

【2022年第51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 市场分析

3 新盘分享

全国：11月财政数据公布，全国政府性基金预算收入60161亿元，同比下降21.5%

1、中财办：发声鼓舞房企，限购、限贷松绑呼声最高（2022.12.19）



- 12月19日，据新华社，中央财办有关负责人在对中央经济工作会议精神和当前经济热点问题作出深入解读时，表示：“要着力改善预期，扩大有效需求，支持刚性和改善性住房需求，比如，在住房消费等领域还存在一些妨碍消费需求释放的限制性政策，这些消费潜力要予以释放”。

2、央行：公布12月LPR报价，一年期和五年期均维持不变（2022.12.20）



- 12月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年12月20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%，均与上月保持一致，以上LPR在下次发布LPR之前有效。

3、财政部：1-11月财政数据公布（2022.12.20）



- 2022年11月财政收支情况，数据显示，1-11月，全国政府性基金预算收入60161亿元，同比下降21.5%。中央政府性基金预算收入3854亿元，同比增长4.9%；地方政府性基金预算本级收入56307亿元，同比下降22.8%，其中，国有土地使用权出让收入51174亿元，同比下降24.4%。

4、国务院：同意在沈阳、南京、杭州、武汉、广州、成都开展服务业扩大开放综合试点（2022.12.20）



- 12月20日，国务院发布关于同意在沈阳等6个城市开展服务业扩大开放综合试点的批复。其中指出，同意在沈阳市、南京市、杭州市、武汉市、广州市、成都市（以下称六城市）开展服务业扩大开放综合试点，试点期为自批复之日起3年。原则同意六城市服务业扩大开放综合试点总体方案。

全国：央行、证监会齐发声：允许房企“借壳”上市，支持行业重组并购

5、国常会：落实支持刚性和改善性住房需求、保交楼等16条金融政策（2022.12.20）



- 12月20日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署深入抓好稳经济一揽子政策措施落地见效，推动经济巩固回稳基础、保持运行在合理区间。会议指出，当前经济恢复和回稳，但基础还不牢固。坚持发展是第一要务，突出做好稳增长、稳就业、稳物价工作，保持经济运行在合理区间，落实支持刚性和改善性住房需求和相关16条金融政策，促进经济进一步回稳向好、实现明年好的开局。

6、人民银行：传达学习中央经济工作会议精神，强调要发挥好保交楼贷款支持计划等政策工具效能（2022.12.20）



- 12月20日，人民银行行长易纲主持召开会议，传达学习中央经济工作会议精神，研究部署贯彻落实工作。会议认为，这次中央经济工作会议是党的二十大后召开的一次十分重要的会议，接下来需要：①精准有力实施好稳健货币政策，加大金融对国内需求和供给体系支持力度；②充分发挥货币信贷政策工具功能，有力支持恢复和扩大消费、重点基础设施、重大项目建设。③引导金融机构支持房地产行业重组并购，推动防范化解优质头部房企风险，改善头部房企资产负债状况。

7、证监会：提出要大力支持房地产市场平稳发展，允许符合条件房企“借壳”已上市房企（2022.12.21）



- 12月21日中国证监会党委书记、主席易会满主持召开党委会议，提出要大力支持房地产市场平稳发展，维护资本市场平稳运行，要落实好已出台的房企股权融资政策，允许符合条件的房企“借壳”已上市房企，允许房地产和建筑等密切相关行业上市公司实施涉房重组。对部分企业而言，可通过合并上市公司体系外优质资产及上下游产业，提升企业资产规模，提高企业估值。对于被重组的企业而言也可以借助优质企业获得再融资，为未来发展提供新的机遇，行业洗牌加速上演。

8、上交所：充分发挥资本市场功能促进房地产市场平稳发展（2022.12.22）



- 12月22日，上海证券交易所党委召开常委会。提出鼓励支持民营经济和民营企业利用资本市场发展壮大，充分发挥资本市场功能促进房地产市场平稳发展、推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

城市：典型城市优化购房政策，天津/南京二手首付比例降至4成

1、天津：公积金二套贷款首付由60%降至40%，持平商贷首付比例（2022.12.21）



- 12月21日，天津市住房公积金管理中心官网发布《关于调整租房提取住房公积金和个人住房公积金贷款有关政策的通知》。通知指出，天津市缴存职工申请公积金贷款购买家庭第二套住房的最低首付比例由60%调整为40%，与天津市商业性个人住房贷款首付款比例保持一致。本通知自2022年12月26日起施行，2027年12月25日废止。贷款受理日期在2022年12月26日之前的，按本通知施行前的政策执行；2022年12月26日（含当日）之后受理的，按本通知执行。贷款受理日期为贷款银行向市住房公积金管理中心提交职工贷款申请之日。

2、南京：调整限购政策，长期工作在南京的外地人购房无需社保及个税，二套商贷首付比例调整至40%（2022.12.21）



- 12月21日，在南京市召开的“强信心 添动力 促发展”系列主题新闻发布会第二场“拓展市场 提振消费”专场，南京市住房保障和房产局发布一系列购房政策的调整。长期在南京工作但社保或个税缴纳在外地的居民，提供半年居住证明可购买1套住房（原政策需6个月社保）。
- 12月22日，据“南京发布”官微显示，近日南京市居民家庭购买二套住房的商业贷款最低首付比例已优化调整为不低于40%。

3、上海：提出要大力支持房地产市场平稳发展（2022.12.22）



- 12月22日，从上海市房屋管理局获悉，上海正不断完善住房保障体系，新增廉租配租家庭4106户，今年1至11月新增筹建保障性租赁住房18万套（间），提前超额完成年初确定的17.3万套（间）的目标任务，老房加梯、旧房改造等项目也正加快推进，目前，全市已累计建设筹措保障性租赁住房38.5万套（间）。

4、山东省：印发《山东省工程建设领域工程款支付担保实施办法（试行）》（2022.12.22）



- 为加强工程建设领域工程款支付担保管理，规范建设单位支付担保行为，山东省住房和城乡建设厅日前印发《山东省工程建设领域工程款支付担保实施办法（试行）》的通知。明确指出，房企使用监管账户内的预售资金替代共管资金的，应当严格按照预售资金监管办法支付工程款，不得使用商业承兑汇票等非现金方式支付工程款。

土地：天津/东莞/青岛第四批次集中土拍完成，南京第五批次集中土拍完成

1、天津第四批次集中供地竞拍：全部底价或低溢价出让，总成交金额99.8亿元（2022.12.19）

序号	地块名称	土地用途	出让面积(㎡)	出让年限	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞买人名称
1	津南-2022-0101	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
2	津南-2022-0102	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
3	津南-2022-0103	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
4	津南-2022-0104	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
5	津南-2022-0105	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
6	津南-2022-0106	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
7	津南-2022-0107	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
8	津南-2022-0108	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
9	津南-2022-0109	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
10	津南-2022-0110	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
11	津南-2022-0111	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
12	津南-2022-0112	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
13	津南-2022-0113	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
14	津南-2022-0114	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
15	津南-2022-0115	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
16	津南-2022-0116	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
17	津南-2022-0117	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
18	津南-2022-0118	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
19	津南-2022-0119	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投
20	津南-2022-0120	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	天津城投

