

郑州房地产市场周报

【2023年第27期】

(7月03日-7月09日)

目录

01

行业资讯

02

土地市场

03

楼市表现

contents

核心内容摘要

政策速览

- ①国资委要求做好房地产、金融等重点领域风险防控；住建部明确城市更新底线要求，健全城市更新多元投融资机制。
- ②徐州、深圳、广元出台稳楼市政策；安庆、潜江、九江公积金与生育政策相结合。
- ③部分头部房企年中业绩发布。
- ④佛山南海区1地块成交，楼面价破纪录；深圳1地块首次引入竞现房销售面积条款。
- ⑤新乡“19条”促进市场平稳健康发展。

01

楼市速递

- **土地**：本周中牟挂牌3宗宅地，市区成交5宗宅地1宗商业地。
- **楼市**：①本周2项目预售公示。
- ②大郑州整体成交781套，环比上涨15%，其中市区上涨21%，郊区下降4%。
- ③本周仅绿都澜湾新苑1项目开盘，去化率58%。

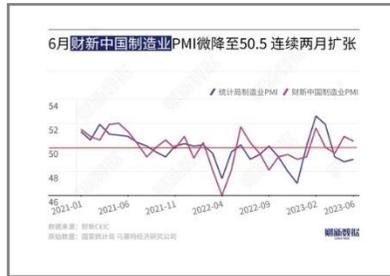
02

周度总结

- 本周受市区典型项目开盘拉动，成交量环比上涨，剔除开盘影响后，市场整体来访成交量呈下跌态势；
- 随着年中节点集中收客去化，前期积累需求基本释放完毕，新客厚度不足且观望情绪浓厚，叠加本周高温天气及7月传统淡季等因素，市场回归常态持续向下筑底。

1.1 行业资讯—全国：国资委要求做好重点领域风险防控

1、财新网：6月财新中国制造业PMI报50.5，连续两月扩张 (2023.07.03)



- 7月3日公布的6月财新中国制造业采购经理指数（PMI）报50.5，较5月小幅下降0.4个百分点，连续两个月位于扩张区间。从分项数据看，6月制造业生产指数从5月的11个月来高点明显下行，但仍维持在荣枯线以上；外需方面，6月新出口订单指数仅略高于临界点，显示海外新业务量变化不大，样本企业反映，全球经济状况转弱，导致出口不振。当前经济恢复基础不牢固，修复速度不及预期，经济增长内生动力不足、需求偏弱、市场预期差仍是突出问题。未来一段时期，相关政策在宏观层面应加强支持力度，微观层面应提高效率，确保政策红利直达市场主体，切实改善就业和市场预期。

2、国资委：做好房地产、金融等重点领域风险防控 (2023.07.05)



- 7月5日，国务院国资委党委书记、主任张玉卓主持召开国有企业经济运行圆桌会议第一次会议。张玉卓强调，要坚持科技自立自强，强化关键核心技术攻关，加大对传统制造业改造，大力发展战略性新兴产业，不断提高企业核心竞争力，增强核心功能。要持续深化国企改革，健全市场化经营机制，打造充满生机活力的现代新国企。要统筹发展和安全，做好债务、房地产、金融、投资、安全环保等重点领域风险防控，压实安全生产责任制，坚决守住安全风险底线。

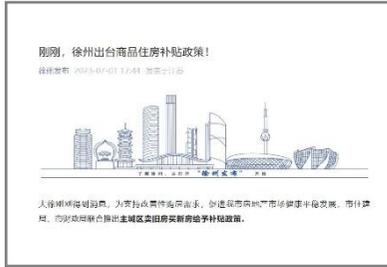
3、住建部：明确城市更新底线要求，健全城市更新多元投融资机制 (2023.07.07)



- 7月7日，住建部发布《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》，通知明确城市更新底线要求，坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造，防止大拆大建。此外，通知还提出，要健全城市更新多元投融资机制，加大财政支持力度，鼓励金融机构在风险可控、商业可持续前提下，提供合理信贷支持，创新市场化投融资模式，完善居民出资分担机制，拓宽城市更新资金渠道。

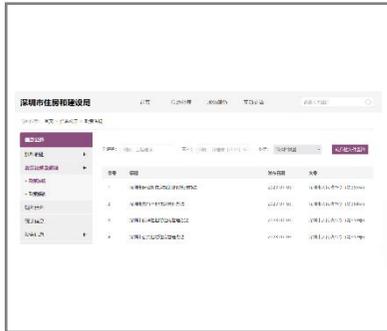
1.2 行业资讯—城市：稳楼市政策持续出台，政策加力预期增强

1、徐州市：主城区卖旧房买新房给予补贴，最高补贴新购商品住房合同价的1.2%（2023.07.01）



- 7月1日，江苏省徐州市住建局、市财政局联合推出主城区卖旧房买新房给予补贴政策。按照新政，对自2023年2月27日至2023年12月31日止（存量住房合同备案日期）在徐州市主城区（含经开区、港务区）出售商品住房，并自2023年7月1日起至2023年12月31日止（商品住房合同备案日期）在主城区购买新建商品住房（不含经济适用住房、定销商品房）的个人（家庭），按新购商品住房合同价给予一定补贴。其中，对购买新建商品住房面积为90平方米及以下的，按合同价的0.8%补贴；面积为90平方米以上按合同价的1.2%补贴。

2、深圳市：新政明确三类保障性住房类型，加快完善住房保障体系（2023.07.03）



- 7月3日，深圳市住房和建设局官网同时发布《深圳市公共租赁住房管理办法》、《深圳市保障性租赁住房管理办法》、《深圳市共有产权住房管理办法》、《深圳市保障性住房规划建设管理办法》4个政府规章，将住房保障体系与国家住房保障体系全面衔接，保障各类住房困难居民住有所居。该4个政府规章将于8月1日正式实施。
- 同时，《深圳市共有产权住房管理办法》中提及，本办法施行之日起，不再安排建设安居型商品房和人才住房。已签订土地使用权出让合同的安居型商品房，继续按照228号令及其相关规定执行。这也意味着，深圳的住房保障体系，将由以往的公共租赁住房、人才住房、安居型商品房三种类型为主，转为以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房三种类型为主。

3、广元市：将支持房地产开发贷款合理展期，提高公积金贷款额度（2023.07.05）



- 7月5日，四川省广元市政府发布通知，为稳定房地产开发贷款和建筑企业信贷投放，广元市将支持房地产开发贷款合理展期。支持政策性银行提供“保交楼”专项借款，鼓励商业银行提供配套融资支持。用好优化二套房认定标准、动态调整首套房贷款利率下限等政策，鼓励银行机构支持刚性和改善性住房需求，加强对保障性租赁住房建设运营的金融支持。落实促进房地产市场平稳健康发展工作措施及补充措施。
- 另外，对住房公积金贷款最高限额双职工由原70万元调整为90万元，单职工由原50万元调整为70万元。

4、安庆市：夫妻双方缴金的住房公积金最高贷款额度提至60万（2023.07.04）



- 7月4日，安徽安庆市住房公积金管理委员会发布《关于调整住房公积金贷款最高额度的意见》。《意见》显示，为进一步保障住房公积金缴存人基本住房需求，支持人才购房，促进安庆市房地产业稳健发展，按照分类指导、因城施策的原则，调整住房公积金贷款政策。按照规定，自7月20日起，**夫妻双方缴存住房公积金的，住房公积金最高贷款额度为60万元，单方缴存住房公积金的，最高贷款额度为50万元。**具体贷款额度与缴存人住房公积金月缴存额和还款能力挂钩。
- 此外，2023年1月1日起，在安庆市行政区域内工作的**全日制大专及以上学历的毕业生**，在安庆市申请住房公积金贷款购买住房，符合安庆市住房公积金贷款相关政策规定的，**最高贷款额度增加10万元**，具体贷款额度与缴存人住房公积金月缴存额和还款能力挂钩。

