

【2023年第2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：央行、银保监会改善房企资产负债表/国资委强调做好房地产金融风险防控

1、央行、银保监会：四措并举，改善优质房企资产负债表（2023.1.10）



- 1月10日，民银行、银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会，研究部署落实金融支持稳增长有关工作。会议明确，要全面贯彻落实中央经济工作会议精神，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。要有效防范化解优质头部房企风险，实施改善优质房企资产负债表计划，聚焦专注主业、合规经营、资质良好、具有一定系统重要性的优质房企，开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动，综合施策改善优质房企经营性和融资性现金流，引导优质房企资产负债表回归安全区间。
- 从中央经济工作会议提出“有效防范化解优质头部房企风险”，到此次的“改善优质头部房企资产负债表”，同时继续强调落实保交楼金融支持、“金融16条”、差别化住房信贷政策等内容，可见政策层面对优质头部房企的深切关注，预计接下来，地产金融支持性政策将在多维度快速展开，一方面会真正覆盖到有优质资产却被“误伤”的房企，使其迎来弹性扩表的机会；另一方面，资本市场将更好地发挥资源配置功能，“改善优质房企经营性和融资性现金流”，既要多措并举引导合规房企获得融资性现金流，也要恢复企业内生造血能力，稳住经营性现金流，最终实现保优质主体的目标。

2、住建部：稳步推进各地住房公积金信息系统“上云”（2023.1.10）



- 1月10日，住房和城乡建设部印发了关于加快住房公积金数字化发展的指导意见。照构建全国一体化政务云平台体系要求，建设全国住房公积金云平台，逐步实现与各地住房公积金云平台的互联互通、集约共享，提升云平台支撑能力。稳步推进各地住房公积金信息系统“上云”，鼓励优先选用通过云计算服务安全评估的云平台，包含敏感个人信息的信息系统不得采用公有云部署。
- 意见表示，到2025年，住房公积金数字化发展新模式基本确立。

3、国资委：做好房地产、金融等领域风险防控（2023.1.12）



- 1月12日，国务院国资委召开地方国资委负责人会议，会议强调要着力防范化解重大风险，密切关注地方融资平台风险，做好债务、房地产、金融、投资、安全环保等重点领域风险防控，加快健全风险监测防控工作体系，牢牢守住不发生重大风险的底线。

城市： 济南/安徽亳州/浙江绍兴多子女家庭购买首套房，提高公积金额度

1、济南：三孩家庭首套房公积金可贷100万元（2023.1.10）



- 1月10日，日前印发《济南市优化生育政策促进人口长期均衡发展实施方案》，积极实施三孩生育政策，促进人口长期均衡发展。
- 申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷60万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高可贷90万元；生育三孩的缴存职工家庭，申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷60万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高可贷100万元。

2、安徽亳州：多子女家庭购新房首次申请公积金贷款额度可上浮10万（2023.1.10）



- 1月10日，安徽省亳州市住房公积金管理中心官网显示，亳州市发布《关于支持多子女家庭使用住房公积金贷款的通知》（简称《通知》）。其中明确，符合国家生育政策生育的多子女家庭，在亳州市购买新建商品住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款最高额度可按家庭当期最高贷款额度限额上浮10万元确定，上浮后的贷款额度不得超过亳州市规定的公积金贷款额度上限。

3、浙江绍兴：公积金贷款额度提至最高100万，新就业大学生可贷额度上浮（2023.1.11）



- 1月11日，浙江省绍兴市住房公积金管理中心官网发布“关于印发《住房公积金“惠民生、促共富”十条举措》的通知”。
- 通知明确，支持缴存职工刚性和改善性住房需求，进一步上调全市住房公积金贷款最高额度，即三区及诸暨市单职工家庭贷款最高额度由60万元上调至70万元，双职工家庭贷款最高额度由80万元上调至100万元；嵊州市、新昌县单职工家庭贷款最高额度由35万元上调至50万元，双职工家庭贷款最高额度由60万元上调至80万元。
- 支持新就业大学生首套首次住房公积金贷款，首套首次住房公积金贷款给予额度上浮20%的支持；完善二孩、三孩家庭住房公积金支持政策，二孩、三孩家庭符合住房公积金贷款条件的，可贷额度允许分别上浮20%、30%，但不得超过最高额度的120%。

城市：南昌举办金融支持房地产业发展推进会/盐城购房补贴延期/武汉推行二手房带押过户

4、南昌：举办金融支持房地产业发展推进会，预计提供签约授信355亿元（2023.1.09）



- 1月9日，金融支持房地产业发展推进会暨战略合作签约仪式在南昌市举行。
- 本次签约仪式，有15家金融机构与13家房地产企业代表现场签署战略合作协议，预计为相关房地产企业签约授信355亿元。本次签约仪式采用政府搭台、银企对接方式举行，是南昌市推动落实国家“金融十六条”等房地产金融政策的重要措施，也是促进房地产市场健康平稳发展的一项有力举措。为房地产企业通过自身努力获得融资提供了更多的帮助，优质房企有望借此机会改善资金负债状况，逐渐向常态回归，项目开发建设进程将具备有力保障。

