

【2023年第19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
- 4 新盘分享

全国：经济日报发文加快建立房地产业发展新模式/4月份进出口、CPI、PPI数据发布

1、经济日报：加快建立房地产业发展新模式（2023.05.08）

加快建立房地产业发展新模式 着力稳定房企预期

2023年05月08日 07:25 来源：中国新闻网·经济日报 本报记者 郭子潇

【手机看新闻】 9号 大 中 小 【打印/收藏】

当前，房地产市场正出现积极变化，但也存在隐忧，如何建立发展新模式至关重要。

开发投资有望企稳

“在供给、需求两端政策的推动下，前期积压的刚性和改善性住房需求将逐步释放，带动房地产销售、开发环节逐步修复。”中国民生银行首席经济学家温彬表示。

从投资端看，房地产开发投资降幅、房地产企业到位资金降幅均有所收窄。今年前3月，全国房地产开发投资25974亿元，同比下降5.3%，较去年11%的降幅明显收窄；房地产企业到位资金34708亿元，同比下降3%，较去年25.3%的降幅大幅收窄。

- 5月8日，经济日报发表评论文章称，房地产市场保持平稳健康发展，治本之策在于促转型，即推动建立房地产业发展新模式。当前，市场正处在过渡阶段，必须抓住“保交楼”这个关键，不能让购房者的利益蒙受损失。推动建立发展新模式，要从解决“有没有”转向解决“好不好”。住房和城乡建设部部长倪虹此前表示，提升住房品质、让老百姓住上更好的房子，是房地产市场高质量发展的必然要求。接下来将加大力度，增加保障性租赁住房供给和长租房市场建设，让新市民、青年人更好安居。

2、海关总署：前四个月我国外贸进出口同比增长5.8%（2023.05.09）

海关发布

海关总署今天（5月9日）公布，前4个月，我国外贸进出口同比增长5.8%，继续保持稳中向好势头。

今年前4个月，我国外贸进出口总值13.32万亿元，同比增长5.8%，其中，出口7.67万亿元，同比增长10.6%；进口5.65万亿元，同比增长0.02%。

今年1—4月，随着国内疫情平稳转段，经济运行企稳回升，我国外贸的强劲韧性与活力随之彰显。

- 海关总署5月9日公布，1-4月我国外贸进出口总值13.32万亿元，同比增5.8%，稳中向好势头延续。其中，出口7.67万亿元，同比增10.6%；进口5.65万亿元，同比增0.02%；贸易顺差2.02万亿元，扩大56.7%。今年1-4月，随着国内疫情平稳转段，经济运行企稳回升，我国外贸的强劲韧性与活力随之彰显。

3、国家统计局：4月份CPI、PPI数据发布（2023.05.11）

全国居民消费价格涨幅



- 国家统计局发布数据显示，4月份，CPI同比上涨0.1%，涨幅比上月回落0.6个百分点，扣除食品和能源价格的核心CPI环比由上月持平转为上涨0.1%，同比上涨0.7%，涨幅与上月相同。CPI同比涨幅回落较多，主要是上年同期对比基数较高。
- PPI方面，4月份，受国际大宗商品价格波动、国内外市场需求总体偏弱及上年同期对比基数较高等因素影响，PPI环比下降0.5%；同比下降3.6%，降幅比上月扩大1.1个百分点

城市：湖北荆门提高公积金贷款额度/江西南昌、陕西汉中多子女家庭公积金额度上调

1、江西南昌：支持多子女家庭使用住房公积金，最高贷款额度提至96万元（2023.05.08）



- 江西南昌住房公积金管理中心5月8日发布《关于调整住房公积金有关使用政策的通知》提出，1.提高租房提取额度，我市租房提取住房公积金额度由每月1500元调增至每月1800元，单身职工减半执行。2.支持多子女家庭使用住房公积金①多子女家庭的本市缴存职工提取额度上浮20%，②多子女家庭公积金贷款额度可上浮20%，调整后最高额度为双缴存职工96万元，单缴存职工84万元。

2、湖北荆门：单缴家庭住房公积金最高贷款额度提至70万元（2023.05.08）



- 湖北荆门人民政府5月8日发文《荆门住房公积金出台2023“新五条”》提出，1.新政取消单、双缴存职工家庭最高贷款额度上限区别限制，单缴存职工家庭最高贷款额度由50万元提升至70万元，与双缴存职工一致。2.在荆门行政区域内新购、建、大修住房的，可提取配偶及双方直系亲属（父母、子女）的住房公积金。提取后还需申办住房公积金贷款的，按我市住房公积金现行贷款政策执行。3.推行住房公积金“带押过户”贷款。4.优化企业营商环境，阶段性放宽预售楼盘备案条件。5.提升服务质效 优化住房公积金全市业务通办流程

3、陕西汉中：购买首套房的单缴存职工多子女家庭最高贷款额度由60万元提高为70万元（2023.05.08）



- 5月8日，陕西省汉中市住房公积金管理中心发布《关于优化调整住房公积金使用政策的通知》。购买首套房的单缴存职工多子女家庭最高贷款额度由60万元提高为70万元，双缴存职工多子女家庭最高贷款额度由70万元提高为80万元。《通知》指出，将该市住房公积金缴存职工住房消费类提取业务（包括职工购买、建造、翻建、大修自住住房和城镇老旧小区改造加装电梯）的办理时限从三年放宽至五年；支持缴存职工提前提取住房公积金账户余额偿还本人及配偶的商业银行个人住房贷款，提取总金额不超过当前商业银行个人住房贷款余额。

城市： 福州宁德全面放开限购/四川成都、广州南沙发布人才吸引政策

4、 福州宁德市：全面放宽商品住房的限购政策，中心城区购房不受户籍、套数限制（2023.05.08）



- 5月8日，市住房和城乡建设局、自然资源局等联合出台《关于进一步促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干意见》，以支持刚性和改善性住房需求，进一步提振市场信心。1.明确实行购房补贴和鼓励开展优惠团购；2.明确全面放宽商品住房的限购政策，在宁德市中心城区购买商品住房不受户籍和套数的限制；允许有购买员工宿舍或周转房需求的企事业单位、社会组织等法人单位认购宁德中心城区除一类地外的开盘3个月后仍未售的新建商品住房，企业与员工可共同出资购买新建商品住房解决员工的住房问题，该类型商品住房自取得不动产权登记之日起满5年，且不动产权属完全登记给员工的，由受益财政给予员工每平方米100元的补贴。3.明确实施二手房“带押过户”。

5、 四川成都：推动建筑业高质量发展，产值大增速快的企业最高奖1000万元（2023.05.08）



- 5月8日，四川成都市人民政府办公厅印发《推动成都市建筑业高质量发展的若干措施》（以下简称《措施》），对于对建筑业产值贡献大、增速快的建筑业企业，按信用评价管理相关规定予以信用激励，最高可获得1000万元奖励。同时，支持企业培育和引进关键、紧缺人才。符合要求的按规定给予入选人才资金资助、人才安居、子女入园入学、交流培训等综合支持。《措施》自2023年6月6日起施行，有效期5年。

6、 广州南沙：发布国际化人才特区九条，人才项目团队最高1亿元支持（2023.05.11）



- 5月11日，《广州南沙国际化人才特区集聚人才九条措施》发布会11日在广州南沙举行。围绕重点人才群体引进培育，实施顶尖人才领航行动、高端人才倍增行动、青年人才托举行动等九大行动，对全职人才给予最高1000万元奖励，对人才项目团队给予最高1亿元支持。

土地：福建漳州、深圳发布年度供地计划/上海发布二批次供地清单/杭州第五批供地挂牌

1、福建漳州2023年土地供应计划：56宗宅地，用地面积238万m²（2023.05.08）

附件1
2023年度漳州市本级国有建设用地供应计划表

序号	地块名称	土地用途	用地面积(㎡)	出让年限	备注
1	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
2	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
3	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
4	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
5	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
6	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
7	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
8	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
9	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
10	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
11	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
12	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
13	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
14	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
15	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
16	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
17	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
18	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
19	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
20	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
21	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
22	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
23	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
24	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
25	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
26	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
27	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
28	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
29	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
30	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
31	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
32	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
33	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
34	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
35	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
36	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
37	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
38	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
39	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
40	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
41	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
42	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
43	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
44	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
45	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
46	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
47	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
48	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
49	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
50	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
51	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
52	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
53	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
54	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
55	漳州经济开发区	住宅	120000	70	
56	漳州经济开发区	住宅	120000	70	

- 5月8日，福建省漳州市自然资源局发布了《漳州市本级2023年度国有建设用地供应计划》。市本级住宅用地计划供应约247万m²，其中产权住宅用地238万m²，住宅用地56宗。同时2023年该市计划供应商服用地83万m²。

2、深圳：今年计划供应居住用地330万m²（2023.05.09）

深圳市住房和建设局关于印发《深圳市住房发展2023年度实施计划》的通知

各有关单位：

按照市政府有关工作部署，《深圳市住房发展2023年度实施计划》已将2023年度住房目标任务分解至各相关单位，现予以印发，请认真组织实施。

特此通知。

深圳市住房和建设局
2023年5月8日

- 5月9日，深圳市住房和建设局发布《深圳市住房发展2023年度实施计划》的通知。2023年全市计划供应居住用地330万m²，较2022年减少35万m²，其中保障性住房用地125万m²（减少25万m²），商品住房用地205万m²（减少10万m²）；计划筹集保障性住房建筑面积约407.5万m²、约11.2万套。其中商品住房用地主力供应在坪山37.5万m²、龙岗35万m²，宝安29万m²、龙华23.3万m²、光明24万m²。

