

【2023年第1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、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制

1月5日，中国人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限

《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知》

一、自2022年第四季度起，各城市政府可于**每季度末月，以上季度末月至本季度第二个月为评估期**，对当地新建商品住宅销售价格变化情况进行动态评估。

二、对于评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。地方政府按照因城施策原则，可自主决定自下一个季度起，阶段性维持、下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限。人民银行分支机构、银保监会派出机构指导省级市场利率定价自律机制配合实施。

三、对于采取阶段性下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限的城市，**如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨，应自下一个季度起，恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。**

四、其他情形和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

政策意义：建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，是差别化住房信贷政策的具体体现，具有积极意义。一是有利于“因城施策”，授权地方政府根据本地房地产市场情况调整首套房贷利率下限；二是有助于地方政府和金融机构及时、灵活地根据市场变化情况，对首套房贷利率下限进行适时调整；三是有助于降低居民住房消费负担，更好地支持刚性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

符合政策城市：

根据统计局公布的《70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》，最近3个月新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市共有38个。

其中二线城市13个，分别为大连、福州、哈尔滨、兰州、南宁、厦门、沈阳、石家庄、太原、天津、武汉、长春、**郑州**。

三四线城市为25个，分别为蚌埠、北海、常德、丹东、桂林、惠州、吉林、济宁、金华、锦州、九江、洛阳、牡丹江、平顶山、秦皇岛、韶关、唐山、温州、无锡、襄阳、徐州、扬州、宜昌、岳阳、湛江。一线城市并未有符合首套房贷利率下限下调的。

全国：住建部大力支持购买首套住房，合理支持二套房

1、国常会：部署进一步做好重要民生商品和能源保供稳价等工作（2023.1.03）



- 1月3日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署进一步做好重要民生商品和能源保供稳价等工作，保障群众生活和企业生产需求，要求抓实抓细重点民生工作，确保群众过好春节。

2、央行：2023年要精准有力实施好稳健的货币政策（2023.1.04）



- 2023年工作会议召开，提出：精准有力实施好稳健的货币政策，综合运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕。加大金融对国内需求和供给体系的支持力度，支持恢复和扩大消费、重点基础设施和重大项目建设；落实金融16条措施，支持房地产市场平稳健康发展。持续完善宏观审慎管理体系，优化宏观审慎压力测试机制。

3、银保监会：拟规范“养老社区”业务，首度明确定义，设经营门槛（2023.1.05）



- 1月5日，银保监会下发《关于规范保险公司销售保险产品对接养老社区服务业务有关事项的通知（征求意见稿）》，向业内征求意见。
- 《通知》指出，保险公司销售保险产品对接养老社区服务业务（以下简称“保险+养老社区业务”），是指保险公司销售保险产品，向购买相关产品累计缴纳保费达到一定金额的投保人，提供入住养老社区权益等增值服务的业务。

4、住建部：大力支持购买首套住房，合理支持二套房（2023.1.05）



- 1月5日，住房和城乡建设部部长倪虹表示：因城施策、精准施策，提振市场信心。今年要继续毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、精准施策，提振市场信心。对购买第一套住房的，要大力支持。首付比、首套利率该降的，都要降下来。对购买第二套住房的，要合理支持。以旧换新、以小换大、生育多子女家庭都要给予政策支持。对购买三套以上住房，原则上不支持，就是不给投机炒房者重新入市留有空间。同时，我们将加大力度，增加保障性租赁住房供给和长租房市场建设。

城市：长春/蚌埠/柳州/防城港多子女家庭购买首套房，提高公积金额度

1、吉林长春：三孩家庭购买首套房，公积金贷款额度可提高20万元（2023.1.01）



- 近日，吉林长春市住房公积金管理委员会发布《关于调整长春市住房公积金个人住房贷款政策的通知》。
- 通知明确，购房所在地在长春市主城区及开发区（不含双阳区、九台区），有共同借款人的，单笔贷款最高额度为90万元；无共同借款人的为60万元。对生育、抚养二孩、三孩的公积金缴存职工家庭，首次申请公积金贷款的，“二孩家庭”贷款额度可在单笔贷款最高额度基础上提高10万元；“三孩家庭”贷款额度可在单笔贷款最高额度基础上提高20万元。

