

【2023年第8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：证监会启动不动产私募投资基金试点/财政部支持合理住房需求，配合做好保交楼稳民生工作

1、证监会：启动不动产私募投资基金试点，盘活存量资产，房企纾困又迎利好（2023.02.20）



- 2月20日，证监会宣布已于近日启动了不动产私募投资基金试点工作。同日，中国证券投资基金业协会发布《不动产私募投资基金试点备案指引（试行）》。
- 通知明确不动产私募投资基金的投资范围包括特定居住用房（含存量商品住宅、保障性住房、市场化租赁住房）、商业经营用房、基础设施项目等，几乎涵盖了所有房地产类资产，并不只局限于个别“政策红利型资产”；
- 要求试点基金产品投资者首轮实缴出资不得低于1000万元人民币，且以机构投资者为主，自然人投资者合计出资金额不得超过实缴金额的20%。试点基金在符合一定前提下可以扩募，并鼓励境外投资者以QFLP方式投资不动产私募投资基金。
- 自2017年私募资金被限制投向房地产开发企业以来，此次政策明显松动，不动产私募投资基金试点工作的推进算是去年11月三支箭政策的进一步落地。本次试点将大部分不动产业态一次性纳入，充分体现了监管机构盘活存量资产、满足合理融资需求的态度。

2、国资委：做好房地产等重点领域风险防控，牢牢守住不发生重大风险底线（2023.02.20）



- 2月20日，国资委党委召开扩大会议。会议指出，要积极行动起来，加快推进国资央企高质量发展，在促进消费、扩大有效投资、防范化解风险等方面下更大功夫，围绕“一利五率”目标管理体系，推动中央企业实现质的有效提升和量的合理增长。另外，强化企业创新主体地位，不断提高科技投入产出效率；着力推进新一轮国企改革，提高企业核心竞争力、增强核心功能；优化调整国有资本布局结构，加大对战略性新兴产业的布局；提高有效投资质量，提振发展信心；做好企业债务、房地产、金融等重点领域风险防控，牢牢守住不发生重大风险的底线。

3、财政部：支持刚性和改善性住房需求，配合做好保交楼、稳民生工作（2023.02.22）



- 2月22日，财政部党组书记、部长刘昆公布在全国财政工作会议上的讲话，讲话中提到，2023年要积极稳妥防范化解风险隐患，牢牢守住不发生系统性风险底线。用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，加大保障性租赁住房供给，配合做好保交楼、稳民生工作，促进房地产市场平稳发展。

全国：房地产市场再迎利好，住房租赁“金融17条”落地

2月24日，央行、银保监会联合发布关于《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》公开征求意见的通知。《意见》以商业可持续为基本前提，旨在建立健全住房租赁金融支持体系。



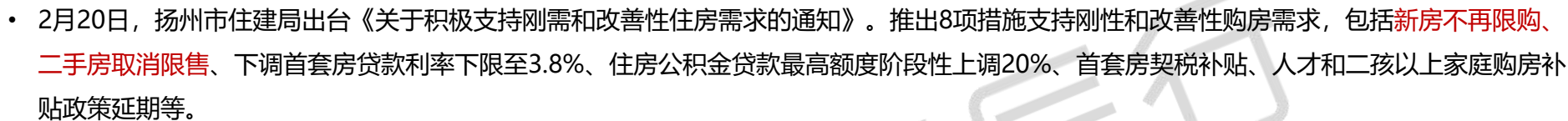
➤ 《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》的通知：

- 1、**支持商业银行向房地产开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位等各类主体新建、改建长期租赁住房发放开发建设贷款。租赁住房建设的项目资本金比例应不低于开发项目总投资的20%，贷款期限一般3年，最长不超过5年。**
- 2、**鼓励商业银行发放租赁住房团体购房贷款，期限最长不超过30年，贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%。**
- 3、**支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券，创新住房租赁担保债券，稳步发展房地产投资信托基金（REITs），引导各类社会资金有序投资住房租赁领域，开展房地产投资信托基金（REITs）试点。**
- 4、**住房租赁金融业务不得为短期投机炒作行为提供融资，严禁以支持住房租赁的名义为非租赁住房融资，严禁将住房租赁金融产品违规用于商业性房地产开发。**

【解读】《意见》在去年2月加强对保租房建设运营的金融支持的基础上，进一步将金融支持的范围扩大至市场化长租房，并在总结相关金融机构实践经验的基础上，给出了较为明确的引导和规范。此外，对自持物业的住房租赁企业支持力度较大。

“租购并举”是我国住房制度建设的重要目标之一，也是房地产业新发展模式的重要组成部分。《意见》的发布，将有利于加强和改善针对住房租赁市场的金融支持与服务，促进住房租赁市场快速发展。

1、扬州：出台购房“新8条”，取消限购、解除二手房限售（2023.02.20）



- 2月21日，长春市人民政府办公厅发布《进一步发挥政策叠加效应促进房地产市场企稳若干政策措施》通知，涉及房地产的主要以下内容：
- 贷款首套20%，二套30%；认贷不认房，首套结清二套执行首套房贷政策；公积金贷款额度提升至夫妻90万单身60万，多孩家庭最高可贷110万；换房可退税；进城农民、留长人才、环卫工人置业发放购房补贴，支持各类企业组织集中批量购房活动；存量房带押过户。

- 2月22日，常州近日将因城施策，从四个方面出台10条措施优化房地产相关政策，以促进房地产市场平稳健康发展，主要内容包括：
- 大力支持多孩家庭购房，在家庭实际可贷额度的基础上，二孩家庭再增加20万元、三孩家庭再增加30万元；完善人才贷款政策，博士最高贷款额度120万元、硕士最高贷款额度100万元，且这一政策受众将从企业人员扩大到学校、医院等单位人员；取消新建商品住房2年的限售期限，商品住房自取得不动产权证后即可上市交易。

2月22日，山东省日照市多部门联合印发《日照市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施意见》。提出优化个贷首套房认定标准，支持各商业银行以家庭住房所属区县为标准认定首套房和二套房，**有效扩大首套房政策享受群体范围**，降低购房负担。落实人民银行、银保监会《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》，符合条件的，**及时调整首套房住房贷款利率政策下限**。鼓励各区县(功能区)对购买第二套住房用于改善性需求的，根据国家有关规定给予税费减免、发放住房消费券等支持。探索专营机构租购二手房、“以旧换新”购房模式。完善“带押过户”等配套措施，激发二手房市场交易活力。

城市：重庆实施差别化住房信贷政策/景德镇购房补贴政策顺延/西安商洛公积金互认互贷

5、重庆：实施差别化住房信贷政策，支持居民刚性和改善性住房消费（2023.02.20）



- 2月20日，重庆银保监局、市金融监管局、市商务委联合印发《金融支持消费恢复助力扩大内需若干措施》。从推动消费供给提质、促进消费需求释放、支持消费市场纾困、完善消费促进机制等四个方面入手，推出十四条具体工作措施，进一步优化金融资源配置，为恢复和扩大消费营造良好的金融环境。着力激发城乡居民消费潜力，主动对接，强化服务，加大投放。**实施差别化住房信贷政策，支持居民刚性和改善性住房消费。**鼓励金融机构通过资产证券化等方式盘活存量信贷资源，落实小微企业不良贷款差异化容忍度等政策，支持普惠小微贷款稳步增长。

6、江西景德镇：阶段性购房补贴政策执行期限顺延一年（2023.02.20）



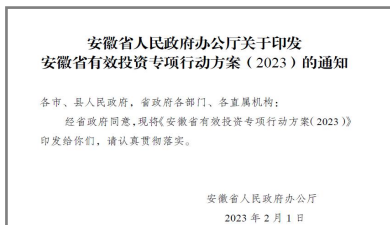
- 2月20日，江西景德镇市人民政府办公室印发《延续促进房地产业良性循环和健康发展若干措施的通知》。
- 《通知》要求“实施阶段性购房补贴”政策执行期限顺延一年。即“凡在2022年5月10日至2023年12月31日期间，购买中心城区范围内新建商品住房且在2025年6月30日前缴清契税，属首次购买的，给予200元 / m²补贴；属改善型的，给予100元 / m²补贴。”

