

【2022年第19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：一季度货币政策执行报告发布/国常会要求着力稳住经济大盘

1、央行发布2022年第一季度中国货币政策执行报告（2022.5.09）



- 5月9日，央行发布2022年一季度货币政策执行报告。
- 一季度新增人民币贷款为8.3万亿元，同比多增6636亿元，3月末广义货币（M2）和社会融资规模存量同比分别增长9.7%和10.6%，较上年末分别上升0.7个百分点和0.3个百分点。整体看，**一季度稳健货币政策靠前发力，总量和结构性工具配合使用，对实体经济支持力度明显增大。**
- 介绍下一阶段主要政策思路：①**保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配**，进一步提高操作的前瞻性、灵活性和有效性；②坚持“房住不炒”，**支持各地从当地实际出发完善房地产政策**，支持刚性和改善性住房需求，加大住房租赁金融支持力度；③构建防范化解金融风险长效机制。

2、国常会：要求财政货币政策以就业优先为导向，稳住经济大盘（2022.5.11）



- 5月11日，国务院总理主持常务会议，要求财政货币政策以就业优先为导向，稳住经济大盘。
- 会议指出：①受新一轮疫情、国际局势变化的超预期影响，**4月份经济新的下行压力进一步加大，要着力稳住经济大盘**，为统筹做好各项工作提供基础，以实际行动迎接党的二十大胜利召开；②**财政、货币政策要以就业优先为导向**，退减税、缓缴社保费、降低融资成本等措施，都着力指向稳市场主体稳岗位稳就业，以保基本民生、稳增长、促消费；③**要求通过发行不动产投资信托基金等方式，盘活基础设施等存量资产**，有利于拓宽社会投资渠道和扩大有效投资、降低政府债务风险。

3、央行：4月住房贷款减少605亿元，同比少增4022亿元（2022.5.13）



- 5月13日，央行公布了4月份的金融统计数据。
- 4月末，本外币贷款余额207.75万亿元，同比增长10.6%；月末人民币贷款余额201.66万亿元，同比增长10.9%，增速分别比上月末和上年同期低0.5个和1.4个百分点；**4月份人民币贷款增加6454亿元，同比少增8231亿元；住户贷款减少2170亿元，同比少增7453亿元；其中住房贷款减少605亿元，同比少增4022亿元。**
- 4月份当月人民币贷款增长明显放缓，同比少增较多，**反映出近期疫情对实体经济的影响进一步显现，叠加要素短缺、原材料等生产成本上涨等因素，企业尤其是中小微企业经营困难增多，有效融资需求明显下降。**

全国：央行、银保监会发文下调首套住房商业性个人房贷利率下限

5月13日，央行银保监发文下调首套房房贷利率下限，并强调可自主确定辖区内各城市商贷利率加点下限，各地房贷利率下调空间进一步打开，有利于降低住房购置成本、提振需求边际改善



主要内容：

- 对于贷款购买普通自住房的居民家庭，**首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点（之前为不低于相应期限贷款市场报价利率，当期5年期LPR为4.6%），二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行（不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点，目前为5.2%）；**
- 在全国统一的贷款利率下限基础上，人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求，**自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限（选择跟随全国下限下调，也可保持不动或适度上调，维持区域房地产市场稳定）。**

目前郑州已执行4.4%利率项目（不完全统计）：保利郑州全系项目、新城时光印象、新城海棠晓月、康桥天樾九章、招商美景美境、龙居华府、万林府、海马公园、中海云著湖居、星联柒号院、融信奥体世纪、金地西湖春晓、郑地美景紫华城、鑫苑远洋臻园

- **本次全国统一下限调整后，各地下调房贷利率的空间进一步打开，预计各地将结合地方实际情况调整房贷利率，降低购房者置业成本，提高购房者置业意愿。此前苏州、广州等城市部分银行已经下调优质客户的房贷利率至最低基准线4.6%，对市场情绪产生了一定积极带动，未来预计更多城市下调房贷利率至最低要求，促进住房需求释放，热点城市市场有望逐渐企稳回温。**

城市：多地放宽限购、限售政策

1、苏州限购限售全面放宽（2022.5.09）



- 5月9日，苏州市调整了“限购”“限售”政策：①**二手限售全部取消（原限售3年）**，**新房限售取证3年改2年**，二孩及以上家庭，出售房屋时不受限售约束；②外地户籍社保要求从**3年内累计24个月改为连续6个月**；③下辖的非限购区域（常熟张家港），购房不计入苏州市区限购套数；④**市区有房无贷首付由50%调整为40%，有贷首付由80%调整为50%。**

2、扬州：生育二孩及以上家庭市区买房不限购（2022.5.09）



- 5月9日，江苏省扬州市住房和城乡建设局发布《关于积极支持在扬来扬人才和生育二孩及以上家庭改善居住条件的通知》。
- 《通知》提出：①实行认贷不认房，**对拥有一套住房并已结清相应购房贷款家庭，执行首套房贷款政策**；②**在扬来扬大专及以上学历人才和生育二孩及以上家庭在市区购房的不限购**；③户籍居民家庭拥有第二套住房及以上、非市区范围内户籍居民家庭拥有第一套住房及以上的，**自网签备案之日起满3年可上市交易**；④在扬来扬大专及以上学历人才在市区购买首套商品住房（含二手商品住房），**给予所缴纳契税50%的一次性购房补贴。**

3、合肥：部分区域取消限购，外地人缴纳6个月社保即可购房（2022.5.10）



- 5月10日，据合肥市房屋交易管理中心消息，接上级通知即日起，**合肥市瑶海区、新站区以及经开区的新桥产业园取消限购**，并不特指新楼盘。
- 通知还提到，**其他区域外地人在合肥2年内累计正常缴纳6个月社保（不能补缴，之前为两年内连续缴纳一年）**，即可以购买一套；合肥本市户籍的**可以在限购区域购买第三套二手房，新房不行**。在此期间，系统会做简单的调整。

4、中山：楼梯房、20年自建房，不纳入套数认定（2022.5.12）



- 5月12日，据中山不动产登记中心证实，中山家庭住房套数认定将进一步放宽，明确中山市**楼梯房和20年以上的自建房，不纳入家庭住房套数认定**。这次的政策调整，意味着不少中山本地人，将拿到首套购房指标的福利，进一步释放购买力。

城市：长沙试点新政盘活存量房/芜湖、无锡出台人才购房政策

5、沈阳：居民家庭购买第二套住房，最低首付比例下调为40%（2022.5.10）

沈阳：居民家庭购买第二套住房，最低首付比例下调为40%

来源：澎湃新闻

5月10日，辽宁省沈阳市房产局、中国人民银行沈阳分行营业管理部联合发布《关于调整房贷最低首付比例的通知》。

《通知》表示，为支持刚需和改善性住房需求，结合沈阳房地产市场实际，现将居民家庭购买第二套住房贷款最低首付比例由50%调整为40%，具体由银行机构按照市场化、法治化原则与客户平等协商确定。

- 5月10日，辽宁省沈阳市房产局、中国人民银行沈阳分行营业管理部联合发布《关于调整房贷最低首付比例的通知》。
- 《通知》表示，为支持刚需和改善性住房需求，结合沈阳房地产市场实际，现将居民家庭购买第二套住房贷款最低首付比例由50%调整为40%，具体由银行机构按照市场化、法治化原则与客户平等协商确定。

6、长沙：存量房出租后不纳入家庭住房套数（2022.5.11）

长沙：存量房签约盘活供作租赁住房后，不纳入家庭套数计算

来源：澎湃新闻

5月11日，根据湖南长沙公布的《关于推进长沙市租赁住房多主体供给多渠道保障盘活存量房的试点实施方案》，其中提到由长沙市住房租赁监管服务平台进行监管，将存量房盘活供作租赁住房，运营年限时间不低于10年，盘活供作租赁住房后，不纳入家庭住房套数计算。

- 5月11日，根据湖南长沙公布的《关于推进长沙市租赁住房多主体供给多渠道保障盘活存量房的试点实施方案》，其中提到由长沙市住房租赁监管服务平台进行监管，将存量房盘活供作租赁住房，运营年限时间不低于10年，盘活供作租赁住房后，不纳入家庭住房套数计算。
- 此次出台的试点方案既有利于存量资源的利用，又可增加租赁住房供给，同时还能创新性地将新房、二手房、租赁住房进行联系互动。

7、无锡：三区出台人才购房政策，A类人才最高可补贴1000万元（2022.5.11）

无锡市三区出台人才购房政策，A类人才最高可补贴1000万元

来源：澎湃新闻

央广网北京5月12日电（记者张博）5月11日，江苏省无锡市梁溪区、经开区和惠山区分别发布人才购房新政，其中梁溪区对A类人才购房最高补贴可达1000万元，经开区A类人才最高可享受800万元购房补贴，惠山区对于在5月份买房的购房人，政府给予每户1万-2万元惠民购物消费券。

- 5月11日，江苏省无锡市梁溪区、经开区和惠山区分别发布人才购房新政。
- 梁溪区：①高层次人才可获得购房补贴（最高1000万元）；②生育二孩及以上家庭可放宽至二套房，并给予购房总额3%的支持。
- 经开区：购买一套商品住房（有二胎及以上的可放宽至二套房）给予购买普通商品房补贴，高层次人才最高可享受800万元补贴额度。
- 惠山区：购房人凭5月1日-5月31日期间在惠山区域内购买新建商品住房的商品房买卖合同，政府给予每户1万-2万元惠民购物消费券。

