

郑州房地产市场周报

【2023年第35期】

(8月28日-9月3日)

目录

01

行业资讯

02

楼市表现

03

市场异动

contents

核心内容摘要

政策速览

- **重点政策：**
- ①央行/金监局：调整存量住房首套房贷利率细则出台；
- ②央行/金监局：调整优化差别化住房信贷相关政策出台落地；
- ③证监会：优化IPO和再融资监管安排，房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制；
- ④北上广深等一二线城市：全面跟进落实“认房不认贷”。

01

楼市速递

- **楼市：**
- ①大郑州合计成交708套，环比上涨17%，其中市区成交环比上涨17%，郊区环比上涨18%；
- ②当周仅兰溪书院1个项目推售，推出66套，去化46套，去化率70%。

02

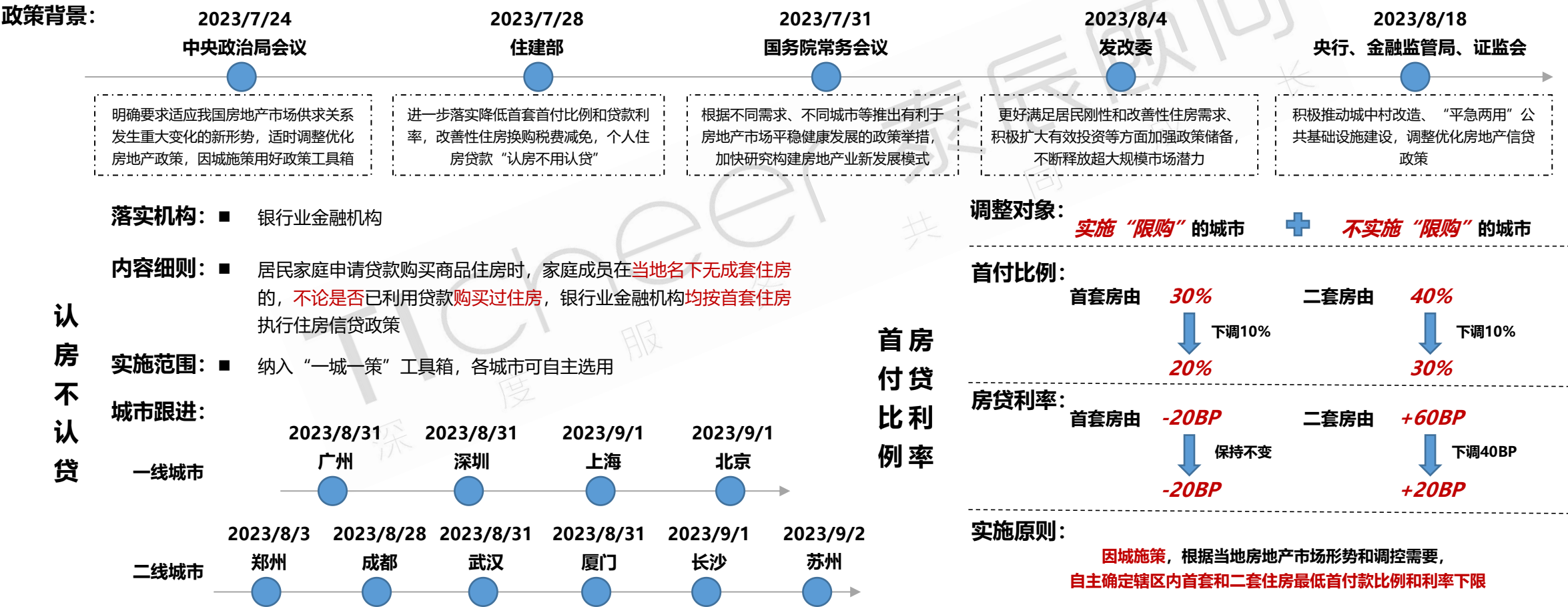
周度总结

- 本周存量住房首套房贷利率细则和降低首付比例、住房贷款利率等重磅政策同步出台，政策密度高、力度大，且各大一二线城市快速跟进，大大提振市场信心、改善市场预期；
- 政策出台前后，多个项目趁月末节点释放收回优惠等动作，逼定成交，本周访交量齐涨；随着政策进一步发酵，预计将对“金九银十”节点产生积极带动作用，市场有望向好。

1.1 行业资讯—全国：调整优化差别化住房信贷相关政策出台落地

政治局会议后，中央层面接连出台优化房地产信贷系列政策，目前一线城市和多个二线城市已全面落实“认房不认贷”，结合降低首付比例和房贷利率政策，将有助于扩充购房人群基数、降低购房门槛和购房成本，有效提振市场信心，助力9-12月份传统销售旺季

- 8月25日，住建部、央行、金融管理局联合发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动落实购买首套房贷款“认房不认贷”政策，各重点城市短暂观望后，于8月底开始密集落地。
- 8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》，首套房和二套房的首付比例各降10%、二套房房贷利率降低40个BP。



1.1 行业资讯—全国：调整存量住房首套房贷利率细则出台

细则出台后，各大商业银行将在9.25前调整到位，普通购房群体可节约利息支出，有利于扩大消费和投资；对银行来说，可有效减少提前还贷现象，减轻对银行利息收入的影响；同时也可减少违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的现象，有助于防范化解金融体系风险

- 8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，规定了降低存量首套住房贷款利率的相关细则。

实施时间：■ 自2023年9月25日起开始实施。

调整对象：■ 2023年8月31日前金融机构已发放和已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款；
■ 其他符合所在城市首套住房标准的存量个人商业住房贷款。

→ 仅限首套

调整机构：■ 借款人向承贷金融机构提出申请，由双方自主协商确定。

→ 不得跨行

两种方式：■ 新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款；
■ 向承贷金融机构提出申请，协商变更合同约定的利率水平。

→ 借新还旧、直接下调

调整幅度：■ 贷款市场报价利率（LPR）上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

→ 基本降至当时LPR

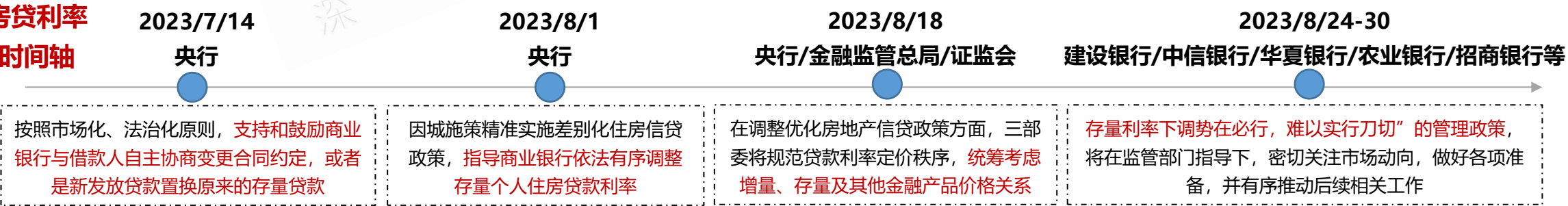
其他内容：■ 严查经营贷和个人消费贷等贷款的违规操作行为。

→ 封堵违规置换漏洞

四大一线城市首套房贷利率下限

城市	时间段	利率下限水平
北京	2019.10至今	LPR+55BP
	2019.10.8-2019.11.20	LPR-20BP
上海	2019.11.21-2020.2.20	LPR-15BP
	2020.2.21-2020.4.20	LPR-10BP
	2021.7至今	LPR+35BP
广州	2022.5至今	LPR
深圳	2019.10至今	LPR+30BP

存量房贷利率
政策时间轴



1.1 行业资讯—全国：调整后可一定程度减轻房贷压力

由于郑州各大银行的具体细则尚未出台，根据建行的最新回复，郑州首套购房群体在贷款利率调整后可降为4.25%，假设2019年10月买房并按照发放100万贷款计算，月供可减少约500元，总利息节省约17万元

