

【2022年第23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：国务院批复同意十四五新型城镇化实施方案/国常会再次聚焦经济

1、国务院：批复同意《“十四五”新型城镇化实施方案》（2022.6.7）



- 国务院7日发布《国务院关于“十四五”新型城镇化实施方案的批复》，原则同意《“十四五”新型城镇化实施方案》(以下简称《方案》)。
- 国务院强调，《方案》实施要深入推进以人为核心的新型城镇化战略，**持续促进农业转移人口市民化，完善以城市群为主体形态、大中小城市和小城镇协调发展的城镇化格局**，推动城市健康宜居安全发展，推进城市治理体系和治理能力现代化，促进城乡融合发展，为全面建设社会主义现代化国家提供强劲动力和坚实支撑。

2、国常会：再次聚焦经济，尽快推出稳经济一揽子措施（2022.6.8）



- 6月8日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议提出：
- ①经济下行压力依然突出，要高效统筹疫情防控和经济社会发展，**确保二季度经济合理增长，稳住经济大盘**；
- ②**对稳经济一揽子措施，地方、部门尚未出台配套政策、实施细则的要尽快推出**；
- ③部署进一步稳外贸稳外资举措，提升对外开放水平。

3、银保监会：召开小微金融专题工作会议，加大对小微企业等金融帮扶力度，（2022.6.9）



- 6月9日，银保监会召开小微金融工作专题（电视电话）会议：
- ①加大对小微企业和个体工商户等市场主体纾困解难、企稳恢复的金融支持；
- ②**聚焦信贷增量供给再发力**，2022年继续实现普惠型小微企业贷款“两增”目标，确保个体工商户贷款增量扩面，**全年新增普惠型小微企业贷款1.6万亿元**；
- ③对受疫情影响严重的行业企业等要合理设定延期还本付息的条件，可适当放宽延期期限。

城市：秦皇岛、新疆、安徽安庆多维政策纾困楼市

1、秦皇岛：公积金“认贷不认房”，贷款额度上限调至80万元（2022.6.6）



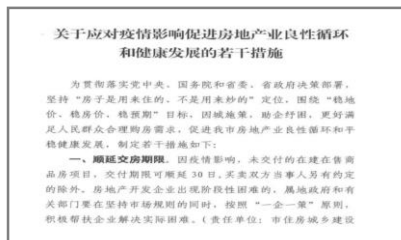
- 6月5日，秦皇岛市政府制定69条举措稳经济，出台多条楼市松绑政策：
- 1、**实行商贷首套20%、二套30%的首付比例政策**，二套公积金贷款首付由60%下调至30%，首套贷利率下限参考LPR**减20个基点**要求；
- 2、单缴职工贷款额度上限由40万元调整为60万元，双缴职工家庭贷款额度上限由60万元调整为80万元，绿色超低能耗建筑贷款额度上浮10%，租房者家庭提取住房公积金额度，海港区及秦皇岛开发区西区调高为12000元/年、其他县区为9000元/年；
- 3、二手房公积金贷款，其最长房龄限制由不超过25年调整为不超过30年，且房龄与贷款年限之和不超过45年；
- 4、全款购房，夫妻双方父母可以申请提取住房公积金支持子女购房；项目建设资金达到工程建设总投资的25%以上，即可批准预售；

2、新疆：发布稳增长措施，加强金融、土地、市场监管等政策协同，促进住房合理消费（2022.6.7）



- 6月7日，自治区发布《自治区贯彻落实国发〔2022〕12号文件推进经济稳增长一揽子政策措施》的通知：
- 1、土地：优化保障土地供应，对商品住房库存消化周期在18个月内的，适度增加用地供应，大于18个月时，适度减少用地供应；**合理确定土地竞拍保证金最低比例，土地出让金完成首期付款后，其余可在1年内分期缴纳**，
- 2、金融：**落实差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求**，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**，鼓励引导金融机构自主下调贷款利率，加快个人住房贷款审批发放；
- 3、优化二手房交易税收征管，**纳税人依法自行按交易价格1%或交易价差20%申报个人所得税**；
- 4、提高住房公积金贷款额度，**二手房住房公积金贷款首付款比例降低至20%**；
- 5、优化商品房预售资金监管，调整过度收缩倾向，**支持各地实施差别化预售资金监管，可适当降低监管资金比例**；

3、安徽安庆：发布《关于应对疫情影响促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施》，11条措施稳楼市（2022.6.7）



- 1、**提高公积金贷款额度**：夫妻双方缴存住房公积金的，**最高贷款额度由45万元增加到50万元**，单方缴存的由35万元增加到40万元；
- 2、**降低公积金贷款首付比例**：首套20%（二手房30%），首套还清二套执行30%（二手房40%）；
- 3、提高租赁商品住房公积金最高提取额度，按每户家庭每月1200元为限，在最高限额内按实际房租支出提取；
- 6、项目再次申请商品住房预售许可，对符合条件的，可调整为完成正负零以下施工；
- 7、优化商品房预售资金监管：适度降低重点监管资金控制标准，结合工程实际进度拨付。

城市：多城出台契税补贴政策刺激楼市

4、沈阳：提供三大购房优惠，房交会期间购房给予全额契税补贴（2022.6.6）



- 6月6日，2022年沈阳房地产展示交易会（后简称“房交会”）新闻发布会召开，明确6月11日-17日将举行2022年房交会，采用“线上看，线下购”的联动形式进行。对个人购买本次“房交会”参展楼盘新建商品住房的，给予全额契税补贴。本次“房交会”期间，如各区、县(市)出台本地区购房优惠政策，购房人同时享受。另外，根据契税征收相关规定，普通住房、非普通住房、一套房、二套、三套房适用不同的税率，也就是差别化税率。
- 这并非沈阳近期首次支持合理住房需求。4月26日至5月10日，沈阳陆续发布6条新政，从降低住房转让增值税免征年限，外地人购房无需缴纳社保或个税，支持养老抚育住房需求，降低二套房首付比例等方面优化政策调控，支持合理住房需求，促进市场平稳健康发展。

5、山东聊城：提高公积金贷款额度，取消新房限售、发放契税补贴消费券（2022.6.6）



- 聊城市出台稳住经济运行6方面23条政策措施，其中涉房政策包括以下内容：
- 1、一人缴存住房公积金最高可贷款额度提高至27万，两人及以上缴存住房公积金最高可贷款额度提高至45万，取消公积金异地贷款户籍限制；
- 2、引导商业银行下调个人住房贷款利率，提高银行贷款发放效率；
- 3、取消新购住房限制转让措施，新购住房取得不动产权证后即可上市交易。以办理不动产权证实际缴纳契税数额的20%发放“消费券”。

6、江苏泰州：年底前购房给一次性购房补贴，补贴契税金额50%（2022.6.7）



- 6月7日，江苏省泰州市住建局透露，对在泰来泰大专以上人才以及外来务工人员、进城农民等购房者在市区范围内于2022年5月1日至2022年12月31日期间购买首套商品住房（含二手商品住房）的，给予一次性购房补贴。购房补贴标准为按契税完税凭证所载实际缴纳契税金额的50%进行补贴。在姜堰区范围内已使用人才券购房享受过购房补贴的，不再重复享受购房补贴。

7、安徽阜阳：新政出台，契税补贴、降首付稳定楼市（2022.6.7）



- 6月7日，阜阳市出台进一步促进全市房地产业良性循环和平稳健康发展措施：
- 1、购买新建商品房（住宅、非住宅），同级财政按契税应税价格1%-3%的标准给予购房人补助；
- 2、符合住房公积金贷款条件的，首次贷款已还清，第二次申请住房公积金贷款的，首付比例由50%下调至30%。

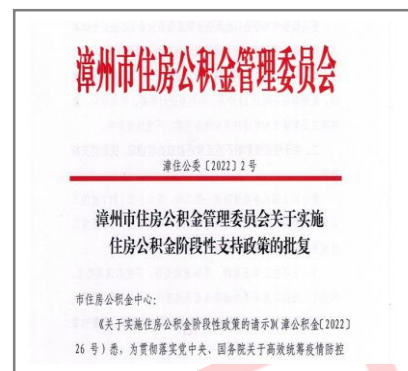
城市： 贵州公积金提取政策放宽/漳州取消公积金贷款次数和套数限制/湖南定调降利率降首付

8、贵州：取消两次公积金贷款须间隔12个月及以上的限制、推行货币化安置（2022.6.6）



- 6月6日，贵州省人民政府网站发布《贵州省进一步加快重大项目建设扩大有效投资若干措施》：
- 1、落实降低首付比例政策，创新使用公积金对商贷进行贴息，**取消两次住房公积金贷款须间隔12个月及以上的限制，提升消费信心和购买力；**
- 2、**积极采取货币化安置+奖励的方式推进棚户区改造**，带动住房改善和房地产发展，确保全年新开工棚户区改造2万户、完成12万户，新开工老旧小区改造21.32万户，完成背街小巷改造2304条，新增城市地下管网2100公里，建设保障性租赁住房3.7万套(间)；

