

# 郑州房地产市场周报

**【2024年第08期】**

( 2月19日-2月25日 )

# 目录

- 01 行业资讯
- 02 土地市场
- 03 楼市表现

contents

## 核心内容摘要

### 政策速览

- **重点政策：**
- ①央行：LPR开年下降25个基点，重点一线/新一线城市利率维持在3.45%-3.85%之间，其中郑州最低（3.45%）；
- ②多城市持续优化公积金新政策，推出购房/契税补贴，进一步缓解购房压力，促进需求释放；
- ③郑州率先探索“一手房带押过户”。

01

### 楼市速递

- **楼市：**
- ①节后土地市场低迷，本周大郑州无供应，仅成交1宗新型工业用地；
- ②大郑州合计成交432套，环比上涨62%，单盘来访40组，环比上涨53%，单盘成交2.1套，环比上涨56%；
- 节后首周低利率、营销加码等多方加持，客户购房意愿回升，访交回升。

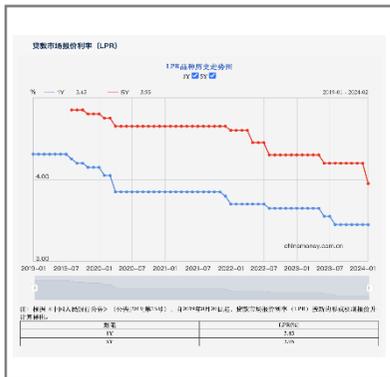
02

### 周度总结

- 开年政策利好，需求端：LPR历史最大降幅，下调25个基点，叠加多城市持续放松性、鼓励性政策，有望助推市场情绪修复；
- 供应端：地产融资协调机制加快建立，节后214个城市已建立房地产融资协调机制，进一步稳定购房者信心；
- 郑州目前首套3.45%全国最低，政策刺激及节后复工影响，访交回升。

# 1.1 行业资讯—全国：LPR开年下降25个基点，进一步促进小阳春需求释放

## 1、中国人民银行：LPR较上一期下降25个基点，房贷利率接近历史最低点（2024.02.20）



- 2月20日，新一期贷款市场报价利率(LPR)出炉，我国1年期LPR不变，5年期以上LPR降至3.95%。当日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为3.95%。前者较上一期保持不变，后者较上一期下降25个基点（过去最大下调仅15个基点），下调后，当前购买首套和二套房房贷利率下限分别降至3.75%（5年期以上LPR-20个基点）、4.15%（5年期以上LPR+20个基点），接近历史最低点。100万贷款余额，等额本息，30年期限为例，月供额为4745.37元，据此计算月供减少约145元，合计30年本息累计减少还贷5.2万元左右。调整背景在于楼市需求端依旧疲软，一次性调整到位，避免挤牙膏式等待，有效促进成交提升。
- 目前重点城市利率排行中，第一梯队为北京(3.95%)，其次是广州、上海、深圳(3.85%)，新一线城市成都、杭州、宁波、青岛、苏州、西安、长沙处于第三梯队(3.75%)，最低郑州已降至(3.45%)。

## 2、住建部：214个城市已建立房地产融资协调机制（2024.02.21）



- 2月20日，住房和城乡建设部表示，截至2月20日，全国29个省份214个城市已建立房地产融资协调机制，分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行，共涉及5349个项目；已有57个城市162个项目已获得银行融资共294.3亿元，较春节假期前增加113亿元。另据中国银行、建设银行、农业银行、邮储银行和部分股份制银行有关数据，已对“白名单”项目审批贷款1236亿元，正在根据项目建设进度需要陆续发放贷款。下一步，按照住房和城乡建设部的要求，各地要高度重视城市房地产融资协调机制有关工作，精准提出房地产项目“白名单”，推动协调机制持续取得实效。形成“两个闭环”。一是要形成“推送-反馈”的工作闭环。二是要形成“发放-使用-偿还”的管理闭环。

## 3、国家统计局：70城二手房价格结束环比全跌局面（2024.02.23）

- 2月23日，国家统计局发布2024年1月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。1月份，70城商品住宅销售价格环比下降城市个数减少，商品住宅销售价格环比降幅整体收窄、同比整体延续降势。70个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨的城市数量11个，较上月增加4城；持平城市3个，较上月增加2城；下降城市有56个，较上月减少6个，上涨城市数量增加。

