

# 【2023年第10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：住建部部长：对中国房地产企稳回升“充满信心”

## 1、国家发改委：支持住房改善、养老服务等重点领域消费（2023.03.06）



- 3月6日，国家发展改革委副主任李春临在新闻发布会上介绍。下一步，将推动消费持续恢复和扩大，重点做好四个方面工作：1.制定出台关于恢复和扩大消费的政策文件；2.增强居民消费能力，稳定就业；3.改善消费环境；4.培育消费新增长点，大力倡导绿色消费、新型消费，支持住房改善、新能源汽车、养老服务、教育医疗文化卫生体育等重点领域的消费，鼓励发展消费新业态新模式新场景，进一步激发消费市场活力。

## 2、住建部部长倪虹：对房地产市场企稳回升充满信心，2023年将在稳支柱、防风险、惠民生三方面下功夫（2023.03.08）



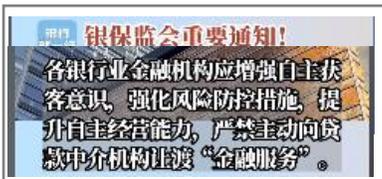
- 2023年1、2月，全国商品房销售结束了13个月的负增长，房价总体平稳。同时，保交楼工作在扎实推进，有力保障了购房人合法权益，房企的合理性融资也得到了改善，市场主体信心正在恢复。2023年住房和城乡建设工作将在稳支柱、防风险、惠民生三方面下功夫，一、稳定建筑业、房地产业两个大类经济支柱（2022年合计增加值占13%）稳定经济大盘。二、防风险，要防范化解房地产“灰犀牛”风险，避免金融风险、地方债风险交织，发生系统性风险。三、惠民生方面，努力为人民群众创造高品质生活空间。

## 3、自然资源部、市场监督管理局：印发集体经营性建设用地使用权出让合同等示范文本（2023.03.09）



- 3月9日，据自然资源部官微消息，近日，为深化农村集体经营性建设用地入市试点工作，规范集体经营性建设用地使用权出让合同管理，自然资源部和国家市场监督管理总局制定了《集体经营性建设用地使用权出让合同》《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》示范文本，现印发。

## 4、银保监会：将开展为期六个月的不法贷款中介专项治理行动，严禁主动向贷款中介机构让渡“金融服务”（2023.03.09）



- 3月9日银保监会发布《关于开展不法贷款中介专项治理行动的通知》，要求各银保监局、各银行业金融机构要深刻认识不法贷款中介乱象的严重危害，成立由主要负责同志亲自牵头的专项治理行动领导小组，制定具体工作方案，部署开展为期六个月（2023年3月15日-2023年9月15日）的不法贷款中介专项治理行动。加大对违规使用经营用途贷款、消费贷违规流入房地产领域的监管。

# 城市：长沙市放宽限售条件，江苏常州取消新房2年限售

## 1、湖南省长沙市：“不动产权证满4年方可上市交易”，调整为“网签满4年即可出售”（2023.03.06）



- 3月6日，长沙市不动产登记中心表示，长沙已对住房限售政策做出调整，由原来的“不动产权证满4年方可上市交易”，调整为“网签满4年即可出售”。业内人士表示，“具体政策于3月6日开始执行，但由于政策刚调整，系统需要细化，如需过户还需要过几天才能办理。”

## 2、江苏省常州市：取消新房2年限售期，取得不动产权证后即可上市交易（2023.03.07）



- 3月7日，江苏省常州市住房和城乡建设局发布《关于调整优化房地产相关政策的通知》，取消新房2年限售期，取得不动产权证后即可上市交易。同时，已完成备案的新建商品住房买卖合同，经买卖双方协商一致需注销合同备案的，所涉限制性规定不再执行。长三角经济圈继扬州之后又一个取消限售的城市，取消限售后加强二手房市场的流动性，促进以旧换新、以小换大等改善性需求的释放。

## 3、福建：发布巩固拓展经济向好势头的一揽子政策措施的通知（2023.03.07）



- 福建省人民政府官网发布“关于印发巩固拓展经济向好势头的一揽子政策措施的通知”。主要包括七个方面43条措施。其中延续政策18条、优化10条、新增13条、继续执行2条。在房地产方面，提出了实施房票安置、调整供地节奏、加大对房地产项目（特别是收尾项目）金融扶持力度、研究调整限购区域、购房套数等住房消费领域限制性政策、支持多孩家庭和新市民购房需求、加大对正常建设房地产项目的开发贷款等利好举措。

## 4、辽宁省大连市：春季房交会期间，购新房可获政府补贴200元/平方米（2023.03.07）



- 3月7日，据大连市房交会公号消息，2023年大连春季房交会的主题是“展品质促销量，享购房补贴”。为提振市场信心，在展会购房政府补贴上，个人在展会期间购买市内四区（中西沙甘）及高新园区参展的新建商品房，给予每平方米200元购房补贴。

# 城市：苏州出台落户新政，安徽发布巩固经济发展举措，针对行业进一步因城施策，优化政策

## 5、北京市：今年将建设筹集保障性租赁住房8万套（2023.03.08）



- 3月8日，《北京市2023年办好重要民生实事项目分工方案》近日公布。方案提到，建设筹集保障性租赁住房8万套(间)，竣工各类保障性住房9万套(间)；推进老旧小区综合整治，新开工300个小区、完工100个小区，完成时限均为2023年12月底前。

## 6、湖北襄阳市：推出二手房公积金贷款“带押过户”新模式（2023.03.08）



- 3月8日，《襄阳市二手房公积金贷款“带押过户”工作试点方案》于近日正式印发，开启二手房公积金贷款“带押过户”新模式。下一步，襄阳市将持续优化“带押过户”流程，逐步推广至买卖双方商业贷款为同行或跨行的“带押过户”业务。同时，鼓励各银行先行先试办理买卖双方贷款银行为同行的“带押过户”业务，不断提高过户效率。

## 7、苏州：落户新政调整，部分区域买房租房可落户，4月1日起执行（2023.03.08）



- 近日，常熟、张家港、太仓发布关于放松落户门槛的征求意见稿，预计4月1日起执行，有限期3年。根据最新的落户征求意见稿，**太仓和张家港要求有房/居住证满半年，常熟，有房/居住证满半年+社保满半年以上（原：75m<sup>2</sup>以上房屋所有权证满2年+社保2年以上）**；租赁落户同步放松，不再要求满足积分落户要求，只要有合法住所和无房证明，并且缴纳半年以上的苏州社保。

## 8、安徽：发布关于进一步提振市场信心促进经济平稳健康运行的若干政策举措（2023.03.09）



- 此次出台的政策举措主要内容共8个方面30条，从财政支持、减税降费、要素保障、融资增信、政务服务等方面拿出30条政策“干货”，切实稳定市场预期。**房地产方面涉及因城施策调整优化限制性政策、土地出让政策，合理确定个人住房贷款首付比例和贷款利率政策，根据实际情况调整公积金贷款政策，支持刚性和改善性住房需求。**完善征收拆迁安置补偿方式，优化商品房价格备案制度。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。做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。

