

郑州房地产市场周报

【2024年第11期】

(3月11日-3月17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 新盘表现

contents

核心内容摘要

政策速览

- **重点政策：**
- ①城市方面：自贡/运城/天津/临沂/淄博等地持续优化公积金贷款政策；杭州二手房取消限购，此次放开二手房限购，旨在提升二手房市场活跃度，促进一二手房联动；
- ②房企方面：华润/招商/万科/龙湖等重点房企公布业绩，累计1-2月同比仍表现下滑。

01

楼市速递

- **楼市：**
- ①大郑州共计6个项目取得预售，合计953套房源，13.64万m²，其中万科民安雲河锦上、美盛金水印二期为今年新盘待售项目，关注度较高；
- ②市区成交474套，环比下降17%，单盘成交3.8套，环比下降21%；近郊成交146套，环比微涨1%，单盘成交1.9套，环比上涨13%。主城受头部项目降幅影响，成交下跌2成，郊区低基数基本持平，极个别项目影响，单盘表现回升。

02

周度总结

- 本周调控类政策不多，重点仍集中在三四线城市公积金优化层面；杭州放开二手房限购，进一步促进一二手房联动性，未来政策空间有望进一步打开。
- 截止3月中下旬，在案场的持续抢收促销中，意向客户吸收殆尽，因此下半月后劲不足，本周成交转化率下降明显。

1.1 行业资讯—郑州：郑州市城市更新专项规划（2023—2035年）公布版 Ticheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

3月11日郑州市自然资源和规划局发布《郑州市城市更新专项规划》，围绕2025年城市更新工作目标，聚焦城市建成区存量空间资源提质增效，重点开展六大行动、24项工程，聚焦三大战略区域和十大重点区域，打造承载国家中心城市核心职能

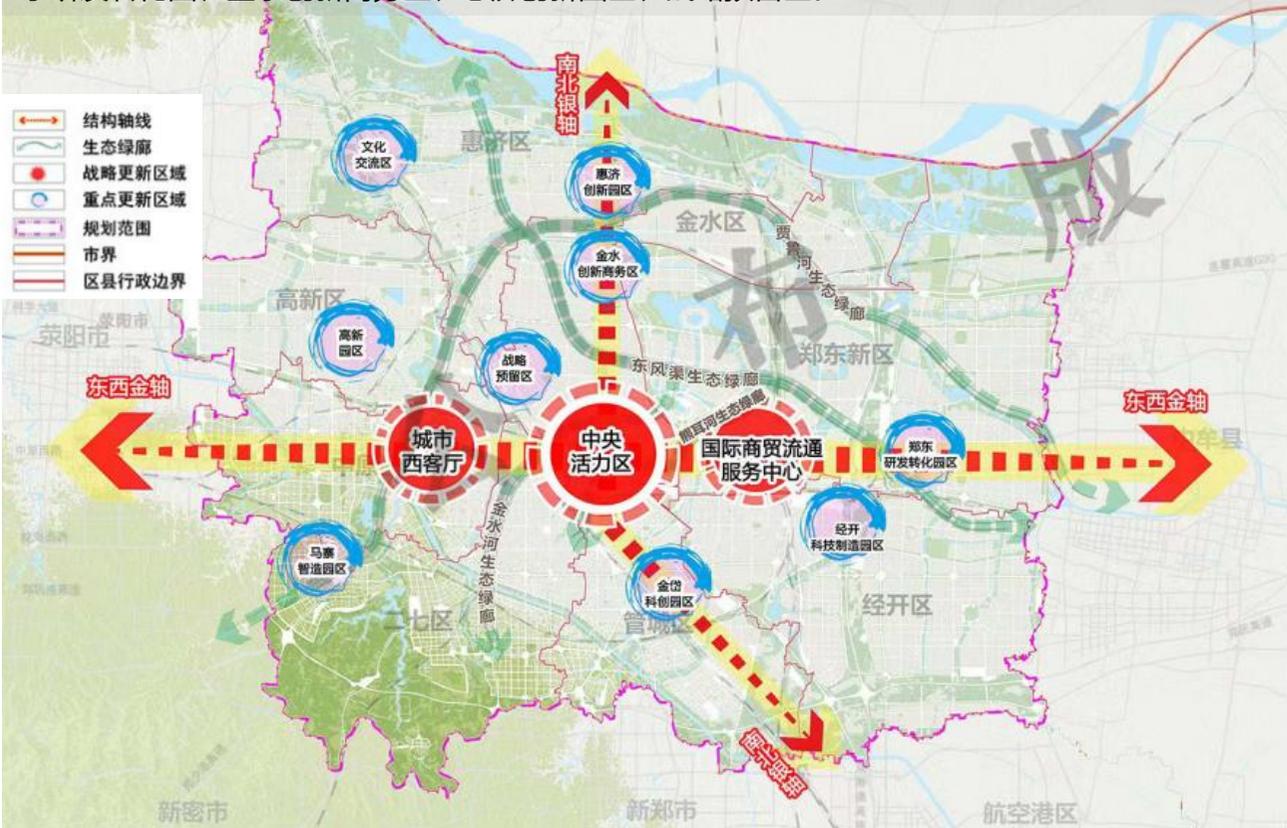
郑州市城市更新专项规划（2023—2035年）公布版

三大战略区域+十大重点区域

三大战略区域：中央活力区、城市西客厅、国际商贸流通服务中心区；

十大重点区域：

包括文化交流区、高新园区、金水活力廊、马寨智造园区、金岱科创园区、经开科技制造区、郑东研发转化园、金水创新商务区、惠济创新园区、战略预留区。



		中央活力区片区更新指引		文化交流区更新指引	
片区概况	范围及面积	西至京广铁路、东至城东路、南至陇海铁路、北至金水路，面积约9.4km ²	更新目标	国际化文化交往、文休闲中心	
	主要更新对象	①二七商圈闲置、低效及低品质的商场、步行街、楼宇；②商都历史文化片区内老旧街区及低效用地	更新对象	古荥镇、大运河、惠济桥村等历史文化资源	
更新要求	更新目标	打造国际文旅消费中心	高新园区更新指引		
	更新模式	整治提升为主	更新目标	创新制造、研发平台一体的产城中心	
更新内容	主导功能	文化旅游、国际消费、特色消费、商务办公等功能	更新对象	高新产城更新片区低效产业用地	
	更新内容	①腾退非核心功能，提升商业、文化、旅游等功能；②加强二七商圈综合提升、商都历史文化片区保护与展示；③统筹片区内公共空间、综合交通、基础设施的综合改造	金水活力廊更新指引		
政策创新	政策创新	①依托商场、步行街、楼宇更新，探索产权归集等转型新路径；②探索跨行政区统筹推进更新的工	更新目标	高品质公共服务带与幸福生活样板	
	政策创新	作机制	更新对象	金水河及沿岸低效资源	
		城市西客厅片区更新指引		马寨智造园区更新指引	
片区概况	范围及面积	西三环、陇海铁路、省山路、建设路、秦岭路、海快速路、西四环、中原路围合区域，面积约18km ²	更新目标	先进制造业园区与服务中心	
	主要更新对象	①国棉三厂、郑煤机、二砂3处历史文化街区；②郑州热电厂等老旧厂房、中央文化区(CCD)及金马凯旋等低效空间	更新对象	马寨产业区低效产业用地	
更新要求	更新目标	打造带动西区发展的城市客厅	金岱科创园区更新指引		
	更新模式	整治提升为主	更新目标	集科创产业与科创服务一体的科创园区	
更新内容	主导功能	文旅休闲、都市文博、创新经济、特色消费等功能	更新对象	金岱产业园、宇通园区内低效产业用地	
	更新内容	①加强工业遗产/老旧厂房功能活化；②优化中央文化区(CCD)功能，提升西流湖公园活力；③统筹片区内老旧小区改造、基础设施综合提升	更新目标	先进制造园区与对外开放先行区	
政策创新	政策创新	①依托郑煤机、二砂更新，探索老旧厂房功能置换的产业激励政策；②依托国棉三厂更新，探索老旧街区产权归集，以及既有建筑改变使用功能规划确认、消防设计审查等政策。	更新对象	经开区产业更新片区低效产业用地	
	政策创新		郑东研发转化园更新指引		
		国际商贸流通服务中心片区更新指引		金水创新商务区更新指引	
片区概况	范围及面积	由陇海铁路—东三环—郑汴路—商都路—城东路围合的区域，面积约12.7km ²	更新目标	研发与试产、成果转化应用基地	
	主要更新对象	郑汴路-商都路沿线、民海铁路沿线低效的物流及老旧市场	更新对象	污水处理厂、热电厂、低端工业物流	
更新要求	更新目标	在建材、家居、农业等领域发展集展示、交易、定制、金、供应链管理为一体的专业贸易平台	更新目标	国际化高品质创新平台、自贸门户	
	更新模式	改建完善为主，部分建设条件较验的可拆除重建	更新对象	国际金茂港及周边低效用地	
更新内容	主导功能	国际化商品交易、总部贸易、展览展示等功能	更新目标	惠济创新园区更新指引	
	更新内容	①腾退低端的物流商贸、老旧市场，为新产业、新功能预留空间；②推进设施完善、环境提升	更新目标	创新与高端制造园区	
政策创新	政策创新	①探索商贸物流建筑功能业态置换的实施路径；②探索土地并宗、分宗、确权、协议出让的实施路径	更新对象	贾鲁河北以北区域的低端市场	
	政策创新		战略预留区更新指引		
				更新目标	城市重大功能、重大事件预留区
				更新对象	北编组站及周边低效用地

