

【2022年第18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：一季度房地产开发贷款环比多增，个人住房贷款利率回落

1、李克强主持召开国务院常务会议，部署进一步为中小微企业和个体工商户纾困举措等（2022.5.5）



- 5月5日，国务院总理主持常务会议，部署进一步为中小微企业和个体工商户纾困举措。
- 要求：①抓紧落实已确定的退税减税降费、缓缴社保费、物流保通保畅、推动企业复工复产等政策举措；②对中小微企业和个体工商户合理续贷、展期、调整还款安排，免收罚息；③扩大政府性融资担保覆盖面；④对外贸企业提供生产、物流、用工保障，优化广交会等平台服务，将中西部和东北劳动密集型加工贸易纳入鼓励产业目录。

2、央行：一季度房地产开发贷款环比多增，个人住房贷款利率回落（2022.5.6）



- 央行微信公众号5月6日发布2022年一季度金融机构贷款投向统计报告。
- 其中：①房地产贷款余额53.22万亿元，同比增长6%，比上年末增速低1.9个百分点；一季度增加7790亿元，占同期各项贷款增量的9.3%；②房地产开发贷款余额12.56万亿元，同比下降0.4个百分点，增速比上年末低1.3个百分点；③个人住房贷款余额38.84万亿元，同比增长8.9%，增速比上年末低2.3个百分点。3月份，新发放个人住房贷款利率为5.42%，比年初低17个基点。
- 这表示：①将继续发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，不断总结优化结构性货币政策体系，把握好结构性货币工具投放流动性总量；②货币政策与财政政策、产业政策相配合，共同提振市场主体信心，激发市场增长动能，更好地助力实体经济发展，实现稳增长目标。

3、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》（2022.5.7）



- 5月7日，国务院印发《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》。
- 《意见》提出以县城为重要载体的城镇化建设的发展目标，将选择一批条件好的县城作为示范地区重点发展，引导支持各类市场主体参与县城建设，以县城为基本单元推进城乡融合发展，发挥县城连接城市、服务乡村。到2025年，以县城为重要载体的城镇化建设取得重要进展，在全国范围内基本建成各具特色、富有活力、宜居宜业的现代化县城，与邻近大中城市的发展差距显著缩小，促进城镇体系完善、支撑城乡融合发展作用进一步彰显。

城市：嘉兴、南宁、沈阳公积金贷款额度上调

1、嘉兴：职工首次使用公积金购房，单人最高贷款额度上浮至40万元（2022.5.4）



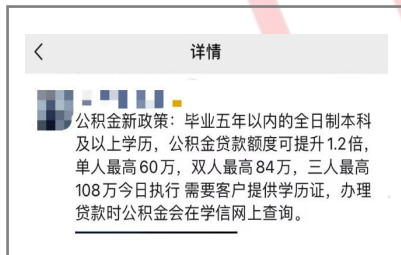
- 5月4日，浙江省嘉兴市住房公积金管理服务中心官网显示，近日，嘉兴市住房公积金管理委员会印发《关于调整住房公积金有关使用政策的通知》。
- 通知明确，自2022年5月1日起，在嘉兴市内正常缴存职工首次使用住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的，单人最高贷款额度由30万元上浮至40万元，双人及以上最高贷款额度由60万元上浮至80万元。同时，在嘉兴市正常缴存住房公积金符合保底贷款条件的职工，其单人最高贷款额度由15万元上浮至20万元。

2、南宁：5月1日起首套住房公积金贷款最高额度为80万元（2022.5.5）



- 近日，南宁住房公积金管理中心发布《南宁住房公积金管理委员会关于调整住房公积金最高贷款额度的通知》，《通知》自2022年5月1日起实施，有效期5年。
- 《通知》显示，南宁市将首套住房公积金贷款最高额度调整为80万元，第二套住房公积金贷款最高额度为70万元。
- 该《通知》适用的对象为：在南宁住房公积金管理中心正常缴存住房公积金的在职职工、灵活就业人员；在广西北部湾经济区城市（北海市、钦州市、防城港市、玉林市、崇左市）的在职职工，且户籍地在南宁市、北海市、钦州市、防城港市、玉林市、崇左市范围内，并购买南宁市行政区域内自住住房的。单缴及双缴职工无额度差异。

3、沈阳：五年以内本科及以上毕业生，公积金贷款上限提升至1.2倍（2022.5.6）



- 近日，沈阳调整公积金政策，提高五年以内本科及以上毕业生公积金贷款额度。
- 主要内容为：①全日制本科及以上毕业生，毕业5年内，最高贷款额度放宽至当期1.2倍。②5月皇姑区购买新房可享备案价1%消费补贴。③限购放松。（1）非沈阳户籍无需6个月个税/社保证明即可申请公积金贷款。（2）60岁以上且有2套以上住房居民可再购1套新房。（3）二孩、三孩未满18岁且有2套住房居民可再购1套新房。（4）“卖新买旧”且有2套住房的家庭，在旧房出让过程中可再购1套新房。

城市：广东、镇江、长春下调公积金贷款首付比例

4、广东梅州：二套房公积金贷款首付比例降至二成（2022.5.1）



- 5月1日，广东省梅州市住房和城乡建设局等七部门印发《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》。
- 在调整公积金贷款比例方面，《措施》提出，降低二套房公积金贷款首付比例，从当前执行的三成降至二成。参照《梅州市申请人才公寓人才层次与类别标准》，购买首套自住房申请住房公积金贷款的，不同层次人才贷款额度上浮20%到1倍不等，同时，贷款金额不受个人住房公积金账户余额限制，其中硕士上浮20%，博士/高职等上浮50%（普通政策为个人20万，家庭30万）。

5、镇江降低公积金贷款首付比例，结清首次再申请首付比例40%（2022.5.5）



- 5月5日，江苏省镇江市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金有关政策的通知》
- 按照新政，镇江降低公积金贷款首付比例，对已结清首次公积金贷款的缴存职工家庭，第二次申请公积金贷款的首付比例调整为40%。此前，根据镇江市住房公积金管理中心于2021年7月13日发布的《镇江市住房公积金个人贷款实施细则》第十三条，第二次申请公积金贷款的，不超过实际支付房款总价的40%。也就是说，第二次申请公积金贷款的首付比例应不低于60%。

6、长春发布20条楼市新政：执行“认贷不认房”下调公积金首付比例（2022.5.6）



- 长春市政府办公厅5月6日出台了《关于有效应对疫情影响促进房地产市场平稳发展和良性循环若干措施的通知》，通知包括20项政策措施。
- 其中规定，对拥有1套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买住房的，银行业金融机构执行首套房贷款政策；2022年12月31日前，职工首次申请公积金个人住房贷款的，最低首付款比例不低于20%；第二次申请公积金个人住房贷款的，首付款比例不低于30%；明确认贷不认房：首贷已结清，二次贷款购房可执行首套政策；向应届毕业生、人才、进城农民工提供购房补贴，拟将购房补贴转为分期贷款补助；地下室及人防车位可以依据相关条件办理产权登记。

城市：西安、广西调整公积金提取政策

7、西安调整部分公积金提取政策：每年可申请一种住房消费类提取（2022.5.5）



- 5月5日，陕西省西安住房公积金管理中心发布《关于调整部分提取政策的通知》。
- 对于已办理西安住房公积金管理中心住房公积金贷款的借款人及其配偶，其缴存的住房公积金应当优先用于偿还住房公积金贷款本息。缴存职工每年可以申请一种住房消费类提取。（原政策贷款未还清不得以其他任何形式申请非销户提取）。

8、广西拟出台新政：租房和加装电梯或可多次提取公积金（2022.5.6）



- 5月6日，广西壮族自治区住房和城乡建设厅日前下发通知，拟就该厅起草的关于加大力度支持租房和既有住宅加装电梯提取住房公积金的通知，公开征求意见。
- 今后，租房提取住房公积金，年内不再局限于一次，有望实现多次申请。同时，广西将扩大住房公积金提取范围，且缴存人个人账户资金不足时，可申请使用配偶、子女的住房公积金。

