



郑州 19 条率先力撑楼市，“救市”之外 还有哪些意义？

2022-3

克而瑞研究中心

郑州 19 条率先力撑楼市，“救市”之外还有哪些意义？

文/杨科伟、李诗昀

3月1日，郑州出台“救市”新政。作为新年以来首个下场“救市”的二线城市，郑州的19条新政可谓条条重磅，尤其是需求端，一举松绑了限购、限贷，还重启货币化安置，对提振购房需求大有裨益。

不难发现，供需两端新政都以去库存为主要导向，对应的正是郑州库存高企、去化乏力、烂尾成风的市场现状。另外，郑州目前新房市场仍以刚需为主导，未来改善需求释放空间较为可观，因此新政对于提振改善性需求也着墨颇多。

我们认为，郑州新政出台并未遭遇太大阻力，起到了投石问路的作用，预示着未来会有许多弱二线城市跟进，诸如昆明、南宁等，同时也意味着当前市场环境下，高层对地方楼市松绑政策的容忍度有所提高，政策放松的空间正在打开，压力二线、三四线城市可以适度加大政策松绑幅度，核心一二线城市政策也有纠偏空间，以期缓解房企资金压力、稳定市场预期。

郑州 19 条重磅新政出台，大幅松绑限购、限贷，鼓励棚改货币化安置

3月1日，郑州出台19条房地产新政，主要内容涉及供需两端共计五大方面：

需求端，一，**扩大需求，放宽限购**，大力支持大学生、外来务工人员、随迁老人、改善等四类购房需求；二，**鼓励棚改货币化安置**，通过政府回购等方式转化安置房；三，**强化信贷支持**，放宽二套房限贷、引导下调房贷利率。

供应端，一是**助企纾困**，准许缓缴土地出让金、加强并购贷开发贷等信贷支持、允许保函抵顶预售资金、缩短行政审批时限，二是**合理控制新房供应规模**，依据片区去化周期动态调整宅地供应量。

作为新年以来首个下场“救市”的二线城市，郑州的19条新政可谓条条重磅，尤其是需求端，一举松绑了限购、限贷，还重启货币化安置，预计将对购房需求释放有显著促进作用，而供给端新政也将有效缓解房企资金压力，降低部分片区库存风险。

引人、棚改、降首付多措并举，全面激发刚需、改善购房需求

我们来一一解析需求端的三大政策：

① 激发四类购房需求

一是**大学生**。郑州每年高校毕业生人数超过30万，河南省高校毕业生人数多达65万人，发布人才购租房补贴、提供保障性住房等举措，有助于增强郑州的人才吸附力，**据官方估算**，

每年 20 万的留郑大学生 3 年内就可以形成 1000 万方的购房需求。

二是外来务工人员。“六普”到“七普”10 年间，郑州常住人口累计增长约 400 万，郑州市 2019 年净流入人口 46 万，此前每年净流入规模也在 30 万人左右，官方预计 2 年内外来务工人员将为郑州带来 2000 万方的增量购房需求。

三是随迁老人，允许投靠家庭新购一套房，相当于放宽了限购套数限制。据了解，郑州目前的限购政策是户籍家庭最多购买 2 套，符合一定条件的外地户籍限购 1 套。新政策实行后，有老人投靠的户籍和非户籍家庭限购套数分别增加到了 3 套、2 套。值得一提的是，老人不限于父母，还可以是旁系近亲属，政策执行弹性比较大。

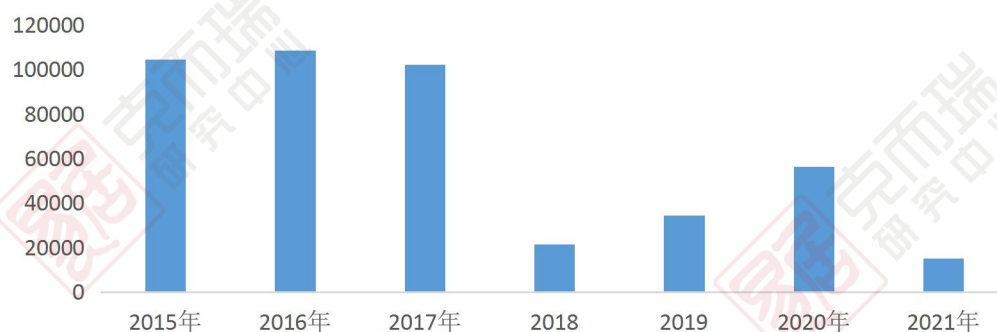
四是改善性购房需求。置换客户可以享受按揭贷款、网签备案等方面便利。

② 鼓励棚改货币化安置

在全国棚改已经渐入尾声、货币化安置偃旗息鼓的当下，郑州是首个明文支持棚改货币化安置的城市。2015-2017 年间，郑州棚改计划开工量都在 10 万套以上，并多次发文倡导货币化安置，力争货币安置比例达到 50%。