# 房企：正荣地产、融创中国3月底前境外整体债务管理及重组计划公布

## 1、正荣地产：预计3月底前提出境外整体债务管理方案（2023.03.06）

ZHENRO 正荣地产

- 3月6日，正荣地产发布公告，**预计在2023年3月底前提出境外整体债务管理初步建议方案**。正荣地产表示，公司一直与其顾问稳步推进境外整体债务管理方案的筹备工作，务求达成可行且具有共识的解决方案，以维护持份者的利益。截至本公告日，独立业务审阅、公司证券和境外票据持有人的识别、以及对公司的尽职调查审查、现金流预测等事项已基本完成。公司及其联合财务顾问一直与债权人保持沟通，以促进境外整体债务管理方案的进程。

## 2、荣盛发展：定增方案获深交所受理，募资金额不超30亿元（2023.03.06）

RiseSun 荣盛

股票代码002146

- 3月6日，荣盛发展发布公告称，**公司30亿元定增计划获深交所受理**。公告称，荣盛发展在2023年3月3日收到深圳证券交易所出具的《关于受理荣盛房地产发展股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的通知》。深交所对公司报送的向特定对象发行股票的申请文件进行了核对，认为申请文件齐备，决定予以受理。

## 3、雅居乐集团：与浦发银行广州分行、上海信托签订战略合作协议（2023.03.06）

AGILE 雅居乐

- 3月6日，据雅居乐集团官微消息，3月3日，**浦发银行广州分行、上海信托分别与雅居乐集团签订战略合作协议**，建立长期战略合作关系，致力于金融领域的建设性业务合作，充分发挥各自的产业优势，整合双方资源，实现优势互补，促进银企共同发展。近几个月来，包括上海信托、浦发银行、农行、工行等在内的超过40家金融机构给与**雅居乐集团授信总额超过1800亿元**，并纷纷与其签订战略合作。

## 4、融创中国：境外债重组计划获得主要持有人临时小组的支持（2023.03.07）

SUNAC 融创  
至臻致远

- 3月7日，据消息，融创中国境外债重组计划获得了主要持有人临时小组的支持，双方将签署重组支持协议。在完成协议签署后，融创中国拟在3月底前对外公布其债务重组计划。

## 房企：远洋集团信用评级上升，评级水平保持行业前10

### 5、中国金茂：拟发行5亿元中期票据（2023.03.07）



- 3月7日，中国金茂（集团）有限公司发布2023年度第一期中期票据申购说明。该票据计划发行规模为5亿元，期限为3年，申购区间确定为3.50-4.50%，发行日期为2023年3月8日-3月9日。

### 6、万科：召开2023年第一次临时股东大会（2023.03.08）



- 3月8日，万科2023年第一次临时股东大会于深圳万科中心举办。会上，针对万科拟以破净价发行H股融资一事，万科总裁祝九胜回应称，公司不是因为缺钱而发行H股，是希望能形成良好的资债结构。之所以选择这个时点进行增发是基于两方面的考虑。首先，去年“三支箭”政策对行业信心起到了提振，万科也想把握这个机会。H股增发资金60%用于置换原有的借款、40%用于补充流动性，相对而言H股募集资金使用上更灵活一些。

### 7、远洋集团：穆迪调整远洋集团评级至Ba1，信用水平维持行业前10（2023.03.08）



- 3月8日，国际知名评级机构穆迪宣布调整远洋集团信用评级至“Ba3”，评级水平保持行业前10。报告中，穆迪肯定了远洋集团雄厚的股东背景，并认为在需要时大股东将提供支持。穆迪预计，远洋将在未来12-18个月内保持充足的流动性。

### 8、阳光城：为沈阳、苏州子公司1.01亿债务重组展期及1.2亿融资提供担保（2023.03.10）



- 3月10日，阳光城集团股份有限公司发布公告披露为子公司提供担保的进展，据悉，阳光城为沈阳、苏州子公司1.01亿债务重组展期及1.2亿融资提供担保。

# 土地：无锡、南昌今年首批次地块公布

## 1、广州：2023年拟供应涉宅用地100宗，占计划总量的28% (2023.03.07)

所在区	住宅用地				其他用地	合计
	小计	商品住宅	非商品住宅	商服用地		
花都	165.88	82.19	83.69	14.99	119.51	977.63
白云	290.47	83.8	206.67	0.195	87.4	51.31
南沙	84.67	47.6	37.07	16.12	174.77	135.63
黄埔	79.05	79.05	0	50.2	182.9	9.48
增城	93.15	93.15	0	4.25	160.92	12.97
番禺	103.42	90.34	13.08	7.53	27.66	19.83
从化	26.36	26.36	0	1.68	84.68	40.98
荔湾	41.41	30.24	11.17	9.29	3.89	10.99
天河	16.72	16.72	0	8.99	0	0
海珠	0	0	0	15.46	0	1.72
越秀	0	0	0	0	0	0.13
越秀	0	0	0	0	0	0.13
合计	901.13	549.45	351.68	190.46	850.73	1260.67

- 3月7日，广东省广州市规划和自然资源局发布《广州市2023年建设用地供应计划》。按照《计划》，广州今年建设用地供应总量为3203公顷，包含住宅、商服、工矿仓储、其他用地等用途。根据建设用地供应计划宗地表，涉宅用地共计100宗，供应计划901公顷，占计划总量的28%。其中，商品住宅用地549公顷，占住宅用地供应计划的61%，占计划总量的17%；非商品住宅用地352公顷，占住宅用地供应计划的39%，占计划总量的11%。年度住宅用地供应计划中单列租赁住房用地占比原则上不低于10%。

## 2、无锡：发布首批14宗地块预申请公告，总面积53.74万平 (2023.03.07)



- 3月7日，江苏无锡自然资源和规划局发布了今年第一批出让预申请公告，共14宗地块。其中，包含11宗商品住宅用地和3宗定销房用地，总面积53.74万方。此次依然延续去年缴纳预申请保证金方式，金额为300万元，在正式出让时，可以用“现金+保函”的方式补足该地块剩余竞买保证金。

## 3、南昌：2023年首批供应23宗宅地，总面积约1730亩 (2023.03.07)



- 3月7日，南昌2023年拟出让土地供应计划公示。根据南昌市市本级2023年第一批拟出让住宅用地清单来看，拟出让时间指示为2023年3月1日-2023年6月1日，地块共计23幅地块，合计为115.3279公顷（1729.9185亩）。

## 4、安徽省蚌埠市：召开土地推介会推地36宗，4280亩 (2023.03.09)



- 安徽省蚌埠市召开2023年土地推介会，邀请万科、保利、金地、建发、中国铁建等58家房企与会。本次共推出36宗优质地块，约4280亩，推介活动结束后，安徽邦泰集团、长九置业、润石置业等六家房企与蚌埠市签订了土地意向投资协议，将在蚌埠土地市场持续投资。

# 河南/郑州：2023年国民经济和社会发展规划印发，今年经济目标预期增长6%

## 1、河南：印发2023年国民经济和社会发展规划，今年经济目标预期增长6%，将抓实房地产领域风险处置与防范（2023.03.07）



- 3月7日，河南省人民政府印发《河南省2023年国民经济和社会发展规划》，其中关于房地产方面，提出要抓实房地产领域风险处置与防范。有效防范化解优质头部房企风险，稳定房地产企业开发贷款、建筑企业贷款投放，落实保函置换预售监管资金政策。取消和调整过热时期妨碍住房消费需求释放的限制性政策，指导各地“一城一策”积极满足刚性和改善性住房个人贷款需求，完善二套房认定标准，支持集中团购商品住房，全面实施预售商品房项目“交房即交证”，解决新市民、青年人等住房问题。

