

郑州房地产市场周报

【2023年第47期】

(11月20日-11月26日)

目录

01

行业资讯

02

土地规划

03

楼市表现

contents

核心内容摘要

政策速览

- **重点政策：**
- ①金融监管部门拟扩围房企白名单，可能有50家国有和民营房企会被列入其中；
- ②一线城市启动城改立法、下调二套首付比例，放宽优惠认定标准、土拍重回“价高者得”；
- ③多个城市持续跟进购房补贴、优化公积金等放松性政策；
- ④大型房企融创境外债务全面完成重组。

01

楼市速递

- **楼市：**
- ①11月4周郑州供应6宗住宅地，均位于市区；成交5宗住宅、1宗新型工业用地；
- ②1个项目取证，合计136套，建面2.21万㎡；
- ③大郑州成交636套，环比持平，项目成交分化明显，东原阅城成交88套居首、其次为路劲悦东园成交47套；
- ④本周无项目推售。

02

周度总结

- 金融会议加大支持房企融资、一线城市政策层面仍引领放松态势；多重利好组合拳引导市场平稳健康发展，但受居民收入未获明显改善等多因素影响，购房者信心短期难以恢复，市场预期仍低，后续仍需利好政策加持巩固；
- 市场以价换量+政策刺激下典型项目抢先去化，但多数项目成交普遍下滑。

1.1 行业资讯—全国：金融机构座谈会召开，支持房企融资、加快金融供给侧改革

10月底中央金融工作会议首提房地产新监管模式；近日，央行等联合召开金融机构座谈会，强调从供给端和需求端稳定市场，提出要促进金融与房地产良性循环，发挥好金融的支持作用；加快房地产金融供给侧改革，推动构建房地产发展新模式



10月30日至31日在北京举行“中央金融工作会议”

会议提出：

- ①首提“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”；
- ②重申“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求”；
- ③进一步强调“因城施策用好用政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求”；
- ④加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。



11月17日，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会联合召开“金融机构座谈会”

会议强调：

- ①一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常经营的房地产企业不信贷、抽贷、断贷，首提金融机构“三个不低于”；
- ②加大“三支箭”支持力度；
- ③加大保交楼金融支持，推动行业并购重组；
- ④要积极服务保障性住房等“三大工程”建设，加快房地产金融供给侧改革，推动构建房地产发展新模式。

1.1 行业资讯—全国：金融监管部门将起草房企白名单，含国企、民企

座谈会首次提出针对非国有房企的贷款支持，强调“三支箭”加力支持房企融资；金融监管部门拟扩围房企白名单，可能有50家国有和民营房企会被列入其中；这一救市新举措，首要保头部房企和重点房企，防止发生牵涉面广的系统性风险

金融机构座谈会提出：

➤ 金融系统“三个不低于”：

是首次提出针对非国有房企的贷款支持。

1. 各行自身房地产增速不低于银行业平均房地产增速；
2. 对非国有房企对公贷款增速不低于本行房地产增速；
3. 对非国有房企个人按揭增速不低于本行按揭增速。

➤ “三支箭”再次加力：

从信贷、发债、股权方面支持房企融资。

1. “第一支箭”，支持房地产企业信贷融资继续加力；
2. “第二支箭”，增信发债支持民营房企融资力度将加大；
3. “第三支箭”，房企股权融资将加快审批。

监管部门起草房企白名单，背景在于：

- 一是风险不断蔓延，已经危及到稳健经营的民企和国企；
- 二是在当前行业风险仍未完全出清，市场信心未完全恢复的背景下，多数民营房企融资难、融资贵的问题仍有待解决等。

50家房企白名单：

据了解求证，部分房企确认了知悉上述“白名单”的存在。50家房企白名单可能将包括万科、龙湖、碧桂园、旭辉等规模房企，其中不乏已经出险房企。

据悉，本次白名单包括国企、民企，覆盖的面要多于去年‘三支箭’支持的房企范围；对于目前银行贷款等融资均正常进行的企业用处不大，但对处在出险边缘、被银行拒贷的房企益处将很明显。

根据三个维度筛选房企白名单，中海、保利等国企、新城、美的、雅居乐等民企在列；白名单的扩容，落地后未来金融融资支持扎实落实，房企流动性得到有力缓解，房企风险蔓延将会明显受到抑制，有利于未来房地产发展

本次白名单扩容选择的三个维度：

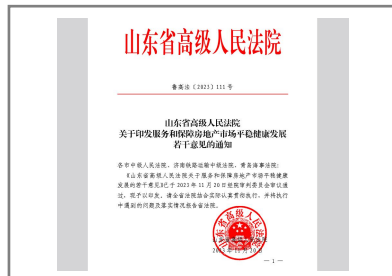
- **救助成本：**处于正常经营的头部房企更容易优先获得政府救助-救助成本低、边际效用大。因此筛选标准是“上市房企中还未在公开市场出现违约事件的房企，这符合政策上的正常经营要求，并且按照总资产规模进行排序”。
 - **民生属性：**“保民生、保交楼”因素。因此资产规模和存货规模较大的房企系统重要性更高，政府救助迫切性更强。若股东背景为央、国企，则救助意愿会更强。
 - **财务状况：**对于银行而言，会优先选择财务状况较好的优质房企。
- ◆ 因此我们从**资产规模、盈利能力和偿债能力三个维度**建立一个房企财务情况打分模型。
 - ◆ 综合以上，同时出现在三份筛选结果中的房企应该是最可能出现在白名单中，说明其本身在公开市场暂未违约、正处于正常经营状态；资产规模和存货量都规模较大，民生属性比较强；并且自身的财务状况相对良好，银行救助意愿较强，最终被包括在白名单中的可能性最高。
 - ◆ 满足这一条件的企业共计21家。
- 除此之外，年销售和规模前50房企也有较大机会；如碧桂园等出险房企。

图表：同时出现在三个维度筛选结果的房企名单

序号	公司名称	企业性质
1	新城控股集团股份有限公司	民营企业
2	中国海外发展有限公司	中央国有企业
3	保利发展控股集团股份有限公司	中央国有企业
4	深圳华侨城股份有限公司	中央国有企业
5	保利置业集团有限公司	中央国有企业
6	越秀地产股份有限公司	地方国有企业
7	北京城建投资发展股份有限公司	地方国有企业
8	中交地产股份有限公司	中央国有企业
9	北京首都开发股份有限公司	地方国有企业
10	美的置业控股有限公司	民营企业
11	大悦城控股集团股份有限公司	中央国有企业
12	万科企业股份有限公司	公众企业
13	杭州滨江房产集团股份有限公司	民营企业
14	雅居乐集团控股有限公司	民营企业
15	华润置地有限公司	中央国有企业
16	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	中央国有企业
17	金地(集团)股份有限公司	公众企业
18	中国金茂控股集团有限公司	中央国有企业
19	龙湖集团控股有限公司	民营企业
20	绿城中国控股有限公司	公众企业
21	珠海华发实业股份有限公司	地方国有企业

1.2 行业资讯—城市：一线城市发文增加居住用地规划、启动城改立法

1、山东省高院：坚持优先保护居住权，依法保障商品房消费者合法权（2023.11.20）



- 11月20日，山东省高级人民法院发布《山东省高级人民法院关于服务和保障房地产市场平稳健康发展的若干意见》。意见要求，**坚持优先保护居住权，依法保障商品房消费者合法权益**。坚决贯彻《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》精神，支持和保护商品房消费者的超级优先权。商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，主张其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，应予支持。在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者主张价款返还请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，应予支持。

