

【2022年第3期】 郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部



目录

CONTENTS

1 行业资讯

2 土地分析

3 市场分析

本周政策大事件概览



国家发改委：
促进住房消费健康发展



国家统计局
全年数据公布：GDP全年
上涨8.1%



国新办新闻发布会：
货币政策工具箱开得再大
一些，避免信贷塌方



央行：
1年期和5年期以
上LPR “双降”

1月16日

1月17日

1月17日

1月17日

1月18日

1月20日

1月20日



央行：
MLF操作和逆回购



央行：
习近平在世界经济论坛的
演讲，加强宏观政策协调，
防范系统性风险



住建部会议：
充分释放居民住房需求

全国：政策-发改委、住建部发声，满足合理住房需求

近日，国家发改委发布通知，促进住房消费健康发展；同时住建部发声，充分释放居民住房需求；首套刚需、改善性置换购房消费等合理住房需求将会被满足

国家发改委：促进住房消费健康发展

国家发改委微信号16日发布

《关于做好近期促进消费工作的通知》：

◆ 促进住房消费健康发展。

- 加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。推进保障性住房建设，以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给。支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
- 落实好中小微企业纾困政策。
- 从改善消费预期和保障消费供给两端出发，继续做好“六稳”“六保”工作。

国家发展改革委关于做好近期促进消费工作的通知

国家发展改革委 2022-01-16 10:21

点击“国家发展改革委”关注

国家发展改革委关于做好近期促进消费工作的通知

发改就业〔2022〕77号

各省、自治区、直辖市及计划单列市、新疆生产建设兵团发展改革委：

为贯彻落实中央经济工作会议关于促进消费持续恢复的决策部署，在精准有效做好疫情防控前提下，抓住春节、元宵节等传统佳节消费旺季契机，适应居民消费习惯变化和提质升级需要，挖掘消费热点和增长点，进一步释放居民消费潜力，推动实现一季度经济平稳开局，现就有关工作通知如下。

一、因地制宜多措并举满足居民节日消费需求。坚持在疫情防控常态化条件下稳定和扩大消费，落实地方主体责任，防止简单化、“一

1月20日，全国住建工作会议在北京召开，稳字当头、稳中求进

会议全面总结2021年住房和城乡建设工作，分析形势和问题，研究部署2022年工作。



- ◆ **稳增长**：充分释放居民住房需求、新型城市基础设施建设投资需求潜力，同步推动扩内需、转方式、调结构，促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长。
- ◆ **促改革**：推进住房供给侧结构性改革，加快形成与高质量发展相适应的城市开发建设体制机制和政策体系。增加保障性租赁住房供给，以人口净流入的大城市为重点，全年建设筹集保障性租赁住房240万套。
- ◆ **加强市场调控**：增强调控政策协调性精准性，坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险。

全国：金融-央行下调MLF、逆回购操作利率10个基点，净投放2900亿，扭转市场预期

降准一个月后，央行再次通过MLF及逆回购操作单日公开市场净投放2900亿元，同时此次政策调降为2020年4月调降1年期MLF利率后首次，是货币政策支持稳增长系列举措之一，引导5年期LPR利率下调，意在改善企业融资环境，提振市场信心

央行发声：货币政策工具箱开得再大一些 避免信贷塌方

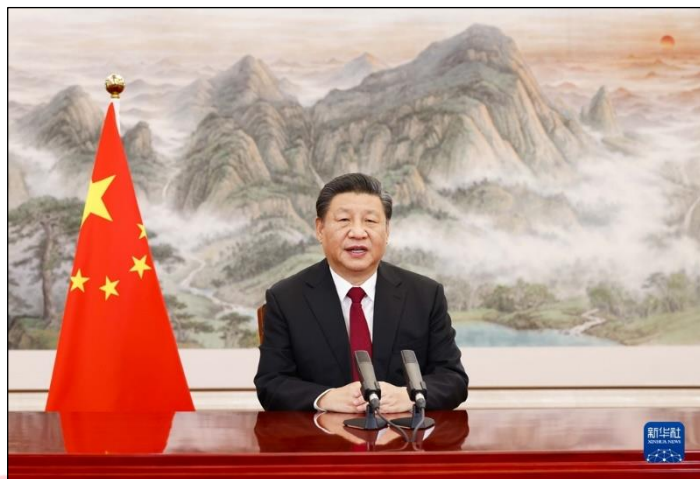
2022年01月19日 00:11 来源：中国新闻网 参与互动

中新财经1月19日电 中国人民银行副行长刘国强18日在国新办发布会上表示，当前经济面临三重压力，“稳”本身就是最大的“进”。在经济下行压力根本缓解之前，进要服务于稳，不利于稳的政策不出台，有利于稳的政策多出台，做到以进促稳。

刘国强称，简单说，当前重点的目标是稳，政策的要求是发力。怎么发力？从三个方面来说：一是充足发力，把货币政策工具箱开得再大一些，保持总量稳定，避免信贷塌方；

二是精准发力，要致广大而尽精微，金融部门不但要迎客上门，还要主动出击，按照新发展理念的要求，主动找好项目，做有效的加法，优化经济结构；

三是靠前发力。现在虽然是年初，但一年的时间很短，一年之计在于春，所以我们要抓紧做事，前瞻操作，走在市场曲线的前面，及时回应市场的普遍关切，不能拖，拖久了，市场关切落空了，落空了就不关切了，不关切就“哀莫大于心死”，后面的事就难办了，所以我们不能拖，要走在前面，及时回应市场的普遍关切。(完)



为维护银行体系流动性合理充裕，2022年1月17日人民银行开展7000亿元中期借贷便利（MLF）操作和1000亿元公开市场逆回购操作。中期借贷便利（MLF）操作和公开市场逆回购操作的中标利率均下降10个基点。具体情况如下：

MLF操作情况

期限	操作量	中标利率
1年	7000亿元	2.85%

逆回购操作情况

期限	中标量	中标利率
7天	1000亿元	2.10%

中国人民银行公开市场业务操作室

二〇二二年一月十七日

央行发布会主要内容：

**货币政策工具箱开得再大一些，
保持总量稳定，避免信贷塌方**

习近平世界经济论坛提及：

**符合型通胀风险正在显现，国际经济金融机构
要发挥建设性作用，防范系统性风险**

央行1月17日下调政策利率，净投放2900亿：

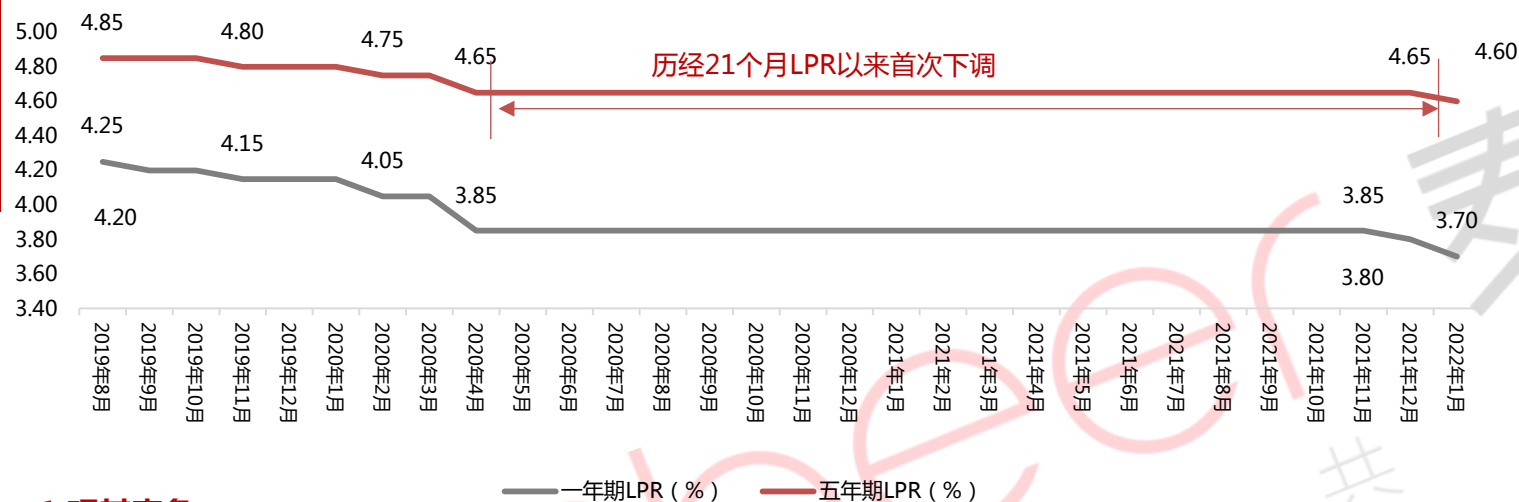
**单日公开市场净投放2900亿元
政策利率间隔20个月再次下调**

影响：此次中期借贷便利和公开市场操作中标利率下降，体现了货币政策主动作为、靠前发力，有利于提振市场信心，通过LPR传导降低企业贷款利率，促进债券利率下行，**推动企业综合融资成本稳中有降，有助于激发市场主体融资需求，增强信贷总量增长稳定性，支持国债和地方债发行，稳定经济大盘，保持内部均衡和外部均衡的平衡。**