8、芜湖：符合条件的青年英才可享最高20万元购房补贴（2022.5.12）

关于印发《芜湖市青年英才购房补贴发放实施细则》的通知

发布日期：2022-05-12 15:00 来源：芜湖市住建局、市人社局、市财政局

关于印发《芜湖市青年英才购房补贴发放实施细则》的通知

为进一步加强芜湖市人才安居保障体系建设，经研究，现印发《芜湖市青年英才购房补贴发放实施细则》，请遵照执行。

- 安徽芜湖市住建局、市人社局、市财政局等多部门联合发布《芜湖市青年英才购房补贴发放实施细则》。
- 明确给予本科（含）以上学历毕业生购房款12%最高20万元的购房补贴；新购房屋为夫妻共有，且夫妻双方均符合申报条件的，可以共同申请，叠加享受政策。

城市：泉州、景德镇、德州提高公积金贷款额度

9、福建泉州：公积金可提取支付首付款，贷款最高额度调整为80万元（2022.5.10）



- 5月10日，福建泉州市住房公积金管理委员会发布《关于调整住房公积金使用政策的通知》。
- 通知明确，**允许提取公积金支付首付款**，凡在泉州市行政区域内购买新建商品住房的，购房职工(含共有产权人)、配偶及直系血亲可提取住房公积金支付购房首付款，进一步减轻支付首付款资金压力，方便职工购买新建商品住房；**借款人夫妻双方均缴交住房公积金的，最高贷款额度由60万元调整为80万元，单方缴交住房公积金的，最高贷款额度由40万元调整为50万元。**

10、景德镇：公积金最高贷款额70万元/户，最低首付比例20%（2022.5.10）



- 近日，江西省景德镇市人民政府办公室发布《关于印发促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施的通知》。
- 适度上调公积金贷款限额：**在中心城区购买普通新建商品房的，单职工贷款最高限额由35万元/户提高至50万元/户，双职工贷款最高限额由50万元/户提高至70万元/户。**
- 同时降低首付比例：**首次使用住房公积金贷款的职工家庭，最低首付款比例为20%，二次使用住房公积金贷款的职工家庭，最低首付比例为30%；**购买二手房，首次使用住房公积金贷款的职工家庭，最低首付款比例为30%，二次使用住房公积金贷款的职工家庭，最低首付比例为50%。

11、德州：取消新购住房限制转让措施，公积金贷款最高额度提高10万（2022.5.10）



- 5月10日，山东德州市召开新闻发布会，发布并解读第二批助企发展政策清单。
- 其中提到在全市范围内取消新购住房限制转让措施，**取消本地居民限售2年，非本地居民限售3年的规定；住房公积金贷款最高额度，在现有基础上提高10万元（夫妻双方缴纳公积金最高可贷额度不超过50万元，一方缴纳公积金最高可贷额度不超过40万元）；**公积金贷款购房贷款首付比例在现有基础上降低10个百分点（首套20%，二套30%）。

城市：多地下调公积金贷款首付比例

12、金华：首套住房公积金贷款个人最高可贷40万元（2022.5.09）

浙江金华：首套住房公积金贷款个人最高可贷40万元

澎湃新闻 2022-05-11 10:47 | 澎湃新闻官方账号 澎湃新闻官方账号 关注

据《金华日报》，自5月9日起，浙江省金华市调整市区住房公积金贷款政策。首套贷款个人最高可贷40万元，夫妻两人合计80万元。按照规定，想要达到最高额度，公积金个人账户内必须满2万元。（澎湃新闻记者 计慧敏）

- 据《金华日报》，自5月9日起，浙江省金华市调整市区住房公积金贷款政策。
- 首套贷款个人最高贷款为40万元，夫妻两人合计80万元，公积金贷款二套房额度保持不变，贷款额度个人最高20万元。按照规定，想要达到最高额度，公积金个人账户内必须满2万元。
- 公积金首套购房首付比例最低三成，二套购房首付最低四成，五年期以上首套购房的贷款利率为3.25%，二套购房的贷款利率为3.575%。

13、广西钦州：首套房首付最低拟降至两成，中心城区首套新房全额补贴契税（2022.5.10）



- 5月10日，广西钦州市住房和城乡建设局官网发布《促进房地产业平稳健康发展的若干措施（征求意见稿）》。
- 提出：①推动个人住房贷款利率下调，首套房最低首付款比例降为20%；②对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，金融机构执行首套房贷款政策；③双方均在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为40万元，单方在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为33万元；④在中心城区范围内购买首套新房，按所缴纳契税税额的100%对购房人予以补贴，购买第二套新建商品住房，按所缴纳契税税额的50%对购房人予以补贴。

14、福建两地降低公积金贷款首付比例（2022.5.12）



- 5月12日，福州市公积金中心发布一则消息。首次公积金贷款结清后可再申请，二次申请公积金贷款首付为40%，放宽异地缴存。
- 同日，莆田市住房公积金管理委员会发布，关于部分微调住房公积金政策的通知：允许提取公积金支付首付款，职工二次申请公积金首付从50%降至40%，公积金贷款额度夫妻由55万元提高至60万元。

城市：连云港、海南公布保障房建设计划

15、连云港：“十四五”期间新增保障性租赁住房不低于4000套（2022.5.09）



- 近日，连云港市住建部门制定《连云港市关于发展保障性租赁住房的实施意见(征求意见稿)》。
- 提出“十四五”期间全市新增保障性住房不低于6000套(间)，其中保障性租赁住房不低于4000套(间)。引导对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房；市区严格执行新建普通商品住房项目按不低于计入容积率的总建筑面积3%的比例配建保障性住房制度。其中配建的公租房可面向城市符合条件的新连云港市民、青年人等群体出租。

16、山西：非重点监管资金可由房企提取使用（2022.5.10）



- 5月10日，山西省住房和城乡建设厅网站消息，山西省住房和城乡建设厅、中国人民银行太原中心支行、山西银保监局印发《山西省商品房预售资金监管办法》。
- 提出项目所在地监管部门可根据项目情况综合确定重点监管资金总额，但不得低于工程建设预算总额的110%，重点监管资金实行专款专用，必须用于有关的工程建设；非重点监管资金可由房地产开发企业提取使用，优先用于预售项目工程建设和偿还本项目贷款等。

17、海南：十四五期间建设安居房25万套，供应量不低于新增住房60%（2022.5.12）



- 5月12日，海南发布《海南省人民政府办公厅关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见》。
- 海南省提出，“十四五”期间，加大安居房、保障性租赁住房和公租房供应力度，解决30万户城镇家庭住房问题；稳步推进棚户区改造，促进城市有序更新。其中建设安居房25万套，重点保障城镇居民家庭和引进人才住房需求；住房保障范围逐步从户籍人口扩大到常住人口，持续增加居民家庭财产性收入，持续优化住房供给侧结构性改革，逐步实现安居房供应量不低于新增住房供应总量的60%。
- 鼓励在符合规划条件下，将已供应的工业、仓储、商业、办公等存量非住宅建设用地依法改变土地用途用于建设保障性住房。省重点产业园区供应的住宅用地中，租赁住房用地占比一般不低于20%。

城市：中央定调后，各地政策调整节奏加快、空间扩大

4月29日中央定调“支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求”，4月以来超70个城市出台调控政策超百条，政策优化调整节奏明显加快，内容向限购、限售等方面延伸

周度主要城市放松政策数量



5月以来限购/限售政策放松城市汇总

限购 放松	杭州	• 富阳区，钱塘区增设F类人才，主要覆盖硕博士、高职/高技能人才，该类人才与本区企业签订劳动合同并缴纳1个月以上社保，即可在本区购房1套
	无锡	• 限购区域缩小，外地人社保要求降低至6个月
	中山	• 楼梯房、20年自建房，不纳入套数认定
	句容	• 全面取消外地户籍限购
	扬州	• 生育二孩及以上家庭市区买房不限购
	长沙	• 存量房出租后不纳入家庭住房套数
	合肥	• 部分区域取消限购，外地人缴纳6个月社保即可购房
	东莞	• 二孩或三孩家庭，允许新增购一套房
	南京	• 支持二孩及以上家庭改善住房，可新增购买一套商品住房
	常州	• 限售期由取得产证后4年调为2年
限售 放松	沈阳	• 生育二孩、三孩家庭可再购一套新房
	金华	• 新房满3年即可交易
	德州	• 取消本地居民新房限售2年，非本地居民限售3年的规定
	东莞	• 商品住房取得不动产权证满2年的可以进行交易转让。
	苏州	• 二手限售全部取消（原限售3年），新房限售取证3年改2年，二孩及以上家庭，出售房屋时不受限售约束
	南京	• 预售商品房合同备案日期满3年即可交易
	三明	• 暂停执行商品住房“满三年”方可交易的相关规定

房企：融创宣布不会支付4笔美元债利息/中交回应传闻称目前公司现金流正常

1、万科与广州市政府签署协议，将在城市更新等方面加强合作（2022.5.09）



- 5月9日上午，万科与广州市政府签署战略合作框架协议，根据协议双方将在城市更新、保障性租赁住房、城市物业智能服务、城市开发建设、智慧冷链物流、养老服务、酒店与度假等方面加强合作，并建立常态化沟通联络机制，推动合作事项落实。
- 万科董事会主席郁亮表示，万科高度重视在广州投资布局，未来将加快落实战略合作协议有关事项，积极参与广州建设和发展。

2、融创中国未能在30日宽限期内支付一笔美元债利息（2022.5.11）



- 5月11日，融创中国对投资人表示，仍在努力兑付5月份到期的四只美元债共计9856万美元的票息，但同时也强调兑付的难度很大，很难解决。
- 一笔2019年融创发行的美元债票息本应在2022年4月11日支付，总计2950万美元，但当时到了付息日之后融创方面并未支付。根据募集说明书，融创中国有30日宽限期支付上述债息以避免违约，30日宽限期的最后一日为5月11日。截至目前，投资人表示仍未收到融创方面支付的票息。
- 5月12日早间，融创中国公告称公司销售持续下滑，并且随着部分房企陆续暴露流动性问题，融资难度也不断加大，故不会支付4笔美元债利息，并希望债权人给予集团一定的缓冲时间去解决目前阶段性问题。

