

郑州房地产市场周报

【2023年第44期】

(10月30日-11月05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中央金融工作会议及央行、外汇局党组扩大会议，要求健全房地产企业主体监管制度和资金监管，满足房企合理融资需求；
- ②一线城市北京公积金贷款执行“认房不认商贷”；省会城市昆明全面取消限购和限售政策；
- ③多城支持提取公积金支付首付款，加大对青年群体落户及购房支持，跟进购房补贴。

01

楼市速递

- **楼市：**
- ①市区供应2宗住宅地，其中1宗为兼容新型工业用地；郊区供应1宗住宅地、1宗商业地；美盛金水印二期规划公示；
- ②2个住宅项目预售前公示，共226套，建面2.81万㎡；
- ③大郑州成交559套，环比下跌4%；市区郊区分化加剧，其中市区成交环比上涨2%，郊区环比下跌15%。

02

周度总结

- 政策端总体持续宽松。中央政策在化解行业金融债务风险及解决房企合理融资需求方面逐步发力，一线城市“认房不认贷”向公积金领域扩展，重点二线城市继续跟进取消限购限售等限制性政策。
- 受营销淡季及天气变冷影响，本周市场整体表现微降。

10月30-31日，中央金融工作会议在北京举行，会议对完善房地产金融监管和审慎管理制度、满足民营房企合理融资需求、因城施策支持合理住房需求、金融创新加快“三大工程”等方面做出明确指示，为促进行业修复和构建行业新发展模式提供金融政策支持



中央金融工作会议在北京举行 习近平李强作重要讲话

2023-10-31 20:44 来源：新华社 字号：默认 大 超大 | 打印 | 分享 | 收藏

中央金融工作会议在北京举行
习近平李强作重要讲话
赵乐际王沪宁蔡奇丁薛祥李希出席

新华社北京10月31日电 中央金融工作会议10月30日至31日在北京举行。中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平出席会议并发表重要讲话。中共中央政治局常委李强、赵乐际、王沪宁、蔡奇、丁薛祥、李希出席会议。

习近平在重要讲话中总结党的十八大以来金融工作，分析金融高质量发展面临的形势，部署当前和今后一个时期的金融工作。李强对做好金融工作作了具体部署。

会议强调，要全面加强金融监管，有效防范化解金融风险。切实提高金融监管有效性，依法将所有金融活动全部纳入监管，全面强化机构监管、行为监管、功能监管、穿透式监管、持续监管，消除监管空白和盲区，严格执法、敢于亮剑，严厉打击非法金融活动。及时处置中小金融机构风险。建立防范化解地方债务风险长效机制，建立同高质量发展相适应的政府债务管理机制，优化中央和地方政府债务结构。促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。维护金融市场稳健运行，规范金融市场发行和交易行为，合理引导预期，防范风险跨区域、跨市场、跨境传递共振。加强外汇市场管理，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。防范化解金融风险，要把握好权力和责任的关系，健全权责一致、激励约束相容的风险处置责任机制，把握好快和稳的关系，在稳定大局的前提下把握时度效，扎实稳妥化解风险，坚决惩治违法违规和腐败行为，严防道德风险，对风险早识别、早预警、早暴露、早处置，健全具有硬约束的金融风险早期纠正机制。

关于房地产方面的五个重要表述——

■ 首提“健全房地产企业主体监管制度和资金监管”

表明政府将加快房地产企业监管制度建设，明确监管主体及责任，明确监管企业范围，系统重要性企业将会是重点监管对象，监管内容方面重点是预售资金的监管、企业债务及流动性的监管等。

■ 首提“完善房地产金融宏观审慎管理”

房地产金融审慎管理的核心，是通过管理房企、居民的杠杆，从而降低房地产系统性风险。预计将对房地产企业融资规则“三道红线”、银行涉房贷款“两道红线”等进行调整，完善相关规则，以防范房地产金融风险。

■ 重申“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求”

本次是对去年“金融16条”及近期央行提法的再次重申，目前融资困难的主要是民营房企，后续预计将出台可落实的支持民营房企合理融资的政策措施。

■ 进一步强调“因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求”

7.24中央政治局会议明确“因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求”，本次进一步提出“更好支持刚性和改善性住房需求”。目前，除降低首付比例、房贷利率、交易税费以外，限价限购等与当前行业新形势不相适应的限制性措施预计也将将在各大核心一二线城市加速放开。

■ 加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式

“三大工程”对稳定投资和住房消费的具有支撑作用，也是对构建房地产新发展模式的重要举措，预计后续将出台相应的金融创新支持工具。

1、央行：前三季度房地产贷款增速下滑态势有所企稳（2023.11.01）



- 三季度末，金融机构人民币各项贷款余额234.6万亿元，同比增长10.9%；前三季度人民币贷款增加19.8万亿元，同比多增1.7万亿元。
- 其中，人民币房地产贷款余额53.19万亿元，同比下降0.2%，与8月份持平，增速下滑态势有所企稳。房地产贷款增速比上年末低1.7个百分点，低于各项贷款增速11.1个百分点；前三季度减少333亿元，同比少增8821亿元。个人住房贷款余额38.42万亿元，同比下降1.2%，增速比上年末低2.4个百分点。

2、央行、外汇局：因城施策指导城市政府精准实施差异化住房信贷政策，满足房地产企业合理融资需求（2023.11.02）



- 11月2日，中国人民银行党委、国家外汇局党组召开扩大会议。
- 会议强调，坚持金融服务实体经济的宗旨。健全中国特色现代货币政策框架，始终保持货币政策的稳健性，更加注重做好跨周期和逆周期调节，充实货币政策工具箱，为稳定物价、促进经济增长、扩大就业、维护国际收支平衡营造良好的货币金融环境。发挥好货币政策工具的总量和结构功能，更好支持科技创新、民营小微、先进制造、绿色发展等重大战略、重点领域和薄弱环节。
- 此外，因城施策指导城市政府精准实施差异化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求，有效满足房地产企业合理融资需求，支持“平急两用”公共基础设施、城中村改造和保障性住房建设“三大工程”，加大住房租赁金融支持力度，促进房地产市场健康平稳发展。

3、证监会：坚持“一企一策”，稳妥化解大型房企债券违约风险（2023.11.03）



- 11月3日，证监会债券部有关负责人表示，证监会将深入贯彻党中央、国务院决策部署，激发债券市场活力。坚持底线思维，全力做好房地产、城投等重点领域风险防控。适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，继续抓好资本市场支持房地产市场平稳健康发展政策措施落地见效。保持房企股债融资渠道总体稳定，支持正常经营房企合理融资需求。坚持“一企一策”，稳妥化解大型房企债券违约风险。强化城投债券风险监测预警，把公开市场债券和非标债务“防爆雷”作为重中之重，全力维护债券市场平稳运行。

1、云南玉溪：购买新建商品住房，可申请提取住房公积金支付首付款（2023.10.30）



- 10月30日，云南玉溪市住房公积金管理中心发布《关于调整优化住房公积金使用政策公开征求意见的通告》。
- 意见稿提出：一、支持提取住房公积金支付购买新建商品住房首付款。玉溪市住房公积金缴存人，购买玉溪市辖区新建商品住房，可申请提取住房公积金支付购房首付款。二、加大租房提取住房公积金支持力度：取消“职工租住商品住房单身缴存职工住房租赁面积不超过90平方米、已婚缴存职工住房租赁面积不超过144平方米计算租金”的规定；养育至少有1个未成年子女的二孩及以上多子女家庭，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、广西北海：认房不认贷，支持提取公积金支付新建预售商品住房首付款（2023.10.31）



- 10月31日，广西壮族自治区北海市发布北海市人民政府办公室印发《关于进一步促进北海市房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知，涉及购房补贴、公积金等措施。
- 实施购房补贴政策。即日起至2024年3月31日,在北海市购买新建商品住房，按照所缴纳契税金额的100%给予补贴。优化个人住房贷款中住房套数认定标准，“认房不认贷”。支持提取住房公积金支付新建预售商品住房首付款。居民换购住房个人所得税予以退税优惠，自2022年10月1日至2025年12月31日，出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人，对其已缴纳的个人所得税予以退税优惠。优化存量房带押过户流程。

3、浙江绍兴：支持提取公积金支付新建商品房首付款（2023.10.31）



- 10月31日，绍兴公积金公众号发布消息：为进一步发挥住房公积金制度的住房保障作用，切实减轻缴存职工家庭购买自住住房支付首付款的资金压力，更好满足职工刚性和改善性住房需求，浙江省绍兴市市公积金中心会同市建设局推出了支持缴存职工提取住房公积金支付新建商品房首付款业务。
- 办理条件包括，在绍兴市行政区域内缴存的职工及其配偶；在绍兴市行政区域内购买新建商品住房，已完成《浙江省商品房买卖合同》网签备案或签订《商品房认购协议》；所购新建商品房的楼盘已向公积金管理部门备案。

1.2 行业资讯—城市：北京/昆明等优化限售/限购/信贷政策

4、青海海东：多孩家庭结清贷款后买第二套住房，商贷首付利率等均按首套执行（2023.10.30）



- “海东住建”公众号10月30日发布青海省海东市关于《海东市关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》。
- 文件要求，各金融机构加大个人住房贷款投放力度，降低个人首套住房首付比例，严格落实购买首套房首付按20%、二套房首付30%的政策；同时，下调个人住房贷款利率，严格落实购买首套住房贷款利率不低于4.4%、二套房不低于5.2%的要求。
- 文件显示，在海东市核心区（乐都区、平安区及河湟新区）第一次购买住房的，二孩、三孩家庭购买第二套住房的，结清首套住房贷款后再次购房的商业性贷款，均按首套住房对待，其银行贷款利率、首付款比例等均按首套购房的相关政策执行。

5、北京：公积金贷款11月1日起执行“认房不认商贷”（2023.10.31）



- 10月31日，北京住房公积金管理中心发布最新通知，自2023年11月1日起，家庭名下在北京市无住房且全国范围内无公积金贷款记录的，执行首套住房公积金贷款政策。这意味着，北京公积金贷款将执行“认房不认商贷”。
- 在二套住房公积金贷款政策方面，也同样执行此标准。最新通知提到，借款人（含共同申请人）在北京市有1套住房的；或在北京市无住房但全国范围内有1笔公积金贷款记录的；或在北京市有1套住房且全国范围内有1笔公积金贷款记录的，执行二套住房公积金贷款政策。
- 借款申请人在北京市有2套及以上住房的或全国范围内已使用过2次公积金贷款的，不予公积金贷款。

6、云南昆明：全面取消限购和限售政策（2023.11.02）



- 11月2日，昆明市政府官网发布《昆明市人民政府办公室关于废止一批房地产政策文件的通知》，决定废止2017年、2018年出台的相关房地产政策，意味着全部取消商品房限购政策，原为18岁以下不得购买、非本省户籍限购1套。
- 除此之外，昆明还取消了限售政策，原呈贡区为取证满两年、其他区域为取证满三年才能上市交易。