全国：金融-LPR“双降”，维稳经济，增强市场主体信心

为维稳经济，货币政策“充足发力”、“靠前发力”，LPR双降，从资金供给端刺激实体经济增长
房地产信贷端正趋于“由紧转松”，并且逐步从居民端惠及企业端，重铸房地产行业信心，预计一季度仍有降准降息的可能

LPR品种历史走势图



1. 观其表象：

现象一：1年期LPR出现连续调整。

现象二：1年期和5年期以上LPR“双降”，且5年期LPR利率下调5个基点至4.6%，距离上次调整已时隔21个月。

3. 分析影响：

2022年1月20日公布5年期LPR利率之后，传到至各地区银行，房贷利率将大幅下降，整体购房成本下滑。但当前市场下行由多重原因造成，单纯利率下调对市场影响有限，提振市场信心意义更大

2. 究其原因：

原因1：MLF利率下调，LPR跟随性下调：2022年1月18日，央行开展了7000亿MLF操作（减去到期的5000亿，净释放了2000亿）和1000亿公开市场逆回购（到期100亿，净释放900亿），并且MLF利率由2.95%降至2.85%，7天逆回购利率由2.20%降至2.10%。

原因2：1月是季初缴税大月，保证春节期间的资金流动性平滑：根据财联社数据显示，本周政府债发行缴纳规模为3483亿元，其中国债发行缴款1750亿元，地方债发行缴款1733亿元，约2748亿元政府净缴款压力也将集中在本周四。将地方债等短期资金影响因素纳入调控范围，有较大概率将有利于平滑春节期间的资金流动性。

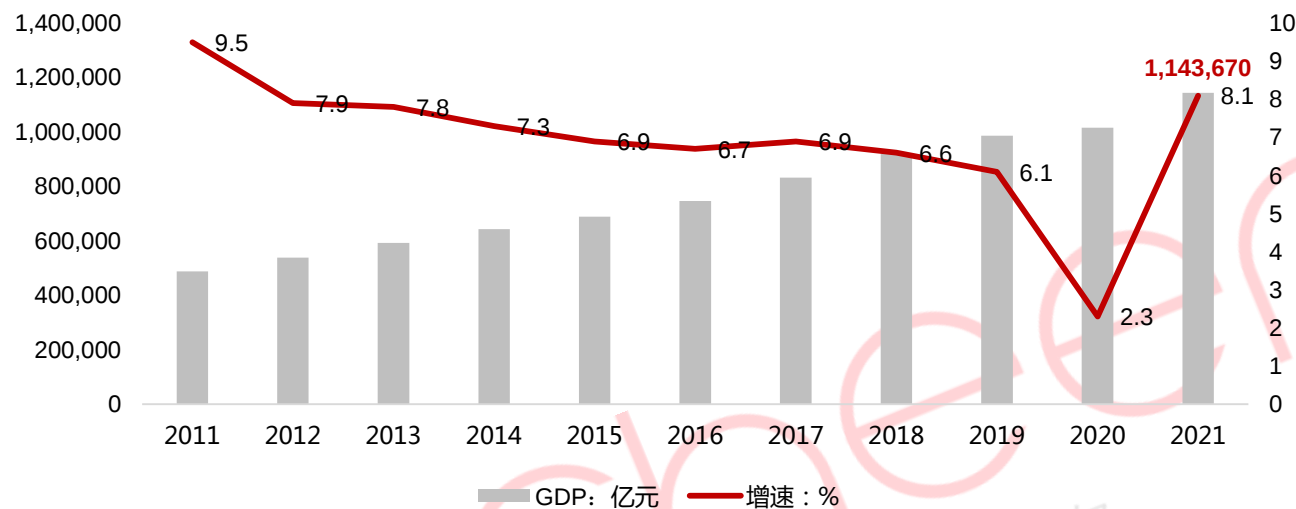
原因3：避免国内降息与美联储加息“撞车”，缓解美联储加息给人民币汇率带来的下行压力：2021年12月美国CPI同比涨幅达7%，通胀压力加大，美联储预计3月份启动加息进程，根据历史经验，美联储加息后会对我国的降息形成一定的制约，因此，此次前瞻性的货币政策也可能是提前为了避免国内降息与美联储加息“撞车”，缓解美联储加息给人民币汇率带来的下行压力。

原因4：保持总量稳定，实现“稳增长”目标：1月18日，国新办举行2021年金融统计数据新闻发布会，会上表示货币政策要充足发力，把货币政策工具箱开得再大一些，保持总量稳定，避免信贷塌方；要靠前发力，前瞻操作，走在市场曲线的前面。

全国：经济-全年经济增速8.1%，内需拉动为主，广东总量最高、湖北增速居首

全年GDP总值114.37万亿元，同比增长8.1%；内需对经济增长的贡献率达79.1%，比上年提高4.4%，经济增长内需拉动为主
从22个省份公布的数据中，湖北21年经济增速12.9%居首；广东经济总量第一，河南稳居第五，增速6.3%

历年中国GDP总值及增速



河南省位居第五位，排名近四年保持不变，增速6.3%

↑ 8.1%!

人民日报 2022-01-17 10:05

国家统计局17日发布数据，初步核算，2021年中国国内生产总值1143670亿元，按不变价计算，比上年增长8.1%，两年平均增长5.1%。

来源：人民日报客户端，记者：陆娅楠
本期编辑：胡洪江、王萍萍

从GDP增速来看，在已公布GDP数据的22个省份中，有湖北、海南、山西、江西、江苏、浙江、北京、山东、重庆、四川10个省份，GDP增速数据超过了全国8.1%的增速数据。

其中，湖北GDP增速数据暂列第一，为12.9%。

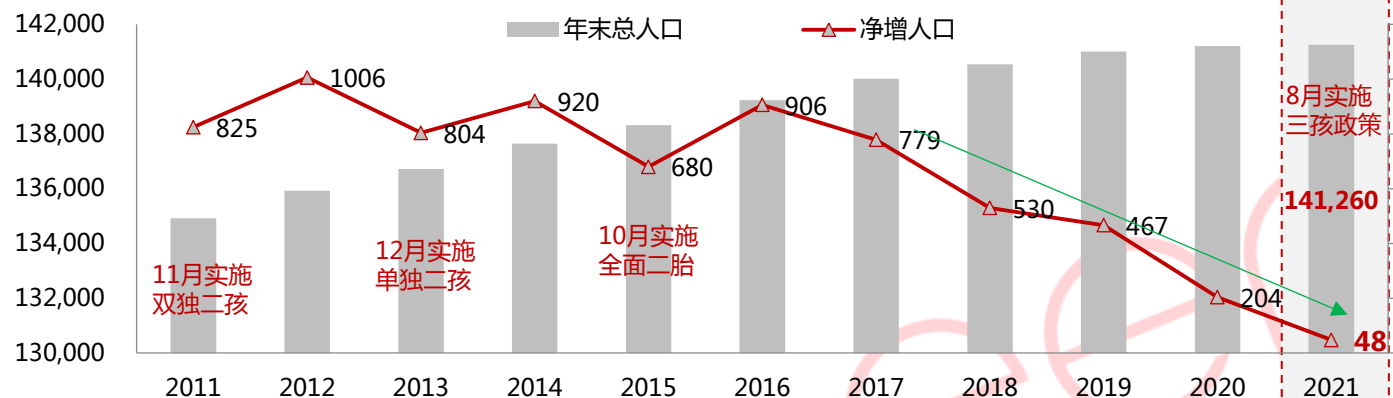
22省份2021年度GDP数据

序号	省份	GDP数据：亿元	同比增速	两年平均增速
1	广东	124369.67	8.0%	5.1%
2	江苏	116364.2	8.6%	6.1%
3	山东	83095.9	8.3%	5.9%
4	浙江	73516	8.5%	6.0%
5	河南	58887.41	6.3%	3.6%
6	四川	53850.79	8.2%	6.0%
7	湖北	50012.94	12.9%	3.3%
8	上海	43200	8.1%	/
9	北京	40269.6	8.5%	4.7%
10	安徽	突破4万亿元	8.0%	/
11	陕西	29800.98	6.5%	4.3%
12	江西	29500	8.8%	/
13	重庆	27894.02	8.3%	6.1%
14	山西	22590	9.1%	/
15	内蒙古	20514.2	6.3%	3.2%
16	贵州	19600	8.1%	6.3%
17	天津	15695.05	6.6%	3.9%
18	甘肃	10243.3	6.9%	5.3%
19	海南	6475.2	11.2%	7.3%
20	宁夏	4522.3	6.7%	5.3%
21	青海	3346.63	5.7%	3.6%
22	西藏	首次突破2000亿元	7%左右	/

全国：人口-全国新生人口创近年来新低，拐点将至

近年全国人口总量保持缓慢增长，截止2021年末总人口14.13亿人，全年净增长48万人、出生人口1062万人，出生率及自然增长率16年至今持续下滑，生育政策持续出台但效果不佳，21年出生人口及净增人口均创新低，全国人口拐点将至

