TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

郑州房地产市场周报

【2024年第15期】

（ 4月8日-4月14日 ）

目录

contents

01 行业资讯

02 土地市场

03 楼市表现

04 新盘分享

周度小结

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

核心内容摘要

政策速览

- **重点政策：**
- **①全国方面：**应住建部要求，多地正加快推进保障房政策落地，哈尔滨保障房不得配建商品房；
- **②城市方面：**北京广州武汉沈阳等地通过上调公积金贷款金额、异地贷款、放宽提取限制等方式进一步放宽贷款政策
- **③土地方面：**上海、济南公布供地计划，成都两宗宅地高溢价成交

01

楼市快递

- **①预售方面：**本周大郑州共计5个项目取得预售，合计814套房源，约12.93万□
- **②销售方面：**大郑州合计成交453套，环比下降50%，其中市区成交340套，环比下降53%，近郊成交113套，环比下降35%
- **③开盘方面：**本周无项目开盘加推
- **④新盘推荐：**电建颐城高新华曦府

02

周度总结

- **本周北京、广州等超一线城市同步上调公积金贷款额度，同时武汉、沈阳、湖北荆州等地针对公积金提取、公积金贷款条件等方面进行了政策放宽。**
- **经过上周假期项目促销抢收后，本周进入传统平销期，无项目开盘，整体成交量出现明显回落。**

1.1 行业资讯—宏观/城市：多地推进保障房政策，哈尔滨保障房不得配建商品房

住房城乡建设部：未出台保障房相关政策的城市要加快推动落实（2024.4.11）

记者从住房城乡建设部近日在浙江省杭州市召开的保障性住房建设工作现场会上了解到，今年以来，各地正在加快推进配售型保障性住房建设，截至目前全国已有65个城市报送2024年保障性住房建设计划和项目。其中，西安今年计划筹建1.5万套保障性住房；深圳已启动13个项目、共计1万套保障性住房建设；杭州今年筹建的12个保障性住房项目已开工3个，剩余9个项目将在6月底前开工建设。

住房城乡建设部相关负责人强调：许多城市在明确保障对象标准、以需定建、用地保障、资金监管等工作机制上形成了一些好的经验做法，尚未出台实施意见和配套政策的城市要充分学习借鉴，加快推动政策出台，尽快形成保障性住房政策体系。

哈尔滨：哈尔滨拟出台配售型保障房新规：严禁配建商品住宅，鼓励存量住房转化后公开配售（2024.4.10）

据哈尔滨市人民政府官网，为有效推进配售型保障房规划和用地要素保障，4月2日，哈尔滨市自然资源和规划局起草了《关于做好配售型保障性住房规划用地有关政策的通知》并面向社会征求意见。

通知指出，自然资源和规划局核发《用地预审和选址意见书》《规划条件》时，严禁配建商品住宅，商住比例标准可控制10%以下，在满足居住区设计标准、幼儿园及物业等相关要求配建的公共服务设施基础上，可根据实际需要适当配建一定比例的商业商务面积。地下停车场（停车泊位）除必须配建的人防工程外，按照哈资源规划便〔2023〕283号文件有关要求，保障性住房项目可按不低于核心区公租房标准进行配建。

广州：广州市规划和自然资源局回应停止审批新增公寓等类住宅项目：在进一步沟通和研究中（2024.4.9）

4月9日，广州市规划和自然资源局于近日发布一则关于停止审批商务公寓等类住宅项目的通知。

通知显示，在全市范围停止新的公寓等类住宅项目的规划审批，编制土地出让方案时不得出现有关公寓等类住宅的表述。

据广州市规划和自然资源局多位工作人员反馈，该文件为内部文件，目前仍在进一步沟通和研究中。如果后续有公开的解释性文件的话会及时发布。

根据文件内容，为加强广州市商业服务业用地及混合用地上建设的商业、办公及新型产业类项目管理，在全市范围停止新的公寓等类住宅项目的规划审批，编制土地出让方案时不得出现有关公寓等类住宅的表述。已出让且规划审批通过的公寓等类住宅项目，可按原规定继续办理后续审批手续。

1.1 行业资讯—城市：北京广州武汉沈阳等地进一步放宽公积金贷款政策

北京、广州同步上调公积金最高贷款额度(2024.4.8)

4月8日，北京住房公积金管理中心发布《关于住房公积金支持北京市建筑绿色发展的实施办法（征求意见稿）》，对于申请住房公积金个人住房贷款购买绿色建筑、装配式建筑、超低能耗建筑的借款人，最高贷款额度可上浮40万元，最高贷款额度不超过160万元。

同日，广州住房公积金管理中心印发《广州住房公积金管理中心关于调整个人住房公积金贷款最高额度有关事项的通知》（简称《通知》），将“一人”贷款最高额度分别由原来的60万元提升至70万元，“两人或两人以上”由100万提升至120万元。

武汉：年底前购房公积金可贷款额度上浮20%、支持提取公积金余额支付首付、异地公积金贷款（2024.4.8）

从武汉市人民政府官网获悉，近期，武汉市人民政府办公厅发布《关于印发武汉市落实省进一步保障和改善民生若干措施任务清单的通知》。

2024年12月31日前，住房公积金缴存职工在武汉市购买普通自住住房的，1.贷款额度可按职工家庭当前可贷款额度上浮20%；2.可在《武汉市商品房买卖合同》备案一年内提取一次住房公积金存储余额，用于支付购房首付款；3.在武汉城市圈取消主借款人户籍地限制，推动住房公积金异地个人住房贷款业务开展。（武汉都市圈：武汉、黄石、鄂州、孝感、黄冈、咸宁、仙桃、天门、潜江共9城）

