

郑州房地产市场周报

【2024年第14期】

(4月1日-4月7日)

目录

01

全国行业资讯

02

郑州“以旧换新”政策解读

03

郑州楼市表现

contents

核心内容摘要

政策速览

- 重点政策:
- ①全国方面: 青岛、南昌、福州等多城取消首套房商贷利率下限; 江苏多地、哈尔滨等执行“卖旧买新”补贴政策。
- ②郑州方面: 出台“卖旧买新、以旧换新”政策; 今年完成房地产开发投资1500亿元, 交付保交楼项目6万套以上。
- ③土地方面: 福州/天津/杭州集中土拍, 杭州土拍高溢价成交。

01

楼市速递

- ①预售方面: 大郑州共计5个项目取得预售, 合计607套房源, 约7.58万㎡
- ②销售方面: 大郑州合计成交907套, 环比上涨20%, 单盘来访61组, 环比上涨7%, 单盘成交4.6套, 环比上涨18%; 本周受兰溪府集中开盘及清明假期前后开盘项目热度持续总量拉升, 剔除后单盘成交不及上周表现。
- ③开盘方面: 本周市区2个项目推售, 635套, 去化215套; 兰溪府首次集中开盘推出371套房源, 去化率57%

02

周度总结

- 为支持刚性和改善性住房需求, 促进房地产市场平稳健康发展, 政策层面从取消首套房商贷利率下限, “卖旧买新”政策推进, 持续释放市场积极信号, 且郑州是首个省会城市出台“卖旧买新、以旧换新”政策, 政府介入, 实操更有意义。
- 本周受清明三天假期影响, 主城及近郊总量环比均有上涨; 清明假期期间大郑州合计认购474套, TOP15占比43%。

1.1 行业资讯—宏观/城市：青岛、南昌、福州等多城取消首套房商贷利率下限

泰辰顾问
TICHER
深度服务 共同成长

青岛：4月1日起阶段性取消首套房商贷利率下限（2024.4.1）



青岛市发布《关于调整青岛市新发放首套住房个人住房贷款利率下限的通知》，青岛市阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。若后续评估期内青岛市新建商品住宅销售价格连续3个月同比、环比均上涨，则自下一季度起，恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。政策自2024年4月1日起实施。

同时，在青岛市行政区域内购买家庭第二套自住住房的，**借款人及配偶均符合申贷条件的，公积金贷款最高额度调整为80万元；借款人仅本人符合申贷条件的，公积金贷款最高额度调整为50万元；**此外，**调整多子女家庭住房公积金支持政策。**在青岛市缴存住房公积金的多子女家庭购买首套或第二套自住住房申请住房公积金贷款的，**可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮20%确定。**

南昌：4月1日起阶段性取消首套房商贷利率下限（2024.4.1）



3月30日，为支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，按照因城施策的工作要求，南昌市决定阶段性取消我市首套住房商业性个人住房贷款利率下限，如后续评估期内(上季度末月至本季度第二个月为评估期)出现新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨情况，则自下一个季度起，恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。政策自2024年4月1日起实施。

福州：4月3日起阶段性取消首套住房商贷利率下限（2024.4.2）



为进一步贯彻落实国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，着力构建房地产发展新模式。福州市住房信贷政策阶段性调整如下：

阶段性取消福州市首套住房商业性个人住房贷款利率下限；福州市五城区**首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例**由原不低于25%，**调整为不低于20%****二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例**由原不低于35%，**调整为不低于30%**。住房套数认定标准按照原政策执行。政策自2024年4月3日起实施。

1.1 行业资讯—宏观/城市：江苏多地、哈尔滨等执行“卖旧买新”补贴政策

Thickeer 泰辰顾问
服务 共同 成长

江苏省常熟：执行限时住房“卖旧买新”补贴，最高100%补贴契税（2024.4.1）

	3月31日消息，江苏省常熟市发布促进房地产市场平稳健康发展11条工作措施。涵盖实施购房补贴，延续人才补贴政策，开展团购等促销活动，优化入学政策、提升住房品质等。 实施购房补贴：对购买首套住房实行契税补贴。补贴时间：2024年4月1日至2024年12月31日。补贴范围：144平方米（含）以下首套住房。补贴标准：契税缴纳标准的50%，延续人才补贴政策延长至2024年12月31日，符合条件的人才群体给予购房价1%的补贴。 执行“卖旧买新”在2023年1月1日~2023年12月31日出售自有住房后，并在2023年12月1日~2024年3月31日、4月1日~6月30日、7月1日~12月31日期间购置新建商品住房的购房家庭，分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。在2024年1月1日~2024年12月31日期间出售自有住房，并在出售后3个月内、3~6个月内、6~12个月内购置新建商品住房的购房家庭，分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。
---	--

无锡市：梁溪城发集团推出商品房“以旧换新”（2024.4.2）

	4月2日，无锡市梁溪城市发展集团有限公司发布公告称，为支持改善性购房需求，提高市民居住品质，推出在售商品房“以旧换新”业务。此次“以旧换新”也有一定的限制条件。其中，存量二手商品住房须位于梁溪区，应具有真实有效的产权证明，并确保房屋权属清晰，不存在抵押、质押、担保或查封等其他不可置换状态。与此同时，置换房源须一对一，即一套存量二手商品住房置换一套新房，存量二手商品住房总价需不高于新购房源总价的60%。梁溪城发集团控股股东为梁溪区人民政府国有资产监督管理办公室。
---	---

哈尔滨：卖旧房买新房每平方米补贴100元（2024.4.1）

	近日，哈尔滨市政府下发了《关于进一步促进哈尔滨市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，明确各类人才购房补贴、卖旧房买新房每平方米补贴100元、双职工公积金贷款提至100万元，单职工住房公积金贷款提至80万元。
---	--

1.1 行业资讯—宏观/城市：郑州出台“卖旧买新、以旧换新”政策

郑州：今年完成房地产开发投资1500亿元，交付保交楼项目6万套以上（2024.4.1）



4月1日，郑州市住房保障和房地产管理局印发《郑州市住房保障和房地产管理局2024年工作要点》，其中提到，目标今年完成房地产开发投资1500亿元，商品房投放700万平方米，商品房销售1200万平方米；交付保交楼项目6万套以上；筹集保障性租赁住房1.5万套，筹集人才公寓2万套(间)，配租人才公寓2万套(间)；新增物业管理面积600万平方米，归集物业维修资金6亿元，完成老旧小区改造项目238个，既有住宅加装电梯200部。在促进房地产市场平稳健康发展方面，要求构建房地产发展新模式，以满足刚性和改善性住房需求为重点，探索房屋“以旧换新”交易方式。

