

【2022年第46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：三部门支持保函置换预售资金，持续推出金融政策支持房地产

1、央行、银保监会：发布关于支持房地产市场平稳健康发展的十六条金融措施（2022.11.11）



- 中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，出台六个方面16条措施支持房地产市场平稳健康发展，涉及房地产融资、房企债务展期、保交付等。此次政策是今年以来对于房地产企业力度最大的支持政策，涵盖了项目楼盘、企业主体、建筑企业、消费者、金融机构等行业上下游；16条举措覆盖面广、针对性强、亮点多、可执行细节明确，对于房地产行业筑底起到较大的积极作用，（该条政策有针对性解读，于行业资讯后阅览）。

2、央行、银保监会等六部门：受疫情影响的小微企业四季度到期贷款可延至明年6月偿付（2022.11.14）



- 11月14日，人民银行、银保监会、财政部、发展改革委、工业和信息化部、市场监管总局等六部门联合印发《关于进一步加大对小微企业贷款延期还本付息支持力度的通知》，明确受疫情影响小微企业四季度到期贷款可延至明年6月偿付。

3、银保监联合住建部、央行：发文支持优质房企合理使用预售资金（2022.11.14）



- ①允许商业银行在充分评估房企信用风险、财务状况、声誉风险等基础上，自主与优质房企开展保函置换预售监管资金业务；②保函置换金额≤监管账户中竣工交付所需资金的30%，置换后的监管资金≥竣工交付所需资金的70%；③房企需将其所置换的资金优先用于项目建设、偿还到期债务，不得用于购置土地、新增其他投资及偿还股东借款；④房企需承担监管账户内的资金补足义务，确保项目建设资金充足。该项政策再次传递出加大对房地产金融支持力度，也是对做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的进一步补充。将有助于提升优质房企对后市预期的信心，同时监管与优化双管齐下，也将促进房地产市场平稳健康发展。

4、央行：开展8500亿元MLF操作和1720亿元公开市场逆回购操作（2022.11.15）

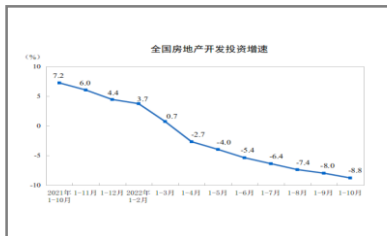
MLF操作情况		
期限	操作量	中标利率
1年	8500亿元	2.75%

逆回购操作情况		
期限	操作量	中标利率
7天	1720亿元	2.00%

- 11月15日，人民银行公告称，当日开展8500亿元中期借贷便利（MLF）操作和1720亿元公开市场逆回购操作，中标利率分别为2.75%、2.00%，均与此前持平。当日有1万亿元MLF和20亿元逆回购到期。

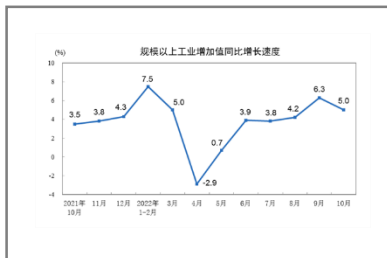
全国：全国房地产开发投资累计值113945亿元，同比下降8.8%

5、国家统计局：2022年1-10月，全国房地产开发投资113945亿元，同比下降8.8%（2022.11.15）



- 11月15日，国家统计局数据显示，2022年1-10月，全国房地产开发投资113945亿元，同比下降8.8%。1-10月，商品房销售面积111179万平方米，同比下降22.3%，商品房销售额108832亿元，下降26.1%。10月开发投资信心低于预期，同时，国庆假期居民购房计划延缓叠加10月份居多城市疫情再度爆发，拖累市场修复速度。

6、国家统计局：10月份，全国规模以上工业增加值同比增长5.0%（2022.11.15）



- 10月份，全国规模以上工业增加值同比增长5.0%；社会消费品零售总额40271亿元，同比下滑0.5%。1-10月份全国固定资产投资同比增长5.8%；全国房地产开发投资同比下降8.8%。国家统计局表示，10月份，国民经济保持恢复态势，工业投资稳定增长，就业物价总体平稳，新动能积蓄增强，民生保障有力有效，经济社会大局稳定。

7、70城房价：新房、二手价格环比下降城市分别为58个和62个，较上月分别增加4个和1个（2022.11.16）



- 10月70城房价指数显示，新房、二手价格环比下降城市分别为58个和62个，较上月分别增加4个和1个。其中，一线城市：新房价格环比下降0.1%，降幅与上月相同；二手价格环比由上月持平转为下降0.3%。二线城市：新房价格环比下降0.3%，降幅较上月扩大0.1个百分点；二手价格环比下降0.5%，降幅较上月扩大0.2个百分点。三线城市：新房价格环比下降0.4%，二手价格环比下降0.5%，降幅均与上月相同。

全国：7399亿金融工具资金已全部投放完毕，加快形成实物工作量

8、央行：第三季度货币政策执行报告：加大稳健货币政策实施力度，坚决支持稳住经济大盘（2022.11.16）



- ①将坚持稳字当头、稳中求进，发挥有效投资的关键作用。加大稳健货币政策实施力度，兼顾短期和长期、经济增长和物价稳定、内部均衡和外部均衡，坚持不搞“大水漫灌”。②用好用足政策性开发性金融工具额度和8000亿元新增信贷额度，引导商业银行扩大中长期贷款投放。
- ③牢牢坚持房住不炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，推动保交楼专项借款加快落地使用并视需要适当加大力度，引导商业银行提供配套融资支持。④10月新发放个人住房贷款利率为4.3%，较上月下降4个基点，较上年末下降133个基点。报告明确9月29日出台的将首套住房商业性个人住房贷款利率下限不低于LPR减20个基点的规定阶段性放宽至2022年底。

9、发改委：7399亿金融工具资金已全部投放完毕，支持的项目大部分已开工建设（2022.11.16）



- 国家发展改革委11月16日举行11月份新闻发布会，今年国家建立了由19个部门和单位组成的重要项目协调机制，全力以赴推动政策性开发性金融工具支持重大项目建设，目前已经取得积极成效。目前，7399亿金融工具资金已全部投放完毕，支持的项目大部分已开工建设，正在加快形成实物工作量。

10、发改委：持续推进稳经济一揽子政策和接续政策落地见效（2022.11.16）



- 11月16日，国家发改委新闻发言人孟玮表示，将持续推进稳经济一揽子政策和接续政策落地见效，进一步加快政策性开发性金融工具资金投放使用和基础设施项目建设，积极扩大有效投资，总之就是要抓住时间窗口推动经济进一步回稳向上。

城市：南宁轨道地产集团，购房可免费坐10年地铁

1、南宁轨道地产集团：购房可免费坐10年地铁（2022.11.13）



- 11月13日，南宁轨道地产集团有限责任公司微信公众号“南宁轨道荟”发布一则《10年地铁自由！轨道地产邀您尊享免费乘车权益！》的消息。其中提到，南宁轨道地产作为南宁轨道交通集团全资子公司，在南宁五条地铁线网成型之际，特别推出“10年地铁自由！轨道地产邀您尊享免费乘车权益”活动，凡在2022年11月11日-12月31日期间成交轨道地产任一项目住宅房源的客户，100%享受免费坐地铁10年的福利，相当于优惠3万元，当前房地产市场销售压力较大，各类花式营销做法持续，此方法为阶段刺激手段，相比于直接让利，噱头意义大于实际操作。

2、济南：住房公积金贷款额度提升至80万元（2022.11.14）



- 购买首套自住房公积金一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷款额度由35万元提高至50万元，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70万元提高至80万元。以上政策的实施以房屋网签时间为准，2022年11月14日之后网签的按新政策执行，政策有效期为1年。

