

郑州房地产市场周报

【2023年第32期】

(8月07日-8月13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住建部：保交楼专项借款项目总体复工率接近100%，累计已完成住房交付超过165万套，首批专项借款项目住房交付率超过60%；
- ②杭州余杭放宽限购范围、浙江金华市区放松限购
- ③武汉/山东/江苏等地大力支持刚需及改善住房需求；
- ④其余多城继续优化公积金政策。

01

楼市速递

- **土地：**本周无涉宅用地，中牟绿博两宗商业地块结果待公布，惠济区挂出1宗商业用地。
- **楼市：**
- ①市区成交环比上涨9%，郊区环比上涨9%；
- ②当周开盘加推项目1个，推盘去化率12%。

02

周度总结

- 周内多城持续推动楼市利好举措，主要围绕：**放松购房限制政策/优化公积金贷款，突破公积金贷款总额度/降低首付/增加购房补贴等，加大人才引进/推行二手房带押过户及税费减免等几大方面展开，全面刺激需求支持刚需及改善住房消费。**
- 自郑州15条发布两周后，各区域快速落地契税及补贴，本周大郑州访交量持续回升。

1、住建部：8月底前，整合住房公积金个人证明事项推动“亮码可办”工作（2023.8.7）



- 8月7日，住建部发布通知称，为了更好地满足群众异地办理住房公积金相关业务需求，2023年8月底前，在全国住房公积金小程序和全国住房公积金监管服务平台上推广使用“亮码可办”，以统一“电子码”代替原有3项纸质证明，实现住房公积金个人证明事项“亮码可办”。原有纸质证明及出具方式并行使用，过渡期1年，2024年8月起全面实行。

2、住建部：保交楼专项借款项目总体复工率接近100%（2023.8.9）



- 8月9日，根据住房和城乡建设部消息，目前各地“保交楼”工作正在顺利推进中，“保交楼”专项借款项目总体复工率接近100%，累计已完成住房交付超过165万套，首批专项借款项目住房交付率超过60%。

3、国家发改委：督促地方建立失信惩戒制度，优化民营经济发展环境（2023.8.10）



- 8月10日消息，国家发展改革委发布《关于完善政府诚信履约机制优化民营经济发展环境的通知》，加强政府诚信履约机制建设，着力解决朝令夕改、新官不理旧账、损害市场公平交易、危害企业利益等政务失信行为，促进营商环境优化，增强民营企业投资信心，推动民营经济发展壮大。各级信用牵头部门要参照建立政府失信惩戒机制，推动同级政府部门积极调动职能范围内各类失信惩戒措施，包括但不限于限制政府资金支持、限制申请扶持政策、取消评优评先、限制参加政府采购等，实现失信必惩。完善信用修复机制。

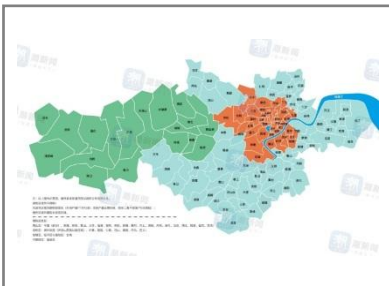
4、证监会：召集部分房企和金融机构举行线上会议，了解房企销售、现金流及负债情况（2023.8.11）



- 8月11上午，证监会召集部分房企和金融机构举行线上会议。主要目的是了解房企销售及债务情况，对企业最新情况进行摸底的同时，听取企业在融资方面有哪些需求及建议。万科、保利、龙湖等多家房企参与。截止今年7月，80家典型房企融资总量为499.74亿元，环比减少10.1%，同比减少46%。自去年四季度以来，房企融资环境有所放松，但融资开闸限于优质及白名单房企，多数民营房企尤其是出险房企融资难的问题依然突出，偿债压力依然较大。接下来政策期望仍是要加大对优质房企的融资支持，及加强对出险房企的全方位诊断。

1.2 行业资讯—城市：杭州区域持续放宽限购，浙江金华取消限售

1、杭州：余杭放宽限购范围，外地户籍缴1个月社保可购房（2023.8.7）



- 8月7日钱江晚报发布，余杭区闲林街道天目山西路以南区域街道加入余杭区限购放宽圈。在余杭区相关镇街购房，外地户籍只需1个月社保即可购买余杭区新房或二手房，本地户籍无需社保，购买二套也不再受落户5年限制。且各类家庭在限购区内限购的住房总套数不变。
- 2022年9月余杭区的仁和街道、径山镇、黄湖镇、鸬鸟镇、百丈镇等镇街街道已经放松限购，2023年5月中泰街道和瓶窑镇也加入限购放宽圈。目前，余杭区还有余杭街道，仓前街道，闲林街道（部分区域），五常街道，良渚街道等街道还未加入限购放宽圈。

2、江苏省无锡市：高层次人才购房最高补贴500万元（2023.8.9）



- 8月9日，无锡市委人才办宣布，无锡市市区高层次人才购房补贴申请工作于8月8日启动，并将于月底截止。申请对象为2023年7月31日前已完成分类认定的A、B、C类人才，首次分类认定后5年内，在该市市区范围（不含江阴、宜兴）自费购买首套自住商品房，并在该市由所在单位依法连续缴纳社会保险费或个人所得税不少于12个月的高层次人才。补贴标准包括：A1类人才500万元，A2类人才300万元，A3类人才200万元；B1类人才150万元，B2类人才100万元，B3类人才50万元；C1类人才30万元，C2类人才20万元，C3类人才10万元。

3、浙江金华：发布房地产促发展七条措施，部分市区住宅不再限售（2023.8.10）



- 8月10日，金华市促进房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发出通知，经市政府同意，决定实施提高住房公积金最高可贷额度、鼓励城市更新房票安置、加大信贷支持力度、降低住房交易税费等七条措施。其中明确，调整首套房和二套房公积金贷款最高可贷额度，首套房从现行的职工单方40万元、夫妻双方80万元，调整为职工单方50万元、夫妻双方100万元；二套房从现行的职工单方25万元、夫妻双方50万元，调整为职工单方30万元、夫妻双方60万元。2021年8月3日至2022年6月9日期间在金华市区范围内购买的新建商品住宅和二手住宅，自2023年8月16日不再执行限售限制政策。

1.2 行业资讯—城市：各地大力支持刚需及改善住房需求

4、武汉：因城因区精准施策，大力支持刚性和改善性住房需求（2023.8.8）



- 据“武汉住保房管”微信号8月8日消息，武汉市房管局指出，今年以来，武汉市房管局认真贯彻落实中央决策部署，因城因区精准施策，推动房地产市场企稳回升，目前正在积极研究房地产市场稳增长促消费的有关政策措施。下一步将认真学习领会中央政治局会议精神，结合武汉房地产市场实际，会同相关部门抓紧抓好贯彻落实工作，大力支持、更好满足居民刚性和改善性住房需求，扎实推进保交楼工作，维护房地产市场秩序，促进武汉房地产市场平稳健康发展。