7、山东济南：应届高校毕业生留济发放公积金缴存补贴，最高补贴1200元/人（2023.10.30）



- 10月30日，济南住房公积金中心发布《2023年留济高校应届毕业生申请住房公积金缴存补贴通知》，为符合条件的留济应届毕业生发放住房公积金缴存补贴，首次缴存补贴300元/人，留济缴存补贴1200元/人。即日起可通过“爱山东”APP或“爱山东政务服务”微信小程序“住房公积金”模块申请，首次缴存补贴应于2023年12月31日前申请。
- 留济缴存补贴条件：1、已申请首次缴存补贴并审核通过；2、毕业后至2024年6月30日前在济南连续缴存社保满6个月。

8、山东淄博：支持新市民、青年人群体提取公积金租赁住房（2023.10.31）



- 10月31日，山东省淄博市住房公积金管理中心网站发布关于进一步优化住房公积金使用政策的通知。
- 通知包括三方面内容：一是优化既有多层住宅加装电梯提取住房公积金政策；二是优化支持新市民、青年人租购房政策，新市民、青年人在淄博市连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在淄博市无自有住房且租赁住房的，可按照上月本人住房公积金月缴存额提取住房公积金；三是继续实施多子女家庭住房公积金支持政策，符合淄博市住房公积金贷款政策的多子女家庭申请住房公积金贷款的，在贷款额度满足首付款比例要求的前提下，可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮20%确定，在淄博市缴存住房公积金、无自有住房且租赁住房的多子女家庭，按照实际房租支出提取住房公积金。

9、浙江丽水：继续实施购房补贴、试点购房落户、商住地块出让取消“双限”（2023.10.31）



- 10月31日，浙江丽水市房地产市场平稳健康发展领导小组印发《进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》。
- 《措施》表示，开展个人购房补贴。发文之日起至2024年6月30日，在市区购买住房的，且购买后市区范围内累计住宅不超过2套（含2套）的，在取得不动产权证后给予购房款1%的财政补贴。新建商品住房补贴最高不超过6万元，二手住房最高不超过4万元。
- 试点购房落户政策。在莲都区试点实施购房落户，购买新建商品住房但未取得不动产权证的购房户，可提供个人申请、商品房买卖合同、首付购房发票（或契税发票）、不动产预告登记证明等材料，办理户口落户手续。
- 此外，优化行业全领域管理，商住地块出让取消“双限”，调整优化“定品质”要求。

1.2 行业资讯—城市： 四五线城市持续实施购房补贴政策

10、广西横州：购买新建商品住房，可给予100%契税补贴（2023.10.30）



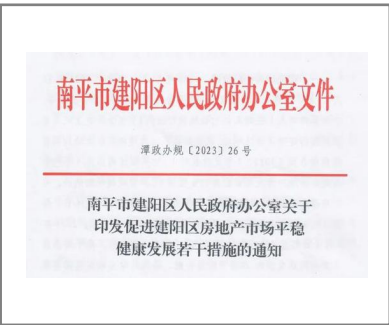
- 10月30日，广西壮族自治区横州市住房和城乡建设局发布《关于进一步促进横州市房地产市场平稳健康发展的通知》，其中提到，在实施购房补贴政策方面，即日起在横州市范围内购买新建商品住房，于2023年12月31日前签订新建商品住房买卖合同，并于2024年1月31日前完成商品房合同登记备案及契税缴纳的个人，按照其已缴纳契税金额的100%给予财政补贴。
- 另外，即日起在横州市范围内购买新建车位，于2023年12月31日前签订新建商品房买卖合同，并于2024年1月31日前完成商品房合同登记备案及契税缴纳的个人，按照其已缴纳契税金额的50%给予财政补贴。

11、浙江金华：年底前买新房补贴合同成交金额1%，二手住宅不再列入补贴范围（2023.10.31）



- 10月31日，据“金华发布”，浙江金华市区优化调整购房补贴政策，新建商品住宅补贴执行至年底；二手住宅不再列入补贴范围。
- 通知显示，为更好满足群众的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展，此前金华市区于2023年8月1日至9月30日，对购买新建商品住宅和二手住宅的购房人，实行分类补贴政策。按住宅面积大小分别给予合同成交金额0.8%、1%、1.2%的补贴。
- 此次，金华市区再次优化调整购房补贴政策，其中新建商品住宅按合同成交金额1%标准给予补贴，执行时间为2023年11月1日至2023年12月31日；二手住宅不再列入补贴范围。

12、福建南平建阳区：购新房每套最高按合同成交价的3%给予购房补贴（2023.10.31）



- 10月31日，南平市建阳区人民政府办公室印发关于《促进建阳区房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》。
- 在实施购房补贴政策方面，《通知》提到，2023年11月1日起至2024年12月31日，购房人（仅指自然人，不含企事业单位、社会团体等，含房票持有人）在建阳区出让地块范围内（不包含历史上武夷新区范围内建阳区出让地块，武夷新区范围内建阳区出让地块项目按南政办规[2023]9号文件执行），购买新建商品房（不包含新建或房地产开发项目配建的安置房），并完成契税缴纳的，可以申请购房补贴。2023年11月1日起至2024年2月29日，每套(间)按商品房买卖合同成交价的3%给予购房补贴；2024年3月1日起至2024年12月31日，每套(间)按不高于商品房买卖合同成交价的3%给予购房补贴。

1.3 行业资讯—房企：保利、华润、中海等国央企债券融资渠道通畅

1、保利发展：两期合计50亿中期票据状态更新为“完成注册”（2023.10.30）



- 10月30日，据中国银行间市场交易商协会信息，保利发展控股集团股份有限公司关于2023年第一期与第二期中期票据的注册报告状态已更新为“完成注册”。
- 两期中票发行金额同为25亿元，共50亿元，期限为3年期，票面利率为固定利率，由集中簿记建档结果确定，募集资金将用于偿还到期债务融资工具。

2、华润置地：拟发行两个品种债券，规模不超过 30 亿元（2023.10.30）



- 10月30日，华润置地控股有限公司发布公告称，公司已于 2023年2月21日获得中国证券监督管理委员会文注册公开发行面值不超过100亿元的公司债券。本期债券发行规模为不超过人民币30亿元（含30亿元），期限品种一为3年期，品种二为5年期。本期债券品种一利率询价区间为2.50%-3.50%，品种二利率询价区间为2.80%-3.80%。
- 债券募集资金用途为本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于置换偿付“20润置01”及银行贷款的自有资金。

3、保利发展：100亿元中期票据注册额度获得通过（2023.10.31）



- 10月31日，保利发展控股集团股份有限公司公告称，近日收到中国银行间市场交易商协会出具的两份《接受注册通知书》，同意接受公司中期票据注册，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起2年内有效。两份《接受注册通知书》注册额度均为50亿元。

4、中海：拟发行不超过30亿元公司债 设两个品种发行（2023.10.31）



- 10月31日，中国海外发展有限公司披露子公司发行公司债公告。
- 公告显示，中国海外发展有限公司的全资附属子公司中海企业发展集团有限公司将在中国发行2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），于深圳证券交易所上市，发行规模不超过30亿元，债券共设两个品种发行，品种一简称为“23中海01”，债券代码为148496，发行期限为3年期。品种二简称为“23中海02”，债券代码为148497，发行期限为5年。
- 本期债券品种一票面利率询价区间为2.50%-3.50%；本期债券品种二票面利率询价区间为2.80%-3.80%。

1.3 行业资讯—房企：恒大清盘聆讯再延期、泛海/碧桂园持续推进债务处理

5、中国恒大：清盘呈请聆讯延至2023年12月4日，正修改境外债重组协议（2023.10.30）



- 10月30日，中国恒大（03333.HK）公告称，香港高等法院于2023年10月30日将对公司的清盘呈请的聆讯进一步延至2023年12月4日。
- 在此之前，中国恒大两次清盘聆讯推迟都获得了债权人支持。
- 2023年7月31日，中国恒大公告称，鉴于其境外重组的最新进展，呈请人同意推迟清盘呈请的聆讯。香港高等法院也已批准同意传票，呈请的聆讯押后至2023年10月30日。2023年3月20日，中国恒大公告称，在其离岸美元计价票据的一些主要持有人支持下，香港高等法院于2023年3月20日批准了延期申请，将清盘呈请的聆讯进一步延期至2023年7月31日。
- 9月28日，中国恒大曾公告，执行董事及董事会主席许家印因涉嫌违法犯罪，已被依法采取强制措施。

6、泛海控股：经营亏损有所增加，全力推进预重整相关工作（2023.10.31）



- 10月31日，泛海控股股份有限公司公布公司被债权人申请重整及预重整的进展。
- 公告称，截至本公告披露日，公司全力配合临时管理人推进预重整相关工作。在临时管理人的组织和协调下，预重整阶段的债权申报与审查、财产调查、审计与评估、重整投资洽商及公司预重整方案完善等工作均正全力推进，同时开展债权人沟通等工作。公司将密切关注相关进展情况并及时履行信息披露义务。
- 此前，泛海控股于2023年10月31日披露了《2023年第三季度报告》，报告期内公司实现归属于母公司股东的净利润-68.87亿元，报告期末归属于母公司股东的净资产为-120.54亿元，公司经营亏损有所增加，资产负债表未能得到改善。

7、碧桂园正在对17只离岸债券持有人身份识别，此前已有美元债违约（2023.10.31）



- 10月31日，碧桂园控股有限公司正在通过D.F King Limited对17只离岸债券持有人的身份进行识别，识别程序的有效有效期至2024年1月24日。
- 债券持有人文件显示，17只债券包括两只在新加坡证券交易所流通的普通可转债碧桂园4.95% CB20260728和卓见国际 4.5% CB20231205，存续金额为69亿港元。另外15只债券均为美元债，合计存续金额为99.1269亿美元，到期日最早的为2024年1月27日，最晚的为2031年1月2日。
- 对于债权人身份进行识别，常见于展期等重组措施之前，一般为债务重组做准备。
- 在此之前，碧桂园美元债“碧桂园 6.15% N20250917”在10月18日宽限期结束仍未支付该笔票息，已经实质性违约。

1.3 行业资讯—房企：旭辉、正荣、龙光等房企积极处理债务纠纷

8、旭辉集团：再次优化“H21旭辉3”的展期方案，展期时间缩短（2023.11.01）



- 11月1日，旭辉集团股份有限公司（以下简称“旭辉集团”）发布公告，11月3日至11月6日，召开旭辉集团股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（简称“H21旭辉3”）2023年第二次债券持有人会议。
- “H21旭辉3”起息日为2021年9月14日，债券余额为18.75亿元，期限为4年期，附第2年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。本期债券发行时票面利率为3.90%。
- 此前，“H21旭辉3”2023年第一次债券持有人会议经过六次延期仍未能通过展期方案，但债权人同意给予本期债券存续期内的本息兑付日2个自然月宽限期，即宽限期至11月14日结束。