3、安徽六安：四个商品住房项目撤销“降价”恢复原价（2022.11.15）



- 11月15日，安徽省六安市发展和改革委员会发布通知称，六安旭辉江来、力高君逸府、锦绣江山和皋城山庄二期四个项目申请撤销“降价”。以本次恢复价格的15#、16#号楼为例，15号楼此前的预售均价为7293.47元/平方米，恢复后的均价为8599.79元/平方米，每平方米涨价1306.32元/平方米，涨幅17.91%。

城市：浙江推进二手房“带押过户”落地，合肥实行新房“交房即发证”

4、浙江：推进二手房“带押过户”落地（2022.11.15）

2022年带押过户执行城市

时间	一二线城市	三四线城市
1季度	珠海	韶关
2季度	青岛	金华
3季度	广州、深圳坪山区、 济南、西安、苏州、 福州、南京、无锡、 合肥、宁波	昆明、齐齐哈尔、海南、连 云港、泰州、南通、唐山、 肇庆、莆田、徐州、临沂、 潍坊、海口
4季度	中山、郑州、佛山、 浙江省	淮安、重庆、漳州、丽水、 温州苍南县、湖州德清县

- 11月15日，浙江省自然资源厅发布通知，为降低二手房交易双方资金及时间成本、提高交易登记安全性，其联合浙江省银保监局等多部门起草了《关于深化“总对总”多跨协同推进二手房“带押过户”登记服务新模式的通知（征求意见稿）》。尽快细化落地二手房“带押过户”政策，共同指导推动二手房“带押过户”业务落地。此外，鼓励运用预告登记，引入第三方机构进行资金监管等制度保障安全。

5、合肥：将全面实行新建商品房“交房即发证”（2022.11.15）



- 合肥市自然资源和规划局联合市房产局、市税务局印发《合肥市全面推行新建商品房“交房即发证”工作方案的通知》。该通知要求在土地出让公告及出让合同中约定明确合肥市经营性住宅用地竞得企业须全面实行“交房即发证”。

6、信阳市固始县：推出新建商品房转移登记单方申请制（2022.11.15）



- 即开发商在向不动产登记机构提出申请后，可领取《新建商品房转移登记申请书》和《询问笔录》模板，小区业主持填写完整的上述材料办理商品房转移登记时，不动产登记部门进行单方申请受理，在开发商代理人不到场的情况下，业主可自行办理商品房转移登记并即时领取不动产权证书。

7、遵义：住建局召开全市商品房团购动员会（2022.11.15）



- 11月15日，遵义市住房和城乡建设局召开了遵义市商品房团购活动动员会，共有18家开发企业参加了此次动员会。会上遵义市住房和城乡建设局党组书记、局长陈清松表示，开发企业必须杜绝“躺平”思维。并将出台公积金贷款、发放消费券等一系列支持政策。

城市：宁波市房产网上超市上线试运行，长沙住房公积金异地贷款扩容

8、长沙：住房公积金异地贷款扩容（2022.11.15）



- 长沙住房公积金管理中心相关负责人近日透露，《长江中游城市群住房公积金管理中心合作公约》已签约，签约城市包括相关省会城市**武汉、长沙、合肥、南昌**以及观察员城市**黄石、岳阳、九江、黄冈、株洲、抚州、咸宁、湘潭、宜春、宜昌、荆州、孝感、鄂州、天门、仙桃、潜江**。此意味着，16个湖南省以外签约城市的住房公积金缴存职工，在长沙购房时，均可向长沙住房公积金管理中心**申请公积金异地贷款**。而湖南省内的岳阳、株洲、湘潭的缴存职工，则按省内城市异地贷款办理，向湖南省直单位住房公积金管理中心申请公积金异地贷款。

9、南昌湾里：首次购买新房每平方米给予300元补贴（2022.11.15）



- 江西省南昌市湾里管理局发布了**阶段性购房补贴相关政策**。2022年11月16日起至2023年1月31日，凡在湾里管理局辖区内购买新建商品住宅（以合同网签时间为准），且在2023年12月31日前缴清契税，在本市属首次购买的，按300元/平方米给予补贴；属于改善型的，按200元/平方米给予补贴。

10、广州：旧村改造意愿、方案等需2/3以上村民代表同意（2022.11.16）

索引号：	1144010007482612P/2022-0065	分类：	
发布机构：	广州市住房和城乡建设局	成文日期：	2022-11-02
名称：	广州市住房和城乡建设局关于印发广州市旧村改造村集体经济组织决策事项表决指引的通知		
文号：	穗建规字〔2022〕12号	发布日期：	2022-11-16
主题词：			

- 11月16日，广州市住房和城乡建设局发布《广州市旧村改造村集体经济组织决策事项表决指引》，对旧村改造的项目实施表决、合作企业选择等内容进行明确规定，**旧村改造意愿及方案需2/3以上村民代表同意**。

11、宁波：房产网上超市上线试运行（2022.11.16）



- 为促进房地产市场良性循环和健康发展，宁波市住建局创新工作机制，指导宁波市**房地产业协会打造宁波市房产网上超市**，并于11月16日正式推出试运行。依托该市房产交易信息服务网、甬上APP、宁波房产APP等多重平台载体，具备集看房、选房、购房于一体的综合服务平台，并且融合样板房VR、楼盘360°全景、探盘视频等技术手段，兼具地图找房、全息看盘、品牌推介等特色功能。

城市：成都限购放松，重划限购区域、取消购房资格顺位

12、乌鲁木齐：对公租房保障家庭给予最高3个月租金减免（2022.11.16）



- 11月16日，乌鲁木齐市住房保障和房产管理局出台了《关于实施公共租赁住房保障家庭阶段性减免租金政策的批复》，根据疫情防控期间帮助企业 and 困难群体纾困解难的相关要求，对承租公共租赁住房的保障家庭，以户为标准进行租金减免，共计减免3个月。

13、成都：优化区域限购、取消摇号排序（2022.11.17）



- 11月17日，成都市住建局、成都市司法局联合出台《关于优化完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的通知》，以进一步优化完善成都市中心城区新建商品住房公证摇号排序选房的相关规定，并自2022年11月18日起实施，**不再区分居民家庭购房资格的顺位。**
- 并同时发布《成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室关于进一步优化区域限购措施的通知》，除高新南区保持本区户籍限购外，**天府新区、主城、近郊等12区购房资格互通（原近郊5区户籍不可在天府新区购房）。远郊10区取消户籍或社保要求（原需开具社保证明）。**
- 此次调整是一种限购放松的表现，增加部分购房者的购买机会，缓解新市民、青年人等群体的购房压力，既实现区域平衡发展，同时又促进购房需求的释放。**

14、兴城：144平方米以下给予已缴契税70%补贴（2022.11.18）



- 11月18日，**辽宁兴城市明确**，对购买首套新建商品住宅（144平方米以上）的个人给予已缴契税50%的补贴，144平方米以下给予已缴契税70%补贴。对交易二手普通商品房住房个人予已缴所得税50%补贴。对在城区购买首套住房（含新建商品房、二手房）的各类人才，分类发放一次性购房补贴10000元。

租赁市场：西安市住建局和7家银行签订《发展保障性租赁住房战略合作协议》

1、西安：市住建局和7家银行签订《发展保障性租赁住房战略合作协议》（2022.11.15）



- 11月15日，西安市住建局和国家开发银行陕西省分行、建设银行陕西省分行等7家银行签订了《发展保障性租赁住房战略合作协议》并承诺，“十四五”期间将对西安市保障性租赁住房提供贷款、债券等各类金融支持不少于2100亿元。