河南省各城市首套房贷利率下限			历年LPR浮动情况		
城市	时间段	利率下限水平	年份	LPR	
郑州	2019.10-2022.5	LPR+5 基点	1年期	5年期	
	2022.5-2023.1	LPR-20 基点	2023年8月	3.45%	4.20%
	2023.1-至今	LPR-50 基点	2023年6月	3.55%	4.20%
洛阳	2019.10-2022.5	LPR	2023年1月	3.65%	4.30%
	2022.5-2023.1	LPR-20 基点	2022年7月	3.70%	4.45%
	2023.1-至今	LPR-30 基点	2022年4月	3.70%	4.60%
平顶山	2019.10-2022.5	LPR	2021年12月	3.80%	4.65%
	2022.5-2023.1	LPR-20 基点	2021年11月	3.85%	4.65%
	2023.1-至今	LPR-35 基点	2020年3月	3.05%	4.75%
濮阳	2019.10-2022.5	LPR	2020年1月	3.45%	4.80%
	2022.5-2023.1	LPR-20 基点	2019年10月	3.45%	4.85%
	2023.1-至今	LPR-30 基点	2019年8月	3.45%	4.85%
南阳	2019.10-2022.5	LPR	2019年1月	3.45%	4.85%
	2022.5-2023.1	LPR-20 基点	2018年9月	3.45%	4.85%
	2023.1-至今	LPR-35 基点	2018年	3.45%	4.90%
驻马店（中心城区）	2019.10-2022.5	LPR	2017年	3.45%	4.90%
	2022.5-2023.3	LPR-20 基点	2016年	3.45%	4.90%
	2023.4-至今	LPR-35 基点	2015年10月	3.45%	4.90%
驻马店（非中心城区）	2019.10-2022.5	LPR	2015年8月	3.45%	5.0%
	2022.5-至今	LPR-20 基点	2015年6月	3.45%	5.40%
其他城市	2019.10-2022.5	LPR	2015年5月	3.45%	5.65%
	2022.5-至今	LPR-20 基点	2015年3月	3.45%	5.90%
			2014年11月	3.45%	6.15%

近日，建行回答关于利率调整问题时明确：

- 目前，房贷利率是在LPR (贷款市场报价利率)基础上加减点确定的。按照人民银行通知，本次调整后的贷款利率水平，LPR上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。因此，**本次调整不涉及LPR，主要是调整加减点。**

郑州首套房贷利率调整后，月供及利息计算：

- 按贷款100万，30年，2019年10月开始还款，贷款时郑州普遍利率5.88%，随LPR浮动后，当前利率至5.23%，为方便计算，统一按5.23%，等额本息，截止2023年12月还款48期，按剩余本金计算调整后月供及利息；
- 调整后贷款期数按30年-4年=26年计算；
- 郑州政策细则暂未发布，根据建行最新回复，按2023年8月LPR4.2+5BP计算。

时间	本金	利率	月供	利息
2019.10-2023.9	100万元	5.23%	5509.66元	78.1万元
(截止2023.9剩余利息)				
2023.10	93.87万元	4.25%	4975.83元	61.38万元
(按最新LPR4.2%+5BP)				

按当前时点LPR为基准，调整后 月供可减少**533.83元**
利息共节省**16.72万元**

1.1 行业资讯—全国：房企上市公司融资不受破发、破净和亏损限制

1、证监会：优化IPO和再融资监管安排，房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制（2023.08.28）



- 据证监会消息，为完善一二级市场逆周期调节机制，围绕合理把握IPO、再融资节奏，证监会作出以下安排：
- 一是根据近期市场情况，阶段性收紧IPO节奏，促进投融资两端的动态平衡。二是对于金融行业上市公司或者其他行业大市值上市公司的大额再融资，实施预沟通机制，关注融资必要性和发行时机。三是突出扶优限劣，对于存在破发、破净、经营业绩持续亏损、财务性投资比例偏高等情形的上市公司再融资，适当限制其融资间隔、融资规模。四是引导上市公司合理确定再融资规模，严格执行融资间隔期要求。审核中将对前次募集资金是否基本使用完毕，前次募集资金项目是否达到预期效益等予以重点关注。五是严格要求上市公司募集资金应当投向主营业务，严格多元化投资。六是**房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制**。

2、财政部：加力提效实施好积极的财政政策，支持做强做优实体经济（2023.08.30）



- 8月30日，财政部发布《2023年上半年中国财政政策执行情况报告》（以下简称《报告》）。《报告》显示，各级财政部门加力提效实施积极的财政政策，完善税费支持政策，切实提高精准性和有效性，大力优化支出结构，着力提高资金使用效益，增强国家重大战略和重点民生保障，财政改革发展各项工作扎实推进。
- 《报告》指出，下半年，财政部将坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，全面深化改革开放，加大宏观政策调控力度，**着力扩大内需、提振信心、防范风险，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解**，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

3、央行：召开金融支持民营企业发展工作推进会，金融支持民营企业发展（2023.08.30）



- 8月30日，金融支持民营企业发展工作推进会在中国人民银行举行。中国人民银行、金融监管总局、证监会、上交所、深交所等多部门参会。
- 央行表示，下一步金融监管部门将采取有力措施，为民营企业发展创造积极条件。要**持续加大金融资源要素投入，公平公正对待各类所有制企业**。要进一步加大对科技创新、“专精特新”、绿色低碳等重点领域民营企业的信贷投放，**继续落实好房地产“金融16条”**。要**着力拓宽民营企业融资渠道**，充分发挥“几家抬”政策合力，为金融支持民营企业发展创造良好舆论氛围。货币政策方面，央行**将在未来保持总体流动性合理充裕，结构上引导金融资源更多地流向民营企业和小微企业**。

1.2 行业资讯—城市：成都支持现房销售，试行住房公积金直付房租

1、成都：公积金租住保租房按月直付房租，试点正式启动（2023.08.28）



- 8月28日，成都公积金中心正式印发实施《成都住房公积金管理中心关于提取住房公积金按月直付房租有关事项的通知》，成都**正式实施提取住房公积金直付房租模式**，并先行在保障性租赁住房（以下简称“保租房”）领域开展试点。
- 提取公积金按月直付房租，是指租住试点项目住房的缴存人，可与成都公积金中心签订服务协议，授权按月提取住房公积金直接划转给运营企业用于支付房租。
- 根据《通知》要求，申请按月直付房租需满足以下条件：**1.本市无房**。成都公积金中心通过与成都住建部门联网查证缴存人家庭（缴存人及其配偶）在本市是否有房，已婚缴存人需夫妻双方名下无房，未婚缴存人仅需本人名下无房；**2.连续足额缴存住房公积金满3个月**；**3.缴存人所租住的保障性租赁住房的租赁合同已在住建部门登记备案**。

2、成都：支持商品住房现房销售，144平米以上房源不再实施公证摇号（2023.08.28）



- 8月28日晚，成都市住建局印发《关于支持商品住房现房销售促进行业高质量发展的通知》，其中提到，住建、金融、税务、规划和自然资源等部门按照职能职责，研究制定信贷、税费、不动产登记等支持政策，**鼓励现房销售**。
- 此外，成都市住建局、成都市司法局印发《关于优化完善商品住房公证摇号有关规定的补充通知》。符合下列情形之一的，可不再实施公证摇号：**（一）建筑面积在144平方米以上（不含144平方米）的房源**；**（二）取得现售备案意见书的项目**。购房家庭中至少有一名登记购房人符合我市住房限购政策，且购房家庭在我市无自有产权住房的，认定为无房居民家庭。通知自2023年8月29日起实施。

3、广东省加强房地产经纪行业管理，促进房地产市场健康发展（2023.08.30）



- 8月30日，《广东省住房和城乡建设厅 广东省市场监督管理局关于规范房地产经纪服务的实施意见》（下称《意见》）发布，进一步规范房地产经纪服务，加强房地产经纪行业管理，促进房地产市场健康发展。
- 《意见》提出要加强从业主体、经纪从业人员管理，各地住房和城乡建设部门要**全面推行经纪从业人员实名登记**，经纪从业人员提供服务时应佩戴经实名登记的工作牌、信息卡等，并且**不得以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用**。

1.2 行业资讯—城市：多地优化调整公积金政策

4、青岛：非限购区公积金贷款首付最低首套20%、二套30% (2023.08.28)



- 8月28日，山东省青岛市住房公积金管理中心发布《关于调整我市非限购区域住房公积金贷款首付比例的通知》，《通知》指出，为更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，决定对青岛市非限购区域住房公积金贷款首付比例进行调整。
- 按照《通知》，自2023年8月28日起，**购买青岛市非限购区域的首套和第二套自住住房，公积金贷款首付比例分别调整为20%和30%**。住房公积金贷款受理时间在2023年8月28日(含)之后的，执行本通知。其他未作调整事项仍按青岛市住房公积金贷款有关规定执行。

5、盐城：可提取公积金支付购房首付款 (2023.08.28)



