

郑州方面，在今年行业宽松调控基调的背景下，政策方面积极跟进，从3月以来，持续松绑限购、放松限售，放开限贷，首套首付比例最低20%，信贷放松，持续降低利率，截止到8月底首套利率降至历史低位4.1%，二套4.9%，目前仅局部高价区域（北龙湖、高铁板块、滨河等）执行限价，且限价标准较高，几乎无影响。

### 2022年郑州重点调控政策时间轴线

**2月15日：**郑州经济会议计划降低二手房交易个人所得税等措施，鼓励市民卖小买大、卖旧换新，支持改善需求释放。

**3月1日：**郑州出台19条，①鼓励老年人来郑投亲养老，允许其投靠家庭新购一套住房（放松限购）；②改善住房市场供给：土拍保证金最低比例降至挂牌价20%，且可1年内分期缴纳，并完善房价和地价联动机制等；③加大信贷支持：加大房地产企业并购贷款支持，加大个人住房按揭贷款投放，对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭再次购房的，执行首套房贷款政策（放松限贷）。

**3月11日：**中原银行推“留郑大学生”专项住房按揭贷款，年利率4.7%（2-3月利率水平大概在首套5.635%，二套利率5.88%）。

**4月12日：**限售松绑细则出台。对市内五区住房限售由房本满三年更改为满一年即可出售，60岁血缘关系老人投靠或者改善住房都可新购一套。

**4月27日：**郑州多家银行二手房首套房贷利率降至4.6%。

**5月16日：**郑州首套住宅房贷利率全面降至4.45%。

**5月20日：**5月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心宣布：1年期LPR为3.7%，与此前持平；5年期以上LPR为4.45%。郑州首套住宅房贷利率全面降至4.25%。

**6月8日：**河南一揽子政策出台，继全国经济大盘会议之后。河南省人民政府印发《河南省贯彻落实稳住经济一揽子政策措施实施方案》，涉及八个方面，同时要求更好统筹发展和安全，共155项具体措施。重点官宣河南最低首付降至20%，并具体落实到相关部门。

**6月15日：**郑州出台八方面45项措施，降低二套房首付至40%，明确利率当前4.25%的房贷利率为下限，明确首套认定标准，挖掘市场需求。

**7月：**针对断贷款潮，郑州为首，积极自救，针对在郑头部八家房企，对问题项目可选用四种纾困开发模式，保障楼盘交付（根据后续效果来看，作用有限）。

**8月22：**央行年内LPR第三次下调，1年期LPR和5年期以上LPR分别下调5个基点和15个基点：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，降息后房贷最优利率（首次购买普通住房）可以低至4.10%，5年期房贷利率进入近年来最低水平。

**9月29日：**央行、银保监会发布关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知，在2022年底前，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限（6-8月房价下行的城市），最低城市下调到首套3.7%，二套均不变，公积金利率（3.025%和3.575%。）。郑州不符合标准，仍执行首套利率4.1%，其余维持不变。

**9月30日：**退个税，在2022年10月1日至2023年12月31日期间，纳税人出售自有住房并在现住房出售后1年内，在同一城市重新购买住房的，可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。

**10月，**郑州执行二手房带押过户政策。

**12月7-8号：**房郑州主城首套20%首付落地，从央企华侨城、电建，以及优质房企万科开始展开。

总体来说，政策推行至今，已经处于近几年最宽松阶段，限购放开，利率历史最低，甚至已经接近底部，未来持续下行的空间有限，但仍有发挥空间，方向主要为利率再下调，商转公等等，当下全国政策的重心集中于金融放款，房企行业大力扶持，预计明年政策基调仍以扶持，提振，修复为主，政策重心是尽全力恢复需求端来促成行业回归正轨。