

【2023年第16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 市场分析

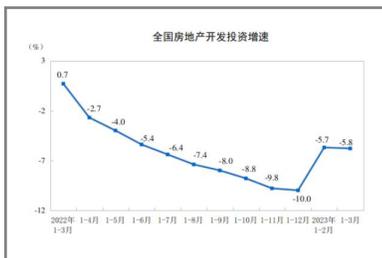
全国：一季度经济数据发布，地产开发投资降幅扩大，销售端销售指标持续改善

1、国家统计局：一季度国内生产总值28.49万亿元，同比增长4.5% (2023.4.18)



- 4月18日，国家统计局公布一季度国民经济运行情况。
- 一季度国内生产总值284997亿元，按不变价格计算，**同比增长4.5%**，比2022年四季度环比增长2.2%。分产业看，第一产业增加值11575亿元，同比增长3.7%；第二产业增加值107947亿元，同比增长3.3%；第三产业增加值165475亿元，增长5.4%。

2、国家统计局：一季度全国房地产开发投资同比降5.8% (2023.4.18)



- 4月18日，根据国家统计公布信息：一季度全国房地产开发投资25974亿元，**同比下降5.8%**；其中，住宅投资19767亿元，**下降4.1%**。
- 房地产开发企业房屋施工面积764577万 m^2 ，同比下降5.2%。其中，住宅施工面积538214万 m^2 ，下降5.4%。房屋新开工面积24121万 m^2 ，下降19.2%。其中，住宅新开工17719万 m^2 ，下降17.8%。房屋竣工面积19422万 m^2 ，增长14.7%。其中，住宅竣工面积14396万 m^2 ，增长16.8%。
- 商品房销售面积29946万 m^2 ，同比下降1.8%，其中**住宅销售面积增长1.4%**。商品房销售额30545亿元，增长4.1%，其中**住宅销售额增长7.1%**。

3、LPR：降准后LPR报价仍保持不变，5年期上为4.3% (2023.4.18)



- 4月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，最新一期贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。至此，LPR已经连续8个月维持不变

4、财政部：一季度，全国一般公共预算收入同比增长0.5% (2023.4.18)



- 4月18日，财政部召开2023年一季度财政收支情况新闻发布会公布一季度财政收支情况。
- 数据显示，一季度，全国一般公共预算收入62341亿元，**同比增长0.5%**。土地和房地产相关税收中，契税1614亿元，同比增长2.1%；土地增值税1801亿元，同比下降18.7%；房产税869亿元，同比增长23.1%。

城市：泉州、杭州及无锡深化调整住房公积金政策

1、泉州：两项住房公积金阶段性支持政策继续实施（2023.4.17）



- 4月17日，泉州市住房公积金管理委员会发布关于继续实施住房公积金阶段性支持政策的通知。
- 通知提出，**继续降低贷款首付比例**，职工家庭首次申请住房公积金贷款购买首套住房的，首付款比例调整为不低于20%。职工家庭第二次申请住房公积金贷款或购买第二套住房的，首付款比例调整为不低于30%。
- **继续提高住房公积金贷款最高额度**，借款人夫妻双方均缴交住房公积金的，最高贷款额度由60万元调整为80万元，单方缴交住房公积金的，最高贷款额度由40万元调整为50万元。

2、杭州：多子女家庭购首套房公积金贷款限额可上浮20%（2023.4.17）



- 4月17日，杭州住房公积金管理委员会印发关于完善多子女家庭住房公积金优惠政策的通知。
- 通知提出，多子女家庭首次申请住房公积金贷款的，**贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮20%确定**；无房租租赁住房提取住房公积金的，提取限额可按规定额度标准上浮50%确定；实际房租支出超过限额标准的，可提供租赁有效凭证按实际已支付的房租提取本人及配偶的住房公积金优惠政策自5月1日起实施。

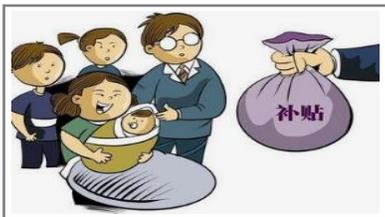
3、无锡：公积金提取政策持续调整和优化（2023.4.21）



- 4月21日，无锡市住房公积金管理中心日前就无锡公积金提取出台多项调整、优化措施。
- 其中，新增内容为：①支付本市既有住宅**增设电梯费用**；②已经办理住房公积金逐月还贷的职工，在住房公积金账户满足规定保留余额的前提下，仍有余额的，申请提取住房公积金用于**提前偿还同笔住房贷款部分剩余贷款本息**；③将**多子女家庭**租赁住房商品住房提取住房公积金的额度**提高至每人每年20000元**；④职工**租住保障性租赁住房、商品住房的**，每个自然年度内，**可一次或分次提取住房公积金账户余额**，但该自然年度内累计提取总额不得超过实际支付的房租且不超过住房公积金管理委员会确定的租房提取最高限额。

城市：绍兴上虞区、安徽宁国市鼓励生育发放购房补贴，宁波人才购房公积金上调

4、绍兴上虞区：出台新政鼓励生育，三孩家庭购房发放30万元房票（2023.4.19）



- 4月19日，浙江绍兴市上虞区出台13条优化生育政策，住房保障方面提出：
- ①无房户或现住房人均面积不超过30m²的三孩家庭，购房时一次性发放30万元房票；有租房需求的二孩及以上家庭，租房时发放800-1500元/月补贴；②二孩及以上家庭优先配租保障性租赁住房，按市场价60-70%标准确定；三孩家庭公积金可贷额度允许上浮30%。

5、安徽宁国市：出台新政鼓励生育，多孩家庭享全额契税补贴（2023.4.19）



- 4月19日，《宁国市进一步优化生育政策促进人口长期均衡发展若干举措（试行）》公开发布。
- 其中提出：①对国家生育政策，已生育二孩及以上家庭首次在本市购买新建商品住房或为改善居住条件购买第二套新建商品住房的实行契税全额补贴政策，享受补贴的房屋原则上三年内不得出售转让；②生育二孩及以上多子女家庭购买住房首次申请住房公积金贷款的，最高贷款额度可在本市现行住房公积金贷款最高限额基础上增加10万元，上限60万元。无自有住房且租赁住房的多子女家庭，可参照已婚家庭租房提取住房公积金政策，提取金额执行上限标准1200元/月。