- 8月28日，盐城市住房公积金管理中心发布通知，明确支持提取住房公积金支付购房首付款，进一步支持刚性和改善性住房需求，减轻职工家庭购买新建商品住房支付首付款的资金压力。
- 通知提出，**在盐城市缴存住房公积金的缴存人及其家庭成员购买盐城市域内新建商品住房且符合购房提取条件的，可以凭已登记备案的《商品房买卖合同》（含《商品房买卖合同》），申请提取本人及符合提取条件的家庭成员（配偶及未婚子女；未婚缴存人的父母）账户内的住房公积金支付购房首付款。**

6、贵阳：首次在贵安新区买房公积金贷款额度上浮20% (2023.08.28)



- 贵阳市住房公积金管理中心8月28日发布关于落实《住房公积金服务贵安新区高质量发展的十条措施》的通知。
- 明确提高贷款额度。缴存职工家庭在贵安新区**无自住住房，首次在贵安新区购买自住住房的，住房公积金贷款在现行最高额度基础上上浮20%**。即首次申请住房公积金贷款的，最高贷款额度分别为：单缴存职工家庭60万元、单缴存职工的多子女家庭72万元、双缴存职工家庭84万元、双缴存职工的多子女家庭96万元；第二次申请住房公积金贷款的，最高贷款额度分别为：单缴存职工家庭60万元、单缴存职工的多子女家庭72万元、双缴存职工家庭72万元、双缴存职工的多子女家庭84万元。

1.2 行业资讯—城市：多地优化调整公积金政策

7、淮安：多子女家庭首次申请住房公积金贷款在最高额度基础上上浮30%（2023.08.28）



- 8月28日，淮安市发布《关于调整住房公积金有关政策的通知》。
- 《通知》显示，提高住房公积金租房提取额度和次数，符合本市租房提取住房公积金条件的缴存人，**租赁本市商品住房的，单方缴存人每年提取限额由9600元提高至12000元，双方缴存人每年提取限额由19200元提高至24000元**，双方缴存人提取额度分别计算，**租房提取每月可提取1次**。同时，提高多子女家庭住房公积金贷款最高额度，符合本市住房公积金贷款条件的**多子女家庭**，在本市购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款最高额度在贷款受理时本市**执行的住房公积金贷款最高额度基础上上浮30%**。

8、南昌：可提取住房公积金支付购房首付款（2023.08.29）



- 8月29日，南昌住房公积金管理中心发布关于印发《提取住房公积金支付购房首付款实施细则》的通知。
- 《细则》提到，缴存人在**南昌市城区购买新建商品住房且不申请住房公积金贷款的，可申请提取购房人账户内的住房公积金支付购房首付款。提取额度不超过购买新建商品住房的首付款金额**。所需材料包括购房人身份证、《商品房买卖合同》、《房地产开发企业承诺书》、《委托承诺书》。购房人携带相关材料至公积金中心柜台办理申请提取手续，认真阅读并填写《委托承诺书》，符合提取条件的，公积金中心将当场出具《南昌住房公积金提取受理回执单》。受理成功的，公积金中心将对购房人公积金账户进行限制提取和转移等业务，并同时暂停相关住房公积金委托提取协议的划转。

9、贵州：调整住房公积金贷款首套住房的认定标准（2023.08.30）



- 8月30日，贵州省住房和城乡建设厅发布《关于调整住房公积金贷款相关政策的通知》，具体通知如下：
- 一、申请第二次住房公积金贷款需结清首次住房公积金贷款满六个月以上。二、调整住房公积金贷款首套住房的认定标准，即：1.申请时，**若缴存职工家庭有两套以上（含）住房贷款记录的，不能再申请住房公积金个人住房贷款**；2.申请时，**若缴存职工家庭有一套未结清的商业住房贷款，申请住房公积金贷款确定首付款比例最低不低于20%**；3.缴存职工家庭有**1笔已结清的公积金贷款，再次申请公积金贷款时，首付款比例最低不低于20%，利率执行第二套住房公积金贷款利率**。三、支持公积金“又提又贷”。缴存职工家庭（本人及配偶）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款。

1.3 行业资讯—房企： 龙湖成功发行中期票据/碧桂园展期方案获通过

1、中海地产：在手现金1142亿元 下半年可售货量充足（2023.08.28）



- 8月28日，中海地产发布2023年中期业绩公告。上半年，中海地产收入891.6亿元，股东应占溢利134.9亿元，核心股东应占溢利138.2亿元，核心股东净利润率为15.5%。报告期内，中海地产系列公司实现销售合约额1802亿元，同比增长30%。
- 业绩会上，中海地产行政总裁张智超表示，公司下半年货量充足，总可售货量为6100亿元，其中80%分布在一线、强二线城市。下半年，一些核心城市、核心地段的高确定性项目将入市，“公司对全年销售额实现20%增长的目标充满信心”，拿地的综合回报率高于公司投资刻度，下半年将更勤奋参与公开市场的土地投资。

2、龙湖集团：成功发行11亿元中期票据（2023.08.30）



- 8月30日，龙湖成功发行2023年第一期中期票据，发行规模11亿元，期限3年，利率为3.5%。该债券由中债信用增进投资股份有限公司（以下简称“中债增进”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，由中国工商银行、中国银行、中国建设银行以及中国邮政储蓄银行四大国有银行联合承销。
- 这是自去年以来，龙湖第三次成功发行中债增进担保中票。龙湖接连三次中债增进债券的成功发行，反映了监管层对优质民企合理融资需求的大力支持，也说明龙湖作为优质房企的代表，始终保持着自身的财务稳健并获得监管层的认可。

3、碧桂园：境内债券“16碧园05”的展期方案获得通过（2023.09.01）



- 9月1日晚间，碧桂园旗下境内债券“16碧园05”的展期方案终于获得通过，“16碧园05”是碧桂园控股有限公司2016年非公开发行公司债券（第四期）（品种二）的简称，发行规模58.3亿元，当前余额为39.04亿元，票面利率5.65%，到期日为2023年9月2日。这也是碧桂园首笔寻求展期的境内债券，方案的通过也意味着碧桂园获得短暂的喘息之机。
- 碧桂园此前备受关注的两笔境外债利息支付的宽限期将在9月5日结束，这两笔境外债付息此前也成为碧桂园债务风波的导火索，目前碧桂园仍在积极铺排中。

1.4 行业资讯—土地：杭州出让宗地设定土地上限价格

1、杭州：挂牌14宗宅地，拱墅区5宗、临平区4宗（2023.08.28）

地块编号	开始报价时间	截止报价时间
杭政储出[2023]136号	2023年9月17日9:00	2023年9月27日9:00
杭政储出[2023]137号		
杭政储出[2023]138号		
杭政储出[2023]139号		
杭政储出[2023]140号	2023年9月17日9:00	2023年9月27日9:10
杭政储出[2023]141号		
杭政储出[2023]142号		
杭政储出[2023]143号		
杭政储出[2023]144号	2023年9月17日9:00	2023年9月27日9:30
杭政储出[2023]145号		
杭政储出[2023]146号		
杭政储出[2023]147号		
杭政储出[2023]148号	2023年9月17日9:00	2023年9月27日9:30
杭政储出[2023]149号		

- 8月28日，杭州市规划和自然资源局发布14宗涉宅地块的使用权挂牌出让公告，预计将在9月27日完成出让。其中，拱墅区5宗，临平区4宗，萧山区2宗，滨江区、余杭区、钱塘区各1宗。
- 此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。

2、南京：再推17幅宅地 涉河西南、江心洲、江北核心区等地（2023.08.28）



序号	地块名称	土地用途	出让面积(公顷)	出让年限	起拍总价(亿元)	备注
1	江心洲	住宅用地	1.2	70	15.6	
2	河西南	住宅用地	1.5	70	18.2	
3	江北核心区	住宅用地	1.8	70	21.5	
4	鼓楼区幕府	住宅用地	1.1	70	14.8	
5	溧水区	住宅用地	1.3	70	16.9	
6	高淳区	住宅用地	1.4	70	17.8	
7	六合区	住宅用地	1.6	70	19.7	
8	江浦区	住宅用地	1.7	70	20.6	
9	六合区	住宅用地	1.8	70	21.5	
10	六合区	住宅用地	1.9	70	22.4	
11	六合区	住宅用地	2.0	70	23.3	
12	六合区	住宅用地	2.1	70	24.2	
13	六合区	住宅用地	2.2	70	25.1	
14	六合区	住宅用地	2.3	70	26.0	
15	六合区	住宅用地	2.4	70	26.9	
16	六合区	住宅用地	2.5	70	27.8	
17	六合区	住宅用地	2.6	70	28.7	