3、上海发布二批次清单：25宗宅地，总面积118.9万m²（2023.05.10）

序号	地块名称	土地用途	用地面积(㎡)	出让年限	备注
1	浦东新区	住宅	120000	70	
2	浦东新区	住宅	120000	70	
3	浦东新区	住宅	120000	70	
4	浦东新区	住宅	120000	70	
5	浦东新区	住宅	120000	70	
6	浦东新区	住宅	120000	70	
7	浦东新区	住宅	120000	70	
8	浦东新区	住宅	120000	70	
9	浦东新区	住宅	120000	70	
10	浦东新区	住宅	120000	70	
11	浦东新区	住宅	120000	70	
12	浦东新区	住宅	120000	70	
13	浦东新区	住宅	120000	70	
14	浦东新区	住宅	120000	70	
15	浦东新区	住宅	120000	70	
16	浦东新区	住宅	120000	70	
17	浦东新区	住宅	120000	70	
18	浦东新区	住宅	120000	70	
19	浦东新区	住宅	120000	70	
20	浦东新区	住宅	120000	70	
21	浦东新区	住宅	120000	70	
22	浦东新区	住宅	120000	70	
23	浦东新区	住宅	120000	70	
24	浦东新区	住宅	120000	70	
25	浦东新区	住宅	120000	70	

- 5月10日，上海发布第二批拟供宅地清单，本次挂牌25宗地，总出让面积118.9万m²。其中浦东新区4宗，闵行区、松江区、嘉定区、青浦区、奉贤区各3宗，宝山区、临港各2宗，普陀区、杨浦区各1宗。最晚于2023年8月前组织出让。

4、杭州五批供地：5宗涉宅地，总起价93.8亿元（2023.05.10）

杭州2023年以来历次拿地量价情况

批次	第一批	第二批	第三批	第四批	第五批
公告时间	2023.1.17	2023.2.27	2023.3.24	2023.4.20	2023.5.10
出让时间	2023.2.21	2023.3.29	2023.4.25	2023.5.23	2023.6.9
挂牌住宅用地(宗)	13	10	12	9	5
挂牌总建面(万方)	93.5	74.8	99.8	70.6	39.2
挂牌总起价(亿元)	169.7	131.4	155.6	126.2	93.8
成交住宅用地(宗)	13	10	12	9	5
成交总建面(万方)	93.5	74.8	99.8	70.6	39.2

- 5月10日，杭州第五次集中供地挂牌5宗涉宅地，预计6月9日出让。总出让面积19.1万m²，总建面39.2万m²，总起价93.8亿元，此次挂牌量价规模为年内最低。其中，上城区2宗、余杭区、临平区、临安区各1宗。此次地块挂牌量价是今年推出批次中最小的一批，总起价环比上批次减少32.4亿元，减幅25.7%；总体量环比减少37.4万方，减幅48.8%。

土地： 厦门、成都完成23年首次土拍/南京二批集中供地土拍结束

5、厦门2023年首场土拍：3宗宅地，总成交金额约101亿元（2023.05.10）

序号	地块名称	用地性质	用地面积 (㎡)	出让年限	竞得者	成交总价 (万元)	楼面均价 (元/㎡)	溢价率	备注				
2023Y01	湖里区湖里街道湖里社区湖里村安置房二期工程（一期）	住宅	1117.12	40/50	3	22380	4022	24700	7200	24700	5910	12%	招商
2023Y02	湖里区湖里街道湖里社区湖里村安置房二期工程（二期）	住宅	8418.44	100/100	1.6	16800	4182	61700	7200	61700	43775	12%	招商
2023Y03	湖里区湖里街道湖里社区湖里村安置房二期工程（三期）	住宅	4127.07	80/11	2	13000	1204	14000	3600	13000	1304	0%	招商

- 5月10日，厦门举行2023年首场土拍，共出让3宗宅地（湖里2宗，翔安1宗），土地总面积9.56公顷，计容总建面26.6万㎡，起拍总价91.9亿元，最终揽金共计101.45亿元。湖里2宗触顶摇号成交，翔安1宗底价成交。其中招商以63.7亿元竞得湖里体育公园地块。从土拍热度来看，厦门本轮土拍热度虽不及2021年前两轮集中土拍，但较去年各批次已然有了明显的提升。

6、南京二批供地土拍：10宗地，总成交金额149.84亿元（2023.05.10）

序号	地块名称	用地性质	出让面积 (亩)	出让年限	竞得者	成交总价 (亿元)	楼面均价 (元/㎡)	溢价率	备注			
NCJ202301	六合区瓜埠街道瓜埠社区瓜埠村安置房二期工程（一期）	住宅	2001.15	70/50	1.5	22700	4000	24000	24100	3430	11%	招商
NCJ202302	六合区瓜埠街道瓜埠社区瓜埠村安置房二期工程（二期）	住宅	2417.48	100/100	2.6	21000	2950	28800	28900	26175	15%	招商
NCJ202303	六合区瓜埠街道瓜埠社区瓜埠村安置房二期工程（三期）	住宅	1075.83	80/50	2.6	18000	2000	20700	18100	2000	0%	招商
NCJ202304	六合区瓜埠街道瓜埠社区瓜埠村安置房二期工程（四期）	住宅	1014.63	60/50	2.1	10000	1000	10800	10800	21127	0%	招商
NCJ202305	六合区瓜埠街道瓜埠社区瓜埠村安置房二期工程（五期）	住宅	1380.12	100/100	1.5	3400	600	7000	3400	600	0%	招商
NCJ202306	六合区瓜埠街道瓜埠社区瓜埠村安置房二期工程（六期）	住宅	1120.14	60/50	1.2	9000	1000	10000	9000	1100	0%	招商
NCJ202307	六合区瓜埠街道瓜埠社区瓜埠村安置房二期工程（七期）	住宅	1117.12	70/50	1.6	4000	1000	11000	11000	1100	0%	招商
NCJ202308	六合区瓜埠街道瓜埠社区瓜埠村安置房二期工程（八期）	住宅	1177.13	100/100	1.6	27000	1800	17000	17000	2100	14%	招商
NCJ202309	六合区瓜埠街道瓜埠社区瓜埠村安置房二期工程（九期）	住宅	1174.88	20/22	2.5	1000	2000	1700	1000	2000	0%	招商
NCJ202310	六合区瓜埠街道瓜埠社区瓜埠村安置房二期工程（十期）	住宅	1174.88	20/22	2.6	3400	2012	1000	3400	2012	0%	招商

- 5月10日，南京2023年第二批集中供地开拍，共出让10宗地块，总用地面积约35.3公顷，起拍总价137.3亿。10宗地块全部成交，总交易额为149.84亿元。其中保利发展、葛洲坝地产各竞得1宗。

7、成都5月首场土拍：6宗地成交，总成交金额38.96亿元（2023.05.10）

地块名称	用地性质	容积率	用地面积 (亩)	楼面均价 (元/㎡)	成交总价 (亿元)	成交楼面面积 (㎡)	溢价率	竞得人
武侯区武侯新城街道武侯新城社区武侯新城社区安置房二期工程（一期）	住宅用地	2.5	19600	33000	10.77	19700	15%	兴唐
武侯区武侯新城街道武侯新城社区武侯新城社区安置房二期工程（二期）	住宅用地	2	16500	30300	18.17	16600	14%	万科
武侯区武侯新城街道武侯新城社区武侯新城社区安置房二期工程（三期）	住宅用地	2	9950	21000	1.96	8700	0%	交通新城
武侯区武侯新城街道武侯新城社区武侯新城社区安置房二期工程（四期）	住宅用地	2	5350	14500	3.14	5100	9%	招商
武侯区武侯新城街道武侯新城社区武侯新城社区安置房二期工程（五期）	住宅用地	2.5	8550	22000	3.04	7500	0%	九洲利海
武侯区武侯新城街道武侯新城社区武侯新城社区安置房二期工程（六期）	住宅用地	2	3150	/	1.88	2800	0%	青白江源顺

- 5月11日，成都迎来今年5月份首场土拍。此次土拍总成交6宗宅地，总成交面积为253亩，总成交规划建面积为35.58万平方米，总成交金额为38.96亿元，平均溢价率为6.25%。
- 本次出让中，只有2宗宅地位于主城区，其获得关注热度高、参拍企业多。最终，高新区南中和33亩宗地和武侯区丽都82亩宗地价格达到触顶“熔断”，分别由兴唐地产和万科以楼面价19700元/平方米、16600元/平方米摇号。

房企：中海15亿元公司债拟付息/碧桂园、越秀地产拟发行票据

1、中海企业：15亿元公司债拟付息，利率3.48% (2023.05.08)



- 5月8日，中海企业发展集团有限公司发布2022年公开发行公司债券（第二期）（品种二）2023年付息公告。
- 上述债券简称“22中海04”，代码为“149914”，发行总额15亿元，期限为5年期，本计息期债券利率为3.48%。本期计息期限为2022年5月10日至2023年5月9日，每手本期债券面值1000元，付息34.80元，拟于5月10日付息。上述债券主承销商为中信建投证券股份有限公司。

2、碧桂园：成功发行两笔中期票据，票面利率分别为3.8%、3.95% (2023.05.08)



- 5月8日，碧桂园地产集团有限公司完成了2023年度第一期、第二期中期票据（23碧桂园MTN001、23碧桂园MTN002）的发行。公开数据显示，第一期票据额度为8亿元、第二期票据额度为9亿元，发行期限均为2年，票面利率分别为3.8%、3.95%，两期均由中债信用增进公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