9、福建漳州：取消住房公积金贷款次数和房屋套数限制（2022.6.6）



- 6月6日，福建省漳州市住房公积金中心官网发布《关于调整住房公积金业务相关政策的通知》，其中提到职工家庭购、建自住住房提取住房公积金支付房款或偿还商业性住房贷款的，取消住房公积金贷款次数和房屋套数限制。
- 职工家庭申请使用住房公积金购买新建商品住房的，**第二套及以上住房首付比例不低于40%（其中长泰区、南靖县、平和县、华安县、漳州开发区、台商投资区、高新区不低于30%）**
- 职工家庭已使用并结清住房公积金贷款的，**再次申请使用住房公积金购买新建商品住房首付比例不低于40%（其中长泰区、南靖县、平和县、华安县、漳州开发区、台商投资区、高新区不低于30%）。**
- 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**

10、湖南：引导金融机构下调住房贷款利率，降低住房商业贷款首付比例（2022.6.9）



- 湖南省发改委、湖南省商务厅联合印发《关于进一步促进消费持续恢复的若干措施》，措施指出，稳定住房消费。
- 采取支持人才购房、财政补贴、展销促销等政策措施，因城施策实施差别化住房信贷政策，更好满足居民合理住房需求；
- 引导金融机构下调住房贷款利率，降低住房商业贷款首付比例；
- 完善长租房政策，增加保障性租赁住房供给，支持长沙市恢复执行二套房契税优惠税率；
- 鼓励提高住房公积金最高贷款额度，首套房可提可贷。鼓励具备条件的市州探索“二孩”“三孩”家庭的购房支持政策。

城市：多城下调首付比例、推出阶段性公积金支持政策

本周地方政策集中于下调首付比例、阶段性提升公积金额度，从需求端缓解客户购房压力，降低门槛

政策内容	时间	城市	政策内容
首付比例下调	6月6日	江苏徐州	首次使用住房公积金贷款的，新建商品住房首付比例由30%调整为20%，二手房首付比例由40%调整为30%
	6月7日	呼和浩特	首套房个人中长期住房贷款最低利率水平为4.25%，二套住房商业性个人住房贷款首付比例由现行40%调降为30%
	6月7日	廊坊	下调了居民公积金贷款购房首付比例，首套房由30%降至20%，二套房由50%降至30%
	6月7日	安徽阜阳	1、符合住房公积金贷款条件的，首次贷款已还清，第二次申请住房公积金贷款的，首付比例由50%下调至30%； 2、购买新建商品房（住宅、非住宅），同级财政按契税应税价格1%-3%的标准给予购房人补助
	6月7日	广东潮州	首次申请公积金贷款购买一手商品住房的，首付比例由30%下调至20%
	6月8日	南昌	使用住房公积金贷款购买首套普通住房，最低首付比例由30%调整为20%；购买二套普通住房，最低首付比例由40%调整为30%
	6月10日	茂名	从2022年6月10日起，首次购买普通住房的商业性个人住房贷款最低首付款比例由25%下调至20%
	6月10日	湛江	自2022年6月10日起，湛江市银行机构对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款最低首付款比例由25%下调至20%
	6月10日	肇庆	从2022年6月10日0时起，肇庆市银行机构对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例由25%下调至20%
公积金额度提升	6月6日	西双版纳	单职工最高额度提高至50万（原20万），双职工提高至60万（原30万）
	6月7日	四川南充	单边缴存住房公积金的最高贷款额度从42万提至50万，双边缴存住房公积金的最高贷款额度从48万提至56万
	6月7日	浙江温州	单边缴存住房公积金的最高贷款额度从50万提至65万，双边缴存住房公积金的最高贷款额度从70万至100万
	6月6日	杭州	加大住房公积金支持租房提取力度，缴存人可按月提取住房公积金账户余额，提取限额按现有标准上浮25%确定，具体为杭州市区(含萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区)为1500元/月，桐庐县为1050元/月，淳安县为750元/月，建德市为600元/月
	6月8日	南京	提高2022年5月至12月租房提取额度，单身职工提取住房公积金支付房租额度由每月2400元提高至每月3000元
	6月9日	浙江	浙江支持受疫情影响的企业缓缴住房公积金、受疫情影响的个人贷款不作逾期处理，并将住房公积金租房提取额度从1200元/月提升至1500元/月
	6月9日	福建南平	1、明确首次申请纯住房公积金贷款的首付比例不低于20%，二次申请纯住房公积金贷款的首付比例由不低于40%下调为不低于30%； 2、公积金双方最高贷款额度提高至80万元，单方提高至50万元，生育二孩或三孩职工家庭，其住房公积金贷款额度在最高贷款额度范围内的基础上另加10万元； 3、提高住房公积金租房提取额度，由每位缴存者每年6000元提高到7200元，即由每位缴存者每月500元提高到600元。
组合拳： 降比例、提额度	6月6日	河北唐山	1、购买首套和第二套自住住房的，住房公积金贷款最低首付款比例均由不低于30%调整为不低于20%； 2、二孩家庭在同等条件最高贷款限额上可额外最高增加10万元、三孩家庭可额外最高增加20万元；
	6月7日	湖南邵阳	1、职工家庭最高可贷款额度由50万元调整至60万元；邵阳市高层次人才最高可贷款额度为80万元，三孩家庭最高可贷款额度为80万； 2、购买家庭名下第2套住房的，最低首付款比例由30%降至20%。
	6月8日	安徽蚌埠	1、首套住房首付比例最低降至20%、贷款利率最低降至相应期限贷款市场报价利率减20个基点。一套结清贷款，二套执行首套房贷款政策。 2、个人公积金贷款额度由20万调整为30万，夫妻双方公积金贷款最高额度由40万调整为50万；二次申请公积金贷款首付比例由不低于50%下调至不低于40%。 3、提高住房公积金租房提取额度，已婚家庭租房由之前的15000元提高至18000元。
	6月9日	广西来宾	1、提高住房公积金最高贷款额度，单职工缴存家庭贷款额度由原来的32万元提高至38万元，双职工缴存家庭贷款额度由原来的40万元提高至48万元； 2、首付比例下调：第二次使用公积金贷款，首付比例由原来的40%降至30%； 3、未婚缴存职工租房提取住房公积金的额度标准由原来的700元/月提高到900元/月，已婚缴存职工提取额度按原标准1400元/月维持不变。
	6月9日	福建南平	1、明确首次申请纯住房公积金贷款的首付比例不低于20%，二次申请纯住房公积金贷款的首付比例由不低于40%下调为不低于30%； 2、公积金双方最高贷款额度提高至80万元，单方提高至50万元，生育二孩或三孩职工家庭，其住房公积金贷款额度在最高贷款额度范围内的基础上另加10万元； 3、提高住房公积金租房提取额度，由每位缴存者每年6000元提高到7200元，即由每位缴存者每月500元提高到600元。

多城普遍下调首套首付比例至20%，二套至30%

公积金购房贷款额度提升

公积金租房提取额度提升

城市：宁波发布二批次供地公告/上海首批土拍成交/电建拟彻底剥离房地产业务

11、上海：首轮集中供地开局平稳，揽金834.7亿，平均溢价率3.46%（2022.6.8）

批次	2021年第一批	2021年第二批	2021年第三批	2022年第一批
供地幅数	28#	25#	24#	36宗
成交幅数	27#	18#	24#	36宗
成交建面	363.54万㎡	232.75万㎡	279.35万㎡	425.19万㎡
成交总价	731.06亿元	467.49亿元	425.59亿元	834.72亿元
平均楼面价	20110元/㎡	20096元/㎡	15285元/㎡	19631元/㎡
平均溢价率	5.8%	3.9%	3.3%	3.5%
底价成交占比	22%	50%	63%	53%
进入一次性报价占比	74%	33%	38%	36%
流拍率(含中止出让、撤回)	4%	28%	0%	0%

- 6月8日，上海市2022年首轮集中供地顺利收官，36宗涉宅用地全部出让，揽金834.72亿元，成交建面425.19万方，平均楼面价19631元/平，平均溢价率3.46%。出让的涉宅地块中，有19宗为底价成交，13宗触及中止价进入一次性报价环节，4宗溢价成交；
- 拿地主力为央企、国企和混合所有制企业，中国铁建、中国中铁、建发、华发、招商表现抢眼，国有资本企业累计拿地额占比78%，地块数量占比80%；
- 联合拿地增多：国企央企组团、央企民企组团、民企之间组团等多种联合拿地形式频繁出现在此次上海土拍中，房企联合体总计拿下8幅地块。

