

郑州房地产市场周报

【2024年第01期】

(1月1日-1月7日)

泰辰顾问-市场VIP群正式成立

Ticheer

Ticheer 泰小辰
泰辰顾问



扫一扫上面的二维码图案，加我为朋友。

VIP会员可链接“泰辰顾问智库”，拥有外接市场大脑服务，助力高效工作与决策

限时特惠入群价：99元起/年，详情请扫码添加并咨询“泰小辰”

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国家鼓励刚需置换、一线城市积极探索调整楼市新政；
- ②佛山等多个城市持续跟进购房补贴、优化提升公积金贷款等政策；
- ③多家房企披露年度销售金额，保利4222亿元位居首位；
- ④长沙/北京/上海完成本年度首场土拍。

01

楼市速递

- **楼市：**
- ①本周大郑州成交4宗商业地，分别位于二七区/航空港区，另巩义1宗宅地终止；
- ②本周2个项目取证，共510套房源，共计6.35万m²；
- ③大郑州合计成交439套（上周836套），环比-47%，其中市区成交环比-50%，郊区环比-37%。

02

周度总结

- 多城持续跟进购房补贴，叠加优化公积金支持政策，提高公积金贷款额度等，楼市政策环境宽松，因城施策、一城一策稳步进行；
- 在上周总成交高基数下（元旦冲刺年度业绩，项目加大优惠抢收近期积累客户），本周节后市场温度回落，市区/近郊来访及成交量均有下滑。

1.1 行业资讯—重点：国家鼓励刚需置换、一线城市积极探索调整楼市新政

1、国家鼓励刚需置换，居民换购住房退税延续到2025年（2024.01.01）

中华人民共和国财政部

为继续支持居民改善住房条件，财政部、税务总局、住房城乡建设部日前发布公告，自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。享受优惠政策的纳税人

- 为继续支持居民改善住房条件，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布公告，自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

2、上海调整二套改善型住房公积金政策（2024.01.02）



- 1月2日，上海公积金中心发布调整本市住房公积金个人住房贷款政策的通知，明确第二套改善型住房的认定规定（缴存职工家庭名下在本市已有一套住房，在全国未使用过住房公积金个人住房贷款或者首次住房公积金个人住房贷款已经结清的，认定为第二套改善型住房）；并调整了第二套改善住房最低首付比（首套明确为50%；二套贷款所购住房如位于临港新片区，以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个区的，最低首付比调整到40%，均与半个月前出台的商贷政策保持一致），以让更多购房者能够使用公积金贷款，降低购房成本。

3、广州发放首张房票（2024.01.04）



- 1月4日，《广州市房票安置实施方案》经市政府常务会议审议通过。荔湾区积极探索实施路径，在石围塘旧城改造项目试点率先推进房票安置新模式。荔湾区土地开发中心以石围塘项目为试点，率先落地全市第一批“房票安置”。1月5日，广州市荔湾区土地开发中心在石围塘征拆现场开出了全市第一张房票，标志着广州探索房票制工作迈出实质性的第一步。

1.2 行业资讯—城市：孝感发布144平以下购房补贴、呼和浩特/常州人才购房补贴

1、湖北孝昌：购买面积不超过144平米的新建商品住房每平米补贴100元（2024.01.01）



- 据微信公众号“孝昌融媒”1月1日消息，湖北省孝感市孝昌县发布《关于进一步促进孝昌县房地产市场平稳健康发展的通知(试行)》，通知有效期自2024年1月1日起至2024年6月30日止。通知提出，实施个人购房补贴。对购买面积不超过144平方米新建商品住房的给予100元/平方米补贴。享受综合性民生支持政策的购房对象(在职教师、医务人员、多孩家庭、进城农民、引进人才等五类人员)和城区房屋拆迁安置对象不重复享受。“认房不认贷”，多子女家庭买第三套房的可认定为第二套。

2、呼和浩特：启动“五万大学生留呼”专项行动，买房最高补贴10万元（2024.01.02）



- 1月2日，内蒙古自治区呼和浩特市人民政府印发2024年“五万大学生留呼”专项行动实施方案。
- 对于符合条件的高校毕业生发放租房补贴。租房补贴标准为博士研究生每月1000元、硕士研究生每月800元、本科生每月500元、专科（高职）每月300元，补贴期限不超过24个月；购房补贴标准为博士研究生10万元、硕士研究生5万元、本科生3万元、专科（高职）2万元。

3、江苏常州经开区：在市级补贴的基础上，给予人才最高30万元额外购房补贴（2024.01.02）



- 1月2日，“常州经开区”官方微信公众号消息，江苏省常州市经济开发区发布《关于进一步优化人才购房补贴促进我区高质量发展的实施意见（试行）》（以下简称《意见》），出台多项购房补贴政策，吸引和留住各类优秀人才在常州经开区创新创业。1、对在常州经开区内购置新建商品房，且所购房产未申请商业贷款或申请商业贷款期限在9年及以内的，在享受市级购房补贴的基础上，分别给予博士研究生10万元、硕士研究生和高级技师5万元一次性安家补贴。2、对在常州经开区内购置新建商品房，且所购房产申请商业贷款期限在10年以上的（含10年），在享受市级购房补贴的基础上，分别给予博士研究生30万元、硕士研究生和高级技师20万元、全日制本科生和技师15万元长期贷款补贴，分十年拨付。

4、南充：在主城区购买商品住房，每套最高给予财政补贴4万元（2024.01.04）



- 1月4日，南充市房地产管理局、南充市财政局、南充市自然资源和规划局近日联合印发了《南充市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施》的通知。《通知》包括促进住房消费、帮助企业纾困、优化土地供应、化解市场风险、统筹住房市场和住房保障协调发展等5个方面。《通知》自2024年1月1日起施行，有效期1年。**1.购买商品住房的，对新就业大学生、多孩家庭、现役或退役军人、教师、医生、进城农民等重点群体，每套按照所购商品住房网签合同成交总价的4%给予一次性财政补贴，最高不超过4万元。**2.购买车库（车位）的，每个按所购车库（车位）网签合同成交总价的15%给予一次性财政补贴，最高不超过7000元。3.各项补贴资金由市、区两级财政各承担一半。