沈阳：阶段性支持职工提取公积金交“首付”，“商转公”条件放宽(2024.4.8)

4月8日，沈阳市政府新闻办公室召开进一步优化住房公积金提取和贷款政策的新闻发布会，2024年4月1日至2024年9月30日期间，职工在沈阳市行政区域贷款购买自住住房，职工本人及其配偶可申请提取住房公积金支付购房首付款，提取时限为2024年11月30日前。

此外放宽“商转公”贷款申请条件。将“商转公”贷款申请条件中“商贷已偿还5年（含）以上”调整为“商贷已偿还3年（含）以上”，同时增加2家“商转公”贷款“顺位抵押”合作银行，商转公合作银行由8家扩展至10家。

湖北荆州：支持提取公积金付首付款，买自住房可 “一人购房全家帮”(2024.4.9)

据“荆州发布”4月9日消息，近日湖北省荆州住房公积金“新十条”发布，进一步放宽了公积金缴存限制、提取条件等。

1.在荆州市行政区划内购买商品房时，实施提取住房公积金支付购房首付款政策。2.全面放开住房公积金贷款户籍及缴存地限制。异地住房公积金缴存职工在荆州市行政区划内购买自住房申请公积金贷款时，不受户籍及缴存地限制。3.进一步放宽“一人购房全家帮”政策。取消新建商品住房限制，缴存人在荆州市行政区划内购买自住房，可提取本人及配偶住房公积金，同时还可提取本人及配偶直系亲属（父母或子女）的住房公积金账户余额。

1.2 行业资讯—土地：上海、济南公布供地计划，成都两宗宅地高溢价成交

上海今年计划供应住宅用地856公顷，商品住宅用地新增配售型保障性住房用地91公顷（2024.4.8）

近期上海发布《上海市2024年度国有建设用地供应计划》。从用地结构看，上海今年住宅用地计划供应856-1041公顷，同比减少4.9%。商业办公用地计划供应95-120公顷。产业用地供应计划供应1010-1210公顷。其中住宅用地方面，上海今年新增计划供应配售型保障性住房用地91公顷，商品住房用地计划供应440-545公顷，同比减少12.9%。

上海已发布2024年集中供应首批11宗商品住宅用地的出让公告，第一轮5宗宅地已于3月15日全部成交。5宗地块合计出让面积14.37公顷，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。第二轮出让的6宗地块土地面积19.49公顷，建筑面积34.94公顷，起始总价为112.3038亿元，现场交易会于4月16日开始举行。

山东济南今年计划供应住宅用地504.12公顷， 其中商品住宅用地389.96公顷，同比下降40%（2024.4.8）

附件

济南市 2024 年度国有建设用地供应计划汇总表

单位：亩

区县	供地总量	住宅用地				商服用地	公共管理与公共服务设施用地	交通运输用地
		普通商品房	安置房	保障性住房	工矿仓储用地			
历下区	1095	314	0	0	86	280	344	61
市中区	2196	671	0	0	286	298	127	1094
槐荫区	1196	173	231	0	30	692	245	25
天桥区	1840	172	344	0	98	30	20	1176
历城区	7326	1363	29	124	799	639	185	4187
长清区	6861	61	0	0	1215	163	236	3089
济南高新区	6311	686	0	0	447	266	633	3989
新旧动能转换起步区	16838	1160	0	0	2216	3024	1467	8773
济南章山区	1372	130	63	0	0	0	86	1093
莱芜区	8520	329	0	0	708	131	2507	4845
钢城区	3728	311	191	192	2062	191	854	1327
莱芜区	6636	220	685	0	1310	24	319	4066
钢城区	824	0	0	7	698	96	23	0
平阴县	1879	24	39	0	1298	0	249	344
商河县	13458	635	0	0	971	237	1166	10649
合计	78102	5849	1382	331	12757	5859	8671	43253

4月7日，山东省济南市自然资源和规划局发布《济南市2024年度国有建设用地供应计划》，全市2024年度计划供地5206.74公顷(78102亩)。

济南住宅用地计划供应504.12公顷中，商品住宅389.96公顷(5849亩)、安置房92.08公顷(1382亩)、保障性住房22.08公顷(331亩，含配售型保障性住房124亩，配租型保障性住房207亩)。2024年住宅用地供应同比降低37%，商品住宅用地供应同比降低40%

成都13.9亿元成交4宗住宅用地，高新区两宗地块溢价成交（2024.4.9）

4月9日，成都中心城区迎来4宗住宅用地出让，根据成交结果，高新区两宗地块高溢价成交，青白江区两宗地块底价成交，共计成交金额约13.9亿元。

根据地块出让信息，此次共计出让4宗住宅用地，起拍总价约11.95亿元。4宗地块分别位于高新区（2宗）、青白江区（2宗），合计净用地面积129.73亩。本批次地块采取“竞地价”方式进行拍卖。

