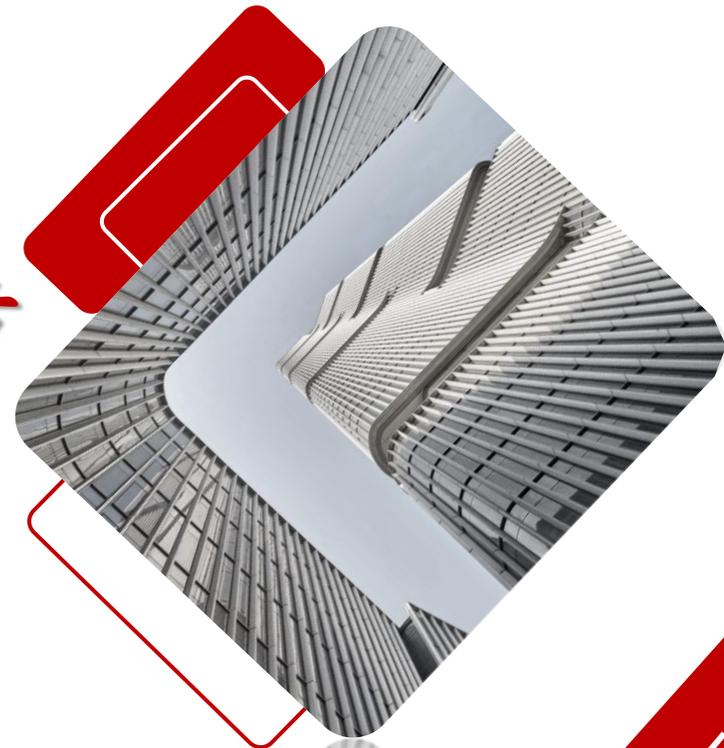
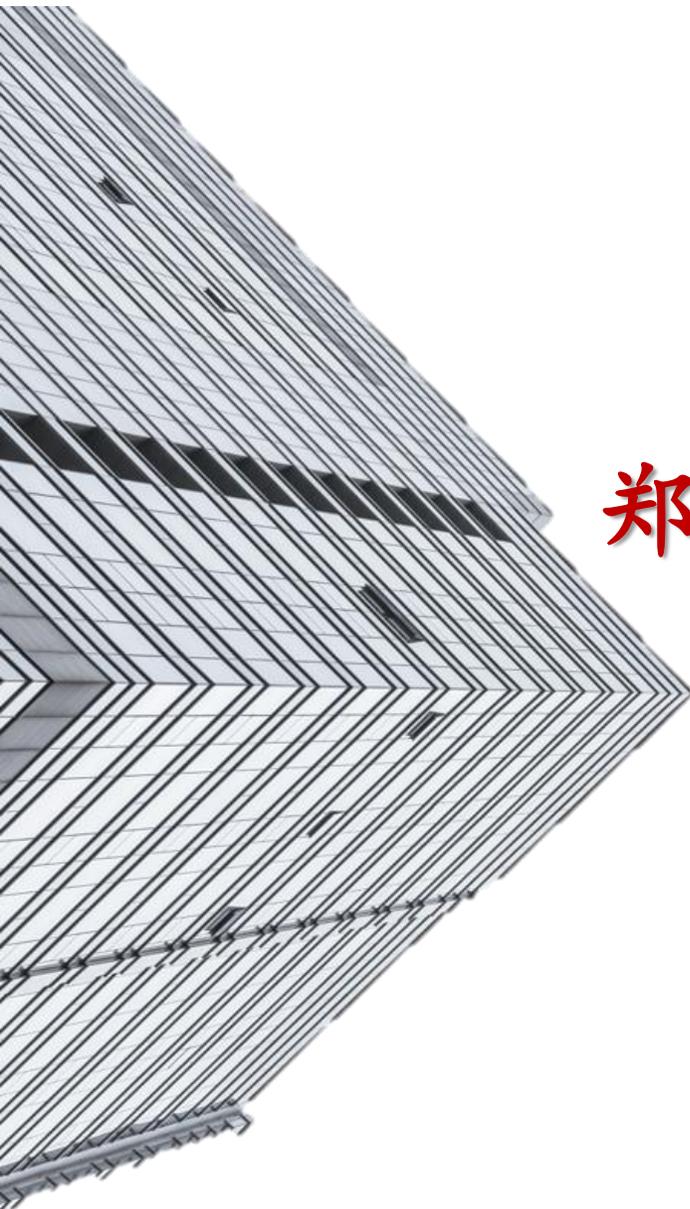


【2022年11月】 郑州房地产市场分析报告

——泰辰行技术中心市场研究部——



CONTENTS

目录

1

宏观政策

2

楼市表现

3

土地市场

4

备案数据

5

金融“十六条”解读

核心结论 | 11月市场表现

疫情阻断客户流动，市场成交低迷，政策面利好稳信心

11月融资端利好政策齐释放，明确支持房企融资，支持房地产平稳发展

宏观政策

郑州主城及近郊实际认购总量处全年月份最低值，环比下降82%

楼市表现

土地市场

本月郑州第三批次集中土拍成功，过程显平淡。成交20宗地均由城投托底成交

备案表现

11月为大郑州新房备案成交仅8万m²，市区二手房量与新房基本持平，价格均较稳定

核心数据

■ 土地数据 (来源: 公共资源交易中心)

大郑州可开发住宅用地 (市区+近郊+远郊)				大郑州可开发住宅用地 (市区)		
时间	供应建面 (万m ²)	成交建面 (万m ²)	成交楼面价 (元/m ²)	供应建面 (万m ²)	成交建面 (万m ²)	成交楼面价 (元/m ²)
2021年	2174	1743	4361	1278	1081	5403
2022年1-11月	1220	942	3979	712	568	5388
2022年11月	28	251	4725	0	230	5002
同比	-95%	27%	2%	-100%	152%	-21%
环比	-92%	760%	213%	-100%	/	/

■ 住宅备案数据 (郑州房管局)

大郑州商品住宅供销价存					
时间	供应 (万m ²)	成交 (万m ²)	均价 (元/m ²)	存量 (万m ²)	去化周期
2021年11月	116	87	13006	2221	19
2022年10月	30	27	13431	2125	31
2022年11月	27	8	14554	2143	35
同比	-77%	-91%	12%	-4%	80%
环比	-10%	-70%	8%	1%	12%

■ 楼市监测数据 (泰辰市场监控中心)

大郑州周均单盘来访/成交表现			
时间	来访	成交	转化率
2021年11月	75	4	5%
2022年10月	40	3	8%
2022年11月	9	1	11%
同比	-88%	-75%	38%
环比	-78%	-67%	38%



宏观政策

为支持房地产市场平稳健康发展，首次出台金融“十六条”政策，此后加速推动“支持民企融资“三支箭”落地，意在改善房企融资，加速行业风险出清，促进行业整体向好发展。典型城市，政策空间释放，支持刚需及改善需求。

宏观政策 | 金融16条：首次行业融资专项红头文件，房企融资专项支持

彻底调转对房地产融资的大方向，从限制转向支持，保交楼也要保房企。明确信托支持鼓励金融机构提供配套融资支持、对房地产企业进行风险划断（集团公司同项目子公司之间），首次提出对金融机构不良贷款的责任豁免，托底行业，加速受困房企风险出清，推动行业恢复稳定

金融16条重点解读内容提炼

保房企-放宽融资输血，推进债务展期

1.支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期。2.房地产开发贷款投放。3.延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排。放宽银行“两道红线”政策，给与金融机构更大的空间，对房企进行回血支持。4.保持债券融资基本稳定，支持优质房企发行债券融资。5.保持信托等资管产品融资稳定，放宽信托支持地产，鼓励多渠道，多方式支持行业。

保交楼-搭建专项借款，配套融资体系

1.支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款（封闭进行，转款专用，专项用于支持已售逾期难交付项目建设推进）。2.鼓励金融机构提供配套融资支持（按照市场化、法制化原则为专项支持借款项目新增配套金融支持，推动化解未交楼个人住房贷款风险）。3.积极探索市场化支持方式（金融机构可自主决策，一企一策协助项目复工推进）

保资金-并购金融支持，优化融资政策

1.做好房地产项目并购金融支持。鼓励商业银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质企业兼并收购受困地产项目。此次重申，进一步引导地方政府和机构积极参与。2.阶段性优化房地产项目并购融资政策。加速房地产市场风险出清，让房地产市场恢复秩序，重建行业信心

保消费-支持信贷需求，保护征信权益

1.支持个人住房贷款合理需求。各城市合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限，支持刚性和改善型住房需求。2.鼓励依法自主协商延期还本付息。3.切实保护延期贷款的个人征信权益。个人住房贷款已调整还款安排的，金融机构按照新的还款安排报送信用记录

宏观政策 | 降准：年内二次全面降准，为“金融16条”奠定基础，推动政策落地

11月25日，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%，共计释放长期资金约5000亿元

2018年以来降准情况

时间	降准类型	下调比例
2018-4.17	定向	下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行等存款准备金率1%
2018-6.24	定向	下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行等存款准备金率0.5%
2018-10.7	定向	下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行等存款准备金率1%
2019-1.4	全面	下调1%
2019-5.6	定向	对中小银行试行较低的优惠存款准备金率
2019-9.6	全面	下调0.5%
2020-1.1	全面	下调0.5%
2020-3.13	定向	对达到考核标准的银行定向降准1.5-1%
2020-4.3	定向	对农村信用社等和仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调1%
2021-7.9	全面	下调0.5%
2021-12.15	全面	下调0.5%
2022-4.5	全面	下调0.25%
2022-11.25	全面	下调0.25%

2018-2022年11月中央存款准备金率变化趋势



降准目的

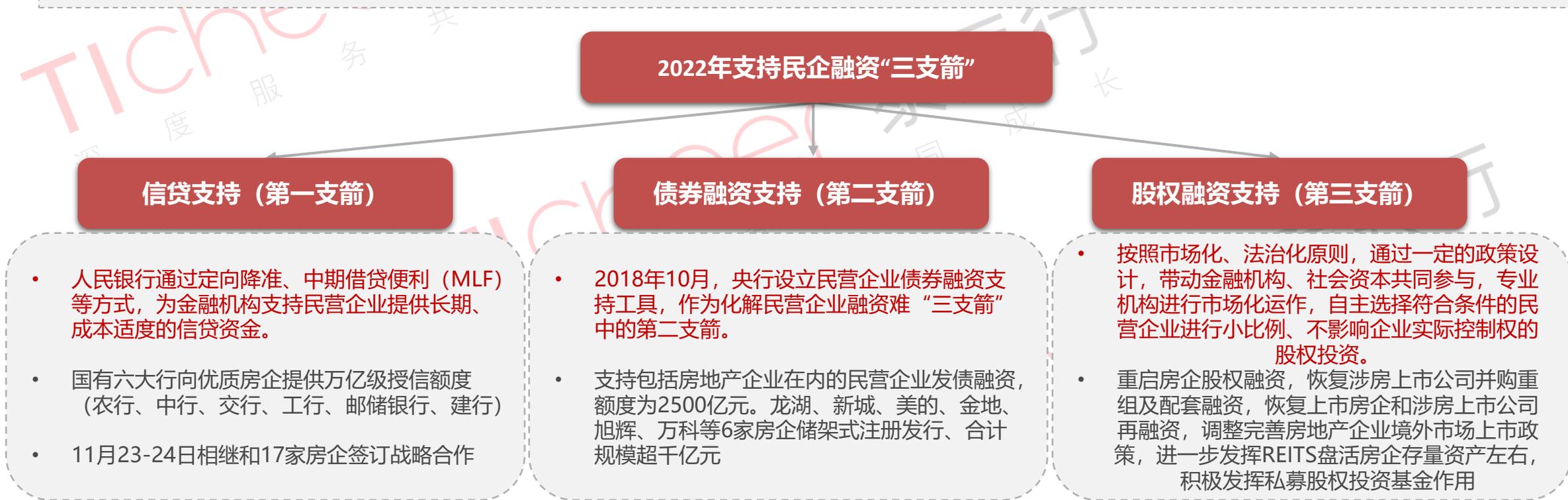
此次为本年度第二次降准，释放流动性支持房地产的信号更加强烈。央行和银保监会发布了金融16条，提出全面稳定和恢复房地产全产业链条融资，并做出全面放贷指示。降准后信贷投放能力大幅增强，促进银行信贷政策更加宽松，尤其在六大行支持房地产大背景下

此次降准对于行业正向促进明显更大，也有助于开发贷、个人按揭贷款等信贷支持，本次降准释放更多资金流动性将有利于房地产相关资金的落地。

宏观政策 | 央行：金融政策再发力，支持民企融资“三支箭”加速落地

各项利好政策支持下，11月三箭齐发，并快速落地，彻底放开房企融资口径，极大力度推动行业复苏

政策背景：2018年为化解民营企业、小微企业面临的融资困难，央行会同有关部门，研究从债券、信贷、股权三个融资主渠道，出台“三支箭”的政策组合，支持民营企业拓宽融资途径，解决其“缺水”难题。其中，第一支箭是民营企业信贷支持，第二支箭是民营企业债券融资支持工具，第三支箭是民营企业股权融资支持工具。政策不包括房地产行业，2022年以前经济调控总体基调是扶持民营和小微企业，严格防止资金“违规”向房地产行业渗透滴漏，2022年基于内外复杂背景，开始逐渐有序放松，11月三箭齐发，彻底放开房企融资口径，极大力度推动行业复苏。



宏观政策 | 第一支箭（信贷支持）：17家房企获六大行授信超1.27万亿元

11月11日央行、银保监“16条新政”发布后，国有六大行率先向17家优质房企建立战略合作关系，提供意向性综合授信额度，已经披露的合计约12750亿，涵盖房地产开发贷款、并购贷款、债券投资等多元化融资服务，主要偏好于优质民企。

前期政策的推进

2022/3/16-银保监会

鼓励机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目

2022/4/18-央行、外汇局

金融机构要区分项目风险与企业集团风险，加大对优质项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，保持房地产开发贷款平稳有序投放

2022/4/29-央行

及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求

2022/5/4-银保监会

不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序，同时要按照市场化、法制化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务

2022/8/19-住建部、财政部、央行

完善政策工具箱，通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目建设交付

2022/11/11-央行、银保监会

金融十六条：出台十六条措施支持房地产市场平稳健康发展。首次行业融资专项红头文件，全方位保楼市。

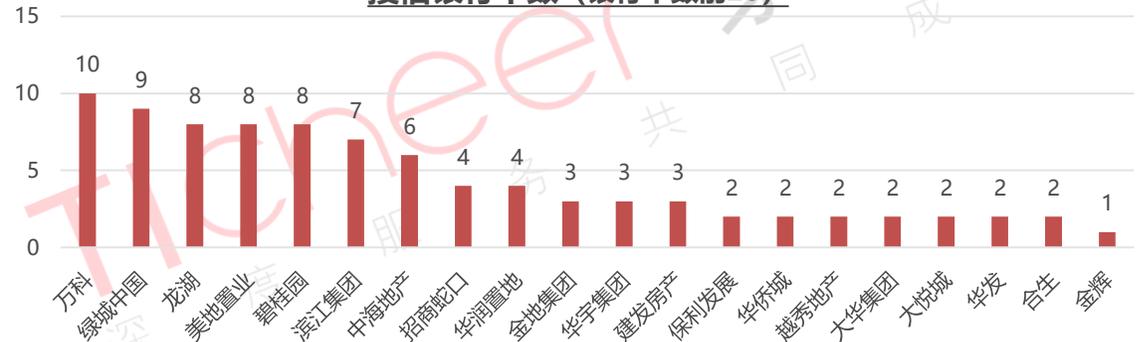
2022/11/21-央行、银保监会

全国性商业银行信贷工作座谈会

第一支箭进展

银行	总授信额度	房企数量	房企	具体内容
工行	6550亿元	12家	万科/金地/绿城/龙湖/碧桂园/美的/金辉等(另外5家房企未公开)	与万科、金地、绿城、龙湖、碧桂园、美的、金辉等12家房企，以总对总方式签订战略合作协议，提供意向性融资总额6550亿
建行	未释放	8家	万科/龙湖/美的/中交建首开/越秀/合生/大华	与8家房企签署合作协议，覆盖央企、地方国企和民企，包括中交建、首开、越秀、万科、龙湖、美的等
中行	2200亿	3家	万科、碧桂园、龙湖	与万科签署战略合作协议，深化银企合作，将为万科提供不超过1000亿元人民币或等值外币的意向性授信额度
农行	未释放	5家	万科、龙湖、华润、中海、金地	与中海、华润、万科、龙湖、金地5家房企举行银企战略合作
交行	1200亿	2家	万科、美的	为万科集团提供1000亿意向综合授信额度，与美的签署200亿元全面战略合作协议
邮储	2800亿	5家	万科/龙湖/碧桂园/美的/绿地	签订长期战略，为碧桂园提供不超过500亿元的意向授信额度

