TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

郑州房地产市场周报

【2024年第05期】

（1月29日-2月4日）

泰辰顾问立足河南，以为城市发展提供专业价值服务作使命，服务模块主要涵盖市场研究、定位规划、客研产品、城市更新、产业商办、康养文旅等，主要业务范围覆盖中部六省和河北地区，同国内知名大数据研究机构、省城市规划设计院有战略合作关系。

十五年来通过与国内一线房企的深度合作，已拥有完善的数据服务体系，形成专项市场研究及发展预测，为开发企业重大决定作出充分支撑。目前已成为河南省知名且具备高研究服务价值的房地产服务机构。

泰辰顾问公众号

泰辰顾问咨询助理

泰辰顾问-郑州市场VIP群已建立，期待您的加入

VIP会员可链接“泰辰顾问智库”，及时获取圈内干货与市场信息，助力高效工作与决策！

限时特惠入群价：99元起/年，详情请扫码咨询助理“泰小辰”

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

目录

contents

01 行业资讯

02 土地市场

03 楼市表现

核心内容摘要

政策速览

- **重点政策：**
- ①重点城市进一步放宽限购政策；
- ②多城持续跟进优化公积金、购房补贴政策；
- ③首批城中村改造项目专项借款发放，涉广州、西安、郑州等地；
- ④南宁、重庆等多地落实城市房地产融资协调机制。

01

楼市快递

- **楼市：**
- ①大郑州供应2宗地块，分布近郊新郑/荥阳；
- ②市区成交9宗涉宅用地，流拍1宗；
- ③大郑州合计成交189套（上周338套），环比下降44%，单盘来访20组，环比下降41%，单盘成交0.9套，环比下降49%。

02

周度总结

- **重点城市进一步放宽限购，多城公积金及购房补贴政策跟进，政策利好持续释放；重点城市城中村改造项目专项借款陆续发放、多城落实城市房地产融资协调机制，缓解房企资金压力，稳步推进房地产市场平稳健康发展。**
- **本周由于临近春节放假，叠加天气影响，访交量环比上周下降明显。**

1.1 行业资讯—城市：上海、苏州进一步放宽限购政策

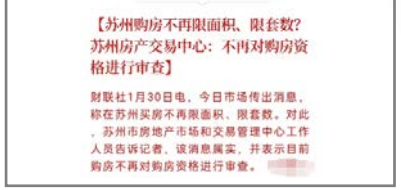
1、福建漳州：明确两区为独立首套房和改善性住房认定区域范围（2024.01.29）

- 1月29日，福建省漳州市发展和改革委员会等六个部门印发《漳州市促进2024年一季度经济发展“开门红”十二条措施》，推动全市一季度经济发展高于全年预期目标，实现“开门红”。《十二条措施》从全力稳住工业基本盘、有效激发消费活力、积极扩大有效投资、支持建筑业增产增效、着力拓外贸稳外资等5个方面12条具体政策措施。提出“明确区分芗城区、龙文区为独立的首套房、改善性住房认定区域范围，优化购房所在地房产查询，芗城区和龙文区分别为购房人出具不动产查询结果，并落实相应政策”。

2、上海：进一步松绑住房限购（2024.01.30）

- 继调整奉贤、青浦人才安居政策后，1月30日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》，规定自1月31日起，在上海市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非本市户籍居民，可在外环以外区域（崇明区除外）限购1套住房，以更好满足居民合理住房需求，促进区域职住平衡、产城融合。

3、苏州全面取消住房限购：买房不做购房资格审核，新房仍限售两年（2024.01.30）



- 1月30日，网传苏州全面取消住房限购，买房不再限面积及套数。经多方核实，确认该政策属实。苏州主城六区与昆山、张家港、常熟、太仓全面放开限购政策，苏州户籍与非苏州户籍市民均可不限制套数购买。苏州市不动产交易中心已开始执行新政策。但该市的新房限售政策仍未取消，限售期为两年。苏州市房产交易中心工作人员也表示，“从今天开始，不再审查套数，也不看购房资格。”

4、福建连城房地产新政：首套住房商业贷款利率下调至3.7%（2024.02.02）

- 2月2日消息，福建龙岩连城调整房地产政策。自2月1日起，连城县实施新政策，其中明确首套住房商业贷款利率下调至3.7%。政策规定，若购房者在政策期间内退房并取消合同备案，需退还全部契税奖励。同一购房人注销合同后重新购买同一项目房产，不再享受契税优惠。连城还提出一项新措施：购房者凭借购房合同，子女可入学。以上政策有效期至2024年12月31日，由连城县住房和城乡建设局发布并监督执行。

1.1 行业资讯—城市：多地给与购房补贴，促进“返乡置业”去库存

5、辽宁省：降低房地产市场交易成本，“卖旧买新”可获购房补贴（2024.01.29）

- 辽宁省人民政府1月29日印发《辽宁省推动经济稳中求进若干政策举措》。其中在房地产方面规定，降低房地产市场交易成本。
- 对一年内出售自有住房并购买新建商品住房的，可由购房地给予一定额度的购房补贴，卖旧买新时间不分先后；对新购或租赁（自持）存量非住宅商品房的，可采取购房补贴、租金补贴、降低相关交易费用等方式予以支持；对转让非住宅商品房的，可适当降低相关交易费用，具体实施细则由各市县按实际情况制定。推动各市出台商业银行个人住房贷款转换为住房公积金贷款政策，鼓励采取顺位抵押等方式开展业务。

6、福建三明：购买三元区春节房展会参展商品房项目可享购房补贴（2024.01.29）

- 1月29日，近日，福建省三明市住房和城乡建设局发布关于做好2024年一季度市区（三元区） 房地产市场“开门红” “开门稳”若干措施的通知。措施包括举办春节房展会以及实行房展购房补贴等。包括发放商品住房购房消费券（发放面额2万元的“购房消费券”1000张）、给与商品住房和车位契税补贴（总额的50%）、商业用房购房补贴（契税总额的50%）。

7、西藏林芝：买新建商品房最高获每套5万元购房补贴（2024.01.30）

- 1月30日，西藏自治区林芝市住房和城乡建设局发布《林芝市关于发放商品房购房补贴的公告》。公告称，自商品房购房补贴公告发布之日起，在林芝市范围内购买新建商品房（由具有经营资格的房地产开发企业，通过出让方式取得国有土地使用权之后所建造并按照市场价进行出售的房屋为新建商品房，不含别墅等高档住宅，不含二手房、自建房等）的自然人（不含机关、事业单位、企业、商户等），发放购房总价（以商品房网签备案价为准）3%的一次性购房补贴，农牧民购房的按4%进行补贴，每人享受补贴最多不超过2套，每套商品房补贴最高不超过5万元。

8、南昌多区出台春节房地产促销补贴活动：享购房补贴（2024.01.30）

- 据江西省南昌市红谷滩区融媒体中心1月30日消息，2024年2月1日至2024年2月29日，凡在红谷滩区全域内完成所购新建商品住宅契税缴纳后，给予购房人实际缴纳契税50%的补贴。活动期间凡在红谷滩区未来科学城区域内【武功山大道（原320国道）石埠大道以东、南昌大道以南（原祥云大道）、赣江以西、规划320国道以北合围区域】购买新建商品住宅，且完成合同备案的购房人，可享受300元/平方米的购房补贴（单套补贴最高不超过5万元）。

