

郑州房地产市场周报

【2023年第43期】

(10月23日-10月29日)

目录

01

行业资讯

02

土地规划

03

楼市表现

contents

核心内容摘要

政策速览

- **重点政策：**
- ①全国“新房改”即将启动；郑州都市圈发展规划获国家发改委复函；
- ②一线城市上海金山区边际限购放松，四川省、新一线城市杭州开始执行“公积金认房不认贷”；
- ③多城市调控：调整公积金贷款，跟进购房补贴。

01

楼市速递

- **楼市：**
- ①市区供应1宗新型工业地，郊区供应4宗住宅地、1宗商业地；郑州至今供应9宗新型工业地，其中6宗已成交
- ②2个住宅项目预售前公示，共422套，建面5.17万㎡；
- 大郑州成交582套，环比上涨11%，其中市区成交环比上涨9%，郊区环比上涨15%。

02

周度总结

- 政策维持宽松状态，重要城市上海率先边际放松限购，多城市公积金政策持续优化，人才及多孩家庭购房补贴继续跟进；存量房市场以团购、免增值税、带押过户等利好带动市场活跃度。
- 2个项目平推，共推出房源413套，当天去化21套，去化率5%。

1.1 行业资讯—全国：“新房改”即将启动，商品房将回归商品属性

“新房改”的出台，一是加大保障性住房建设和供给，减轻新市民、青年以及工薪收入群体的住房需求，有利于城市的人口导入；二是改变了以往“回归居住属性”的说法，重提“让商品住房回归商品属性”不排除未来会陆续出现政策端的松绑。整体来看，“新房改”有利于推动房地产业转型和高质量发展

 中华人民共和国中央人民政府
www.gov.cn

首页 | 简 | 繁 | EN | 登录 | 邮箱 | 无障碍

李强主持召开国务院常务会议 审议通过《医药工业高质量发展行动计划（2023 - 2025年）》等

2023-08-25 18:58 来源：新华社 字号：默认 超大 | 打印 | 分享

李强主持召开国务院常务会议
审议通过《医药工业高质量发展行动计划（2023—2025年）》
《医疗装备产业高质量发展行动计划（2023—2025年）》
和《关于规划建设保障性住房的指导意见》

新华社北京8月25日电 国务院总理李强8月25日主持召开国务院常务会议，审议通过《医药工业高质量发展行动计划（2023—2025年）》、《医疗装备产业高质量发展行动计划（2023—2025年）》和《关于规划建设保障性住房的指导意见》。

会议强调，医药工业和医疗装备产业是卫生健康事业的重要基础，事关人民群众生命健康和高质量发展全局。要着力提高医药工业和医疗装备产业韧性和现代化水平，增强高端药品、关键技术和原辅料等供给能力，加快补齐我国高端医疗装备短板。要着眼医药研发创新难度大、周期长、投入高的特点，给予全链条支持，鼓励和引导龙头医药企业发展壮大，提高产业集中度和市场竞争力。要充分发挥我国中医药独特优势，加大保护力度，维护中医药发展安全。要高度重视国产医疗装备的推广应用，完善相关支持政策，促进国产医疗装备迭代升级。要加大对医工交叉复合型人才培养力度，支持高校与企业联合培养一批医疗装备领域领军人才。

会议指出，推进保障性住房建设，有利于保障和改善民生，有利于扩大有效投资，是促进房地产市场平稳健康发展、推动建立房地产发展新模式的重要举措。要做好保障性住房的规划设计，用改革创新的办法推进建设，确保住房建设质量，同时注重加强配套设施建设和公共服务供给。

会议还研究了其他事项。

■ 10月26日，国务院常务会议于8月25日审议通过的《关于规划建设保障性住房的指导意见》文件近期已传达到各城市人民政府、各部委直属机构，文件明确了保障性住房体系的运作原则，并首次明确提出“让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求”。

本次“房改”目标：

①要加大保障性住房建设和供给。
②要推动建立房地产业转型发展新模式。

与以往政策的不同之处：

①明确了保障性住房体系的运作原则。即房子的建设和筹集、保障对象和标准、配售和管理、支持政策等方面的基本原则。回答了保障性的房源从哪里来、谁能买/租、怎么转让这些具体的问题。
②首次明确提出“让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求”。

确定未来住房双重供应体系

保障房体系

由政府主导，满足社会保障和基本福利。属于民生的部分，价格和销售渠道都有管制。

商品房体系

由市场决定，主要满足改善需求。属于纯粹的商品，只要符合市场规律，供应和价格都可以放开。

对房地产行业的影响

住房保障制度基本完善

①保障性住房严格实施封闭管理，不得上市交易。②保障用地供给采取划拨方式，按保本微利原则配售。

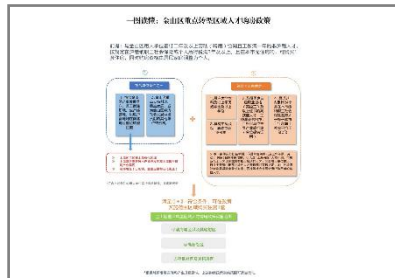
房企战略面临调整

①发展轻资产代建业务，参与政府保障房建设②刚需市场弱化，改善型、高端型需求占比增加，产品力为下阶段核心竞争力。

1.2 行业资讯—城市：重点城市限购放松，执行“公积金认房不认贷” Ticheer 泰辰顾问

深度服务 共同成长

1、上海金山区：放松限购，社保3年、单身也可购房（2023.10.24）



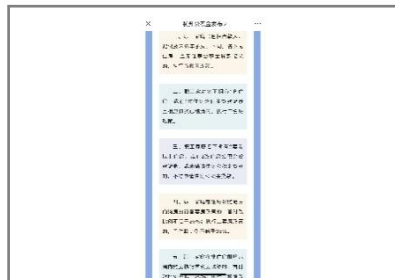
- 上海市金山区10月24日发布的《金山区重点转型区域人才购房实施细则》提到，在滨海城区、高新社区以及亭枫社区三个重点区域（共计36.2平方公里）实施重点转型区域人才购房政策。同时符合单位条件、个人条件以及工作年限条件的非本市户籍人才，按规定在沪缴纳职工社会保险或个人所得税3年及以上、且在本市无住房的，可购买1套住房。
- 10月17日，上海优化住房公积金贷款套数认定标准，成为全国首个实行公积金“认房不认贷”的一线城市。

2、四川：省级公积金中心执行“认房不认贷”规定（2023.10.24）



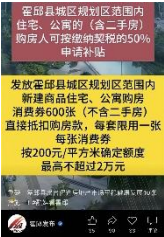
- 10月24日，四川省级住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款相关规定的通知》，通知执行“认房不认贷”。
- 认定标准（一）无住房的，认定为购买首套住房，执行首套房住房公积金贷款政策；（二）有一套住房的，认定为购买第二套住房，执行第二套房住房公积金贷款政策；（三）有两套及以上住房的，不予住房公积金贷款。

3、杭州：实行公积金“认房不认贷”，限购区首套房首付款比例最低25%，非限购区最低20%（2023.10.26）



- 据“杭州公积金发布”微信公众号消息，为贯彻落实杭州住房公积金管理委员会《关于调整优化住房公积金信贷政策的通知》（杭房公委〔2023〕5号）、《关于调整住房公积金贷款首付款比例有关政策的通知》（杭房公委〔2023〕6号）精神，支持缴存职工刚性和改善性住房需求，杭州市调整优化住房公积金信贷有关政策。实行公积金“认房不认贷”，限购区首套房首付款比例最低25%，二套35%；非限购区首套最低20%，二套30%。

4、安徽霍邱：可提取公积金支付购房首付款，发放购房消费券（2023.10.23）



- 10月23日消息，安徽省六安市霍邱县住房和城乡建设局等六部门联合发布《霍邱县关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，涉及购房补贴等。文件提出，给予购房契税补贴。购买霍邱县城区规划区范围内住宅、公寓的（含二手房），购房人可按缴纳契税的50%申请补贴。**优化住房公积金支持政策。购买新建商品住宅的，可申请提取公积金支付首付款。本县累计缴满6个月的人员可申请公积金贷款。将发放购房消费券。**