1.2 行业资讯—城市： 自贡/运城/天津/临沂等地持续优化公积金贷款政策

四川自贡：调整公积金贷款政策，最高可贷65万，个人住房商业性贷款不认定为住房套数（2024.03.12）



3月12日，据“自贡发布”消息，四川省自贡市多项公积金贷款政策发生调整。其中，普通商品房最高贷款额度提高到65万元，即**双缴存职工可贷款公积金65万元，单缴存职工可贷款50万元**。据介绍，本次调整的政策优化了住房套数认定，**个人住房商业性贷款不再认定为住房套数**。此外，再交易房最高贷款额度提高到50万元，其中双缴存职工为50万元，单缴存职工为40万元。再交易房15年（含）以内的，首套房最低首付比例为20%，二套房最低首付比例降为30%。再交易房房龄在15年（不含）至25年（含）的，首套房最低首付比例为30%，二套房最低首付比例为40%。另外，**再交易房最长贷款期限延长至30年**。

山西运城：住房公积金贷款最高额度由80万元提高到100万元（2024.03.12）



3月12日，据“运城市人民政府”微信公众号消息，今年运城市公积金提取贷款政策有调整。其中，**住房公积金贷款最高额度由80万元提高到100万元**。**租房提取额度由原来的每个家庭每年2.4万元提高到3.6万元**，租房提取频次调整为按年、按季、按月或按需提取，多子女家庭租房提取额度上浮30%。

天津：调整个人住房公积金贷款首付款比例，首套不低于20%（2024.03.13）



3月13日，天津市住房公积金管理中心发布《关于调整个人住房公积金贷款首付款比例的通知》，明确将调整个人住房公积金贷款有关政策。其中**职工申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的，应支付不低于住房交易价格20%的首付款**；购买家庭第二套住房的，应支付不低于住房交易价格30%的首付款。采用住房抵押担保方式的，抵押值最高不得超过抵押物价值的80%。该通知自2024年3月18日起施行，有效期5年。

山东临沂：购买高品质住宅自住住房，公积金贷款额度上浮10万元（2024.03.14）



3月14日，山东省临沂市住房公积金中心发布《关于优化高品质住宅公积金贷款政策的通知》，自2024年3月14日起施行，已受理审批业务不再追溯调整。职工符合临沂市住房公积金贷款条件的，购买高品质住宅自住**住房贷款额度上限在原有基础上上浮10万元**，即单职工贷款额度最高上限60万元，双职工贷款额度最高上限90万元。**多子女家庭可以重复叠加**，单缴存职工二孩家庭最高贷款额度70万元、三孩及以上家庭最高贷款额度80万元；**双职工二孩家庭最高贷款额度100万元，三孩及以上家庭最高贷款额度110万元**。

1.2 行业资讯—城市：杭州二手房取消限购，四川泸州二类人才补贴25万

杭州：二手房取消限购，卖房增值税征免年限统一调整为2年（2024.03.14）



3月14日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步优化房地产市场调控措施的通知》，从加大住房保障力度、优化二手住房限购政策、优化增值税征免年限、加快城市有机更新、落实房地产融资协调机制等方面进一步完善房地产市场调控。其中，《通知》明确优化二手住房限购政策，**在本市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格。同时明确优化增值税征免年限，本市范围内个人出售住房的增值税征免年限统一调整为2年。此次放开二手房限购旨在激活市场提升二手房市场的活跃度，来促进一二手房的联动，促进整个市场的平稳。**

四川泸州：一类人才购房补助“一事一议”，二类人才购房可获一次性补助25万元（2024.03.14）



3月14日，泸州市广播电视台发布从3月19日起，《泸州市加快推进“酒城人才聚集行动”支持人才在泸置业实施细则》将施行，有效期5年。泸州市中心城区范围内就业创业，为泸州经济社会建设作出贡献的三类人才可获购房补助。一类人才是指全职引进或为泸州作出重大贡献的两院院士、国家级人才计划入选者、中华技能大奖获得者，按照“一事一议”原则办理；**二类人才是指从2023年8月24日起，全职新引进、在泸持续工作满3年及以上的急需紧缺全日制博士研究生、正高级职称人员、全国技术能手，给予最高购房补贴25万**；三类人才是指从2023年8月24日起，全职新引进、在泸持续工作满3年及以上的急需紧缺全日制硕士研究生、特级技师、首席技师、四川工匠及副高级职称人才，给予最高购房补贴10万。

山东淄博：公积金贷款不再区分首套和二套，最高贷款额度保持一致（2024.03.16）



3月16日，山东省淄博市住房公积金管理中心发布《关于上调我市住房公积金最高贷款额度的公告》。提出，将上调淄博市住房公积金最高贷款额度，**在本市购买首套和二套自住住房申请住房公积金贷款的，贷款额度上限保持一致，不再进行区分。**夫妻双方均连续正常缴存住房公积金的（含合力贷款），首套房最高贷款额度由60万元提高至80万元，二套房最高贷款额度由50万元提高至80万元；仅一方连续正常缴存住房公积金的，首套房最高贷款额度仍为60万元，二套房最高贷款额度由40万元提高至60万元，多子女家庭购房或购买装配式住宅申请住房公积金贷款的，继续执行最高额度上浮20%的优惠政策。

1.3 行业资讯—土地：上海/北京/苏州土地成交热度回升

苏州：2024年首场土拍，2宗地收金约19亿，绿城溢价42%摘得狮山路地块（2024.03.13）

地块编号	出让面积 (㎡)	起始楼面价 (元/㎡)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率 (%)
苏地2024-WG-Z03	111,000.00	32,000	45,454	42.05%
苏地2024-WG-Z02	111,000.00	103,700	103,700	0%

3月13日，苏州迎来2024年首批住宅用地出让，原计划出让3宗地块，其中吴中太湖新城地块因故提前中止，其余**两宗地块成交，收金18.65亿元**。其中重点地块狮山路地块2024-WG-Z03号地，起始楼面价为32000元/平方米，刷新了狮山板块地价新纪录，最终经过32轮竞价，由绿城以8.28亿元竞得，成交楼面价为45454元/平方米，溢价率42.05%。同天成交的青剑湖板块低密地块，具体为苏地2024-WG-Z02号地，最终，苏州恒泰控股集团旗下苏州工业园区金鸡湖城市发展有限公司以底价10.37亿元摘得。

