

【2023年第7期】 郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部



目录

CONTENTS

- 1 行业资讯
- 2 土地分析
- 3 市场分析

全国： 人民银行召开金融市场工作会议/经济日报重点支持刚性和改善性住房需求

1、 人民银行： 召开2023年金融市场工作会议 (2023.02.10)



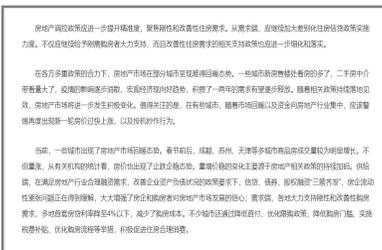
- 2月10日，人民银行召开2023年金融市场工作会议。切实落实“两个毫不动摇”，拓展民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”）支持范围，推动金融机构增加民营企业信贷投放。加强农业强国金融服务，巩固拓展脱贫攻坚成果，持续提升金融服务乡村振兴能力。**动态监测分析房地产市场边际变化，因城施策实施好差别化住房信贷政策，落实好金融支持房地产市场平稳健康发展的16条政策措施，积极做好保交楼金融服务，加大住房租赁金融支持，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。**

2、 国新办： 召开发布会解读2023年中央一号文件 (2023.02.14)



- 2月14日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，中央农办主任、农业农村部部长唐仁健，中央农办副主任、农业农村部党组成员、国家乡村振兴局局长刘焕鑫，中央农办专职副主任、农业农村部党组成员吴宏耀介绍2023年中央一号文件。
- 确保脱贫劳动力就业规模稳定在3000万人以上；稳慎推进农村宅基地制度改革试点，聚焦保障居住、管住乱建、盘活闲置，在确权登记颁证基础上加强规范管理。**

3、 经济日报： 房地产市场支持政策需更精准， 聚焦刚需和改善住房需求 (2023.02.15)



- 2月15日经济日报文章指出，**房地产调控政策应进一步提升精准度， 聚焦刚性和改善性住房需求。**从需求端，应继续加大差别化住房信贷政策实施力度。不仅应继续给予刚需购房者大力支持，而且改善性住房需求的相关支持政策也应进一步细化和落实。精准调控还应体现有支持也有抑制，热点城市须避免引发新的泡沫风险。当前，一些热点城市的热度迅速回升，可能面临新一轮房价上涨压力，**应该谨防投机炒作风气卷土重来， 房地产调控政策在支持刚需和改善性住房需求的同时， 要防止房价重回过快上涨轨道。**

城市：山东潍坊鼓励开展商品房现房销售试点/海南调整二手房房价认定标准

1、湖北武汉：2023年要全力以赴促进房地产市场健康发展（2023.02.12）



- 2月12日，2023年武汉住房保障和房屋管理工作会议召开。会议总结了2022年工作，分析了面临的形势任务，安排部署2023年工作。
- 武汉市房管局局长蔡松指出，2023年要全力以赴促进房地产市场健康发展。保民生、强保障，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善优质高效的住房保障和服务体系。

2、福建：出台“促消费”十条举措，全力支持居民首套和改善性住房需求（2023.02.13）



- 2月13日，福建银保监局出台《关于金融促消费工作十条措施》。
- 其中《措施》关于房地产，支持居民住房消费：要稳妥实施房地产信贷政策支持居民住房消费。各银行机构要合理安排个人住房贷款额度，优化个人住房贷款业务流程，全力支持居民首套和改善性住房需求。在省内合格城市积极落实新发放首套住房个人住房贷款利率动态调整政策，鼓励银行机构合理下调个人住房贷款利率，降低居民购房融资成本。

3、山东潍坊：鼓励开展商品房现房销售及预售资金分期付款试点（2023.02.14）



- 2月14日，山东潍坊近日召开住房和城乡建设工作会议。
- 会议强调，要促进转型，鼓励开展商品房现房销售试点和预售资金分期付款试点，引导企业精准研判，避免盲目拿地、同质项目竞争等粗放发展，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

4、海南省：调整二手房房价认定标准（2023.02.14）



- 2月14日，海南省住房公积金管理局发布关于调整二手房房价认定标准的通知。通知称，为充分发挥住房公积金住房保障功能，切实维护缴存职工利益，现对住房公积金贷款审批过程中二手房房价认定标准做出如下调整：
- 原认定标准为依据存量房买卖合同或协议载明的购房价款、增值税普通发票的计税价格两者中的低值，现将前者依据调整为网签备案存量房买卖合同载明的购房价款。拟在住房公积金个人住房贷款领域推行资产证券化和贴息贷款。

城市：湖北孝感、浙江杭州、广东广州、四川公布今年计划筹集保障性租赁住房套数

5、湖北孝感：2023年计划筹集保障性租赁住房2497套（间）（2023.02.13）



- 2月13日，从孝感市住建局获悉，2023年将持续提升住房保障能力，计划筹集保障性租赁住房2497套（间），发放住房租赁补贴1882户，加快解决新市民、青年人等住房困难群体的住房需求。此外，重点解决城市危房和老城区内脏乱差棚户区，计划实施棚户区改造8826套（户）。此次保障性租赁住房任务涉及市本级、高新区、孝南、应城、云梦、安陆、大悟、孝昌等地20个项目。

6、浙江杭州：2023年建设筹集保租房7万套（2023.02.14）



- 2月14日，杭州市人民政府印发关于推动经济高质量发展若干政策的通知，共8个方面64条政策措施，自2023年1月1日至2023年12月31日实施有效。其中政策提出支持推进“住有宜居”“老有康养”。将加快发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人住房困难问题，2023年建设筹集保障性租赁住房7万套（间），新开工改造城镇老旧小区166个、1529栋。

7、广东广州：2023年筹集保障性租赁住房不少于7.5万套（2023.02.14）



- 2月14日，广州发布支持市场主体高质量发展“38条”，其中提出：①加大税费优惠政策力度，加大金融支持实体经济发展力度；②加大促投资力度，争取带动固定资产投资超万亿元；③大力实施城市更新行动，推进127个城中村改造项目，全年筹集保障性租赁住房不少于7.5万套，推进老旧小区改造不少于100个。

8、四川：2023年计划新建保障性租赁住房10.3万套（2023.02.14）



- 2月14日，四川省住房和城乡建设工作会议上透露，完善住房保障体系，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题，是今年四川省住建工作重点任务之一。
- 此外，在加强保障性租赁住房供给方面，计划新开工建设筹集保障性租赁住房10.3万套（间）。加大棚户区改造力度方面，将重点解决城市危房和老城区内脏乱差棚户区，优先支持群众改造意愿强烈、项目成熟度高的棚改项目，计划新开工改造棚户区6.7万套。

城市：南昌高新区、山东德州发布购房补贴/辽宁鞍山发布契税补贴

9、南昌高新区：发布人才购房新政，购新房最高补贴800元/平米（2023.02.13）

南昌高新区关于进一步加强全区人才安居工作的若干措施（试行）

为深入贯彻中央、省委、市委人才工作会议精神和深化全国科技创新人才集聚先导区建设，进一步营造良好的创新创业环境，吸引更多大学毕业生和技能人才来我区安居乐业、就业创业，强化“三年硬仗”计划的人才支撑，把我区打造成为更具吸引力的“创新创业、活力之城、梦想之城”，制定如下措施。

第一条 给予人才购房补贴。对在我区创业或在辖区就业且与用人单位签订了劳动合同的全日制博士研究生、硕士研究生（含高级技师）、本科生（含技师）、大专生（含高级工），购买本辖区内新建住宅商品房的，可按实际缴纳契税的50%享受契税补贴。

在城南以东区域购买新建住宅商品房的，按照上述学历层次分别给予每平方米800元、600元、400元、200元标准的补贴。

在城南以西区域购买新建住宅商品房的，按照上述学历层次分别给予每平方米400元、300元、200元、100元标准的补贴。

- 2月13日，江西省南昌高新区发布《关于进一步加强全区人才安居工作的若干措施（试行）》，自2月11日至6月30日期间，购买南昌高新区内新建住宅商品房最高可享800元/平米补贴。在给予人才购房契税补贴方面，政策提到，对在高新区创业或就业且与用人单位签订了劳动合同的全日制博士研究生、硕士研究生（含高级技师）、本科生（含技师）、大专生（含高级工），购买本辖区内新建住宅商品房的，可按实际缴纳契税的50%享受契税补贴。

10、山东德州：青年人购房补贴3万元（2023.02.15）



- 2月15日，山东省德州市住房和城乡建设局市印发了《支持青年首套住房需求的措施及实施细则》的通知，明确在2月1日至4月30日，18至35周岁的青年人在德城区、天衢新区购买家庭首套新建商品住房并办理网签、备案的（网签时间和备案时间均在以上期间），政府给予3万元补贴，企业给予1万元优惠，不受户籍限制。
- 对于申请条件，德州市规定，所购住房权利性质为新建商品住房，房屋用途为住宅或住宅公寓。所购住房产权应为申请人所有，申请人已婚的，共有产权人应为申请人家庭成员。家庭成员范围为青年人本人及其配偶、子女。

