

郑州房地产市场周报

【2023年第45期】

(11月06日-11月12日)

目录

01

行业资讯

02

土地规划

03

楼市表现

contents

核心内容摘要

政策速览

- **重点政策：**
- ①央行表态当前应适应市场供求关系变化，适时调整优化房地产政策，促进行业平稳健康发展；
- ②三四线城市宜宾/南通/东海县/雄安新区给与购房补贴，永县/梧州/许昌等地鼓励金融机构融资展期；
- ③部分房企业绩陆续公布，多个重点城市在自然资源局发布取消土拍双限后陆续跟随。

01

楼市速递

- **楼市：**
- ①11月2周郑州供应11宗地，主城集中供应8宗涉宅地，总占地约519亩，建面102万㎡；郊区供应3宗地（1宗住宅，2宗商业）；
- ②4个项目取证，合计731套，建面9.23万㎡；
- ③大郑州合计成交638套，环比上涨14%，开盘及促销逼定下，成交显著回升；两项目开盘，电建中原华曦府首开推出306套，首开去化43套，兰溪书院平推68套，首日去化5套。

02

周度总结

- 在当前各地政策应放尽放的背景下，本周行业政策持续向三四线城市铺展，以各地加强推进购房补贴、加大房企融资展期为主；
- 郑州当周典型项目借助双十一节点，加大优惠促销，进一步逼定客户收储，促进总体成交回升。

1、央行：应适应市场供求关系变化，适时调整优化房地产政策（2023.11.06）



- 11月6日，央行货币政策司发布《持续深化利率市场化改革》，提到持续提升房贷利率市场化程度，更好支持刚性和改善性住房需求。坚决落实促进金融与房地产良性循环要求，完善差别化住房信贷政策，发挥新发放首套房贷利率政策动态调整机制作用，继续有序拓宽房贷利率自主定价空间，减轻居民利息负担，支持投资和消费。11月9日又发布《中国区域金融运行报告(2023)》提出，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。

2、国资委：加强重点领域风险防控，严格规范开展金融衍生业务（2023.11.06）



- 11月6日，国务院国资委党委召开扩大会议，会议强调，要坚持强化监管、严防风险，抓紧完善更严格的监管制度机制，健全从中央企业集团子公司到金融子企业的多层次风险防控体系，强化动态监管，加强日常监测，对苗头性倾向性潜在性问题保持高度敏感，加强重点领域风险防控，严格规范开展金融衍生业务，对违法违规行为坚决整治，加大追责问责力度，增强监管的威慑力，举一反三建立长效机制，切实守住不发生重大风险和引发系统性风险的底线。

3、住建部：明确支持各地结合城镇老旧小区改造工作，建立多渠道筹资机制破解加装电梯筹资难题（2023.11.08）



- 11月8日，最高人民法院、住房和城乡建设部联合发布老旧小区既有住宅加装电梯典型案例。在方向上，明确既有住宅加装电梯作为老旧小区改造重要内容。住房和城乡建设部会同国家发展改革委、财政部印发文件，明确支持各地结合城镇老旧小区改造工作，大力推进有条件的楼栋加装电梯，可享受中央明确的城镇老旧小区改造各项支持政策。在资金上，建立多渠道筹资机制，采取“政策免一点、财政补一点、银行贷一点、居民出一点”的方式，破解加装电梯筹资难题。

1.2 行业资讯—城市： 宜宾/南通/东海县/雄安新区给与购房补贴

1、四川宜宾：组团购买10套及以上的购房群体，每套补贴15000元（2023.11.06）



- 11月6日，宜宾市房地产市场调控协调机制办公室关于印发《进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施（试行）》的通知。鼓励住房消费，实行购房补贴。2023年11月6日至2024年3月31日期间，在宜宾市主城区范围内（三江新区、翠屏区、叙州区，下同）购买新建商品住房的，给与以下补贴：1.农村人员/产业工人/新就业大学生/新市民/青年人等群体按200元/平方米给予补贴；2.教师/医护工作者/现役或退役军人/优抚对象/劳动模范等群体，按250元/平方米给予补贴；3.符合政策生育二孩/三孩家庭，单户补助3/6万元；4.2023年11月6日至2024年3月31日期间，在宜宾市主城区同一新建商品住房开发项目，组团购买10套及以上住房的购房群体，按15000元/套给予团购补贴，可与前面叠加。

2、南通：人才在市区购房最多可获得30万元补贴，取消单宗商品住宅用地限价要求（2023.11.06）



- 11月6日，江苏省南通市政府新闻办召开新闻发布会，对市住建/人社/资规/行政审批等4个部门联合印发的《优化中心城区房地产业发展若干措施》进行解读。《措施》共六条，主要涉及土地供应、规划指标、助企纾困、减轻购房压力等方面内容。其中，在加大人才购房支持力度方面，具有博士研究生学历学位或正高职称，购房自住的，可享受30万元一次性购房补贴；具有硕士学位或副高职称、高级技师职业资格（技能等级），购房自住的，可享受15万元一次性购房补贴。另外，优化住宅用地供应政策，合理确定住宅用地出让价格，取消单宗商品住宅用地限价要求，11月10日至12日期间发放2000万元住房消费券。

3、江苏东海县：对规定享受购房补贴的人才，再给与额外总房款1%的优惠政策（2023.11.07）



- 11月7日，江苏省连云港市东海县房地产业发展工作领导小组办公室发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》。意见提出，对《关于大力实施晶都英才计划助推高质量发展的若干政策意见》（东委发〔2022〕27号）中规定的享受购房补贴的人才，购买县属国有企业商品房的，在原有补贴的基础上再给予房价1%以上的优惠。

4、雄安新区：顶尖科学家补贴300万及不低于200平住房（2023.11.07）



- 11月7日，雄安新区制定了《关于打造创新高地和创业热土聚集新人才的若干措施》。其中明确，围绕新一代信息技术、现代生命科学和生物技术、新材料，以及空天信息、绿色能源、金融科技等重点发展产业，积极引进顶尖科学家到雄安工作，给予2000至5000万元科研经费和300万元生活补贴，奖励一套不低于200平方米的住房。

5、湖南江永县：鼓励金融机构支持房地产企业，不得盲目抽贷、断贷（2023.11.06）



- 11月6日，湖南省永州市江永县发布《进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》。1.在本县范围购买新建商品房，签订商品房网签合同、备案并缴纳契税的，**按契税100%返还至购房业主**。2.实施差别化住房信贷政策，执行认房不认贷，首套结清贷款为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房的，金融机构贷款和住房公积金贷款执行首套房贷政策。3.鼓励金融机构支持房地产企业，贷款银行对符合展期条件的房地产企业经企业申请可予以展期支持，不得盲目抽贷、断贷，做到应展尽展。**对部分困难的开发企业，鼓励金融机构与企业协商调整还款方式。支持企业新增开发贷款，做到可贷尽贷。**

6、广西梧州：实施阶段性购房补贴政策，鼓励金融机构对房企存量融资展期（2023.11.07）



- 11月7日，广西壮族自治区梧州市住房和城乡建设局发布《关于征求<关于进一步促进梧州市房地产市场平稳健康发展的通知（征求意见稿）>的意见公示》。即日起至2024年12月31日，在梧州城区（包括万秀区、长洲区、龙圩区，下同）购买新建商品房（包含住房/车位/商铺/写字楼），并完成商品房网签合同登记备案及契税缴纳的个人，给予财政补贴，具体比例由市人民政府确定。同时重申“认房不认贷”、支持提取住房公积金支付新建商品住房首付款、优化二手房“带押过户”流程等，**鼓励金融机构继续对房地产企业存量融资展期，在2024年12月31日前到期的存量融资，可以允许超出原规定多展期1年。**

