

郑州房地产市场周报

【2023年第48期】

(11月27日-12月03日)

目录

contents

01

行业资讯

02

土地规划

03

楼市表现

04

新盘分享

核心内容摘要

政策速览

- 重点政策:
- ①央行及商业银行持续推进满足民营房企合理金融需求;
- ②海南/杭州实施商贷和公积金贷款贴息政策;
- ③多城上调多子女家庭/应届毕业生/二次购房等情形公积金贷款额度;
- ④三四线城市持续跟进购房补贴;
- ⑤土拍较为平淡, 仅苏州/成都各1宗宅地溢价成交;
- ⑥滨江/招商发行新一期公司债券融资工具。

01

楼市速递

- 楼市:
- ①12月1周郑州近郊供应3宗住宅地, 市区2宗商业地; 成交3宗住宅、1宗商业、1宗新型工业用地;
- ②5个项目取证, 合计868套, 建面11.68万^m²;
- ③大郑州成交609套, 环比下跌4%; 市区典型项目政策效应减弱, 整体成交下滑; 郊区美的等项目带动上涨;
- ④本周无项目推售。

02

周度总结

- 本周政策方面主要为央行及各大商业银行推进落实中央金融会议关于一视同仁支持民营房企合理融资需求的会议精神; 各地方城市则发力优化公积金政策, 跟进人才奖补、契税补贴、换购退税等。
- 当前为传统销售淡季, 市场处于磨底期, 进入12月后, 随着年终冲刺节点来临, 市场有望向上修复。

1、央行等八部门：合理满足民营房地产企业金融需求，不盲目停贷、压贷、抽贷、断贷（2023.11.27）



- 11月27日，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会、国家外汇局、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、全国工商联等八部门联合印发《关于强化金融支持举措 助力民营经济发展壮大的通知》，提出支持民营经济的25条具体举措。
- 《通知》提出，鼓励主办银行和银团贷款牵头银行积极发挥牵头协调作用，对暂时遇到困难但产品有市场、项目有发展前景、技术有市场竞争力的民营企业，按市场化原则提前对接接续融资需求，不盲目停贷、压贷、抽贷、断贷。抓好《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》等政策落实落地，保持信贷、债券等重点融资渠道稳定，合理满足民营房地产企业金融需求。
- 这也是近期中央金融工作会议举行后，八部门出台的系统性支持民营企业融资的政策文件，后续民营房企融资将得到更大力度的支持。

2、交通银行：与15家房企召开座谈会，拟进一步支持房企融资需求（2023.11.27）



- 11月27日，交通银行当日在上海与部分房地产企业召开座谈会。
- 座谈会上，交通银行与参会房企代表进行交流，讨论行业形势分析、进一步加强银企合作、探索房地产发展新模式、一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求、促进房地产行业平稳健康发展等内容。万科、绿城、龙湖、美的置业、新城控股、信达地产、首开股份、卓越、陆家嘴集团、仁恒置地、大华集团、浦发集团、滨江集团、新希望地产、伟星集团等15家房企代表参会。
- 在此之前，浙商银行、建设银行均已召开座谈会，明确满足房企合理融资需求。多家银行通过座谈会方式，畅通房企沟通渠道，更好地了解房企面临实际困难，提升政策实施效率；同时，释放国内高度重视房地产市场健康发展信号，有助于提振房地产信心。

3、央行行长潘功胜：房地产调整已出现积极迹象，短期内应当防止溢出性风险（2023.11.28）



- 11月28日，在香港金融管理局-国际清算银行高级别会议上，中国人民银行党委书记、行长潘功胜做了演讲并在问答环节回应了关于如何看待当前中国房地产市场与地方政府债务的问题。
- 对于房地产市场，潘功胜表示，当前确实遇到了一些波动，当前中国房地产市场进入了转型期，呈现以下几个特点：第一，对于新房的需求在下降；第二，房地产市场在城市间呈现分化，一二线城市比较稳定，但三四线城市需求下降；第三，城市化在继续，租赁需求在不断增加。
- 潘功胜表示，在长期看来，房地产市场的调整对于中国经济增长和可持续发展是有益的，目前已经能够看到一些积极发展的迹象，但短期内也应当防止溢出性风险，总体来讲，中国的房地产业正在寻求新的平衡。

1、贵州遵义：“商转公”贷款试点区域扩围，12月1日起将仁怀市、赤水市纳入试点区域（2023.11.27）



- 11月27日，遵义市住房公积金管理中心决定自2023年12月1日起将仁怀市、赤水市纳入“商转公”贷款试点区域。
- 申请对象为在试点区域内(仁怀市、赤水市、习水县)缴存住房公积金并使用商业银行贷款在上述区域内购买自住住房的缴存职工。
- 借款申请人与共同申请人应为夫妻关系、应符合本市公积金贷款申请条件和贷款政策有关规定，且应同时符合下列条件：借款申请人应为本市缴存职工、原商贷的借款人或共同借款人，且应为原商贷所购住房的产权人；借款申请人和共同申请人在本市无公积金贷款记录；原商贷所购住房为当前借款申请人和共同申请人在本市唯一自住住房；原商贷由本市商业银行发放且未结清，已还款满1年，原商贷银行同意提前结清贷款或部分还款；原商贷所购住房已取得不动产权证书，权属明晰，无除原商贷银行以外抵押权人、查封、保全、设定居住权等权利受限的情形。

2、浙江杭州：调整公租房申请条件，进一步放宽收入准入标准（2023.11.27）



- 11月27日，杭州发布《关于调整杭州市市本级公共租赁住房受理审核工作的通告》，对市本级公租房的受理审核工作主要作了三方面调整：
- 一是进一步放宽收入准入标准。申请家庭年人均可支配收入的准入标准，根据今年统计部门公布的上年度城镇居民人均可支配收入调整至77043元，从而扩大了住房困难家庭保障范围。二是增加了申请家庭的财产情况审核。审核范围包括申请家庭人均货币财产、投资企业情况和车辆情况三方面内容。三是进一步完善公租房保障对象的动态复核。今后将对公租房保障对象的家庭经济状况实行年度复核，并根据实际需要，对保障对象的人口、住房和社保缴交等情况进行不定期动态核查。

3、江苏苏州：优化落户政策，进一步扩大“先落户后就业”的对象范围（2023.11.27）



- 11月27日，苏州市政府常务会议审议并原则通过了《苏州市人才落户管理办法》（简称《办法》）。新政策旨在进一步扩大“先落户后就业”的对象范围，优化落户条件，简化申报审核流程，以吸引更多优秀人才定居苏州。
- 根据新《办法》，非全日制本科学历人员、中级专业技术职称人员，以及职业技能二级（技师）及以上且符合苏州市引进技能人才紧缺（工种）目录的人员，都将被纳入“先落户后就业”的对象范围。这是苏州市首次将这三类人才纳入人才落户政策。
- 《办法》首次将具有专业技术人员职业资格的人员纳入人才落户对象范围。这一变化意味着，具有专业技术人员职业资格的人才，可以根据江苏省专业技术类职业资格和职称对应目录，按照对应的职称层级办理落户。

1.2 行业资讯—城市：海南/杭州实施贷款贴息政策

4、海南：将于12月全面开展住房公积金个人住房贴息贷款业务（2023.11.27）



- 11月27日，海南省住房公积金管理局表示，该局将在今年12月全面开展住房公积金个人住房贴息贷款业务，办理贴息贷款的借款人享有与住房公积金贷款借款人同等的权利和义务。拟申请住房公积金贷款的缴存职工，可自愿选择住房公积金贴息贷款或住房公积金贷款轮候方式办理。
- 住房公积金贴息贷款是海南省住房公积金管理局委托商业银行利用银行资金向符合住房公积金贷款条件的职工发放购买个人住房的贷款，贷款人按住房公积金贷款利息向贷款银行支付贷款利息，商业银行贷款利息与住房公积金贷款利息差额部分由海南省住房公积金局向贷款银行统一结算支付，不增加贷款人的任何利息负担。

5、江西抚州东临区：执行“认房不认贷”，首套房公积金最高可贷70万（2023.11.28）



- 11月28日，江西省抚州市东临新区发布《抚州市东临新区党政办公室关于印发《关于进一步促进东临新区房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知》，涉及公积金贷款等19项措施。
- 通知提出，执行首套房贷款“认房不用认贷”。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。
- 引导住房公积金政策支持。住房公积金缴存人在抚州市范围内购买家庭首套自住住房申请使用个人住房公积金贷款，最高贷款额度为70万元/户；缴存人在抚州市范围内购买首套自住住房的，公积金贷款首付比例为20%；购买第二套自住住房的，公积金贷款首付比例为30%。不再区分期房或再交易房。另外，降低存量首套住房贷款利率；按低限执行购房信贷政策；适当延长土地出让价款缴交时限。

6、杭州临平区：限时实施购房贷款贴息等政策（2023.12.01）



- 12月1日，杭州市临平区发布“提经济、促发展、强动能”相关政策若干意见（简称《意见》）。
- 在实施购房贷款贴息政策方面，自2023年12月1日起至2024年2月29日期间，对符合条件的贷款给予贴息补助，贷款超过100万的按照100万给予贴息补助，因正常还贷造成贷款金额少于100万的，按实际贷款余额给予相应比例贴息补助；补贴期限为36个月，贷款实际发放月为第1个月。
- 此外，自2023年12月1日起至2024年2月29日，对购买临平区新建商品住房的，按照实际缴纳契税金额的50%标准给予补助；购买临平区非住宅新建商品房的，对于购买800平方米以上的按照实际缴纳契税金额的50%标准给予补助。

1.2 行业资讯—城市：多城上调多子女家庭公积金贷款额度

7、云南红河：多子女家庭公积金贷款额度另增24万元，最高不超过104万元（2023.11.27）



- 11月27日，云南省红河州住房公积金管理中心出台《关于调整生育二孩、三孩家庭住房公积金部分使用政策的通知》，对于生育、抚养两个及以上未成年子女的多子女职工家庭，首次申请住房公积金贷款，其住房公积金贷款额度按公式测算时另加24万元，且最高可贷额度调整为双职工104万元、单职工64万元。
- 文件称，生育二孩、三孩缴存职工家庭，符合红河州住房公积金租房提取相关政策和条件的，提取住房公积金最高额度分别上浮20%和30%；生育二孩、三孩缴存职工家庭购买首套自住房，符合红河州住房公积金贷款相关政策和条件的，住房公积金贷款最高额度上浮20%和30%。

8、广东揭阳：多子女家庭首次申请住房公积金贷款额度最高上浮20%（2023.11.27）



- 11月27日，揭阳发布《关于继续做好促进我市房地产市场平稳健康发展工作的通知》。
- 实施多子女家庭住房公积金支持政策。多子女家庭在揭阳市无自有住房且租赁住房提取的，可选择按月或者按年提取实际租房支出金额。多子女家庭首次申请住房公积金贷款的，二孩家庭贷款额度可按标准上浮10%，三孩家庭贷款额度可按标准上浮20%。
- 减免改善性住房换购税费。2022年10月1日至2025年12月31日，居民出售自有住房并在1年内重新购买的，对其已缴纳的个人所得税予以退税优惠。个人转让自用达五年以上、并且是唯一的家庭生活用房取得的所得，暂免征收个人所得税。个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。另外，依法有序降低存量首套住房贷款利率；稳妥推行二手房“带押过户”。

