

【2022年第43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：全国前三季度财政收入153151亿元/四部门发声，涉及维护楼市健康发展

1、财政部：1-9月公共预算收入153151亿元，扣除留抵退税因素后增长4.1%（2022.10.25）



- 10月25日，财政部数据显示，1-9月累计，全国一般公共预算收入153151亿元，扣除留抵退税因素后增长4.1%，按自然口径计算下降6.6%。其中，证券交易印花税2249亿元，比上年同期下降2.3%。
- 1-9月累计，全国一般公共预算支出190389亿元，比上年同期增长6.2%。其中，中央一般公共预算本级支出25014亿元，比上年同期增长7%；地方一般公共预算支出165375亿元，比上年同期增长6.1%。

2、四部门：维护股市、债市、楼市健康发展（2022.10.25）



- 10月24日、25日，银保监会、证监会、央行、外汇局“一行两会一局”在近日召开会议，就维护楼市、股市、债市的健康发展，推进金融市场高水平双向开放，促进经济高质量发展做出部署。人民银行、外汇局要求强化对重点领域、薄弱环节和受疫情影响行业、群体的支持，抓好已出台政策的落地见效，研究出台新的政策举措。更好满足居民的刚性和改善性住房需求，加大力度助推“保交楼、稳民生”工作。银保监会强调在实体经济创新发展、稳步转型的背景下，资本市场具有长期投资价值、保持稳定运行的良好基础不会改变。证监会指示完善多层次市场体系，健全资本市场功能。

3、国务院办公厅：继续深化利率市场化改革（2022.10.27）



- 10月27日，国务院办公厅近日印发《第十次全国深化“放管服”改革电视电话会议重点任务分工方案》。
- 《分工方案》明确了依靠改革开放释放经济增长潜力、提升面向市场主体和人民群众的政务服务效能、着力推动已出台政策落地见效等三方面21项举措。
- 具体举措提出，继续深化利率市场化改革，发挥存款利率市场化调整机制作用，释放贷款市场报价利率（LPR）形成机制改革效能，促进降低企业融资和个人消费信贷成本。依法盘活用好5000多亿元专项债地方结存限额，与政策性开发性金融工具相结合，支持重点项目建设。

城市：湖北孝感提高公积金额度/广东梅州购房可提取公积金用作首付

1、湖北孝感市：首次申请公积金贷款购房，贷款额提至最高60万元（2022.10.24）

孝感市住房公积金管理委员会文件

孝公管委发〔2022〕7号

孝感市住房公积金管理委员会 关于调整住房公积金使用政策的通知

孝感市住房公积金中心及各县(市、区)办事处、各有关单位：
为深入贯彻落实中央、国务院决策部署，坚持“房住不炒”的定位，落实国家稳地价、稳房价、稳预期的工作目标，促进孝感市房地产市场持续平稳健康发展，更好满足缴存职工家庭“住房所需”需求，根据国务院《住房公积金管理条例》等规定，结合我市住房公积金业务运行实际，经审议通过，对住房公积金使用政策调整如下：

- 10月24日，湖北省孝感市住房公积金管理委员会日前发布《关于调整住房公积金使用政策的通知》。
- 通知提出，申请人第一次申请使用公积金贷款在孝感市购买自住住房的，**贷款最高额度可为60万元**。所购住房属于唯一自住住房且首次贷款首付款比例最低为所购住房全部价款20%，所购住房属于第二套自住住房或第二次申请住房公积金贷款的，贷款最低首付比例30%。**将“原商贷主借人必须为本人”扩大到“原商贷主借人为本人或配偶”，符合贷款条件均可办理。**

2、广东梅州：购房可提取公积金用作首付款（2022.10.24）

职工提取住房公积金购房首付款实施细则

梅州市公积金 2022-10-20 16:48 发布于广点

职工提取住房公积金 购房首付款实施细则

一、适用范围

在梅州市行政区域内购买商品住房（二手房）的本市缴存职工及其配偶，并与房地产企业签订购房合同但尚未足额交付首付款的，可提取公积金用作首付款。

二、提取额度

在未申请个人住房公积金贷款的前提下，可一次性提取购房人本人及配偶的住房公积金账户余额（保留十元以上）用于支付购房首付款，合计提取金额不得超过购房合同约定的首付款金额。

- 10月24日，广东省梅州市住房公积金管理中心公布《职工提取住房公积金购房首付款实施细则》，明确梅州市缴存职工及其配偶在本市行政区域内购买商品住房，并与房地产企业签订购房合同但尚未足额交付首付款的，可提取公积金用作首付款。
- 该《实施细则》明确了提取额度，**即在未申请个人住房公积金贷款的前提下，可一次性提取购房人本人及配偶的住房公积金账户余额（保留十元以上）用于支付购房首付款，合计提取金额不得超过购房合同约定的首付款金额。**

3、南京：出台稳经济共计20条举措，涉及稳地产（2022.10.25）

持续推动降费减负措施

- 对纳入国家保基本民生清单的行政事业性收费以及保证金等，缓缴一个季度。
- 推动国家对受疫情影响暂时出现生产经营困难的非居民用户设立用水、用电、用气费用缓缴政策。
- 2022年四季度，收费公路货车通行费减免10%，政府定价货物港务费标准降低20%。
- 开展涉企违规收费专项整治。

加大金融支持力度

- 落实利率市场化改革要求，发挥LPR下行对贷款利率的引导作用。
- 引导我市商业银行扩大中长期贷款投放，为重点项目提供信贷支持，设备更新改造提供信贷资金支持。
- 推动《金融支持南京市经济稳增长实施方案》落实，开展重点领域信贷对接，“贷动小生融服务大民生”等活动，继续实施转贷基金支持，强化融资担保服务等政策举措。
- 鼓励创设更多面向中小微企业和个体工商户的专项信贷产品。

- 10月25日，南京市出台《“稳经济 挑大梁 冲刺四季度”一揽子政策举措》。举措包括“有效落实宏观政策”“积极扩大有效需求”“着力稳市场主体保基本民生”等三个方面内容，共计20条措施。
- 其中房地产方面，支持刚性和改善性住房需求，灵活运用信贷支持等各类政策。**落实好首套住房贷款利率下限调整和LPR调整等利率政策，引导住房贷款利率合理运行。2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。落实《南京市房屋租赁管理办法》，增加保障性住房供给。**

备注：据不完全统计，截至目前，山东青岛、广东梅州、广东汕尾、广东珠海、广东中山、广东潮州、广东惠州、四川眉山、四川绵阳、四川资阳、四川雅安、福建厦门、福建泉州、福建南平、福建漳州、福建龙岩、辽宁沈阳、贵州遵义、安徽池州、安徽六安、安徽淮南等超20城提及可提取公积金用于支付首付款及购房款。

城市：河北张家口/云南建设保障性租赁住房

4、深圳：严禁开展涉地方政府隐性债务的业务（2022.10.25）



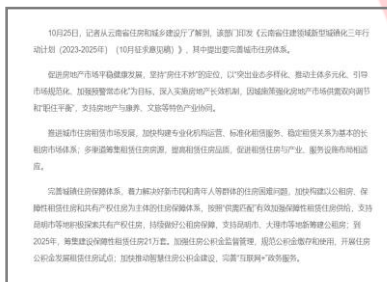
- 10月25日，深圳市地方金融监督管理局、深圳市前海地方金融监督管理局发布关于《严禁开展涉地方政府隐性债务的业务的通知》，《通知》指出严禁开展涉新增地方政府隐性债务的业务、全面排查涉地方政府隐性债务存量业务、及时报送涉地方政府隐性债务业务情况。《通知》强调，各融资租赁公司应认真梳理涉地方城投类项目，重点排查城投类项目是否涉地方隐性债务。下一步，深圳市地方金融监管部门将持续强化监管，坚决遏制隐性债务增量，并采取随机抽查的方式，对各融资租赁公司落实情况进行检查，对新增隐性债务的情况做到“发现一起，查处一起，问责一起”。

