

郑州房地产市场周报

【2023年第22期】

(5月29日-6月04日)

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

- ①5月房地产等行业商务活动指数位于收缩区间；
- ②多城调整公积金政策、放宽落户；
- ③福州撤销调整二手房交易佣金标准意见书；
- ④蓝光/泰禾退市、碧桂园调整组织架构；
- ⑤多城完成批次土拍，市场局部升温；
- ⑥郑州入选新一线城市前十。

01

楼市速递

- ①本周4个项目取得预售前公示，共838套房源，建面11.09万㎡；
- ②节后市场热度低位，客户观望情绪浓重，市区和郊区成交量分化，其中市区环比+12%，郊区环比-11%；
- ③本周1个项目平推，去化率47%，表现尚可。

02

周度总结

当前郑州各项政策支持力度基本探底，但市场情绪仍然低落，节点后成交的低位走势也表明当前市场恢复仍承压；

反应至本周，受月底冲刺及个案项目拉升，市区成交止跌微涨，市区仅1项目小批量平推，取证量收缩，整体推盘热度低。

1、国家统计局：5月份房地产等行业商务活动指数位于收缩区间（2023.05.31）



- 5月31日，国家统计局服务业调查中心和中国物流与采购联合会发布了中国采购经理指数。对此，国家统计局服务业调查中心高级统计师赵庆河进行了解读。指出，**5月份服务业稳步恢复。受消费需求加快恢复等因素带动**，今年2-4月份服务业商务活动指数连续三个月位于较高景气区间，本月指数虽回调1.3个百分点至53.8%，仍高于上年同期6.7个百分点，**服务业继续保持较快恢复态势**。从行业看，在“五一”节日效应带动下，旅游出行、线下消费等较为活跃，铁路运输、航空运输、住宿、餐饮等行业商务活动指数均位于55.0%以上较高景气区间；服务业新动能行业发展向好，电信广播电视及卫星传输服务、互联网软件及信息技术服务等行业商务活动指数均位于60.0%以上高位景气区间。同时，**资本市场服务、房地产等行业商务活动指数均位于收缩区间，行业景气水平下降。**

2、国家统计局：5月财新中国制造业PMI升至50.9，时隔两个月重回扩张区间（2023.06.01）



- 6月1日公布的5月财新中国制造业采购经理指数（PMI）录得50.9，较4月回升1.4个百分点，时隔两个月重回扩张区间，这一走势与国家统计局制造业PMI并不一致，统计局公布的5月制造业PMI为48.8，低于4月0.4个百分点，连续两月低于荣枯线，5月中采PMI回落而财新PMI回升，主要是两项数据择取的样本有所差异，或映射（当月）投资回落而消费企稳、出口韧性。
- 5月财新中国制造业PMI冷热不均：市场供求大幅改善，企业采购和补库亦较为积极；与之形成对比的是就业恶化、价格水平下跌，以及乐观预期淡化。**这种分歧反映出目前经济增长内生动力不足、市场主体信心不强的事实，更加凸显扩大和恢复需求的重要性。**当前，就业形势严峻，通缩压力累积，通过积极财政政策稳定就业、增加收入、改善预期应是政策优先选项。

1.2 行业资讯——城市：多城调整优化公积金政策

1、安徽芜湖：发布住房公积金新政，首次申请最高可贷70万元（2023.05.29）



- 5月29日，安徽芜湖市住房公积金管理中心发布通知，住房公积金缴存人家庭申请首次住房公积金贷款时，**单人缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为50万元，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为70万元。**住房公积金缴存人家庭申请二次住房公积金贷款时，单人缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为40万元，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为60万元。

2、福建三明：住房公积金贷款最高可贷额度为60万元（2023.05.31）



- 5月31日，福建省三明市发布调整部分住房公积金贷款政策的通知，新政显示，提高三明市住房公积金贷款额度5万元，即：职工家庭首次申请住房公积金贷款最高可贷额度三元区双职工60万元、单职工45万元，其他县市（市、区）双职工55万元、单职工40万元；第二次申请住房公积金贷款最高可贷额度全市统一为双职工50万元、单职工35万元，政策调整执行期限为2023年6月1日至2024年5月31日。

3、湖北十堰：个人住房公积金贷款最高额度由50万元调至60万（2023.05.31）



- 5月31日，据湖北省十堰住房公积金中心官网，十堰住房公积金中心发布关于调整住房公积金贷款业务有关事项的通知。通按照新政，自2023年6月1日起，十堰住房公积金个人贷款最高额度由50万元调整为60万元。

4、湖北鄂州：多子女家庭公积金最高可贷65万元（2023.05.31）



- 5月31日，鄂州市调整公积金政策：**职工住房消费类公积金提取额度，由原来的提取账户余额的90%调整为账户余额保留100元以上；支持二孩、三孩的家庭购置本市自住住房，双职工缴存且首套首贷时，贷款最高额度为65万；非首套首贷或单方职工缴存的，贷款最高额度为60万元。**

5、苏州：公积金余额可做首付，提取以后不影响公积金贷款额度（2023.06.01）



- 6月1日起，苏州可提取个人公积金余额作为购房首付，经苏州公积金中心相关工作人员证实，该消息属实。相关调整如下：
 - 1、6月1日起，苏州公积金新政实施后，除园区外，五区四县公积金余额都可以提取作为买房首付，且新房二手房都可提取；
 - 2、提取后依然可按照提取前的余额计算公积金贷款，提取以后不影响公积金贷款额度。

1.2 行业资讯——城市：南京/黑龙江放宽落户

6、南京：拟放宽落户政策，35 周岁以下大专毕业生可直接落户（2023.05.29）



- 5月29日，南京市公安局网站发出关于《南京市人才落户实施办法（修订稿）》公开征求意见的公告。根据这个实施办法，具有下列情形之一的，可申请户口迁入南京市城镇地区：
- （一）具有研究生及以上学历或45周岁以下本科学历毕业生（含同等学历的留学归国人员、非全日制研究生）；（二）正在缴纳本市城镇职工社会保险，且已连续缴纳6个月以上的40周岁以下大专学历毕业生；（三）正在缴纳本市城镇职工社会保险，且35周岁以下大专学历毕业生；（四）具有中级及以上专业技术资格人员；（五）具有三级及以上国家职业资格（技能类）人员。

7、黑龙江：所有城区（镇）全面取消落户限制，实现“零门槛”落户口（2023.05.31）



- 5月31日，黑龙江省公安机关出台一系列便民利民举措，即日起，全省所有城区（镇）全面取消落户限制，实现“零门槛”。群众在经常居住地有落户需求，本人提供相关证明，凭申请即可落户。有固定住房（含租赁）的落房屋所在地，没有固定住房的，落派出所社区集体户口，全省城区（镇）实现以经常居住地登记户口的目标。