3、中交地产：现金流正常、融资渠道畅通，能保证到期债务偿还（2022.5.12）



- 5月12日，中交地产发布公告称，关注到近日有关公司的传闻，传闻主要内容为：一份红头的“中交地产股份有限公司文件”广为流传，文件题为“关于2022年5月份金融机构到期借款无法偿还的报告”。
- 中交地产表示，公司目前现金流正常，融资渠道畅通，能够保证到期债务偿还。在房地产政策调控持续的情况下，公司一直积极开拓多种融资渠道，中交房地产集团有限公司作为公司控股股东，通过为公司融资提供担保、向公司提供借款等方式，积极支持公司主营业务发展，为公司融资工作和业务发展提供了有益的支持。

房企业绩：4月多房企业绩降幅五成左右，业绩规模萎缩

市场下行叠加全国大面积疫情影响长三角和珠三角等重点城市，房企业绩萎缩明显
随着业绩压力持续加大，房企持续暴雷和降价促销，降低客户预期和市场信心

2022年1-4月及4月典型房企业绩表现

房企	1-4月				4月			
	销售额（亿元）	同比（%）	销售面积（万㎡）	同比（%）	销售额（亿元）	同比（%）	销售面积（万㎡）	同比（%）
万科	1373	-40	794	-44	308	-38	161	-48
碧桂园	1219	-37	1571	-28	226	-57	274	-54
保利	1212	-31	772	-26	305	-40	218	-34
融创	859	-50	638	-45	136	-75	105	-73
中海	686	-43	340	-43	204	-36	90	-40
绿城	637	-35	315	-23	155	-50	78	-39
华润	610	-40	320	-45	151	-55	74	-64
金地	580	-42	230	-48	125	-61	47	-68
金茂	419	-52	221	-59	102	-57	61	-64
新城	401	-43	411	-40	90	-57	96	-45
龙湖	314	-62	184	-62	74	-67	48	-60
越秀	264	-20	88	-25	125	61	30	-1
雅居乐	251	-51	192	-40	39	-65	32	-55
远洋	219	-28	138	-18	68	-28	44	-14

数据来源：企业月报

河南/郑州：河南发文为企业和个体户纾困/郑州南站将更名为郑州航空港站

1、河南：三部门联合发文，个人住房按揭最高可延期还款6个月（2022.5.10）

贷款本息最长可延6个月！河南三部门发文，金融纾困中小微企业和个体户

大河财立方
2022年5月10日 20:21 大河财立方报道 关注

大河报 大河财立方记者 裴瑞娟

抗击疫情，金融在行动。

5月10日，记者获悉，河南省地方金融监管局、人民银行郑州中心支行、河南银保监局联合印发《关于进一步加强金融支持小微企业和个体工商户纾困的通知》（以下简称《通知》），明确了对受疫情影响企业贷款延期还本付息、加强对社会民生金融支持、降低企业融资成本等方面的举措，用实际行动支持小微企业和个体工商户应对疫情影响，更好地保障市场主体稳就业。《通知》有效期至2022年底。

- 5月10日，河南省地方金融监管局、人民银行郑州中心支行、河南银保监局联合印发《关于进一步加强金融支持小微企业和个体工商户纾困的通知》。
- 《通知》提出：①对受疫情影响、信用记录良好、有发展前景、暂时困难的小微企业和个体工商户，不得盲目限贷、抽贷、断贷，给予企业一定期限的临时性延期还本付息安排，本息最长可延6个月；②受疫情影响暂时失去收入来源的企业员工、灵活就业人员、新市民群体等，**金融机构要灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限，最长可延6个月**；③对受疫情影响严重的企业，**各银行业金融机构要主动采取下调利率、减免服务收费、调整还本付息安排、扩大中长期贷款和信用贷款等方式，降低综合融资成本。**

2、郑州：中心城区最新基准地价标准发布（2022.5.11）

郑州市市区集体建设用地基准地价表及说明

郑州市市区集体建设用地基准地价表

单位：元/平方米

用途\级别	一级	二级	三级	四级	五级	六级
商业服务业用地	1020	895	800	730	670	615
农村宅基地	1150	1000	860	730	610	500
工业用地	345	315	290	270	—	—
公共管理与公共服务用地	630	550	490	450	—	—

- 5月11日，郑州市人民政府公布郑州市区集体建设用地、集体农用地及国有农用地基准地价。
- 按用途按级别分别制定了相应的基准地价，**集体建设用地中，商业服务业用地划分了6个级别，农村宅基地划分了6个级别，工业用地划分了4个级别，公共管理与公共服务用地划分了4个级别。**其中，一级商业服务业用地1020元/平方米，六级615元/平方米。

3、郑州：新建郑州南站将更名为郑州航空港站（2022.5.13）



- 5月13日，从中国铁路郑州局集团有限公司获悉，基于河南省政府关于新建郑州南站战略定位、发展前景、服务出行等各方面的考量，以及郑州城市框架和郑州铁路枢纽前瞻性规划，近日中国国家铁路集团有限公司下发通知，**新建郑州南站将更名为郑州航空港站，实施日期为2022年5月31日。**
- 当前郑州南站内外部建设工程基本完工，设备调试基本到位，正在根据更名需要进行各项标识及系统的修改。

河南/地市：鹤壁出台楼市新政/漯河发布购房补贴政策

1、鹤壁：土拍保证金下调、契税最高可享全额补助（2022.5.09）

鹤壁出台17条房地产新政：土拍保证金下调、契税最高可享全额补助

大河财立方 2022-05-09 16:34:00

【大河财立方消息】继郑州、南阳、洛阳之后，河南又一城发布房地产新政。

5月9日，记者获悉，鹤壁市人民政府办公室发布《关于进一步加强市场调控促进房地产业健康发展的若干意见》（简称《意见》）。《意见》围绕加强统筹协调、市场监管、土地调控、政策支持、舆论引导等5方面出台17条措施，保障全市房地产业持续平稳健康发展。

一、加强统筹协调

1、成立由市长任组长、分管副市长任副组长的房地产市场调控联席会议，全面负责安排部署并组织落实全市房地产市场调控工作，研究解决工作中遇到的重大问题，建立健全房地产市场调控长效机制，适时制定房地产市场调控政策，促进全市房地产市场平稳健康发展。联席会议由市政府秘书长召集。

- 5月9日，鹤壁市人民政府办公室发布《关于进一步加强市场调控促进房地产业健康发展的若干意见》（简称《意见》），围绕加强统筹协调、市场监管、土地调控、政策支持、舆论引导等5方面出台17条措施。
- 主要包括：①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年内分期缴纳，但必须在土地出让合同签订后1个月内缴纳出让价款的50%；②住房公积金个贷率降至85%以下时，适时调整房屋套数认定标准，取消贷款次数限制，对信用良好的购房群众，鼓励银行业金融机构予以按揭贷款优惠利率；③2022年1月1日至2022年12月31日期间，在鹤壁区域内购买新建商品住宅的，可获得50%契税补助；获得中级及以上专业技术职称或本科及以上学历（学位）人员在鹤壁市购买新建商品住房的，可获得全额契税补助。

2、商丘：要加大住房融资信贷支持，更好地满足房地产领域资金需求（2022.5.10）



- 5月10日，商丘市召开促进房地产市场良性循环和健康发展政策论证会。
- 会议指出要认清当前房地产形势的严峻性，以及对整体经济运行造成的影响，着眼长远发展，改善市场预期，防范市场风险，认真研究制定促进我市房地产业良性循环和健康发展的政策措施。要支持合理住房需求，扩大公积金申请范围；要改善住房市场供给，加强住宅用地供应节奏控制；要实行差别化管理，支持高品质、改善型住宅小区建设；要加大住房融资信贷支持，更好地满足房地产领域资金需求；要简化项目审批程序，落实土地出让、税费等方面的支持政策。

3、漯河：住房类消费最高补贴5000元，新房给予契税等额补贴（2022.5.12）



- 5月12日，河南省漯河市召开新闻发布会，介绍《漯河市进一步纾困解难促进经济稳定增长的若干措施》相关内容和政策落实情况。
- 提到对零售类、汽车类、住房类消费给予最高5000元补贴，将对“百千万”人才和技能人才给予购房补贴，对新购新建住房给予契税等额补贴，优化商品房预售资金监管，多渠道筹集保障性房源。

河南/地市：洛阳出台举措助力企业纾困/许昌推行房票安置

4、洛阳市出台应对疫情支持企业发展20条举措（2022.5.10）



- 5月10日，从洛阳市政府办获悉，洛阳市印发应对疫情支持企业发展20条举措，着力帮助企业有效应对疫情影响，促进全市经济平稳健康发展。
- 其中提到：①减缓缴存住房公积金。疫情期间生产经营出现困难企业，可申请降低住房公积金缴存比例，最低可降至5%；符合条件企业可申请缓缴住房公积金，缓缴期最长1年；②设立规模3000万元“外贸贷”资金池，鼓励金融机构对外贸企业提供纯信用融资，降低贷款利率；③洛阳市将对疫情期间出现的失信行为进行审慎认定，确因疫情不可抗力导致的不计入失信记录，已纳入信用记录的可申请信用修复。

5、许昌：将推行房票安置（2022.5.10）



- 5月10日，许昌市住房和城乡建设局发布关于公开征求《许昌市中心城区房屋征收房票安置实施办法（征求意见稿）》意见的通知。
- 提出房票安置是指征收人按照房屋征收补偿安置政策，将被征收人的补偿安置权益货币量化，以房票形式核发给被征收人，由被征收人用房票自行购买政府商定商品房、政府组织建设的安置房；房企自愿提出申请，明确接受房票安置的具体现房房源、价格优惠幅度，签订房票购房协议，建立“房源超市”，政府投资建设的安置房纳入“房源超市”，被征收人可使用房票跨区购买纳入“房源超市”内的房源。
- 被征收人用房票抵付购房款，购房款不得低于房票票面金额的85%，不足部分由被征收人自行支付；被征收人按期搬迁且在领取房票之日起12个月内购买住宅房屋的，国有土地上的房屋征收，由征收人按房票价格的5%给予奖励。

