

郑州房地产市场周报

【2024年第18期】

(4月29日-5月5日)

目录

01

行业政策

02

土地市场

03

楼市表现

contents

核心内容摘要

政策速览

行业政策方面：

- 政治局会议房地产定调去库存，楼市持续松绑及降息可期；
- 北京/天津/成都等全国重点城市放宽住房限购政策；
- 青岛/德州/惠州等城市持续优化公积金政策。

01

郑州楼市速递

- ①**土地供销**：市区挂牌1宗新型工业用地，占地45亩，容积率3，计容建面9万 $\square$ ；二七区成交2宗商业用地，共计占地29亩，建面2.89万 $\square$ ，均由二七城发托底拍得。
- ②**销售方面**：大郑州合计成交1373套，环比+168%，单盘来访101组，单盘成交7.0套。
- ③**开盘加推**：本周市区1个项目推售，位于金水区，推出141套房源，去化4套，去化率3%。

02

周度总结

- 本周政治局会议对房地产定调积极宽松，北京等多个一线和新一线城市放宽限购政策，重点城市公积金政策也持续发力，郑州出台公积金“商转公”政策细则，并延续购房契税补贴政策，对市场整体形成正向引导。
- 本周五一节假日促销优惠叠加政策利好，带动市场热度提升，整体成交量创年内新高，但仍不及去年同期水平。

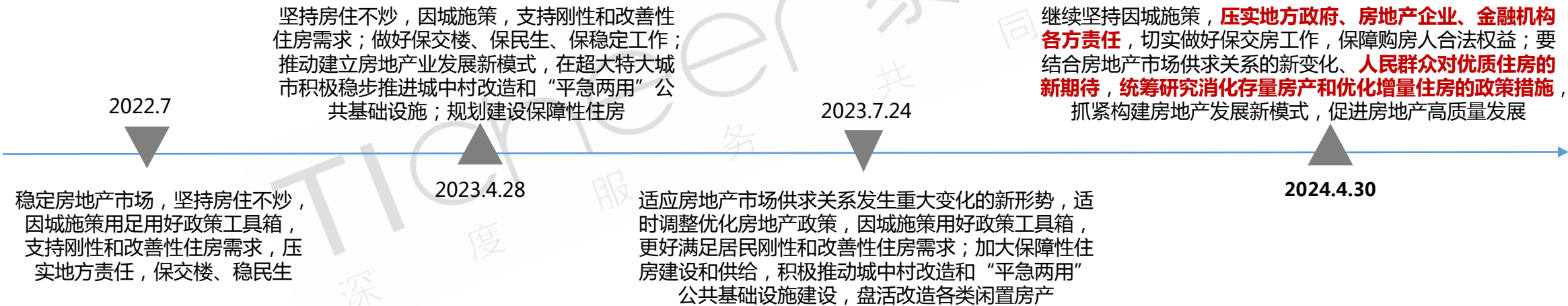
1.1 行业资讯—政治局会议：定调房地产去库存，楼市持续松绑及降息可期

中央政治局4月30日召开会议，针对房地产政策基调积极、力度加大，其中保交房更加细化，提出要压实地方政府、房地产企业和金融机构等各方责任，新提消化存量优化存量；货币政策方面降息降准可期，预计二季度利率将继续下行

此次政治局会议分析当前经济形势和经济工作，定调本年度发展方向，重点提及：

- 宏观基调——重在持续发力和落实，“认真落实中央经济工作会议和两会精神，坚持稳中求进总基调，乘势而上，避免前紧后松，靠前发力有效落实已确定的宏观政策”；
- 财政政策——财政要提速，“深入实施地方政府债务风险化解方案，及早发行并用好超长期特别国债，加快专项债发行使用进度，保持必要的财政支出强度”；
- 货币政策——货币以稳健为主，有降准降息空间，“要灵活运用利率和存款准备金率等政策工具，加大对实体经济支持力度，降低社会综合融资成本”。

近2年中央政治局会议对房地产方面的表述



- 现实背景：今年以来，经济运行中积极因素增多，动能持续增强，社会预期改善，高质量发展扎实推进，呈现增长较快、结构优化、质效向好的特征，经济实现良好开局；同时，经济仍面临诸多挑战，主要是有效需求仍然不足，企业经营压力较大，重点领域风险隐患较多，国内大循环不够顺畅，外部环境复杂性、严峻性、不确定性明显上升。

1.1 行业资讯—政治局会议：统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

会议强调，要持续防范化解重点领域风险，结合房地产市场供求关系的新变化，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式

