

# 郑州房地产市场周报

**【2023年第30期】**

(7月24日-7月30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:**
- ①7.24政治局会议定调 **“适应我国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”**；
- ②国家税务总局发布税费优惠政策指引，**个人销售住房减免增值税**；
- ③住建部：进一步落实好降低首套房首付比例、“**认房不认贷**”等政策措施；
- ④北广深一线城市集体发声，大力支持、更好满足刚性和改善性购房需求

01

### 楼市速递

- **土地:** 金水区2宗宅地土拍，均由越秀底价摘得，为越秀金悦文华后期用地，成交楼面价4700/4716元/m<sup>2</sup>。
- **楼市:**
- ①本周共3个项目预售公示，住宅取证550套。
- ②市区成交环比下降12%，郊区环比上涨15%，
- 当周开盘加推项目3个，整体去化率13%：其中：**保利缦城和颂首开去化率22%/金地和樾春晓去化率19%/亚星锦绣山河祥泰苑去化率6%**

02

### 周度总结

- 政治局会议为下半年楼市宽松政策空间定调，周内多城调整公积金、购房补贴、“**认房不认贷**”等政策，预计未来更多城市跟进；
- 大郑州开盘推售热度维持低位，金水区**保利缦城和颂**低调首开，去化表现一般；整体受周内天气影响，城郊到访双降，郊区受个别项目拉升，成交回涨。

# 1.1 行业资讯—全国： 中央政治局会议召开， 部署下半年经济工作

7月24日，中央政治局会议提前召开，下半年各项经济工作和政策重点仍是扩大需求、提振信心、防范风险；宏观政策强调精准有力，加强逆周期调节和政策储备，预计下半年货币政策加大调控力度有较充足的空间，同时进一步加大减税降费力度支持产业发展。

政治局会议核心内容

类别	2023年7月政治局会议	2023年4月政治局会议
当前经济形势判断	<b>当前经济运行面临新的困难挑战，主要是国内需求不足，一些企业经营困难，重点领域风险隐患较多，外部环境复杂严峻。</b> 疫情防控平稳转段后，经济恢复是一个波浪式发展、曲折式前进的过程。我国经济具有巨大的发展韧性和潜力，长期向好的基本面没有改变。	当前我国经济运行好转主要是恢复性的，内生动力还不强，需求仍然不足，经济转型升级面临新的阻力，推动高质量发展仍城克服不少困难挑战。
宏观政策基调	<b>要用好政策空间、找准发力方向，扎实推动经济高质量发展。要精准有力实施宏观调控，加强逆周期调节和政策储备</b>	恢复和扩大需求是当前经济持续回升向好的关键所在
财政政策	继续实施积极的财政政策， <b>延续、优化、完善并落实好减税降费政策。</b>	积极的财政政策要加力提效。
货币政策	<b>继续实施稳健的货币政策，发挥总量和结构性货币政策工具作用</b> ，大力支持科技创新、实体经济和中小企业发展，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。	稳健的货币政策要精准有力，形成扩大需求的合力。
房地产	要切实防范化解重点领域风险， <b>适应我国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，因城施策用好政策工具箱</b> ，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。规划建设保障性住房。
扩内需	要积极扩大国内需求， <b>发挥消费拉动经济增长的基础性作用，通过增加居民收入扩大消费，通过终端需求带动有效供给</b> ，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来。 <b>要提振汽车、电子产品、家居等大宗消费，推动体育休闲、文化旅游等服务消费。</b>	恢复和扩大需求是当前经济持续回升向好的关键所在。要多渠道增加城乡居民收入，改善消费环境，促进文化旅游等服务消费。
促投资	<b>活跃资本市场，提振投资者信心</b> ；要更好发挥政府投资带动作用， <b>加快地方政府专项债券发行和使用。要制定出台促进民间投资的政策措施。</b>	要发挥好政府投资和政策激励的引导作用，有效带动激发民间投资。
防风险	<b>要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。</b> 要加强金融监管，稳步推动高风险中小金融机构改革化险。	要有效防范化解重点领域风险，统筹做好中小银行、保险和信托机构改革化险工作。要加强地方政府债务管理，严控新增隐性债务。

7.24政治局会议定调“适应我国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”，关于房地产的整体基调更加积极，后续的政策重点在于提振需求和防范风险，政策工具箱将进一步打开支持需求释放，同时强调推动城改进一步释放增量，提振信心

近两年政治局会议关于房地产的表述

2021.4	坚持房住不炒定位。增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房名义炒作房价。
2021.7	坚持房住不炒定位。稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。
2021.12	要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。
2022.4	坚持房住不炒定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善型住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳发展。
2022.7	要稳定房地产市场，坚持房住不炒定位，因城施策用足用好政策工具箱。支持刚性和改善型住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。
2022.12	未提及房地产
2023.4	坚持房住不炒，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施。规划建设保障性住房。
2023.7	要切实防范化解重点领域风险， <b>适应我国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，因城施策用好政策工具箱</b> ，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。要加强金融监管，稳步推动高风险中小金融机构改革化险。

**1** 未提“房住不炒”，首提“我国房地产市场供求关系发生重大变化”，表明当前供需失衡，严重偏向买方市场，导致炒房空间极小，未来政策更加偏向于刺激刚性和改善性需求；

**2** 重点提及“适时调整优化房地产政策”，预计下半年适度宽松的调控政策会陆续出台，包括但不限于：取消市场过热期的限制政策如限贷、限售、限价等；进一步优化住房信贷政策；降低楼市交易税费，推行带押过户；灵活降低存量房贷利率等；

**3** 关于城中村改造的表述更加积极，旨在通过城改拉动投资，释放增量，稳住总量，提振市场信心；

**4** 防范房企及地方城投债务风险仍是重点，预计后续会强调出台落地性执行方案。

## 1、国家发改委：鼓励民营企业用好基础设施REITs等创新工具（2023.07.24）



- 7月24日，国家发展改革委固定资产投资司副司长韩志峰在新闻发布会上表示，我委始终重视并积极鼓励民营企业参与盘活存量资产工作。一是**鼓励民营企业用好基础设施REITs等创新工具，盘活自身现有的存量资产**；二是鼓励民营企业优化发展模式，通过盘活存量资产，在不增加负债率的基础上加速资金周转、提高资金使用效率，投向新能源等发展空间较大的行业领域；三是鼓励民营企业积极参与盘活国有企业存量资产，并将基础设施REITs作为投资退出渠道之一，努力形成国有企业和民营企业的双赢局面。

## 2、国家税务总局：发布税费优惠政策指引，个人销售住房减免增值税（2023.07.25）



- 7月25日，国家税务总局发布《支持协调发展税费优惠政策指引》。从区域协同发展、城乡一体发展、物质文明和精神文明平衡发展、经济社会统筹发展等四个方面，梳理形成了涵盖216项支持协调发展的税费优惠政策指引。其中关于支持消费提振信心税费优惠，第185-203条提出了多项涉房税费减免，包括个人所得税、增值税、印花税以及契税等多个税种。
- 此次政策指引为重申已实施的住房相关税费，并无新增税费优惠。**

## 3、证监会：继续保持房企资本市场融资渠道稳定（2023.07.24-25）



- 7月24日至25日，中国证监会召开2023年系统年中工作座谈会。会议强调，下半年，**不折不扣落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展、有效防范化解地方债务风险等部署。坚持股债联动，继续保持房企资本市场融资渠道稳定。**继续有序推动金交所、“伪金交所”风险防范化解，加大对非法证券活动打击力度。