5、潜江市：提高二孩及以上家庭公积金贷款额度，最高72万元（2023.07.05）



- 7月5日，湖北潜江住房公积金中心发布了《关于调整住房公积金贷款政策的通知》，提高生育二孩及以上家庭公积金贷款额度，**生育二孩及以上家庭购买住房申请住房公积金贷款时，贷款额度提高至可贷额度的1.2倍**，且不超过房屋总价的规定比例，同时不超过住房公积金贷款最高额度的1.2倍。
- 据潜江市住房公积金中心业务指南，借款人以所购买的期房，提供住房抵押担保的，最高额度为60万元，且不超过房屋总价款的80%。据此推算，二孩及以上家庭公积金贷款最高贷款额度为72万元。

6、九江市：提高公积金贷款和提取额度，三孩家庭每月可多提取一千元（2023.07.05）



- 7月5日，江西省九江市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金使用政策的通知》，提高住房公积金购房贷款额度。**夫妻双方均缴存住房公积金的家庭，在中心城区(含浔阳区、濂溪区、经开区、八里湖新区、柴桑区)购房的，贷款额度由60万元/户提高至80万元/户，夫妻一方缴存住房公积金的家庭贷款额度由30万元/户提高至40万元/户；**夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭，在县(市)购房的，贷款额度由35万元/户提高至50万元/户，夫妻一方缴存住房公积金的家庭贷款额度由25万元/户提高至30万元/户。
- 此外，还提高了租房提可取的住房公积金额度，在中心城区租房的，最高提取额度由7200元/年提高至12000元/年；在各县（市）租房的，最高提取额度由3600元/年提高至7200元/年；**二孩家庭提取额度每月提高500元；三孩家庭提取额度每月提高1000元。**

1.3 行业资讯—房企：万科/招商发行中期票据募集资金

1、万科：拟发行20亿元中期票据，用于补充流动资金及项目建设（2023.07.03）



- 7月3日，万科企业股份有限公司披露2023年度第四期中期票据发行文件。根据募集说明书，万科本期发行金额不超过20亿元，期限为3年期，发行日为2023年7月5日至7月6日，7月7日起息。其中，10亿元用于补充公司流动资金，增加公司现金管理的灵活性，进一步改善公司财务状况，提高公司持续盈利能力；10亿元用于项目建设，包括西安万科金域东郡、杭州星遇光年、南京紫辰光年、武汉东湖堤白。

2、融创中国：5.11亿元收购与新兴集团合作项目肇庆鼎湖府剩余45%股权（2023.07.03）



- 7月3日晚间，融创中国（01918.HK）公告称，公司将以约5.11亿元收购肇庆鼎湖府剩余股权。
- 根据公告显示，肇庆项目（即融创鼎湖府项目）为融创中国与新兴集团（新兴际华资产和新兴重工集团的合称）合作开发的项目。肇庆兴融（即肇庆项目的项目公司）分别由融创中国及新兴集团持有55%及45%的股权。重组事项完成后，融创中国将拥有肇庆兴融100%股权，肇庆兴融将成为公司的间接全资附属公司。

3、招商蛇口：拟发行20亿元中期票据，用于归还存量债务（2023.07.04）



- 7月4日，全国银行间市场交易商协会公开了招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第二期中期票据注册文件。本期债券注册金额25亿元，发行金额20亿元，其中，品种一期限为3年，初始发行规模10亿元；品种二期限为5年，初始发行规模10亿元，双向回拨。首期发行20亿元用于归还存量债券“20招商蛇口MTN002A”。债券的主承销商及簿记管理人为中国建设银行股份有限公司，联席主承销商为招商银行股份有限公司，发行人主体的评级为AAA。
- 截至募集说明书签署日，发行人本部及其子公司待偿还债券余额为634.48亿元人民币，其中存续期超短期融资券48.9亿元、中期票据187.5亿元、资产支持票据（ABN）45.302亿元、ABS80.988亿元、公司债256.4亿元和海外债2.3亿美元（折合人民币15.39亿元）。

1.3 行业资讯—房企：部分房企年中业绩发布，保利/万科/中海领跑

4、碧桂园：上半年权益销售额1287.6亿元，同比下降30.44% (2023.07.04)



- 7月4日晚间，碧桂园 (02007.HK) 发布未经审核运营数据，上半年公司实现权益销售额1287.6亿元，同比下降30.44%；实现权益销售面积1645万平方米，同比下降29.94%。
- 据碧桂园公司数据，今年前5个月，该公司获取权益土地建筑面积约为 64.35万平方米，总代价约69.3亿元，平均地价为10766元/平方米。

5、万科：上半年合同销售2039.4亿元，同比下降5.27% (2023.07.04)



- 7月4日，万科企业股份有限公司 (简称“万科”) 发布2023年6月销售及近期新增项目情况的公告。公告显示，6月单月，万科实现合同销售面积252.0万平方米，合同销售金额361.4亿元。
- 整体来看，1月至6月，万科累计实现合同销售面积1297.0万平方米，合同销售金额2039.4亿元。

6、越秀地产：2023年上半年，销售金额约836.3亿元 (2023.07.05)



- 7月5日，越秀地产披露2023年6月销售简报。公告显示，越秀地产6月实现合同销售金额约为141.08亿元，同比下降约1.3%，实现合同销售面积约为41.13万平方米，同比下降约24.3%。2023年1-6月，越秀地产累计实现合同销售金额约为836.27亿元，**同比上升约71%**，约占2023年合同销售目标1320亿元的63.4%；累计合同销售面积约为247.44万平方米，同比上升约39.2%。

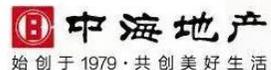
1.3 行业资讯—房企：部分房企年中业绩发布，保利/万科/中海领跑

7、保利发展：上半年实现签约金额2368.21亿元 同比增长12.65% (2023.07.06)



- 7月6日，保利发展控股集团股份有限公司发布2023年半年度业绩快报公告。公告显示，上半年公司实现营业收入1383.76亿元，同比增长24.93%；营业利润195.9亿元，同比增长2.07%。利润总额197.74亿元，同比增加2.44%；归属上市公司股东的净利润119.99亿元，同比增长10.84%。归属上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润117.11亿元，同比增加15.67%；实现签约金额2368.21亿元，**同比增长12.65%**。

8、中海地产：上半年销售近1802亿元，全年销售目标完成过半 (2023.07.06)



- 7月6日，中国海外发展有限公司（简称“中海地产”）发布了2023年上半年物业销售和土地收购更新公告。公告显示，今年1-6月，中国海外系列公司累计实现合约物业销售金额约1801.76亿元，**同比上升30.1%**；相应的累计已售楼面面积约为804万平方米，同比上升28.3%。
- 在3月底的业绩发布会上，中国海外发展董事局主席颜建国表示，今年力争销售合约额增长20%，利润稳中有升；中国海外发展行政总裁张智超则透露，内部有更高的目标。去年，该公司合约销售金额为2947.6亿元，据此计算，今年目标销售额至少为3527.12亿元，上半年完成度则为50.6%。

9、绿城中国：上半年总合同销售额1342亿元，同比增长19% (2023.07.06)



- 7月6日，绿城中国（3900.HK）发布销售数据公告，2023年上半年累计实现总合同销售额约1342亿元（含代建），**同比增长19%**，总合同销售面积约604万平方米。其中绿城集团取得合同销售面积约337万平方米，合同销售金额约982亿元，归属于绿城集团的权益金额约为633亿元；绿城集团以绿城品牌销售的代建管理项目（简称代建项目）累计取得合同销售面积约267万平方米，合同销售金额约为360亿元。

1.4 行业资讯—土地：深圳1地块首次引入竞现房销售面积条款

1、佛山市：南海区一日2地块摘牌，楼面价破佛山纪录 (2023.07.03)