北京：以17.87亿元成交两宗涉宅用地，顺义空港地块以上限价格摇号成交（2024.03.15）

地块编号	成交金额 (亿元)	成交楼面价 (元/㎡)
京地2024-01	11.67	11,670
京地2024-02	6.20	6,200

3月15日，北京顺义区迎来两宗涉宅用地出让，根据出让结果，北京顺义区空港地块吸引36家房企摇号，最终由北京建工以触顶价11.67亿元摇号竞得；北京住总集团则以底价6.2亿元摘得顺义新城第31街区地块，两宗地块共计成交总价约17.87亿元。

杭州：3月15日，杭州市规划和自然资源局发布2024年第三批住宅用地挂牌公告（2024.03.15）

地块编号	出让面积 (㎡)	起始楼面价 (元/㎡)	最高限价 (元/㎡)	竞买保证金 (亿元)
杭地2024-01	10,000	10,000	15,000	1.0
杭地2024-02	20,000	20,000	30,000	2.0
杭地2024-03	30,000	30,000	40,000	3.0

3月15日，杭州市规划和自然资源局发布2024年第三批住宅用地挂牌公告。此次出让的8宗地块分别位于上城区（1宗）、拱墅区（1宗）、西湖区（2宗）、萧山区（2宗）、钱塘区（1宗）、余杭区（1宗）。**8宗地块起始总价共计167.09亿元，出让土地面积37.23万平方米，并将于2024年4月16日交易。本次挂牌出让宗地实行自由竞价，按照价高者得的原则确定竞得人。**

上海：今年首轮5宗出让地块均溢价成交，整体溢价率创集中供地以来新高（2024.03.15）



3月15日，上海今年首批集中供地首轮出让的5宗地块全部成交，成交总金额约134.11亿元。整体溢价率为9.07%，创2021年集中供地以来的新高。20家房企参与本次出让地块的竞买，其中闵行区七宝镇古美北社区地块吸引12位竞买人（14家房企）参与；就竞拍结果来看，5宗地有4宗触及最高限价和高品质指标的上限进入摇号环节，另一宗低溢价成交。

1.4 行业资讯—房企：典型房企业绩公布，1-2月累计同比下降

华润置地：1-2月合同销售金额约206.1亿元，按年减少48.8%（2024.03.11）



3月11日晚间，华润置地发布2024年1-2月未经审核营运数据。公告显示，2月公司实现总合同销售金额约人民币91.9亿元，总合同销售建筑面积约456,505平方米分别按年减少62.0%及52.1%。同期，权益合同销售金额及权益合同销售建筑面积分别约64.5亿元及342,589平方米，分别按年减少65.0%及53.2%。**1-2月累计合同销售金额约人民币206.1亿元，总合同销售建筑面积约986,825平方米，分别按年减少48.8%及40.8%。**

远洋集团：1-2月累计协议销售额约20.2亿元（2024.03.11）



3月11日，远洋集团发布2024年1-2月未经审核营运数据。公告显示，2月协议销售额约为人民币8.2亿元；协议销售楼面面积约为9.38万平方米。1-2月累计协议销售额约为人民币20.2亿元；累计协议销售楼面面积约为21.77万平方米；累计协议销售均价为每平方米约人民币9300元。

万科：今年前2个月合同销售额334.7亿元，单月未新增开发项目（2024.03.14）



3月14日，万科企业股份有限公司（万科A，000002.SZ）发布2024年2月销售及近期新增项目情况简报。2024年2月，万科实现合同销售面积100.1万平方米，合同销售金额140.2亿元。**综合今年前两个月数据，万科累计实现合同销售面积225.5万平方米，合同销售金额334.7亿元，同比减少43%。**另据公告显示，2月，万科无新增开发及物流地产项目。

招商蛇口：今年前两个月销售额210亿元，2月份获取两宗地块（2024.03.14）



3月14日，招商蛇口（001979.SZ）披露2月份销售情况。今年2月份，公司实现签约销售面积37.76万平方米，实现签约销售金额90.31亿元。**2024年1-2月，公司累计实现签约销售面积95.85万平方米，累计实现签约销售金额210.52亿元。**2月份招商蛇口在成都和合肥各获得一宗地块，总计斥资约20.07亿元。

龙湖集团：今年前2个月销售127.6亿元，经营性收入约41.9亿元（2024.03.15）



3月15日晚间，龙湖集团（00960.HK）发布未经审核运营数据，2月单月，实现总合同销售金额57.5亿元，权益销售金额37.5亿元；合同销售面积38.0万平方米，权益合同销售面积25.3万平方米。**今年前2个月，龙湖集团累计实现总合同销售金额127.6亿元，较去年同期的282.4亿元下降54.82%；合同销售面积90.6万平方米**2月，龙湖集团新增一块土地储备，总建筑面积5.83万平方米，权益建筑面积3.50万平方米，权益地价3.3亿元。1月龙湖集团未有新的土地购入。

1.4 行业资讯—房企：保利/万科发行债券融资，金科已有72个项目进入“白名单” Tl cheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

金科股份：首个融资项目落地，已有72个项目进入“白名单”（2024.03.11）



3月11日，据“金科股份”官方微信号发布消息称，金科股份在全国已有72个项目入围“白名单”，重庆、河南、山东、广西、湖北、辽宁等地均有落地，部分项目已开始对接融资。金科股份表示，公司更多符合要求的项目正在地方政府的支持下与金融机构沟通，有望陆续加入。进入“白名单”后，金科股份相关项目将获得新的融资支持，项目开发运营的资金压力将得到进一步缓解，有利于切实做好保交楼、稳民生工作，助力公司经营回归良性循环。

保利发展：拟发行不超100亿元公司债，用于偿还有息债务等（2024.03.13）



3月13日，保利发展（600048.SH）披露发行公司债券预案公告。本次发行的公司债券规模为不超过人民币100亿元（含人民币100亿元）期限为不超过10年（含10年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。拟用于偿还有息债务、补充流动资金、项目建设、并购地产项目及适用的法律法规允许的其他用途。

绿城管理：与金科开管集团签订战略合作框架协议（2024.03.13）



3月13日，金科开发管理发展集团与绿城房地产建设管理集团签订战略合作框架协议。绿城管理核心业务模式包括政府代建、商业代建、资方代建三大代建主业，以及金融服务、产城服务产业链服务三大配套服务。金科开管集团为金科股份旗下负责代建业务的平台公司，业务涵盖地产主业、科技产业、商旅康养、智慧服务。根据协议内容，双方将充分发挥各自优势，围绕代建业务在品牌、资源、资金、渠道等方面开展深层次合作。

金地集团：进一步加大销售回款的力度，借款均已按期归还或支付本金及利息（2024.03.14）



3月14日晚间，金地集团（600383.SH）发布2023年年度报告，期内，公司实现营业收入981.25亿元，同比下降18.37%。公司房地产项目结算面积486.34万平方米，同比下降21.13%；结算收入854.69亿元，同比下降21.72%。截至2023年12月末，金地集团有息负债合计919.06亿元，同比下降约20.2%，其中，银行借款占比为75.52%，公开市场融资占比为24.48%，公司均已按期归还或支付借款本金及利息。