近几年，郑州棚改规模明显趋于收缩，2018 年计划开工量骤降至 2.1 万套，同比下降 78%，2021 年更是降至近 8 年最低位 1.5 万套。不过横向对比来看，郑州的棚改规模仍居于二线城市前列，以 2020 年为例，在数据可得的 11 个二线城市中，郑州棚改规模排名第一。

图：郑州 2015 年-2021 年棚改计划开工量（含货币化安置）



数据来源：郑州住建局

表：典型二线城市 2020 年棚改计划开工量

城市	2020 年棚改计划开工量
郑州	56414
南昌	30322
南京	25700
合肥	25340
青岛	19786
济南	15546
苏州	12780
贵阳	10344
石家庄	10083
成都	5238
长沙	5116

数据来源：各地住建局

③ 强化居民信贷支持

最为重磅的政策当属松绑二套房限贷，对已拥有一套住房且贷款已结清的，执行首套房贷款政策，即首付比例由 6 成降为 3 成，大大降低置换性客户的首付资金压力。目前，在郑州限购区购买二套房，无论贷款是否还清，都执行 60% 的首付比例，新政后将下调为 30%，而在非限购区，贷款已清的二套房一直执行的是 30% 首付比例，不受新政影响。

此外，郑州还将引导金融机构加大个人住房贷款投放、下调房贷利率。事实上，相较于去年，郑州目前的房贷已经有明显松动迹象，房贷利率随 LPR 下行，多数银行执行首套 5.88%、二套房 6.125% 的利率，放款周期缩短至半个月以内，比此前新房放款 1 个月以上、二手房部分停贷明显改善。

土拍、信贷、预售、审批四方面助企纾困，缓解房企资金压力

新政从几方面助企纾困，缓解房企流动性压力：

第一，降低土拍保证金比例、允许 1 年内分期缴纳土地出让金。土拍保证金比例降至 20%，而据统计 2021 年郑州第三轮土拍保证金比例大多在 50% 左右。

第二，给予企业项目贷款支持。鼓励金融机构对受困企业贷款展期、续贷；加大房地产企业并购贷款支持；对支持开发贷的金融机构，在政府新增财政存款、基金账户等存放方面予以优先支持。

第三，允许保函抵顶预售监管资金，提升资金使用效率，节约财务成本。凭银行保函、第三方保函担保等额替换预售资金监管专用账户内的资金。

第四，提高行政效率，缩短审批时间，助力加快项目开工、销售节奏。建设项目审批程序，工程建设项目全流程审批时间控制在 54 天以内等。

库存高企、去化乏力、停工烂尾风险突出，新政将助力改善需求释放

不难发现，郑州的 19 条新政，无论是供应端还是需求侧，都是以去库存为主要导向的。与之相呼应的，是郑州住宅库存高企、去化乏力的市场现状。

CRIC 数据显示，郑州新房狭义库存规模就已接近 1500 万平方米，消化周期超过 20 个月，2021 年 2 月，由于成交持续低位徘徊，新库存消化周期更是跃升至 31 个月。

