

【2022年第9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

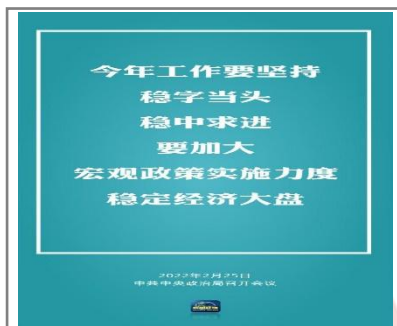
全国：财政部发布21年政策执行报告/政治局会议定调22年宏观政策

1、财政部：发布2021年政策执行报告，明确2022年重点工作（2022.02.24）



- 2月24日财政部发布《2021年中国财政政策执行情况报告》。
- 2021年，国民经济持续稳定恢复，主要预期目标全面实现。在此基础上，财政收入实现恢复性增长，财政收支执行情况总体较好；
- 明确2022年重点工作：①实施更大力度减税降费，增强市场主体活力，研究出台部分惠企政策到期后的接续政策；②保持适当支出强度，提高支出精准度；③合理安排地方政府专项债券，支持重点项目建设；④加大中央对地方转移支付等

2、政治局会议：今年工作稳中求进，强化金融风险防控（2022.02.25）



- 2月25日，中共中央政治局召开会议，讨论政府工作报告。会议指出：
- ①今年工作要坚持稳字当头、稳中求进；②要加大宏观政策实施力度，稳定经济大盘；③坚定不移深化改革，激发市场主体活力；深入实施创新驱动发展战略；④坚定实施扩大内需战略，推进区域协调发展和新型城镇化；⑤防范化解金融风险，守住不发生系统性风险的底线等。

3、国新办发布会：房地产泡沫化金融化势头得到根本扭转（2022.03.02）



- 3月2日，国务院新闻办公室举行促进经济金融良性循环和高质量发展新闻发布会，会上中国银行保险监督管理委员会主席郭树清介绍了促进经济金融良性循环和高质量发展有关情况。他特别指出，**2021年，重点领域风险持续得到控制，宏观杠杆率下降了大约8个百分点**，金融体系内的资产扩张恢复到较低水平，再次回到了个位数从2017年到2021年，五年拆解高风险影子银行25万亿元，过去两年就压减11.5万亿元。五年时间内处置不良资产约12万亿元，最近两年处置6万多亿元。**我国地方政府隐性债务状况趋于改善，房地产泡沫化金融化势头得到根本扭转**

全国：多地房贷首付比例下调，持续释放楼市宽松信号

1、山西晋中：试行公积金新政，部分二套房首付比例下调至20%（2022.02.25）



- 2月25日，山西省晋中市发布关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知（试行）（简称《通知》），《通知》自2022年3月1日起执行。
- 首付比例下调**：家庭购买第二套改善性住房需申请住房公积金贷款的，**首付比例下调为不低于购房总价的20%**；
- 贷款额度提高**：夫妻双方只有一方正常缴存住房公积金的家庭，贷款最高额度为50万元；夫妻双方均正常缴存公积金的家庭，贷款最高额度为80万元，较原政策分别上调10万/16万；
- 房屋套数认定**：在申请贷款前未使用过住房公积金贷款购房的认定为首套房；使用一次住房公积金贷款购房且已结清的认定为二套房，利率上浮10%。不得向使用过两次及以上家庭发放住房公积金贷款；

2、江苏南通：数家银行下调住房贷款首付比例最低20%（2022.02.25）

行	首套首付比例	首套利率	二套首付比例	二套利率	可贷款年限
工行	20%	4.90%	30%	上浮10%	30年
建行	30%	4.90%	最低30%	上浮10%	30年
农行	20%	4.90%	最低30%	上浮10%	30年
中行	30%	各个楼盘 首套利率	60%	各个楼盘 首套利率	30年
邮储	30%	4.90%	各个楼盘 首套利率	上浮10%	一般20年，不超过30年 年龄≤60岁
民生	20%	4.90%	30%	上浮10%	30年
江苏	20%	4.90% （首套利率）	30%	上浮10% （首套利率）	年龄≤60岁
光大	30%	4.90%	30%-40% （首套利率）	上浮10%	30年
浦发	20%	4.90%	30%-40% （首套利率）	上浮10%	年龄≤60岁
浙江	最低20% （首套利率）	最低上浮0% （首套利率）	30% （首套利率）	上浮10% （首套利率）	30年

- 2月25日下午，从工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、江苏银行位于江苏省南通市相关网点获悉，这五家银行下调了该市个人住房贷款首付比例，首次购房、首次申请住房贷款的购房人首付比例从之前最低30%，**降至最低20%**。
- 不过，一些网点表示，对申请20%首付比购房人的资质要求较高，如果购房者不满足第一套住房、首次贷款条件，首付比例比之前的政策，最低为30%或40%。
- 南通目前的住房贷款利率已经下调，首套房贷款利率降至4.9%左右，其中中行和建行的最低利率为4.9%，农行的最低利率为4.97%

3、温州：首付比例降至20%、公积金贷款额度上调（2022.02.28）



- 日前，温州政策松动已通过相关途径得到落实：
- 首付比例降低到20%**：该消息已从部分房企得到证实，但由于当前新房尚未达到办理按揭的节点，因此部分银行工作人员表示尚未收到相关消息；
- 公积金贷款额度提升：**个人从50万提升至65万，夫妻从70万提升到100万，分别上调15万、30万**；
- 预售形象标准从3万m²降低到2万m²，即允许新盘每一期开盘时，根据蓄客情况适当减少供应量，以减少库存、延缓供应、增加蓄客时间，并以相对良好的去化率，减少库存、增强市场信心

全国：多地公积金额度上调，满足群众合理住房需求

4、宜昌：公积金政策调整，二套房首付比例下调（2022.02.28）



- 2月28日，宜昌住房公积金管理委员会第22次会议审议通过，宜昌公积金政策将迎来调整，以助推市场良性循环及健康发展。
- 购买二套住房“可提又可贷”，不再提取和贷款“二选一”；
- 二套房首付由房价的50%降为30%，20年<二手房房龄≤30年 首付由房价60%降为40%；

5、四川达州：住房公积金可又提又贷，上限提高10万元（2022.02.28）



- 2月28日，达州市住房公积金管理中心即日起推出公积金新政，可以又提又贷。
- 凡在达州中心城区使用公积金贷款购房的，缴存人在本人公积金账户中留足贷款额度5%后，可申请提取账户余额支付首付，实行又提又贷，租房提取公积金后一年内，若另购新房也能又提又贷（在达州市中心城区购房）；
- 此外，夫妻双方缴纳住房公积金的，贷款额度上限由50万元调整为60万元；夫妻一方（或单身）缴纳住房公积金的，贷款额度上限由40万元调整为50万元。

6、中山：提高住房公积金贷款额度，一名缴存人最高可贷50万元（2022.03.01）



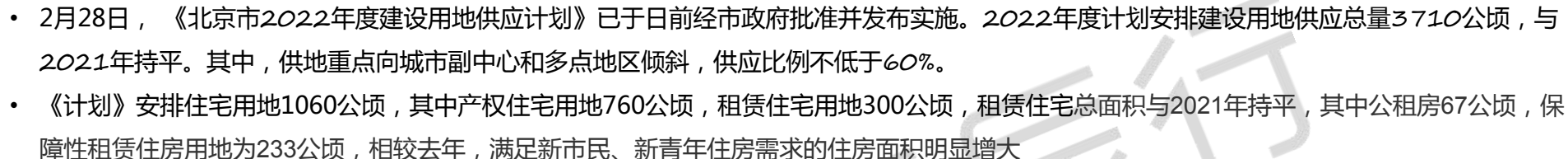
- 3月1日，中山市住房公积金管理中心发布《关于进一步加大住房公积金对人才安居保障支持力度的通知》
- 明确在中山市购买首套房、第二套房申请住房公积金贷款，一名缴存人住房贷款最高额度由现行40万元调整至50万元，两名或以上缴存人共同申请住房贷款最高额度由现行80万元调整至90万元。

7、安徽宣城：提高引进人才住房公积金贷款上限，首次贷款增加10万元（2022.03.03）



- 3月3日，安徽省宣城市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款政策的通知》，提高引进人才住房公积金贷款上限。
- 对适用于《关于进一步加快人才集聚推动重点产业高质量发展的八条措施》的引进人才，经认定，其职工家庭在本地购买新建商品房的，首次使用公积金贷款的最高限额在现有基础上增加10万元。（即：购买新建商品房的，宣城市区公积金贷款不超过50万元，县（市）公积金贷款不超过40万元。购买存量住房的，公积金贷款不超过40万元）
- 对45周岁以下住房公积金缴存职工家庭，首次使用公积金贷款购买住房的，保底可贷额20万元
- 落实《安徽省绿色建筑发展条例》规定，对使用住房公积金贷款购买高于最低标准等级绿色建筑的，公积金贷款最高额度可再上浮20%