5、山东：出台40条措施提振扩大消费，支持刚性和改善性住房需求（2023.8.8）



- 8月8日，山东省政府新闻办举办省政府政策例行吹风会，解读《关于进一步提振扩大消费的若干政策措施》，主要包括四部分，共40条政策举措。其中，强化大宗消费支撑部分共12条。从新能源汽车购置税减免、推动新能源汽车下乡、充电基础设施建设、居民充电桩分时电价、增加城市停车位供给、加大汽车消费信贷支持、城市片区综合更新改造、发展保障性租赁住房、支持刚性和改善性住房需求、开展家居家装促销等方面，有效满足居民的汽车、住房消费需求。

6、江苏：支持刚性和改善性住房需求，指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率（2023.8.9）



- 8月9日，江苏省发改委近日就《关于促进全省经济持续回升向好助力高质量发展继续走在前列的若干政策措施》公开征求意见。指出支持刚性和改善性住房需求，支持各地因城施策适时调整限制性房地产政策，综合采取购房补贴、房票安置、购房团购等方式，落实好首套房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人贷款“认房不认贷”及各地提高住房公积金贷款额度等。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区改造和老旧住宅电梯更新改造中的作用，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。另外全省（南京、苏州市区除外），拟全面取消落户限制政策。

1.2 行业资讯—城市：积极推行公积金贷款带押过户，鼓励以旧换新

7、安徽池州：支持公积金支付首付款，推行二手房“带押过户”（2023.8.7）



- 8月7日，安徽省池州市住房公积金管理中心发布关于调整住房公积金相关政策的通知。通知明确，支持公积金贷款支付首付款，夫妻双方公积金最高可贷款70万元，单方正常缴存住房公积金的，最高贷款额度由45万元调高至60万元。推行住房公积金贷款“带押过户”，有序开展二手房住房公积金贷款“带押过户”业务，缩短交易时间，降低交易成本。通知还明确，支持提取住房公积金支付首付款，缴存职工家庭购买池州市新建商品住房，公积金账户金额可用于支付购房首付款。

8、海南：支持二手房“带押过户”公积金贷款业务（2023.8.7）



- 8月7日，海南省住房公积金管理局发布《关于开展二手房“带押过户”住房公积金贷款业务的通知》。提出，海南支持二手房“带押过户”住房公积金贷款业务，该通知自印发之日起施行。买卖双方协商一致，可以自愿选择“带押过户”服务。在卖方房产存在未结清贷款（住房公积金贷款、商业贷款、组合贷款）的前提下，买方使用住房公积金贷款、商业贷款或组合贷款的任一方式进行二手房交易的，住房公积金管理局、各受委托银行均支持二手房交易以“带押过户”模式办理。

9、武汉江夏区：鼓励“以旧换新”购买新房按成交金额1%给予奖励（2023.8.7）



- 8月7日武汉江夏区发布《江夏区关于促进创新创业的若干措施》，鼓励“以旧换新”，在本措施发布之日起，出售自有住房，并在2023年12月31日前，在江夏区购买新建商品住宅的个人（家庭），按购买新建商品房合同成交金额的1%给予奖励。在支持优秀人才创业就业方面，对来夏创新创业就业的硕士生及以上在江夏购买新建商品住宅的给予每套15平方米奖励，本科生给予每套10平方米奖励。对区外的硕士生及以上在江夏购买新建商品住宅的给予每套10平方米奖励，本科生给予每套5平方米奖励。

10、江西南昌：省内公积金正常缴存，可享受省会职工同等待遇（2023.8.7）



- 8月7日，南昌市住房公积金管理中心发布关于推进实施住房公积金个人住房贷款省内“一体化”政策的通知。其中，通知提出，省内正常缴存住房公积金的缴存职工，在南昌市的行政区域内购买住房的，可向南昌市住房公积金管理中心申请住房公积金贷款（含组合贷款）。省内其他城市的缴存职工在南昌市的行政区域内购买住房申请贷款时，申请的贷款额度、贷款利率、还款方式和还款期限等享有南昌市缴存职工个人住房贷款同等待遇，该通知自2023年8月15日起实施。

1.2 行业资讯—城市：多城优化调整公积金贷款政策

11、四川巴中恩阳区：公积金贷款首付最低下调至20%（2023.8.7）



- 8月7日，四川巴中市恩阳区发布《巴中市恩阳区进一步扎实稳住经济增长若干政策措施》的通知。其中提出，**加大公积金贷款支持住房消费力度。贷款首付款比例下调，购买首套自住住房，首付款比例下调至20%，购买第二套自住住房首付款比例下调至30%。**完善购房补贴政策，对农民工和返乡人员实施购房补贴100元/每平方米；对二、三孩家庭补助200元/每平方米，二孩家庭补贴不超过2万，三孩家庭补贴不超过3万；对人才引进购房券安家补助在原基础上提升25%。

12、广东阳江：提高多子女家庭首套房公积金贷款额度（2023.8.7）



- 8月7日，广东省阳江市宣布，自今年8月15日起，将**提高多子女家庭购买首套自住住房的公积金贷款额度。**在阳江市购买首套自住住房的**二孩家庭**缴存人，**住房公积金最高贷款额度提高到阳江市住房公积金贷款最高贷款额度的1.1倍。**阳江市原来公积金最高贷款额度为45万元，**提高后为49.5万元。**三孩家庭提高到1.2倍，提高贷款额后，最多可以申请54万元公积金贷款，额度增加9万元。

13、安徽阜阳：双职工家庭公积金最高可贷60万元，二次申请公积金贷款首付比降至30%（2023.8.8）



- 8月8日，阜阳市住房公积金管理中心通知调整公积金政策。**单方缴存住房公积金的职工贷款额度上限由40万元调整为45万元，双方均缴存的贷款额度上限由50万元调整为60万元。****二孩家庭首次申请住房公积金购买新建商品住宅，贷款额度在原可贷额度的基础上增加10万元，三孩家庭增加20万元。**首次公积金贷款已还清、第二次申请住房公积金贷款的，首付款比例由50%下调至30%。政策自发文之日起实施，有效期一年。8月10日再次出台公积金提取优化新措，可申请提取公积金余额用于支付首付款，无房职工租房提取限额由每年12000元上调至15000元

14、贵州六盘水：多孩家庭公积金贷款额上浮20%，结清首套贷款，再次购房按首套确定首付比例（2023.8.8）



- 8月8日，贵州省六盘水市住房公积金管理中心提出，生育两孩及以上子女的缴存人家庭，购买自住商品住房申请住房公积金贷款，贷款限额按申请贷款时六盘水市根据流动性系数区间调节管理公布的**贷款限额上浮20%执行，不受“不得超过管委会明确的本市最高贷款限额（单职工50万元，双职工60万元）”规定的限制。**缴存职工家庭首次申请住房公积金购房贷款的，首付比例不得低于20%；**已结清首次住房公积金购房贷款的职工家庭，再次申请住房公积金购房贷款按首次贷款确定首付比例。**意见稿还提出，支持无房职工按月提取住房公积金支付房租。

