

郑州房地产市场周报

【2024年第09期】

(2月26日-3月3日)

泰辰顾问立足河南，以为城市发展提供专业价值服务作使命，服务模块主要涵盖市场研究、定位规划、客研产品、城市更新、产业商办、康养文旅等，主要业务范围覆盖中部六省和河北地区，同国内知名大数据研究机构、省城市规划设计院有战略合作关系。

十五年来通过与国内一线房企的深度合作，已拥有完善的数据服务体系，形成专项市场研究及发展预测，为开发企业重大决定作出充分支撑。目前已成为河南省知名且具备高研究服务价值的房地产服务机构。

泰辰顾问公众号

泰辰顾问咨询助理



泰辰顾问-郑州市市场VIP群已建立，期待您的加入

VIP会员可链接“泰辰顾问智库”，及时获取圈内干货与市场信息，助力高效工作与决策！

限时特惠入群价：99元起/年，详情请扫码咨询助理“泰小辰”

目录

01

行业资讯

02

楼市表现

03

新盘分享

contents

核心内容摘要

政策速览

- **重点政策：**
- ①住建部通知各城市要做好今明两年住房发展计划，防止市场大起大落；视频会议强调3月15日前，地级及以上城市要建立融资协调机制；
- 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苏州挂牌地块刷新起拍楼面价记录、杭州/合肥节后首拍。

01

楼市速递

- **楼市：**
- ①节后土地市场低迷，本周大郑州土地无供应成交；
- ②大郑州2个项目取得预售，共计122套，1.97万m²；
- ③一个项目加推，共推出124套，去化15套，去化率12%；
- ④大郑州合计成交649套，环比上涨50%，单盘来访57组，环比上涨43%，单盘成交3.1套，环比上涨48%；

02

周度总结

- 住建部发文通知各城市做好今明两年住房发展计划，防止市场大起大落；强调3月15日前，地级及以上城市要建立融资协调机制，稳定住房市场；
- 多城市持续跟进放宽公积金政策，给予购房补贴，促进市场复苏；
- 月末冲刺叠加3月冲刺，多个项目以优惠加码/提佣/特价多种方式刺激成交，访交回升。

1.1 行业资讯—全国：住建部通过会议、发文提前部署，稳定住房市场

1、住建部：各城市要做好今明两年住房发展计划，防止市场大起大落（2024.02.27）



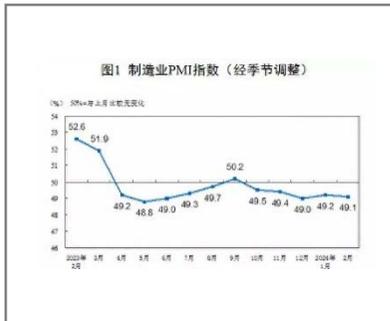
- 据住房和城乡建设部网站2月27日消息，住房和城乡建设部发布关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知，其中提出，各地要充分认识做好住房发展规划和年度计划的编制实施工作的重要性，科学编制规划，认真组织实施，根据人口变化确定住房需求，根据住房需求科学安排土地供应、引导配置金融资源，实现以人定房，以房定地、以房定钱，促进房地产市场供需平衡、结构合理，防止市场大起大落。

2、城市房地产融资协调机制工作视频调度会议：3月15日前，地级及以上城市要建立融资协调机制（2024.02.29）



- 2月29日上午，住房和城乡建设部、金融监管总局联合召开城市房地产融资协调机制工作视频调度会议。会议指出，各城市要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，乘势而上，扩大融资协调机制成效。会议强调，各地要扎实做好融资协调机制有关工作，抓项目“白名单”质量、抓工作进度、抓项目建设、抓宣传引导。按照协调机制“应建尽建”原则，3月15日前，地级及以上城市要建立融资协调机制，既要高质量完成“白名单”推送，又要高效率协调解决项目的难点问题。会议要求，金融机构要建立专门工作机制，优化贷款审批流程，完善审批制度，细化尽职免责规定。

3、2月份中国制造业PMI为49.1%，制造业市场需求相对平稳（2024.03.01）



- 中国物流与采购联合会、国家统计局服务业调查中心3月1日发布2月份中国采购经理指数。
- 受春节假期因素影响，制造业生产活动有所放缓，但制造业市场需求相对平稳，企业预期稳中有升。2月份中国制造业采购经理指数为49.1%，较上月下降0.1个百分点。受春节假期因素影响，制造业市场活跃度总体有所下降，生产活动放缓。2月份生产指数为49.8%，较上月下降1.5个百分点。
- 从企业预期来看，2月份制造业生产经营活动预期指数为54.2%，较上月上升0.2个百分点，表明企业对春节后市场发展信心有所增强。

1.2 行业资讯—城市：多城市进行购房房款补贴、契税补贴

1、广西北海组织机关事业单位刚需住房团购：4月20日前完税全额补贴契税（2024.02.26）



- 据“北海住建”2月26日消息，广西壮族自治区北海市住房和城乡建设局发布《关于举办2024年北海机关事业单位刚需住房团购活动的通知》，为了在北海市商品房购房契税全额补贴政策前加大对机关事业单位工作人员的购房服务力度，定于3月2日—3月3日组织北海优质房地产项目开展“2024年北海机关事业单位刚需住房团购活动”。**购房合同签订、预售或现售新建商品住房买卖合同首次网签及备案时间均需在2023年10月31日至2024年3月31日（含当日）期间，且契税完税时间需在2023年10月31日至2024年4月20日（含当日）期间。**

2、广西宾阳县发布一季度购房补贴政策，买新房每套最高补贴1万元（2024.02.26）



- 2月26日，官方微信公众号宾阳县人民政府消息，广西南宁市宾阳县发布了实施2024年一季度购房契税补贴的通知。通知指出，**购买宾阳县行政区域内的首套、二套新建商品住房按每套10000元上限给予财政补贴，申请受理截止时间为4月10日，逾期视为自愿放弃。**

3、天津宁河区：3月购买新建商品住房且足额完税，最高补贴3万元（2024.02.27）



- 2月27日消息，天津市宁河区住建委发布《2024年3月新建商品住宅购房补贴政策》，支持刚性和改善性住房需求，促进住房消费释放。
- 根据政策，**自2024年3月1日（含当日）至2024年3月31日（含当日），在宁河区购买新建商品住宅（以商品房买卖合同网签时间为准），且足额缴纳购房契税并取得完税证明的。根据购房人申请，给予总购房款1%的购房补贴，补贴金额最高不超过3万元（含3万元）。**

1.2 行业资讯—城市： 济南发放置业消费券/沈阳、宁波江北区购房补贴

4、山东济南：发放5000万元置业消费券，限3月份前5000名网签消费者（2024.02.27）



- 2月27日，据济南市住房和城乡建设局发布消息，为进一步支持刚性和改善性住房需求，济南将于2024年3月1日启动发放5000万元置业消费券。
- 济南住建局发布的《2024年济南市"置业送消费券"活动实施规则》（以下简称《活动规则》）提到，此次活动时间为2024年3月1日-2024年7月31日，消费券包生效时间为建设银行派券成功后至2024年7月31日，活动范围为2024年3月1日-31日购买新建商品住宅（不包含商业、车位、储藏室等其他业态）且在济南市房地产信息系统前5000名签订网签合同的消费者（不含单位）。如3月31日23:59:59前实际网签数量未达到5000名，4月1日0时起完成网签的消费者将不再派发消费券。

