

【2023年第13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：经济日报发文深挖改善性需求潜力/两部门发文协同推进“带押过户”

1、国家发改委：防范化解金融、房地产等领域的风险（2023.3.26）



- 3月26日，中国发展高层论坛2023年年会在北京开幕。国家发改委主任郑栅洁在会上表示，我国将统筹发展与安全，以新安全格局保障新发展格局，确保粮食、能源等重要资源的安全，不断提升产业链供应链的韧性和安全水平，**加强重要基础设施的安全保障，防范化解金融、房地产等领域的风险**，构建防范化解风险的长效机制。郑栅洁还表示，中国将创新完善宏观调控，加强财政、货币、就业、产业、投资、消费、价格、环保、区域等政策的协同配合，形成推动高质量发展的合力。

2、经济日报：深挖改善性住房需求潜力（2023.3.29）

【经济日报：深挖改善性住房需求潜力】

财联社3月29日电，经济日报文章指出，眼下应该切实落实好合理支持改善性住房需求的相关政策。一段时间以来，很多城市均对过去限购、限贷等限制性措施进行了调整优化；有关部门也出台了换房享受个人所得税退税优惠等举措。同时，应适时降低改善性需求的置换成本。**当前改善性需求的首付和贷款负担均显著高于首次置业，但从总体而言，有改善性需求的家庭收入水平和抗风险能力均较高，因此，可以进一步因城施策对改善性需求的首付比例和贷款利率进行调整优化。**一些城市改善性需求的门槛相对较高，在坚持“房住不炒”的基础上，有进一步下调的空间。

- 3月29日，经济日报文章指出，眼下应该切实落实好合理支持改善性住房需求的相关政策。一段时间以来，很多城市均对过去限购、限贷等限制性措施进行了调整优化；有关部门也出台了换房享受个人所得税退税优惠等举措。同时，应适时降低改善性需求的置换成本。**当前改善性需求的首付和贷款负担均显著高于首次置业，但从总体而言，有改善性需求的家庭收入水平和抗风险能力均较高，因此，可以进一步因城施策对改善性需求的首付比例和贷款利率进行调整优化。**一些城市改善性需求的门槛相对较高，在坚持“房住不炒”的基础上，有进一步下调的空间。

3、自然资源部&银保监会：协同推进“带押过户”（2023.3.30）



- 3月30日，据自然资源部官网发布，自然资源部和中国银行保险监督管理委员会决定深化不动产登记和金融便民利企合作，**协同做好不动产“带押过户”，进一步提升便利化服务水平，降低制度性交易成本，助力经济社会发展。**重点从四个方面推进：以点带面，积极做好“带押过户”；因地制宜，确定“带押过户”模式；深化协同，提升便利化服务水平；加强组织，防范各类业务风险。要推动省会城市、计划单列市率先实现，并逐步向其他市县拓展；要推动同一银行业金融机构率先实现，并逐步向跨银行业金融机构拓展；**要推动住宅类不动产率先实现，并逐步向工业、商业等类型不动产拓展。**实现地域范围、金融机构和不动产类型全覆盖，常态化开展“带押过户”服务。另据不完全统计，截止至当前，全国共有33个省市提出推行二手房“带押过户”模式。预计后续推行“带押过户”的城市将会逐步扩围。

城市：厦门、沈阳限购松绑/湖南省住建厅暂停同渤海银行资金监管合作

1、厦门：限购、限售松绑，厦籍单身人士可购2套房（2023.3.28）

利好消息👉👉👉👉👉。一、限购政策：
1、厦门户口单身可以购买第二套；
2、外地户口厦门购房政策不变，若买第二套需要先落户；
3、厦门户口多孩家庭可购买第三套（原政策）；
二、岛外限售政策：
原政策：产权证日期之日起2年内限售；
新政策：网签日期之日起2年内限售。

- 近日，有市场消息称，厦门对限购、限售政策进行了调整。
- 3月28日，经厦门市住房保障和房屋管理局相关人士确认，厦门限购及限售政策确实有所调整，**厦籍单身人士可购买第二套住房**。此外，厦门还缩短了**岛外限售时间**，**限售时间调整为自网签日期之日起2年内限售**，而原政策为自取得产权证日期之日起2年内限售。

2、沈阳：部分区域放开限购，2季度首套房贷利率降至3.8%，支持公寓类非住宅去库存（2023.3.28）



- 3月28日，沈阳市房产局与沈阳市自然资源局联合印发了《关于促进我市房地产市场良性循环和健康发展的通知》。
- 《通知》简称新版“沈五条”，包括科学安排土地供应、实施首套个人住房贷款利率动态调整机制、支持公寓类非住宅去库存、进一步优化商品房预售资金监管、优化限购区域等内容。
- 其中新“沈五条”中**明确支持公寓类非住宅去库存**。对购买公寓类非住宅实际用于居住且为首套刚需的，水电气暖收费价格参照住宅标准执行。
- **二季度起新发放首套住房个人住房贷款利率下限由3.9%降至3.8%**。继续对和平、沈河、铁西、皇姑、大东、于洪等六区（不含二环外）实施限购政策，这意味着仅有六区实行限购，**浑南区、沈北新区、苏家屯区正式取消限购**。

3、湖南省住建厅：暂停与渤海银行资金监管合作（2023.3.28）

关于渤海银行股份有限公司擅自拨付商品房预售资金的通报

案号：430500/2023-030320
发布日期：2023-03-28
主送机关：
抄送机关：
名称：关于渤海银行股份有限公司擅自拨付商品房预售资金的通报

湖南省房地产工作协调机制办公室
关于渤海银行股份有限公司擅自拨付商品房
预售资金的通报

各市州房地产工作协调机制办公室：

2018年，渤海银行股份有限公司株洲分行（以下简称“渤海银行株洲分行”）与株洲市商品房预售资金监管机构签订了《株洲市新建商品房预售资金监管合作协议》（以下简称“《合作协议》”），是株洲市商品房预售资金监管合作银行。2019年5月-2021年4月期间，渤海银行株洲分行分别与株洲市住房和城乡建设局和株洲市保障性住房开发有限公司签订《株洲市新建商品房预售资金监管协议》（以下简称“《监管协议》”），成为恒大株洲蓝湾、北大资源株洲天逸等项目商品房预售资金监管银行。

- 3月28日，湖南省房地产工作协调机制办公室发布《关于渤海银行股份有限公司擅自拨付商品房预售资金的通报》。通报称，为严格商品房预售资金监管，切实维护购房群众合法权益，从即日起，**湖南省各市州(县、市、区)商品房预售资金监管机构暂停与渤海银行股份有限公司及其所辖基层经营单位的商品房预售资金监管合作**。同时，湖南省房地产工作协调机制办公室建议相关部门和单位慎重选择渤海银行股份有限公司及其所辖基层经营单位作为住房公积金、物业维修基金等资金的存储银行，有效防范风险。
- 因擅自划扣项目预售资金，渤海银行收到湖南省住建厅一纸通报，被点名批评并暂停合作。这样严厉的处罚在业内尚属罕见。此举从市场角度来看，进一步规范了商品房预售资金监管工作，并加大了监管力度。

城市：四川遂宁/中山/安徽宣城/福建莆田发布公积金新政

4、四川遂宁：4月起执行住房公积金又贷又取，提高租房提取额度（2023.03.28）

遂宁市住房公积金管理委员会
关于延长《关于适当调整住房公积金贷款政策的通知》《关于落实开发企业贷款保证担保的通知》《关于实施住房公积金缴存人家庭成员互助政策的通知》有效期的通知

- 近日，四川遂宁市住房公积金管理中心发布了《关于适当调整住房公积金使用政策的通知》。政策表示，**要提高租房提取额度**，无自有住房的缴存人家庭在遂宁市辖区内租赁自住住房，租房提取限额提高至18000元/年，生育二孩三孩缴存人家庭租房提取限额提高至25000元/年。**执行住房公积金又贷又取**，缴存人家庭在遂宁市辖区内购买自住住房申请住房公积金贷款(含组合贷款)的，在本人或配偶住房公积金账户中留足12个月的住房公积金还款余额后，可申请提取本人或配偶住房公积金账户中的剩余部分住房公积金。

5、中山：多子女家庭住房公积金贷款额度可上浮30%（2023.3.28）



- 3月28日，广东省中山市住房公积金管理中心发布《关于加强多子女家庭公积金政策支持的通知》。中山市进一步支持多子女家庭购房的合理需求，提高多子女家庭公积金贷款额度，**对购买首套或二套改善型自住住房的多子女家庭，住房公积金贷款额度可上浮30%**。该通知自发布之日起实施，有效期5年。