15、湖南：对保交楼专项借款项目、恒大项目集中攻坚，确保年底前交付率逾90%（2023.8.7）



- 8月8日，据湖南住建官微消息，湖南省房地产平稳健康和安全运行协调小组办公室近日印发《全省“夏秋攻坚”保交楼专项行动实施方案》，明确到今年年底前，对全省保交楼专项借款项目、恒大项目实行集中攻坚，确保房屋交付率达到90%以上。方案指出，对有实力可以自主复工的“绿档”项目，要督促其尽快全面复工、尽快如期交付；对资产大于负债、资金出现暂时困难的“黄档”项目，各地要通过专项借款、配套融资等提供支持，采取“新老划断”的办法，先复工交付再统一清算；对于资产小于负债的“红档”项目，各地要采取由第三方代建等方式，立即复工，尽快交付。

16、广州：鼓励具有城市更新开发经验的国有企业参与旧村改造项目合作开发（2023.8.8）



- 8月8日，广州开发区城市更新局印发《广州市黄埔区广州开发区旧村改造合作企业公开引入和退出工作指引》。农村集体应当通过广州公共资源交易中心或黄埔区农村集体经济组织资产财务管理服务中心公开引入旧村改造项目合作企业。鼓励具有城市更新开发经验的国有企业参与旧村改造项目合作开发。对联合体成员放宽到5个，并将具备与改造地块相匹配资金实力的联合体成员在联合体中所占份额下限明确为30%。

17、广东惠州：未来两年拟批售新房21万套，实施更加积极宽松的落户政策（2023.8.9）

惠州市住房发展分区目标表						
序号	区（县）	新增住房套数	新增保障性租赁住房套数	新增公共租赁住房套数	新增租赁住房套数	新增租赁住房套数
1	惠城区	45000	1000	1000	46000	70
2	惠阳区	31000	600	600	32200	34
3	惠东县	18000	0	1000	19000	51
4	博罗县	30000	200	400	30600	47
5	龙门县	5500	0	500	6000	5
6	惠州市区	42000	1000	0	43000	15
7	全市共计划	130000	1800	2500	134300	112
合计		130000	2800	1500	134300	167

- 8月9日，惠州市住房和城乡建设局对《惠州市住房发展规划（2023—2025年）》公开征求意见。规划期内，惠州市批准预售新建商品住房21万套左右新增筹建保障性租赁住房不少于16000套（间），力争达到21000套（间）。要求扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”工作，在防范房地产市场风险的基础上，建立以住房需求为导向的住宅用地供应机制，提振市场信心、促进住宅用地市场回暖，支持刚性和改善性住房需求，促进住房消费健康发展，贯彻落实税收支持政策、支持探索财政补贴政策，实施更加积极宽松的落户政策、探索适当放宽准入条件，加强购房需求对接、提升居民购房便利度和居住品质，探索开展都市圈城际住房合作模式、规范城际住房发展。

1.3 行业资讯—房企：碧桂园回应偿债压力风波，全力以赴保交付

1、招商蛇口：拟发行13亿元超短期融资券（2023.8.8）



- 8月8日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布2023年度第九期超短期融资券发行文件，本期发行金额13亿元，发行期限180天，主承销商/簿记管理人为中国建设银行股份有限公司。募集资金拟用于偿还发行人本部到期债务融资工具，即“23招商蛇口SCP005”，该债券发行金额13亿元，票面利率2.2%。

2、碧桂园：针对两笔美元债票息未付风波回应：出现了阶段性的流动性压力，接下来将全力以赴保交付（2023.8.8）



- 碧桂园针对8月7日未能支付的两笔美元债的票息进行回应：8月10日晚间发布公告，根据其初步评估，上半年预计净亏损为约450亿元至550亿元。背后原因主要为对市场下行的深度预估不足，加上近期销售额与再融资环境持续恶化，出现了阶段性流动压力。目前仍在积极优化资金安排，努力保障债权人的合法权益，**一是全力以赴保交付；二是积极化解阶段性流动压力，将与各持份者沟通，并考虑采取各种债务管理措施，以保障公司的未来长远发展，为各持份者保存价值、维护利益；三是保障经营有序开展；四是加强特殊时期的组织领导，成立由董事会主席任组长的专项工作小组。**

3、福晟集团：四笔共计45亿元债券将复牌，继续按特定债券转让（2023.8.8）



- 8月8日，中泰证券股份有限公司发布关于“H18福晟2、H18福晟3、H19福晟1、H19福晟2”债券复牌的公告。根据公告，福晟集团上述四笔债券总规模45亿元，将自2023年8月9日起开始复牌，复牌后继续按照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》、《关于为挂牌期间特定非公开发行》规定转让。

1.3 行业资讯—房企：部分房企累计业绩出炉，优质央企销售回正

4、保利发展：2023年1-7月累计签约金额2678.23亿元，同比上升10.12% (2023.8.7)



- 8月7日，保利发展发布2023年7月份销售情况简报。7月公司实现签约面积178.65万㎡，同比减少13.65%；实现签约金额310.02亿元，同比减少6.06%。2023年1~7月，签约面积1561.73万平方米，同比增加3.14%；实现签约金额2678.23亿元，同比增加10.12%。

5、金地集团：2023年1-7月累计签约金额963.3亿元，同比上升7.44% (2023.8.7)



- 8月7日，据金地集团公告，7月公司实现签约面积59万平方米，同比下降20.43%；实现签约金额105.1亿元，同比下降43.37%。2023年1月~7月公司累计实现签约面积530万平方米，同比上升7.44%；累计实现签约金额963.3亿元，同比下降19.16%。

6、龙湖集团：2023年1-7月累计销售金额573亿元 (2023.8.10)



- 7月单月实现总合同销售金额116亿元，合同销售面积79.5万平方米。集团累计实现总合同销售金额1101.2亿元，合同销售面积659.4万平方米

7、华润置地：预计上半年归母净利润同比增长约30% (2023.8.10)



- 7月单月，华润置地及其附属公司实现总合同销售金额约171.9亿元，总合同销售建筑面积约96.79万平方米，分别同比减少38.7%及3.7%。累计合同销售金额约1874.2亿元，总合同销售建筑面积约797.82万平方米，分别同比增加25.7%及16.0%。

1.3 行业资讯—房企：典型民企维持降幅，普遍下降超3成

8、雅居乐：1-7月份预售额305亿元，同比下降31.38%（2023.8.7）



- 8月7日，雅居乐集团控股有限公司公布最新业绩简报。2023年7月，雅居乐连同其附属公司、合营公司及联营公司，以及由该集团管理并以“雅居乐”品牌销售的房地产项目的预售金额合计为22.7亿元，对应建筑面积为15.2万平方米。今年前7个月预售金额合计为305亿元，同比下降31.38%；对应建筑面积为204.3万平方米。