5、武汉：出台二手房交易新举措，推行二手房“带押过户”（2023.1.11）



- 1月11日，据武汉发布，武汉市自然资源和规划局联合发布《关于推行二手房“带押过户”深化登记金融协同服务工作的通知》。这意味着今后武汉在二手房交易过程中，卖方不需要先归还原有房贷即可完成过户登记，买方可带抵押过户获取金融贷款。
- 据悉，目前招商银行、光大银行作为试点银行正积极研究探索试点二手房买卖跨行信贷流程，推进“带押过户”全面落地。

6、江苏盐城：购房补贴延期2个月，支持企事业单位团购商品住房（2023.1.12）



- 1月12日，江苏省盐城市住建局发布通知，将利用春节返乡置业高峰期，推出一系列促进住房消费的措施。其中，包括市区“房八条”购房补贴延期2个月，鼓励各地分板块开展线上线下返乡置业购房专场房展会。包括利用一周时间，组织各类线上线下看房活动，做好返乡置业人员看房接待工作、除延续购房补贴政策外，鼓励房地产企业在各项目售楼处开展“春节不打烊”活动，结合春节主题开展丰富多彩的购房活动，推出送家电、装修等购房“新春大礼包”促销活动、组织团购购房群众集中选房签约活动，在交房现场积极开展“交房即办证”活动、支持产业园区、院校、企事业等单位集中团购商品住房解决职工住房问题

城市：苏州公积金贷款纳入征信/上海延长房产税试点有效期

7、东莞：调整差别化住房信贷政策，首套房最低首付20%（2023.1.09）

自2023年1月6日起，东莞市执行的住房信贷政策。

首套房（无贷款记录）最低首付20%，利率下限4.1%；

首套房（有贷款记录）最低首付30%，利率下限4.1%；

有一套住房（已结清贷款）最低首付30%，利率下限4.1%；

有一套住房（贷款未结清）最低首付30%，利率下限4.9%；

有2套及以上住房（已结清贷款），由银行业金融机构视具体情况确定首付比例和贷款利率。

- 1月9日，东莞市住建局更新“莞e认购”小程序中的温馨提示内容，并对“关于差别化住房信贷政策”进行了调整。
- 对首次购买住房（无房屋登记信息且无购房贷款记录）的居民家庭，**贷款最低首付款比例为20%，利率下限为LPR-20BP(即4.1%)。**
- 对购买首套房(无房屋登记信息、有购房贷款记录)的居民家庭，贷款最低首付款比例为30%，利率下限LPR-20BP(即4.1%)；对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房，执行首套房贷款政策。
- 对拥有一套住房，购房贷款未结清的，再次贷款购买第二套住房的居民家庭，贷款最低首付款比例为30%，利率下限为LPR+60BP(即4.9%)。
- 同时，东莞市其他区域的新建商品住房须自商品房买卖合同网签备案之日起满3年方可上市交易，二手商品住房暂停实行限售政策。

8、武汉：二环外取消限购政策延期（2023.1.13）



- 1月13日，武汉市房产交易中心工作人员确认去年12月武汉房交会期间二环外不限购政策延期，但取消了容缺办理外来购房资格的阶段性政策，同时取消了房交会期间维修基金及万元家电包优惠措施。而二环以内仍执行此前限购政策，仍需提供相应社保或个税证明。二环以内仍执行此前限购政策，非武汉户籍居民家庭需6个月社保或个税。

房企：融资渠道日益通畅，年后多家房企发行票据偿还债务

1、华侨城：拟发行15亿元中票，募资拟全部用于偿还即将到期债务（2023.1.10）



- 1月10日，华侨城集团有限公司披露了2023年度第一期中期票据相关发行文件。该笔债券拟发行15亿元，发行期限3年期，主体评级AAA，无信用增进。募集资金拟全部用于偿还发行人本部即将到期的债务融资工具。

2、雅居乐：折价逾13%配售2.195亿股，筹资约4.89亿港元（2023.1.11）



- 1月11日，雅居乐集团（03383.HK）宣布，公司拟先旧后新配售2.195亿股份，筹集款项净额约4.89亿港元。拟将认购事项所得款项净额用作偿还公司发行的于2025年到期5亿美元5.75%的无抵押优先债券的尚未偿还票息付款、现有债项再融资及一般企业用途。

3、中骏地产：拟发行上限15亿元中票，中债信用增进提供全额担保（2023.1.12）



- 1月12日，厦门中骏集团有限公司发布2023年度第一期中期票据发行文件。拟发行15亿元中票，期限3年，由中债增提供全额担保，募集资金用于项目开发建设、购回或偿还境外美元债券和补充流动资金。

4、新希望地产：成功发行10亿元中期票据，系“第二支箭”扩容首批民营房企落地项目（2023.1.13）



- 1月13日，新希望地产，成功发行2023年度第一期中期票据，发行规模为人民币10亿元，为期3年，发行利率为4.2%。债券的主承销商为浦发银行、恒丰银行、中信建投。
- 这也是2023年开年以来，全国民营房企中首单在交易商协会成功发行的中期票据。

河南：郑东新区集中签约重点项目投资近120亿/河南智慧岛名单公布，郑州三岛上榜

1、郑州：中原前海基金二期签约落地，目标规模50亿（2023.1.09）



- 1月9日，中原前海股权投资基金二期签约仪式在郑东新区举行，标志着郑州市郑东新区与国内头部基金机构合作走向深入，进而引领带动各类社会资本和创投机构更好服务科技企业创新发展，为中原科技城等重点项目注入强劲动力。
- 该基金将投向河南省及郑州市所属区域重点培育的新型显示和智能终端、生物医药、节能环保、新能源及网联汽车、人工智能、网络安全、新材料、智能设备、5G技术、高精铝和特色装备制造等领域。该基金还将在项目引入、人才培养、生态培育等方面与郑州市进行深度合作。