6、安徽宣城：恢复办理异地公积金贷款，公积金保底可贷35万元（2023.3.28）

宣城市住房公积金管理委员会文件

宣公积金委〔2023〕3号
关于调整住房公积金贷款政策的通知

住房公积金缴存单位和职工：
为进一步支持中低收入职工家庭刚性和改善性住房需求，现就我市住房公积金贷款政策调整通知如下：

- 3月28日，宣城市发布《关于调整住房公积金贷款政策的通知》。其中提出，**恢复办理异地公积金贷款**。在外市连续足额缴存住房公积金6个月以上的职工家庭，在宣城市购买住房并且本人（或配偶）户籍或工作地在宣城市的，可在申请住房公积金贷款，享受与宣城市住房公积金缴存职工同等的住房公积金贷款政策。此外，**提高住房公积金贷款保底额。45周岁以下住房公积金缴存职工家庭购买住房首次或第二次使用公积金贷款，保底可贷35万元。**

7、福建莆田：住房公积金贷款最低首付款比例20%、提高公积金贷款额度（2023.03.30）

莆田市住房公积金管理委员会
关于调整住房公积金政策的通知
莆房金委〔2023〕4号

莆田市住房公积金管理中心：
为了支持合理住房消费，更好满足缴存职工合理住房需求，减轻购房职工家庭购房的资金压力，促进我市房地产市场平稳健康发展，经莆田市住房公积金管理委员会研究同意，决定对我市住房公积金政策进行部分调整。现将有关事项通知如下：

- 福建莆田市住房公积金管理委员会发布关于调整住房公积金政策的通知。4月1日起，生育、抚养二孩及以上的缴存职工家庭申请住房公积金贷款且符合其他申请条件的，**最高贷款额度在现行莆田市最高贷款额度（双缴存职工60万，单缴存职工45万）的基础上上浮10万元（即调整后双缴存职工70万，单缴存职工55万）**。缴存职工家庭首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房，**最低首付款比例为20%**；缴存职工家庭第二次申请住房公积金贷款或购买第二套自住住房申请住房公积金贷款，**最低首付款比例为30%**。

城市：西藏/山西大同/贵阳贵安发布公积金新政

8、西藏：适当提高住房公积金贷款最高额度，推行“公积金+商业”组合贷（2023.3.30）



- 3月30日，西藏自治区出台促进房地产市场良性循环和平稳健康发展的相关政策。其中，在加大公积金支持力度方面，支持刚性和改善性需求，**住房公积金缴存职工在区内购房的住房公积金贷款最高额度适当提高**。推行“公积金+商业”组合贷，并提出4种担保方式供贷款人选择，有效解决担保难问题。同时，支持符合条件的区外正常缴存职工可在购房地公积金中心申请贷款，并享受住房公积金贷款同等优惠利率。

9、山西大同：调整住房公积金提取政策（2023.3.30）



- 从4月1日起，大同调整住房公积金提取政策，租房提取的额度、次数，以及购房提取次数等政策均进行了调整。
- 调整租房提取政策，提高租房提取额度，由原政策规定的“每年每户提取总额不超过2万元”调整为“每年每户提取总额不超过2.6万元”；增加租房提取次数，由原政策规定的“每年可提取一次”调整为“每月可提取一次”；
- 提高多子女家庭租房提取额度，对生育二孩及以上的家庭，符合租房提取条件的，每年每户提取总额在2.6万元的基础上上浮50%，即每年每户提取总额不超过3.9万元。
- 增加购买商品住房提取次数，由原政策规定的“缴存职工本人及配偶提取，同一套房屋可提取一次，提取总额不超过房屋总价”调整为“缴存职工本人及配偶提取，同一套房屋可提取两次，提取总额不超过房屋总价”。

10、贵阳贵安：发布住房公积金惠民便民政策“双十条”（2023.3.31）



- 3月31日，贵阳贵安住房公积金服务“强省会”主题新闻发布会召开。会上，贵阳贵安发布住房公积金惠民便民政策“双十条”。
- 内容包括：加大对新市民、青年人等租房提取支持力度，提高双缴存职工家庭购买首套房贷款额度，提高多子女家庭购房贷款额度，支持无房职工提取公积金支付购房首付款，推行二手房公积金贷款带押过户，取消线上提取金额10万元限制，取消二手房公积金贷款房龄限制等。

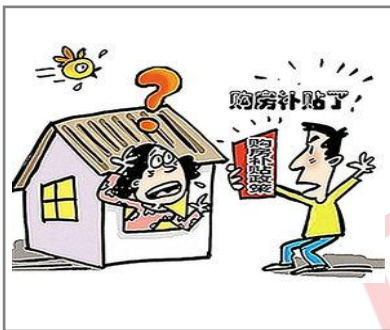
城市：江苏盐城购房补贴延期/湖北襄阳、南昌经开区推行购房补贴

11、江苏盐城：人才及二孩及以上家庭购房补贴政策延至6月30日（2023.3.28）



- 据江苏省盐城市住房和城乡建设局官网，盐城市发布《关于积极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的通知》。其中提出，在盐来盐大专及以上学历人才或2016年1月1日后生育二孩的家庭，购买新建商品住房的，给予所缴纳契税50%的一次性购房补贴，最高不超过3万元。2021年5月31日后生育三孩及以上的家庭（符合现行生育政策），购买新建商品住房的，给予所缴纳契税100%的一次性购房补贴，最高不超过6万元。**该补贴政策延续至2023年6月30日**。对已办理商业性个人住房贷款尚未结清，且未享受过住房公积金贷款的，可申请“商转公”贷款。推行不动产“带押过户”登记服务。

12、湖北襄阳：推出购新建商品住房补贴政策，首套房商贷首付比例最低20%（2023.3.29）



- 3月29日，襄阳市多部门联合发布通知，在城区购买新建商品住房，符合相应条件的可分别给予购房补贴：
- 首套购房，签订网签合同并完成契税缴纳的，给予每套最高2万元的补贴；未成年的二孩及以上家庭，签订网签合同并完成契税缴纳的，分别给予每套2万元、4万元补贴；符合规定的新来襄（返襄）就业创业人才，依据人才类别分别享受15万、12万、8万、6万不等的一次性购房首付款补贴券，在签订网签合同并完成个税缴纳后进行补贴券兑付。**
- 此外。家庭首次购买普通商品住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例为20%；对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通商品住房，最低首付款比例为30%。

13、南昌经开区：凡购买商品住宅即发放购房现金，最高6000元/套（2023.3.29）

南昌经济技术开发区管理委员会办公室文件

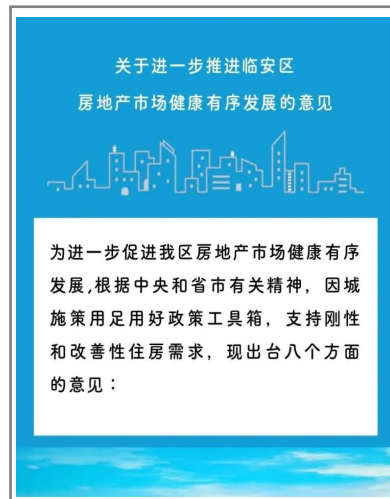
洪经管办字〔2023〕10号

关于印发南昌经开区关于进一步促进
我区房地产市场平稳发展购房补助
实施方案的通知

- 3月29日消息，南昌经开区决定从2023年3月1日起至2023年6月30日，凡在该区购买商品住宅和非住宅（不含二手房），且2025年6月30日前缴清契税的，**按实际缴纳契税的50%对买受人予以补贴**。同时，从2023年3月1日起至2023年6月30日，凡在该区购买商品住宅的买受人发放购房现金。**购买住宅面积达90平米以上，给予每套发放6000元现金；低于90平米的，发放4000元现金。**

城市：杭州临安出台新政多维度刺激市场/北京正式启动二手房“带押过户”

14、杭州临安：出台新政，多方面促进地产市场平稳发展（2023.3.31）



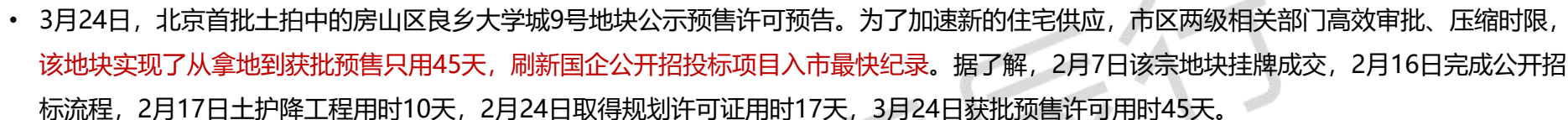
- 3月31日,杭州临安出台《临安区房地产市场健康有序发展意见》分别从金融服务、公积金支持政策、住房补贴、房源团购等方面促进临安区房地产市场平稳健康发展。
- 调整住房公积金贷款二套房首付比例,由不低于60%调整为不低于40%;无房租赁提取限额提升到每月1500元;
- 2023年3月15日至2023年7月31日,在临安范围内购置总价不超过300万元的新建商品住房给予房屋总价1.5%补贴。获取房产证后发放补贴;
- 首次在临安范围内购置总价不超过300万元的新建商品住房的普通高校博士、硕士、本科、大专毕业生分别给予30万元、15万元、10万元、5万元的购房补贴;
- 对在临企业员工,由用工企业提出申请在临安区团购5套以上(含5套)新建商品住宅的,给予购房补贴,补贴金额为总购房款1%,获取房产证后发放补贴。同时以楼盘为单位,由房企自愿报名成立“团购房源池”,纳入房源池范围内的楼盘原则上网签价格不应超过备案价的90%,团购5套以上(含5套),网签价格可由房企申请下浮1%-5%。

