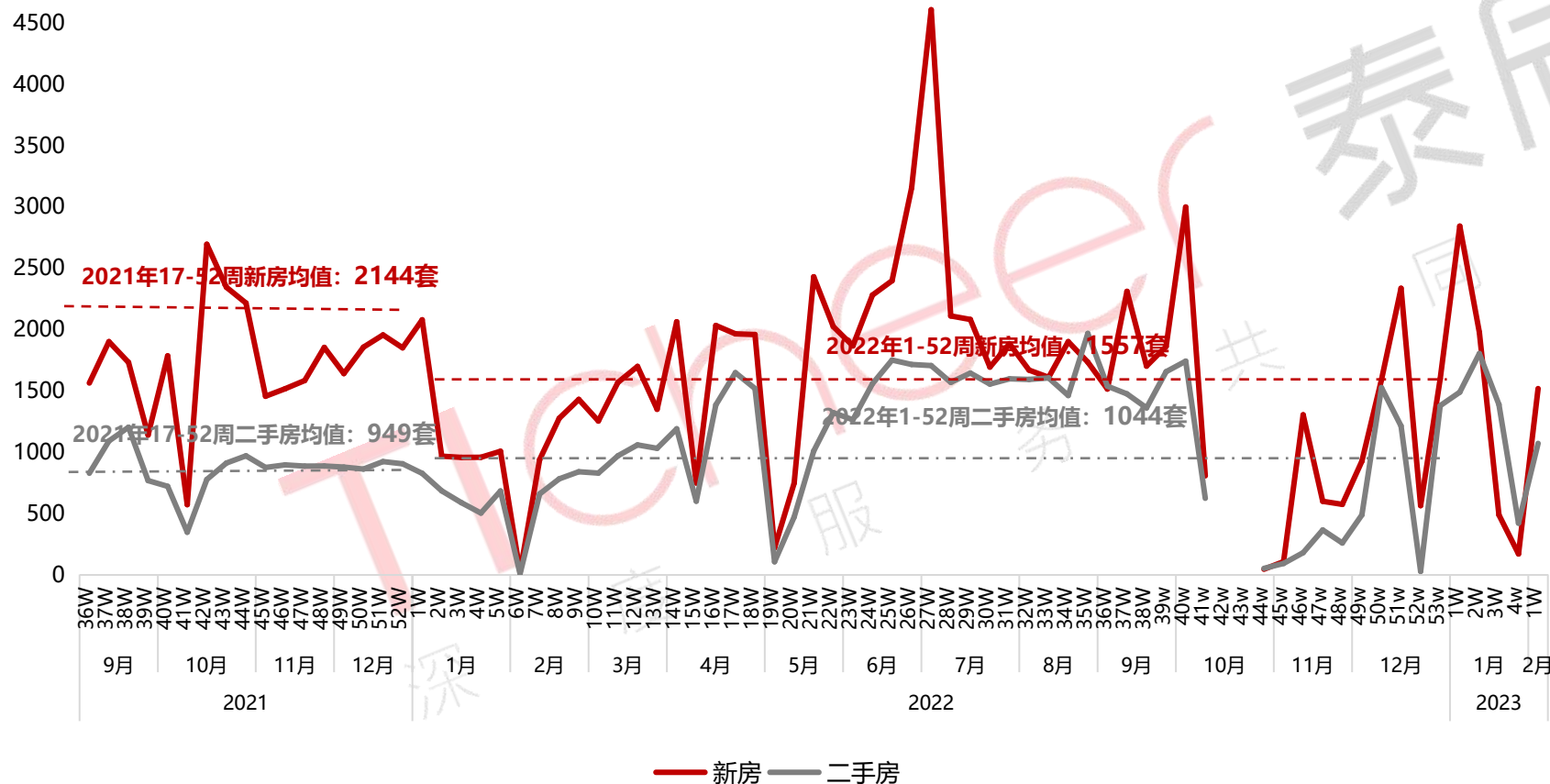
排名	区域	项目	本周成交量	正常售价	分期	分销
1	高新区	谦祥云栖	75	高层毛坯16000	首付10%，2年4次， 购房送车位，今年拿合同上郑州中学，明年上郑州中学玉兰街小学（写到合同里）	贝壳 58：点位2.5%
2	管城区	万科大都会&都会天际	65	高层精装11500，20套特价房9800起	无	贝壳、房友、58，点位2.5%，送4万车位券
3	金水区	美盛教育港湾	65	17、16、12、18号楼17500-19000；1、2、4号楼19000-20000，特价房17000起	2月6日起，首付10%每周递减1000元；首付30%每周递减500元	58、贝壳，佣金2%；全民推荐3万
4	金水区	保利大都汇	59	小高精装17800-19600	15%，保利小贷，最长两年 180㎡少2个点，其他户型少1个点优惠	贝壳、房小宝，1.5%跳2% (大于15套实施跳点)
5	新郑市	万科星图	53	高层精装8000-8700	无	58、贝壳、朴邻3.5%
6	高新区	保利和光屿湖	51	二期毛坯10400-11000；洋房14300	首付10%，剩余首付延期6个月；首付5%，延期1年	贝壳、58，佣金3万
7	二七区	佳源名门橙邦	49	高层毛坯14000，特价房12000	首付5%， 剩下延期至6月底前付清	58，5万/套
8	管城区	龙湖熙上	44	周内加推9号楼毛坯12300-13000元/㎡，之前11500-12800，顶底11200起	无	贝壳，2%
9	惠济区	谦详时光序	44	高层毛坯特价13000起，最低12400	首付5%，剩余25%一年内2次付清	58，贝壳，3%，成交一套经纪人奖励2000现金
10	中原区	华润琨瑜府	35	二期：11500-12000 三期润园：毛坯高层标准层均价13700-14300瑜公馆12500	执行首付20%，利率3.8；首付10%；延期1个月	贝壳分销聚焦至3月3日。佣金由3%提升至3.5%；同步输出50元京东卡+2000元成交奖励
11	惠济区	万科翠湾中城	35	悦曦园18000，翠澜园16000	无	58、贝壳，1.5%
12	高新区	保利文化广场	33	15000-16400	首付10%，剩余首付延期3个月	58、贝壳，佣金1.5%跳2%，20套起跳
13	管城区	电建洺悦融园	33	精装高层17000-19000， 推出20套一口价特价房，价格16500	无	2月1日开始，分销点位提高至1.8%跳2.5%跳3%，20套跳2.5，50套起跳3%；
14	高新区	大正水晶森林	31	12100， 2月6日起价格上调200	首付5万，剩余交房前一次结清	贝壳，3万/套
15	经开区	金茂越秀未来府	30	毛坯16200-17000 精装18200-18500	无， 9号楼已取证认筹	58，佣金4%