8、福州：撤销调整二手房交易佣金标准意见书（2023.06.02）



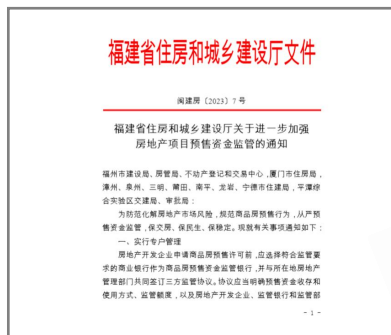
- 6月1日，福州市房地产中介行业协会发布了《关于合理调整二手房交易佣金标准促进房产消费复苏的指导意见书》。指导意见书称，调整由买方全额支付交易佣金的现行办法，转为由买、卖双方等比等额分担佣金；合理下调中介企业的佣金收费标准，单方收佣比例定为房屋成交价的1.5%，指导意见自2023年6月1日起正式实施，试行期一年。6月2日凌晨，据福州市房地产中介行业协会公众号发布消息，该协会于日前印发的《关于合理调整二手房交易佣金标准，促进房产消费复苏的指导意见书》撤销。福州市房地产中介行业协会表示，因对住建部、市场监管总局等总计关于规范房地产经纪服务的意见政策把握不准、领会不透，悖离上级精神，给房产经纪行业造成较大负面影响，对此其深表歉意。

9、广东：做好稳地价、稳房价、稳预期工作，推进房地产风险化解处置（2023.05.29）



- 5月29日，中共广东省委、广东省人民政府发布关于新时代广东高质量发展的若干意见。意见指出，防范化解重点领域风险。建立健全经济安全风险监测预警体系、信息共享机制和应急处置制度，**严防房地产、金融、财政等重点领域风险叠加共振**。强化金融风险监测防控平台建设，推动完善中小法人金融机构治理体系。**扎实做好稳地价、稳房价、稳预期工作，稳妥有序推进房地产风险化解处置。严格落实地方政府债务限额管理，坚决遏制新增隐性债务。**

10、福建：进一步加强房地产项目预售资金监管，违规企业暂停销售（2023.05.29）



- 5月29日，福建省住房和城乡建设厅发布关于进一步加强房地产项目预售资金监管的通知，其中**要求预售资金实行专户管理**。房地产开发企业申请商品房预售许可前，应选择符合监管要求的商业银行作为商品房预售资金监管银行，并与所在地房地产管理部门共同签订三方监管协议。**一次预售许可证对应一个预售资金监管账户**，监管账户名应当体现“项目商品房预售资金监管专户”字样。《商品房预售许可证》中应当载明监管账户信息，**监管账户专用于商品房预售资金的收存和拨付，不得开通任何形式的自动扣款业务，不得作为其他贷款的还款账户或还款担保账户**。对相关部门依法冻结和扣划预售监管资金的，房地产开发企业和商业银行应及时书面告知房地产管理部门。

11、广州：支持房企与金融机构自主协商存量融资展期（2023.05.31）



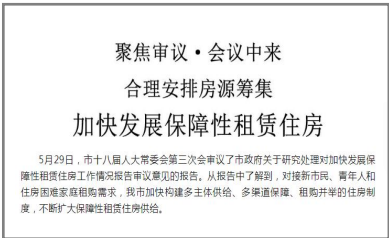
- 5月31日，广州市发布关于印发2023年广州金融支持实体经济高质量发展行动方案的通知。方案提出支持房地产市场平稳健康发展。用足用好“保交楼”专项借款、“保交楼”贷款支持计划等政策工具，做好“保交楼”有关工作，保持开发贷款和债券融资稳定，满足项目合理融资需求。**鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展，支持房企与金融机构自主协商存量融资展期，利用资本市场并购重组和开展股权融资，为优质房企发行债务融资工具提供增信支持**。做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务工作，对并购出险和困难房地产企业项目的并购贷款暂不纳入房地产贷款集中度管理，加大对保障性租赁住房市场发展的金融支持力度。

12、广西：今年力争新增市场化融资超360亿元推动住房保障项目建设（2023.05.28）



- 近日，广西壮族自治区人民政府印发《2023年全区保障性租赁住房和城镇棚户区改造(危旧房改住房)项目市场化配套融资实施方案》。《方案》显示，为更好发挥金融“活水”作用，推动全区住房保障项目建设，今年，广西将力争保障性租赁住房和城镇棚户区改造(危旧房改住房)领域新增市场化融资规模360亿元以上。该《方案》提出了住房保障项目建设市场化融资的多种融资模式：“保障性租赁住房+”模式，即通过合理配置资源和市场化融资原则，将无收益的市政基础设施项目搭配收益性保障性租赁住房的项目组合实施；“城镇棚户区(危旧房改住房)改造+”模式，在不增加地方政府隐性债务的前提下，支持银行按市场化方式为项目提供融资，并将无收益的市政基础设施项目与收益性良好的城镇棚户区改造项目组合实施，通过销售棚户区改造配套建设的商品住房、商铺、地下车位等商业收益来偿还项目贷款。此外，还有担保增信模式、发行基础设施领域不动产信托投资基金等多种模式。

13、长春：加快发展保障性租赁住房工作，合理安排房源筹集（2023.05.29）



- 5月29日，天津市十八届人大常委会第三次会议审议了市政府关于研究处理对加快发展保障性租赁住房工作情况报告审议意见的报告。对接新市民、青年人和住房困难家庭租购需求，天津市加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断扩大保障性租赁住房供给。合理安排房源筹集，引导知名民营企业住房租赁品牌参与天津市保障性租赁住房建设运营。2022年12月至2023年3月底，共引入12家国有企业、13家民营企业参与建设运营。

14、上海：鼓励民间投资参与“两旧一村”改造、保障性住房建设和运营（2023.05.29）



- 近日，上海市发展改革委印发《上海市加大力度支持民间投资发展若干政策措施》。《措施》提到，稳定房地产民间投资。运用好专项借款、配套融资等相关政策措施，扎实推进“保交楼、保民生、保稳定”工作。发挥政府引导和市场机制作用，鼓励民间投资参与“两旧一村”改造、保障性住房建设和运营。

1.3 行业资讯——房企：蓝光/泰禾退市、碧桂园调整组织架构

1、恒大地产：截至4月末涉及未能清偿的到期债务累计约2724.79亿元（2023.05.29）



- 5月29日，恒大地产集团有限公司发布关于涉及重大诉讼及未能清偿到期债务等重大事项的公告。在未能清偿到期债务的情况方面，截至2023年4月末，恒大地产涉及未能清偿的到期债务（不含境内外债券）累计约2724.79亿元。截至2023年4月末，恒大地产的逾期商票累计约2459.87亿元。

2、蓝光发展：将于6月6日退市，未偿还债务425亿元（2023.05.30）



- 5月30日，蓝光发展发布公告称，上交所决定终止公司股票上市，公司股票不进入退市整理期交易。公司股票将于2023年6月6日终止上市暨摘牌。公告显示，终止上市的原因是2023年4月6日至2023年5月9日期间，蓝光发展股票连续20个交易日的每日收盘价均低于1元。根据上交所股票上市规则，上述情况股票终止上市情形。上交所决定，将在2023年6月6日对蓝光发展股票予以摘牌、终止上市。

3、碧桂园：调整控股集团组织架构，将由“强地产属性”调整为多元业务协调发展新架构（2023.05.31）



- 5月31日获悉，碧桂园将调整控股集团组织架构。按照原有架构，控股集团下设地产集团，地产集团涵盖其他业务。而调整后，控股集团下设地产集团、科技建筑集团两大产业集团及新业务事业部、创新投资事业部两大业务板块。其中，地产集团聚焦房地产开发及代管代建业务。

