

郑州房地产市场周报

【2023年第21期】

(5月22日-5月28日)

目录

contents

01

行业资讯

02

楼市表现

03

新盘案例

核心内容摘要

政策速览

- ①5月LPR连续9个月维持不变；
- ②浙江东阳/南宁多孩家庭住房公积金额度上浮；
- ③重庆璧山举行购房补活动涉及六项购房补贴；南昌举办房展会，提供购房补贴；
- ④合肥三批次4宗地揽金55.6亿元，吸引近30家房企积极参与；
- ⑤许昌契税补贴/信阳公积金额度上调。

01

楼市速递

- ①本周10个项目取得预售前公示，共1799套房源，建面19.81万m²；
- ②节后市场下行，叠加本周不利天气影响，市区和郊区成交量均下降，其中市区环比-20%，郊区环比-20%；
- ③本周开盘及加推项目共两个，共推出房源236套，整体去化率31%，其中：
 - 国投昆仑朗境开盘去化率23%；
 - 招商时代天宸加推去化率51%。

02

周度总结

利率及融资环境持续维持宽松，城市调控依然以住房公积金及购房补贴为主要调控手段，个别城市土拍热度恢复；

节后市场持续回调，叠加天气影响，市场整体延续下行态势，市区两个项目开盘加推，整体推盘热度较低。

1.1 行业资讯 | 全国：LPR连续九个月维持不变

1、央行：5月LPR维持不变,最新5年期以上LPR维持4.3% (2023.05.22)



- 5月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年5月22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%，均与上月持平。
- 自去年8月以来，国内LPR报价已连续9个月保持不变。

2、人社部、财政部：明确2022年底前已退休人员基本养老金提高3.8% (2023.05.22)



- 人社部、财政部22日发布《关于2023年调整退休人员基本养老金的通知》，明确从2023年1月1日起，为2022年底前已按规定办理退休手续、并按月领取基本养老金的企业和机关事业单位退休人员提高基本养老金水平，总体调整水平为2022年退休人员月人均基本养老金的3.8%。

3、商务部：1-4月份对外非金融类直接投资同比增长26.6% (2023.05.22)



- 2023年1-4月全国对外非金融类直接投资2892.9亿元人民币，同比增26.6%；其中在一带一路沿线国家非金融类直接投资514.9亿元人民币，同比增9.0%，占同期总额的17.8%。

4、央行：4月份金融市场债券数据发布 (2023.05.23)



- 5月23日，央行发布4月金融市场情况：
 - ①债券市场共发行6.2万亿元，其中国债发行7518.5亿元，地方政府债券发行6728.5亿元，金融债券发行1.01万亿元。
 - ②债券市场托管余额为148.7万亿元，其中国债托管余额25.7万亿元，地方政府债券托管余额36.8万亿元，金融债券托管余额35.7万亿元。

1、惠州惠阳：严禁商品房交易环节出现首付贷及零首付（2023.05.22）



- 5月22日，惠阳区住房和城乡建设局近日印发《关于整顿房地产市场、严厉查处违规销售行为的通知》。
- 通知内容包括，**严禁开发企业、中介机构在商品房交易环节出现首付贷、返首付、零首付、中介机构营销返首付、发布虚假违法房地产广告、捏造散布不实信息等违规销售行为。**
- 同时，严格执行注销制度，对中介机构(中介人员)发布不实等违法违规销售信息的、协助房地产开发企业违规销售的，惠阳区住建局将注销其房地产经纪机构备案证书。

2、浙江东阳：二孩及以上家庭住房公积金贷款最高额度上浮20%（2023.05.22）



- 5月22日，浙江东阳对二孩及以上家庭住房公积金的提取和贷款进行了调整。
- 调整后，二孩及以上家庭购买自住住房申请住房公积金贷款的，在规定的可贷比例和个人公积金账户余额倍数以内，**最高贷款额度可以上浮20%**。申请第一套住房进行公积金贷款，**调整之后的政策二孩家庭最高贷款额度由80万元调整为96万元**，各自公积金缴存账户余额由20000元变为24000元；购买二套住房最高的贷款额度由50万元调整为60万元，各自公积金缴存账户余额需要留有15000元

3、南京：多子女家庭住房公积金贷款额上浮20%，二套贷款取消首套房总面积上限（2023.05.25）



- 5月25日，江苏省南京住房公积金管理中心发布《关于调整部分住房公积金政策的通知》。
- 多子女家庭（有两个及以上未成年子女），首次使用住房公积金贷款购买首套住房最高可贷额度，在普通家庭贷款**最高限额基础上上浮20%**，即多子女家庭**最高可贷额度为60万元/人、120万元/户**。对于无房的多子女家庭，每月提取住房公积金支付房租的限额提高20%。
- 多子女家庭住房公积金购房贷款、租房提取支持政策，与南京高层次人才住房公积金支持政策不叠加使用。

4、上海住建委：鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款（2023.05.23）



- 5月23日，市住建委等部门印发《上海市发展公共租赁住房的实施意见》探索创新公共租赁住房的投融资机制。提出：**鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款**；支持符合条件的企业通过发行中长期债券等方式筹集资金；探索运用保险资金、信托资金和房地产信托投资基金，拓展公共租赁住房融资渠道。

5、重庆璧山：举行购房优惠活动（2023.05.24）



- 5月24日，重庆璧山住建委发起外省购房优惠活动，**非渝籍购买璧山优质地产项目可以享受六项补贴政策**：
 - ①契税100%减免；②购房补贴：400元/平方米，最高5万元/套；③首套房享受本地居民贷款政策（最低首付20%）等专属优惠政策；④购房人及直系亲属户籍、子女教育医疗等享受本地居民同等权利；⑤购房人及直系亲属在渝就业，符合用人单位招聘条件，由区就业和人才中心推荐就业；⑥一次性购买5套及以上，在享受1-5条优惠基础上，还可享受3%购房款优惠。

6、天津：公积金贷款执行认房不认贷（2023.05.25）



- 5月25日，天津市住房公积金管理中心确认，从5月25日起，天津市住房公积金贷款审核标准将有所调整。具体如下：
 - ①公积金首次贷款结清后，名下无天津房产，**二次使用公积金贷款，可按首套算（此前算二套）**；
 - ②贷过两次公积金结清不可再用；
 - ③贷过一次还清，但家庭有一套房，再贷算二套。

7、南昌：举办房展会，发放购房补贴（2023.05.25）



- 5月25日，“南昌VR云房展”平台上线新闻发布会通知，将在5月26日-28日举办“红五月”房展会。
- 会期间，**全市各县区提供了形式多样的购房补贴**，如高新区提供最高每平方米800元的购房补贴以及实际缴纳契税的50%额度补贴；经开区对购买新建商品住宅给予每套发放最高6000元现金和非住宅（不含二手房）最高5000元购房现金，同时还有按实际缴纳契税的50%额度补贴；湾里管理局对购房人予以最高3万元封顶的购房现金补贴，对符合条件的人才购房给予最高2万元封顶购房现金补贴。

1.3 行业资讯——房企：阳光城等数个A股房企拉响退市警报

1、雅居乐集团：获得52.57亿港元及4719.13万美元的定期贷款融资（2023.05.22）



- 5月22日晚间，雅居乐集团（03383.HK）发布公告称，公司获得由52.57亿港元及4719.13万美元两部分组成的定期贷款融资，期限为19个月。
- 公告显示，2023年5月22日，雅居乐(作为借款人)与多家金融机构(作为原有贷款人)签订由香港上海汇丰银行有限公司协调的融资协议，据此，雅居乐获得由金额分别为52.57亿港元及4719.13万美元两部分组成的定期贷款融资，期限为19个月。