2、上海：增加居住用地特别是保障房用地规模，推进开发边界内存量工业用地二次开发（2023.11.20）



- 11月20日，上海市人民政府印发修订后的《关于本市全面推进土地资源高质量利用的若干意见》（以下简称《意见》），自2023年11月1日起施行，有效期至2028年10月31日。
- 到2035年，规划建设用地总规模控制在3200平方公里以内。**同时，优化城乡建设用地结构。加强公共服务设施供给，合理确定城镇居住用地规模，统筹总量、结构、布局，增加城镇居住用地特别是各类保障房用地规模，推进城镇开发边界内存量工业用地“二次开发”和开发边界外低效建设用地减量，保障必要的产业发展空间。**
- 优化城乡建设用地结构。**此外，优化完善多元化的住房结构，合理配置住房套型结构，满足居民刚性和改善性住房需求。

3、广州：启动全国首个城中村改造立法，涉及土地供应的以公开方式出让（2023.11.22）



- 11月22日，广东省广州市人大常委会发布《广州市城中村改造条例（草案修改稿·征求意见稿）》，向社会各界公开征求意见，拟于12月下旬进行第三次审议并交付表决。广州市首次针对城中村改造进行的立法工作，也是全国首个将出台的专门针对城中村改造的地方性法规条例。
- 意见稿明确资金来源和税费优惠政策清单，集体土地征地补偿方案编制程序：先补偿后搬迁，城中村改造项目涉及土地供应的以公开方式出让。**
- 经改造项目所在村农村集体经济组织三分之二以上成员和三分之二以上村民同意的，方可启动改造。对个别未达成征地补偿安置协议的，由区人民政府在征收土地公告期满后依法作出征收补偿安置决定。**

4、浙江嵊州：买新房最高补贴全额契税、优化住宅用地供应及首套住房信贷政策（2023.11.20）



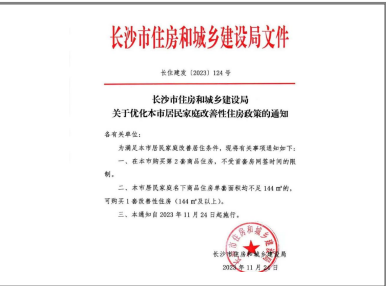
- 据微信公众号“嵊州发布”11月20日，浙江省绍兴市嵊州市发布《关于优化政策举措促进嵊州市房地产市场平稳健康发展的通知》。文件提出，加快推进城市有机更新。加快推进城市有机更新、城中村改造、城镇危房改造，释放合理住房需求。
- 延续新购住房契税补贴50%、80%（二孩）、100%（多孩）；购买新建商品住房且选择商业按揭贷款的，市财政按商业贷款金额一年利息的15%予以补贴；全民推广带押过户；优化住宅用地供应；优化首套住房信贷政策，购买首套住房最低首付款比例不低于20%，二套住房最低首付款比例不低于30%。

5、深圳：二套住房首付比例下调至40%；取消豪宅750万元的认定标准（2023.11.23）



- 11月23日起，深圳调整二套住房最低首付款比例。二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的普通住房70%、非普通住房80%统一调整为40%。
- 同日，深圳市住房和建设局发布关于调整享受优惠政策普通住房认定标准的通告，明确自2023年11月23日起，深圳市享受优惠政策的普通住房标准调整为：住宅小区建筑容积率1.0以上（含1.0），且单套住房套内建筑面积120平方米以下（含120平方米）或者单套住房建筑面积144平方米以下（含144平方米）。取消了750万豪宅线，扩大了享受优惠政策普通住房的范围。

6、长沙：优化家庭改善性购房政策，取消购买第2套房时间限制（2023.11.24）



- 11月24日，长沙市住房和城乡建设局发布《关于优化本市居民家庭改善性住房政策的通知》，明确在本市购买第2套商品住房，不受首套房网签时间的限制；居民家庭名下商品住房单套面积均不足144平方米的，可购买1套改善性住房(144平方米及以上)。
- 此举旨在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，促进房地产市场平稳健康发展。

安 庆 市 住 房 公 积 金 管 理 委 员 会 文 件

宣公积会委〔 〕 号

安庆市住房公积金管理委员会关于住房公积金贷款支持购买绿色建筑的意见

各住房公积金缴存人,各房地产开发企业,安庆市住房公积金管理中心。

-  **从江县人民政府**

[illegible]

- 湛江发布 2023-11-21 08:28 发表于广东

关注湛江发布，知晓新闻第一落点

近日，湛江市住房公积金管理中心

发布了关于公开征求

《湛江市住房公积金管理委员会

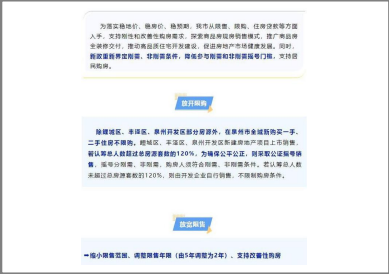
关于调整住房公积金个人住房贷款额

有关问题的通知（征求意见稿）》

意见和公平竞争审查初步结论意见的公告

- 据微信号“湛江发布”21日上午消息，近日，湛江市住房公积金管理中心发布了关于公开征求《湛江市住房公积金管理委员会关于调整住房公积金个人住房贷款额度有关问题的通知(征求意见稿)》意见和公平竞争审查初步结论意见的公告。**湛江公积金最高贷款额度拟升至80万，与去年相比，今年第一次申请与第二次申请均拟提升10万元。**
- 具体来看，第一次申请住房公积金个人住房贷款：单方最高贷不超过50万元；双方最高贷不超过80万元。第二次申请住房公积金个人住房贷款：单方最高贷不超过40万元；双方最高不超过70万元对比去年，今年第一次申请与第二次申请均拟提升10万元。

10、福建泉州：放松住房限购和限售，多孩家庭公积金最高可贷90万元（2023.11.20）



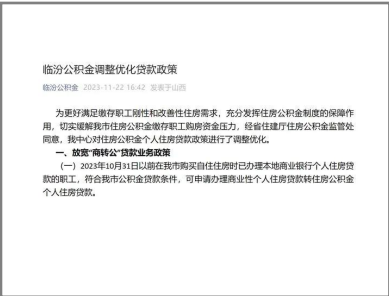
- 11月20日，泉州住建官微援引泉州市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室消息，为落实稳地价、稳房价、稳预期，泉州市从限售、限购、住房贷款等方面入手，支持刚性和改善性购房需求，探索商品房现房销售模式，推广商品房全装修交付，推动高品质住宅开发建设，促进房地产市场健康发展。同时，新政重新界定刚需、非刚需条件，降低参与刚需和非刚需摇号门槛，支持居民购房。除鲤城区、丰泽区、泉州开发区部分房源外在泉州市全域新购买一手、二手住房不限购；新购住房不限售；公积金双方最高80万，二孩及以上家庭最高90万元等。

11、山东日照：公积金贷款政策延至明年底，多子女家庭贷款额度最高80万元（2023.11.21）



- 11月21日，日照市住房公积金管理中心发布《关于优化调整住房公积金有关政策的通知》(以下简称《通知》)，其中提到，继续加大住房公积金贷款政策支持力度，延期执行住房公积金贷款政策到2024年12月31日。
- 《通知》新优化的内容主要包括：扩大老旧小区加装电梯提取住房公积金范围、优化新市民和青年人租赁日照市自住住房提取额度、加大多子女家庭租房提取住房公积金的支持力度、增加无租赁合同和税票情形提取频次、继续加大住房公积金贷款支持力度等。
- 按照国家生育政策生育二孩的家庭，夫妻双方、单方满足住房公积金贷款条件的，最高贷款额度70万元、50万元；生育三孩及以上的家庭，夫妻双方、单方满足贷款条件的，最高贷款额度80万元、60万元。