5、天津西青区：符合条件的购房者可以获得最高4万元的购房补贴（2024.01.04）



- 1月4日，“天津西青”微信公众号发布了《西青区2024年一季度新建商品住宅购房补贴政策》，符合条件的购房者可以获得最高4万元的补贴。自2024年1月1日（含当日）至2024年3月31日（含当日），在西青区购买新建商品住宅（以商品房买卖合同网签时间为准）的自然人，于2024年3月31日（含当日）前足额缴纳购房契税并取得完税证明的，根据购房人申请，**按照总购房款的0.5%给予购房补贴，补贴金额最高不超过4万元（含4万元）。**

6、苏州姑苏区：发布“卖旧买新”契税补贴细则，苏州6大区细则全部出炉（2024.01.04）



- 1月4日，江苏省苏州市姑苏区人民政府发布“卖旧买新”购房契税补贴实施细则，以贯彻落实苏州市政府关于实施“卖旧买新”购房契税补贴政策，进一步降低交易成本，**姑苏区“卖旧买新”契税补贴，最高享100%契税补贴，容积率低于0.8的商品房不列入补贴范围。**此前，苏州市区5区已发布细则，至此，苏州六区“卖旧买新”契税补贴细则已全部公布，补贴时间、补贴标准基本相同，除姑苏区明确容积率低于0.8的商品房项目不列入补贴范围，工业园区和高新区对补贴对象亦做出明确要求。

1.2 行业资讯—城市：佛山/曲靖/漳州跟进优化提升公积金贷款额度

7、云南曲靖：公积金贷款最高限额提高至100万元，允许提取公积金付首付款（2024.01.01）



- 1月1日消息，云南省曲靖市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的28条措施》的通知，自2024年1月1日起施行，有效期至2025年12月31日。
- 做优住房金融服务：名下无成套住房即执行首套房信贷政策；
- 加大职工购房支取公积金支持力度。职工可提取公积金用于支付曲靖市行政区域内新建商品房首付款。
- 促进居住消费：提高住房公积金（以下简称公积金）贷款限额，夫妻双方参缴的，最高额度由80万元提高至100万元；一方参缴的，最高额度由50万元提高至70万元、生育二孩、三孩的公积金缴存职工家庭购买首套（次）自住住房的，公积金贷款最高额度分别上浮20%、30%。

8、福建漳州：多子女家庭公积金贷款额度增加5万元（2024.01.02）



- 1月2日，福建省漳州市住房公积金中心发布《漳州市住房公积金管理委员会关于优化我市住房公积金相关政策的批复》，优化后的文件自2023年12月29日开始实施。漳州市将调整阶段性住房公积金支持政策为常态政策。一是职工家庭购房属二次申请\第二套住房的，全市首付比例统一为不低于30%；申请组合贷款购房的，结合商业银行首付比例的相关规定执行。二是多子女职工家庭申请使用住房公积金贷款的，其最高可贷额度在现行政策基础上另加5万元。三是缴存职工提取住房公积金用于支付商品住房租金的，标准由每人每月500元提高到每人每月600元。

9、佛山：双缴存职工家庭首套住房最高可贷130万元（2024.01.04）



- 1月4日，广东省佛山市住房公积金管理中心官网发布，《关于明确个人住房公积金贷款有关事项的通知》对公积金贷款首付比例、最高贷款额度、最低贷款额度、缴存余额等方面进行明确，并从2024年3月1日起施行，有效期5年。
- 1.公积金贷款首付款比例应当不低于20%；2.双缴存职工家庭首套住房最高可贷100万元；第二套住房最高可贷80万元。对于绿色建筑、装配式建筑、多孩家庭购买首套住房，最高贷款额度可分别上浮10%且上浮比例可累加，即双缴存职工家庭首套住房最高可贷130万元。G

1.2 行业资讯—城市：多城调整商转公、延长贷款期限等公积金政策

10、山东菏泽：将公积金贷款首付比例的阶段性政策调整为常规性政策（2024.01.02）



- 1月2日，山东省菏泽市住房公积金管理委员会发布关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知，本通知自2024年1月1日起执行。通知将部分阶段性贷款政策调整为常规政策，并进一步加大了多子女家庭使用住房公积金、装配式住宅公积金贷款等政策支持力度。此前公积金贷款缴存月数，由12月阶段性缩短6个月，后期不再调回，按照常规政策执行。阶段性政策调整为常规政策的还包括：公积金贷款额度计算公式系数调整为10，即“借款申请人公积金贷款额度=公积金账户当前余额×10+当前公积金缴存月数×2000”。

11、内蒙古通辽：优化商转公贷款政策，新增公积金贷款缩期业务（2024.01.03）



- 1月3日，内蒙古通辽市住房公积金中心发布《关于优化调整部分贷款政策的通知》，自2024年1月8日起执行
- 将优化商转公贷款政策。一、住房商业贷款时父母或子女等为共同借款人，但购房手续为借款人单独所有的，借款人转贷公积金贷款可贷商贷余额，且不超过公积金贷款规定上限。二是，住房商业贷款时父母或子女等为共同借款人，购房手续中有明确份额标注的，借款人转贷公积金贷款可贷自己所占份额；未明确标注的，平均分配商贷余额，借款人转贷公积金贷款可贷自己所占份额且符合公积金贷款规定。
- 二、新增贷款缩期业务，住房公积金缴存状态正常，且无欠缴两个月及以上行为，正常还款一年以上，信誉良好，申请时无逾期还款，申请缩期后剩余贷款年限不得少于1年，且缩期年限必须为整数。

12、山东济宁：住房公积金贷款最长期限由25年延长至30年（2024.01.03）



- 1月3日，为进一步促进房地产市场平稳健康发展，大力支持新市民、青年人住房需求，山东省济宁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部分政策的通知》，并自2024年1月10日起施行，有效期至2027年1月9日。
- 此次调整主要包括两个方面：1.调整住房公积金贷款缴存条件，借款申请人建立住房公积金账户满12个月（即满365天）且按时足额缴存住房公积金12个月以上（含12个月），调整为借款申请人建立住房公积金账户满半年，申请住房公积金贷款时按时足额缴存住房公积金6个月以上（含6个月）。2.在调整最长贷款期限上，济宁住房公积金贷款最长期限由25年延长至30年。