2、中交地产：拟发行50亿元中期票据（2023.05.22）



- 5月22日，中交地产（000736）发布中交地产股份有限公司2023年度第三期中期票据募集说明书。公告称，公司本次中期票据注册规模50.00亿元，拟全部用于项目建设。其中包括天津、昆明、重庆、南京4个城市的项目。

3、阳光城：股票连续6个交易日股价低于1元，多家A股房企拉响退市警报（2023.05.22）



- 5月22日，阳光城集团股份有限公司（000671.SZ）发布股票交易异常波动及严重异常波动的公告。
- 公告显示，阳光城集团股份有限公司股票“ST阳光城”于2023年5月18日、5月19日及5月22日连续3个交易日收盘价格跌幅偏离值累计超过12%，根据《深圳证券交易所交易规则》的相关规定，属于股票交易价格异常波动的情形。
- 和阳光城一样拉响“退市警报”的房企还有ST泰禾、ST美置、ST粤泰、*ST宋都、*ST海投等多家房企，目前其股票价格均低于1元。

4、金科地产：控股股东金科控股旗下重庆财聚投资公司增持1162万股（2023.05.25）



- 5月24日，金科股份（000656.SZ）披露关于公司控股股东增持公司股份的进展公告。
- 公告称，控股子公司重庆财聚投资有限公司通过集中竞价交易方式增持公司股份约1162万股，占公司总股本的0.22%，成交金额约1000万元，成交均价0.86元/股；此前财聚投资未持有公司股份。

1.4 行业资讯——土地：西安高新区土地推介会60余家房企参加

1、杭州：第四批集中宅地出让，9宗地完成出让，揽收金额138亿元（2023.05.22）



- 5月23日，杭州今年第4场集中供应的9宗宅地，以6宗封顶、2宗溢价、1宗底价成交收官，揽金约138亿元，成交楼面均价18032元/㎡，平均溢价率9.43%。
- 9宗涉宅用地分别位于西湖区（1宗）、萧山区（2宗）、临平区（2宗）、上城区（1宗）、滨江区（1宗）、余杭区（1宗）、富阳区（1宗）。地块总出让面积46.36万㎡，总建筑面积76.6万㎡，总起价126.2亿元，依然采取“限房价、限地价+摇号”的出让方式，上限溢价率12%。拿地企业中，滨江竞得上城区、西湖区、临平区、滨江区4宗地块，总拿地金额84.3亿元。

2、西安：高新区推介高新CID等板块30宗地，60余家房企参会（2023.05.22）



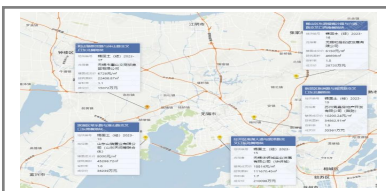
- 5月22日，西安高新区举办土地推介会，推出高新CID、软件新城、高新国际社区、草堂等板块30宗地。其中，高新CID地块数量最多，有15宗地块，其余的软件新城、高新国际社区、草堂等共有大约15宗地。陕建、天地源、招商蛇口、金茂、龙湖、首创城发、中海、金地、越秀、华发、凯德、新希望、碧桂园、中天西北、中天美好、西安新联发、四川邦泰、泰发祥、中建壹品、旭辉、绿城、保利、中铁建、曲江曲建、中建东孚、嘉楷（香榭系）等60余家房企参与了本次会议。

3、无锡：第三批预告公告3宗地，总面积合计约249亩（2023.05.22）

地块编号	地块名称	土地用途	出让面积(亩)	出让年限	出让方式	备注
WQ2023052201	太湖新城	住宅	120	70	公开出让	
WQ2023052202	太湖新城	住宅	100	70	公开出让	
WQ2023052203	太湖新城	住宅	29	70	公开出让	

- 5月22日，江苏无锡发布第三批预告公告地块，共3宗，其中滨湖区（1宗）、经开区（2宗），总面积合计249.3亩，其中2宗住宅用地，1宗为商住混合用地。

4、无锡：5宗地块收金约33亿元，华侨城、路劲落子（2023.05.23）



- 5月23日，无锡第二批集中供地开拍。据中指研究院统计，此次无锡出让5宗涉宅用地，土地面积合计16.67万㎡，最终5宗地块均以底价成交，总成交价32.57亿元，成交楼面均价12251元/㎡。
- 华侨城21亿落子经开区，路劲补仓，斩获梅村1宗宅地，山东天问、和居投资、惠山文商旅分别竞得3宗纯低密宅地。

1.4 行业资讯——土地：合肥三批次4宗地揽金55.6亿元，房企参拍积极

Icheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

5、合肥：第三批次宅地出让揽金约55.6亿元：3宗封顶、1宗溢价成交（2023.05.25）



- 5月25日，安徽省合肥市的第三批次居住用地集中供应。此次合肥共挂牌4宗宅地，包河区、蜀山区、瑶海区、庐阳区各1宗，总用地面积357.3亩，总建筑面积约47.6万平方米，总起价48.7亿元。最终3宗封顶进入竞品质阶段，1宗溢价成交，**总成交价约55.6亿元**。
- 此次土拍共吸引了近30家房企报名参拍。其中招商、华润、保利、中海、伟星、中铁建、安徽邦泰各意向3宗地块；龙湖、联发、安徽建工、中煤等各意向2宗地块。

6、苏州：12宗地挂牌，起始总价115.3亿元（2023.05.25）



- 5月25日，江苏省苏州市自然资源和规划局公告将以挂牌方式出让12宗涉宅地块的国有土地使用权，土地总面积约42.256万平方米，起始总价115.31亿元。从分布看，吴江区1宗、姑苏区2宗、工业园区2宗、吴中区1宗，相城区为此次供应主力，共计6宗。在最高限价内，按照价高者得原则确定竞得人。

7、东莞：挂牌出让3宗涉宅地块，起始价26.7亿元（2023.05.25）



- 5月25日，广东省东莞市发布3宗涉宅土地使用权出让公告。3宗地块皆为城镇住宅、商服用地，总计53469.74平方米，起始总价266678万元，将于6月底出让。
- 在竞价过程中，若竞买申请人的最高报价不超过（即小于等于）最高限制地价时，按照价高者得原则确定竞得入选人及成交地价款；当报价达到最高限制地价时，仍有两个或两个以上竞买人要求竞买的，交易系统暂停报价，转为通过网上终次报价方式确定竞得入选人。在终次报价区间内，以终次报价中最接近所有终次报价平均价的原则确定竞得入选人，其所报的终次价格为成交价。

8、长沙：挂牌出让2宗涉宅地块，起始价30亿元（2023.05.26）



- 5月26日，长沙挂牌公示两宗限价地块的宗地，分别位于岳麓区洋湖板块和雨花区红星洞井板块，总起拍价302504万元，挂牌日期为6月26日。

1.5 行业资讯——河南：许昌契税补贴调整、信阳住房公积金上调

1、许昌：契税补贴调整 (2023.05.22)



- 5月23日，许昌市多部门联合发布最新通告，进行契税补贴调整。

主要内容：①3月27日至6月30日（含）缴纳商品房（含二手房）契税的购房者，按照缴纳契税总额的30%给予补贴。其中：4月26日至本通告发布之日已缴纳契税的也按照缴纳契税总额的30%给予补贴；②7月1日至9月30日缴纳商品房（含二手房）契税的购房者，按照缴纳契税总额的20%给予补贴；③10月1日至12月31日缴纳商品房（含二手房）契税的购房者，按照缴纳契税总额的10%给予补贴。