2、安徽蚌埠：多子女家庭购买首套房，公积金最高可贷70万元（2023.1.02）



- 近日，蚌埠市印发《关于实施多子女家庭使用住房公积金支持政策的通知》。
- 蚌埠市住房公积金政策支持的多子女家庭，是指一对夫妻生育二个及以上子女的家庭。对于多子女家庭首次申请住房公积金贷款在蚌埠市购买住房，单方缴存住房公积金的，最高贷款额度为40万元，双方缴存住房公积金的，最高贷款额度为70万元，具体贷款额度与住房公积金月缴存额和还款能力挂钩。

3、广西柳州：多子女家庭购买首套房，公积金最高可贷60万元（2023.1.05）



- 1月5日，柳州市住房公积金管理中心近日发布，公积金贷款额度上限从40万元调整至50万元。符合国家生育政策生育二孩(含)以上的借款申请人家庭，申请首套(借款申请人家庭无未结清住房贷款的，认定为首套)住房公积金贷款时，住房公积金贷款额度上限提高10万元至60万元。

4、广西防城港：多孩家庭购首套房，公积金贷款最高额度提至55万元（2022.1.06）



- 近日，广西防城港市住房公积金管理委员会印发《关于实施多子女家庭使用住房公积金支持政策的通知》。
- 从2023年2月1日起，生育两孩及以上子家庭购买首套自住住房申请住房公积金贷款的，住房公积金贷款最高额度由48万提高到55万元。

城市：浙江绍兴/江苏扬州延期契税补贴时间

5、浙江绍兴：将契税补贴、价格备案延长至2023年底，房票使用范围扩大至二手房（2023.1.03）

绍兴市房地产市场平稳健康发展攻坚行动工作专班

关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干政策意见

各区、县（市）房地产市场平稳健康发展攻坚行动工作专班，镇海新区开发办：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，进一步促进房地产市场平稳健康发展，结合当前实际，现就以下政策意见：

一、延长部分房地产政策使用时间。各地可根据实际，适当延长契税补贴、价格备案、分批竣工验收等2022年出台的鼓励房地产健康发展55条政策时效延长至2023年底。

二、继续推进房屋拆改和房票使用。全力推进2023年第一批房屋拆改500万平方米，其中住宅类拆迁不少于300万平方米且房票使用率不少于60%；房票使用范围扩大至二手房。

- 近日，绍兴市房地产市场平稳健康发展攻坚行动工作专班发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干政策意见》。
- 政策内容包括，**延长部分房地产政策使用时间**。各地可将购房契税补贴、价格备案、分批竣工验收等2022年出台的鼓励房地产健康发展55条政策时效延长至2023年底。
- 继续推进房屋拆改和房票使用。全力推进2023年首轮房屋拆改500万平方米，其中住宅类拆迁不少于300万平方米且房票使用率不少于60%，**房票使用范围扩大至二手房**。
- 切实发挥稳保基金保供纾困作用。由房地产企业提出申请，进一步扩大稳保基金纾困范围，全力支持“保交楼”。

6、江苏扬州：人才购买首套房给予50%契税补贴政策延期半年（2023.1.03）

关于对支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策延期半年

扬州市政府办公室

（扬州、镇江、南通、泰州、宿迁市住房和城乡建设局，各设区市住房和城乡建设局，各设区市住房和城乡建设局）

为支持在扬来扬人才购房，根据《扬州市人民政府办公室关于印发扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策的通知》（扬府办〔2022〕10号）规定，现就有关事项通知如下：

一、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

二、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

三、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

四、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

五、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

六、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

七、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

八、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

九、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

十、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

十一、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

十二、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

十三、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

十四、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

十五、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

十六、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

十七、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

十八、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

十九、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

二十、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《扬州市支持在扬来扬人才购房给予50%契税补贴政策》（扬府办〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