15、北京：正式启动存量住房交易“带押过户”模式（2023.3.31）



- 3月31日,北京银保监局、人民银行营业管理部、北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会联合发布《关于推进个人存量住房交易“带押过户”有关工作的通知》,明确规定住房交易双方可以在原抵押权不解除的情况下办理住房所有权转移登记。
- 同时,北京二手房交易“带押过户”必须满足四方面条件:(1)本市个人存量住房交易;(2)交易住房在辖内商业银行设立且仅存一次有效抵押;(3)交易卖方未结清贷款为个人住房商业贷款,或已还清公积金贷款且无相应抵押登记的组合贷款;(4)交易买方全款或办理个人住房商业贷款购房。

1、北京房山：首批地块从拿地到预售仅45天，预售获批效率明显提高（2023.3.24）



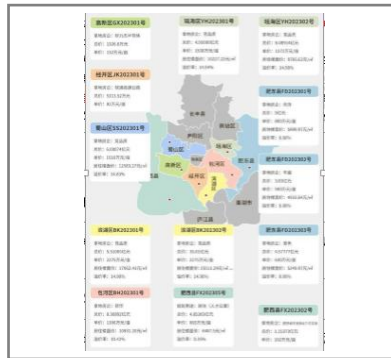
- 3月29日，杭州开启2023年第二批集中土拍。最终10宗宅地全部出让成功，其中有6宗触顶、2宗溢价、2宗底价，共揽金144.8亿元，成交楼面均价19370元/㎡，平均溢价率10.2%，总出让面积31万㎡，总成交规划建面74.76万㎡。地块延续上批次“限房价、限地价+摇号”的出让方式。

- 3月29日，济南主城迎来首次土地供应。本次供地涉宅用地共涉及5宗，包括历下区1宗，天桥区3宗，历城区1宗；住宅占地约14.7万㎡，体量近35.6万㎡。

• 2023年度南通市市区全域（含崇川区、创新区、开发区、苏锡通园区、通州湾示范区、通州区、海门区，下同）住宅用地计划供应709.13公顷，其中产权住宅用地538.33公顷（均为商品住宅用地），其他住宅用地170.80公顷。

土地：合肥首批次土拍落幕、二批次同日供应/天津2023年供地计划出炉

5、合肥：2023首场土拍成交13宗地块，二批次挂牌11宗（2023.3.30）



- 3月30日，合肥2023首场土拍落幕。本次土拍共计13宗地块成交，合计830.68亩，总揽金约88.49亿元。滨湖、瑶海、蜀山全部竞品质；市区出让的6宗地，其中5宗地竞拍达最高限价转竞高品质。
- 本轮土拍释放了一个重大信号：不管是滨湖区还是瑶海区、蜀山区，市区6宗地对比周边新房拿地的楼面价都能看到明显的楼面价上涨。
- 本次土拍采取“价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号”的竞买方式，且竞高品质满分由之前的80分，跳回到原来的120分满分，全部取消毛坯限价、实行精装出售，并且恢复了装配率奖励，据悉装配率30%，奖励300元/m²，装配率50%，奖励500元/m²。
- 同日，合肥挂牌第二批次供应地块，共11宗地，合计978.58亩，总起始价为98.44亿元，将于4月24日开始拍卖。

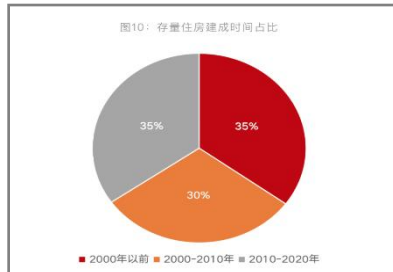
6、天津：2023年度供地计划公布，拟供应国有建设用地4628公顷（2023.3.29）

2023年度国有建设用地供应计划安排		
用地类别		计划供应土地面积
合计		4628
住宅用地	合计	580
	普通商品住宅用地	570
	保障性租赁住房用地	10

- 3月30日，天津2023年度供地计划公布，2023年度，全市拟供应国有建设用地4628公顷，与2022年计划供应量基本持平。
- 在国有建设用地供应总量中，住宅用地580公顷（其中，保障性租赁住房用地10公顷），占比约12%；商服用地183公顷，占比约4%；工矿仓储用地1100公顷，占比约24%；公共管理与公共服务、交通运输、水域及水利设施、特殊用地等其他用地2765公顷，占比约60%。

房企：保利发布行业白皮书/奥园、融创推进境外债务重组/华润发期中票

1、保利：发布行业白皮书，预计每年产生超800万套改善需求（2023.3.27）



- 3月27日，《保利2022-2023年房地产行业白皮书》正式发布。其中指出，商品房开发将由“峰值时代”向“品质时代”过渡。品质居住需求的供需矛盾带来巨大的结构性机会。从发达国家看，美国、英国、澳大利亚的存量房流通率峰值在5%-6%，而我国当前仅1%-2%。以房屋30年生命周期考虑，预计平均每年将产生超过800万套改善需求。2022年房地产市场规模从18.2万亿的峰值降至13.3万亿，这是自2017年提出“峰值时代”以来，全国商品房销售金额首次出现减量。不过，白皮书指出，未来5年，新房市场规模将维持10万亿元以上，新房及二手房市场规模合计将超20万亿元。

2、中国奥园：暂缓偿债协议生效，期望年中完成主要债务重组（2023.03.27）



- 3月27日晚，中国奥园公告披露，与临时小组(约占境外优先票据未偿还本金的20%)签立的暂缓偿还债务协议当日生效。境外主要债权人承诺将全力支持奥园进行资产盘活及全面的债务重组，同意暂缓偿还债务安排，不采取任何强制执行行动，以确保奥园运营稳定，促进公司回归正常经营。此外，奥园方面表示，希望于今年年中完成重组，实现上市公司复牌交易，并推动企业恢复正常经营状态。

3、融创中国：超30%境外债与债权人达成协议（2023.3.29）



- 3月29日，融创中国控股有限公司发布境外债务重组重大进展公告，在总额90.48亿美元的境外债务中，融创中国已与债权人小组(其债权占现有债务未偿还本金总额超30%)达成协议。据悉，融创中国提出四个重组方案，涉及可转债、交换债、优先票据等。

4、华润置地：发行40亿元中期票据用于项目建设（2023.3.29）



- 3月29日，华润置地控股有限公司发布2023年度第一期中期票据发行公告，本期中期票据发行规模40亿元，最终用于项目建设。据悉，本期票据分为两个品种发行，品种一简称为“23华润置地MTN001A”，期限3年，发行金额30亿元，利率为2.8%；品种二简称为“23华润置地MTN001B”期限为5年，发行金额10亿元，利率则是3.39%。

河南/郑州：郑州对信用AAA级房地产经纪机构实行信用激励/航空港购房节购房直补300元/m²

1、郑州：对信用AAA级房地产经纪机构实行信用激励，涉及优先推荐等（2023.03.29）

郑州市房地产企业信用激励措施

为鼓励企业诚信经营，根据《郑州市房地产开发企业信用分级评定管理办法（试行）》《郑州市房地产经纪行业信用管理办法（试行）》《郑州市房地产经纪行业信用管理办法（试行）》有关规定，对房地产企业实行信用激励措施。房地产企业信用激励措施：

- 3月29日，郑州市房协官微发布公告称，将对房地产企业实行信用激励措施。其中针对房地产经纪机构提出，对信用等级AAA级的经纪机构实行信用激励：列为重点扶持机构，重点跟踪服务；全年处于AAA级，次年初由市房协颁发年度AAA级信用等级证书；对其备案等行政服务事项设立绿色通道；优先推荐参与政府购买服务事项；优先推荐参加国家和省、市评比表彰；其他激励措施。

2、郑州航空港区：河南郑州航空港购房节4月1日启动，购房直补300元/m²（2023.3.30）

河南郑州航空港

Zhengzhou Airport Economy Zone

政务要闻 | 河南要闻 | 政策解读 | 通知公告
重点产业 | 企业之窗 | 政务服务 | 网上咨询

郑州航空港经济综合实验区建设局关于举办2023年购房节暨购房优惠活动的通告

2023年03月30日 来源：建设局（生态环境分局）

- 3月30日，为支持人才购房落户和城乡居民合理住房需求，于2023年4月1日至2023年5月31日2个月期间举办航空港区2023年购房节，并实施购房补贴等优惠活动。在购房节期间购买航空港区新建商品住宅并网签备案的所有购房人，均可参与优惠活动。
- 采取向个人直补的方式发放购房补贴。以网签备案面积为准，统一按照300元/平方米的标准发放。实施普惠性政策，不限户籍、不限区域、不限人员身份、不限户型大小，均可享受购房补贴。并按照“免申即享”原则，在网签备案后5个工作日内，发放至购房人提供的账户。
- 购房节期间，由房地产开发企业结合自身实际情况，在当前销售价格基础上，再通过多种形式予以额外优惠。
- 符合人才购房补贴政策的各类人才，可按照“就高不重复”原则选择购房补贴方式。选择享受购房节补贴政策的，不再享受人才购房补贴和契税补贴政策。