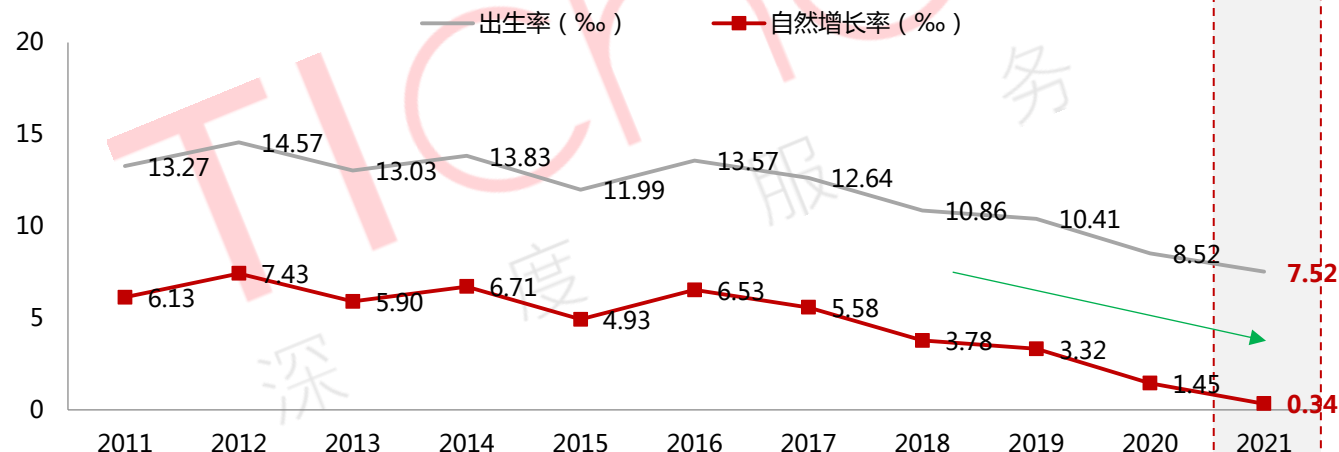
2011-2021全国人口出生率、自然增长率



2011-2021全国人口出生量



2011-2021全国人口出生率、自然增长率



国家统计局局长宁吉喆17日在新闻发布会上指出，2021年中国人口总量还在继续增长，净增长48万。

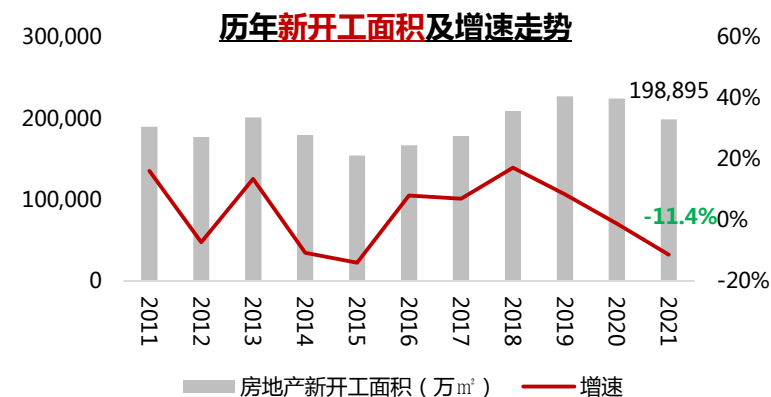
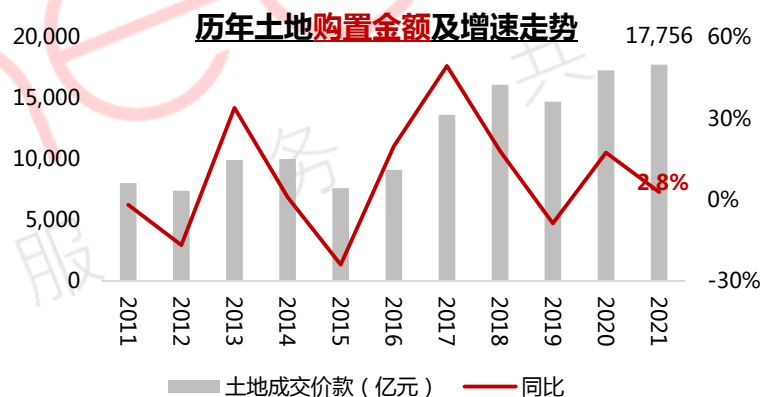
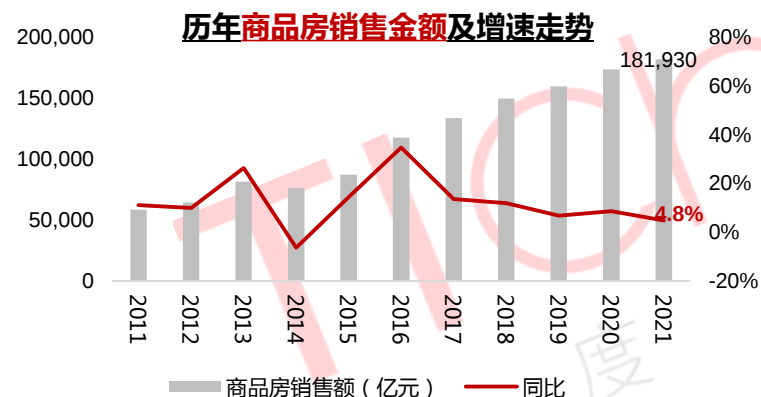
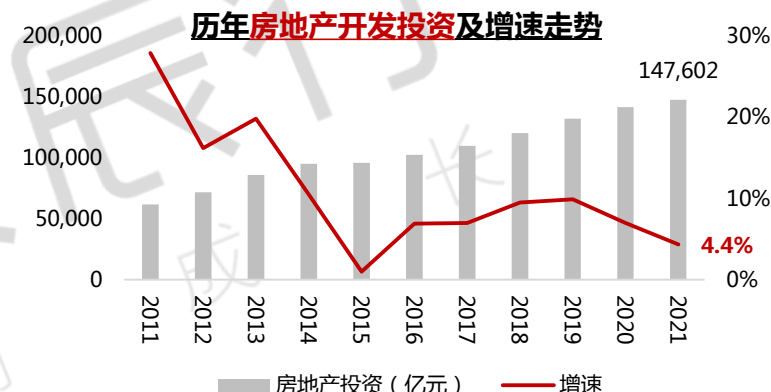
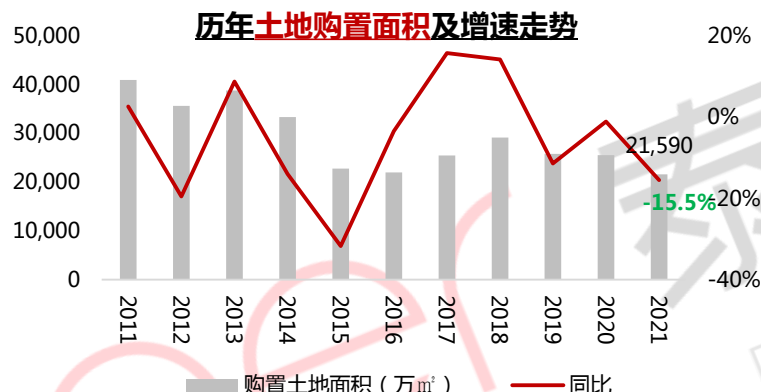
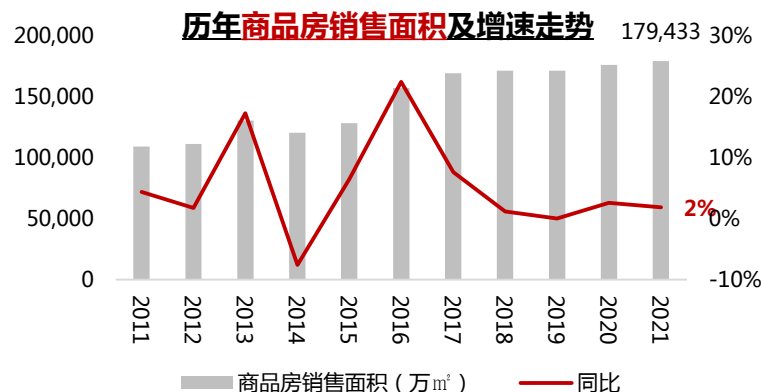
全年出生人口1062万人，出生人口减少受到多种因素综合影响，育龄妇女人数减少，生育水平继续下降，生育观念变化，婚育年龄推迟，疫情推迟年轻人婚育安排，等等。

我国人口总量未来一段时间保持在14亿人以上，三孩政策效果将逐步显现。出生人口中，二孩占比从2013年的30%左右上升到2021年的43%左右。

全国：地产-房地产市场前高后低，规模仍为历年最高值

房地产整体销售面积维持高位，2021年成交规模17.9亿 m^2 、金额破18万亿元

近几年随着去杠杆政策持续深化，房企资金压力加大，开发投资、新开工及土地购置增速持续走低，将直接影响2022年新增供应



销售端：面积及金额增速放缓，但均正增长，2021年销量17.9亿 m^2 、金额突破18万亿元
金额增速超过面积，价格仍上涨，主要上半年拉升

土地端：购置面积下降15.5%，金额上涨2.8%
主要由于一线城市土地供应同比扩张，二三四线城市土地供应均收缩

开发端：房地产开发投资增速放缓至4.4%，新开工面积下降11.4%，2022年新增供应将减少

城市：多地政府重点规划保障性租赁住房，公布建设计划

1、深圳发布住房发展“十四五”规划（2022.1.17）



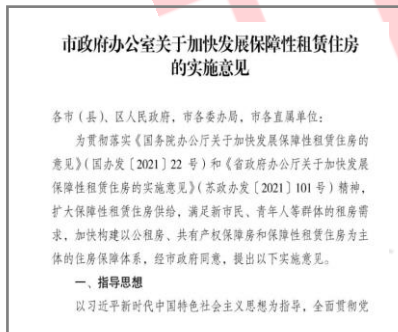
- 近日，深圳市住房和建设局、市发展和改革委员会在市住房和建设局官网发布《深圳市住房发展“十四五”规划》。
- 主要内容为：**①计划供应居住用地不少于1500万m²**，力争每年供应的居住用地占建设用地比例不低于30%，前三年供应量不少于五年总量70%。**②计划筹建住房89万套/间**，其中商品住房35万套，公共住房54万套；供应分配住房65万套/间，其中商品住房31万套，公共住房34万套，保障性租赁住房占供应分配住房比例不低于30%。**③探索建立公共住房跨区调剂机制**，鼓励各区加大公共住房供应分配力度，分区分类逐步缩短公共住房轮候周期，促进供需平衡。