6、济源楼市新政征求意见：个人购房无论首套多套，首付均按两成执行（2022.5.11）

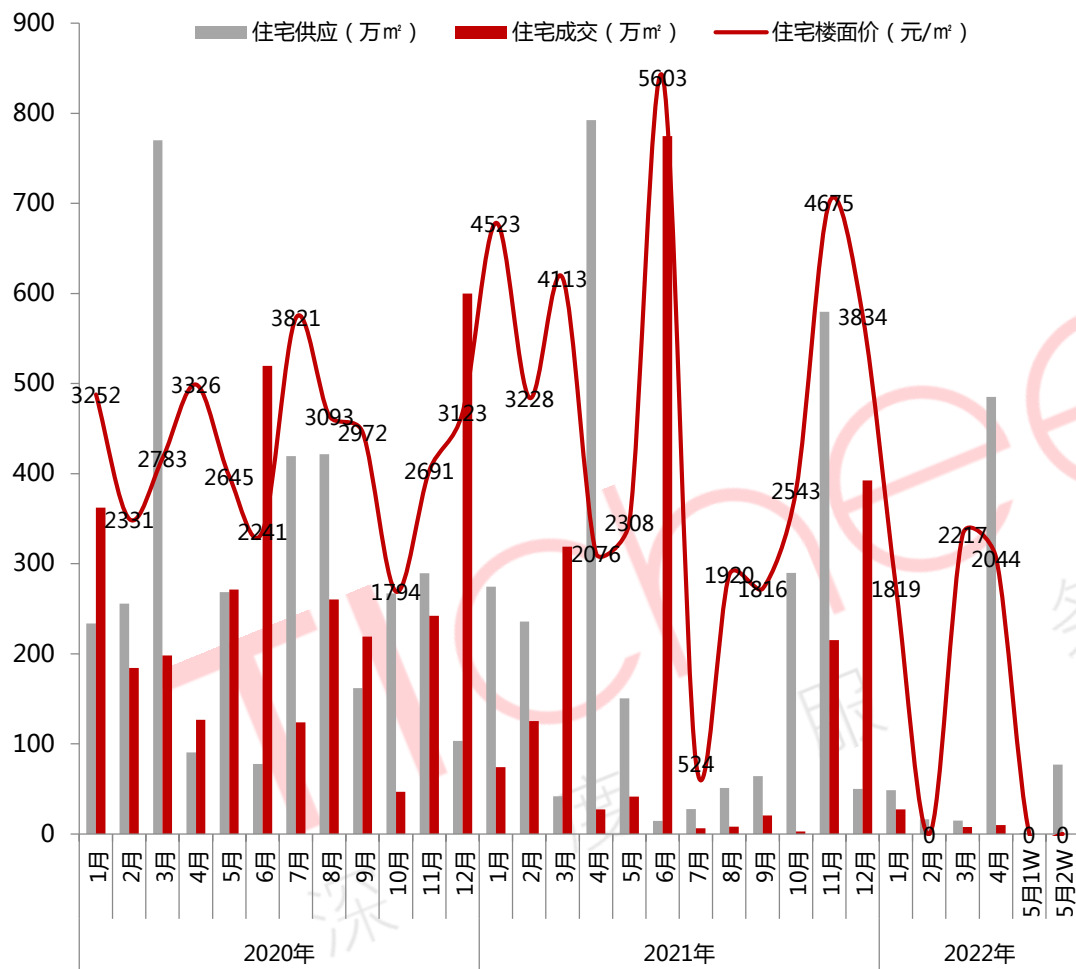


- 5月11日，济源产城融合示范区住建局发布《济源示范区关于促进房地产平稳健康发展的若干措施（征求意见稿）》。
- 提到：鼓励拆迁群众选择货币化安置，促进房地产去库存；对公积金贷款，单人最高贷款金额调整为30万元，夫妻双方最高贷款金额调整为45万元；个人购买房屋，无论是首套还是多套，其住房按揭贷款首付比例均按20%执行。