7、河南许昌：加大对省级白名单房企的金融支持力度，支持实行购房补贴（2023.11.08）



- 11月8日许昌市住建局发布，为进一步提振房地产市场信心，激发市场活力，优化调控政策，**出台14条措施促进房地产市场平稳健康发展。加大对省级白名单房企的金融支持力度，鼓励金融机构通过创新信贷产品、开辟绿色通道、降低融资成本等方式，努力满足白名单房企的合理融资需求；引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期，加大保交楼金融支持。**支持实行购房补贴，各县（市、区）可根据实际情况，对在一定期限内购买本区域新建商品住房的个人，适当给予购房补贴；稳妥推进“带押过户”政策落地，实现抵押的不动产不用解除抵押，直接进行过户交易，节约交易双方资金和时间成本。

8、青岛：支持职工办理“商转公”，原商业贷款剩余本金应不超过所购房屋当前评估价值的70%（2023.11.06）



- 11月6日，青岛市住房公积金管理中心发布关于开展“商转组合”贷款业务的通知，明确申请办理“商转公”业务的职工家庭，可选择将原商业贷款的一部分转为公积金贷款，形成“商转组合”贷款，无需自筹资金偿还原商业贷款余额与公积金贷款额度的差额部分，职工的原商业贷款剩余本金应不超过所购房屋当前评估价值的70%。

9、佛山：拟推进公积金三大类政策调整，进一步提高公积金贷款最高贷款额度（2023.11.07）



- 11月7日，佛山市公积金管理中心发布了5则征求意见稿，涉及个人公积金贷款、缴存、提取等政策调整。据悉，佛山拟出台的公积金新政将明确公积金贷款首付款比例不低于20%；提高公积金贷款最高贷款额度，首套夫妻最高可贷100万元，二套70万元；多孩家庭购买首套住房为二星级以上绿色建筑及装配式商品房，夫妻最高可贷130万元。

10、海南：适度调整儋州市等9市县差别化住房信贷政策，落实首套最低首付20%（2023.11.07）



- 11月7日，海南省市场利率定价自律机制适度调整儋州市等9市县差别化住房信贷政策。调整后，2023年11月9日起，对于拥有海南省户籍的居民家庭，贷款购买儋州市、澄迈县、定安县、临高县和昌江县5个市县商品住房，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为30%；贷款购买东方市、文昌市和琼海市3个市商品住房，首套最低25%，二套最低35%；对于拥有白沙县户籍（常住）的居民家庭，贷款购买白沙县商品住房，首套最低20%，二套最低30%。

1.2 行业资讯—城市： 成都支持各类市场主体积极建设保障性租赁住房 Ticheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

11、天津：滨海新区发布户籍新政，鼓励“六类群体”落户“滨城”（2023.11.06）

天津市滨海新区发布新政 鼓励“六类群体”落户“滨城”

2023年11月6日09:52 | 来源：天津日报

五、分领域

滨海新区 落户“滨城”新政

“六类群体”包括：高校毕业生和在校生、产业工人、京津冀协同重点企事业单位员工、持有居住证的非本市户籍、创业的企业原始法定代表人、贡献者

- 11月6日，天津市滨海新区人民政府印发《滨海新区**户籍制度实施细则**（试行）》，鼓励高校毕业生和在校生、新区产业工人、京津冀协同重点企事业单位员工、在“滨城”持**有效居住证**的准市民、在“滨城”**创业的企业原始法定代表人**以及为“滨城”**贡献者落户**。其中，户口在本市全日制高职及以上院校集体户的在校生、毕业生，由本人提出申请，可在滨海新区落户。本人的配偶、未成年子女、父母申请投靠的，按照天津市现行户口政策落户。

12、连云港东海县：稳步增加改善性住宅产品供应占比，扩大房票安置使用范围（2023.11.07）



- 11月7日，据公众号“东海住建”，江苏省连云港市东海县房地产业发展工作领导小组办公室发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》。支持发展多样性住宅，根据房地产市场需求稳步增加改善性住宅产品市场供应占比，**支持发展带院落住宅、大平层住宅、“第四代”住宅等多样化住宅形式**。**放宽容积率计算规则，优化设计条件和建造标准**。同时，扩大房票安置使用范围，加快城市更新步伐，出台房票安置政策，并逐步扩大到征地补偿、新农村建设等方面，满足被征收人多元化安置需求、缩短安置过渡周期。

13、成都：支持各类市场主体积极建设保障性租赁住房（2023.11.07）



- 成都市住房和城乡建设局等4部门近日联合印发《关于**支持各类市场主体积极建设保障性租赁住房**的实施方案》，其中提出，支持各类市场主体将自有存量住房在报经批准后，改造盘活用作保障性租赁住房；支持各类市场主体利用依法取得使用权的土地在报经批准后，建设保障性租赁住房；**支持各类市场主体将自有闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋在报经批准后，改建为保障性租赁住房**。

1.2 行业资讯—城市：江苏省/济南支持公积金购买法拍房/租房

14、郑州中牟县：针对多孩家庭，规定期间内购买新房完成契税缴纳的补贴2-3万元/套（2023.11.06）



- 11月6日，河南省中牟县宣布，2023年8月3日至2023年12月31日（含起止日）期间，在中牟县范围购买新建商品住房（不含安置房、公租房、经适房）并**完成契税缴纳**（以购房合同网签时间为准）的，**二孩家庭给予一次性2万元/套的购房补贴；三孩家庭给予一次性3万元/套的购房补贴。**

15、济南：联合贝壳推出全国首个综合性租房平台，开启“公积金直付房租”模式（2023.11.07）



- 11月7日，济南住房公积金中心与贝壳济南签署战略合作，**推出全国首个**集租赁房源汇聚、优惠定制、公积金直付房租、公积金业务办理、住房金融服务等于一体的**综合性平台“宜租泉城”**，济南也正式**开启“公积金直付房租”模式**。以前租房，租客需先自行缴付房租后再提取公积金；新模式下，缴存人可以直接申请使用公积金余额支付租金，大大减轻了青年人的租住压力。

16、江苏省：公积金贷款可用于购买法拍房，进一步降低法拍房制度性交易成本（2023.11.09）



- 11月9日，江苏省高级人民法院、江苏省住房和城乡建设厅、中国人民银行江苏省分行共同制定《关于做好住房公积金个人住房贷款购买法拍房业务的实施意见》。意见明确，公积金法拍贷业务适用于各级人民法院对江苏省内个人住房组织网络司法拍卖的活动。**符合住房公积金个人住房贷款条件的法拍房买受人，可在未付清全款前办理住房公积金个人住房贷款。**

1.3 行业资讯一房企业绩：截止10月保利/招商/越秀累计金额仍保持正增

cheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

房企	业绩内容
保利发展	10月，公司实现签约面积179.54万平方米，同比减少31.26%；实现签约金额331.13亿元，同比减少23.02%。1-10月，公司实现签约面积2098.13万平方米，同比减少3.83%；实现签约金额3682.67亿元，同比增加1.42%。
金地集团	10月份，公司实现签约面积74.1万平方米，同比下降30.6%；实现签约金额110亿元，同比下降45.84%。1-10月，公司累计实现签约面积743.1万平方米，同比下降8.62%；累计实现签约金额1329.3亿元，同比下降27.51%。
绿城中国	1-10月，绿城中国连同其附属公司、合营企业及联营公司累计实现总合同销售面积约1091万平方米，总合同销售金额约2227亿元。
融创中国	10月份融创中国实现合同销售金额47.6亿元，合同销售面积约32.5万平方米，合同销售均价约14650元/平方米。截至2023年10月底，累计实现合同销售金额约757.8亿元，同比减少50.49%；累计合同销售面积约540.3万平方米，合同销售均价约14030元/平方米。
融信中国	今年前10个月，融信中国实现总合约销售额约144.75亿元，总合约建筑面积约95.6万平方米。其中，10月份，融信中国实现总合约销售额约16.95亿元，合约建筑面积约8.11万平方米。
中梁控股	今年1-10月，中梁控股累计合约销售金额约300.5亿元，同比减少47.83%；累计合约销售面积约290.5万平方米。其中，10月份，中梁控股合约销售金额约24.0亿元，环比增长8.4%；合约销售面积约23万平方米。
建业地产	10月份，建业地产取得 物业合同销售额9.1亿元 ，同比减少32.2%；合同销售建筑面积约14.59万平方米，同比减少31.0%。今年1-10月，建业地产已取得物业合同销售总额127.1亿元，同比减少38.6%；总合同销售建筑面积约18.96万平方米，同比减少35.5%。
世茂股份	2023年1~10月，世茂股份实现销售签约面积约36.9万平方米，同比下降40%；销售签约金额约62.5亿元，同比下降19%。
越秀地产	10月越秀地产实现合同销售金额约91.00亿元，同比下降约20.5%；合同销售面积约34.17万平方米，同比下降约10.9%。今年1-10月，越秀地产累计实现合同销售金额约1210.3亿元，同比上升约32.8%，累计合同销售金额约占2023年合同销售目标1320亿元的91.7%。
招商蛇口	10月单月，招商蛇口实现签约销售面积87.25万平方米，同比增加4.92%；实现签约销售金额209.55亿元，同比减少15.96%。今年1-10月，实现签约销售面积约1005万平方米，同比增加20.18%；签约销售金额约2473亿元，同比增加9.15%。
弘阳地产	10月份，弘阳地产合约销售金额为12.02亿元；销售面积为8.7万平方米。今年前10个月，弘阳地产实现累计合约销售金额为201.05亿元，同比下滑37.61%；累计销售面积为约144万平方米。

