

郑州房地产市场周报

【2023年第29期】

(7月17日-7月23日)

目录

01

行业资讯

02

土地市场

03

楼市表现

contents

核心内容摘要

政策速览

- 重点政策:
- ①统计局数据发布：上半年GDP同比增长5.5%，房产投资额同比下降9.8%；
- ②国务院常务会议提出**推进超大特大城市城中村改造，鼓励民间资本参与**；
- ③常州**存量房贷利率调整引发热议**，但多个银行表示暂未接到通知；
- ④**郑州公积金政策调整，异地缴存职工贷款范围扩至全国。**

01

楼市速递

- 土地：市区共计1宗商业地成交，由郑州市轨道交通置业底价摘得，此外市区挂出1宗商业地，平原新区挂出1宗住宅地。
- 楼市：
- ①本周共8个项目预售公示，住宅取证2326套。
- ②市区成交环比上涨2%，郊区环比下降17%，
- 当周平推项目2个，整体去化率9%：其中：泰宏建业国际城去化率17%/谦祥万华城去化率3%

02

周度总结

- 统计局发布经济数据，经济增长不及预期，其次房地产投资信心持续减弱；
- 政策端持续宽松，城市调控仍以公积金放宽为主要刺激手段，其次存量房贷利率存在博弈空间；
- 大郑州开盘推售热度较低，仅市区两个项目平推，市区维稳，郊区持续下跌

1.1 行业资讯—全国：7月份LPR维持不变/上半年经济同比增长5.5%

1、LPR：1年期LPR为3.55%，5年期以上LPR为4.20% (2023.07.20)



- 7月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年7月20日贷款市场报价利率（LPR）为：**1年期LPR为3.55%，5年期以上LPR为4.20%，均与上月持平。**由于上月LPR利率刚有所下调，7月LPR维持不变。

2、国家统计局：上半年经济同比增长5.5%，但房地产投资信心持续减弱 (2023.07.20)



- 7月20日，国家统计局发布经济数据数据。数据初步核算显示：
 - ①上半年**国内生产总值（GDP）593034亿元**，按不变价格计算，**同比增长5.5%**，比一季度加快1.0个百分点；
 - ②上半年，**全国居民消费价格（CPI）同比上涨0.7%**，6月份，全国居民消费价格同比持平，环比下降0.2%；
 - ③上半年，全国房地产开发投资58550亿元，同比下降7.9%（按可比口径计算）。上半年，商品房销售面积59515万㎡，同比下降5.3%，其中**住宅销售面积下降2.8%**。商品房销售额63092亿元，增长1.1%，其中住宅销售额增长3.7%。上半年，房地产开发企业到位资金68797亿元，同比下降9.8%。

3、财政部：上半年，全国一般公共预算收入119203亿元，同比增13.3% (2023.07.21)



- 7月19日，财政部召开上半年财政收支情况新闻发布会。
- 上半年，全国一般公共预算收入**119203亿元，同比增13.3%**；一般公共预算支出133893亿元，同比增3.9%。地方政府性基金预算本级收入21594亿元，同比降17.2%，其中，国有土地使用权出让收入18687亿元，同比降20.9%。

1.1 行业资讯—全国：住建部等七部委提出支持推进城镇老旧小区改造

4、住建部等七部委：全面提升城镇老旧小区改造 (2023.07.18)



- 7月18日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、市场监管总局、体育总局、国家能源局于近日印发《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26号），部署各地扎实推进城镇老旧小区改造计划实施，靠前谋划2024年改造计划。通知要求，**持续推进城镇老旧小区改造**，精准补短板、强弱项，加快消除住房和小区安全隐患，全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区。

5、商务部：发布促进家居消费若干措施 (2023.07.20)



- 7月18日，商务部等13部门近日印发关于促进家居消费若干措施的通知。
- 其中提到，鼓励金融机构在依法合规、风险可控前提下，**加强对家居消费的信贷支持**。鼓励金融机构加强与家居生产企业、家居卖场、家装企业等合作，为经营商户和供应链上下游企业提供融资支持。继续**支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造**，政策支持范围扩大到本人及配偶双方父母自住住房加装电梯等改造。

6、证监会：支持民营企业债券融资 (2023.07.21)



- 7月21日，上海证券交易所组织召开**支持民营企业债券融资**座谈会，证监会债券部有关负责人指出，民营经济是推动我国经济社会发展不可或缺的力量，要毫不动摇地支持、服务民营企业债券融资，**引导民营企业在创新发展中用好科技创新公司债券、绿色公司债券、REITs等多种特色品种**。要深化民营企业债券融资增信支持机制，切实做好民营企业债券“央地合作增信”常态化推进工作，着力提升民营经济、中小企业发行债券融资的可得性和便利性。

7月21日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（简称“《指导意见》”），指出在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

一.超大特大城市有哪些？



城市规模类型	城市类型	城市数量
超大城市	上海、北京、深圳、重庆、天津、广州、成都、武汉	8个
特大城市	杭州、东莞、西安、 郑州 、南京、济南、合肥、沈阳、青岛、长沙、哈尔滨	11个

项目	2022年	2021年	2020年	2022年	2021年	2020年
	房地产开发投资完成额（亿元）			商品房销售金额（亿元）		
19城	39229.8	51086.14	49765.3	36212.57	47703.95	35863.1
全国	132895	147602.1	141442	133307.84	173612.66	173612.6
19城占比	29.52%	34.61%	35.18%	27.15%	27.48%	20.66%

占比3成

二.城中村如何改造？

建议先行试点、一村一策

我国的城市发展已经进入到城市更新的阶段，城中村改造是其重要的组成部分，不仅可以改善城市界面、提升居住品质，还能破解公共配套设施不足、消防用电安全等问题，更能为房地产开发投资形成增量。

三.钱从何处来？

加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。

政策点评

从历史经验来看，2015年全国绝大部分三四线城市面临库存压力，出现土地财政转不动的局面，因此棚改货币化政策应运而生。棚改货币化也是2016年房价暴涨的背后推手，2020年之后大规模的货币棚改基本宣告结束。

本轮城中村改造能够释放增量，稳住总量，注入市场信心。但和过往棚改有一定区别：
①**侧重区域不同**，棚改针对全国，尤其三四线城市，而本轮城改针对超大特大城市；
②**改造方式不同**，棚改偏向大拆大建，本轮城改更像“绣花”，旨在提升居住品质和面貌；
③**受益主体不同**，棚改推动建设需求，驱动上下游扩大再生产，城改要求“成熟一个推进一个，实施一项做成一项”，相比而言，本轮城中村改造的受益主体更聚焦，其受益时间更长。