## 4、住建部：进一步落实好降低首套房首付比例、“认房不认贷”等政策措施 (2023.07.27)



- 近日住房和城乡建设部倪虹部长召开企业座谈会，就建筑业高质量发展和房地产市场平稳健康发展与企业进行深入交流。倪虹强调，稳住建筑业和房地产业两根支柱，对推动经济回升向好具有重要作用。要以工业化、数字化、绿色化为方向，大力推动建筑业持续健康发展，充分发挥建筑业“促投资、稳增长、保就业”的积极作用。要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，**进一步落实好降低购买首套房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施**；继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益。

## 5、金融监管总局：上半年个人房贷投放力度加大，92%用于支持购买首套房 (2023.07.27)



- 7月27日，国家金融监督管理总局有关部门负责人在国家金融监督管理总局银行业保险业上半年数据发布会上表示，今年上半年，**个人住房贷款投放力度加大，92%用于支持购买首套房，合理满足刚需群体信贷需求**。住房租赁贷款同比增长90.2%。保障性安居工程贷款持续增长。积极支持就业创业，创业担保贷款同比增长14.9%。引导信贷资金持续投入教育医疗等社会领域，教育行业贷款同比增长17.4%，助学贷款同比增长21.8%，卫生和社会工作贷款同比增长14.3%。

## 6、国资委：突出抓好重大风险防控，坚决摒弃粗放式发展路子 (2023.07.27)



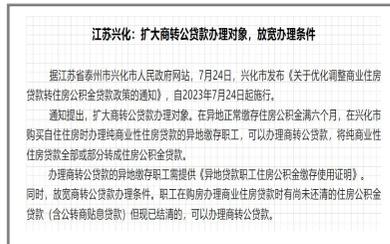
- 国务院国资委举办地方国资委负责人国有企业改革深化提升行动研讨班，总结上半年工作，研究部署下一步重点任务。会议强调，突出抓好国资监管体制完善，提升专业化体系化法治化监管水平，持续深化分类监管、分类考核，建立协同高效的国有资产监督体系。突出抓好重大风险防控，推动企业树牢高质量发展理念，**坚决遏制片面做大规模的冲动，坚决摒弃粗放式发展路子，严控债务、投资、合规经营等风险**，确保取得实打实、经得起检验的经营业绩。

## 1、佛山：住房公积金最高可贷额度提高至100万元 (2023.07.24)



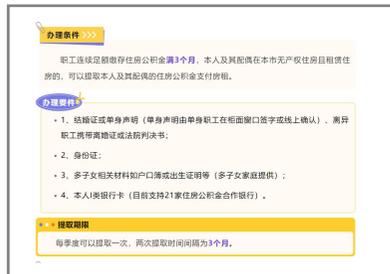
- 7月24日，佛山市住房公积金管理中心发布关于阶段性提高个人住房公积金贷款额度的通知。
- 明确缴存职工个人申请住房公积金，最高可贷额度提高至50万元，缴存职工家庭（夫妻双方）同时申请的，最高可贷额度提高至100万元。通知实施日期自2023年8月1日起至2023年12月31日止。

## 2、江苏兴化：扩大商转公贷款办理对象，放宽办理条件 (2023.07.24)



- 7月24日，兴化市发布《关于优化调整商业住房贷款转住房公积金贷款政策的通知》，自2023年7月24日起施行。通知提出，扩大商转公贷款办理对象。在异地正常缴存住房公积金满六个月，在兴化市购买自住住房时办理纯商业性住房贷款的异地缴存职工，可以办理商转公贷款，将纯商业性住房贷款全部或部分转成住房公积金贷款。

## 3、南京：多子女家庭每年提取公积金支付房租限额提高20% (2023.07.25)



- 7月25日，南京发布租赁自住房提取公积金政策：
- ①南京市职工连续缴存公积金满3个月，本人及配偶在南京无产权住房且租赁住房的，可提取公积金支付房租；
- ②一个自然年度内提取金额不超过2.16万，职工夫妻双方合计不超过4.32万，多子女家庭提取限额提高20%；
- ③《南京市人才安居办法》中的A、B、C类高层次人才，提取标准放宽到现有的2倍，与多子女家庭提取支持政策不叠加。

## 1.2 行业资讯—城市：多城优化调整公积金贷款政策

### 4、贵阳：个贷率持续三个月高于95%时，暂停商转公贷款申请（2023.07.25）



- 7月25日，贵阳市住房公积金管理中心关于实行商转公贷款动态管理的通知提出，贵阳市将根据个贷率情况对商转公贷款业务实行动态管理。一、当个贷率持续三个月低于90%时，正常开展商转公贷款申请预约登记和受理。二、当个贷率持续三个月高于90%（含）、低于95%时，仅开展未使用过个人住房公积金贷款职工家庭的商转公贷款申请预约登记和受理。三、**当个贷率持续三个月高于95%（含）时，暂停商转公贷款申请预约登记和受理。**

### 5、安徽滁州：支持提取公积金付首付，买绿色建筑公积金贷款额度上调20%（2023.07.26）



- 7月26日，安徽省滁州市住房公积金管理中心发布《关于加强住房公积金使用管理的通知》，本通知自2023年7月26日起执行。通知提出，**支持提取住房公积金直接支付购买新建商品住房首付款。**缴存人在滁州市行政区域内购买新建商品住房的，可以申请提取本人及配偶住房公积金账户余额直接支付购房首付款。支持使用住房公积金贷款购买绿色建筑。在本市行政区域内购买一星级及以上居住类绿色建筑（新建商品房），符合住房公积金贷款条件的，住房公积金贷款额度可上浮20%。

### 6、天津：调整公积金贷款最高限额至100万元（2023.07.27）



- 7月27日，天津市住房公积金管理中心网站发布关于调整个人住房公积金贷款有关政策的通知，**职工申请公积金贷款购买家庭首套住房的，贷款最高限额100万元；**购买家庭第二套住房的，贷款最高限额50万元。同时，将按还贷能力计算贷款额度的方式调整为：月还款额不超过职工月收入（职工与配偶共同申请公积金贷款的，为职工及配偶月收入之和）的60%。在外地缴存住房公积金的职工在本市申请公积金贷款的，执行本市缴存职工贷款政策。该通知自2023年8月25日起施行，有效期5年。

# 1.2 行业资讯—城市：山西晋中、江西萍乡、云南陇川发布稳地产措施 Ticheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

## 7、山西晋中：引导住房消费需求，发补贴、降首付、提高贷款额度 (2023.07.24)



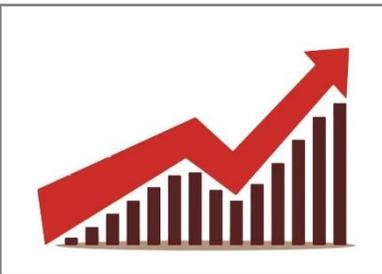
- 7月24日，山西省晋中市住房和城乡建设局发布《关于延期施行晋中促进房地产业良性循环和健康发展的二十五条的通知》，措施执行日期延期至2024年5月31日。①**给予个人购房契税补贴**。在市城区购买首套新建商品住房缴纳的契税，144平方米以下的，由市级财政全额补贴；144平方米（含）以上的，由市级财政补贴50%；购买第二套新建商品住房及以上的，参照首套房契税补贴标准下调20%执行，由市级财政补贴。②**缴存职工使用公积金贷款购买自住房（1套、2套）的执行20%最低首付比例，贷款最高额度提高至80万元**。房屋套数以家庭住房公积金贷款次数认定。现（退）役军人和按照计划生育政策生育2孩、3孩的单缴存职工家庭，与双缴存职工家庭同样对待。