佛山楼面价TOP10排行			
排名	拿地日期	板块	楼面价 (元/m ²)
1	2023.7.3	南海大沥	建发河西项目 24350
2	2021.4.9	顺德陈村	华润置地顺德润府 22330
3	2021.6.23	桂城平洲	中海锦湾尚寓 22000
4	2021.7.21	三山新城	万科璞悦山 21045
5	2021.6.15	南海大沥	龙光天誉 20154
6	2021.6.28	北滘新城	中海汇德里 18894
7	2018.3.19	桂城石湾	保利和悦滨江 18774
8	2020.11.27	禅城石湾	粤海拾桂府 18464
9	2020.12.28	桂城平洲	映月湖保利天珺 18265
10	2020.4.22	金沙洲	新希望金沙公馆 18261

- 7月3日上午10时开始，佛山南海区大沥镇河西沿江片区改造项目地块（佛山水道以北、河西社区黎边地段宗地）经过两个半小时51轮激烈角逐，由厦门建发旗下广州兆旭房地产竞得，成交总价为26.6亿元，折合住宅楼面地价24350元/平方米，溢价率51.24%，突破佛山纪录。地块总面积为4.4万平方米，计容建面10.9万平方米。土地竞得人配建1所建面不少于2193平方米的6班幼儿园。
- 同日下午3时，该片区的01-07地块历经25轮举牌，最终仍由广州兆旭房地产竞得，成交总价为9.4亿元，折合住宅楼面地价21036元/平方米，溢价率23.74%，01-07地块总用地面积1.5万平方米，计容建面4.5万平方米。

2、深圳市：挂牌3宗住宅用地，宝安地块首次引入竞现房销售面积条款 (2023.07.04)



- 7月4日，据深圳公共资源交易公共服务平台，深圳市发布土地使用权出让公告，挂牌3宗住宅用地，挂牌起始总价46.32亿元。从地块区位来看，3宗地块中2宗位于龙岗区宝龙街道，1宗位于宝安区新安街道。3宗地块将于8月2日进行出让。
- 按照地块信息，宝安区新安街道地块的土地面积为1.5万平方米，建筑面积8.2万平方米，挂牌起始价29.6亿元，最高限制地块34.1亿元，现房销售最高限制建筑面积3.6万平方米。与以往土拍规则不同的是，竞拍指标的部分从以往的“竞保障房”改为“竞现房销售面积”，此为首次采用竞现房销售面积出让条件，也成为深圳首块竞现房销售面积宗地。

3、武汉市：将于7月19日出让3宗宅地，总起始价12.33亿元 (2023.07.04)

武汉市拍卖出让国有建设用地使用权公告
武告字（2023年）9号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《招标投标法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《武汉市土地交易管理办法》等有关法律、法规和规定，武汉市自然资源和规划局决定以拍卖方式出让3宗地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

- 7月4日，根据武汉市公共资源交易平台，将于7月19日拍卖出让3宗宅地，其中1宗现场拍卖，2宗网上拍卖，3宗地分别位于江岸、黄陂、汉阳，总起始价12.33亿元，总建筑面积16.6万平方米。3宗地分别为江岸区江北快速路以北、规划道路以西、家矶大道两侧(朱家河二期)地块，黄陂区前川街板桥大道以南、熙苑街以西地块，汉阳区新港长江城露鹇大道以东片H地块；土地面积分别为4万、2.6万、1.6万平方米，建筑面积分别为4.2万、6.6万、5.8万平方米；起始价分别为3.06亿元、2.048亿元及7.225亿元。

4、南昌市：中心城区将推出二批供地中的3宗住宅地，面积共计176.22亩（2023.07.04）



- 7月4日，南昌市将推出中心城区第二批供地清单中首批经营性用地，此次推出的3宗住宅用地涉及青云谱区和青山湖区，出让面积共计176.2亩。其中青云谱区CN106-C11地块位于迎宾大道以东、江铃东一路以南，面积为35.684亩，规划用途为二类城镇住宅用地，容积率1.0-2.2；青云谱区CN205-K02地块位于青山湖大道以西、强五路以南，面积为74.598亩，规划用途为二类城镇住宅用地兼容幼儿园用地，容积率1.0-2.2；青山湖区CD201-J01地块位于青山湖区民园路以南、民兴路以西，面积为65.934亩，规划用途为二类城镇住宅用地，容积率1.0-1.8。

5、合肥市：28.7亿挂牌两宗住宅用地，总用地面积170亩（2023.07.05）



- 7月5日，合肥市区挂牌2宗宅地，总用地面积170亩，总建筑面积约24.6万平方米，总起始价28.7亿元。地块将采取“限地价+投报高品质住宅建设方案+摇号”的竞买方式，预计7月27日拍卖出让。3宗地分别为包河区上海路以西、郎溪路以北地块，经开区繁华大道以北、西堤顶路以西地块；土地面积分别为96.94亩、72.88亩，起始价分别为17.7亿元、11亿元。

6、佛山市顺德区：第二批拟出让22宗涉宅地块，总占地面积约61.19万m²（2023.07.06）



- 7月6日，中国土地市场网公布了《佛山顺德区2023年度第二批拟出让住宅地块清单》。顺德区2023年第二批拟出让涉宅地块总计22宗，总占地面积约61.19万m²，涉及大良、北滘、陈村、容桂和伦教，预计最迟9月30日出让。
- 出让清单显示，该批次以大良供地量最大，总拟出让4宗地块，合计面积超41万m²，此外北滘和陈村各有1宗，伦教2宗，容桂14宗。

1.5 行业资讯一省内：新乡发布“19条”促进市场平稳健康发展

1、河南省：出台36条措施，为民营经济“加油” (2023.07.03)



- 日前，省经济体制改革专项小组印发《关于支持河南省民营经济示范城市试点若干措施》，围绕项目建设、创新创业等提出36条支持措施，同时出台《关于推广河南省民营经济示范城市试点典型做法的通知》，向全省复制推广32项典型做法。
- 作为配套支持政策，此次发布的36条措施涉及省发改委、省科技厅、省工信厅、省财政厅、省人社厅等13个省直部门，覆盖项目、创新、金融、培训等多个领域，着重鼓励试点地区改革突破、创新探索。如赋予示范城市试点省级科技计划项目、高新技术企业、创新型企业、新型研发机构申报推荐等省辖市级经济社会管理权限；统筹专项资金，支持示范城市试点相关制造业企业实施技术改造、智能化改造和绿色改造等；支持示范城市试点完善扶持个体工商户发展政策体系，探索扶持个体工商户发展新路径等。

2、河南省：拟合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用 (2023.07.04)



- 7月4日，河南省住房和城乡建设厅、省市场监管局联合发布《关于贯彻落实<住房和城乡建设部市场监管总局关于规范房地产经纪服务的意见>的实施细则》，面向社会公开征求意见，旨在规范房地产经纪服务，加强房地产经纪行业管理，促进房地产市场健康发展。
- 实施细则从加强从业主体管理、规范服务收费、加强交易监管等七个方面明确提出具体监管措施，明确房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用，鼓励房地产经纪机构按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价，引导由交易双方共同承担经纪服务费用。

3、新乡市：“19条”措施进一步促进房地产市场平稳健康发展 (2023.07.04)