2、厦门：推出第四批保障性租赁房，涉及房源2200套（2022.11.16）



- 该市今年第四批保障性租赁房将正式推出，并于16日起开始意向登记。推出2200套保障性租赁房，全部面向当地住房困难的低收入、中等偏下收入的申请家庭配租。主要分布在海沧、翔安和同安三区，按家庭收入分级补贴市场租金的40-90%。申请人需满足以下条件之一：①家庭至少2人厦门户籍且1人满3年；②单身需满30周岁且在厦门工作、生活，户籍满3年；③已被民政部门确认为最低生活保障对象、分散供养的特困人员。

3、乌鲁木齐：对公租房保障家庭给予阶段性租金减免（2022.11.16）



- 乌鲁木齐市住房保障和房产管理局出台了《关于实施公共租赁住房保障家庭阶段性减免租金政策的批复》，对承租公共租赁住房的保障家庭，以户为标准进行租金减免。

4、山东省：计划2023年新开工保障性租赁住房83881套（2022.11.18）



- 山东省住建厅等4部门公布2023年保障性租赁住房计划任务，2023年，山东省计划新开工（筹集）保障性租赁住房83881套，基本建成16028套。今年1-10月份，山东省保障性租赁住房新开工87487套(间)，开工率98.2%。

省内城市：要支持优质房地产企业、建筑企业健康发展，支持保交楼项目尽快复工

1、开封：回购恒大1050套商品房作为保租房（2022.11.15）



序号	项目名称	建设地点	建设规模	建设周期
1	开封市保障性租赁住房项目	开封市	1050套	2022-2023
2	开封市保障性租赁住房项目	开封市	1050套	2022-2023
3	开封市保障性租赁住房项目	开封市	1050套	2022-2023
4	开封市保障性租赁住房项目	开封市	1050套	2022-2023

- 11月15日，河南省开封市住房和城乡建设局在其官网公布“开封市2022年保障性租赁住房项目表”，共计4个项目，累计1950套房源，其中提到，拟回购兰考恒大帝景1050套房源作为保租房。

2、洛阳：推行以贷冲贷“商转公”住房贷款（2022.11.15）



- 11月15日，河南省洛阳市住房公积金管理中心发布《洛阳市商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款管理办法（试行）》（简称“办法”）。办法明确规定，商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款（“商转公”）面向符合公积金贷款条件、在洛阳行政区域内购买自住住房的职工(含异地缴存职工)，此类人群可申请将已办妥所有权证房屋，但尚未结清的商贷转为住房公积金贷款。（9月21日征求意见稿，本次为正式实行，新增了以贷冲贷的“商转公”模式，公积金管理中心将贷款直接发放至银行，职工仅需以自筹资金结清差额，办理效率提高。）

3、河南省：要支持优质房地产企业、建筑企业健康发展，支持保交楼项目尽快复工，支持刚需和改善性住房需求。（2022.11.17）



- 11月17日，河南省召开金融工作座谈会，会上强调，要支持优质房地产企业、建筑企业健康发展，支持保交楼项目尽快复工，支持刚需和改善性住房需求。充分释放政策红利，促进房地产市场平稳健康发展。

土地：长沙第三批集中土拍结束，广州、东莞第四批集中供地推出

1、广州：第四批集中供地公告，共计6宗，起始总价约244.6亿元（2022.11.15）

- 11月15日，广东省广州市发布第四批集中供地公告，共涉及6宗地块，其中海珠区、黄浦区、白云区、番禺区各一宗，天河区2宗，将于2022年12月15日上午9时集中网上限时竞价。6宗地块总用地面积约69.33万平方米，建筑总面积约106.3万平方米，起始总价约244.6亿元。

2、东莞：第四批集中供地，5宗地块，总起始价约55亿元（2022.11.16）

- 11月16日，广东省东莞市公共资源交易网集中挂牌5宗地块。这是东莞第四批集中供地，其中包括3宗涉宅地块，总起始价约55亿元，挂牌开始时间和截止挂牌时间分别为12月6日和12月19日。挂牌的3宗涉宅地块中，022WR026号地块起始价最高，其位于东莞市滨海湾新区交椅湾板块中海路旁，起始价约29亿元，最高限价约33亿元。

3、长沙：第三批集中土拍结束（2022.11.16）



- 11月16日，长沙第三批集中供地结束，供地共挂牌22宗地块，21宗地块底价成交，共揽金72.97亿元，总出让面积83.7万平方米，总规划建面217.6万平方米；另外有1宗地块终止出让。**城投托底仍是“主旋律”**，其中，望城经开区投资建设集团摘得5宗地块；望城区水利投资集团和望城城发各得4宗地块。另外，金富、三润等4家本土民营房企参与拿地。

4、武汉：第五批集中供地拟出让30宗地 起拍总价615亿元（2022.11.18）

- 武汉第五批次集中供地预公告，拟出让30宗地，均为涉宅用地，出让总面积209.55万平方米，总起拍价为615.57亿元。

房企：碧桂园拟配售14.6亿股，筹资净额约38.7亿港元

1、交易商协会：受理美的置业150亿元储架式注册发行（2022.11.14）

交易商协会：受理美的置业 150 亿元储架式注册发行

11月15日，中国银行（601988）间市场交易商协会消息，“第二支箭”（推进并扩大民营企业债券融资支持工具），延期并扩容政策发布后，交易商协会加快推进政策落实。

- 11月15日，中国银行(601988)间市场交易商协会消息，“第二支箭”（推进并扩大民营企业债券融资支持工具），延期并扩容政策发布后，交易商协会加快推进政策落实。
- 11月14日，交易商协会受理美的置业150亿元中期票据储架式注册发行，目前正按照相关自律规则开展注册评议工作，完成注册后，可结合具体融资需求在有效期内分次发行。目前，除龙湖集团、美的置业外，还有多家民营房企正在开展发债注册筹备工作，并向中债增进公司递交了增信业务意向。中债增进公司正在按照“第二支箭”支持政策框架和部署，积极开展民营房企发债增信业务意向受理立项等工作。
- 下一步，交易商协会将在人民银行的指导下，组织中债增进公司落实好“第二支箭”政策部署，持续做好包括民营房企在内的民企债券融资服务工作。

2、建业集团：2022年计划交付商品房8万套（2022.11.15）



- 今年1~10月，建业集团共分期分批交付90个项目，交付面积693万平方米，交付规模稳居河南房地产行业前列。计划2022年计划交付8万套，促进保交楼、稳民生。

3、华润置地：完成中期票据发行，规模30亿元，期限5年，利率2.84%（2022.11.15）



- 11月15日，华润置地控股有限公司发布2022年度第四期中期票据发行情况公告。于2022年11月14日发行了2022年度第四期中期票据，实际发行总额为30亿元，发行利率为2.84%，发行价格为100.00元/百元面值。

4、碧桂园：拟配售14.6亿股，筹资净额约38.7亿港元（2022.11.15）



- 11月15日，碧桂园发布公告称，将以每股2.68港元的价格配售14.6亿股新股，通过配股筹集资金39.2亿港元。拟将自配售事项收取的所得款项净额用于为现有境外债项进行再融资及一般营运资金。

房企：万科与6家深圳市属国企签订战略合作协议

5、融创：对境内债券进行整体重组（2022.11.15）



- 11月15日，据市场消息，融创房地产集团正准备对其境内的债券进行整体重组，目前正在对重组条款进行磋商。截至目前，融创存续境内债券及关联ABS规模合计约154亿元。

6、万科：与6家深圳市属国企签订战略合作协议（2022.11.16）



- 11月16日，万科集团与深圳地铁集团、盐田港集团、环境水务集团、巴士集团、特发集团、人才安居集团等6家深圳市属国企签署全面战略合作协议，在城市更新、物流服务、产城融合、TOD等领域深入合作。

7、招商蛇口：完成发行13.6亿元公司债，期限3年，票面利率2.75%（2022.11.17）



- 11月17日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司披露2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）发行结果。本期债券发行规模不超过13.6亿元（含），分为两个品种，其中：品种一为3年期固定利率债券；品种二为5年期固定利率债券。期限3年，票面利率2.75%。

