

【2023年第12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

城市：央行LPR1年期3.65%，5年期以上4.3%/财政部2023年将完善税费支持政策

1、央行：3月LPR维持不变，1年期3.65%，5年期以上4.3%（2023.3.20）



- 3月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年3月20日贷款市场报价利率(LPR)为：**1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%**。两个品种LPR均与上月水平持平。
- 中国外汇交易中心数据显示，自2022年8月下调以来，1年期和5年期以上LPR均已维持7个月不变。

2、财政部：2023年将完善税费支持政策，着力纾解企业困难（2023.3.20）



- 3月20日，财政部发布《2022年中国财政政策执行情况报告》（以下简称《报告》）。其中提到，将综合考虑财政承受能力和助企纾困需要，根据实际情况进一步完善减税降费措施，增强精准性针对性。**加大财政资金统筹力度，优化组合财政赤字、专项债、贴息等工具，集中财力办大事，在打基础、利长远、补短板、调结构上加大投资。**

3、国资委：要着力打造适应中国式现代化要求的现代新国企（2023.3.21）



- 3月21日，国资委党委书记、主任张玉卓在第二届国有经济研究峰会上强调，经济现代化是中国式现代化的重要物质基础，现代化的国家离不开现代化的企业。要着力打造适应中国式现代化要求的现代新国企。国资央企要在完善公司治理中加强党的领导，不断健全中国特色现代企业制度，加快建立灵活高效的市场化经营机制，提升企业核心竞争力、增强企业核心功能，打造具有全球竞争力的世界一流企业。

城市：江苏无锡放开限购政策/山东潍坊对三孩家庭给予契税补贴

1、江苏无锡：外地居民提供半年及以上居住证明即可购房1套（2023.3.19）

支持新市民、新就业、外来人才在限购性购房需求

将原执行的“非本市户籍居民家庭在限购区域申请购买住房时，应提供6个月（含）及以上在本市缴纳社会保险或者个人所得税证明（对依据省、市有关人才政策引进的非本市户籍人才除外）”进行修改，按新建商品住房、二手住房区别如下：

- 1.非本市户籍居民家庭在限购区域申请购买新建商品住房时，应提供6个月（含）及以上在本市缴纳社会保险、个人所得税证明或者居住证明（对依据省、市有关人才政策引进的非本市户籍人才除外），半年及以上居住证明以公安部门颁发的居住证为准。
- 2.非本市户籍居民家庭在限购区域申请购买二手住房时，仍按原政策提供6个月（含）及以上在本市缴纳社会保险或者个人所得税证明（对依据省、市有关人才政策引进的非本市户籍人才除外）。

- 3月19日，无锡市房地产调控领导小组办公室发布《关于进一步促进房地产市场健康发展若干措施的通知》。
- 其中明确，在无锡工作、但社保和个税缴纳在外地的居民，提供半年及以上居住证明，可以在本市购买1套新建商品住房；对长期在无锡居住生活且已具备落户条件，但未办理落户的，可在市区购买第二套新建商品住房；将梁溪区、滨湖区、新吴区的部分街道，以及锡山区的锡东新城，惠山区的惠山新城等区域，调整为非限购区域。

2、广东：2023年共安排1530个省重点建设项目，年度计划投资1万亿元（2023.3.20）



- 3月20日，广东省发展和改革委员会发布关于下达广东省2023年重点建设项目计划的通知。
- 2023年广东省共安排省重点项目1530个，总投资8.5万亿元，年度计划投资1万亿元，其中包括新型储能产业、芯粤能、粤芯半导体等项目；安排开展前期工作的省重点建设前期预备项目1090个，估算总投资4.6万亿元。

3、山东潍坊：三孩家庭购买商品住宅，契税补贴50%（2023.3.21）

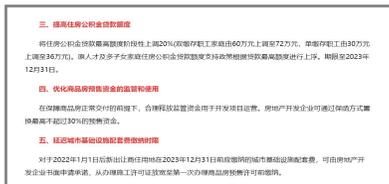
对依法生育三孩家庭购买商品住宅的，给予缴纳契税50%的财政补贴，三孩0-3岁期间免费参加“潍坊惠民保”。

降低养育成本，新生儿实行落地参保，享受城乡居民基本医疗保险待遇，落实国家3岁以下婴幼儿照护费用个人所得税专项附加扣除政策，对依法生育三孩家庭购买商品住宅的，给予缴纳契税50%的财政补贴，最高不超过2万元，已享受政府其他购房补贴政策的，不再重复享受，政策发布之日起三年内有效，对购买首套自住住房的多子女家庭，给予适当提高住房公积金购房贷款额度优惠政策，由政府投资筹集的公租房在进行配租时，对符合住房保障条件依法生育三孩且有未成年子女的家庭，在户型选择方面给予适当照顾，参照优先对象进行管理。

- 3月21日，山东潍坊对依法生育三孩家庭购买商品住宅的，给予契税50%的补贴，最高不超过2万元，已享受政府其他购房补贴政策的，不再重复享受，政策发布之日起三年内有效。对多子女家庭购买首套自住房，给予适当提高住房公积金购房贷款额度优惠政策。由政府投资筹集的公租房在进行配租时，对符合住房保障条件依法生育三孩且有未成年子女的家庭，在户型选择方面给予适当照顾，参照优先对象进行管理。

城市：江苏连云港/安徽马鞍山/安徽亳州/浙江丽水提高公积金贷款额度

4、江苏连云港：住房公积金贷款额度提至72万元，对特定人群发放购房补贴（2023.03.20）



- 3月20日，连云港市房地产市场调控发展领导小组办公室近日发布了《关于进一步促进房地产市场发展相关措施的通知》（简称《通知》），通知提出提高住房公积金贷款额度，**将住房公积金贷款最高额度阶段性上调20%，双缴存职工家庭由60万元上调至72万元，单缴存职工由30万元上调至36万元**，原人才及多子女家庭住房公积金贷款额度支持政策根据贷款最高额度进行上浮。期限至2023年12月31日。

5、安徽马鞍山：调整公积金贷款额度，夫妻双方最高可贷60万元（2023.03.20）



- 3月20日，马鞍山市住房公积金管理委员会发布关于调整马鞍山市住房公积金使用政策的通知。
- 双职工最高贷款额度提高至70万元（原60万元），单职工提高至50万元（原45万元）；多子女家庭购买首套，双职工最高贷款额度提高至80万元（原70万元），单职工提高至55万元（原50万元）。**

6、安徽亳州：双职工公积金贷款额度提升至55万元（2023.3.20）



- 3月20日，亳州市住房和城乡建设局发布关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干政策的通知，政策有效期至2023年12月31日。
- 《若干政策》在鼓励住房消费中，出台降低首付比例和贷款利率，支持购房业主延期还本付息的政策。其中，**单职工公积金贷款最高贷款额度由33万元提高至45万元，双职工则是由43万元提高至55万元**。此外，于购买商品住房的，首次公积金贷款最低首付款比例为20%，第二次公积金贷款最低首付款比例由50%降至30%。申请公积金贷款购买二手房的，最低首付款比例调整为40%。

7、浙江丽水：双职工贷款限额拟提升至100万（2023.3.20）



- 3月20日，浙江省丽水市住房公积金管理中心官网发布了《关于进一步完善住房公积金政策的通知（征求意见稿）》。
- 其中提到，**双职工购买首套房最高贷款额度提高至100万元（原80万元），二套房提高至80万元（原60万元）；单职工购买首套房最高贷款额度提高至60万元（原40万元），二套房提高至50万元（原30万元）；二孩、三孩家庭最高贷款额度上浮20%。**