- 8月28日，南京发布土地挂牌出让公告（2023年宁出第13号），共推出了17幅涉宅用地，总用地面积约48.7公顷，起拍总价156.604亿元，地块将于9月27日上午9:30开始网上限时竞价。
- 本轮挂牌地块涉及河西南、江心洲、鼓楼幕府、江北核心区、城北、溧水、高淳等多个片区，其中高淳为今年首次挂牌推出住宅用地。
- 上周南京刚刚成交了12幅宅地、揽金超175亿。

3、重庆：预计将在11月25日前出让12宗地块（2023.08.29）



序号	地块名称	土地用途	出让面积(公顷)	出让年限	起拍总价(亿元)	备注
1	两江新区	住宅用地	1.2	70	15.6	
2	高新区	住宅用地	1.5	70	18.2	
3	沙坪坝	住宅用地	1.8	70	21.5	
4	渝北区	住宅用地	1.1	70	14.8	
5	九龙坡区	住宅用地	1.3	70	16.9	
6	南岸区	住宅用地	1.4	70	17.8	
7	两江新区	住宅用地	1.6	70	19.7	
8	两江新区	住宅用地	1.7	70	20.6	
9	两江新区	住宅用地	1.8	70	21.5	
10	两江新区	住宅用地	1.9	70	22.4	
11	两江新区	住宅用地	2.0	70	23.3	
12	两江新区	住宅用地	2.1	70	24.2	

- 近日，重庆市中心城区2023年第二批拟出让住宅用地清单最新出炉，共包含12宗地块。其中，两江新区占据了6宗地块，高新区占据了2宗地块，沙坪坝、渝北区、九龙坡区和南岸区各有1宗地块。这些地块将于2023年8月25日至11月25日之间拟出让。

4、天津：25.11亿元成交4宗涉宅地，津南双林地块流拍（2023.08.28）

规划用地性质	规划用地面积(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	绿地率(%)	建筑密度(%)	备注
居住用地	49614	≤1.8	89300	≥40	≤28	商业服务网点建筑面积≤300平方米
规划用地性质	规划用地面积(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	绿地率(%)	建筑密度(%)	备注
二类居住用地	31880.8	≤1.5	47800	≥40	≤30	含南北侧服务网点建筑面积≤300平方米
规划用地性质	规划用地面积(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	绿地率(%)	建筑密度(%)	备注
居住用地	18382.3	≤1.4	25735	≥40	≤28	

- 8月28日，天津挂牌出让5宗宅地，涉及津南双林、河西陈塘、武清影视城、静海团泊西、宝坻城南地块，最终除津南双林地块流拍外，其余均以底价成交。总成交面积14.27万㎡，总建筑面积25.27万㎡，揽金25.106亿。
- 截至目前，2023年天津已出让30宗宅地，总建面284万方，总出让金315亿。

5、南通：2宗涉宅地约9.04亿元成交，厦门建发摘得一宗（2023.08.28）

地块编号	620207	地块名称	2023年8月28日 11:00:00
地块位置	2023年8月28日 11:00:00	地块位置	2023年8月28日 11:00:00
地块用途	2023年8月28日 11:00:00	地块用途	2023年8月28日 11:00:00
容积率	≤1.8	容积率	≤1.8
建筑面积	≤47800㎡	建筑面积	≤47800㎡
绿地率	≥40%	绿地率	≥40%
建筑密度	≤28%	建筑密度	≤28%
其他条件	其他条件	其他条件	其他条件
备注	备注	备注	备注

- 8月28日，江苏南通市区出让2宗涉宅地，总起价9亿元。
- 上海兆珑房地产开发有限公司（厦门建发）以54560万元底价竞得濠西路西、钟秀西路北、云安路东侧地块，楼面价8800元/平方米。该宗地出让面积34514.09平方米，规划为住宅，容积率1.8，建筑面积62000平方米。
- 另外，星湖大道北、林翠路东地块被南通苏润置业有限公司以35800万元竞得，楼面价11293元/㎡，溢价率0.42%。该宗地出让面积26456.34平方米，规划为住宅用地，容积率1.2，建筑面积31700平方米，起价35650万元，楼面起价11246.06元/平方米。

6、长沙：8宗地块集中出让，最终6宗地块底价成交（2023.08.29）

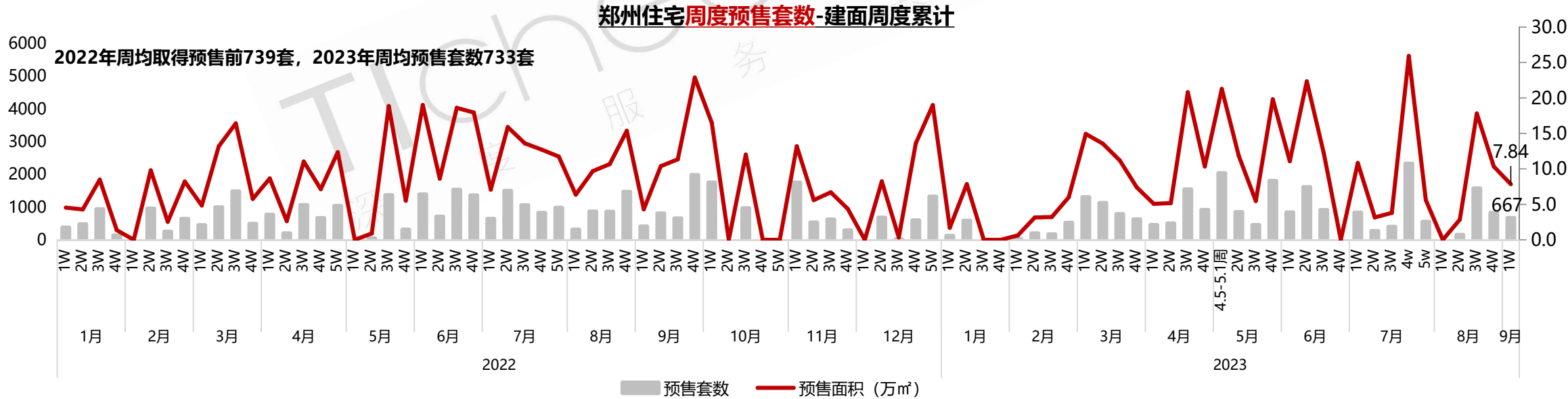
序号	地块编号	地块名称	地块位置	地块用途	容积率	建筑面积	绿地率	建筑密度	其他条件	备注
1	01010101010101010101	长沙市雨花区... 地块	长沙市雨花区...	住宅用地	≤1.8	≤47800㎡	≥40%	≤28%		
2	01010101010101010102	长沙市雨花区... 地块	长沙市雨花区...	住宅用地	≤1.8	≤47800㎡	≥40%	≤28%		
3	01010101010101010103	长沙市雨花区... 地块	长沙市雨花区...	住宅用地	≤1.8	≤47800㎡	≥40%	≤28%		
4	01010101010101010104	长沙市雨花区... 地块	长沙市雨花区...	住宅用地	≤1.8	≤47800㎡	≥40%	≤28%		
5	01010101010101010105	长沙市雨花区... 地块	长沙市雨花区...	住宅用地	≤1.8	≤47800㎡	≥40%	≤28%		
6	01010101010101010106	长沙市雨花区... 地块	长沙市雨花区...	住宅用地	≤1.8	≤47800㎡	≥40%	≤28%		
7	01010101010101010107	长沙市雨花区... 地块	长沙市雨花区...	住宅用地	≤1.8	≤47800㎡	≥40%	≤28%		
8	01010101010101010108	长沙市雨花区... 地块	长沙市雨花区...	住宅用地	≤1.8	≤47800㎡	≥40%	≤28%		

- 8月29日上午9时，长沙市国土资源交易网站8宗地块挂牌截止，正式竞拍。
- 其中望城区3宗，开福区、岳麓区、天心区各1宗，雨花区2宗，最终6宗地块底价成交，1宗中止，1宗流拍。
- 此次集中土拍总出让价28.1亿元。万科、嘉宇地产、运达地产、金地商置等企业在本次土拍中摘地，其中运达地产首次在望城拿地。