9、远洋集团：1-7月销售381.5亿元，同比下降26.63%（2023.8.8）



- 8月8日，远洋集团发布未经审核运营数据，7月，公司实现销售额24.9亿元，较去年同期的90亿元下降72.33%；实现销售面积24.74万平方米，销售均价为每平方米10100元。今年前7月，远洋集团实现销售额381.5亿元，较去年同期的520亿元下降26.63%；实现销售面积300.83万平方米，销售均价为每平方米12700元。

10、旭辉控股：前7月合同销售额466.4亿元，同比减少41.14%（2023.8.9）



- 8月9日，旭辉控股（集团）有限公司发布2023年7月未经审核营运数据。7月单月，旭辉控股录得合同销售（连合营企业及联营公司的合同销售）金额约人民币47.0亿元及合同销售面积约36.36万平方米。2023年1月至7月，该集团录得合同销售（连合营企业及联营公司的合同销售）金额约人民币466.4亿元及合同销售面积约325.94万平方米，分别同比减少41.14%、38.28%。

11、融创中国：2023年1-7月累计销售金额573亿元，同比下降54%（2023.8.7）



- 融创中国：7月单月实现销售面积41万m²，同比下降54%，销售金额51亿元，同比下降54%；1-7月累计销售面积424万m²，同比下降55%，销售金额573亿元，同比下降54%。

1、福州：第二次土拍共出让14幅地块，总起价23.45亿元（2023.8.7）

当前位置： 首页 > 政府信息公示 > 依法主动公开内容 > 国土工作 > 土地确权登记 > 土地确权公告			
索引号	F20014-2715-2023-00022	文号	榕自然资公告[2023] 02号
发布机构	福州市自然资源和规划局	生成日期	
标题	福州市自然资源和规划局关于2023年第二次公开出让国有建设用地使用权的公告	有效性	有效
内容概述	福州市自然资源和规划局关于2023年第二次公开出让国有建设用地使用权的公告		

福州市自然资源和规划局关于2023年第二次公开出让国有建设用地使用权的公告

发布日期：2023-08-09 08:30

编辑： 杨金祥 (0202) 020

经福州市人民政府批准，福州市自然资源和规划局（以下简称市自然资源局）决定公开出让市辖区十四个国有建设用地使用权，现将有关事项公告如下（以下所称受让人）：出让地块基本情况和主要规划指标表（见附件）

- 8月7日，福州市自然资源和规划局发布《福州市自然资源和规划局关于2023年第二次公开出让国有建设用地使用权的公告》，将于2023年9月1日上午9时30分公开出让。此次出让地块共14幅，出让面积16.62万平方米，总起价23.45亿元，从区域来看，鼓楼区2幅，晋安区6幅，仓山区6幅。其中，住宅地块4幅（宗地2023-11号至14号），共78131平方米，起拍价13.75亿元，分别位于鼓楼区、晋安区和仓山区（2宗）；非住宅地块10幅（宗地2023-15号至24号）。

2、北京：2宗涉宅地块揽金32.6亿元，万科27.4亿元摘得通州邓家窑地块（2023.8.9）

交易编号	标的物名称	土地面积	交易方式	规划用途	交易状态	备注
京土挂出（京）[2023]001号	北京市通州区马驹桥镇二里庄一村一街坊	14502.70平方米	挂牌	住宅	进行中	53
京土挂出（京）[2023]002号	北京市通州区马驹桥镇二里庄一村二街坊	14502.70平方米	挂牌	住宅	进行中	53

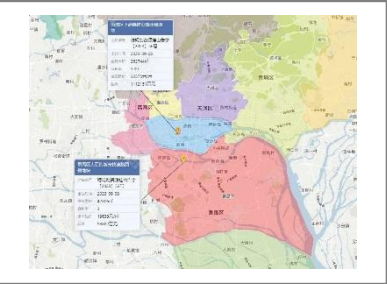
- 8月9日，北京挂牌出让2宗涉宅地块，涉及通州邓家窑1宗、延庆南辛堡1宗，总出让面积6.8万平方米，总规划建筑面积11.95万平方米，总起价30.1亿元。最终，两宗地块全部成功出让，总成交金额32.6亿元，平均溢价率8.3%，平均楼面价为27289元/㎡。其中，通州邓家窑63.6亩地块由万科27.4亿元竞得，成交楼面价34881元/平方米，溢价率10.04%。延庆南辛堡38.3亩地块由北京住总以底价5.2亿元摘得。

3、无锡：四批次土拍9宗宅地全部底价成交，成交金额近76亿元（2023.8.9）



- 8月9日，江苏无锡第四批次集中出让9宗地块，涉及经开区1宗、梁溪区3宗、锡山区1宗、惠山区1宗、滨湖区1宗、新吴区2宗。总出让面积约41万㎡，总建筑面积60.8万㎡。据了解，本次拿地企业以地方平台公司为主，且均为底价成交，最终，9宗宅地揽金75.95亿，成交楼面均价12499元/㎡。

4、广州：挂牌番禺、海珠2宗地，总起价约120亿元（2023.8.8）



- 8月8日，广东省公共资源交易平台显示，广州市将以120.6033亿元挂牌两宗涉宅地，分别位于番禺区和海珠区，总出让面积19.61万平方米。两宗地块限时竞价时间均为2023年9月8日15时起。

5、成都：10宗地收金114.7亿元，天府新区3宗地均触达熔断价（2023.8.10）

成都土拍宗地一览（8月10日上午）									
宗地名称	宗地面积 (亩)	容积率	起始价 (亿元)	最高限价 (亿元)	成交价 (亿元)	溢价率	竞买人	备注	竞得企业
双流区黄田坝片区	83.89	2.0	12900	14700	30500	13000	0.78%	招拍挂	成都城投
双流区黄田坝片区	42.28	2.5	8500	9700	22000	-	-	终止出让	
天府新区万安街道	66.64	2.0	11300	12800	25600	12900	14.10%	招拍挂	成都城投
天府新区华阳街道	75.78	1.8	15500	17100	32000	17200	14.87%	半招挂	成都城投
双流区黄田坝片区	58.03	2.2	9400	10700	23000	-	-	终止出让	
双流区黄田坝片区	66.7	2.0	12000	13700	28500	12900	4.17%	招拍挂	成都城投
双流区黄田坝片区	98.48	2.0	7400	8450	30000	7400	0%	招拍挂	成都城投
双流区黄田坝片区	68.43	2.5	15810	18110	30000	15910	0%	招拍挂	成都城投

- 8月10日，成都土拍正式开始。本次共挂牌12宗地，分别来自高新区（1宗）、成华区（1宗）、龙泉驿区（3宗）、双流区（3宗）、天府新区（3宗）以及温江区（1宗），合计约817亩（54.47万平方米），起始总价123.47亿元。8月9日公告，成华区龙潭街道地块与龙泉驿区东安街道地块因故终止出让。最终，10宗共出让面积716亩，成交总金额约114.7亿元，10宗地块中有5宗地溢价成交，其中天府新区三宗地触顶摇号。