1.2 行业资讯—城市：海南发文拟优化公积金政策、黄冈4项公积金政策延长至今年年底

13、海南：拟优化公积金“存贷挂钩”，夫妻双方缴存保底贷款额度40万元（2024.01.02）



- 1月2日，据海南省住房公积金管理局官网，为进一步发挥住房公积金制度的互助保障作用，向住房公积金缴存职工提供更大力度的资金支持，海南省住房公积金管理局近日发布关于对《关于调整住房公积金个人住房贷款“存贷挂钩”政策的通知（征求意见稿）》公开征求意见的公告。
- 按照政策， $\text{贷款额度} = \text{日均缴存余额} \times \text{“存贷挂钩”倍数} \times \text{个贷率调节系数}$ 。优化后的政策设置单方缴存公积金30万元、双方缴存公积金40万元的保底额度在全国属于较高标准，可充分保障中低收入职工家庭、新市民、年轻人的购房贷款需求，提高公积金贷款支持力度。

14、海南拟出台灵活就业人员公积金办法：缴存比例不得低于10%，不得高于24%（2024.01.04）



- 1月4日，海南省住房公积金管理局发布关于《海南省灵活就业人员参加住房公积金制度管理办法（征求意见稿）》公开征求意见的公告，1月4日至1月14日向社会公开征求意见。
- 意见稿明确，灵活就业人员住房公积金缴存基数应与本人实际收入相符，且不得低于本人所在市县的月最低工资标准，不得超过本人所在市县上一年度在岗职工月平均工资的3倍。灵活就业人员住房公积金缴存比例，不得低于10%，不得高于24%。

15、湖北黄冈：4项住房公积金阶段性支持政策执行时限延期至今年年底（2024.01.05）



- 1月5日，湖北省黄冈住房公积金中心官网获悉，黄冈住房公积金中心近日发布《关于部分阶段性支持政策执行时限延期有关事项的通知》。一是放宽自愿缴存人员申请公积金贷款条件。延期至2024年12月31日的阶段性政策①自愿缴存人员一次性缴交6个月住房公积金，在黄冈市行政区域内购买普通自住住房的，可以申请住房公积金贷款。②放宽首套房贷款政策适用范围。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，在黄冈市行政区域内购买改善性住房再次申请住房公积金贷款的，可享受首套房贷款政策。③放宽“先取后贷”条件。④支持提取住房公积金用于支付购买新建商品住房首付款。

16、广东湛江：高校毕业生缴存公积金起5年内，首次公积金贷款额度提高10万元（2024.01.03）



- 1月3日，广东省湛江市发布关于支持在湛高校和职业院校毕业生留湛就业创业、关于湛江市住房公积金个人住房贷款管理办法、关于调整住房公积金个人住房贷款额度有关问题的通知。通知自2024年1月1日起实施，有效期5年。
- 1.高校毕业生自缴纳公积金5年内，首次公积金贷款的额度提高10万元；2.连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在本市行政区域内无自有住房且租赁住房的，每季度可按实际缴存额全额提取一次。3.第一次申请住房公积金个人住房贷款，单方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过50万元；双方缴存住房公积金每户最高贷款额度不超过80万元。

17、四川达州：允许公积金又提又贷，买新建商品住房可获每平方米200元补贴（2024.01.03）



- 1月3日，四川省达州市住房公积金管理中心发布《进一步推进中心城区房地产市场良性循环若干措施》，有效期至2024年12月31日。
- 1.实施购房补贴，购买首套新房，按建筑面积给予每平方米200元的财政补贴，最高不超过2.5万元。新就业应届毕业生/多胎家庭/军人/教师/医护人员/进城务工农民/全日制硕士研究生等，在前述基础上再给予每平方米50元的财政补贴，每户最高不超过5000元。
- 2.公积金实行又提又贷，缴存人在本人公积金账户中留足贷款额度5%后，可申请提取其账户余额支付首付，实行又提又贷。

18、河南洛阳：支持提取住房公积金支付购房首付款，以奖代补开展购房特惠活动（2024.01.03）



- 1月3日，河南省洛阳市人民政府办公室发布《关于印发洛阳市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》提到了实施交易契税财政补贴、加大公积金政策支持、以奖代补开展购房特惠活动、持续实行“购房补贴”、降低住房交易税费、执行“认房不认贷”等多项促进购房措施。
- 其中实施交易契税财政补贴：继续对在2014.1.1-2022.12.31期间，购买中心城区新房，在2024.1.1-2024.3.31期间缴清契税的，补贴契税额20%。加大公积金政策支持：支持提取住房公积金支付购房首付款，对多子女家庭实施差异化政策，租房提取公积金时提取限额可上浮50%。以奖代补开展购房特惠活动：抽奖最高为50万元。执行“认房不认贷”等。

1.3 行业资讯—房企：房企通过募资、重组等多种方式积极调整公司债务问题

1、中国金茂：华夏金茂商业REIT的最终发售定价2.67元，募资总额10.68亿元（2024.01.01）



- 1月1日，中国金茂（00817.HK）披露有关REIT建议分拆及在上海证券交易所独立上市须予披露交易，及确定的最终发售价。根据公告内容，2023年12月30日，华夏金茂商业REIT的最终发售价已确定为每份基金份额人民币2.67元。根据最终发售价，公开发售所得款项总额约为人民币10.68亿元。

2、旭辉控股集团：公布境外债务重组初步提案，目标削债33亿美元至40亿美元（2024.01.03）



- 1月3日，旭辉控股集团（00884.HK）发布公告，公司已就境外债务全面解决方案的条款向协调委员会、债券持有人小组及其顾问提交了一份初步提案。截至公告日，各方尚未就提案的条款达成最终协议。旭辉控股集团称，公司力求通过对综合资产负债表进行去杠杆化，目标削债约33亿美元至40亿美元，同时公司将制定一个可持续的摊销时间表解决适用债务项下的境外债务总额，为公司提供一个稳健的资本结构。

3、泛海控股：控股股东仅斥资2889元增持公司股票，远低于增持计划下限（2024.01.04）



- 1月4日，*ST泛海（000046.SZ，泛海控股）公告显示，其控股股东中国泛海控股集团有限公司原计划在2023年9月5日起的4个月内，通过二级市场集中竞价的方式增持公司股份，计划增持金额为1亿至2亿元。截至2024年1月4日增持计划期限届满，中国泛海仅增持了公司股份1100股，合计增持金额仅为2889元，远低于增持计划的金额下限。泛海控股称，中国泛海受自身资金压力及融资渠道不畅等因素影响，未能按期完成增持计划。

4、当代置业：以约8567万美元的新票据赎回全部2023年旧票据（2024.01.04）



- 1月4日，当代置业（01107.HK）公告称，公司已根据2023年12月22日的赎回通知，于2023年12月29日赎回所有未偿还的2023年票据。赎回价格为本金总额为8566.66万美元的2023年新票据以实物支付。新票据是根据该公司、附属公司担保人与花旗国际有限公司于2023年12月29日订立的契约发行。

