

【2022年第31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：2022年二季度房地产开发贷款余额12.5万亿元，同比降0.2%

1、央行：发布2022年二季度金融机构贷款投向统计报告（2022.7.29）



- 7月29日，央行发布《2022年二季度金融机构贷款投向统计报告》显示，2022年二季度末，金融机构人民币各项贷款余额206.35万亿元，同比增长11.2%；上半年人民币贷款增加13.68万亿元，同比多增9192亿元。
- 人民币房地产贷款余额53.11万亿元，同比增长4.2%，增速比上年末低3.7个百分点；房地产开发贷款余额12.5万亿元，同比降0.2%，增速比上年末低1.1个百分点。**其中，保障性住房开发贷款余额4.56万亿元，同比减少1.9%，降幅比上季末缩小0.3个百分点。个人住房贷款余额38.86万亿元，同比增长6.2%，增速比上年末低5.1个百分点。

2、国常会：部署进一步扩需求举措，推动有效投资和增加消费（2022.7.29）



- 国务院总理李克强29日主持召开国务院常务会议，部署进一步扩需求举措：
- 会议指出，要贯彻党中央、国务院部署，按照疫情要防住、经济要稳住、发展要安全的要求，抓住当前重要时间节点，巩固经济恢复基础，着力稳就业稳物价，保持经济运行在合理区间。要综合施策扩大有效需求。
- ①发挥有效投资对经济恢复发展的关键性作用，督促地方加快专项债使用，以市场化方式用好政策性开发性金融工具。**
- ②推动消费继续成为经济主拉动力，支持刚性和改善性住房需求，帮扶市场主体渡过难关、支撑消费等。**

3、国家发改委：推动稳增长各项政策效应加快释放（2022.8.1）



- 8月1日上午，国家发展改革委召开上半年发展改革形势通报会。对于下半年的经济工作部署中提到：
- ①推动稳增长政策效应加快释放，发挥投资关键作用及协调机制作用，加快政策性开发性金融工具资金投放；**
- ②促进重点领域消费加快恢复，保障能源供应、粮食安全及产业链供应链安全稳定；**
- ③深化改革扩大开放，扎实推进区域协调发展、新型城镇化建设及经济社会发展绿色转型；**
- ④保持经济社会大局稳定，经济运行在合理区间，争取全年经济发展达到较好水平。**

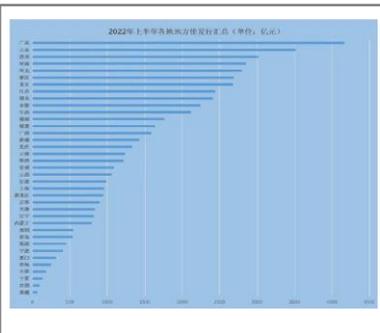
全国：央行部署下半年七大重点工作/1-7月全国发行新增地方政府债券进度95%

4、央行：部署下半年七大重点工作，保持货币信贷平稳适度增长（2022.8.1）



- 8月1日，中国人民银行召开2022年下半年工作会议，部署下半年重点工作要求，包括保持货币信贷平稳适度增长、稳妥化解重点领域风险、完善宏观审慎管理体系、深化金融市场改革、稳步提升人民币国际化水平、深入参与全球金融治理以及持续提升金融服务和管理水平。
- ①引导金融机构增加对实体经济的贷款投放，保持贷款持续平稳增长，实际贷款利率稳中有降。
- ②因城施策实施好差别化住房信贷政策，保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定，加快探索房地产新发展模式。

5、7月全国发行新增地方政府债券1248亿元，同比下降69%（2022.8.1）



- 7月全国发行新增地方政府债券1248亿元，同比下降69%。今年为了对冲经济下行压力，全年4.37万亿元新增债（限额）发行节奏明显前置，基本在上半年发完。1-7月，全国地方新增债发行约4.15万亿元，发行进度约95%。2022年用于项目建设的新增专项债券额度基本发行完毕，比以往年度大大提前，充分体现了积极财政政策靠前发力的要求。上半年专项债撬动投资作用明显。
- 目前地方新增债券中以新增专项债券为主，今年剔除前述用于补充中小银行的专项债，剩余用于项目的3.45万亿元新增专项债基本发完。国务院要求力争在8月底前将相关资金使用完毕，下一步将督促地方及时拨付专项债券资金，尽快形成实物工作量，以尽快发挥债券资金拉动有效投资稳经济效应。

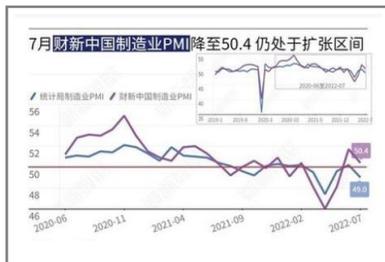
6、证监会：稳步扩大REITs试点范围，促进存量资产盘活（2022.8.2）



- 7月29日，证监会召开2022年系统年中监管工作会议暨巡视整改常态化长效化动员部署会议。指出，要稳步扩大REITs试点范围，加快推进常态化发行，促进存量资产盘活。
- 8月2日，红土创新深圳人才安居REIT、中金厦门安居REIT先后披露了相关基金合同、招募说明书、询价公告等。询价区间方面，红土创新深圳人才安居REIT询价区间为2.270元/份-2.610元/份；中金厦门安居REIT询价区间为2.438元/份-2.695元/份。
- 首批2只保障性租赁住房REITs获证监会发行批文，即红土深圳安居REIT和中金厦门安居REIT，募集份额总额均为5亿份；华夏北京保障房REIT获上交所受理，拟发行金额11.25亿元。

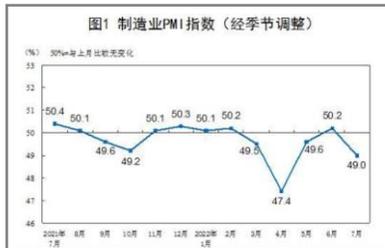
全国：7月PMI数据陆续公布，我国经济状况继续改善

7、7月财新中国制造业PMI报50.4，仍位于扩张区间（2022.8.1）



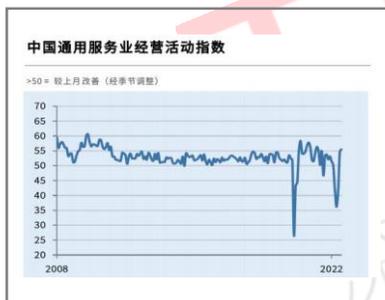
- 7月财新中国制造业PMI报50.4，低于6月1.3个百分点，仍位于扩张区间，显示制造业景气状况继续改善，但修复速度放缓。
- 从分项指数看，7月制造业生产指数和新订单指数均在扩张区间回落，显示制造业供需恢复速度放缓。受访企业反映，需求相对疲弱，叠加停电等因素，共同制约了产出增长。分类数据显示，消费品和投资品新订单增加，但中间品类新订单减少。外需相对稳定，7月新出口订单指数延续了6月的扩张趋势，但幅度略小。7月制造业企业仍维持乐观态度，但生产经营预期指数略有回落。

8、7月官方制造业PMI为49%，比上月下降1.2个百分点，位于临界点以下（2022.8.1）



- 7月官方制造业PMI为49%，比上月下降1.2个百分点，位于临界点以下，主要受传统生产淡季、市场需求释放不足、高耗能行业景气度走低等因素影响。非制造业PMI为53.8%，环比降0.9个百分点，连续两个月呈恢复性增长。总体上看，我国经济景气水平有所回落，市场需求不足是当前制造业企业面临的主要困难，制造业发展恢复基础尚需稳固。

9、7月财新服务业PMI升至55.5，为2021年5月以来最高（2022.8.3）



- 8月3日公布的7月财新中国通用服务业经营活动指数（服务业PMI）录得55.5，较6月上升1.0个百分点，连续第二个月位于扩张区间，并且创2021年5月以来新高。
- 此前公布的7月财新中国制造业PMI下降1.3个百分点至50.4，仍位于扩张区间，制造业PMI降幅大于服务业PMI升幅，拖累财新中国综合PMI降至54.0，较6月回落1.3个百分点，显示中国企业生产经营活动扩张速度放缓。

城市：安徽潜山/南昌新建区/云南大理给予购房补贴等方式，拉动住房消费

1、安徽潜山市：十条举措，促进房地产良性循环及健康发展（2022.7.28）



- 7月28日，安徽省潜山市人民政府等11个部门联合印发《潜山市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》，出台十条“硬举措”全面利好房地产业，提到人才购房补贴、鼓励农民进城落户、支持合理购房需求、落实住房公积金优惠政策、优化房屋征收安置等政策。其中提到在城市规划区内房屋征收补偿中增设“房票安置”方式，满足群众多样化的安置需求。对未开工建设的安置房，鼓励被征收户选择房票安置。**自发文之日起至2023年12月31日，对自愿退出宅基地进城购房落户的农民，经认定后，给予一次性5万元购房奖励。对自愿退出宅基地且宅基地复垦为耕地或其他农用地后，由原宅基地使用者承包经营的，经认定后，按每亩3万元给予奖励。**

2、南昌新建区：医护人员购新房每平方米补贴500元，契税100%补贴（2022.7.30）



- 7月30日，江西省南昌市新建区印发了《新建区关于有效应对新冠疫情影响促进房地产业平稳健康发展若干措施》。《措施》支持合理住房需求，实施阶段购房补贴，给予交易契税补贴，开展购房促销活动。**至年底前首次购买新房按300元/m²补贴；二三孩家庭分别按300元/m²、500元/m²补贴；医护人员按500元/m²补贴并享受契税全额补贴。对“三道红线”管控全面达标的绿档房地产企业，可适当降低预售许可形象进度标准，但最低形象进度不低于正负零。**

3、大理：支持以“共有产权”售房，购房人可先期购买不低于50%的产权（2022.8.1）



- 云南大理白族自治州人民政府8月1日发布《关于印发促进房地产业平稳健康发展的实施意见的通知》：**①支持房企通过“共有产权”方式销售商品房，购房人可以先购买不低于50%的产权，剩余产权由房企持有，购房人租赁使用，再按双方合同约定购买剩余产权；②对去化周期超过24个月的县市、大理经开区，原则上不再新建保障性租赁住房，采取“以购代建”方式筹集保障性租赁住房房源。实施棚户区改造、城市更新等项目主要采取市场购买等方式安置。首套购房人在办理不动产权登记后可按照所缴纳契税金额给予补贴或直接发放购房补贴等方式鼓励购房，拉动住房消费，缩短去化周期。**