2.1 楼市表现—预售：本周城郊4个项目取证667套

大郑州共计4个住宅项目预售前公示，合计667套，建面7.84万㎡，其中近郊拿证404套，市区263套

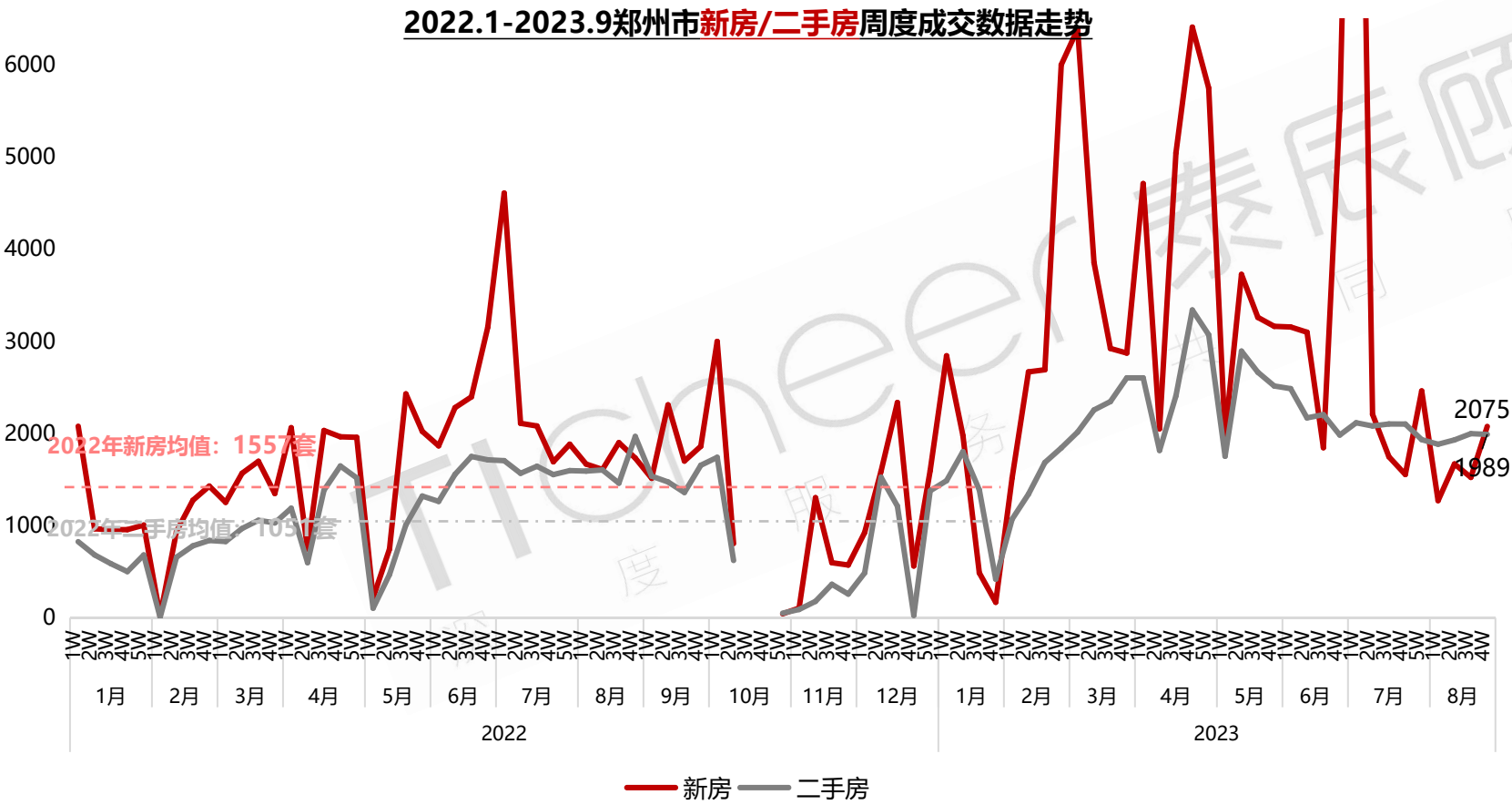
区域	公示时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万㎡)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2023.9.1/2021.6.3	敏捷江山誉	金水区/中心区板块	城改	2#	263	3.26	110/125/130㎡高层	项目为原银基聂庄城改项目用地，位于金水老城区，总占地约106亩，分南北两个地块；其中南地块为首开地块，规划4栋高层和1栋公寓，高层共计838套	待售
郊区	2023.8.30/2019.6.14	东原满庭芳	中牟县/中牟老城板块	城改	14#	208	2.14	高层89-110㎡三房，洋房125㎡四房	总建面21.56万㎡，占地106亩，容积率2.5，规划6栋23-27F毛坯小高层，10栋6-8F洋房	待售
	2023.8.30/2021.3.15	澳海上坤四季风华	新郑市/南龙湖北板块	净地	7#	58	0.70	小高层68-128㎡两房-三房、133㎡四房	一期规划4栋18层小高层住宅、三栋7-9层洋房（西单元）+18层小高层（东单元），总计534户	待售
	2023.8.31	懿品悦府	新郑市/新郑市区板块	勾地	2/5/6#	138	1.74	102-131㎡三房	占地面积3.2万㎡，建筑面积约10万㎡，建筑类型为小高层、洋房，共有558户，毛坯交付，规划车位586个，车位配比为1:1.12	待售
合计						667	7.84	/		



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

2.2 楼市表现—网签：新房增幅明显、二手房基本稳定

新房成交2075套，环比+36%，政策效力逐步显现，新房增幅明显；
二手房整体表现较为平稳，成交1989套，环比基本持平，成交规模略低于新房



新房	成交套数	同比	环比
当周	2075	+20%	+36%
23年周均	3274	+110%	/

二手房	成交套数	同比	环比
当周	1989	+1%	0%
23年周均	2067	+97%	/

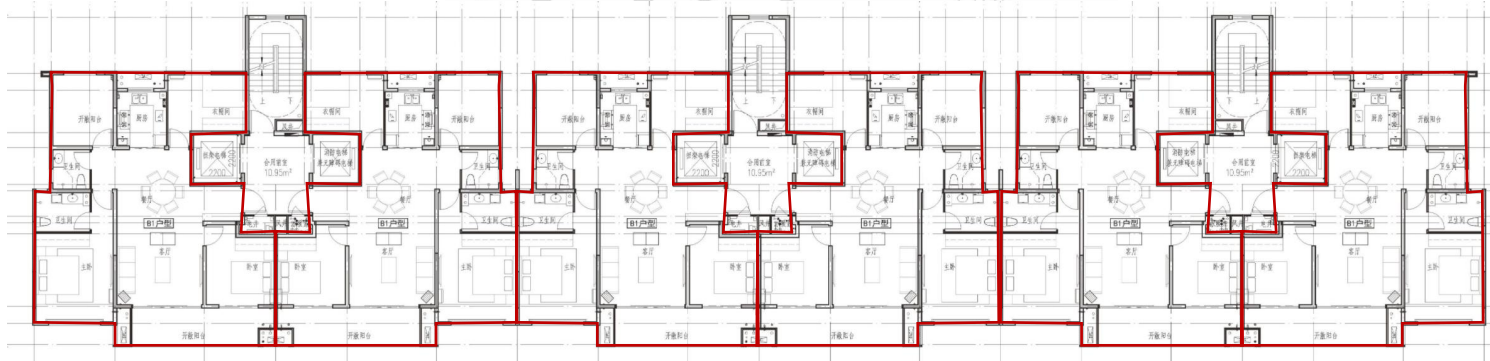
注：周度数据大郑州范围为市区八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，数据周期：8.21-8.27，来源：360房产网

2.3 楼市表现—新增规划： 高新区-高新和锦莲序二期

高新和锦莲序二期2021年12月27日底价摘地，楼面价4656元/m²，占地49.3亩，规划4栋高层、3栋洋房，共563户，采用现代主义设计风格，两梯两户，整体规划定位偏刚改、改善