5、宁波江北区：购买新建商品住宅最高补贴6万元，买二手住宅最高补贴3万元（2024.02.28）



- 据江北发布2月28日消息，浙江省宁波市江北区住建局和区财政局联合印发的《江北区购房补贴实施细则》出台。《细则》明确，购房补贴实施时间从2023年10月1日起至2024年6月30日止，以购房人在宁波市房产市场监管服务平台首次网签时间为准。《细则》规定，在江北区购买新建商品住宅、二手住宅的个人可申请购房补贴。对符合条件的新建商品住宅(预售、现售)购房人一次性给予购房发票价款(以购房合同款相对应的购房发票价税合计金额为计算标准)1%的货币补贴，最高不超过6万元。对符合条件的二手住宅购房人一次性给予完税价格(即税收完税证明中记载的计税依据，以税务部门出具的契税完税凭证登记信息为准)1%的货币补贴，最高不超过3万元。

6、沈阳市发布“卖旧买新”活动细则：每平方米补贴100元，活动延期至年底（2024.02.28）



- 为更好满足刚性和改善性住房需求，保持房地产市场平稳健康发展，2月28日，辽宁省沈阳市房产局发布《关于公布“卖旧买新”活动实施细则的通知》。通知显示，活动时限由2023年12月22日到2024年3月31日延长至2024年12月31日。在沈阳市范围内，对出售自有住房并购买一套新建商品住房的购房人，由市财政给予购买新建商品住房100元/平方米补贴，卖旧房买新房时间不分先后。按照规定，出售自有住房时间以签订房地产买卖合同时间为准，购买新建商品住房时间以网签备案时间为准。同时，出售自有住房的卖房人与新购住房之间须直接相关，应为新购住房产权人或产权人之一。根据规则，购买的新建商品住房在取得《不动产权证书》后方可申领购房补贴。出售自有住房，购买新建商品住房均不含公寓。

1.2 行业资讯—城市：多城持续调整公积金政策，降低购房压力

7、浙江绍兴：上调嵊州、新昌两地公积金贷款最高额度至100万元（2024.02.26）



- 2月26日，据“绍兴发布”，为进一步发挥住房公积金制度保障作用，更好满足缴存职工合理住房需求，支持安居优居，近日，浙江省绍兴市住房公积金管理委员会印发了《关于住房公积金支持安居优居的通知》。在加大租赁保障力度方面，提出进一步提高租赁提取住房公积金的标准，提取额度从1500元/月·人提高至2000元/月·人；允许多孩家庭按照实际租金提取（凭租赁合同和租金发票等材料）；开展住房公积金支持配租型保障性住房试点项目，允许入驻试点项目的缴存职工按照实际租金每月提取住房公积金直接支付租金。同时，优化贷款最高额度，上调嵊州、新昌两地的住房公积金贷款最高额度，将全市住房公积金贷款最高可贷额度统一上调为单职工家庭70万元、双职工家庭100万元。

8、云南盈江县：房交会期间购新房可享契税补贴，住房公积金阶段性支持“立提立贷”（2024.02.26）



- 据“美丽盈江”微信公众号消息，2月26日，云南省德宏州盈江县第四届房地产展示交易会开幕，来自盈江县的12家房地产企业、4家金融机构等参展。契税补贴政策方面，对在房交会期间至2024年12月31日购买新建商品住房的（不含车位、储藏室），并完成商品房网签备案及取得契税完税凭证的购房人，给予所缴纳契税额50%的一次性购房补贴，单套住宅限额不超过2万元；购买新建商品房且为首套房，面积在144平方米以下的，完成商品房网签备案及取得契税完税凭证的购房人，给予所缴纳契税额60%的一次性购房补贴，该项政策不叠加使用。公积金政策方面，住房公积金阶段性支持（执行至2024年12月31日）“立提立贷”。

9、唐山：提高住房公积金贷款额度至100万元，取消异地贷款户籍地限制（2024.02.27）



- 2月27日，据微信公众号“唐山公积金”消息，河北省唐山住房公积金贷款政策再优化，自2024年3月1日起，单、双缴存职工家庭住房公积金个人住房贷款最高额度由80万元调整为100万元。
- 新政显示，同时取消住房公积金异地个人住房贷款的户籍地限制，即在唐山市行政区域以外城市正常缴存住房公积金的职工(异地灵活缴存人除外)，在唐山市购买自住住房时，可向中心申请住房公积金贷款，由中心审批发放。申请异地贷款的职工与本地贷款职工享有同等权益。

10、长春：放宽住房公积金贷款申请条件，提高多孩家庭、高校毕业生群体贷款额度（2024.02.27）



- 2月27日，吉林省长春市住房公积金管理委员会发布《关于调整长春市住房公积金个人住房贷款政策的通知》和《长春市商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款管理办法》，自3月1日起实施。提高多孩家庭、高校毕业生群体贷款额度（对生育抚养二孩及以上的多子女家庭，首次申请住房公积金贷款的，单笔贷款最高额度由原来的可上浮30%调整为可上浮40%。对符合本市促进来（留）长就业创业政策的高校毕业生，首次申请住房公积金贷款在长春市主城区及开发区（不含双阳区、九台区）购买自住住房的，可不受住房公积金账户余额倍数限制单笔贷款最高额度由原来的50万元调整至60万元）、拓宽商转公贷款的惠及范围。

11、湖北住房公积金异地委扣还贷实现全省通办（2024.02.27）



- 2月27日，湖北省住房公积金异地委扣还贷实现全省通办。据了解，这一变革得益于湖北省住房公积金数据互联共享平台的建设，该平台迈出了坚实的一步，全省17个中心已全部接入运行。这也意味着湖北异地委扣还贷实现全省通办。在委托扣划还贷期间，委托人公积金账户最低保留金额为100元。

12、北京发布今年拟供保障性租赁住房用地项目信息，共计19个项目（2024.02.28）

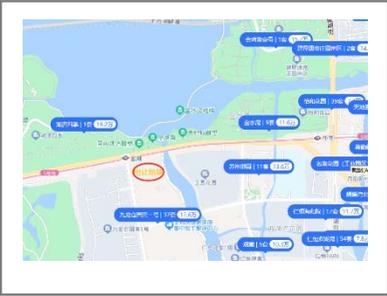


序号	项目名称	项目地址	项目性质	项目规模
1	朝阳区保障性租赁住房项目	朝阳区	租赁住房	1000套
2	海淀区保障性租赁住房项目	海淀区	租赁住房	800套
3	丰台区保障性租赁住房项目	丰台区	租赁住房	1200套
4	石景山区保障性租赁住房项目	石景山区	租赁住房	600套
5	顺义区保障性租赁住房项目	顺义区	租赁住房	900套
6	昌平区保障性租赁住房项目	昌平区	租赁住房	1100套
7	亦庄新城保障性租赁住房项目	亦庄新城	租赁住房	1500套
8	朝阳区保障性租赁住房项目	朝阳区	租赁住房	700套
9	海淀区保障性租赁住房项目	海淀区	租赁住房	500套
10	丰台区保障性租赁住房项目	丰台区	租赁住房	1000套
11	石景山区保障性租赁住房项目	石景山区	租赁住房	400套
12	顺义区保障性租赁住房项目	顺义区	租赁住房	800套
13	昌平区保障性租赁住房项目	昌平区	租赁住房	900套
14	亦庄新城保障性租赁住房项目	亦庄新城	租赁住房	1300套
15	朝阳区保障性租赁住房项目	朝阳区	租赁住房	600套
16	海淀区保障性租赁住房项目	海淀区	租赁住房	700套
17	丰台区保障性租赁住房项目	丰台区	租赁住房	1100套
18	石景山区保障性租赁住房项目	石景山区	租赁住房	500套
19	顺义区保障性租赁住房项目	顺义区	租赁住房	800套