## 8、江西萍乡：提高公积金贷款额度，支持团购在售商品住房 (2023.07.25)



- 江西省萍乡市印发《关于进一步促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施》，从支持购房需求、优化供地和建设方式等6个方面，促进房地产市场平稳健康发展。
- 支持个人住房贷款需求。**各银行业金融机构实行“只认贷不认房”的认定标准**，对拥有一套及以上住房并已全部结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通商品住房，银行机构执行首套房贷款政策。双职工购买、建造、翻建、大修第一套自住住房，贷款额度最高为70万元；购买、建造、翻建、大修第二套自住住房贷款额度最高为60万元；购买二手房自住住房的，最高贷款额度为55万元；单职工购买、建造、翻建、大修自住住房贷款额度最高为50万元。实行“带押过户”交易机制。**支持团购在售商品住房**。

## 9、云南陇川：稳住房地产贷款“基本盘”，降低公积金准入门槛 (2023.07.26)



- 7月26日，云南省德宏州陇川县发布《陇川县人民政府关于印发〈陇川县贯彻落实稳经济稳增长若干政策措施〉实施方案的通知》。科学编制国土空间规划，**合理制定住宅用地年度供应计划，抓实抓好招商引资和项目规划审批，强化周边基础设施和公共服务设施配套建设，稳住房地产贷款“基本盘”，降低公积金准入门槛**。推动项目分期验收，对分标段（楼栋）满足公共设施配套且能独立投入使用的项目，可以分标段（楼栋）进行竣工验收交付。推动商品房全流程网上销售。加快“烂尾楼”处置化解，建立租购并举的住房体系，进一步培育和规范物业服务行业，切实促进陇川房地产业良性循环和健康发展的长效机制。

## 1.2 行业资讯—城市：东莞144平以上房源取消积分选房

### 10、无锡：共有产权购房家庭按单套销售价格的50%支付购房款（2023.07.24）



信息编号	6140060602023-00111	发文日期	2023-07-21 <th>发布日期</th> <td>2023-07-21</td>	发布日期	2023-07-21
文件名称	无锡市共有产权保障房管理办法	文件类型	规范性文件		
发布机构	无锡市住建局	发布形式	网站、文件、政务公报		
保障方式	共有产权	保障对象	面向社会		
保障期限	长期	保障程序	政府建设、经公廉承租后公开		
主题	住房保障、住房保障、住房保障（含公租房）	来源	公报		
关键词	无锡、建设、住房	文件下载	有	查看详情	有
内容概述	无锡共有产权保障房管理办法				

- 近日，无锡市住建局发布《无锡市市区共有产权保障房管理办法》，明确共有产权保障房由政府投资以及政府委托其他单位建设并纳入保障性安居工程计划的，向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭供应，实行政府与保障家庭按份共有产权。《管理办法》明确**共有产权保障房销售价格实行政府指导价，并进行动态管理，在售房阶段向社会公布。购房家庭按单套销售价格的50%支付购房款，购房后取得50%产权份额比例。**

### 11、安徽祁门：全面推行二手房交易“带押过户”，完善征收拆迁安置补偿方式（2023.07.25）



- 7月25日，安徽省黄山市祁门县发布《关于进一步提振市场信心促进经济平稳健康运行的若干政策举措》。文件提出，促进房地产业健康发展。因城施策调整优化限制性政策、土地出让政策，**合理确定个人住房贷款首付比例和贷款利率政策，根据实际情况调整公积金贷款政策，支持刚性和改善性住房需求。完善征收拆迁安置补偿方式，优化商品房价格备案制度。全面推行二手房交易“带押过户”登记模式，优化二手房交易流程。做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。**

### 12、东莞：144平以上房源取消积分选房（2023.07.25）



文件编号	11441900007329909/2023-00490	分类	
发布机构	东莞市住房和城乡建设局	发布日期	2023-07-25
名称	关于进一步优化购房意向登记系统的通知		
文号		发布日期	2023-07-25
关键词			

**关于进一步优化购房意向登记系统的通知**

各房地产开发企业、各房地产经纪机构：

- 7月25日，东莞市住房和城乡建设局发布了《关于进一步优化购房意向登记系统的通知》，对购房意向登记流程及要求进一步优化调整。通知明确，同批次办理销售手续的新建商品住房同时具有建筑面积144平方米及以下、144平方米以上两类房源的，开发企业可按建筑面积144平方米及以下、144平方米以上分开两类同步启动认购，每类房源的诚意金金额可按不超过该类房源申报总价最低一套的20%设定。建筑面积144平方米及以下房源成功登记并冻结诚意金的购房人人数超过当期可售房源数3倍的，仍需进行积分排序公证摇号选房；**建筑面积144平方米以上房源成功冻结诚意金的购房人人数超过当期可售房源数3倍的，可直接进行公证摇号选房，无需进行积分排序。**

# 1.2 行业资讯—城市： 兴业银行广州分行针对存量按揭客户给予1年期利率优惠券

## 13、上海松江：实施租房补贴制度，将人才租房支出控制在社平工资10%左右 (2023.07.25)



- 7月25日，“高质量发展在申城”系列市政府新闻发布会举行松江专场。
- ①建立围绕重点企业认定和优秀人才评价为基准的阶梯施策机制，通过实习实践补贴、录用奖励、培育奖励、生活补贴、人才公寓等“多策联动”，实现对企业人才全周期服务和支持；
- ②深入推进人才公寓、租房，补贴、购房补贴、党群阵地“四位一体”人才安居工程；**汇集1.7万套“拎包入住”高品质人才公寓，实施分层分类叠加联动租房补贴制度，给予人才每月675-4500元不等补贴，控制人才租房支出在社平工资10%左右。**

## 14、广州：兴业银行广州分行针对存量按揭客户给予1年期的利率优惠券 (2023.07.27)



- 当各家银行都在观望存量利率调整时，有银行率先出招。据悉，**兴业银行广州分行针对存量按揭客户给予1年期的利率优惠券，但该举措目前仅在广州分行下辖若干支行创新试点，并未大量推广。**记者采访了六大国有银行、全国性股份制银行，以及广州银行、广州农商行等10多家广东地区主流银行。从采访看，目前大多数银行仍表示尚未有具体方案和细则，存量房利率调整尚未有落地案例。

## 15、合肥：探索商品房按套内面积计价，大力推行货币化、房票安置 (2023.07.28)



- 7月28日下午，合肥召开专题会议，研究谋划全市房地产工作。会议指出，鉴于合肥城区房地产市场依然存在“两个摇号”的良好态势，即房企在肥竞拍土地需要摇号、市民在部分区域购房需要摇号，会议明确要抓紧完善以下工作举措：**大胆稳妥推进商品房“现房销售”试点，着力抓好蜀山区和包河区各一个试点项目，即政务伟星821地块和政务东六安红达地块。为避免公摊面积比例过大，要积极探索商品房销售按套内面积计价。大力推动货币化安置、房票安置等多元化安置方式，尽全力让市民在安置上更早更快更灵活。**

## 1.2 行业资讯—城市：北广深一线城市集体发声，大力支持、更好满足刚性和改善性住房需求

### 16、北京市住建委：落实房地产部署，大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求（2023.07.29）



- 7月29日晚，北京市住建委表态，将认真学习领会中央政治局会议精神，按照倪虹部长在企业座谈会上的讲话要求，在市委、市政府领导下，坚持稳中求进工作总基调，结合北京房地产市场实际情况，会同相关部门抓紧抓好贯彻落实工作，**大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进北京房地产市场平稳健康发展。**