房企	10月销售面积	同比 (%)	10月销售金额	同比 (%)	1-10月销售面积	同比 (%)	1-10月销售金额 ↓	同比 (%)	口径
保利发展	180	-31%	331	-23%	2098	-4%	3683	1%	签约
招商蛇口	87	5%	210	-16%	1005	20%	2473	9%	签约
绿城中国	/	/	/	/	1091	/	2227	/	销售
金地集团	74	-31%	110	-46%	743	-9%	1329	-28%	签约
越秀地产	34	-11%	91	-21%	1210	/	1210	33%	销售
融创中国	33	/	48	/	540	/	758	-50%	销售
中梁控股	23	/	24	/	291	/	301	-48%	销售
弘阳地产	9	/	12	/	144	/	201	-38%	销售
融信中国	8	/	17	/	96	/	145	/	销售
世茂股份	/	/	/	/	37	-40%	63	19%	签约

1.4 行业资讯—土地：自官方支持地价限价取消后，本周多城市跟随

1、长沙挂牌3宗住宅用地：起始总价约21亿元，均未设置地价上限（2023.11.06）

序号	地块名称	土地用途	出让面积(㎡)	起始总价(亿元)	备注
1	长沙县黄兴镇黄兴大道与黄兴大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消
2	长沙县黄兴镇黄兴大道与黄兴大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消
3	长沙县黄兴镇黄兴大道与黄兴大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消

- 长沙市挂牌3宗居住用地，3宗地块均未设置地块上限价格，按照价高者得原则出让。3宗地块共计出让面积17.35万平方米，总起始价格20.977亿元。而此前，长沙土地出让方式实行“限房价+竞地价+摇号”的交易规则，竞价达到土地最高限价时改为摇号产生竞得者。此次长沙跟进取消地价上限是响应自然资源部文件的城市之一。近期，已有苏州、南京、济南、合肥、厦门、成都、青岛、福州、长沙等至少9个热点城市的土拍规则有所调整，部分待出让地块已不再限制土地上限价格，重回价高者得。

2、成都35.7亿元挂牌7宗涉宅地块，均未设置“双限”价格（2023.11.08）

序号	地块名称	土地用途	出让面积(㎡)	起始总价(亿元)	备注
1	天府新区华阳街道天府大道南段与天府大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消
2	天府新区华阳街道天府大道南段与天府大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消
3	天府新区华阳街道天府大道南段与天府大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消
4	天府新区华阳街道天府大道南段与天府大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消
5	天府新区华阳街道天府大道南段与天府大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消
6	天府新区华阳街道天府大道南段与天府大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消
7	天府新区华阳街道天府大道南段与天府大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消

- 11月6日，四川省成都公共资源交易服务中心发布成公资土拍告(2023)40号、41号公告，挂牌7宗涉宅地块，总出让面积约23.12万平方米，起始总价35.68亿元。7宗地块分布于天府新区（1宗）、温江区（2宗）、双流区（3宗）和青白江区（1宗）将于11月30日采取“竞地价”方式进行拍卖，未设置土地限价和最高清水住宅限价。在该挂牌公告中，成都已明确采取“竞地价”方式拍卖，取消了“限价竞买+抽签竞得”，且未设置商品房清水最高销售均价。

3、杭州土地取消限价，富阳等四区取消地价房价“双限”（2023.11.09）

序号	地块名称	土地用途	出让面积(㎡)	起始总价(亿元)	备注
1	富阳区富春街道富春大道与富春大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消
2	富阳区富春街道富春大道与富春大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消
3	富阳区富春街道富春大道与富春大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消
4	富阳区富春街道富春大道与富春大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消
5	富阳区富春街道富春大道与富春大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消
6	富阳区富春街道富春大道与富春大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消
7	富阳区富春街道富春大道与富春大道东段交汇处	住宅用地	173500	20.977	限价取消

- 11月9日，杭州第13批次10宗宅地挂牌，起始总价128.72亿元，出让面积45.74万平方米，地块将于12月12日正式出让。
- 其中，土拍政策调整，取消地块“限房价、限地价（溢价率不高于12%）+摇号”的政策，恢复“价高者得”的竞价方式，不再摇号；上城、拱墅、滨江、西湖、萧山、余杭六区依然限房价，富阳、临安、临平、钱塘四区房价不再设限，因此10宗宅地未设定土地上限价格，实行自由竞价，按照价高者得的原则确定竞得人。

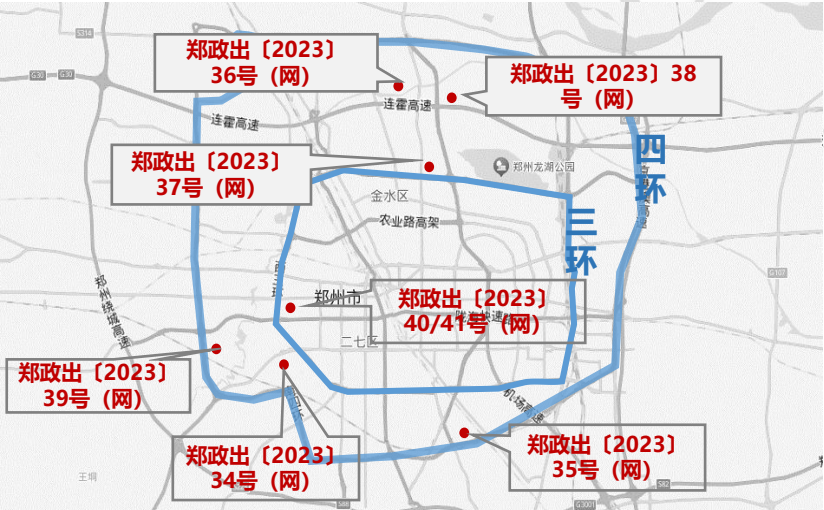
2.1 土地规划—土地：大郑州供地803亩，主城8宗，郊区3宗

11月2周郑州共计供应11宗地块，其中主城集中供应8宗涉宅地，总占地约519亩，建面102万m²，分布在中原区（3宗）、金水区（2宗）、惠济区（1宗）、管城区（1宗）、二七区（1宗）；郊区供应3宗地（1宗住宅，2宗商业）