1.3 行业资讯—房企：多家房企披露年度销售金额，保利4222亿元位居首位

5、碧桂园：2023年实现销售额1742.8亿元，全年交付超60万套房屋（2024.01.01）



- 1月1日，中国金茂（00817.HK）披露有关REIT建议分拆及在上海证券交易所独立上市须予披露交易，及确定的最终发售价。根据公告内容，2023年12月30日，华夏金茂商业REIT的最终发售价已确定为每份基金份额人民币2.67元。根据最终发售价，公开发售所得款项总额约为人民币10.68亿元。

6、万科：2023年实现合同销售金额3761亿元，累计获取开发项目40个（2024.01.02）



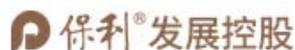
- 1月2日，万科企业股份有限公司（万科A，000002.SZ）发布2023年12月销售及近期新增项目情况简报。2023年12月，万科实现合同销售面积256.7万平方米，合同销售金额329.8亿元，环比增加7.4%。2023年1-12月，万科累计实现合同销售面积2466.0万平方米，合同销售金额3761.2亿元，同比下降9.8%。2023年12月，万科无新增开发、物流地产项目。据澎湃新闻统计，万科2023年累计新增开发项目40个，合计支付权益地价530.35亿元。

7、雅居乐：2023年预售金额453亿元，出售多个项目（2024.01.03）



- 1月3日，雅居乐集团（03383.HK）披露2023年12月销售情况。2023年12月该公司及其附属公司、合营公司及联营公司，以及由集团管理并以「雅居乐」品牌销售的房地产项目，在2023年12月实现的预售金额为人民币33.7亿元，对应建筑面积为22.8万平方米。截至2023年12月31日止的十二个月内，雅居乐集团及其合营公司及联营公司以及雅居乐项目的预售金额合计为人民币453亿元，对应建筑面积为303.9万平方米，平均价为每平方米人民币14904元。为持续回笼资金保障集团现金流的稳定，在2023年雅居乐出售了旗下多处项目。

8、保利发展：2023年签约金额4222亿元（2024.01.05）



- 1月5日，保利发展（600048.SH）披露2023年12月销售情况及拿地情况。
- 根据公告显示，2023年12月，公司实现签约面积128.53万平方米，同比减少62.18%；实现签约金额227.33亿元，同比减少60.24%。2023年1-12月，保利发展实现签约面积2386.12万平方米，同比减少13.17%；实现签约金额4222.37亿元，同比减少7.67%。

1.3 行业资讯—房企：金地/金茂/融创房企披露年度销售金额

9、金地集团：2023年销售额1535亿元（2024.01.05）



- 1月5日晚间，金地集团（600383.SH）发布公告，2023年12月，公司实现签约面积68.5万平方米，同比下降41.23%；实现签约金额104.2亿元，同比下降48.93%。
- 2023年全年，金地集团累计实现签约面积877.0万平方米，同比下降14.01%；累计实现签约金额1535.5亿元，同比下降30.77%。

10、中国金茂：2023年全年销售额约1412亿元（2024.01.05）



- 1月5日，中国金茂（00817.HK）披露截至2023年12月31日止12个月，中国金茂累计取得签约销售金额共计1412亿元，[其中包含(如有)长沙梅溪湖国际新城项目、南京青龙山国际生态新城项目、宁波生命科学城项目、嘉兴上海之窗智慧科学城项目、郑州二七区马寨新城项目、温州鳌江国际新城项目、金华金茂未来科学城项目、湖州金茂南太湖未来之窗项目及上海横沔城市运营项目的成交销售金额]，以及累计签约销售建筑面积约828.34万平方米。
- 此外，截至2023年12月31日，中国金茂已录得已认购(未签约)物业销售金额共计35.92亿元。

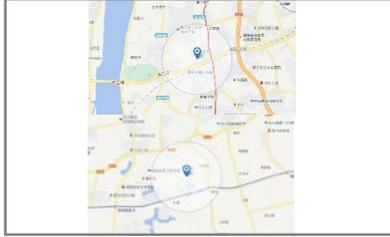
11、融创中国：2023年全年销售额约847.7亿元，累计交付31万套（2024.01.05）



- 1月5日，融创中国（01918.HK）披露2023年12月未经审核的销售数据。
- 公告显示，12月融创中国实现合同销售金额约54.9亿元，合同销售面积约40.5万平方米，合同销售均价约13550元/平方米。2023年全年，融创中国累计实现合同销售金额约847.7亿元，累计合同销售面积约607.6万平方米，合同销售均价约13950元/平方米。
- 据融创中国此前披露的数据显示，2023年全年融创中国累计交付套数31万套、交付面积约3587万平方米。

1.4 行业资讯—土地：长沙/北京/上海完成本年度首场土拍

1、长沙：2宗住宅用地底价成交，总计约19万m²，共计约19亿元（2024.01.03）



- 1月3日，长沙迎来2宗居住用地挂牌出让，2宗地块均以底价成交，共计成交金额约19亿元。2宗地块分别位于天心区、芙蓉区，共计出让面积19.03万平方米。其中，[2023]长沙市095号地块由长沙天心城市建设投资开发集团有限公司、中能建城市投资发展有限公司、中国能源建设集团湖南火电建设有限公司联合以底价57375万元摘得，折合成交楼面价5600元/平方米。[2023]长沙市096号地块由湖南建投地产集团有限公司以底价132718万元摘得，成交楼面价3516元/平方米。

2、北京：2024年首场土地出让，共计出让4宗商品住宅用地（2024.01.04）

地块编号	用地性质	面积： m ²	建面： m ²	容积率	起始价： 万元	成交价： 万元	楼面价： 元/m ²	溢价率	竞得人
京土挂挂（京）[2023]071号	住宅、中小学	91853	138184	1.5	228000	228000	16500	0%	城建
京土挂挂（京）[2023]068号	住宅、商业、公寓、办公	30074	90221	3	334000	384100	42575	15%	京房
京土挂挂（京）[2023]069号	住宅	24857	69600	2.8	355000	385250	55352	15%	中建信和
京土挂挂（京）[2023]070号	住宅	25778	56711	2.2	223000	223000	39322	0%	中建置地
合计		17561	554716	/	1120000	1220950			