城市：山东德州/江苏南通/云南玉溪提高公积金贷款额度

8、山东德州：多子女家庭公积金贷款最高额度为60万元（2023.3.21）



- 3月21日，山东省德州市住房公积金管理中心发布《关于支持多子女家庭使用住房公积金的通知》，明确自2023年3月21日起，对购买自住住房使用住房公积金贷款的多子女家庭，**一人缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度为50万元；夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度为60万元。**多子女家庭购买期房申请贷款，以购房合同备案时间为准；购买二手房申请贷款，以过户发票时间为准。政策自2023年3月21日起实施。

9、江苏南通：住房公积金最高贷款额度提至100万元，支持用公积金付首付（2023.3.21）



- 3月21日，江苏省南通住房公积金官网发布关于调整住房公积金相关政策的通知，并自2023年3月21日起施行。
- 通知提出，**个人最高贷款额度提高至50万元（原40万元），每户提高至100万元（原80万元）；符合市委人才办认定的高层次人才最高贷款额度提高至200万元/户；硕士研究生或高级职称以上人员，提高至100万元/人、200万元/户；二孩家庭最高贷款额度增加10万元/户，三孩家庭增加20万元/户。**

10、云南玉溪：公积金最高贷款额提至60万，二套房首付比例三成（2023.3.22）



- 3月22日，云南玉溪发布，从5月4日起，云南省玉溪市将调整住房公积金政策，缴存人可按年提取住房公积金偿还商业银行个人住房贷款业务。**单职工最高贷款额度提高至40万元（原30万元），双职工最高贷款额度提高至60万元（原50万元）；首套最低首付比例下调为20%；二套最低首付比例下调为30%。**

城市：上海/深圳/海南公布今年筹集保障性租赁住房数量

11、上海：保租房筹建完成“十四五”规划64%，今年计划新增建设7.5万套（2023.3.21）

对于2023年的工作重点，《通知》显示，按照国家考核任务要求，市委市政府重点工作任务以及市委列入年度国民经济和社会发展规划的房地产开发投资、新增商品房销售目标，综合各方面因素，今年全市住房工作的主要预期目标：确保一手住房价格涨幅变动幅度符合国家考核要求；力争二手住房价格涨幅、住房租赁价格涨幅变动幅度符合国家监测要求；房地产开发投资实现正增长，增长幅度力争在5%左右（预计约220亿元）；各类新增商品房（包括产权类保障性住房、前滩改造租赁住房、共有产权房保障住房）销售与2022年同比增长（预计约185万平方米）；建设筹集保障性租赁住房7.5万套（间）；实施旧住房成套改造28万平方米；启动城中村改造项目10个；完成既有老旧住宅加装电梯3000台；实施老旧小区改造1000万平方米；大型居住区开工建设征收安置住房、共有产权房保障住房100万平方米；落实安全生产责任制，确保行业安全稳定。

- 3月21日，上海市房屋管理局消息，截至2022年底，上海保障性租赁住房已累计建设筹措38.5万套(间)，达“十四五”期末规划量的64%;累计供应22万套(间)，达“十四五”期末规划量的55%。2023年，上海将继续加大保障性租赁住房建设筹措和供应力度，全年计划新增建设筹措7.5万套(间)。

12、深圳：2023年将建筹保障房18.5万套，完成老旧小区改造100个以上（2023.3.22）

其中提出，新建保障房3万套，新增床位3200张，培育全科医生500人以上、高级中医药特色人才150人以上；新增社康机构35家，全年80%以上社康站实现适龄参保人参保个人帐户直接记账，并实现定点药店线上参保，为市民提供普惠型商业补充医疗保险，参保人高额医疗费用报销封顶线达3000万元。

筹集保障性住房18.5万套（间），供应分配6.5万套（间），完成老旧小区改造100个以上，惠及居民约6万户，基本实现水电气等基础类改造应改尽改。

完成老年人家庭适老化改造1万户，为全市高龄独居老年人家庭提供探访关爱服务；为不少于1万名家庭照护者提供能力提升与精神支持培训，提升家庭照护服务质量，组建社区养老服务站，老龄化街道长者服务中心覆盖率100%；老龄化社区长者服务站覆盖率50%以上，到2025年实现全覆盖。

- 3月22日，深圳市人民政府印发《2023年民生实事项目》。
- 2023年将建设筹集保障性住房18.5万套（间），供应分配6.5万套（间）。完成老旧小区改造100个以上，惠及居民约6万户，基本实现水电气等基础类改造应改尽改。

13、成都：今年首批TOD保障性租赁住房将于明年投用（2023.3.22）



- 3月22日，成都市举行“轨道交通建设”专场新闻发布会，会上获悉，十四五期间，为解决好新市民、青年人等群体住房问题，成都计划筹集保障性租赁住房30万套（间），其中，TOD项目将建设保障性租赁住房5万套。
- 成都TOD项目于2021年全面启动保障性租赁住房的总体规划、产品研发和建设运营等工作。截至目前，已经在10余个TOD综合开发项目中，筹集保障性租赁住房超过2万套，今年首批项目将陆续封顶，明年投入运营。

14、海南：2023年计划筹集保障性租赁住房3455套（间）（2023.3.23）

《以下简称《通知》》，今年，海南全省计划筹集保障性租赁住房3455套（间），发放住房租赁补贴11149户，开工城镇棚户区改造住房2771套，其中海口计划筹集保障性租赁住房1200套（间），发放公租房租赁补贴10000户。

《通知》要求今年9月底前，各市县列入年度计划的保障性租赁住房项目、棚户区改造项目要全面完成开工建设（筹集）任务；11月底前，各市县在2020年12月底前开工的棚户区改造项目要全面完成基本建成；公租房租赁补贴要按月或按季及时发放，12月25日前要全部发放到位。

- 2023年全省计划筹集保障性租赁住房3455套（间），发放住房租赁补贴11149户，开工城镇棚户区改造住房2771套。通知指出，各市县特别是发展保障性租赁住房首批重点市县，要加大保障性租赁住房供给，不断满足新市民、青年人的居住需求。

土地：浙江湖州/广东中山发布首批拟出让土地清单

1、浙江湖州：市区首批预告6宗住宅用地，总用地面积近27公顷（2023.3.20）

公告显示，湖州市区首批预告6宗宅地，其中吴兴区4宗，南浔区2宗，总用地面积26.96公顷，建筑面积约41.1万平方米。

从时间上看，该批次地块将最晚将于6月20日前组织出让公告。

截至3月20日，浙江全省已公开发布41个拟出让地块清单，11宗中，仅舟山尚未预告，涉及县市区6个。

数据表示，公告清单涉及地块17宗，总面积1491.4公顷，其中，杭州4宗，宗地总面积377.7公顷最多；其次为金华市，宗地数量达到29宗，总面积201.3公顷；排名第三的是宁波市，43宗地块总面积180.1公顷。

- 3月20日，湖州市于近日发布吴兴区、南浔区2023第一批拟出让住宅用地清单。
- 公告显示，湖州市区首批预告6宗宅地，其中吴兴区4宗，南浔区2宗，总用地面积26.96公顷，建筑面积约41.1万平方米。从时间上看，该批次地块将最晚将于6月20日前组织出让公告。