9、正荣地产：与债权人特别小组成员签订重组条款书，公布境外债整体管理方案框架（2023.11.01）



- 11月1日晚间，正荣地产（06158.HK）发布公告，公司与债权人特别小组成员签订了重组条款书。截至公告日，该债权人特别小组成员持有约占由正荣地产发行的优先票据和永续证券未偿还本金总额的27.1%。截至11月1日，正荣地产尚未签订境外整体债务重组的最终协议。
- 截至2023年6月30日，在境外债务方面，正荣地产的有息负债约为39亿美元，主要包括本金总额约34亿美元的美元及人民币票据、总额2亿美元的永续证券、由正荣地产担保的总额为700万美元的票据及总额约3亿美元的其他担保和非担保银行及其他金融债务。

10、龙光集团：一直在与债权人沟通，目前尚未就境外债重组条款达成最终协议（2023.11.02）



- 1月2日晚间，龙光集团（03380.HK）披露境外整体债务管理方案进程。
- 龙光集团称，龙光集团一直在与其债权人及其财务顾问进行积极沟通和建设性对话，以尽快促进就境外债务制定一个切实可行的债务展期方案。截至目前，有关磋商正在进行中。目前尚未就重组条款达成最终协议。
- 龙光集团近期曾向债券持有人发出了一份拟定的境外债重组方案。这份方案给出了多项选择，包括对境外债务中最多13.33亿美元的债券本金按照8.5折支付；在债转股的方案中，最多6亿美元的债转股，价格为3港元/股；对最多6亿美元的债务进行债转股，价格为4.25港元/股，同时会给予5年期的优先票据，在第3年支付首笔摊销款；给予8年期的优先新票据，在第4年支付首笔摊销款。
- 目前，龙光集团境内公开市场债务整体展期已于2022年12月完成。

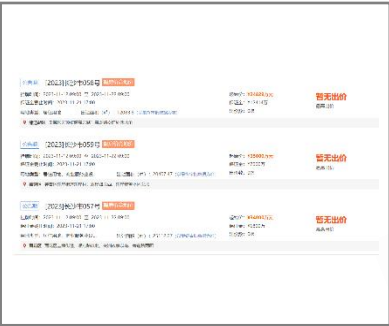
1.4 行业资讯—土地：北京挂地，继续设置土地合理上限价格

1、南通：7.65亿挂牌1宗商住地 拟打造“立体园林绿色生态建筑”试点（2023.10.30）



- 10月30日，南通通州区近日挂牌1宗商住地块，拟于11月29日出让。
- 该地块位于希望路东侧、杏园路北侧，属于高新区提升区，是通州城区公共服务中心，生态宜居的城市生活片区。地块出让面积98487㎡，容积率1.1，建筑面积108172.18㎡，住宅占比94%。起价7.65亿元，起始楼面价7075元/㎡，上限价格8.8亿元，上限楼面价8137元/㎡。
- 根据出让要求，该地块为“立体园林绿色生态建筑”（“第四代住宅”）试点，以空中花园建筑形式为主，除满足一般性住宅要求外，还要求每栋住宅建筑层次不得低于11层（含）；每套住宅设置有一处空中花园。

2、北京：大兴区黄村镇新增1宗预申请宅地，设有竞“现房销售”面积上限（2023.10.30）



- 10月30日，北京市规自委挂牌1宗预申请住宅用地：大兴区黄村镇DX00-0208-6021地块，土地面积26969.646㎡，建筑控制规模≤70121.08㎡，用地性质为R2二类居住用地，交易起始价18.8亿元。
- 根据挂牌文件，本次挂牌出让宗地设定土地合理上限价格21.62亿元，当竞买报价达到土地合理上限价格时，则不再接受更高报价，转为在此价格的基础上现场竞报“现房销售”面积程序，起始竞报“现房销售”面积为1000平方米，同时本次出让宗地设定有“现房销售”面积上限18000平方米，当现场竞报“现房销售”面积达到设定的上限面积时，转为现场摇号方式确定竞得人，参与现场摇号的竞买人须提交《高标准住宅建设承诺书》。

3、湖北宜昌：挂牌4宗涉宅地，拟于11月22日出让（2023.10.31）



- 10月31日，湖北宜昌市自然资源和规划局以拍卖方式出让P（2023）57号、58号、59号、60号地块国有建设用地使用权。四宗地块总起价约5.83亿元，总出让面积约20.91万平米。缴纳竞买保证金的截止时间为2023年11月21日17时，拍卖时间为2023年11月22日15时。

4、苏州：挂牌6宗住宅用地，未设地块上限，报价最高者即为竞得人（2023.10.30）

1. 苏州市区国有建设用地使用权挂牌出让公告											
序号	地块位置	用地性质	面积(㎡)	容积率	出让年限	起始价(万元)	保证金(万元)	竞买人数量	成交时间	成交金额(万元)	备注
1	苏州市吴中区木渎镇	住宅用地	108000	1.2-1.5	70	12000	1200	1	2023.10.30	12000	01地块
2	苏州市相城区	住宅用地	100000	1.2-1.5	70	10000	1000	1	2023.10.30	10000	02地块
3	苏州市工业园区	住宅用地	120000	1.2-1.5	70	12000	1200	1	2023.10.30	12000	03地块
4	苏州市吴江区	住宅用地	80000	1.2-1.5	70	8000	800	1	2023.10.30	8000	04地块
5	苏州市姑苏区	住宅用地	60000	1.2-1.5	70	6000	600	1	2023.10.30	6000	05地块
6	苏州市常熟市	住宅用地	40000	1.2-1.5	70	4000	400	1	2023.10.30	4000	06地块

- 10月30日，苏州市自然资源和规划局发布苏州市区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告（苏地网挂〔2023〕16号），对6宗苏州市区地块组织进行公开网上挂牌出让。
- 6宗地块共计起始价格68.24亿元，面积共计28.62万平方米。从地块区位来看，6宗地块分别位于吴中区（3宗）、相城区（1宗）、工业园区（2宗）。地块将于11月29日进行限时竞价。
- 与此前出让的地块相比，此次6宗地块全部未设置土地上限价格。

5、无锡：无锡七批次挂出6宗宅地，取消土地限价（2023.10.31）

序号	地块位置	用地性质	面积(㎡)	容积率	出让年限	起始价(万元)	保证金(万元)	竞买人数量	成交时间	成交金额(万元)	备注
1	无锡市锡山区	住宅用地	100000	1.2-1.5	70	10000	1000	1	2023.10.31	10000	01地块
2	无锡市惠山区	住宅用地	120000	1.2-1.5	70	12000	1200	1	2023.10.31	12000	02地块
3	无锡市新吴区	住宅用地	80000	1.2-1.5	70	8000	800	1	2023.10.31	8000	03地块
4	无锡市梁溪区	住宅用地	60000	1.2-1.5	70	6000	600	1	2023.10.31	6000	04地块
5	无锡市滨湖区	住宅用地	40000	1.2-1.5	70	4000	400	1	2023.10.31	4000	05地块
6	无锡市经开区	住宅用地	20000	1.2-1.5	70	2000	200	1	2023.10.31	2000	06地块

- 10月31日，无锡第七批次土拍挂牌！将于11月29日开拍。共计6宗地块，起拍总价55.6亿元，最高起拍楼面地价13000元/㎡，其中锡山区1宗、惠山区4宗、新吴区1宗。本次供地，没有设置土地最高限价，采取价高者得的方式进行。至此，22个重点城市已有12个城市取消土地限价。

6、天津：10.31亿元挂牌3宗宅地，2宗取消出让最高价限制（2023.10.31）

规划用地性质	规划用地面积(平方米)	容积率	绿地率(%)	建筑密度(%)	地上建筑容积率(平方米)	备注
居住用地	9562.3	≤2.9	≥40	≤20	27730	02地块，含商业服务网点建筑面积9000平方米。
商业服务业设施用地	2858.2	≤9.4	≥10	≤60	26740	01地块

- 10月31日，天津市近日挂牌三宗地块，起始价总额约为10.31亿元，用地面积总额约为9万平方米。据悉，3宗地块分别位于天拖、中北镇和宝坻城南板块，均将于11月27日摘牌。
- 11月1日，天津市再度挂牌3宗宅地，分别位于河东区、滨海新区大港和黄港。这些地块的挂牌起始价分别为1.51亿元、4.264亿元和3.869亿元。值得注意的是，滨海两宗地块的挂牌公告中取消了出让最高价的限制。

1.4 行业资讯—土地：北京/福州/苏州土拍，优质地块受追捧

7、北京丰台区：两宗住宅地块130.3亿元成交，一宗触顶摇号、一宗溢价成交（2023.10.31）



- 10月31日，北京土地市场迎来丰台区两宗住宅用地出让，最终一宗触顶摇号、一宗溢价成交，共计成交金额130.3亿元。
- 此次出让的两宗地块均位于丰台区花乡街道，起始总价117亿元，两宗地块吸引了中海、华润+首开、中建东孚、金茂、大悦城6家房企报名。
- 从土拍结果来看，京土储挂（丰）[2023]053号地块由中海以54.4亿元竞得，溢价率6.67%；京土储挂（丰）[2023]054号地块由中建东孚以地价上限75.9亿元摇号斩获，溢价率15%，两宗地块出让金累计超百亿元。

8、福州：两宗宅地揽金35.2亿，福州建发、榕圣建设各落一子（2023.10.31）



- 10月31日，福州第四批土拍开拍，本次共出让7宗地块，总起拍价44.67亿元。最终，7宗地块5宗底价成交，1宗暂缓出让，1宗地溢价成交，总成交价41亿元。其中涉宅地块2宗，分别由福州建发、榕圣建设底价摘得，总成交价35.16亿。

9、苏州第七批拍地：10宗涉宅地块收金87亿，象屿地产拿下溢价地块（2023.11.01）



- 11月1日，苏州迎来10宗涉宅地块正式出让，最终1宗溢价成交、9宗底价成交，共计成交金额约87亿元。该批次地块原本共推出11宗涉宅用地，除吴中区的苏地2023-WG-68号地块因故延长竞买时间外，其余10宗地块于当日完成出让。从地块区位来看，10宗地块分别位于相城区（4宗）、工业园区（2宗）、高新区（4宗），10宗地块均设置上限价格。
- 工业园区的苏地2023-WG-76号地块是唯一溢价成交的地块，该地块经过38轮竞价，由江苏象屿房地产开发有限公司以21.95亿元竞得，成交楼面价28464元/平方米，溢价率9.48%。