- 北京1月4日首场土地出让，共计出让4宗商品住宅用地，2宗丰台区大瓦窑新村地块均以地价上限价格成交，丰台区羊坊村棚户区改造项目地块和房山区拱辰街道地块均以底价成交，共计揽金122.03亿元。
- 4宗地块共计17.26万平方米，起始总价112亿元，均采用“限地价+摇号（交高标）”方式出让。

3、上海：青浦赵巷一住办地块27236万元成交，须引入一家符合新能源产业导向企业（2024.01.04）



- 1月4日，上海虹泾鑫聚置业有限公司以27236万元的底价竞得上海市青浦区赵巷镇盈港东路北侧B3C-01地块。出让文件显示，该地块规划为租赁住房、办公楼用地，出让面积31780平方米，容积率2.5，计容面积7.9万平方米，起始价2.7亿元。该地块中的商务办公地块内须引入一家符合新能源产业导向的企业，且地块内须建设一处下沉式露天广场，并向社会开放；商务办公项目必须按规划批准的建筑物使用性质进行建设，不得擅自改变房屋结构、设施设备，改变房屋规划用途为居住，不得建设公寓式办公项目。

1.5 行业资讯—河南：河南印发17条政策措施促一季度经济“开门红”

1月1日，河南省政府办公厅印发《推动2024年第一季度经济“开门红”若干政策措施》促经济17条举措，含“三个一批”项目建设活动、落实汽车购置税补贴、地产方面抢抓两节返乡置业期，鼓励房产推介，发放购房补贴等支持刚性和改善性住房需求



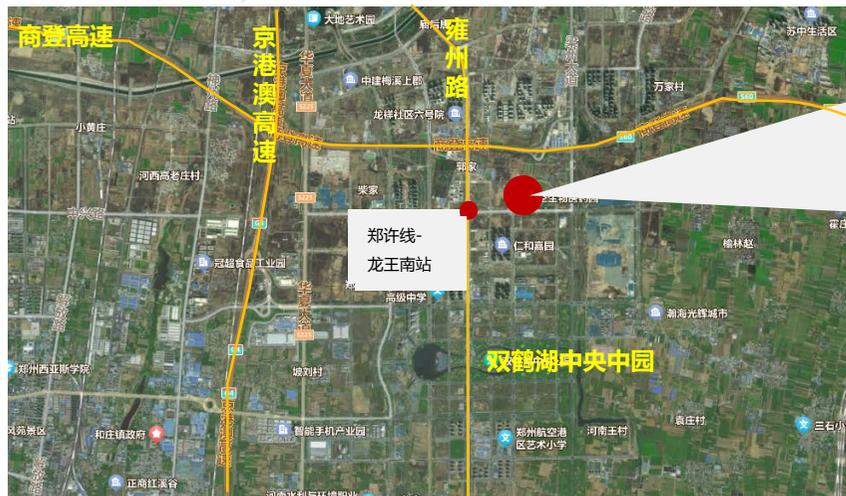
- 1.举办第十一期“三个一批”项目建设活动，力争当期签约项目第一季度开工率达到70%。
- 2.印发2024年省重点项目清单，出台重大项目“双百工程”工作方案，建立“一项目一方案一专班一台账”包保推进机制。
- 3.抢抓国家新增政策性资金等机遇，健全省重要项目集中攻坚机制，加强项目谋划储备，落实容缺办理、联审联批等制度，做到“项目等资金”。
- 4.第一时间转发下达增发国债项目投资计划，加快计划新开工项目前期工作，力争2024年6月底前全部开工建设等。
- 5.落实国家新能源汽车免征车辆购置税政策。
- 6.鼓励各地对家用电器、智能电子产品开展以旧换新促销活动。
- 7.鼓励各地发放家用电器、智能电子产品等消费券，对促消费活动中的展位费等进行补贴。
- 8.对旅游目的地在河南的外省旅游包车给予补贴。
- 9.抢抓“两节”期间人员返乡集中期，鼓励各地举办房产推介会、展销会，因城施策发放购房补贴、契税补贴，探索以旧换新模式，支持刚性和改善性住房需求。鼓励各地通过购买存量商品房用作保障性住房、人才住房，采取发放房票和货币补偿方式安置被征收人。
- 10.指导各地在“两节”期间因地制宜增设便民临时市场。
- 11.适度提高消费贷款额度，合理满足“两节”期间大额消费需求，加大消费贷款优惠力度。
- 12.对2024年第一季度满负荷生产的规模以上工业企业，给予10-20万元财政奖励。奖励资金由省级和属地财政按照1:1比例分担。
- 13.落实优化工业电价若干措施，实施春节深谷电价政策。
- 14.对2024年2月5日至2月24日保持连续生产的规模以上工业企业，每家奖补最高不超过10万元。
- 15.扎实开展制造业中长期贷款、科技型企业融资等项目推介服务，支持金融机构向制造业、社会服务等领域提供长周期、低利率、弱担保的设备更新改造贷款，持续提升中小微企业首贷率和无抵押无担保信用贷款比重。
- 16.纵深推进“万人助万企”活动，健全企业全生命周期服务机制，着力帮助企业解决融资、用工等问题，优化企业要素保障政策，减轻企业负担。
- 17.出台实施营商环境违法案件调查处理办法，建立全省营商环境违法案件全链条调查处理机制。

2.1 土地规划—土地：大郑州成交4宗商业地，另1宗宅地终止

本周大郑州成交4宗商业用地，均由区域平台公司底价摘地；其中2宗位于市区二七新城板块、另外2宗位于近郊航空港区双鹤湖板块，属中原医学科学城建设用地；另巩义1宗宅地终止挂牌

2024年1月1周郑州土地成交明细

行政区域	区域	供应日期	成交日期	土地编号	板块	成交房企/项目	安置/商品房	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)	溢价率	成交地价(万元/亩)	成交楼面价(元/㎡)
市内八区	二七区	2023-11-28	2024-1-2	郑政出〔2023〕42号(网)	二七新城	二七平台	商品房	商业	40(40)	37.54	12.51	5	27610	0%	736	2207
	二七区	2023-11-28	2024-1-2	郑政出〔2023〕43号(网)	二七新城		商品房	商业	40(40)	39.12	13.04	5	28777	0%	736	2207
近郊	航空港区	2023-11-10	2024-1-2	郑港出〔2023〕68号(网)	双鹤湖	中原医学科学城	商品房	商业	住宅划拨方式、商服40年	22.74	2.27	1.5	3563	0%	157	1567
	航空港区	2023-11-10	2024-1-2	郑港出〔2023〕69号(网)	双鹤湖		商品房	商业	40	5.96	0.60	1.5	925	0%	155	1551
合计										105.36	28.42	/				
远郊	巩义	2023-12-2	2024-1-1	2023-037	巩义	/	商品房	住宅	70	99.78	11.97	1.8	终止	-	-	-