6、广州：新挂牌6宗宅地，总起拍价约110.6亿元（2023.8.10）

序号	宗地名称	宗地性质	宗地面积 (平方米)	容积率	起拍价 (万元)	竞买保证金 (万元)	竞买人	备注
1	番禺永大1号地块	二类居住用地 兼容商业商务用地	236111.44	2.0	63800	31900	100%	招拍挂
2	白云永大2号地块	二类居住用地 兼容商业商务用地	142111.44	2.0	31900	15950	100%	招拍挂
3	花都永大3号地块	二类居住用地 兼容商业商务用地	142111.44	2.0	31900	15950	100%	招拍挂
4	番禺永大4号地块	二类居住用地 兼容商业商务用地	142111.44	2.0	31900	15950	100%	招拍挂
5	白云永大5号地块	二类居住用地 兼容商业商务用地	142111.44	2.0	31900	15950	100%	招拍挂
6	花都永大6号地块	二类居住用地 兼容商业商务用地	142111.44	2.0	31900	15950	100%	招拍挂

- 8月10日，广州市规划和自然资源局将新挂牌6宗宅地，其中番禺1宗、白云2宗、花都3宗，6宗地块加起来总建面约71.3万㎡，总起拍价约110.6亿元。其中，番禺区出让的是番禺永大1号地块，用途为二类居住用地兼容商业商务用地，占地面积约23.6万㎡，计容建筑面积约31.8万㎡，挂牌起始价约63.8亿元，起拍楼面价约20050元/㎡。

1、河南省：发布10条举措持续扩大消费，推进郑州、开封现房销售试点（2023.8.7）



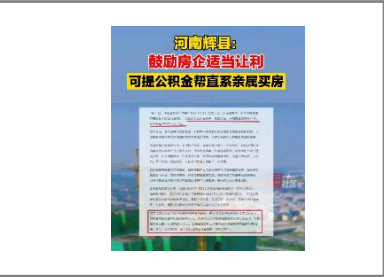
- 8月7日，河南公布《持续扩大消费若干政策措施》，聚焦汽车、住房、家电、文旅、体育等重点领域出台10条举措，“真金白银”鼓励消费、扩大内需市场。将购车补贴政策延续至2023年12月底，对在省内新购汽车的消费者按照购车价格的5%给予补贴(最高不超过10000元/台)。鼓励各地建充电桩，以更加有力的基础设施支撑，鼓励新能源汽车消费。对于智能电子产品及家用电器消费、家电下乡等给予资金支持，持续完善购房补贴。进一步放宽住房贷款利率下限，支持郑州开展商品房预售制度改革，推进郑州、开封现房销售试点。

2、郑州金水区：发布最新购房契税补贴政策（2023.08.11）

套 次	面 积	税 率
首套住房	90㎡以下	1%
	90㎡以上	1.50%
二套住房	90㎡以下	1%
	90㎡以上	2%
三套及三套以上住房	2021年9月1日之前购买的住房	4%
	2021年9月1日（含）之后购买的住房	3%
其他房屋		4%

- 8月11日，为响应“郑15条”文件，金水区发布关于实施购房契税补贴和多子女家庭购房补贴政策的通知，在全区范围内实施购房财政补贴优惠政策，针对毕业3年以内来郑新就业青年人才2023年8月3日起至2023年12月31日期间在郑首次购房并完成契税缴纳，按照100%的比例给予购房契税补贴。其他不限户籍人群按照50%的比例给予购房契税补贴，实行“先征后补”的方式，每套商品住宅仅可享受一次。（在8月3号郑州15条发布后，8月5号-8月6号中牟、新密、巩义、荥阳、高新区等区域已经率先落地，截至目前，郑州已有5市3区1县发布了契税补贴政策，包括新郑市、登封市、巩义市、荥阳市、新密市、二七区、管城区、高新区、中牟县。）

3、河南省辉县市：河南辉县：鼓励房企适当让利，可提公积金帮直系亲属买房（2023.08.11）



- 8月11日，河南省新乡市辉县市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》，措施涉及公积金贷款、预售资金、问题楼盘化解等21条，有效期至2024年5月31日。支持改善性购房需求，落实认房不认贷。支持团购群体与房地产开发企业接洽，组织商品房集中批量购买活动。鼓励房地产企业适当让利，在首付比例、契税补贴、公积金贷款等方面给予一定优惠。2016年7月1日以后新购商品房，凡在今年8月11日至12月31日之前缴纳契税的，可以按照缴纳契税总额的20%给予补贴。单方按时连续足额缴存住房公积金的，贷款额度由40万提高到45万元，夫妻双方贷款额度由55万提高到65万元。

2.1 土地市场（供销）—惠济区挂1宗商业用地

本周惠济区供商业地一宗合计占地3.52亩，建面0.12万㎡；两宗中牟商业地结果暂未公布

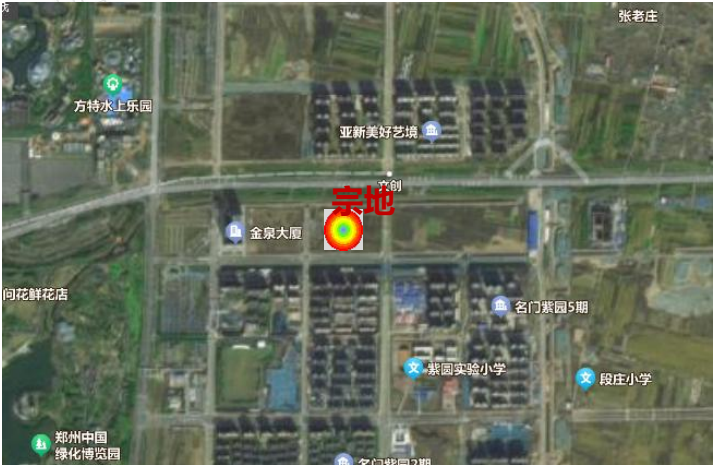
地块成交信息（未公布）																
区域	板块	地块名称	地块位置	用途	使用权面积 (亩)	容 积 率	计容建面 (万㎡)	绿化率	建筑密度	建筑高度 (米)	起拍价（万元）	起拍单价 (万元/亩)	起拍楼面价 (元/㎡)	竞买保证金 (万元)	竞拍原则	成交价
中牟	绿博板块	牟政出〔2023〕1号	中牟县宝兴路南、牡丹五街东、金水大道北辅道北、紫寰路西	商业	10.49	4.0	2.80	> 30%	< 35%	< 100	1178	112	421	300	价高者得	/
	绿博板块	牟政出〔2023〕39号	郑州国际文化创意产业园绿博大道南辅道南、牡丹一街东、富贵七路北、屏华路西	商业	21.49	3.5	5.01	> 30%	< 35%	< 100	3139	146	626	700	价高者得	/