9、河北唐山：上调多孩家庭购房公积金贷款额度，12月1日起实施（2023.11.29）



- 11月29日，“唐山公积金”公众号发布消息，河北唐山市将上调多孩家庭购房公积金贷款额度，12月1日起实施。
- 官方表示，自2023年12月1日起，在符合还贷能力要求的前提下，二孩缴存职工家庭最高贷款额度由可额外最高增加10万元上调为20万元、三孩缴存职工家庭由可额外最高增加20万元上调至30万元。
- 按照规定，政策调整日之前已受理的住房公积金贷款业务，仍执行原二孩三孩家庭购房贷款政策。

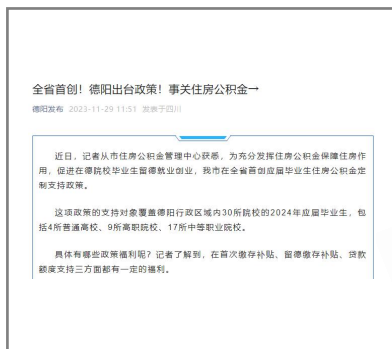
1.2 行业资讯—城市： 德阳/南京分别上调应届毕业生/二次购房公积金贷款额度

10、贵州黔西南州：多子女家庭住房公积金贷款额度最高上浮20% (2023.11.29)



- 11月29日，贵州省黔西南州住房公积金管理中心发布《关于贯彻落实住房公积金有关政策的通知》。
- 《通知》指出，将落实多子女家庭住房公积金贷款支持政策。**多子女（含二孩及以上）家庭申请住房公积金贷款的贷款额度，最高上浮20%，贷款最高限额为60万元。**
- 提高双缴存职工家庭住房公积金贷款额度。**以家庭为单位，夫妻双方个人住房公积金账户为正常状态的，贷款最高限额提高到60万元。**

11、四川德阳：应届毕业生缴存住房公积金给予补贴，购房可贷额度增加10万元 (2023.11.29)



- 11月29日，四川省德阳市在全省首创应届毕业生住房公积金定制支持政策。在首次缴存补贴、留德缴存补贴、贷款额度支持三方面给予支持。
- 按照政策，毕业生与在德单位签订就业协议书且申请设立住房公积金个人账户；毕业生未签订就业协议书，以灵活就业人员身份设立住房公积金个人账户，且**连续缴存住房公积金6个月（含）以上，每人可获得200元的首次缴存补贴。**其中，以灵活就业人员身份设立公积金账户，在获得首次缴存补贴后，须连续缴存住房公积金6个月（含）以上。其次，**享受首次缴存补贴且在德阳市行政区域内的单位依法连续缴纳“五险一金”满6个月的，每人可获得留德缴存补贴1500元。**
- 另外，**毕业后5年内在德阳市首次购买自住住房且符合住房公积金贷款条件，申请住房公积金贷款，在可贷额度的基础上增加10万元贷款额度。**

12、江苏南京：二次用公积金贷款购第二套房，每户最高可贷100万 (2023.11.30)



- 11月30日，南京住房公积金管理中心印发了《关于调整部分住房公积金政策的通知》(以下简称《通知》)。
- 《通知》主要内容为：一、提高第二次使用住房公积金贷款购买第二套住房最高可贷额度，**由现行的30万元/人、60万元/户，提高至50万元/人、100万元/户。**在《通知》的政策解读中提到，即职工家庭名下在南京市有一套住房且人均拥有面积不超过40平方米，在全国范围内只使用过一次住房公积金贷款且已结清，可以再次使用住房公积金贷款，贷款额度提高至50万元/人、100万元/户。
- 二、扩大加装电梯提取住房公积金支持范围，简化提取手续。

1.2 行业资讯—城市：三四线城市持续跟进购房补贴

13、安徽怀远：支持提取住房公积金支付首付款，人才购房补贴最高8万元（2023.11.27）



- 11月27日，安徽省蚌埠市怀远县正式出台《怀远县促进房地产市场平稳健康发展若干措施》。
- 《措施》提出，支持提取住房公积金支付首付款，缴存职工家庭（本人及配偶）购买新建商品住房的，可提取住房公积金支付购房首付款，提取后仍可申请住房公积金贷款。同时，支持家庭公积金互通共享。
- 购买首套新建商品住房以及对于生育二孩、三孩的家庭购买新建商品住房的，按每套建筑面积最高不超过90平方米，每平方米给予150元补贴。拓宽人才购房补贴范围。对大专及以上学历的高校毕业生购买首套新建商品房的，给予购房补贴，对于博士研究生、正高级职称人员以及高级技师，补贴标准为600元/平方米（不超过8万元），硕士研究生、副高级职称人员及技师补贴标准为500元/平方米（不超过6万元），全日制本科生、中级职称人员及高级工补贴标准为300元/平方米（不超过4万元），全日制专科生及中级工补贴标准为150元/平方米（不超过2万元）。

14、广西南宁武鸣区：实施购房补贴政策，年底前买房可最高获100%契税补贴（2023.11.28）



- 11月28日，广西南宁市武鸣区发布《关于进一步促进南宁市武鸣区房地产市场平稳健康发展的通知》，涉及购房补贴等13项措施。
- 文件提出，实施购房补贴政策。2023年9月1日起至2023年12月31日，在武鸣区购买新建商品住房，并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。
- 同时，优化个人住房贷款中住房套数认定标准。居民家庭成员在武鸣区名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，均按首套执行。
- 居民换购住房个人所得税予以退税优惠。至2025年12月31日，出售自有住房并在1年内重新购买住房的纳税人，对其个人所得税予以退税优惠。

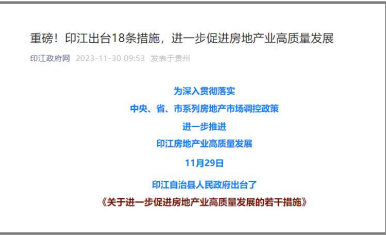
15、湖南保靖：落实“认房不认贷”政策，实施购房补贴（2023.11.29）



- 11月29日，湖南省保靖县人民政府针对《保靖县促进房地产市场平稳健康发展若干措施》公开征求意见，时间为2023年11月29日至12月5日。
- 意见稿明确，一、落实“认房不认贷”政策。二、发放购房补贴。在保靖县城区购买新建商品房，且商品房买卖合同网签登记备案时间以及契税缴纳、维修资金缴交时间均在规定时间段的购房者，商品住房按所缴契税的80%发放财政补贴，商业门面按所缴契税的50%发放财政补贴。三、支持人才购房和改善性购房。教育部直属免费师范生、县委县政府明确的引进人才和“酉水人才”在保靖县城区购买新建商品住房，发放一次性购房补贴3万元；三孩家庭（2021年5月31日起出生的三孩）在保靖县城区购买新建商品住房，发放一次性购房补贴2万元。四、鼓励使用住房公积金。主借款人夫妻双方最高贷款额度由35万元提高至50万元；主借款人单方最高贷款额度由35万元提高至45万元。

1.2 行业资讯—城市：三四线城市持续跟进购房补贴

16、贵州印江：优化公积金“又提又贷”，实施契税补贴、购房奖补政策（2023.11.29）



- 11月29日，贵州省铜仁市印江土家族苗族自治县发布《关于进一步促进房地产业高质量发展的若干措施》，涉及购房补贴等18项措施。
- 主要内容包括：一、优化“又提又贷”政策，缴存职工在本县行政区域内购房的，可申请提取一次住房公积金支付首付及追加首付，剩余房款不足的可申请住房公积金贷款。二、加大对多子女家庭购（租）住房支持力度，多子女家庭租房提取最高额度由12000元提高到18000元，多子女家庭公积金贷款最高额度由60万元上浮20%至72万元。三、下调住房公积金贷款首付款比例，二套房首付款比例调整为不低于20%。

17、安徽宣城：非户籍居民在市区购买新建商品住房最高补贴4万元（2023.11.29）



- 11月29日，宣城市住房和城乡建设局印发了《进一步促进市区房地产市场平稳健康发展措施》。
- 措施明确，支持外来居民合理住房需求。对非宣城市户籍居民在宣城市区购买家庭唯一和第二套改善性新建商品住房的，按其所购房屋面积给予300元/平方米购房补贴，最高不超过4万元。
- 支持基础性人才合理住房需求。对本科生、大专生、中专生以及取得职业技能等级证书（初级工及以上）的宣城市户籍居民，在宣城市区购买家庭首套和二套商品住房，按其所购房屋面积给予150元/平方米购房补贴，最高不超过2万元。此外，除享受安居保障政策的人才外，对其他新来本市就业和已就业且依法缴纳社保的各类人才，在宣城市主城区购买刚性和改善性新建商品住房，按照博士研究生、硕士研究生（高级技师）、全日制本科生（技师），分别给予20万元、10万元、4万元购房补贴，所购房屋3年内不得上市交易。

18、四川宁南：提高公积金贷款额度、执行“认房不认贷”，发放购房补贴（2023.11.30）



- 11月30日，四川省凉山彝族自治州宁南县发布《宁南县人民政府办公室关于印发<宁南县促进房地产市场平稳健康发展十八条措施>的通知》。
- 一、调整公积金使用政策，在全县范围内推行“住房公积金+商业贷款”组合贷款业务。
- 二、优化公积金贷款政策，提高公积金贷款额度。夫妻双方缴存职工家庭申请住房公积金贷款最高额度由35万元调整至45万元；单缴存职工家庭申请公积金贷款额度由30万元调整至40万元。公积金贷款额度与缴存余额挂钩倍数由20倍提至25倍。支持异地缴存住房公积金人员在本县购买住房。执行宽松的贷款住房套数认定标准，实行“认房不认贷”。
- 此外，至2024年5月31日在宁南县内购买新建商品住房的，可获得购房补贴。购买首套住房的，单户按建筑面积给予200元/平方米的补贴（补贴最高不超过2万元）；购买第二套住房的，单户按建筑面积给予150元/平方米的补贴（补贴最高不超过1.5万元）。