根据公示，中原医学科学城城市更新项目一期位于中原医学科学城北部，城市更新范围为鹤园北街、雪鹤北街、黄海路、梅河路、淮海路、鹤立北街围合区域，项目总投资额为20.26亿元，实施主体为郑州创泰生物技术服务有限公司。更新目标为加强配套设施建设，修复生态环境，补齐城市功能短板，提升居住品质，盘活低效资源，增强城市活力，助力中原医学科学城“院、产、城”融合发展。

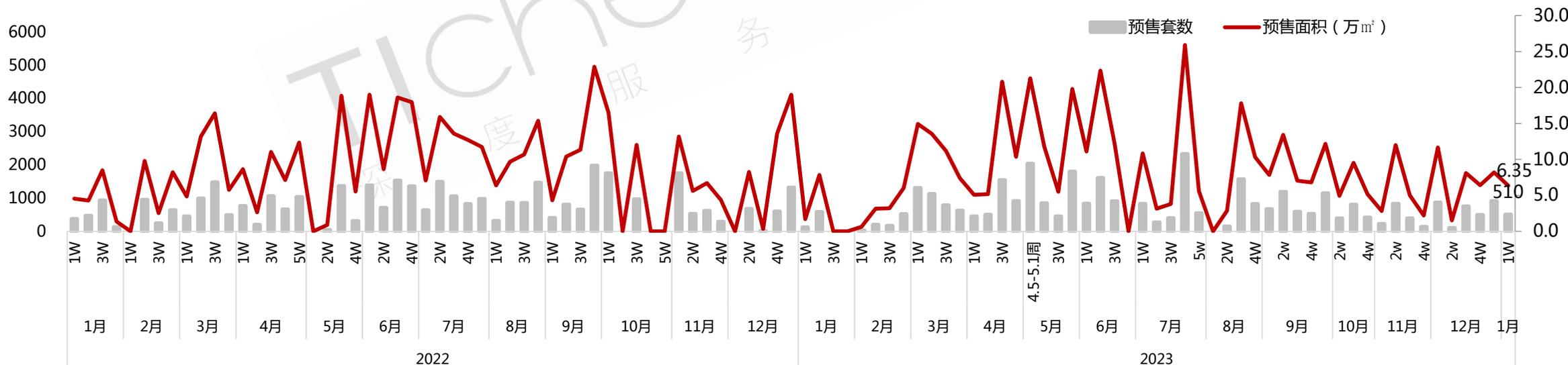
3.1 楼市表现—预售：本周大郑州2个项目取证

当周大郑州共2个项目取得预售，共510套房源，共计6.35万m²

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m ²)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2024.1.4/ 2022.6.22	常绿蓝城金水宸苑	金水区/省体育中心板块	城改	1#	128	1.49	高层110m ² 三房、127/145m ² 四房	项目为金水区大铺城中村及连片改造项目一期安开混合用地，占地31.2亩，容积率3.5，计容建面7.28万m ² ，其中商品房建面6.7万m ² ，安置房面积0.58万m ² ，规划5栋高层，共560户	在售
					2#	114	1.62			
	2024.1.5/ 2021.6.3	正弘璟云筑	金水区/杨金板块	净地	1/2/15#	268	3.24	小高层105/115/125m ² 三房、143m ² 四房	占地83亩，总建面17.77万m ² ，容积率2.49，共规划14栋小高层，总户数1027户，机动车停车位1073个，内部配套一所12班制幼儿园	待售
合计						510	6.35	/		