2、广东中山：发布2023年首批拟出让宅地清单，13宗地块用地面积922亩（2023.3.21）



- 3月21日，广东中山披露2023年第一批拟出让住宅用地清单，拟于3月21日至6月21日期间发布出让公告。
- 中山市2023年第一批拟出让住宅用地共有13宗，合计用地面积为61.47万平方米（折合约922亩），主要分布于岐江新城、东区、火炬开发区、翠亨新区、西区、古镇和神湾等片区或街镇。其中，翠亨新区拟出让面积最大，共计约365亩。

3、湖北襄阳：挂牌出让24宗商住地，总面积约1575亩（2023.3.22）

观点新城体形态，住宅用地共19宗，总面积1499亩；挂牌宗地位于五个区域，分别是樊城3宗（56亩）、樊城2宗（44亩）、高新区3宗（437亩）、东津新区6宗（436亩）。其中，面积最大的住宅用地为11号宗地，共217亩，位于高新区军城大道以北、卧龙大道以西、台子湾路以南，其次为10号宗地，面积共206亩，位于高新区长虹路以东、彩虹路以北、樊城路以西。

商业用地共5宗，总面积85亩，宗地位于三个区域，分别是樊城3宗（38亩）、樊城2宗（38亩）、高新区1宗（9亩）。其中，面积最大的商业用地为4号宗地，面积共39亩，位于机场路以西、环湾大道以东、内环东路以西、北津八路以北。

- 3月22日，襄阳市公共资源交易平台发布了《襄阳市自然资源和规划局挂牌出让商住国有建设用地使用权预告公告》，拟于近期挂牌出让24宗商住国有建设用地使用权，总面积约1575亩，总用地面积约105.1万㎡。其中住宅用地共19宗，总用地面积约99.4万㎡，总面积1490亩；商业用地共5宗，总面积85亩。

4、佛山2023年计划供地1700公顷（2023.3.22）

据悉，佛山2022年住宅用地计划供应380公顷，商服用地计划供应60公顷，公共管理与公共服务用地计划供应291公顷，交通运输用地计划供应181公顷，水域及水利设施用地计划供应2公顷，总计944公顷。

因此同比去年，佛山全市供应量上涨了12.3%，但住宅和商服用地的供应比例均呈现大幅度的下调。其中，住宅用地同比下调13.9%，商服用地同比下调40%。

另外，从五区供地面积来看，宅地供应量最大的分别为南海区和顺德区，分别为100万㎡和97万㎡，禅城、三水和高明则分别为47万㎡、45万㎡和35万㎡。

- 3月22日，发布2023年国有建设用地供应计划，供应总用地面积将控制在1700万㎡，其中住宅用地面积327万㎡，商服用地为36公顷，工矿仓储用地为1000公顷，公共管理与公共服务用地116公顷，交通运输用地为217公顷以及水域及水利设施用地为1公顷。

房企：恒大考虑发行无担保债券置换原债券/保利发行25亿元短期融资券

1、恒大：考虑发行最长12年期无担保债券置换原债券（2023.03.20）



- 3月20日，恒大将向投资者提供最长12年到期、票面利率最高达9%的新的无担保债券，用来置换目前投资者手中持有的原先的旧债券。清盘呈请聆讯进一步延至2023年7月31日。

2、万科：受让泰禾集团19.9%股权的先决条件尚未达成（2023.3.20）



- 2020年7月底，万科签署受让泰禾集团19.9%股权的框架协议，总对价约24亿元，交易成功后万科将成为泰禾第二大股东。对此，万科回应最新进度表示，对该交易设置了两项前提条件，一是债务重组方案获双方认可，二是尽职调查所发现问题达成一致解决方案，目前先决条件未达成。

3、保利发展：成功发行25亿元短期融资券，票面利率2.26%（2023.3.20）



- 3月20日，保利发展发布公告称，2023年3月16日，公司成功发行2023年度第二期短期融资券，发行金额25亿元，票面利率2.26%，发行期限270日。

4、荣盛发展：两笔美元债违约，涉及本金共计约7.3亿美元（2023.3.20）



- 3月20日，荣盛发展发布关于境外间接全资子公司债务相关情况的公告。受宏观经济增速放缓，房地产市场需求下降等综合因素的影响，荣盛发展新增融资受阻，资金流动性持续承压，预计将暂停对上述票据的支付，涉及2023年3月16-3月17日到期的本金和利息共计约3.67亿美元。基于债券条款，有关违约事件共涉及票据本金共计约7.3亿美元。

河南/郑州：经开区发布购房消费券补贴/龙湖镇发布契税补贴

3月23日，郑州经济技术开发区管委会发布购房补贴通告，区财政出资，设立总金额500万元购房补贴资金，最高给予10000元消费券补贴。3月24日，新郑市龙湖镇人民政府发布房产契税缴纳补贴，最高补贴50%

关于经开区2023年春季商品房购房补贴消费券的通告：

一、适用范围

2023年3月23日至2023年5月23日购买经开区辖区新建商品住宅（不含商业、公寓），缴纳首付款（或全款）并网签备案的个人。

二、补贴标准

购买90平方以下（含90平方）面积的商品房住宅，给予5000元消费券补贴；购买90平方以上面积的商品房住宅，给予10000元消费券补贴。（预售房屋面积以购房合同面积为准，现售房屋面积以实测面积为准）。

三、补贴总额

区财政出资，设立总金额500万元购房补贴资金，根据申请并完成审核的先后顺序发放，发完为止，不再增补。

四、补贴程序

按照“购房人申请、完成审核、依次发放”的原则，购房人在2023年3月23日至2023年5月25日可到郑州经济技术开发区建设局申请，建设局收到申请后3个工作日内完成审核，审核完成后将符合条件的购房人员信息汇总后报至“云闪付”平台，由“云闪付”平台将电子券包推送至申请人“云闪付”账户。

新郑市龙湖镇人民政府关于房产契税缴纳补贴办法的通告：

一、适用范围

在龙湖镇辖区内购买商品住房及商业用房（不含二手房）但尚未缴纳契税的房屋所有权人。

二、补贴方式和标准

契税补贴采取“先征后奖”的方式，每套符合条件的房屋只能享受一次补贴。具体标准如下：

自2023年3月24日至2023年4月24日（含当日）缴纳契税、并按时申报补贴的，商品住房按照所缴纳契税总额的40%给予补贴、商业用房按照所缴纳契税总额的50%给予补贴。