1、北京：发布实施《北京市2022年度建设用地供应计划》，6成供地向城市副中心和多点地区倾斜（2022.02.28）



- 3月1日，武汉市自然资源和规划局发布了本年度首批住宅用地“两集中”出让公告，共计出让房地产用地11宗，土地总面积约31.50公顷，总建筑面积约101.17万平方米，起始价总额约117.29亿元，项目将在3月31日集中揭牌。
- 本次挂牌地块以中心城区项目为主，涵盖了东湖高新、黄陂等区域，既包含了住宅项目、又兼顾了纯商业类项目。
- 为进一步强化服务效能，在去年第三批次供地的基础上，本次竞买规则进行了再精简和再优化：一是继续严控单宗住宅项目溢价率，落实“出让最高价”制度，稳控地价走势；二是避免以竞配建、竞自持等方式增加项目成本，统一采取地价“熔断”后以“摇号”方式直接确定竞得人。
- 按照今年集中供地安排，武汉市计划于5月、8月和11月进行后续的集中供地。

- 3月2日，厦门市发布关于2022P02等七幅地块国有建设用地使用权公开出让公告，将在3月24日公开出让10幅宅地(思明3幅，湖里2幅，集美2幅，同安3幅)，计价总建面72.46万平，起拍总价184.3亿，最高起拍楼面价4.04万/平，最低起拍楼面价1万/平。保证金比率20%，触顶溢价率15%；
- 厦门本次供地相对谨慎，优质地块供应有所增加，湖滨一里、集美后溪、橡树湾东侧地块“回炉”，3幅地块的起拍总价、上限价格、定配建、起拍楼面价等均有下调，同时付款周期也由“5个工作日内缴50%、余款+利息4个月内付清”延长至“20日内缴50%，余款+利息12个月内付清”，湖滨一里地块从此前限售10年改8年，户型产品没有限制不能设计180平以上。另外，同安一幅地块的起拍楼面价1万/平，为近年来新低。地块的付款周期也都给予了一定程度的放宽，期望降低的拿地企业的资金周转压力；
- 竞拍规划则继续沿用“限房价、限地价、定品质+摇号”的竞价方式

房企：中梁评级下调/碧桂园、美的同招商银行在并购融资方面签署合作协议

1、中梁：惠誉调整中梁控股长期发行人评级至“B-”（2022.02.28）



- 惠誉将中梁控股集团有限公司的长期发行人违约评级(IDR)从“B+”下调至“B-”，高级无抵押评级从“B+”下调至“B-”，回收率评级为“RR4”。展望“负面”。
- 评级行动反映出，中梁未来几个月到期的资本市场债务再融资的不确定性增加，同时该行业的合同销售额收窄趋势比惠誉过去几个月的预期更严重。中梁控股未来6个月的离岸债券到期金额为8.91亿美元(合58亿元人民币)，其中5月到期2.93亿美元，7月到期4.48亿美元，8月到期1.5亿美元。其资本市场渠道仍然受限，惠誉认为该公司可能不得不依靠合同销售产生的现金来偿还2022年到期的债务。

2、碧桂园：与招商银行签署150亿元地产并购融资战略合作协议（2022.03.03）



- 3月3日，碧桂园控股有限公司与招商银行股份有限公司签署150亿元《地产并购融资战略合作协议》，双方将建立深度的地产并购融资战略合作关系。根据合作协议，招商银行将授予碧桂园150亿元并购融资额度，专用于碧桂园的地产并购业务，业务品种包括但不限于并购贷款、并购基金、资产证券化、以及基于并购相关业务需求所衍生的创新类融资产品。

3、美的：与招商银行签署合作协议，获授60亿元并购融资额度（2022.03.03）



- 3月3日，美的置业与招商银行签署了《并购融资战略合作协议》和《按揭战略合作协议》。
- 根据协议，招商银行将授予美的置业地产并购专项融资额度60亿，专用于美的置业业务并购，业务品种包括但不限于并购贷款、并购基金、资产证券化以及基于并购相关业务需求创新的各类融资产品，并提供高效便捷的“绿色通道一站式”服务。招商银行还将授予美的置业个人住房按揭贷款专项额度60亿，开通个人住房按揭业务审批、放款的绿色通道，确保业务操作的处理时效，并针对重要客户的个案需求，采取一户一议的机制予以协调解决。

全国：两会政府工作报告概要

3月5日政府工作报告出炉，明确全年经济增速目标为5.5%，**22年宏观经济要把稳增长放在更加突出的位置**，扩大有效投资增强内需，畅通国民经济循环

2022年宏观经济发展主要预期目标



GDP增长5.5%左右



城镇新增就业1100万人以上



居民消费价格涨幅3%左右



进出口保稳提质



居民收入与经济增长基本同步

历年政府工作报告主要经济指标及完成情况											
指标	GDP增速		CPI		赤字率		宏观 杠杆率	M2		进出口	城镇调查 失业率
	目标	实际	目标	实际	目标	实际		目标	实际		
2022年	5.5%	/	3%左右	/	2.8%左右	/	基本稳定	基本匹配 名义经济 增速	/	保稳提质	5.5%以内
2021年	6%以上	8.1%	3%左右	0.9%	3.2%左右	3.2%	基本稳定	基本匹配 名义经济 增速	9%	量稳质升	5.5%左右
2020年	未提	2.3%	3.5%左右	2.5%	3.5%左右	3.6%	无	明显高于 去年	10.1%	促稳提质	6%左右
2019年	6-6.5%	6.1%	3%左右	2.9%	2.8%	2.8%	基本稳定	匹配GDP 增速	8.7%	稳中提质	5.5%左右
2018年	6.5%左右	6.7%	3%左右	2.1%	2.6%	2.6%	基本稳定	合理增长	8.1%	稳中向好	5.5%以内
2017年	6.5%左右	6.9%	3%左右	1.6%	3.0%	3%	无	12%	8.1%	回稳向好	/
2016年	6.5-7%	6.7%	3%左右	2.0%	3.0%	3%	无	13%	11.3%	回稳向好	/

全国：两会政府工作报告——财政货币政策

22年财政政策要求扩大内需、提升效能，货币政策发挥总量和结构双重功能，重心是稳增长、宽货币、宽信用逐步见效
围绕稳增长目标宏观政策力度有望加强，信贷投放力度有望加大，年内存降准降息可能，地产信贷及融资环境将得到改善

政策	2021年	2022年	政策解读
财政政策	1、积极的财政政策要提质增效、更可持续 2、赤字率拟按3.2%左右安排，不再发行抗疫特别国债 3、优化和落实减税政策	1、积极的财政政策要提升效能，更加注重精准、可持续 2、减税降费是财政重要发力点 3、中央将加大对地方转移支付力度	1、“提升效能”反映财政紧平衡态势仍存，要求积极财政政策的重点从“量”转向“质”。“精准”则是要将有限的资金用在“刀刃上” 2、财政赤字率由去年3.2%下调至2.8% 3、实施新的组合式税费支持政策，减税与退税并举，减退税规模合计高达2.5万亿，大超预期（2021年仅超1万亿） 4、增加约1.5万亿元，增长18%为多年来最大增幅
货币政策	1、稳健的货币政策要灵活精准、合理适度 2、货币供应量和社会融资规模增速与名义经济增速基本匹配，保持流动性合理充裕，保持宏观杠杆率基本稳定	1、稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕 2、加大稳健的货币政策实施力度，发挥货币政策工具的总量和结构双重功能	1、与2020年提法相同，较去年更为中性。今年再次未提及具体目标，而是要求M2、社融与名义经济增速基本匹配，政策保持“灵活性” 2、“扩大新增贷款规模”可以预期今年信贷投放力度均会比较大，“推动金融机构降低实际贷款利率”的提法也意味着年内降息仍可期 3、“引导资金更多流向重点领域和薄弱环节，扩大普惠金融覆盖面”将成为政策主要抓手，引导资金向小微企业、科技创新、绿色发展将更加有效

全国：两会政府工作报告——房地产

房地产仍坚持房住不炒、三稳目标，保障刚需满足改善购房需求，预计下阶段政策力度将加大，更多城市围绕“支持更好满足合理住房需求”、“因城施策促进良性循环”积极发力

近三年两会对房地产定调

年份	两会政府工作报告房地产政策取向	当年房地产调控形势
2022年	1、坚持房住不炒 2、探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设 3、支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求 4、稳地价、稳房价、稳预期 5、因城施策，促进房地产业良性循环和健康发展	面临需求收缩、预期较弱形势，信贷政策“纠偏式”宽松，地产“三稳”对稳经济有重要作用，因城施策出台支持性政策
2021年	1、保障好群众住房需求。坚持房住不炒，稳地价、稳房价、稳预期 2、解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难	中性偏紧，坚决遏制投机炒房
2020年	1、坚持房住不炒 2、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展 3、新开工改造城镇老旧小区3.9万个，支持加装电梯、发展用餐、保洁等多样社区服务	“稳”为主基调，防一线大起，三四线大落

- “房住不炒”总基调及“三稳”目标不变
- “促进房地产业良性循环和健康发展”首次写进政府工作报告，旨在修正行业非良性循环，防范发生系统性金融风险
- 22年以来，“保障性住房”频繁出现，多省市在“十四五”规划中明确保障房的建设目标。央行和银保监会更是明确保障性租赁住房贷款不纳入房贷集中度管理。在土地、金融端等配套支持下，保障性住房将持续发力并落地
- 2019年政府工作报告提出了“稳步推进房地产税立法”，近三年政府工作报告都没有涉及房地产税，房地产税试点应属于“有收缩效应的政策”，从稳定预期来看，试点工作节奏大概率将放缓