涉及房地产的重点内容

核心内容	要求
一、“保交房”仍是当务之急	①持续防范化解重点领域风险； ②继续坚持因城施策； ③压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益，增强市场预期。
二、消化存量、优化增量	①结合供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待； ②统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施； ③抓紧构建房地产发展新模式。
三、地方政府债务风险化解	①“深入实施”风险化解方案； ②对于高风险地区，要兼顾化债与发展。

新提法

一、构建房地产新发展模式

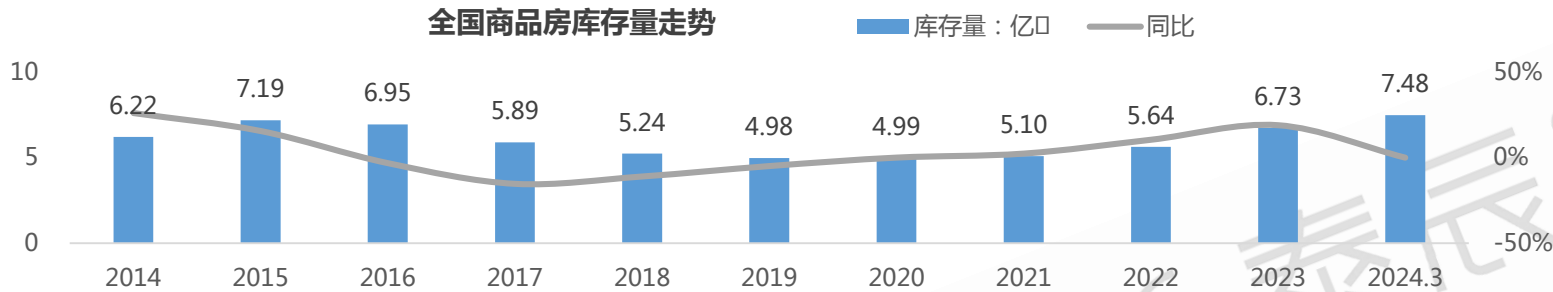
➤ 由“加快”到“抓紧”，措辞更迫切

二、统筹研究“消化存量、优化增量”

- 背景：新房及存量房库存较高，结构矛盾突出；截止2023年末，百城新建商品住宅库存周期升至22.4个月，（一线/二/三线分16.7/19.2/29.5个月）20年以前的库存占比约38%；
- 变化：①从去库存、供应端上要为群众提供优质住房切入，并不是单纯的从需求端支持、刺激居民购房；②未提三大工程，增量住房重在“优化”，指向规模扩张并非“三大工程”推进的重心。
- 措施：实行“以旧换新”、收购存量住房改作保障房，促进新房和二手房良性循环。

1.1 行业资讯—全国：自然资源部落实优化增量要求，控制新增商品宅地供应

2024年4月30日，自然资源部发布《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》，落实政治局会议优化增量的要求，“以人定房、以房定地”，明确商品住宅去化周期超过36个月的，应暂停新增商品住宅用地出让



➢ 截止2024年3月底约7.5亿平方米，已连续三个月超过2015年历史高位。

➢ 全国百城新建商品住宅库存去化周期为25.3个月。其中41个城市去化周期超过36个月

自然资源部办公厅关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，支持盘活存量土地，促进房地产市场平稳健康发展，现就做好2024年住宅用地供应有关工作通知如下：

一、做好年度住宅用地供应计划与住房发展年度计划的衔接

各地要立足当地经济社会发展、市场实际需求以及资源、环境、人口等约束条件，以人定房，以房定地，统筹“市场+保障”的住宅用地供应安排。市、县自然资源主管部门要在本级党委政府领导下，积极配合做好住房发展年度计划的编制和实施，要依据住房发展年度计划确定的住房建设需求，编制2024年度住宅用地供应计划（以下简称供地计划）。

二、合理控制新增商品住宅用地供应

各地要根据市场需求及时优化商业办公用地和住宅用地的规模、布局 and 结构，完善对应商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制。商品住宅去化周期超过36个月的，应暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量，直至商品住宅去化周期降至36个月以下；商品住宅去化周期在18个月（不含）-36个月之间的城市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。

各地商品住宅去化周期、盘活存量商品住宅用地数据按季度动态更新。

三、继续大力支持保障性住房用地的供应

各地要根据保障性住房建设计划，在供地计划中优先安排，应保尽保，要多措并举，统筹盘活各类存量土地用于保障性住房建设。

对于纳入城中村改造计划的项目涉及的住宅用地，其中确实用于安置房建设的要优先保障土地供应；以市场化方式出让用于建设可集商品住宅的，应按照本通知要求实行供地调控。

四、严格执行住宅用地收回的有关要求

各地要依托土地市场动态监测系统，掌握超期未动工两年以上住宅用地底数，持续动态更新，拟订分类型、分步骤的处置方案并组织实施，建立台账，实行销号管理。对于超期未动工两年以上的存量住宅用地，该收回的要依法收回。