- 1月3日，据扬州市住房和城乡建设局消息，该市对“在扬来扬大专及以上学历人才在市区购买首套商品住房（含二手商品住房），给予所缴纳契税50%的一次性购房补贴”的政策进行调整：原定补贴截至2022年12月31日（以合同备案日期为准），现已延长至2023年6月30日（以合同备案日期为准）。
- 此外，住房公积金对在扬来扬人才的贷款额度支持政策也延续至2023年6月30日。大专及以上学历在扬来扬人才、生育二孩及以上家庭申请公积金贷款且符合申请条件的，公积金贷款最低首付比例为20%；生育二孩、二孩以上的缴存职工家庭申请公积金贷款且符合申请条件的，最高贷款额度可在我市最高贷款限额的基础上分别上浮10万元和20万元。

7、江苏常州：2023年1月1日起施行“以贷还贷”方式商转公贷款（2023.1.03）

常州市住房公积金管理中心关于印发《常州市商业性个人住房贷款转个人住房公积金贷款管理办法（试行）》的通知

（常州、无锡、苏州、南通、泰州、宿迁市住房和城乡建设局，各设区市住房和城乡建设局，各设区市住房和城乡建设局）

为支持在扬来扬人才购房，根据《常州市住房公积金管理中心关于印发《常州市商业性个人住房贷款转个人住房公积金贷款管理办法（试行）》的通知》（常公积金〔2022〕10号）规定，现就有关事项通知如下：

一、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《常州市住房公积金管理中心关于印发《常州市商业性个人住房贷款转个人住房公积金贷款管理办法（试行）》的通知》（常公积金〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

二、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《常州市住房公积金管理中心关于印发《常州市商业性个人住房贷款转个人住房公积金贷款管理办法（试行）》的通知》（常公积金〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

三、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《常州市住房公积金管理中心关于印发《常州市商业性个人住房贷款转个人住房公积金贷款管理办法（试行）》的通知》（常公积金〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

四、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《常州市住房公积金管理中心关于印发《常州市商业性个人住房贷款转个人住房公积金贷款管理办法（试行）》的通知》（常公积金〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

五、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《常州市住房公积金管理中心关于印发《常州市商业性个人住房贷款转个人住房公积金贷款管理办法（试行）》的通知》（常公积金〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

六、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《常州市住房公积金管理中心关于印发《常州市商业性个人住房贷款转个人住房公积金贷款管理办法（试行）》的通知》（常公积金〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

七、支持在扬来扬人才购房。在扬来扬人才购房，是指符合《常州市住房公积金管理中心关于印发《常州市商业性个人住房贷款转个人住房公积金贷款管理办法（试行）》的通知》（常公积金〔2022〕10号）规定，在扬来扬人才购房，给予50%契税补贴。

- 近日，江苏常州市住房公积金管理中心制定出台了《常州市商业性个人住房贷款转个人住房公积金贷款管理办法（试行）》，于2023年1月1日起正式施行。
- 施行“商转公”贷款新政，由原来“先还后贷”调整为“以贷还贷”，即借款人无需还清原商业贷款即可办理“商转公”贷款业务，可减轻贷款人资金筹措压力。

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

8、江西南昌安义：购置新房最高补贴1万元（2023.1.01）



- 1月1日，江西南昌安义县人民政府发布《2023年安义县购房消费补贴实施细则》。
- 安义县发放购房补贴，2023年1月1日至2月28日期间，对90㎡以上的前300套新购商品房，补贴10000元/套，90㎡以下的前200套补贴5000元/套。以上均与办理完成购房合同网签备案的信息为准。