3、郑州：二七广场隧道主线试通车（2023.3.31）

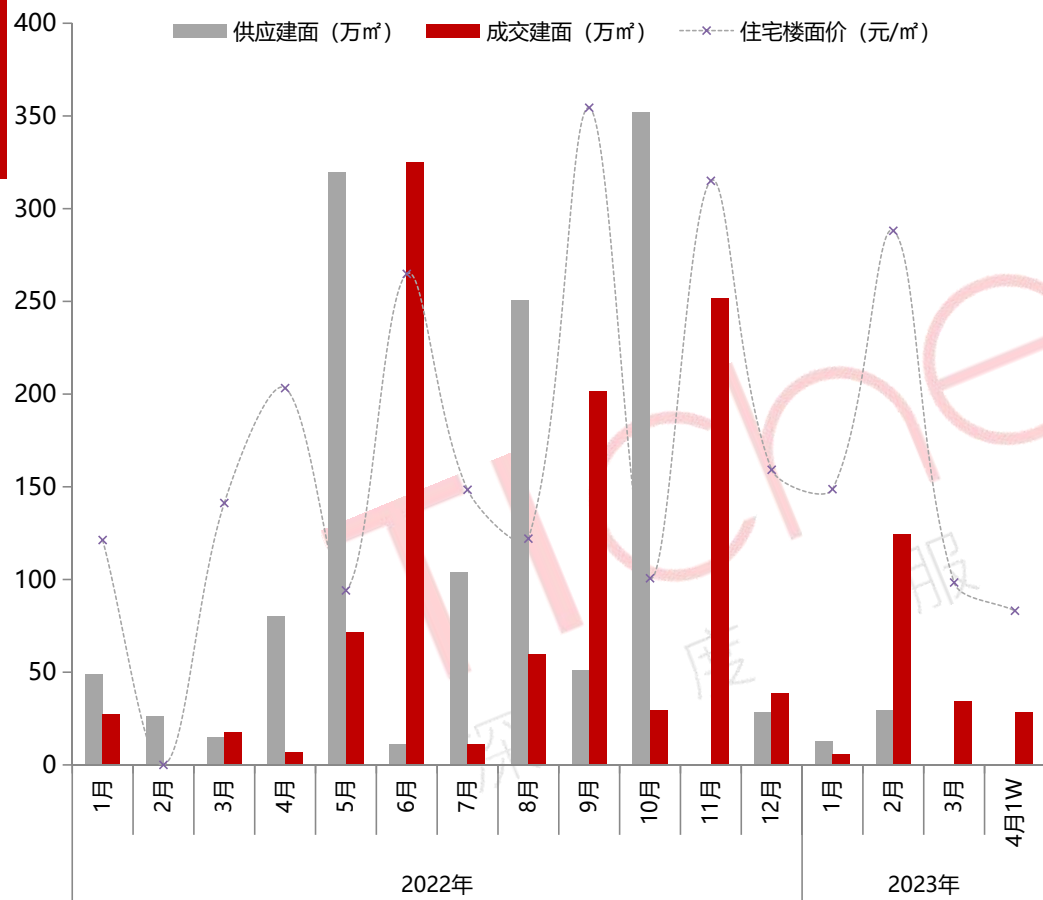


- 3月31日上午，郑州二七广场隧道主线试通车。此次通车段为隧道主线，共计1.37公里，将有效改善二七广场和郑州火车站交通环境。
- 据了解，郑州二七广场隧道工程西起正兴街下穿京广铁路箱涵东侧，沿线下穿福寿街、二七广场、延陵街和南/北下街，东至西大街与北顺城街交叉口东侧，全长1370米，双向四车道，设计时速40公里，该工程于2020年10月份开工建设。