2、郑州：郑东新区集中签约25个重点项目投资近120亿元（2023.1.13）



- 1月13日，2023年郑东新区重点招商项目集中签约仪式举行，郑东新区与中原出版传媒投资控股有限公司、龙芯中科技术股份、中电云数智科技等25家企业签约，总投资额115亿元，包括央企省企3家、主板科创板上市企业5家、细分行业龙头企业6家、科技部中国独角兽企业1家、“小巨人”企业1家、跨境电商外资企业1家，产业业态聚焦信创科技、区块链、云计算、大数据、跨境电商等战略新兴产业方向，项目紧贴信息安全、芯片研发等重大创新领域，将成为中原科技城实现“高地之上起高峰”的重要支撑。

3、河南：“智慧岛”名单公布！共15家上榜（2023.1.12）

附件 郑州高新等15个“智慧岛”名单	
序号	名称
1	郑州高新“智慧岛”
2	郑州金水“智慧岛”
3	郑州航空港区“智慧岛”
4	郑州经开区“智慧岛”
5	郑州高新区“智慧岛”
6	郑州经开区“智慧岛”
7	郑州经开区“智慧岛”
8	郑州经开区“智慧岛”
9	郑州经开区“智慧岛”
10	郑州经开区“智慧岛”
11	郑州经开区“智慧岛”
12	郑州经开区“智慧岛”
13	郑州经开区“智慧岛”
14	郑州经开区“智慧岛”
15	郑州经开区“智慧岛”

- 1月12日，河南省人民政府办公厅印发《关于公布郑州高新等15个“智慧岛”名单的通知》，郑州高新等15个“智慧岛”已达到相关建设标准。
- 通知要求，要积极支持“智慧岛”建设，切实做好政策配套、建设保障和创新资源集聚等工作，在双创支撑能力、科技成果转化、市场化运营、基金生态建设、新兴产业培育等方面给予重点保障。
- 郑州市上榜的三家分别为郑州高新“智慧岛”、郑州金科“智慧岛”及航空港区“智慧岛”。
- 郑州高新智慧岛规划范围东至西四环，西至须水河东路，南至金盏街，北至莲花街，总面积521亩；
- 郑州金科智慧岛位于金水区，规划范围东至马林路，西至宣礼路，南至鸿宝路，北至杨金路，总面积1143亩；
- 航空港区智慧岛位于双鹤湖片区，规划范围东至梁州大道，西至京港澳高速，南至南海大道，北至商登高速，总面积2936亩。

河南：省政府工作报告出炉，明确激活房地产

1月14日，河南省政府工作报告出炉，确定明年省经济增速6%，把恢复和扩大消费摆在优先位置，地产方面，明确提出要激活房地产，落实首套贷款支持政策，满足刚性和改善性住房需求，预计2023年地产支持政策宽松救市、刺激需求为主线