9、苏州：公积金贷款纳入征信（2023.1.03）



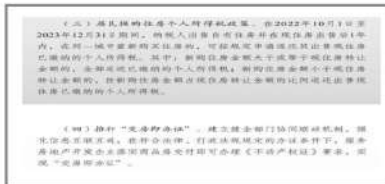
- 1月3日，苏州市住房公积金管理中心发布最新通告：公积金贷款信息纳入征信系统，即使用公积金贷款购房占用商业贷款首付名额（如使用公积金贷款购房后，再使用商业贷款另购一套，算二套，首付由3成增至4成）。本次新政是近一年楼市新政中难得的收紧政策，后续商贷审核制度或将更加严格，也变相增加了买房的门槛。

10、上海：延长房产税试点的有效期（2023.1.03）



- 1月3日，上海市人民政府发布延长《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》有效期的通知，2011年1月27日市政府印发的《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》（沪府发〔2011〕3号）经评估需继续实施，请继续按照执行。

11、乌鲁木齐：推行“交房即办证”（2023.1.05）



- 近日，乌鲁木齐市人民政府发布了《关于促进房地产业平稳发展的22条措施》。
- 措施提出，推行“交房即办证”。建立健全部门协同联动机制，强化信息互联互通，在符合法律、行政法规规定的办证条件下，服务房地产开发企业落实商品房交付即可办理《不动产权证书》要求，实现“交房即办证”。

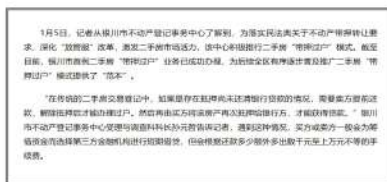
城市：宁夏银川市/深圳实施二手房带押过户

12、安徽六安：公积金贷款购房最低贷款额度上浮20%，推行住房公积金贷款“带押过户”（2023.1.04）



- 1月4日，安徽省六安市住房和城乡建设局等八部门关于印发《关于进一步促进全市房地产市场平稳健康发展的若干政策的通知》。
- 其中提出，提高住房公积金最低贷款额度。正常缴存住房公积金满6个月的职工，在六安市购买新建普通商品住房且首次申请住房公积金贷款时，贷款额度可在六安市现行最低贷款额度基础上上浮20%，即单职工缴存家庭最低贷款额度为36万元，双职工缴存家庭最低贷款额度为48万元。同时，推行住房公积金贷款“带押过户”。

13、宁夏银川市：试点二手房“带押过户”（2023.1.04）



- 1月4日，银川市正式实施“带押过户”，开启不动产二手房登记新模式。在办理二手房交易时不用还清贷款就能进行交易，此举将有效刺激房地产市场交易活跃度，为有需要的市民提供方便。

14、深圳：推广二手房“带押过户”模式（2023.1.05）



- 1月5日，深圳市住房和建设局等6部门印发《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》。
- 先试点推广买方一次性付款或买卖双方贷款银行为同一家银行的二手房“带押过户”，再逐步推广至买卖双方贷款银行非同一家银行的“带押过户”业务。

15、甘肃兰州：房贷“商转公”1月6日起实施（2023.1.05）



- 1月5日，甘肃省兰州住房公积金管理中心发布《兰州住房公积金管理中心商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款暂行规定（试行）》，进一步减轻缴存职工负担，开通商业性住房贷款转个人住房公积金贷款业务，该项政策自1月6日起正式实施。

房企：融创160亿元境内债券整体展期成功/保利拟发行15亿元中票

1、世茂：2022年前11个月累计合约销售总额约794.9亿元（2023.1.03）



- 1月3日，世茂集团在港交所公告，于2022年1月-11月期间，本集团累计合约销售总额约为794.9亿元，同比减少69.8%；累计合约销售总面积为492.78万平方米，同比减少66.3%。此外，公司境外债务重组工作正在推进，股份将继续暂停买卖。

2、融创：160亿元境内债券整体展期成功（2023.1.03）



- 1月3日，融创中国方面对外表示，集团总计160亿元的境内债券整体展期方案已获债券持有人会议表决通过。展期方案通过后，将有效缓解融创中国未来3至4年的流动性压力。同时，为保障投资人利益，融创还以广州文旅城、重庆江北嘴A-ONE、温州翡翠海岸城等多处资产作为展期偿付保障。