4、泰禾：6月5日开市起停牌，或将直接退市（2023.06.02）

证券代码：000732 证券简称：ST泰禾 公告编号：2023-048

泰禾集团股份有限公司

关于公司股票将被终止上市暨停牌的风险提示公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

- ST泰禾6月2日晚间发布公告称，截至当日，公司股票收盘价已连续20个交易日低于1元/股，触及交易类强制退市规定。
- 公司股票将在6月5日开市起停牌，等待深交所的通知。一旦深交所决定终止公司股票上市，其将直接退市，且不进入退市整理期。

1、天津：6宗地块全部成交，共揽金103.22亿元（2023.05.29）

序号	地块名称	位置	用途	出让面积 (m²)	成交总价 (亿元)	成交均价 (元/m²)	溢价率 (%)	竞买人
1	津南新城 (TJ2023-022)	津南新城	住宅	88888	2.4	27000	20.57	10.3%
2	津南新城 (TJ2023-023)	津南新城	住宅	162228	16.7	10290	33.5	59.1
3	津南新城 (TJ2023-024)	津南新城	住宅	3193	18.8	5910	2503	11.5%
4	津南新城 (TJ2023-025)	津南新城	住宅	30928	1.5	4850	7.85	9.02
5	津南新城 (TJ2023-026)	津南新城	住宅	41240	2.0	4850	2.2	2.2
6	津南新城 (TJ2023-027)	津南新城	住宅	51933	1.5	2890	10.8	11.162
7	津南新城 (TJ2023-028)	津南新城	住宅	48872	1.5	3087	12.2	12.2
8	津南新城 (TJ2023-029)	津南新城	住宅	42334	2.2	5204	9.9	9.9

- 5月29日，天津土拍共推出6宗宅地，总成交建面约64万㎡，总起始价96.45亿元，总成交金额103.22亿，溢价率约7%。
- 从分布来看，东丽区4宗，河东区1宗，河西区1宗。其中，中交成最大赢家，以42.4亿元连拿海河柳林3宗地块，金茂以59.1亿元拿下河西区体院西地块，溢价率10.4%。同时，龙湖以9.02亿元拿下河东区东孙台地块，溢价率15%。

2、宁波：二批次土拍8宗地块中4宗触顶摇号，总收金52.18亿元（2023.05.29）

序号	地块名称	位置	用途	出让面积 (m²)	成交总价 (亿元)	成交均价 (元/m²)	溢价率 (%)	竞买人
1	鄞州区 (N2023-012)	鄞州区	住宅	10884	10.76	9900	14.05	14.05
2	鄞州区 (N2023-013)	鄞州区	住宅	10884	10.76	9900	14.05	14.05
3	鄞州区 (N2023-014)	鄞州区	住宅	10884	10.76	9900	14.05	14.05
4	鄞州区 (N2023-015)	鄞州区	住宅	10884	10.76	9900	14.05	14.05
5	鄞州区 (N2023-016)	鄞州区	住宅	10884	10.76	9900	14.05	14.05
6	鄞州区 (N2023-017)	鄞州区	住宅	10884	10.76	9900	14.05	14.05
7	鄞州区 (N2023-018)	鄞州区	住宅	10884	10.76	9900	14.05	14.05
8	鄞州区 (N2023-019)	鄞州区	住宅	10884	10.76	9900	14.05	14.05

- 5月29日，宁波2023年二批次土拍顺利收官，共推出8宗地块，总建筑面积66.8万㎡，总起始价47.98亿元，最终，8宗地块全部成功出让，总成交价为52.18亿元，溢价率为8.78%。其中有4宗地块触顶摇号、1宗溢价、3宗底价成交，除4宗“触顶”地块外，其余4宗宅地均由宁波本地房企摘得。

3、苏州：二批次土拍9宗地块收金97.7亿，溢价率9.1%（2023.05.30）

序号	地块名称	位置	用途	面积 (m²)	成交总价 (亿元)	成交均价 (元/m²)	溢价率 (%)	竞买人	
1	姑苏区 (S2023-001)	姑苏区	住宅	20500	2.2	10730	13670	5.72	绿城
2	姑苏区 (S2023-002)	姑苏区	住宅	34233	2.2	75370	19162	19.12	华发
3	姑苏区 (S2023-003)	姑苏区	住宅	40707	2.0	49400	12007	19.08	华发
4	姑苏区 (S2023-004)	姑苏区	住宅	31107	1.2	37624	12723	30.90	华发
5	姑苏区 (S2023-005)	姑苏区	住宅	28876	2.0	70000	16216	20.17	华发
6	姑苏区 (S2023-006)	姑苏区	住宅	21779	2.0	92300	16144	22.62	华发
7	姑苏区 (S2023-007)	姑苏区	住宅	33000	1.1	33333	10150	8.00	华发
8	姑苏区 (S2023-008)	姑苏区	住宅	47976	1.3	27136	17651	1.03	华发
9	姑苏区 (S2023-009)	姑苏区	住宅	3102	1.8	58100	3004	0.00	华发

- 5月30日，苏州第二批次土拍正式收官，本轮共推出9宗地块，总建筑面积46.5万㎡，总起始价为89.6亿元，继29日土拍系统崩溃7宗地块土拍中断后，30日恢复正常，最终，9宗地块全部成功出让，其中有3宗触顶摇号、4宗溢价成交、2宗底价成交，土地出让金97.7亿元，平均溢价率为9.1%。整体来看，苏州本轮土拍热度可圈可点，溢价率创近两年土拍新高。从拿地房企来看，国央企仍然是主力军，大型国企保利、华润等纷纷现身土拍，传递出对苏州市场的长期看好。

1.4 行业资讯——土地：北京土拍热度回归，平均溢价率超10%

4、长沙：3宗宅地收金约63亿元，其中1宗触顶待摇号（2023.05.30）

序号	土地名称	土地用途	出让面积 (㎡)	出让年限 (年)	起始价 (亿元)	成交价 (亿元)	溢价率 (%)	备注
02023长沙019号	天心区 住宅用地	38554.8	157669	10235	157669	10235	15%	触顶待摇号
02023长沙020号	天心区 住宅用地	75420.8	91961	4193	91961	4193	0%	天心区产业用地
02023长沙021号	天心区 住宅用地	138024.6	381311	8912	8912	8912	0%	天心区产业用地
02023长沙022号	天心区 住宅用地	113275.2	34153	1675	1675	1675	0%	天心区产业用地

- 5月30日，长沙今年第二轮集中供地开槌，本次集中供地共4宗，其中3宗地底价成交，1宗地熔断进入现场摇号审查期，**总出让面积约36万方，起始价总额约64.4亿元，成交总金额约为66.5亿元，平均溢价率3%。**

5、北京：4宗地块收金95亿元，溢价率10%（2023.06.01）

序号	地块名称	用地性质	用地面积 (㎡)	出让年限 (年)	起始价 (万元)	最高限价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率 (%)	备注
北京新增供应10宗住宅用地									
北京京 02023北京019号	海淀区 住宅用地	40400	88800	2	287000	33800	33800	38050	触顶待摇号
北京京 02023北京020号	海淀区 住宅用地	26400	565	76747	2.99	288000	30900	325400	触顶待摇号
北京京 02023北京021号	海淀区 住宅用地	21542.01	58811.01	1.79	148000	25347	168800	165600	触顶待摇号
北京京 02023北京022号	海淀区 住宅用地	34090.22	81378.58	1.79	108000	24620	170075	170075	触顶待摇号
合计			133310	288737		844000	33400	931725	18.1%