郑州：六部门联合发文今年计划完成1万套二手住房“卖旧买新、以旧换新”（2024.4.1）



郑州六部门联合印发《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案(试行)》(以下简称《方案》)。《方案》称，2024年全市计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”10000套。促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作按以下两种方式进行：
方式一：郑州城市发展集团有限公司(政府指定作为收购主体，以下简称收购主体)收购二手住房，促成群众通过“卖旧买新、以旧换新”购买改善性新建商品住房。先行在金水区、郑东新区等区域进行试点。试点期间完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”500套，逐步在全市全面实施全年计划完成5000套。
方式二：政府政策鼓励，群众通过市场交易实现“卖旧买新、以旧换新”。全年计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”5000套。
对通过以上两种方式换购新建商品住房的，郑州市现行的契税补贴30%政策延续到2024年12月31日。

新乡延津：探索房屋“以小换大”“以旧换新”模式，鼓励群众进城购买商品，子女教育享受城镇居民同等政策（2024.4.2）



新乡市延津县发布《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》，4月2日起实施，有效期至2025年5月31日。

- 1) 支持提取公积金付首付，提高贷款额度，在该县公积金贷款最高额度的基础上，再提高不超过15万元的贷款额度。
- 2) 降低首付比例，首套商贷最低首付款比例统一为不低于20%；二套及以上住房商贷，最低首付款比例统一为不低于30%。
- 3) 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。探索房屋“以小换大”“以旧换新”模式。
- 4) 契税补贴政策执行时间延长至2025年5月15日；5) 允许分期缴纳土地款，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。
- 6) 就学优惠政策，购房群众无论是否在城区就业，其子女接受义务教育的，享受与现有城镇居民子女同等入学、转学政策；其子女接受公办职业教育或公办幼儿教育的，享受现有居民同等政策。

福州：今年首场土拍，14宗地块揽金98.54亿元（2024.4.1）



3月30日，福州市迎来2024年首场土拍，原计划公开出让四城区17宗地块，其中有3宗地块因出让条件调整取消出让。

本次成功拍卖出让14宗经营性用地，总出让面积34.33万平米，起拍价95.9亿元。总成交金额98.54亿元。除2宗地块溢价成交外，剩余12宗地块全部底价成交。

其中，宗地2024-01号（台江区“状元”地块）经过48轮激烈竞价，被浙江绿城以总价20.31亿拿下，成交楼面地价27712元/㎡，溢价率12.81%。这是浙江绿城时隔多年再次在福州核心区拿地。此外，宗地2024-14号（龙福机电市场南侧出让地块），土地用途为商业（酒店）用地，起始价0.65亿元，经过竞价30轮，竞拍人陈熙以0.94亿元竞得，溢价率44.62%。

本次土拍共有18家房企报名参加，包括厦门建发、厦门国贸、浙江绿城、福州新榕筑业、福州建总地产等。

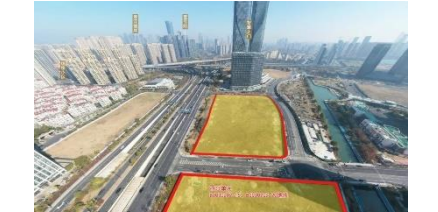
天津：一季度土拍，9宗地块收金45.4亿元（2024.4.1）

序号	行政区	地块名称	规划用地性质	竞得房企	成交总价(亿元)	成交楼面(元/平米)
1	滨海新区	滨海新区(挂)2024-01号	住宅	中海	6.16	1281.99
2	滨海新区	滨海新区(挂)2024-02号	二类居住用地	万科	6.33	1285
3	滨海新区	滨海新区(挂)2024-03号	商业、商务	中信建设	4.40	1040
4	滨海新区	滨海新区(挂)2024-04号	住宅、商业	保利发展	4.97	1215
5	滨海新区	滨海新区(挂)2024-05号	住宅、商业	万科	3.28	1216
6	滨海新区	滨海新区(挂)2024-06号	二类居住用地	碧桂园房产	3.21	1036
7	滨海新区	滨海新区(挂)2024-07号	商业、商务	招商蛇口	5.36	1077
8	滨海新区	滨海新区(挂)2024-08号	住宅	招商蛇口房产	2.94	1057
9	滨海新区	滨海新区(挂)2024-09号	住宅	天津城投房产	8.79	1288
10	滨海新区	滨海新区(挂)2024-10号	住宅	融创中国	—	—
11	滨海新区	滨海新区(挂)2024-11号	住宅	融创中国	—	—

天津一季度共供应11宗宅地，成交9宗地块，延期、停牌2宗。9宗地块共成交土地面积约40.2万平方米，总成交金额达45.4亿元。其中7宗地块底价成交，2宗地块溢价成交。

具体区域为市内六区2宗；环城四区5宗；远郊1宗；滨海新区1宗。此次成交总价较高的地块是津红西（挂）2024-04号地块，由城投城更以底价9.86亿元摘得。该地块为混合用地，规划用地性质包含商业服务业设施用地（主导）、住宅用地。包含商业建筑面积5.5万平方米；办公楼宇（其他商务用地）建筑面积15.5万平方米，用于企业总部建设。住宅地上建筑面积154816平方米。此外，津西郁（挂）2024-02号地块中海以9.65亿元竞得，溢价5.8%。该地块出让土地面积为24517.8平方米，总建筑面积约49035平方米，用途为城镇住宅。

杭州：第二场土拍，成交3宗地，总成交金额约60.7亿元；挂牌第四批次住宅用地，起始总价153.86亿元（2024.4.1）



3月29日，杭州市规划和自然资源局发布2024年第四批住宅用地挂牌公告。此次出让的5宗地块分别位于上城区（2宗）、滨江区（1宗）、萧山区（1宗）、余杭区（1宗）。5宗地块起始总价共计153.86亿元，出让土地面积71.09万平方米，并将于2024年4月29日交易。按照竞买规则，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。本次出让的5宗地块均设有项目销售最高限价。

3月29日，杭州土地市场迎来2024年第二场集中土拍，共5宗地块，总起价92.3亿元。最终，5宗宅地1宗溢价、2宗底价、2宗流拍，总成交金额约60.7亿元。其中，滨江集团拿下本场唯一溢价地块，位于滨江区核心，地块商业商务部分面积4.16万平方米左右。最终经过64轮竞价，以总价37.14亿元竞得，成交楼面价28554元/平方米，最终溢价23.63%。

