

郑州房地产市场周报

【2023年第50期】

(12月11日-12月17日)

目录

contents

01

行业资讯

02

土地规划

03

楼市表现

核心内容摘要

政策速览

- 重点政策：
- ①中央经济工作会议2024：“先立后破”构建新模式，“三大工程”助力稳增长；
- ②京沪优化调整购房政策，调整普通住宅认定标准，减低首付比例，促市场加速回稳；
- ③株洲、福建宁德、云南玉溪等优化公积金政策；
- ④宁波、连云港、徐州、四川遂宁等城市开展购房补贴活动。

01

楼市速递

- 楼市：
- ①本周郑州土拍，7宗地揽金44亿元，除中原区2宗由中海溢价摘得，其余5宗均由各区平台公司底价摘得；
- ②本周4个项目取证，合计752套，建面8.11万㎡；
- ③大郑州合计成交547套，环比下降9%，其中市区成交环比下降9%，郊区环比下降10%；
- ④本周1个项目落位：常绿蓝城金水宸苑推出242套房源，落位13套

02

周度总结

- 中央经济工作会议定调2024年经济发展，关于房地产强调化解行业风险和推进“三大工程”建设，未来政策基调宽松为主；
- 郑州楼市整体热度有所下降，前两周优惠政策集中挤压释放过后，市场短期有效客户减少，项目普遍表现为来访及成交双双下降。

1.1行业资讯—全国：中央经济工作会议部署2024年经济工作安排

12月11日至12月12日，中央经济工作会议召开，会议对2024年的经济工作作出部署，提出“**坚持稳中求进、以进促稳、先立后破**”，强调“**要强化宏观政策逆周期和跨周期调节，继续实施积极财政政策和稳健货币政策，加强政策工具创新和协调配合**”

2020年-2023年中央经济工作会议对比

年份	形式判断	政策基调	宏观政策	财政政策	货币政策	房地产
2023年	需求不足、部分行业产能过剩、社会预期偏弱、风险隐患较多	稳中求进、以进促稳、先立后破	强化宏观政策逆周期和跨周期调节	适度加力、提质增效	灵活适度、精准有效，保持流动性合理充裕	化解行业风险、加快推进三大工程
2022年	经济回复基础尚不牢靠	稳字当头、稳中求进	继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策	加力提质	精准有力	确保房地产平稳发展，三保
2021年	需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力	稳字当头、稳中求进	宏观政策稳健有效	提升效能、注重精准、可持续	灵活适度	坚持放不炒定位
2020年	疫情变化和外部环境的不确定性	稳中求进	宏观政策保持连续性、稳定性和可持续性	提质增效、可持续，保持适度支出强度	灵活精准、合理适度	解决大城市住房突出问题，坚持房住不炒

经济会议高频词汇

高质量发展

消费

现代化

高水平

科技创新

中国式

房地产

新时代

扩大内需

城镇化

基础设施

面临的困难和挑战

——有效需求不足

——部分行业产能过剩

——社会预期偏弱

——风险隐患仍然较多

——国内大循环存在堵点

——外部环境的复杂性、严峻性、不确定性上升

2024年经济工作部署

政策取向

稳中求进、以进促稳、先立后破

积极的财政政策要适度加力、提质增效

稳健的货币政策要灵活适度、精准有效

增强宏观政策取向一致性

9个重点任务

1.科技创新引领现代化产业体系建设

2.着力扩大国内需求

3.深化重点领域改革

4.扩大高水平对外开放

5.持续有效化解重点领域风险

6.坚持不懈做好“三农”工作

7.推动城乡融合、区域协调发展

8.推动生态文明建设和绿色低碳发展

9.切实保障和改善民生

地产行业发展解读

1.着力扩大内需

提出要以提高技术、能耗、排放等标准为牵，引绿色消费、健康消费，积极培育智能家居等领域的消费热点。2024年**绿色住宅、超低能耗建筑**等要求会成为加分项，增加房企在土拍以及产业勾地等方面的竞争力。

2.持续有效防范化解重点领域风险

民营房企的**融资环境**将得到明显改善；保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”加速推进

3.推动城乡融合、区域协调发展

实施**城市更新**行动，**城中村改造**推动下将形成新的房地产需求和供给未来保障性住房存量房筹借能化解库存

1.1 行业资讯—全国：住建部支持房企解决短期现金流紧张问题

1、央行：11月末社会融资规模增量为24500亿元，同比升至9.4%（2023.12.13）



- 12月13日，央行发布2023年11月金融数据，11月末社会融资规模增量为24500亿元，同比升至9.4%（前值9.3%）。
- 贷款方面，对实体经济发放的人民币贷款增量为11100亿元，同比保持10.7%（前值10.7%）。其中对居民的长期贷款同比多增228亿元，对企事业单位中长期贷款同比多增-2907亿元。
- 债券方面，企业债券余额同比下降-0.4%（前值-0.7%）；政府债券余额同比14.9%（前值14.3%）。
- 存款方面，广义货币(M2)余额同比增长10.0%（前值10.3%），M1同比增长1.3%（前值1.9%），剪刀差进一步扩大，货币活化程度继续回落。

2、住建部：支持暂时资金链紧张的房企解决短期现金流紧张问题（2023.12.13）



- 12月13日，中国国际经济交流中心举行的2023-2024中国经济年会上，住房和城乡建设部副部长董建国表示：
- ①当前中国住房发展的主要矛盾从总量短缺转为总量基本平衡，全国二手房交易量占比达37.1%创历史新高；住房需求从“有没有”向“好不好”转变；城市间房地产市场进一步分化；
- ②支持暂时资金链紧张的房企解决短期现金流紧张问题，促进其恢复正常经营；
- ③要根据人口变化确定住房需求，科学安排土地供应，配置金融资源，实现以人定房，以房定地，以房定钱，防止市场大起大落。

3、国家统计局：11月商品住宅售价环比总体下降、同比有涨有降（2023.12.15）



- 12月15日，国家统计局公布商品住宅价格走势。
- 2023年11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与上月持平下降0.3%；二手住宅环比由上月下降0.8%转为下降1.4%。
- 2023年11月份，70个大中城市商品住宅交易规模有所上升，销售价格环比总体延续降势、同比有涨有降。

1.2 行业资讯—城市：株洲、云南玉溪、福建宁德等城市优化公积金政策

1、株洲：支持大学毕业生住房公积金贷款购房，毕业五年内首次买房可贷额度上浮30%（2023.12.11）



- 12月11日，湖南省株洲市住房公积金管理中心对部分住房公积金政策进行调整。
- 新政明确：①支持大学毕业生住房公积金贷款购房。全日制大专以上学历大学毕业生，连续足额缴存住房公积金6个月（含）以上，**毕业5年内首次在株洲市购买自住住房的**，住房公积金贷款额度按可贷**额度上浮30%**；②高层次人才家庭住房公积金贷款最高可贷额度调整至**100万元**；③**放宽按月对冲还贷条件**，取消办理按月对冲需满足“借款人及共同借款人公积金账户余额均不得低于业务办理当月缴存额的12倍，且公积金账户余额之和不得低于月还款额的12倍”的规定；④将贷款到期日“不超过借款人法定退休年龄”调整至“不超过借款人法定退休时间后5年”。

2、云南玉溪：多子女家庭公积金贷款额度最高上浮30%（2023.12.11）



- 12月11日，云南省玉溪市发布《玉溪市住房公积金管理委员会关于调整优化住房公积金使用政策的通知（玉市管规〔2023〕3号）》。
- 通知提出：①**支持提取公积金付新建商品住房首付款**，同时，玉溪市还将加大租房提取住房公积金支持力度，租赁商品住房自住的，二孩家庭租房提取限额按现行规定额度标准上浮30%确定，三孩及以上多子女家庭提取限额按现行规定额度标准上浮50%确定；②提高多子女家庭首套房最高贷款额度，在现行最高贷款额度的基础上，**二孩家庭最高贷款额度可上浮20%，三孩及以上多子女家庭最高贷款额度可上浮30%**。