城市：浙江湖州/杭州/河北沧州：发布多孩家庭购房优惠利好

4、浙江湖州：三孩家庭购买首套房，首次公积金贷款额度上浮20%（2022.8.1）



- 8月1日，浙江省湖州市住房公积金管理中心发布《关于实施三孩家庭住房公积金优惠政策的通知》，**提出湖州市三孩家庭购买首套普通自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮20%确定。三孩家庭无房租赁住房提取住房公积金的，提取限额按规定额度标准上浮50%确定。**三、本通知自发文之日起实施。本额度上浮政策与其他住房公积金贷款及提取额度上浮政策不叠加使用。

5、杭州市：实施三孩家庭公积金优惠政策（2022.8.1）



- 8月1日，杭州住房公积金管理委员会今日发布《关于实施三孩家庭住房公积金优惠政策的通知》，自2022年8月1日起实施：
- ①**三孩家庭购买首套普通自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可按家庭申请贷款时计算的可贷额度合计上浮20%确定。**
- ②**三孩家庭无房租赁住房提取住房公积金的，提取限额按规定额度标准上浮50%确定**，现具体为：杭州市区（含萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区）为1800元/月，桐庐县为1260元/月，淳安县为900元/月，建德市为720元/月。（本额度上浮政策与其他住房公积金贷款及提取额度上浮政策不叠加使用）

6、河北沧州：提高多孩家庭住房公积金贷款额度，最高可贷100万元（2022.8.1）



- 8月1日，河北沧州市发布通知：符合我市住房公积金贷款政策的多孩家庭，在我市购房申请住房公积金贷款时，贷款额度的核定不受缴存余额和缴存时间系数限制。在不超家庭还款能力的条件下，二孩家庭最高贷款额度上浮10万元，即单方正常缴存住房公积金的，最高贷款额度提高到70万元；夫妻双方均正常缴存住房公积金的，最高贷款额度提高到90万元。三孩家庭最高贷款额度上浮20万元，即单方正常缴存住房公积金的，最高贷款额度提高到80万元；夫妻双方均正常缴存住房公积金的，最高贷款额度提高到100万元。
- 二孩家庭单方公积金贷款额度提高至70万元，双方提高至90万元；三孩家庭单方公积金贷款额度提高至80万元，双方提高至100万元。**

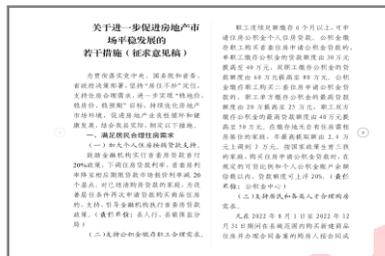
城市：浙江嘉兴、磐安/长沙发文支持居民合理购房需求

7、浙江嘉兴：支持居民合理住房需求，二孩、三孩居民家庭购房补贴（2022.8.2）



- 为进一步完善房地产市场平稳健康发展，8月2日，浙江嘉兴市住房和城乡建设局、市委网信办出台《嘉兴市进一步完善房地产市场平稳健康发展的实施意见》（下称“《实施意见》”）。《实施意见》从完善住宅用地供应机制、健全住房保障体系、优化房地产市场管理、强化房地产项目品质管控、加强对外信息发布等方面进一步完善房地产市场调控：
- ①已在本市签订劳动合同或办理营业执照、且在长三角地区有缴纳社保记录的非本市户籍，可享本市户籍购房政策（5月已取消本市户籍限购3套限制，当前不限购），其他非本市户籍仍限购1套；
- ②取消建筑面积144m²以下商品房的限售要求，144m²以上商品房仍按原要求执行（限售2年）；
- ③截至2022年底，对本市户籍的二、三孩家庭分别给予300元/m²（单套不超过5万元）、500元/m²（单套不超过10万元）的购房补贴。

8、浙江磐安：降低首付及利率基点，上调公积金贷款额度等（2022.8.2）



- 8月2日，浙江省金华市磐安县住房和城乡建设局发布《关于<进一步促进房地产市场平稳发展的若干措施>公开征求意见的公告》，文件称：
- ①实行首套房首付20%（已结清贷款的再次购房申请贷款按照首套计算），下调住房贷款利率，首套房利率降至相应期限贷款市场报价利率减20个基点；②提高公积金贷款额度：单职工40万元（原30万元），双职工80万元（原60万元），三孩家庭贷款额度可上浮20%；③12月31日前购房按总价的1%给予补贴。完善市场合理供应结构：对已出让尚未建设的非住宅商品房用地，可适当放宽“商改住”或降低商住配比；支持房地产企业从销售非住宅商品房向“租售并举”投资模式转变。

9、长沙：对依法生育两个及以上子女的本地户籍家庭，增加1套购房指标（2022.8.3）



- 长沙市委、市政府日前印发《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的工作方案》。创新性地推出一系列支持生育的惠民“组合拳”：
- ①夫妻双方共同依法生育三个及以上子女的本地户籍家庭，三孩及以上每孩可享受一次性育儿补贴1万元。
- ②符合法定生育条件的夫妻，女方除享受国家规定的产假外增加产假60天，男方享受护理假20天。女方产假期满，可以请假至婴儿1周岁。依法生育的夫妻除享受育儿假（夫妻在子女满三周岁前每年各享受10天育儿假）外，在子女1周岁以内增加10天亲子假。
- ③对依法生育两个及以上子女的本地户籍家庭，增加1套购房指标。

城市：青州市所有楼盘封顶后按揭贷款/北京三试点项目支持老年家庭养老购房

10、浙江：已建设保障性租赁住房31.9万套，提前完成年度目标（2022.8.2）



- 浙江省上半年已筹集建设保障性租赁住房31.9万套（间），提前完成全年30万套（间）的年度目标；新建类项目约14.6万套（间），转化和改建类约17.3万套（间）。据介绍，保障性租赁住房主要有新建、改建和转化3种渠道，国家鼓励支持地方利用存量土地新建、存量房改建和市场房源转化。
- 从地区看，杭州的筹建量最多，约为6.2万套（间），宁波和金华建设筹集数量均超过5万套（间），温州、嘉兴超4万套（间）。值得关注的是，宁波、温州、金华和舟山4地的筹建数量已超过年度计划。

11、青岛：所有楼盘封顶后银行才能发放按揭贷款（2022.8.2）

【中共中央政治局：要稳定房地产市场 压实地方政府责任 保交楼、稳民生】

财联社7月28日电，中共中央政治局7月28日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，审议《关于十九届中央第九轮巡视情况的综合报告》，由习近平总书记习近平主持会议。会议指出，要全方位守住安全底线。要强化粮食安全保障，提升能源资源供应保障能力，加大力度规划建设新能源供给体系。要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。要保持金融市场总体稳定，妥善化解一些地方和金融机构风险，严厉打击金融犯罪，要压实安全生产责任。

- 网传推出房地产信贷业务管理新政，**青岛市要求所有楼盘封顶后银行才能发放按揭贷款，目前建行、农行、交通银行已经开始执行。**
- 对于购房者来说，封顶之后放款可以推迟还款时间，缩短了还款到入住的时间，节省租房成本，加快交房速度，降低了楼盘烂尾风险，保障购房者权益。另外在一定程度上可以稳定房价。
- 对于开发商而言，最重要的就是回款受到影响。对于开发商整体实力考验比较大，资金压力进一步加大。其次，开发商必须缩短销售周期，不捂盘惜售，迅速回笼资金才能保证资金链的健康。

12、北京：三试点项目支持老年家庭养老购房，首付最低35%（2022.8.4）



- 8月4日，北京市住建委发布《多措并举提升老年家庭居住品质营造全龄友好型社区》，将在今年北京第二批集中供地选取的三个试点建设全龄友好住宅项目，试点还将为老年人群在首付、贷款等方面给予住房政策支持。
- 2022年二批次供地中昌平平西府、顺义福环、顺义薛大人庄三地块试点（销售指导价分别为6万元/㎡、5.97万元/㎡、7.3万元/㎡）；
- 文件提出：**中心城区60周岁及以上、把户口迁至试点项目所在地的老年家庭购买上述项目，享受以下政策：购买140㎡以下户型，首套首付35%、二套60%；其子女可作为共同借款人申请贷款；若名下无住房且无在途贷款的，首付比例及贷款利率按首套标准执行。**

城市：东莞/长沙/绍兴镜湖新区发文，规范商品房预售资金监管

13、东莞：规范商品房预售资金管理（2022.8.2）



- 8月2日，东莞市住建局发布了《关于进一步规范商品房预售资金收存和使用管理的通知（征求意见稿）》。为了进一步规范商品房预售资金监管管理，保证商品房预售资金优先用于工程建设，督促开发企业切实履行合同约定交付责任，维护购房人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。
- ①购房人直接将购房款存入相应资金监管子账户，开发企业不得以任何形式私自截留、收存购房款；②按揭银行应按商品房抵押合同约定将银行按揭贷款、住房公积金贷款等直接存入相应监管账户。

14、长沙：加强商品房预售资金监测监管（2022.8.3）



- 8月3日，长沙发布官方微信公众号发布消息称，长沙市住建局近日出台了《关于进一步加强商品房预售资金监管的通知》（以下简称《通知》），**预售资金监管期间，自取得商品房预售许可证起至房屋竣工验收备案止：①设立预售资金监测专户，对预售资金的交存和支出进行监测；②购房人交存的定金、首付款、按揭贷款等预售资金，应全部通过监测专户存入到监管账户。**

15、绍兴镜湖新区：专班监管商品房预售资金专户，余额不达标将函告央行（2022.8.3）



- 8月3日，绍兴市镜湖新区发布《关于进一步明确重点商品房项目预售资金监管专户支付监督有关规定的通知》，为进一步规范重点商品房项目预售资金监管专户（以下简称专户）出账流程，妥善处理好保障预售监管资金安全与提高账户资金出账效率之间的关系，明确专户支付监督有关事宜。**明确重点商品房项目预售资金监管专户余额达不到剩余工程预算清册总额的130%，将函告人民银行、银保监分局等监管部门督促整改。**