5、安徽蚌埠：支持提取住房公积金支付首付款，人才购房最高补贴8万元（2023.10.24）



- 10月24日，据蚌埠市住房和城乡建设局官网，安徽省蚌埠市发布《关于支持合理住房需求提升服务效能促进房地产市场平稳健康发展若干措施》。《措施》共计15条，涉及**公积金、金融政策、提升住房品质、支持购房需求等6个方面**。提出支持提取住房公积金支付首付款且支持家庭公积金互通共享；针对不同群体进行不同程度的购房补贴，拓宽人才购房补贴范围，最高可补贴8万元。

6、广东深圳：加大对多子女家庭职工租房提取支持力度（2023.10.25）



- 10月25日，深圳市住房和建设局发布《深圳市住房公积金管理委员会关于我市住房公积金租房提取有关事项的通知》。**通知指出，提高无房职工住房公积金租房提取额度标准，加大对多子女家庭职工租房提取支持力度。**

1.2 行业资讯—城市：多城市跟进执行“认房不认贷”、购房补贴

7、江西宜春市：中心城区认房不认贷，规定期限内买房可获50%契税补贴（2023.10.24）



- 10月24日，江西省宜春市人民政府办公室印发《关于进一步促进中心城区房地产市场平稳健康发展若干措施（暂行）的通知》，实行阶段性购房契税补贴、“认房不认贷”等共18项政策。支持居民换购住房，推行购买首套房贷款“认房不认贷”，继续按低限执行贷款首付比例。其中：在“四区”购买新建商品房的，在规定期限完成契税缴纳后，由受益财政给予50%契税补贴（最高不超过2万元）；购买二手房的，由受益财政按所交契税的50%给予补贴（最高不超过1.5万元）。《通知》自2023年11月1日起执行，有效期一年，已明确时间的以规定时间为准。

8、陕西宝鸡：执行认房不认贷，提高公积金贷款额度，实施购房补贴（2023.10.24）



- 10月24日，宝鸡市人民政府办公室发布《宝鸡市人民政府办公室关于<宝鸡市促进房地产业良性循环和健康发展的若干政策>修订和延期的通知》，涉及购房补贴现房安置、公积金贷款等10项措施。本通知自10月18日起施行，实施期限为一年。通知提出“认房不认贷”；提高公积金贷款额度家庭最高60万元（原50万），个人最高50万元（原40万）。支持非宝户籍人员购房需求，非宝鸡户籍来宝创业就业人员，首次购买新房给予2%的购房补贴；人才首次购新房，给予购房款5%的购房补贴；住房在学区内的，凭网签备案合同可办理子女就近入托入学。

9、广西柳州：执行认房不认贷，鼓励开展商品房现房销售，购房者买现房享契税100%补贴（2023.10.24）



- 10月24日消息，广西壮族自治区柳州市住房和城乡建设局等10部门联合发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，涉及购房补贴、现房销售等14项措施。执行“认房不认贷”，支持提取公积金付首付，支持存量个人住房贷款利率有序调整，鼓励开展商品房现房销售，购房者买现房享契税100%补贴，全面推行二手房“带押过户”等。

10、浙江舟山：买新房最高补贴3万元，多孩家庭可再叠加购房补贴（2023.10.23）



- 10月23日消息，浙江舟山市发布《舟山市住房和城乡建设局关于征求<关于做好购房补贴工作的通知>（征求意见稿）意见的通知》。通知称2023年9月28日至2024年6月30日期间，购买新建商品住宅可享受购房消费补贴。购买90平方米以下（含90平方米）的，按已缴契税100%标准给予补贴；购买90平方米以上的，按已缴契税80%的标准给予补贴；单套补贴最高均不超过3万元。多孩家庭可叠加多孩购房补贴：二孩家庭给予一次性5万元/套的购房补贴，三孩家庭给予一次性10万元/套的购房补贴。

11、湖北大冶：购房补贴政策基础上，三孩家庭可再获200元/㎡奖补（2023.10.23）



- 10月23日消息，湖北省黄石市大冶市出台《关于推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，涉及购房补贴。并且对政策执行期限内，生育二孩、三孩家庭购买新建商品住房的，在享受购房款补贴政策基础上，再分别给予100元/平方米、200元/平方米奖补，执行期限为2023年10月22日至2024年10月21日。

12、云南德宏州：买新房补贴契税，三孩家庭公积金贷款额可增加20万元/户（2023.10.24）



- 10月24日，云南省德宏州人民政府办公室印发《德宏州促进房地产市场健康平稳发展工作措施的通知》。该《通知》自印发之日起执行，有效期至2024年12月31日。公积金阶段性支持“立提立贷”。在德宏州行政区域内购买用于自住的新建商品住房且为首套房的，职工在提取住房公积金支付首付款后，可立即办理住房公积金个人住房贷款，且贷款额度不做扣减。在落实生育和人才公积金支持政策方面，多孩家庭、人才购房公积金贷款额可增加最高20万元/户。

13、宁波鄞州：购买新房最高补贴6万元/套，二手房最高2万元/套（2023.10.23）



- 10月23日，浙江省宁波市鄞州区住房和城乡建设局发布关于征求《宁波市鄞州区购房补贴实施办法（征求意见稿）》的公告。显示，2023年10月1日起至2024年6月30日，在鄞州区（高新区除外）范围内，购买新建商品住房并首次网签备案合同的个人、购买二手住房并取得不动产权证的个人可享受购房补贴。购买新房最高补贴6万元/套，二手房最高2万元/套。

14、甘肃张掖：鼓励新建商品房折扣价促销，实行购房补贴，存量房推行成本价团购（2023.10.23）



- 10月23日，甘肃省张掖市发布《张掖市人民政府办公室印发<关于激发市场活力扩大住房消费促进房地产市场平稳健康发展的若干措施>的通知》涉及公积金贷款、购房补贴、退还购房个人所得税、补贴个人购房契税、落实人才购房补助等19项措施。原则对符合生育政策的多孩（二孩及以上，下同）家庭，每新购一套改善性住房，住房所在县、区补贴1万元；子女为父母购买孝老住房，住房所在县、区补贴1万元，补助期限至2025年12月31日。鼓励多元化促销；存量商品房推行成本价团购等促销活动；老客户带动新客户折上折等优惠方式刺激住房消费。

15、云南丽江：实施购房补贴推动住宅商品房去库存，促进二手住房市场交易（2023.10.25）



- 10月25日，丽江市人民政府办公室发布《关于印发丽江市促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》。实行“认房不认贷”住房信贷政策。明确实施购房补贴推动住宅商品房去库存。生育二孩的家庭（新生儿户口登记在丽江市）按照所缴纳契税总额80%给予补贴，限额不超过2.5万元；生育三孩的家庭（新生儿户口登记在丽江市）按照所缴纳契税总额100%给予补贴，最高不超过3万元。促进二手住房市场交易，通过一二手住房市场联动，提升市场交易活力。个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征增值税。

1.3 行业资讯—房企：首开、龙光等房企积极面对，处理债务纠纷

1、廊坊发展：恒大地产集团持有的公司约7603万股全部被轮候冻结（2023.10.23）

股票代码	股票简称	公告日期	公告内容	涉及金额	涉及主体	涉及事项
600157	廊坊发展	2023-10-23	关于恒大地产集团持有的公司股份被轮候冻结的公告	7603.2050万股	恒大地产集团	轮候冻结

- 10月23日晚间，廊坊发展披露关于恒大地产集团有限公司所持公司股份被轮候冻结的公告。此次股份被轮候冻结后，恒大地产所持公司股份累计被轮候冻结的数量为76032050股，占其所持公司股份总数的比例为100%，占公司总股本的比例为20%。

2、首开股份：继续出售旗下子公司，公司转让云锦璞瑅100%股权及相关债权（2023.10.23）

SHOKAI 首开股份

- 10月23日，据北京产权交易所披露的信息显示，北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司100%股权及10341.36307万元债权被挂牌转让，转让底价46493.9381万元，转让方为北京首都开发股份有限公司，信息披露起始日期为10月24日，结束日期为11月20日。

3、龙光集团：将尽快推出新的境外债重组方案，展期期限拟最长至8年（2023.10.23）

LOGAN
龙光

- 10月23日，龙光集团首席债务管理官保国武在近日举行的一场电话会议上表示，龙光集团的境外债重组新方案拟将偿还期限由此前的展期7年最长延长至8年。另外，龙光集团将尽快推出新的方案。