2.1 政策解读—全国“以旧换新”政策出台情况

当前“以旧换新”有两种形式：

一种是政策型，即国资出手收购二手房，在实施该政策的城市中，目前级别最高的是郑州；另一种是服务型，即政府搭台提供服务，国资不出手收购二手房，在提供该服务的城市中，目前级别最高的是宁波。



2023年6月济南率先推出“以旧换新”政策

随后有江苏南京、苏州、盐城、太仓、连云港、扬州、南通、徐州，浙江宁波、丽水、海宁、绍兴越城区，山东济南、青岛、济宁、泰安、日照、淄博，辽宁沈阳，湖北武汉，广西玉林以及新疆等超20城均已推行房产“以旧换新”相关政策或活动

官方收购、鼓励以旧换新的城市，要么是普通地级市，要么是地级市下面的区，而2024年4月首个省会城市、国家中心城市——郑州出台“旧买新、以旧换新”政策，且“以旧换新”直接在全市核心区推进。

在郑州开展“以旧换新”政策之前，其余城市或者地区“以旧换新”政策，多为非政府性的及倡议性行业间活动，效果不如预期

2.1 政策解读—郑州计划24年完成二手房“卖旧买新、以旧换新”1万套

2024年4月1日，郑州市房管局发布《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案（试行）》的通知

政策目标：2024年全市计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”10000套

采取以下任何方式“以旧换新”的卖/买房者，将享受契税补贴30%政策

方式一：

5000套

“郑州城市发展集团有限公司”收购二手住房用做保障房，卖房客户购买改善性新建商品住房，先行在金水区、郑东新区等区域进行试点，试点期间完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”500套，逐步在主城区全面实施，全年计划完成5000套。



1、城发集团收购“卖旧买新、以旧换新”工作步骤：

制定二手住房收购计划→房源筹集（信息平台登记二手房信息）
→二手住房收购→洽谈签约、过户→二手住房房屋交接

方式二：

5000套

政府政策鼓励，群众通过市场交易实现“卖旧买新、以旧换新”，全年目标5000套。



2、市场化“卖旧买新、以旧换新”工作步骤：

房源筹集（信息平台登记二手房信息）→二手住房交易→购买新建商品住房

2.1 政策解读—郑州“以旧换新”政策对市场的影响

当前郑州呈现“刚需进二手，改善进新房，二手挂牌量高位，价格不断下探”，政府收购二手房属于非市场化去库存行为，一方面有助于二手房存量去化进而稳二手房价格，另一方面通过政策闭环强干预增加新房客户池，主要利好市场改善产品去化。

方式一（5000套）：政府平台公司统一收购——约48.3万方

2023-2024年政府回购人才公寓或保障房		
人才公寓套均面积	目标套数	消化面积
96.6㎡	5000套	48.3万方

方式二（5000套）：市场化手段——约百万方

2023-2024年主城二手房指数		
套均面积	目标套数	消化面积
101.7㎡	5000套	50.85万方

郑州主城区二手房成交情况

月份	新房成交量：万㎡	二手成交量：万㎡	二手/新房	新房均价：元/㎡	二手均价：元/㎡	二手/新房
2020年	1015	427	42%	15195	12219	80%
2021年	827	448	54%	15803	12854	81%
2022年	447	388	87%	16647	12427	75%
2023年	585	780	133%	15362	11613	76%
2024年1-3月	77	136	177%	14882	10786	72%

月份	二手房买卖库存房源量
2023年6月	13.54万套
2023年9月	14.31万套
2024年2月	15.40万套
2024年3月	15.97万套
环比	+3.7%

二手房去化预估：政策导向的1万套目标下，近一年郑州主城二手房月均去化约6500套，当前郑州二手房挂牌库存约16万套，尚可缩短郑州不足2个月的去化周期

新房增量去化预估：以改善产品为主，套均125㎡来算，近一年郑州主城住宅月均流速50万方考虑，尚可缩短郑州约2个月的去化周期，可有效缓解库存压力。

2.1 政策解读—郑州“以旧换新”政策意义

整体来看，政策积极信号意义明显，但对市场促进作用仍有限，国企性质企业受益，细则出台及实施仍有待观察

本次政策的出台：

①**目的：**为了进一步激活存量住房市场，支持群众“卖旧买新、以旧换新”等改善性住房需求，盘活二手房的同时，激活一手房成交，促进房地产市场平稳健康发展。

②**从形式上来看，**政府收购二手房属于非市场化去库存行为，一方面有助于二手房存量去化以此稳定二手房价格，另一方面通过政策强干预增加新房客户池，主要利好市场改善产品去化。

③**政策意义来看，**释放市场积极信号，郑州是首个省会城市，国家中心城市出台“以旧换新”政策的城市，郑州此次在微观的实操性上更有意义。同时郑州也是一次性宣布收购存量套数最多的城市，前期许多城市仅推出几百套“以旧换新”的名额试水。

④**政策最大的亮点，**在于其中一半的房源是通过政府指定的收购主体进行收购，另一半才是通过常规的市场化交易实现。

⑤政府介入后，购房者可以先交订金锁定新房，等二手房成交后再办理新房网签和贷款等手续；如果二手房卖得不顺利，可以保证无损失的情况下，退订新房。如果通过一定期限内的买贵差价补贴，并且是政府介入的直接补贴，可能效果更明显。仍需观察后续具体细则和实施情况。

除了政策信号意义外，其他作用比较有限，地方政府只能支持地方城投开展，换购的新房大概率以地方国企开发项目为主，对市场其他房企项目影响有限。此外，在当前经济环境下，地方政府、城投公司资金存在紧张，收购量整体有限，对市场波动影响也有限。