1.2 行业资讯—城市：湖北宜昌、深圳加强保障房建设运营

1、湖北宜昌：将补贴城区保租房建设运营主体，建设运营补贴每套1万元（2023.07.17）



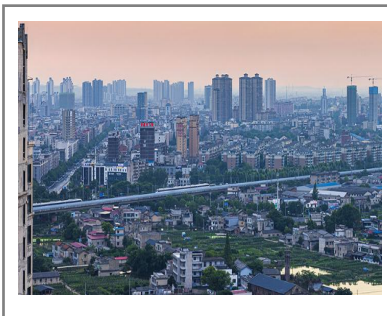
- 7月17日，宜昌市住建局、市财政局印发《宜昌城区保障性租赁住房建设运营补贴政策》。
- 根据《政策》规定，补贴发放对象是宜昌城区建设或运营保障性租赁住房的企事业单位。对非居住存量房屋改建、闲置存量住房改造用作保障性租赁住房的，在改建改造验收合格后，**按照1万元/套的标准予以一次性补贴**；对于新建保障性租赁住房项目，在项目主体验收合格后，按照1万元/套的标准予以一次性补贴。

2、深圳：保障房配建办法征求意见，与商品房同设计、同交付（2023.07.17）



- 7月17日，深圳市住房和建设局发布关于征求《深圳市保障性住房配建管理办法（征求意见稿）》意见的通知。
- 《配建办法》中规定，配建的**保障性住房在建筑材料、外形、风格、色彩方面应当与所在项目的商品住房保持一致且总体和谐**，大堂、走廊、电梯、园林、地下室等**公共区域应与所在项目同期商品住房公共区域装修标准一致**，保障性住房的梯户比在合理范围内，符合保障性住房建设标准。

3、湖南湘潭：再优化楼市政策，全市范围内提高贷款额度，发放购房补贴等（2023.07.17）



- 7月17日，湖南湘潭市政府发布《关于延续和优化促进房地产市场平稳健康发展相关措施的通知》。
- ①持续稳定商品房价格，继续实施商品房价格备案制度；合理确定二手房评税价格，执行2022年二手房评税价格。
- ②提高住房公积金贷款额度。住房公积金缴存职工在湘潭市购买商品住房申请住房公积金贷款的，**贷款最高限额调整为70万元**；按国家政策生育三孩的住房公积金缴存职工家庭、高层次人才住房公积金贷款**最高限额可达90万元**。
- ③实施购房财政补贴政策。在湘潭市购买新建商品住房，签订网签合同并在1个月内全部缴清契税的，由契税收取地财政部门按其所**缴纳契税额**的**50%对购房人予以补贴**，补贴分两年兑付。

1.2 行业资讯—城市：宁波、浙江衢州、海南调整公积金政策

4、宁波：租房提取公积金每月最高可提2000元，二孩以上家庭额度上浮50% (2023.07.18)



- 7月18日，浙江省宁波市为推进“租购并举”的住房制度，解决缴存职工基本住房问题，加大对无房职工租赁自住住房的支持力度，主要涉及四方面。
- 提高租房提取限额**，为减轻缴存职工的租房压力，结合宁波市住房租赁市场情况，自2023年6月起，职工租房可提取住房公积金的**月度限额提高至2000元**；加大多孩家庭支持，2023年5月1日起，符合租房提取住房公积金条件的二孩及以上家庭，租房提取的月度限额可**上浮50%**，实际房租支出超过限额标准的，可提供房屋租赁合同和房租发票按实际已支付的房租提取本人及配偶的住房公积金。

5、浙江衢州：二孩及三孩家庭公积金贷款额度分别上浮20%、30% (2023.07.19)



- 7月19日，浙江省衢州市正式印发了《中共衢州市委衢州市人民政府关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施意见》。
- 在住房公积金政策上，对二孩、三孩家庭无房租赁住房提取住房公积金的，**实际租房提取限额可上浮50%**。对二孩、三孩家庭购买自住住房且符合公积金贷款条件的，贷款额度可按家庭或单方当期最高贷款额分别**上浮20%、30%**。同时，对符合公租房保障条件的二孩、三孩家庭，在公租房户型选择、租金和公租房租赁补贴上予以适当照顾。

6、海南：拟支持提取公积金支付购房首付款 (2023.07.18)



- 7月18日，海南省住房公积金管理局联合省住房和城乡建设厅草拟了《关于提取住房公积金支付购买新建商品住房和保障性住房首付款的通知》，面向社会公开征求意见和建议。
- 《通知》提到，购房人及其配偶无未结清住房公积金贷款，在签订合同并办理备案后，可向该省住房公积金管理机构申请提取其住房公积金用于支付购房首付款。要求优化住房合同备案规定，各房地产开发企业支持**购房人使用住房公积金与自筹资金相结合的方式支付购房首付款**。此外强调，各市县住房和城乡建设部门**支持购房人使用住房公积金支付首付款**。

1.2 行业资讯—城市：常州下调存量房贷款利率消息“一日游”

7、昆明：二孩三孩家庭买新建商品住房，最高补贴3万元（2023.07.18）



- 7月18日，昆明市人民政府官网发布了《昆明市人民政府办公室关于印发昆明市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》。
- 《通知》主要包括调控开发供应、强化要素保障、优化项目规划、促进居住消费四大方面。其中，在促进居住消费方面，政策指出在文件印发之日起1年内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，按照所缴纳契税总额 50%给予补贴，生育二孩、三孩的家庭（新生儿户口登记在昆明市）分别按照所缴纳契税总额 80%、100%给予补贴，最高不超过3万元。生育二孩、三孩的住房公积金缴存职工家庭购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度分别上浮20%、30%。

8、安徽蚌埠：双职工家庭住房公积金贷款最高额度提至70万元（2023.07.20）



- 7月20日，安徽省蚌埠市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款最高额度的通知》。
- 按照新规，自7月21日起，蚌埠市缴存职工家庭一方（含单身）按时连续足额缴存住房公积金6个月以上（含6个月）的，住房公积金贷款最高额度由30万调整为50万元；夫妻双方按时连续足额缴存住房公积金6个月以上（含6个月）的住房公积金贷款最高额度由50万调整为70万元。

9、常州：存量房贷款利率调整消息迅速发酵，但银行表示暂未接到相关通知（2023.07.21）



- 7月21日，有消息传出常州市部分银行同意下调存量房贷利率，一时间常州打响下调存量房贷利率第一枪的信息迅速在市场上发酵，随后，常州市部分国有行、股份制银行和农村商业银行，相关工作人员均表示目前未收到通知直接调降存量房贷利率，但目前可以通过将存量的纯商贷转成“商业贷款加公积金贷款”的组合贷款形式来签订新的合同，其中商业贷款的利率按照现行新的利率政策来执行。
- 市场对存量房贷款利率呼声较高，但存量房贷利率调整需要过程，更是一种博弈。目前郑州多家银行回应，暂未接到正式文件通知。