7、西安商洛：住房公积金互认互贷（2023.02.21）



- 2月21日，据陕西西安住房公积金管理中心官方微信公号消息，**支持商洛市住房公积金缴存职工在西安市购房需求，商洛市住房公积金缴存职工与西安本地缴存职工享有同等贷款权益。**业内认为，这有利于合理配置住房公积金资源，打破了住房公积金办理属地化限制，解决跨市买房的难点痛点。预计以后会有更多都市圈城市间实现住房公积金互认互贷。据了解，住房公积金互认互贷在我国很多城市间、都市圈内也有小范围的实行，比如郑州都市圈、长江中游城市群等。

8、安徽：实施稳定房地产投资专项行动，有效防范化解优质头部房企风险（2023.02.21）



- 2月21日，安徽省人民政府办公厅印发《安徽省有效投资专项行动方案（2023）》的通知，提出，**要实施稳定房地产投资专项行动。**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产开发有效投资。**继续稳妥推进房地产开发项目逾期交房专项治理，用好国家专项借款政策，加快项目复工和竣工交付。加强房地产市场预期引导，满足行业合理融资需求，有效防范化解优质头部房企风险，**推动房地产业向新发展模式平稳过渡。通过城镇老旧小区改造、“难安置”专项整治、就业创业人员安居、提升住房品质、存量住房盘活等，**支持刚性和改善性住房需求。**

土地：苏杭完成首批土拍，热度回升/北京2023年供地计划出炉

1、杭州：首批土拍揽金182亿，6成地块触顶，民企揽地过半（2023.02.21）

轮次	2022年第五批次	2023年第一批
成交幅数	5	13
成交建面	59.6	93.5
成交金额	89.6	182.2
成交楼板价	15031	19491
溢价率	10.90%	9.30%
流拍率	0%	0%

- 2月21日，杭州 2023年首批集中供地13宗地块全部成交，总建面约93.5万㎡，总金额182.2亿元，成交楼面均价19492元/㎡，**整体溢价率接近10%**。其中8宗触顶摇号、2宗溢价、3宗底价成交。触顶地块在数量上占比六成，较去年集中供地批次明显上升，创2022年以来封顶率新高。
- 杭政储出[2023]4号萧山城区市北单元XSCQ1309-R21-03、XSCQ1309-R22-09地块有60家房企参与摇号，创下杭州历史以来单一地块参拍房企数量新高。
- 杭州本批次地块包括快销高地价、低密提限价、外围降地价等各类型特征，多宗封顶后仍有8%以上的预期利润率，部分地块具备快销属性，致使民企拿地积极，拿地企业中民营企业占比高达54%

2、苏州：2023年首轮集中土拍出让11宗地块，收金140亿（2023.02.21）

地块编号	地块名称	出让面积(㎡)	成交金额(亿元)	成交楼面均价(元/㎡)	溢价率	竞得企业
苏地2023-WG-001	苏州工业园区金鸡湖商务区G11-01-01地块	25451	28177	11074	0%	招商蛇口
苏地2023-WG-002	苏州工业园区金鸡湖商务区G11-01-02地块	12166	13173	10828	0%	招商蛇口
苏地2023-WG-003	苏州工业园区金鸡湖商务区G11-01-03地块	25180	45915	18235	20000%	招商蛇口
苏地2023-WG-004	苏州工业园区金鸡湖商务区G11-01-04地块	11676	11051	9469	0%	招商蛇口
苏地2023-WG-005	苏州工业园区金鸡湖商务区G11-01-05地块	18643	75639	40574	17300%	招商蛇口
苏地2023-WG-006	苏州工业园区金鸡湖商务区G11-01-06地块	49932	87136	17449	0%	招商蛇口
苏地2023-WG-007	苏州工业园区金鸡湖商务区G11-01-07地块	13626	24882	18200	1.16%	招商蛇口
苏地2023-WG-008	苏州工业园区金鸡湖商务区G11-01-08地块	95499	133379	13968	0%	招商蛇口
苏地2023-WG-009	苏州工业园区金鸡湖商务区G11-01-09地块	48434	116885	24128	1.9%	招商蛇口
苏地2023-WG-010	苏州工业园区金鸡湖商务区G11-01-10地块	13681	17425	12738	0%	招商蛇口
苏地2023-WG-011	苏州工业园区金鸡湖商务区G11-01-11地块	10044	10000	10000	0%	招商蛇口

- 2月23日，苏州2023年第一批集中供地收官战顺利结束，本轮供地共出让11宗地块，总出让面积39.26万㎡，起始出让总价130.3亿元。最终，11宗地块全部出让成功，总成交金额约140亿元，平均溢价率7.46%。
- 相较2022年一批次出让数据，苏州本次集中供地地价跌量减，但平均溢价率较2022年同期的2.99%高出了4.47个百分点，土地热度开始回升。

3、北京：2023年计划供应住宅用地1060公顷（2023.02.22）

2023年度建设用地供应计划指标安排对照表											
年度	总计	住宅用地	产业用地						公共管理与公共服务设施用地		
			工业用地	仓储用地	物流用地	其他产业用地	其他产业用地	其他产业用地	公共管理与公共服务设施用地	公共管理与公共服务设施用地	公共管理与公共服务设施用地
2023年	3190-3630	2740-2780	100-150	100-150	100-150	100-150	100-150	100-150	100-150	100-150	100-150

- 2月22日，据北京市规划和自然资源委员会官网，《北京市2023年度建设用地供应计划》已于日前经市委市政府审议通过。2023年度北京市计划安排建设用地供应总量3190至3630公顷，供应总量与2022年基本持平。从用地结构看，安排产业用地480-520公顷（研发用地90公顷，工矿仓储用地300公顷，商服用地90公顷，乡村产业用地40公顷）；住宅用地1060公顷（产权住宅用地800公顷，租赁住宅用地260公顷）；公共管理与公共服务设施用地650公顷；城市道路及交通设施用地550公顷；特交水用地弹性预留450~850公顷。

土地：青岛、广州、杭州、深圳首轮供地清单发布

4、青岛：市辖区首批拟供地清单发布，共计14宗地113.7万m²（2023.02.21）



- 2月21日，青岛自然资源和规划局发布2023年第一批次住宅用地拟出让地块详细清单表，拟出让时间段跨度调整为3个月，2月21日-5月20日。根据公告披露，2023年青州市辖区第一批次住宅用地共计14宗，总占地面积46.7万m²，总建面113.68万m²。其中崂山区2宗，市北区3宗，李沧区3宗，城阳区2宗，西海岸新区4宗，可以看出此次供应以主城区为主。

5、广州：首轮集中供地名单公布，16宗地块总起始价324亿元（2023.02.21）



- 2月21日，广州市规划和自然资源局以挂牌方式出让16宗地国有建设用地使用权，总建筑面积214.25万m²，总挂牌起始价约324.01亿元。
- 本轮实际出让数量最多的是番禺区（5宗），其次是荔湾区（4宗）、海珠区（3宗）、增城区（2宗）、天河区（1宗）、白云区（1宗）。

6、杭州：73宗，315公顷，杭州市区2023年首批地块清单出炉（2023.02.22）

浙江省最新公布2023年首批拟出让地块城市情况					
城市	区县市	面积（公顷）	宗数	发布时间	最晚供应时间
杭州市	杭州市本级	109	27	2023/2/22	2023/5/31
	余杭区	67	12	2023/2/22	2023/5/31
	桐庐县	63	11	2023/2/17	2023/7/31
	萧山区	46	11	2023/2/22	2023/5/31
	临平区	42	10	2023/2/22	2023/5/31
	富阳区	31	7	2023/2/22	2023/5/31
	临安区	20	6	2023/2/23	2023/5/31
杭州合计		378	84	/	/