1.1 行业资讯—城市：多地持续跟进出台购房补贴政策

9、浙江慈溪：6月底前购买新建商品住房，每套最高可补贴4万元（2024.01.30）

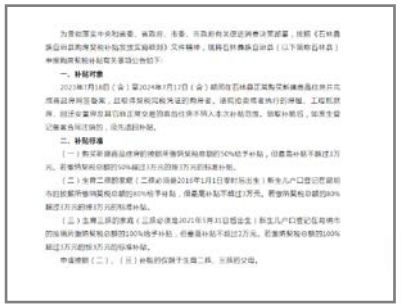
关于印发《慈溪市购房补贴实施细则》的通知

慈住建〔2024〕7号

慈溪市住房和城乡建设局
慈溪市财政局
慈溪市人力资源和社会保障局
慈溪市人民政府房屋征收管理办公室
2024年1月30日

- 1月30日，浙江省慈溪市住房和城乡建设局等联合印发《慈溪市购房补贴实施细则》。补贴范围是2023年10月1日至2024年6月30日期间，在慈溪市（不含前湾新区）内购买新建商品住房（调产安置或产权调换购房及房票购房除外）的个人，不含车库、车位、储藏室等附属用房。购房时间以购房人在房产交易管理部门信息系统网上签约时间为准。在浒山街道、古塘街道、白沙路街道、宗汉街道、坎墩街道范围内购买新建商品住房的，一次性给予符合条件的新建商品住房购房者不高于购房发票价款的0.8%补贴；在上述区域外购买新建商品住房的，一次性给予符合条件的新建商品住房购房者不高于购房发票价款的1%补贴。

10、云南石林彝族自治县：购买新建商品住房可最高补贴3万元（2024.01.30）



- 1月30日，云南省昆明市石林彝族自治县发布《石林彝族自治县申报购房契税补贴公告》。根据公告，对于购买新建商品住房的按照所缴纳契税总额的50%给予补贴，但最高补贴不超过3万元。若缴纳契税总额的50%超过3万元的按3万元的标准补贴。生育二孩的家庭（二孩必须是2016年1月1日零时后出生）新生儿户口登记在昆明市的按照所缴纳契税总额的80%给予补贴，生育三孩的家庭（三孩必须是2021年5月31日后出生）新生儿户口登记在昆明市的按照所缴纳契税总额的100%给予补贴，补贴对象为，2023年7月18日（含）至2024年7月17日（含）期间在石林县正常购买新建商品住房并完成商品房网签备案，且取得契税完税凭证的购房者。

11、江西万年县：首次购置新房且缴清契税，可补贴300元/平米（2024.02.01）

万年县人民政府办公室

万年县人民政府办公室关于印发万年县新建商品住房购房补贴若干措施的通知

- 2月1日，江西省上饶市万年县融媒体中心发布消息，万年县人民政府办公室印发《万年县新建商品住房购房补贴若干措施》的通知。
- 《措施》提到，此次的购房补贴对象为，在2024年2月1日至2024年5月10日期间，购买万年县内新建商品住房(含公寓，不含二手房、非住宅类和工抵房，下同)，完成网签并备案，且在2026年7月31日前缴清契税的家庭或个人。购房税款补贴对象为，在2024年2月1日至2024年5月10日期间，购买万年县内新建商品住房，且在2026年7月31日前缴清税款的家庭或个人。首次购买新建商品住房的、二孩家庭购买新建商品住房的，给予300元/平方米补贴；三孩家庭给予500元/平方米补贴。

1.1 行业资讯—城市：多地跟进优化公积金政策，可用于购房首付款等

12、江西九江：住房公积金可用于购房首付款（2024.01.29）

- 1月29日，江西省九江市住房和城乡建设局印发《九江市提取住房公积金支付购房首付款业务实施细则》，对提取住房公积金支付购房首付款的办理条件和办理流程进行了详细规定。提取住房公积金支付购房首付款是指：九江市住房公积金缴存职工在九江市行政区域内购买一手房（房地产开发企业开发建设并出售的用于个人自住的住房）的，可向九江市住房公积金管理中心申请提取住房公积金个人账户存储余额支付购房首付款，提取金额不得超过《商品房认购协议》中注明的购房首付款。

13、湖北鄂州：公积金支持政策延期至2025年6月，放开公积金贷款户籍限制（2024.01.30）

- 据微信公众号“鄂城融媒”1月30日消息，湖北省鄂州市发布《鄂州市住房公积金中心关于进一步实施惠民便民若干措施的通知》。
- 通知提出，实施住房公积金“认房不认贷”。进一步优化房屋套数认定标准。缴存人在本市购买自住住房，在全国住房公积金系统无未结清贷款的前提下，缴存人家庭（包括缴存人、配偶及未成年子女，下同）名下在本市无自住住房，认定为首套住房；缴存人家庭在本市已有一套自住住房，再次购买住房为第二套住房。停止向第三套及以上缴存人家庭发放住房公积金贷款及提取住房公积金的政策维持不变。

14、成都：多子女家庭租房提取公积金限额上浮50%，加装电梯实行“孝老式”提取（2024.01.31）

- 四川省成都市发布《成都住房公积金管理委员会关于印发调整住房公积金有关政策的通知》，此次调整主要涉及租房提取、支持老旧小区加装电梯提取、支持跨城市购房提取，该《通知》将于3月1日生效。内容包括提高未备案租房提取额度、多子女家庭租房提取限额上浮50%、加装电梯实行“孝老式”提取、公积金区域提取互认扩大。

1.1 行业资讯—城市：多地出台公积金额度提升、可贷款购买法拍房等政策

15、福建泉州：公积金最高贷款额度提高至80万元（2024.01.31）

- 泉州市发布《泉州市住房公积金管理委员会关于实施住房公积金支持政策的通知》，自2024年1月1日起施行。一、降低贷款首付比例：职工家庭首次申请住房公积金贷款购买首套住房的，首付款比例调整为不低于20%。职工家庭第二次申请住房公积金贷款或购买第二套住房的，首付款比例调整为不低于30%。二、提高住房公积金贷款最高额度：借款人夫妻双方均缴交住房公积金的，最高贷款额度由60万元调整为80万元，单方缴交住房公积金的，最高贷款额度由40万元调整为50万元。本通知自2024年1月1日起施行。

16、南京：今起可申请公积金贷款购买法拍房（2024.01.31）

- 1月31日，南京住房公积金管理中心发布关于印发《南京市住房公积金贷款购买法拍房实施细则》的通知，从今年2月1日起，南京市住房公积金贷款可以支持购买法拍房。
- 具体来看，根据最新公布的《南京市住房公积金贷款购买法拍房实施细则》，购买法拍房的买家可在人民法院支持以贷款方式购买法拍房且未付清购房全款前，申请办理公积金贷款。