### 17、深圳市住房和建设局：更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康（2023.07.30）



- 市住房建设局坚决贯彻习近平总书记关于住房工作的重要指示精神，认真学习领会中央政治局会议精神，按照倪虹部长在企业座谈会上的讲话要求，在市委、市政府领导下，以及上级有关部门指导下，**结合我市房地产实际情况，会同市有关部门、中央驻深机构和各区抓好贯彻落实，更好满足居民刚性和改善性住房需求，扎实推进保交楼工作，切实维护房地产市场秩序，促进我市房地产市场平稳健康发展。**

### 18、广州：将尽快推出有关政策措施，满足刚性和改善性住房需求（2023.07.30）



- 广州市住房和城乡建设局正认真学习领会中央政治局会议精神，按照倪虹部长在有关座谈会上的讲话要求，在市委、市政府领导下，**坚持稳中求进工作总基调，实事求是抓紧推进落实，将结合广州实际尽快推出有关政策措施，大力支持、更好满足刚性和改善性住房需求，促进广州房地产市场平稳健康发展。**

## 1、万科股份：发行20亿元公司债券，最终票面利率3.10% (2023.07.24)



- 7月24日，万科股份公告称，万科企业股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行规模不超过人民币20亿元（含20亿元），本期债券分为两个品种，品种一期限为3年期，品种二期限为5年期。本期债券发行价格为每张100元，采取网下面向专业机构投资者询价配售的方式。本期债券发行时间自2023年7月21日至2023年7月24日，经发行人与簿记管理人共同协商，**本期债券仅发行品种一（3年期），品种一实际发行规模20亿元，最终票面利率为3.10%。**

## 2、远洋：拟将“18远洋01”展期12个月，今年兑付25%本金 (2023.07.25)



- 7月25日，远洋集团发布公告称，由于公司当前流动性高度紧张，“18远洋01”按期足额兑付存在较大困难，拟调整“18远洋01”兑付安排。根据公告披露，“18远洋01”公司债券的兑付日为2023年8月2日，应于2023年8月2日支付本金及利息。**远洋给投资人的兑付方案是，展期12个月，今年实现25%的本金兑付。**

## 3、腾讯科技深圳公司新增房地产业务 (2023.07.26)



- 近日，**腾讯科技（深圳）有限公司发生工商变更，经营范围中，许可经营项目新增房地产开发经营，一般经营项目新增非居住房地产租赁。**该公司成立于2000年2月，注册资本200万美元，法定代表人、董事长、总经理为马化腾。股东信息显示，该公司由注册于香港的中霸集团有限公司全资持股。公开资料显示，中霸集团有限公司由腾讯控股有限公司全资持股。

## 4、隆基泰和：因出现流动性危机，向法院申请重整 (2023.07.26)



- 7月26日，隆基泰和在公开信中称，隆基泰和前期经过了多方努力，尝试了各种自我拯救的途径和方式，但仍有部分房屋未能向业主及时交付，仍有欠款未能及时偿还，至近日申请通过司法重整解决问题，是隆基泰和公司慎重而艰难的决定，**诚挚地希望通过司法重整破除障碍制约，有效推进项目建设。**

# 1.4 行业资讯—土地：合肥8宗地成交，2宗地进入竞品质

## 1、武汉：3宗地9.55亿拍卖出让，均位于经开区（2023.07.26）

地块编号	土地位置	土地面积 (亩)	土地用途	建筑面积 (㎡)	建筑密度	出让方式	竞买保证金 (万元)	起始价 (万元)	出让最高价 (万元)
P (2023) 049号	经开区M4地块	19892.25	住宅、工业、商业	44054	综合容积率	网上挂牌	5115	25572	29407
P (2023) 050号	经开区M4地块	41165.23	住宅	86607	综合容积率	网上挂牌	9556	47777	54943
P (2023) 051号	经开区M4地块	17363.88	住宅	36464	综合容积率	网上挂牌	4439	22192	25520

- 7月26日，武汉发布公告宣布将于8月15日出让3宗地，3宗地总面积78621.52平方米，总建面17万㎡，总起始价9.55亿，3宗地均位于经开区，将于8月15日出让。

## 2、南京：未来3个月拟推出45幅宅地（2023.07.27）



- 7月27日，从江苏土地市场网获悉，根据最新挂出的南京市本级和溧水区的拟出让地块清单，今年10月底前南京将有45幅涉宅地块推向市场六合5宗、江宁10宗、江北核心区9宗、雨花2宗、建邺6宗、鼓楼2宗、秦淮2宗、溧水9宗，总出让面积162万㎡，涉及江北核心区、大校场、江心洲等多个楼市传统热门板块。南京市本级的拟出让清单共计推出36幅宅地，用地总面积为125.7公顷，溧水区的拟出让清单共计推出9幅宅地，用地总面积为35.8公顷。

## 3、合肥：8宗地成交42.7亿元，2宗地进入竞品质（2023.07.27）



- 7月27日，合肥土拍成交8宗地块，总成交面积约535.95亩，其中涉住用地7宗，面积为518.58亩，总建面53万㎡，成交总金额达42.71亿元。其中2宗触顶进入竞品质阶段，分别位于包河区、经开区；其余5宗均低溢价成交，庐江2宗、巢湖2宗、肥东1宗。

# 1.5 行业资讯一省内：焦作发布公积金新政，降低首套首付比例

## 1、郑州：市政府与协鑫集团华为数字能源签署合作协议 (2023.07.26)



- 7月26日，郑州市人民政府与协鑫集团、华为数字能源签署合作协议，就新能源领域务实合作达成共识。
- 此次签约是落实国家“双碳”战略的具体行动，根据协议，三方将围绕“超充之城”“算力之城”及城市“抽水蓄能”等领域，通力合作、各尽其责，携手推进新型电力系统和新型能源体系建设，着力构建光储充和储充算一体化的源网荷储双体系，为河南新能源产业链高质量协同发展作出积极贡献。
- 本次签约标志着三方合作开启了崭新篇章，对促进郑州新能源全产业链高质量协同发展，加快打造“超充之城”具有重要意义。

## 2、焦作：降低首套房贷款首付比例、上调公积金贷款额度 (2023.07.27)



- 7月27日，焦作市住房公积金管理中心推出了降低首付比例、提高贷款比例、“商转公”业务取消房屋评估报告、放宽人事代理人员家庭收入认定、异地贷款取消本地户籍等惠民新政。
- ①降低首套房贷款首付比例。购买首套住房的职工家庭申请住房公积金贷款，最低首付比例由30%调整至20%；
- ②上调公积金贷款额度。夫妻双方缴存住房公积金的最高可贷额度为60万元，单方缴存住房公积金的最高可贷额度为40万元；
- ③提高租房提取频次。职工租赁住房提取住房公积金，由之前的每年可提取一次，调整为可以按月、按季度或按年提取；
- 此外，还推出了放宽借款人征信记录限制、异地贷款取消本市户籍限制，增加异地自主缴存人员可申请住房公积金贷款等政策。

## 2.1 土地市场（成交）—越秀摘得金水区2宗后期地

当周金水区2宗宅地土拍，均由越秀底价摘得，为越秀金悦文华后期用地，成交楼面价4700/4716元/m<sup>2</sup>，周边竞品价格普遍在17000-20000，流速分化，稳健房企如美盛项目领跑，三项目月均达200套、万科月均53套，保利45套

成交地块基础信息															
区域	板块	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	计容建面(万m <sup>2</sup> )	绿化率	建筑密度	建筑高度(米)	成交价(万元)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率(%)	竞得人	备注
金水区	花园北路	郑政出〔2023〕11号(网)	宏安路(少林路)南、长安路西	住宅	69598.84(104.4亩)	3.5	24.36	>35	<25	<80	114883	4716	0%	越秀	/
金水区	花园北路	郑政出〔2023〕12号(网)	宏康路(龙门路)南、香山路(洛阳路)西	住宅	37594.20(56.39亩)	3.5	13.16	>35	<25	<80	61847	4700	0%	越秀	安置面积不超过38614.82m <sup>2</sup>