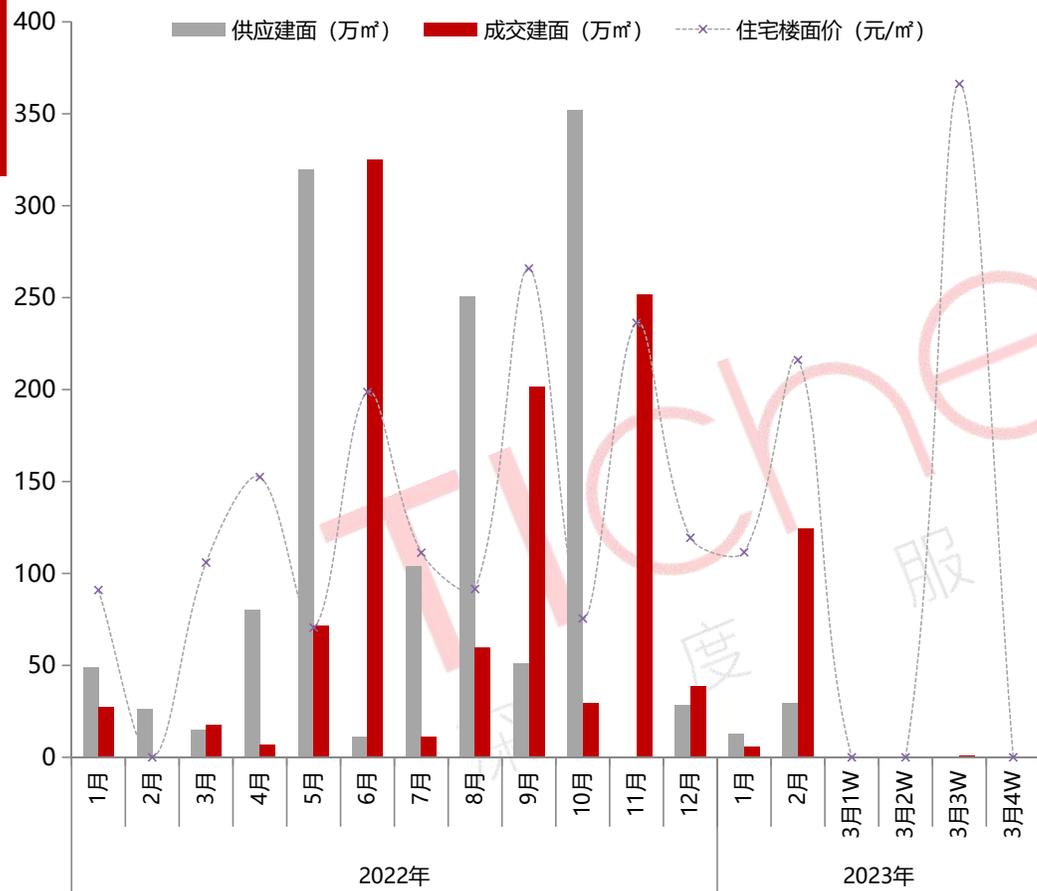
在2023年4月25日至2023年5月20日（含本日）缴纳契税、并按时申报补贴的，商品住房按照所缴纳契税总额的30%给予补贴、商业用房按照所缴纳契税总额的40%给予补贴。

在2023年5月21日（含本日）后缴纳契税的，不再享受本次补贴政策（以完税凭证所载入库日期为准）。

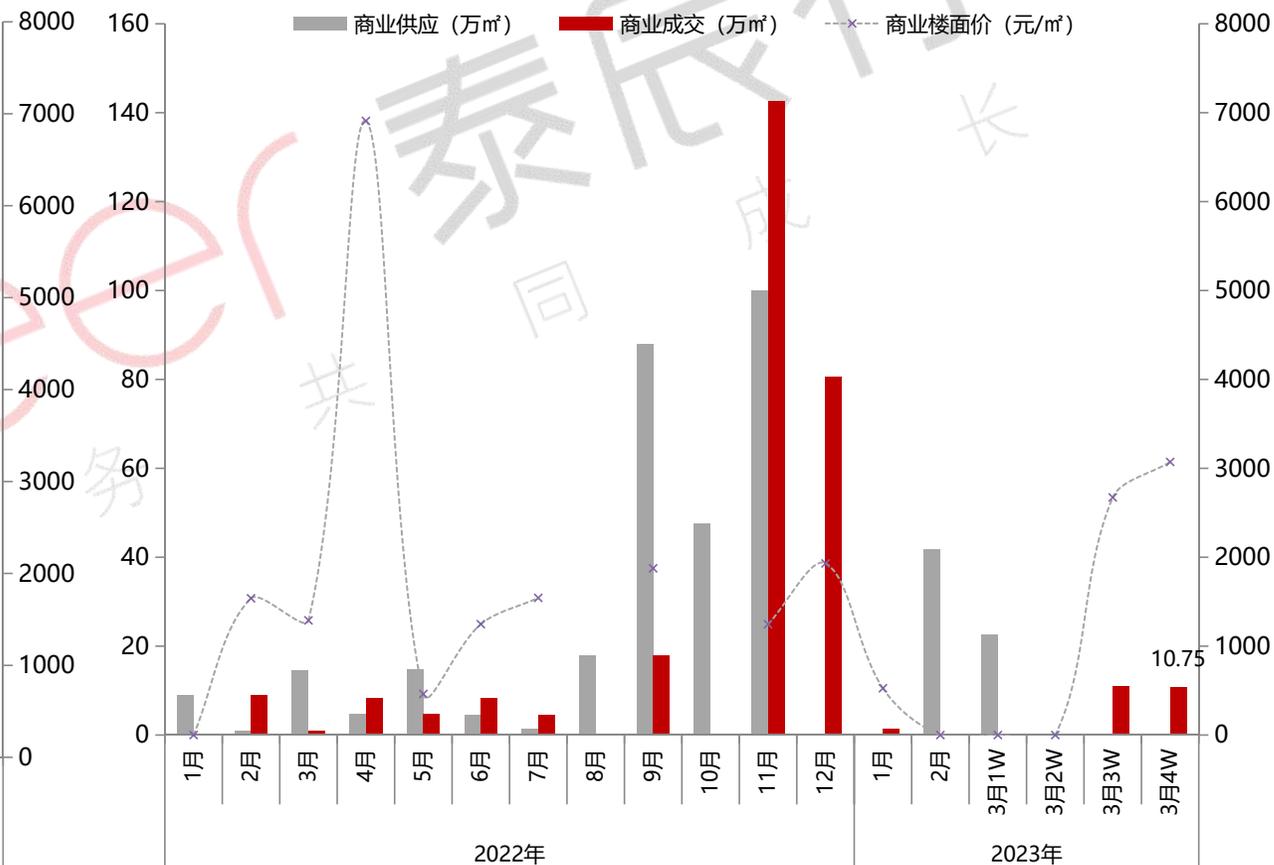
土地汇总：供地持续放缓，本周成交1宗商业用地

3月4周大郑州无土地供应，仅成交1宗商业用地，建面10.75万 m^2 ，位于中牟县

2022年1月-2023年3月4周大郑州住宅用地供求走势



2022年1月-2023年3月4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：中牟底价成交1宗商业用地

中牟成交1宗商业用地，建面10.75万 m^2 ，中牟国资以底价成交

3月4周大郑州成交土地信息

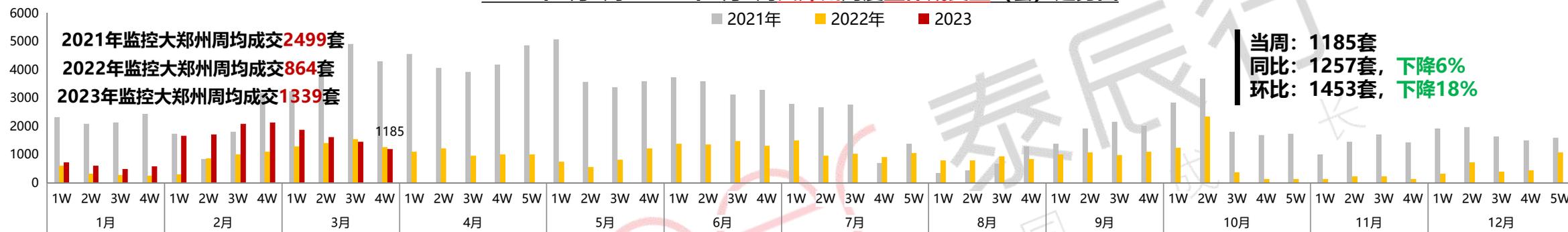


地块编号	牟政出[2022]88号
竞拍日期	2023-3-20
位置	郑州国际文化创意产业园，锦荣路东、水清路南、汇文街西、博丰路北
行政区域	中牟
用途	商业用地
使用权面积(亩)	134.41
容积率	≤1.2
总建面(万 m^2)	10.75
成交价(万元)	33029
成交单价(万元/亩)	246
成交楼面价(元/ m^2)	3072
溢价率	0%
竞买保证金(万元)	6700