- 2月22日，2023年度杭州市区住宅用地拟出让地块详细清单（第一批）发布，杭州市区拟供73宗约315公顷，其中，市本级拟出让最多，27宗、109公顷；其次是余杭区12宗、66.8公顷；第三是萧山区11宗、45.9公顷；临平区排第四，10宗、41.6公顷；富阳区第五，7宗、31.2公顷；临安区最少，6宗、20公顷。

7、深圳：公布2023年首批5宗拟出让宅地，总建面47.48万m²（2023.02.23）



- 2月23日，深圳自规局发布了《深圳市2023年第一批次拟出让居住用地项目清单》，共5宗，总用地面积10.58公顷，总建筑面积47.48万方。5宗地块分布于：宝安（1宗）、光明（2宗）、龙岗（1宗）、坪山（1宗），均为二类居住用地。

河南：万达、中交同政府签署战略合作协议/郑州公布2022年人口数据/漯河发布楼市新政

1、河南：万达集团与河南省政府签署战略合作协议、中交集团分别与河南省政府、郑州市政府签署战略合作框架协议（2023.02.21-22）



- 2月21日，河南省省长王凯与万达集团董事长王健林举行工作会谈，就开展务实合作进行深入交流。王凯表示，河南将全力支持万达集团与郑州、洛阳等地加强合作，加快完善项目服务配套，持续打造一流营商环境，为企业发展壮大创造有利条件。
- 2月22日，中交集团与河南省政府及郑州市政府在郑州举行战略合作框架协议签约仪式。根据协议，双方将在综合交通、城乡建设、生态环保、智慧城市、物流体系等领域开展全方位深度合作。

2、郑州：公布2022年人口数据，常住人口1282.8万人（2023.02.23）

2月23日，郑州公布2022年郑州市人口数据。数据显示，**2022年郑州市常住人口总量继续增长，自然增长有所放缓，城镇化水平稳步提升。**

常住人口总量保持增长

2022年末，**全市常住人口1282.8万人**，比2021年末增加8.6万人；全市常住人口中男性654.9万人，占51.05%；女性627.9万人，占48.95%，性别比为104.3。

- 2月23日，郑州公布2022年郑州市人口数据。数据显示，2022年郑州常住人口问题继续增长，自然增长有所放缓，城镇化水平稳步提升。
- 2022年末，**全市常住人口1282.8万人，比2021年末增加8.6万人；**
- 全市0—15岁人口为246.6万人，16—59岁人口为866.4万人，60岁及以上人口为169.8万人，分别占全市人口的19.2%、67.5%、13.2%，与2021年末各年龄组分别占全市人口的19.6%、67.7%、12.6%相比，全市人口年龄结构保持基本稳定。
- 全市城镇常住人口达到1018.5万人，比2021年末增加10.6万人；城镇常住人口占全市常住人口的比重（城镇化率）为79.4%，比2021年末提高0.3个百分点。

3、漯河：出台楼市新政，稳定市场预期（2023.02.24）

按照新购住房金额占现住房转让金额的比例退还现住房已缴纳的个人所得税

01 新购住房金额÷现住房转让金额的退税金额=现住房转让时缴纳的个人所得税

02 新购住房金额÷现住房转让金额的退税金额=新购住房金额×现住房转让时缴纳的个人所得税

注：原住房转让金额和新购住房金额均不含增值税

- 2月24日，漯河市住建局发布《关于进一步做好当前支持房地产市场平稳健康发展的通知》，从加大增量资金投放、做好保交楼金融支持、推进房地产企业纾困、支持合理住房消费、优化增量房屋供应等9个方面提出32条措施。
- 供给端的政策包括**支持存量融资合理展期、拓宽房企融资渠道、提高专项借款使用效率、实施改善优质房企资产负债表计划、支持房地产项目并购等。**
- 需求端的政策包括**在工作地或常住地首次购房按首套执行、提高住房公积金贷款额度、实行“一人购房全家帮”、全面推行“交房即交证”等。**

郑州：郑州市2023年国民经济和社会发展规划公布

郑州市2023年国民经济和社会发展规划公布，2023年GDP增速目标7%，促发展、强产业、保安全为今年的关键词，从房地产、基础设施建设、产业转型升级等多领域推进城市发展

郑州市2022年指标完成情况及2023年预期目标

项目	2022年	2023年目标
GDP	1%	7%
规模以上工业增加值	4.4%	8%以上
固定资产投资	-8.5%	15%
社会消费品零售总额	-3.3%	12%
一般公共预算收入	-3.7%	3%以上
进出口总额	3.1%	平稳增长
居民消费价格涨幅	3%以内	3%以内

房地产领域

- **投资：**力争房地产开发投资完成3000亿元。
- **消费：**开展商品房促销活动，围绕“1+8郑州都市圈”、盘活存量住房“以租促售”、新兴产业员工在郑安居等政策进行专场推介活动。
- **保交楼：**继续实行“统借统还、政府回购、项目并购、破产重组”及地产纾困基金“4+1”模式，积极协调提高各项纾困资金拨付效率，**年底前60个国家专项借款保交楼项目交付使用。**
- **安置房建设：**积极实施货币化安置，通过“建、租、购”的组合安置方式，**确保2023年末回迁群众实现户均一套房回迁。**
- **落实政策，健康发展：**灵活运用降低首套自住商品房贷款利率、降低交易税费，实施购房补贴、契税补贴，提高住房公积金贷款额度等政策，积极满足刚性和改善性住房个人贷款需求。

基建/工业投资领域

- **投资：**基础设施及其他项目（含城市有机更新）投资达到2200亿元，产业项目投资1500亿
- **交通基建：**加快推进机场三期扩建工程前期工作、推进新建南站及陇海外绕线等项目建设、提速建设第二绕城、加快轨道四期规划编制、加快3号线二期、6/7/8/10/12号线一期、郑许市域铁路建设、力争实现3号线二期、10号线一期、郑许市域铁路建成通车；
- **工业/产业园：**建成兴港新能源产业园项目一二期及动力电池项目、上汽郑州二期、加快推进超聚变全球总部等350个续建项目，新开工比亚迪半导体材料产业园等103个产业项目，加快河南航天智能制造产业园区、福耀玻璃产业园项目、新能源商用车基地项目等**520个工业项目前期推进和落地实施**