10#标准层平面图

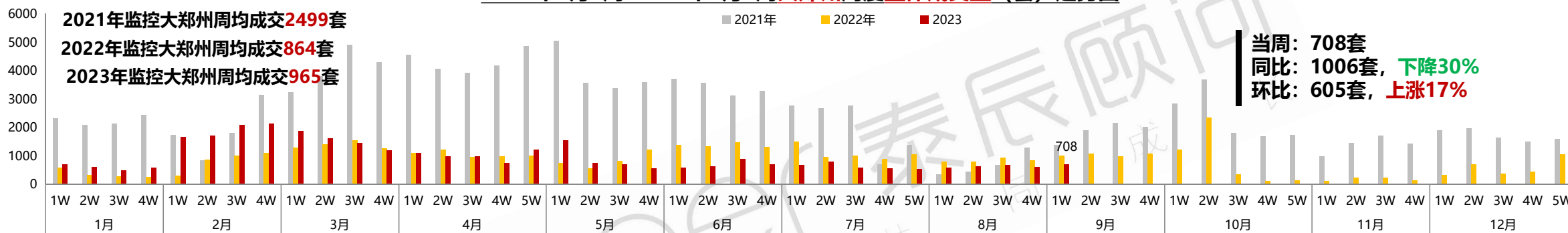


项目位置	高新区-意杨路西、红梅街南	建设/用地单位	郑州锦西置业有限公司
占地面积	49.3亩	建筑面积	10.3万㎡
总户数	563户	车位数	机动车停车位628辆，非机动车停车位956辆
容积率	2.49	绿地率	35.01%
物业类型	7栋住宅楼，其中4栋18-19层高层，3栋8+1层洋房，内部配建一所9班制幼儿园	交付标准	毛坯
拿地时间及总价、楼面价	郑政高出〔2021〕15号（网），2021年12月底，郑州高新建设集团有限公司底价38243万元摘得，亩单价776万元/亩，楼面价4656元/㎡，溢价0%	公示日期-截止日期	2023年8月29日-2023年9月11日
项目概况	➢ 高新城投的和锦系列项目，背后为高新管委会+省财政厅，国企拿地开发，安全性高，由永威代建并提供物业服务； ➢ 地块位置相对于片区在售项目较偏，生活配套匮乏，且距离天健湖与湖心岛自然资源配套较远，周边安置房小区、产业园较多，环境资源与公共交通配套均比较弱； ➢ 教育配套方面，周边临近莲花街第二小学（已招生）、莲花街第三小学，初中为高新区第二中学； ➢ 设计方面，与一期一样采用高低配，一期高层面积段89-117㎡，毛坯均价11000元/㎡，洋房128-160㎡，毛坯均价13000元/㎡。		

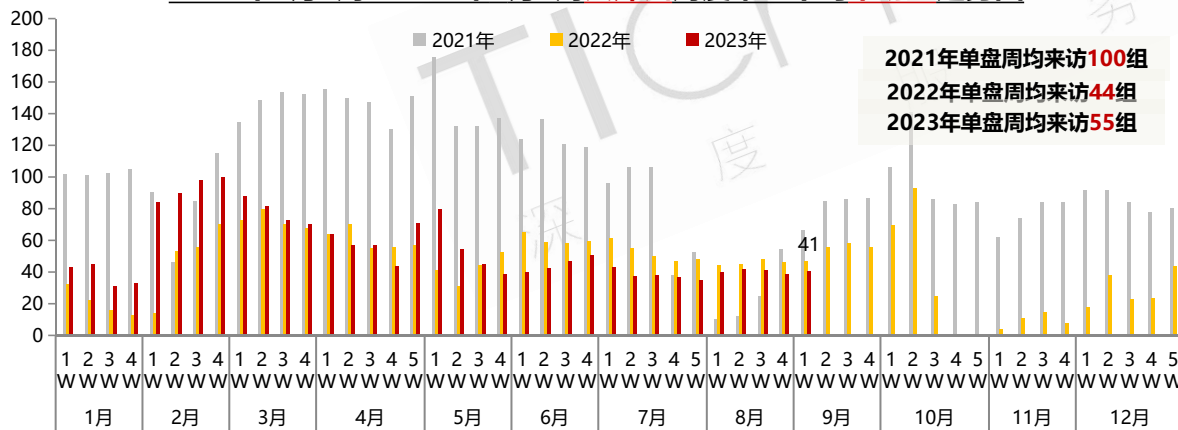
2.4 楼市表现—整体访交：政策利好叠加月末冲刺，成交量回升

本周中央利好政策密集出台，各大城市快速跟进，市场预期向好，叠加月末冲刺等因素，整体成交量回升
大郑州合计成交**708套**，环比**上涨17%**，单盘来访**41组**，环比**上涨4%**，单盘成交**3.0套**，环比**上涨15%**

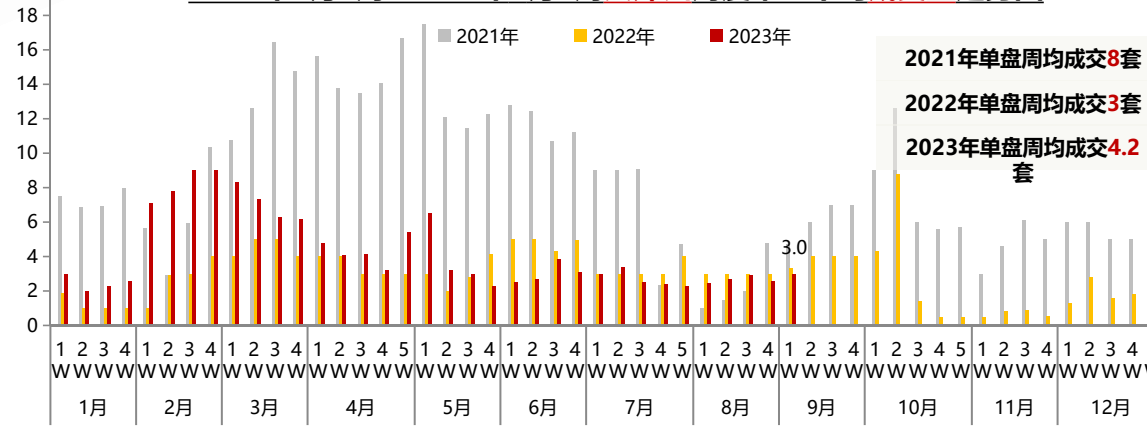
2021年1月1周-2023年9月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年9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9月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



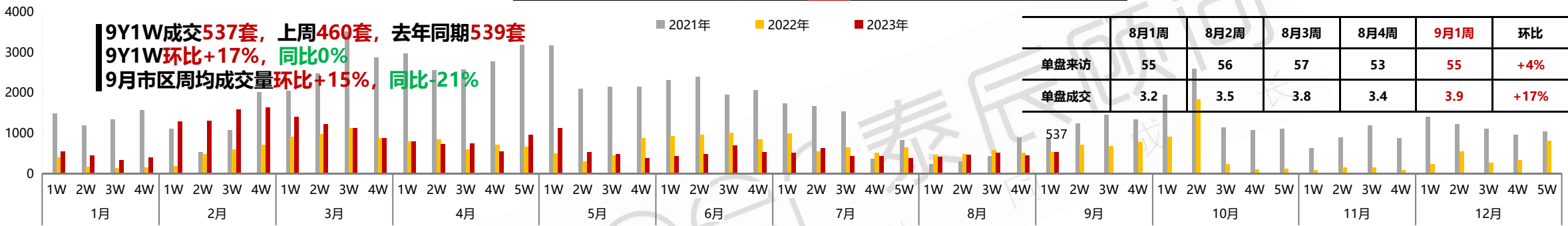
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：8月5周（8.28-9.3）大郑州实际监控到项目237个，其中在售项目237个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

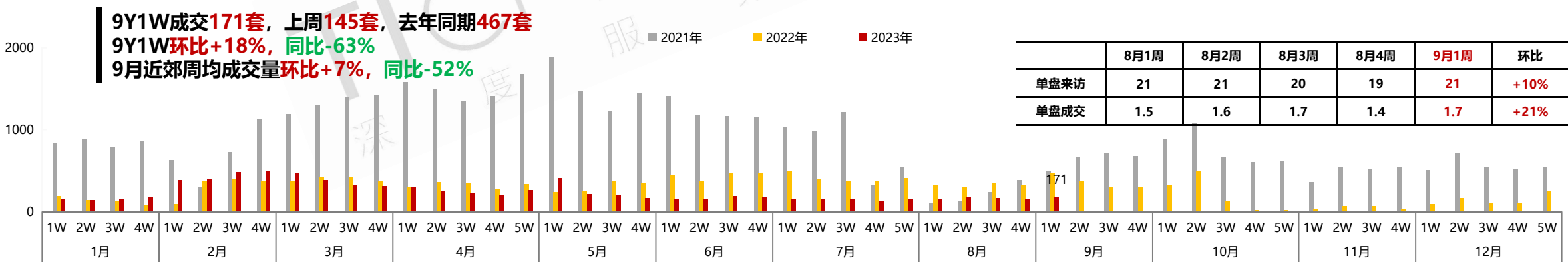
2.4 楼市表现一城郊访交：主城近郊同步上涨

市区成交537套，环比**上涨17%**，单盘成交3.9套，环比**上涨17%**；近郊成交171套，环比**上涨18%**，单盘成交1.7套，环比**上涨21%**。预计后期政策刺激偏改善类需求潜力逐步释放，主城核心区市场将具有更强的持续性

