

# 郑州房地产市场周报

**【2023年第31期】**

(7月31日-8月6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国常会再提“活跃资本市场”，强调“调整优化房地产政策”；
- ②央行指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率，精准实施差别化住房信贷政策；
- ③上海等城市发声，因城施策支持刚性和改善性住房需求；
- ④郑州出台“郑15条”，支持住房需求，提振市场信心。

01

### 楼市速递

- **土地：**郑州市区8宗涉宅用地集中竞拍，其中美盛摘得后期地，万科摘得洛达庙安置地，17号地流拍，剩余城投托底。
- **楼市：**
- ①市区成交环比上涨18%，郊区环比上涨5%；
- ②当周开盘加推项目1个，推盘去化率25%。

02

### 周度总结

- 本周多项行业利好政策出台，其中央行提出要精准实施差别化住房信贷政策，引导存量房贷利率和首付，郑州快速跟进，出台“郑15条”，预计随着政策持续落实，市场信心将逐步修复。
- 受月底冲量叠加近期利好政策密集出台影响，本周大郑州访交量双双回升。

# 1.1 行业资讯—全国：实施差异化住房信贷政策，引导存量房贷利率下行

## 1、国常会：再提“活跃资本市场”，强调“调整优化房地产政策”（2023.07.31）



李强主持召开国务院常务会议

2023-07-31 | 来源：新华社

李强主持召开国务院常务会议

学习贯彻习近平总书记关于当前经济形势和经济工作  
的重要讲话精神  
研究有关到期阶段性政策的后续安排

- 7月31日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，学习贯彻习近平总书记关于当前经济形势和经济工作的重要讲话精神，研究有关到期阶段性政策的后续安排。重点强调四个方面的内容：
- 一、要深刻领会习近平总书记关于经济形势的科学判断，进一步统一思想、坚定信心，切实抓好党中央决策部署贯彻落实，着力固本培元，推动经济持续回升向好；二、要加强逆周期调节和政策储备研究，相机出台新的政策举措，更好体现宏观政策的针对性、组合性和协同性；三、要着力激发民间投资活力，加快解决拖欠企业账款问题，坚决整治乱收费、乱罚款、乱摊派，要活跃资本市场，提振投资者信心。四、要调整优化房地产政策，根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措，加快研究构建房地产业新发展模式。

## 2、央行：指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率（2023.08.01）



2023-08-01 19:55:10 星期二

【央行：指导商业银行依法有序调整存量  
个人住房贷款利率】

财联社8月1日电，中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议。会议要求，支持房地产市场平稳健康发展。落实好“金融16条”，延长保交楼贷款支持

- 8月1日，中国人民银行和国家外汇管理局于2023年下半年召开工作会议，会议重点讨论了房地产市场的发展和支持措施。会议要求继续支持房地产市场的平稳健康发展，并提出一系列具体政策举措。
- 首先，要落实好“金融16条”，延长保交楼贷款支持计划的实施期限，以保持房地产融资的平稳有序；这一举措有助于稳定房地产市场，促进市场信心的回升；其次，会议强调加大对住房租赁、城中村改造和保障性住房建设等方面的金融支持力度；这表明政府将进一步加大对租赁市场和经适用房建设的支持，促进租赁市场的健康发展。此外，会议还提出因城施策，实施差异化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，以更好满足居民刚性和改善性住房需求。

## 3、央行：将引导金融资源更多流向民营经济，精准实施差异化住房信贷政策（2023.08.03）



- 8月3日，中国人民银行党委书记、行长潘功胜主持召开金融支持民营企业发展座谈会，推动银企供需对接，研究加强金融支持民企工作举措。
- 潘功胜指出，中国人民银行将精准有力实施稳健的货币政策，保持流动性合理充裕，加强金融、财政、产业等政策协调配合，引导金融资源更多流向民营经济。制定出台金融支持民营企业的指导性文件，推动商业银行优化内控管理制度，做好政策宣传解读，加强典型经验推广。支持地方政府主动解决拖欠企业账款问题。推进民营企业债券融资支持工具扩容增量，强化金融市场支持民营企业发展。
- 涉房信贷方面，潘功胜要求，要精准实施差异化住房信贷政策，满足民营房地产企业合理融资需求，促进房地产行业平稳健康发展。

4、国家发改委等部门：出台28条具体措施，促进民营经济发展壮大（2023.08.01）



- 8月1日，国家发改委网站发布《国家发展改革委等部门发布关于实施促进民营经济发展近期若干举措的通知》，出台五个方面28条举措，推动破解民营经济发展中面临的突出问题，激发民营经济发展活力，提振民营经济发展信心。
- 《通知》提出，在国家重大工程和补短板项目中，选取具有一定收益水平、条件相对成熟的项目，形成鼓励民间资本参与的重大项目清单；推动平台经济健康发展，持续推出平台企业“绿灯”投资案例；支持专精特新“小巨人”企业、高新技术企业在当地的国家级知识产权保护中心进行备案，开展快速预审、快速确权、快速维权。

5、财政部、税务总局：联合发布公告，支持小微企业融资有关税收政策（2023.08.02）



- 8月2日，财政部、税务总局联合发布《关于支持小微企业融资有关税收政策的公告》，继续加大对小微企业的支持力度，推动缓解融资难、融资贵问题，公告执行至2027年12月31日。
- 公告提出，对金融机构向小型企业、微型企业及个体工商户发放小额贷款取得的利息收入，免征增值税。金融机构应将相关免税证明材料留存备查，单独核算符合免税条件的小额贷款利息收入，按现行规定向主管税务机关办理纳税申报；未单独核算的，不得免征增值税。对金融机构与小型企业、微型企业签订的借款合同免征印花税。

6、国家发展改革委、财政部、人民银行、税务总局：发布经济组合拳，刺激楼市回升向好（2023.08.04）



- 8月4日，国家发展改革委、财政部、人民银行、税务总局联合召开新闻发布会，重点深入解读打好宏观政策组合拳，实施积极财政政策和稳健的货币政策，表态当前市场预期已有所好转，正抓紧落实各项政策。
- 发展改革委：根据形势变化及时分批出台实施在更好满足居民刚性和改善性住房需求、积极扩大有效投资等方面加强政策储备，不断释放超大规模市场潜力，延续实施支持“保交楼”工作等阶段性政策。
- 央行：统筹搭配灵活运用降准、公开市场操作、中期借贷便利、及各类结构性货币政策工具；延续实施保交楼贷款支持计划至2024年5月末，指导银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。
- 财政部税政司：将按照国务院常务会议部署，与税务部门密切配合，做好各项组织实施工作，扎扎实实把该减的税费减到位。

## 1.2 行业资讯—城市：因城施策，支持刚性及改善性住宅需求

### 1、上海：大力支持刚性和改善性住房需求（2023.07.31）

大力支持刚性和改善性住房需求 促进上海房地产市场平稳健康发展

上海住房和城乡建设管理 2023-07-31 16:59

发表于上海

来源：上海住建委

- 7月31日，上海市住房和城乡建设管理委官方微信发布消息，近日，市住房和城乡建设管理委、市房屋管理局召开专题会议，认真学习领会7月24日中央政治局会议和近期一系列重要会议精神，研究部署下阶段全面推进“两旧一村”改造等民心实事工程。市住房和城乡建设管理委、市房屋管理局将在市委、市政府领导下，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，**因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进上海房地产市场平稳健康发展。**

### 2、浙江金华推行购房分类补贴政策 最高补贴合同成交额1.2%（2023.07.31）



- 7月31日，据浙江金华市政府官网信息显示，对2023年8月1日至9月30日期间在金华市区购买新建商品住宅和二手住宅的购房人，实行购房分类补贴。
- 从具体补贴政策来看，**90平方米以下（含90平方米）按合同成交金额1.2%给予补贴；90-144平方米（不含144平方米）按合同成交金额1%给予补贴；144平方米以上（含144平方米）按合同成交金额0.8%给予补贴。**市区范围包括婺城区、金义新区（金东区）、金华开发区全域。