2、信阳：羊山新区2023年首批消费券发放 (2023.05.23)



- 5月23日，信阳市组织羊山新区2023年首批消费券发放活动。
- 总发放资金为310万元，其中新区财政资金300万元，邮储银行信阳市分行匹配资金10万元。包含汽车消费券80万元，商超、家居建材消费券分别110万元和50万元、青年文旅街区专享烧烤、小吃等美食券70万元。

3、信阳：住房公积金2023年提取额度可在原有提取额度上增加5000元 (2023.05.24)



- 5月24日，河南省信阳市对《信阳市住房公积金管理中心关于调整住房公积金相关政策的通知》（征求意见稿）公开征求意见。
- 《征求意见稿》显示，①在信阳购买、建造、翻建、大修自住住房及城镇老旧小区改造加装电梯的，可凭两年内的相关资料一次性提取本人及配偶、父母、子女的住房公积金；②房产多子女家庭因租赁自住住房提取住房公积金的，2023年提取额度可在原有提取额度上增加5000元。即市区每个家庭提取额度不超过27000元，各县不超过24000元。

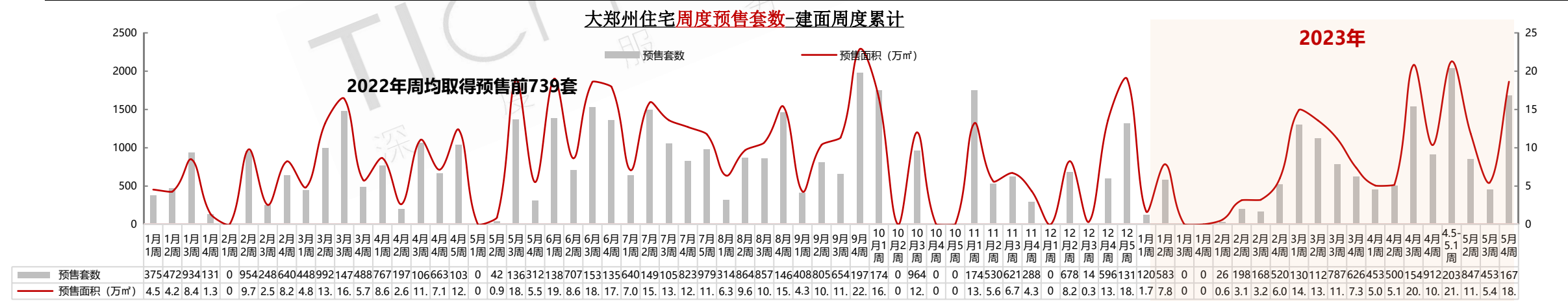
2.1楼市表现——预售：本周10个项目集中取证，其中市区6个/郊区4个

Ticheer 泰辰顾问

深度服务共同成长

本周共计10个住宅项目预售前公示，合计住宅1799套，建面19.81万㎡

类型	公示时间/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㎡)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2023.5.22/2022.6.22	龙湖熙上	管城区/金岱板块	净地	6#/7#	272	3.14	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	待售
	2023.5.23/2022.9.21	中建元熙府	经开区/滨河国际新城板块	净地	4/7#	142	1.98	小高层109-168㎡	占地129亩，住宅建面21万㎡，容积率2.5，规划20栋17-18F小高层，1579户	待售
	2023.5.23/2020.9.04	美盛教育港湾	金水区/省体中心板块	城改	7#/13#	340	3.73	高层105-220㎡三房-四房	知学苑总建面7.35万㎡，容积率6.0，共规划有11栋高层，1所幼儿园，毛坯交付	待售
	2023.5.24/2020.11.4	万科翠湾中城	惠济区/省体育中心	城改	1#	242	2.59	高层97-128㎡三房、146㎡四房	总建面26.16万㎡，占地93亩，规划16栋30-32F精装高层，1所3层幼儿园及1栋4层商业	待售
	2023.5.24/2021.11.19	郑州洛悦融园	管城区/航海路	净地	3#	72	0.82	高层99/129㎡三室、洋房143㎡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	待售
	2023.5.26/2018.9.13	万科都会天际	二七区/大学南路	城改	9#	126	1.34	高层95/115㎡三房	万科大都会最后一期，占地约118亩，总建面24万㎡，规划10栋21-33F的高层，精装交付	待售
郊区	2023.5.19/2021.3.8	澳海云熙赋	新郑市/新郑板块	净地	1#	64	0.70	洋房125/135/151/152㎡三房，叠拼150㎡四房	建面16万㎡，容积率1.99，规划6栋小高、9栋洋房和6栋叠拼	待售
	2023.5.22/2019.12.04	宜居小乔书苑	新郑市/南龙湖南板块	城改	1#	156	1.52	高层89-108㎡三室	项目占地79亩，容积率2.47，总建面13万㎡，规划7栋20-26F高层和1栋8层洋房，总户数1256户	待售
	2023.5.26/2021.3.15	澳海上坤四季风华	新郑市/南龙湖北板块	净地	19#	121	1.19	小高层68-128㎡两室-三室、133㎡四室	一期规划4栋18层小高层住宅、三栋7-9层洋房（西单元）+18层小高层（东单元），共534户	待售
	2023.5.24/2018.11.29	新城郡望府	荥阳/荥泽东板块	城改	17/18#	264	2.80	高层95/110㎡、洋房125/140㎡	项目总占地600亩，总建面120万㎡，有荥阳吾悦广场30万㎡商业配套加持，目前销售至四期	待售
合计						1799	19.81			

