

郑州房地产市场周报

【2023年第38期】

(9月18日-9月24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

- **重点政策：**
- ① 房地产税立法暂缓，征收时机未到
- ② 限制性住房政策放宽及认房不认贷政策持续扩容
- ③ 多地公积金持续发力

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526套，建面6.8万m²；
- 大郑州合计成交760套，环比上升9%，其中受开盘拉升，市区成交环比上升8%，郊区环比上升17%；
- ② 当周6个住宅项目开盘/平推，去化率17%；

02

周度总结

- **当前各地放宽限制性住房政策、认房不认贷、公积金、购房补贴等利好政策持续落地，宏观、中观政策层面均处于空前宽松期。**
- **金九及全年业绩压力刺激下，房企开启双节提前抢收模式，本周开盘推售项目明显增多，叠加项目营销政策加码，城郊表现均呈现回升态势，但纵观全年，仍不及2-3月高峰期，处筑底修复回升期。**

1.1 行业资讯—全国：房地产税立法暂缓，征收时机未到

1、全国人大常委会：房地产税立法暂缓，征收时机未到（2023.09.18）



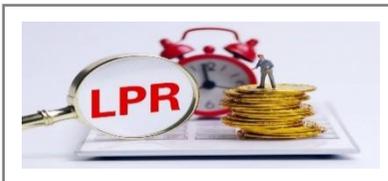
- 日前，《十四届全国人大常委会立法规划》对外公布。在财税领域，《规划》明确，增值税法、消费税法、关税法等将在本届人大常委会任期内提请审议；而备受关注的房地产税立法和个人所得税法修订并未出现在本次立法规划中。多位财税领域专家指出，《规划》明确加快增值税、消费税、关税立法，相关流程有望在本届人大常委会任期内通过。**暂缓房地产税立法，则更多考虑到国内经济形势，此时出台任何增负措施都要格外谨慎；但长远看，上述税种立法方向没有改变，或将在条件成熟时稳步推进。**值得一提的是，由于专项附加扣除的调整不需要修法，后续仍存在通过专项附加扣除扩围、提高标准等手段，进一步降低居民税收负担的可能。

2、央行：引导实体经济融资成本稳中有降，推动银行积极调整存量房贷利率（2023.09.20）



- 2023年9月20日，国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会。会上，央行货币政策司司长邹澜表示，**人民银行将继续精准有力实施好稳健的货币政策，加强逆周期调节和政策储备**，以高质量金融服务助力高质量发展。综合运用多种政策工具，保持流动性合理充裕；发挥国有大行的支柱作用，增强信贷增长的稳定性。抓好“金融16条”落实，加大城中村改造、平急两用基础设施建设、保障性住房建设等金融支持。继续实施好存续的结构性工具，进一步落实好到期工具的延续和展期。**引导实体经济融资成本稳中有降，推动银行积极调整存量房贷利率，预计超过九成符合条件的借款人可在第一时间充分享受政策红利，其他借款人的存量房贷利率也将在10月底前完成调整。**用好各项调控储备工具调节外汇市场供求，坚决防范汇率超调风险。**指导金融机构积极稳妥支持地方债务风险化解，建立常态化的融资平台金融债务监测机制。**

3、央行：9月LPR报价出炉，1年期和5年期利率均维持不变（2023.09.20）



- 9月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，9月1年期贷款市场报价利率（LPR）报3.45%，上月为3.45%；5年期以上LPR报4.2%，上月为4.2%。

1.2 行业资讯—城市：限购限售放宽、“认房不认贷”持续扩容

本周取消/放宽购房限制性措施、执行“认房不认贷”政策的城市持续扩容。截止目前，全国约40城放松限购政策，其中，东莞、佛山、沈阳、嘉兴、大连、南京、兰州、济南、青岛、郑州、合肥、无锡、武汉13城全面取消限购政策，广州、苏州、天津、杭州、厦门、长沙等超20城局部放松。

出台城市	出台时间	政策内容
厦门	9.18	在集美区、海沧区、同安区、翔安区购买商品住房，不再审核购房人资格，不再限制上市交易时间；阶段性（期限为一年）上浮住房公积金贷款流动性调节系数至1，住房公积金贷款最高贷款额度为120万元。
江苏无锡	9.19	全市域取消限购政策；落实“认房不认贷”政策；首套住房商业性个人住房贷款最低首付款不低于20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于30%
武汉	9.19	2023年9月19日起，取消武汉市二环线以内住房限购政策，满足居民刚性和改善性购房需求。生育多子女家庭在购房贷款时，购买的第二套住房认定为第一套住房，购买的第三套住房认定为第二套住房。
西安	9.19	进一步优化调整限购范围，二环以外区域取消限购；全面推行“带押过户”，落实好换购住房退税优惠政策；实施分阶段办理施工许可和联合验收，全面推行新建商品房“交房即交证”。
福建闽侯县	9.20	闽侯县住房和城乡建设局，自9月20日起，凡在闽侯县（不含高新区）范围内的商品住房（含二手住房）取得不动产权证后可上市交易。
广州	9.21	将住房限购政策调整为，在越秀、海珠、荔湾、天河、白云（不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）、南沙等区购买住房的，本市户籍居民家庭限购2套住房；非本市户籍居民家庭能提供购房之日前2年在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明的，限购1套住房。将越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔、番禺、南沙、增城等区个人销售住房增值税征免年限从5年调整为2年。
长沙	9.22	长沙市住建局印发《关于优化房地产调控政策的通知》，对长沙部分房地产限购、限售政策进行优化，其中明确，居民家庭(含非本市户籍家庭)在长沙购买首套商品住房，不再需要提供购房证明；商品住房网签备案满4年，可进行转让。

本周，天津、湖北宜昌、昆明、安徽池州、青岛、湖南宁乡、广东揭阳、惠州先后官宣执行“认房不认贷”政策，扬州虽无正式通知，各银行已普遍执行

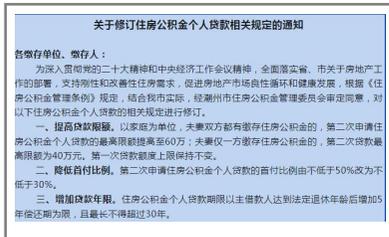
1.2 行业资讯—城市：多城调整优化公积金政策

1、广西南宁：8月30日至年底买预售商品住房可提取公积金付首付（2023.09.18）



- 9月18日，广西南宁住房公积金管理中心和南宁市住房和城乡建设局联合发布《关于购买新建预售商品住房提取住房公积金支付首付款有关事项的通知》。在2023年8月30日至2023年12月31日期间，南宁住房公积金管理中心（以下简称南宁公积金中心）缴存人及配偶在南宁市兴宁区、江南区、青秀区、西乡塘区、邕宁区、良庆区、高新区和经开区购买新建预售商品住房且符合住房公积金购房提取条件的，可申请提取住房公积金账户内余额，并委托南宁公积金中心将提取款项转入房地产开发企业（以下简称售房企业）预售资金监管账户用于支付首付款。

2、广东潮州：第二次申请住房公积金个人贷款首付比例最低降至30%（2023.09.19）



- 9月19日，潮州市住房公积金管理中心发布《关于修订住房公积金个人贷款相关规定的通知》。在提高贷款限额方面，以家庭为单位，夫妻双方都有缴存住房公积金的，第二次申请住房公积金个人贷款的最高限额提高至60万元；夫妻仅一方缴存住房公积金的，第二次贷款最高限额为40万元。在降低首付比例方面，第二次申请住房公积金个人贷款的首付比例由不低于50%改为不低于30%。在增加贷款年限方面，住房公积金个人贷款期限以主借款人达到法定退休年龄后增加5年偿还期为限，且最长不得超过30年。