3、保利：拟发行15亿元中票，期限分别为3年和5年（2023.1.04）



- 1月4日，保利置业集团有限公司公告，将在全国银行间债券市场公开发行公司2023年度第一期中期票据。拟发行15亿元中期票据，品种一期限3年（利率3.2-4.5%），品种二期限5年（利率3.2-4.8%）。

4、中交地产：拟发行12亿元中期票据，期限为5年（2023.1.04）



- 1月4日，据中国银行间交易商协会，中交房地产集团有限公司披露了2022年度第五期中期票据相关发行文件。拟发行12亿元中期票据，期限5年，募集资金将用于偿还存量债务融资工具本金及利息。

河南：河南全面实施交房即交证/郑州落户不受社保缴费、居住年限限制

1、河南：2023年河南省全面推行新建商品房“交房即交证”（2023.1.02）



- 1月2日，自2023年1月1日起，河南省所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”。此前2020年郑州市自然资源部门联合住建、房管、税务等相关单位，在郑东新区率先开展“交房即交证”试点。此后，开封、洛阳、安阳、漯河等省辖市先后开展了试点工作，对部门职责划分、各类信息共享、项目清单公示、审批流程制定、开发企业参与和购房合同约定等与“交房即交证”各环节进行了探索。后于2022年7月15日，经河南省政府同意，省自然资源厅联合13个省级部门印发了《关于全面推行新建商品房“交房即交证”的实施意见》，对各阶段、各相关部门的工作职责提出了具体要求。
- 截至2022年年底，河南全省已有507个项目（小区）实现了“交房即交证”，共发证182899本。

2、郑州：出台户籍制度改革新政，不受社保缴费、居住年限限制（2023.1.03）



- 1月3日，郑州市公安局在郑州市2019年户籍制度改革的基础上，制定下发了《关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》，于2023年1月1日起正式实施。凡在郑州市中心城区具有合法稳定就业或合法稳定住所（含租赁）的人员，不受社保缴费年限和居住年限的限制，本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母，可以在郑州市申请登记城镇居民户口，此前需持居住证满1年，社保缴费年限需满6个月。

3、洛阳：出台人才公寓建设与使用管理办法，明确申请入驻条件等（2023.1.05）



- 1月5日，洛阳市人民政府办公室印发《洛阳市青年人才公寓建设与使用管理办法》。
- 办法明确，人才公寓建设标准以符合不同类型人才应享有的建筑面积为准，原则上向全日制博士研究生提供不超过90平方米的人才公寓，向全日制硕士研究生和全日制本科毕业生提供不超过70平方米的人才公寓，向全日制专科毕业生（技工院校预备技师〔技师〕班毕业生）提供不超过40平方米的人才公寓。

河南：扩消费、促投资、保民生，河南出台90条政策措施促进经济稳定向好

1月3日，河南省人民政府印发《大力提振市场信心促进经济稳定向好政策措施》，共涉及全面释放消费潜力、积极扩大有效投资、持续培育壮大新动能、支持实体经济发展、着力稳定外资外贸、保障和改善民生六大方面90条政策措施，其中提出要全力稳住房地产投资