6、宁波：全日制本科和硕士毕业生购房公积金贷款额度可上浮（2023.4.20）



- 4月20日，宁波市住房公积金管理委员会印发《关于对引进人才等住房消费加大住房公积金支持力度的通知》。
- 在购房贷款优惠政策方面，《通知》规定，在宁波市就业并缴存住房公积金的全日制本科和硕士毕业生，从2023年5月1日起，在宁波大市范围内购买自住住房且申请住房公积金贷款的，贷款额度可按当期最高贷款限额分别上浮20%、30%。

城市：深圳二手房参考价拟取消/北京房山区发布人才引进政策/杭州临平区限购放宽

7、深圳：市场消息二手房参考价或与房贷解绑（2023.4.20）



- 4月20日，市场消息传出深圳“二手房参考价”或与房贷解绑。
- 信息显示深圳二手房交易将执行新政策，即：指导价不取消，不调整；银行核定房价以网签备案价和评估价孰低为准，参考价仅作参考。截至目前，上述消息并未官宣，但目前中行和建行、工行已落实执行。

8、北京房山区：发布人才落户政策（2023.4.20）



- 4月20日，房山区正式发布《房山区实施“聚源计划”引才聚才支持办法》
- 办法提出，“房山聚源计划”涵盖资金奖励、引进落户、住房保障等共11个方面。其中，在住房保障方面，针对战略人才和领军人才，将提供最高100万元和50万元购房补贴或最高100%、50%租金补贴。

9、杭州临平区：全域放宽限购，外地户籍只需1个月社保即可购房（2023.4.23）



- 4月23日，杭州市临平区住建局通知，该区已优化调整购房政策，将临平街道加入临平区限购放宽区域。结合去年当地已将另外七个镇街列入限购放宽区域，这意味着外地户籍只需1个月社保即可购买该区新房或二手房。
- 此次放宽限购条件后，外地户籍只需缴纳1个月社保即可购买临平区新房或二手房，本地户籍无需社保，购买二套房也不再受落户5年限制。且各类家庭在限购区内限购的住房总套数不变。

房企：建业地产3笔票据交换要约及同意征求已届满，将发行约7.58亿美元新票据

1、中国建筑：2022年归母净利润509亿元，新增土储1489万m²（2023.4.17）



- 4月17日，央企中国建筑股份有限公司（601668.SH）发布2022年年度报告。
- 报告期内，中国建筑实现营业收入2.06万亿元，同比增长8.6%；毛利润2149亿元，同比增长0.1%；毛利率10.5%，与上年同期相比减少0.9个百分点。2022年，中国建筑实现归属于上市公司股东的净利润为509.5亿元，同比下降1.2%。归属于上市公司股东的净资产3843.2亿元，同比增长11.2%。

2、中国铁建：一季度新签合同额5396亿元，旗下公司拟发行不超过15亿元公司债（2023.4.18）



- 4月18日，中国铁建股份有限公司（601186.SH）发布2023年第一季度主要经营数据公告。
- 2023年一季度，中国铁建新签合同额5396.336亿元人民币，同比增加15.82%。其中，工程承包新签项目924个，新签合同额3976.947亿元，同比增长41.66%；房地产开发新签合同额（包含签约销售合同额、房屋租赁、物业管理等）为201.265亿元，同比增加81.13%。

3、金科服务：重新分配募资用途，部分用于自费翻新老旧小区以获取业主忠诚度（2023.4.18）



- 4月18日，金科服务（09666.HK）公告宣布，再次变更全球发售所得款项用途。
- 根据公告，金科服务变更分配作为业务扩张的所得款项净额。将此前拟将用在香港的所得款项净额“用于投资及收购合适目标”子分类的所得款项净额5亿港元及3.32亿港元，总计约8.32亿港元的资金重新分配。此次重新分配后，该部分8.32亿港元资金将分别作为“投资或收购物业管理公司”及“投资或收购具有与集团现有的服务相辅相成业务的合适目标”子分类的资金。

4、建业地产：3笔票据交换要约及同意征求已届满，将发行约7.58亿美元新票据（2023.4.19）



- 4月19日，建业地产股份有限公司（00832.HK）发布公告。
- 公告称，3笔票据交换要约及同意征求于2023年4月18日下午4时正（伦敦时间）届满。于交换届满期限，2.37亿美元的发行在外2019年4月票据、1.73亿美元的发行在外2019年11月票据以及3.48亿美元的发行在外2020年6月票据已分别有效提交作交换。

房企：大连万达已获得境外银团同意，将约定上市日期推迟至2023年11月30日

5、越秀地产：拟供股筹集约83.6亿港元，一季度销售额增长超两倍（2023.4.20）



- 4月20日，越秀地产（00123.HK）公告称，公司拟供股筹集约83.6亿港元。
- 根据公告，越秀地产按照在供股记录日期每持有100股股份可获发30股供股股份的基准，以9港元的认购价进行928936826股供股股份的供股，以筹集约83.6亿港元（扣除开支前，扣除开支后约82.99亿港元）。

6、上坤地产：2022年净亏损22.43亿元，公司股票已复牌（2023.4.20）



- 4月20日上午9时，上坤地产集团有限公司（06900.HK）恢复买卖，截至当日收盘，上坤地产报0.037港元/股，跌幅2.63%。
- 根据上坤地产披露的经审核年度业绩，2022年，上坤地产的收入约30.34亿元，同比下降63.63%；报告期内录得毛利亏损5.8亿元。截至2022年12月31日止年度，上坤地产录得净亏损为人民币22.434亿元。

7、融创中国：境外债务重组方案已获超75%债权人支持（2023.4.20）



- 4月20日，融创中国（01918.HK）披露了境外债务重组进展。
- 公告显示，截至4月20日，占现有债务超过75%的持有人已递交加入重组支持协议的函件。由于若干债权人需要更多时间完成加入重组支持协议的内部程序，应其要求与建议，公司将同意费截止日期由2023年5月20日香港时间下午5时延长至2023年5月4日。