3.1 楼市表现—预售：大郑州市区及近郊共5个项目取证，合计7.58万方

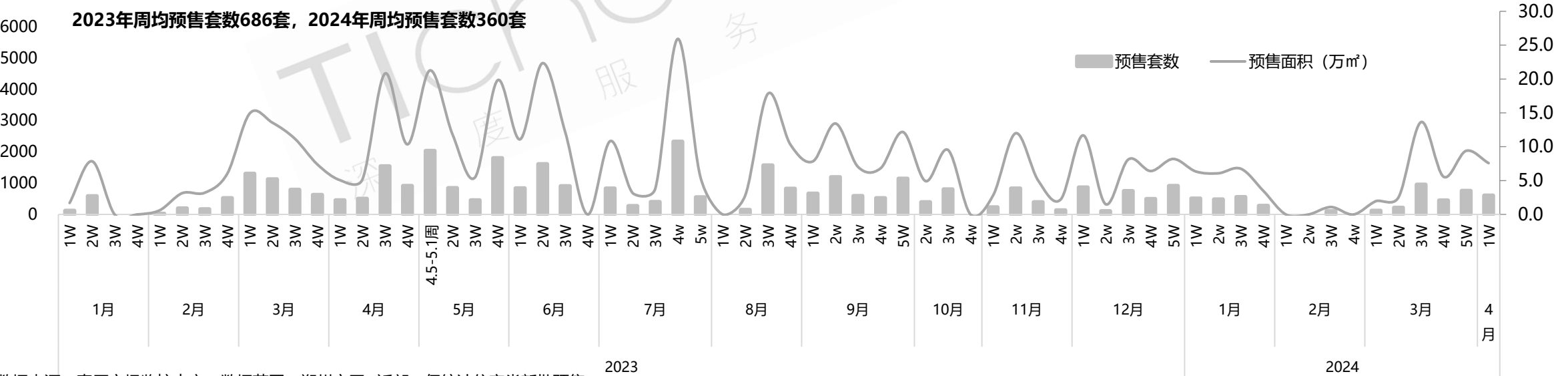
Icheer 泰辰顾问

深度服务 共同成长

本周大郑州共计5个项目取得预售，合计607套房源，约7.58万㎡

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(㎡)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2024.4.2/ 2013.7.30	万科都会天际	二七区/ 大学南路板块	城改	10#	184	1.82	95/115㎡的三房	万科大都会最后一期，占地约118亩，总建面24万㎡，规划10栋21-33F的高层，精装交付	待售
	2024.4.3/ 2022.11.25	兰溪府	郑东新区/龙湖北板块	产业勾地	7/9#	126	1.94	小高134㎡三房，143/160/185/196㎡四房	总占地175.26亩，总建筑面积约28万㎡，其中住宅部分约16.6万㎡，容积率2.49，分东西两个地块，全部小高层设计，主力面积段134/143/160㎡，定位北龙湖入门级别	待售
	2024.4.3/ 2017.04.26	信达时代国著	金水区/龙子湖北板块	城改	2/3#	134	1.90	高层120㎡三室和140㎡四室，洋房140㎡四室	项目总体约81亩，容积率约2.09，规划10栋16-17层小高层以及6栋6-7层洋房，规划788户	待售
	2024.4.3/ 2023.12.12	中海时光之境	中原区/碧沙岗板块	净地	1#	37	0.57	高层148/166/218㎡四室，洋房178/210㎡四室	项目分为2个地块，首开地块占地约56亩，容积率2.9，总建筑面积为14.2万㎡，规划3栋8层洋房，5栋25-27层高层，共611户	待售
近郊	2024.4.3/ 2019.6.24	建业昌建公园里	荥阳市/健康教育城板块	勾地	10#	126	1.35	高层93/113/115㎡三房，143㎡四房	占地81亩，容积率2.5，总建筑面积约13万㎡，规划11栋18层小高层，全部毛坯交付，为建业和昌建在宜居健康城的合作项目	待售
合计						607	7.58	/		

