

郑州房地产市场周报

【2023年第46期】

(11月13日-11月19日)

目录

contents

01

行业资讯

02

土地规划

03

楼市表现

04

新盘案例

核心内容摘要

政策速览

- 重点政策:
- ①国家统计局: 1-10月份全国房地产开发投资同比下降9.3%, 10月各线城市商品住宅售价环比下降, 同比涨跌互现;
- ②三四线城市江西南城/云南保山/杭州富阳/四川攀枝花/江西九江及武汉开展购房补贴;
- ③省内城市商丘/信阳调整公积金政策;
- ④郑州12个城市更新项目公示。

01

楼市速递

- 楼市:
- ①11月3周郑州供应3宗地, 其中2宗为郑东新区商业用地, 打造城市综合体项目, 另新郑4宗地未公布结果;
- ②2个项目取证, 合计390套, 建面5.02万m²;
- ③大郑州合计成交636套, 环比微跌0.3%, 多数项目成交普遍下滑;
- ④仅1项目平推, 正弘璟云筑无蓄客平推64套房源, 去化5套, 去化率8%。

02

周度总结

- 随着政策效应逐步削弱, 居民收入预期未获明显改善等因素影响, 购房者对后市信心不足, 市场再度降温, 后续仍需利好政策加持巩固;
- 市场成交分化, 典型项目东原阅城政策刺激下市场热销, 但多数项目成交普遍下滑

1.1 行业资讯—全国：政策效应逐步削弱，10月市场再度降温

1、国家统计局：1-10月份全国房地产开发投资同比下降9.3% (2023.11.15)



- 11月15日，国家统计局发布2023年1-10月全国房地产市场基本情况。
- 数据显示：1-10月份，全国房地产开发投资95922亿元，同比下降9.3%；1-10月份，商品房销售面积92579万㎡，**同比下降7.8%**，商品房销售额97161亿元，**下降4.9%**。
- 1-10月份，房地产开发企业到位资金107345亿元，同比下降13.8%。

2、国家统计局：10月各线城市商品住宅售价环比下降，同比涨跌互现 (2023.11.16)



- 11月16日，国家统计局发布2023年10月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。。
- 2023年10月份，70个大中城市商品住宅销售价格环比下降城市个数略增，各线城市商品住宅销售价格环比下降、同比涨跌互现。其中，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.3%；二手住宅环比由上月上涨0.2%转为下降0.8%。
- **受到政策效应逐步削弱、居民收入预期未获明显改善等因素影响，购房者对后市信心不足，10月份市场再度降温，房地产处于波动调整阶段，后续仍需利好政策巩固。**

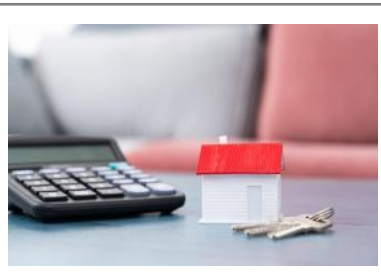
3、国家发改委：推动在城市社区中嵌入养老、托育等服务设施 (2023.11.16)



- 11月16日，国家发改委新闻发言人李超在新闻发布会上表示，将持续扩大国内需求。稳步**恢复和扩大大宗消费**，推动服务消费保持较快增长，**大力推动在城市社区中嵌入养老、托育等服务设施**。加快组织实施新增发1万亿国债项目建设，尽早形成实物工作量。持续推进“十四五”规划102项重大工程等重大项目实施，加快“平急两用”公共基础设施建设，强化重点民间投资项目要素保障，滚动向民间资本推介项目。

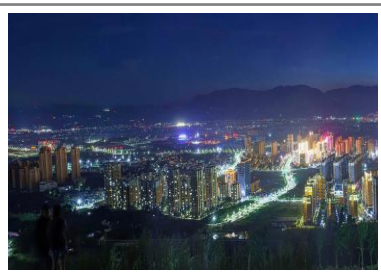
1.2 行业资讯—城市：多个三四线城市开展购房补贴

1、江西南城县：限时发放购房补贴政策，三孩家庭最高补贴500元/㎡（2023.11.13）



- 11月13日，江西省抚州市南城县住房和城乡建设局发布《关于支持南城县购房需求的若干措施》，涉及**购房补贴和契税补贴**。
- 主要内容：①在2023年7月1日至2023年12月31日期间，购买**县中心城区范围内**和**乡镇新建商品住房**，且在2026年6月30日前（精装修商品住房在2026年9月30日前）缴清契税的购房人，由县财政按购房面积分别给予**200元/㎡**和**100元/㎡**的购房补贴；②生育二孩、三孩的给予**300元/㎡**、**500元/㎡**的购房补贴；③期间购买南城县新建商品住房、商业用房、公寓且缴清契税的购房人，由县财政给予其所缴纳契税50%的补贴。

2、云南保山：鼓励房企促销，推出旅游优惠券、看房购房补贴等促销套餐（2023.11.14）



- 11月14日，云南省保山市发布《保山市人民政府办公室关于促进保山市房地产市场平稳健康发展的实施意见》，涉及公积金、商品房团购等16项措施。
- 意见提出：①鼓励住房消费，**推出旅游优惠券、看房购房补贴等促销套餐**，努力引流目标客户到保山体验；②各县（市、区）可结合实际研究出台人才住房支持政策，综合采取安家补贴、购（租）房补贴、成本价购买、奖励赠送等方式为人才提供住房保障；③激发土地市场活力，强化闲置土地清查；④支持项目规划调优，允许项目分期建设分期验收。

3、杭州富阳：鼓励在富房企加快开发步骤、开展营销活动（2023.11.14）



- 11月14日，杭州市富阳区发布“提信心、扩消费、促发展”相关政策。
- 政策主要内容：①支持公积金支付购房首付款；②鼓励单位职工团购，2023年10月1日至2024年3月31日期间，在本区团购3套、5套及以上新建商品住宅的，别给予购房职工实际购房总价1%、1.5%的补贴，补贴金额不超过实际缴纳契税金额的50%；③在鼓励企（事）业单位购房方面，在本区购买5套及以上新建商品住宅的，给予实际购房总价1%的补贴；④鼓励存量销售上，**鼓励在富房企加快开发步骤、开展营销活动**，当季新项目首次预售、在售项目销售面积比上一季度**上涨10%以上的**，**给予一定奖励**。

1.2 行业资讯—城市：多个城市开展购房补贴，支持团购促销

4、四川攀枝花：支持房地产开发企业组织团购活动，每月可申请10套特价房源（2023.11.14）



- 11月14日，四川省攀枝花市发布《攀枝花市住房和城乡建设局等8家单位关于促进攀枝花市房地产市场平稳健康发展的通知》，涉及公积金贷款、普通住房标准等11项措施。
- 通知主要内容：①**优化土地出让价款缴纳**，文件要求，新出让的开发建设用地，按不低于起始价的**20%**确定竞买保证金；自土地成交之日起30日内缴纳不少于50%的土地出让金，余款可按合同约定分期缴纳，缴纳期限原则上不超过1年；②支持非住宅改建保障性租赁住房；③提高公积金贷款额度，夫妻双方最高贷款额度70万元，单方50万元，多子女家庭上浮10万元；④**支持房地产开发企业组织团购活动，每月可申请10套特价房源。**

5、武汉：购买适老住房补贴5000元（2023.11.15）



- 11月15日消息，武汉市房管局发布近日关于公开征求《支持适老住房建设的若干措施（试行）征求意见稿》意见的通知。。
- 通知明确，**对购房人购置适老住宅产品给予补贴5000元**；鼓励适老社区房源与存量房源间开展产权置换，**购房人卖旧房1年内购买适老住宅的，由所在区财政部门对其出售旧房所缴增值税按计税价格的1%给予补助**，可叠加享受房交会同类优惠政策。在鼓励开发探索“精装+适老”产品方面，房地产开发建设单位可积极谋划精装交付商品住宅配置适老化内容，以商业产品形式，满足有老人家庭居住需求。

