

【2022年第21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

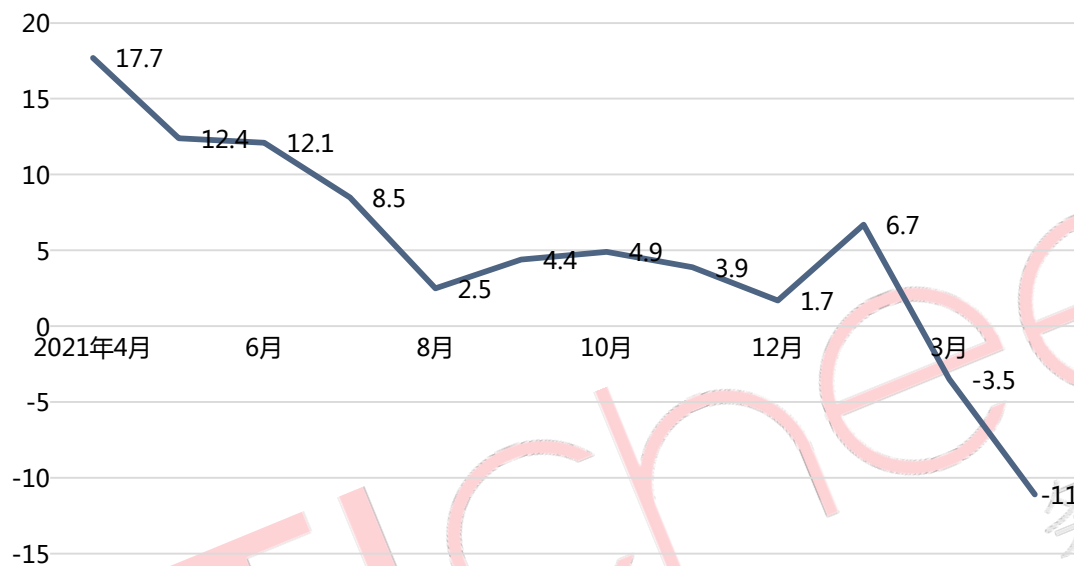
2 土地分析

3 市场分析

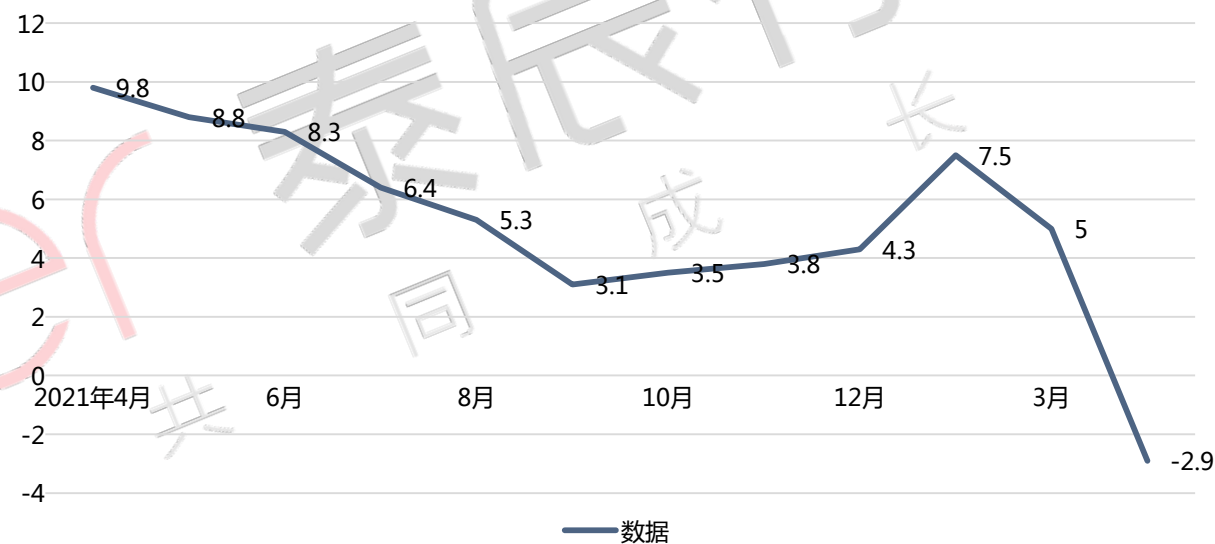
全国：国内经济数据低迷，政策需求迫切

今年前4个月，各种因素叠加之下，国内的主要经济数据并不容乐观。国家统计局5月16日发布数据显示，4月份，社会消费品零售总额同比下降11.1%，全国规模以上工业增加值同比下降2.9%

社会消费品零售总额同比增速



规模以上工业增加值同比增长速度



- 各地财政收入同样下降严重，尤其是长三角地区，最大降幅达到32%。“中国作为这么一个大的经济体，一旦运行滑出合理区间，要想再拉回来，不付出巨大代价和更长时间是很难做到的”。一季度全国GDP增速放缓，距全年GDP增速5.5%目标差距较远，所以，当务之急是确保二季度经济正增长。

全国：国务院提出稳增长、保就业保民生等重要举措

5月25日，国务院召开全国稳住经济大盘电视电话会议，要求把稳增长放在更突出位置，着力保市场主体以保就业保民生，保护中国经济韧性，努力确保二季度经济实现合理增长和失业率尽快下降，保持经济运行在合理区间

会议要点：

关于下一步政府单位的重点工作，主要围绕以下四点进行开展：

一、加大宏观政策的调节力度，把稳增长放在更加突出的位置

实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，加快落实已经确定的6方面33项一揽子措施，进一步加强经济建设、预测预警和政策的议员储备，实施优化完善政策组合，健全政策文件的评估机制，推动新出台政策与宏观政策取向保持一致，加强政策的解读和预期的引导，主动回应社会关切，稳定预期，增强信心。

三、保粮食能源安全和产业链供应链稳定

严格粮食安全责任制考核，健全粮食采购储加销协同保障机制，完善最低收购价咨询议案，增加国家化肥储备，坚持先例后改在确保安全清洁高效利用的前提下，有序释放煤炭优质产能，加快推动以沙漠、戈壁、荒漠地区为重点的大型风电光伏基地的建设，加强原油、煤炭等能源储备能力的建设，更好的发挥保持产业链供应链稳定布局协调机制的作用，着力破除产业链突出的瓶颈制约，加大对民航铁路仍受疫情影响比较大的行业企业的充分支持力度。

二、充分发挥有效投资的关键作用，全面加强基础设施建设

有力有序有效的推进十四五规划102项重大工程的实施，强化土地用能排名等保障，抓紧推动一批论证多年条件成熟的重大项目开工建设，做到应开尽开能开尽开，加快下达中央预算的投资计划，加快地方政府专项债券发行使用，并扩大支持领域，引导做好信贷资金与专项债券资金的有效衔接，力争尽快形成更多的实物工作量。

四、切实做好重要民生商品保供稳价

进一步加强重要民生商品价格监测，增强储备调节能力，完善调节机制，必要时及时投放储备，增加市场供应，确保价格基本平稳运行。自行及时启动社会救助和保障标准与物价上涨挂钩的联动机制，综合发放补贴，保障低收入群体的基本生活。

全国：因城施策支持合理住房需求，楼市或将迎来新一轮利好

财政部、人民银行相继表态，将加快财政支出力度，确保货币政策力度到位；因城施策支持合理住房需求，维护房地产市场的平稳运行，引导平台经济健康发展；受疫情严重影响的个人住房与消费贷款，年内实施延期还本付息

财政部及人民银行做出了重要工作表态：

财政部表态

- 一、进一步加大增值税留抵退税政策力度，同时加强退税风险防范，严惩偷税骗税。
- 二、加快财政支出力度，督促指导地方的部门加快预算执行，推进项目实施进度，加大盘活存量资金力度。
- 三、加快地方政府专用债券发行使用，并扩大适用范围。
- 四、通过融资担保政府采购，支持中小微企业纾困发展

人民银行表态

- 一、确保货币政策力度到位，将流动性总量保持在较合理充裕略高的水平。
- 二、突出金融支持重点领域，引导金融机构加快已授信贷款的放款进度。**因城施策支持合理住房需求，维护房地产市场的平稳运行，引导平台经济健康发展。**
- 三、适当提高宏观杠杆率，加强逆周期调节，支持财务可持续的企业适当加杠杆，居民家庭部门稳杠杆，支持金融机构对中小微企业和个体工商户贷款，货车司机、车载以及**受疫情严重影响的个人住房与消费贷款，年内实施延期还本付息**，持续推动降低企业的综合融资成本，向实体经济合理让利。
- 四、增强政策的前瞻性和连续性，兼顾长短期的因素，统筹内外部均衡，尊重经济客观规律，及时预调微调，保持中长期广义货币的供应量和社融规模的增速，以名义经济增长的增速基本匹配。
- 五、做好预期引导，及时回应市场关切，加强政策宣传，组织考核组织引导，以实际案例提振市场信心，调动各方积极性。

可以看出在房地产方面，此次会议主要释放了四大信号：

- 一、又一次强调房住不炒，要稳地价、房价，支持刚需型和改善性住房需求。今年已连续多次降低利率，**预计接下来，会有更多样的政策出台，进一步释放购房的利好政策。**
- 二、中央明确提出地方财政受卖地影响较大，并把压力传达到地方政府，**可以预计接下来地方政府会出台更大力度的土地出让利好政策。**
- 三、因城施策支持合理住房需求，维护房地产市场的平稳运行，矫正对民营房企的信贷收缩行为，**接下来金融机构要支持房地产的发展。**
- 四、对于受疫情影响严重地区的个人住房贷款，**鼓励金融机构实施延期。释放居民的购买力和持贷信心。**

全国：经济会议政策落地有望带来经济复苏

此次会议除了强调下一阶段重点工作方向外，更多强调地方政府应强化自身的主体责任，要进一步加大工作力度，主动担当，积极作为，在会议政策落地后，我国经济有望持续复苏

李克强指示，“发展是解决我国一切问题的基础关键，不管是保就业、保民生，都需要发展”，各地区各部门要坚持求真务实，以实际效果检验各项工作。促进经济社会平稳健康发展。