- 2月28日，据微信公众号“北京规划自然资源”，为坚持“房住不炒”定位，加快健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，北京市规划和自然资源委员会发布2024年度拟供保障性租赁住房用地项目信息。
- 根据2024年度拟供保障性租赁住房用地项目情况表，今年拟供应19个保租房项目，区域分布在朝阳、海淀、丰台、石景山、顺义、昌平、亦庄新城等。

1.3 行业资讯—土地：苏州挂牌地块刷新起拍楼面价记录、杭州/合肥节后首拍

1、苏州：挂牌1宗住宅地块，楼面起始价5.5万元/平米，未开拍已创地价纪录（2024.02.27）



- 2月27日，据江苏省苏州市苏州工业园区管理委员会网站消息，编号为苏园土挂（2024）02号的金鸡湖大道南、石莲街东地块将于3月27日进入限时竞价阶段。该地块起始楼板价为55000元/平方米，成为苏州单价最贵的住宅用地。
- 出让文件显示，该地块规划为城镇住宅用地，出让面积46465.37平方米，容积率1.02，起拍价格为26.0671亿元。

2、杭州：一批次7宗地块全部溢价成交，成交总金额约111.6亿元（2024.02.27）

序号	宗地名称	用途	面积(亩)	起始楼面价(元/㎡)	成交楼面价(元/㎡)	溢价率(%)	成交金额(亿元)	备注
1	西湖区转塘街道转塘村转塘村(二)地块	住宅	262.1	7121	8852	24.44%	11.62	最高溢价率24.44%
2	拱墅区祥符街道祥符村(一)地块	住宅	100.0	7200	8920	23.33%	7.20	
3	萧山区义蓬街道义蓬村(一)地块	住宅	294.0	2840	3448	21.41%	8.36	
4	余杭区瓶窑街道瓶窑村(一)地块	住宅	10.0	9000	11000	22.22%	0.90	
5	钱塘区义蓬街道义蓬村(二)地块	住宅	10.0	9000	11000	22.22%	0.90	
6	西湖区转塘街道转塘村(一)地块	住宅	10.0	9000	11000	22.22%	0.90	
7	西湖区转塘街道转塘村(二)地块	住宅	10.0	9000	11000	22.22%	0.90	

- 2月27日，杭州市区完成2024年第一批住宅用地出让，根据成交结果，7宗宅地全部溢价成交，最高溢价率达24.44%，共计成交金额约111.62亿元。此次出让的7宗涉宅地块分别分布于上城区（2宗）、萧山区（2宗）、拱墅区（1宗）、余杭区（1宗）、钱塘区（1宗）。7宗地块起始总价共计93.72亿元，出让土地面积249.76亩。按照出让公告，本批次地块实行自由竞价，按照价高者得的原则确定竞得人。

3、合肥：节后首场土拍揽金32.3亿元，地块最高溢价率54%（2024.02.29）

序号	宗地名称	用途	面积(亩)	起始楼面价(元/㎡)	成交楼面价(元/㎡)	溢价率(%)	成交金额(亿元)	备注
1	包河区义安街道义安村(一)地块	住宅	10.0	9000	13950	54.99%	1.39	最高溢价率54.99%
2	包河区义安街道义安村(二)地块	住宅	10.0	9000	13950	54.99%	1.39	
3	包河区义安街道义安村(三)地块	住宅	10.0	9000	13950	54.99%	1.39	

- 2月29日，合肥土地市场迎来龙年首场土拍，共计3宗涉宅地块出让，地块均溢价成交，最高溢价率达54%，共计成交金额32.3亿元。由于“不限价+五没有”的规则限制，此次土拍以保利、招商、越秀、高速、中国铁建等国央企，以及伟星、置地等优秀民企为主，此次土拍共吸引了16家房企参与竞拍。

1.4 行业资讯—房企：房企通过多渠道化解风险，花样年集团项目均申报“白名单”

1、金地集团：获25亿元银行授信额度，3月有41亿元本金的债券到期（2024.02.26）



- 2月26日晚间，金地集团发布公告，深圳市金地物业管理有限公司（下称“金地物业公司”）向招商银行股份有限公司深圳分行（以下简称“招商银行”）申请25亿元的授信额度，授信期限最长不超过三年。
- 3月单月，金地集团至少三只本金总额为41亿元的境内债券到期。其中，“21金地MTN002”余额15亿元、“16金地02”余额11亿元、“21金地MTN002”余额15亿元。

2、招商蛇口：拟使用募集资金约9.66亿元置换预先所投入的自筹资金（2024.02.26）



- 2月26日，招商蛇口（001979.SZ）公告称，公司拟使用募集资金约9.66亿元置换预先投入自筹资金。
- 根据公告内容，公司第三届董事会2024年第三次临时会议及第三届监事会2024年第二次临时会议审议通过两项议案，同意使用募集资金96622.37万元置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金，并将使用自有资金支付募投项目部分款项后续以募集资金等额置换。

3、富力地产：因出售伦敦资产寻求修订债券条款，同意征求从2月28日开始（2024.02.29）



- 2月29日，富力地产（02777.HK）发布公告，寻求同意修订子公司怡略有限公司所发行部分债券的条款，公告内容涉及出售伦敦资产，并计划删除“处置指定伦敦资产、对指定伦敦账户提供担保”的条款，同意征求从2月28日开始，将于伦敦时间3月18日下午4时到期。

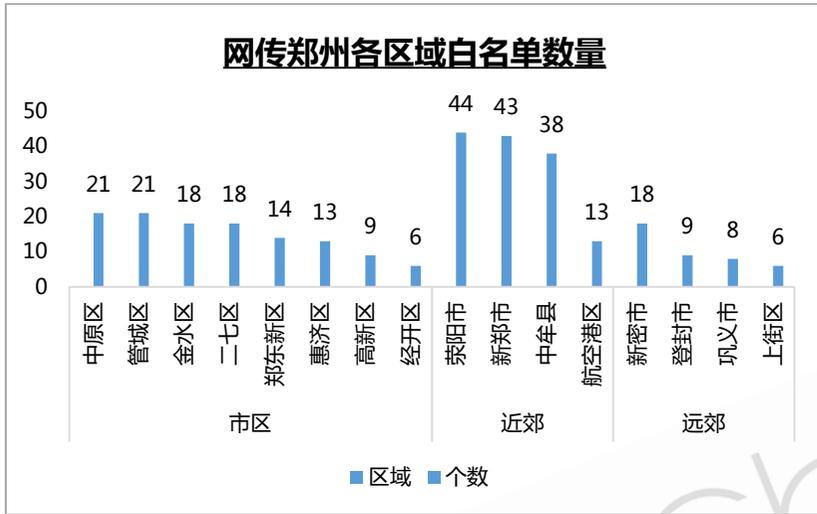
4、花样年集团：公司所有项目均已申报“白名单”（2024.02.29）



- 2月29日，花样年集团发布消息称，公司所有项目均已申报“白名单”。目前，花样年武汉花好园、郑州好时光、重庆干寻的花果山等项目已入围白名单，为项目开发建设及交付提供保障，推动资产盘活及可持续经营。

1.5 重点资讯：首批郑州299个楼盘白名单出炉

目前，网传首批郑州299个楼盘白名单出炉，从各区域分布数量来看，主要集中在近郊区域，荥阳/新郑/中牟均38个+；其中市区中原区、管城区、金水区、二七区数量均在18个+，重点项目涵盖恒大、碧桂园、融创、鑫苑、建业、正商等房企旗下问题项目



据河南住建厅消息，截至2月22日，全省首批已推出房地产“白名单”项目600个（其中民营房企和混合所有制房企开发项目535个，占项目总数89.17%），郑州、平顶山、新乡、焦作、南阳、济源示范区等城市的17个项目已获得新增融资19.52亿元（其中民营房企和混合所有制房企获得新增融资15.61亿元，占发放融资总额80%）。