8、远洋集团：完成10亿元公司债兑付年内到期信用债均已偿还完毕（2022.11.17）



- 11月17日，远洋集团已完成“17远洋01”公司债的本息兑付，共计约10.4亿元。至此，远洋集团年内到期信用债均已偿还完毕。

房企：保利发展99亿元公司债注册申请获证监会同意

9、保利发展：99亿元公司债注册申请获证监会同意（2022.11.17）



- 保利发展近日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意保利发展控股集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》
- 中国证监会同意保利发展向专业投资者公开发行面值总额不超过99亿元公司债券的注册申请。

10、龙湖：拓展20亿元中期票据完成注册，拟用于项目建设、偿还龙湖美元债（2022.11.17）



- 重庆龙湖企业拓展有限公司发行2022年度第二期中期票据，20亿元中期票据完成注册，品种一不超10亿元，为3年期；品种二不超10亿元，为5年期。募集资金拟用于项目建设、偿还龙湖美元债等。

11、华发：35亿小公募债项目获得深交所受理，拟全部用于偿还到期公司债券（2022.11.17）



- 珠海华发集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行可续期公司债券项目状态为“已受理”，受理日期11月15日，该笔债券拟发行金额35亿元，类别为小公募，募集资金拟全部用于偿还到期公司债券或公司债券回售。

12、中海：拟发行150亿元债券，募集资金拟用于偿还公司有息债务（2022.11.18）



- 11月18日，中海企业发展集团有限公司拟发行150亿元债券，募集资金拟用于偿还公司有息债务、支持产业内房地产企业缓解流动性压力、项目建设以及补充流动资金。

金融16条解读：央行、银保监会出台十六条措施支持房地产市场平稳健康发展

11月11日，人民银行和银保监会联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，出台十六条措施支持房地产市场平稳健康发展。政策涉及房企贷款及债务可以多展期一年，延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排，支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款，受疫情影响的购房者有望延期偿还房贷等

中国人民银行
中国银行保险监督管理委员会 文件

银发〔2022〕254号

中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会 关于做好当前金融支持房地产市场 平稳健康发展工作的通知

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，现将有关事项通知

一、保持房地产融资平稳有序

- 1、稳定房地产开发贷款投放
- 2、支持个人住房贷款合理需求
- 3、稳定建筑企业信贷投放
- 4、支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期
- 5、保持债券融资基本稳定
- 6、保持信托等资管产品融资稳定

二、积极做好“保交楼”金融服务

- 7、支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款
- 8、鼓励金融机构提供配套融资支持

三、积极配合做好受困房地产企业风险处置

- 9、做好房地产项目并购金融支持
- 10、积极探索市场化支持方式

四、依法保障住房金融消费者合法权益

- 11、鼓励依法自主协商延期还本付息
- 12、切实保护延期贷款的个人征信权益

五、阶段性调整部分金融管理政策

- 13、延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排
- 14、阶段性优化房地产项目并购融资政策

六、加大住房租赁金融支持力度

- 15、优化住房租赁信贷服务
- 16、拓宽住房租赁市场多元化融资渠道

政策 十六条

金融16条解读：对项目、房企、建筑企业和消费者全产业链的信贷支持

在地产融资方面，对国有、民营等各类房地产企业一视同仁，既鼓励给民企输血，也给了房企债务延期的机会，同时通过展期模式，以时间换空间，有利缓解大部分现金流紧张的房企实际需求，给予资金支持；购房需求层面，仍支持刚性需求和改善性需求

一、保持房地产融资平稳有序

方向内容	具体要求	政策解读
稳定房地产开发贷款投放	坚持“两个毫不动摇”，对国有、民营等各类房地产企业一视同仁，鼓励金融机构重点支持聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展。金融机构要合理区分项目子公司风险与集团控股公司风险。	此次是对金融机构工作思路的纠偏动作，但从金融政策角度，本就应该国有民营一视同仁，实质的市场化操作仍会有所区别。亮点在于集团公司和项目公司的风险划断，让一些母公司暴雷但项目公司资产优质的楼盘获得融资
支持个人住房贷款合理需求	1、地方政策：因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限，支持刚性和改善性住房需求。 2、金融机构在信贷政策方面：鼓励金融机构在城市政策下限基础上，合理确定个人住房贷款具体首付比例和利率水平。 3、在新市民政策方面：政策明确要确定新市民首套住房贷款的标准。多维度科学审慎评估新市民信用水平，提升借款和还款便利度。	此项政策延续之前下调住房贷款利率，支持刚性和改善性住房需求；支持各城市调低个人住房贷款利率下限，不再对城市有具体要求，并且进一步督促金融机构配合下调，预计个人住房贷款首付比例和贷款利率政策将继续下调
稳定建筑企业信贷投放	鼓励金融机构在风险可控、商业可持续基础上，优化建筑企业信贷服务，提供必要的贷款支持，保持建筑企业融资连续稳定。	房地产行业陷入困境，其上游的建筑企业也面临危机，此次政策支持对建筑企业的信贷投放是稳定行业产业链之举，也是旨在稳地产、稳经济、稳就业
支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期	鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。贷款可额外展期1年，展期后不用降级不用纳入不良（通知印发之日算半年内）	支持这两类融资合理展期：1、新增专项借款配套融资；2、明确保持债券融资稳定和信托等资管产品稳定；通过展期模式，缓解房企资金压力，此举是“保企业”
保持债券融资基本稳定	支持优质房地产企业发行债券融资。按期兑付确有困难的，通过协商做出合理展期、置换等安排，主动化解风险。	之前以国企和央企发债较多，民企发债有限，甚至不得已选择利率更高的美元债，此举是增加民企融资渠道，也是保企业的举措
保持信托等资管产品融资稳定	鼓励信托等资管产品支持合理融资需求；鼓励信托公司等金融机构加快业务转型；提出依法依规为房地产项目并购、商业养老地产、租赁住房建设等提供金融支持	这次改变了以往国家对信托支持房地产业务持收紧的态度，单独提出信托资管产品融资，转向鼓励多渠道，多种金融方式支持房地产行业合理发展的坚定意图

金融16条解读：对“保交楼”的配资支持和政策托底，加速行业风险出清

“保交楼”层面，仍然是重要目标，**举措开始搭建专项借款+配套融资体系，并提升专项借款、配套融资支持，对新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员尽职可免责，增加了豁免条款；同时鼓励金融机构支持房地产收并购加快暴雷房企出清速度，恢复市场秩序，提升行业整体信心**

二、积极做好“保交楼”金融服务

方向内容	具体要求	政策解读
支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款	依法合规、高效有序地向经复核备案的借款主体发放“保交楼”专项借款，封闭运行、专款专用， 专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付	在此前，郑州、贵阳、绍兴等多个城市已经出台专项贷款用于保交楼，但由于此前专项借款额度有限，其资金主要用于能平衡回报的优质项目；此次政策在既有专项借款基础上， 创设了一种新的保交楼支持工具，即“配套融资支持”，且明确“后进先出”原则，加上对不良贷款的豁免原则，打消了金融机构和从业人员的后顾之忧，极大提升金融机构放贷积极性，让资产和债务无法平衡的项目也能实现“保交楼”
鼓励金融机构提供配套融资支持	鼓励金融机构特别是项目个人住房贷款的融资商业银行或其牵头组建的银团，按照市场化、法治化原则， 为专项借款支持项目提供新增配套融资支持 ，推动化解未交楼个人住房贷款风险 明确按照“后进先出”原则，项目剩余货值的销售回款要 优先偿还新增配套融资和专项借款 对新发放的配套融资形成不良的， 相关机构和人员已尽职的，可与免责	