# 1.2 行业资讯—城市：海南/济南首付比例调整至下限

## 1、海南：首套房首付比例降至20%，二套比例30%维持不变（2024.02.19）



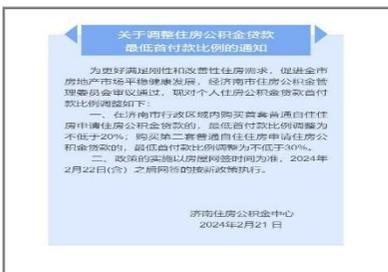
- 2月19日，海南省住房公积金管理局发布关于调整首套住房公积金个人住房贷款最低首付比例的通知。通知称，为促进本省房地产市场平稳健康发展，根据《海南省市场利率定价自律机制调整海口市等11个市县差异化住房信贷政策》精神，配套执行本省差异化住房信贷政策，更好满足居民刚性和改善性住房需求，现就调整首套住房公积金个人住房贷款最低首付比例内容通知如下：**对于缴存人家庭(包括贷款申请人、配偶及未成年子女)贷款购买新建自住住房，属首套住房公积金个人住房贷款的，最低首付比例由25%调整为20%，二套比例30%维持不变。**

## 2、泰州：购买新建商品住房可提取公积金付首付（2024.02.19）



- 2月19日，泰州市住建局联合市发改委等八部门印发《关于优化调整市区房地产政策的通知》，**规定购买泰州市新建商品住房可在缴纳首付款时申请提取本人及配偶的公积金支付购房首付款。**具体操作如下：职工与房产开发商签订商品房认购协议，约定使用住房公积金支付购房首付款，房产开发商与职工共同出具承诺书。2、职工凭商品房认购协议到公积金中心查询本人及配偶等可提取金额，公积金中心出具公积金提取查询回执；3、职工和房产开发商凭公积金提取查询回执（可提取金额不足购房总额20%的，职工应补足相应金额）网签购房合同。4、职工凭网签备案合同及相关手续到公积金中心办理提取手续。

## 3、济南：首套房首付比例降至20%，二套比例30%维持不变（2024.02.21）



- 2月21日，“济南公积金”微信号发布《关于调整住房公积金贷款最低首付款比例的通知》称，为更好满足刚性和改善性住房需求，促进全市房地产市场平稳健康发展，经济南市住房公积金管理委员会审议通过，现对个人住房公积金贷款首付款比例调整如下：**一、在济南市行政区域内购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例调整为不低于20%；购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例调整为不低于30%。**二、政策的实施以房屋网签时间为准，2024年2月22日(含)之后网签的按新政策执行。

## 1.2 行业资讯—城市：江苏扬州/广西大化县实施契税补贴，合肥放宽落户

### 4、广西大化县：实施限时契税补贴方案，最高全额补贴已缴纳契税（2024.02.19）



- 2月19日，广西壮族自治区河池市大化瑶族自治县住房和城乡建设局发布《大化瑶族自治县实施契税补贴方案》。在大化县范围内的新建商品房（不含二手住房）适用契税补贴政策，契税补贴对象包含本县户籍居民或非本县户籍居民，但新建商品住房合同签订时间、网签备案时间需在2024年1月1日-2024年3月31日（含当日）期间，契税完税凭证时间需在2024年1月1日-2024年4月5日（含当日）期间。购房补贴提交申请时间截至2024年3月31日止。**购买首套新建商品住房补贴已缴纳契税金额的100%，购买二套新建商品住房补贴已缴纳契税金额的50%。**

### 5、江苏扬州：取消限售，实施“以旧换新”契税补贴政策（2024.02.20）



- 2月20日，江苏省扬州市住房和城乡建设局发布《关于鼓励市区商品住房“以旧换新”的通知》，即日起实施，有效期至2025年6月30日。《通知》明确**取消限售政策**。市区住房取得《不动产权证书》，即可上市交易（有限产权限制交易的除外）。**实施“以旧换新”契税补贴政策**。凡在2024年1月1日以后，政策有效期内，在市区出售自有住房并在1年内购买新建商品住宅的，或在市区购买新建商品住宅并在1年内出售自有住房的，**给予新购商品住宅契税补贴（补贴比例不超过1.5%）**，与人才购买首套房契税补贴政策不可同时享受。

### 6、合肥：进一步放宽落户条件、降低落户门槛（2024.02.20）



- 2月20日，合肥市委书记虞爱华主持召开优化落户政策专题会。会议强调，**进一步放宽落户条件、降低落户门槛**。对在肥稳定就业者，要放宽参加工作、缴纳城镇社保和住房公积金等时限条件，**缩短落户等待期**。进一步完善优化各类人才落户政策，营造近悦远来的人才生态。对获得见义勇为、道德模范、中国好人、慈善大使等荣誉称号的，原则上可直接申请落户。对环卫、家政、外卖、快递、养老、育幼等劳动群体，满足一定条件后即可申请落户。

# 1.2 行业资讯—城市：沈阳/贵州省铜仁/湖南益阳进一步优化公积金提贷政策

## 7、辽宁沈阳：取消职工现金购买自住住房提取公积金时限，放宽二手房贷款期限（2024.02.21）



- 2月21日，辽宁省沈阳市召开优化住房公积金提取和**放宽二手房公积金贷款期限**政策新闻发布会。3月1日起，**取消职工现金购买自住住房须在购房两年内申请提取住房公积金的时间限制**；职工购买二手房公积金贷款期限由“**35年减房龄**”延长为“**40年减房龄**”二手房最高贷款期限为30年。