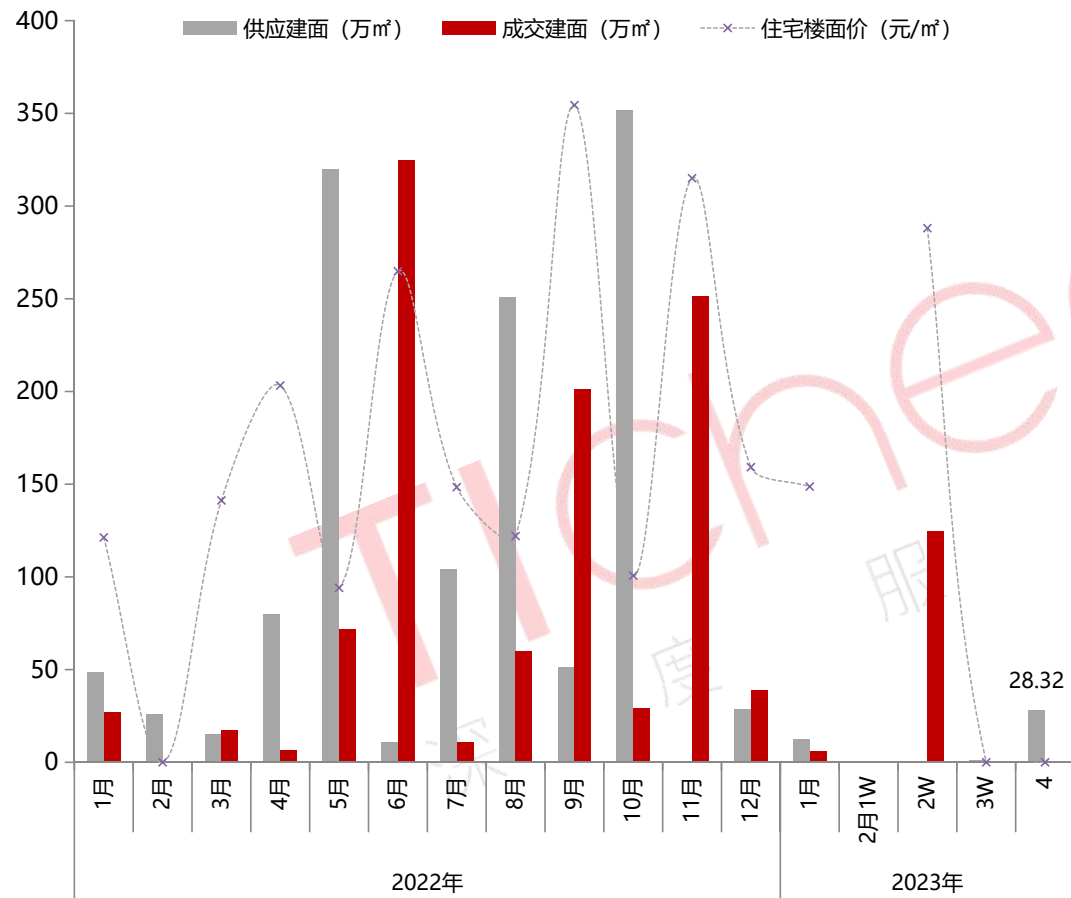
产业转型升级强基

- **先进制造业：**培育壮大新一代信息技术“一号产业”，大力发展电子信息产业，做强智能终端核心产业、做大智能传感器、软件信息技术服务等优势产业，培育5G及北斗、新型显示、集成电路等新兴产业，千方百计稳定富士康手机产能
- **传统产业：**支持郑州宇通、东风日产、郑州日产等整车企业提升产能、加快中部铝港产业园项目建设、推动三全食品航空港工业园项目、太古可口可乐扩能项目尽快开工建设、建设全国重要的智能家居研发制造基地、建设国内知名的耐材建材产业基地。