三、积极配合做好受困房地产企业风险处置

做好房地产项目并购金融支持	鼓励商业银行 稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务， 重点支持优质房地产企业兼并收购受困房地产企业项目 ，支持符合条件的商业银行、金融资产管理公司发行房地产项目 并购主题金融债券	金融机构发行项目并购专项债是新内容 ，但是鼓励优质房地产企业并购受困项目的最大难题在于优质房企越来越少。金融机构发行房地产项目并购主题金融债券并没有贴息
积极探索市场化支持方式	对于部分已进入司法重整的项目， 金融机构 可按自主决策、自担风险、自负盈亏原则，一企一策协助推进项目复工交付。 鼓励资产管理公司通过担任破产管理人、重整投资人等方式参与项目处置 。支持有条件的金融机构稳妥探索通过设立基金等方式，依法依规市场化化解受困房地产企业风险，支持项目完工交付	目前对于重整投资和基金化解方式，市场上普遍较为谨慎 此举当前仍处探索阶段 ，主要为了加速出清不良企业和项目公司

金融16条解读：对消费者权益保护和金融机构管理政策的阶段性放松，避免信用挤兑

消费者购房合法权益保障方面，给予项目交付保证及客户在困难时期延期还款支持和征信权益保护，避免信用挤兑
同时针对房企端，阶段性延长房地产集中度管理政策过渡期安排，为金融机构给房贷投放提供回血支持

四、依法保障住房金融消费者合法权益

方向内容	具体要求	政策解读
鼓励依法自主协商延期还本付息	针对三种情况： 1、对于因疫情住院治疗或隔离 2、或因疫情停业失业而失去收入来源的个人 3、因购房合同发生改变或解除的个人住房贷款金融机构可按市场化、法治化原则与购房人自主开展协商，进行延期展期等调整	政策并没有直接允许金融机构任何豁免，包括贷款风险分类，包括个人征信处理。总体力度有限，只是让金融机构和个人自主协商。
切实保护延期贷款的个人征信权益	个人住房贷款已调整还款安排的，金融机构按新的还款安排报送信用记录，并依法保护信息主体征信权益	保护个人征信权益，避免信用挤兑

五、阶段性调整部分金融管理政策

延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排	对于受疫情等客观原因影响不能如期满足房地产贷款集中度管理要求的银行业金融机构，主体部门基于实际情况并经客观评估，合理延长其过渡期	这项政策是针对2021年1月出台的银行“两道红线”政策，延长其过渡期安排进行，是为了给予金融机构更大的操作空间，减少顾虑，为房贷投放提供回血支持。
阶段性优化房地产项目并购融资政策	相关金融机构要用好人民银行、银保监会已出台的适用于主要商业银行、全国性金融资产管理公司的阶段性房地产金融管理政策，加快推动房地产风险市场化出清	这次中央提出阶段性优化地产项目收并购融资政策，这说明之后还会有其他利好的并购融资政策。这项政策的目的是加速房地产市场风险出清，让房地产市场恢复秩序

金融16条解读：对“商业性住房”改造“经营性住房”提供信贷支持，加快风险出清

“二十大”会议继续重申：加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；此次金融措施再次提出加大住房租赁金融支持力度，鼓励金融机构支持住房租赁企业对不良项目进行收购，改造成保障性租赁住房，加快行业风险出清

六、加大住房租赁金融支持力度

方向内容	具体要求	政策解读
优化住房租赁信贷服务	引导金融机构重点加大对独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业的信贷支持，商业银行向持有保障性住房租赁项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款，不纳入房地产贷款集中度管理。商业地产改造为保障性租赁住房，取得保障性租赁住房认定书后，银行发放贷款期限、利率适用保障性租赁贷款相关政策	商业银行向持有保障性住房租赁项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款，不纳入房地产贷款集中度管理。此举对房地产的意义在于， 鼓励金融机构支持住房租赁企业对不良项目进行收购，改造为租赁住房，加快行业风险出清
拓宽住房租赁市场多元化融资渠道	支持住房租赁企业发行信用债券和担保债券等直接融资产品，专项用于租赁住房建设和经营。 鼓励 商业银行发行支持住房租赁金融债券，筹集资金用于增加住房租赁开发建设贷款和经营性贷款投放。 稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点	

金融16条解读：结论

此次16条政策的出台，意味着对房地产融资的大方向从限制转向了支持，对于房地产行业筑底起到较大的积极作用

- 1、**此次政策是今年以来对于房地产企业力度最大的支持政策，涵盖了项目楼盘、企业主体、建筑企业、消费者、金融机构等行业上下游**；16条举措覆盖面广、针对性强、亮点多、可执行细节明确。
- 2、**“保交楼”的同时，也要“保企业”**，开发贷、信托、债务展期等措施意在保护市场主体企业。
- 3、给金融机构阶段性“松绑”，保护消费者购房合法权益；**给金融机构更大的操作空间，避免消费者信用挤兑。**
- 4、通过**新增配资、不良贷款责任豁免、集团公司和项目子公司风险划断、贷款偿还“后进先出”、金融支持商业住房改造租赁住房等手段加速行业风险出清**，恢复房地产秩序。
- 5、本次政策调整仍然是给房地产行业托底，加快风险化解，加速行业触底，更难言行业反弹。

土地汇总：本周供销均为商业，共计供应349亩/51万 m²，成交598亩/136万 m²

11月3周大郑州共计供应5宗商业用地，349亩，51万 m²；成交16宗商业用地，共计598亩，136万 m²

11月3周大郑州土地供应信息

区域	地块编号	供应日期	板块	用途	是否安置	面积(亩)	容积率	总建面(万 m ²)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m ²)	竞买保证金(万元)	竞拍日期
航空港区	郑港出〔2022〕32号(网)	2022/11/15	北港板块	商业	否	90.4	2.5	15.1	19768	219	1312	19768	2022/12/14
航空港区	郑港出〔2022〕34号(网)	2022/11/15	双鹤湖板块	商业	否	76.9	2	10.3	16725	217	1631	16725	2022/12/14
航空港区	郑港出〔2022〕35号(网)	2022/11/15	双鹤湖板块	商业	否	73.1	2	9.7	15850	217	1627	15850	2022/12/14
航空港区	郑港出〔2022〕36号(网)	2022/11/15	双鹤湖板块	商业	否	69.4	2	9.3	15078	217	1629	15078	2022/12/14
航空港区	郑港出〔2022〕45号(网)	2022/11/15	双鹤湖板块	商业	否	39.6	2.5	6.6	8224	208	1247	8224	2022/12/14
合计						349.3	/	50.9	75645	217	1486	75645	/