要千方百计保市场主体，加大财政政策和金融政策支持，保复工、保畅通，促进消费和有效投资，阶段性减征部分乘用车购置税600亿元，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保障基本民生。

3月份以来，新冠肺炎疫情和乌克兰危机导致风险挑战增多，我国经济发展环境的复杂性、严峻性不确定性上升，需求收缩，供给冲击一体转弱，三重压力进一步加大，制造业发展速度明显放缓，复工复产企业生产负荷整体偏低，畅通产业链供应链仍然有制约。

4月份各项经济指标预期不及预期，导致输入性通货膨胀压力加大，稳增长、稳就业、稳物价面临新的严峻挑战。

预计在一些列举措有实质性落地后，我国的经济发展能迎来新的曙光。

全国：多部门针对当前经济形势作出阶段性政策支持

1、国常会：指出进一步部署稳经济一揽子措施（2022.5.23）



- 5月23日，国务院召开常务会议。会议指出当前经济下行压力持续加大，将进一步部署稳经济一揽子措施，努力推动经济回归正常轨道，确保运行在合理区间。
- 会议决定，实施6方面33项措施，①**财政及相关政策：将在更多行业实施存量和增量全额留抵退税，增加退税1400多亿元，全年退减税2.64万亿元；**②**金融政策。将今年普惠小微贷款支持工具额度和支持比例增加一倍。**③**稳产业链供应链。**优化复工达产政策，完善对“白名单”企业服务。④**促消费和有效投资；**⑤**因城施策支持刚性和改善性住房需求。**⑥**保能源安全。**⑥**保障基本民生。**

2、央行银保监会召开主要金融机构货币信贷形势分析会（2022.5.23）



- 5月23日，人民银行、银保监会召开主要金融机构货币信贷形势分析会，分析研究信贷形势，部署推进当前和下一阶段信贷工作。提出：①**要提高政治站位，扩增量，稳存量，加大实体经济支持力度，稳住经济基本盘；**②**聚焦重点区域、重点领域和重点行业，加大中小微企业、水利基建等金融支持；**③**保持房地产信贷平稳增长，支持受疫情影响严重的个人住房、消费贷款等延期还本付息。**

3、住房和城乡建设部、财政部、人民银行三部门，发布住房公积金阶段性支持政策（2022.5.24）



- 住房和城乡建设部、财政部、人民银行24日联合发布《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》。进一步加大住房公积金助企纾困力度，帮助受疫情影响的企业和缴存人共同渡过难关，实施“可提高住房公积金租房提取额度”等阶段性支持政策。
- 阶段性支持政策主要在三个方面：①**企业可按规定申请缓缴；**②**缴存人不能正常偿还住房公积金贷款的不作预期处理；**③**各地根据当地房租水平和合理租住面积，可提高住房公积金租房提取额度。**

城市：安徽宣城上调公积金贷款额度/太原下调首套首付比例至20%

1、安徽宣城：公积金贷款额度上限调至50万元，取消二次贷款时间间隔限制（2022.5.23）



- 5月23日，安徽省宣城市发布《关于调整住房公积金贷款政策的通知》，统一全市贷款额度上限。**1、我市住房公积金缴存职工家庭在本市内购买住房申请公积金贷款，最高贷款额度调整为50万元。符合人才引进政策最高贷款额度增加10万元，上限60万元；符合购买绿色建筑政策的在最高贷款额度基础上上浮20%。****2、取消二次贷款时间间隔限制。**我市住房公积金缴存职工家庭结清首次住房公积金贷款后，即可再次申请住房公积金贷款购买商品住房。
- 本通知自2022年5月23日起执行。

2、安徽黄山：购买中心城区新建商品房按应税价1%给予购房补贴（2022.5.23）



- 5月23日，黄山市印发《黄山市中心城区2022年购房补贴政策操作细则》，**提出对购买中心城区（含高新区）新建商品住房、新建非住宅类商品房且足额缴纳契税的，由受益财政分别按应税价格的1%、2%给予购房补贴。**
- 发放对象：凡2022年4月15日至2022年12月31日期间在黄山市中心城区购买新建商品住房和新建非住宅类商品房，并且足额缴纳契税的购房人，即购房合同签订时间和契税完税凭证时间都在上述时间范围内。发放标准：1、购买新建商品住房：按契税应税价格1%的标准给予购房人财政补贴。2、购买新建非住宅类商品房：按契税应税价格2%的标准给予购房人财政补贴。

3、太原出台稳楼市政策：首套首付比例下调至20%，购买90平米以下住房全额补贴契税（2022.5.23）



- 5月23日，太原市发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干意见》，**对于购房首套新建商品住房的，鼓励银行业金融机构住房按揭贷款首付比例按照20%执行（此前为30%），降低贷款利率。**
- 对于居民购买首套住房使用公积金贷款的首付比例20%执行，对于符合条件的人才购买自住住房首次申请公积金贷款的可以不受缴存年限限制，最高额度按照100万元核定。**
- 可申请契税补贴，其中首套住房面积在90平方米以下的由财政全额补贴契税。90-143平内，补贴80%，143平以上补贴50%。二套执行标准参照首套下调20%执行。

城市：济南养老及多子女家庭限购区内可增购1套住宅，长清、章丘两区解除限购

4、济南：长清区、章丘区不限购，首套房利率最低4.25%（2022.5.23）



- 5月23日，济南市住房和城乡建设局发布《济南适度调整楼市调控政策，进一步促进房地产市场良性健康发展》，涉及限购范围、限售条件和公积金贷款额度等三项调整政策：**不再将长清区、章丘区列入限购范围；将上市交易的限售条件，由取得不动产权证满2年调整为限购区域内住房网签满2年可持证交易；**购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款，一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷款额度由30万元提高至35万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高可贷款额度由60万元提高至70万元。个人住房贷款利率最低可达首套房4.25%，二套房5.05%。
- 此次适度调整楼市调控政策旨在更好地释放合理住房需求，减轻购房者购房压力，对进一步促进房地产市场良性循环和健康发展具有积极意义。**

5、济南：养老及多子女家庭可在限购区域内增购1套商品住房（2022.5.23）



- 5月23日，据《济南日报》发布，山东省济南市再发布适度调整楼市调控政策三项新举措，并自5月24日起实施。包含：①济南市户籍家庭，**限购区域内家庭住房总套数在两套及以下，有父母投亲养老情况并取得居住证6个月以上的，可在限购区域内增购商品住房1套；家庭有2个（含）以上子女的（子女已经取得济南户籍，其中至少1个未成年），可在限购区域内增购商品住房1套。**②非济南户籍个税或社保由“近3年内连续2年”调整为“近2年内连续1年”，本科及以上学历由“6个月以上”调整为“3个月以上”。③**济南户籍家庭在济南限购区域内限购2套住房，二套房商业贷款首付比例由60%调整至40%。济南户籍家庭在济南无住房的，无论此前有无贷款记录，购买住房申请贷款视为首套住房贷款。非济南户籍家庭贷款首付比例由60%调整至30%。**

6、四川凉山州：提高公积金贷款额度，鼓励给予多孩家庭购房补贴（2022.5.24）



- 5月24日，凉山州住建局发布《凉山州促进房地产市场平稳健康发展九条措施》，**提出甘洛县、喜德县等7县（市）上调10万元，其余10县上调5万元；公积金贷款额度与缴存余额挂钩倍数由20倍提高至25倍；贷款住房套数认定标准执行“认房不认贷”。对农村户籍家庭、引进人才、符合国家政策生育二孩三孩的家庭等在辖区内购买商品房的给予政策性购房补贴。**
- 严格做到净地出让。满足土地出让价款首次缴纳标准的基础上，剩余土地出让价款由各县（市）优化一年内分期缴纳办法。
- 本通知自2022年6月1日起施行，有效期至2023年5月31日止。

城市：哈尔滨解除楼市限售/六盘水鼓励首套首付下调至20%，放宽首套购房条件

7、哈尔滨市：废止楼市限售政策（2022.5.23）



- 5月23日，哈尔滨市人民政府办公厅关于废止《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》的通知，经市政府同意，废止《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（哈政办规〔2018〕12号）。本通知自发布之日起施行。
- 官网解读：随着我市房地产市场形势的变化，《通知》已完成其阶段性调控使命，继续实施区域性限售将导致一部分购房者购买的商品房无法上市交易，抑制了改善性购房需求的释放，不利于我市房地产市场发展的需要。
- 意味着**5月23日起，哈尔滨市将取消限售政策，购房人完成不动产权属登记，取得不动产权证即可上市交易。**

8、贵州六盘水：鼓励金融机构下调利率降低首套房贷首付至20%，放宽首套购房限制（2022.5.24）



- 据贵州省人民政府网站消息，六盘水住建局起草了《六盘水市促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施（征求意见稿）》，提出已建未售的非住宅用房（含商业公寓、营业性商业用房），经申请批准可变更为保障性租赁住房或企业自持租赁住房，其用水、用电、用气和物业费执行居民收费标准，土地使用年限不变。**实行首套房贷款首付20%政策，并适当下调住房贷款利率。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。**加大住房公积金支持力度。

9、浙江义乌：取消二手房限售（2022.5.24）

即日起，取消二手住宅限售政策，二手房交易的不动产证上不再备注限售内容；之前已经备注限售的二手房，可正常办理交易手续。商品住房限售调整为备案起满三年。

- 5月24日起取消二手房限售政策，此前规定，凡在义乌购买二手住宅，取得《不动产权证》满3年后方可上市交易。

10、厦门：二孩以上家庭可买第三套房，非户籍人口可在岛外区域购房（2022.5.24）

限购	限购区域：全市180㎡及以下住宅	本市户籍	单身限购1套 一孩及以下家庭限购2套 二孩及以上家庭限购3套
		非本市户籍	限购1套 有一套房40%
限贷	无贷款记录	无住房30%	40%
		1笔（已结清）	50%
		2笔及以上（已结清）	60%
		1笔（未结清）	70%
		2笔（未结清）	
	有2套及以上住房	暂停发放住房贷款	