5、河北张家口：加快发展保障性租赁住房（2022.10.25）



- 近10年来，河北省张家口市城镇住房保障体系逐步建立完善，累计筹集建设公共租赁住房35232套，累计完成各类棚户区改造138562套（户）。稳妥推进全市城市棚户区、城镇危旧住宅拆迁改造。
- 张家口市作为河北省7个保障性租赁住房重点发展城市之一，“十四五”期间，计划筹集建设保障性租赁住房1万套。截至目前，今年张家口市共筹集建设保障性租赁住房4862套，分布在桥东区、桥西区、经开区、下花园区、崇礼区、万全区、怀来县、蔚县。预计到今年年底，主城区将会有1000多套保障性租赁住房面向社会招租，形成实物供给。

6、云南：2025年前筹集建设21万套保障性租赁住房（2022.10.25）



- 10月25日，记者从云南省住房和城乡建设厅了解到，该厅印发《云南省住建领域新型城镇化三年行动计划（2023-2025年）（10月征求意见稿）》，其中提出完善城市住房体系，着力解决好新市民和青年人等群体的住房困难问题，支持昆明市等地积极探索共有产权住房，持续做好公租房保障，支持昆明市、大理市等地新建公租房；到2025年，筹集建设保障性租赁住房21万套。
- 在推进城市更新行动方面，到2025年，基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，改造城镇棚户区15万套、城中村300个、老旧厂区40个、老旧街区35片以上，探索在昆明市、玉溪市、红河州、大理州、保山市、丽江市等地形成一批城市更新改造试点示范项目。

城市：湖北恩施、安徽安庆阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限

7、湖北恩施：年底前阶段性取消首套商业性个人住房贷款利率下限（2022.10.25）



- 近日，湖北恩施州住建局印发关于征求《关于推动房地产业平稳健康发展的若干措施》意见的公告。《征求意见稿》提出，**2022年底前阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。扩大住房公积金异地贷款范围，允许湖北省、湖南省、重庆市、四川省成都市住房公积金缴存职工在州内购房向州公积金中心申请住房公积金贷款。团购商品房优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。对自愿退出宅基地进城购房的农村居民，实行定向房源限价销售，并给予一次性购房补贴；对保留宅基地进城购买商品房的农村居民，实行购房补贴政策，鼓励房企给予适当优惠。**

8、安徽安庆：阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限（2022.10.26）



- 10月26日，安徽安庆市住房和城乡建设局官网显示，新发放的首套住房商业性个人住房贷款利率下限被阶段性取消。根据9月29日人民银行、银保监会发布的关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知精神，按照“因城施策”原则，更好支持刚性住房需求，自**2022年10月19日起，安庆市阶段性取消新发放的首套住房商业性个人住房贷款利率下限，该政策执行至2022年12月31日。**在该政策范围内，银行和客户可按市场化原则确定具体的新发放首套住房贷款利率水平。

9、黑龙江哈尔滨：多子女家庭购买新房给予最高2万元购房补贴（2022.10.26）



- 10月26日，黑龙江省哈尔滨市发布《关于促进哈尔滨市房地产业良性循环和健康发展的若干措施解读》。
- 《通知》明确，具有哈尔滨市户籍，符合生育政策，在2021年10月29日以后生育第二、第三胎的家庭，在9区内购买新建商品住房的，凭网签备案的《商品房买卖合同》、户口簿和出生医学证明等，**分别给予1.5万元、2万元的一次性购房补贴。**此外公积金方面，**单职工贷款最高额度由50万元提高至60万元，双职工贷款最高额度由70万元提高至80万元。**

城市：广西北海公积金提额，恢复可提可贷/上海临港放宽落户

10、广西北海：公积金恢复可提可贷，最高可贷60万元（2022.10.26）



- 10月26日，广西壮族自治区北海市发布《北海市住房公积金管理委员会关于调整住房公积金使用政策的通知》。
- 《通知》显示，**停止执行同一套房缴存人办理购买、建造、翻建、大修自住住房提取住房公积金或申请住房公积金贷款二选一的政策**，恢复“可提可贷”。对购买首套自住住房的多子女家庭，适当提高住房公积金贷款额度，其中，**生育二孩家庭的最高贷款额度为单身职工45万元、已婚职工55万元；生育三孩及以上家庭的最高贷款额度为单身职工50万元、已婚职工60万元**。另外，**对在北海市无自有住房且租赁住房的多子女家庭，可按经备案的租房合同确定的实际房租支出提取住房公积金**。

11、湖北神农架林区：首次购买普通商品房最低首付比例降为20%（2022.10.27）



- 10月27日，湖北省神农架林区人民政府印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的工作措施》。
- 措施表示，优化住房公积金政策，提高个人住房贷款额度及装修提取贷款总额。**住房公积金个人房屋贷款额度由50万上调至60万元，装修提取额度由15万元提高到18万元，装修提取政策由原来每平方米不超过1000元提高至每平方米不超过1200元**。
- 降低商品房首付比例，银行业金融机构合理确定商业性个人住房贷款最低首付款比例，居民家庭首次购买普通商品住房的商业性个人住房贷款，**最低首付款比例由30%降为20%；对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买普通商品住宅，最低首付款比例由50%降为30%**。

12、上海临港：放宽落户，最快一年即可落户（2022.10.28）



- 10月28日，上海临港经新片区管委会认定，同时符合单位条件之一、个人条件之一以及工作年限条件的非本市户籍人才，**按规定在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满1年及以上、且在本市无住房的，在新片区限购1套住房**，同时购房资格由居民家庭调整为个人。适用定向优化人才购房政策的非本市户籍人才，**在沪缴纳职工社会保险或个人所得税已满1年的，所购新建商品住房自合同网签备案满7年后可转让；满2年的，6年后可转让；满3年未满足5年的，5年后可转让**。适用优先选房购房政策的人才及常住人口，所购新建商品住房自合同网签备案满5年后可转让。同时适用定向优化人才购房政策和优先选房购房政策的非本市户籍人才，所购新建商品住房的转让限制以高年限为准。

土地：无锡、徐州四批次供地全部底价成交

1、无锡：第四批土拍全部底价成交，地方国资拿地比例明显下降（2022.10.24）

序号	地块名称	土地用途	出让面积(㎡)	出让年限	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率
1	无锡市锡山区锡东街道锡东新城片区C-1地块	住宅	10000	70	10000	10000	0%
2	无锡市锡山区锡东街道锡东新城片区C-2地块	住宅	20000	70	20000	20000	0%
3	无锡市锡山区锡东街道锡东新城片区C-3地块	住宅	30000	70	30000	30000	0%
4	无锡市锡山区锡东街道锡东新城片区C-4地块	住宅	40000	70	40000	40000	0%
5	无锡市锡山区锡东街道锡东新城片区C-5地块	住宅	50000	70	50000	50000	0%
6	无锡市锡山区锡东街道锡东新城片区C-6地块	住宅	60000	70	60000	60000	0%
7	无锡市锡山区锡东街道锡东新城片区C-7地块	住宅	70000	70	70000	70000	0%
8	无锡市锡山区锡东街道锡东新城片区C-8地块	住宅	80000	70	80000	80000	0%
9	无锡市锡山区锡东街道锡东新城片区C-9地块	住宅	90000	70	90000	90000	0%
10	无锡市锡山区锡东街道锡东新城片区C-10地块	住宅	100000	70	100000	100000	0%

- 10月24日，江苏省无锡市第四批次集中供地收官，13宗涉宅用地均仅有一家报名企业参与竞买，最终全部底价成交，共获土地出让金约163.78亿元，总出让面积76.22万平方米，总建筑面积150.87万平方米。无锡也成为22个重点城市中首个完成第四批次集中供地的城市。至此，2022年无锡通过四次集中供地，出让土地48宗，总成交金额为588.51亿元。本轮土拍，地方国资企业拿地较前三轮明显减少。相较第一轮集中土拍的97.8%、第二轮土拍的55.2%、第三轮土拍的88.7%，第四轮土拍中，地方国资企业拿地金额占比大幅下降。

2、成都：第三轮热度骤降至“冰点”，近八成为城投底价成交（2022.10.26）

轮次	第一轮	第二轮	第三轮	较上轮变动
成交幅数	44	53	44	↓17%
成交建面	357	421	310	↓26%
成交金额	393	402	335	↓19%
成交均价	11014	9553	10854	↑10%
溢价率	5%	5.25%	0.44%	↓4.81pct
流拍率	12%	4%	8%	↑4.33pct