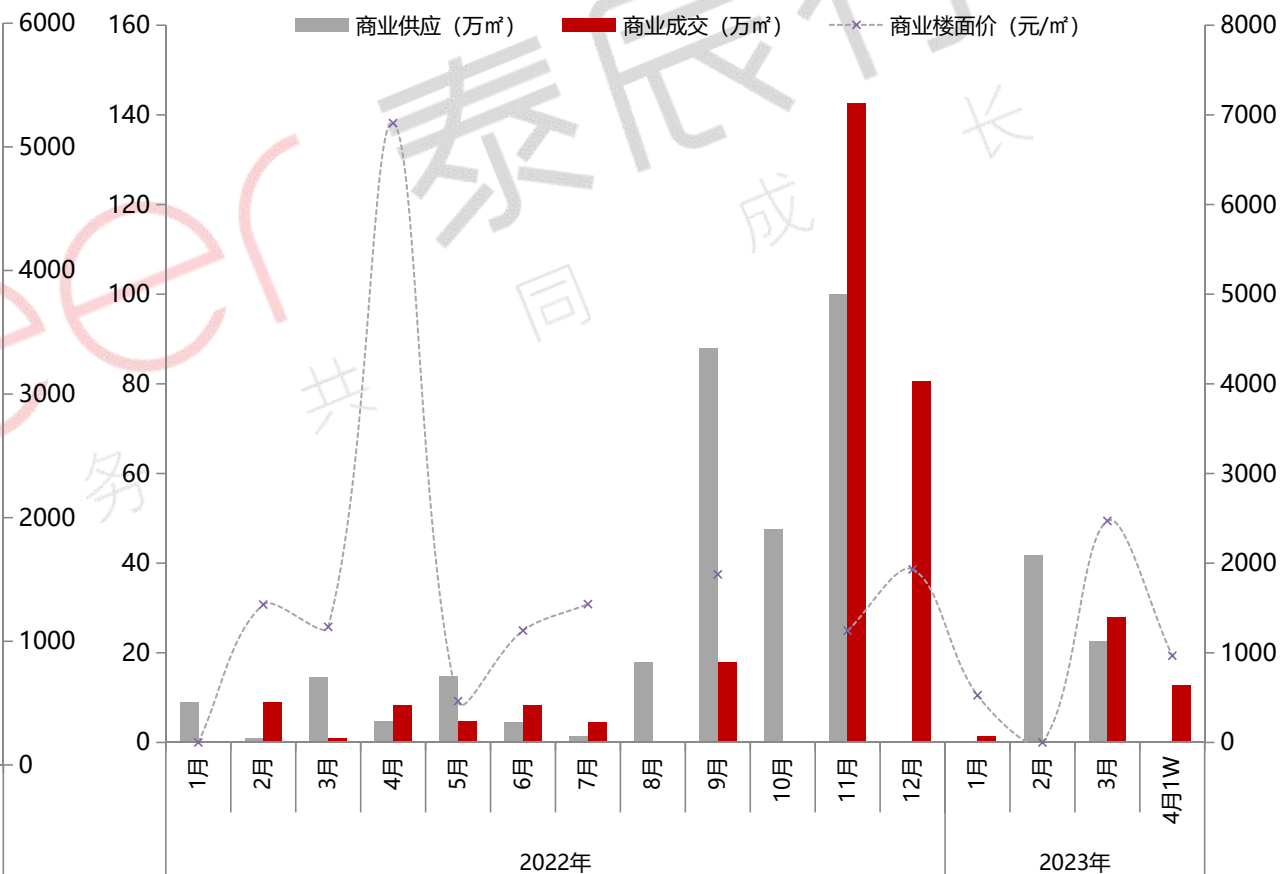
土地汇总：本周近远郊共计成交3宗住宅地、4宗商业用地

4月1周大郑州无土地供应，新郑成交3宗住宅地，1宗商业地，登封成交3宗商业用地

2022年1月-2023年4月1周大郑州住宅用地供求走势



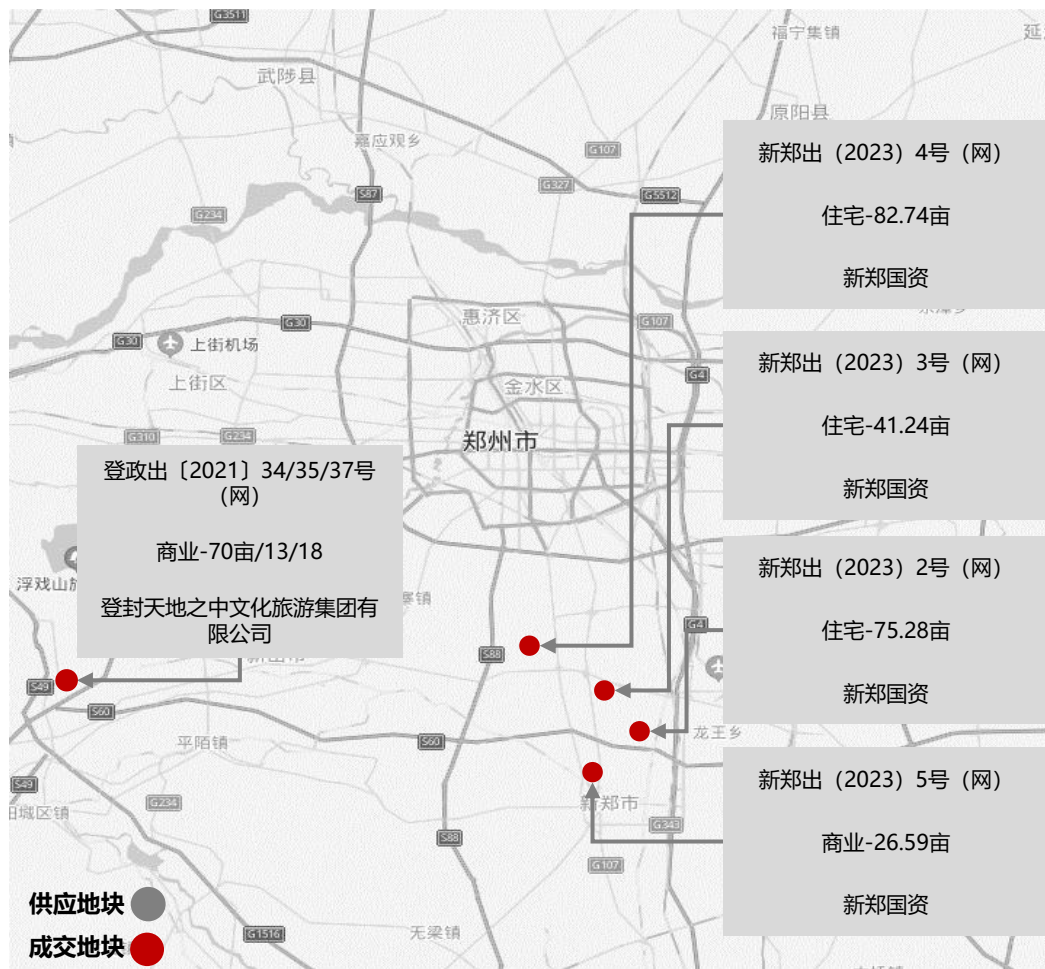
2022年1月-2023年4月1周大郑州商业用地供求走势



土地汇总：新郑/登封底价成交3宗住宅地4宗商业地

新郑成交3宗住宅用地，建面28万m²，1宗商业地6万方，新郑国资底价成交；登封3宗商业地6.7万方

4月1周大郑州成交土地信息

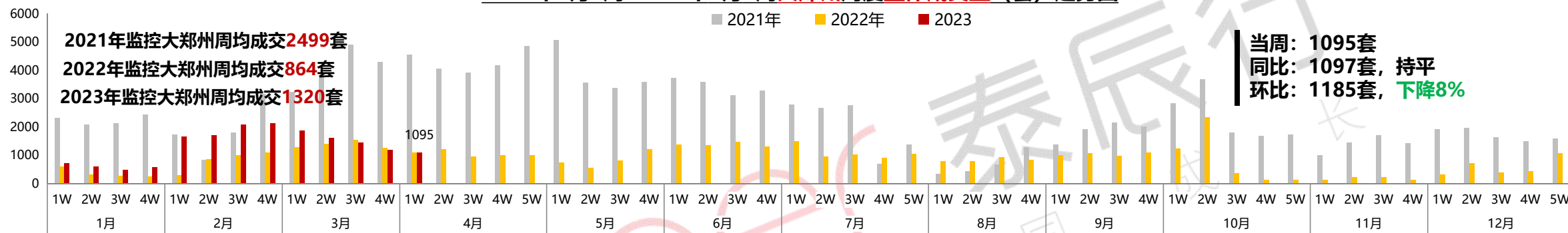


地块编号	新郑出 (2023) 2号 (网)	新郑出 (2023) 3号 (网)	新郑出 (2023) 4号 (网)	新郑出 (2023) 5号 (网)	登政出 [2021] 34号 (网)	登政出 [2021] 35号 (网)	登政出 [2021] 37号 (网)
竞拍日期	2023-3-29	2023-3-29	2023-3-29	2023-3-29	2023/3/30	2023/3/30	2023/3/30
位置	薛店镇解放路西侧、莲花路北侧	薛店镇暖泉路西侧、梧桐路北侧	龙湖镇新老107连接线辅道北侧、规划四路东侧	新区中华路西侧、少典路南侧	登封市大金店镇	登封市大金店镇	登封市大金店镇
行政区域	新郑	新郑	新郑	新郑	登封	登封	登封
用途	住宅	住宅	住宅	商业	商业	商业	商业
使用权面积 (亩)	75.28	41.24	87.74	26.59	69.66	12.71	17.99
容积率	1.0<FAR<1.8	FAR<0.5	1.0<FAR≤2.0	2.0<FAR<3.5	< 1.0	< 1.0	< 1.0
总建面 (万m ²)	9.03	5.50	13.79	6.20	4.64	0.85	1.20
成交价 (万元)	10975	5514	18834	6658	4040.28	737.18	1043.42
成交单价 (万元/亩)	146	134	228	250	58	58	58
成交楼面价 (元/m ²)	1215	1003	1366	1073	870	870	870
溢价率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
竞买保证金 (万元)	2195	1103	3767	1332	809	148	209

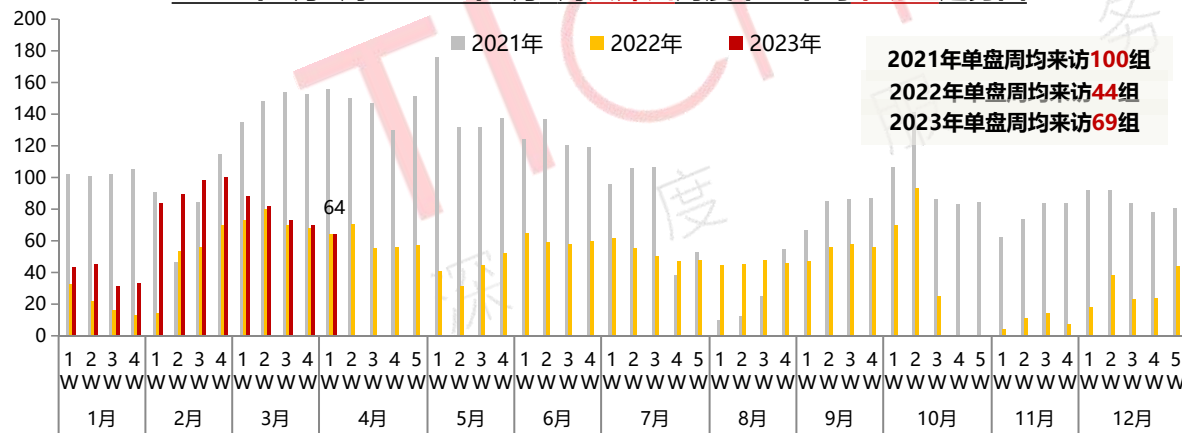
整体数据：客户观望情绪加重，成交总量持续下滑

监测大郑州合计成交1095套，环比-8%，单盘周均来访64组，环比-9%，单盘周均成交4.8套，环比-23%。
老客户收割后，客户量不足，新客户处在持续观望状态，决策周期拉长，成交总量持续下滑

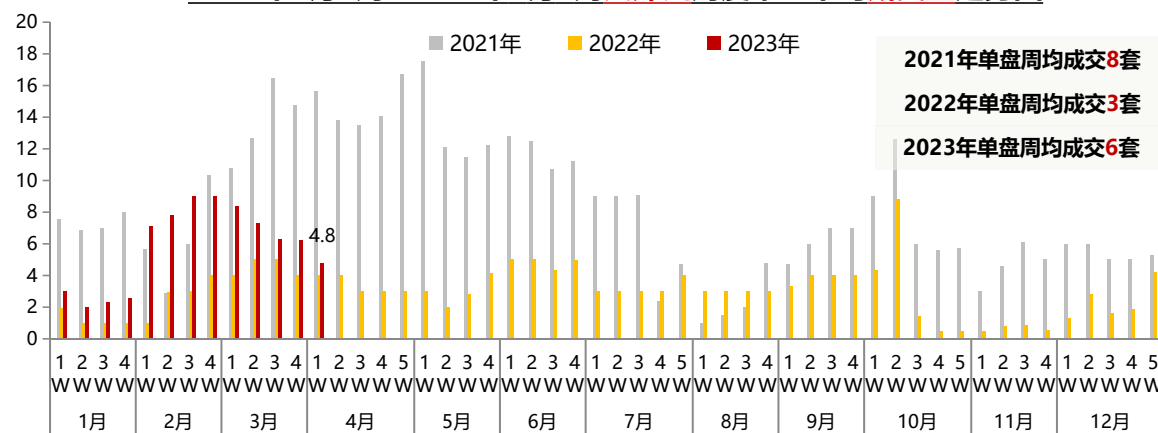
2021年1月1周-2023年4月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年4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4月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