## 8、贵州省铜仁：优化住房公积金“又提又贷”购房流程（2024.02.21）



- 2月21日，为进一步**优化以住房公积金“又提又贷”方式购买的新建商品房网签备案流程**，更好满足公积金缴存职工刚性和改善性住房需求，日前，铜仁市住房和城乡建设局和铜仁市住房公积金管理中心联合发布《关于阶段性调整部分新建商品房买卖合同网签备案流程的通知》。《通知》指出，自印发之日起至2024年12月31日，公积金缴存职工在铜仁市区域内购买新建商品房，选择意向房源，交存不低于20000元定金（须银行转账或刷卡）到对应房开企业预售资金监管账户。公积金缴存职工与房开企业签订《商品房买卖合同》。房开企业向项目所在地住建局申请对上述已网签的商品房在“**房地产信息管理系统**”进行“**公积金又提又贷客户**”设置。职工交存住宅专项维修资金，网签合同提交至区(县)住建局进行备案。

## 9、湖南益阳：公积金贷款额度提高至45万元，多子女家庭再上浮20%（2024.02.21）



- 2月21日，湖南省益阳市住房公积金管理中心发布《关于优化调整住房公积金使用政策的通知》。**1.扩大加装电梯提取支持范围。**将缴存职工或配偶提取公积金用于加装电梯的提取政策支持范围，放宽到本人及配偶双方父母自住住房加装电梯。**2.加大住房公积金贷款支持力度。**住房公积金最高贷款额度提高至45万元，提供住房公积金贷款的单元建筑面积提高到200平方米以内；申请纯住房公积金贷款的，最低首付款比例调整为20%。**3.支持多子女家庭租房购房。**对在缴存地无自有住房且租住商品房的多子女家庭，租房提取住房公积金限额按规定额度上浮50%确定；**多子女家庭的住房公积金最高贷款额度按当期最高贷款额度上浮20%确定，最高贷款额度提升至54万元。**

# 1.2 行业资讯—城市：浙江省丽水/郑州/广东省江门市推行购房补贴

## 10、浙江省丽水：购买新建商品住宅房即可享受补助，单套最高可享25万元补助（2024.02.19）



- 2月19日，据微信公众号“莲都发布”，为进一步促进房地产市场平稳健康发展，助力碧湖新城高质量发展，近日，浙江省丽水市莲都区《进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》正式发布，**购买新建商品住宅房即可享受补助，单套最高可享25万元补助**。按照《措施》，购买在碧湖镇、大港头镇范围取得新建商品房预售许可证的商品住宅且商品房买卖合同网签备案时间为2024年3月1日至2024年12月31日（含起止日）给予购房补贴。

## 11、郑州：发布人才首次购房补贴发放实施细则，A类人才最高可获得300万元的购房补贴（2024.02.21）



- 2月21日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《郑州市人才首次购房补贴发放实施细则》，细则自发布之日起执行，有效期3年。细则提出，对在郑州工作并经省市认定的A、B、C、D类高层次人才，首次购房将给予50%的房价补贴，最高不超过300万元。据悉，此次政策是郑州市政府为吸引和留住高层次人才，提升城市竞争力而出台的一项重大举措。根据细则，A类人才最高可获得300万元的购房补贴，B类人才最高可获得150万元，C类人才最高可获得100万元，D类人才最高可获得50万元。

## 12、广东省江门市：持有人才优粤卡的人才，公积金贷款最高可贷300万元（2024.02.23）

贷款对象	贷款条件	贷款额度	
		一人	两人
首套房	1. 在本市行政区域内无自有住房； 2. 在本市行政区域内无未结清的公积金贷款； 3. 信用记录良好，无不良信用记录； 4. 具有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力； 5. 具有合法有效的购房合同或意向书； 6. 符合住房公积金管理中心规定的其他条件。	30	60
二套房	1. 在本市行政区域内已有一套住房； 2. 在本市行政区域内无未结清的公积金贷款； 3. 信用记录良好，无不良信用记录； 4. 具有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力； 5. 具有合法有效的购房合同或意向书； 6. 符合住房公积金管理中心规定的其他条件。	20	40

- 2月23日，广东省江门市住房公积金管理中心实施公积金便民惠民新政策。**1.优化住房公积金贷款住房套数认定标准**，职工家庭成员（包括借款人、配偶及未成年子女）在全国范围内住房公积金贷款已结清的，本市无购房的认定为首套，结清贷款，但区域内有购房的算二套。**2.提高公积金贷款额度**，单人基础上增加8万元（调整后最高76万），双人增加16万元（调整后最高66万）。**3.人才在江门市购买首套和第二套自住住房的，住房公积金最高贷款额度适度提高**。其中，持有人才优粤卡A卡的，住房公积金最高贷款额度是江门市住房公积金最高贷款额度的5倍；调整后，**两个人或以上首套房贷款额最高可达到300万元**。