越秀两地块区位图



越秀金悦文华周边竞品情况

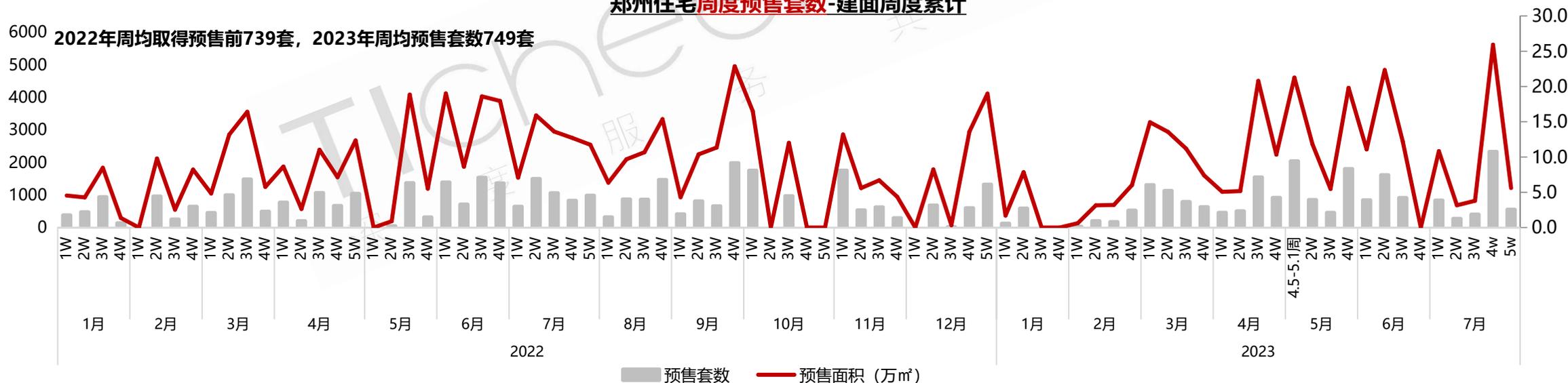
项目名称	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	容积率	产品类型	面积段(m <sup>2</sup> )	近三月月均流速(备案)	目前售价(元/m <sup>2</sup> )
美盛教育港湾	3304	6	18F小高	105/120/142/144	126	毛坯18500
美盛中环壹号	3778	6	34F高层	7679/95/127/101/118/143		精装20500
碧桂园云境	4180	5.2	34F高层	75/88/110/120/153m <sup>2</sup>	11	精装17500-18000
保利大都汇	5090	3.2	34F高层	98/115/125/145/180m <sup>2</sup>	45	精装19000
美盛金水印	3517	6	34F高层	108-120/143/165m <sup>2</sup>	71	精装22500
万科翠湾中城	7163/3579	4.2	34F高层	97-146m <sup>2</sup>	53	精装高层悦曦园18000, 翠澜园16000

### 3.1 楼市表现—预售：市区共计取证550套房源

共计3个住宅项目预售前公示，合计550套，建面5.61万m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> )	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2023.7.28/ 2016.04.01	绿都东澜岸	经开区/ 国际物流园板块	城改	12#	100	1.07	高层89-105m <sup>2</sup> 三房、122-140m <sup>2</sup> 四房	二期占地约84亩，规划9栋高层、2栋商业和1栋幼儿园，准现房销售，成交均价10000元/m <sup>2</sup>	待售
	2023.7.28/ 2019.1.9	电建珑悦华庭	经开区/ 滨河国际新城板块	净地	4/5#	290	2.91	108-128m <sup>2</sup> 三房，142-155m <sup>2</sup> 四房	总建面15万m <sup>2</sup> ，容积率2.49，规划7栋高层，4栋小高层，1栋商墅，面积段涵盖108-155m <sup>2</sup> 三房/四房	待售
	2023.7.28/ 2020.12.23	电建洛悦天玺	二七区/ 大学南路板块	城改	4#	160	1.64	高层89-117m <sup>2</sup> 三房	项目地块较小，占地36亩，总建面10.93万方，容积率3.0，整体规划4栋楼，除1号楼为27层外，其余三栋均为20层，采用分离式核心筒设计	待售
合计						550	5.61	/		

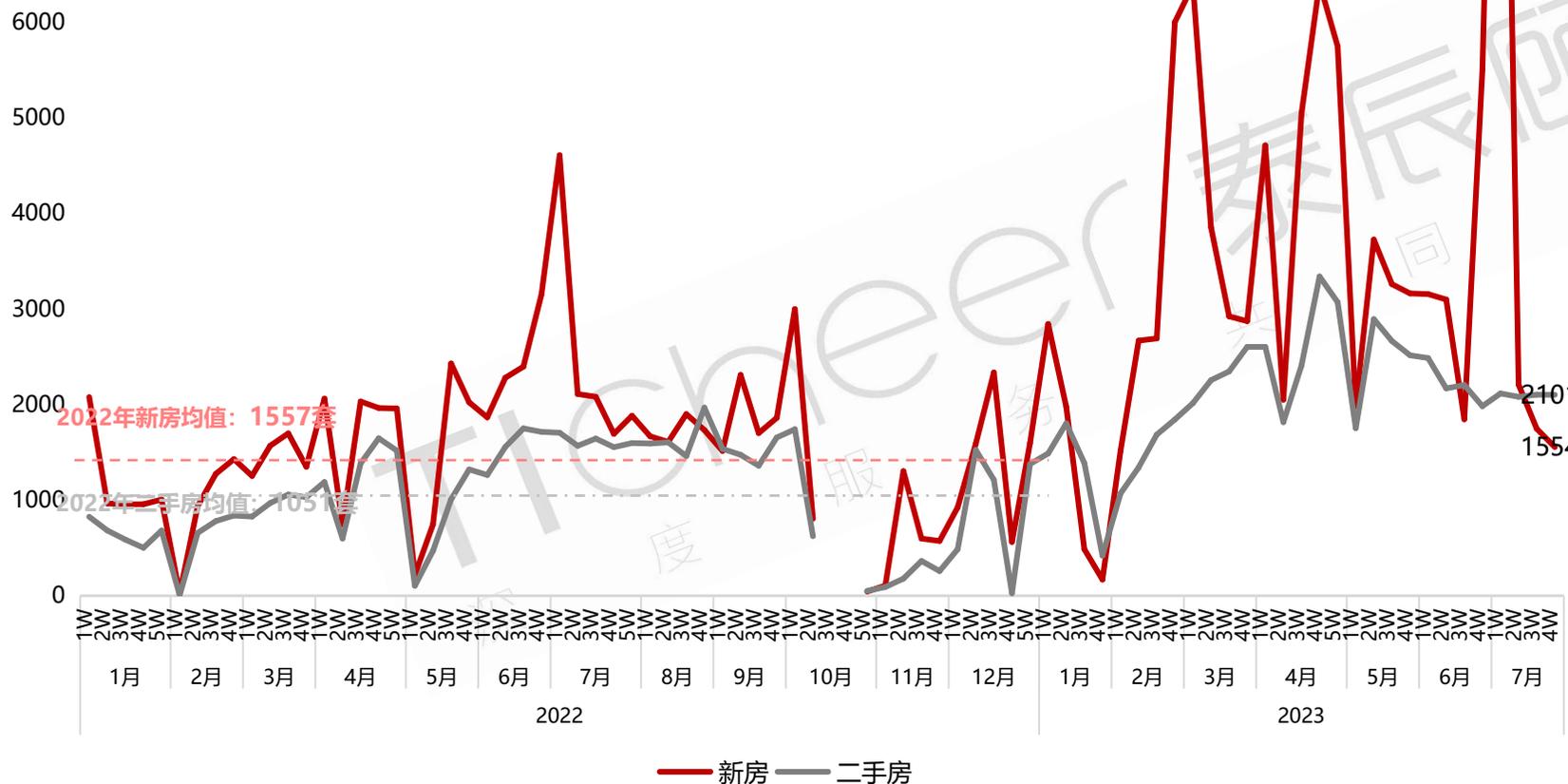
郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