2023年预期目标：



经济增长**6%**



研发经费投入**2%以上**



固投增长**10%**



规模以上工业增加值增长**7%**



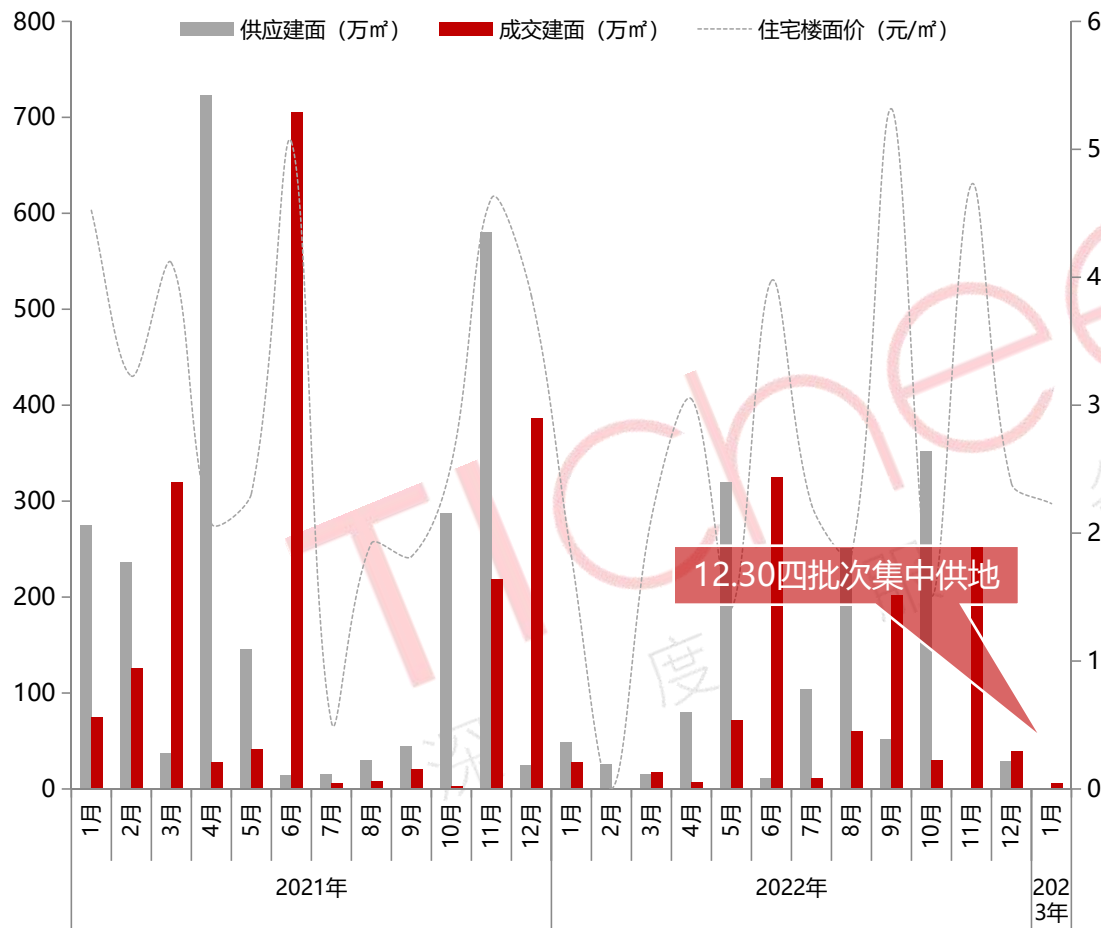
把恢复和扩大消费摆在优先位置

房地产	创新平台	引才	城市建设	空铁水
• 激活房地产 • 落实首套房贷款支持政策，优化二套房认定标准，满足刚性和改善性住房需求 • 加大保障性租赁住房供给，探索长租房市场建设，解决好新市民、青年人等住房问题	• 高水平推进省科学院重建重振 • 积极引进一流大学研究院落户中原科技城 • 建设国家枢纽型技术交易市场 • 新增国家级创新平台5家、省级创新平台400家以上 • 新建20个全要素、低成本、便利化、开放式的智慧岛	• 深入实施“中原英才计划”、青年人才倍增行动、顶尖人才突破行动 • 实施重点高校学术校长引进培养专项行动 • 积极招引海外一流人才 • 新建中原学者工作站30家左右 • 新设一批博士后科研流动站、工作站和创新实践基地	• 加快郑州国家中心城市建设，构建主城区与航空港区双核引领发展格局 • 加快郑州都市圈一体化发展，打造郑（港）汴许主引擎，推动郑开兰特别合作区建设 • 推进洛阳中原城市群副中心城市建设，加快洛济深度融合，强化与三门峡联动发展 • 完善南阳建设省域副中心城市政策体系，加强与信阳、驻马店协作 • 支持商丘、周口建设豫东承接产业转移示范区 • 支持安阳、鹤壁、濮阳与京津冀深化合作	• 推进郑州机场三期扩建工程，开工建设郑州航空邮件处理中心，争取中国邮政航空第二基地落地，深化拓展双枢纽合作模式，到2025年郑州航空口岸货邮吞吐量突破100万吨 • 高标准建设郑州国际陆港航空港片区，布局省内二级节点，推进中欧班列“五统一”常态化运行，开行3000班次以上 • 整合重组省内港口资源，加快“两河两港”项目建设，加强港口集隔疏运能力，到2025年港口吞吐量突破1亿吨

