

郑州房地产市场周报

【2023年第26期】

(6月26日-7月02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

- ① 住建部部长提出探索建立房屋养老金制度，为房屋提供全生命周期安全保障；
- ② 连云港、嘉兴、广州、贵阳、毕节等多城调整公积金政策；
- ③ 武汉出台房屋征收与补偿新政，加强新房预售资金监管；
- ④ 天津、合肥、无锡、杭州等多城土拍落幕，冷热分化；
- ⑤ 许昌、商丘优化公积金政策，三门峡出台契税补贴新政；

01

楼市速递

- **土地：**本周市区挂牌8宗宅地1宗商业。
- **楼市：**① 本周5项目预售公示。
- ② 大郑州整体成交679套，环比下降4%，其中市区下降2%，郊区下降8%
- ③ 本周推盘热度较低，仅谦祥云栖1项目加推，去化率13%。

02

周度总结

- **本周热销项目年中大促逼定客户成交，典型项目成交保持，但前期积压需求释放后需求端萎靡不振，新客户持币观望情绪浓重，楼市整体仍延续下滑态势，年中销售不及预期。**

1.1 行业资讯—全国： 住建部长提出探索建立房屋养老金制度

1、住建部部长：探索建立房屋养老金制度，为房屋提供全生命周期安全保障（2023.06.26）



- 6月26日下午，住建部长倪虹同中国银行党委书记葛海蛟一行，就深化政银合作、推动住房和城乡建设事业高质量发展进行交流。倪虹指出，“保交楼、保民生、保稳定”是党中央、国务院作出的重大决策部署，要加快推进已售逾期难交付住宅项目建设交付，切实维护购房人合法权益。房地产业发展要从解决“有没有”转向解决“好不好”，改变“高杠杆、高负债、高周转”模式，开展现房销售试点，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。要鼓励引导金融机构参与城市建设和更新，推动打造宜居、智慧、韧性城市。要为群众建造好房子，提高住房品质，探索建立房屋养老金制度，为房屋提供全生命周期安全保障。

2、交易商协会：发挥“第二支箭”支持作用，用好民营企业债券融资支持工具（2023.06.29）



- 6月29日，中国银行间市场交易商协会发布《进一步提升债务融资工具融资服务质效有关事项的通知》。提出要切实提升民营企业注册发行便利，发挥“第二支箭”支持作用。用好民营企业债券融资支持工具，综合运用信用风险缓释凭证（CRMW）、信用联结票据（CLN）、担保增信、交易型增信等方式，积极为符合条件的民营企业发债融资提供增信支持。

3、央行：货币例会释放重磅信号（2023.06.30）



- 6月30日，央行货币例会上提出：稳健的货币政策精准有力，加大逆周期调节力度；保持再贷款再贴现工具的稳定性，延续实施普惠小微贷款支持工具和保交楼贷款支持计划；综合施策、稳定预期，坚决防范汇率大起大落风险。本次例会释放出货币政策将进一步加大稳增长力度的信号。后续货币政策表现进取，但整体延续稳健基调，强调政策精准有力。同时也要关注金融稳定，积极支持银行补充资本。

1.2 行业资讯—城市：多城公积金提取/贷款政策优化调整

1、江苏连云港：购买首套房公积金贷款首付比例降至20% (2023.06.26)



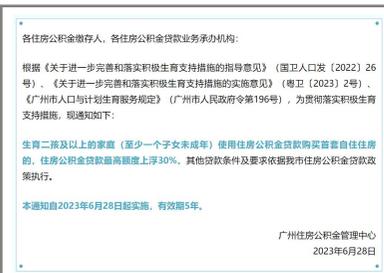
- 6月26日，连云港市房地产市场调控发展领导小组办公室印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出降低住房公积金贷款首付比例，**缴存职工家庭购买首套住房进行公积金贷款的，首付最低比例由30%调整为20%**。市区（不含赣榆区）转让二手住房六个月内又购置新建商品住房的，予以补贴一次应缴契税额100%。对规上企业的产业工人和大专以上学历购房人购买首套住房（含二手住房）的发放购房补贴，补贴额为应缴契税额的80%。此外，进一步完善工作机制，加强动态评估，建立新发放首套住房商业性个人住房贷款利率政策动态调整长效机制，稳定房地产市场。

2、嘉兴：二孩及以上家庭购房申请住房公积金贷款最高限额可上浮20% (2023.06.27)



- 6月27日，嘉兴市住房公积金管理服务中心发布《关于进一步落实住房公积金支持“浙有善育”政策的通知》，明确在本市缴存住房公积金的**二孩及以上家庭购买自住住房申请住房公积金贷款的，贷款额度可按当期住房公积金贷款最高限额上浮20%确定**；其中首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，贷款额度可按当期首套首次最高额度上浮20%。具体为，首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房，其单人最高贷款额度由40万元上浮至48万元，双人及以上最高贷款额度由80万元上浮至96万元。非首套首次申请公积金贷款，其单人最高贷款额度由30万元上浮至36万元，双人及以上最高贷款额度由60万元上浮至72万元。

3、广州：二孩及以上家庭公积金贷款购买首套自住房最高额度上浮30% (2023.06.28)



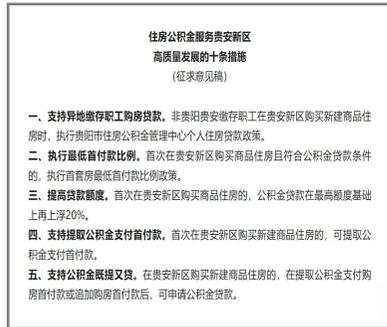
- 6月28日，广州住房公积金管理中心发布《关于贯彻落实二孩及以上家庭支持政策的通知》，**明确生育二孩及以上的家庭（至少一个子女未成年）使用住房公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度上浮30%**。其他贷款条件及要求依据本市住房公积金贷款政策执行。通知自2023年6月28日起实施，有效期5年。据悉，目前，广州住房公积金单缴存人贷款额度上限为60万元，双缴存人或以上贷款额度上限为100万元。**实施新政后，二孩及以上家庭购买首套自住住房使用住房公积金贷款，一人贷款的最高额度可达78万元，两人或两人以上的最高贷款额度可达130万元。**

4、江西吉安：中心城区购房契税、住宅专项维修资金奖励政策延长半年（2023.06.27）



- 6月27日，江西吉安市根据房地产市场发展需要，决定对《吉安市人民政府办公室印发关于促进市中心城区房地产业良性循环和健康发展的若干措施的通知》中“实施购房契税奖励”和“奖励住宅专项维修资金”政策延长半年，政策执行期限延长至2023年12月26日。在契税方面，购买了中心城区范围内新建商品住房，实行购房契税奖励，由受益财政给予所缴契税100%奖励。购房人缴纳住宅专项维修资金后，依据《商品房买卖合同》、不动产权证书和缴存票据等提出奖励申请，由受益财政给予所缴维修资金100%奖励。

5、贵阳：首次在贵安新区购房公积金贷款额度上浮20%，支持既提又贷（2023.06.29）



- 6月29日，贵阳市住房公积金管理中心发布心关于《住房公积金服务贵安新区高质量发展的十条措施（征求意见稿）》公开征求意见的公告，其中提出提高贷款额度。首次在贵安新区购买商品住房的，公积金贷款在最高额度基础上再上浮20%。首次在贵安新区购买新建商品住房的，可提取公积金支付首付款。支持公积金既提又贷，在贵安新区购买新建商品住房的，在提取公积金支付购房首付款或追加购房首付款后，可申请公积金贷款。取消第二套公积金贷款申请时间限制，结清首套公积金贷款后，在贵安新区购买商品住房再次申请公积金贷款的，不受两次公积金贷款申请时间间隔限制。①在市区购买改善性住房的，不再执行限购政策，其原有住房不再执行限售政策；②推广二手房按揭贷款“带押过户”模式；③继续延长土地出让金分期缴纳时限至6个月。