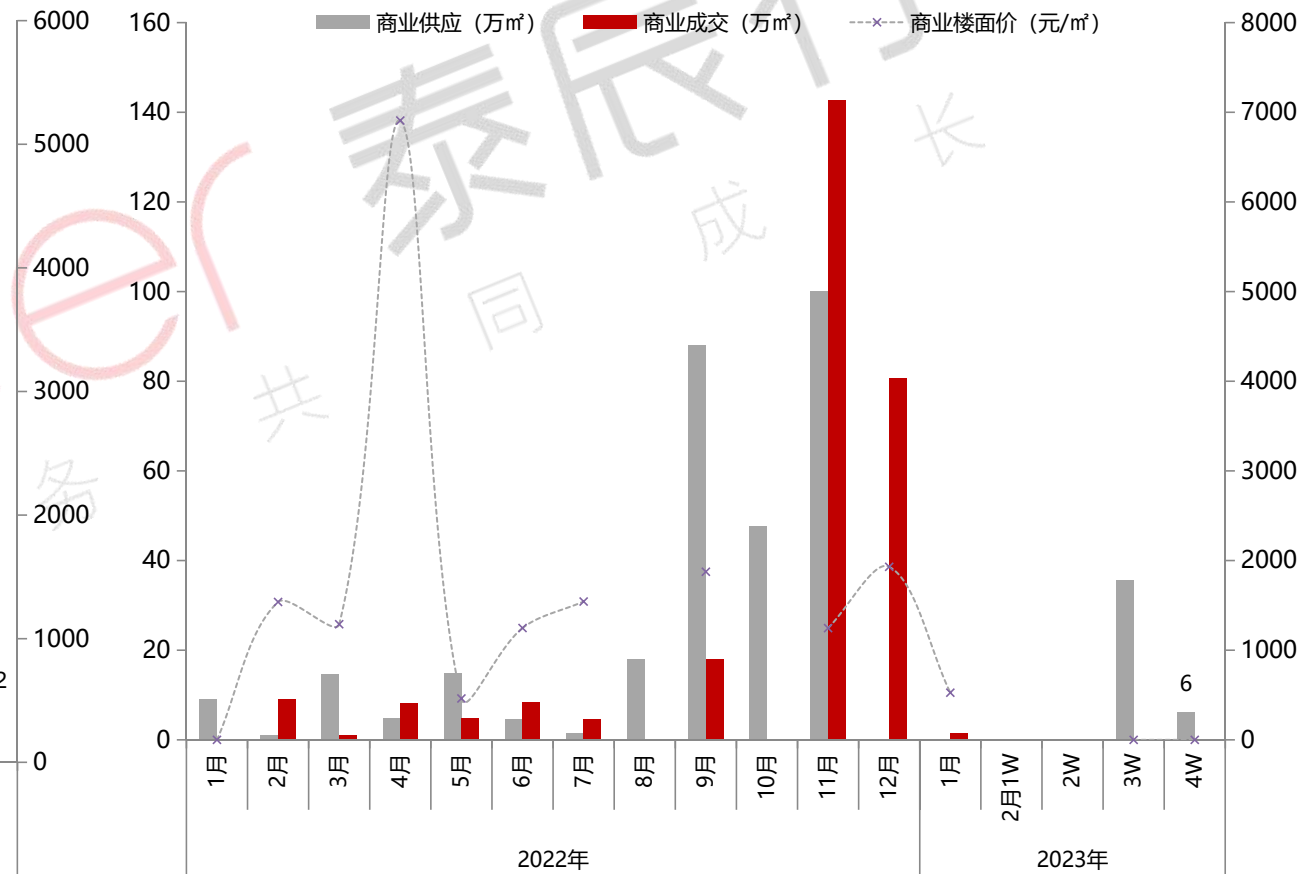
土地汇总：本周新郑市供应3宗住宅、1宗商业

2月4周供应3宗住宅用地，建面28.32万方，1宗商业用地，共计建面6.20万方，均位于新郑市

2022年1月-2023年2月4周大郑州住宅用地供求走势



2022年1月-2023年2月4周大郑州商业用地供求走势

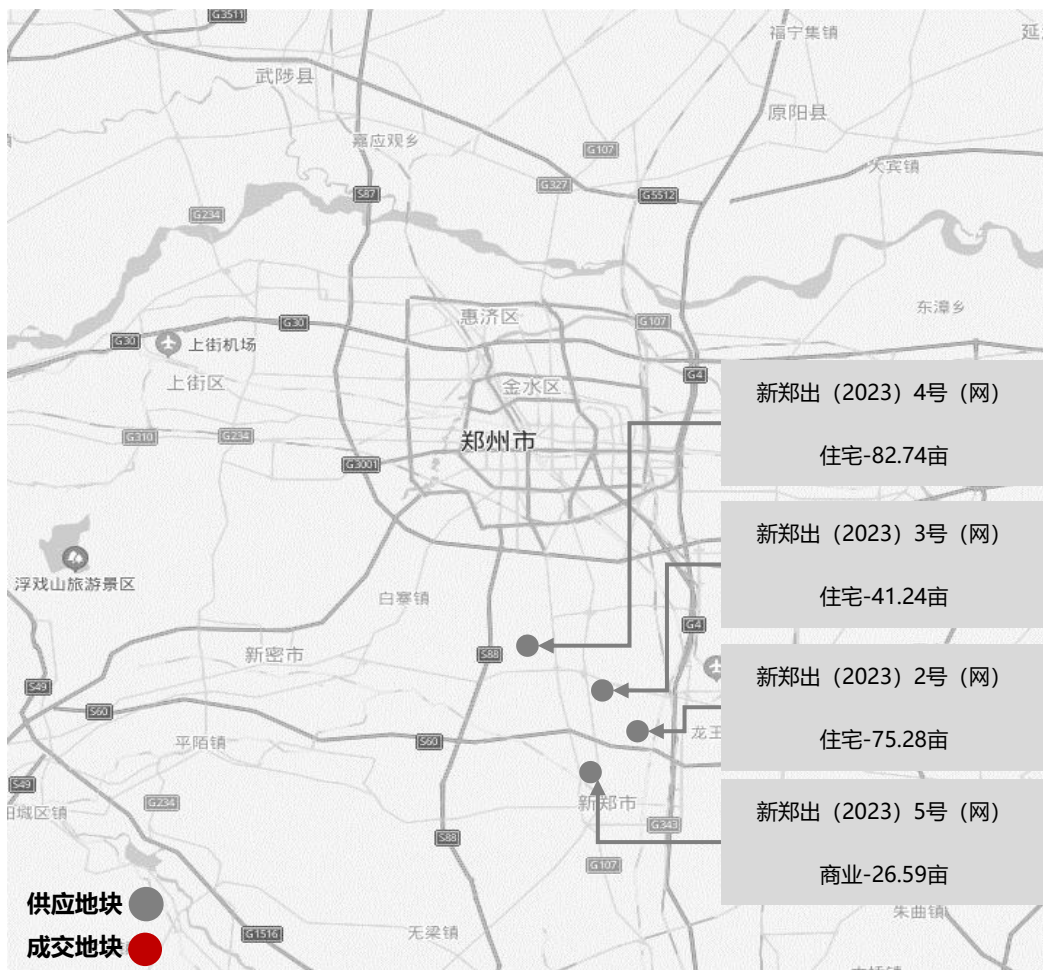


土地汇总：供应土地均位于新郑市

大郑州供应土地均位于新郑，其中3宗住宅用地，共计占地199.27亩，建面28.32万方；1宗商业用地，占地26.59亩，建面6.20万m²

2月4周大郑州土地供应信息

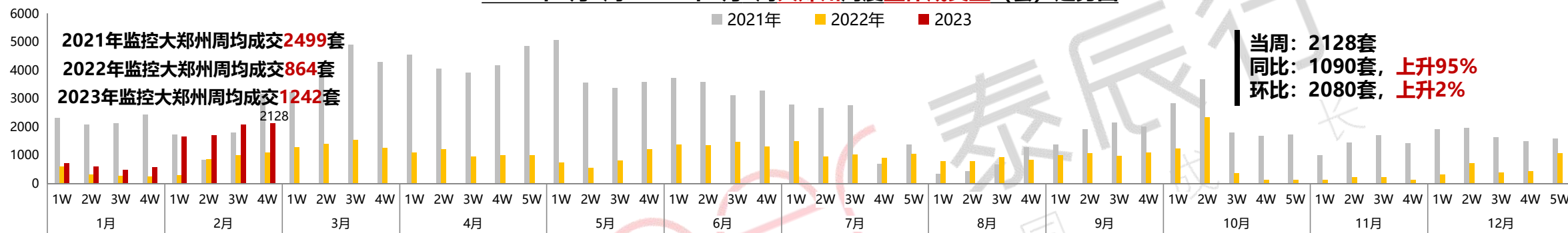
地块编号	新郑出(2023)2号(网)	新郑出(2023)3号(网)	新郑出(2023)4号(网)	新郑出(2023)5号(网)
竞拍日期	2023-3-29	2023-3-29	2023-3-29	2023-3-29
位置	薛店镇解放路西侧、莲花路北侧	薛店镇暖泉路西侧、梧桐路北侧	龙湖镇新老107连接线辅道北侧、规划四路东侧	新区中华路西侧、少典路南侧
行政区域	新郑	新郑	新郑	新郑
用途	住宅	住宅	住宅	商业
使用权面积(亩)	75.28	41.24	87.74	26.59
容积率	1.0<FAR<1.8	FAR<0.5	1.0<FAR≤2.0	2.0<FAR<3.5
总建面(万m ²)	9.03	5.50	13.79	6.20
起始价(万元)	10975	5514	18834	6658
起始单价(万元/亩)	146	134	228	250
楼面价(元/m ²)	1215	1003	1366	1073
竞买保证金(万元)	2195	1103	3767	1332



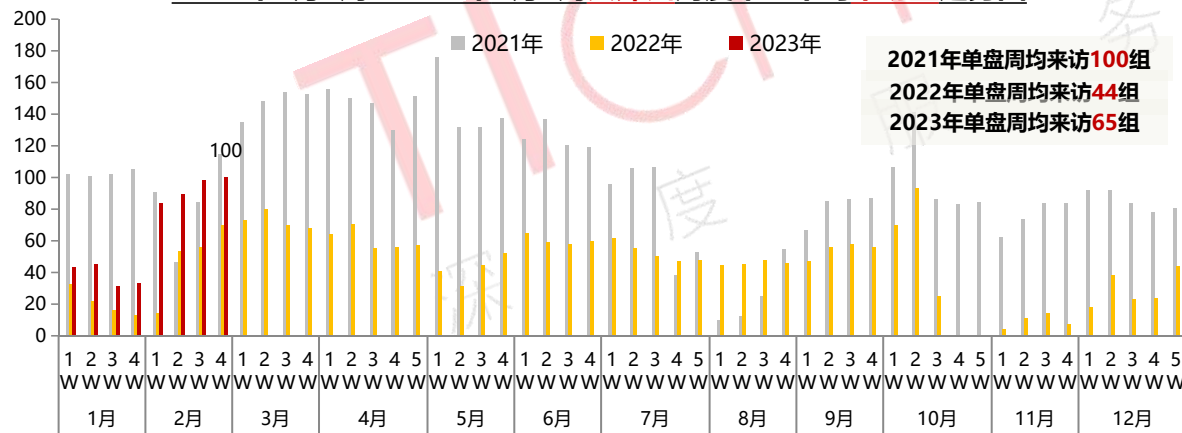
整体数据：市场热度延续，总成交套数环比上升2%

2月4周市场回暖态势延续，总成交**2128套**，环比上升2%，单盘来访**100组**，环比上升2%，单盘成交**9套**，环比持平

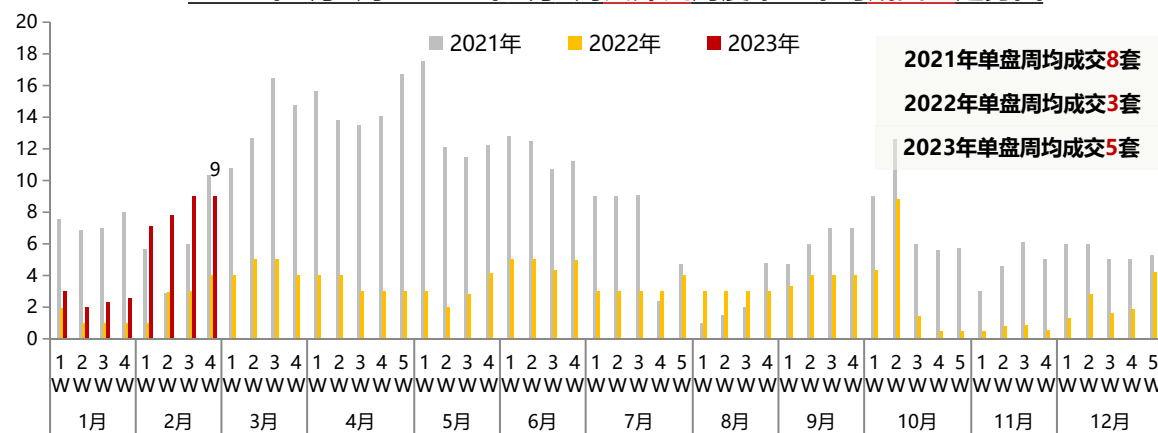
2021年1月1周-2023年2月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年2月4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4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