五、严格落实主体责任

市、县自然资源主管部门要严格落实住宅用地供应主体责任，加强组织领导和部门协同，科学编制供地计划，落实住宅用地供应调控要求，依法依规做好购地资质、资金监管，积极配合有关部门防止融资平台公司违规拿地、防范政府隐性债务风险。

省级自然资源主管部门要加强对地级及以上城市、地级盟所在地及重点县（市）住宅用地供应工作的指导监督，采取有效措施，督促落实住宅用地供应要求，要依托本地网上交易平台以及土地市场动态监测系统，严格控制商品住宅去化周期超18个月的城市商品住宅用地供应，抑制存量住宅用地不合理增长；要按季度按城市落实供地计划和住宅用地供应调节机制的情况，并在省内外网、通报结果同时报部。

部将继续加强对住宅用地市场的监测监管，重点监测房地产长效机制试点城市和其它70个大中城市，对各省份落实调控政策的情况，部将定期通报，并抄送省级人民政府。

一、合理控制新增商品住宅用地供应

去化周期超过36个月	应暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量，直至商品住宅去化周期降至36个月以下。
去化周期18-36个月之间	按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。

二、大力支持保障性住房用地的供应

在供地计划中**优先安排、应保尽保**。要多措并举，**统筹盘活各类存量土地用于保障性住房建设**。

三、严格执行住宅用地收回的有关要求

掌握超期未动工两年以上住宅用地底数，持续动态更新，拟订分类型、分步骤的处置方案并组织实施，建立台账，实行销号管理。**对于超期未动工两年以上的闲置住宅用地，该收回的要依法收回。**

全国百城新建商品住宅库存去化周期

排序	城市排	存销比	排序	城市排	存销比
1	韶关	153.5	22	徐州	47.3
2	西宁	113.3	23	无锡	46.8
3	舟山	98.6	24	漳州	43.9
4	洛阳	96.0	25	秦皇岛	42.9
5	哈尔滨	95.0	26	福州	42.7
6	嘉善	84.5	27	九江	42.4
7	晋江	83.5	28	荆门	42.0
8	泉州	79.4	29	北海	41.9
9	唐山	74.0	30	武汉	41.6
10	江阴	74.0	31	安庆	41.2
11	香河	73.2	32	包头	41.0
12	景德镇	70.1	33	南通	40.2
13	日照	63.3	34	固安	39.8
14	大厂	63.3	35	昆山	39.1
15	燕郊	60.0	36	丹东	38.6
16	惠州	57.9	37	滁州	38.3
17	常州	54.4	38	金华	38.0
18	岳阳	54.2	39	东莞	37.5
19	莆田	53.5	40	保定	36.9
20	马鞍山	53.3	41	昆明	36.5
21	襄阳	50.9			

1.2 行业资讯—典型城市：成都/北京/天津放宽住房限购政策

成都：取消限购，住房交易不再审核购房资格，不再限制购买套数，不再公证摇号选房（2024.4.29）

	近日，四川省成都市出台通知，进一步优化房地产市场政策。通知自2024年4月29日起正式施行。 通知明确提出：（一）满足合理住房需求。全市范围内住房交易不再审核购房资格，即全市范围内住房交易不再审核户籍、社保等购房条件，不再限制购买套数。（二）优化服务激发活力。全市商品住房项目不再实施公证摇号选房，由企业自主销售。对社会关注度较高的热点项目，鼓励企业采取公证摇号选房销售。
--	--

北京：放宽五环外购买商品住房限制（2024.4.30）

	4月30日，北京市住房和城乡建设委员会发布通知，在执行现有住房限购政策的基础上，允许已有住房达到限购套数的居民家庭或成年单身人士，在五环外新购买1套商品住房。 根据通知，符合可以在五环外新购买1套商品住房的居民家庭或成年单身人士包括：北京市户籍居民家庭，已在京拥有2套住房的；北京市户籍成年单身人士，已在京拥有1套住房的；连续5年（含）以上在北京市缴纳社会保险或个人所得税的非北京市户籍居民家庭或成年单身人士，已在京拥有1套住房的。
--	--

天津：120平米以上新建住宅不限购，京冀户籍及就业人员享受天津户籍购房政策（2024.4.30）

	4月30日，天津市住房城乡建设委等三部门印发了《关于进一步优化房地产调控政策的通知》。 文件指出，为满足京津冀协同发展住房需求，北京市、河北省户籍居民和在北京市、河北省就业人员在津购买住房的，享受本市户籍居民购房政策。 文件明确，本市户籍居民在市内六区购买单套120平米以上新建商品住房的，不再核验购房资格。同时，完善住房套数认定标准，对有60周岁及以上成员的居民家庭或生育二孩及以上的多子女家庭，可凭户口簿等材料，在认定住房套数时核减一套。
--	--