2、上海出台24条政策措施“稳投资”（2022.1.18）



- 1月18日，《2022年上海市扩大有效投资稳定经济发展的若干政策措施》（以下简称《政策措施》）正式发布。其中明确，上海将通过加快重大项目建设等5个方面、24条政策措施，积极扩大有效投资，营造更好投资环境，为稳定经济发展基本盘提供有力支撑。
- 《政策措施》提出：一方面，上海要加快推进一批事关城市长远发展和安全保障的港区、航道、铁路、轨交、水利、地下管线等工程。另一方面，上海还要积极布局新网络新设施、新平台、新终端为代表的“新基建”项目。还提出，**2022年，上海坚持“房住不炒”，加快推进城市更新和旧区改造，筹措建设一批保障性租赁住房。到2022年年底，上海计划建设筹措保障性租赁住房24万套（间），完成“十四五”目标总量的一半以上。**

3、无锡：十四五期间，筹集、建设保障性租赁住房8万套（间）（2022.1.19）



- 1月19日，江苏省无锡市住房和城乡建设局发布《无锡市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》。**《实施意见》提到，无锡市“十四五”期间筹集、建设保障性租赁住房总量不少于8万套（间）。**
- 《实施意见》明确保障性租赁住房要保障重点群体供应，主要解决无锡符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，优先保障其中从事基本公共服务行业的住房困难群体，解决其阶段性住房困难问题。**新建的成套保障性租赁住房以一室户、二室户小户型为主，单套建筑面积原则上控制在45-70平方米，考虑到二孩、三孩人口政策，可少量建设90平方米左右小三房户型。各产业园区及工业项目可配建宿舍型公寓，重点解决企业单身员工居住问题。**

城市：公积金贷款额度提升、二套首付比例下降、限贷放松等利好政策不断

4、南宁拟发布公积金贷款实施细则，最高贷款额度提升（2022.1.17）



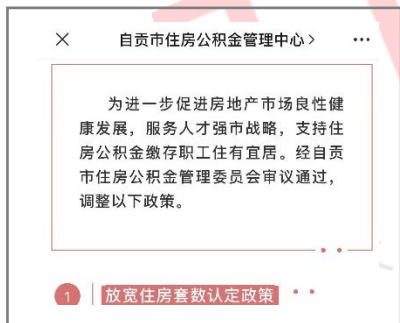
- 1月17日，南宁住房公积金管理中心发布《南宁住房公积金个人住房贷款管理实施细则（征求意见稿）》（以下简称征求意见稿），面向社会公开征求意见。**该实施细则将于2022年3月1日起施行，有效期五年。**
- 此次征求意见稿在公积金的贷款额度、贷款额度计算方式、贷款范围、申请人征信情况等都有了较大的变化。实施细则主要涉及公积金的缴存、提取以及公积金贷款的申请、审批、发放、回收、贷后等管理工作，自2022年3月1日起施行，有效期五年。**提出首套房公积金贷款的最高额度从60万元提高至70万元，第二套房公积金贷款的最高额度从50万元提高到60万元。**

5、北海：购二套住房或申请第二次公积金贷款，首付下调至40%（2022.1.18）



- 广西北海市近日印发《关于调整住房公积金贷款政策的通知》。《通知》指出，为落实差异化信贷政策，满足职工改善性住房需求，以实际行动支持房地产市场平稳健康发展。经北海市住房公积金管理委员会审议通过，决定调整住房公积金贷款相关政策。
- 《通知》显示，**缴存职工家庭购买第二套住房或申请第二次住房公积金贷款的，最低首付款比例由60%下调至40%。按照新规，上述《通知》自1月12日起开始执行。**预售商品房按《不动产登记证明》登载时间划分，现房、建房按《不动产权证书》登载时间划分。

6、四川自贡放宽公积金贷款住房套数认定政策：只认贷不认房（2022.1.18）



- 1月18日，四川省自贡市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金政策问题的通知》。《通知》提到，**放宽住房套数认定政策，实行只认贷不认房的认定标准。既无住房公积金贷款记录又无尚未完清的住房商业贷款，按首套房贷款政策执行；有一笔已结清的住房公积金贷款记录或一笔尚未完清的住房商业贷款，按二套房贷款政策执行。**贷款记录以征信报告为准。除此以外为三套房，不予贷款。此外，取消两次住房公积金贷款须间隔12个月及以上的限制；对持有天府英才A、B、C卡的高层次人才给予政策支持，具体办法另行制定。**自1月17日期，有效期三年。**
- 解读：自贡过去对于首套房的认定，必须符合“无房无贷”。本次政策降低了门槛，使得更多购房者可以按照首套房的贷款比例认购住房，即首付从40%下调到20%，具有良好的刺激效应。

城市：各地坚持“房住不炒”主基调，因城施策，促进房地产业良性循环

7、内蒙古：研究部署促进全区房地产市场平稳健康发展工作（2022.1.18）



- 1月18日上午，内蒙古自治区政府召开专题会议，听取全区房地产市场平稳健康发展有关情况汇报，分析存在的问题，安排部署下一步重点工作。
- 会议指出，房地产业规模大、链条长、涉及面广，对经济金融稳定和风险防范具有重要的影响。要认真贯彻落实中央经济工作会议精神和自治区党委、政府决策部署，**坚持稳字当头、稳中求进，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实城市主体责任，加强预期引导，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。**会议强调，要高度重视房地产工作中的新情况新问题，坚决有力处置房地产领域风险隐患，细化落实防风险的具体措施，全力保障农牧民工工资足额发放，切实维护群众切身利益和社会大局稳定。

8、浙江绍兴诸暨市：2022房产新规，不得低于备案价9折销售（2022.1.19）



- 1月19日，诸暨市住房和城乡建设局发布《关于调整商品住宅价格备案有关规定的通知》文件，规范楼市秩序。
- ①**自2022年1月1日后土地出让的新楼盘销售价格由原“不得高于备案价销售和不得低于备案价20%幅度销售”调整为“不得高于备案价销售和低于备案价10%幅度销售”。**该条款限制了房企的促销打折力度，避免市场混乱、价格战的发生，对于购房者来说，也是提振市场信心的举措；
②**取消存量商品住宅备案价满半年、满一年可以调价的相关规定，原则上备案价一经确定不允许调整。**③**保持同一楼盘的同类型、同品质房源（高层）的前后批次预售许可的备案均价相对稳定。**

9、浙江：提高三孩家庭住房公积金贷款额度并予优先放款（2022.1.20）



- 1月20日，国家卫生健康委2022年首场例行新闻发布会上，浙江省卫生健康委副主任曹启峰表示，当前，浙江省提出建设育儿友好型社会先行省主要基于以下两方面考虑：一是应对人口形势变化的需要。“七普”数据显示，浙江省总和生育率在1.0左右，低于全国1.3的水平。二是高质量发展建设共同富裕示范区的需要。
- 关于浙江推进构建“育儿友好型社会”的主要做法，曹启峰提及要积极鼓励。女性在享受国家规定产假的基础上，一孩延长产假六十天，二孩、三孩延长产假九十天；在子女三周岁内，夫妻双方每年各享受十天育儿假；除产假待遇由生育基金保障外，其他假期的工资、奖金和其他福利待遇照发。照顾两孩及以上家庭子女在同一所幼儿园、小学、初中就学（入园）。在社区、乡村规划建设中全面植入托管服务功能。**优化保障性住房配给机制，对多孩家庭予以倾斜，提高三孩家庭住房公积金贷款额度并予优先放款。**

城市：山东、福州商品房预售资金监管微调

10、山东烟台：发布守信房企激励措施（2022.1.18）

烟台市住房和城乡建设局
中国人民银行烟台市中心支行
中国银行保险监督管理委员会烟台监管分局
烟台市住房公积金管理中心

文件

烟建信唐〔2021〕18号

关于对烟台市2020年度守信房地产
开发企业实施激励措施的通知

各区住房和城乡建设（管理）局、人民银行、银保监分局、住房公积金管理中心，有关房地产开发企业：

- 1月18日，山东烟台市住房和城乡建设局发布信息披露关于对烟台市2020年度守信房地产开发企业实施激励措施的通知。
- 《通知》称，将按照《山东省商品房预售资金监管办法》、《山东省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》、《烟台市商品房预售资金监管规定》，对守信企业落实相应激励措施。其中，**对信用等级为AAA级开发企业，商品房预售监管资金留存比例降低5个百分点（工程单体施工结束的不予减免）；对信用等级为AA级开发企业，商品房预售监管资金留存比例降低3个百分点（工程单体施工结束的不予减免）。上述3%-5%等预售资金监管解除后，须优先用于农民工工资支付。**该政策应用至2021年度新的信用等级评价结果出台之日止。