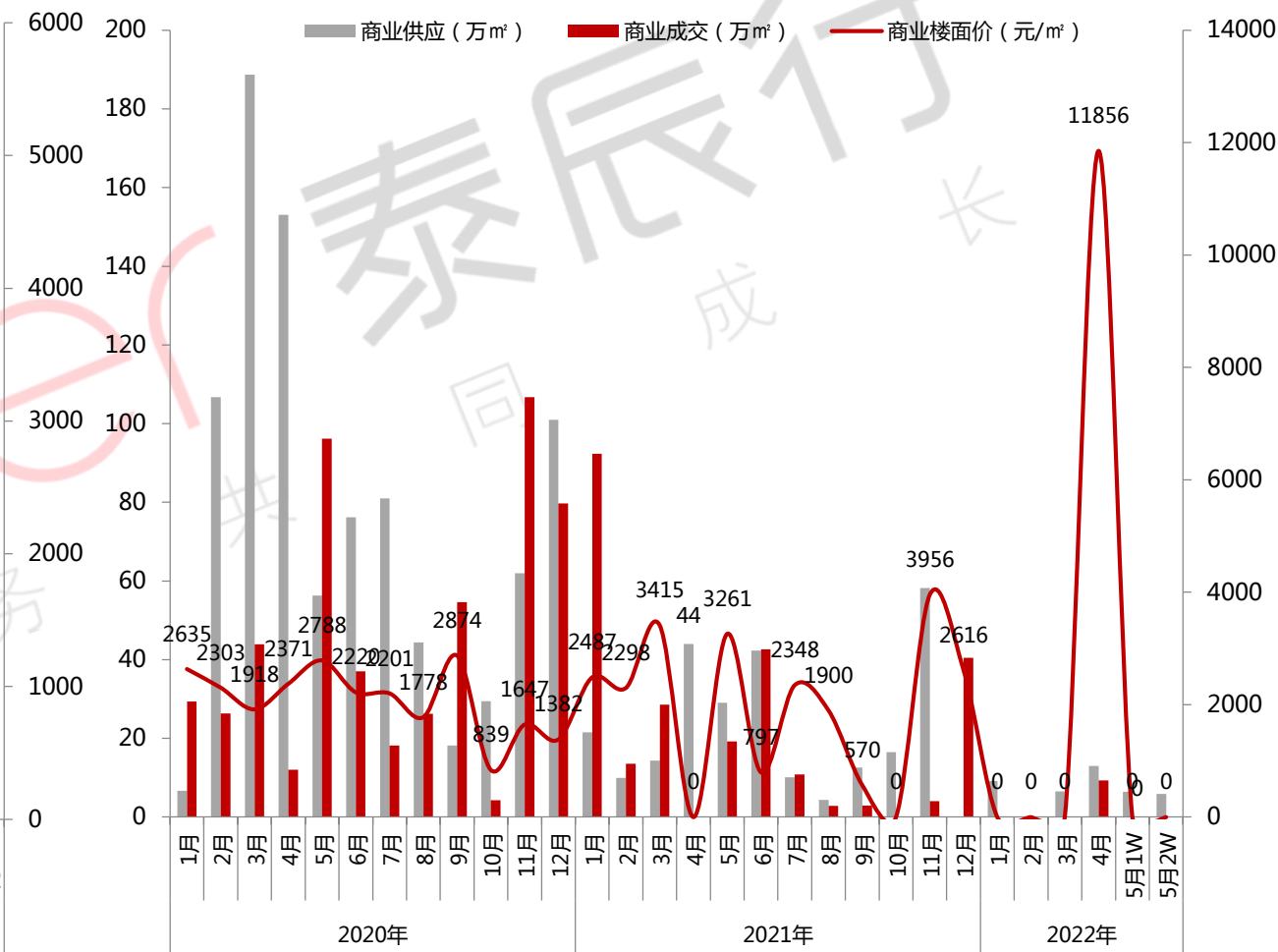
土地汇总：本周供应9宗住宅地、1宗商业地

本周土地无成交，供应9宗住宅地、1宗商业地，均位于郊区

2020年1月-2022年5月2周大郑州住宅用地供求走势



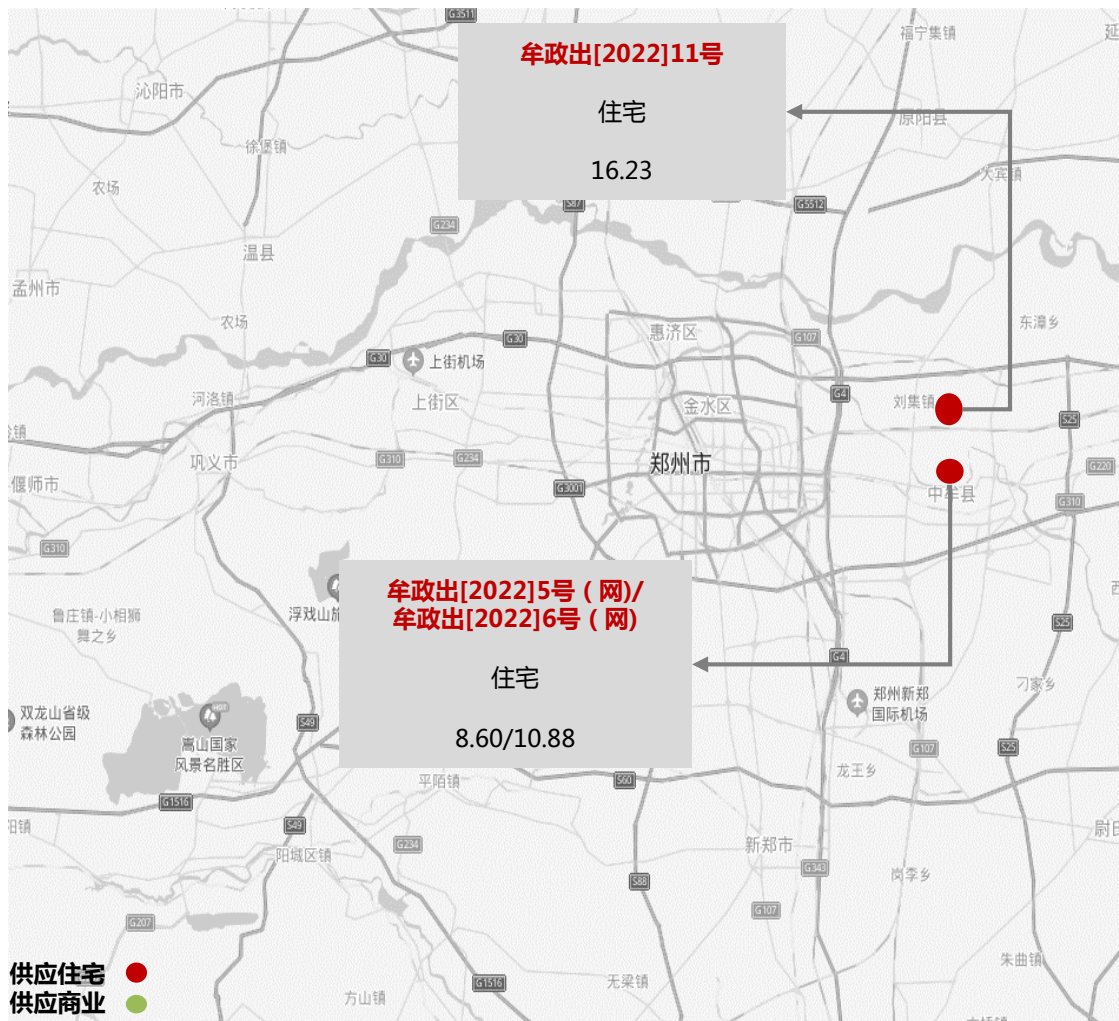
2020年1月-2022年5月2周大郑州商业用地供求走势



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：中牟供应3宗住宅地

中牟绿博板块供应3宗住宅地，共计215亩，计容建面35.71万方

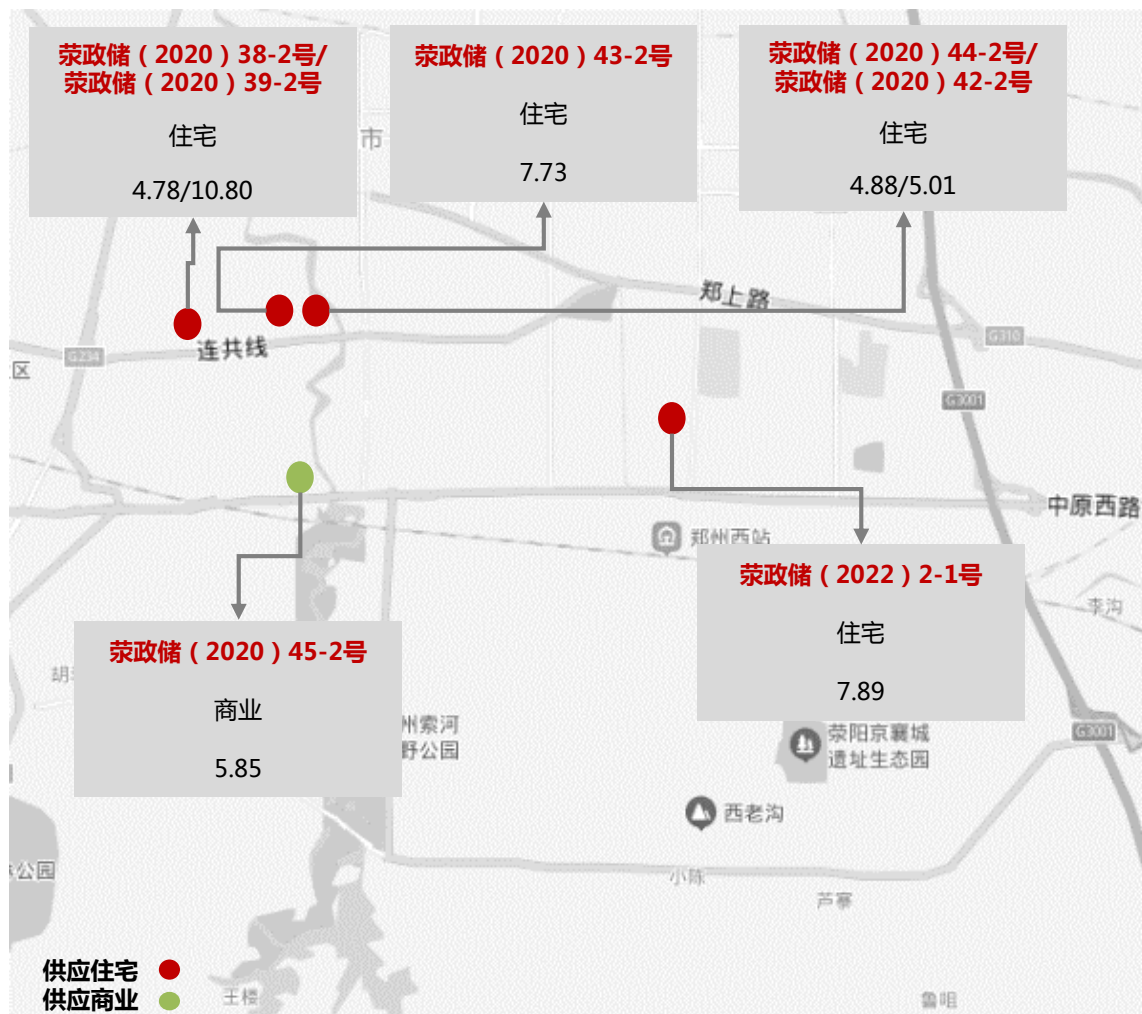


地块编号	牟政出[2022]11号	牟政出[2022]5号（网）	牟政出[2022]6号（网）
竞拍日期	2022/6/6	2022/6/6	2022/6/6
位置	郑州国际文化创意产业园文汇路东、紫寰路西、国华路北	郑州国际文化创意产业园，楚袖街东、琼花路北、花溪路	郑州国际文化创意产业园，紫寰路东、琼花路北、楚袖街西、富贵十路南
行政区域	中牟	中牟	中牟
用途	住宅	住宅	住宅
使用权面积(㎡)	64905.48	34537.06	43691.11
使用权面积(亩)	97.36	51.81	65.54
容积率	2.5	2.49	2.49
总建面(万㎡)	16.23	8.60	10.88
起始价(万元)	37362	21029	23248
起始单价(万元/亩)	384	406	355
起始楼面价(元/㎡)	2303	2445	2137
竞买保证金(万元)	7473	4206	4650
竞拍规则	价高者得	价高者得	价高者得
备注	公开地，原牟政出【2021】23号（网），2021年11月、2022年3月曾终止，较2021年起始价降4701万元	原金科博翠书院小镇，原牟政出【2021】45号（网），2021年10月、2022年2月曾终止，较2021年起始价降2276万元	原金科博翠书院小镇，原牟政出【2021】46号（网），2021年10月、2022年2月曾终止，较2021年起始价降2760万元

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）

土地汇总：荥阳供应6宗住宅地、1宗商业地

荥阳荥泽西板块供应6宗住宅地和1宗商业地，共计275亩，计容建面47万方



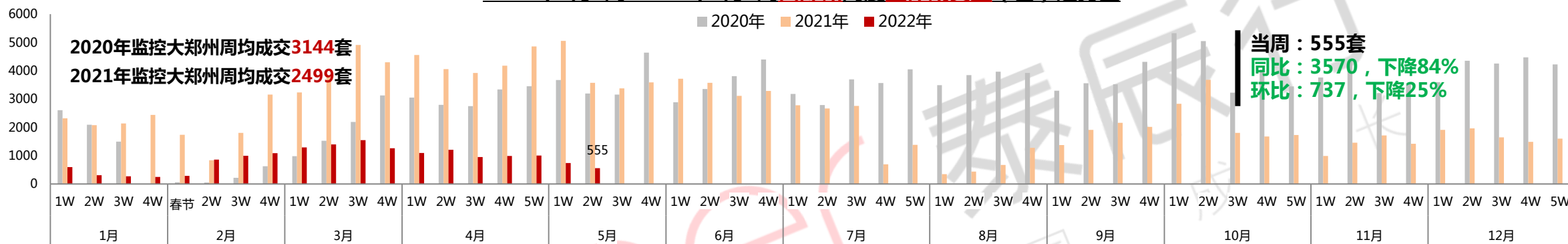
地块编号	荥政储(2020)43-2号	荥政储(2020)44-2号	荥政储(2020)45-2号	荥政储(2020)38-2号	荥政储(2022)2-1号	荥政储(2020)39-2号	荥政储(2020)42-2号
竞拍日期	2022/6/13	2022/6/13	2022/6/13	2022/6/13	2022/6/13	2022/6/13	2022/6/13
位置	乔兴路与兴华路交叉口东南侧	乔兴路与上河路交叉口西南侧	上河路与中原路辅道交叉口东北侧	乔兴路与索华南路交叉口东南侧	荥泽大道与泽众路交叉口西北侧	乔兴路与索华南路交叉口东南侧	乔兴路与兴华路交叉口东南侧
行政区域	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳
用途	住宅	住宅	商业	住宅	住宅	住宅	住宅
使用权面积(m²)	33757.32	21302.49	19556.59	15972.85	39654.71	36124.75	16746.69
使用权面积(亩)	50.64	31.95	29.33	23.96	59.48	54.19	25.12
容积率	2.29	2.29	2.29	2.29	1.99	2.29	2.29
总建面(万m²)	7.73	4.88	5.85	4.78	7.89	10.80	5.01
起始价(万元)	10720	6750	7135	5090	16820	11480	5340
起始单价(万元/亩)	212	211	243	212	283	212	213
起始楼面价(元/m²)	1387	1384	1220	1066	2131	1063	1066
竞买保证金(万元)	10720	6750	7135	5090	16820	11480	5340
备注	原瀚宇天悦湾，起始价较之前降低1475万元	原瀚宇天悦湾，起始价较之前降低945万元	原瀚宇天悦湾，起始价较之前降低295万元	原瀚宇天悦湾，起始价较之前降低685万元	—	原瀚宇天悦湾，起始价较之前降低1570万元	原瀚宇天悦湾，起始价较之前降低715万元

