

郑州房地产市场周报

【2023年第37期】

(9月11日-9月17日)

目录

- 01 行业资讯
- 02 项目规划
- 03 楼市表现

contents

核心内容摘要

政策速览

- **重点政策:**
- ①央行年内第二次降准, 进一步释放流动性
- ②认房不认贷持续扩容苏州/广东/广西多地放开
- ③多地公积金持续发力, 支持公积金付首付
- ④限购限售持续放开, 截止目前已30多城松动, 另外金九银十到来, 各城购房补贴加速推行。

01

楼市速递

- **楼市:**
- ①本周共计4个住宅项目预售前公示, 合计594套, 建面7.04万m²;
- 大郑州合计成交695套, 环比上升7%, 其中市区成交环比上升16%, 郊区环比下降20%;
- ②当周2个住宅项目平推, 去化率39%; 两改善项目规划公示, 预计均在年底推出, 改善供货持续增高。

02

周度总结

- 当周各地利好政策逐渐铺展实施, 主要体现在“限购限售放开、落实认房不认贷、支持公积金交首付、加大购房消费补贴”等四大方面, 进一步于金九窗口期发力, 促进需求全面释放。
郑州当周成交小幅回升, 政策加持下, 客户到访意愿提升, 头部项目销量微增, 预计在月底各项目会加大促销手段迎接国庆黄金销售期, 进一步推动成交筑底复苏。

1.1 行业资讯—全国： 人民银行全面降准0.25个百分点

1、住建部：今年保障性租赁住房筹集建设任务完成72% (2023.09.13)



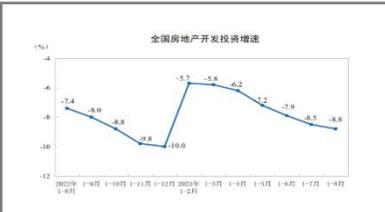
- 9月13日，住房和城乡建设部表示，今年全国筹集建设保障性租赁住房204万套（间）的任务目前已完成72%，各地筹集建设进度不断加快。从全国看，各地近两年来共已建设筹集保障性租赁住房508万套（间），完成投资超过5200亿元，可解决近1500万新市民、青年人的住房困难。未来将继续鼓励各地在产业园区或城市建设重点片区建设保障性租赁住房，鼓励在轨道交通站点周边建设保障性租赁住房，鼓励利用闲置商业办公楼等建设保障性租赁住房，多措并举扩大保障性租赁住房供给。

2、人民银行：全面降准0.25个百分点 (2023.09.14)



- 9月14日，为巩固经济回升向好基础，保持流动性合理充裕，中国人民银行决定于2023年9月15日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.4%，释放中长期流动性超过5000亿元。此次为央行在2023年内第二次降准，可有效平滑发债、缴税、考核等因素带来的短期扰动，同时也可金融机构提供中长期资金支持，促进货币信贷持续平稳较快增长，释放出推动经济持续恢复、回升向好积极信号。

3、国家统计局：2023年1-8月房地产开发投资同比下降8.8% (2023.09.15)



- 9月15日，国家统计局发布2023年1-8月份全国房地产市场基本情况，前8个月，房地产市场目前还处在调整阶段，市场销售和房地产投资仍在下降。全国房地产开发投资76900亿元，同比下降8.8%，降幅较上月扩大0.3个百分点，至此开发投资额维持16个月的负增长。其中，住宅投资58425亿元，下降8.0%。此外投资走弱下新开工施工增速持续负增，竣工在保交付政策支撑下连续8月维持同比正增。

1.2 行业资讯—城市：广东/四川/深圳持续提高公积金贷款额度

1、广东清远：多子女家庭购买首套住房，公积金贷款最高额度提高至60万元（2023.09.11）



- 9月11日，广东省清远市住房公积金管理中心发布《关于多子女家庭申请住房公积金贷款支持政策的通知》。生育二孩及以上的家庭（至少一个子女未成年）使用住房公积金贷款购买首套自住住房的，**个人贷款最高额度由40万元提高至50万元、夫妻双方贷款最高额度由50万元提高至60万元**，其他贷款条件及要求根据我市住房公积金贷款政策执行。

2、四川石棉：三孩家庭公积金贷款额提高20万元，全力支持房企开展住房团购活动（2023.09.13）



- 9月13日，四川省雅安市石棉县住房和城乡建设局发布《关于支持刚性和改善性住房需求确保房地产市场平稳健康发展的十六条措施》。**1.限时发放补贴，鼓励房地产企业促销**，2023年7月1日至2024年6月30日期间，对商品房销售面积5万㎡、8万㎡、10万㎡以上的单个房地产项目分别给予不低于20万元、40万元、60万元的奖补。**2.在原有单职工、双职工公积金缴存额度上最高提升20万额度**（二胎10万，三胎20万），最高额度达到90万。此外还提及：积极推行“房票”安置等方面制定更契合当地实际的支持政策。

3、广东中山：全国范围内已使用过两次公积金贷款，不予发放公积金贷款（2023.09.13）



- 9月13日，广东省中山市住房公积金管理中心发布《关于优化个人住房公积金贷款中住房套数认定标准的通知》。如果职工家庭无中山市房产，全国范围内第一次使用公积金贷款，按照首套房政策执行；如果职工家庭公积金首次贷款结清，且名下无中山房产，全国范围内第二次使用公积金，可按照首套房政策执行。**对在中山市购买第三套及以上住房或全国范围内已使用过两次住房公积金贷款的职工家庭，不予发放住房公积金贷款。**

4、深圳：提高住房公积金租房提取额度至最高80%（2023.09.15）



- 深圳市发展和改革委员会印发《深圳市关于促进消费的若干措施》。其中提出，**提高住房公积金租房提取额度**。职工本人及其家庭成员在本市无商品住房、政策性住房和保障性住房，**每月最高可按申请当月应缴存额的80%提取（原来60%）**；新市民或者青年人职工每月最高可按申请当月应缴存额提取。

5、安徽太和：二次申请住房公积金贷款首付比降至30%，发放购房消费券（2023.09.12）



- 9月12日，安徽省阜阳市太和县发布《关于印发促进太和县房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》。1.提高公积金贷款额。单缴职工贷款额度上限由40万元调整为45万元，双缴职工家庭贷款额度上限由50万元调整为60万元。二孩、三孩家庭分别在原有额度上提升10万、20万。**支持公积金余额付首付**。支持首次申请公积金贷款的缴存职工，可申请公积金全部余额支付新建商品住房首付款。2.对高校毕业生购房发放购房消费券，对于大专及以上学历高校毕业生在本县城购买首套新建商品住房的按照实际支付房价款1.5%的比例发放购房消费券。

6、安徽淮北：鼓励开展房车联动促进消费，购新房公积金可支付首付款（2023.09.13）



- 9月13日，淮北市住建局印发《进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知。提到：1.合理确定首付比例和贷款利率。加快符合条件的个人住房按揭贷款的审批、发放，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的首付比例。2.支持房地产企业对用人单位开展集体团购活动，对满足团购条件购房的，新建商品住房网签价格下浮不低于备案价格85%。3.促进新房二手房销售联动，对于1年内卖旧换新的，退还住房个人所得税。4.鼓励开展房车居联动促进消费系列活动，稳定大宗消费。5.优化公积金政策，**支持公积金支付首付款**。

7、安徽淮南：双职工住房公积金最高可贷65万元，多孩家庭可上浮20%（2023.09.13）



- 9月13日，安徽省淮南市住房公积金管理中心发布《关于调整我市住房公积金有关使用政策的通知》**上调淮南市住房公积金贷款最高额度**，单职工缴存住房公积金的，最高额度调整为50万元，双职工缴存住房公积金的，最高额度调整为65万元；符合国家生育政策生育**二孩及以上子女家庭**购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款的，**贷款额度在原可贷额度基础上最高上浮20%**，即单职工缴存最高不超过60万元、双职工缴存最高不超过78万元。此外，调整住房公积金贷款额度计算倍数，贷款额度由缴存余额15倍调整为25倍，**支持公积金余额支付购房首付**。

8、济南：购买新建商品住房或存量房可提取公积金付首付（2023.09.15）



- 9月15日，山东省济南住房公积金中心发布《济南住房公积金中心关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》。**自9月15日起，济南住房公积金中心本部缴存住房公积金的职工，在济南行政区域内购买新建商品住房或存量房，本人及配偶可申请提取住房公积金支付购房首付款**。每套住房可提取一次住房公积金账户余额用于支付购房首付款。符合条件的购房人及配偶应一次性共同提交申请，合计提取金额不得超过网签合同约定的首付款金额，提取金额不足网签合同约定的首付款金额的，剩余部分需购房人自行补齐。

1.2 行业资讯—城市：多地加强人才补贴&购房补贴

9、广东东莞：特级人才购房补贴从原标准250万元提高到1000万元（2023.09.11）



- 9月11日，据东莞市人力资源和社会保障局网站发布消息称，2023年东莞市省级以上人才计划配套服务对象和特色人才住房补贴、生活补助、引进人才奖励、创业贷款贴息申报工作已经开始，从即日起到10月11日，符合条件的人才或引进机构可向人社部门申报补贴。**特级人才的购房补贴从原标准的250万元提高到了1000万元**，一至四类人才的购房补贴标准均有大幅提升。此外特级人才每个月最高可获6000元租房补贴，一类人才是最高5000元/月，二类人才是最高4000元/月，三类人才是最高3000元/月，四类人才是最高2000元/月。

10、江苏自贸区南京片区：支持鼓励在自贸区安居，人才购房最高补助40万元（2023.09.12）



- 支持鼓励人才在自贸区安居。**1.对首次购买新建商品住房的D类、E类、F类人才，对所购房屋分别按照合同备案价格10%、7.5%、5%补助，其最高补助不超过40/30/20万。**2.购买新建商品住房，并首次将户口迁入自贸区的家庭，每户可按所购房屋合同备案价格获得2.5%补助，最高不超过10万元。3.支持企业在自贸区内购买新建商品住房用作企业保障性租赁住房、人才公寓，鼓励企业员工集体购买新建商品住房，对一次性购买10套以上的，给予每套按房屋合同备案价格2.5%补助，每套最高不超过10万元。

11、湖南浏阳经开区：9月1日至10月31日园区内买房，按照实缴契税全额发放购房补贴（2023.09.13）



- 9月13日，湖南省浏阳经济技术开发区管理委员会发布**购房优惠措施**，2023年9月1日至2023年10月31日期间，在园区范围内购买新建商品住房完成网签及合同备案的**按照实缴契税金额100%发放购房补贴**；2023年8月1日至2023年8月31日和2023年11月1日至2023年12月31日，在园区范围内购买新建商品住房完成网签及合同备案的，按实缴契税金额60%发放购房补贴。