此次，高新区推出了两宗地块。均由四川中瑞天悦实业有限公司分别以楼面地价23000/22800元/□ ，溢价28.9%/26.7%摘得。

2.1 土地市场—供应：中原区、中牟县分别供应商业地、住宅地各一宗

本周大郑州共供应2宗地，中原区1宗商业地，中牟县1宗住宅地，合计占地127.51亩、计容建面15.32万□

供应日期	2024/4/10	2024/4/12
竞拍日期	2024/5/7	2024/5/17
区域	中牟县	中原区
土地编号	牟政出[2023]51号	郑政出〔2024〕9号（网）
板块	中牟新城板块	常庄板块
地块位置	中牟县同德路南、同心路北、寿圣街西、毕虎街东	文翰街南、汇智路西
土地用途	住宅	商业
商品房/安置	商品房	商品房
出让年限	70	50/40
面积（亩）	54.86	72.65
计容建面(万□)	8.05	7.27
容积率	2.2	1.5
起拍价（万元）	17677	16123
起拍单价（万元/亩）	322	222
起拍楼面价（元/□）	2197	2219

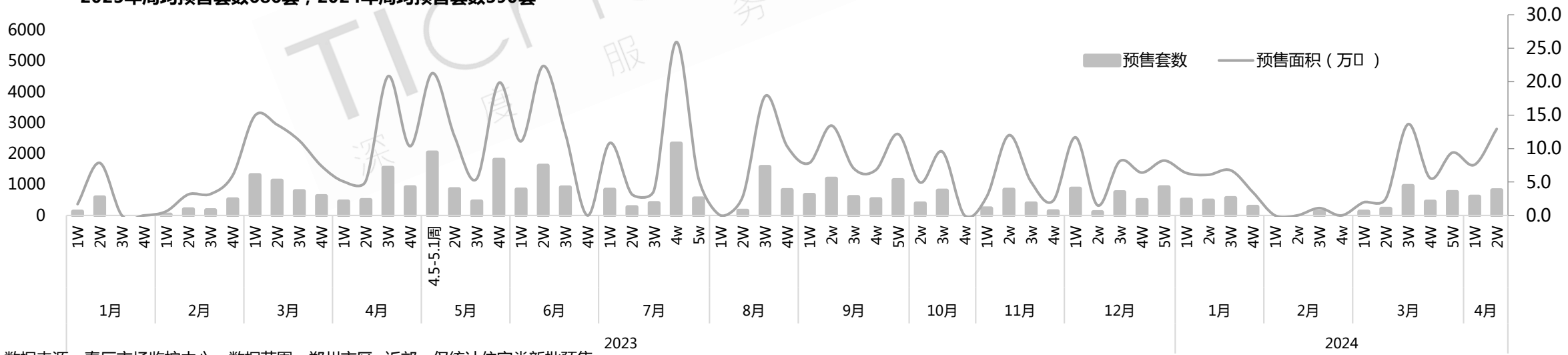
3.1 楼市表现—预售：大郑州市区及近郊共5个项目取证，合计12.93万方

本周大郑州共计5个项目取得预售，合计814套房源，约12.93万□

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（万□）	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2024.4.12/2023.12.12	中海时光之境	中原区/碧沙岗板块	净地	2/3#	63	1.16	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
	2024.4.12/2023.12.12	中海时光之境	中原区/碧沙岗板块	净地	4/6#	262	4.04			待售
	2024.4.12	信达天樾九章	金水区/花园北路板块	城改	10#	146	2.14	109/127□ 三房，143/168□ 四房	总建面42.18万□，容积率4.19，共规划有15栋29-30层高层产品	待售
	2024.4.12	未来天奕	金水区/国贸板块	城改	12#	113	2.95	高层169-287□ 三房-五房	总建面21万□，容积率3.5，规划5栋高层，定位豪宅改善，精装交付，价格待定	待售
近郊	2024.4.10/2021.6.28	金地和樾春晓	新郑/南龙湖北板块	净地	8#	170	1.79	高层92-128□ 三房-四房；洋房130□ 四房	住宅建面11.71万□，容积率3.0，规划6栋19-34F高层+5栋5-10F洋房+2栋配套	待售
	2024.4.12/	绿城百合新城	中牟县/中牟老城板块	城改	5/8#	28	0.41	108-195□ 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□，毛坯交付	待售
	2024.4.12/	绿城百合新城	中牟县/中牟老城板块	城改	7#	32	0.44			待售
合计						814	12.93	/		