3、雄安新区：住房公积金缴存、提取政策与北京同城化，取消商品住房预售（2023.09.20）



- 9月20日，《北京非首都功能疏解人员住房公积金提取政策对标北京实施方案》审议通过，北京疏解人员可在雄安提取住房公积金，雄安新区住房公积金缴存、提取政策与北京同城化。据悉，针对在雄安新区稳定工作生活的疏解人员，可购入市场化项目销售型住房（含商品住房、共有产权住房）。雄安新区取消商品住房预售，实行现房销售、精装交付，“所见即所得、交房即交证”。

1.2 行业资讯—城市：天津、江西、安徽加强购房补贴

4、天津：静海区、西青区、武清区、宝坻区发布购房补贴政策（2023.09.18-9.21）



- 9月18-21日，天津下辖静海区、西青区、武清区、宝坻区先后发布新建商品住宅购房补贴政策，根据购房人申请，按照总购房款（商品房买卖合同所载商品房价款）的1%给予购房补贴，其中静海区、宝坻区补贴金额最高不超过5万元（含5万元），西青区补贴金额最高不超过4万元（含4万元），武清区补贴金额最高不超过3万元（含3万元）。

5、江西信丰：实施阶段性住宅消费补贴，给予农村转移人口落户城镇购房补贴（2023.09.18）



- 9月18日，江西省赣州市信丰县出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》。
- 丰县将实施阶段性住宅消费补贴。2023年7月1日至2023年12月31日期间，在本县城区范围内，对个人购买新建商品住宅（含二手房）的（以合同网签为准），且在2024年6月30日前缴清契税，由县财政给予50%契税补贴。
- 实施阶段性人才群体消费补贴。本科、硕士、博士研究生学历的购房人，按商品房买卖合同约定的房屋建筑面积分别给予50元/平方米、200元/平方米、500元/平方米的消费补贴。
- 对非信丰本县户籍、农村转移人口落户城镇人口，在县城规划区购买新建商品住宅，由县财政给予300元/平方米购房补贴。

6、安徽阜南：本县购买新房最高给予3%购房消费券补贴（2023.09.22）



- 9月22日消息，安徽省阜阳市阜南县发布《我县综合施策促进房地产市场平稳健康发展》。
- 在本县购买新建商品房的，按不超过实际支付房价款3%的比例给予购房消费券补贴支持：购买首套房90平方米及以下为1%，90平方米以上为1.5%；购买二套房为2%；购买三套房及以上为3%。

1.2 行业资讯—城市：南京/广东中山发布人才安居政策

7、南京：发布人才新政，最高给予300万元安家补贴（2023.09.19）



- 9月19日，江苏南京市推出《以加快打造高水平人才集聚平台为总牵引全面推进新时代人才强市建设行动方案（2023—2025年）》及“重点产业人才7策”两项人才新政。其中，在人才支持计划提优行动方面，面向战略科技领军人才攀峰工程的顶尖人才，可给予300万元安家补贴和1000元~2000万元资金支持，综合资助最高1亿元；面对高层次创新创业人才汇聚工程的人才，可给予100万元~200万元资金支持；在企业工作的博士可给予2000元/月、硕士800元/月、学士600元/月租房补贴等。

8、广东中山：进一步支持人才在中山安居（2023.09.21）



- 9月21日，中山市住房和城乡建设局、中山市人力资源和社会保障局、中山市自然资源局等9部门联合发布《关于进一步支持合理住房需求的通知》。提到进一步支持人才在中山安居：**探索共建“产业+人才+配套”高端人才社区**，支持人才安居公司通过多种方式进行融资，构建多层次、多样化供给体系；明确将**高标准建设市级人才房**，采取**先租后补**的方式，将相关房源作为享受政府租房补贴的指定房源；2027年12月31日前，按内地与香港个人所得税税负差额，**对在本市工作的境外（含港澳台）高端人才和紧缺人才给予补贴，该补贴免征个人所得税。**
- 支持刚性、改善性住房需求，**对符合国家生育政策生育二孩及以上的家庭，购房资格审核时无需提供住房证明。**对购买首套或二套自住住房的二孩及以上家庭，住房公积金贷款额度可上浮30%。

1.2 行业资讯—城市：重庆“三无”人员首套普通住房免征房产税

9、海口：首套房商贷最低首付降至25%、二套首付35% (2023.09.20)



- 海南省市场利率定价自律机制近日发布通知，决定自9月21日起调整海口市购房首付政策。对于拥有海南省户籍的居民家庭，贷款购买海口市商品住房，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为25%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为35%。同时，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加30个基点。

10、重庆：“三无人员”首套普通住房免征房产税 (2023.09.20)



- 9月20日，重庆市政府出台《重庆市人民政府关于修改〈重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法〉和〈重庆市个人住房房产税征收管理实施细则〉的决定》。将征收对象中“在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的首套及以上的普通住房”调整为“在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套（含第二套）以上的普通住房”。同时，还将纳税期限由每年的10月1日至31日调整为每年的10月1日至12月31日。

11、苏州：正式晋级特大城市，超大特大城市扩容至22城 (2023.09.22)



- 苏州近日发布情况说明指出，近期国家统计局对全国城乡(含开发区)分类代码进行了更新，苏州城区的统计口径包括苏州工业园区，其下辖社区的城乡代码由镇中心区(121)改为主城区(111)。娄葑街道、胜浦街道、唯亭街道、斜塘街道、金鸡湖街道下辖各个社区的城乡分类代码都已改成了：111。此调整并非是区划调整，只是统计口径的调整。按照此次调整的统计口径，以2020年第七次全国人口普查公布的常住人口数据来算，苏州城区常住人口为512.51万人。根据国务院2014年发布的《关于调整城市规模划分标准的通知》，城区常住人口500万以上1000万以下的城市为特大城市；城区常住人口1000万以上的城市为超大城市。苏州城区常住人口超过500万，这意味着苏州跻身特大城市行列，我国超大特大城市也将由此扩容至22城。

1.3 行业资讯—房企：融创境外债务重组通过

1、融创中国：境外债务重组通过 (2023.09.18)



- 9月18日晚，融创中国披露境外债务重组进展。公告称，合共2019名持有投票计划债权本金及应计未付利息总额99.23亿美元（占投票计划债权未偿还总额的97.30%）的计划债权人亲身或委任代表出席计划会议并投票，合共2014名持有投票计划债权本金及应计未付利息总额97.54亿美元（占在会议投票的投票计划债权未偿还总额的98.30%）的计划债权人投票赞成计划。因此，**境外债重组计划已获得所需的大多数计划债权人批准。**

2、德信地产：与中国石化达成战略合作，涉及智能城市建设、存量物业升级等领域 (2023.09.19)



- 9月19日，中国石化销售股份有限公司浙江新能源科技分公司与德信地产集团有限公司举行战略合作签约仪式。此次合作，双方将携手构建新型战略合作关系，充分发挥各自的优势，全面深化和拓展务实合作，实现优势互补、资源共享，谋求共赢。**合作范围包括但不限于充电桩建设、智能城市建设、存量物业升级和多类型物业开发等领域。**

3、弘阳地产：预计无法支付2023年到期2亿美元票据本息 (2023.09.20)



- 9月20日，弘阳地产发布公告称，一笔2023年到期2亿美元9.50%优先票据的所有未偿本金连同其应计和未付利息将于2023年9月20日到期日到期并支付。如公告所述，**公司预计不会在到期日支付应付金额。到期时未能支付该等款项将构成票据及其他美元票据的违约事件。**

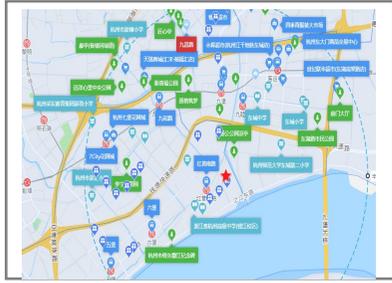
4、中国铁建：已梳理高速公路及产业园项目，积极推进发行REITs (2023.09.20)