3、越秀地产：拟发行13.96亿元，2026年到期有担保票据，利率3.8% (2023.05.08)



- 越秀地产董事会宣布于2023年5月5日，本集团作为发行人、公司（作为担保人）及联席牵头经办人（作为联席牵头经办人）订立认购协议。认购协议规定，票据将包括人民币13.96亿元、3.80厘有担保票据，将由联席牵头经办人个别而非共同地认购，或促使认购，并将于2026年到期。票据将按相等于票据本金100.00%价格发行，加上2023年5月12日至发行日期应计利息，同时票据将自发行日期（包括该日）起根据其未偿还本金按年利率3.80厘计息，于每年五月十二日及十一月十二日每半年于期末支付。

河南/郑州：郑州发文支持提取公积金支付购房首付

5月11日，郑州市印发《关于购买新建预售商品住房提取住房公积金支付购房首付款有关事项的通知（试行）》，自5月18日**针对郑州缴存职工购房市内五区新房，支持提取公积金支付购房首付款。此政策有利于减少客户资金压力，释放购房需求，促进市场复苏**



当前位置：首页 > 最新动态 > 中心动态 > 正文

关于购买新建预售商品住房提取住房公积金支付购房首付款有关事项的通知（试行）

郑公积金〔2023〕23号

来源：郑州住房公积金管理中心，郑州市住房保障和房地产管理局 时间：2023-05-11 11:09

各有关单位，住房公积金缴存职工：

为支持新市民、青年人等群体使用住房公积金购房安居，进一步改进住房公积金提取机制，充分发挥住房公积金政策效应，根据郑州市人民政府办公厅《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》（郑政办〔2022〕13号）精神，结合我市房地产市场和住房公积金管理工作实际，现就提取住房公积金支付购买新建预售商品住房首付款的有关事项通知如下：

4月7日，郑州发文针对刚性住房需求，**购买家庭首套住房、首次使用住房公积金贷款、夫妻双方最高贷款金额为100万元**；仅购房人满足贷款条件、家庭第二次使用住房公积金贷款、购买家庭第二套改善性住房的，最高贷款金额为80万元。连续正常缴存6个月以上可申请住房公积金贷款，贷款金额不再结合家庭缴存账户余额认定。

- 郑州市住房保障和房地产管理局与公积金中心联合印发《关于购买新建预售商品住房提取住房公积金支付购房首付款有关事项的通知（试行）》（郑公积金〔2023〕23号），推出一项便民利民新举措，在市内五区开展提取住房公积金支付购买新建预售商品住房首付款业务。

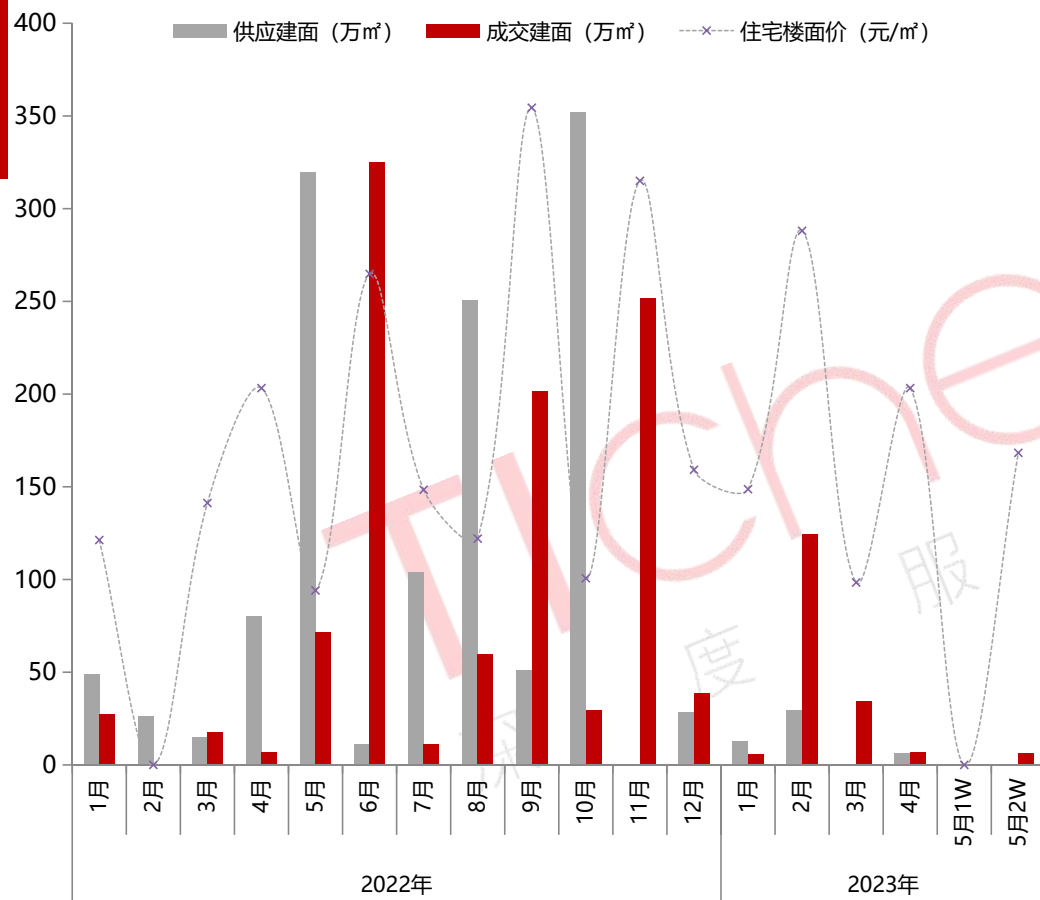
- 实行区域：**购买郑州市中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区；
- 新房：**新建预售商品住房；
- 针对人群：**郑州住房公积金缴存职工；
- 具体流程：**①与开发商约定预提金额后，由开发商出具相关证明→②购房职工带证件及证明去公积金分厅办理手续→③监管银行报送预提首付款信息→④签订购房合同→⑤公积金划转入对应的预售资金监管账户→⑥监管银行向预售资金监管系统报送资金到账信息。**整个流程不经过个人账户。**
- 注意事项：**
 - 预提金额应不超过扣除个人支付金额后剩余的购房首付款金额，同时应当不超过缴存账户截至申请当日的余额。
 - 办理预提公积金支付购房首付款业务后，公积金划转前，购房职工不得办理转移及其他住房公积金提取业务。
 - 确保“个人银行账户支付金额+公积金账户支付金额=购房首付款应付金额”，而且与首付款的比例相符。

- 本通知自2023年5月18日起试行，试行期暂定为一年。未涉及的住房公积金提取政策按照原有关规定执行。除市内五区以外的其他区、县（市）、行业系统住房公积金管理机构和住房保障部门可结合实际参照执行。**