- 6月1日，北京迎来六月首场土拍，共出让四宗涉宅地块，土地总面积约13.53万平方米，总起始价86.45亿元。最终，**4宗地块全部成交，总成交金额95亿元，溢价率达10%**。其中福建雄旺摘得顺义新城第19街区地块，成交价格16.56亿元，这是北京土拍再次出现金额+面积双触顶，并进入摇号阶段。
- 从拿地房企来看，招商、中海等大型国企仍是拿地主力，但是值得注意的是，本轮北京土拍也吸引了很多优质民企以及外来企业参与竞拍。

6、上海：第二批集中供地7月中上旬开拍，共推出25宗宅地（2023.05.29）

附注1：（9月新增成交清单）						
序号	土地名称	土地用途	出让面积	主要用途	出让面积(公顷)	溢价率
1	浦东新区	商业用地	100000.00	商业用地、商业用地		

- 5月29日，上海土地市场发布第二批集中供地出让公告。公告显示，本市拟于6月6日-6月9日期间，发布16幅住宅用地出让公告，7月中上旬开始组织交易活动；拟于6月26日-30日期间，发布9幅住宅用地出让公告，7月底开始组织交易活动。
- 按照地块清单，16宗地块分别位于浦东新区(2宗)、杨浦区(1宗)、闵行区(2宗)、宝山区(2宗)、嘉定区(2宗)、松江区(3宗)、青浦区(1宗)、奉贤区(1宗)、临港(2宗)，总出让面积86.68公顷。
- 另9宗地块分别位于浦东新区(2宗)、普陀区(1宗)、闵行区(1宗)、嘉定区(1宗)青浦区(2宗)、奉贤区(2宗)，总出让面积32.23公顷。

7、无锡：2023年第三批次挂牌8宗宅地，总起始价75.74亿元（2023.05.29）

无锡第三次土地挂牌地块一览 (2023.5.30)										
序号	土地名称	土地位置	出让面积 (㎡)	出让年限 (年)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率 (%)	备注	竞买人	成交楼面价 (元/㎡)
1	梁溪区 住宅用地	无锡市梁溪区太湖新城(梁溪新城)内,东至太湖新城(梁溪新城)内,南至太湖新城(梁溪新城)内,西至太湖新城(梁溪新城)内,北至太湖新城(梁溪新城)内	40400.00	70	287000	338000	17.77%	触顶待摇号	江苏恒泰房地产开发有限公司	8369
2	梁溪区 住宅用地	无锡市梁溪区太湖新城(梁溪新城)内,东至太湖新城(梁溪新城)内,南至太湖新城(梁溪新城)内,西至太湖新城(梁溪新城)内,北至太湖新城(梁溪新城)内	26400.00	70	288000	309000	7.29%	触顶待摇号	江苏恒泰房地产开发有限公司	11686
3	梁溪区 住宅用地	无锡市梁溪区太湖新城(梁溪新城)内,东至太湖新城(梁溪新城)内,南至太湖新城(梁溪新城)内,西至太湖新城(梁溪新城)内,北至太湖新城(梁溪新城)内	21542.01	70	148000	168800	13.98%	触顶待摇号	江苏恒泰房地产开发有限公司	7839
4	梁溪区 住宅用地	无锡市梁溪区太湖新城(梁溪新城)内,东至太湖新城(梁溪新城)内,南至太湖新城(梁溪新城)内,西至太湖新城(梁溪新城)内,北至太湖新城(梁溪新城)内	34090.22	70	108000	170075	56.54%	触顶待摇号	江苏恒泰房地产开发有限公司	5018
5	梁溪区 住宅用地	无锡市梁溪区太湖新城(梁溪新城)内,东至太湖新城(梁溪新城)内,南至太湖新城(梁溪新城)内,西至太湖新城(梁溪新城)内,北至太湖新城(梁溪新城)内	40400.00	70	287000	338000	17.77%	触顶待摇号	江苏恒泰房地产开发有限公司	8369
6	梁溪区 住宅用地	无锡市梁溪区太湖新城(梁溪新城)内,东至太湖新城(梁溪新城)内,南至太湖新城(梁溪新城)内,西至太湖新城(梁溪新城)内,北至太湖新城(梁溪新城)内	26400.00	70	288000	309000	7.29%	触顶待摇号	江苏恒泰房地产开发有限公司	11686
7	梁溪区 住宅用地	无锡市梁溪区太湖新城(梁溪新城)内,东至太湖新城(梁溪新城)内,南至太湖新城(梁溪新城)内,西至太湖新城(梁溪新城)内,北至太湖新城(梁溪新城)内	21542.01	70	148000	168800	13.98%	触顶待摇号	江苏恒泰房地产开发有限公司	7839
8	梁溪区 住宅用地	无锡市梁溪区太湖新城(梁溪新城)内,东至太湖新城(梁溪新城)内,南至太湖新城(梁溪新城)内,西至太湖新城(梁溪新城)内,北至太湖新城(梁溪新城)内	34090.22	70	108000	170075	56.54%	触顶待摇号	江苏恒泰房地产开发有限公司	5018

- 5月29日，江苏省无锡市自然资源和规划局发布国有建设用地使用权挂牌出让公告，8宗涉宅地块将以挂牌方式出让，地块出让起始总价为75.74亿元，并将于6月29日网上限时竞价。从地块区位来看，8宗地块分别位于经开区（1宗）、梁溪区（3宗）、锡山区（2宗）、惠山区（1宗）以及滨湖区（1宗）。

8、杭州：六批次挂牌12宗宅地，总起始价119.5亿，计划6月30日出让（2023.05.31）



- 5月31日，杭州市规划和自然资源局发布杭州市国有建设用地使用权挂牌出让公告，本次公告包含12宗涉宅用地，预计6月30日集中出让。总出让面积721亩，总建筑面积90.7万方，总起价119.5亿元。
- 从地块区域看，主要分布于主城四区3宗、萧山区2宗、余杭区1宗、临平区1宗、富阳区3宗和临安区2宗。

9、武汉：黄陂举行土地招商推介会，宅地占比6成以上（2023.05.31）



- 5月31日，武汉市黄陂区举行土地招商推介会暨房地产展销会，共推出28宗地块，总用地面积超33万㎡。其中宅地占比六成以上，分布于前川中心、盘龙城中心、汉口北、横店、木兰文化生态旅游区等多个板块，覆盖巨龙大道、甘露山文创城、汉口北轻轨站、定远公园等交通便利、配套完善、优势明显的优质地块。

10、宁波：三批次挂牌6宗地块总起价71亿，鄞州区占比近九成（2023.06.01）

序号	地块编号	地块名称	土地用途	土地面积(㎡)	容积率	总建筑面积(㎡)	起始价(万元)	溢价率(%)	土地单价(元/㎡)	土地总价(万元)
1	甬建[2023-05]第1号	鄞州区东钱湖镇...住宅	住宅	35373	1.5	88432.5	64497.29	7280	74057.29	8376
2	甬建[2023-05]第2号	鄞州区东钱湖镇...住宅	住宅	35373	1.5	88432.5	64497.29	7280	74057.29	8376
3	甬建[2023-05]第3号	鄞州区东钱湖镇...住宅	住宅	35373	1.5	88432.5	64497.29	7280	74057.29	8376
4	甬建[2023-05]第4号	鄞州区东钱湖镇...住宅	住宅	35373	1.5	88432.5	64497.29	7280	74057.29	8376
5	甬建[2023-05]第5号	鄞州区东钱湖镇...住宅	住宅	35373	1.5	88432.5	64497.29	7280	74057.29	8376
6	甬建[2023-05]第6号	鄞州区东钱湖镇...住宅	住宅	35373	1.5	88432.5	64497.29	7280	74057.29	8376

