

【2022年第47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：“十六条”措施细则持续落地，推动金融政策支持房地产

1、人民银行、银保监会：召开全国性商业银行信贷工作座谈会（2022.11.21）



- 人民银行、银保监会联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会。
- 会议强调：①要全面落实房地产长效机制，因城施策实施好差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求；②**稳定房地产企业开发贷款、建筑企业贷款投放，支持个人住房贷款合理需求**，支持开发贷款、信托贷款等存量融资在保证债权安全的前提下合理展期。③用好民企债券融资支持工具（“第二支箭”）支持民营房企发债融资，**完善“保交楼”**专项借款新增配套融资的法律保障、政策支持等。

2、三部委：对发展保障性租赁住房情况实施年度监测评价（2022.11.21）



- 住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅近日印发关于做好发展保障性租赁住房情况年度监测评价工作的通知。
- 通知提出，①新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的大城市，大力增加供给，力争**新增保租房占新增住房供应总量比例达30%及以上**；②**将保租房项目纳入平台统一管理**，坚决防止保障性租赁住房上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

3、11月LPR：增信首批房企债券发行（2022.11.21）



- 2022年11月21日贷款市场报价利率（LPR）为：**1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%**。以上LPR在下一次发布LPR之前有效。

4、央行：增信首批房企债券发行，第二支箭合计近千亿（2022.11.22）



- 11月22日，中国银行间市场交易商协会网站消息显示，万科近日向交易商协会表达了280亿元储架式注册发行意向。此外，还有3家房企意向、申请或完成了储架式注册发行：**龙湖200亿元已注册、新城控股和美的置业各150亿元已获受理，合计规模930亿元**，占“第二支箭”2500亿元总支持额度的37.2%。

全国：央行全面降准，释放长期资金约5000亿元

5、银保监：六大行将落实“十六条”监管政策，专题研究细化措施：（2022.11.24）



- 银保监会表示，六家大型银行在前期工作基础上，围绕“十六条”监管政策，专题研究细化措施。
- 主要包括：①区分项目子公司/集团控股公司风险，建立区域优质房企“白名单”，对于暂时遇困房企存量开发贷款给予展期安排；②**配合做好“保交楼”工作**，着力推进“保交楼”项目配套融资；③利用并购贷款、投行等工具，稳妥**推进重点房企风险处置项目并购金融服务**。
- 其次，保障房地产融资平稳有序，应对**国企、民企一视同仁**，**目前已有股份制银行面向部分民企开展了保函置换预售资金业务**。

6、六大银行：与17家房企签订战略合作协议，授信资金超万亿（2022.11.24）

银行	授信额度	房企数量	具体内容
工行	6500亿	12家	工商银行与12家房企（金地集团、绿城中国、龙湖集团、碧桂园集团、万科集团、保利集团、招商集团、中海集团、华润集团、绿地集团、融创集团、旭辉集团）签订战略合作协议，授信额度合计6500亿元。
中行	1000亿	3家	中国银行与3家房企（碧桂园、龙湖、万科）签订战略合作协议，授信额度合计1000亿元。
农行	暂未透露	5家	农业银行与5家房企（碧桂园、龙湖、万科、金地、保利）签订战略合作协议，授信额度合计5000亿元。
交行	1200亿	2家	交通银行与2家房企（碧桂园、龙湖）签订战略合作协议，授信额度合计1200亿元。
建行	暂未透露	8家	建设银行与8家房企（碧桂园、龙湖、万科、金地、保利、招商、中海、华润）签订战略合作协议，授信额度合计8000亿元。
邮储	500亿	5家	邮储银行与5家房企（碧桂园、龙湖、万科、金地、保利）签订战略合作协议，授信额度合计500亿元。

- 11月24日，六大银行放开部分房企的授信额度，截止目前，**工行、农行、中行、建行、交行、邮储六大银行**已与17家房企达成合作协议，已披露授信额度合计为**1.27万亿元**。
- 首批17家授信房企分别是，**碧桂园、龙湖、万科、金地、保利、招商、中海、华润、绿城、中交、首开、越秀、合生创展、美的置业、金辉、大华、华侨城**。

7、央行：降准释放长期资金约5000亿元（2022.11.25）



- 11月25日，央行发布消息，为保持流动性合理充裕，促进综合融资成本稳中有降，落实稳经济一揽子政策措施，巩固经济回稳向上基础，中国人民银行决定于**2022年12月5日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点**（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.8%。
- **此次降准共计释放长期资金约5000亿元**。

8、国家统计局：1-10月工业企业利润同比下降3.0%（2022.11.27）



- 11月27日，国家统计局发布最新工业企业利润数据。1-10月份，全国规模以上工业企业实现利润总额69768.2亿元，同比下降3.0%。全国规模以上工业企业营业收入同比增长7.6%，继续保持较快增长。

城市：广西钦州发布措施，降低首付比例、提高公积金贷款额度

1、广西钦州：公积金贷款额度最高至40万元，首套房首付比例降至20%（2022.11.21）



- 11月21日，广西壮族自治区钦州市自然资源局发布《钦州市支持房地产业平稳健康发展的若干措施（修订）》。
- 措施提出：①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%调整为20%。首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例不低于30%，利率下限调整为不低于LPR减20个基点；②提高高住房公积金贷款额度上限，双方均在钦州市缴存住房公积金的最高贷款额度为40万元，单方在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为33万元。此外，还包括放宽预售、落实房票制度，加速商品房去化。

2、江苏淮安：启动商业性个人住房贷款转住房公积金贷款业务（2022.11.21）



- 11月21日，江苏省淮安市住房公积金管理中心发布《淮安市商业性个人住房贷款转住房公积金贷款管理规定》，宣布启动商业性个人住房贷款转住房公积金贷款业务（以下简称“商转公贷款”），自2022年12月1日起施行。
- 规定显示，“商转公”的要求为在在淮安市行政区域内购买自住住房并已办理商业性个人住房贷款（以下简称“商业贷款”）且尚未结清者，在购房地所在行政区域内拥有不超过二套住房，贷款办理方式有带押转贷、先清后贷两种

3、杭州：城西科创大走廊实施差异化购房政策（2022.11.21）



- 11月21日，浙江省杭州市住房保障和房产管理局、杭州城西科创大走廊管委会联合发布《关于城西科创大走廊实施差异化购房的通知》（以下简称《通知》），明确在城西科创大走廊范围内实施差异化购房政策。
- 城西大走廊实施职住平衡政策（涉及余杭、西湖、临安三区），提供50%新房房源优先定向销售给本区域内稳定就业或落户满24个月等条件家庭（此前购房需杭州户籍2年社保，非杭州户籍4年社保）

城市：吉林舒兰市农民进城买房随迁子女免试读公办/甘肃省张掖甘州发放购房补贴

4、内蒙古赤峰：二胎及以上家庭买二套住房的，按首套政策执行（2022.11.21）



- 11月21日，内蒙古自治区赤峰市住房和城乡建设局发布《赤峰市中心城区进一步促进房地产健康发展的意见》。
- 意见指出：①整公积金首付款比例，首套房首付款比例20%，二套房首付款比例30%；②对于符合国家生育政策二胎及以上家庭，购买第二套商品住宅的，按首套商品住宅政策执行。