6、江西九江共青城市：规定期限内买住宅新房可获50%契税补贴（2023.11.16）



- 11月16日，江西省九江市共青城市人民政府办公室印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知。
- 《措施》中提到，将实行阶段性购房契税补贴。2023年10月1日至2024年4月30日期间，在城区范围内，对个人购买新建商品房(含住宅、非住宅，时间以商品房合同网签为准，下同)且在2025年12月31日前缴清契税的，对购买住宅的购房人**给予缴清的契税额50%补贴**；对购买非住宅的购房人给予缴清的契税额30%补贴。该项补贴申请流程按《共青城市申领购房补贴实施细则》执行，申请受理截止时间为2025年12月31日。

1.2 行业资讯—城市：广东茂名/广州/江西上饶调整公积金政策

7、广东茂名：提高公积金贷款额度，最高可贷额度提至55万元（2023.11.13）



- 11月13日，广东省茂名市发布《关于调整我市住房公积金最高个人住房贷款额度及住房公积金账户缴存余额执行倍数的通知》。
- 文件提出，调整住房公积金最高个人住房贷款额度。两人(含)以上申请住房公积金贷款购买同一套普通自住住房最高贷款额度由45万元调整为55万元，一人申请住房公积金贷款最高贷款额度由30万元调整为40万元。茂名市还将调整住房公积金账户缴存余额的执行倍数规定。在最高贷款额度内，住房公积金贷款的可贷额度不高于借款人和共同借款人住房公积金账户余额之和的执行倍数。

8、广州：公积金实行“认房不认贷”，首套房最低首付比例20%（2023.11.14）



- 11月14日，广州住房公积金管理中心关于优化个人住房公积金贷款有关事项的通知。
- 政策主要内容：对购买广州市首套住房的购房人家庭，公积金贷款最低首付款比例为20%；对无住房贷款（含商业性住房贷款和公积金贷款，下同）记录或住房贷款记录已结清，且在广州市拥有1套住房的购房人家庭，公积金贷款最低首付款比例为30%；对有未结清住房贷款记录且在广州市拥有1套住房的购房人家庭，公积金贷款最低首付款比例为40%。

9、江西上饶：购买改善型自住商品房再次申请公积金贷款，首付最低30%（2023.11.15）



- 11月15日，江西省上饶市住房公积金管理委员会发布《关于调整改善型住房贷款首付比例等相关政策的通知》。
- 通知明确，自2023年11月15日起，凡在上饶市购买改善型自住商品房再次申请使用住房公积金贷款的，首付不低于购房总价30%。异地公积金缴存职工在该市购房申请公积金贷款首付比例参照本地缴存职工贷款首付比例执行。
- 另外，上饶市还集中调整了贷款最高额度，凡在上饶市购买自住商品房首次申请使用住房公积金贷款的，贷款最高额度统一调整为70万元；购买改善型自住商品房再次申请使用住房公积金贷款的，贷款最高额度统一调整为60万元。

1.2 行业资讯—城市：浙江衢州取消土地限价、东莞优化价格申报制度

10、浙江衢州：商品住宅地块不限价出让，试点优质地块现房销售（2023.11.13）



- 11月13日，浙江省衢州市发布《关于优化政策举措促进房地产市场平稳健康发展的通知》，涉及**购房补助、公积金贷款、房票政策**等14项措施。
- 通知主要内容有：①促进住房消费：取消限售；②实行**契税补贴**，购买90㎡以下按已缴纳契税80%的额度给予补助；购买90-144 ㎡按已缴纳契税64%的额度给予补助；购买144 ㎡以上按已缴纳契税50%的额度给予补助。单套补助最高不超过3万元；③商品住宅地块**不限价出让**；④公积金余额前置提取，可**提取公积金付首付**。

11、东莞：优化新建商品住房销售价格申报，变更销售价格期限缩短至30天（2023.11.14）



- 11月14日，东莞市住房和城乡建设局发布关于优化新建商品住房销售价格申报有关事项的通知。
- 通知明确，已办理预（现）售但未售出的新建商品住房需变更销售价格的，自取得预售许可证（或现售备案证书）之日起或自上一次调整申报价格之日起**满30天方可变更**，其他事项不变。原来规定为取得预售证后360天后可上浮调整，上浮幅度不超过5%，满180天后可进行下浮调整，下浮幅度不限。

12、厦门：全面取消限购，多子女家庭购买的第二套住房认定为首套（2023.11.15）



- 11月15日，福建省厦门市发布《关于进一步优化房地产市场相关政策的通知》，涉及公积金贷款政策等七项措施。
- ①**全面取消限购**，调整思明区、湖里区调控措施，意味着厦门市解除商品住房限购措施；②**多子女家庭买二套住房认定为首套**，购买的第三套住房认定为二套；③允许提取公积金偿还房贷本金；③支持企业使用银行保函缴纳土地竞买保证金

1.3 行业资讯一省内：商丘/信阳优化公积金政策，郑州公示城市更新项目

1、商丘：支持企事业等单位集中团购商品住房解决职工住房问题（2023.11.13）



- 11月13日，河南省商丘市人民政府印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知。
- 主要内容：①继续优化公积金贷款政策，提高多子女家庭购买首套自住住房申请住房公积金贷款最高额度，**额外提高10万元**；②适时实施商品住房契税补贴，予所**缴纳契税总额15%的补贴，最高不超过3万元**；③继续支持产销对接商品住房，支持团购在售商品住房，**支持企事业等单位集中团购商品住房解决职工住房问题**，鼓励多市场主体按照利益共享、风险共担原则以多种合作方式开发建设商品房。

2、信阳：可提取公积金支付新建商品住房首付款（2023.11.15）



- 11月15日，河南省信阳市住房公积金管理中心和信阳市住房和城乡建设局联合发布《关于提取住房公积金支付购买新建商品住房首付款的通知（试行）》。
- 文件提出，进一步支持符合条件的购房职工提取住房公积金，减轻职工购房前期资金周转压力，支持提取住房公积金用于**支付购买新建商品住房首付款**。

3、郑州：公示12个拟入库城市更新项目，总投资176亿元（2023.11.17）



- 11月17日，郑州市城乡建设局公示，经评审，金水区马李庄片区等12个城市更新项目符合入库条件。
- 其中，金水区1个、中原区1个、惠济区1个、经开区2个、高新区1个、新郑市2个、荥阳市1个、巩义市3个，**总投资合计176.012亿元**。公示期为2023年11月17日至2023年11月23日。
- 主要项目包括：**金水区马李庄片区城市更新项目、中原区棉纺西路片区体育文化提升城市项目、惠济区惠民文化艺术中心城市更新项目等**。

1.4 行业资讯—房企：越秀发行票据/保利股东集中竞价减持

1、保利发展：发布股东竞价减持公告（2023.11.13）



- 11月13日，保利发展发布股东集中竞价减持股份结果公告。公告称，泰康人寿保险有限责任公司计划自2023年5月11日至11月10日期间，通过集中竞价交易方式，减持其持有的通过非公开发行取得的保利发展股份不超过155615764股，减持比例不超过该公司总股本的1.3%，减持后，泰康人寿在保利发展的持股降至6.31%。

2、越秀地产：全资公司成功发行5.1亿元有担保票据，年利率4%（2023.11.15）



- 11月15日，越秀地产（00123.HK）发布公告称，发行人（公司间接全资附属愉欣国际有限公司）成功发行5.1亿元于2026年到期年利率4%的有担保票据。票据将包括5.1亿元的，年利率4%有担保票据，将由联席牵头经办人个别而非共同地认购，或促使认购，并将于2026年到期。票据将按相等于票据本金的100%的价格发行，加上2023年11月15日至发行日期的应计利息。