3、福建宁德：多孩家庭公积金贷款额度提升至最高100万元（2023.12.13）



- 12月13日，福建省宁德市发布《宁德市住房公积金管理委员会关于调整住房公积金有关政策的通知》。
- 文件提出，①调整住房公积金提取政策，一是，增加无需优先偿还公积金贷款提取情形，二是，取消租房与购房的提取满一年间隔；②阶段性提升最高贷款额度，单职工缴存住房公积金家庭最高贷款额度提升至45万元，**生育二孩三孩的提升至55万元**；双职工缴存住房公积金家庭最高贷款额度提升至80万元，**生育二孩三孩的提升至100万元**；③调整高层次人才贷款政策；④推出“商转公”贷款新模式。

1.2 行业资讯—城市：武汉调整落户政策/深圳、西安优化竣工及预售资金监管

4、武汉：调整优化人口落户政策，购房落户不再限制面积与金额（2023.12.11）



- 12月11日，武汉市公安局调整四项户口迁移政策相关条件和办理规定，目前已正式实施。
- 此次优化人口落户政策的主要内容包括：①调整中心城区夫妻投靠及子女随迁落户条件；②调整购房落户条件，取消原购房落户业务中“首次交易商品房”以及购房面积、金额等条件限制；③调整新城区户籍人员迁入中心城区、开发区落户条件，取消原来就业创业满1年落户条件；④进一步优化积分入户政策，提高“居住年限”“缴纳社保”“合法稳定住所（含租赁）”分值权重，确保三项占比在50%以上。

5、深圳：住房类项目需4年内竣工，竣工逾期满2年出让方可收回土地使用权（2023.12.11）



- 12月11日，深圳市规划和自然资源局印发《深圳市建设用地开工竣工管理办法》。
- 办法提出：①明确住房类项目需1年内开工，4年内竣工；非住房类项目开工期1-2.5年之间，竣工期3-6年之间；②将违约金计收规则调整为按月计收，即违约金由每延长3个月按供应合同有偿使用价款或土地使用权出让金的1.5%计收调整为每延长1个月按供应合同有偿使用价款或土地使用权出让金的0.5%计收；③土地使用权人实际竣工逾期的，逾期2年以内按照前款规定标准缴纳违约金，逾期满2年（含2年）的，土地使用权供应方可以按划拨决定书或供应合同的规定、约定无偿收回土地使用权及地上建筑物、附着物。

6、西安：主体结构验收前，申请使用重点监管资金累计不得超过总额的50%（2023.12.13）



- 12月13日，西安市住房和城乡建设局发布关于印发《西安市商品房预售资金监督管理实施细则》。
- 细则提出：①住宅类项目重点监管资金额度原则上按照以下标准执行，一是项目均价小于2万元/㎡的：3800元/㎡乘以建筑面积（毛坯）、5500元/㎡乘以建筑面积（全装修），二是项目均价大于等于2万元/㎡的：项目均价的20%乘以建筑面积（毛坯）、项目均价的30%乘以建筑面积（全装修）；②完成主体结构验收前，累计申请使用重点监管资金不得超过重点监管资金总额的50%，外墙装饰完成前，累计申请使用重点监管资金不得超过重点监管资金总额的65%。

1.2 行业资讯—城市：京沪优化调整购房政策，促市场加速回稳

7、江苏泰州姜堰区：持房票本区买新房，奖励实际使用房票金额的15%（2023.12.12）



- 12月12日，泰州市姜堰区制定出台《姜堰区房屋征收补偿房票安置实施办法（试行）》。
- 房票持有人在本区范围内购买新建商品房的，按实际使用房票金额的15%给予奖励；海陵区、医药高新区（高港区）房票持有人在本区范围内购买新建商品房的，按实际使用房票金额的10%给予奖励；姜堰区房票持有人在海陵区、医药高新区（高港区）购买新建商品房的，奖励标准按购买房屋所在区制定的标准执行。

8、北京：首套房首付比例降至3成，普通住宅认定不再看总价（2023.12.14）



- 12月14日，北京市住建委、北京住房公积金管理中心等五部门联合发布《关于调整优化本市普通住房标准和个人住房贷款政策的通知》。
- 通知提出：①调整首套房、二套房的首付比例，首套房首付比例由35%降至30%，二套房首付比例由60%降为城六区外40%/内50%；②调整普通住宅认定标准须满足三个方面：住宅小区建筑容积率在1.0（含）以上；单套建筑面积在144m²（含）以下；实际成交价格低于确定的价格标准，其中五环内单价低于85000元/m²，五至六环之间单价低于65000元/m²，六环以外单价低于45000元/m²；③房贷年限由25年恢复至30年。
- 对比新老标准，最大的变化在于不再设置总价标准，仅保留单价标准，新标准可以覆盖当前7成左右产品。

9、上海：降低首付比例，调整普通住宅认定标准（2023.12.14）



- 12月14日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局等多部门联合印发《关于调整本市普通住房标准的通知》。
- 《通知》提到，调整普通住房标准：①五层以上（含五层）的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等；②单套住房建筑面积在144m²以下（含144m²），取消了原来套总价条件（内环≤450万元/套、内外环之间≤310万元/套、外环≤230万元/套）。
- 此外，优化差别化住房信贷政策：①首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减10个基点，最低首付比例调整为不低于30%（原30%）；②二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加30个基点，最低首付比例调整为不低于50%（原70%）。

1.2 行业资讯—城市：多地开展购房补贴活动

10、宁波高新区：购买新建商品住房最高可得6万元货币补贴（2023.12.11）



- 12月11日，浙江省宁波市高新区发布《高新区住房购房补贴实施办法》。
- 办法提出，对符合条件的新建商品住房购房人一次性给予购房完税金额（即税收完税证明中记载的计税总额）1%的货币补贴，**最高不超过6万元**；对符合条件的二手住房购房人一次性给予购房完税金额（即税收完税证明中记载的计税总额）1%的货币补贴，最高不超过4万元。
- 在规定时限内购买住房的个人纳入补贴范围，企事业单位购房不纳入购房补贴。

11、江苏连云港：人才购买国企商品住房，给予不少于5%购房优惠（2023.12.13）



- 12月13日，江苏省连云港市发布《关于进一步优化政策措施促进房地产市场平稳健康发展的通知》。
- 通知提出：①提高住房公积金贷款额度，单职工家庭贷款额度由原30万元提高至50万元；双职工家庭额度提高至80万元；②二三孩家庭及高层次人才公积金可贷额度最高分别100万元、120万元、130万元；③支持使用直系亲属公积金支付购房首付款；④**人才购买国企商品住房，给予不少于5%的购房优惠**；⑤鼓励团购商品房，企业、社会团体、群众自行组织团购商品房的，根据团购总房款给予一定比例的资金补贴。

12、江苏徐州：使用人才购房券所购的住房5年内不得转让（2023.12.13）



- 12月12日，徐州市住建局走进徐州地铁运营有限公司，宣讲青年人才购房补贴政策。
- 青年人才购房补贴政策适用于同时满足4个条件的对象：①40周岁以下（含40周岁）；②在徐州市区纳税的企业、市重大科技创新平台就业的博士和全日制普通高校硕士、本科、大专毕业生；上述单位全职引进的正高、副高、中级职称专业技术人才和高级技师、技师技能人才；③在徐州市区购买首套新建商品住房；④自2023年11月1日起首次在市辖区参加职工基本养老保险并签订一年及以上期限劳动合同。
- 购房券可用于购买徐州市区行政区域范围内的新建商品住房，自发放之日起6个月内有效，逾期未用自动失效。**使用购房券所购的住房，须在购房合同中约定5年内不得转让。**

