

郑州房地产市场周报

【2023年第36期】

(9月4日-9月10日)

目录

01

行业资讯

02

楼市表现

03

市场异动

contents

核心内容摘要

政策速览

- **重点政策:**
- ①四大行官宣主动调降存量首套房贷利率，在9月25日进行集中调整，客户无需申请；
- ②认房不认贷政策持续扩容，沈阳、福建宁德保持跟进；
- ③重庆/大连/长春等城市实施购房补贴；
- ④郑州对多孩家庭进行购房补贴。

01

楼市速递

- **楼市:**
- ①本周市区及近郊共5个项目取得预售前公示，共1191套房源，13.43万㎡
- 大郑州合计成交648套，环比下降8%，其中市区成交环比下降10%，郊区环比下降5%；
- ②当周仅2个项目平推，推出204套，去化11套，去化率5%。其中，中海云著湖居去化率12%；金辉滨河云著去化率4%。

02

周度总结

- 本周利好政策加速落地，存量房贷利率调整具体细则发布，另一方面认房不认贷政策持续扩容；
- 市场成交出现一定收缩，近期利好政策堆叠，同时月底节点营销将近，客户保持观望等待节点性政策实施。

1.1 行业资讯—全国：四大行官宣主动调降存量首套房贷利率

国有四大行发布存量房贷款利率调整细则，调整规则上将存量房贷款利率调整按贷款发放时间划分为三个时间段，也明确了利率调整的方式、申请时间等内容，并规定在9月25日进行集中调整，客户无需申请

- 8月31日的中国人民银行发布的存量房下降利率的通知。
- 9月7日，工行、农行、中国银行、建设银行先后发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关操作事项的公告》。

细则内容：

四大行主要细则涉及内容	
一、关于首套房的认定	1.买的时候就是按照首套房发放的
	2.符合认房不认贷政策的，之前是二套，现在可以按照首套计算的
	3.买的时候不是按照首套算的，中间买卖过一回，现在是本住房成为家庭在当地唯一成套住房且当地政府执行“认房不认贷”政策的
	4.其他满足首套房存量房利率的，还有些城市没有执行认房不认贷的，等政策明确后可以再申请
二、享受不到本次利率转换的情况	1.当前执行利率如果低于本次首套住房贷款拟调整的利率，不进行调整
	2.固定利率的需要申请转换LPR才可以转换，不申请，转换不了
	3.住房公积金贷款，组合贷款中的住房公积金贷款，购买商铺、公寓等商业用房的贷款不在本次调整范围
	4.贷款属于欠款状态的不给调整
三、调整方式	2023年符合首套房标准的基本上9月25日集中调整，利率调整后于当日起按新的利率水平执行。（客户无需申请）
四、需要主动申请的情况	1.“二套转首套”的存量房贷，需要提供一些证明资料，符合条件后才给发放
	2.贷款逾期的，现在归还了，也需要主动申请
	3.当前执行固定利率或者基准利率定价的存量房贷

利率调整规则将存量房贷发放时间分为以下三个时间段：

- 1.对于**2019年10月7日**（含）前发放的、已按人民银行2019年第30号公告要求转换为贷款市场报价利率（LPR）定价的存量首套个人住房贷款，利率水平调整至**原贷款合同期限对应的LPR**（即LPR+0BP）；
- 2.对于**2019年10月8日（含）至2022年5月14日**（含）发放的存量首套个人住房贷款，利率水平调整至**全国首套房贷利率政策下限**，即原贷款合同期限对应的LPR（LPR+0BP）；
- 3.对于**2022年5月15日（含）至2023年8月31日**（含）发放的存量首套个人住房贷款（含已签订合同但未发放的贷款），利率水平调整至**全国首套房贷利率政策下限**，（即LPR-20BP）；
- 备注：利率下限计算，**当地的政策大于全国的政策**，以当地的为准，当地的没有出来，以全国的来计算。

以郑州为例，首套LPR调整方式如下：

时间段	当地执行的利率下限水平	调整后利率执行水平
2019.10之前	全国为LPR	①4.2+0=4.2（原固定利率高于4.8） ②4.2-固定下浮基点（原固定利率低于4.8）
2019.10-2022.5	LPR+0基点/5基点	4.2/4.25
2022.5-2023.1	LPR-20基点	4.2-0.2=4.0
2023.1-至今	LPR-50基点	4.2-0.5=3.7

1.1 行业资讯—全国：全球经济增长放缓，进出口贸易持续承压

1、中央政治局：强调保障性住房不得上市交易（2023.09.04）



- 9月4日，规划建设保障性住房工作部署电视电话会议在北京召开。
- 会议强调，针对保障性住房，要建立公平公正的配售机制，加强监督审计，重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体及政府引进人才，按**保本微利原则配售**，保障性住房要实施严格**封闭管理**，**不得上市交易**。

2、商务部：长三角区域市场一体化商务发展合作协议在京签署（2023.09.05）



- 9月5日，在商务部指导下，上海、江苏、浙江、安徽等商务主管部门在北京签署《**深化长三角区域市场一体化商务发展合作协议**》。
- 根据协议，三省一市将重点在推进市场规则制度共通、商业基础设施共联、商贸流通体系共享、农产品产销协作共赢、供应链区域合作共促、市场消费环境共建等6个方面深化合作。

3、海关总署：8月进出口总值3.59万亿元，同比下降2.5%（2023.09.07）



- 9月7日，海关统计数据显示，**8月进出口总值3.59万亿元，同比下降2.5%**，其中出口2.04万亿元，同比下降3.2%；进口1.55万亿元，同比下降1.6%。1-8月，进出口总值27.08万亿元，同比**微降0.1%**，其中出口15.47万亿元，同比增长0.8%；进口11.61万亿元，同比下降1.3%。东盟、欧盟、美国为三大贸易伙伴，分别进出口4.11万亿元、3.68万亿元、3.05万亿元，同比分别增长1.6%、下降1.5%、下降8.7%。我国对“一带一路”沿线国家进出口增长3.6%。