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）

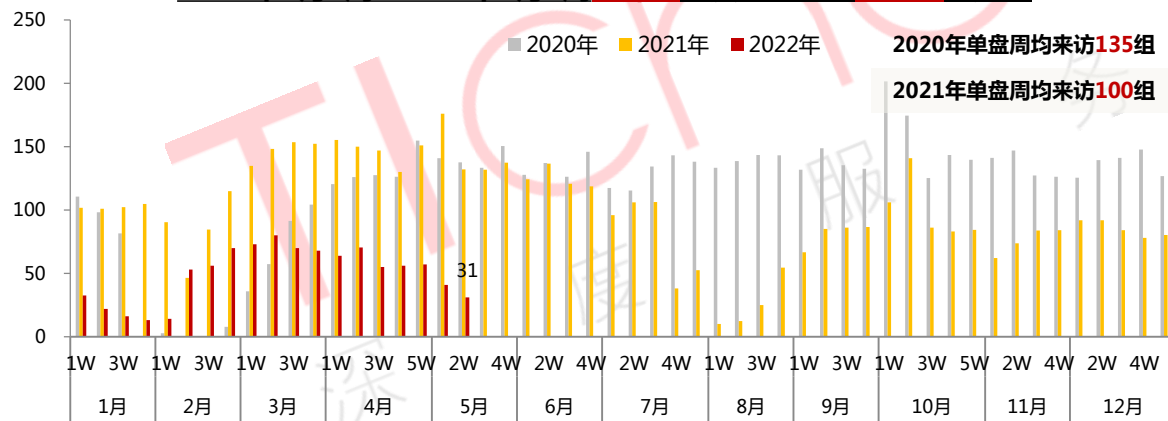
整体数据：受疫情影响部分项目售楼部暂闭，整体成交量环比下降25%

本周大郑州总成交**555套**，环比**下降25%**；单盘来访**31组**，单盘成交**2套**

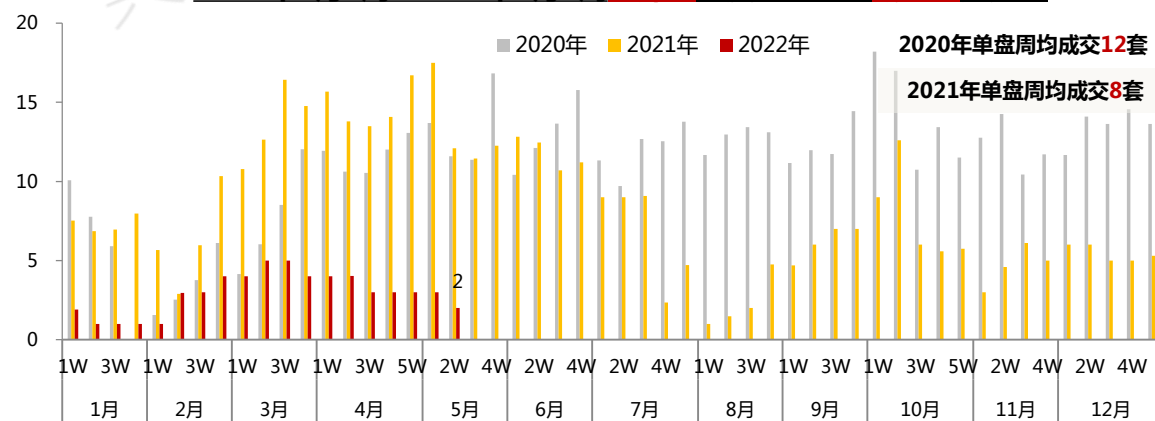
2020年1月1周-2022年5月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年5月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周- 2022年5月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



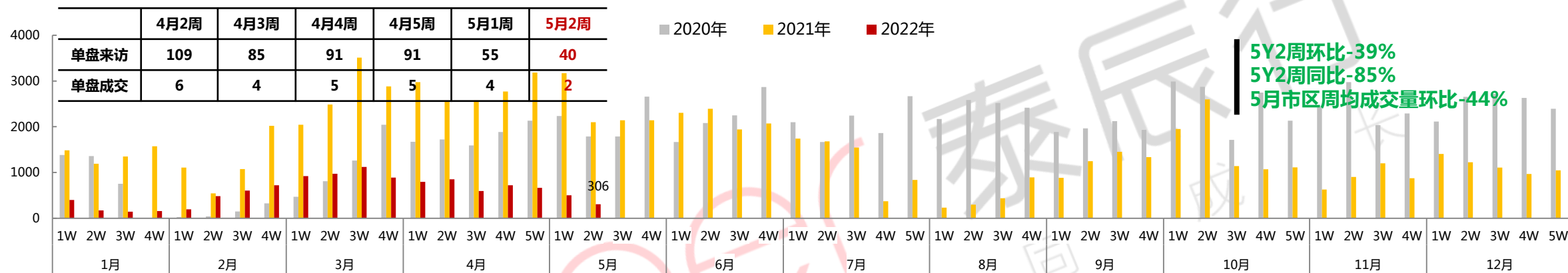
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：5月2周大郑州实际监控到项目298个，其中在售项目282个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

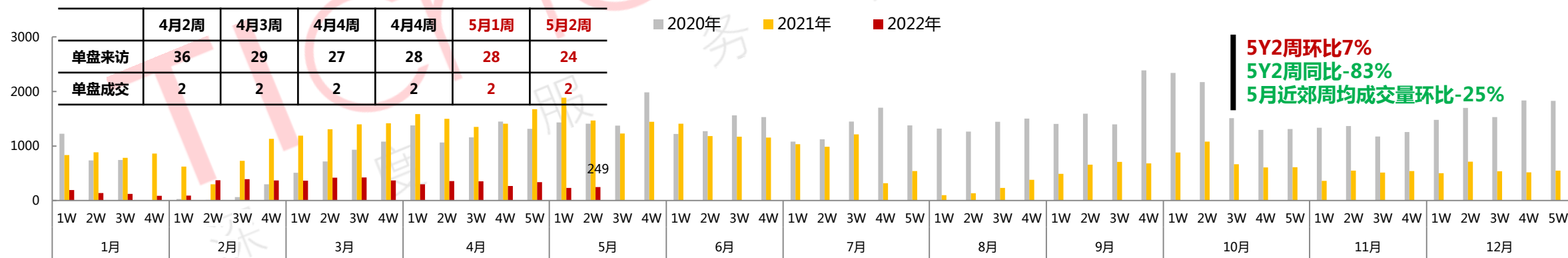
城郊数据：市区环比下滑39%，近郊环比微增7%

5月2周市区总成交**306套**，环比**下降39%**；近郊总成交**249套**，环比**上升7%**（受绿都望晴川加推高去化拉升）

2020年1月1周-2022年5月2周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年5月2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，5月2周（自然周）市区实际监控到在售项目130个，近郊实际监控到在售项目152个