- 12月19日，天津进行第四批次土地出让，共计成功出让24宗地块（含4宗商服用地），总占地面积57.2万 m^2 ，总建筑面积97.9万 m^2 ，总金额99.8亿元。挂牌地块全部成功出让，除滨海新区大港2宗地块溢价15%成交外，其余地块均为底价成交。整体分布为市区河西4宗，南开2宗，红桥1宗；环城中东丽、北辰成交1宗，津南、西青各成交2宗；远郊中武清成交2宗，宁河、蓟州各成交1宗地块；滨海成交7宗。

2、东莞第四批次集中供地竞拍：3宗涉宅地块全部底价成交，总成交额55.14亿元（2022.12.19）

序号	地块名称	土地用途	出让面积(㎡)	出让年限	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞买人名称
1	莞城-2022-0101	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	东莞城投
2	莞城-2022-0102	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	东莞城投
3	莞城-2022-0103	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	东莞城投

- 12月19日，东莞第四次集中供地完成出让。此次共推出3宗涉宅地块，总出让面积213310.66平方米，最终3宗地块均底价成交，合计收金55.14亿元，拿地房企为华润及地方性房企。

3、青岛第四批集中供地竞拍：40宗地，252万 m^2 全部成功出让，央国平”参与度超8成（2022.12.20）

序号	地块名称	土地用途	出让面积(㎡)	出让年限	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞买人名称
1	李沧-2022-0101	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
2	李沧-2022-0102	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
3	李沧-2022-0103	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
4	李沧-2022-0104	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
5	李沧-2022-0105	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
6	李沧-2022-0106	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
7	李沧-2022-0107	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
8	李沧-2022-0108	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
9	李沧-2022-0109	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
10	李沧-2022-0110	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
11	李沧-2022-0111	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
12	李沧-2022-0112	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
13	李沧-2022-0113	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
14	李沧-2022-0114	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
15	李沧-2022-0115	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
16	李沧-2022-0116	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
17	李沧-2022-0117	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
18	李沧-2022-0118	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
19	李沧-2022-0119	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
20	李沧-2022-0120	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
21	李沧-2022-0121	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
22	李沧-2022-0122	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
23	李沧-2022-0123	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
24	李沧-2022-0124	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
25	李沧-2022-0125	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
26	李沧-2022-0126	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
27	李沧-2022-0127	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
28	李沧-2022-0128	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
29	李沧-2022-0129	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
30	李沧-2022-0130	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
31	李沧-2022-0131	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
32	李沧-2022-0132	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
33	李沧-2022-0133	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
34	李沧-2022-0134	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
35	李沧-2022-0135	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
36	李沧-2022-0136	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
37	李沧-2022-0137	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
38	李沧-2022-0138	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
39	李沧-2022-0139	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投
40	李沧-2022-0140	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	李沧城投

- 2022年青岛市第四批次土拍落下帷幕，供应40宗土地，总占地116万 m^2 ，总建面252万 m^2 （含划拨），最终全部成交，总成交额142亿元，整体溢价率2.7%（李沧区1宗土地溢价1.8%、崂山区2宗土地溢价15%）。“央国平”参与度超8成。

4、南京第五批集中供地竞拍：1宗流拍，14宗底价成交，总成交额49亿（2022.12.20）

序号	地块名称	土地用途	出让面积(㎡)	出让年限	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞买人名称
1	江宁-2022-0101	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
2	江宁-2022-0102	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
3	江宁-2022-0103	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
4	江宁-2022-0104	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
5	江宁-2022-0105	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
6	江宁-2022-0106	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
7	江宁-2022-0107	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
8	江宁-2022-0108	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
9	江宁-2022-0109	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
10	江宁-2022-0110	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
11	江宁-2022-0111	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
12	江宁-2022-0112	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
13	江宁-2022-0113	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
14	江宁-2022-0114	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
15	江宁-2022-0115	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
16	江宁-2022-0116	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
17	江宁-2022-0117	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
18	江宁-2022-0118	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
19	江宁-2022-0119	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
20	江宁-2022-0120	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
21	江宁-2022-0121	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
22	江宁-2022-0122	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
23	江宁-2022-0123	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
24	江宁-2022-0124	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
25	江宁-2022-0125	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
26	江宁-2022-0126	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
27	江宁-2022-0127	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
28	江宁-2022-0128	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
29	江宁-2022-0129	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
30	江宁-2022-0130	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
31	江宁-2022-0131	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
32	江宁-2022-0132	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
33	江宁-2022-0133	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
34	江宁-2022-0134	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
35	江宁-2022-0135	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
36	江宁-2022-0136	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
37	江宁-2022-0137	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
38	江宁-2022-0138	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
39	江宁-2022-0139	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
40	江宁-2022-0140	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
41	江宁-2022-0141	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
42	江宁-2022-0142	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
43	江宁-2022-0143	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
44	江宁-2022-0144	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
45	江宁-2022-0145	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
46	江宁-2022-0146	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
47	江宁-2022-0147	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
48	江宁-2022-0148	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
49	江宁-2022-0149	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投
50	江宁-2022-0150	住宅用地	100000	70	10000	10000	0%	江宁城投

- 12月20日，南京市第五批次集中供地开始出让，共推出15宗地块，总用地面积约48.3万 m^2 ，总规划建面91.6万 m^2 ，起拍总价56.3亿元。最终1宗流拍、14宗底价成交，收金49亿元。总成交面积44.45万 m^2 ，成交规划面积87.3万 m^2 。

土地： 厦门/宁波/武汉/合肥第四批次集中土拍完成

5、厦门第四批次集中供地竞拍：4宗涉宅地，全部成交、1宗触顶摇号，总成交额80.4亿（2022.12.20）

地块编号	地块名称	用地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
T2022P07	思明区12-09年农用地 洪塘二路与洪塘三路 交叉口西北侧地块	14669	44000	67000	15227	0%	特工
T2022P21	湖里区06-06年农用地 洪塘二路与洪塘三路 交叉口东南侧地块	43964	88000	396000	45000	0%	中交
T2022P13	思明区01-04年农用地 洪塘二路与洪塘三路 交叉口西北侧地块	12954	30000	118000	39333	11.02%	华测
T2022P20	湖里区06-06年农用地 洪塘二路与洪塘三路 交叉口东南侧地块	14397	44000	198000	45000	7.06%	保利

- 12月20日，厦门第四批集中供地收官，本次共出让4宗地块，包括思明区1宗、湖里区2宗、同安区1宗，最终1宗触顶摇号成交、1宗溢价成交、2宗底价成交，总成交金额80.4亿元。土拍规则方面，本次继续沿用限房价、限地价、定品质+摇号的出让方式。从参拍企业来看，央国企近乎包场。

6、宁波第四批次集中供地挂牌：4宗地块全部底价成交，总成交额56亿元（2022.12.20）

地块指标	宗数	出让面积 (亩)	建筑面积 (㎡)	起始总价 (亿元)
2022年第四批集中供地	6	330	48	74
2022年第三批集中供地	10	542	84	94
2022年第二批集中供地	21	1387	204	155
2022年首次集中供地	33	1708	256	250
2021年第三批集中供地	38	2145	336	231
2021年第二批集中供地	28	1643	261	175
2021年第一批集中供地	29	1978	302	286