1.2 行业资讯—城市：“认房不认贷”城市持续扩容，限购门槛放宽

1、沈阳：发布楼市新政，取消限购、限售，认房不认贷（2023.09.04）



- 9月4日，辽宁省沈阳市房产局发布《关于进一步支持刚性和改善性住房需求的通知》。
- 通知提出，①取消限制性购售政策，**取消二环内限购政策**。取消住房销售限制年限规定，满足居民购房需求；②优化住房信贷，**认房不认贷**，首套首付20%、二套30%；③公积金支持政策，高层次人才公积金贷款限额最高可放宽到1.5-4倍；④差别化税收，购买家庭唯一住房，减按1%-1.5%税率征收契税；⑤来沈就业创业高校毕业生首次购房补贴2-7万元；⑥其他：加强住房、装修、家电、家居销售联动；坚决完成保交楼任务目标；优化二手房“带押过户”等。

2、福建宁德：落实认房不认贷，中心城区商品住房不再执行摇号销售政策（2023.09.04）



- 9月4日，福建省宁德市出台《关于促进中心城区房地产高质量发展的若干措施》。
- 主要内容：①中心城区商品住房（含预售、现售）不再执行摇号销售政策；②落实**“认房不认贷”**政策；③购买第一套住房的，首付比例可按照20%执行；④执行改善性住房换购税费减免政策。

3、天津：优化区域住房限购措施，支持大学毕业生等刚性住房需求（2023.09.04）



- 9月4日，天津市发展和改革委员会印发《天津市贯彻落实<关于恢复和扩大消费的措施>具体举措分工方案》的通知。
- 通知主要内容：①支持刚性和改善性住房需求，**扩大保障性租赁住房供给**，推进老旧小区改造；②适当**提高住宅用地比例和住宅用地中保障性租赁住房用地**；③完善完善房地产调控政策，**优化区域住房限购措施，支持大学毕业生等刚性住房需求**，完善差别化住房信贷政策。

1.2 行业资讯—城市：多地加大对多孩家庭的购房支持

4、四川绵阳：鼓励房企对多孩家庭购房给予特别优惠，可不计入备案价折扣限制（2023.09.05）



- 9月5日，四川省绵阳市住房和城乡建设委员会发布《关于公开征求<促进房地产市场平稳健康发展的十八条措施（征求意见稿）>的通知。
- 意见稿提出：①符合政策多孩的家庭，购买新建商品住房给予**200元/m²**补贴，补贴最高不超过2万元；②公积金贷款额度**上浮20%**同时最高贷款额度提高10万元；③鼓励开发企业对多孩家庭购房给予特别优惠，特别优惠的额度**不计入“不能低于备案价85%以下销售”**的价格范围。

5、辽宁朝阳：支持提取公积金支付首付款，放宽多子女家庭贷款额度限制（2023.09.05）



- 9月5日，辽宁省朝阳市发布住房公积金管理实施5项惠民政策，自2023年9月1日起。
- 政策包括：①支持提取住房公积金支付购房首付款；②提高住房公积金租房提取额度，由原来的**900元/月提高至1000元/月**；③优化住房公积金租房提取频次，将原租房提取频次由1次/年，**调整为可以1次/月**。④**多子女家庭租房提取不设最高提取限额**；⑤放宽高层次人才、多子女家庭贷款额度限制。

6、江西赣州：三孩家庭公积金最高可贷96万元，公积金资金紧张时优先发放二手房贷款（2023.09.07）



- 9月7日，江西省赣州市住房公积金管理委员会发布《关于完善三孩家庭住房公积金优惠政策的通知》。
- 通知主要内容，赣州市三孩家庭购（建）自住住房申请住房公积金贷款最高额度在现行政策的基础上**上浮20%**。即依法生育三孩的双缴存职工（夫妻双方）家庭在赣州市购（建）自住住房申请住房公积金贷款最高额度**由80万元提高到96万元**，依法生育三孩的单缴存职工（夫妻一方）家庭在赣州市购（建）自住住房申请住房公积金贷款最高额度**由70万元提高到84万元**。**调整贷款发放顺序**，刚需型购房贷款优先于改善型购房贷款，购买二手房贷款优先于购买商品住房贷款。

7、江西赣州：与深圳住房公积金异地缴存互认互贷（2023.09.06）



- 9月6日，江西省赣州市住房公积金管理中心发布消息，增加与深圳市住房公积金异地缴存互认互贷。住房公积金缴存职工在深圳或赣州购房的，可按购房地贷款政策在购房地公积金中心申请住房公积金贷款，按缴存地提取政策提取个人住房公积金个人账户余额。

8、湖北随州：优化公积金政策，执行认房不认贷，补缴金额计入可贷款额度（2023.09.06）



- 9月6日，随州市发布《关于调整优化住房公积金“认房认贷”等使用政策的通知》。
- 随州市将调整优化“认房认贷”标准，即“**认房不认贷**”，同时，调整优化住房公积金可贷额度核定范围。缴存职工购买住房申请住房公积金贷款时，允许一次性补缴住房公积金，**补缴金额计入可贷额度核定范围**。