2023年周均预售套数686套，2024年周均预售套数390套

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

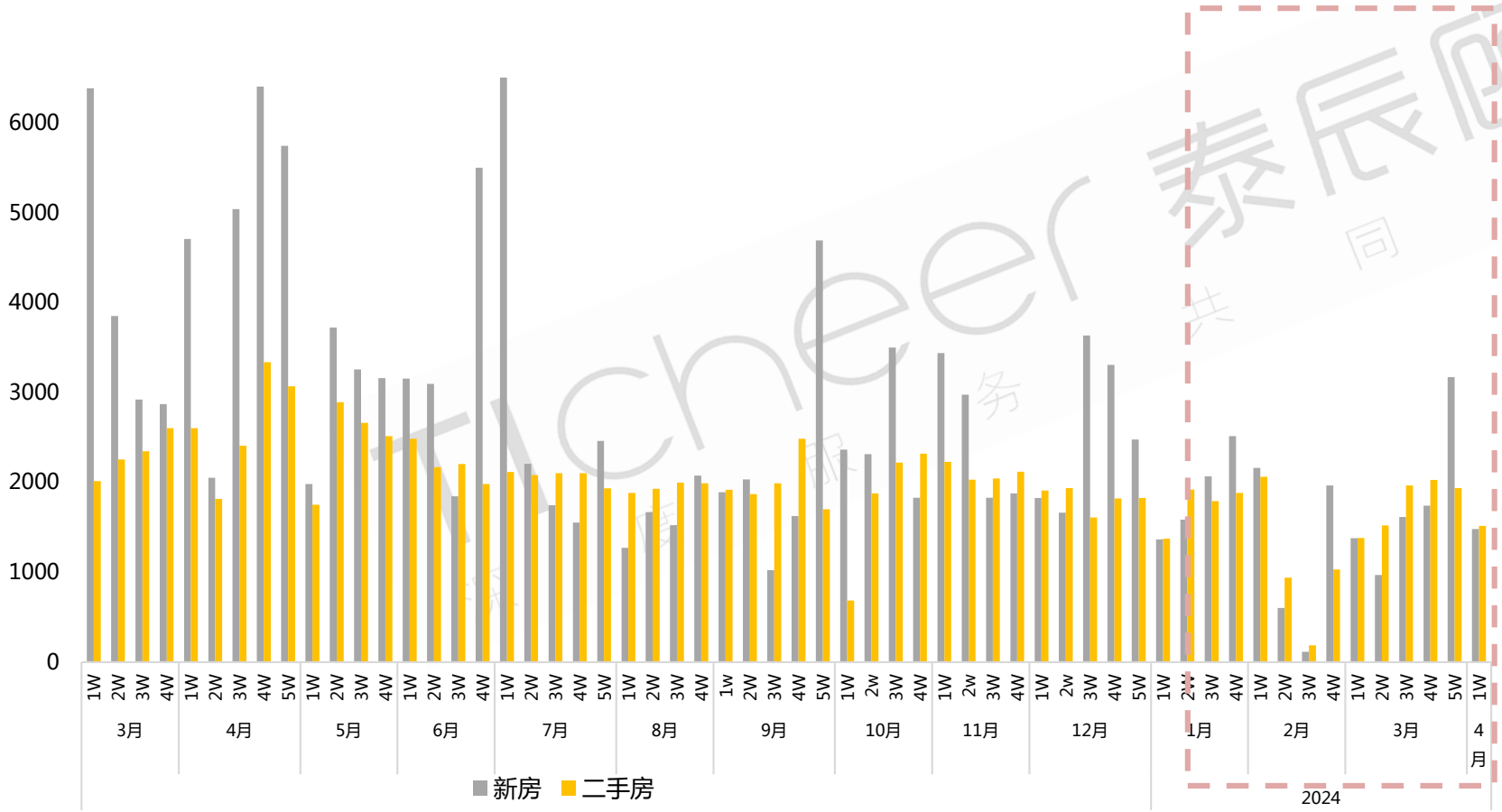


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：4月1周新房/二手房成交回落明显

4月1周新房成交1481套，环比下降53%，二手房成交1514套，环比下降22%，4月份二手房与新房基本持平

2023.3-2024.4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	1481	-28%	-53%
二手房当周	1514	-17%	-22%

新房/二手房月度周均成交数据

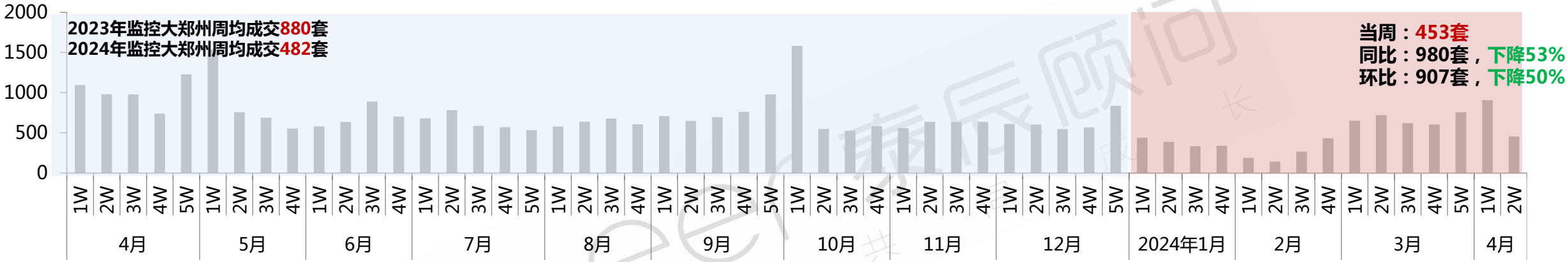
时间	新房周均	二手房周均	二手：一手
2021年	2144	949	0.44
2022年	1557	1051	0.67
2023年	2993	2016	0.67
2024年	1634	1540	0.94
2024年3月	1481	1514	1.02