授信银行个数（银行个数前20）



宏观政策 | 第二支箭（债券融资）：可支持约2500亿元民营企业债券

11月8日，由央行再贷款提供资金支持，“第二支箭”进一步延期扩容，预计可提供约2500亿元民营企业债券融资。有利于稳定和扩大民营企业的融资，提振投资者信心。监管部门通过的示范性房企，多为资金稳健、公开市场无违约的头部房企，并非利好所有企业。

前期政策的推进

2022/5/4-证监会

积极支持房地产企业债券融资，稳步推进股票发行注册制改革，推出科创板做市交易。

2022/5/4-深交所

支持房地产企业合理融资需求。允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目

2022/8/16-交易商协会

监管部门近期指示中债信用增进投资公司对房企将要发行的中期票据开展“全额无条件不可撤销连带责任担保”，涉及公司包括龙湖集团、旭辉控股、碧桂园等示范民营房企

2022/11/3-交易商协会、房地产业协会

明确中债信用增进公司将继续加大对民营房企

2022/11/8-交易商协会

推进并扩大民营企业债券融资支持工（第二支箭），支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。预计可支持约2500亿元民营企业债券，融资，后续可视情况进一步扩容。

2022/11/18-证监会

强化对科技创新、绿色低碳、乡村振兴等重点领域债券品种创新的支持，配合做好防范化解地方政府隐性债务风险工作，支持房地产企业合理债券融资需求，提升民营企业债券融资的可得性和便利性。

第二支箭进展

5-8月，CRMW推出，落地15.69亿

5月

CSIPB:新城控股10亿

8月

CRMW:美的置业5.69亿

8-9月，重在增信担保推出，落地62亿

8.26

龙湖15亿

9.7

美的10亿

9.13

新城10亿

9.19

碧桂园15亿

9.22

旭辉12亿

11月，中债增信担保扩容，目前额度总计1042亿，落地47亿

11.10

龙湖200亿
(落地20亿)

11.11

新城150亿
保利100亿
美的150亿
(落地15亿)

11.22

万科
500亿(提请股东会)
280亿(交易商协会)
金地150亿

11.23

金辉
(落地12亿)

宏观政策 | 第三支箭（股权融资）：恢复涉房上市公司并购重组及配套融资

11月28日，证监会发布股权融资方面调整优化5项措施，此次政策明确提出“支持房地产企业股权融资”，即日起恢复涉房上市公司并购重组及配套融资，截止12月5日，先后已有福星股份、世茂股份、北新路桥、南湖中宝、大名城、万科A等14家A股上市房企或社融房企发布公告拟进行增发配股。

政策背景：从2010年开始，证监会叫停房地产企业的股权融资，历时12年，监管层面放松，有利于恢复企业信心，监管层的态度，已经从严防死守资金流入房地产，转向想方设法保住优质房企。

政策意义：上市房企股权融资再开匣，房企间将加大收并购力度，受益房企将获得优质资产包，加速扩张，涉险房企将加速重组整合，获得纾困资金，保障保交楼，从而进一步推动市场信心修复，实现行业良性循环，带动经济回归正轨。

第三支箭（股权融资）

政策分项	具体内容
一、恢复涉房上市公司并购重组及配套融资	允许符合条件的房地产企业实施重组上市 ，重组对象须为房地产行业上市公司。允许房地产行业上市公司发行股份或支付现金购买涉房资产；发行股份购买资产时，可以募集配套资金；募集资金用于存量涉房项目和支付交易对价、补充流动资金、偿还债务等，不能用于拿地拍地、开发新楼盘等。建筑等与房地产紧密相关行业的上市公司，参照房地产行业上市公司政策执行，支持“同行业、上下游”整合。
二、恢复上市房企和涉房上市公司再融资。	允许上市房企非公开方式再融资 ，引导募集资金用于政策支持的房地产业务，包括与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。允许其他涉房上市公司再融资，要求再融资募集资金投向主业。
三、调整完善房地产企业境外市场上市政策	与境内A股政策保持一致， 恢复以房地产为主业的H股上市公司再融资 ；恢复主业非房地产业务的其他涉房H股上市公司再融资。
四、进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用	会同有关方面加大工作力度，推动保障性租赁住房REITs常态化发行，努力打造REITs市场的“保租房板块”。鼓励优质房地产企业依托符合条件的仓储物流、产业园区等资产发行基础设施REITs，或作为已上市基础设施REITs的扩募资产。
五、积极发挥私募股权投资基金作用	开展不动产私募投资基金试点，允许符合条件的私募股权基金管理人设立不动产私募投资基金，引入机构资金，投资存量住宅地产、商业地产、基础设施，促进房地产企业盘活经营性不动产并探索新的发展模式。

调控监测 | 典型城市-核心二线松绑限购，促需求，利好支持刚需改善

高能级城市需求端政策持续放松，进入11月，核心一二线城市开始松绑限购。除了监管层加强对于涉房融资的扶持力度，对于地方调控政策也给予了更多的自由，预期一二线城市政策仍有优化空间，限购限贷有望进一步放松。

11月各个重点城市政策调整汇总

日期	典型城市	政策内容 (限购调整类)
11.07	宁波	优化人才购房政策，取消原领补贴后五年限售要求 ，申请补贴的住房由过去的“家庭首次购买唯一住房”调整为“家庭唯一住房”，对于“合伙购房”，新政策不再限制申请人持有的最低产权比例
11.08	北京	台湖、马驹桥区，不再执行通州“双限购” ，本市户籍家庭限购2套，原为无房家庭限购1套
11.09	成都	高层次人才购房可不受户籍、社保缴纳时间与限购区域限制
11.09	合肥	摇号政策调整，登记比例超1.2就触发摇号 (原为1.5)
11.11	杭州	认房不认贷、二套房首付降至4成
11.15	长沙	支持住房公积金异地贷款扩容，涉及16个城市
11.17	成都	优化区域限购、变相放松限购 (12区购房资格互通)， 取消户籍或社保要求 ，取消摇号排序
11.19	西安	时隔6月调整楼市限购，落户能买首套二手房住宅，二孩可买3套，调整限购区域
11.21	杭州	局部放松限购，城西科创大走廊实施差异化购房政策，不再要求提供社保，稳定就业即可

日期	典型城市	政策内容 (公积金类)
11.01	广西南宁	灵活就业缴存人住房公积金贷款可买二套 (原来仅首套)
11.01	内蒙古鄂尔多斯	公积金法拍房50%核定额度提高至80%
11.04	桂林	家庭公积金最高贷款额度由40万元提高至50万元
11.09	河北涿州	首套房最低首付比例20%，支持二孩家庭购房需求
11.14	济南	家庭公积金最高贷款额度由70万元提高至80万元
11.15	洛阳	正式实行商转公、提出以贷冲贷“商转公”住房贷款
11.21	广西钦州	首套房首付比例降至20%，公积金贷款额度最高至40万元
11.21	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
11.21	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
11.21	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
11.23	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
11.23	甘肃宁县	家庭公积金最高贷款额度由60万元提高至70万元

日期	典型城市	政策内容 (购房补贴类)
11.15	浙江	推进二手房“带押过户”落地，截止目前30多城已执行
11.15	合肥	将全面实行新建商品房“交房即发证”
11.22	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
11.01	贵阳贵安	开展购房契税发放消费券活动，最高补贴100%
11.01	浙江衢州	机关企事业单位人员在市区团购新房享2万补贴
11.13	南宁轨道地产集团	购房可免费坐10年地铁
11.15	南昌湾里	首次购买新房每平方米给予300元补贴
11.18	兴城	144平方米以下给予已缴契税70%补贴
11.25	南京六合区	给予购房补贴，购买面积小于144㎡的新建商品住房，符合相应条件者可获购房金额1%补贴
11.28	湖北荆门	二孩三孩家庭在特定区域购房最高享4万元补贴

- **全国政策层面：**关于支持房地产市场平稳健康发展的金融措施“十六条”的出台是今年以来对于房地产企业力度最大的支持性政策，覆盖面广、针对性强、亮点多、可执行细节明确，**明确且加速动作给与民企信贷支持，实质上是从保交楼、保民生转向保行业、保经济。加速受困房企风险出清，助推行业向好发展。**
- **城市政策方面：**二十大过后，各地调控政策灵活度提升，11月开始高能级城市需求端政策持续放松，除监管层加强对于涉房融资的扶持力度，**对于地方调控政策也给予了更多的调整空间，预计后续城市政策仍有优化空间。**



楼市表现

- 11月郑州主城及近郊实际认购约763套，环比下降82%；
- 疫情期间，各案场线上和线下联动，结合双十一节点包装优惠、推出特价房、提佣等政策促成交，但项目间持续分化。

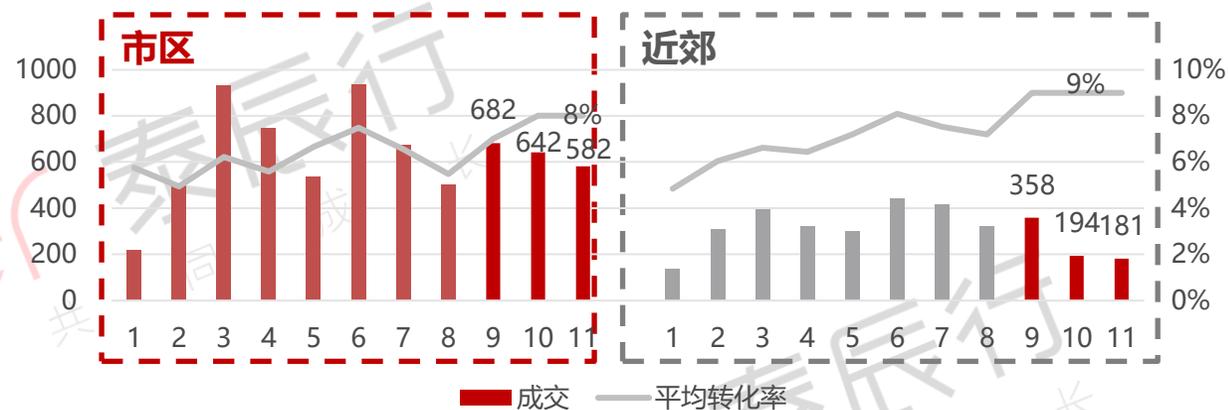
楼市表现 | 11月认购总量处全年最低值，环比降81%

11月大郑州认购总量763套（环比下降82%，同比下降86%），市区周均认购量582套（环比下降82%），近郊周均认购量181套（环比下降81%）。受疫情影响，客户流动性受阻，整体成交匍居低位，当前各案场采用线上线下方式相结合引流。

大郑州2021-2022年1-11月度认购套数走势



市区&近郊2022年周均认购套数走势



大郑州2022年9-11月度来访量变化

环线	9月	10月	11月
环比	4%	-11%	-81%
同比	-41%	-65%	-90%

2022年11月大郑州认购量变化情况 (套数)

市区

环比: -82%
同比: -84%

近郊

环比: -81%
同比: -91%

数据来源: 泰辰市场监控中心; 大郑州范围 (包含市区+近郊)

楼市表现 | 11月主城单盘周均来访约13组、成交1套，近郊更显低迷

自10月下旬后疫情持续影响，案场客户上门量迟缓，来访量仍居低位，主城单盘周均来访约13组、成交1套，近郊更显低迷。

2021年- 2022年9-11月市区单盘周均来访量走势图



2021年- 2022年9-11月市区单盘周均成交量走势图



2022年9-11月单盘周均来访

环线	9月	10月	11月	月度环比
主城	70	54	13.4	-75%
三环内	72	45	15.6	-65%
三环-五环	73	57	14.1	-75%
近郊	35	20	4.2	-79%
郑州合计	54	40	9.3	-77%

2022年9-11月单盘周均认购

环线	9月	10月	11月	月度环比
主城	4.7	4.2	1.0	-76%
三环内	6.6	3.5	0.9	-74%
三环-五环	4.6	4.5	1.1	-76%
近郊	3.0	1.8	0.4	-78%
郑州合计	3.9	3.2	0.7	-78%

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

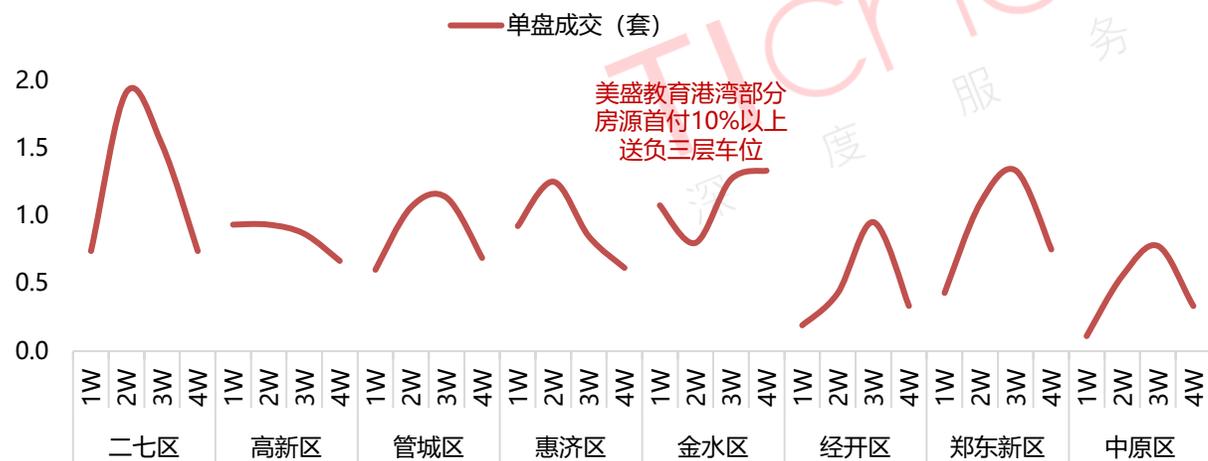
区域表现 | 11月主城仅金水区销量维持，受疫情影响相对较小

主城区仅金水区项目受疫情影响相对较小，其余区域成交均出现大幅回落，且项目间分化较大。金水区销量维持主要受美盛、保利走量拉升，美盛教育港湾项目部分房源首付10%以上送负三层车位；近郊区域，港区受疫情影响，楼市陷入停滞，其余区域雪上加霜，下半月拐头向下。

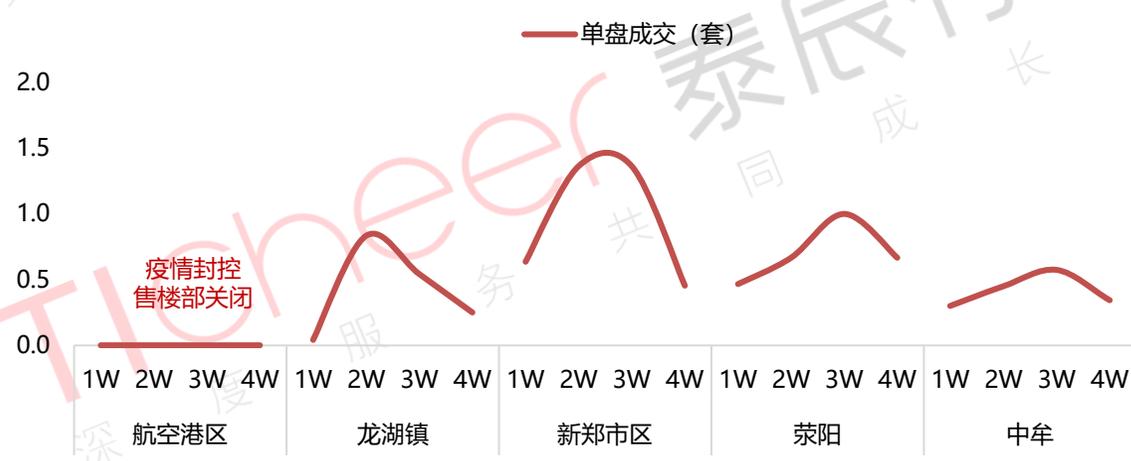
2022年5-11月大郑州分区域周均单盘成交表现

日期/区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区	航空港区	新郑	荥阳	中牟
7月	5.2	6.5	4.8	6.4	3.9	2.9	5.7	3.4	2.4	2.3	4.9	2.4
8月	4.1	6.0	3.2	6.0	2.9	2.1	2.6	3.3	1.8	1.4	4.3	2.3
9月	5.3	6.5	3.0	5.7	3.9	2.9	6.0	4.9	2.3	2.9	4.7	3.1
10月	5.9	6.6	6.7	3.7	4.2	2.5	2.2	2.6	1.5	1.8	3.3	1.4
11月	1.2	0.9	1.0	0.9	1.1	0.5	0.9	0.4	0.0	0.6	0.7	0.4

市区-分区域11月单盘周度成交情况



近郊-分区域11月单盘周度成交情况



数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

房企动作 | 各房企结合双十一节点积极营销，政策持续优惠包装，销量提升有限

各房企以双十一节点营销包装优惠，政策积极调整，如正商补贴首付，成交效果提升；其次是万科，先尝试促销预热，加大主力在售项目的分销合作力度试水，当周成交量有所改善；美盛项目低首付、赠送车位，管城新城项目分销提佣，去化显著；其余房企包装优惠或优惠力度较小，效果一般。