数据来源：泰辰市场监控中心

网签数据：2月1周新房/二手房成交量环比明显上涨

节后周新房成交1516套房源，同比去年节后周同比上涨62%，环比春节周上涨802%，二手房成交1069套房源，同比上涨63%，环比涨幅155%

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	1516	62%	802%
当月	1516	62%	802%

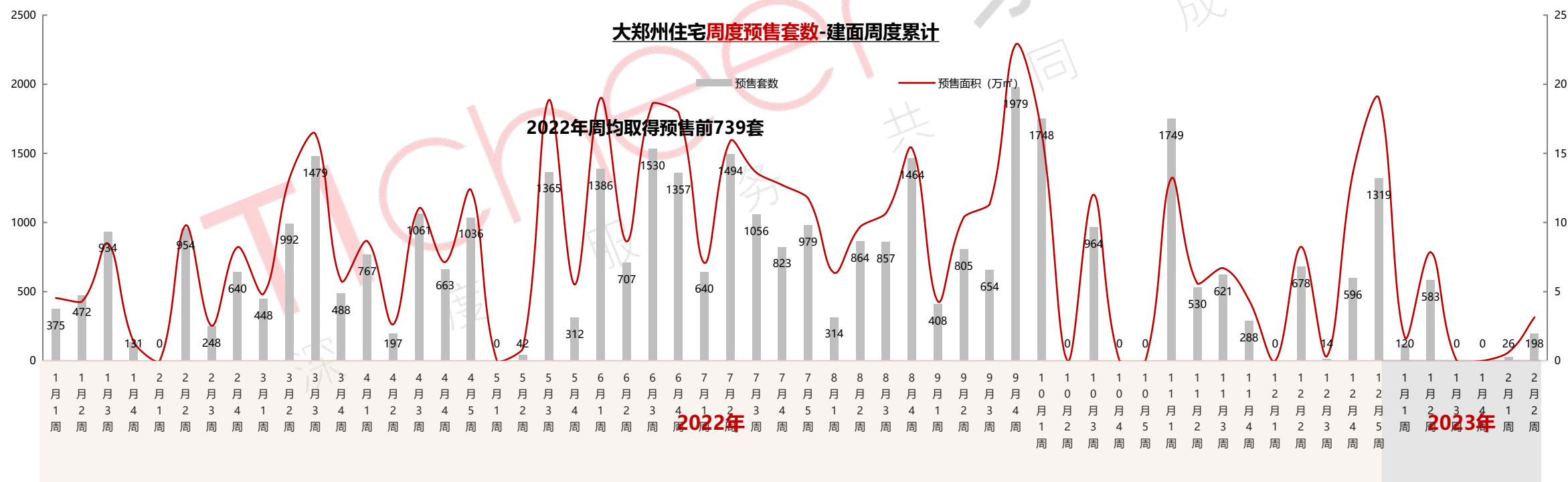
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1069	63%	155%
当月	1069	63%	155%