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

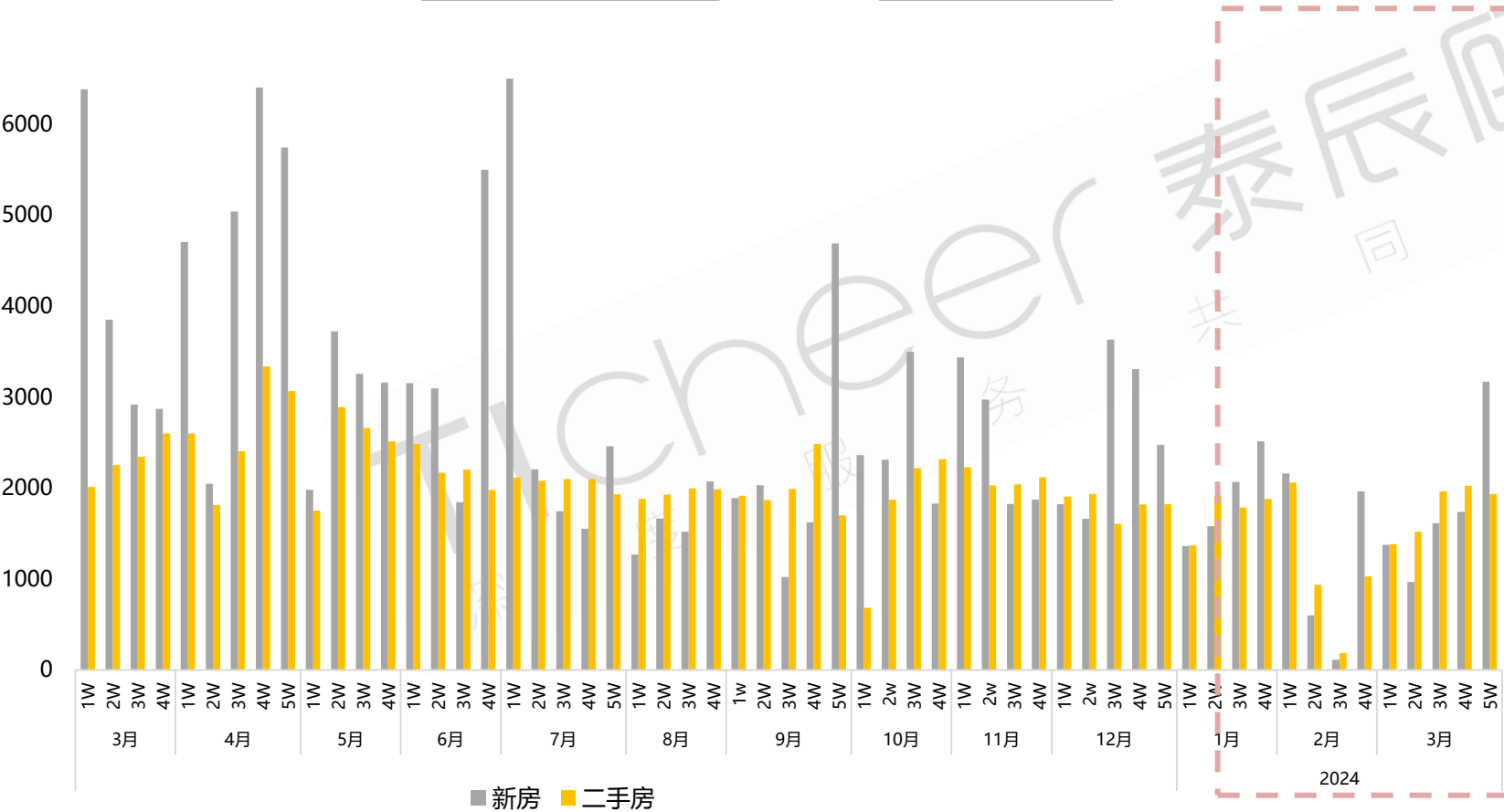


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：3月底新房成交上涨明显，二手房有回落

3月5周新房成交3170套，环比上涨82%，二手房成交1935套，环比下降5%，3月份二手房与新房比值基本持平

2023.3-2024.3郑州市新房/二手房周度成交数据走势



新房/二手房当周成交数据

	成交套数	周同比	周环比
新房当周	3170	-33%	82%
二手房当周	1935	-26%	-5%

新房/二手房月度周均成交数据

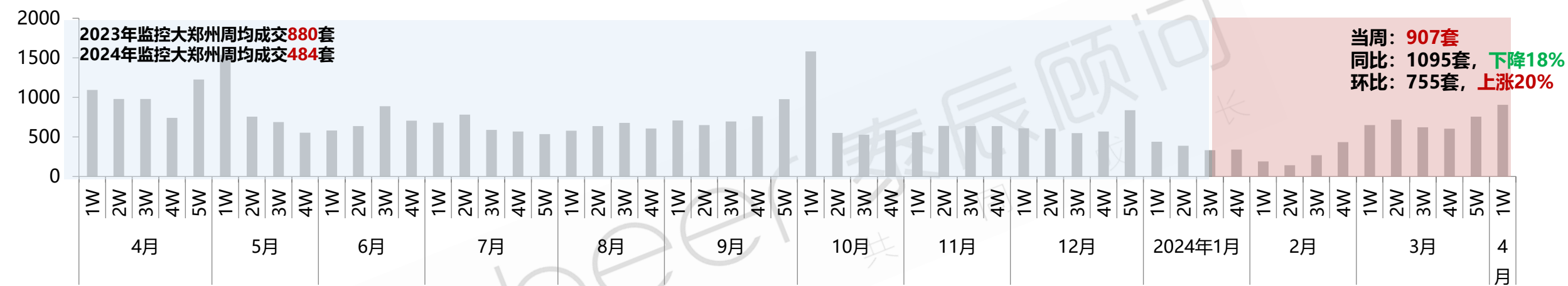
时间	新房周均	二手房周均	二手：一手
2021年	2144	949	0.44
2022年	1557	1051	0.67
2023年	2993	2016	0.67
2024年	1634	1540	0.94
2024年3月	1774	1766	0.99

注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，数据延迟一周，周度数据周期：3.25-3.31，来源：360房产网

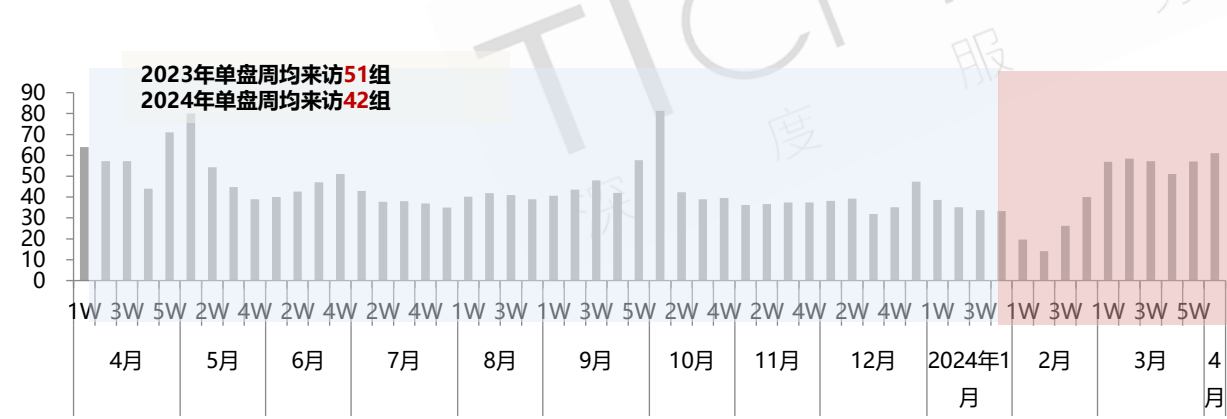
3.3 楼市表现—整体访交：大郑州总量认购907套，环比上涨20%

大郑州合计成交**907套**，环比**上涨20%**，单盘来访**61组**，环比**上涨7%**，单盘成交**4.6套**，环比**上涨18%**；
本周受兰溪府集中开盘及清明假期前后开盘项目热度持续总量拉升，剔除后单盘成交不及上周表现

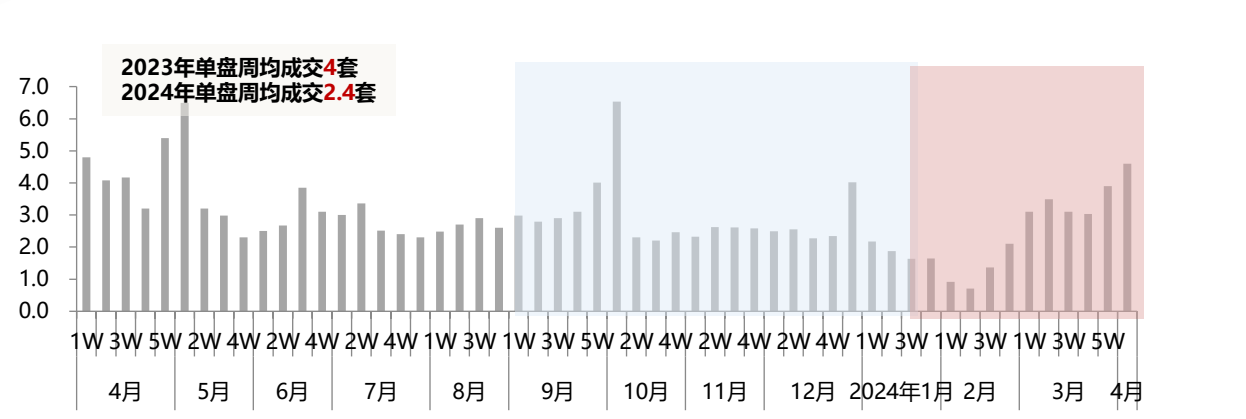
2023-2024年4月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2023-2024年4月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2023-2024年4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：4月1周（4.1-4.7）大郑州实际监控到项目199个，其中在售项目199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：总量主城环比上涨23%，近郊环比上涨10%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