目前，网传首批郑州299个楼盘白名单出炉，从各区域分布数量来看，主要集中在近郊区域，荥阳/新郑/中牟均38个+：

网传郑州各区域白名单重点项目摘录

行政区	区域	重点项目摘录
市区	金水区	中州坊一号院，徐砦村城中村及连片改造项目E-1地块（颂园），誉景朗誉园（马李庄B-12地块），龙居华府一号院，天伦城贰号院，天伦桂语兰庭，碧桂园天玺湾居，万林陆号院，碧桂园云璟苑，名门悦峰苑...
	中原区	恒大云玺，方圆经纬瑞园，碧桂园凤凰名城凤鸣苑、凤和苑、凤祥苑，裕华城书香苑、山苑（裕华集团），融晟园，泽禧园，金科星澜园、星隅园，融信观园，恒大林溪苑壹号院，璀璨湖畔清园，汇泉城9号院，中原华侨城二号院...
	二七区	雍景城九号院，二七华侨城，鑫苑府，郑州中央商务区项目、D5地块，泰宏建业国际城13号院B3-04，万创学区1号，齐礼闫A-03、F-14，豫书苑，保利云晖苑、云瑞苑，盛润城壹号院...
	管城区	中博城珑泽园，世纪龙城一号院，未来新城-青莲雅苑，正商生态城六号院、七号院，富田兴和城6号院、7号院、10号院朗境园，富田城四号院、五号院，新城时光印象苑，乐知庭，融创城，鑫苑城...
	惠济区	建业朗岸院，和昌林与城五号院，正商华庭三号院，誉城七号院，建业河畔花园，锦艺四季城，融创运河臻园，瑞馥南苑...
	郑东新区	聚金揽璟玫瑰园，东悦城三号院，佳润滨河佳园（二期），美林上苑南院，冠景书香居，东润城璞园，建业梅苑、竹苑...
	高新区	谦祥云栖上院，玖龙台花园，阅城知苑，融信朗悦臻苑，时代和鸣居，康桥悦润园，大正鲲鹏园贰号院，璞居壹号院，和锦知苑...
	经开区	兴港和昌凌云筑，梦湖畔东院，梦湖畔西院，樾棠居，中建·澜溪苑，和谐山和府...
近郊	航空港区	未来之光，正弘中央公园空港花园7地块，德信·理想之宸·天宸苑、望宸苑，和昌盛世城邦，建业云境，双鹤湖畔2号住宅怡养苑项目...
	荥阳市	瀚宇天悦湾，清华忆江南，清华大溪地，融信·江湾城，永丰乐境，中丞时代天域，福晟南山府，永威·溪樾，永威万山湖悦...
	新郑市	澳海湖光里，双湖郡福苑，浩创梧桐花语，永丰乐城阳光里，碧桂园双湖城，康桥珑棠坊，华南城紫荆名都，润泽花园，浩创梧桐花语，浩创梧桐花语润园，康桥香蔓庭，康桥听梅坊，恒大悦龙湾，康桥九溪郡，康桥那云溪，云和赋名苑，九裕龙城...
	中牟县	普罗理想国东3苑，建业新筑康桥悦溪园一、二期，康桥香溪郡，康桥兰溪，弘阳府，鑫苑悦府，中昂玉棠府，名门紫园...
远郊	上街区	理想华府3#、8#楼，金铭华府，花样年好时光，五云湖畔，梧桐墅，森海正阳门
	新密市	东城半岛五期，新密正商城，建业春天里，翰林东苑，翰林茗郡，圣银原溪郡，万力·溱观河畔，绿地溱水小镇，银基金科长岛苑...
	巩义市	书香雅苑，正商书香华院一号院二期，新城未来之光，河洛阜园项目，河洛名庭，偃月古城·九畴府一期，祝福天樾云筑，兴发翡翠城一期...
登封市	正商金域世家，正商嵩岳上境，锦绣春风里，恒大嵩岳桃花苑，登封建业嵩岳府...	

1.5 重点资讯：新乡市发布13条政策促进当地房地产市场发展

3月1日，新乡发布《关于进一步优化政策措施促进房地产市场平稳健康发展的通知》，关于契税补贴、房票安置、放宽公积金提取政策等13条政策促进新乡房地产市场发展，自印发之日起实施，有效期至2025年5月31日



新乡市住房和城乡建设局
新乡市财政局
新乡市自然资源和规划局
新乡市金融工作局
国家税务总局新乡市税务局
中国人民银行新乡市分行
国家金融监督管理总局新乡监管分局
新乡市住房公积金管理中心
新乡市不动产登记和交易服务中心

文件

新建综管〔2024〕2号

新乡市住房和城乡建设局等九部门
关于印发关于进一步优化政策措施促进房地产市场平稳健康发展的通知

各县（市）、区人民政府，市人民政府各有关部门：
《关于进一步优化政策措施促进房地产市场平稳健康发展的通知》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

政策	详情
继续实施商品房契税补贴政策	现有的契税补贴政策执行时间延长至2025年5月15日，纳税人申报补贴时间延长至2025年5月31日；
放宽住房公积金提取政策	支持职工提取住房公积金用于支付购买新建商品住房首付款；
提高住房公积金贷款额度	多子女家庭购买首套自住，再提高不超过15万元额度；（原单人45、双方65）
降低首付比例	首套个人住房商贷，最低首付款不低于20%；二套及以上住房个人住房商贷，最低首付款比例不低于30%；
动态调整首套住房贷款利率	新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的，阶段性放宽首套住房贷款利率政策下限；
鼓励居民换购住房	对居民换购住房的个税予以退税优惠。自2023年7月1日起至2025年5月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内重新购买住房的，对其出售现住房已缴纳的个税予以退税优惠。出售和重购的住房应同在新乡市行政区域内；
优化地块容积率标准	自文件下发之日起，新签订土地出让合同的居住或商住混合用地房地产开发项目（平面规划方案已经土地规划委员会审批通过的项目除外），所需配建的社区卫生服务用房、社区用房、社区文化活动室、社区体育活动室等设施不计入容积率；
分期缴纳土地出让金	自文件下发之日起，土地出让竞买保证金不低于出让起始价的20%，在签订土地出让合同后，一个月内缴纳土地出让金的50%，剩余出让金在10个月内缴清，但需缴纳同期银行贷款利息；
支持房地产企业融资需求	一视同仁满足不同所有制房地产企业（尤其是“白名单”企业）合理融资需求，对经营正常的房地产企业不惜贷、不拒贷、不断贷。引导金融机构按照市场化、法治化原则加大金融支持力度；
合理确定按揭贷款保证金比例	对新建房地产开发项目，引导银行业金融机构按照市场化、法治化原则，与房地产开发企业协商确定按揭贷款保证金比例，对已收取按揭贷款保证金的存量房地产开发项目，银行业金融机构应按照与房地产开发企业签订的合作协议约定执行；
实行房票安置政策	拓宽房屋征收货币化安置渠道，对中心城区国有土地上新启动的房屋征收项目，新增房票安置方式；
增加保障性住房供给	统筹市本级和各县（市、区）保障性安居工程资金，优先用于保障性租赁住房。支持我市国有投融资平台公司或国有非银行业金融机构作为投资主体，购买存量房屋（商业公寓）用作保障性租赁住房，有效解决青年人、新市民等群体的住房问题。同时鼓励社会资本积极参与；
探索房屋“以小换大”“以旧换新”模式	出台政策引导居民、房地产开发公司等主体共同参与，通过旧房“优先卖”、新房“优先买”等方式进行房屋置换，更好满足群众改善性住房需求，以存量房市场的活跃促进新建商品房市场的发展。