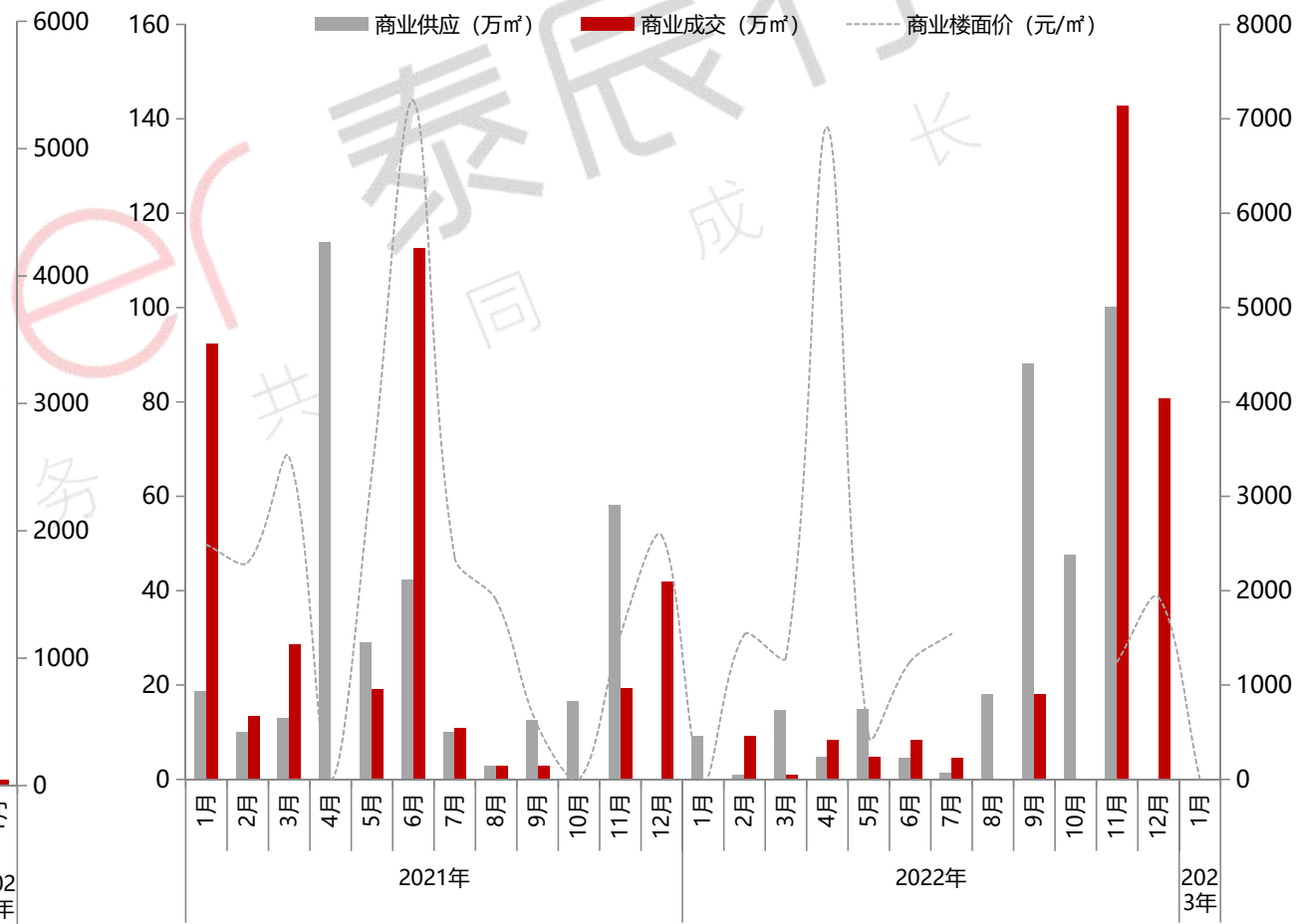
土地汇总：本周中牟成交1宗宅地，无土地供应

本周大郑州无土地供应；成交1宗住宅地，建面合计2.77万 m^2 ；平原新区流拍1宗宅地

2021年1月-2022年1月2周大郑州住宅用地供求走势



2021年1月-2022年1月2周大郑州商业用地供求走势



土地汇总：中牟绿博成交1宗宅地

本周大郑州中牟绿博板块成交1宗宅地，建面2.77万方，平原新区流拍1宗

1月2周大郑州土地成交信息

区域		中牟
地块编号		牟政出[2022]13号
供应日期		2022/12/12
板块		绿博
用途		住宅
是否安置		否
面积(亩)		23.12
容积率		1.8
总建面	(万㎡)	2.77
成交价	(万元)	8329
成交单价	(万元/亩)	360
成交楼面价	(元/㎡)	3002
竞买保证金	(万元)	1700
竞拍日期		2023/1/11
摘地房企		河南智筑房地产开发有限公司

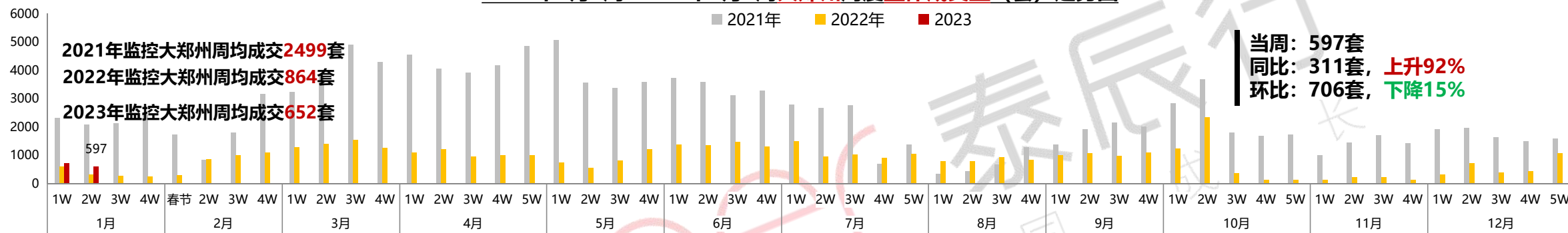
1月2周流拍地块信息

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㎡)	容积率	
平原新区	平原示范区2022-008	韶山街以东，纬二路以北，淮河路以南	住宅	否	39.5	4.2	1.6	流拍