- 6月1日，宁波市区今年第三批地块挂牌，共推出6宗涉宅地，预计6月28日出让。
- 此次挂牌的6宗地块均为商品住宅用地，总出让面积361.4亩，总建筑面积59.5万方，总起价71亿元，采取“限地价，溢价15%封顶后摇号”的方式出让。
- 地块分布于北仑、鄞州和奉化三区。其中，鄞州区是此批地块主力供应区域，推出4宗地块总起价62.4亿元，占此批次地块的87.8%；总建筑面积45.3万方，占比76.2%。

11、深圳：挂牌2023年第二批次的首轮2宗住宅用地（2023.06.01）



- 6月1日，深圳挂出2023年第二批次的首轮2宗住宅用地，为公众关注的深圳湾超总宅地和深圳北站总部宅地，计划于6月30日出让。
- 其中，深圳湾超总T207-0060宗地、深圳北站国际商务区A811-0347宗地均拟建设普通商品房，其中深圳湾超总T207-0060宗地，限售均价13.33万/平，是深圳目前限价最高的地块。

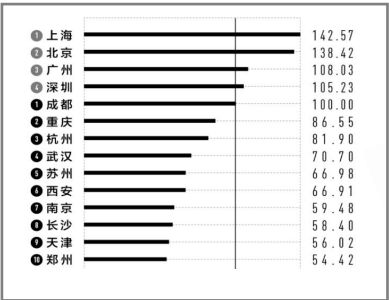
1.5 行业资讯——河南： 郑州位列新一线榜单前十

1、开封： 夯实金融机构和国有企业支持责任、 房地产企业主体责任（2023.05.29）



- 5月29日，开封市房地产市场平稳健康发展和保交楼工作会议召开。会上提出，全力以赴做好“保交楼、保民生、保稳定”各项工作，推动房地产市场持续平稳健康发展。针对“硬骨头”“老大难”，坚持标本兼治，找准方式方法，从政策端、开发端、市场端、销售端、需求端各方面共同发力，把问题楼盘处置、促进房地产市场平稳健康发展与招商引资、产业发展结合起来，与城市有机更新、老旧小区改造、片区开发结合起来，与招才引智、高校毕业生就业创业、义务教育优质均衡发展、医疗项目清零等结合起来，与现房销售试点、交房即交证、优化营商环境“五件事”等事项结合起来，推动工作取得实效。要认清职责。**夯实各县区的属地责任、金融机构和国有企业的支持责任、工作专班的直接责任和房地产企业的主体责任，上下联动、齐抓共管、形成合力。**

2、郑州：“新一线”前十（2023.05.30）



- 5月30日，第一财经旗下城市数据研究项目新一线城市研究所在上海发布《2023城市商业魅力排行榜》。
- 通过近200个品牌、17家互联网公司和数据机构的城市大数据，围绕商业资源集聚度、城市枢纽性、城市人活跃度、生活方式多样性和未来可塑性五大一级维度来评估337座地级及以上城市，**2023年这份榜单里的15座新一线城市依次是成都、重庆、杭州、武汉、苏州、西安、南京、长沙、天津、郑州、东莞、青岛、昆明、宁波、合肥。**
- 相较2022年，郑州排名下降3位至第十，被南京、长沙、天津超越。**

3、郑州： 第二批次人才公寓房源基本完成配租（2023.05.31）

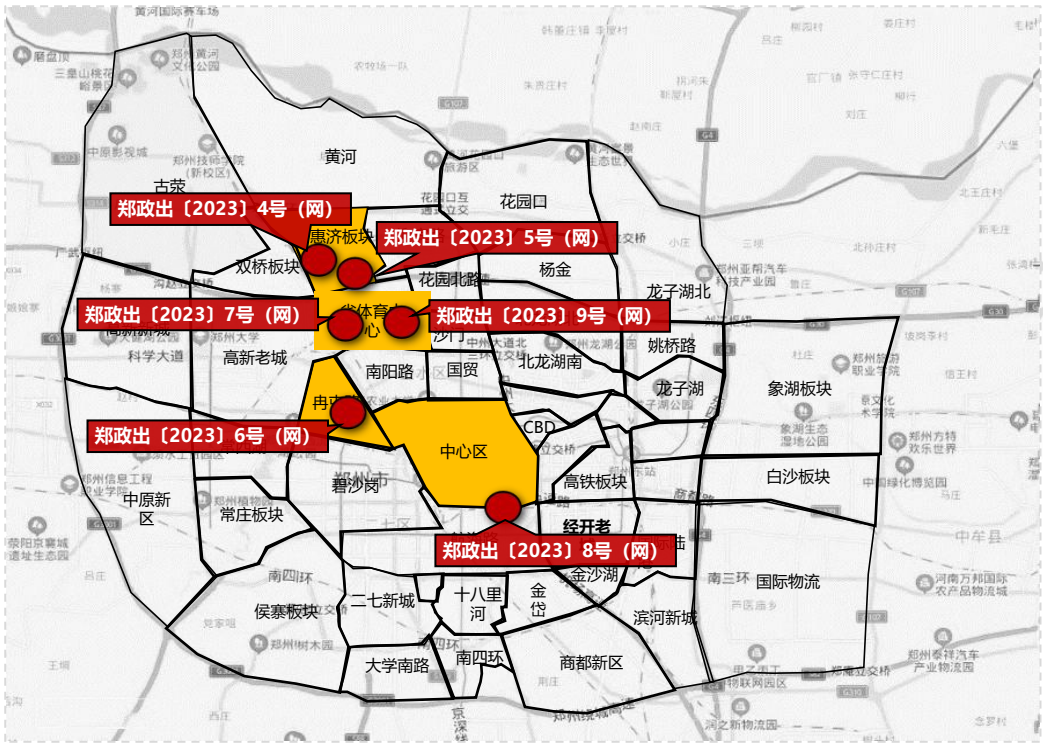


- 5月31日，从郑州市住房保障和房地产管理局获悉，2023年郑州市第二批次人才公寓共计1209套房源已于5月30日15时基本完成全部房源配租。此次人才公寓配租于5月27日启幕，分两个阶段开展，5月27日-5月28日，优先面向符合条件的高层次人才、博士和经郑州市人社局认定的郑州市重点产业急需人才开展配租。5月29日对其他符合条件的青年人才开展房源配租，直至全部房源配租完成。

2.1 土地市场——郑州集中挂牌6宗地，合计建面76.6万m²

6月3日，郑州市挂牌6宗宅地，均为城改地，合计供应319.6亩，76.6万m²，其中3宗位于惠济区，为绿都青云叙（4号地）、原旭辉一江雲著（5号地）及招商老鸦陈后期地（7号地），1宗位于中原区，为电建嵩山路项目，1宗位于管城区，为中博城后期地，1宗位于金水区，为美盛后期地块