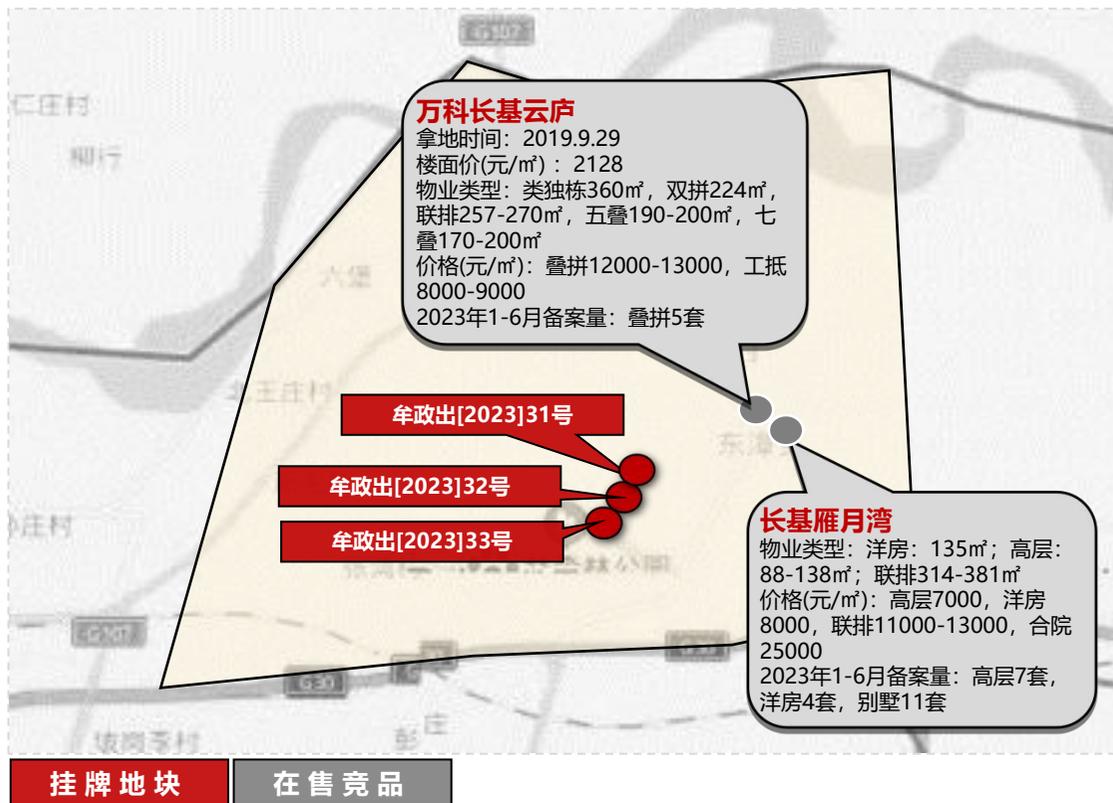


- 近日，新乡市住建局牵头制定《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》。《措施》共十九条内容。主要内容包括：（一）支持群众合理购房需求，促进住房消费，通过积极开展购房节等促消费活动、支持团购商品房、延长契税缴纳政府补贴时间、调整公积金提取政策以及完善“带押过户”等政策措施，释放群众刚性和改善性住房需求；（二）允许企业分期缴纳土地出让金以及阶段性调整商品房预售条件等政策措施，缓解企业资金压力，提高企业拿地投资开发的积极性；（三）加大金融帮扶力度，支持企业合理融资需求；（四）优化预售资金监管，提高企业流动性；（五）提升住宅品质，优化土地和住房结构；（六）提升服务水平，规范市场秩序。

2.1 土地市场—本周中牟挂牌3宗宅地

本周大郑州供应3宗宅地，均位于雁鸣湖板块，合计246亩/24.61万 m^2 ；
板块生态资源丰富，主力在售项目以低密业态为主，流速缓慢，在售洋房标准层8000元/ m^2 、叠拼8000-9000元/ m^2 、联排别墅11000-13000元/ m^2

7月2周大郑州供地分布图/竞品情况



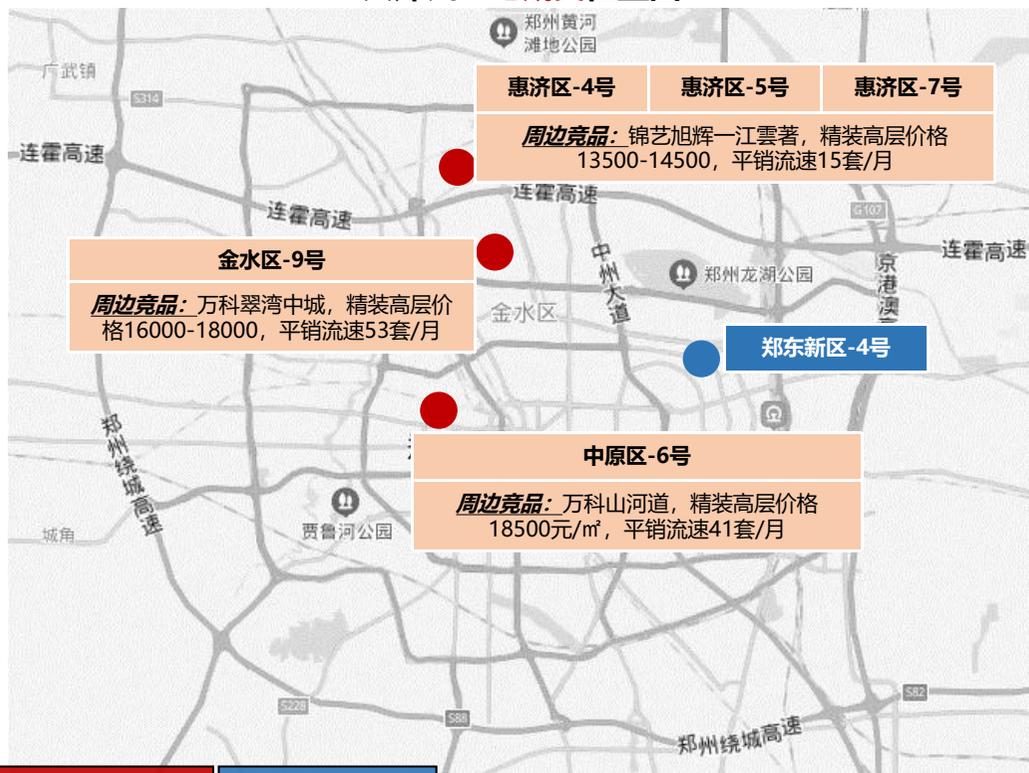
郑州土地供应信息汇总

区域	板块	土地编号	供应日期	性质	容积率	计容建面	起拍价(万元)	起拍楼面价(元/ m^2)	竞拍日期
中牟	雁鸣湖板块	牟政出[2023]31号	2023.7.7	住宅	1.5	8.78	18242	2077	2023.8.7
中牟	雁鸣湖板块	牟政出[2023]32号	2023.7.7	住宅	1.5	8.07	16858	2089	2023.8.7
中牟	雁鸣湖板块	牟政出[2023]33号	2023.7.7	住宅	1.5	7.76	16153	2083	2023.8.7
合计						24.61	—		

2.2 土地市场—本周市区成交5宗住宅地、1宗商业地

本周大郑州共计成交5宗地，均以底价成交，其中住宅地4宗，商业地1宗；其中惠济区3宗住宅地，全部由惠济城投摘得，合计建面25.01万 m^2 ；其中4号地原为绿都青云叙后期地块，5号地为临河低容积率地块，7号地为招商老鸦陈后续地块，目前惠济在售项目较少，锦艺旭辉—江雲著精装高层13500-14500元/ m^2 ；此外金水区成交1宗住宅地，计容建面16.31万 m^2 ，为美盛教育港湾后期地块；中原区成交1宗住宅地，由电建摘得

大郑州土地成交位置图



大郑州土地成交信息汇总

区域	板块	土地编号	成交日期	性质	容积率	计容建面	成交价(万元)	成交楼面价(元/ m^2)	溢价率	摘地房企
惠济区	惠济板块	郑政出〔2023〕4号(网)	2023/7/7	住宅兼商业	3	9.02	36238	4016	0%	惠济城投
惠济区	惠济板块	郑政出〔2023〕5号(网)	2023/7/7	住宅	2	8.63	49633	5751	0%	惠济城投
中原区	碧沙岗板块	郑政出〔2023〕6号(网)	2023/7/7	住宅	3.8	29.45	151970	5160	0%	电建
惠济区	省体育中心板块	郑政出〔2023〕7号(网)	2023/7/7	住宅	4	7.36	30223	4105	0%	惠济城投
金水区	省体育中心板块	郑政出〔2023〕9号(网)	2023/7/7	住宅兼商务	6	16.31	58318	3575	0%	美盛
合计						70.78	326382	/	/	/
郑东新区	运河板块	郑政东出〔2023〕4号(网)	2023/7/6	商业	6	5.87	17960	3060	0%	中航建设