1.3 行业资讯—土地：北京/广州挂地，佛山2宗宅地重新出让

1、北京：发布第四轮拟供项目清单，13宗地建筑规模126万平米（2023.11.27）

序号	项目名称	位置	用地面积(公顷)	建筑规模(万平方米)	出让方式	出让时间	备注
1	朝阳区东坝乡东坝村东坝村安置房二期工程	朝阳区东坝乡东坝村	2.50	4.10	招拍挂	2023.11.28	
2	海淀区西苑街道西苑村安置房二期工程	海淀区西苑街道西苑村	2.50	4.10	招拍挂	2023.11.28	
3	丰台区卢沟桥乡卢沟桥村安置房二期工程	丰台区卢沟桥乡卢沟桥村	2.50	4.10	招拍挂	2023.11.28	
4	昌平区南口乡南口村安置房二期工程	昌平区南口乡南口村	2.50	4.10	招拍挂	2023.11.28	
5	海淀区西苑街道西苑村安置房二期工程	海淀区西苑街道西苑村	2.50	4.10	招拍挂	2023.11.28	
6	丰台区卢沟桥乡卢沟桥村安置房二期工程	丰台区卢沟桥乡卢沟桥村	2.50	4.10	招拍挂	2023.11.28	
7	昌平区南口乡南口村安置房二期工程	昌平区南口乡南口村	2.50	4.10	招拍挂	2023.11.28	
8	海淀区西苑街道西苑村安置房二期工程	海淀区西苑街道西苑村	2.50	4.10	招拍挂	2023.11.28	
9	丰台区卢沟桥乡卢沟桥村安置房二期工程	丰台区卢沟桥乡卢沟桥村	2.50	4.10	招拍挂	2023.11.28	
10	昌平区南口乡南口村安置房二期工程	昌平区南口乡南口村	2.50	4.10	招拍挂	2023.11.28	
11	海淀区西苑街道西苑村安置房二期工程	海淀区西苑街道西苑村	2.50	4.10	招拍挂	2023.11.28	
12	丰台区卢沟桥乡卢沟桥村安置房二期工程	丰台区卢沟桥乡卢沟桥村	2.50	4.10	招拍挂	2023.11.28	
13	昌平区南口乡南口村安置房二期工程	昌平区南口乡南口村	2.50	4.10	招拍挂	2023.11.28	

- 11月27日，北京市规划和自然资源委员会27日发布“2023年度第四轮拟供应商品住宅用地清单”，清单项目将于2023年11月28日至2024年2月28日供应。共涉及13宗地，土地面积65公顷，建筑规模126万m²。分布于通州区、房山区、大兴区、顺义区、昌平区、海淀区6个区域。
- 从地块选址看来，第四批次供地进一步落实了北京城市总体规划梯次疏解、有序承接的要求，加大向城市副中心和平原多点地区土地投放力度，九成以上项目位于该区域。
- 同日，北京还发布了4宗商品住宅用地出让公告，共计17公顷，其中3宗位于丰台区、1宗位于房山区，上述地块将于明年1月初成交。

2、广州：天河67.55亿元挂牌2宗宅地（2023.11.27）

序号	项目名称	位置	用地面积(公顷)	建筑规模(万平方米)	出让方式	出让时间	备注
1	天河区黄村三环路AT1007015地块	天河区黄村三环路	2.50	4.10	招拍挂	2023.11.28	
2	天河区黄村三环路AT1003010、3075、3082地块	天河区黄村三环路	2.50	4.10	招拍挂	2023.11.28	
3	天河区黄村三环路AT1007015地块	天河区黄村三环路	2.50	4.10	招拍挂	2023.11.28	

- 11月27日，广州市规划和自然资源局挂出3宗地块，2宗为涉宅地块，1宗为医疗卫生用地，均位于天河。将于12月28日、29日出让。
- 具体来看，黄云路以北AT1003010、3075、3082地块，为世界大观二期地块，为二类居住用地、商业用地兼容商务用地，宗地面积为125142.48m²，其中出让宗地面积41108.13m²，建筑面积97988.48m²，起拍总价约40.9亿元。该地块将于12月28日出让。
- 天河区黄村三环路AT1007015地块，为二类居住用地，宗地面积为24847.82m²，其中出让宗地面积16073.53m²，建筑面积58244.19m²，起拍总价约23.2亿元。地块将于12月29日15时拍卖出让。

3、佛山三水区：第二批拟出让宅地共3宗，涉地面积约19.17万m²（2023.11.27）

序号	项目名称	位置	用地面积(公顷)	建筑规模(万平方米)	出让方式	出让时间	备注
1	佛山市三水区2023年度第二批拟出让住宅用地清单	佛山市三水区	19.17	19.17	招拍挂	2023.11.28	
2	佛山市三水区2023年度第二批拟出让住宅用地清单	佛山市三水区	19.17	19.17	招拍挂	2023.11.28	
3	佛山市三水区2023年度第二批拟出让住宅用地清单	佛山市三水区	19.17	19.17	招拍挂	2023.11.28	

- 11月27日，佛山三水区公布2023年度第二批拟出让住宅用地清单。清单显示，三水区2023年度第二批拟出让宅地共3宗，涉地面积约19.17万m²，其中2宗为今年6月挂牌的回炉地块。最迟拟将于2024年2月23日进行出让。
- 云东海街道三达路北延线以西、博文路以北地块，处于三水新城板块，占地6.7932万m²，容积率1.0-2.4，建筑密度≤25%，绿地率≥30%。此前6月，该地块挂牌原定起拍总价约5.788亿元，折合楼面价约3550元/m²。
- 西南街道河口居委会总占地面积约5.5289万m²，容积率1.0-2.8。该地块最早曾于2021年5月挂牌，后因故撤牌后，又于2021年9月挂牌，后临拍前撤牌。今年7月最近一次撤牌时，地块起拍价总价61930万元，折合起拍楼面价约4000元/m²。

1.3 行业资讯—土地： 青岛/南京/杭州/成都发布拟出让地块清单

4、青岛：拟出让五宗地块合计14.06亿，将于12月15日及18日拍卖（2023.11.27）

广州市规划和自然资源局（广州市规划和自然资源局分局）国有建设用地使用权出让公告

（2023年第18号）（2023年11月27日）

（广州市规划和自然资源局分局）国有建设用地使用权出让公告（2023年第18号）（2023年11月27日）

（广州市规划和自然资源局分局）国有建设用地使用权出让公告（2023年第18号）（2023年11月27日）

序号	地块名称	土地用途	出让面积（㎡）	出让年限	出让底价（万元）
1	崂山迪生山庄北两地块	住宅用地	100000	70	1406000000
2	漓江东路南两地块	住宅用地	100000	70	1406000000
3	太行山路西5宗地块	住宅用地	100000	70	1406000000
4	崂山迪生山庄北两地块	住宅用地	100000	70	1406000000
5	崂山迪生山庄北两地块	住宅用地	100000	70	1406000000

- 11月27日，青岛第三批次拟出让地块清单中，崂山迪生山庄北两地块、漓江东路南两地块及太行山路西5宗地块出让文件发布，5宗地块起拍总价为14.06亿元。
- 其中崂山迪生山庄北两宗地块不设最高限价，价高者得，竞买人可单独申请竞买，也可联合申请竞买，网上拍卖开始时间为2023年12月18日上午10:00。

5、南京溧水区：集中推介20幅地块，预计总出让金69.9亿元（2023.11.27）

南京溧水区2023年度集中推介地块清单

序号	地块名称	土地用途	出让面积（㎡）	出让年限	出让底价（万元）
1	溧水区2023年度集中推介地块1	住宅用地	100000	70	1406000000
2	溧水区2023年度集中推介地块2	住宅用地	100000	70	1406000000
3	溧水区2023年度集中推介地块3	住宅用地	100000	70	1406000000
4	溧水区2023年度集中推介地块4	住宅用地	100000	70	1406000000

- 11月27日，南京溧水区集中推介了20幅优质地块，总用地面积103.73公顷，预计总出让金69.9亿元。
- 此次推地包括空港新城片区3幅地块、康养片区5幅地块、城中片区6幅地块、城南片区5幅地块、石湫1幅地块。
- 在此之前的11月25日，南京迎来取消限价后的首场土拍，此次出让的9宗涉宅用地全部底价成交，共计成交总价55.07亿元。

6、杭州：发布市本级第四批拟出让地块清单，共计6宗18.52公顷（2023.11.27）

2023年度杭州市本级住宅用地拟出让地块详细清单（第四批）

序号	地块名称	土地用途	出让面积（㎡）	出让年限	出让底价（万元）
1	拱墅区2023年度集中推介地块1	住宅用地	100000	70	1406000000
2	拱墅区2023年度集中推介地块2	住宅用地	100000	70	1406000000
3	西湖区2023年度集中推介地块1	住宅用地	100000	70	1406000000
4	西湖区2023年度集中推介地块2	住宅用地	100000	70	1406000000
5	滨江区2023年度集中推介地块1	住宅用地	100000	70	1406000000
6	滨江区2023年度集中推介地块2	住宅用地	100000	70	1406000000

- 11月27日，中国土地市场网发布了2023年度杭州市本级住宅用地拟出让地块详细清单（第四批），杭州市本级第四批拟供住宅用地共计6宗约18.52公顷。出让时间段为2023年11月27日-2024年2月29日。其中，拱墅区2宗6.11公顷，西湖区3宗8.15公顷，滨江区1宗4.26公顷。
- 其中，拱墅区一宗地块已发布出让公告。按照出让须知，要求所建商品住房毛坯销售均价不高于30200元/㎡，且毛坯销售最高单价不高于33220元/㎡。如实施装修销售的，装修价格不高于3500元/平方米。

7、成都：中心城区2024年3月前拟出让住宅用地49宗，合计2697亩（2023.11.29）

成都市中心城区2024年3月前拟出让住宅用地情况

区域	宗数	面积	区域	宗数	面积
天府新区	1	79	龙泉驿区	3	298
高新区	3	90	双流区	9	563
锦江区	3	111	郫都区	2	140
青羊区	2	155	新都区	4	207
成华区	5	301	温江区	8	379
金牛区	4	184	新津区	1	27
			青白江区	4	162

- 11月29日，成都市规划和自然资源局发布了成都市中心城区2024年3月前拟出让住宅用地明细表。
- 根据公告内容，2024年3月前中心城区拟出让49宗、合计面积约2697亩，其中包括32宗纯住宅用地、12宗住兼商用地、5宗商兼住用地。
- 其中，天府新区万安街道1宗、高新区3宗、锦江区3宗、青羊区2宗、金牛区4宗、成华区5宗、龙泉驿区3宗、青白江区4宗、新都区4宗、温江区8宗、双流区9宗、郫都区2宗、新津区宝墩镇1宗。
- 在供应地块中，面积超百亩的仅3宗地块，其余地块面积均在百亩以内，延续了当前供地地块面积越来越小的趋势。

8、天津底价成交6宗涉宅用地，总成交金额约18.84亿元（2023.11.27）

地块编号	地块名称	土地用途	出让面积 (m²)	出让年限	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率 (%)	竞得人
2023-01-01	天津市滨海新区汉沽街道海堤村社区居委会北侧地块	住宅用地	11994.9	2023.7	1199.2	1199.0	0%	天津城投
2023-01-02	天津市滨海新区汉沽街道海堤村社区居委会南侧地块	住宅用地	11994.9	2023.7	1199.2	1199.0	0%	天津城投
2023-01-03	天津市滨海新区汉沽街道海堤村社区居委会西侧地块	住宅用地	11994.9	2023.7	1199.2	1199.0	0%	天津城投
2023-01-04	天津市滨海新区汉沽街道海堤村社区居委会东侧地块	住宅用地	11994.9	2023.7	1199.2	1199.0	0%	天津城投
2023-01-05	天津市滨海新区汉沽街道海堤村社区居委会南侧地块	住宅用地	11994.9	2023.7	1199.2	1199.0	0%	天津城投
2023-01-06	天津市滨海新区汉沽街道海堤村社区居委会西侧地块	住宅用地	11994.9	2023.7	1199.2	1199.0	0%	天津城投

