

政策支持增强，下行风险降低

——郑州市房地产“15条”点评

研究院

徐闻宇

✉ xuwenyu@htfc.com

从业资格号：F0299877

投资咨询号：Z0011454

蔡劭立

✉ caishaoli@htfc.com

从业资格号：F3056198

投资咨询号：Z0015616

高聪

✉ gaocong@htfc.com

从业资格号：F3063338

投资咨询号：Z0016648

投资咨询业务资格：

证监许可【2011】1289号

宏观事件

8月3日，郑州市住房保障和房地产管理局、郑州市财政局等八部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》¹，暂停执行住房限售政策；鼓励在郑各商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率；未开工建设的安置房，原则上以货币化安置为主。

核心观点

■ 地产政策的支持作用增强，降低国内宏观下行风险

安置房货币化安置。7月政治局会议指出“适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱”，国常会通过了《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，本次郑州“十五条”提出对城中村改造、城市更新中涉及的房屋征收，通过货币化为主的方式实施安置，而对未开工建设的安置房，原则上以货币化安置为主。“十二五”期间全国累计开工建设城镇保障性安居工程4013万套，“十三五”期间全国开工改造各类棚户区住房2000万套，“十四五”规划提出“有效增加保障性住房供给”，40个重点城市将建设筹集650万套。我们认为郑州有望作为房地产政策调整的“特大城市”样本，提振房地产市场信心。

暂停执行住房限售政策。随着中央对楼市定调的转变，中央明确适时调整优化房地产政策，以郑州为起点，各地“四限”政策（限购、限贷、限价、限售）有望持续优化调整。当前房地产市场供求关系发生重大变化，我国房地产市场已经整体上度过了供不应求、长期过热的阶段，住房需求从“有没有”转向“好不好”。我们认为郑州房地产市场流动性限制政策的放松，有利于“刚性和改善性”购房需求释放，关注未来房地产价格的稳定和房地产周期的继续改善。

对未来宏观的展望。整体上来看，在美联储7月继续加息和缩表的情况下，全球美元流动性仍将呈现出紧缩的状态。“因城施策”下郑州保障性安置房的货币化安置（货币供给侧），叠加住房市场流动性的改善（货币需求侧），有望对冲美元流动性的收缩压力，继续改善市场的悲观预期。

■ 风险

经济数据短期波动风险，宏观政策调整超预期风险

¹ 参见：<https://public.zhengzhou.gov.cn/D0107Y/7728478.jhtml>

目录

宏观事件.....	1
核心观点.....	1
相关图表.....	3
附录.....	4

图表

图 1: 外部需求压力下流动性承压 单位: %, 亿美元.....	3
图 2: PSL 货币投放对冲有望增强 单位: 亿元, %.....	3
图 3: 地产周期的改善驱动经济预期 单位: %.....	3
图 4: 流动性的改善有望改善抵押品价格 单位: %.....	3
图 5: 市场的预期或将进一步改善 单位: %.....	3
图 6: 市场的预期或将进一步改善 单位: %.....	3