- 5月24日获悉，厦门户籍的二孩及以上家庭可在全市范围内购买第三套住房(面积180平方米以下)，但二孩中有一人需要为未成年人；非厦门市户籍大专及以上学历购房者或家庭持有半年以上劳动合同、工作证明、医社保证明，即可在岛外购房。

城市：唐山提升公积金贷款额度、取消部分区域限购限售、下调首套首付比例至20%

11、广西融安县：买新建商品房可享购房补贴，每套最多1万元（2022.5.25）



- 5月25日，融安县住房和城乡建设局发文《党建引领访基层 助企纾困谋发展》提出受新冠肺炎疫情的影响，整个房地产市场持续疲软，目前我县已取得预售证但尚未销售的住宅有33.95万 m^2 ，非住宅有17.85万 m^2 ；已出售的土地尚未取得预售证的库存量超过100万 m^2 。
- 鉴于目前房地产市场的现状，为提振市场信心，县出台《关于推进2022年融安县新型城镇化建设若干措施的通知》
- 1.在所有房开项目推行“交房即交证”；2.加强商品房销售价格备案管理。3.实行购房支持，安排义务教育阶段学位、购房补贴，对在2022年4月1日-6月30日期间购买新建商品房的（政策性住房以及二手房不享受补贴）， $\leq 90m^2$ 补贴6000元/套，90 m^2 以上补贴10000元/套；4.对于房屋拆迁安置户鼓励实行住房置换安置，安置房从政府房源平台选取。

12、河北唐山：取消路南区、路北区、高新区范围内限购限售，公积金贷款额度提高至80万元（2022.5.25）



- 5月25日，据唐山发布官方微信号消息，为满足居民家庭合理购房需求，取消路南区、路北区、高新区范围内的商品住房限购、限售政策。将全市首套房贷利率降至4.25%，二套房贷利率降至5.05%。将路南区、路北区、高新区降至与其他县（市、区）相同，首套房首付比例为20%，二套房首付比例为30%。对全市购买第三套及以上住房的居民家庭，不再考虑没有贷款的住房套数，已有两套住房正在贷款，第三次购房贷款时，方不予发放。公积金贷款最高额度提高至80万元，购买二星级及以上绿色建筑标准的新建被动式超低能耗住宅，贷款额度上浮至96万元，凤凰英才人员最高贷款额度为100万元，自贸区曹妃甸片区引进的高端创新人才贷款额度为120万元。全市公积金贷款二套房首付比例降至30

13、上海6月1日恢复首批宅地出让（2022.5.26）



- 5月26日，上海土地交易市场发布《关于恢复上海市国有建设用地使用权出让沪告字[2022]第016号公告的出让活动的通知》。
- 公告中的36幅宅地均采用挂牌方式出让，有效申请人即为竞买人。根据安排，5月30日12时提交申请截止，同时保证金到账截止；5月31日9时将发布关于本公告现场交易活动安排的通知；6月1日9时30分挂牌截止，现场交易活动开始。

房企：建业集团旗下电影小镇和只有河南两大文旅项目易主国资

1、建业集团：转让两大文旅项目股权，河南省国资旗下公司接盘（2022.5.23）

序号	项目名称	受让方名称	受让方简介	受让方注册资本
1	电影小镇	河南省文化产业投资有限责任公司	河南省文化产业投资有限责任公司，由河南省人民政府直属企业，由河南省发展和改革委员会代管，河南省国有资产监督管理委员会监管。	2000000000.00
2	只有河南·戏剧幻城	河南省文化产业投资有限责任公司	河南省文化产业投资有限责任公司，由河南省人民政府直属企业，由河南省发展和改革委员会代管，河南省国有资产监督管理委员会监管。	2000000000.00

- 国家企业信用信息公示系统显示，近日建业集团旗下电影小镇和只有河南·戏剧幻城两大文旅项目的运营主体同时出现股东变更，河南老家文化旅游发展有限公司出现在两家运营主体的新增股东中。公开信息显示，河南省文化产业投资有限责任公司为河南省人民政府直属企业，由河南省发展和改革委员会代管，河南省国有资产监督管理委员会监管。另据该公司官网，河南省文化产业投资有限责任公司成立于2008年，为省管骨干文化企业、河南省文化产业投融资平台。投资领域涵盖文化旅游、文化教育、文化科技、文化创意、影视产业等。这也意味着，**建业集团旗下电影小镇和只有河南·戏剧幻城两大文旅项目正式易主国资。**

2、保利发展控股：拟发行30亿元绿色中期票据（2022.5.23）



- 保利发展控股拟发行30亿元绿色中期票据，发行期限为3年。据募集说明书显示，债券牵头主承销商/簿记管理人为中国工商银行股份有限公司，联席主承销商为中国邮政储蓄银行股份有限公司。**债券名称为保利发展控股集团股份有限公司2022年度第二期绿色中期票据，发行日为2022年5月24日至2022年5月25日。**发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。发行人计划将本期中期票据募集的30亿元用于以下绿色建筑项目开发建

3、中海：共计30亿元中期票据发行，期限为3年及5年（2022.5.24）



- 5月24日，中国海外发展(00688)发布公告披露，经中国银行间市场交易商协会批准，中海企业发展集团有限公司将在全国银行间债券市场发行中海企业发展集团有限公司2022年度第三期中期票据。**该期票据的基础发行规模为不超过人民币30亿元，品种一期限为3年期，品种二期限为5年期。品种一申购区间为2.4%-3.2%，品种二申购区间为2.9%-3.7%。**债券的发行价格为100元/百元，发行日期为2022年5月25日至2022年5月26日，上市日期为2022年5月30日。**联合资信评估股份有限公司给予发行方的主体评级为AAA、债项评级为AAA。**

河南：财政部门“组合拳”多举措支持经济尽快恢复

会议指出1-4月我省经济基本面稳中加固，为应对经济下行压力，将持续常态化防控机制，利用财政组合拳助力企业复工复产，支持省内经济尽快恢复



河南1~4月份经济虽“形”有波动，但“势”仍向好。二季度，我省为促进疫情影响下的经济尽快复苏，出台“组合拳”等多举措支持复工复产。

5月28日，河南省政府新闻办召开省高效统筹疫情防控和经济社会发展新闻发布会。发布会指出：

一、**今年1~4月份全省经济基本面稳中加固，投资拉动成最大亮点**，省亿元以上新开工项目总投资、完成投资同比分别增长39.3%、37.7%，带动固定资产投资同比增长12%、高于全国5.2个百分点，其中工业投资同比增长28.3%、高于全国15.6个百分点。

二、**1~4月省重点项目完成投资6377亿元，占年度目标的47.2%，比去年同期加快3.2个百分点**，为推动全省经济持续恢复向好、稳住经济基本盘提供了强有力支撑。建立省、市、县三级“四保”项目白名单，对全省重点建设项目全面筛选（符合安全生产、施工环境保护、疫情防控要求的项目，统一纳入白名单管理，强化应急状态下政策支持和服务保障）

三、推出“1+1+N”工作体系保经济：常态化防控下保证经济政策运行机制

四、明确常态化核酸检测费用由各级政府负担，在疫情防控隔离点建设方面，河南**鼓励省、市（县）政府投资公司依照政府支持、市场化运作原则，通过盘活资产、合作建设等方式储备一定数量的房产，按平疫结合方式运作，助力政府重大政策落实。**

五、鼓励支持有条件的企业或园区设置核酸检测屋，省市（县）财政按7:3的比例对企业自建核酸检测屋给予50%的购置补贴。

六、**财政“组合拳”支持经济尽快恢复：**

对二季度满负荷生产的规上企业奖励10万元；对承租国有资产类经营用房且受疫情影响不能正常经营的中小微企业、个体工商户，自2022年起免收3个月房租、减半收取12个月房租；加大对创业的融资支持力度，对个人创业担保贷款实行财政全额贴息；发挥专项债券稳增长、补短板作用，6月底前将2022年新增专项债券全部发行完毕，8月底前力争基本使用完毕；

河南：驻马店/安阳放松首套购房条件

1、驻马店：已结清贷款、购买二套房为普通商品房的，可按首套房算（2022.5.23）



- 5月23日，河南省驻马店市人民政府办公室关于印发《驻马店市促进房地产业良性循环和平稳健康发展的若干措施（试行）》的通知。包括：①**优化用地结构、下调土地竞买保证金比例、分期缴纳土地出让金**；②**简化房地产项目审批流程**；③**允许调整住房套型结构**等内容。在降低个人住房消费负担的措施中提出，**对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。施行购房补贴政策。自发文之日起，在中心城区购置新建商品住房，且在签订商品房买卖合同（以网签备案时间为准）之后缴纳房产契税的，可享受购房补贴。**财政补贴部分，发放标准全日制博士生5万元、全日制硕士生3万元、全日制本科生2万元、大中专生（含技工院校）1万元；教育工作者、医务工作者、公安干警、现役军人补助2万元；因工作或上学等各种原因来驻的新市民补助1万元。补贴以家庭为单位，夫妻双方不能同时享受且不能叠加享受；享受本项补贴政策的，不再享受市政府及其所属部门出台的其他住房优惠政策。