房企：7月及年度累计销售业绩发布，多房企业绩下滑三成以上

房企2022年7月/1-7月累计业绩相继公布：销售金额TOP3房企为万科、保利、碧桂园。除绿城、越秀外，房企销售面积及金额均不同程度下滑，多数房企业绩下滑三成以上

	房企	7月实现销售金额：亿元	同比	实现销售面积：万m ²	同比	1-7月销售金额：亿元	同比	累计销售面积：万m ²	同比
	万科	337	-35%	217	-30%	2490	-39%	1507	-40%
	保利	330	-22%	207	-34%	2432	-26%	1514	-24%
	碧桂园	301	-45%	344	-47%	2152	-40%	2693	-34%
	绿城	273	20%	119	-8%	1401	-28%	658	-23%
	金地	186	-28%	74	-39%	1192	-37%	493	-44%
	中海	175	-23%	78	-24%	1560	-32%	704	-39%
	旭辉	161	-23%	114	-13%	792	-50%	528	-41%
	越秀	60	16%	22	10%	549	4%	199	0%
	中南	49	-72%	46	-64%	379	-70%	314	-66%
	世茂	6	/	5	/	55	-72%	38	-58%

房企：华侨城拟发行5年期20亿元中期票据/华润获授定期贷款融资

1、华侨城：拟发行5年期20亿元中期票据（2022.8.1）



- 8月1日，华侨城集团有限公司发布2022年度第五期中期票据发行披露材料，本期发行金额20亿元，期限5年，起息日为8月5日。本期中期票据由主承销商组织承销团，通过集中簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发售。采用固定利率方式，由发行人与主承销方根据集中簿记建档结果协商一致确定，在债务融资工具存续期内固定不变。据了解，发行人本期中期票据发行金额20亿元，全部用于偿还发行人到期债券。发行人信用评级由联合资信评估股份有限公司评估，主体评级结果AAA。

2、华润置地：获授7亿港元定期贷款融资（2022.8.1）



- 8月1日，华润置地作为借款人就总数20亿港币的贷款融资与一家银行订立了贷款融资协议。该贷款融资自提款日起计为期一年。
- 华润置地(01109.HK)公布，于2022年8月2日，公司作为借款人就总数7亿港币的定期贷款融资与一家银行订立了一份贷款融资协议。该贷款融资自提款日起计为期五年。

3、恒大物业：将引入国企（2022.8.1）



- ①8月1日，据媒体报道，恒大物业（06666.HK）新任董事会主席段胜利首次召集公司中高层开会，会上提及，恒大物业将引入国企。
- ②8月1日，恒大物业官方微信号披露，7月份公司新增拓展项目29个，主要包含：办公大楼、图书馆、产业园、住宅等业态。项目位于石家庄、海南、台州、衢州等地。

房企：绿地、碧桂园、万科、保利、龙湖五家房企上榜《财富》世界500强

4、世茂股份：将为子公司3亿元借款展期提供担保（2022.8.1）



- 8月1日晚间，世茂股份发布公告，将为全资子公司常熟世茂新发展置业有限公司进行借款担保，公告显示，2020年6月，常熟世茂新发展与民生银行订立借款协议，借款金额5亿元，期限为24个月，截止目前，借款余额为3亿元。
- 经与民生银行协商，对上述借款余额3亿元进行展期，展期期限不超过1年，为此，常熟世茂新发展将其持有的常熟世茂商业项目不低于3700平方米现房提供抵押担保；此外，世茂股份拟将所持有的常熟世茂新发展100%股权提供股权质押担保及全资子公司苏州世茂投资发展有限公司持有的苏州世茂广场（宝带西路1155号、宝带西路1177号商业房产）提供第二顺位抵押担保（抵押面积不低于81,107平米）。

5、正荣地产：再违约，两笔美元票据本息约共4304万美元到期未支付（2022.8.3）



- 8月3日晚，正荣地产集团有限公司宣布2019年10月票据退市，以及暂停买卖2021年1月票据。
- 根据2019年10月票据条款，此票据的所有未偿还本金额及其应计未付利息将于2022年8月3日的到期日到期并应支付。截至本公告日期，公司并未支付剩余未偿还本金额2977.7万美元及其利息。此外，2021年1月票据项下的1326万美元的利息付款于2022年7月7日到期应付。**两笔美元票据本息约共4304万美元到期未支付。**

6、《财富》世界500强榜单发布，绿地、碧桂园、万科、保利、龙湖五家房企上榜（2022.8.3）

排名	企业名称	营业收入 (亿美元)
1	沃尔玛	649.5
2	亚马逊	554.1
3	中国工商银行	455.5
4	美国银行	418.1
5	法国巴黎银行	392.0
6	美国花旗银行	382.0
7	美国摩根大通	375.0
8	美国富国银行	362.0
9	美国高盛	352.0
10	美国摩根士丹利	342.0

- 8月3日，2022年《财富》世界500强榜单发布。中国上榜企业的营收占500家上榜企业总营收的31%，首次超过美国。美国上榜企业占上榜企业总营收的30%。榜单前五名中，三家企业来自中国，分别是国家电网、中石油、中石化。
- 地产行业方面，**绿地控股、碧桂园控股、万科企业、中国保利、龙湖集团均上榜，分别位列125位、138位、178位、181位及412位。**

河南/郑州：郑、开实现公积金互认互贷/自明年起，河南全面实施“交房即交证”

1、郑州与开封实现住房公积金互认互贷（2022.8.1）



- 8月1日，郑州住房公积金管理中心发布《《郑开住房公积金同城化管理业务指南》，两地缴存职工可参照该业务指南申请办理住房公积金业务。
- 根据业务指南，**开封市民来郑购房，可按照郑州市缴存职工的同等条件在郑州市办理公积金贷，最高贷款金额可达80万元。**

2、郑州开展房地产领域专项整治，严查首付分期、不如期交房等11项违规行为（2022.8.4）



- 8月4日，郑州市住房保障和房地产管理局官网发布《2022年度郑州市房地产领域专项整治部门联合“双随机、一公开”监督检查实施方案》，方案明确，8月1日至9月30日，将对房地产开发企业、经纪机构、租赁企业、估价机构进行重点整治违规行为。
- 整治行为包括**①未按房屋买卖合同约定如期交付的；②未取得预售许可证或将不符合商品房销售条件的开发项目对外销售的；③实行“零首付”购房，或采取“首付贷”“首付分期”等形式违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款的；④未按规定使用商品房预售款项，或另设其他账户以其他方式直接收存购房人预售款的等。**

3、河南：自2023年1月1日起，全面实施“交房即交证”（2022.8.5）



- 8月5日，河南省自然资源厅、省发展改革委等13个部门联合印发《关于全面推行新建商品房“交房即交证”的实施意见》(以下简称《意见》)，要求**自2023年1月1日起，全省所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”。**
- 2020年，河南已经出现了“交房即交证”的项目。2020年4月30日，建业春天花苑小区带证交付，标志着河南房地产市场进入了“交房即交证”的新时代。

河南/郑州：郑州设立100亿元纾困基金，引导房地产市场健康运行

为解决房企资金链断裂导致停工停月供等问题，郑州出台《郑州房地产纾困基金设立运作方案》，按照“政府引导、多层次参与，市场化运作”的原则，设立暂定规模100亿元纾困基金，缓解房企资金压力，盘活存量资产，促进地产行业平稳健康发展

郑州市人民政府办公厅文件

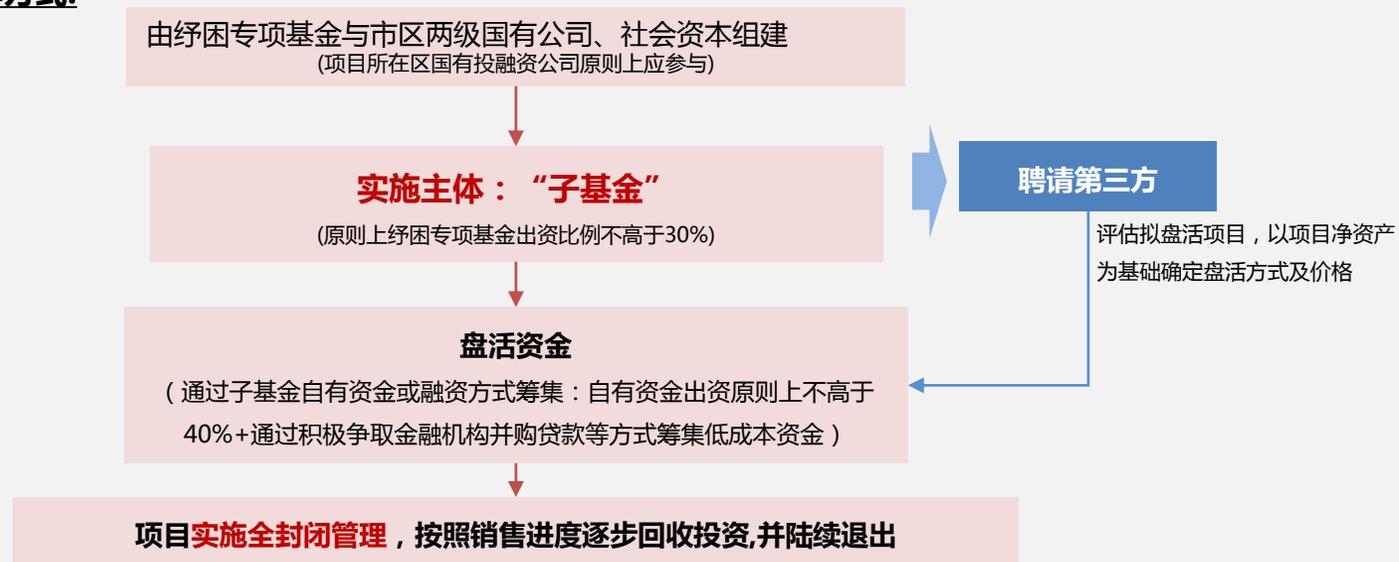
郑政办文〔2022〕14号

郑州市人民政府办公厅 关于印发郑州市房地产纾困基金 设立运作方案的通知

- 继7月底郑州召集8家房企提出“棚改统贷统还”等四种纾困模式后，在“保交楼”方面，郑州再次提出了“100亿元”纾困基金方案，向市场释放了积极的信号，使得供应端的交付风险降低，将有利于需求端的信心树立。
- 与上次不同的主要是，①本次原开发企业仍作为项目操盘及建设主体。②资金来源于“子基金”，盘活之后退出（此前模式资金主要来源于国开行，利用棚改政策贷款为主）。③此前对资产属性有4种选择可选，此次仅针对资产大于负债，且自身较为优质的项目。