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：4.01-4.07，来源：360房产网

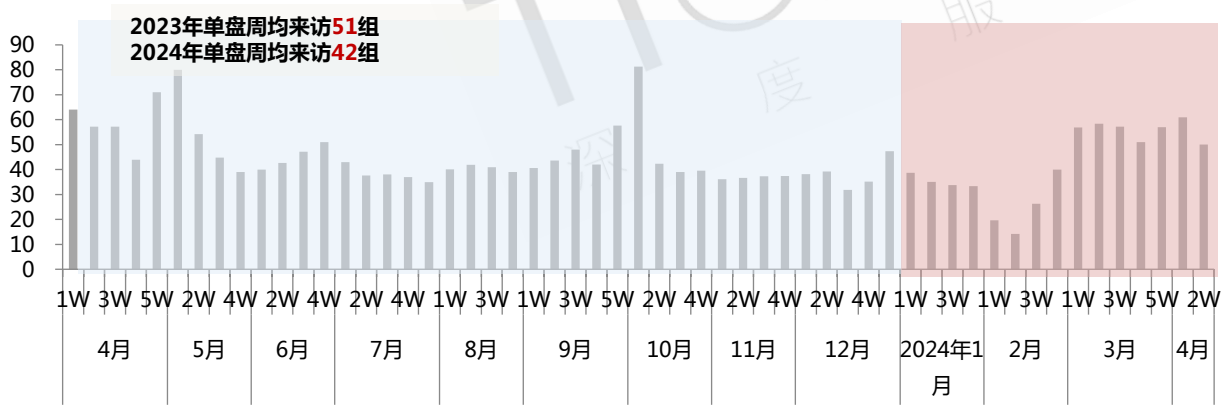
3.3 楼市表现—整体访交：大郑州总量认购453套，环比下降50%

大郑州合计成交453套，环比下降50%，单盘来访50组，环比下降18%，单盘成交2.3套，环比下降50%
假期热度过后，本周无项目开盘，成交总量下滑明显。同时成交量下降幅度远超来访，客户观望情绪浓厚

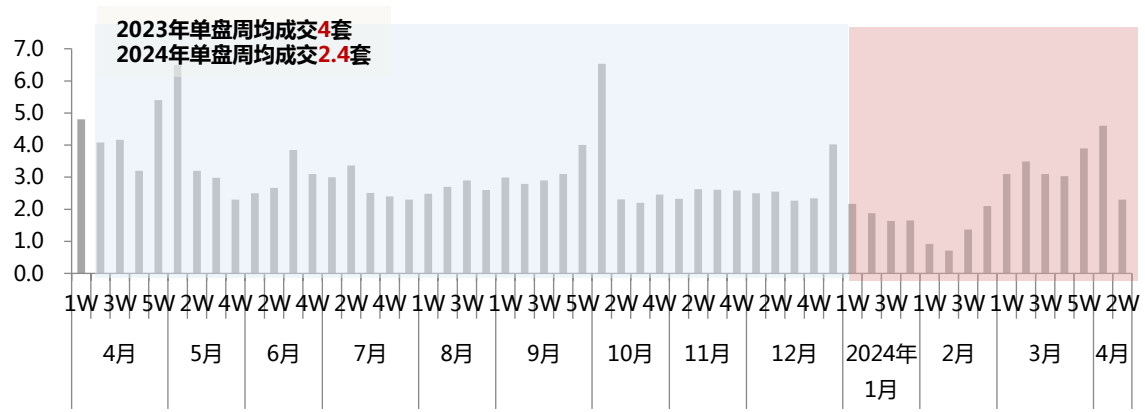
2023-2024年4月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2023-2024年4月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2023-2024年4月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



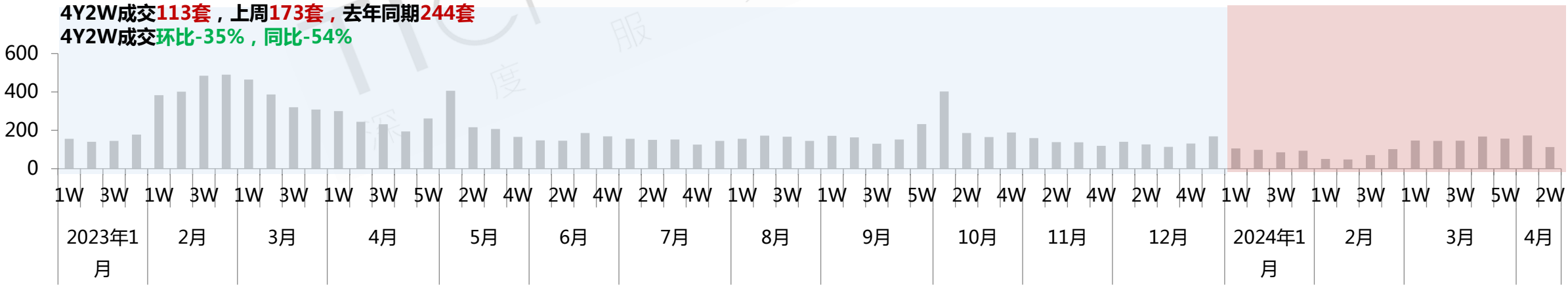
数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：4月2周（4.8-4.14）大郑州实际监控到项目196个，其中在售项目196个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

3.3 楼市表现—城郊访交：总量主城环比下降54%，近郊环比下降35%

市区成交340套，环比-54%，单盘成交2.6套，环比-53%；近郊成交113套，环比-35%，单盘成交1.7套，环比-35%

2023年1月1周-2024年4月2周市区周度整体成交量（套）走势图

2023年1月1周-2024年4月2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，4月2周（自然周）市区实际监控到在售项目130个，近郊实际监控到在售项目66个