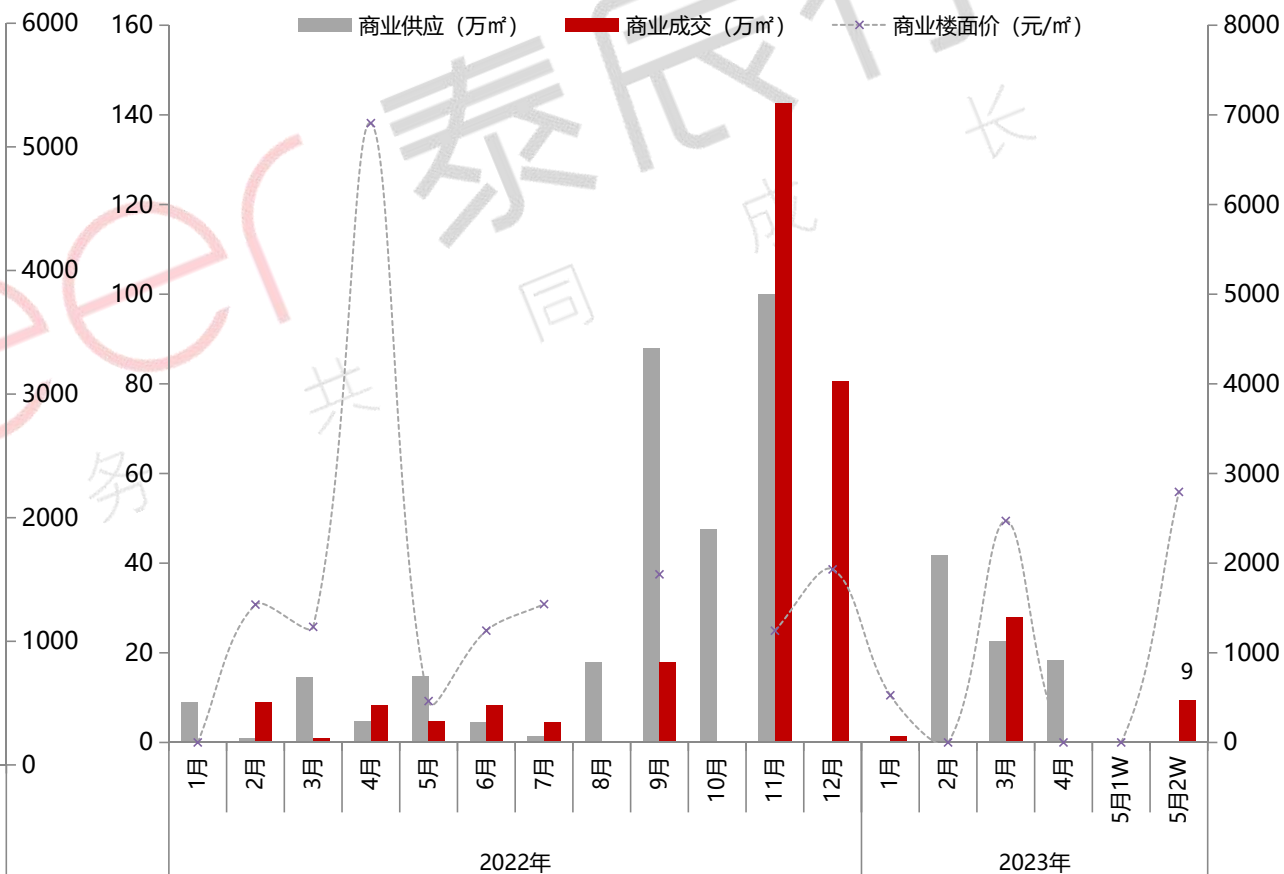
土地汇总：本周无土地供应，成交2宗，量价低位

本周大郑州土地无供应，成交2宗，共计91亩，建面15.5万方

2022年1月-2023年5月2周大郑州住宅用地供求走势

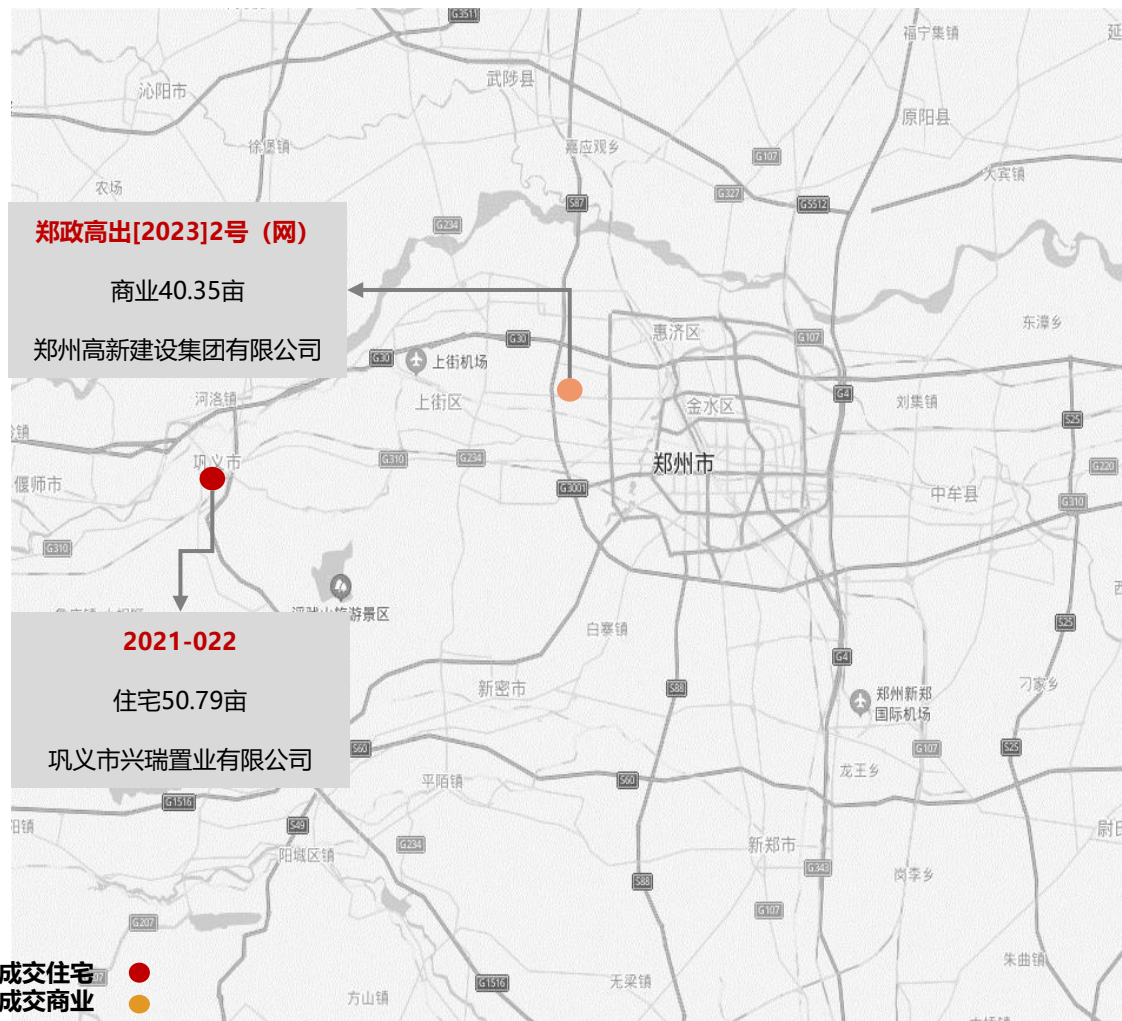


2022年1月-2023年5月2周大郑州商业用地供求走势



土地汇总：成交土地分别为高新区商业地及巩义住宅地

本周成交1宗住宅地位于巩义，建面9.10万方，楼面价2525元/m²；1宗商业地位于高新区，共计9.42万方，楼面价2795元/m²

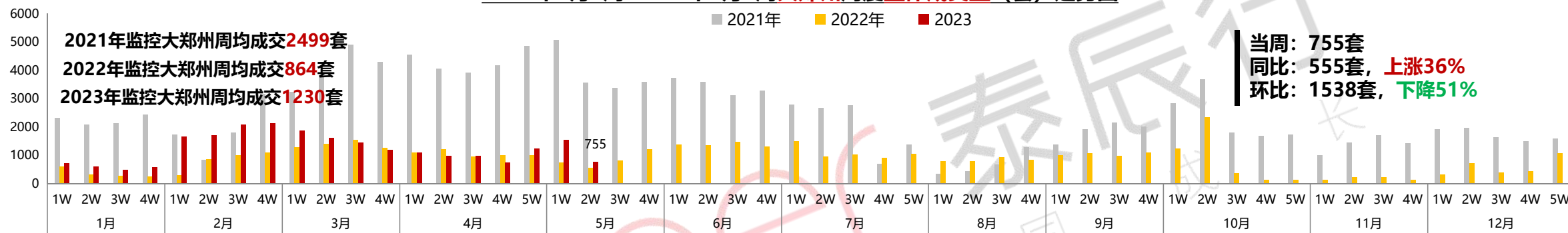


地块编号	郑政高出[2023]2号 (网)	2021-022
竞拍日期	2023-5-11	2023-5-11
位置	科学大道北、金柏路东	滨河路东、香玉路北
行政区域	高新区	巩义
房企	郑州高新建设集团有限公司	巩义市兴瑞置业有限公司
用途	商业	住宅
使用权面积(万m ²)	2.69	3.39
使用权面积(亩)	40.35	50.79
容积率	3.5	1.8
总建面 (万m ²)	9.42	6.10
成交价(万元)	26316	15390
成交地价 (万元/亩)	652	303
成交楼面价 (元/m ²)	2795	2525
溢价率	0%	0%

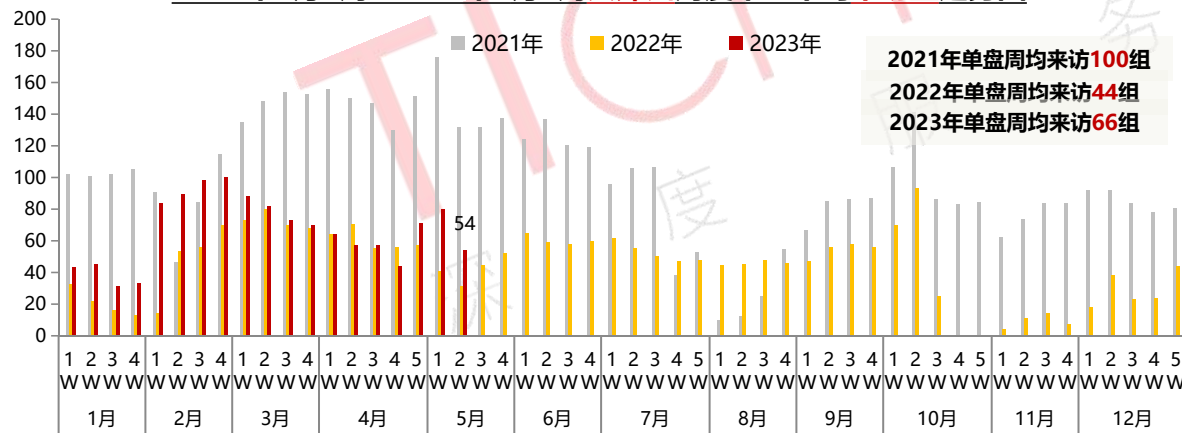
整体数据：五一节点过后市场热度降低，整体访交量环比下滑

大郑州合计成交**755套**，**环比下降51%**，单盘周均来访**54组**，**环比下降32%**，单盘周均成交**3.2套**，**环比下降51%**；五一节点过后市场热度降低，受上周访交量高基数影响，本周数据下滑明显