基金规模及投向：规模暂定100亿元。郑州市房地产纾困基金按照“政府引导、多层次参与，市场化运作”原则。采用母子基金方式运作，相关开发区、区县(市)根据纾困项目，吸引不同类型社会资本共同出资设立子基金，并按照项目及子基金设立情况，资金分期到位。

运作方式:



通过纾困专项基金带动社会资本盘活危困房企1—2个净资产较高的存量项目，并督促危困房企将置换资金专项用于缓解其前期投资的若干已停工停按揭月供楼盘存在的资金不足问题，达到“盘活一个、救活一批”的杠杆撬动效应，逐步化解潜在风险。

河南/郑州：纾困基金支持的项目筛选条件相对苛刻

针对郑州房地产纾困基金支持的项目申报，要符合资产大于负债、优先选择招拍挂净地、无潜在风险等条件，条件相对苛刻

关于我市房地产纾困基金项目申报要求有关情况的通报

各开发区管委会、各区县（市）人民政府：

为解决房地产企业资金链断裂的急迫困难，缓解当前房地产项目停工引发的突出社会问题和系统性金融风险，提振房地产市场信心，市政府已制定印发《郑州市房地产纾困基金设立运作方案》（郑政办文〔2022〕14号）。为加快推进方案实施，提高工作效率，现对房地产纾困基金项目申报工作提出以下要求：

一、项目筛选要求

申报纾困基金支持的项目应符合以下基本要求：

- 1、房地产项目地理位置优越、配套基础设施齐全、开发商信誉良好的项目；
- 2、优先选择公开市场招拍挂取得的政府储备地项目；
- 3、项目公司债权债务关系权属清晰，股权、资产不存在查封、冻结等情况，股东之间不存在内部纠纷，且项目公司名下仅有独立开发项目；

申报纾困基金支持的项目应符合以下基本要求：

- 1、房地产项目地理位置优越、配套基础设施齐全、开发商信誉良好的项目；
- 2、**优先选择公开市场招拍挂取得的政府储备地项目；**
- 3、项目公司债权债务关系权属清晰，股权、资产不存在查封、冻结等情况，股东之间不存在内部纠纷，且项目公司名下仅有独立开发项目；
- 4、**项目剩余货值充足，资产超过负债，剩余可售货值足以覆盖前期负债及投入资金本息的项目；**
- 5、优先选择可适用并购贷条件的项目，如已取得四证、投资强度已达到总投资（不含土地款）的25%等；
- 6、**项目不存在规划开发受限及其他潜在风险情况。**

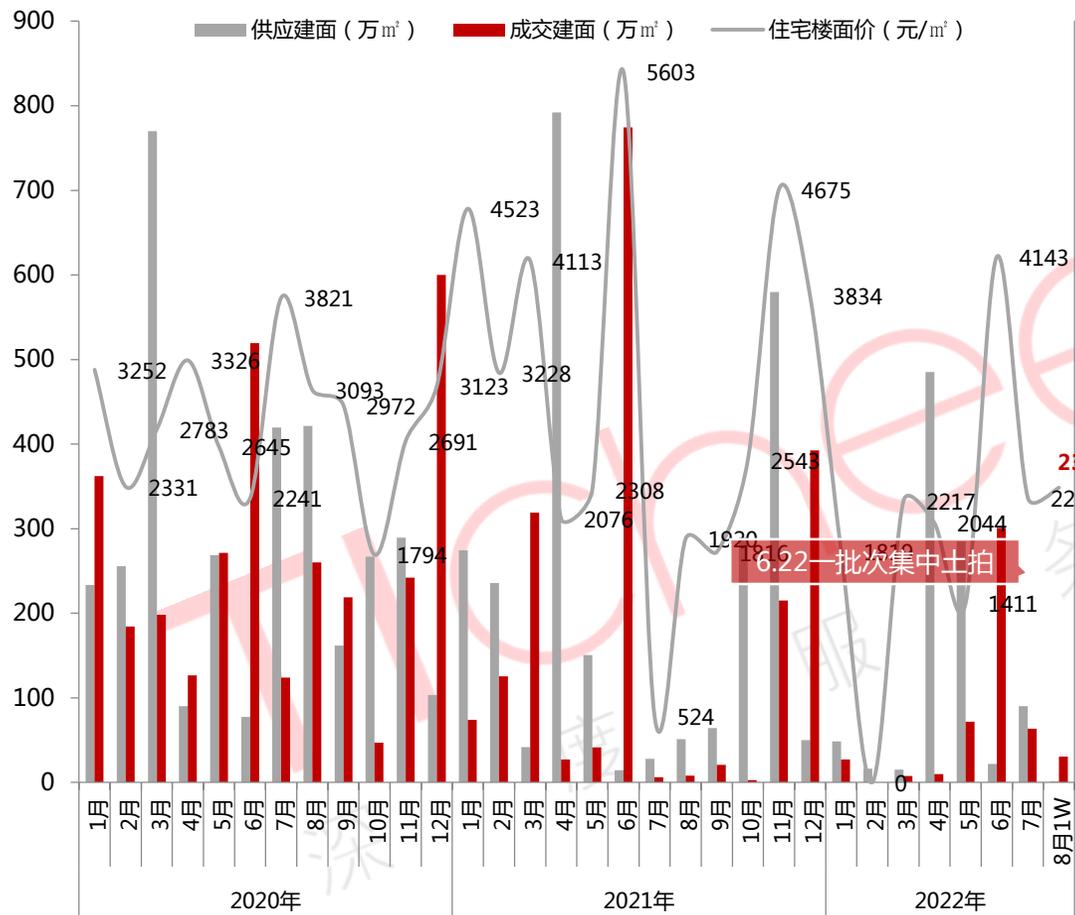
申报资料报送：

- （一）项目背景情况：项目历史沿革说明、公司各股东出资情况说明、资信情况说明等。
- （二）土地情况：地块控制性规划；地块抵押、查封或其他权利障碍情况及合同；等。
- （三）项目情况：项目投资时的可行性研究报告或实施方案；经规划部门批复的最终规划方案（总图、设计文本等）。

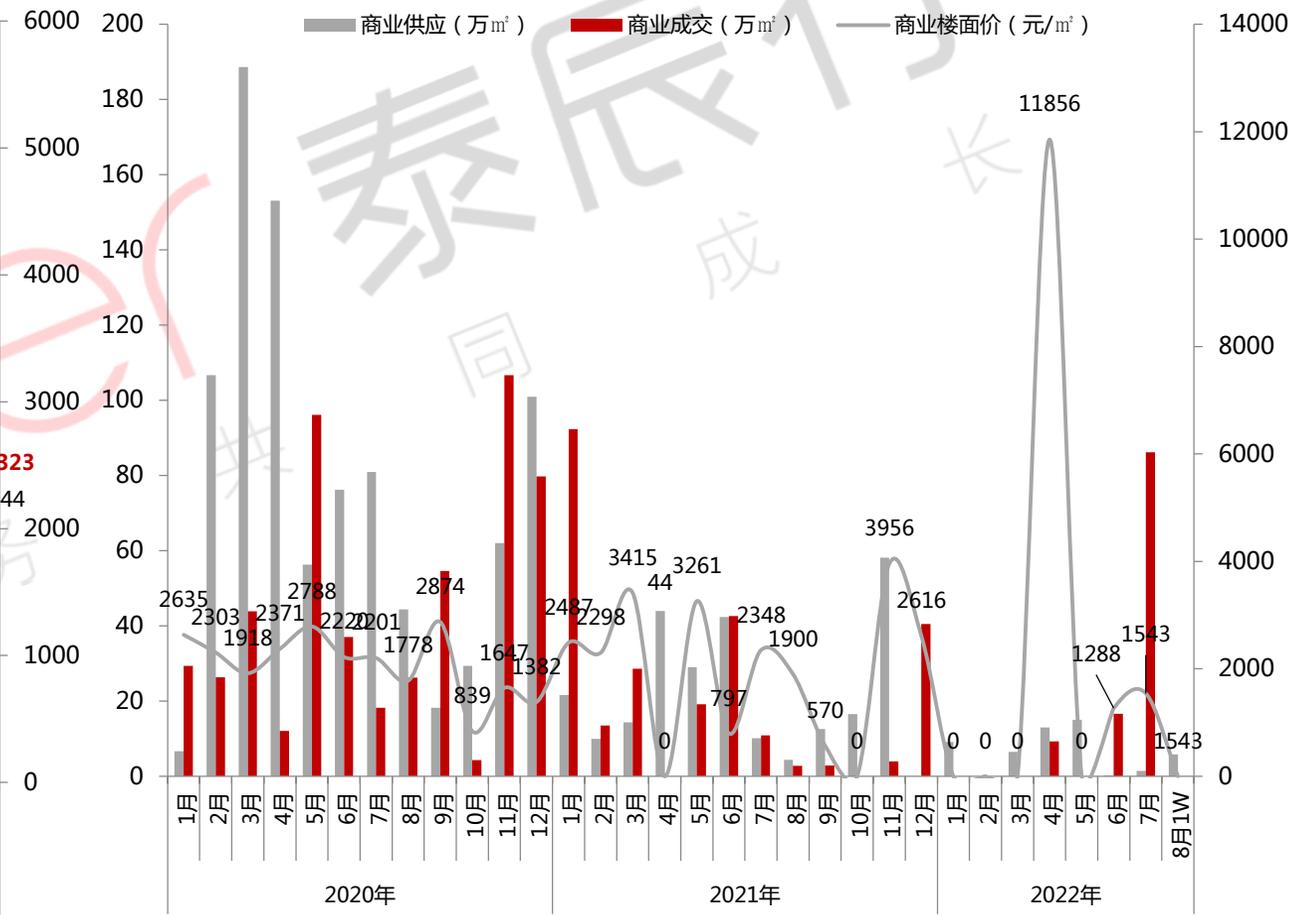
土地汇总：二批次集中供地暂未公布，本周土地市场供销量价低位

本周大郑州供应土地均为巩义小镇项目用地，含1宗住宅地及10宗商业用地，共计8.5万 m^2 ；成交2宗住宅地，位于近郊中牟，共计30.5万 m^2 ，楼面价2323元/ m^2