- 10月26日，成都市第三批次集中供地首日成交21宗地块，总成交价约165.33亿元。另有24宗地块将在27日推出。其中3宗地块流拍，1宗地块溢价成交，余下的20宗地块均以底价成交。土拍表现：4宗地块流拍，溢价率下降、流拍率上行，土地市场仍处于下行阶段。拿地房企以本土城投类公司为主，前两轮拿地较多的国央企均未现身，仅中铁建拿下2宗溢价地块，此外民企中龙湖表现相对显眼，3宗地块入账。依据此前的供地公告，今年成都共有4批次涉宅用地集中出让活动。截至目前，成都在前两次的集中供地中已完成出让97宗涉宅地块，累计成交价约796亿元，以本土国企为主。

3、徐州：第四批集中供地，均为城投底价成交（2022.10.28）

序号	地块名称	土地用途	出让面积(㎡)	出让年限	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率
1	徐州市云龙区云龙街道云龙新城片区C-1地块	住宅	10000	70	10000	10000	0%
2	徐州市云龙区云龙街道云龙新城片区C-2地块	住宅	20000	70	20000	20000	0%
3	徐州市云龙区云龙街道云龙新城片区C-3地块	住宅	30000	70	30000	30000	0%
4	徐州市云龙区云龙街道云龙新城片区C-4地块	住宅	40000	70	40000	40000	0%
5	徐州市云龙区云龙街道云龙新城片区C-5地块	住宅	50000	70	50000	50000	0%
6	徐州市云龙区云龙街道云龙新城片区C-6地块	住宅	60000	70	60000	60000	0%
7	徐州市云龙区云龙街道云龙新城片区C-7地块	住宅	70000	70	70000	70000	0%
8	徐州市云龙区云龙街道云龙新城片区C-8地块	住宅	80000	70	80000	80000	0%
9	徐州市云龙区云龙街道云龙新城片区C-9地块	住宅	90000	70	90000	90000	0%
10	徐州市云龙区云龙街道云龙新城片区C-10地块	住宅	100000	70	100000	100000	0%

- 10月28日，徐州市2022年第四批集中供地开拍，共16宗商品住宅地块，总起价约98.9亿元。结果，16宗地块全部底价成交，总成交金额约98.9亿元。16宗商品房住宅用地中，云龙区5宗，均位于新城区；泉山区4宗；经开区5宗；铜山区1宗；贾汪区1宗。
- 在本轮土拍中，由新盛、产城集团等国资平台拿地、底价成交。根据10月13日土地推介会释放的信息，新盛、产城集团等国资地块，或将由品牌房企合作。

4、北京：第四批供地挂牌6宗宅地，全部设置竞现房销售面积环节（2022.10.25）

[illegible]

- 10月25日，北京市规划和自然资源委员会网站发布了2022年度第四批次商品住宅用地出让公告，**共计6宗地块，用地规模约15公顷，地上建筑规模约32万平方米，总起始价约122.9亿元，挂牌竞价截止时间为11月28日，将于11月下旬集中成交。**
- 上述6宗地块分布于朝阳、石景山、通州、门头沟四个区域，且均出自于预申请。**此轮供地地块全部设置了竞现房销售面积的环节。**根据竞买规则，地块设定土地合理上限价格，当竞买报价达到土地合理上限价格时，则不再接受更高报价，转为在此价格的基础上现场竞报“现房销售”面积程序，当现场竞报“现房销售”面积达到设定的上限面积时，转为现场摇号方式确定竞得人。

5、上海：第四批次集中供地预计11月出让（2022.10.28）

- 10月28日，上海市土地交易事务中心预告表示，2022年上海市第四批住宅用地拟于11月第二周，即11月7日-11月11日集中出让公告，于12月中旬开始集中组织交易活动。具体安排，以上海市规划和自然资源局网站、上海土地市场网、中国土地市场网等发布的出让公告为准。
- 根据2022年上海商品住宅用地计划供应量，上海前三批次供地结束后仍有少量供应计划额度剩余。截至目前，上海今年前三批次供地共计推出109宗地块，全部成交，总出让金达2712.7亿元。

6、杭州：第四批集中供地挂牌8宗地，11月29日出让（2022.10.28）

[illegible]

- 10月28日，杭州第四批集中供地挂牌8宗涉宅地，将于11月29日集中出让。共推出8宗地块总出让面积431亩，总建筑面积49.7万平方米，总起价91.2亿元。分布于上城区（1宗）、萧山区（4宗）和富阳区（3宗）。
- 本次挂牌出让宗地设定土地上限价格（溢价率不高于12%），当土地竞价未达到上限价格时，按照价高者得的原则确定竞得人；当土地竞价达到上限价格时，不再接受更高报价，转为在此价格基础上通过线下公开摇号的方式确定竞得人。

房企：绿地前三季度营收3058亿元/万科前三季度营收3376.7亿元

1、绿地控股：前三季度营收3058亿元，经营活动现金流下降近六成（2022.10.24）



- 10月24日晚，绿地控股集团股份有限公司(下称绿地控股)发布了2022年第三季度报告。数据显示，今年前三季度，绿地控股实现营业收入约3058亿元人民币，同比下降28%；其中房地产业务1123亿元，基建业务1600亿元；归股净利润69亿元，同比降38%；期内房地产无新增项目储备，基建业务新签合同金额3628亿元。

2、万科：拟发行25亿元公司债券，期限最长为7年期（2022.10.25）



- 10月25日，万科发布公告称，拟发行25亿元公司债券，募集资金拟全部用于置换已用于偿还到期公司债券“19万科02”本金的自有资金。
- 根据公告，上述债券分为两个品种，其中品种一期限为5年期，品种二期限为7年期。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过25亿元（含25亿元），债券起息日为2022年10月31日。

3、恒大地产：“21恒大01”付息时间将展期一年（2022.10.26）



- 10月26日，恒大地产集团有限公司(简称“恒大地产”)发布公告披露，根据债券持有人会议决议，“21恒大01”付息时间将展期一年。即将于2021年4月27日至2022年4月26日期间的利息支付时间，调整至2023年4月27日完成支付。该债券发行规模82亿元，票面利率7.00%，期限5年，附第3年末发行人票面利率选择权及投资者回售选择权。

4、万科前三季度营收3376.7亿元，同比增长24.4%（2022.10.28）



- 10月28日，万科发布2022年第三季度报告。2022年1-9月，集团累计实现营业收入3376.7亿元，同比增长24.4%；实现归属于上市公司股东的净利润170.5亿元，同比增长2.2%。其中，房地产开发业务结算面积为2261.5万平方米，贡献营业收入2958.0亿元，同比分别增长21.7%和24.8%。

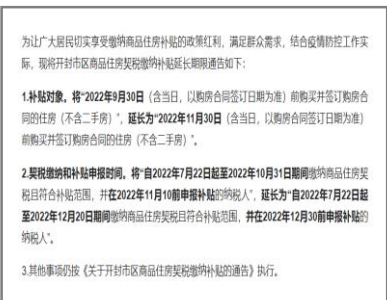
河南/地市：开封延长商品房契税缴纳补贴期限

1、驻马店遂平县：房企纳入房源不得办理融资抵押（2022.10.27）



- 10月27日，河南省驻马店遂平县发布《关于印发遂平县规划区内征收补偿房票安置实施意见(试行)的通知》和《关于房地产开发企业参与房票安置及报送“房源超市”房源的通知》。
- 遂平县规划区范围内尚未启动拆迁的国有土地上房屋征收补偿项目和集体所有土地补偿安置项目全面推行房票安置。**被征收人可使用房票购买纳入“房源超市”的房源。参与房票安置的房地产开发企业，其提供的房源纳入“房源超市”的不得办理融资抵押，房源信息实行动态更新；纳入“房源超市”的房源价格不高于该项目已售房屋平均价格，房源价格从签订协议之日算起，6个月内不得调价。**