4、金地集团：提前兑付长租公寓ABS，总额2.36亿元（2023.10.23）

金地集团
Gemdale 科学筑家

- 金地集团已经提前拨付于10月24日到期的“华夏资本-金地火花长租公寓2期资产支持专项计划”项下“PR金地2”和“金地2次”的兑付款项，总额2.361亿元。该专项计划为长租公寓ABS，发行规模为2.361亿元。

1.3 行业资讯—房企：金茂、荣盛等房企多渠道筹资

5、旭辉集团：“20旭辉03”债拟于10月26日兑付2%本金及应计利息（2023.10.23）



- 10月23日，旭辉集团股份有限公司发布公告，“20旭辉03”将于10月26日兑付本期债券余额2%的本金（每张债券兑付2.00元）（即1500万元），同时支付本期债券全部余额2022年10月26日至2023年10月25日期间利息（即3172.5万元）。“20旭辉03”发行金额为7.50亿元，票面利率为4.23%，起息日为2020年10月26日，到期日为2025年10月26日。

6、中国金茂：附属公司拟向南京耀方提供总金额不超过24.45亿元借款（2023.10.24）



- 10月24日，中国金茂（00817.HK）发布公告称，2023年10月21日，公司的间接全资附属公司金茂天津与南京耀方签订借款协议，为了各方之间就地块开发开展后续谈判，金茂天津同意向南京耀方提供总金额不超过24.45亿元的借款，按照2023年9月公布的全国银行间一年期贷款市场报价利率LPR即3.45%计息。

7、荣盛发展：为子公司荣图盛展与信达资产19.89亿元合作业务提供担保（2023.10.24）



- 10月24日，荣盛发展公告称，全资子公司廊坊市荣图盛展与中国信达资产拟继续合作业务19.89亿元，由荣盛发展为上述业务继续提供连带责任保证担保，上述保证担保总额不超过27.6亿元，担保期限不超过72个月。

8、花样年控股：与蓝绿双城科技集团签框架协议，协助制定境内物业重组计划等（2023.10.26）



- 10月26日，花样年控股发布公告称，公司的全资附属公司花样年集团(中国)有限公司与蓝绿双城科技集团有限公司订立框架合作协议。根据协议内容，蓝绿双城为一家以“共建”模式从事房地产开发及运营的混合所有制现代专业服务企业。

1.3 行业资讯—房企：多家房企拆分发行基础设施REITs公募

9、华润置地：拟分拆基础设施REIT上市，预计募资69.777亿元（2023.10.26）



- 10月26日，华夏基金及中信证券向中国证监会及深圳证券交易所提交了公募基金注册及上市的申请材料。就建议分拆而言，华夏基金（作为公募基金管理人）将设立公募基金作为公开上市的基础设施证券投资基金。目前预计公募基金将募集人民币69.777亿元。

10、中国金茂：申报发行首批消费基础设施公募REITs（2023.10.26）



- 10月26日，中国金茂控股集团有限公司（00817.HK）在香港联交所发布公告，公司已申报以旗下长沙金茂览秀城购物中心发行公募REITs项目；同日，上海证券交易所官网显示正式受理“华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金”项目。

11、万科旗下印力集团：申报消费类基础设施REITs，拟募集资金35.77亿元（2023.10.26）



- 10月26日，中金印力REIT在深交所发布招募说明书，成为第一批正式进入公开发布阶段的消费类基础设施公募REITs之一。目标基础设施项目系杭州西溪印象城，该项目位于杭州核心商圈——大城西板块的黄金地段。据公开信息，杭州西溪印象城整体建筑面积25万平方米，367家商户，是余杭区体量最大的购物中心。截至2023年6月30日，杭州西溪印象城出租率为99.2%，估值39.77亿元。

12、珠海万达商管：拟延迟香港IPO 考虑向投资者提供补偿以避免触发回购（2023.10.26）



- 10月26日，近期珠海万达商管在与投资者进行一项商讨，商讨的主要内容包括若在2023年底之前珠海万达商管无法在港交所上市，珠海万达商管试图避免向上市前的投资者偿还约300亿元的股权回购款。

[illegible]

- | | | |
|---|---|--|
| <p>例 1 已知 $\vec{a} = (1, 2, 3)$, $\vec{b} = (2, 1, 1)$, $\vec{c} = (3, 1, 2)$, 求 $\vec{a} + \vec{b} + \vec{c}$ 的坐标表示.</p> <p>解 由向量的加法运算得</p> $\vec{a} + \vec{b} + \vec{c} = (1, 2, 3) + (2, 1, 1) + (3, 1, 2) = (6, 4, 6)$ | <p>变式 1 已知 $\vec{a} = (1, 2, 3)$, $\vec{b} = (2, 1, 1)$, $\vec{c} = (3, 1, 2)$, 求 $\vec{a} - \vec{b} + \vec{c}$ 的坐标表示.</p> <p>解 由向量的加法运算得</p> $\vec{a} - \vec{b} + \vec{c} = (1, 2, 3) - (2, 1, 1) + (3, 1, 2) = (2, 2, 4)$ | <p>变式 2 已知 $\vec{a} = (1, 2, 3)$, $\vec{b} = (2, 1, 1)$, $\vec{c} = (3, 1, 2)$, 求 $2\vec{a} - \vec{b} + \vec{c}$ 的坐标表示.</p> <p>解 由向量的加法运算得</p> $2\vec{a} - \vec{b} + \vec{c} = 2(1, 2, 3) - (2, 1, 1) + (3, 1, 2) = (3, 3, 5)$ |
| <p>例 2 已知 $\vec{a} = (1, 2, 3)$, $\vec{b} = (2, 1, 1)$, $\vec{c} = (3, 1, 2)$, 求 $\vec{a} \cdot \vec{b}$ 的值.</p> <p>解 由向量的数量积运算得</p> $\vec{a} \cdot \vec{b} = (1, 2, 3) \cdot (2, 1, 1) = 1 \times 2 + 2 \times 1 + 3 \times 1 = 7$ | <p>变式 1 已知 $\vec{a} = (1, 2, 3)$, $\vec{b} = (2, 1, 1)$, $\vec{c} = (3, 1, 2)$, 求 $\vec{a} \cdot \vec{c}$ 的值.</p> <p>解 由向量的数量积运算得</p> $\vec{a} \cdot \vec{c} = (1, 2, 3) \cdot (3, 1, 2) = 1 \times 3 + 2 \times 1 + 3 \times 2 = 10$ | <p>变式 2 已知 $\vec{a} = (1, 2, 3)$, $\vec{b} = (2, 1, 1)$, $\vec{c} = (3, 1, 2)$, 求 $\vec{b} \cdot \vec{c}$ 的值.</p> <p>解 由向量的数量积运算得</p> $\vec{b} \cdot \vec{c} = (2, 1, 1) \cdot (3, 1, 2) = 2 \times 3 + 1 \times 1 + 1 \times 2 = 8$ |

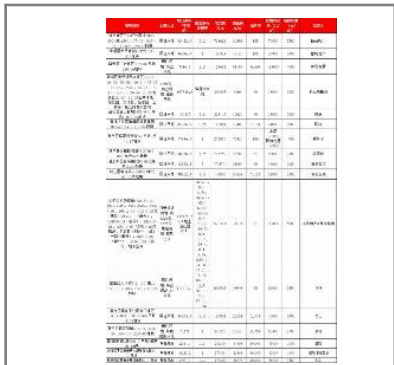
- [illegible]

- | 一、主要资产 | | | | | | | | | |
|---------|-------|---|--------------|-----------------|-------------|---------|-------|---------|--|
| 序号 | 资产类别 | 资产组成/说明 | 账面余额
(元) | 评估
价值
(元) | 评估
增减额 | 增值比例 | | | |
| | | | | | | 增值额 | 增值率 | 增值率 | |
| 1 | 流动资产 | 货币资金及应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产 | 706,000.00 | 81 | -705,919.00 | -54.54% | 4.80% | 95.20% | |
| 2 | 非流动资产 | 长期股权投资、可供出售金融资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产 | 144,648.28 | 144,648.28 | 0.00 | 0.00% | 0.00% | 100.00% | |
| 3 | 流动资产 | 货币资金及应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产 | 877,907.87 | 877,907.87 | 0.00 | 0.00% | 0.00% | 100.00% | |
| 4 | 非流动资产 | 长期股权投资、可供出售金融资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产 | 1,177,000.00 | 1,177,000.00 | 0.00 | 0.00% | 0.00% | 100.00% | |
| 流动资产合计 | | | | | | | | | |
| 非流动资产合计 | | | | | | | | | |
| 资产总计 | | | | | | | | | |
| 流动资产合计 | | | | | | | | | |
| 非流动资产合计 | | | | | | | | | |
| 资产总计 | | | | | | | | | |