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

2022年周均取得预售前739套，2023年周均预售套数681套，2024年周均预售套数510套

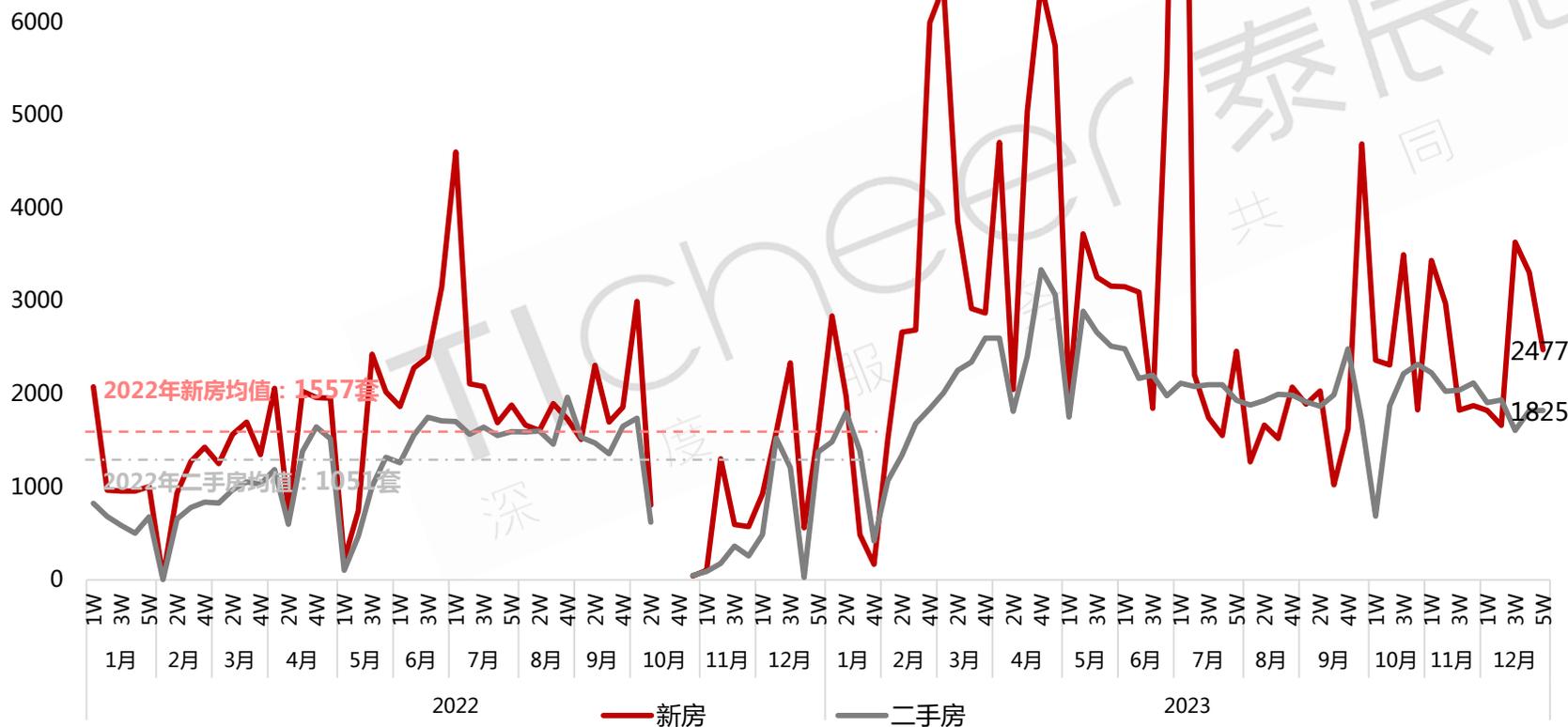


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：新房成交环比回落，二手房成交环比上涨

12月5周新房成交2477套，环比下降25%，二手房成交1825套，环比上涨13%

2022.1-2023.12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	2477	55%	-25%
23年周均	2993	92%	/

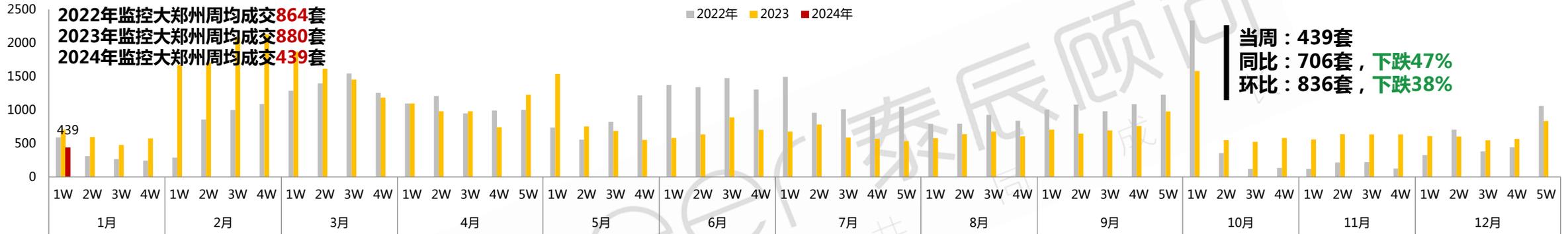
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1825	33%	13%
23年周均	2016	92%	/

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，周度数据周期：12.26-12.31，来源：360房产网

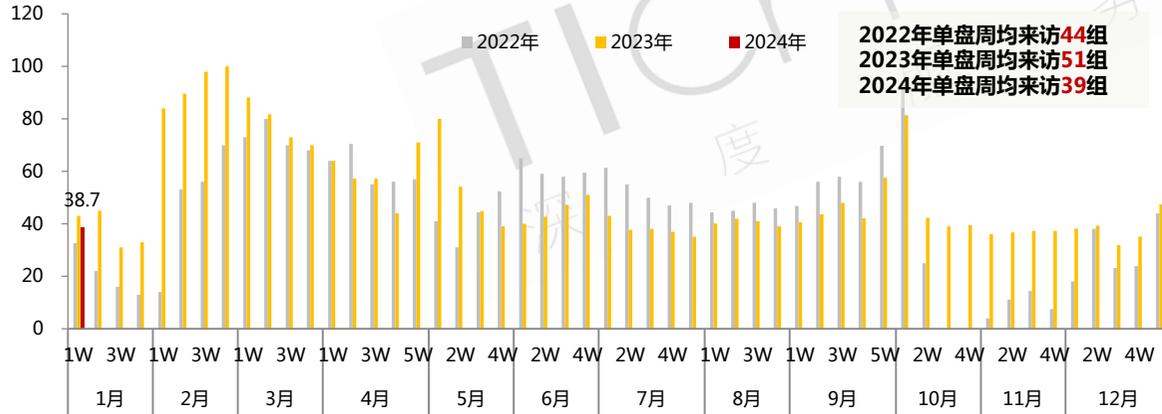
3.3 楼市表现—整体访交：节后政策收回，客户需求释放后市场热度回落 iCheer 泰辰顾问 度 服 务 共 同 成 长

大郑州合计成交439套，环比下降47%，单盘来访39组，环比下降18%，单盘成交2.2套，环比下降46%；
上周元旦总成交高基数下，本周项目优惠政策收回，环比市场热度下降明显，市区/近郊来访及成交量均有下滑

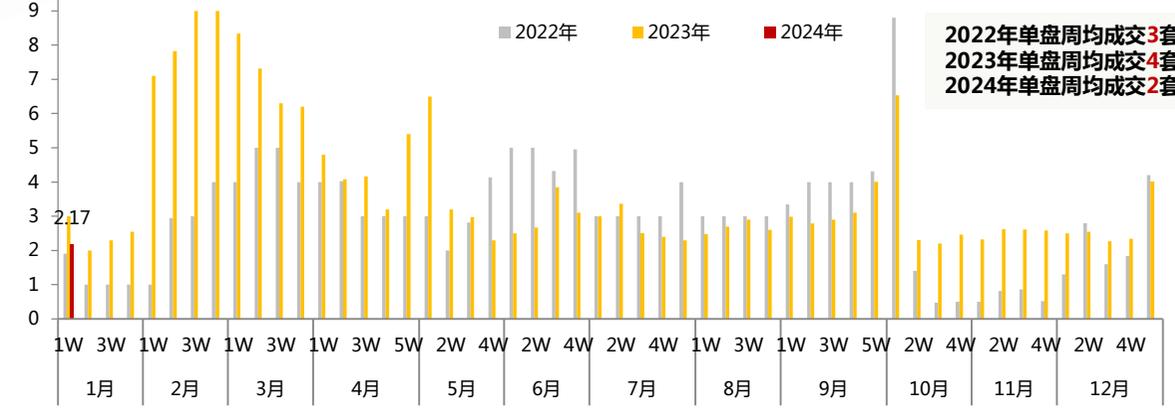
2022年1月1周-2024年1月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年1月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2022年1月1周-2024年1月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