- 11月27日，天津市6宗涉宅用地出让，6宗地分别位于南开天拖板块、西青中北镇、东丽金钟公路和东丽湖、静海团泊西以及宝坻城南，总出让面积约22.62万m²，总规划建面约33.9万m²，总起价约18.84亿元。
- 天津市此次6宗涉宅用地均设置了最高限价，其中南开天拖城市更新地块出让价格不含土地整理成本，最终6宗地均以底价成交；截至目前，天津市年底前还有近30宗地块待出让，其中部分地块未设置最高限价，市场关注度较高。

9、福州：6宗地揽金63亿元，其中5宗底价成交（2023.11.28）

地块编号	地块名称	土地用途	出让面积 (m²)	出让年限	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率 (%)	竞得人
2023-54	晋安区晋安中路东侧、福州地铁5号线晋安站北侧地块	住宅用地	33883	101649	229800	270300	17.62%	福州众益
2023-57	晋安区晋安中路西侧、福州地铁5号线晋安站南侧地块	住宅用地	32016	105653	115100	115100	0.00%	福州古南
2023-59	晋安区晋安中路东侧、福州地铁5号线晋安站北侧地块	住宅用地	33236	109679	124200	124200	0.00%	福州古南
2023-64	晋安区晋安中路西侧、福州地铁5号线晋安站南侧地块	住宅用地	6044	18132	14400	14400	0.00%	福州古南
2023-65	晋安区晋安中路东侧、福州地铁5号线晋安站北侧地块	住宅用地	31237	65598	48000	48000	0.00%	中国建发
2023-66	晋安区晋安中路西侧、福州地铁5号线晋安站南侧地块	住宅用地	29285	79070	57800	57800	0.00%	中国建发

- 11月28日，福州四城区土地市场再次迎来一波成交。这是今年福州第七批次土拍，挂牌的6宗地块中有3宗商品房用地和3宗安置房用地，总面积16.57万m²，总起始价58.93亿元，均按照“价高者得”原则现场拍卖出让，最终，这6宗地块全部成交，总成交金额62.98亿元。
- 从位置分布上看，此次成交的6宗地中，5宗地块位于晋安区，1宗地块位于鼓楼区。而从拿地企业来看，福州众益置业以溢价17.62%拿下福州宗地2023-54号地块；其余5宗地块底价成交，福州新榕筑业、福建榕圣建设发展有限公司、中建嘉和地产有限公司各有斩获。
- 此次福州土拍地块的“成色”不如11月18日的第六次土拍，报名房企数量也相对较少，整体热度也有一定差距。

10、西安长安：4亿成功出让两宗商住用地，系郭北村城改项目用地（2023.11.28）



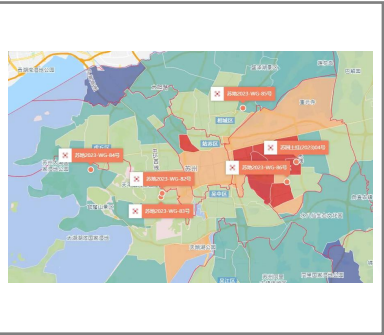
- 11月28日，西安市长安区近日挂牌2宗共75.994亩商住用地，为郭北村城改项目用地，最终由西安新兴瑞盈房地产开发有限公司以成交总价4亿元拿下。
- 据规划要求，竞得人须按照《西安市居住区公建配套设施建设管理实施细则》要求，将宗地内配套的社区配套用房、养老服务用房及其他公建配套设施建成后无偿移交长安区相关部门。

11、贵阳贵安新区：12.33亿元成交5宗宅地，均由当地城投公司摘得（2023.11.28）

贵阳市公共资源交易网成交结果公示											
公告日期: 2023-11-24 15:58 来源: 贵阳市公共资源交易中心 序号: 1/1 1/1											
序号	地块名称	土地用途	土地面积(m²)	容积率	成交总价(万元)	成交单价(元/m²)	成交面积(m²)	成交总价(万元)	成交单价(元/m²)	成交面积(m²)	成交总价(万元)
1	GA〔23〕020	商业用地	10341.81	2	4076	394.21	10341.81	12307.2218	1190.11	10341.81	12307.2218
2	GA〔23〕021	商业用地	10341.81	2	4076	394.21	10341.81	12307.2218	1190.11	10341.81	12307.2218
3	GA〔23〕022	商业用地	10341.81	2	4076	394.21	10341.81	12307.2218	1190.11	10341.81	12307.2218
4	GA〔23〕023	商业用地	10341.81	2	4076	394.21	10341.81	12307.2218	1190.11	10341.81	12307.2218
5	GA〔23〕024	商业用地	10341.81	2	4076	394.21	10341.81	12307.2218	1190.11	10341.81	12307.2218

- 近日，贵阳市公共资源交易中心发布筑公资告〔2023〕地字第088号成交结果公示。位于贵安新区的GA〔23〕020-GA〔23〕026号商业、住宅用地成功出让，总成交价150408.74万元（约15.04亿元），总成交面积507038.42m²。
- 其中，成交住宅用地5宗，总成交价123389.29万元（约12.33亿元），总成交面积440749.3m²，最高成交楼面价1750元/m²。贵阳投控置业旗下的贵安新区智建建设工程有限公司摘得GA〔23〕022、023、024号住宅用地，贵安城市置业旗下的贵安新区诚瑞建设有限公司摘得GA〔23〕025、026号住宅用地。

12、苏州：八批供地6宗共揽金75亿元，北京金隅摘得金额最高地块（2023.11.29）



- 11月29日，苏州进行八批次土地出让。本次共出让6宗涉宅地，总起始价68.24亿元，总出让面积约达28.62万m²，包括吴中区3宗、相城区1宗、工业园区2宗。值得注意的是，6宗地块全部未设置土地上限价格。
- 最终6宗涉宅地块全部成功出让，包括园区2宗、吴中区3宗、相城区1宗，涉及头部价值和部分外围板块，包括园区奥体和斜塘，吴中木渎、太湖度假区，相城太平等板块。总出让面积约28.6万m²，成交总价75亿，其中5宗底价成交、1宗溢价成交。
- 本场土拍的拿地房企多为地方国企，而且还延续了联合拿地的模式，最高成交楼面价是奥体绿城云庐南地块39027元/m²，地块经过2小时40分钟、120轮的车轮战最终以289658万元成交，溢价率30.09%，由北京金隅摘得，这也是其首次进驻苏州。

13、无锡：取消限价后首场土拍未掀波澜，全部底价成交，揽金56亿元（2023.11.29）

2023年无锡市土地成交结果公示											
序号	地块名称	土地用途	土地面积(m²)	容积率	成交总价(万元)	成交单价(元/m²)	成交面积(m²)	成交总价(万元)	成交单价(元/m²)	成交面积(m²)	成交总价(万元)
1	W〔23〕001	商业用地	10341.81	2	4076	394.21	10341.81	12307.2218	1190.11	10341.81	12307.2218
2	W〔23〕002	商业用地	10341.81	2	4076	394.21	10341.81	12307.2218	1190.11	10341.81	12307.2218
3	W〔23〕003	商业用地	10341.81	2	4076	394.21	10341.81	12307.2218	1190.11	10341.81	12307.2218
4	W〔23〕004	商业用地	10341.81	2	4076	394.21	10341.81	12307.2218	1190.11	10341.81	12307.2218
5	W〔23〕005	商业用地	10341.81	2	4076	394.21	10341.81	12307.2218	1190.11	10341.81	12307.2218

- 11月29日，无锡迎来地块取消限价后的首场土拍。本场土拍为无锡今年第七批次集中出让地块，此次共计6宗涉宅用地正式出让，出让总面积33.95万m²，起拍总价约55.6亿元。6宗地块分别位于锡山区(1宗)、惠山区(4宗)、新吴区(1宗)。
- 该批次地块也是无锡取消地块限价后的首场土拍，地块均未设置最高限价，价高者得。从成交结果来看，6宗地块均顺利出让，且均以底价成交。

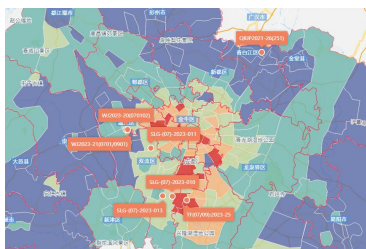
1.3 行业资讯—土地：海口/北京各1宗宅地成交、成都1宗宅地高溢价

14、海口江东新区：成功出让1宗宅地，金额22.12亿元（2023.11.29）

土地用途	混合比例（%）	使用年限（年）	容积率
城镇住宅用地（市场化商品住房类）	62.29	70.0	≤1.60
图书与展览用地	4.08	50.0	≤2.78
商务金融用地	8.80	40.0	≤2.78
幼儿园用地	0.59	50.0	≤1.60
零售商业用地	11.79	40.0	≤1.60
城镇住宅用地（市场化商品住房类）	12.33	70.0	≤2.15

- 11月29日，海口江东新区CBD起步区南片区1宗国有建设用地顺利成交。该宗地由JDQBN-A02、B08、C06三幅地块组成，用途分别为城镇住宅用地、商务金融/图书与展览混合用地、城镇住宅/商业/幼儿园混合用地。三幅地块总占地252126㎡(约378.2亩)，**宗地最终由海南益合云境产业投资有限公司以总价221242.43万元竞得，折合成交亩单价约585万元/亩。**
- 该宗地块将打造CBD产城融合项目，补足江东新区起步区CBD配套短板，在城市多元功能上进一步补缺和提级，构建对高端人才的强劲吸附力。

15、成都：5宗宅地32亿元成交，仅麓湖宅地高溢价成交（2023.11.30）



- 11月30日，成都迎来取消“住宅清水限价”和“土地最高限价”后的第二场土拍。成都此次出让7宗地块，除了2宗地块终止出让外，其余5宗宅地全部成交，总成交价32.27亿元，平均溢价率为12.19%。
- 此次土拍中，天府新区麓湖板块住宅兼商用地块凭借优质的区域条件以及地块属性吸引了多家企业争抢。**经过超60轮厮杀，该地块被四川滨江以8.56亿元竞得，成交楼面价16900元/㎡，溢价率约61%，成为本场唯一溢价成交的地块。**此外，双流3宗地块、青白江1宗地块均由地方国企以底价拿下。

16、北京昌平：1宗宅地成交，期房销售指导价为5万元/㎡（2023.11.30）



- 11月30日，北京建工地产有限责任公司以35.4亿元的底价竞得北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发B地块项目CP01-0201-0001、0002、0009地块。
- 出让文件显示，该地块的土地合理上限价格为40.71亿元，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㎡，同时本次出让宗地设定有“现房销售”面积上限30000㎡，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。