2021年1月1周-2023年9月1周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年9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，9月1周（自然周）市区实际监控到在售项目137个，近郊实际监控到在售项目100个

2.5 楼市表现一项目榜单：TOP15共成交242套，门槛值10套

本周TOP15门槛值10套较上周**上涨1套**，兰溪书院首开去化48套居首，其次万科、美盛、华润、金地、信达等项目依靠特价房、提佣、收优惠逼定等政策，成交效果较好

2023年9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	郑东新区	兰溪书院	48	小高层毛坯17000-18000	无	无	无
2	二七区	万科大都会	23	高层精装大都会11000，都会天际12000	8月1周分销佣金上调1%，8月3周开始部分房源促销额外优惠3%	无	贝壳、58爱房，2.5%
3	金水区	美盛教育港湾+中环	21	二期高层毛坯18500，中环高层精装20500	无	首笔5万/10%	贝壳、58爱房，2.5%
4	经开区	中建元熙府	15	高层毛坯12800	无	无	贝壳，2.5-3%
5	中原区	华润琨瑜府	14	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	中原区	金地西湖春晓	14	高层毛坯特价8000，特价7500	无	首付15%，剩余第三方贷款，分18期付清（无息）	分销：贝壳，3%+5000元
7	中原区	万科山河道	14	高层精装20000	分销提佣	无	贝壳、朴邻，提佣至2.5%
8	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%
9	金水区	信达天樾九章	13	1#/5#：高层毛坯17500-18500，2#/6#：高层毛坯15000-16500	释放信达入驻首开6个点优惠即将收回	无	贝壳3跳3.5%，100万预付佣金
10	中原区	华瑞紫韵城	12	高层毛坯：锦园10500，雅园12200，天园12500-13600，	持续特价房	首付5%，剩余2022年6月份前分2次付清	贝壳、58爱房，50000+58专属6000元/套
11	高新区	朗悦公园府	12	高层毛坯16000-17500	无	首付10%，剩余一年半三次付清	贝壳、58爱房，1.3%
12	管城区	龙湖熙上	11	高层精装13000	无	无	贝壳、58爱房，2.5%
13	金水区	越秀金悦文华	11	高层毛坯17400-19500	818购房活动持续，送2000元物业费	无	贝壳、58、米宅、搜创，1.5%跳2.0%，16套起跳
14	荥阳	鸿祥万合府	11	高层毛坯6000（特价5400-5800）	认筹集中转定，贝壳专场	首付3万，剩余贷款	贝壳，6万/套
15	管城区	绿都澜湾新苑	10	高层毛坯11000，加购车位均价10000	无	无分期（可首付20%、可公积金组合贷）	58爱房、贝壳，3%

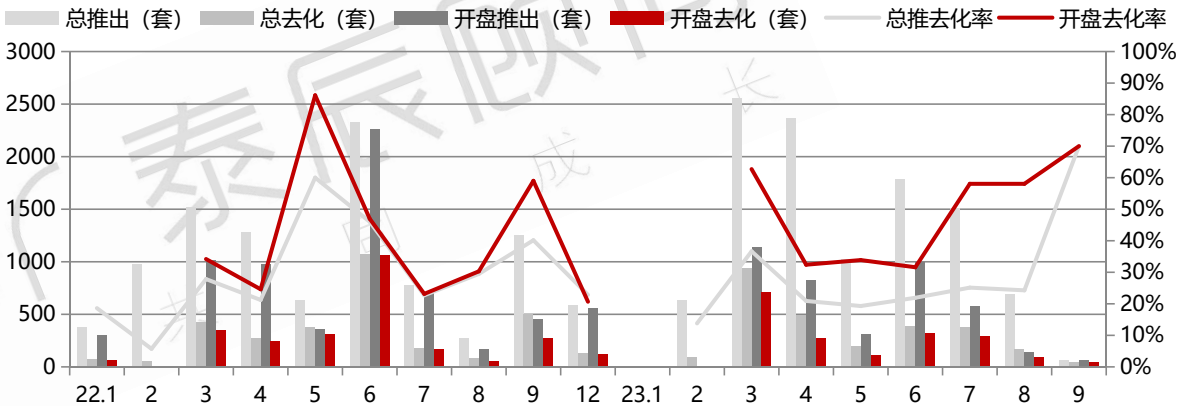
2.6 楼市表现—开盘表现： 仅1个项目推售， 去化率70%

本周开盘项目1个， 推出房源66套， 去化46套， 整体去化率70%； 兰溪书院首开2#108/131㎡户型， 姚桥路板块区位+龙子湖大学城及配套客群+板块唯一新房项目+相比二手房价格优势， 成交表现良好

大郑州9月1周开盘项目分布



2022.1-2023.9大郑州住宅开盘去化表现（开盘+加推）



2023年9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
首开	郑东新区	兰溪书院	毛坯	17000-18000	66	46	70%
合计					66	46	70%

2.6 兰溪书院一开盘表现：推出小高层产品，首开去化率70%

项目于2023年9月2号首开，推出小高层2#，共计房源66套，去化约46套，去化率70%，5月初开始定存，截止开盘前约70组，成交价格小高层毛坯17000-18000元/m²



开盘分析：开盘去化效果良好

- 1、项目位于姚桥路板块，南邻龙子湖大学城，高校众多，事业单位及配套商业密集，客群基础较好；
- 2、开发商为管委会旗下开发企业，国资背景，安全性高；
- 3、板块内无在售新房项目，基本无竞争压力，且与二手房价格有较大价差，对客户吸引力较强；
- 4、本次推出楼栋紧邻北三环高架（50米以内），噪音污染，部分客户抗性较大。



所属区域	郑东新区		所属板块	姚桥路板块	
项目位置	姚桥路北、行健街东		开发公司	河南省郑新科创有限公司（郑新建投）	
占地	50.74亩	建面	计容10万㎡	容积率	3.0
营售团队	自销		交房时间	2026年5月31日	
蓄客及到访	5月初开始定存，截止开盘前蓄客约70组				
成交价格	小高层均价17000-18000元/㎡（毛坯）				
竞品价格	目前板块内无在售项目，二手房永威五月花城约23000元/㎡，正商书香华府约21000元/㎡				
营销政策	蓄客优惠：一房一价，按房源算价格 首付分期：无 分销：无				
客户来源	主要为周边各大高校老师、以及片区餐饮等配套行业的个体商户				
预售情况	2023年8月29日拿到2#楼预售证				

2.6 兰溪书院一户型：三开间朝南，连通式阳台且全落地窗，舒适度较好

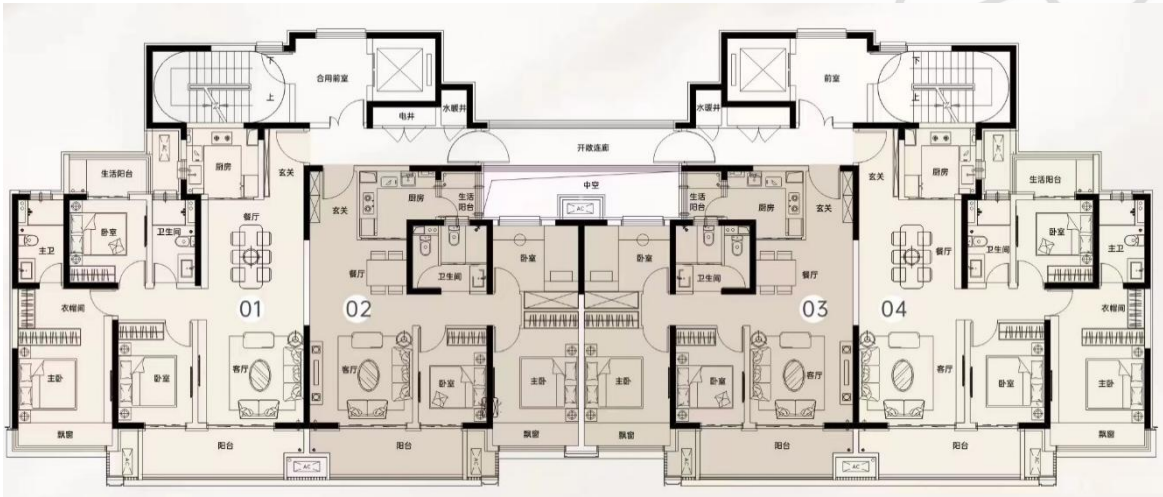
cheer 泰辰顾问

深度服务 共同成长

户型方正通透，均为三开间朝南，客卧连通式阳台，阳台全落地窗，其中131㎡三房南北双阳台设计，居住舒适性较优

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
	小高层	2#	1D	2T4	17F	131+108+108+131	三室两厅一卫	108	17000	34	46	70%
							三室两厅两卫	131	18000	32		
	合计										66	46