- 12月20日，宁波2022年第四批集中出让地块正式挂牌公告，合计挂牌6宗地块，共计330亩、74亿元，本次挂牌未进行预公告，依旧实行“限房价、限地价、摇号”方式，将于2023年1月12日进行集中拍卖出让。

7、武汉第四批集中供地竞拍：10宗地块全部成交，成交总额为67.24亿元（2022.12.20）

序号	地块名称	土地面积 (亩)	建筑面积 (㎡)	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
1	汉阳区汉阳大道与汉阳大道延伸线交汇处西北侧地块	11111	11111	11111	11111	0%	武汉城投
2	汉阳区汉阳大道与汉阳大道延伸线交汇处东南侧地块	11111	11111	11111	11111	0%	武汉城投
3	汉阳区汉阳大道与汉阳大道延伸线交汇处西南侧地块	11111	11111	11111	11111	0%	武汉城投
4	汉阳区汉阳大道与汉阳大道延伸线交汇处东北侧地块	11111	11111	11111	11111	0%	武汉城投
5	汉阳区汉阳大道与汉阳大道延伸线交汇处西北侧地块	11111	11111	11111	11111	0%	武汉城投
6	汉阳区汉阳大道与汉阳大道延伸线交汇处东南侧地块	11111	11111	11111	11111	0%	武汉城投
7	汉阳区汉阳大道与汉阳大道延伸线交汇处西南侧地块	11111	11111	11111	11111	0%	武汉城投
8	汉阳区汉阳大道与汉阳大道延伸线交汇处东北侧地块	11111	11111	11111	11111	0%	武汉城投
9	汉阳区汉阳大道与汉阳大道延伸线交汇处西北侧地块	11111	11111	11111	11111	0%	武汉城投
10	汉阳区汉阳大道与汉阳大道延伸线交汇处东南侧地块	11111	11111	11111	11111	0%	武汉城投

- 2022年12月20日，武汉市第四批集中供地的最后一宗地揭牌，至此，第四批集中供地的10宗地块全部成交，成交总额为67.24亿元。10月28日，武汉市发布第四批次“两集中”出让公告，共推出各类用地10宗，土地总面积约23.33万平方米，起始价总额约67.24亿元。

8、合肥第四批集中供地竞拍：首批竞拍14宗地，成交总额74.54亿元（2022.12.23）

地块编号	土地位置	规划用途	面积 (亩)	成交总价 (万元)	受让人
肥东BHD202224号	包河区西环路以东、 第二环路以南	居住用地	26.4	32388.6	六安市皖投置业有限公司
肥东BHD202226号	包河区西环路以东、 曹渡路以北	居住用地	56.24	59389.44	合肥皖投置地开发有限公司
肥东BHD202227号	包河区曹渡路以东、 巢湖路以北	居住用地	61.5	23376.15	合肥市包河建设开发有限公司
肥东BHD202228号	包河区太湖路与合 巢路交口东南角 (王卫片区城市类 地居住)	商业服务 业设施用 地居住	53.56	59044	合肥市包河区城市更新建设有限公司

- 2022年12月23日，合肥第四批集中供地第一批次集中竞拍，四批次合肥共推出21宗地块，12月23日出让14宗、12月24日出让7宗。12月23日竞拍的14宗地块成交总额74.54亿元，占地面积1009.927亩。

房企：多家典型房企持续发债，进一步缓解资产流动性

1、招商蛇口：发行36.4亿元公司债，期限3-5年，利率2.4%-2.8%（2022.12.19）



- 12月19日，招商蛇口(001979.SZ)发布2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）在深圳证券交易所上市的公告。公告显示，招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）符合深圳证券交易所债券上市条件，将于2022年12月20日起上市，并面向专业投资者中的机构投资者交易。该期债券分两个品种发行。品种一简称“22蛇口09”，发行金额为26.4亿元，期限为3年，利率为2.4%；品种二简称“22蛇口10”，发行金额为10亿元，期限为5年，利率为2.8%。

2、首开股份：发行10亿元中票，期限3年，利率5%（2022.12.19）



- 12月19日，据上清所，北京首都开发股份有限公司发布2022年度第七期中期票据发行情况公告(发行金额动态调整版本)。公告显示，北京首都开发股份有限公司于2022年12月14日-15日发行了北京首都开发股份有限公司2022年度第七期中期票据。该期票据简称“22首开MTN007”，实际发行金额为10亿元，期限为3年，利率为5%。

3、新城发展：以单价3.5港元每股完成配股5.6亿股，占总股本的7.93%，募集资金约19.4亿港元（2022.12.19）



- 12月19日晚，新城发展宣布，当日，认购方按每股3.50港元认购合共560,000,000股，占经配发扩大后已发行股本约7.93%。公司已收取认购事项所得款项净额总额约19.43亿港元，拟将其用作偿还公司日后到期的境外债务及用作集团一般营运资金。

4、中海：完成30亿元公司债发行（2022.12.20）



- 12月20日，中海企业发展集团有限公司发布2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)发行结果公告。完成30亿元公司债发行，其中品种一规模15亿元，期限3年，利率2.25%；品种二规模15亿元，期限5年，利率2.70%。

房企：多家房企发布定增计划，优质房企资产负债结构及流动性有望进一步优化

5、万科：制定以新股配售方式发行境外上市外资股（H股）的方案（2022.12.20）



- 12月20日，公司宣布2022年第一次临时股东大会已审议通过《关于根据一般性授权制定发行境外上市外资股（H股）方案的议案》，董事会股东大会授权范围内，根据市场情况和公司需要，制定了以新股配售方式、向非关连人士发行境外上市外资股（H股）的方案。此次发行尚需获得相关监管机构的核准批复。

6、旭辉：折价14.29%配售8.4亿股，预期筹资9.57亿港元（2022.12.20）



- 旭辉控股集团在港交所公告称，将以每股1.14港元的价格（折价14.29%）先旧后新配售8.4亿股股票，将通过配股筹集资金9.57亿港元。配售股份占已发行股份的8.77%。净筹资约9.46亿港元（约合人民币8.47亿元），募集资金将用作偿还现有债务（包括应计利息）及一般企业用途。

7、雅居乐：拟折价17.4%配售2.685亿股，筹资6.172亿港元（2022.12.20）



- 雅居乐集团12月20日早间在港交所公告，拟以每股2.32港元的价格，配售2.69亿股股票，配售股份占已发行股份约6.37%，净筹资约6.17亿港元（约合人民币5.53亿元），募集资金将用作偿还票息付款、现有债项再融资及一般企业用途。

8、招商蛇口：拟发行13亿元超短期融资券，期限270天，用于偿还公司债务（2022.12.21）



- 12月21日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司披露2022年度第七期超短期融资券募集说明书补充信息的回函。本期债券发行金额13亿元，期限270天，联合资信评估股份有限公司给出的信用评级为AAA，无担保。本期超短期融资券采用固定利率方式，在存续期内固定不变，由集中簿记建档结果确定。主承销商/簿记管理人为招商银行股份有限公司。