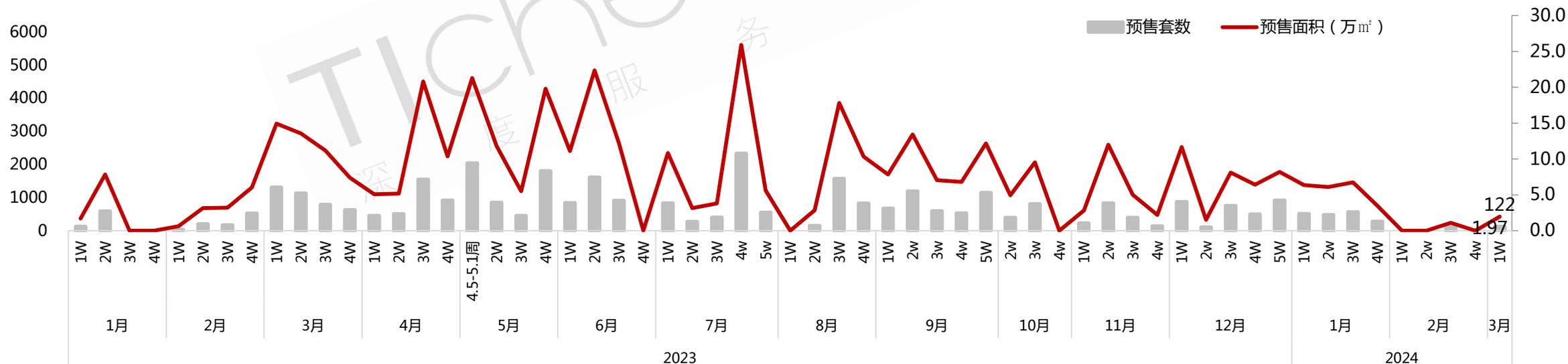
2.1 楼市表现—预售：本周大郑州2个项目取证，均位于市区

当周大郑州2个项目取得预售，共计122套房源，1.97万m²

区域	公示时间/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m ²)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2024.3.1/ 2022.6.22	碧桂园云湖天境	高新区/ 高新老城板块	城改	7#	59	1.39	175m ² 四室两卫、210/245m ² 四室三卫、435m ² 顶层复式	云湖天境项目占地面积约42.5亩，容积率约3.59，绿地率约35.24%。共规划6栋18-30层的大平层	待售
	2024.3.1/	裕彤嘉园	金水区/中心区 板块	旧改	2#	63	0.58	/	为省统计局家属院改造项目，用地面积12.6亩，建筑面积5.14万m ² ，绿地率25.81%，共2栋高层住宅	待售
合计						122	1.97	/		

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

2023年周均预售套数686套，2024年周均预售套数228套



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

2.2 楼市表现—开盘/加推：郑轨云麓加推124套房源，去化12%

此次加推推出13#号楼西单元，共推出124套，去化15套，去化率12%

- ◆ 推售情况：3月1日加推高层13#号楼西单元，124套，成交15套，去化率12%；
- ◆ 加推户型：高层101-112m²三房
- ◆ 价格情况：12300-12500元/m²（毛坯）
- ◆ 优惠政策：此次加推比平销多优惠1%
- ◆ 首付分期：无
- ◆ 分销政策：贝壳、58，佣金2%
- ◆ 加推分析：

- 1) 地铁上盖TOD模式创新，主城三环内低密项目，国企背景开发，社区园林景观规划丰富；
- 2) 项目小环境内品质感欠缺，地处高新区和中原区交界处，行政隶属高新区，区域界面一般，项目四至出行当前主要依靠嵩山北路，周边路网仍在建中。
- 3) 本次加推主要针对元宵节促销推介会及前期积累客户，此次加推比平销多优惠1%，当天去化15套，区域地缘刚改客户需求为主。

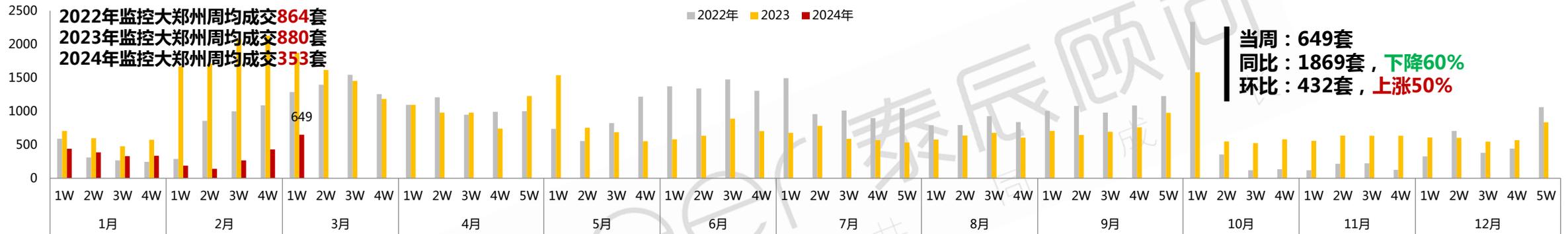


加推 推售 房源	物业	楼栋	单元	梯户 比	层数	户型	面积 (m ²)	推出 套数	销售 套数
	高层	13#	西单元	2T4	33F	三室两厅 两卫	101	62	15
							112	62	
合计								124	15

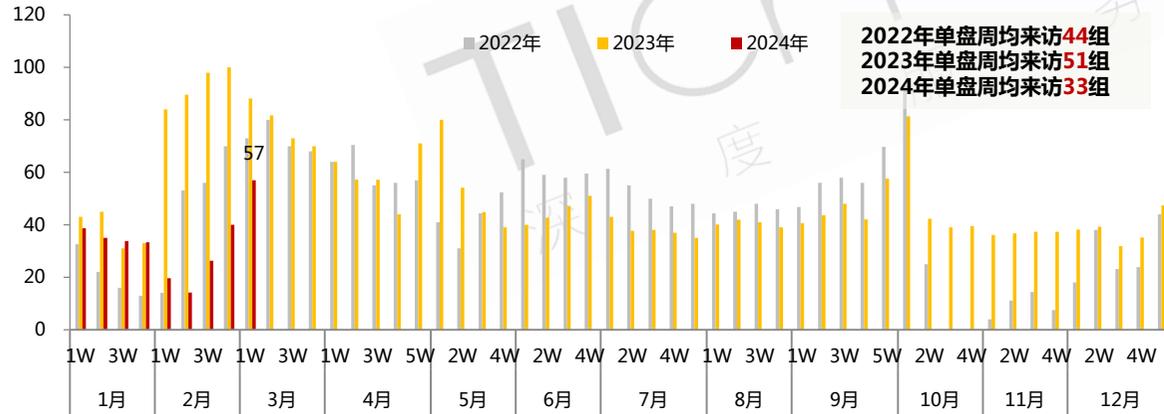
2.3 楼市表现—整体访交：2月底冲刺，低利率等政策利好+案场营销加码，访交回升

大郑州合计成交649套，环比上涨50%，单盘来访57组，环比上涨43%，单盘成交3.1套，环比上涨48%；
2月底冲刺，政策端宽松叠加案场营销加码等，客户购房意愿回升，访交回升