11、辽宁鞍山：房交会期间购新房给予60%契税补贴和家电券（2023.02.15）

本次房交会推出多项优惠政策，包括财政契税补贴政策、消费券支持政策、文旅消费支持政策以及金融机构信贷政策等。

辽宁省鞍山市明确，在房交会优惠政策期间内，个人购买本次参展楼盘的一手新建商品房（住宅及商业、办公、车库等非住宅），并在商品房项目达到初始登记条件后一年内完成不动产登记，对其所缴纳的契税按60%进行财政补贴。

消费券支持政策方面，由商务局申请50万元财政资金，针对本次房交会购买住宅的客户予以每套1000元的家电消费优惠券支持（共500套，额满即止）。

金融机构信贷政策方面，鞍山市金融发展局协调在鞍银行在利率、首付等方面出台优惠住房信贷政策。

- 2月15日，辽宁鞍山市宣布2023年春季房交会将于2月21日举行。
- 在房交会优惠政策期间内，个人购买本次参展楼盘的一手新建商品房（住宅及商业、办公、车库等非住宅），并在商品房项目达到初始登记条件后一年内完成不动产登记的，对其所缴纳的契税按60%进行财政补贴。由市商务局申请50万元财政资金，针对本次房交会购买住宅的客户予以每套1000元的家电消费优惠券支持（共500套，额满即止）。此外，鞍山银行对于首套房按揭贷款首付款比例不得低于购房款的25%；二套房按揭贷款首付款比例不得低于购房款的30%，住房按揭贷款有除配偶外的其他共同还款人，贷款期限可放宽至70年。

城市：吉林住房公积金提额/广东惠州商品住房限售调整为一年

12、吉林市：住房公积金最高贷款额提至70万元，存量房房龄延长至30年（2023.02.14）



- 2月14日，据吉林省吉林市住房公积金管理中心官网，为支持缴存职工刚性住房需求，促进吉林市房地产市场健康稳定发展，吉林市发布《关于延长阶段性支持政策实施时间和调整相关贷款政策的通知》。
- 《通知》提出，提高个人住房公积金最高贷款额度，**单职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度为50万元，双职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度为70万元。**存量房房龄限制延长至30年，贷款年限与房龄之和不得超过40年，且贷款终止日期不能大于存量房土地使用终止日期。

13、贵阳贵安：对拥有一套住房并结清房贷家庭，再购房支持执行首套房贷政策（2023.02.15）



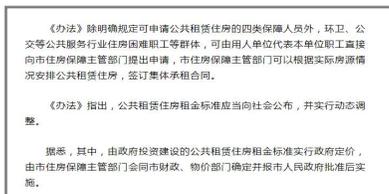
- 2月15日，据贵州省贵阳市人民政府网站消息，为切实规范房地产市场秩序，稳定房地产市场预期，促进贵阳市贵安新区房地产业良性循环和健康发展，贵阳市人民政府办公厅、贵安新区办公室近日印发《贵阳贵安促进房地产领域健康发展若干措施》（以下简称《措施》）。
- 在激发供需两端活力潜力方面，《措施》提出，鼓励、引导金融机构实行首套房贷款首付20%政策。**对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。**

14、广东惠州：商品住房限售年限由3年调整为1年（2023.02.16）



- 2月16日，广东惠州市政府印发了关于优化房地产调控政策的通知。
- 通知表示，惠州市商品住房(含新建商品住房和二手住房)限售年限调整为**“取得不动产权证满1年方可转让”**。

15、广西柳州：公共租赁住房租金标准实行动态调整，符合条件家庭可减免租金（2023.02.16）



- 2月16日，柳州市政府印发《柳州市公共租赁住房管理办法（修订）》（以下简称《办法》）。
- 《办法》除明确规定可申请公共租赁住房的四类保障人员外，环卫、公交等公共服务行业住房困难职工等群体，可由用人单位代表本单位职工直接向市住房保障主管部门提出申请，市住房保障主管部门可以根据实际房源情况安排公共租赁住房，**签订集体承租合同。**

城市：浙江宁波、北京、广西南宁延长房贷年龄期限

16、浙江宁波：房贷年龄期限延至80岁 (2023.02.13)

另据宁波晚报报道，目前该地北京银行、中信银行最新的房贷年龄限制均是“借款人年龄+贷款年限”之和不超过80年。北京银行一工作人员表示，今年初总行正式发文调整到了80岁，春节过后宁波分行开始执行这一新规。

此前据南国早报报道，南宁多个楼盘对外宣称“住房按揭贷款年龄期限可延长至80岁”。从南宁多家银行了解到，目前已有部分银行正在执行。

- 2月13日，宁波已有2家银行（中信银行、北京银行）于近期调整房贷政策，将“年龄+年限”之和提升至最高80周岁。今年初北京银行总行正式发文调整到了80岁，春节过后宁波分行开始执行这一新规。

17、北京：房贷年龄最高可到95岁 (2023.02.15)

表1 房贷中三种概念的特点和区别

	贷款时长	年龄限制	还贷期限
过去	短期：1-5年； 中长期：5-30年	18-65岁	70岁
现在	短期：1-5年； 中长期：5-30年	18-70岁	70-80岁
变化	-	略有上调	延长10年
制定者	央行	央行等	商业银行自主创新
特点	强调“时长”	强调申请人的资格	强调偿还贷款的最终期限

- 2月15日，中信银行北京分行，该行住房按揭贷款项下的借款人年龄与授信期限之和最长不超过80年。北京交行的一家支行当前最高房贷年龄期限可达到95岁。但需要子女担保，且借款人退休金和担保人的月收入可以覆盖月供的2倍。
- 此类产品属于接力贷。所谓“接力贷”是指当借款人贷款年限受限或偿还贷款能力有限时，可以以借款人的亲属（父母、子女及其配偶）作为共同借款人或担保人向银行申请贷款购买住房，所购住房归一方或者各方共同所有。

18、广西南宁：延长房贷年龄期限 (2023.02.16)



- 中信银行南宁分行于2月10日下发通知，正式将个人住房按揭贷款借款人的年龄期限从原先的70岁调整至80岁。以房贷新政来看，在最长贷款年限30年不变的前提下，50周岁的居民，只要符合贷款条件可以申请到最长30年的房贷；60周岁的居民最高可申请到20年的房贷。
- 2月16日，建发房产日前发布的一则海报信息显示，建发房产与南宁信用社合作，购房者购买建发南宁相关楼盘，在子女作为共同借款人情况下，住房按揭贷款年龄加贷款期限可放宽最长至100岁。“所谓百岁贷的主要含义是，之前贷款年龄最高到65岁，一些银行现在放宽至70岁，如果采用接力贷方式，子女再贷30年，70年加30年即为100岁。”产证上仅写父母名字，子女作为共同还款人，应不用查验子女房贷等情况。但子女名字若写入产证，则需同步核验子女收入情况、是否仍在偿还其它按揭贷款等。

土地：广州、浙江嘉兴市、济南公布首批出让用地

1、广州：2023年第一批供地共21宗地块，总用地面积134万平米（2023.02.13）

序号	宗地名称	宗地位置	宗地面积(㎡)	宗地用途	出让年限	备注
1	荔湾区5宗	荔湾区	134.5	住宅、商业、工业	70年	
2	天河区1宗	天河区	134.5	住宅	70年	智慧城地块
3	白云区2宗	白云区	134.5	住宅、商业	70年	
4	花都区1宗	花都区	134.5	住宅	70年	
5	番禺区6宗	番禺区	134.5	住宅、商业、工业	70年	
6	南沙区2宗	南沙区	134.5	住宅、商业	70年	
7	从化区1宗	从化区	134.5	住宅	70年	
8	增城区3宗	增城区	134.5	住宅、商业、工业	70年	

- 2月13日，2023年首批供地拟挂牌21宗，总用地面积共计134.5万㎡，总建筑面积300.3万㎡。其中，荔湾区5宗、天河区1宗（智慧城地块，建面达27.9万㎡）、白云区2宗、花都区1宗、番禺区6宗、南沙区2宗、从化区1宗、增城区3宗。

2、天津滨海新区：2023年拟推出各类用地51宗（2023.02.14）

序号	宗地名称	宗地位置	宗地面积(㎡)	宗地用途	出让年限	备注
1	滨海新区51宗	滨海新区	51	住宅、商业、工业、其他	70年	
2	核心区29宗	核心区	29	住宅、商业、工业	70年	
3	南部片区12宗	南部片区	12	住宅、商业	70年	
4	经开区10宗	经开区	10	住宅、商业、工业	70年	
5	空港6宗	空港	6	住宅、商业、工业	70年	
6	华苑6宗	华苑	6	住宅、商业、工业	70年	

- 2月14日，天津滨海新区公布2023年土地推介清单，拟出让各类用地共计51宗，其中重点推介商住用地29宗，涉及滨海核心区、南部片区、经开区、空港、华苑等多个区域。

3、嘉兴经开区、嘉善县、台州天台县：今年首批供地清单发布，13宗宅地总建面19.7万平米（2023.02.14）

其中，嘉兴经开区2023年首批拟出让3宗宅地，宗地总面积13.8公顷；嘉善县拟推出5宗宅地，总面积14.5公顷；台州天台县同样拟出让5宗宅地，总面积9.4公顷。

据了解，此前自然资源部办公厅发布了《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》，提出建立拟出让地块清单公布制度。