2、开封：延长市区商品住房契税缴纳补贴期限（2022.10.27）



- 10月27日，开封市财政局、税务局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局发布关于开封市区商品住房契税缴纳补贴延长期限的通告。
- 根据公告，开封市区商品住房契税**缴纳补贴期限将延长至2022年11月30日（含当日，以购房合同签订日期为准）前购买并签订购房合同的住房（不含二手房）**。契税缴纳和补贴申报时间将延长为“自2022年7月22日起至2022年12月20日期间缴纳商品住房契税且符合补贴范围，并在2022年12月30前申报补贴的纳税人”。
- 据此前公布的商品住房契税缴纳补贴办法，按照契税总额的15%给予补贴，契税补贴采取“先征后补”的方式，每套住房只能享受一次补贴。

《郑州市国土空间总体规划（2021-2035年）》草案正式公示

十月中旬，郑州市自然资源和规划局发布《郑州市国土空间总体规划（2021-2035年）》草案，面向社会公众公开征询意见；其中市辖区面积仍维持7567平方公里，人口规模明显扩增，至2035年扩增至1800万，按照规划未来郑州将迎来约**540万人口增量**

规划范围：郑州市行政辖区，总面积**7567平方公里**，规划期限为**2021-2035年**，近期至2025年，远景展望至2050年。

人口规模：到2035年郑州**常住人口规模为1800万**，其中医疗、教育等公共服务设施和交通、市政等基础设施配置预留20%的服务人口弹性。

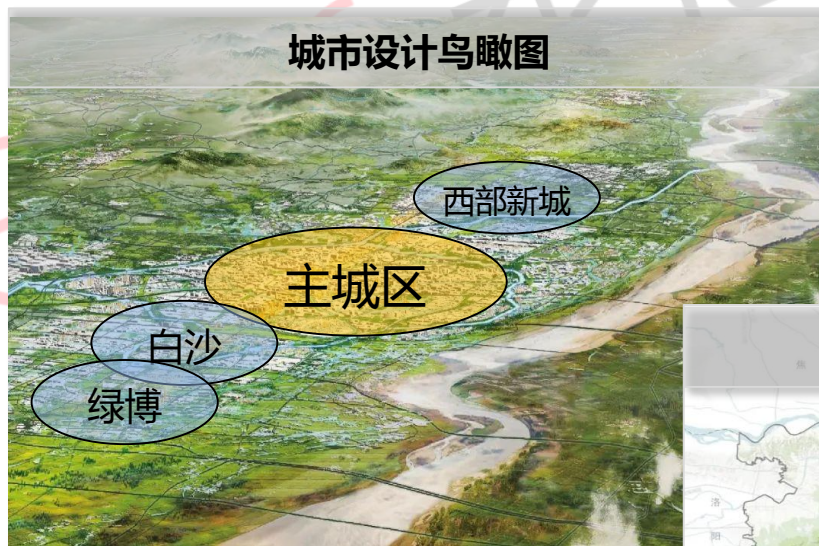
目的：《郑州市国土空间总体规划（2021-2035年）》是对郑州市域范围内国土空间开发保护做出的总体安排和综合部署，为新时期人口与经济发展提供更安全、更健康、更宜居的国土空间格局，提升现代化空间治理能力的重要举措，是落实和深化上位规划要求，编制下位国土空间总体规划、详细规划、相关专项规划和开展各类开发保护建设活动、实施国土空间用途管制的基本依据。



首页 > 公示公告 > 规划类公告公示 > 正文

郑州市国土空间总体规划（2021-2035年）

项目名称:	郑州市国土空间总体规划（2021-2035年）
公示公告类型:	批前公示
用地类别:	城市建设用地
用地位置:	郑州市全域
公示期限:	30个自然日
公示日期:	2022-10-15
截止日期:	2022-11-13



规划范围：郑州市行政辖区，总面积7567平方公里。
规划期限：2021-2035年，近期至2025年，远景展望至2050年

2020年底	2035年
七普人口： 1261万	规划人口： 1800万
辖区面积： 7567平方公里	辖区面积： 7567平方公里



《郑州市国土空间总体规划（2021-2035年）》——郑州都市圈发展历程

郑州都市圈“1+4”概念首次在2016年《中原城市群发展规划》中提出，该规划明确提出将推动郑州与开封、新乡、焦作、许昌四城联合发展，打造“郑州大都市区”，随着近五年来郑州与周边城市联系不断深化，郑州都市圈“1+8”发展格局概念首次在2021年12月提出

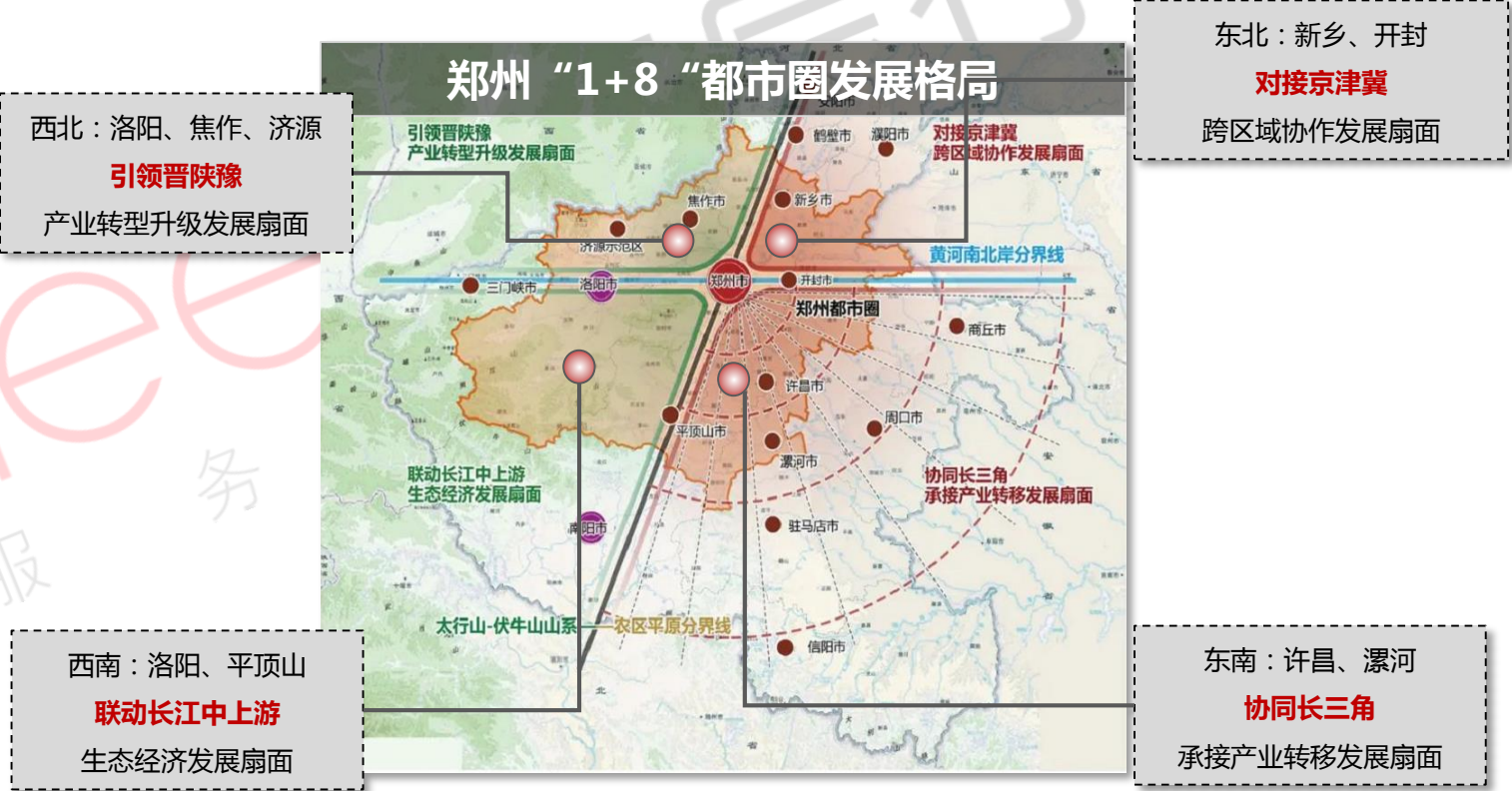


《郑州市国土空间总体规划（2021-2035年）》——“1+8”郑州都市圈发展格局

2022年10月中旬，为响应重大区域战略协同省域发展格局，郑州都市圈**“1+8”**规划草案出炉，并面向社会公众公开征询意见；

规划中将原有**“一核四轴三带多点”**空间格局调整为**“一核一副一带多点”**，以太行山-伏牛山系与农区平原分界线、黄河南北岸分界线构建**四大发展扇面区域**，强化多扇面带动，增强郑州都市圈聚集辐射能力，共同打造全省经济发展增长极，引领全省发展