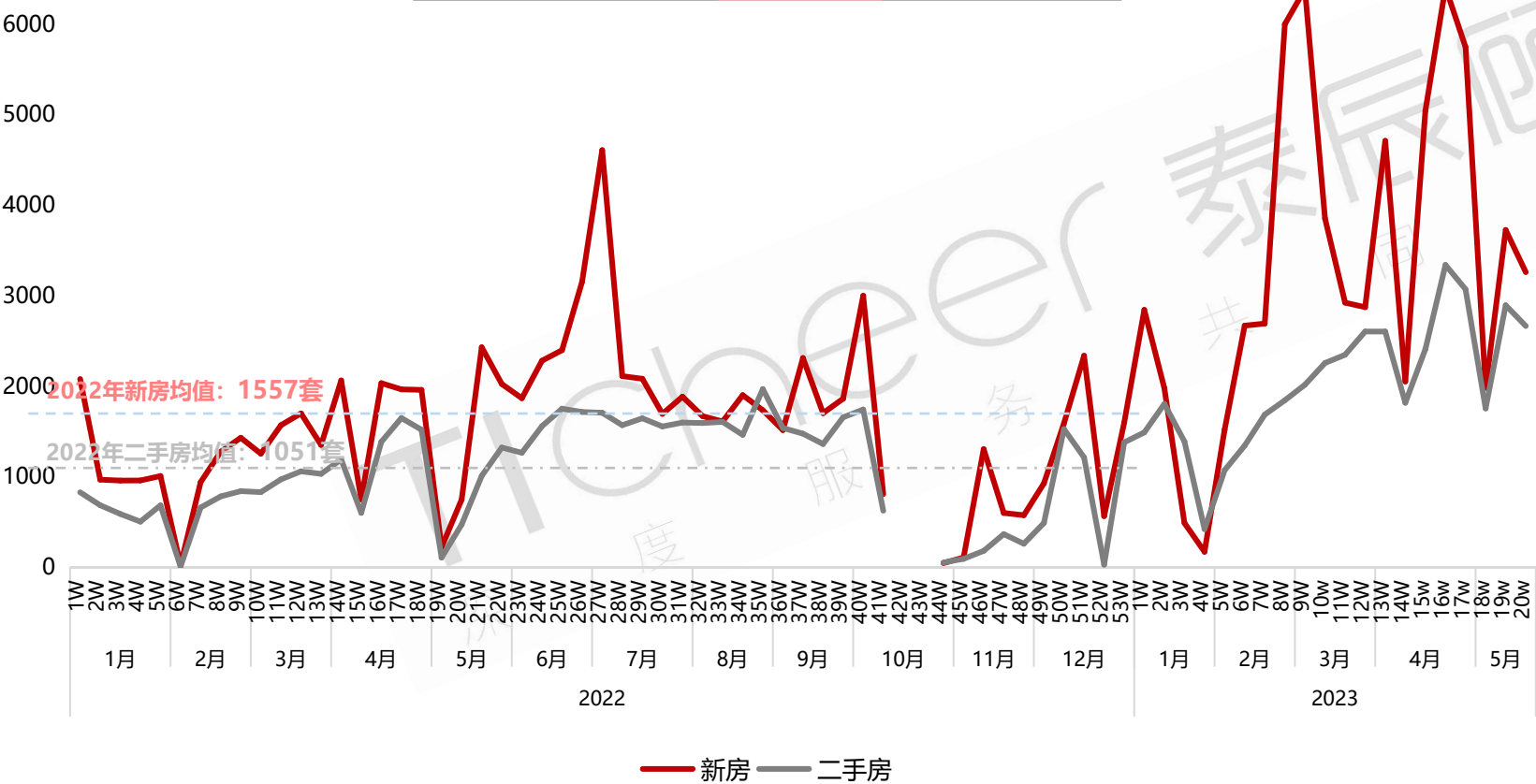


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

2.2楼市表现——网签：本周备案量出现小幅下滑

5月3周新房集中网签3258套房源，同比+337%，环比-13%；
二手房成交2663套房源，同比+568%，环比-8%，节点性销售热潮散去，备案量小幅下滑

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	3258	337%	-13%
23年周均	3364	156%	/

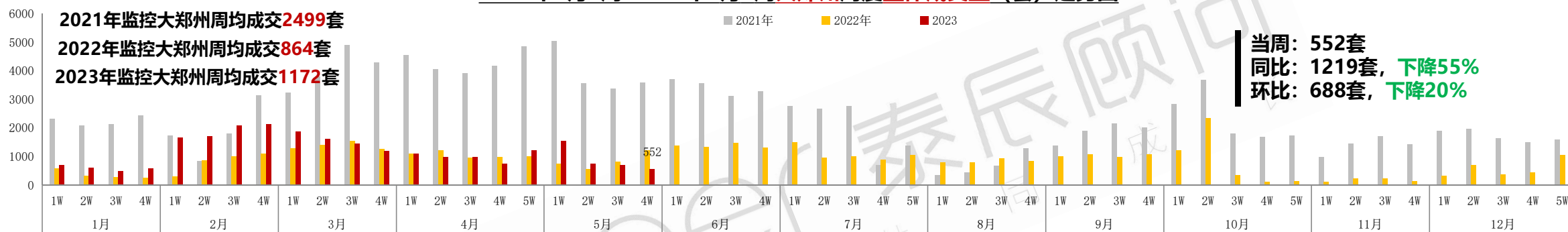
二手房	成交套数	同比	环比
当周	2663	568%	-8%
23年周均	2039	147%	/

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：5.15-5.21，来源：360房产网

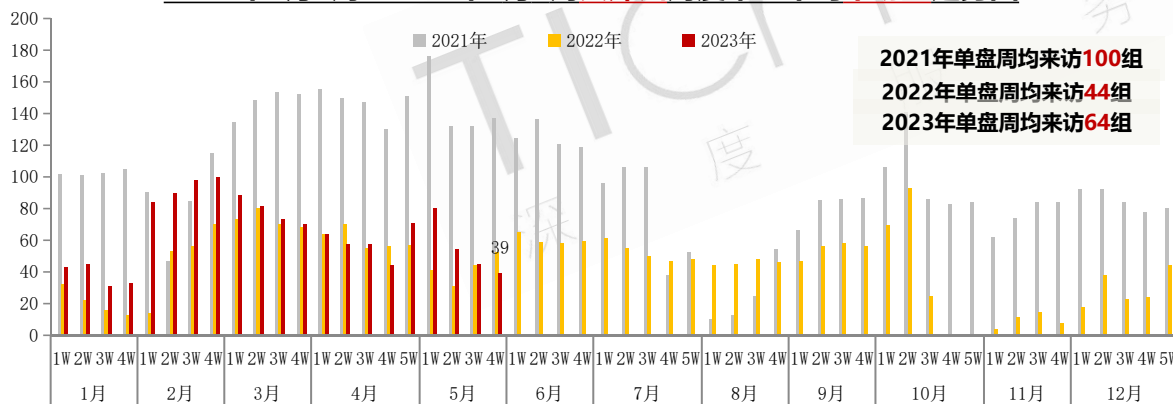
2.3 楼市表现——整体访交：市场延续下行态势，不利天气加重走势

大郑州合计成交**552套**，环比**下降20%**，单盘周均**来访39组**，环比**下降13%**，单盘周均**成交2.3套**，环比**下降23%**；
访交较上周持续下滑，主要原因是节点性营销过后客户量短期不足，客户持续观望节点性政策释放，此外不利天气导致来访及成交下降

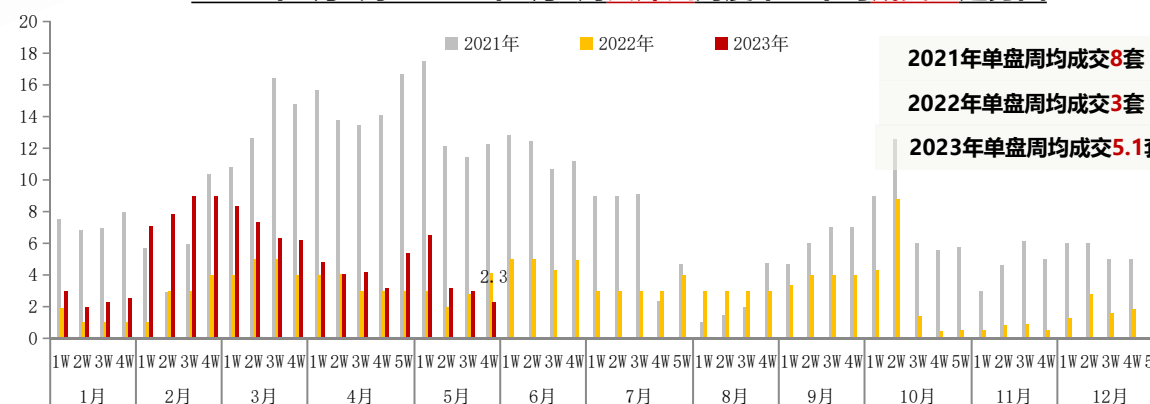
2021年1月1周-2023年5月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年5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5月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