万科：发布了债券“20万科02”即将付息公告（2024.03.14）



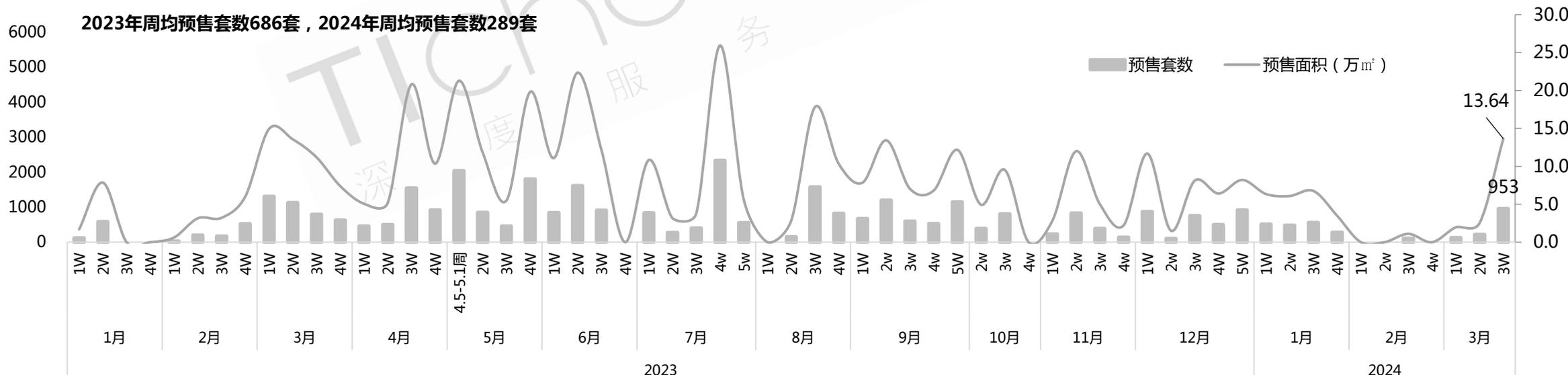
该期债券发行规模为10亿元，票面利率为3.42%，将于3月18日（2024年3月16日为休息日，顺延至其后的第1个交易日）支付自2023年3月16日至2024年3月15日期间的利息。上述债券期限为7年期，债券的兑付日为2027年3月16日。此次付息每手（面值1000元）债券派发利息34.2元（含税）。

2.1 楼市表现—预售：大郑州6个项目取证，2个项目为新盘待售

本周预售增多，大郑州共计6个项目取得预售，合计953套房源，13.64万 m^2 ，其中万科民安雲河锦上、美盛金水印二期为今年新盘待售项目，关注度较高

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	2024.3.12/2022.6.22	亚新星云湾	郑东新区/龙湖南板块	净地	7/4/8/9#	80	1.47	168/180/186/210/238 m^2 四室三卫	共占地面积92亩，土地性质为城镇住宅+商务金融，其中有45亩是商务用地，11栋6层独栋办公楼，其中1-2层为商业，全部自持，统一招商运营，剩余45亩是住宅用地，容积率1.69，规划13栋7层洋房	待售
	2024.3.14/2023.2.7	万科民安雲河锦上	惠济区/惠济板块	城改	7/16/17#	333	4.18	高层102/119/123 m^2 三房、130/143 m^2 四房，洋房143 m^2 四房	毛庄城中村改造用地，占地178.98亩，容积率2.99，规划11栋高层，12栋洋房，共2848户，精装交付	新盘待售
	2024.3.12/2022.6.22	郑轨云麓	高新区/冉屯路板块	勾地	11#	72	1.03	101-144 m^2 三房-四房	五龙口地铁上盖物业开发，占地面积144亩，容积率是3.0，规划18栋小高层+高层住宅及1个9班制幼儿园	待售
	2024.3.15/2023.8.2	美盛金水印二期	金水区/省体育中心板块	城改	2/3#	327	4.98	高层115 m^2 三房，145/165 m^2 四房，188 m^2 的4+1房	占地35亩，容积率5.49，规划5栋高层，定位纯改善，公建化外立面，打造6米落差瀑布景观，以及158米风雨连廊	新盘待售
	2024.3.15/2023.7.26	越秀天悦江湾	金水区/花园北路板块	城改	5#	48	0.69	高层102 m^2 /117/127 m^2 三房，143 m^2 四房	占地104亩，总建筑面积24.36万 m^2 ，住宅23.3万 m^2 ，容积率3.5，外立面/景观/配置/产品户型设计较一期全面提升，极致赠送率+创新户型为主要卖点	待售
近郊	2024.3.12/2019/6/14	绿城百合新城	中牟县/中牟老城板块	净地	3/9/6#	93	1.29	108-195 m^2 小高层、洋房	项目占地65亩，容积率1.88，由11栋7F洋房、7栋10-17F小高层组成，户型建面约108-195 m^2 ，毛坯交付	待售
合计						953	13.64	/		