10、厦门：实行二手房“带押过户”住房公积金贷款业务（2023.07.19）



- 7月19日，厦门市住房公积金中心发布消息，为进一步发挥住房公积金支持职工刚性和改善性住房需求作用，继二手房交易商业贷款可“带押过户”后，厦门于2023年7月1日起正式**实行二手房“带押过户”住房公积金贷款业务**。
- 符合住房公积金贷款条件的职工在购买在押期间的二手房时，经买卖双方协商一致，在全市不动产登记全程网办系统办理二手房预告转移登记后，可到住房公积金贷款受理机构申请办理住房公积金贷款。

11、北京：拟规范房地产经纪机构备案：经营场所需如实公示收费事项和标准（2023.07.19）



- 7月19日，北京市住房和城乡建设委员会发布《北京市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理暂行办法（征求意见稿）》。
- 《征求意见稿》面向北京市全域广泛征集保障性租赁住房意向实施项目，**探索建立全市首个保租房储备项目库**。纳入保租房建设筹集计划并取得保租房项目认定书的项目，**可享受土地、税费、金融等相关支持政策**。其中关于金融支持政策方面，保租房持有运营单位，可以**项目运营权质押和建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权抵押**等方式，向金融机构申请获得金融资本支持。

12、广东佛山：港澳居民提供自用、自住书面承诺即可购房（2023.07.21）



- 7月21日，佛山住建局发布《关于进一步优化港澳居民购房资格申请流程》的通知。
- 其中提出，港澳居民在佛山市购房的，**提供自用、自住的书面承诺可获得购房资格**，豁免在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件。

1.3 行业资讯—房企：恒大财报，至2022年底，负债总额2.43万亿元

1、恒大：补发三份财报显示，至去年底负债总额逾2.4万亿元，土地储备2.1亿m² (2023.07.17)



- 在停牌一年多后，中国恒大（03333.HK）终于披露了公司2021年年报、2022年半年报及2022年年报三份财报。
- 中国恒大2022年年报数据显示，截至2022年12月31日，中国恒大**负债总额24374.1亿元**，剔除合约负债7210.2亿元后为17163.9亿元，从土地储备来看，截至2022年12月31日，中国恒大拥有**土地储备2.1亿m²**。此外，中国恒大还参与旧改项目79个，其中大湾区55个（深圳34个）。其他城市24个。

2、远洋：拟调整20亿元“18远洋01”债兑付方案，全力筹措资金 (2023.07.18)



- 7月18日，远洋集团发布关于“18远洋01”公司债券临时停牌公告。因公司拟与“18远洋01”债券持有人协商兑付调整事项，但兑付调整方案尚存在不确定性，为维护债券持有人利益，经向上海证券交易所申请，公司发行的“18远洋01”公司债券自2023年7月18日开市起停牌。
- 另于7月17日，远洋集团发布公告称，公司账面非受限货币资金无法覆盖“18远洋01”债券本息，尽管公司仍在积极筹措资金，但短期内流动性得到有效改善的难度较大。因此，针对“18远洋01”的本息兑付存在重大不确定性。

3、招商蛇口：本次发行债券规模为不超过50亿元 (2023.07.18)



- 7月18日，招商蛇口发布2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行结果公告。公告称，招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行规模不超过50亿元（含）。本期债券最终发行规模为50亿元，其中，品种一发行规模为25亿元，票面利率为2.79%；品种二发行规模为25亿元，票面利率为3.15%。

4、中交：本次发行债券规模为不超过7亿元 (2023.07.19)



- 7月19日，中交地产股份有限公司披露2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）票面利率。本期债券发行规模为不超过7亿元（含），分为两个品种，其中品种一为2年期；品种二为3年期。最终确定品种一票面利率为4.08%，品种二发行规模全部回拨至品种一。

1.4 行业资讯—土地：南京、青岛、杭州集中土拍

1、南京：第四批次8宗地块成交总价94.48亿元，其中6宗底价成交（2023.07.17）



- 7月17日，江苏省南京市第四批次集中供地开拍，成交8宗地块，2宗触顶、6宗底价成交，总建面63.2万 m^2 ，总揽金94.33亿元。8宗地集中在雨花台区、江宁区和六合区三个区域，涉及雨花数字城、小行、青龙地铁小镇、江宁东山以及六合副城等板块。
- 从拿地房企上看，其中保利发展、越秀、联发各拿地各1宗。

2、青岛：二批次宅地开拍，城阳区城阳街道地块吸引28家房企参与竞争（2023.07.18）



- 7月18日，青岛今年第二批次住宅用地开拍，城阳区城阳街道崇阳路北、春城路东地块率先拍卖。
- 该地块总面积 2.38万 m^2 ，容积率 $1.0 < \text{并且} \leq 1.8$ ，土地用途为普通商品住房，起始价为 2.479亿元，起始楼面地价为5780元/ m^2 。该地块最高限价总额为2.85亿元，折合最高楼面地价6647元/ m^2 ，从竞价记录来看，该宗地块经过31轮竞价后，地块报价总额为2.86亿元，由于触及最高限价转入线下竞买程序。该地块共吸引28家房企参与，参拍房企包括万科、银丰、龙湖、大华、金地、华润、青城、保利、招商、才高、天一、北京城建、日照江通等。

3、杭州：七批次土拍三宗地块触顶摇号，总成交金额73.69亿元（2023.07.18）



- 7月18日，杭州迎来年度第七批次土拍，此次共推出7宗涉宅地块，最终3宗封顶、2宗溢价、1宗底价、1宗终止出让收官，地块总成交金额73.69亿元。
- 从成交结果来看，本批次成交的6宗涉宅用地，地块总出让面积约19.62万 m^2 ，起始总价约68.74亿元，地块分别位于余杭区、滨江区、临平区、钱塘区、上城区（2宗）。其中，余杭区、滨江区和临平区的3宗地块以上限价格成交。

1.4 行业资讯—土地：深圳、杭州土地挂牌/北京昌平两宗地竞拍

4、深圳78.42亿元挂牌4宗住宅用地，拟于8月18日出让（2023.07.20）



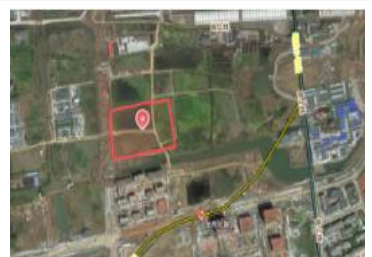
- 7月20日，深圳公共资源交易公共服务平台发布四宗住宅用地出让公告，四宗地块分别位于龙岗区、龙华区、光明区（2宗），地块起始总价约78.42亿元，四宗地块的交易日期为8月18日。
- 其中，龙岗区宝龙街道地块，土地用途为三类居住用地采取“单限单竞+摇号”规则挂牌出让；另外三宗地块采取“三限双竞+摇号”规则挂牌出让。