12、宁波：第二批集中供应21宗宅地，起始总价155亿元（2022.6.8）

区域	宗地名称	土地用途	出让面积(㎡)	出让年限	起始总价(亿元)	起始楼面价(元/㎡)	备注
鄞州	鄞州区2022年第二批集中供应地块D14-1-17(2#、3#地块)	住宅用地	65931.6	20/50	301.26	4569.00	
海曙	海曙区2022年第二批集中供应地块D15-1-17-1(1#、2#地块)	住宅用地	60874.4	20/50	160.17	2630.00	
江北	江北区2022年第二批集中供应地块D15-06-17-1(1#、2#地块)	住宅用地	22839.4	20/50	152.88	2870.00	
江东	江东街道2022年第二批集中供应地块D15-14-04-01(1#、2#地块)	住宅用地	20086.2	20/50	153.53	2620.00	
镇海	镇海区2022年第二批集中供应地块D15-17-21-1(1#、2#地块)	住宅用地	9388.8	20/50	86.18	2250.00	
北仑	北仑区2022年第二批集中供应地块D15-01-17-1(1#、2#地块)	住宅用地	1308.22	20/50	15.730	2680.00	
慈城	慈城镇2022年第二批集中供应地块D15-01-06-01(1#、2#地块)	住宅用地	5406.5	20/50	80.13	917.1	21400
其他	其他区域2022年第二批集中供应地块D15-01-02-01(1#、2#地块)	住宅用地	1497.87	20/50	33.35	12000	
合计	宁波市2022年第二批集中供应地块	住宅用地	13473.6	20/50	332.1	13000	

- 6月8日，宁波2022年二批次地块挂牌，共推出21宗地块，出让面积1387亩，总建筑面积204万方，总起价155亿元，预计6月29日集中出让。
- 21宗地块中仅9宗商品住宅地块，总建面101.1万方，占本批地总体量的49.6%，起价121.4亿元，占总起价78.3%。
- 本批出让规则延续“限地价+封顶摇号”，但商品住宅地块土地款付清时间由原来的出让合同签订之日起4个月内缩短为3个月内。

13、浙江：浙江房协携手地方AMC浙商资产纾困房企（2022.6.7）



- 6月7日，浙江省房地产业协会与浙商资产达成协议，共同发起设立“并购重整合伙企业（有限合伙）”，推动危困房企项目并购重组，化解房地产行业金融风险，确保问题项目顺利完工，落实“保交付、保民生、保稳定”，促进房地产市场持续平稳健康发展。
- 此次协议中，初步成立了100亿规模的“并购重组专项资金”，后续将用于房地产企业的解危纾困。

14、中国电建：拟彻底剥离房地产业务，交易价约49.42亿元（2022.6.8）



- 6月8日，中国电建公告宣布，为进一步剥离公司体内剩余房地产业务，公司及公司下属子公司拟以非公开协议转让方式向控股股东中国电力建设集团有限公司及其下属子公司转让公司所持房地产资产，交易对价为49.42亿元，将由受让方以现金方式向转让方支付。
- 此次交易构成关联交易，若该交易顺利完成，中国电建旗下则再无房地产业务。

房企：1-5月房企业绩萎缩显著，国央企实力强抗风险能力优于民企

房企业绩降幅明显，1-5月下滑4-6成，5月疫情多城多点爆发，房企受挫严重，降幅扩大至5-8成
国央企如中海、招商、越秀等资金实力强，降幅较民企收窄

2022年1-5月及5月典型房企业绩表现

房企	1-5月				5月			
	销售额 (亿元)	同比 (%)	销售面积 (万方)	同比 (%)	销售额 (亿元)	同比 (%)	销售面积 (万方)	同比 (%)
万科	1681	-41%	981	-45%	308	-47%	188	-51%
碧桂园	1506	-40%	1928	-32%	287	-50%	357	-45%
融创	988	-59%	740	-56%	129	-82%	102	-80%
中海	950	-39%	443	-42%	264	-23%	102	-42%
绿城	788	-39%	392	-28%	162	-48%	79	-44%
招商	776	-42%	331.9	-43%	161	-48%	72	-46%
金地	722	-44%	296	-49%	142	-50%	66	-49%
新城	512	-46%	525	-42%	111	-54%	114	-48%
旭辉	496	-55%	334	-49%	108	-60%	65	-59%
越秀	346	-15%	123	-17%	83	2%	36	18%
雅居乐	312	-49%	241	-39%	61	-39%	49	-33%
远洋	293	-28%	179.5	-20%	74	-28%	41.7	-27%
中南	262	-71%	210.6	-67%	50	-75%	41.5	-72%
祥生	134	-66%	98	-68%	22	-77%	16	-75%

河南：郑州青年人才补贴政策落地/濮阳出台新政刺激楼市

1、郑州：“郑美好购房节”青年人才补贴专场召开，青年人才购房补贴范围扩大（2022.6.9）



- 6月9日，“郑美好·购房节”青年人才补贴专场正式召开：
- 1、青年创新创业行动新闻发布会后，扩大了青年人才首次购房补贴范围，将“双一流”建设高校本科毕业生扩展到全日制本科毕业生；将技工院校预备技师、技师按照本科毕业生的标准进行保障，给予2万元首次购房补贴；将专科毕业生纳入保障范围，给予1万元首次购房补贴；
- 2、供应优惠房源：招商、中海、保利三家企业分别推出了招商公园1872、中海·如园、保利金茂时光悦三个项目的优惠房源，以备案价八折的优惠，供青年人才选购（参与八折购房的青年人才不再享受我市青年人才首次购房补贴）；
- 3、围绕重点产业、重点行业和创新创业需求，筹建青年人才驿站，为郑州市以外高校来郑创新创业的本科及以上学历的青年人才(毕业前1年至毕业后2年期间)提供最长7天的短期免费住宿。

2、濮阳：印发《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》（2022.6.10）

濮阳市人民政府办公室文件

濮政办〔2022〕31号

濮阳市人民政府办公室
关于促进房地产业良性循环和健康发展的
通知

- 6月10日，市政府办公室印发《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》（濮政办〔2022〕31号），提出23条措施，松绑楼市：
- 1、实施企业分级支持：对开发商由优至劣评定ABCD四级，实行评价结果与企业贷款授信、预售许可证发放工程进度标准、土地供应等挂钩，按照信用评价等级实施企业分级支持，D级房地产开发企业，不得参与新出让地块竞买开发；
- 优化住房市场供给：实施净地出让、发放购房券支持拆迁群众置换富余安置房或购买商品房的、推动经济适用房上市，购买经适房，由受益财政将原经济适用房退出时市场评估价的2%奖励购房人；
- 支持合理住房需求：认贷不认房，一套结清，二套执行首套贷款政策、降低首套首付比例至20%；
- 调整公积金贷款政策：市区最高额度调整至60万，县区上调至50万，高层次人才在此基础上增加10万，二套住房贷款限额同首套相同；首套及二套公积金贷款首付比例下调至20%/30%，月还款额上限由家庭月收入50%上调至60%，开展住房公积金异地贷款；
- 契税补贴：9月30日前，购房办理不动产证奖励20%契税；

河南：稳经济政策发布，促进房地产消费

6月8日河南省出台一揽子政策，其中涉及房地产市场稳定、供需平衡，房企资金压力缓解、购房者政策红利等，同时在金融端也强调继续推动实际贷款利率稳中有降，提振行业信心、扭转客户预期、促进房地产消费，维稳楼市

措施	核心内容	责任单位	时序进度
有效促进房地产消费	“一城一策”研究出台促进房地产业良性循环和健康发展的政策措施	省住房和城乡建设厅	2022年6月底前
	因城实施差别化住房信贷政策， 非限购城市首付比例可实施20%	人行郑州中心支行、河南银保监局	2022年6月底前
	发放购房券、购房补贴、契税补贴等方式 ，支持人才购房落户和城乡居民合理住房需求	省住房和城乡建设厅	2022年6月底前
	对因疫情原因无法及时偿还住房按揭贷款的特殊困难群体，落实延期偿还相关政策	人行郑州中心支行、省地方金融监管局、河南银保监局	2022年12月底前
支持房地产企业健康发展	发放并购贷款、降低利率，支持优质房地产企业兼并收购重组困难房地产企业或其优质项目	省地方金融监管局、人行郑州中心支行、河南银保监局	2022年12月底前
	合理加大对经营稳健、风险可控房地产企业和项目的支持力度，对建筑施工企业给予必要流动资金贷款支持，不“一力切”抽贷、压贷、断贷，不得强行划转重点监管资金	省地方金融监管局、人行郑州中心支行、河南银保监局	2022年12月底前
	风险可控前提下， 按套分摊商品房预售重点监管资金额度 ，超额部分作为一般监管资金由房企使用，在 确保项目竣工交付所需资金的前提下合理释放房地产企业资金流动性	省住房和城乡建设厅	2022年6月底前
	住宅去化周期18个月以上城市，要立足实际回购存量商品房用于保障房和安置房	省住房和城乡建设厅、财政厅	2022年10月底前
	支持各地出台受疫情等不可抗力影响合理顺延商品房竣工交付、不动产首次登记时间的政策措施	省住房和城乡建设厅	2022年6月底前
	压实各级政府、房地产企业责任，积极处置问题楼盘，防止房地产领域风险向金融和财政领域传导	省住房和城乡建设厅	持续推进
扩大房地产领域投资	新开工37.86万户城镇老旧小区改造，鼓励开发性银行、政策性银行和商业银行对列入省棚改计划的项目给予融资支持，支持发行棚改专项债	省住房和城乡建设厅、发展改革委、财政厅、地方金融监管局、人行郑州中心支行、河南银保监局	2022年12月底前
	协同推进城市老旧管网改造、地下综合管廊建设，从满足功能需求出发在城市新区布局一批干支管线管廊，研究制定入廊收费保障机制和卖施政策，推动已建城市地下综合管廊沿线所有管线原则上应入尽入	省住房和城乡建设厅、发展改革委	2022年12月底前
实施住房公积金阶段性支持政策	受疫情影响的企业可申请缓缴住房公积金，到期后进行补缴。缓缴期间，缴存职工正常提取和申请住房公积金贷款不受缓缴影响	省住房和城乡建设厅、人行郑州中心支行	2022年12月实前
	缴存人不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理，不纳入征信记录	省住房和城乡建设厅、人行郑州中心支行	2022年12月底前
	各地根据实际可提高住房公积金租房提取额度，支持缴存人按需提取，满足缴存人支付房租需要	省住房和城乡建设厅	2022年6月底前