## 2、河南驻马店发布稳楼市27条措施：“认贷不认房”政策未纳入（2023.03.09）



- 3月9日，河南省驻马店市人民政府关于印发《驻马店市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施（试行）》的通知，共计27条。
- ①推行“交房即交证”，住房公积金贷款“带押过户”。②支持团购在售商品住房；支持农民工进城购房，为新市民进城购房提供购房优惠。
- ③落实购房税收优惠政策，2023年期间，出售自有住房后在1年内重新购买住房的，对缴纳的**个人所得税予以退税优惠**。④与之前发布的《征求意见稿》相比，“认贷不认房”政策和优化贷款二套房认定标准未出现。

## 3、河南省人民政府：明确“六大任务”加快知识产权强省建设（2023.03.10）



- 近期，中共河南省委、河南省人民政府印发《河南省知识产权强省建设纲要（2021—2035年）》，主要内容如下：为统筹推进我省知识产权强省建设，全面提升知识产权创造、运用、保护、管理和服务水平，充分发挥知识产权在现代化河南建设中的重要作用，根据《知识产权强国建设纲要（2021—2035年）》和《河南省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》精神，结合我省实际，制定本纲要。

## 房企销售额：伴随销售回暖，房企销售业绩开始复苏，累计降幅收窄

2023年1-2月累计百强企业全口径销售额9179亿元，累计同比-12%，降幅较1月大幅缩小（1月同比-32%）  
TOP15房企同比涨幅强势，累计销售额保利发展最高为635亿元，其次为万科地产、碧桂园、中海地产、华润置地等

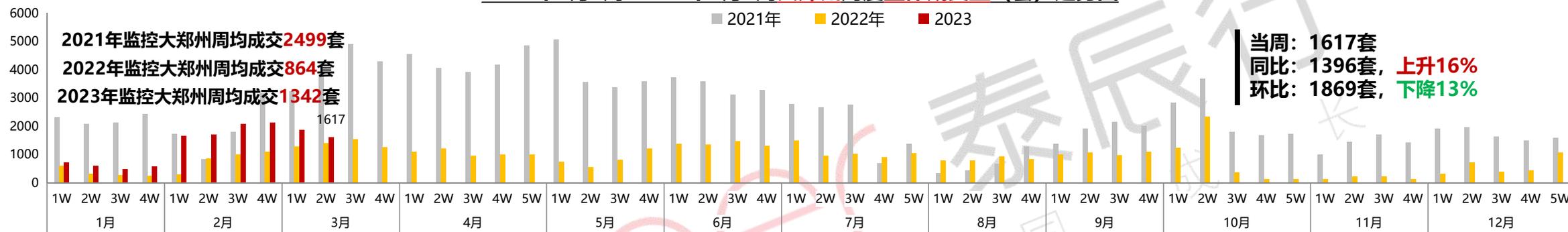
2023年1-2月百强房企销售情况（TOP15房企）

TOP房企	全口径						权益口径					
	排名	1-2月销售额 (亿元)	累计同比	2月销售额 (亿元)	同比	环比	1-2月销售额 (亿元)	累计同比	2月销售额 (亿元)	同比	环比	
保利发展	1	635	28%	340	58%	15%	476	41%	266	93%	27%	
万科地产	2	573	-11%	295	-5%	6%	373	-11%	192	-5%	6%	
碧桂园	3	562	-39%	292	-32%	8%	448	-34%	237	-25%	13%	
中海地产	4	405	50%	280	144%	124%	378	50%	262	144%	124%	
华润置地	5	402	61%	242	142%	51%	309	82%	189	182%	57%	
招商蛇口	6	383	52%	224	124%	42%	237	57%	139	132%	42%	
龙湖集团	7	281	40%	173	86%	59%	179	37%	114	88%	75%	
华发股份	8	250	85%	128	294%	5%	171	75%	98	340%	33%	
绿城中国	9	249	17%	144	50%	37%	160	49%	92	99%	37%	
建发房产	10	246	26%	138	24%	28%	174	22%	94	11%	18%	
中国金茂	11	241	42%	141	102%	41%	167	42%	98	102%	41%	
金地集团	12	240	1%	148	69%	61%	149	1%	92	70%	61%	
滨江集团	13	232	34%	111	60%	-8%	112	11%	51	10%	-16%	
越秀地产	14	224	164%	136	353%	54%	211	152%	134	351%	73%	
融创中国	15	181	-64%	110	-51%	55%	102	-66%	62	-58%	57%	
TOP100合计	/	9179	-12%	5184	12%	30%	6545	-11%	3755	16%	35%	

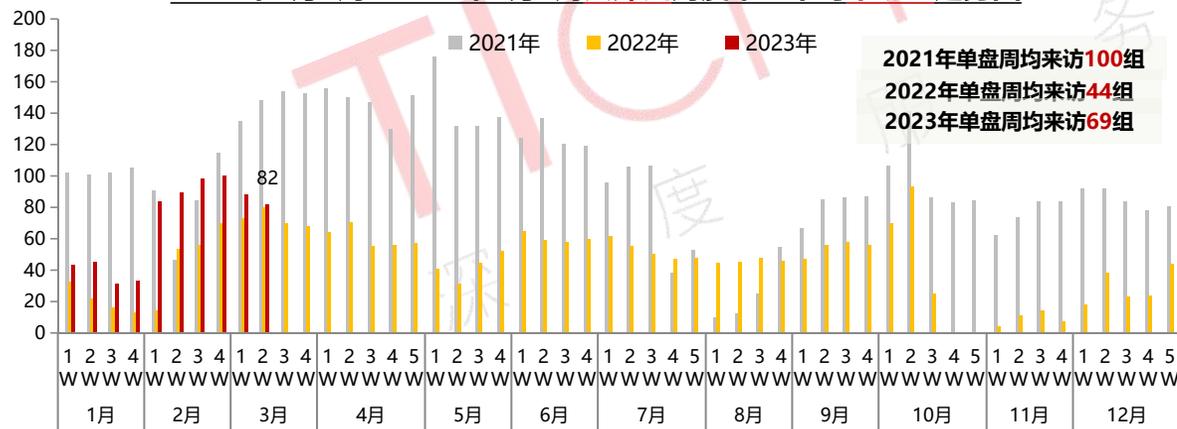
# 整体数据：当前客户购房紧迫性暂缓，观望情绪上升，成交总量呈现波动下滑

监测大郑州合计成交1617套，环比-13%，单盘周均来访82组，环比-7%，单盘周均成交7.3套，环比-12%。  
客户意向度转变+房源结构不佳+热销项目涨价等多重因素驱动当前客户购房紧迫性暂缓，观望情绪上升，成交总量下滑