12、山西临汾：多子女家庭买首套房公积金贷款额上浮20%，最高100万元（2023.11.22）



- 据微信公众号“临汾公积金”11月22日消息，山西省临汾市住房公积金管理中心发布《临汾公积金调整优化贷款政策》。
- 文件要求：执行认房不认贷，放宽“商转公”贷款业务政策。2023年10月31日以前在本市购买自住住房时已办理本地商业银行个人住房贷款的职工，符合本市公积金贷款条件，可申请办理商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款。
- 实施多子女家庭贷款政策。借款申请人家庭有两个及以上子女，并在本市购买首套自住住房的，住房公积金贷款额度可在存贷挂钩基础上上浮20%，但上浮后的贷款额度不得超过贷款最高额度100万元，不得高于房价的80%，月还款额不得超过家庭月收入的60%。

13、四川广安经开区：实施阶段性购房补贴，每套最高8万元（2023.11.21）



- 11月21日，广安经济技术开发区管理委员会发布关于购买新建商品住房、选择货币化安置和购买地下车位（库）的购买者实施财政补贴的公告。
- 对符合条件的购买新建商品住房的购房业主，由广安经开区财政给予每套每平方米200元的补贴，最高不超过20000元/套。对楼面地价为1800元/平方米以上的（含1800元/平方米），广安经开区财政给予每套每平方米300元的补贴，最高不超过30000元/套。
- 对符合条件的购买新建商品住房的拆迁安置户，由广安经开区财政补贴800元/平方米，最高不超过80000元/套。
- 对符合条件的购买地下车位（库）的购买者，由广安经开区财政给予每个车位（库）5000元的补贴，每户不超过10000元的补贴。

14、武汉青山区发布引才聚才政策：购买指定商品住房，给予5万元购房补贴（2023.11.21）



- 据公众号“美丽青山”11月21日，湖北省武汉市青山区发布2023年版引才聚才政策清单。
- 其中提及，对毕业6年以内全职在青山工作、连续缴纳社保6个月以上的全日制本科及以上学历的大学毕业生，2023年11月22日至2024年6月30日期间，新购买青山区指定商品住房（不含“二手房”）的，给予5万元购房补贴。

15、浙江临海：拟实施购房补贴，买住宅最高补贴成交计税价格的1%（2023.11.22）



- 11月22日，浙江省临海市住房和城乡建设局发布《关于公开征求<临海市人民政府办公室关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见（试行）>意见》的通知，11月23日至12月1日公开征求意见。临海市拟实施购房补贴、降低拍地保证金，允许分期缴纳土地出让金、市场化安置。
- 意见稿显示，个人购买144平方米以下（含144平方米）的新建商品住房和存量住房的，分别按房屋成交计税价格的1%和0.5%给予购房补贴；购买144平方米以上新建商品住房和存量住房的，分别按房屋成交计税价格的0.5%和0.3%给予购房补贴。

1.3 行业资讯—土地：北京、宁波、武汉挂地，宁波跟进取消限价

1、北京：34.8亿元起，丰台大红门、大兴临空地块转正挂牌（2023.11.20）

土地挂牌信息		土地成交一览表	土地成交一览表	土地成交一览表
土地编号	土地名称	土地用途	土地面积	成交方式
京地挂(2023)0001号	丰台区大红门一期A区棚改项目FT00-0516-0006、0009地块	住宅用地	18115.12平方米	挂牌
京地挂(2023)0002号	北京市大兴国际机场临空经济区6037地块	住宅用地	43400.00平方米	挂牌

- 11月20日，丰台大红门一期A区棚改项目FT00-0516-0006、0009地块、北京大兴国际机场临空经济区6037地块转正挂牌，土地面积约4.34万㎡，建筑控制规模约9.17万㎡，总交易起始价34.8亿元。
- 根据挂牌文件信息，本次挂牌出让竞买申请起始时间为2023年11月20日9：00时起，竞买申请截止时间为2023年12月25日17：00时止；挂牌竞价起始时间为2023年12月12日9：00时起，挂牌竞价截止时间为2023年12月26日15：00时止。

2、宁波：16亿元挂牌两宗住宅用地，取消新房限价，土地溢价率上限调至30%（2023.11.20）

宁波11.20挂牌地块指标表（单位：㎡、万㎡、元/㎡）						
地块名称	出让面积	建筑密度	起始总价	起始楼面价	封顶楼面价	毛租价/限价
鄞州区D206-16-02-A住宅地块	33448	80273.2	133437.5	16625	21608	30000
海曙区D18-02-04a地块（公寓式住宅用地）	37863	83298.6	26811.74	3219	4179	
合计	71311	163571.8	160249.24			

- 11月20日，宁波挂牌2宗住宅地块，位于鄞州潘火街道，安置房+保障性租赁住房混合地块位于海曙高桥东板块，总建筑面积16.4万方，总起价16亿元，分别定于12月19日、12月12日出让。与此前挂牌地块相比，本批次地块出让规则进行了较大调整，共有2个变化：1、实行“限地价、摇号”的出让模式：地块出让方式由以前的“限房价、限地价、摇号”调整为“限地价、摇号”。地块不再设置毛坯限价，而以房屋销售指导价代替，地块入市后项目定价可在指导均价基础上浮动，房企自主定价空间增大。2、地块封顶溢价率提高至30%：宁波虽未取消地块限价，但地块封顶溢价率大幅上调，从此前的15%提高至30%。

3、武汉：挂牌4宗宅地，起始价超50亿元台北路核心地块再度现身（2023.11.21）

地块编号	土地名称	土地用途	土地面积	起始总价	起始楼面价	封顶楼面价	备注
P(2023)096号	武汉市汉阳区台北路核心地块	住宅用地	8820.00	50555.00	5732.00	7396.00	该地块位于汉阳区台北路核心地块，起始价最高
P(2023)097号	武汉市汉阳区台北路核心地块	住宅用地	8820.00	50555.00	5732.00	7396.00	该地块位于汉阳区台北路核心地块，起始价最高
P(2023)098号	武汉市汉阳区台北路核心地块	住宅用地	8820.00	50555.00	5732.00	7396.00	该地块位于汉阳区台北路核心地块，起始价最高
P(2023)099号	武汉市汉阳区台北路核心地块	住宅用地	8820.00	50555.00	5732.00	7396.00	该地块位于汉阳区台北路核心地块，起始价最高

- 11月21日，湖北省武汉市自然资源和规划局公告将以拍卖方式出让5宗地块的国有建设用地使用权。5宗地块包括4宗涉宅地块和1宗商服地块。4宗涉宅地块分别来自武昌区、洪山区、江岸区和东湖新技术开发区，起始总价91.378亿元。起始价最高的是P(2023)096号地块，该地块位于江岸区解放大道与台北路交汇处，土地用途为住宅、商服、公用设施及教育，土地面积为8.82万平方米，规划要求建筑面积达到29.71万平方米，起始价达到50.55亿元。

4、广州：新挂牌宅地恢复“价高者得”，成首个取消地价上限一线城市（2023.11.21）



- 11月21日，广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布公告，决定以挂牌方式出让黄埔区HPG-DS-26地块的国有建设用地使用权。
- 该地块的用地性质为二类居住用地兼容文化设施用地(R2/A2)，土地面积37711m²，起始价394726万元。网上挂牌时间为2023年12月12日至2023年12月22日10时，限时竞价时间为2023年12月22日10时。公告显示，“本次国有土地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人”，未设置地块最高成交价。
- 这意味着广州正式取消宅地“限地价”出让政策，成为首个取消地价上限的一线城市。