房企：平安银行与华发、大华签订战略合作协议，恒大631个已售和未交付项目基本复工

9、华发、大华：平安银行与两房企签订战略合作协议，意向性融资总额300亿元（2022.12.20）

平安银行

- 12月20日，平安银行日前分别与珠海华发、大华集团两家房企签订战略合作协议，合计意向性融资总额达300亿元。这是继绿城中国、滨江集团之后，平安银行再次与主流房企开展战略合作。根据协议，平安银行将发挥集团综合金融优势，为房地产企业提供一揽子金融服务，坚定落实房地产长效机制，全力支持房地产市场平稳健康发展。

10、恒大：1-11月累计销售额291.2亿元，目前631个已售和未交付项目基本复工（2022.12.20）

恒大集团
世界500强

- ①1-11月累计销售额291.2亿元；累计销售面积351.6万 m^2 ，累计交付约25.6万套房屋，总建筑面积约2871万 m^2 。目前631个已售和未交付项目基本复工。②将在切实可行情况下尽快发布2021年经审核年度业绩及2022年中期业绩。此外正积极推进境外债务重组工作，各方分歧正在不断收窄。

11、万科：拟发行不超37亿元中期票据，期限3年（2022.12.22）

万科
让建筑赞美生命

- 12月22日，万科企业股份有限公司发布2022年度第五期中期票据募集说明书。本期债券注册金额/发行金额上限为人民币37亿元，其中，15亿元用于补充公司流动资金，增加公司现金管理的灵活性，进一步改善公司财务状况，提高公司持续盈利能力；22亿元用于项目建设。本期债券3年期，无信用增进，联合资信评估授予发行人AAA主体/债项评级。

12、美的置业：发行5亿元公司债，利率4.2%-4.5%，期限2-4年（2022.12.22）

美的置业

- 12月22日，美的置业集团有限公司发布2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）票面利率公告。本期发行不超过人民币5亿元（含5亿元）。债券品种一为4年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二期限为2年期，不设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券品种一票面利率为4.50%，品种二票面利率为4.20%。

省内城市：房地产领域银企集中签约，典型房企进行团购推介，政策基本延续之前

1、郑州市：已筹集保交楼资金130亿元，保交楼项目实质性复工95%（2022.12.20）



- 12月20日，河南省郑州市长表示，郑州目前已筹集保交楼资金130亿元，在各项金融政策的共同作用下，全市保交楼项目实质性复工95%以上。目前，拟使用纾困基金项目80余个，已落地7个，总投资约33亿元。

2、河南省：财政部提前下达河南省补助资金 29.8亿元支持安居工程建设（2022.12.22）

1	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
2	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
3	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
4	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
5	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
6	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
7	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
8	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
9	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
10	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
11	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
12	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
13	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
14	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
15	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
16	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
17	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
18	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
19	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22
20	郑州市保障性安居工程补助资金	2022.12.22

- 12月22日，据河南发布，近日财政部提前下达河南省2023年度城镇保障性安居工程补助资金29.8亿元，大力支持城镇保障性安居工程建设，确保住房保障惠民政策落实到位。29.8亿元补助资金中，15.87亿元支持改造老旧小区38.44万户，4.81亿元支持筹集保障性租赁住房7.58万套、发放公租房租赁补贴2.15万户，9.12亿元用于建设棚改安置房27.93万套。

3、郑州：房地产领域银企集中签约，首付比例最低20%（2022.12.24）



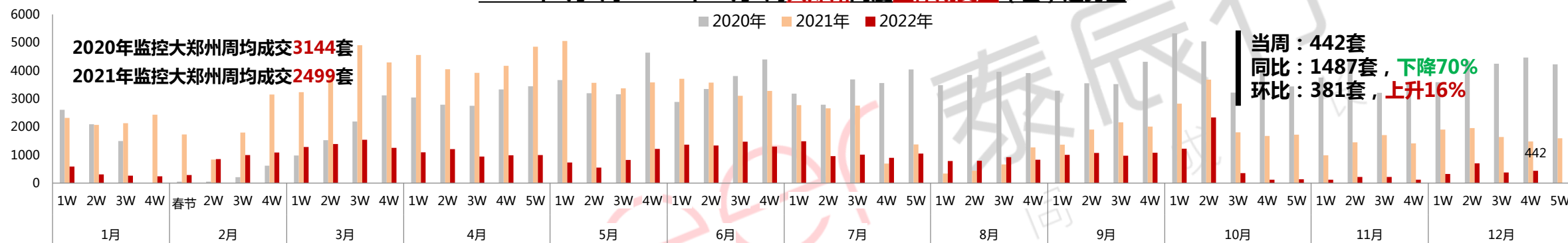
- 12月24日，为加大房地产领域融资支持力度，满足不同群体合理化购房需求，推动保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，郑州市房地产领域银企集中签约和郑州市商品房团购系列活动举行。活动现场39家银企进行了集中签约。其中，工商银行郑州分行、农业银行郑州分行、中国银行河南省分行、建设银行河南省分行、交通银行河南省分行、邮储银行郑州市分行等多家银行，与和昌地产、郑州万科、河南碧桂园、郑州绿都地产、海马房地产、华润置地等多家房企进行了集中签约。
- 此外，华润置地、万科、正商、亚星公司等4家房企现场进行了团购项目推介，比如郑州万科团购最高额外优惠3%（该政策11月就有）
- 中原银行发布了专项金融政策，凡参与团购项目购房者，郑州限购区内首付比例最低30%，航空港区以及其他非限购区首付比例最低20%；郑州银行则为此次团购活动购房者打造了配套专属消费信用贷款，最高额度50万元，利率3.85%起。

整体数据：年底积压需求释放+典型房企政策发力，总成交略高于预期回升

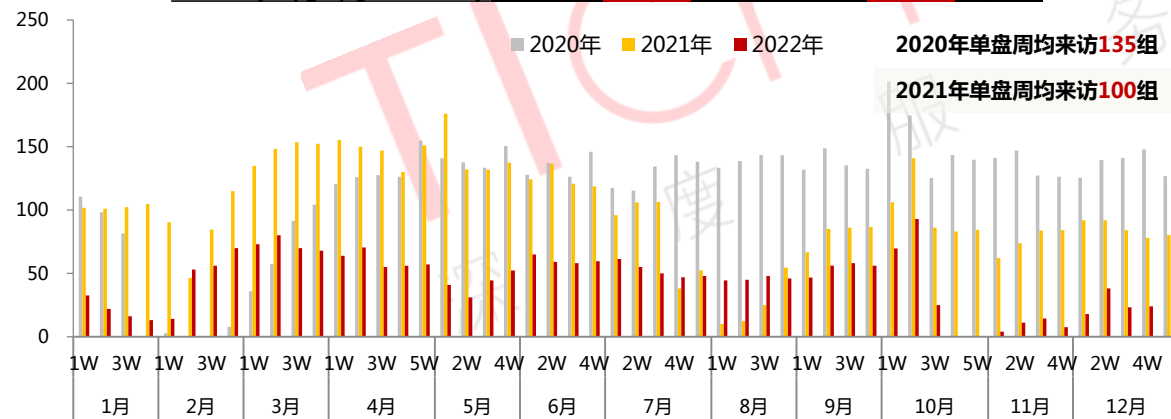
本周总成交**442套**，环比**上升16%**，单盘来访**24组**，环比**上升3%**，成交**1.8套**，环比**上升16%**。