1.2 行业资讯—城市：多地开展商品房促销，加大购房补贴力度

14、西藏：开展房地产促销活动，加大对多孩家庭购房支持力度（2023.12.13）



- 12月13日，据西藏自治区住房和城乡建设厅官网，西藏自治区住房和城乡建设厅等8部门发布关于印发《关于进一步贯彻落实国家支持楼市政策的通知》。
- 《通知》提到，①开展商品房现房销售试点；②加大对多孩家庭购房支持力度，符合国家生育政策生育多子女(二孩及以上)家庭购买普通自住商品房时，购买的第二套住房认定为首套住房，购买第三套时认定为二套住房；③开展房地产促销活动；④加大金融信贷支持力度。

15、商丘：开展契税补贴（2023.12.13）



- 12月13日，商丘发布市辖区房屋契税缴纳政府补贴办法的通告。
- 《通知》提到，凡在商丘市市辖区内购买房屋(含增量房和存量房)尚未缴纳契税的购房人(除国有企业外)，契税补贴采取“先征后补”的方式，每套房屋只能享受一次补贴。
- 补贴标准为：凡在2023年12月13日至2023年12月31日缴纳房屋契税(以完税凭证所载开具日期为准)的购房人，按照缴纳契税总额的15%给予补贴；凡在2024年1月1日至2024年3月31日缴纳房屋契税(以完税凭证所载开具日期为准)的购房人，按照缴纳契税总额的12%给予补贴。

15、四川遂宁：实施阶段性购房补贴政策，团购优惠可以与政府补贴叠加（2023.12.15）



- 12月15日，四川省遂宁市发布关于印发《进一步促进遂宁市主城区房地产市场健康发展若干政策措施》的通知。
- 通知提出，①实施阶段性购房补贴政策，2024年3月31日前，凡在市主城区购买首套或者二套新建商品住房的，购买房屋建筑面积90 m²（不含）以下补贴6000元/套；购买房屋建筑面积90—140（含）m²补贴8000元/套；购买房屋建筑面积140（不含）m²以上补贴10000元/套，团购10套以上，房地产开发企业可按总房款的5 - 10%给予团购优惠，企业的团购优惠可以与政府补贴叠加享受；②落实税收优惠、推行“带押过户”；③优化公积金政策，单方缴存限额50万元，双方限额60万元，二孩三孩家庭均提高5万元

1.3 行业资讯—房企：华南城、万达商管债券展期

1、华南城：拟优化5只2024年到期美元债券的征求同意条款（2023.12.11）



- 12月11日，华南城（01668.HK）发布了有关2024年4月到期的9.0%优先票据，2024年6月到期的9.0%优先票据，2024年7月到期的9.0%优先票据，2024年10月到期的9.0%优先票据及2024年12月到期的9.0%优先票据的征求同意、预期时间表及拟议修订的修改公告。
- 征求同意的主要目的为（其中包括）：通过延长票据期限及降低票据利率及分期支付票据本金，加强公司的流动资金及现金流量管理；及于2024年7月19日前就11月未支付利息提供豁免，并豁免因该事件而造成的所有过往违约，以为公司争取更多时间偿还11月未支付利息。

2、保利发展：拟回购最多20亿元公司股份，保利集团计划增持最多5亿元（2023.12.11）



- 12月11日，保利发展（600048.SH）发布关于以集中竞价交易方式回购公司A股股份方案的公告。
- 保利发展拟以集中竞价交易方式回购公司股份，回购股份用途用于维护公司价值及股东权益；回购资金总额不低于人民币10亿元（含），不超过人民币20亿元（含）；回购价格不超过人民币15.19元/股。具体回购价格由公司董事会授权公司经营层在回购实施期间，结合二级市场股票价格确定。回购期限自董事会审议通过回购方案之日起不超过3个月；回购资金来源为公司自有资金。

3、万达商管：6亿美元债展期通过，新投资协议获得300亿元增量资金（2023.12.13）



- 12月13日，大连万达商业管理集团股份有限公司（大连万达商管）披露了征求同意的会议结果，宣布关于“DALWAN 7.25 01/29/24”（ISIN:XS1023280271）的特别决议已于2023年12月13日举行的会议上正式通过。
- 该笔债券到期日为2024年1月29日，票面利率7.25%，投资级别为高收益级，发行规模为6亿美元，发行价格为99.036美元，发行收益率为7.39%。次调整计划在1年内分4次还清，不涉及其他公开债的调整，且未来也不会调整，还款来源于稳定的租金收入和珠海商管分红，还款计划经过严格排布，能100%实现。

1.3 行业资讯—房企：碧桂园足额支付债券/龙湖发行12亿元中期票据

1、碧桂园：“22碧地02”本金及利息已足额支付指定账户（2023.12.13）



- 12月13日，碧桂园（02007.HK）旗下境内主要发债主体碧桂园地产集团有限公司发布“22碧地02”债券持有人回售结果，“22碧地02”本次回售登记期有效回售申报数量为800万张，回售金额为8亿元（不含利息），撤销回售数量为0张，撤销回售金额为0元；本次撤销回售后，剩余未回售债券数量为0张。
- 本次“22碧地02”回售部分债券的本金及利息已足额支付至中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司指定银行账户，避免了境内债券的违约。

2、中国恒大：6.63亿元向合资方光大兴陇信托转让上海北外滩项目30%股权（2023.12.14）



- 12月14日，中国恒大（03333.HK）公告称，公司的附属公司恒大地产集团，与受让方（光大兴陇信托，由中国光大集团控股）签订协议，据此转让方将其持有项目公司的权益转让给受让方，总代价约为6.63亿元。项目公司是一家从事房地产开发的企业，负责上海北外滩项目的开发。
- 公告称，恒大地产将出售的资产为其持有的上海北外滩项目公司30%股权及项目经营权益给光大兴陇信托或者其指定主体。项目公司由恒大地产持股30%，合资方持股70%。合资方为上海亘辰信息技术合伙企业(有限合伙)，是受让方的关联方。

3、龙湖集团：“发行第二期中期票据，规模12亿元（2023.12.15）



- 12月15日，龙湖集团宣布，2023年度第二期中期票据成功发行，发行规模12亿元，票面利率3.66%。12月13日，龙湖集团曾公告称，将于12月15日发行2023年度第二期中期票据，发行规模不超过12亿元，期限3年，票面年利率询价区间为3.4%-4.4%，该债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

1.4 行业资讯—土地：上海第四批次第二轮集中供地土拍揽金213亿元

1、杭州：取消地块限价后首场土拍，过半溢价成交，最高溢价率达38%（2023.12.12）



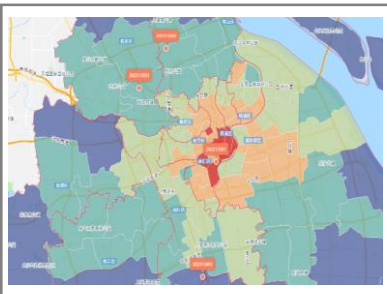
- 12月12日，浙江省杭州市迎来土地取消限价后的首场土拍。此次共推出10宗涉宅地块，根据成交结果，除临安区一宗地块因故提前终止出让外，其余9宗地块以5宗溢价、4宗底价收官，最高溢价率达38.32%，共计成交金额约133.88亿元。
- 此次是年内杭州第十三批次土拍。根据地块出让信息，杭州原计划出让10宗地块，地块分别位于拱墅区（2宗）、萧山区（1宗）、余杭区（3宗）、钱塘区（1宗）、临平区（1宗）、富阳区（1宗）、临安区（1宗），地块总出让面积45.74万 m^2 ，起始总价128.72亿元。其中，临安区杭政储出[2023]174号地块因故提前终止出让。