8、大连万达：已获得境外银团同意，将约定上市日期推迟至今年11月30日（2023.4.21）



- 4月21日，大连万达集团境外总计13亿美元的三笔银行贷款已无触发提前还贷风险，目前万达与银团参贷行已将合同约定的上市日期调整为2023年11月30日。
- 大连万达集团和银团参贷行在合同上约定的原合同条款约定为，若珠海万达商管未能在2023年5月8日前完成赴港上市，万达作为借款人需要尽快通知各参贷行，如果大多数贷款行（按出资份额占比合计超过66.67%）要求万达集团还款，则万达需要归还贷款存量本金及对应的利息。

土地：土拍热度分化，成都3宗宅地均溢价成交，无锡首批次6宗地均底价成交

1、厦门：将于5月10日出让3幅宅地，起拍总价91.9亿元（2023.4.17）



- 4月17日，福建省厦门市自然资源和规划局发布3幅地块国有建设用地使用权公开出让的公告。
- 3幅地块分别在位于湖里区的五缘湾片区和翔安区澳头片区，起拍总价91.9亿元，将于5月10日上午拍卖。此次土地拍卖取消了“定配建”，公告显示，3幅地块均采用“定品质、限房价、限地价+摇号”方式拍卖出让。当竞买人报价达到上限价格时，将在拍卖会现场通过公证摇号方式确定竞得人。

2、成都：3宗宅地土拍吸引超50家房企报名，3地块全部“熔断”成交（2023.4.18）



- 4月18日，成都市迎来4月份首次土拍，土拍仍然延续3月的高报名人数和竞拍热度。
- 当日推出的3宗宅地全部熔断成交，总成交面积达101.51亩，总成交规划建面为13.99万 m^2 ，总成交金额为20.36亿元，平均溢价率为14.46%，此次土拍仍然采用“限价竞买+抽签竞得”的方式进行拍卖，共有52家企业报名，以央企国企报名为主，其中包括招商、保利、万科、华润、中铁建、中海、华侨城等；民营企业活跃度恢复，包括龙湖、新希望、碧桂园、邦泰等亦有参拍。

3、无锡：第二轮集中供地挂牌，5宗地起始总价32.569亿元（2023.4.19）



- 4月19日，江苏省无锡市自然资源和规划局发布第二轮5宗宅地的使用权挂牌出让公告。
- 5宗地块分布于无锡经开区、锡山区、惠山区阳山镇、滨湖区以及新吴区，土地面积共计16.67万 m^2 ，起始总价32.569亿元。5宗地块将于5月23日出让，采取在起始价和最高限价之间价高者得的竞价规则

4、无锡：首轮6宗宅地全部底价成交，总成交额60亿元（2023.4.21）



- 4月21日，无锡完成首轮宅地出让。6宗宅地总成交额60.1272亿元，全部底价成交。
- 虽然6宗地块未能溢价出让，有3宗地为房企与地方平台合作，但存在民企单独拿地；此轮出让有3宗容积率在1.5及以下的地块，分别为：惠山古镇旁的盛岸路与通惠西路交叉口东南侧1号地块（容积率1.05），一线滨水的梁溪区庆丰路和惠勤路交叉口西南侧2号地块（容积率1.35）和新吴区兴源路与城南路交叉口东北侧4号地块（容积率1.3）。

土地：上海首次集中供地完成，央国企为拿地主力/徐州、杭州、南昌集中供地

5、徐州：将于5月出让5幅宅地，起拍总价13.16亿元（2023.4.19）



- 4月19日，江苏省徐州市公告市本级5宗宅地挂牌出让，**总土地面积14.637万㎡，起始总价13.16亿元**。5宗地块分为两天出让。5月22日以挂牌方式出让市本级3宗宅地，总土地面积113432.9㎡，起始总价7.61亿元。5月25日，徐州将以挂牌方式出让2宗宅地，土地面积32938.7㎡，起始价5.55亿元。

6、杭州：挂牌2023年第四批次9宗宅地，总起始价126.17亿元（2023.4.20）



- 4月20日，浙江省杭州市规划和自然资源局发布国有建设用地使用权挂牌出让公告，2023年第四批次共推出9宗涉宅用地，分别位于西湖区、萧山区、临平区、上城区、滨江区、余杭区、富阳区。**9宗地块总出让面积46.36万㎡，起始总价约126.17亿元**。
- 此次地块出让方式延续“限房价、限地价+摇号”的方式，上限溢价率12%，9宗地块将于5月23日集中出让。

7、上海：首批19宗宅地518.83亿元成交，央地国企仍是拿地主力（2023.4.21）



- 4月21日，2023年上海第一批次集中供地正式收官，**19宗涉宅地块全部完成出让，成交总额约518.8338亿元，平均溢价率7.3%**。
- 本批次地块延续限地价、一次书面报价的竞价方式，地块设置中止价、最高报价，当竞买价格触及中止价转入一次书面报价阶段，最接近各个竞买人报价平均价格的为竞得价格。
- 此次参与竞拍企业的数量为近几年来最多，**共有60余家企业参拍，其中近20家是民企，3家为混合所有制企业，其余为央国企和地方国资**。

8、南昌：将于5月23日出让7幅宅地，起拍总价29.1亿元（2023.4.21）



- 4月21日，南昌市本级挂牌7宗涉宅地，计划于5月23日开拍。**7宗地共526.321亩，起拍总价约29.055亿元**，涉及东湖、青山湖、青云谱（2宗）、经开（2宗）、高新区域。