17、厦门：住房公积金贷款政策调整，最高可贷144万元（2024.02.01）

- 厦门市优化住房公积金贷款政策。厦门市住房公积金中心2月1日发布《关于优化住房公积金贷款有关事项的通知》，将住房公积金贷款申请条件中的申请贷款时前连续足额缴存住房公积金时间由12个月调整为6个月。将住房公积金贷款最高贷款额度及住房公积金贷款计算公式中的流动性调节系数阶段上浮至1.2，住房公积金最高贷款额度将由当前的120万元，上浮至144万元，单笔住房公积金贷款额度在原有基础上增加20%。

18、贵州毕节：提高住房公积金政策红利惠及面，解决进城务工人员住房需求（2024.02.01）

- 微信公众号“毕节市人民政府网”披露，为扩大住房公积金制度覆盖范围，提高住房公积金政策红利惠及面，解决进城务工人员住房需求，根据贵州省住房和城乡建设厅印发的《住房公积金服务进城务工人员专项行动方案》，结合毕节市实际，制定住房公积金服务进城务工人员十条措施：缴存对象不限区域、放宽提取申请条件、申请退出不设门槛。

1.1 行业资讯—城市：首批城中村改造项目专项借款发放，涉广州西安等地

19、全国首批城中村改造专项借款成功落地西安（2024.01.30）

全国首批城中村改造专项借款成功落地西安

- 1月30日，西安市高新区、浐灞生态区2个城中村改造项目获得国家开发银行陕西省分行全国首批城中村改造专项借款5亿元。
- 西安市作为特大城市，积极抢抓国家新一轮城中村改造政策机遇，借势借力推动城市建设高质量发展，在专项借款申报过程中，提前布局谋划、加强顶层设计，迅速出台多项配套政策。同时积极对接中省争取支持，多层级协同配合、上下联动，集中优势资源，实现应报尽报。通过认真吃透政策、迅速摸清底数、积极申报项目，西安市顺利完成全国首批城中村改造专项借款落地。

20、国家首批城中村改造专项借款落地郑州，508亿元（2024.01.30）

508亿元！国家首批城中村改造专项借款落地郑州

- 1月30日，国家首批城中村改造专项借款发放，郑州市申报首批城中村改造专项借款的58个项目全部通过住建部审批，2024年计划发放额度508亿元！
- 发放当天，国家开发银行河南分行、中国农业发展银行河南省分行已向航空港区、惠济区放款24亿元，用于项目前期工作、征收补偿、安置房和配套基础设施建设等。

21、广州等十余城官宣落地首批城中村改造专项借款（2024.01.31）

- 全国首批城中村改造专项借款已在多个超大特大城市落地，其中，中央政策性银行的专项借款成为主要筹资渠道。根据市场预测，本轮城中村改造所获专项借款或可达到千亿元级别。
- 不完全统计，截至1月30日，至少有广州、南京、苏州、宁波、合肥、成都、石家庄、沈阳、贵阳、济南、郑州等十余城官宣全省首笔城中村改造专项借款已在当地实施投放，涉及政策性银行包括国家开发银行（以下简称“国开行”）、中国农业发展银行（以下简称“农发行”）。资金主要用于项目前期工作、征收补偿安置、安置住房建设以及安置住房小区的配套基础设施建设等。

1.1 行业资讯—城市：南宁、重庆等多地落实城市房地产融资协调机制

22、房地产项目“白名单”第一笔贷款在广西南宁落地（2024.01.30）

- 住房城乡建设部、金融监管总局召开城市房地产融资协调机制部署会后，各地迅速行动、抓紧落实。
- 目前，广西南宁市已建立房地产融资协调机制，并向当地金融机构推送了第一批107个房地产项目“白名单”。
- “白名单”中的北投荷院项目已获得民生银行南宁分行3.3亿元开发贷款。

23、重庆第一批房地产项目“白名单”314个已推送至银行（2024.01.30）

- 按照住房城乡建设部专题部署会要求，重庆市通过房地产融资协调机制，已梳理出第一批房地产项目“白名单”314个，融资需求约830亿元、涉及22家融资机构。
- 1月30日，项目“白名单”已向辖内大型银行、股份制银行、异地城商行、三家市属法人银行等28家主要银行推送。

24、内蒙古：定期分批推出可以给予融资支持的房地产项目名单，成熟一批、推送一批（2024.02.01）

- 2月1日，内蒙古自治区住房和城乡建设厅、国家金融监督管理总局内蒙古监管局联合发布关于建立城市房地产融资协调机制的通知。通知显示，各地区协调机制要根据房地产项目及开发企业的资质、信用、财务等情况，按照公平公正原则，定期分批推出可以给予融资支持的房地产项目名单，向本行政区域内金融机构推送，做到成熟一批、推送一批。金融机构按照市场化、法治化原则对名单内项目进行评估后确定是否给予融资支持，对于经评估不能给予融资的项目，应由金融机构向协调机制作出说明。1月底前，具备条件的盟市推送第一批项目名单；2月底前，各盟市推送第二批项目名单。

1.2 行业资讯—房企：多家企业通过发行保租房公募REITs/出售部分股权等方式集资

1、万达电影：归还6亿闲置募资并终止部分项目补充流动资金，专户余额约8.6亿（2024.01.29）

- 1月29日晚间，万达电影披露关于归还用于暂时补充流动资金的闲置募集资金并将剩余募集资金永久补充流动资金的公告。显示万达电影于2023年6月9日召开会议，同意公司在确保不影响募集资金投资项目正常进行的情况下使用不超过6亿元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过12个月，公司已于2024年1月26日前将前次用于暂时补充流动资金的6亿元闲置募集资金全部归还至募集资金专户。截至1月29日，公司募集资金专户余额86115.91万元（含利息收入），公司将按照相关法律法规永久补充流动资金。

2、新黄浦：拟发行8亿元保租房公募REITs，底层资产为上海梅陇社区项目（2024.01.29）

产权单位	上海陇闵置业发展有限公司
项目地址	闵行区梅陇镇申虹路100弄
用地性质	四类住宅组团用地（Rg4）
宗地面积	22,680.20平方米
总建面积	77,427.15平方米
租赁住房可租赁面积	58,527.52平方米
商业可租赁面积	495.64平方米
停车位	568个（固定车位）
土地成交总价	约3.3亿元

- 1月29日，上海新黄浦实业集团股份有限公司在近期召开董事会，审议通过了开展保障性租赁住房公募REITs项目的议案。公告显示，公司拟选取闵行区梅陇镇MHPO-0306单元02-03A-01a地块租赁住房项目作为首次申报发行保租房REITs的底层资产，该项目已于2023年2月正式入市供应，总建面约7.7万平方米，含6栋23-24层住宅、地下车库及沿街商业等公建配套，项目致力于打造集居住、娱乐、社交于一体的智慧型租赁生活社区，该项目于2020年4月开始建设，2023年2月正式入市供应。预计发行规模不低于8亿元，具体以获批金额为准。