### 3、兰溪：提高房屋征迁购房奖励，货币化安置户买新房最高奖房款的20%（2023.08.01）

兰溪市实施购房奖励政策，促进房地产业良性循环和健康发展

兰溪发布 2023-08-10 22:22 发布于浙江

戴口罩 勤洗手 不聚集 两米线 扫防疫码

兰溪市实施购房奖励政策  
促进房地产业良性循环和健康发展

为了促进住房消费，提振市场信心，促进房地产业良性循环和健康发展，经市政府研究同意，于2022年9月10日零时起至2022年12月31日24时止，实施购房奖励政策，到期后是否继续实施，视我市土地、房地产市场情况而定。

- 8月1日，浙江省兰溪市发布《促进我市房地产业良性循环和健康发展的若干政策》，针对新建商品住宅、二手住宅、房屋征迁三方面提出了利民新政策。新政提出，**提高房屋征迁购房奖励，集体土地上房屋征收及更新改造项目，采取货币化安置的安置户在本市城区范围内购买新建商品房的，给予购房款（不超过总费用限额）20%的购房奖励，在集镇范围购买新建商品房的给予购房款（不超过总费用限额）15%的购房奖励基础上，分别再增加5%的奖励补助。国有土地房屋征收项目，被征收人选择货币补偿，并在兰溪购买新建商品房或二手住房的，给予被征收房屋主体评估价值（不含装修、附属用房价值）10%的购房奖励基础上，再增加5%的购房奖励。**

## 1.2 行业资讯—城市：多城优化调整公积金贷款政策

### 4、贵阳：首次公积金贷款支持“既提又贷”，二次首付降至20%（2023.07.31）

#### 贵阳市住房公积金管理中心文件

筑公积金通字〔2023〕76号 签发人：谭承忠

贵阳市住房公积金管理中心  
关于实施住房公积金阶段性政策的通知

- 7月31日，贵阳市住房公积金管理中心发布《关于实施住房公积金阶段性政策的通知》。主要内容如下：
- 一、**支持首次住房公积金贷款“既提又贷”**。缴存职工家庭（本人及配偶，下同）无住房公积金贷款记录且商业性个人住房贷款记录不超过1次，购买新建商品住房的，**可提取住房公积金支付购房首付款，提取后仍可申请住房公积金贷款**；二、**降低第二次住房公积金贷款最低首付款比例**，缴存职工家庭首次住房公积金贷款已结清且无商业性个人住房贷款记录，再次申请住房公积金贷款购买自住住房的，**最低首付款比例由40%降低至20%，利率执行第二套住房公积金贷款利率**；三、**缩短两次住房公积金贷款时间间隔限制**，缴存职工申请第二次住房公积金贷款的时间限制，**由首次住房公积金贷款结清后12个月调整为6个月**。

### 5、遂宁：调整租房提取政策，二孩三孩家庭租房提取额最高为25000元/年（2023.07.31）



- 7月31日，四川省遂宁市发布《遂宁市住房公积金管理中心关于进一步优化调整租房提取业务的通知》（以下简称“《通知》”），调整提取频次，缴存人可按年或按月自主选择提取。
- 按年提取的，无自有住房的缴存人家庭（夫妻双方及未成年子女，下同）在遂宁市辖区内租赁自住住房，租房提取限额为18000元/年，**生育二孩三孩缴存人家庭租房提取限额为25000元/年**。按月提取的，无自有住房的缴存人家庭（夫妻双方及未成年子女，下同）在遂宁市辖区内租赁自住住房，租房提取金额每月不超过1500元，**生育二孩三孩缴存人家庭租房提取金额每月不超过2080元**。

### 6、浙江：全面放宽居住落户条件限制，杭州取消落户名额限制，其他城镇降低居住年限要求（2023.08.01）



- 8月1日，据“浙江发布”公众号消息，浙江省发布了《关于高质量推进户籍制度改革的通知》，部署全省高质量推进户籍制度改革工作，加快推进以人为核心的新型城镇化。
- 《通知》放开放宽三类落户：一是**全面放宽居住落户条件限制，明确取消杭州市城区积分落户名额限制，其他地区缩短居住年限**；二是**放开人才落户，符合居住地或者工作地县级及以上有关职能部门规定条件的各类人才，可以在当地申请登记常住户口**；三是**放宽投靠落户条件，扩大亲属投靠对象范围**，如投靠除杭州市外其他城镇地区的子女不再对父母年龄作限制，未婚子女可以投靠父母，市内迁移可以投靠祖父母或者外祖父母等。
- 这是全国首个省级户籍制度改革文件，具有较强的示范性**。对于一些有意在此类城市落户生活的就业者而言，有助于降低落户成本。

## 1.2 行业资讯—城市：多城优化调整公积金贷款政策

### 7、内蒙古赤峰：8月1日起公积金执行住建部“认房不认贷”政策（2023.08.01）



- 8月1日，内蒙古自治区赤峰市住房公积金中心发文称，根据住建部领导最新讲话精神，该中心将在8月1日起执行住建部“认房不认贷”政策，“认房不认贷”的意思是即公积金缴交职工申请公积金贷款时，不再审核以前公积金贷款次数，只审核拥有的“三地”房源套数(即购房地、公积金缴存地、户籍地，“三地”总套数超过两套就不能申请公积金贷款)。

### 8、惠州：对高层次人才实施住房公积金优惠政策（2023.08.02）



- 8月2日，惠州市发布《惠州市住房公积金管理委员会关于印发<惠州市住房公积金管理委员会关于惠州市高层次人才住房公积金优惠政策实施办法>的通知》，针对不同类别的人才出台不同的优惠政策。
- 在贷款环节，I类人才购房贷款额度不受缴存余额限制，只需满足连续按月正常缴存满6个月以上的基础条件；购买首套、二套自住住房贷款额度最高提至100万元；夫妻双方合计最高贷款额度150万元，且在实行轮候机制时享受优先放款。
- 对于满足连续按月正常缴存6个月的II类人才，购买首套房住房公积金贷款个人最高贷款额度60万元；夫妻双方合计最高贷款额度为90万元，购买二套房个人最高贷款额度50万元；夫妻双方合计最高贷款额度为80万元，同样享受在轮候放贷时优先放款。

### 9、句容：二孩及以上家庭提高公积金贷款额度，买新房享受契税缴纳份额100%补贴（2023.08.02）



- 8月2日，江苏省句容市住房和城乡建设局等十二部门联合出台《关于促进句容市房地产市场良性循环和健康发展的通知》。
- 提高住房公积金贷款最高额度，公积金缴存职工购买自住住房符合句容市公积金贷款相关规定的，职工个人最高贷款额度由30万元调整为50万元；职工家庭最高贷款额度由50万元调整为80万元，二孩家庭最高贷款额度在前款最高额度基础上提高10万元，三孩及以上家庭最高贷款额度在前款最高额度基础上提高20万元。。降低公积金贷款首付比例，缴存职工家庭首次使用公积金进行公积金贷款的首付比例调整为20%，对已结清首次公积金贷款的缴存职工家庭，第二次申请公积金贷款的首付比例调整为30%。此外，二孩及以上子女的家庭在句容市购置新建商品住房的，享受契税缴纳份额100%的一次性购房契税补贴。

## 1.2 行业资讯—城市：多城优化调整公积金贷款政策

### 10、衢州：买绿色低碳建筑商品房，公积金贷款额度增加10万元（2023.08.01）



- 8月1日，衢州市发布《衢州市住房公积金管理委员会关于调整住房公积金相关政策的通知》，本通知自2023年9月1日起实施。
- 通知提出，**增加异地购房住房公积金按月还贷提取业务**。对原在衢州市外的住房公积金缴存地购房并办理住房公积金贷款的缴存人，后因工作变动在衢缴存住房公积金的，可办理住房公积金按月还贷提取业务。
- 衢州市还将支持购买绿色低碳建筑商品房的贷款政策。**对使用住房公积金贷款购买绿色低碳建筑商品房的，贷款额度可增加10万元**，但增加后的贷款额度不超过当期最高贷款限额。