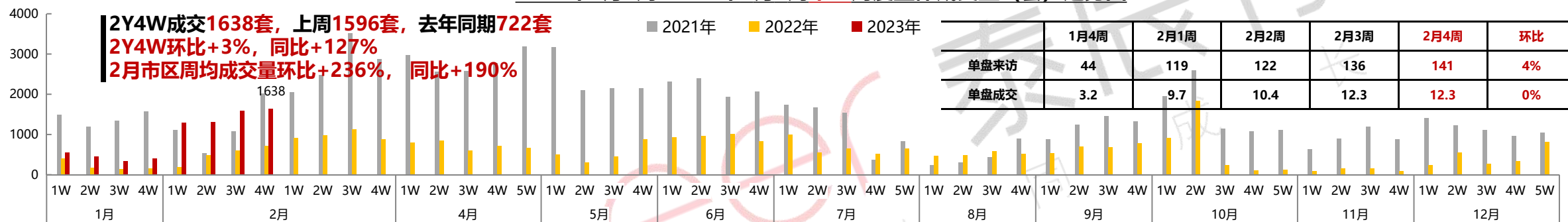
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：2月4周（2.20-2.26）大郑州实际监控到项目232个，其中在售项目216个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

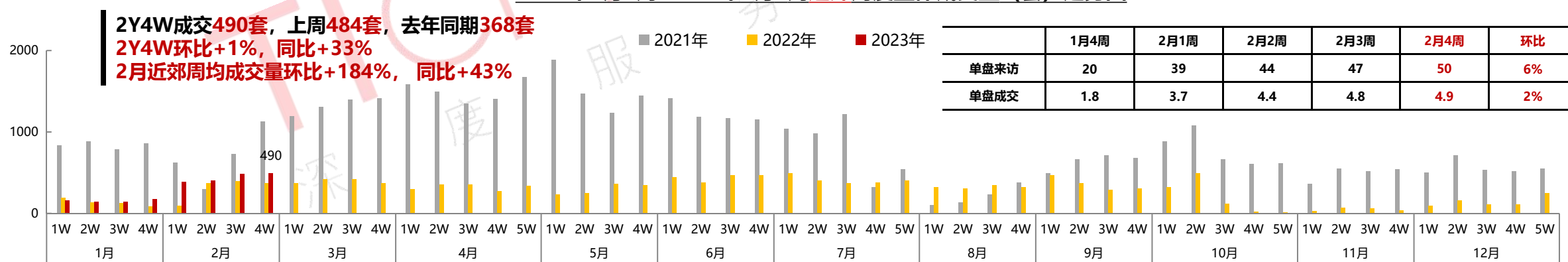
城郊数据：市区/近郊需求持续释放，访交同环比上升

2月4周市区总成交**1638套**，环比上升**3%**；单盘成交**12.3套**，环比持平；
近郊总成交**490套**，环比上升**1%**；单盘成交**4.9套**，环比上升**2%**

2021年1月1周-2023年2月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年2月4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，2月4周（自然周）市区实际监控到在售项目133个，近郊实际监控到在售项目99个

项目榜单：本周TOP15共成交906套，环比上周819套上升11%

谦祥云栖购房送车位+教育加持，成交130套居榜首，TOP15门槛值35套（2月3周门槛33套），谦祥、保利、万科、美盛等稳健房企多项目入榜

2023年2月4周大郑州项目TOP15成交排名

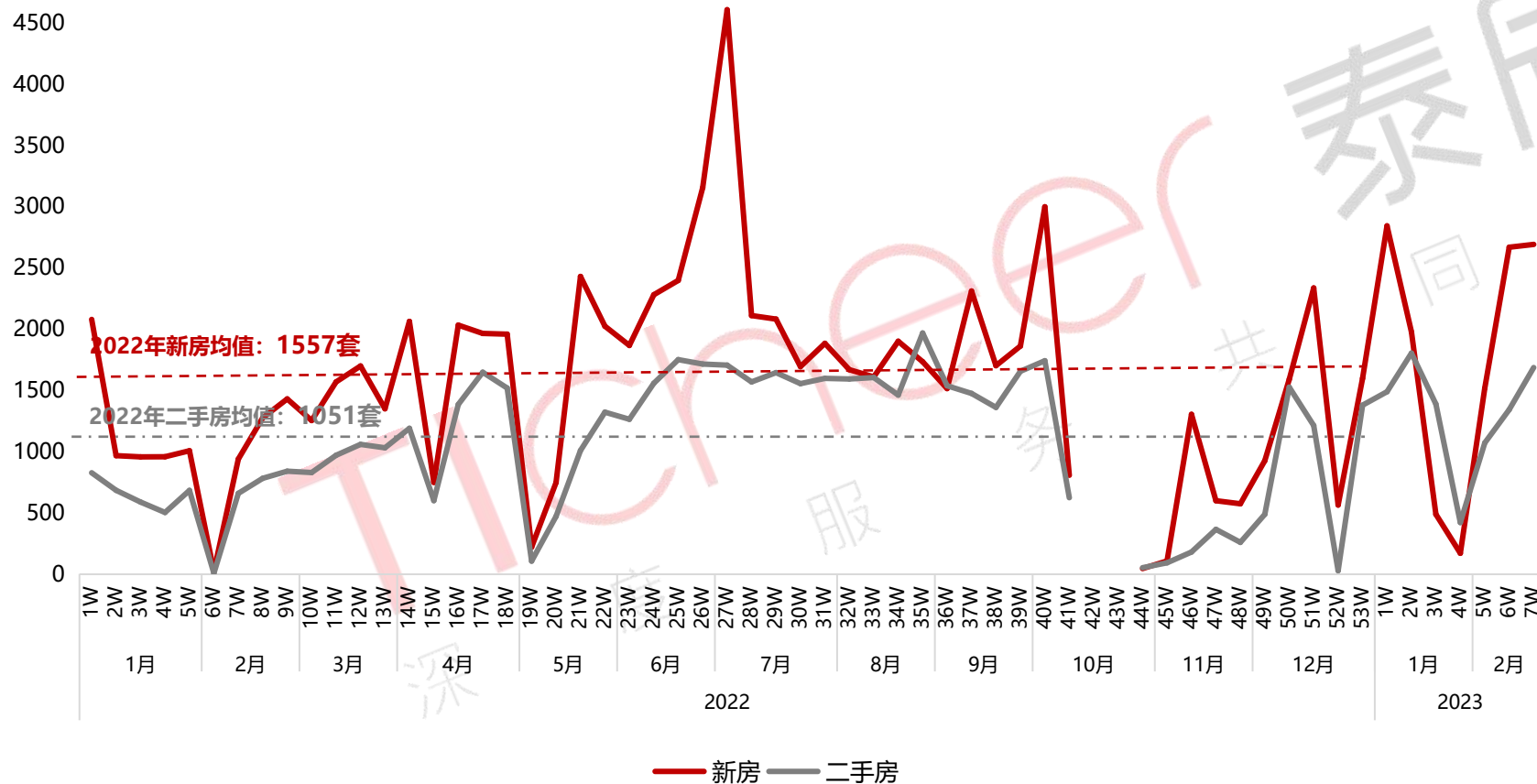
排名	区域	项目	本周成交量	正常售价（元/㎡）	分期	分销
1	高新区	谦祥云栖	130	高层毛坯16300	首付10%，2年4次，购房送车位，今年拿合同上郑州中学，明年上郑州中学玉兰街小学（写到合同里）	58、贝壳，2.5%
2	二七区	万科大都会&都会天际	90	高层精装：大都会10700，都会天际11700	无	58、贝壳，1.5%
3	金水区	美盛教育港湾（含B组团）	85	二期毛坯17、16、12、18号楼17500-19000；1、2、4号楼19000-20000，特价房17000起 B组团精装20500-21000	二期：首付15%，120平以下房源补贴客户2000元/月；120平以上房源，补贴客户4000元/月，共补贴客户12个月； 首付30%及以上，共补贴客户24个月 B组团首付5万，直接网签不享受月供补贴	58、贝壳，佣金2%；全民推荐3万
4	高新区	谦祥世茂万华城	71	高层毛坯：三期13200-14000，五期11000-12500 三期140㎡以上送负二车位一个	三期无分期；五期首付5%，剩余1年2次	58、贝壳，3%
5	中原区	华润琨瑜府	65	二期12800，三期润园毛坯13800-14400 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
6	惠济区	谦祥时光序	60	高层毛坯13500-14500	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元现金
7	二七区	亚星锦绣山河	55	高层毛坯：倚澜苑12000-12500，安泰苑11800-12300	安泰苑首付5万，分期两年八次；倚澜苑首付10万，两年八次	贝壳，搜狐，58，佣金3万（后佣）；104㎡以下成交奖励1500元/套，117㎡以上成交奖励3000元/套；
8	高新区	保利和光屿湖	55	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2.2万
9	管城区	电建洺悦融园	50	精装高层17000-19000，推出20套一口价特价房， 价格16500（取消送车位）	无	贝壳聚焦，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%；
10	管城区	龙湖熙上	49	12300-13000	无	贝壳，2%
11	高新区	大正水晶森林	48	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
12	金水区	保利大都汇	42	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）
13	二七区	泰宏建业国际城	36	高层毛坯13000	首付5%两年两次结清	贝壳、金屋、知之然 佣金4.5万元/套
14	金水区	美盛金水印	35	高层精装22500	首付15%，115、128㎡部分房源每个月5000、7000元返还12个月； 140/168㎡部分房源返9000元；首付30%及以上返还24个月；需购买车位	贝壳、58，3%，分销额外5000元现金
15	经开区	金茂越秀未来府	35	毛坯16500-17800，精装18200-18500	无	58、贝壳，佣金4%