河南/郑州：新乡上调公积金贷款额度/龙湖金融岛开岛

1、新乡：单缴存公积金贷款客户上调10万元 (2022.03.01)

新乡市住房公积金管理委员会文件

新乡市住房公积金管理委员会文件
新公委〔2022〕30号
新乡市住房公积金管理委员会
2022年3月1日

- 3月1日，新乡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最高额度的通知》
- 明确单方按时连续足额缴存住房公积金的，贷款最高额度由30万提升至40万，夫妻双方按时连续足额缴存住房公积金的贷款最高额度仍为55万，暂未调整

2、2022年河南省将新开工老旧小区改造37.86万户 (2022.03.02)

河南省住房和城乡建设厅文件

豫建城建〔2022〕30号

河南省住房和城乡建设厅
关于印发《2022年重点民生实事城镇老旧小区改造工作实施方案》的通知

- 3月2日，河南省住建厅发布《2022年重点民生实事城镇老旧小区改造工作实施方案》。明确2022年全省新开工改造37.86万户，完成改造26万户。2022年6月底前，接转2021年续建老旧小区项目全部完成改造，纳入2022年改造计划的老旧小区开工量(按户数)达到年度任务的50%以上;10月底前，纳入2022年改造计划的项目全部开工改造；12月底前，2022年计划项目完成改造70%(按户数)。

3、龙湖金融岛正式开岛 (2022.03.04)



- 3月4日上午9时许，郑州龙湖金融岛开岛仪式在金融岛举行，正式官宣开岛。
- 据了解，龙湖金融岛区域内主要集聚金融机构总部、金融前台业务，该区域是郑东新区金融城规划的核心，仅具有资格的金融机构方可进入该区域。目前，全岛确定入驻的机构已达30余家。
- 为保证金融中心的纯粹性，政府设立了金融企业准入门槛，龙湖金融岛所要打造的，不仅仅是一个金融企业独享的办公领地，更是一个汇聚银行、证券、保险、期货等金融上下游全产业链的金融生态圈，使政府与金融企业，以及金融企业彼此间实现资源整合，最终实现多方共赢。

政策概要：郑19条为楼市解压纾困，提振信心

3月1日郑州楼市迎来政策层面的转机，郑政办发布通知，分别从**支持合理住房需求、改善住房市场供给、加大信贷融资支持、推进安置房建设和转化、优化房地产市场环境**等五个方面利好楼市

13号政策文件要点梳理

郑州市人民政府办公厅文件

郑政办〔2022〕13号

郑州市人民政府办公厅 关于促进房地产业良性循环和 健康发展的通知

各开发区管委会，各区县（市）人民政府，市人民政府各部门：

3月1日郑政办出台13号文件

部门要加强网络平台、自媒体等媒介发布管理，严厉打击发布不实信息、恶语炒作、渲染恐慌情绪、误导市场预期、扰乱市场秩序的行为。



一、支持合理住房需求

- ① 保障大学生在郑安居：对在郑创业就业大学生购房/租赁给予一定补贴，暂无具体细则
- ② 为外来务工人员置业提供便利：外来务工人员可按照本市住房公积金缴存同等条件办理
- ③ 子女、近亲属在郑工作、生活的，鼓励老年人来郑投亲养老，允许其投靠家庭新购一套住房
- ④ 支持居民改善性住房需求：因卖小买大、卖旧换新，家庭限购套数内，提供个人按揭、网签备案、不动产登记手续办理等方面便利，暂无具体细则

二、改善住房市场供给

- ① 去化周期小于18个月时，适度增加住宅供应量，反之适度减少；土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的20%，土地出让金可在成交后1年内实行分期缴纳。
- ② 严格落实房屋预售制度，取消因新冠肺炎疫情期间允许房企“正负零”预售相关政策，严格执行预售资金监管政策
- ③ 加快项目开工、销售节奏。精简建设项目审批程序，全流程审批控制54天以内
- ④ 实行“限房价、竞地价”的土地拍卖规则
- ⑤ 提高商品房住宅品质，对低容、高绿地率、环保节能、立体生态建筑予以支持，对限价给予适当上浮

三、加大信贷融资支持

- ① 引导在郑金融机构加大个人住房按揭贷款投放，下调住房贷款利率
- ② 对拥有1套已经结清相应购房贷款的家庭，二套执行首套房贷款政策

四、推进安置房建设和转化

- ① 坚持以货币化安置为主，鼓励拆迁群众选择货币化安置
- ② 对已建安置房自住以外房屋，政府回购、回租方式，盘活转化保障性租赁住房，共有产权住房

五、优化房地产市场环境

- ① 加强商品住宅销售价格管理，稳定商品房价格
- ② 机关、事业单位、国企不得在郑州市域内组织新的团购住房、定向开发住房行为
- ③ 实行商品房网签即备案，推进商品房“交房即发证”工作
- ④ 强化网络舆情引导管控，准确解读房地产形式和政策，正确引导舆论和市场预期，加强网络平台管理

	政策	内容
需求端 扩大	限购放松	允许家庭购买第三套住宅
	放开限贷	取消“认房又认贷”，结清首套贷款，二套仍30%首付
	引导放贷、降息	加大个人按揭投放，引导房贷降息
	货币化安置	推行货币化安置，回购多余安置房
	支持改善需求	在限购套数内提供个人按揭网签及不动产手续等方面便利
	扩大公积金范围	扩大公积金者范围，扩大需求者范围
供给端 纾困	保证金比例下调	50%下调20%，降低拿地门槛
	土地款分期	在成交后一年内分期缴纳
	加大信贷支持	鼓励金融机构对受困企业贷款展期、续贷 加大房地产企业的并购贷支持
	加快项目开工	精简建设项目审批程序，加快项目开工

政策解读：“支持合理住房需求”实际影响有限，提振意义更大

支持合理住房需求：保障大学生置业、扩围公积金缴存者、放松限购，旨在扩大购房需求，带动成交，但整体**提振意义大于实际**

13号政策文件内容解读

一、支持合理住房需求

- ① 保障大学生在郑安居：对在郑创业就业大学生购房/租住市场化租赁住房给予一定补贴，暂无具体细则
- ② 为外来务工人员置业提供便利：外来务工人员可按照本市住房公积金缴存同等条件办理
- ③ 支持居民改善性住房需求：子女、近亲属在郑工作、生活的,鼓励老年人来郑投亲养老，允许其投靠家庭新购一套住房；因卖小买大、卖旧换新，家庭限购套数内，提供个人按揭、网签备案、不动产登记手续办理等方面便利，暂无具体细则

政策目的，通过扩大购房群体范围来保障购房需求，进而稳定市场。

- **政策1**，保障大学生在郑安居，稳定毕业生创业就业，通过三年的租住补贴来实现，从而避免大学生流出，挖掘城市潜在的需求量，政策出发点较好，但需等待具体细则落地，如何执行，实际效果有待观瞻。
- **政策2**，扩大公积金存缴范围，旨在增加当前购房需求，实际上公积金政策一直在执行，影响较小。
- **政策3**，增加购房名额（放宽限购，家庭2套变3套），此前郑州限购可通过落户等方式解决，对整体的购买影响不大，但五限政策作为政策的基准线，文件层面松动能够带来较大的市场提振作用。

综合来看：放松限购及公积金政策能较好的提振市场信心；保障大学生政策出发角度较好，需要看执行效果，再做评判

政策解读：“改善住房市场供给”提高房企拍地积极性，推动土地市场回温

改善住房市场供给：在一批次土拍前降低保证金同时延长及丰富土地款的缴纳周期及方式，可提高房企土地参拍积极性，推动土地市场回暖，为接下来的小阳春铺垫基础，**存在较大政策实际影响力**

二、改善住房市场供给

- ① 去化周期小于18个月时，适度增加住宅供应量，反之适度减少；土拍保证金由50%下调20%，土地成交款缴纳周期由30个工作日延长至1年分期缴纳，降低拿地门槛，缓解房企拿地压力
- ② 严格落实房屋预售制度，取消因新冠肺炎期间允许房企“正负零”预售相关政策，严格执行预售资金监管政策
- ③ 加快项目开工、销售节奏。精简建设项目审批程序，全流程审批控制54天以内
- ④ 实行“限房价、竞地价”的土地拍卖规则

- **政策一**，提高房企土地参拍积极性，推动土地市场回暖，预计2022年一批次供地报名企业将有所增加，土拍热度上升更有助于推动小阳春的提升，带动楼市回归合理；对于国企央企及平台公司来说，是进行土储和合作开发的利好机会
- **政策二**，当前市场环境下，保民生保交楼仍为重点，房屋预售制度及资金监管政策仍需严格执行，是促进房地产长期稳健发展的必要举措
- **政策三**，简化项目审批流程，利于加快项目入市，盘活市场供应量
- **政策四**，目前实际也在执行“限房价、竞地价”的土地拍卖规则，因此实际影响较小