河南/郑州：河南济源、鹤壁、永城等地，调整公积金政策

1、河南济源：调整公积金贷款额度，住宅公积金贷款额度上调10万元（2023.4.17）



- 4月17日，河南省济源市住房公积金管理中心出台《关于调整住房公积金使用政策的通知》。
- 在住房公积金贷款额度方面，夫妻双方缴纳住房公积金的，贷款最高额度由50万元提高至60万元；单方缴纳住房公积金的，贷款最高额度由35万元提高至40万元。济源三孩以上家庭，购买首套自住住房且首次申请公积金贷款的，夫妻双方缴纳住房公积金，贷款申请最高额度为80万元；单方缴纳住房公积金，贷款申请最高额度为60万元。同时，支持职工提取住房公积金支付购房首付款。

2、河南鹤壁：住房公积金最高贷款额度65万元，取消贷款次数限制（2023.4.17）



- 4月17日，鹤壁市住房公积金管理中心发布关于调整住房公积金政策的通知。
- 自2023年4月17日起，鹤壁市调整住房公积金贷款额度，购买首套住房首次申请住房公积金贷款，双方正常连续缴存住房公积金最高贷款额度为65万元，单方正常连续缴存住房公积金最高贷款额度为55万元。购买二套住房，双方正常连续缴存住房公积金最高贷款额度为60万元，单方正常连续缴存住房公积金最高贷款额度为50万元。
- 在放宽住房公积金贷款条件方面，一是调整房屋套数查询范围，房屋套数的查询以购房地房产管理部门信息系统查询结果为准。二是取消贷款次数限制，住房公积金贷款（含异地贷款）次数不再作为申请住房公积金贷款的限制条件。

3、河南永城：多子女家庭申请住房公积金贷款最高额度提至80万元（2023.4.20）

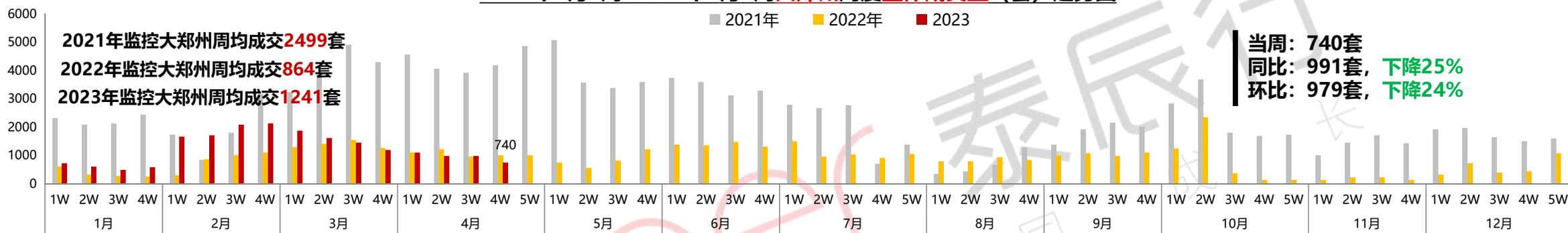


- 4月20日，河南省永城市住房公积金管理中心4月20日消息，永城市住房公积金管理委员会发布关于调整住房公积金使用政策的通知。
- 按照通知，对依法生育、抚养多子女的住房公积金缴存人家庭，在永城购买首套自住住房申请住房公积金贷款的，贷款最高额度在永城住房公积金贷款最高额度基础上提高10万元，目前申请人一人满足多子女家庭贷款条件的，最高贷款额度为60万元；夫妻双方满足多子女家庭贷款条件的，最高贷款额度为80万元。此外，租赁自住住房提取额度继续执行每户每年租房提取1.2万元。

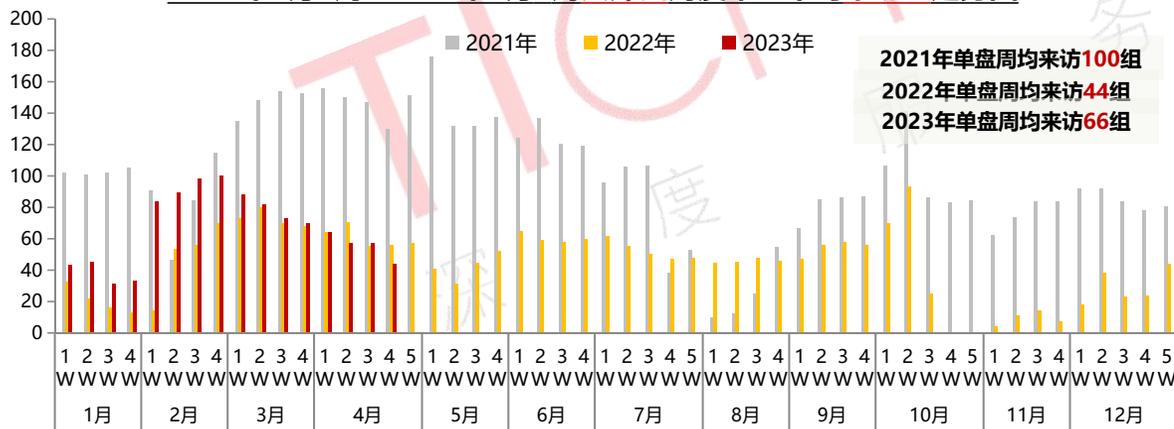
整体数据：客户信心不足，开盘数量减少，市场成交量持续下降

监测大郑州合计成交**740套**，**环比下降24%**，单盘周均来访**44组**，**环比下降23%**，单盘周均成交**3.2套**，**环比下降23%**。当周市场持续下降，筑底周期仍未结束，核心原因客户购买力和信心不足，本周开盘量减少，整体下降较为明显