3、中骏集团：未能按期兑付商业承兑汇票金额为9.49亿元（2023.11.15）



- 11月15日，厦门中骏集团有限公司发布公告，近期，因项目销售不及预期，公司部分子公司未能清偿到期债务。截至公告日，发行人子公司未能按期清偿的到期有息债务(银行贷款、信托贷款)本金为5.05亿元，利息为0.26亿元，合计5.31亿元；未能按期兑付的商业承兑汇票金额为9.49亿元。

4、万达商管：试图延期支付上市对赌所涉300亿元股权回购款，初步方案未获同意（2023.11.15）



- 11月15日，珠海万达商管和投资者关于“若在2023年底之前珠海万达商管无法在港交所上市的话，则延期向上市前的投资者偿还约300亿元的股权回购款”提议的商讨，进展并不顺利。从知情人士处获悉，珠海万达商管的投资者并不认可其提供的初步建议。按照珠海万达商管此前提供的方案，其拟对投资者在四年内分期偿还股权回购款，同时将提供珠海万达商管的部分股权作为抵押。

1.5 行业资讯—土地：南昌/成都等地土拍取消限价

1、南昌：取消限价后首场宅地出让总成交10.81亿元，3宗地块流拍（2023.11.14）



- 11月14日，江西省南昌市迎来取消地价上限限制，恢复“价高者得”竞价方式后的首次竞拍。
- 本次共出让6宗涉宅用地，青云谱区2宗，高新区、经开区、东湖区、青山湖区各1宗；最终高新区地块溢价7%成交，青云谱、东湖区各底价成交1宗，剩余3宗地块流拍，**揽金10.81亿元**。

2、成都：取消限价后首场土拍，7宗地块全部成交，青羊区一地块溢价率30%（2023.11.15）



- 11月15日，四川省成都市完成了取消地价限制后的首次土拍。出让的7宗宅地悉数成交，土地面积总计20.43万㎡，合计306亩，规划建面约46.3万㎡，总成交金额约57亿元，平均溢价率为6.9%。其中，有2宗地溢价率超过15%，位于成华区万年场、青羊区外光华的两宗地块分别由越秀、华润分别以16.8%、30%的溢价率竞得；4宗地块底价成交。

3、常州：96.73亿元挂牌13宗涉宅用地，将按照价高者得原则确定竞得人（2023.11.15）



- 11月15日，江苏省常州市自然资源和规划局网站发布国有土地使用权挂牌出让公告，常州市拟以挂牌方式出让13宗涉宅用地。按照出让公告，13宗涉宅用地总出让面积约59.4万㎡，**出让起始总价约96.73亿元**。13宗地块分别位于天宁区（2宗）、钟楼区（5宗）、经开区（4宗）、新北区（1宗）、金坛区（1宗）。地块均将于12月15日进行网上限时竞拍，本批次地块均未设置地块最高限价，**将按照价高者得原则确定竞得人**。

4、深圳：8.73亿元挂牌2宗住宅用地，龙华区地块对商品房售价未做限制（2023.11.16）



- 11月16日，深圳市公共资源交易中心官网发布深圳市土地使用权出让公告，深圳拟以挂牌方式出让2宗住宅用地。
- 两宗地块分别位于龙华区观澜街道和坪山区龙田街道，**起始总价约8.73亿元**。挂牌期自2023年12月6日至2023年12月15日15时止。按照地块出让公告，两宗地块均采用“单限单竞+摇号”规则挂牌出让，即：限地价、竞地价，达到最高限制地价后通过摇号方式确定竞得人。另外，龙华区住宅用地**未限“普通商品房销售价格”**。

2 土地规划—土地： 供应2宗商业、1宗住宅地

11月3周供地3宗，其中2宗为郑东新区商业用地，共计126亩，出让要求项目100%自持，总投资不低于68.5亿元，打造高端街区商业、高端酒店、5A甲级写字楼（250米高）、博物馆等功能于一体的城市综合体，或由正弘开发

2023年11月3周郑州土地供应/成交明细

类型	行政区域	区域	供应日期	成交日期	土地编号	板块	用途	出让年限	使用权面积 (亩)	计容建面 (万㎡)	容积率	保证金(万 元)	起拍价(万 元)	起拍单价 (万元/亩)	起拍楼面 价(元/㎡)
供应	市区	郑东新区	2023/11/17	2023/12/21	郑政东出〔2023〕25号(网)	省政府板块	商业	40年	96.35	9.64	1.5	30460	60920	632	6323
		郑东新区	2023/11/17	2023/12/21	郑政东出〔2023〕26号(网)	省政府板块	商业	40年	30.04	13.02	6.5	11105	22210	739	1706
	近郊	中牟县	2023/11/16	2023/12/18	牟政出[2023]68号	雁鸣湖板块	住宅安置	70年	99.78	16.63	2.5	4000	19705	197	1185
合计									226.17	39.29	/				

类型	行政区域	区域	成交日期	土地编号	板块	用途	出让年限	使用权面积 (亩)	计容建面 (万㎡)	容积率	起拍价 (万元)	起拍单价 (万元/亩)	起拍楼面 价 (元/㎡)	溢价率	摘地公司
成交	近郊	新郑	2023/11/17	新郑出 (2023) 14号 (网)	新郑西	住宅	70	54.2	7.23	2	4881	90	675	/	暂未公布
		新郑	2023/11/17	新郑出 (2023) 15号 (网)	新郑西	住宅	70	80.4	10.72	2	7233	90	675	/	暂未公布
		新郑	2023/11/17	新郑出 (2023) 16号 (网)	新郑西	住宅	70	60.6	8.08	2	5453	90	675	/	暂未公布
		新郑	2023/11/17	新郑出 (2023) 17号 (网)	新郑西	住宅	70	60.7	8.09	2	5461	90	675	/	暂未公布
		合计							201.7	26.89	/				

郑东新区-郑政东出〔2023〕25号&26号(网)



中牟县-牟政出[2023]68号



新郑市-新郑出(2023)14-17号(网)成交未公布

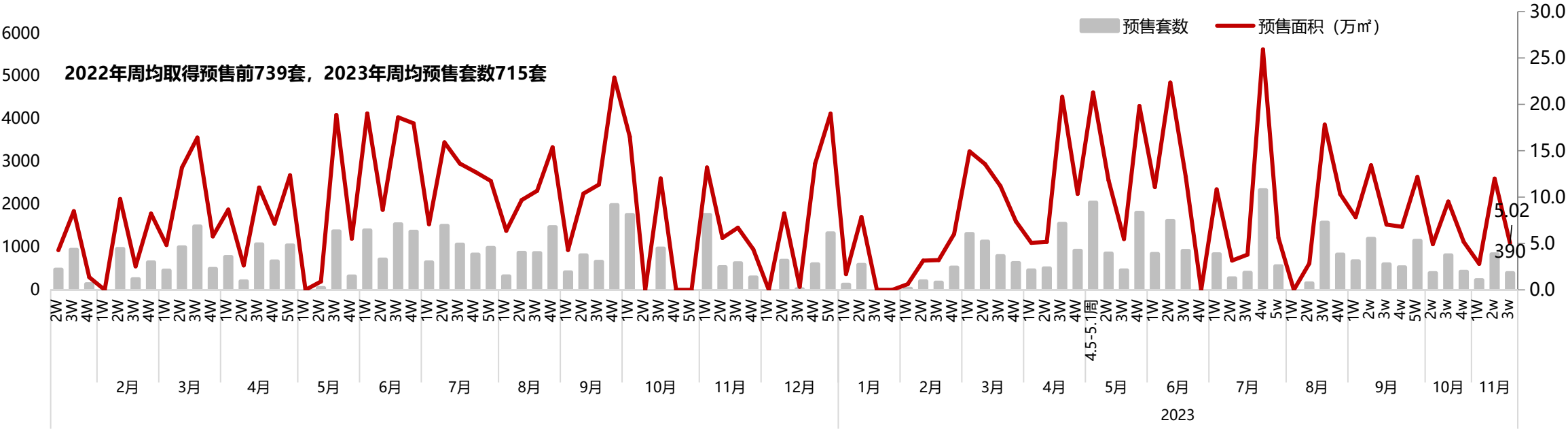


3.1 楼市表现—预售：本周大郑州2个项目取证，合计390套

当周市区2个项目取得预售，分别为金水区的中豫湖城印象和高新区的高新和锦瞻云，共390套房源

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	2023.11.14/2023.2.7	中豫湖城印象	金水区/杨金板块	净地	10#、2#	142	1.96	110㎡三房、132/143㎡四房	占地139亩，总建筑面积29.97万㎡，容积率2.49，规划22栋15-16层小高层，总户数1651户	待售
高新区	2023.11.17/2021.12.27	高新和锦瞻云	高新区/高新新城板块	净地	3#、8#	248	3.05	99㎡三房、120/135/165㎡四房	占地约55.38亩，总建面12.37万㎡，容积率2.89，共规划7栋24-26层高层，总户数820户；分为毛坯和精装，其中3/8/7#毛坯交付；2/9/10/11#装修交付	待售
合计						390	5.02			