5、广州：再新挂牌3宗宅地，总建面23.23万m²，执行“价高者得”（2023.11.23）

宗地编号	土地用途	宗地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	其他要求
01-01-01-01	二类居住用地	12000	12000	1.0	30	30	无
01-01-01-02	二类居住用地	12000	12000	1.0	30	30	无
01-01-01-03	二类居住用地	12000	12000	1.0	30	30	无

- 11月23日，广州市规划和自然资源局再挂牌3宗住宅用地，地块分别位于白云区（1宗）、花都区（2宗），宗地面积共计12.19万平方米，计容积率建筑面积为23.23万平方米，总起价26.67亿元。3宗地块均未设置最高限价，按照价高者得的原则确定竞得人。

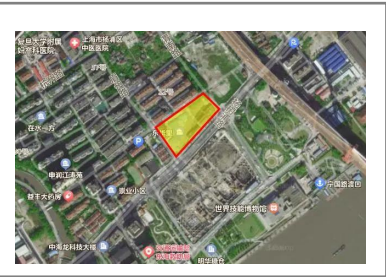
6、苏州：挂牌相城区3宗涉宅用地，起始总价33.98亿元（2023.11.23）

序号	宗地编号	土地用途	宗地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	其他要求
1	01-01-01-01	二类居住用地	12000	12000	1.0	30	30	无
2	01-01-01-02	二类居住用地	12000	12000	1.0	30	30	无
3	01-01-01-03	二类居住用地	12000	12000	1.0	30	30	无

- 11月23日，江苏省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，对3宗苏州市区地块组织进行公开网上挂牌出让，3宗地块将于12月22日竞拍。
- 按照出让公告，3宗地块均位于相城区，总出让面积135070平方米，起始总价33.98亿元。

1.3 行业资讯—土地：取消土地上限后，土地市场冷热分化明显

7、上海市：杨浦区平凉社区商办地块3.7655亿元成交，需引入总部型企业入驻（2023.11.20）



- 11月20日，上海市杨浦区平凉社区02H1-06地块（大桥街道88街坊西）地块挂牌报价截止。上海中运世纪科技集团有限公司全资拥有的上海中运东华里置业有限公司以3.7655亿元的底价竞得。该地块采取招挂复合的方式出让。经核验，有效申请人数为三人及以上的，本地块采用有竞价招标方式出让，有效申请人即为“投标人”；有效申请人数不足三人的，本地块采用挂牌方式出让，有效申请人即为“竞买人”。上海土地市场公布的消息显示，该地块有效申请人数为1人，确定采用挂牌方式出让。

8、合肥：总约32亿元出让3宗涉宅用地，全部溢价成交，最高溢价率近20%（2023.11.20）

序号	宗地名称	宗地编号	土地用途	出让方式	成交金额(万元)	溢价率(%)	成交日期
1	瑶海区瑶海新城	2023-11-01	住宅用地	挂牌	12000	18	2023-11-20
2	经开区经开新城	2023-11-02	住宅用地	挂牌	15000	20	2023-11-20
3	庐阳区庐阳新城	2023-11-03	住宅用地	挂牌	5000	15	2023-11-20

- 11月20日，合肥土地市场成功出让4宗地块，其中3宗为涉宅用地，1宗为商业用地，总成交额约32亿元。
- 从涉宅用地来看，此次出让的3宗地块分别位于经开区、瑶海区以及庐阳区，地块总用地面积17.03万平方米，总建筑面积约42.9万平方米，共计成交金额32亿元。本次地块采取拍卖方式出让，即：竞买人以举牌方式应价，报价最高者且高于保留底价的，为竞得人。按照成交结果，3宗地块中，两宗地块溢价率超17%，一宗地块以低溢价成交。

9、长沙市：出让3宗涉宅地块，2宗底价成交揽金5.98亿元，1宗流拍（2023.11.22）

序号	宗地名称	宗地编号	土地用途	出让方式	成交金额(万元)	溢价率(%)	成交日期
1	岳麓区岳麓新城	2023-11-01	住宅用地	挂牌	5980	0	2023-11-22
2	芙蓉区芙蓉新城	2023-11-02	住宅用地	挂牌	5980	0	2023-11-22
3	雨花区雨花新城	2023-11-03	住宅用地	挂牌	0	0	2023-11-22

- 11月22日，湖南省长沙市出让3宗涉宅地块，其中2宗地块底价成交，1宗地块流拍。2宗地块总成交额约5.98亿元，总成交面积约3.25万平方米。
- 3宗地块均为“限房价、竞地价”地块。成交的2宗地块分别来自岳麓区和芙蓉区，流拍的地块位于雨花区圭塘街道，湘府路以北、美洲故事以南、香莲路两厢。

1.4 行业资讯一省内： 安阳内黄、濮阳、周口出台购房利好

1、安阳内黄县：购买新房补贴契税20%，二手房和商业房产补贴15%（2023.11.20）



- 11月20日，河南省安阳市内黄县人民政府近日发布《关于商品房契税缴纳实行政府补贴办法的通告》。
- 内黄县全县范围内购买商品房产且已取得全额不动产发票（不包含零税率发票和不征税发票）和合同，但尚未缴纳契税的房屋所有权人（自然人主体），凡在2023年11月17日至2023年12月29日办理契税申报，经县税务机关审核通过且符合补贴范围的，由县财政部门按照实际缴纳契税总额的一定比例给予补贴。其中新购住房按20%的比例给予补贴；二手房和商业房产按15%的比例给予补贴。契税补贴采取“先缴后补”的方式，每套商品房只能享受一次补贴。

2、河南濮阳：到年底前，经济适用房上市交易退出差价按80%缴纳（2023.11.22）



- 11月22日，濮阳市发布《濮阳市财政局濮阳市自然资源和规划局、濮阳市房地产事务中心关于进一步活跃市城区房地产市场的若干措施》。
- 为进一步推进市城区经济适用住房上市交易，自2023年11月21日至2023年12月30日，市城区经济适用住房上市交易，按经济适用住房退出时应缴差价款80%缴纳（差价款的核算按濮政〔2014〕62号文件规定执行）；差价款缴纳后，向税务部门缴纳契税；缴纳契税后，由受益财政按契税地方留成20%给予奖励，不动产登记部门办理完全商品房产证书。
- 市城区房屋交易登记及奖励方面，2023年11月21日至2023年12月30日，市城区房屋交易并缴纳契税的，由受益财政按契税地方留成20%给予奖励。

3、周口：在校大学生每月预缴1008元公积金，毕业五年内可贷60万（2023.11.24）



- 据河南省周口市住房公积金管理中心11月20日消息，为持续聚焦新市民、青年人等群体解决住房问题，不断释放住房公积金政策红利，近日，周口市住房公积金管理中心赴周口市高校作主题宣传活动。
- 11月24日，周口市住房公积金12329工作人员透露，在校大学生开设个人账户后，每月需预缴1008元，连续缴存半年以上，即可享受贷款额度上限为60万元的优惠政策。