### 11、深圳：拟上调住房公积金租房提取额度至80%（2023.08.03）



- 8月3日，深圳市住建局发布关于向社会公开征求《关于调整我市住房公积金租房提取有关事项的通知（征求意见稿）》意见的通告。征求意见稿提出，阶段性提高职工住房公积金租房提取额度标准。职工本人及其家庭成员在深圳市无商品住房、政策性住房和保障性住房，自本通知施行之日起12个月内，**职工提取该期间的住房公积金用于支付房租的，每月最高可按申请当月应缴存额的80%提取（现执行65%）**；新市民（非本市户籍）或者青年人（35周岁及以下）职工每月最高可按申请当月应缴存额提取。

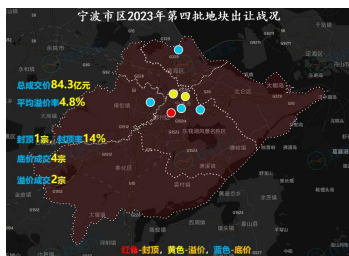
### 12、邯郸：提高二孩以上家庭公积金贷款最高贷款额（2023.08.03）



- 8月3日，河北省邯郸市住房保障和房产管理局发布《邯郸市住房保障和房产管理局等十三部门关于印发〈关于支持房地产业平稳健康发展的若干措施〉的通知》。
- 邯郸市将提高住房公积金贷款额度。**二孩家庭的缴存职工，住房公积金最高贷款额由60万元提高到80万元。三孩家庭的缴存职工，住房公积金最高贷款额由60万元提高到100万元。**
- 同时，通知显示，深入开展商品房促销活动。积极组织房地产企业参加线上线下房交会，开展集中促销活动，鼓励房地产企业给予购房优惠。继续开展“幸福邯郸欢乐购”购房消费券等活动，根据实际情况给予购房补贴，支持刚性和改善性住房需求。

## 1.3 行业资讯—土地： 宁波3宗宅地溢价成交

### 1、宁波：第四批供地收官，7宗地超84亿元成交，万科、保利落子（2023.07.31）



- 7月31日，宁波进行2023年度第四批次土地集中出让，共出让7宗地块，总出让面积344.2亩，总建筑面积53.6万平方米，最终**1宗封顶、2宗溢价、4宗底价成交，总成交额84.3亿元**。
- 从地块分布来看，鄞州区有5宗，海曙区和镇海区各1宗。其中，鄞州区YZ06-13-a1地块报价达到封顶价格19.66亿元后进入摇号阶段，最终君悦置业摇中该地块；此外，**万科**以总价8.6亿元、溢价9.54%摘得鄞州江东核心21亩地块；**华润+宁波轨交联合体**17亿元摘得鄞州62亩地块；**建发**以总价16.5亿元、溢价3.44%摘得高新区54亩地块；**保利**以总价17.4亿元摘得海曙古林82.6亩地块。

### 2、天津：津南双港地块成功出让，楼面价约8202元/m²（2023.07.31）



- 7月31日，天津土拍市场迎来一宗地块成功出让，绿建（天津）以底价3.82亿元摘得津南双港板住宅地块，津津南景（挂）2023-018号，折合楼面价约8202元/m²，该地块土地面积42340.8m²，建筑面积46575m²，容积率1.1。
- 预计今日出让的其它三宗地块，河东区振中路减速机厂一期地块、富民路（汪庄子）1号地块、北辰桃花寺地块在开拍前三天以停牌告终。

### 3、天津：滨海新区上架4宗宅地，总起价约15.1亿元（2023.07.31）



- 7月31日，天津市滨海新区土地发展中心上架4宗地块，均位于滨海新区，起始总价共计约15.1亿元。
- 具体来看，津滨高（挂）2023-2号地块位于滨海高新区华苑科技园，津滨开（挂）2023-2号地块位于天津经开区德馨道以南，津滨大（挂）2023-1号地块位于滨海新区大港港东新城，津滨塘（挂）2023-2号地块，位于滨海新区黄港欣嘉园区域。

# 1.3 行业资讯一土地：深圳首宗“竞现房”宅地成交

## 4、上海：二批次第二轮土拍，宝华32.88亿元竞得普陀桃浦商住地块（2023.08.01）

| 序号 | 地块名称                                      | 土地用途 | 出让面积(㎡) | 容积率 | 起始价(万元) | 溢价率(%) |
|----|-------------------------------------------|------|---------|-----|---------|--------|
| 1  | 普陀区桃浦镇桃浦村W06-1401单元049-01、050-01、051-01地块 | 商住用地 | 30126.9 | 2.5 | 316000  | 4.05   |
| 2  | 普陀区桃浦镇桃浦村W06-1401单元049-01、050-01、051-01地块 | 商住用地 | 30126.9 | 2.5 | 316000  | 4.05   |
| 3  | 普陀区桃浦镇桃浦村W06-1401单元049-01、050-01、051-01地块 | 商住用地 | 30126.9 | 2.5 | 316000  | 4.05   |
| 4  | 普陀区桃浦镇桃浦村W06-1401单元049-01、050-01、051-01地块 | 商住用地 | 30126.9 | 2.5 | 316000  | 4.05   |
| 5  | 普陀区桃浦镇桃浦村W06-1401单元049-01、050-01、051-01地块 | 商住用地 | 30126.9 | 2.5 | 316000  | 4.05   |
| 6  | 普陀区桃浦镇桃浦村W06-1401单元049-01、050-01、051-01地块 | 商住用地 | 30126.9 | 2.5 | 316000  | 4.05   |
| 7  | 普陀区桃浦镇桃浦村W06-1401单元049-01、050-01、051-01地块 | 商住用地 | 30126.9 | 2.5 | 316000  | 4.05   |
| 8  | 普陀区桃浦镇桃浦村W06-1401单元049-01、050-01、051-01地块 | 商住用地 | 30126.9 | 2.5 | 316000  | 4.05   |
| 9  | 普陀区桃浦镇桃浦村W06-1401单元049-01、050-01、051-01地块 | 商住用地 | 30126.9 | 2.5 | 316000  | 4.05   |
| 10 | 普陀区桃浦镇桃浦村W06-1401单元049-01、050-01、051-01地块 | 商住用地 | 30126.9 | 2.5 | 316000  | 4.05   |

- 8月1日，上海二批次次轮土拍开启，9宗涉宅地总出让面积32.2万方，总建筑面积75.8万方，总起价220.2亿元。
- 其中，宝华328800万元竞得普陀区桃浦科技智慧城（W06-1401单元）049-01、050-01、051-01地块，溢价率4.05%，地块成交楼板价43655元/平方米，地块房地联动价85500元/平方米，商住用途，地块出让面积30126.9㎡，容积率2.5，建筑面积75317.4㎡，起价316000万元，楼面起价41955.78元/㎡。

## 5、福州：拟出让18宗宅地 其中6宗为一批次延期出让地块（2023.08.01）



- 8月1日，福州市自然资源和规划局公布2023年第二批拟出让住宅用地清单信息。
- 本次公布的2023年第二批拟出让住宅用地共18幅，编号为宗地2023-17号-33号。按照行政区划分，鼓楼区3幅、台江区2幅、仓山区6幅、晋安区7幅，合计面积64.2067公顷（963.1亩）。其中，鼓楼区西洪路508号省二建公司地块，位于西洪路北侧、祭酒岭路东侧，面积0.5602公顷；鼓楼区高工小区及周边地块旧屋区改造项目，位于福新路北侧、东水路东侧，面积1.7公顷；鼓楼区东大新村旧屋区改造项目地块，位于东路南侧，六一北路西侧，面积3.113公顷。
- 以上地块将于2023年10月底前组织公告，具体安排及地块信息以国有建设用地使用权公开出让公告为准。

## 6、深圳：中铁34亿元拿下深圳首宗“竞现房”宅地（2023.08.02）

| 序号 | 竞价人 | 竞价记录      | 竞价时间         |
|----|-----|-----------|--------------|
| 3  | 1   | 35,520平方米 | 15:06:54.332 |
| 2  | 3   | 25,000平方米 | 15:06:17.765 |
| 1  | 25  | 5,000平方米  | 15:06:00.677 |