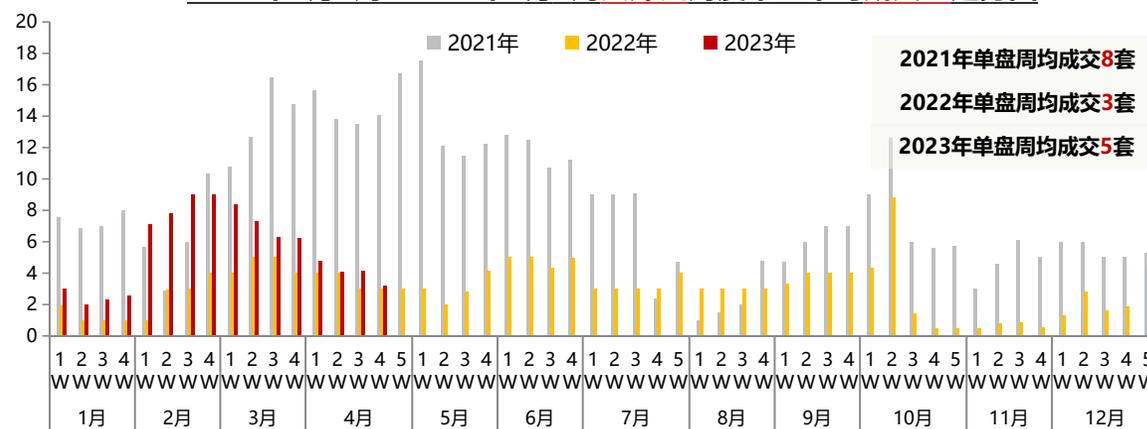
2021年1月1周-2023年4月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年4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4月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



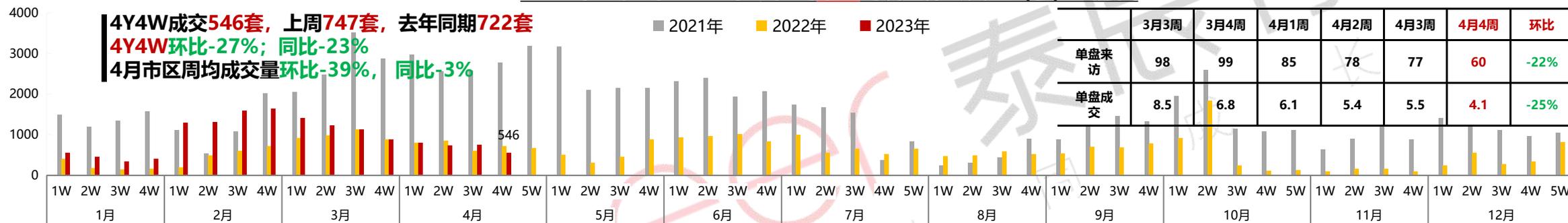
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：4月4周（4.17-4.23）大郑州实际监控到项目240个，其中在售项目240个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

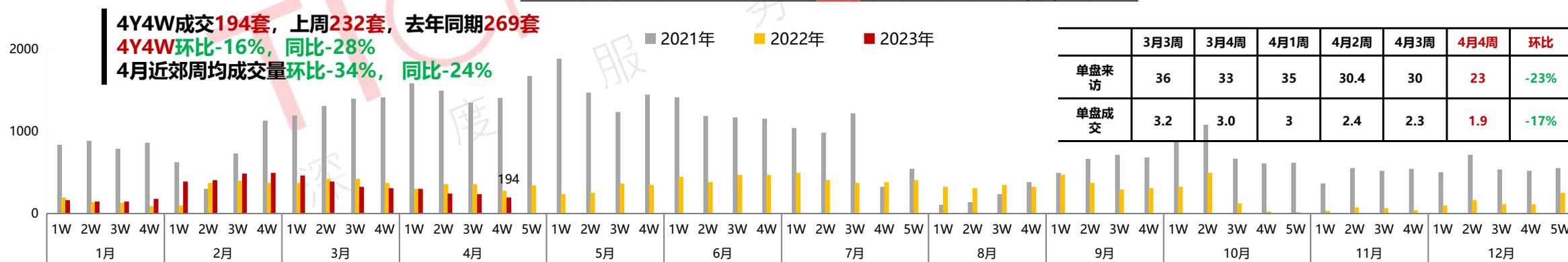
城郊数据：天气原因、客户多等待五一节点等，市区及郊区成交量均环比下降

4月4周市区总成交**546套**，环比下降**27%**；单盘成交**4.1套**，环比下降**25%**，由于天气原因、客户多等待五一节点等成交下滑
近郊总成交**194套**，环比下降**16%**；单盘成交**1.9套**，环比下降**17%**

2021年1月1周-2023年4月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年4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，4月4周（自然周）市区实际监控到在售项目136个，近郊实际监控到在售项目104个