综合来看，**土地保证金的下调及土地款1年内分期支付对土地市场的实际影响较大；房屋预售及资金监管短期仍从严执行；精简审批流程利于加快市场供应；“限房价、竞地价”对现状影响较小**

政策解读：“加大信贷融资支持”缓解房企资金压力，降低购房成本

加大信贷融资支持：纾困房企资金压力，引导放贷、降息，稳定多方信心，减缓因房企资金问题导致的负面效应，认房认贷取消，引导利率下调，进一步放开改善客户的购买力，**存在较大政策实际影响力**

三、加大信贷融资支持

- ① 给予企业项目贷款支持，定期组织银企对接，鼓励金融金钩对受困企业贷款展期，续贷，有效缓解市场主体资金链运行压力
- ② 降低个人住房消费负担，下调住房贷款利率。
- ③ 对拥有1套已经结清相应购房贷款的家庭，二套执行首套房贷款政策

政策目的，积极纾困企业压力，引导利率趋向合理，稳定客户信心，进一步放松限贷。

- **政策一**，缓解房企的资金压力（房企降杠杆）。避免更多的项目/企业因为资金问题对市场造成的负面效应持续扩大，但会倾向于央企、国企和极少数优秀的民企，一些资金问题较大的企业，短期难以改善。
- **政策二**，引导放贷、降息。个贷放款速度加快，缓解开发商资金压力，也同时稳定客户信心；通过下调房贷利率和购房条件适度宽松，将从信心层面及实际层面有效降低客户购房成本，刺激客户需求，促进市场稳定回升；郑州当前的房贷利率仍高于多数城市，未来有进一步下调空间，部分客户仍存观望心理。
- **政策三**，3、认房认贷取消改为仅认贷，首套贷款结清后二套执行首付30%，但目前无房贷的客户为少数，此政策整体覆盖面有限

综合来看，为房企纾困，从政府层面缓解开发商资金压力，对央企、国企、及优秀民企等利好，对于已经出现较大问题的企业作用有限，但对于稳定负面效应能够起到积极作用，其次是放款加快，利率下调，起到进一步辅助作用；限贷放松对于不背负贷款的少数改善客有刺激作用，但对于目前市面上大多数背负贷款的刚需客而言，作用不大。

政策解读：“推进安置房建设和转化”重提货币化安置

推进安置房建设和转化：提出货币化安置，并随即落地配套支持政策，表明政府救市的决心，进一步促进新的购房需求

四、推进安置房建设和转化

- 1、坚持以货币化安置为主，鼓励拆迁群众选择货币化安置
- 2、对已建安置房自住以外房屋，政府回购、回租方式，盘活转化保障性租赁住房，共有产权住房

郑州市人民政府办公厅文件

14号文件，货币化安置具体措施
郑政文〔2024〕14号

郑州市人民政府办公厅
关于积极推进大棚户区改造项目货币化安置
工作的实施意见

具体处置方法

- 1.各区县作为主体，可以委托平台公司做基础工作
- 2.方案确定后，平台公司做好相关解释工作
- 3.改造方案完成一个月内，开发商缴纳货币化补偿费用
- 4.土地卖出去但安置房没开通的，可以按照严格规定调整为商品房

配套支持政策

- 1、土地政策支持。货币化安置转化的开发地，仍享受原安置地相关优惠政策
- 2、城市基础配套设施减免。实施货币化安置的面积享受城市基础配套减半征收优惠政策
- 3、公积金政策支持。住房公积金管理机构要优先货币化安置群众的贷款手续，自身余额不足，可提取父母、配偶、子女的余额
- 4、建设政策支持。货币化调整后的地块，大气污染管控中享绿牌供地待遇，不强制采用装配式技术建设

适用于市内五区、郑东新区、经开区、高新区。郑州航空港区、六县（市）、上街区可参照执行，也可结合实际情况，另行拟定。自公布之日起执行，有效期至2024年12月31日

政策目的，重提货币化安置，旨在进一步促进新的购房需求。提出明确举措，通过回购方式盘活市场安置房的流通，对当前市场去库存、促销量、稳定市场均有较大利好。较以往声明比，此次提出详细的处置方法，以及配套支持政策、政府保障政策等。并且提出目标，集中利用3年时间，大力推进货币化安置，确保2024年群众回迁安置全部完成。再次夯实政府救市的决心。

二手房取消差额税：将直接拉升二手房热度，或会适量分流新房改善需求

同一天，郑东新区、中牟县二手房差额税政策取消，可明显预见二季度二手房热度将显著提升。但由于区域覆盖面窄，对于新房带动效果有限，且东区新房价格高，房源稀少，会进一步引导改善客户流入，对其他区域改善项目会造成一定负面影响

3月1日东区及中牟多项目接到二手房取消差额税通知

取消差额税

- ① 3月1日，网传郑东新区税局开始执行二手房交易新政策（东区、中牟已经证实，在执行）
- ② 政策要求：个人转让住房，无法提供完整准确的房屋原值、有关合理费用凭证的，按1%核定比例征收个人所得税；个人转让住房，能够提供完整准确的房屋原值、有关合理费用凭证的，按差额20%税率征收个人所得税，业主自行选择。

政策目的，盘活二手房市场，促进城市库存去化，继而带动新房市场热度。

预计影响：

1、直接利好二手房市场。政策发出以前郑州强制执行20%差额税，但是现在对于资料齐全的客户来说，有了选择权，可以选择税费更少的一种方式，特别对于增值部分比较大的房源，全额1%的税费是要远低于差额20%的税费。从这一点来说无论对于刚需还是改善置业二手房，都有很大的利好作用，**可以明显预见三四月二手房的挂牌量及成交量将会明显提升。**

2、对于新房来说难以产生明显利好且可能导致主城改善新房成交缩量。通常情况下房东出售二手房多有换房需求，所以二手房市场热度走高会促进新房及二手房的流通，带动新房市场热度。但自去年下半年以来，受洪涝疫情等多方面影响，市场下行明显，同时客户资金压力较大，**当前市场环境下卖房多为缓解自身资金压力，短期对新房的成交刺激有限**；另外此次取消差额税政策涉及到的重点区域中包含**郑东新区**，东区作为郑州价值高地，是郑州改善客户置业首选区域，但之前基于新房房价较高，房源较少等问题，部分主城客户望而却步。目前受房企暴雷不断，新房停工/烂尾/降标频出不穷等影响，客户对新房的交付预期不高，信心不足，东区二手房取消差额税会吸引主城改善客户放弃其他区域新房而选择东区二手住宅，因此会对主城改善客户新房成交有一定影响。

综合分析：扭转行业下行、客户持币等待的不良现状，为小阳春提供契机

整体来看，降低土地保证金、土地款分期支付、取消认贷认房及差额税政策对市场存在较大的实际利好，其他政策多无具体细则，提振市场信心的意义更大，旨在终止行业下行（行业悲观情绪传递、案场降价特价频出等），改善客户观望心态（期待利息、售价继续下降等心态），刺激房企拍地积极性及客户购房需求，为小阳春提供契机，但更多定调及走向还需继续关注两会及相关细则的发布

于客户

◆ **政策意义**：扩大购房人群，引导利率下调，减轻客户购房资金压力，进一步提升置业需求、及改善需求释放。同时通过完善基础配套以及加强预售监管、推进交房即发证等方式，树立客户购房信心。

◆ **政策实际效果**：政策明文出台后，尚未出台具体细则及执行时间，相比于二手房市场的走热，新房市场客户反馈较为冷静。

当下市场提升分化，性价比高的楼盘客户来访及成交提升明显。客户内心知道政策及市场都在回暖，但不清楚后续还会有更低的利率，期待利率、售价、政策等进一步发力，属于有需求，还在持币等待中，急需此次的明确信号引导。

于房企

◆ **政策意义**：置业人群规模扩大、住房贷款条件放松，可促进房源去化资金回流，有利于市场去库存。土拍保证金由50%下降至20%，出让金由30个工作日延长至1年内分期，缓解房企前期的拿地压力，并能为一批次土拍提前打基础，利于热度传导