3.4 楼市表现—项目榜单：本周TOP15累计认购167套，环比下降65%

本周TOP15累计认购167套（上周开盘加推项目较多共476套），环比下降65%；
信达未来公元本周新增2#楼特价，加2万送车位，越秀天悦江湾分销提佣至3%，五一前认购额外优惠2%

2024年4月2周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

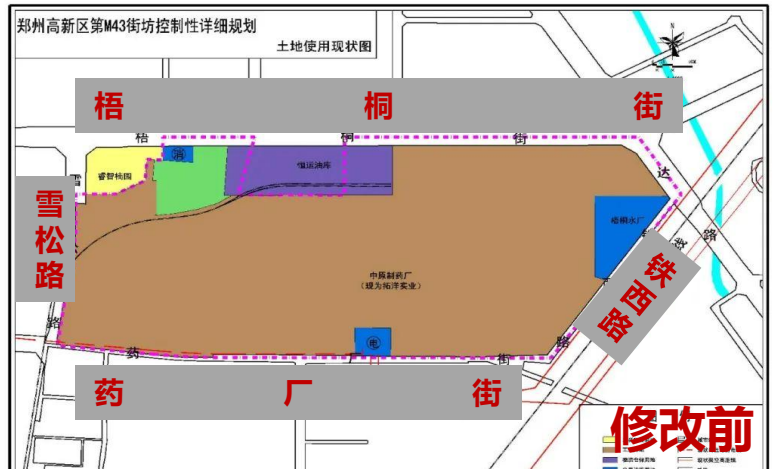
排名	区域	板块	项目	本周成交（套）	售价（元/□）	政策/分期/分销
1	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	18	精装高层13000-13700，洋房18000-19500，首层28500	分销：贝壳，2%；
2	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	16	毛坯高层18200-19000	分销：58/贝壳，点位2.5%
3	中牟	绿博板块	润泓锦园	16	小高层8500	分期：首付1万，其余全部可以贷款；分销：贝壳，优住，100以下4.5万，100以上7万/套
4	管城区	南四环板块	信达未来公元	15	精装高层10000	①2#清栋特惠一口价；②+2万送负二层车位；首付5%，剩余交房前付清；分销：58爱房&贝壳，4%
5	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	15	高层毛坯11800起	无分期；分销：贝壳，2%，周末带看奖100元，成交奖5000，前三十名额外送现金及电动车
6	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	12	精装14700-16500元/㎡	首付5%，月供利息贴息（12个月）；分销贝壳、58、朴邻，3%
7	中原区	常西湖板块	汇泉景悦城	11	毛坯高层10500-10800	分销：贝壳、房友、58，佣金3%
8	二七区	二七新城板块	泰宏建业国际城	11	毛坯高层10500，特价9999	分销：贝壳、 佣金45000元/套
9	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	10	高层12100，小高13500	分销：贝壳，2%
10	管城区	航海路板块	泰宏阳光城	10	特价房11500起	58、贝壳佣金2.7%-3%；员工推介、老带新奖1万元/套
11	郑东新区	龙湖北板块	兰溪府	10	小高层24300-28800	分销渠道：58/贝壳/全家/米宅，佣金1.3跳1.5%（20套起跳）
12	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	9	高层毛坯16800-18500	分销涨佣3%，至5月5号，五一提前购，额外优惠2%，一期1.4万/㎡起；二期，1.6万/㎡起一期工抵房14XXX起步，分销提佣；
13	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	8	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%
14	中原区	中原新区板块	中原华侨城	8	高层毛坯7500-8000，洋房毛坯9500-10500	最低首付5%网签；加两万送地下车位；贝壳聚焦：6万/套
15	管城区	金岱板块	龙湖熙上	7	特价房12100起，5#11888起	首付5%，分销贝壳，佣金2.5%