	扩容前	扩容后
空间格局	一核四轴三带多点	一核一副一带多点
核	郑汴港核心引擎区	郑汴许核心引擎区
副	——	洛阳副中心城市和济源深度融合发展
带	黄河文化生态带、嵩山-太行山文化生态带和农区田园文化生态带	以郑开科创走廊为主轴、郑新和郑焦方向为重要分支的城镇和产业密集发展“一带”
多点	开封、新乡、焦作、许昌次级中心城市和新兴增长中心、重点镇、特色小镇等	开封、新乡、焦作、许昌、平顶山、漯河、济源等次级中心城市和新兴增长中心、重点镇、特色小镇等

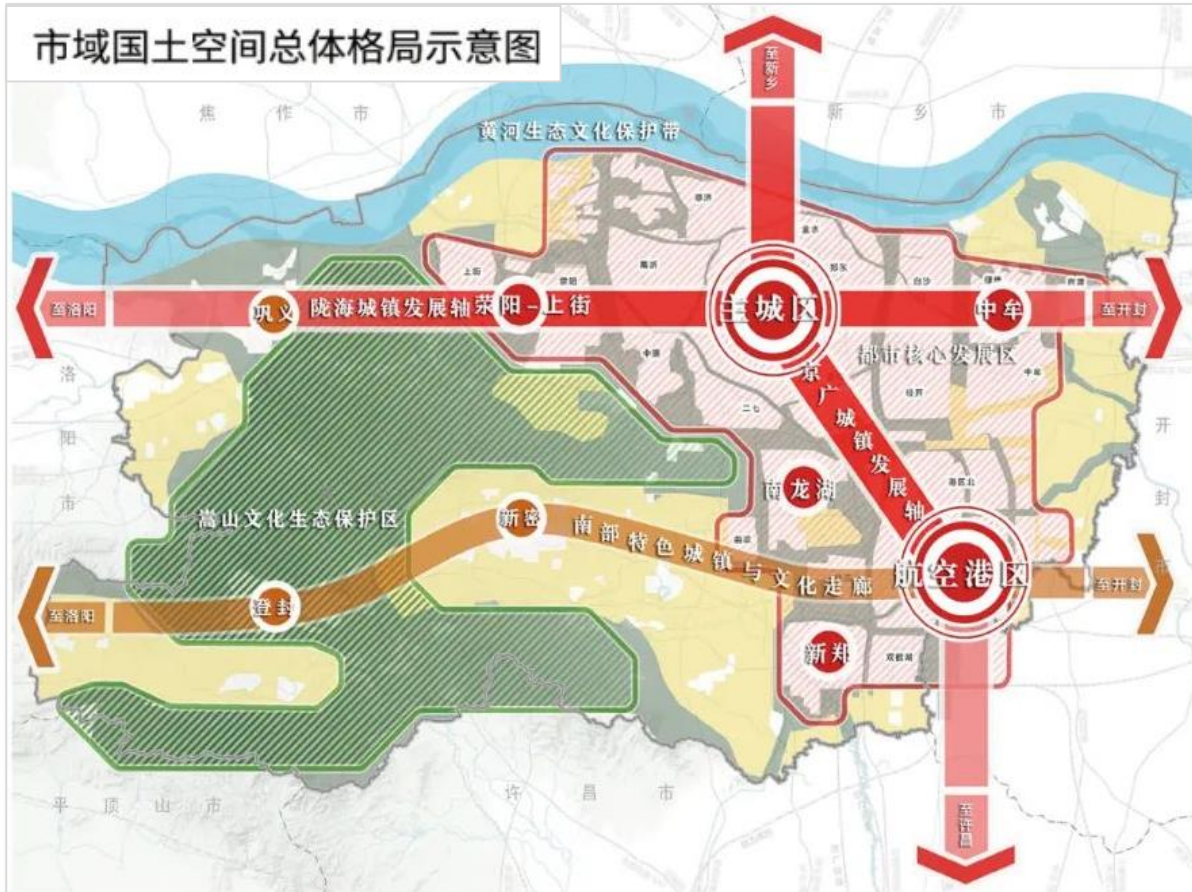


“1+8”：郑州+洛阳、开封、新乡、许昌、焦作、济源、漯河、平顶山

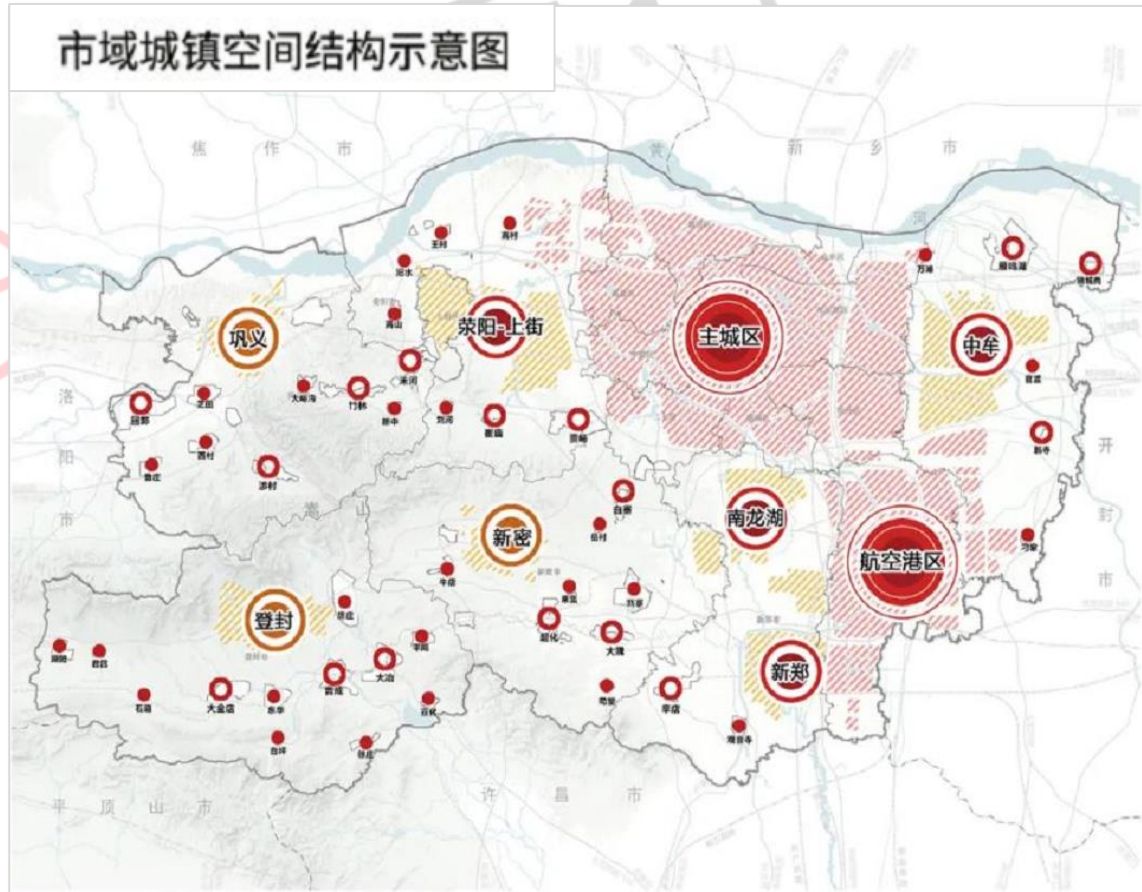
《郑州市国土空间总体规划（2021-2035年）》——构建总体格局，搭建新型城镇体系

规划统筹**农业、生态、城镇三类空间**：严格保护永久基本农田，保障农业空间，科学划定生态保护红线，严控生态空间，合理划定城镇开发边界，明确城镇空间；构建“**山河辉映，蓝绿交织，一区引领，轴带集聚**”的总体格局；同时制定“中心城区、近郊组团、远郊组团、重点镇、一般镇”**五级城镇体系**，支撑郑州国家中心城市能级提升与空间网络构筑。