2、安阳：首套房首付比例20%，最高公积金贷款额度70万元（2022.5.24）

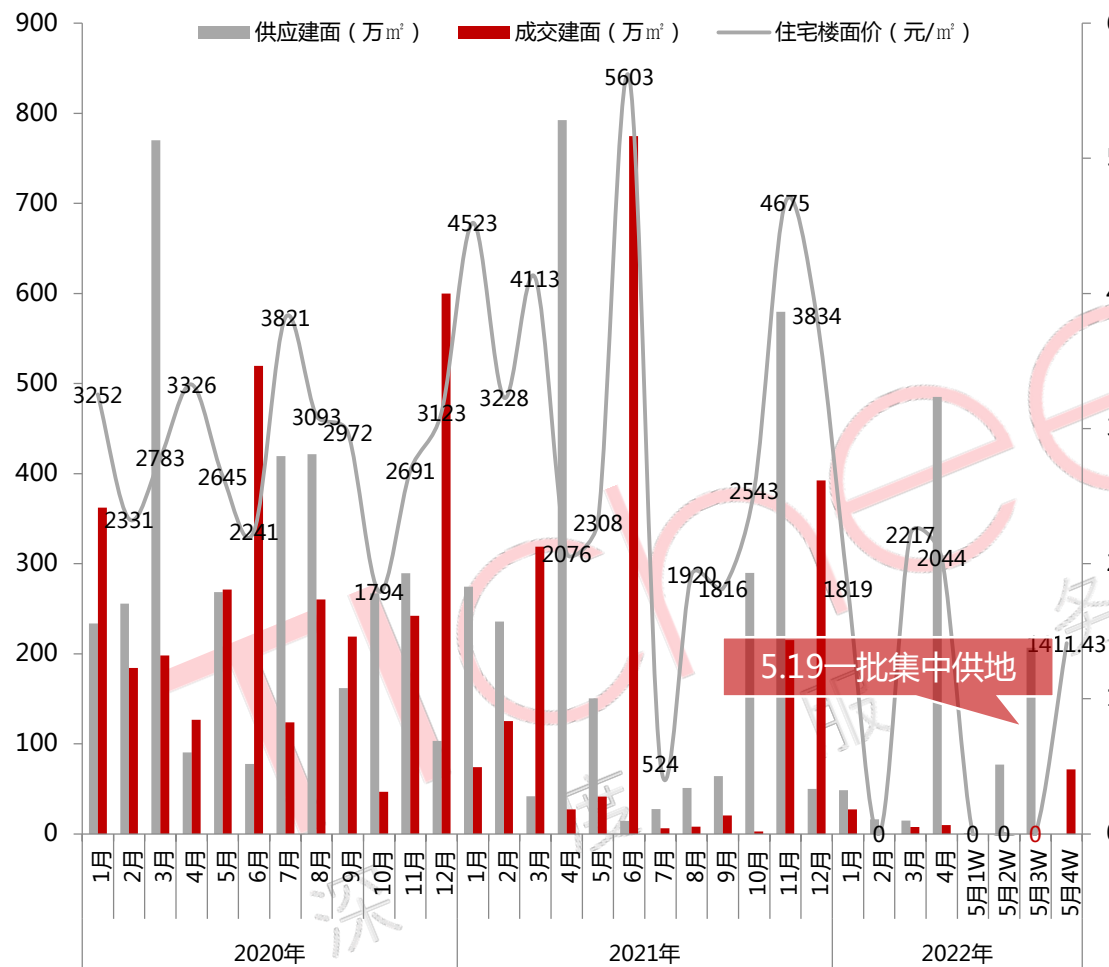


- 5月24日，安阳市住建局发布《安阳市人民政府办公室关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》。4月25日-12月31日之间，购买商品住宅（含二手房）并缴纳契税的，给予50%消费补贴；2022年4月25日前购买商品住宅（含二手房）缴纳契税的，给予20%消费补贴；购买非住宅商品房，给予已缴契税20%消费补贴。
- 公积金贷款方面：夫妻双方缴存最高贷款金额由50万元调整为60万元，生育二孩或三孩的缴存职工最高贷款金额由60万元调整为70万元。**
- 对贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付比例为20%；对区域优势明显的二手房贷款房龄调整为30年以内；对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房的，执行首套贷款政策；对拥有一套住房且未结清相应购房贷款的家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，最低首付比例为30%。**
- 自本意见印发之日起至2023年12月31日前，房地产开发项目新取得的土地，土地竞拍保证金最低比例可下调至挂牌价的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%，剩余价款须在办理商品房预售许可证前缴清。