图：郑州 2019 年 1 月-2021 年 2 月库存、消化周期（万平方米、月）

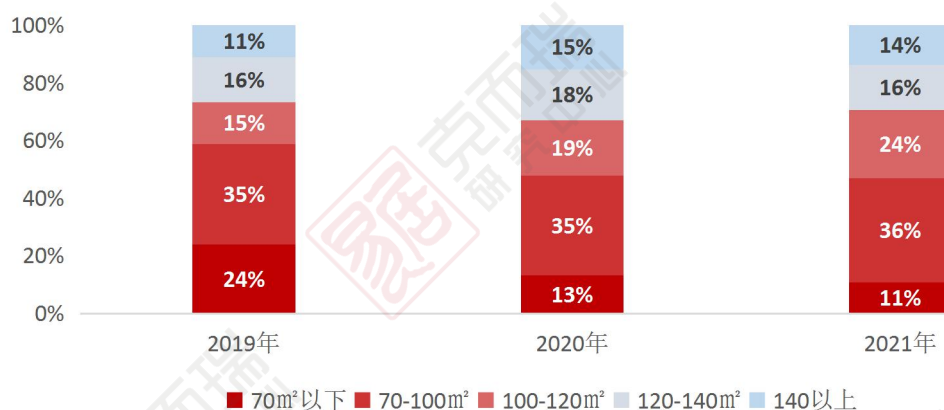


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

另外，郑州住宅项目烂尾问题也比较严重。据 CRIC 统计，截至 2021 年末，郑州涉及停工、延期等的待交付问题项目有 274 个，涉及 25249 套住房，数量位居重点二线城市前列，绿地城、锦艺四季城、名门翠园等长期烂尾项目多次引发维权事件。

通读新政全文还可以发现，支持改善性需求有效释放贯穿文件始终，新政为何要重点着墨改善性需求？原因在于郑州新房的成交结构中，刚需占主导地位，这也意味着改善性购房需求未来仍有较大释放空间。2021 年，郑州 100 平方米以下新房成交套数占比接近 50%，120 平方米以下新房成交占比达到 70%，而 140-180 平方米、180 平方米以上改善、终改成交占比仅为 11% 和 3%。

图：郑州 2019-2021 年分面积段成交结构



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

给其他弱二线跟进“救市”投石问路，三四线城市松绑力度将更大

事实上，在 2 月 20 日，履新不到 2 个月的代市长何雄就对郑州楼市下过判断，“遇到一些小困难，将来不会有大问题，市场需求平稳可期，供给侧也在优化调整”，并透露“郑州计划降低二手房交易个人所得税、大力推进安置房货币化安置、出台政策吸引大学生和外来务工人员购房”。

从 2 月 20 日“官方剧透”，到 24 日正式成文，再到 28 日全文印发，3 月 1 日进入大众视野，目前郑州的重磅新政发布还没有遭遇太大的阻力。除了郑州，2022 年以来，还有菏泽、重庆、佛山等 31 个省市县政策松绑，涉及降低首套房首付比例、放宽公积金贷款、下调房贷利率、放宽落户等，目前几乎所有政策都平稳落地。

反观 2020 年-2021 年间，不少城市的宽松性政策由于部分条款松绑力度过大，引发负面舆论或遭到上级部门约谈后相继撤回，最为典型的当属去年 3 月的南昌新政，发布当日就被紧急收回，而后南昌也被省政府约谈，并接受住建部现场督导。

从这个角度来说，郑州新政除了“救市”意义之外，之于全国房地产市场，还有投石问路的作用，如果此番新政能够正常施行，（1）未来必然会有一些弱二线城市跟进，诸如昆明、南宁等，市场下行压力、项目交付压力、库存风险较郑州有过之而无不及，出台较大力度的宽松性政策也属情理之中。（2）意味着在当前市场环境下，高层对地方楼市松绑政策的容忍度有所提高，政策放松的空间正在扩大，三四线城市大可以放开手脚，松绑限购、限贷等四限政策，甚至重新拾起棚改货币化安置这一去库存利器，压力二线城市政策松绑幅度也可以适度加大，核心一二线城市政策也有适度纠偏空间，譬如保障合理信贷投放、压缩各项审批流程时限、下调房贷利率等，以期缓解房企资金压力、稳定市场预期。

表：除郑州外近期其他松绑政策的城市

类别	日期	省市	类别	日期	省市
首付比例	1月27日	安徽	购房补贴、人才补贴	2月17日	延吉
	春节前后	重庆		1月3日	昆明
	春节前后	赣州		1月25日	资中县
	2月17日	菏泽	公积金	1月1日	宁波
	2月21日	佛山		1月1日	济南
	2月22日	南通		1月3日	马鞍山
	2月22日	蚌埠		1月4日	青岛
购房补贴、人才补贴	1月7日	保定		1月14日	北海
	1月7日	赣县		1月18日	自贡
	1月9日	珠海		1月20日	浙江
	1月14日	泸州		1月28日	福州
	2月10日	惠州		2月18日	南宁
	2月14日	绍兴	落户等其他政策	1月6日	淄博
	1月1日	亳州		1月24日	天津
	1月5日	玉林		2月17日	浙江
	1月30日	贵港			

资料整理：CRIC