- 9月20日，中国铁建发布投资者调研情况。中国铁建透露，公司2022年成功发行西部首单基础设施公募REITs项目——国金中国铁建REIT。目前，公司正在与相关监管部门进行沟通，积极推进项目扩募工作。中国铁建表示，国家鼓励更多符合条件的基础设施REITs项目发行上市，**公司已梳理高速公路以及产业园项目，部分项目具备相应的条件，公司将积极推进。**

1.4 行业资讯—土地：杭州/无锡土拍落幕、上海挂牌三批次10宗地

1、杭州：第十批次8宗地块全部成交，3宗封顶摇号（2023.09.20）



- 9月20日，杭州十批次8宗涉宅地块挂牌出让，总起价85.9亿元，总出让面积23.95万平方米，总规划建筑面积48.4万平方米。据悉，**8宗地块全部成交，其中3宗地块触顶摇号，其余5宗地块底价成交，成交总价91.6亿元。**
- 9月5日，杭州全面执行“认房不认贷”政策，杭州新房市场也于35-36周明显回升，周均成交2000套，但持续动能偏弱，37-38周回落至周均1000套。同时本次土拍来看，救市政策的出台并未给新房市场带来强有力的刺激，同时新房表现也直接影响了房企对后市的判断，一定程度上降低了房企拿地的热情。

2、无锡：五批次土拍落幕，9宗地块揽金约72.2亿（2023.09.20）

序号	地块名称	土地用途	出让面积(万平方米)	容积率	起始价(亿元)	成交价(亿元)	溢价率
1	梁溪区... 11#	住宅	1.2	1.6	1.2	1.2	0%
2	锡山区... 12#	住宅	1.5	1.6	1.5	1.5	0%
3	惠山区... 13#	住宅	1.8	1.6	1.8	1.8	0%
4	滨湖区... 14#	住宅	2.1	1.6	2.1	2.1	0%
5	新吴区... 15#	住宅	2.4	1.6	2.4	2.4	0%
6	新吴区... 16#	住宅	2.7	1.6	2.7	2.7	0%
7	新吴区... 17#	住宅	3.0	1.6	3.0	3.0	0%
8	新吴区... 18#	住宅	3.3	1.6	3.3	3.3	0%
9	新吴区... 19#	住宅	3.6	1.6	3.6	3.6	0%

- 9月20日，无锡五批次土拍顺利结束，共9宗涉宅地块，涉及梁溪区1宗、锡山区2宗、惠山区1宗、滨湖区2宗、新吴区3宗（含一宗定销），**容积率在1.6及以下的地块有5宗，占比56%，未来地块项目入市将极大程度上满足改善类客户需求。总出让面积约32.26万㎡，总起价72.23亿，最终9宗地块均以底价成交。**

3、上海：挂牌10宗地块，总起始价467.9亿元（2023.09.20）

地块公告号	地块名称	土地用途	出让面积(万平方米)	容积率	起始价(亿元)	起始价(元/㎡)
20231001	浦东新区唐镇社区 PD07-0101单元H-21地块	住宅	48909	1.9	225200	52000
20231002	浦东新区合庆镇P09-0602单元S4-02地块	住宅	18122	2	79374	48000

- 9月20日，上海土地交易市场发布两则国有建设用地使用权出让公告信息，涉及浦东新区、普陀区、闵行区、嘉定区、松江区、青浦区6个地区共计8幅地块，及徐汇区、宝山区2个地区共计2幅地块。**10幅地块总起始价467.9亿元，总出让面积57.5万平方米。将于10月24日集中开拍。**

4、北京：第三轮供地清单发布，共计19宗地块（2023.09.20）



- 9月20日，北京市规划和自然资源委员会网站发布了2023年第三轮拟供应商品住宅用地清单，共涉及19宗用地，土地面积100公顷，地上建筑规模221万平方米，其中朝阳区1宗，丰台区4宗，石景山1宗，大兴区4宗，昌平区2宗，房山区2宗，通州1宗，亦庄开发区1宗，顺义1宗，门头沟1宗，怀柔1宗。这19宗用地将最晚于11月20日组织发布出让公告。

1.5 行业资讯一省内：郑州进一步放宽中心城区落户条件

1、郑州：进一步放宽中心城区落户条件 (2023.09.20)



- 9月20日，郑州市公安局下发《郑州市公安局关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》（以下简称《实施意见》）的通知，郑州市将进一步放宽中心城区落户条件，试行以经常居住地登记户口制度，持续推进全市新型城镇化建设进程。
 - 凡在郑州市中心城区具有合法稳定就业或合法稳定住所（含租赁）的人员，不受社保缴费年限和居住年限的限制，本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母，可以在郑州市申请登记城镇居民户口；符合迁移条件的居民可以在城乡之间迁移；实行户籍管理领域证明事项告知承诺制等。
- 解读：郑州落户政策的落地，意味着落户郑州将实现“零门槛”，不再与房屋和社保缴纳年限及学历等条件挂钩。放宽落户对于房地产市场而言具备一定的正向引导。

2、郑州航空港区：毕业三年内人才首次买新房补贴全额契税 (2023.09.21)



- 9月21日，河南省郑州航空港经济综合实验区发布《关于促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，涉及购房补贴、人才购房等。
- 实施购房补贴。毕业3年内来区就业创业的青年人才，在该区首次购买新建商品住房并在网签后3个月内完成契税缴纳的，由区财政按照已缴契税100%的比例给予购房契税补贴。青年人才之外人员在航空港区购买新建商品住房的按照50%的比例给予购房契税补贴。
- 支持重点企业人才购房。每套房屋签订购房合同后，一次性向购房人发放3万元货币补贴，网签1年后，再额外给予每套房屋每年1万元，连续补贴三年，合计3万元的财政贴息。

3、河南兰考：执行“认房不认贷”政策，公积金贷款最高额度提至60万元 (2023.09.21)



- 9月21日，河南省开封市兰考县发布《兰考县促进房地产市场发展十条措施》，执行“认房不认贷”政策，支持团购在售商品住房，住房公积金首套房执行20%首付比例，最高贷款额度上调至60万元，连续缴存6个月至24个月，在县域内购买首套自住住房时，可在住房公积金贷款测算额度的基础上，增加20万元额度；政策内二孩、三孩及以上家庭购买县域内自住住房申请贷款时，在正常核算基数上，贷款额度分别上调3万元和5万元，最高贷款额度不超过60万元。

2.1 土地市场：郑新科创底价摘得东润城后期地

郑新科创摘得白沙板块东润城后期地，白沙片区近两年销售惨淡，月均流速5-10套，成交价较20-21年降幅达1000+，此外随着郑新科创、高新建设等城投平台公司托底摘地并独立开发，城投逐渐由幕后投资走向前端开发，为后续郑州的开发趋势之一

土地编号	土地位置	区域/板块	土地类型	土地用途	占地 (亩)	容积率	计容建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/㎡)	成交日期	竞得企业
郑政东出〔2023〕5号(网)	郑东新区先进制造业开发区润丰路北、白沙路南、云台路西、雁鸣路东	郑东新区/白沙板块	净地	住宅	65.9	2.8	12.3	38800	3154	2023.9.18	郑新科创



地块周边竞品销售表现

项目名称	产品面积 (㎡)	在售价格 (元/㎡)	近半年月均流速 (备案口径)
汇泉博澳东悦城三期	89、96-126	高层毛坯9700	11
东润城六期	89、102、112	工地停工，问题楼盘，近半年无备案	
郑地美景紫华城	98、118、128	高层毛坯9600	5

3.1 楼市表现—新增规划：常绿金水宸苑

项目占地31亩，容积率3.5，住宅建面7.08万 m^2 ，规划5栋19-33层高层住宅，共计560户，产品面积107-125-145三个面积段，其中145平1T1户层高3.1m，107/125平2T4户层高3m，定位刚改、改善。