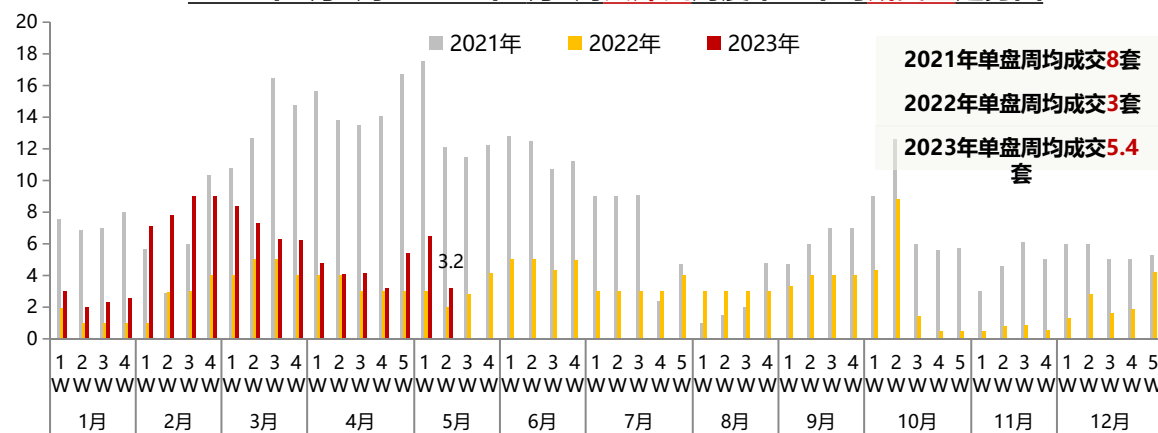
2021年1月1周-2023年5月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年5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5月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



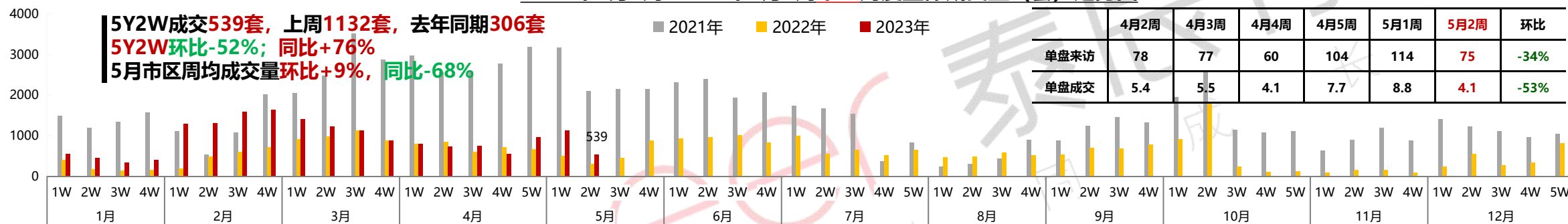
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：5月2周（5.08-5.14）大郑州实际监控到项目236个，其中在售项目236个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

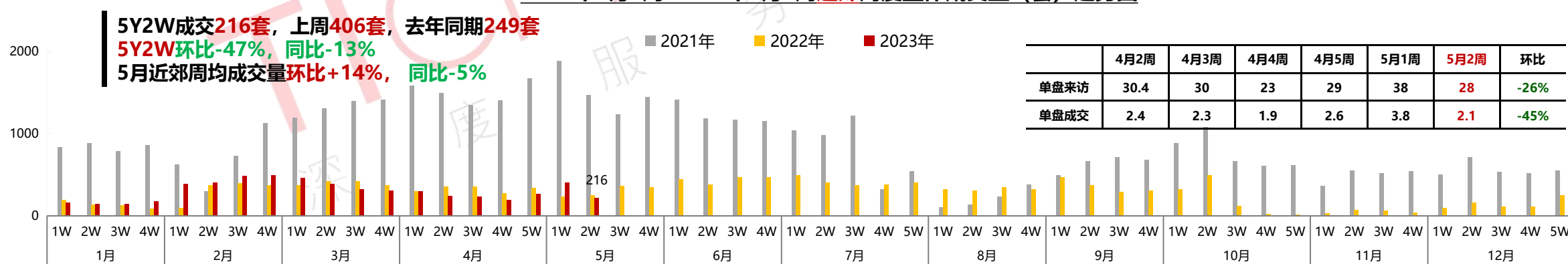
城郊数据：五一节点后市场归于平淡，市区/近郊成交量环比回落约5成

5月2周市区总成交**539套**，环比**下降52%**；单盘成交**4.1套**，环比**下降53%**，近郊总成交**216套**，环比**下降47%**；单盘成交**2.1套**，环比**下降45%**；五一节点过后市场回归平销期，市区/城郊访交量环比均下滑

2021年1月1周-2023年5月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年5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，5月2周（自然周）市区实际监控到在售项目131个，近郊实际监控到在售项目105个

项目榜单：本周TOP15共成交259套，环比上周541套下降52%

本周住宅认购排名TOP15门槛10套，较上周下降16套。华润琨瑜府凭借央企、性价比及灵活的政策促进成交排名首位，其他如美盛、万科、保利等优质企业的优质项目入榜

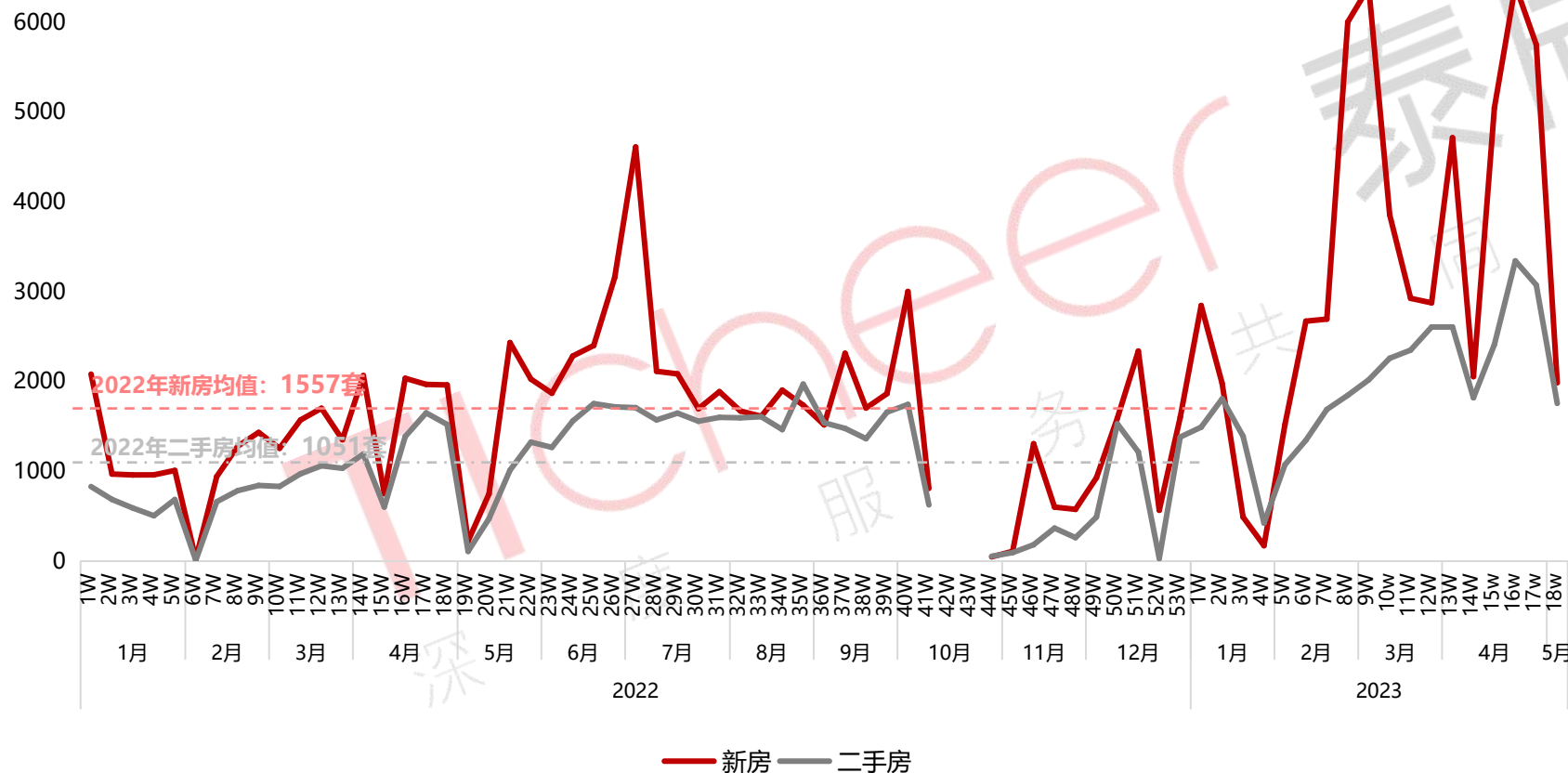
2023年5月2周大郑州项目TOP15成交排名（加推开盘项目标红）

排名	区域	项目	本周成交	售价（元/㎡）	分期	分销
1	中原区	华润琨瑜府	31	三期毛坯高层12800-13800，二期瑜公馆11000-12000	无	分销2.5%，全民1.5%
2	高新区	朗悦公园府	27	二期：16000-17500、三期：15500-16000、五期：15800-16200	首付10%，剩余1.5年三次付清	贝壳、58，佣金：1.3%
3	金水区	美盛教育港湾	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、58，2.5%
4	金水区	美盛金水印	22	高层精装22500	首付5万，剩余交房前付清	贝壳、58，2.5%
5	二七区	万科大都会+都会天际	22	高层精装：大都会10700，都会天际11700	无	贝壳、58、搜创，1.5%
6	中原区	中原华侨城	19	毛坯高层9200	无	贝壳、58，4%
7	惠济区	万科翠湾中城	16	璟曦园/悦曦园：18000，翠澜园：16000	无	贝壳、58，一期1%，二期1.8-2%
8	管城区	电建洺悦融园	15	精装高层17000-19000	无	贝壳、58，点位1.8跳2.5%（20套起跳）
9	管城区	龙湖熙上	15	毛坯12800-13500，高层精装14000	无	贝壳，1.5%
10	经开区	金茂越秀未来府	12	毛坯16200-17000 精装18200-18500	无	58，5月份点位为146平2.5%，146平以下1.8%
11	航空港区	兴港永威观樾	12	洋房8600-9400	无	五湖、贝壳、鑫之笙，点位3-4%
12	新郑	万科星图	12	高层精装8000-8700	无	58、贝壳、朴邻，3.5%
13	中原区	碧桂园凤凰城	11	精装12500，毛坯10500	无	全民5000元/套
14	二七区	亚星锦绣山河	10	高层毛坯：倚澜苑12000-13700，安泰苑11200-13500	首付分期：首付10万，分期两年四次，三年六次	贝壳，佣金1.5%；老业主带访2个点优惠，返老业主千五佣金
15	高新区	保利和光屿湖	10	一期高层11700（精装）、洋房13500（精装）；高层10600、洋房14300（二期毛坯）	无	贝壳、58，房友2.2万跳2.5万