市域国土空间总体格局示意图



市域城镇空间结构示意图

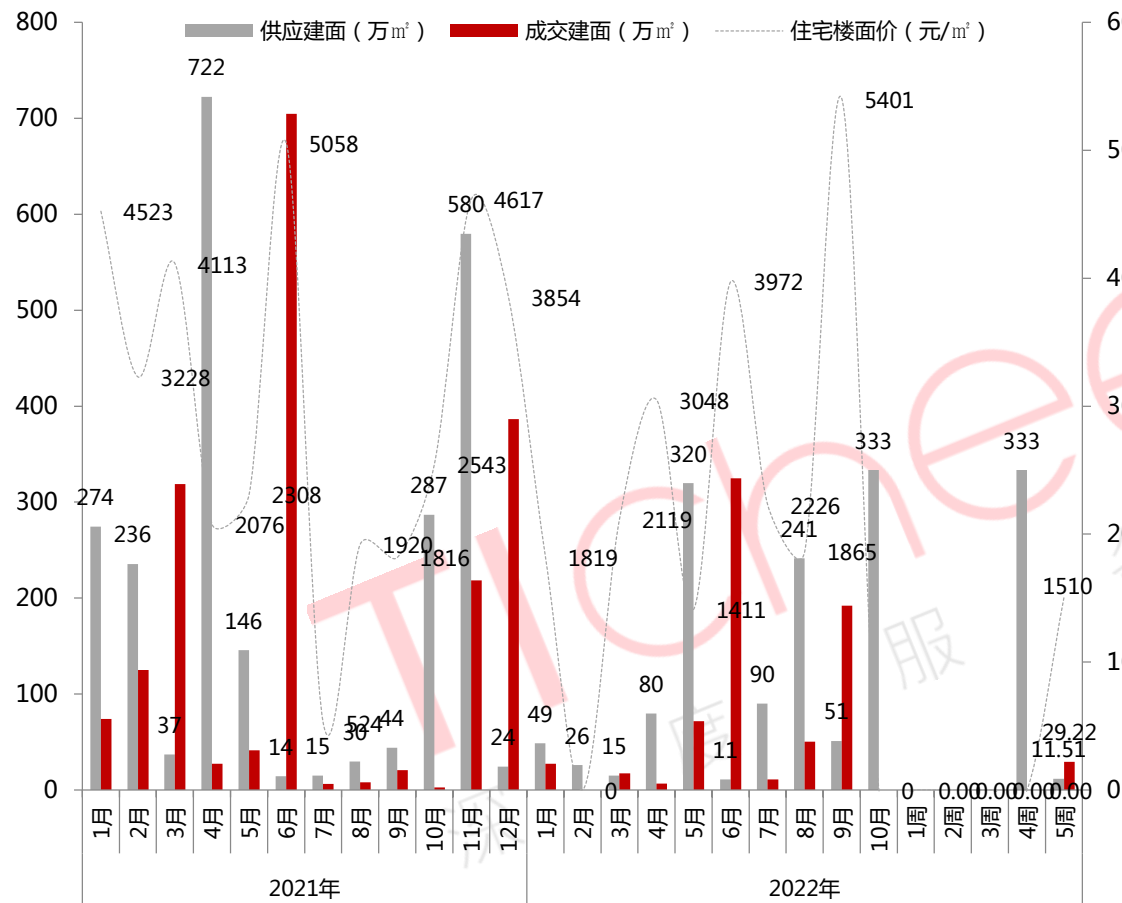


山河辉映：塑造黄河生态文化保护带、嵩山文化保护生态区，彰显美丽空间；蓝绿交织：形成由多条活力蓝链、多级生态廊道和多片基本农田保护区构成的复合生态空间；一区引领：聚焦都市核心发展区，带动全域高质量发展；轴带集聚：突出陇海、京广城镇发展主轴和南部特色城镇与文化走廊的空间引领作用。

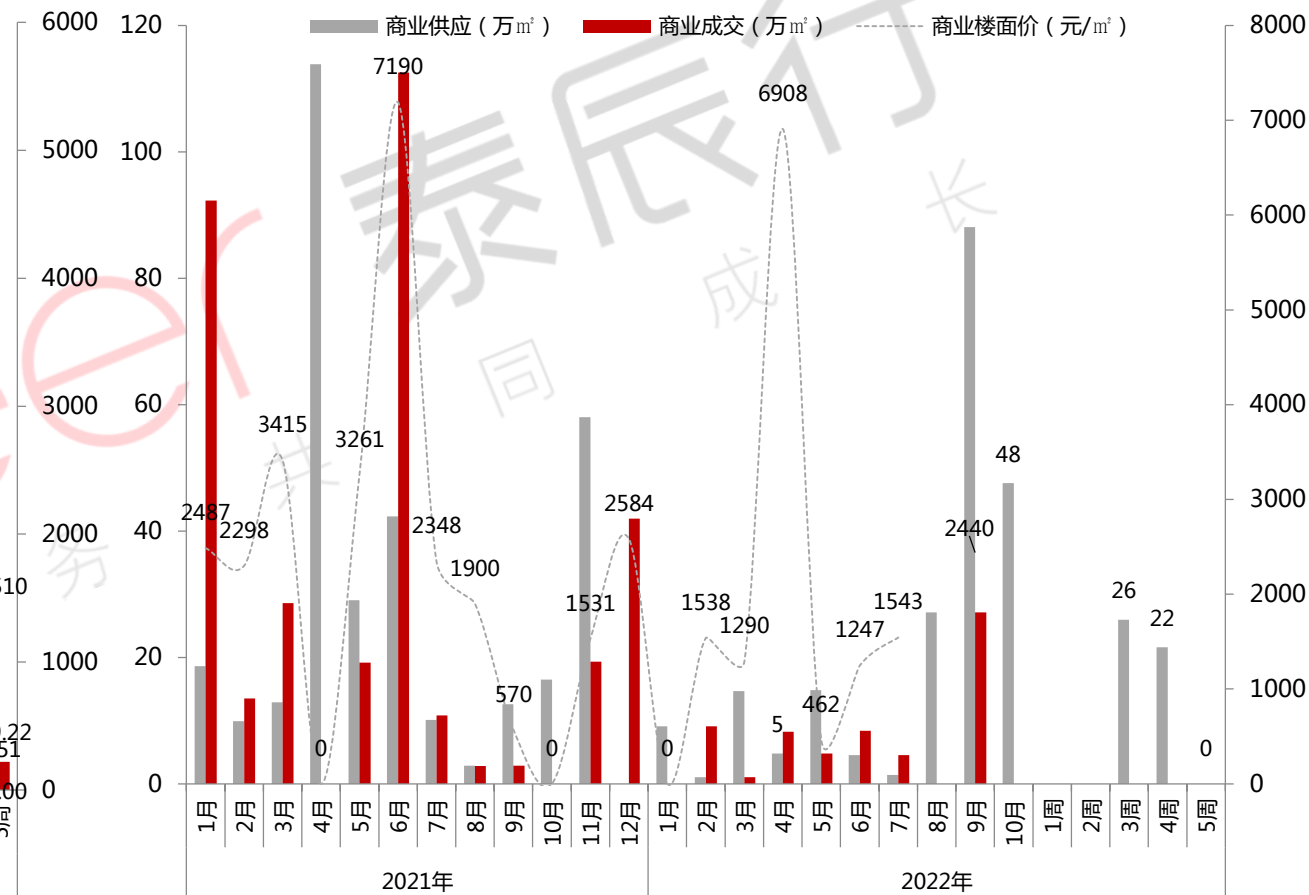
土地汇总：本周土地市场供销量价低位

本周大郑州供应1宗住宅地，建面11.51万 m^2 ；成交2宗住宅地，共计29.22万 m^2 ，楼面价1510元/ m^2

2021年1月-2022年10月5周大郑州住宅用地供求走势



2021年1月-2022年10月5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、上街区、巩义市、登封市）