11、福州：新房预售资金监管额度不少于项目工程总造价的1.2倍（2022.1.19）



- 1月19日，福建省福州市城乡建设局公布，2021年，福州市共备案预售资金监管协议473份，监管资金304.78亿元。
- 福州市将“三点发力”强化商品房项目预售资金监管：1.强化预售资金入账监管为着力点，推动全流程各要素监管，规定同一本预售许可证内的商品房只能设立一个监管账户，购房定金、一次性付款等全部纳入监管账户，实行“专户管理、封闭运行”。
- 2.明确预售资金监管额度为切入点，严控资金拨付节点及比例，新建商品房项目的监管额度原则上不少于项目工程总造价的1.2倍，并按工程进度节点拨付使用监管额度内的商品房预售资金。**
- 3.实施差别化监管为发力点，不断加强监管力度，对于信用不良或存在违规行为的房地产企业进行重点监管或全额监管。

房企：房企富力及雅居乐债务回购后评级/碧桂园服务开展高校服务模式

1、标普：上调富力香港评级至“CC” 仍面临很高的违约风险（2022.1.17）



- 标普全球评级1月17日宣布，完成债务折让回购后，将富力香港的长期主体信用评级从“SD”上调至“CC”；富力地产“CC”级获确认；展望负面。标普称，在富力地产和富力香港完成7.25亿美元优先无抵押债券（2022年1月13日到期）的折让回购和展期后，重新评估了两家公司的信用状况，决定上调富力香港的评级，同时确认富力地产的评级。标普将富力评级从SD上调至CC，表示公司今年到期的境内外债务规模庞大，且流动性状况极度疲弱，存在很高的违约可能性。

2、雅居乐：已累计回购2300万2022年3月到期的美元债（2022.1.19）



- 1月18日，雅居乐集团（03383.HK）公告称，公司回购了部分发行于2022年3月7日到期5亿美元、年利率6.7%的美元债。
- 公告显示，雅居乐在2022年1月14日进一步回购本金总额为1000万美元的2019年票据加上应计及未付利息（如有）。截至目前，雅居乐已累计回购本金总额为2300万美元的2019年票据加上应计及未付利息（如有）。
- 同日，国际评级机构标普将雅居乐的长期主体信用评级由“BB-”下调至“B”。近期雅居乐出售多项非核心物业回流资金，预计年内回收现金16.51亿元。

3、碧桂园服务签约清华大学何善衡楼物业服务项目（2022.1.21）



- 1月21日，据碧桂园服务城市共生计划官微消息，碧桂园服务于本月初正式签约清华大学何善衡楼物业服务项目。碧桂园服务强化科技赋能，打造“智慧校园+空间服务”相融合的高校服务模式，以智慧服务赋能世界一流大学。据悉，碧桂园服务在校园赛道，已与武汉大学西安交通大学、上海开放大学、北京工商大学等60所高校达成合作。

河南：2021年GDP同比增长6.3%，两年平均增长3.6%；发文加快发展保障性租赁住房

1、《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》发布，提及河南这些城市（2022.1.18）



- 1月18日，国务院印发《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》。其中提到，2035年便捷顺畅、经济高效、安全可靠、绿色集约、智能先进的现代化高质量国家综合立体交通网基本建成，基本建成交通强国；
- 增强南京、杭州、沈阳、大连、哈尔滨、青岛、厦门、**郑州**、武汉、海口、昆明、西安、乌鲁木齐、宁波等枢纽城市的国际门户作用。完善杭州、宁波、厦门、**郑州**、武汉等枢纽规划。
- 高速铁路方面，提到建设北京经雄安新区至商丘、焦作经洛阳至平顶山等高速铁路；**民用运输机场建设重点工程方面，提到建成鄂州专业性货运机场，**提升天津、郑州等机场国际航空货运能力；建设安阳等支线机场。**

2、河南发文加快发展保障性租赁住房（2022.1.18）



- 1月18日，河南省人民政府办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》。
- 《意见》明确对象标准。**保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主（原则上70平方米以下的户型不低于70%），租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市政府按照保基本的原则确定。**

3、河南省2021年GDP公布，全年全省房地产开发投资同比增长1.2%（2022.1.20）

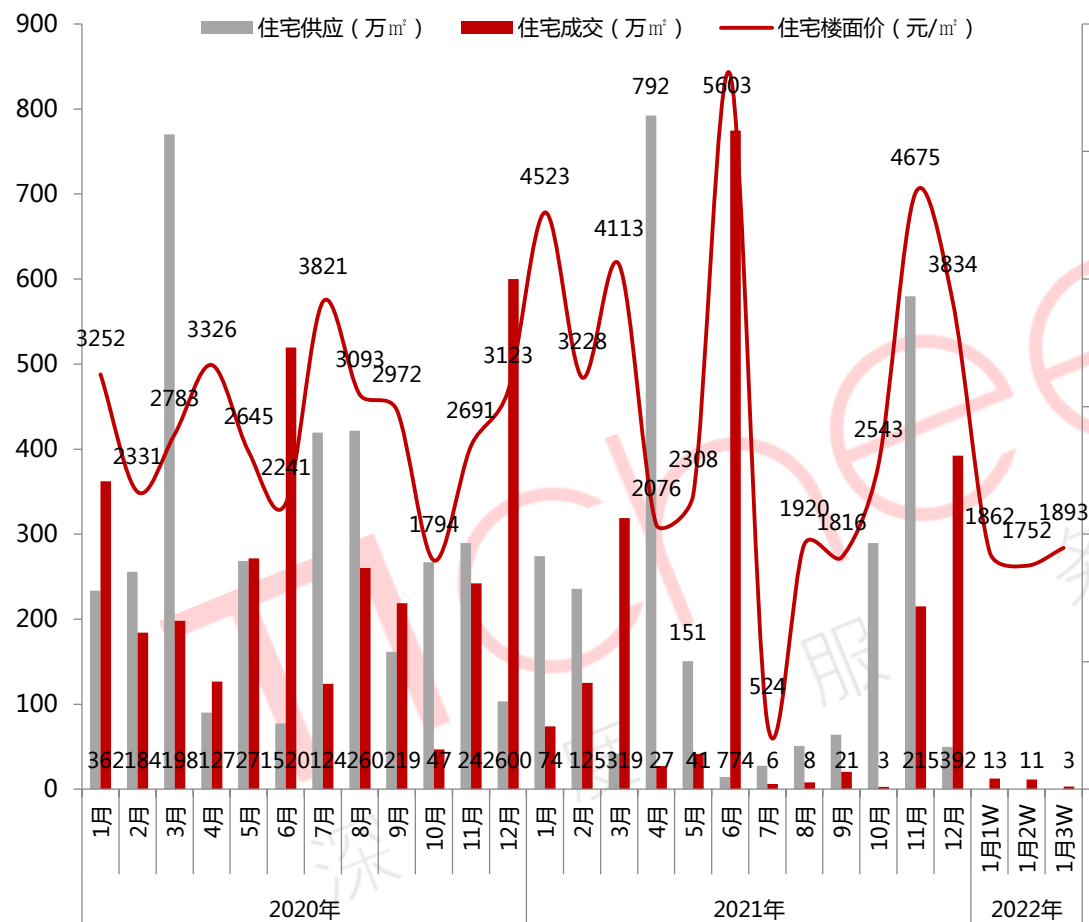


- 1月20日，河南省统计局公布2021年全省经济运行情况。根据地区生产总值统一核算结果，**2021年全省地区生产总值58887.41亿元，按不变价格计算，同比增长6.3%，两年平均增长3.6%；**其中第一、二、三产业增加值分别为5620.82亿元、24331.65亿元、28934.93亿元，同比分别增长6.4%、4.1%、8.1%。
- 河南省2021年全年全省固定资产投资同比增长4.5%，两年平均增长4.4%。**基础设施投资及房地产开发投资小幅增长，2021年全年全省基础设施投资、房地产开发投资同比分别增长0.3%、1.2%，分别低于全部投资增速4.2、3.3个百分点。