网签数据：新房及二手房网签量受月底及五一假期影响，数据环比明显下降

5月1周新房集中网签1981套房源，同比+1%，环比-66%；
二手房成交1752套房源，同比+115%，环比-43%，受月底高备案量及五一假期影响，数据环比明显下降

2022.1-2023.5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	1981	1%	-66%
23年周均	3350	115%	/

二手房	成交套数	同比	环比
当周	1752	115%	-43%
23年周均	1957	86%	/

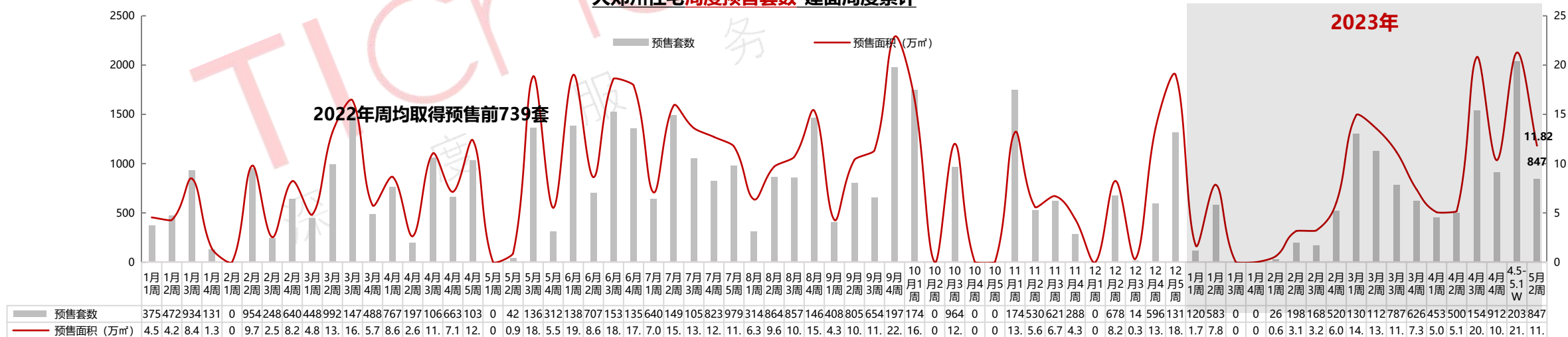
注：周度数据大郑州范围为市区八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，数据周期：5.1-5.7，来源：360房产网

项目预售前公示：本周供应量回落，合计预售住宅房源847套

共计6个住宅项目8个预售前公示，取得住宅预售共计**847套**，建面**11.82万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
市区	2023.5.8/2021.2.4	东原阅城	高新区/高新老城	城改	2#	204	1.88	高层77-129m ² 两房、三房、四房	共规划有14栋16-34层住宅、1栋幼儿园、1栋商业，除了15号楼精装修交付，其余均为毛坯交付	在售
	2023.5.8/2021.2.4	东原阅城	高新区/高新老城	城改	7#	145	1.72	高层77-129m ² 两房、三房、四房	共规划有14栋16-34层住宅、1栋幼儿园、1栋商业，除了15号楼精装修交付，其余均为毛坯交付	在售
	2023.5.10/2022.6.22	保利璞悦	郑东新区/龙湖北	净地	7/10/11#	108	1.99	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	在售
	2023.5.9/2004年摘地	逸珑居	金水区/沙门	城改	2#	10	0.21	高层93-147、洋房主力210	占地30亩，建面7.8万方，容积率2.49，共规划2栋17-25层高层及4栋5-8层洋房，规划总户数277户，内部配套两栋3层配套商业以及一所2班制幼儿园	待售
近郊	2023.5.11/2019.12.5	绿都九州雅叙	中牟/绿博板块	净地	27#	152	1.65	高层98-118m ² ，叠墅129-160m ²	建面13.73万方，容积率为2.0，规划8栋19/20层小高层、15栋叠拼	待售
	2023.5.11/2021.12.29	普罗理想国	中牟/绿博板块	城改	33/39/42#	112	2.41	洋房200-280m ² ，小高层200-380m ²	总规划住宅4000亩，东3苑183亩，规划5+1F洋房精装交付准现房（2023年6月交付）	在售
	2023.5.11/2021.12.29	普罗理想国	中牟/绿博板块	城改	36/38/41#	60	1.30	洋房200-280m ² ，小高层200-380m ²	总规划住宅4000亩，东3苑183亩，规划6F洋房精装交付准现房（2023年6月交付）	在售
	2023.5.12/2018.1.22	正商兰庭华府	新郑市/南龙湖北	勾地	9#	56	0.66	高层98-120m ² 三房	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	待售
合计						847	11.82	/		