市区成交734套，环比+23%，单盘成交5.6套，环比持平；近郊成交173套，环比+10%，单盘成交2.7套，环比+8%



数据来源：泰辰市场监控中心，4月1周（自然周）市区实际监控到在售项目121个，近郊实际监控到在售项目65个

3.4 楼市表现—项目榜单：兰溪府开盘高去化，TOP15总量环比上涨31%

cheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本周TOP15累计认购476套（上周364套），环比上涨31%；兰溪府清明节前首次开盘热度延续当周去化232套，其次是万科民安雲河锦上，万科翠湾中城加推预热动作，郑轨云麓及泰宏建业国际城均有加推，其他项目低首付+高佣分销+特价房等政策齐上阵成交在11-15套之间

2024年4月1周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）	售价（元/㎡）	政策/分期/分销
1	郑东新区	龙湖北板块	兰溪府	232	小高层24300-28800	首次集中开盘；分销渠道：58/贝壳/全家/米宅，佣金1.3跳1.5%（20套起跳）
2	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	35	精装高层13000-13700，洋房18000-19500，首层28500	贝壳，2%；延续开盘优惠5%
3	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	25	精装高层14500	首付5%，月供利息贴息（12个月）；分销贝壳、58、朴邻，3.5%
4	中牟	绿博板块	润泓锦园	24	小高层8500	分期：首付1万，其余全部可以贷款；分销：贝壳，优住，100以下4.5万，100以上7万/套
5	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	20	高层12100，小高13500	平推动作，额外优惠2%；分销：贝壳，2%
6	二七区	二七新城板块	泰宏建业国际城	19	毛坯高层10500，特价9999	加推10#，分销：贝壳、佣金45000元/套
7	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	17	毛坯高层18200-19000	分销：58/贝壳，点位2.5%
8	管城区	南四环板块	信达未来公元	15	精装高层10000	首付5%，剩余交房前付清；分销：58爱房&贝壳，4%
9	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	15	毛坯高层16800-18000	首套5万，二套10万网签，剩余交房前一次性付清；分销：贝壳、58，点位3.5%
10	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	14	三期毛坯高层13500-14000 二期瑜公馆11000-12000	分销：贝壳、58、房友，佣金4.5%
11	中原区	常西湖板块	汇泉景悦城	13	毛坯高层10500-10800	分销：贝壳、房友、58，佣金2%
12	金水区	花园北路板块	绿城沐春歌	12	高层毛坯13500-15500	首付5万，剩余全部贷款；分销：贝壳、58，点位2.5%
13	郑东新区	龙湖北板块	华润瑞府	12	精装小高层27500-29500	分销点位2%，全民1%；楼王户型认购送20万车位优惠券
14	新郑	南龙湖南板块	万科星图	12	精装高层8000-8700	分销：贝壳，58爱房，朴邻，4%；首付分期5%，剩余全贷款；价格下调至67XX-73XX
15	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	11	高层毛坯18500-19000	一期工抵房14XXX起步，分销提佣；分销：贝壳，58，佣金2.5%-3%

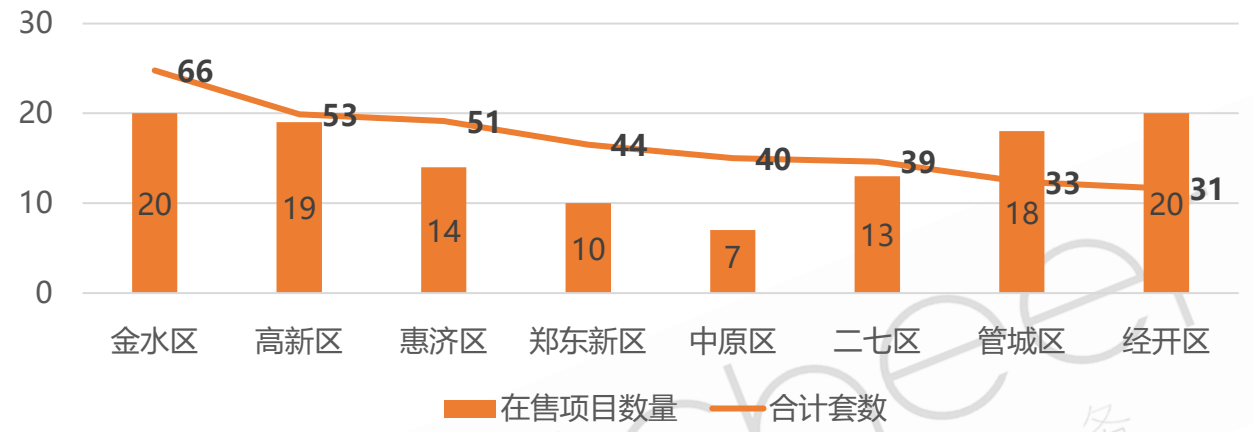
数据来源：泰辰市场监控中心

3.4 楼市表现—清明假期市场：大郑州合计认购474套，TOP15占比43%

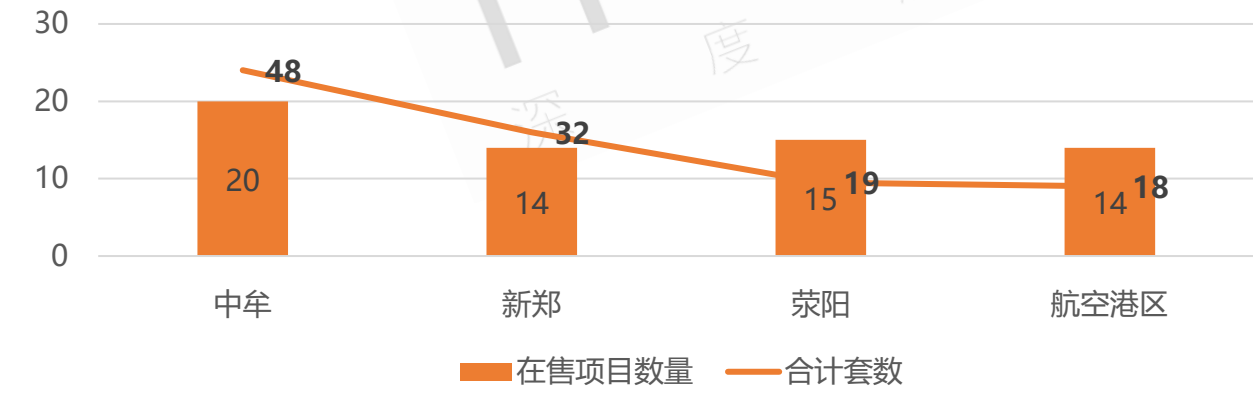
cheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