2、南京：出让18宗涉宅用地，鼓楼区地块溢价4.76%，其余17宗均底价成交（2023.12.14）



- 12月14日，南京迎来18宗涉宅用地出让，最终仅鼓楼区地块溢价成交，其余17宗地块均以底价成交，共计成交金额约135.87亿元。
- 此次，南京共计出让18宗涉宅用地，其中12宗为纯住宅用地，6宗为商住混合用地，总用地面积约56.1公顷，起拍总价135.37亿元。从区位来看，地块分别位于玄武区（1宗）、栖霞区（3宗）、浦口区（1宗）、六合区（5宗）、建邺区（1宗）、鼓楼区（1宗）、江宁区（1宗）、江北新区（5宗）。本批次地块出让同样不设最高限价，采用价高者得确定竞得人。

3、上海：第四批集中供地第二轮，四宗地块总成交额213.9亿元（2023.12.15）



- 12月15日，上海第四批集中供地第二轮出让的四宗地块全部成交，成交总额213.9013亿元，出让面积31.44万 m^2 ，总建筑面积83.23万 m^2 。
- 四宗成交地块，两宗住宅地块均溢价成交，其中位于闵行区颛桥镇江川社区的住宅地块触及最高限价和“高品质”上限指标后摇号成交；另外两宗涉及住宅的综合地块均底价成交。
- 其中，闵行区宅地10家房企竞拍，触顶成交，由华润置地（01109.HK）旗下的上海泓喆房地产开发有限公司竞得，溢价率10%，成交楼板价32230元/ m^2 ，房地联动价58000元/ m^2 ；嘉定区摘地由华发&华润联合摘得，总价89.14亿元，溢价率5.32%，成交楼板价30015元/ m^2 。

2.1 土地规划—土地：远郊供地3宗，其中2宗为住宅地

本周远郊供地3宗，共24.98亩，总建筑面积2.9万㎡；其中2宗住宅地（分别为新密一宗住宅地，占地13.08亩，登封一宗住宅地，占地8.174亩），一宗商业地（登封一宗商业地，占地3.74亩）

2023年12月3周郑州土地供应明细

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/㎡)
新密	2023/12/15	2024/1/17	2023-14号(网)	新密	住宅	70	13.08	1.74	2	676	3378	258	1937
登封	2023/12/14	2024/1/17	登政出〔2022〕20号(网)	登封市	住宅	70	8.17	1.03	1.9	416	2075	254	2006
登封	2023/12/14	2024/1/17	登政出〔2023〕9号(网)	登封市	商业	40	3.74	0.12	0.5	34	168	45	1352
合计							24.98	2.9	/				

新密14号地块



登封20号地块



登封9号地块



2.1 土地规划—土地：恢复价高者得后的首场土拍，7宗地揽金44亿元

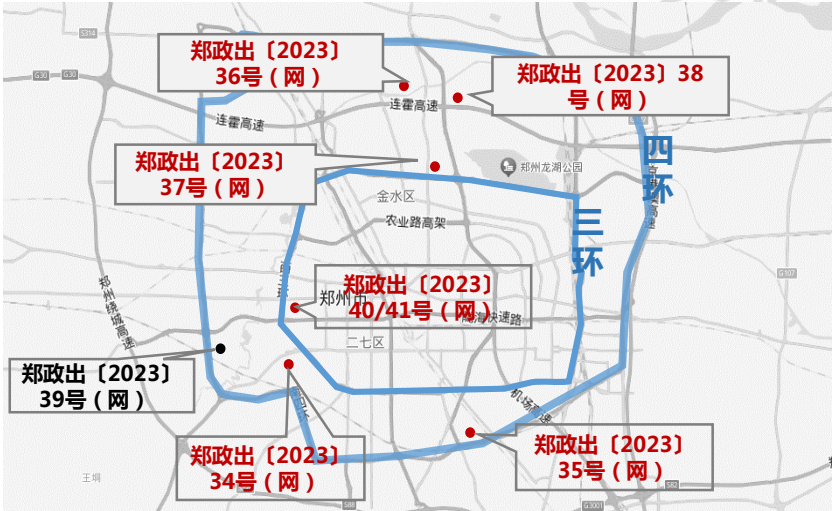
Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本周市区挂牌8宗涉宅地块中，5宗地块底价成交，2宗地块溢价成交，1宗地块流拍，总成交价约44.09亿元。
其中，中原二砂2宗住宅地由中海分别以11%和15%的溢价摘得，其他5宗均由各区平台公司底价摘得

2023年12月3周郑州土地成交明细

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)	成交价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/㎡)	成交房企
二七区	2023/11/8	2023/12/12	郑政出〔2023〕34号(网)	侯寨板块	住宅	70	122.13	24.43	3	15201	76001	622	3112	二七新区建设
中原区	2023/11/8	2023/12/12	郑政出〔2023〕40号(网)	碧沙岗板块	住宅	70	35.02	5.84	2.5	3205	42494	1214	7281	中海地产
中原区	2023/11/8	2023/12/12	郑政出〔2023〕41号(网)	碧沙岗板块	住宅	70	55.71	10.77	2.9	16177	73465	1319	6821	中海地产
管城区	2023/11/8	2023/12/12	郑政出〔2023〕35号(网)	金岱板块	住宅	70	20.18	4.04	3	13780	16023	794	3970	管城建设
惠济区	2023/11/8	2023/12/12	郑政出〔2023〕36号(网)	迎宾路板块	住宅兼商业	70/40	89.26	19.64	3.3	16631	80883	906	4119	天河投资
金水区	2023/11/8	2023/12/12	郑政出〔2023〕37号(网)	沙门板块	住宅兼商业	70/40	54.88	14.64	4	7679	68899	1255	4708	金水建设
金水区	2023/11/8	2023/12/12	郑政出〔2023〕38号(网)	杨金板块	住宅	70	97.46	16.24	2.5	12773	83153	853	5119	红树林置业
合计							474.64	95.6	/					
中原区	2023/11/8	2023/12/12	郑政出〔2023〕39号(网)	常庄板块	住宅	70	44.44	5.93	2	5823	流拍			

主城区成交地块分布图



二七区-郑政出〔2023〕34号(网)



中原区-郑政出〔2023〕40/41号(网)