3、华南城：拟公开招标出售西安华南城至少30.65%股权（2024.02.01）

- 2月1日，华南城（01668.HK）公告称，正考虑通过公开招标方式出售西安华南城约30.65%的股权（可调整至38.6988%）。
- 华南城在公告中称，公司拟通过公开招标方式出售销售股份【占西安华南城约30.6472%股权（可予调整至38.6988%）】。招标公告将于2024年2月6日届满，倘若无合资格投标者，公司可能考虑延长招标程序的届满日期。

4、花样年控股：境外债重组支持协议最后期限延至2月29日（2024.02.01）

- 2月1日，花样年控股集团有限公司（简称“花样年”）发布建议境外债务重组更新公告。公告显示，花样年于2023年1月13日所订立的重组支持协议最后截止日期，已由重组支持协议各方进一步延长至2024年2月29日。
- 此前，2024年1月2日，花样年发布公告称，上述重组支持协议的截止日期，延长至2024年1月31日。

1.2 行业资讯—房企：荣盛发展等多家企业公布2023年业绩预告

5、荣盛发展：预计去年归母净利润最多6亿元，2022年亏损163亿元（2024.01.29）

RiseSun 荣盛 股票代码002146

- 1月29日，荣盛发展发布2023年度业绩预告：数据显示，2023年荣盛发展归属于上市公司股东的净利润盈利约4亿元-6亿元，而2022年同期亏损163.11亿元；扣除非经常性损益后的净利润约为3.3亿元-5.3亿元，2022年同期亏损约159.61亿元。

6、万达电影：预计2023年净利润最多12亿元，国内影院全年票房75.6亿元（2024.01.30）

万达电影 WANDA FILM

- 1月30日晚间，万达电影披露2023年年度业绩预告。
- 数据显示，2023年公司归属于上市公司股东的净利润为9亿元-12亿元，2022年同期亏损约19.23亿元；扣除非经常性损益后的净利润为7亿元-10亿元，2022年同期亏损约20.8亿元；基本每股收益为0.413元/股-0.5506元/股，2022年同期为亏损0.867元/股。

7、恒隆集团：去年内地多个高端商场接近满租，内地商场组合收入同比增长8%（2024.01.30）

恒隆集团 HENGLONG

- 1月30日，恒隆集团有限公司和恒隆地产有限公司发布2023年度全年业绩：截至2023年12月31日止财政年度，恒隆集团总收入约108.81亿港元，同比减少1%；归母净利润约29.31亿港元，同比减少2%。恒隆地产总收入与2022年持平，约103.16亿元（人民币，下同），归母净利润约41.37亿元，同比减少1%。业绩报告显示，2023年恒隆于内地和香港的租赁收入均录得增长。其中恒隆集团的内地整体租赁收入约66.51亿元人民币，同比增长7%；恒隆地产的内地整体租赁收入约62.63亿元人民币，同比增长8%。

8、建发股份：去年净利预增超88%，美凯龙并表确认重组收益（2024.01.30）

C&D 建发集团

- 1月30日，建发股份发布公告，预计2023年度实现归属于母公司所有者的净利润为118亿元到142亿元，与上年同期相比将增加约55亿元到79亿元，同比增加约88%到126%。公司预计2023年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润21亿元到28亿元，与上年同期相比，将减少约9亿元到16亿元，同比减少约24%到43%。建发股份解释称，归母净利润增幅较大主要是因为2023年第三季度将红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“美凯龙”）纳入本公司合并报表，确认重组收益所致。

1.2 行业资讯—房企：多家公司公布2023年业绩预告，多家净利润亏损

9、为化解债务风险资产处置交易亏损，华夏幸福：预计去年净亏损至少61亿元（2024.01.30）

华夏幸福

- 1月30日，华夏幸福基业股份有限公司发布2023年度业绩预告：2023年度，将实现归属于上市公司股东的净利润为-90亿元到-61亿元；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-113亿元到-99亿元。预亏主要原因一是2023年将部分变现能力强的资产予以出售，相关交易亏损对当期业绩造成了较大影响。二是公司财务费用较高随着债务重组工作的持续推进，整体资金成本持续降低，但债务存量金额仍然较大。

10、华侨城A：预计去年公司归母净亏损最多72亿元（2024.01.30）

OCT 華僑城 优质生活创想家

- 1月30日晚间，华侨城A披露2023年业绩预告：2023年属于上市公司股东的净利润亏损约51亿元-72亿元，较2022年同期增加53.23%-33.98%，2022年的同期亏损约109.5亿元；扣除非经常性损益后的净利润亏损约51.1亿元-72.1亿元，较2022年同期增加56.12%-38.08%。

11、首开股份：去年预亏最多68亿元，为加速现金回流调整部分项目售价（2024.01.30）

SHOKAI 首开股份

- 1月30日，北京首都开发股份有限公司发布2023年年度业绩预告：预计2023年度归属于母公司所有者的净利润将亏损，范围在58亿元至68亿元之间；扣除非经常性损益后的净利润亏损范围在62亿至72亿元之间。因公司为加速现金回流而调整部分项目售价，导致毛利率同比下降；部分房地产开发项目出现减值迹象，需计提较大存货跌价准备；以及非经营性损益的影响，上期股权处置产生较大投资收益，本期同比大幅减少。

12、金科股份：去年预计归母净利润亏损最多78亿元，引入重整投资人（2024.01.31）

JINKE 金科

- 1月31日晚间发布2023年度业绩预告，预计2023年归属于上市公司股东的净利润亏损48亿元~78亿元，扣除非经常性损益后的净利润亏损36亿元~66亿元，较上年大幅减亏。金科股份表示，报告期内，公司拟自行向有管辖权的人民法院申请重整及预重整，积极通过重整程序依法化解公司债务、经营危机以及证券合规问题，引入重整投资人注入流动性以使公司重获新生。

13、金地集团：预计2023年归母净利润7.5亿元到9亿元（2024.01.31）

金地集团 Gemdale 科学筑家

- 1月31日，金地集团发布公告，预计2023年度实现归属于母公司所有者的净利润7.5亿元到9亿元，与上年同期相比，将减少52.07亿元到53.57亿元，同比减少85.26%到87.72%。本期业绩预减的主要原因是，报告期内公司房地产业务结转规模减少，并且公司为加快销售及现金回笼，根据市场情况动态调整经营及销售策略，公司结转收入的房地产项目毛利水平较上年同期有所下降，以及公司结合当前市场变化对部分项目计提资产减值准备。

1.3 行业资讯—土地：上海/南京/苏州陆续供应土地

1、上海：2024年集中供地，首轮拟出让11宗地块，出让面积33.87公顷（2024.01.30）

- 1月30日，上海土地交易市场发布公告，将根据年度供地计划，分批公布拟出让的商品住宅用地项目清单。第一批次第一轮住宅用地出让公告拟于2月6日-2月8日期间发布，3月中旬开始组织交易活动；其余地块将于3月中下旬发布出让公告。
- 第一批次拟供地清单共计11宗地块，出让面积33.87万平方米，规划建筑面积63.3601万平方米。其中，浦东新区2宗、静安区2宗、杨浦区1宗、闵行区2宗、宝山区1宗、普陀区1宗、嘉定区1宗、奉贤区1宗。就出让方式而言，静安区中兴社区C070202单元283-22地块、闵行区七宝镇古美北社区S110501单元17-01、21-01地块和静安区中兴社区C070201单元151b-19地块将采取招挂复合方式出让。