➤ 在不实施限购措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点，**表明“首套房首付比例最低20%”在河南省级层面得到认可，对市场来说或有明显的提振作用。**

➤ 从金融端给予支持，缓解房企资金压力，助力房企纾困；结合住宅库存情况，回购存量商品房，保证实际库存处理合理去化周期内；政策层面上支持因疫情等不可抗力因素引起的延期交付等，积极处置问题楼盘，避免房地产领域风险外延。

➤ 此次主要**将老城改造作为主要出发点**，而不再是**将商品房作为重点**，**间接减少新建商品房供应量，维持市场供求平衡，保证市场库存处于合理区间内，从而保证房地产行业平稳健康发展。**

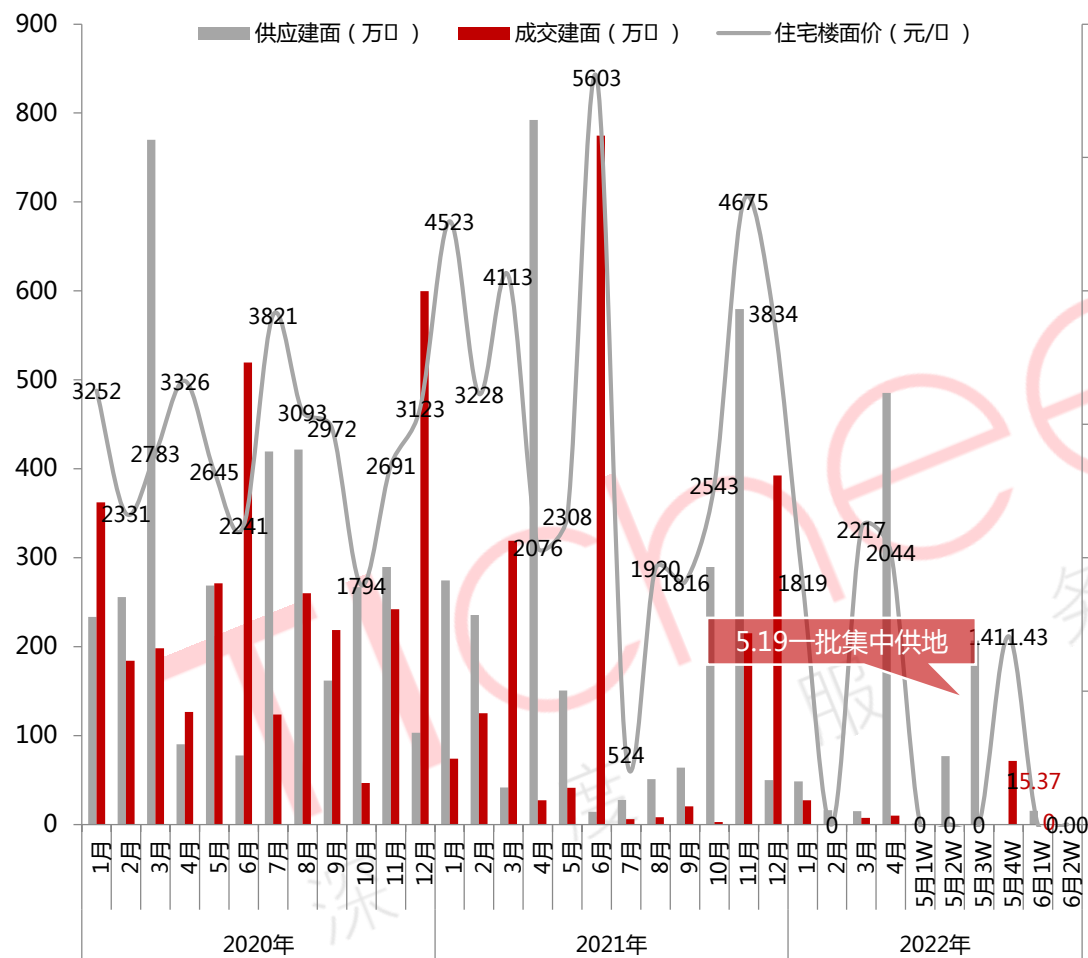
➤ 此次省级政府层面提高公积金租房提取额度，支持按需提取，保证了住房公积金的使用范围，提高了住房公积金使用率，一定程度上缓解经济下行背景下，收入预期下降带来的还款、消费压力

【解读】此政策为河南省人民政府印发，提出155条细项内容，强调有效落地，且责任到具体单位及时序，可见政策力度之大，同时对市场信心的提振效用较强。在房地产支持方面涉及四个方向15条细项，包括非限购城市首套住宅首付降低至20%、特殊人群延期还款、加强房企资金流动性、积极处理问题楼盘等，同时在金融端也强调继续推动实际贷款利率稳中有降，预计未来楼市政策将持续宽松，行业信心也将持续修复。