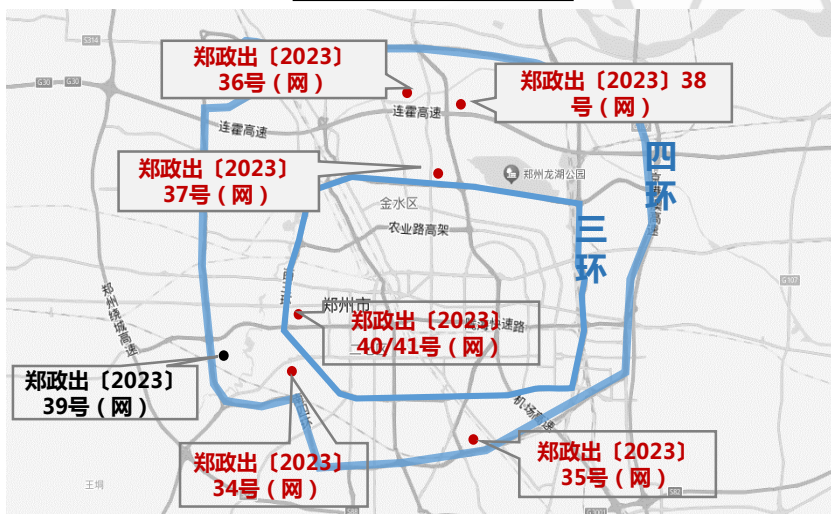


2.1 土地规划—土地：恢复价高者得后的首场土拍，7宗地揽金44亿元

除二七区34号地外，其余地块均未设置最高限价



主城区成交地块分布图



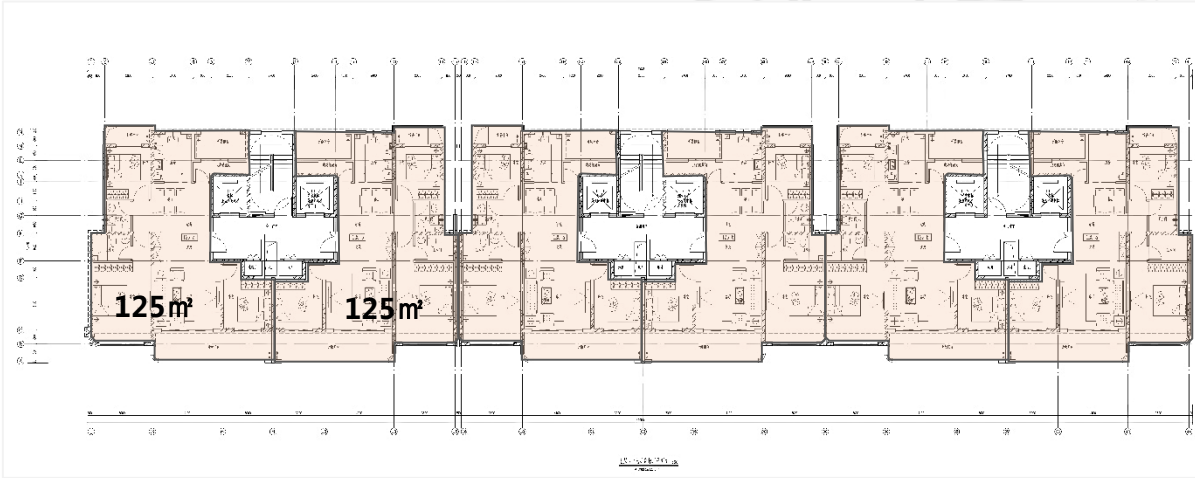
3.1 楼市表现—新增规划：春江观澜西苑（招商代建）

项目位于惠济区贾鲁河北岸，由惠济城投联合招商联手开发，总占地100亩（其中西苑64亩），核心卖点为：贾鲁河景+学校+低密产品，户型通过南北阳台+北向设备平台实现高赠送



位置	惠济区-惠济板块-苏屯路南、鲁河路东		
占地面积	64.73亩	容积率	1.99
总建筑面积 (万m²)	住宅8.21万m²	开发商	郑州泰恒地产（惠济城投）
绿化率	> 30.01%	总户/人数	592/1895
车位数	700	车位比	1.18
物业类型	小高层11-18F	装修情况	毛坯
交通	临近京广快速路和连霍高速		
核心卖点	国央企联手，交付保障/环境-南侧贾鲁河/配套-紧邻惠济外国语中学、锦艺实验小学、英才街小学/产品-低密改善		
节点	预计2024年上半年入市		

西苑16#楼奇数层平面图



西苑16#立面视图



西苑16#建筑立面



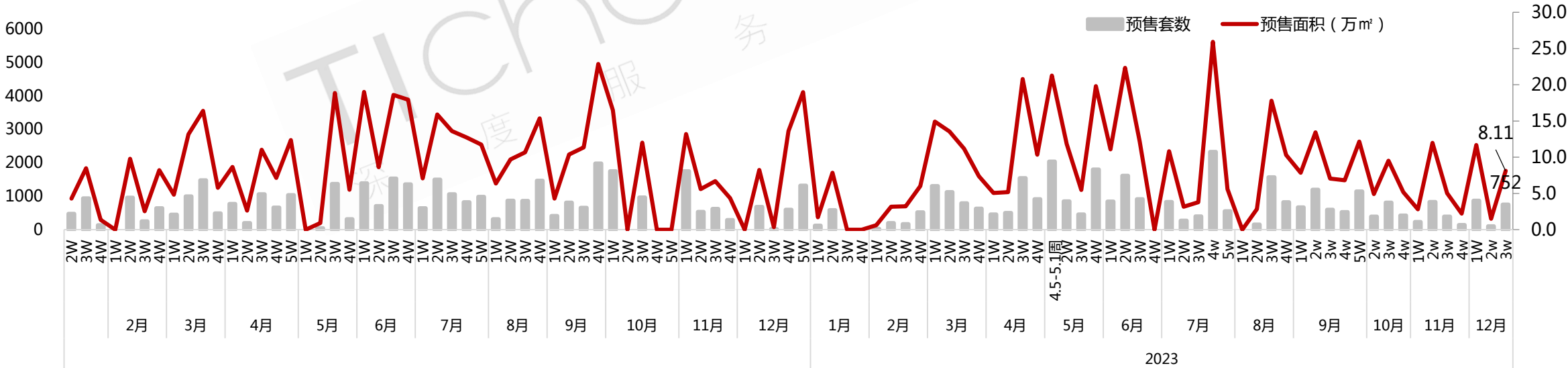
3.2 楼市表现—预售：本周大郑州4个项目取证

当周大郑州共4个项目取得预售，共752套房源，共计8.11万㎡

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
市区	2023.12.11/2022.6.22	亚新星云湾	郑东新区/龙湖南板块	净地	2#	14	0.26	168/180/186/210/238㎡四室三卫	共占地面积92亩，土地性质为城镇住宅+商务金融，其中有45亩是商务用地，11栋6层独栋办公楼，其中1-2层为商业，全部自持，统一招商运营，剩余45亩是住宅用地，容积率1.69，规划13栋7层洋房	待售
	2023.12.11/2023.7.26	越秀天悦江湾	金水区/花园北路板块	城改	3/6#	128	1.61	102/127㎡三房，143㎡四房	占地104亩，容积率3.5，共规划20栋高层，小区内部有2500㎡豪华会所和大面积下沉式庭院，户型设计延续一期的高赠送，并进行创新，整体定位偏刚改、改善	待售
	2023.12.15/2022.6.22	郑轨云麓	高新区/冉屯路板块	勾地	8#	90	1.18	101-144㎡三房-四房	五龙口地铁上盖物业开发，占地面积144亩，容积率是3.0，规划18栋小高层+高层住宅及1个9班制幼儿园；亚新代建+销售	在售
郊区	2023.12.15/	润泓锦园	中牟县/绿博板块	城改	6/7/8/9#	520	5.07	60-76㎡两房/96-118㎡三房，128-166㎡四房	占地62亩，容积率2.49，规划9栋13-18层小高层，项目依托附近的3所省实验学校教育配套加持，融入康复园林与疗愈园林的理念，打造社区康养人居环境	待售
合计						752	8.11			