5、吉林舒兰：农民进城买房，义务教育阶段随迁子女可免试就近读公办（2022.11.21）



- 11月21日，吉林市舒兰市发布《舒兰市人民政府办公室关于印发鼓励返（来）舒人才、乡（镇）居民进城购房优惠政策实施方案的通知》。
- 方案提出：①符合条件的申请人购买舒兰市城区内90平方米及以下商品住房，政府每套补贴6000元；购买90平方米以上商品住房，政府每套补贴10000元；②返（来）舒人才给予购房补贴，其中：全日制专科、本科、硕士、博士毕业生分别补贴10000元、20000元、30000元、50000元；③在舒兰市购买商品住房，在义务教育阶段安排其随迁子女免试就近到公办学校就读。

6、甘肃省张掖甘州：财政安排4500万元购房补贴，激发阶段性购房需求（2022.11.22）



- 11月22日，甘肃省张掖市甘州区发布《甘州区2022年阶段性住房支持政策实施方案》。
- 方案称，市区财政统筹安排资金4500万元，向2022年6月1日至2022年12月31日在甘州区城市规划区内购买新建商品住宅的购房者发放购房补贴，一次性补助1.5万元家电购房消费券，共补助3000套。

7、成都、攀枝花公积金一体化：异地购房可回缴存地申请公积金贷款（2022.11.23）



- 11月23日，四川省成都住房公积金管理中心网站发布《成都住房公积金管理委员会 攀枝花市住房公积金管理委员会 关于成攀住房公积金一体化发展有关政策措施的通知》，政策措施自2022年12月1日起实施，有效期两年。
- 根据措施，成攀住房公积金缴存职工在两市区域内异地购房，可向缴存地中心申请住房公积金贷款。

城市：甘肃宁县实行购房激励政策，湖北荆门稳稳定商品住房价格

8、甘肃宁县：实行购房激励政策（2022.11.23）



- 11月23日，甘肃省庆阳市宁县发布《宁县人民政府办公室印发<关于进一步促进宁县房地产市场平稳健康发展实施意见>的通知》，意见自发布之日起施行，有效期限一年。
- ①公积金提额：单职工最高可贷额度为50万元（原40万元），双职工为60万元（原50万元）；②契税优惠：个人购买家庭唯一住房的，90m²及以下契税1%，90m²以上契税1.5%；③放宽预售标准：可申请办理商品房预售许可标准放宽至“单体楼栋主体结构达到25%”（原为50%）。

9、湖北荆门：稳定商品住房价格，严禁以特价房等形式倾销，打价格战（2022.11.23）



- 湖北省荆门市发布《关于公开征求<关于进一步促进中心城区房地产市场良性循环和健康发展的若干措施（征求意见稿）>意见的公告》。
- 荆门市提出，稳定商品住房价格。进一步完善商品房价格备案制度，严格执行一房一价、明码标价等相关规定，引导房地产开发企业合理定价、审慎调价，严禁虚高价格，以高折扣诱导客源。严禁低价或以工抵房、特价房等形式倾销，打价格战，依法打击恶性竞争、降标降质等违法违规行为。

10、苏州：保障性租赁住房面向在苏州市无房群体，不设收入线门槛（2022.11.24）



- 11月24日，江苏省苏州市住房和城乡建设局发布《苏州市发展保障性租赁住房实施办法》（以下简称《实施办法》）。
- 实施办法提出，保障性租赁住房主要面向在苏州市无房的新市民、青年人等群体，不设收入线门槛。产业园区配套比例提升建设的保障性租赁住房优先保障产业园区内工人群众。

11、南京六合区：推出购房补贴等措施促进楼市稳定（2022.11.25）



- 11月25日，南京六合区推出了给予购房补贴、推行房票安置、提供入学需求降低贷款成本4项新政。
- 主要内容有：①给予购房补贴，购买面积小于144m²的新建商品住房，符合相应条件者可获购房金额1%补贴；②推行房票安置，并给予房票面值使用部分8%-12%的购房奖励；③省外户籍购房，无需迁入户口，可申请入学；④引导商业银行提供优惠利率贷款。

省内城市：邓州/驻马店发布新政，多种措施并举，促进地产业健康发展

1、商丘：购买首套商品住房，公积金贷款额度最高不超过80%（2022.11.21）



- 11月21日，河南省商丘市住房公积金管理委员会发布《关于修订〈商丘市住房公积金个人住房贷款管理办法〉的通知》。
- 新的贷款管理办法调整了不同购房情形最高贷款比例：**购买首套商品住房或建造、翻建、大修首套自住住房，贷款额度不大于房屋总价款的80%**；购买第二套自住住房或二手住房，贷款额度不大于房屋总价款的70%；月还款额不得超过借款申请人家庭收入的50%；“商转公”贷款额度不得大于剩余商业性个人住房贷款余额。

2、南阳邓州：新市民在中心城区买首套新建商品住房可享50%契税补贴（2022.11.23）



- 11月23日，河南省南阳市邓州市发布《邓政〔2022〕31号邓州市人民政府关于印发〈邓州市促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）〉的通知》，自发布之日起执行，试行期一年。
- 措施推出：**①对原籍不在中心城区的新市民，在中心城区买首套房可享50%契税补贴**；②异地职工享本地职工同等公积金贷款政策；③公积金提额，单职工40万元→50万元，双职工50万元→60万元；④其他方面，提出改善房地产项目审批流程、加大信贷融资支持、降低个人住房消费负担等措施。

3、驻马店汝南县：鼓励棚改旧改货币化安置（2022.11.23）



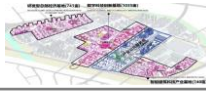
- 11月13日，河南省驻马店市汝南县发布《汝南县促进房地产业良性循环和平稳健康发展的若干措施（试行）》，涉及首付比例、房票制度等。
- 措施主要包括：**①居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为20%**；②提高保障性住房货币化安置比例，**积极采取货币补偿安置形式**，并采取房票安置形式；③扩大住房公积金政策覆盖范围，鼓励自由职业者自主缴存住房公积金；④**对受困企业贷款展期、续贷，不盲目“一刀切”的抽贷、压贷、断贷，不得将企业销售收入强行划转、截留提前还款，保持企业融资连续稳定。**

省内城市：郑州调整城市更新项目库，其中三个项目超百亿

4、郑州：城市更新项目调整，二七区马寨新镇区、金岱科创园等项目入库（2022.11.21）



- 11月21日，郑州市城市更新工作领导小组办公室调整了城市更新项目库内容。
- 根据公示显示，拟调出项目共12个，其中金水区3个、二七区2个、惠济区5个、经开区1个、巩义市1个；拟调入项目共计8个，其中金水区2个、中原区2个、二七区2个、管城区1个、高新区1个。项目总投资约604.73亿元。
- 超百亿项目三个，分别是：①郑州高新区连霍以北片区城市更新项目；②郑州二七区马寨新镇区项目；③郑州金水区国际金贸港项目。

新入库项目明细					调出库项目明细		
序号	项目	投资	建设主体	展示	序号	项目	投资
1	高新区连霍以北片区城市更新项目	191.8亿元 (总建面821万 m ²)	郑州高新建设集团有限公司		1	河南新华印刷厂城市更新项目	5亿元
2	二七区马寨新镇区项目	180亿元 (总建面480万 m ²)	郑州天地新城实业有限公司		2	市政公司厂房片区城市更新项目	10亿元
3	金水区国际金贸港项目	130亿元 (总建面150万 m ²)	郑州金贸投资发展有限公司		3	郑州市宏达国际车业广场区域项目	2.5亿元
4	郑州金岱科创城项目	66.42亿元 (总面积8777亩)	河南郑地产城融合建设发展有限公司		4	郑州中州煤机厂城市更新项目	4亿元
5	金水区未来路街道司家庄片区城市更新项目	1.05亿元/建面21万 m ²	郑州市金水区未来路街道办事处	/	5	二七区大学路正印厂城市更新项目	2.3亿元
6	西石羊寺城中村城市更新项目	33.5亿元/建面21万 m ²	郑州盛泉置业有限公司	/	6	荥阳古城文旅融合项目一期	23亿元
7	中原区老旧小区改造项目	1.36亿元/建面40万 m ²	/	/	7	魏河沿线片区城市更新项目	16亿元
8	碧波园文化艺术广场项目	0.66亿元/面积40亩	郑州碧波园企业管理有限公司	/	8	长兴片区城市更新项目	33亿元
					9	荥阳古城遗址生态文化公园	15亿元
					10	2022年刘寨片区老旧小区改造项目	0.04亿元
					11	经开区起步核心区城市更新项目	39亿元
					12	永厚陵片区	1.2亿元