9、安徽马鞍山调整公积金贷款额度：夫妻双方最高可贷60万元（2022.5.6）



- 5月6日，安徽省马鞍山市住房公积金管理委员会发布《关于调整我市住房公积金贷款额度的通知》。
- 《通知》提出一、提高住房公积金贷款最高额度。夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度由50万元提高至60万元；单方缴存住房公积金的，最高贷款额度由35万元提高至45万元。二、调整住房公积金贷款额度与月缴存额挂钩标准。单方缴存的：月缴存额在600元（含）以下，贷款最高额度30万元；月缴存额在600元以上至1200元（含）以下，贷款最高额度35万元；月缴存额在1200元以上，贷款最高额度45万元。双方缴存的：合计月缴存额在1200元（含）以下，贷款最高额度45万元；合计月缴存额在1200元以上至2500元（含）以下，贷款最高额度50万元；合计月缴存额在2500元以上，贷款最高额度60万元。三、在最高贷款限额内，可贷额度同时不超过个人住房公积金账户余额的15倍。

城市：多城市给予首套房购房补贴

10、湖北黄石：购买黄石城区新房给予50%契税补贴 首套房商贷利率下调至5.2%（2022.4.29）



- 4月29日，湖北黄石市住房和城乡建设局、市财政局等6部门联合发布《关于促进黄石城区房地产业平稳健康发展的通知》。
- 通知明确，将进一步降低购房成本，凡购买黄石城区新建商品住房的，给予50%契税补贴；**其中，购买大冶湖新区(金山、汪仁区域)首套新建商品住房的，给予100%契税补贴。扩大公积金贷款范围，在异地缴存住房公积金来黄购房的，均享受与本市缴存职工同等的住房公积金贷款政策。引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放力度，**现阶段首套商业性个人住房贷款利率下调至5.2%，二套房下调至5.4%。**

11、湖南岳阳：发布楼市新政，首套房给1万元购房补贴（2022.5.1）



- 5月1日，岳阳市人民政府办公室印发《关于进一步促进岳阳市城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》的通知，通知一共15条，涉及楼市土地出让，预售证办理，人才购房补贴，按揭办理，车库销售等全方面政策。
- 其中提到在支持合理购房需要方面，对人才给予购房补贴，博士研究生及市级以上（含市级）领军人才20万元，全日制硕士研究生5万元，“双一流”高校（含原985、211高校）本科毕业生3万元，其他高校本科毕业生2万元、正高级职称人才20万元、副高级职称人才6万元、高级技师15万元、技师6万元；**对首套房给予购房补贴，在岳阳市城区购买首套新房和二手房，签订网签合同并完成契税缴纳的居民家庭，每套给予1万元购房补贴。**该政策有效期一年，补贴申请截止时间为2023年4月30日；在贷款利息方面，住房贷款利率首套为5.1%及以下，二套为5.46%及以下，最低首付款比例为20%。全市统一执行80万元的住房公积金贷款额度上限，引进人才首套房贷款额度上限调整为120万元。（原为90万元）。

12、株洲出台19条房地产举措，首次购房给予1万元补贴（2022.5.6）



- 近日，株洲市人民政府官网印发《关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施》，保障购房者合法权益，促进房地产业良性循环和健康发展。
- 具体来看，实行购房补贴方面，《措施》支持住房刚性需求：**对在市区首次购买新建商品住房和存量住房，签订网签合同且缴纳契税并落户株洲的，财政给予1万元的购房补贴，以满足首次购房群体的住房刚性需求；**此外，《措施》对对购房贷款和住房公积金贷款作出了相关的优化政策。对拥有1套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房的，金融机构执行首套房贷款政策。

城市：上饶、连云港调整首套房首付比例至20%

13、上饶：首付比例降至20%，购房可享受现金补贴（2022.5.1）

江西上饶出台楼市新政：下调贷款首付比例 发放购房补贴

财联社 2022-5-30 19:56 · 财联社官方账号 关注

【江西上饶出台楼市新政：下调贷款首付比例 发放购房补贴】财联社4月30日电，今日，江西省上饶市人民政府办公室出台稳楼市八条措施，其中规定，将首套房最低首付比例下调至20%，二套房最低首付比例下调至30%。此外，将实施阶段性购房补贴，在2022年5月1日至2022年12月31日期间，购买中心城区范围新建商品房，且在2024年6月30日前缴清契税，属首次购买的，给予300元/平方米补贴；属

- 近日，江西上饶发布楼市新政，共计出台八项措施。
- 通知规定，购买首套房首付比例将至20%，二套房最低首付比例将至30%。除此之外，对于购买新建商品房的群体来说，只要在2024年6月30日前缴定契税，首套房给予300元/平米的补贴。二套房及以上的给予200元/平米的补贴；下调商贷最低首付比例。首套由30%下调至20%，二套由50%下调至30%；公积金贷款提额、降首付比例。中心城区内，首次、二次申领公积金贷款，最低首付比例分别下调至20%、40%，最高贷款额度分别上调至70万元、60万元。

14、连云港：首套房首付比调至20%，引导商业银行下调房贷利率（2022.5.2）

连云港市房地产市场调控发展领导小组办公室

连房调控办发〔2022〕3号

关于促进连云港市房地产市场健康发展的通知

各有关部门，各房地产开发企业：

为进一步优化我市营商环境，防范疫情负面影响，促进我市房地产市场健康发展，经研究，自2022年5月1日起，对我市房地产市场调控措施作如下调整：

- 近日，连云港市房地产市场调控发展领导小组办公室发布《关于促进连云港市房地产市场健康稳定发展的通知》。
- 《通知》提到，首套房首付比例按20%执行。引导商业银行逐步下调房贷利率、缩短审批放贷周期。扩大住房公积金制度覆盖面和使用面，对灵活就业人员给予缴存补贴，吸引灵活就业人员参加公积金制度，助力灵活就业人员解决住房问题、改善居住条件。提高公积金贷款工作质效，简化贷款申报材料，对在连云港行政区域范围内购建房申请住房公积金贷款的职工，取消提供申请人及配偶(含未成年子女)住房公积金缴存地和购房地的查房证明，以职工家庭住房公积金贷款次数作为住房套数的认定标准。

15、四川乐山：购买新房首套补贴8000元，二套补贴12000元（2022.5.6）



- 5月6日，四川省乐山市住房城乡建设局发布消息，凡是购买首套新建商品住房的，享受每套购房补贴8000元。凡是购买第二套新建商品住房的，享受每套购房补贴12000元。另外，对于符合国家二孩及以上家庭购买新建商品住房的，享受每套购房补贴5000元，并且此项政策可与前两项叠加享受。
- 同时，乐山还实行住房公积金“认贷不认房”的认定标准；适当提高住房公积金可贷额度的计算“倍数”；在风险可控的情况下，稳妥开展异地灵活就业缴存住房公积金人员使用住房公积金业务。在加大非住宅类库存去化支持方面，持续推动地下车位库存去化工作。对购买车位（二次购买及以上车位交易除外）的购房人给予每个2000元的现金补贴。

城市：武汉、浙江针对文旅、住宿、个体工商户等受困市场主体开展纾困政策

16、广东发布8个跨境电商综合试验区实施方案（2022.5.5）



- 广东省人民政府5月5日发布韶关、河源、汕尾、阳江、清远、潮州、揭阳、云浮等8个跨境电子商务综合试验区实施方案。
- 通知指出，建设跨境电子商务综合试验区对推动广东贸易高质量发展具有重要意义。支持韶关、河源、汕尾、阳江、清远、潮州、揭阳、云浮大胆探索、创新发展，及时研究出台相关配套政策措施，抓紧完善工作机制，精心组织实施试点工作，并协调解决综合试验区建设过程中遇到的问题，有效防范风险，加快推进综合试验区建设。

17、央行武汉分行：针对文旅、住宿等行业受困市场主体开展稳企纾困（2022.5.5）



- 近日，人民银行武汉分行召开湖北省稳企纾困工作会议，进一步落实中国人民银行、国家外汇管理局《关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》。
- 针对文化旅游、交通物流、住宿餐饮、批发零售等行业受困市场主体开展稳企纾困专项行动，组织金融机构加大纾困对接力度，确保各项金融支持政策靠前发力、精准发力，主要给予贷款展期和续贷安排、发放更多信用贷款和适当提高贷款额度、落实增值税留抵退税政策、保障退税资金直达市场主体等支持湖北经济社会健康、稳定发展。