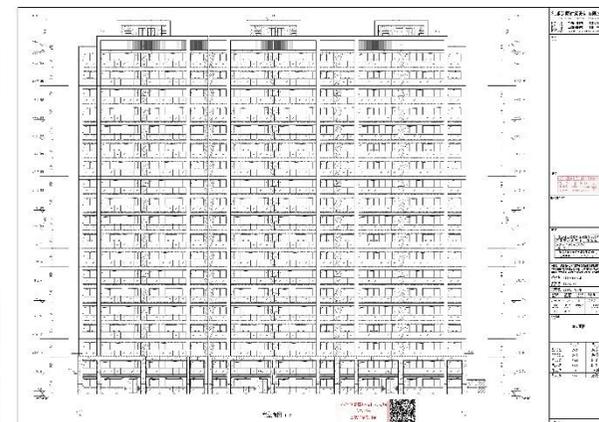


位置	金水区-花园北路板块-索凌路东、魏河路北		
占地面积	31.22亩	容积率	3.494
总建筑面积 (万 m^2)	计容面积7.27 住宅7.08	开发商	河南卓凯置业有限公司 (常绿)
绿化率	35.05%	总户数	560
车位数	588	车位比	1: 1.05
物业类型	高层	装修情况	毛坯
交通	地铁4号线 (已通车) 北二十里铺站1公里, 7号线 (在建, 预计2024年底开通) 龙门路站0.8公里		
核心卖点	金水北区位、划片学区为郑州龙门实验学校, 金水区重点近东风渠及贾鲁河, 南侧紧临魏河, 景观资源优势显著, 环境宜居3Km 范围内有美景欢乐广场、宜家等, 商业配套完善		
节点	预计年底首开		

2号楼标准层平面图



延魏河北路透视图

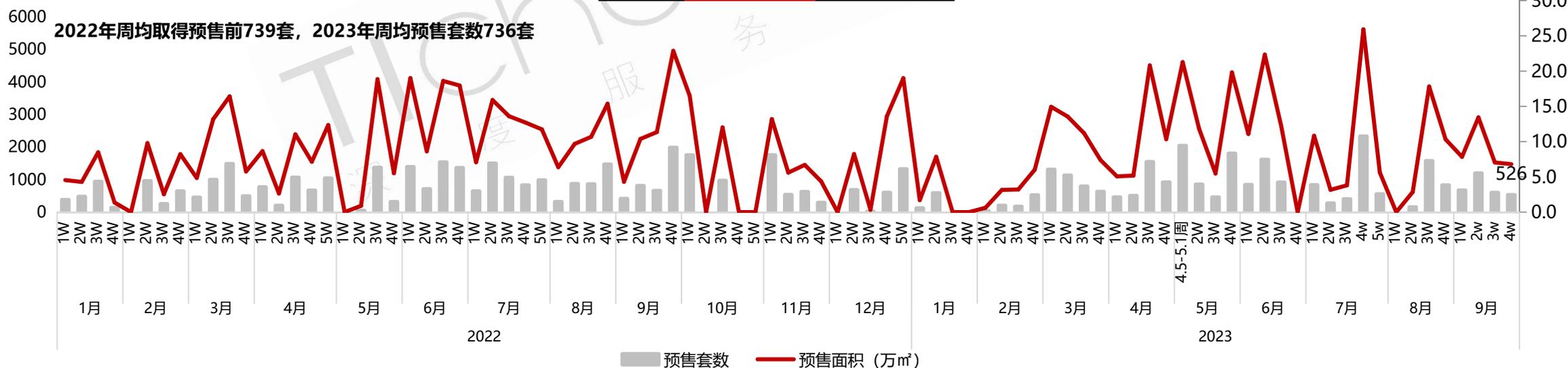


3.2 楼市表现—预售：本周市区及城郊4个项目取证526套

大郑州共计4个住宅项目预售前公示，合计526套，建面6.8万m²，其中市区拿证490套，近郊36套，中豫湖城印象新盘待售

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	2023.9.21/2018.3.21	融侨悦城	中原区/常庄板块	城改	1/6/9#	216	2.64	89-121m ² 三房	总占地132亩，容积率3.49，建面共计42万m ² ，二期规划12栋高层，毛坯交付	待售
	2023.9.21/2021.6.3	信达天樾九章	金水区/花园北路板块	城改	3#	178	2.30	109/127m ² 三房，143/168m ² 四房	总建面42.18万m ² ，容积率4.19，共规划有15栋29-30层高层产品	本周推售
	2023.9.22/2023.2.7	中豫湖城印象	金水区/杨金板块	净地	5/9#	96	1.37	110m ² 三房、132/143m ² 四房	占地139亩，总建筑面积29.97万m ² ，容积率2.49，规划22栋15-16层小高层，总户数1651户	待售
郊区	2023.9.18/2021.3.8	澳海云熙赋	新郑市/新郑市区板块	净地	18#	36	0.49	洋房125/135/151/152m ² 三房，叠拼150m ² 四房	建面16万m ² ，容积率1.99，规划6栋小高、9栋洋房和6栋叠拼	待售
						526	6.80	/		