1.2 行业资讯—典型城市： 青岛/德州/惠州持续优化公积金政策

青岛：扩大商转公贷款合作银行，职工可享低息贷款福利（2024.4.29）

	4月29日，青岛市住房公积金管理中心发布通知，为满足职工低息贷款需求，将进一步扩大“商转公”及“商转组合”贷款业务合作银行范围。自4月26日起恒丰银行和邮政储蓄银行开始在全市范围内试运行“商转公”贷款业务，同时邮政储蓄银行也将推出“商转组合”贷款服务。 根据青岛市住房公积金管理中心发布的通知，申请“商转公”贷款的借款人需满足特定条件，如连续正常足额缴存住房公积金6个月以上，原商业贷款发放时间为2017年至2021年期间，且有稳定的职业和收入。贷款额度不超过原商业贷款剩余本金，且不超过所购房屋评估价值的70%。商转组合贷款业务则允许职工将原商业贷款的一部分转为公积金贷款，无需自筹资金偿还原商业贷款与公积金贷款额度的差额。
--	---

山东德州：调整住房公积金贷款政策，最高可贷70万元（2024.4.30）

	4月30日，德州市住房公积金管理中心网站消息，山东德州市住房公积金管理委员会办公室发布通知，自5月1日起，提高住房公积金最高贷款额度。 《通知》提出：一、提高住房公积金最高贷款额度。单方缴纳公积金最高可贷额度由40万元提高至60万元，夫妻双方缴纳公积金最高可贷额度由50万元提高至70万元。二、购买德州市行政区域内新建高品质住宅使用住房公积金贷款，在原有最高贷款额度的基础上增加10万元。三、全日制大专及以上学历高校毕业生（不限毕业时间），在德州连续足额正常缴存住房公积金6个月（含）以上，在德州市行政区域内购买自住住房使用住房公积金贷款，在原有最高贷款额度的基础上增加10万元。四、多子女家庭，购买首套及二套自住住房申请住房公积金贷款，由原增加10万元提高到增加15万元。
--	---

广东惠州：取消住房限售，加大公积金贷款优惠力度，发放1亿元购房消费券（2024.4.30）

	4月30日，惠州市住房和城乡建设局联合市财政局、市税务局、市住房公积金中心等6部门联合印发《关于进一步优化我市房地产调控政策的通知》。 《通知》明确：一、取消本市商品住房（含新建商品住房和二手住房）转让限制年限规定，不再限制商品住房转让年限。二、加大对购买二套的二孩及以上职工家庭在公积金贷款优惠力度方面的支持，在规定的最高贷款额度基础上上浮20%，即：购买二套房个人最高贷款额度为36万元，夫妻双方最高贷款额度为60万元。三、2024年5月1日至2024年10月31日期间，在惠州市购买新建商品住房（不含二手房和非住宅用房），且完成网签备案、契税缴纳手续的个人消费者，可以申领购房消费券，总价在100万元（不含）以下的，每套发放5000元电子消费券；在100万元（含）以上的，每套发放10000元电子消费券。
--	---

东莞：大幅降低入户门槛，高校毕业生可“先入户再就业”（2024.4.29）

东莞市人民政府办公室关于深化户籍制度改革的实施意见 发布日期：2024-04-29 浏览次数：1193 东莞市人民政府办公室关于深化户籍制度改革实施意见 户籍制度改革实施意见 发布日期：2024-4-13号 各镇人民政府（街道办事处），市公安局等单位： 为深入贯彻落实党的二十大精神，推动全市人口高质量发展，促进以人口高质量发展支撑高质量发展，为全市人口高质量发展提供支撑，现就深化户籍制度改革提出如下实施意见。 一、总体要求 坚持以新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心，进一步深化改革，积极稳妥推进户籍制度改革，促进人口高质量发展，为全市人口高质量发展提供支撑。	近日，东莞市人民政府办公室发布《东莞市人民政府办公室关于深化户籍制度改革的实施意见》。对比新旧政策，东莞入户新政主要在稳定居住就业入户、毕业生入户、人才入户等3大领域有了较大的调整。 在稳定居住就业入户方面，原政策申请人应同时满足居住证年限累计满5年+社保年限累计满5年，新政策调整后只需满足：居住证年限连续满1年和在用人单位正常参加养老保险两个条件。在毕业生入户方面，原政策实行大专及以上学历应届毕业生（毕业2年内）“先就业后入户”政策。政策调整后，就业不再是硬性条件，在东莞申报居住登记的非莞户籍全日制大专及以上学历毕业生，在毕业5年内可按“先入户后就业”原则，申请办理入户东莞。
---	--