1.2 行业资讯—城市：吉林/山东/安徽多地给予各类购房补贴支持

12、吉林省：外省居民来吉购房与本省人员享有同等优惠政策（2023.09.13）



- 9月13日，吉林省人民政府办公厅印发关于促进消费若干措施的通知，在促进住房消费，满足居民刚性和改善性住房需求方面给予住房消费支持，最大程度降低购房信贷门槛和利率。1.给予住房消费支持，鼓励市县对使用公积金和商业贷款购房给予财政贴息。2.最大程度降低购房信贷门槛和利率。继续执行“认房不认贷”。3.用足用活住房公积金政策。开展“商贷+住房公积金贷款”组合贷款、“商贷转住房公积金贷款”业务。4.发放农民进城购房补贴。5.支持卖旧换新，给与退个税优惠支持。

13、山东：拟推全省房地产“金九银十”行动，提振市场信心，促进住房消费需求释放（2023.09.13）



- 9月13日，山东省住房和城乡建设厅表示：“金九银十”是楼市传统重要节点，本月起山东将推出全省房地产“金九银十”行动，有效提振市场信心，促进住房消费需求释放。山东省淄博市已定于9月16日-17日在淄博市文化中心中国陶瓷琉璃博物馆广场举行2023淄博第五届住房产业交易博览会。活动期间将推出单张5000元、总价5000万元的购房优惠券。

14、安徽六安：全市原则上不再新建安置房，鼓励发放购房券进行安置（2023.09.14）



- 9月14日，安徽省六安市发布促进房地产市场平稳健康发展的若干措施。提到：1.给予购房契税补贴。购买市主城区住宅、公寓的（含二手房），购房人可按缴纳契税的50%申请补贴。2.发放购房消费券5000张（不含二手房）直接抵扣购房款，每套限用一张。每张消费券按300元/m²确定额度，最高不超过3万元。3.支持团购额外1%补贴和以上两条叠加使用。4.实行购房券安置，全市原则上不再新建安置房，鼓励发放购房券进行安置，支持开发企业对持券购房人给予购房优惠。5.继续优化公积金政策，可申请提取公积金支付首付款。

15、南通：9月16日至明年3月31日，购新房奖补1%房款，卖旧换新再补0.5%（2023.09.14）



- 9月14日，江苏省南通市住房和城乡建设局联合财政局发布调整主城区购房奖补政策的通知，调整现有购房奖补政策，实施“卖旧换新”补助政策。自2023年9月16日起至2024年3月31日，在南通市主城区（指崇川区、南通经济技术开发区、苏锡通科技产业园区，下同）购买家庭首套或第二套新建商品住房的，按照住宅购房款总额的1%给予奖补，期间卖旧换新再补0.5%。截止2023年12月31日前给予0.75%奖补，之后不再奖补。

1.2 行业资讯—城市：认房不认贷类持续扩容，苏州/广东/广西多地放开

“认房不认贷”政策推出已半月有余，当前已有超20城宣布实行首套房“认房不认贷”，其中包括北上广深四个一线城市

16、苏州：取消120平以上购房审核资格，落实认房不认贷（2023.09.11）



- 9月11日，苏州最新出台30条政策措施。其中关于房地产市场提出，满足改善性住房需求，对于购买120平方米及以上商品住房不再进行购房资格审核。综合采取购房补贴、房票安置、团购等方式，更好满足居民刚性和改善性住房需求。落实降低首套房、二套房执行首付比例和首套房、二套房贷款利率，居民个人换购住房个税优惠，个人首套房“认房不认贷”等政策。

17、广东梅州：9月8日起“认房不认贷”（2023.09.12）



- 9月12日，广东省梅州市住房和城乡建设局、中国人民银行梅州市分行、国家金融监督管理总局梅州监管分局联合发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，明确9月8日起梅州正式施行“认房不认贷”政策。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，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。

18、广西桂林：执行认房不认贷，买新房按缴纳契税金额100%给予财政补贴（2023.09.13）



- 9月13日，广西壮族自治区桂林市住房和城乡建设局发布《桂林市住房和城乡建设局等7部门关于印发促进桂林市房地产市场平稳健康发展的通知》。提到：1.实施购房补贴政策，在桂林市六城区及灵川县购买新房，并完成网签契税缴纳的，给与契税100%财政补贴（其中50%为现金补贴，50%为专项消费券），现金补贴直接发放给购房者，专项消费券发到购房者云闪付账户，在指定商家中消费。政策截止至2024年3月31日。2.支持提取住房公积金支付新建预售商品住房首付款。3.优化个人住房贷款中住房套数认定标准。4.支持商业银行保函置换预售监管资金

19、广西玉林：执行“认房不认贷”，年底前买新建商品住房可100%补贴契税（2023.09.14）



- 9月14日，广西壮族自治区玉林市住房和城乡建设局等8部门发布《关于玉林市支持房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》，即日起至2023年12月31日，在玉林城区（含玉州区、福绵区、玉东新区，下同）购买新建商品住房，并完成商品房合同登记备案及契税缴纳的个人，按照其缴纳契税金额的100%给予财政补贴。继续优化个人住房贷款中住房套数认定标准，“认房不认贷”。

1.2 行业资讯—城市：本周济南/青岛/福州/合肥取消限购限售

截止目前已经30多个城市放松限购限售，东莞/佛山/沈阳/嘉兴/大连/南京/兰州/济南/青岛/郑州等，后续政策也会逐渐铺开

20、济南：取消限购限售（2023.09.11）



- 9月11日，从山东省济南市住房和城乡建设局获悉，济南市对当前房地产调控政策措施进行调整：取消二环以内的历下区、市中区区域购房限制。同时，商品住房取得《不动产权证书》后即可上市交易。自2023年9月11日起施行。

21、青岛：取消限购限售（2023.09.11）



- 据“青岛住房和城乡建设”9月11日消息，青岛市调整住房限购区域。将市南区、市北区（原四方区域除外）移出限购区域，全域取消限购政策。同时，优化住房上市交易年限。在本市范围内，商品住房取得《不动产权证书》可上市交易。

22、福州：取消限购限售，自9月14日起实施“认房不认贷”政策（2023.09.11-13）



- 9月13日，本市范围内限购限售取消。
- 9月13日，福建省福州市住房保障和房产管理局、中国人民银行福建省分行、国家金融监督管理总局福建监管局联合发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。从2023年9月14日起，实施“认房不认贷”政策。在本市申请贷款购买商品住房时，在当地名下无成套住房的，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贷款政策。

23、合肥：全面取消住房限购，调整限售政策（2023.09.15）



- 9月15日，合肥市房地产市场调控工作联席会议办公室发布《关于进一步优化房地产调控政策的通知》，宣布将**全面取消限购限售**。本通知自印发之日起实施。在本市市区购买住房（含二手住房）的普通购房人，不再审核购房资格。在调整限售政策方面，销售登记起始时间在本通知发布后（含当日）的房源，取得不动产权证后可上市交易。人才公寓等特殊情形商品住房需上市交易的，仍按相关政策和合同约定执行。

1.2 行业资讯—城市：北京海淀区取消二手房交易指导参考价

24、河北邯郸市：发布商品房预售资金监管细则，资金抽逃影响社会稳定，构成犯罪的依法立案侦查（2023.09.11）



- 河北省邯郸市住房保障和房产管理局发布，《邯郸市新建商品房预售资金监管实施细则（征求意见稿）》向社会公开征求修改意见，征求日期9月11日至10月11日。明确了监管的范围，邯郸市行政区域内新建**商品房预售资金**是购房人按照商品房买卖合同约定支付的全部房款，**包括定金、预付款、首付款、一次性全部付清的房款、分期付款和按揭贷款（含住房公积金按揭贷款），一律纳入政府监管。应全部直接存入监管账户，监管机构对监管额度内的资金实行重点监管。**如果存在“不按规定使用商品房预售资金的”的，依据《城市商品房预售管理办法》移交相关部门处罚；存在资金抽逃造成经济损失，影响社会稳定、构成犯罪的，由公安机关依法立案侦查。

25、北京海淀区：部分小区解除二手房指导价限制，可按市场价格对外展示房源（2023.09.11）



- 北京市海淀区29个小区的二手房交易指导参考价已取消，去年下半年开始很多城市就已经逐步放松了二手房指导价，**去年6月底西安暂停发布指导价，成都、广州和东莞等城市指导价也进行了松动**，实际交易和银行放贷基本不受指导价影响，深圳也多次传出要对指导价进行调整。近期，多城官宣执行“认房不认贷”、取消限购限售等，对新房的利好性更强，而放松指导价是针对二手房的放松，有利于促进一二手房联动，提升房源流动性，带动置业信心的修复。同时，**北京带头取消二手房指导价，也对其他城市的政策调整起到重要的指向作用。**

26、安徽黄山：外地市民组团一次性购买10套以上新建商品住房的，可不受备案价格限制（2023.09.13）



- 9月13日，安徽省黄山市九部门联合发文住房促销措施，提到：1.契税补贴时间放宽延长至至2024年12月31日。2.对黄山户籍二孩及以上家庭购房、来黄新就业人员在黄首次购买新房二手房的均按一定标准给予购房补助。3.支持企业团购商品住房进行周转，放宽备案价格限制。4.高品质住宅开发项目可自主确定销售备案价格，**对外地市民组团来黄一次性购买10套（含）以上新建商品住房的，可不受备案价格限制。**5.住房公积金贷款最高额度提高到双职工家庭70万元，单方60万元，**允许提取住房公积金支付购买新建预售商品住房首付款。**

1.3 行业资讯—房企：旭辉“21旭辉03”展期方案投票第四次延期

1、旭辉：“21旭辉03”展期方案投票第四次延期，“发行人仍在试图说服小额持有人”（2023.09.11）



- 9月11日，旭辉集团股份有限公司发布“旭辉集团股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)第四次延期。发行规模18.75亿元，期限为2+2年，起息日为2021年9月14日，到期日为2025年9月14日，旭辉方面仍在争取，试图说服投资人通过增加宽限期的议案。

2、龙湖集团：前8个月销售额1231亿元，投入195亿元拿地（2023.09.11）



- 9月11日，龙湖集团（00960.HK）发布未经审核运营数据，8月单月，公司实现总合同销售金额人民币130.0亿元，合同销售面积68.2万平方米。今年前8个月，龙湖集团累计实现经营性收入约164.7亿元（含税金额约175.5亿元）；其中运营收入约83.7亿元（含税金额约89.6亿元），服务收入约81.0亿（含税金额约85.9亿元）。

3、金地集团：第二大股东福田投控拟为公司债券或中票提供担保等增信措施（2023.09.15）



- 9月15日，金地集团发布公告：公司第二大股东（福田投控）根据区域发展的需要，为公司研究在公开市场发行的公司债券或中期票据提供担保等增信措施。金地集团或将根据发行的公司债券或中期票据的具体情况，为福田投控提供相应的反担保。据金地集团半年报，**今明两年，金地集团公开市场到期债务约141亿元。对于集中偿债压力将会推出债券融资、REITs融资等更多的融资方式保证现金流健康，截止目前公司货币资金较为充裕，与此同时有息负债规模稳步下降，负债结构进一步优化。**