9、上海：出台住房公积金支持城市更新政策，调整临港人才购房政策（2023.09.07）



- 9月7日，上海市住房公积金管理委员会审议通过《关于调整本市住房公积金购买存量住房最长贷款期限的通知》及《关于本市住房公积金支持城市更新有关政策的通知》。
- 政策包含：①调整住房公积金购买存量住房最长贷款期限，贷款期限**调整为不超过15年、30年或“50减房龄”**；②支持购买**更新改造**后房屋公积金提取、支持项目建设期内租房公积金提取以及扩大提取申请人。
- 同日发布《关于优化调整临港新片区人才住房政策相关工作提示的通知》，主要包括①未选房人才**解除锁定**；②选房未签约人才**调整锁定期限**；③工作年限要求由**6个月调整为3个月**。

1.2 行业资讯—城市：重庆/大连/长春实行购房补贴

10、重庆：秋交会期间推出购房补贴政策，住宅最高补贴1万元/套（2023.09.07）



- 9月7日，2023重庆秋季房地产暨家居展示交易会（简称“2023秋交会”）当日正式开幕。
- 2023秋交会展示商品房项目220余个，提供可销售商品房面积649万㎡，商品住房面积290万㎡。展会期间补贴政策主要分为三类：一是按照住宅10000元/套、非住宅2000元/套的标准给予购房补贴；二是按照实缴契税额的一定比例（50%—100%）给予购房补贴；三是对人才和多孩家庭提高补贴标准。

11、大连：实施购房补贴政策，解除限购政策与住房上市交易限制（2023.09.07）



- 9月7日，大连发布《关于进一步促进房屋消费的通知》，支持居民合理住房消费。
- 政策主要内容：①居民家庭申请贷款购买商品住房时，对家庭成员在大连市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策；②个人在主城4区及高新区购买的房屋不再受上市交易年限影响；③首付首套最低20%、二套最低30%。

12、长春：发放购房贷款贴息和消费券，最高补贴3万元支持高校毕业生购房（2023.09.07）



- 9月7日，吉林省长春市发布《长春市人民政府关于进一步促进房地产消费若干措施的通知》，涉及购房支持、信贷调整、促进交易等方面，共11条措施。
- 主要内容：①公积金和商贷购买新房可享连续3年的贷款额1%贴息（最高3万/套），全款购买新房可享一次性1.5万消费券；②高校毕业生首置新房一次性补贴由2万提高到3万/套，毕业年限放宽至5年，进城农民和环卫工人购买新房给予200元/㎡购房奖励，最高2万/套，取消此前144㎡、首置等限制条件；③其他：公积金执行基准贷款利率，积极推进城中村和棚户区改造及试行地下停车位、车库办理预售等政策。

1.2 行业资讯—城市：南京优化土地出让政策

13、南京：优化土地出让政策，缩短项目开发上市周期，取消两项预售限制（2023.09.04）



- 9月4日，南京市规划和自然资源局发布《关于进一步优化土地市场服务管理的通知》，主要包括**优化土地供应管理、减轻企业资金压力、缩短项目开发周期**等三个方面。
- 主要内容：①实行差异化供地，统筹考虑全市不同区位、不同品质的住宅定位和需求，在外围区域适当优化规划指标，引导企业打造差异化产品；②完善银行保函政策，明确抵押操作路径，加快退还保证金节奏方面，合理确定土地出让金缴纳时间；③取消住宅用地出让中“当网上交易达到最高限价须通过摇号确定竞得人的地块，对商品住宅预售条件提高至完成工程建设**总投资50%**”和“竞得人在竞得土地后**6个月内**，住宅部分不得申领预售许可证”两项规定。

14、上海：8月二手房成交1.4万套，终结半年来连续下行走势（2023.09.06）



- 9月6日，上海二手房最新成交数据出炉，统计显示，8月份上海市二手房成交1.4万套。这也是自3月份以来，申城二手房成交量连续下行后的首次回升。市场经历底部企稳，叠加“**认房不认贷**”政策影响，**市场出现回暖迹象**。

15、广东：印发扩大内需战略实施方案 提出全面促进消费、加快消费提质升级（2023.09.08）



- 9月8日，广东省人民政府办公厅日前印发《广东省扩大内需战略实施方案》。
- 其中提出，促进居住消费健康发展，扩大保障性租赁住房供给，**鼓励机关事业单位、国有企事业单位**对现有符合安全要求物业改造为**租赁住房**，简化利用存量土地和房屋改建保障性租赁住房调整规划手续；进一步优化住房公积金使用范围，支持有条件的地市结合实际**提高租房提取额度**，简化提取流程。支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚需和改善性住房需求；大力发展**装配式建筑**，积极推广钢结构住宅。

1.3 行业资讯—房企：碧桂园支付两笔境外债票息/奥园展期方案通过

1、中梁控股：披露境外债务整体解决方案（2023.09.04）



- 9月4日，中梁控股披露其境外债务整体解决方案最新进展。
- 公告称，经延长重组支持协议费用截止期限，占计划债务约79%的同意债权人已加入重组支持协议。按照境外协议重组的要求，获得75%以上债权人支持是重组计划的积极指标，后续只待债权人大会通过和法庭程序完成，方案便可正式落地执行。

2、碧桂园：已支付两笔美元债票息，合计2250万美元（2023.09.05）



- 9月5日消息，碧桂园在当日已支付此前应于8月7日支付但未支付的两笔美元债票息，合计2250万美元。
- 目前，这两笔债券均处于30天的支付宽限期内。据了解，这两笔债券均在新加坡交易所上市，发行规模均为5亿美元。其中一笔为票息4.2%、期限5.5年的可赎回债，将于2026年2月6日到期；另一笔为票息4.8%、期限10年的可赎回债，将于2030年8月6日到期。