大力提振市场信心促进经济稳定向好政策措施（关于房地产）		
序号	要点	政策内容
1	稳定大宗商品消费	指导各地稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制，全面落实16条金融支持等一揽子政策，一城一策、因城施策用好政策工具箱， 取消不必要的需求限制，优化二套房认定标准 ，鼓励商品房团购，多措并举释放住房需求。鼓励各地通过发放购房券、购房补贴、契税补贴等方式，支持人才购房落户和城乡居民合理住房消费需求。
2	全力稳住房地产投资	将商业银行“保交楼”专项借款项目配套贷款实际投放结果作为财政资金存放的激励因素，并适当提高权重。各地要参照省财政做法，在开展竞争性财政资金存放时， 适时将商业银行对“保交楼”专项借款项目配套贷款投放情况纳入考核指标 ，强化工作激励。
3		支持省属建筑类国有企业增强实力，撬动社会资金共同设立房地产纾困基金 ，推动化解问题楼盘，促进房地产市场平稳健康发展。
4		充分发挥业绩考核“指挥棒”作用， 将中原银行、中原信托开展房企贷款合理展期等业务，中原资产开展助力房企纾困、化解盘活地产项目等业务 ，纳入省管金融企业负责人经营业绩考核指标体系，引导省管金融企业按照市场化原则保障房地产项目合理融资需求。
5		积极推动市、县级政府加快解决房地产企业政府欠款问题，督促市、县级政府抓紧和房地产企业、关联的施工企业逐条核对政府欠款明细，厘清债权债务关系，提出具体解决方案和清偿措施。 督促市、县级政府通过新增财力、置换债券、盘活存量资金资产、调整财政支出结构等多种方式筹集资金，加快偿还政府欠款，增加房地产企业流动性。
6		引导各级法院强化善意文明执行理念，在依法行使职权的基础上，准确、灵活把握查封、扣押、冻结尺度。 对“保交楼”项目慎用强制措施，严禁超标的保全财产；已经采取强制措施的要采取活封形式，不能影响“保交楼”项目复工续建。

政策解读：此次新政在释放消费需求方面明确，取消妨碍消费需求释放的限制性政策，预计近期河南各地会系统梳理既有政策，对于一些限制性政策会全面取消或优化。在稳投资方面，此次政策明确将商业银行对“保交楼”专项借款项目配套贷款投放情况纳入考核指标，撬动社会资金共同设立房地产纾困基金等。