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

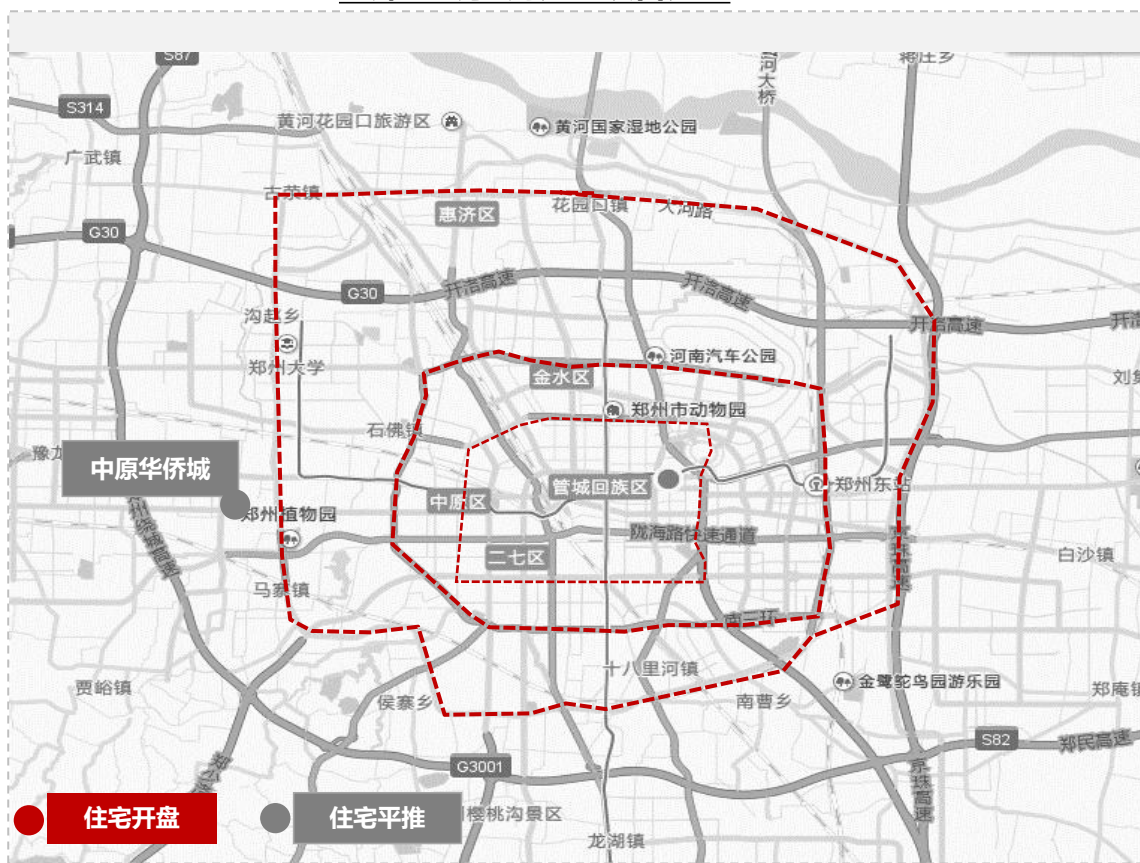


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

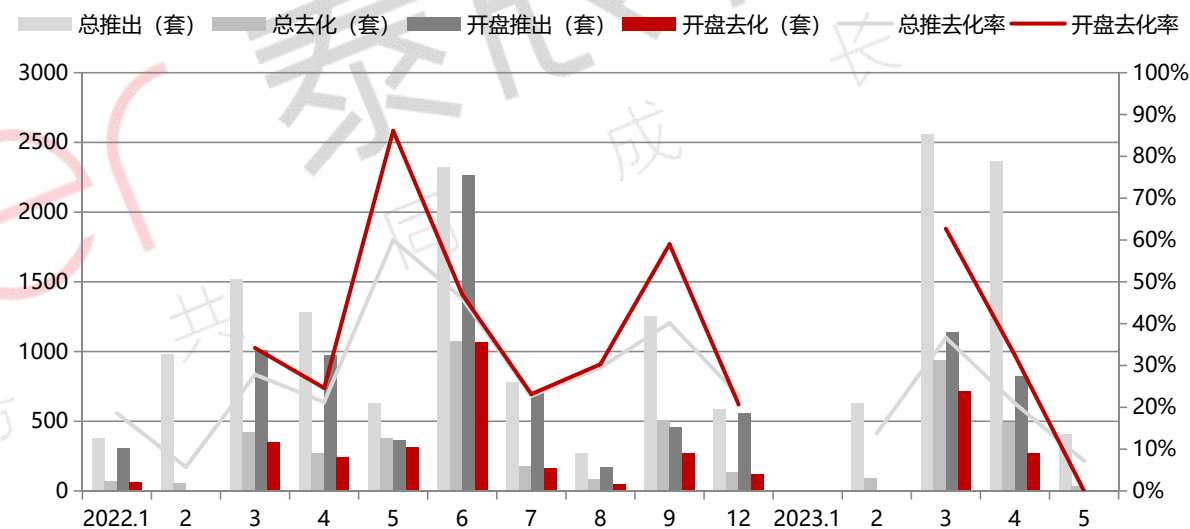
开盘表现：五一节点后项目多平推补货，以平销为主

本周仅一个住宅项目加推：中原区-中原华侨城平推1号院6#，推出54套，去化19套，去化率35%；央企背景+高性价比+现房销售，无蓄客，加推表现一般

大郑州5月2周开盘项目分布



2022.1-2023.5大郑州住宅开盘去化表现（开盘+加推）



2023年5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/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
平推	中原区	中原华侨城	毛坯	9200	54	19	35%
合计					54	19	35%

中原华侨城/平推表现：

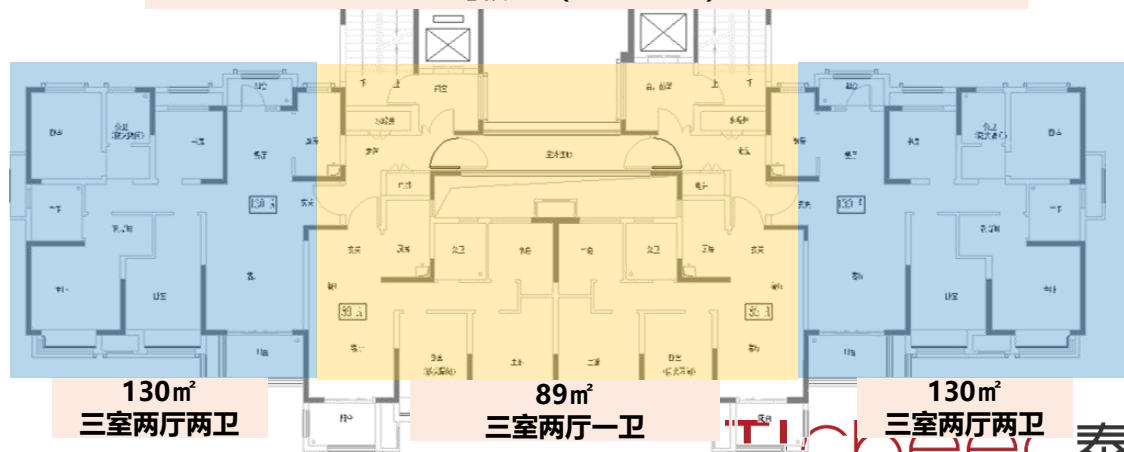
央企背景+高性价比+现房销售，推出6#楼54套，当天去化19套

- ◆ **去化情况：**5月13日平推1号院高层6#楼中间户89㎡三房，合计推出房源54套，成交19套，去化率约35%
- ◆ **加推面积：**高层——89㎡三室两厅一卫；
- ◆ **价格情况：**均价9200元/㎡（毛坯）
- ◆ **优惠政策：**专属8折优惠；
- ◆ **首付分期：**无；
- ◆ **分销政策：**贝壳、58，点位4%
- ◆ **平推分析：**
 - 1) 央企背景，目前为现房销售，价格优势明显；
 - 2) 项目处于中原区西四环外，中原新区板块，3公里内生活配套相对匮乏，生活氛围欠缺。
 - 3) 本次平推无蓄客。

楼栋	梯户比	楼层	户型排列	面积(m²)	户型	推出套数	去化套数	去化率
6#	2T4	27F	130+89+89+130	89	三室两厅一卫	54	19	35%
合计						54	19	35%

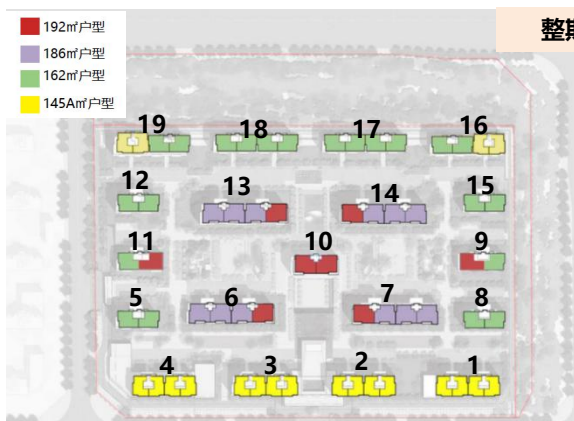


1号院6# (1D27F2T4)



电建金桥华曦府——基本信息

电建金桥华曦府——北龙湖北板块，地块总占地91.44亩，由电建 & 金桥合作开发；住宅体量约15万 m^2 ，容积率2.49，规划主力12-16F小高层，面积145-192 m^2 ，整盘精装限价36000元/ m^2 ，预计23年6月首开



位置	郑东新区-龙湖北板块-龙湖外环北路南、龙源西三街西		
占地面积	91.44亩	容积率	2.49
总建筑面积	15.2万 m^2 (住宅14.90万 m^2)	开发商	河南东龙控股集团有限公司 (电建&金桥)
绿化率	35%	车位	1249个 (1:1.35)
物业公司	金威物业	装修情况	精装
户数	928户		
物业类型	规划为 18栋12-16F小高层+1栋9F洋房，产品主力145-192 m^2 四室		
核心卖点输出	国央企+北龙湖北资源配套+小高层改善产品		
当前阶段	展厅在龙湖里，预计23年6月入市首开		



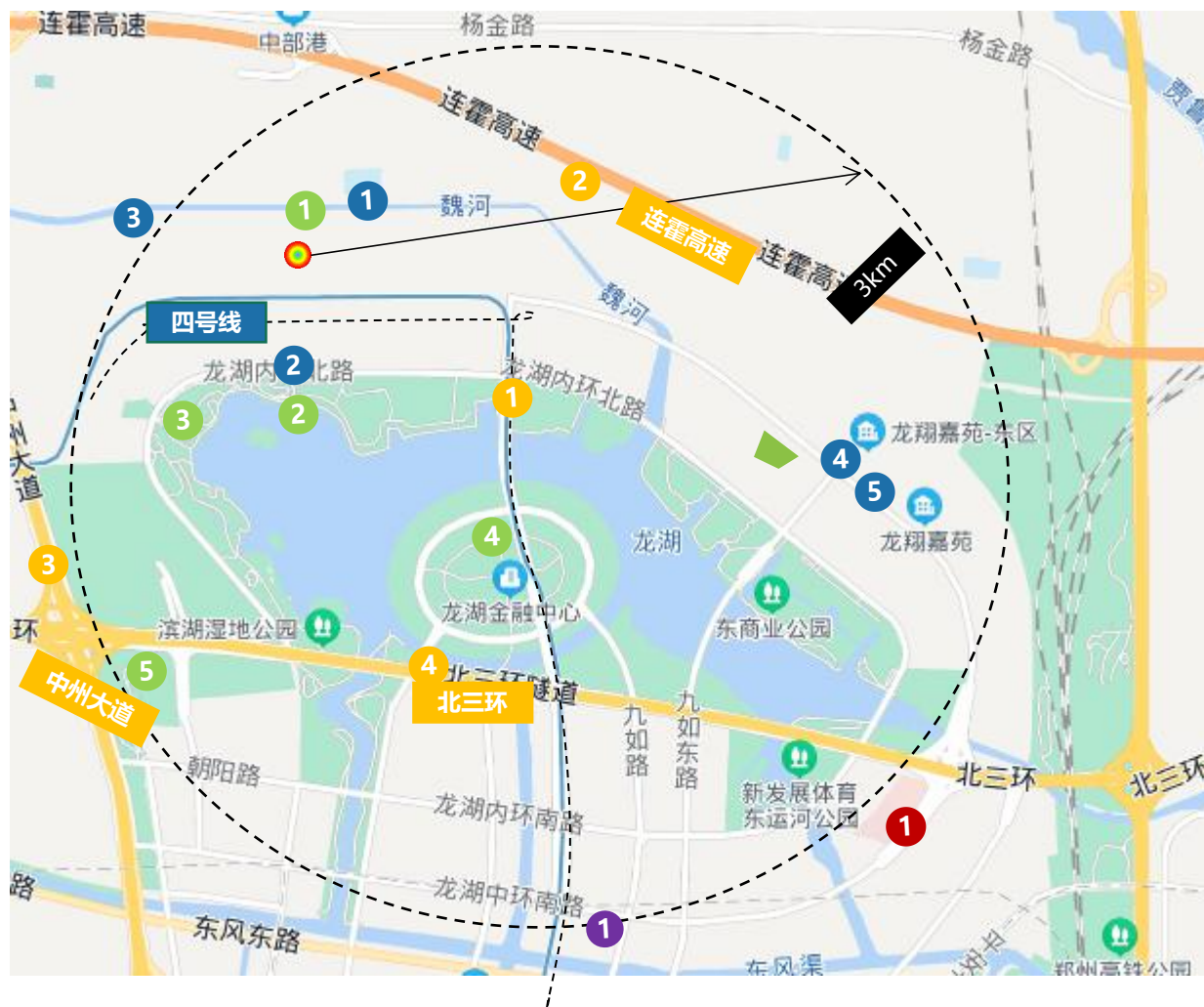
地块总面积91.44亩，建面15.24万m²，其中住宅建面14.9万方，容积率2.49；于2022年9月，由河南东龙控股集团有限公司以底价14133元/m²的楼面价摘得，目前为电建&金桥合作开发