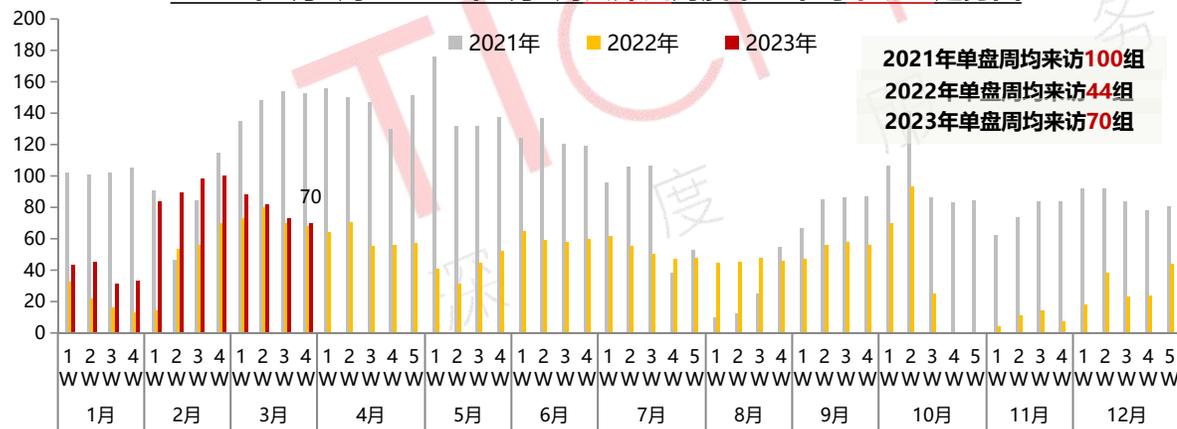
整体数据：客户量不足，成交总量持续下滑

监测大郑州合计成交1185套，环比-18%，单盘周均来访70组，环比-4%，单盘周均成交6.2套，环比-2%。
老客户收割后，客户量不足，新客户处在观望状态，成交总量下滑

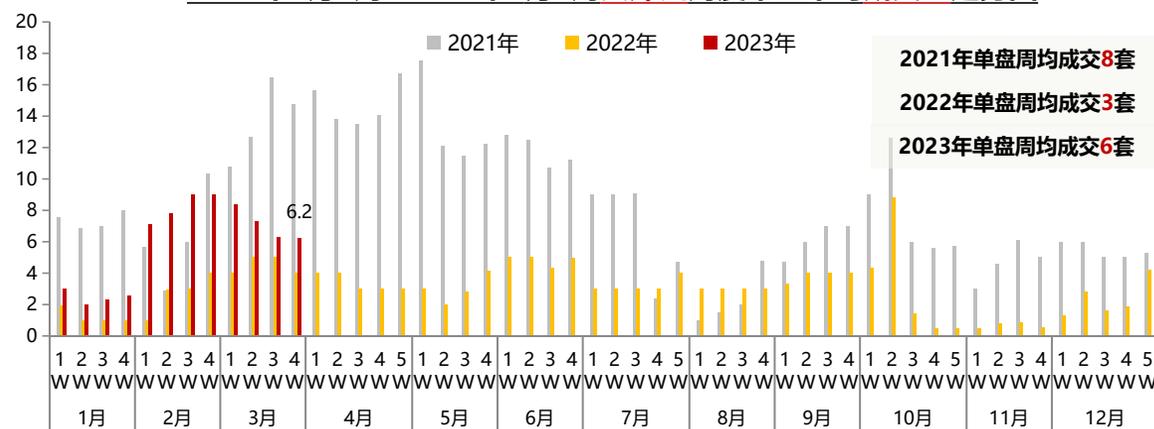
2021年1月1周-2023年3月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年3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3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：3月4周（3.20-3.26）大郑州实际监控到项目231个，其中在售项目231个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

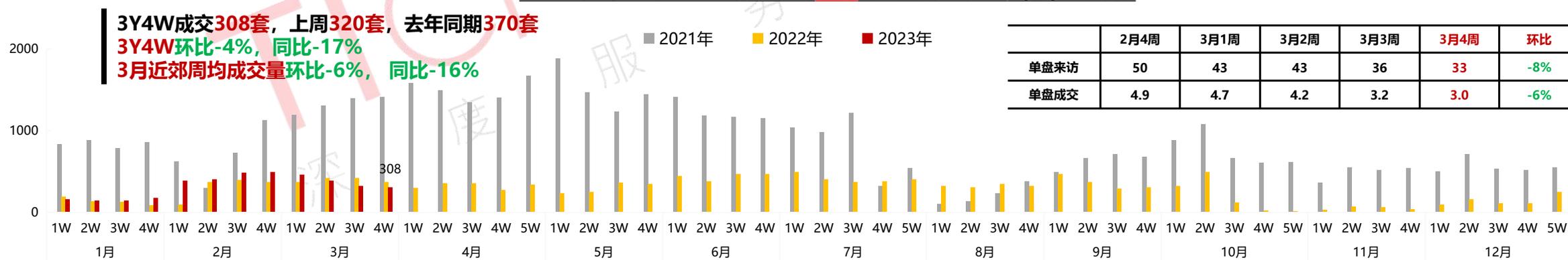
城郊数据：客户观望情绪加重，市区及近郊市场热度均下降

3月4周市区总成交**877套**，环比下降**23%**；单盘成交**6.8套**，环比下降**20%**；
近郊总成交**308套**，环比下降**4%**；单盘成交**3.0套**，环比下降**6%**

2021年1月1周-2023年3月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年3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，3月4周（自然周）市区实际监控到在售项目129个，近郊实际监控到在售项目102个