大连：出台政策“组合拳”，支持房屋“卖旧买新”（2024.4.29）

大连市住房和城乡建设局 发布日期：2024-04-29 浏览次数：1193 大连市住房和城乡建设局 大连市住房和城乡建设局 发布日期：2024-4-13号 大连市住房和城乡建设局 大连市住房和城乡建设局 大连市住房和城乡建设局 大连市住房和城乡建设局 发布日期：2024-4-13号	4月29日，为适应房地产市场供求关系新形势，促进房地产市场平稳健康发展，大连市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》。 在支持房屋“卖旧买新”方面，从即日起至2024年12月31日，在全市范围内，对出售自有住房后并在中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区购买新建商品住房（含房屋属性为公寓）的个人，政府按照出售自有住房建筑面积给予100元/平方米、按照购买新建商品住房建筑面积给予200元/平方米的购房补贴，补贴总额不超过房屋“卖旧买新”购房人所缴纳的增值税和契税总额。另外，自2022年10月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。
---	---

郑州：延续购买新房契税补贴政策至年底，补贴标准为契税总额的30%（2024.4.30）

郑州市住房和城乡建设局 发布日期：2024-04-30 浏览次数：1193 郑州市住房和城乡建设局 郑州市住房和城乡建设局 发布日期：2024-4-13号 郑州市住房和城乡建设局 郑州市住房和城乡建设局 郑州市住房和城乡建设局 郑州市住房和城乡建设局 发布日期：2024-4-13号	4月30日，郑州市住房保障和房地产管理局、郑州市财政局联合发布关于延续商品住房契税补贴政策的通知。 通知显示，经郑州市政府研究同意，将购买新建商品住房契税补贴政策延续至2024年12月31日（以购房合同网签时间为准），补贴标准为缴纳契税总额的30%。 同时，各开发区管委会、各区县（市）人民政府结合辖区实际，于2024年5月10日前向社会公布购买新建商品住房所在区域契税补贴申请时间、流程、发放办法和受理（咨询）电话。
---	---

1.3 行业资讯—本地政策：2024年郑州住房公积金“商转公”细则出台

对于满足条件的家庭，“商转公”政策可一定程度上缓解还款压力；但由于郑州多数单位公积金缴存基数较低，可贷款的额度远不足以填补原商业贷款，存在较大的现实阻力

郑州住房公积金管理中心 首页 机构介绍 最新动态 行政申批公示 政务服务 行政执法 管理委员



郑州住房公积金管理中心关于商业银行个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款有关事项的通知

来源：郑州住房公积金管理中心 时间：2024-04-29 10:20

郑公积金〔2024〕15号

各有关单位，住房公积金缴存职工：

根据我市住房公积金资金使用情况，经研究，郑州住房公积金管理中心（简称“公积金中心”）决定开展商业银行个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款（简称“商转公贷款”）业务。现将有关事项通知如下：

一、申请对象和条件

已经使用商业银行个人住房贷款（简称“商业贷款”）在郑州行政区域内购买自住住房的家庭，符合下列条件的，可申请办理商转公贷款：

（一）商业贷款所购房屋已经取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》，除向商业贷款银行设定抵押外，未设定其他抵押权、居住权登记事项，不存在司法查封、冻结等权利限制；

（二）商业贷款尚未结清，且状态正常，商业贷款银行同意提前结清商业贷款；

（三）《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的所有人或共有人符合住房公积金个人住房贷款（简称“公积金贷款”）申请条件；

（四）借款申请人具有在规定时间内结清商业贷款的能力。

二、转换方式

1、转换方式包括两种：先还再贷、公积金直还，可自主选择

方式	内容
先还再贷方式	借款申请人在公积金贷款通过审批后， 自筹资金结清原商业贷款 ，注销房屋原抵押登记；公积金中心在取得房屋抵押权后，将公积金贷款资金转入借款申请人个人银行账户。该方式适用于所有商转公贷款业务。
公积金直还方式	借款申请人持商业贷款银行出具的《同意办理顺位抵押函》和《同意提前结清商业贷款函》申请办理商转公， 公积金中心取得房屋顺位抵押权后，将公积金贷款资金转入商业贷款银行指定账户，用于结清原商业贷款 ，剩余差额由借款申请人在结算前另行向商业贷款银行支付。该方式适用于已经与公积金中心签订《商转公贷款业务合作协议》的银行发放的商业贷款。