- 8月2日下午，深圳挂牌三宗二类居住用地出让，分别是宝安区新安街道A001-0212号地块以及龙岗区宝龙街道G02309-0008、G02309-0009号两宗地块。共用地面积为4.058万平方米，46.32亿元起拍。
- 其中，深圳首例竞“现房销售面积”的A001-0212号地块是此次土地拍卖的焦点，共21家房企和联合体参与竞拍，经过多轮摇号后，最终被中铁置业以封顶价34.06亿元+现售面积3.55万平方米摘得，成交楼面价为41385元/平方米，溢价率15%。

7、杭州：第八批次土拍成交金额约65亿元，两宗封顶摇号，两宗底价成交（2023.08.01）



- 8月1日，杭州迎来4宗涉宅地块出让，合计面积14.88万平方米，起始总价62.495亿元，从地块区位来看，4宗地块分别位于滨江区（1宗）、萧山区（2宗）、富阳区（1宗）。
- 从成交结果来看，4宗宅地有2宗封顶摇号、2宗底价成交，揽金65亿。其中，滨江省属单元31.5亩地块和萧山蜀山南单元37亩地块封顶摇号，溢价率均为11.7%；绿城底价34.7亿摘得萧山市北单元87.4亩地块；杭州永欣底价6.4亿摘得富阳地块。

8、泉州：2023年中心市区供地计划出炉（2023.08.01）



- 8月1日，泉州中心市区，2023 年度土拍计划出炉，计划出让项目 77 宗，土地面积约 5027.03 亩。
- 其中：第一季度计划招拍挂出让项目 10 宗，土地面积约 393.45 亩；第二季度计划招拍挂出让项目 10 宗，土地面积约 424.08 亩；第三季度计划招拍挂出让项目 34 宗，土地面积约 2557.5 亩；第四季度计划招拍挂出让项目 23 宗，土地面积约 1652 亩。

9、苏州：苏州第五批次共挂牌5宗地，总起价41.4亿元（2023.08.02）

| 序号 | 地块名称                    | 位置           | 面积 (亩) | 用途 | 起始价 (万元) | 最高限价 (万元) | 竞买保证金 (万元) | 出让年限 (年) | 备注   |
|----|-------------------------|--------------|--------|----|----------|-----------|------------|----------|------|
| 1  | 苏州工业园区金鸡湖商务区G11022-01地块 | 苏州工业园区金鸡湖商务区 | 10.2   | 住宅 | 12000    | 15000     | 2400       | 70       | 商住用地 |
| 2  | 苏州工业园区金鸡湖商务区G11022-02地块 | 苏州工业园区金鸡湖商务区 | 10.2   | 住宅 | 12000    | 15000     | 2400       | 70       | 商住用地 |
| 3  | 苏州工业园区金鸡湖商务区G11022-03地块 | 苏州工业园区金鸡湖商务区 | 10.2   | 住宅 | 12000    | 15000     | 2400       | 70       | 商住用地 |
| 4  | 苏州工业园区金鸡湖商务区G11022-04地块 | 苏州工业园区金鸡湖商务区 | 10.2   | 住宅 | 12000    | 15000     | 2400       | 70       | 商住用地 |
| 5  | 苏州工业园区金鸡湖商务区G11022-05地块 | 苏州工业园区金鸡湖商务区 | 10.2   | 住宅 | 12000    | 15000     | 2400       | 70       | 商住用地 |

- 8月2日，苏州市自然资源和规划局发布苏地网挂〔2023〕12号苏州市区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告。
- 公告显示，苏州市自然资源和规划局对5宗苏州市区地块组织公开网上挂牌出让，5宗涉宅地块分别位于姑苏区（2宗）、吴中区（2宗）、相城区（1宗），总出让面积约20.035万平方米，起始总价约41.4亿元。

## 1.4 行业资讯一省内：郑州降低公积金贷款首付比例

### 1、延津：购房首付全额存入监管账户前，不得发放按揭贷款（2023.08.01）



- 8月2日，河南延津县发布《延津县人民政府关于印发延津县新建商品房预售资金监管办法的通知》。
- 通知提出，**新建商品房预售资金必须全部存入商品房预售资金监管账户**。开发企业应将监管账户作为预售商品房房价款收款账户提供给购房人，不得向购房人提供非监管账户作为房价款收款账户；**申请商业性个人住房贷款和公积金个人住房贷款的，贷款合同中应将监管账户作为到账账户，贷款直接发放至监管账户。**

### 2、郑州：8月7日起购买新建商品房最低首付款比例为20%（2023.08.04）



- 8月4日，郑州住房公积金管理中心发布《关于住房公积金贷款有关事项的通知》，为进一步支持新市民、青年人解决住房问题，更好满足缴存职工刚性和改善性住房需求，自2023年8月7日起，**在郑州市行政区域内使用住房公积金贷款（含组合贷款）购买家庭首套或改善性住房时，所购住房为新建商品房的，最低首付款比例为20%，所购住房为存量商品房（二手房）的，最低首付款比例为30%**。本通知未涉及的住房公积金贷款政策继续按原规定执行。

## 1.5 行业资讯—郑州：出台房地产支持政策，提振市场信心

8月3日，郑州市房管局联合八部门发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，加大对人才安居的支持力度，首次提出对多子女家庭实行差别化购房补贴、取消限售、引导个人房贷利率及首付比例下行，支持住房需求，提振市场信心

### 支持青年人才在郑安居

- 毕业3年以内来郑新就业青年人才，即日起至2023年12月31日期间在郑首次购买新建商品住房并完成契税缴纳的（以购房合同网签时间为准），由开发区、区县（市）再按照100%的比例给予购房契税补贴。

### 实施多子女家庭购房补贴政策

- 二孩、三孩家庭，即日起至2023年12月31日期间在郑购买新建商品住房并完成契税缴纳的（以购房合同网签时间为准），由开发区、区县（市）财政一次性给予二孩家庭2万元、三孩家庭3万元货币补贴。

### 实施购房契税补贴政策

- 即日起至2023年12月31日期间在郑购买新建商品住房并完成契税缴纳的（以购房合同网签时间为准，不限户籍），各开发区、各区县（市）可依据实际情况，给予一定比例的购房契税补贴，以货币形式一次性发放。

### 做好金融信贷支持

- 结合评估情况及时调整我市新发放首套住房商业贷款利率下限，落实“认房不认贷”政策，更大程度满足刚需和改善性住房需求。

### 加大公积金支持力度

- 对二孩及以上家庭、首次使用公积金贷款购买改善性住房的家庭，实施差异化倾斜支持政策。

### 推进商品房现房销售

### 提升商品住房品质

### 落实土地款分期缴纳优惠政策

- 按照优惠政策分期交纳土地款的开发项目，已缴纳不低于50%的土地出让金，未取得土地不动产权证书前，可先申请容缺办理建设工程规划许可手续。

### 试行地下停车位办理预售

### 满足改善性住房需求

- 购买改善性住房的，其原有住房暂停执行郑政办〔2017〕58号文“在郑州市行政区域内，2017年5月3日（含）之后购买的住房，自取得《不动产权证书》之日起不满3年的不得上市转让”的规定。

### 稳定住房消费预期

- 鼓励在郑各商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率，引导个人住房贷款利率和首付比例下行，稳定居民消费预期。