3、保利物业：正式进驻北京京东总部4号楼（2023.09.05）



- 9月5日，保利物业正式进驻北京京东总部4号楼，与京东集团合作，以总部式IFM服务。据了解，此次是保利物业商业公司首次进驻头部互联网企业总部大楼。此前2022年8月，保利物业成功签约中国航油科技信息基地写字楼的首席招商代理及资产管理顾问服务。

4、奥园集团：“19奥园02”展期方案通过，12只境内债整体展期3年（2023.09.07）



- 9月7日消息，奥园集团发行的“19奥园02”的债券持有人已在9月5日晚投票通过本息展期方案，债券兑付期将展期3年。至此，奥园集团目前存续的12只境内标准化公开债务产品，全部顺利通过整体展期，期限均为3年。

1.4 行业资讯—土地：西安北京各挂地一宗/上海第三批集中供地

1、西安：雁塔区一宗地挂牌 (2023.09.07)



- 9月7日，西安雁塔区YT1-19-9地块挂牌，地块具体位于雁塔区未来产业城科技西路以北，西余铁路以南，富源五路以东。
- 该宗地净用地面积106557.54m² (159.836亩)，其中住宅103568.38m² (155.352亩)、商服2989.16m² (4.484亩)。地块起始价25.4亿元，竞买保证金5.1亿元，最高限价29.2亿元。

2、北京：丰台区一宗地挂牌 (2023.09.08)



- 9月8日，北京市规划和自然资源局网站显示，北京市丰台区一宗国有建设用地挂牌，宗地编号为京土储挂（丰）[2023]050号，地块起始价为34.9亿元。本次挂牌出让竞买申请起始时间为9月8日9时起，竞买申请截止时间为10月17日17时止。
- 公告显示，该地块位于丰台区南苑街道，用地性质为R2二类居住用地，用地规模约为3.42万m²，地上建筑规模约为8.21万m²。

3、上海：第三批集中供地，增设“高品质建设”指标 (2023.09.08)



- 9月8日，上海市发布今年第三批次集中供地的首轮7幅住宅用地出让公告，总出让面积约50.14万m²，起始总价约185亿元，涉及浦东新区、青浦区、奉贤区、金山区、长宁区和静安区6个区域。
- 竞“高品质建设”将纳入本批次商品住房用地交易中。“高品质建设”引导性指标涉及装配式建筑、可再生能源、BIM技术应用、适老化建设、绿色建筑和超低能耗建筑、公共租赁房等。

1.5 行业资讯—省内：郑州对多孩家庭进行购房补贴

1、郑州：新生儿入户三孩家庭补贴1.5万元 (2023.09.05)



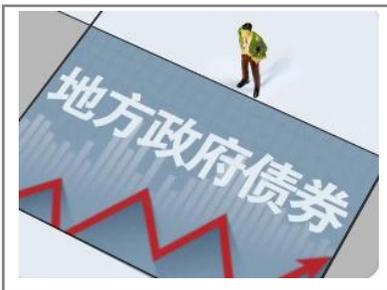
- 9月5日，《郑州市优化生育政策促进人口长期均衡发展实施办法》全面启动实施。
- 办法明确：①在限购区域内，生育二孩及以上的家庭，可增加一套购房指标；②对新生儿入户郑州市的一孩、二孩、三孩及以上家庭分别一次性发放2000元、5000元、15000元的育儿补贴。婴儿1周岁以前，每天给予女职工不少于2个小时的哺乳时间；3周岁以前，每年分别给予夫妻双方各10天带薪假。

2、洛阳栾川：二手房公积金贷款最低首付比例不限房龄，统一按照20%执行 (2023.09.05)



- 9月5日，河南省洛阳市栾川县发布《关于印发栾川县加快推进建筑业房地产业高质量发展实施意见的通知》。
- 通知提出：①二手房公积金贷款最低首付比例不再设置房龄年限范围，统一按照20%执行；②优化预售资金监管政策；③规范房建领域资金使用；④优化工程价款结算流程；⑤给予租房补贴，为新注册建筑企业、房地产企业提供3年办公用房租房补贴等内容。

3、开封：发行新增政府债券38.88亿元 (2023.09.05)



- 9月5日，开封市成功发行新增政府债券38.88亿元，共涉及80个项目。其中，一般债券6.45亿元，涉及31个项目；专项债券32.43亿元，涉及49个项目。
- 本批次一般债券主要用于支持高标准农田、铁路、道路基础设施建设等领域项目建设；专项债券主要投向6个领域，其中，市政和产业园区基础设施领域项目13个12.24亿元、社会事业领域项目20个11.3亿元、城乡冷链等物流基础设施领域项目8个4.82亿元、交通基础设施领域项目3个1.63亿元、保障性安居工程领域项目3个1.33亿元、农林水利领域项目2个1.11亿元