2、在同等贷款额度之下，公积金贷款更为划算，可减少近7万元利息

以首套房为例，贷款100万元，分30年还清、等额本息计算：		
贷款类型	当前利率	月供
商业贷款	3.45%	4463元
市直公积金	3.1%	4270元
每月可减少		193元
30年可减少		6.9万元

3、目前郑州市公积金贷款额度及月还款额的限制性条件：

➤ 公积金贷款最高贷款额度：

满足条件的家庭首套住房公积金最高贷款金额为100万元，第二套住房公积金最高贷款金额为80万元。

➤ 公积金贷款月还款额评定标准：

月还款额不超过家庭收入的60%。家庭月收入按照夫妻双方最近6个月内住房公积金最低缴存基数之和认定。

当前郑州存在不少单位公积金缴存基数按最低标准执行的情况（郑州市公积金月缴存基数下限为2000元），如果按照这个标准认定家庭收入，那么家庭公积金月还款额，单人低于1200元，夫妻双方低于2400元。按30年的公积金贷款来反算，贷款最高额度分别限制在28万和56万；如果还想缩短还款年限，以20年的公积金贷款来算，可贷款最高额度分别限制在21万和43万。

从实际考虑，目前侧重商转公的家庭普遍为2017年前后利率高涨时期购置的房产，目前剩余贷款金额普遍80万起步，如果是上述情况，家庭双方购房的需要自筹小一半的资金填补差额，单方至今未婚购房的会被直接劝退。

2.1 土地市场—供应：市区供应1宗新型工业用地

本周市区挂牌1宗新型工业用地，占地45亩，容积率3，计容建面9万㎡

位置示意图



供应日期	2024/4/30
竞拍日期	2024/6/3
区域	郑东新区
土地编号	郑政东出〔2024〕3号（网）
地块位置	郑东新区圃田西路西、陇海快速路北
土地用途	地上：工业用地（新型工业用地），地下：交通服务场站用地
出让年限	50年
占地面积（亩）	45
计容建面(万㎡)	9.00
容积率	3
起拍价（万元）	5590
起拍单价（万元/亩）	124
起拍楼面价（元/㎡）	621