6、贵州毕节：住房公积金贷款最高额度为50万元，二套房首付比例最低两成（2023.06.29）



- 6月29日，贵州省毕节市住房公积金管理中心发布毕节公积金支持缴存职工购房六条新举措，其中，明确，将阶段性政策实施前毕节市住房公积金贷款最高额度首套房35万元、二套房30万元调整为：七星关区住房公积金贷款最高额度为单缴存职工家庭45万元，双缴存职工家庭50万元；除七星关区外的其他县(市、区)住房公积金贷款最高额度为单缴存职工家庭40万元、双缴存职工家庭45万元。此外，符合国家生育政策生育二孩、三孩的家庭，申请住房公积金贷款时满足贷款条件的最高额度在现行毕节市住房公积金贷款最高额度的基础上上浮20%。缴存职工结清首套房住房贷款的，购买二套房申请公积金贷款的最低首付比例由30%调整为20%；缴存职工首套房为商业贷款未结清的，申请二套房个人住房公积金贷款的最低首付比例为30%。

7、武汉：出台房屋征收与补偿新政，7月10日起施行（2023.06.26）



- 6月26日，武汉市政府发布关于《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》通知。内容显示新政自2023年7月10日起施行，有效期为5年。规定征收个人住宅房屋，**建筑面积不足60m²且为唯一住房，选择货币补偿的，可以给予住房困难补助，其中，40m²以下按照被征收房屋价值的10%给予补助，超过40m²的，每增加1m²，补助标准降低0.5%。**

8、武汉：加强新房预售资金监管，监管银行擅自划扣要追回款项（2023.06.27）



- 6月27日，武汉市人民政府印发《武汉市新建商品房预售资金监管办法的通知》。办法明确，新建商品房预售资金监管，应当遵循政府监管、多方参与、专户专存、专款专用的原则，购房人应当按照商品房买卖合同、交款通知书等约定，将定金、首付款以及其他形式房价款全部直接交存至监管账户。在商品房项目完成不动产首次登记前，监管银行不得擅自扣划监管额度内预售资金；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调监管额度内预售资金。此外，**监管银行未按照本规定及时将按揭贷款发放至监管账户、未及时拨付资金、擅自扣划监管账户内预售资金，由所属合作银行责令改正，追回款项；无法追回的，依法承担经济、法律责任。**

9、西安：全面推行二手房“带押过户”（2023.06.30）



- 6月30日，西安市不动产登记服务中心官方公号发布了《关于推行存量房（二手房）“带押过户”的通知》。在全国多地先后出台稳楼市政策的背景下，**西安推出全面推行二手房带押过户政策。**具体来看，“带押过户”业务范围还是在西安市城六区、开发区范围内，其中已经办理抵押登记的不动产在存量房（二手房）交易过程中，无需先还清贷款解除抵押再办理过户转移，买卖双方可以自愿选择使用“带押过户”服务，买卖双方与贷款银行、住房公积金管理中心签订协议后，可以共同向不动产登记机构提出申请办理房产转移登记及抵押权相关登记。

1.5 行业资讯—房企：金科拟引进长城国富

1、上海金茂：拟发行100亿元小公募用于偿债（2023.06.27）



- 6月27日，据上交所公司债券项目信息平台显示，上海金茂投资管理集团100亿元小公募债获受理。主承销商及簿记管理人为中信建投证券。据募集说明书披露，募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息负债、补充流动资金、项目建设及运营、并购地产项目等法律法规允许的用途；科技创新公司债券不超过10亿元，募集资金扣除发行费用后拟用于北京金茂绿建科技有限公司等非房业务子公司补充流动资金。

2、中交地产：定增募资不超35亿元获证监会同意注册批复（2023.06.27）



- 6月27日，中交地产股份有限公司发布了关于向特定对象发行股票申请获得中国证券监督管理委员会同意注册批复的公告。据悉，中交地产本次发行对象为不超过35名特定对象。发行的股票数量按照募集资金总额除以发行价格确定，且不超过本次发行前公司总股本的30%，募集资金总额预计不超过35亿元。募集资金在扣除发行费用后，拟用于长沙凤鸣东方、郑州翠语紫宸、武汉中交澄园、惠州紫薇春晓、天津春映海河项目以及补充流动资金。

3、金科股份：拟引进长城国富战略投资，实现多方共赢新格局（2023.06.30）



- 6月30日晚间，金科股份发布公告称，公司与长城国富置业有限公司(简称“长城国富”)签订《战略投资框架协议》。长城国富有意向独立或其他合作方组成投资联合体作为重整投资人参与金科股份的预重整程序。据公开资料显示，长城资管为中央金融企业，作为四家国有金融资产管理公司之一。长城国富依托长城资管不良资产领域的资源和专业优势，为企业提供房地产风险资产化解和价值提升专业化服务。自本协议签订后，双方将共同成立工作小组，建立协调联系机制，推动本协议细化及具体实施，金科股份全面配合长城国富及/或投资联合体与相关中介机构开展工作。双方力争在符合各自监管政策要求的前提下，尽快完成重整投资人身份的确定。

1.6 行业资讯—土地：天津二批次土拍收官，下批次拟出让清单同日出炉

1、天津：土拍9宗地块揽金122.7亿 (2023.06.27)

2023年6月27日天津土地出让结果

序号	区域	地块编号	用途	成交总价(亿元)	成交楼面均价(元/㎡)	溢价率	竞得企业
1	南开区	津南道(挂)2023-003号	中密地大学商业	75448	31	12.615	中密
2	河西区	津辰道(挂)2023-012号	西经路广福苑	15717	33.2	20220.9	中铁建地产有限公司
3	西青区	津西道(挂)2023-013号	西经	15708	14.78	8339	天津城建
4		津西道(挂)2023-014号	西经	13663	8.5	6874	天津城建
5		津西道(挂)2023-044号	津七道	9870	6.71	9938	融创
6	南开区	津辰道(挂)2023-003号	中密地	11158	4.53	40599	正继
7	南开区	津辰道(挂)2023-011号	南密地	8596	5.011	65240	中铁建地产
8	南开区	津辰道(挂)2023-012号	南密地	8211	5.037	61331	融创
9	北辰区	津辰道(挂)2023-008号	津八道	8059	11.78	145734	华北集团

- 6月27日，天津土拍顺利收官，南开、河北、西青、津南等9宗地块出让，成交总额共计122.7亿元，总建筑面积约104.63万平方米。最终以1宗封顶摇号、8宗底价成交，揽金122.66亿，成交楼面均价11723元/㎡，平均溢价率0.48%。值得注意的是，西青区中北镇地块现场有万利通、正继、金重、万科、滨堡、津良、富春江畔、俊华8家房企参与竞拍，为近一年来参拍房企最多的地块。该宗地叫价15轮后，拍到最高限价4.53亿，触发现场摇号，最终由正继摘得该地块，溢价率14.97%。
- 从地块的成交情况来看，开发商普遍开始有选择地深耕天津，对天津市场保持谨慎乐观，优质地块仍然是房企竞相追逐的焦点，冷热分化渐成土地拍卖市场主要特征。