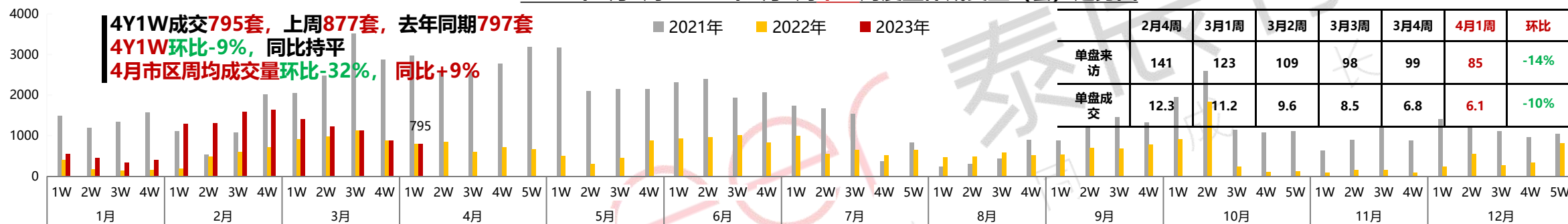
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：4月1周（3.27-4.02）大郑州实际监控到项目230个，其中在售项目230个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

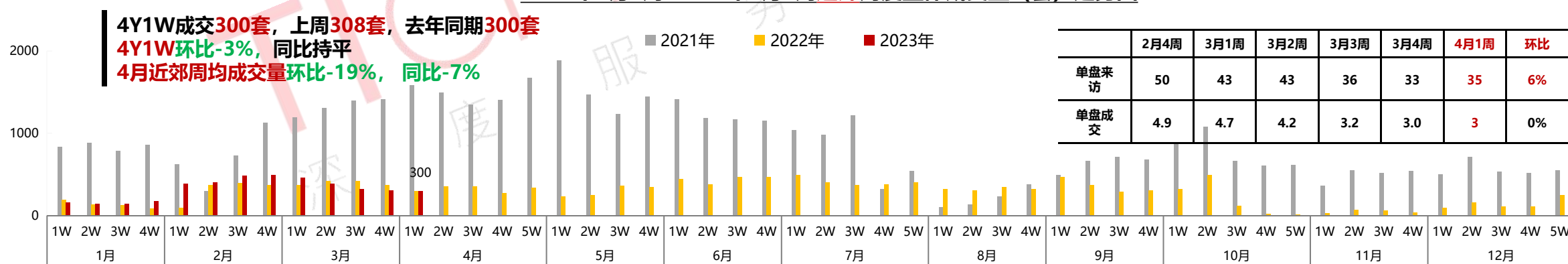
城郊数据：客户观望情绪加重，市区及近郊市场热度均有所下降

4月1周市区总成交**795套**，环比**下降9%**；单盘成交**6.1套**，环比**下降10%**；
近郊总成交**300套**，环比**下降3%**；单盘成交**3.0套**，环比**持平**

2021年1月1周-2023年4月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年4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，4月1周（自然周）市区实际监控到在售项目131个，近郊实际监控到在售项目99个

项目榜单：本周TOP15共成交386套，环比上周468套下降18%

本周中牟绿城百合新城首开，去化54套居榜首，谦祥时光序三环内+准现房+高性价比，成交32套位列第二，万科大都会&都会天际持续热销成交30套位居第三，电建、龙湖、华润、金茂、保利等稳健房企多项目入榜

2023年4月1周大郑州项目TOP15成交排名

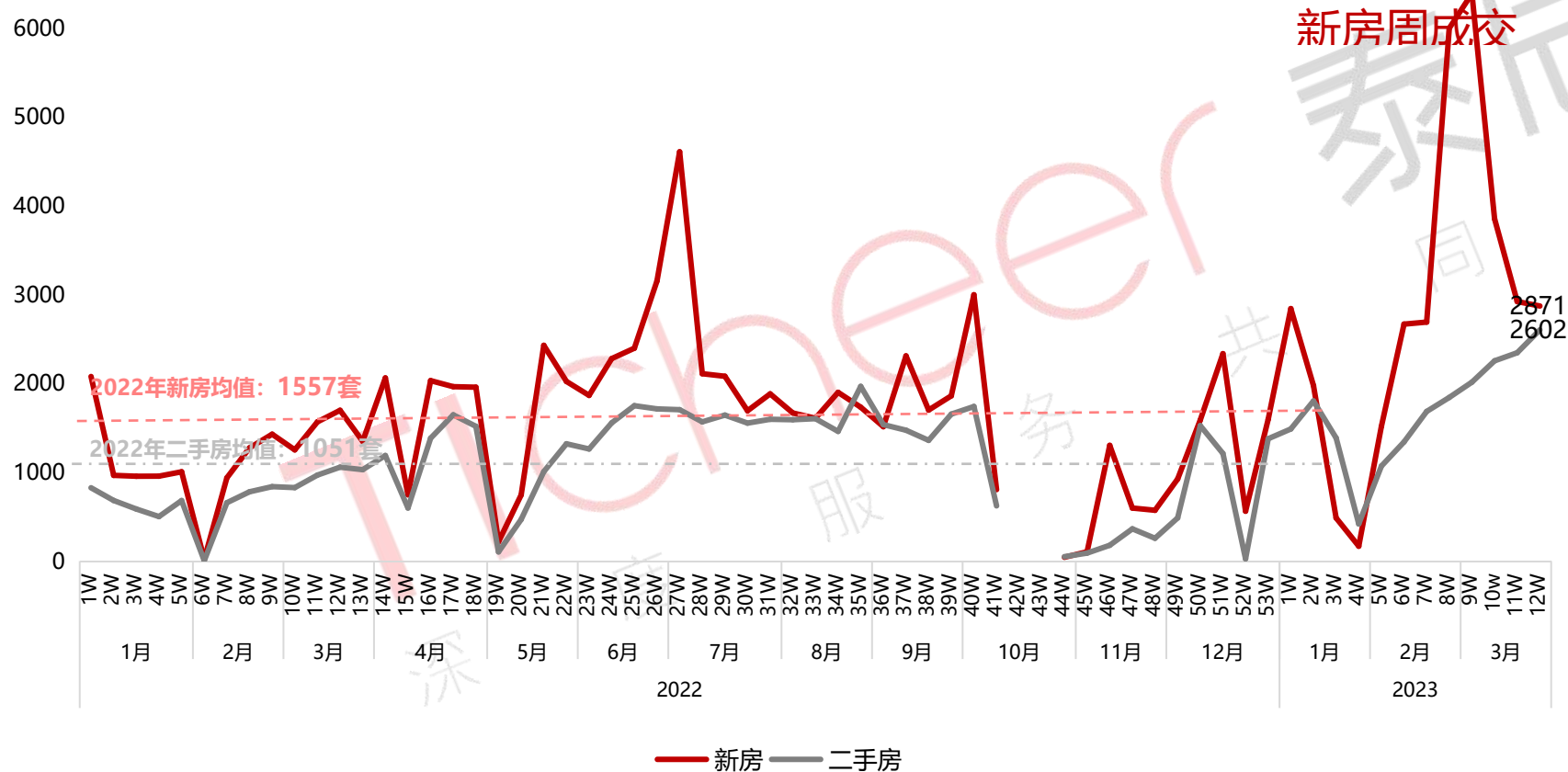
排名	区域	项目	本周成交	上周成交	环比	售价 (元/㎡)	分期	分销
1	中牟	绿城百合新城	54	0	——	洋房标准层9200-9800，顶层11500	无	迅辉/芊竹/承卓/悦享家/森方/贝壳，分销佣金3%
2	惠济区	谦祥时光序	32	25	28%	高层毛坯13500-14500	首付5%，剩余交房前一次付清	58，贝壳，3%，成交一套经纪人奖励2000元现金
3	二七区	万科大都会	30	26	15%	高层精装：大都会10700，都会天际11700	无	58、贝壳、房友，1.5%
4	管城区	电建洺悦融园	27	48	-44%	精装高层17000-19000	无	贝壳、58，点位1.8跳2.5%（50套起跳）
5	管城区	龙湖熙上	26	29	-10%	12300-13000	无	贝壳，2%
6	中原区	华润琨瑜府	25	31	-19%	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	贝壳佣金：3%/全民推介1.5%税前佣金
7	经开区	金茂越秀未来府	25	15	67%	毛坯16200-17000 精装18200-18500	无	58，4月份点位为146平2.5%，146平以下1.8%
8	高新区	保利和光屿湖	23	30	-23%	一期精装小高11500 洋房15000;二期毛坯 小高11200;洋房13500	首付分期：首付10%，延期6个月	分销：贝壳/58，佣金2.2万/套
9	高新区	谦祥云栖	22	29	-24%	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	金水区	保利大都汇	22	24	-8%	小高精装17800-19600	无	贝壳、房小宝，1.5%跳2%（大于15套实施跳点）
11	二七区	保利上城	21	23	-9%	高层9500-10300，洋房14000-14500	保利小贷，分期一年无息	贝壳、58，1.6-2%，15套起跳
12	高新区	朗悦公园府	21	9	133%	高层毛坯15700	首付10%，1.5年3次	贝壳 58：点位1.3-1.5%，带看奖励100元丹尼斯购物卡，成交2000元现金奖；
13	高新区	谦祥世茂万华城	20	27	-26%	高层毛坯：三期:13200-14000，五期11000-12500、三期140㎡以上送负二车位一个	三期无分期；五期首付5%，剩余1年2次	58、贝壳，3%
14	新郑	万科星图	20	19	5%	高层精装8000-8700	无	58、贝壳、朴邻3.5%
15	金水区	美盛金水印	18	20	-10%	高层精装22500	首付5万，剩余交房前付清	贝壳、58，2.5%