◆ **政策实际效果**：一定程度上，缓解开发商层面持续的内卷，价格战，终止负面情绪持续传导，推动行业回归良性

于行业

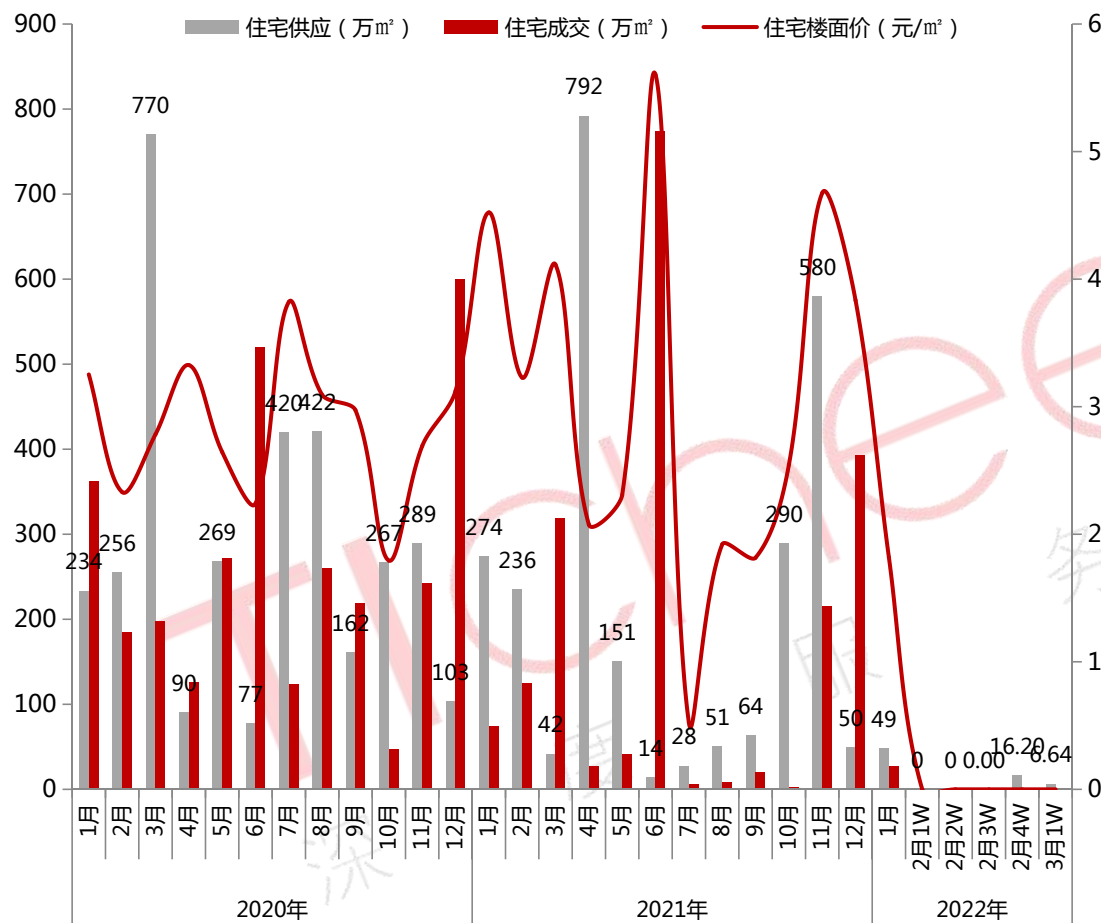
◆ **政策意义**：促进房地产业良性循环和健康发展，针对郑州楼市近几年的横盘，客户信心的低谷进行有效的提升作用导致郑州楼市低位的原因较多，产业、人才、以及商业、文旅类等综合体的长远发展都较为欠缺，给到客户的预期及信心有限，未能及时的带动购房需求。

◆ **政策实际效果**：点燃当前市场情绪，为接下来郑州小阳春打造好契机，加长后续回暖的周期，以及结合未来的两会，和政策的进一步落地，能够较好的扭转目前的市场现状