5、北京：出让昌平区两宗地块，北京首开公司触顶价32亿元竞得沙河镇地块（2023.07.20）



- 7月20日，北京土地市场迎来两宗涉宅用地出让，两宗地块一宗溢价成交，一宗底价成交，总成交金额58.97亿元。
- 此次拍卖的两宗地块均位于昌平，分别为北七家镇东二旗地块和昌平沙河高教园区地块。其中，昌平北七家镇东二旗地块由于仅有一家企业报名，最终被中建智地+未来科学城联合体以底价27亿元竞得。而昌平沙河高教园区地块却吸引了华润、东方雨虹、中铁建、中海等25家企业报名，最终被首开以31.97亿元竞得，溢价率15%。

6、杭州：挂牌7宗宅地，起始总价110.78亿元，溢价不超过12%（2023.07.21）



- 7月21日，浙江省杭州市自然资源与规划管理局发布第九批次住宅用地集中公告，杭州市挂牌7宗涉住宅地块，出让面积24.17万㎡，建筑面积约57.84万㎡，起始总价为110.78亿元。
- 出让文件显示，本次挂牌出让宗地设定土地上限价格（溢价率不高于12%），当土地竞价未达到上限价格时，按照价高者得的原则确定竞得人；当土地竞价达到上限价格时，不再接受更高报价，转为在此价格基础上通过线下公开摇号的方式确定竞得人。

1.4 行业资讯一省内：郑州住房公积金政策调整, 异地贷款取消户籍限制

1、郑州：公积金政策调整，恢复月还款额不超过家庭月收入60%规定，其次异地缴存职工贷款范围扩至全国（2023.07.17）



- 7月17日，郑州住房公积金管理中心发布关于住房公积金提取和贷款有关事项的通知。主要内容有：
- ①**购买自住住房提取政策不变**：继续执行购买住房提取住房公积金的，可于购房后2年内，凭房地产交易或不动产登记部门备案的购房手续或凭证以及税务部门出具的发票、契税完税凭证办理住房公积金提取，提取总额应不超过购房所支付的金额的规定；②**住房公积金贷款结清前提取政策**：恢复执行在住房公积金贷款结清前，借款人（含已经出具异地贷款证明、在其他住房公积金管理机构办理贷款的借款人）及其配偶可以按照购房和归还贷款等原因，办理住房公积金提取的规定；③**把家庭还贷能力认定标准由家庭月收入的50%提高至60%**；④**取消了全国范围内异地缴存职工来郑使用公积金贷款购房时要求借款人具备郑州市户籍的限制。**

2、洛阳：城市阳台项目正式开工，规划建设两栋130米商务楼（2023.07.17）



- 7月20日，洛阳西工城市阳台一期项目正式开工！项目总占地面积约431亩，总规划建设面积约62.56万m²，预计总投资约86亿元。
- 根据规划，该项目将通过引进国内知名优质高端运营主体（**华润、正大、王府井等在谈中，暂未确定**），依托西工体育场、洛阳电视塔及周边区域，打造时尚感强、可以**远眺城市风貌的观景平台**，此次开工为一期中轴线工程，主要包括西工体育场和电视塔提升改造，建成后将极大提升洛北城区城市形象。

2.1 土地市场（成交）—郑州市轨道交通置业底价摘得金水区1宗商业地

Icheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

当周金水区1宗商业地土拍，中心区10号地由郑州市轨道交通置业有限公司底价摘得，成交楼面价1646元/㎡，开发模式为旧城改造地下空间

成交地块基础信息															
区域	板块	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	计容建面(万㎡)	绿化率	建筑密度	建筑高度(米)	成交价(万元)	成交楼面价(元/㎡)	溢价率(%)	综合房价最高限价	备注
金水区	中心区	郑政出〔2023〕10号(网)	黄河路北、文化路东	商业	10455.66(15.68亩)	/	1.65	/	/	≤15	2719	1646	0%	/	开发模式为旧城改造地下空间



经开区1宗商业地挂牌， 或为丹尼斯航海天地后期用地；平原新区挂牌1宗住宅用地挂牌,总建面4.21万㎡

供应地块基础信息															
区域	板块	地块名称	地块位置	用途	使用权面积 (亩)	容积率	计容建面 (万㎡)	绿化率	建筑密度	建筑高度 (米)	起拍价 (万元)	起拍单价 (万元/亩)	起拍楼面价 (元/㎡)	竞买保证金 (万元)	竞拍原则
经开区	经开老城板块	郑政经开出[2023]12号	航海东路以北、商英街以东	商业	28.18	< 3.0	5.64	> 25	< 55	< 100	12677	450	2249	6339	价高者得
平原新区	平原新区板块	平原示范区2022-008	韶山街以东，纬二路以北，淮河路以南	住宅	39.49	> 1.3; ≤1.6	4.21	≥35	≤25	/	8332	211	1978	4000	价高者得