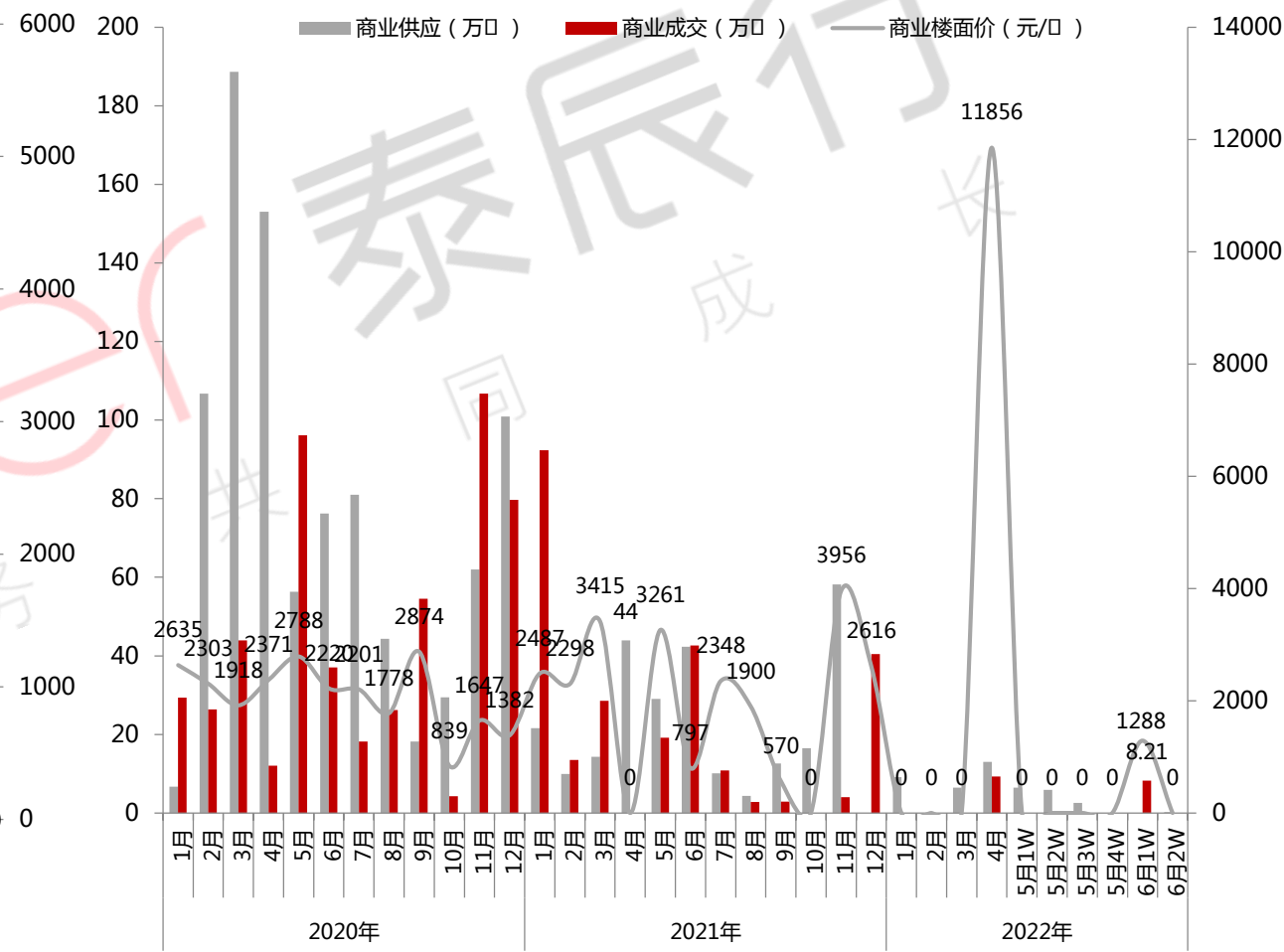
土地汇总：本周住宅地无供应，仅供应1宗商业地

本周大郑州供应1宗商业用地，位于惠济区

2020年1月-2022年6月2周大郑州住宅用地供求走势



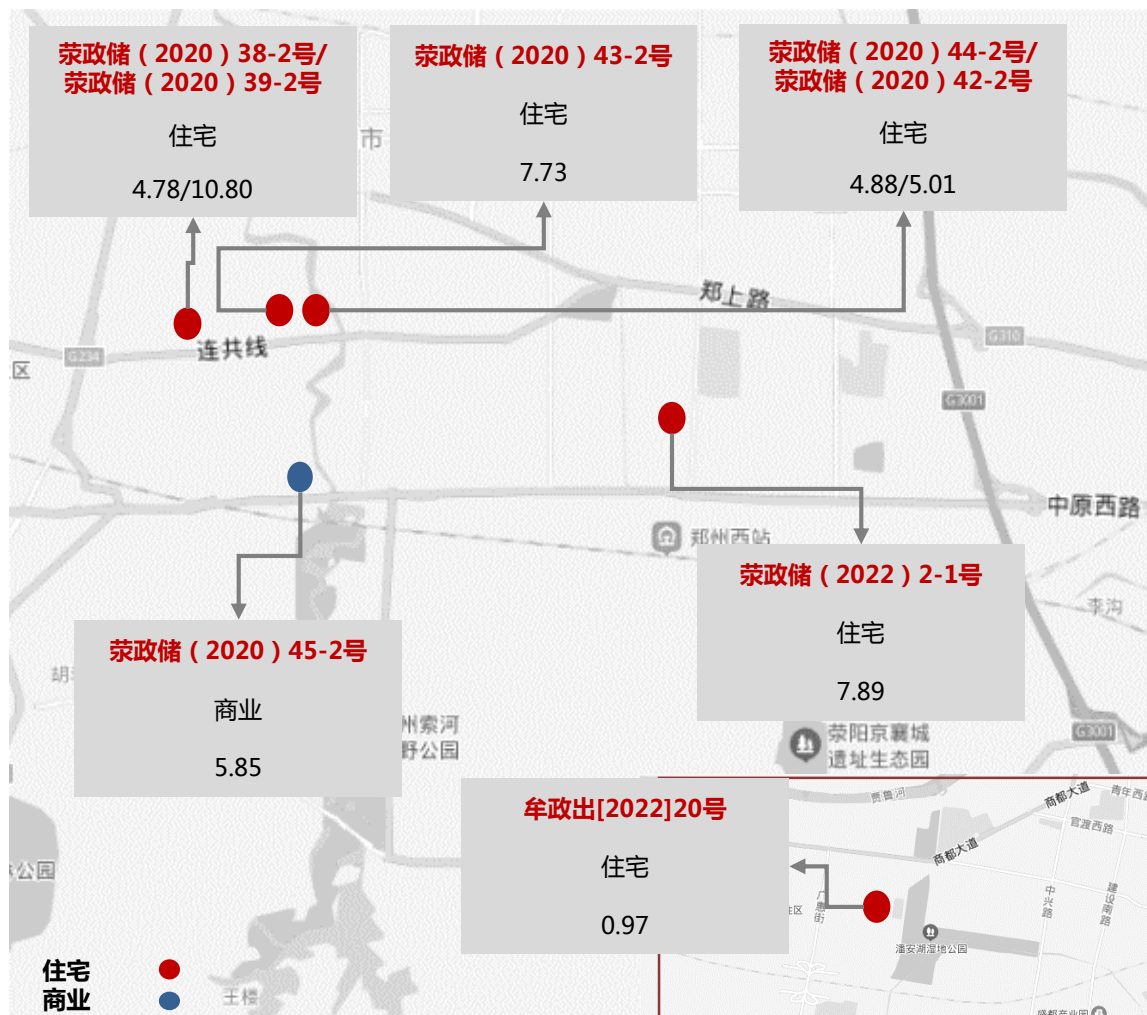
2020年1月-2022年6月2周大郑州商业用地供求走势



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：预计下周中牟竞拍1宗住宅地，荥阳竞拍6宗住宅地及1宗商业地

预计下周中牟竞拍1宗住宅地，为6月1日延期地块；荥阳竞拍6宗住宅、1宗商业地，合计274.7亩

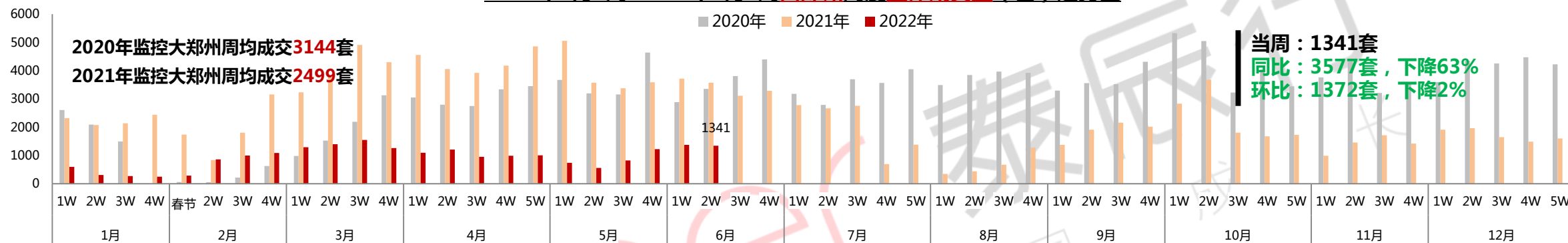


地块编号	牟政出[2022]20号	荥政储 (2020) 43-2号	荥政储 (2020) 44-2号	荥政储 (2020) 45-2号	荥政储 (2020) 38-2号	荥政储 (2020) 39-2号	荥政储 (2020) 42-2号	荥政储 (2022) 2-1号
竞拍日期	2022/6/16	2022/6/13	2022/6/13	2022/6/13	2022/6/13	2022/6/13	2022/6/13	2022/6/13
位置	中牟县学苑路南、大街街(新悦街)西	乔兴路与兴华路交叉口东南侧	乔兴路与上河路交叉口西南侧	上河路与中原路辅道交叉口东北侧	乔兴路与索华南路交叉口东南侧	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	荥泽大道与泽众路交叉口西北侧
行政区域	中牟	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳
用途	住宅	住宅	住宅	商业	住宅	住宅	住宅	住宅
使用权面积(㎡)	3863.135	33757.32	21302.49	19556.59	15972.85	36124.75	16746.69	39654.71
使用权面积(亩)	5.79	50.64	31.95	29.33	23.96	54.19	25.12	59.48
容积率	2.5	2.29	2.29	2.99	2.99	2.99	2.99	1.99
总建面(万㎡)	0.97	7.73	4.88	5.85	7.73	10.80	5.01	7.89
起始价(万元)	1903	10720	6750	7135	5090	11480	5340	16820
起始单价(万元/亩)	328	212	211	243	212	212	213	283
起始楼面价(元/㎡)	1970	1387	1384	1220	1066	1063	1066	2131
竞买保证金(万元)	1903	10720	6750	7135	5090	11480	5340	16820
竞拍规则	价高者得	价高者得	价高者得	价高者得	价高者得	价高者得	价高者得	价高者得
备注	该宗地共占用中牟县林地3166㎡。	原荥阳瀚宇天悦城地块，起始价较之前降低1475万元	原荥阳瀚宇天悦城地块，起始价较之前降低945万元	原荥阳瀚宇天悦城地块，起始价较之前降低295万元	原荥阳瀚宇天悦城地块，起始价较之前降低685万元	原荥阳瀚宇天悦城地块，起始价较之前降低1570万元	原荥阳瀚宇天悦城地块，起始价较之前降低715万元	公开地