项目榜单：本周TOP15共成交468套，环比上周806套下降42%

本周万科大都会&都会天际释放涨价逼定客户，成交54套位居榜首，电建泷悦融园和金地金樾春晓加推位居第二第三，谦祥、保利等稳健房企多项目入榜

2023年3月4周大郑州项目TOP15成交排名

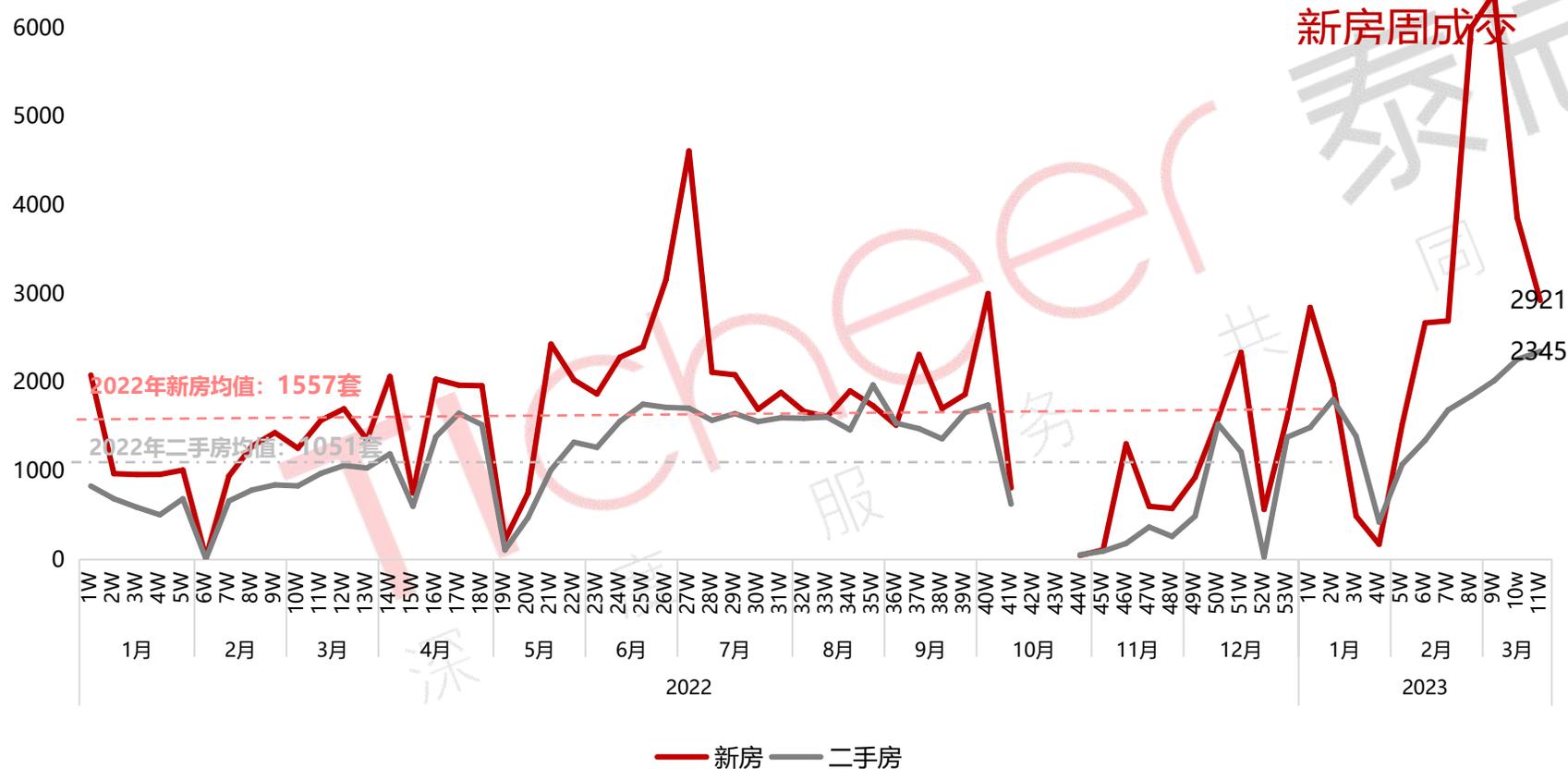
排名	区域	项目	本周成交	上周成交	环比	售价 (元/㎡)	分期	分销
1	二七区	万科大都会&都会天际	54	41	32%	高层精装：大都会10700，都会天际11700	无	58、贝壳，1.5%
2	管城区	电建泷悦融园	48	15	220%	精装高层17000-19000	无	贝壳、58，点位1.8跳2.5% (50套起跳)
3	新郑市	金地和金樾春晓	36	7	414%	101㎡均价7400，125/127㎡7600	首付10%，剩余一年四次还清；可20%首付	贝壳4%
4	中原区	万科山河道	35	165	-79%	高层精装16800-20400	无	贝壳1.5%
5	中原区	华润琨瑜府	31	25	24%	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	贝壳佣金：3%/全民推介1.5%税前佣金
6	高新区	保利和光屿湖	30	32	-6%	一期精装小高11500 洋房15000；二期毛坯小高11200；洋房13500	首付分期：首付10%，延期6个月	分销：贝壳/58，佣金2.2万/套
7	管城区	龙湖熙上	29	39	-26%	12300-13000	无	贝壳，2%
8	高新区	谦祥云栖	29	23	26%	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%
9	经开区	电建泷悦华庭	28	19	47%	一期精装17500，二期精装16500	无	无
10	高新区	谦祥世茂万华城	27	21	29%	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%
11	二七区	亚星锦绣山河	26	15	73%	高层毛坯：倚澜苑12000-12500，安泰苑11800-12300（加推6#）	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；
12	惠济区	谦祥时光序	25	20	25%	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
13	金水区	保利大都汇	24	32	-25%	小高精装17800-19600	无	贝壳、房小宝，1.5%跳2%（大于15套实施跳点）
14	高新区	大正水晶森林	23	24	-4%	12400-12700	分期首期5%，剩余交房前一次性	分销贝壳，3万跳4万，100套跳点
15	二七区	保利上城	23	22	5%	高层9500-10300，洋房14000-14500	保利小贷，分期一年无息	贝壳，房小宝，佣金2.5-3%

网签数据：3月3周新房成交回落，二手房仍处高位水平

3月3周新房成交2921套房源，成交回落，同比上涨86%，环比下降24%

二手房成交2345套房源，同比上涨242%，环比4%，新房成交经历成交高峰后，短期需求回落，二手房市场持续平稳攀升

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	2921	86%	-24%
23年周均	2864	84%	/

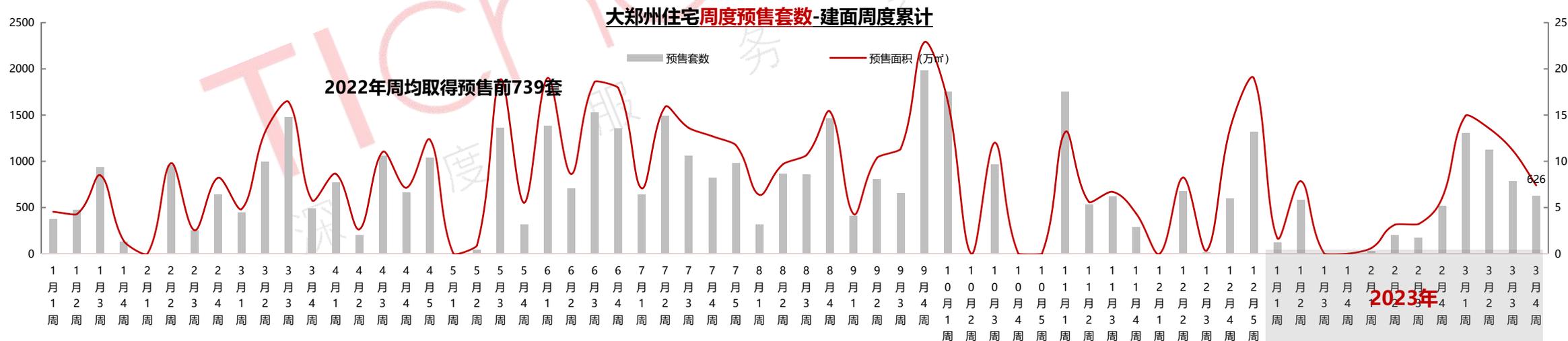
二手房	成交套数	同比	环比
当周	2345	242%	4%
23年周均	1604	1%	/