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

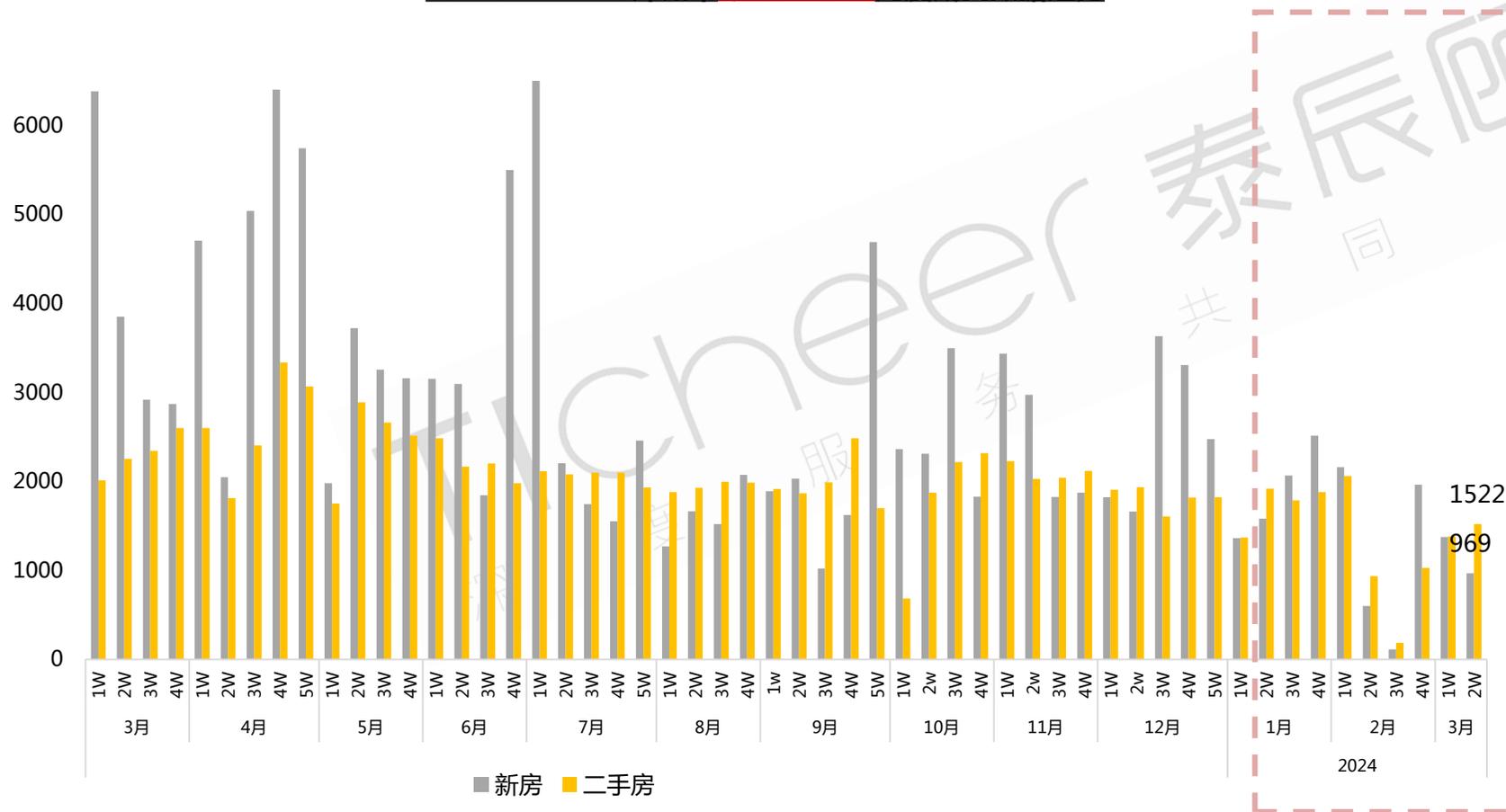


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

2.2 楼市表现—网签：二手房分流趋势增强，成交环比持续正增

3月2周新房成交969套，环比下跌30%，二手房成交1522套，环比上涨10%

2022.1-2024.3郑州市新房/二手房周度成交数据走势



	成交套数	周同比	周环比
新房当周	969	-75%	-30%
二手房当周	1522	-32%	10%

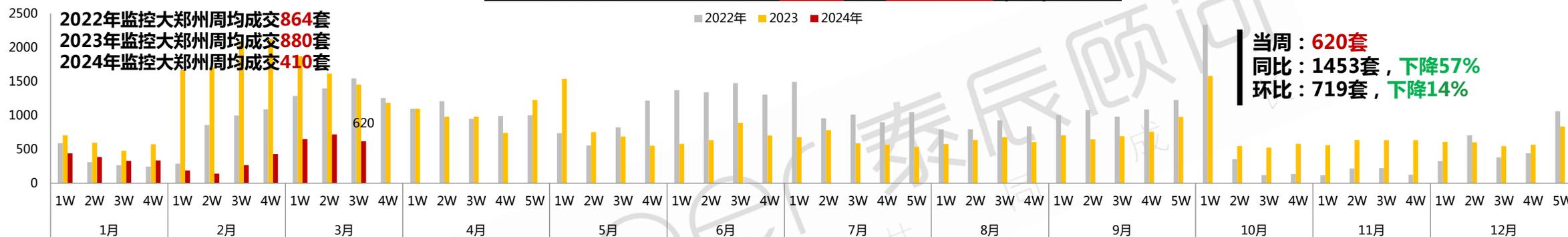
年	新房周均	二手房周均	占比
2021	2144	949	44%
2022	1557	1051	67%
2023	2993	2016	67%
2024	1472	1409	96%

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：3.4-3.10，来源：360房产网

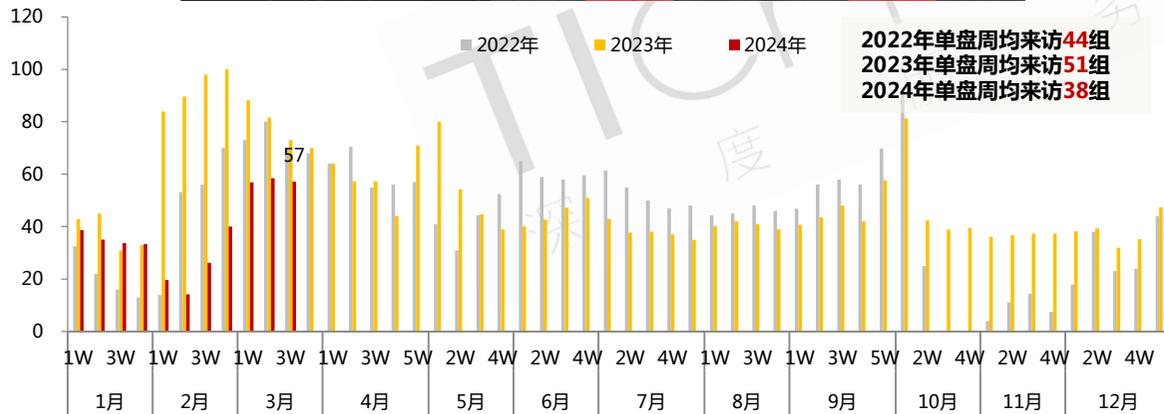
2.3 楼市表现—整体访交：促销抢收后，客户量下降，成交转化下跌

大郑州合计成交**620套**，环比**下降14%**，单盘来访**57组**，环比**下降2%**，单盘成交**3.1套**，环比**下降11%**；小阳春颓势显露，3月上旬案场持续降价促销，进一步抢收意向客户，下半月后劲不足，客户预期进一步走弱，本周成交转化率下降明显

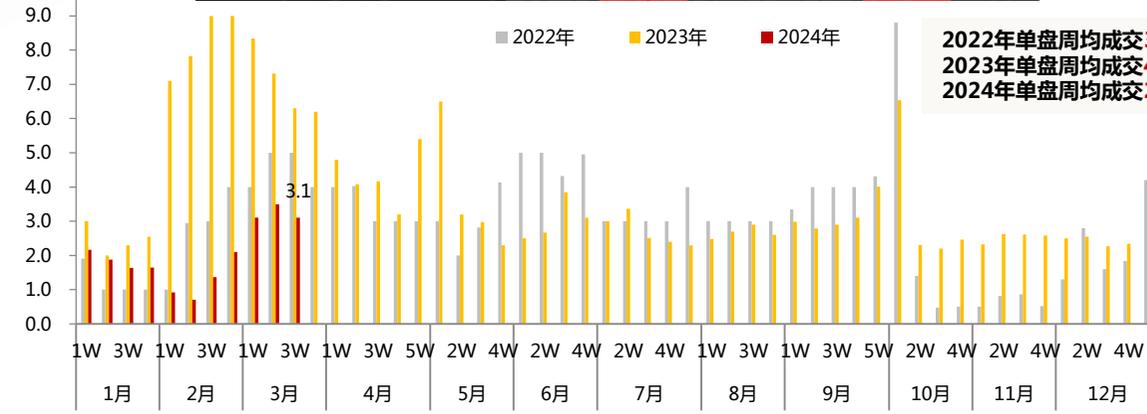
2022年1月1周-2024年3月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年3月3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3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



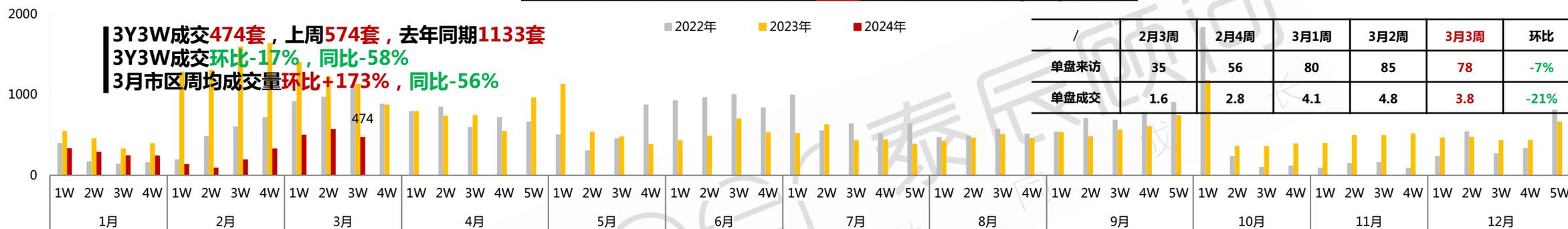
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：3月3周（3.11-3.17）大郑州实际监控到项目206个，其中在售项目206个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