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

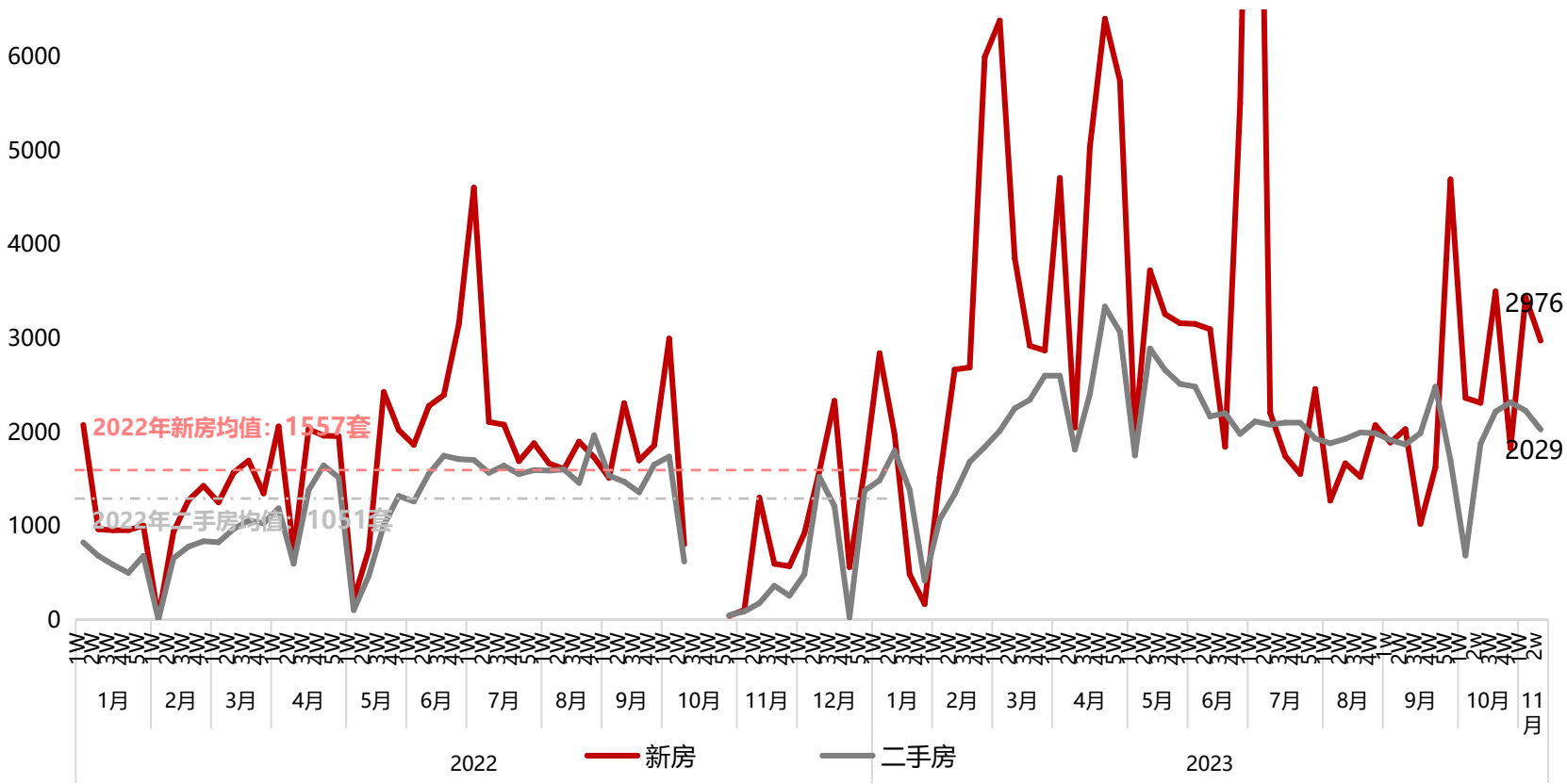


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：11月2周新房及二手房成交均有所回落

11月2周新房及二手房均出现回落，其中新房成交2976套，环比下降13%；二手房成交2029套，环比下降4%

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	2976	129%	-13%
23年周均	3089	98%	/

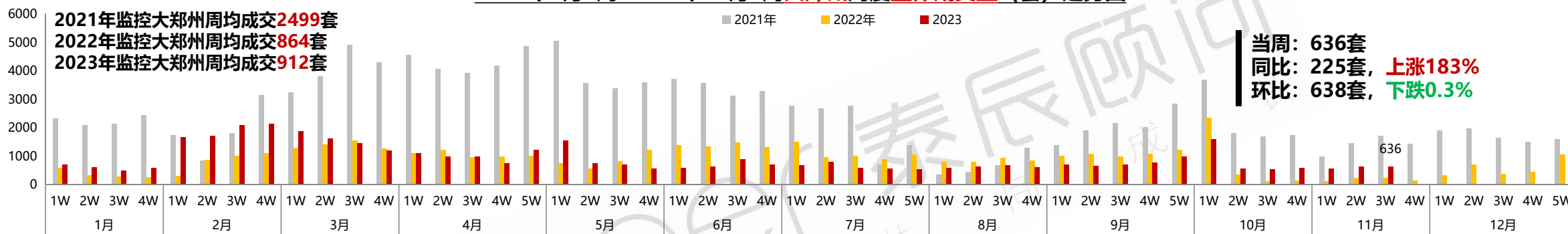
二手房	成交套数	同比	环比
当周	2029	2377%	-4%
23年周均	2035	94%	/

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：11.06-11.12，来源：360房产网

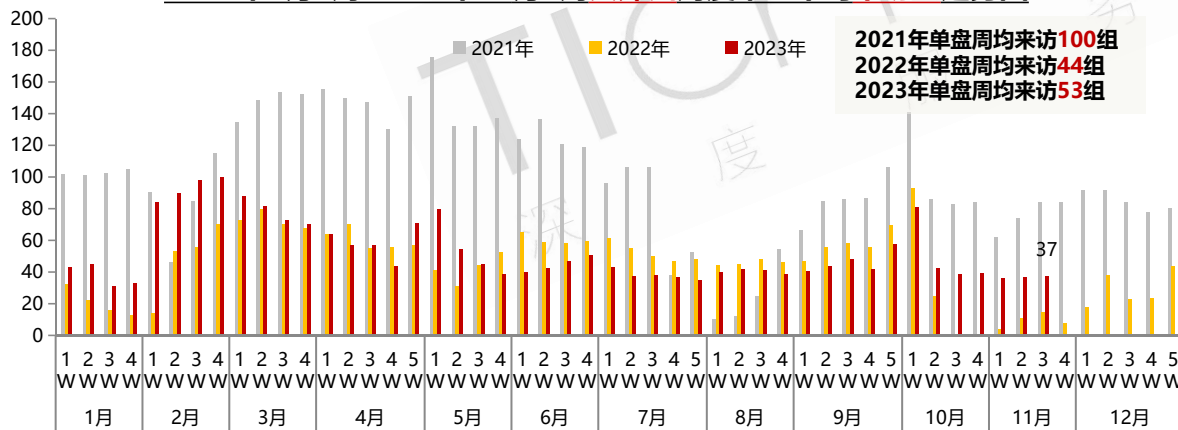
3.3 楼市表现—整体访交：本周成交环比微跌

大郑州合计成交**636套**，环比**下跌0.3%**，单盘来访**37组**，环比**上涨2%**，单盘成交**2.6套**，环比**下跌1%**
本周多数项目成交下滑，由于个别项目成交拉动，整体与上周基本持平