数据来源：泰辰市场监控中心

网签数据：2月3周新房/二手房回暖态势持续

2月3周新房成交2690套房源，同比上涨111%，环比上涨1%，二手房成交1684套房源，同比上涨116%，环比涨幅26%
政策利好加码，客户积压需求持续释放，新房/二手房回暖态势持续

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	2690	111%	1%
当月	6873	208%	30%

二手房	成交套数	同比	环比
当周	1684	116%	26%
当月	4094	184%	-12%

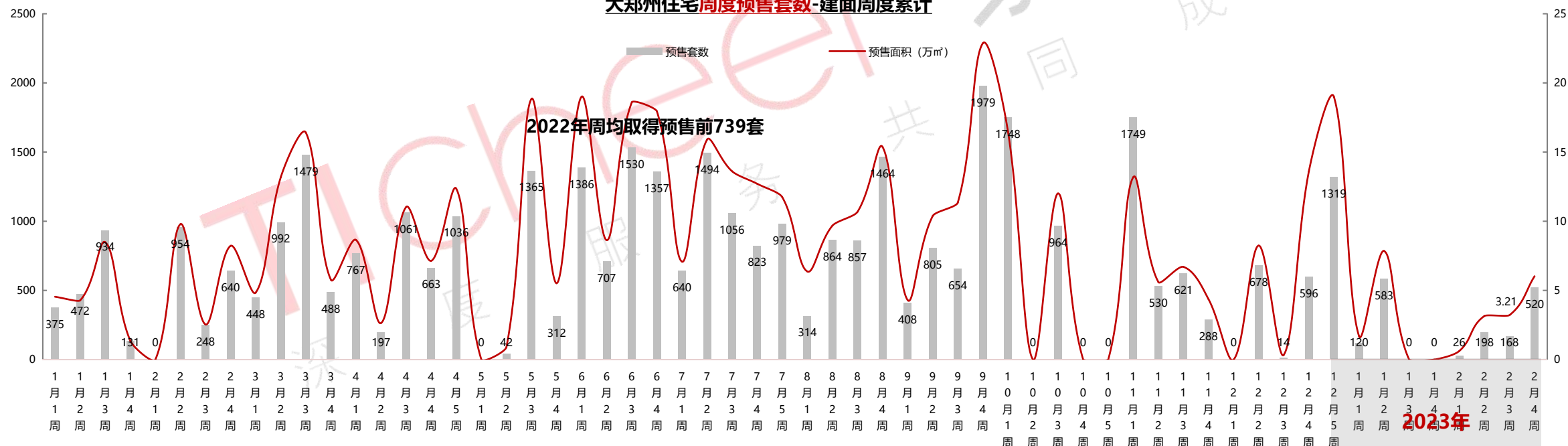
注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟，数据周期：2.13-2.19，来源：360房产网

项目预售前公示： 本周2个项目取证， 合计住宅预售520套

共计2个住宅项目预售前公示， 取得住宅预售共计**520套**， 建面**6.02万㎡**

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 在售	2023.2.23/ 2022.6.22	龙湖熙上	管城区/ 金岱板块	净地	8/9#	324	3.56	高层94-140㎡	占地面积约83亩，容积率3.5，总建筑面积约19万方，于11月18日开始落位	9#已推 8#待售
	2023.2.24/ 2020.9.4	美盛金水印	金水区/省体育 中心板块	城改	2#	196	2.46	高层105-220㎡三房-四房	建面7.35万㎡，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/㎡	待售
合计						520	6.02	/		

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

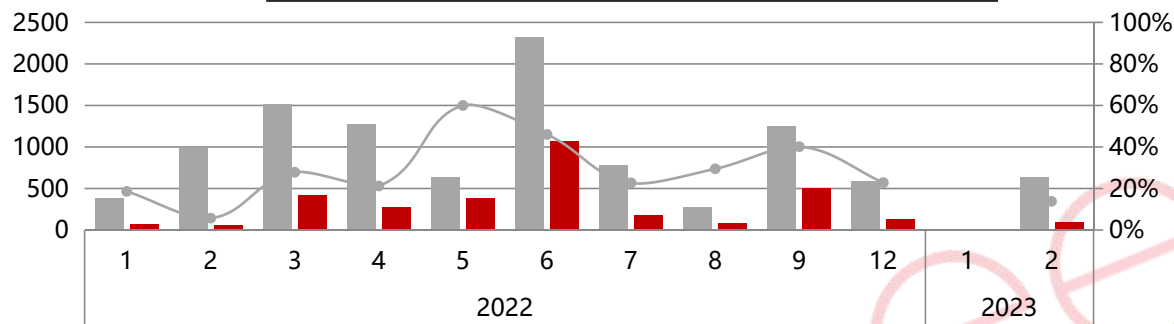


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

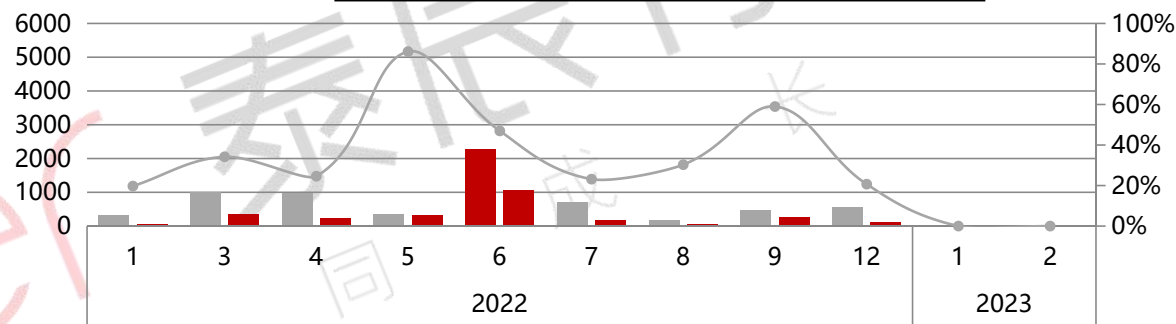
开盘表现：本周美盛教育港湾B组团高价平推，去化率11%

金水区-美盛教育港湾B组团-于2月24日首次入市平推高层2#，精装升级均价20500-21000元/m²，去化率11%；
当前金水北住宅库存充足，竞争激烈，学区配套基本为标配，美盛新盘交付晚，竞争优势不强，且均价抬高，客户接受度低