2.1 楼市表现—预售：本周市区及城郊5个项目取证1191套

大郑州共计5个住宅项目预售前公示，合计1191套，建面13.43万m²，其中近郊拿证992套，市区199套

区域	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	2023.9.6/2020.12.23	富田城九鼎公馆	管城区/商都新区板块	城改	5#	39	0.42	高层92-125m ² 三-四房	南曹合村并城项目，5号院规划10栋25/34F高层，户型面积涵盖92-125m ² 三房、四房，整体定位偏刚需/刚改；5号院占地88亩，容积率3.8	待售
	2023.9.7/2022.9.21	兰溪书院	郑东新区/姚桥路板块	净地	1/7/8#	160	2.31	高层、小高层108m ² /131m ² 的三房，155m ² /185m ² 四房	规划共10栋建筑，高层、小高层的高低设计，外观铝板公建化外立面，主力户型108m ² /131m ² 的三房，155m ² /185m ² 的四房	待售
郊区	2023.9.5/2018.1.29	同晟见山居	中牟县/绿博板块	产业勾地	5#	64	1.13	小高层143m ² -“3+1”房、162m ² 四房、189m ² 四房	项目总占地面积约193.5亩，总投资20亿元，有2宗住宅和2宗商业，其中一期占地面积约合40亩，容积率2.49，社区内共规划有6栋小高层，规划总户数384户	待售
	2023.9.6/2019.4.27	正泰君和府	荥阳/荥泽东板块	勾地	4-A/6-A#	88	1.01	高层89-117三房、146m ² 四房	项目占地36亩，容积率2.2，规划为5栋高层及1栋小高层，一共566户	待售
	2023.9.8/2019.3.4	华南城紫荆名都	新郑市/南龙湖南板块	勾地	10/11/12/15#	840	8.55	高层89-133m ² 三房	占地约223亩，总建面约50万方，容积率2.49，建筑密度14%，分两期开发，一共3576套房源	待售
合计						1191	13.43	/		

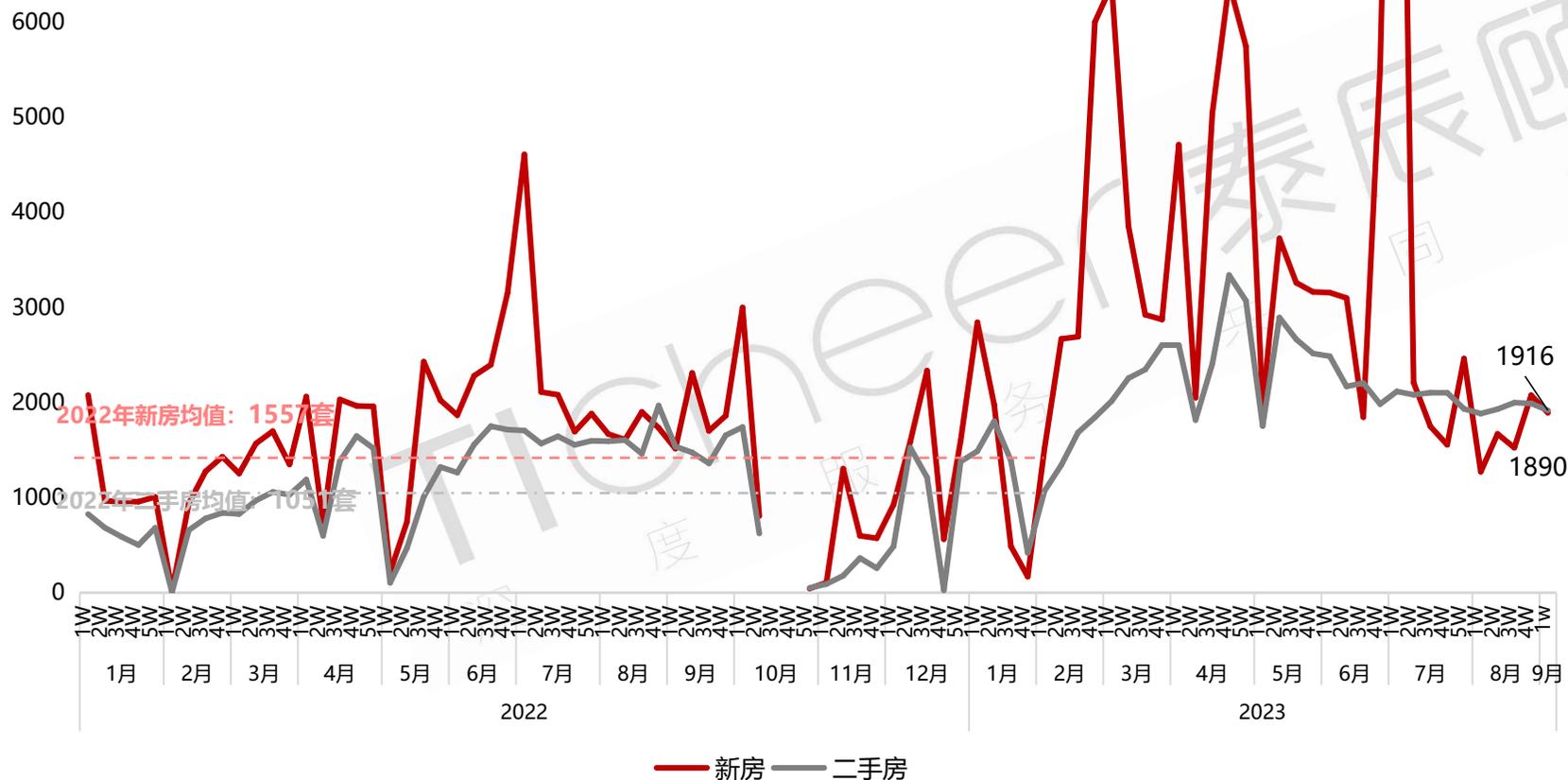
郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



2.2 楼市表现—网签：新房、二手房均环比下降

新房成交1890套，环比-9%，成交连续上涨后出现小幅回落，整体维持近2000套的规模；
二手房整体成交1916套，环比-4%，成交规模略高于新房

2022.1-2023.9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	1890	+25%	-9%
23年周均	3235	+108%	/