《通知》要求各市、县自然资源部门要根据年度供地计划，分批次公开未来一定时间内拟出让地块的详细清单。每次公开详细清单对应的拟出让时间段原则上不少于3个月，详细清单内的地块，在公开的拟出让时间段内可以一次或多次发布出让公告。推出后未成交的地块，应统筹纳入后续的详细清单。

- 2月14日，浙江省嘉兴市经开区、嘉善县，台州市天台县等三地于近日发布了2023年第一批拟出让住宅用地清单。三地共公布13宗宅地，总用地面积37.7公顷，总建筑面积约19.7万平米。
- 其中，嘉兴经开区2023年首批拟出让3宗宅地，宗地总面积13.8公顷；嘉善县拟推出5宗宅地，总面积14.5公顷；台州天台县同样拟出让5宗宅地，总面积9.4公顷。

4、济南：今年首批拟出让住宅用地出炉，46宗总面积2688亩（2023.02.15）

序号	宗地名称	宗地位置	宗地面积(亩)	宗地用途	出让年限	备注
1	济南市46宗	济南市	2688	住宅	70年	
2	历下区2宗	历下区	2	住宅	70年	
3	市中区1宗	市中区	1	住宅	70年	
4	槐荫区1宗	槐荫区	1	住宅	70年	
5	市立五院1宗	市立五院	1	住宅	70年	
6	医学中心1宗	医学中心	1	住宅	70年	
7	西客站8宗	西客站	8	住宅	70年	
8	天桥区6宗	天桥区	6	住宅	70年	
9	历城区唐冶1宗	历城区唐冶	1	住宅	70年	
10	雪山1宗	雪山	1	住宅	70年	
11	济钢1宗	济钢	1	住宅	70年	
12	东站1宗	东站	1	住宅	70年	
13	高新东区1宗	高新东区	1	住宅	70年	
14	北区1宗	北区	1	住宅	70年	
15	莱芜区2宗	莱芜区	2	住宅	70年	
16	济阳区7宗	济阳区	7	住宅	70年	
17	章丘区5宗	章丘区	5	住宅	70年	

- 2月15日，2023年济南第一批拟出让商品住宅用地项目清单发布了，共46个地块，总面积2689亩。
- 其中历下科技城片区2宗，市中区南北康片区1宗，槐荫区段店、市立五院、医学中心、西客站共8宗，天桥区6宗，历城区唐冶、雪山、济钢、东站共13宗，高新东区、北区各1宗，莱芜区2宗，济阳区7宗，章丘区5宗。

土地：南京、西安一批次供地计划出炉/苏州一批次供地全部成交

5、南京：今年首批住宅用地出让13幅地块（2023.02.16）

一、基本情况：

NO.2023G02地块

NO.2023G02地块为秦淮区湖南路以南、明秀路以东地块，东至平良大街，南至汇康北路，西至明秀路，北至平良路，规划用地性质为R2二类居住用地，出让面积29215.25㎡，容积率1.0-1.8≤2.0，建筑密度≤60%，挂牌起始价236000万元，最高限价270000万元。

NO.2023G03地块

NO.2023G03地块为鼓楼区文澜桥以南、明秀路以东地块，东至平良大街，南至明秀路，西至文澜桥，北至文澜路，规划用地性质为R2二类居住用地，出让面积29918.46㎡，容积率1.0-1.8≤2.4，建筑密度≤60%，挂牌起始价270000万元，最高限价309000万元。

NO.2023G04地块

NO.2023G04地块为鼓楼区文澜桥以南、明秀路以东地块，东至平良大街，南至明秀路，西至文澜桥，北至文澜路，规划用地性质为R2二类居住用地，出让面积45089.06㎡（含出让地下空间3077.13㎡），综合容积率2.26，建筑密度≤80%，挂牌起始价270000万元，最高限价313000万元。

- 2月16日，南京发布2023年国有建设用地使用权挂牌出让公告第02号、第03号，共推出13幅地块，用地面积约44.88公顷，起拍总价166.221亿元。其中，商品住宅用地共11幅，约41.06公顷；加油加气站用地和居住社区中心用地各1幅，分别位于建邺区和江宁区。
- 这是南京今年公告推出的首批住宅用地，11幅商品住宅用地位于河西新城、南部新城、江宁高新区等区域，其中南部新城和江北新区核心区各1幅，河西新城、雨花数字城、江宁高新区各2幅，溧水副城3幅。

6、西安：2023年首批供地计划出炉，71宗总面积约为4784.4亩（2023.02.16）

行政区	宗数	总面积(亩)	住宅用地(亩)	商业用地(亩)	工业用地(亩)	其他用地(亩)
西安市	71	4784.4	2850.0	1000.0	500.0	434.4
未央区	15	1000.0	600.0	200.0	100.0	100.0
雁塔区	10	800.0	500.0	100.0	100.0	100.0
长安区	12	900.0	550.0	150.0	100.0	90.0
鄠邑区	8	600.0	350.0	100.0	100.0	50.0
蓝田县	6	400.0	250.0	50.0	50.0	50.0
周至县	4	284.4	150.0	50.0	50.0	34.4

- 2月16日，西安市2023年第一批出让住宅地块详细清单出炉，计划在2月14日至5月14日期间挂牌71宗地，总面积约为4784.4亩。
- 根据公示清单，中心城区将推出50宗共2937.13亩住宅用地，占比59.76%；西咸新区将推出15宗共1232.55亩住宅用地，占比25.08%；远郊区县将推出8宗共745.50亩住宅用地，占比15.17%。

7、苏州：首批集中供地，6宗地块均成功出让（2023.02.16）

表：苏州2021年以来首轮集中供地成交情况（幢、万平方米、亿元、元/平方米）

批次	2021年第一	2021年第二	2021年第三	2022年第四	2022年第五	2023年第六	2023年第七	土地出让
成交幢数	15	20	9	18	10	6	6	4.0%
成交建面	165	190	69	147	52.2	37.4	37.4	4.0%
成交金额	234	271	127	179	132	83.9	83.9	4.3%
成交均价	14194	14267	18423	12190	12560	22424	22424	1.4%
溢价率	2.00%	3.10%	3.00%	0.00%	4.00%	0.00%	0.00%	1.37%
流拍率(含中止)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	持平

- 2月16日，苏州2023年首批集中供地开始，本次集中供地共挂出11宗涉宅地块，其中园区、吴中6宗地块将于当日开拍，另5宗地块将于2月23日开拍。当天出让的6宗地块全部成交，总建面37.4万㎡，总金额83.9亿元，其中1宗触顶、1宗溢价、4宗底价成交，苏州工业园区地块触顶进入摇号阶段，以最高限价总价36.4亿元、35650元/㎡楼面价成交。

房企：万科未来三年派息率不低于30%/阳光城延期回复深交所关注函

1、万科：未来三年派息率不低于30%，较过往35%-40%有所调整（2023.02.12）

vanke 万科

- 2月12日，万科发布未来三年（2023-2025年）股东分红回报规划公告，计划每年派息比率不少于30%。
- 拟通过非公开发行A股股票的方式募集不超过150亿元，发行数量将不超过11亿股，占目前万科总股本的9.46%，相关资金用于中山、广州等地11个房地产开发项目和补充流动资金。

2、新希望地产：拟发行20亿元中期票据（2023.02.14）


新希望地产
Newhope Real Estate

- 2月14日，新希望五新实业集团（新希望地产实体）在银行间市场交易商协议申请发行20亿元中期票据融资，期限3年，由邮储银行、浙商银行和兴业银行三家银行保荐承销。
- 据了解，募资金额将全部用于成都、宁波、大连和佛山4个重点城市的5个在建楼盘开发。

3、阳光城：延期回复深交所关注函（2023.02.14）

YanGO 阳光城

- 2月14日，阳光城集团股份有限公司发布关于延期回复深圳证券交易所关注函的公告。据悉，关注函主要涉及以下问题：①公司持续盈利能力及持续经营能力是否存在重大不确定性；②根据公司经营及销售情况，是否存在报告期集中大额计提资产减值损失等情形；③就累计涉诉金额260亿元事项，说明公司履行该义务导致经济利益流出企业的可能性，预计负债计提是否充分、合规。

4、保利发展：拟发行25亿元短期融资券，用于偿还债务融资工具本金及利息（2023.02.14）

保利®发展控股

- 2月14日，保利发展控股集团股份有限公司2023年度第一期短期融资券注册文件发布。本期债券拟发行金额25亿元，期限270天，票面利率为固定利率，由集中簿记建档结果确定，发行日为2023年2月16日，上市流通日为2月20日，兑付日为2023年11月14日。
- 债券的主承销商及簿记管理人为上海浦东发展银行股份有限公司，募集资金用于偿还债务融资工具的本金及利息。