11月市场典型房企异动政策汇总

日期	房企	活动名称	执行项目	备注	效果
11.11左右	万科	双十一好房购物节	不含拾谧森语和古翠隐秀，1.1元秒杀1㎡，仅限1㎡ 老业主推荐成交1%佣金，成交送家电且可抽红包，最高1111元	1.1元秒杀1㎡，仅限1㎡	一般，没起到推动作用，相比上周均增加1套
11.11左右	华润	包装双十一好房节	华润瑞府：周度包装3套顶底特价房；老带新奖励1年物业费优惠券；全民经纪人推荐1%佣金； 华润琨瑜府：11套一口价特价房源；老带新/全民营销推荐1.5%奖励；成交砸金蛋礼品；	/	一般，相比上周增加1-2套
11.11左右	碧桂园	特价房	碧桂园凤凰城：包装3套特价房，特殊楼层，降价约300元	/	一般，相比上周增加1套
11.11	美盛	买房送车位	美盛主城区项目： 难去化楼栋 ：首付≥10%，送负三层车位。 正常楼栋 ：首付10%的话是加5万送车位， 正常首付或者一次性客户，直接送车位。	分销恢复3.5%（原2跳2.5%） 老带新认购各赠1年物业费	良好，来访回升明显，成交保持稳定；教育港湾相比上周增加4套，金水印增加2套
11.15	华侨城	华侨城 x 贝壳	30套一口价特价房，额外优惠5%，前三年只还利息不还本金	/	一般，特价房是原有包装，和上周持平
11.12-20	正商	内部员工补贴25%首付	主城住宅项目包括正商生态城、家河家以及正商智慧城	员工需签协议	良好，成交筑底提升，相比上周增加30-60套
11.19	万科	年终抢收，加强分销合作	万科翠湾中城、万科未来时光分销提佣从2%提至3.5%	包装特价房	良好，成交筑底提升，相比上周成交4-5套
11.19	新城	提佣	新城时光印象 ：提佣3/4%，120㎡为界（原：58、贝壳、房源120㎡以下佣金2%，120㎡以下3%）	其余特价政策延续	良好，政策当周销售12套
11.26	新城	月供补贴	所有项目，1、给12月31日之前购房的，新老业主，提供隔离津贴5000元/月（一旦隔离视情况折算≤5000元），截止到2023年中。 2、针对已购业主，进行灵活用工计划（报名的业主，根据实际情况发送）	/	一般，相比上周除新城时光印象增加2套，其余项目成交无变化

项目表现 | 11月郑州住宅市场项目最高去化32套

11月实际认购排名项目相较10月均大幅减少，新城时光印象住宅实际认购32套，属于11月郑州市场销量最高项目，依靠高性价比+强营销政策促销，佣金提升至4%，每套6万左右；其次是美盛教育港湾项目去化27套，低首付+恢复高佣3.5%+新增送车位，维持销量。

2022年11月大郑州住宅项目实际认购套数排名

排名	区域	项目名称	11月认购套数	10月认购套数	分期政策	分销政策	销量较高原因
1	管城区	新城时光印象	32	83	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%）	分销提佣，高评高贷，低门槛，特价促销叠加送负二层车位
2	金水区	美盛教育港湾	27	123	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，佣金恢复至3.5%（原2%跳2.5%）	部分楼栋房源首付10%以上送负三层车位，分期门槛低，高佣，地段优质，纬五路一小、郑州外国语中学双学区
3	金水区	保利大都汇	22	86	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%	央企，地铁盘，低首付，特价房
4	高新区	保利和光屿湖	20	72	首付5%，剩余首付最长延期1年	贝壳，佣金2.2万-2.5万	央企，特价，灵活付款政策
5	高新区	保利文化广场	20	79	延期最长2年，年底付清20%	58、贝壳，佣金1.5%-1.8%，30套起跳	央企，高新区核心板块，付款延期政策
6	二七区	亚星金运外滩	17	58	现房首期10万，三年三次；期房8万，三年三次	58、搜狐、贝壳，3万/套	三环边，性价比，教育
7	金水区	美盛金水印	16	71	首付5万，剩余交房前付清	58、房友、贝壳，佣金3%	分期门槛低，高佣
8	金水区	保利海德公园	16	30	无	无	央企，低容积率，小高层产品
9	二七区	亚星锦绣山河	15	68	首付5万，剩余3年6次	贝壳、58、搜狐，佣金3万/套	划片公立学校，性价比
10	郑东新区	华润幸福里	15	66	无首付分期	无分销	央企，改善大平层，东区稀缺产品
11	郑东新区	华润瑞府	14	31	无	周度包装3套顶底特价房；老带新奖励1年物业费优惠券；全民经纪人推荐1%佣金；贝壳2%	央企，配套成熟，低门槛入住北龙湖小高层产品
12	惠济区	万科民安理想星光	13	59	无	贝壳、58、朴邻，佣金2.5%	万科品牌，精装交付，三环内、地铁旁，高性价比
13	二七区	万科大都会	12	84	无，首付：可以使用首付贷，利息客户承担	贝壳、58、房友佣金2.5%	万科精装，性价比
14	荥阳	新城郡望府	12	59	首付5%，2年分4次付清	贝壳、房友，佣金4.5万/套	低价，高佣，购房送车位
15	中原区	华润琨瑜府	11	50	无	贝壳、58、房友，佣金3-4%	央企，区位优势，板块内无竞品

数据来源：泰辰市场监控中心；

12月项目动作 | 随疫情封控全面放开，客户心理或存迟疑，楼市动作将仍显积极

据不完全统计，12月5个新项目计划入市，另暂有6个项目计划加推，新增供应共计14.84万 m^2 （不含未拿预售证），多集中在主城区。多数新入市项目原计划10月开盘，因受疫情影响，节奏暂缓。12月随着全城解除封控，叠加房企年度最后一个月冲刺业绩，营销动作或将持续加大。

12月大郑州预计开盘/加推项目盘点

项目类型	项目名称	行政区	板块	整体体量 (万 m^2)	预计加推楼栋	产品面积段	预计加推价格	加推体量 (万 m^2)	是否拿预售证
开盘	保利璞悦	郑东新区	龙湖北	6.33	未定	洋房159-254 m^2 四房	精装洋房标准层38000-39000	/	否
	蓝城江南里	郑东新区	白沙	15.97	未定	合院219-239 m^2	/	/	否
	蓝城坤悦云庐	管城区	航海路	4.64	未定	洋房114-127 m^2	/	/	否
	深业健康城	荥阳	健康城	8.14	1/4/5/7/8#	高层90-120 m^2 三房，洋房130 m^2 三房，140/180 m^2 四房	/	3.53	否
加推	澳海上坤四季风华	新郑市	南龙湖北	15.1	10#	高层68 m^2 两房、96-128 m^2 三房	毛坯高层7500-8500	0.85	是
	万科星图	新郑市	孟庄	35	12#	高层89-120 m^2 三房	精装高层8000-8700	2.41	否
	东原满庭芳	中牟县	中牟老城	21.56	12#	高层89-110 m^2 三房	毛坯高层7500	1.85	否
	华润瑞府	郑东新区	龙湖北	14.2	13/14/15#	高层129 m^2 三房、145-213 m^2 四房	精装高层31000	2.94	否
	万科拾谧森语	郑东新区	龙湖北	7.91	3#	高层199-370 m^2 四房	精装高层标准层41000	0.55	否
	保亿豫景晨园	高新区	高新新城	15	6#	高层94 m^2 两房、112-125 m^2 三房、131-139 m^2 四房	精装高层12700-13700 毛坯高层10800-12700	0.87	否
合计								13	—

楼市表现 | 小结

□ **认购总量**：11月大郑州楼市认购总量约763套，环比下降82%，**属于全年月份表现最低值。**

实际认购排名项目相较10月均大幅减少，新城时光印象住宅实际认购32套，属当月郑州市场销量最高项目

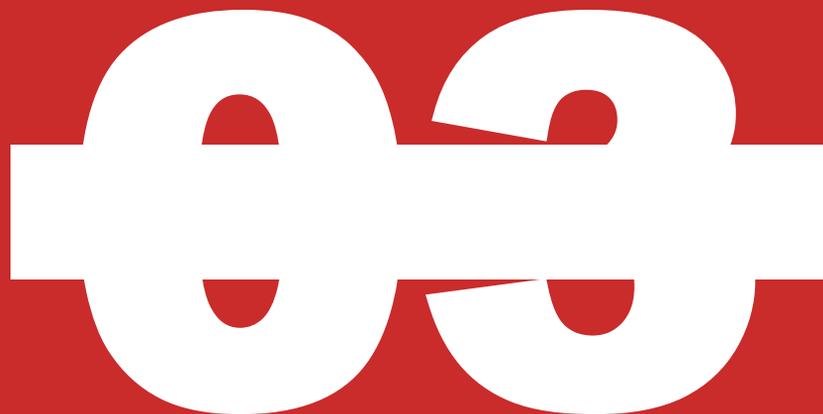
□ **区域表现**：主城区仅金水区项目受疫情影响相对较小，其余区域成交均出现大幅回落，且**项目间分化较大**；

□ **房企动作**：以双十一节点营销包装优惠，**政策积极调整，且持续时间长**。如正商补贴首付，成交效果提升；

万科加大主力在售项目的分销合作力度、商补贴首付、美盛低首付、赠送车位、新城分销提佣促成交。

12月8日后，随着全国疫情封控政策调整，限制性要求全面放开，客户心理层面或仍显谨慎，叠加年末房企业

绩最后冲刺，预计优惠动作仍将持续，案场到访量总体逐步增加，12月大郑州成交总量较11月明显上升。



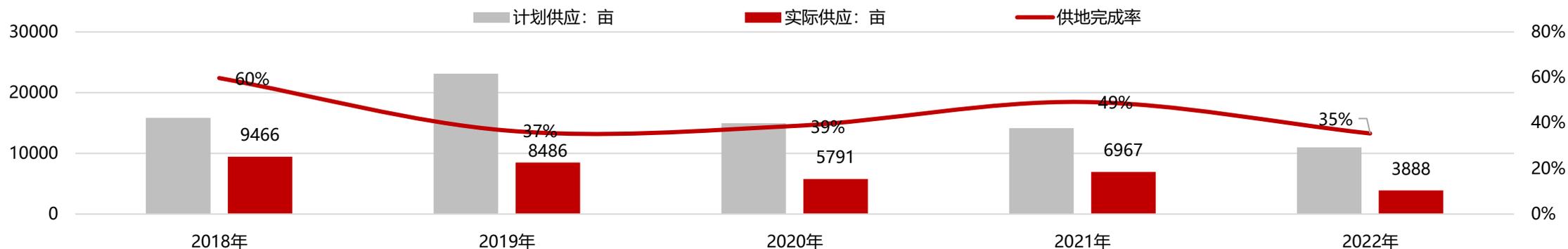
土地市场

- 截止11月底，郑州主城供地完成率35%，较去年下滑14个百分点，仅东区超额完成
- 11月郑州三批次集中土拍，成交20宗，流拍3宗，成交计容建面约230万 m^2 （公开地占比17%）
- 房企拿地方面，持谨慎，拿地暂停，三批次土拍均由各区域城投托底摘得。

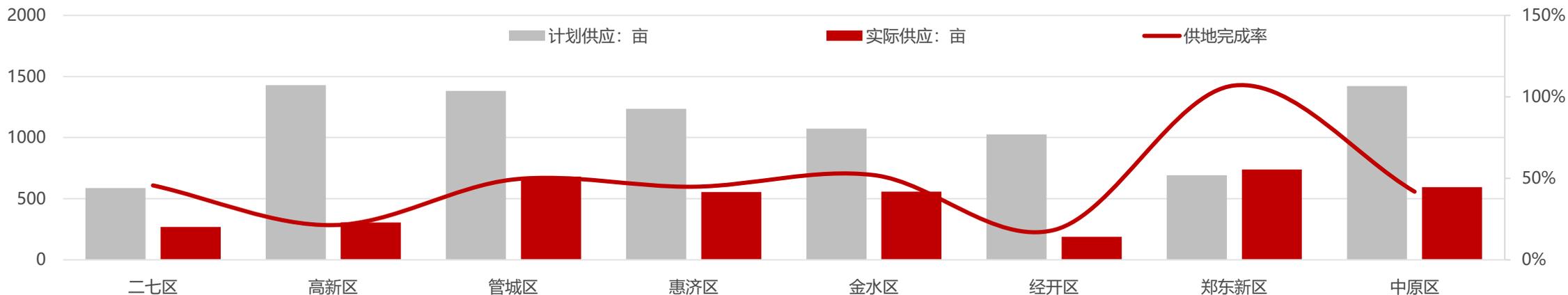
土地市场 | 全年主城供地总量缩减，供地完成率且仅35%，郑东新区超额完成

郑州主城区目前完成三批次供应，全年供应总量为去年同期7成，供地完成率为35%，除郑东新区供地超额完成计划，高新区及经开区完成率偏低，各区完成率普遍在40-50%。

历年主城区住宅用地供地计划及完成率走势



2022年主城各区域住宅用地供地计划及完成率走势

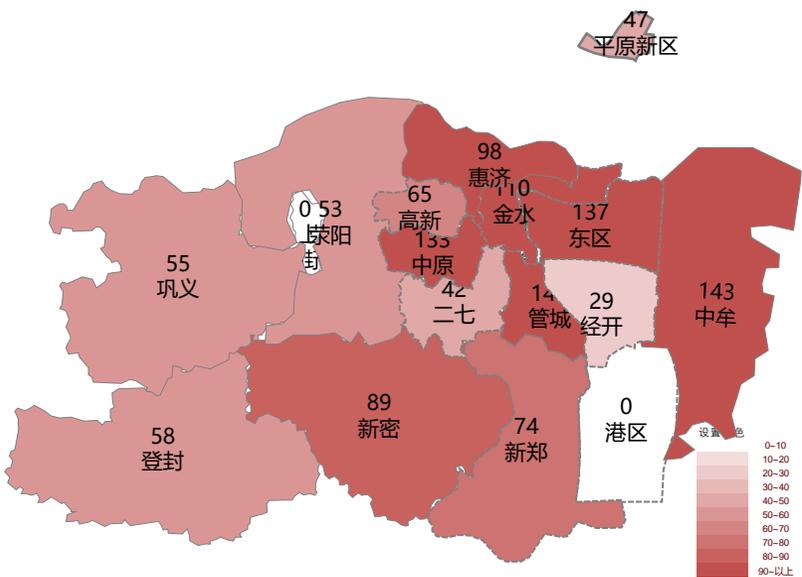


数据来源：公共资源交易中心
数据范围：市内八区，含安置

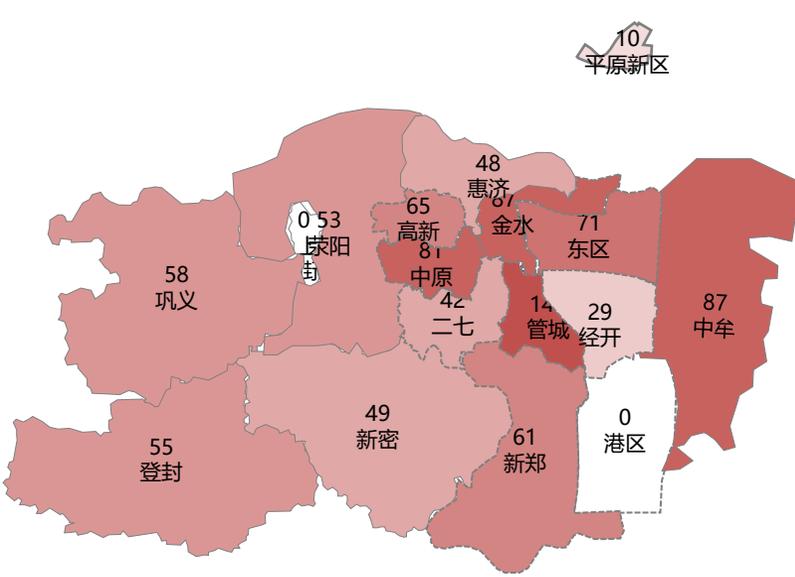
土地市场 | 前11月大郑州宅地成交总量缩减31%，主城地价稳定，郊区降约两成

住宅用地：1-11月郑州市区及近郊土地放量均大幅减少，远郊则逆市加大土地放量，主城地价微降2%，近远郊地价均下调2-3成。大郑州累计供应建面约1220万方，同比降44%，累计成交建面约942万方，同比降31%，市区成交建面占比6成，整体楼面价同比下降12%。