交易编号: 20230307004740032	
公债名称: 中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行、中国工商银行、中国建设银行	来源: 工商银行
交易日期: 2023.03.07	期限: 270天
利率: 2.75%	利率: 2.75%
交易金额: 10000000.00	交易金额: 10000000.00
交易日期: 2023.03.07	交易日期: 2023.03.07
交易金额: 10000000.00	交易金额: 10000000.00
交易日期: 2023.03.07	交易日期: 2023.03.07
交易金额: 10000000.00	交易金额: 10000000.00
交易日期: 2023.03.07	交易日期: 2023.03.07
交易金额: 10000000.00	交易金额: 10000000.00
交易日期: 2023.03.07	交易日期: 2023.03.07
交易金额: 10000000.00	交易金额: 10000000.00
交易日期: 2023.03.07	交易日期: 2023.03.07
交易金额: 10000000.00	交易金额: 10000000.00
交易日期: 2023.03.07	交易日期: 2023.03.07
交易金额: 10000000.00	交易金额: 10000000.00
交易日期: 2023.03.07	交易日期: 2023.03.07
交易金额: 10000000.00	交易金额: 10000000.00
交易日期: 2023.03.07	交易日期: 2023.03.07
交易金额: 10000000.00	交易金额: 10000000.00
交易日期: 2023.03.07	交易日期: 2023.03.07
交易金额: 10000000.00	交易金额: 10000000.00
交易日期: 2023.03.07	交易日期: 2023.03.07
交易金额: 10000000.00	交易金额: 10000000.00
交易日期: 2023.03.07	交易日期: 2023.03.07
交易金额: 10000000.00	交易金额: 10000000.00
交易日期: 2023.03.07	交易日期: 2023.03.07
交易金额: 10000000.00	交易金额: 10000000.00
交易日期: 2023.03.07	交易日期: 2023.03.07

- | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 | 109 | 110 | 111 | 112 | 113 | 114 | 115 | 116 | 117 | 118 | 119 | 120 | 121 | 122 | 123 | 124 | 125 | 126 | 127 | 128 | 129 | 130 | 131 | 132 | 133 | 134 | 135 | 136 | 137 | 138 | 139 | 140 | 141 | 142 | 143 | 144 | 145 | 146 | 147 | 148 | 149 | 150 | 151 | 152 | 153 | 154 | 155 | 156 | 157 | 158 | 159 | 160 | 161 | 162 | 163 | 164 | 165 | 166 | 167 | 168 | 169 | 170 | 171 | 172 | 173 | 174 | 175 | 176 | 177 | 178 | 179 | 180 | 181 | 182 | 183 | 184 | 185 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 | 193 | 194 | 195 | 196 | 197 | 198 | 199 | 200 | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 | 209 | 210 | 211 | 212 | 213 | 214 | 215 | 216 | 217 | 218 | 219 | 220 | 221 | 222 | 223 | 224 | 225 | 226 | 227 | 228 | 229 | 230 | 231 | 232 | 233 | 234 | 235 | 236 | 237 | 238 | 239 | 240 | 241 | 242 | 243 | 244 | 245 | 246 | 247 | 248 | 249 | 250 | 251 | 252 | 253 | 254 | 255 | 256 | 257 | 258 | 259 | 260 | 261 | 262 | 263 | 264 | 265 | 266 | 267 | 268 | 269 | 270 | 271 | 272 | 273 | 274 | 275 | 276 | 277 | 278 | 279 | 280 | 281 | 282 | 283 | 284 | 285 | 286 | 287 | 288 | 289 | 290 | 291 | 292 | 293 | 294 | 295 | 296 | 297 | 298 | 299 | 300 | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 | 309 | 310 | 311 | 312 | 313 | 314 | 315 | 316 | 317 | 318 | 319 | 320 | 321 | 322 | 323 | 324 | 325 | 326 | 327 | 328 | 329 | 330 | 331 | 332 | 333 | 334 | 335 | 336 | 337 | 338 | 339 | 340 | 341 | 342 | 343 | 344 | 345 | 346 | 347 | 348 | 349 | 350 | 351 | 352 | 353 | 354 | 355 | 356 | 357 | 358 | 359 | 360 | 361 | 362 | 363 | 364 | 365 | 366 | 367 | 368 | 369 | 370 | 371 | 372 | 373 | 374 | 375 | 376 | 377 | 378 | 379 | 380 | 381 | 382 | 383 | 384 | 385 | 386 | 387 | 388 | 389 | 390 | 391 | 392 | 393 | 394 | 395 | 396 | 397 | 398 | 399 | 400 | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 | 409 | 410 | 411 | 412 | 413 | 414 | 415 | 416 | 417 | 418 | 419 | 420 | 421 | 422 | 423 | 424 | 425 | 426 | 427 | 428 | 429 | 430 | 431 | 432 | 433 | 434 | 435 | 436 | 437 | 438 | 439 | 440 | 441 | 442 | 443 | 444 | 445 | 446 | 447 | 448 | 449 | 450 | 451 | 452 | 453 | 454 | 455 | 456 | 457 | 458 | 459 | 460 | 461 | 462 | 463 | 464 | 465 | 466 | 467 | 468 | 469 | 470 | 471 | 472 | 473 | 474 | 475 | 476 | 477 | 478 | 479 | 480 | 481 | 482 | 483 | 484 | 485 | 486 | 487 | 488 | 489 | 490 | 491 | 492 | 493 | 494 | 495 | 496 | 497 | 498 | 499 | 500 | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508 | 509 | 510 | 511 | 512 | 513 | 514 | 515 | 516 | 517 | 518 | 519 | 520 | 521 | 522 | 523 | 52 |
|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-----|----|
|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-----|----|

- 11月2日，合肥迎来取消限价与摇号、恢复“价高者得”后的首次土拍，根据合肥土地市场网公示的结果，市区共有5宗地块出让，地块共计成交金额约76.66亿元。从地块区位来看，5宗地块分别位于包河区（2宗）、滨科城（1宗）、蜀山区（1宗）、高新区（1宗），除1宗安置房用地底价成交以及1宗租赁住房用地微溢价成交外，其他3宗地块溢价率分别达到44.89%、33.95%、7.05%，成交总金额约77亿元。
- 本批次地块未设置地块上限，只设置竞拍起始价，按价高者得的拍卖方式出让。另外，居住用地竞买人须达到“五没有”条件，即：没有项目“烂尾”、没有“保交楼”任务、没有重大工程质量问题造成严重负面影响、没有项目发生一般及以上安全生产责任事故、没有所属物业公司被投诉较多造成严重负面影响。

1、郑州：住房公积金贷款“认房不认贷”（2023.10.30）



- 10月30日，河南省郑州住房公积金管理中心发布《关于住房公积金个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。
- 通知显示，自2023年10月30日起，办理住房公积金个人住房贷款及组合贷款时，按照“认房不认贷”原则认定家庭住房套数，住房套数按照郑州市行政区域内的现有成套住房认定。

2、郑州二七区：购买商品住房契税最高补贴50%（2023.10.31）



- 10月31日，据公众号“二七发布”，郑州市二七区发布关于商品住房契税缴纳补贴申报工作的通告。通告显示，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，具体如下：
- 2023年8月3日至12月31日期间在二七区购买新建商品住房（以购房合同网签时间为准，不限户籍）且在二七区完成缴纳契税并按时申报补贴的，按照契税的50%给予补贴。2023年8月3日至12月31日期间在二七区购买商业用房（不含二手房）且在二七区完成缴纳契税并按时申报补贴的，按照契税的20%给予补贴。2023年8月3日前（不含8月3日）在二七区购买商品住房（不含二手房）且在2023年7月1日至2023年12月31日期间完成缴纳契税并按时申报补贴的，按照契税的20%给予补贴。

3、洛阳：11月1日起公积金执行“认房不认贷”政策（2023.11.01）



- 11月1日起，洛阳公积金执行“认房不认贷”新政。“认房不认贷”执行后，申请人家庭无住房或首次公积金贷款结清后且家庭名下无住房，第二次使用公积金贷款，按照首套房政策执行。
- 同时，对多子女家庭、新市民、青年人等群体实施差异化政策。政策明确，多子女家庭租房提取公积金时提取限额可上浮50%。根据目前租房提取公积金相关规定，城市区家庭月提取额上限为1400元，政策调整后城市区多子女家庭租房每月最多可提取2100元。

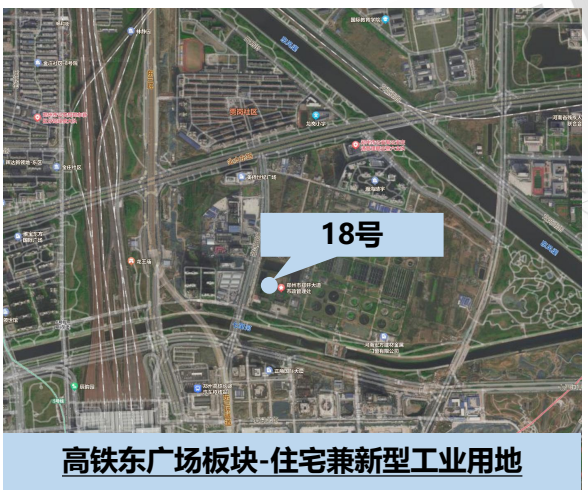
2.1 土地规划—土地：大郑州供地164亩，含新工业、住宅、商业地块

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

市区供应2宗地块，均位于郑东新区，其中高铁东广场板块1宗住宅兼容新型工业用地，占地49.32亩，建面7.92万m²，高铁板块1宗住宅用地，占地9.88亩，建面2.64万m²。近郊供应2宗地块，其中平原新区1宗商住地块，占地45.26亩，建面6.64万m²；航空港区1宗商业地块

11月1周大郑州土地供应表现

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 (元/㎡)
供应	市区	郑东新区	2023/10/31	2023/12/4	郑政东出〔2023〕18号（网）	高铁东广场 板块	住宅兼新 型工业	住宅70年/工业50年	49.32	7.92	2.41	10960	54800	1111	6915
		郑东新区	2023/10/31	2023/12/4	郑政东出〔2023〕17号（网）	高铁板块	住宅	70年	9.88	2.64	4	3080	15400	1558	5843
	近郊	平原新区	2023/10/31	2023/11/30	平原示范区2023-011	平原新区板 块	住宅兼商 业	住宅70年/商业40年	45.26	6.64	2.2	9324	9324	206	1405
		航空港区	2023/11/3	2023/12/4	郑港出〔2023〕18号（网）	北港板块	商业	40年	59.74	7.96	2	2228	11140	186	1399
合计									164.2	25.16	/				