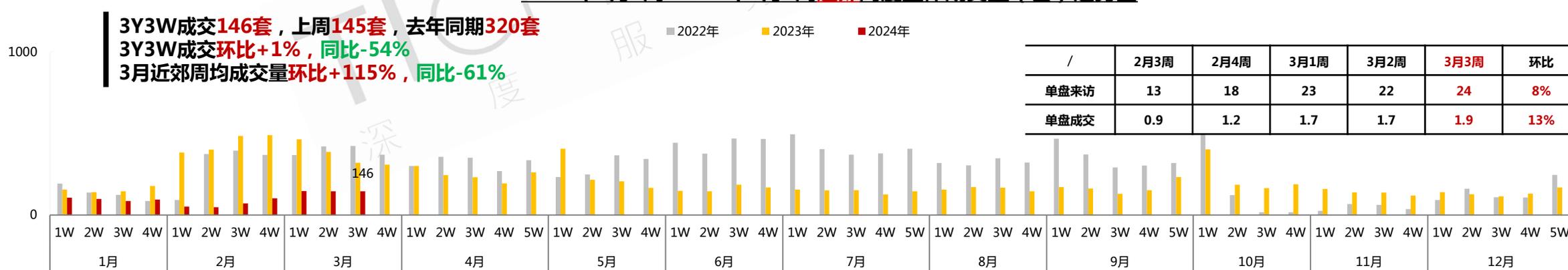
2.4 楼市表现—城郊访交：市区常态化下跌，郊区低位持平

市区成交474套，环比下降17%，单盘成交3.8套，环比下降21%；近郊成交146套，环比微涨1%，单盘成交1.9套，环比上涨13%。主城受头部项目降幅影响，成交下跌2成，郊区低基数基本持平，极个别项目影响，单盘表现回升

2022年1月1周-2024年3月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年3月3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3周（自然周）市区实际监控到在售项目120个，近郊实际监控到在售项目86个

2.5 楼市表现—项目榜单：总量下降，TOP前15成交维持在10-15套

本周TOP15累计认购212套（上周302套），环比下降30%，下跌90套；上周聚焦促销项目成交开始回落，美盛教育港湾高佣+优惠收回逼定，成交31套断层榜首，其次华润琨瑜府提佣4.5%聚焦+特价成交16套，其余项目维持在10-15套之间

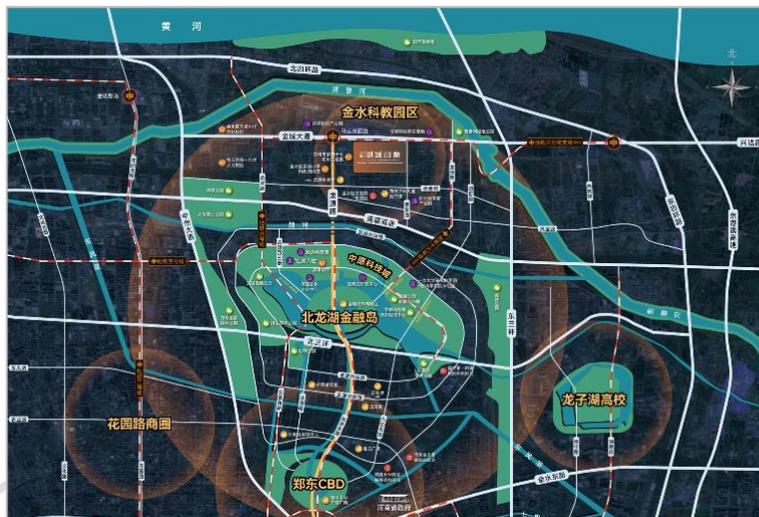
2024年3月3周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	本周成交(套)	售价(元/㎡)	政策/分期/分销
1	金水区	美盛教育港湾+中环	31	高层毛坯18500, 特价房16000-17000	分期首套5万, 二套10万网签, 其余交房前付清; 周日最后一天4.0%佣金, 后降至前十名成交佣金3.6%, 十名之后3.2% , 送13万车位券, 车位价格负三13万, 负二15万, 负一17万; 本周释放不赠送负3车位政策, 月供补贴收回等政策逼定成交
2	中原区	华润琨瑜府	16	高层毛坯13000-13500	本周三起降价+分销提佣 , 特价房12000-12500元/㎡(降价500-1000元/㎡), 分销4.5%
3	管城区	鼎盛阳光城	15	高层毛坯13000, 特价11500-11600	高评高贷, 最低0首付; 58、贝壳佣金2.7%-3%(30套起跳); 全民经纪人、员工推介、老带新奖1万元/套
4	经开区	金茂越秀未来府	15	高层毛坯16500-19000	分销贝壳, 佣金3.5%; 清栋97折; 送5-10万车位券
5	经开区	中建元熙府	15	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
6	中原区	裕华城	14	高层毛坯12000, 特价10500-11000	高评高贷政策, 1万首付, 剩余全分期; 加一万送车位; 贝壳持续聚焦, 佣金5%
7	中牟	润泓锦园	14	高层毛坯8500	价格8500, 首付1万, 剩余全贷款, 卖点: 省实验直管分校
8	金水区	万科翠湾中城	13	B区在售高层精装14000-16500	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%
9	金水区	信达天樾九章	13	高层毛坯15000-16500	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: 贝壳+58, 3.0%
10	管城区	龙湖熙上	12	特价房12100起, 5#11888起	首付5%, 分销3.5%, 58爱房&贝壳; 青年人才专场98折; 118㎡清盘一口价
11	金水区	美盛金水印	12	高层毛坯20000-24000	五万定房剩余首付交房前一个月付清, 加5万送负三车位/7万负二车位/9万负一车位, 7/10号楼108、119平米享受12万全屋欧派家具家电全部配齐。
12	二七区	万科大都会	11	高层精装11000-12000, 特价最低10500	额外优惠2%, 住宅车位同购优惠1%; 无分期; 分销: 贝壳、58, 3%
13	新郑	越秀臻悦府	11	高层5000-6300, 洋房6900-7500	首付15万左右, 返还首付12-13万左右, 客户付3-4万; 分销30套以内3.8%, (30-60套)跳4.28%, (60套以上)跳4.75%
14	高新区	郑轨云麓	10	高层12500, 小高13800	1月1日-3月31日, 每天一套特价房, 11800左右, 到访可抽取惊喜盲盒, 安居客团购会2个点优惠, 本周132㎡产品带着工地
15	郑东新区	华润瑞府	10	精装28000-28500	分期: 首付10%, 剩余3个月还清, 分销2%, 129-159㎡房源价格下调, 均价26500-27500; 成交送15万车位优惠券, 213㎡拼团优惠28500起

数据来源: 泰辰市场监控中心; 大郑州范围(包含市区+近郊); 加推或开盘项目加粗

3.1 新盘案例—中豫湖城印象/项目信息

项目位于杨金板块，规划22栋14-16层小高住宅，面积区间110-143m²，定位改善，**核心卖点：临近北龙湖+签约47中+国企开发，工程进度快+配置大会所（3000m²）**



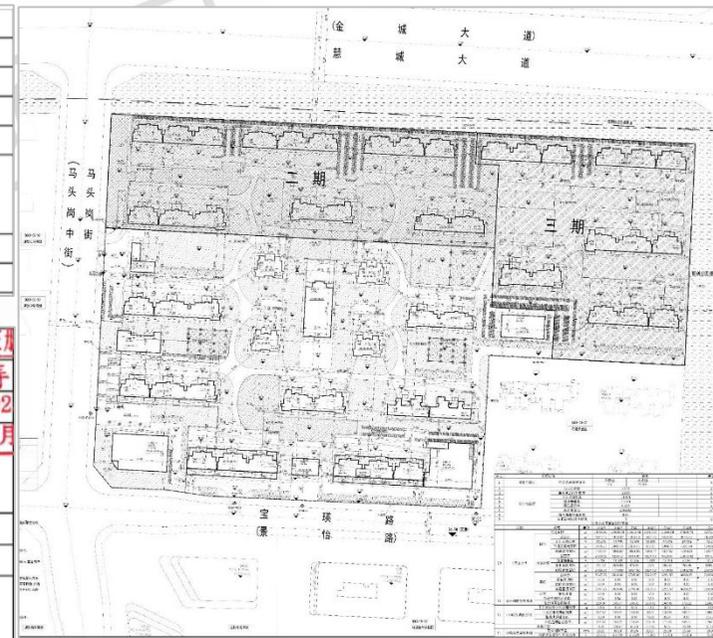
项目位置	金水区龙源路与慧城大道交汇处东500米		
占地面积	139亩	容积率	2.49
总建筑面积 (万m ²)	23.18	开发商	中豫置业(郑州)有限公司
绿化率	> 30%	总户	1651
车位数	1753	车位比	1:1.06
物业类型	14-16F小高	装修情况	一期毛坯 部分户型送中央空调新风系统
物业公司	中豫物业(自持物业) 3.5元/m ²		
产品规划	22栋14-16F小高, 110/132/143m ² 三个面积段		
配套(商业)	金融岛商业		
配套(学校)	签约郑州市第四十七中		
配套(医疗)	金水区总院东院区		
核心卖点	临近北龙湖+47中+国企开发		
节点	2025年10月交付, 部分楼栋已经封顶, 2023年底开始内购 2/3/5/9#楼		