## 3.2 楼市表现—网签：新房网签环比下降，二手房维稳

7月4周新房集中网签1554套，同比-8%，环比-11%，年中后市场持续收缩；  
二手房维稳，成交2101套，环比持平，同比上升35%

2022.1-2023.7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	1554	-8%	-11%
23年周均	3528	113%	/

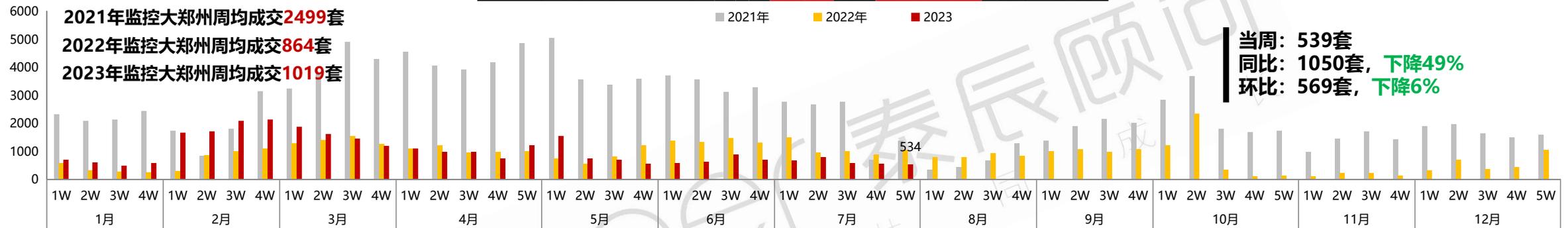
二手房	成交套数	同比	环比
当周	2101	35%	0%
23年周均	2087	103%	/

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：7.17-7.23，来源：360房产网

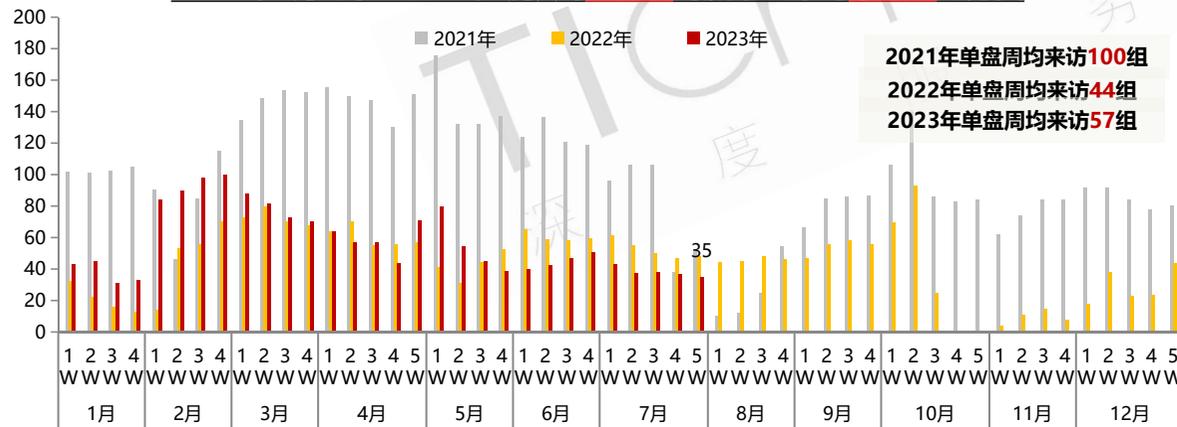
### 3.3 楼市表现—整体访交：当周市场低位运行，环比微降

大郑州合计成交**534套**，环比**下降6%**，单盘来访**35组**，环比**下降5%**，单盘成交**2.3套**，环比**下降4%**；7月份传统淡季叠加周内降雨影响客户到访，成交持续走低，当前处于筑底修复期

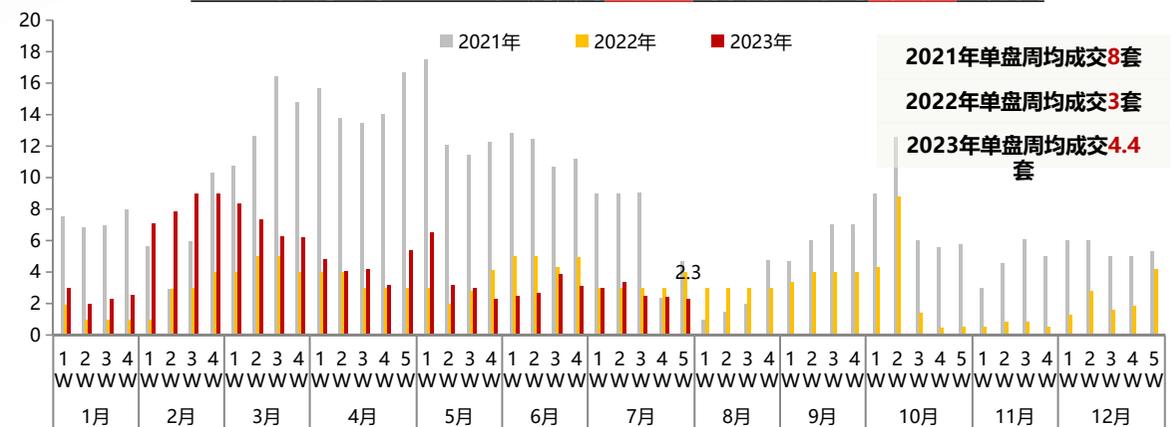
2021年1月1周-2023年7月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年7月5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5周大郑州周度单盘平均成交量走势图



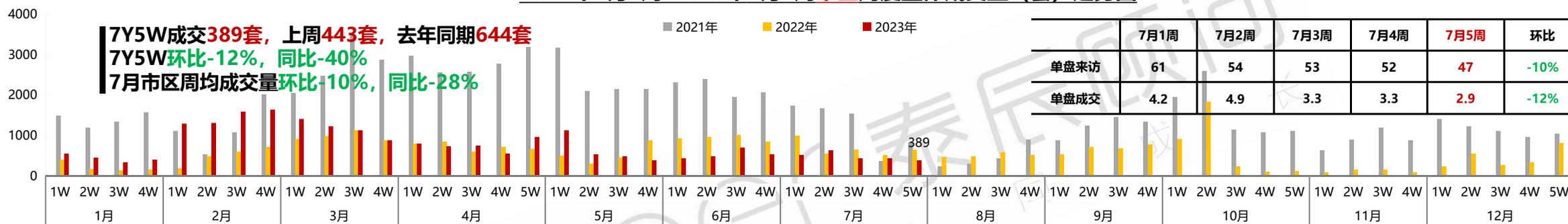
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：7月5周（7.24-7.30）大郑州实际监控到项目236个，其中在售项目236个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