2020年1月-2022年8月1周大郑州住宅用地供求走势



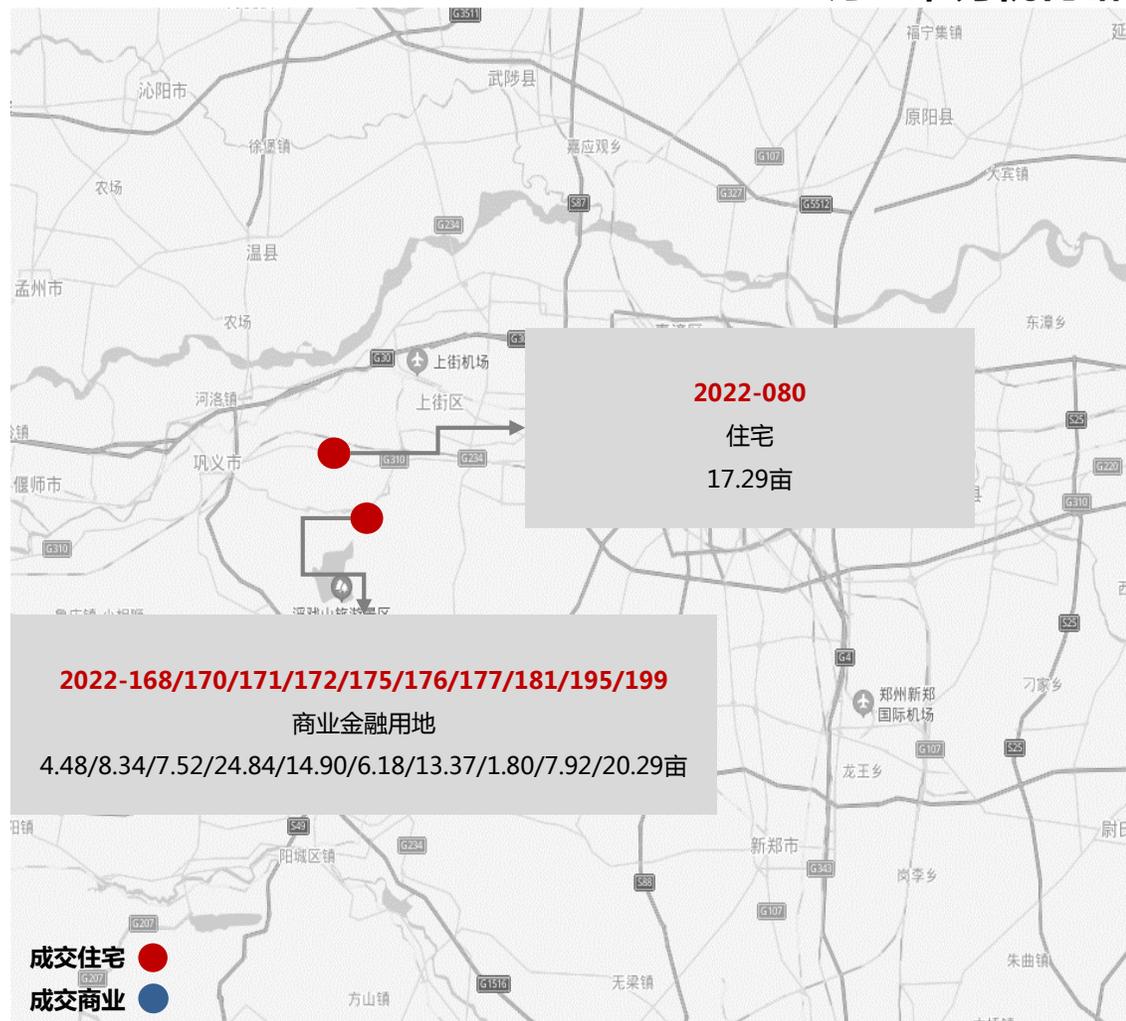
2020年1月-2022年8月1周大郑州商业用地供求走势



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、上街区、巩义市、登封市）

土地汇总：本周巩义供应1宗住宅土地，10宗商业用地

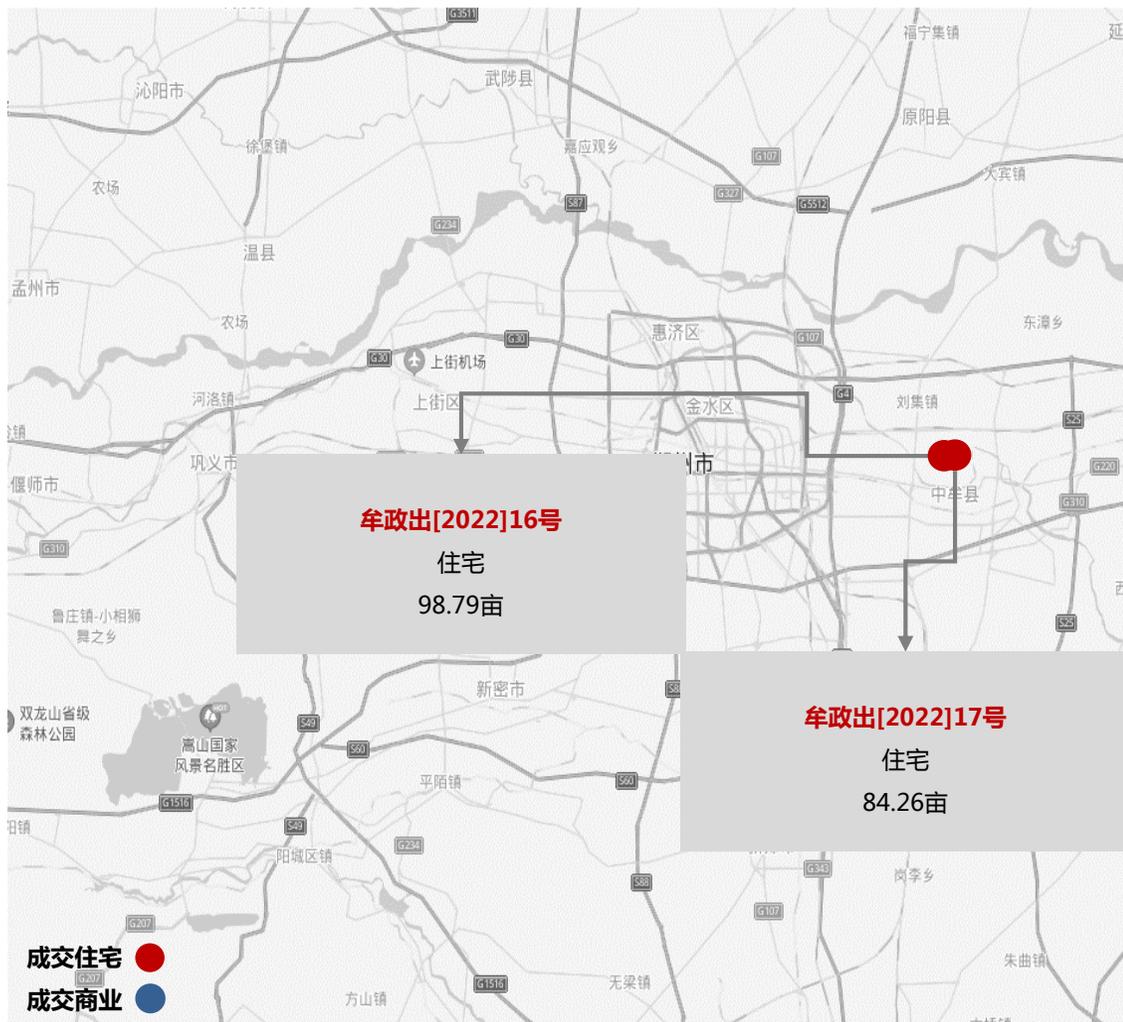
巩义市供应1宗住宅用地，占地17.29亩，为融创云智小镇项目用地；另外供应10宗商业金融用地，共计占地110亩，建面5.85万m²，为桃花峪中药养生度假小镇项目用地



地块编号	2022-080	2022-168/170/171/172/175/176/177/181/195/199
竞拍日期	2022-9-4	2022-8-1
位置	大峪沟镇韩门村	新中镇
行政区域	巩义	巩义
用途	住宅	商业金融用地
使用权面积(亩)	17.29	4.48/8.34/7.52/24.84/14.90/6.18/13.37/1.80/7.92/20.29
容积率	1.2	0.8
总建面(万m ²)	1.38	0.24/0.44/0.4/1.32/0.79/0.33/0.71/0.1/0.42/1.08
起始价(万元)	2000	448/834/752/2484/1490/618/1337/180/792/2029
起始单价(万元/亩)	116	100
楼面价(元/m ²)	1446	1874-1876
竞买保证金(万元)	50	40-50

土地汇总：本周成交2宗住宅土地，位于中牟县，预计下周无成交

中牟县成交2宗住宅用地，共计占地183亩，建面30.51万m²，楼面价2323元/m²

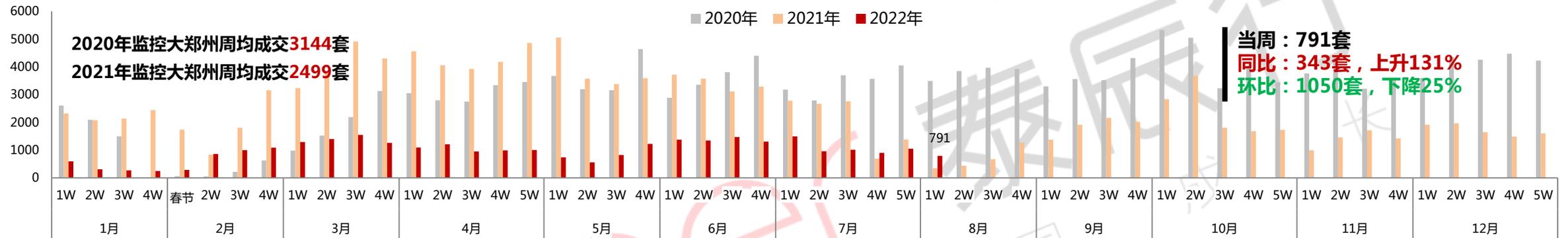


地块编号	牟政出[2022]16号	牟政出[2022]17号
竞拍日期	2022-8-1	2022-8-1
位置	郑州国际文化创意产业园，富贵七路南、紫寰路西、秀水街北、文汇路东；	郑州国际文化创意产业园，富贵七路南、楚袖街西、秀水街北、紫寰路东；
行政区域	中牟	中牟
用途	住宅	住宅
房企	平台公司	平台公司
使用权面积(m ²)	65856.71	56175.40
使用权面积(亩)	98.79	84.26
容积率	2.5	2.5
总建面(万m ²)	16.46	14.04
成交价(万元)	38736	32137
成交单价(万元/亩)	392	381
楼面价(元/m ²)	2353	2288
竞买保证金(万元)	7800	6500
溢价率	0%	0%