项目榜单：本周TOP15共成交335套，环比上周353套下降5%

本周招商时代天宸项目落位，成交52套位居榜首；绿都上悦城贝壳聚焦，提高佣金，成交50套位居第二；其他电建、龙湖、华润、保利等稳健房企多项目入榜

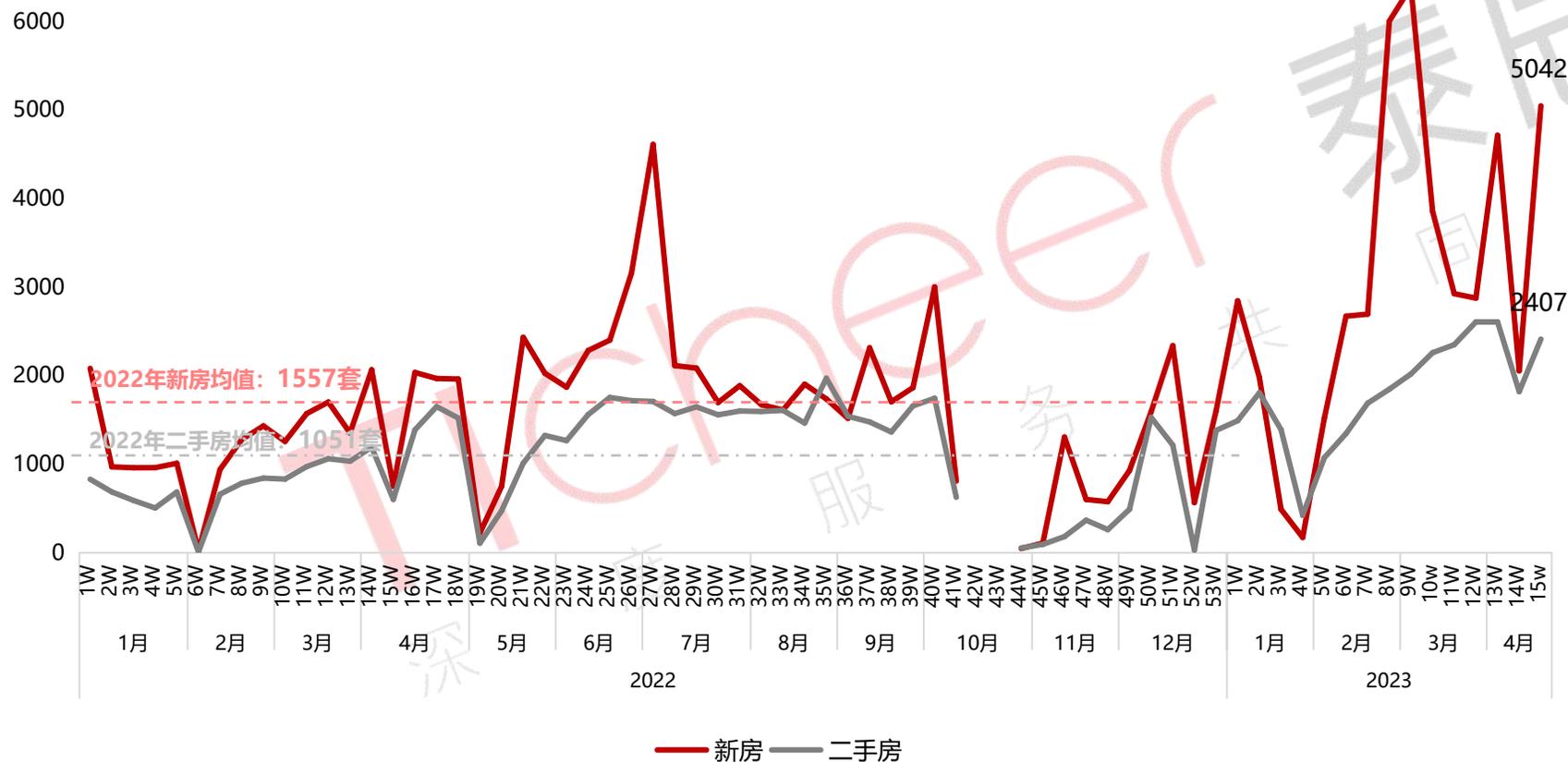
2023年4月4周大郑州项目TOP15成交排名（加推开盘项目标红）

排名	区域	项目	本周成交	售价 (元/m ²)	分期	分销
1	惠济区	招商时代天宸	52	高层毛坯15200-17000	无	贝壳、58，分销佣金2.5%
2	经开区	绿都上悦城	50	高层简装6500-7200	首付30%/20%	贝壳聚焦，打预付款200万，提高佣金至10%，约为6万左右/套，前40套经纪人拿到手4万/套，40套之后成交是3.5万/套
3	中原区	华润琨瑜府	29	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
4	高新区	谦祥云栖	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%
5	金水区	美盛教育港湾&中环壹号	25	二期毛坯17500-20000，中环精装20000-21000，增加月供补贴：120平以上补贴6000；120平以下以下5000	首付5万网签，剩余交房前付清	贝壳2.5%
6	管城区	龙湖熙上	21	毛坯12800-13500，高层精装14000	无	贝壳1.5%
7	二七区	万科都会天际&大都会	20	高层精装：大都会10700，都会天际11700	无	58、贝壳、房友，1.5%
8	二七区	亚星锦绣山河	17	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）；104m ² 以下成交奖励1500元/套，117m ² 以上成交奖励3000元/套；
9	金水区	美盛金水印	16	高层精装22500	首付5万，剩余交房前付清	贝壳，2.5%
10	经开区	电建泷悦华庭	15	一期精装17500，二期精装16500	无	贝壳、58，120m ² 以下3万，以上5万
11	高新区	大正水晶森林	15	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
12	惠济区	谦祥时光序	15	高层毛坯13500-14500	首付5%，剩余交房前一次付清	58，贝壳，3%，成交一套经纪人奖励2000元现金
13	高新区	保利和光屿湖	12	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
14	高新区	朗悦公园府	12	高层毛坯15700	首付10%，1.5年3次	贝壳 58：点位1.3-1.5%，带着奖励100元丹尼斯购物卡，成交2000元现金奖；
15	二七区	保利上城	10	高层精装9200-9800	保利小贷，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%

网签数据：新房及二手房网签量同步走高

4月3周新房集中网签5042套房源，同比+575%，环比+146%；
二手房成交2407套房源，同比+403%，环比+33%，受集中签约影响，新房及二手房成交量上升

2022.1-2023.4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	5042	575%	146%
23年周均	3078	98%	/

二手房	成交套数	同比	环比
当周	2407	403%	33%
23年周均	1805	72%	/

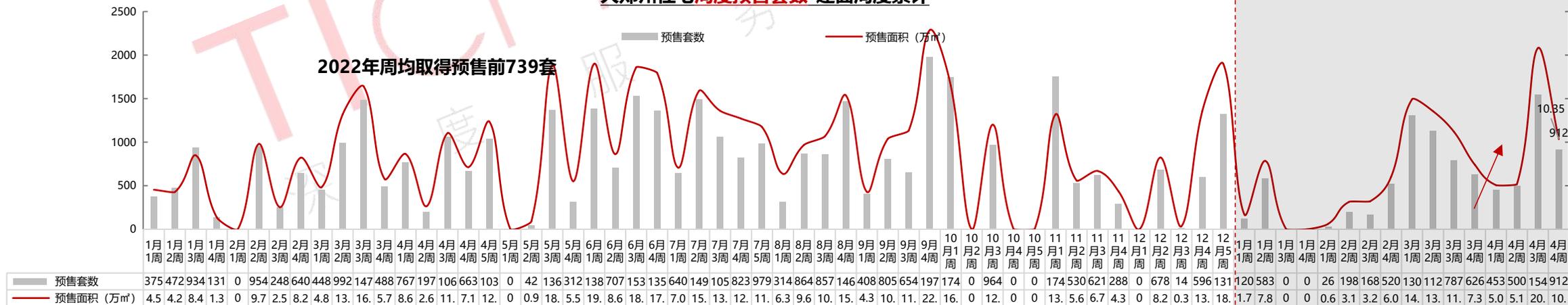
注：周度数据大郑州范围为市区八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，数据周期：4.10-4.16，来源：360房产网