土地：重庆第三批集中供地/天津、成都第四批集中供地/南京第五批集中供地

1、重庆：第三批集中供地，10宗地块起始总价为63.78亿元（2022.11.21）



- 11月21日，重庆市公共资源交易服务中心发布重庆第三批次集中出让地块，10宗地块总出让面积为58.73万平方米，总计容建筑面积94.21万平方米，起始总价为63.78亿元。
- 本批次地块采用“**拍卖+摇号**”方式出让。获得竞买资格的申请人均可参加本宗国有建设用地使用权出让拍卖会，若申请人在竞价环节均未举牌，将以公告起始价作为成交价，通过摇号方式确定竞得人。

2、天津：第四批土地拍卖挂牌24宗地块 起拍总价99.62亿元（2022.11.21）



- 11月21日，天津发布第四批集中供地公告，此次共计挂牌24块地，包含4宗为纯商业地块，20宗涉宅用地，土地面积57.21万平方米，起始总价99.62亿元，预计12月19日摘牌。
- 从供地区域看，市区地块7宗、环城地块6宗、滨海新区地块7宗、远郊地块4宗。

3、成都：第四批集中供地，16宗地块，总起始价约108.16亿元（2022.11.21）



- 11月21日，成都市发布今年第四批次集中供应地块，此次共供地16宗，合计约832.51亩，起拍总价约108.16亿元，并将于12月13日正式拍卖。
- 从地块区位上看，本批次待出让的16宗地块中，供地数量最多的是成华区，共3宗；高新区、龙泉驿区、双流区、武侯区、新津区各2宗；锦江区、青白江区、温江区各1宗。其中，新津区供地面积最多，约169.45亩。
- 按照地块出让要求，本批次拍卖宗地依然采取“**限房价、定品质、竞地价**”的拍卖措施。

4、南京：第五批集中供地，15宗地 起拍总价56亿元（2022.11.21）



- 11月21日，南京土地市场网发布国有建设用地使用权挂牌出让公告，共推出15宗地块，其中栖霞区有2宗、六合区有6宗、溧水区有3宗、高淳区有4宗。总用地面积约48.6公顷，总起拍价56.345亿元，将于12月20日上午9:30开始网上限时竞价。

土地： 郑州第三次集中供地完成，20宗地块底价成交，3宗地块流拍

5、合肥：第四批集中供地，18宗地块起始总价为119亿元（2022.11.23）



- 11月23日，合肥第四批集中供地拟推出18宗涉宅地（含5宗安置房用地，2宗租赁住房用地），总建面220万方，总起拍价119亿元，将于12月23日出让。其中包河区6宗，瑶海区、新站区各3宗，蜀山区2宗，滨湖区、高新区、经开区、庐阳区各1宗。

6、青岛：第四批次集中推出40宗涉宅用地，起始总价约138亿元（2022.11.24）



- 11月24日，山东省青岛市自然资源和规划局发布地块出让公告，本批次青岛拟集中供应40宗涉宅地块，起始总价约137.99亿元，地块主要分布在市北区、李沧区、黄岛区、城阳区、即墨区。
- 本批次土拍规则为**设定起拍楼面地价和最高楼面地价、溢价率控制在15%、竞品质+摇号、严查竞买资格及保证金来源、违规严惩等政策仍严格执行。**

7、郑州：第三批集中供地收金114亿元，均由政府平台公司拖底摘得（2022.11.25）



- 11月25日，河南省郑州市第三批集中供地收官。本批次郑州市推出了23宗地块，**最终3宗地块流拍，20宗地块底价成交**，成交总额约114.83亿元，总成交出让面积849836平方米，规划建筑面积为2318687平方米，平均成交楼板价为4952元/平方米。
- 本次推出地块以城中村改造项目用地、合村并城改造项目用地为主，占到20宗，公开地块仅3宗，其中郑政东出〔2022〕11号（网）地块因无人报价而流拍。

8、深圳：2022年集中供地收官，共34宗住宅用地，成交额逾736亿元（2022.11.25）



- 11月25日，广东省深圳市2022年第四批居住用地集中进行挂牌交易。本批次7宗用地有6宗顺利成交，成交用地面积约23.04万平方米，成交地价总额约97.27亿元。
- 报名情况来看，企业参与积极性较强，参与本批次居住用地竞买的企业共计53家次（其中民企22家次）；除本地企业外，外地企业达33家次。

房企：万科拟申请新增发行不超过500亿元直接债务融资工具

1、融创：境内债务重组分两种方案：未展期债务将展期至2027年（2022.11.21）



- 11月21日，据澎湃新闻消息，目前融创房地产集团的境内债务重组已有初步方案，并已向债权人披露，目前拟定在12月初进行表决，方案要求50%以上投票同意率才可通过。此次融创向债权人提供了两种债务展期方案。方案A对于此前已经展期的债务，将再度展期3.75年至2026年9月。方案B则是针对目前未展期的债务，将展期4.5年至2027年。

2、万科：拟申请新增发行不超500亿元直接债务融资工具（2022.11.21）



- 11月21日，万科董事会会议审议通过《关于提请股东大会授权发行直接债务融资工具的议案》。
- 审议通过新增500亿元直接债务融资工具的授权，预计所募集资金将用于满足公司生产经营需要，调整债务结构，补充流动资金及（或）项目投资等用途

3、龙光：优化境内债务展期方案，展期方案最多缩短了9个月（2022.11.22）



- 11月22日，龙光集团（03380.HK）对其境内债券的展期方案进行了优化。在原有方案的基础上，将AB方案展期期限缩短了9个月，C组期限缩短了6个月。也就是说，将此前AB方案的展期期限从45个月缩短到36个月，C组期限从54个月缩短到48个月。

4、华润置地：拟发行50亿元公司债，将偿还公司有息债务及补充流动资金（2022.11.22）



- 11月22日，华润置地控股有限公司发布2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第七期）发行公告。
- 本期债券发行规模为不超过人民币50亿元（含50亿元），每张面值为100元，发行数量为不超过5000万张，发行价格为人民币100元/张，本期债券无担保。

房企：雅居乐完成2.95亿股配售，所得款项净额为7.83亿港元

5、万物云：拟将7.2亿股内资股与3.3亿非上市外资股转换为H股并实施全流通（2022.11.22）



- 11月22日，物业管理服务商万物云空间科技服务股份有限公司（02602.HK）发布关于公司内资股与非上市外资股拟实施“全流通”的公告。
- 公告显示，拟转换的内资股占万物云已发行股本总额的61.13%，拟转换的非上市外资股占万物云已发行股本总额的28.01%。