2、南京：以100.65亿元挂牌5幅住宅用地，将于3月8日开始竞价（2024.01.31）

- 1月31日，江苏省南京市发布南京市国有建设用地使用权挂牌出让公告（2024年宁出第01、02号），共推出了8幅地块，其中商品住宅用地5幅，商办混合用地1幅，商办混合用地、艺术传媒用地1幅，中等专业学校用地1幅，用地面积约38.4公顷，起拍总价105.5亿元。
- 此次出让的5幅住宅用地分别位于建邺区（1幅）、玄武区（1幅）、雨花台区（2幅）、江北新区（1幅）。

3、苏州：挂牌3宗住宅用地，起拍总价约27.49亿元（2024.02.01）

- 2月1日，苏州市自然资源和规划局发布苏地网挂住（2024）1号国有建设用地使用权网上挂牌出让公告。本次挂牌3宗涉宅地块，总面积约142.87亩，起拍总价约27.49亿元，将于3月13日出让。
- 本次挂牌地块起价最高的为苏地2024-WG-Z01号，位于吴中太湖新城君益路北侧、雷山路西侧，面积41006.8平方米，容积率＞1.6且≤1.8，起始价约11.29亿元。

1.4 行业资讯—省内：省政府工作报告出庐

1月28日，河南省政府工作报告出庐，确定2024年主要预期目标经济增长5.5%

2023年预期目标：

类别	2024年目标	2023年目标
经济增长	5.5%	6%
研发经费投入强度	2.1%	2%以上
规上工业增加值增长	6.5%	7%
固定资产投资增长	7%	10%
社会消费品零售总额增长	7%	8%
一般公共预算收入增长	5%	5%
城镇调查失业率	5.5%左右	5.5左右
城镇新增就业	110万人以上	110万人
居民消费价格涨幅	3%左右	3%
居民收入增长和经济增长同步		
粮食产量	1300亿斤以上	1300亿斤以上
单位生产总值能耗下降	3%以上	单位生产总能耗与“十四五”目标统筹衔接

今年重点工作安排

1.提升创新能级，建设国家创新高地：

加快建设“三足鼎立”创新大格局；加快提升企业创新能力；加快构建一流创新生态

2.构建现代化产业体系，推进新型工业化：

新型材料产业集群、新能源汽车产业集群、电子信息产业集群、先进装备产业集群、现代医药产业集群、现代食品产业集群、现代轻纺产业集群

3.激发有潜能的消费，扩大有效益的投资

促进消费扩容提质转型、挖掘文旅消费潜力、加快传统消费转型、促进投资提速增效；

4.学习运用“千万工程”的经验，在乡村振兴中建设农业强省

扛牢粮食安全责任、巩固拓展脱贫攻坚成果、提升乡村产业发展水平、建设宜居宜业和美乡村；

5.统筹区域协调发展，推动以人为核心的新型城镇化

提升国家中心城市核心竞争力、提升郑州都市圈协调发展力、提升中心城区带动力、提升县域城市综合承载力、建设宜居韧性智慧城市；

6.推动深层次改革，实施制度型开放

着力深化重点领域改革、着力扩大更高水平开放、着力打造一流营商环境；

7.深化污染防治攻坚，推进绿色低碳转型

深入推进生态保护治理、深入打好蓝天碧水净土保卫战、全面提高经济绿色化程度；

8.保障改善民生，不断增进人民福祉

持续强化就业优先导向、持续办好人民满意教育、持续提升全民健康水平、持续传承发展优秀文化、持续完善社会保障体系；

9.守牢安全底线，促进高质量发展和高水平安全良性互动

防范化解经济金融风险、防范化解安全生产风险、防范化解自然灾害风险、加强和创新社会治理。

2.1 土地市场—供地：大郑州供应2宗地块，分布近郊新郑/荥阳

本周供应2宗土地，共计占地40亩，建面4万㎡，其中1宗为位于新郑郭店镇住宅地块，另1宗为荥泽西板块商业地块

本周大郑州土地供应明细

供应日期	竞拍日期	区域	土地编号	环线	板块	地块位置	土地用途	商品房/安置	出让年限	面积（亩）	建面（万㎡）	容积率	起拍价（万元）	起拍单价（万元/亩）	起拍楼面价（元/㎡）
2024/2/2	2024/3/6	新郑	新郑出（2024）1号（网）	五环外	郭店板块	郭店镇华盛路西侧、河南美盛华商汇房地产开发有限公司土地南侧	住宅	商品房	70	22.69	2.72	1.8	4400	194	1616
2024/2/2	2024/3/6	荥阳	荥政储（2023）56-1号	五环外	荥泽西板块	京城路与禹锡路交叉口东北侧	商业	商品房	40	17.31	1.38	1.2	2697	156	1948
合计										**40.00**	**4.10**	**/**	**7097**	**/**	

数据来源：泰辰市场监控中心；郑州市公共资源交易中心

2.2 土地市场—土拍：市区成交9宗涉宅用地，流拍1宗

本周成交9宗，共计占地445亩，建面110万㎡，总金额36.6亿元，均为底价成交；其中中铁建投摘得2宗、亚星置业/维涛置业/郑州地产分别摘得1宗，惠济平台托底摘得现房销售试点地块，其余3宗为二七投资托底；另金岱板块48号储备地块流拍