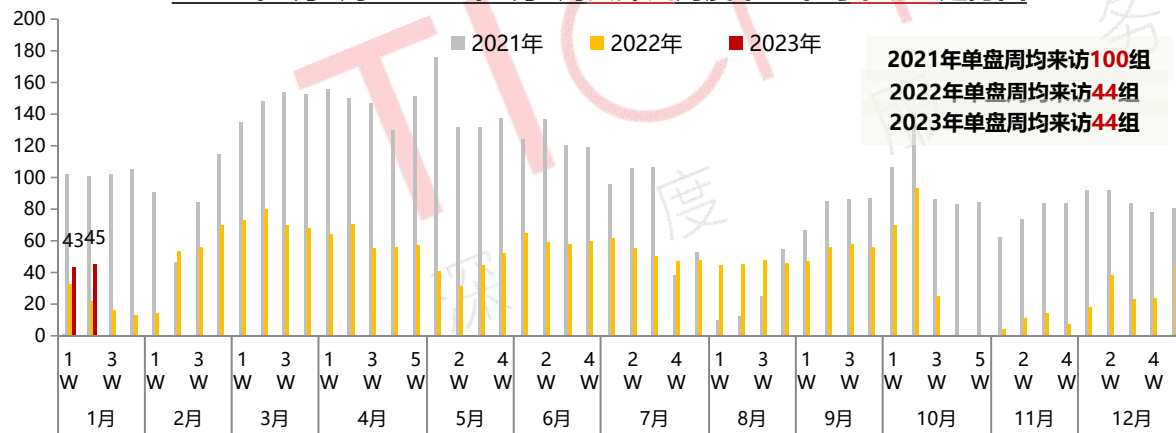
整体数据：节后项目优惠回收叠加周末雨雪天气，市场下滑

本周总成交**597套**，环比**下降15%**，单盘来访**45组**，环比**上升5%**，单盘成交**2套**，环比**下降33%**

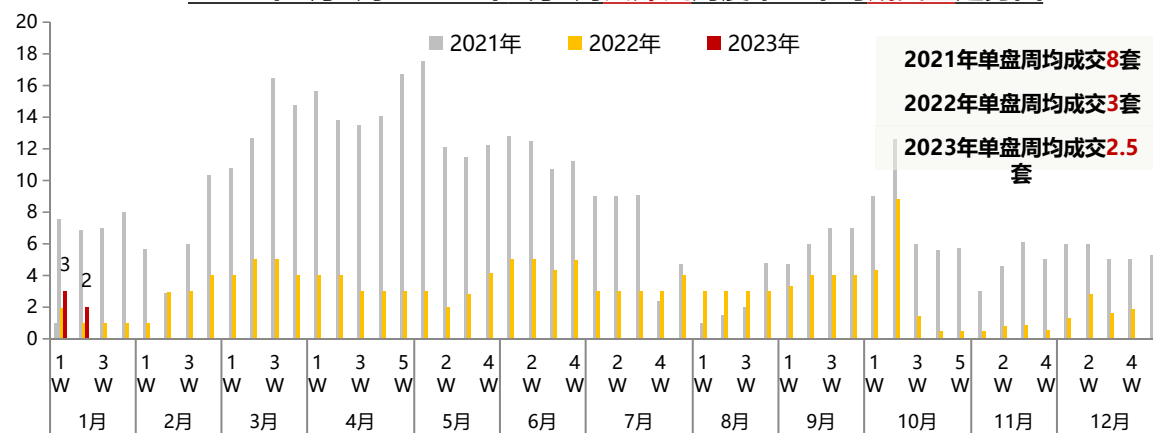
2020年1月1周-2023年1月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2023年1月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周- 2023年1月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



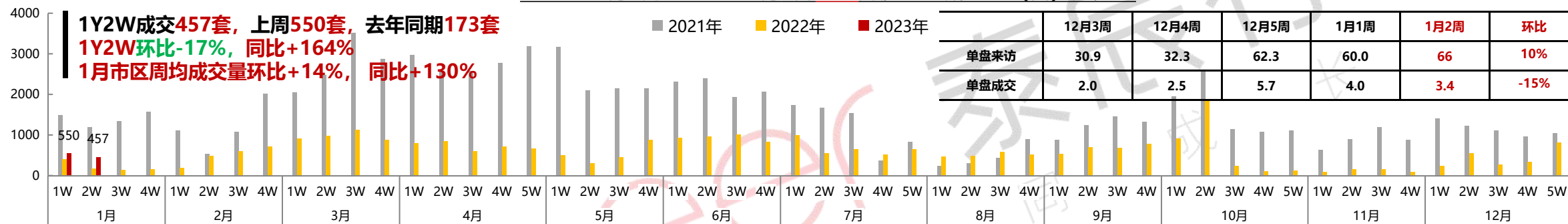
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：1月2周（1.9-1.15）大郑州实际监控到项目243个，其中在售项目243个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

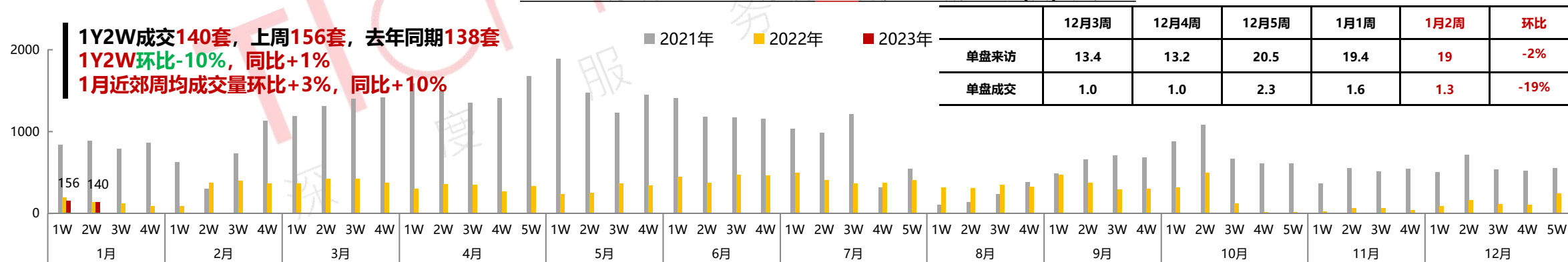
城郊数据：节后需求不足叠加雨雪影响出行，市区及近郊下滑1-2成

1月2周市区总成交**457套**，环比**下降17%**；单盘成交**3.4套**，环比**下降15%**；
近郊总成交**140套**，环比**下降10%**；单盘成交**1.3套**，环比**下降19%**