1.5 行业资讯—房企：远洋、中南、俊发旗下债券获展期

1、远洋控股：“H15远洋5、H18远洋1”兑付方案再获展期，全力以赴筹措资金（2023.11.20）



- 11月20日，远洋集团（03377.HK）旗下公司远洋控股集团（中国）有限公司发布公告，公司与“H15远洋5”、“H18远洋1”债券持有人就偿付方案达成一致。
- 公告称，为了稳妥推进后续偿债相关工作，“H15远洋5”、“H18远洋1”将继续停牌。停牌期间公司将全力以赴筹措资金，做好偿债安排。这是“H15远洋5”利息兑付的第三次展期，“H18远洋1”的本金兑付此前已经经历过一次展期。

2、中南建设：“19中南03”展期方案通过，展期5年，2028年分期支付本息（2023.11.22）



- 11月22日，中南建设（000961.SZ）发布公告，旗下债券“19中南03”（112997.SZ）的展期方案获得通过。
- “19中南03”是中南建设于2019年11月22日发行的江苏中南建设集团股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），票面利率为7.6%，发行规模为10亿元，截至公告日存续规模为5.5861亿元，到期日为2023年11月22日。
- 方案显示，兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变。自2028年2月起，本期债券的本金及利息分四期兑付，2028年2月22日、2028年5月22日、2028年8月22日、2028年11月22日每次支付本金的25%及利息。

3、俊发集团：“19俊发01”二次展期方案通过，2025年3月13日兑付三年利息（2023.11.24）



- 11月24日，俊发集团发行的私募债“19俊发01”（代码：151288）二次展期方案通过，俊发集团将在2025年3月13日兑付2022年3月13日(含)至2025年3月13日(不含)期间应计利息。“19俊发01”发行于2019年3月13日，发行规模20亿元，票面利率8%。俊发集团曾被称为“云南地产一哥”，公司首次出现违约是在2022年7月。

4、融创中国：境外债务全面完成重组，整体化解约900亿元的债务风险（2023.11.20）



- 11月20日，融创中国发布公告，宣布境外债务重组各项条件已获满足，20日起正式生效，这意味着历时18个月的融创境外债重组正式宣告成功，融创成为首家完成境外债务重组所有流程的大型房企。

5、融创中国：旗下上海亚龙项目获华融不超过34.8亿元借款，期限不超过三年（2023.11.21）



- 11月21日，融创中国（01918.HK）公告称，该公司项目公司上海亚龙古城房地产开发有限公司作为借款人和贷款人上海灏珑签订借款合同，上海灏珑将向项目公司提供总额不超过34.8亿元的借款，期限不超过3年，其中最后1年为宽限期（但需要经过上海灏珑书面同意），用于上海亚龙项目的开发建设。

6、万达商管：拟调整6亿美元债还款计划，到期后1年内分4次还清（2023.11.21）



- 11月21日，大连万达商业管理集团有限公司发布公告称，其子公司万达地产国际有限公司于2014年1月发行的6亿美元债，将于2024年1月到期，为减少公司短期流动性压力，万达商管主动提前进行流动性管理，筹备调整美元债还款计划，对2024年1月到期债券进行还款计划调整，以保证公司流动性持续稳定。资料显示，该笔债券到期日为2024年1月29日，票面利率7.25%，投资级别为高收益级，发行规模为6亿美元，发行价格为99.036美元，发行收益率为7.39%。

7、荣盛发展：子公司霸州荣成获中原信托融资合作3.2亿元（2023.11.22）

融资方	融资用途	融资金额	融资期限	融资利率	还款方式
霸州荣成	补充流动资金	3.2亿元	48个月	7.39%	按月付息，到期还本

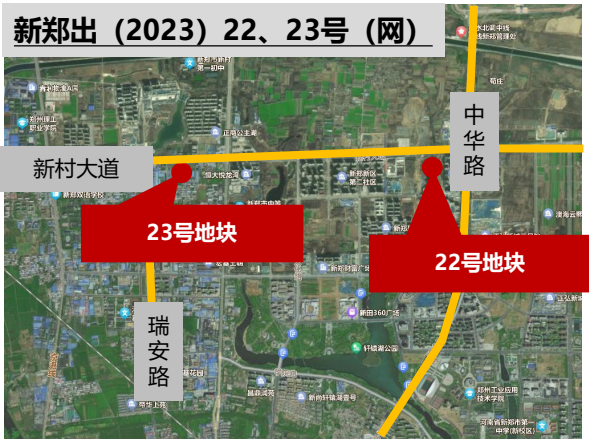
- 11月22日，荣盛发展（002146.SZ）公告称，为了促进业务发展，公司全资子公司霸州市荣成房地产开发有限公司（以下简称“霸州荣成”）与中原信托有限公司（以下简称“中原信托”）拟继续合作业务3.2亿元，由公司控股子公司永州荣丰房地产开发有限公司（以下简称“永州荣丰”）以其自有资产为上述融资提供抵押担保，上述担保总额不超过4亿元，期限不超过48个月。

2 土地规划—土地：大郑州供应6宗住宅，分布于近郊

本周供地6宗，均为住宅用地，其中3宗位于新郑市、另外3宗位于航空港区北港板块，共计365.64亩，建面56.38万m²

2023年11月4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	新郑	2023-11-20	2023-12-22	新郑出 (2023) 21号 (网)	和庄镇	住宅	地上70年，地下50年	58.02	11.60	3	2844	14216	245	1225
	新郑	2023-11-20	2023-12-22	新郑出 (2023) 22号 (网)	新郑市区	住宅	地上70年、地下50年	101.90	16.98	2.5	6013	30061	295	1770
	新郑	2023-11-20	2023-12-22	新郑出 (2023) 23号 (网)	新郑市区	住宅	地上70年、地下50年	75.17	10.02	2	4210	21049	280	2100
	航空港区	2023-11-20	2023-12-19	郑港出〔2023〕61号 (网)	北港	住宅	70	85.53	10.26	1.8	15448	15448	181	1505
	航空港区	2023-11-20	2023-12-19	郑港出〔2023〕65号 (网)	北港	住宅	70	24.98	4.16	2.5	1669	8342	334	2004
	航空港区	2023-11-20	2023-12-19	郑港出〔2023〕66号 (网)	北港	住宅	70	20.03	3.34	2.5	1332	6657	332	1994
合计								365.64	56.38	/				

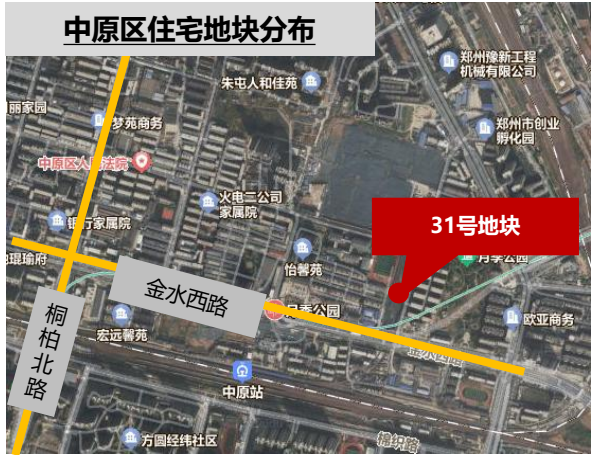


2 土地规划—土地：成交5宗宅地及1宗新型工业用地

本周共计成交5宗土地，拿地公司仍是以平台公司为主；其中市区3宗住宅用地分别由惠济平台、管城平台、电建公司摘得，登封1宗住宅地成交，另外郑东新区象湖板块1宗新型工业用地成交，拿地公司为平台公司合作企业