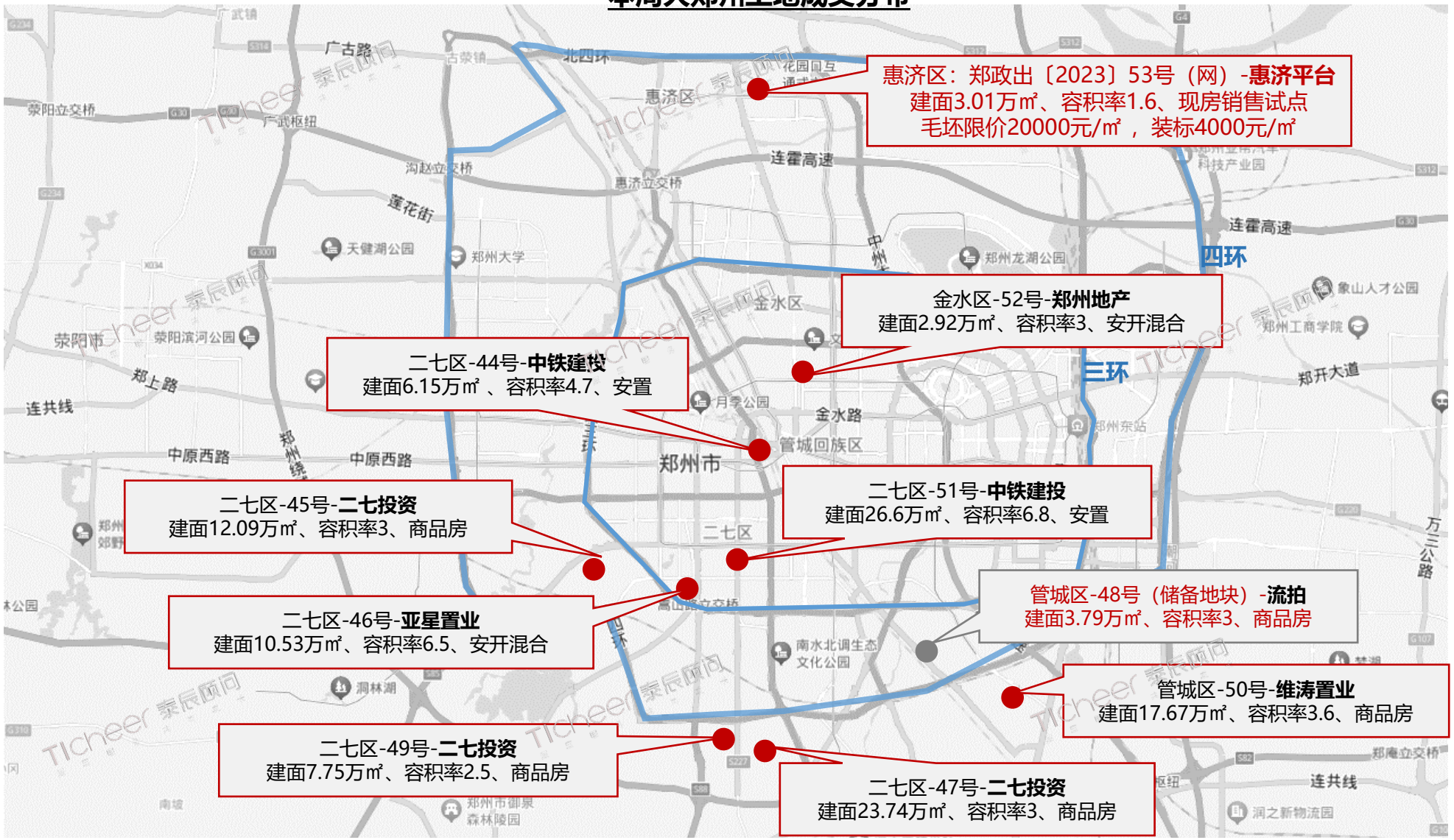
本周大郑州土地成交明细

竞拍日期	区域	土地编号	环线	板块	地块位置	拿地房企	土地用途	商品房/安置	出让年限	面积（亩）	建面（万㎡）	容积率	成交价（万元）	容积率	成交地价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）
2024/1/30	二七区	郑政出〔2023〕44号（网）	二环内	碧沙岗	西中和路西、规划路（蜜蜂张路）北	中铁建投郑州城市开发有限公司**（中铁建投）**	商住	安置	70、40（50）	19.61	6.15	4.7	26631	0%	1358	4334
	二七区	郑政出〔2023〕45号（网）	三环-四环	侯寨	晨雨路（汉正路）南、晨星路（炫月路）东	郑州市二七区建地祥汇开发建设有限公司**（二七投资）**	住宅	商品房	70（50）	60.47	12.09	3	40327	0%	667	3334
	二七区	郑政出〔2023〕46号（网）	二环-三环	碧沙岗	南三环北、嵩山南路西	郑州创富房地产开发有限公司**（亚星置业）**	商住	安开混合	40、70（50）	24.31	10.53	6.5	25763	0%	1060	2446
	二七区	郑政出〔2023〕47号（网）	四环外	大学南路	浔江西路南、灵山路东	郑州新投宏投开发建设有限公司**（二七投资）**	住宅	商品房	70（50）	118.72	23.74	3	74548	0%	628	3140
	二七区	郑政出〔2023〕49号（网）	四环外	大学南路	右江路南、铜山南路东	郑州新投恒投开发建设有限公司**（二七投资）**	住宅	商品房	70（50）	46.53	7.75	2.5	29657	0%	637	3824
	管城区	郑政出〔2023〕50号（网）	四环外	商都新区	弘武路（建武路）东、学高路（希望路）南	郑州市维涛置业有限责任公司**（维涛置业）**	住宅	商品房	70（50）	73.63	17.67	3.6	55306	0%	751	3130
	二七区	郑政出〔2023〕51号（网）	二环-三环	航海路	汉江路南、大学南路西	中铁建投郑州城市开发有限公司**（中铁建投）**	商住	安置	40、70（50）	58.68	26.60	6.8	76835	0%	1309	2888
	金水区	郑政出〔2023〕52号（网）	二环内	中心城区	红旗路南、文化路东	郑州市轨道交通置业有限公司**（郑州地产）**	住宅	安开混合	70（50）	14.62	2.92	3	19851	0%	1357	6787
2024/2/2	惠济区	郑政出〔2023〕53号（网）	三环-四环	迎宾路板块	开元路北、桂圆路西**（现房销售试点）**	郑州惠通房地产开发有限公司**（惠济平台）**	住宅	商品房	70	28.20	3.01	1.6	17290	0%	613	5747
合计										**444.77**	**110.46**	**/**	**366208**		**/**	
2024/1/30	管城区	郑政出〔2023〕48号（网）	三环-四环	金岱	紫辰路东、童心路南**（储备地块）**	**流拍**	住宅	商品房	70（50）	18.94	3.79	3	——	——	——	——