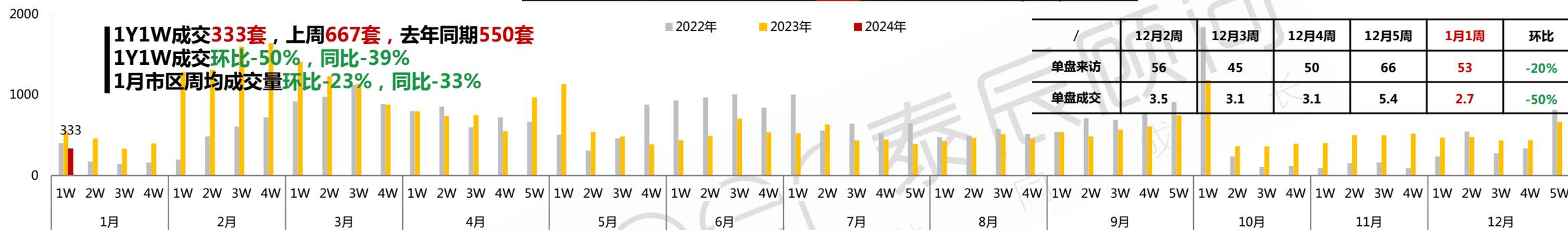
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：1月1周（1.1-1.7）大郑州实际监控到项目208个，其中在售项目202个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

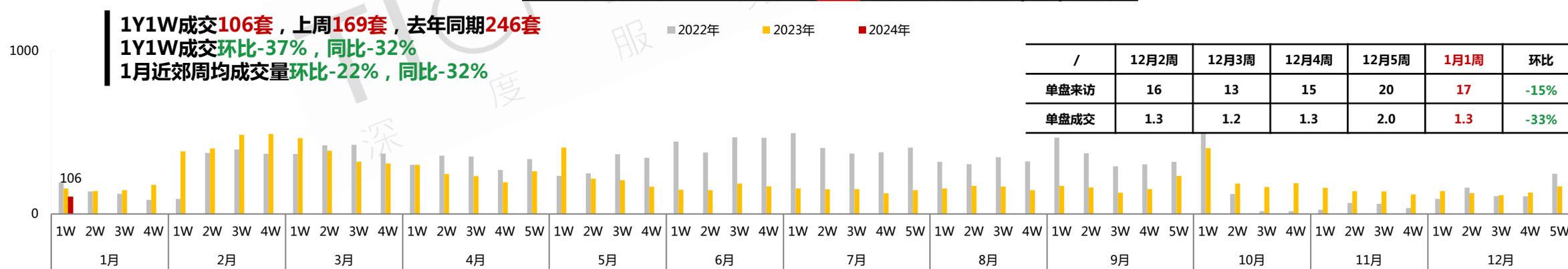
3.4 楼市表现—城郊访交：节后主城郊区访交易量均下降

市区成交333套，环比下降50%，单盘成交2.7套，环比下降50%；近郊成交106套，环比下降37%，单盘成交1.3套，环比下降33%；元旦客户需求释放后，本周访交易量趋势下降，主城郊区市场访交易量均下滑

2022年1月1周-2024年1月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年1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，1月1周（自然周）市区实际监控到在售项目122个，近郊实际监控到在售项目79个

3.5 楼市表现—项目榜单：TOP15榜单总量成交161套

本周TOP15累计认购161套，较上周340套下降53%；多数项目节后促销力度下降，TOP项目门槛下滑至8套（上周13套）；美盛、万科、电建、华润等头部房企项目凭借自身优势及灵活的政策吸引客户成交

2023年1月1周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	周成交	售价 (元/㎡)	促销政策异动 (异动标红)	分期/分销
1	惠济区	旭辉一江雲著	15	精装高层12500-13500, 毛坯洋房18000-19000, 首层25000	原分销4.5%，点位下降，优惠回收2%	贝壳高层3%+8000、洋房2.5%+3000
2	荥阳	鸿祥万合府	15	高层5800	+1万送车位	1万网签，剩余高评高贷；贝壳，6万/套
3	金水区	美盛教育港湾+中环	13	二期高层毛坯18500，中环高层精装20500	教育港湾包装经纪人自购6%优惠，补贴时间调整为12个月，购房月度补贴；13号楼送圣都家装补贴1300元/㎡成交送物业费；特殊楼层，送负三车位，房车位同购，4万买负三车位	分销：贝壳2%+成交奖10000（灵活释放）全民1%/套；分期首套5万，二套10万网签，剩余交房前一把付
4	二七区	万科都会天际&万科大都会	13	高层精装大都会11000，都会天际12500	分销4%下降至1.5%	无分期，分销：贝壳、朴邻、58，1.5%
5	中原区	万科山河道	12	高层18000-21000	/	无分期，分销：贝壳、朴邻、58，1.5%
6	中原区	电建中原华曦府	11	143㎡18200，168/192㎡19000	无	无分期、58/贝壳，15套1.8%跳2.3%，20套跳3%
7	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	分销点位收回，原4%，下降至2.5%	分销：贝壳、58、朴邻，2.5%；无分期
8	经开区	中建元熙府	10	高层毛坯12800	无	无分期；分销：贝壳，2%
9	中原区	华润琨瑜府	9	三期高层毛坯12800-13800，二期瑜公馆11000-12000	无	无分期；分销：3.5%，全民1.5%
10	中原区	金地西湖春晓	9	高层毛坯特价8000，特价7500	无	无分期；分销：贝壳，4.4%
11	二七区	星联城	9	高层毛坯10500-11000	3万定房 最高返7万月供，奖励6000元	/
12	管城区	信达未来公元	9	9500-11000，均价10000	延续月供补贴（补贴2000元/月）	首付分期5%，分销提佣至4.5%，58爱房&贝壳
13	金水区	万科未来时光	9	小高层17700-20000，1号楼特价17500	/	贝壳、58，2%
14	二七区	亚星锦绣山河	8	倚澜苑11999、安泰苑11800-12300、玉辉园2期9800-11300、祥泰苑10500-11500	/	贝壳，搜狐，58，3万/套；倚澜苑、安泰苑、祥泰苑首付10万，玉辉园首付5万，剩余两年8次还清
15	金水区	美盛金水印	8	高层精装21500-26500	/	首套5万，二套10万网签，剩余交房前1次性付清或剩余1年半2次；分销：贝壳、58，佣金降至2.5%

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

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