1.4 行业资讯—房企：滨江/招商发行新一期公司债券

1、滨江集团：拟发行2023年度第三期中期票据，金额9亿元（2023.11.28）



- 11月28日，杭州滨江房产集团股份有限公司披露2023年度第三期中期票据募集说明书。
- 债券注册金额人民币35亿元，本期发行金额9亿元，全部用于归还发行人存续期债务融资工具本金及利息，发行期限3年，担保情况无担保，据联合资信评估股份有限公司评级，主体评级结果AAA。
- 近三年及一期，发行人分别实现营业收入285.97亿元、379.76亿元、415.02亿元和100.86亿元，本年度集团主要21个项目顺利交付。

2、万科：与深铁的100亿合作或收购项目正在推进中（2023.11.29）



- 11月29日，于投资者活动上，万科就公司表外规模、表外小平台情况等问题进行了交流。
- 万科方面表示，公司的表外业务大部分是联合营的开发业务，对于这些业务万科始终坚持稳健的财务策略。合作项目绝大部分由万科操盘，项目投融资事项遵循公司统一的规则与要求。
- 同时，针对大股东深圳地铁约100亿的合作或收购项目，万科表示，公司与深铁集团双方正在积极协商，推进相关事项。公司将根据上市规则及其他适用的法律法规适时做出进一步公告。

3、招商蛇口：38.4亿元公司债将于12月4日上市，票面年利率3.20%（2023.12.01）



- 12月1日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布了2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）在深圳证券交易所上市的公告。
- 公告显示，招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）符合深圳证券交易所债券上市条件，将于2023年12月4日上市，面向专业投资者中的机构投资者交易，交易方式包括匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交。
- 债券简称“23蛇口05”，债券代码148525，发行总额38.4亿元，于2023年11月27日-2023年11月28日发行，债券限期3年，票面年利率3.20%。该债券起息日为2023年11月28日，到期日2026年11月28日。

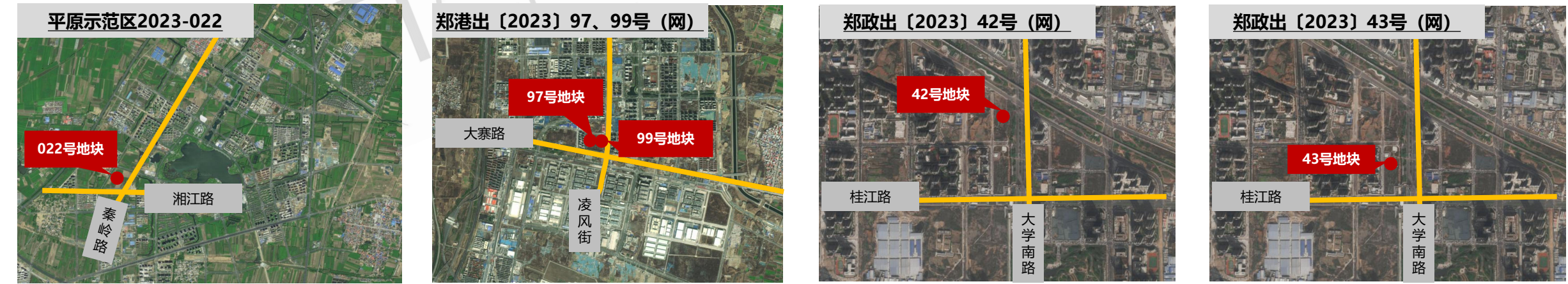
2.1 土地规划—土地：大郑州供应5宗，近郊3宗宅地、市区2宗商业地

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本周供地5宗，其中近郊3宗住宅用地，分别为平原新区1宗、航空港区北港板块2宗，市区2宗商业用地，均位于二七新城板块，共计286.84亩，建面53.58万m²

2023年12月1周郑州土地供应明细

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m²)	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/m²)
近郊	平原新区	2023/11/28	2023/12/28	平原示范区2023-022	平原新区板块	住宅兼商业	住宅70，商业40	50.00	6.67	2.0	10500	10500	210	1575
	航空港区	2023/11/28	2023/12/27	郑港出〔2023〕97号（网）	北港板块	住宅	70	80.10	10.68	2.0	5139	25694	321	2406
	航空港区	2023/11/28	2023/12/27	郑港出〔2023〕99号（网）	北港板块	住宅	70	80.08	10.68	2.0	5140	25698	321	2407
市区	二七区	2023/11/28	2024/1/2	郑政出〔2023〕42号（网）	二七新城板块	商业	40	37.54	12.51	5.0	5522	27610	736	2207
	二七区	2023/11/28	2024/1/2	郑政出〔2023〕43号（网）	二七新城板块	商业	40	39.12	13.04	5.0	5756	28777	736	2207
合计								286.84	53.58	/				



2.1 土地规划—土地：成交3宗宅地、1宗商业地及1宗新型工业用地

本周共计成交5宗土地，主要为平台公司兜底；其中近郊1宗住宅用地由平原新区投资集团摘得；远郊新密2宗住宅地及1宗商业地成交，均由平台公司摘得；另外郑东新区象湖板块1宗新型工业用地成交，拿地公司为翔东置业

2023年12月1周郑州土地成交明细

行政区域	区域	成交日期	土地编号	板块	用途	出让年限	使用权面积 (亩)	计容建面 (万㎡)	容积率	起拍价 (万元)	起拍单价 (万元/亩)	起拍楼面价 (元/㎡)	成交价 (万元)	溢价率	成交地价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/㎡)	摘地公司
市区	郑东新区	2023/11/29	郑政东出〔2023〕20号 (网)	象湖板块	新型工业用地	地上50, 地下50	94.04	18.81	3.0	22830	243	1214	22830	0%	243	1214	郑州东理实业发展有限公司 (翔东置业)
近郊	平原新区	2023/11/30	平原示范区2023-011	平原新区板块	住宅兼商业	商业40, 住宅70	45.26	6.64	2.2	9323.56	206	1405	9323.56	0%	206	1405	新乡市凤致置业有限公司 (平原新区投资集团)
远郊	新密	2023/11/29	2023-10号 (网)	新密市	住宅	70 (地下50)	52.57	5.26	1.5	11625	221	2211	11625	0%	221	2211	新密市金之月开发建设有限公司 (新密平台公司)
	新密	2023/11/29	2023-11号 (网)	新密市	住宅	70 (地下50)	81.68	8.17	1.5	18049	221	2210	18049	0%	221	2210	新密市金之星开发建设有限公司 (新密平台公司)
	新密	2023/11/29	2023-12号 (网)	新密市	商业	40	27.23	2.90	1.6	4869	179	1676	4869	0%	179	1676	郑州湊洧文化旅游开发有限公司 (新密平台公司)
合计							300.78	41.77	/								



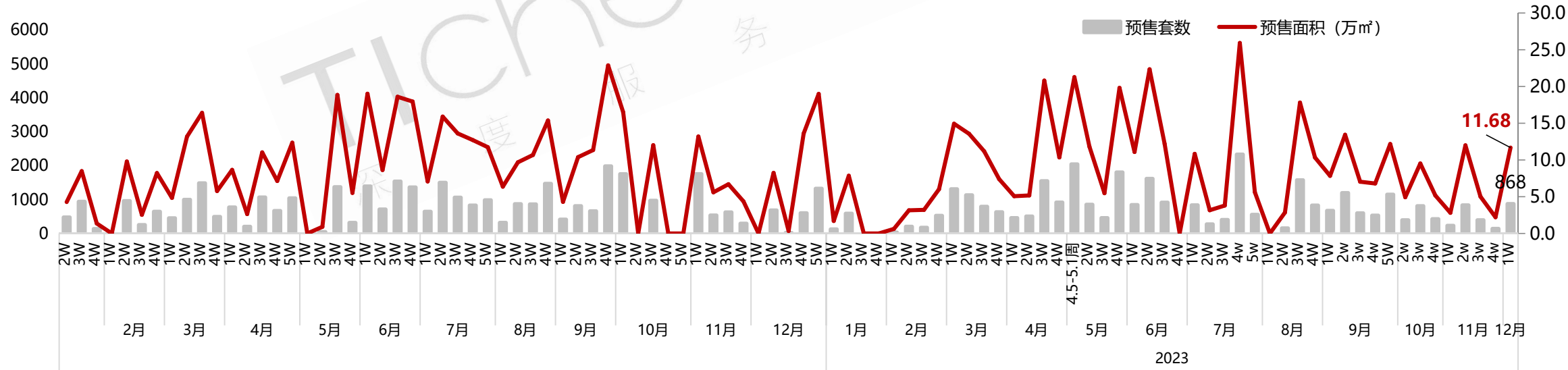
3.1 楼市表现—预售：本周大郑州5个项目取证

当周大郑州共5个项目取得预售，其中市区4个，近郊1个，共计868套房源，建面11.68万㎡

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	2023.11.28/2022.9.21	兰溪书院	郑东新区/姚桥路板块	净地	4/5/10#	276	3.90	高层、小高层108㎡/131㎡的三房，155㎡/185㎡的四房	占地约50亩，容积率3.0，总建面约10万㎡，规划共10栋建筑，高层、小高层的高低设计，铝板玻璃幕公建化外立面	未推
	2023.11.29/2019.12.12	华发峰景湾	经开区/滨河国际新城	净地	20#	9	0.16	高层、小高89-118㎡三房、126-136㎡四房	总占地116亩，总建面19.29万㎡，规划7栋高层、7栋小高及1栋制幼儿园，共计1620户	未推
	2023.12.1/2023.7.7	电建中原华曦府	中原区/冉屯路板块	城改	1/8#	248	3.86	高层、小高层143/168/192㎡四房	占地约116亩，容积率3.8，规划15栋25-33层的高层、1栋17层小高，共1777套房。2023年11月11日已开盘，成交价格18000-19200元/㎡	已推出
	2023.12.1/2022.6.22	郑轨云麓	高新区/冉屯路板块	勾地	13#	266	2.83	小高层、高层101-144㎡三房-四房	五龙口地铁上盖物业，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	未推
近郊	2023.12.1/2020.1.3	东青云锦熙悦	中牟县/中牟新城板块	勾地	12#	69	0.93	小高层95/105/115㎡三房	占地60亩，建筑面积13万㎡，容积率2.48，由11栋18层小高层和1所幼儿园及部分商业组成，共计820户	未推
/						868	11.68	/		