6月1周大郑州供地分布图/供地信息



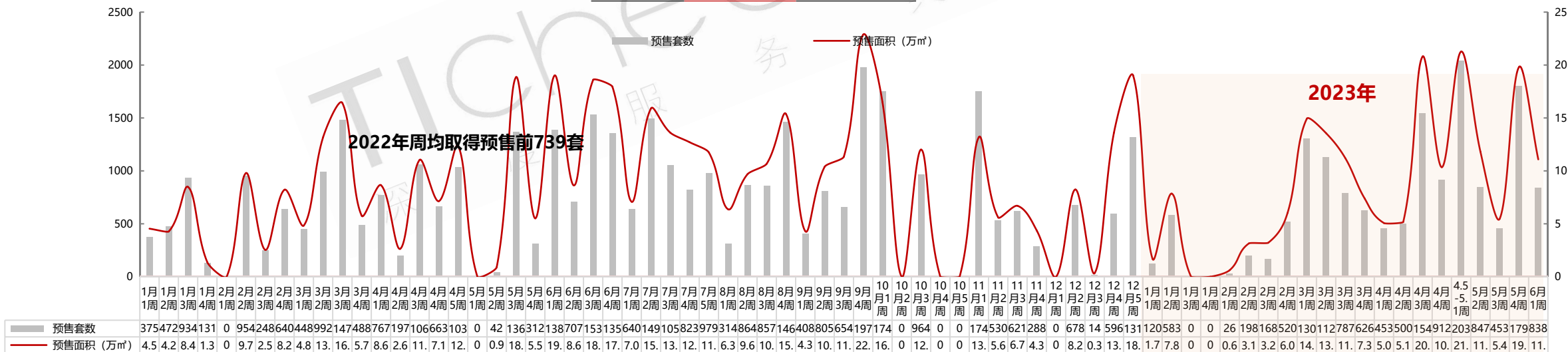
区域/板块	土地编号	竞拍日期	土地性质	亩数	容积率	建面 (万m²)	起始价 (万元)	起始地价 (万元/亩)	起始楼面 价 (元/ m²)
惠济区/惠济 板块	郑政出〔2023〕4号 (网)	2023/7/7	住宅兼商业	45.12	3	9.02	36238	803	4016
惠济区/惠济 板块	郑政出〔2023〕5号 (网)	2023/7/7	住宅	64.73	2	8.63	49633	767	5751
中原区/冉屯 路板块	郑政出〔2023〕6号 (网)	2023/7/7	住宅	116.25	3.8	29.45	151970	1307	5160
惠济区/省体 板块	郑政出〔2023〕7号 (网)	2023/7/7	住宅	27.61	4	7.36	30223	1095	4105
管城区/中心 区板块	郑政出〔2023〕8号 (网)	2023/7/7	住宅	25.08	3.5	5.85	31893	1271	5449
金水区/省体 板块	郑政出〔2023〕9号 (网)	2023/7/7	住宅兼商务	40.78	6	16.31	58318	1430	3575
合计				319.57	/	76.63	—	—	—

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本周共计4个住宅项目预售前公示，合计住宅838套，建面11.09万m²

类型	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	2023.5.29/ 2021.12.27	保利大都汇	金水区/ 花园北路板块	城改	22/9#	173	2.29	小高层98-180㎡的三房-四房	项目为刘庄城改，占地119亩，容积率3.19，总建面25.37万㎡，规划22栋18-19F小高层、1栋公寓和1栋幼儿园，分为东西两苑开发，精装交付	22#已推，9#待售
	2023.5.29/ 2022.6.22	碧桂园云湖天境	高新区/ 高新老城	城改	2#	116	1.98	175㎡四室两卫、210/245㎡四室三卫、435㎡顶层复式	云湖天境项目占地面积约42.5亩，容积率约3.59，绿地率约35.24%。共规划6栋18-30层的大平层	待售
	2023.6.02/ 2022.6.22	碧桂园云湖天境	高新区/ 高新老城	城改	3#	61	1.42			
	2023.6.2/ 2021.6.3	金茂未来府	经开区/ 经开老城板块	净地	4/7#	216	2.41	高层89-113㎡三房/128-146㎡四房	项目规划24栋18/26/27F的高层，规划户数2463户，共有89/223/128/146/168㎡五个户型，其中89/146㎡为主力户型，，整体定位刚改+改善	待售
郊区	2023.5.29/ 2020.12.21	碧桂园双湖城	新郑市/ 南龙湖南板块	城改	32#	272	2.99	高层94-139㎡三房-四房；洋房129㎡-139㎡四房	总建面76万㎡，容积率3.4，毛坯高层8300元/㎡；洋房10000元/㎡	待售
合计						838	11.09			