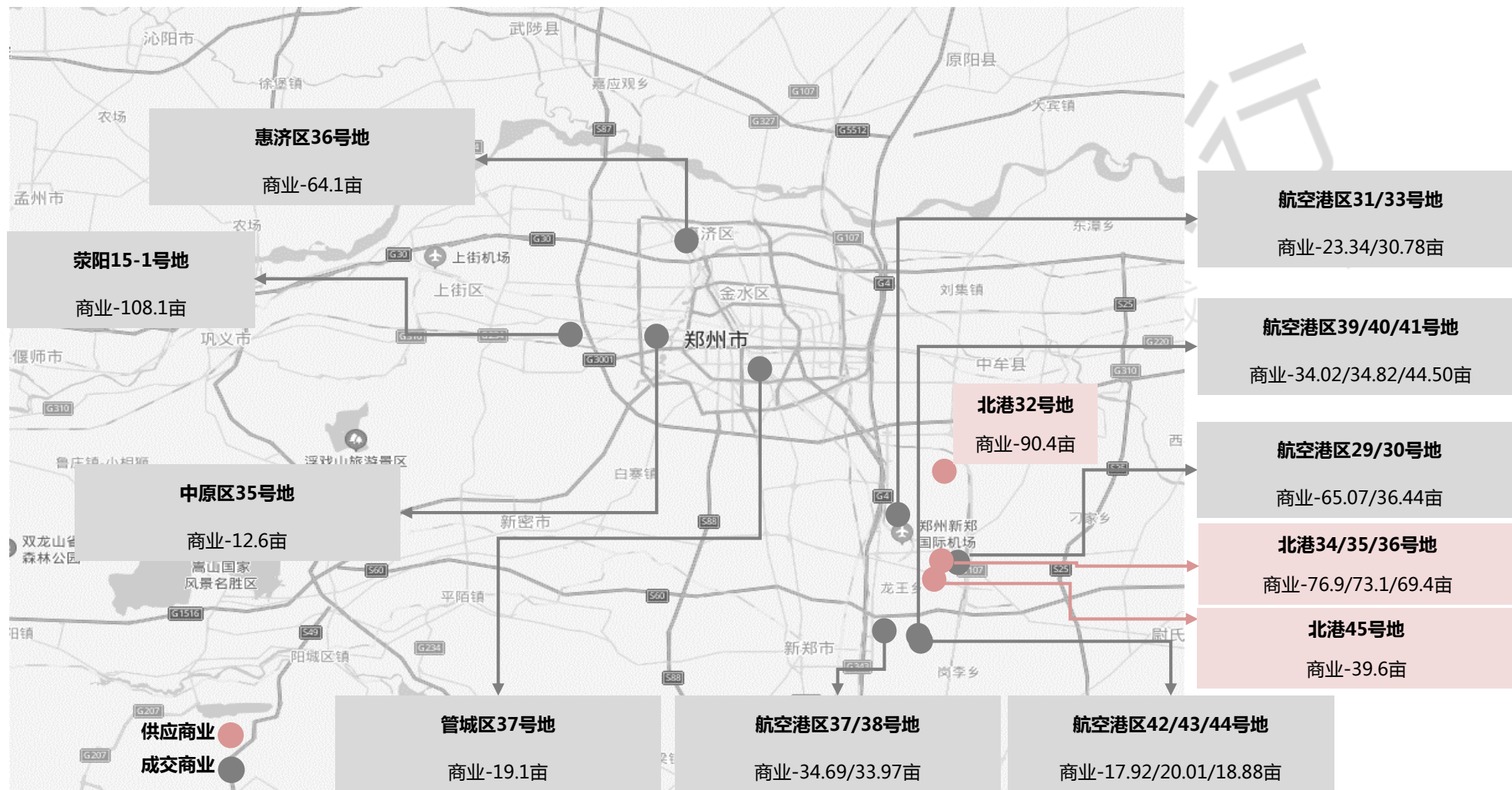
11月3周大郑州土地成交信息

区域	地块编号	买受人	板块	用途	是否安置	面积(亩)	容积率	总建面(万 m ²)	成交价(万元)	成交楼面价(元/m ²)	竞买保证金(万元)	溢价率(%)	竞拍日期
航空港区	郑港出〔2022〕29号(网)	郑州航空兴港置地有限公司	中港板块	商业	否	65.1	3.0	13.0	14322	1100	14322	0%	2022/11/17
航空港区	郑港出〔2022〕30号(网)	郑州航空兴港置地有限公司	中港板块	商业	否	36.4	3.0	7.3	8337	1144	8337	0%	2022/11/17
航空港区	郑港出〔2022〕31号(网)	郑州航空兴港置地有限公司	北港板块	商业	否	23.3	2.5	3.9	5069	1303	5069	0%	2022/11/17
航空港区	郑港出〔2022〕33号(网)	郑州航空兴港置地有限公司	北港板块	商业	否	30.8	2.5	5.1	6948	1354	6948	0%	2022/11/17
航空港区	郑港出〔2022〕37号(网)	郑州航空兴港置地有限公司	双鹤湖板块	商业	否	34.7	3.5	8.1	7861	971	7861	0%	2022/11/17
航空港区	郑港出〔2022〕38号(网)	郑州航空兴港置地有限公司	双鹤湖板块	商业	否	34.0	4.5	10.2	8153	800	8153	0%	2022/11/17
航空港区	郑港出〔2022〕39号(网)	郑州航空兴港置地有限公司	双鹤湖板块	商业	否	34.0	4.5	10.2	8200	803	8200	0%	2022/11/17
航空港区	郑港出〔2022〕40号(网)	郑州航空兴港置地有限公司	双鹤湖板块	商业	否	34.8	3.5	8.1	7950	978	7950	0%	2022/11/17
航空港区	郑港出〔2022〕41号(网)	郑州航空兴港置地有限公司	双鹤湖板块	商业	否	44.5	3	8.9	9741	1095	9741	0%	2022/11/17
航空港区	郑港出〔2022〕42号(网)	郑州航空兴港置地有限公司	双鹤湖板块	商业	否	17.9	3.5	4.2	3970	950	3970	0%	2022/11/17
航空港区	郑港出〔2022〕43号(网)	郑州航空兴港置地有限公司	双鹤湖板块	商业	否	20.0	3.5	4.7	4579	981	4579	0%	2022/11/17
航空港区	郑港出〔2022〕44号(网)	郑州航空兴港置地有限公司	双鹤湖板块	商业	否	18.9	3.5	4.4	4316	980	4316	0%	2022/11/17
中原区	郑政出〔2022〕35号(网)	郑州德璞和居置业有限公司	常西湖板块	商业	否	12.6	4.5	3.8	10899	2876	2180	0%	2022/11/18
惠济区	郑政出〔2022〕36号(网)	郑州新都市农业科技开发有限公司	惠济板块	商业	否	64.1	4.0	17.1	25744	1506	5149	0%	2022/11/18
管城区	郑政出〔2022〕37号(网)	郑州市汉楷置业有限公司	航海路板块	商业	否	19.1	4.0	5.1	11265	2212	2253	0%	2022/11/18
荥阳	荥地(2022)15-1号	郑州中荥置业有限公司	荥泽西板块	商业	否	108.1	3.0	21.6	28470	1317	28470	0%	2022/11/17
合计						598.3	/	135.7	165824	1222	127498	0%	