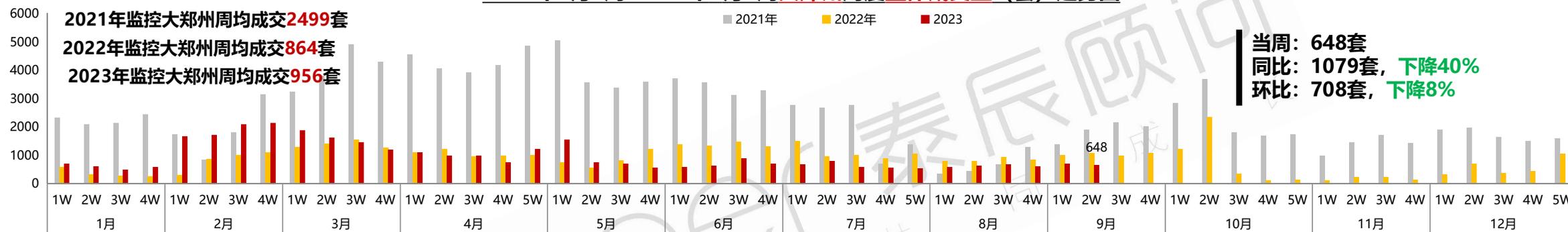
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1916	+25%	-4%
23年周均	2062	+96%	/

注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，数据周期：8.28-9.3，来源：360房产网

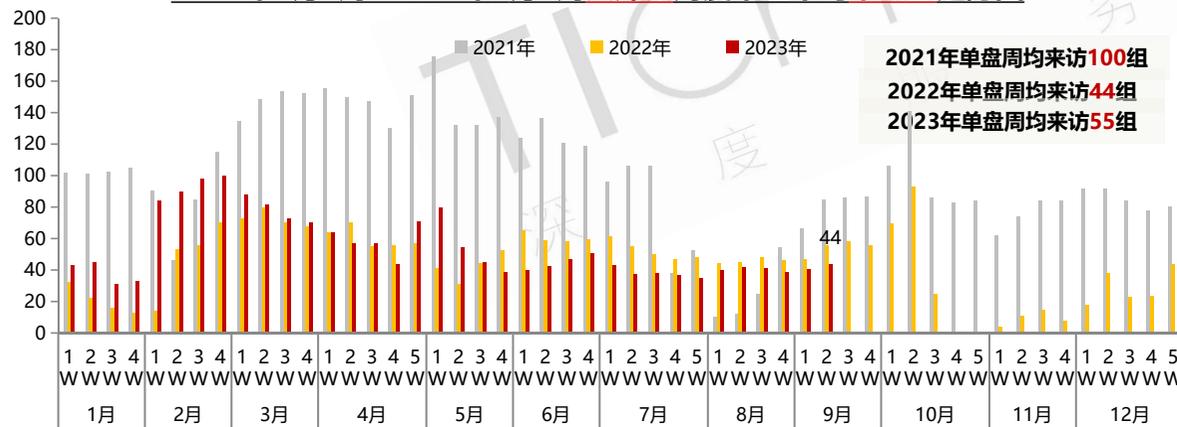
2.3 楼市表现—整体访交：客户观望加重，成交缩量回调

本周利好政策逐步落地，但正式实施放在月底，加之即将来临的假期营销节点，在此空档期客户观望情绪加重
大郑州合计成交**648套**，环比**下降8%**，单盘来访**44组**，环比**上涨7%**，单盘成交**2.8套**，环比**下降7%**

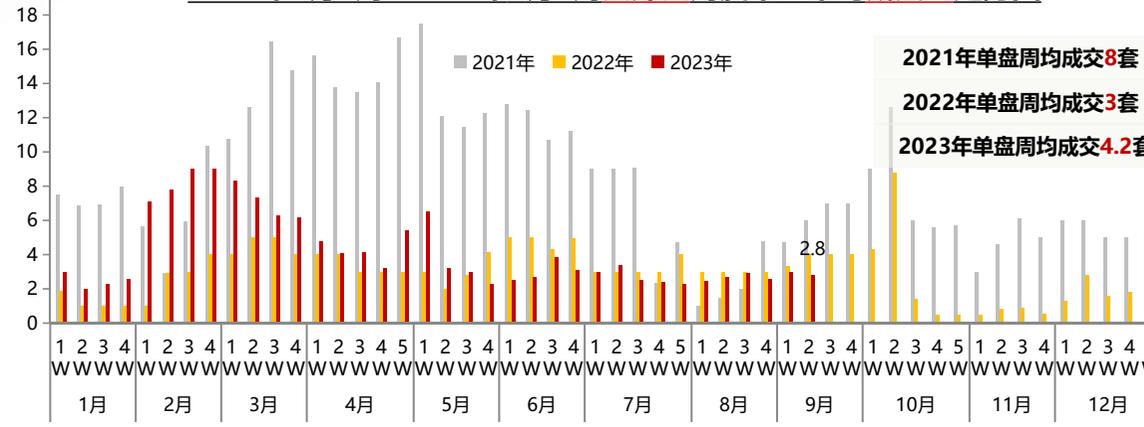
2021年1月1周-2023年9月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年9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9月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



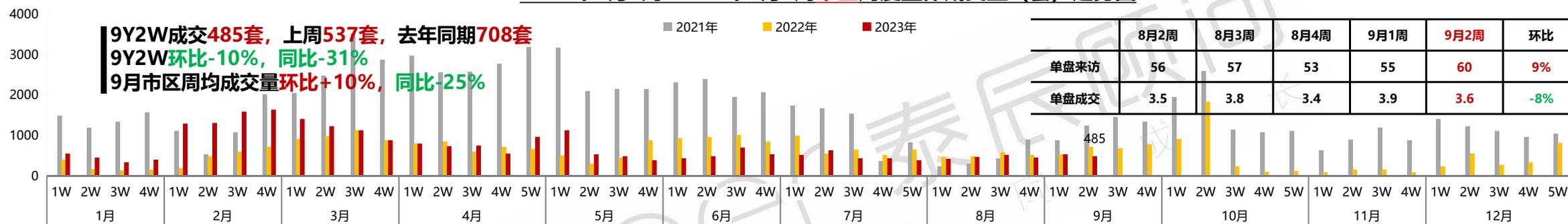
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：9月2周（9.4-9.10）大郑州实际监控到项目235个，其中在售项目235个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