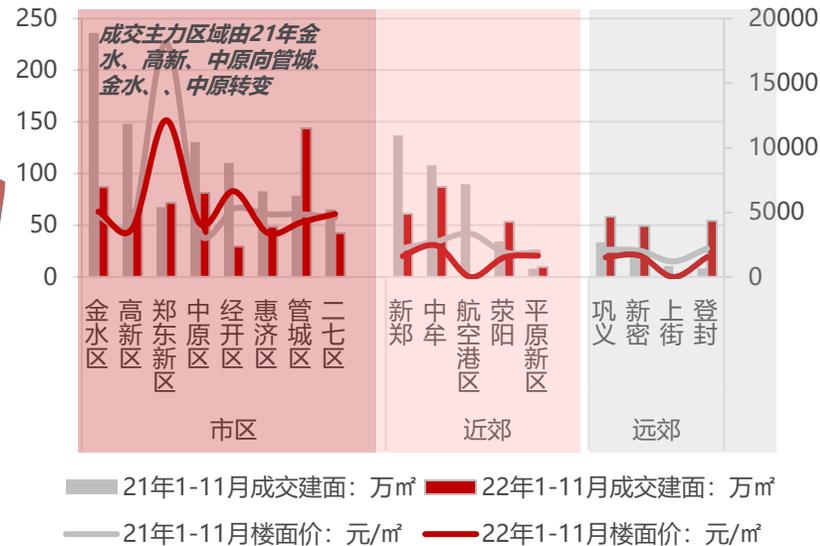
2022年1-11月大郑州各区域住宅用地供应色温图 (万㎡)



2022年1-11月大郑州各区域住宅用地成交色温图 (万㎡)



2022年1-11月大郑州分区域住宅用地成交量价同比走势



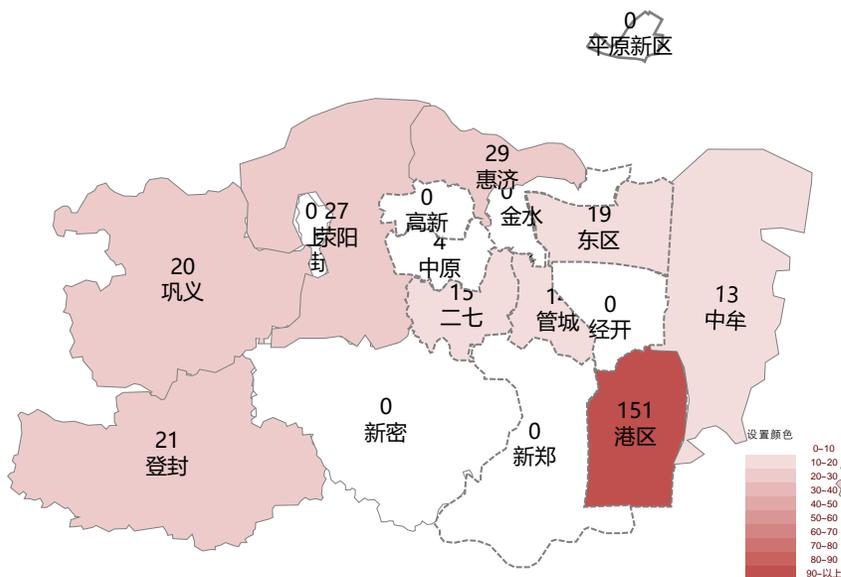
日期	大郑州住宅用地			市区住宅用地			近郊住宅用地			远郊住宅用地		
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)
2021年	2174	1743	4361	1278	1081	5403	753	563	2765	142	99	2051
2021年1-11月	2162	1371	4507	1278	919	5487	742	377	2616	142	74	1975
2022年1-11月	1220	942	3979	712	568	5388	317	211	1931	191	162	1572
同比	-44%	-31%	-12%	-44%	-38%	-2%	-57%	-44%	-26%	34%	119%	-20%

数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
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、巩义市、登封市）

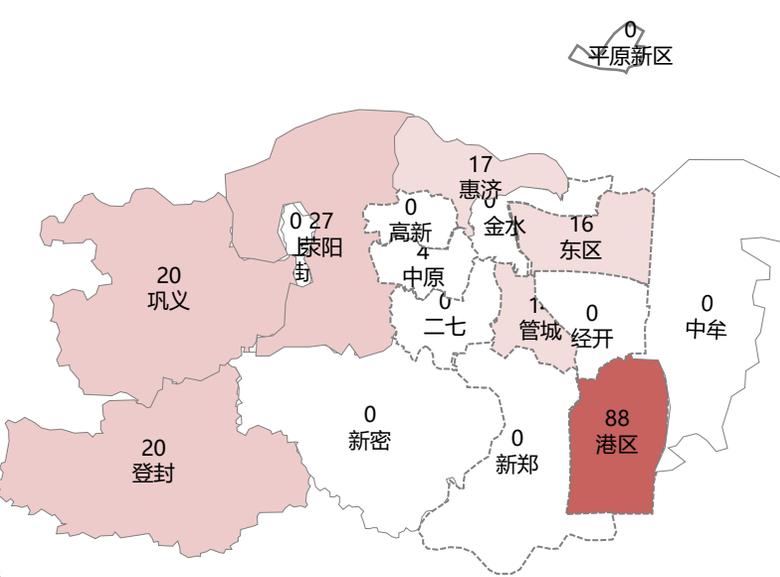
土地市场 | 1-11月大郑州商业地供应总量维持，成交缩降至206万㎡，地价下调

商业用地：供销持续低位，量缩价落，近远郊为供应及成交主力。1-11月大郑州累计供应建面约313万方，成交建面约206万方，价齐落；远郊产业勾地拉升整体地价同比大幅上涨5成。

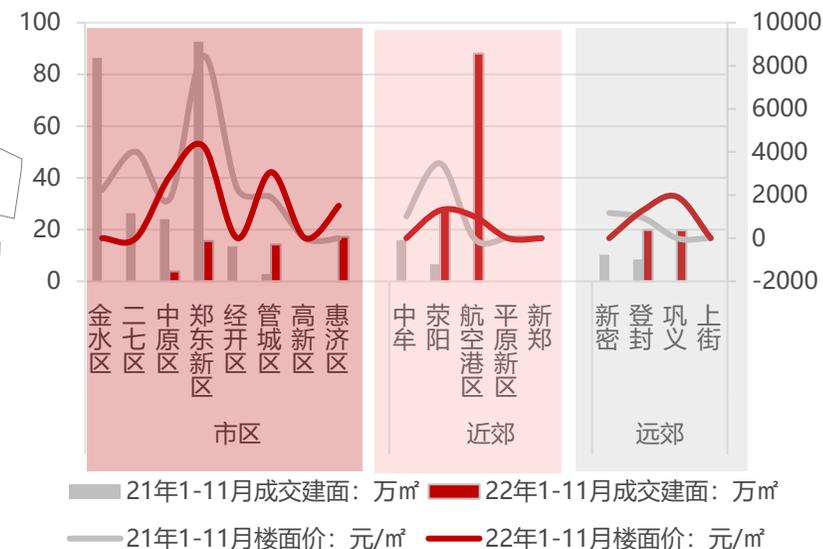
2022年1-11月大郑州各区域商业用地供应色温图 (万㎡)



2022年1-11月大郑州各区域商业用地成交色温图 (万㎡)



2022年1-11月大郑州分区域商业用地成交量价同比走势



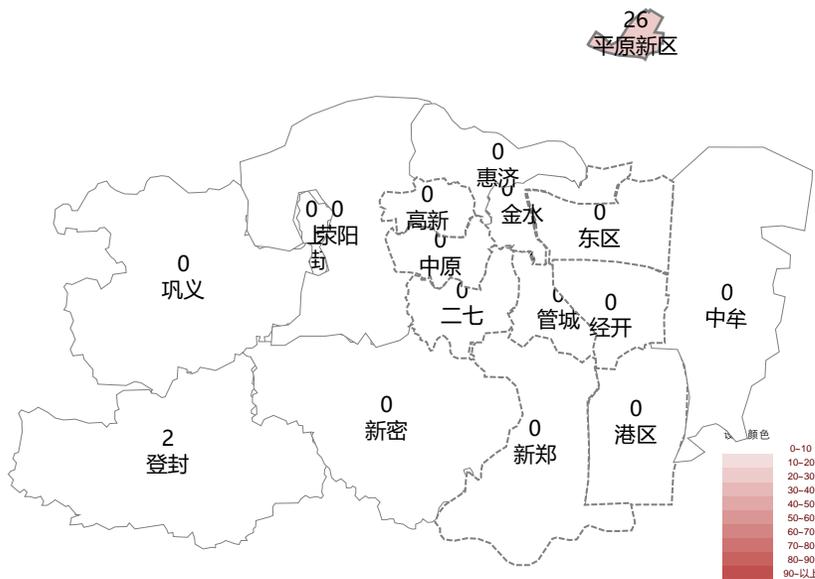
日期	大郑州商业用地			市区商业用地			近郊商业用地			远郊商业用地		
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)
2021年	312	329	4055	180	275	4590	58	23	1734	74	32	1057
2021年1-11月	312	287	4270	180	246	4745	58	23	1734	74	19	1071
2022年1-11月	313	206	1632	81	51	2898	191	116	1088	41	40	1612
同比	0%	-28%	-62%	-55%	-79%	-39%	231%	414%	-37%	-44%	112%	51%

数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
 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）
 备注：商业兼容住宅用地统一为商业用地

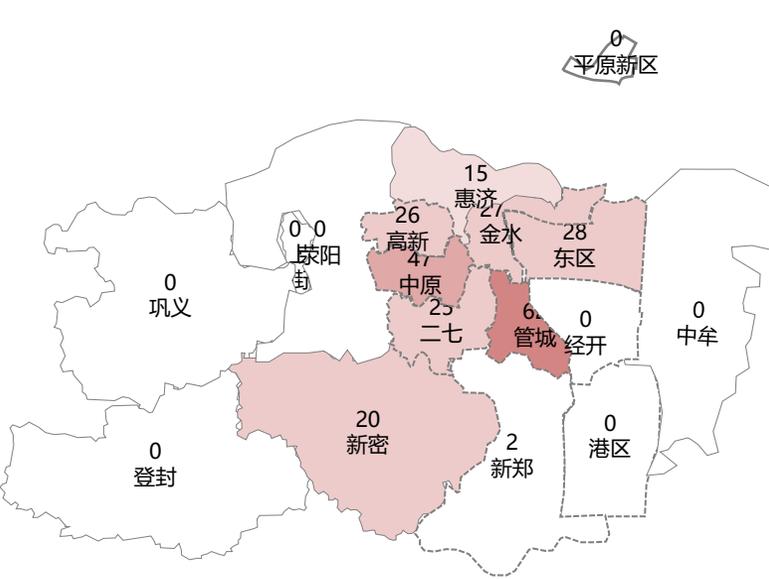
土地市场 | 11月大郑州住宅用地成交建面约251万㎡，主要受三批次集中土拍拉升

住宅用地：11月供应建面约28万㎡，成交建面约251万㎡（其中第三批次成交建面约230万㎡），整体成交楼面价约4725元/㎡，中原、管城为主力摘地区域。

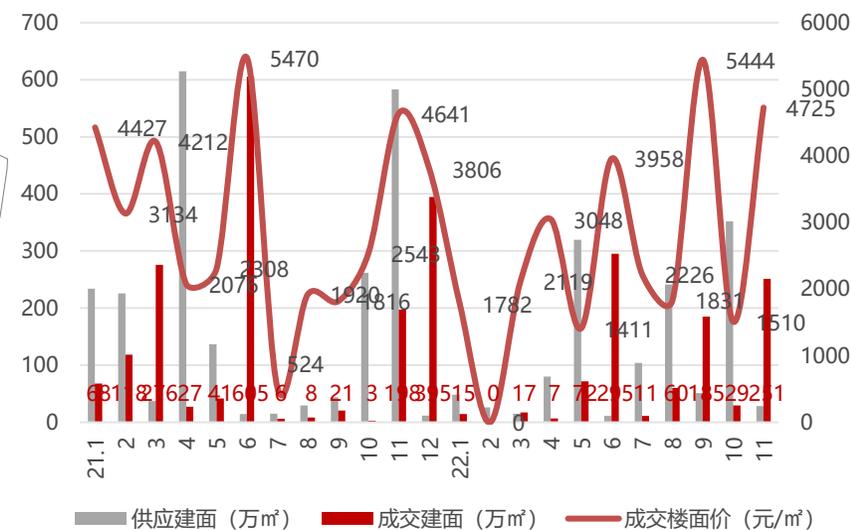
2022年11月大郑州各区域住宅用地供应色温图 (万㎡)



2022年11月大郑州各区域住宅用地成交色温图 (万㎡)



2021-2022年11月大郑州住宅用地供销量走势



日期	大郑州住宅			市区住宅			近郊住宅			远郊住宅		
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)
2021年11月	550	198	4641	279	91	6331	235	90	3361	35	17	2353
2022年10月	345	29	1510	333	0	0	12	0	0	0	29	1510
2022年11月	28	251	4725	0	230	5002	26	2	1065	2	20	1880
同比	-95%	27%	2%	-100%	152%	-21%	-89%	-98%	-68%	-93%	19%	-20%

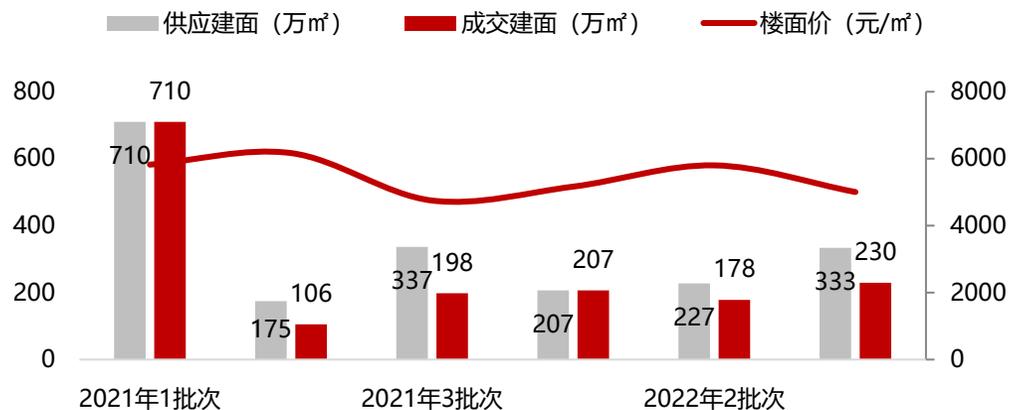
数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街、巩义市、登封市）

土地市场 | 三批次土拍规模超前两批次，热度持续下降，区域城投拿地攀至100%

分批次土拍表现：三批次土拍宗数及建面均超今年前两批次，本轮国央企拿地放缓，均由区域政府平台公司拿地；

年度集中土拍表现来看，成交区域由管城、高新向金水、管城、中原转变，整体来看管城、金水、中原三区为成交主力区域，占比过半。

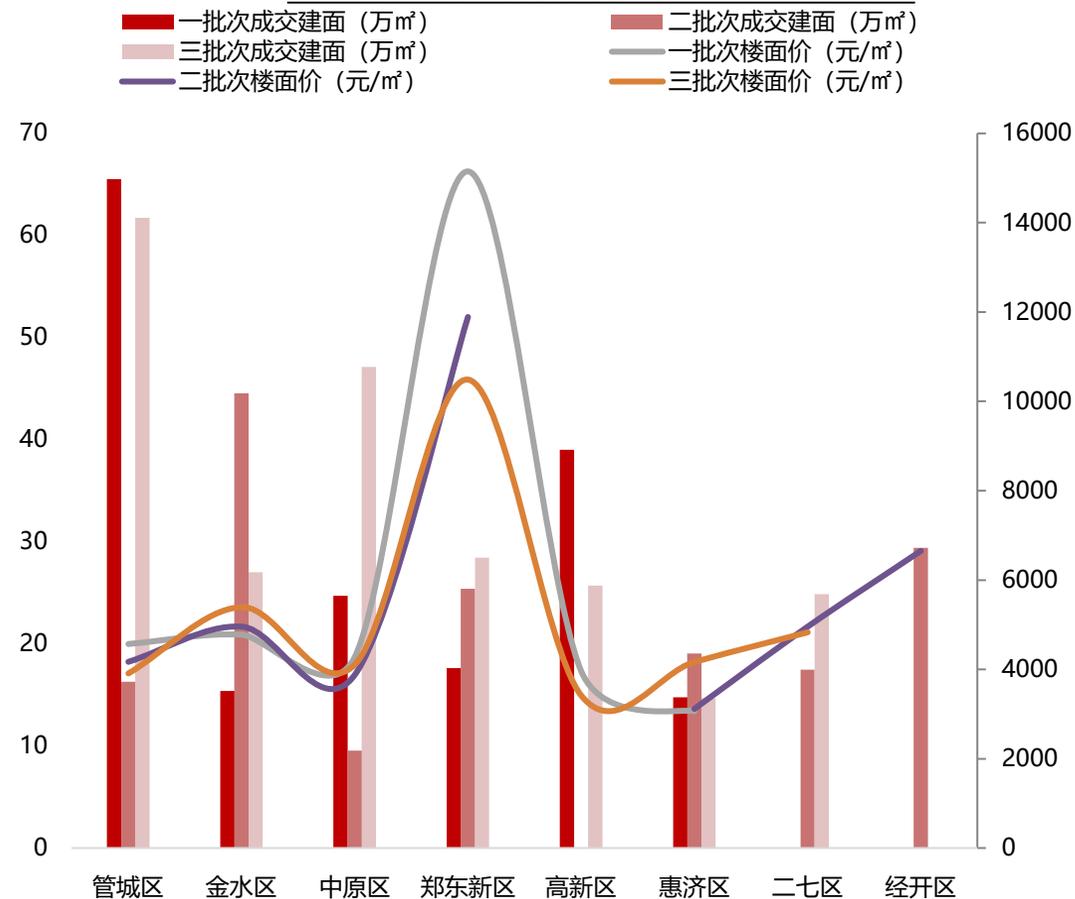
2021-2022年郑州分批次集中供地供销表现



分批次土拍变化

年份	拿地批次	供应宗数	成交宗数	溢价率	国央企	民企	平台公司
2021	1	47	47	11%	13%	70%	17%
	2	15	11	2%	18%	36%	45%
	3	25	14	1%	29%	36%	36%
2022	1	15	15	2%	13%	33%	53%
	2	17	14	0%	7%	0%	93%
	3	23	20	0%	0%	0%	100%