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
惠济区	惠济板块	郑政出〔2023〕21号（网）	英才街（新苑路）南、天河路西	商业	3.52	0.5	0.12	> 25	< 45	< 24	3997	1137	34112	800	价高者得

牟政出〔2023〕1号地块位置

牟政出〔2023〕39号地块位置

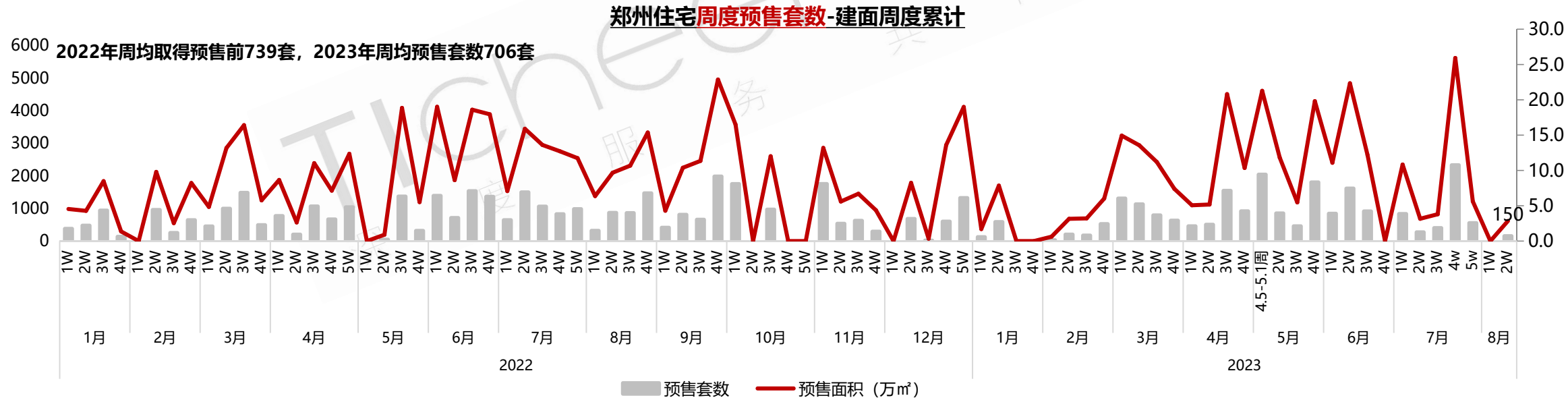
郑政出〔2023〕21号（网）地块位置



3.1 楼市表现—预售：近两周取证低位期，合计住宅取证150套

共计3个住宅项目预售前公示，合计150套，建面2.85万㎡，北龙湖亚新星云湾预计8.18号开盘

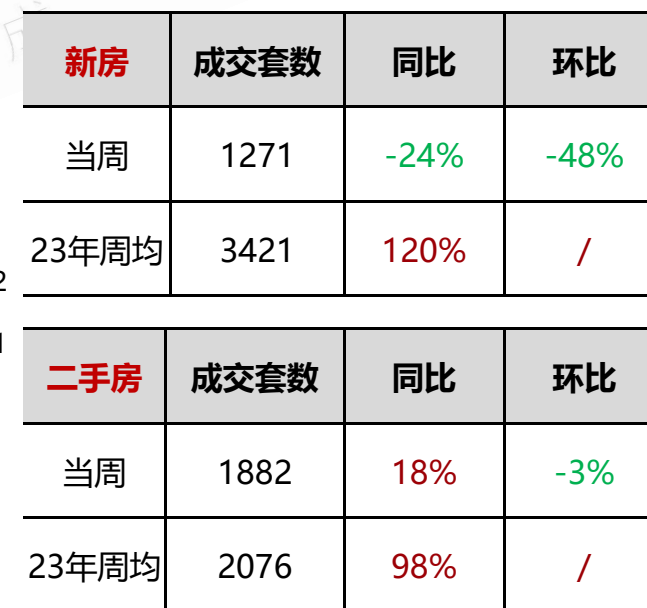
区域	公示时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万㎡)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2023.8.7/2022.6.22	碧桂园云湖天境	高新区/高新老城	城改	6#	32	0.75	175㎡四室两卫、210/245㎡四室三卫、435㎡顶层复式	云湖天境项目占地面积约42.5亩，容积率约3.59，绿地率约35.24%。共规划6栋18-30层的大平层	待售
	2023.8.8/2022.6.22	亚新星云湾	郑东新区/龙湖南板块	净地	1/6/10#	84	1.59	168/180/186/210/238㎡四室三卫	共占地面积92亩，土地性质为城镇住宅+商务金融，其中有45亩是商务用地，11栋6层独栋办公楼，其中1-2层为商业，全部自持，统一招商运营，剩余45亩是住宅用地，容积率1.69，规划13栋7层洋房	8.12日样板间开放，预计8.18开盘
近郊	2023.8.10/2018.11.21	恒熙东苑	中牟县/绿博板块	城改	8#	34	0.51	高层92-176㎡二房-四房	总建面7.92万㎡，占地60亩，容积率1.99，规划8栋毛坯高层	待售
合计						150	2.85	/		



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

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

2022.1-2023.8郑州市新房/二手房周度成交数据走势

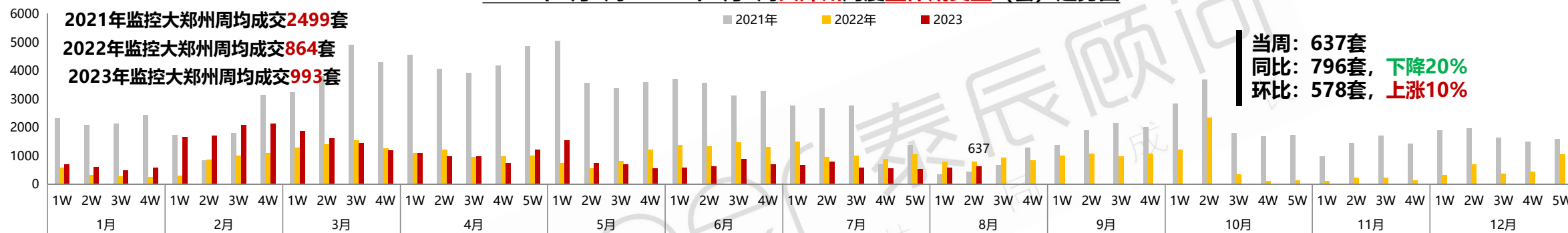


注：周度数据大郑州范围为市区八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，数据周期：7.31-8.06，来源：360房产网