当前处于全民免疫阶段中期，第一波康复人群已经陆续进入复工状态，加上封控积压的需求年底释放，开发商促销发力等，推动周度成交回升

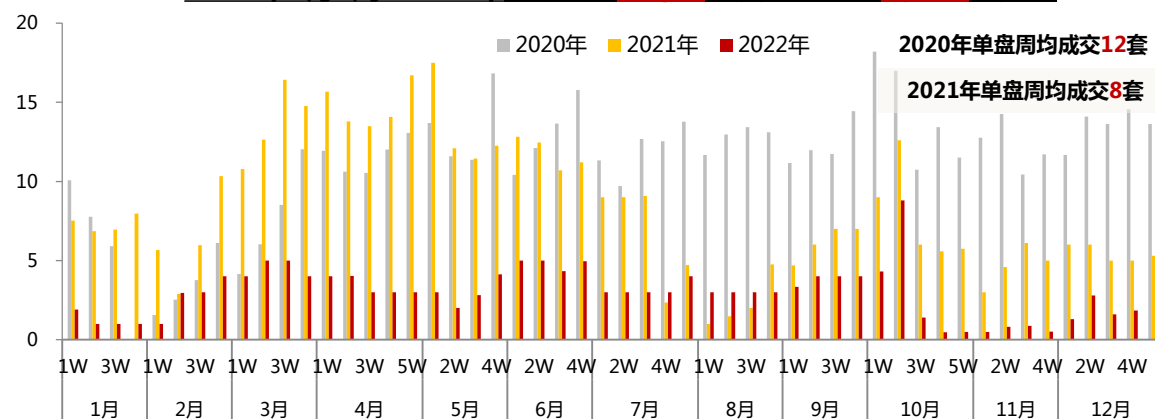
2020年1月1周-2022年12月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年12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12月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



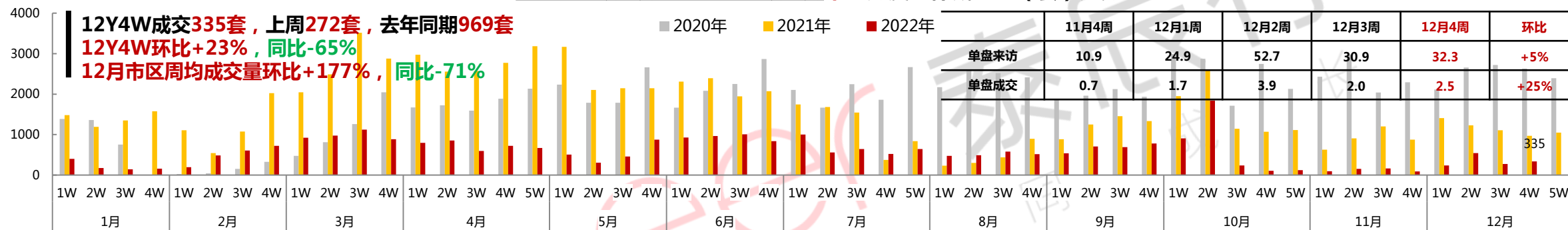
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：12月4周（12.19-12.25）大郑州实际监控到项目239个，其中在售项目239个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

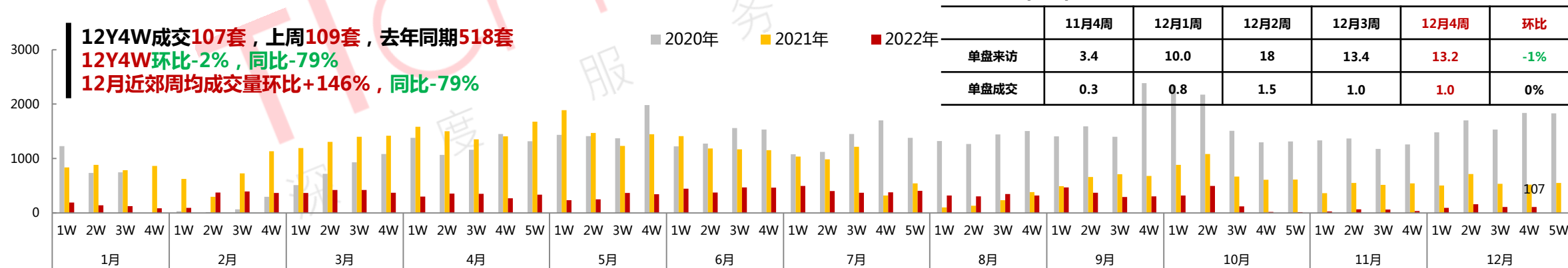
城郊数据：市区成交量环比上升23%，近郊环比下降2%

12月4周市区总成交**335套**，环比**上升23%**；单盘成交**2.5套**，环比**上升25%**；
近郊总成交**107套**，环比**下降2%**；单盘成交**1.0套**，环比**持平**

2020年1月1周-2022年12月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年12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，12月4周（自然周）市区实际监控到在售项目133个，近郊实际监控到在售项目106个

项目榜单：龙湖熙上持续热销，其次是万科主城项目年终冲刺优惠发力，成交环比提升明显

本周TOP15中，管城区龙湖熙上对外宣称开盘，实际周度认购44套，项目地段+低价+品牌强强组合，持续热销；其次是万科系、保利系、新城系热销项目成交靠前，品牌+地段+价格优势保证销量