2.2 土地市场—成交：二七区成交两宗商业地

本周大郑州成交2宗商业用地，均位于二七区，共计占地29亩，建面2.89万㎡，均由二七城发托底拍得

位置示意图

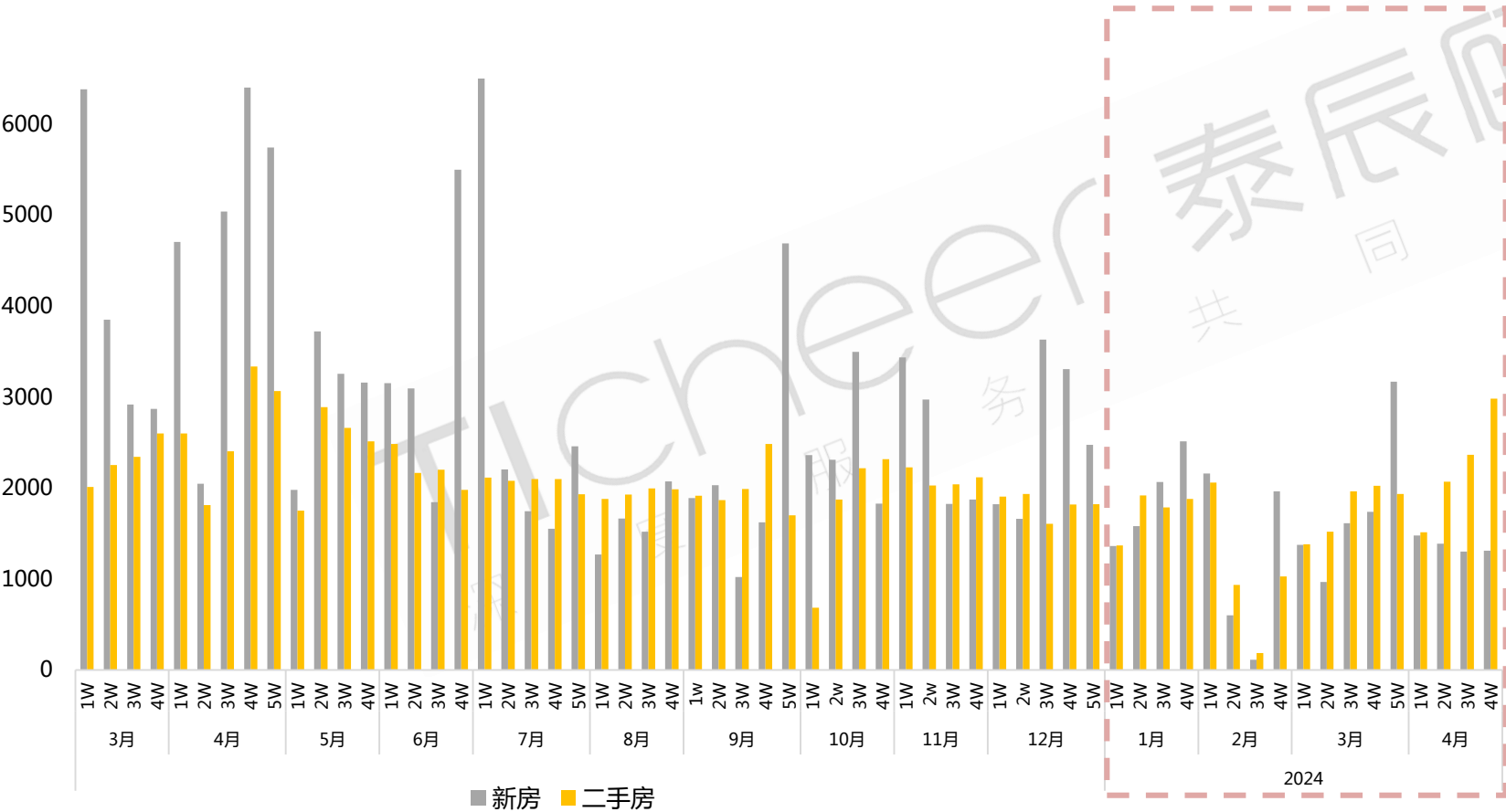


供应日期	2024/3/28	2024/3/28
成交日期	2024/4/30	2024/4/30
区域	二七区	二七区
土地编号	郑政出〔2024〕6号（网）	郑政出〔2024〕7号（网）
板块	侯寨板块	侯寨板块
地块位置	景中路西、庆明路（思源路）北	宜华环路南、丹青西路（椰风路）北
土地用途	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆（地下空间交通服务场站）	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆（地下空间交通服务场站）
商品房/安置	商业	商业
出让年限	40	40
面积（亩）	14.15	14.86
计容建面(万㎡)	1.41	1.48
容积率	1.5	1.5
成交价（万元）	6687	7065
成交单价（万元/亩）	473	476
成交楼面价（元/㎡）	4725	4755
溢价率	0%	0%
买受人	郑州市二七区建地汇致开发建设有限公司（二七城发）	郑州市二七区建地云恺开发建设有限公司（二七城发）

3.1 楼市表现—网签：4月4周二手房成交环比增长26%

4月4周新房成交1313套，环比**上涨1%**，二手房成交2985套，环比**上涨26%**，4月份新房二手房成交量剪刀差持续拉大

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	1313	-80%	1%
二手房当周	2985	-11%	26%

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	1573	1703	1.08
2024年4月	1392	1984	1.63

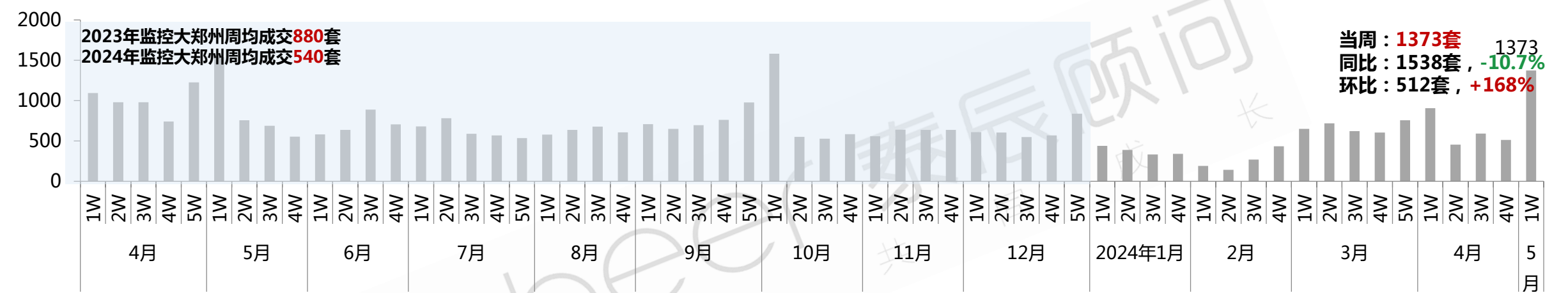
注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，数据延迟一周，周度数据周期：4.22-4.28，来源：360房产网