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）

土地分布：供销地块主要集中于港区，3宗成交位于主城

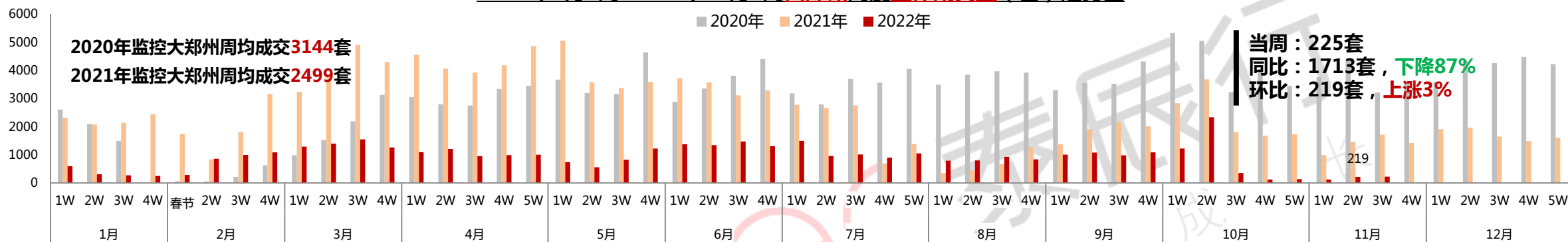
11月3周大郑州土地供应分布图



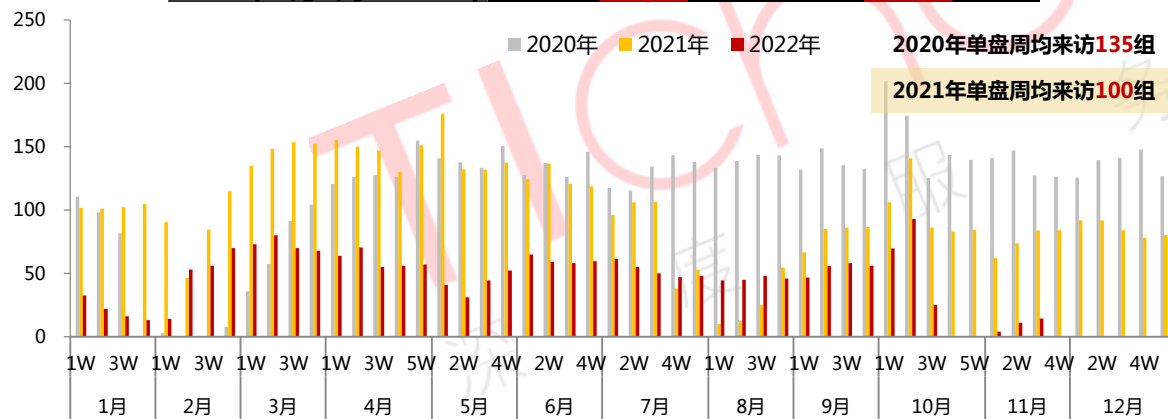
整体数据：市场处于底部修复阶段，恢复动力不足

市场底部修复中，访交环比微升，但疫情影响持续，客户信心较弱，成交复苏仍缺乏动力，本周总成交**225套**，环比**上涨3%**，单盘成交**0.9套**，环比**上涨6%**

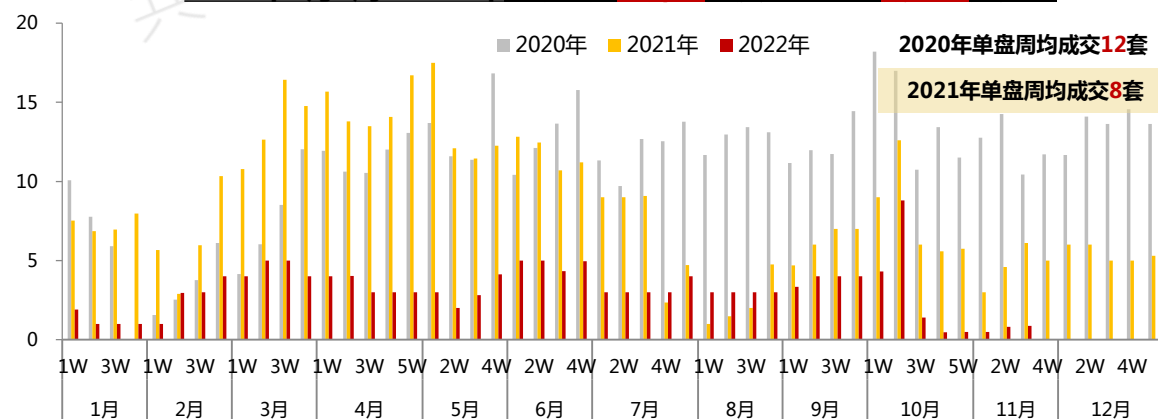
2020年1月1周-2022年11月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年11月3周大郑州周度单盘平均来访问量走势图



2020年1月1周-2022年11月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



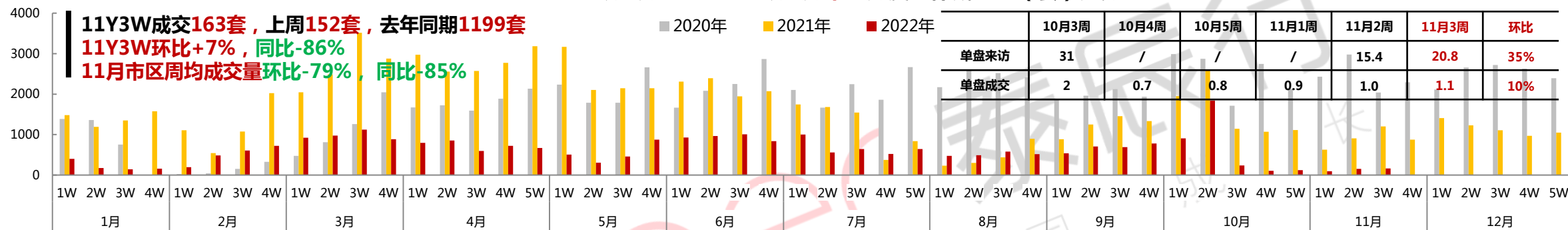
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：11月3周（11.14-11.20）大郑州实际监控到项目267个，其中在售项目267个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

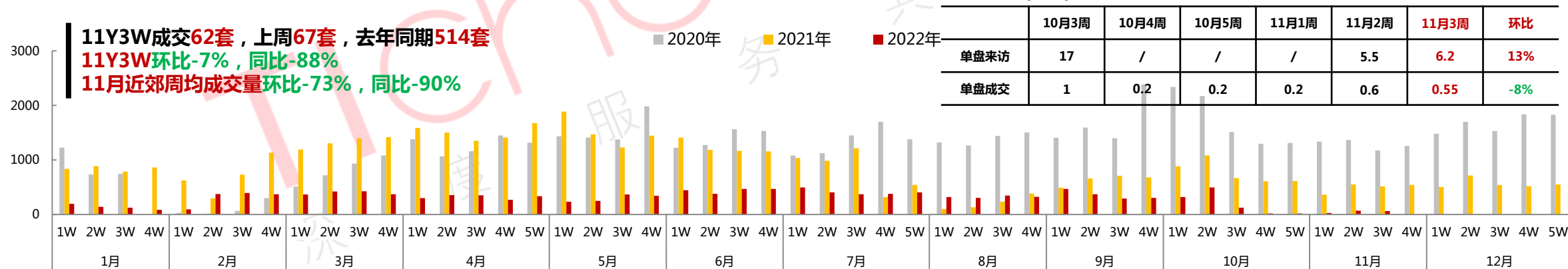
城郊数据：市区成交量环比上升7%，近郊环比下降7%

11月3周市区总成交**163套**，环比**上升7%**；单盘成交**1.1套**，环比**上升10%**；
近郊总成交**62套**，环比**下降7%**；单盘成交**0.55套**，环比**下降8%**

2020年1月1周-2022年11月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年11月3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，11月3周（自然周）市区实际监控到在售项目153个，近郊实际监控到在售项目114个