宗地编号	面积 (m ²)	计容建面 (万m ²)	位置	用途	容积率	起始价 (万元)	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政东出〔2022〕5号(网)	60962.66 (91.44亩)	15.24	龙湖区域龙湖外环北路南、龙源西三街西	城镇住宅(地下交通服务场站用地)	> 1.0, < 2.5	215400	215400	2356	14133	0%	河南东龙控股集团有限公司 (电建&金桥)	招拍挂	2022/9/21

电建金桥华曦府——配套资源

项目处于北龙湖北岸核心区域，周边地铁4号线1公里内、连霍快速/中州大道/北三环等道路通达；北临魏河，南有北龙湖湿地公园等景观，周边环境优越，整体居住环境舒适；配套中清华附中等教育资源优越，医疗、商业配套尚缺



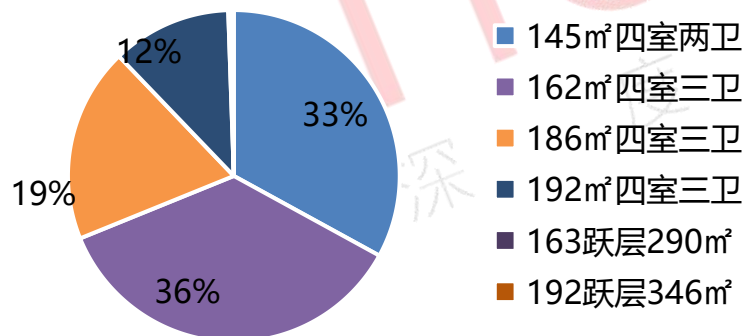
类别	序号	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	1	地铁4号线清华附中/龙湖中环北站	已开通	0.5/0.6
	2	连霍快速	已开通	1.2
	3	中州大道	已开通	2.4
	4	北三环	已开通	2.7
教育	1	郑东新区南塘中学	已招生	0.2
	2	清华附中	已招生	0.5
	3	龙源小学	已招生	0.8
	4	郑东新区龙翼第一小学	已招生	3.7
	5	郑东新区龙翼中学	已招生	3.9
医疗	1	郑州大学第一附属医院郑东院区	已运营	5.2
休闲	1	魏河	已运营	0.1
	2	北龙湖	已运营	1.0
	3	龙湖湿地公园	已运营	1.3
	4	龙湖公园	已运营	2.5
	5	郑州国家森林公园	已运营	3.3
商业	1	龙湖里	已运营	4.8

电建金桥华曦府——户型配比

住宅规划18栋12-16F小高层+1栋9F洋房，共928套。面积涵盖145-192m²（个别290/346m²底跃），主力为145/162m²四室，分别占比33/36%、其次为186m²占比19%，整体定位高端改善。预计2023年6月首推，精装限价36000元/m²

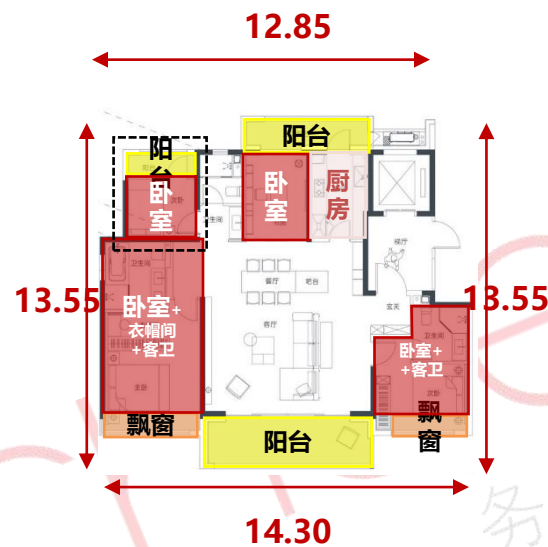


户型配比



物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积（m²）	户型	规划套数	占比
小高层	1/2/3#	2	2T2	16F	145+145+145+145	145	四室两厅两卫	192	21%
	4#	2	2T2	16/12F	145+145+145+145	145	四室两厅两卫	50	5%
	5/8/12/15#	1	2T2	16F	162+162	162	四室两厅三卫	128	14%
	6/13#	2	2T2	6#14F、13#16F	186+186+186+192	186	四室两厅三卫	88	9%
						192	四室两厅三卫	28	3%
						346	/	1	0%
	7/14#	2	2T2	7#14F、14#16F	192+186+186+186	186	四室两厅三卫	88	9%
						192	四室两厅三卫	28	3%
						346	/	1	0%
	9#	1	2T2	13F	192+162	162	四室两厅三卫	13	1%
						192	四室两厅三卫	13	1%
	10#	1	2T2	16F	192+192	192	四室两厅三卫	30	3%
	11#	1	2T2	9F	162+192	162	四室两厅三卫	9	1%
						192	四室两厅三卫	9	1%
	16#	2	2T2	16F	162+162+145+145	145	四室两厅两卫	32	3%
						162	四室两厅三卫	32	3%
	17/18#	2	2T2	16F	162+162+145+145	162	四室两厅三卫	122	13%
						290	/	1	0%
	19#	2	2T2	16F	145+145+162+162	145	四室两厅两卫	32	3%
						162	四室两厅三卫	30	3%
						290	/	1	0%
合计								928	100%

电建金桥华曦府——户型分析

145^{m²} 四室两厅两卫162^{m²} 四室两厅三卫186^{m²} 四室两厅三卫192^{m²} 四室两厅三卫

可改造空间 阳台半赠送、飘窗面积全赠送可改造

物业	面积 (m ²)	边/中间 套	房型	通透/半通透/ 不透透	得房率	梯户比	南向开 间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总 面宽	总进深	卫生间是否 干湿分离	阳台 个数	阳台类型
洋房	145	边/中	四室两卫	通透	/	2T2	3	/	/	/	/	/	/	/	是	3	南北阳台
	162	边/中	四室三卫	通透		2T2	3	/	/	/	/	/	/	/	是	3	南北阳台
	186	边	四室三卫	通透		2T2	3	/	/	/	/	/	/	/	是	3	南北阳台、 南向宽7.2m
	192	边	四室三卫	通透		2T2	3+1	/	/	/	/	/	/	/	是	2	北阳台+南向 拐角阳台

电建金桥华曦府——楼栋平层图

楼体限高50米，单层层高3.05m(首层3.3m)，楼间距25-38m；产品9F洋房/12-16F小高层、1/2D、全2T2设计，面积145-192㎡四室，3套290㎡底跃分布于12/18/19#、2套346㎡的底跃分布于13/14#；10#为楼王，首层架空

1/2/3/4# (2D2T2)



145㎡四室两卫+ 145㎡四室两卫+ 145㎡四室两卫+145㎡四室两卫

5/8/12/15# (2D2T2)



162㎡四室三卫+162㎡四室三卫

楼王10# (2D2T2)



192㎡四室三卫+192㎡四室三卫

6/7/13/14# (2D2T2)



186㎡四室三卫+186㎡四室三卫+186㎡四室三卫+192㎡四室三卫

7/14#为192+186+186+186，户型相同

16/17/18/19# (2D2T2)



162㎡四室三卫+162㎡四室三卫+145㎡四室两卫+ 145㎡四室两卫

19#为145+145+162+162，户型相同

电建金桥华曦府——核心竞品销售情况

核心竞品华润瑞府小高层在售，近三月备案均价29180元/m²；周边竞品保利璞悦/璞岸、中海云著湖居、绿城湖畔云庐均为洋房产品，在售洋房近三月均价32525-41792元/m²；**本案产品小高层为主（待售，精装限价36000元/m²），面积在145/162/186/192m²及个别260/346m²底跃，整体定位改善**



项目名称	占地(亩)	可售住宅体量(万m ²)	容积率	产品类型	主力产品	23年1-3月均备案流速(套)	23年1-3月备案均价(元/m ²)	整盘待售量(万m ²)
电建金桥华曦府(精装)	91	15	2.5	小高层/1栋洋房	145-192m ²	待售	待售	15
华润瑞府(精装)	85	14.52	2.49	小高	129-219m ²	58	29180	8
保利璞悦(精装)	56	6.2	1.69	洋房	159-255m ²	20	41792	6
保利璞岸(精装)	73	7.82	1.69	洋房	160-260m ²	24	42312	2
中海云著湖居(精装)	119	13.12	1.69	洋房	143-185m ²	22	34888	11
绿城湖畔云庐(精装)	84	9.16	1.69	洋房	149-249m ²	2	32525	3
万科拾谧森语(精装)	70	7.91	1.69	洋房	199-247m ² , 3套定制370m ²	28	41597	售罄

库存来源：泰辰监控技术中心，23年1季度末；量价来源：备案数据

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>