6、新城控股：约60座已开业吾悦广场可进行抵押融资，对应估值450亿元（2022.11.23）



- 11月23日，新城控股（601155.SH）召开第三季度线上业绩说明会。
- 截至2022年10月末，公司已开业吾悦广场135座，储备未开业吾悦广场58座，截至2022年9月30日，以经营性物业为底层资产的融资近200亿元，其中经营性物业贷款约140亿元，**目前还可以进行抵押融资的、已开业的吾悦广场约60座，对应估值约450亿元。**

7、雅居乐：完成2.95亿股配售，所得款项净额为7.83亿港元（2022.11.23）



- 11月23日，雅居乐集团（03383.HK）公告称，2.95亿股配售事项及认购事项已完成。公告显示，配售价每股配售股份2.68港元配售合共2.95亿股配售股份已经成功给予不少于六名承配人。

8、万科：拟发行20亿元中期票据，募集资金全部用于项目建设（2022.11.24）



- 11月24日，交易商协会的非金融企业债务融资工具注册资讯系统网站披露了万科企业股份有限公司关于发行2022年度第四期中期票据的注册文件，是金额为20亿元的中期票据项目，状态显示为“反馈中”。万科此次募集的资金拟全部用于项目建设，主要包括珠海、厦门、西安、成都、武汉的5个项目。

房企：绿地控股9只境外债券展期获通过，总额约32.4亿美元

9、越秀金控：拟发行20亿元中期票据，用来偿还债务（2022.11.24）



- 11月24日，根据中国银行间市场交易商协会披露的信息，广州越秀金融控股集团股份有限公司将发行2022年度第三期、第四期中期票据，两笔票据总计20亿元，目前正在预评中。

10、绿地控股：9只境外债券展期获通过，总额约32.4亿美元（2022.11.24）



- 11月24日，绿地控股集团股份有限公司（绿地控股，600606.SH）公告，该公司境外全资子公司绿地全球投资有限公司对其发行的9只境外债券（共计32.41亿美元）进行了展期并获通过，其中8只境外债券拟展期两年，已于2022年6月展期的1只境外债券拟展期一年。

11、美的置业：拟发行中债增全额担保15亿元中票，用于项目建设（2022.11.24）



- 在中债增进公司对美的置业出具信用增进函，支持其发行15亿元中期票据后，11月24日，中国银行间市场交易商协会披露美的置业集团有限公司2022年度第四期中期票据发行文件。

12、金辉集团：拟发行中债增全额担保12亿元中票，用于项目建设及偿债等（2022.11.24）

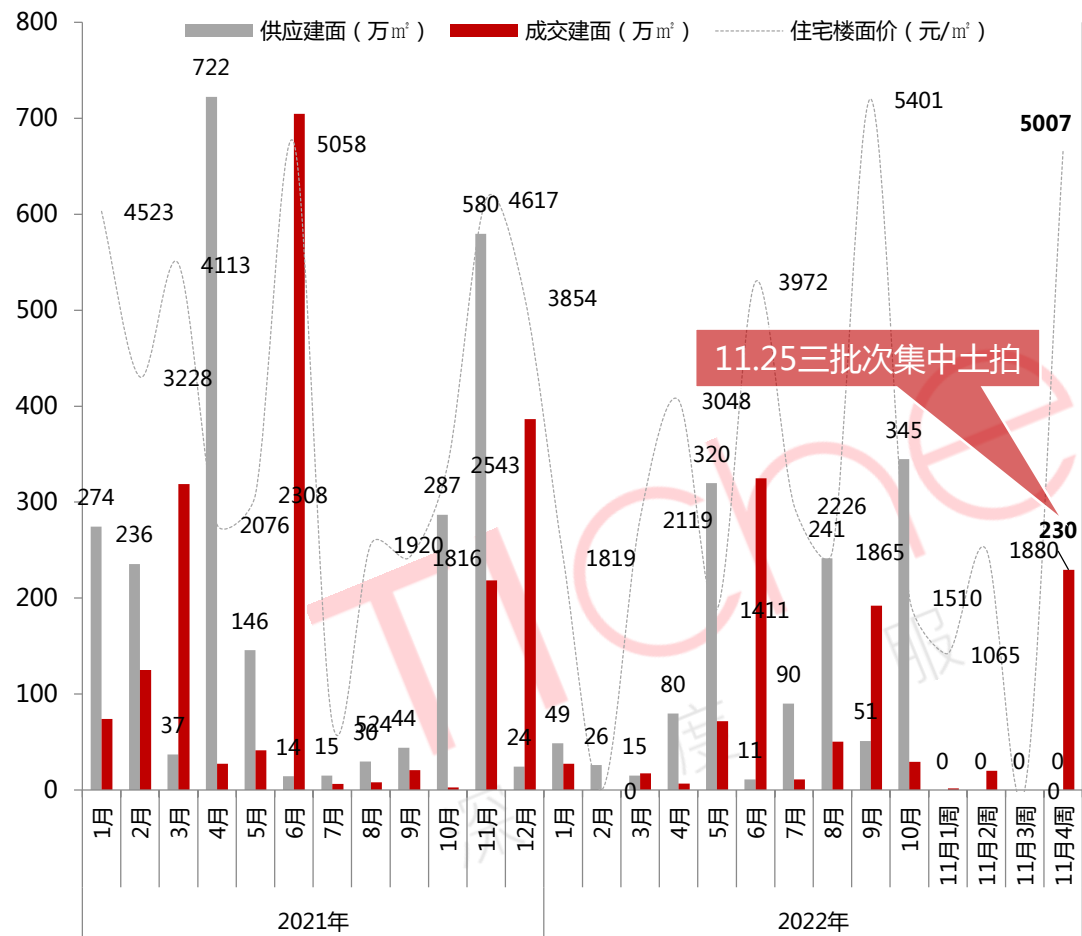


- 11月24日，中国银行间市场交易商协会披露金辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据发行文件。注册中期票据20亿元，本期中期票据发行金额上限为12亿元，发行期限为3年期，并由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