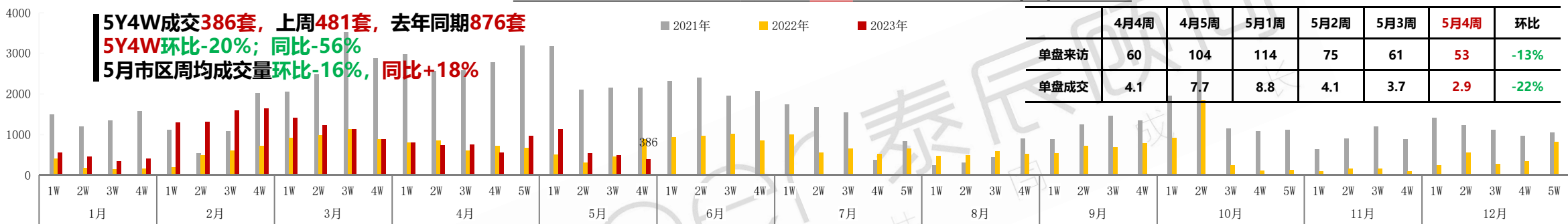
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：5月4周（5.22-5.28）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）

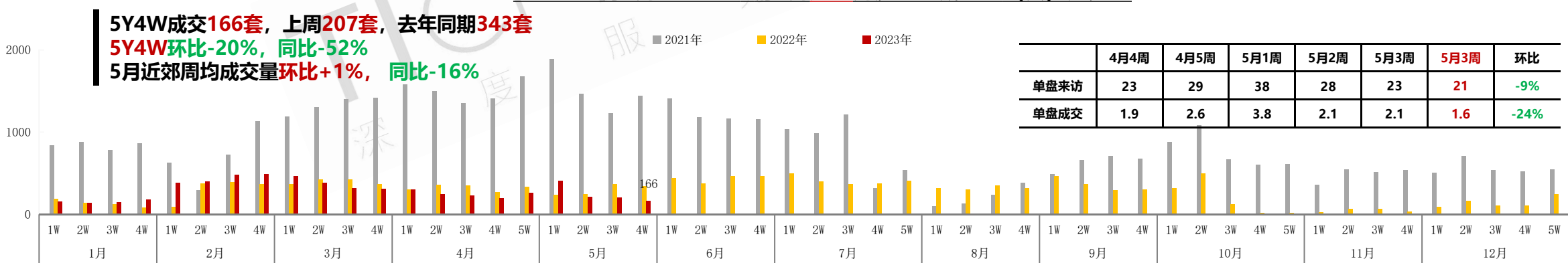
2.3楼市表现——城郊访交：市区及郊区均下降20%

市区总成交386套，环比下降20%；单盘成交2.9套，环比下降22%，近郊总成交166套，环比下降20%；单盘成交1.6套，环比下降24%；节后市场盘整，叠加天气不利影响，客户到访及成交量下降

2021年1月1周-2023年5月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年5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， 5月4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

2.3 楼市表现——项目榜单：TOP15共成交235套，环比上周下降6%

国投昆仑朗境与招商时代天宸本周加推，成交量位居前二，前15名总成交量环比下降6%，门槛值9套较上周增加1套；其次是美盛/万科/华润依然保持较好的销售韧性

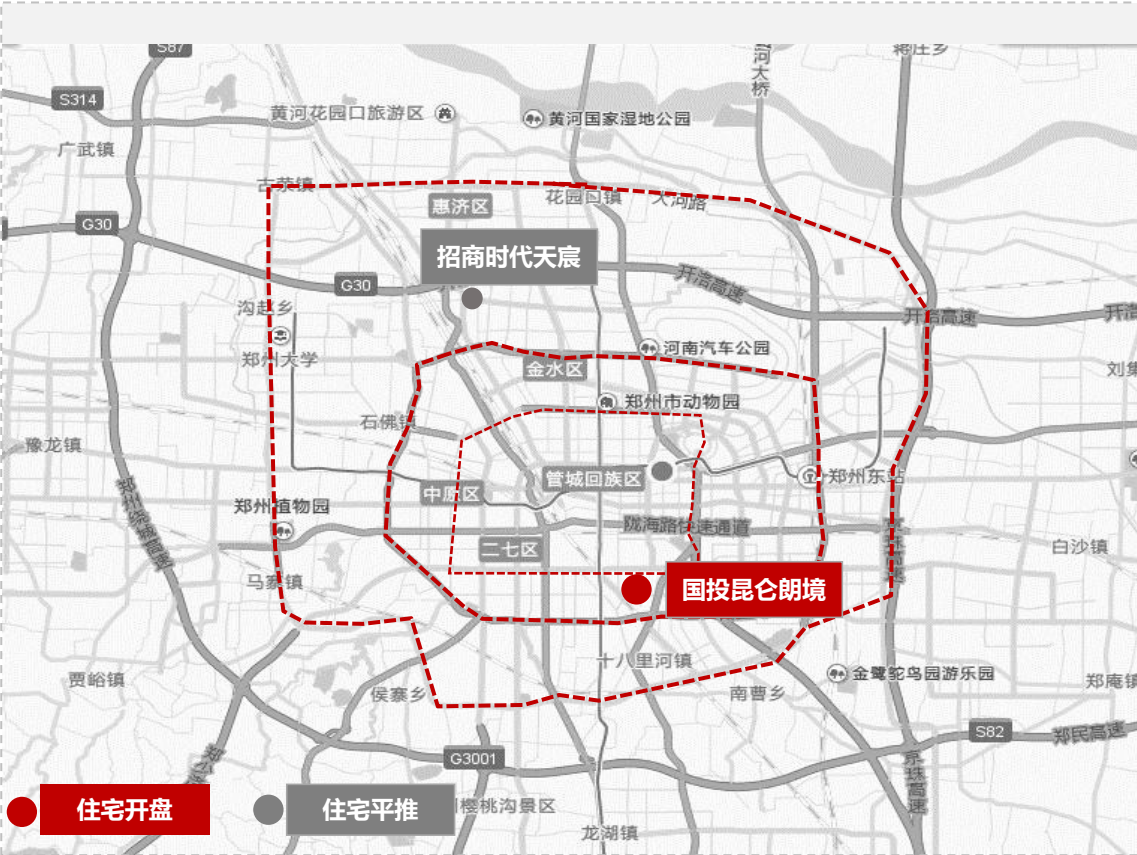
2023年5月4周大郑州项目TOP15成交排名（加推开盘项目标红）

排名	区域	项目	本周成交	售价（元/㎡）	分期	分销
1	管城区	国投昆仑朗境	38	单位团购17000-18500，市场客户17500-19000	无	无
2	惠济区	招商时代锦宸+天宸	35	15500-16000	无	贝壳、58，分销佣金1.5跳2%
3	二七区	万科大都会&都会天际	18	高层精装：大都会10700，都会天际11700	无	贝壳、58、搜创，1.5%
4	金水区	美盛教育港湾	17	二期毛坯17500-20000，中环精装20000-21000	首付5万网签，剩余交房前付清	贝壳、58，2.5%
5	二七区	亚星锦绣山河	15	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
6	中原区	华润琨瑜府	13	三期毛坯高层12800-13800，二期瑜公馆11000-12000	无	分销2.5%，全民1.5%
7	中牟	碧桂园中央公园	13	小高精装8500，洋房精装8500-9000，叠墅毛坯12000-14000	无	无
8	金水区	美盛金水印	12	高层精装22500	首付5万，剩余交房前付清	贝壳、58，2.5%
9	管城区	电建洺悦融园	12	精装高层17000-19000	无	贝壳、58，点位1.3%
10	惠济区	谦祥时光序	12	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
11	高新区	保利和光屿湖	11	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
12	管城区	碧桂园名门时代城	11	六期锦园精装11000-11800；五期精装10500，特价8500	首付15%，剩余3年36个月或者2年24次（有息）	分销，58，1.5%
13	高新区	大正水晶森林	10	高层11700-12300 二期政策：购房补贴10万、加1.5万送10万全屋家装，加3万送负二车位	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
14	管城区	龙湖熙上	9	高层精装13500	无	贝壳、58，佣金点数1.5%
15	经开区	金茂越秀未来府	9	高层毛坯16200-17000 精装18200-18500	无	58，5月份点位为146平2.5%，146平以下1.8%