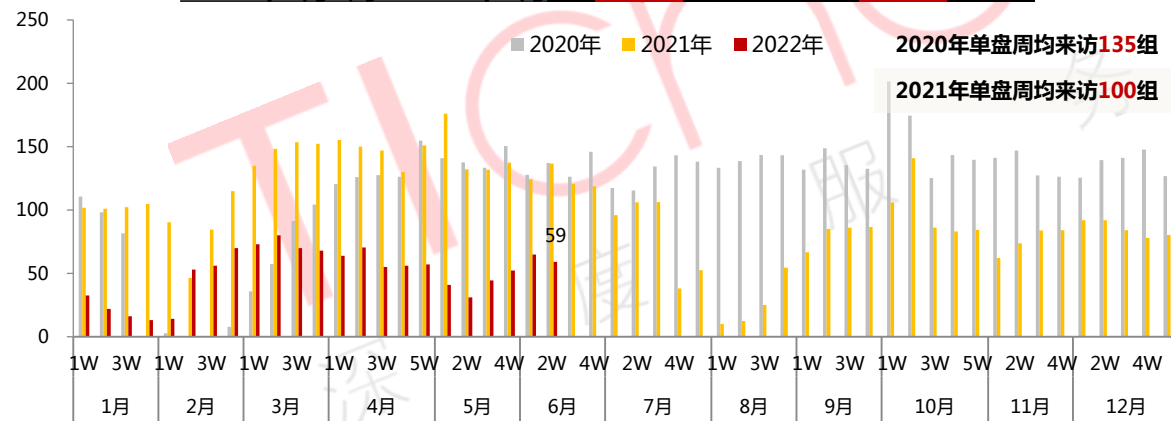
整体数据：端午假期后项目进入盘整期，大郑州总成交量环比下降2%

本周大郑州总成交**1341套**，环比**下降2%**，同比**下降63%**；单盘来访**59组**，单盘成交**5套**

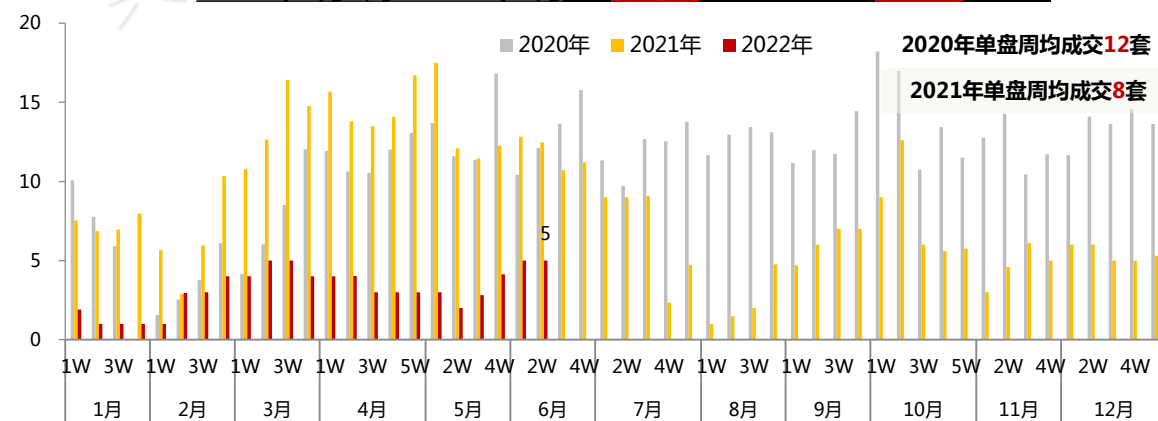
2020年1月1周-2022年6月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年6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6月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



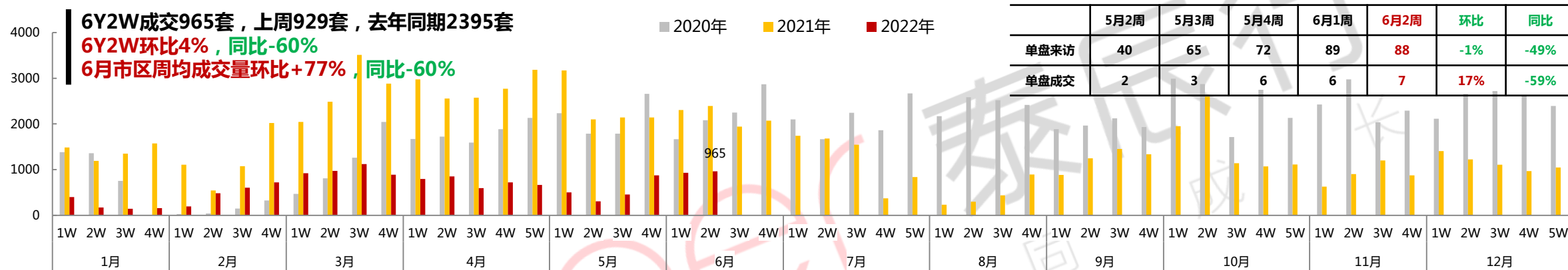
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：6月2周大郑州实际监控到项目293个，其中在售项目290个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

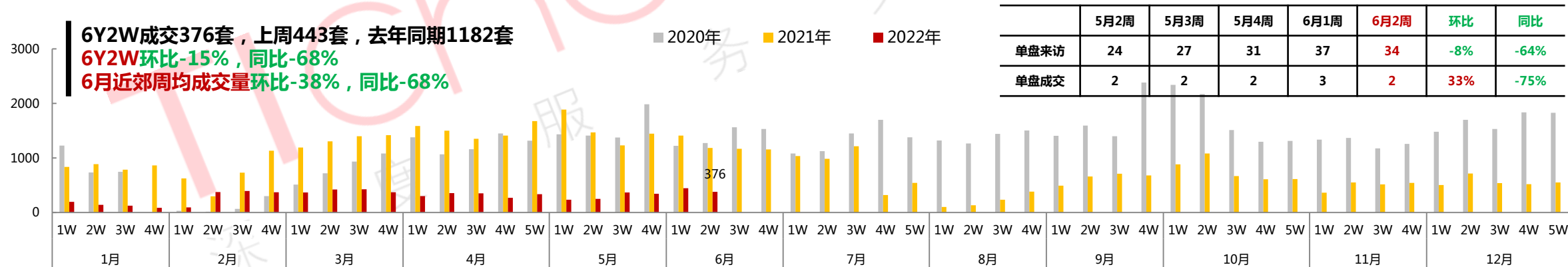
城郊数据：市区受华润拉升，环比上升4%，郊区节后惯性滑落，环比下降15%

6月2周市区总成交**965套**，环比上升4%，同比下降60%；单盘成交**7套**，环比上升17%，同比下降59%
近郊总成交**376套**，环比下降15%，同比下降68%；单盘成交**2套**，环比下降8%，同比下降75%

2020年1月1周-2022年6月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年6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，6月2周（自然周）市区实际监控到在售项目137个，近郊实际监控到在售项目158个