清明假期三天大郑州监控在售项目184个（市区121个项目，近郊63个项目），合计认购成交474套（市区357套，近郊117套），TOP15项目累计认购204套，占比43%；高去化项目以开盘持销，预热加推动作及增加额外优惠走量

清明假期郑州主城区各区在售项目数量及成交套数表现



清明假期近郊各区域在售项目数量及成交套数表现



2024年清明假期（4月4日-4月6日）大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目	假期期间成交（套）
1	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	23
	郑东新区	龙湖北板块	兰溪府	22
	中牟	绿博板块	润泓锦园	20
3	二七区	二七新城板块	泰宏建业国际城	16
	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	16
5	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	15
6	金水区	花园北路板块	绿城沐春歌	12
7	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	10
8	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	10
9	管城区	南四环板块	信达未来公元	10
10	新郑	南龙湖北板块	越秀臻悦府	10
11	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	9
12	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	8
13	金水区	花园北路板块	信达天樾九章	8
14	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	8
15	荥阳	荥泽东板块	万合府	7

数据来源：泰辰市场监控中心

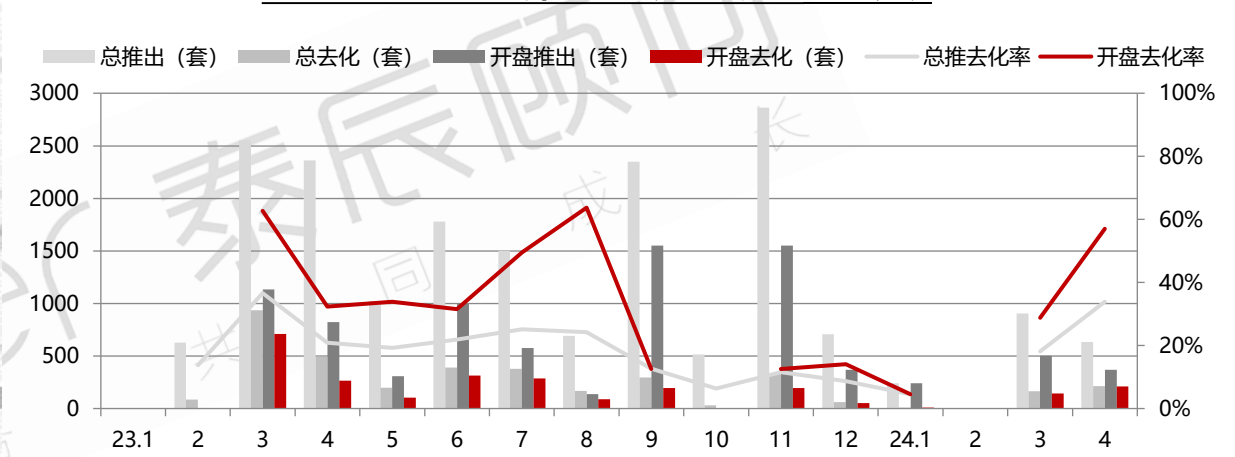
3.5 楼市表现—开盘表现：1个项目集中开盘，1个项目平推

本周市区2个项目推售，合计推出635套，去化215套，其中兰溪府首次集中开盘推出371套房源，去化210套，去化率57%

大郑州4月1周开盘项目分布



2023.1-2024.4大郑州住宅开盘+加推推售表现

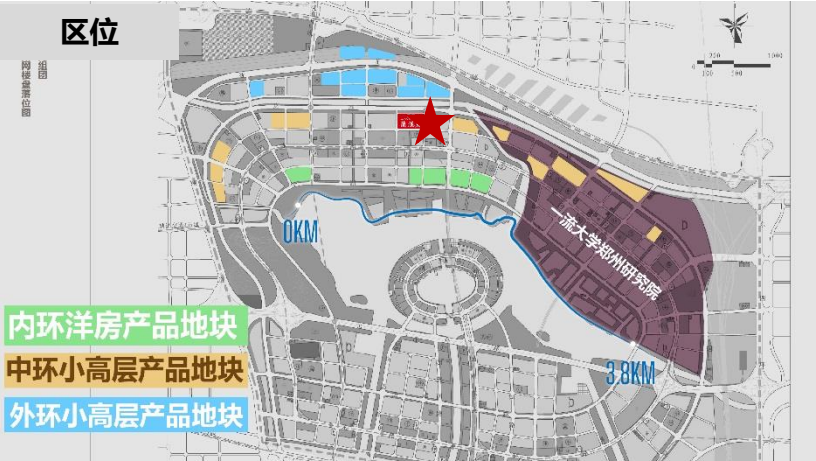


2024年4月1周开盘及平推表现汇总

类型	区域	项目名称	物业类型	装修情况	推售面积	成交均价 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
开盘	郑东新区	兰溪府	小高层	毛坯	134/143/160/185㎡	134㎡24300-26500, 143㎡25000-27500, 160㎡25400-27400, 185㎡26900-28800	371	210	57%
平推	高新区	郑轨云麓	高层	毛坯	101/112/118	12100	264	5	2%

3.6 兰溪府一首开表现：推出371套，去化210套，去化率57%

项目2024年3月2日样板间开放后开始定存，3月26日启动升筹，4月2日集中首开，推出东地块和苑小高层1/2/3/4/5/6/8/10#共计371套房源，累计成交约210套，整体去化率57%，开盘均价毛坯24300-28800元/㎡



首推 待售

去化分析：首开去化效果较好

- 1) 政府平台背书，安全性高，且工程进度较快，首开地块已封顶，交房周期短，交付风险低；
- 2) 首开毛坯地块，低价入市，总价最低320万起，较竞品具有明显价格优势，为北龙湖最低上车门槛，客群基数扩大；
- 3) 片区处于销售空窗期，在售竞品及货量少，竞争压力小，且经过较长时间蓄客，客户量也较为充足；
- 4) 片区唯一官宣划片清华附中，大大增强对客户的吸引力；
- 5) 签约多家渠道和自媒体平台，从23年底开始对项目区位、发展潜力、资源配置、开发商品牌、产品设计等核心卖点持续轰炸，保持市场声量、营造高热氛围。