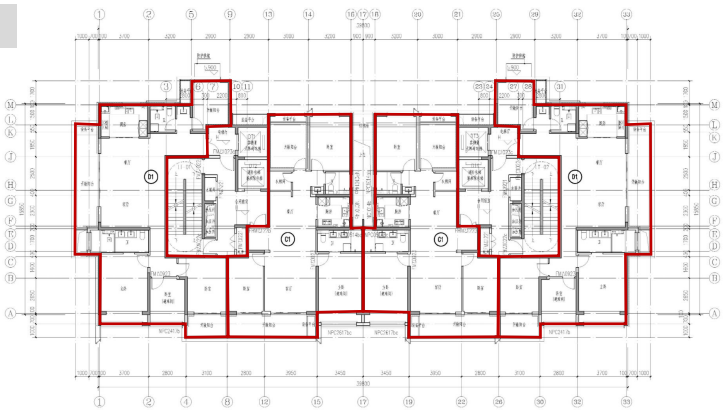
2.2 土地规划—新增规划：金水区-美盛金水印二期

美盛金水印二期2023年8月2日底价摘地，楼面价3849元/m²；项目占地34.5亩，体量小于一期，但容积率更低，且远离北三环高架，产品以140-180m²为主，整体定位高于一期



项目位置	金水区-水科路南、鹤壁路西	建设/用地单位	郑州美盛湾置业有限公司 (美盛)
占地面积	34.5亩	建筑面积	12.14万m ² (住宅)
总户数	811户	车位数	机动车停车位838个, 非机动车停车位1322个
容积率	5.49	绿地率	25.1%
物业类型	5栋高层 (其中一批次3栋)	交付标准	毛坯
拿地时间及总价、楼面价	郑政出〔2023〕15号 (网) - 2023.8.2: 总价48749万元、3849元/m ² , 无溢价	公示日期-截止日期	/
项目概况	- 属于金水区庙李陈砦城中村三期改造项目开发用地，后期作为美盛金水印项目的二期地块； - 地块在一期东北方向，相比一期体量较小，但容积率低于一期 (5.99)、且远离北三环高架、距离地铁4号线更近 (约450m)，产品主力140-180m²； - 西侧在建纬五路一小 (杏花校区)，弥补项目教育短板； - 目前金水印一期通过与教育港湾双盘联动，拉开价格和产品梯队，在金水北片区持续热销。		

2#平层图

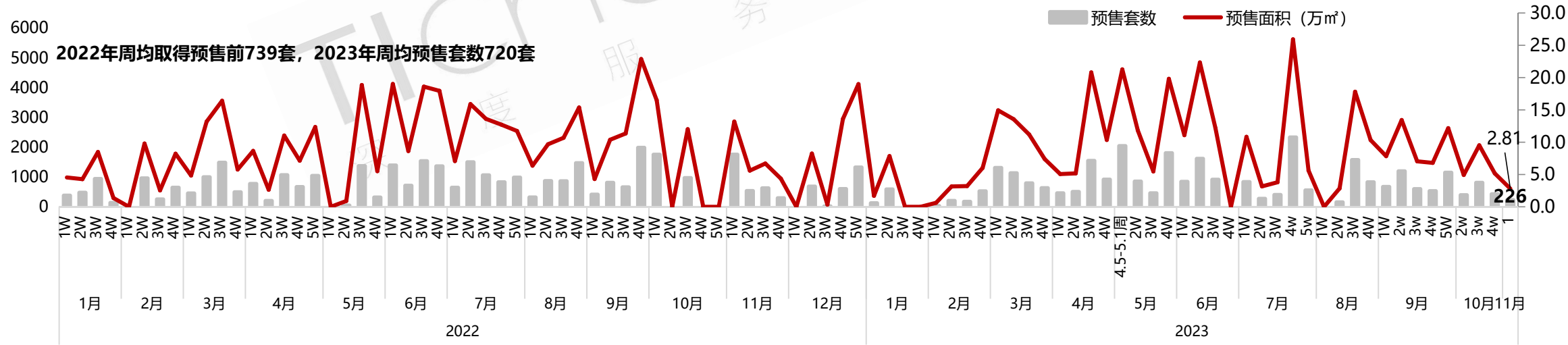


3.1 楼市表现—预售：本周大郑州2个项目取证，合计226套

当周市区和近郊各1个项目取得预售，共计226套房源，建面2.81万㎡

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	2023.11.3/2020.11.17	融创运河源	惠济区/惠济板块	城改	22/23/27/28#	96	1.36	洋房143㎡四房	总建面26.50万㎡，容积率1.89，一期规划12栋层7-8层洋房、4栋20层高层，精装高层13500-14500元/㎡；精装洋房16000元/㎡	待售
近郊	2023.11.3	新城郡望府	荥阳市/荥泽东板块	城改	13#	130	1.45	高层95/110㎡、洋房125/140㎡	项目总占地600亩，总建面120万㎡，有荥阳吾悦广场30万㎡商业配套加持	待售
合计						226	2.81	/		

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



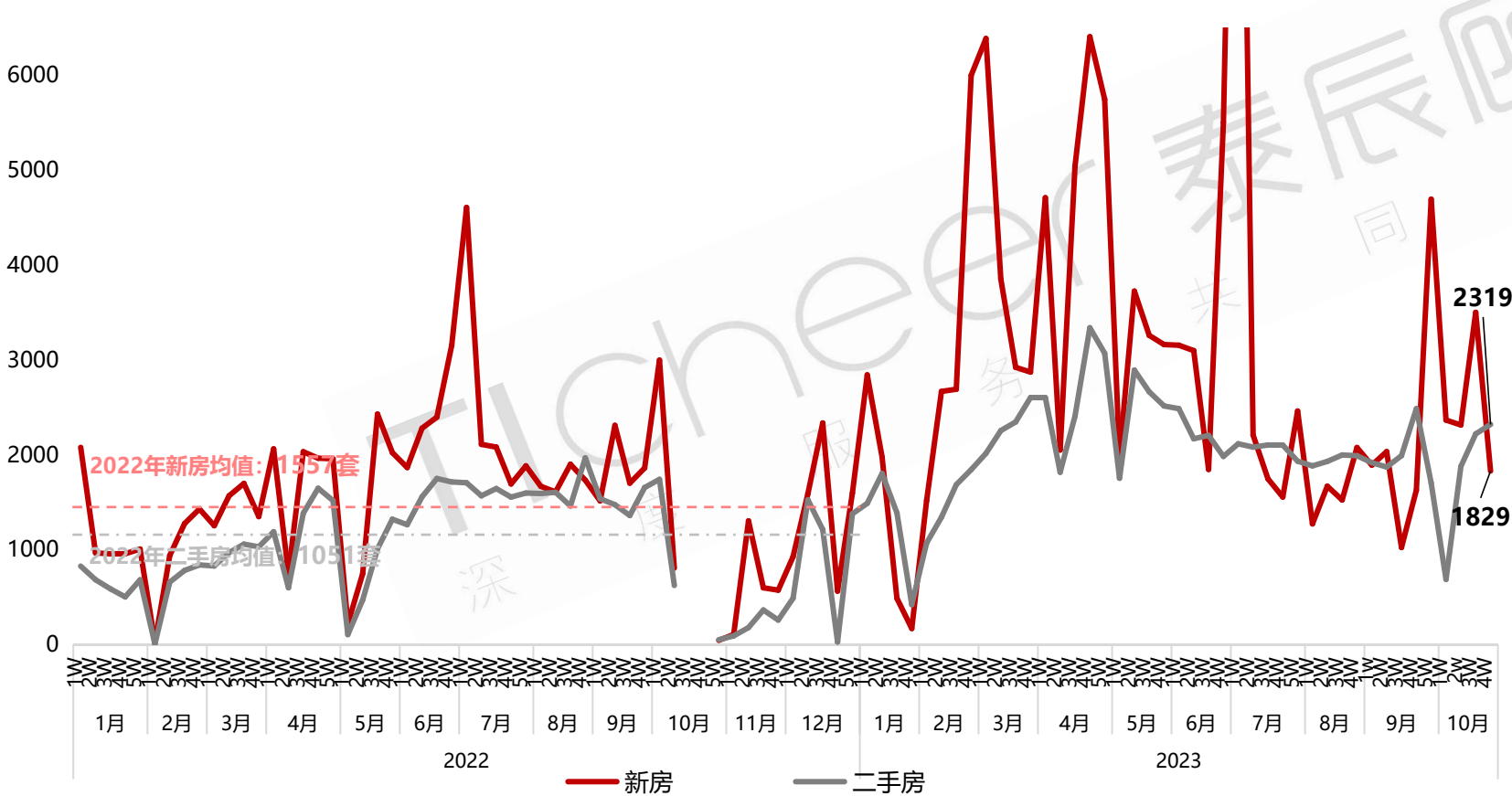
数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：10月4周新房成交1829套，二手房成交2319套

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

10月4周新房成交1829套，节点后市场惯性下滑，环比下跌48%；二手房成交2319套，环比上涨5%
10月整月新房网签11479套，受月初节日营销带动，环比9月上涨33%；二手房基本持平

2022.1-2023.10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	1829	4153%	-48%
23年周均	3113	100%	/