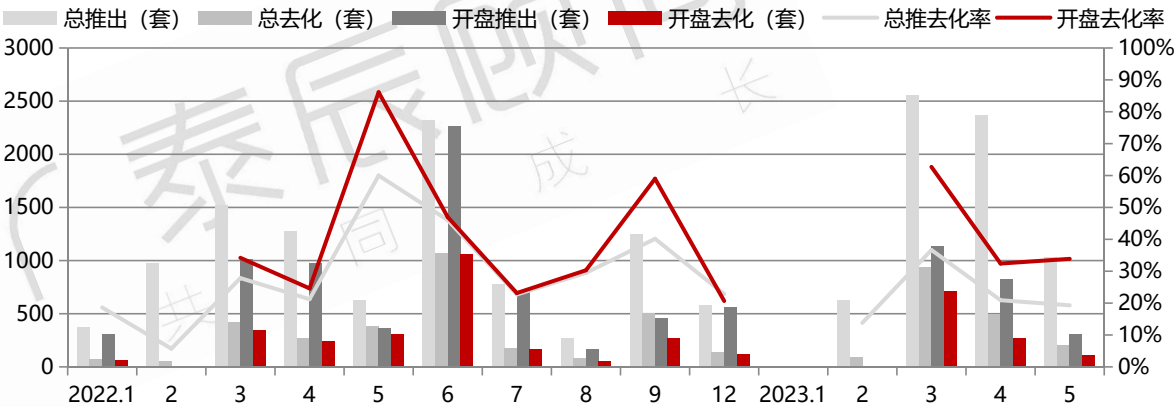
2.4 楼市表现——开盘表现：两盘推售，整体去化率31%

本周共计两个项目推售，其中国投昆仑朗境，占据市中心核心区位，叠加政府平台信用背书优势明显，但无蓄客且政策门槛较高，去化23%表现一般；招商时代天宸平推小户型房源，去化表现较好

大郑州5月4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/m²)	推出套数	销售套数	去化率
开盘	管城区	国投昆仑朗境	精装	17000-18500	168	38	23%
平推	惠济区	招商时代天宸	毛坯	15500-16000	68	35	51%
合计					236	73	31%

2.4国投昆仑朗境/开盘表现： 无蓄客开盘，去化较为一般

项目于2023年5月27日开盘，推出1#168套房源，主要针对单位团购客户，无蓄客、无分销，无首付分期，当天成交约38套，去化率23%，成交价格：单位团购17000-18500元/m²，市场客户17500-19000元/m²



售罄 在售 待售 新推

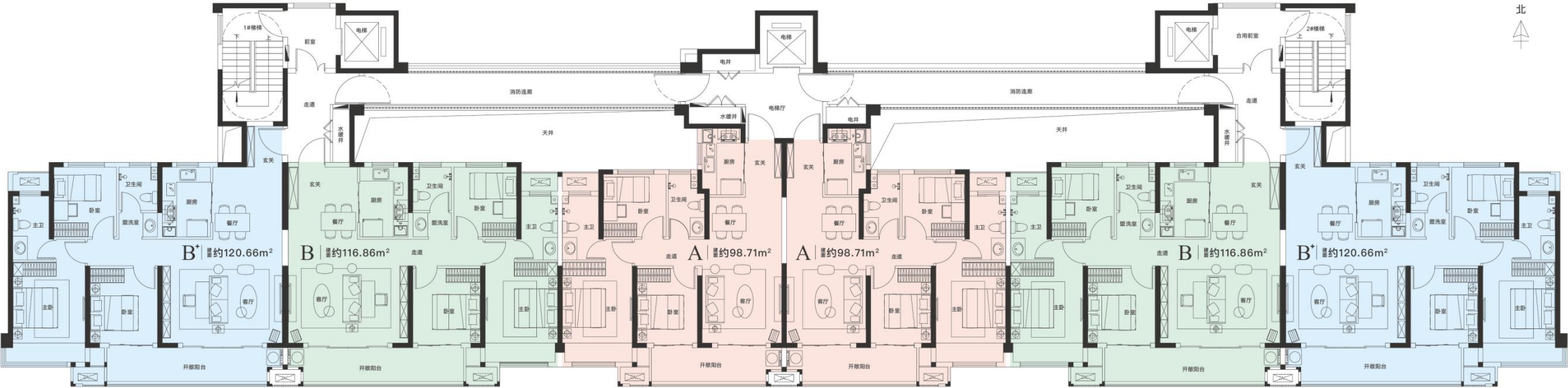
- 开盘分析：**
- 1、项目概况：区位优势明显，位于管城二环边，周边配套齐全居住氛围浓厚，地铁/公交/主干道通达，交通便利度高，东西两侧各规划中小学一所（待建），南侧规划篮球公园（已建成）；
 - 2、政府平台公司，企业实力雄厚，项目保障性较高，目前工程进度已封顶，2025年6月前交付；
 - 3、项目仅两栋楼缺乏居住氛围，性价比较低；此外，项目销售节奏较慢，推售重点针对单位团购，不锁定客户，市场也无蓄客、无分销、无首付分期，推售产品与竞品电建洛悦融园存在部分重叠，叠加周六当天天气问题（下雨），项目开盘表现一般。

所属区域	管城区		所属板块	航海路板块	
项目位置	果园路南、豫豪路东		开发公司	郑州国投置业有限公司	
占地	18.72亩	建面	5.03万㎡ (住宅3.73万㎡, 330户)	容积率	2.99
营售团队	自销		交房时间	2025年6月	
蓄客及到访	无蓄客, 以单位团购为主, 到访55组左右(当天大雨对到访及成交有一定影响)				
成交价格	精装修, 单位团购17000-18500元/㎡, 市场客户约17500-19000元/㎡				
竞品价格	电建洛悦融园精装修高层(99/129㎡三房) 19000元/㎡(部分129㎡直接送车位, 其他加6万送车位) 2024年9月及12月交房				
营销政策	开盘优惠: 针对学校教师、医生等事业单位进行团购, 团购客户较市场客户优惠约500元/㎡ 首付分期: 无首付分期, 首付20%, 利率3.8% 分销: 无				
客户来源	客户以管城区内部及地缘性意向客户为主				
预售情况	2023年4月7日1/2#预售前公示, 共计330套				

2.4国投昆仑朗境/开盘表现：99m²小三房去化较好

分户型看，99m²团购均价约17000元/m²，117m²约18000元/m²，121m²约18500元/m²，99m²小三房相对来说性价比更高，去化偏多

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高：m	户型排列	户型	面积（m²）	团购价格（元/m²）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	3T6	28F	2.95	121+117+99+99+117+121	三室两厅两卫	99	17000	56	38	23%
								三室两厅两卫	117	18000	56		
								三室两厅两卫	121	18500	56		
								合计（市场客户价格比团购价格贵500元/m²）			168	38	23%