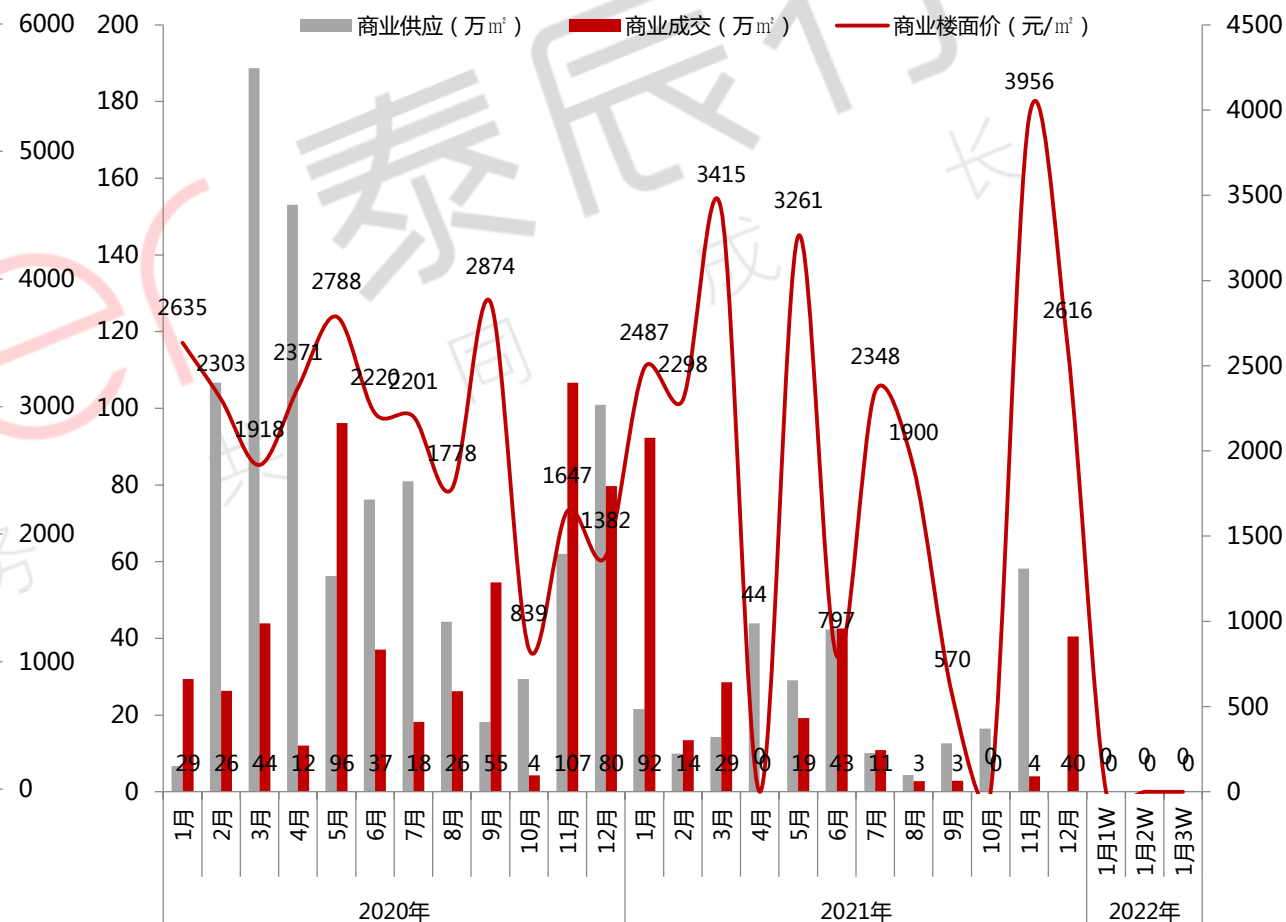
土地汇总：集中土拍结束叠加疫情影响，本周无新增土地供应、成交低位

本周大郑州无土地供应；成交1宗住宅用地，位于巩义市老城区

2020年1月-2022年1月3周大郑州住宅用地供求走势



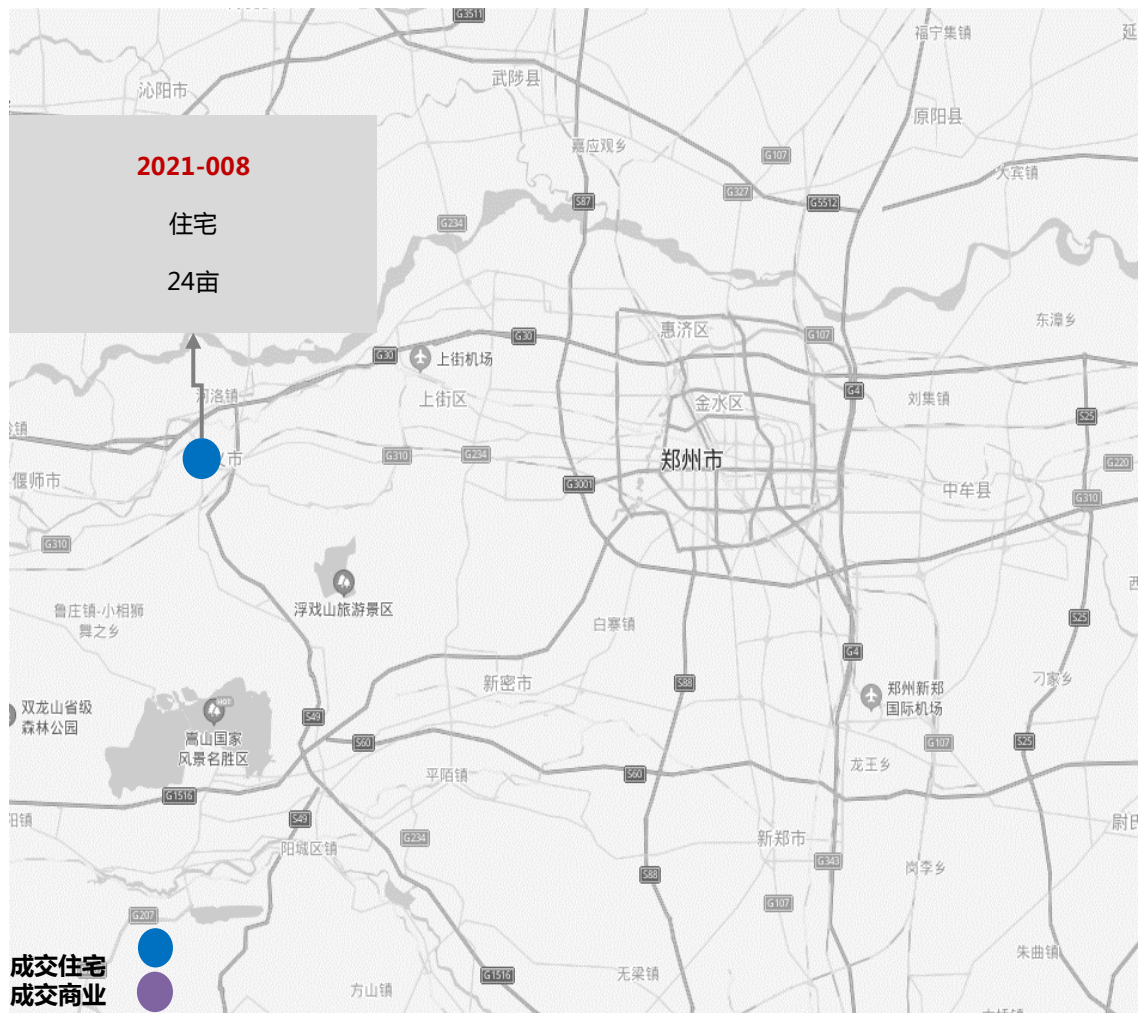
2020年1月-2022年1月3周大郑州商业用地供求走势



数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街、巩义市、登封市）

土地汇总：本周巩义市财政局兜底成交1宗住宅用地

本周巩义市老城区成交1宗住宅地，由巩义市财政局底价摘得，共计24亩



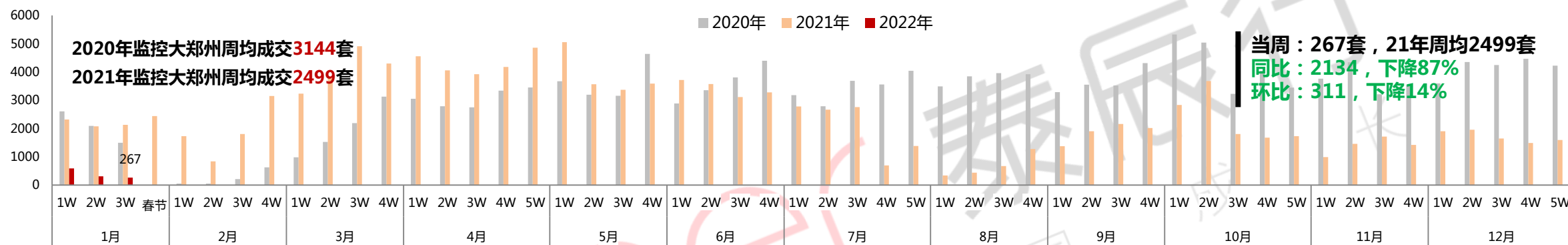
地块编号	2021-008
成交日期	2022/1/19
位置	杜甫路绿线西、人民路绿线北
行政区域	巩义市
用途	住宅
房企	巩义市仓建置业有限公司
项目名称	—
使用权面积(㎡)	16246.63
使用权面积(亩)	24.37
容积率	1.9
总建面(万㎡)	3.09
成交价(万元)	5842
成交单价(万元/亩)	240
成交楼面价(元/㎡)	1893
溢价率	0%

数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊(新密市、上街区、巩义市、登封市)