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：3.13-3.19，来源：360房产网

项目预售前公示：本周供货量回调

共计5个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计**626套**，建面**7.39万m²**

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 ²)	业态及产品	项目概况	项目动态
住宅在售	2023.3.20/ 2021.11.19	郑州洛悦融园	管城区/ 航海路	净地	2#	72	0.82	高层99/129m ² 三室、 洋房143m ² 四室	项目为2021年二批次成交净地，占地84.4亩，建面16.9万方，规划有8栋高层及7栋小高，精装交付	已售
	2023.3.21/ 2020.6.29	泰宏阳光里	新郑市/ 南龙湖南板块	净地	8#	120	1.26	高层86-116m ² 三房， 洋房101-105m ² 三房、124- 126m ² 四房	总建面19万m ² ，占地64亩，容积率2.99，规划6栋20-30层的高层，2栋9层洋房，毛坯/精装交付	待售
	2023.3.21/ 2022.01.10	万林上院	新郑市/ 孟庄板块	/	11/12/13/15/16#	324	3.44	高层92/110/114m ² 三室 洋房120/121/123m ² 三室	项目占地86亩，总建面11.5万m ² ，容积率2.0	待售
	2023.03.22/ 2022.6.22	保利璞悦	郑东新区/ 龙湖北板块	净地	8/9#	54	1.21	洋房159/199/254m ² 四室	占地55.9亩，容积率1.69，规划住宅11栋7+1F洋房	已售
	2023.03.24/ 2018.1.22	正商兰庭华府	新郑市/ 南龙湖北	勾地	11#	56	0.66	高层98-120m ² 三室	项目二期建面5.8万m ² ，容积率2.99，规划总户数1497，洋房+高层设计	已售
合计						626	7.39	/		



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

本周新增规划公示项目：郑东新区-华曦苑

华曦苑为22年9月21日底价摘地，楼面价14133元/m²，占地91.44亩，规划19栋小高层，面积143、163、185、192m²四室；优势为北龙湖区位+生态资源+临近地铁4号线，预计6月首开

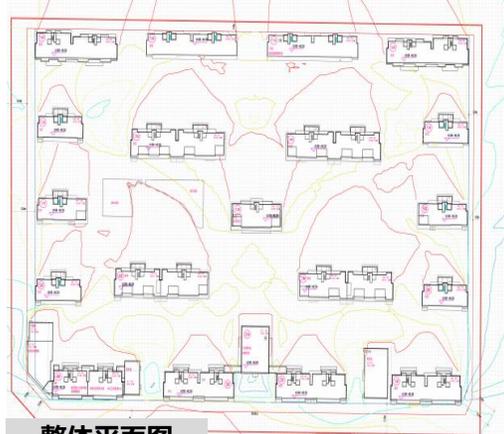
规划公示明细（华曦苑）

项目位置	郑东新区-龙湖外环北路南、龙源西三街西	建设/用地单位	河南东骏置业有限公司（电建+中光）
占地面积	91.44亩	建筑面积	住宅15.24万m ²
总户数	928	车位数	机动车停车位1249个，非机动车停车位1487个
容积率	2.494	绿地率	35%
物业类型	19栋小高层（16F）	交付标准	毛坯
拿地时间及总价、楼面价	郑政东出〔2022〕5号（网）-2022.9.21：总价215400万元、14133元/m ² 无溢价所建商品住房（毛坯）综合销售均价不超过31300元/平方米，如采用成品房方式交付，装修价格不得超过4700元/平方米，且装修价格应一并计入销售价格，不得分拆为独立合同	公示日期-截止日期	2023年03月23日-2023年04月06日
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 规划19栋16F小高层，总计928户（小高层：143m²四房两厅两卫、163m²四房两厅三卫、185m²四房两厅三卫、192m²四房两厅三卫）。 ➢ 机动车停车位1249个，非机动车停车位1487个。 ➢ 北龙湖区位+生态资源+4号线地铁口。 		

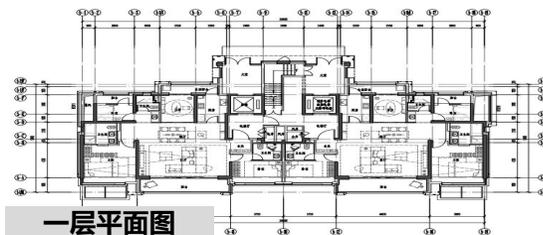
鸟瞰图



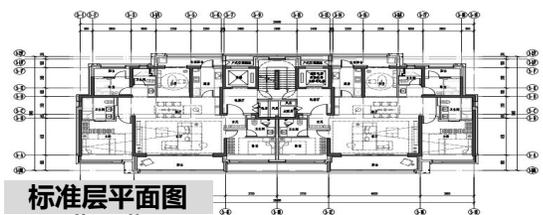
整体平面图



一层平面图



标准层平面图



基础指标

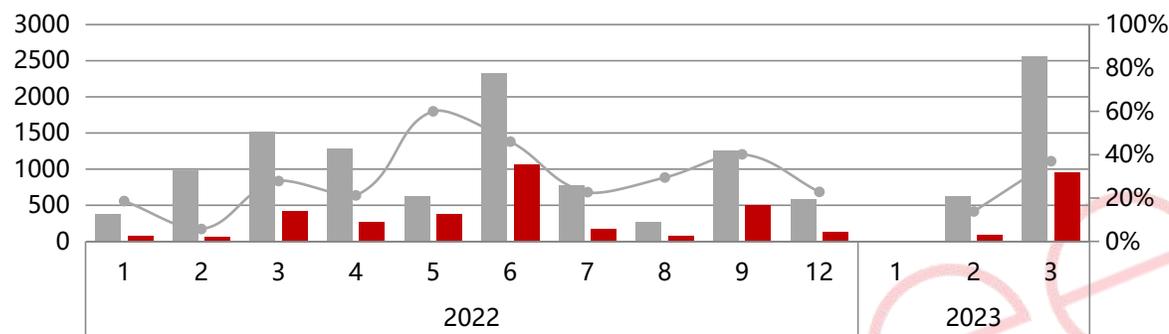
序号	项目	数值	单位	备注
1	总建筑面积	20900.00	m ²	
2	地上总建筑面积	11121.00	m ²	
3	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
4	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
5	配套设施	3020.00	m ²	
6	地上总建筑面积	11121.00	m ²	
7	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
8	配套设施	3020.00	m ²	
9	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
10	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
11	配套设施	3020.00	m ²	
12	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
13	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
14	配套设施	3020.00	m ²	
15	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
16	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
17	配套设施	3020.00	m ²	
18	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
19	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
20	配套设施	3020.00	m ²	
21	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
22	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
23	配套设施	3020.00	m ²	
24	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
25	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
26	配套设施	3020.00	m ²	
27	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
28	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
29	配套设施	3020.00	m ²	
30	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
31	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
32	配套设施	3020.00	m ²	
33	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
34	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
35	配套设施	3020.00	m ²	
36	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
37	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
38	配套设施	3020.00	m ²	
39	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
40	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
41	配套设施	3020.00	m ²	
42	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
43	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
44	配套设施	3020.00	m ²	
45	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
46	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
47	配套设施	3020.00	m ²	
48	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
49	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
50	配套设施	3020.00	m ²	
51	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
52	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
53	配套设施	3020.00	m ²	
54	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
55	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
56	配套设施	3020.00	m ²	
57	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
58	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
59	配套设施	3020.00	m ²	
60	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
61	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
62	配套设施	3020.00	m ²	
63	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
64	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
65	配套设施	3020.00	m ²	
66	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
67	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
68	配套设施	3020.00	m ²	
69	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
70	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
71	配套设施	3020.00	m ²	
72	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
73	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
74	配套设施	3020.00	m ²	
75	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
76	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
77	配套设施	3020.00	m ²	
78	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
79	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
80	配套设施	3020.00	m ²	
81	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
82	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
83	配套设施	3020.00	m ²	
84	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
85	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
86	配套设施	3020.00	m ²	
87	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
88	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
89	配套设施	3020.00	m ²	
90	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
91	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
92	配套设施	3020.00	m ²	
93	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
94	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
95	配套设施	3020.00	m ²	
96	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
97	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	
98	配套设施	3020.00	m ²	
99	地下室总建筑面积	10000.00	m ²	
100	住宅总建筑面积	14880.00	m ²	