2、天津：2023年二期拟出让31宗住宅用地，总面积约129.91万平方米 (2023.06.27)

2023年第二期住宅用地清单

序号	区县	地块名称	地块位置	土地面积(万平方米)	规划容积率	容积率	规划建筑面积(万平方米)
1	滨海新区	滨海新区核心区土地	滨海新区核心区土地	41461.90	混合	2.4	119079
2	滨海新区	滨海新区核心区土地	滨海新区核心区土地	20160.10	混合	2.40	47487
3	滨海新区	滨海新区核心区土地	滨海新区核心区土地	32453.30	混合	2.1	68122
4	滨海新区	滨海新区核心区土地	滨海新区核心区土地	42793.30	混合	2.1	89847
5	滨海新区	滨海新区核心区土地	滨海新区核心区土地	21161.00	混合	2	46488
6	滨海新区	滨海新区核心区土地	滨海新区核心区土地	21381.90	混合	2.10	48124
7	滨海新区	滨海新区核心区土地	滨海新区核心区土地	208.90	混合	---	0
8	滨海新区	滨海新区核心区土地	滨海新区核心区土地	21814.90	混合	2.7	61448
9	滨海新区	滨海新区核心区土地	滨海新区核心区土地	48479.30	混合、商业	5.472-12	83488

- 土拍同日，天津市规划和自然资源局发布了《天津市2023年住宅用地拟出让清单公告(二期)》。二期拟出让住宅用地共31宗，涉及11个区，土地总面积约129.91万平方米，规划建筑面积215.17万平方米。其中南开区2块，河西区3块，河东区3块，和平区1块，河北区1块，津南区2块，北辰区3块，武清区1块，静海区6块，宝坻区4块，滨海新区5块。本期清单地块出让公告在2023年9月28日前完成。

3、宁波：第三轮土拍收金65.34亿元，7宗底价、1宗触顶 (2023.06.28)

2023年宁波市第三轮土地拍卖结果

序号	区县	地块名称	土地面积(万平方米)	成交总价(亿元)	成交楼面均价(元/㎡)	溢价率	竞得企业
1	鄞州区	鄞州区核心区土地	10000	10.00	10000	0.00%	融创
2	鄞州区	鄞州区核心区土地	10000	10.00	10000	0.00%	融创
3	鄞州区	鄞州区核心区土地	10000	10.00	10000	0.00%	融创
4	鄞州区	鄞州区核心区土地	10000	10.00	10000	0.00%	融创
5	鄞州区	鄞州区核心区土地	10000	10.00	10000	0.00%	融创
6	鄞州区	鄞州区核心区土地	10000	10.00	10000	0.00%	融创
7	鄞州区	鄞州区核心区土地	10000	10.00	10000	0.00%	融创
8	鄞州区	鄞州区核心区土地	10000	10.00	10000	0.00%	融创
9	鄞州区	鄞州区核心区土地	10000	10.00	10000	0.00%	融创
10	鄞州区	鄞州区核心区土地	10000	10.00	10000	0.00%	融创
11	鄞州区	鄞州区核心区土地	10000	10.00	10000	0.00%	融创
12	鄞州区	鄞州区核心区土地	10000	10.00	10000	0.00%	融创

- 6月28日，宁波第三轮土拍正式开启。原定12宗地块，有3宗临时终止，最终仅有9宗地块成功出让，其中海曙5宗、鄞州1宗、北仑2宗、奉化1宗。从成交结果来看，9宗地块中，7宗底价成交，1宗触顶摇号，1宗溢价0.35%，成交总面积约24.2万平方米，成交总金额约65.34亿元。

1.7 行业资讯—土地：合肥/无锡/杭州土拍落幕

4、合肥：四批次34.7亿出让4宗地，另5宗转挂牌 (2023.06.28)

地块编号	地块名称	用途	面积 (m²)	容积率	成交价 (亿元)	溢价率 (%)	成交楼面价 (元/m²)	备注
2023062801	庐阳区 庐阳区大别山路-清溪路地块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023062802	庐阳区 庐阳区大别山路-清溪路地块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023062803	庐阳区 庐阳区大别山路-清溪路地块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023062804	庐阳区 庐阳区大别山路-清溪路地块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023062805	庐阳区 庐阳区大别山路-清溪路地块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023062806	庐阳区 庐阳区大别山路-清溪路地块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023062807	庐阳区 庐阳区大别山路-清溪路地块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023062808	庐阳区 庐阳区大别山路-清溪路地块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023062809	庐阳区 庐阳区大别山路-清溪路地块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023062810	庐阳区 庐阳区大别山路-清溪路地块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023062811	庐阳区 庐阳区大别山路-清溪路地块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023062812	庐阳区 庐阳区大别山路-清溪路地块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023062813	庐阳区 庐阳区大别山路-清溪路地块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023062814	庐阳区 庐阳区大别山路-清溪路地块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023062815	庐阳区 庐阳区大别山路-清溪路地块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交

- 6月28日，合肥市区四批次地块出让，共9宗涉宅地，最终3宗封顶待竞品质，1宗底价成交，5宗转挂牌出让。4宗出让地块总用地面积211.8亩，总建筑面积31.1万平米，总成交金额34.7亿元。
- 本次土拍原有15宗涉宅地块出让，但在6月25日，合肥土地市场网公告其中7宗涉宅地块延期至7月27日挂牌出让。总体来说，相比较今年前三场土拍的火热，合肥本轮土拍整体遇冷，仅个别优质地块的热度保持在高位，房企拿地趋于谨慎，土拍市场持续分化。
- 究其原因背后的原因：一方面，当前市场销售预期和信心尚未修复；另一方面，核心优质地块数量减少，因此房企参拍的积极性不高。

5、无锡：三批次8宗宅地揽金77亿元，中信泰富14.8亿元摘得唯一溢价地块 (2023.06.29)



- 6月29日，无锡三批次共8宗地块完成出让，总面积30.94万m²（464亩），总建筑面积63.84万m²，总起价75.74亿元。最终以1宗溢价、7宗底价成交，揽金77.24亿元，成交楼面均价12100元/m²，平均溢价率1.98%。8宗地块涉及经开区2宗、梁溪区3宗、锡山区2宗、惠山区1宗、滨湖区1宗。其中，中信泰富14.8亿元摘得唯一溢价地块。

6、杭州：上半年地块触顶率超60%，第六批次土拍热度回落 (2023.06.30)

地块编号	地块名称	用途	面积 (m²)	容积率	成交价 (亿元)	溢价率 (%)	成交楼面价 (元/m²)	备注
2023063001	西湖区 西湖区西溪湿地-西溪湿地东区块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023063002	西湖区 西湖区西溪湿地-西溪湿地东区块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023063003	西湖区 西湖区西溪湿地-西溪湿地东区块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023063004	西湖区 西湖区西溪湿地-西溪湿地东区块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023063005	西湖区 西湖区西溪湿地-西溪湿地东区块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023063006	西湖区 西湖区西溪湿地-西溪湿地东区块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023063007	西湖区 西湖区西溪湿地-西溪湿地东区块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023063008	西湖区 西湖区西溪湿地-西溪湿地东区块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023063009	西湖区 西湖区西溪湿地-西溪湿地东区块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023063010	西湖区 西湖区西溪湿地-西溪湿地东区块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023063011	西湖区 西湖区西溪湿地-西溪湿地东区块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交
2023063012	西湖区 西湖区西溪湿地-西溪湿地东区块	住宅用地	10161.8	1.25	2839	27%	1392	底价成交