2022.1-2023.2大郑州住宅推售去化表现（开盘+平推）



2022.1-2023.2大郑州住宅开盘去化表现（开盘）

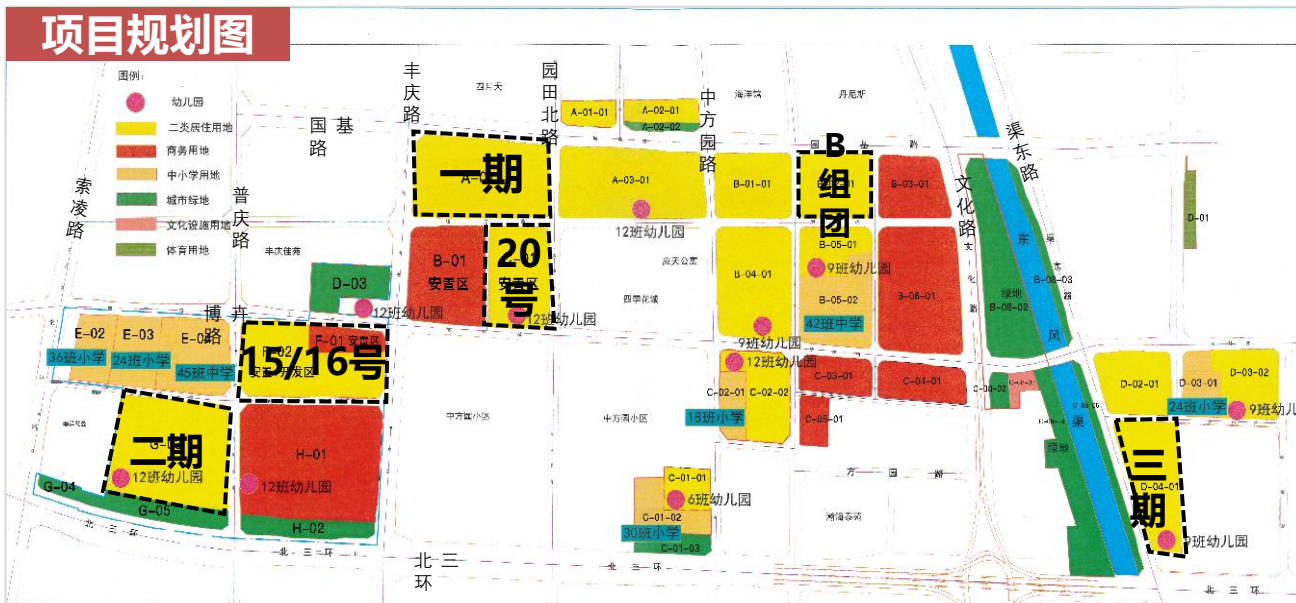


2023年2月4周开盘/平推项目信息汇总

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	美盛教育港湾B组团	精装	20500-21000	330	35	11%
合计				330	35	11%

美盛教育港湾B组团：占地37亩，容积率6.0，共计规划4栋高层

美盛项目为陈砦、庙李城改地，总占地1600多亩，约260亩教育用地，总建筑面积约555万 m^2 ；其中可开发住宅746亩
一期已经交付，二期及三期金水印主力在售，B组团本周加推入市



区域	土地编号	成交日期	项目名称	安置/商品房	期数	土地位置	土地用途	面积(亩)	计容建面(万 m^2)	容积率上限	起拍价(万元)	成交价(万元)	溢价率	地价(万元/亩)	楼面价(元/ m^2)
金水区	郑政出〔2019〕21号(网)	2019/3/29	美盛教育港湾	商品房	一期	国基路南、园田北路西	住宅兼商业	92	36.61	6	106652	106652	0%	1165	2914
金水区	郑政出〔2020〕17号(网)	2020/5/20	美盛教育港湾	商品房	二期	北三环北、普庆路西	住宅	111	44.47	6	154186	154186	0%	1387	3467
金水区	郑政出〔2020〕35号(网)	2020/9/4	美盛金水印	商品房	三期	北三环路北、渠东路东	住宅	54	21.77	6	76574	76574	0%	1407	3517
金水区	郑政出〔2021〕63号(网)	2021-11-19	美盛教育港湾	商品房	四期	国基路南、陈寨街西	住宅	37	14.88	6	56227	56227	0%	1511	3778

物业类型	面积(m^2)	户型排布	套数	占比
高层 33F 2T5/2T4	76	两室两厅一卫	68	5.38%
	77	两室两厅一卫	66	5.23%
	79	两室两厅一卫	66	5.23%
	95	三室两厅一卫	400	31.67%
	101	三室两厅一卫	134	10.61%
	118	三室两厅两卫	66	5.23%
	119	三室两厅两卫	133	10.53%
	127	三室两厅两卫	262	20.74%
	143	四室两厅两卫	68	5.38%
合计			1263	100.00%

美盛教育港湾B组团：升级装修抬高均价，但产品舒适度不足，去化一般

2月24日推出高层2#，共计330套房源，截止周日去化35套，去化率11%，成交价格精装20500-21000元/m²
当前金水北住宅库存充足，竞争激烈，学区配套基本为标配，项目新盘交付晚，竞争优势不强

- ◆ **去化情况：**2月24日平推高层2#（2D33F2T5）；共计330套，当天成交10套，周度成交35套，去化率11%；
- ◆ **加推面积：**79/77m²两室两厅一卫、95/102m²三室一卫、117/127m²三室两卫
- ◆ **价格情况：**20500-21000元/m²（精装，装标1500）
- ◆ **优惠政策：**首次平推优惠6%；120平以上补贴4000；120平以下补贴3000，首付30%补贴18个月；首付10%补贴9个月；
- ◆ **首付分期：**首付5万，直接网签不享受月供补贴；
- ◆ **分销政策：**58、贝壳（佣金点位2%）
- ◆ **交付时间：**2025年12月交房
- ◆ **平推分析：**B组团平推，定价与产品品质冲突，去化较差

1) B组团位于国基路南，陈寨街西，占地37亩，容积率6.0，绿化率25%，高容小地块限制，绿化率不高，小区社区氛围及景观规划不足，居住舒适度一般，共计4栋2T5/2T4高层，主力户型95-100，120-127m²，产品定位以刚需刚改为主，但B组团新增精装升级送中央空调，价格提升至20000元以上，较三期及周边竞品来比无优势，因此首开去化表现较差。

楼栋	梯户比	楼层	户型排列	面积 (㎡)	户型	推出 套数	去化套数	去化率
2#	2T5	33F	79+118+95+95+1 27+127+95+95+1 01+77	79	两室两厅一卫	33	35	11%
				117	三室两厅两卫	33		
				95	三室两厅一卫	132		
				127	三室两厅两卫	66		
				102	三室两厅一卫	33		
				77	两室两厅一卫	33		
合计						330	35	11%



美盛教育港湾B组团-2号楼标准层平面图



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>