认购榜单：TOP15门槛13套，共计销售539套，华润开盘拉升，环比上周（358套）上升50%

本周TOP15门槛13套，华润幸福里二批次开盘去化300套居于榜首

6月2周（6.6-6.12）住宅项目成交套数TOP15

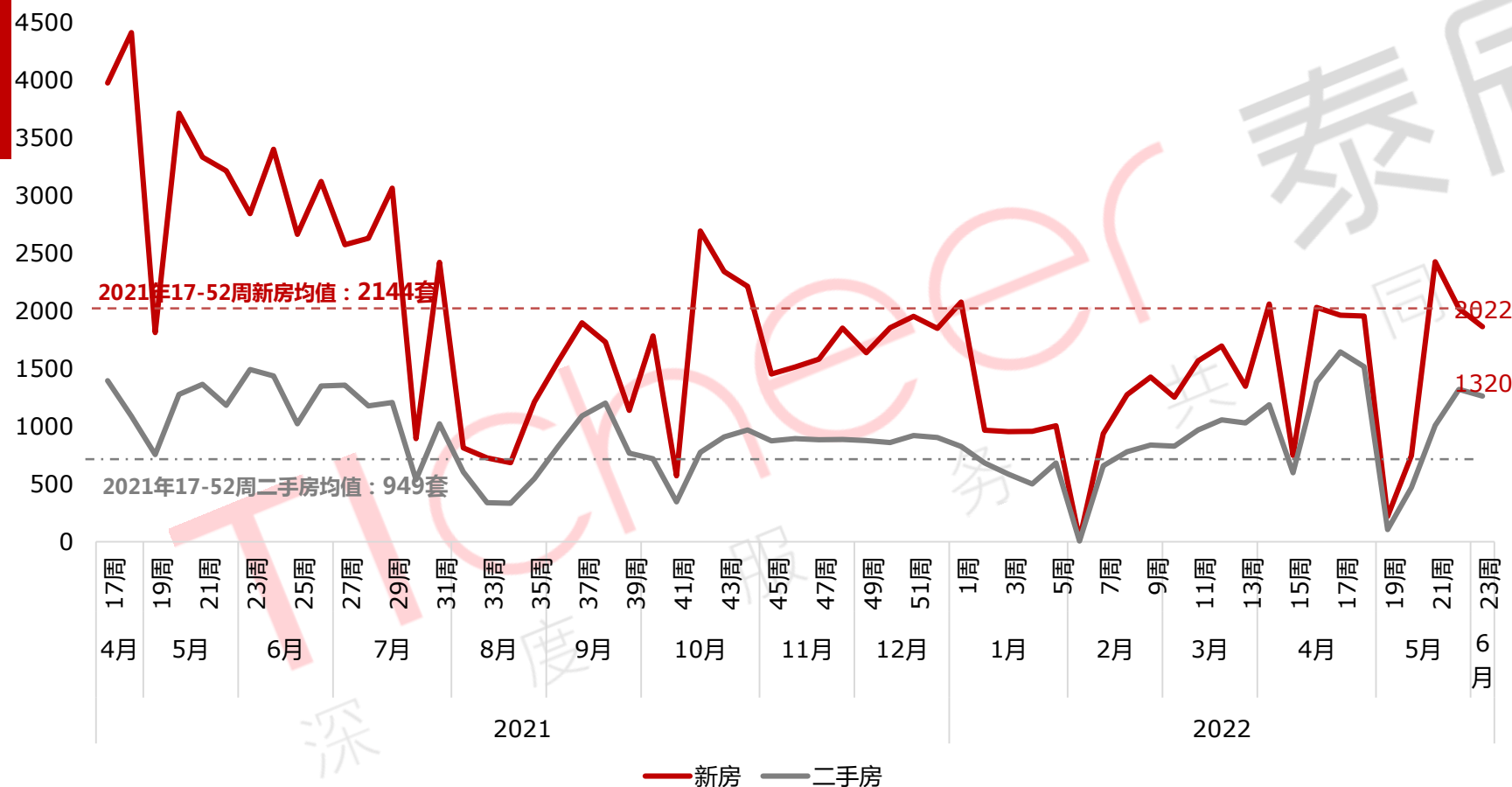
排名	项目名称	区域	本周成交 (6.6-6.12)	价格(元/㎡)	分期政策	分销政策	其他
1	华润幸福里	郑东新区	300	精装30000	无	无	/
2	富田城九鼎公馆	管城区	25	毛坯13200-13600 特价12600-13000	0首付，交1万元和维修基金直接网签，开发商借款30%首付，无息，交房前一个月付清	58、贝壳，3.5%	一口价房源，12600元/㎡起；正常房源送负二层车位一个；特价房送4万元车位券（可分期买车位）
3	保利和光屿湖	高新区	22	一期精装：10800-11100 二期毛坯：10500-11000	可延期，首付10%，延期2个月交齐剩余首付	贝壳，房友，佣金30套以下2万，30套以上2.5万	/
4	美盛教育港湾	金水区	22	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%
5	朗悦公园府	高新区	19	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
6	碧桂园凤凰城	中原区	18	二期精装高层13600，顶底特价房12000起； 精装特价房12500起	无	分销：58，佣金1.2%	凤凰通佣金1%
7	华润琨瑜府	中原区	16	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%	/
8	碧桂园西湖	高新区	16	毛坯高层12200-13500	首付10%，剩余3年6次	无	/
9	万科星图	新郑	16	精装高层8000-8700	首付15%，剩余两年四次	贝壳、朴邻，2.5%	周末成交奖iphone13（前3名）
10	新城时光印象	管城区	15	高层精装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
11	万科翠湾中城	惠济区	15	高层精装18300，特价房17700	无	无	/
12	大正水晶森林	高新区	15	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
13	亚星锦绣山河	二七区	14	高层11000-12000	倚澜苑首付10万，安泰苑首付5万，剩余三年六次还清	贝壳、58、搜狐，佣金3万/套	认购送郑州外国语实验中学学位
14	谦祥时光序	惠济区	13	高层毛坯13500	首付5%，剩余2年3次付清	贝壳聚焦，点位4-4.3万	/
15	招商美景美境	金水区	13	17300-18800，2号楼抄底16000起步	首付15%，2年8次	贝壳3-3.5%	/

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：端午假期影响网签，本周新房/二手房销量均有所滑落

端午假期影响，网签量滑落，预计将于年内6月第2周集中网签，达到近期小高峰

近一年郑州市新房/二手房周度成交数据走势



新房	成交套数	同比	环比
当周	1865	-34.45%	-7.76%

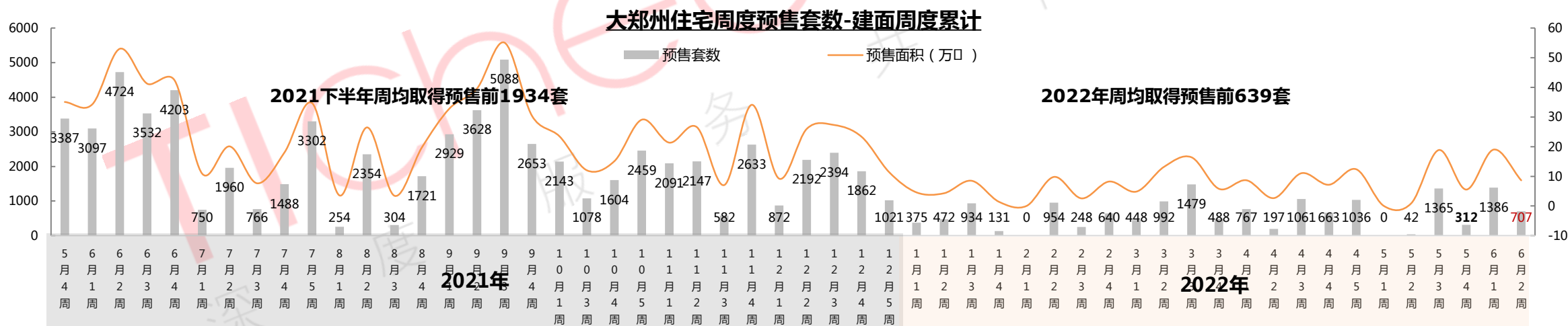
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1262	-15.42%	-4.39%

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，数据周期：5.30-6.5；来源：360房产网

项目预售前公示：本周5个项目预售前公示，电建洛悦融园已于上周落位

本周大郑州5个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计**707套**，建面**8.63万**□

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□)	业态及产品	项目概况	项目动态
在售	2022.06.06/2016.04.01	绿都东澜岸	经开区/国际物流园	城改	11#	272	2.79	高层89-105□ 三房、122-140□ 四房	二期占地约84亩，规划9栋高层、2栋商业和1栋幼儿园，准现房销售，成交均价10000元/□	预计月底推售
	2022.06.06/06.10/2021.11.19	郑州洛悦融园	管城区/航海路	净地	9/12#	152	1.84	高层99/129□ 三室、洋房143□ 四室	项目为2021年二批次成交净地，占地84.4亩，建面16.9万方，规划有8栋高层及7栋小高	6.3已推
	2022.06.08/2019.12.19	建业河畔洋房	惠济区/花园口	城改	42#	44	0.62	洋房143□ 四房	项目规划42栋7-11F洋房，1栋幼儿园及两栋配套用房，分两期开发，容积率为1.5，设计1T2，户型均为143□ 四房，精装交付	待售
	2022.06.07/2020.05.18	奥园悦城	新郑市/南龙湖西	勾地	7/19#	172	1.81	高层89/112□ 三室、洋房125□ 四室	项目占地153亩，建面33万方，规划有18栋高层及8栋洋房，高层5200-5300，特殊楼层5000	待售 排号中
	2022.06.10/2021.06.03	万科拾谧森语	郑东新区/龙湖北	净地	2/8/9/10#	67	1.57	洋房199-370□ 四房	总建面7.91万□，容积率1.69，规划18栋7F洋房	待售
合计						707	8.63	/		