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

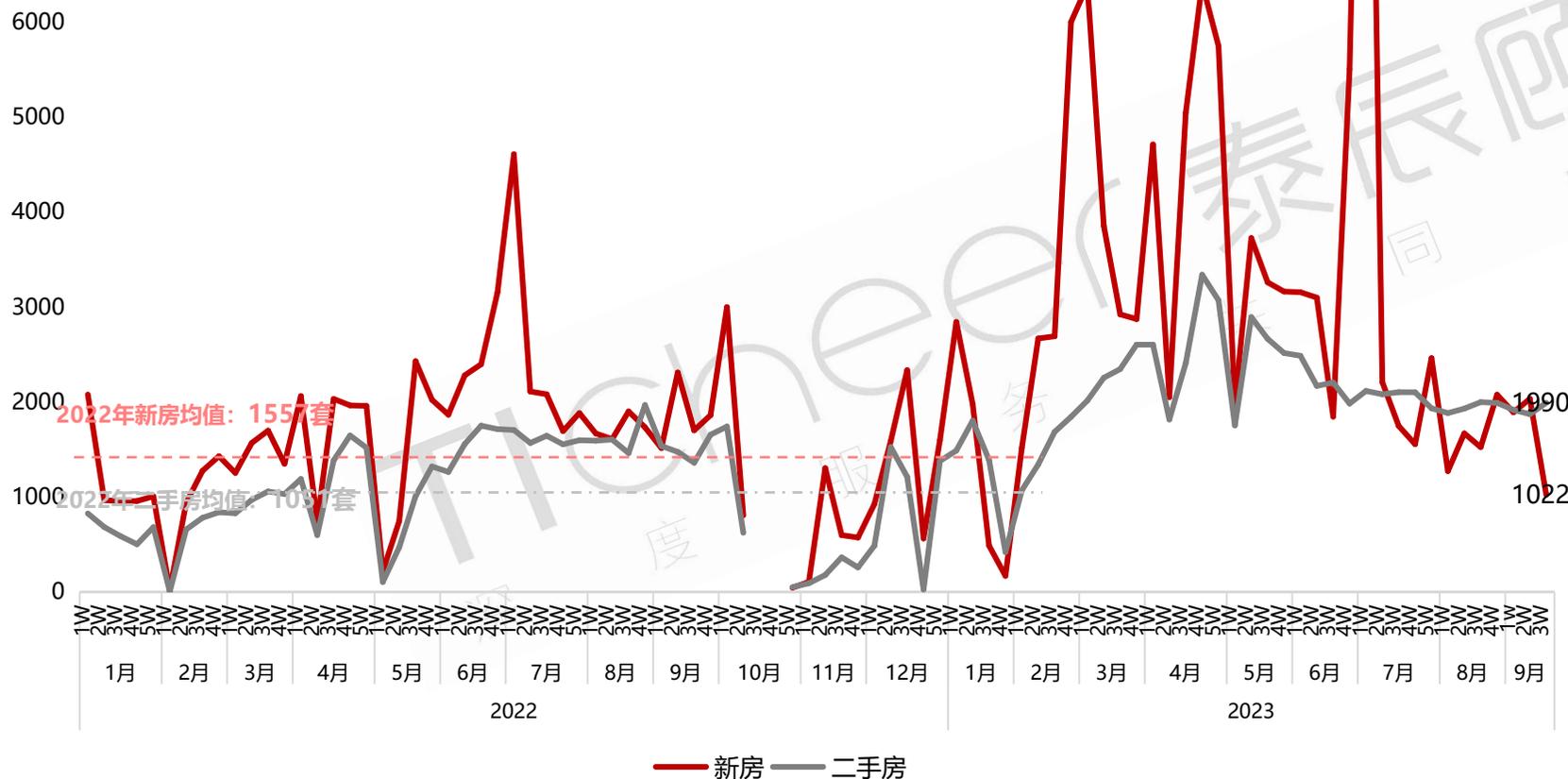


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.3 楼市表现—网签：政策效力不足，新房短期回升后腰斩

政策刺激作用持续力不足，新房成交月初回升后腰斩，网签新房成交1022套，环比下降50%；二手房整体成交1990套，环比+6%，相对稳定

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	1022	-40%	-50%
23年周均	3142	102%	/

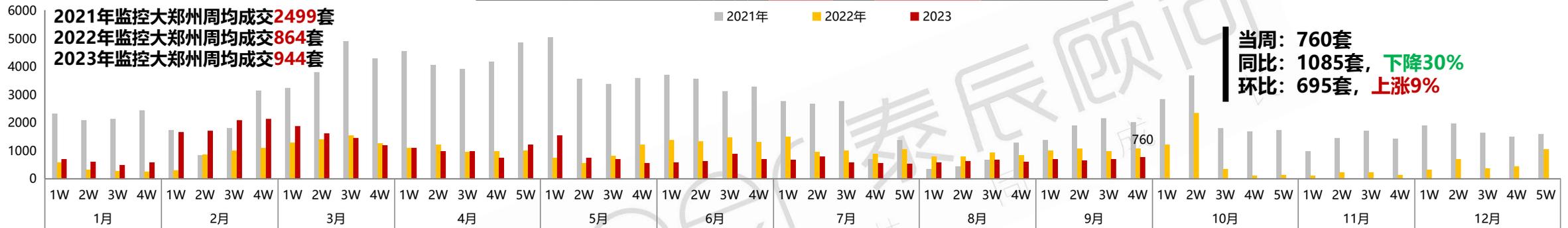
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1990	46%	6%
23年周均	2055	96%	/

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：9.11-9.17，来源：360房产网

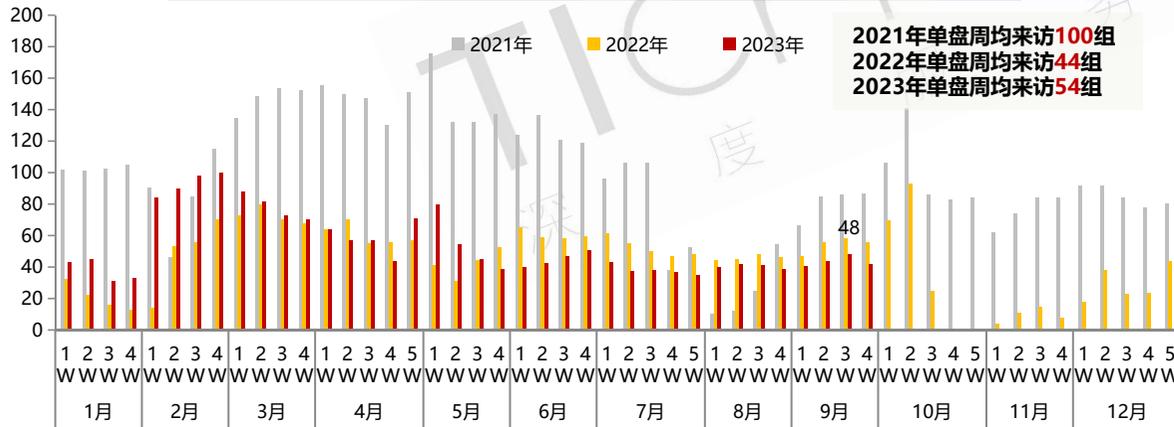
3.4 楼市表现—整体访交：短期受开盘拉升，大郑州成交微涨

大郑州合计成交760套，环比上涨9%，单盘来访42组，环比下降13%，单盘成交3.1套，环比上涨7%
 周末降雨天气案场访量下滑，月底政策加码抢收叠加项目加速推货拉升影响，成交回升
 剔除开盘数据，成交环比下降19%，纵观全年市场仍处低位运行期

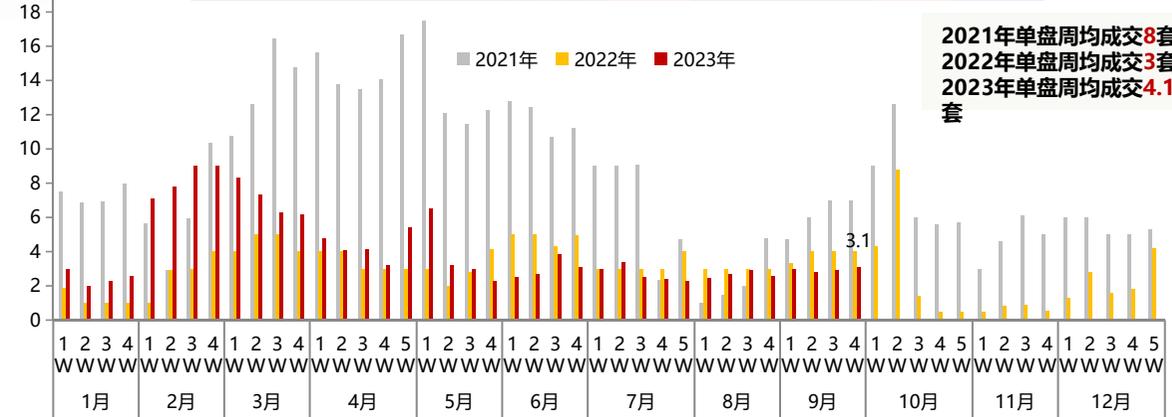
2021年1月1周-2023年9月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年9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9月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



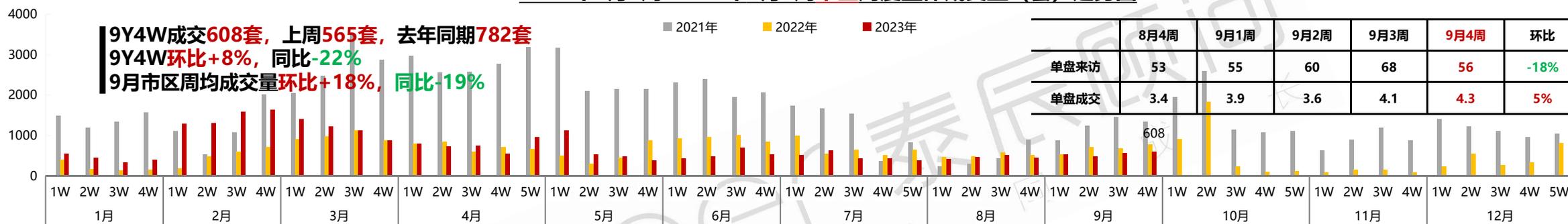
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：9月4周（9.18-9.24）大郑州实际监控到项目244个，其中在售项目244个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