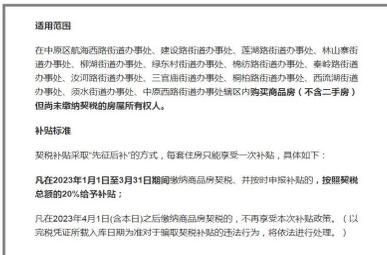
河南：郑州市管城区、中原区、周口市发布契税补贴

1、郑州市管城区：2023年契税补贴新政发布，最高补贴20%（2023.02.14）



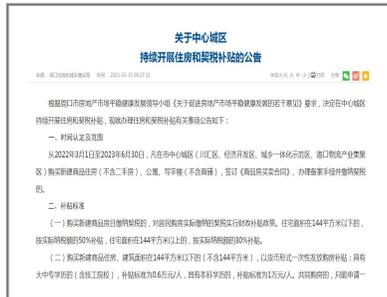
- 2月14日，管城区12个办事处发布通告发布关于商品房契税缴纳补贴办法的通告。适用范围在本辖区内购买商品住房（不含二手房）但尚未缴纳契税的房屋所有权人补贴方式和标准契税补贴采取“先征后补”的方式，每套住房只能享受一次补贴，具体如下：
- 凡在2023年2月15日至3月31日期间缴纳商品房契税的，按照契税总额的20%给予补贴；凡在2023年4月1日（含当天）之后缴纳商品房契税的，不再享受本次补贴政策。（以完税凭证所载入库日期为准）。

2、郑州市中原区：2023年契税补贴新政发布，最高补贴20%（2023.02.15）



- 截止2月15日，中原区14个街道办事处已发布契税补贴相关公告。适用范围在本辖区内购买商品住房（不含二手房）但尚未缴纳契税的房屋所有权人补贴方式和标准契税补贴采取“先征后补”的方式，每套住房只能享受一次补贴，具体如下：
- 凡在2023年1月1日至3月31日期间缴纳商品房契税、并按时申报补贴的，按照契税总额的20%给予补贴；凡在2023年4月1日（含当天）之后缴纳商品房契税的，不再享受本次补贴政策。（以完税凭证所载入库日期为准对于骗取契税补贴的违法行为，将依法进行处理）

3、周口：契税最高补50%，购房补贴最多每套1万元（2023.02.15）

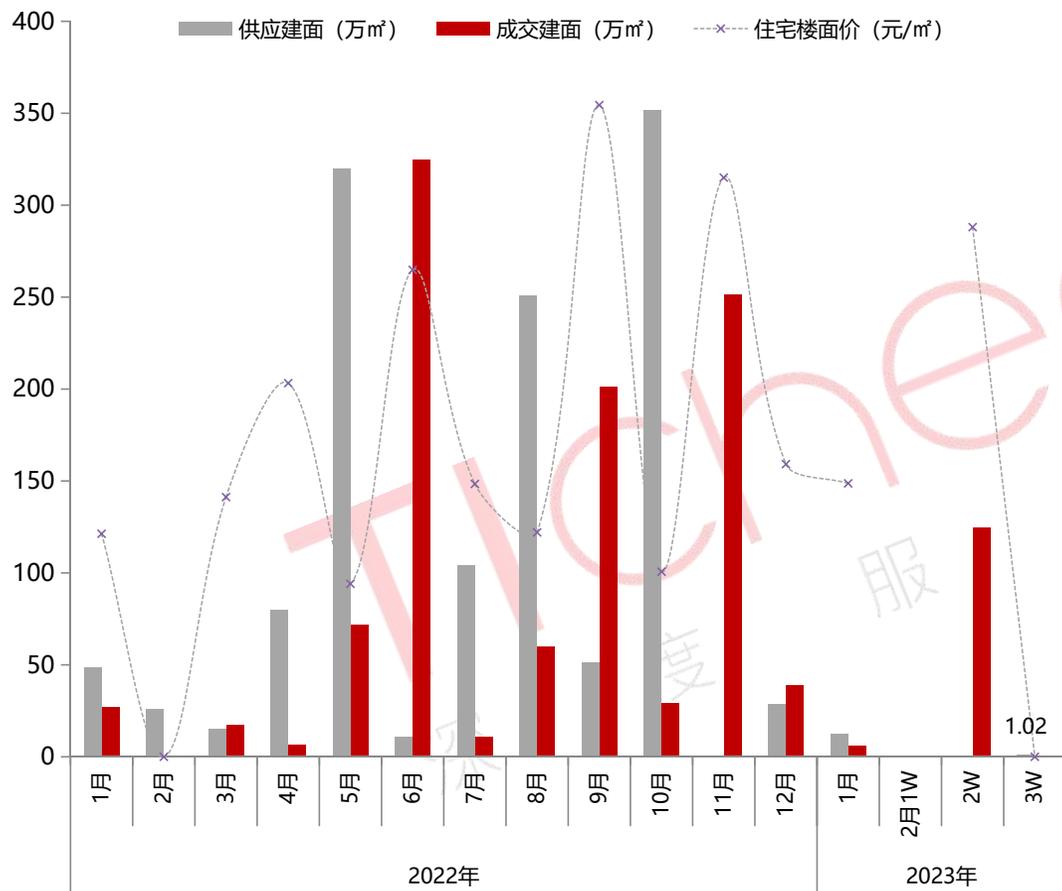


- 2月15日，周口市住房和城乡建设局发布《关于中心城区持续开展住房和契税补贴的公告》。
- 购买新建商品住房、建筑面积在144平方米以下的（不含144平方米），以货币形式一次性发放购房补贴：**具有大中专学历的（含技工院校），补贴标准为0.6万元/人；具有本科学位的，补贴标准为1万元/人。**共同购房的，只能申请一人购房补贴，新市民购买新建商品住房并办理网签、备案手续且缴纳契税的，每套发放5000元购房券。已享受本科学历、大中专学历购房补贴的，不再享受购房券补贴；**购买公寓、写字楼（不含商铺）的，按照实际缴纳税款的50%进行补贴；**高层次人才在周口市购买商品住房的，按照该市引进人才购房补贴政策执行。