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

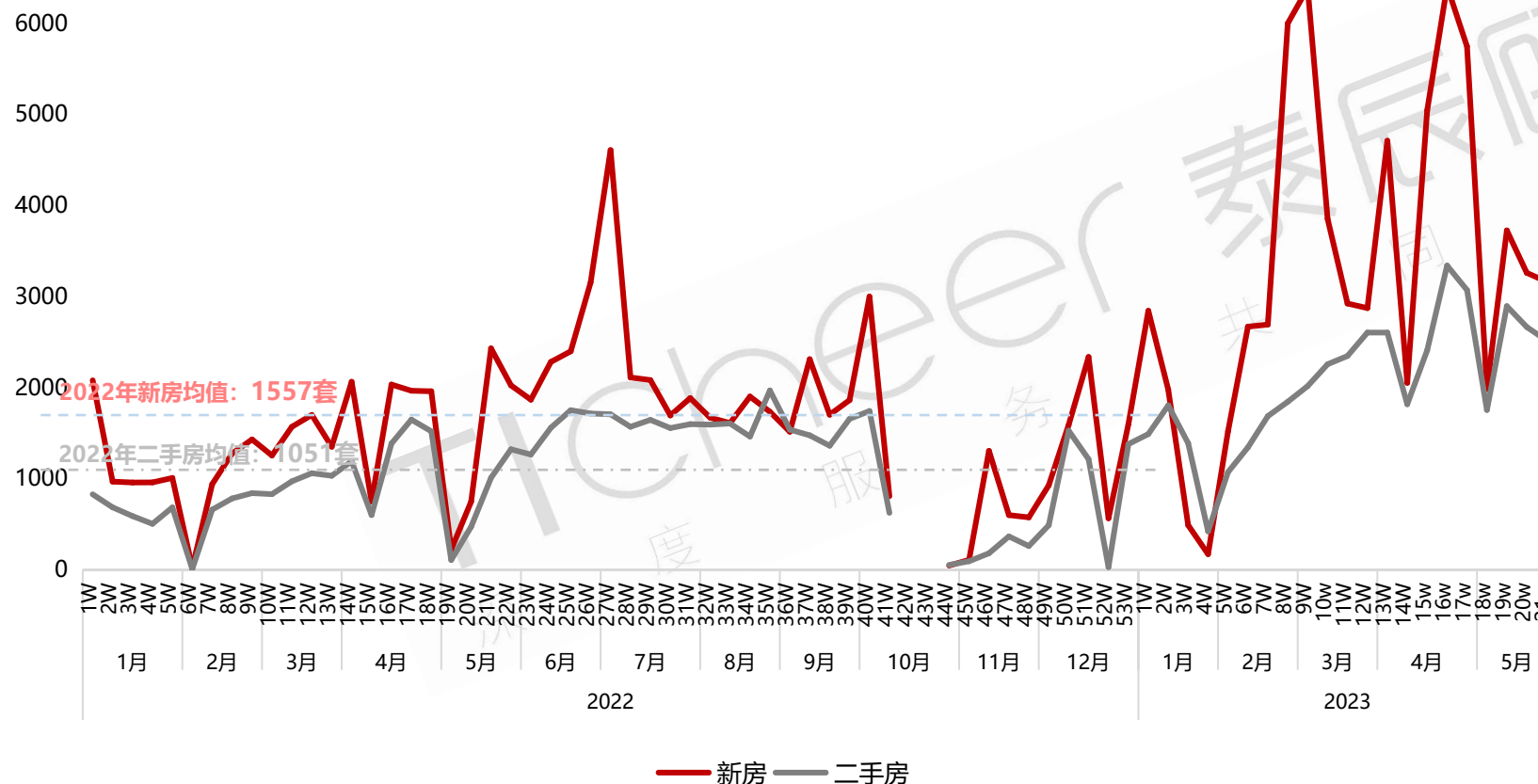


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2楼市表现——网签：本周备案量延续小幅下滑态势

**5月4周新房集中网签3161套房源，同比+30%，环比-3%；
二手房成交2514套房源，同比+250%，环比-6%，节点性销售热潮散去，新房及二手房均呈小幅下滑**

2022.1-2023.5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	3161	30%	-3%
23年周均	3355	115%	/

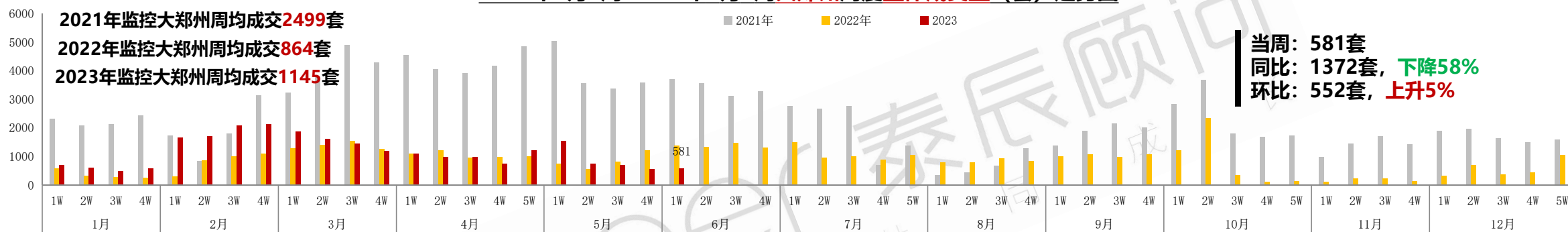
二手房	成交套数	同比	环比
当周	2514	250%	-6%
23年周均	2062	96%	/

注：周度数据大郑州范围为市区八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，数据周期：5.22-5.28，来源：360房产网

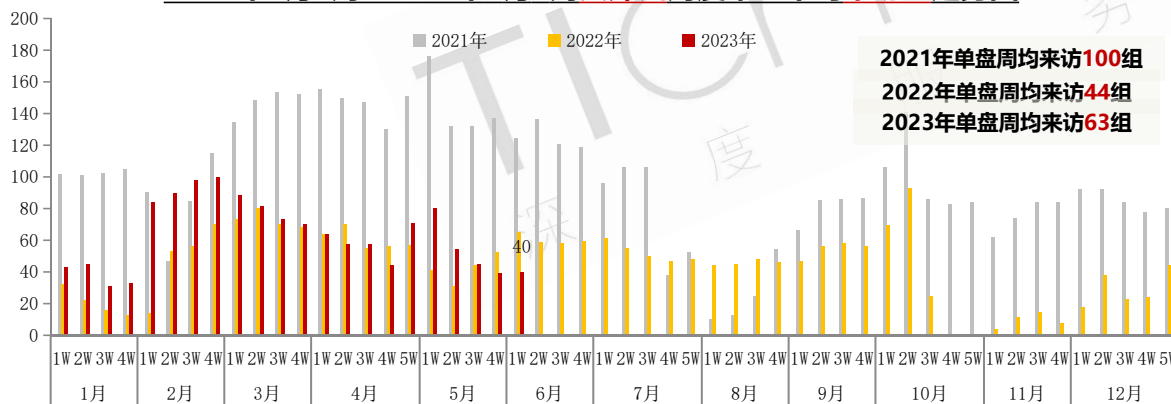
2.3 楼市表现——整体访交：月底冲刺市场止跌微涨

大郑州合计成交**581套**，环比**上涨5%**，单盘周均**来访40组**，环比**上涨3%**，单盘周均**成交2.5套**，环比**上涨9%**；
访交较上周呈现止跌微涨态势，主要受月底冲刺及个案项目拉升影响

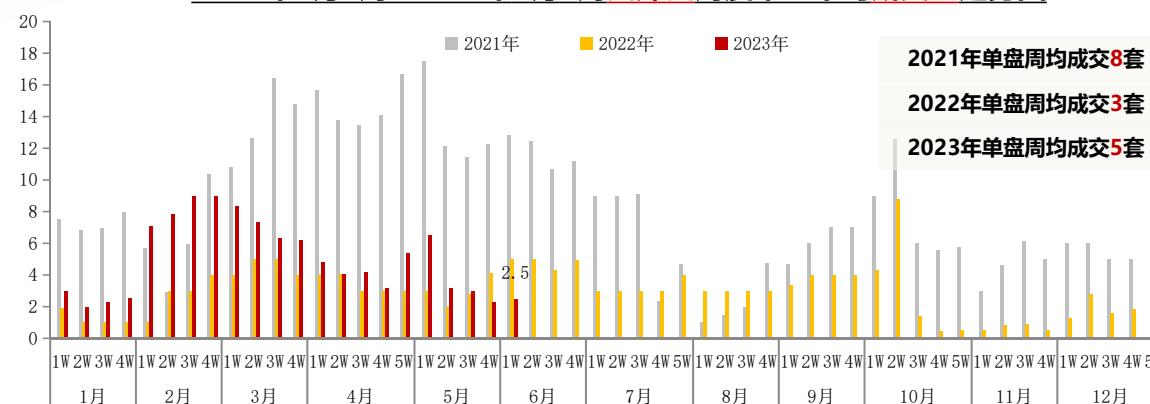
2021年1月1周-2023年6月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年6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6月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



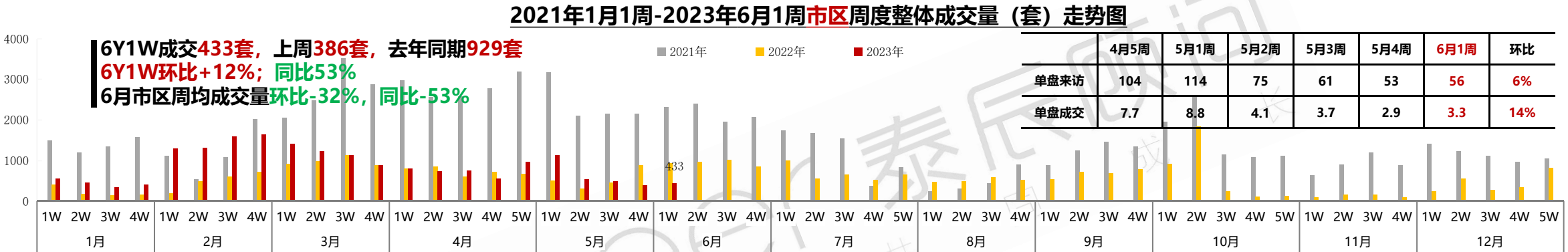
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：6月1周（5.29-6.04）大郑州实际监控到项目232个，其中在售项目232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——城郊访交：城郊分化，市区逆势回升，郊区持续下跌