小高层2#标准层平面图



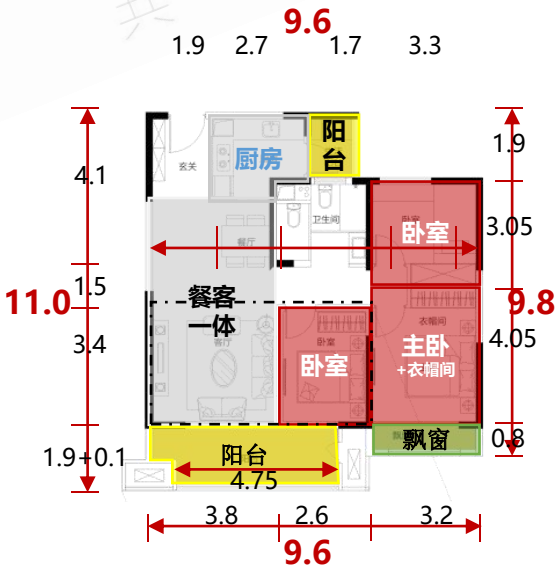
131㎡三室两厅两卫

108㎡三室两厅一卫

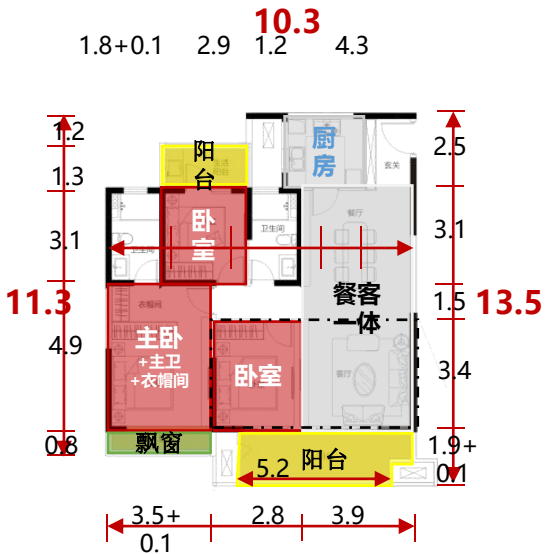
108㎡三室两厅一卫

131㎡三室两厅两卫

小高层：108㎡三室两厅一卫



小高层：131㎡三室两厅两卫



3.1 市场异动—信达：信达地产郑州品牌暨产品发布会举行

9月2日，信达地产郑州品牌暨产品发布会举行，以“生于时代 立信中原”为主题，分别用“责任央企 以信致远”“国匠担当 赋新中原”“美好共鸣 未来可期”3条主线，传达其稳健可靠的企业特点、良好的产品打造能力、以及深耕中原的决心



- 一 责任央企 以信致远 二 国匠担当 赋新中原 三 美好共鸣 未来可期



信达地产进驻郑州以来，累计实现复工面积105万㎡，7201套住宅，其中安置地块面积36万㎡，2831套住宅，带动施工企业新增就业1500余人。

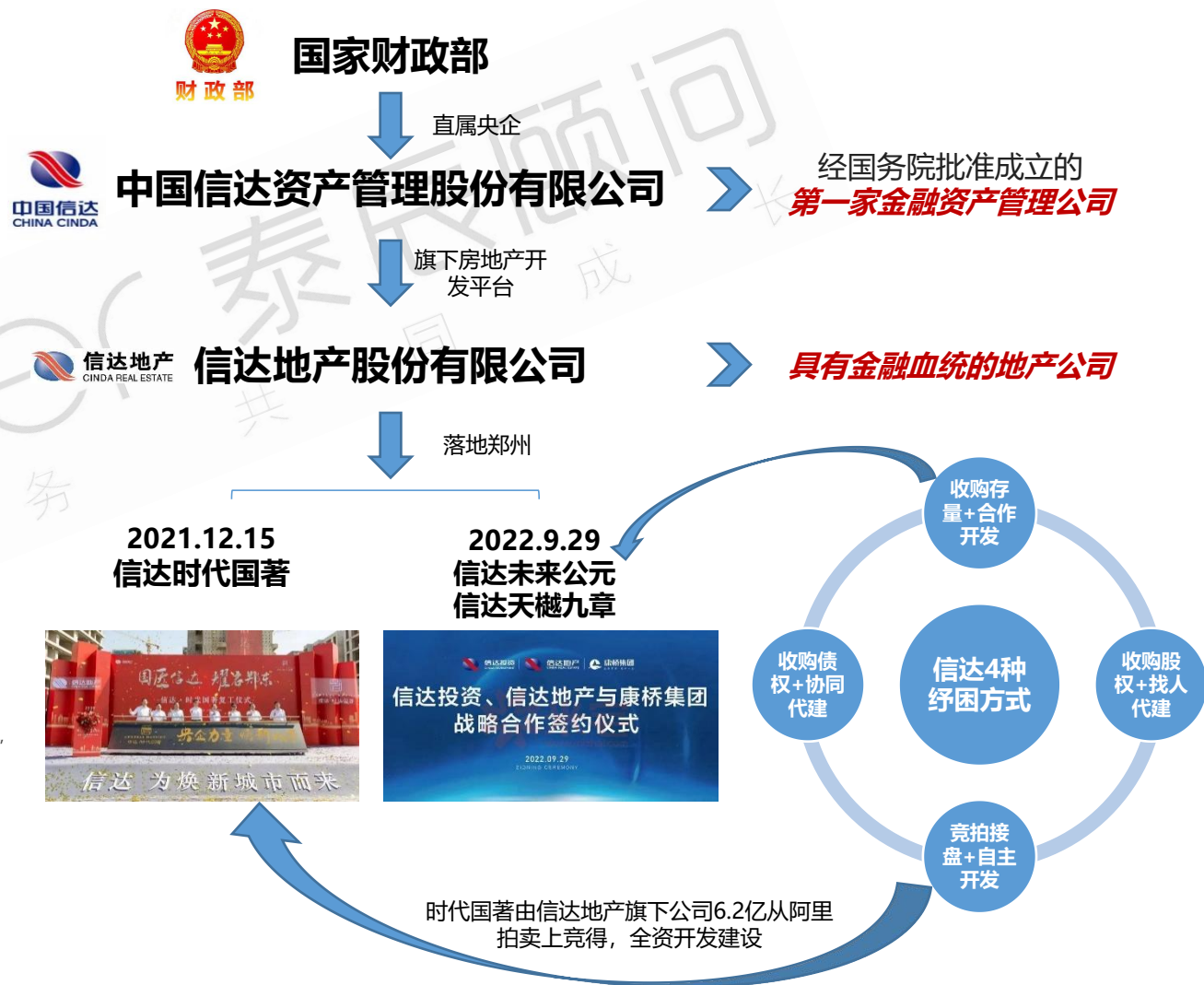


上市十五年，旗下项目多次获得鲁班奖、广厦奖等大奖；三道红线政策下，达标“绿档”，拥有过硬的产品打造能力，稳健的现金流和强大的综合实力。



著名经济学家马光远做《下半年宏观经济与房地产走势》主题演讲，对信达地产深度参与房企纾困，积极践行“三保”政策的央企责任和担当给予高度评价。

项目名称	近3周去化套数		
	8月3周	8月4周	9月1周
信达天樾九章	5套	13套	13套
信达未来公元	6套	5套	7套
信达时代国著	2套	0套	1套



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