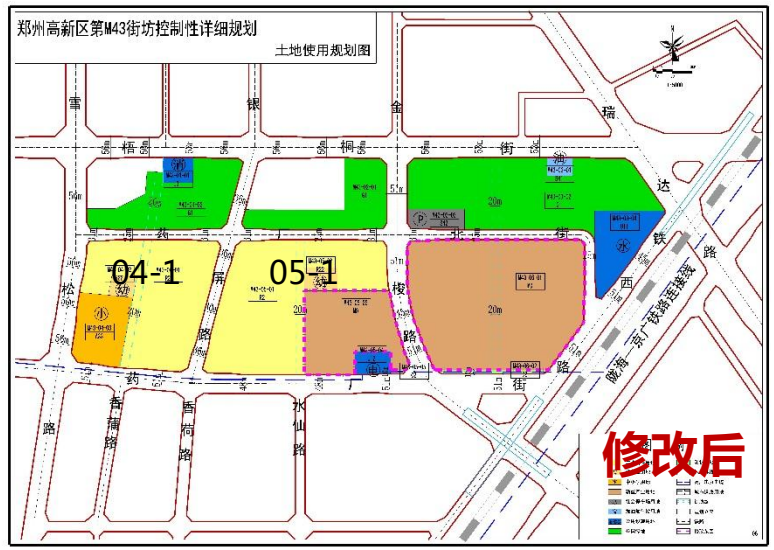
数据来源：泰辰市场监控中心

4.1 新盘案例—电建颐城高新华曦府/拿地方式-城市更新

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

该项目位于雪松路药厂路交叉口，原中原制药厂位置，也是高新区城市更新的重点项目，整体规划片区用地面积897亩，其中可开发用地529亩，其他配套用地368亩





表一：地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	代码	用地兼容性	地块面积（平方米）	地块容积率	住宅用地容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（米）	住宅建筑平均层数类别	建筑面积（平方米）	人口容量（人）	年径流总量控制率（%）
M43 01 01	消防用地	U31		4920	≤0.8		≤30	≥25	≤24		3936		≥75
M43-01-02	公园绿地	G1	-	43273	-	-	-	≥70	-	-	-	-	≥75
M43 02 01	公园绿地	G1		31834				≥70					≥75
M43-03-01	加油加气站用地	B41	-	3001	≤0.5	-	≤30	≥25	≤15	-	1501	-	≥75
M43 03 02	公园绿地	G1		93407				≥70					≥75
M43-03-03	社会停车场用地	S42	-	7286	≤1.0	-	≤30	≥25	≤15	-	7286	-	≥75
M43-03-04	供水用地	U11	-	22537	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M43-04-01	二类居住用地	R2	-	76869	≤2.8	2.7-2.9	≤20	≥35	≤80	高层二类（19层-26层）	215233	5933	≥75
M43 04 02	幼儿园用地	R22		3250	≤0.7		≤35	≥30	≤15		2275		≥75
M43 04 03	中小学用地	A33		23052	≤0.8		≤25	≥35	≤20		18660		≥80
M43-05-01	二类居住用地	R2	-	95073	≤2.9	2.7-2.9	≤20	≥35	≤80	高层二类（19层-26层）	275712	7877	≥75
M43 05 02	幼儿园用地	R22		4877	≤0.7		≤35	≥30	≤15		3414		≥75
M43 05 03	新型产业用地	M0		45170	≥1.6，≤2.5		≥30，≤40	≥20，≤30	≤80		≥72272，≤112925		≥65
M43 05 04	供电用地	U12		5148									
M43-05-05	防护绿地	G2	-	358	-	-	-	≥85	-	-	-	-	≥75
M43 06 01	新型产业用地	M0		135493	≥1.6，≤2.5		≥30，≤40	≥20，≤30	≤80		≥216789，≤338733		≥65
M43 06 02	防护绿地	G2		2729				≥85					≥75