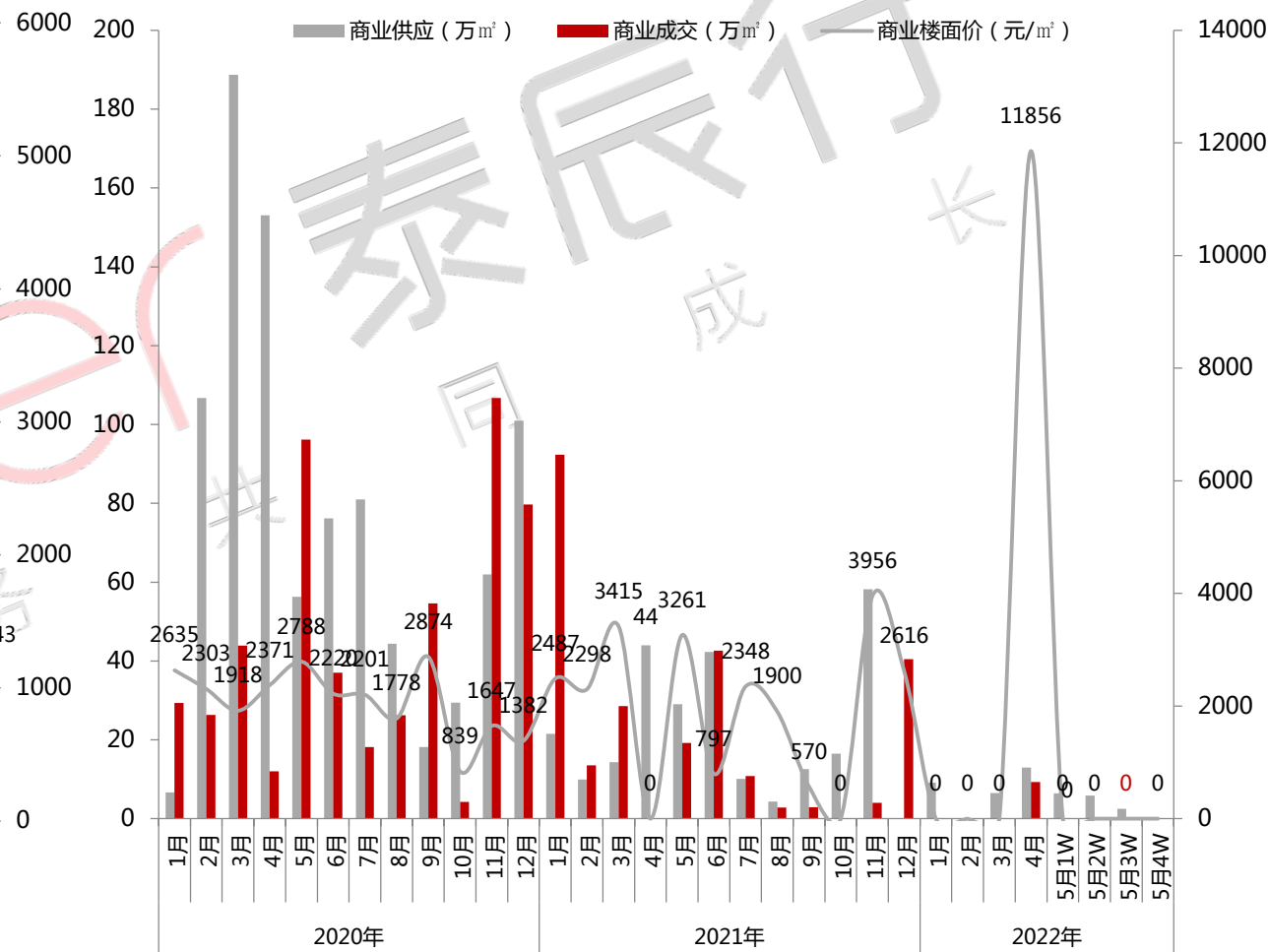
土地汇总：近远郊区域地块集中成交

本周大郑州土地无供应，成交6宗土地均位于近远郊区域，建面共计72万 m^2 ，楼面均价1411元/ m^2

2020年1月-2022年5月4周大郑州住宅用地供求走势



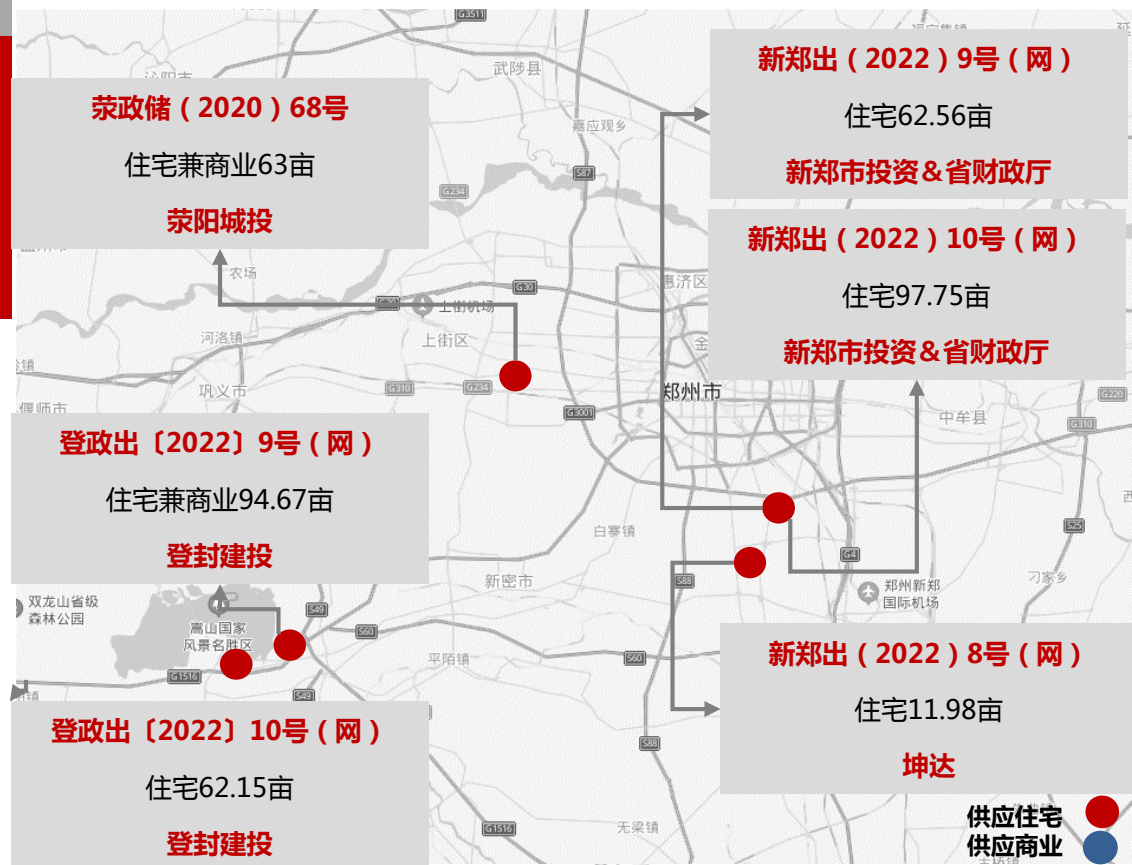
2020年1月-2022年5月4周大郑州商业用地供求走势



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：本周成交土地分布近远郊，拿地房企多为当地平台公司

成交土地分布近郊荥阳、新郑及远郊登封，房企多为城投等平台公司，预计下周竞拍3宗土地，共计131亩



地块编号	荥政储 (2020) 68号	新郑出 (2022) 8号 (网)	新郑出 (2022) 9号 (网)	新郑出 (2022) 10号 (网)	登政出〔2022〕9号 (网)	登政出〔2022〕10号 (网)
成交日期	2022-5-23	2022-5-27	2022-5-27	2022-5-27	2022-5-26	2022-5-26
位置	棋源路与兴国大道交叉口西南角	郭店镇107连接线南侧、新郑市鼎晟房地产开发有限公司西侧	龙湖镇郑新快速路辅道西侧、规划三路北侧	龙湖镇规划二路东侧、规划三路北侧	登封市环山旅游公路以南、郑少洛高速少林下站口以东	登封市菜园路与颍源路交叉口西北角
行政区域	荥阳	新郑	新郑	新郑	登封	登封
用途	住宅兼商业	住宅	住宅	住宅	住宅兼商业	住宅
房企	荥阳城投	坤达	新郑市投资&省财政厅	新郑市投资&省财政厅	登封建投	登封建投
使用权面积(m²)	41998.73	7988.07	41703.77	65167.47	63113.82	41431.30
使用权面积(亩)	63.00	11.98	62.56	97.75	94.67	62.15
容积率	2	2.1	3.5	3.5	1.2	4
总建面(万m²)	8.40	1.68	14.60	22.81	7.57	16.57
成交价(万元)	18200	2298	22172	34646	10635.78	13146.65
成交单价(万元/亩)	289	192	354	354	112	212
楼面价(元/m²)	2167	1370	1519	1519	1404	793
溢价率	0%	0%	0%	0%	0%	0%

6月1周预计大郑州土地竞拍信息

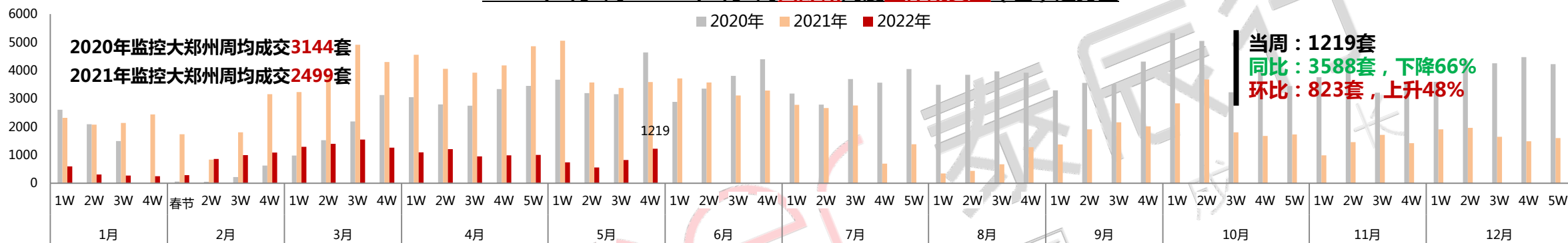
摘地时间	区域	地块编号	板块	用途	是否安置	面积(亩)	计容建面(万m²)	容积率	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m²)	保证金(万元)
2022-6-2	登封	8号	登封市	住宅兼商业	商品房	93.16	7.45	1.2	10567	113	1418	2114
2022-6-1	中牟	18号	官渡板块	商业	商品房	32.17	6.43	3	4422	137	687	885
2022-6-1	中牟	20号	汽车城板块	住宅	商品房	5.79	0.97	2.5	1903	328	1970	1903
合计						131.12	14.9					

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、上街区、巩义市、登封市）

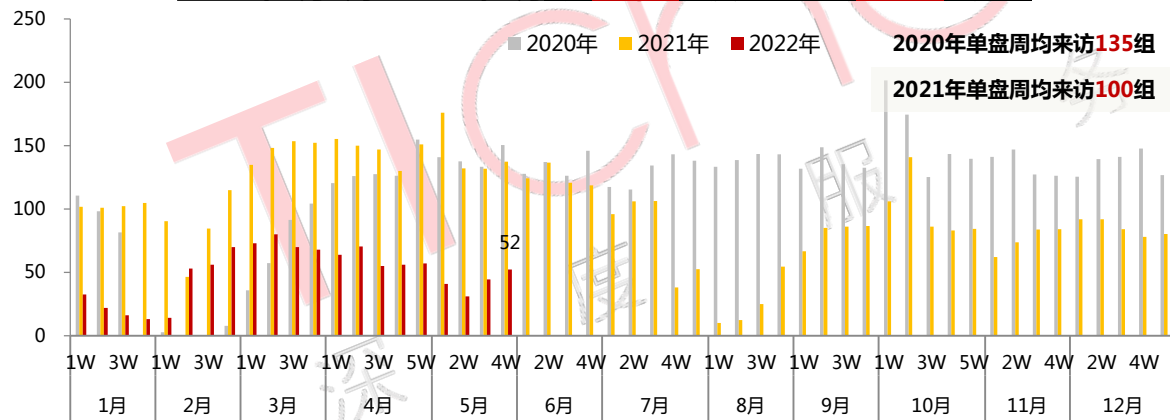
整体数据：疫情后市场逐渐复苏，大郑州总成交量环比上涨48%

本周大郑州总成交**1219套**（华润首开拉升），环比**上升48%**，同比**下降66%**；单盘来访**52组**，单盘成交**4套**

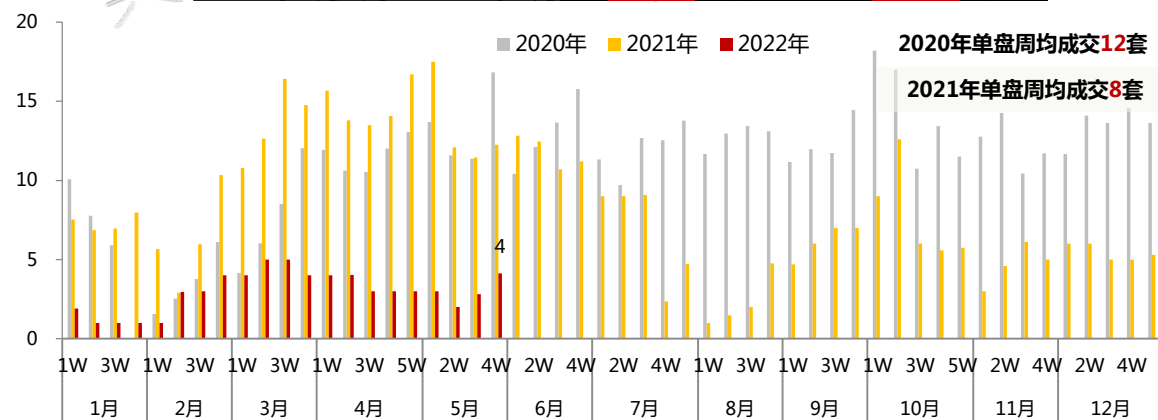
2020年1月1周-2022年5月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年5月4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



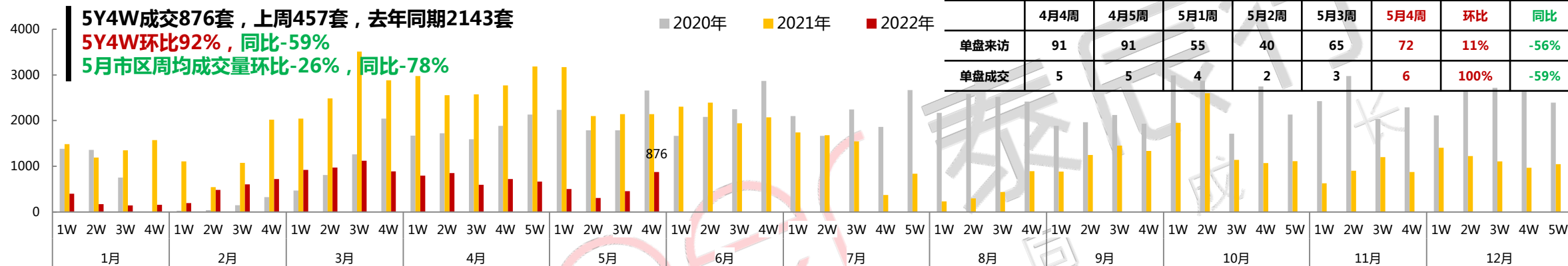
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：5月4周大郑州实际监控到项目297个，其中在售项目295个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

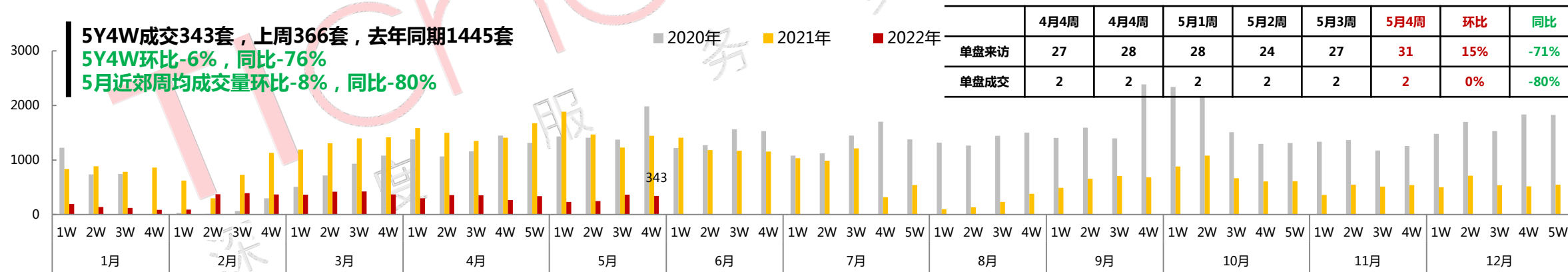
城郊数据：市区成交受华润项目首开影响拉升，环比上涨92%，近郊微降6%

5月4周市区总成交**876套**（华润首开拉升），环比**上升92%**，同比**下降59%**；单盘成交**6套**，环比**上升100%**，同比**下降59%**
近郊总成交**343套**，环比**下降6%**，同比**下降76%**；单盘成交**2套**，环比**持平**，同比**下降80%**