数据来源：泰辰市场监控中心；郑州市公共资源交易中心

2.2 土地市场—土拍：地块主要分布市区二七区/管城区/惠济区/金水区

本周大郑州土地成交分布

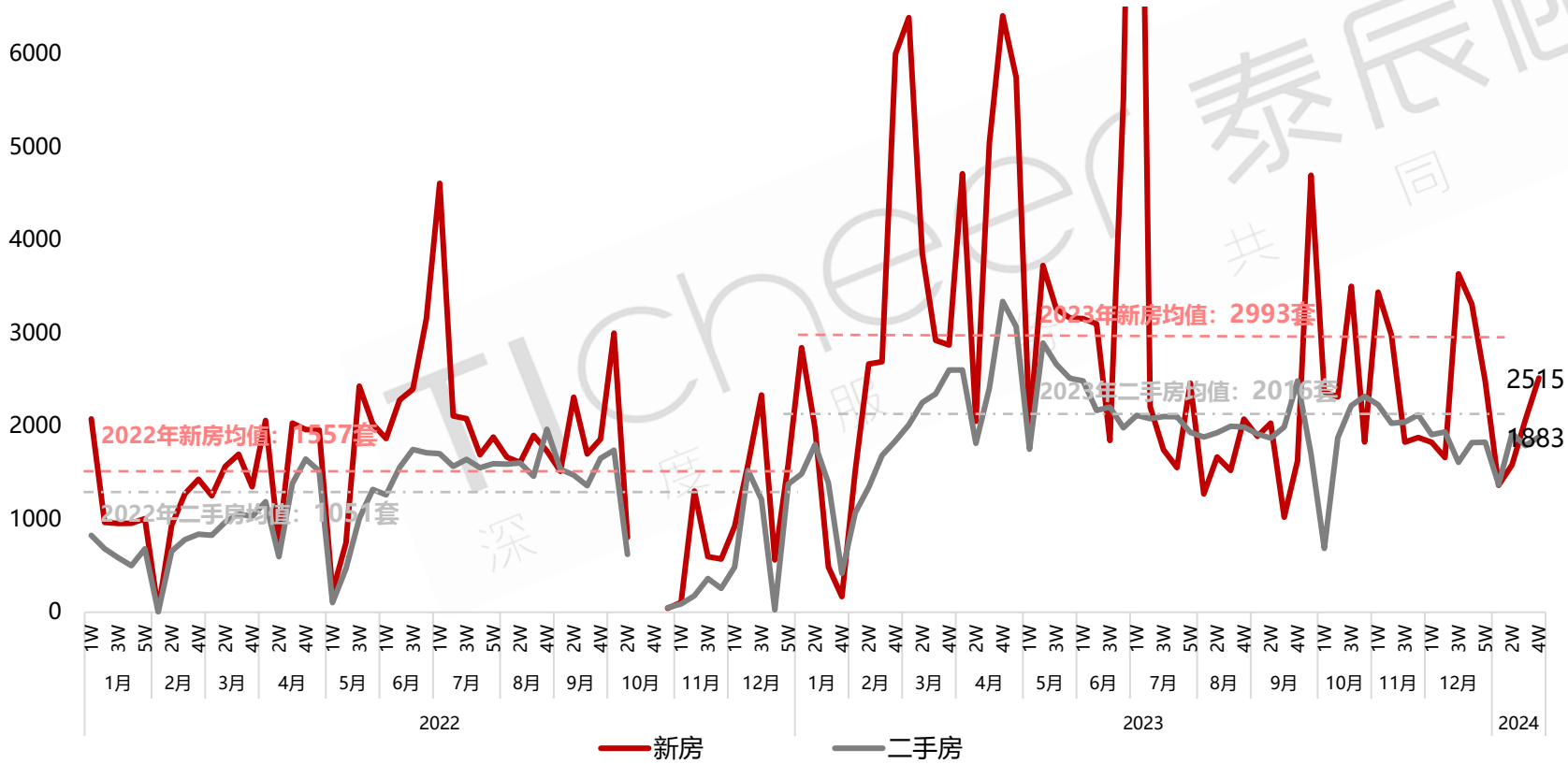


数据来源：泰辰市场监控中心；郑州市公共资源交易中心

3.1 楼市表现—网签：月底新房/二手房集中网签，环比回升

1月4周新房成交2515套，环比上涨22%，二手房成交1883套，环比上涨5%

2022.1-2024.1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	2515	1397%	22%
24年周均	1883	-37%	/

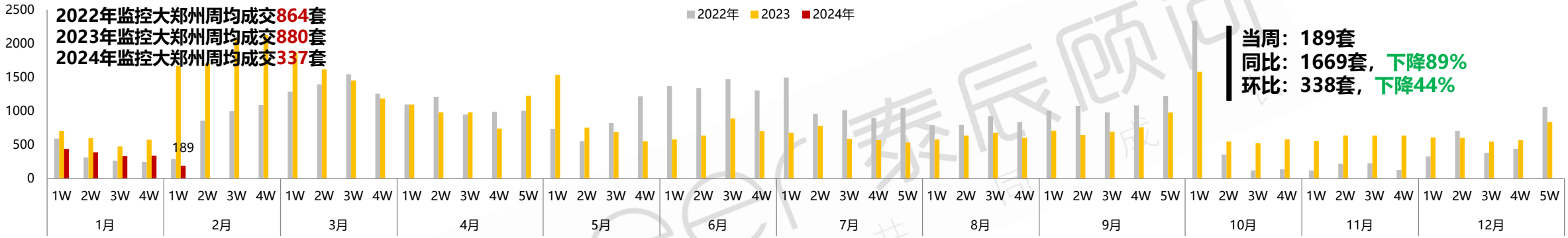
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1883	349%	5%
24年周均	1741	-14%	/

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：1.22-1.28，来源：360房产网

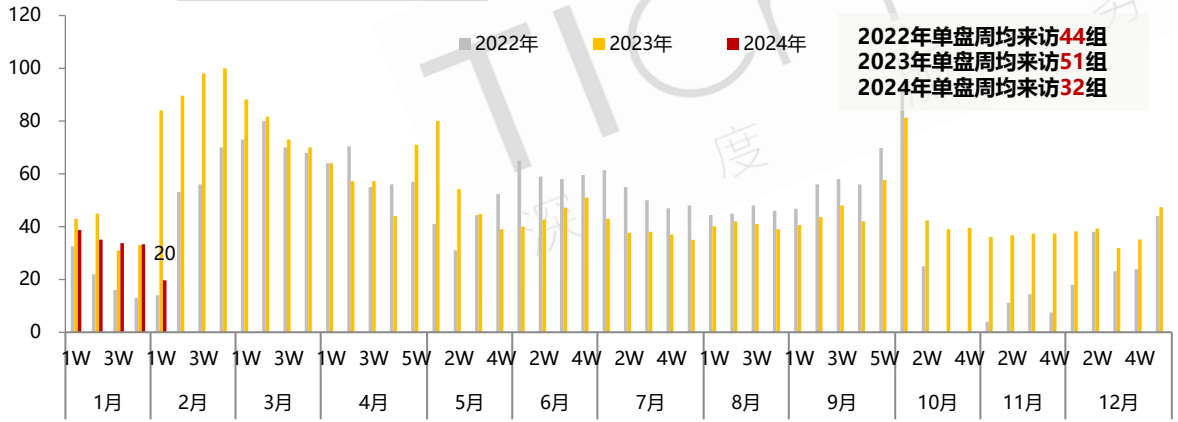
3.2 楼市表现—整体访交：大郑州访交环比均下降

大郑州合计成交189套，环比下降44%，单盘来访20组，环比下降41%，单盘成交0.9套，环比下降49%；
本周由于临近春节放假，叠加天气影响，访交量环比上周下降明显

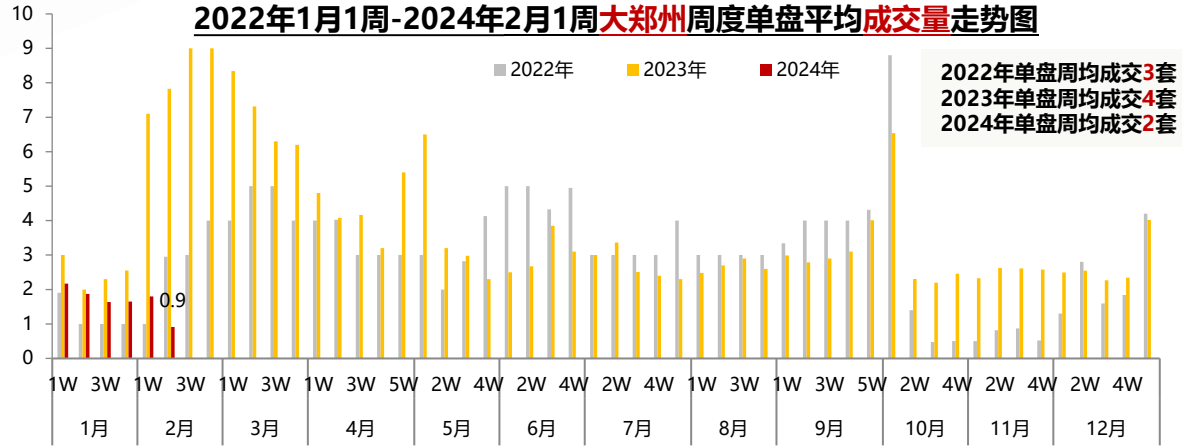
2022年1月1周-2024年2月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年2月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2022年1月1周-2024年2月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图