2023年11月4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
市内八区	郑东新区	2023-11-21	郑政东出〔2023〕19号 (网)	象湖	新型工业 用地	地上/ 地下: 50	102.09	20.42	3	6970	68	341	6970	0%	68	341	郑州郑汴均和科技产业发展有限公司 (东区平台&均和集团)
	惠济区	2023-11-24	郑政出〔2023〕29号 (网)	古荥	住宅	70 (50)	82.73	16.00	2.9	41929	507	2621	41929	0%	507	2621	郑州惠之泰房地产开发有限公司 (惠济平台)
	管城区	2023-11-24	郑政出〔2023〕30号 (网)	商都新区	住宅	70 (50)	83.47	20.03	3.6	62903	754	3140	62903	0%	754	3140	郑州市恒司置业有限公司 (管城平台)
	中原区	2023-11-24	郑政出〔2023〕31号 (网)	碧沙岗	商务兼住 宅、商业	40、70 (50)	29.05	11.23	5.8	38259	1317	3406	38259	0%	1317	3406	河南泛悦置业有限公司 (电建中原华曦府后期)
远郊	登封	2023-11-24	登政出〔2023〕8号 (网)	登封市	住宅	70年 (地 下50年)	9.98	1.26	1.9	2265.4 6	227	1791	2265.4 6	0%	227	1791	登封嵩山少林建设投资有限公司
合计							307.32	68.94		/							

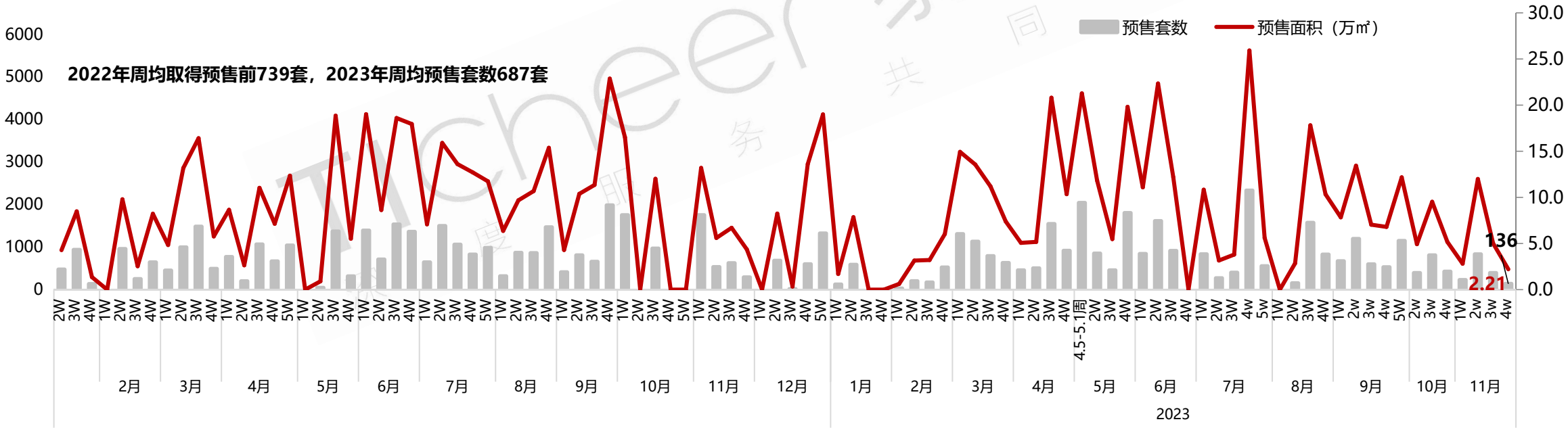


3.1 楼市表现—预售：本周大郑州1个项目取证，位于近郊

当周1个项目取得预售，为中牟县-绿博板块-恒熙东苑，共136套房源

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
近郊	2023.11.23/ 2018.11.21	恒熙东苑	中牟县/绿博板块	城改	7/9#	136	2.21	高层92-176㎡二房-四房	总建面7.92万㎡，占地60亩，容积率1.99，规划8栋毛坯高层	移动公司家属院

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

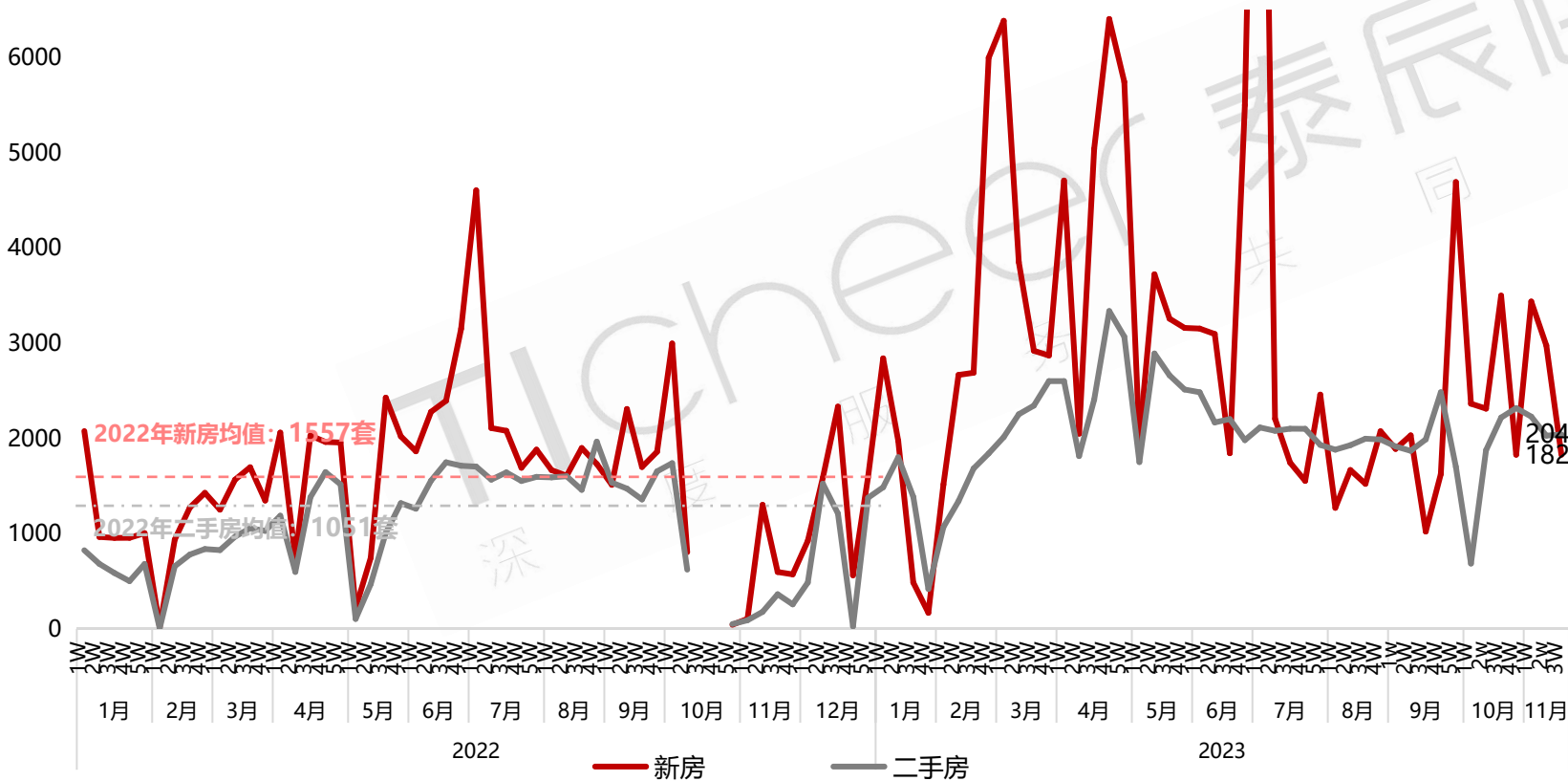


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：11月3周新房处于下降趋势，二手房成交微升

11月3周新房持续回落态势，成交1828套，环比下降39%；二手房成交量微升，成交2042套，环比上涨1%

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	1828	206%	-39%
23年周均	3062	97%	/