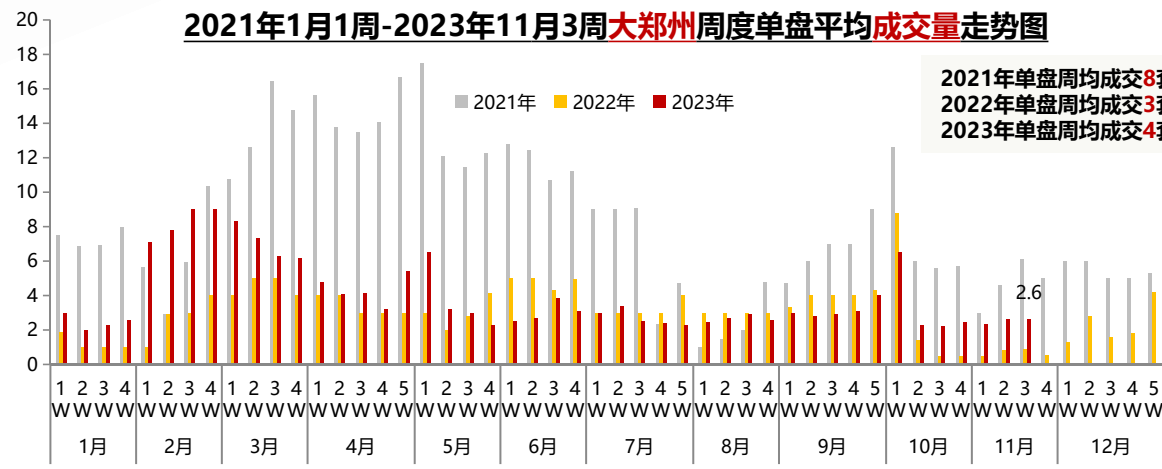
2021年1月1周-2023年11月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年11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11月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



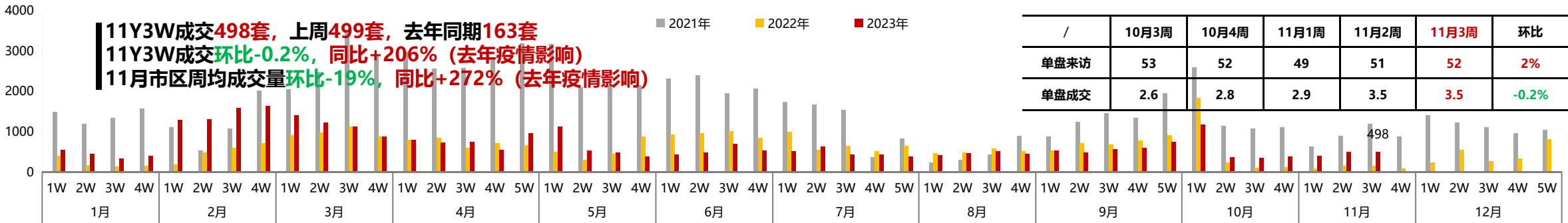
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：11月3周（11.13-11.19）大郑州实际监控到项目243个，其中在售项目243个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

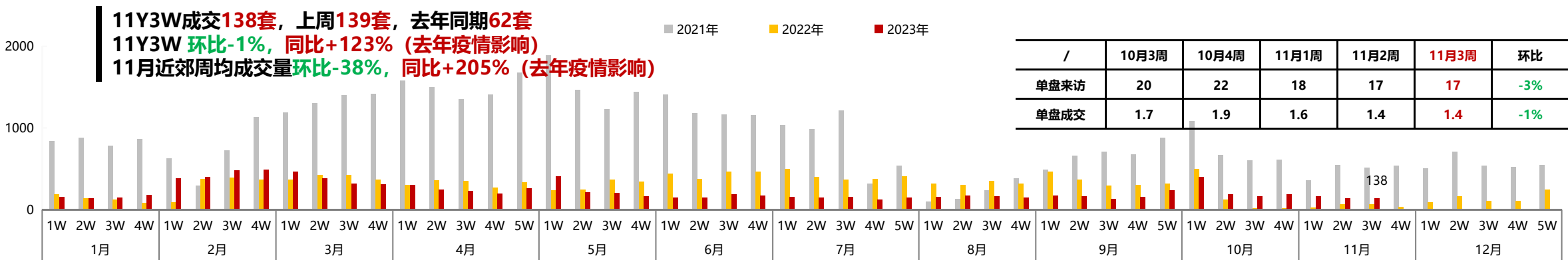
3.3 楼市表现一城郊访交：市区受典型项目带动成交持平，郊区微跌

市区成交498套，环比下跌0.2%，单盘成交3.5套，环比下跌0.2%；近郊成交138套，环比下跌1%，单盘成交1.4套，环比下跌1%；市区多数项目成交下滑，但在典型项目东原阅城促销带动下成交量基本持平，郊区处于底部徘徊，下降空间不大

2021年1月1周-2023年11月3周市区周度整体成交量（套）走势图



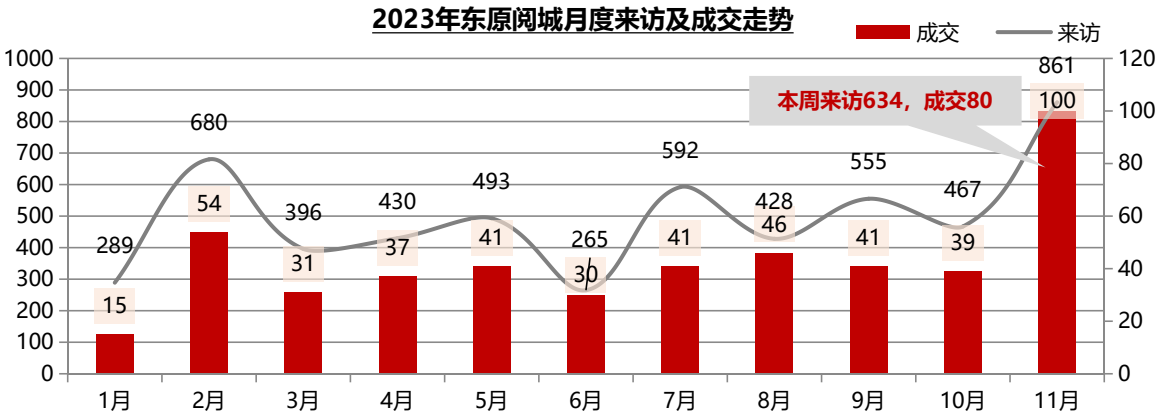
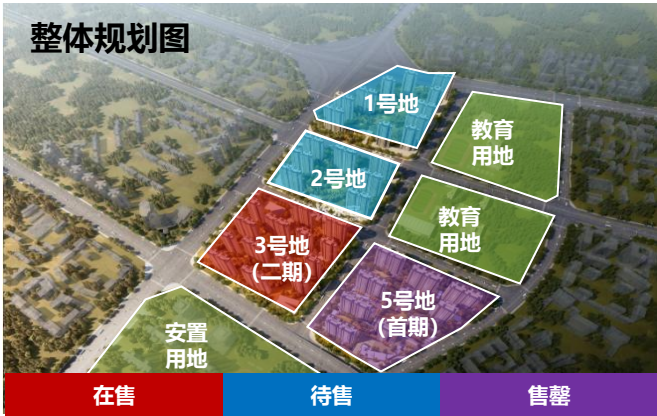
2021年1月1周-2023年11月3周近郊周度整体成交量（套）走势图