# 1.2 行业资讯—城市： 郑州探索开展“一手房带押过户”，杭州/深圳推进保障房建设

## 13、杭州：支持刚性和改善型住房需求，推进配售型保障性住房规划建设（2024.02.19）



- 2月19日，杭州市人民政府印发《进一步推动经济高质量发展若干政策》。政策提出，支持推进“住有宜居”。更好支持刚性和改善型住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。稳慎有序推进配售型保障性住房规划建设，加强配售管理。2024年新开工保障性住房不少于100万平方米。持续推进城镇老旧小区改造，2024年新开工改造城镇老旧小区260个、2542栋，积极稳步推进有条件的老旧小区住宅加装电梯。

## 14、天津：2024年计划筹集保租房5000套，继续推进旧城改造（2024.02.20）



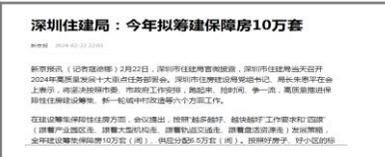
- 2月20日，天津市人民政府公布了2024年20项民心工程，其中多项涉及惠民安居。在惠民安居工程方面，天津提出，规范发展保障性租赁住房，筹集保租房5000套（间），逐步缓解新市民、青年人等群体的住房困难；向中低收入住房困难家庭发放租房补贴4亿元，预计惠及7万个困难家庭；持续开展农村困难群众危房改造，做到应改尽改、不落一户，预计完成改造200户。

## 15、郑州：探索开展“一手房带押过户”，实现新增商品房在建工程（或现房）抵押状态下办理交易过户相关业务（2024.02.21）



- 2月21日，郑州发改委官网发布关于《郑州市2024年优化营商环境工作要点（征求意见稿）》向社会公开征求意见的公告。《意见稿》公开征集意见时间为2月21日至2月27日。《意见稿》提出，探索开展“一手房带押过户”，实现新增商品房在建工程（或现房）抵押状态下办理交易过户相关业务，进一步降低开发企业经营和制度性交易成本，提高一手房市场流通性。此举对开发商而言具有直接利好影响，将在一定程度上减轻开发商需先偿还开发贷的资金压力，有利于开发商的资金快速回笼。延伸来看，也或将在一定程度上降低“烂尾”风险，提高一手房市场流通性。

## 16、深圳市住建局：全年建设筹集保障房10万套（2024.02.22）



- 2月22日，深圳市住建局官微披露，深圳市住建局当天召开2024年高质量发展十大重点任务部署会。提出全年建设筹集保障房10万套（间）、供应分配6.5万套（间）。系统构建政府主导的城中村改造“1+N”政策体系，拆除城中村用地1.1平方公里。完成100个以上老旧小区改造，加装电梯1000部。

# 1.3 行业资讯—房企：旭辉公布1月销售业绩/中交城投发行15亿元票据

## 1、旭辉控股：1月合约销售额162.2亿元人民币（2024.02.20）



- 2月20日，旭辉控股发布今年1月份的销售业绩。公告显示，今年1月份，旭辉控股实现合同销售（连合营企业及联营公司的合同销售）金额约37.2亿元，公司股东权益应占合同销售金额约18.6亿元。同期，旭辉控股录得合同销售面积约31.06万平方米，对应的合同销售均价约为11700元/平方米。

## 2、中交城投：拟发行2024年度第一期中票，规模为15亿元（2024.02.20）



- 2月20日，中交城市投资控股有限公司发布2024年度第一期中票募集说明书。据悉，该票据发行金额为人民币15亿元，期限为3年，申购区间确定为2.2%-3.2%，发行日期为2024年2月21日至2024年2月22日。另悉，分销日期为2024年2月22日至2024年2月23日，缴款日期为2024年2月23日，上市日期为2024年2月26日，兑付日期为2027年2月23日。

## 3、保利置业：预期去年公司拥有人应占溢利同比增长不少于70%（2024.02.22）



- 2月22日，保利置业集团有限公司发布正面盈利预告称，预期2023年公司拥有人应占溢利较2022年约8.16亿元录得不少于70%的增长。对于公司拥有人应占溢利增长的原因，保利置业表示，主要是由于年内结转高利润项目占比减少，2023年税费支出总额显著下降；发展中物业及持作出售物业的减值拨备金额较2022年有所下降。