二手房	成交套数	同比	环比
当周	2319	4538%	5%
23年周均	2024	93%	/

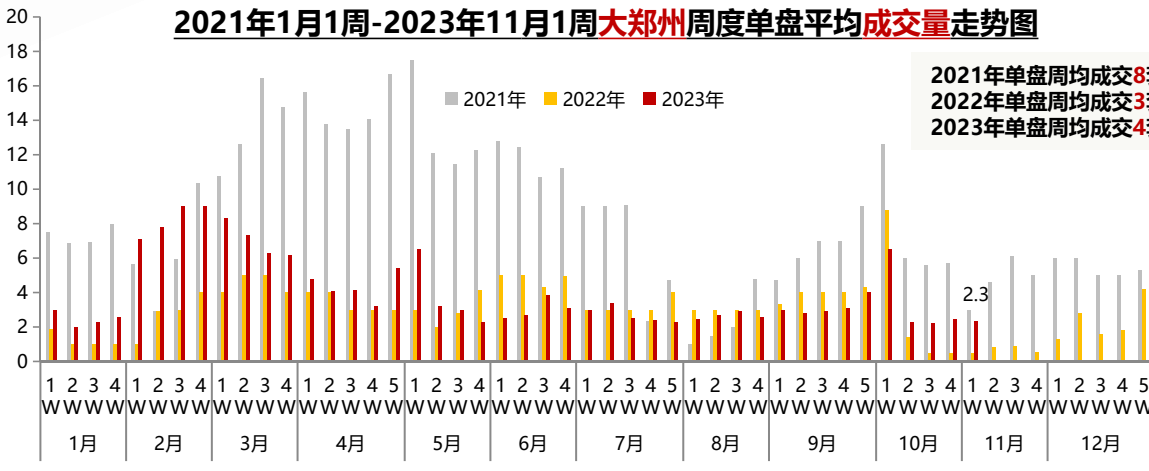
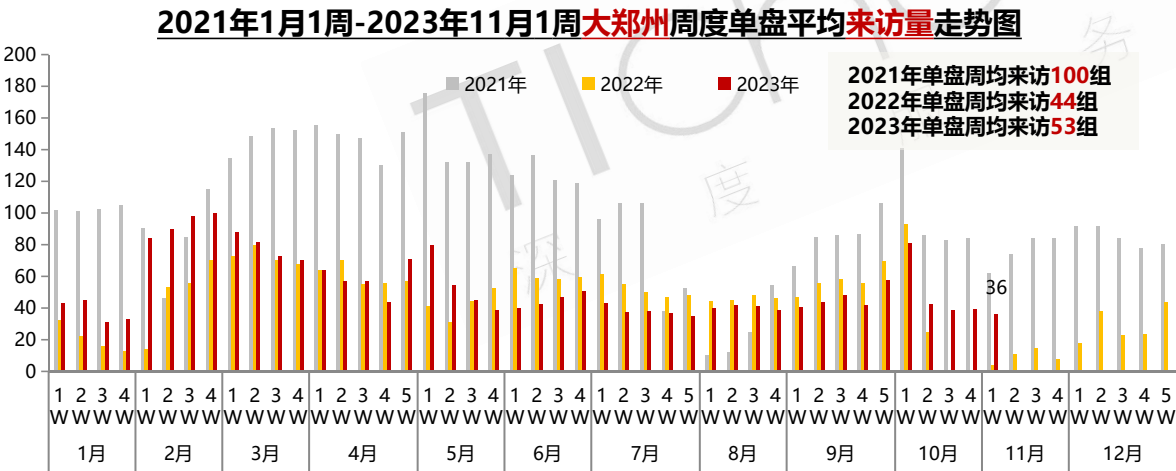
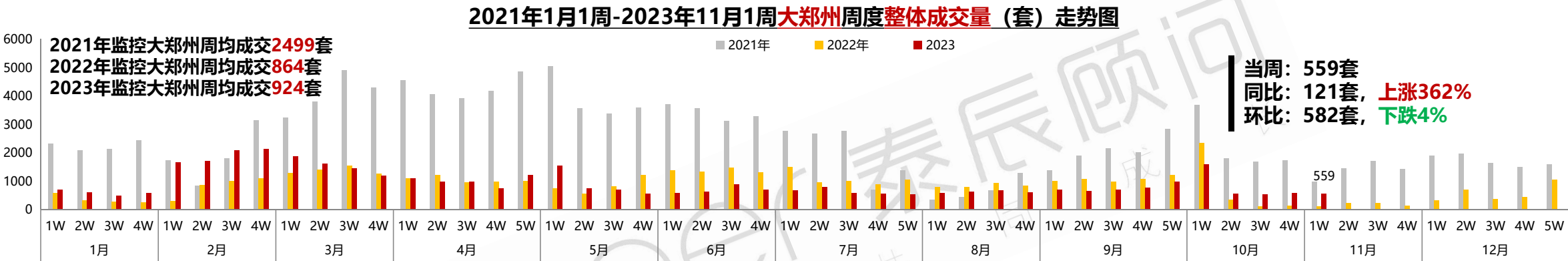
/	9月	10月	环比
新房	8608	11479	33%
二手房	8075	8108	0%

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：10.23-10.29，来源：360房产网

3.3 楼市表现—整体访交：降温叠加阴雨天气，整体成交量小幅下跌4%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

大郑州合计成交**559套**，环比**下跌4%**，单盘来访**36组**，环比**下跌9%**，单盘成交**2.3套**，环比**下跌5%**；
本周快速降温叠加阴雨天气，客户出行意愿较低，项目推盘及营销力度小，整体市场访交量有所下滑



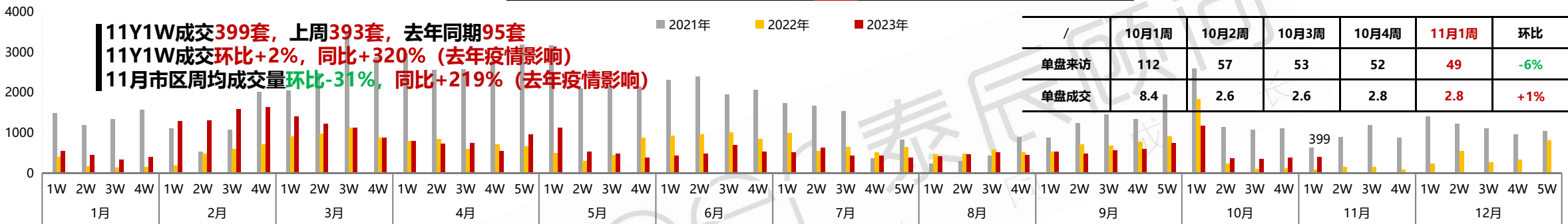
数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：11月1周（10.30-11.05）大郑州实际监控到项目240个，其中在售项目240个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

3.3 楼市表现—城郊访交：分化加剧，市区成交上涨2%，近郊下跌15%

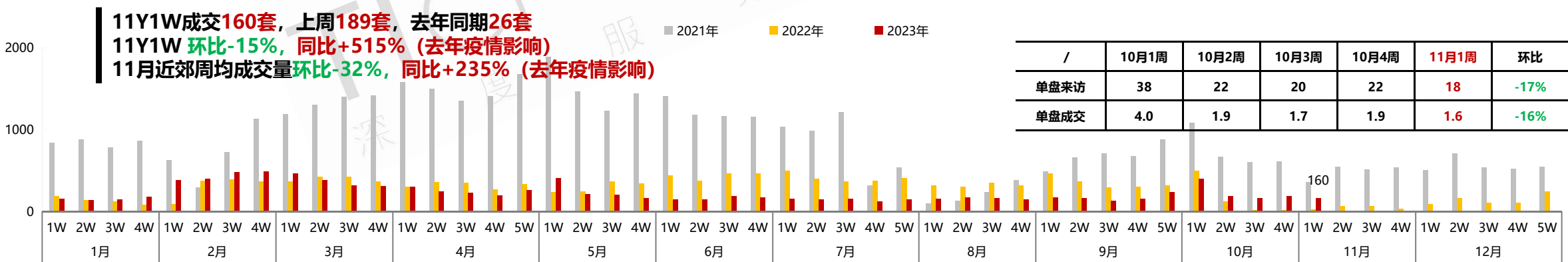
Icheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

市区成交399套，环比**上涨2%**，单盘成交2.8套，环比**上涨1%**；近郊成交160套，环比**下跌15%**，单盘成交1.6套，环比**下跌16%**；
市区郊区持续分化，市区基本保持稳定，近郊受推盘量收缩等影响，跌幅较大

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



2021年1月1周-2023年11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，11月1周（自然周）市区实际监控到在售项目140个，近郊实际监控到在售项目100个

3.4 楼市表现一项目榜单：TOP15成交198套（上周234套），占本周总成交35%

cheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

TOP3项目成交量较上周TOP3下跌31%，TOP15累计认购198套，环比上周下跌15%，门槛值8套，保持不变
信达推出保价双十一活动提前抢收，成交居首；美盛、万科优质项目持续热销，华润、越秀、绿都等的刚需项目则依靠低价走量上榜

2023年11月1周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	10.30-11.5成交	售价 (元/㎡)	促销政策异动 (异动标红)	分期/分销
1	金水区	信达天樾九章	23	高层毛坯16500	保价双十一，买贵补差价；限11个名额成交送11年物业费（最高6万可抵房款）；送万元家电礼包（西门子三件套），限11个名额；加5万送负二车位，5.5万送负一车位车位住同售；额外优惠1%	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）
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；分销成交额额外1万元	分期：首笔5万/10%；分销：贝壳、58，2.5%
3	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%
4	中原区	华润琨瑜府	15	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	新郑	越秀臻悦府	15	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）
6	中原区	金地西湖春晓	13	高层毛坯特价8000，特价7500	无	无分期；分销：贝壳，4.4%
7	惠济区	和昌林与城	13	小高层毛坯9100-10000（小高层特殊户型8888起），叠拼18000-21000		分期：首付3万，剩余1年2次；分销：贝壳、58，高层3.5%-4%、叠拼2.5%-3.0%（8套起跳）
8	经开区	中建元熙府	13	高层毛坯12800	无	无分期；分销：贝壳，1.8%
9	高新区	东原阅城	12	高层毛坯11000-12000；4-5号楼清盘105xxx起	买房送负二指定车位一个；本周启用首付分期	分期：首期5%，剩余15%交房后还（第三方借贷，临近交房的1年2次，明年交房的2年4次）；分销：贝壳，5-6%（25套起跳）
10	中原区	万科山河道	12	二期精装18000-21000	无	无分期；分销：朴邻、贝壳、58，2.5%
11	管城区	龙湖熙上	11	高层精装13000	无	无分期；分销：贝壳、58，2.5%
12	中牟	碧桂园中央公园	11	小高精装修6500	无	无分期；分销：贝壳、58 2.5%
13	惠济区	谦祥时光序	10	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%
14	管城区	泰宏阳光城	8	7号院15000（已交付）；11号院12500-13800（特价11600起）；7号院团购13000	无	分期：首付5万，剩余一年半3次；分销：58、贝壳，3%
15	管城区	绿都澜湾新苑	8	高层毛坯11000（同时买车位均价优惠1000）	全民佣金：推介成交83-90㎡房源奖7000元购物卡、成交125-132㎡奖10000元购物卡	无分期；分销：58，贝壳，3%

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

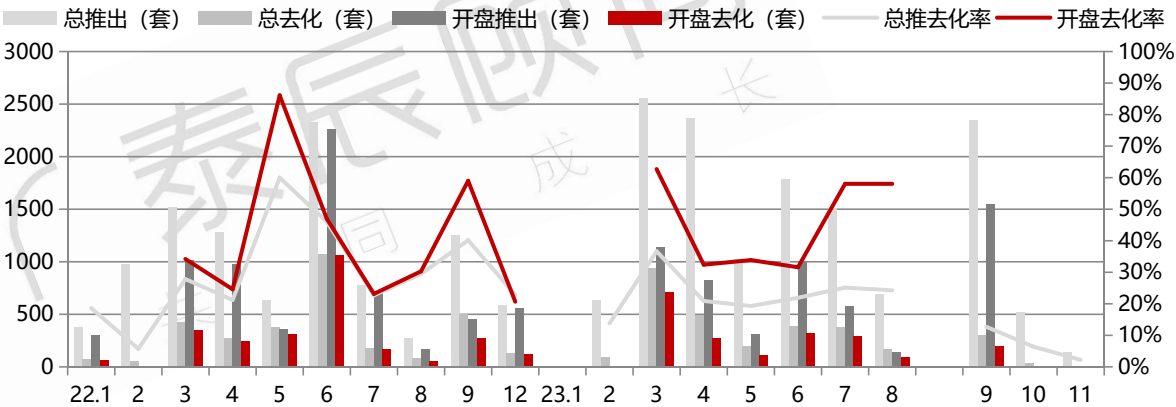
3.5 楼市表现—开盘表现： 仅1个项目平推

本周谦祥云栖平推，共推出房源136套，当天去化3套，去化率2%

大郑州11月1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/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
平推	高新区	谦祥云栖	毛坯	高层16200-16600	136	3	2%