土地汇总：本周中牟供应1宗住宅地，新密成交2宗住宅地

本周中牟供应1宗住宅地，占地69.03亩；新密成交2宗住宅地，共计占地190.58亩，建面29.22万m²，拿地房企为新密市地方城投



地块编号	牟政出[2022]104号
竞拍日期	2022-11-23
位置	郑州国际文化创意产业园 象兴大道南、牡丹二街东、 文通路西、银鱼路北
行政区域	中牟
用途	住宅
使用权面积 (m ²)	46020.91
使用权面积(亩)	69.03
容积率	2.5
总建面 (万 m ²)	11.51
起始价 (万元)	26877
起始单价 (万元/亩)	389
楼面价 (元/m ²)	2336
竞买保证金 (万元)	5400
竞拍规则	价高者得

地块编号	2022-5号 (网)	2022-6号 (网)
成交日期	2022-10-26	2022-10-26
位置	浮戏路东侧、未来大道 西侧、屏阳路北	浮戏路东侧、未来大道 西、屏阳路北侧
行政区域	新密	新密
用途	住宅	住宅
房企	新密市豫之春开发建设 有限公司	新密市豫之夏开发建设 有限公司
使用权面积 (m ²)	61611.73	65437.15
使用权面积 (亩)	92.42	98.16
容积率	2.3	2.3
总建面 (万 m ²)	14.17	15.05
成交价 (万元)	21386	22744
成交单价 (万元/亩)	231	232
楼面价 (元/m ²)	1509	1511
竞买保证金 (万元)	4278	4549
溢价率	0%	0%

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、上街区、巩义市、登封市）

土地汇总：预计下周共竞拍4宗地块，位于近远郊

本周航空港区商业地中止2宗，延期10宗；预计下周新密和新郑竞拍4宗住宅，共计167.15亩，总建面21.85万m²

本周大郑州土地未成交信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			状态
						面积(亩)	建面(万m²)	容积率	
2022/10/26	郑港出〔2022〕29号(网)	晶店路以南、荆州路以东	航空港区	商业	商品房	65.07	13.01	3	延期
2022/10/26	郑港出〔2022〕30号(网)	晶店路以南、规划会展五街以东	航空港区	商业	商品房	36.44	7.29	3	延期
2022/10/26	郑港出〔2022〕31号(网)	唯贤路以南、怡如街以东	航空港区	商业	商品房	23.34	3.89	2.5	中止
2022/10/26	郑港出〔2022〕33号(网)	采文路以南、仁静街以西	航空港区	商业	商品房	30.78	5.13	2.5	中止
2022/10/26	郑港出〔2022〕37号(网)	望湖路以北、梅河路以东	航空港区	商业	商品房	34.69	8.10	3.5	延期
2022/10/26	郑港出〔2022〕38号(网)	望湖路以北、梅河路以东	航空港区	商业	商品房	33.97	10.19	4.5	延期
2022/10/26	郑港出〔2022〕39号(网)	规划工业八路以北、梅河路以东	航空港区	商业	商品房	34.02	10.21	4.5	延期
2022/10/26	郑港出〔2022〕40号(网)	规划工业八路以北、梅河路以东	航空港区	商业	商品房	34.82	8.12	3.5	延期
2022/10/26	郑港出〔2022〕41号(网)	规划工业八路以北、梅河路以东	航空港区	商业	商品房	44.50	8.90	3	延期
2022/10/26	郑港出〔2022〕42号(网)	东海路以北、双鹤湖三街以东	航空港区	商业	商品房	17.92	4.18	3.5	延期
2022/10/26	郑港出〔2022〕43号(网)	东海路以北、双鹤湖三街以东	航空港区	商业	商品房	20.01	4.67	3.5	延期
2022/10/26	郑港出〔2022〕44号(网)	东海路以北、双鹤湖三街以东	航空港区	商业	商品房	18.88	4.40	3.5	延期
/						394.44	88.09	/	

11月1周预计大郑州土地竞拍信息

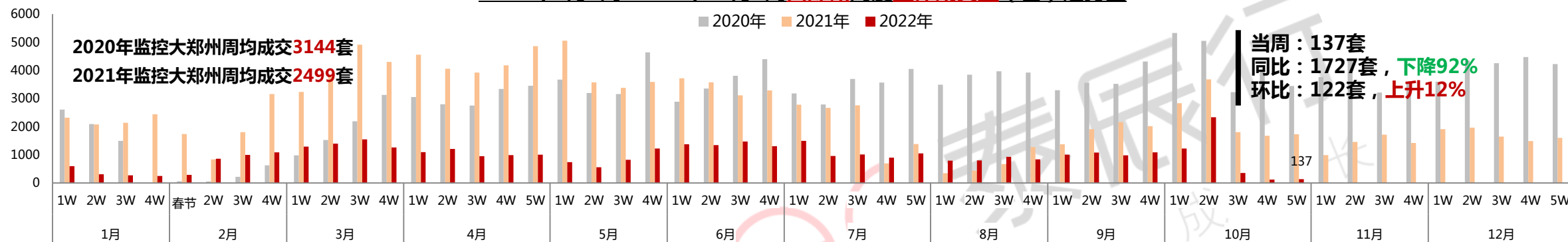
区域	地块编号	位置	用途	是否安置	土地类型	面积(亩)	容积率	总建面(万m²)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m²)	竞买保证金(万元)	竞拍日期
新密	2022-9号(网)	未来大道西侧、互助路南、荟翠南路东侧、报恩街北侧	住宅	商品房	城中村	75.54	1.8	9.06	20908	277	2307	4182	2022/11/2
新密	2022-10号(网)	嵩山大道北侧、规划三路西侧、规划五路南侧、规划二路东侧	住宅	商品房	/	42.65	2	5.69	8687	204	1528	1738	2022/11/2
新密	2022-11号(网)	嵩山大道北侧、规划一路东、规划五路南侧、规划二路西侧	住宅	商品房	/	40.38	2	5.38	8250	204	1533	1650	2022/11/2
新郑	新郑出(2022)18号(网)	新华路街道办事处文苑路东侧、新华路街道办事处土地南侧	住宅	商品房	/	8.58	3	1.72	1828	213	1065	366	2022/11/1
合计						167.15	/	21.85					