# 1.4 行业资讯—土地：北京发布2024年供地清单，开年第二场土拍依旧激烈

## 1、广州：华润联合多家企业，以36.45亿元底价摘得广州天河吉山仓二期地块（2024.02.20）



- 2月20日，广州市挂牌出让天河区岐山路AT1010005、AT1010007地块，由广州市润喆房地产开发有限公司（华润置地、广州城投、广州珠实、广州南沙交投组成的联合体）以底价36.45亿元摘得。此外，由于竞得人需无偿配建广州市重点工程（项目）的建设金额为人民币280376万元，相当于该地块实际代价约为64.49亿元，折合楼面地价为37736元/平方米。除了须按要求以280376万元建设广州市重点工程（项目）外，还须配建规划条件中的幼儿园、托儿所、市政道路用地、绿地用地等，项目建成验收合格后须无偿移交给广州市政府指定单位。

## 2、北京：发布2024年第一轮拟供项目清单，稳妥有序推进商品住宅用地供应（2024.02.21）

序号	项目名称	位置	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)	出让年限	备注
1	海淀区翠湖二期	海淀区翠湖二期	住宅用地	10.0	20.0	70年	2024年第一批
2	朝阳区西红门	朝阳区西红门	住宅用地	10.0	20.0	70年	2024年第一批
3	丰台区西四环	丰台区西四环	住宅用地	10.0	20.0	70年	2024年第一批
4	海淀区北四环	海淀区北四环	住宅用地	10.0	20.0	70年	2024年第一批
5	朝阳区东四环	朝阳区东四环	住宅用地	10.0	20.0	70年	2024年第一批
6	丰台区南四环	丰台区南四环	住宅用地	10.0	20.0	70年	2024年第一批
7	海淀区西四环	海淀区西四环	住宅用地	10.0	20.0	70年	2024年第一批
8	朝阳区东四环	朝阳区东四环	住宅用地	10.0	20.0	70年	2024年第一批
9	丰台区南四环	丰台区南四环	住宅用地	10.0	20.0	70年	2024年第一批
10	海淀区西四环	海淀区西四环	住宅用地	10.0	20.0	70年	2024年第一批

- 2月21日，北京市规自委推出2024年第一批集中拟供应商品住宅土地清单，共计23宗地块，分布于东城区、朝阳区、海淀区、丰台区等多个区域，土地面积约140公顷，建筑规模285万平方米。该批土地拟出让时间为2月21日至5月31日。此次北京加大了优质地块的供应，有9宗地块、54公顷位于中心城区，占比约四成。

## 3、北京：两宗住宅用地均触顶摇号成交，成交总价约77.6亿元（2024.02.22）

地块名称	位置	成交总价 (亿元)	成交楼面价 (元/平方米)
海淀区翠湖二期	海淀区翠湖二期	25.1	10000
朝阳区西红门	朝阳区西红门	52.5	10000

- 2月22日，北京两宗涉宅用地正式开拍，根据成交结果，两宗地块均双触及上限价格并以摇号成交，共计成交总价77.625亿元。此次出让的两宗地块分别位于海淀区及大兴区，地块起始价总计67.5亿元。其中，海淀区翠湖地块，起始价25.1亿元，吸引了海开、建发、兴创、铁建、金隅、厦门国贸、中海、中建一局、中旅投资、华通置业（中交）、保利、方兴亦城（金茂）、城建兴瑞共13家房企报名，最后由中旅投资以地价上限加竞报10000平方米“现房销售”面积摇号摘得，成交价28.87亿元；大兴西红门地块由中建壹品以地价上限摇号摘得。

## 2.1 土地市场—成交：无供应，大郑州仅东区成交1宗新型工业用地

节后土地市场低迷，本周大郑州无供应，仅成交1宗新型工业用地；  
共计占地80.01亩，建面13.33万m<sup>2</sup>，位于郑东新区北龙湖板块，地块东侧紧挨绿城湖祥云庐

### 土地成交信息

区域	郑东新区
成交日期	2024/2/21
土地编号	郑政东出〔2023〕27号（网）
用途	新型工业用地
面积（亩）	80.01
建面(万m <sup>2</sup> )	13.33
容积率	< 2.5、> 2.0
限高（米）	< 45%
绿地率	> 20%
成交价（万元）	28140
成交单价（万元/亩）	352
成交楼面价（元/m <sup>2</sup> ）	2110
溢价率	0%
摘得房企	曙光信息产业（河南）有限公司