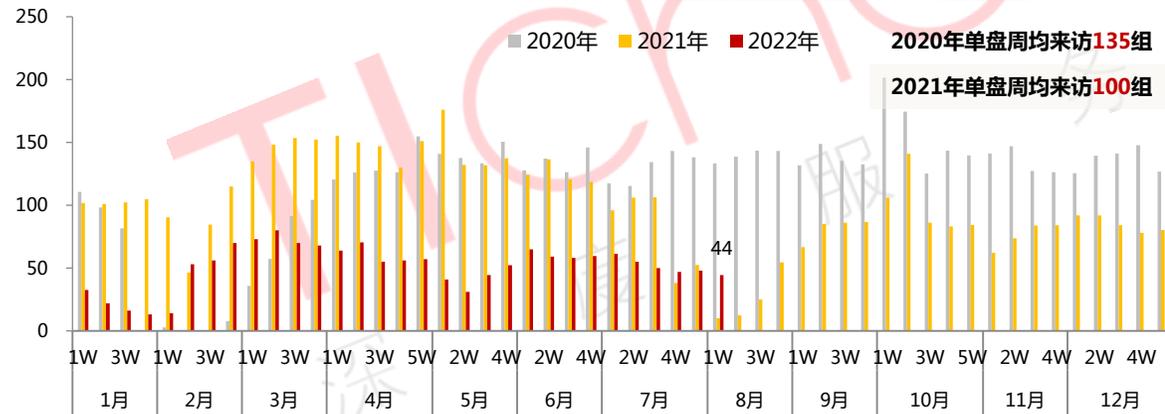
整体数据：月度冲刺后，本周热度下降，大郑州总成交量环比下降25%

本周大郑州总成交**791套**，环比**下降25%**，同比**上升131%**（去年8月1周疫情爆发影响）；单盘来访**44组**，单盘成交**3套**

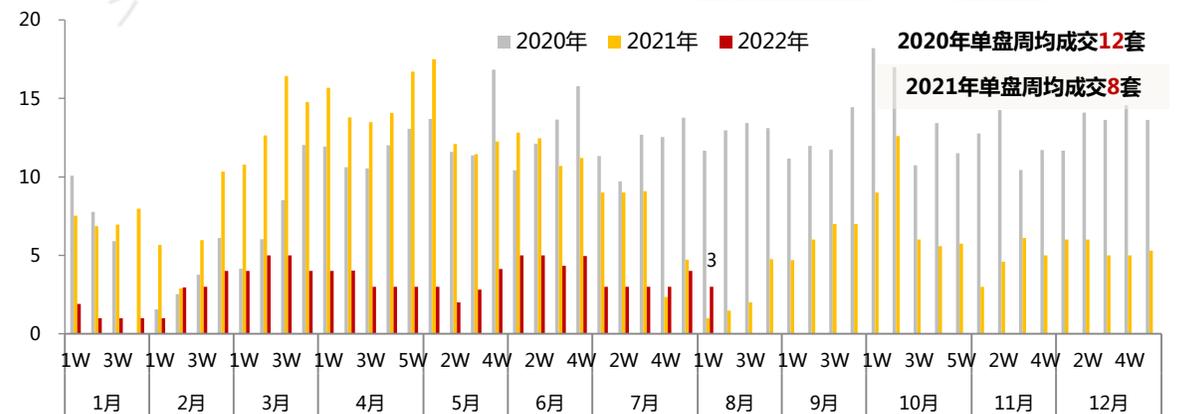
2020年1月1周-2022年8月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年8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8月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



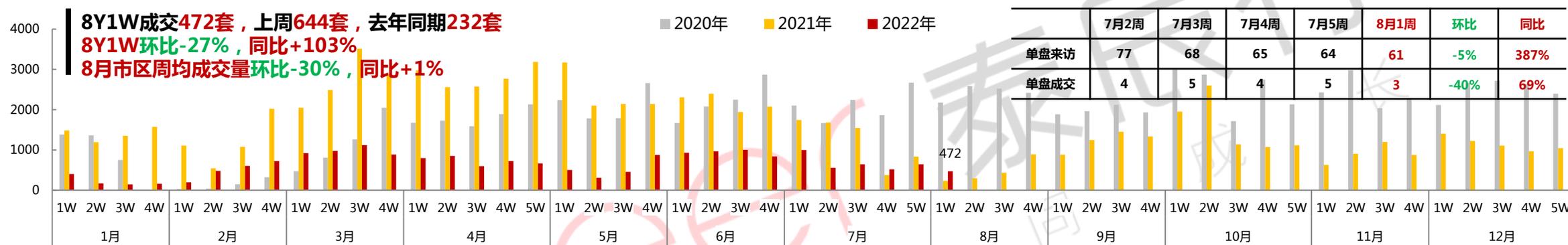
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：8月1周大郑州实际监控到项目302个，其中在售项目302个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

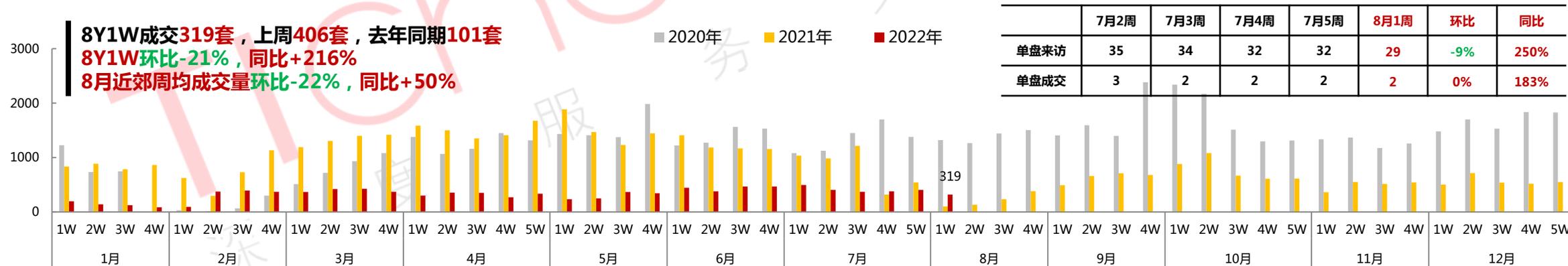
城郊数据：去年8月1周疫情影响严重，本周市区/近郊市场同比均大幅上涨

8月1周市区总成交**472套**，环比下降**27%**，同比上涨**103%**；单盘成交**3套**，环比下降**40%**，同比上涨**69%**
 近郊总成交**319套**，环比下降**21%**，同比上涨**216%**；单盘成交**2套**，环比持平，同比上涨**183%**

2020年1月1周-2022年8月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年8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，8月1周（自然周）市区实际监控到在售项目144个，近郊实际监控到在售项目158个