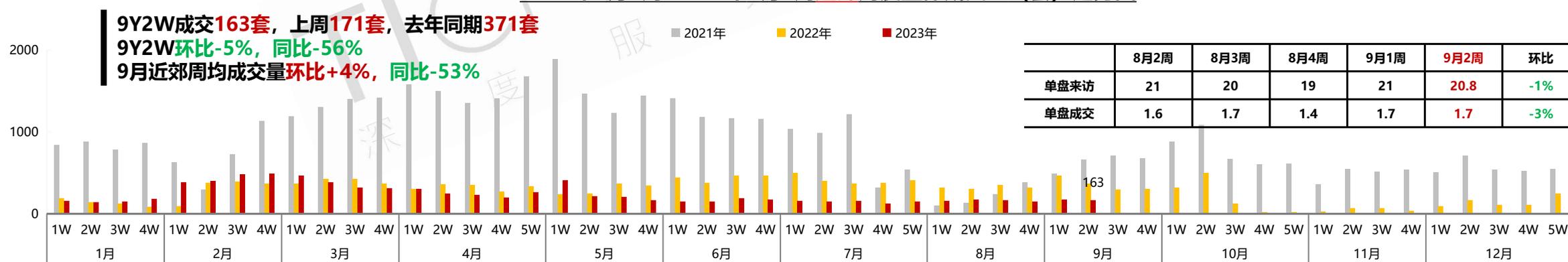
2.3 楼市表现—城郊访交：主城近郊同步下降

市区成交485套，环比下降10%，单盘成交3.6套，环比下降8%；近郊成交163套，环比下降5%，单盘成交1.7套，环比下降3%。一方面近期房贷政策堆叠，另一方面月底假期营销节点即将来临，客户保持观望等待进一步利好

2021年1月1周-2023年9月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年9月2周近郊周度整体成交量（套）走势图



2.3 楼市表现—项目榜单：TOP15共成交251套，门槛值10套

本周TOP15门槛值10套较上周持平，中原区多个项目如裕华城、汇泉景悦城、华瑞紫韵城通过特价促销+分销提佣冲量上榜，此外万科、华润、美盛等房企的优质项目持续热销

2023年9月2周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	本周成交	售价 (元/m ²)	政策异动	分期	分销
1	中原区	裕华城	30	高层毛坯13500-14300	9月2周推出特价房9900-10500 分销提佣1%-1.5%	首付5%-15%，剩余1.5年2次	贝壳、房友、58，提佣至5.5% (不足10套倒跳5%)
2	金水区	越秀金悦文华	25	高层毛坯17400-19500	额外优惠3%，赠送10年车位使用权	无	贝壳、58、米宅、搜创，1.5%跳 2.0%，16套起跳
3	中原区	汇泉景悦城	23	三期高层毛坯13200	9月2周安开混合地块推出特价房，原价 11500，现价10800且送车位	首付5%，剩余1.5年3次	贝壳、房友、58，4万/套
4	新郑	金地和樾春晓	21	高层毛坯7700-8300，洋房9500-10000	9月2周特价房5XXX起	首付15%，剩余2年4次	58、贝壳，3.5%
5	金水区	美盛教育港湾+中环	20	二期高层毛坯18500，中环高层精装20500	无	首笔5万/10%	贝壳、58爱房，2.5%
6	二七区	万科大都会	18	高层精装大都会11000，都会天际12000	无	无	贝壳、58爱房，2.5%
7	中原区	万科山河道	16	高层精装20000	分销提佣	无	贝壳、朴邻，提佣至2.5%
8	中原区	金地西湖春晓	15	高层毛坯特价8000，特价7500	无	首付15%，剩余第三方贷款，分18期付 清(无息)	分销：贝壳，4.4%
9	中原区	华润琨瑜府	13	三期高层毛坯12800-13800，二期瑜公馆 11000-12000	无	无	分销3.5%，全民1.5%
10	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	近期三期交房促进销量	无	分销58，1.5%
11	金水区	美盛金水印	13	高层精装22500	无	首套5万，二套10万，交房前2年4次付清	贝壳、58爱房，2.5%
12	金水区	万科未来时光	12	小高层精装17700-20000	无	无	贝壳、58，3%
13	经开区	中建元熙府	12	高层毛坯12800	无	无	贝壳，2.5-3%
14	中原区	华瑞紫韵城	10	高层毛坯：锦园10500，雅园12200，天园 12500-13600，	持续特价房	首付5%，剩余2022年6月份前分2次付清	贝壳、58爱房，50000+58专属6000 元/套
15	管城区	龙湖熙上	10	高层精装13000	无	无	贝壳、58爱房，2.5%

2.4 楼市表现—开盘表现：仅2个项目平推，去化率5%

本周2个项目平推，共推出房源204套，整体去化率5%，其中，中海云著湖居加推楼栋位置稍好，价格上调1000-2000元/m²，去化效果一般；金辉滨河云著加推楼王价格上调400元/m²，加之周边低价项目分流，去化较差

大郑州9月2周开盘项目分布



2022.1-2023.9大郑州住宅开盘去化表现 (开盘+加推)



2023年9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
平推	郑东新区	中海云著湖居	精装	洋房35000-37000	42	5	12%
平推	经开区	金辉滨河云著	毛坯	高层14200 洋房复式标准层及顶层15000; 首层22000-24000	162	6	4%
合计					204	11	5%