3.2 新盘案例—中豫湖城印象/土地信息

2023年2月底价摘地，楼面价5346元/m²，当年底开始内购，毛坯均价15000元/m²左右



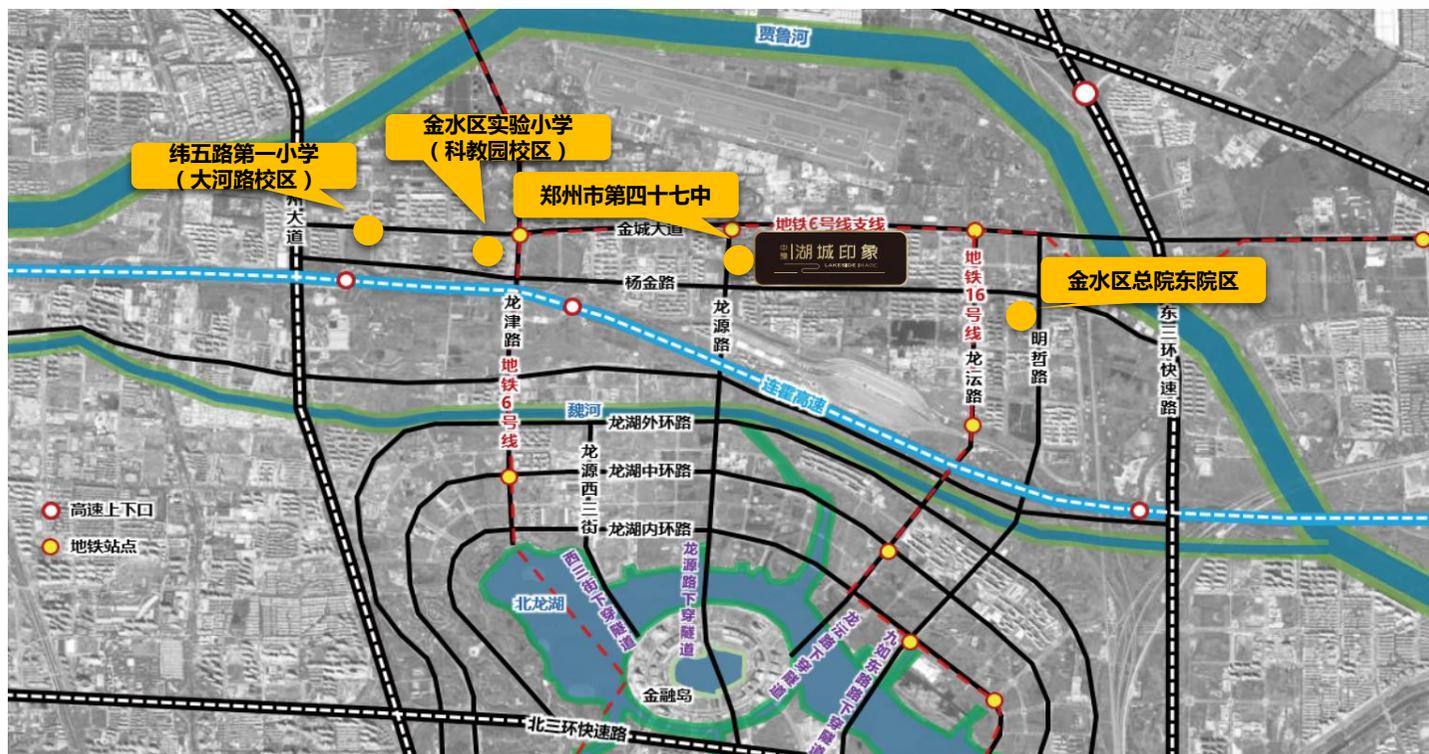
综合经济技术指标表			
名称	数据	单位	备注1
一、建设用地面积	92731.03	m ²	
二、总建筑面积	299712.12	m ²	
(一) 地上总建筑面积			
住宅建筑面积	219247.21	m ²	住宅面积共为222863.76平方米，其中奖励住宅面积为3616.55平方米；本项目各单体装配率均超过50%，可申请不计容积率面积为3616.55平方米，不超过3%。
配套用房建筑面积	11854.27	m ²	
幼儿园	2977.76	m ²	控规：9班幼儿园用地面积≥4860平方米
三、计容建筑面积	231351.67	m ²	中华人民共和国一级注册
四、基底面积	21995.52	m ²	姓名：胡庆涛
五、容积率	2.49	/	注册号：5000307-02
六、建筑密度	23.72%	%	有效期至：至2023年6月
七、绿地面积	27931.50	m ²	小区中心绿化：2003.46m ² ；公共绿地：5296.57m ² （按照1m ² /人计算）
八、绿地率	30.12%	%	>30%
九、总户数	1651	户	
十、机动车停车位	1753	个	住宅：1辆/户（套内建筑面积均小于130平方米）；幼儿园：4车位/百师生；商业/配套：1车位/百平方米；充电车位按照总车位10%；无障碍车位按照总车位0.5%；



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	土地开发模式	成交时间
郑政出〔2022〕67号(网)	139.10	23.18	慧城大道(金城大道)南、崇礼路(景泰路)西	住宅	2.5	123944	123944	891	5346	0%	中豫置业(郑州)有限公司(省级城投平台)	合村并城改造	2023/2/7

3.3 新盘案例—中豫湖城印象/配套资源

项目北侧临近金城大道，一路之隔为为47中东校区（2023年9月投入使用，48个教学班），未来可就近享受北龙湖配套。但目前区域短板也较明显，机场、无暖气管道，暂无地铁，交通及生活配套不足，且项目附近有马头岗和大贺庄安置区，居住舒适度打折



教育配套：签约郑州市第四十七中（0.4KM）；金水区实验小学（科教园校区）（1.4KM），纬五路第一小学（大河路校区）（4.1KM）；内部规划1栋9班制幼儿园；

交通配套：

主要道路：与北龙湖连接的断点道路：龙津路预计2024年8月底建成通车，龙源路2024年2月底完成道路建设工作，完成后进一步提升区域价值，目前只能通过杨金路、金城路接入中州大道和东三环；

地铁配套：区域目前暂无地铁，网传地铁6号线支线和地铁16号线；

医疗配套：金水区总院东院区（4.5KM）

商业配套：金融岛商业（3.2KM）

景观配套：郑州龙湖湿地公园（3.0KM）

3.4 新盘案例—中豫湖城印象/产品配比

规划22栋14-16F小高层住宅，层高3.0米，建面110m²三房，132-143m²四房，工期进度较快，目前已经取证642套，针对2/3/5/9#四栋房源内购，均价毛坯15000元/m²左右，去化一般



面积 (m ²)	房型	梯户比	规划套数	套数占比	已取证	已备案	备案均价 (元/m ²)
110	三室两厅两卫	2T3	96	6%	96	1	14123
132/135	四室两厅两卫	2T2	829	50%	226	0	/
143	四室两厅两卫	2T2	726	44%	326	1	15008
合计			1651	100%	642	2	14624

楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排布	面积 (m ²)	户型	套数
1#	3D	2T2	15F	134+134+134+134+134+134	134	四室两厅两卫	84
2#	3D	2T2	15F	135+135+135+135+135+135	135	四室两厅两卫	78
3#	2D	2T3	16F	110+110+110+110+110+110	110	三室两厅两卫	96
5#	2D	2T2	16F	143+143+143+143	143	四室两厅两卫	64
6#	3D	2T2	16F	132+132+143+143+143+143	132 143	四室两厅两卫 四室两厅两卫	32 64
7#	3D	2T2	16F	132+132+143+143+143+143	132 143	四室两厅两卫 四室两厅两卫	32 64
8#	1D	2T2	15F	143+143	143	四室两厅两卫	30
9#	1D	2T2	16F	143+143	143	四室两厅两卫	32
10#	2D	2T2	16F	143+143+143+143	143	四室两厅两卫	64
11#	1D	2T2	16F	143+143	143	四室两厅两卫	32
12#	1D	2T2	16F	143+143	143	四室两厅两卫	32
13#	3D	2T2	16F	132+132+143+143+143+143	132 143	四室两厅两卫 四室两厅两卫	32 64
15#	2D	2T2	16F	143+143+143+143	143	四室两厅两卫	64
16#	2D	2T2	16F	143+143+143+143	143	四室两厅两卫	64
17#	3D	2T2	16F	132+132+132+132+132+132	132	四室两厅两卫	95
19#	3D	2T2	16F	143+143+132+132+132+132	132 143	四室两厅两卫 四室两厅两卫	64 32
20#	3D	2T2	16F	132+132+132+132+132+132	132	四室两厅两卫	95
21#	3D	2T2	16F	132+132+132+132+132+132	132	四室两厅两卫	96
22#	3D	2T2	16F	132+132+132+132+132+132	132	四室两厅两卫	93
23#	3D	2T2	16F	143+143+143+143+132+132	132 143	四室两厅两卫 四室两厅两卫	32 64
25#	2D	2T2	14F	143+143+143+143	143	四室两厅两卫	56
26#	3D	2T2	16F	132+132+132+132+132+132	132	四室两厅两卫	96
合计							1651

3.5 新盘分享—中豫湖城印象/产品信息

户型特点：高赠送+南北阳台+独立电梯厅入户、双联阳台+270度观景主卧，综合得房率90%

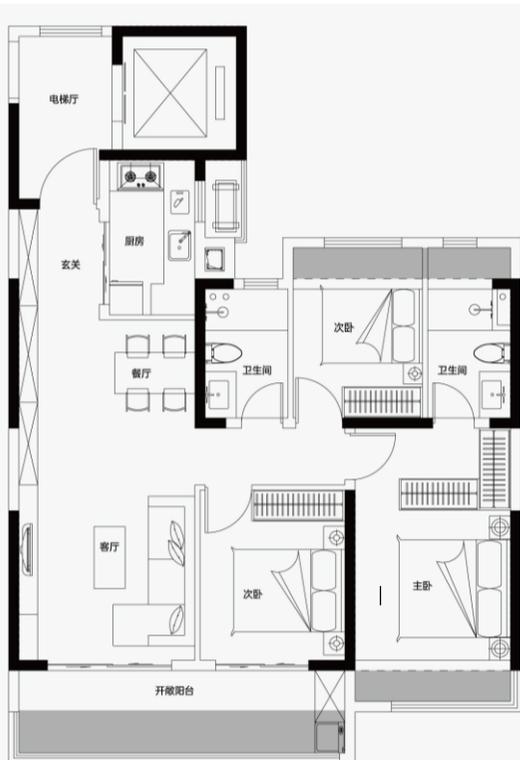
110m²户型：南阳台+飘窗赠送，赠送面积11.3m²，3面宽，方正通透，动静分区；

132m²户型：南阳台+北阳台+飘窗赠送，赠送面积14.4m²，3面宽，四叶草户型，方正通透，餐厨客厅一体设计；

143m²B户型：南阳台+北阳台+飘窗赠送，赠送面积16.14m²，客厅大面宽，高赠送；

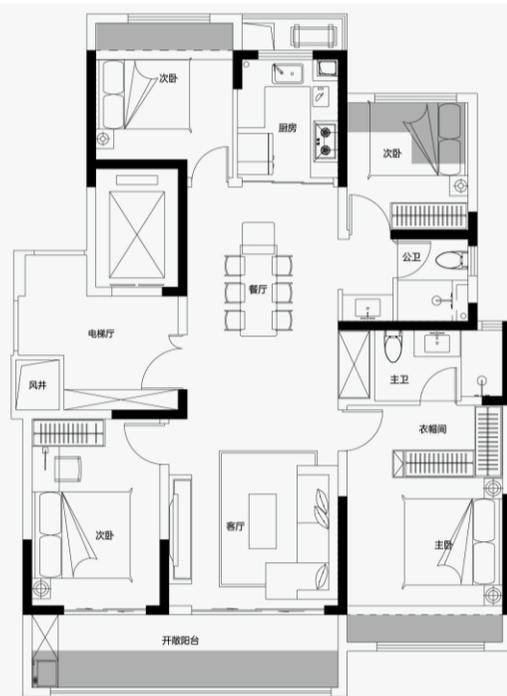
143m²A户型：LDKB一体，边厅设计，主卧270度环幕观景飘窗，南阳台+北阳台+飘窗赠送，赠送面积19.51m²，综合得房率91%。

110m²三室两厅两卫



赠送面积约 11.30m²

132m²四室两厅两卫



赠送面积约 14.40m²

143m²四室两厅两卫 (B)



赠送面积约 16.14m²

143m²四室两厅两卫 (A)



赠送面积约 19.51m²

3.6 新盘案例—中豫湖城印象/外立面

现代主义新奢美学风格，外立面玻璃幕墙搭配金属线条+高窗墙比+大屋顶“桂冠”设计，简洁美观



3.7 新盘分享—中豫湖城印象/小区内部

打造约36000m²中央公园，规划“入园迎宾、花园洄游、仪式入户”等三重景观体系，涵盖风雨连廊、景观中庭、下沉式庭院；另外还打造3000m²全龄会所，涵盖会客厅、健身房、游泳池、私宴餐厅、主题书吧等功能，满足业主日常生活所需

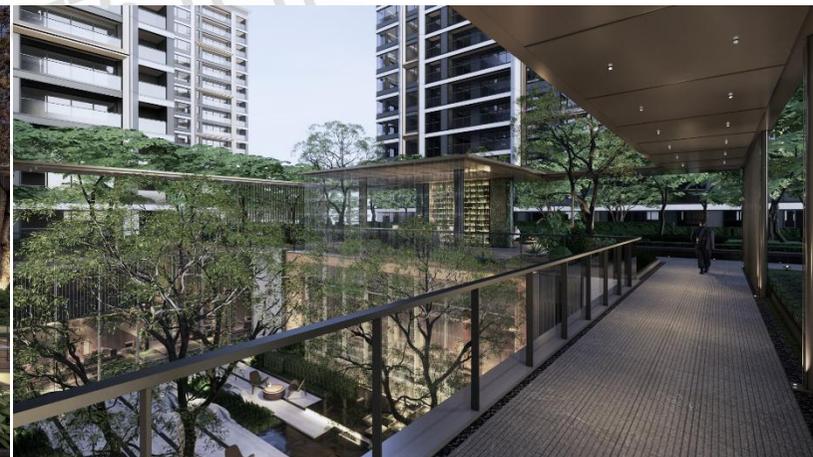
约36000m²中央公园



约3000m²全龄会所



风雨连廊，串联社区入口与会所



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