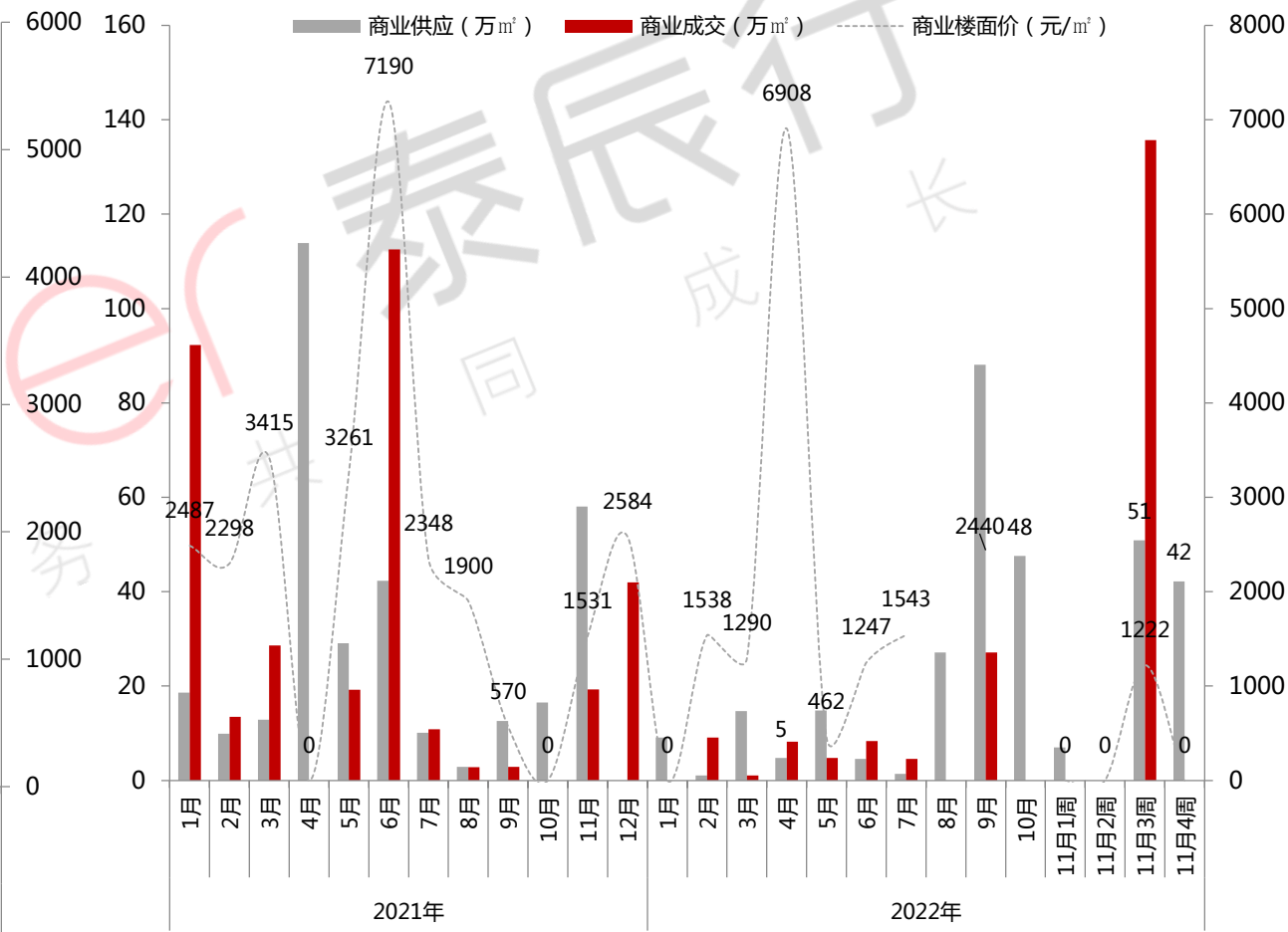
土地汇总：本周市区成交20宗住宅地，供应7宗商业用地

本周供应7宗商业地；三批次集中成交（成交20宗住宅地，流拍3宗住宅地）；二批次外中牟终止1宗住宅地

2021年1月-2022年11月4周大郑州住宅用地供求走势



2021年1月-2022年11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、上街区、巩义市、登封市）

土地汇总：市区三批次土地成交分布图

市区三批次共**成交20宗**，占地1280亩，建面230万m²；**流拍3宗**，占地432亩，建面104万m²
20宗地块均由区域平台公司托底摘得，无民企拿地



土地汇总：市区三批次土地成交明细

本周市区三批次土地成交信息（含2宗公开地）

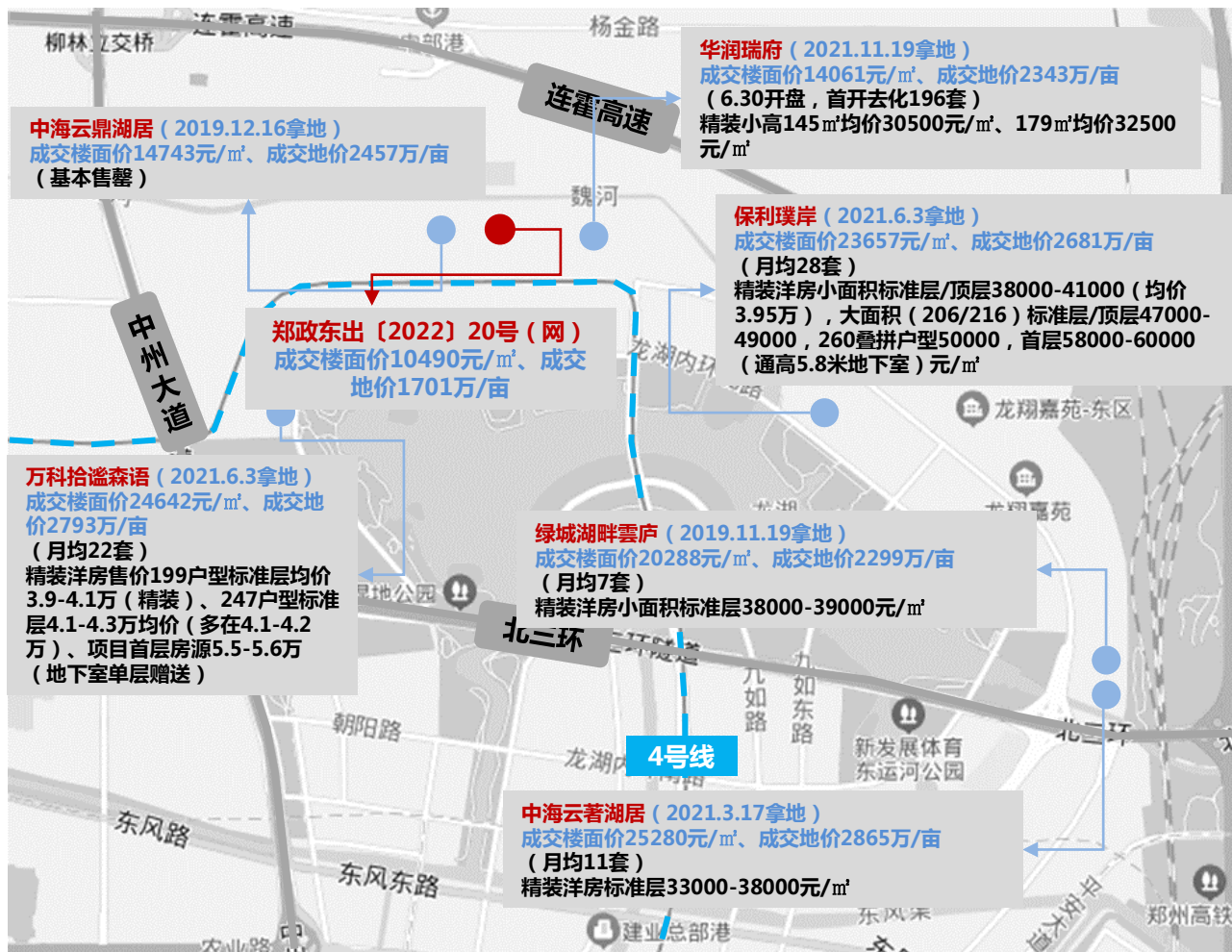
区域	地块编号	买受人	板块	用途	是否安置	面积(亩)	容积率	总建面 (万㎡)	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/㎡)	竞买保证金 (万元)	溢价率(%)	竞拍日期
惠济区	郑政出〔2022〕39号(网)	郑州泰旭地产(惠济城投)	古荥板块	住宅	否	13.4	2.5	2.2	7493	3356	1499	0%	2022/11/25
惠济区	郑政出〔2022〕40号(网)	郑州泰泽地产(惠济城投)	古荥板块	住宅	否	47.5	2.5	7.9	26846	3391	5370	0%	2022/11/25
惠济区	郑政出〔2022〕53号(网)	郑州泰恒地产(惠济城投)	惠济板块	住宅	否	33.9	2	4.5	26786	5932	5358	0%	2022/11/25
金水区	郑政出〔2022〕41号(网)	河南金瑚龙源实业(金水城投)	龙子湖北	住宅	否	97.6	2	13.0	77107	5922	15422	0%	2022/11/25
金水区	郑政出〔2022〕42号(网)	河南金瑚龙源实业(金水城投)	杨金板块	商住	否	75.0	2.8	14.0	68707	4907	13742	0%	2022/11/25
中原区	郑政出〔2022〕45号(网)	郑州庄王置业(中原城投)	中原新区	住宅	否	39.5	3	7.9	31062	3929	6213	0%	2022/11/25
中原区	郑政出〔2022〕54号(网)	郑州庄文置业(中原城投)	常庄板块	住宅	否	62.9	2.7	11.3	50174	4428	10035	0%	2022/11/25
中原区	郑政出〔2022〕55号(网)	郑州汇文置业(中原城投)	常庄板块	住宅	否	75.0	2.9	14.5	59854	4126	11971	0%	2022/11/25
中原区	郑政出〔2022〕56号(网)	郑州郑椿置业(中原城投)	常庄板块	住宅	否	35.6	3	7.1	28788	4043	5758	0%	2022/11/25
中原区	郑政出〔2022〕57号(网)	郑州航达置业((中原城投)	常庄板块	住宅	否	26.9	3.5	6.3	23880	3810	4776	0%	2022/11/25
二七区	郑政出〔2022〕46号(网)	新地景泰(郑地&二七城投)	侯寨板块	住宅	否	39.4	2	5.25	27606	5255	5522	0%	2022/11/25
二七区	郑政出〔2022〕47号(网)	新地臻泰(郑地&二七城投)	侯寨板块	住宅	否	79.2	2.5	13.19	58733	4451	11747	0%	2022/11/25
二七区	郑政出〔2022〕48号(网)	新地睿和(郑地&二七城投)	侯寨板块	住宅	否	48.1	2	6.42	33807	5270	6762	0%	2022/11/25
高新区	郑政高出〔2022〕6号(网)	郑高锦鑫置业(高新城投)	高新新城	住宅	否	55.4	2.9	10.7	37730	3524	7546	0%	2022/11/25
高新区	郑政高出〔2022〕7号(网)	郑高高揽置业(高新城投)	高新新城	住宅	否	62.6	3.6	15.0	50111	3338	10023	0%	2022/11/25
管城区	郑政出〔2022〕49号(网)	昌圃置业(管城城投)	商都新区	住宅	否	50.0	3	10.0	38537	3853	7708	0%	2022/11/25
管城区	郑政出〔2022〕50号(网)	泰惠置业(管城城投)	商都新区	住宅	否	66.2	2.5	11.0	49007	4439	9802	0%	2022/11/25
管城区	郑政出〔2022〕51号(网)	哲宇置业(管城城投)	商都新区	住宅	否	76.8	2.5	12.8	55259	4316	11052	0%	2022/11/25
管城区	郑政出〔2022〕52号(网)	旭雅置业(管城城投)	南四环板块	住宅	否	119.5	3.5	27.9	98619	3536	19724	0%	2022/11/25
郑东新区	郑政东出〔2022〕20号(网)	郑新科创(东区管委会&省财政厅)	龙湖北板块	住宅	否	175.3	2.4	28.4	298200	10490	59640	0%	2022/11/25
合计						1279.8	/	229.36	1148306	5007	229670	0%	/