2023年11月2周郑州土地供应明细

区域	土地编号	模式	板块	用途	面积(亩)	建面(万m²)	容积率	竞拍原则	综合最高限价(元/m²)	起拍价(万元)	起拍单价(万元/亩)	起拍楼面价(元/m²)
二七区	郑政出〔2023〕34号(网)	公开地	侯寨板块	住宅	122.13	24.43	>1.1, <3	熔断后转为摇号	毛坯≤9500, 装标≤2000,	76001	622	3112
中原区	郑政出〔2023〕39号(网)	公开地	常庄板块	住宅	44.44	5.93	>1.1, <2	价高者得	毛坯≤13050, 装标≤2610,	29111	655	4913
中原区	郑政出〔2023〕40号(网)	公开地	碧沙岗板块	住宅	35.02	5.84	>1, <2.5	价高者得	毛坯≤17100, 装标≤3420,	38394	1096	6579
中原区	郑政出〔2023〕41号(网)	公开地	碧沙岗板块	住宅	55.71	10.77	>1, <2.9	价高者得	毛坯≤16650, 装标≤3330,	63865	1146	5930
管城区	郑政出〔2023〕35号(网)	城改地	金岱板块	住宅	20.18	4.04	>1.1, <3	价高者得	--	16023	794	3970
惠济区	郑政出〔2023〕36号(网)	城改地	迎宾路板块	住宅兼商业	89.26	19.64	>1.1, <3.3	价高者得	--	80883	906	4119
金水区	郑政出〔2023〕37号(网)	城改地	沙门板块	住宅兼商业	54.88	14.64	>1.1, <4	价高者得	--	68899	1255	4708
金水区	郑政出〔2023〕38号(网)	城改地	杨金板块	住宅	97.46	16.24	>1, <2.5	价高者得	--	83153	853	5119
主城合计					519.08	101.53	主城8宗地块均在拟供应55宗地名单之内					
中牟	牟政出〔2023〕44号	公开地	绿博板块	商业	136.54	13.65	≤1.5	价高者得		16058	118	1176
荥阳	荥政储〔2023〕4-1号	公开地	荥泽西板块	商业	76.89	11.28	<2.2	价高者得		19086	248	1692
荥阳	荥政储〔2023〕16-1号	公开地	健康教育城板块	住宅	70.94	8.51	>1, <1.8	熔断后竞一次地价		17157	242	2016
总计					803.44	134.95						

主城区供地分布图



二七区-郑政出〔2023〕34号(网)



管城区-郑政出〔2023〕35号(网)



2.2 土地规划—土地：取消地价上限，主城仅1宗地设置熔断价格

此次参与竞拍的土地大部分取消了地价上限，采取“价高者得”主城仅1宗地块未取消

惠济区-郑政出〔2023〕36号（网）



金水区-郑政出〔2023〕37号（网）



金水区-郑政出〔2023〕38号（网）



中原区-郑政出〔2023〕39号（网）



中原区-郑政出〔2023〕40/41号（网）



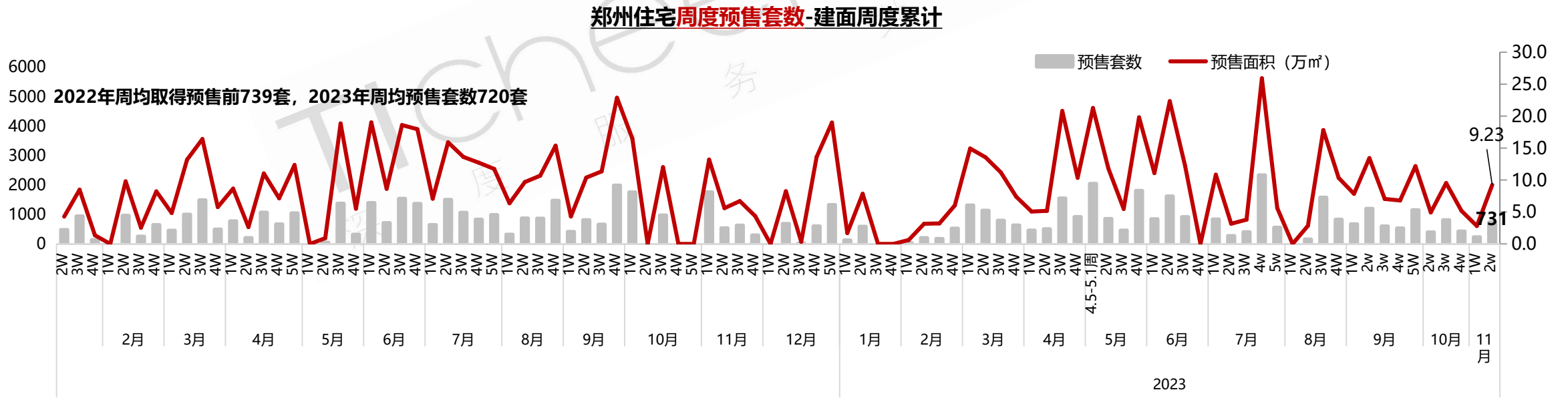
荥阳&中牟三宗地块



3.1 楼市表现—预售：本周大郑州4个项目取证，合计731套

当周市区正弘璟云筑、龙湖熙上、招商时代天宸三个项目取证，其中龙湖熙上周日开始平销；郊区荥阳1个项目取证待售

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㎡)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
金水区	2023.11.7/2021.6.3	正弘璟云筑	金水区/杨金板块	净地	6/10#	160	2.29	小高层105/115/125㎡三房、143㎡四房	占地83亩，总建面17.77㎡，容积率2.49，共规划14栋小高层，总户数1027户，机动车停车位1073个，内部配套一所12班制幼儿园	待售
管城区	2023.11.8/2022.6.22	龙湖熙上	管城区/金岱板块	净地	5#	170	1.90	高层94-140㎡	占地面积约83亩，容积率3.5，总建筑面积约19万方	已售
惠济区	2023.11.9/2021.6.3	招商时代天宸	惠济区/省体育中心板块	城改	1#	137	1.56	95㎡3房2厅1.5卫、128㎡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95㎡三房，128㎡3+1房，143㎡四房。占地32亩，容积率4.2，计容建面8.85万㎡	待售
荥阳市	2023.11.10/2018.6.29	悦达公馆	荥阳/荥泽西板块	城改	2/3/8/9/10#	264	3.48	高层76-130㎡	总占地44亩，建面9万方，容积率3.0	待售
						731	9.23			