2020年1月1周-2022年5月4周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年5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，5月4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157个

认购榜单：TOP15门槛11套，共计销售543套，环比上周（249套）上升118%

本周TOP15门槛11套，市场低利率，叠加特价房、分期分销等政策加速去化，华润幸福里首开去化310套居于榜首

5月4周（5.23-5.29）住宅项目成交套数TOP15

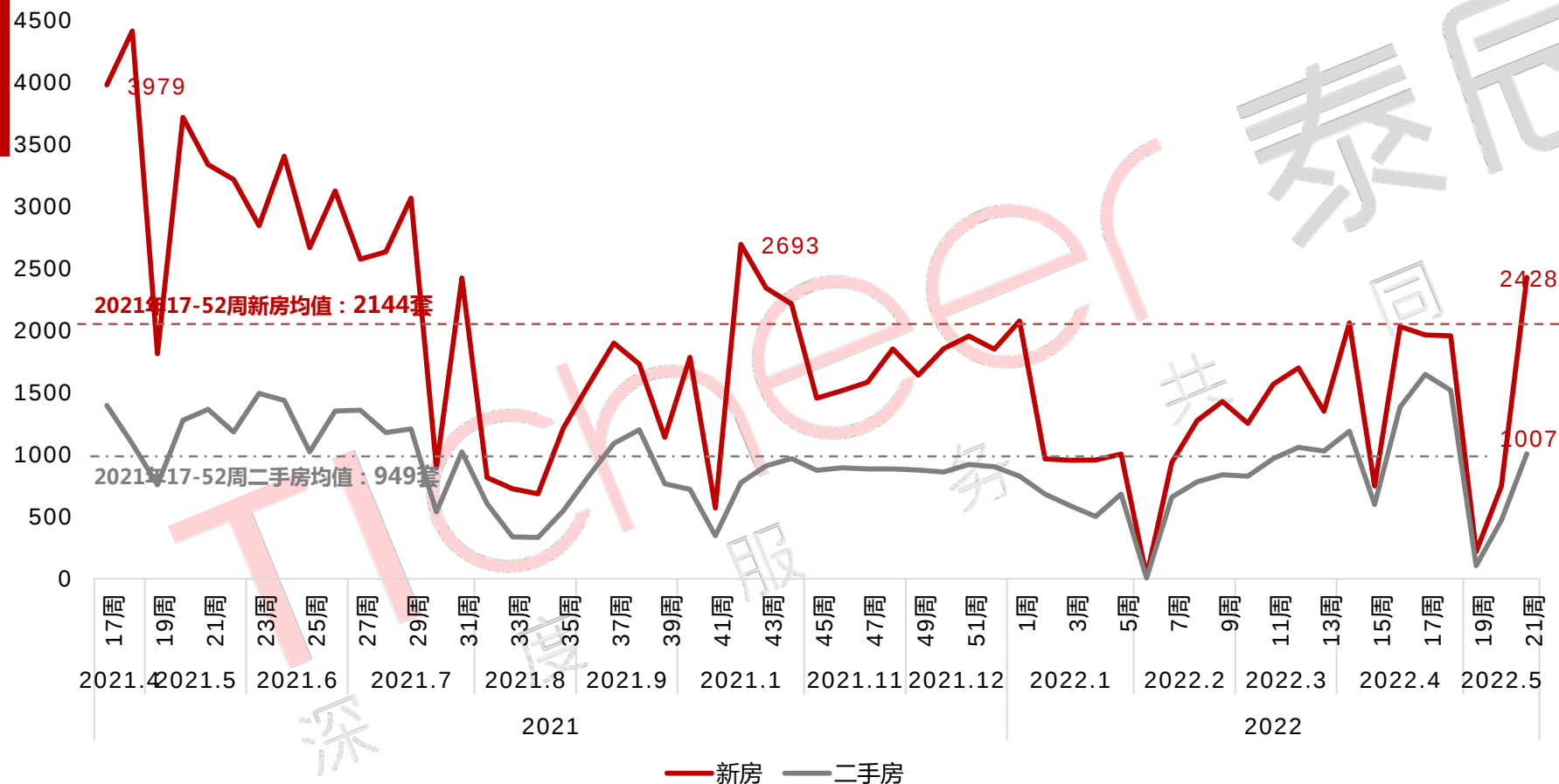
排名	项目名称	区域	本周成交 (5.23-5.29)	价格(元/㎡)	分期政策	分销政策	其他
1	华润幸福里	郑东新区	310	精装销售均价30000	/	/	首开推出1/5/7#360套，去化310套
2	华润琨瑜府	中原区	30	毛坯高层12000-13500	无首付分期，有首付贷，但利息较高；	贝壳、58、房友，佣金3-4%	/
3	新城时光印象	管城区	21	高层精装修14500送车位；洋房标准层毛坯17500，特价14999起，一楼24000-25000	首付10%/15%，剩余两年八次	58、贝壳、房源高层3-5万/套；洋房7万/套	高评高贷，首付14%，其余全部贷款
4	美的东润智慧城	荥阳	21	7600-7800	无	贝壳7万/套	千万房租补贴政策、延迟交房补首付
5	保利和光屿湖	高新区	21	一期精装：10800-11100、二期毛坯：10500-11000	可延期，首付10%，延期2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	/
6	大正水晶森林	高新区	19	毛坯高层12100	首付5%，其余2年2次	贝壳，佣金4万/套	全民/老带新：1.5万/套
7	保利天汇	经开区	19	毛坯高层：19500-20000	首付10%，剩余2年4次付清	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
8	碧桂园凤凰城	中原区	16	二期精装高层13600，顶底特价房12000起	有首付贷，客户自己付利息，利息月8个点，需月月还	58，佣金1.2%（5月24日启动合作）	凤凰通佣金1%
9	新城悦隽公馆	新郑市	15	高层毛坯均价6250、洋房毛坯8137	2年8次，首期8.8万起	全民营销1.7%佣金	周末每天3套特价，均价5800元
10	星联柒号院	航空港区	14	均价9000-9700，特价二楼8500	5%首付，剩余每半年付一次，交房前付清（2023年5月交房）	贝壳五湖，5万/套+（5000元现金奖）	分销由3/4万调涨至5万
11	朗悦公园府	高新区	13	一期：16300-16600、二期：16000-17500、三期：15500-16000、五期：15800-16200	首付10%，剩余1年半3次	贝壳、58，佣金：1.3%	全民经纪人：住宅8000元/套；商铺10000元/套
12	保利璞岸	郑东新区	13	小面积标准层/顶层38000-41000（均价3.95万），大面积（206/216）标准层/顶层47000-49000，260叠拼户型50000，首层58000-60000	部分房源首付10-20%，剩余延期1-2月	分销走全民，千6佣金	/
13	鸿园	金水区	12	洋房精装25000、叠墅毛坯550-900万（套）	首付10%剩余两年分四次付清；	贝壳佣金1.6%-1.8%（800万起跳）	周六加推叠拼3#、3a#、全民营销10万
14	招商公园1872	二七区	11	洋房12500-14500，特价房最低8900	首付15%，剩余一年四次	贝壳3%	/
15	美盛教育港湾	金水区	11	毛坯均价：18300；17/18#（临高架楼栋均价：17000，特价房16500	首付5%，3年分6次付清；	贝壳、房友、58、点位2-2.5%	全民奖励：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

网签数据：新房、二手房网签成交量大幅回升，已超2021年周均成交水平

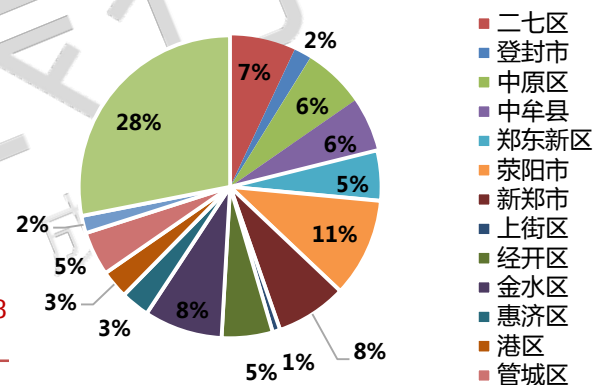
在市场利率下调，疫情不断恢复的情况下，郑州新房、二手房成交量近两周持续上升，处于恢复期，5月3周新房网签2428套房源、二手房网签1007套，均超过2021年周均成交水平，但仍不及去年同期水平