郑政经开出[2023]12号块位置



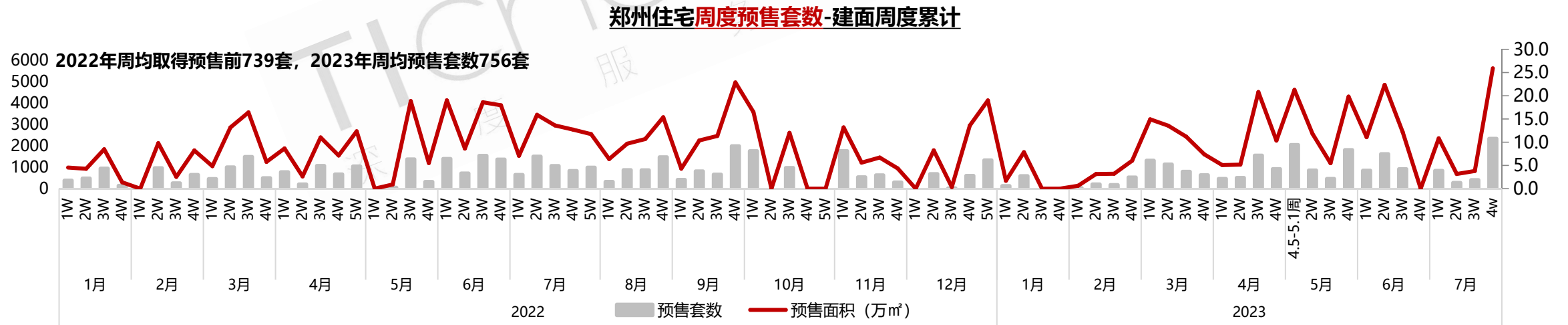
平原示范区2022-008号地块位置



3.1 楼市表现—预售：市区及郊区共计取证2326套房源

共计8个住宅项目预售前公示，合计2326套，建面25.92万㎡

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	2023.7.17 2022.9.21	保利缦城和颂	金水区/花园北路板块	城改	8/12/13/14/15/20#	414	5.97	高层98-168㎡，洋房148-168㎡	项目占地230亩，总建筑面积44.56万㎡，容积率2.89，分三期开发，规划24栋小高层、13栋洋房，产品定位以刚改及改善	待售
	2023.7.17/ 2021.11.19	正商家河宽境	惠济区/惠济板块	城改	10#	152	1.83	高层104-129㎡三房，洋房129/136/142㎡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	待售
	2023.7.21/ 2019.2.20	汇泉西悦城	中原区/中原新区板块	城改	11/13/14#	796	7.21	高层72-126㎡二室-四室	项目总占地面积约1473亩，总建筑面积约408.3万平方米，共分12期开发。此次预售前公示的是汇泉西悦城9号院，容积率3.1，绿化率30%	待售
	2023.7.21/ 2021.6.3	碧桂园云境	金水区/沙门板块	城改	1#	306	2.78	高层48㎡一房，75㎡两房，89/110/120㎡三房，155㎡四房	总占地84亩，总建面43万方，规划7栋高层和1栋11层LOFT公寓	待售
郊区	2023.7.21 2017.10.27	名门紫园	中牟县/绿博板块	城改	1/2/3/4/5/6#	382	4.64	高层92-138㎡三房；洋房156-192平米四房-五房	名门紫园七期悦园占地34亩，总建面5.59万㎡，容积率2.5，规划为6栋小高层及5栋洋房，共432套房源。	待售
	2023.7.21/ 2021.6.28	金地和樾春晓	新郑/南龙湖北	净地	6/9#	72	0.95	高层92-128㎡三房-四房；洋房130㎡四房	总建面15.80万㎡，住宅建面11.71万㎡，容积率3.0，规划6栋19-34F高层+5栋5-10F洋房+2栋配套	待售
	2023.7.21/ 2018.1.22	正商兰庭华府	新郑市/南龙湖北	勾地	8/15#	84	1.07	高层98-120㎡三房	项目二期建面5.8万㎡，容积率2.99，规划总户数1497，洋房+高层设计	待售
	2023.7.21/ 2021.5.18	正商智慧城	新郑市/南龙湖北	城改	6#	120	1.47	高层112-132㎡三房-四房；洋房124-175㎡三房-五房	在售五期，建面14.89万㎡，容积率2.49，规划6栋高层和7栋洋房，面积段涵盖112-175㎡三房/四房/五房	待售
合计						2326	25.92	/		

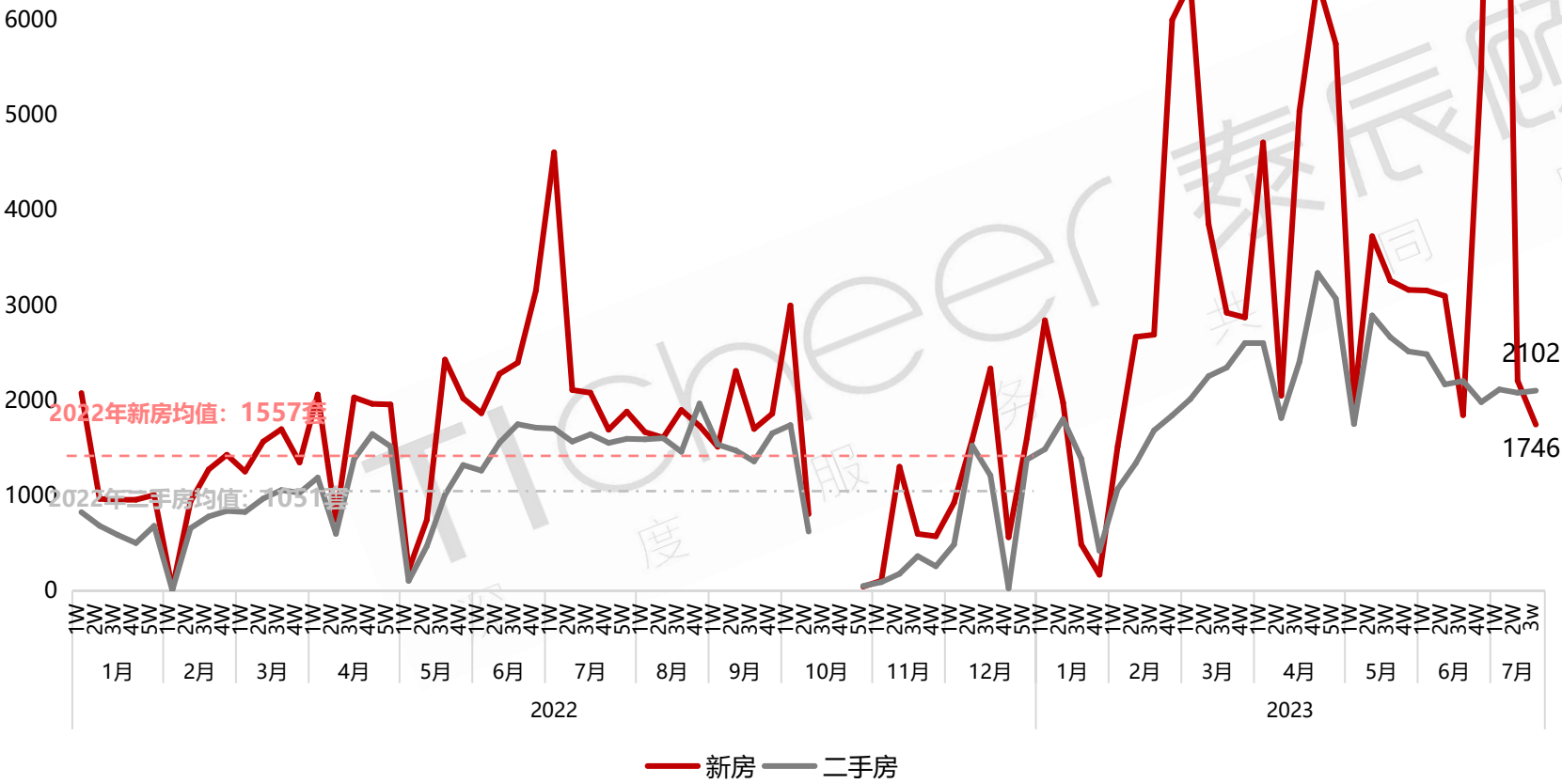


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：新房网签环比下降，二手房保持相对稳定

7月3周新房集中网签1746房源，同比-16%，环比-21%，年中后市场持续收缩，网签量同环比均出现下降；二手房环比小幅下滑，但较新房市场相对平稳，成交2102套，环比基本微降2%，同比上升33%，成交量超过新房