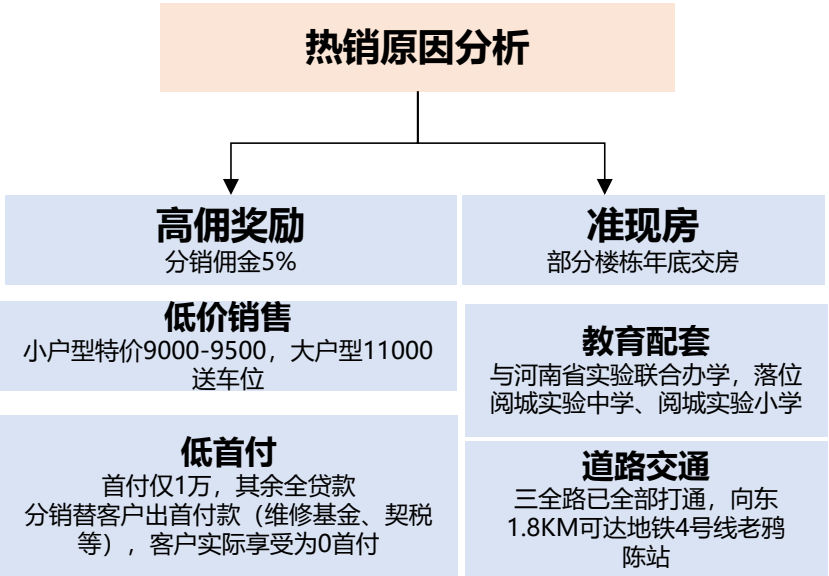
数据来源：泰辰市场监控中心，11月3周（自然周）市区实际监控到在售项目142个，近郊实际监控到在售项目101个

3.4 楼市表现—热销项目：东原阅城政策刺激下市场热销

本周东原阅城采取“高佣+低首付政策”刺激，加上教育配套及准现房加持下，成交大幅上涨，来访634组，成交80套



东原阅城基础信息			
占地	600亩 (一期85亩、二期102亩、安置区128亩)	建筑面积	130万㎡ (一期27万㎡、二期23万㎡)
容积率	3.99	绿化率	30%
产品规划	二期规划14栋16-34F高层+1栋商业+1栋幼儿园		
户型面积	81㎡两室两厅一卫、91㎡三室两厅一卫、112-113㎡三室两厅两卫、129㎡三室两厅两卫		
交房时间	2#7#24年6月底交房，4#5#6#今年12月底交房		
物业	东原物业	物业费	2.9
售价	81㎡两房9000-9500/91㎡-129㎡三房11000		



3.5 楼市表现一项目榜单：TOP15榜单总量下降

本周TOP15累计认购258套，较上周268套下降，双十一营销节点过后，多数项目成交普遍下滑，东原阅城项目“高佣+低首付”政策刺激下冲击榜首

2023年11月3周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	11.13-11.19成交	售价 (元/㎡)	促销政策异动 (异动标红)	分期/分销
1	高新区	东原阅城	80	高层毛坯9000-11000	81㎡两房9000-9500，一万网签，剩余全部贷款（高评高贷），其他户型11000送车位	分期：一万网签，剩余全部贷款；分销：贝壳，点位5%
2	金水区	美盛教育港湾+中环	18	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	中牟	润泓润园	18	高层毛坯8000-8500	无	无首付分期，分销：贝壳、传润5.5万/套
4	中原区	金地西湖春晓	16	高层毛坯特价8000，特价7500	无	无分期；分销：贝壳，4.4%
5	惠济区	和昌水岸花城	15	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3.5%跳4%
6	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	无分期；分销：3.5%，全民1.5%
7	新郑	万科星图	13	高层精装8000-8700	无	无分期；贝壳、58爱房、朴邻，3.5%
8	中原区	万科山河道	13	二期精装18000-21000	无	无分期；分销：朴邻、贝壳、58，2.5%
9	二七区	万科都会天际&万科大都会	12	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%
10	经开区	中建元熙府	12	高层毛坯12800	无	无分期；分销：贝壳，1.8%
11	中原区	电建中原华曦府	11	毛坯18000-19200	11月11日首开，首开后销售热度维持	无分期、分销：58、贝壳
12	管城区	龙湖熙上	10	高层精装13000	无	无分期；分销：贝壳、58，2.5%
13	管城区	泰宏阳光城	9	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%
14	新郑	越秀臻悦府	9	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）
15	金水区	美盛金水印	8	高层精装21500-26500	无	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%

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

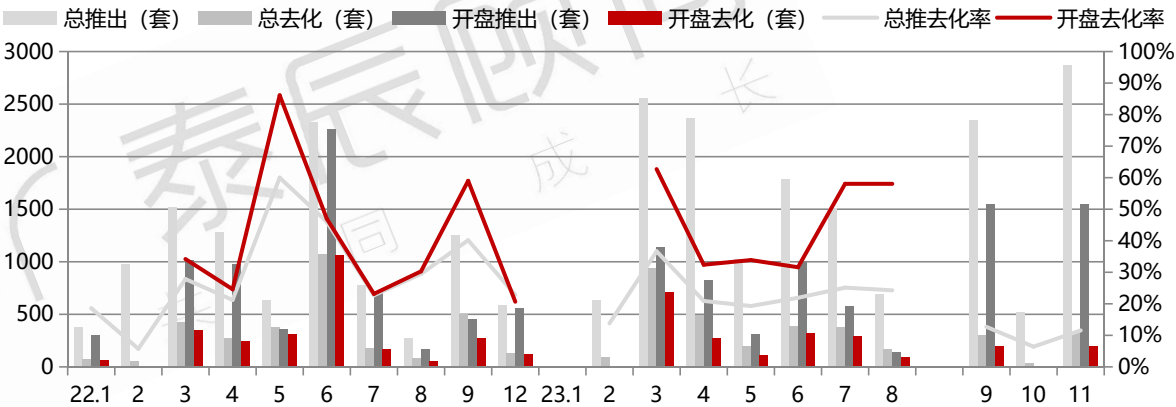
3.4 楼市表现—开盘表现：仅1个项目平推，去化率8%

本周仅正弘璟云筑项目无蓄客平推，推出64套房源，去化5套，去化率8%

大郑州11月3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	金水区	正弘璟云筑	精装	小高18300	64	5	8%
					64	5	8%

3.4正弘璟云筑——平推表现：无蓄客、丰富当前产品线，累计去化5套

Ticheer 泰辰顾问

深度服务 共同成长

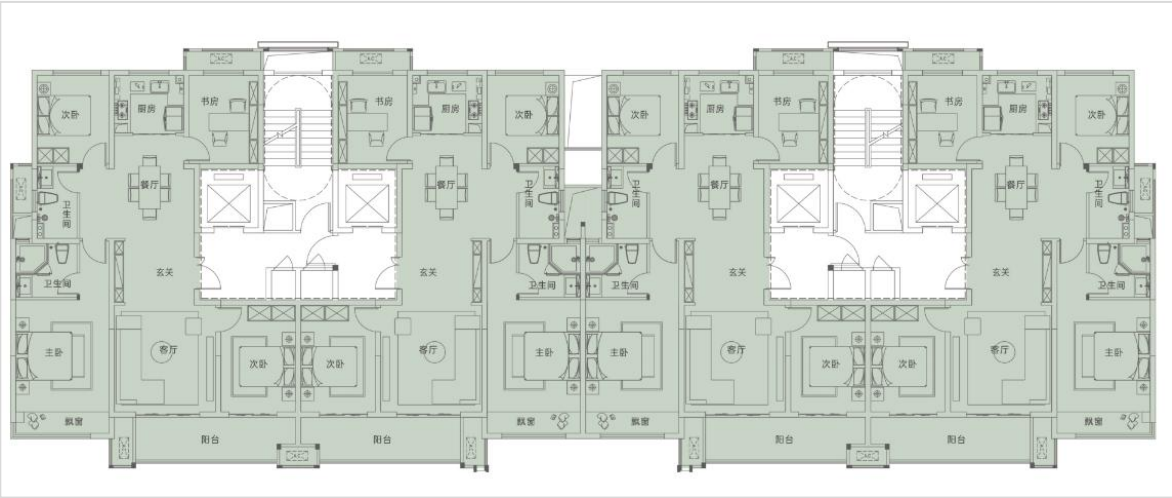
11月18日正弘璟云筑平推小高层6#楼，户型面积143㎡四房两卫，共计64套，去化5套，成交价格精装18300元/㎡