2022年12月4周大郑州项目TOP15成交排名

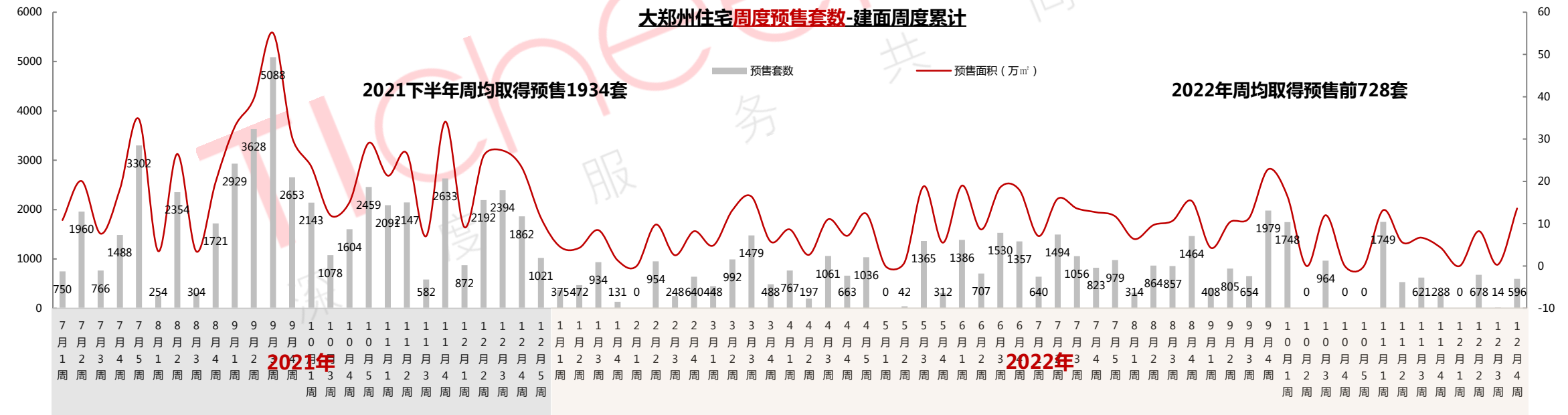
排名	区域	项目	12月4周成交	12月3周成交	正常售价	分期	分销
1	管城区	龙湖熙上	44	29	11500-12800，顶底11200起	无	贝壳2.5%，米宅、抖音博主大别野地产观2%
2	二七区	万科大都会&万科都会天际	25	8	高层精装11500，20套特价房9800起 年终冲刺，额外3%优惠，新加推的楼栋2%，车位同售1%（之前有，现在案场加强包装）	无	贝壳、房友、58，点位2.5%，送4万车位券
3	高新区	保利文化广场	15	9	15000-16400 特价房额外优惠1%，团购额外1-2%	延期最长2年，年底付清20%	58、贝壳，佣金1.5%-1.8%，30套起跳
4	二七区	万科理想拾光	11	3	11200-12600 年终冲刺额外2%，下周递减至1%	无	分销贝壳、58佣金2.5%2.5%
5	荥阳	新城郡望府	11	10	毛坯高层5500（送车位），洋房8500 特价房5100-5500，月供补贴9000-12000	首付5%，剩余2年分4次付清，可首付20%	分销聚焦：贝壳、房友，佣金100平以下3万，以上3.6万，成交奖7000/套，双十二送11万家礼包
6	惠济区	万科翠湾中城	11	11	悦曦园18000，翠澜园16000 包装贝壳专场额外优惠1%；	无	贝壳，3.5%
7	金水区	保利大都汇	11	8	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%
8	管城区	新城时光印象	10	17	高层精装12500送车位（特价12200起）；洋房标准层毛坯15000-16000，一楼24000-25000（特价14999起）	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%）
9	高新区	保利和光屿湖	9	6	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
10	郑东新区	保利璞岸	9	3	38000-41000	部分房源首付10%，剩余延期半年	全民提佣6-15万/套
11	二七区	鑫苑远洋臻园	8	6	高层精装10700，工抵房9xxx起	首付10%，剩余2年4次	贝壳、58、房友，4.5万/套
12	郑东新区	华润瑞府	7	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	首付10%，剩余部分2023年3月付清	贝壳，1.5%
13	郑东新区	华润幸福里	7	5	精装均价31000	首付10%，延期至明年3月20日	58、贝壳，1%
14	金水区	美盛教育港湾	7	14	17、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，根据首付及房源面积，月供补贴7000-8000元/月	58、房友、贝壳，佣金3.5%+10000现金奖
15	中原区	华润琨瑜府	7	3	二期：11500-12000 三期润园：毛坯高层标准层均价13700-14300 瑜公馆12500元/㎡，年终冲刺额外2%	无	二期全民推介1.5%税前佣金；72小时闪电结佣；贝壳佣金3%，三期4%佣金

数据来源：泰辰市场监控中心

项目预售前公示：3个住宅项目取证，主城区2个，其中新盘占1个

共计3个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计596套，建面10.2万m²，其中主城区万科山河道二期新盘待入市

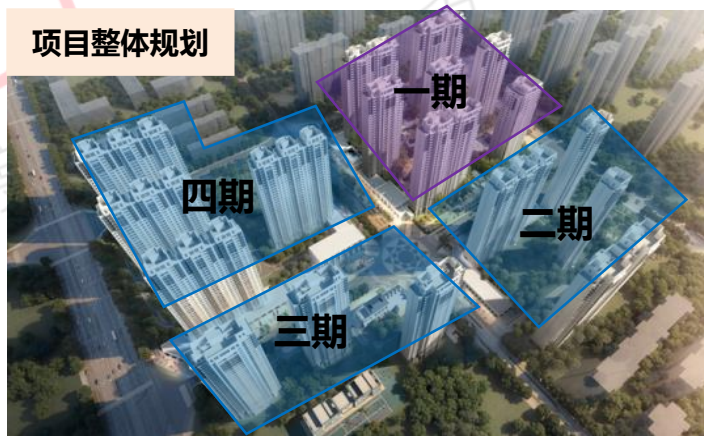
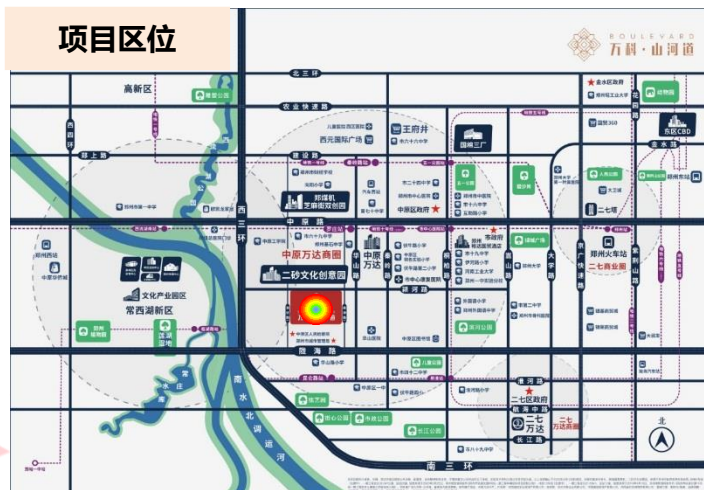
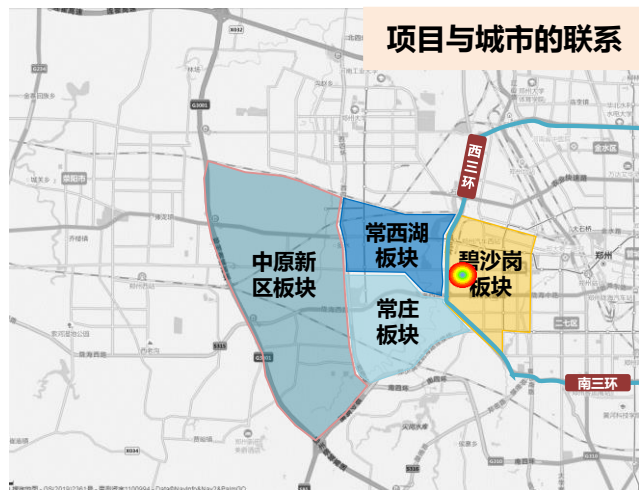
类型	取证时间/ 取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数 (套)	预售面积 (万㎡)	业态及产品	项目概况	项目动态
待售住宅	2022.12.20 /2021.06.03	华润幸福里二期	郑东新区/高铁 板块	净地	2	124	2.9	235㎡大平层	二期规划6栋大平层共641套，2号楼层高3.1m，2个单元，2T2设计，均为235㎡四室两厅三卫户型，共计124套	待售状态
	2022.12.22/ 2022.06.22	万科山河道二期	中原区/碧沙岗 板块	洛达庙城改	1/2/3	400	6.2	129/149/185㎡ 高层	二期规划4栋高层住宅，三个面积段，129㎡、149㎡和185㎡，精装修交付，预计2023年初首开	
	2022.12.20/ 2019-12-5	绿都九州雅叙	中牟县/绿博板 块	净地	7/10/11/12	72	1.1	129/160㎡叠拼	项目规划8栋19/20层小高，15栋叠拼，其中叠拼为上中下三叠设计，规划129/160㎡两种户型	
合计						596	10.2	/		