- 10月25日，南京市规划和自然资源局溧水分局发布地块挂牌出让公告，此次共推出3宗涉宅用地，起始总计15.19亿元。按照出让公告，三宗地块仍设置最高限价。

1.4 行业资讯—土地：上海/杭州/南京土拍，冷热分化，优质地块仍受追捧

5、上海：三批次下半场土拍，10宗地成交金额478.8亿元，优质土地仍受追捧，央国企成拿地主角（2023.10.25）



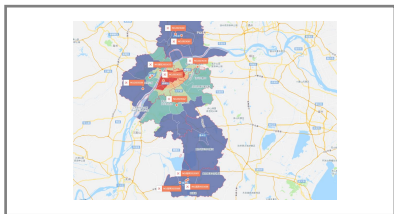
- 10月25日，上海今年三批次下半场供地正式收官，10宗地块收金约478.8亿元，成交楼面均价为28193元/平方米。其中，2宗地块溢价成交，4宗地块底价成交，4宗地块摇号成交。10宗地块均为国央企竞得。
- 土拍热度分化加剧：10月25日成交的3宗地中，优质地块-青浦区赵巷镇佳环路东侧地块热度最高，出让面积29974.3平方米，房地联动价5.6万元/平方米，地块交通便利，配套成熟，最终由华发成功摇中，成交楼面价26279.48元/平方米，溢价率10%。另外普陀区桃浦社区地块、闵行区浦江镇拓展大型居住社区地块分别由建发及招商蛇口+港中旅联合摘得，溢价率10%。

6、杭州：十二批次4宗宅地成交金额43.2亿元，萧山区地块触顶摇号（2023.10.26）



- 10月27日，杭州市迎来4宗住宅地块出让，最终，4宗地块分化明显，仅萧山区1宗地块触及最高限价转而进入摇号环节（共有43名竞买人参与摇号，由创都集团有限公司摇中，成交楼面价19672元/平方米，溢价率10.51%），其余3宗地块均以底价成交，共计成交金额43.22亿元。此次推出的4宗地块出让面积19.595万平方米，起始总价42.87亿元，从地块区位来看，4宗地块分别位于上城区、余杭区、萧山区、临安区。

7、南京：12幅宅地收金146.6亿元，河西地块69亿元摇号成交（2023.10.26）



- 10月27日，江苏省南京市迎来七批次12幅宅地国有土地使用权的挂牌出让。除了河西中部G55绿博园地块触及最高限价（多家房企参与，最终绿城溢价15%），其余全部底价成交，总成交价146.6亿元。12幅宅地中包括六合区的1幅商住混合用地和11幅住宅用地。

1.5 行业资讯一省内：郑州都市圈发展规划获国家发改委复函

近期，《郑州都市圈发展规划》正式获国家发展改革委复函，成为全国第10个获得复函的都市圈规划，将构建“主副协同、区域统筹、圈层一体”的区域发展新格局、推进“1+1+3+N+X”都市圈规划体系落地实施



未来都市圈建设-将重点抓好以下工作：

- 一是统筹推动都市圈规划体系落地实施——【统筹】推进“1+1+3+N+X”都市圈规划体系落地实施
- 二是推动都市圈基础设施同城同网“提速”——【基建】统筹推进新型基础设施和传统基础设施建设
- 三是推动都市圈科技创新策源协同“提档”——【科创】加快构建三足鼎立创新发展格局
- 四是推动都市圈产业发展分工协作“提质”——【产业】突出新产业新业态培育和未来产业前瞻布局
- 五是推动都市圈对外开放协同共兴“提效”——【开放】打造辐射全国、链接全球中部地区开放高地
- 六是推动都市圈生态环境共保联治“提优”——【生态】持续推进生产、生活方式绿色转型
- 七是推动都市圈公共服务普惠共享“提品”——【普惠】打造便利共享、宜居宜业高品质生活圈
- 八是持续推动都市圈发展体制机制创新——【改革】推动各项改革试点先行先试、集中落地

■ 10月27日，在河南省政府新闻办召开的郑州都市圈新闻发布会上，河南省发展改革委党组成员、副主任夏志胜介绍，近期，《郑州都市圈发展规划》（以下简称《规划》）正式获国家发展改革委复函，成为全国第10个获得复函的都市圈规划，标志着推动郑州都市圈建设取得重要阶段性成果。

目前官方公布入围“国家队”都市圈的成员分别有：南京都市圈、福州都市圈、成都都市圈、长株潭都市圈、西安都市圈、重庆都市圈、武汉都市圈、杭州都市圈、沈阳都市圈、郑州都市圈等十大都市圈。

目前郑州都市圈的具体范围尚未公布。在此前河南代表团向国家提交的申请中，提法是“以郑开同城化为先导，规划涵盖9市的郑州都市圈”（包括郑州、开封、新乡、焦作、许昌、洛阳、平顶山、漯河、济源）。

2.1 土地规划—土地：大郑州供地307亩，含新工业、住宅、商业地块

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

郑东新区象湖板块供应1宗新型工业用地，占地94.04亩，建面18.81万㎡；近郊1宗商住地块，占地41.84亩，建面5.58万㎡；远郊登封供应1宗住宅、新密供应2宗住宅及1宗商业地块

10月4周大郑州土地供应表现

类型	行政区域	区域	供应日期	成交日期	土地编号	板块	用途	出让年限	使用权面积 (亩)	计容建面 (万㎡)	容积率	保证金 (万元)	起拍价 (万元)	起拍单价 (万元/亩)	起拍楼面 (元/㎡)
供应	市内八区	郑东新区	2023-10-26	2023-11-29	郑政东出〔2023〕20号（网）	象湖	新型工业	50	94.04	18.81	1.5-3	6410	6410	68	341
	近郊	平原新区	2023-10-24	2023-11-24	平原示范区2023-007	平原新区	住宅兼商业	商业40年/住宅70年	41.84	5.58	1-2	8494	8494	203	1522
	远郊	登封	2023-10-26	2023-11-24	登政出〔2023〕8号（网）	登封市	住宅	70年	9.98	1.26	1.9	454	2265	227	1791
		新密	2023-10-26	2023-11-29	2023-10号（网）	新密东城区	住宅	70年	52.57	5.26	1.5	2325	11625	221	2211
		新密	2023-10-26	2023-11-29	2023-11号（网）	新密东城区	住宅	70年	81.68	8.17	1.5	3610	18049	221	2210
		新密	2023-10-26	2023-11-29	2023-12号（网）	新密中心区	商业	40年	27.23	2.90	1.6	974	4869	179	1676
合计									307.34	41.98	/				

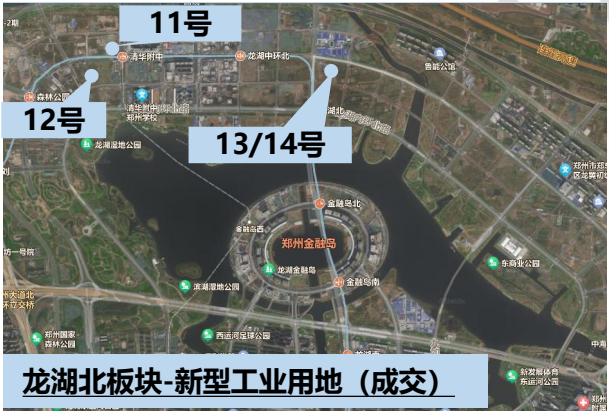


2.1 土地规划—土地： 市区成交4宗新型工业用地， 1宗商业地块

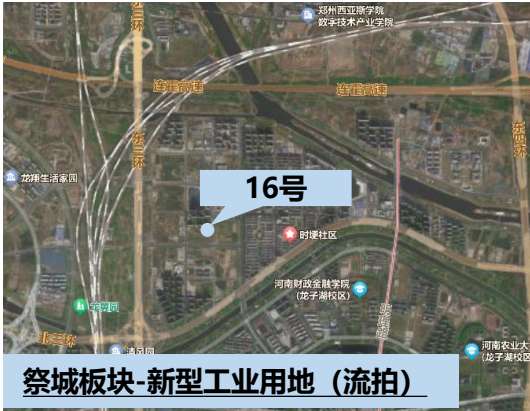
当周市区郑东新区龙湖北4宗新型工业用地成交，总占地212亩，建面42万㎡，成交地价352万元/亩，楼面价1759元/㎡；北龙湖南商业地块成交；另祭城1宗新型工业用地流拍