项目预售前公示：典型新项目集中取证，当周合计预售912套房源

共计6个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计912套，建面10.35万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)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
住宅	2023.4.17/ 2021.06.03	招商时代天宸	惠济区/省体育中心	城改	5#	136	1.61	高层95-143m ²	项目31.6亩，容积率4.2，规划5栋34层高层住宅、1栋2层商业及一栋3层幼儿园，738户，层高2.9米，两梯四户，三梯六户，涵盖三房和四房，现代简约风格，主打刚需和刚改	已落位
	2023.4.19/ 2022/5/27	坤达江山筑	新郑/郭店板块	城改	1/2#	70	0.76	洋房107-122m ²	项目二期占地面积约160亩，容积率2.0，绿化率20%，社区是以洋房为主的高低配设计，共规划有4栋高层，28栋洋房。	待售
	2023.4.19/ 2019/10/11	金地格格林	荥阳/荥泽东板块	城改	9/10#	216	2.22	高层95-115m ²	项目占地57亩，容积率2.89，规划7栋26/27F高层住宅。	待售
	2023.4.19/ 2020/10/28	美的东润智慧城	荥阳/荥泽东板块	城改	6#	138	1.54	高层89-115m ²	项目占地72亩，总建面18.5万m ² ，容积率2.89，规划11栋15-27层的高层住宅。	计划5月
	2023.4.20/ 2022.6.22	龙湖熙上	管城区/金岱板块	净地	11# 10#	136 136	1.57 1.57	高层94-140m ²	项目占地面积约83亩，容积率3.5，总建筑面积约19万m ² 。规划12栋26-34F高层，面积94-139m ² ，定位刚改为主。	待售
	2023.4.21/ 2021/3/15	翰林尚院	新郑/新郑板块	净地	1/20#	80	1.08	洋房128/129m ²	项目占地104亩，总建筑面积11.82万m ² ，容积率1.7，低密洋房社区。	未售
合计						912	10.35	/		

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

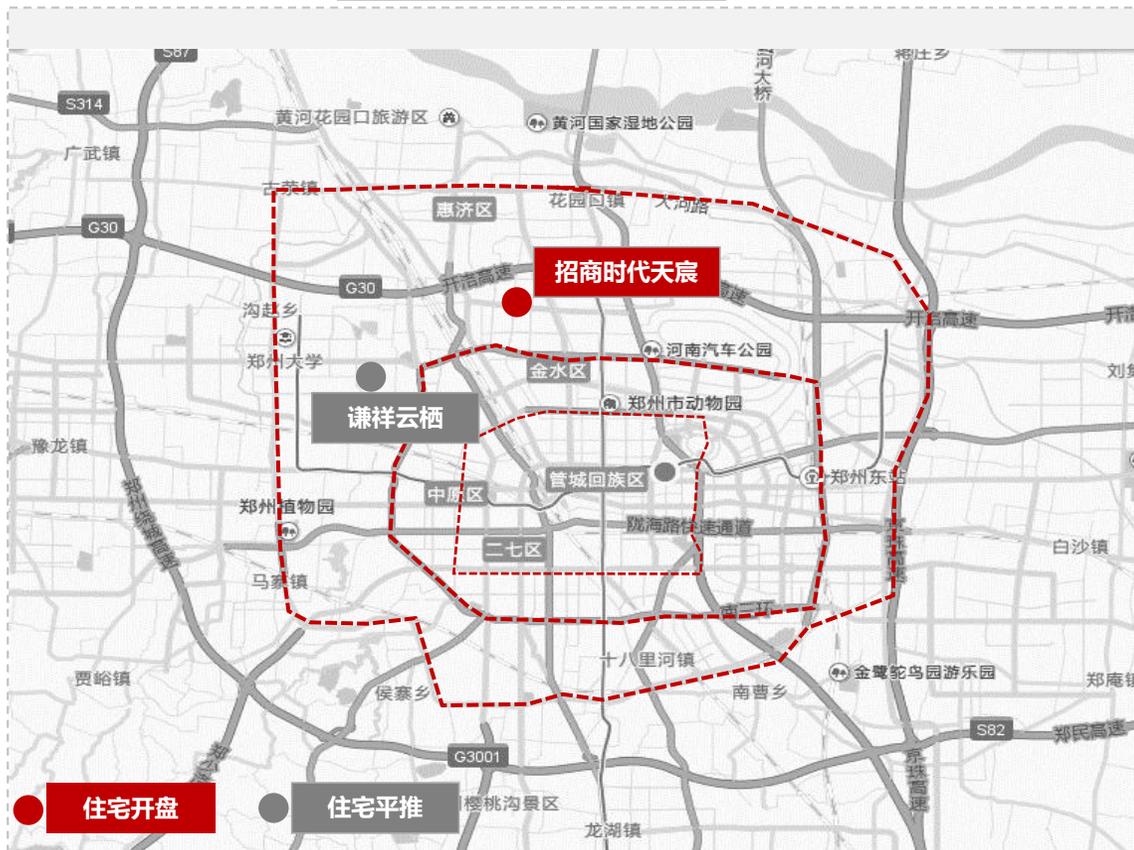


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

开盘表现：推盘项目减少，仅1新盘项目落位，整体去化率31%

本周住宅房源合计加推238套，整体去化74套，去化率31%；
惠济区招商时代天宸项目进行落位，由于蓄客时间短，客户量不足，整体落位表现一般，此外，高新区谦祥云栖补货平推

大郑州4月4周开盘项目分布



2022.1-2023.4大郑州住宅开盘去化表现 (开盘+加推)