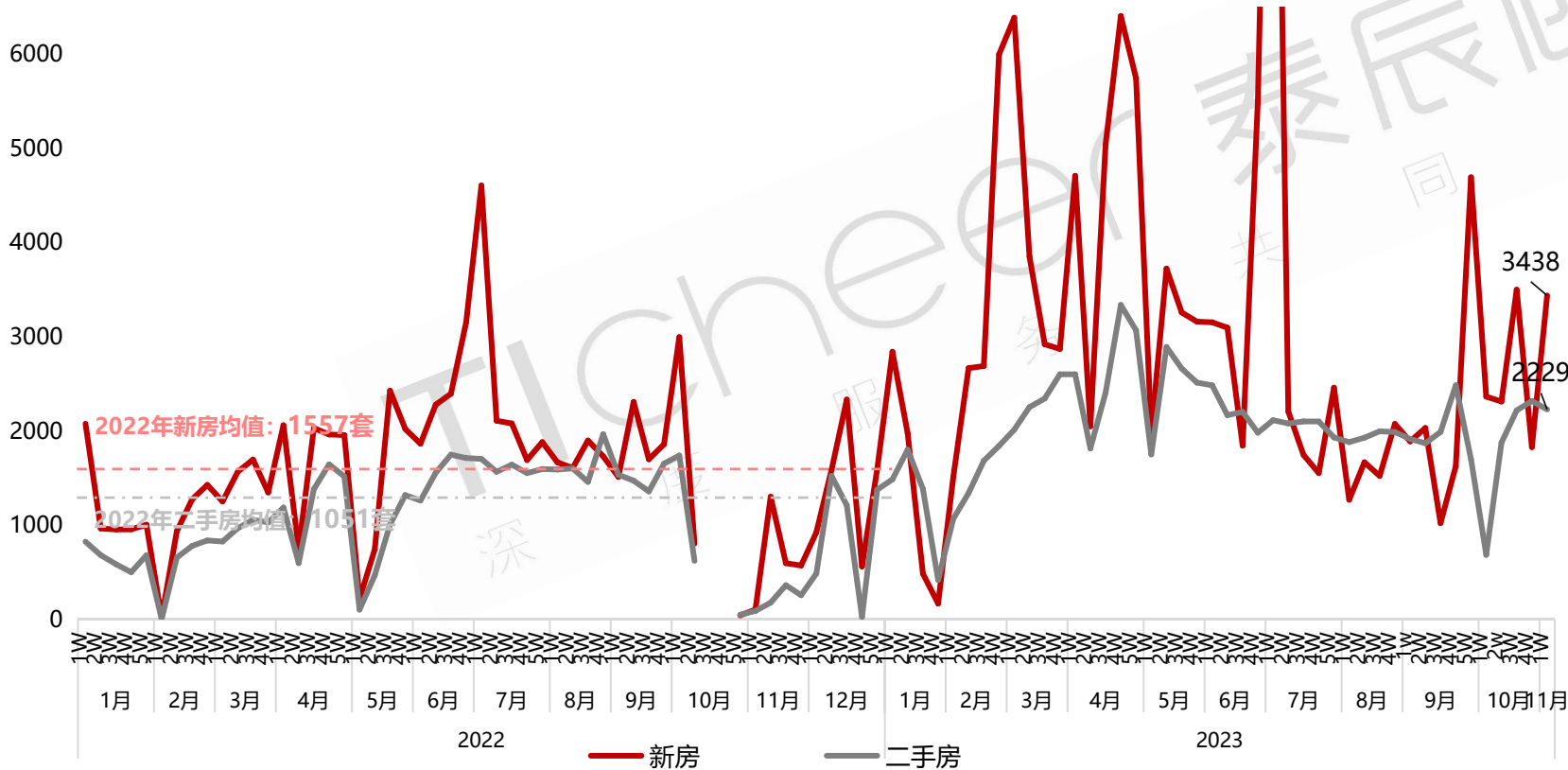


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：11月1周新房成交3438套，二手房成交2229套

受月底集中签约影响，11月1周新房成交3438套，二手房成交2229套，环比大幅提升

2022.1-2023.11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	3438	3174%	88%
23年周均	3092	99%	/

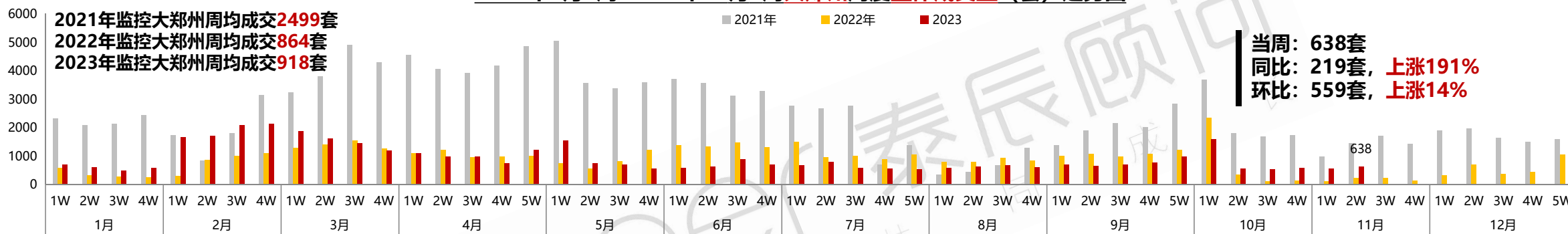
二手房	成交套数	同比	环比
当周	2229	2377%	-4%
23年周均	2035	94%	/

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，周度数据周期：10.30-11.05，来源：360房产网

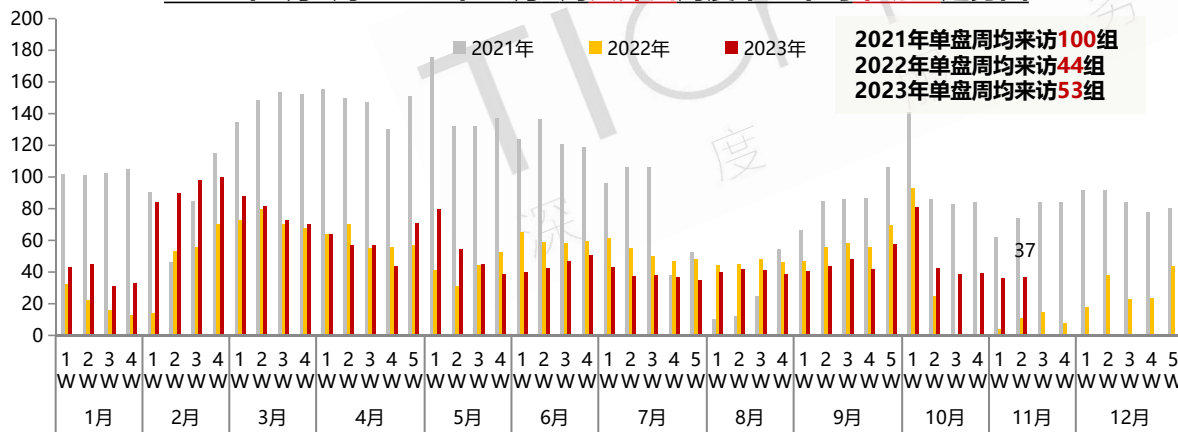
3.3 楼市表现—整体访交：开盘&双十一政策促销，成交环比回升

大郑州合计成交638套，环比上涨14%，单盘来访37组，环比上涨2%，单盘成交2.6套，环比上涨13%
本周在电建中原华曦府首开、泰宏阳光城降价促销、部分典型项目双十一优惠逼定的加持下，成交环比显著回升

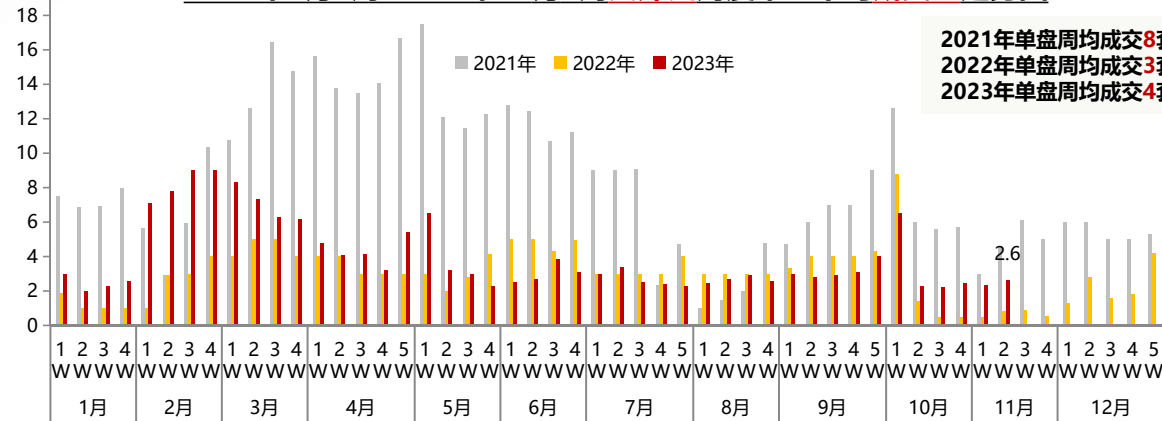
2021年1月1周-2023年11月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年11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11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：11月2周（11.06-11.12）大郑州实际监控到项目240个，其中在售项目240个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

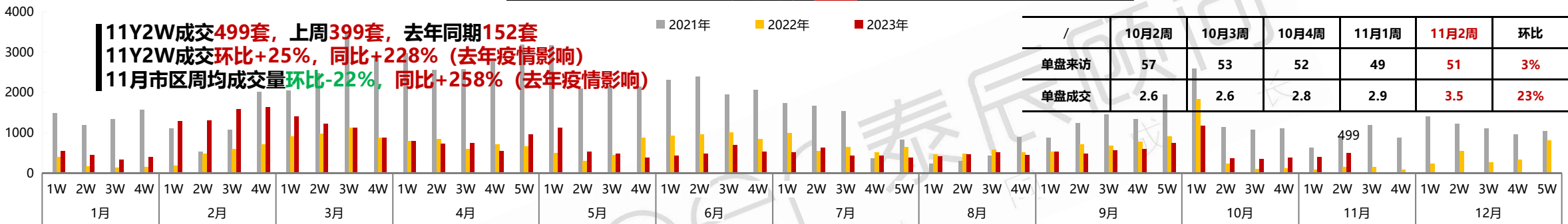
3.3 楼市表现一城郊访交：市区及郊区访交表现分化，郊区促销带动较弱

cheer 泰辰顾问

深度服务共同成长

市区成交499套，环比**上涨25%**，单盘成交3.5套，环比**上涨23%**；近郊成交139套，环比**下跌13%**，单盘成交1.4套，环比**下跌13%**；市区与近郊访交走势呈现分化，本周气温骤降，郊区盘促销效果一般，访交双跌