郑政出4号地



郑政出5号地



郑政出6号地



郑政出7号地



郑政出9号地

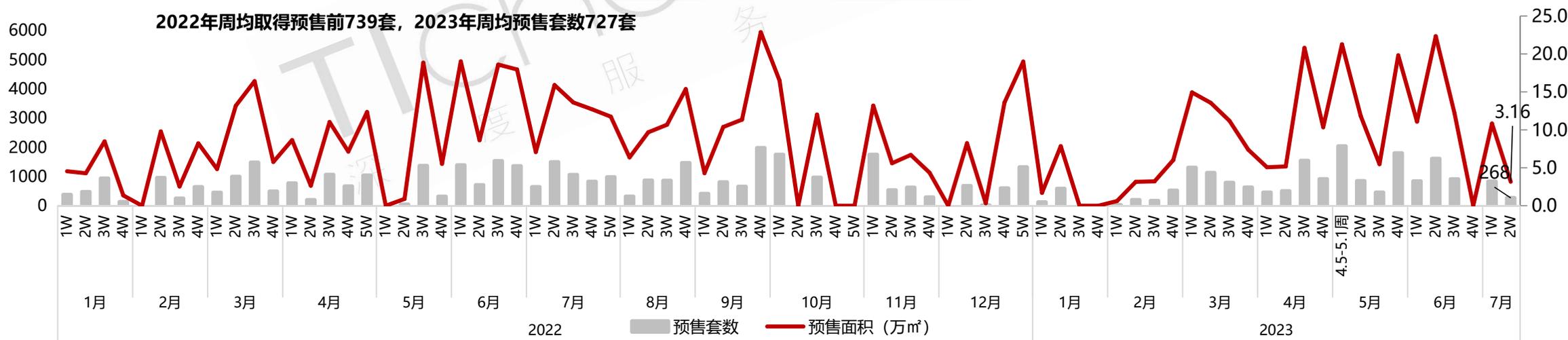


3.1 楼市表现—预售：2个项目取证

共计2个住宅项目预售前公示，合计268套，建面3.16万m²

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m ²)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2023.7.7/ 2022.6.22	龙湖熙上	管城区/ 金岱板块	净地	12#	204	2.20	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19万方	待售
近郊	2023.7.7/ 2021.3.15	翰林尚院	新郑/新郑板块	净地	22/23#	64	0.96	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	待售
						268	3.16	/		

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

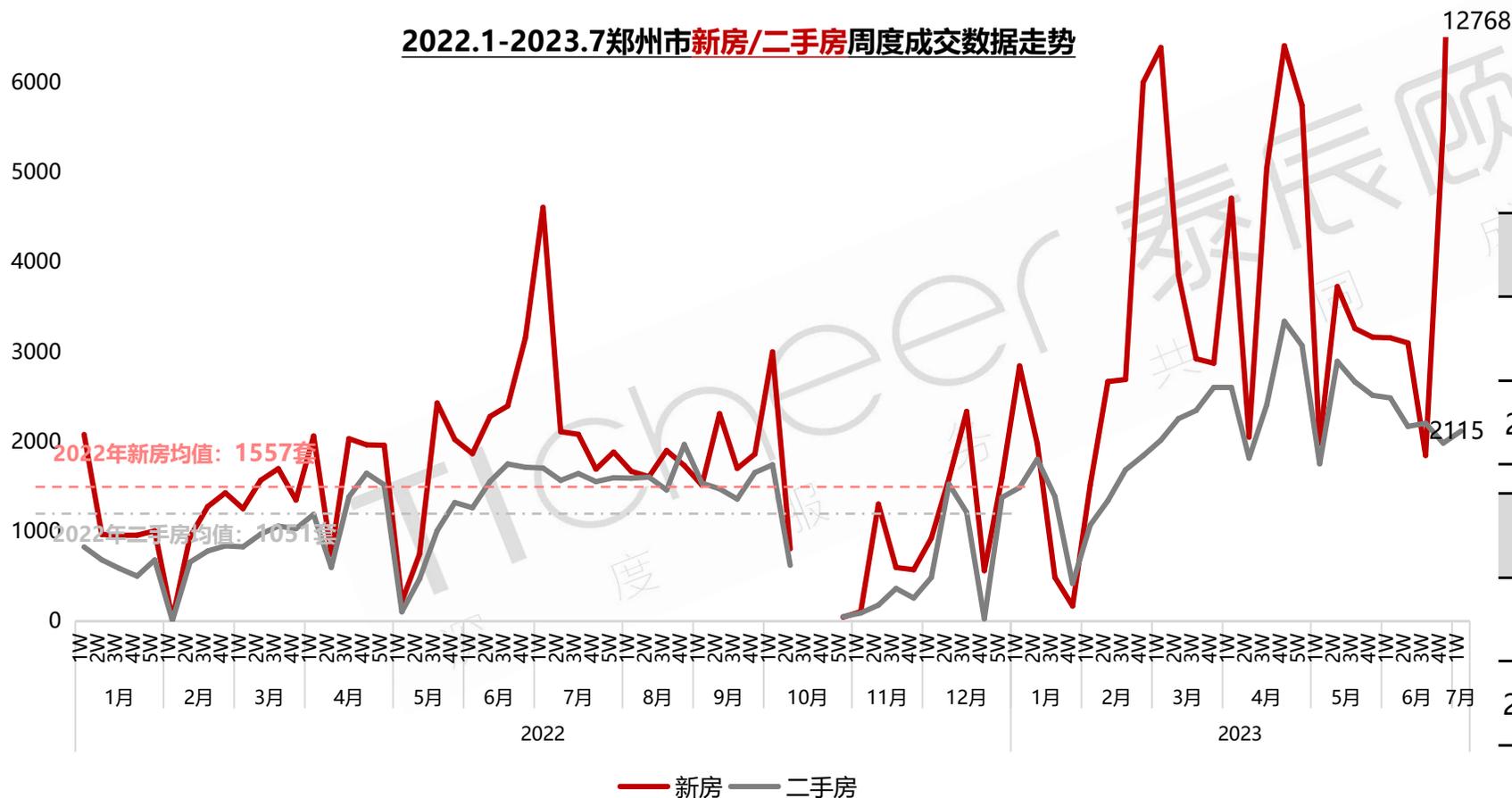


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：节后新房集中网签，二手房相对平稳

7月1周新房集中网签12768套房源，同比+177%，环比+132%，受年中节点影响，新房集中备案，同环比大幅上涨；二手房市场相对平稳，成交2115套，同比+24%，环比+7%

2022.1-2023.7郑州市新房/二手房周度成交数据走势



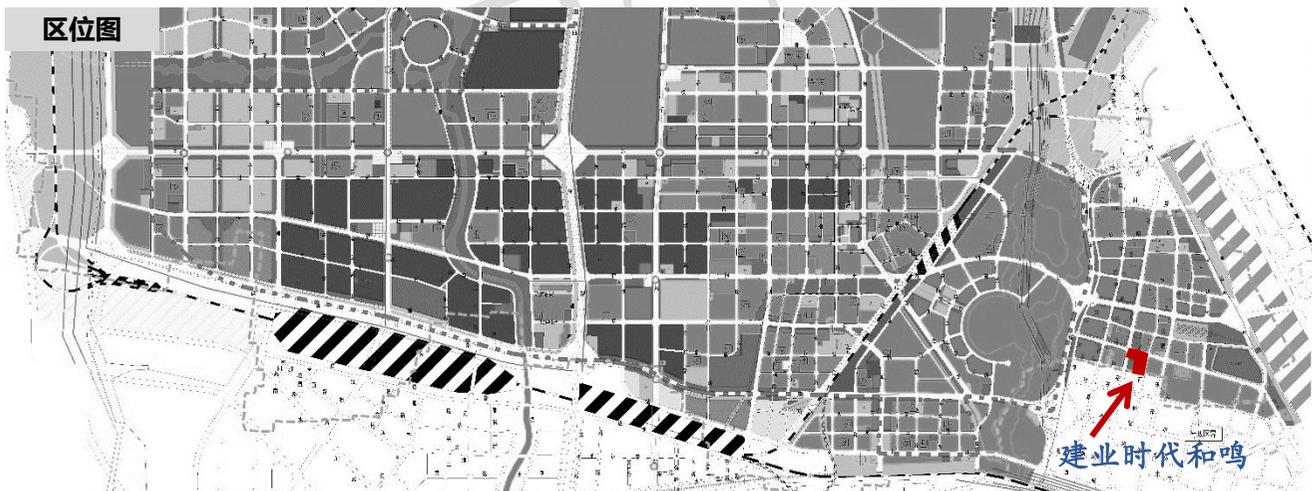
新房	成交套数	同比	环比
当周	12768	177%	132%
23年周均	3724	129%	/