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

万科山河道（二期）——项目基本信息

项目位于西三环内碧沙岗板块，区域配套成熟，外加教育资源（伊河路小学）加持，一期销售效果良好
目前二期处于前期推广阶段，预计春节前开盘，开盘价格20000元/m²



位置	中原区 政和路南、二沙中路东		
占地面积	总占地139亩 二期27亩	容积率	4.99
总建筑面积	总建面46.5万m ² 二期9.06万m ²	开发商	河南国信乐达房地产有限公司（万科）
绿化率	30%	车位比	1:1.15
物业类型	高层	装修情况	精装
产品类型	125m ² 三室两厅两卫、150m ² 四室两厅两卫、183m ² 四室两厅两卫		
物业公司	万科物业（物业费3.1元/m ² ·月）		
代理公司	自销		
目前阶段	2022年8月25日取得建设工程规划许可证 12月22日取得预售证，预计2023年初开盘		
销售价格	精装20000元/m ²		
营销政策	目前处于前期推广阶段，正式售楼部暂未开放，营销政策暂未释放		
配套	中原万达广场、伊河路小学，郑州市第64/69中学		
交通	地铁1/5号线（已通车），10号线罗庄站（1.2km），西三环/陇海快速路（<0.5km）		
核心卖点	万科品牌、重点小学、中原区稀缺改善盘		

万科山河道（二期）——项目本体分析

2022年6月22日，万科以底价4.22亿元摘得项目二期用地；占地27亩，容积率4.99，计容建面9.08万m²



宗地编号	面积 (m ²)	计容建面 (万m ²)	位置	用途	容积率	起始价 (万元)	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	综合房价最高毛还限价 (元/m ²)	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2022〕8号（网）	18163.76 (27.25亩)	9.06	政和路南、二沙中路东	城镇住宅用地	> 1.1, < 5	42160	42160	1547	4642	0%	/	河南国信乐达房地产有限公司	招拍挂	2022-6-22

万科山河道（二期）——项目配套资源

项目处于中原区碧沙岗板块，3公里内生活配套成熟；交通方面西、南侧临近西三环、陇海快速路，东、北侧约2公里可至地铁1/5号线，10号线罗庄站（1.2km在建）交通便捷；商业、景观配套可满足日常需求，教育资源优厚（配建伊河路小学山河道校区）



配套（3KM内）		状态	直线距离（KM）
交通	西三环/陇海快速路	已通车	< 0.5
	地铁1号线	已通车	2.4
	地铁5号线	已通车	2.2
商业	中原万达	已使用	1.4
医疗	郑州中心医院	已使用	2.2
	河南省直第三人民医院	已使用	1.8
教育	伊河路小学	已招生	0.2
	华山路小学	已招生	0.8
	郑州市第六十四中学	已使用	0.7
	郑州市第六十九中学	已使用	0.7
景观	二砂文化创意园	已建成	0.6
	南水北调河	已建成	1.2
	西流湖公园	已建成	2.5

万科山河道（二期）——户型配比

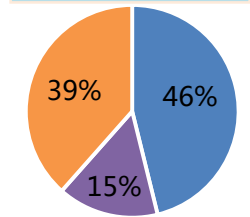
项目二期共规划4栋32-34F高层，共计595套，主力面积为150㎡四房占比56%、其余产品为125㎡三房、183㎡四房；相比一期，二期同样为三个面积段，但面积更大，定位更偏改善



项目楼栋图

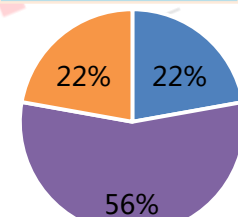
物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积	房型	套数	占比
高层	1#	2D	2T3	34	150+125+150+150+125+150	125	三室两厅两卫	67	11%
						150	四室两厅两卫	136	23%
	2#	2D	2T2	34	183+150+150+183	150	四室两厅两卫	65	11%
						183	四室两厅两卫	66	11%
	3#	1D	2T2	34	183+183	183	四室两厅两卫	66	11%
	5#	2D	2T3	32/33	150+125+150+150+125+150	125	三室两厅两卫	65	11%
						150	四室两厅两卫	130	22%
总计								595	100%

一期户型配比



- 124㎡三室两厅两卫
- 127㎡三室两厅两卫
- 143㎡四室两厅两卫

二期户型配比

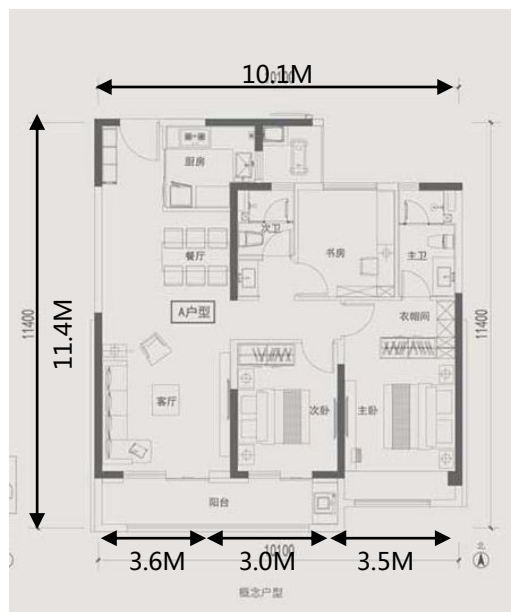


- 125㎡三室两厅两卫
- 150㎡四室两厅两卫
- 183㎡四室两厅两卫

物业类型	面积 (m²)	房型	套数	占比
高层	125	三室两厅两卫	132	22%
	150	四室两厅两卫	331	56%
	183	四室两厅两卫	132	22%
合计			595	100%