2022年郑州市区分批次分区域集中供地成交表现



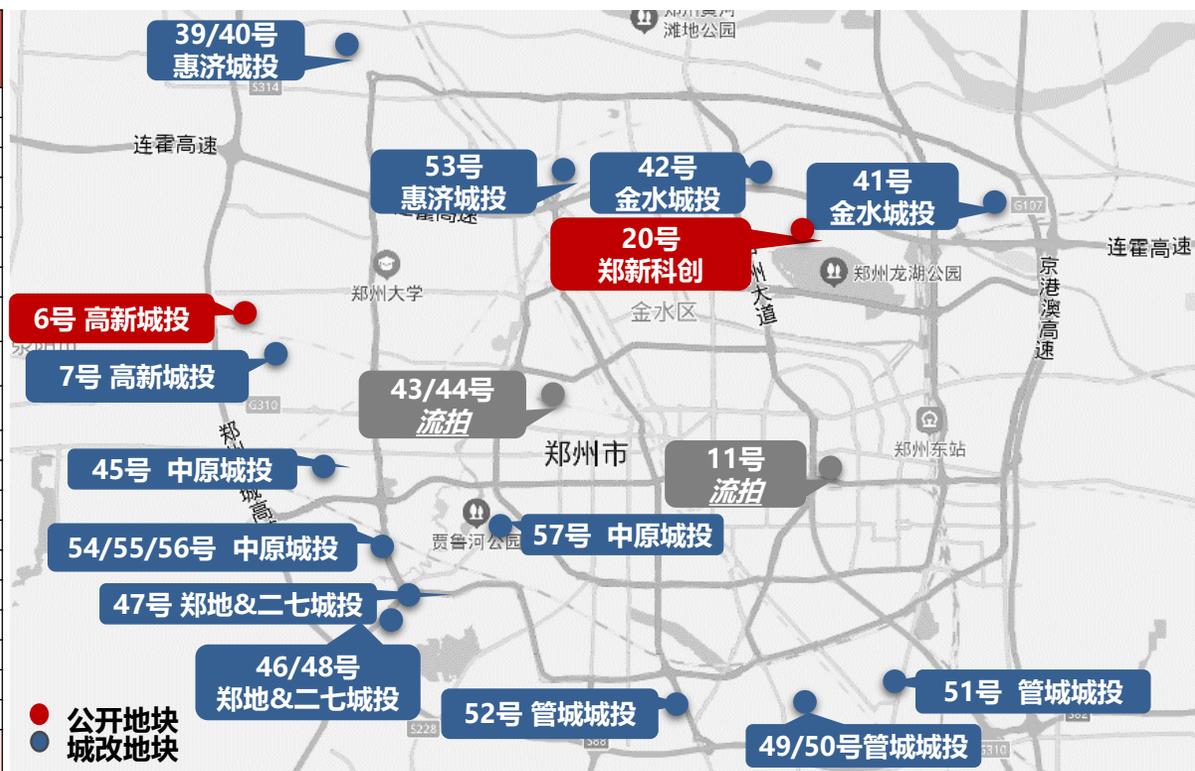
数据来源：公共资源交易中心

土地市场 | 第三批次成交出让23宗地，流拍3宗，成交地块主要分布三四环沿线

第三批次集中土拍成交表现：出让23宗，其中3宗流拍，成交**20宗**，合计成交**1280亩**，成交建面约**230万m²**；其中**2宗**公开地，占地231亩；18宗城改地块，占地1049亩；成交地块多分布在三四环沿线，且均由平台公司以底价摘得。

2022年第三批次土拍住宅用地成交明细（11月25日成交）

类型	区域	地块编号	板块	用途	面积(亩)	总建面(万m ²)	容积率	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/m ²)	溢价率	房企
公开地	郑东新区	20号	龙湖北	住宅兼商业	175.26	28.43	2.433	298200	1701	10490	0%	郑新科创
	高新区	6号	高新新城	住宅	55.38	10.71	2.9	37730	681	3524	0%	高新城投
非公开地	惠济区	39号	古荥	住宅	13.39	2.23	2.5	7493	559	3356	0%	惠济城投
	惠济区	40号	古荥	住宅	47.50	7.92	2.5	26846	565	3391	0%	惠济城投
	金水区	41号	龙子湖北	住宅	97.65	13.02	2	77107	790	5922	0%	金水城投
	金水区	42号	杨金	住宅兼商业	75.01	14.00	2.8	68707	916	4907	0%	金水城投
	中原区	45号	中原新区	住宅	39.53	7.91	3	31062	786	3929	0%	中原城投
	二七区	46号	侯寨	住宅	39.40	5.25	2	27606	701	5255	0%	郑地&二七城投
	二七区	47号	侯寨	住宅	79.17	13.19	2.5	58733	742	4451	0%	郑地&二七城投
	二七区	48号	侯寨	住宅	48.12	6.42	2	33807	703	5270	0%	郑地&二七城投
	管城区	49号	商都新区	住宅	50.00	10.00	3	38537	771	3853	0%	管城城投
	管城区	50号	商都新区	住宅	66.24	11.04	2.5	49007	740	4439	0%	管城城投
	管城区	51号	商都新区	住宅	76.82	12.80	2.5	55259	719	4316	0%	管城城投
	管城区	52号	南四环	住宅	119.52	27.89	3.5	98619	825	3536	0%	管城城投
	惠济区	53号	惠济	住宅	33.86	4.52	2	26786	791	5932	0%	惠济城投
	中原区	54号	常庄	住宅	62.95	11.33	2.7	50174	797	4428	0%	中原城投
	中原区	55号	常庄	住宅	75.04	14.51	2.9	59854	798	4126	0%	中原城投
	中原区	56号	常庄	住宅	35.61	7.12	3	28788	809	4043	0%	中原城投
	中原区	57号	常庄	住宅	26.86	6.27	3.5	23880	889	3810	0%	中原城投
	高新区	7号	高新新城	住宅	62.56	15.01	3.6	50111	801	3338	0%	高新城投
-	合计				1280	229.56	-	1148306	897	5002	0%	-



数据来源：公共资源交易中心；含安置用地；泰辰市场监控中心
 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、巩义市、登封市）

典型地块成交表现：北龙湖北岸1宗约175亩，由郑新科创摘得

北龙湖20号地，位于北龙湖北岸华润瑞府西侧，住宅兼容商业地，由郑新科创摘得；成交楼面价10490元/m²，相比华润润府地价下降25%。



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	住宅兼容商业
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)
备注	住宅配建量16.6万m ² , 商业配建量15万m ²

数据来源：公共资源交易中心

典型地块成交表现：高新新城板块一宗约55亩，由高新城投摘得

高新区6号地，位于高新新城板块，科学大道以南，地块西临郑州一中高新实验中学，由高新城投摘得，成交楼面价3524元/m²；周边地价分化，融信项目2019年拿地楼面价3200元/m²，保利及正商位置优，楼面价约为5200-5500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)

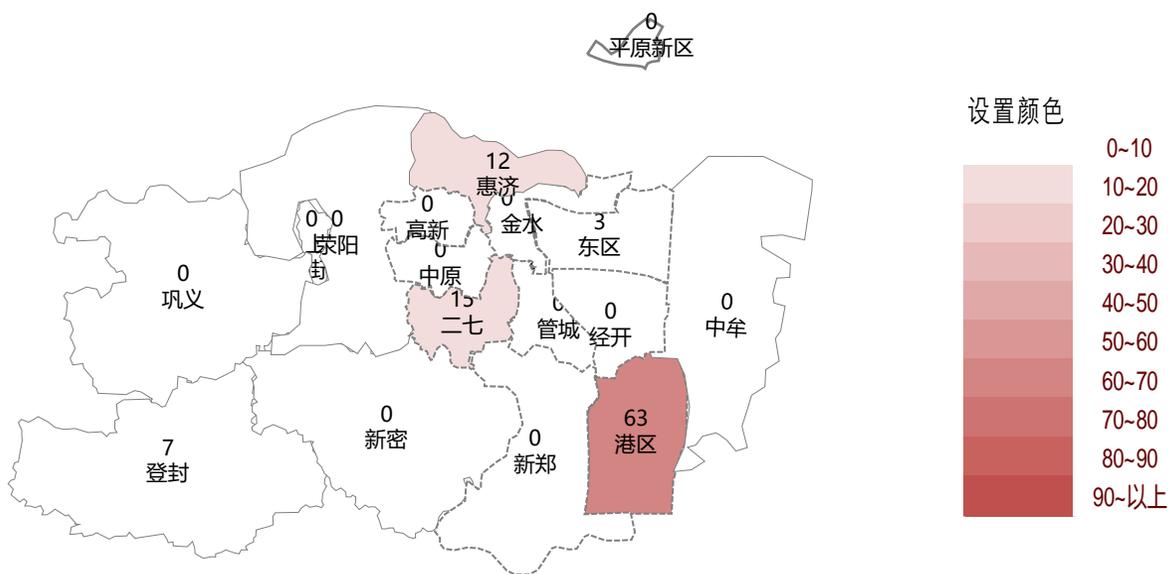
数据来源：公共资源交易中心

土地市场 | 11月大郑州商业地供销量价同比齐涨，受港区集中供销影响

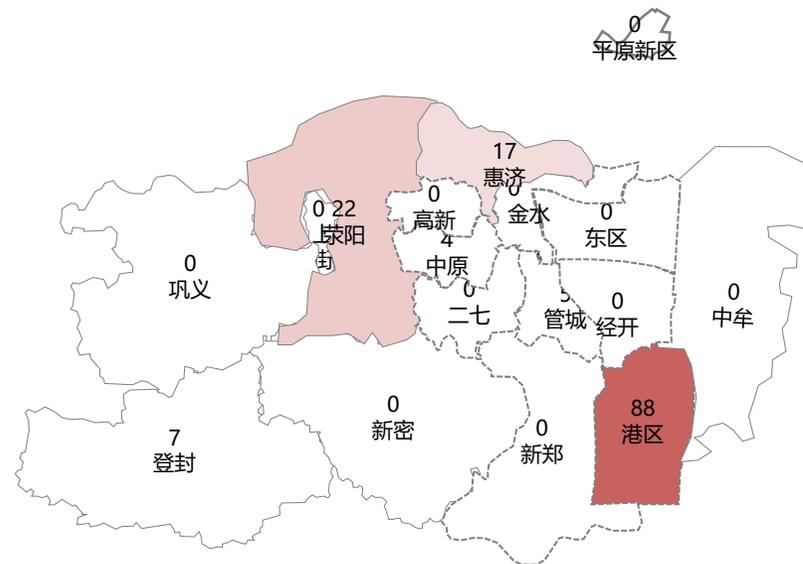
11月大郑州供应100万^m商业用地，港区集中供应占比6成以上，成交建面143万^m，近郊港区、荥阳为主力区域

日期	大郑州商业用地			市区商业用地			近郊商业用地			远郊商业用地		
	供应量 (万 ^m)	成交量 (万 ^m)	楼面价 (元/ ^m)	供应量 (万 ^m)	成交量 (万 ^m)	楼面价 (元/ ^m)	供应量 (万 ^m)	成交量 (万 ^m)	楼面价 (元/ ^m)	供应量 (万 ^m)	成交量 (万 ^m)	楼面价 (元/ ^m)
2021年11月	58	17	1121	40	0	0	0	16	1012	18	1	4021
2022年10月	48	0	0	26	0	0	22	0	0	0	0	0
2022年11月	100	143	1246	31	26	1844	63	110	1075	7	7	1718
同比	73%	764%	11%	-24%	/	/	/	589%	6%	-61%	1074%	-57%

2022年11月大郑州各区域商业用地供应色温图 (万^m)



2022年11月大郑州各区域商业用地成交色温图 (万^m)



数据来源：公共资源交易中心；剔除安置用地；泰辰市场监控中心
 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、巩义市、登封市）
 备注：商业兼容住宅用地统一为商业用地

土地市场 | 小结

- 1-11月土地市场表现：2022大郑州供应总量约为去年的7成，**供地计划且仅完成35%**；1-11月大郑州住宅用地成交总量缩减31%，主城合计成交49宗地，较去年减少23宗，成交建面较去年减少39%，**区域城投公司逐步成为拿地主力军。**
- 11月第三批次土拍表现：迎来郑州第三批次集中土拍，成功出让20宗/建面230万 m²，**第三批次土拍规模超今年前两批次，但热度持续下降，区域城投拿地攀至100%。**
- 郑州主城土地供应到土拍时间周期约在一个半月左右，截止目前尚且完成年度计划的第三批次土拍，结合当前的市场环境及时间节点，预估四批次供地土拍难以在年内完成。

04

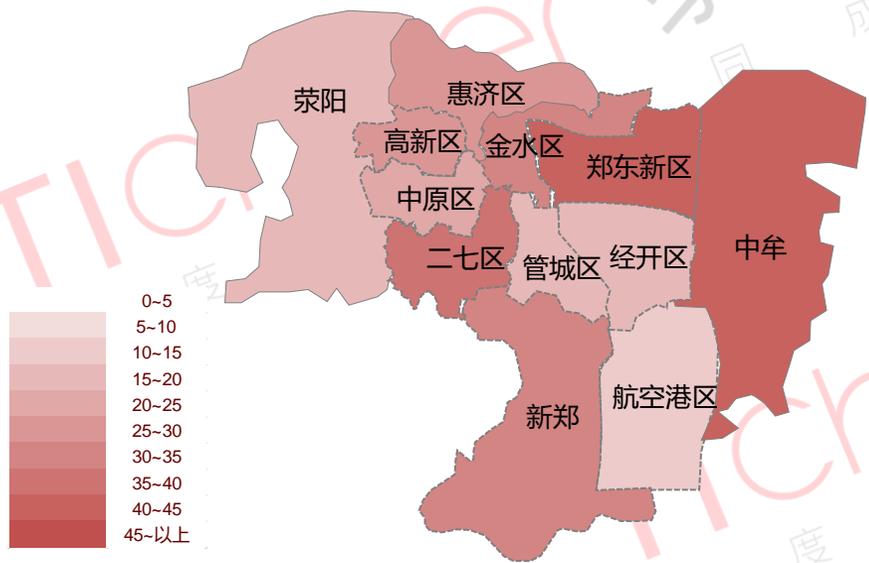
备案数据

- 1-11月大郑州新房累计成交量640万方，同比去年六成水平；
- 11月大郑州新房市场成交为近年月份中最低水平，整体价格稳定，商品住宅成交仅有8万m²（环比降70%），均价14554元/m²；
- 市区二手房与新房成交量基本持平，成交约6万方，价格坚挺。商办市场难度加大。

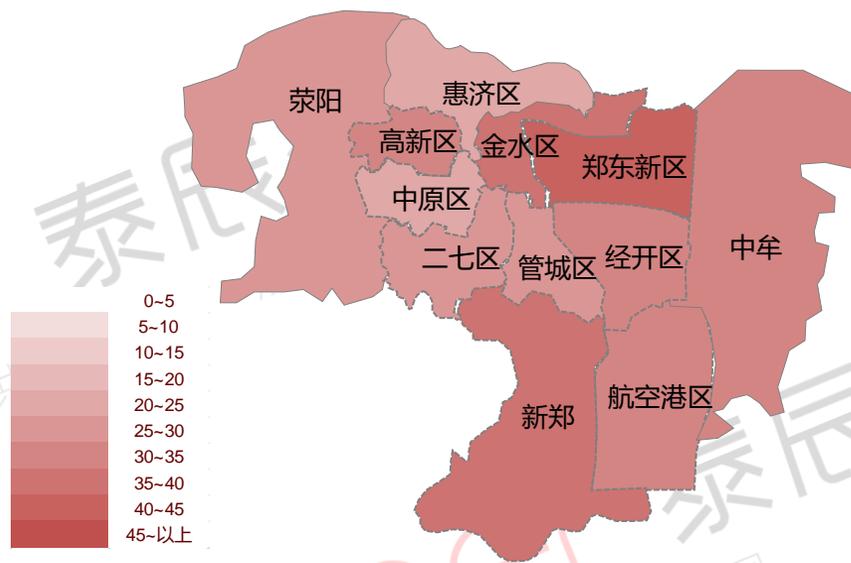
数据分析 | 1-11月主城及近郊新房累计成交640万方，为去年的6成水平

- 市区+近郊1-11月商品住宅累计供应量为537万m² (同比-59%)，累计成交640万m² (同比-44%)，成交均价13636元/m² (同比+2%)；
- 主城区供销量下降，改善项目发力，整体均价趋涨，近郊相比供销量价齐跌。