18、浙江出台首个个体工商户纾困政策（2022.5.6）



- 近日，浙江省政府正式下发《关于扶持个体工商户纾困发展的若干意见》，帮助广大个体工商户纾困解难，进一步提振发展信心，稳定生产经营。
- 此次出台的《扶持个体工商户纾困发展的若干意见》分为“降低经营成本、给予专项补贴、强化金融帮扶、优化营商环境”四个方面25条举措。
- 其中，降低经营成本方面，明确“属增值税小规模纳税人的个体工商户，月销售额15万元（含本数）以下免税”，执行时间至今年年底；实行增值税减免；扩大“六税两费”适用范围；延续服务业增值税加计抵减政策；对增值税留抵税额实行大规模退税；制造业个体工商户缓缴部分税费；房屋租金减免。

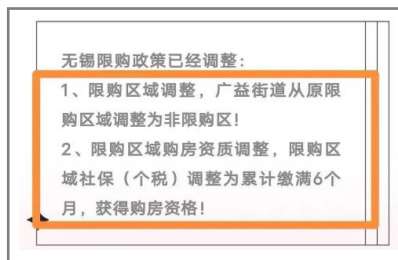
城市：多城市放宽限购政策松绑楼市

19、杭州：富阳区拟放宽楼市限购政策（2022.5.1）



- 五一小长假期间，杭州局部区域放松限购。富阳区，钱塘区增设F类人才，主要覆盖硕博士、高职/高技能人才。该类人才与本区企业签订劳动合同并缴纳1个月以上社保，即可在本区购房1套。
- 去年8月，杭州市人民政府门户网站发布的《关于构建共建共享公共服务体系的专项计划》中就明确了：将在富阳区和钱塘区大江东区块等特定区域探索研究差异化购房政策。F类人才具体指：F1类——博士研究生；F2类——硕士研究生、其他副高级职称人才和高级技师、以及富春特支人才；F3类——国内外重点高校本科生、中级职称人才和技师；F4类——凡是符合富阳产业发展导向的，全日制大专毕业生即可。

20、无锡：限购区域缩小，外地人社保要求降低至6个月（2022.5.3）



- 无锡市限购政策调整已落地实施：
- 主要内容为：1、限购区域调整，以下原限购区域调整为非限购区域：梁溪区广益、黄巷、山北、瞻江街道，新吴区硕放街道，锡山区锡山开发区（厚桥、云林街道）；2、限购区域购房资质调整：限购区域社保（个税）调整为累计缴满6个月，可以获得购房资格

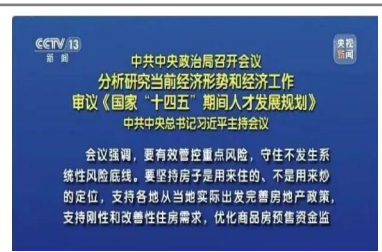
21、中山：放宽限购，除中心城区（东区、石岐）外，其他镇街限购解除（2022.5.6）



- 近日，市住房和城乡建设局、市自然资源局、市金融工作局、中国人民银行中山市中心支行、中国银行保险监督管理委员会中山监管分局、市住房公积金管理中心联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。
- 《通知》明确，坚持中心城区限购政策，我市商品住房限购区域明确为东区街道、石岐街道，其中岐江新城马鞍岛规划范围不列入限购区域（岐江新城规划范围指：北至小榄水道，西至港口河（包含岐江片区和海景片区），南至五马峰-中山站片区，东至沙港路-置业路-烟筒山）。本市户籍居民家庭在限购区域内拥有3套及以上住房的，非本市户籍居民家庭在限购区域内拥有2套及以上住房的，暂停在限购区域内购买新建商品住房。

城市：金华、句容放宽限售限购政策

22、限售8个月后浙江金华出台优化调整政策，新房满3年即可交易（2022.5.6）



- 5月6日，金华房地产业内流出一份最新的一手房销售合同，**合同显示，房屋自合同备案之日起满三年后方可上市交易。**
- 这一消息意味着金华的限售政策有所放松，新房从此前的“取得《不动产权证书》满3年后方可上市交易”调整为“自合同备案之日起满三年后方可上市交易。从金华市住房和城乡建设局获悉，该政策属实，在金华市购买的新房自合产权证》满3年后同备案之日起满3年就可以进行交易。金华此前执行的限售政策源自2021年8月2日，金华市住房和城乡建设局发布的《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。

23、句容全面取消外地户籍限购（2022.5.8）



- 近日，镇江市房地产行业纾困助企相关政策座谈会召开，镇江市住建局、发改委、财政局、人行镇江中心支行、镇江银保监分局联合签发《关于进一步促进我市房地产业良性循环和健康发展的通知》，支持房地产市场更好地满足购房者的合理住房需求。
- 通知提出全面取消外地户籍限购，并且句容全面执行4月29日镇江楼市新政：1、3年内在句容购买首套商品住宅（包括二手房），政府补贴80%契税；2、名下无房且贷款已结清，再次购房贷款执行首套房贷款政策；3、已结清首次公积金贷款的家庭，二次申请首付比例40%。**

24、无锡：调整个人住房转让增值税免征年限，5年改2年（2022.5.1）



- 5月1日晚，无锡市住房和城乡建设局、国家税务总局无锡市税务局联合发布《关于调整个人住房转让增值税免征年限的通知》，**明确无锡市区个人住房转让增值税免征年限由5年调整为2年。该通知自发布之日起执行。**
- 此前，无锡市在2020年8月30日曾发布消息称，无锡市区（不含棚户区改造重点区）个人住房满2年不满5年转让，需要缴纳增值税。该政策有利于降低二手房的交易成本，同时也有利于释放置换型改善的购房需求，提升二手房市场活跃度。

1、8宗地块全部达到最高限价，深圳首轮供地回暖揽金193亿（2022.4.29）

宗地号	土地位置	土地用途	占地面积 (万平方米)	销售面积 (万平方米)	成交价格 (万元)	成交楼面 价(元/平方米)	楼板的 面积(万平方米)	竞得企业
A012-0112	宝安区新安街道	一类居住用地	70.5	87.044	70.51	32709	深圳万科地产有限公司	深圳市宝安区新安街道
A018-0478	龙岗区平湖街道	二类居住用地	78.1	72.151	37.8	27837	深圳市龙岗区平湖街道	深圳市宝安区新安街道
T21234-0304	坪山区石井街道	一类居住用地	35.6	25.750	37.6	11028	深圳天安数码城有限公司	宝安区新安街道
E0201-0004	宝安区沙井街道	二类居住用地	6.92	11000	6.92	3574	广东深圳控股有限公司	深圳市宝安区沙井街道
A607-0808	宝安区西乡街道	二类居住用地	19	47.151	19.04	21388	深圳前海投资有限公司	深圳市宝安区西乡街道
A003-0096	光明新区光明街道	二类居住用地	23.3	48.993	22.27	23721	深圳前海投资有限公司	光明新区光明街道
212303-8078	坪山区坪山街道	一类居住用地	35.1	37.501	9.51	12646	深圳万科地产有限公司	坪山区坪山街道
002310-0004	光明新区光明街道	二类居住用地	14.98	4.988	14.98	4688	深圳万科地产有限公司	光明新区光明街道

- 4月29日下午，深圳2022年首批集中供地的8宗宅地入市竞价。8宗地分别位于宝安、龙华、龙岗、光明、坪山、深汕合作区，起拍价合计168亿元。从最终的拍地结果来看，深圳成为2022年首批集中供地热度最高的城市之一，出让的8宗地块全部达到最高限价，5宗地块进入摇号环节，共收金193.3亿元，整体溢价率约15%，总成交建面达107.06万m²，总成交金额193.13亿元。其中华润置地拿下2宗，万科联合人才安居集团以70.2亿拿下宝安尖岗山宅地，为单地块最高价。