万科山河道（二期）——户型分析

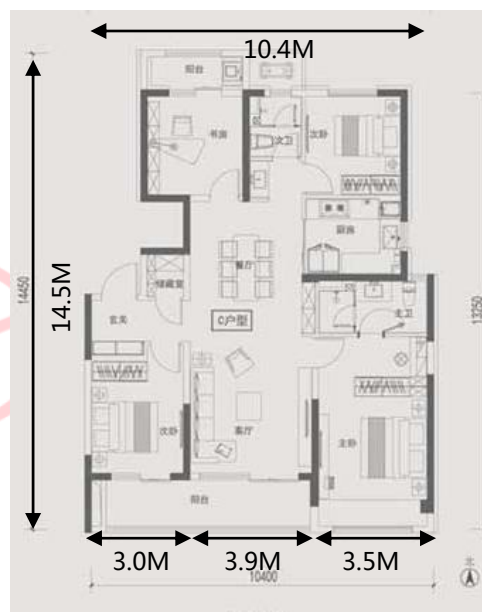
高层125m²三室两厅两卫



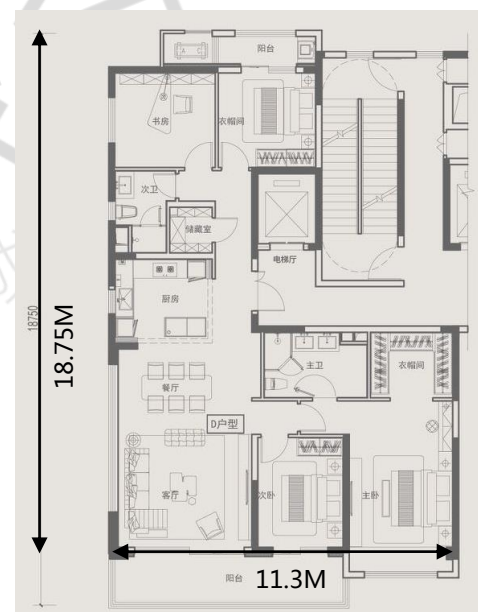
高层150m²四室两厅两卫



高层150m²四室两厅两卫



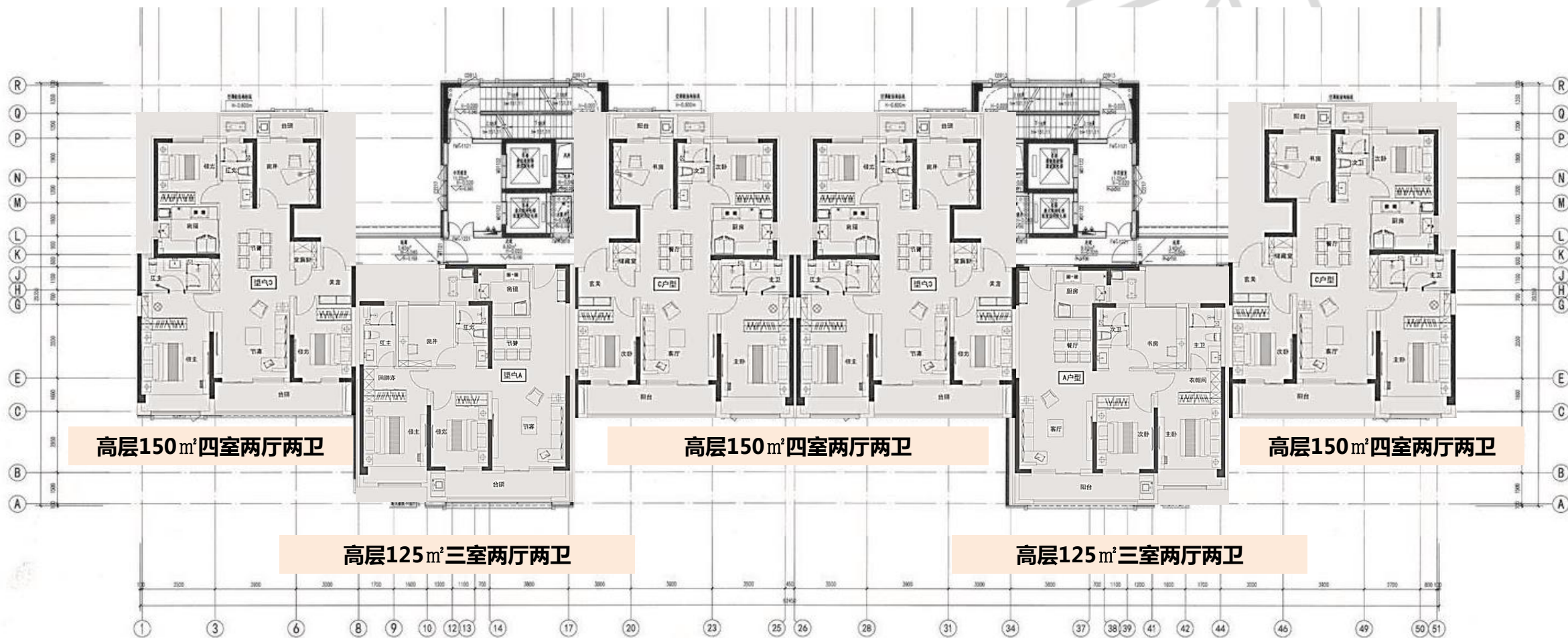
高层183m²四室两厅两卫



物业	面积 (m²)	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	梯户比	南向开间个数	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否 干湿分离	阳台个数	阳台类型
高层	125	中间	三室两卫	通透	25%	2T3	3	10.1	11.4	是	1	南向阳台、宽6.6m
	150	边户	四室两卫	半通透	25%	2T2/2T3	2.5	8.4	16.2	是	2	南向阳台、东西向阳台
	150	边户	四室两卫	通透	25%	2T2/2T3	3	10.4	14.5	是	2	南北阳台、南向宽6.9m
	183	边户	四室两卫	通透	25%	2T2	3	14.5	18.75	是	2	南北阳台

万科山河道（二期）——楼栋平层图

除1#楼独立单元外，其余楼栋均为2单元2T2/2T3设计，采用集中式核心筒，外加大阳台赠送，得房率约77%



万科山河道（二期）——项目规划设计

项目总规划用地139亩，分四期开发（本次为二期），项目自身配备重点小学伊河路小学（山河道校区），外立面整体采用现代风格，楼栋下设有架空层打造邻里活动空间。

整盘规划



外立面（效果图）



社区大门（效果图）



伊河路小学山河道校区



架空层活动空间（效果图）



架空层活动空间（效果图）



万科山河道（二期）——核心价值点提炼

本体产品价值点剖析：**成熟配套+万科品牌+重点小学+稀缺改善盘**

定位：

城区大盘、稀缺改善

- 项目总规划139亩，分四期开发，本次推出为二期产品，产品以大平层为主，整体定位改善。

户型设计：

三/四面宽朝南、多赠送

- 除1#楼独立单元外，其余楼栋均为2单元2T2/2T3设计；
- 产品方面均采用2.5-3开间朝南设计，标配宽景阳台，（150边户为2.5开间，东西向阳台），其中150/183四房配备双阳台设计，户型赠送较高。

规划配套：

配套成熟便捷

- 项目临近西三环、陇海快速路等城市主干道，3公里内商业、景观、医疗资源丰富，教育资源优异
- 项目前期将市政公园颍河园，打造为坡地山河公园，利好周边居民；内部楼栋采用架空层设计，预留更多公共室内外交互空间。

房企品牌、学校：

品牌房企，引入伊河路小学

- 万科为全国一线房企，发展稳健，交房有保障；
- 已签约伊河路小学山河道校区，且学校已投入使用。

核心价值点剖析

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>