2022.1-2023.7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	1746	-16%	-21%
23年周均	3598	117%	/

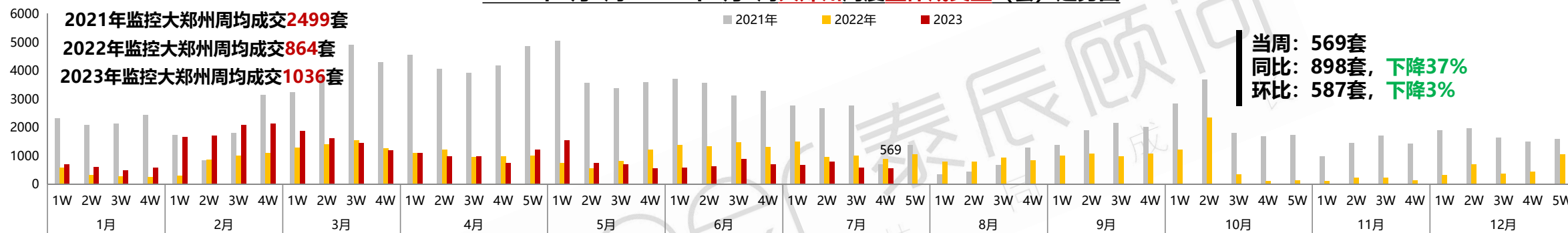
二手房	成交套数	同比	环比
当周	2102	33%	-2%
23年周均	2087	103%	/

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：7.10-7.16，来源：360房产网

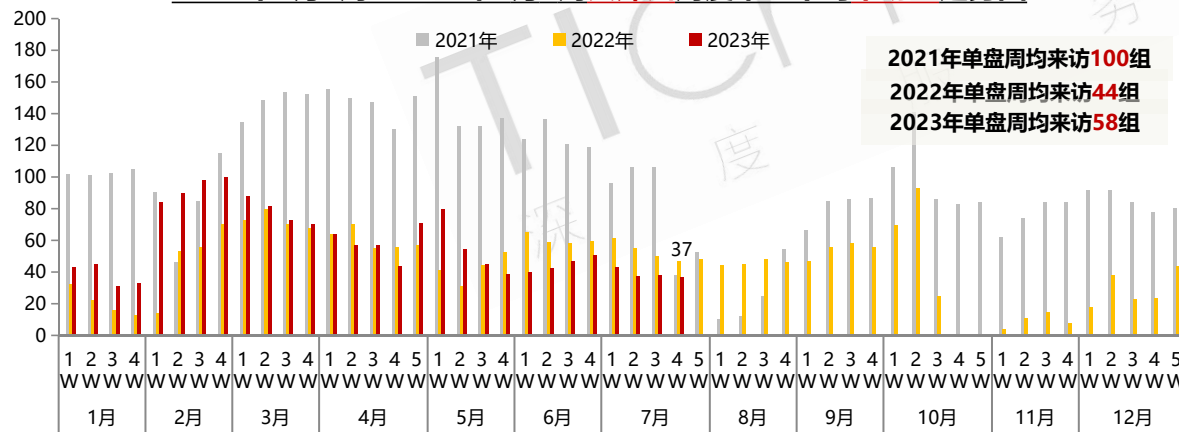
3.3 楼市表现—整体访交：当周市场热度处于底部区间，环比微降

大郑州合计成交**569套**，环比**下降3%**，单盘来访**37组**，环比**下降3%**，单盘成交**2.4套**，环比**下降4%**；7月份处于传统淡季叠加高温天气影响之下市场需求持续收缩，当前处于底部区间

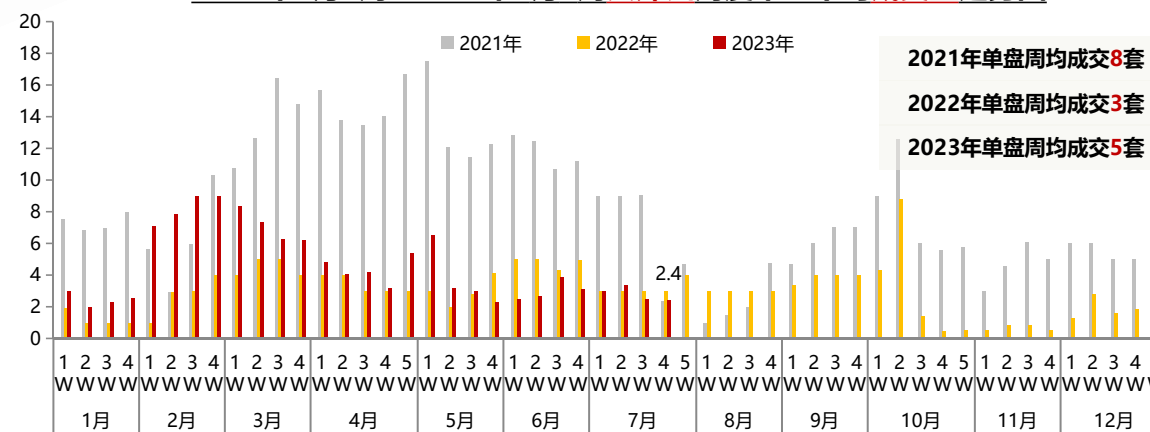
2021年1月1周-2023年7月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年7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7月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



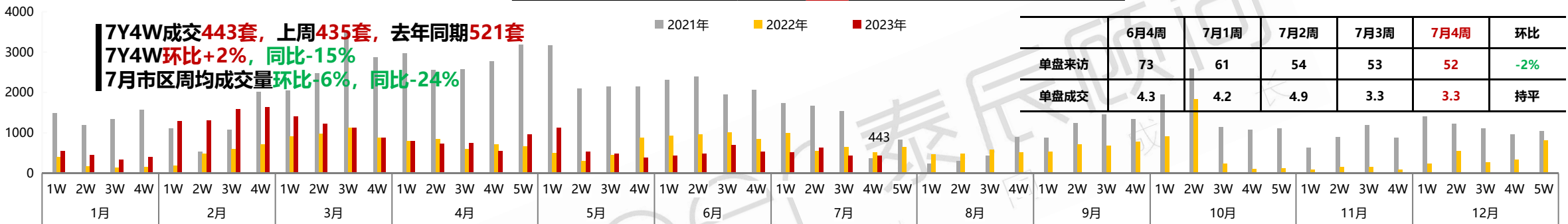
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：7月4周（7.17-7.23）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）