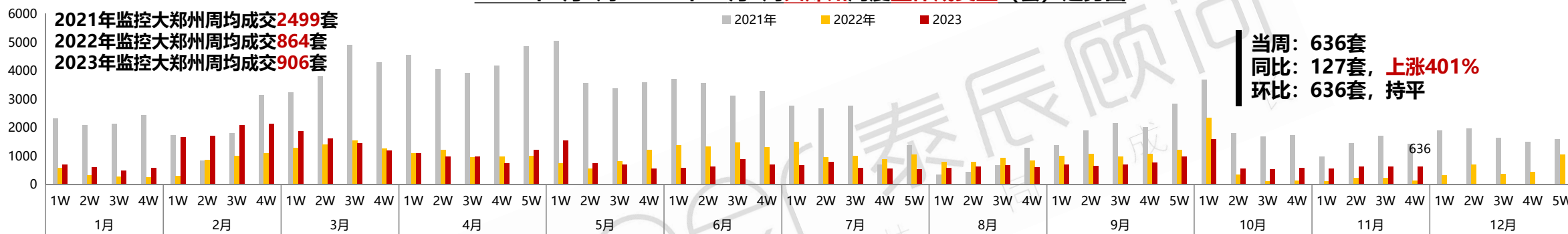
二手房	成交套数	同比	环比
当周	2042	463%	1%
23年周均	2035	94%	/

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：11.13-11.19，来源：360房产网

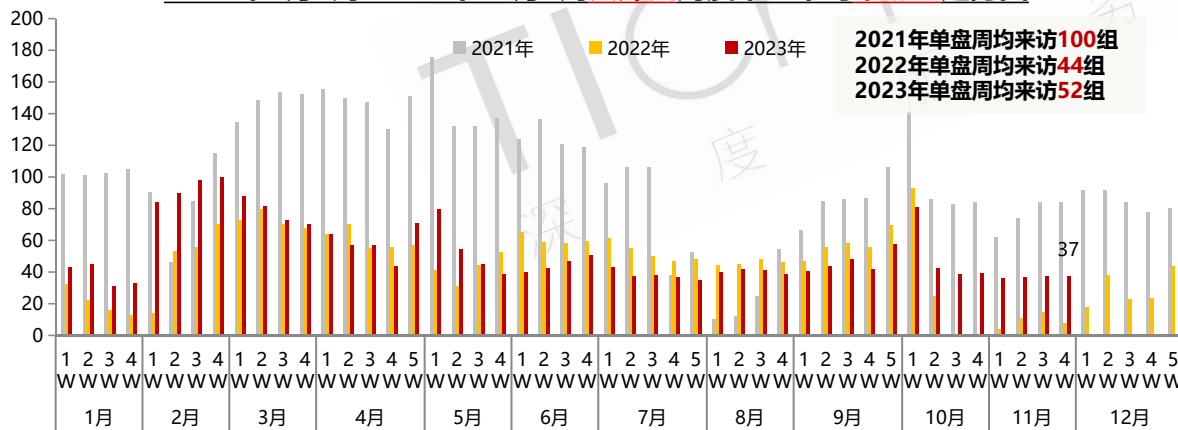
3.3 楼市表现—整体访交：大郑州成交量连续三周低位持平

大郑州合计成交**636套**，环比持平，单盘来访**37组**，环比持平，单盘成交**2.6套**，环比**下跌1%**；
本周多数项目成交下滑，由于典型项目高成交拉升，整体数据同上周基本持平

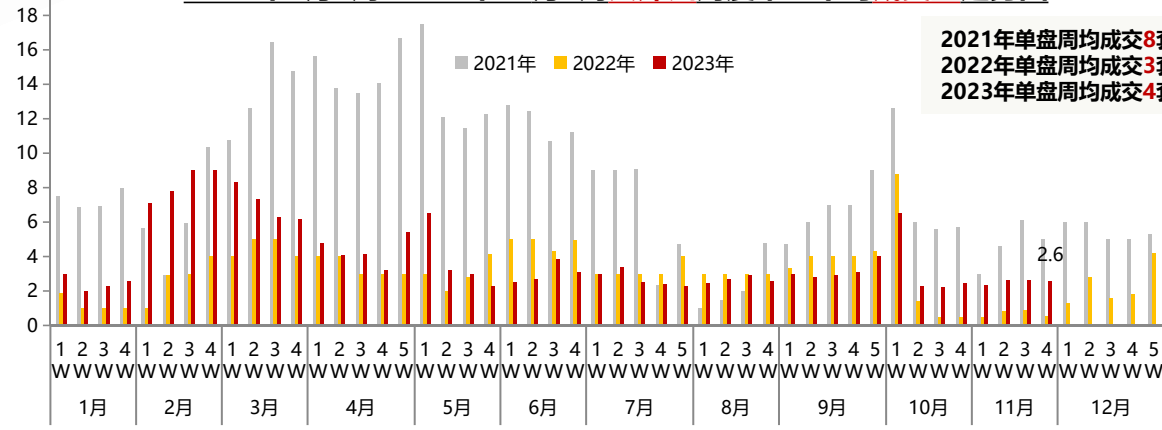
2021年1月1周-2023年11月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年11月4周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2021年1月1周-2023年11月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



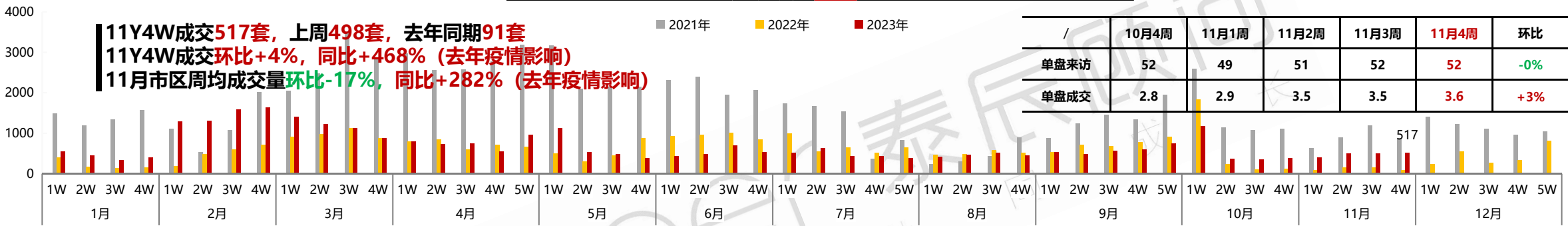
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：11月4周（11.20-11.26）大郑州实际监控到项目246个，其中在售项目246个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