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：1.30-2.05，鉴于对比维度合理，周度数据同比去年节后周计算，来源：360房产网

项目预售前公示： 本周3盘续销取证，合计住宅预售198套

共计3个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计**198套**，建面**3.15万㎡**

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
住宅 待售	2023.02.08/ 2021.5.18	正商智慧城	新郑市/ 南龙湖北	城改	3#	42	0.58	高层112-132㎡三房-四房; 洋房124-175㎡三房-五房	在售五期，建面14.89万㎡，容积率2.49，规划6栋高层和7栋洋房，面积 段涵盖112-175㎡三房/四房/五房	待售
住宅 待售	2023.02.09	东悦水岸和悦园	中牟县/绿博板 块	城改	9/10/11/12#	48	1.21	高层住宅面积96-181㎡	省建筑设计院家属院，高层住宅面积96-181㎡，均价6463元/㎡	待售
住宅 待售	2023.02.10/ 2021.6.3	金茂未来府	经开区/ 经开老城板块	净地	9#	108	1.36	高层89-113㎡三房/128- 146㎡四房	目规划24栋18/26/27F的高层，规划户数2463户，共有 89/223/128/146/168㎡五个户型	待售
合计						198	3.15			

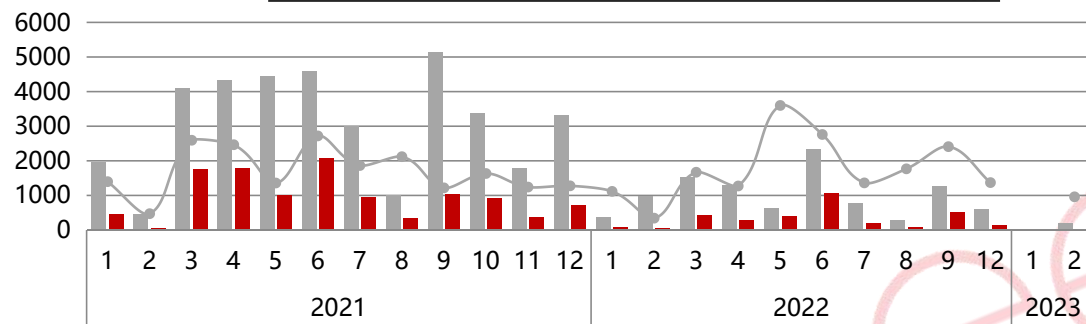


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

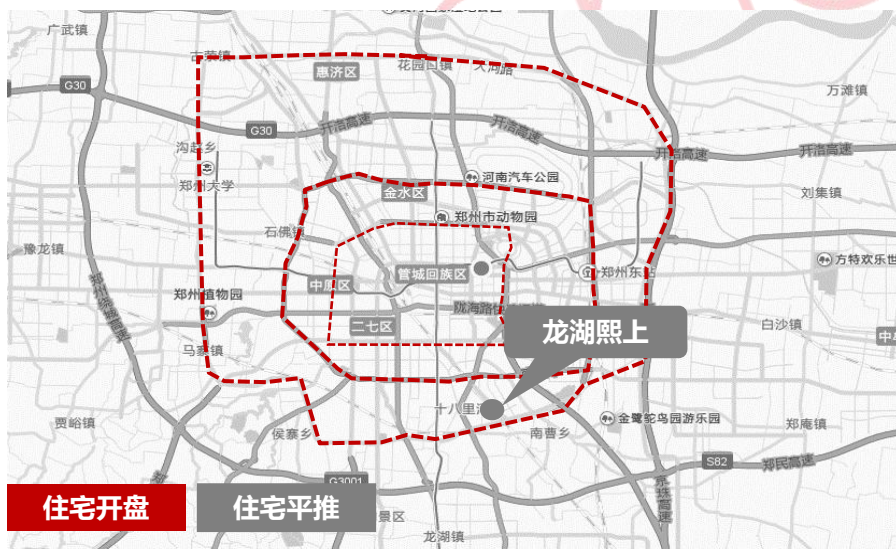
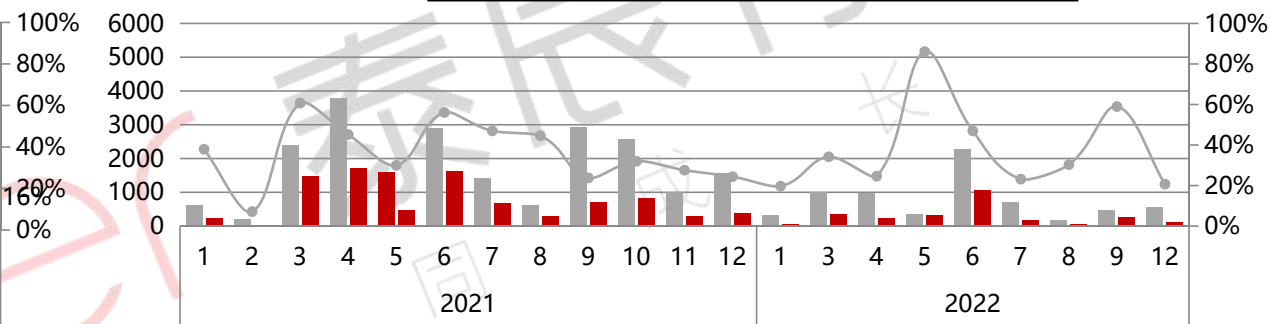
开盘表现：本周龙湖熙上无证落位，价格较之前有所上调，去化率16%