- 去化情况：11月18日加推小高层6#，共计64套，成交5套，去化率8%；
- 平推面积：高层143㎡四室两厅两卫
- 价格情况：18300元/㎡（精装）
- 首付分期：首付10%，剩余2023年底前一次性付清
- 分销政策：贝壳佣金2.5%
- 交付时间：2024年9月
- 取证情况：项目于2023年11月14日取证6#/10#，共160套房源，本次平推6#
- 综合分析：

1) 项目位于杨金板块核心区，当前片区整体缺乏生活商业及医疗配套，规划兑现周期较长，因此市场认可度不高，流速低迷，且竞品产品同质化严重，库存高压，去化困难；2) 项目自身配有金水区实验小学（科教园校区），中学郑州市第四十七初级中学（东校区），实景景观示范区已经展示，社区大堂配备泛会所，酒店式入户大堂，品质相对较好，本次无蓄客平推楼王6号楼，无针对性销售政策，累计去化5套。



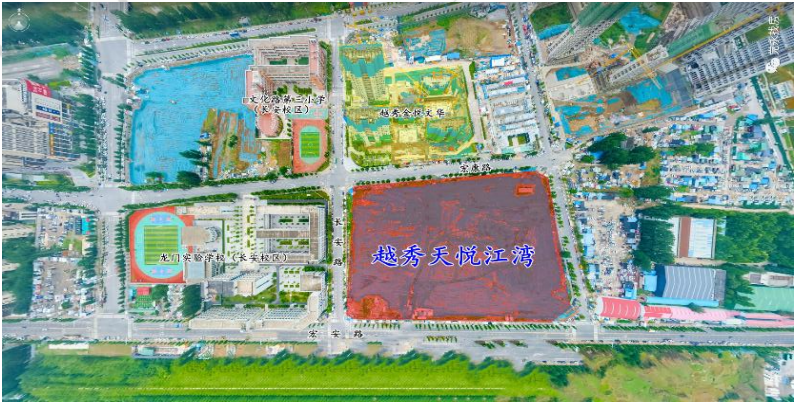
小高层6#标准层平面图（2T2户/143㎡四室两厅两卫）



时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价: 元/㎡	入市套 数	销售套 数	开盘 去化率
2021/12/17	首开	高层	5-2#、8#、12	14-16F	2T2	125㎡三室两厅两卫/143㎡四室两厅两卫	125㎡ 17800-19000 143㎡ 19000	150	30	20%
2023/11/18	平推	高层	6#	16F	2T2	143㎡四室两厅两卫	18300	64	5	8%

4.1 新盘案例—越秀·天悦江湾（项目信息）

越秀·天悦江湾为越秀金悦文华二期，项目规划20栋高层住宅（20层-27层）+1个配套幼儿园，为越秀天宇系作品，共三个户型，102m²/127m²的三房，143m²四房，周边整体配套与一期一致，外立面/景观/配置/产品户型设计较一期全面提升，极致赠送率+创新户型为主要卖点



位置	郑州市·金水区·宏康路与长安路交汇处		
占地面积	总104.39亩	容积率	3.49
总建筑面积 (万m²)	总建面24.36万m² (住宅23.3万m²)	开发商	郑州越武房地产开发有限公司 (越秀和金水投资的合资公司)
绿化率	35.01%	总户	总1960户
车位数	2632	车位比	1:1.34
物业类型	高层	装修情况	毛坯
物业公司	越秀物业，物业费3.2元/m²		
交付时间	/		
配套 (商业)	YOYOPARK、惠济万达		
配套 (学校)	双名校 (项目东侧紧邻文化路一小·翰林校区、龙门实验学校长安校区)		
配套 (医疗)	金水区总医院、郑州人民医院		
交通	规划双地铁 (地铁7号琉璃寺站、规划K1线路转换站)		
核心卖点	3.5容积率 (区域相对较低) + 创意高赠送户型+学区地铁		

4.2 新盘案例—越秀·天悦江湾（土地信息）

地块为路砦城改用地，位于花园北路板块，用地面积659599㎡/104亩，总建筑面积24.36万㎡，住宅23.3万㎡，容积率3.5，绿化率35%，整体地块素质条件较好，较一期占地面积更大，于7月份摘地，楼面价4716元/㎡，预计年底入市，节奏较快



部分楼栋户配

楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积 (㎡)	套数
2#	2D	2T2	26	143+143+143+143	143	104
3#	1D	2T4	20	127+102+102+127	102	40
					127	40
4#	1D	2T4	27	127+102+102+127	102	54
					127	54
6#	1D	2T2	25	143+143	143	48

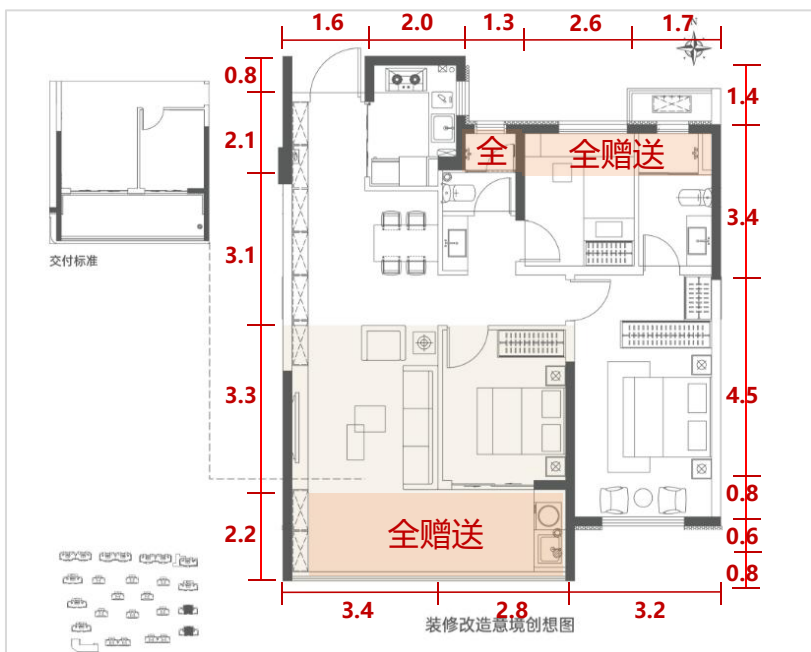
小于130㎡1348套，130㎡以上612套

宗地编号	面积 (㎡/亩)	计容建面 (万㎡)	位置	项目名称	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/㎡)	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2022〕6号（网）	34.72	8.10	康康路（龙门路）南、长安路西	越秀金悦文华	住宅	3.5	39202	39202	1129	4839	郑州越武房地产开发有限公司 越秀 & 金水建投合作开发	招拍挂 熔断后转为摇号方式确定竞得人	2022-6-22
郑政出〔2023〕11号（网）	104.40	24.36	康康路（少林路）南、长安路西	越秀·天悦江湾	住宅	3.5	114883	114883	1100	4716			2023/7/26
郑政出〔2023〕12号（网）	56.39	13.16	康康路（龙门路）南、香山路（洛阳路）西	后期	住宅	3.5	61847	61847	1097	4700			2023/7/26