3.5 谦祥云栖——平推表现：无蓄客、无针对性销售政策，去化3套

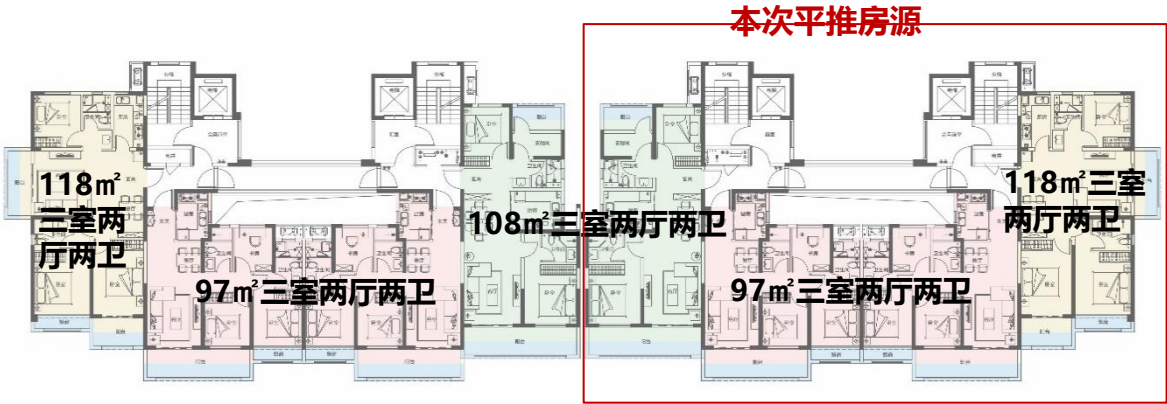
11月3日谦祥云栖平推3#楼东单元，户型面积97-118㎡三房两卫，共计136套，去化3套，成交价格，毛坯16200-16600元/㎡

- ◆ 去化情况：11月3日加推高层3#东单元，共计136套，成交3套，去化率2%；
- ◆ 平推面积：高层97-118㎡三房
- ◆ 价格情况：16200-16600元/㎡（毛坯）
- ◆ 优惠政策：购房送负二层车位1个
- ◆ 首付分期：首付10%，其余分2次交房前付清
- ◆ 分销政策：贝壳、58，佣金2%
- ◆ 取证情况：项目于2023年10月25日取证3#，共272套房源
- ◆ 综合分析：
 - 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，距离最近的地铁8号线冬青街站约800米；双学区，郑州中学及郑州中学玉兰街小学；
 - 2) 本次平推的3号楼东单元，无蓄客临时决定推售，无针对性销售政策调整。当前整个地块仅剩余6#及11#未推。



高层3#标准层平面图

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%
2023年11月3日	平推	高层	3# (东单元)	136	2T4	97-118㎡三房	16200-16600	136	3	2%



4. 新盘案例——郑轨云麓/开发背景

- **郑州TOD开发背景：**《郑州市十四五规划和2035年远景目标建议》中，将推进“轨道上的都市”建设，作为转变城市发展方式，建设高品质现代化都市的重要手段。轨道交通建设和TOD开发，成为未来郑州城市发展的重要导向
- **郑轨云麓项目开发企业背景：**郑州地铁集团全资控股子公司郑轨置业（国企背景）开发

郑州地铁集团有限公司于2008年2月22日成立，2018年9月11日改制为集团公司，资产规模超过2000亿元。主要负责轨道交通项目的工程投资、建设、运营，商业房屋租赁，物业服务，通信设备租赁，建筑机械设备、建筑材料销售，设计、制作、代理、发布国内广告，从事货物和技术进出口业务，轨道交通相关业务咨询。

郑州地铁在郑州总规划统筹TOD项目17个



郑轨云麓是郑州首个TOD项目，直接建在地铁5号线停车场的正上方，是真的地铁上盖物业。

郑州地铁集团有限公司简介

2个分公司

建设分公司
运营分公司

6个全资子公司

郑州地铁投资有限公司
郑州轨道交通置业有限公司
郑州地铁颐嘉实业有限公司
郑州兴龙城市发展有限公司
郑州地铁集团咨询有限公司
郑州尚瑞房地产有限公司

3个参股子公司

郑州轨道交通设计研究院有限公司
郑州中报轨道交通文化传媒有限公司
郑州郑洛城际铁路有限公司

此外有3个参股子公司（郑州城市一卡通有限责任公司、郑州中建深铁轨道交通有限公司、郑州时代交通电气设备有限公司）

4. 新盘案例——郑轨云麓/ 基本信息

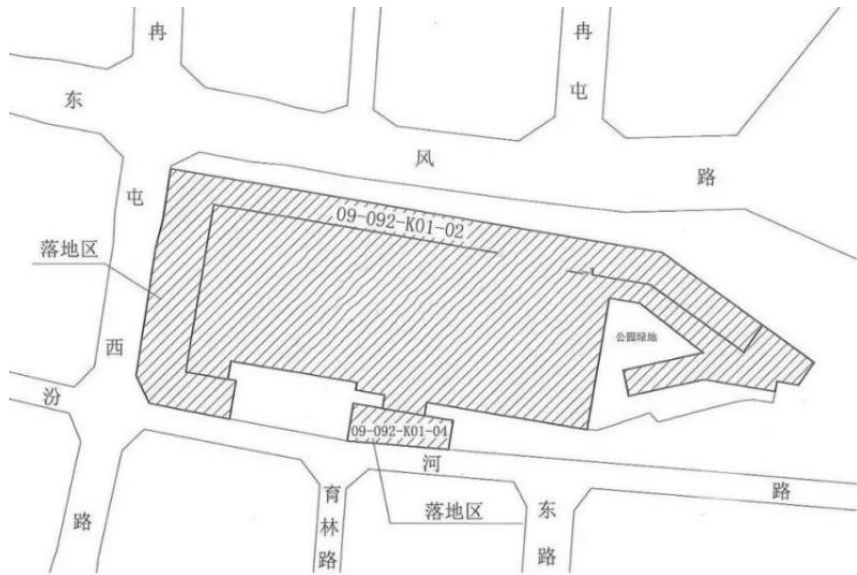
郑轨云麓由郑铁集团下属郑轨置业开发，是郑州首个“TOD”落地的地铁上盖综合体项目。综合开发用地144亩，上盖区99亩，落地区45亩，容积率2.99，规划18栋住宅，定位刚需、刚改。目前处于蓄客阶段，高层认筹交1万优惠1%，小高层认筹交2万优惠1%，按排号顺序选房，预计11月中下旬开盘，首开9/15#。



位置	高新区东风路南、冉屯西路东		
占地面积	144亩（上盖区99亩，落地区45亩）	容积率	2.99
总建筑面积	37.22万㎡（住宅约26.96万㎡）	开发商	郑州西汇房地产开发有限公司
绿化率	35%	车位比	1: 1.1
物业类型	高层/小高层	装修情况	毛坯
产品面积	101-144㎡		
项目规划	共18栋住宅，其中8栋9-18层小高层，3栋19层中高层，7栋33层的 高层，共2343户，公园，景观约5.7万㎡，社区商业约1.1万㎡，社区 景观约8.2万㎡，下沉庭院会所600㎡		
配套（商业）	华强广场商业距离项目约700m		
配套（学校）	育林小学、郑州高新外国语小学五龙口校区郑州科创学校（高新区 新建九年一贯制学校）		
配套（医疗）	河南省中医院高新院区（建设中）、第九人民医院		
交通	在建8号线五龙口站紧邻小区北门口		

4. 新盘案例——郑轨云麓/地块信息

由郑州西汇房地产开发有限公司2022年6月22号以底价11.6亿元摘得，折合楼面价4025元/㎡，毛坯限价12875元/㎡，精装限价15450元/㎡，项目东侧为地铁编组站，南侧有污水处理厂



技术经济指标：㎡	
建设用地面积	96024.98
总建筑面积	372248.31
地上计容建筑面积	287527.28
地上总建筑面积	289683.43
住宅总建筑面积	269556.94
商业	11306.46
架空层	196.57
公共配套建筑面积	7292.66
物业管理用房	1019.14
社区便民店	950.91
幼儿园	3073.18
住宅户数	2343
机动车位	2111

宗地编号	占地面积 (亩)	计容建面 (万㎡)	位置	用途	容积率	建筑密度 (%)	绿化率 (%)	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	出让方式	拿地时间
郑政高出〔2022〕2号（网）	144	28.75	东风路南、冉屯西路东	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	3.0	< 25	35	115944	805	4025	0%	郑州西汇房地产开发有限公司（郑州地铁和轨道交通置业的合资子公司）	定向出让	2022-6-22

综合限价，毛坯均价≤12875元/㎡，装修标准≤2575元/㎡，成品房交付均价不超过15450元/㎡
地块竞买人应具备交通线路建设及运营技术能力

4. 新盘案例——郑轨云麓/配套资源

位于西区的老城区，配套较为成熟，但小环境有待改善，周边郑州市科创学校小学部和初中部、郑州外国语小学（高新校区）、育林小学等学校，商业方面有华强城市广场满足日常生活需求；西边两公里范围内有贾鲁河、郑州雕塑公园等景观资源

周边配套成熟——中原与高新区交汇地带

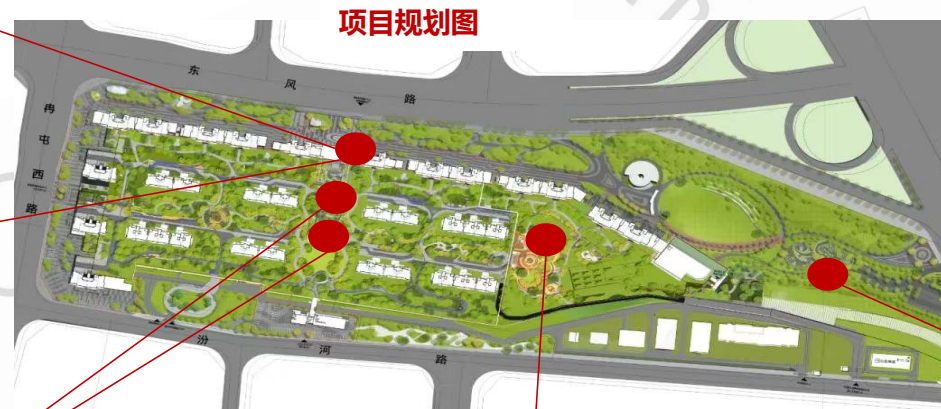
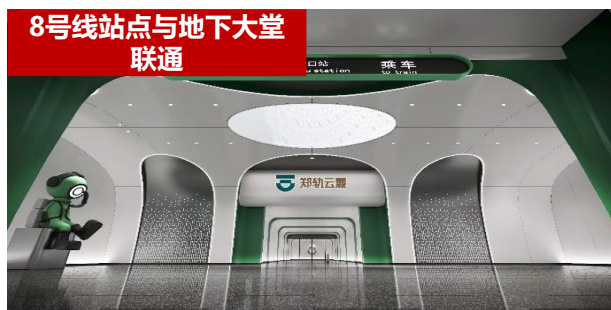
- 教育配套：**小学**：科创学校、育林路小学、高新外国语（五龙口校区）；**初中**：科创学校（中学部）
- 医疗配套：河南省中医院高新院区（建设中）、第九人民医院等
- 商业配套：华强广场商业约700米左右（已营业）
- 景观资源：距离项目西边约2公里有贾鲁河河道、郑州雕塑公园