- 6月30日，杭州进行2023年第六批次集中供地，最终12宗地全部成功出让，其中6宗底价成交，6宗进入摇号阶段，总规划建筑面积为90.66万m²，总成交金额127.78亿元，平均溢价率为6.9%，较上批次下降4.34个百分点。整体来看，杭州本批次土拍地块冷热分明，核心地块依旧备受争抢，素质相对较低的远郊地块则由地方平台进场托底，本土房企几乎撑起了全场。

1.8 行业资讯一省内：商丘/许昌调整公积金政策、三门峡出台契税补贴

1、商丘：调整住房公积金贷款额度计算公式余额系数（2023.06.25）

商丘市住房公积金管理中心关于调整住房公积金贷款额度计算公式余额系数的通知
全市住房公积金缴存人：
根据《商丘市住房公积金管理委员会关于调整住房公积金使用政策的通知》（商公积金委〔2022〕5号）文件规定，当个贷率连续三个月大于70%、小于85%时，个贷余额系数 $N=15$ 。
我市住房公积金个贷率自2023年4月至2023年6月已连续三个月大于70%，符合个贷余额系数调整规定，自2023年7月1日起，个贷余额系数 N 的取值将由20调整至15，新受理的住房公积金贷款申请执行新的个贷余额系数。
特此通知。
商丘市住房公积金管理中心
2023年6月25日

- 6月25日，商丘市住房公积金管理中心关于调整住房公积金贷款额度计算公式余额系数的通知：住房公积金个贷率自2023年4月至2023年6月已连续三个月大于70%，符合个贷余额系数调整规定。自2023年7月1日起，个贷余额系数 N 的取值将由20调整至15，新受理的住房公积金贷款申请执行新的个贷余额系数。

2、许昌：个人住房贷款最高额度由50万元提高至60万元（2023.06.27）

许昌市住房公积金中心
关于提高住房公积金租房提取额度和住房贷款额度的通知
为进一步发挥住房公积金制度住房保障作用，支持职工租购住房消费，现就提高我市住房公积金租房提取额度和住房公积金个人住房贷款最高额度有关事项通知如下：

- 6月27日，许昌市住房公积金中心发布最新通知：
 - 提高租房提取额度。单身职工租住商品房月租金提取标准由700元/月提高至800元/月；夫妻双方家庭租住商品房月租金提取标准由1400元/月提高至1600元/月。
 - 提高住房公积金贷款最高额度。根据职工购房贷款需求，经市住房公积金管委会审议通过，我市住房公积金个人住房贷款最高额度由50万元提高至60万元。

3、三门峡：出台契税补贴政策，最高可享15%补贴（2023.06.29）

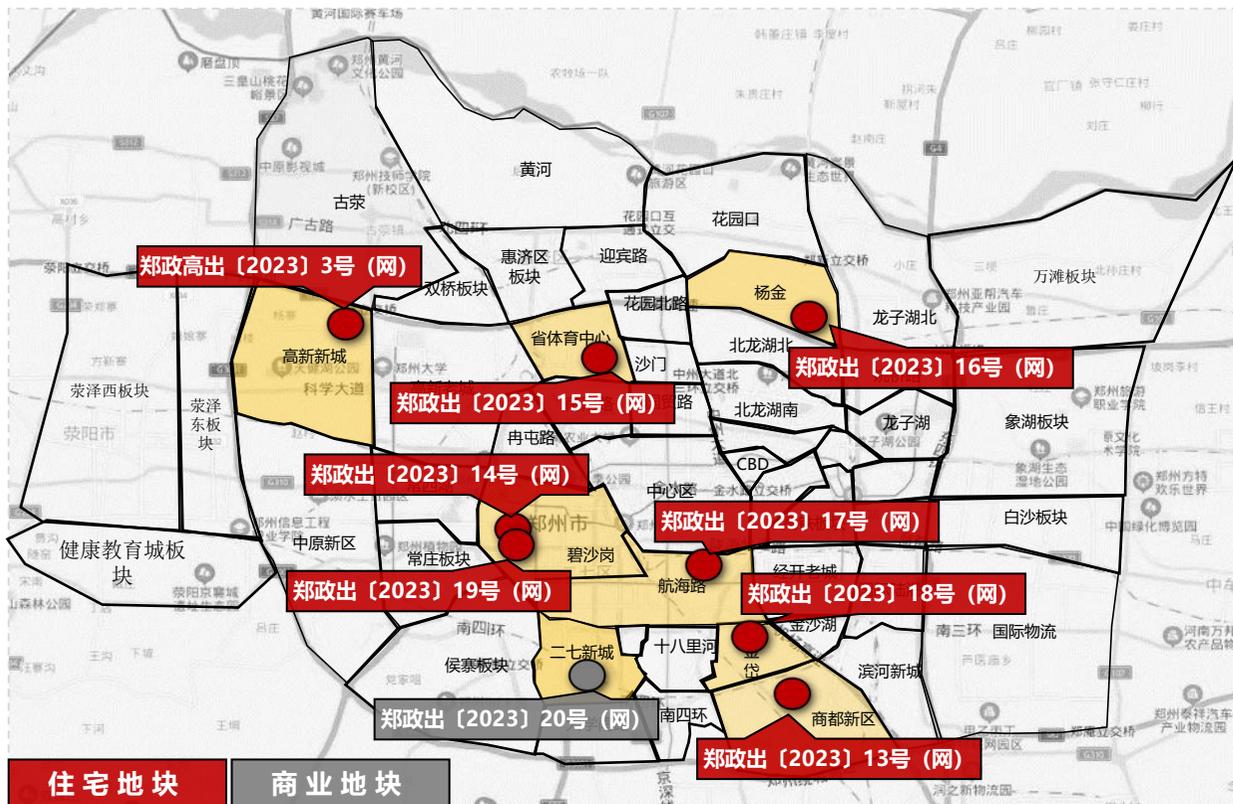
首套住房	90 m ² 及以下	1%
	90 m ² 以上	1.5%
二套住房	90 m ² 及以下	1%
	90 m ² 以上	2%
三套住房及以上		3%
商业房		4%

- 6月29日消息，河南三门峡发布契税补贴政策，最高给予15%的补贴。在三门峡市区内已购买商品住房(不含二手房)但尚未缴纳契税的购房人，凡在2023年2月16日至2023年4月20日期间缴纳商品房契税且符合补贴范围的，按缴纳契税总额的15%给予补贴。
- 2023年4月21日至2023年4月30日缴纳商品房契税且符合补贴范围的，按缴纳契税总额的12%给予补贴(以契税完税凭证所载开具日期为准)。

2.1 土地市场—本周市区挂牌8宗宅地1宗商业

本周市区供应8宗宅地，合计439.4亩/107.6万 m^2 ，其中管城区金岱板块为新城时光印象后期，商都新区地块为原九鼎华府后期，金水区供应杨金净地1宗及美盛教育港湾后期地，另碧沙岗供应2宗，14#为安置，19#洛达庙城改安开混合地块或将迎来新主，高新新城供应1宗合村并城地