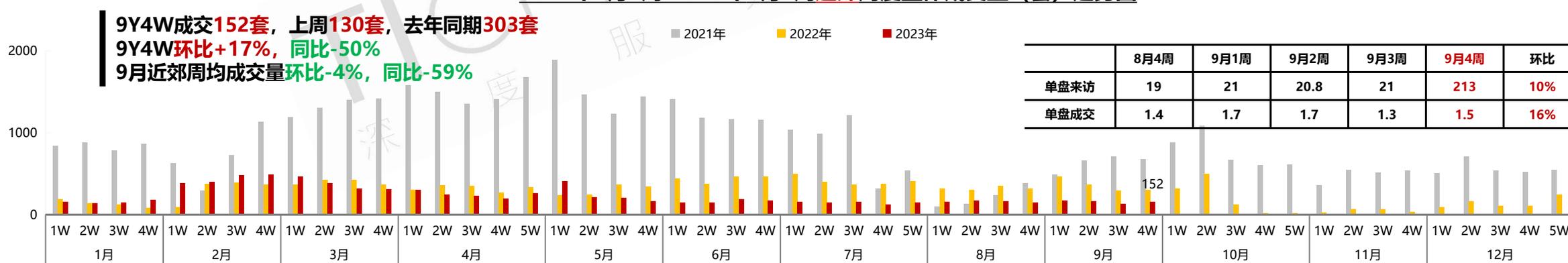
3.4 楼市表现—城郊访交：月底抢收+推售项目拉升，城郊销量回升

市区成交608套，环比上升8%，单盘成交4.3套，环比上升5%，其中开盘拉升28%
近郊成交152套，环比上升17%，单盘成交1.5套，环比上升16%
月底项目推盘密集，拉升销量

2021年1月1周-2023年9月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年9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，9月4周（自然周）市区实际监控到在售项目142个，近郊实际监控到在售项目102个

3.4 楼市表现—项目榜单：TOP15共成交354套，门槛值10套

本周TOP15门槛值10套，较上周**下降2套**；TOP15总成交354套，占周度总成交46%，TOP项目聚集度受开盘影响显著提升
上榜项目以开盘/加推项目、越秀、万科、华润、美盛等稳健房企为主

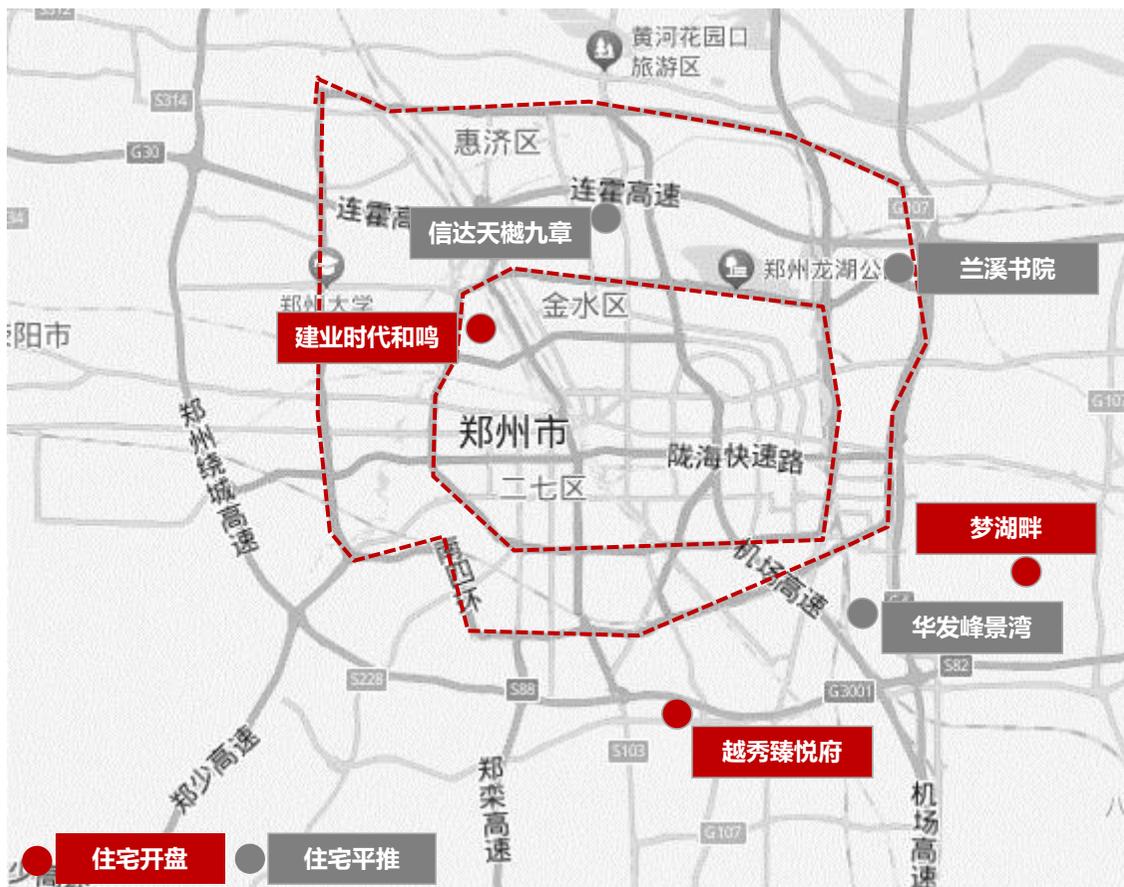
2023年9月4周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	本周成交	售价 (元/m ²)	政策异动	分期/分销
1	郑东新区	兰溪书院	70	高层毛坯17000-18000 小高层毛坯20000	加推	无
2	高新区	建业时代和鸣	55	高层精装12500	首开	无
3	经开区	梦湖畔	36	小高层毛坯11000	首开	无
4	二七区	万科大都会	25	高层精装大都会11000，都会天际12000	万科39周年庆即享2%盛惠	分销：贝壳、58，2.5%
5	金水区	越秀金悦文华	23	高层毛坯17400-19500	特价16xxx起+10年车位使用权+万元礼包	分销：贝壳、58、米宅、搜创，1.5%跳2.0%，16套起跳
6	新郑	越秀臻悦府	23	高层5800-6300，洋房7800-8000	首开	分销：贝壳、58，5.5%跳6% (30套起跳)
7	金水区	美盛教育港湾+中环	22	二期高层毛坯18500，中环高层精装20500	无	分期：首笔5万/10% 分销：贝壳、58，2.5%
8	经开区	中建元熙府	18	高层毛坯12800	分销佣金提升	分销：贝壳，3% (原2-2.5%)
9	经开区	金茂越秀未来府	15	毛坯高层16000-18000	清栋优惠3%，部分顶底特价14XXX 贝壳专场聚焦，佣金3%跳4% (60套跳)	分销：58，3.5%
10	中原区	华润琨瑜府	14	三期高层毛坯12800-13800，二期瑜公馆11000-12000	无	分销：3.5%，全民1.5%
11	二七区	亚星锦绣山河	11	倚澜苑12000-12500元/m ² 安泰苑11800-12300元/m ²	无	分期：安泰苑首付5万，分期两年八次；倚澜苑首付10万，两年八次 分销：贝壳，搜狐，58，佣金3万 (后佣)
12	管城区	龙湖熙上	11	高层精装13000	无	分期：无 分销：贝壳、58，2.5%
13	金水区	美盛金水印	11	高层精装22500	无	分期：首套5万，二套10万，交房前2年4次付清 分销：贝壳、58，2.5%
14	高新区	谦祥云栖	10	高层毛坯16500-17500	分销佣金+5000元 (本周奖励收回)，购房送车位，郑州中学 (小学+中学) 写到合同，不要车位总价减8万 (原7万)	分期：一年半三次付清 分销：贝壳、58，2.5+5000元
15	金水区	信达天樾九章	10	高层毛坯16500	加推	分销：贝壳、58、搜创，3.5%