2022年周均取得预售前739套，2023年周均预售套数706套

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

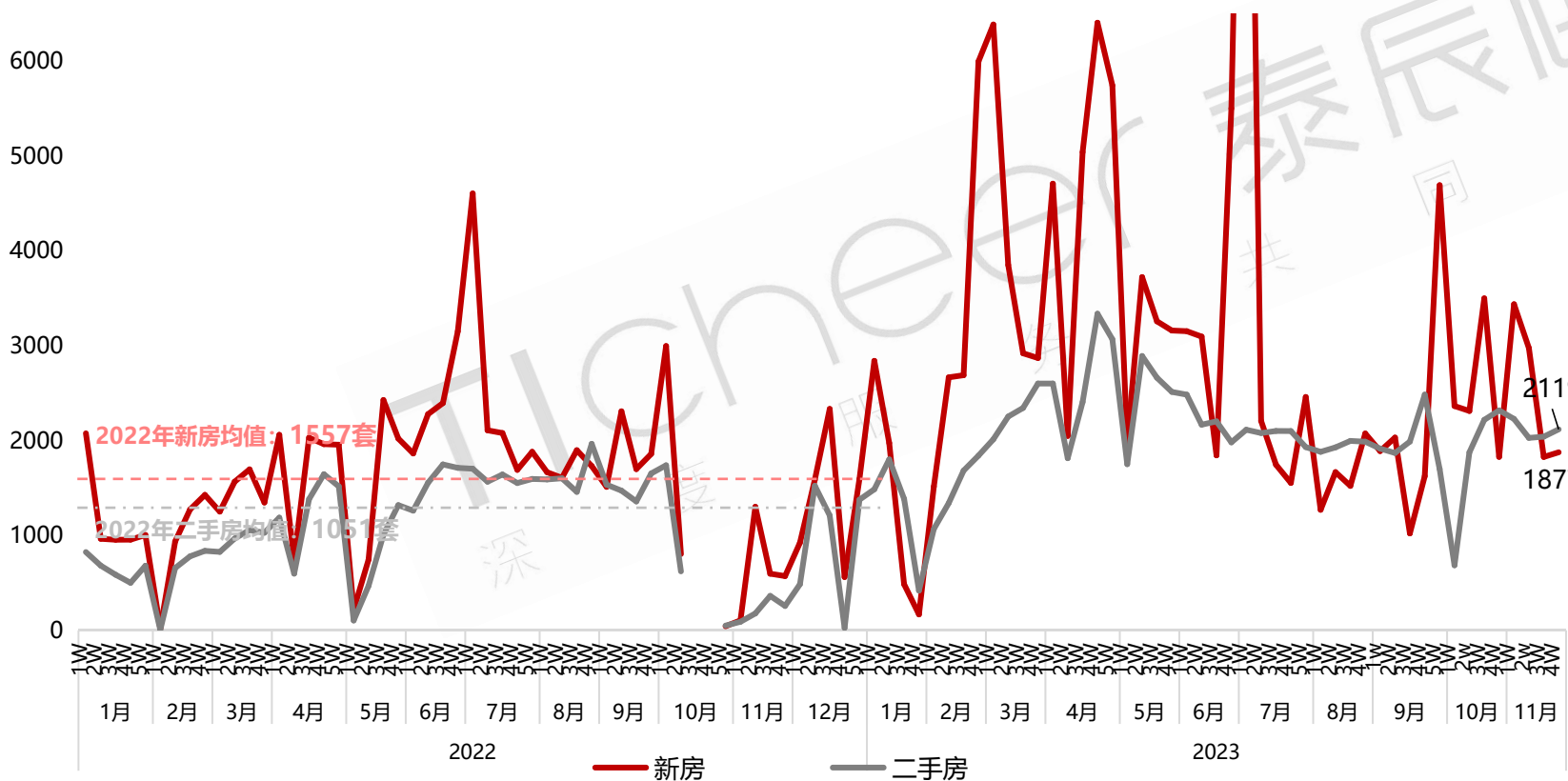


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：11月4周新房/二手房市场基本稳定

11月4周新房/二手房市场均保持稳定，其中新房成交1877套，环比**上涨3%**，二手房成交2119套，环比**上涨4%**

2022.1-2023.11郑州市新房/二手房周度成交数据走势



新房	成交套数	同比	环比
当周	1877	228%	3%
23年周均	3036	95%	/

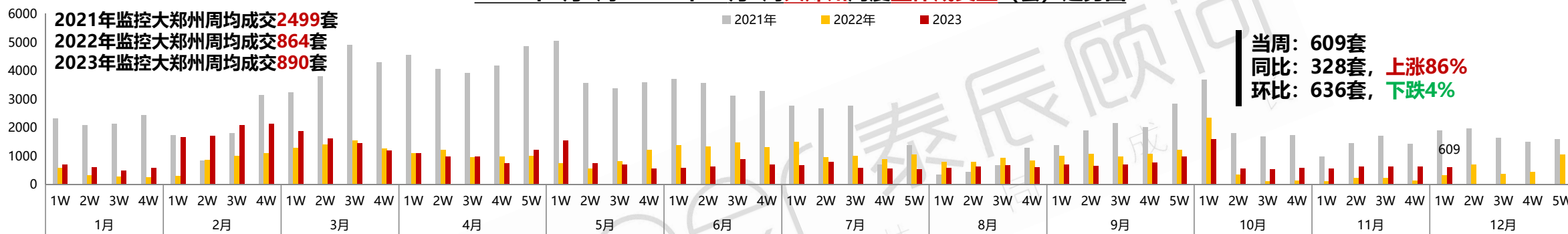
二手房	成交套数	同比	环比
当周	2119	725%	4%
23年周均	2037	94%	/

注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，周度数据周期：11.20-11.26，来源：360房产网

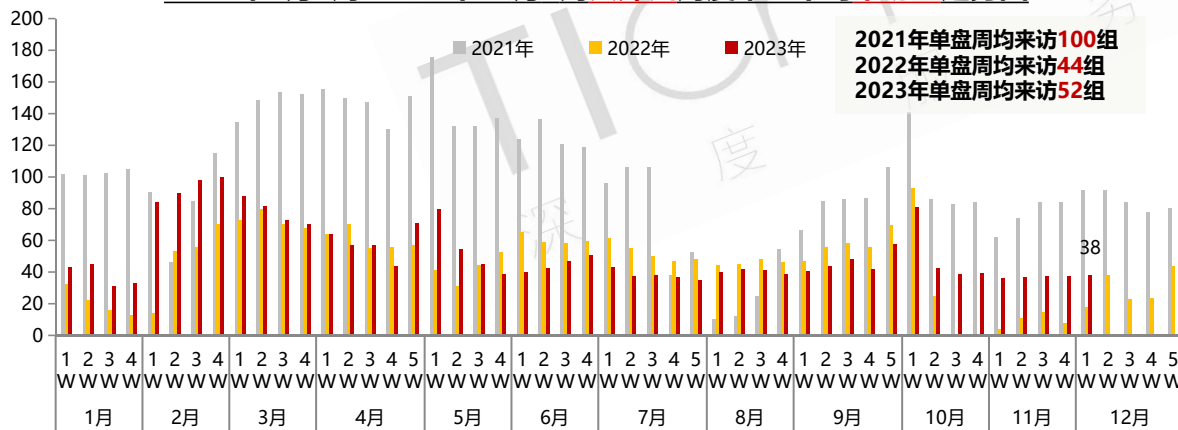
3.3 楼市表现—整体访交：市场持续磨底，蓄力年终节点

大郑州合计成交**609套**，环比**下跌4%**，单盘来访**38组**，环比**上涨2%**，单盘成交**2.5套**，环比**下跌3%**；
本周整体成交微降，延续近几周磨底状态，12月进入年终冲刺期，市场有望在营销刺激下逐步探底回升

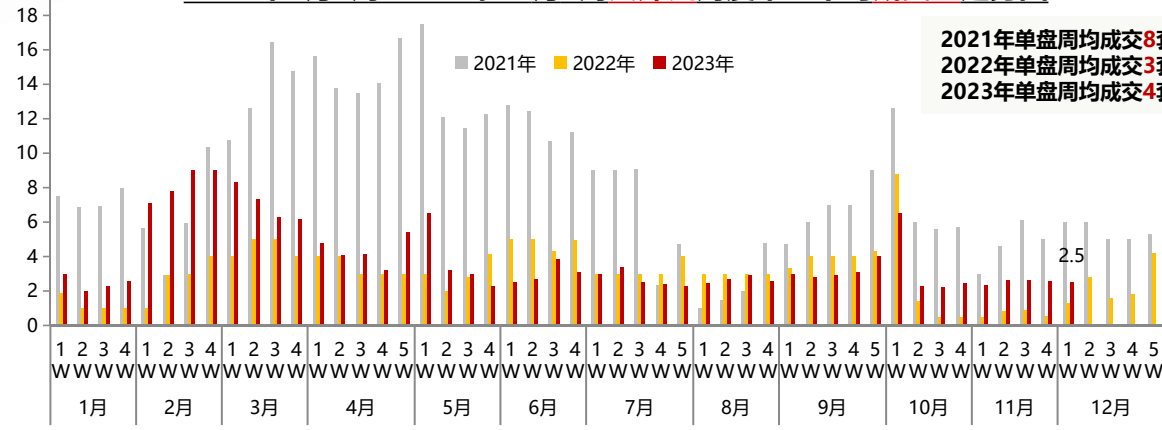
2021年1月1周-2023年12月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年12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12月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



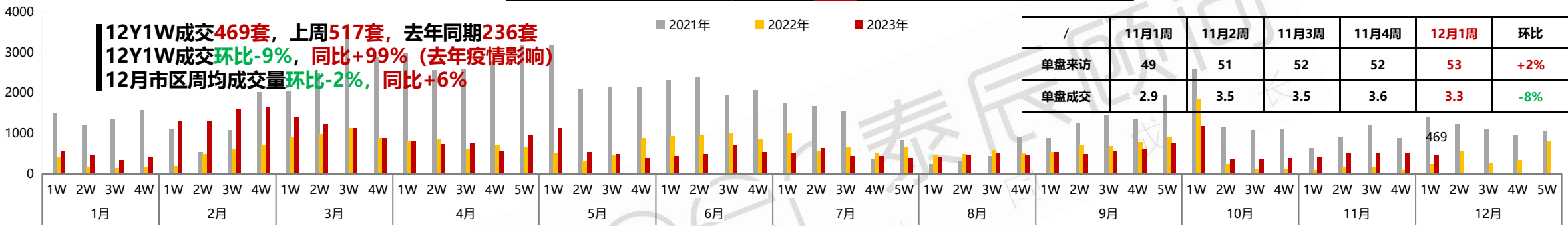
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：12月1周（11.27-12.03）大郑州实际监控到项目244个，其中在售项目244个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

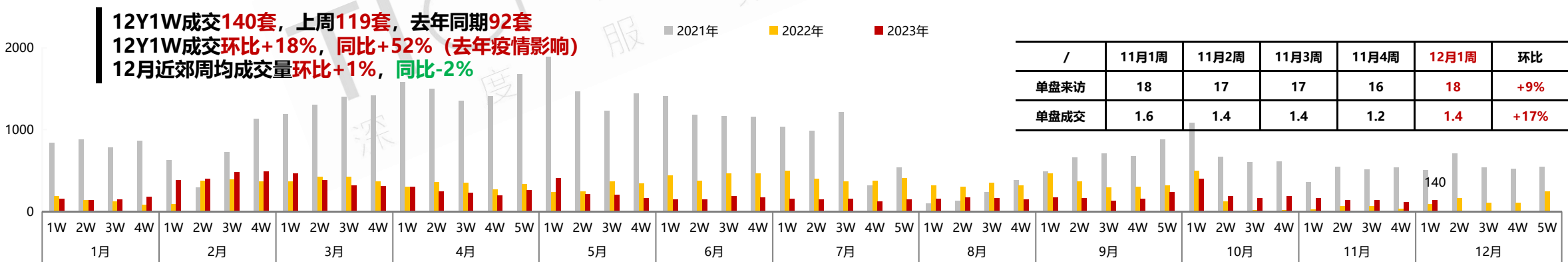
3.3 楼市表现一城郊访交：受典型项目影响，市区下跌、近郊上涨

市区成交469套，环比下跌9%，单盘成交3.3套，环比下跌8%；近郊成交140套，环比上涨18%，单盘成交1.4套，环比上涨17%；上周市区典型项目拉高成交量，本周正常回落；郊区低基数下，美的、万科等项目带动整体成交上涨