7月1周大郑州供地分布图/供地信息



郑州土地供应信息汇总

区域	板块	土地编号	供应日期	性质	容积率	计容建面	起拍价 (万元)	起拍楼面价 (元/ m^2)	竞拍日期
管城区	商都新区	郑政出 [2023] 13号 (网)	2023.6.29	住宅兼商业	3.6	12.56	41478	3303	2023.8.2
中原区	碧沙岗	郑政出 [2023] 14号 (网)	2023.6.29	住宅 (安置)	7.5	3.61	12421	3442	2023.8.2
金水区	省体育中心	郑政出 [2023] 15号 (网)	2023.6.29	住宅	5.5	12.67	48749	3849	2023.8.2
金水区	杨金	郑政出 [2023] 16号 (网)	2023.6.29	住宅	2.5	8.31	50522	6078	2023.8.2
管城区	航海路	郑政出 [2023] 17号 (网)	2023.6.29	住宅兼商业	4.5	6.91	31000	4487	2023.8.2
管城区	金岱	郑政出 [2023] 18号 (网)	2023.6.29	住宅	3	24.90	104318	4190	2023.8.2
中原区	碧沙岗	郑政出 [2023] 19号 (网)	2023.6.29	住宅兼商业	5.9	19.74	80697	4087	2023.8.2
高新区	高新新城	郑政高出 [2023] 3号 (网)	2023.6.29	住宅	2.9	18.90	63347	3351	2023.8.2
合计						107.6	—		
二七区	二七新城	郑政出 [2023] 20号 (网)	2023.6.30	商业	1.5	10.66	27074	2539	2023.8.3
合计						118.26	—		

2.2 土地市场—杨金供应1宗净地

本周杨金片区供应1宗净地，占地49.87亩/8.3万 m^2 ，起拍楼面价6078元/ m^2 ，同金科北珑铂樾一路之隔，板块主力正常在售项目不多，流速10-30套，项目间分化严重，万科品牌力/产品力加持下，实现月均30套流速，其余普遍10-15套，后续水投市场化销售、两待售地块入市将加剧片区竞争

杨金净地具体所在位置及周边主力项目/地块分布



地块周边竞品项目销售表现

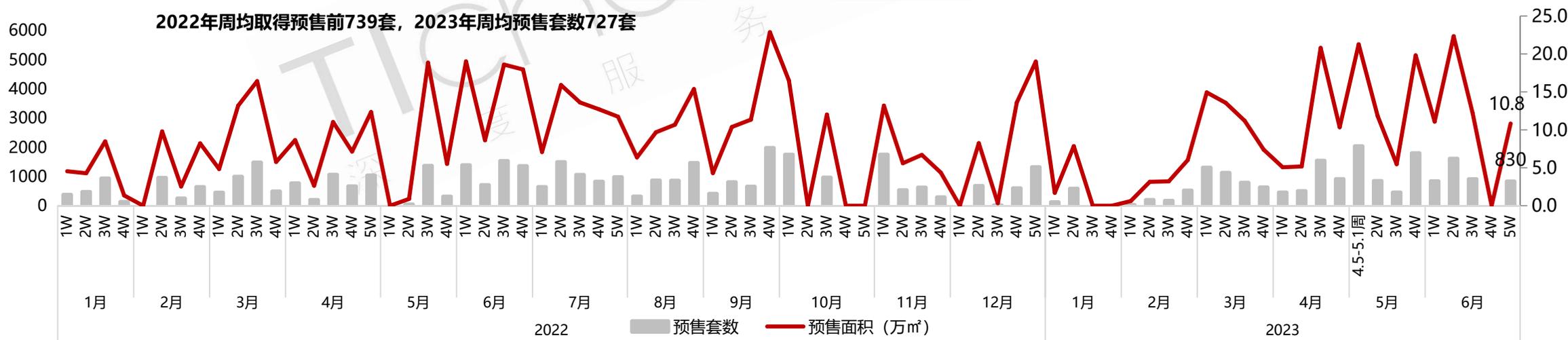
在售竞品	起拍楼面价 (元/ m^2)	成交楼面地价 (元/ m^2)	状态	主力产品 (m^2)	在售均价 (元/ m^2)	月均流速 (套/备案)	可售存量表现 (万 m^2)
万科未来时光	4744	4744	在售	小高层 131-143	精装18000	32	4.8
东方宇亿万林府六期	3920	3920	在售	小高层89-149 洋房173-179	毛坯小高 13500 洋房18000	14	19.9
正弘璟云筑	5339	5339	在售	小高层105-143	精装16000-17000	10	11.4
水投常绿壹号院	4126	4126	员工内购	小高层127-142	毛坯15500	—	13.5
金湖丽悦上苑	6603	6768	待售	—	—	—	14.6
观湖城印象苑	5346	5346	待售	—	—	—	23.2

3.1 楼市表现—预售：5个项目取证

共计5个住宅项目预售前公示，合计830套，建面10.83万m²

类型	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	2023.6.26/2017.1.17	招商公园1872	二七区/侯寨板块	城改	C-1-8#	317	4.46	洋房143m ²	占地57亩，建面6.1万方，容积率1.6，限高40m，规划4栋13F小高、2栋9F洋房及6栋6F叠墅，产品涵盖139平小高、143平洋房及叠墅	待售
	2023.6.26/2021.3.3	万科未来时光	金水区/杨金板块	城改	12#	31	0.44	高层131-143m ²	项目占地面积约80亩，建面14.9万方，容积率2.79，梯户比2T2设计	待售
	2023/6/27/2021.11.19	美盛中环壹号	金水区/省体育中心	城改	6#	304	3.37	高层77-142m ²	该地块总建筑面积200667.84m ² ，建筑密度33.1%，容积率5.99，绿地率25.01%，建筑高度99.87米，小区内部共规划了4栋34层高住宅，规划总户数1269户	待售
	2023.6.27/2022.6.22	保利璞悦	郑东新区/龙湖北板块	净地	4#	28	0.60	洋房159-254m ² 四室	占地55.9亩，容积率1.69，规划住宅11栋7+1F洋房	待售
近郊	2023.6.26/2017.11.27	万达公园里	新郑市/新郑市区板块	城改	21/22#	150	1.96	97-288m ²	项目占地62亩，容积率2.99，建面12.4万方，规划有洋房、小高层，产品面积97-288平	待售
						830	10.83	/		