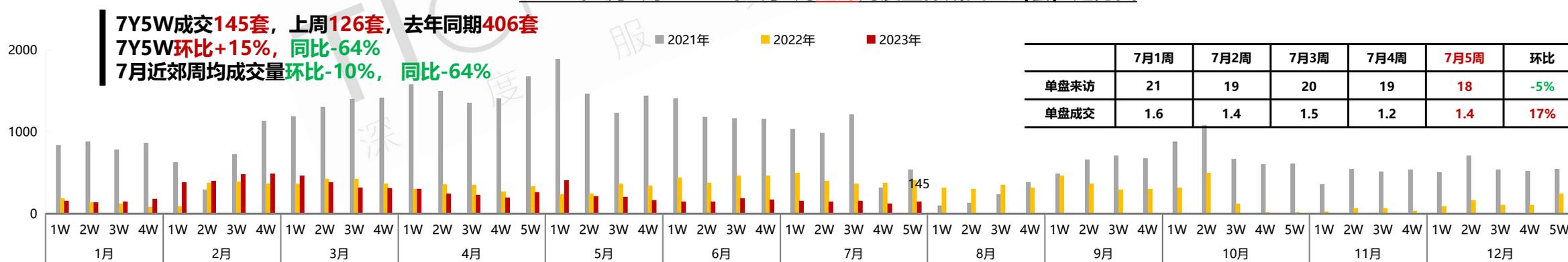
### 3.3 楼市表现—城郊访交：市区下滑，郊区回升

市区总成交389套，环比下降12%；单盘成交2.9套，环比下降12%，近郊总成交145套，环比上涨15%；单盘成交1.4套，环比上涨17%；城郊受台风降雨影响，客访量收缩，中牟部分项目政策刺激（如东原满庭芳首付1万网签，成交9套）下拉升郊区总量

2021年1月1周-2023年7月5周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年7月5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5周（自然周）市区实际监控到在售项目133个，近郊实际监控到在售项目103个

### 3.3 楼市表现—项目榜单：TOP15共成交207套，门槛值8套

本周TOP15门槛值8套较上周上涨2套；金水区保利缦城和颂低调首开，当周成交36套位居榜首，美盛教育港湾月供补贴重推，成交居次，其次是中建、万科、华润等稳健房企项目上榜

2023年7月5周大郑州项目TOP15成交排名（加推/开盘项目标红）

排名	区域	项目	本周成交	售价 (元/㎡)	分期	分销
1	金水区	保利缦城和颂	36	小高层20500洋房25500	无	58, 1.5-2%, 20套起跳
2	金水区	美盛教育港湾+中环	21	二期高层毛坯17500-19500 中环高层精装19500-21000	5万/10%，交付前分两次付清，重推月供补贴，120㎡以上6千，120㎡以下5千	贝壳、58爱房，3%
3	经开区	中建元熙府	21	12500-14000	无	贝壳 2-2.5%
4	二七区	万科都会天际&万科大都会	20	高层精装：大都会11000，都会天际12000	无	贝壳、58爱房，1.5%
5	金水区	美盛金水印	12	高层精装22500	5万/10%，交付前分两次付清	贝壳、58爱房，3%
6	经开区	金辉滨河云著	12	高层13500-14500	无	贝壳，3%
7	中原区	华润琨瑜府	11	高层毛坯：三期12800-13800 二期瑜公馆11000-12000	无	分销2.5%，全民1.5%
8	高新区	保亿豫景晨园	11	精装12800毛坯11800	131㎡首付5%，24年6月再付5%，明年年底交房付剩余的20%；112的首付10%，剩下的交房前一次性补齐	58、贝壳，112㎡3万/套，131㎡5万/套
9	惠济区	万科翠湾中城	11	璟曦园/悦曦园18000，翠澜园16000	无	贝壳、58、朴邻，翠澜园3%
10	二七区	亚星锦绣山河	10	高层毛坯：倚澜苑12000-13700，安泰苑11200-13500，祥泰苑11500-13000	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
11	惠济区	招商时代锦宸+天宸	9	锦宸14500-15000 天宸15500-17000	首付5-15%，第三方金融机构360金融	贝壳、58：锦宸1.5%，天宸2.5%
12	中牟	东原满庭芳	9	高层6700洋房8500	首付1万网签	贝壳、悦享家、承卓，2.5-5.5万
13	二七区	泰宏建业国际城	8	特价房9999	特价房源无分期	贝壳、知之然 佣金35000元
14	管城区	电建洺悦融园	8	精装高层17000-19000	无	贝壳、58，点位1.8跳2.5%（20套起跳）
15	管城区	绿都澜湾	8	高层毛坯11000，加购车位均价10000	无	58爱房、贝壳，3%

### 3.4 楼市表现—开盘表现：3个项目推售，去化率13%

本周共计3个项目开盘加推，推出房源342套，去化46套，整体去化率13%，保利缙城和颂首开，推出136套，去化30套，去化率22%，蓄客周期短+低调首开+首推大户型门槛高，去化表现不佳

大郑州7月5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)

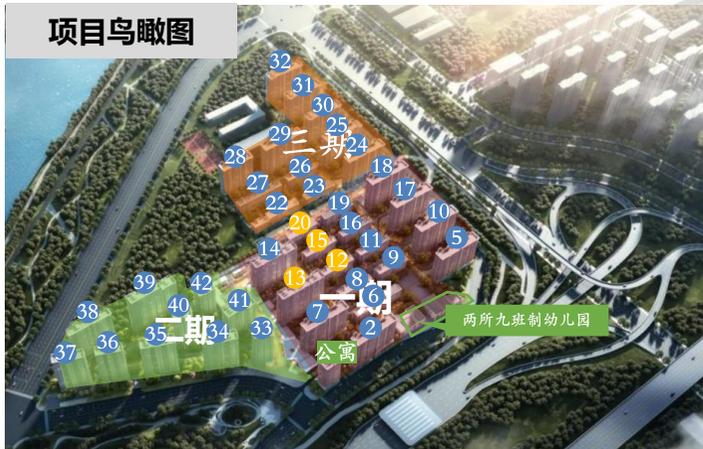
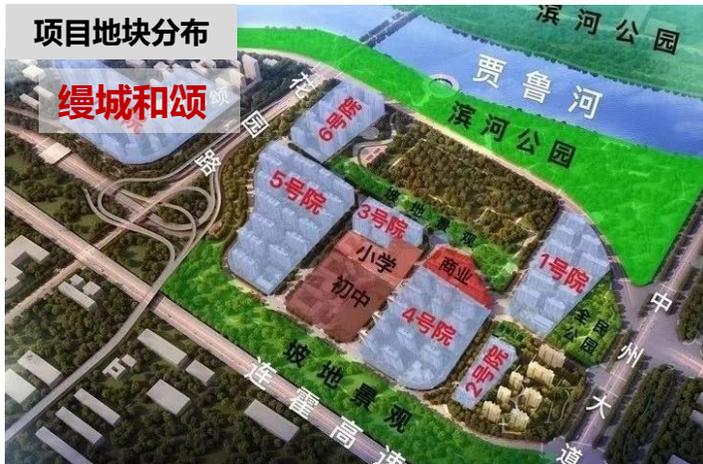


2023年7月5周开盘/平推项目信息汇总

类型	区域	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
开盘	金水区	保利缙城和颂	精装	高层20500 洋房25500	136	30	22%
平推	新郑市	金地和樾春晓	毛坯	洋房9400	32	6	19%
平推	二七区	亚星锦绣山河祥泰苑	毛坯	高层11500-13000	174	10	6%
合计					342	46	13%

### 3.4 保利缦城和颂——开盘表现：推出高层洋房产品，首开去化率22%

项目于2023年7月29号首开，以内购形式推出高层13#、洋房12#、15#、20#，共计房源136套，去化约30套，去化率22%，7月15日开始认筹，截止开盘前认筹约70组，成交价格小高层精装20500元/m<sup>2</sup>，洋房精装25500元/m<sup>2</sup>