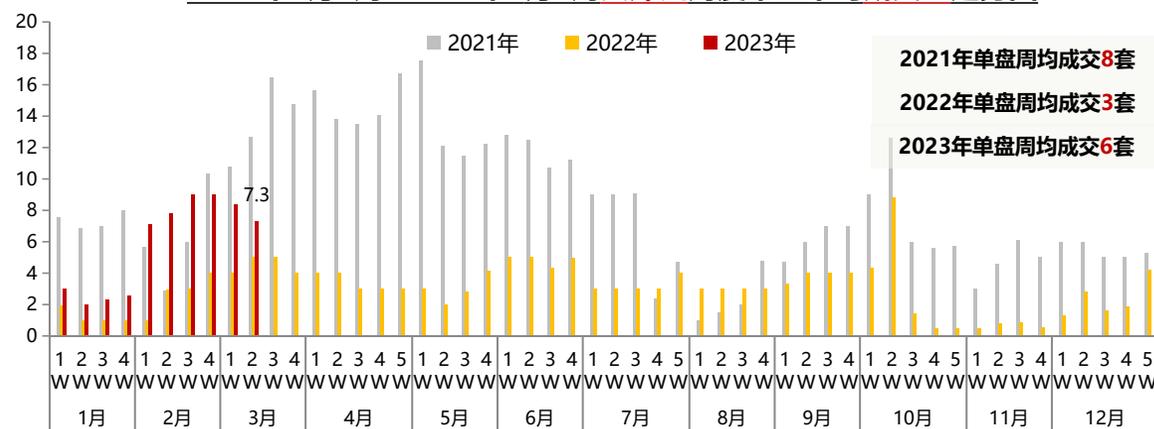
### 2021年1月1周-2023年3月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



### 2021年1月1周- 2023年3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3月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



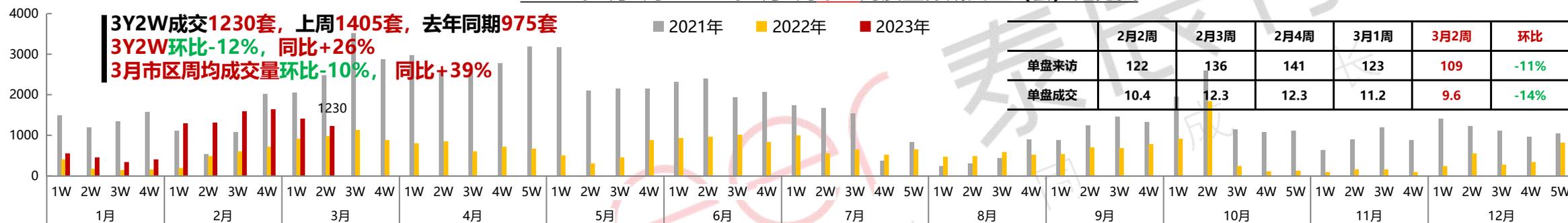
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：3月2周（3.6-3.12）大郑州实际监控到项目226个，其中在售项目224个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

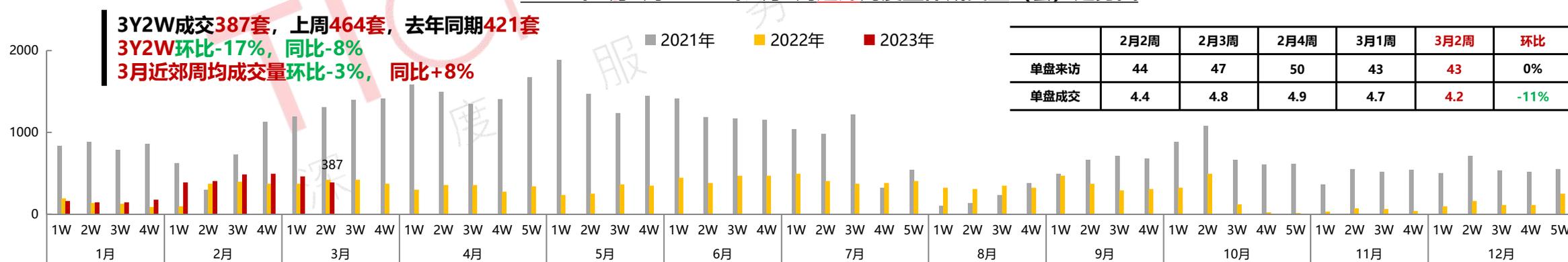
# 城郊数据：存量客户持续吸收，部分热点项目涨价，郊区成交降幅明显

3月2周市区总成交**1230套**，环比下降**12%**；单盘成交**9.6套**，环比下降**14%**；近郊总成交**387套**，环比下降**17%**；单盘成交**4.2套**，环比下降**11%**。近期伴随华润/万科/龙湖个别热销项目提价，客户情绪进入追涨和犹豫观望的分化阶段，部分热销项目成交量出现下滑