相关图表

图 1: 外部需求压力下流动性承压 | 单位: %, 亿美元



数据来源: Wind 华泰期货研究院

图 2: PSL 货币投放对冲有望增强 | 单位: 亿元, %



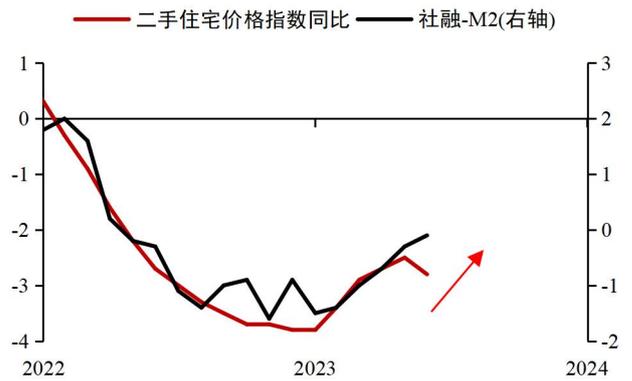
数据来源: Wind 华泰期货研究院

图 3: 地产周期的改善驱动经济预期 | 单位: %



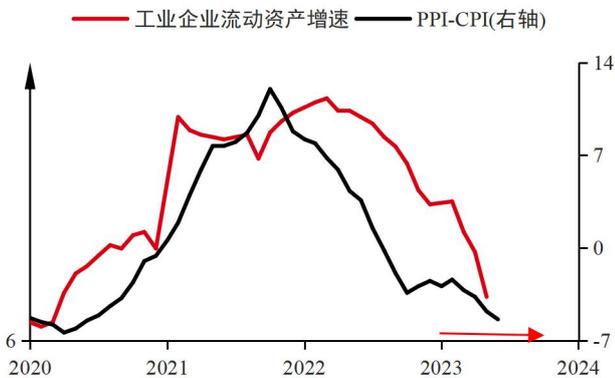
数据来源: Wind 华泰期货研究院

图 4: 流动性的改善有望改善抵押品价格 | 单位: %



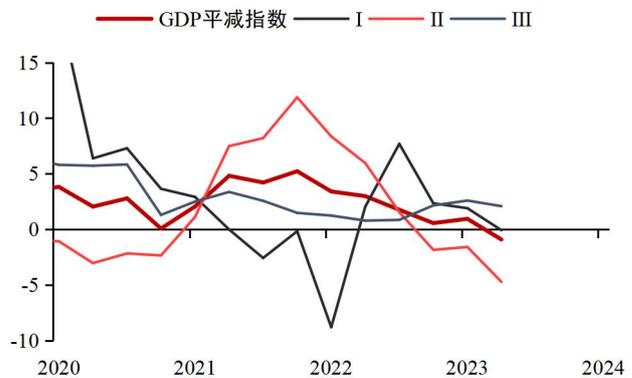
数据来源: Wind 华泰期货研究院

图 5: 市场的预期或将进一步改善 | 单位: %



数据来源: Wind 华泰期货研究院

图 6: 市场的预期或将进一步改善 | 单位: %



数据来源: Wind 华泰期货研究院

附录

关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知

各开发区管委会,各区县(市)人民政府,各有关单位:

为贯彻落实党中央、国务院和省委省政府决策部署,更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进我市房地产市场平稳健康发展,经市政府研究,现将有关事宜通知如下:

郑州契税税率

- 1、首套房: ≤90 平方米, 1%;
> 90 平方米, 1.5%。
- 2、二套房: ≤90 平方米, 1%;
> 90 平方米, 2%;
- 3、三套或以上: 3%。

一、支持青年人才在郑安居。毕业3年以内来郑新就业青年人才,凡即日起至2023年12月31日期间在郑首次购买新建商品住房并完成契税缴纳的(以购房合同网签时间为准),在享受原有青年人才购房补贴的基础上,由开发区、区县(市)再按照**100%的比例给予购房契税补贴**。(责任单位:市财政局,各开发区、区县人民政府)

二、实施多子女家庭购房补贴政策。符合国家生育政策生育二孩、三孩且子女未成年的家庭,凡即日起至2023年12月31日期间在郑购买新建商品住房并完成契税缴纳的(以购房合同网签时间为准),由开发区、区县(市)财政一次性给予二孩家庭2万元、三孩家庭3万元**货币补贴**。(责任单位:市财政局,各开发区、区县人民政府)

三、实施购房契税补贴政策。凡即日起至2023年12月31日期间在郑购买新建商品住房并完成契税缴纳的(以购房合同网签时间为准,不限户籍),各开发区、各区县(市)可依据实际情况,给予一定比例的购房契税补贴,以**货币形式一次性发放**。(责任单位:市财政局,各开发区、区县人民政府)

四、满足改善性住房需求。购买改善性住房的,其原有住房**暂停执行**郑政办〔2017〕58号文“在郑州市行政区域内,2017年5月3日(含)之后购买的住房,自取得《不动产权证书》之日不满3年的不得上市转让”的规定。(责任单位:市住房保障局,市资源规划局,各开发区管委会、区县人民政府)