[illegible]

- 4月29日，西安发布2022年首批集中供地公告。本次共挂牌34宗地块，主要集中高新、灞桥，总占地面积达153万m²（同比增近4成），总起始价达325亿元。竞拍将于6月2日至23日分三批次进行。本次竞拍规则为“限房价、限地价”（此前为“限房价、定品质、竞地价”），并取消自持规定。

[illegible]

- 5月5日，广州首批集中供地供应18宗涉宅地，以“限地价+竞自持+摇号”出让，最终成交17宗，总成交建面239万㎡，总成交金额341亿元。
 - ①2宗溢价成交，白云新城北侧地块以封顶价27.2亿元+自持9%出让（中海竞得），荔湾金桥二期地块溢价10%出让，其他15宗底价出让；
 - ②中心六区成交10宗，占比6成；
 - ③央企和国企拿地为主，如中海、越秀、广州地铁、广州建筑等，其中广州地铁竞得4宗，大华集团和兰园控股2家民企落子。

序	日期	事件发生地	事件经过	当事人姓名	当事人年龄	当事人性别	当事人职业	当事人学历	当事人是否受过刑事处罚	当事人是否受过行政处罚	当事人是否受过党纪处分	当事人是否受过其他处分
1	2023.12.15	XX市XX区XX街道XX社区	XX市XX区XX街道XX社区发生一起火灾事故，造成3人死亡，2人受伤，直接经济损失XX万元。	王某	35	男	XX市XX区XX街道XX社区居委会主任	高中	否	否	否	否
2	2023.12.16	XX市XX区XX街道XX社区	XX市XX区XX街道XX社区发生一起火灾事故，造成2人死亡，1人受伤，直接经济损失XX万元。	李某	42	男	XX市XX区XX街道XX社区居委会副主任	初中	否	否	否	否
3	2023.12.17	XX市XX区XX街道XX社区	XX市XX区XX街道XX社区发生一起火灾事故，造成1人死亡，1人受伤，直接经济损失XX万元。	张某	28	女	XX市XX区XX街道XX社区居委会委员	大学	否	否	否	否
4	2023.12.18	XX市XX区XX街道XX社区	XX市XX区XX街道XX社区发生一起火灾事故，造成1人死亡，1人受伤，直接经济损失XX万元。	赵某	30	男	XX市XX区XX街道XX社区居委会委员	高中	否	否	否	否
5	2023.12.19	XX市XX区XX街道XX社区	XX市XX区XX街道XX社区发生一起火灾事故，造成1人死亡，1人受伤，直接经济损失XX万元。	孙某	38	男	XX市XX区XX街道XX社区居委会委员	初中	否	否	否	否

- 5月5日，厦门市自然资源和规划局发布2022年第二批涉宅用地集中出让公告，本次共推出10幅地块，总用地面积24.35公顷，总计价建筑面积84万平方米，总起拍价203.1亿元。土拍将于5月26日举行，其中8宗采用“限房价、限地价、定品质+摇号”方式拍卖出让，剩余2宗还需在原有方式基础上加上“定配建”。从供地区域来看，翔安区有3宗，湖里及海沧区各2宗，思明、集美、同安区各1宗。

房企：融创中国前四月累计合同销售金额约859.3亿元/中海拟发行30亿元公司债券

1、贝壳拟将其A类普通股以介绍形式于港交所双重主要上市 (2022.5.5)



- 5月5日, 贝壳控股有限公司宣布, 拟将其A类普通股以介绍形式于香港联合交易所有限公司主板双重主要上市, 每股面值0.00002美元。该公司美国存托股份 (“ADSs”), 每ADSs代表三股股份, 将继续在纽约证券交易所保持主要上市地位并交易。
- 据悉, 贝壳已于北京时间2022年5月4日获得港交所就公司股份在港交所主板双重主要上市申请的原则性批准。拟以介绍形式进行双重主要上市的相关文件已于2022年5月5日发布于港交所网站。待港交所最终批准后, 股份预计将于2022年5月11日在港交所主板开始挂牌交易, 在港交所主板双重主要上市后, 这些股份将与在纽交所上市的ADSs实现完全可转换。

2、融创中国：前四月累计合同销售金额约859.3亿元 (2022.5.5)



- 5月5日, 融创中国发布2022年4月未经审核营运数据。2022年4月, 融创中国实现合同销售金额约人民币135.7亿元, 合同销售面积约105.2万平方米, 合同销售均价约人民币12900元/平方米。
- 2022年1-4月, 融创中国累计实现合同销售金额约人民币859.3亿元, 同比下降50%, 累计合同销售面积约638.4万平方米, 同比下降45%, 合同销售均价约人民币13460元/平方米。4月单月销售金额135.7亿, 同比下降75%; 销售面积105.2万m², 同比下降73%。

3、中海拟发行30亿元公司债券 (2022.5.5)



- 5月5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 (第二期) 募集说明书。
- 据悉, 本期债券分为两个品种, 品种一债券简称为 “22中海03”, 期限为3年期, 品种二债券简称为 “22中海04”, 期限为5年期。发行规模不超过人民币30亿元 (含30亿元)。本期债券的起息日为2022年5月10日, 经联合资信综合评定, 公司的主体信用等级为AAA, 评级展望为稳定, 本期债券信用评级为AAA。此外, 本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。

河南/郑州：黄河国家博物馆封顶/郑东新区科学谷综合开发PPP项目开工

1、郑州市黄河国家博物馆整体封顶，8月底整体建成（2022.5.2）



- 5月2日消息，备受关注的黄河国家博物馆项目传来新进展，位于惠济区的黄河国家博物馆项目工地上，“几”字造型的黄河国家博物馆已成功整体封顶。
- 黄河国家博物馆项目是郑州市“十四五”重点工程，项目总建筑面积10.2万平方米，地下一层，地上三层，设屋顶花园，采用桥梁造型，横跨公园景观水岸，整体造型取“大曲大折，奔腾不止；不屈不挠，自强不息”之意，将黄河的自然之美与文化之美融为一体。项目承载着服务黄河流域生态保护和高质量发展国家战略的重任，将建设成为一座浓缩黄河文明精华、揭示黄河自然变迁、展示人民治黄巨大成就、彰显中华民族文化自信的博物馆，打造世界大河文明交流互鉴的重要场所。

2、总投资36.93亿元，郑东新区科学谷综合开发PPP项目开工（2022.5.4）



- 5月4日消息，郑东新区科学谷综合开发PPP项目开工，其为河南省首批纳入财政部PPP管理库的城镇综合开发类项目，也是中原科技城的重要组成部分。
- 该项目位于郑东新区白沙组团科学大道两侧，立足深度挖掘郑州市作为中原城市群中心城市和“一带一路”重要交通枢纽的发展潜能，融入智慧、人文、绿色新发展理念，率先实施区域内市政基础设施和公共配套设施建设工程，用地20.25平方公里，总投资36.93亿元，涵盖道路、桥梁，以及市民服务中心、研发中心、体育馆等惠民工程。该项目的实施，对于郑州市建设黄河科创走廊、塑强“一体两翼”东翼片区、打造数字经济新高地具有重要意义，也将对郑州市转变科技创新引领发展方式，加快郑汴一体化进程，落实黄河流域高质量发展战略起到重要促进作用。

3、总投资60亿，新密市将开发古城保护项目，总建筑面积约70万平方米（2022.5.5）



- 5月5日，“新密市古城保护暨城市有机更新项目”披露招标公告，拟选定投资人暨施工总承包单位。招标人为郑州湊洧文化旅游开发有限公司。根据公告，该项目估算总投资约60亿元，包含密县古城核心片区及东、西、南安置区开发建设，项目总建筑面积约70万平方米。

全国：多部门积极响应中央政治局会议，维稳楼市健康发展

自4月政治局会议定调支持各地因城施策，完善房地产政策以来，各城市积极调控楼市政策，暖风频出，五一节假日前后，央行、银保监会等多部门积极响应政治局会议房地产政策要旨，同时出台落实金融支持稳经济工作措施，其中重点提及房地产金融措施