认购榜单：TOP15门槛6套，共计销售221套，环比上周（263套）下降16%

本周TOP15门槛6套，多项目延续特价政策拉动去化，绿都望晴川高评高贷，成交60套居于榜首

5月2周（5.09-5.15）住宅项目成交套数TOP15

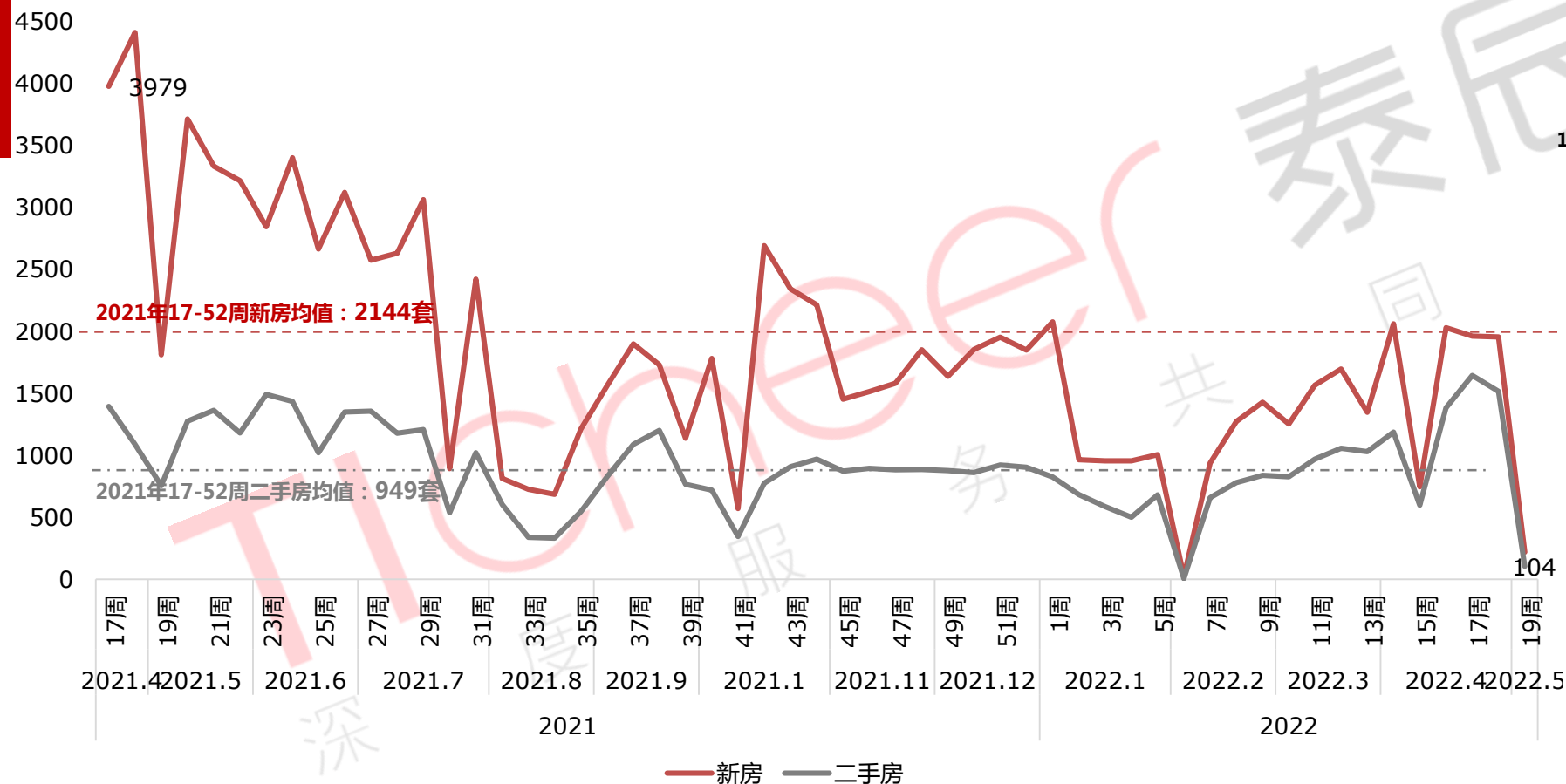
排名	项目名称	区域	本周成交 (5.9-5.15)	价格（元/㎡）	分期政策	分销政策	其他
1	绿都望晴川	荥阳	60	高层5500元/㎡（毛坯）	高评高贷，1万网签剩余全部贷款	贝壳，佣金7.5%	5月14日加推二期高层3#东单元，去化52套
2	谦祥世茂万华城	高新区	28	三期：13500-14200（毛坯） 五期：11500-12000（毛坯）	首付5万，剩余2年2次	贝壳5%	4.22起每天10套89平9900-11000元/㎡特价房源，利率低至4.65%
3	保利和光屿湖	高新区	18	高层12000-13000、洋房均价14000-15000	首付延期3/6/9个月	贝壳/房友/58，2.2万/套，30套以上跳2.5万/套	/
4	新城郡望府	荥阳	18	5900-6300	首付10%，剩余2年分4次付清	分销佣金6-7%	/
5	华润琨瑜府	中原区	16	毛坯高层10300-12200	/	贝壳、58、房友，佣金3-4%	针对7/8/9#在售房源，以内购房名义延续释放11xxx元/㎡起的特价房
6	新城时光印象	管城区	15	高层精装15500，特价14000-15000； 洋房标准层毛坯17500-19500，特价16499起，一楼24000-25000	首付10%/15%，剩余两年八次/首付14%， 其余全贷款	高层3-5万/套，洋房7万/套	买房送车位
7	金茂未来府	经开区	10	特价房15600	/	58、房友、贝壳，佣金1.5-2%	/
8	海龙钰苑	荥阳	10	高层7000-7500，洋房10000（毛坯）	/	/	洋房内购
9	招商美景雍瑞园	惠济区	7	洋房毛坯标准层19000	/	贝壳、58，143㎡1.5%，128㎡2.0%	5月6日-5月10日期间享5000元线上订房， 同时可享7天无理由退房
10	万科未来时光	金水区	7	精装小高层17700-20000	/	贝壳，佣金1.5%	/
11	保利天汇	经开区	7	高层均价19500（毛坯）	/	贝壳、58爱房、金屋，佣金1.1%，35套跳1.5%，50套跳2%	/
12	正弘中央公园	航空港区	7	均价8500	首付10%，剩余两年四次	分销1万五跳2万五，10套起跳	2号地清盘特价7700起（顶底）
13	康桥天樾九章	金水区	6	东苑毛坯高层17700-18500 6号楼团购成交价16500	首付15%，剩余两年八次	房友、贝壳、58，2%	/
14	万科翠湾中城	惠济区	6	精装高层15800-20000	/	58，贝壳，房友（天猫好房）；佣金点位1.2-2%	精装高层15800-20000
15	美盛金水印	金水区	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，点位2%	/

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

网签数据：新房、二手房成交量受疫情影响均位于低位

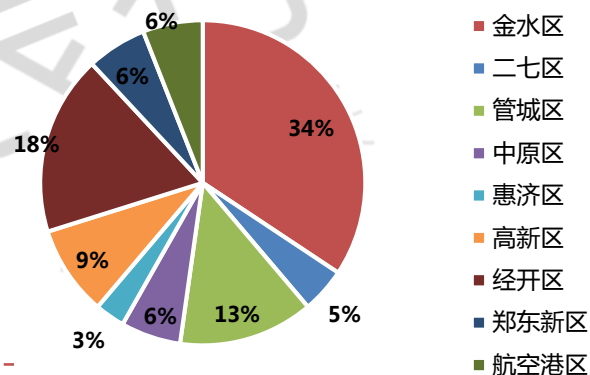
5月初郑州受疫情影响市区封城，各项目售楼部暂时关闭，假期市场过早收尾，新房、二手房成交量大幅下降