二手房	成交套数	同比	环比
当周	2115	24%	7%
23年周均	2087	111%	/

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：6.26-7.2，来源：360房产网

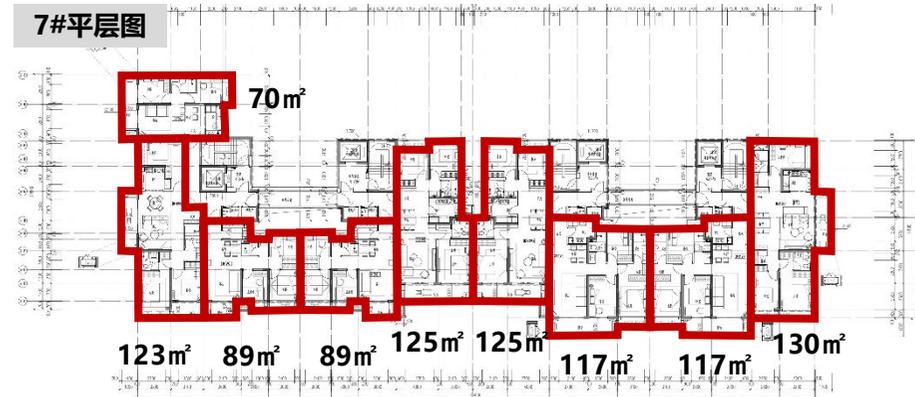
3.3 楼市表现—新增规划：高新区-建业时代和鸣

建业时代和鸣2023年2月7日底价摘地，楼面价3574元/m²，占地42.5亩，规划6栋高层，共1246户，由建业团队负责操盘运营，国企注资保证项目安全，整体定位刚需



项目位置	高新区-五龙口南路南、电厂路东	建设/用地单位	郑州建泓置业有限公司 (建业)
占地面积	42.5亩	建筑面积	30万m ²
总户数	1246户	车位数	机动车停车位1284个, 非机动车停车位1983个
容积率	4.86	绿地率	30%
物业类型	6栋34F高层	交付标准	精装
拿地时间及总价、楼面价	郑政高出 [2022] 11号 (网) - 2023.2.7: 总价49277万元、3574元/m ² , 无溢价	公示日期-截止日期	2023年07月07日-2023年07月20日
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 规划6栋高层，面积有70m²两房、89m²三房、123m²三房、117m²三房、125m²三房和130m²三房，两梯四户、三梯五户、三梯六户，定位刚需； 地块为五龙新城后续开发用地，处于两区交界处，城市界面一般； 周边刚需社区多且成熟，人流量大，各种生活配套齐全；紧邻五龙口南路、电厂路，临近西三环、东风路和农业路高架，北向550m有地铁8号线站点； 为合资项目，由建业和郑州高新投资控股集团、河南资产管理有限公司、河南中豫建设投资集团股份有限公司共同投资，国企站台提升安全性。 		

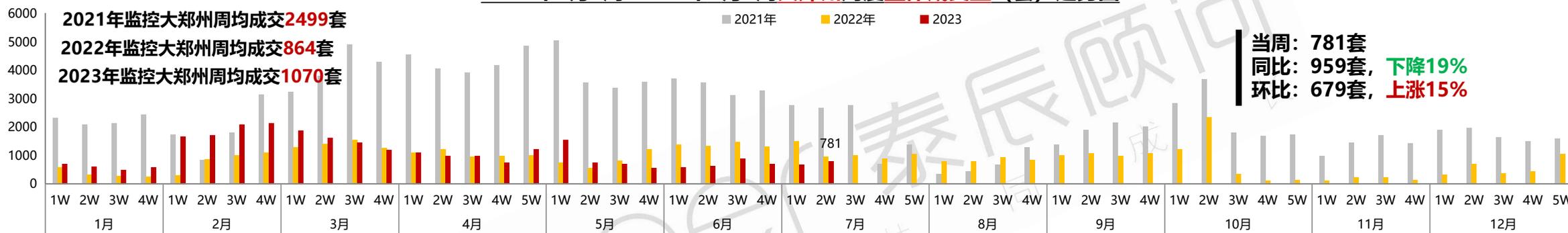
7#平面图



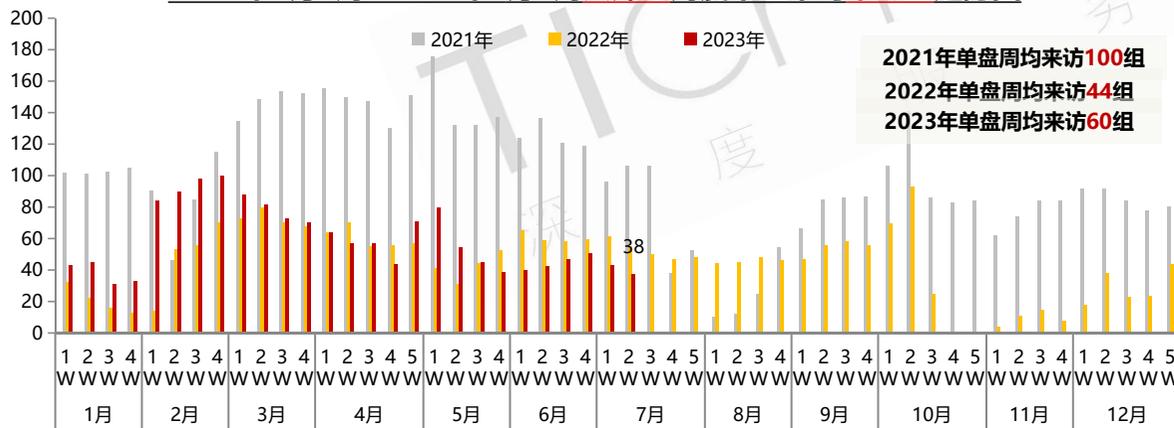
3.4 楼市表现—整体访交：传统淡季叠加高温天气，客户量明显下滑

受典型项目开盘拉动影响，本周大郑州合计成交**781套**，环比**上涨15%**，单盘来访**38组**，环比**下降12%**，单盘成交**3套**，环比**上涨12%**；剔除开盘影响后，整体成交量实际环比**下跌23%**，年中节点后进入传统销售淡季，叠加本周高温天气影响，客户量明显下滑

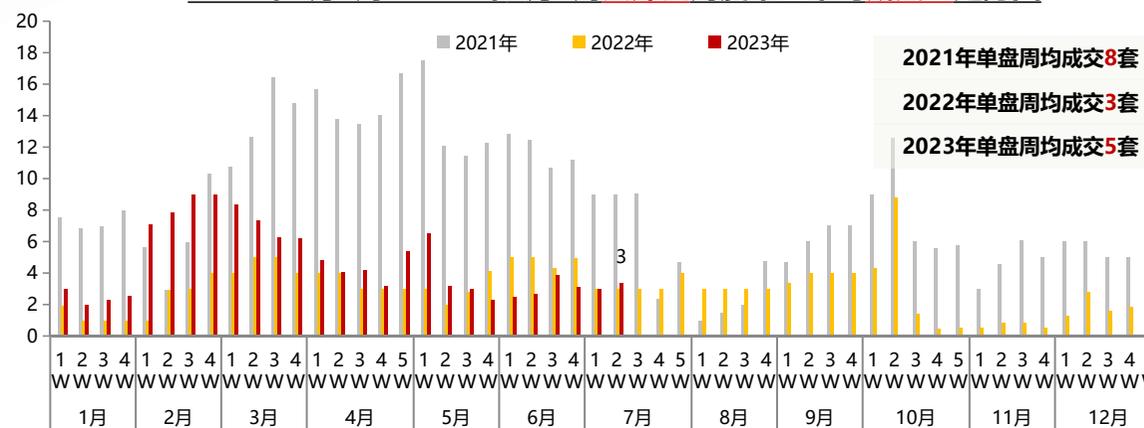
2021年1月1周-2023年7月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年7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7月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