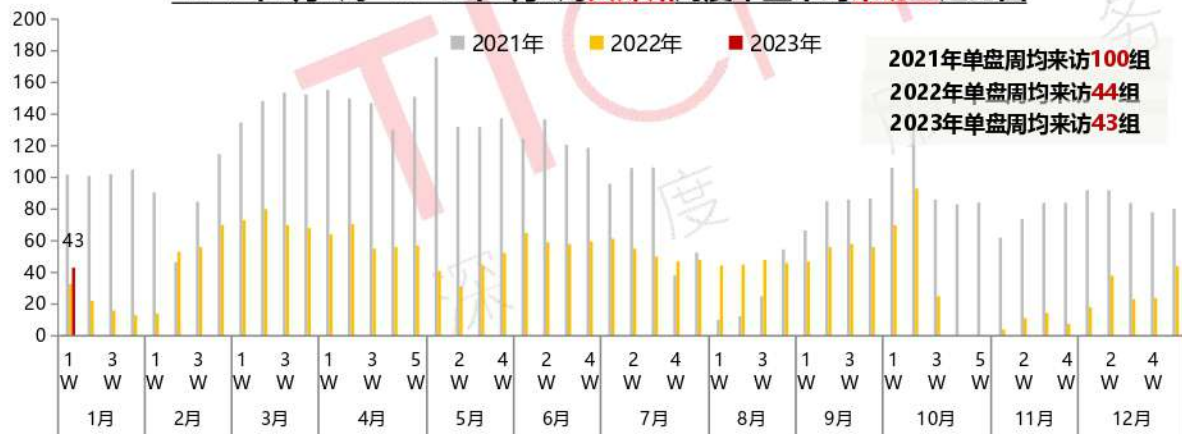
整体数据：节后项目优惠回收，客户量下降，市场惯性下滑

本周总成交**706套**，环比**下降33%**，单盘来访43组，环比**下降2%**，单盘成交3套，环比**下降2%**

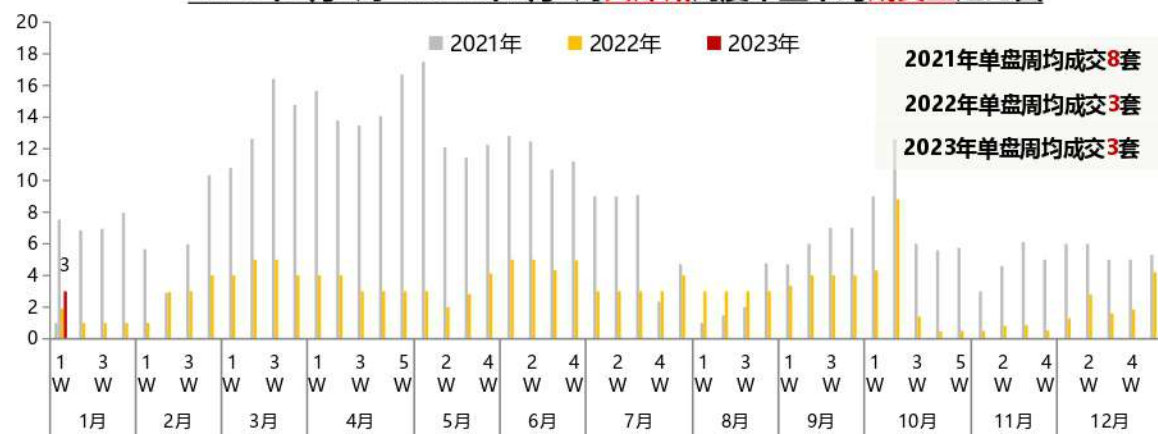
2020年1月1周-2023年1月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2023年1月1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1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1周（1.2-1.8）大郑州实际监控到项目233个，其中在售项目233个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

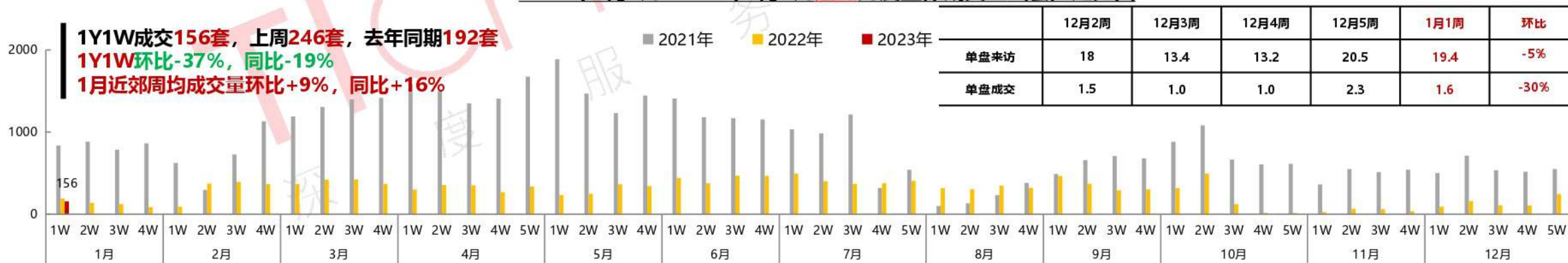
城郊数据：节后需求不足，市区及近郊均下滑3成以上

1月1周市区总成交**550套**，环比**下降32%**；单盘成交**4.0套**，环比**下降30%**；
近郊总成交**156套**，环比**下降37%**；单盘成交**1.6套**，环比**下降30%**

2020年1月1周-2023年1月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2023年1月1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1周（自然周）市区实际监控到在售项目137个，近郊实际监控到在售项目96个