### 加快推进租购并举

### 稳妥推进城中村改造和城市更新

### 规范二手房交易居间服务

### 降低住房交易税费

# 1.5 行业资讯—郑州：多县区加大契税补贴力度

8月5日-6日，中牟、新密、巩义、荥阳、高新区陆续响应“郑15条”文件，加大契税补贴力度，对于补贴期间购房新建住房的，给予50%的补贴比例

| 县市  | 发布时间 | 补贴时间                    | 补贴要求及标准                                  | 补贴发放                                                                                                                              |
|-----|------|-------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 中牟  | 8.5  | 2023.8.3至<br>2023.12.31 | 期间购买新建商品住房并完成契<br>税缴纳，给予50%比例的购房契<br>税补贴 | 原则上每季度发放一次，按照缴纳时间分别在2023年10月和2024年元月以货币形式一次性发放。<br>购房人可凭购房网签合同、契税完税证明、身份证、银行卡到所购商品住房所在镇政府（街道办）<br>财政所办理补贴手续                       |
| 新密  | 8.6  | 2023.8.3至<br>2023.12.31 | 期间购买新建商品住房并完成契<br>税缴纳，给予50%比例的购房契<br>税补贴 | 原则上每季度发放一次，按照缴纳时间分别在2023年10月和2024年元月以货币形式一次性发放。<br>购房人可凭购房网签合同、契税完税证明、身份证、银行卡到所购商品住房所在镇政府（街道办）<br>财政所办理补贴手续                       |
| 巩义  | 8.6  | 2023.8.3至<br>2023.12.31 | 期间购买新建商品住房并完成契<br>税缴纳，给予50%比例的购房契<br>税补贴 | 原则上每季度发放一次，按照缴纳时间分别在2023年10月和2024年元月以货币形式一次性发放。<br>购房人可凭购房网签合同、契税完税证明、身份证、银行卡到所购商品住房所在镇政府（街道办）<br>财政所办理补贴手续                       |
| 荥阳  | 8.6  | 2023.8.3至<br>2023.12.31 | 期间购买新建商品住房并完成契<br>税缴纳，给予50%比例的购房契<br>税补贴 | 先征后补，取得税款缴纳凭证后，通过两种方式申领补贴：一实行线上申请，申请人下载注册并<br>登陆郑好办 APP,进入“契税补贴申领”界面填报相关资料进行线上申请；二实行线下申请，由申<br>请人携带完整资料到房屋所在辖区乡镇人民政府或街道办事处财政所提交申请 |
| 高新区 | 8.6  | 2023.8.3至<br>2023.12.31 | 期间购买新建商品住房并完成契<br>税缴纳，给予50%比例的购房契<br>税补贴 | 先征后补，取得税款缴纳凭证后，通过两种方式申领补贴：一实行线上申请，申请人下载注册并<br>登陆郑好办 APP,进入“契税补贴申领”界面填报相关资料进行线上申请；二实行线下申请，需提<br>前预约，具体可咨询房屋属地办事处                   |

**Ticheer 泰辰顾问**  
深度服务 共同成长

## 8月1周郑州市区竞拍土地分布图/供地信息



| 区域  | 板块    | 土地编号            | 用途    | 使用权面积(亩) | 容积率 | 计容建面(万㎡) | 起拍价(万元) | 起拍楼面价(元/㎡) | 成交价(万元) | 成交楼面价(元/㎡) | 竞得人    | 备注         | 竞拍日期     |
|-----|-------|-----------------|-------|----------|-----|----------|---------|------------|---------|------------|--------|------------|----------|
| 管城区 | 商都新区  | 郑政出〔2023〕13号(网) | 住宅兼商业 | 52.3     | 3.6 | 12.56    | 41478   | 3303       | 41478   | 3303       | 管城城投   | 原九鼎华府后期    | 2023.8.2 |
| 中原区 | 碧沙岗   | 郑政出〔2023〕14号(网) | 住宅    | 7.2      | 7.5 | 3.61     | 12421   | 3442       | 12421   | 3442       | 中原城投   | 安置         | 2023.8.2 |
| 金水区 | 省体育中心 | 郑政出〔2023〕15号(网) | 住宅    | 34.5     | 5.5 | 12.67    | 48749   | 3849       | 48749   | 3849       | 美盛     | 美盛金水印后期    | 2023.8.2 |
| 金水区 | 杨金    | 郑政出〔2023〕16号(网) | 住宅    | 49.9     | 2.5 | 8.31     | 50522   | 6078       | 50522   | 6078       | 金水城投   | 公开地        | 2023.8.2 |
| 管城区 | 航海路   | 郑政出〔2023〕17号(网) | 住宅兼商业 | 23.0     | 4.5 | 6.91     | 31000   | 4487       | /       | /          | /      | 流拍         | 2023.8.2 |
| 管城区 | 金岱    | 郑政出〔2023〕18号(网) | 住宅    | 124.5    | 3   | 24.90    | 104318  | 4190       | 104318  | 4190       | 管城城投   | 原新城时光印象后期地 | 2023.8.2 |
| 中原区 | 碧沙岗   | 郑政出〔2023〕19号(网) | 住宅兼商业 | 50.2     | 5.9 | 19.74    | 80697   | 4087       | 80697   | 4087       | 万科     | 洛达庙城改安置地   | 2023.8.2 |
| 高新区 | 高新新城  | 郑政高出〔2023〕3号(网) | 住宅    | 97.8     | 2.9 | 18.90    | 63347   | 3351       | 63347   | 3351       | 高新城投   | /          | 2023.8.2 |
| 合计  |       |                 |       |          |     | 107.6    |         |            |         |            |        |            |          |
| 二七区 | 二七新城  | 郑政出〔2023〕20号(网) | 商业    | 106.6    | 1.5 | 10.66    | 27074   | 2539       | 27074   | 2539       | 杉杉奥特莱斯 | /          | 2023.8.3 |
| 合计  |       |                 |       |          |     | 118.26   | —       |            |         |            |        |            |          |

2.2 土地市场（成交）—美盛摘得1宗后期地

美盛摘得金水区1宗住宅用地，为美盛金水印后期，成交楼面价3849元/㎡  
周边在售项目价格区间17500-22500元/㎡，美盛三盘联动合计月均209套领跑片区，其次越秀月均92套，保利47套

| 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(%) | 竞得人 | 备注 |
| 金水区      | 省体育中心 | 郑政出〔2023〕15号(网) | 水科路南、鹤壁路西 | 住宅 | 23029.14(34.5亩) | 5.5 | 12.67    | > 25 | <28  | <100    | 48749   | 3849       | 0%     | 美盛  | /  |