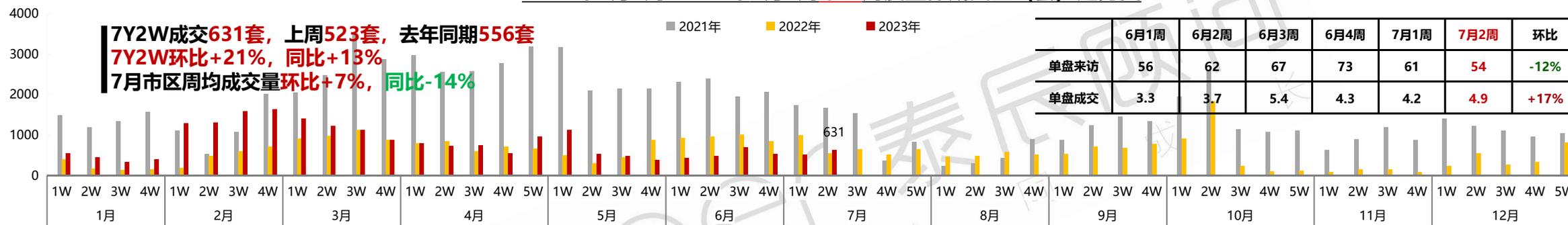
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：7月2周（7.03-7.09）大郑州实际监控到项目232个，其中在售项目232个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

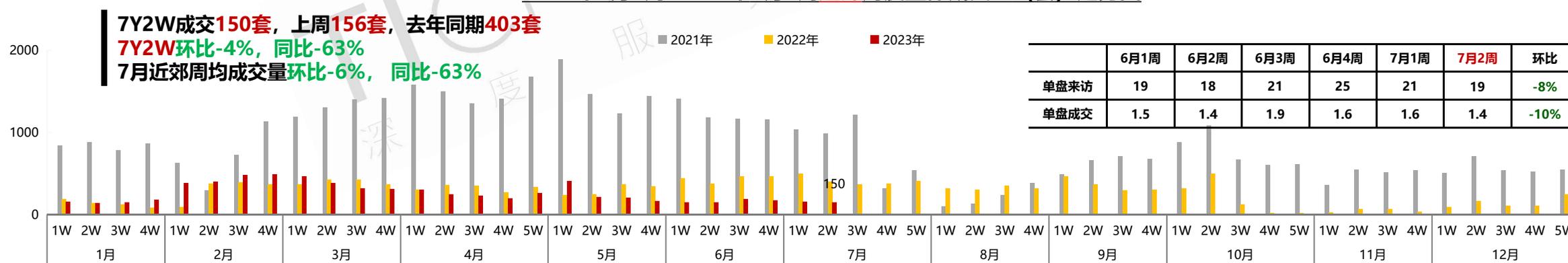
3.4 楼市表现一城郊访交：市区与郊区进一步分化

市区总成交631套，环比**上涨21%**；单盘成交4.9套，环比**上涨17%**，近郊总成交150套，环比**下降4%**；单盘成交1.4套，环比**下降10%**；市区受开盘带动，成交上涨，郊区延续下跌态势，城郊差距持续拉大

2021年1月1周-2023年7月2周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年7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，7月2周（自然周）市区实际监控到在售项目128个，近郊实际监控到在售项目104个

3.5 楼市表现—项目榜单：TOP15共成交427套，门槛值7套

本周TOP15总成交量环比上涨86%，门槛值7套较上周下降4套；绿都项目现房低价开盘强势居首，万科、美盛、华润等热点项目成交稳健，金地、中建等郊远项目则通过大力度特价优惠加快去化

2023年7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	管城区	绿都澜湾新苑	265	高层毛坯11000，加购车位均价10000	无	58爱房、贝壳，3%
2	中原区	金地西湖春晓	19	高层毛坯特价8000	首付15%，剩余第三方贷款，分18期付清（无息）	分销：贝壳，3%+5000元
3	二七区	万科都会天际&万科大都会	18	高层精装：大都会10700，都会天际11700	无	贝壳、58爱房，1.5%
4	中原区	华润琨瑜府	16	高层毛坯：三期12800-13800 二期瑜公馆11000-12000	无	分销2.5%，全民1.5%
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	金水区	美盛教育港湾+中环	14	二期高层毛坯17500-195000 中环高层精装19500-21000	首付5万网签，剩余交房前付清，（首付分期&月供补贴可叠加使用）首付5万/10%，返15个月；首付20%/30%，返24个月，120以下3000/月，120以上4000/月	贝壳、58爱房，3%
7	金水区	美盛金水印	11	高层精装22500	首付5万，剩余交房前付清	贝壳、58爱房，3%
8	郑东新区	华润幸福里	11	高层精装28500-32000	无	贝壳，1%
9	航空港区	中建滨水苑	10	高层精装特价7900起	无	五湖，4%
10	高新区	东原阅城	9	高层毛坯10800-12000	无	贝壳，5.5%
11	中原区	碧桂园凤凰城	8	二期高层精装12500，高层毛坯10500	无	58爱房、贝壳，2.5%
12	中原区	万科山河道	8	高层精装18000-21000	无	朴邻、贝壳、58爱房，1%
13	中原区	万科翠湾中城	8	璟曦园/悦曦园18000，翠澜园16000	无	贝壳，2-2.5%
14	二七区	佳源名门橙邦	8	高层毛坯一口价11000-13000	5万网签，剩余一年半三次付清（丽橙苑除外）	贝壳，5万/套+1万奖励
15	管城区	龙湖熙上	7	高层精装13500	无	贝壳、58爱房，1.5%

3.6 楼市表现—开盘表现：1个项目开盘，去化率58%

本周仅绿都澜湾新苑1个项目开盘，推出441套房源，去化256套，去化率58%
依靠现房、高性价比叠加教育、地铁等优质资源加持，去化效果良好

大郑州7月2周开盘项目分布



2022.1-2023.7大郑州住宅开盘去化表现 (开盘+加推)



2023年7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 ²)	推出套数	销售套数	去化率
开盘	管城区	绿都澜湾新苑	毛坯	11000 (买车位均价可优惠1000)	441	256	58%
合计					441	256	58%

3.6 新盘案例——绿都澜湾新苑/基本信息

绿都澜湾安置地块，共规划六栋高层住宅，其中三栋（2#、6#、7#）为安置房，两栋（1#、3#）为商品房，可向市场销售，另有一栋5#目前暂未定性；项目核心卖点为现房、学区、地铁盘及低价位



位置	管城区-十八里河板块-紫荆山南路宇通路交叉口东南角		
占地面积	63亩	容积率	3.5
总建筑面积	20万m ² (1#、3#共6万m ²)	开发商	郑州绿锦置业有限公司
绿化率	42%	车位	1401 (1:1)
物业公司	河南绿都物业服务服务有限公司	装修情况	毛坯 (现房)
户数	总1347户, 可售楼栋1#、3#共577套		
物业类型	高层, 83m ² 两房、87-90m ² 三房, 130-131m ² 三房		
核心卖点输出	1、现房：即买即住，预计2023年8月交房 2、学区：临近创新街花溪小学、郑州八中管城分校 3、地铁：2号线站马屯B出口 (300米) 4、性价比：均价1-1.1万元/m ² ，低于周边2000-3000元/m ²		
当前阶段	2023年5月初开始交1万元排号认筹，2023年6月8日开始上分销，客户量快速上涨，7月6日正式开盘		