三批次供地未成交信息（含1宗公开地）

区域	土地编号	土地位置	用途	是否安置	基本指标			状态	备注
					面积(亩)	建面(万㎡)	容积率		
中原区	郑政出〔2022〕43号(网)	朱屯路北、西站北街西	住宅	安置	41.81	8.92	3.2	流拍	原电建城改
中原区	郑政出〔2022〕44号(网)	煤仓街南、西站北街东	住宅	安开混合	116.25	29.45	3.8	流拍	原电建城改
郑东新区	郑政东出〔2022〕11号(网)	永平路北、黄河南路西	住宅兼容商业	商品房	274.12	65.42	3.58	流拍	产业用地
/					432.18	103.79	/		

典型地块：北龙湖1宗公开地成交，由政府平台公司摘得

北龙湖1宗公开地成交，20号地位于北岸华润瑞府西侧，由郑新科创摘得；成交楼面价低于华润瑞府；竞品单盘月均7-28套，周边竞品洋房精装标准层均价30000-40000元/m²



地块编号	郑政东出〔2022〕20号(网)
竞拍日期	2022/11/25
位置	龙湖区域龙湖中环北路北、龙源西二街东
行政区域	郑东新区
用途	住宅
土地类型	公开地
使用权面积(m ²)	116838.63
使用权面积(亩)	175.3
容积率	2.4
总建面(万m ²)	28.4
成交价(万元)	298200
成交单价(万元/亩)	1701
成交楼面价(元/m ²)	10490
竞买保证金(万元)	59640
竞拍规则	熔断后采用摇号方式
熔断价	342930
溢价率	0%
最高限价(元/m ²)	毛坯均价≤31300, 装修标准≤4700
房企	河南省郑新科创有限公司 (东区管委会&省财政厅)

典型地块：高新区成交1宗公开地，由政府平台公司摘得

高新区1宗公开地成交，6号地位于郑州一中高新实验中学东侧，由郑新科创摘得；成交楼面价低于周边竞品华润瑞府；竞品单盘月均71套，周边精装高层11700-13500元/m²，洋房标准层13500-16000元/m²



地块编号	郑政高出〔2022〕6号(网)
竞拍日期	2022/11/25
位置	梧桐街北、红杉路东
行政区域	高新区
用途	住宅
土地类型	公开地
使用权面积(m ²)	36919.44
使用权面积(亩)	55.4
容积率	2.9
总建面 (万m ²)	10.7
成交价 (万元)	37730
成交单价 (万元/亩)	681
成交楼面价 (元/m ²)	3524
竞买保证金 (万元)	7546
竞拍规则	熔断后采用摇号方式
熔断价	43330
溢价率	0%
最高限价 (元/m ²)	毛坯均价≤12020，装修标准≤2404
房企	郑州郑高锦鑫置业有限公司 (高新城投)

土地汇总：三批次外大郑州供应7宗商业用地，中牟绿博终止1宗住宅地

11月4周大郑州共计供应7宗商业用地，共243.9亩，42.2万m²；中牟终止1宗住宅用地，69亩，11.5万m²

11月4周大郑州土地供应信息

区域	郑东新区	二七区	惠济区	惠济区	惠济区	金水区	航空港区
地块编号	郑政东出〔2022〕23号（网）	郑政出〔2022〕58号（网）	郑政出〔2022〕59号（网）	郑政出〔2022〕60号（网）	郑政出〔2022〕61号（网）	郑政出〔2022〕62号（网）	郑政出〔2022〕14号（网）
供应日期	2022/11/23	2022/11/25	2022/11/25	2022/11/25	2022/11/25	2022/11/25	2022/11/26
板块	龙湖南板块	侯寨板块	黄河板块	惠济板块	黄河板块	杨金板块	中港板块
用途	商业	商业	商业	商业	商业	商业	商业
是否安置	否	否	否	否	否	否	否
面积(亩)	12.65	56.58	20.84	30.17	22.90	3.72	97.02
容积率	3.5	4	4	1.5	2.5	0.5	1.8
总建面（万m ² ）	2.95	15.09	5.56	3.02	3.82	0.12	11.64
起始价（万元）	11650	43853	16667	19037	15875	4289	16763
起始单价（万元/亩）	921	775	800	631	693	1154	173
起始楼面价（元/m ² ）	3948	2906	3000	6310	4159	34615	1440
竞买保证金（万元）	11650	8771	3334	3808	3175	858	16763
竞拍日期	2022/12/27	2022/12/29	2022/12/29	2022/12/29	2022/12/29	2022/12/29	2022/12/26