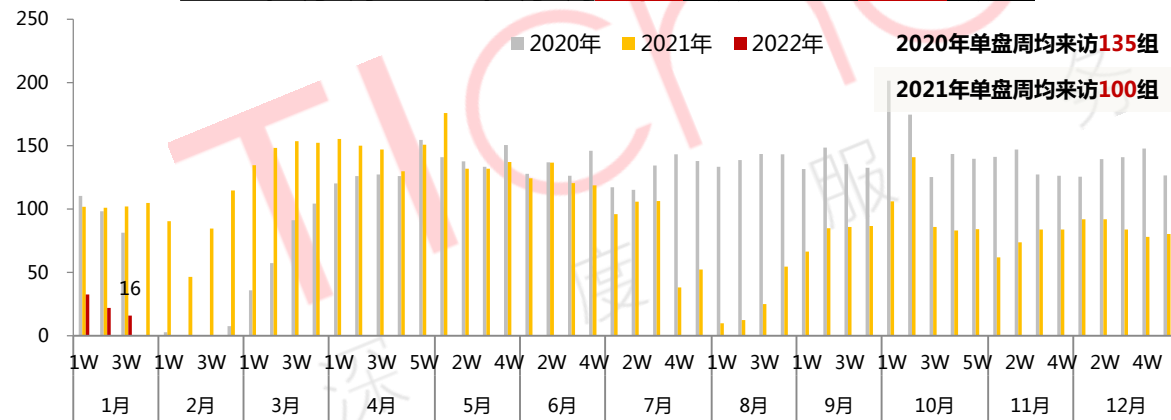
整体数据：疫情及天气影响，大郑州访交量持续触底

1月3周大郑州总成交**267套**，环比**下降14%**；单盘来访**16组**，单盘成交**1套**

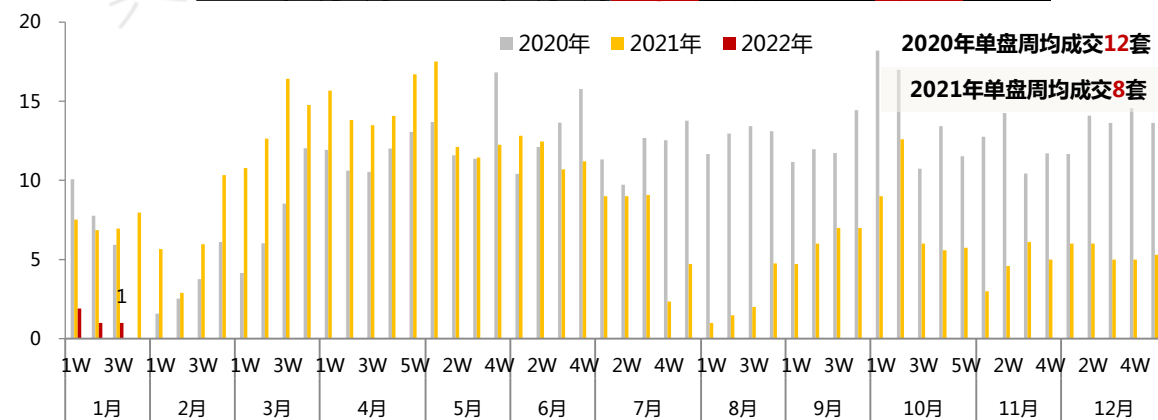
2020年1月1周-2022年1月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年1月3周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周- 2022年1月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



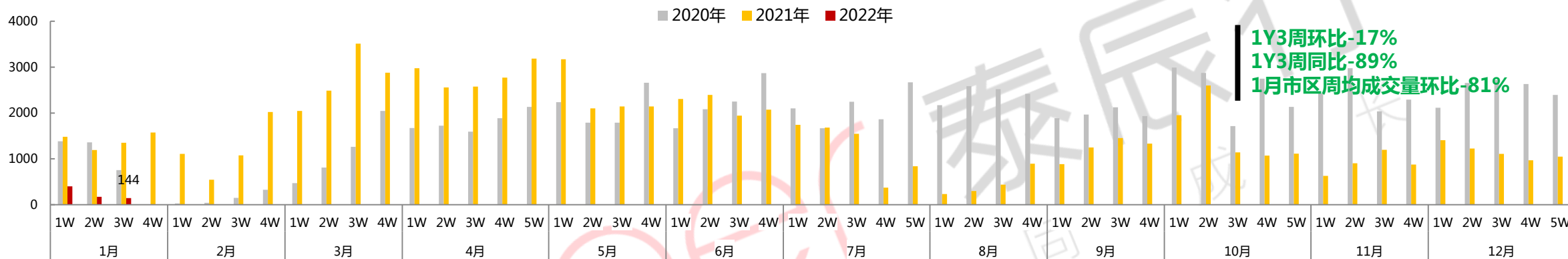
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：1月3周大郑州实际监控到项目313个，共计来访5115次，其中单盘平均来访16组；监控到在售项目313个，共计成交267套，单盘平均成交1套；其中尾盘项目15个，全新待售项目7个

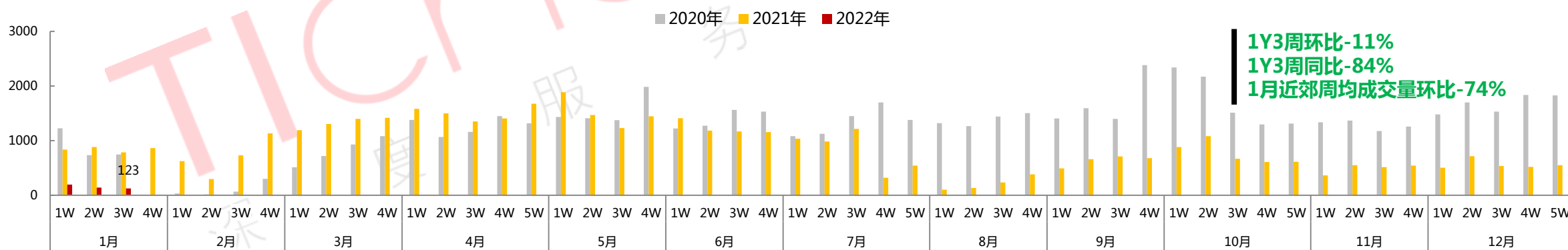
城郊数据：本周市区和近郊成交量再下探

1月3周市区总成交**144套**，较上周**下降17%**；近郊项目总成交**123套**，较上周**下降11%**

2020年1月1周-2022年1月3周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年1月3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3周（自然周）市区实际监控到在售项目152个，近郊实际监控到在售项目161个

整体数据：TOP12门槛4套，入榜项目多分期、分销、低门槛订房、无理由退房等政策加持

受疫情影响，TOP12项目成交门槛降低至4套，其余项目多成交3套以内

1月3周（1.17-1.23）住宅项目成交套数TOP12

排名	项目名称	区域	上周成交 (1.10-1.16)	本周成交 (1.17-1.23)	价格：元/m²	分期政策	分销政策	其他
1	美盛教育港湾	金水区	5	10 ↑	毛坯高层18000-19500，顶底17500	首付5%（3天内交齐），3年分6次付清	贝壳、房友、58,点位2-2.5%；经纪人成交奖：1000元/套丹尼斯购物卡；全民奖励：1%+6000元购物卡	105-121户型特价房：1.75-1.8万元/m²，返乡置业优惠3个99折；3000元订房
2	保利璞岸	郑东新区	1	7 ↑	精装洋房38000-40000	首付10%，延期三个月	—	—
3	美盛金水印	金水区	6	6 →	精装高层22500	首付5%，剩余两年四次或三年六次	58、房友、贝壳三家分销，2-2.6%全民推荐：1%	线上直播；3000元订房，推出延期签约政策至1月底，期间认购可无理由退房
4	融创御湖宸院	中原区	9	5 ↓	精装高层13000-13500，顶底房源11500左右	首付5%/15%，剩余2年分8次/24次付清（少优惠2%）	贝壳，佣金3%	特价房12000-13000
5	融创城	管城区	3	5 ↑	高层精装13000-15500；洋房精装标准层18500-19500，一楼20000-21000	首付15%，剩余两年八次，无息	贝壳、房友，佣金高层3.5%，贝壳专场，洋房1.8%调至12万	高层特价13000-14000，洋房特价房16000起；主推全员营销、抖音直播
6	保利天汇	经开区	3	5 ↑	毛坯高层19500-20000	首付10%，延期三个月	贝壳、58爱房、金屋，佣金1.1%，35套跳1.5%，50套跳2%；全民/老带新奖励12000元/套	联合丹尼斯做线上直播，以及业主抽奖，额外99折、无理由退房
7	新城郡望府	荥阳市	2	5 ↑	毛坯高层6500-7800	首付10%，剩余2年8次	佣金3-4%	1.21-23无理由退房，小新e房9.9元换购5000购房券、0.99换购电影票，到访领春联，积攒领鲤鱼
8	中昂玉棠府	中牟县	5	5 →	毛坯高层均价5800	首付2万网签，加一万送车位	—	1万购车位
9	融创空港宸院	航空港区	6	5 ↓	毛坯成交均价9140	首付10%，剩余2年8次	全民营销3%；老带新：老业主5年，新业主2年物业费；贝壳3-4%	特价8000-8500
10	碧桂园凤凰城	中原区	5	4 ↓	二期精装高层13600	—	链家、易居、居里、贝壳、58，佣金1.2%；凤凰通佣金1%	顶底特价房12000起，新年购房限时99折
11	万科理想拾光	二七区	4	4 →	小高层精装13500，高层精装12700-13000	—	贝壳、房友、58，佣金2%	线上售楼部易选房，6.6元购新春置业优惠券额外优惠1%
12	建业花园里	惠济区	2	4 ↑	毛坯高层均价17800-18500	—	58/房友，佣金点位1.5%；全民经纪人1万五	年货节