近一年郑州市新房/二手房周度成交数据走势

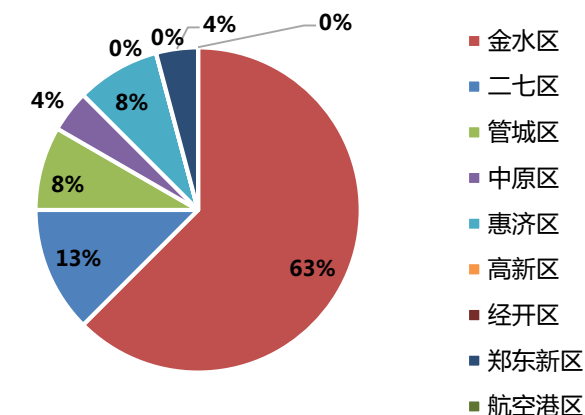


注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟；来源：360房产网

5月1周郑州市各区域新房各区域成交数据走势



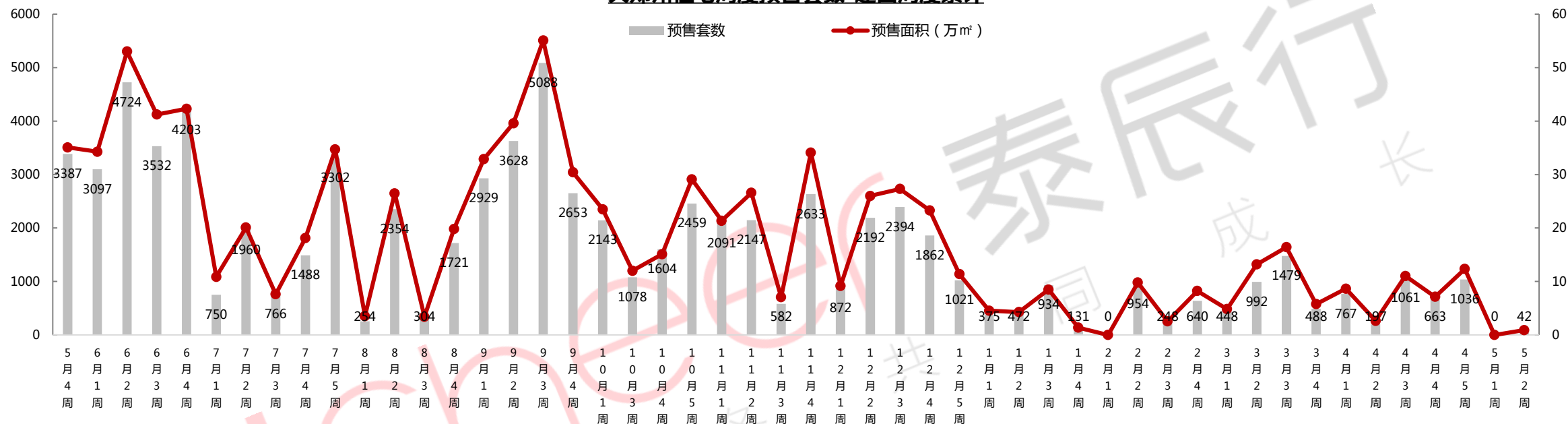
5月1周郑州市各区域二手房各区域成交数据走势



项目预售前公示：本周1个项目预售前公示，万科拾谧森语预计5月底推售

本周大郑州1个住宅项目预售前公示，取得住宅预售42套，建面0.9万m²

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



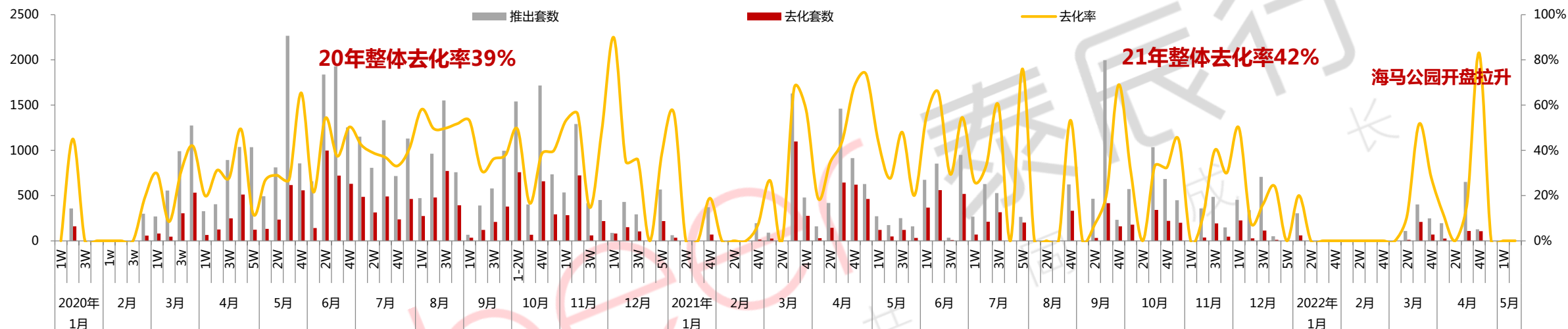
类型	取证时间/ 取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数 (套)	预售面积 (万m²)	业态及产品	项目概况	项目动态
在售	2022.05.13/ 2021.6.03	万科拾谧森语	郑东新区/ 龙湖南板块	净地	12/14#	42	0.90	洋房199-370m²四房	总建面7.91万m²，容积率1.69，规划18栋7F洋房，目前在售价格洋房精装标准层37000-43000元/m²，首层57000元/m²	预计5月底 推售
合计						42	0.90	/		

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

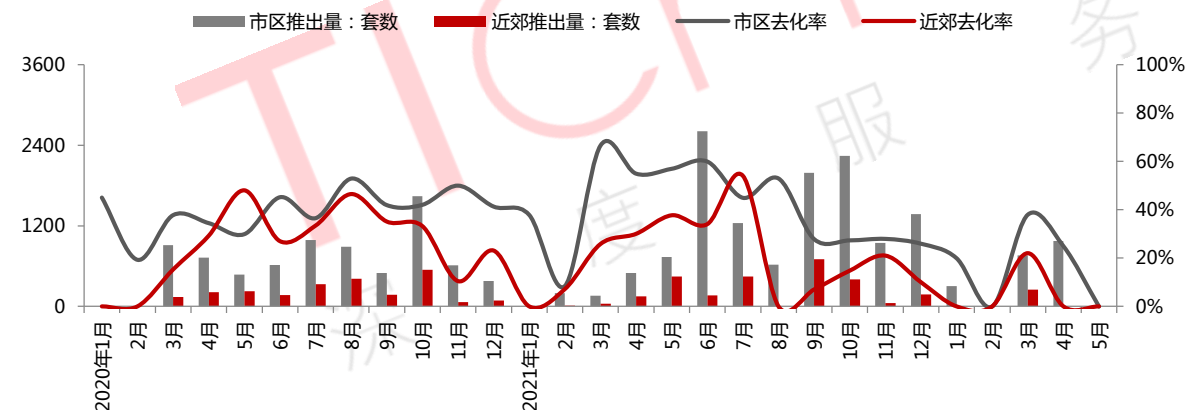
开盘表现：解封后市场推售热情较低，本周1个项目加推

本周市区解封，项目线下售楼部重启，但推售热情较低，仅1个项目加推

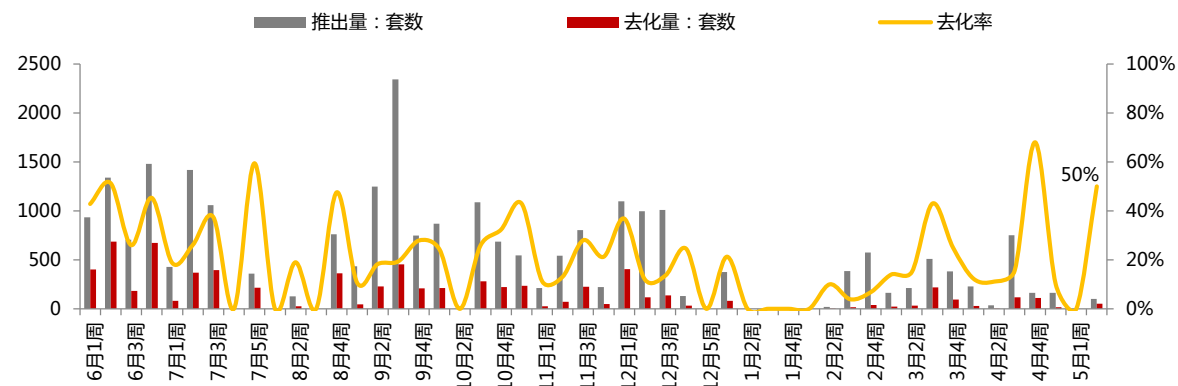
2020年1月1周-2022年5月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年5月市区/郊区住宅项目开盘推售及去化



近一年大郑州周度住宅项目推盘表现（开盘+平推）



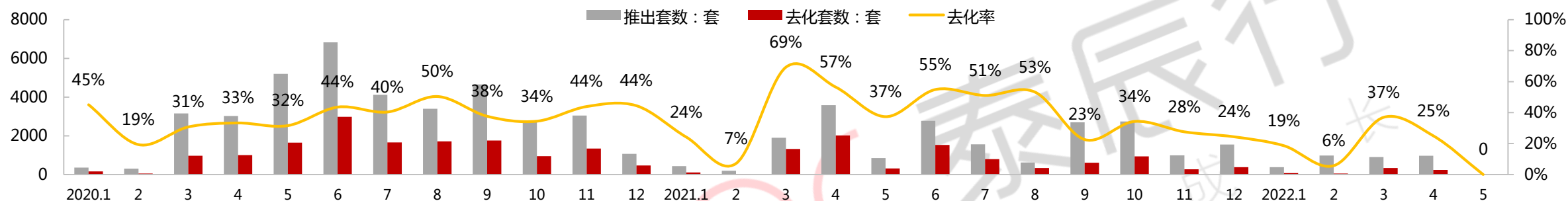
数据来源：泰辰市场监控中心；

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

开盘表现：5月至今无项目开盘，本周1个项目加推

本周1个项目平推，位于荥阳市，推出**104套**，去化**52套**，去化率**50%**，因价格低于竞品且为准现房，去化效果较好

2020.1-2022.5月大郑州项目开盘成交走势



2022年5月2周开盘平推项目信息汇总

类型	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	绿都元正望晴川	毛坯	5500	104	52	50%
总计				104	52	50%

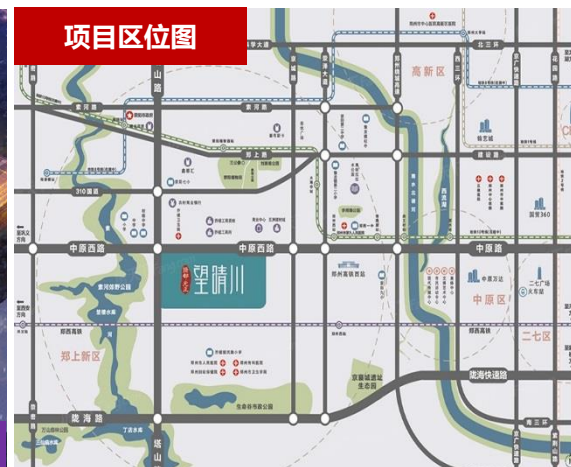
绿都元正望晴川/平推表现：低首付叠加高佣金政策，去化较好

准现房+低单价+低门槛+高佣金政策加持下，去化效果好，去化率50%

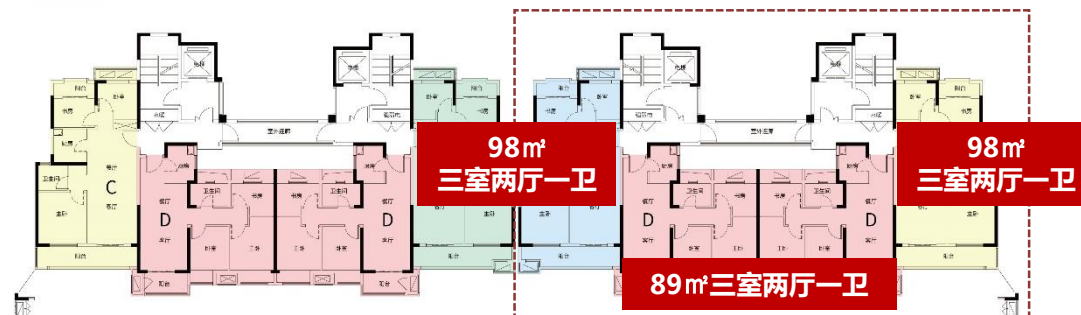
- ◆ **去化情况**：5月14日加推二期高层3#27F，2个单元，2T4，本次加推东单元；共计104套，去化52套，去化率50%；
- ◆ **加推面积**：高层——89m²三室两厅一卫，98m²三室两厅一卫
- ◆ **价格情况**：高层均价5500元/m²（毛坯）
- ◆ **优惠政策**：1万定房，直接转首付款；
- ◆ **首付分期**：高评高贷，1万网签剩余全部贷款；
- ◆ **分销政策**：贝壳，佣金7.5%；
- ◆ **平推分析**：

- 1) 绿都与元正合作项目，为准现房（今年9月份交房），使用绿都物业，一期已交付且业主认可度高；
- 2) 项目西侧临近万亩索河郊野公园，景观资源优越；
- 3) 项目上月贝壳聚焦关注度高，本次加推政策延续，推售户型为89\98m²小三房，单价低且有低首付政策加持，置业门槛低、符合刚需客户置业需求。

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
2022/5/14	加推	高层	3#	27F	89\98m ² 三房	5500	毛坯	104	52	50%



3#平层图（27F）



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>