2021年1月1周-2023年12月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年12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，12月1周（自然周）市区实际监控到在售项目143个，近郊实际监控到在售项目101个

3.4 楼市表现一项目榜单：TOP15榜单总量下降21%

本周TOP15累计认购239套，较上周304套下降21%；市区典型项目东原阅城/路劲悦东园延续“现房+低价+低首付+高佣”政策，但政策效应减弱，成交量下滑明显；近郊美的项目推出“月供补贴+分销高佣”，成交居近郊首位

2023年12月1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	高新区	东原阅城	58 (上周88)	高层毛坯9000-11000	81㎡两房9000-9500，一万网签，剩余全部贷款，其他户型11000送车位	分期：一万网签，剩余全部贷款；分销：贝壳，点位5%
2	金水区	美盛教育港湾+中环	19	二期高层毛坯18500，中环高层精装20500	①教育港湾：年终优惠2%，成交送物业费1-2年；月供补贴8-9千元/月，共18个月；②中环壹号：月供补贴7-9千元/月，共24个月，补贴金额每周递减1000元；③特殊楼层送负三车位，房车位同购4万买负三车位；④分销带看送双方各一箱橙子	分期：首笔5万/10%；分销：贝壳、58，2.5%
3	惠济区	和昌水岸花城	18	毛坯小高层9100-10000一楼特殊户型8888起	无	分期：第三方融360，开发商承担利息，分销3.5%跳4%
4	经开区	路劲正荣悦东园	17 (上周47)	毛坯5200起，精装6200起，价格6500-6800 (有2栋楼精装改毛坯)	以工抵房名义降价	分销：贝壳/房友等分销预付佣聚焦，毛坯4万/套，精装5万/套 (10%)，有效带看100元；分期：1万网签，可使用车位贷，最长贷5年，最高贷15万；全民：1万/套
5	中原区	华润琨瑜府	16	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%
6	荥阳	美的东润智慧城	14	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
7	新郑	万科星图	14	高层精装8000-8700	无	无分期；贝壳、58爱房、朴邻，3.5%
8	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%
9	二七区	万科都会天际&万科大都会	12	高层精装大都会11000，都会天际12000	清盘特惠即享2%盛惠	无分期；分销：贝壳、朴邻、58，点位2.5%
10	金水区	美盛金水印	12	高层精装21500-26500	①特价房源21XXX起，额外98折，7号楼享住车同购，加5万送负三车位；成交送2万元电器三件套；②分销成交三房送经纪人飞天茅台	首套5万，二套10万网签，剩余交房前1次性付清或1年半2次；分销：58、房友、贝壳，3%+1万
11	高新区	保亿豫景晨园	11	小高毛坯104xx元/㎡起，洋房毛坯126xx元/㎡起	无	分期：首付5%网签，剩余交房前付清；分销：58、贝壳，3-5万/套，100带访奖+2000成交奖
12	荥阳	清华大溪地	10	高层毛坯7300-7400 (现房，送车位)	无	分期：首付5%，剩余全贷款；分销，5万/套
13	经开区	金辉滨河云著	9	高层毛坯13500-14500	特价房：高层13000元/平方米起，洋房15200元/平方米起	分期：无分销：贝壳，3%
14	郑东新区	华润瑞府	8	小高层28500-32000	无	分销：分销2%，全民1%，老带新：5-6万物业费；分期：首付10%，剩余3个月还清
15	管城区	泰宏阳光城	8	特价房源11600元/㎡起、7号院团购均价13000、11号院特价11600-12500	7号院清盘促销，以员工内购名义降价2000元/㎡，认购后三天内需签约 (7号院仅有少量房源，现房销售)	首付10%，剩余交房前分2次付清；58、贝壳佣金2.5%；全民、员工、老带新1万元/套

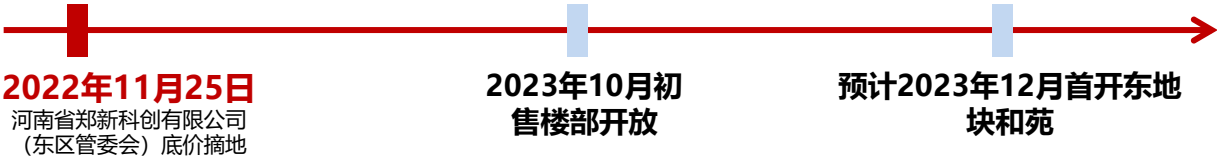
数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围 (包含市区+近郊)

4 新盘分享—郑新科创兰溪府/基本信息

项目总占地175.26亩，总建筑面积约28万㎡，其中住宅部分约16.6万㎡，容积率2.49；位于龙湖北板块，由郑新科创（郑东新区管委会下属城投公司）开发，分东西两个地块，全部小高层设计，主力面积段134/143/160㎡，定位北龙湖入门级别



位置	郑东新区-龙湖北板块-龙湖外环北路南、龙源西三街西		
占地面积	175.26亩 (住宅99.723亩)	容积率	2.43 (住宅2.49)
总建筑面积	28万㎡ (住宅16.6万㎡)	开发商	河南省郑新科创有限公司
绿化率	27.5%	车位	1531
物业公司	郑泰物业	装修情况	和苑毛坯、欣苑精装
户数	1092户		
项目规划	全部为16F小高层，分为2个地块，东地块和苑10栋毛坯交付，西地块欣苑9栋精装交付，面积134/143/160/185/196㎡		
核心卖点输出	国央企+北龙湖北资源配套+低总价低门槛； 铝板加low-e弧形玻璃外立面		
当前阶段	预计12月首开毛坯地块		



4 新盘分享—郑新科创兰溪府/土地分析

2022年11月由河南省郑新科创有限公司以底价29.82亿元摘得，折合楼面价10490元/m²（竞品华曦府、瑞府楼面价均为14000+元/m²），整盘毛坯限价31300元/m²、精装限价36000元/m²，地块西侧为中原科技城起步区建设项目“四梁八柱”



“四梁八柱”是中原科技城起步区的建设项目，位于中原科技城六大产业园中的信息技术产业园



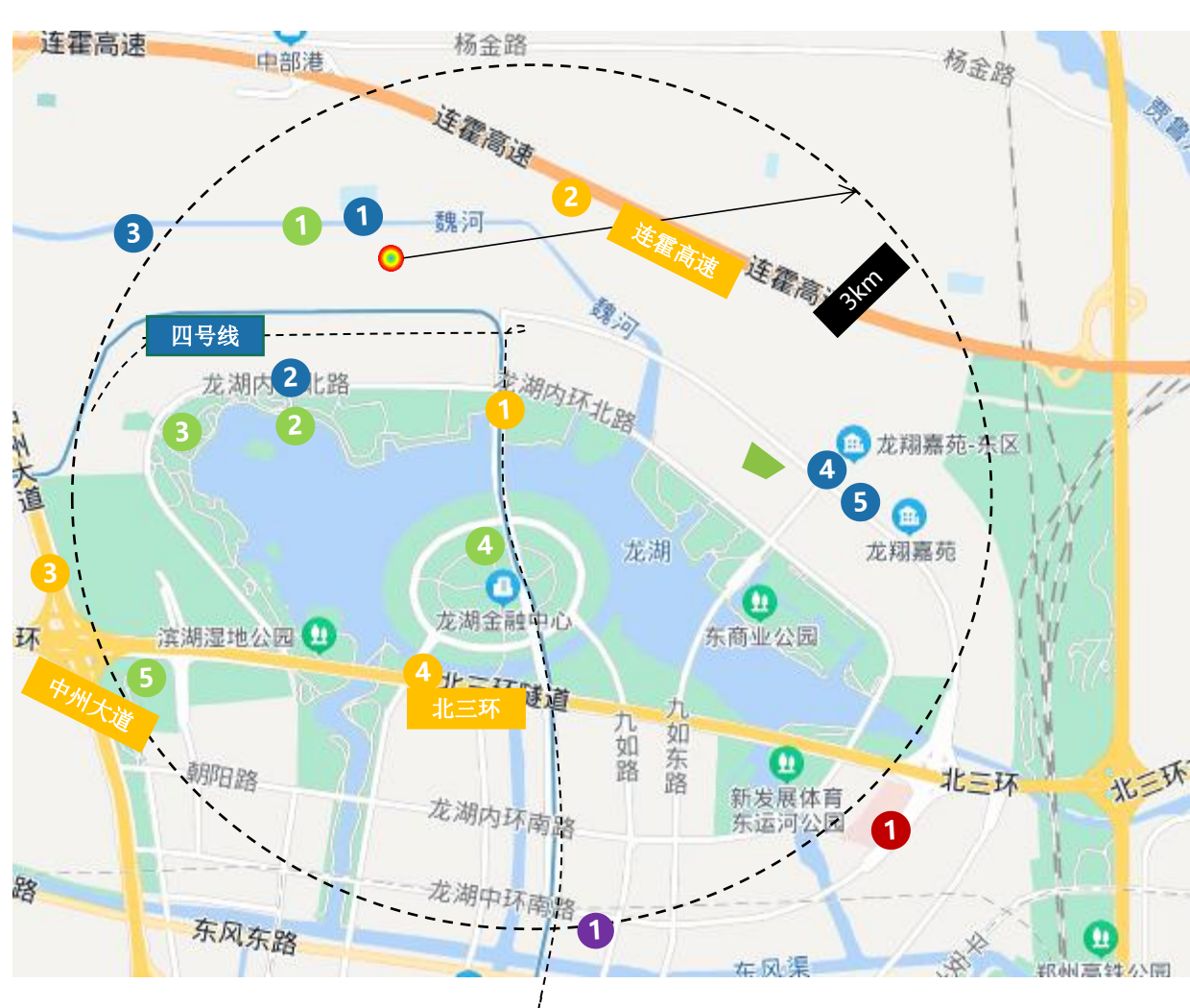
“四梁八柱”指中原科技城智慧产业创新园、小微企业园、人才创业园、科技创新园4个项目，是集商务办公、文体活动、购物体验为一体的大型办公综合体，规划约4万方下沉商业，涵盖约50米标准泳池、室内篮球场等功能空间，预计年底交付。