2022年周均取得预售前739套，2023年周均预售套数694套

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

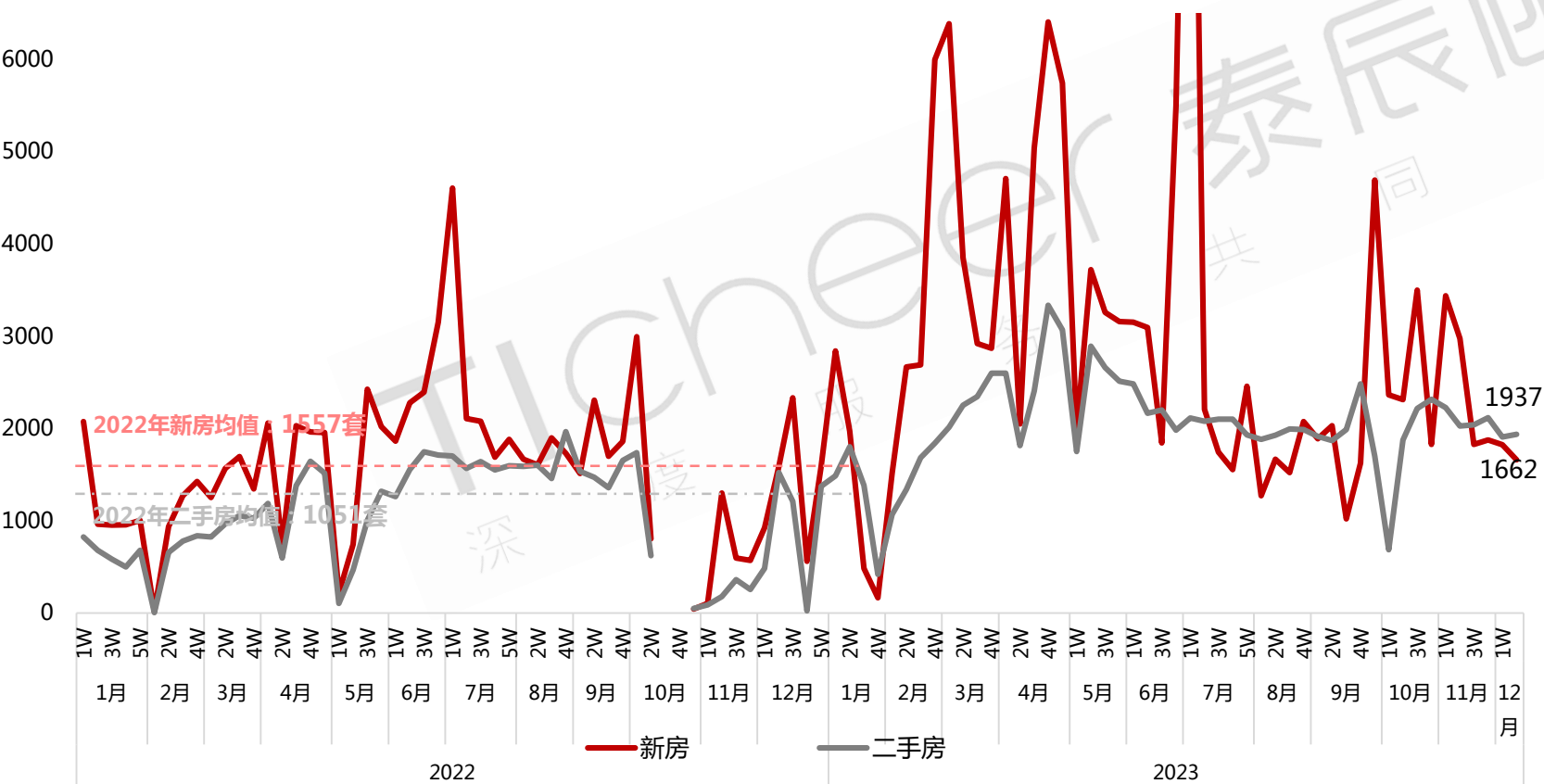


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.3 楼市表现—网签：新房成交环比下降，二手房成交环比微涨

12月2周新房成交1662套，环比下降9%，二手房成交1937套，环比上涨2%

2022.1-2023.12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	1662	5%	-9%
23年周均	2984	92%	/

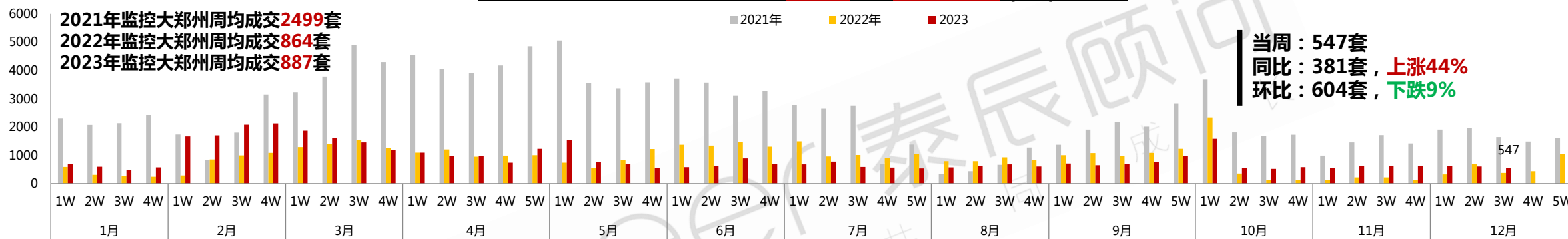
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1937	27%	2%
23年周均	2032	93%	/

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：12.04-12.10，来源：360房产网

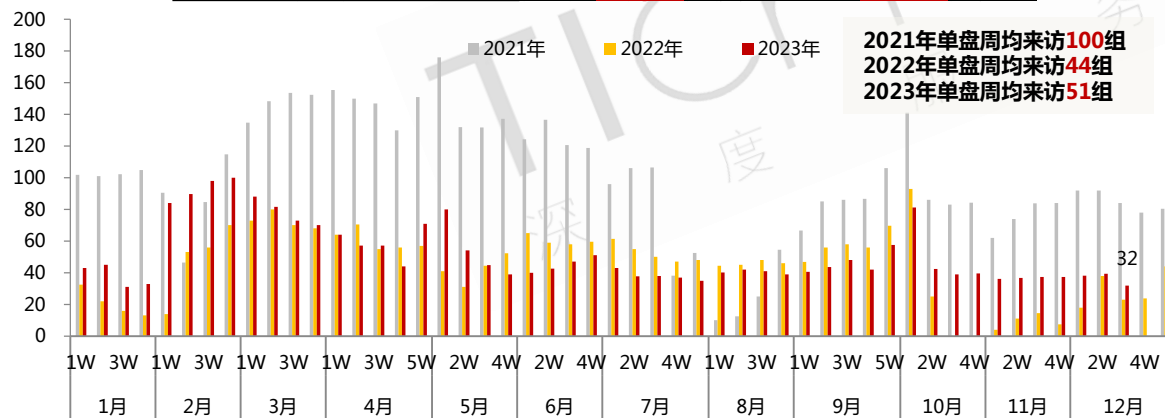
3.4 楼市表现—整体访交：前期客户挤压效应，本周访交双跌

大郑州合计成交**547套**，环比**下降9%**，单盘来访**32组**，环比**下跌19%**，单盘成交**2.3套**，环比**下跌11%**；
本周市场较为低迷，由于前两周项目优惠政策堆叠释放，集中成交过后短期客户量不足，导致本周来访及成交双双回落

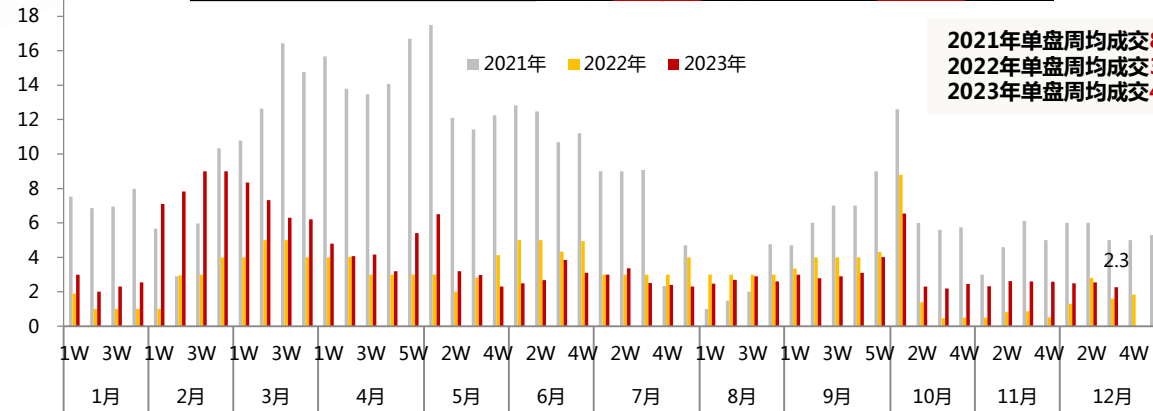
2021年1月1周-2023年12月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年12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12月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