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

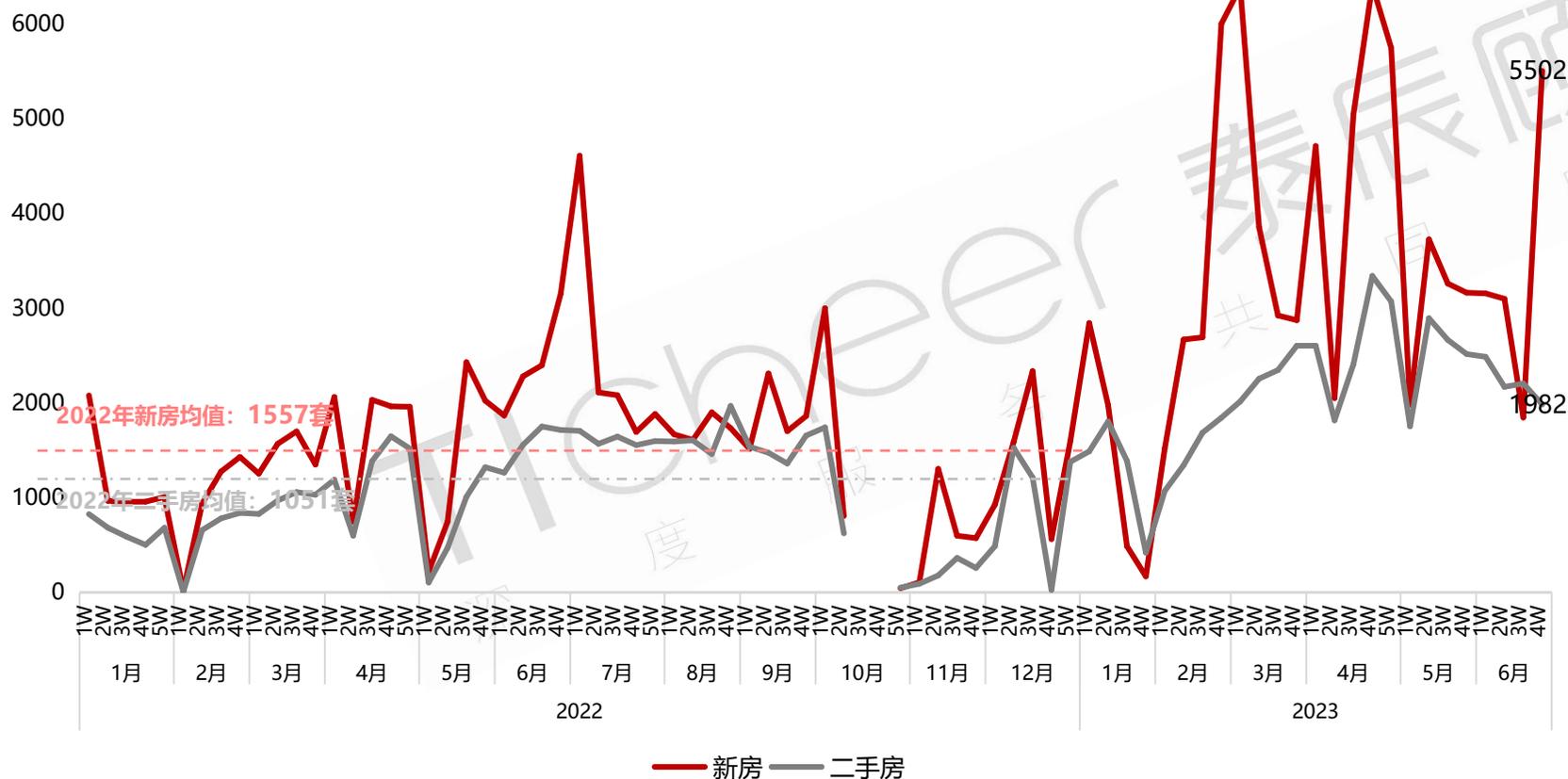


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：新房迎来上涨，二手房持续下跌，分化拉大

6月4周新房集中网签5502套房源，同比+75%，环比+198%；
二手房成交1982套房源，同比+16%，环比-10%，新房市场集中备案迎来上涨，二手房环比下降

2022.1-2023.6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	5502	75%	198%
23年周均	3362	54%	/

二手房	成交套数	同比	环比
当周	1982	16%	-10%
23年周均	2085	37%	/

注：周度数据大郑州范围为市区八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，数据周期：6.19-6.25，来源：360房产网

3.3 楼市表现—新增规划： 高新区-郑高知苑

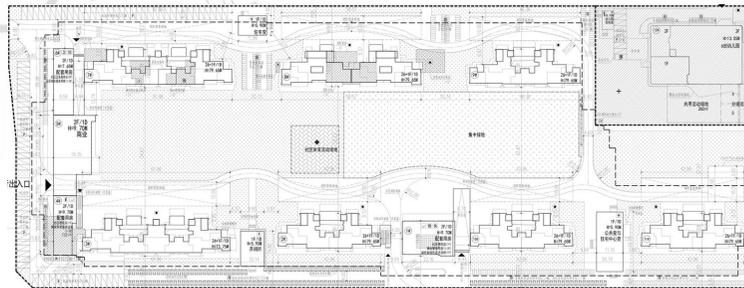
郑高知苑为2022年11月25日底价摘地，楼面价3524元/m²，占地55.38亩，规划7栋高层，面积90-130平654户，130平-150平111户，150平-180平55户，整体定位刚需、刚改、略偏改善

规划公示明细 (郑高知苑)

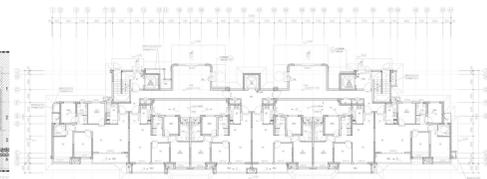
项目位置	高新区-梧桐街北、红杉路东	建设/用地单位	郑州郑高锦鑫置业有限公司
占地面积	55.38亩	建筑面积	住宅9.4万m ²
总户数	820	车位数	机动车停车位894个，非机动车停车位1303个
容积率	2.89	绿地率	35.01%
物业类型	7栋高层 (24+1/26+1F)	交付标准	毛坯
拿地时间及总价、楼面价	郑政高出〔2022〕6号(网)-2022.6.22: 总价37730万元、3524元/m ² 无溢价	公示日期-截止日期	2023年06月29日-2023年07月12日
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 规划7栋24-26F高层，总计820户 (90-130平户型654户，130平-150平户型111户，150平-180平户型55户)。 ➢ 机动停车位894个，非机动车位1303个。 ➢ 城投开发安全性高、楼面价低利润空间及价格调整空间大、一路之隔郑州一中实验小学及中学。 		