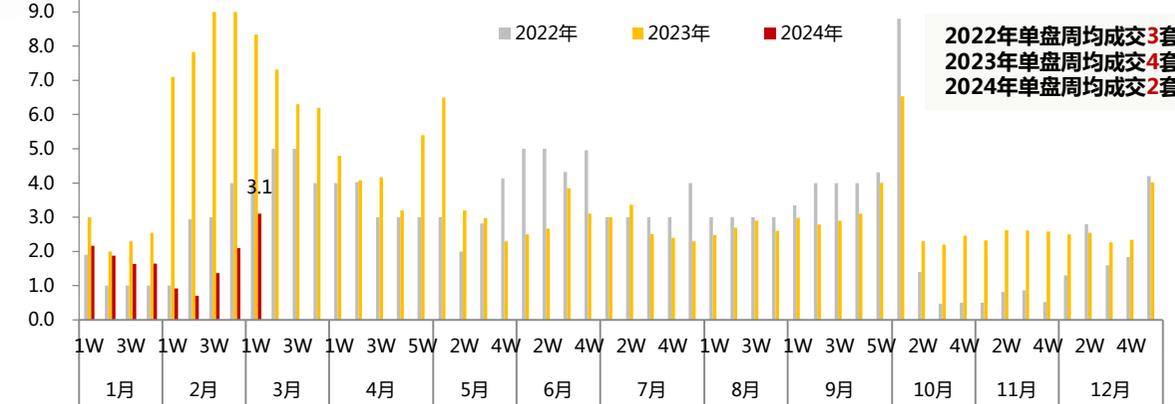
2022年1月1周-2024年3月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年3月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2022年1月1周-2024年3月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



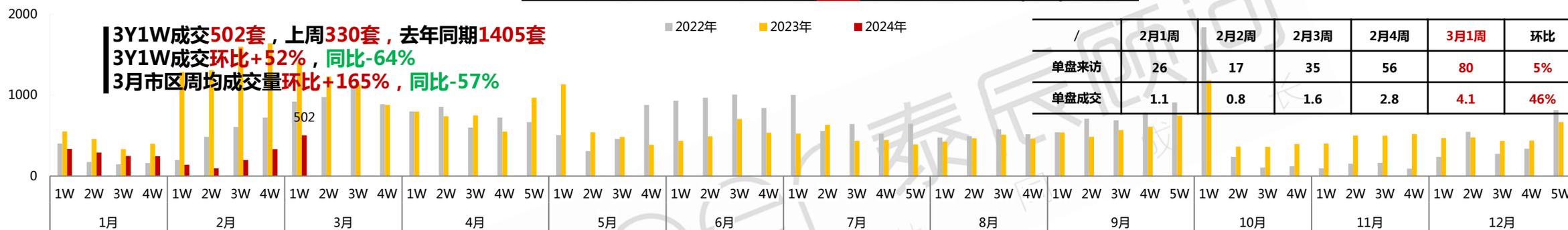
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：3月1周（2.26-3.3）大郑州实际监控到项目208个，其中在售项目208个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

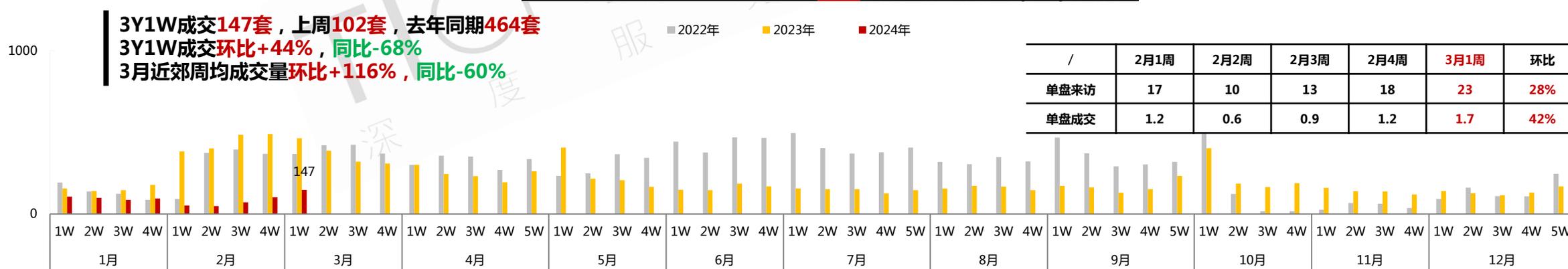
2.3 楼市表现—城郊访交：主城及近郊访交易量本周回升明显

市区成交502套，环比**上涨52%**，单盘成交4.1套，环比**上涨46%**；近郊成交147套，环比**上涨44%**，单盘成交1.7套，环比**上涨42%**

2022年1月1周-2024年3月1周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年3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，3月1周（自然周）市区实际监控到在售项目123个，近郊实际监控到在售项目85个

2.4 楼市表现—项目榜单：政策利好+营销加码，优质项目成交表现突出

本周TOP15累计认购270套（上周173套），环比上涨56%；伴随节后复工以及开年政策端低利率等利好频出，部分项目开始通过降低首付门槛、提佣、加大优惠、推出一口价/特价房等方式刺激成交，涨幅显著

2024年3月1周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	本周成交	售价(元/m ²)	政策/分期/分销
1	惠济区	万科翠湾中城	40	B区在售高层精装15000-16500	首付5%，月供利息贴息（12个月）；分销贝壳、58、朴邻，3.5%；新增优惠2%
2	高新区	郑轨云麓	25	12300-12500毛坯	本周加推，贝壳、58，佣金2%，加推当天多优惠1%
3	经开区	信保春风十里	22	特价房89m ² 13900、107-151m ² 12900-13400	送7万家具包，渠道佣金7-9万套
4	经开区	金茂越秀未来府	21	高层毛坯16500-19000	贝壳专场，佣金3.5%；额外优惠2-3%；送5-10万车位券
5	二七区	万科都会天际&万科大都会	21	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%）
6	经开区	中建元熙府	20	高层毛坯12800	无分期；分销：贝壳，2%，周末带看奖100元，特价房11400-11800，成交奖5000，前三十名额外送现金及电动车
7	中原区	裕华城	18	高层毛坯10000-11700	贝壳聚焦，提佣至5%，一期部分楼栋78m ² 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
8	管城区	信达未来公元	18	高层精装9500-11000	①首付5% 剩余15%交房前付清；分销：3.5%；②本周到访直享2万元购房让利③现场可抽价值3万阳春福利包④专项人才补贴2万元/套⑤购房再享额外1万元补贴
9	管城区	龙湖熙上	14	特价房12100元/m ² 起,5#11888元/m ² 起	首付5%，分销3.5%，58爱房&贝壳；青年人才专场98折；118m ² 清盘一口价
10	金水区	美盛教育港湾+中环	14	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；贝壳涨佣4跳4.5%（20套起跳），额外优惠1-2%
11	新郑	越秀臻悦府	13	高层5000-6300，洋房6900-7500；特价房5000起	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%
12	惠济区	谦祥时光序	13	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%）
13	高新区	东原阅城	11	高层毛坯11000	贝壳5%；特价房10500元/m ² 起；买四房送指定负二标准车位一个；4、2、7号楼3房、4房首付5%网签，剩余3年6次还清；5、2房/3房首期1万网签，剩余全部贷款；
14	荥阳	清华大溪地	10	均价6500，推出非标层特价房5999	首付5%，剩余全贷款（甲方垫资）无利息，低首付无优惠，正常首付优惠18%；分销：58，佣金住宅5万，商铺6%
15	中牟	润泓锦园	10	价格8500	首付1万，剩余全贷款

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

3.1 新盘案例—万科民安雲河锦上/项目信息

项目位于惠济板块较核心位置，容积率2.99，规划11栋高层+12栋洋房及一栋幼儿园，面积区间102-143m²，核心卖点：**万科（一线房企）+惠济核心地段+教育、地铁配套齐全+升级户型+精装**，目前双展厅开放，预计售楼部3月开放，3月底首开