121m²三房两厅两卫

117m²三房两厅两卫

99m²三房两厅两卫

99m²三房两厅两卫

117m²三房两厅两卫

121m²三房两厅两卫

2.4招商时代天宸——平推表现：平推95m²小户型，去化较好

平推2#95平小户型，去化35套，成交均价毛坯15500-16000元/m²，去化表现较好

- ◆ **去化情况**：5月26日加推高层2#（1D34F3T6）部分房源；**共计68套，去化35套，去化率51%**；
- ◆ **加推面积**：高层——95m²三室两厅1.5卫；
- ◆ **价格情况**：**15500-16000元/m²（毛坯）**
- ◆ **优惠政策**：合计最高优惠6%
- ◆ **首付分期**：无；
- ◆ **分销政策**：贝壳、58，分销佣金1.5跳2%
- ◆ **平推分析**：

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；

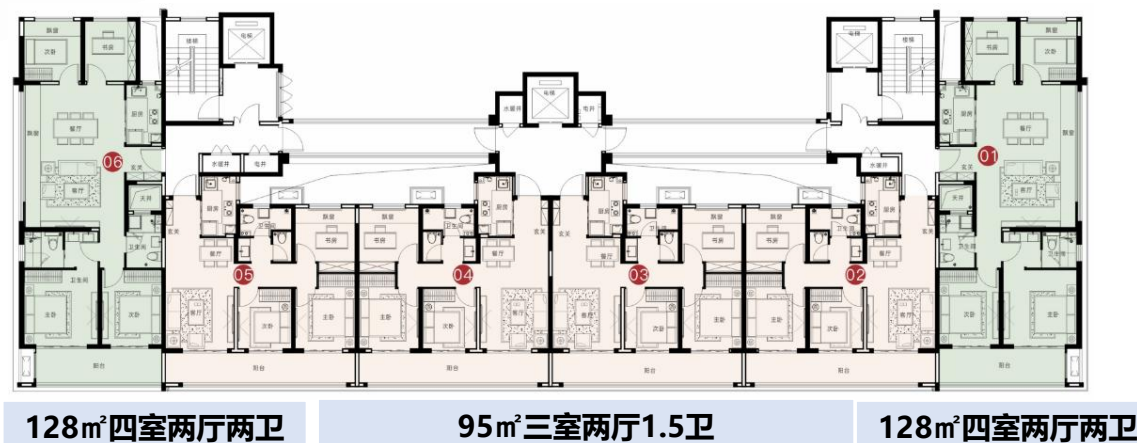
2) 产品设计优：95m²延续一期1.5卫及9.1米甲板阳台，赠送率高，居住舒适性高；

3) 直接竞品万科翠湾中城翠澜园位置不及本案，价格相当，竞争力不足；

4) 央企招商保交付，房企实力强，客户信任度高；



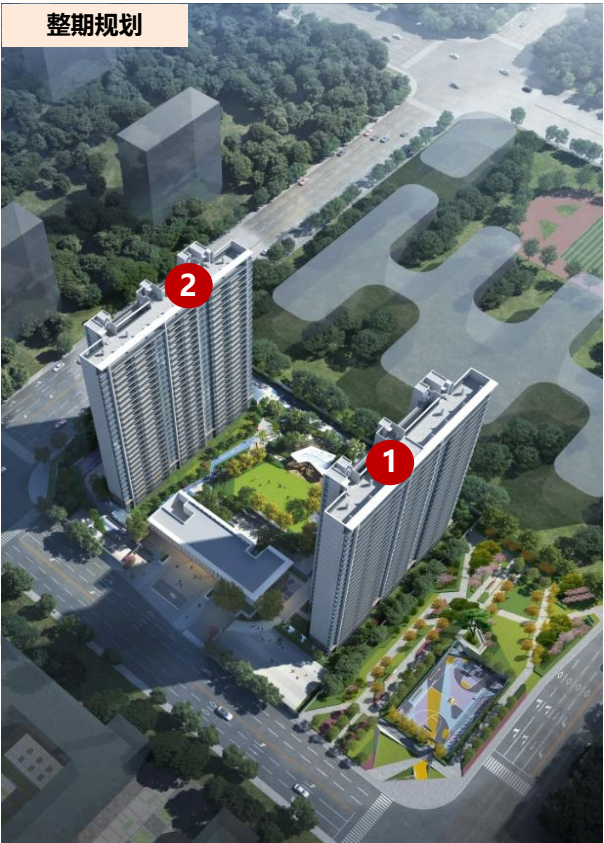
2#(1D34F3T6)



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
2023/4/23	落位	高层	5#	34F	2T4	95m²三房143m²四房	15500-17200	毛坯	136	52	38%
2023/5/26	平推	高层	2#	34F	3T6	95m²三房	15500-16000	毛坯	68	35	51%

3 新盘案例—国投昆仑朗境/基本信息

国投开发，主城二环边低密社区（容积率2.99，楼间距70米），周边配套及居住氛围成熟；精装交付，工程进度已封顶，预计2025年6月前交付



位置	管城区-航海路板块-果园路南、豫豪路东		
占地面积	18.72亩	容积率	2.99
总建筑面积	5.03万㎡ (住宅3.73万㎡)	开发商	郑州国投置业有限公司
绿化率	32%	车位	338个 (1:1)
物业公司	康桥国投物业	装修情况	精装
户数	330户		
物业类型	规划 2栋27-28F高层，户型涵盖99㎡、117㎡和121㎡三房户型		
核心卖点输出	1、主城二环边低密社区（容积率2.99，楼间距70米）+成熟配套及居住氛围； 2、双公园：内部规划6亩中央花园+南侧7.3亩篮球公园； 3、教育配套：东西两侧各规划一所中小学（中学暂定外国语），同时项目西侧400米外国语果园路校区小学部运营中； 4、精装修。		
当前阶段	2023年5月27日已开盘		

2021年12月27日
郑州国投置业有限公司
溢价15%摘地

2023年4月7日
1#2#预售公示

2023年4月底售
楼部开放

2023年
5月27日首开

3 新盘案例—国投昆仑朗境/土地指标

地块总面积18.72亩，总建面5.03万㎡，容积率<3，地上住宅建面3.73万㎡；于2021年12月，由郑州国投置业有限公司以1492万元/亩摘得，溢价率15%，折合楼面价7459元/㎡