开盘表现：本周2个项目加推，整体去化一般

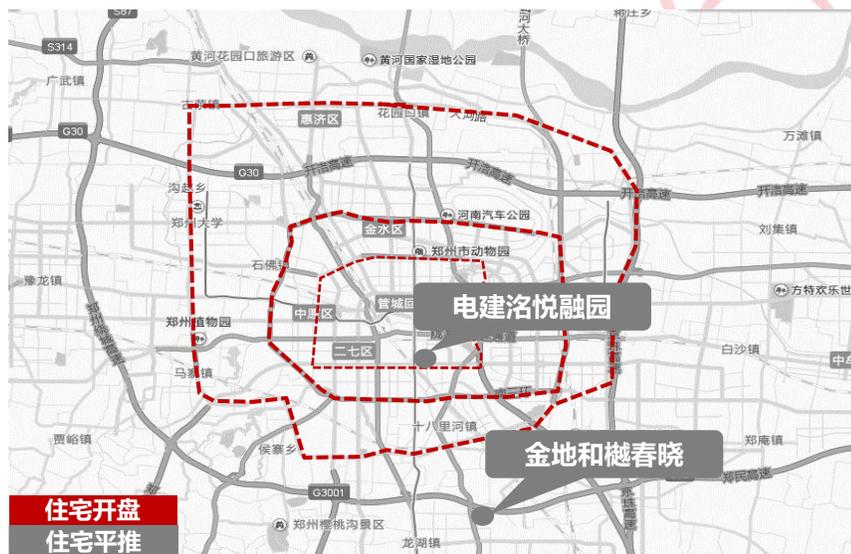
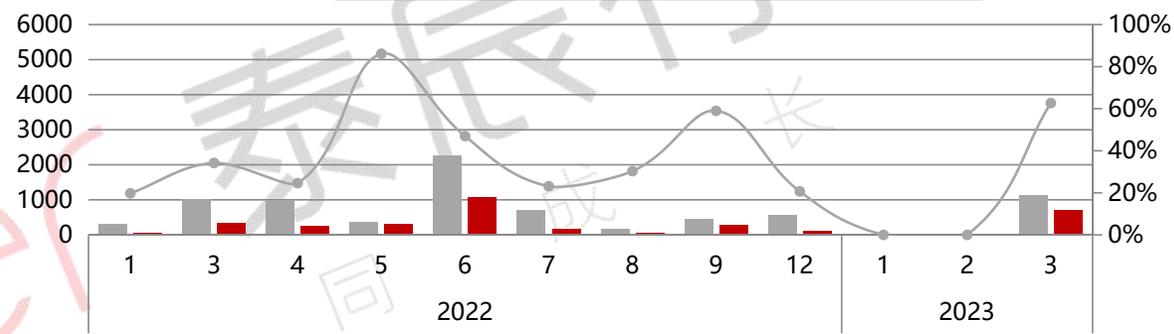
本周住宅房源合计加推242套，整体去化66套，去化率27%

管城区电建洛悦融园，央企+区位+赠送面积+周边无竞品，提前一周落位；金地和樾春晓南龙湖核心区位+双学区

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4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/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
平推	管城区	电建洛悦融园	精装	19000	72	35	49%
平推	新郑市	金地和樾春晓	毛坯	101㎡: 7400, 125/127㎡: 7600	170	31	18%
合计					242	66	27%

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2#共计72套，去化35套

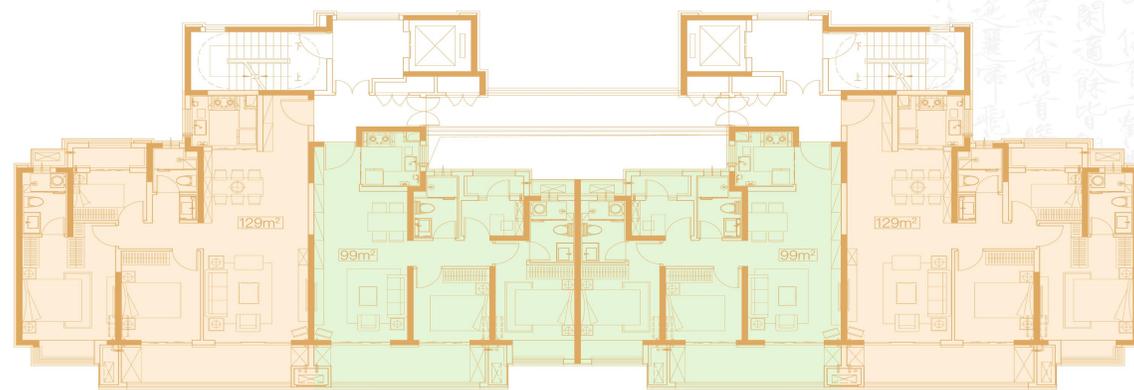
- ◆ **去化情况：**3月25日加推小高层2#（1D18F2T4）99/129㎡房源；**共计72套**，3月19日开始落位，截止3月25日成交35套，去化率49%；
- ◆ **加推面积：**小高层99㎡三室两厅两卫、129㎡三室两厅两卫
- ◆ **价格情况：**19000元/㎡（精装）
- ◆ **优惠政策：**认购立减10万，优惠4个点
- ◆ **首付分期：**无
- ◆ **分销政策：**贝壳、58，点位1.8跳2.5%（50套起跳）
- ◆ **平推分析：**

- 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) 提前一周落位，拿证后加推，去化表现良好。

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
2022/5/28	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17000-18000、高层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%
2023/3/25	加推	小高层	2#	18F	2T4	99㎡/129㎡三房	小高层19000	精装	72	35	49%



2#(1D18F2T4)



129㎡三室两厅两卫

99㎡三室两厅两卫

99㎡三室两厅两卫

129㎡三室两厅两卫

金地和樾春晓/加推表现：

南龙湖核心区+双学区，加推10#共计170套，当天去化31套

- ◆ **去化情况：** 3月24日加推高层10#楼，101㎡三房125/127㎡四房，合计推出房源170套，成交31套，去化率约18%
- ◆ **加推面积：** 高层——101㎡三室两厅两卫、125/127㎡四室两厅两卫；
- ◆ **价格情况：** 101㎡均价7400元/㎡，125/127㎡7600元/㎡（毛坯）
- ◆ **优惠政策：** 开盘优惠2%，购房送车位
- ◆ **首付分期：** 首付10%，剩余一年四次还清；可20%首付
- ◆ **分销政策：** 贝壳4%
- ◆ **平推分析：**
 - 1) 项目位于新郑市南龙湖板块郑新快速路与祥和路交汇处东北角；
 - 2) 周边配套相对成熟；项目签约祥和路一小、龙湖四中双学区。
 - 3) 项目三月中旬开始蓄客，时间较短，截止开盘前蓄客28组，蓄客时间及蓄客量不足。
 - 4) 南龙湖近年价格降幅较大，竞品万科星图精装8000元/㎡起，正商兰庭华府毛坯6000元/㎡起，价格方面劣势相对明显。



新推 在售 待售 售罄

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
10#	3T5	34F	127+101+101+101+125	101	三室两厅两卫	102	16	16%
				125	四室两厅两卫	34	9	26%
				127	四室两厅两卫	34	6	18%
合计								



127㎡四室两厅两卫

101㎡三室两厅两卫

125㎡四室两厅两卫

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>