整体平面图



一层平面图



标准层平面图



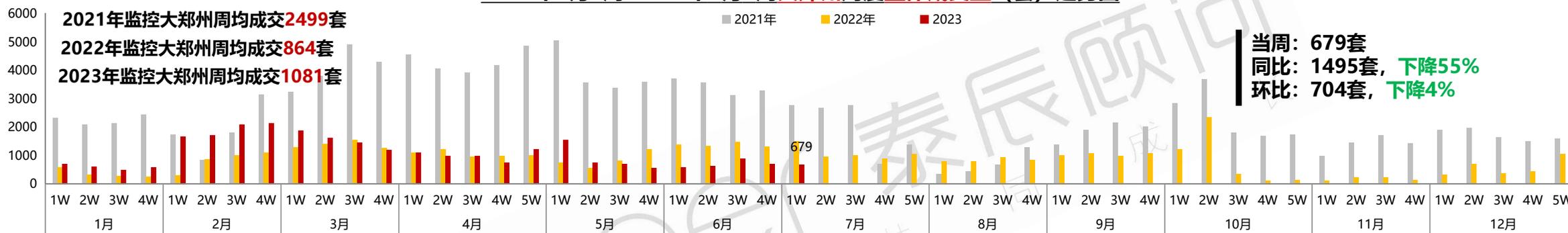
基础指标

序号	项目	指标	单位	备注
1	用地面积	37518.86	m ²	50.28 亩
2	总建筑面积	123742.41	m ²	
3	计容建筑面积	89002.48	m ²	
	地上计容建筑面积	87502.88	m ²	
	住宅建筑面积	94017.63	m ²	其中，居住面积516.84m ²
	公共配套设施建筑面积	2933.83	m ²	
	商业	923.88	m ²	位于4#楼一层
	酒店/便利店	332.13	m ²	位于1#楼一层、4#楼一层
4	物业用房	415.73	m ²	共1497.43m ² ，其中，地上415.73m ² (位于1#楼一层、二层，包含前期建设的社区用房)，地下1081.70m ² (位于7#楼地下一层)，含物业用房面积16.42m ²
其中	社区公共用房	153.28	m ²	位于4#楼一层
	社区综合服务用房	328.82	m ²	位于4#楼一层、二层
	居家养老服务用房	265.15	m ²	位于4#楼一层、二层
	24小时便利店	146.03	m ²	位于2#楼首层及3#楼一层，用地面积162.16m ²
	住宅室	100.08	m ²	
	公共接待与活动中心	281.67	m ²	
	地下非机动车库	31.02	m ²	
	非机动车充电桩	248.00	m ²	按审批后计算，不计容前期新建建筑面积
5	地下总建筑面积	26491.93	m ²	其中，地下非机动车库2295.37m ² ；含物业管理用房1处，共170m ² ；含社区用房1处，面积204.80m ² ；含商业用房1处，共633m ² ；含24小时便利店1处，共104.93m ² ；含便利店合建入机房1处，共162.84m ²
6	容积率	2.89		
7	住宅用地容积率	2.87		
8	住宅建筑层数	20-23	层	住宅建筑层数/住宅建筑最高层数
9	建筑覆盖率	63.88	%	
10	建筑密度	18.91	%	
11	商住建筑密度	6.91	%	位于4#楼北侧，此面积为用地面积
12	社区体育/活动场地	400.00	m ²	
13	绿地面积	11735.17	m ²	其中，集中绿地面积3408.40m ²
14	绿地率	35.01	%	其中，90m ² -130m ² 户型654户；130m ² -150m ² 以上户型111户；150m ² -180m ² 以上户型55户
15	总户数	820	户	
	总人口数	2624	人	3.2人/户
16	机动车停车位	894	个	
	其中，地上停车位	812	个	其中，机动车充电桩90个，无牌停车位9个
	非机动车停车位	1303	个	按每户不小于一个配建非机动车位，共配建20个非机动车位
17	其中，地上停车位	812	个	
	其中，充电桩	90	个	
18	其中，地上停车位	813	个	
	其中，充电桩	90	个	
	其中，充电桩	490	个	

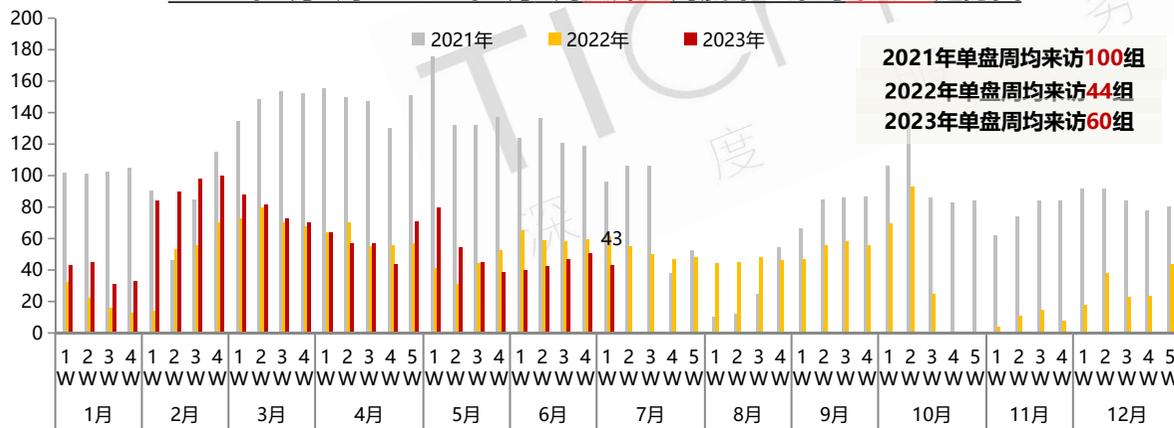
3.4 楼市表现—整体访交：年中冲刺不达预期，整体成交量下滑

本周大郑州合计成交**679套**，环比下降**4%**，单盘周均来访**43组**，环比下降**16%**，单盘周均成交**3套**，环比下降**3%**，项目推盘量低位，年中冲刺成色不足，成交延续下滑走势

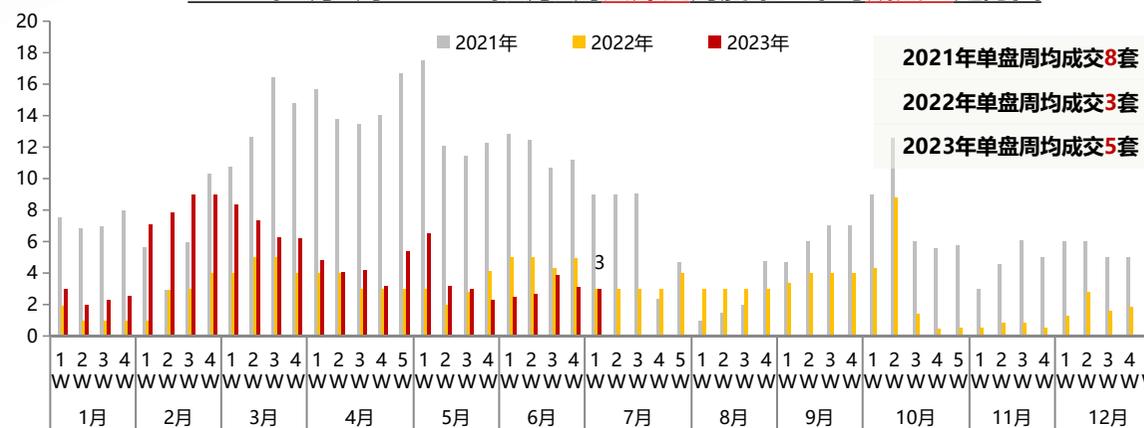
2021年1月1周-2023年7月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年7月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2021年1月1周- 2023年7月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



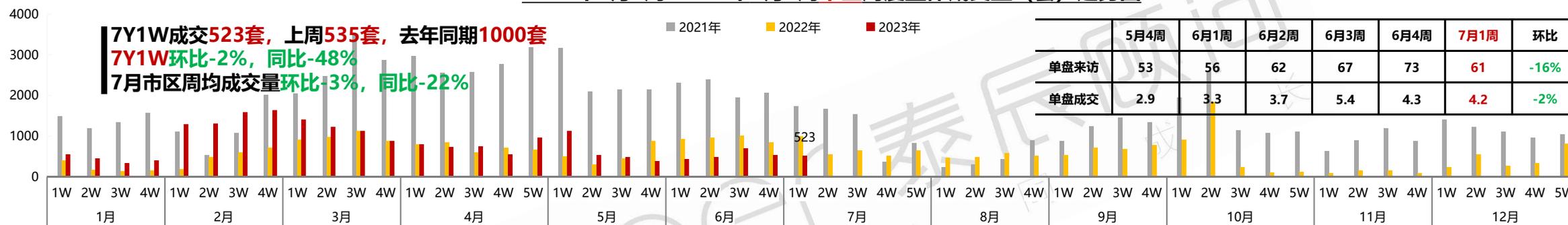
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：7月1周（6.26-7.02）大郑州实际监控到项目224个，其中在售项目224个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