2022年1-11月市区+近郊住宅供应色温图 (万m²)



2022年1-11月市区+近郊住宅成交色温图 (万m²)



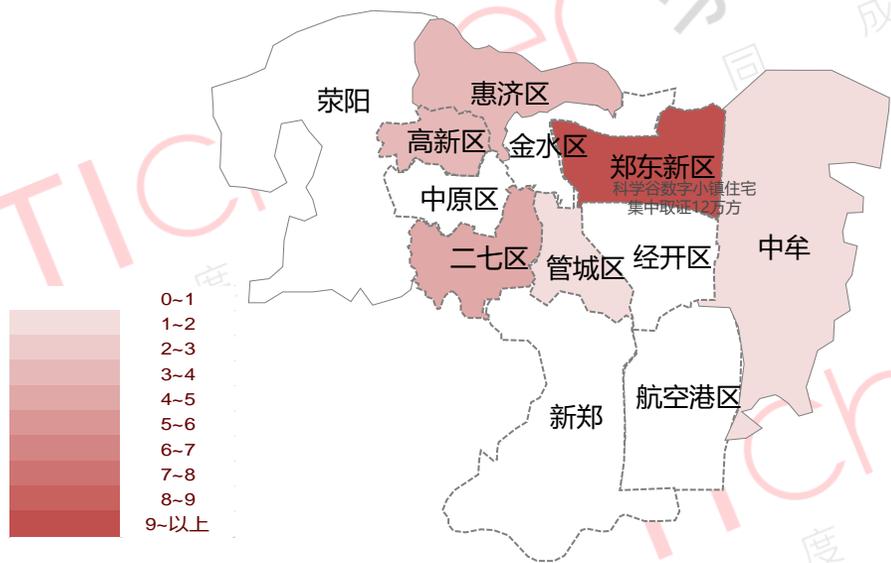
日期	市区+近郊商品住宅				市区商品住宅				近郊商品住宅				供应量比值 主城: 近郊	成交量比值 主城: 近郊
	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)		
2021年1-11月	1313	1140	13325	1519	850	762	15836	1206	463	378	8267	313	1.84	2.02
2022年1-11月	537	640	13636	872	364	416	16722	696	174	223	7887	176	2.09	1.87
同比	-59%	-44%	2%	-43%	-57%	-45%	6%	-42%	-62%	-41%	-5%	-44%	—	—

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

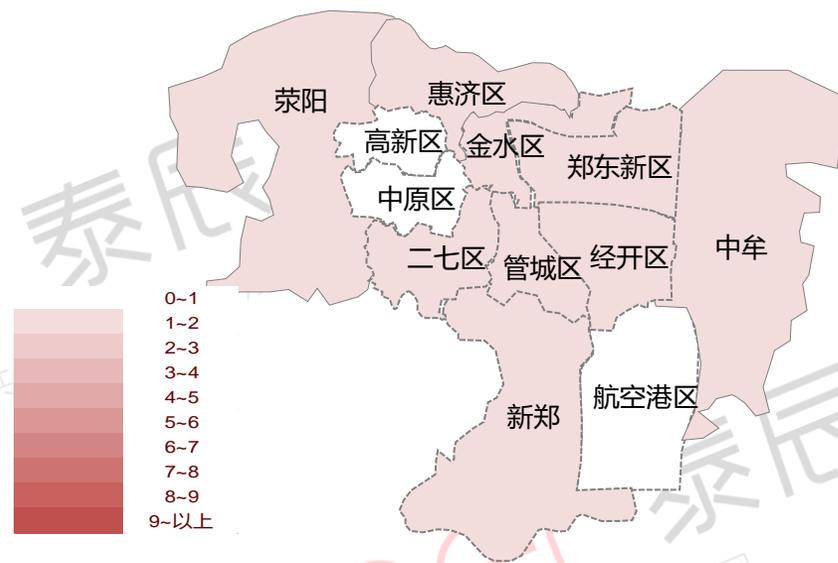
数据分析 | 11月主城及近郊新房累计成交8万方，市区成交约6万方

- 市区+近郊11月商品住宅供应27万^m²，成交8万^m²，环比降70%，成交均价14554元/^m²，环比上涨8%
- 市区成交约6万方，环比-63%，近郊成交约3万方，环比-73%；市区供应量环比上升，供求比4.17；近郊市场几乎停滞。

2022年11月市区+近郊住宅供应色温图 (万^m²)



2022年11月市区+近郊住宅成交色温图 (万^m²)



日期	市区+近郊商品住宅				市区商品住宅					近郊商品住宅				
	供应量 (万 ^m ²)	成交量 (万 ^m ²)	成交价格 (元/ ^m ²)	成交金额 (亿元)	供应量 (万 ^m ²)	成交量 (万 ^m ²)	成交价格 (元/ ^m ²)	成交金额 (亿元)	供求比	供应量 (万 ^m ²)	成交量 (万 ^m ²)	成交价格 (元/ ^m ²)	成交金额 (亿元)	供求比
2021年11月	116	87	13006	114	70	60	15268	92	1.17	47	27	8006	22	1.74
2022年10月	30	27	13431	36	14	16	17307	28	0.88	16	11	7857	9	1.45
2022年11月	27	8	14554	12	25	6	17176	10	4.17	2	3	9362	3	0.67
2022年月均	49	58	13625	79	33	38	16731	63	0.87	16	20	7892	16	0.80

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

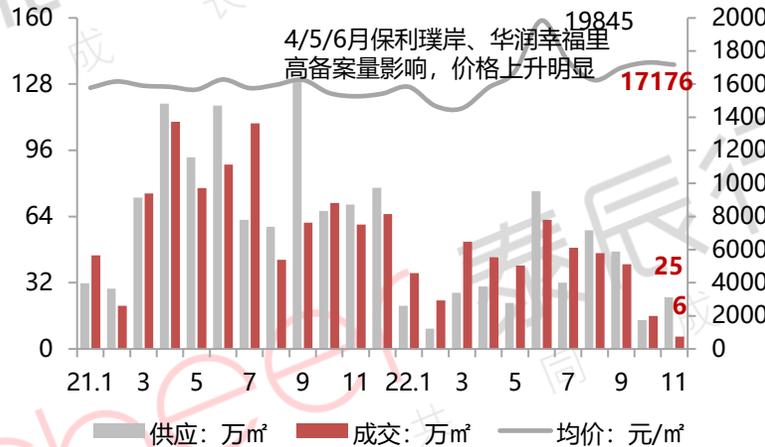
数据分析 | 11月新房成交为近年月份中最低水平，整体价格稳定

□ 11月商品住宅供应量环比保持，成交量不及1月份表现，属于近年来的月份最低表现，整体价格稳定，库存持续高位

2021-2022.11 市区+近郊住宅月度供销价走势



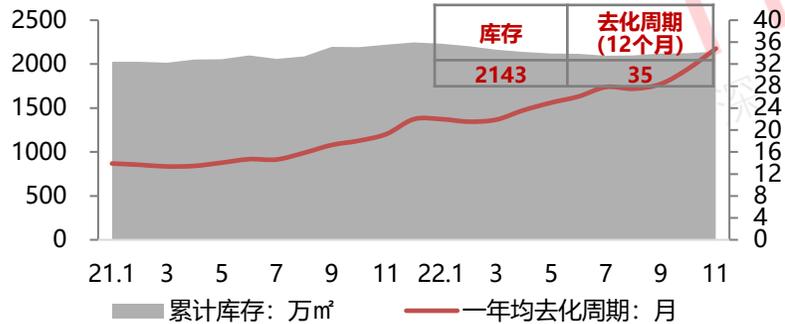
2021-2022.11 市区住宅月度供销价走势



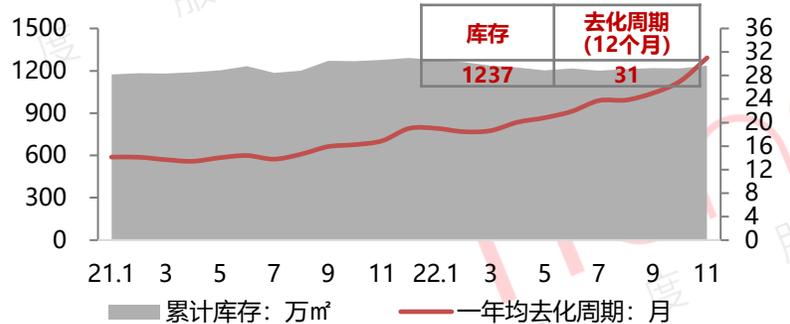
2021-2022.11 近郊住宅月度供销价走势



2021-2022.11 市区+近郊住宅月度库存走势



2021-2022.11 市区住宅月度库存走势



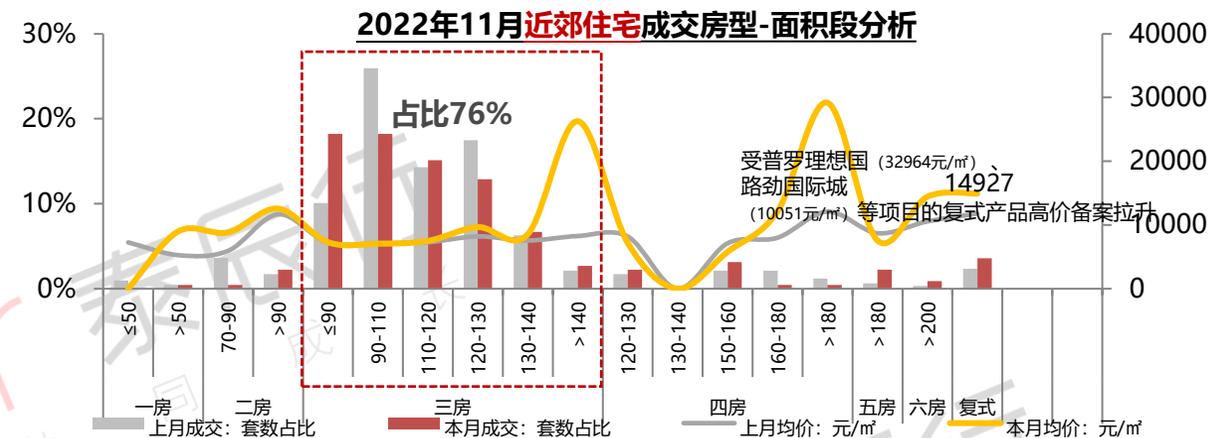
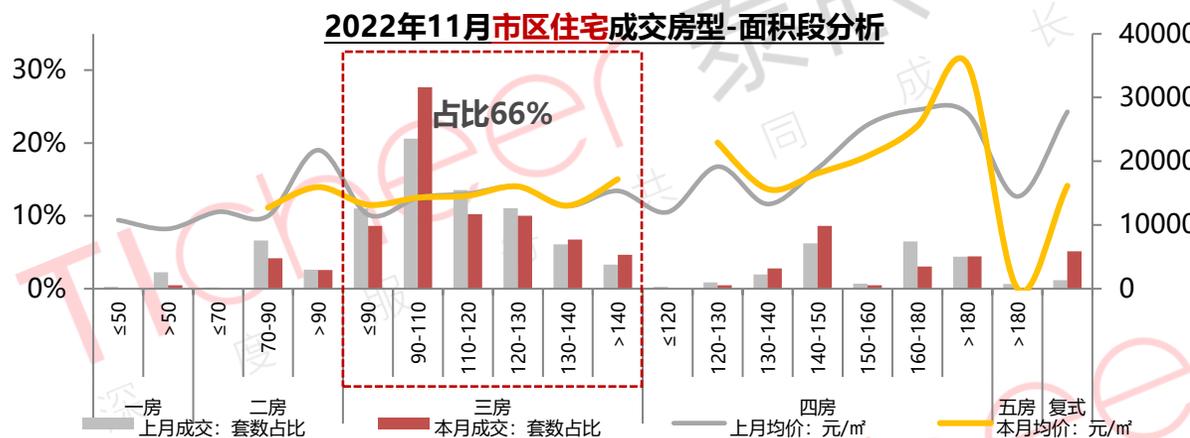
2021-2022.11 近郊住宅月度库存走势



数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

数据分析 | 大郑州成交以80-110 m²三房为主，市区140-160 m²改善产品发力

□ 11月市区及近郊均以三房为主力，市区主力90-110m²/140-160m²，品质刚需及改善房源占据主力；近郊80-100m²为主，其次为110-130，刚需、刚改属性强；成交结构中，主城总价段210万以内，占比超七成，近郊总价段集中于60-90万，占比49%，整体刚需为主。



2022年11月市区住宅交叉结构分析

面积段/总价段	< 120	120-150	150-180	180-210	210-240	240-270	270-300	300-400	≥400	总计
< 80	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%
80-90	5%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	9%
90-100	3%	6%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	12%
100-110	1%	9%	3%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	18%
110-120	1%	2%	3%	3%	0%	1%	0%	0%	0%	11%
120-130	0%	3%	1%	3%	3%	0%	1%	0%	0%	11%
130-140	0%	0%	5%	3%	1%	1%	0%	0%	0%	10%
140-160	0%	0%	2%	2%	3%	3%	3%	1%	1%	14%
160-180	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	4%
180-200	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	3%
200-250	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	3%
≥250	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	2%	3%
总计	14%	25%	17%	15%	6%	4%	4%	3%	11%	100%

2022年11月近郊住宅交叉结构分析

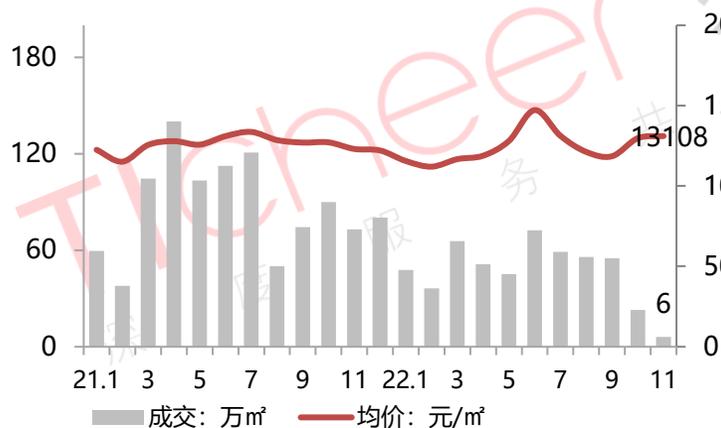
面积段/总价段	< 60	60-90	90-120	120-150	150-180	180-210	210-240	240-270	≥270	总计
< 80	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
80-90	5%	13%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	18%
90-100	1%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	7%
100-110	2%	9%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	12%
110-120	1%	9%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	15%
120-130	1%	6%	5%	0%	1%	0%	2%	0%	0%	16%
130-140	0%	3%	4%	1%	2%	0%	0%	0%	0%	11%
140-160	0%	2%	6%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	11%
160-180	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
180-200	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	3%
200-250	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	2%	4%
≥250	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	2%	3%
总计	10%	49%	20%	4%	6%	2%	4%	0%	5%	100%

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

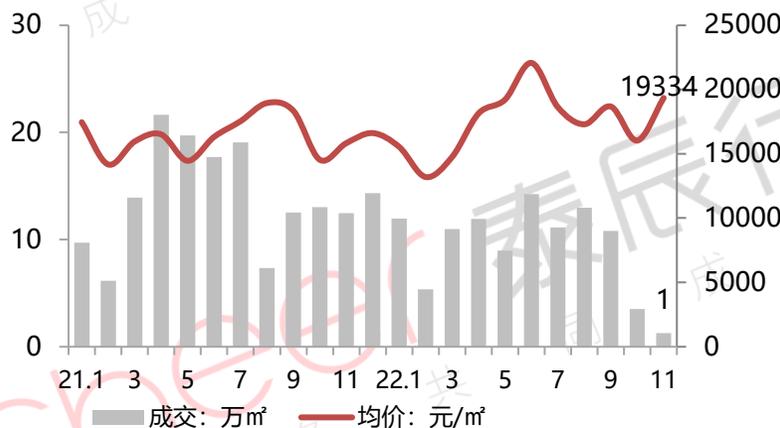
数据分析 | 高层成交6万方，成交主力80-140 m²，200万以内总价段

□ 11月大郑州高层量价稳定，洋房量缩价涨，别墅量价齐升；成交结构来看，高层主力面积段80-140m²，总价段100-200万以内品质刚需/改善属性为主；洋房/别墅市区主力面积段120-160及部分200m²以上产品，总阶段200-600万；近郊主力面积段120-160m²，总价段集中150万以内。