1.3 行业资讯—房企：远洋集团8笔美元债今起停牌，将对境外债务进行全面重组

4、保利发展管理层：新政出台有效改善行业生态，市场情况还有待观察（2023.09.15）



- 9月15日，保利发展召开2023年半年度业绩会议。会议中高层表示：收并购是公司重要的拓展手段之一，在当前市场环境下，存在不少收并购机会，但公司仍然坚持投资原则，积极把握市场投资机会。另外要紧抓回款不断加强按揭和待收房款管理，抢抓资金回笼。对于一线城市房地产新政出台对市场的影响表示，新政出台有效改善行业生态，有利于恢复市场信心，各地具体细则仍在陆续出台，市场情况还有待逐步观察。

5、远洋集团：暂停支付所有境外债务，进行全面重组（2023.09.15）



- 9月15日，远洋集团发布公告，旗下8笔境外美元证券自2023年9月15日上午9时起在香港联合交易所有限公司停牌。同时，远洋集团将暂停支付所有境外债务，进行全面重组。进入2023年以来，在行业销售和融资环境未明显得到改善的形势下，本集团协议销售额快速下降，资产出售不确定性增大，各项融资活动持续受限。

6、碧桂园：9只寻求展期的境内债剩余一只未通过，投票会议已延期三次（2023.09.15）



- 碧桂园（02007.HK）旗下债券“16腾越02”持有人会议再次延期至9月18日。这是碧桂园宣布寻求展期的9只债券中唯一未通过的一只，对展期方案进行投票的会议已经进行第三次延期。尽管会议三次延期，但碧桂园的操作空间仍旧很大，“16腾越02”10月21日到期，如果票数不够，可以一直延期至到期。

1.4 行业资讯—土地：苏州/北京/南昌挂地

1、苏州：挂牌12宗涉宅地块，总起拍价约142.45亿元（2023.09.11）

9月11日，江苏省苏州市规划和自然资源局发布苏州市区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告，对12宗苏州市区地块组织进行公开网上挂牌出让。共推出12宗涉宅地块，其中姑苏区1宗、吴中区4宗、相城区2宗、高新区5宗。12宗地块总用地面积521169平方米，总起拍价约142.45亿元。12宗地块将于10月18日进行限时竞价。

2、北京：挂牌2宗住宅用地，总起拍价47.8亿元，总出让面积约6.77万平方米（2023.09.11）

北京9月11日正式挂牌2宗住宅用地，分别位于丰台区、通州区，总起拍价47.8亿元，总出让面积约6.77万平方米。两宗地挂牌出让竞买申请起始时间为2023年9月8日9：00时起，竞买申请截止时间为2023年10月17日17：00时止；挂牌竞价起始时间为2023年9月28日9：00时起，挂牌竞价截止时间为2023年10月18日15：00时止。

3、南昌：挂牌4宗住宅用地，总面积367.769亩，总起拍价约为19.71亿元（2023.09.12）

9月12日，江西南昌国土资源交易网站挂牌出让4宗地块。4宗地块皆为涉宅用地，分别位于红谷滩、湾里、青山湖、青云谱四个区域，总面积367.769亩，总起拍价约为19.71亿元，均为无底价拍卖。此次拍卖实行“限地价”出让，采取“网上拍卖 随机摇号（线下摇号）”复合交易模式，地块将于10月12日拍卖出让。

4、武汉：3宗地块成交，成交金额20.5亿元（2023.09.15）

9月15日上午，武汉市通过网上拍卖出让4宗地，3宗地块成交，一宗延期。3宗地块总成交金额20.5亿元。其中，位于青山核心板块的P（2023）055号地块由中能建城市投资发展有限公司以19.45亿元竞得。

1.5 行业资讯一省内： 郑州推进闲置非住宅改建为租赁住房

1、 郑州： 推进闲置非住宅改建为租赁住房，运营期满符合条件可作普通住宅销售（2023.09.13）



- 9月13日，郑州市人民政府办公厅发布《关于加快推进闲置和低效利用的非住宅改建为租赁住房、文体场馆、产业租赁用房的通知》。针对郑州市内五区（包括经开区、高新区、郑东新区）范围内，具有一定规模，已建成闲置和低效利用的商业、办公、厂房等非住宅，可按程序申请改建。申请改建为租赁住房的项目，应位于需求集中、交通便捷、生产生活便利、公共和生活配套设施完善的区域，应以整栋或相对独立的整层、整单元为基本改建单位，房源应不少于50套（间）或1500平方米。申请改建为室内文体场馆的项目应不少于1000平方米。

2、 郑州中原区： 公布商品房契税缴纳补贴申报细则（2023.09.13）



- 9月13日，郑州市中原区公布商品房契税缴纳补贴申报细则，契税补贴采取“先征后补”的方式，每套住房只能享受一次补贴。具体为自2023年8月3日起至2023年12月31日期间在中原区购买新建商品住房且在中原区完成契税缴纳并按时申报补贴的，按照契税总额的50%给予补贴。

3、 河南周口： 调整“认房不认贷”政策，购房地以外的住房不影响首套资格认定（2023.09.15）



- 9月15日，河南省周口市住房公积金管理中心发布《市住房公积金管理中心关于调整“认房不认贷”政策规定的通告》。购房者申请公积金贷款时，仅在购房地仍持有的住房会被认定为家庭住房套数，购房地以外的住房不再影响购房地公积金贷款“首套”资格的认定。已结清的商业住房按揭贷款记录，不认定为家庭住房的套数。

1.6 行业资讯—郑州：全面取消限购限售，探索“预售商品房带押过户”

9月12日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《关于进一步支持合理住房需求的通知》，全面取消郑州市住房限购、限售政策。其中多项政策为原有政策包装，新增“预售商品房带押过户”政策，进一步简化开发商办证流程，对于整体楼市的促进作用一般

政策内容	
一、取消限制性购售政策	1.取消二环内住房限购政策 2.取消住房销售限制年限规定
二、降低商业性个人住房贷款最低首付比例要求	1.首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为不低于20% 2.二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为不低于30%
三、积极开展商品房促销售活动	结合“金九银十”传统销售旺季，强化住房、汽车、装修、家居家电销售联动，鼓励企业积极推行让利优惠措施
四、支持房企项目建设	1.探索出台“预售商品房带押过户”相关政策 2.开展保交楼攻坚行动
五、优化不动产登记服务	1.全面推进新建商品房项目“交房即发证” 2.进一步优化二手房“带押过户”和不动产登记业务

已发布政策

- 1.限购方面：2023年4月3日：郑州发布二环外取消限购、限售时间由三年缩短为一年，此次是全面性取消限购及限售，进一步放松购房限制性政策。
- 2.降低首付比例：2023年8月3日，郑州市房管局联合八部门发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，取消限售、引导个人房贷利率及首付比例下行。自2023年8月7日起购买首套住房，首付比例最低降至20%，二手房最低首付款比例为30%，本次政策为再次重申。
- 3.交房即发证：2022年8月5日河南省自然资源厅联合多个部分发布《关于全面推行新建商品房“交房即交证”的实施意见》要求从2023年1月1日全面实行，郑州部分项目已经在执行，因此交房即发证、及二手房“带押过户”政策已经在执行，本次为包装重发。

新增政策

- 1.探索出台“预售商品房带押过户”相关政策及相关流程：目的为简化开发商跑证流程，开发商第一次办开发贷，银行抵押物为土地，等到预售土地和地面房屋融为一体，抵押物变更为在建工程，该政策出台相当于把原来先解压土地再抵押在建工程的流程进行简化。

2.1 楼市表现—新增规划：电建中原华曦府（中原二环内+改善大平层）Ticheer 泰辰顾问

深度服务 共同成长

项目占地116亩，容积率3.8，住宅建面28.15万 m^2 ，规划16栋17-33层高层住宅，共计1777户，起步面积143 m^2 ，对标北龙湖华曦府，目前展厅设立于中原万达，年底前首开，预计毛坯18000+，小区配有伊河路小学西站路校区，内部自建12班制幼儿园



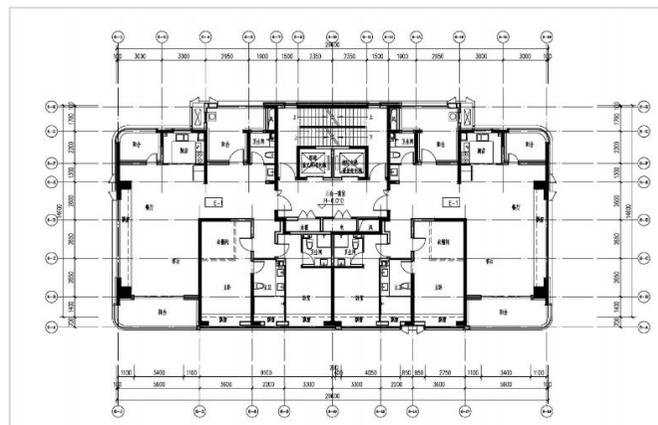
位置	中原区-冉屯路板块-煤仓北街（煤仓街）南、西站北街东		
占地面积	116.25亩	容积率	3.8
总建筑面积 (万 m^2)	计容面积29.45 住宅28.15	开发商	河南泛悦置业有限公司
绿化率	> 25%	总户/人数	1777 (130 m^2 以上1410户, 130 m^2 以下367户) /5687
车位数	2628 (充电车位265个, 其余均预留条件)	车位比	1.47:1
物业类型	大平层	装修情况	毛坯交付
物业公司	电建物业		
配套 (商业)	锦艺城、王府井、西元国际广场、中原万达		
配套 (学校)	小区配有伊河路小学西站路校区, 内部自建12班制幼儿园、郑州五十二中、郑州十六中		
交通	地铁5号线月季公园站, 周边快速路环绕		
核心卖点	位置: 中原老城区, 二环内稀缺改善大平层 学校: 伊河路小学西站路校区 产品: 全部私家电梯入户, 得房率83%-84%之间, 层高3.1米, 规划143/168/192 m^2 三种户型, 户型设计参照北龙湖华曦府 外立面: 公建化建筑立面+搭配铝板		
节点	预计年底开盘, 首开价18000起, 目前展厅开放中		