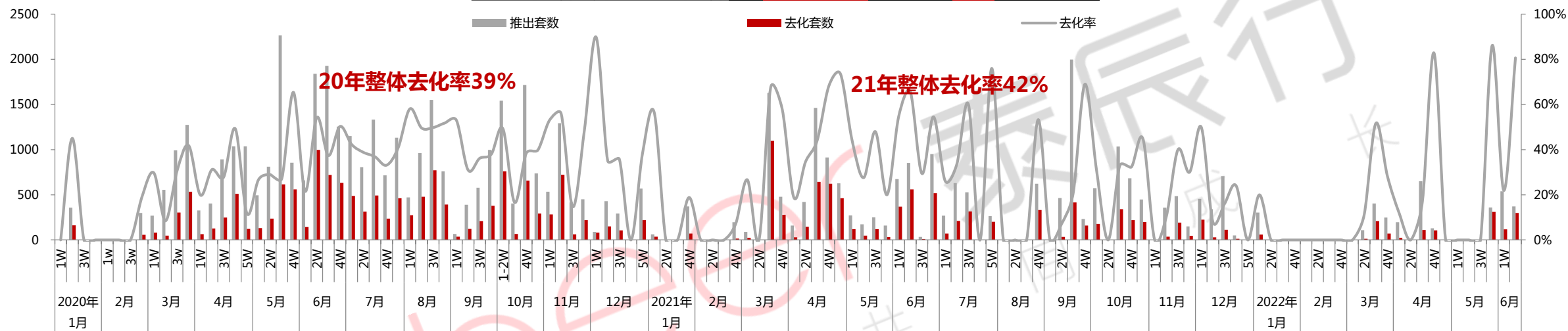


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

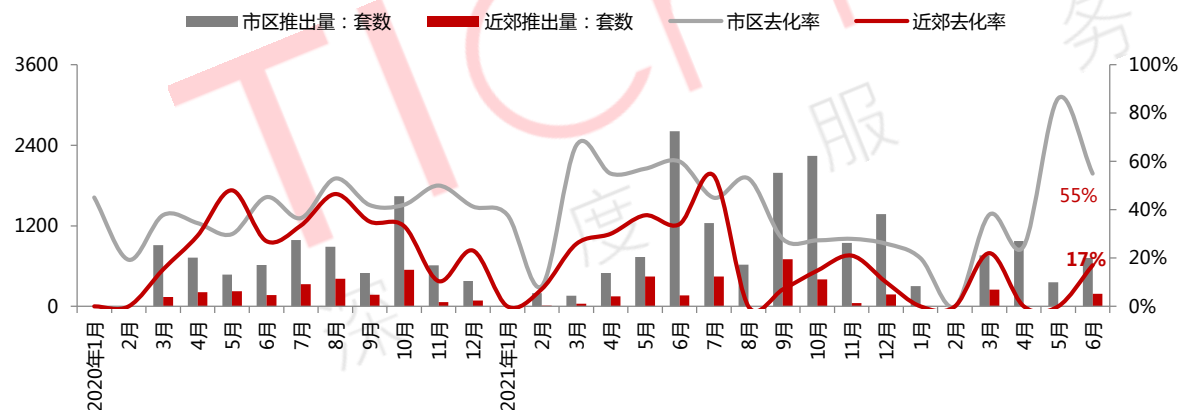
开盘表现：端午抢收后客储不足，本周仅1个项目开盘1个项目平推

房企于5月底6月初抢收，当前客户储备不足，以平销为主，本周1个项目开盘1个项目平推

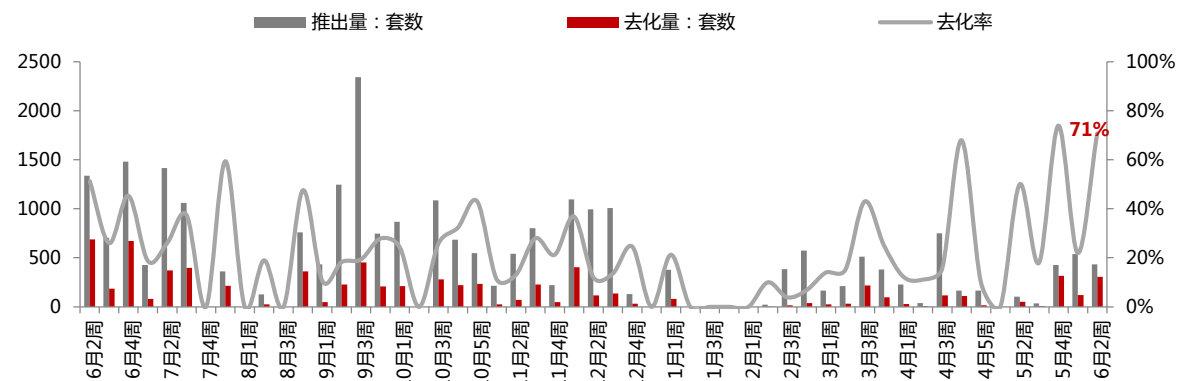
2020年1月1周-2022年6月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年6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)



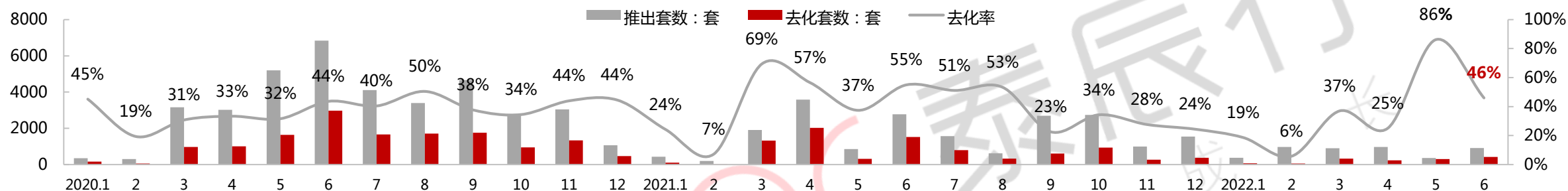
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：本周华润幸福里二批次开盘，表现优异

本周华润幸福里二批次开盘，推出372套，去化300套，去化率81%，成交表现优秀，万科都会天际平推，去化较差

2020.1-2022.6月大郑州项目开盘成交走势



2022年6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
开盘	华润幸福里	精装	大平层30000	372	300	81%
平推	万科都会天际	精装	高层12500	62	7	11%
总计				434	307	71%

华润幸福里/开盘表现较好：央企、改善大平层、东区稀缺产品

6月12日推出21-32F大平层2/3/8/9#，共计372套房源，当天去化300套，去化率81%，成交价格精装30000元/□

项目地块分布



项目鸟瞰图



新推

在售

待售

售罄

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，首开即清叠加央企加持，提升客户信心。
- 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149-270□，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，整体居住舒适度高，8#边户设计转角阳台，最大化观河景面。

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	郑州启润房地产开发有限公司（华润）	
占地	88亩	建面	住宅15.63万口	容积率	5.5
营售团队	自销		解筹率	75%	
蓄客及到访	5月28日开始意向登记，蓄客400余组				
成交价格	精装销售均价3万/口，绑定车位40万/个可优先选房；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/口				
营销政策	认筹：5月28日开启二批次意向登记（149口冻资130万/全款420万，179口冻资150万/全款510万，270口冻资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	已取证，暂未公示				

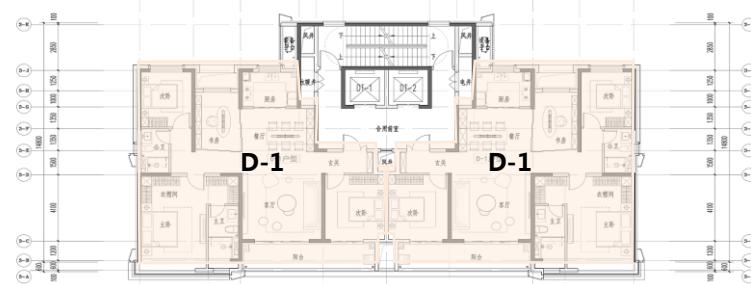
华润幸福里/产品分析：8/9#瞰景价格较高

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高：m	户型	面积（□）	成交价格（元/□）	推出套数	销售套数	去化率
	大平层	2#	2D	2T2	21	3.1	四室两厅三卫	230	精装3万	128	300	81%
		3#	1D	2T2	26	3.1	四室两厅三卫	179	精装3万	52		
		8#	2D	2T2	32	3.1	四室两厅三卫	230	精装3.2-3.3万	64		
								237		64		
		9#	1D	2T2	32	3.1	四室两厅三卫	179	精装3-3.2万	64		
	合计									372	300	81%

2#(21F2D2T2)

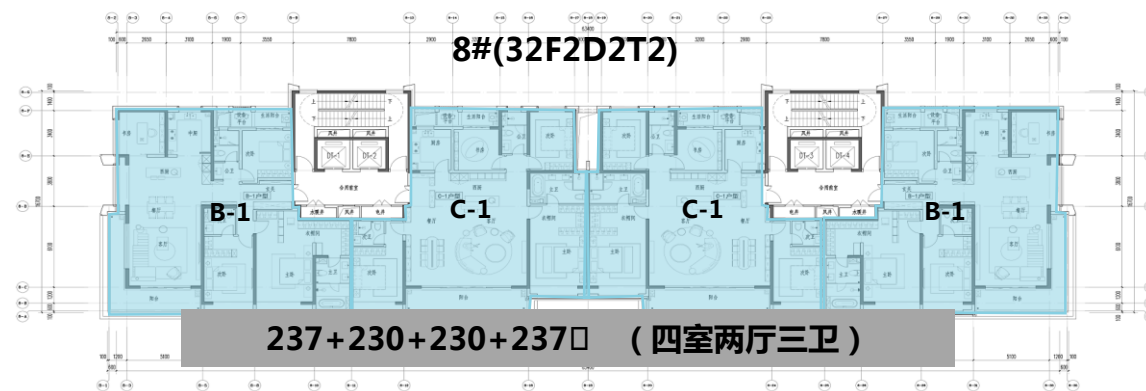


230+230+230+230㎡（四室两厅三卫）

3#(26F1D2T2)
9#(32F1D2T2)

179+179+179+179㎡（四室两厅三卫）

8#(32F2D2T2)



237+230+230+237㎡（四室两厅三卫）

万科都会天际（万科大都会六期）/平推表现：

片区成熟度不足，在售项目较多且价格无明显优势，去化效果较差，去化率11%

- ◆ 去化情况：6月11日加推高层2#（2D33F2T4）；共计62套，去化7套，去化率11%；
- ◆ 加推面积：高层——115□ 三室两厅两卫
- ◆ 价格情况：高层均价12500元/□（精装）
- ◆ 优惠政策：正常优惠2%；
- ◆ 首付分期：无
- ◆ 分销政策：贝壳，佣金1.5%；
- ◆ 平推分析：

1) 项目位于四环外，区域环境一般、成熟度不足，客户认可度较低，地块北侧紧邻南四环，受噪音影响大；

2) 片区竞品较多，鑫苑、电建、碧桂园等项目均在售，且价格无明显优势。

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
2022/4/16	开盘	高层	3/5/6#	32/33F	95/115□ 三房	12500	精装	651	110	17%
2022/6/11	加推	高层	2#	33F	115□ 三房	12500	精装	62	7	11%



2#平层图 (33F)



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云峰B座31楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>