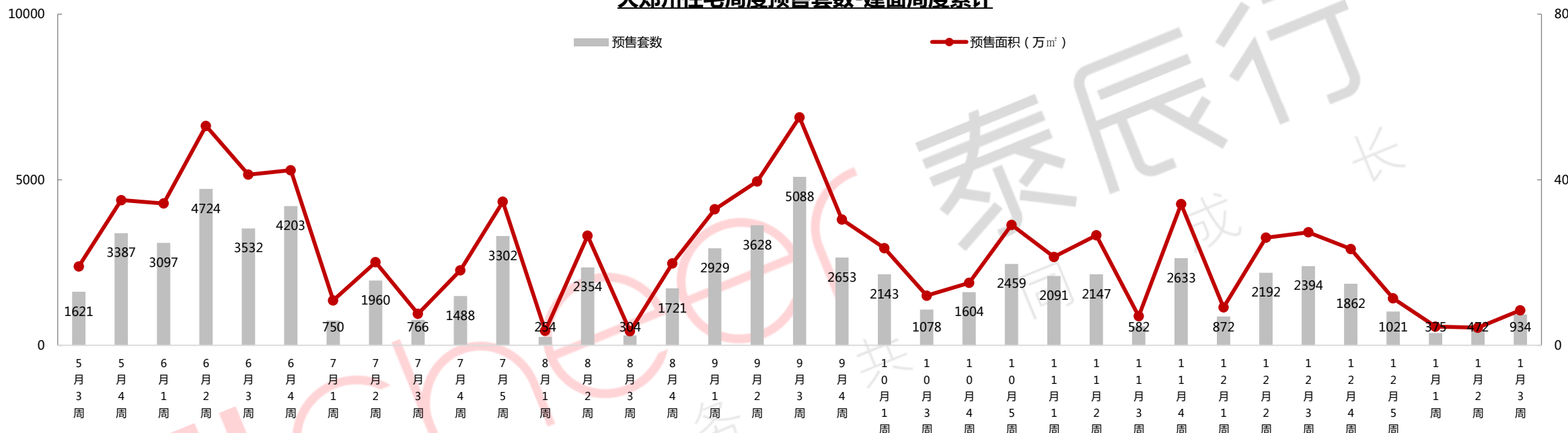
受疫情影响，大郑州成交低迷，大多项目周成交3套以下

数据来源：泰辰市场监控中心

项目预售前公示：春节前疫情未消退，项目节点放缓，预售项目数量低位

本周大郑州共3个项目预售前公示，取得住宅预售934套，建面8.48万m²

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



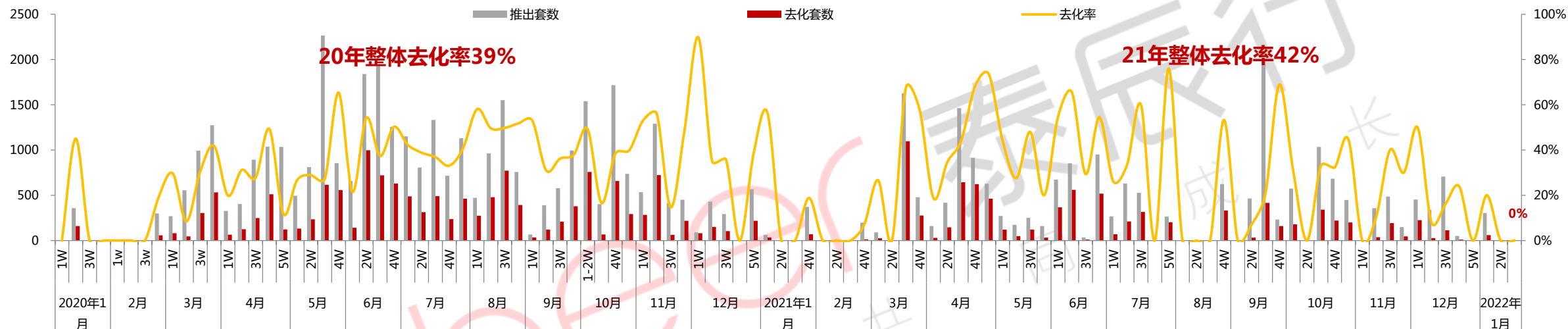
类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m ²)	业态及产品	项目概况	项目动态
在售项目	2022.1.21/2021.2.4	锦绣江山	高新区/高新老城	城改	3#	260	2.61	高层89-143m ²	东原阅城的三期，由东方宇亿、华宇、东原三家联合开发，总占地约83亩，容积率3.99，绿化率35%，社区内部规划了13栋16-34层高层，共规划总户数2065户，车位2017个，毛坯交付，均价在13000元/m ²	在售
	2022.1.21/2021.6.21	正商智慧城	新郑市/南龙湖北	城改	2/9#	187	2.30	高层112-142m ² 、洋房123-195m ²	五期占地90亩，住宅78亩，售楼部12亩为后期配套花园，容积率2.5，绿化率30%，规划13栋，洋房7栋，高层6栋。毛坯高层9200-10000元/m ² ，洋房标准层13000元/m ²	预计3月加推
待售	2022.1.17	东泽万象城	金水区/中心区	城改	2/3#	487	3.57	——	项目位于金水区郑汴路英协路，由东泽置业投资建造。由1#25F写字楼，2#33F住宅楼，3#14F住宅楼、1个3F幼儿园及商业裙房组成。建筑总面积85398.47m ² 。	——
合计						934	8.48	——		

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

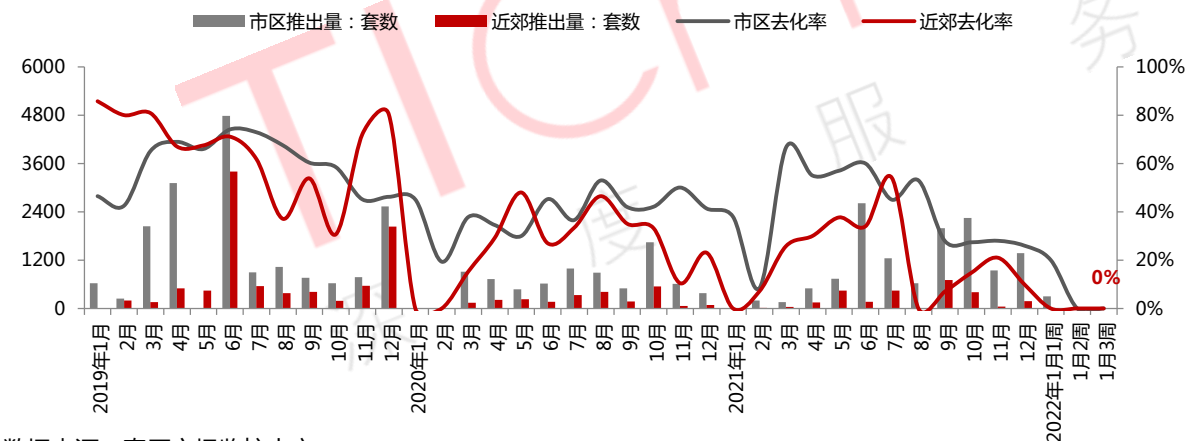
开盘表现：受疫情及降雪天气影响，本周无项目开盘/平推

本周大郑州无项目开盘/平推

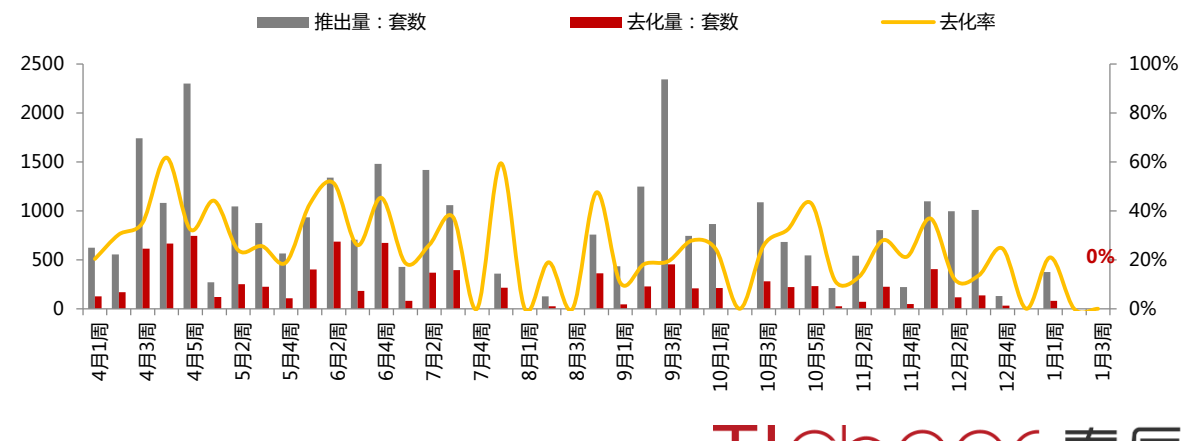
2020年1月1周-2022年1月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2022年1月3周市区/近郊住宅项目开盘推售及去化



近半年大郑州周度住宅项目推盘表现（开盘+平推）



数据来源：泰辰市场监控中心；

数据范围：市区包含二七区、高新区、管城区、惠济区、金水区、经开区、郑东新区、中原区；近郊包含航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区

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“泰辰行技术中心市场研究部”，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!

地址：郑州市郑东新区绿地中心-北塔31楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>