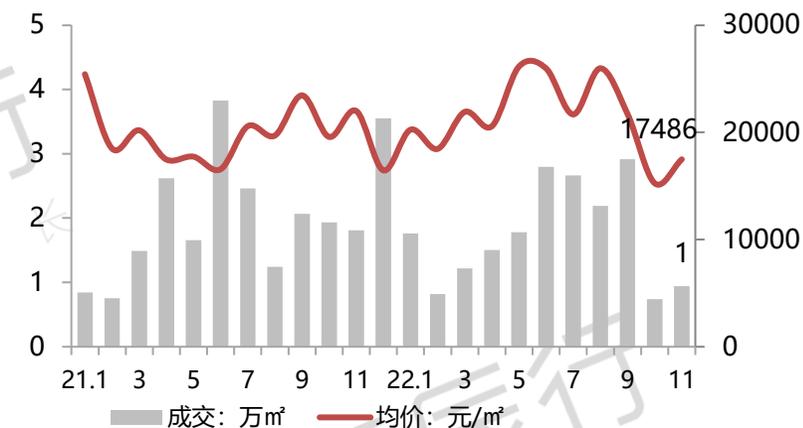
2021-2022.11 市区+近郊高层量价走势



2021-2022.11 市区+近郊洋房量价走势



2021-2022.11 市区+近郊别墅量价走势



面积段/总价段	< 100	100-150	150-200	200-250	≥250	总计
< 80	3%	1%	0%	0%	0%	4%
80-100	4%	16%	4%	0%	0%	24%
100-120	0%	15%	13%	4%	1%	32%
120-140	0%	3%	10%	8%	1%	22%
140-160	0%	0%	3%	4%	6%	13%
160-180	0%	0%	0%	0%	3%	3%
≥180	0%	0%	0%	0%	2%	2%
总计	7%	36%	29%	15%	13%	100%

面积段/总价段	< 50	50-100	100-150	150-200	≥200	总计
< 80	0%	1%	0%	0%	0%	1%
80-100	2%	33%	0%	0%	0%	35%
100-120	2%	29%	4%	0%	0%	35%
120-140	0%	13%	7%	3%	0%	23%
140-160	0%	2%	1%	0%	0%	3%
160-180	0%	0%	0%	0%	0%	0%
≥180	0%	0%	0%	3%	0%	3%
总计	4%	79%	12%	6%	0%	100%

面积段/总价段	< 150	150-200	200-400	400-600	600-800	≥800	总计
< 120	8%	2%	0%	0%	0%	0%	10%
120-140	6%	2%	6%	0%	0%	0%	15%
140-160	0%	0%	18%	2%	0%	0%	19%
160-180	0%	0%	3%	6%	2%	0%	11%
180-200	0%	0%	0%	2%	6%	5%	13%
200-250	0%	0%	0%	2%	3%	10%	15%
≥250	0%	0%	6%	10%	2%	0%	18%
总计	15%	3%	34%	21%	13%	15%	100%

面积段/总价段	< 100	100-150	150-200	200-250	≥250	总计
100-120	2%	0%	2%	0%	0%	3%
120-140	7%	15%	5%	8%	3%	38%
140-160	13%	15%	2%	2%	0%	32%
160-180	0%	0%	0%	2%	0%	2%
180-200	0%	0%	2%	5%	3%	10%
≥200	0%	0%	2%	0%	13%	15%
总计	22%	30%	12%	17%	20%	100%

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

数据分析 | 11月万科拾谧森语项目备案金额第一，备案0.84亿元

- 11月大郑州项目万科拾谧森语备案金额最高0.84亿元，TOP3门槛值0.61亿元；近郊区域，普罗理想国金额0.65亿元，位居第二位
- 1-11月大郑州项目华润幸福里备案金额47.13亿元，位居榜首，近郊区域普罗理想国集中备案9.02亿，居近郊首位



2022年1-11月市区+近郊住宅备案金额TOP20

序号	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	套数	均价(元/㎡)
ONE	华润幸福里	郑东新区	47.13	15.35	787	30700
TWO	万科拾谧森语	郑东新区	16.59	3.91	173	42402
THREE	美盛教育港湾	金水区	16.24	8.76	723	18541
4	华润瑞府	郑东新区	14.11	4.71	314	29935
5	海马公园	郑东新区	12.71	4.88	392	26062
6	万科翠湾中城	惠济区	11.81	6.78	563	17414
7	保利天汇	经开区	11.72	6.29	518	18634
8	美盛金水印	金水区	11.68	5.00	375	23376
9	保利璞岸	郑东新区	10.56	2.64	145	39960
10	新城时光印象	管城区	10.22	6.40	529	15981
11	碧桂园凤凰城	中原区	10.01	7.84	738	12774
12	谦祥世茂万华城	高新区	9.89	7.75	792	12761
13	正商珑水上境	郑东新区	9.60	2.66	151	36059
14	普罗理想国	中牟	9.02	4.35	251	20768
15	保利和光屿湖	高新区	8.78	6.74	596	13031
16	恒大未来之光	航空港区	8.53	14.44	1480	5907
17	朗悦公园府	高新区	8.50	5.23	433	16257
18	亚星锦绣山河	二七区	8.41	6.47	549	13001
19	雅居乐御宾府	郑东新区	7.80	2.53	133	30900
20	华润置地凯旋门	经开区	7.80	4.33	407	18018



2022年11月市区+近郊住宅备案金额TOP20

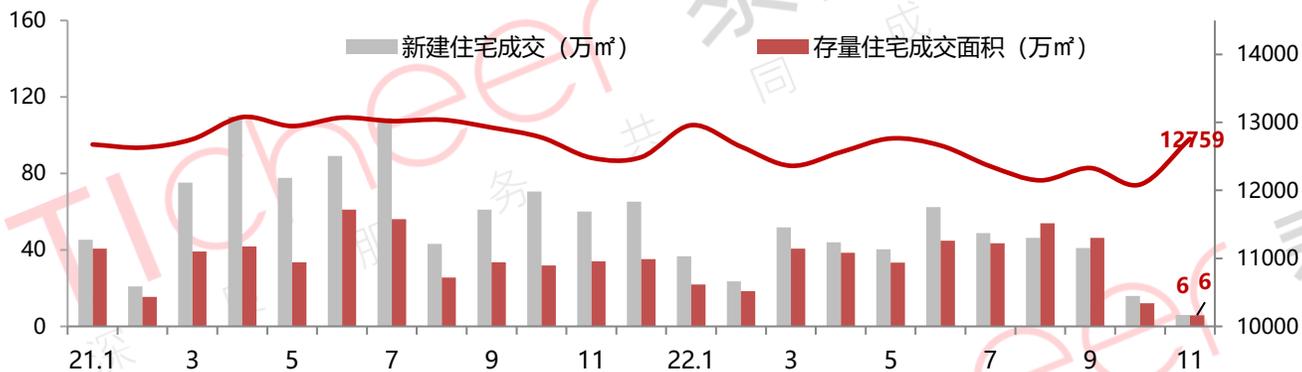
序号	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	套数	均价(元/㎡)
ONE	万科拾谧森语	郑东新区	0.84	0.18	8	45993
TWO	普罗理想国	中牟	0.65	0.31	16	20796
THREE	美盛教育港湾	金水区	0.61	0.32	27	19049
4	鼎盛阳光城	管城区	0.53	0.45	39	11709
5	金荣盛景濠庭	惠济区	0.46	0.43	11	10772
6	美盛金水印	金水区	0.45	0.18	13	24556
7	雅居乐御宾府	郑东新区	0.39	0.11	6	35185
8	金辉滨河云著	经开区	0.35	0.24	18	14468
9	电建珑悦华庭	经开区	0.34	0.23	20	14759
10	华润幸福里	郑东新区	0.32	0.11	6	30073
11	万科翠湾中城	惠济区	0.29	0.17	14	17089
12	新城时光印象	管城区	0.25	0.15	11	16579
13	万科理想拾光	二七区	0.25	0.20	17	12289
14	绿都九州雅叙	中牟	0.24	0.17	14	13802
15	亚星锦绣山河	二七区	0.20	0.16	14	12475
16	万科民安理想星光	惠济区	0.19	0.15	17	13407
17	永威上和院	郑东新区	0.19	0.06	3	31639
18	华润瑞府	郑东新区	0.19	0.06	4	29829
19	朗悦公园府	高新区	0.18	0.11	10	16055
20	正弘中央公园	航空港区	0.16	0.19	17	8424

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

数据分析 | 11月二手房量与新房量持平，成交6万方，成交以80-100㎡为主

- 二手房在疫情影响下备案量骤减，11月成交仅5.75万方（同比下降83%），价格相对坚挺，同比涨2%、环比上涨6%；
- 二手房成交面积段集中80-100㎡，占比33%，总价段集中120万以内，其中<80万占比18%，100-120万占比20%

市区2021-2022.11新房/存量住宅成交量及占比分析



2022.11市区存量住宅成交色温图 (万㎡)



2022.11市区二手房住宅交叉结构分析

面积段/总价段	<80	80-100	100-120	120-140	140-160	160-180	180-200	200-250	250-300	≥300	总计
<60	9%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%
60-70	2%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%
70-80	2%	2%	2%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	7%
80-90	2%	7%	6%	3%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	22%
90-100	1%	2%	4%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	11%
100-110	1%	1%	1%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%
110-120	0%	1%	2%	2%	2%	1%	0%	0%	0%	1%	8%
120-130	0%	0%	2%	1%	1%	2%	1%	0%	1%	0%	8%
130-140	0%	0%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	0%	0%	7%
140-160	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	2%	1%	1%	7%
160-180	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	3%
≥180	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	2%	7%
总计	18%	15%	20%	11%	10%	9%	4%	6%	3%	5%	100%



2022年11月市区存量住宅流通速度TOP10

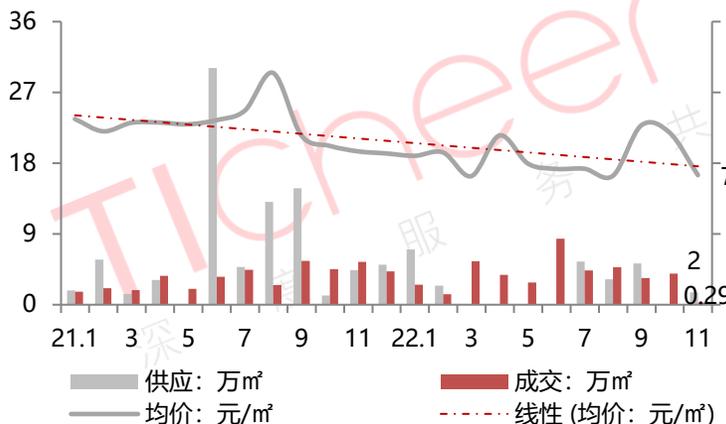
序号	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
ONE	普罗旺世龙之梦	郑东新区	0.10	0.25	7	25317
TWO	朗悦公园道1號	高新区	0.10	0.12	9	12172
THREE	金科城	高新区	0.08	0.11	7	14687
4	泰宏建业国际城	二七区	0.07	0.08	8	11232
5	郑州龙宇国际	郑东新区	0.07	0.14	5	20596
6	正商蓝钻	管城区	0.07	0.07	4	10527
7	万科城	高新区	0.06	0.08	7	11829
8	中南海知音	郑东新区	0.06	0.09	6	14844
9	建业天筑	郑东新区	0.06	0.15	1	25257
10	正弘蓝堡湾	金水区	0.06	0.09	4	14708

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

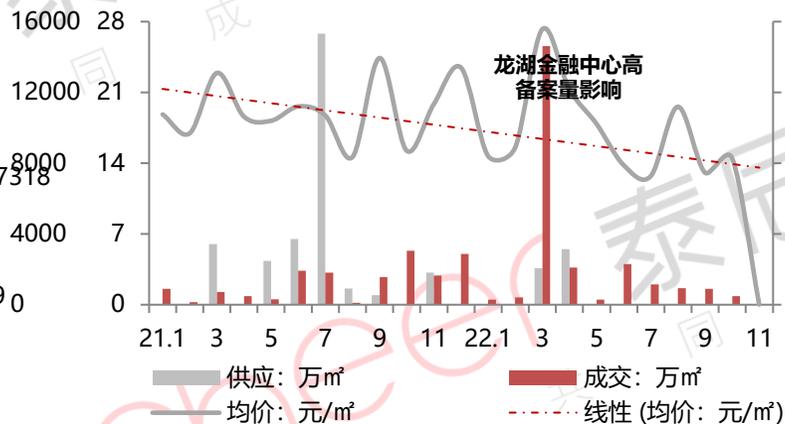
数据分析 | 商办市场难度加大，11月整体供销量筑底

□ 受疫情及不确定因素影响，客户投资及实力客户需求减少，同时客户流动性阻断下，商业市场主力店撤店不断发生，成交量持续下降，价格稳定，商办市场仍处去库存阶段。

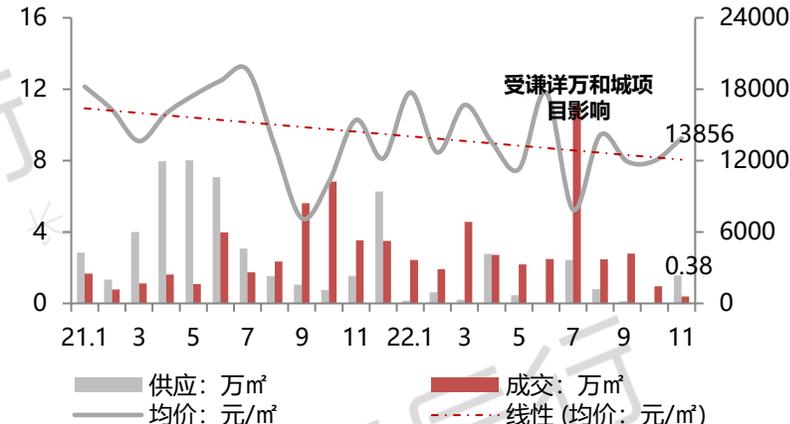
2021-2022年11月市区公寓月度供求



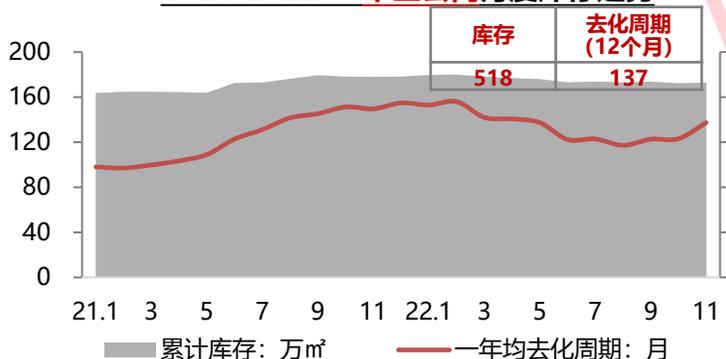
2021-2022年11月市区写字楼月度供求



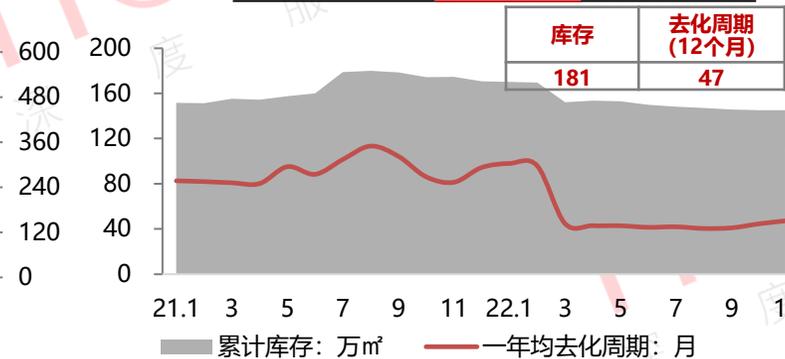
2021-2022年11月市区商业月度供求



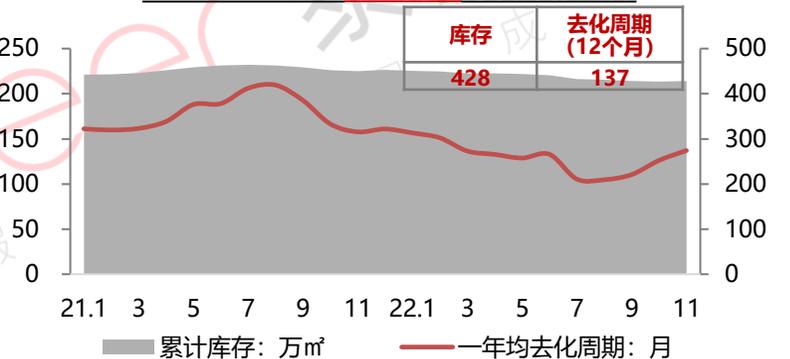
2021-2022.11市区公寓月度库存走势



2021-2022.11市区写字楼月度库存走势



2021-2022.11市区商业月度库存走势



数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

数据分析 | 商办-备案排名



2022年1-11月市区+近郊公寓备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	均价(元/㎡)
ONE	奥马和园	二七区	4.23	5.64	7503
TWO	郑地美景东望	郑东新区	2.41	3.22	7485
THREE	华润新时代广场	郑东新区	2.00	1.52	13176
4	保利心语	中原区	1.74	2.62	6668
5	锦艺四季城	惠济区	1.56	2.47	6324
6	绿都盛润云立方	二七区	1.07	1.01	10657
7	正商汇航铭筑	经开区	1.06	1.27	8389
8	啟福城	中原区	1.06	0.66	16000
9	谦祥世茂万华城	高新区	1.01	1.14	8876
10	康桥铂舍	金水区	0.98	1.32	7424