近一年郑州市新房/二手房周度成交数据走势

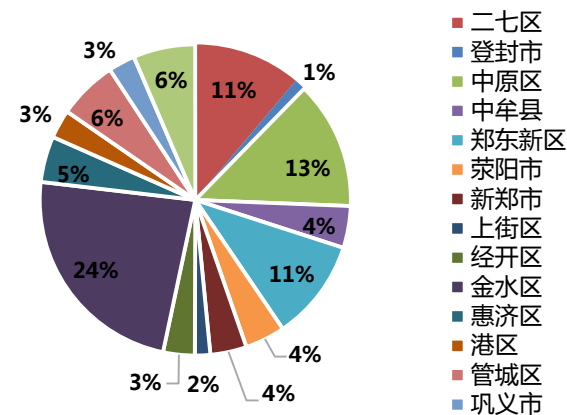


注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟；来源：360房产网

5月3周郑州市新房各区域成交数据走势



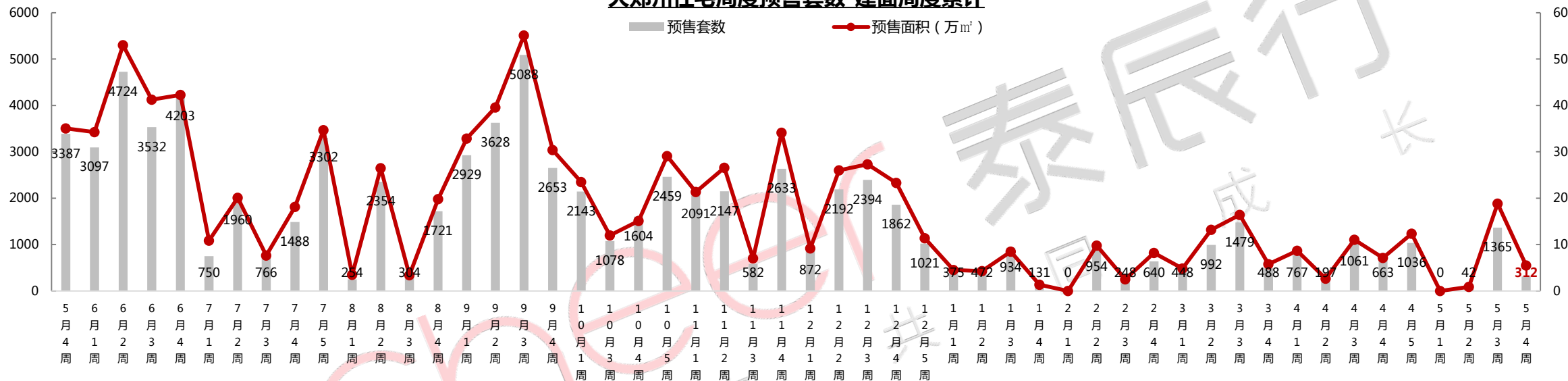
5月3周郑州市二手房各区域成交数据走势



项目预售前公示：本周4个项目预售前公示，万科古翠隐秀预计6月初首开

本周大郑州4个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计**312套**，建面**5.52万m²**，其中万科古翠隐秀为纯新盘，规划7栋高层（31-33层）+1栋洋房（7层），主力147-248m²，**5月29日启动30万认筹，预计6月初首开**

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
待售	2022.05.26/2022.06.13	万科古翠隐秀	金水区	城改	1座1/2#	196	3.48	大平层147-248m²、洋房248m²	万科&兴达开发，商品房地块为红专路北、经二路东，41亩，容积率5.2，社区内共规划7栋高层（31-33层）+1栋洋房（7层），规划户数647户	6月初首开
在售	2022.05.26	盛澳金尊府	管城区	城改	5/6#	24	0.30	洋房119/127m²	位于管城区团结路北、腾飞路西，占地17亩，总建筑面积5.74万m²。规划2栋34层高层住宅，4栋6层洋房，2栋2层商铺	在售
	2022.05.27/2021.3.8	澳海云熙赋	新郑市	净地	6#	38	0.52	洋房125/135/151/152m²三房，叠拼150m²四房	建面16万m²，容积率1.99，规划6栋小高、9栋洋房和6栋叠拼，洋房均价7800元/m²，叠墅均价10000元/m²	预计6月
	2022.05.23/2022.06.13	万科拾谧森语	郑东新区	净地	13/16/17#	54	1.22	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	13#在售，其余待售
合计						312	5.52	/		

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

本周新增规划公示项目：惠济区-城市主场花园

城市主场花园为老鸦陈城改项目，由天河投资于2021年首批供地底价摘得，交通、商业等配套完善，距离3/4换乘站近300米，占地32亩，规划5栋34F高层及1栋6班制幼儿园

规划公示明细

项目位置	惠济区-省体育中心板块-三全路南、流云路东	建设/用地单位	河南惠新房地产开发有限公司（天河投资）
占地面积	32亩	建筑面积	11.96万㎡
总户数	738	车位数	807
容积率	4.19	绿地率	30.01%
物业类型	高层（高度34F-99.9米）	交付标准	/
拿地时间及总价、楼面价	郑政出〔2021〕26号（网）-2021.6.3：总价32476万元、3670元/㎡无溢价	公示日期-截止日期	2022.05.27-2022.06.10
项目概况	- 规划5栋34层高层住宅，总计738户，1栋3层6班制幼儿园。 - 机动停车位807个，非机动车位1223个。 - 位置优越，临三全路及江山路，距离省体育中心3/4号地铁换乘仅300米，一路之隔为裕华广场商业配套，1公里内附近有郑州大学第一附属医院(惠济院区)，有惠济区长兴路实验小学、惠济一中等教育资源		

城市主场花园（效果图）



平面图



平面图

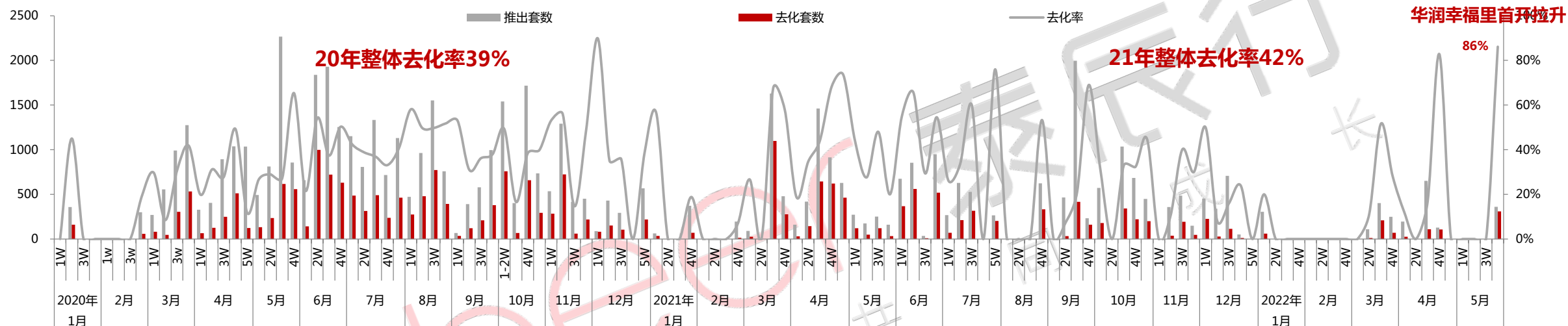
城市主场花园技术经济指标			
项目名称	数量（实际）	单位	备注
建设总用地面积	21067.90	㎡	
总建筑面积	119587.43	㎡	
地上总建筑面积	88522.81	㎡	
地上计容建筑面积	88358.77	㎡	
住宅	83203.13	㎡	
其中 住宅面积（不含阳台）	78228.26	㎡	
阳台面积	4974.87	㎡	均为主体结构外阳台，计半面积
商业	1248.10	㎡	位于1、3号楼一层和二层层局部
六班幼儿园	2009.89	㎡	
社区综合服务用房	296.60	㎡	位于3号楼一层局部
物业管理	386.13	㎡	位于1号楼一层和二层层局部及6号楼一层局部
社区便民店	295.88	㎡	位于1号楼一层和二层层局部
居家养老服务设施	223.54	㎡	位于6号楼一层局部
屋顶水箱间	52.46	㎡	位于1号楼屋顶
开闭所	140.12	㎡	位于1号楼一层局部
变电室	502.92	㎡	位于6号楼一层和二层层局部及8号楼一层
地上不计容建筑面积	164.04	㎡	
机动车库坡道顶盖	128.52	㎡	
非机动车库坡道顶盖	35.52	㎡	
地下总建筑面积	31064.62	㎡	
机动车库	27493.43	㎡	
非机动车库	2833.07	㎡	位于地下车库负一层局部
热交换站	223.60	㎡	位于地下车库负二层层局部
通信综合楼接入机房	64.02	㎡	位于地下车库负一层局部
二次供水加压泵房	261.78	㎡	位于地下车库负一层和二层层局部
雨水提升泵房	10.55	㎡	位于地下车库负一层局部
物业管理	95.28	㎡	位于地下车库负一层局部
消防控制室	82.89	㎡	位于地下车库负一层局部
基底面积	4777.72	㎡	

基础指标

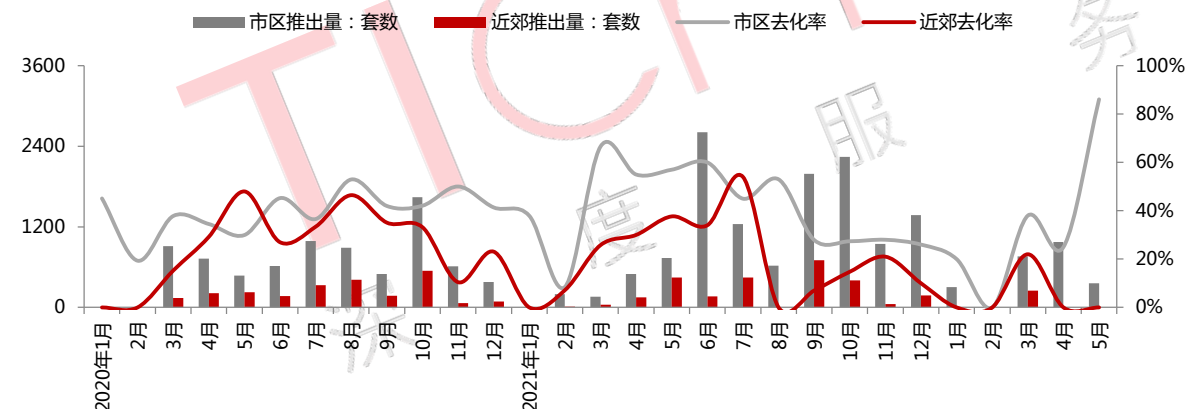
开盘表现： 华润幸福里首开去化较好， 拉升近期市场热度

目前市场处于回升期，利率下调等政策利好释放，本周1个项目集中开盘、另1个项目平推，共计推出426套房源，去化率74%；其中郑东新区稀缺地段华润幸福里入市首开，去化86%，拉升近期市场推售热度