10月4周大郑州土地成交表现

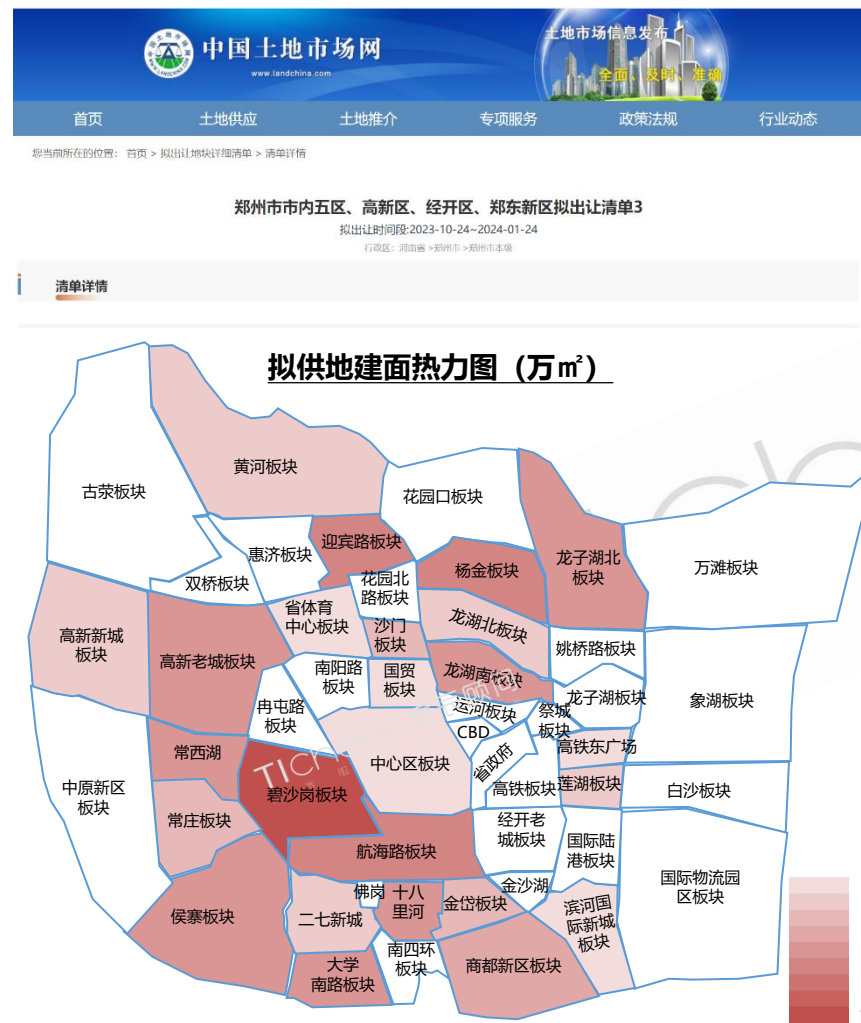
类型	行政区域	区域	成交日期	土地编号	板块	用途	出让年限	使用权面积 (亩)	计容建面 (万㎡)	容积率	成交价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率	摘地公司	
成交	市内八区	郑东新区	2023-10-24	郑政东出〔2023〕11号（网）	龙湖北	新型工业用地	50	87.32	17.46	2.5-3	30710	352	1758	0%	郑州市郑汴视博大数据产业发展有限公司（安世博科技+郑汴产业带建投+视博电子）	
		郑东新区	2023-10-24	郑政东出〔2023〕12号（网）	龙湖北	新型工业用地	50	49.91	9.98	2.5-3	17550	352	1758	0%	河南东微电子装备有限公司（东微电子材料+郑汴科技）	
		郑东新区	2023-10-24	郑政东出〔2023〕13号（网）	龙湖北	新型工业用地	50	32.94	6.59	2.5-3	11600	352	1761	0%	河南晟龙产业园区运营管理有限公司（东龙控股）	
		郑东新区	2023-10-24	郑政东出〔2023〕14号（网）	龙湖北	新型工业用地	50	41.55	8.31	2.5-3	14600	351	1757	0%	河南晟龙产业园区运营管理有限公司（东龙控股）	
		新型工业用地合计							211.72	42.34	2.5-3	74460	352	1759	0%	/
		郑东新区	2023-10-24	郑政东出〔2023〕15号（网）	龙湖南	商业	50	10.70	2.14	3	9560	893	4467	0%	海义（河南）生活服务有限公司	
流拍		郑东新区	2023-10-24	郑政东出〔2023〕16号（网）	祭城	新型工业用地	50	38.93	9.08	2.5-3	/	/	/	/	/	



河南海义集团有限公司成立于2016年8月，总部位于河南郑州。目前已经形成集房地产开发、教育、投资、绿色建材、土地整理等业务为一体的综合性集团公司。拥有8家控股子公司，目前已进驻南阳、济源、洛阳、许昌、平顶山、周口、新乡等多个地市，在建21个项目。在售10个项目。

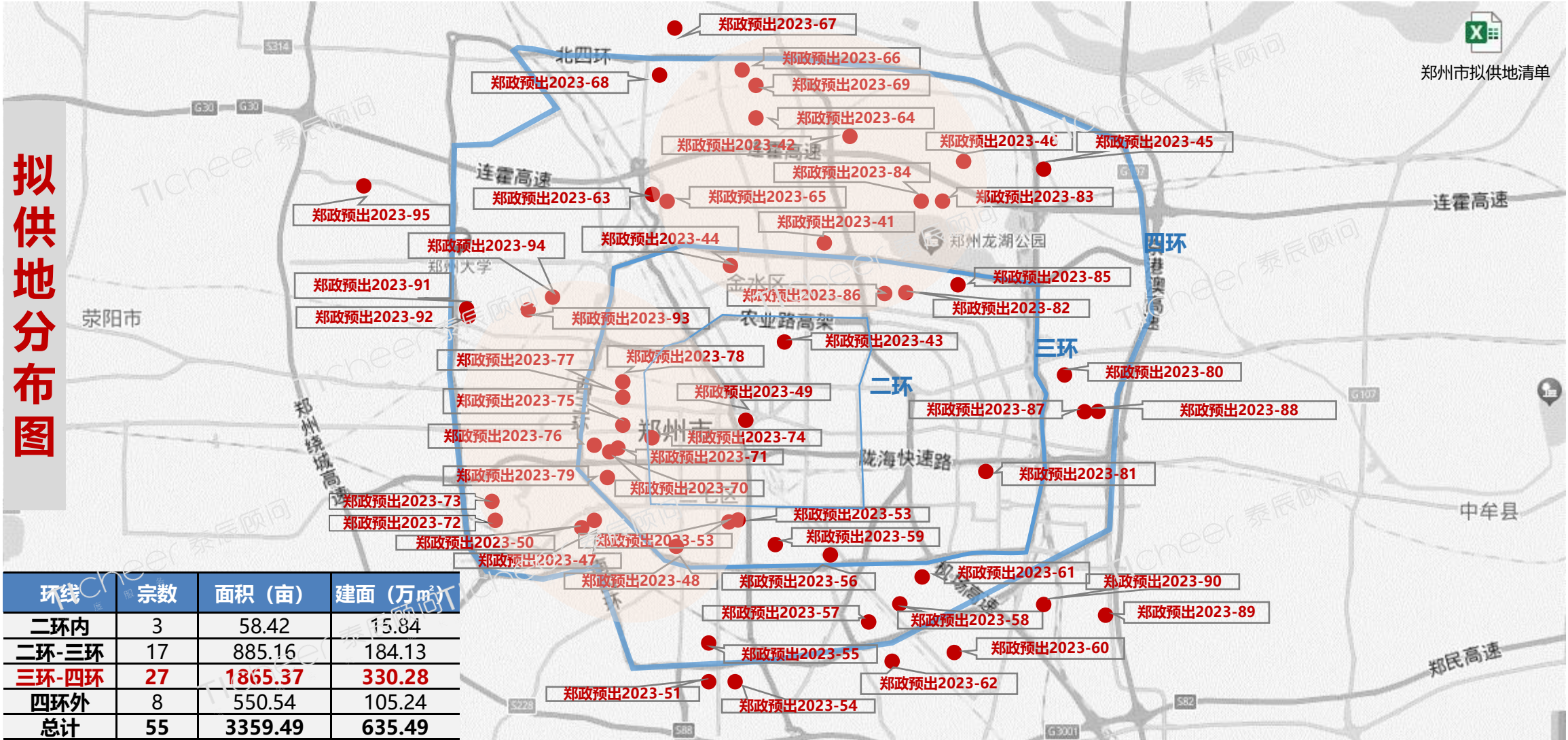


10月24日，主城八区公布预挂牌55宗住宅用地，总占地3359.49亩，建面635万m²；地块主要分布于二七区、中原区及郑东新区，从板块来看，碧沙岗、杨金、迎宾路、航海路板块均在40万m²以上