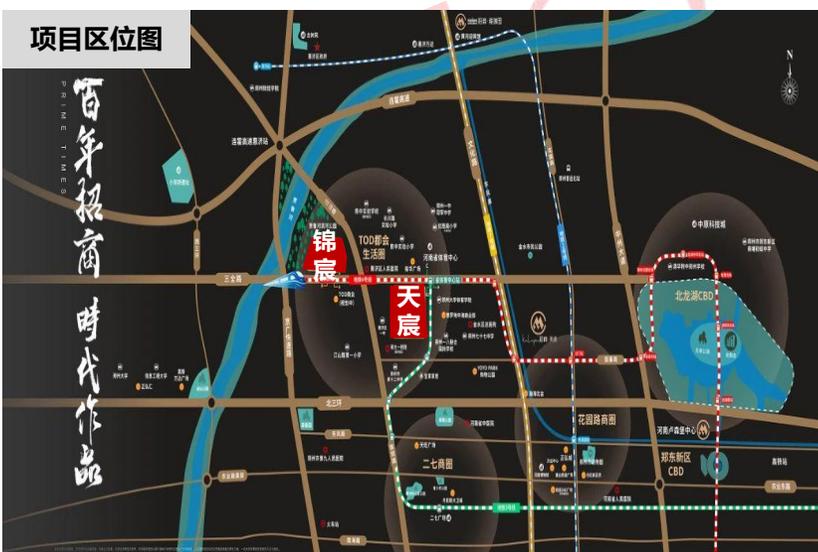


2023年4月4周开盘/平推项目信息汇总

类型	区域	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
首开	惠济区	招商时代天宸	毛坯	高层15200-17000	136	52	38%
加推	高新区	谦祥云栖	毛坯	高层17000-17500	102	22	22%
合计					238	74	31%

招商时代天宸/落位表现：央企招商+产品设计升级，蓄客周期短，表现一般

4月23日起，高层5#落位，共计**136套房源**，截止当天落位**52套**，去化率**38%**，成交价格毛坯高层**15200-17000元/m²**
项目央企招商背书+产品设计升级，但蓄客周期短，蓄客量不足，落位表现一般



落位分析：

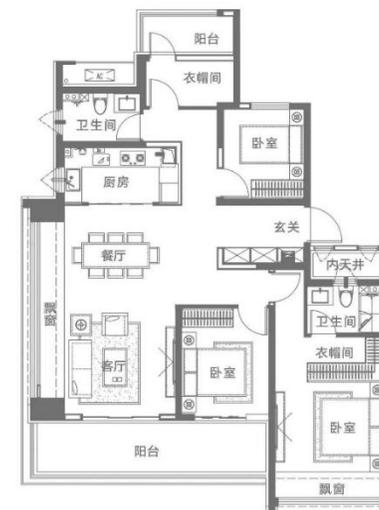
- 1) 项目为招商老鸦陈二期，规划5栋34F高层，产品面积95/128/143m²，主打刚需刚改，项目距地铁4号线老鸦陈站、省体站400m，周边裕华广场、郑大一附院惠济院区等综合配套更优于一期；
- 2) 产品设计优：95m²延续一期1.5卫及9.1米甲板阳台，143m²户型270°转角客厅+横厅设计，北阳台可改造，整体户型赠送约16m²，不足在于主卫为暗卫；
- 3) 直接竞品万科翠湾中城改善地块146m²产品尾盘，刚需地块位置不及本案，竞品竞争力不足；
- 4) 央企招商保交付，房企实力强，客户信任度高；
- 5) 此次蓄客周期短，蓄客量不足，且成交价较一期上调，叠加当天天气原因，表现一般。

所属区域	惠济区		所属板块	省体育中心板块	
项目位置	三全路南、流云路东		开发公司	河南惠新房地产开发有限公司（招商）	
占地	32亩	建面	8.85	容积率	4.19
营售团队	自销		交房时间	预计2026年	
蓄客情况	2023年4月初开始排号，截止落位前排号约65组				
成交价格	高层毛坯：95m ² 成交价15200-15800，143m ² 成交价16300-17000元/m ²				
竞品价格	万科翠湾中城翠澜园成交均价精装16000元/m ² ，璟曦园/悦曦园146m ² 产品精装19500元/m ²				
营销政策	认筹： 2万 优惠： 首开优惠2% 首付分期： 无 分销： 贝壳、58，分销佣金2.5%				
客户来源	客户以惠济区地缘客户及金水北外溢客户为主				
预售情况	2023年4月17日取得预售证，5# 136套，1.61万m ²				

招商时代天宸/户型分析：小户型去化优于大户型

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型排列	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1D	2T4	34F	143+95+95+143	三室两厅1.5卫	95	15200-15800	68	44	65%
							3+1室两厅两卫	143	16300-17000	68	8	12%
合计									136	52	38%	

高层5#平层图

143m² 3+1室两厅两卫95m² 三室两厅1.5卫143m² 3+1室两厅两卫95m² 三室两厅1.5卫143m² 3+1室两厅两卫

谦祥云栖/加推表现：

高新老城区位+双学区，69m²小两房及最后30套143m²加推，推出102套，去化22套

- ◆ **去化情况：**4月21日加推高层10#边户69m²两房、143m²四房房源；**共计102套，成交22套，去化率21%；**
- ◆ **加推面积：**高层69m²两房、143m²四房
- ◆ **价格情况：**17000-17500元/m²（毛坯）
- ◆ **优惠政策：**购房送负二层车位1个
- ◆ **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%
- ◆ **加推分析：**
 - 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；
 - 2) 双学区，今年拿合同可上郑州中学，明年上郑州中学玉兰街小学；
 - 3) 本次加推的69m²小户型是进入郑州中学最低门槛，同时加推143m²最后30套。紧邻项目金科城当前二手房在售成交均价20000元/m²，新房二手房倒挂。



时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价: 元/m ²	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	97/108/118m ² 三室两厅两卫 / 143m ² 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	97/108/118m ² 三室两厅两卫	16300	2024年年底	136	28	21%
2023年4月21日	加推	高层	10#	34F	2T5	69m ² 两房、143m ² 四房	17200	2024年年底	102	22	22%

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：郑州市惠济区绿地璀璨商业街3楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>