项目榜单：本周TOP15共成交261套，环比上周419套，下降38%

本周TOP15中，龙湖延续开盘热度，万科项目性价比取胜，其次保利、华润项目央企背书成交稳定

2023年1月1周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	1月1周成交	正常售价	分期	分销
1	管城区	龙湖熙上	39	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	39	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
3	金水区	美盛教育港湾	27	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	17	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	惠济区	万科翠湾中城	16	悦曦园18000，翠澜园16000	无	58、贝壳，2.5%
6	管城区	新城时光印象	16	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
7	郑东新区	华润幸福里	15	精装均价31000	首付10%，延期至3月20日	58、贝壳，1%
8	管城区	碧桂园时代城	13	六期锦园精装11000-11800；五期精装10500，特价9200	首付10%，分3年36次付清	58，佣金3%
9	高新区	保利和光屿湖	12	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
10	管城区	电建洺悦融园	12	高层99㎡：17000-18000、129㎡：18000-19000；小高层143㎡：19000-21000	无	58、贝壳，2.5%
11	新郑	万科星图	12	高层8000-8700	无	贝壳、58、朴邻，3.5%
12	中原区	汇泉景悦城	11	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
13	高新区	大正水晶森林	11	12100	首付5万，剩余交房前一次结清	贝壳，3万/套
14	高新区	保利文化广场	11	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
15	郑东新区	华润瑞府	10	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%

数据来源：泰辰市场监控中心

网签数据：12月5周新房、二手房成交量环比齐升

新房环比上升184%，二手房上升5196%

年底冲刺后，新房、二手房成交量大幅提升，但新房成交量仍不及去年同期

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	1596	-23%	184%
当月	7004	-4%	172%

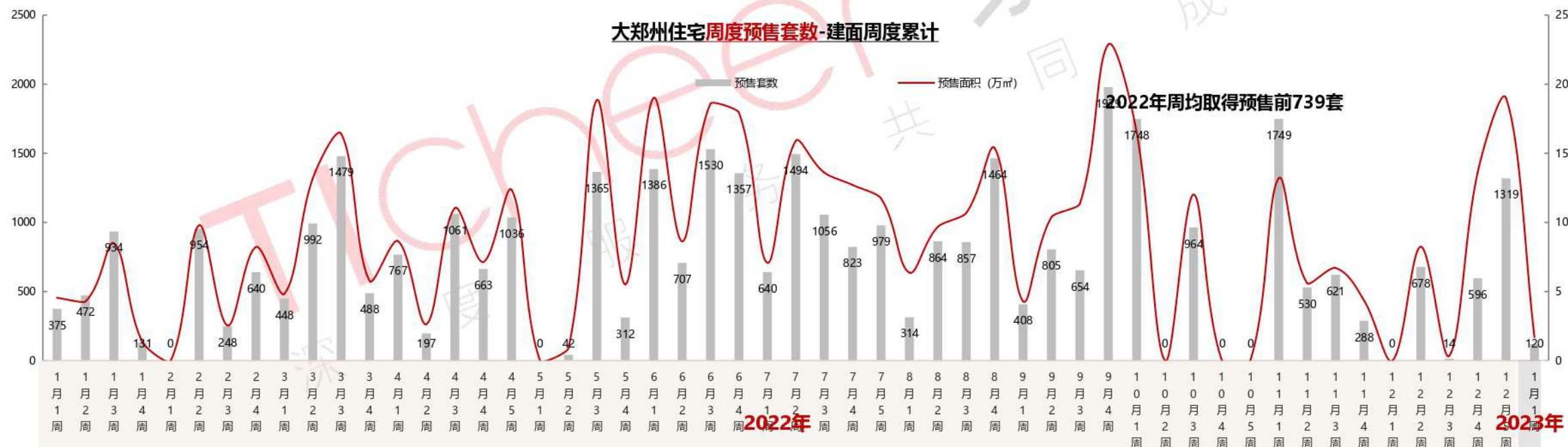
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1377	67%	5196%
当月	4624	30%	421%

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：12.26-1.01；来源：360房产网

项目预售前公示：1个住宅项目取证，新盘待售

共计1个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计120套，建面1.70万m²，信达时代国著待售

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m ²)	业态及产品	项目概况	项目动态
待售 住宅	2023.01.04/ 2017.04.26	信达时代国著	金水区/杨金板块	城改	6/7/8/9/10/ 11#	120	1.70	高层120m ² 三室和 140m ² 四室，洋房 140m ² 四室	占地约81亩，容积率约2.09，规划10栋16-17层小高层以及6栋6、7层洋房，规划788户	未售
合计						120	1.70	/		



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>