五、做好金融信贷支持。落实新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制,结合评估情况及时调整我市新发放首套住房商业贷款利率下限。落实“认房不认贷”政策,更大程度满足刚需和改善性住房需求。(责任单位:市金融局、市住房保障局)

六、加大公积金支持力度。适时出台住房公积金提取和贷款支持政策,对生育二孩及以上且有一名未成年子女的家庭、首次使用公积金贷款购买改善性住房的家庭,在提取住房公积金和申请住房公积金贷款时,实施差异化倾斜支持政策。(责任单位:市住房公积金中心)

七、降低住房交易税费。2022年10月1日至2023年12月31日,出售自有住房后1年内重新购买住房的,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,**全部退还**已缴纳的个人所得税;新购住房金额

小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。个人转让自用达五年以上、并且是唯一的家庭生活用房取得的所得，暂免征收个人所得税。个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。（责任单位：市财政局、市税务局、航空港区税务局）

八、稳定住房消费预期。鼓励在郑各商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率，引导个人住房贷款利率和首付比例下行，稳定居民消费预期。（责任单位：市金融局，各开发区、区县人民政府）

九、推进商品房现房销售。稳妥推进商品房“现房销售”试点，着力抓好郑东新区和惠济区各一个试点项目。（责任单位：市资源规划局、市城建局、市住房保障局，郑东新区管委会、惠济区人民政府）

十、提升商品住房品质。加大低密度、高品质**商品住宅用地供应**，推广立体生态建筑建设，促进住房建设集约化、配套化、精细化、绿色化发展，全面提升新建商品住房品质。（责任单位：市资源规划局、市城建局、市住房保障局，各开发区、区县人民政府）

十一、加快推进租购并举。积极培育专业化、规模化住房租赁企业，通过新建、改建、盘活存量等多种方式，多渠道筹集住房租赁房源，构建多层次长租房供应体系。积极引导国有平台公司和社会资本作为投资主体，购买符合条件的存量房屋用作保障性租赁住房、人才公寓。（责任单位：市住房保障局，市城发集团，各开发区、区县人民政府）

十二、稳妥推进城中村改造和城市更新。城中村改造、城市更新中涉及的房屋征收，通过购买商品住房、发放安置房票等**货币化为主**的方式实施安置。未开工建设的安置房，原则上以**货币化安置**为主。（责任单位：市城建局，各开发区、区县人民政府）

十三、规范二手房交易居间服务。严格落实经纪机构明码标价制度，严禁操纵经纪服务收费。加快房产超市建设，创建公开透明市场环境，鼓励房地产经纪机构提供一站式服务、一次性收费。（责任单位：市住房保障局、市市场监管局，各开发区、区县人民政府）

十四、落实土地款分期缴纳优惠政策。在土地招拍挂活动中，增加银行保函（见索即付型）作为竞买人参加土地竞买的履约保证方式。按照优惠政策分期交纳土地款的开发项目，已缴纳不低于50%的土地出让金，未取得土地不动产权证书前，可先申请**容缺办理**建设工程规划许可手续；参照郑政会纪〔2022〕13号有关要求，可申请**容缺办理**建筑工程施工许可手续，质量安全提前介入监督。（责任单位：市资源规划局、市城建局、市财政局，各开发区、区县人民政府）

十五、试行地下停车位办理预售。房地产开发项目非人防工程地下停车位、车库整体验收合格的，可与商品房同步办理预售许可证。(责任单位：市资源规划局、市城建局、市住房保障局，各开发区管委会、区县人民政府)

免责声明

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、结论及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期，本公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考，投资者并不能依靠本报告以取代行使独立判断。对投资者依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。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“华泰期货研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

华泰期货有限公司版权所有并保留一切权利。

公司总部

广州市天河区临江大道1号之一 2101-2106 单元 | 邮编：510000

电话：400-6280-888

网址：www.htfc.com