售罄 在售 待售 新推

#### 开盘分析：

- 1、项目位于金水区，连霍快速、花园路交汇处，地理属性上位于金水区和惠济区的行政交汇处，由央企保利开发，受制于快速路合围的因素，规划较以往同区域项目全面提升，利用景观优势，内部开发山体娱乐公园/商业街来打造项目卖点，整盘共分三期开发。
- 2、项目特点：精装交付，地铁口，郑州八中，北临贾鲁河，相对金水北其他竞品地段优势不足，地块均处于高速合围区域，和外部形成一定隔离，且当前周边配套不足，商业/医疗资源均要依赖老城区。
- 3、此次开盘一方面蓄客周期短，低调首开并未对外宣传，另外仅推出148、168两个大户型，总价门槛高，因此去化不佳。

所属区域	金水区		所属板块	花园北路板块	
项目位置	花园路与贾鲁河交汇处向南300米路西		开发公司	郑州保利亨业房地产开发有限公司	
占地	230亩	建面	计容44.56万m <sup>2</sup> 住宅41.65万m <sup>2</sup>	容积率	2.89
营售团队	自销+盛励		交房时间	2026年5月31日	
蓄客及到访	7月中旬开始蓄客，高层2万认筹，洋房5万认筹，截止开盘前蓄客约70组				
成交价格	高层均价20500元/m <sup>2</sup> ，洋房均价25500元/m <sup>2</sup> （精装）				
竞品价格	保利大都汇小高精装19000元/m <sup>2</sup> ，越秀金悦文华高层毛坯18000元/m <sup>2</sup>				
营销政策	<b>蓄客优惠：</b> 高层2万认筹，洋房5万认筹，享受开盘 98 折优惠 <b>首付分期：</b> 暂无 <b>分销：</b> 58，佣金点数1.5% 跳2%，20套起跳；专属带看奖100元				
客户来源	此次为内购主要针对供方跟银行客户团购选房，年龄30-40岁之间，重点关注项目品质及周边环境				
预售情况	2023年7月17号8#、12#、15#、20#、13#、14#楼预售公示				

### 3.4 保利缦城和颂——户型：设计优化，舒适度大幅提升

户型全面升级，整体设计较优，方正通透，高层148㎡南向双联阳台设计，居住舒适度提升，洋房独立电梯厅入户，电梯厅明室，底复产品，赠送院子和地下室

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	得房率	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	13# (1单元)	3D	2T2	22F	75%	148+148+148+148+148+148	四室两厅两卫	148	20500	44	30	22%
	洋房	12#	2D	1T2	8F	83%	168+168+168+168	四室两厅三卫	168	25500	32		
		15#	2D	1T2	7/8F		168+168+168+168	四室两厅三卫	168	25500	30		
		20#	2D	1T2	7/8F		168+168+168+168	四室两厅三卫	168	25500	30		
合计											136	30	22%

高层13#标准层平面图



高层：148㎡四室两厅两卫



特点：LDKB一体化设计，9米宽观景阳台，四叶草设计，三面宽朝南

洋房：168㎡四室两厅三卫

洋房12#标准层平面图



特点：8㎡电梯厅，三面宽朝南，9.9米观景阳台，60㎡会客厅

### 3.4 金地和樾春晓——平推表现：无蓄客平销，效果一般

#### 南龙湖核心区+双学区，加推6#共计32套，当天去化6套

- ◆ **去化情况：**7月29日加推洋房6#（2D8F1T2）130㎡四房，共计推出房源32套，成交6套，去化率约19%
- ◆ **加推面积：**洋房——130㎡四室两厅两卫；
- ◆ **价格情况：**均价9400元/㎡（毛坯）
- ◆ **优惠政策：**开盘优惠2%；
- ◆ **首付分期：**首付10%，剩余一年四次还清；
- ◆ **分销政策：**贝壳4%
- ◆ **平推分析：**
  - 1) 项目位于新郑市南龙湖板块郑新快速路与祥和路交汇处东北角；
  - 2) 周边配套相对成熟；项目签约祥和路一小、龙湖四中双学区。
  - 3) 项目本次为平推，无蓄客。
  - 4) 南龙湖近年价格降幅较大，竞品碧桂园双湖城洋房7500元/㎡起，正商兰庭华府洋房8400元/㎡起，价格方面劣势相对明显。



6#楼标准层楼层平面图



130㎡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	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2023/3/24	加推	高层	10#	34F	3T5	101㎡三房/125-127㎡四房	7400-7600	毛坯	170	31	18%
2023/7/29	加推	洋房	6#	8F	1T2	130㎡四房	9400	毛坯	32	6	19%

### 3.4 亚星锦绣山河祥泰苑——平推表现：无蓄客平销，去化较差

**平推2#及5#西单元，成交均价毛坯11500-13000元/m<sup>2</sup>，截止周日成交约10套**

- ◆ **去化情况**：7月30日加推高层2# (2D/13+20F/2T4+2T3H) /5#(2D20F2T4)西单元 87-135m<sup>2</sup>房源；**共计174套，去化10套，去化率6%**；
- ◆ **加推面积**：高层——87m<sup>2</sup>三室两厅一卫；103-135m<sup>2</sup>三室两厅两卫
- ◆ **价格情况**：**11500-13000元/m<sup>2</sup> (毛坯)**
- ◆ **优惠政策**：加2万赠车位，不要车位总房款优惠4万；
- ◆ **首付分期**：首付5万，分期两年八次；
- ◆ **分销政策**：贝壳，佣金24000元/套；
- ◆ **平推分析**：

- 1) 项目位于南三环-南四环-二七新城板块，亚星开发，深耕二七区；
- 2) 项目二期划片郑州实验外国语中学、郑州实验外国语第一附属小学（8月招生），享一站式教育配套，商业配套亚星淘气堡新天地已成熟运营，亚星万嘉百汇商圈已开业，整体配套资源丰富；
- 3) **本次加推为6#地块，交房时间为2024年。本次加推无蓄客，客户量较少，且北侧存在一栋安置楼，客户存在一定抗性，其次，其他地块货量相对充足（约900多套房源），片区客户选择面较大，购房紧迫感较低。**



高层5#平层图(2D20F2T4)



西单元：115m<sup>2</sup>三室两卫 + 87m<sup>2</sup>三室一卫 + 87m<sup>2</sup>三室一卫 + 135m<sup>2</sup>三室两卫

高层2#平层图(2D/13+20F/2T4+2T3)



113m<sup>2</sup>三室两卫 + 87m<sup>2</sup>三室一卫 + 87m<sup>2</sup>三室一卫 + 103m<sup>2</sup>三室两卫 + 116m<sup>2</sup>三室两卫 + 108m<sup>2</sup>三室两卫 + 113m<sup>2</sup>三室两卫

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2022/2/19	平推	小高层	倚澜苑1# 安泰苑7#	17/27/ 34	2T3 2T4	小高102-115三房 140四房 高层87-130三房	高层12000-12500 小高13000	毛坯	171	4	2%
2022/9/10	平推	高层	玉晖园10#	33/34	1T2	88-107三房	12500-12700	毛坯	261	11	4%
2023/3/4	平推	高层	安泰苑6#	34	3T5	87-115m <sup>2</sup> 三房	12500	毛坯	170	22	13%
2023/7/30	平推	高层	2# 5#西单元	13/20F	2T3 2T4	87-135m <sup>2</sup> 三房	11500-13000	毛坯	174	10	6%

## 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