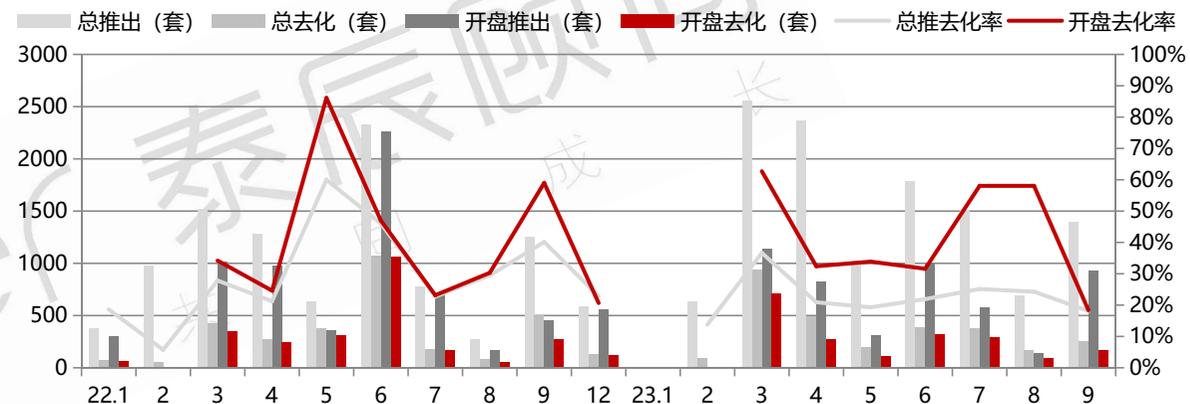
3.5 楼市表现—开盘表现：3个项目开盘，3个项目平推

本周共计6个项目开盘/平推，其中3个为首开，共计推出房源1124套，合计去化195套，建业时代和鸣国企背书+国企客户团购，去化55套；梦湖畔团购为主，去化36套；越秀臻悦府现房首开+低价，去化23套

大郑州9月4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/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
首开	高新区	建业时代和鸣	精装	高层12500	170	55	32%
首开	经开区	梦湖畔	毛坯	小高层10600-11200	286	36	13%
首开	新郑	越秀臻悦府	毛坯	高层5800-6300 洋房7800-8000	228	23	10%
平推	郑东新区	兰溪书院	毛坯	高层17000-18000 小高20000	118	65	55%
平推	金水区	信达天樾九章	毛坯	高层16500	178	10	6%
平推	经开区	华发峰景湾	精装	精装小高15300	144	6	4%
合计					1124	195	17%

3.5 建业时代和鸣一开盘表现：以合作国企客户团购为主，去化55套

2023年9月21日首开推出高层7#部分房源，推出170套房源，去化55套，精装均价12500元/m²



综合分析：整体去化一般

- 1) 国企背书，建业操盘、建设及服务后期物业服务，保交楼建设资金封闭运营管理。
- 2) 项目位于三环内，地处高新区，中原区交汇地带，成熟区域，距地铁8号线最近站点500米。
- 3) 但受资金链影响建业品牌受损，客户对建业品牌出现信任危机，且兑付品质感差，前期维权严重，项目展示感较差，市场声音弱，综合客户认可度降低。
- 4) 此次内购主要针对河南资产，河南中豫建投国企员工团购为主，市场客户占比较少。周边当前二手房价格水平低于正常市场价，如正商明钻二手房9500元/m²，西湖春天二手房在8500元/m²。



所属区域	高新区		所属板块	冉屯路板块	
项目位置	五龙口南路南、电厂路东		开发公司	郑州建泓置业有限公司	
占地	42.47亩	建面	13.34万方	容积率	4.86
营售团队	自销		交房时间	2026年9月	
蓄客及到访	6月份启动定存，截止开盘累计定存约70组客户，开盘当天按照签到顺序选房，到访客户约90组				
成交价格	精装12500元/m ²				
周边二手房价格	周边正商明钻二手房9500元/m ² ，西湖春天二手房8500元/m ²				
营销政策	开盘优惠：定存2万优惠1%，三天内按时签约优惠6%				
取证情况	2023年9月14号取得7#预售公示 2023年2月7日摘地，楼面价3574元/m ²				

3.5 建业时代和鸣一销售分析：各户型少量推出，无户型价差

此次针对7号楼各面积均推出一条腿户型，产品面积70-130m²，去化一般
价格来看，精装均价12500元/m²，无户型差，楼层差300元/m²左右，顶底价格最低12000元/m²

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型面积	房型	推出套数	销售套数	去化率	成交均价(元/m ²)
高层	7#	2D	2T4 2T5	34F	70m ²	两室两厅一卫	34	55	32%	12500	
					89m ²	三室两厅一卫	34				
					117m ²	三室两厅两卫	34				
					125m ²	三室两厅两卫	34				
					130m ²	三室两厅两卫	34				
合计								170	55	32%	12500

客户情况：此次主力选房客户为河南资产管理，河南中豫建设投资国企员工团购为主，市场客户占比较少（主要受建业品牌受损，兑付品质感差，前期维权严重，项目展示感较差综合拉低客户认可度）。

7#号楼西单元标准层平面图



7#号楼东单元标准层平面图



备注：项目当前仅有临时售楼部，样板间仅有89m²，117m²，且89m²清水样板间展示，样板空间感展示效果差

3.5 梦湖畔—开盘表现：推出小高层产品，首开去化率13%

项目于2023年9月23号首开，推出西院小高层3#/6#/17#/18#，共计房源286套，去化36套（含内购数据），去化率13%，项目前期已经对内团购，面向市场的楼栋6月开始蓄客，截止开盘前蓄客约100组，成交价格小高层毛坯11000元/㎡



综合分析：开盘去化效果较差

- 1、项目位于经开物流园区梦湖核心片区，临近梦湖湿地公园，于小片区内位置相对较好，于郑州而言位置偏远；
- 2、开发商为经开投资，国资背景，加上当前已经是准现房在售，保障性高；
- 3、板块内竞品集中，去化滞缓，本案相较于竞品是片区内唯一低密改善产品，产品优势相对较强；
- 4、本次推出楼栋中18号楼之前已经针对经开城投旗下员工团购过，由于团购价格低于销售价格，市场客户抗性较大，去化较差。



所属区域	经开区		所属板块	国际物流园区	
项目位置	南三环新城宇兴路与义通街交汇处		开发公司	经开投发（郑州经开投资发展有限公司）	
占地	209亩	建面	48万㎡	容积率	2.49
营售团队	自销		交房时间	接近准现房，预计明年3月份分批次交付	
蓄客及到访	2023年6月开始蓄客截止开盘前蓄客100组左右				
成交价格	小高层毛坯均价11000元/㎡（前期团购价8500元/㎡）				
竞品价格	绿都上林府高层毛坯7500元/㎡，中建澜溪苑高层精装8500元/㎡，保利金茂时光悦高层精装9500元/㎡				
营销政策	蓄客优惠： 1万认筹享99折优惠 首付分期： 无 分销： 无				
客户来源	以周边单位客户为主，今年一季度已经开始分批次团购，截止目前东西院一共备案41套，备案均价8417元/㎡				
预售情况	东院预售已全部拿完，以内购为主不面向市场，西院以内购+市场去化组合，本次推的这四栋楼面向市场				

3.5 梦湖畔—销售表现：124平三房去化表现稍好

项目全盘仅规划124m²/165m²/220m² (洋房) 三个面积段, 户型纯粹, 全部1T1户, 定位改善, 户型统一南向大采光面
124m²三房价格低于165m², 去化表现优于大户型

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型排列	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	3#	2D	1T1	12F	165+165+165+165	四室两厅两卫	165	11200	48	3	6%
		6#	2D	1T1	17F	124+124+124+124	三室两厅两卫	124	10800	68	14	21%
		17#	2D	1T1	17F	165+165+165+165	三室两厅两卫	165	11200	68	6	9%
		18#	3D	1T1	17F	124+124+124+124+124+124	三室两厅两卫	124	10600	102	13	13%
合计									286	36	13%	