认购榜单：TOP15门槛10套，共计销售228套，环比上周（339套）下降33%

本周TOP15门槛10套，华润琨瑜府、绿都望晴川加推落位，排名靠前；保利和光屿湖/文化广场、正弘新城成交量保持较好

8月1周（8.1-8.7）住宅项目成交套数TOP15

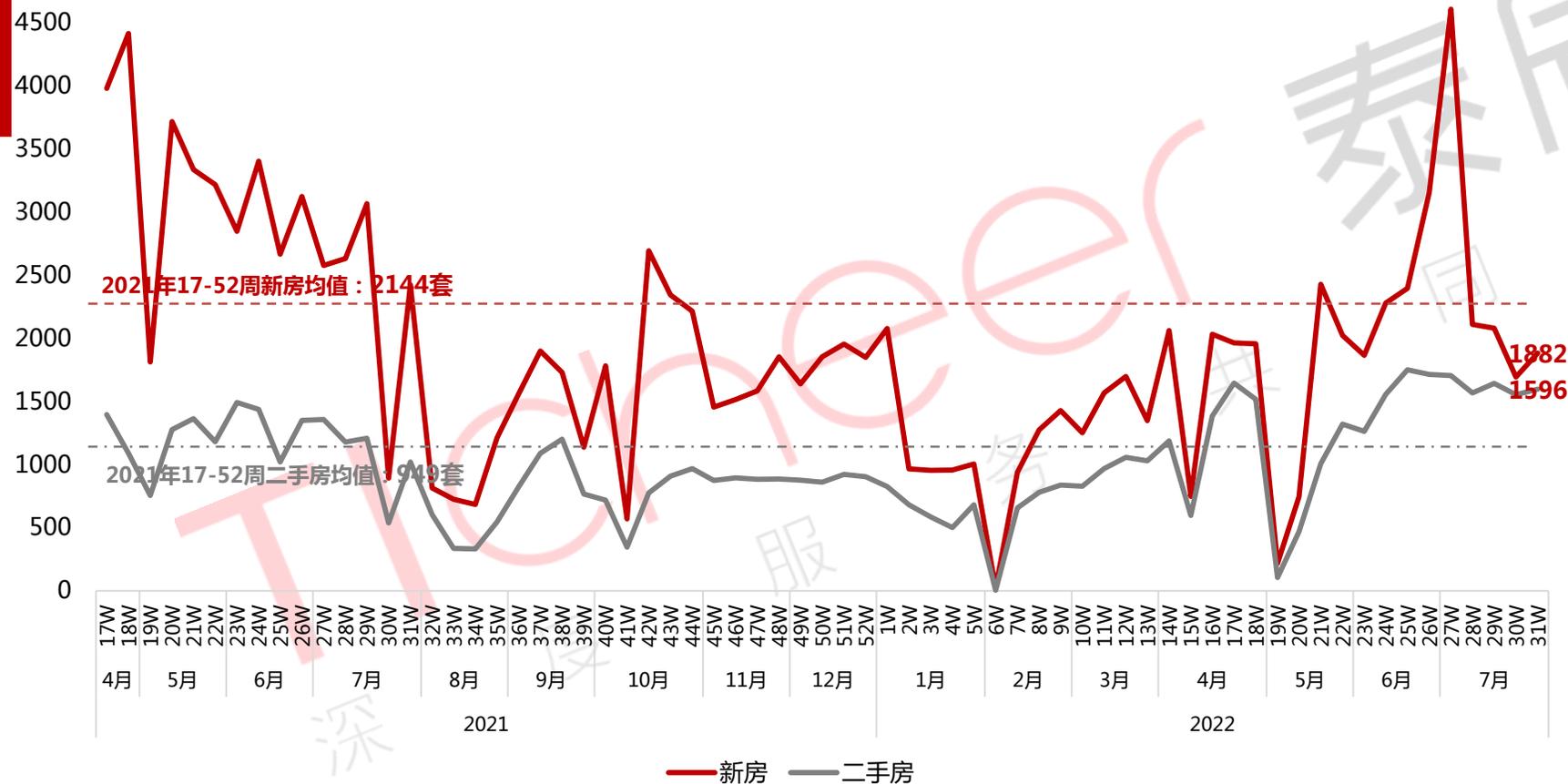
排名	项目名称	区域	上周成交	本周成交	变化	价格（元/㎡）	分期政策	分销政策	热销原因
1	华润琨瑜府	中原区	45	29	↓	毛坯高层均价13700-14300	无	贝壳、58、房友，佣金3-4%	上周内购房源，本周公开加推，央企、区位优势、板块内无竞品
2	绿都望晴川	荥阳	11	25	↑	毛坯洋房均价6300	高评高贷，1万网签剩余全部贷款	贝壳，4万/套	准现房+低单价+低门槛+高佣金政策
3	保利和光屿湖	高新区	22	24	↑	一期高层精装11500-12000特价11300-11400，二期高层毛坯10500-11000	首付10%，剩余延期3个月	贝壳/房友，2.2万/套，30套以上2.5万	主销二期，认购客户赠送5000的车位券
4	新城时光印象	管城区	20	16	↓	高层精装14500送车位，特价12200起；洋房标准层毛坯17500，特价14999起，一楼24000-25000	正常房源高评高贷，高层首付5%，洋房首付16%，剩余全部贷款；特价房源高层首付8万，洋房10%，剩余2年24次	58、贝壳、房源120㎡以下2%，120㎡以上3%	高评高贷，低门槛，特价促销叠加送负二层车位
5	正弘新城	新郑	15	15	-	高层6088，洋房标准层7500，底复9000-10000，顶复8000-9500	首付10%，剩余三次交房前付清	贝壳、泽凯1.4-1.5%	7月底加推房源，货源充足
6	万科民安理想星光	惠济区	24	14	↓	高层精装14000-14500 特价房12000-12500	无	贝壳、58，佣金1.9%；全民2000，老带新5000	近期降价至12000-12500，性价比高，三环里、近地铁、万科精装
7	美盛教育港湾	金水区	19	14	↓	高层毛坯 12/17/18#17500-19000，1/2/4#19000-20000	首付5%，3年分6次付清	贝壳、58、房友，2-2.5%	地段优质，纬五路一小、郑州外国语学校双学区，成交含2套工抵房
8	保利文化广场	高新区	12	13	↑	毛坯高层14300-17400	首付10%，剩余延期3个月	贝壳、58，佣金1.2-1.4%，30套起跳	央企开发，高新区核心板块，区位优势明显
9	华润瑞府	郑东新区	33	12	↓	精装小高层30500-32500	无	贝壳，1.5%	央企开发，低门槛置业北龙湖、改善小高层
10	亚星锦绣山河	二七区	13	12	↓	倚澜苑13000-14000；安泰苑12000-13000；特价房11000起	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	划片郑州实验外国语（东分），学区房持续推动去化
11	万科理想拾光	二七区	18	11	↓	小高层精装13500，高层精装12700-13000	无	贝壳、58，佣金2%	万科品牌+精装升级，四环内，500米内地铁7号线刺绣路站（在建）
12	万科都会天际	二七区	10	11	↑	高层精装均价11500-12500	无	贝壳、58、房友，佣金2.5%	万科品牌+前期交房口碑好+刚需+精装+学区
13	保利大都汇	金水区	10	11	↑	精装18000-20000	无	贝壳、房友、58、米宅，佣金1.5-1.8%	央企+2号线刘庄站+小高层，刚改改善产品
14	正弘铂悦	中牟	11	11	-	高层7100（特殊楼层特价房6900+车位）	首付2万，剩余一年半内分三次	贝壳、迅辉，4%-5%（每12套起跳）	低价+高佣+购房送车位
15	万科大都会7期	二七区	15	10	↓	高层精装11500	无	贝壳、58、房友，佣金2.5%	认购前10名享50000元车位优惠券，汝河路小学+郑州市第二初级中学（南校区）+地铁房

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：7月市场新房、二手房同比均有回升，7月5周新房/二手房市场上涨趋势

7月第5周市场新房同比预期不足，环比回升11%，二手房同比上涨56%，环比上涨3%；同比去年（受7.20影响）呈上涨态势

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	1882	-22%	11%
当月	12369	7%	28%

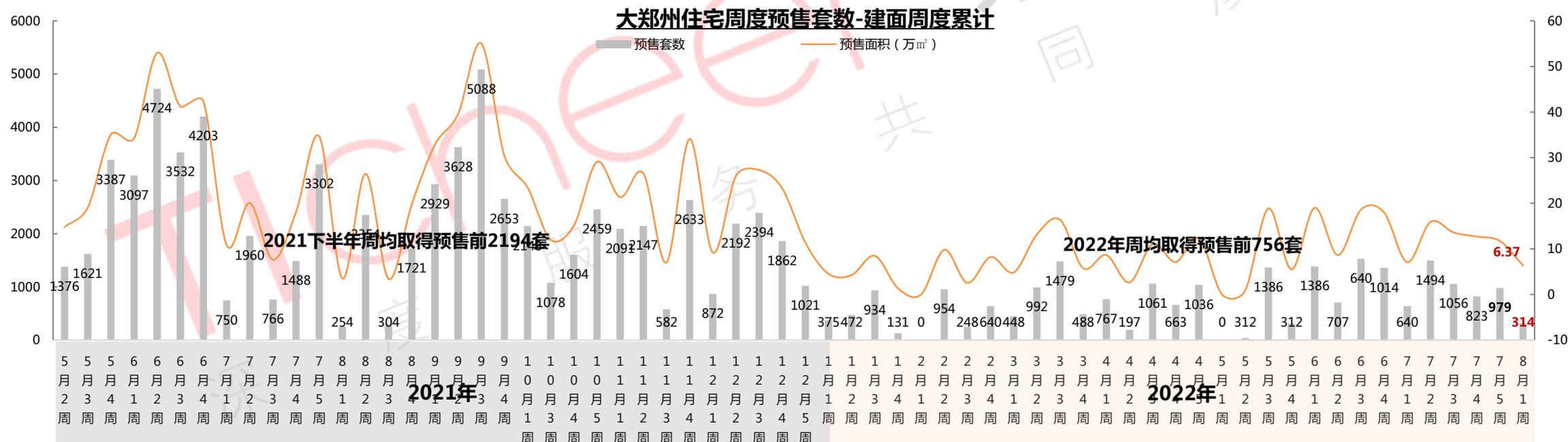
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1596	56%	3%
当月	8063	52%	28%

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：7.25-7.31；来源：360房产网

项目预售前公示：本周3个项目预售前公示

大郑州3个项目预售前公示，取得住宅预售共计314套，建面6.37万m²；美盛教育港湾公寓预售共计604套，建面1.84万m²

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
待售	2022.08.03/ 2019.3.29	美盛教育港湾 (星空150)	金水区/ 省体育中心板块	城改	13#	604	1.84	超高层公寓32-100m ² 一室	总高150米，容积率5.98，规划33-42层4.45米层高LOFT及3-32F(16F除外)3.1米平层公寓，规划面积32-100m ² 一室，精装交付	待售
在售	2022.08.05/ 2020.12.23	富田城九鼎公馆	管城区/商都新 区板块	城改	6/8#	272	5.80	高层92-125m ² 三-四房	南曹合村并城项目，5号院规划10栋25/34F高层，户型面积涵盖92-125m ² 三房、四房，整体定位偏刚需/刚改；5号院占地88亩，容积率3.8	待售
	2022.08.05/ 2017.2.8	碧源月湖	惠济区/ 迎宾路板块	城改	5/6#	42	0.57	高层毛坯112-133m ² 三房	瑞园总建面24万m ² ，住宅建面5万m ² ，瑞园二期规划有1栋住宅+1栋商业+1栋(A商业B办公)，总户数222户	待售
合计						918	8.21	/		



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：万科山河道二期（山河润园）

万科山河道二期——2022年6月22日，首批供地中万科&国信底价摘得地块；占地27.25亩，住宅建面8.97万^m²，规划4栋32-34F高层，规划127-143^m²三房，定位偏改善；地段稀缺+改善产品+学区+万科品牌，入市关注度较高

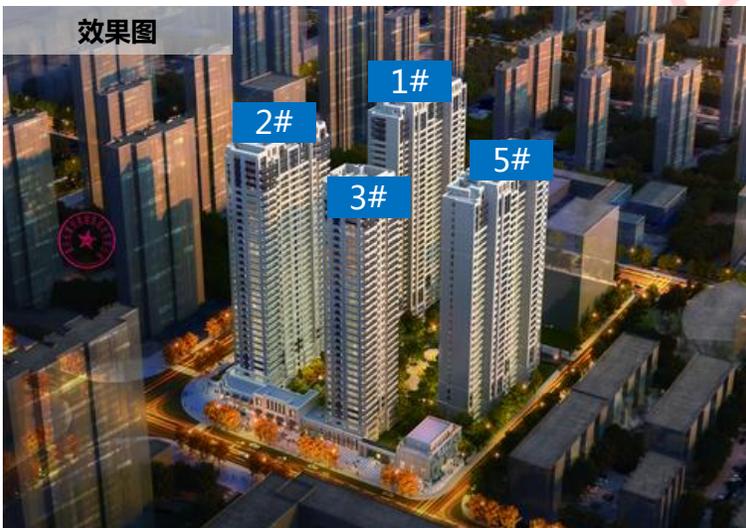
规划公示明细

项目位置	中原区政和路南、二砂中路东	建设/用地单位	河南国信乐达房地产有限公司
占地面积	27.25亩	建筑面积	12.06万 ^m ²（住宅8.97万 ^m ²）
总户数	595	车位数	762
容积率	4.99	绿地率	3.02%
物业类型	高层	交付标准	毛坯
拿地时间及总价、楼面价	2022.6.22：8号地-总价42160万元无溢价、4642元/ ^m ²（采用装配式技术建设）	公示日期-截止日期	2022.08.04/2022.08.17
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 规划4栋32-34层高层住宅及部分配套建筑，595户，两栋楼为两梯三户，一栋两梯四户，一栋两梯两户。面积127-143^m²整体偏改善； ➢ 机动停车位762个，车位配比1：1.3； ➢ 项目位于中原区碧沙岗板块，三环内主城区区位较好，土地稀缺无竞品，配套基本成熟，周边教育伊河路小学山河道校区2022年开始招生。 		