管城区-龙湖熙上-于2月11日平推高层9#，无分期，毛坯12300-13000元/m²，去化率16%；项目前期低价首开，凭借高性价比、及稳健房企背书，成交热度持高不下，本次加推借助市场热度回升，价格上调

2021.1-2023.2大郑州住宅推售去化表现（开盘+平推）



2021.1-2023.2大郑州住宅开盘去化表现（开盘）



2023年2月2周开盘/平推项目信息汇总

类型	项目名称	装修情况	成交均价（元/m ² ）	推出套数	销售套数	去化率
平推	龙湖熙上	毛坯	12300-13000	192	30	16%
合计				192	30	16%

龙湖熙上/平推表现：

龙湖品牌背书+产品+性价比，平推9#，当天落位30套，去化表现一般

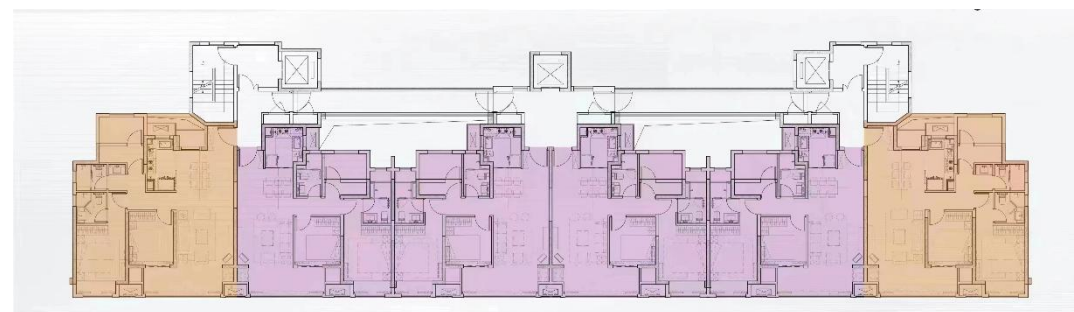
- ◆ **去化情况：**2月11日加推高层9#（1D34F3T6）104/118㎡房源；**共计192套，无证落位30套，去化率16%；**
- ◆ **加推面积：**高层——104/118㎡三室两厅两卫；
- ◆ **价格情况：**12300-13000元/㎡（毛坯）
- ◆ **优惠政策：**5万定房，认购优惠3%，团购优惠1%，认购享2万元折扣，额外优惠98折；
- ◆ **首付分期：**无；
- ◆ **分销政策：**贝壳2%；
- ◆ **平推分析：**

- 1) 龙湖开发，房企资金稳定，口碑较好，项目自身工程进度正常；
- 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，景观资源丰富；
- 3) 项目实景示范区展示；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) 本次加推价格高于首开，无蓄客平推，去化表现不及预期。

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2022/11/18	首开	高层	1/2/4#	27F	2T4/3T6	94/103-106/117-120㎡三房	11500-12800 顶底11200起	毛坯	432	100	23%
2023/2/11	加推	高层	9#	34F	3T6	104/118㎡三房	12300-13000	毛坯	192	30	16%



9#(1D34F3T6)



**118㎡三室两厅两卫+ 104㎡三室两厅两卫+104㎡三室两厅两卫+104㎡三室两厅两卫
+104㎡三室两厅两卫+118㎡三室两厅两卫**

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>