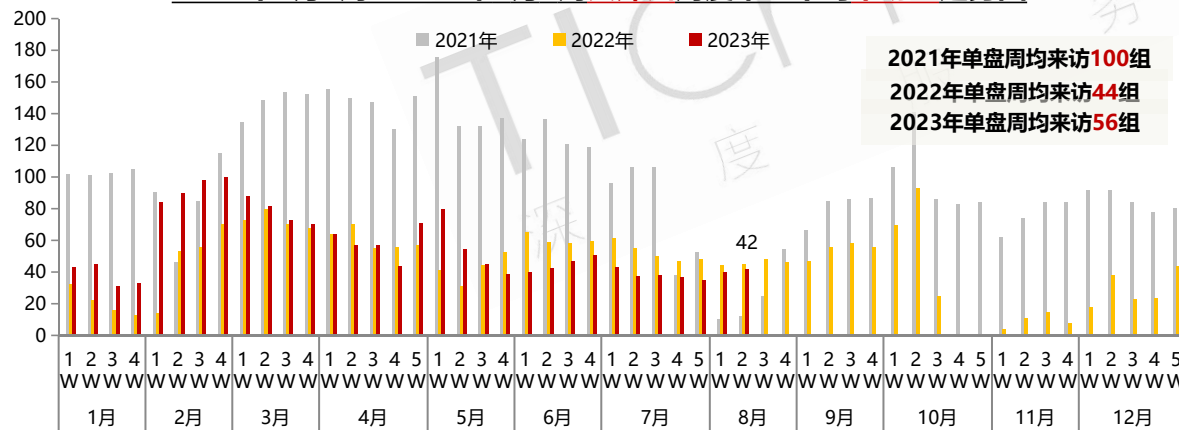
3.3 楼市表现—整体访交：利好政策持续落地，促进成交转化率回升

大郑州合计成交**637套**，环比**上涨10%**（涨幅较上周扩增2%），单盘来访**42组**，环比**上涨4%**，单盘成交**2.7套**，环比**上涨9%**；利好政策连续两周落地传导，加上部分典型房企让利配合，同步刺激成交端修复，成交转化率进一步提高

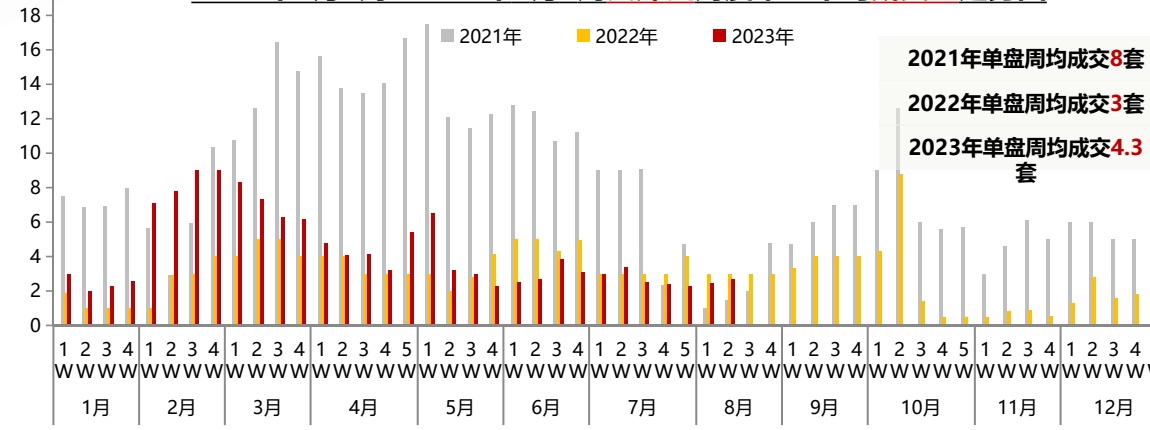
2021年1月1周-2023年8月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年8月2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2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



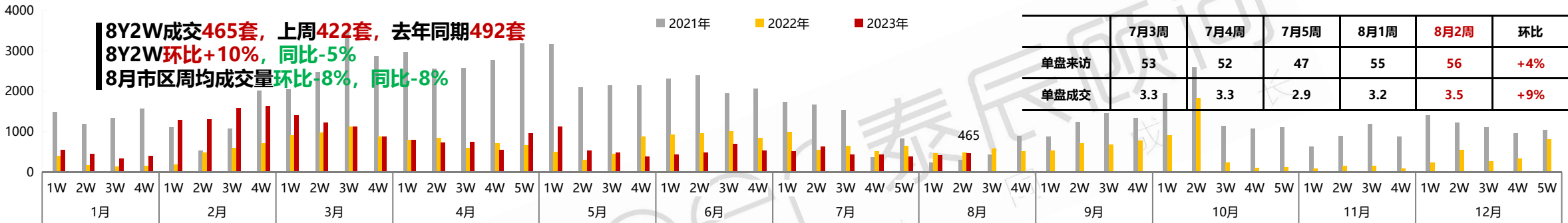
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：8月2周（8.07-8.13）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）

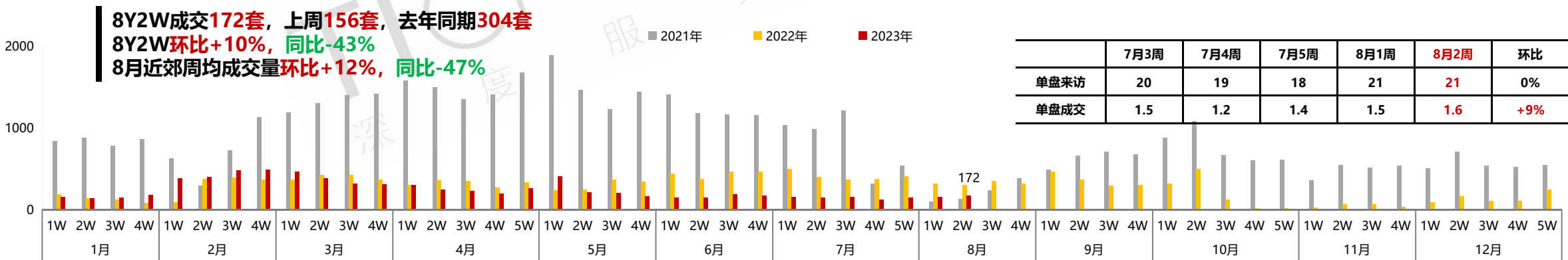
3.4 楼市表现一城郊访交：市区/郊区成交同幅度回升

市区总成交465套，环比**上涨10%**，单盘成交3.5套，环比**上涨9%**；近郊总成交172套，环比**上涨10%**，单盘成交1.6套，环比**上涨9%**

2021年1月1周-2023年8月2周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年8月2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2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

3.5 楼市表现一项目榜单：TOP15共成交217套，门槛值10套

本周TOP15门槛值10套较上周持平，总套数增加6套；万科大都会继分销提佣后再加促销优惠，持续热销
美盛教育港湾更换政策成交22套热度持平，越秀分销引入后成交环比上移明显，其他热销项目热度维持