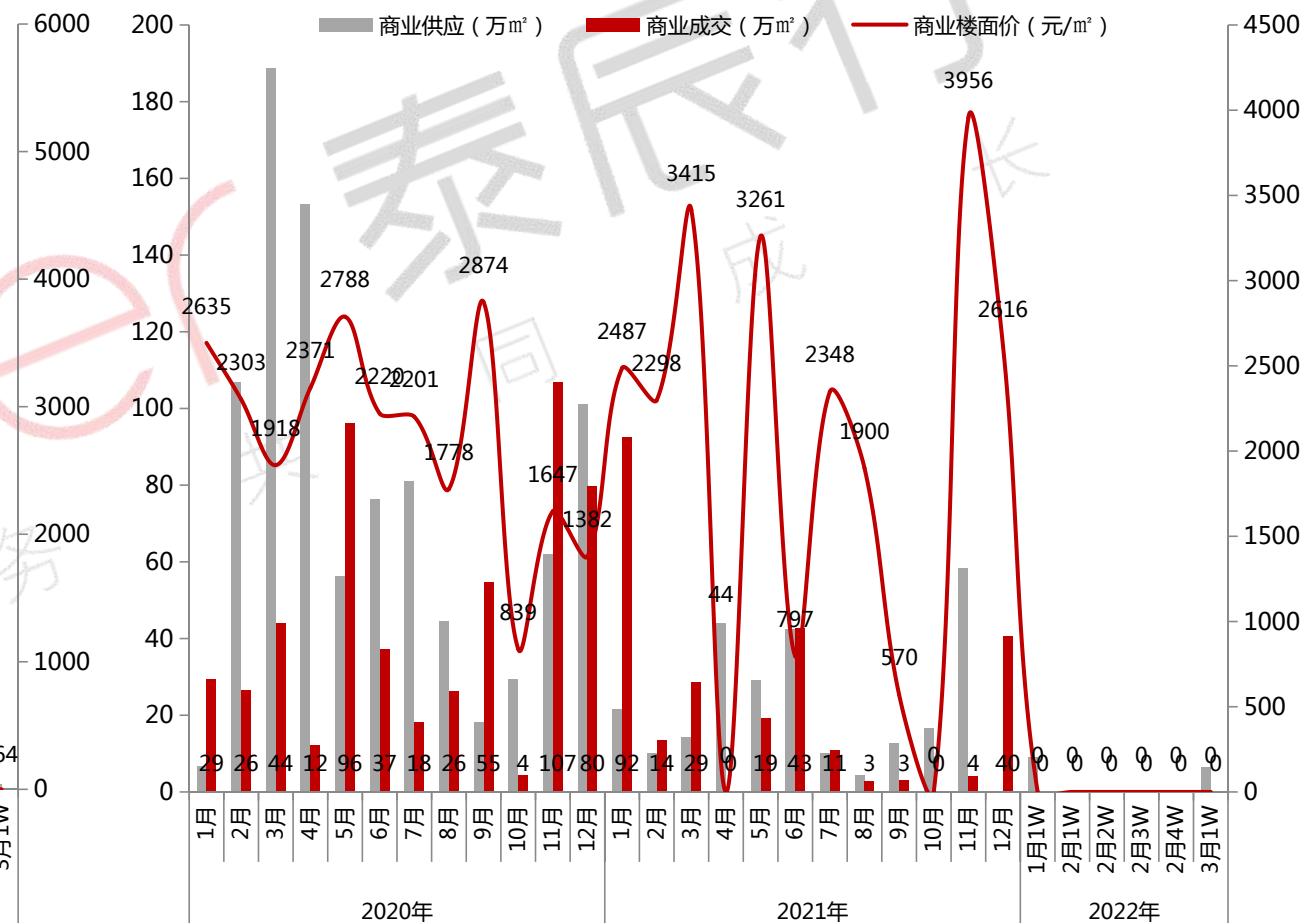
土地汇总：本周新增土地供应4宗、无成交

本周供应2宗住宅用地，位于中牟绿博板块，为普罗理想国后期地；供应2宗商业地，均位于东区，无成交

2020年1月-2022年3月1周大郑州住宅用地供求走势



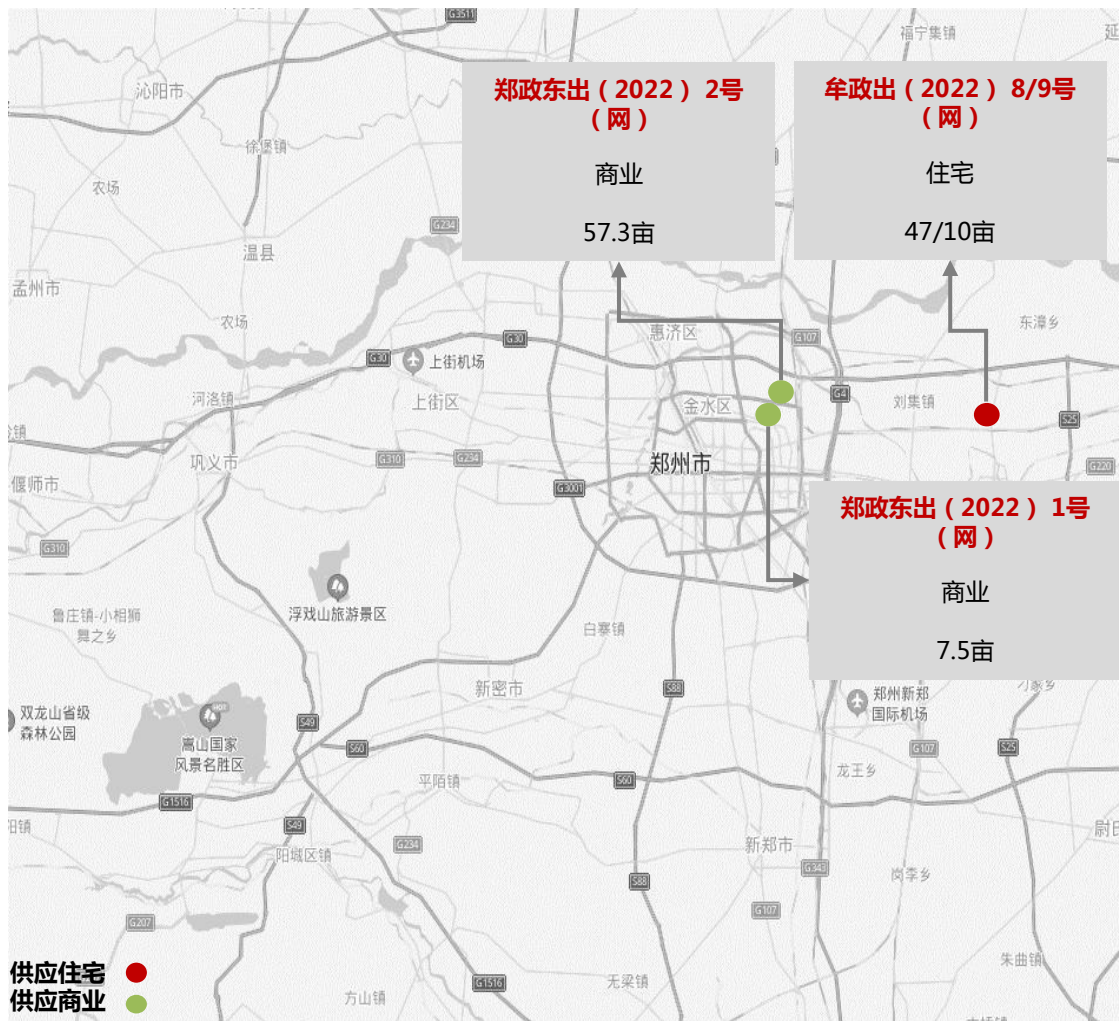
2020年1月-2022年3月1周大郑州商业用地供求走势



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：本周中牟县供应2宗住宅，东区供应2宗商业

本周供应2宗住宅，位于中牟县，共计57亩，计容建面6.6万方，2宗商业地，位于东区，共计64.8亩，计容建面6.5万方



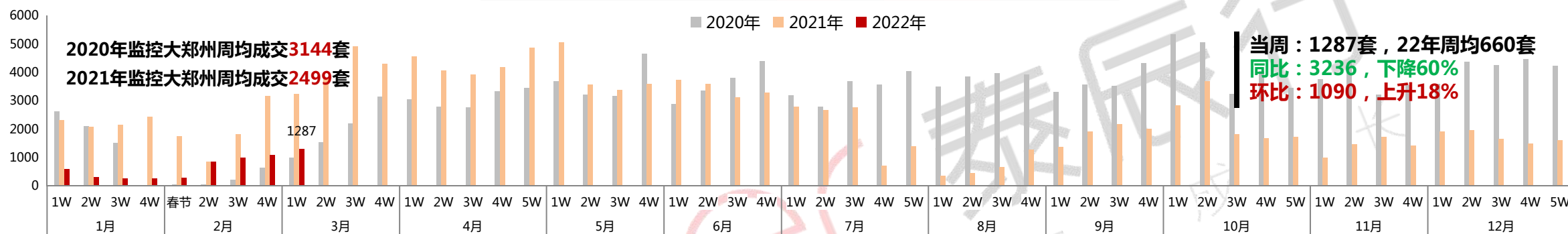
地块编号	郑政东出〔2022〕1号(网)	郑政东出〔2022〕2号(网)	牟政出〔2022〕8号(网)	牟政出〔2022〕9号(网)
竞拍日期	2022/4/6	2022/4/6	2022/4/2	2022/4/2
位置	农业东路北、地秀街东	育翔路南、龙湖内环东路西	大孟镇夏茵路北、梦月路西	大孟镇冬凝路南、梦月路西
行政区域	郑东新区	郑东新区	中牟县	中牟县
用途	商业	商业	住宅	住宅
使用权面积(m²)	5029.9	38166.9	31345.5	6517.9
使用权面积(亩)	7.5	57.3	47.0	9.8
容积率	1.5	1.5	1.6	2.5
总建面(万m²)	0.8	5.7	5.0	1.6
起始价(万元)	5400	5401	5402	5403
起始单价(万元/亩)	716	717	718	719
起始楼面价(元/m²)	7157	7895	3301	2271
竞买保证金(万元)	2700	22600	3400	740
竞拍规则	价高者得	价高者得	价高者得	价高者得

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）

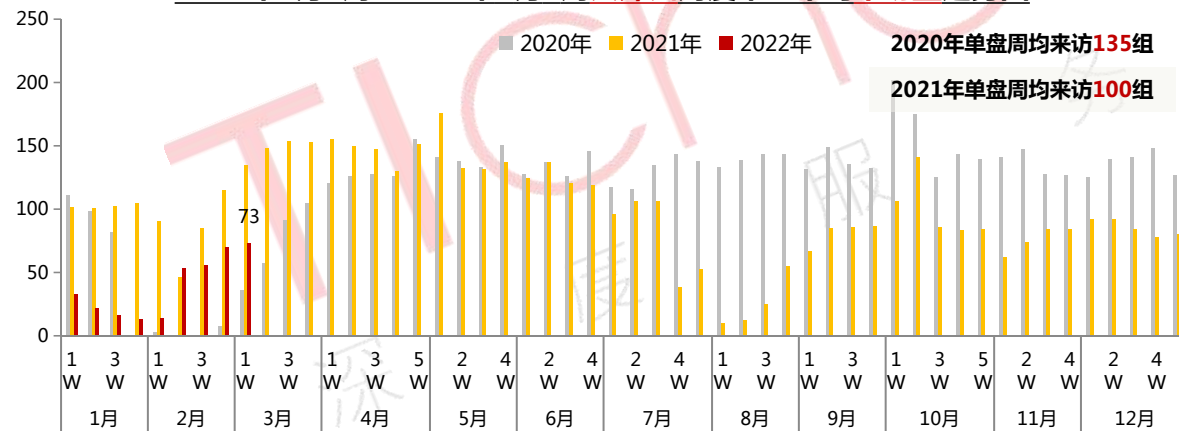
整体数据：市场热度持续回升，但力度不及去年

3月1周利好政策下市场持续回暖，访交上涨，大郑州总成交**1287套**，环比**上升18%**；单盘来访**73组**，单盘成交**4套**

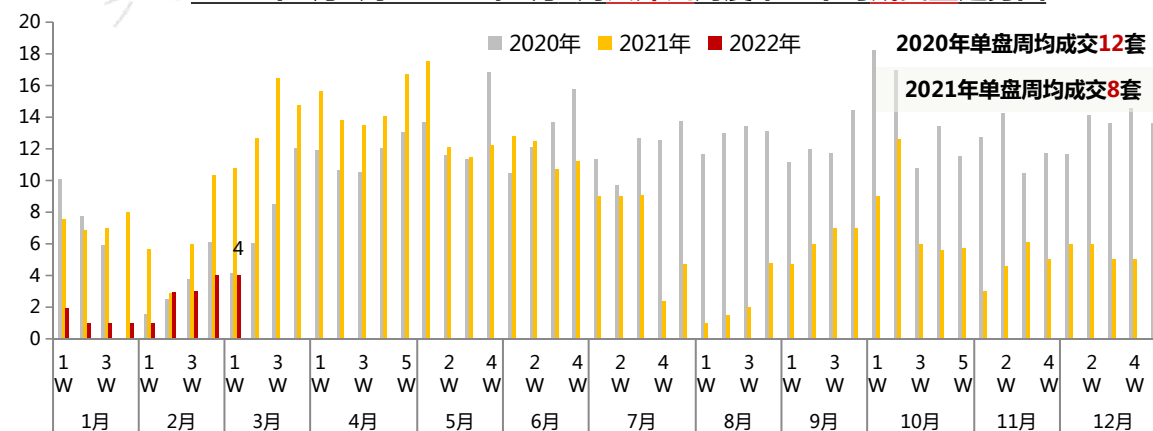
2020年1月1周-2022年3月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年3月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周- 2022年3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：3月1周大郑州实际监控到项目296个，共计来访21453次，其中单盘平均来访73组；监控到在售项目291个，共计成交1287套，单盘平均成交4套；