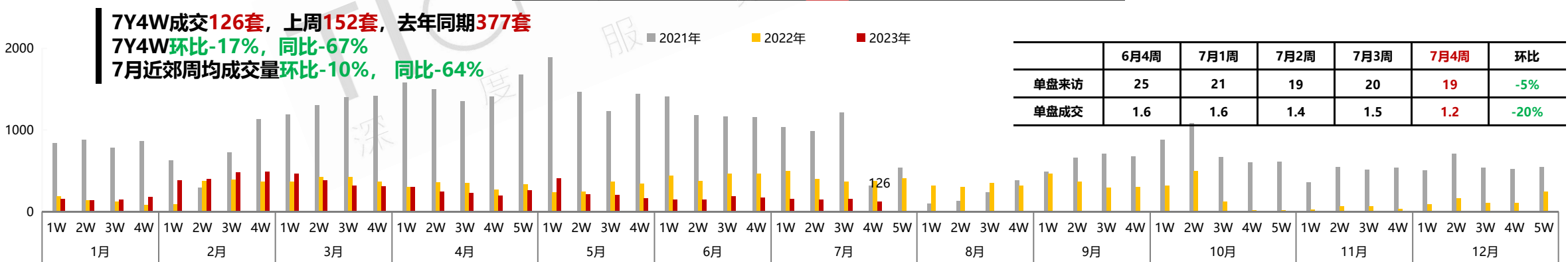
3.3 楼市表现一城郊访交：市区维稳，郊区持续下跌

市区总成交443套，环比**上涨2%**；单盘成交3.3套，环比持平，近郊总成交126套，环比**下降17%**；单盘成交1.2套，环比**下降20%**；市区本周在两个项目平推加持下，成交量维稳微涨，近郊延续下行态势

2021年1月1周-2023年7月4周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年7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， 7月4周（自然周）市区实际监控到在售项目128个，近郊实际监控到在售项目104个

3.3 楼市表现一项目榜单：TOP15共成交198套，门槛值6套

本周TOP15门槛值6套较上周持平；二七区泰宏建业国际城特价加推，当周成交27套位居榜首，中原区金地西湖春晓持续特价促销排名第二，其次是万科/美盛多主力盘上榜

2023年7月4周大郑州项目TOP15成交排名（加推/开盘项目标红）

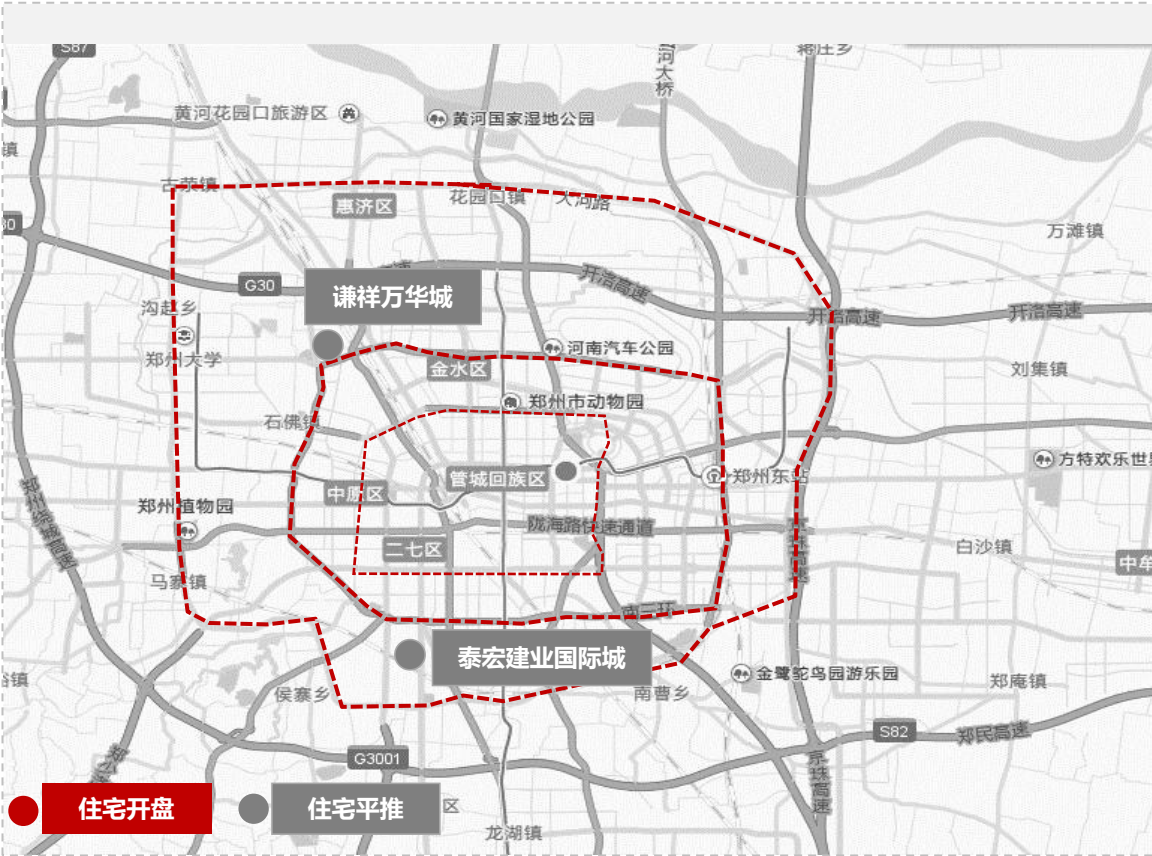
排名	区域	项目	本周成交	售价（元/㎡）	分期	分销
1	二七区	泰宏建业国际城	27	新推16#特价房9999	特价房源无分期	贝壳、知之然 佣金35000元
2	中原区	金地西湖春晓	24	高层毛坯特价8000	首付15%，剩余第三方贷款，分18期付清（无息）	分销：贝壳，3%+5000元
3	金水区	美盛教育港湾+中环	21	二期高层毛坯17500-19500 中环高层精装19500-21000	5万/10%，交付前分两次付清，额外优惠4%	贝壳、58爱房，3%
4	金水区	美盛金水印	15	高层精装22500	5万/10%，交付前分两次付清，额外优惠4%	贝壳、58爱房，3%
5	惠济区	万科翠湾中城	15	璟曦园/悦曦园18000，翠澜园16000	无	贝壳、58、朴邻，翠澜园3%
6	二七区	万科都会天际&万科大都会	14	高层精装：大都会10700，都会天际11700	无	贝壳、58爱房，1.5%
7	中原区	华润琨瑜府	10	高层毛坯：三期12800-13800 二期瑜公馆11000-12000	无	分销2.5%，全民1.5%
8	管城区	绿都澜湾	10	高层毛坯11000，加购车位均价10000	无	58爱房、贝壳，3%
9	金水区	保利大都汇	10	小高层精装18500-20000	无	贝壳、房小宝，1.5-2%（15套起跳）
10	经开区	金辉滨河云著	10	高层13500-14500	无	贝壳，3%
11	高新区	大正水晶森林	10	高层11700-12300 二期政策：购房补贴10万、加1.5万送10万全屋家装，加3万送负二车位	分期首期5%，剩余交房前一次性	分销贝壳，3万跳4万，100套跳点
12	惠济区	谦祥时光序	10	高层毛坯13500-14500	首付5%，剩余交房前一次付清	58，贝壳，3%
13	经开区	中建元熙府	9	12500-14000	无	贝壳 2-2.5%
14	二七区	亚星锦绣山河	7	高层毛坯：倚澜苑12000-13700，安泰苑11200-13500	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
15	高新区	谦祥万华城	6	高层毛坯12500	首付5%两年两次结清	贝壳、58，点位3%