### 2021年1月1周-2023年3月2周市区周度整体成交量（套）走势图



### 2021年1月1周-2023年3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，3月2周（自然周）市区实际监控到在售项目125个，近郊实际监控到在售项目99个

# 项目榜单：本周TOP15共成交627套，环比上周741套下降16%

本周TOP15榜单中除个别项目外，多数项目周成交均有明显下降，北龙湖保利璞悦项目择机首开，去化率较高排名第一，其次是万科大都会&都会天际项目高位波动排名第二

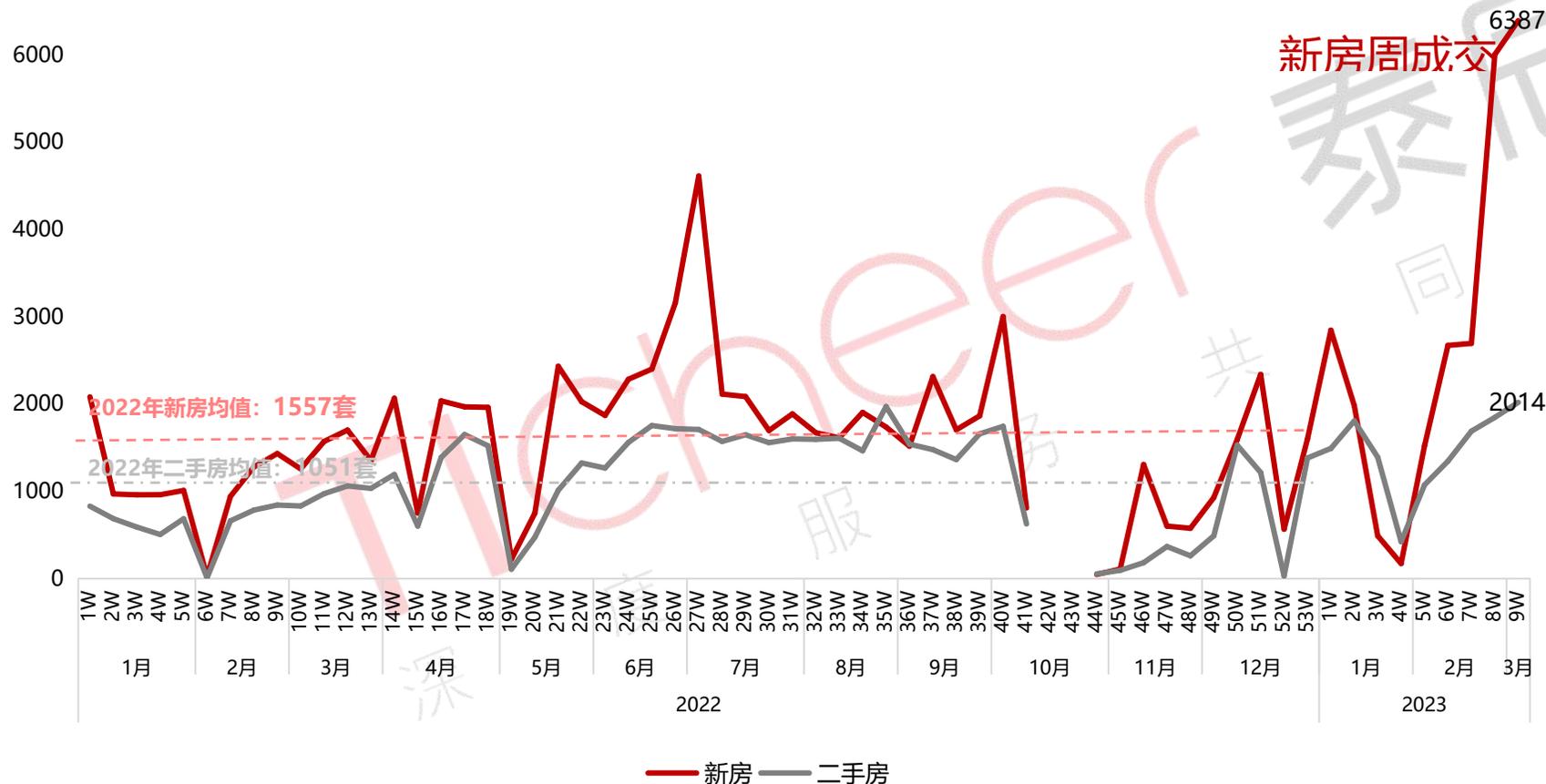
## 2023年3月2周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	本周成交	上周成交	环比	售价(元/㎡)	本周异动	分期	分销
1	郑东新区	保利璞悦	110	/	/	洋房精装35000-55000	首开	暂无	贝壳，点位1.2-1.5% (10套起跳)
2	二七区	万科大都会&都会天际	59	105	-44%	高层精装：大都会10700，都会天际11700	均价上调1%	无	58、贝壳，1.5%
3	高新区	谦祥云栖	55	64	-14%	高层毛坯16300	加推优惠收回2%	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%
4	金水区	美盛教育港湾&美盛中环壹号	45	55	-18%	港湾高层毛坯18500-19000 中环壹号精装20500-21000	无	港湾：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	贝壳、58、2%；全民推荐3万
5	二七区	亚星锦绣山河	43	36	19%	高层毛坯：倚澜苑12000-12500，安泰苑11800-12300（加推6#）	无	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；
6	高新区	保利和光屿湖	43	37	16%	二期毛坯10400-11000；洋房14300	无	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
7	惠济区	谦祥时光序	36	38	-5%	高层毛坯13500-14500	无	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
8	中原区	华润琨瑜府	35	45	-22%	二期12800，三期润园毛坯13800-14400 瑜公馆12500	无	执行首付20%，利率3.8；首付10%；延期1个月	贝壳佣金：3%/全民推介1.5%税前佣金；
9	管城区	龙湖熙上	35	46	-24%	9号楼12300-13000 新推8号楼12800-13500	新推8号楼涨价500，绑定车位一个	无	贝壳，1.5%
10	金水区	保利大都汇	33	37	-11%	小高精装17800-19600	无	无	贝壳、房小宝，1.5%跳2%（大于15套实施跳点）
11	经开区	金茂越秀未来府	28	30	-7%	毛坯16200-17000 精装18200-18500	无	无	2%跳2.5%，50套起跳
12	惠济区	万科翠湾中城	28	34	-18%	悦曦园18000，翠澜园16000	无	无	58、贝壳，1.5%
13	管城区	电建洛悦融园	27	38	-29%	精装高层17000-19000	无	无	贝壳、58，点位1.8跳2.5%（50套起跳）
14	二七区	保利上城	26	72	-64%	9700元/㎡（精装，青年人才补贴10万后价格）	无	首付10%或15%，可延期（最长不超过一年付清，需申请）	贝壳、房小宝，点位2.5-3%
15	高新区	谦祥世茂万华城	23	19	21%	高层毛坯：三期：13200-14000，五期11000-12500、三期140㎡以上送负二车位一个	无	三期无分期；五期首付5%，剩余1年2次	58、贝壳，3%

## 网签数据：3月1周受到月底冲刺影响，新房签约量持续上升

3月1周新房成交6387套房源，再破高峰，同比上涨447%，环比上涨106%，二手房成交2014套房源，同比上涨240%，环比涨幅109%，政策利好延续下，客户需求持续释放，周度新房网签量达近年峰值，新房/二手房月数据同环比均大幅上涨

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	6387	447%	106%
23年周均	2748	76%	/

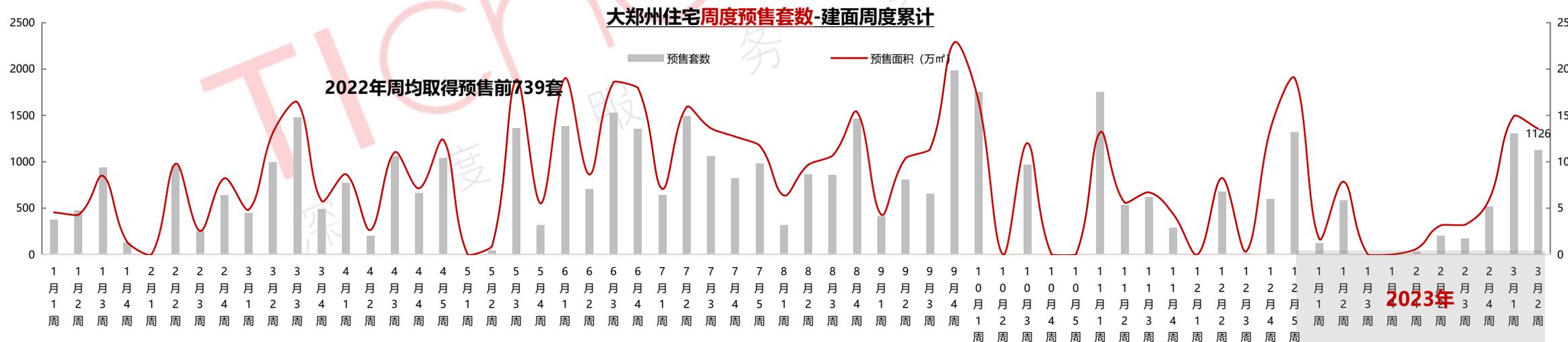
二手房	成交套数	同比	环比
当周	2014	240%	109%
23年周均	1449	38%	/