2.1 楼市表现—新增规划：电建中原华曦府（土地信息）

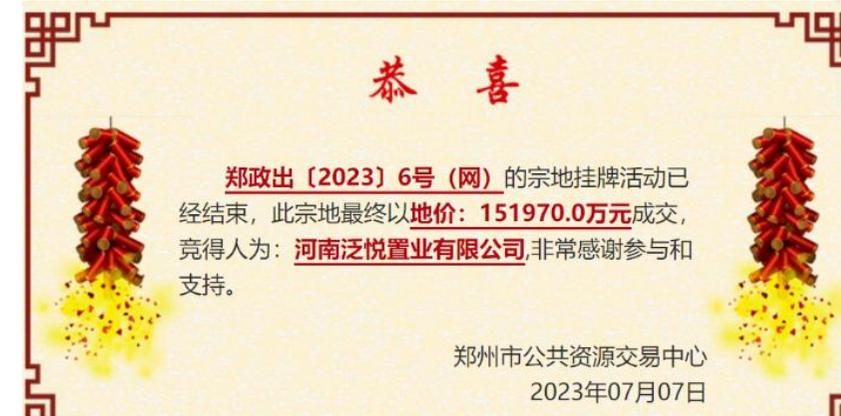
项目于今年7月份由电建底价摘得，成交楼面价5160元/m²，地块地理位置优越，中原老城区，配套完善

区域	中原区
成交日期	2023-7-7
土地编号	郑政出〔2023〕6号（网）
买受人	河南泛悦置业有限公司
土地开发模式	安开混合
板块	冉屯路板块
土地位置	煤仓北街（煤仓街）南、西站北街东
用途	住宅
出让年限	70
使用权面积（万m ² ）	7.75
使用权面积（亩）	116.25
计容建面（万m ² ）	29.45
容积率	3.8
建筑限高（米）	<100
建筑密度（%）	<25
绿化率（%）	>25
成交价（万元）	151970
溢价率	0%
成交地价（万元/亩）	1307
成交楼面价（元/m ² ）	5160
备注	安置总建筑面积60058平方米，配套开发商品房面积小于234431平方米，安置房用地部分可不采用装配式建筑技术建设，其余建筑应采用装配式建筑技术建设

6号楼平面图



小区楼栋户型分布图



项目基础指标

SLP-02-01地块综合技术经济指标一览表

序号	项目	数量	单位	备注
1	建设用地面积	77498.21	m ²	
2	总建筑面积	399147.64	m ²	
其	地上总建筑面积	303189.18	m ²	
	计容建筑面积	294053.05	m ²	
其	住宅	281572.01	m ²	商业面积7850.14m ² ，住宅面积16.99%
	商业	1146.50	m ²	
其	物业管理用房	1301.53	m ²	12#、17#、18#、19#、20#、21#、22#、23#、24#、25#、26#、27#、28#、29#、30#、31#、32#、33#、34#、35#、36#、37#、38#、39#、40#、41#、42#、43#、44#、45#、46#、47#、48#、49#、50#、51#、52#、53#、54#、55#、56#、57#、58#、59#、60#、61#、62#、63#、64#、65#、66#、67#、68#、69#、70#、71#、72#、73#、74#、75#、76#、77#、78#、79#、80#、81#、82#、83#、84#、85#、86#、87#、88#、89#、90#、91#、92#、93#、94#、95#、96#、97#、98#、99#、100#、101#、102#、103#、104#、105#、106#、107#、108#、109#、110#、111#、112#、113#、114#、115#、116#、117#、118#、119#、120#、121#、122#、123#、124#、125#、126#、127#、128#、129#、130#、131#、132#、133#、134#、135#、136#、137#、138#、139#、140#、141#、142#、143#、144#、145#、146#、147#、148#、149#、150#、151#、152#、153#、154#、155#、156#、157#、158#、159#、160#、161#、162#、163#、164#、165#、166#、167#、168#、169#、170#、171#、172#、173#、174#、175#、176#、177#、178#、179#、180#、181#、182#、183#、184#、185#、186#、187#、188#、189#、190#、191#、192#、193#、194#、195#、196#、197#、198#、199#、200#、201#、202#、203#、204#、205#、206#、207#、208#、209#、210#、211#、212#、213#、214#、215#、216#、217#、218#、219#、220#、221#、222#、223#、224#、225#、226#、227#、228#、229#、230#、231#、232#、233#、234#、235#、236#、237#、238#、239#、240#、241#、242#、243#、244#、245#、246#、247#、248#、249#、250#、251#、252#、253#、254#、255#、256#、257#、258#、259#、260#、261#、262#、263#、264#、265#、266#、267#、268#、269#、270#、271#、272#、273#、274#、275#、276#、277#、278#、279#、280#、281#、282#、283#、284#、285#、286#、287#、288#、289#、290#、291#、292#、293#、294#、295#、296#、297#、298#、299#、300#、301#、302#、303#、304#、305#、306#、307#、308#、309#、310#、311#、312#、313#、314#、315#、316#、317#、318#、319#、320#、321#、322#、323#、324#、325#、326#、327#、328#、329#、330#、331#、332#、333#、334#、335#、336#、337#、338#、339#、340#、341#、342#、343#、344#、345#、346#、347#、348#、349#、350#、351#、352#、353#、354#、355#、356#、357#、358#、359#、360#、361#、362#、363#、364#、365#、366#、367#、368#、369#、370#、371#、372#、373#、374#、375#、376#、377#、378#、379#、380#、381#、382#、383#、384#、385#、386#、387#、388#、389#、390#、391#、392#、393#、394#、395#、396#、397#、398#、399#、400#、401#、402#、403#、404#、405#、406#、407#、408#、409#、410#、411#、412#、413#、414#、415#、416#、417#、418#、419#、420#、421#、422#、423#、424#、425#、426#、427#、428#、429#、430#、431#、432#、433#、434#、435#、436#、437#、438#、439#、440#、441#、442#、443#、444#、445#、446#、447#、448#、449#、450#、451#、452#、453#、454#、455#、456#、457#、458#、459#、460#、461#、462#、463#、464#、465#、466#、467#、468#、469#、470#、471#、472#、473#、474#、475#、476#、477#、478#、479#、480#、481#、482#、483#、484#、485#、486#、487#、488#、489#、490#、491#、492#、493#、494#、495#、496#、497#、498#、499#、500#、501#、502#、503#、504#、505#、506#、507#、508#、509#、510#、511#、512#、513#、514#、515#、516#、517#、518#、519#、520#、521#、522#、523#、524#、525#、526#、527#、528#、529#、530#、531#、532#、533#、534#、535#、536#、537#、538#、539#、540#、541#、542#、543#、544#、545#、546#、547#、548#、549#、550#、551#、552#、553#、554#、555#、556#、557#、558#、559#、560#、561#、562#、563#、564#、565#、566#、567#、568#、569#、570#、571#、572#、573#、574#、575#、576#、577#、578#、579#、580#、581#、582#、583#、584#、585#、586#、587#、588#、589#、590#、591#、592#、593#、594#、595#、596#、597#、598#、599#、600#、601#、602#、603#、604#、605#、606#、607#、608#、609#、610#、611#、612#、613#、614#、615#、616#、617#、618#、619#、620#、621#、622#、623#、624#、625#、626#、627#、628#、629#、630#、631#、632#、633#、634#、635#、636#、637#、638#、639#、640#、641#、642#、643#、644#、645#、646#、647#、648#、649#、650#、651#、652#、653#、654#、655#、656#、657#、658#、659#、660#、661#、662#、663#、664#、665#、666#、667#、668#、669#、670#、671#、672#、673#、674#、675#、676#、677#、678#、679#、680#、681#、682#、683#、684#、685#、686#、687#、688#、689#、690#、691#、692#、693#、694#、695#、696#、697#、698#、699#、700#、701#、702#、703#、704#、705#、706#、707#、708#、709#、710#、711#、712#、713#、714#、715#、716#、717#、718#、719#、720#、721#、722#、723#、724#、725#、726#、727#、728#、729#、730#、731#、732#、733#、734#、735#、736#、737#、738#、739#、740#、741#、742#、743#、744#、745#、746#、747#、748#、749#、750#、751#、752#、753#、754#、755#、756#、757#、758#、759#、760#、761#、762#、763#、764#、765#、766#、767#、768#、769#、770#、771#、772#、773#、774#、775#、776#、777#、778#、779#、780#、781#、782#、783#、784#、785#、786#、787#、788#、789#、790#、791#、792#、793#、794#、795#、796#、797#、798#、799#、800#、801#、802#、803#、804#、805#、806#、807#、808#、809#、810#、811#、812#、813#、814#、815#、816#、817#、818#、819#、820#、821#、822#、823#、824#、825#、826#、827#、828#、829#、830#、831#、832#、833#、834#、835#、836#、837#、838#、839#、840#、841#、842#、843#、844#、845#、846#、847#、848#、849#、850#、851#、852#、853#、854#、855#、856#、857#、858#、859#、860#、861#、862#、863#、864#、865#、866#、867#、868#、869#、870#、871#、872#、873#、874#、875#、876#、877#、878#、879#、880#、881#、882#、883#、884#、885#、886#、887#、888#、889#、890#、891#、892#、893#、894#、895#、896#、897#、898#、899#、900#、901#、902#、903#、904#、905#、906#、907#、908#、909#、910#、911#、912#、913#、914#、915#、916#、917#、918#、919#、920#、921#、922#、923#、924#、925#、926#、927#、928#、929#、930#、931#、932#、933#、934#、935#、936#、937#、938#、939#、940#、941#、942#、943#、944#、945#、946#、947#、948#、949#、950#、951#、952#、953#、954#、955#、956#、957#、958#、959#、960#、961#、962#、963#、964#、965#、966#、967#、968#、969#、970#、971#、972#、973#、974#、975#、976#、977#、978#、979#、980#、981#、982#、983#、984#、985#、986#、987#、988#、989#、990#、991#、992#、993#、994#、995#、996#、997#、998#、999#、1000#、1001#、1002#、1003#、1004#、1005#、1006#、1007#、1008#、1009#、1010#、1011#、1012#、1013#、1014#、1015#、1016#、1017#、1018#、1019#、1020#、1021#、1022#、1023#、1024#、1025#、1026#、1027#、1028#、1029#、1030#、1031#、1032#、1033#、1034#、1035#、1036#、1037#、1038#、1039#、1040#、1041#、1042#、1043#、1044#、1045#、1046#、1047#、1048#、1049#、1050#、1051#、1052#、1053#、1054#、1055#、1056#、1057#、1058#、1059#、1060#、1061#、1062#、1063#、1064#、1065#、1066#、1067#、1068#、1069#、1070#、1071#、1072#、1073#、1074#、1075#、1076#、1077#、1078#、1079#、1080#、1081#、1082#、1083#、1084#、1085#、1086#、1087#、1088#、1089#、1090#、1091#、1092#、1093#、1094#、1095#、1096#、1097#、1098#、1099#、1100#、1101#、1102#、1103#、1104#、1105#、1106#、1107#、1108#、1109#、1110#、1111#、1112#、1113#、1114#、1115#、1116#、1117#、1118#、1119#、1120#、1121#、1122#、1123#、1124#、1125#、1126#、1127#、1128#、1129#、1130#、1131#、1132#、1133#、1134#、1135#、1136#、1137#、1138#、1139#、1140#、1141#、1142#、1143#、1144#、1145#、1146#、1147#、1148#、1149#、1150#、1151#、1152#、1153#、1154#、1155#、1156#、1157#、1158#、1159#、1160#、1161#、1162#、1163#、1164#、1165#、1166#、1167#、1168#、1169#、1170#、1171#、1172#、1173#、1174#、1175#、1176#、1177#、1178#、1179#、1180#、1181#、1182#、1183#、1184#、1185#、1186#、1187#、1188#、1189#、1190#、1191#、1192#、1193#、1194#、1195#、1196#、1197#、1198#、1199#、1200#、1201#、1202#、1203#、1204#、1205#、1206#、1207#、1208#、1209#、1210#、1211#、1212#、1213#、1214#、1215#、1216#、1217#、1218#、1219#、1220#、1221#、1222#、1223#、1224#、1225#、1226#、1227#、1228#、1229#、1230#、1231#、1232#、1233#、1234#、1235#、1236#、1237#、1238#、1239#、1240#、1241#、1242#、1243#、1244#、1245#、1246#、1247#、1248#、1249#、1250#、1251#、1252#、1253#、1254#、1255#、1256#、1257#、1258#、1259#、1260#、1261#、1262#、1263#、1264#、1265#、1266#、1267#、1268#、1269#、1270#、1271#、1272#、1273#、1274#、1275#、1276#、1277#、1278#、1279#、1280#、1281#、1282#、1283#、1284#、1285#、1286#、1287#、1288#、1289#、1290#、1291#、1292#、1293#、1294#、1295#、1296#、1297#、1298#、1299#、1300#、1301#、1302#、1303#、1304#、1305#、1306#、1307#、1308#、1309#、1310#、1311#、1312#、1313#、1314#、1315#、1316#、1317#、1318#、1319#、1320#、1321#、1322#、1323#、1324#、1325#、1326#、1327#、1328#、1329#、1330#、1331#、1332#、1333#、1334#、1335#、1336#、1337#、1338#、1339#、1340#、1341#、1342#、1343#、1344#、1345#、1346#、1347#、1348#、1349#、1350#、1351#、1352#、1353#、1354#、1355#、1356#、1357#、1358#、1359#、1360#、1361#、1362#、1363#、1364#、1365#、1366#、1367#、1368#、1369#、1370#、1371#、1372#、1373#、1374#、1375#、1376#、1377#、1378#、1379#、1380#、1381#、1382#、1383#、1384#、1385#、1386#、1387#、1388#、1389#、1390#、1391#、1392#、1393#、1394#、1395#、1396#、1397#、1398#、1399#、1400#、1401#、1402#、1403#、1404#、1405#、1406#、1407#、1408#、1409#、1410#、1411#、1412#、1413#、1414#、1415#、1416#、1417#、1418#、1419#、1420#、1421#、1422#、1423#、1424#、1425#、1426#、1427#、1428#、1429#、1430#、1431#、1432#、1433#、1434#、1435#、1436#、1437#、1438#、1439#、1440#、1441#、1442#、1443#、1444#、1445#、1446#、1447#、1448#、1449#、1450#、1451#、1452#、1453#、1454#、1455#、1456#、1457#、1458#、1459#、1460#、1461#、1462#、1463#、1464#、1465#、1466#、1467#、1468#、1469#、1470#、1471#、1472#、1473#、1474#、1475#、1476#、1477#、1478#、1479#、1480#、1481#、1482#、1483#、1484#、1485#、1486#、1487#、1488#、1489#、1490#、1491#、1492#、1493#、1494#、1495#、1496#、1497#、1498#、1499#、1500#、1501#、1502#、1503#、1504#、1505#、1506#、1507#、1508#、1509#、1510#、1511#、1512#、1513#、1514#、1515#、1516#、1517#、1518#、1519#、1520#、1521#、1522#、1523#、1524#、1525#、1526#、1527#、1528#、1529#、1530#、1531#、1532#、1533#、1534#、1535#、1536#、1537#、1538#、1539#、1540#、1541#、1542#、1543#、1544#、1545#、1546#、1547#、1548#、1549#、1550#、1551#、1552#、1553#、1554#、1555#、1556#、1557#、1558#、1559#、1560#、1561#、1562#、1563#、1564#、1565#、1566#、1567#、1568#、1569#、1570#、1571#、1572#、1573#、1574#、1575#、1576#、1577#、1578#、1579#、1580#、1581#、1582#、1583#、1584#、1585#、1586#、1587#、1588#、1589#、1590#、1591#、1592#、1593#、1594#、1595#、1596#、1597#、1598#、1599#、1600#、1601#、1602#、1603#、1604#、1605#、1606#、1607#、1608#、1609#、1610#、1611#、1612#、1613#、1614#、1615#、1616#、1617#、1618#、1619#、1620#、1621#、1622#、1623#、1624#、1625#、1626#、1627#、1628#、1629#、1630#、1631#、1632#、1633#、1634#、1635#、1636#、1637#、1638#、1639#、1640#、1641#、1642#、1643#、1644#、1645#、1646#、1647#、1648#、1649#、1650#、1651#、1652#、1653#、1654#、1655#、1656#、1657#、1658#、1659#、1660#、1661#、1662#、1663#、1664#、1665#、1666#、1667#、1668#、1669#、1670#、1671#、1672#、1673#、1674#、1675#、1676#、1677#、1678#、1679#、1680#、1681#、1682#、1683#、1684#、1685#、1686#、1687#、1688#、1689#、1690#、1691#、1692#、1693#、1694#、1695#、1696#、1697#、1698#、1699#、1700#、1701#、1702#、1703#、1704#、1705#、1706#、1707#、1708#、1709#、1710#、1711#、1712#、1713#、1714#、1715#、1716#、1717#、1718#、1719#、1720#、1721#、1722#、1723#、1724#、1725#、1726#、1727#、1728#、1729#、1730#、1731#、1732#、1733#、1734#、1735#、1736#、1737#、1738#、1739#、1740#、1741#、1742#、1743#、1744#、1745#、1746#、1747#、1748#、1749#、1750#、1751#、1752#、1753#、1754#、1755#、1756#、1757#、1758#、1759#、1760#、1761#、1762#、1763#、1764#、1765#、1766#、1767#、1768#、1769#、1770#、1771#、1772#、1773#、1774#、1775#、1776#、1777#、1778#、1779#、1780#、1781#、1782#、1783#、1784#、1785#、1786#、1787#、1788#、1789#、1790#、1791#、1792#、1793#、1794#、1795#、1796#、1797#、1798#、1799#、1800#、1801#、1802#、1803#、1804#、1805#、1806#、1807#、1808#、1809#、1810#、1811#、1812#、1813#、1814#、1815#、1816#、1817#、1818#、1819#、1820#、1821#、1822#、1823#、1824#、1825#、1826#、1827#、1828#、1829#、1830#、1831#、1832#、1833#、1834#、1835#、1836#、1837#、1838#、1839#、1840#、1841#、1842#、1843#、1844#、1845#、1846#、1847#、1848#、1849#、1850#、1851#、1852#、1853#、1854#、1855#、1856#、1857#、1858#、1859#、1860#、1861#、1862#、1863#、1864#、1865#、1866#、1867#、1868#、1869#、1870#、1871#、1872#、1873#、1874#、1875#、1876#、1877#、1878#、1879#、1880#、1881#、1882#、1883#、1884#、1885#、1886#、1887#、1888#、1889#、1890#、1891#、1892#、1893#、1894#、1895#、1896#、1897#、1898#、1899#、1900#、1901#、1902#、1903#、1904#、1905#、1906#、1907#、1908#、1909#、1910#、1911#、1912#、1913#、1914#、1915#、1916#、1917#、1918#、1919#、1920#、1921#、1922#、1923#、1924#、1925#、1926#、1927#、1928#、1929#、1930#、1931#、1932#、1933#、1934#、1935#、1936#、1937#、1938#、1939#、1940#、1941#、1942#、1943#、1944#、1945#、1946#、1947#、1948#、1949#、1950#、1951#、1952#、1953#、1954#、1955#、1956#、1957#、1958#、1959#、1960#、1961#、1962#、1963#、1964#、1965#、1966#、1967#、1968#、1969#、1970#、1971#、197