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、上街区、巩义市、登封市）

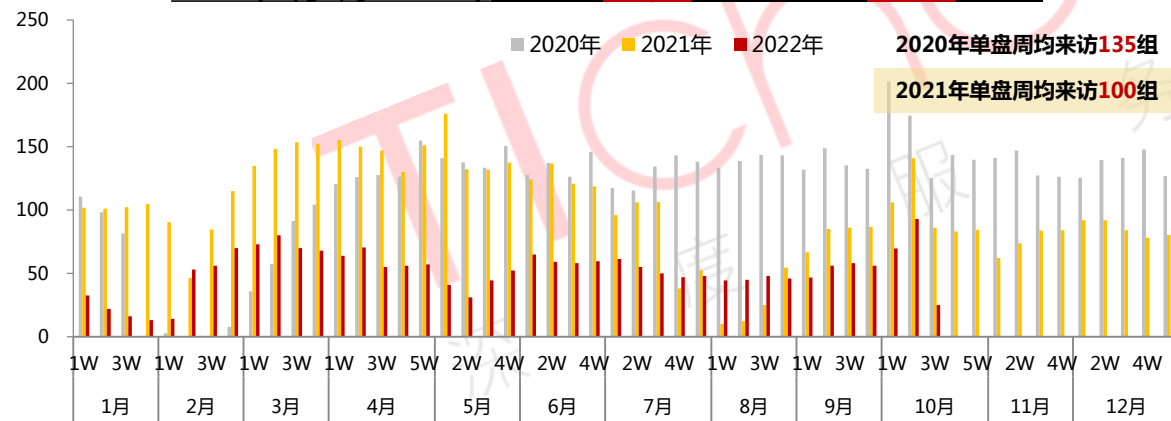
整体数据：全城封控影响下，售楼部关闭，依靠线上总计成交137套

本周大郑州仍处于封控状态，主要依靠线上成交，总成交**137套**，环比**上升12%**，单盘成交**0.5套**，环比**持平**

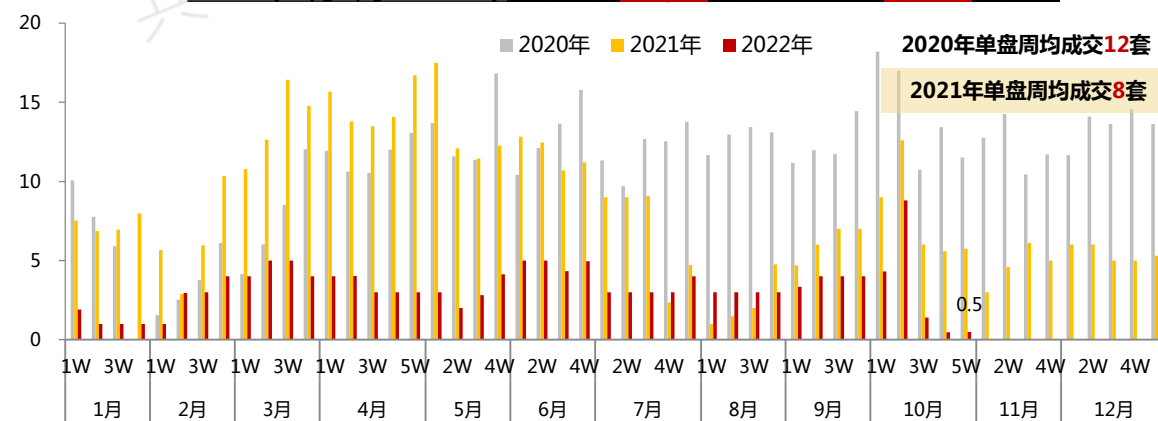
2020年1月1周-2022年10月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年10月5周大郑州周度单盘平均来访问量走势图



2020年1月1周-2022年10月5周大郑州周度单盘平均成交量走势图



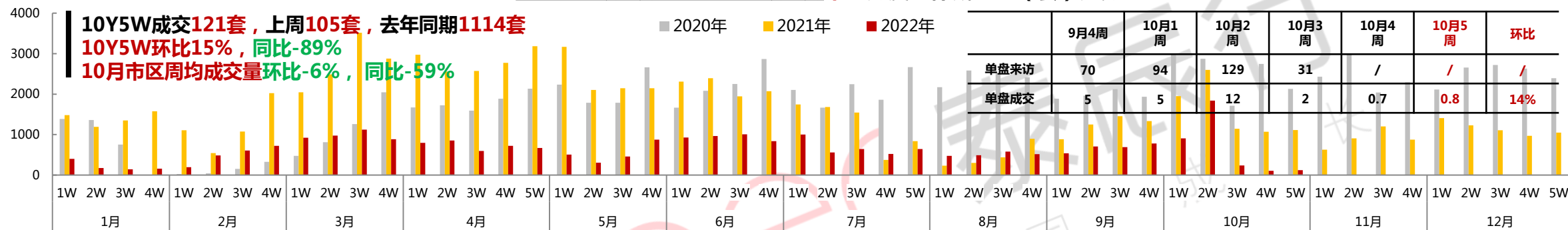
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：10月5周（10.24-10.30）大郑州实际监控到项目279个，其中在售项目279个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

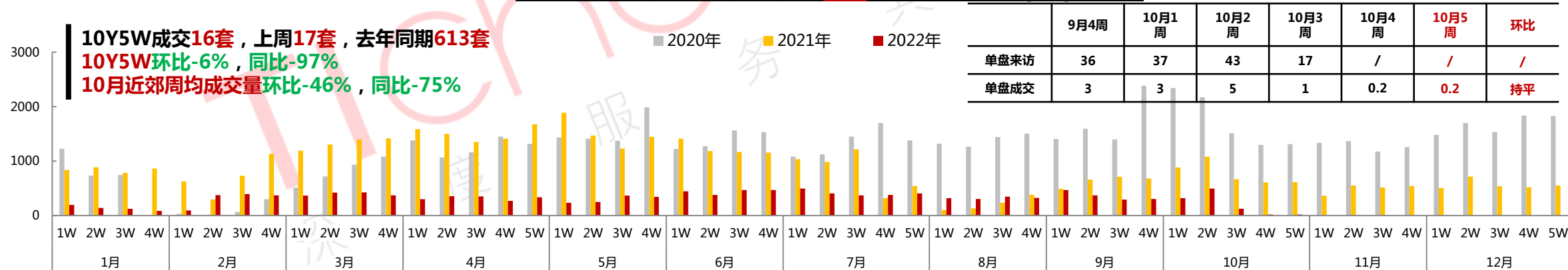
城郊数据：市区成交量环比上升15%，近郊环比下降6%

10月5周市区总成交**121套**，环比**上升15%**；单盘成交**0.8套**，环比**上升14%**；
近郊总成交**16套**，环比**下降6%**；单盘成交**0.2套**，环比**持平**

2020年1月1周-2022年10月5周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年10月5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，10月5周（自然周）市区实际监控到在售项目171个，近郊实际监控到在售项目108个

项目榜单：美盛/保利/万科热销项目表现较好，金水印认购11套居于榜首

本周大郑州仍处在封控状态，多品牌房企启动1000-5000元低门槛订房，叠加7天无理由退房吸收客户，成交明显集中于美盛、保利、万科等优质企业的热销项目上

2022年10月5周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	成交	线上动作	正常售价	分期	分销
1	金水区	美盛金水印	11	1000元订房，限时无忧退房，限时可无理由更名一次，更名成功还可以获得2000元购房卡奖励	21000-25500（精装）	首付5万，剩余交房前付清	58、房友、贝壳，佣金3%
2	金水区	美盛教育港湾	10	1000元订房，享10000元优惠；无理由更名额外奖励2000元购房卡；无理由退房；订房送5万元车位券	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	58、房友、贝壳，佣金3%
3	管城区	新城时光印象	9	1000元订房，7天无理由退房 线上额外优惠2%	高层精装14500送车位（特价12200起步）；洋房标准层毛坯17500，一楼24000-25000（特价14999起步）	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、房源120㎡以下佣金2%，120㎡以下3%
4	二七区	万科大都会	5	1000元订房，额外线上1%	高层精装11500，特价10500	无	贝壳、58、房友，佣金2%
5	二七区	远洋臻园	5	线上订房1000元，无理由退房	高层精装9150-10500，特价9500-9900，顶底9100-9200	首付10%，剩余两年四次	贝壳，佣金6万/套
6	高新区	保利和光屿湖	5	2000元订房	二期毛坯10400-11000；洋房14300	首付5%，剩余首付最长延期1年	贝壳，佣金2.2万-2.5万
7	惠济区	万科翠湾中城	5	线上5000元订房，无理由退房	悦曦园18000，翠澜园16000	无	贝壳，佣金2%
8	金水区	保利大都汇	5	2000元订房，7天无理由退房	18200-21800	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%
9	二七区	万科都会天际	4	1000元订房，额外线上1%	高层精装11500-12500	无	贝壳、58、房友，佣金2.5%
10	高新区	保利文化广场	4	1万订房享七天无理由退房	15000-16400 特价房额外优惠1%，团购额外1-2%	延期最长2年，年底付清20%	58、贝壳，佣金1.5%-1.8%，30套起跳
11	惠济区	万科民安理想星光	4	5000元锁定房源享线上1%优惠，7天无理由退房，7天内转定送家电	高层精装13000-14000，特价房12000-12800	无	贝壳、58、朴邻，佣金2.5%
12	中牟	正弘铂悦	4	线上抽奖	高层7100，特价房6500	首付2万，剩余一年半内分三次	贝壳，迅辉，佣金4%-5%，12套起跳
13	郑东新区	保利璞岸	3	5万订房，签约送洗烘一体机	小面积标准层/顶层38000-41000（均价3.95万），大面积（206/216㎡）标准层/顶层47000-49000，260㎡叠拼户型50000，首层58000-60000	无	贝壳，佣金6%
14	二七区	金地建海峯范	3	1元购1000元购房优惠券，双十一购车为立减18888元/个，5套特价房最高立减20万/套	高层精装17500，特价房15xxx	无	贝壳、房友，佣金1.5%
15	二七区	星联城	3	线上订房2000元，可随时退	高层毛坯10500-11000	首付10%，剩余2年半4次	58、房友，佣金3%

数据来源：泰辰市场监控中心

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>