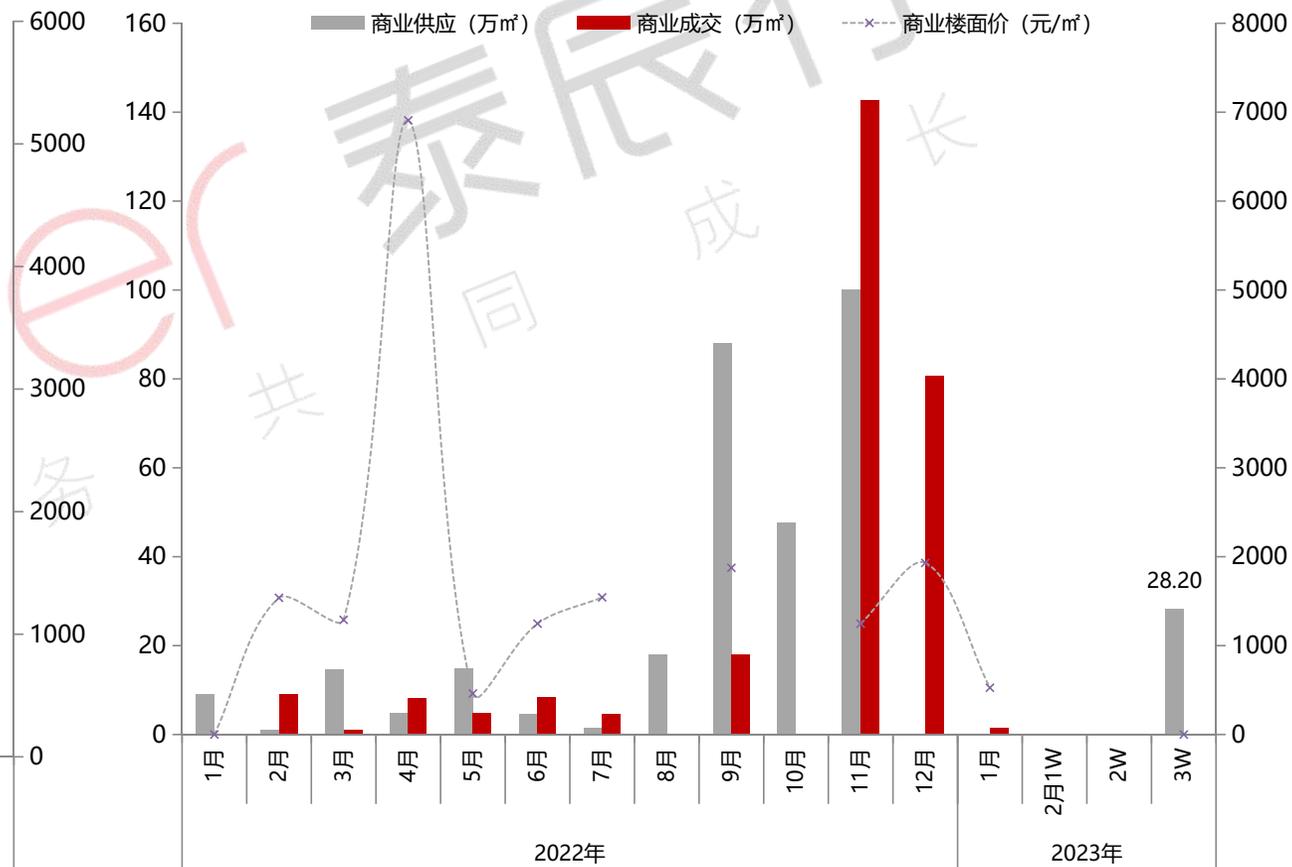
土地汇总：本周荥阳市供应1宗住宅、10宗商业

2月3周供应1宗住宅用地，建面1.02万方，10宗商业用地，共计建面28.20万方，均位于荥阳市

2022年1月-2023年2月3周大郑州住宅用地供求走势



2022年1月-2023年2月3周大郑州商业用地供求走势

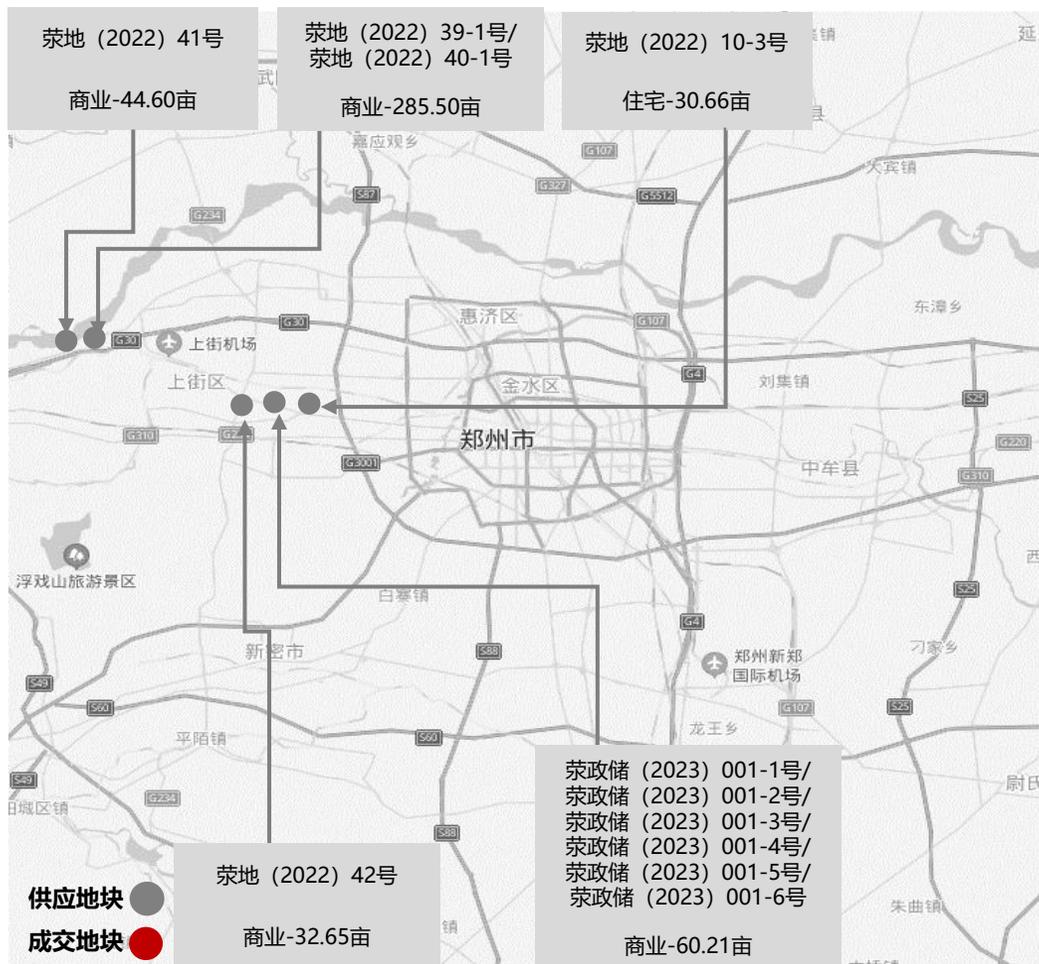


数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

土地汇总：供应土地均位于荥阳市

大郑州供应土地均位于荥阳，其中1宗住宅用地，占地30.66亩，建面1.02万方；10宗商业用地，共计占地422.95亩，建面28.20万m²

2月3周大郑州土地供应信息



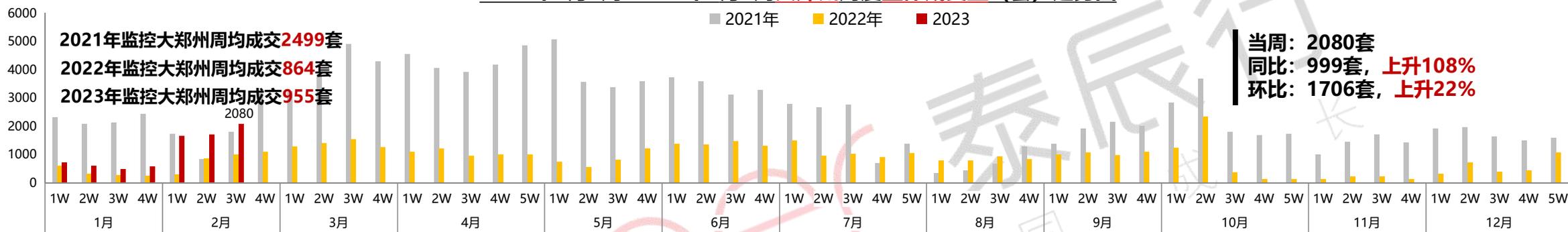
地块编号	荥地 (2022) 10-3号	荥地 (2022) 39-1号	荥地 (2022) 40-1号	荥地 (2022) 41号	荥政储 (2023) 001-1号	荥政储 (2023) 001-2号	荥政储 (2023) 001-3号	荥政储 (2023) 001-4号	荥政储 (2023) 001-5号	荥政储 (2023) 001-6号	荥地 (2022) 42号
竞拍日期	2023-3-16	2023-3-16	2023-3-16	2023-3-16	2023-3-16	2023-3-16	2023-3-16	2023-3-16	2023-3-16	2023-3-16	2023-3-16
位置	荥泽大道与站前街路交叉口东南侧	百花路与樱园路交叉口西北侧	百花路与樱园路交叉口西南侧	百花路与樱花北路交叉口东南侧	文博路与荥泽大道交叉口西南侧	文博路与荥泽大道交叉口西南侧	文博路与荥泽大道交叉口西南侧	文博路与荥泽大道交叉口西南侧	文博路与荥泽大道交叉口西南侧	文博路与荥泽大道交叉口西南侧	三公路与泽众路交叉口西南角
行政区域	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳
用途	城镇住宅用地	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地(旅馆用地)	商业用地(旅馆用地)	商业用地(旅馆用地)	商业用地(旅馆用地)	商业用地(旅馆用地)	商业用地(旅馆用地)	商业用地
使用权面积(亩)	30.66	155.05	130.45	44.60	9.62	9.64	5.16	10.85	23.08	1.85	32.65
容积率	1.0<FAR<2.0	FAR<0.5	FAR<0.5	FAR<0.5	FAR<0.9	FAR<0.9	FAR<4.4	FAR<3.3	FAR<2.4	FAR<2.4	FAR<2.2
总建面(万m ²)	1.02	5.17	4.35	1.49	0.58	0.58	1.51	2.39	3.69	0.30	4.79
起始价(万元)	7485	13810	11620	3975	1722.07	1725.8	924.44	1943	4131.5	330.85	8090
起始单价(万元/亩)	244	89	89	89	179	179	179	179	179	179	248
楼面价(元/m ²)	7324	2672	2672	2674	2983	2983	610	814	1119	1119	1690
竞买保证金(万元)	7485	13810	11620	3975	1722.07	1725.8	924.44	1943	4131.5	330.85	8090