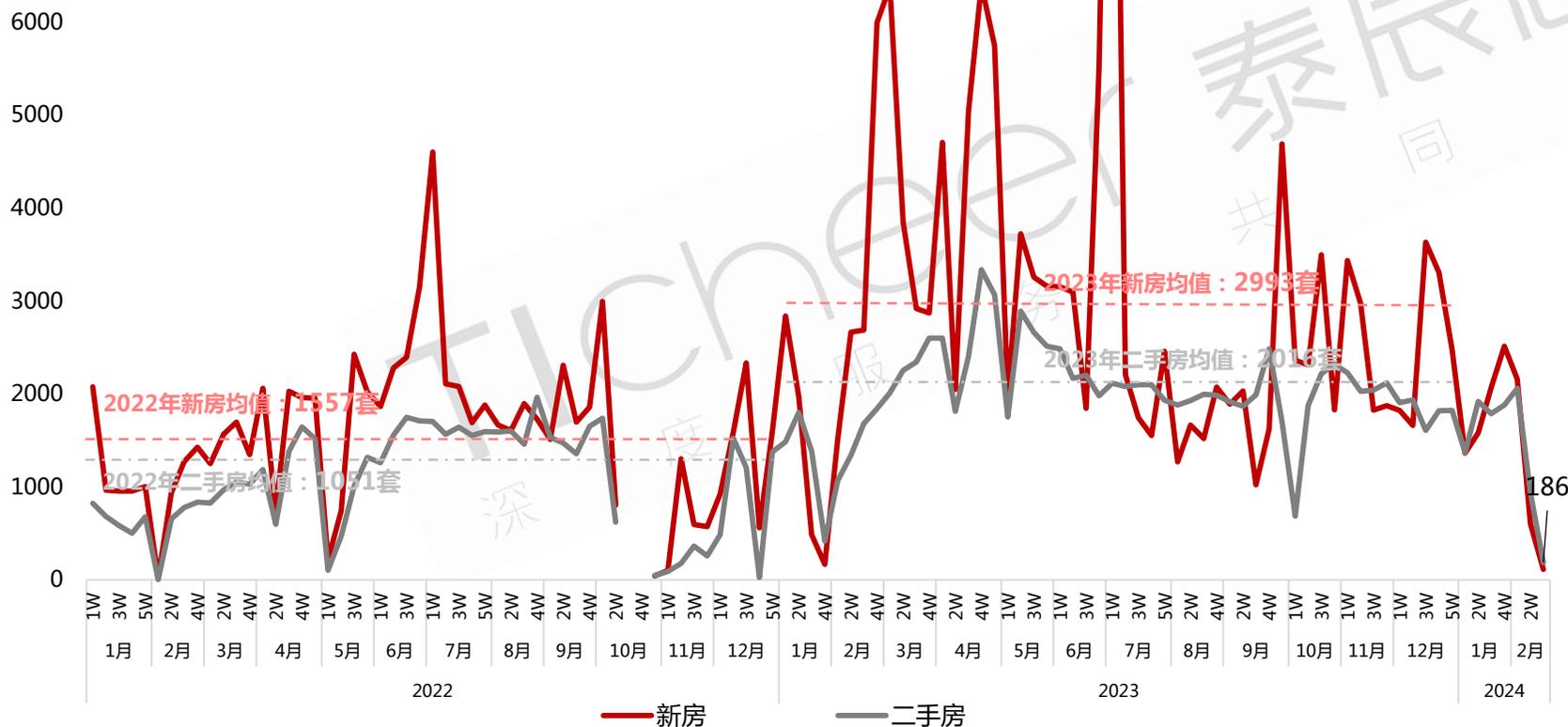
### 土地位置分布



### 3.1 楼市表现—网签：受春节影响，新房及二手房签约量位于低位

2月3周新房成交114套，环比下跌81%，二手房成交186套，环比下跌80%

2022.1-2024.2郑州市新房/二手房周度成交数据走势



新房	成交套数	同比	环比
当周	114	-96%	-81%
24年周均	1487	-50%	/

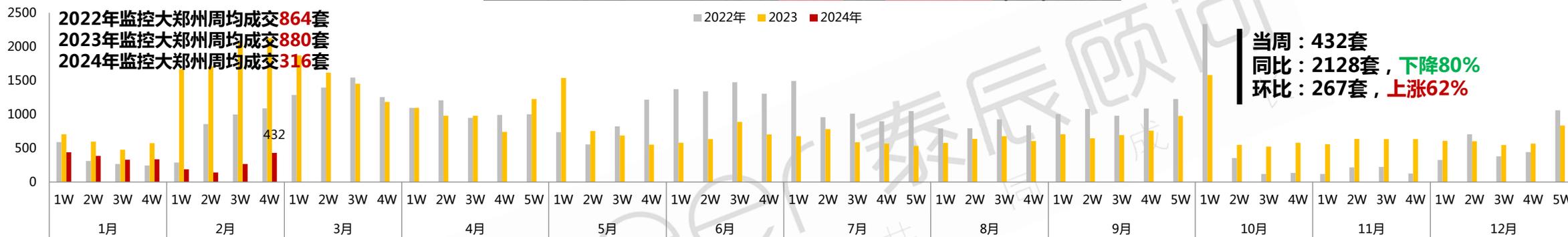
二手房	成交套数	同比	环比
当周	186	-89%	-80%
24年周均	1450	-28%	/

注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，周度数据周期：2.12-2.18，来源：360房产网