美盛地块区位图



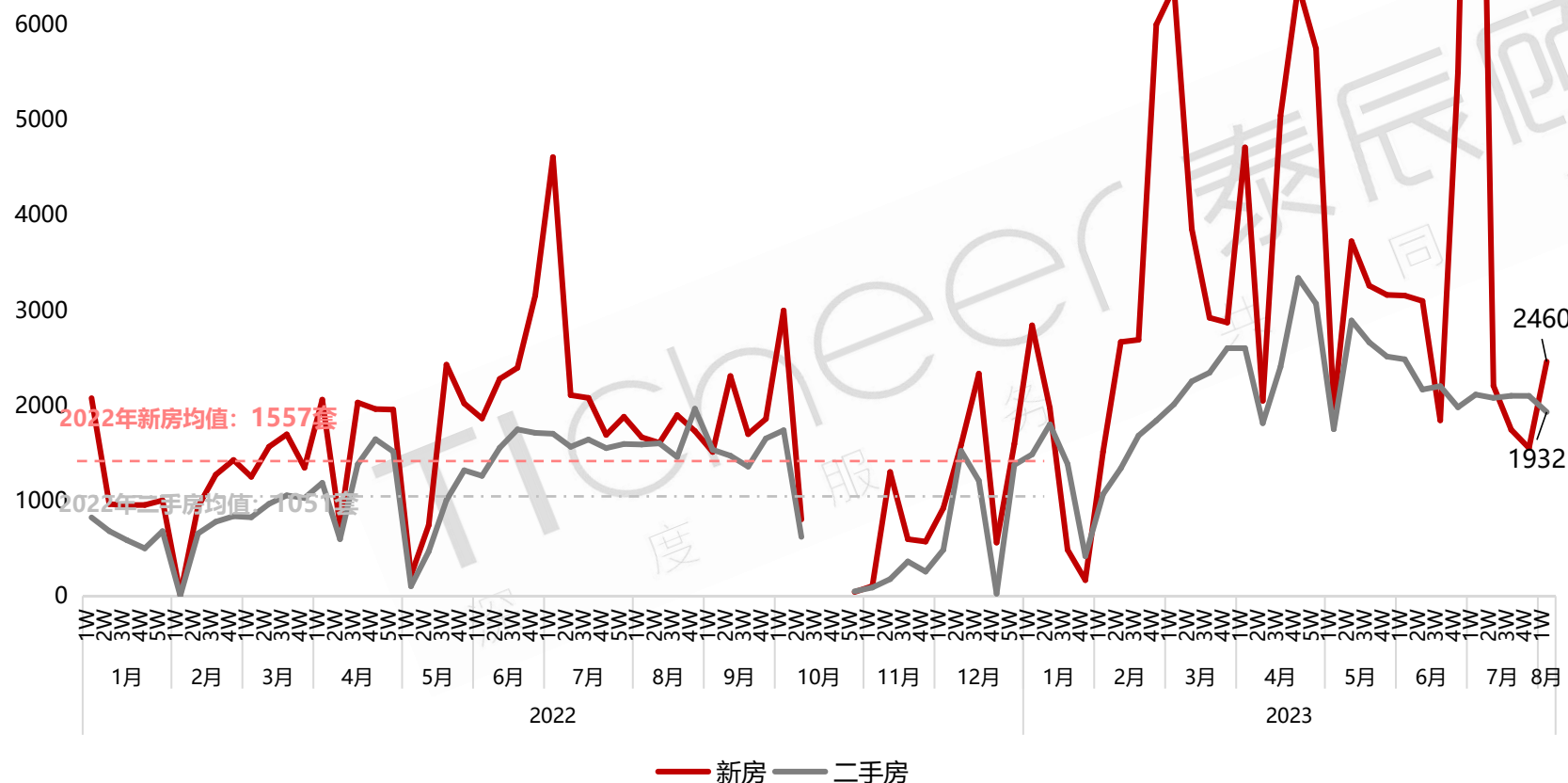
地块周边在售项目情况

| 项目名称      | 成交楼面价(元/㎡) | 容积率 | 产品类型      | 面积段(㎡)                  | 4-6月月均流速(备案) | 目前售价(元/㎡)       |
|-----------|------------|-----|-----------|-------------------------|--------------|-----------------|
| 美盛教育港湾    | 3304       | 6   | 18F小高     | 105/120/142/144         | 117          | 毛坯高层18500       |
| 美盛中环壹号    | 3778       | 6   | 34F高层     | 7679/95/127/101/118/143 |              | 精装高层20500       |
| 碧桂园云境     | 4180       | 5.2 | 34F高层     | 75/88/110/120/153㎡      | 11           | 精装高层17500-18000 |
| 保利大都汇     | 5090       | 3.2 | 18/19F小高层 | 98/115/125/145/180㎡     | 47           | 精装小高19000       |
| 美盛金水印(一期) | 3517       | 6   | 34F高层     | 108-120/143/165㎡        | 69           | 精装高层22500       |
| 越秀金悦文华    | 4839       | 3.5 | 33F高层     | 103/123/142             | 92           | 毛坯高层17400-19500 |

### 3.1 楼市表现—网签：新房集中网签，二手房略有下滑

7月5周新房成交2460套，同比+31%，环比+58%，月底冲刺集中网签，环比走高；  
二手房略有下滑，成交1932套，同比+21%，环比-8%

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    | 2460 | 31%  | 58% |
| 23年周均 | 3493 | 110% | /   |

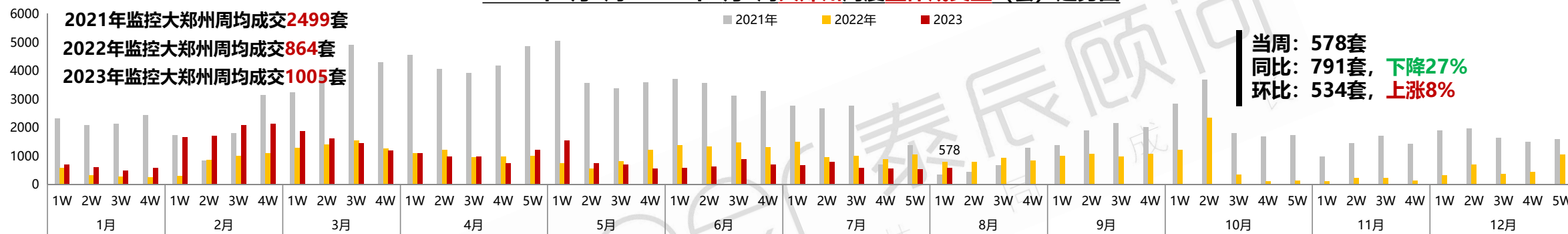
| 二手房   | 成交套数 | 同比   | 环比  |
|-------|------|------|-----|
| 当周    | 1932 | 21%  | -8% |
| 23年周均 | 2082 | 102% | /   |

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：7.24-7.30，来源：360房产网

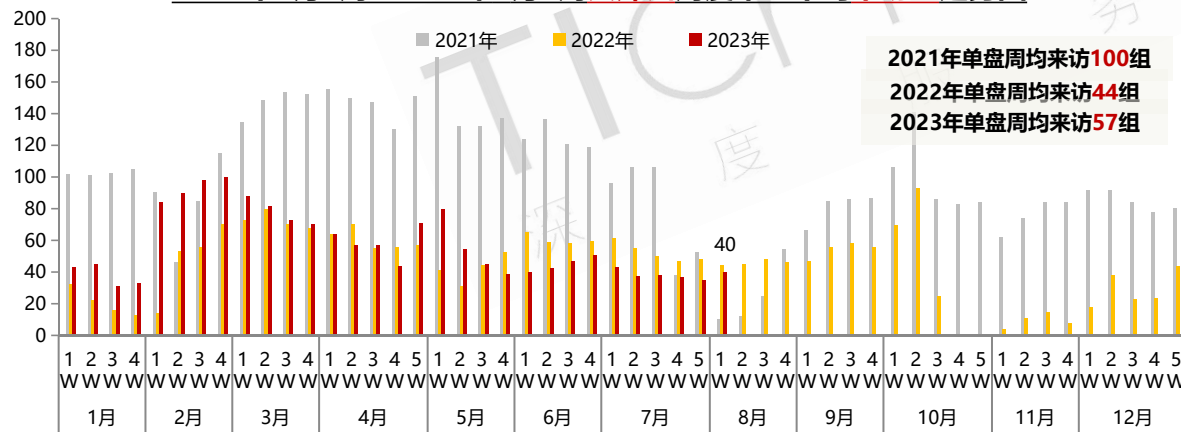
## 3.2 楼市表现—整体访交：月底冲量叠加政策利好，本周访交双涨

大郑州合计成交**578套**，环比**上涨8%**，单盘来访**40组**，环比**上涨15%**，单盘成交**2.5套**，环比**上涨8%**；本周部分项目月底冲量，通过对外释放收回优惠等方式逼定成交，叠加近期政府密集出台多项利好政策，市场信心逐步修复

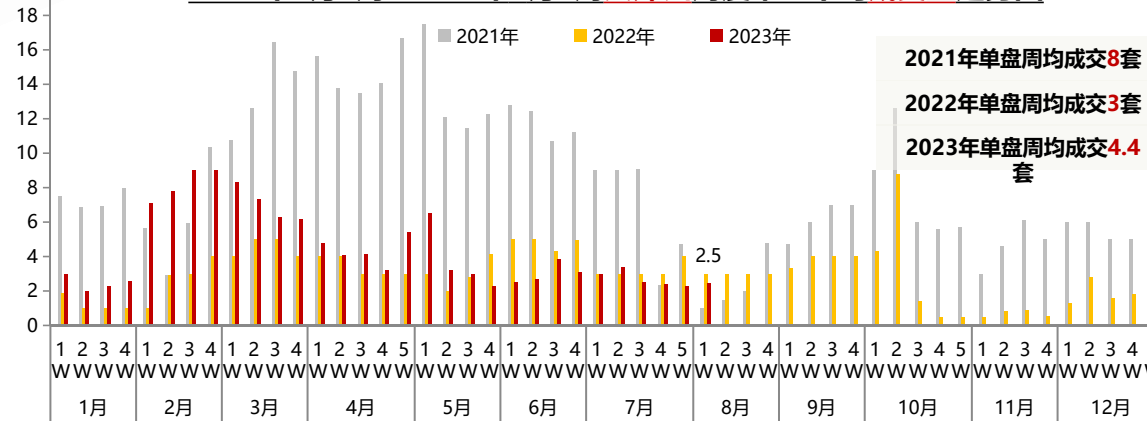
2021年1月1周-2023年8月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年8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8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