4月中央政治局会议定调：

支持各地从实际情况出发，

因城施策，完善房地产政策

主要内容：

要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。

4月29日

央行专题会议

4月29日，人民银行召开专题会议，会议强调，要科学研判国际国内形势，准确把握可能带来系统性金融风险的重点领域和对象，进一步有效管控金融风险，坚决守住不发生系统性金融风险底线。**执行好房地产金融审慎管理制度，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。**

5月4日

证监会专题会议

近日，证监会召开专题会议，会议强调，要确保党中央大政方针落实到位，要在助力宏观经济大盘稳定上下更大功夫。科学合理把握IPO和再融资常态化，丰富科技创新公司债、中小企业增信集合债等债券融资工具和品种，**积极支持房地产企业债券融资，研究拓宽基础设施REITs试点范围，适时出台更多支持实体经济发展的政策措施。**

5月4日

深交所通知

深交所通知提出，支持中小企业健康发展。全力做好中小企业融资服务工作，支持中小企业疫后生产经营恢复，支持“专精特新”中小企业利用资本市场做大做强，持续完善民营企业债券融资机制。**支持房地产企业合理融资需求。鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目。**支持市场主体增持回购。鼓励有条件的上市公司回购公司股票，支持大股东、董监高合规增持股份，增强市场各方信心。

5月5日

银保监会专题会议

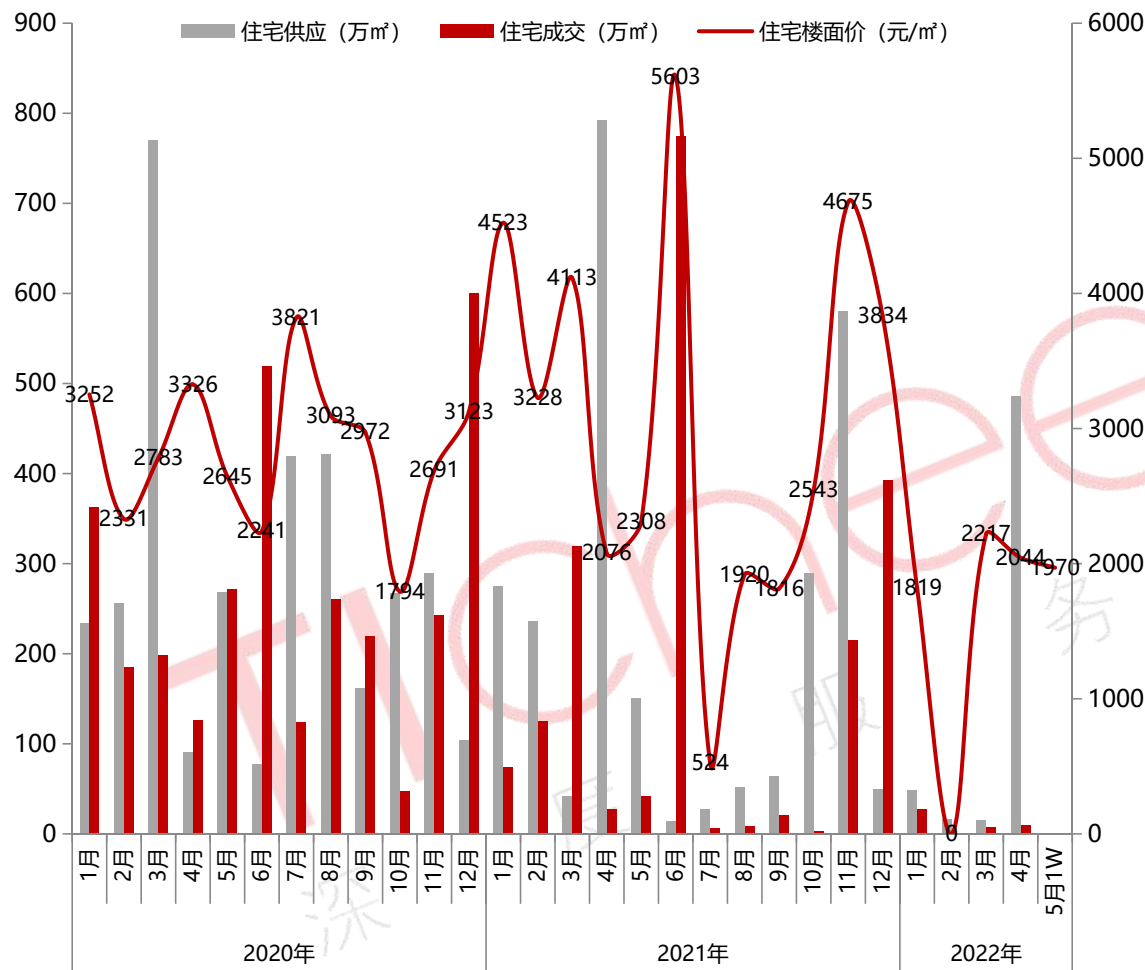
近日，银保监会召开专题会议。会议指出，要督促银行保险机构坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策落实好差别化住房信贷政策，支持首套和改善性住房需求，灵活调整受疫情影响人群个人住房贷款还款计划。**要区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序。**要按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务。

➤ 疫情不断反扑的背景下，国内外经济形势严峻。五一节假日前后各地政策暖风频吹，央行、银保监会、深交所同时出台落实金融支持稳经济工作措施，坚持房住不炒的基本方针，强调优化房地产信贷政策，鼓励优质房企兼并收购出险房企项目，支持刚性和改善性住房需求，促进房地产平稳有序的发展。