所属区域	郑东新区		所属板块	龙湖北板块	
项目位置	龙湖外环北路南、龙源西三街西		开发公司	河南省郑新科创有限公司	
占地	175.26亩	总建面	28万㎡	容积率	2.43
营售团队	自销		交房时间	2025年9月交付	
蓄客及到访	2024年3月26日启动升筹，134/143/160㎡定存50万，185㎡定存80万，截止开盘前认筹约280组； 2024年3月2日开始定存，134/143/160㎡定存10万，185㎡定存20万，累计定存约500组；				
成交价格	小高层毛坯134㎡价格24300-26500元/㎡，143㎡价格25000-27500元/㎡，160㎡价格25400-27400元/㎡， 185㎡价格26900-28800元/㎡				
竞品价格	华润瑞府小高层精装26500-28500元/㎡（目前仅剩大面积160㎡以上户型）				
营销政策	开盘优惠：升筹优惠2%，首开优惠2%，按时签约优惠1% 分销渠道：58/贝壳/全家/米宅，佣金1.3跳1.5%（20套起跳）				
客户来源	以郑东新区、金水区高端改善客户为主				
取证日期	2024年3月26日取得1/2/3/4/5/6/8/10#预售证，合计371套				

3.6 兰溪府一去化分析：去化以143㎡四房为主

产品设计方正合理，均为270度弧型阳台，134/143㎡均为三开间朝南，160㎡可改造为三房宽厅，185㎡长飘窗+阳台形成270°拐角客厅；143㎡为本次去化主力，去化83%

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高(m)	户型排列	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	2/4#	2D	2T2	16F	3.05	134+134+134+134	三室两厅两卫	134	24300-26500	124	60	48%
		1/5/10#	1D (10#3D)				143+143	四室两厅两卫	143	25000-27500	157	130	83%
		3/8#	1D				160+160	四室两厅三卫	160	25400-27400	60	15	25%
		6#	1D				185+185	四室两厅三卫	185	26900-28800	30	5	17%
	合计										371	210	57%



3.6 郑轨云麓—平推表现：101-118 m²三房产品，楼栋均价12100元/ m²

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

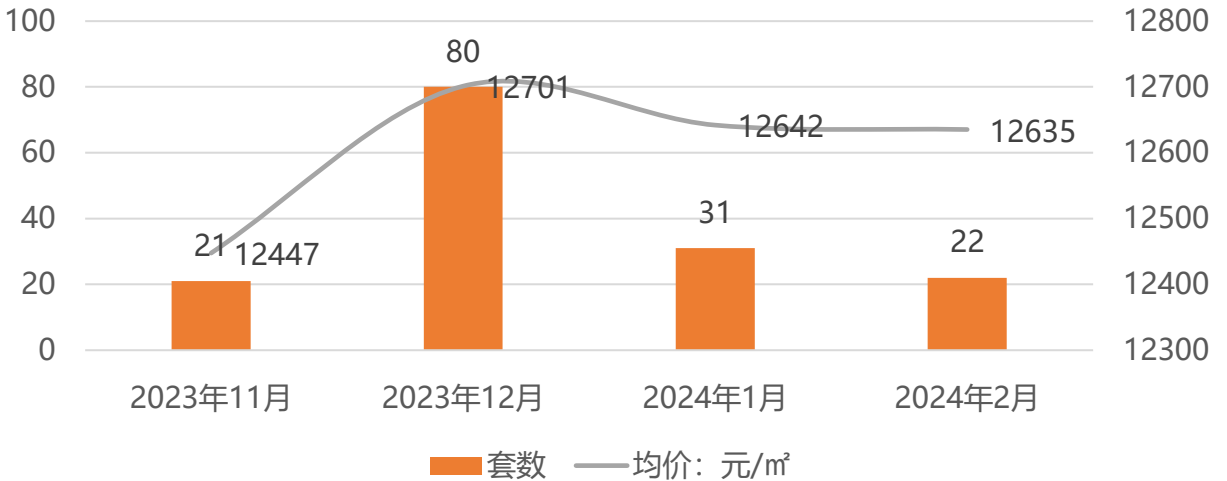
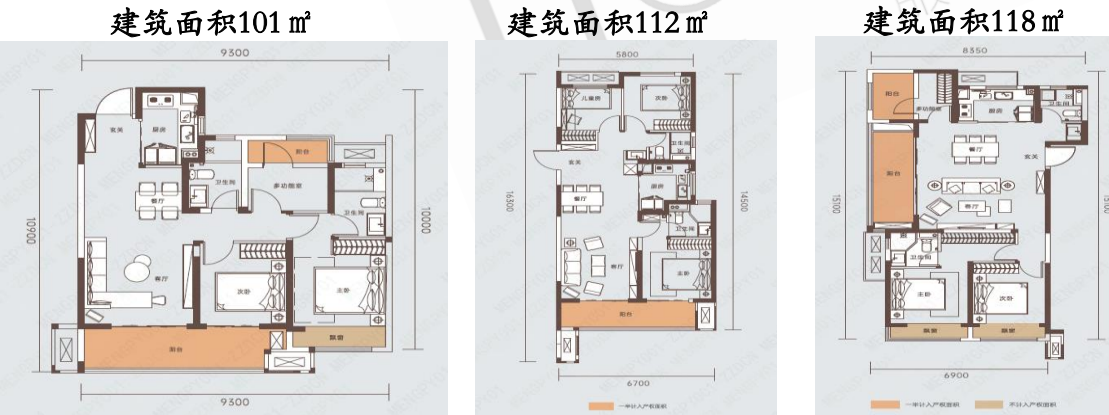
2024年4月4日平推出18号楼，264套房源，去化5套，整体去化率2%；
项目近期推售频次频繁，本次平推的18号楼位于整个地块最东侧位置，挨着城市主题公园，楼栋价格整体在12100元/m²。



平推时间	物业	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m²)	推出套数	去化套数	价格 (元/m²)
2024年4月4日	高层	18#	2	2T4	33F	三室两厅两卫	101	132	5	12100
							112	66		
							118	66		
合计								264	5	12100

◆ 优惠政策：平推额外优惠2%；分销政策：贝壳、58，佣金2%

郑轨云麓开盘以来月度流速及价格表现（备案口径）



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