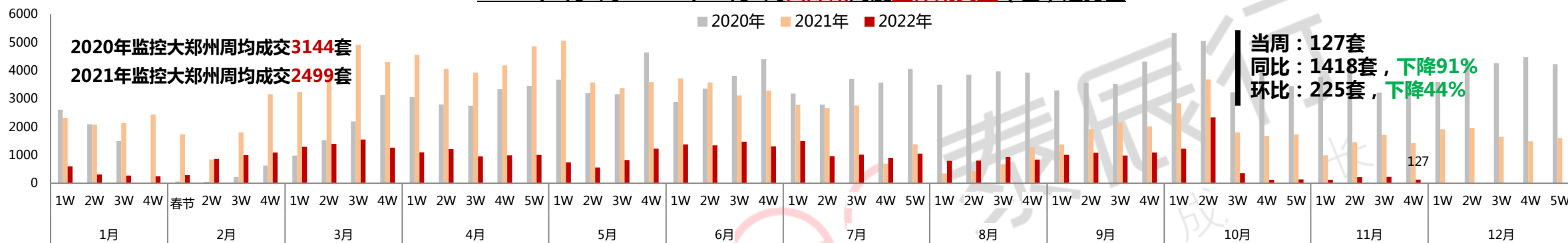
二批次终止地块信息

区域	土地编号	土地位置	用途	是否安置	基本指标			状态
					面积（亩）	建面（万m ² ）	容积率	
中牟	牟政出〔2022〕104号	郑州国际文化创意产业园豫兴大道南、牡丹二街东、文通路西、银鱼路北	住宅	否	69.03	11.51	2.5	终止

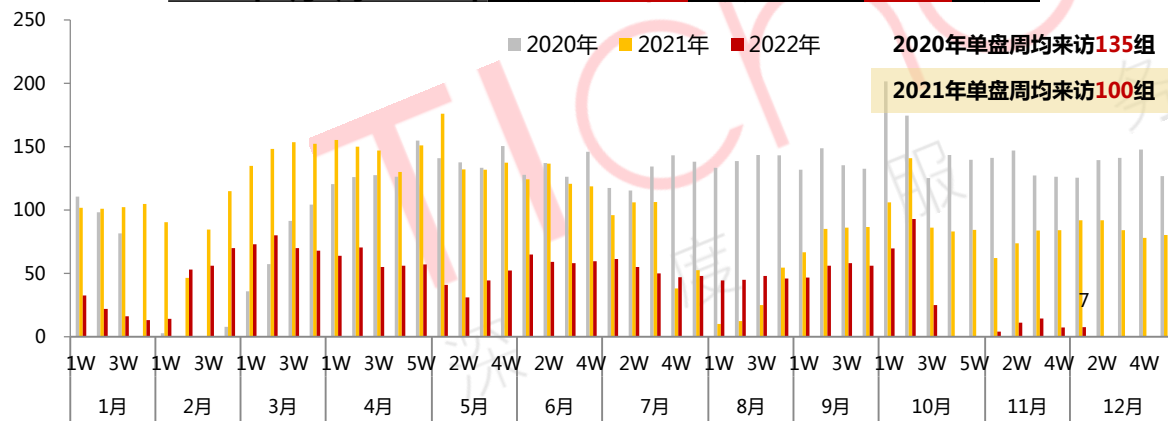
整体数据：市场整体处于底部修复阶段，疫情冲击导致成交下滑

受疫情影响，市场再次遭受冲击，本周总成交**127套**，环比**下降44%**，单盘成交**0.5套**，环比**下降40%**

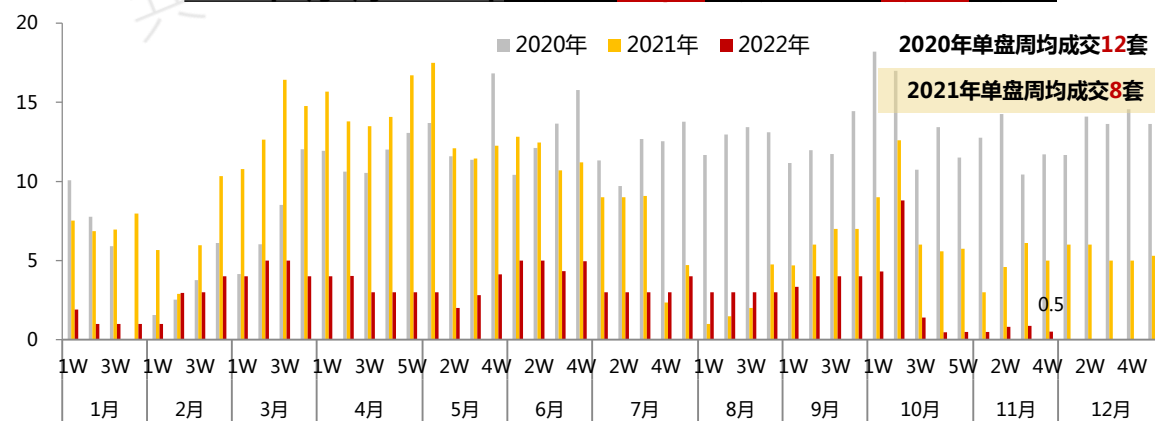
2020年1月1周-2022年11月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年11月4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



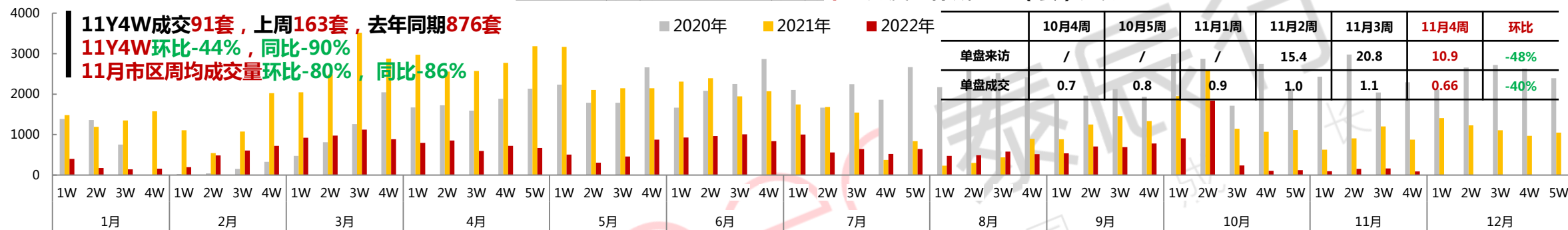
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：11月4周（11.21-11.27）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）