2.4 中海云著湖居——平推表现：无蓄客平销，去化效果一般

9月8日平推洋房19#，共计42套房源，当天去化5套，去化率12%，成交均价精装洋房35000-37000元/m²

- ◆ **去化情况：**9月8日加推洋房19#（3D7F1T2）169m²四房，共计推出房源42套，成交5套，去化率约12%
- ◆ **加推面积：**洋房——169m²四室两厅两卫；
- ◆ **价格情况：**均价35000-37000元/m²（精装）；
- ◆ **优惠政策：**认购优惠3%；
- ◆ **分销政策：**贝壳，佣金1.5%
- ◆ **平推分析：**
 - 1) 项目位于北龙湖边缘位置，南侧为集中安置区，西侧高架、东侧高铁，居住环境较为嘈杂，客户认可度较低；
 - 2) 本次加推19#楼不临高架，价格与上次加推相比有所上涨。



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
2021/12/20	开盘	洋房	3/8#	7F	1T2	149m ² 四房/169m ² 四房	38000-39000	精装	50	12	24%
2023/7/31	加推	洋房	15#	7F	1T2	149m ² 四房/169m ² 四房	33000-36000	精装	28	7	25%
2023/9/8	加推	洋房	19#	7F	1T2	169m ² 四房	35000-37000	精装	42	5	12%

19#楼标准层平面图



2.4 金辉滨河云著——平推表现：楼王价格上调+竞品低价分流，去化差

9月9日平推高层12#及洋房8#，共计162套房源，当天去化6套，去化率4%，成交均价高层14200元/m²，洋房标准层15000元/m²，首层复式赠送花园及地下室22000-24000元/m²

- ◆ **去化情况**：9月9日加推高层12#（22F2D2T2/2T4）、洋房8#（10F3D1T2）；共计162套，合计去化6套，去化率4%；
- ◆ **加推面积**：高层——97/118m²三房，138m²四房；洋房——149/165/169m²复式
- ◆ **价格情况**：高层14200元/m²（毛坯），洋房复式标准层及顶层均价15000元/m²，1-2F赠送约40m²花园及80m²地下室，22000-24000元/m²
- ◆ **优惠政策**：加推当天优惠1%
- ◆ **首付分期**：无分期
- ◆ **分销政策**：贝壳，3-4%；
- ◆ **平推分析**：

- 1) 三号线二期试运营、丹尼斯商业落地滨河，片区配套持续完善一定程度提升客户信心；
- 2) 但此次加推高层为项目最后一栋高层产品且位于楼王位置，成交均价较此前上涨，且其他楼栋可选房源较多，叠加交付时间为2024年3月30日，较周边竞品如电建、中交、华发（已交付或今年底）等交付时间略晚；
- 3) 竞品中建持续以12800低价分流客户，对项目形成干扰；

综上，整体加推效果较差。



12#(2D22F2T2/2T4)



169m²复式洋房

- 6米挑空可改造空间
- 7.5米超宽阳台+横厅
- 二层北向露台可改造
- 楼下老人房，楼上家庭厅，隔代分区

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	去化率
2023/4/29	加推	高层	17#	23F	2T4/2T2	97/118m ² 三房 138m ² 四房	13800	毛坯	138	5	4%
2023/9/9	加推	高层、洋房	8/12#	10/22F	1T2/2T2/2T4	97/118m ² 三房 138m ² 四房 149/165/169m ² 复式	高层14200 洋房标准层15000	毛坯	162	6	4%

3 市场异动—房企动作：招商中标惠济区苏屯代建项目

9月7日，招商蛇口郑州公司成功中标郑州市惠济区苏屯代建项目，标志招商蛇口与天河控股在惠济区再次合作

地块成交信息

区域	板块	地块名称	地块位置	用途	使用权面积(亩)	容积率	计容建面(万㎡)	绿化率	建筑密度	建筑高度(米)	起拍价(万元)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/㎡)	竞买保证金(万元)	竞拍原则
惠济区	惠济板块	郑政出〔2022〕53号(网)	滨河路北、金杯北路(固城路)西	住宅	33.86	2.0	4.52	> 30%	< 25	100	26786	26786	791	5932	5358	应采用装配式技术建设,单套住房建筑面积禁止超过144㎡
		郑政出〔2023〕5号(网)	纪元路(苏屯路)南、鲁河路东	住宅	64.73	2.0	8.63	> 30%	< 25	100	49633	49633	767	5751	9927	
合计					98.59	2.0	13.15	/			76419	76419	775	5811		



- 郑政出〔2022〕53号(网)及政出〔2023〕5号(网)分别于2022年10月和2023年7月由**郑州泰恒房地产开发有限公司**摘得,该公司为郑州惠美城市建设有限公司全资子公司,实际控制人为**郑州市惠济区人民政府国有资产监督管理办公室**。标志着招商自老鸦陈片区后与天河城投的再次合作
- 地块总占地**98.59亩**,容积率为**2.0**,总计容建面**13.15万㎡**,地块平整,容积率低,具备做改善项目的潜力
- 周边竞品**旭辉一江云著**情况:

项目名称	成交楼面价(元/㎡)	溢价率	首开时间	容积率	产品类型	产品面积段(㎡)	装修情况	可售住宅体量(万㎡)	已售体量(万㎡)	近1年月均流速(套)	目前售价(元/㎡)
旭辉一江云著	4158	0%	2021.6.27	2.99	高层/洋房	高层98/115/133㎡三房,洋房143四房	精装高层/毛坯洋房	16	9.3	12	精装高层13500-16500,毛坯洋房17500-19500

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