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：2.27-3.05，来源：360房产网

# 项目预售前公示：近两周处于补货上升期，周预售套数破千套

共计6个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计**1126套**，建面**13.56万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
住宅在售	2023.3.6/2022.6.22	越秀金悦文华	金水区/花园北路板块	城改	1/5#	248	2.82	102/123/142m <sup>2</sup> 高层	为路砦城改，占地34.72亩，容积率3.5共规划5栋高层住宅主力户型102/123m <sup>2</sup> 三房两厅两卫，其次是142m <sup>2</sup> 四房两厅两卫，毛坯交付	已售
	2023.3.9/2021.1.13	保亿豫景晨园	高新区/高新新城板块	净地	9/10#	144	1.74	高层94-131m <sup>2</sup> 三室-四室、小高层128/139m <sup>2</sup> 四室	保亿首进郑州主城，落地高新新城，占地85亩，容积率1.99，项目规划9栋18层的高层和6栋11层的小高层，均为精装交付	待售
	2023.3.8/	百合新城	中牟县/老城区	净地	1/2/10#	202	2.98	108-195m <sup>2</sup> 小高层、洋房	项目占地65亩，容积率1.88，由11栋7F洋房、7栋10-17F小高层组成，户型建面约108-195m <sup>2</sup> ，毛坯交付	待售
	2023.3.8/2020.12.21	浩创上河府	新郑/孟庄板块	城改	6/7/11/12#	324	3.21	89/99/118m <sup>2</sup> 小高层	项目为浩创与好想你集团联合开发，两块地共计占地162亩，总建面21.6万方，容积率2.0；一期占地87亩，共计18栋楼小高层，容积率1.99，	待售
	2023.3.7/2021.6.3	敏捷江山誉	金水区/中心区板块	城改	4#	136	1.87	110/125/130m <sup>2</sup> 高层	项目为原银基聂庄城改项目用地，位于金水老城区，总占地约106亩，分南北两个地块；其中南地块为首开地块，规划4栋高层和1栋公寓，高层共计838套，面积涵盖89-150m <sup>2</sup> 三-四房，主力户型为125m <sup>2</sup> 三房	待售
	2023.3.10/2021.12.27	保利大都汇	金水区/花园北路板块	城改	21#	72	0.94	小高层98-180m <sup>2</sup> 的三房-四房	项目为刘庄城改，占地119亩，容积率3.19，总建面25.37万m <sup>2</sup> ，规划22栋18-19F小高层、1栋公寓和1栋幼儿园，分为东西两苑开发，精装交付	待售
合计						1126	13.56	/		

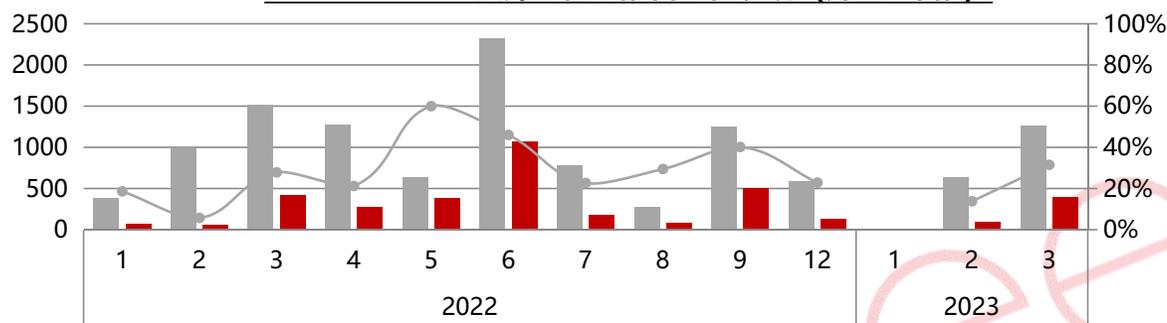


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

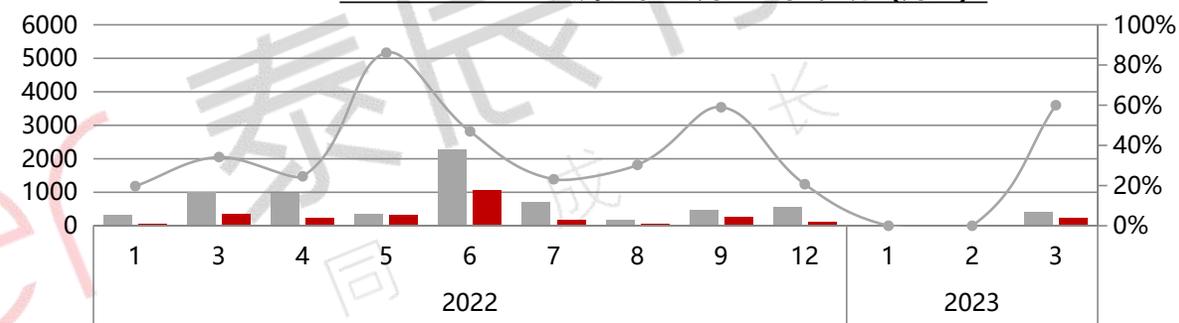
# 开盘表现：保利璞悦项目首开，另外3个热销项目加速补货促销

本周住宅房源合计加推556套，整体去化168套，去化率30%  
保利璞悦作为保利北龙湖第三盘，受直接竞品去化完毕（万科拾谧森语清盘）及市场回暖影响，首次开盘去化率较高

### 2022.1-2023.3大郑州住宅推售去化表现（开盘+平推）



### 2022.1-2023.3大郑州住宅开盘去化表现（开盘）



### 2023年3月2周开盘/平推项目信息汇总

类型	区域	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
首开	郑东新区	保利璞悦	精装	洋房35000-55000	152	110	72%
平推	管城区	电建洛悦融园	精装	高层18600	136	15	11%
平推	高新区	谦祥云栖	毛坯	高层16300	136	28	21%
平推	管城区	龙湖熙上	毛坯	高层12800-13500	132	15	11%
合计					556	168	30%

# 保利璞悦/首开表现：央企+北龙湖北地段+精装改善洋房+面积纯粹，首开效果较好

3月11日推出洋房1/3/5/8/10#，共计房源**152套房源**，截止当天去化**110套**，去化率**72%**，成交价格精装**3.5-5.5万/m<sup>2</sup>**



项目鸟瞰图



待售

首开

## 开盘分析：

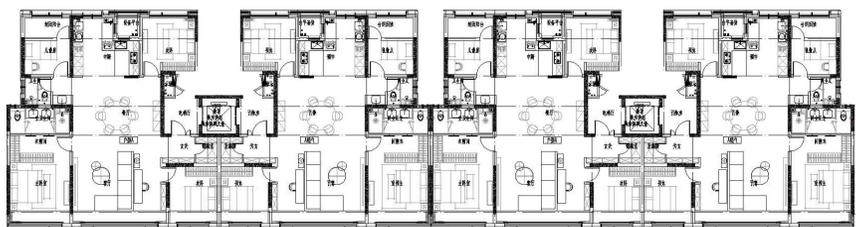
- 1、央企背书，本案为保利北龙湖第三个项目，第一个项目保利珑熙已交付；
- 2、地块位于龙湖北板块，交通便利，周边北龙湖等景观资源优越，教育、医疗等资源配套齐全；
- 3、整体定位改善，纯洋房设计，面积涵盖159/199/254m<sup>2</sup>，主力为199m<sup>2</sup>四室/159m<sup>2</sup>四室两厅两卫，项目户型方正，南北阳台设计，245m<sup>2</sup>大户型拐角阳台+奇偶层错层露台，增加赠送面积及观景效果，有一定的户型优势；
- 4、目前市场回暖阶段，周边直接竞品万科拾谧森语售罄，保利璞岸等竞品在售主力货源减少，项目择机入市，蓄客充足，去化较好。