2.1 楼市表现—新增规划：电建中原华曦府（户型）

整体定位改善，共规划三个户型，起步面积143m²、其次是168m²和192m²，全部一梯一户私家电梯，得房率均在83%以上，192户型得房率91%，270°转角环幕

143m²：主力户型，主要分布于临街楼栋（小区的主次入口处，沿煤仓街、西十里铺路），双卧室朝南，8.2米宽阳台

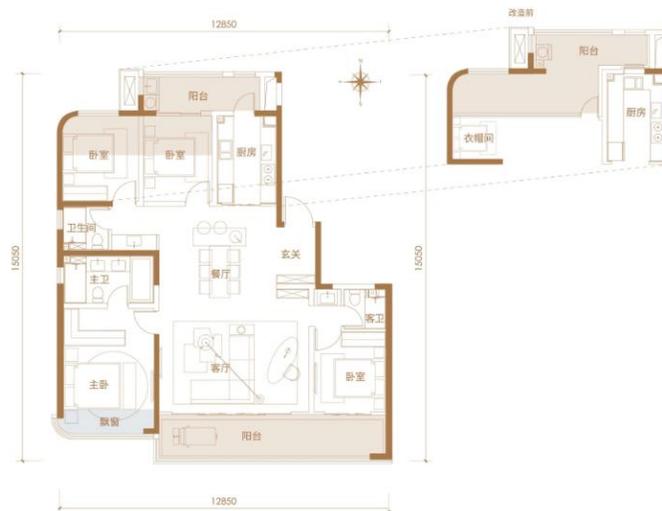
168m²：以两个单元的楼栋为主，标准大四房，空间感十足

192m²：分布于小区中央，均是独栋楼王位置，拐角横厅设计，客厅做到了5.6米的开间

143m²四室两厅两卫



168m²四室两厅三卫



192m²四室两厅三卫



2.1 楼市表现—新增规划：电建中原华曦府（小区规划亮点）

小区内部规划设计均与北龙湖对标，建筑/园林/空间设计均沿用北龙湖设计师，配有下沉式会所，九处架空层，地上地下各五重归家动线，外立面采用大玻璃晶幕配合270°转角环幕