2.1 土地规划—土地：三-四环线之间地块占比49%，三环内占比36%

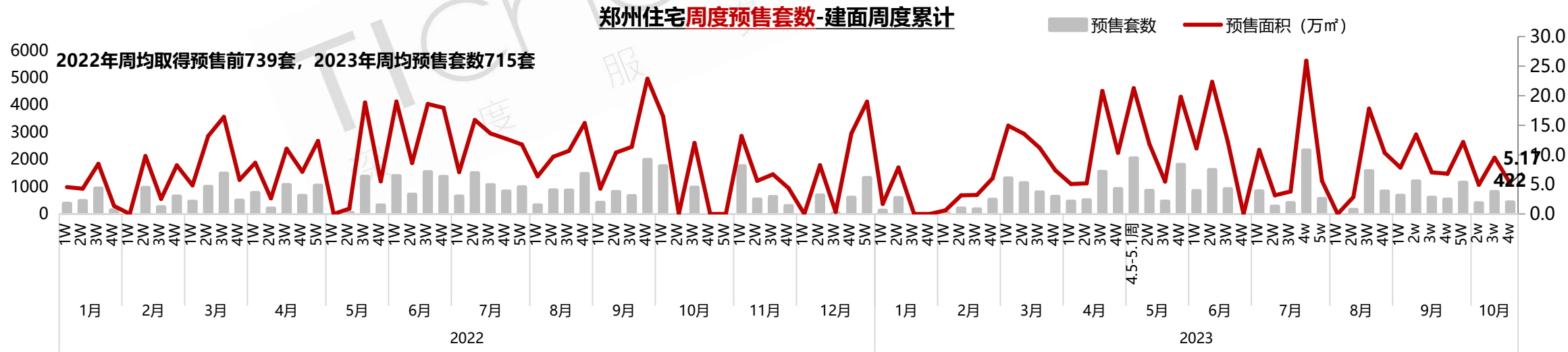
整体来看，拟出让地块集中在西南区域及北部片区；主要分布在三环-四环之间，宗数占比49%近半，另三环内核心区域地块增多（共20宗），龙湖南、莲湖等核心板块优质地块将挂牌



3.1 楼市表现—预售：本周市区2个项目取证422套

当周市区2个项目取得预售，共计422套房源，建面5.17万㎡，其中郑轨云麓新盘首次取证，预计下月首开

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	2023.10.23/ 2022.9.21	兰溪书院	郑东新区/姚桥 路板块	净地	3/6#	102	1.44	高层、小高层108㎡/131㎡的三房， 155㎡/185㎡的四房	规划共10栋建筑，高层、小高层的高低设计，外观铝板公建化外 立面，主力户型108㎡/131㎡的三房，155㎡/185㎡的四房	待售
	2023.10.26/ 2022.6.22	郑轨云麓	高新区/高新老 城板块	净地	9#	72	1.03	101-144㎡三室-四室	五龙口地铁上盖物业开发，占地面积144亩，容积率是3.0，规划 18栋小高层+高层住宅及1个9班制幼儿园；亚新代建+销售	待售
	2023.10.26/ 2022.6.22	郑轨云麓	高新区/高新老 城板块	净地	15#	248	2.70			
合计						422	5.17	/		