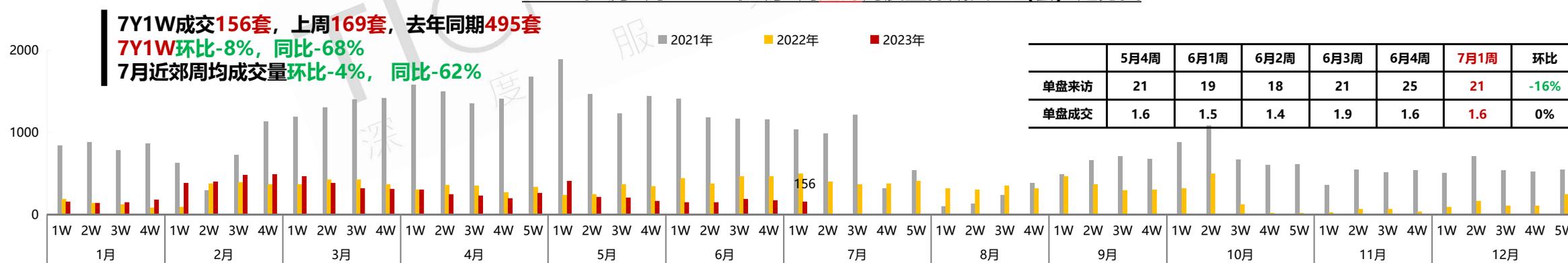
3.4 楼市表现—城郊访交：市区及郊区成交均有所回落

市区总成交523套，环比下降2%；单盘成交4.2套，环比下降2%，近郊总成交156套，环比下降8%；单盘成交1.6套，环比持平；年中发力效果不佳，城郊双降，市区典型项目支撑下成交降幅略小于郊区

2021年1月1周-2023年7月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年7月1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，7月1周（自然周）市区实际监控到在售项目125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共成交230套，门槛值11套

本周TOP15总成交量环比下降4%，门槛值11套较上周下降1套；万科、美盛、华润等稳健房企项目延续热销，此外年中冲刺下，东原分销聚焦、碧桂园/金辉特价房加持榜上有名

2023年7月1周大郑州项目TOP15成交排名（加推/开盘/异动项目标红）

排名	区域	项目	本周成交	售价 (元/㎡)	分期	分销
1	金水区	美盛教育港湾+中环	25	二期毛坯17500-20000 中环精装20000-21000	首付5万网签，剩余交房前付清，（首付分期&月供补贴可叠加使用）首付5万/10%，返15个月；首付20%/30%，返24个月，120以下3000/月，120以上4000/月	贝壳、58，2%
2	二七区	万科都会天际&万科大都会	23	高层精装：大都会10700，都会天际11700	无	贝壳、58，1.5%
3	二七区	亚星锦绣山河	16	高层毛坯：倚澜苑12000-13700，安泰苑11200-13500	首付分期：首付10万，分期两年四次，三年六次	贝壳，佣金1.5%；老业主带访2个点优惠，返老业主千五佣金
4	高新区	东原阅城	16	精装10800-12000	无	贝壳聚焦，5.5%
5	高新区	高新和锦莲序	16	毛坯洋房13000-14000，高层11000	10%首付，延期6个月	贝壳，单套5万
6	金水区	美盛金水印	16	高层精装22500	首付5万，剩余交房前付清	贝壳、58，2%
7	惠济区	万科翠湾中城	15	璟曦园/悦曦园18000，翠澜园16000	无	贝壳，2-2.5%
8	中原区	华润琨瑜府	15	三期毛坯高层12800-13800 二期瑜公馆11000-12000	无	分销2.5%，全民1.5%
9	管城区	碧桂园名门时代城	15	精装高层10000-11000 特价房9200-9700	首付15%，剩余3年36个月或者2年24次（有息）	分销，58，1.5%
10	金水区	越秀金悦文华	15	毛坯17400-19500	无	无
11	高新区	谦祥云栖	13	毛坯高层16500-17500	首付10%，剩余2年4次付清	贝壳、58，2.5%
12	二七区	佳源名门橙邦	12	毛坯一口价11000-13000	5万网签，剩余一年半三次付清（丽橙苑除外）	贝壳，5万/套+1万奖励
13	惠济区	和昌林与城	11	毛坯高层10000，叠拼14500	3万网签，剩余分2次付清，分期到2023年8月25日	高层3.5%-4%、叠拼2.5%-3.0%（8套起跳）
14	经开区	金辉滨河云著	11	毛坯高层13500-15000，洋房18500	无	贝壳，3%、全民，1.5%
15	新郑	万科星图	11	高层精装8000-8700	无	贝壳、58、爱房、朴邻2.5%

3.6 楼市表现—开盘表现：仅1盘加推，去化率13%

本周仅1个项目加推，推出68套房源，去化9套，去化率13%，谦祥云栖楼王8#边户加推，去化表现一般

大郑州7月1周开盘项目分布



2022.1-2023.7大郑州住宅开盘去化表现 (开盘+加推)



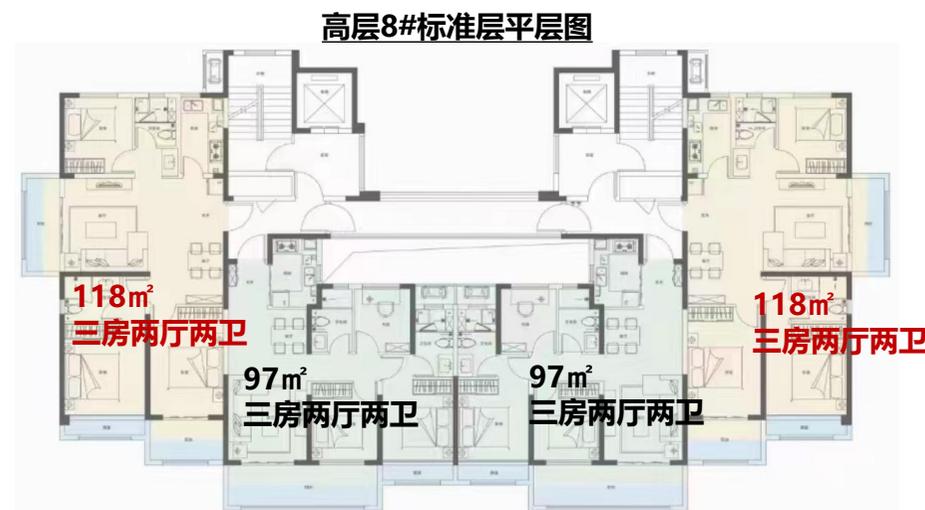
2023年7月1周开盘/平推项目信息汇总

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
加推	高新区	谦祥云栖	毛坯	16500-17500	68	9	13%
合计					68	9	13%

3.6 谦祥云栖一加推表现：平推楼王8#楼边户，去化一般

高新老城区位+双学区，此次加推楼王8#楼边户118㎡三房，推出68套，去化9套

- ◆ **去化情况**：7月1日加推高层8#边户118㎡三房；共计68套，成交9套，去化率13%；
- ◆ **加推面积**：高层118㎡三房
- ◆ **价格情况**：16500-17500元/㎡（毛坯）
- ◆ **优惠政策**：购房送负二层车位1个
- ◆ **首付分期**：首付10%，其余2年4次付清
- ◆ **分销政策**：贝壳、58，佣金2.5%
- ◆ **加推分析**：
 - 1) 项目位于高新老城核心位置，紧邻高新万达商圈，周边配套醇熟，生活便利，距离最近的地铁8号线冬青街站约800米；
 - 2) 双学区，今年拿合同可上郑州中学，明年上郑州中学玉兰街小学；
 - 3) 本次加推的楼王8号楼边户118㎡三房，政策较之前无调整，去化表现一般。



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
2022年1月6日	首开	高层	1#和7#西边户	34F	2T4	97/108/118㎡ 三室两厅两卫 /143㎡四室两厅两卫	16500	304	60	20%
2023年3月11日	加推	高层	6#东单元	34F	2T4	97/108/118㎡ 三室两厅两卫	16300	136	28	21%
2023年4月21日	加推	高层	10#	34F	2T4	69㎡两房、143㎡四房	17200	102	22	21%
2023年7月1日	加推	高层	8#	34F	2T4	118㎡三房	16500-17500	68	9	13%

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