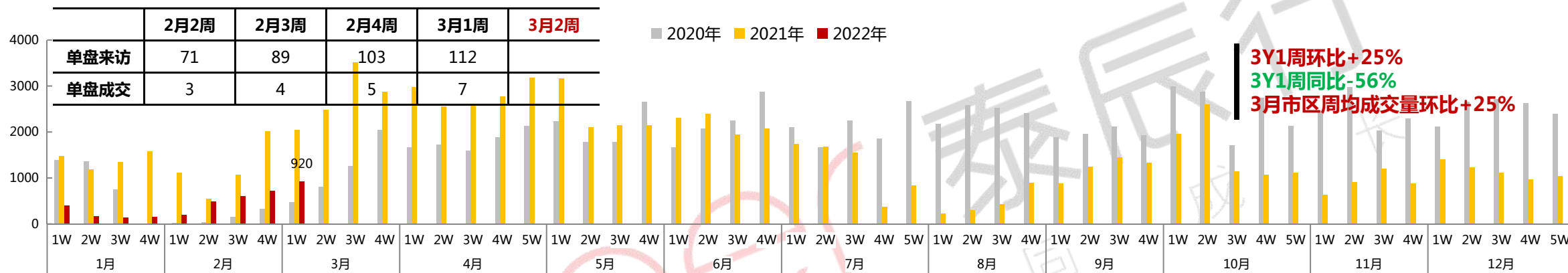
其中尾盘项目16个，全新待售项目7个

城郊数据：本周市区成交回升明显，近郊无变化，市场分化

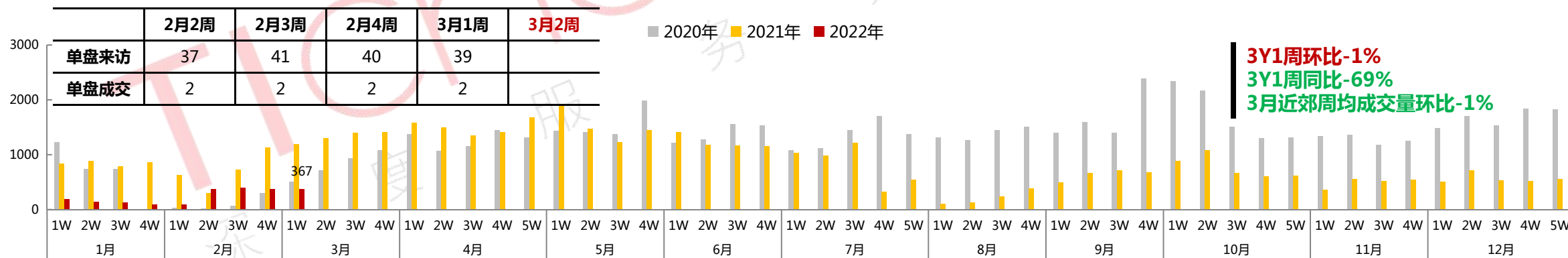
3月1周市区总成交**920套**，较上周**上升27%**；近郊项目总成交**367套**，较上周基本持平

市区单盘周均成交**7套**，环比**上涨40%**；近郊单盘周均成交**2套**，环比**持平**

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



2020年1月1周-2022年3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，3月1周（自然周）市区实际监控到在售项目138个，近郊实际监控到在售项目153个

整体数据：TOP15门槛19套，部分项目特价房/分销聚焦、提佣促成成交

本周项目持续政策输出刺激成交，兴隆城贝壳聚焦、提佣，碧桂园西湖/美盛/万科特价房加持成交35套以上

3月1周（02.28-3.06）住宅项目成交套数TOP15

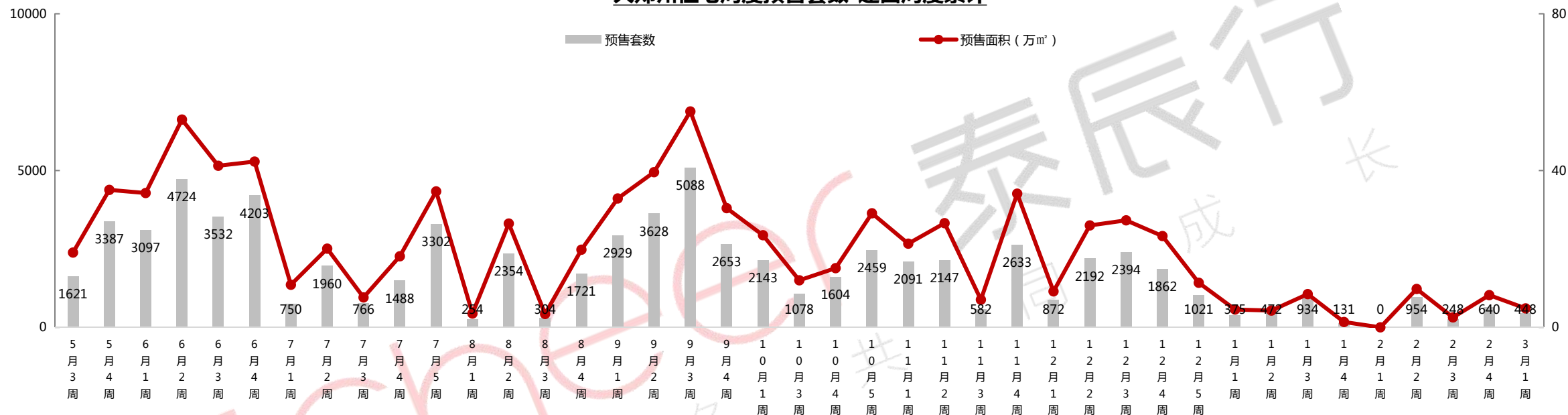
排名	项目名称	区域	上周成交 (2.21-2.27)	本周成交 (2.28-3.06)	价格：元/㎡	分期政策	分销政策	其他
1	谦祥时光序	惠济区	14	40 ↑	高层毛坯13000	首付2万，剩余2年分2次付清	分销佣金4%	贝壳聚焦
2	碧桂园西湖	高新区	22	35 ↑	高层毛坯12200-13500，73平特价房10700左右	首付10%，分36个月（开发商贴息12个月）	贝壳、房友、58，佣金1.2%	/
3	美盛教育港湾	金水区	14	35 ↑	毛坯高层18000-19500，顶底17500，特价房16500起	首付5%（3天内交齐），3年分6次付清	贝壳、房友、58，点位2-2.5%；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	1、商业签约龙湖天街，龙湖内部员工2%专享特惠； 2、30套一口价房源（15XXX元/㎡）
4	万科理想拾光	二七区	18	35 ↑	小高层精装13500，高层精装13100，特价房11800起	/	贝壳、房友、58，佣金2%	万科十周年优惠 1%
5	保利和光屿湖	高新区	18	30 ↑	一期精装：正常房源高层12500-13000、洋房均价15000；	无分期，可延期，首付10%，延期3/6/9个月交齐剩余首付	贝壳，房友，佣金30套以下2万，30套以上2.5万	一期精装特价房30套 高层11300元/㎡起，洋房14500元/㎡起
6	融创御湖宸院	中原区	12	30 ↑	精装高层13000-14200，顶底房源12000左右	/	分销佣金4%	三房补贴10万、四房补贴20万
7	佳源名门橙邦	二七区	8	26 ↑	高层11800-13000	首付5%，2022年12月20日缴纳10%，2023年5月20日缴纳15%	58，点位39㎡3万，其余面积6万	/
8	保利天汇	经开区	25	23 ↓	毛坯高层19500-20000	首付至少20%	贝壳、58爱房、金屋，佣金1.1%，35套跳1.5%，50套跳2%	58独家优惠99折+正常首付98折+清盘特惠98折
9	融创城	管城区	7	21 ↑	高层13000-16000，特价13000 洋房16000-18000	首付5%，3年36次还清	分销佣金2%	推出特价房12xxx起，送两年租房补贴
10	大正水晶森林	高新区	30	20 ↓	毛坯高层13000	首付10%，剩余2年4次还清	贝壳聚焦，佣金点位由3万提高至4万	特价房降价由12200-12500降至11500-12200
11	万科未来时光	金水区	6	20 ↑	精装小高层17700-20000	/	贝壳、58爱房、房友佣金2.5%	3月7日价格全面上调1%
12	华润凯旋门	经开区	16	19 ↑	毛坯高层17500-20000	/	/	14/18#顶底特价房17000元/㎡，七天内签约优惠5-6%，老带新赠送1年物业费
13	电建泷悦华庭	经开区	7	19 ↑	8#95-108㎡16000，楼层可选	/	分销：109㎡以下3万，以上5万	
14	泰宏建业国际城	二七区	17	19 ↑	高层毛坯正常房源13500-14000	/	贝壳，佣金4.5万/套	特价房10800-12000元/㎡
15	朗悦公园府	高校区	15	19 ↑	毛坯高层15500-16000	首付10%，剩余一年半3次付清	贝壳、房友、58，佣金3万，全民经纪人：100㎡以下1万，100㎡以上1.5	/

数据来源：泰辰市场监控中心；标红为本周开盘项目，加粗为本周平推项目

项目预售前公示：本周1个项目预售前公示

本周大郑州仅1个住宅项目预售前公示，取得住宅预售**448套**，建面**4.84万m²**

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

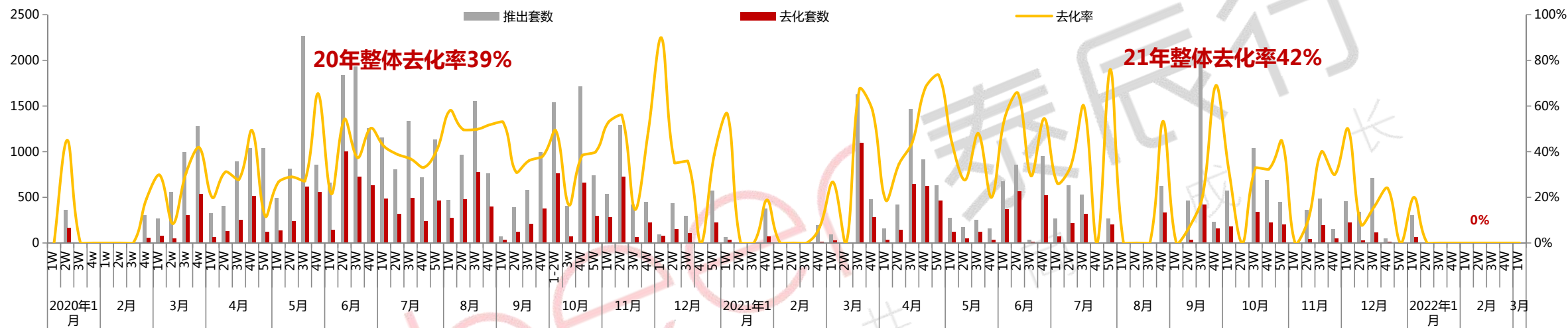


类型	取证时间/ 取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数 (套)	预售面积 (万m²)	业态及产品	项目概况	项目动态
在售	2022.03.02/ 2019.11.25	合能枫丹宸悦	中牟县	净地	1/4/5#	448	4.84	高层98-118m³三室	项目占地73亩，总建面14.5万m²，容积率3，规划9栋26F高层，共计1040户，主力户型为98/107m³三室，均占比40%	推售时间待定
合计						448	4.84			