2020年1月1周-2023年1月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2023年1月2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，1月2周（自然周）市区实际监控到在售项目135个，近郊实际监控到在售项目108个

项目榜单：本周TOP15共成交248套，环比上周261套微降5%

本周TOP15门槛10套，万科4盘上榜，二七双盘联动高性价比成交35套居榜首，高新保利双盘以低门槛+灵活营销手段+央企品牌吸客，稳列榜单

2023年1月2周大郑州项目TOP15成交排名

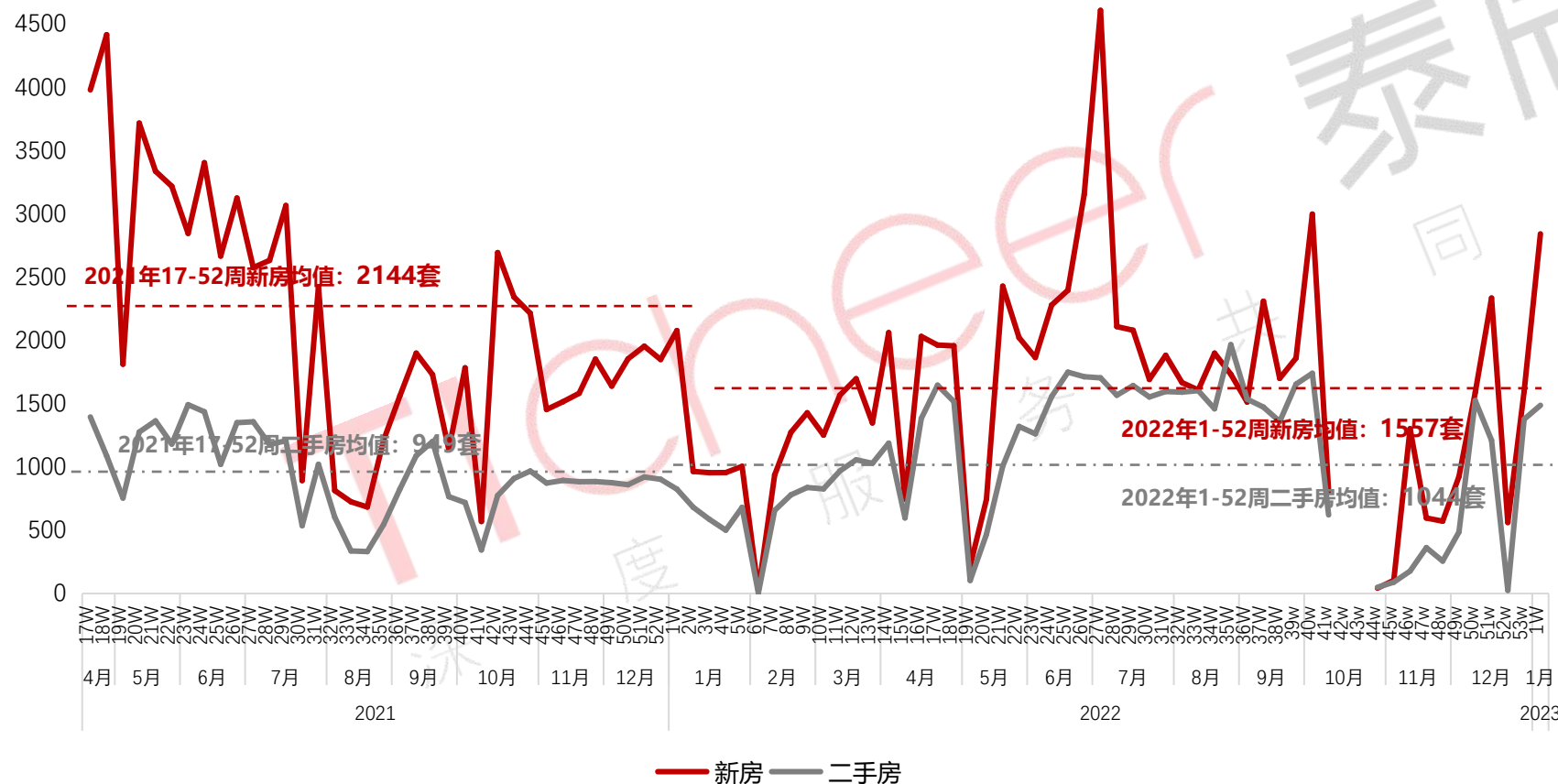
排名	区域	项目	1月2周成交	正常售价	分期	分销
1	二七区	万科大都会&万科都会天际	35	高层精装11500，20套特价房9800起	无	贝壳、房友、58，点位2.5%，送4万车位券
2	管城区	龙湖熙上	34	11500-12800，顶底11200起	无	贝壳2.5%，米宅、抖音博主大别野地产观2%
3	金水区	美盛教育港湾	21	17、16、12、18号楼17500-19000；1、2、4号楼19000-20000，特价房17000起	首套首付5万即可网签、二套10万即可网签，剩余交房前一次性付清，根据首付及房源面积，月供补贴7000-8000元/月	58、房友、贝壳，佣金2%
4	中原区	华润琨瑜府	19	二期：11500-12000 三期润园：毛坯高层标准层均价13700-14300 瑜公馆12500	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
5	高新区	保利文化广场	19	15000-16400	首付10%，剩余首付延期3个月	58、贝壳，佣金1.5%-1.8%，30套起跳
6	高新区	保利和光屿湖	18	二期毛坯10400-11000；洋房14300	首付10%，剩余首付延期3个月	贝壳，佣金2.2万-2.5万
7	二七区	金地正华漾时代	16	精装洋房12800	无	贝壳，1.5%
8	二七区	亚星锦绣山河	13	倚澜苑13000-14000；安泰苑12000-13000；特价房倚澜苑12000-12500	首付10%，分期两年四次，三年六次	贝壳，搜狐，58，佣金3万（后佣）；
9	新郑	万科星图	13	高层8000-8700	无	贝壳、58、朴邻，3.5%
10	惠济区	万科翠湾中城	10	悦曦园18000，翠澜园16000	无	58、贝壳，2.5%
11	中原区	汇泉景悦城	10	毛坯高层13000-13500，特价房11500	首付5%，分一年半三次付清	贝壳、58、房友，2.5万/套
12	管城区	碧桂园时代城	10	二期精装12500，毛坯10000，3#楼特殊楼层8000起	首付10%，分3年36次付清	58，佣金3%
13	管城区	新城时光印象	10	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	58、贝壳，3-4%，120㎡为界
14	中原区	碧桂园凤凰城	10	高层99㎡：17000-18000、129㎡：18000-19000；小高层143㎡：19000-21000	首付延期1个月	无
15	新郑	正弘新城	10	高层6088，高层现房5888（送车位），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%