2021年1月1周-2023年11月2周**市区**周度整体成交量（套）走势图



3.4 楼市表现一项目榜单：典型项目政策刺激，TOP15榜单总量提升

本周TOP15累计认购257套，较上周198套提升，主要受电建中原华曦府首开带动，其次美盛/泰宏等典型项目双十一政策刺激，成交环比上涨

2023年11月2周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	1106-1112成交	售价 (元/㎡)	促销政策异动 (异动标红)	分期/分销
1	中原区	电建中原华曦府 (首开)	59	毛坯18000-19200	11月11日推出高层1/7/8#楼，306套房源	无分期、分销：58、贝壳
2	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	客户到访送宜家网红好物1个，认购送千元宜家卡；清栋钜惠最高11万，好房限时99折；补贴10年物业费；1.1万购负三层车位，负二3.1万；分销成交额外1万元	分期：首笔5万/10%；分销：贝壳、58，2.5%
3	管城区	泰宏阳光城	20	特价房源11600起，7号院团购均价13000，11号院均价12000	7号院现房清盘促销，员工内购名义降价2000元/㎡	分期：首付10%，剩余交房前分2次付清；分销：58、贝壳佣金2.5%
4	中原区	华润琨瑜府	18	三期高层毛坯12800-13800，二期瑜公馆11000-12000	无	无分期；分销：3.5%，全民1.5%
5	惠济区	和昌水岸花城	17	毛坯小高层9100-10000一楼特殊户型8888起	无	分期：第三方融360，开发商承担利息，分销分销3.5%跳4%
6	二七区	万科都会天际&万科大都会	16	高层精装大都会11000，都会天际12000	清盘特惠即享2%盛惠	无分期；分销：贝壳、朴邻、58，点位2.5%
7	新郑	越秀臻悦府	14	高层毛坯5800-6300，洋房毛坯7800-8000	无	无分期；分销：贝壳、58，5.5%跳6%（30套起跳）
8	中牟	润泓润园	13	高层毛坯8000-8500	无	无首付分期，分销：贝壳、传润5.5万/套
9	二七区	亚星锦绣山河	12	倚澜苑12000-12500，安泰苑11800-12300	双十一：额外享2%优惠，特价房105xx元/㎡-113xx元/㎡推出5套特价房11000-11300	首付分期：安泰苑首付5万，分期两年八次；倚澜苑首付10万，两年八次
10	惠济区	谦祥时光序	12	高层毛坯13500-14500	无	分期：首付5万，剩余首付一年后付清；分销：贝壳、58，4-4.4%
11	经开区	中建元熙府	12	高层毛坯12800	无	无分期；分销：贝壳，1.8%
12	中原区	金地西湖春晓	11	高层毛坯特价8000，特价7500	无	无分期；分销：贝壳，4.4%
13	金水区	美盛金水印	11	高层精装21500-26500	双十一分销专场指定房源21XXX起，双十一额外98折，11个名额	首套5万，二套10万网签，剩余交房前1次性付清或剩余1年半2次，58、房友、贝壳2.5%
14	高新区	谦祥万华城	10	三期：13500-15300，五期：11000-13000	五期一口价房源10套，10000-11500元/㎡之间	分销：贝壳 58，点位3%
15	经开区	金茂越秀未来府	10	高层毛坯89-128㎡均价17000、145㎡18200-18500	双十一光盘节，11套一口价好房，11个特价车位，老带新奖励最高3万元车位券，双学区划片落位（经开区实验小学+经开外国语北校区）	分销：贝壳、58，点位3.5%

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

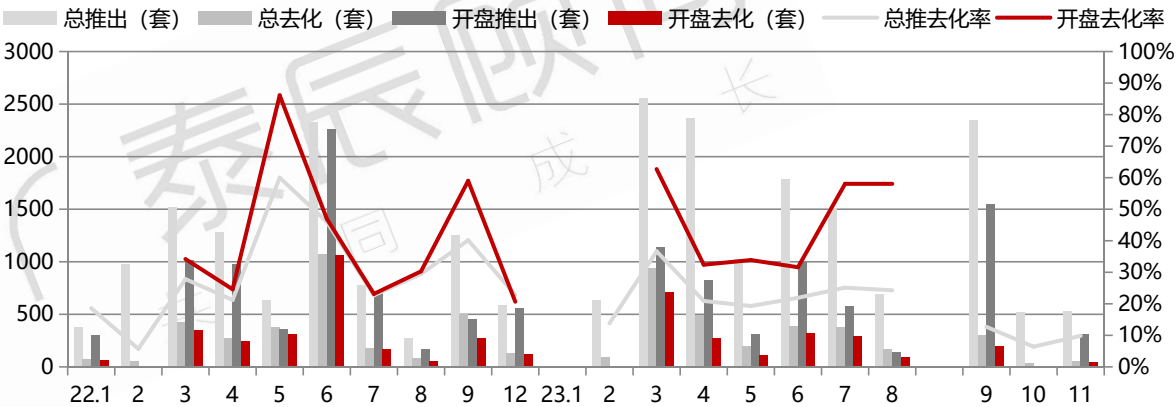
3.5 楼市表现—开盘表现：2个项目加推，整体去化率13%

本周电建中原华曦府首开，兰溪书院平推，两盘共计推出374套房源，首日去化48套，去化率13%

大郑州11月2周开盘项目分布



2022.1-2023.11大郑州住宅开盘去化表现（开盘+加推）



2023年11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/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
首开	中原区	电建中原华曦府	毛坯	18000-19200	306	43	14%
平推	郑东新区	兰溪书院	毛坯	17000-18000	68	5	7%
					374	48	13%