网签数据：3月4周新房成交继续回落，二手房仍处高位水平

3月4周新房成交2871套房源，成交回落，同比上涨69%，环比下降2%

二手房成交2602套房源，同比上涨246%，环比11%，新房成交经历成交高峰后，短期需求回落，二手房市场持续平稳攀升

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	2871	69%	-2%
23年周均	2864	84%	/

二手房	成交套数	同比	环比
当周	2602	246%	11%
23年周均	1687	61%	/

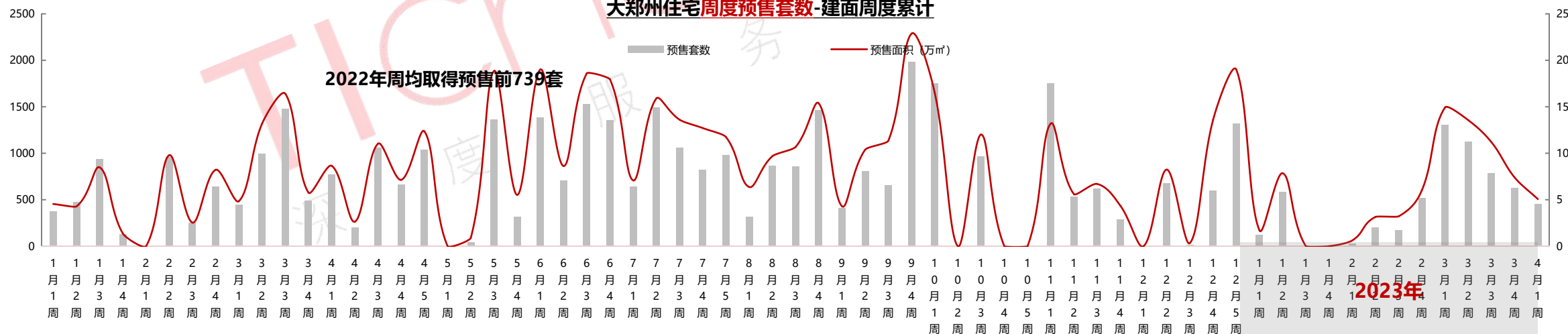
注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟，数据周期：3.20-3.26，来源：360房产网

项目预售前公示：本周供货量回涨，滨河中建项目及惠济正商项目即将入市

共计4个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计**453套**，建面**5.07万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	2023.3.27/ 2022.9.21	中建元熙府	经开区/滨河国际 新城板块	净地	2/3#	72	0.98	小高层109-168m ²	占地129亩，住宅建面21万m ² ，容积率2.5，规划20栋17-18F小高层，1579户，商品住宅毛坯均价≤14600元/m ² ，装修价格≤2800元/元/m ² ；目前内购中	待售
	2023.3.31/ 2021.10.16	正商家河宽境	惠济区/惠济板块	城改	11#	36	0.51	高层104-129m ² 三房，洋房 129/136/142m ² 四室	正商家河家三期，占地50亩，建面10万方，容积率3.0，规划4栋26-27F高层及5栋9F洋房，内购中，洋房基本去化完毕。内购价格高层9200-9500，洋房11000-11500	内购
住宅在售	2023.3.29/ —	郑住永盛苑	郑东新区/白沙板 块	/	27#	36	0.60	经适房	房管局、建委、规划局等部分机关单位单位定向开发房，整体分为A组团和B组团两个地块，其中A组团是洋房+高层产品，B组团全都是高层产品。	待售
	2023.3.31/ 2020.12.23	大都会贤悦苑	二七区/大学南路	城改	2#	309	2.98	高层精装75-118m ² 的三室	建面17万m ² ，容积率2.99，规划13栋20-27层小高层，精装交付	待售
合计						453	5.07	/		

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

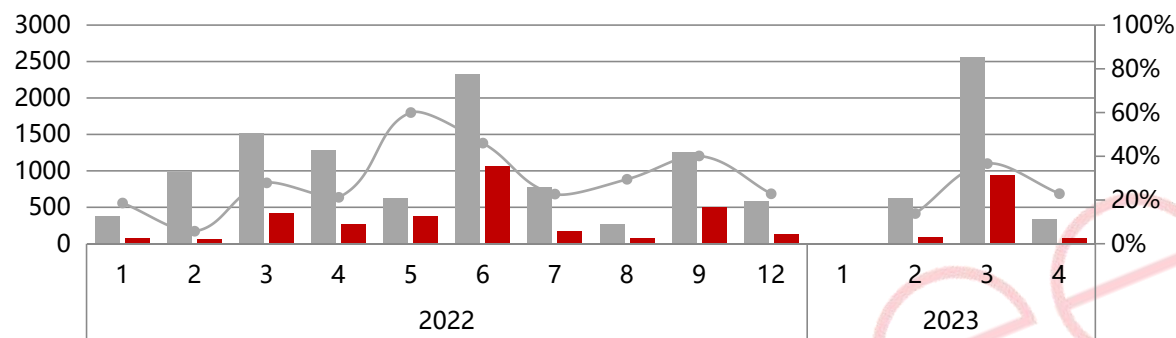


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

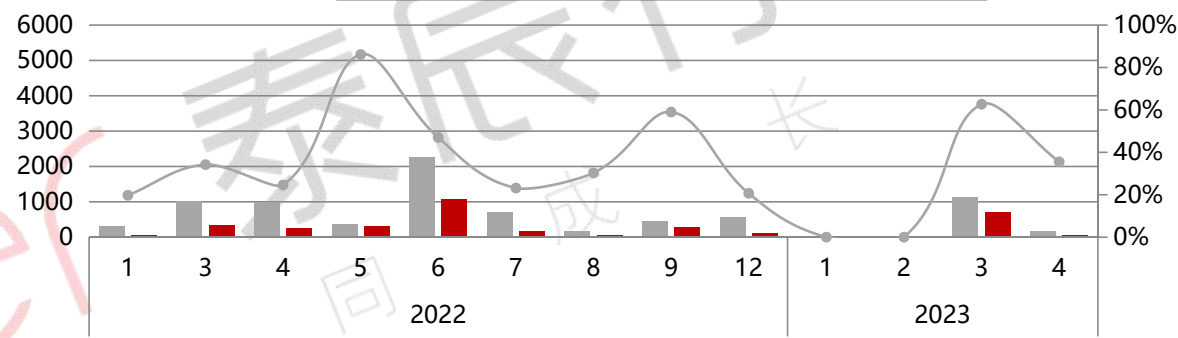
开盘表现：本周1个项目开盘，2个项目加推，整体去化一般

本周住宅房源合计加推332套，整体去化76套，去化率23%

2022.1-2023.4大郑州住宅推售去化表现（开盘+平推）



2022.1-2023.4大郑州住宅开盘去化表现（开盘）



2023年4月1周开盘/平推项目信息汇总

类型	区域	项目名称	装修情况	成交均价 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
开盘	中牟县	绿城百合新城	毛坯	9200-9800	152	54	36%
平推	惠济区	招商美景雍瑞园	毛坯	17000	35	12	34%
平推	经开区	电建泷悦华庭	精装	15000	145	10	7%
合计					332	76	23%

绿城百合/首开表现：中牟老城+绿城代建+低密社区

4月1日推洋房10#/13#/15#/16#/17#/18#楼，共计房源**152套房源**，截止当天去化**54套**，去化率**36%**，成交价格毛坯洋房标准层9200-9800元/m²，顶楼赠阁楼11500元/m²，绿城代建，低密社区，品质输出