外立面特点：公建化外立面（写字楼立面），采用大幅玻璃晶幕+转角弧形落地窗，270°转角环幕，搭配金色铝板+金色铝型材料等用材



大门特点：社区大门宽53米，5.5米高，并配有酒店式无雨落客区



小区会所：项目打造约1460m²下沉式会所，涵盖休闲会客厅、儿童玩乐区、健身房、四点半课堂、茶室等空间



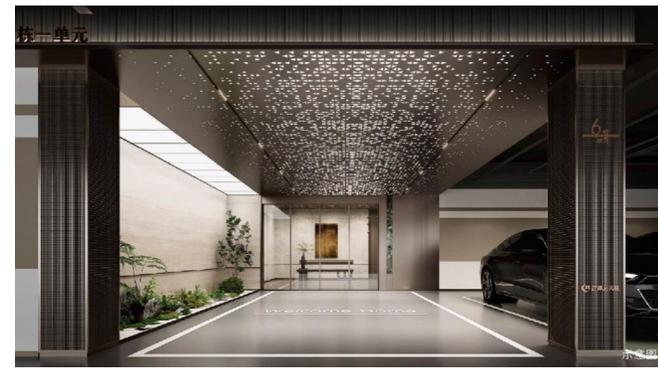
园林特点：美学园林设计。通过约600米水系串联多种互动场地，设置5大主题花园，打造全龄化休闲空间（雨水花园、林下空间、童梦时光、阅读时光、富氧健身）



地库特点：创新光氧车库，增设6个采光井，6个采光天窗和光导管采光系统配置，将自然光线和车库融合，车库内部精装玄关，大堂前区打造星空顶，归家廊道，归家大堂等配置



双精装大堂：地上地下大堂全为精装，地上约6.2米挑高，私家入户门梯。地下光厅、下沉采光庭院（绿植造景）并有快递间、电动推拉门、沙发区、背景墙等配套



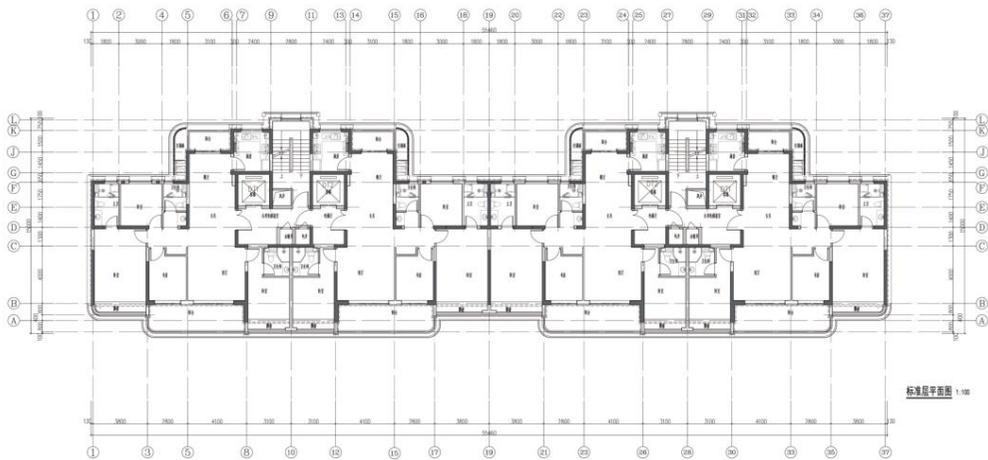
2.2 楼市表现—新增规划：郑新科创兰溪府（国企+北龙湖小高层+低门槛）sheer 泰辰顾问

项目位于北龙湖北板块，地块总占地175.26亩，由郑新科创（即郑东新区管委会下属城投公司）摘地开发；分为欣苑、和苑，总建筑面积共计28万m²，其中住宅体量约16.52万m²，容积率2.49，整盘精装限价36000元/m²

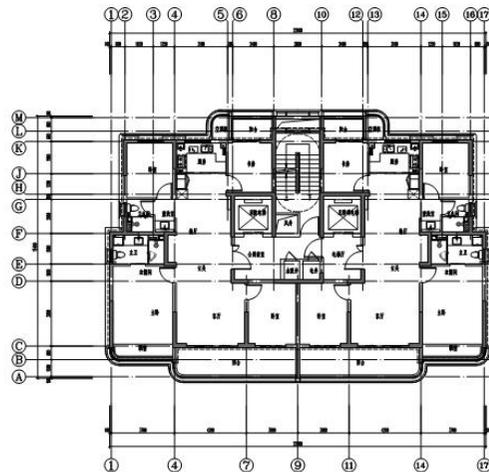


位置	郑东新区-龙湖北板块-龙湖外环北路南、龙源西三街西		
占地面积	175.26亩	容积率	2.43
总建筑面积 (万m ²)	计容面积28.43 住宅16.52万m ²	开发商	河南省郑新科创有限公司
绿化率	> 27.503%	总户/人数	1092/3494
车位数	1531	车位比	1.4:1
物业类型	小高层	装修情况	和苑毛坯，欣苑精装
交通	紧邻地铁4号线龙湖中环北地铁口		
核心卖点	国央企+北龙湖北资源配套+小高层低门槛。 外立面以铝板加low-e玻璃为主，石材、涂料为辅。弧形玻璃层高3.05米		
节点	预计年底首开毛坯地块和苑毛坯		

欣苑5号楼标准层平面图

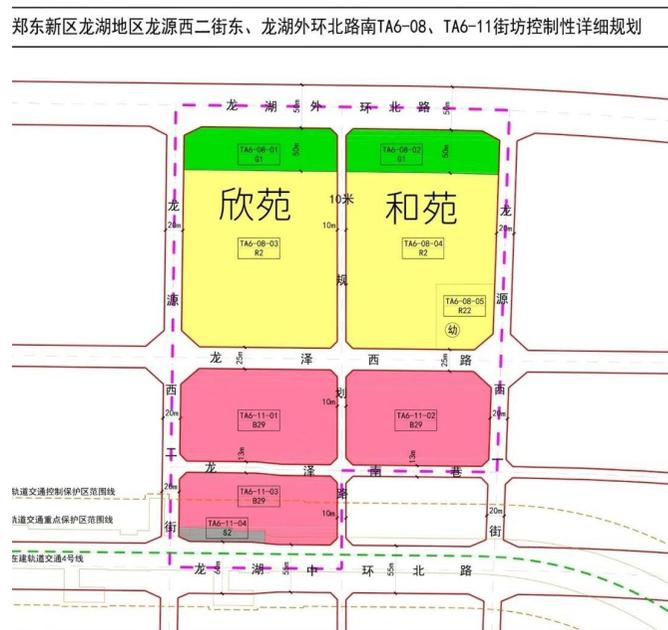


和苑5号楼标准层平面图



2.2 楼市表现—新增规划：郑新科创兰溪府（国企+北龙湖小高层+低门槛）cheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

和苑规划10栋16层小高层，欣苑规划9栋16层小高层，计划分别精装、毛坯开发，预计今年底首开毛坯地块和苑，均价27000元/m²左右，起步户型137m²，作为北龙湖低门槛小高产品，当前主力竞品为北龙湖华曦府、瑞府等，同类竞争加大



注：毛坯均价≤31300，装修标准≤4700，应采用装配式技术建设，兼容35-40%商业用地

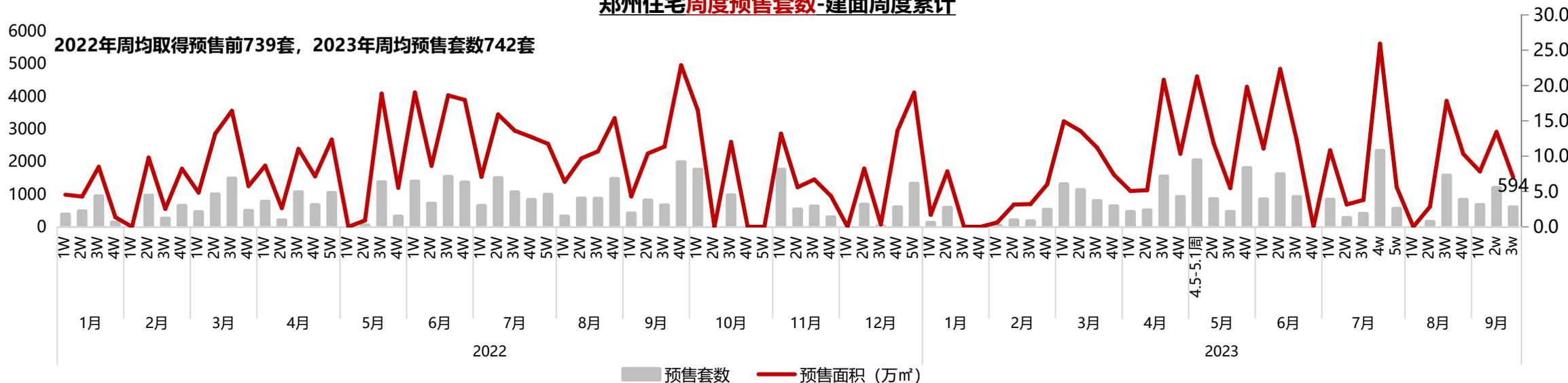
宗地编号	面积 (m ²)	计容建面 (万m ²)	位置	用途	容积率	起始价 (万元)	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政东出〔2022〕20号(网)	116838.63 (175.26亩)	28.43	龙湖区域龙湖中环路北、龙源西二街东	城镇住宅用地、商务金融用地兼容零售商业、餐饮、旅馆用地	> 1.0, < 2.43	298200	298200	1701	10490	0%	河南省郑新科创有限公司	招拍挂	2022/11/25

3.1 楼市表现—预售：本周市区及城郊4个项目取证594套

大郑州共计4个住宅项目预售前公示，合计594套，建面7.04万m²，其中市区拿证537套，近郊57套，建业时代和鸣新盘待售

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	2023.9.14/2023.2.7	建业时代和鸣	高新区/冉屯路板块	城改	7#	300	3.25	70m ² 两房、89-130m ² 三房	属于建业盛悦府的后期地块，占地面积42.5亩，容积率4.86，总建筑面积13.8万m ² ，整体规划6栋34层高层，整体定位刚需	待售
	2023.9.15/2022.9.21	兰溪书院	郑东新区/姚桥路板块	净地	9#	102	1.56	高层、小高层108m ² /131m ² 的三房，155m ² /185m ² 的四房	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
	2023.9.15/2021.6.3	招商时代天宸	惠济区/省体育中心板块	城改	6#	135	1.55	95m ² 3房2厅1.5卫、128m ² 3+1房2厅2卫	项目位于惠济区省体育中心板块，规划5栋34F高层，建面95m ² 三房，128m ² 3+1房，143m ² 四房。占地32亩，容积率4.2，计容建面8.85万m ²	待售
郊区	2023.9.15/2019.9.29	万科荣成云图	中牟县/汽车城板块	城改	17#	57	0.68	80-100m ² 三房	项目位于中牟县汽车城板块，分四块地开发	待售
						594	7.04	/		