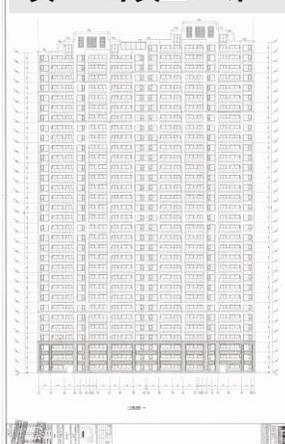
山河润园技术经济指标表

序号	项目	数值	单位	基础指标
1	建设用地面积	18163.76	^m ²	
	总建筑面积	120635.86	^m ²	
	地上建筑面积	94073.99	^m ²	
	住宅	89728.25	^m ²	
	商业	1940.32	^m ²	位于S1#、S2#、S3#楼
	公共服务设施	1171.23	^m ²	
	便利店	246.49	^m ²	位于2#楼1F局部2F局部
	物业管理用房	388.97	^m ²	位于1#楼1F局部、2#楼1F局部2F局部、3#楼1F局部、S4#楼
	居家养老服务用房	211.49	^m ²	位于3#楼1F局部2F局部
	社区综合服务用房	240.07	^m ²	位于3#楼1F局部2F局部
	再生资源回收站	24.04	^m ²	位于2#楼1F局部
	治安联防站	30.00	^m ²	位于3#楼1F局部
	公厕	30.17	^m ²	位于3#楼1F局部
	变电所	540.62	^m ²	2#楼1F局部2F局部
	不计容建筑面积	3354.05	^m ²	
	架空层	191.90	^m ²	2#楼1F局部、3#楼1F局部
	车库出入口雨棚	501.67	^m ²	
	装配式住宅外墙预制部分（含保温层）	2660.48	^m ²	1#、2#、3#、5#楼为装配式建筑，其预制外墙部分不计入容积率
	地下总建筑面积	26561.87	^m ²	
	物业管理用房	96.19	^m ²	地下物业管理用房面积不大于20%
	热交换站	201.47	^m ²	
	消防控制室	47.13	^m ²	
	通讯综合接入机房	38.85	^m ²	
	消防水泵房	109.22	^m ²	
	生活水泵房	125.92	^m ²	
	地下车库	25943.09	^m ²	
3	计容建筑面积	90719.94	^m ²	
4	容积率	4.99		
5	建筑基地面积	4526.09	^m ²	
6	建筑密度	24.92%		
7	绿地总面积	5449.13	^m ²	
	普通绿地	3347.13	^m ²	
8	其中社区体育场地	285.00	^m ²	不低于0.15 ^m ²/人
	集中绿地	1817.00	^m ²	不低于用地面积10%
9	绿地率	30.00%		
10	住宅户数	595	户	
11	居住人数	1904	人	每户3.2人进行计算
	机动车停车位	762	个	机动车充电车位配建77个，其余685个100%预留
	地面停车位	18	个	
	地下停车位	744	个	
12	其中普通机动车位	663	个	
	充电机动车位	77	个	
	无障碍机动车位	4	个	
	非机动车停车位	1002	个	充电车位595个。
	地上停车位	691	个	
	充电非机动车为	284	个	
	其中非充电非机动车为	407	个	
	地下停车位	311	个	均为非机动车充电车位

效果图



单层挑高2.9m 负一5.1/负二3.6米



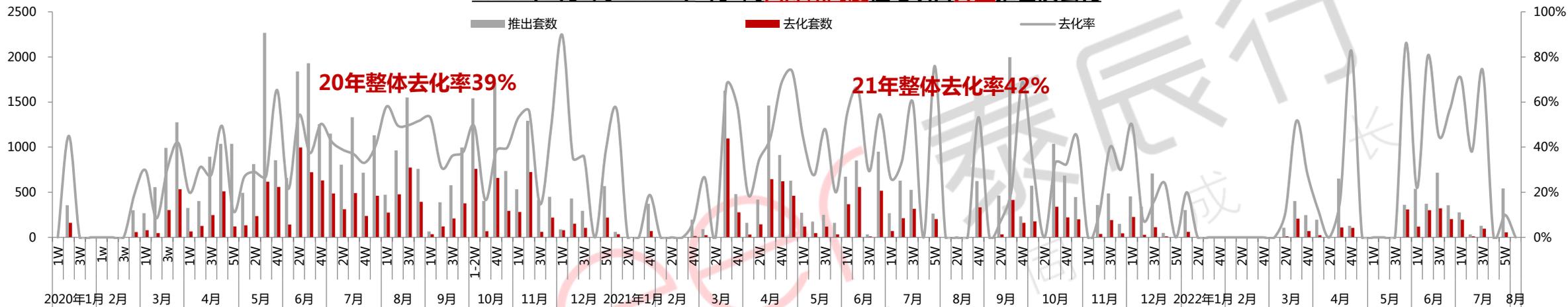
平面图 2D/2T3



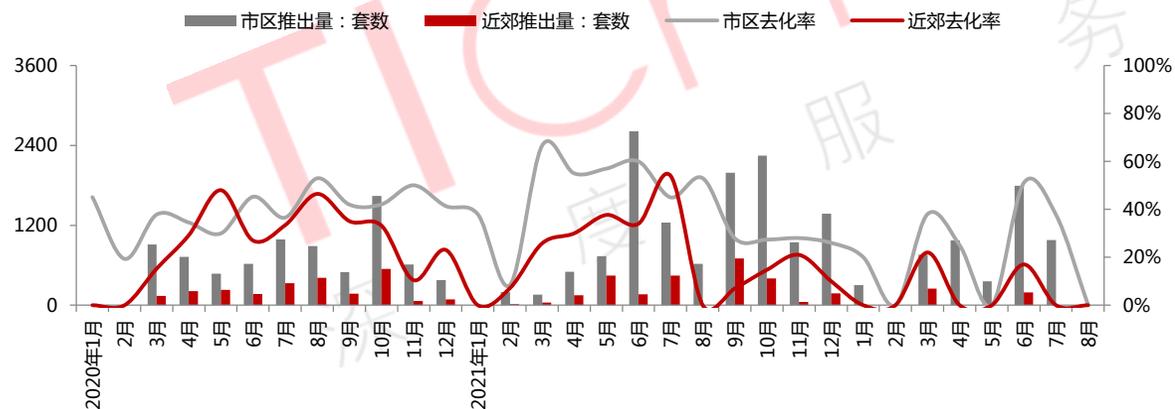
开盘表现：本周无项目开盘，仅一个项目平推

月末冲刺后，市场项目多数补货平推，无项目集中开盘，荥阳绿都项目平推40套洋房产品，去化率25%

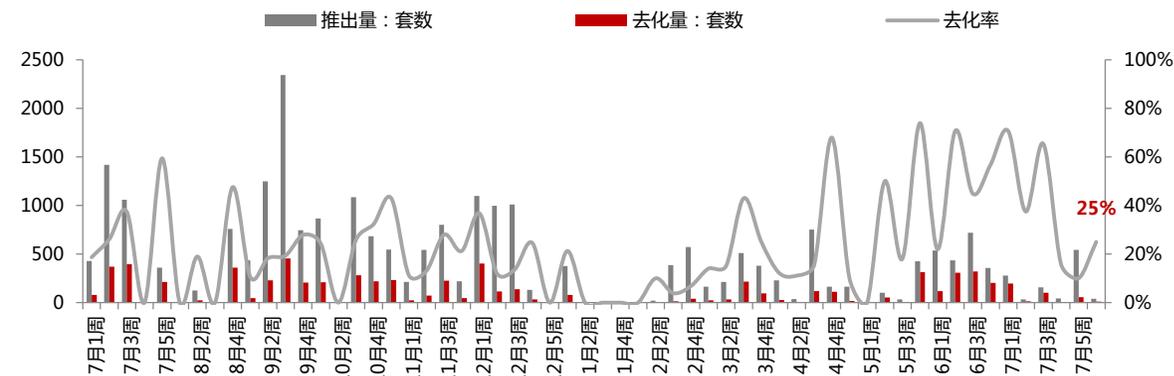
2020年1月1周-2022年8月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年8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)



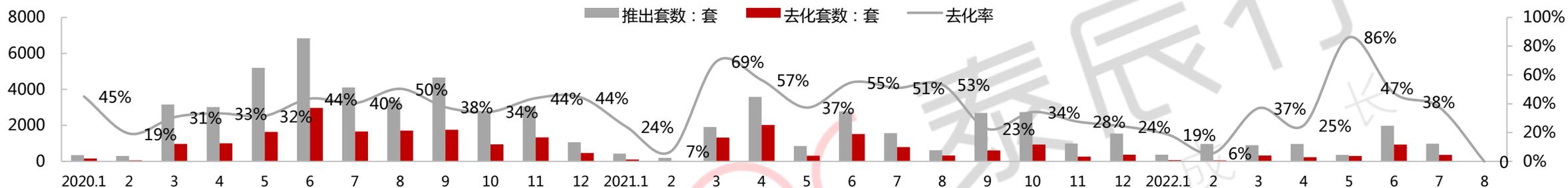
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：本周仅荥阳一个项目平推

本周无项目开盘，仅绿都元正望晴川一个项目平推，位于荥阳市，共推出40套，去化10套

2020.1-2022.8月大郑州项目开盘成交走势



2022年8月1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/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
平推	绿都元正望晴川	毛坯	6300	40	10	25%
总计				40	10	25%

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>