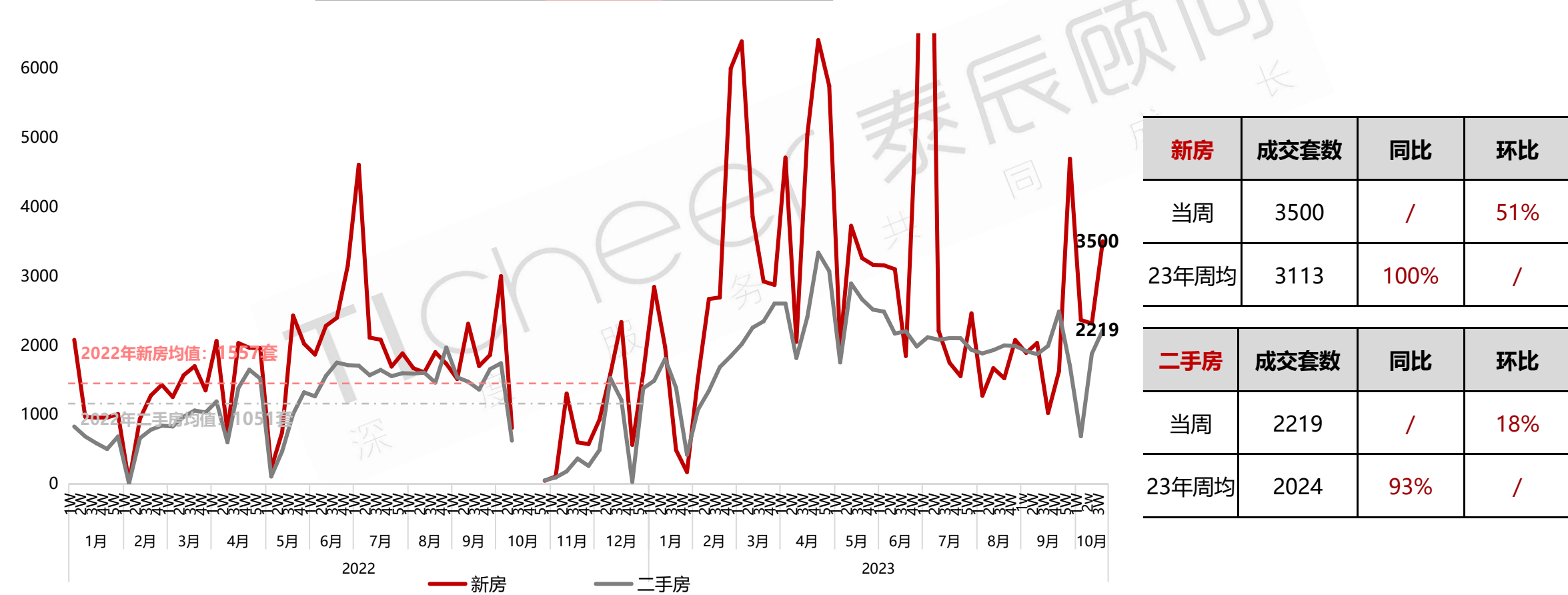


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：10月3周新房成交3500套，二手房成交2219套

10月3周数据表现主要受到国庆后集中网签影响拉升，新房成交3500套，环比上涨51%；二手房成交2219套，环比上涨18%

2022.1-2023.10郑州市新房/二手房周度成交数据走势

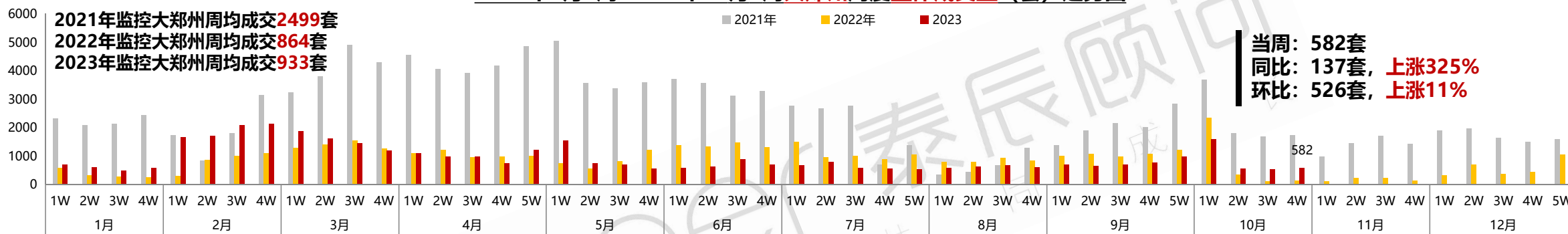


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，数据周期：10.16-10.22，来源：360房产网

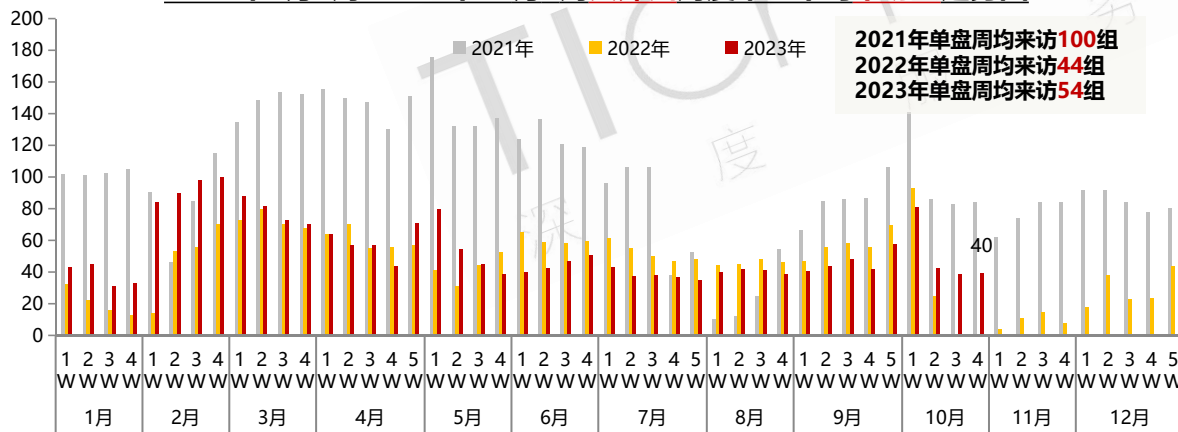
3.3 楼市表现—整体访交：月底抢收客户，整体成交量回升11%

大郑州合计成交**582套**，环比上涨**11%**，单盘来访**40组**，环比上涨**1%**，单盘成交**2.5套**，环比上涨**12%**；
节后两周市场访交量触底，客户沉淀，临近月底抢收，周去化量表现回升

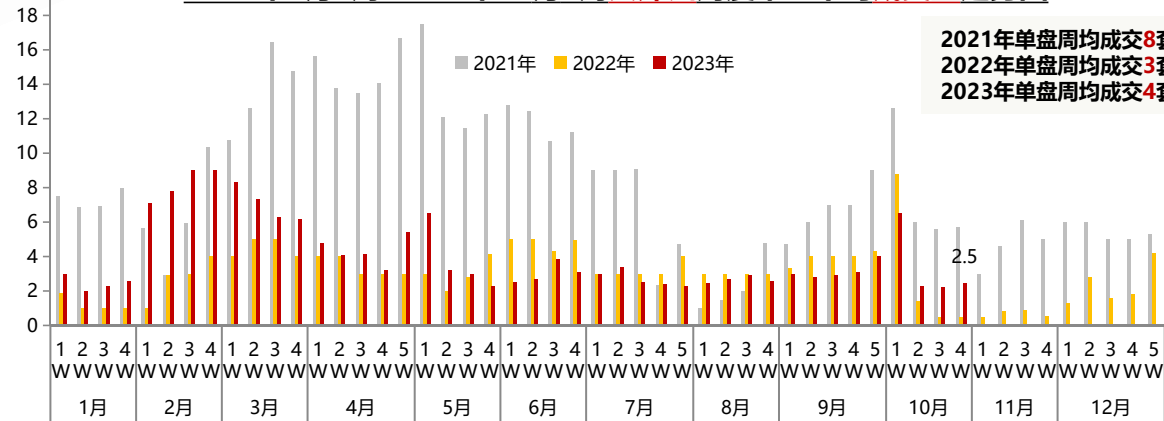
2021年1月1周-2023年10月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年10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10月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



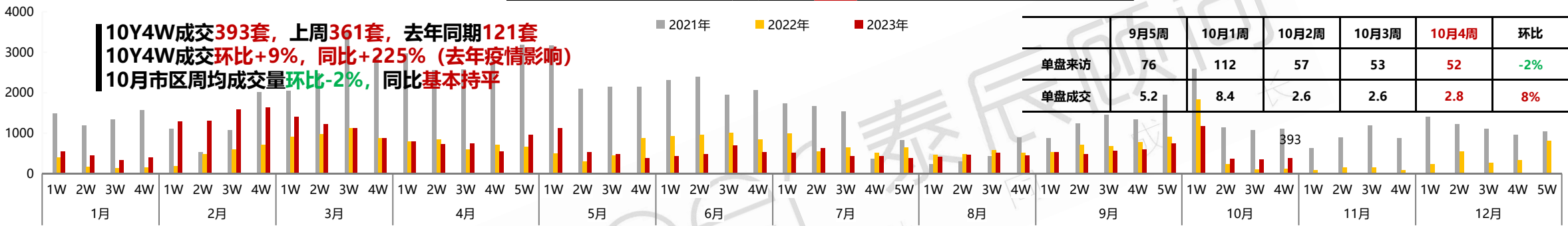
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：10月4周（10.23-10.29）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）

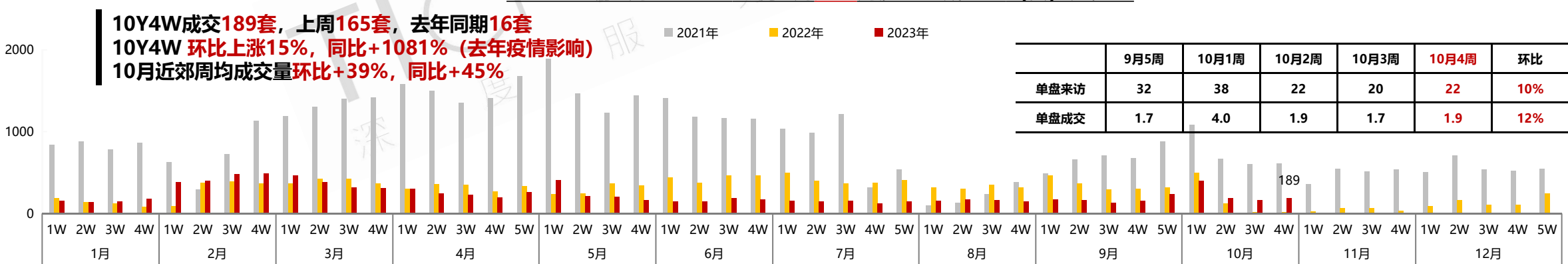
3.3 楼市表现一城郊访交：市区成交环比上涨9%，近郊环比上涨15%

市区成交393套，环比**上涨9%**，单盘成交2.8套，环比**上涨8%**；近郊成交189套，环比**上涨15%**，单盘成交1.9套，环比**上涨12%**；
月底市场回温，叠加部分项目推售，市区/近郊成交量均有回升

2021年1月1周-2023年10月4周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年10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，10月4周（自然周）市区实际监控到在售项目139个，近郊实际监控到在售项目98个

3.4 楼市表现一项目榜单：TOP15成交234套（上周179套），占本周总成交40%

TOP3项目成交量较上周上升明显，TOP15累计认购234套，环比上周上涨31%，门槛值8套，升1套
万科、美盛、华润等优质房企优质项目持续抢收客户，越秀现房补平推周去化前三，信达、润弘、碧桂园延续低价、团购房政策去库存