3.5 电建中原华曦府一项目信息

项目项目卖点——央企+二环内+学区房（伊河路小学西站路校区）+改善产品定位；
项目占地116亩，容积率3.8，住宅建面28.16万m²

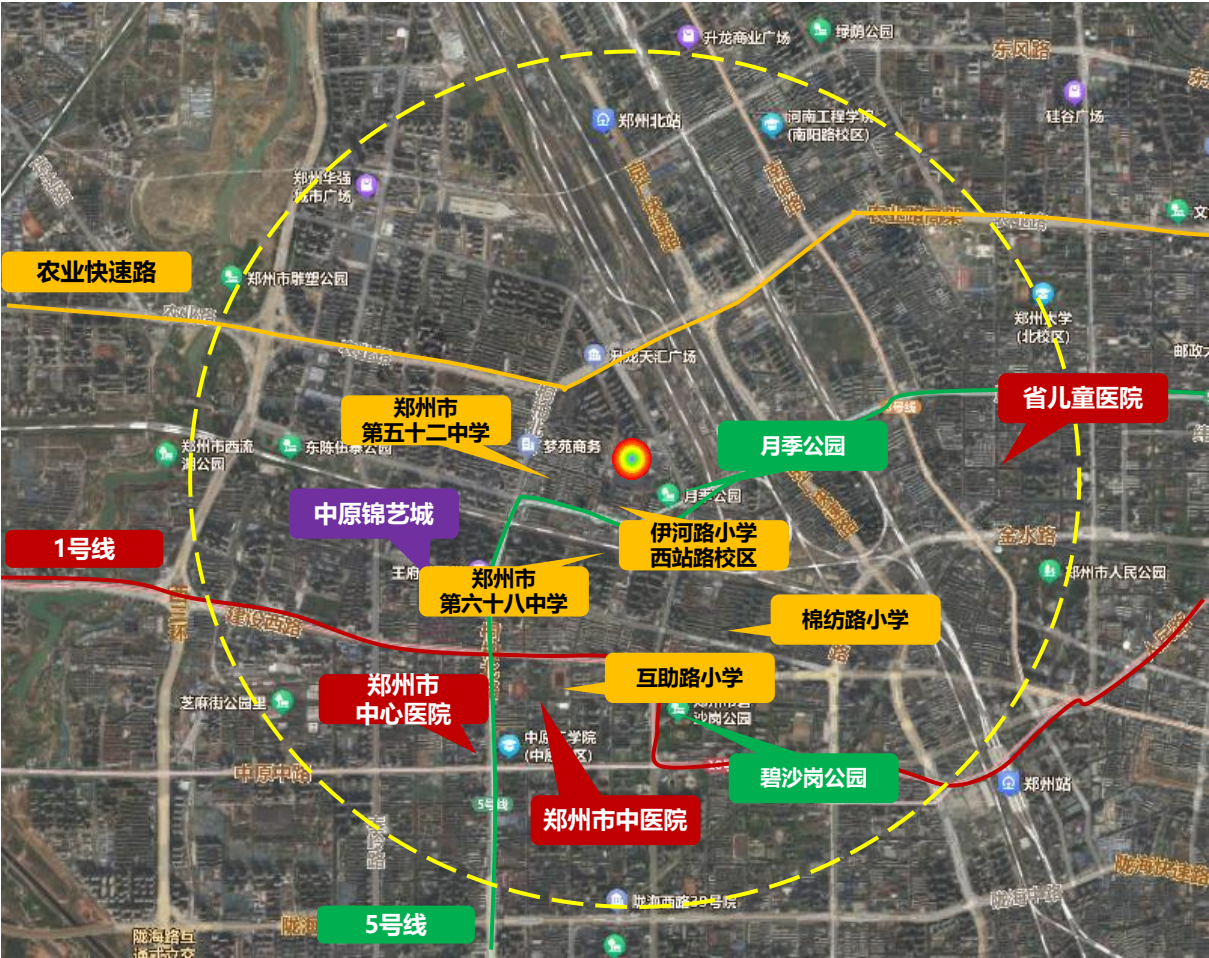


成交日期	项目名称	使用权面积 (亩)	计容建面 (万㎡)	容积率	建筑限高 (米)	建筑密度 (%)	绿化率 (%)	成交价 (万元)	溢价率	成交地价 (万元/亩)	成交楼面 价 (元/㎡)
2023/7/7	电建中原 华曦府	116	29.45	>1.1, <3.8	<100	<25	>25	15197 0	0%	1307	5160

占地	116亩	建筑面积	29万㎡
容积率	3.8	绿化率	25%
总户数	1777	车位比	1:1.47
交房时间	2026年，具体未定	售价	首开毛坯均价18000-19200
认筹情况	国庆期间针对1/7/8#楼开始排号认筹，交1万元享开盘2%优惠，截止10月3周累计排号约90组		
产品规划	16栋17-33层高层住宅		
产品配比 (待售)	产品面积	规划户数	占比
	143㎡四房	918	51.7%
	168㎡四房	492	27.7%
	192㎡四房	367	20.6%
	合计	1777	100%

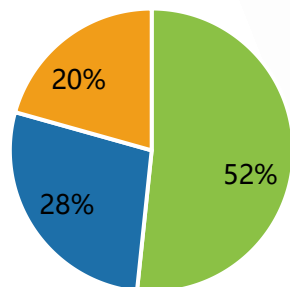
3.5 电建中原华曦府一项目配套资源

项目处于中原区冉屯路板块，3公里内生活配套成熟，小区域环境较差（临近铁路线）；交通方面北临近农业快速路，南侧约500米可至地铁5号线，交通便捷；商业、景观配套可满足日常需求，教育方面配建伊河路小学西站路校区



配套 (3KM内)		状态	直线距离 (KM)
交通	农业快速路	已通车	1.0
	地铁1号线 (碧沙岗站)	已通车	2.2
	地铁5号线 (月季公园站)	已通车	0.5
商业	中原锦艺城	已使用	2.0
医疗	河南省儿童医院	已使用	2.2
	郑州市中心医院	已使用	2.4
	郑州市中医院	已使用	2.5
	伊河路小学西站路校区	已招生	0.2
教育	互助路小学	已招生	0.8
	郑州市第五十二中学	已使用	0.7
	郑州市第六十八中学	已使用	1.0
	月季公园	已建成	0.2
景观	碧沙岗公园	已建成	2.5

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长



- 143m² 四室两厅两卫
- 168m² 四室两厅两卫
- 192m² 四室两厅两卫

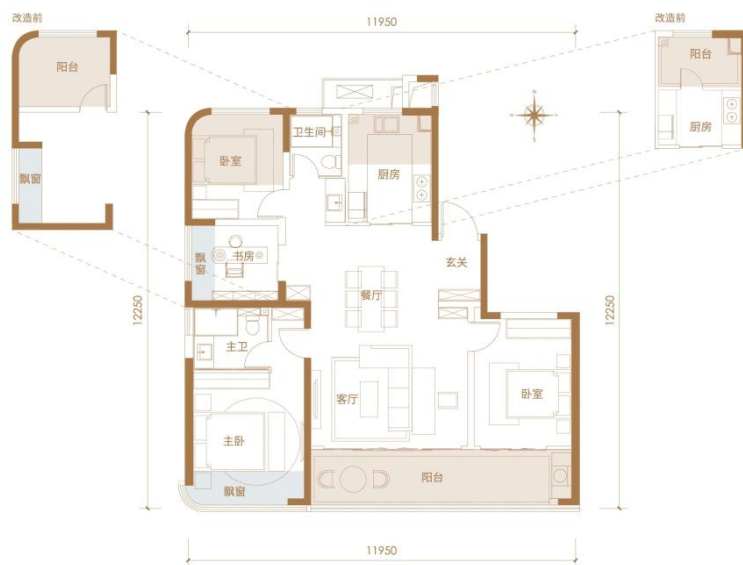
物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积 (㎡)	户型	套数	占比
高层	1#	2D	2T2	32F	143+143+143+143	143	四室两厅两卫	120	6.75%
	2#	2D	2T2	33F	143+143+143+143	143	四室两厅两卫	124	6.98%
	3#	3D	2T2	33F	143+143+143+143+143+143	143	四室两厅两卫	196	11.03%
	5#	2D	2T2	32F	168+168+168+168	168	四室两厅三卫	120	6.75%
	6#	1D	2T2	32F	192+192	192	四室两厅三卫	62	3.49%
	7#	1D	2T2	32F	192+192	192	四室两厅三卫	62	3.49%
	8#	2D	2T2	32F	168+168+168+168	168	四室两厅三卫	124	6.98%
	9#	2D	2T2	33F	143+143+143+143	143	四室两厅两卫	131	7.37%
	10#	2D	2T2	31F	192+192+192+192	192	四室两厅三卫	123	6.92%
	11#	1D	2T2	32F	192+192	192	四室两厅三卫	60	3.38%
	14#	2D	2T2	30F	168+168+168+168	168	四室两厅三卫	120	6.75%
	15#	1D	2T2	32F	192+192	192	四室两厅三卫	60	3.38%
	16#	2D	2T2	32F	168+168+168+168	168	四室两厅三卫	128	7.20%
	17#	2D	2T2	25F&23F	143+143+143+143	143	四室两厅两卫	91	5.12%
	19#	3D	2T2	33F	143+143+143+143+143+143	143	四室两厅两卫	193	10.86%
小高层	18#	2D	2T2	17F&15F	143+143+143+143	143	四室两厅两卫	63	3.55%
								1777	100%

3.5 电建中原华曦府一户型分析

产品设计——17-33层高层，层高3.1m，整体定位改善，共规划三个户型，起步面积143m²、其次168m²/192m²四房，全部一梯一户，得房率均在83%以上，192户型得房率91%；143/168m²南向大面宽贯通阳台设计，192m²户型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5.6米开间。