数据来源：泰辰市场监控中心

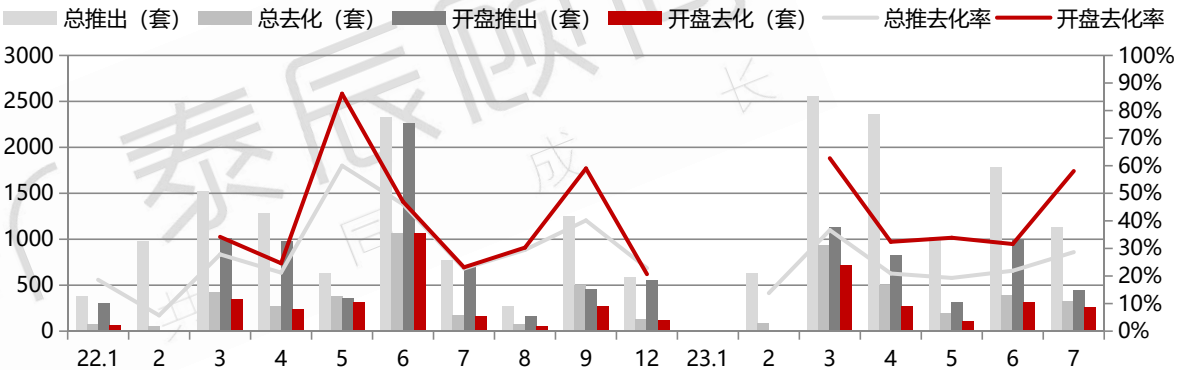
3.4 楼市表现—开盘表现：2个项目推售，去化率9%

本周共计2个项目平推，推出房源359套，去化32套，整体去化一般，其中二七区泰宏建业国际城加推特价房去化27套；高新区谦祥万华城无蓄客平推，仅去化5套

大郑州7月4周开盘项目分布



2022.1-2023.7大郑州住宅开盘去化表现 (开盘+加推)



2023年7月4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	二七区	泰宏建业国际城	毛坯	一口价9999	161	27	17%
平推	高新区	谦祥万华城	毛坯	12500	198	5	3%
合计					359	32	9%

数据来源：泰辰市场监控中心

3.4 泰宏建业国际城——平推表现：无蓄客平销，特价促销

平推16#，特价出售，成交均价毛坯9999元/m²（较正常房源下调3000元/m²），截止周日成交约27套

- ◆ 去化情况：7月18日加推高层16#（1D27F2T6H）59-99㎡房源；共计约161套去化27套，去化率17%；
- ◆ 加推面积：高层——59/64㎡两室一厅一卫；87/88㎡三室两厅一卫；99㎡三室两厅两卫
- ◆ 价格情况：一口价9999元/m²（毛坯）
- ◆ 优惠政策：一次性2%，按揭1%；
- ◆ 首付分期：首付5%两年两次结清，特价房源无分期；
- ◆ 分销政策：贝壳、知之然 佣金35000元；
- ◆ 平推分析：
 - 1) 项目位于二七新区板块，规划有地铁7号线刺绣站（在建），区位及交通优势突出；
 - 2) 项目内部规划配套完善，内部规划幼儿园、及中学一站式教育配套，此外项目自建约40万㎡商业综合体；
 - 3) 本次加推16#交房时间为2024年，产品面积区间59-99㎡，刚需属性突出，叠加特价政策加持，整体置业门槛较低。

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
2020/6/20	开盘	高层	高层12#、13#	31/33F	3T8 2T5	58-77㎡两房 -120㎡三房	13300-13800	毛坯	188	80	43%
2020/7/25	加推	高层	九期高层9#、24#	32F	2T4 3T7	104/118㎡三房	1388-14000	毛坯	194	60	31%
2020/8/15	加推	高层	九期13号院高层18#	32F	2T4	104/118㎡三房	13600	毛坯	207	13	6%
2023-7-18	加推	高层	16#	27F	2T6	59-64㎡两房 87-99㎡三房	一口价9999	毛坯	161	27	17%



新推

在售

待售

售罄

高层16#平层图(1D27F2T6)



64㎡两室一卫 + 88㎡三室一卫 + 87㎡三室一卫 + 87㎡三室一卫+ 99㎡三室两卫+ 59㎡两室一卫

3.4 谦祥万华城——平推表现：无蓄客平销，去化较差

主城三环边，产品刚需、学位房、2023年底交房，赠送负二层车位，加推2#号楼共计198套，当天去化5套

- ◆ 推售情况：7月22日加推五期高层2#号楼69-87㎡两房、三房房源；共计198套，去化约5套
 - ◆ 加推户型：高层69㎡两室两厅一卫、86-87㎡三室两厅一卫
 - ◆ 价格情况：12500元/㎡（毛坯）
 - ◆ 首付分期：首付5%，剩余一年两次
 - ◆ 分销政策：贝壳、58，点位3%
 - ◆ 平推分析：去化效果较差
- 1) 五期地块位于整个项目东北角，位置较偏，定位刚需，刚需门槛置业；
- 2) 学位房：签约华中师范大学附小和附中（小学2022.9月招生），五期学校写进合同，且五期紧邻地铁9号线（规划中）石佛站约300米，后期教育配套完善，交通便利。



高层2#平层图 (33F/2T6)



时间	动作	业态	楼栋	户型	成交均价: 元/㎡	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2021-4-24	开盘	高层	11#	70㎡两房、87-96㎡三房; 104㎡三房	12000 (毛坯)	毛坯	265	173	65%
2021-5-1	平推	高层	三期15#、五期11#	70㎡两房 87/96/104㎡三房	三期13500 五期12000	毛坯	546	67	12%
2023-4-15	加推	高层	五期1#	81/88㎡三房	12500	毛坯	170	30	18%
2023-7-22	加推	高层	五期2#	69㎡两房/86/87㎡三房	12500	毛坯	198	5	3%

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