数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

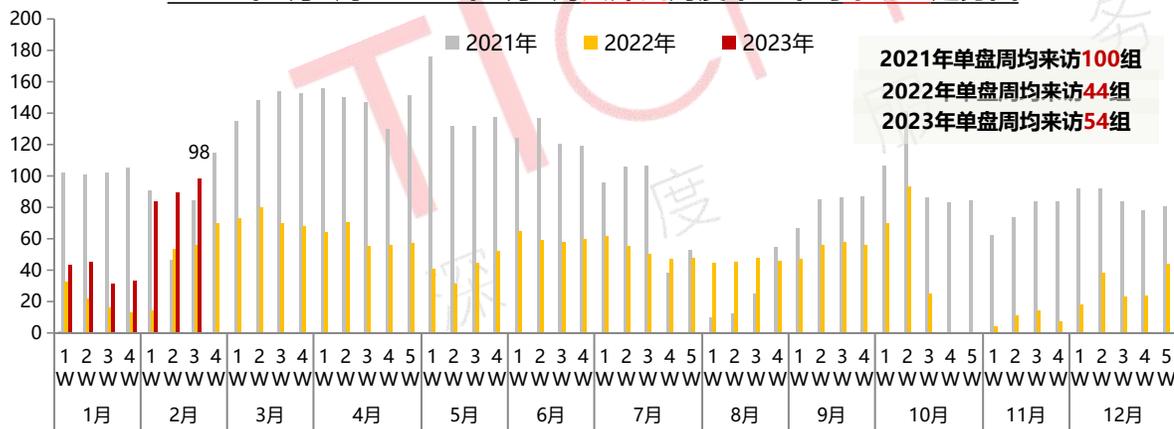
整体数据：市场热度依旧，总成交套数上升22%，单盘成交均值上升15%

2月3周受市场热销项目波动，总成交**2080套**，环比上升22%，单盘来访**98组**，环比上升9%，单盘成交**9套**，环比上升15%

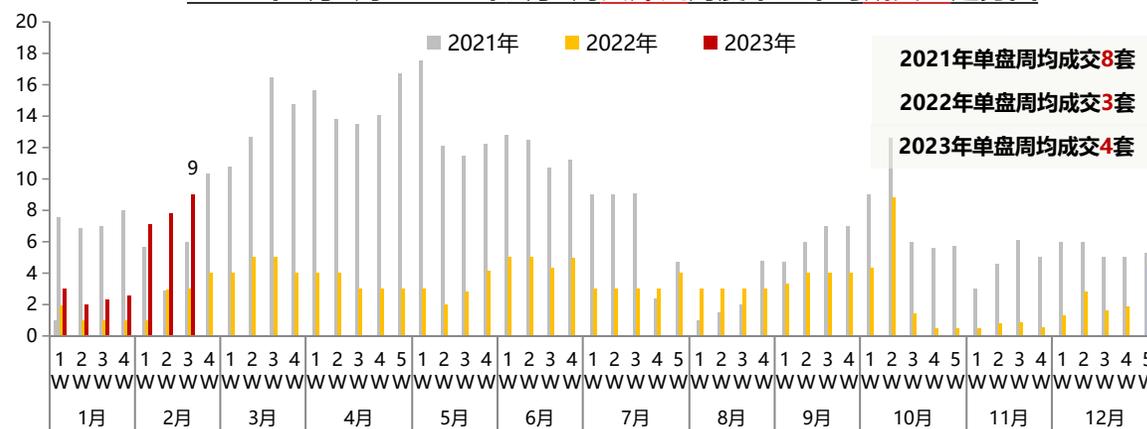
2021年1月1周-2023年2月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年2月3周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2021年1月1周- 2023年2月3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3周（2.13-2.19）大郑州实际监控到项目236个，其中在售项目218个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

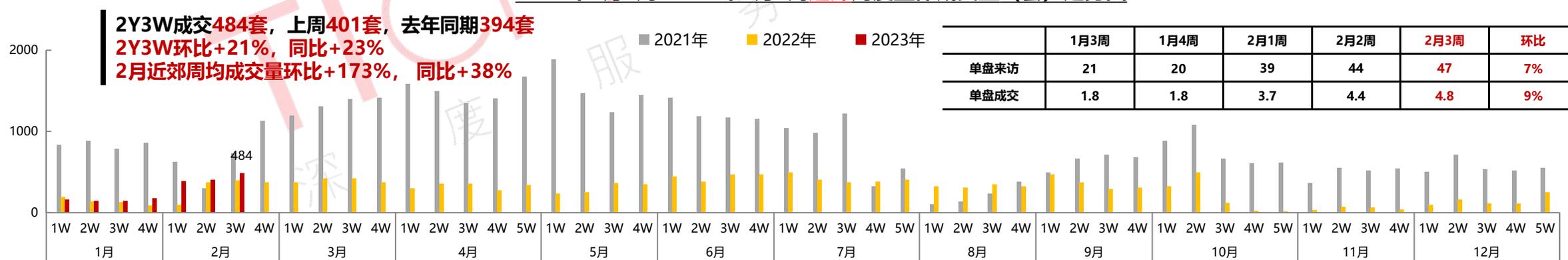
城郊数据：市区/近郊需求持续释放，访交同环比上升

2月3周市区总成交**1596套**，环比上升**22%**；单盘成交**12.3套**，环比上升**18%**；
近郊总成交**484套**，环比上升**21%**；单盘成交**4.8套**，环比持平上升**9%**

2021年1月1周-2023年2月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年2月3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，2月3周（自然周）市区实际监控到在售项目126个，近郊实际监控到在售项目92个

项目榜单：本周TOP15共成交819套，环比上周702套上升16%

万科大都会&都会天际，性价比高，成交100套居于榜首，万科、美盛、保利、华润等房企项目成交依然稳健上升

2023年2月3周大郑州项目TOP15成交排名

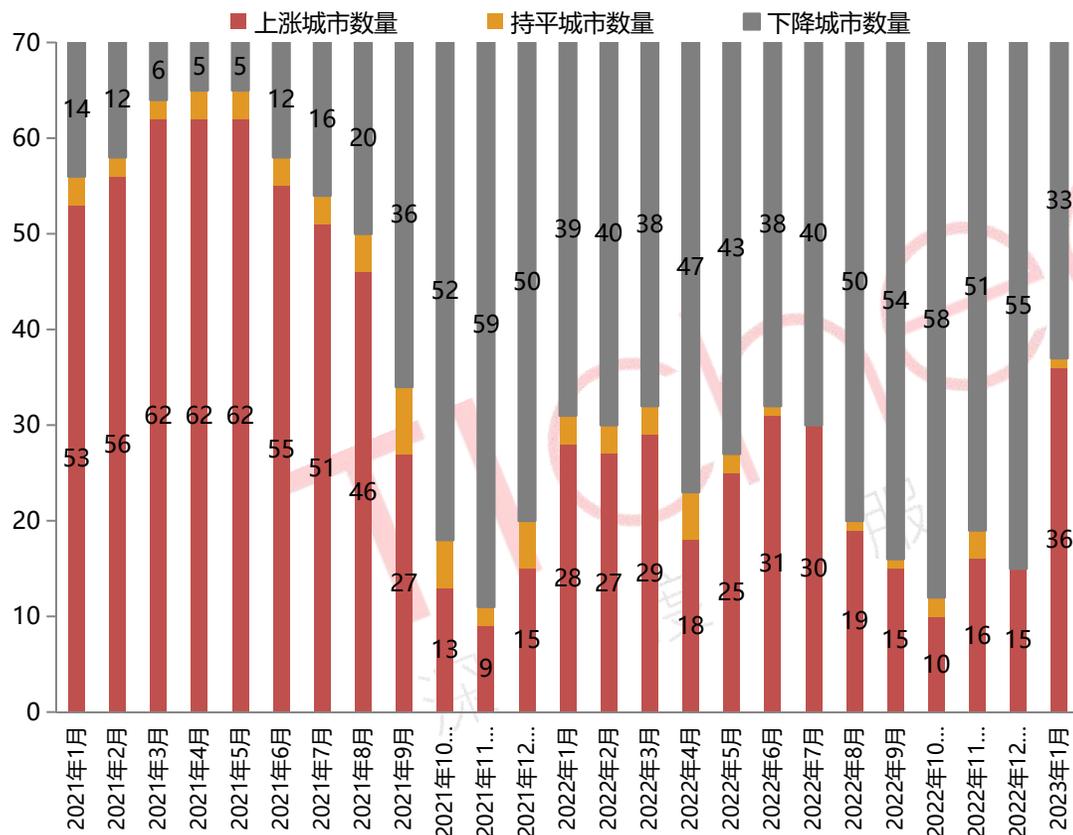
排名	区域	项目	本周成交量	正常售价 (元/㎡)	分期	分销
1	二七区	万科大都会&都会天际	100	高层精装11500, 20套特价房9800起	无	58、贝壳、房友, 2.5%, 送4万车位券
2	惠济区	万科翠湾中城	72	悦曦园18000, 翠澜园16000	无	58、贝壳, 1.5%
3	惠济区	谦祥时光序	69	高层毛坯特价13500-14500	首付5%, 剩余25%一年内2次付清	58, 贝壳, 3%, 成交一套经纪人奖励2000元现金
4	管城区	龙湖熙上	68	12300-13000	无	贝壳, 2%
5	经开区	金茂越秀未来府	60	本周平推9#, 毛坯16500-17800 精装18200-18500	无	58、贝壳, 佣金4%
6	金水区	美盛教育港湾	55	17、16、12、18号楼17500-19000; 1、2、4号楼 19000-20000, 特价房17000起	首付15%, 120平以下房源补贴客户2000元/月; 120平以上房源, 补贴客户4000元/月, 共补贴客户12个月; 首付30%及以上, 共补贴客户24个月	58、贝壳, 佣金2%; 全民推荐3万
7	高新区	保利和光屿湖	53	二期毛坯10400-11000; 洋房14300	首付10%, 剩余首付延期6个月; 首付5%, 延期1年	贝壳、58, 佣金2.2万
8	金水区	保利大都汇	50	小高精装17800-19600	15%, 保利小贷, 最长两年 180㎡少2个点, 其他户型少1个点优惠	贝壳、房小宝, 1.5%跳2% (大于15套实施跳点)
9	高新区	谦祥云栖	49	高层毛坯16300	首付10%, 2年4次, 购房送车位, 今年拿合同上郑州中学, 明年上郑州中学玉兰街小学 (写到合同里)	58、贝壳, 2.5%
10	中原区	华润琨瑜府	45	二期12800, 三期润园毛坯13800-14400 瑜公馆12500	执行首付20%, 利率3.8; 首付10%; 延期1个月	贝壳分销聚焦至3月3日。佣金由3%提升至3.5%; 同步输出50元京东卡+2000元成交奖励
11	管城区	电建洺悦融园	45	精装高层17000-19000, 推出20套一口价特价房, 价格16500 (取消送车位)	无	贝壳聚焦, 2月1日开始, 分销点位提高至1.8%跳2.5%跳3%, 20套跳2.5, 50套起跳3%;
12	郑东新区	华润幸福里	43	精装均价31000 (绑定车位)	无	无
13	经开区	华发峰景湾	40	高层精装16100-16400, 特价14000起	无	贝壳聚焦3%
14	二七区	佳源名门橙邦	37	高层毛坯14500	首付5%, 剩下延期至6月底前付清	58, 5万/套
15	金水区	美盛金水印	33	高层精装22500	首付15%, 115、128㎡部分房源每个月5000、7000元返还12个月; 140/168㎡部分房源返9000元; 首付30%及以上返还24个月; 需购买车位	贝壳、58, 3%, 分销额外5000元现金