3.6 新盘案例——绿都澜湾新苑/土地信息

地块占地63亩，地上建面14.75万m²（其中住宅为13.9万m²，可售楼栋1#、3#共6.06万m²），容积率<3.5，安置地块，郑州绿锦置业有限公司2017年6月14日通过招拍挂底价摘得，亩单价504万元，楼面地价2161元/m²

主要经济技术指标			
项目	数值	单位	备注
二、建设用地面积	42140.00	m ²	
二、总建筑面积	190351.56	m ²	
(一) 地上总建筑面积 146841.97 m ²			
住宅	139810.04	m ²	其中阳台面积3338.13m ² （按半面积计算）
幼儿园	3717.81	m ²	
物业管理用房	888.87	m ²	位于1#楼、2#楼
便利店	732.84	m ²	位于2#楼
消防控制室	134.59	m ²	位于2#楼
公厕	61.42	m ²	
社区服务站	104.22	m ²	位于2#楼
文化活动中心	409.36	m ²	位于2#楼
社区卫生服务站	214.04	m ²	位于2#楼
社区居委会/治安室	182.36	m ²	位于2#楼
地下非机动车库出入口	114.91	m ²	
地下机动车库出入口	231.17	m ²	
出地面楼梯间	32.20	m ²	
地上非机动车充电桩	135.47	m ²	
消防水箱间	52.07	m ²	位于7#楼
(二) 地下总建筑面积 49059.59 m ²			
其中地下非机动车库	4710.78	m ²	其中变电所711.29m ² ，通信综合接入机房42.30m ² ，生活水泵房333.16m ² ，消防水泵房121.54m ² ，换热站202m ²
其中地下机动车库	44798.81	m ²	
三、基底面积	7794.53	m ²	
四、容积率	3.48	/	<3.5
五、绿地面积	17558.90	m ²	
其中集中绿地	4496.53	m ²	大于1m ² /人
其中体育活动场地	1297.92	m ²	按半面积计入绿地面积
六、绿化率	41.81	%	>30
七、建筑密度	18.50	%	<25
八、机动车停车位	1401	辆	
其中地上机动车停车位	107	辆	
其中地下机动车停车位	1294	辆	其中充电停车位30辆，无障碍停车位8辆
九、非机动车停车位	2119	辆	
其中地上非机动车停车位	1363	辆	其中充电停车位891辆
其中地下非机动车停车位	756	辆	充电车位
十、居住户数	1347	户	
十一、居住人数	4310	人	3.2人/户

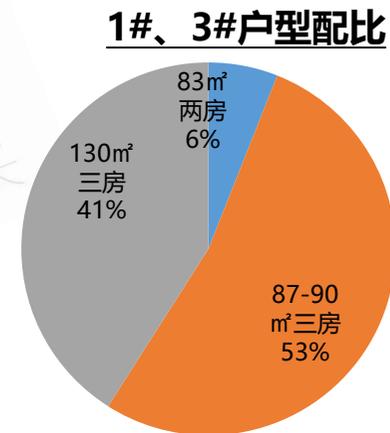


宗地编号	面积 (m ²)	计容建面 (万m ²)	位置	用途	容积率	起始价 (万元)	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出(2017)21号	42140	14.75	花溪东路南、紫荆山南路西	居住用地	>1, <3.5	31867	31867	504	2161	0%	郑州绿锦置业有限公司	招拍挂	2017/6/14

3.6 新盘案例——绿都澜湾新苑/户配分析

可售楼栋面积涵盖83㎡两房（占比6%），87-90㎡三房一卫（占比53%），130-131㎡三房两卫（占比41%），共577套房源，同时兼顾刚需及刚改类客户

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#	2	2T4 2T5	34F	130+87+87+130+131+90+90+89+83	83	两室一卫	33	6%
						87-90	三室一卫	170	29%
						130-131	三室两卫	102	18%
	3#	2	2T4	34F	130+87+87+130+130+87+87+130	87	三室一卫	136	24%
					130	三室两卫	136	24%	
合计								577	100%



1#平层图2D, 2T4+2T5



3#平层图2D, 2T4



3.6 新盘案例——绿都澜湾新苑/户型分析

由于是安置地块，户型设计不佳，梯5规划，存在纯北向非主流户型，三房产品设计相对陈旧及保守，部分空间通风采光受阻

83m²两房一卫



87m²三房两厅一卫



90m²三房两厅一卫



130m²三房两厅两卫



户型分析:

- 1、83m²两房：纯北户，双卧朝北、采光不佳，客厅朝东，采光受限。
- 2、87m²三房：双卧朝南，采光充足，但客厅采光面极窄，小次卧无独立采光，通风性也欠佳，餐厅相对拥挤
- 3、90m²三房：三卧朝南，但主卧以及次卧采光面均较窄，阳台偏小，整体采光不充足
- 4、130m²三房：仅一个卧室朝南采光，且采光面偏窄，进深长影响中部空间的采光

3.6 绿都澜湾新苑/开盘表现：**现房销售，高性价比，去化良好**

项目于2023年7月6日晚八点进行线上选房，推出1#及3#东单元共441套房源，截止当晚选房结束共去化256套（其中分销去化155套左右，案场自销101套左右），整体去化率约58%



开盘分析:

- 1、项目概况：绿都澜湾安置地块，共规划六栋高层住宅，目前可对市场销售的仅1#及3#，共577套房源。项目距离2号线站马屯B出口仅300米，同时临近创新街花溪小学，且为现房，即买即住。
- 2、开盘表现：项目于5月初启动认筹，但由于是安置地块且前期市场声音较弱，客户量有限，6月初启动分销带客，主宣现房、学区、地铁及低价位后，客户量激增，加之蓄客周期长，客户量相对充足，开盘去化表现良好。

所属区域	管城区		所属板块	十八里河板块	
项目位置	紫荆山南路宇通路交叉口东南角		开发公司	郑州绿锦置业有限公司	
占地	63亩	建面	20万㎡（地上建面14.75万㎡，其中住宅为13.9万㎡，可售1/3#共6.06万㎡）	容积率	3.5
营售团队	自销		交房时间	2023年8月	
蓄客及到访	累计认筹约380组（前期自有蓄客约150组，分销蓄客230组）				
成交价格	正常均价11000元/㎡，加购车位均价10000元/㎡				
竞品价格	龙湖熙上精装修13500元/㎡				
营销政策	1、认筹优惠：1万认筹、享线上选房资格； 2、优惠体系：表总价×0.99×0.99×0.99×0.98×0.99； 3、车位优惠：车位同购，房款额外优惠1000元/㎡（车位3-4万/个，买车位可以贷款，首付最低5000元）； 4、无分期（可首付20%、可公积金组合贷）； 5、58爱房&贝壳，佣金3%（提前打了预付款）； 6、全民佣金：推介成交83-90㎡房源奖7000元购物卡、成交125-132㎡奖10000元购物卡。				
客户来源	管城区及周边地缘性刚需刚改类客户				
预售情况	1#、3#于2023年6月30日取得预售证，共577套房源				



3.6 绿都澜湾新苑/开盘表现：87-90m²小三房，去化相对突出

推售户型涵盖83m²两房、87-90/130-131m²三房，面积越大单价越低，同楼层面积价差普遍在300-500元/m²，87-90m²小三房为主流刚需性房源，去化相对突出

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)	价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2	2T4 2T5	34F	130+87+87+130+131+90+90+89+83	两室一厅	83	正常均价11000 加购车位10000	33	256	58%
三室一厅							87-90	170				
三室两厅							130-131	102				
3# (只推东单元)		2	2T4	34F	130+87+87+130+130+87+87+130	三室一厅	87	68				
						三室两厅	130	68				
合计									441	256	58%	

1#平层图2D, 2T4+2T5



3#平层图2D, 2T4



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“泰辰顾问-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!

业务联系人



杨先生: 18203977011



刘女士: 18239907962