所属区域	郑东新区		所属板块	龙湖北板块	
项目位置	龙湖中环南路南、九如东路东		开发公司	河南保利发展有限公司（保利）	
占地	55.9亩	建面	住宅6.19万m <sup>2</sup> (312户)	容积率	1.69
营售团队	自销		交房时间	2026年3月	
蓄客及到访	2月25日启动认筹（50万冻资），截止开盘认筹约150组				
成交价格	精装159m <sup>2</sup> 3.5-3.6万元/m <sup>2</sup> 、199m <sup>2</sup> 3.8-3.9万元/m <sup>2</sup> 、254m <sup>2</sup> 5.3-5.5万元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	万科拾谧森语精装199m <sup>2</sup> 3.9-4.1元/m <sup>2</sup> 、247m <sup>2</sup> 4.1-4.5万元/m <sup>2</sup>				
营销政策	<b>冻资：</b> 2月25日启动50万冻资 <b>优惠：</b> 认筹可享受开盘99折，验资99折、按时签约99折，开盘当天99折 <b>首付分期：</b> 暂无 <b>分销：</b> 贝壳，点位1.2-1.5%（10套起跳）				
客户来源	客户以金水区为主，其次为东区				
预售情况	2022年12月取证，1/3/5#共计82套，1.55万m <sup>2</sup> ；8/10#暂未取证				

# 保利璞悦/户型分析：推出主力159/199户型，159m<sup>2</sup>四室去化较好

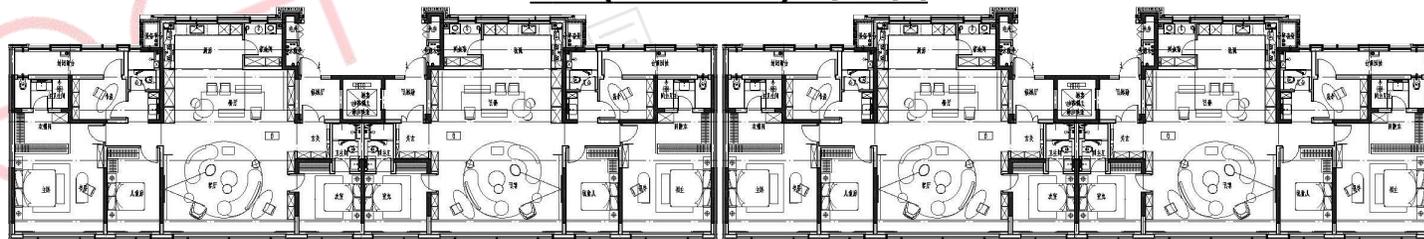
物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高: m	户型排列	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
洋房	1#	2D	1T2	7+1F	3.05 (首层 3.15m)	159+159+159+159	四室两厅两卫	159	3.5-3.6万元/m <sup>2</sup>	28	24	86%
	3#	2D	1T2	7+1F		159+159+159+159	四室两厅两卫	159	3.5-3.6万元/m <sup>2</sup>	28	25	89%
	5#	2D	1T2	7+1F		199+199+199+254	四室两厅三卫	199	3.8-3.9万元/m <sup>2</sup>	19	14	74%
						254	四室两厅三卫	254	5.3-5.5万元/m <sup>2</sup>	7	2	29%
	8#	2D	1T2	7+1F		199+199+199+199	四室两厅三卫	199	3.8-3.9万元/m <sup>2</sup>	28	18	64%
	10#	3D	1T2	7+1F		159+159+159+159 +159+159	四室两厅两卫	159	3.5-3.6万元/m <sup>2</sup>	42	27	64%
合计										152	110	72%

### 1/3(2D7F1T2)10(3D7F1T2)#平层图



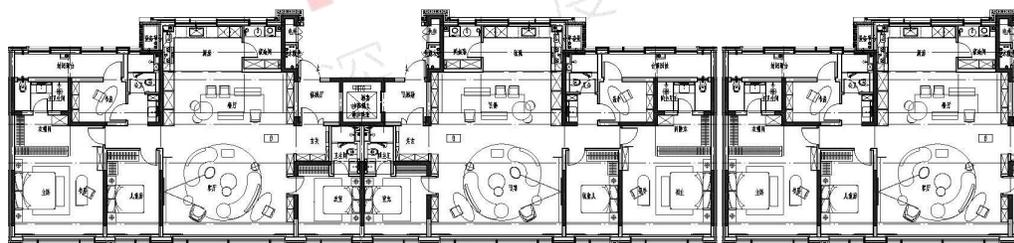
159m<sup>2</sup> + 159m<sup>2</sup> + 159m<sup>2</sup> + 159m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

### 8# (2D7F1T2) 平层图



199m<sup>2</sup> + 199m<sup>2</sup> + 199m<sup>2</sup> + 199m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

### 5# (2D7F1T2) 平层图



199m<sup>2</sup> + 199m<sup>2</sup> + 199m<sup>2</sup> + 245m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

### 偶数层245m<sup>2</sup>



### 奇数层245m<sup>2</sup>



# 电建洛悦融园/加推表现：

**央企品牌+ 区位+ 高赠送+ 周边无竞品，平推1#共计136套，去化15套**

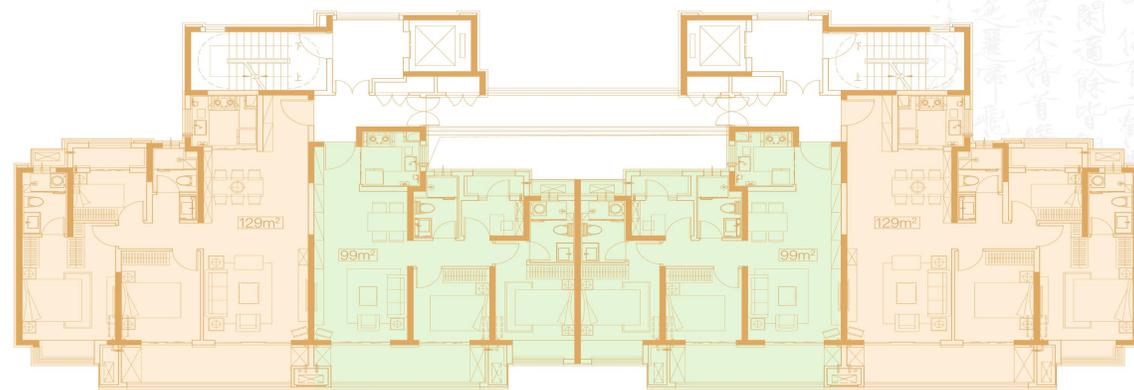
- ◆ **去化情况：**3月8日加推高层1#（1D34F2T4）99/129㎡房源；共计136套，成交15套，去化率11%；
- ◆ **加推面积：**高层99㎡三室两厅两卫、129㎡三室两厅两卫
- ◆ **价格情况：**18600元/㎡（精装）
- ◆ **优惠政策：**认购立减10万，优惠4个点
- ◆ **首付分期：**无
- ◆ **分销政策：**贝壳、58，点位1.8跳2.5%（50套起跳）
- ◆ **平推分析：**

- 1) 项目央企电建开发，品牌保障。位于管城区航海路板块，二环内核心位置，周边配套成熟，无同类型竞品；
- 2) 户型设计具有亮点，三面朝南，南北双向阳台，且赠送面积，99㎡赠送9㎡、129㎡赠送14㎡，得房率84%；
- 3) 项目外部环境一般。东门是环卫工房和公厕，西北角为社会公共停车场，外部环境嘈杂；
- 4) 工作日平推无蓄客，去化不及预期效果。