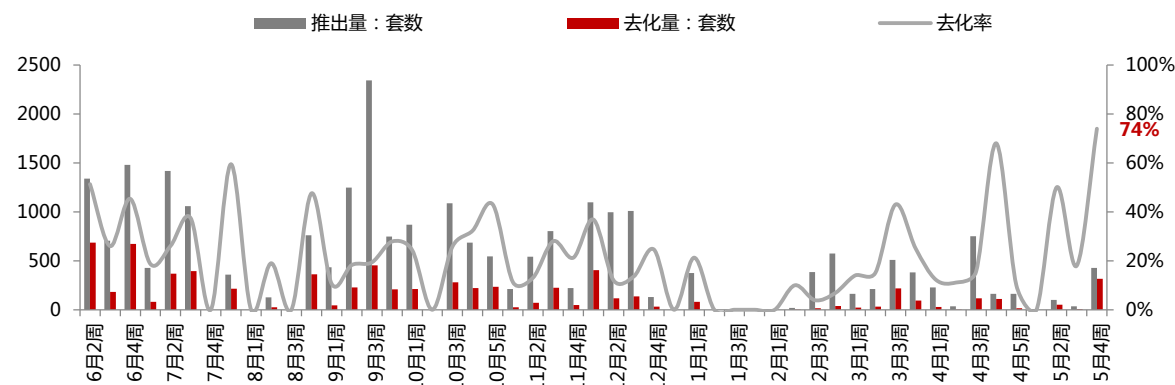
2020年1月1周-2022年5月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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）



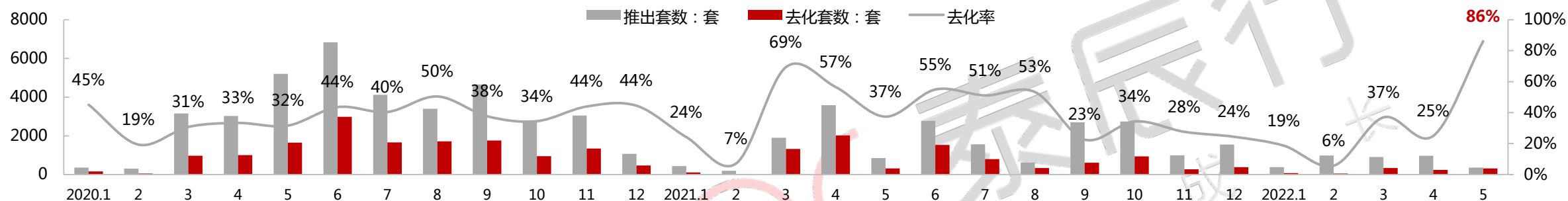
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：本周2个项目开盘/平推，整体去化效果较好

本周郑东新区华润幸福里1个项目开盘，推出**360套**，去化**310套**，去化率**86%**，央企（华润）开发、配套完善、规划改善大平层、东区稀缺产品，去化效果较好；另外近郊港区1个项目平推，推出**66套**，去化**5套**，去化率**8%**

2020.1-2022.5月大郑州项目开盘成交走势



2022年5月4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
首开	华润幸福里	精装	大平层30000	360	310	86%
平推	兴港永威观樾	毛坯	洋房8500	66	5	8%
总计				426	315	74%

华润幸福里/开盘表现较好：央企、改善大平层、东区稀缺产品

5月25日，推出27-32F大平层1/5/7#，共计360套房源，当天去化310套，去化率86%，价格精装30000元/m²

开盘分析：本次开盘效果表现较好

- 1、央企华润开发，当前市场下行，央企置业客户信心度相对较高。
- 2、幸福里位于郑东新区高铁板块核心住宅区，周边配套成熟。
- 3、项目所属高铁板块，仅海马公园一个竞品项目在售，且目前剩余房源较少，竞争力相对较弱。
- 4、一期地块南临七里河，规划东区稀缺大平层产品，规划8栋26-32F高层，面积149-270m²，2T2，其中楼王5/6#层高3.15m，首层（架空）挑高6.3，其余楼栋层高均为3.1m，定位改善产品。本次首开推出产品149/179/270m²户型，270m²四室为5#楼王户型，横厅设计，主卧带有衣帽间和飘窗，阳台长8.9米，整体舒适性高。

所属区域	郑东新区		所属板块	高铁板块	
项目位置	东风南路七里河路西北		开发公司	海马（郑州）房地产有限公司	
占地	88亩	建面	住宅15.63万㎡	容积率	5.5
营售团队	自销		解筹率	56%	
蓄客及到访	共计蓄客约1200组，冻资550组客户				
成交价格	精装销售均价3万/㎡，绑定车位40万/个可优先选房（前十分钟绑定车位的先选）；车位单价负一层43万/个、负二层39万/个。				
竞品价格	海马公园在售住宅26000-30000元/㎡				
营销政策	认筹：展厅3月开放，启动20万定存排号；于5月14日样板间开放并开启升级冻资（149㎡冻资130万/全款420万，179㎡冻资150万/全款510万，270㎡冻资230万/全款760万、车位冻资为40万，车位按揭客户冻资金额5万元） 优惠：/ 首付分期：无 分销：无				
客户来源	多来自郑东新区，中州大道以东较为聚集，主要为东区改善群体，职业以省厅单位公职人员、个体户为主，地市客户占比约15%。基本均为多次置业，认可区位、品牌，属于大改善、终极改善客户群体				
预售情况	【2022】郑房预售字（D1202）号，2022年5月25日取证，1/5/7#共计360套，6.33万㎡				

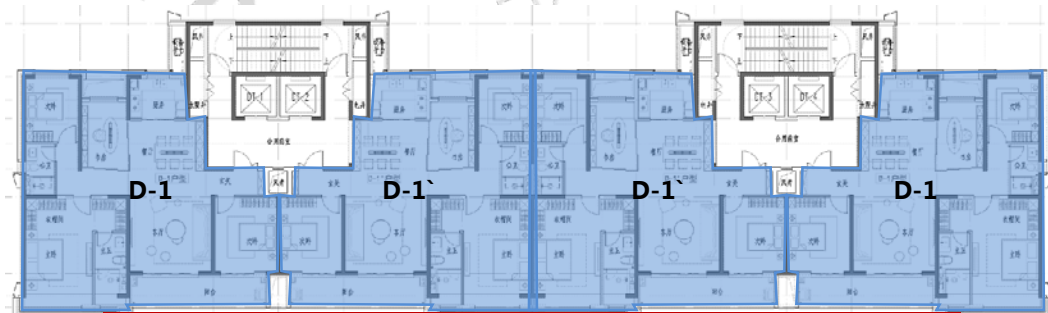
华润幸福里/产品分析：整体均价30000元/ m²

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高：m	户型	面积（m ² ）	成交价格（元/m ² ）	推出套数	销售套数	去化率
大平层		1#	3D	2T2	32	3.1	三室两厅两卫	149	精装2.71-3.17万	184	310	86%
		5#	1D	2T2	27	3.15 (首层6.3)	四室两厅三卫	270	精装2.8-3.1万	52		
		7#	2D	2T2	32	3.1	四室两厅三卫	179	精装3-3.2万	124		
合计										360	310	86%

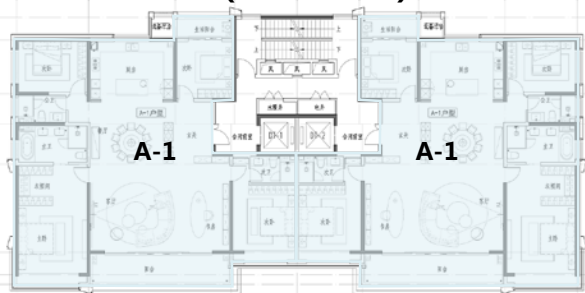
1#(32F3D2T2)

149+149+149+149+149+149m²（三室两厅两卫）

7#(32F2D2T2)

179+179+179+179m²（四室两厅两卫）

5#(27F1D2T2)

270+270m²（四室两厅三卫）

兴港永威观樾/平推表现:

航空港区市场近期受疫情影响较大，客户观望情绪重，叠加竞品货量足竞争分流，去化表现一般，**去化率8%**

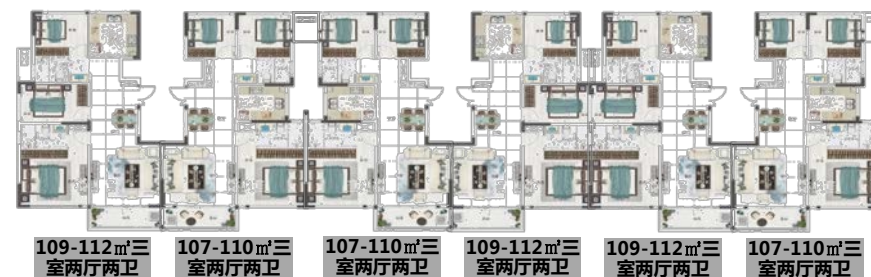
- ◆ **去化情况**：5月28日加推洋房18#（3D11F1T2）；**共计66套，去化5套，去化率8%**；
- ◆ **加推面积**：洋房——107-112m²三室两厅两卫
- ◆ **价格情况**：洋房均价8500元/m²（毛坯）
- ◆ **优惠政策**：分期优惠5万，按揭优惠8万；
- ◆ **首付分期**：首付2万，剩余2年4次；
- ◆ **分销政策**：贝壳、五湖、鑫之笙，佣金3-4%；
- ◆ **平推分析**：

- 1) 近期疫情影响，市场低迷，网传港区政策放宽尚未落地，客户观望情绪重；
- 2) 周边在售项目存量较大、竞争激烈；
- 3) 南侧为兴港永威和园，两地块同时在售，对客户也有一定分流；

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
2021/9/19	开盘	洋房	12/13/15/20/21#	11F	95-99/107-128m ² 三房	8600	毛坯	337	20	6%
2021/12/10	加推	洋房	11#	11F	128m ² 三房 143m ² 四房	9800	毛坯	44	3	7%
2022/5/28	加推	洋房	18#	11F	107-112m²三房	8500	毛坯	66	5	8%



18#平层图(11F)



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之窗-B座21楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>