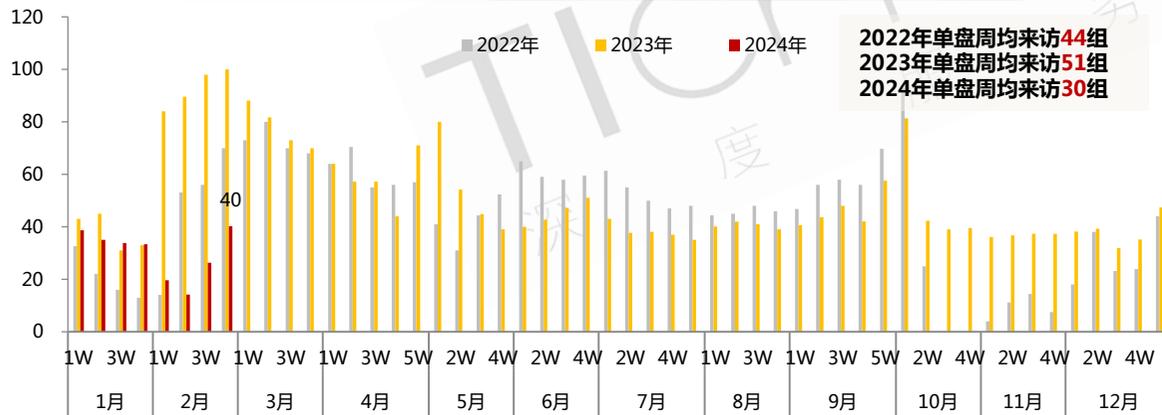
## 3.2 楼市表现—整体访交：开年低利率利好+案场营销加码，访交回升

**大郑州合计成交432套，环比上涨62%，单盘来访40组，环比上涨53%，单盘成交2.1套，环比上涨56%；**  
节后首周低利率、营销加码等多方加持，客户购房意愿回升，访交回升

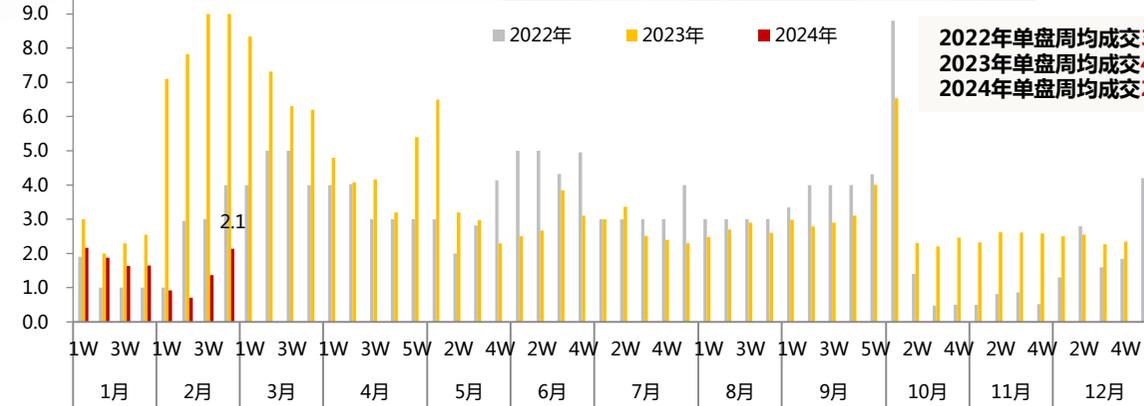
2022年1月1周-2024年2月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年2月4周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2022年1月1周-2024年2月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



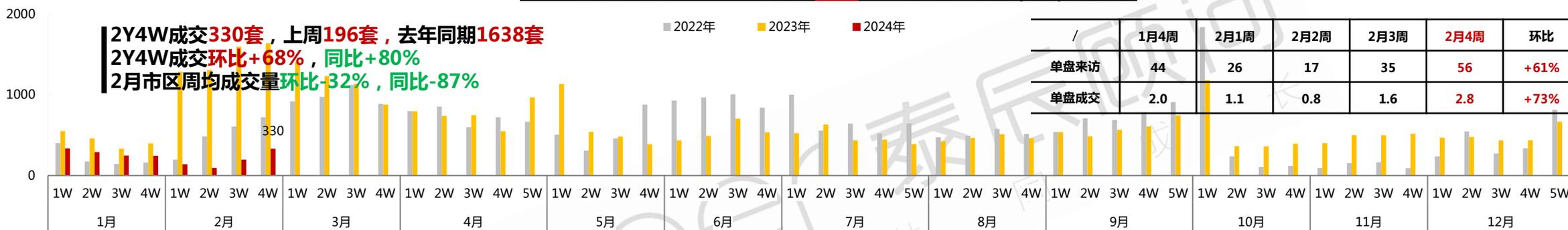
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：2月4周（2.19-2.25）大郑州实际监控到项目195个，其中在售项目195个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