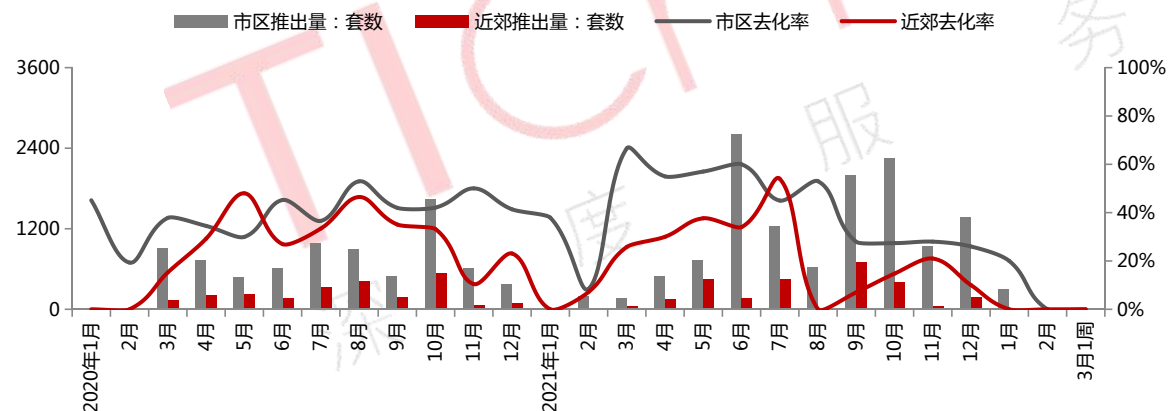
开盘表现：本周大郑州无集中开盘项目，以平推为主

大郑州2个项目平推，推出164套，去化23套，月初项目出货偏谨慎，推售量环比下滑

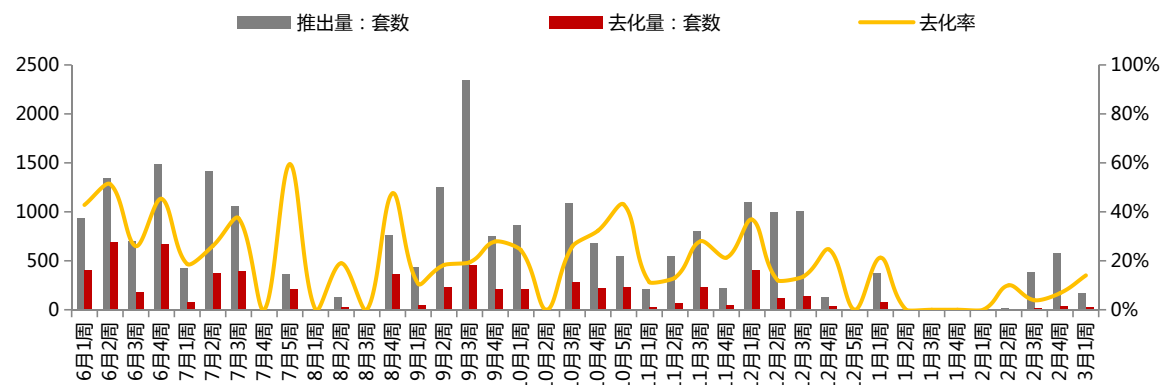
2020年1月1周-2022年3月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年3月1周市区/郊区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

万科理想拾光/平推表现：

项目在售房源较少，本次为平推补货，去化效果较好，去化率21%

- ◆ **去化情况**：3月2日加推高层6#25F，1个单元，2T4； 共计100套，去化21套，去化率21%；
- ◆ **加推面积**：高层——100m²三室两厅1.5卫，50套；131m²三室两厅两卫，50套；共计100套
- ◆ **价格情况**：高层13100元/m²（精装）；
- ◆ **优惠政策**：正常优惠4%，万科十年感恩特惠1%；
- ◆ **首付分期**：无
- ◆ **分销政策**：贝壳、房友、58，佣金2%
- ◆ **平推分析**：

- 1) 项目1/2号楼已售罄，3号楼所剩房源较少，本次为平推补货；
- 2) 万科品牌，精装配置较高，开盘以来周均成交10套以上，叠加近期泰宏特价房源减少，客户到访量增加，促进成交。

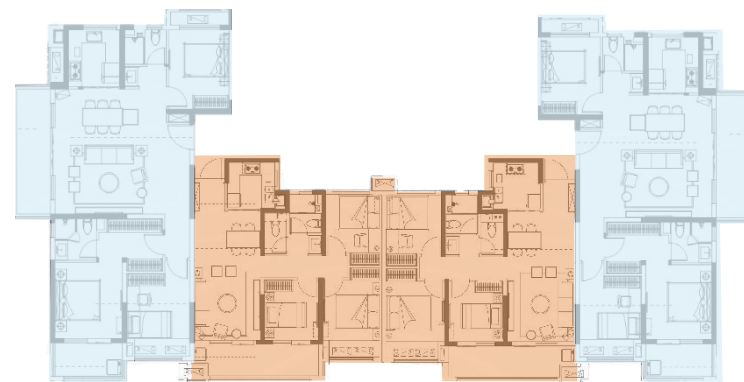
项目鸟瞰图



项目区位图



6#平层图 (25F)



131m²三室两厅两卫

100m²三室两厅1.5卫

131m²三室两厅两卫

时间	动作	业态	楼栋	层数	户型	成交均价	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2021/11/19	开盘	小高层/高层	1/3#	18/33F	100-131m ² 三房	13000	精装	330	112	34%
2022/1/8	加推	小高层	2#	18F	100-131m ² 三房	13500	精装	72	20	28%
2022/3/2	加推	高层	6#	25F	100/131m ² 三房	13100	精装	100	21	21%

正商博雅华庭/平推表现：

项目位置偏远，且自身特价房同时存在，新推楼栋无价格优势，去化效果差，去化率仅3%

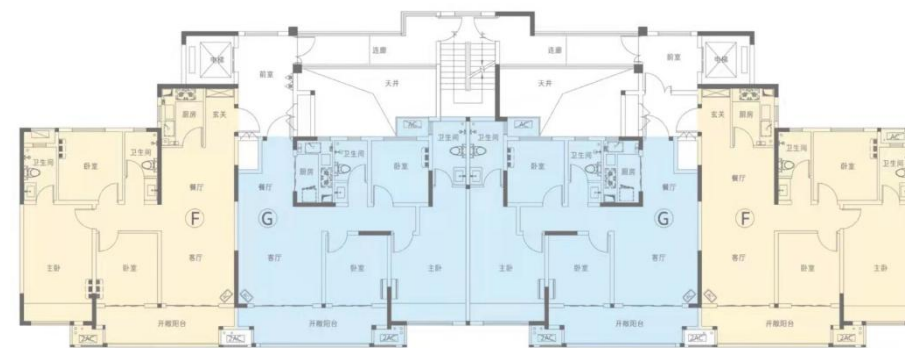
- ◆ **去化情况**：3月5日加推小高层17#17F，1个单元，2T4，共计64套，去化2套，去化率3%；
- ◆ **加推面积**：小高层——111m²三室两厅两卫、115m²三室两厅两卫，推出64套；
- ◆ **价格情况**：小高层5700元/m²（毛坯）；
- ◆ **优惠政策**：认购优惠3%，按时签约优惠2%；
- ◆ **首付分期**：首付10%，剩余2年分4次付清；
- ◆ **分销政策**：森元、58，佣金3.4万/3.7万/4万一套（十套起跳）；
- ◆ **平推分析**：
 - 1) 项目位于荥泽西板块，距离市区较远，主城区外溢客户选择较少；
 - 2) 部分顶底特价房源5066元/m²起且购房送车位，新推楼栋以楼王名义加推，价格高于其他在售楼栋，价格无优势。

◆ 开盘加推表：

时间	动作	业态	楼栋	层数	户型	成交均价	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2022/3/5	加推	小高层	17#	17F	111/115m ² 三房	5700	毛坯	64	2	3%



小高层17#标准层平面图



115m²三室两厅两卫

111m²三室两厅两卫

115m²三室两厅两卫

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>