2023年8月2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	二七区	万科都会天际	28	高层精装大都会11000，都会天际12000	8月1周分销佣金上调1%，当周部分房源促销额外优惠3%	无	贝壳、58爱房，2.5%
2	金水区	美盛教育港湾+中环	22	二期高层毛坯18500，中环高层精装20500	月供补贴取消换成赠送10%首付（10个名额）	首笔5万/10%	贝壳、58爱房，2.5%
3	中原区	金地西湖春晓	20	高层毛坯特价8000，特价7500	前期小定转大定	首付15%，剩余第三方贷款，分18期付清（无息）	分销：贝壳，3%+5000元
4	金水区	越秀金悦文华	18	高层毛坯17400-19500	上周新上分销：贝壳、58、米宅、搜创，1.5%跳2.0%，16套起跳，当周无	无	贝壳、58、米宅、搜创，1.5%跳2.0%，16套起跳
5	中原区	华润琨瑜府	17	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%
6	金水区	美盛金水印	13	高层精装22500	无	首套5万，二套10万，交房前2年4次付清	贝壳、58爱房，2.5%
7	高新区	朗悦公园府	13	高层毛坯16000-17500	8月1周增加成交奖	首付10%，剩余一年半三次付清	贝壳、58爱房，1.3%
8	经开区	金辉滨河云著	12	高层13500-14500	无	无	贝壳，3%
9	高新区	东原阅城	11	高层毛坯10800-12000	8月1周新增10个买三房送负二指定车位名额，当周无变动	无	贝壳，4%
10	金水区	未来天奕	11	大平层精装30000-33000一房一价	无	/	贝壳、58爱房，分销12万/套
11	新郑	万科星图	11	高层精装8000-8700	8月1周分销佣金上调1%，当周无变动	无	贝壳、58爱房、朴邻，3.5%
12	惠济区	万科翠湾中城	11	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%
13	管城区	电建洺悦融园	10	精装高层17000-19000	无	无	贝壳、58，点位1.8跳2.5%（20套起跳）
14	管城区	绿都澜湾	10	高层毛坯11000，加购车位均价10000	无	无	58爱房、贝壳，3%
15	惠济区	招商时代锦宸+天宸	10	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%

数据来源：泰辰市场监控中心

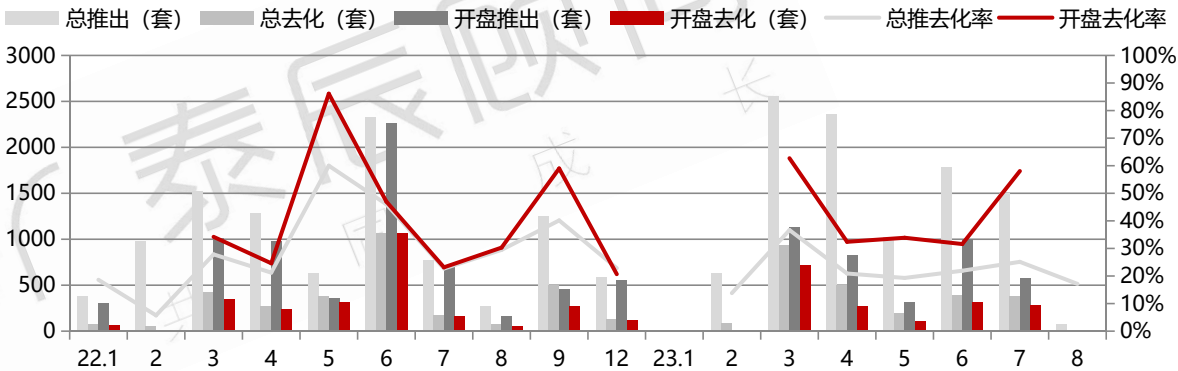
3.6 楼市表现—开盘表现：1个项目推售，去化率12%

本周仅1个项目加推，推出房源42套，去化5套，整体去化率12%

大郑州8月2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2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	航空港区	正商雅庭华府	毛坯	标准层及顶层成交价8500元/㎡，1F赠送同等面积地下室及80㎡院子，成交价15000元/㎡	42	5	12%

3.6 正商雅庭华府——平推表现：性价比高，周度去化5套

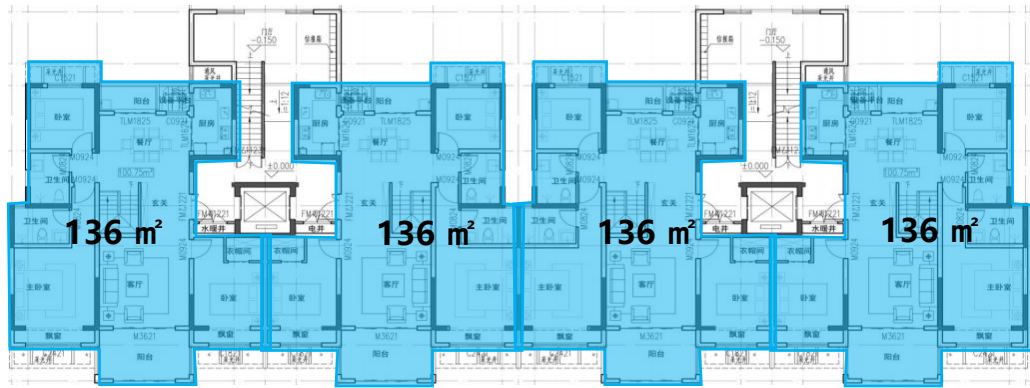
8月11日平推洋房8#，共计42套房源，当天去化2套，截止周日成交约5套，成交均价标准层毛坯8500元/㎡

- ◆ 去化情况：8月11日加推洋房8#（3D/7F/1T2）；共计42套，合计去化5套，去化率12%；
- ◆ 加推面积：洋房——136㎡四室两厅两卫
- ◆ 价格情况：标准层及顶层成交价8500元/㎡，1F赠送同等面积地下室及80㎡院子，成交价15000元/㎡
- ◆ 首付分期：首付10%，剩余10%由开发公司补贴，其余全贷款；
- ◆ 分销政策：贝壳、58、五湖，佣金4万元/套；
- ◆ 平推分析：

- 1) 项目位于航空港区北港板块，生活氛围充足，周边生活配套齐全，此次为二批次房源首次推售，补货洋房产品；
- 2) 北港当前正常在售项目7F洋房产品稀缺，且本案较竞品价格优势明显，永威南樾、正弘中央公园高层8000起，融创精装洋房11000起，永威观樾11F洋房特价房8000起；
- 3) 但此次加推在工作日周五，且港区自购房补贴政策结束后，市场冷清，项目普遍反应客户不足，此次加推当天去化2套，周度5套，整体表现一般。



洋房8#平层图(3D7F1T2)



136㎡四室两厅三卫

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
2023/8/11	平推	洋房	8#	7F	1T2	136㎡四房	8500	毛坯	42	5	12%

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