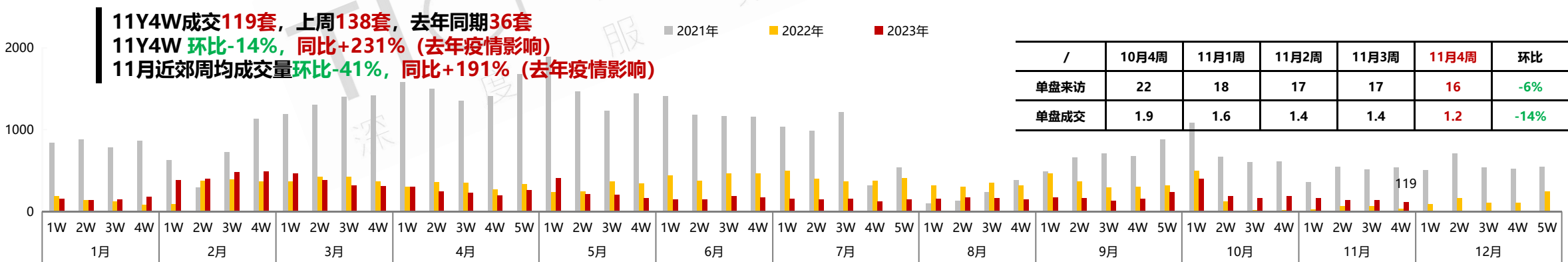
3.3 楼市表现一城郊访交：市区典型项目成交拉升4%，郊区成交触底

市区成交517套，环比**上涨4%**，单盘成交3.6套，环比**上涨3%**；近郊成交119套，环比**下跌14%**，单盘成交1.2套，环比**下跌14%**；项目推售意愿较低，无项目开盘加推，市区除典型项目成交拉升外，多数项目成交下滑，郊区成交量仍处底部区间

2021年1月1周-2023年11月4周**市区**周度整体成交量（套）走势图



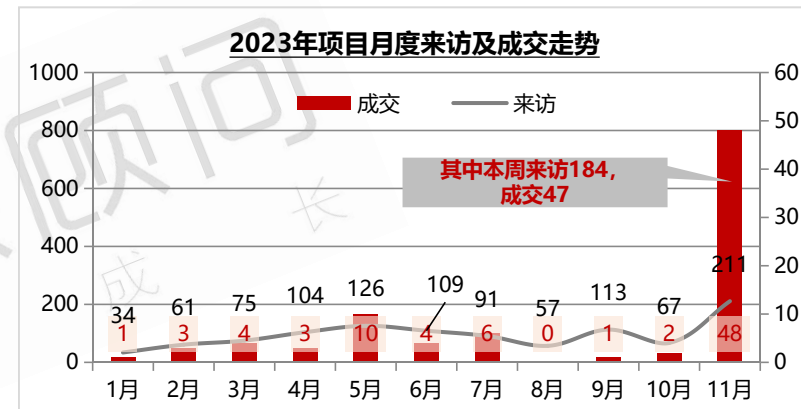
2021年1月1周-2023年11月4周**近郊**周度整体成交量（套）走势图



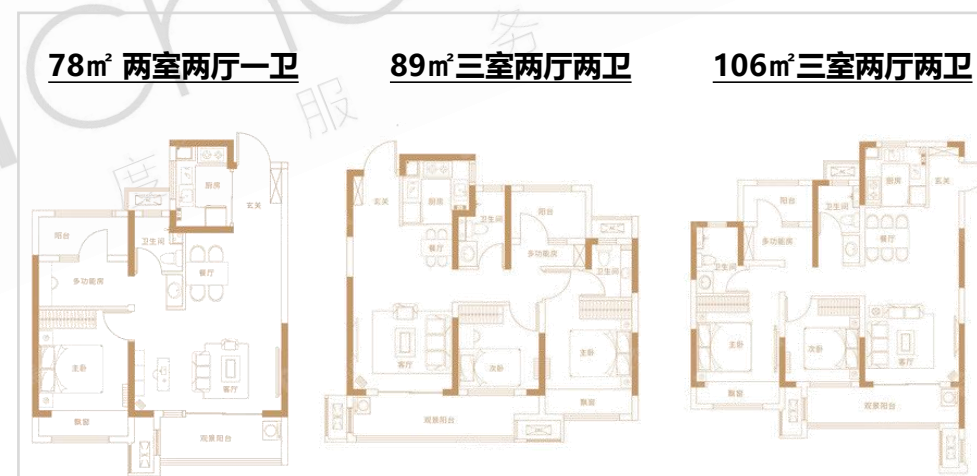
数据来源：泰辰市场监控中心，11月4周（自然周）市区实际监控到在售项目144个，近郊实际监控到在售项目102个

3.4 楼市表现—热销项目：路劲悦东园本周政策刺激下访交易量激增

本周经开区-物流园板块-路劲悦东园以工抵房名义降价，部分房源精装改毛坯，“现房+低价+低首付”政策刺激，访交易量激增，周度来访184组，成交47套



占地面积	35.81亩	容积率	3.5
建筑面积	8.35万㎡	绿地率	35%
装修情况	精装改毛坯	拿地时间及楼面价	2019/11/13, 4292元/㎡
建筑类型	6栋高层, 1栋3层商业配套		
开发商	郑州隽城房地产开发有限公司		



热销原因分析

高佣奖励 分销佣金10%	现房 项目已交付
低价销售 毛坯5200起, 精装6200起, 价格6500-6800 (有2栋楼精装改毛坯)	工抵房名义降价 原价高层精装8600, 本次最低毛坯5200起
低首付 首付1万, 可以使用车位贷, 最高贷5年、15万	项目配套 南三环/双地铁(规划中)、东临规划小学、西临龙渠、两公里内郑大二附院新区,

3.5 楼市表现一项目榜单：TOP15榜单总量提升18%

本周成交量呈强分化特征，TOP15累计认购304套，较上周258套上涨18%；其他多数项目成交普遍下滑，总成交环比下降12%；典型项目月末冲刺，政策利好叠加低价高佣等抢收客户，东原阅城/路劲悦东园“现房+低价+低首付+高佣”，成交量位居前列

2023年11月4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	88	高层毛坯9000-11000	81㎡两房9000-9500，一万网签，剩余全部贷款（高评高贷），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	经开区	路劲悦东园	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
3	二七区	万科都会天际&万科大都会	21	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	17	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	金水区	美盛教育港湾+中环	16	二期高层毛坯18500，中环高层精装20500	①教育港湾：成交送1-2年物业费；购房补贴约12.6-14.4万元 ②中环壹号项目：补贴约14.4-19.2万，释放补贴金额每周递减1000元，③房车位同购：5万买负三车位；④分销带看送客户和经纪人各一箱橙子；成交奖:全场成交前10名1万元成交奖	分期：首笔5万/10%； 分销：贝壳、58，2.5%。
6	惠济区	和昌水岸花城	15	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%
7	中原区	金地西湖春晓	14	高层毛坯特价8000，特价7500	无	无分期；分销：贝壳，4.4%
8	经开区	金茂越秀未来府	12	高层毛坯大面积17500-18000、小面积16800-17900	无	贝壳和58，分销2%，无分期
9	郑东新区	华润瑞府	12	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
10	管城区	龙湖熙上	11	高层精装13000	无	无分期；分销：贝壳、58，2.5%
11	管城区	泰宏阳光城	11	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；
12	金水区	美盛金水印	10	高层精装21500-26500	①预付佣已到账97万，特价房房源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价值2800元飞天茅台；	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，58、房友、贝壳2.5%
13	经开区	金辉滨河云著	10	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	经开区	中建元熙府	10	高层毛坯12800	无	无分期；分销：贝壳，1.8%
15	荥阳	清华大溪地	10	高层毛坯7500	加推了12号院一楼带院30套	分销5万一套，分期：首付5%，剩余全贷款

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。

THANKS!
感谢观看!

业务联系人



杨先生:18203977011



刘女士:18239907962