2022年1-11月市区+近郊写字楼备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	均价(元/㎡)
ONE	龙湖金融中心	郑东新区	52.47	25.56	20525
TWO	卫群大厦	郑东新区	2.31	2.43	9500
THREE	新发展楷林广场	郑东新区	1.59	1.10	14485
4	河南建设大厦	郑东新区	1.57	2.22	7100
5	华润新时代广场	郑东新区	1.43	1.20	11891
6	鑫苑金水观城	金水区	1.15	1.04	11000
7	绿地新都会	郑东新区	0.91	0.91	9971
8	正商经开广场	经开区	0.88	0.74	11962
9	正商国际大厦	郑东新区	0.71	0.34	20592
10	正弘青云筑	高新区	0.56	0.46	12248



2022年1-11月市区+近郊商业备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	均价(元/㎡)
ONE	谦祥万和城	高新区	5.56	7.92	7012
TWO	龙湖金融中心	郑东新区	4.58	2.19	20968
THREE	中部汽贸港	中牟	3.75	4.19	8936
4	新壹城	新郑	3.08	3.30	9338
5	鑫苑金水观城	金水区	2.79	3.57	7799
6	泰山誉景	金水区	2.53	1.02	24721
7	富田兴龙湾	新郑	1.03	1.00	10238
8	龙源世纪家园	二七区	0.99	0.88	11288
9	豫康新城	航空港区	0.95	0.70	13631
10	正弘澜庭叙	惠济区	0.81	0.70	11549



2022年11月市区+近郊公寓备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	均价(元/㎡)
ONE	华瑞紫银华庭	高新区	0.09	0.12	7421
TWO	昊博生态科技城	高新区	0.03	0.05	6848
THREE	正商书香铭筑	郑东新区	0.02	0.02	10435
4	和昌珑悦	惠济区	0.02	0.02	8246
5	碧桂园天麓	金水区	0.02	0.03	4835



2022年11月市区+近郊商业备案金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额(亿元)	面积(万㎡)	均价(元/㎡)
ONE	鑫苑金水观城	金水区	0.27	0.28	9400
TWO	源升金锣湾	管城区	0.12	0.06	20492
THREE	万科誉	郑东新区	0.08	0.02	35356
4	碧桂园生态城	中牟	0.06	0.07	8701
5	谦祥世茂万华城	高新区	0.04	0.01	37471

备注：11月写字楼无备案

数据来源：房管局备案、泰辰市场监控中心

备案表现：

- **新房市场：**11月新房成交为近年月份中最低水平，主城及近郊新房累计成交8万方，市区成交约6万方，整体价格稳定。成交以80-110 m²三房为主，其中90-110 m²占比提升，主城140-160 m²改善产品发力。市区+近郊住宅持续供应，成交低位，库存高居不下。
- **二手房市场：**成交量与新房持平，价格相对坚挺，成交以80-100 m²为主，品质改善及有学区的二手房项目成交为主。
- **商办市场：**受疫情及不确定因素影响，客户投资及实力客户需求减少，同时客户流动性阻断下，商业市场主力店撤店不断发生，成交量持续减少，价格稳定，商办市场仍处去库存阶段。

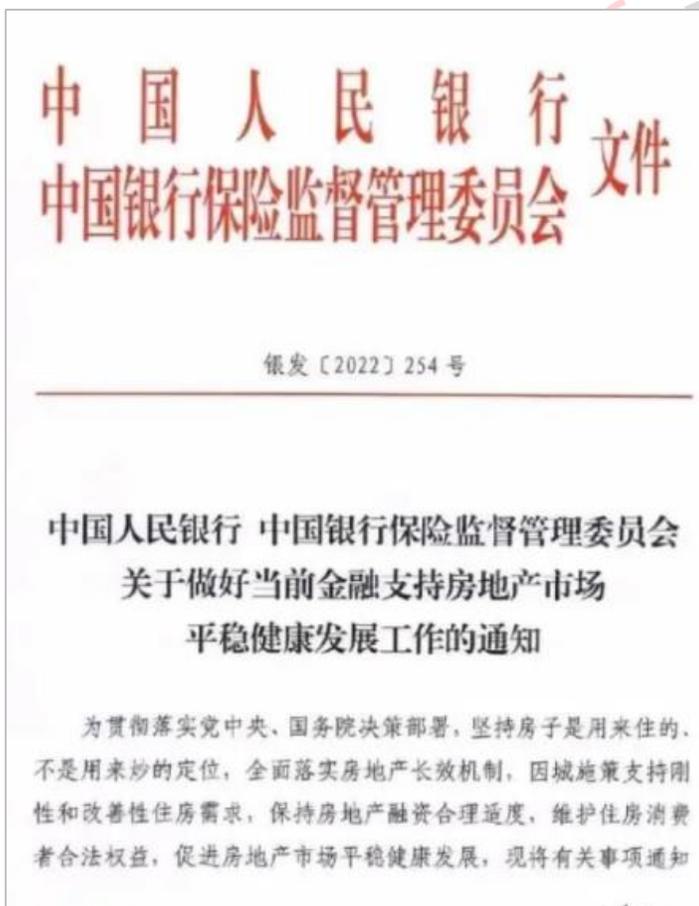
05

金融“十六条”措施解读

此次政策是今年以来对于房地产企业力度最大的支持政策，涵盖了项目楼盘、企业主体、建筑企业、消费者、金融机构等行业上下游。意味着对房地产融资的大方向从限制转向了支持，对于房地产行业筑底起到较大的积极作用。

政策解读 | 央行、银保监会出台十六条措施支持房地产市场平稳健康发展

11月11日，人民银行和银保监会联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，出台十六条措施支持房地产市场平稳健康发展。政策涉及**房企贷款及债务可以多展期一年，延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排，支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款，受疫情影响的购房者有望延期偿还房贷等**



一、保持房地产融资平稳有序

- 1、稳定房地产开发贷款投放
- 2、支持个人住房贷款合理需求
- 3、稳定建筑企业信贷投放
- 4、支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期
- 5、保持债券融资基本稳定
- 6、保持信托等资管产品融资稳定

二、积极做好“保交楼”金融服务

- 7、支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款
- 8、鼓励金融机构提供配套融资支持

三、积极配合做好受困房地产企业风险处置

- 9、做好房地产项目并购金融支持
- 10、积极探索市场化支持方式

四、依法保障住房金融消费者合法权益

- 11、鼓励依法自主协商延期还本付息
- 12、切实保护延期贷款的个人征信权益

五、阶段性调整部分金融管理政策

- 13、延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排
- 14、阶段性优化房地产项目并购融资政策

六、加大住房租赁金融支持力度

- 15、优化住房租赁信贷服务
- 16、拓宽住房租赁市场多元化融资渠道

政策 十六条

政策解读 | 对项目、房企、建筑企业和消费者全产业链的信贷支持

在地产融资方面，对国有、民营等各类房地产企业一视同仁，既鼓励给民企输血，也给了房企债务延期的机会，同时通过展期模式，以时间换空间，有利缓解大部分现金流紧张的房企实际需求，给予资金支持；购房需求层面，仍支持刚性需求和改善性需求

一、保持房地产融资平稳有序

方向内容	具体要求	政策解读
稳定房地产开发贷款投放	坚持“两个毫不动摇”，对国有、民营等各类房地产企业一视同仁，鼓励金融机构重点支持聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展。金融机构要合理区分项目子公司风险与集团控股公司风险。	此次是对金融机构工作思路的纠偏动作，但从金融政策角度，本就应该国有民营一视同仁，实质的市场化操作仍会有所区别。亮点在于集团公司和项目公司的风险划断，让一些母公司暴雷但项目公司资产优质的楼盘获得融资
支持个人住房贷款合理需求	1、地方政策：因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限，支持刚性和改善性住房需求。 2、金融机构在信贷政策方面：鼓励金融机构在城市政策下限基础上，合理确定个人住房贷款具体首付比例和利率水平。 3、在新市民政策方面：政策明确要确定新市民首套住房贷款的标准。多维度科学审慎评估新市民信用水平，提升借款和还款便利度。	此项政策延续之前下调住房贷款利率，支持刚性和改善性住房需求；支持各城市调低个人住房贷款利率下限，不再对城市有具体要求，并且进一步督促金融机构配合下调，预计个人住房贷款首付比例和贷款利率政策将继续下调
稳定建筑企业信贷投放	鼓励金融机构在风险可控、商业可持续基础上，优化建筑企业信贷服务，提供必要的贷款支持，保持建筑企业融资连续稳定。	房地产行业陷入困境，其上游的建筑企业也面临危机，此次政策支持对建筑企业的信贷投放是稳定行业产业链之举，也是旨在稳地产、稳经济、稳就业
支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期	鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。贷款可额外展期1年，展期后不用降级不用纳入不良（通知印发之日算半年内）	支持这两类融资合理展期：1、新增专项借款配套融资；2、明确保持债券融资稳定和信托等资管产品稳定；通过展期模式，缓解房企资金压力，此举是“保企业”
保持债券融资基本稳定	支持优质房地产企业发行债券融资。按期兑付确有困难的，通过协商做出合理展期、置换等安排，主动化解风险。	之前以国企和央企发债较多，民企发债有限，甚至不得已选择利率更高的美元债，此举是增加民企融资渠道，也是保企业的举措
保持信托等资管产品融资稳定	鼓励信托等资管产品支持合理融资需求；鼓励信托公司等金融机构加快业务转型；提出依法合规为房地产项目并购、商业养老地产、租赁住房建设等提供金融支持	这次改变了以往国家对信托支持房地产业务持收紧的态度，单独提出信托资管产品融资，转向鼓励多渠道，多种金融方式支持房地产行业合理发展的坚定意图

政策解读 | 对“保交楼”的配资支持和政策托底，加速行业风险出清

“保交楼”层面，仍然是重要目标，**举措开始搭建专项借款+配套融资体系，并提升专项借款、配套融资支持**，对新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员尽职可免责，**增加了豁免条款**；同时**鼓励金融机构支持房地产收并购加快暴雷房企出清速度，恢复市场秩序，提升行业整体信心**

二、积极做好“保交楼”金融服务

方向内容	具体要求	政策解读
支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款	依法合规、高效有序地向经复核备案的借款主体 发放“保交楼”专项借款 ，封闭运行、专款专用， 专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付	在此前，郑州、贵阳、绍兴等多个城市已经出台专项贷款用于保交楼，但由于此前专项借款额度有限，其资金主要用于能平衡回报的优质项目；此次政策在既有专项借款基础上， 创设了一种新的保交楼支持工具，即“配套融资支持”，且明确“后进先出”原则，加上对不良贷款的豁免原则，打消了金融机构和从业人员的后顾之忧，极大提升金融机构放贷积极性，让资产和债务无法平衡的项目也能实现“保交楼”
鼓励金融机构提供 配套融资支持	鼓励金融机构特别是项目个人住房贷款的融资商业银行或其牵头组建的银团，按照市场化、法治化原则， 为专项借款支持项目提供新增配套融资支持 ，推动化解未交楼个人住房贷款风险 明确按照“ 后进先出 ”原则，项目剩余货值的销售回款要 优先偿还新增配套融资和专项借款 对新发放的配套融资形成不良的， 相关机构和人员已尽职的，可免责	

三、积极配合做好受困房地产企业风险处置

做好房地产项目 并购金融支持	鼓励商业银行 稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务， 重点支持优质房地产企业兼并收购受困房地产企业项目 ，支持符合条件的商业银行、金融资产管理公司发行房地产项目 并购主题金融债券	金融机构发行项目并购专项债是新内容 ，但是鼓励优质房地产企业并购受困项目的最大难题在于优质房企越来越少。金融机构发行房地产项目并购主题金融债券并没有贴息
积极探索市场化支持方式	对于部分已进入司法重整的项目， 金融机构 可按自主决策、自担风险、自负盈亏原则，一企一策协助推进项目复工交付。 鼓励资产管理公司通过担任破产管理人、重整投资人等方式参与项目处置 。支持有条件的金融机构稳妥探索通过设立基金等方式，依法依规市场化化解受困房地产企业风险，支持项目完工交付	目前对于重整投资和基金化解方式，市场上普遍较为谨慎 此举当前仍处探索阶段 ，主要为了加速出清不良企业和项目公司

政策解读 | 对消费者权益保护和金融机构管理政策的阶段性放松，避免信用挤兑

消费者购房合法权益保障方面，给予项目交付保证及客户在困难时期延期还款支持和征信权益保护，避免信用挤兑
同时针对房企端，阶段性延长房地产集中度管理政策过渡期安排，为金融机构给房贷投放提供回血支持

四、依法保障住房金融消费者合法权益

方向内容	具体要求	政策解读
鼓励依法自主协商延期还本付息	针对三种情况： 1、对于因疫情住院治疗或隔离 2、或因疫情停业失业而失去收入来源的个人 3、因购房合同发生改变或解除的个人住房贷款金融机构可按市场化、法治化原则与购房人自主开展协商，进行延期展期等调整	政策并没有直接允许金融机构任何豁免，包括贷款风险分类，包括个人征信处理。总体力度有限，只是让金融机构和个人自主协商。
切实保护延期贷款的个人征信权益	个人住房贷款已调整还款安排的，金融机构按新的还款安排报送信用记录，并依法保护信息主体征信权益	保护个人征信权益，避免信用挤兑

五、阶段性调整部分金融管理政策

延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排	对于受疫情等客观原因影响不能如期满足房地产贷款集中度管理要求的银行业金融机构，主体部门基于实际情况并经客观评估，合理延长其过渡期	这项政策是针对2021年1月出台的银行“两道红线”政策，延长其过渡期安排进行，是为了给予金融机构更大的操作空间，减少顾虑，为房贷投放提供回血支持。
阶段性优化房地产项目并购融资政策	相关金融机构要用好人民银行、银保监会已出台的适用于主要商业银行、全国性金融资产管理公司的阶段性房地产金融管理政策，加快推动房地产风险市场化出清	这次中央提出阶段性优化地产项目收并购融资政策，这说明之后还会有其他利好的并购融资政策。这项政策的目的是加速房地产市场风险出清，让房地产市场恢复秩序

政策解读 | 对“商业性住房”改造“经营性住房”提供信贷支持，加快风险出清

“二十大”会议继续重申：加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；**此次金融措施再次提出加大住房租赁金融支持力度，鼓励金融机构支持住房租赁企业对不良项目进行收购，改造成保障性租赁住房，加快行业风险出清**

六、加大住房租赁金融支持力度

方向内容	具体要求	政策解读
优化住房租赁信贷服务	引导金融机构重点加大对独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业的信贷支持，商业银行向持有保障性住房租赁项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款，不纳入房地产贷款集中度管理。商业地产改造为保障性租赁住房，取得保障性租赁住房认定书后，银行发放贷款期限、利率适用保障性租赁贷款相关政策	商业银行向持有保障性住房租赁项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款，不纳入房地产贷款集中度管理。此举对房地产的意义在于， 鼓励金融机构支持住房租赁企业对不良项目进行收购，改造为租赁住房，加快行业风险出清
拓宽住房租赁市场多元化融资渠道	支持 住房租赁企业发行信用债券和担保债券等直接融资产品，专项用于租赁住房建设和经营。 鼓励 商业银行发行支持住房租赁金融债券，筹集资金用于增加住房租赁开发建设贷款和经营性贷款投放。 稳步推进 房地产投资信托基金（REITs）试点	

此次16条政策的出台，意味着对房地产融资的大方向从限制转向了支持，对于房地产行业筑底起到较大的积极作用

- 1、此次政策是今年以来对于房地产企业力度最大的支持政策，涵盖了项目楼盘、企业主体、建筑企业、消费者、金融机构等行业上下游；16条举措覆盖面广、针对性强、亮点多、可执行细节明确
- 2、“保交楼”的同时，也要“保企业”，开发贷、信托、债务展期等措施意在保护市场主体企业
- 3、给金融机构阶段性“松绑”，保护消费者购房合法权益；给金融机构更大的操作空间，避免消费者信用挤兑
- 4、通过新增配资、不良贷款责任豁免、集团公司和项目子公司风险划断、贷款偿还“后进先出”、金融支持商业住房改造租赁住房等手段加速行业风险出清，恢复房地产秩序
- 5、本次政策调整仍然是给房地产行业托底，加快风险化解，加速行业触底，促进市场恢复。

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。

泰辰控股（深圳）集团股份有限公司

深度服务 共同成长

- 公司地址：郑州市郑东新区绿地之窗-B座31楼
- 联系电话：0371-69350711
- 传真：0371-69350711
- 邮箱：tcyanjiubu@126.com
- 公司官网：<http://www.ticheer.cn>