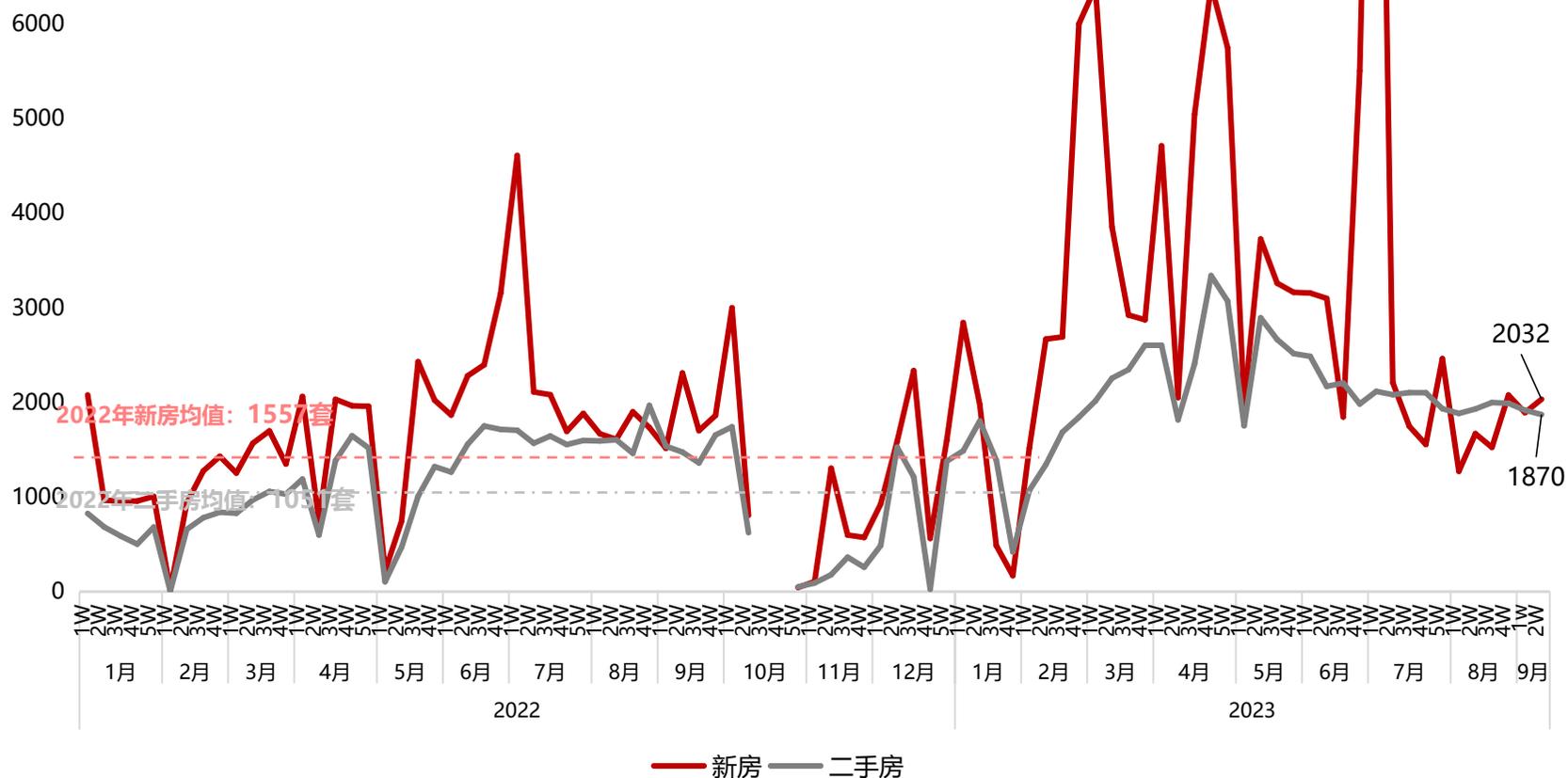
郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



3.2 楼市表现—网签：新房于政策集中刺激下环比回升

月初政策集中出台后，新房成交小幅回升，反馈至网签新房成交2032套，环比上升8%；二手房整体成交1870套，环比-2%

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	2032	-12%	8%
23年周均	3201	106%	/

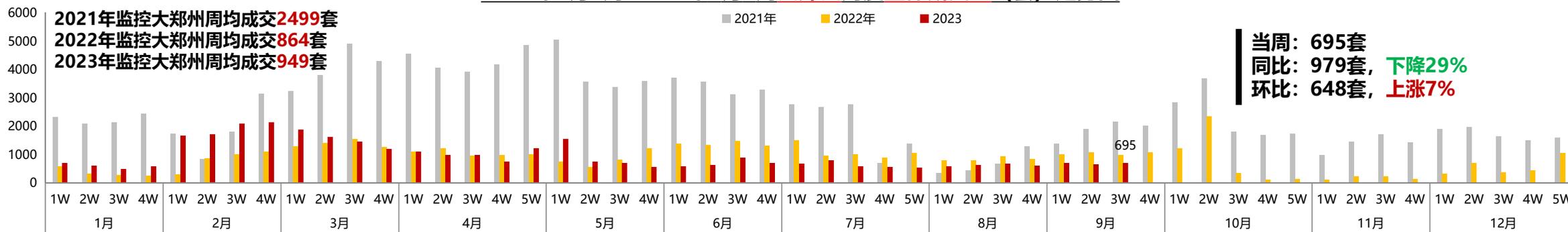
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1870	27%	-2%
23年周均	2057	96%	/

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：9.04-9.10，来源：360房产网

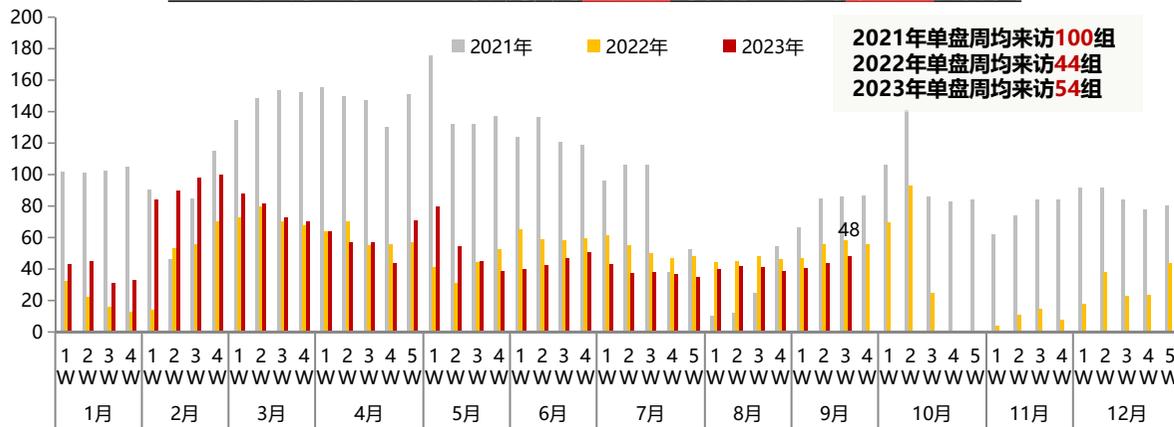
3.3 楼市表现—整体访交：政策利好叠加案场优惠刺激，大郑州访交回升

大郑州合计成交**695套**，环比**上涨7%**，单盘来访**48组**，环比**上升10%**，单盘成交**2.9套**，环比**上涨4%**
宏观政策利好刺激叠加案场优惠增加，客户看房意愿提升，以万科/华润等头部房企项目成交表现较好

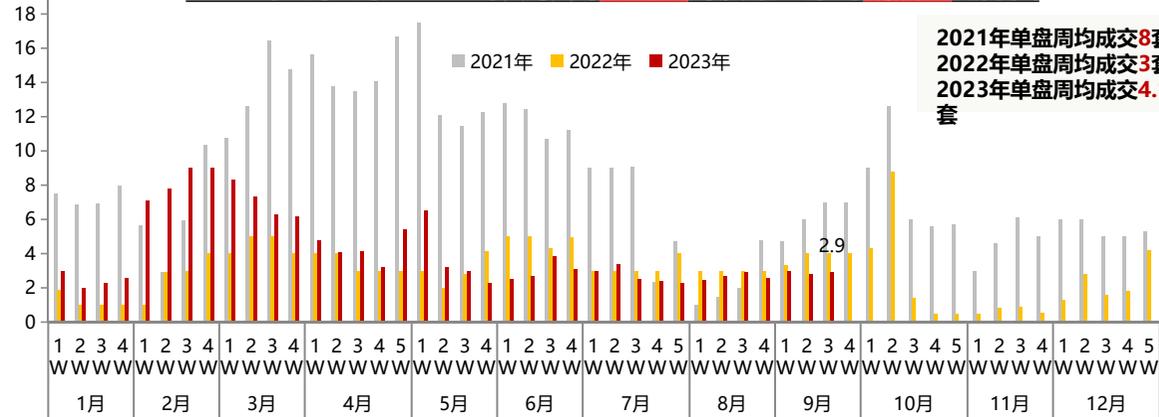
2021年1月1周-2023年9月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年9月3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3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



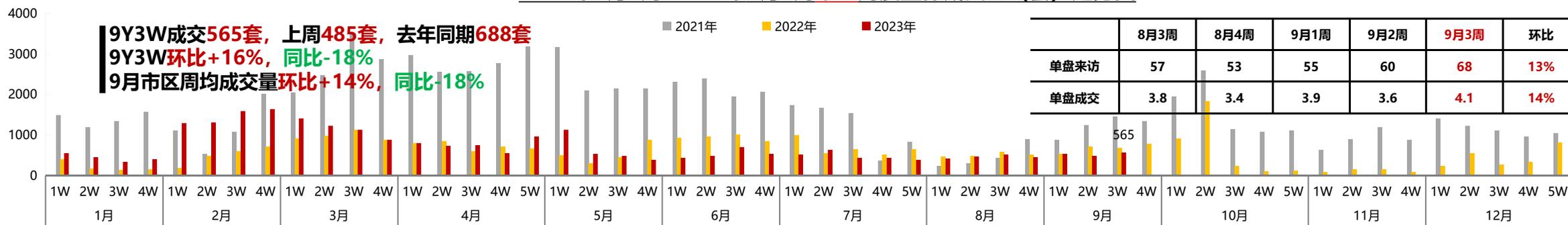
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：9月3周（9.11-9.17）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）