2023年10月4周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	10.22-10.29成交	售价 (元/㎡)	促销政策异动 (异动标红)	分期/分销
1	二七区	万科都会天际&万科大都会	33	高层精装大都会11000，都会天际12000	清盘特惠即享2%盛惠	贝壳、朴邻、58，点位2.5%
2	新郑	美盛中华城	32	高层7000	无	分期：高评高贷；分销：予禧，佣金8-10万/套
3	新郑	越秀臻悦府	18	高层毛坯5800-6300，洋房毛坯7800-8000	无	分销：贝壳、58，5.5%跳6%（30套起跳）
4	中原区	金地西湖春晓	16	高层毛坯特价8000，特价7500	无	分销：贝壳，4.4%
5	中牟	润泓润园	15	高层8000-8500	无	贝壳、58、传润，佣金4-4.5万/套
6	金水区	美盛教育港湾+中环	17	二期高层毛坯18500，中环高层精装20500	前5名经纪人额外奖励1万元，客户正常首付送5年物业费（房源100-140㎡，折合2.1-2.95万），带访抽茅台+100元油卡	分期：首笔5万/10%；分销：贝壳、58，2.5%
7	中牟	碧桂园中央公园	14	小高精装修6500	无	无分期 分销：贝壳、58 2.5%
8	中原区	华润琨瑜府	13	三期高层毛坯12800-13800，二期瑜公馆11000-12000	无	分销：3.5%，全民1.5%
9	金水区	信达时代国著	13	高层16500；洋房19000 高层1#华水团购14300	团购	贝壳、58爱房、点位3%
10	高新区	朗悦公园府	12	高层毛坯16000-17500	促销送大家电	无分期/分销1.3%（贝壳、58）
11	管城区	龙湖熙上	12	高层精装13000	无	贝壳、58爱房，2.5%
12	金水区	美盛金水印	12	高层精装22500	金水印2#、9#、10#清栋额外优惠2%，110-115㎡小户型21000元/㎡起+送万元电器三件套	分期：首套5万，二套10万，交房前2年4次付清； 分销：贝壳、58，2.5%
13	经开区	中建元熙府	11	高层毛坯12800	无	分销：贝壳，1.8%
14	二七区	亚星锦绣山河	8	倚澜苑12000-12500 安泰苑11800-12300	双十一提前购：额外享2%优惠，特价房105xx元/㎡-113xx元/㎡、经纪人10月成交奖励：140㎡以上奖励5000元/套（前8名）、111-140㎡奖励2500元/套（前10名）、87-110㎡奖励2000元/套（前15名）	分期：安泰苑首付5万，分期两年八次；倚澜苑首付10万，两年八次、分销：贝壳，搜狐，58，佣金3万（后佣）；104㎡以下成交奖励1500元/套，117㎡以上成交奖励3000元/套；
15	高新区	谦祥世茂万华城	8	三期特价房14000起，五期11500起	无	分销：贝壳 58，点位3%；五期10%网签，剩余11月份付清；

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

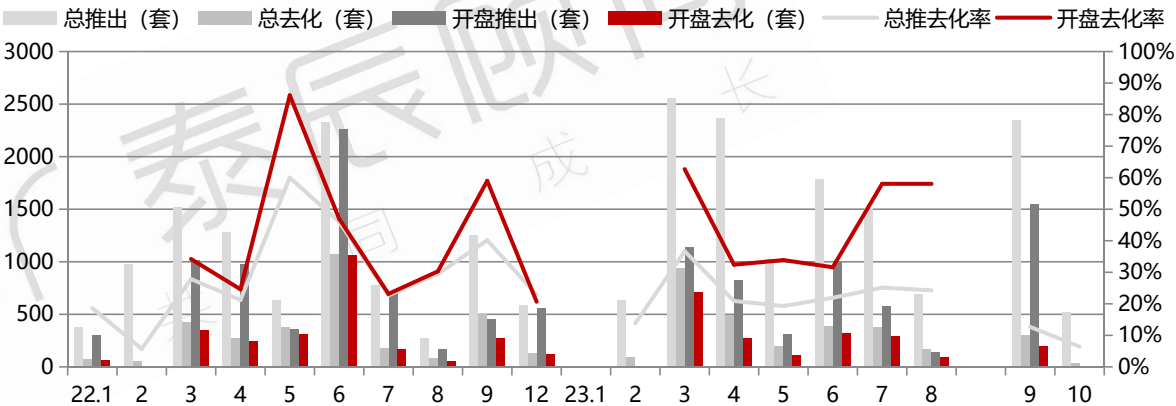
3.5 楼市表现—开盘表现：推盘意愿较低，仅2个项目平推

本周亚星学府印象、越秀臻悦府2个项目平推，共推出房源413套，当天去化21套，去化率5%

大郑州10月4周开盘项目分布



2022.1-2023.10大郑州住宅开盘去化表现（开盘+加推）



2023年10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
平推	二七区	亚星学府印象	精装	高层12600-13200	107	5	5%
平推	新郑市	越秀臻悦府	毛坯	洋房7800-8000，高层5800-6500	306	16	5%
合计					413	21	5%

3.5 亚星学府印象——开盘表现：无蓄客平推，精装门槛较高，去化一般

cheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

10月26日学府印象平推14#，户型面积96/115㎡三房，共计107套，当天去化5套，成交价格精装12600-13200元/㎡

- ◆ **去化情况**：10月26日加推高层14#（1D27F2T4）；共计107套，去化5套，去化率5%；
- ◆ **加推面积**：高层——96㎡三室两厅两卫、115㎡三室两厅两卫；
- ◆ **价格情况**：均价12600-13200元/㎡（精装）；
- ◆ **优惠政策**：加4万赠车位，不要车位总房款优惠4万；
- ◆ **首付分期**：首付5万，分期两年八次；
- ◆ **分销政策**：贝壳，佣金24000元/套；
- ◆ **综合分析**：整体去化一般

- 1) 项目位于南三环-南四环-二七新城板块，亚星开发，深耕二七区；
- 2) 该地块为唯一精装地块，在售均价高于其他地块，且面积门槛97㎡起步，与其他地块87㎡相比，总价门槛较高，客户接受度一般；
- 3) 本次加推无蓄客，去化效果不佳。

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价: 元/㎡	交付	入市 套数	销售 套数	开盘 去化率
2022/9/10	平推	高层	玉晖园10#	33/34	1T2	88-107三房	12500-12700	毛坯	261	11	4%
2023/3/4	平推	高层	安泰苑6#	34	3T5	87-115㎡三房	12500	毛坯	170	22	13%
2023/7/18	平推	高层	祥泰苑2# 5#西单元	13/20F	2T3 2T4	87-135㎡三房	11500-13000	毛坯	174	10	6%
2023/10/26	平推	高层	学府印象14#	27F	2T4	96/115㎡三房	12600-13200	精装	107	5	5%



115㎡三室两厅两卫

96㎡三室两厅两卫

96㎡三室两厅两卫

115㎡三室两厅两卫

3.5 越秀臻悦府——平推表现：无蓄客平推，去化效果一般

平推高层8#洋房9#楼，共计推出306套，去化16套，高层5800-6500元/㎡，洋房7800-8000元/㎡

- ◆ 去化情况：10月28日加推高层8#（2D30F2T4）、洋房9#（3D11F1T2）。共计306套，成交16套，去化率约5%
- ◆ 加推面积：洋房——128㎡四室两厅两卫66套；高层——其中95㎡三室两厅两卫120套，110㎡三室两厅两卫60套，116㎡三室两厅两卫30套，124㎡四室两厅两卫30套，
- ◆ 价格情况：洋房7800-8000元/㎡，高层5800-6500元/㎡；
- ◆ 优惠政策：13.8万元家电大礼包/折现约11.7万现金补贴+3万物业费；
- ◆ 首付分期：无；
- ◆ 分销政策：贝壳/58，佣金2%
- ◆ 平推分析：
 - 1、项目位于南龙湖北板块，板块成熟度高，客户基础好；
 - 2、国资背景，安全性高且现房销售；
 - 3、板块内在售项目较多竞争激烈，但价格较竞品存在一定优势。



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
2023/9/23	开盘	高层/洋房	1/6#	9/30F	1T2/3T6	99/118㎡三房/128㎡四房	高层5800-6300洋房7800-8000	毛坯	228	42	18%
2023/10/28	加推	高层/洋房	8/9#	11/30F	1T2/2T4	95/110/116㎡三房、124/128㎡四房	高层5800-6500洋房7800-8000	毛坯	306	16	5%

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