数据来源：泰辰市场监控中心

涨价项目：全国住宅市场回温，郑州主城热销项目优惠回收，价格上涨

1月份，全国70个大中城市新建商品住宅价格上涨城市逐渐增加，下降城市明显缩减；郑州区域热销项目价格普遍涨幅在高层200-1000元/m²之间，整体市场逐渐回温

70个大中城市新建商品住宅价格环比指数涨跌情况



郑州各区域项目异动情况

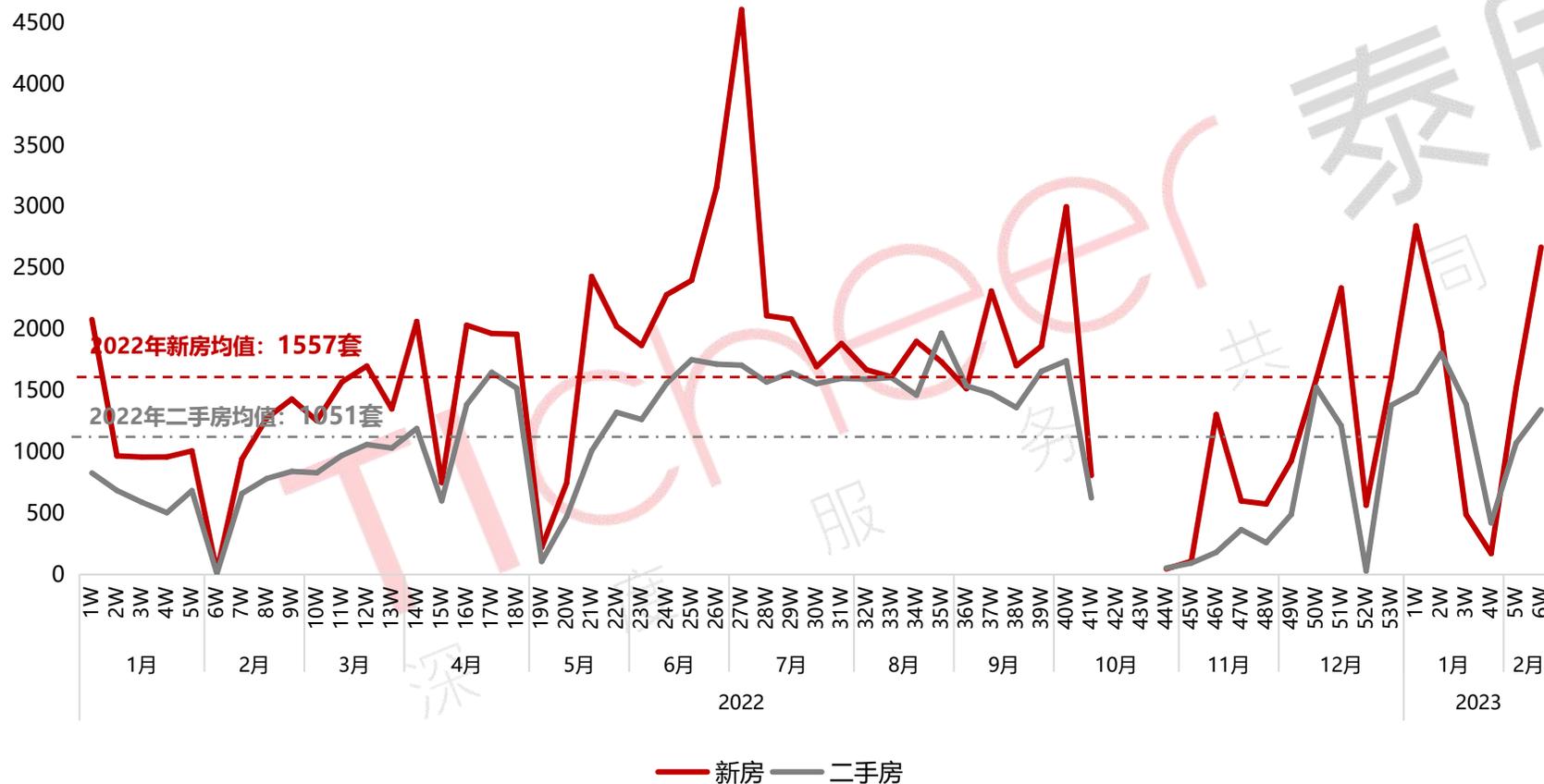
区域	项目	之前均价 (元/m ²)	现在均价 (元/m ²)	涨价幅度 (元/m ²)
高新区	谦祥云栖	毛坯16000	16300	300
	大正水晶森林	毛坯12100-12500	12700	200-600
郑东新区	华润瑞府	129/145m ² 均价2.85-3.08万、155/160m ² 均价3.05-3.15万、179m ² 均价3.08-3.2万	3.1万	200-300
管城区	新城时光印象	高层精装12500，特价12200起；洋房标准层毛坯15000-16000，特价14999起	高层14000-15000，洋房16000-19000	高层1500-2500，洋房1000-3000
	龙湖熙上	毛坯11500-12800，顶底11200起	12300-13000	200-1100
经开区	金茂越秀未来府	毛坯16200-17000，精装18200-18500	毛坯16500-17800，精装18200-18500	300-800
二七区	佳源名门橙邦	毛坯13500-14000，特价房12000	14500	500-1000
惠济区	谦祥时光序	毛坯13500	13500-14500	1000
中原区	华润琨瑜府	二期11500-12000，三期润园毛坯13700-14300	二期12800，三期润园13800-14400	二期800，三期100

数据来源：国家统计局

网签数据：2月2周新房/二手房成交量环比持续上涨

2月2周新房成交2667套房源，同比上涨185%，环比上涨76%，二手房成交1341套房源，同比上涨104%，环比涨幅25%

近一年郑州市新房/二手房周度成交数据走势



新房	成交套数	同比	环比
当周	2667	185%	76%
当月	4183	308%	-13%

二手房	成交套数	同比	环比
当周	1341	104%	25%
当月	2410	251%	-27%

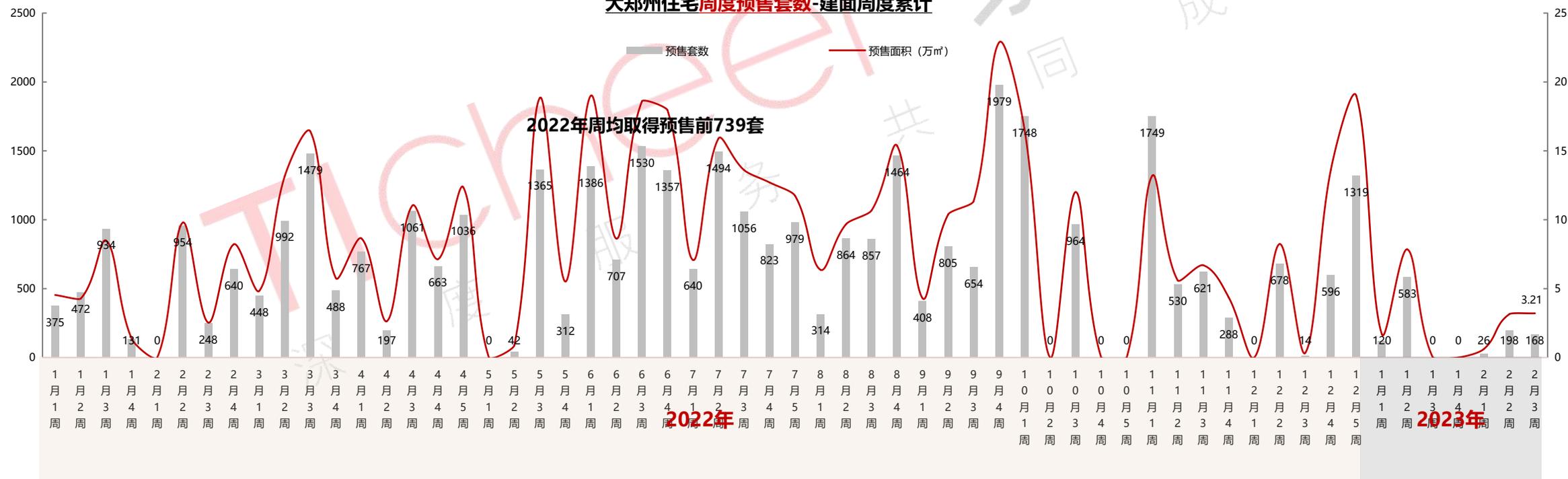
注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟，数据周期：2.06-2.12，来源：360房产网