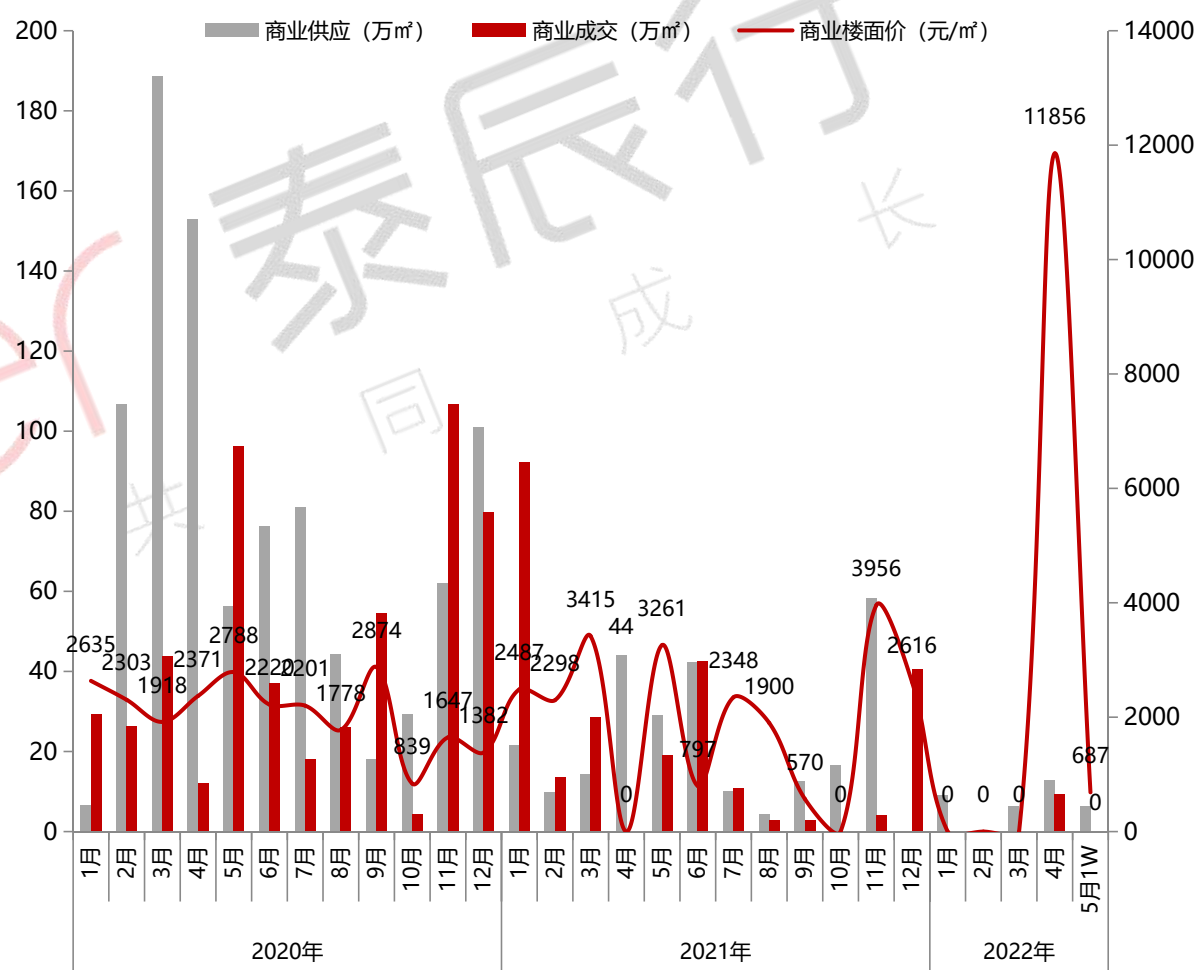
土地汇总：本周中牟供应1宗住宅地及1宗商业地

受疫情影响，本周土地无成交，供应1宗商业地，1宗住宅地，均位于中牟

2020年1月-2022年5月1周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2022年5月1周大郑州商业用地供求走势



数据来源：公共资源交易中心；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）

土地汇总：供应地块均位于中牟

本周供应1宗住宅地和1宗商业地，均位于中牟，共计37.96亩，计容建面7.4万方

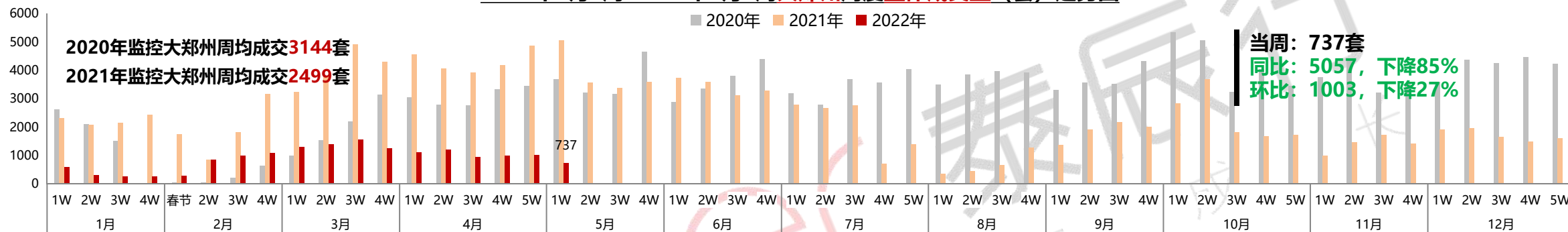


地块编号	牟政出[2022]18号	牟政出[2022]20号
竞拍日期	2022/6/1	2022/6/1
位置	中牟县官渡组团，滨河东路南、煮酒大道西、春秋路北、安归路东	中牟县学苑路南、大同街（新悦街）西
行政区域	中牟	中牟
用途	商业	住宅
使用权面积(m²)	21446.507	3863.135
使用权面积(亩)	32.17	5.79
容积率	3	2.5
总建面 (万m²)	6.43	0.97
起始价 (万元)	4422	1903
起始单价 (万元/亩)	137	328
起始楼面价 (元/m²)	687	1970
竞买保证金 (万元)	885	1903
竞拍规则	价高者得	价高者得

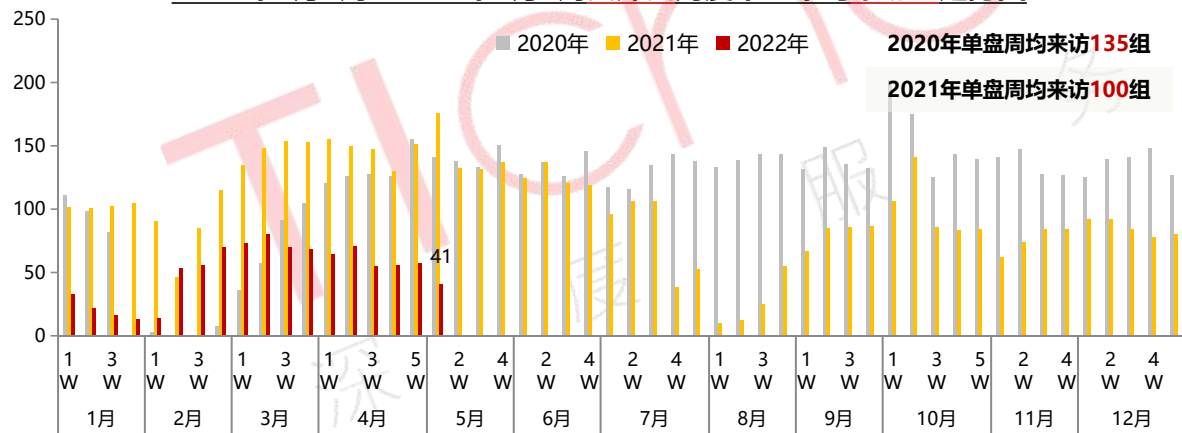
整体数据：本周五一节假日后疫情影响加剧，整体成交量较上周环比下降27%

本周大郑州总成交**737套**，环比下降**27%**；单盘来访**41组**，单盘成交**3套**

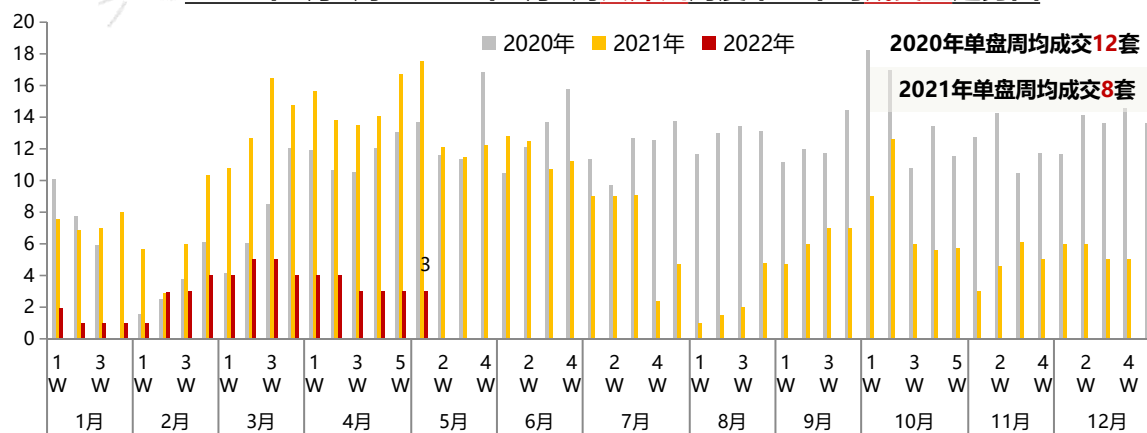
2020年1月1周-2022年5月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年5月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周- 2022年5月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



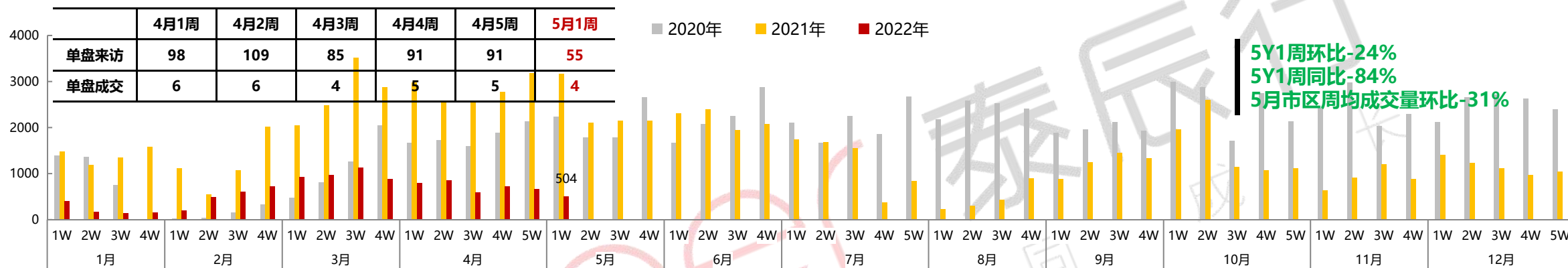
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：5月1周大郑州实际监控到项目301个，其中在售项目262个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