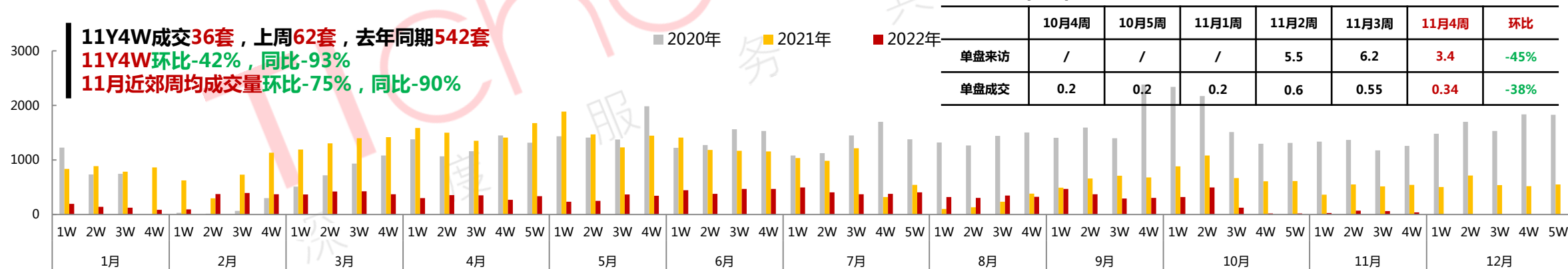
城郊数据：市区成交量环比下降44%，近郊环比下降42%

11月4周市区总成交**91套**，环比**下降44%**；单盘成交**0.66套**，环比**下降40%**；
近郊总成交**36套**，环比**下降42%**；单盘成交**0.34套**，环比**下降38%**

2020年1月1周-2022年11月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年11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，11月4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：新城项目提佣促销，其次保利/万科国央企背书成交稳定

本周疫情影响下整体成交有所下滑，新城时光印象提升佣金，高佣加持下本周成交12套，位居榜首

2022年11月4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	12	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	金水区	保利大都汇	6	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%
3	惠济区	万科翠湾中城	5	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	提佣至3.5% （原贝壳，佣金2%）
4	新郑	正弘新城	5	/	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	郑东新区	万科拾谧森语	5	/	精装：129/145㎡均价2.85-3.08万、155/160㎡均价3.05-3.15万、179㎡均价3.08-3.2万	无首付分期	贝壳，1.5%，全民1%
6	金水区	美盛教育港湾	5	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%
7	高新区	保利文化广场	5	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
8	高新区	保利和光屿湖	4	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
9	金水区	美盛金水印	4	1000元订房， 部分楼栋房源首付10%以上送负三层车位	21000-25500（精装）	首付5万，剩余交房前付清	58、房友、贝壳，佣金3%
10	中牟	正弘铂悦	3	/	高层7100，（特殊楼层特价房6500+车位）	首付2万，剩余一年半内分三次	贝壳，迅辉，4%-5%；12套起跳
11	荥阳	新城郡望府	3	1000（最低）-5000订房，无理由退房	毛坯高层5800（且送车位），洋房8500	首付5%，剩余2年分4次付清	贝壳、房友，佣金4.5万/套
12	中牟	万科荣成云图	3	线上天猫好房直营店上线	现房价格8200起； 二批次7800元/㎡起（原来洋房97㎡均价8000；119㎡均价8800）	无首付分期	房可美、贝壳，3%-4%
13	郑东新区	华润瑞府	3	/	129/145㎡均价2.85-3.08万、155/160㎡均价3.05-3.15万、179㎡均价3.08-3.2万	无首付分期	贝壳，1.5%
14	二七区	亚星锦绣山河	3	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
15	经开区	绿都上林府	3	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%）

数据来源：泰辰市场监控中心

典型房企异动/新城-暖冬计划，推出隔离津贴补助和线上灵活用工计划

本周新城推出暖冬计划，提供**隔离津贴补助**和**线上灵活用工**两大政策支持，坚定客户的购房信心

面对对疫情的不利影响下，购房者生活面遭受一定影响，11月26日，新城推出暖冬计划。

具体措施：

面向12月31日前的购房者，提供最长达6个月的**隔离津贴**和**线上灵活用工计划**，强化客户的置业信心。

暖冬计划 ①

隔离津贴补助

即日起至2022年12月31日，新购置新城控股郑州公司所开发小区，2023年6月30日前，如业主遭遇封控隔离管控，公司将根据业主的收入情况，发放不高于5000元/月封控隔离津贴，直至解封复工。该津贴也可直接用于代偿月供。详细政策以各项目通告为准。

暖冬计划 ②

线上灵活用工

即日起至2023年6月30日，针对新城郑州所有业主，将逐步开展设计、营销、客服、线上直播等业务的灵活用工计划。凡报名参与灵活用工计划的业主，公司在政策法规允许范围内，支付相应薪酬及提供社会保障措施。

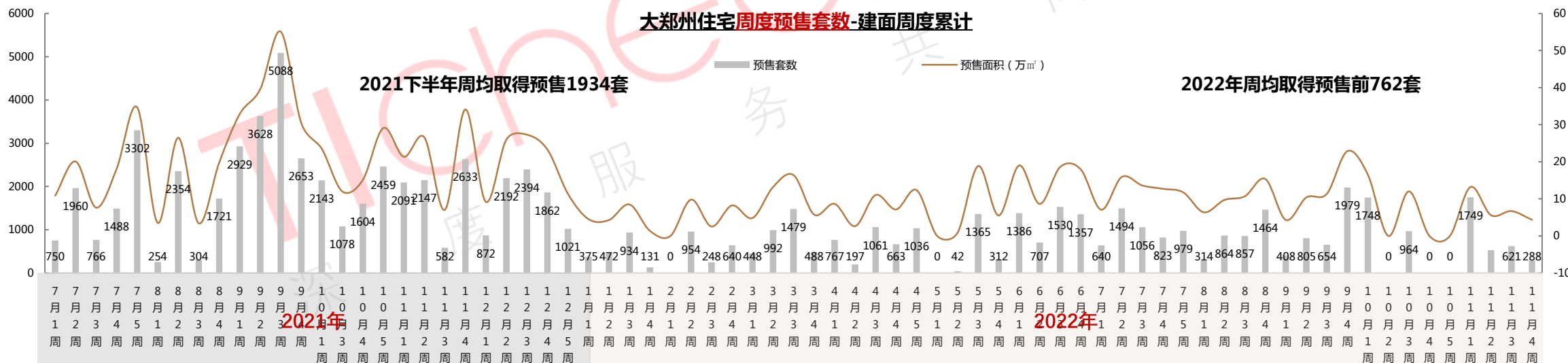
成交表现：新城时光印象在本政策加持下，联合降价提佣动作，成交逆势上涨本周成交12套，环比上周增加2套，成交量位列全市第一

本周新城项目成交表现					
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
新城时光印象	是，提佣3/4% 线上额外优惠2%	高层精装特价房12200起； 洋房毛坯标准层特价房14999起步	12	10	+2
新城郡望府	是，分销佣金3%-4%提 至5%-6%	无	3	3	0
新城海棠晓月	不变，分销佣金维持6万 /套	无	0	1	-1
新城悦隼公馆	不变，佣金维持1.8跳2.5	特价房5800每周3套	0	0	0

项目预售前公示：本周3个项目预售前公示，均为已售项目

大郑州3个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计288套，建面4.36万m²，均为在售项目

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
在售住宅	2022.11.22/ 2021.11.19	华润瑞府	郑东新区/ 龙湖北板块	公开地	13/14/15#	190	2.94	高层	占地85亩，容积率2.49，住宅可售建面14.52万m ² ，户型面积129-213m ² 大平层，规划16栋16F小高层，总户数934户	待售
	2022.11.24/ 2019.6.14	万科拾谧森语	郑东新区/ 龙湖北板块	公开地	3#	26	0.55	洋房	占地70亩，容积率1.69，总建面7.91万m ² ，规划18栋7F洋房，面积段199-370m ² ，总户数355户	在售
	2022.11.22/ 2021.1.13	保亿豫景晨园	高新区/ 高新新城	公开地	6#	72	0.87	高层	保亿首进郑州主城，落地高新新城，占地85亩，容积率1.99，项目规划9栋18层的高层和6栋11层的小高层，均为精装交付	待售
合计						288	4.36	/		



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