**143m²四室两厅两卫
(阳台8.2m)**



**168m²四室两厅三卫
(阳台9m)**



**192m²四室两厅三卫
(270°转角环幕)**



3.5 电建中原华曦府一规划亮点

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；公建化建筑立面，大幅玻璃晶幕+转角弧形落地窗；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



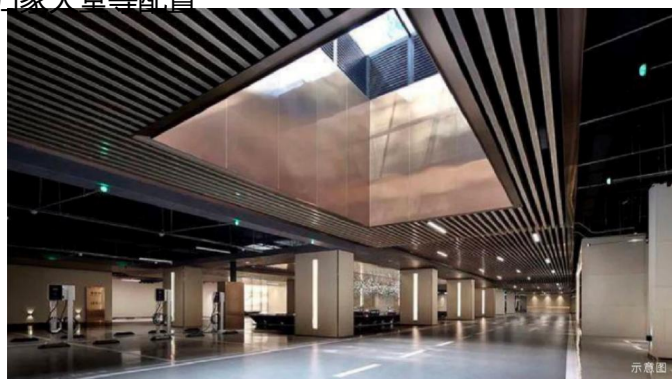
园林特点：美学园林设计。通过约600米水系串联多种互动场地，设置5大主题花园，打造全龄化休闲空间（雨水花园、林下空间、童梦时光、阅读时光、富氧健身）



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



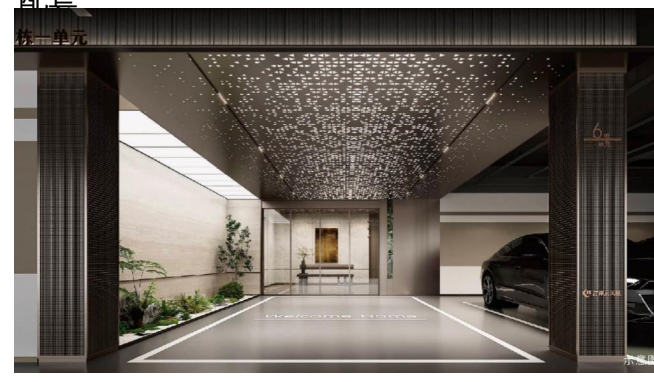
地库特点：创新光氧车库，增设6个采光井，6个采光天窗和光导管采光系统配置，将自然光线和车库融合，车库内部精装玄关，大堂前区打造星空顶，归家廊道，归家大堂等配置



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



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



3.5 电建中原华曦府一开盘表现：推出306套，首开去化43套

项目于2023年11月11日上午在售楼部现场选房，推出高层1/7/8#楼，共计306套房源，截止中午去化约43套，去化率14%。
项目自国庆节开始认筹，截至开盘前累计认筹约140组，成交价格18000-19200元/m²



开盘分析：开盘去化效果良好

- 1、项目位于市区二环内，地段优异，且签约伊河路小学西站路校区。
- 2、电建央企背景，安全性高交房有保障；
- 3、项目地块方正，整体定位改善，产品赠送面积高，提前开盘，整体表现较好。

所属区域	中原区		所属板块	冉屯路板块	
项目位置	中原西十里铺与西站东街交叉口		开发公司	中国电力建设集团有限公司	
占地	116亩	建面	29万㎡	容积率	3.8
营售团队	自销		交房时间	2026年	
蓄客及到访	国庆期间针对1/7/8#楼开始排号认筹，交1万元享开盘2%优惠，截止11月2周累计排号约140组				
成交价格	18000-19200元/㎡（毛坯）				
竞品价格	板块内无直接竞品，中原区万科山河道150/183㎡精装19000-20000元/㎡				
营销政策	开盘优惠：认筹优惠2%，开盘当天优惠2%，当天签约优惠2%，按时交首付优惠1% 首付分期：无 分销：58、贝壳				
客户来源	以中原区冉屯路板块地缘居民客户为主，其次为中原区和其他区域客户				

3.5 电建中原华曦府一户型：低梯户比、大面宽，高赠送

户型越大越贵，143m²户型开盘成交价18000-18200、168m²成交价18800-19000元/m²，192m²成交价19000-19200元/m²

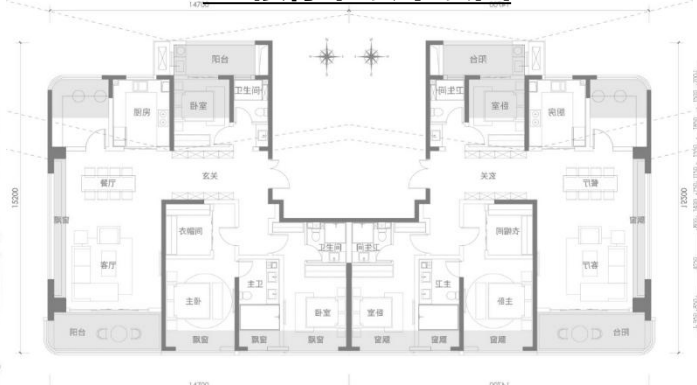
推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型排列	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2D	2T2	32F	143+143+143+143	四室两厅两卫	143	18000-18200	120	43	14%
		7#	1D	2T2	32F	192+192	四室两厅三卫	192	19000-19200	62		
		8#	2D	2T2	32F	168+168+168+168	四室两厅三卫	168	18800-19000	124		
	合计									306	43	14%

1#楼标准层平面图



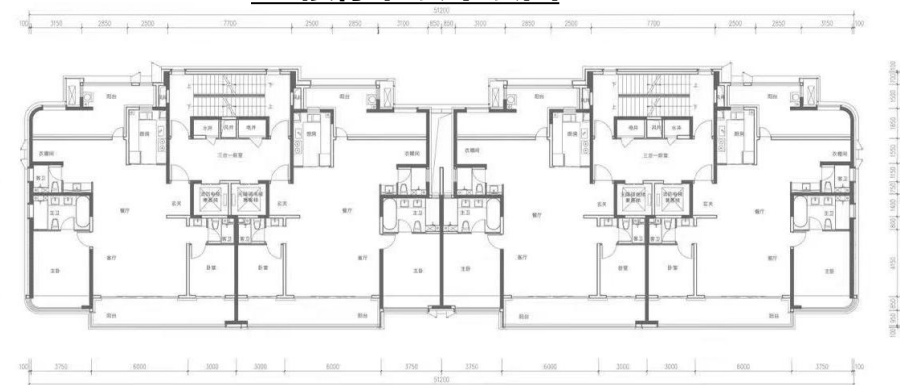
143m²四室两厅两卫

7#楼标准层平面图



192m²四室两厅三卫

8#楼标准层平面图



168m²四室两厅三卫

3.5 兰溪书院—平推表现：平推3#楼，去化一般

平推3#共计68套，去化5套，成交均价小高层毛坯17000-18000元/m²

- ◆ 去化情况：11月11日加推小高层3#（1D17F2T4）；共计68套，去化5套，去化率7%；
 - ◆ 加推面积：小高层——108/131m²三室；
 - ◆ 价格情况：均价小高层17000-18000元/m²（毛坯）；
 - ◆ 优惠政策：认购优惠4%；
 - ◆ 分销政策：无；
 - ◆ 综合分析：去化效果一般
- 1) 开发商为东区管委会旗下开发企业，国资背景，安全性高；
 - 2) 板块内无其他在售新房项目，基本无竞争压力；
 - 3) 价格低于周边二手房，铝板玻璃幕墙外墙及全落地窗设计，具有产品和价格优势；
 - 4) 本次推出3#楼紧邻北三环高架（50米以内），噪音污染，部分客户有抗性；
 - 5) 近期气温骤降，客户到访量下降，影响去化效果。



小高层3#标准层产品



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8/131m ² 17000-18000、小高层155m ² 20000	毛坯	118	65	55%
2023/11/11	平推	小高层	3#	小高层17F	小高层2T4	108/131m ² 三房	17000-18000	毛坯	68	5	7%

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