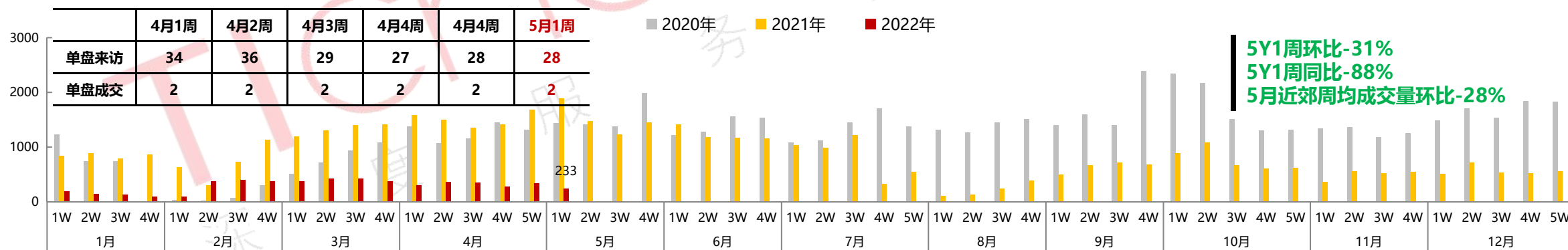
城郊数据：市区环比下滑24%，近郊环比下降31%

5月1周市区总成交**504**套，环比**下降24%**；近郊项目总成交**233**套，环比**下降31%**

2020年1月1周-2022年5月1周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年5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，5月1周（自然周）市区实际监控到在售项目130个，近郊实际监控到在售项目132个

认购榜单：TOP15门槛10套，共计销售263套，环比上周（343套）下降23%

本周TOP15门槛10套，多项目延续五一特价活动拉动去化，万华城持续聚焦热度，成交40套居于榜首

5月1周（5.2-5.8）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	本周成交 (5.2-5.8)	价格（元/㎡）	分期政策	分销政策	其他
1	谦祥世茂万华城	高新区	40	三期：13500-14200（毛坯） 五期：11500-12000（毛坯）	首付5万，剩余2年2次	贝壳5%	4.22起每天10套89平9900-11000元/㎡特价房源，利率低至4.65%
2	亚星锦绣山河	二七区	27	13000-14000	倚澜苑首付10万，安泰苑首付5万，剩余三年六次还清	贝壳、58、搜狐，佣金3万/套；	郑州实验外国语学校转公立，价格上涨近1000
3	华润琨瑜府	中原区	26	毛坯高层10300-12200	/	贝壳、58、房友，佣金3-4%	针对7/8/9#在售房源，以内购房名义延续释放11xxx元/㎡起的特价房
4	新城郡望府	荥阳	25	5900-6300	首付10%，剩余2年分4次付清	分销佣金6-7%	/
5	保利和光屿湖	高新区	25	高层12000-13000、洋房均价14000-15000	首付延期3/6/9个月	贝壳/房友/58，2.2万/套，30套以上跳2.5万/套	/
6	新城时光印象	管城区	19	高层精装15500，特价14000-15000； 洋房标准层毛坯17500-19500，特价16499起，一楼24000-25000	首付10%/15%，剩余两年八次/首付14%，其余全贷款	高层3-5万/套，洋房7万/套	买房送车位
7	万科翠湾中城	惠济区	13	精装高层15800-20000	/	58，贝壳，房友（天猫好房）；佣金点位1.2-2%	精装高层15800-20000
8	美盛教育港湾	金水区	12	17、18号楼17500-19000元/㎡ 1、2号楼19000-20500/㎡	首付5%，3年分6次付清	贝壳、58、房友，2-2.5%	包装特价房，首付5%，利率95折（4.65） 送2万车位费，1年物业费； 5月4日-10日5000元定房，享7天无理由退房
9	华润凯旋门	经开区	12	高层17500-20000	/	贝壳，1.6-2%	小面积特价房165XX，顶底楼层15500起
10	鸿祥万合府	荥阳	12	7300	/	贝壳，8万/套	/
11	融信朗悦时光之城	高新区	11	高层12000，洋房标准层14500	首付5%，剩余一年半三次	贝壳、58、佣金2.8-3.3万/套	成交送8000元家电礼包
12	美盛金水印	金水区	11	均价21000-25500	首付5%，剩余两年四次或三年六次	58、房友、贝壳三家分销，点位2%	/
13	朗悦公园府	高新区	10	毛坯高层15600-17000	首付10%，剩余一年半3次付清	贝壳、威然，佣金1.3%	/
14	碧桂园西湖	高新区	10	高层均价12200-13500	首付10%，分36个月（开发商贴息12个月）	贝壳、房友、58，佣金点位1.2%	/
15	富田城九鼎公馆	管城区	10	5号院均价14000-15000	100㎡以上，首付3万，开发商借款15万（无息），100㎡以下，首付5万，开发商借款20万（无息），剩余首付部分通过第三方贷款（有息），交房前一次性还完	58、贝壳3-3.5%（15套起跳）	4.27-4.30每天10套一口价房源12700-12900（五号院1/2/4#楼，有正常楼层），较正常房源优惠1400-1600，一口价房源送负二层车位（7-8万元）