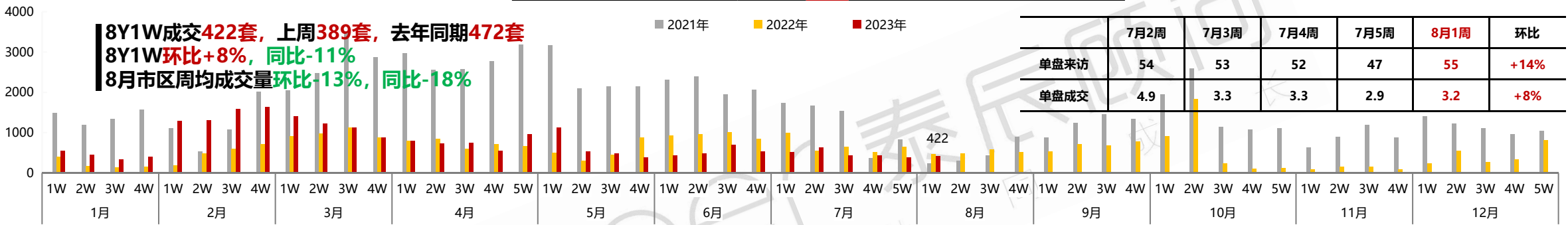
数据范围：8月1周（7.31-8.6）大郑州实际监控到项目233个，其中在售项目233个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

3.2 楼市表现一城郊访交：市场信心提振，市区/郊区访交量同步回升

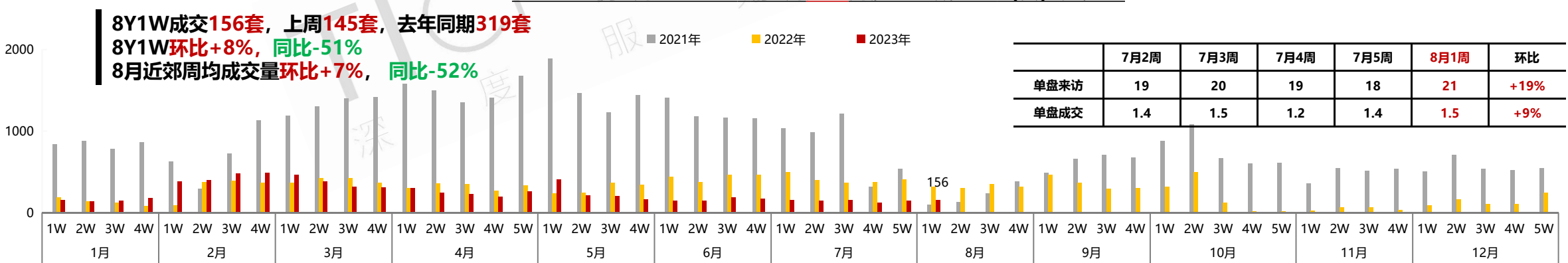
Ticheer 泰辰顾问  
深度服务 共同成长

市区总成交422套，环比**上涨8%**，单盘成交3.2套，环比**上涨8%**；近郊总成交156套，环比**上涨8%**，单盘成交1.5套，环比**上涨9%**；随着多项利好政策出台，市场信心提振，市区及郊区客户量均明显增加，后期待政策进一步落实后，成交转化率有望提升

2021年1月1周-2023年8月1周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年8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，8月1周（自然周）市区实际监控到在售项目132个，近郊实际监控到在售项目101个

### 3.3 楼市表现一项目榜单：TOP15共成交210套，门槛值10套

本周TOP15门槛值10套较上周上涨2套；美盛教育港湾&美盛中环壹号延续月供补贴政策，以成交27套领跑市场，万科多项目调涨分销佣金，组团上榜，此外，朗悦、绿都、华润、龙湖等稳健房企项目进入榜单