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价: 元/㎡	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2022/5/28	开盘	小高层、高层	小高层8/11/12#、高层9#	小高层18F、高层29/33F	小高层2T2、高层2T4	高层99㎡/129㎡三房、小高层143㎡四房	小高层17000-19300、高层18000-21000	精装	348	98	28%
2023/3/8	加推	高层	1#	34F	2T4	99㎡/129㎡三房	高层18600	精装	136	15	11%



**1#(1D34F2T4)**



128㎡三室两厅两卫

99㎡三室两厅两卫

99㎡三室两厅两卫

128㎡三室两厅两卫

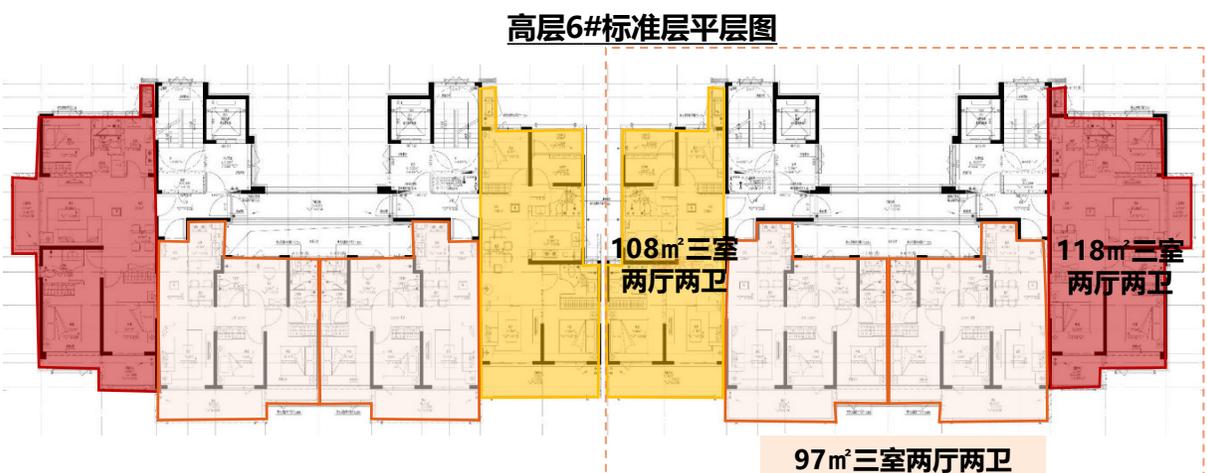
# 谦祥云栖/加推表现：

**高新老城区位+学区优势突出 (写合同) + 直接竞品尾盘阶段，首日平推效果相对较好**

- ◆ **去化情况：**3月11日加推高层6#东单元97/108/118㎡房源；共计136套，成交28套，去化率21%；
- ◆ **加推面积：**高层97/108/118㎡三室两厅两卫
- ◆ **价格情况：**16300元/㎡ (毛坯)
- ◆ **优惠政策：**购房送负二层车位1个，优惠7%，较之前收回2%，相当于涨价200
- ◆ **首付分期：**首付10%，其余2年4次付清
- ◆ **分销政策：**贝壳、58，佣金3%
- ◆ **平推分析：**

- 1) 项目位于高新老城核心位置，紧邻高新万达商圈，周边配套醇熟，生活便利，距离最近的地铁8号线冬青街站约800米，且毗邻高新区主干道科学大道，交通出行便利，区位优势明显；
- 2) 学区优势突出，今年拿合同可上郑州中学，明年上郑州中学玉兰街小学（写到合同里），客户认可度较高，周边紧邻金科城为已入学学区房项目，二手房在售成交均价20000元/㎡，并且周边竞品保利等盘尾盘阶段，项目结构机会增加，此次推售房源较之前上涨200元/㎡，首日平推效果相对较好。

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价：元/㎡	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2022年1月6日	首开	高层	1#和7#西边户	34F	2T4	97/108/118㎡三室两厅两卫 / 143㎡四室两厅两卫	16500	2024年年底	304	60	20%
2023年3月11日	加推	高层	6#东单元	34F	2T4	97/108/118㎡三室两厅两卫	16300	2024年年底	136	28	21%



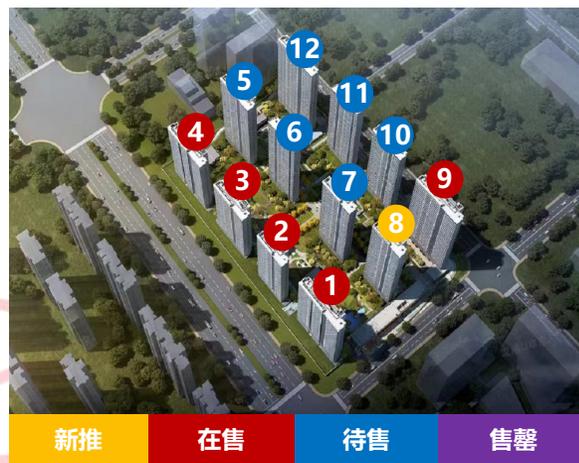
# 龙湖熙上/平推表现：

**龙湖品牌背书+产品+性价比，平推8#，当天落位15套，去化表现较差**

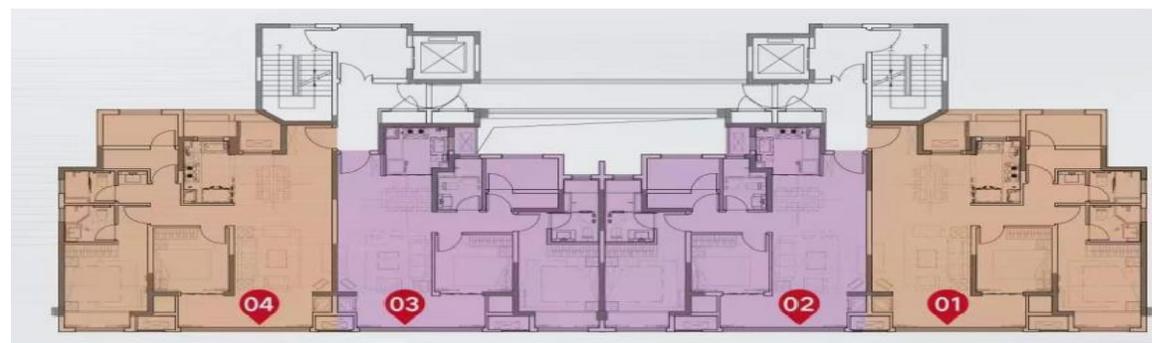
- ◆ **去化情况：**3月12日加推高层8#（1D34F2T4）104/118㎡房源；共计132套，去化15套，去化率11%；
- ◆ **加推面积：**高层——104/118㎡三室两厅两卫；
- ◆ **价格情况：**12800-13500元/㎡（毛坯）
- ◆ **优惠政策：**5万定房，认购优惠3%，团购优惠1%，认购享2万元折扣，额外优惠98折；绑定优惠5万，购房绑定车位9万元
- ◆ **首付分期：**无；
- ◆ **分销政策：**贝壳1.5%；
- ◆ **平推分析：**

- 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) 本次加推价格高于上次加推，客户抗性较大，且无蓄客平推，去化表现较差。

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%
2023/3/12	加推	高层	8#	34F	2T4	104/118㎡三房	12800-13500	毛坯	132	15	11%



9#(1D34F2T4)



118㎡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>