数据来源：泰辰市场监控中心

网签数据：1月1周新房、二手房成交量同环比齐升

新房环比**上升78%**，二手房**上升8%**，年底冲刺，新房、二手房成交放量，同环比齐升

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	2841	194%	78%
当月	2841	194%	78%

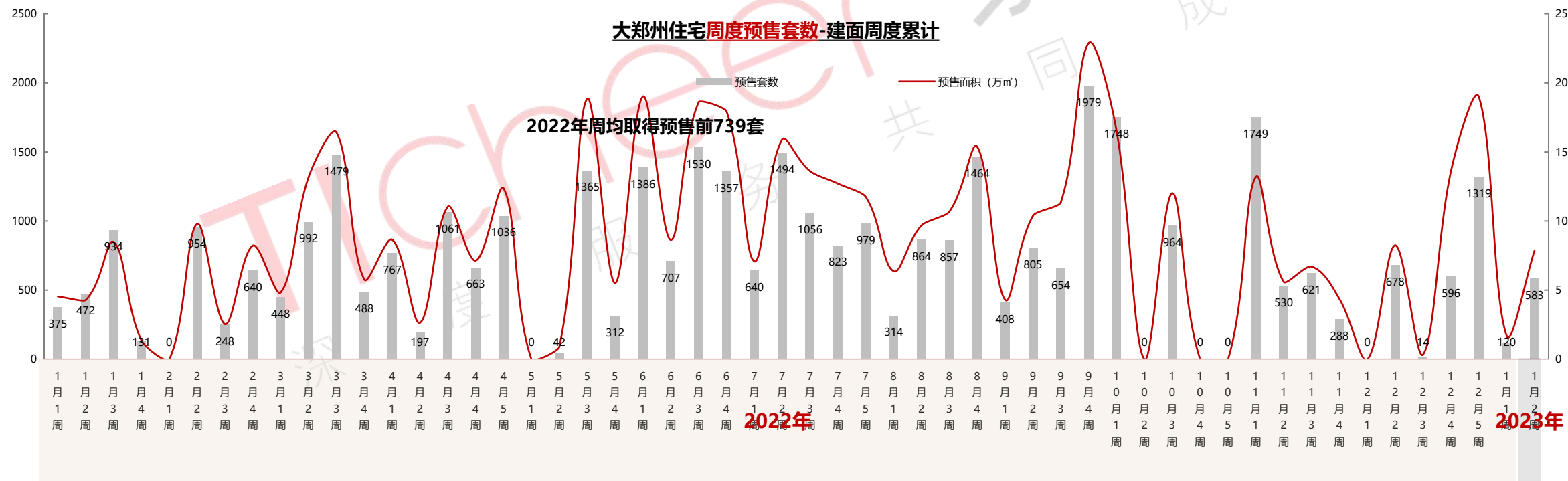
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1487	118%	8%
当月	1487	118%	8%

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：1.02-1.08；来源：360房产网

项目预售前公示：3个住宅项目取证，绿博建业项目新盘待售

共计3个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计**583套**，建面**7.85万m²**，均为待售状态

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	2023.01.11/ 2017.12.27	建业君临大院宋轩	中牟县/ 绿博板块	城改	3/7/8/9/10/ 11/13/17#	410	5.74	/	位于绿博组团，面积100.5235亩，容积率2.5。规划设计8栋高层，10栋洋房。	未售
在售住宅	2023.1.09/ 2022.6.22	龙湖熙上	管城区/ 金岱板块	净地	3#	130	1.46	高层94-140m²	占地面积约83亩，容积率3.5，总建筑面积约19万方，于11月18日开始落位	未售
	2023.01.12/ 2020/1/8	中丞时代天境	荥阳/ 洞林湖板块	城改	30#	43	0.65	洋房89-225m²	占地168亩，容积率1.79，规划33栋9-11F洋房，以小户型为主的纯洋房社区	未售
合计						583	7.85	/		



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>