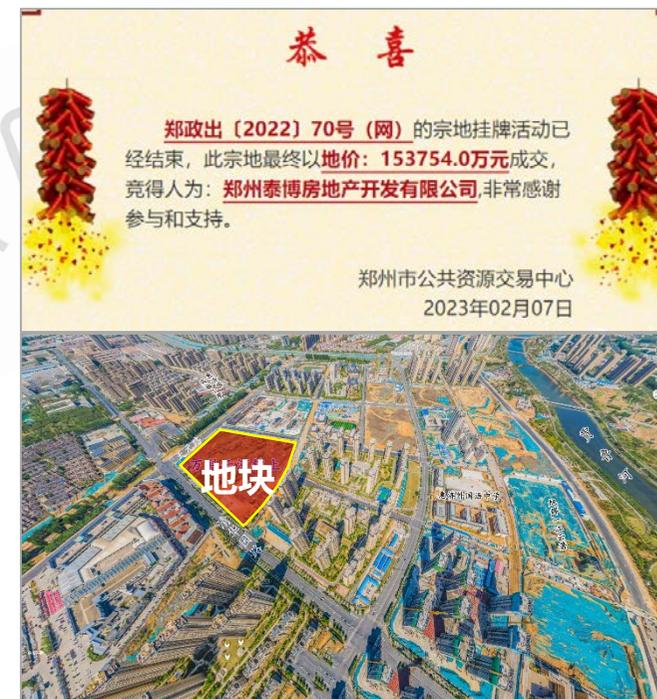
位置	惠济区-惠济板块-天元路南、鲁河路西		
占地面积	178.98亩	容积率	2.99
总建筑面积 (万m ²)	35.8万m ² (住宅34.39万m ²)	开发商	郑州泰博房地产开发有限公司 (万科&惠济城投)
绿地率	30.05%	总户	2848
车位数	2945	车位比	1:1.03
物业类型	高层、洋房	装修情况	精装
物业公司	万科		
产品规划	11栋高层、12栋洋房 (102-143m ²)		
核心卖点	万科（一线房企）+惠济核心地段配套全+升级户型+精装		
节点	前期推介咨询阶段，计划2024年3月底入市首开 展厅1：喆鹏酒店展厅（惠济区开元路喆鹏酒店大堂东侧）、 展厅2：惠济万达展厅（惠济万达广场1号门中庭）		

3.2 新盘案例—万科民安雲河锦上/土地信息

地块为毛庄城中村改造用地，位于天元路南、鲁河路西，用地面积178.98亩，总建筑面积35.8万m²，容积率3，绿化率30.05%，于2023年2月惠济城投底价摘地，楼面价4295元/m²

项目名称:	云萃苑
公示公告类型:	其他
建设/用地单位:	郑州泰博房地产开发有限公司
用地类别:	城市建设用地
用地位置:	天元路南、鲁河路西
总建筑面积:	448325.75 平方米
本次报建建设规模:	259998.38 平方米
建筑密度:	21.9 %
容积率:	2.99
绿地率:	30.05 %
公示期限:	10 个工作日
公示日期:	2023-09-26
截止日期:	2023-10-13

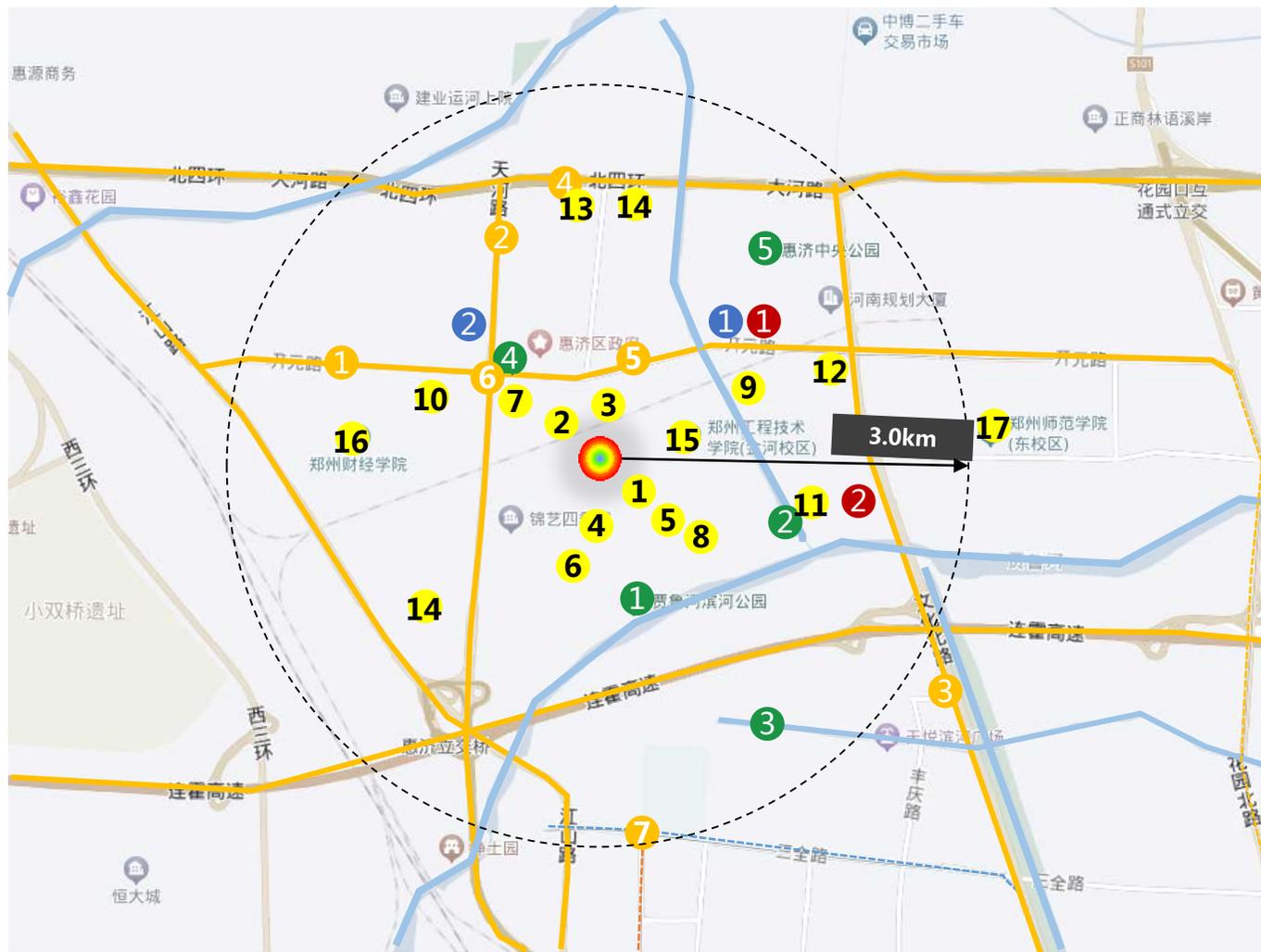
指标	数值	单位	备注
建设用地面积	119318.83	m ²	
总建筑面积	448325.75	m ²	
地上总建筑面积	363291.13	m ²	
计容建筑面积	357240.58	m ²	
住宅建筑面积	343921.64	m ²	其中不包含装配式奖励面积：计入装配式奖励面积后住宅总建筑面积为：349326.72m ²
幼儿园	3960.46	m ²	用地面积：6840.43m ²
便利店	1140.02	m ²	设置于6#楼住宅1F、2F局部；1#楼、2-1#楼、13#楼、15#楼、16#楼配套1F
物业管理	1400.79	m ²	设置于1#楼住宅1F、2F局部；3#楼住宅1F、2F局部；28#楼配套1F局部；2-2#楼配套1F、2F；29#楼配套1F
居家养老服务设施	857.13	m ²	设置于12#楼住宅配套1F
社区综合服务用房	1140.77	m ²	设置于1#楼住宅1F局部；2-3#楼配套1F、2F局部；2-1#楼住宅1F局部；5#楼住宅1F、2F局部
社区卫生服务站	250.53	m ²	设置于1#楼配套1F局部
容积率	2.99		装配式奖励面积：5405.08m ² ，不计入容积率计算
建筑密度	21.90%	%	
居住户(套)数	2848	套	
居住人数	9114	人	按3.2人/户计
绿地面积	35855.31	m ²	
绿地率	30.05%	%	
机动车停车位	2945	个	同步建设充电车位295个，其余全部预留充电设施安装条件，其中无障碍车位30个