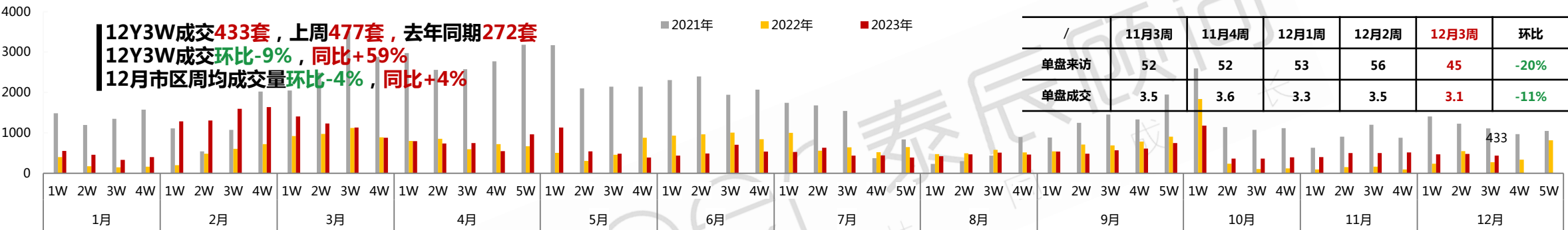
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：12月3周（12.11-12.17）大郑州实际监控到项目241个，其中在售项目241个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

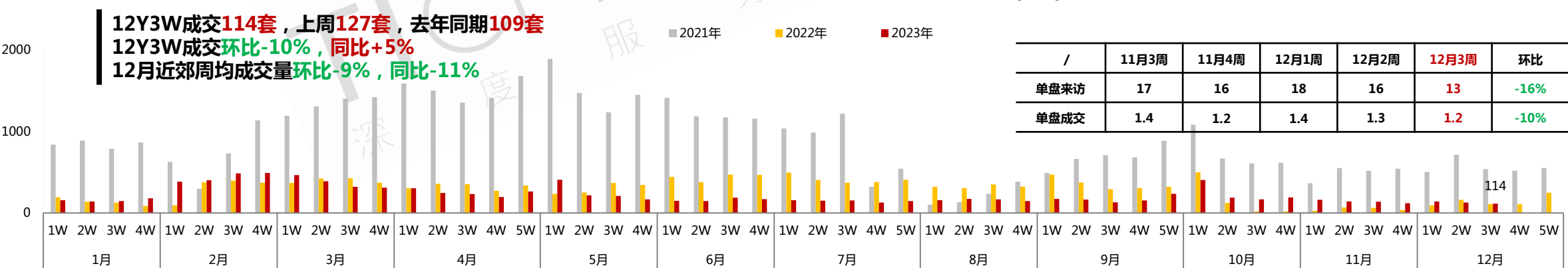
3.4 楼市表现一城郊访交：市区及郊县热度均下降

市区成交433套，环比下降9%，单盘成交3.1套，环比下降11%；近郊成交114套，环比下降10%，单盘成交1.2套，环比下降10%；前期成交客户集中释放叠加下雪天气，各项目到访客户普遍减少，市场热度处于低位

2021年1月1周-2023年12月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年12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，12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99个

3.5 楼市表现—项目榜单：TOP15榜单总量成交197套

本周TOP15累计认购197套，较上周253套下降22%；市区项目常绿蓝城金水宸苑开盘落位销售入榜，此外万科及美盛等房企依旧采取高佣/特价房/月供补贴等方式维持热度，但成交量有所回落

2023年12月3周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	周成交	售价（元/㎡）	促销政策异动（异动标红）	分期/分销
1	金水区	美盛教育港湾+中环	43	二期高层毛坯18500，中环高层精装20500	贝壳独家4-4.5%，送圣都家装补贴1300元/㎡，月供补贴：120㎡以下，8千/18个月，120㎡以上，9千/18个月	首套5万，二套10万网签，剩余交房前一把付，贝壳独家4-4.5%
2	二七区	万科都会天际&万科大都会	20	高层精装大都会10500，都会天际11000	都会天际5套特价房，额外优惠5%	无分期，分销：贝壳、朴邻、58，4%
3	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%
4	惠济区	和昌水岸花城	14	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：贝壳、58，4.5-5.5万元/套
5	管城区	龙湖熙上	13	高层精装13000	年终钜惠一口价房源：11592-12536元/㎡	无分期；分销：贝壳、58，2.5%
6	金水区	常绿蓝城金水宸苑	13	高层毛坯16000-17000，小高层毛坯18500	落位	无分期，分销：贝壳，3.5%跳4%
7	惠济区	万科翠湾中城	12	高层精装璟曦园/悦曦园18000，翠澜园16000	无	无；贝壳、58爱房、朴邻，翠澜园4%
8	管城区	信达未来公元	10	高层精装9500-11000	无	分期：首付5%，分销：58爱房、贝壳，佣金提至4.5%
9	中原区	万科山河道	10	高层17800-19800	顶底房源额外优惠4%，其他房源额外优惠2%	无分期，分销：贝壳，58，朴基，2.5%
10	金水区	美盛金水印	8	高层精装21500-26500	正常房源额外优惠2%；送10年物业费（约5万），115房源优惠4%，首付20%，送负三车位	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、贝壳：3%-3.5%
11	荥阳	美的东润智慧城	8	高层毛坯6800-7200，特价6500左右	首付2%，6/7#补贴月供2500元/月，共12个月，1年内最低至0月供；130平以上户型+1万送车位；全民/老带新，税后1.6万元/套	分销：贝壳、58，前20套，佣金8.5万/套；第21-30套，7.5万/套；30套以上部分，6.5万/套
12	中原区	金地西湖春晓	7	高层毛坯特价8000，特价7500	无	无分期；分销：贝壳，4.4%
13	金水区	信达天樾九章	7	高层毛坯16500	无	无分期；分销：贝壳、58，123㎡以上6.4万/套，123㎡以下4万/套（分销带访送净水器一台）
14	郑东新区	华润瑞府	7	小高层精装28500-29500元	特价房28000，赠1年物业费，179清栋钜惠1%，年终钜惠每套额外优惠20万，华润业主重购优惠2%，送5万物业基金	首付10%，剩余3个月还清；分销2%
15	新郑	越秀臻悦府	7	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）

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

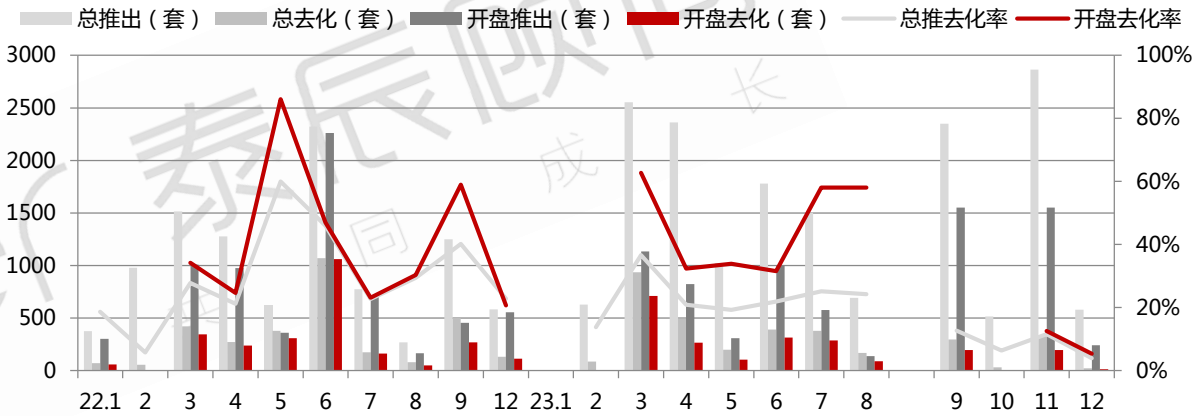
3.6 楼市表现—开盘表现：1个项目落位，整体去化率5%

本周仅金水区1个项目常绿蓝城金水宸苑落位，推出242套房源，落位13套

大郑州12月3周开盘项目分布



2022.1-2023.12大郑州住宅开盘去化表现（开盘+加推）



2023年12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
开盘	金水区	常绿蓝城金水宸苑	毛坯	16000-18500	242	13	5%
合计					242	13	5%