项目榜单：新城/万科/正弘项目提佣促销，其次保利/华润央企背书成交稳定

新城时光印象提升佣金，高佣加持下本周成交14套位于榜首，其次万科翠湾中城周六启动分销提佣，成交11套，教育港湾凭借低首付+佣金政策持续保持前位

2022年11月3周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	成交	线上动作	正常售价	分期	分销
1	管城区	新城时光印象	14	1000元订房，7天无理由退房 线上额外优惠2%	高层精装14500送车位（特价12200起步）； 洋房标准层毛坯17500，一楼24000-25000 （特价14999起步）	正常房源高评高贷，高层首付5%，洋房首付16%，剩余全部贷款	提佣3/4%，120㎡为界 （原：58、贝壳、房源120㎡以下佣金2%，120㎡以下3%）
2	惠济区	万科翠湾中城	11	1.1元购1㎡补贴券，线上5000元订房，无理由退房	悦曦园18000，翠澜园16000	无	周六提佣至3.5% （原贝壳，佣金2%）
3	金水区	美盛教育港湾	11	1000元订房， 部分楼栋房源首付10%以上送负三层车位（需申请）	7、16、12、18号楼17500-19000；1、2、4号楼19000-20000，特价房17000起	首套首付5万即可网签、二套10万即可网签，剩余交房前一次性付清	58、房友、贝壳，佣金3%
4	新郑市	正弘新城	8	/	高层6088,洋房标准层7500,底复9000-10000，顶复8000-9500	仅3号院高层支持首付分期首付10%，剩余明年6月前付清	贝壳，泽楷，点位1.3-1.5%，额外3000元经纪人成交奖励， 3号院顶复佣金调到了3%
5	金水区	保利海德公园	7	线上1元票券抵5000房款，1万订房享七天无理由退房	小高层精装18000	无	无
6	高新区	保利和光屿湖	7	线上1元票券抵5000房款，2000元订房，7天无理由退房	二期毛坯10400-11000；洋房14300	首付5%，剩余首付最长延期1年	贝壳，佣金2.2万-2.5万
7	经开区	绿都上林府	5	2000元订房+7天无理由退房+解封后7天认购享1%额外优惠	价格区间6400-8100元/㎡，均价7300元/㎡	首付5%剩余3年分期付款，开发商免息，不影响交付入住	壳，87㎡佣金3.5万；105㎡佣金5万/套（相当于优惠7%）
8	金水区	保利大都汇	4	线上1元票券抵5000房款，2000元订房，7天无理由退房	18200-21800	首付5%，年底前付清20%，剩余交房前付清	贝壳、58、房友、米宅，佣金2.5-3%
9	郑东新区	保利璞岸	4	5万订房，签约送洗烘一体，特殊房源额外优惠1%	38000-41000	部分房源首付10%，剩余延期半年	分销走全民，千6佣金
10	郑东新区	华润瑞府	4	2万订房，7天无理由退房	28500-31500	无	周度包装3套顶底特价房；老带新奖励1年物业费优惠券；全民经纪人推荐1%佣金；贝壳2%
11	新郑市	万科星图	4	/	高层8000-8700	无	贝壳、58、朴邻，3.5%， 额外优惠2%
12	郑东新区	华润幸福里	4	5000元订房，7天无理由退房	精装均价31000（绑定车位，单价40万/个）	无首付分期	无分销
13	高新区	保利文化广场	4	线上1元票券抵5000房款，1万订房享七天无理由退房	15000-16400 特价房额外优惠1%，团购额外1-2%	延期最长2年，年底付清20%	58、贝壳，佣金1.5%-1.8%，30套起跳
14	二七区	万科大都会	3	1000订房，无理由退房，额外2%优惠	12000，特价房9800	无，首付：可以使用首付贷，利息客户承担	贝壳、58、房友佣金2.5%
15	二七区	亚星锦绣山河	3	双十一排卡，额外2%，100元锁房	倚澜苑13000-14000；安泰苑12000-13000；特价房倚澜苑12000-12500	首付5万，剩余3年6次	贝壳、58、搜狐，佣金3万/套

数据来源：泰辰市场监控中心

典型房企异动/万科-年终抢收开启，联合分销发力，促进回款

本周六万科正式启动年底促销，多盘联动，加强渠道合作，以万科翠湾中城、万科未来时光两盘为主力，分销提升至3.5%，并组合特价房促销，访交环比提升

10月30日，万科召开内部会议（郁亮、张海核心管理层以及万科各区区首均参与其中）：对今年最后两个月的销售冲刺做了部署，在市场持续疲弱的情况下，要求加大各类销售渠道合作力度，保证回款第一位。

具体措施：

- ① 全国重点城市加强各类销售渠道的合作力度，如贝壳的线下带客，安居客的线上导流，各区域要调动自有渠道和合作渠道全力攻坚。
- ② 内部启动了“龙骑兵行动”，一、提升佣金结算的速度，二、调整销售激励的政策，三、整合自身销售力量，四、进行销售能力的短期培训和提升。

郑州项目表现：

- ① 主力项目提高分销佣金+分销预付款，万科翠湾中城、万科未来时光分销直接从2%提到3.5%，并针对其他各项目分别推出特价房刺激成交

活动海报



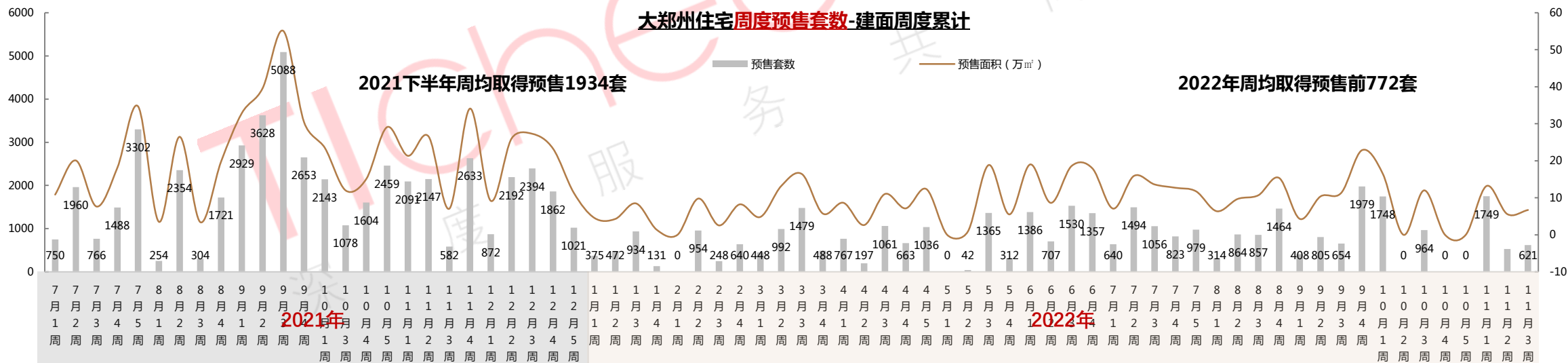
分项目表现

项目名称	政策是否变动	特价房\其他	当周成交	上周成交	环比提升
万科拾谧森语	无	无	2	3	-1
万科翠湾中城	有，分销2%提3.5%	特价房15800元起，成交奖云南双飞旅游卡+3000元认购礼	11	5	6
万科未来时光	有，分销2%提3.5%	特价房16700元起，均价1.75万，较之前下降1000多元/m²	3	1	2
万科大都会	无，分销维持2.5%	特价9800，认购享7777元购房款+2000元成交礼	3	3	0
万科民安理想星光	尾盘，无	暂无新推	2	3	-1
万科理想拾光	无，分销维持2.5%	暂无新推	小定1	2	-1
万科古翠隐秀	无，等展示区开放	暂无新推	0	1	-1
万科星图	是，额外优惠2%	特价7XXX起，认购享5000元成交礼	4	4	0
万科云图	无，没客户	暂无新推	0	0	0

项目预售前公示：本周3个项目预售前公示，高新和锦莲序纯新盘待售

大郑州3个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计**621套**，建面**6.7万m²**，高新和锦莲序（高新建设集团摘地，永威代建）于去年底摘地，纯新盘待售

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
待售住宅	2022.11.17 2021.12.27	高新和锦莲序	高新区/高新新城	公开地	7、8、9、18#	304	3.5	高层	首推北地块，规划7栋25-26层高层、8栋8层洋房及1栋12班制幼儿园，洋房一梯两户，面积段140平和160平，高层两梯四户、三梯六户，面积段89平、99平、117平、129平	待售
	2022.11.14 2020.4.30	万科星图	新郑市/南龙湖北	勾地	12#	232	2.4	高层	规划18栋20-34F纯高层，总计3293户，多为2T4设计（西侧一排楼栋为2T5）。面积段涵盖89/97/120m²，均为三房，89和97m²占比86%，整体定位为刚需	待售
	2022.11.18 2021.3.5	澳海上坤四季风华	新郑市/南龙湖北	公开地	10#	85	0.8	高层	一期规划4栋18层小高层住宅、三栋7-9层洋房（西单元）+18层小高层（东单元），总计534户	待售
合计						621	6.7	/		



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

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>