124m²三室两厅两卫



165m²四室两厅两卫



165m²三室两厅两卫



洋房220m²四室两厅三卫



3.5 越秀臻悦府一开盘表现：推出高层、洋房产品，首开去化23套

项目于2023年9月23号首开，推出高层6#、洋房1#楼，共计房源228套，去化约23套，去化率10%。项目自20年底持续封盘两年半，23年8月入市发声，首开改为平推，成交价格高层5800-6300元/m²，洋房7800-8000元/m²



综合分析：开盘去化效果一般

- 1、项目位于南龙湖北板块，板块成熟度高，客户基础好；
- 2、国资背景，安全性高且现房销售，但由于前期持续封盘导致客户流失；
- 3、板块内在售项目较多竞争激烈，但首开价格较竞品存在一定优势。



所属区域	新郑龙湖镇		所属板块	南龙湖北板块	
项目位置	郑新快速路与祥云路交会处西800米		开发公司	越秀地产股份有限公司	
占地	52亩	建面	13.8万m ²	容积率	2.99
营售团队	自销		交房时间	2022年底	
蓄客及到访	20年底首次蓄客150组，后封盘两年半，23年8月底重新入市平推				
成交价格	高层5800-6300元/m ² ，洋房7800-8000元/m ² （毛坯）				
竞品价格	正商兰庭华府高层6000元/m ² 起，金地和樾春晓特价房5999元/m ² 起				
营销政策	开盘优惠： 限时补贴约13.8万元家电大礼包/折现约11.7万现金补贴+3万物业费 首付分期： 无 分销： 58、贝壳，5.5跳6%				
客户来源	以南龙湖地缘居民客户为主，其次为周边学校教职工				
预售情况	所有楼栋已于20年底取证，22年底交房				

售罄 在售 待售 新推

3.5 越秀臻悦府—销售分析：户型越大价格越高

所有户型均为三开间朝南设计，方正通透，其中118/128户型采用南北双阳台设计，赠送较高，居住舒适性较优，户型越大价格越高

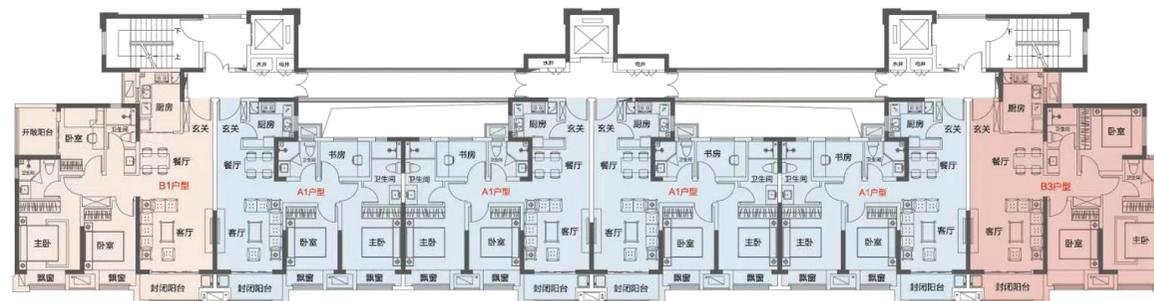
推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型排列	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	1#	3D	1T2	9F	128+128+128+128+128+128	四室两厅两卫	128	7800-8000	54	4	7%
	高层	6#	1D	3T6	30F	118+99+99+99+99+118	三室两厅一卫	99	6100-6200	116	19	11%
							三室两厅两卫	118	6200-6300			
合计										228	23	10%

1号楼标准层平面图



洋房：128m²四室两厅两卫

6号楼标准层平面图



118m²三室两厅两卫

99m²三室两厅一卫

118m²三室两厅两卫

3.5 兰溪书院—平推表现：平推1#/8#楼，去化良好

平推1#、8#共计118套，去化65套，成交均价高层毛坯17000-18000元/m²、小高层20000元/m²

- ◆ **去化情况**：9月20日加推高层1#（1D22F2T4）、小高层8#（东单元16F2T2）；
共计118套，去化65套，去化率55%；
 - ◆ **加推面积**：高层——108/131m²三室两厅两卫、小高层——155m²四室两厅两卫；
 - ◆ **价格情况**：均价高层17000-18000元/m²、小高层20000元/m²（毛坯）；
 - ◆ **优惠政策**：认购优惠4%；
 - ◆ **分销政策**：无；
 - ◆ **推售分析**：去化效果良好
- 1) 板块内无其他在售新房项目，基本无竞争压力；
 - 2) 价格低于周边二手房，铝板玻璃幕外墙及全落地窗设计，具有产品和价格优势；
 - 3) 本次推出1#楼紧邻北三环高架（50米以内），噪音污染，部分客户有抗性；8#距高架较远，且户型赠送面积大，改造空间大，去化效果较好。



高层1#标准层产品



131m²三室两厅两卫

108m²三室两厅一卫

108m²三室两厅一卫

131m²三室两厅两卫

小高层8#产品



155m²四室两厅两卫

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价: 元/m ²	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2023/9/2	开盘	小高层	2#	17F	2T4	108/131m ² 三房	17000-18000	毛坯	66	46	70%
2023/9/20	平推	高层、小高层	1#/8#东单元	高层22F、小高层16F	高层2T4、小高层2T2	108/131m ² 三房、155m ² 四房	高层17000-18000、小高层20000	毛坯	118	65	55%

3.5 信达天樾九章一加推表现：分销加码+低价，去化良好

央企信达+分销加码+低价，加推最后毛坯3#共计178套，当天去化10套，表现良好

- ◆ **去化情况**：9月23日推出高层3#（2D30F2T3）109/127/143㎡房源；**共计178套，当天成交10套，去化率6%**
- ◆ **加推面积**：109/127㎡三室两厅两卫、143㎡四室两厅两卫
- ◆ **价格情况**：**16500元/㎡（毛坯）**
- ◆ **首付分期**：无
- ◆ **分销政策**：贝壳、58点位3.5%
- ◆ **综合分析**：
 - 1) 项目历经多次风波后由央企信达收购，为保证项目启动后销量稳定，价格均维持在16500元/㎡左右，明显低于周边竞品（美盛教育港湾毛坯19000元/㎡、保利大都汇精装19000元/㎡）
 - 2) 此次加推一期最后一栋毛坯3#楼，价格维持不变，当周新增分销58，并配合额外补贴优惠促销（补贴优惠200元/㎡）当天去化10套，效果相对尚可。



小高层3# (2D30F2T3) 平面图



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
2021/9/24	首开	高层	1/2#	30F	2T4	109/127㎡三室, 143/168㎡四室, 180-240顶复	高层18500	毛坯	232	160	69%
2021/12/11	加推	高层	5#	30F	2T3/2T2	109-168㎡三-四房	高层17800-18500	毛坯	147	4	3%
2023/9/23	加推	高层	3#	30F	2T3	109/127㎡三室, 143㎡四室	高层16500	毛坯	178	10	6%

3.5 华发峰景湾—平推表现：平推11/15#，去化一般

平推11/15#共计144套，去化6套，成交均价精装小高层15300元/m²

- ◆ **去化情况**：9月24日加推小高层11/15#（2D18F2T2）；**共计144套，去化6套，去化率4%**；
- ◆ **加推面积**：小高层——129/138m²四室两厅两卫；
- ◆ **价格情况**：均价小高层15300元/m²（精装）；
- ◆ **分销政策**：贝壳，3%（由2.5%提至3%）；
- ◆ **综合分析**：去化效果一般
 - 1) 项目处滨河板块，享受3号线地铁开通利好；
 - 2) 年底交房，准现房，且近期分销加码，推出12xxx起特价高层，项目热度较高，经纪人带客积极；
 - 3) 本次推出小高层价格较周边竞品优势不足（中建小高毛坯12800），且周日降雨天气，客户到访一定程度受限，去化一般。



时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价: 元/m ²	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2023/9/24	平推	小高层	11/15#	18F	2T2	129/138四房	15300	精装	144	6	4%

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