3.6 常绿蓝城金水宸苑一落位表现：推出242套，去化13套

2023年12月16日首次落位，推出高层1#、小高层2#共计242套房源，截止当天落位13套左右，去化率5%。项目12月9日开始认筹，截至落位当天累计认筹约35组，均价毛坯16000-18500元/m²



去化分析：去化效果较差

- 1) 项目位于金水北，临近魏河，环境及配套优越。核心卖点：大面宽甲板式阳台+公建化外立面+龙门实验学校+完善配套+承诺2025年6月份交付（提前18个月）。小区内部设有1000m²架空层+高配精装地下车库，具备一定竞争优势，但综合品质弱于竞品越秀。
- 2) 项目于12月9日开始蓄客，此次是为了防止竞品持续分流，抢先落位，蓄客量不足，截止开盘前蓄客35组，因此去化不佳。

所属区域	金水区		所属板块	省体育中心板块	
项目位置	索凌路魏河北路交会处		开发公司	河南卓凯置业有限公司 常绿&蓝城&兴涛合作	
占地	31.22亩	总建面	7.29	容积率	3.49
营售团队	自销		交房时间	2025年6月份交付	
蓄客及到访	项目12月9日开始认筹，截至落位当天累计认筹约35组				
成交价格	110㎡三室两厅两卫16000元/㎡，127㎡三室两厅两卫17300元/㎡，145㎡四室两厅两卫18500元/㎡（毛坯）				
竞品价格	美盛教育港湾毛坯18500元/㎡，越秀天悦江湾毛坯17300-19000元/㎡				
营销政策	开盘优惠：认筹交1万额外优惠1万 分期：无 分销：贝壳，3.5%跳4%				
客户来源	以金水北客户为主				

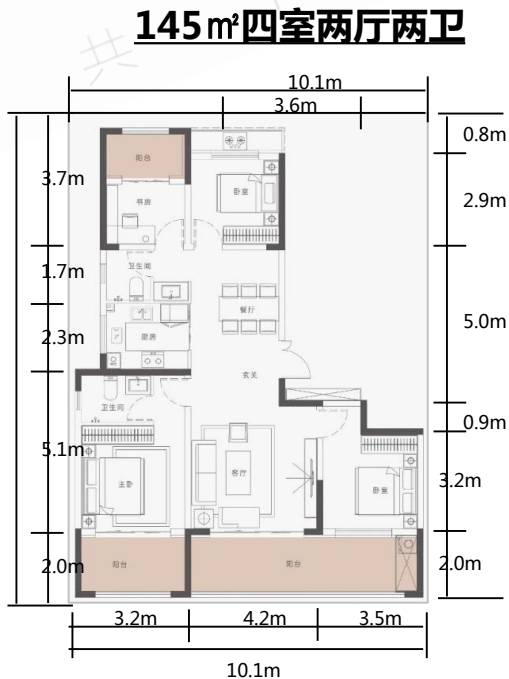
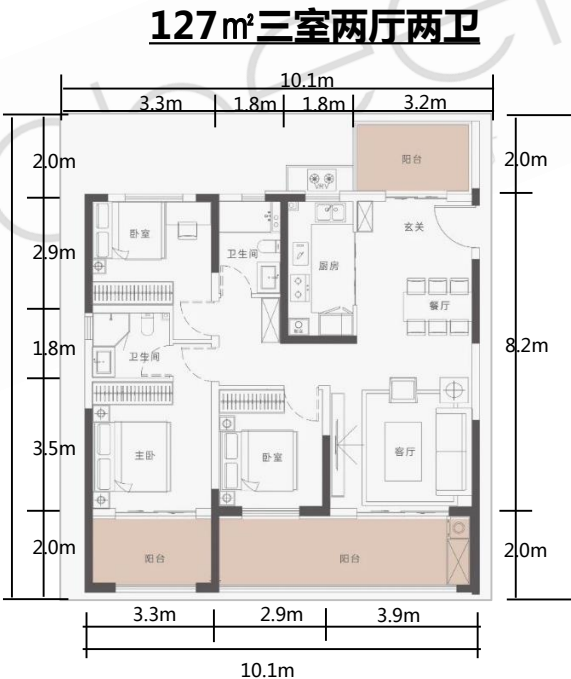
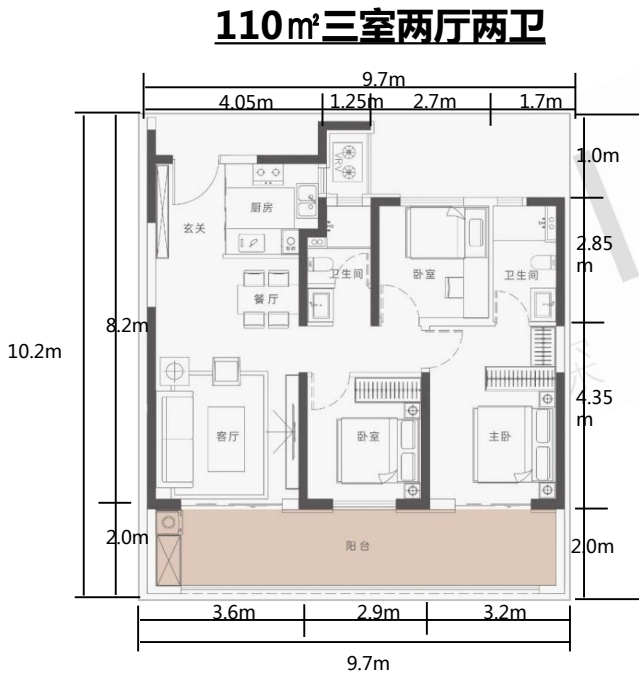
3.6 常绿蓝城金水宸苑一去化分析：110㎡均价16000元/㎡，去化6套

Ticheer 泰辰顾问

深度服务 共同成长

高层层高3米，综合得房率85%，小高层层高3.1米，综合得房率79%，产品力弱于直接竞品越秀；110㎡均价16000元/㎡，去化率最高

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（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	2T4	33F	127+110+110+127	三室两厅两卫	110	16000	64	6	9%
							三室两厅两卫	127	17300	64	4	6%
	小高层	2#	3D	2T2	19F	145+145+145+145+145+145	四室两厅两卫	145	18500	114	3	3%
										242	13	5%



- ✓ 户型均为大面宽全景落地阳台，110㎡创新2米进深甲板阳台，拓展采光和得房率，其中高层层高3.0m，小高层层高3.1m；
- ✓ 110㎡三室两厅两卫：户型方正全明，宽9.8米，进深2米甲板观景阳台，得房率85%；
- ✓ 127㎡三室两厅两卫：南北双阳台，10米大面宽，北侧阳台约6㎡可改小卧室，得房率85%；
- ✓ 145㎡四室两厅两卫：单独一栋楼，层高3.1m，2T2户，小高层独立电梯入户，得房率79%

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