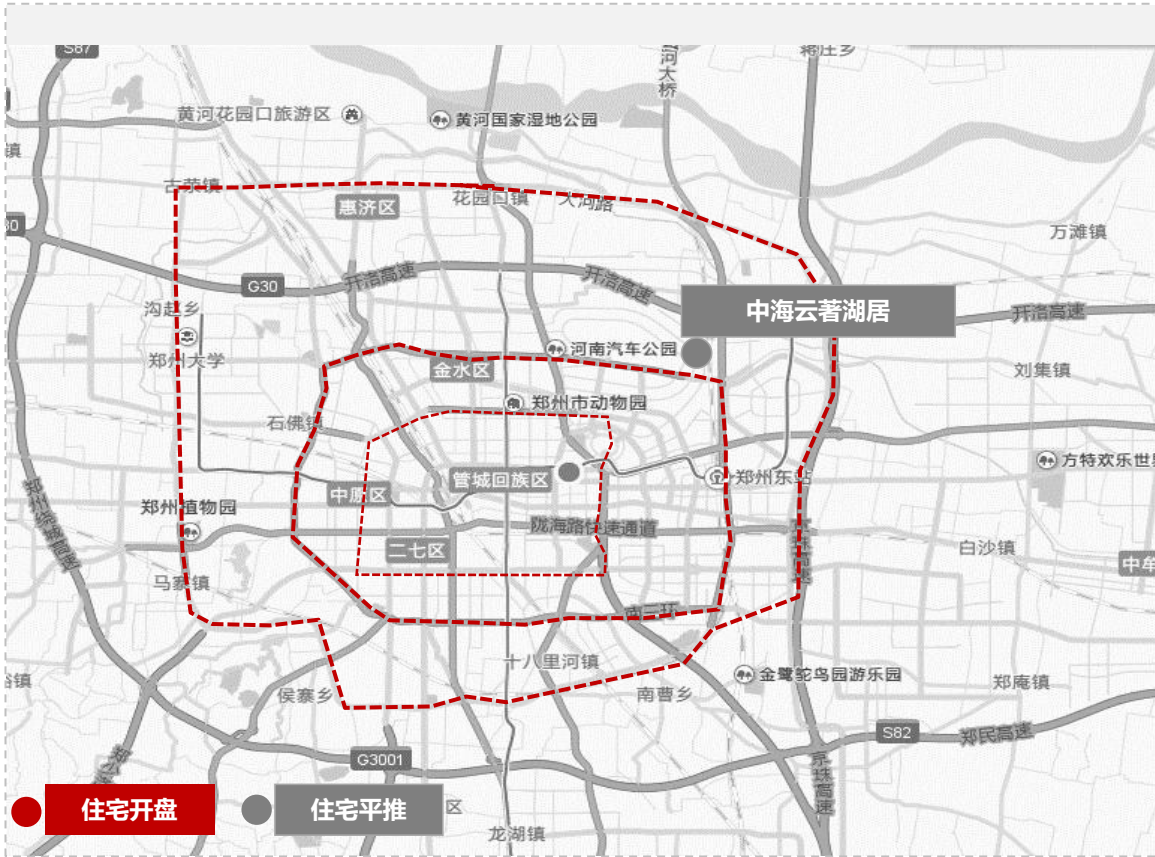
2023年8月1周大郑州项目TOP15成交排名

| 排名 | 区域  | 项目            | 本周成交 | 售价 (元/㎡)                            | 政策异动            | 分期                                                     | 分销                        |
|----|-----|---------------|------|-------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1  | 金水区 | 美盛教育港湾&美盛中环壹号 | 27   | 二期高层毛坯17500-19500，中环高层精装19500-21000 | 无               | 5万/10%，交付前分两次付清，月供补贴，120㎡以上6千，120㎡以下5千                 | 贝壳、58爱房，3%                |
| 2  | 惠济区 | 万科翠湾中城        | 19   | 高层精装璟曦园/悦曦园18000，翠澜园16000           | 无               | 无                                                      | 贝壳、58爱房、朴邻，翠澜园3%          |
| 3  | 二七区 | 万科都会天际&万科大都会  | 16   | 高层精装大都会11000，都会天际12000              | 分销佣金上调1%        | 无                                                      | 贝壳、58爱房，2.5%              |
| 4  | 高新区 | 东原阅城          | 16   | 高层毛坯10800-12000                     | 10个买三房送负二指定车位名额 | 无                                                      | 贝壳，4%                     |
| 5  | 惠济区 | 招商时代锦宸&招商时代天宸 | 15   | 高层毛坯锦宸14500-15000，天宸15500-17000     | 无               | 首付5-15%，第三方金融机构360金融                                   | 贝壳、58爱房，锦宸1.5%，天宸2.5%     |
| 6  | 高新区 | 保亿豫景晨园        | 14   | 高层精装12800毛坯11800                    | 无               | 131㎡首付5%，24年6月再付5%，明年年底交房付剩余的20%；112的首付10%，剩下的交房前一次性补齐 | 58爱房、贝壳，112㎡3万/套，131㎡5万/套 |
| 7  | 金水区 | 美盛金水印         | 14   | 高层精装22500                           | 无               | 5万/10%，交付前分两次付清                                        | 贝壳、58爱房，3%                |
| 8  | 新郑  | 万科星图          | 14   | 高层精装8000-8700                       | 分销佣金上调1%        | 无                                                      | 贝壳、58爱房、朴邻，3.5%           |
| 9  | 高新区 | 朗悦公园府         | 13   | 高层毛坯16000-17500                     | 增加成交奖           | 首付10%，剩余一年半三次付清                                        | 贝壳、58爱房，1.3%              |
| 10 | 金水区 | 越秀金悦文华        | 12   | 高层毛坯17400-19500                     | 无               | 无                                                      | 无                         |
| 11 | 管城区 | 绿都澜湾          | 11   | 高层毛坯11000，加购车位均价10000               | 无               | 无                                                      | 58爱房、贝壳，3%                |
| 12 | 金水区 | 万科未来时光        | 10   | 小高层精装16000-18000                    | 无               | 无                                                      | 贝壳、58爱房，1.5%              |
| 13 | 二七区 | 亚星锦绣山河        | 10   | 高层毛坯倚澜苑12000-13700，安泰苑11200-13500   | 无               | 首付10万，分期两年四次、三年六次                                      | 贝壳，佣金1.5%                 |
| 14 | 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               | 无                                                      | 分销2.5%，全民1.5%             |
| 15 | 管城区 | 龙湖熙上          | 10   | 高层精装13000                           | 无               | 无                                                      | 贝壳、58爱房，2.5%              |

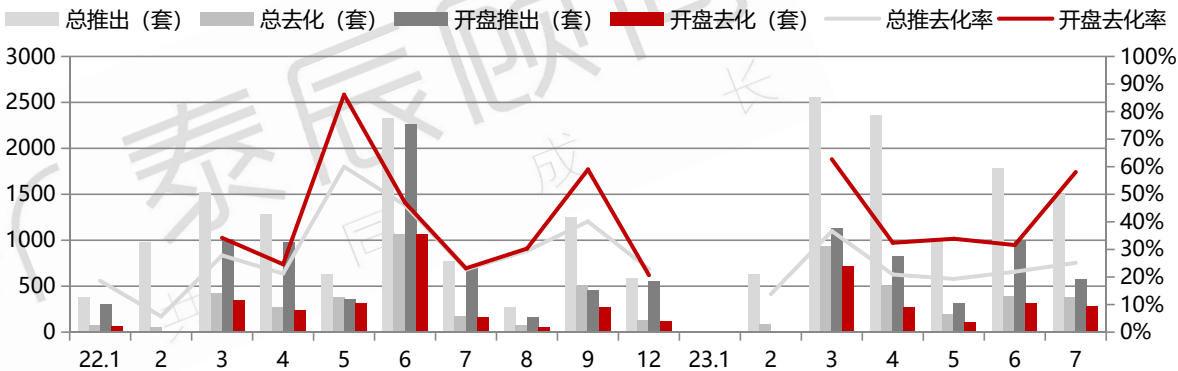
3.4 楼市表现—开盘表现：1个项目推售，去化率14%

本周仅1个项目加推，推出房源28套，去化7套，整体去化率25%

大郑州8月1周开盘项目分布



2022.1-2023.8大郑州住宅开盘去化表现 (开盘+加推)



2023年8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 | 郑东新区 | 中海云著湖居 | 精装   | 洋房35000-37000 | 28   | 7    | 25% |

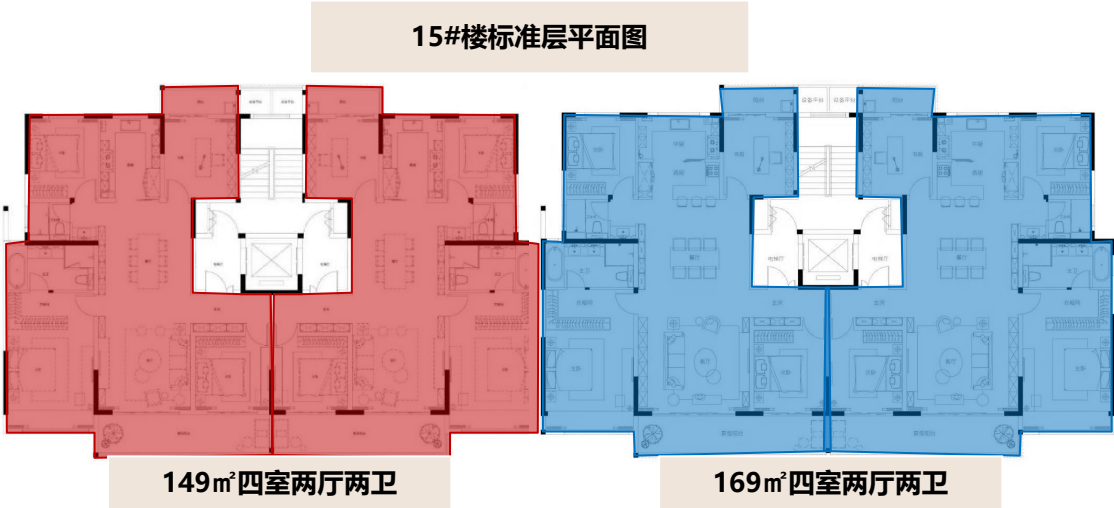
### 3.4 中海云著湖居——平推表现：无蓄客平销，效果一般

平推15#，成交均价精装洋房35000-37000元/m²，当天去化7套

- ◆ 去化情况：7月31日加推洋房15#（2D7F1T2）149/169㎡四房，共计推出房源28套，成交7套，去化率约25%
- ◆ 加推面积：洋房——149/169㎡四室两厅两卫；
- ◆ 价格情况：均价35000-37000元/㎡（精装）；
- ◆ 优惠政策：认购优惠3%；
- ◆ 首付分期：无；
- ◆ 分销政策：贝壳，佣金1.5%
- ◆ 平推分析：
  - 1) 位于北龙湖边缘，南侧为集中安置区，居住环境杂乱，客户认可度较低；
  - 2) 西侧高架、东侧高铁，噪音干扰严重，客户抗性大。综上因素，本次推售效果一般。



| 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 |
|------------|----|----|------|----|-----|---------------|-------------|----|------|------|-------|
| 2021/12/20 | 开盘 | 洋房 | 3/8# | 7F | 1T2 | 149㎡四房/169㎡四房 | 38000-39000 | 精装 | 50   | 12   | 24%   |
| 2023/7/31  | 加推 | 洋房 | 15#  | 7F | 1T2 | 149㎡四房/169㎡四房 | 35000-37000 | 精装 | 28   | 7    | 25%   |



## 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