项目预售前公示：本周2个项目取证，合计住宅预售168套

共计2个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计168套，建面3.21万m²

类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m ²)	业态及产品	项目概况	项目动态
住宅待售	2023.02.14/ 2021.3.17	中海云著湖居	郑东新区/ 龙湖北	净地	10/18#	42	0.72	洋房149/169/189/215m ² 四房	总建面22.61万m ² ，容积率1.69，规划27栋7层洋房	待售
住宅待售	2023.02.15/ 2018.11.13	美林上苑	郑东新区/ 龙湖南	招商引资	12/16/17/18/19/ 20/21#	126	2.49	140/163/186/193/245m ² 四房和五房	北苑占地40亩，规划11栋楼，包含1栋会所和10栋7层洋房，规划户数252户。南苑占地87亩，规划23栋楼，包含1栋会所、1栋物业用房和21栋7层洋房，规划户数518户。精装40000元/m ²	已推
合计						168	3.21	/		

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

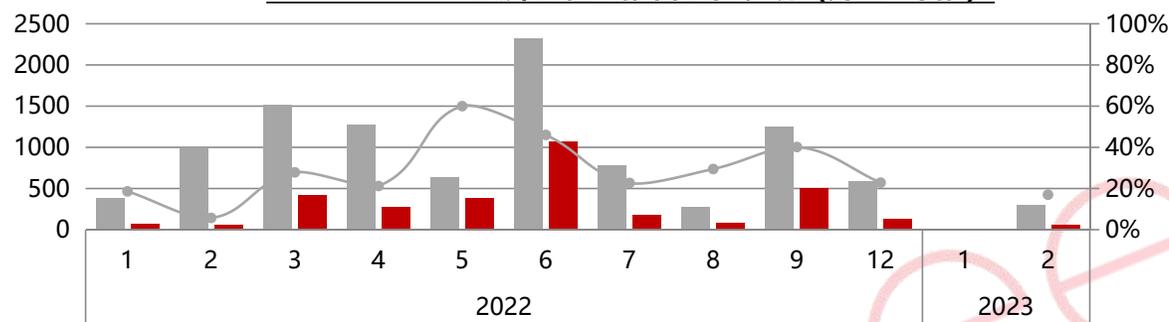


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

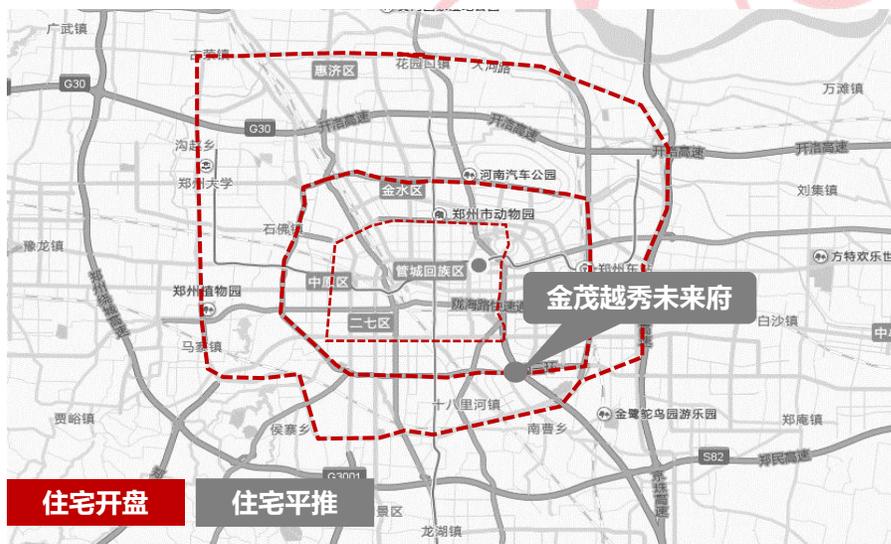
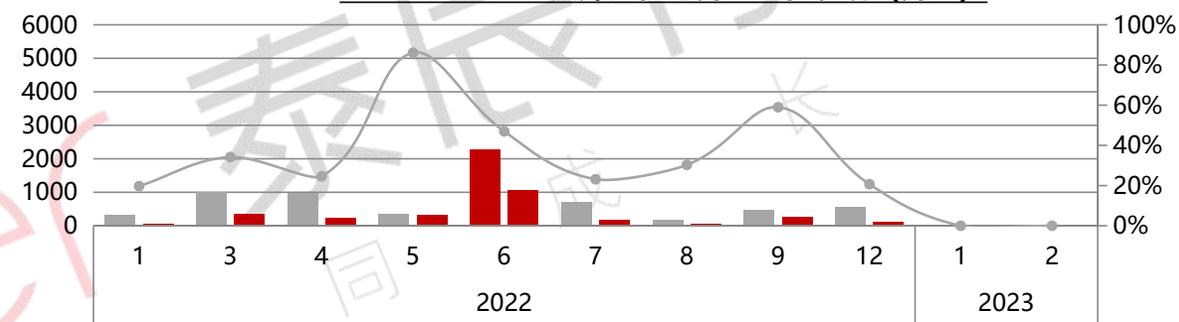
开盘表现：本周金茂越秀未来府平推，价格较之前有所上调，去化率20%

经开区-金茂越秀未来府-于2月18日平推高层9#，无分期，毛坯17800元/m²，去化率20%；
项目央企开发，三环内，配套成熟，本次加推借助市场热度回升，价格上调

2022.1-2023.2大郑州住宅推售去化表现 (开盘+平推)



2022.1-2023.2大郑州住宅开盘去化表现 (开盘)



2023年2月3周开盘/平推项目信息汇总

类型	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
平推	金茂越秀未来府	毛坯	17800	108	22	20%
合计				108	22	20%

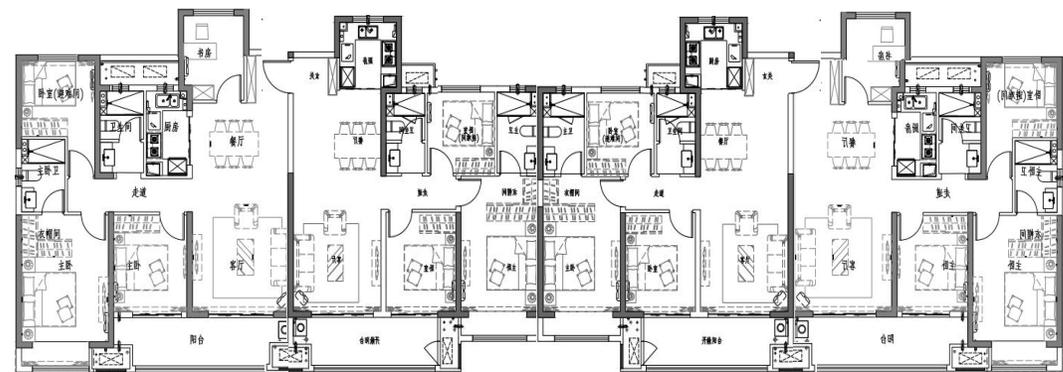
金茂越秀未来府/平推表现:

央企开发+南三环内+配套完善, 平推9#共计108套, 当天去化22套

- ◆ **去化情况:** 2月18日加推高层9# (2D27F2T2) 113/128㎡房源; 共计108套, 当天成交22套, 去化率20%;
- ◆ **加推面积:** 高层——113㎡三室两厅两卫、128㎡四室两厅两卫;
- ◆ **价格情况:** 17800元/㎡ (毛坯)
- ◆ **优惠政策:** 加推优惠3%;
- ◆ **首付分期:** 无;
- ◆ **分销政策:** 58, 点位4%;
- ◆ **平推分析:**
 - 1) 项目位于南三环内-经开区老城板块, 央企开发项目;
 - 2) 配套地铁12号线(在建)/郑州第七人民医院/划片为经开区实验小学、郑州市第八十五中学/乐尚、丹尼斯、盛华里购物中心等, 区域配套成熟, 生活便利。
 - 3) 竞品保利天珺毛坯18000元/㎡, 本案本次加推成交价格高层毛坯17800元/㎡略有优势, 且周边竞品尾盘在售, 但相较10# (113/128㎡) 在售价格上涨约800元/㎡, 成交效果一般。



9#(2D27F2T2)



128㎡四室两厅两卫

113㎡三室两厅两卫

113㎡三室两厅两卫

128㎡四室两厅两卫

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价元/㎡	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2022/3/22	首开	高层	高层1#、10#03/04户、11#东单元	18/26/27F	2T2/2T4	89/113三房㎡, 128/146㎡四房	毛坯89: 5800-16500; 113:17000, 128:18000-20000; 精装146: 21500-23500	毛坯/精装	248	70	28%
2023/2/18	加推	高层	9#	27F	2T2	113㎡三房、128㎡四房	17800	毛坯	108	22	20%

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“泰辰行技术中心市场研究部”，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!

地址：郑州市郑东新区绿地之窗云峰B座31楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>