宗地编号	面积(亩)	计容建面(万m ²)	位置	用途	容积率	起始价(万元)	成交总价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/m ²)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2022〕70号(网)	178.98	35.8	天元路南、鲁河路西	住宅	3	153754	153754	859	4295	0%	郑州泰博房地产开发有限公司(惠济城投)	招拍挂	2023/2/7

3.3 新盘案例—万科民安雲河锦上/配套资源

项目位于惠济核心，整体配套完善：3公里内有地铁2/3/4号线，开元路、天河路等主干道，出行便捷；周边有惠济区实验小学、外国语中学等多所中小学，内部自建幼儿园，教育资源丰富；附近1公里左右有万科广场、惠济区人民医院，可满足商业及医疗需求；附近有贾鲁河、东风渠等，生态资源较好



类别	序号	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	1/2/3/4	开元路/天河路/文化路/北四环	已开通	3公里内
	地铁5/6	2号线：5毛庄站、6惠济政府站	已开通	1公里内
	地铁7	3 / 4号线换乘体育中心站	已开通	3公里内
教育	1	郑州市第二十中学（英才校区）	已招生	0.1
	2	郑州尚美中学（清华园校区）	已招生	0.2
	3	惠济区实验小学	已招生	0.3
	4	郑州惠济外国语中学	已招生	0.4
	5	郑州市惠济区英才街小学	已招生	0.5
	6	惠济区锦艺实验小学	已招生	0.6
	7	惠济区枫叶小熊小学	已招生	0.6
	8	惠济区固城小学	已招生	0.8
	9	惠济区开元路小学	已招生	1.1
	10	郑州市第四高级中学	已招生	1.3
	11	郑州师范学院第二附属小学	已招生	1.5
	12	郑州市实验高级中学	已招生	1.8
	13	郑州市第七十九中学	已招生	1.9
	14	郑北一中中学部	已招生	2.1
	15	郑州工程技术学校（金河校区）	已招生	0.4
	16	郑州财经学院	已招生	1.2
	17	河南牧业经济学院（英才校区）	已招生	1.2
商业	1	万达广场	已运营	1.2
2	美景欢乐广场	已运营	1.9	
医疗	1	惠济区人民医院	已运营	1.1
2	郑州市第三人民医院(北院区)	已运营	1.2	
生态	1	古树苑	已建成	0.7
	2	贾鲁河	已建成	1.0
	3	东风渠	已建成	1.1
	4	碧源月湖	已建成	1.6
	5	魏河	已建成	2.1

3.4 新盘案例—万科民安雲河锦上/产品配比

规划11栋34F高层、12栋洋房和1所幼儿园，高层面积102-143m²三室-四室、洋房面积143m²四室；主力户型为高层102/130/143m²，其中102m²占比近4成、其次为130m²及143m²分别占比23%、14%，预计3月底首开2/7/15/16/17#

楼栋分布



户型占比

物业类型	面积	户型	套数	占比
高层	102	三室两厅两卫	1089	38%
	119	三室两厅两卫	294	10%
	123	三室两厅两卫	94	3%
	130	四室两厅两卫	661	23%
	143	四室两厅两卫	397	14%
高层总		四室两厅两卫	2535	88%
洋房	143	四室两厅两卫	335	12%
合计		四室两厅两卫	2870	100%

预计首开

未推

3.5 新盘案例—万科民安雲河锦上/产品信息

主力户型设计多开间朝南，南北多阳台增加可改造空间及面积赠送。整体得房率在80%，后期交付为空间改造后户型，阳台统一全封状态，减少客户硬装成本，增加入住舒适度

102m²三室两厅两卫



130m²四室两厅两卫



143m²四室两厅两卫



洋房143m²四室两厅两卫



以下数据显示：交付时为阳台空间改造后尺寸

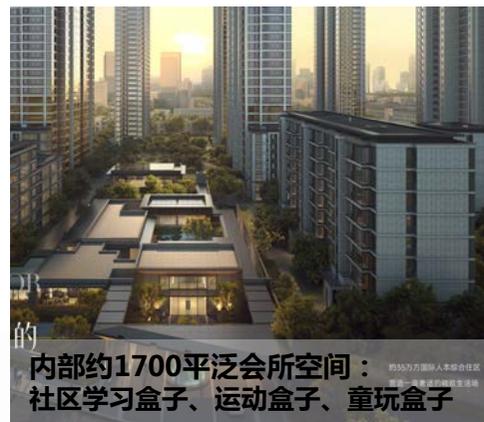
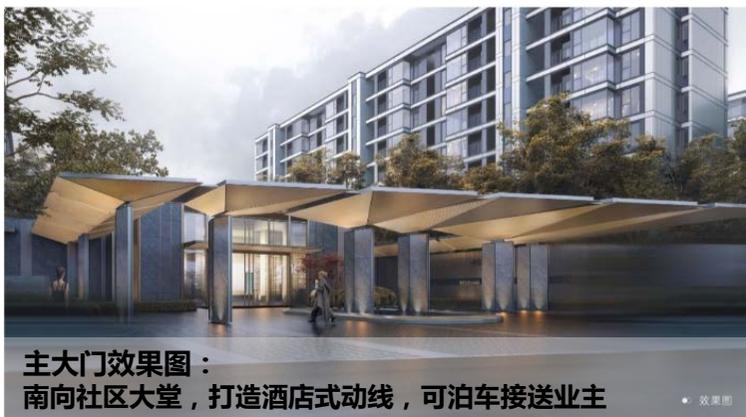
100%赠送

50%赠送

户型编号	面积：m ²	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数
1	102	中	三室两卫	通透	2T4	3	3.5*4.45	3.1*8.5	2.9*3.2	2.8*2.5	/	9.5	11.0	是	2
2	130	中	四室两卫	通透	2T4	3	3.8*4.6	3.4*7.05	3.0*4.6	2.8*4.6	2.7*3.4	10.2	12.66	是	3
3	143	边	四室两卫	通透	2T4	3	-	-	-	-	-	14.5	11.25	是	3
4	143	边	四室两卫	通透	1T2	3	8.9*5.75	3.8*7.15	3.1*5.25	2.76*4.35	2.76*3.2	12.7	13.3	是	3

3.6 新盘案例—万科民安雲河锦上/小区内部

项目为主城低密、稀缺大盘社区，景观具有可打造性，其中内部社区将高层洋房分区独立，规划双十字轴景观、约2万方的景观中央公园等，从社区归家大堂、泛会所盒子（含学习/运动/童玩盒子）、架空层等打造空间场景；外部设计约3000m²开放街区，整体满足客户居住及生活需求



以湄南河四季酒店为灵感来源，将城市的繁华与自然的静谧结合



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