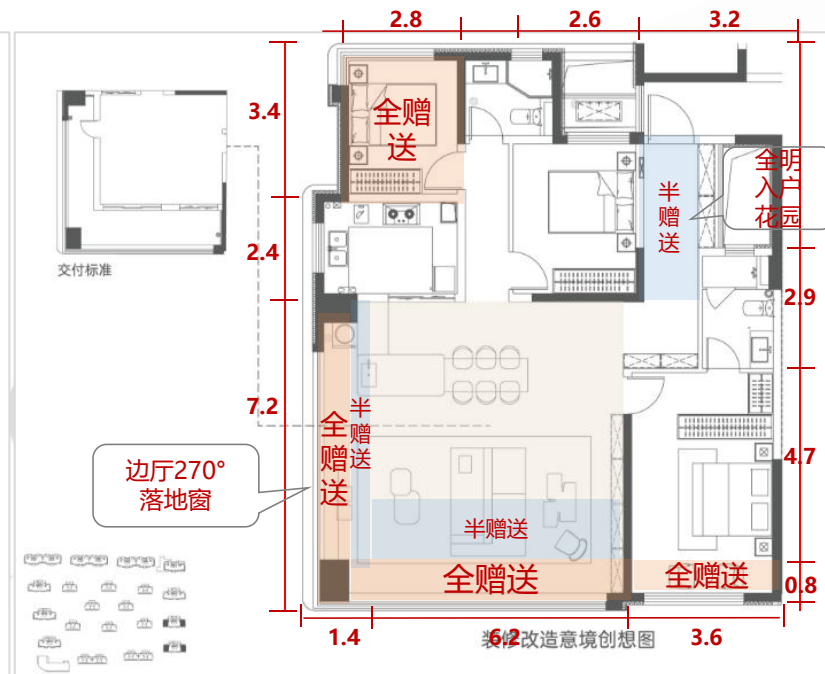
4.3 新盘案例—越秀·天悦江湾（户型信息）

户型延续一期超高的赠送，其中明星户型127m²赠送面积最多，得房率达到99%，保留入户花园亮点，加入创新270°拐角观景阳台，102m²户型整体较一期一致，南向阳台改为全赠送，多赠送10m²，143m²大户型全新调整，电梯入户，得房率达到100%

102m²三室两厅两卫



127m²三室两厅两卫



143m²四室两厅两卫



- ✓ 102m²（赠送约20m²，得房率92.48%）：LDK一体式宽厅设计，餐客厅一体，约6.2米宽阳台，全阳台赠送；
- ✓ 127m²（赠送约32m²，得房率99%）：LDK一体式宽厅设计，对标高端改善楼盘，加入270度的转角全落地窗观景阳台，另外有入户阳台，客厅开间约7.4米，进深约7.2米，中西厨一体化设计；
- ✓ 143m²（整个户型的赠送约20m²，得房率100%）：一梯一户全明电梯厅，横厅设计，三开间朝南，南向阳台开间9.4米，进深做到2.7米，较市面上阳台进深明显提升。

4.4 新盘案例—越秀·天悦江湾（平层图展示）

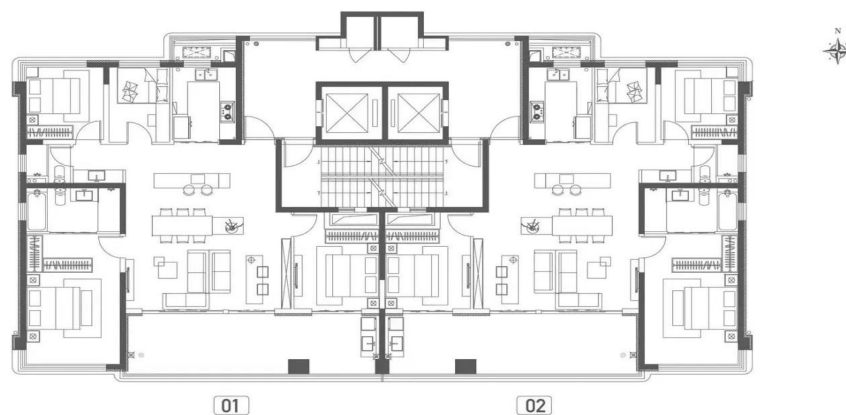
2#楼标准层平层图 (143+143+143+143)



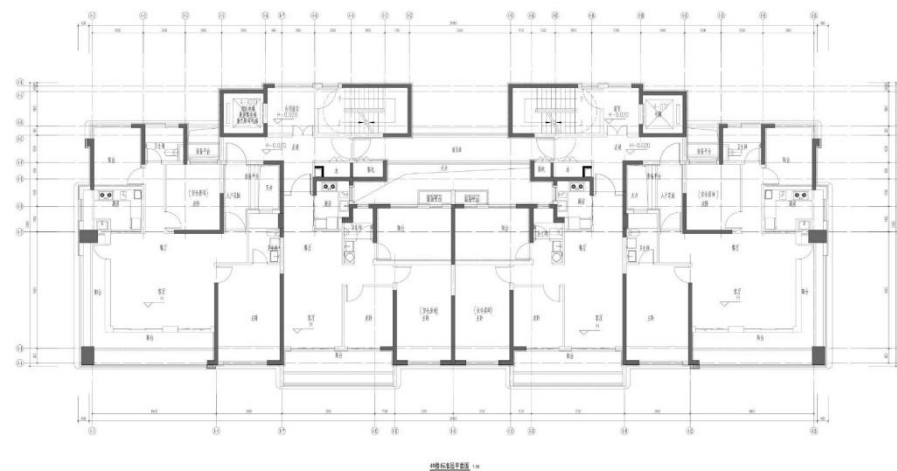
3#楼标准层平层图 (127+102+102+127)



6#楼标准层平层图 (143+143)



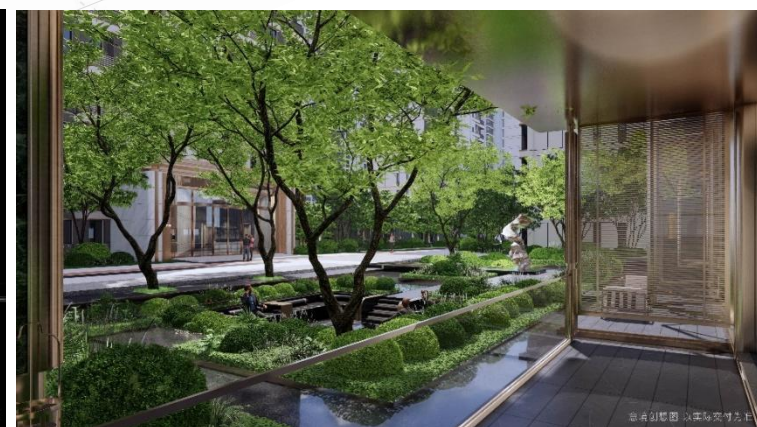
4#楼标准层平层图 (127+102+102+127)



4.5 新盘案例—越秀·天悦江湾（小区亮点）

豪宅配置下沉，小区内部规划约2600㎡酒店会所，800㎡架空社交泛会所，约1200㎡下沉式庭院+“森屿度假”景观园林

- ✓ 小区排布：容积率3.49，相对金水北密度更低，最大楼间距达到85M；外立面：全景玻璃幕墙，流线化立面；
- ✓ 小区内部：2600㎡酒店级会所，酒店式理念打造，内部设有恒温泳池、瑜伽室、壁球室、健身房、双私宴厅等十大会所空间，约800㎡架空社交泛会所，用来打造图书馆、音乐厅、艺术厅等空间；
- ✓ 园林景观：由山水比德大师孙虎设计，整体以一心、两轴、七境、四园布局，中央约1200㎡下沉式庭院，搭配11米高水晶流瀑和大面积镜面水景。



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