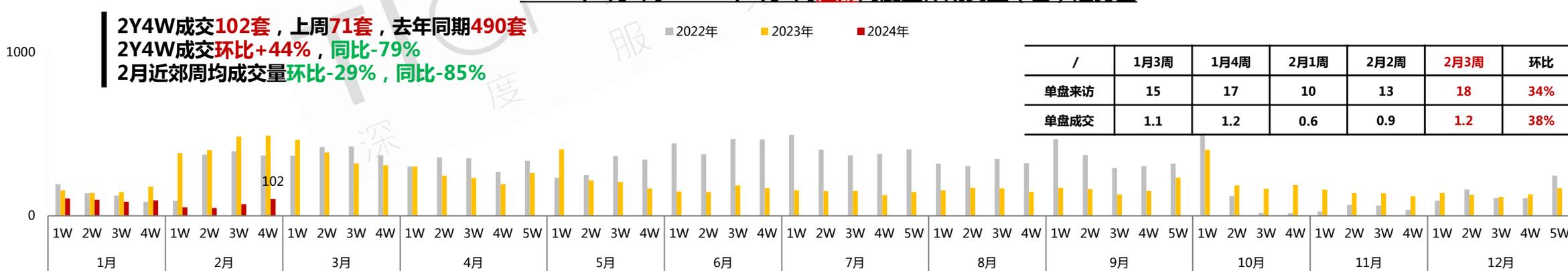
### 3.3 楼市表现—城郊访交：主城及近郊访交同步恢复

市区成交330套，环比**上涨68%**，单盘成交2.8套，环比**上涨73%**；近郊成交102套，环比**上涨44%**，单盘成交1.2套，环比**上涨38%**

2022年1月1周-2024年2月4周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年2月4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，2月4周（自然周）市区实际监控到在售项目119个，近郊实际监控到在售项目76个

### 3.4 楼市表现—项目榜单：头部项目借助政策利好，采取提佣/特价促成成交

本周TOP15累计认购173套，较春节假期提升69套，自1月以来周度总量最高，TOP前4成交均在15套以上伴随节后复工以及开年低利率利好，部分项目开始通过提佣、加大优惠/特价房等方式刺激成交，涨幅显著

2024年2月4周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	本周成交	售价(元/㎡)	政策/分期/分销
1	经开区	金茂越秀未来府	20	高层毛坯16500-17000	元宵优惠97折，指定房源限额送车位；无分期；分销：贝壳，3.5%
2	二七区	万科都会天际&万科大都会	18	高层精装11000-12000，特价最低10500	新增优惠2%，住宅车位同购优惠1%；无分期；分销：贝壳、58，3%（原1.5%）
3	惠济区	万科翠湾中城	18	B区在售高层精装15000-16500	顶底房源优惠3-4%，无分期；分销：贝壳、58、朴邻，B区3.5%（原2.5%）
4	金水区	美盛教育港湾+中环	15	高层毛坯18500，特价房16000-17000	新春限时优惠10万元；分期：首套5万，二套10万网签，其余交房前付清；分销：2.5跳3%
5	中原区	裕华城	12	高层毛坯10000-11700	一期部分楼栋78㎡户型90万/套，首付1万订房送车位（高评高贷），其他户型均价10800起步，加一万送车位
6	管城区	信达未来公元	12	高层精装9500-11000	分期：首付5% 剩余15%交房前付清；分销：4.0%（原3.5%）
7	荥阳	新城郡望府	10	高层毛坯5200	2月24日平推180套房源，1万网签加2000送车位，特殊户型参与补贴：每月2/3000元，补贴2年；佣金6万/套+3000元/套奖励
8	高新区	郑轨云麓	9	高层毛坯11800，小高毛坯13800	无分期；分销：贝壳，2%
9	经开区	中建元熙府	9	高层毛坯12800	月末冲刺；无分期；分销：贝壳，3%
10	中原区	万科山河道	9	高层精装18500-21000	节日特价房额外优惠3-4%；无分期；分销：朴邻、贝壳、58，2.5%（原1.5%）
11	惠济区	谦祥时光序	9	高层毛坯13000-14500	送精装修，分期：首付5万，交房前一次性付清；分销：贝壳、58，5.0%（原3.5%）
12	高新区	谦祥万华城	8	高层毛坯11000-13000	10套特价房，96XXX起，认购送负二层车位，成交送家电；无分期
13	金水区	信达天樾九章	8	高层毛坯15500-16500	一口价房源15500；分期：首付5%，剩余交房前付清（无利息），加5.5万送负一，5万送负二车位；分销3%
14	中牟	万科荣成云图	8	洋房精装7800	首付3.8万，免息补贴12个月，贝壳、58、迅辉，4%（原3.5%）
15	新郑	越秀臻悦府	8	高层5000-6300，洋房6900-7500	首付15万左右，返还首付12-13万左右，分销30套以内3.8%，(30-60套)跳4.28%，(60套以上)跳4.75%

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

## 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“泰辰顾问-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!

业务联系人



杨先生:18203977011



刘女士:18239907962