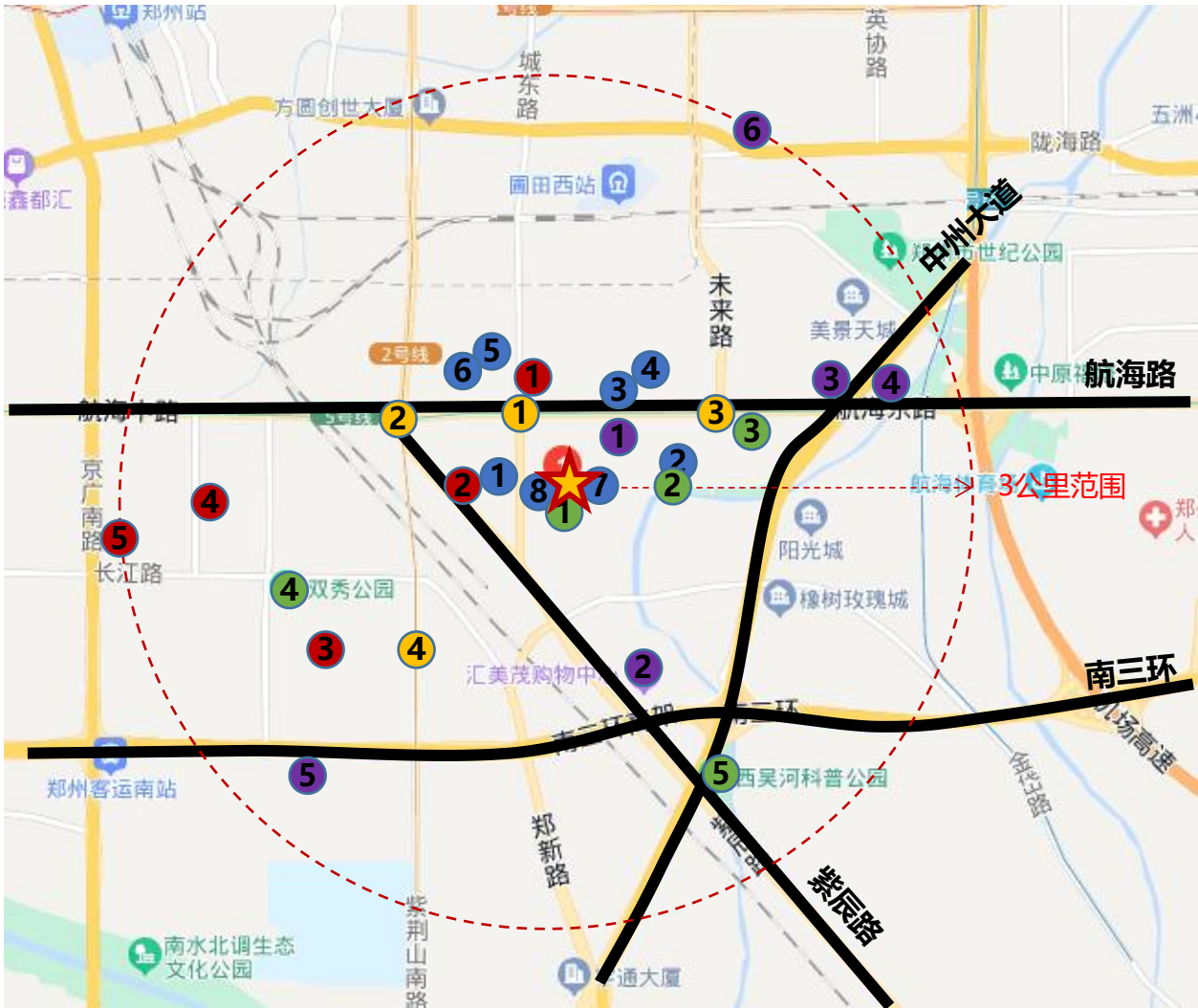


备注：地块限价毛坯≤17500元/㎡，装修标准≤3500元/㎡；要求应采用装配式技术建设

宗地编号	面积 (㎡)	计容建面 (万㎡)	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/㎡)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2021〕78号（网）	12477.6 (18.72亩)	3.73	果园路南、豫豪路东	城镇住宅（地下交通运输设施）	>1.1, <3	24320	27920	1492	7459	15%	郑州国投置业有限公司	招拍挂	2021/12/27

3 新盘案例—国投昆仑朗境/周边配套

项目周边配套丰富且成熟：如紧邻多条城市主干道，同时距离最近地铁站点（5号线城东南路站）仅700米，交通便利度高；东西两侧各规划一所中小学用地，且周边覆盖多所成熟教育配套，另外医疗、商业、休闲类配套集聚

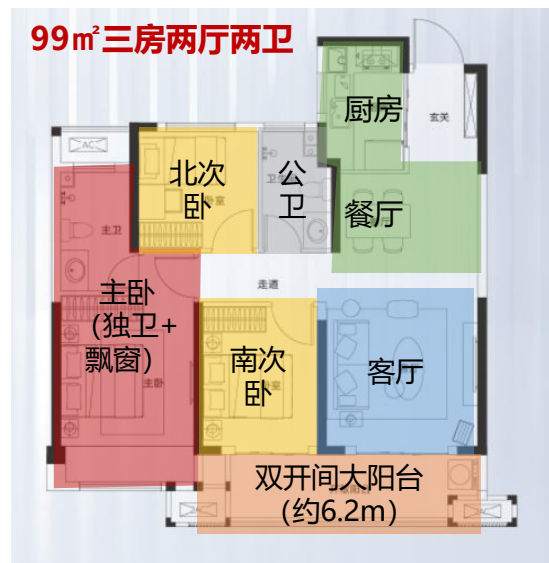
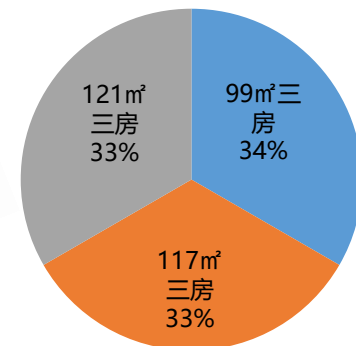


类别	序号	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	1	地铁站：城东南路（5号线）	已开通	0.7
	2	地铁站：南五里堡（2号线与5号线换乘点）	已开通	1.3
	3	地铁站：航海广场（5号线）	已开通	1.3
	4	地铁站：花寨（2号线）	已开通	1.4
	另外项目距离紫辰路/航海路0.6KM、中州大道1.4KM、南三环1.7KM			
教育	1	管城外国语果园路小学部	已运营	0.4
	2	港湾路小学	已运营	0.8
	3	郑州贝斯特外国语小学	已运营	0.7
	4	郑州六十三中	已运营	0.8
	5	五里堡小学	已运营	1.0
	6	郑州管城外国语	已运营	1.2
	7	外国语中学（项目东侧紧邻）	规划中	0.1
	8	规划小学用地	规划中	0.1
医疗	1	管城回族区人民医院	已运营	0.8
	2	郑州华夏中医白癜风医院	已运营	0.7
	3	郑州人民医院南部院区	已运营	1.9
	4	郑州长江医院	已运营	2.5
	5	郑州第六人民医院	已运营	3.0
休闲	1	篮球公园	已建成	0.0
	2	逸心公园+安然公园	已运营	0.7
	3	航海公园	已运营	1.4
	4	双秀公园	已运营	1.9
	5	西吴河科普公园	已运营	2.2
商业	1	福都购物广场	已运营	0.7
	2	汇美茂购物中心	已运营	1.3
	3	富田太阳城	已运营	1.9
	4	美景龙堂欢乐广场	已运营	2.4
	5	橄榄城都市广场	已运营	2.6
	6	凤凰城购物中心	已运营	3.0

3 新盘案例—国投昆仑朗境/户型分析：

两栋楼均为1个单元，3T6布局，层高2.95m，产品涵盖99㎡、117㎡、121㎡三房产品，占比均为33%，定位首置及首改。
户型为市场常规主流设计：南向双开间大阳台（半赠送）+主卧飘窗（全送）/独卫+方正户型

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积（㎡）	户型	规划套数	占比
高层	1#	1D	3T6	28F	121+117+99+99+117+121	99	三室两厅两卫	56	17%
						117	三室两厅两卫	56	17%
						121	三室两厅两卫	56	17%
	2#	1D	3T6	27F	121+117+99+99+117+121	99	三室两厅两卫	54	16%
						117	三室两厅两卫	54	16%
						121	三室两厅两卫	54	16%
合计								330	100%



户型分析：

- 1、三个户型整体功能分区及布局相近，均为目前市场主流方正三房，同时南向设计双开间大阳台（半赠送），主卧带飘窗（全送）及独卫
- 2、117及121㎡较99㎡而言，主要在客厅位置增加开放办公区，阳台开间加长，餐客空间更方正面积更大
- 3、117及121㎡户型差异主要在于入户设计略微不同，其他基本一致

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>