开盘分析：

- 1) 项目位于中牟县老城板块，周边配套齐全，南侧为成似乎绿心潘安公园，周边学校有东风路小学、文博路小学、中牟外国语学校、中牟一高等；医疗配套有中牟县第二人民医院、中牟县中医院；商业有丹尼斯、世纪城等商超资源；
- 2) 绿城代建，品质和口碑输出，容积率1.9的低密洋房社区；
- 3) 项目卖点：3.15m层高、柔石面砖立面、双精装大堂、赠全屋地暖、360智能安防等
- 4) 周边竞品路劲九郡毛坯高层7200元/m²，洋房9700元/m²，相比竞品具有一定价格优势，蓄客周期较长，存在一定客户流失，项目户型面积相对改善，无首付分期政策支持，购置门槛相对较高影响去化。

所属区域	中牟县		所属板块	中牟老城板块	
项目位置	文博路与中兴路交汇处		开发公司	郑州锦西置业有限公司	
占地	64.6亩	建面	10.77万㎡ (534户)	容积率	1.88
营售团队	自销		交房时间	2025年	
蓄客情况	2021年9月开始认筹，截止开盘前认筹160余组				
成交价格	洋房标准层9200-9800元/㎡（均价9530），顶楼赠阁楼11500元/㎡（一楼无赠送）				
竞品价格	周边竞品路劲九郡毛坯高层7200元/㎡，洋房9700元/㎡				
营销政策	认筹：认筹优惠1万 优惠：按时签约1%，首开优惠3%，开盘加一万送车位 首付分期：无首付分期 分销：迅辉/芊竹/承卓/悦享家/森方/贝壳，分销佣金3%				
客户来源	客户以中牟县地缘客户为主				
预售情况	2023年3月8日取得预售证，1#、2#、10#、13#、15#、16#、17#、18#共计202套，2.97万㎡；				

绿城百合/户型分析：洋房150m²四室去化最好

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型排列	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	10#	2D	1T2	10F	187+187+187+187	四室两厅三卫	187	标准层9200-9800元/㎡ 均价9530元/㎡ 顶层赠送阁楼11500元/㎡ (阁楼面积60-100㎡)	38	5	13%
		13#	1D	1T2	7F	150+150	四室两厅两卫	150		14	6	43%
		15#	2D	1T2	7F	122+122+122+122	三室两厅两卫	122		28	12	43%
		16#	2D	1T2	7F	150+150+150+150	四室两厅两卫	150		23	18	78%
		17#	2D	1T2	7F	122+122+122+122	三室两厅两卫	122		28	9	32%
		18#	1D	1T2 1T1	7F	196+160+160	四室两厅三卫	160		14	3	21%
							四室两厅三卫	196		7	1	14%
	合计									152	54	36%

洋房15#/17#平层图



洋房10#平层图(2个单元)



洋房13#/16#平层图 (16#为2个单元)



洋房18#平层图



122m²三室两厅两卫 122m²三室两厅两卫 122m²三室两厅两卫 122m²三室两厅两卫

187m²四室两厅三卫 187m²四室两厅三卫

150m²四室两厅两卫

150m²四室两厅两卫

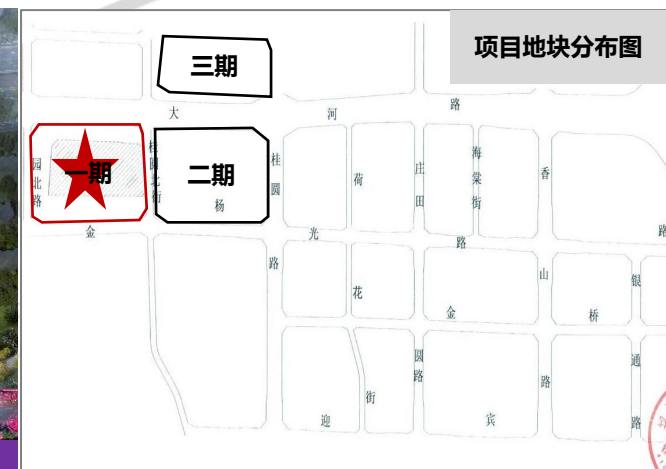
196m²四室两厅三卫 160m²四室两厅三卫 160m²四室两厅三卫

招商美景雍瑞园/加推表现：

央企品牌+低密纯粹洋房社区+提前交付保障，平推17#共计35套，合计去化12套

- ◆ **去化情况：**4月1日加推洋房17#（3D6F1T2）；共计35套，当天去化5套，本周去化12套，合计去化率34%；
- ◆ **加推面积：**洋房——128㎡三室两厅两卫
- ◆ **价格情况：**洋房毛坯标准层17000元/㎡；首层赠送50-60㎡花园及同等面积5.5m挑高的地下室25000-26000元/㎡；顶层挑高交付，可做阁楼19300元/㎡
- ◆ **优惠政策：**认筹1%，首付3成优惠1%，签约7%
- ◆ **首付分期：**无
- ◆ **分销政策：**58、贝壳、房友，1-1.5%（8套起跳）
- ◆ **平推分析：**

- 1) 低密纯洋房社区，得房率81-84%，南北双连通式大阳台，户型设计优；
- 2) 招商央企品牌，且推广项目提前交付，客户信任度高；
- 3) 北区竞品融创、建业等因房企问题停滞，200万+纯洋房几无竞品。



17#(3D6F1T2)



128㎡三室两厅两卫

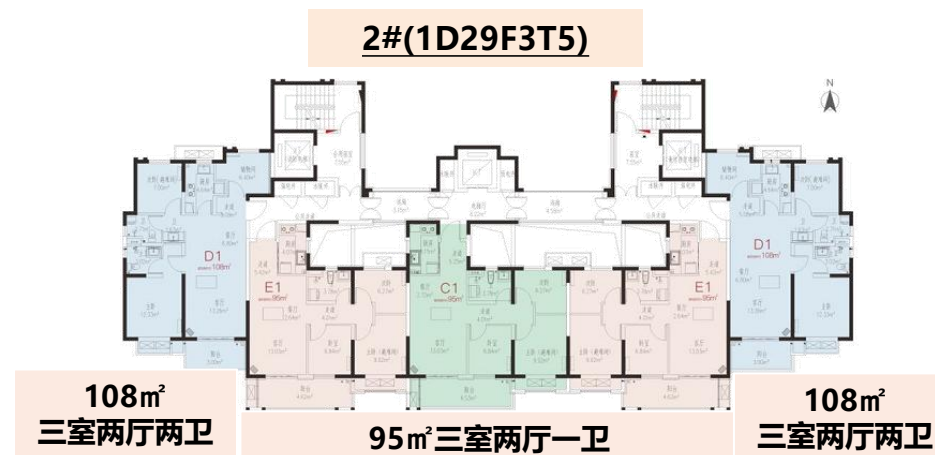
时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价(元/㎡)	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2021/12/4	开盘	洋房	12/13/15/16#	6F	1T2	128㎡三房 143㎡四房	16600-18300	毛坯	144	65	45%
2021/12/11	加推	洋房	3#	6F	1T2	143㎡四房	19000	毛坯	36	6	17%
2022/2/13	加推	洋房	10#	6F	1T2	128㎡三房	18300-18500	毛坯	20	2	10%
2022/3/12	加推	洋房	2#	6F	1T2	143㎡四房	18500	毛坯	36	10	28%
2022/4/8	加推	洋房	9#	6F	1T2	128㎡三房	18500	毛坯	36	4	11%
2022/4/19	加推	洋房	7#	6F	1T2	143㎡四房	18500	毛坯	36	5	14%
2023/4/1	加推	洋房	17#	6F	1T2	128㎡三房	17000	毛坯	35	12	34%

电建泷悦华庭二期/加推表现：

央企电建+地铁盘+性价比，加推2#共计145套，合计去化10套

- ◆ **去化情况：**4月1日加推高层2#(1D29F3T5)，推出房源145套，本周合计成交10套，去化率约7%
 - ◆ **加推面积：**高层——95㎡三室两厅一卫、108㎡三室两厅两卫；
 - ◆ **价格情况：**15000元/㎡（精装）
 - ◆ **优惠政策：**定房优惠5万+5%
 - ◆ **首付分期：**无
 - ◆ **分销政策：**120平以下3万/套，以上5万/套
 - ◆ **平推分析：**
 - 1) 项目位于滨河国际新城，一二期同时在售，一期15500-16500，二期10/11#无阳台价格13500，2023年5月交付，其余主力在售1/8/9#价格14500-15000，2023年11月交付，均为准现房，且较竞品价格有一定优势；
 - 2) 平推无蓄客，分销依赖度高，近期政策利好下客户意向性高+分销大力推荐下，到访及成交有保证；
 - 3) 项目为片区内距地铁最近项目，交通便捷。
- 整体来看，项目在央企电建+地铁盘+准现房+高性价比叠加下，近期周均销量20套以上，本周客户收割后成交下滑显著，但近期整体去化表现尚可。

楼栋	梯户比	楼层	户型排列	面积 (m²)	户型	推出 套数	去化套数	去化率	
2#	3T5	29F	108+95+95+95+ 108	95	三室两厅一卫	87	10	7%	
				108	三室两厅两卫	58			
合计							145	10	7%



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>