项目的不利因素：除楼下地铁停车场之外，南边紧邻五龙口水务公司（中原环保旗下，郑州第二座污水处理厂），东侧为亚洲最大的货运编组站郑州北站，可能带来的振动、气味、噪声等不利影响。



4. 新盘案例——郑轨云麓/小区规划

地块整体抬升1.5米，利用高低差，打造层次性景观，由国内知名景观机构奥雅景观操刀设计，在规划上与东侧公园连成一片，内部规划8.2万方园林景观，南北景观轴上规划叠瀑水景，打造600m²下沉式庭院，小区中央核心区规划有占地4500m²的大型会客中心，包含1200m²的社区会所（包括儿童活动中心，四点半课堂，健身房，棋牌等）



- 落地区：落地区北侧布局6栋33F高层，落地区西侧布局3栋19F小高层；
- 地铁上盖区：布局8栋18F小高层，1所9班幼儿园。



4. 新盘案例——郑轨云麓/产品配比

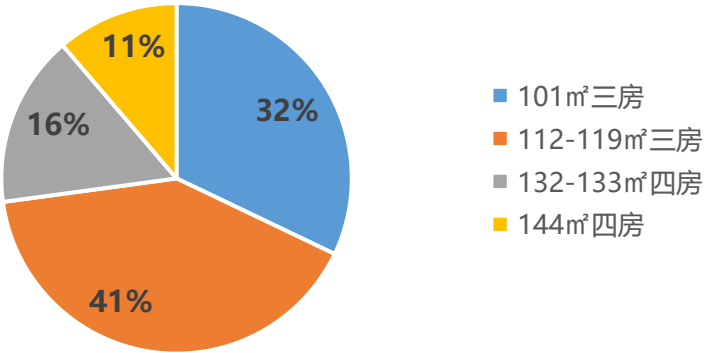
规划18栋高层/小高层，其中高层户型面积101-119m²，小高层户型面积132-144m²
高层1707套，2T4布局，主力户型101m²、112-118m²，均为三房；小高层636套，2T2布局，主力户型132-144m²四房



户型	面积段	房型	套数	占比
高层 (19-33F)	101	三室两厅两卫	752	32%
	112	三室两厅两卫	376	16%
	118	三室两厅两卫	376	16%
	119	三室两厅两卫	203	9%
小高层 (9-18F)	132	四室两厅两卫	282	12%
	133	四室两厅两卫	90	4%
	144	四室两厅两卫	264	11%
合计			2343	100%



户型占比



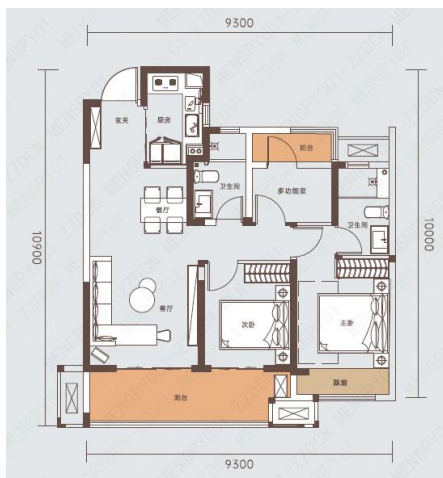
4. 新盘案例——郑轨云麓/户型分析

高层共有4个户型（101-119m²）：

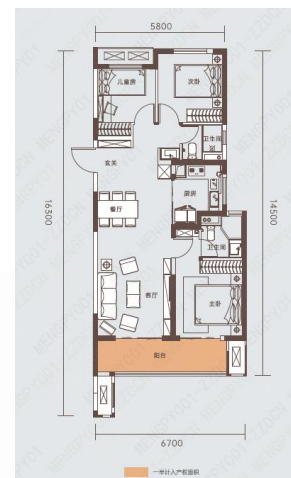
- 1、建面约**101平米**的三室两厅两卫；
- 2、建面约**112平米**的三室两厅两卫；
- 3、建面约**118平米**的三室两厅两卫；
- 4、建面约**119平米**的三室两厅两卫。

高层户型：得房率74%，户型方正，101m²及119m²户型三面宽，其余户型为两面宽；均为南向联通阳台设计，主卧飘窗（可打），此外101m²户型北向阳台可改造为功能房，赠送较多。

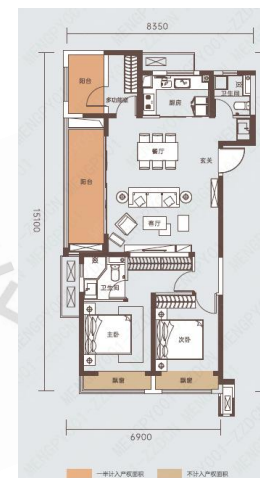
建筑面积101m²



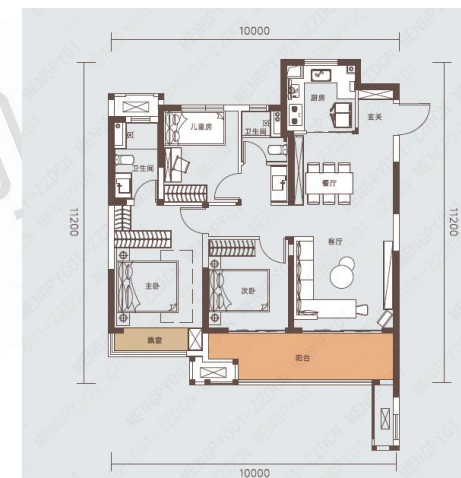
建筑面积112m²



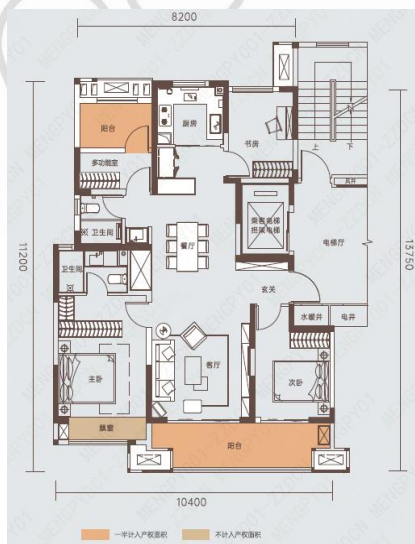
建筑面积118m²



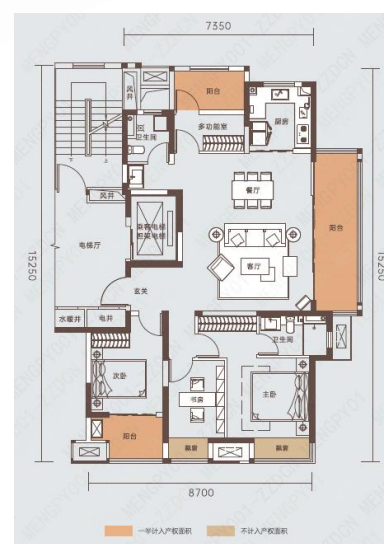
建筑面积119m²



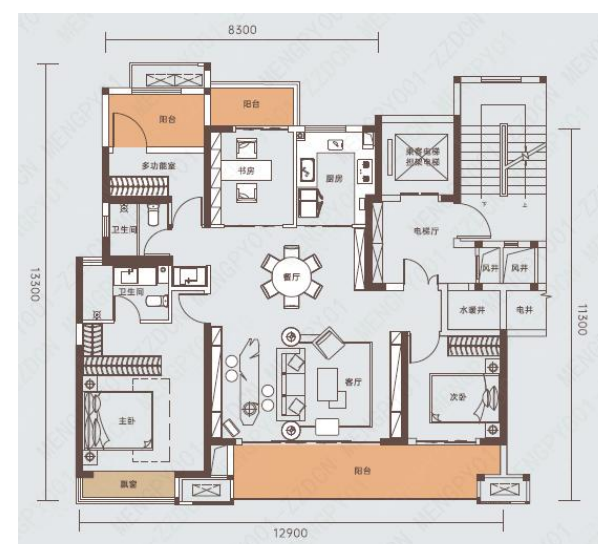
建筑面积132m²



建筑面积133m²



建筑面积144m²



小高层共有3个户型（133-144m²）：

- 1、建面约**132平米**的四室两厅两卫；
- 2、建面约**133平米**的四室两厅两卫；
- 3、建面约**144平米**的四室两厅两卫；

小高层户型：多赠送，南北双阳台，南向联通阳台设计，主卧飘窗（可打掉）。144m²横厅设计，阳台进深1.9米，132-133m²为竖厅设计，北向阳台可改造为功能房，赠送较多。

郑州首个地铁上盖TOD项目，国企开发，园林景观规划为项目亮点

- 企业背景：郑轨云麓由郑州地铁集团下属公司开发，国企背景，但在郑住宅开发经验不足，品质落地待观察。
- 规划设计：郑州首个“TOD”落地的地铁上盖综合体项目，规划有约1.1万方社区商业，公园5.7万方、社区景观8.2万方，下沉庭院会所600m²（包括儿童活动中心，四点半课堂，健身房，棋牌室，活动区等）。
- 产品设计：容积率2.99，产品定位刚需、刚改，户型设计沿用市场上户型方正通透，南北双阳台，南向联通阳台设计，主卧飘窗可打掉，拓展实用面积，101m²及144m²户型北向阳台可改造为功能房，赠送较多，部分户型可实现独立门厅入户。
- 区域环境：项目处于高新区和中原区交界处，行政隶属高新区，界面一般，小环境欠缺品质感，周边部分断头路待打通，当前出行主要依靠嵩山北路。
- 项目不利因素：项目东侧有地铁编组站，南侧有污水处理厂，此外上盖区小高层直接建在地铁5号线站点正上方，可能会产生噪声污染及震动影响。

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