备注：

1. 新型产业用地机动车位和非机动车位按照商务、商业用地停车配建标准配置，具体应符合《郑州市城市规划管理技术规定（试行）》中《机动车

2. 二类居住用地非机动车停车位按照每户不少于1个充电车位的标准配置充电设施，与住宅项目同步建成使用。新建大于2万平方米的商场、宾馆

动车停车位中应配建不少于15%充电车位，与项目同步建成使用。

3. 二类居住用地机动车按照≥0.6 车位/户（套型建筑面积≤60 平方米的户型）、≥0.9 车位/户（60 平方米＜套型建筑面积≤90 平方米的户

方米的户型）、≥1.2 车位/户（130 平方米＜套型建筑面积≤150 平方米的户型、≥1.5 车位/户（150 平方米＜套型建筑面积≤180 平方米的户

设施或预留建设安装条件，其中，不少于10%的车位应与住宅项目同步建成充电设施，达到同步使用要求。新建大于2 万平方米的商场、宾馆、

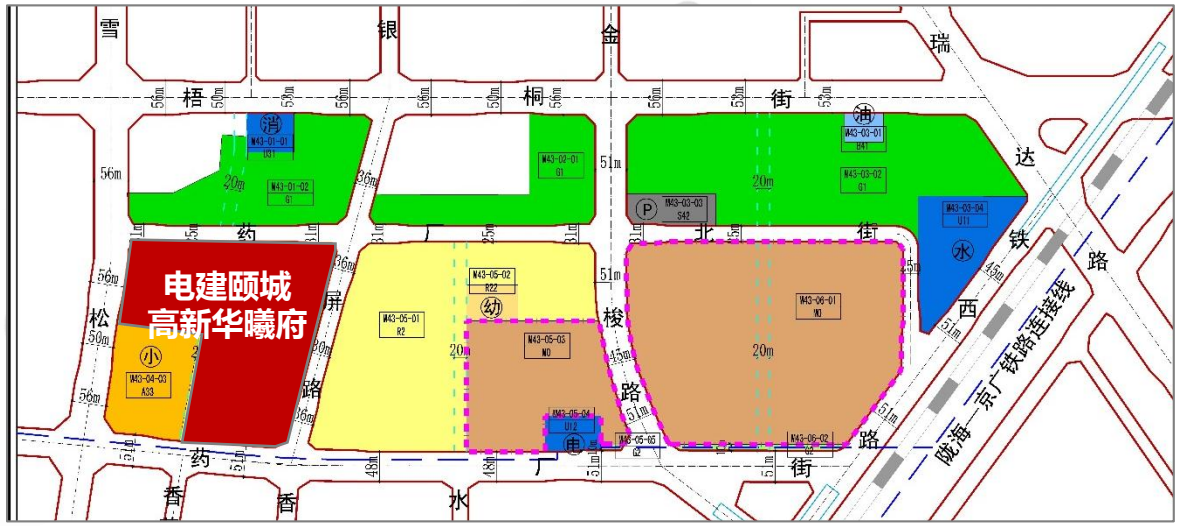
建成并达到使用要求的充电设施停车位比例不得少于15%。

4. M43-01-02、M43-03-02、M43-04-01、M43-05-01、M43-06-01 地块内各设置一条南北向街坊路，宽度控制为 20 米，要求提供外部通行条件，

城市更新单元范围：药厂街以北、雪松路以东、梧桐街以南、铁西路以西合围区域

4.1 新盘案例—电建颐城高新华曦府/项目信息-基础指标

电建在郑州第三座华曦府项目，电建与颐城控股（土地方）共同开发。项目占地约115亩，容积率2.8。项目目前未摘地，处于内购阶段，内购价格暂未透露



地块规划指标			
位置	高新区-雪松街东-药厂北街南-银屏街西-药厂街北		
占地面积	115.3亩	容积率	2.8
总建筑面积（万□）	计容面积＜21.52万方	开发商	电建+颐城（土地方）
绿化率	＞35%	总户/人数	5933
建筑密度	＜20%	车位比	≥1.5（车位/户）
楼层高度	19-26F	建筑高度	＜80m
小区开门方向	北、东	建筑风格	现代

4.1 新盘案例—电建颐城高新华曦府/项目规划设计

项目规划10栋20-26层高层、9栋17层小高层，整体采用现代主义风格，园区内规划约55000□ 园林景观，约1100□ 高定会所，以及全龄架空层泛会所

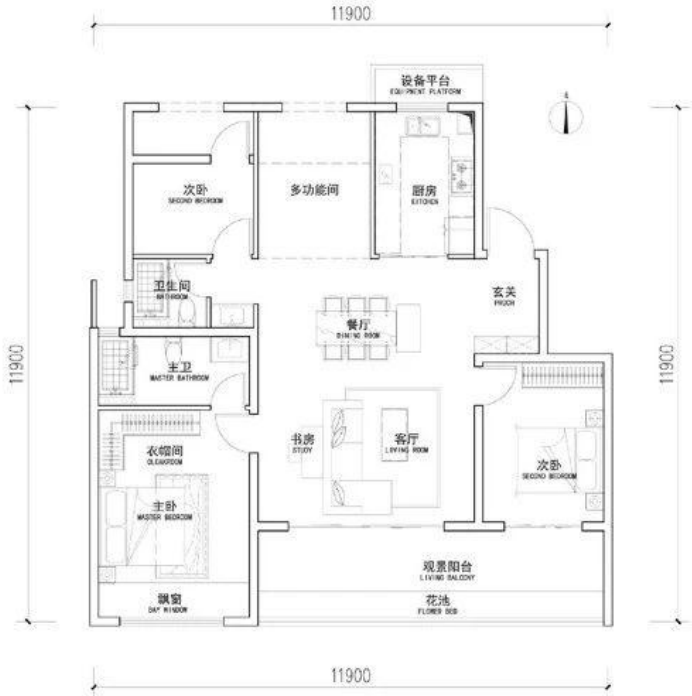
外立面风格

4.1 新盘案例—电建颐城高新华曦府/产品设计

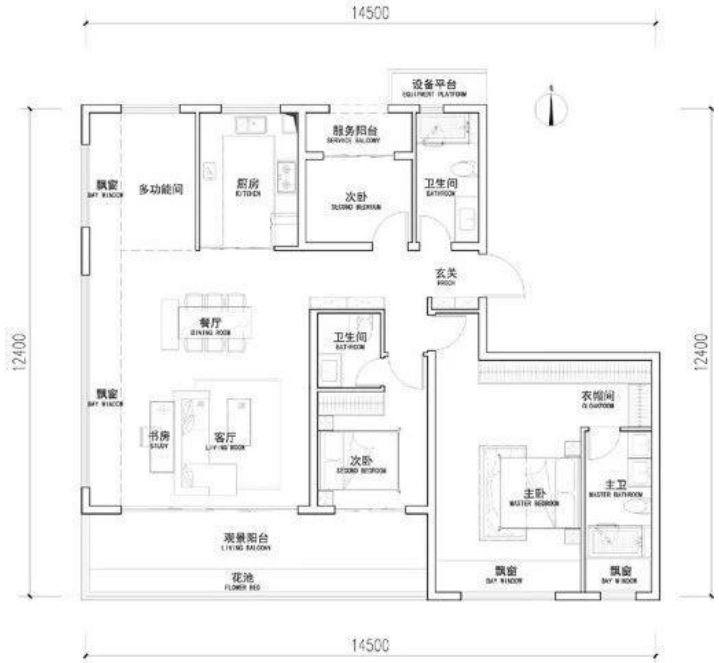
整体定位偏改善，共规划三个户型 ，面积128㎡ 三房、143㎡ 四房和168㎡ 四房，毛坯交付，全两梯两户设计，主打高赠送，所有户型3/4开间朝南设计，南向连通阳台+南向花池设计，北侧设置设备平台，168户型额外增设东西向飘窗，产品得房率较高

128㎡ 三室两厅两卫

143㎡ 四室两厅三卫



168㎡ 四室两厅三卫



与中原华曦府（143/168/192）相比，户型面积普遍缩小，格局大致相同

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。

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

THANKS!
感谢观看！

业务联系人

杨先生:18203977011

刘女士:18239907962