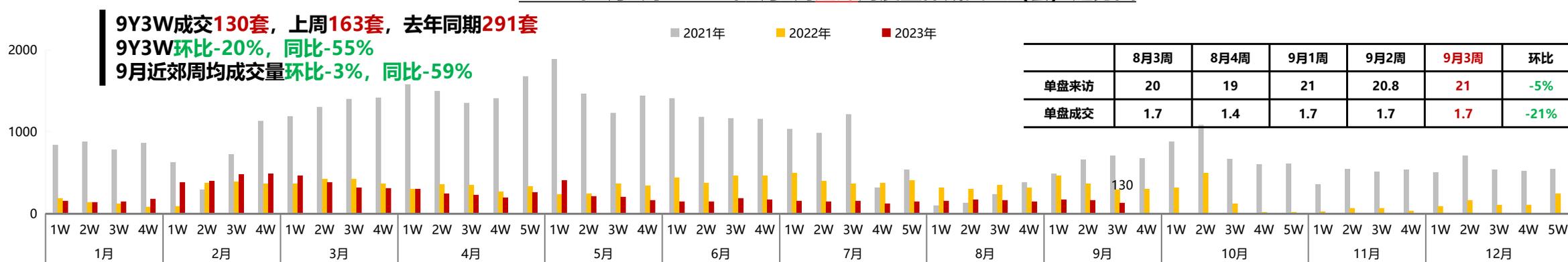
3.3 楼市表现一城郊访交：主城区环比上涨，近郊无开盘拉升低位下滑

市区成交565套，环比**上升16%**，单盘成交4.1套，环比**上升14%**；近郊成交130套，环比**下降20%**，单盘成交1.7套，环比**下降21%**
 预计到9月底各项目为迎接国庆黄金节点，会再次加大促销政策出台，进一步拉升销量

2021年1月1周-2023年9月3周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年9月3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，9月3周（自然周）市区实际监控到在售项目137个，近郊实际监控到在售项目98个

3.3 楼市表现—项目榜单：TOP15共成交268套，门槛值12套

本周TOP15门槛值12套，较上周**上升2套**；上榜项目以万科、中建、越秀、华发、华润等国央企背景项目为主，品牌实力叠加案场“**特价优惠+分销提佣**”，拉升成交效果

2023年9月3周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	本周成交	售价 (元/㎡)	政策异动	分期	分销
1	二七区	万科大都会	29	高层精装大都会11000, 都会天际12000	万科39周年庆即享2%盛惠	无	贝壳、58, 2.5%
2	经开区	中建元熙府	25	高层毛坯12800	加推12#109平户型, 且分销佣金提升	无	贝壳, 3% (原2-2.5%)
3	金水区	美盛教育港湾+中环	24	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%
4	金水区	越秀金悦文华	24	高层毛坯17400-19500	顶底房源优惠, 16000起	无	贝壳、58、米宅、搜创, 1.5%跳2.0%, 16套起跳
5	经开区	华发峰景湾	20	高层精装13000, 小高精装14000	50套顶底楼层特惠精装12400起	无	贝壳专场, 2.5%
6	中原区	华润琨瑜府	19	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%
7	中原区	汇泉景悦城	17	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
8	金水区	美盛金水印	17	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%
9	高新区	谦详万华城	15	高层毛坯12500-13000	加推8号楼95平户型	10%网签, 剩余到11月份付清	贝壳、58, 点位3%
10	中原区	裕华城	14	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%)
11	高新区	谦祥云栖	14	毛坯高层16000-17500	分销佣金+5000元, 购房送车位, 郑州中学(小学+中学)写到合同, 不要车位总价减7万	一年半三次	分销: 贝壳、58, 佣金2.5%+5000元
12	经开区	金茂越秀未来府	13	毛坯高层16000-18000	清栋优惠3%, 部分顶底特价14XXX; 分销提佣	无	贝壳、58, 3.5% (原2.8%)
13	金水区	万科未来时光	13	小高层精装17700-20000	无	无	贝壳、58, 3%
14	中原区	金地西湖春晓	12	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%
15	管城区	龙湖熙上	12	高层精装13000	无	无	贝壳、58爱房, 2.5%

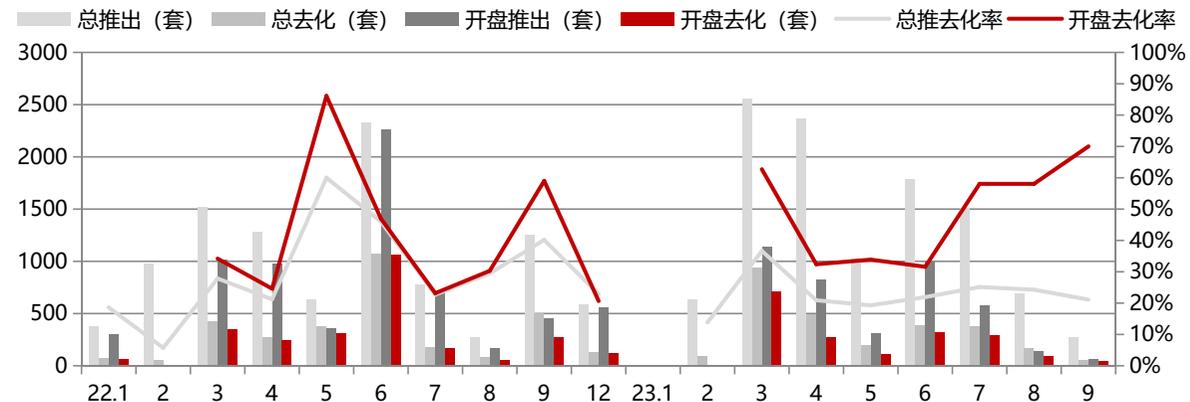
3.4 楼市表现—开盘表现：2个项目小幅平推

本周共计2个项目平推，推出房源44套，中建元熙府当天在分销佣金提升的利好下，去化9套，整体去化率50%，万华城准现房、双学区，当天去化8套

大郑州9月3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3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	经开区	中建元熙府	毛坯	小高层13500	18	9	50%
平推	高新区	谦祥万华城	毛坯	高层12500-13000	26	8	31%
合计					44	17	39%

3.4 中建元熙府一加推表现：分销加码+高性价比，去化良好

央企中建+分销加码+高性价比，加推12#共计18套，去化约9套，周度去化约20套，表现良好

- ◆ **去化情况**：9月16日加推小高层12# (2D18F2T2) 109㎡房源；**共计18套，当天成交9套，去化率50%**；
- ◆ **加推面积**：109㎡三室两厅两卫
- ◆ **价格情况**：109㎡13500元/㎡ (毛坯)
- ◆ **首付分期**：无
- ◆ **分销政策**：贝壳，点位3% (原点位2-2.5%)
- ◆ **平推分析**：

- 1) 央企中建开发，交付有保障，且宣传提前8个月交付，纯粹小高社区，定位刚改改善，位处滨河板块近地铁3号线，且已于9月8日开通运营，交通便利；
- 2) 此次加推109边户，价格上涨500元，但仍低于周边竞品，具备价格优势；
- 3) 分销佣金上调，经纪人带客积极度高。

综上：此次加推效果良好。



时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价: 元/㎡	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2023/4/15	首开	小高层	2/3#	18F	2T2	129㎡三房、143㎡四房	小高层12800	毛坯	70	50	71%
2023/5/20	加推	小高层	5/6#	18F	2T2	109/129三房、168四房	小高层12800	毛坯	142	67	47%
2023/6/18	加推	小高层	4#	18F	2T2	109/129三房、143四房	小高层12800	毛坯	108	17	16%
2023/6/21	加推	小高层	1#	18F	2T2	109/129三房、143四房	小高层12200-13000	毛坯	108	7	6%
2023/9/16	加推	小高层	12#	18F	2T2	109三房	小高层13500	毛坯	18	9	50%

小高层12# (18F2D2T2) 平面图

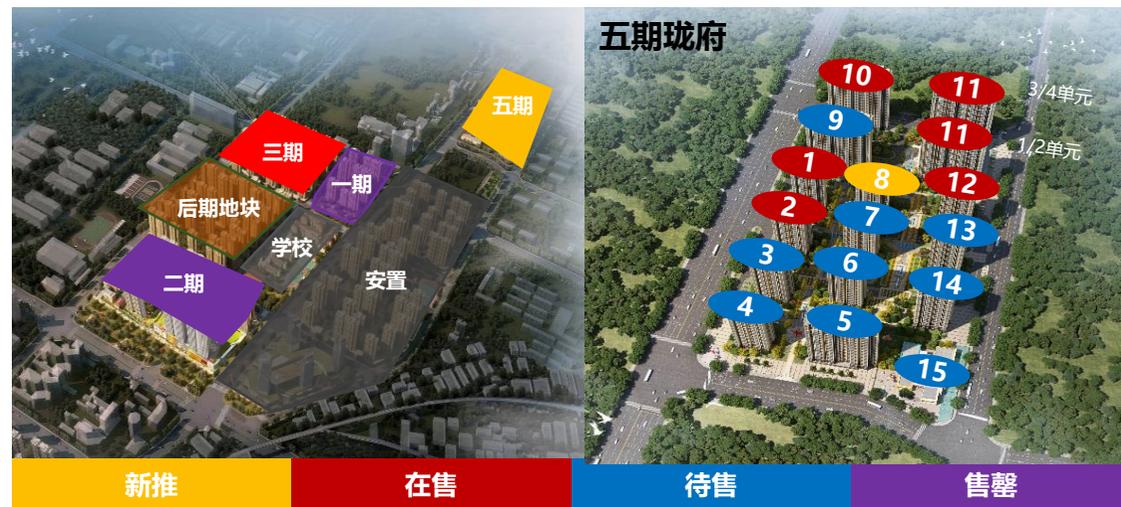


3.4 谦祥万华城一平推表现：准现房，双学区，产品高赠送，去化8套

主城三环边，2023年底交房，双学区，此次加推户型赠送高于其他户型，加推8#号楼06户型26套，当天去化8套

- ◆ 推售情况：9月16日加推五期高层8#号楼95㎡三房房源；共计26套，去化约8套
- ◆ 加推户型：高层95㎡三室两厅一卫
- ◆ 价格情况：12500-13000元/㎡（毛坯）
- ◆ 首付分期：10%网签，剩余到11月份付清
- ◆ 分销政策：贝壳、58，点位3%
- ◆ 平推分析：去化效果较好

- 1) 双学区：签约华中师范大学附小和附中（小学2022.9月招生），五期学校写进合同；
- 2) 准现房：五期地块2023年年底交付；
- 3) 户型优：此次加推楼栋位于地块中央位置，加推06户型95㎡三房赠送面积多于其他户型，加推去化效果较好。



高层8#平层图 (26F/2T5)

时间	动作	业态	楼栋	户型	成交均价: 元/㎡	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2021-4-24	开盘	高层	11#	70㎡两房、87-96㎡三房；104㎡三房	12000 (毛坯)	毛坯	265	173	65%
2021-5-1	平推	高层	三期15#、五期11#	70㎡两房、87/96/104㎡三房	三期13500 五期12000	毛坯	546	67	12%
2023-4-15	加推	高层	五期1#	81/88㎡三房	12500	毛坯	170	30	18%
2023-7-22	加推	高层	五期2#	69㎡两房/86/87㎡三房	12500	毛坯	198	5	3%
2023-9-16	加推	高层	五期8#	95㎡三房	12500-13000	毛坯	26	8	31%



建面：95㎡三室两厅一卫

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