注：毛坯均价≤31300，装修标准≤4700

宗地编号	面积(m ²)	计容建面(万m ²)	位置	用途	容积率	起始价(万元)	成交总价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/m ²)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政东出〔2022〕20号(网)	116838.63(175.26亩)	28	龙湖区域龙湖中环北路北、龙源西二街东	城镇住宅用地、商务金融用地兼容零售商业、餐饮、旅馆用地	> 1.0, < 2.43	298200	298200	1701	10490	0%	河南省郑新科创有限公司	招拍挂	2022/11/25

4 新盘分享—郑新科创兰溪府/配套资源

项目处于北龙湖北岸核心区，距离地铁4号线约400m，连霍快速/中州大道/北三环等道路通达；北临魏河，南为北龙湖湿地公园景观，周边环境优越，居住感受舒适；配套方面，有清华附中等优质教育资源，但医疗、商业等生活配套尚较缺乏



类别	序号	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	1	地铁4号线龙湖中环北站	已开通	0.4
	2	连霍高速	已开通	0.8
	3	中州大道	已开通	2.8
	4	北三环	已开通	2.8
教育	1	郑东新区南塘中学	已招生	0.3
	2	清华附中	已招生	0.9
	3	龙源小学	已招生	1.2
	4	郑东新区龙翼第一小学	已招生	3.3
	5	郑东新区龙翼中学	已招生	3.5
医疗	1	郑州大学第一附属医院郑东院区	已运营	4.9
休闲	1	魏河	已运营	0.1
	2	北龙湖	已运营	1.0
	3	龙湖湿地公园	已运营	1.5
	4	龙湖公园	已运营	2.3
	5	郑州国家森林公园	已运营	3.5
商业	1	龙湖里	已运营	4.6

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

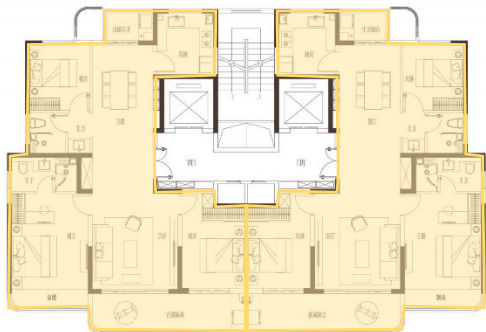
House Type and Size	Percentage
134m² 三室两卫	23%
143m² 四室两卫	32%
160m² 四室三卫	34%
185m² 四室三卫	8%
196m² 四室三卫	1%

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积 (m²)	户型	规划套数	占比
西地块 欣苑精 装小高 层	1/2/5#	2	2T2	16F	160+160+160+160	160	四室两厅三卫	84 (1/2#首层便民、医疗、养老、物业及架空)	31%
	6#	1	2T2	16F	185+185	185	四室两厅三卫	30 (6#首层架空)	5%
	7#	1	2T2	16F	196+196	196	四室两厅三卫	30 (7#首层架空)	5%
	8#	2	2T2	16F	143+143	143	四室两厅两卫	63 (8#东单元东户首层架空)	11%
	3/9#	3	2T2	16F	134+134+143+143+160+160	134	三室两厅两卫	64	11%
						143	四室两厅两卫	64	11%
						160	四室两厅三卫	64	11%
	10#	3	2T2	16F	160+160+143+143+134+134	160	四室两厅三卫	32	5%
						143	四室两厅两卫	32	5%
						134	三室两厅两卫	32	5%
合计								595	100%

4 新盘分享—郑新科创兰溪府/楼栋平层图

楼体限高54米，单层层高3.05m(首层3.5m)，楼间距30-47m；产品全部为16F小高层、1/2/3D、2T2设计，面积134三室/143-196m²四室

和苑1/5# (1D2T2)、11# (3D2T2)



143m²四室两卫+ 143m²四室两卫

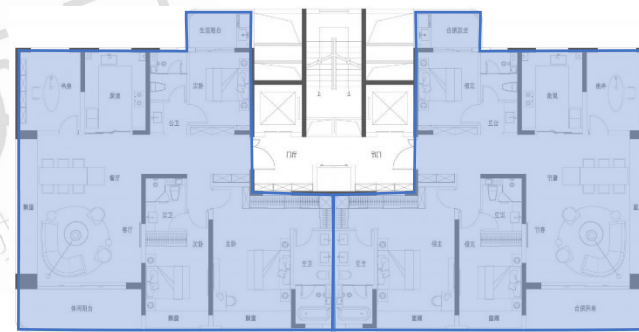
和苑2/3# (2D2T2)



134m²三室两卫+134m²三室两卫

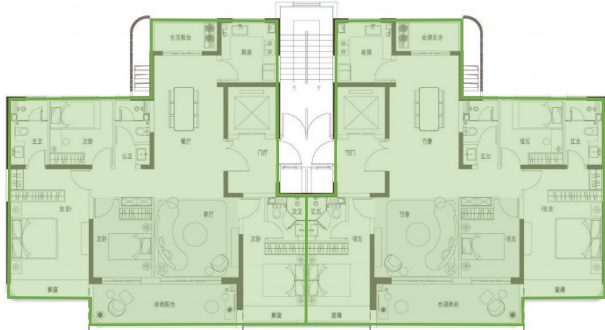
134m²三室两卫+134m²三室两卫

和苑6/7# (1D2T2)



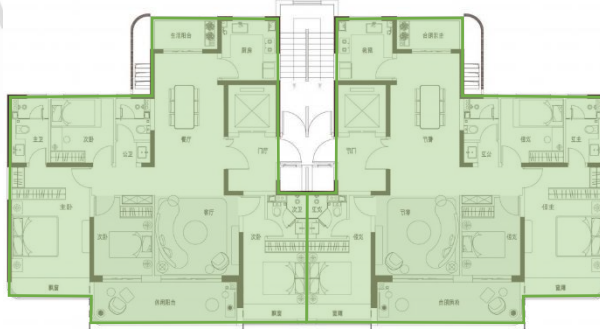
185m²四室三卫+185m²四室三卫

和苑8/9# (1D2T2)

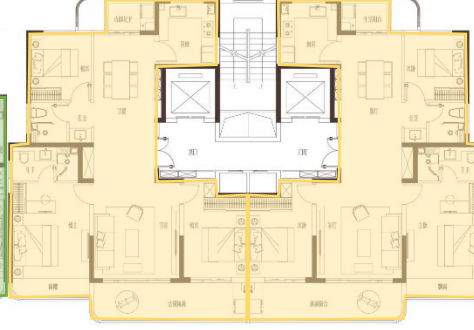


160m²四室三卫+160m²四室三卫

和苑10# (3D2T2)



160m²四室三卫+160m²四室三卫



143m²四室两卫+ 143m²四室两卫



134m²三室两卫+134m²三室两卫

4 新盘分享—郑新科创兰溪府/户型分析

产品设计均为270度弧型阳台，其中160㎡可改造为三房宽厅，185/196㎡长飘窗和阳台形成270°拐角客厅，采光、通风及视野大大提升

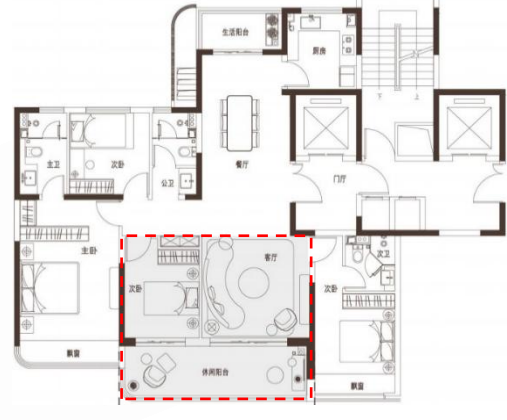
134㎡三房两厅两卫



143㎡四房两厅两卫



160㎡四房两厅三卫



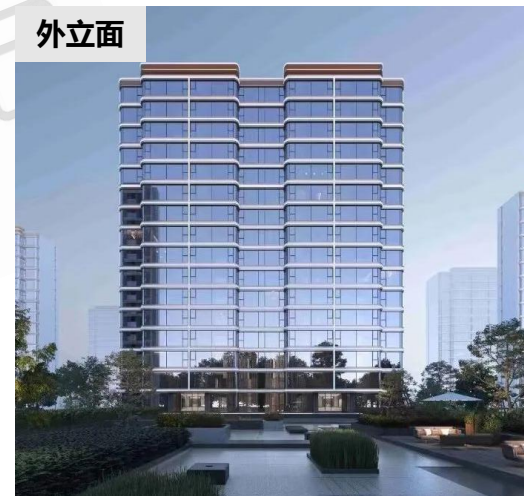
185㎡四房两厅三卫



196㎡四房两厅三卫



外立面



效果图



4 新盘分享—郑新科创兰溪府/核心竞品销售情况

核心竞品华润瑞府小高层在售，近三月备案均价29408元/㎡，华曦府预计年底入市；周边保利璞悦/璞岸、中海云著湖居、绿城湖畔云庐均为洋房产品，在售洋房均价33500-42500元/㎡；**本案规划纯小高层产品，定位北龙湖入门级别，预计2023年12月首推毛坯地块，价格26000-27000元/㎡**



项目名称	占地(亩)	可售住宅体量(万㎡)	容积率	产品类型	主力产品	23年1-10月均备案流速(套)	23年1-10月备案均价(元/㎡)	整盘待售量(万㎡)
郑新科创兰溪府(毛坯+精装)	175	16.6	2.5	小高层	/	待售	待售	16.6
电建金桥华曦府(精装)	91	15	2.5	小高层/1栋洋房	145-192㎡	待售	待售	15
华润瑞府(精装)	85	14.52	2.49	小高	129-219㎡	35	29246	3.1
保利璞悦(精装)	56	6.2	1.69	洋房	159-255㎡	32	41526	0.8
保利璞岸(精装)	73	7.82	1.69	洋房	160-260㎡	16	42326	1.1
中海云著湖居(精装)	119	13.12	1.69	洋房	143-185㎡	15	35114	8.0
绿城湖畔云庐(精装)	84	9.16	1.69	洋房	149-249㎡	5	33517	3.3
万科拾谧森语(精装)	70	7.91	1.69	洋房	199-247㎡, 3套定制370㎡	10	41462	售罄

库存来源：泰辰监控技术中心，库存截止23年11月末

项目优势:

郑新科创独立拿地开发，安全性更有保障；龙湖北岸核心区位，周边景观资源丰富、环境优越、教育优质，改善属性突出，小交通路网完善，大交通依靠连霍高速、中州大道、北三环等道路，可便捷通达全城；铝板加low-e弧形玻璃外立面，颜值在线；北龙湖少见大地块大社区，居住纯粹性及氛围感更浓厚；土地价格相对较低，分为毛坯、精装两个地块，对比竞品操盘空间更大。

项目劣势:

目前片区医疗及商业等生活配套缺乏；产品方面对比竞品无优势（华曦府145m²四房起步，且均为南北3阳台，赠送面积更多、户型可变性更强）。

整体来看，项目主要优势在安全性和高颜值外立面，产品方面无优势，其他外部资源基本与竞品共享。年底前预计将优先推出毛坯地块，低价跑一波量，后期随着竞品入市后，也面临较大的去化压力。

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