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

市区总成交433套，环比**上升12%**；单盘成交3.3套，环比**上涨6%**，近郊总成交148套，环比**下降11%**；单盘成交1.5套，环比**下降13%**；城郊市场分化，城区典型项目支撑下止跌，郊区持续下滑



2.3 楼市表现——项目榜单：TOP15共成交224套，环比上周下降5%

本周TOP15总成交量环比下降5%，门槛值9套较上周持平；美盛教育港湾持续热销排名第一，其次是招商/万科/华润保持较好的销售韧性

2023年6月1周大郑州项目TOP15成交排名（加推开盘项目标红）

排名	区域	项目	本周成交	售价（元/㎡）	分期	分销
1	金水区	美盛教育港湾	25	二期毛坯17500-20000，中环精装20000-21000	首付5万网签，剩余交房前付清	贝壳、58，2.5%
2	惠济区	招商时代锦宸+天宸	22	15500-16000	无	贝壳、58，分销佣金1.5跳2%
3	二七区	万科大都会&都会天际	18	高层精装：大都会10700，都会天际11700	无	贝壳、58，1.5%
4	中原区	华润琨瑜府	18	三期毛坯高层12800-13800，二期瑜公馆11000-12000	无	分销2.5%，全民1.5%
5	高新区	朗悦公园府	16	二期：16000-17500、三期：15500-16000、五期：15800-16200	首付10%，剩余1.5年三次付清	贝壳、58，佣金：1.3%
6	中牟	碧桂园中央公园	16	小高精装8500，洋房精装8500-9000，叠墅毛坯12000-14000	无	无
7	金水区	保利大都汇	15	小高层精装18500-20000	无	贝壳、房小宝，1.5-2%（15套起跳）
8	惠济区	万科翠湾中城	15	璟曦园/悦曦园18000，翠澜园16000	无	贝壳、58，一期1%，二期1.8-2%
9	金水区	美盛金水印	13	高层精装22500	首付5万，剩余交房前付清	贝壳、58，2.5%
10	二七区	亚星锦绣山河	12	高层毛坯：倚澜苑12000-13700，安泰苑11200-13500	首付分期：首付10万，分期两年四次，三年六次	贝壳，佣金1.5%；老业主带访2个点优惠，返老业主千五佣金
11	高新区	保亿豫景晨园	12	精装：12800，毛坯：11800	131的五天之内付5%，6月份再付5%，年底交房的时候付剩余的20%；112的首付10%，剩下的交房前一次性补齐	58、贝壳，121㎡佣金3万/套、131㎡佣金5万/套
12	经开区	中建澜溪苑	12	高层毛坯6500	无	贝壳聚焦，6万/套
13	管城区	龙湖熙上	11	高层精装13500	无	贝壳、58，佣金点数1.5%
14	高新区	保利和光屿湖	10	一期高层11700（精装）、洋房13500（精装）；高层10600、洋房14300（二期毛坯）	无	贝壳、58，房友2.2万跳2.5万
15	惠济区	招商美景雍瑞园	9	洋房毛坯17500-21000	无	58、贝壳、房友，1-1.5%（8套起跳）

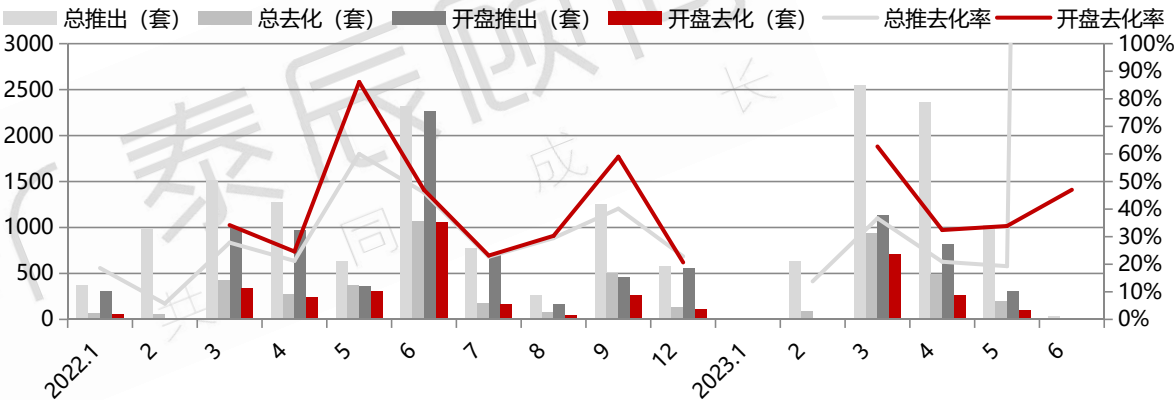
3.4 楼市表现——开盘表现：仅一盘推售，去化率47%

本周仅1个项目推售，保利大都汇平推98平小户型房源，央企+精装小高层+纯粹社区，去化表现尚可

大郑州6月1周开盘项目分布



2022.1-2023.6大郑州住宅开盘去化表现（开盘+加推）



2023年6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
平推	金水区	保利大都汇	精装	18450-18750	32	15	47%
合计					32	15	47%

3.4保利大都汇——平推表现：平推98m²小户型，去化尚可

平推22#98平小户型，去化15套，成交均价毛坯18450-18750元/m²，去化表现尚可

- ◆ **去化情况**：6月3日加推高层22#（1D18F3T6）部分房源；**共计32套**，**本周合计去化15套**，**去化率47%**；
- ◆ **加推面积**：高层——98m²三室两厅一卫；
- ◆ **价格情况**：**18450-18750元/m²（精装）**
- ◆ **优惠政策**：合计最高优惠8%
- ◆ **首付分期**：无；
- ◆ **分销政策**：贝壳、房小宝，分销佣金1.5跳2%（15套起跳）
- ◆ **平推分析**：

- 1、项目居金水花园北路板块，连霍以南、渭河以北，距2号线刘庄站1公里，交通便利
- 2、央企开发，规划小高（18-19F），低容积率（3.19），外立面升级局部石材+真石漆+局部铝型材压条，高窗墙比，玻璃幕设计
- 3、项目硬伤明显，地块周围安置房较多，集聚汽配维修、缺乏大型商业，短期生活配套仍欠缺，且当前暂无教育配套
- 4、但央企安全性高，客户认可度高，此次无蓄客平推，周度成交15套，表现尚可



22#(18F3T6)平层图



时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2022/6/25	首开	小高层	6/15/16/17/18#	18/19F	2T2/3T6	98/115/125m²三房 45/180m²四房	18200-21800	精装	356	126	35%
2023/6/3	平推	小高层	22#	18F	3T6	98m²三房	18450-18750	精装	32	15	47%

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：郑州市惠济区绿地璀璨商业街3楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>