数据来源：泰辰市场监控中心；标红为本周开盘项目，加粗为本周平推项目

节后营销动作：项目多通过低门槛订房，无理由退房圈客

五一节假日后，疫情影响加剧，各项目售楼处关闭开启线上直播、线上订房等营销动作，通过VR带看、无理由退房等拉动去化

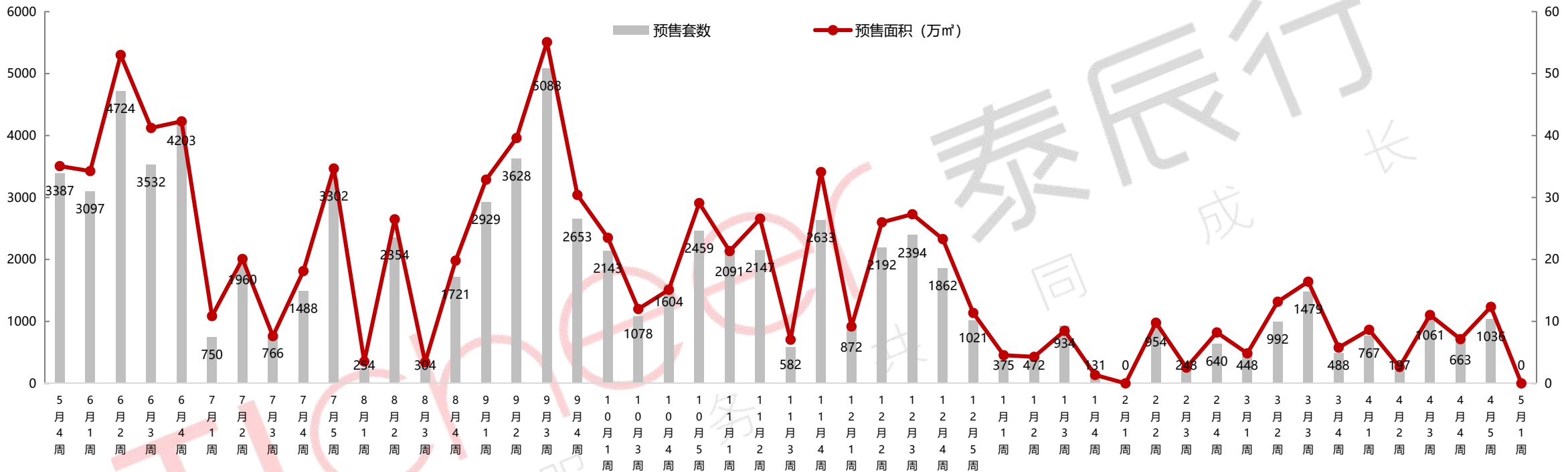
五一节假日后典型项目线上动作

区域	项目名称	线上方式	具体
二七区	郑州华侨城	1000元订房，7天内无理由退房	交1000元，转到对公账户锁定房源，售楼部开放7天内可无理由退
	远洋臻园	1000元订房，解控后3天无理由退房	1000元订房，解控后3天无理由退房，前3名送家电大礼包
金水区	碧桂园云境	五一期间就有线上	目前延续
	碧桂园天玺湾	五一期间就有线上	5.5元线上订房
	美盛教育港湾	5000元订房，最长7天无理由退房	线上直播、业主电话维系、线上推广留言互动、大V；VR看房，5000元订房，最长7天无理由退房
	瀚宇天悦城	对公转账1万，无理由退房	转账1万到对公账户，无理由退房政策，无直播
	康桥天樾九章	居家办公，物业值班	线上直播，1000订房，享28888元家电礼包，7天无理由退房
惠济区	融创运河源	原有2万订房不变，无理由退房	无理由退房，5.4-10号
	谦祥时光序	5000元订房，解控后3天无理由退房	5000元订房，解控后3天无理由退房
	万科翠湾中城	1万元订房	(五一假期优惠优惠1万，C4车位住宅同售优惠1%) 包装优惠取消，成交将分销3000元现金；1万订房，其他暂定
	建业花园里	1000元订房	线上转1万，3天内交期首付（原来先交10万），亲自打卡，阅读直播，图书礼包线上活动
管城区	富田九鼎公馆	1000元订房	线上1000元订房，可享受3天无理由退房
中原区	金科中原	1000元订房	1000意向金，后期可退
高新区	朗悦公园府	线上直播	正常认购流程
经开区	中交滨河春晓	1000元订房，无理由退房	1000元订房，无理由退房，5.5-15号
郑东新区	汇泉东悦城	1000元订房，无理由退房	线上1000元订房，可享受5天无理由退房
中牟	中交翠语紫宸	1000元订房，无理由退房	1000元订房，无理由退房，5.5-15号
新郑市	正商智慧城	1000元订房，月底前无理由退房	1000元订房，无理由退房，截止5月31日
	正商左岸	1000元订房，月底前无理由退房	1000元订房，无理由退房，截止5月31日
	正商兰庭华府	1000元订房，月底前无理由退房	1000元订房，无理由退房，截止5月31日

项目预售前公示：本周无项目预售前公示

本周大郑州无住宅项目预售前公示

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



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
----	-----------	------	-------	------	------	-------	----------	-------	------	------

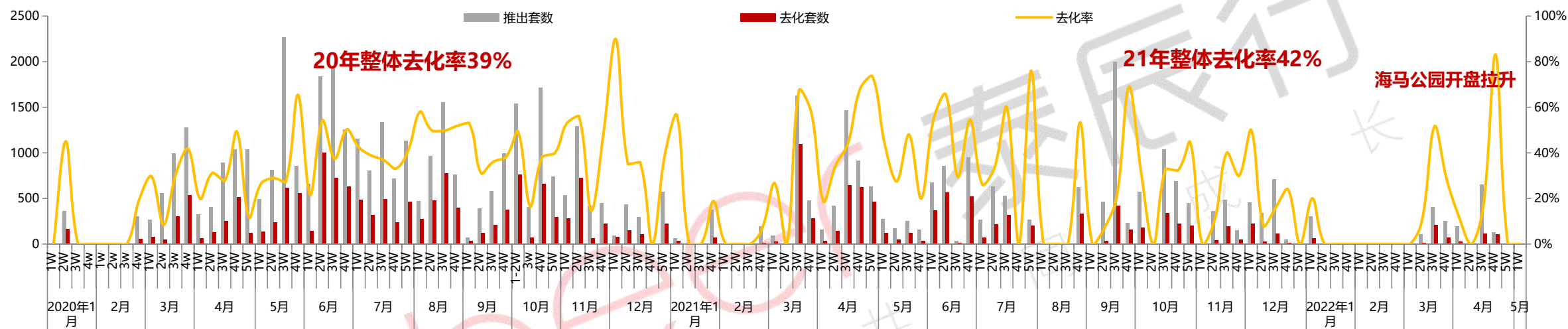
无

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

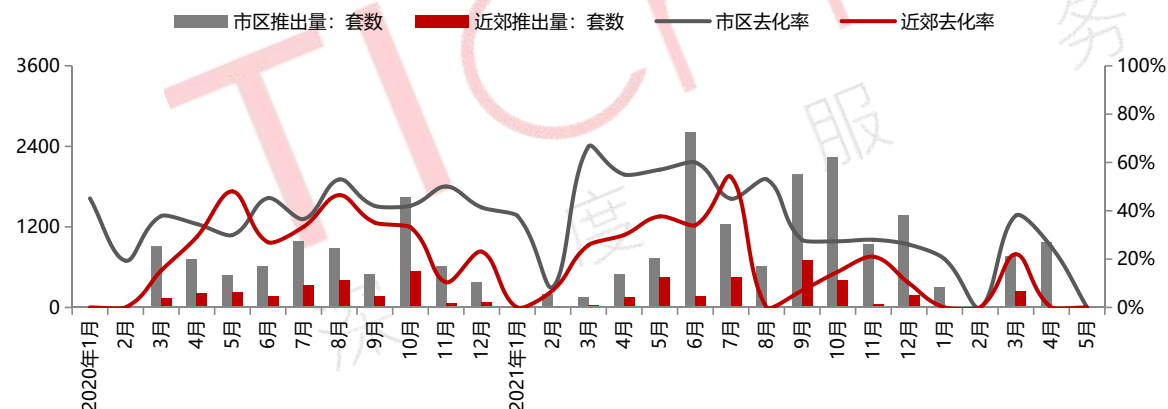
开盘表现：节后疫情封城影响，本周无项目开盘加推

五一节后疫情原因郑州市区封城，项目售楼处关闭，本周无项目开盘加推

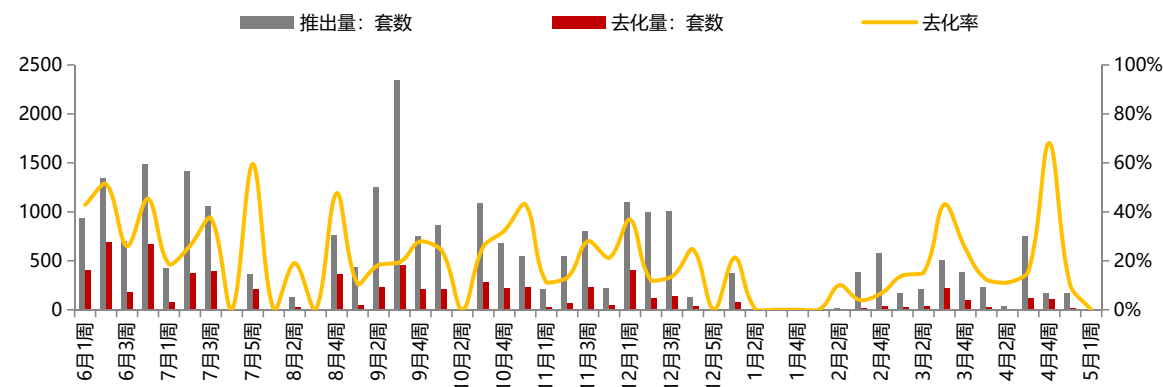
2020年1月1周-2022年5月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年5月市区/郊区住宅项目开盘推售及去化



近一年大郑州周度住宅项目推盘表现 (开盘+平推)



数据来源：泰辰市场监控中心；

数据范围：市区包含二七区、高新区、管城区、惠济区、金水区、经开区、郑东新区、中原区；近郊包含航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区

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中心-北塔31楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：http://www.ticheer.cn