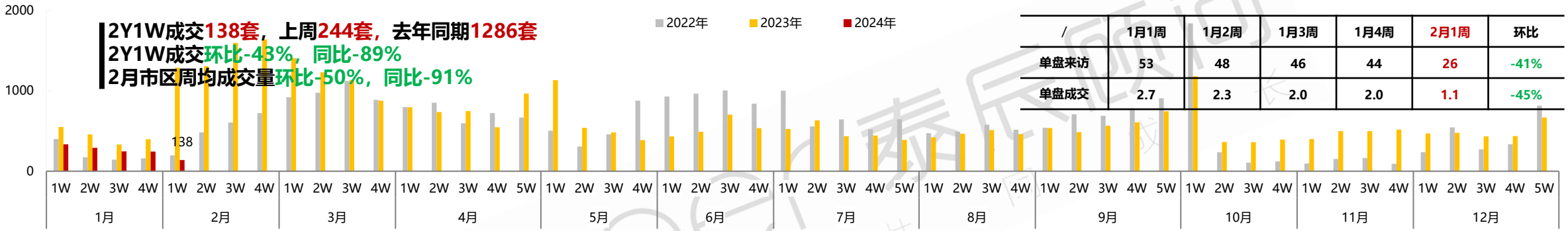


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：2月1周（1.22-1.28）大郑州实际监控到项目207个，其中在售项目206个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

3.2 楼市表现—城郊访交：主城/郊区成交量环比下降4-5成

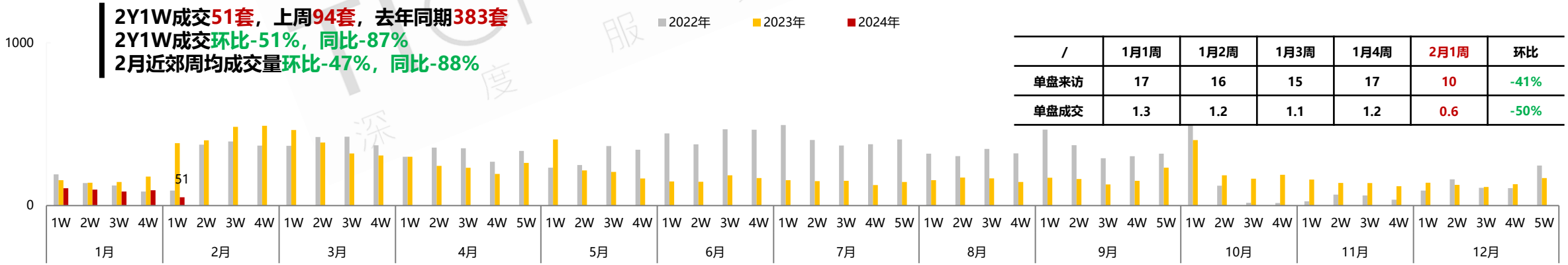
市区成交138套，环比下降43%，单盘成交1.1套，环比下降45%；近郊成交51套，环比下降51%，单盘成交0.6套，环比下降50%

2022年1月1周-2024年2月1周市区周度整体成交量（套）走势图



/	1月1周	1月2周	1月3周	1月4周	2月1周	环比
单盘来访	53	48	46	44	26	-41%
单盘成交	2.7	2.3	2.0	2.0	1.1	-45%

2022年1月1周-2024年2月1周近郊周度整体成交量（套）走势图



/	1月1周	1月2周	1月3周	1月4周	2月1周	环比
单盘来访	17	16	15	17	10	-41%
单盘成交	1.3	1.2	1.1	1.2	0.6	-50%

数据来源：泰辰市场监控中心，2月1周（自然周）市区实际监控到在售项目124个，近郊实际监控到在售项目82个

3.3 楼市表现—项目榜单：TOP12榜单总量成64套

本周TOP12累计认购64套（上周92套），较上周下降30%；一线房企万科依靠房企+精装+性价比等因素，旗下优质项目成交相对较好；TOP12门槛4套，其余项目周成交均在3套及以内

2023年2月1周大郑州项目TOP12成交排名

排名	区域	项目	本周成交	售价（元/㎡）	政策/分期/分销
1	二七区	万科都会天际&万科大都会	7	贤悦苑11000；都会天际12500	都会天际特价10500起，返乡置业1%优惠，贝壳、58，26号至1月31日分销佣金为3%，2月佣金1.5%+5000成交奖
2	惠济区	万科翠湾中城	7	B区在售精装14700-16500	分销：贝壳、58、朴邻，2.5%；无分期，分销带访奖200元/组，新增3000元/套成交礼
3	金水区	万科未来时光	7	小高层17700-20000，特价17500	贝壳、58，2%；无分期
4	荥阳	清华大溪地	6	均价6500	首付5%，剩余全贷款（甲方垫资）无利息，低首付无优惠；分销：58，佣金住宅5万，商铺6%
5	高新区	郑轨云麓	5	高层11800，小高13800	分销：贝壳，2%；全民：全民佣金1%
6	管城区	佳田未来新城	5	高层毛坯12500-13500，高层简装13500-14000	分期：首付1万，剩余全部贷款；分销：贝壳，4%
7	管城区	龙湖熙上	5	5#12000，其他楼栋12500-13500	分销：佣金点数2.5%跳3%
8	管城区	商都阜园	5	高层毛坯12000-13000	58爱房&贝壳，2.8%，无分期
9	惠济区	招商时代锦宸+天宸	5	高层毛坯15000-15500	分销贝壳、58，3%，分期首付10%，剩余2年8次
10	管城区	电建洺悦融园	4	18000元	无分期，58、贝壳1.8%
11	金水区	信达天樾九章	4	高层毛坯15000-16500	分销：贝壳、58：3%；首付5%，剩余交房前付清（无利息），成交送1.5万物业费；加5.5万送负一，5万送负二车位
12	荥阳	新城郡望府	4	高层毛坯5500	年终返乡置业最高补贴2万元总房款，另外1万定房，加2千送车位，加1万送全屋家装；分期：1万网签，剩余全贷款；分销：贝壳、房友、58，佣金6万/套 (贝壳分销聚焦)

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

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。

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

THANKS!
感谢观看！

业务联系人

杨先生:18203977011

刘女士:18239907962