3.2 楼市表现—整体访交：假期促销带动成交环涨168%，接近去年同期水平

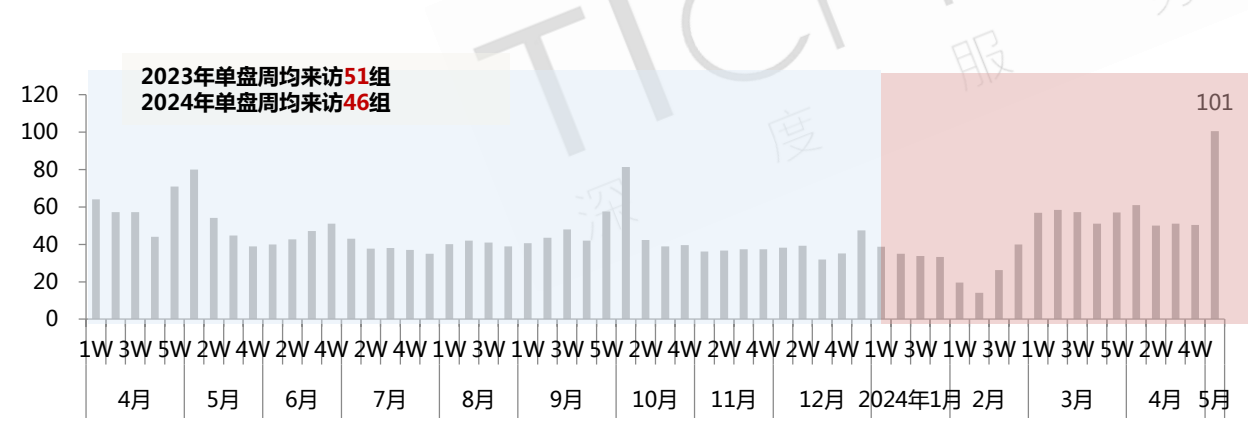
Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

大郑州合计成交**1373套**，环比**+168%**，单盘来访**101组**，单盘成交**7.0套**
本周五一节假日促销优惠叠加政策利好，带动市场热度明显提升，整体成交量创年内新高

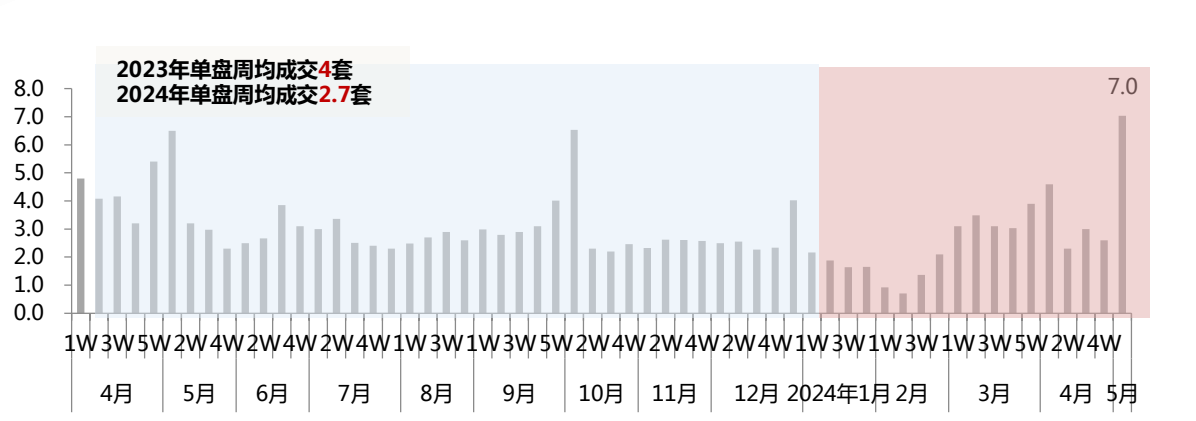
2023-2024年5月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2023-2024年5月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2023-2024年5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：5月1周（4.29-5.5）大郑州实际监控在售项目195个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

3.2 楼市表现—城郊访交：总量主城环比上涨170%，近郊环比上涨163%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

市区成交1073套，环比+170%，单盘成交8.2套；近郊成交300套，环比+163%，单盘成交4.7套



数据来源：泰辰市场监控中心，5月1周（自然周）市区实际监控到在售项目131个，近郊实际监控到在售项目64个

3.2 楼市表现—项目榜单：让利+提佣政策带动，上榜项目成交大涨156%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本周TOP15累计认购541套（上周211套），环比上涨156%；万科大都会、新城郡望府、美盛教育港湾以大力度让利优惠+分销提佣，成交量排名前三，此外万科、越秀、电建、中海等改善项目也位居前列。

2024年5月1周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

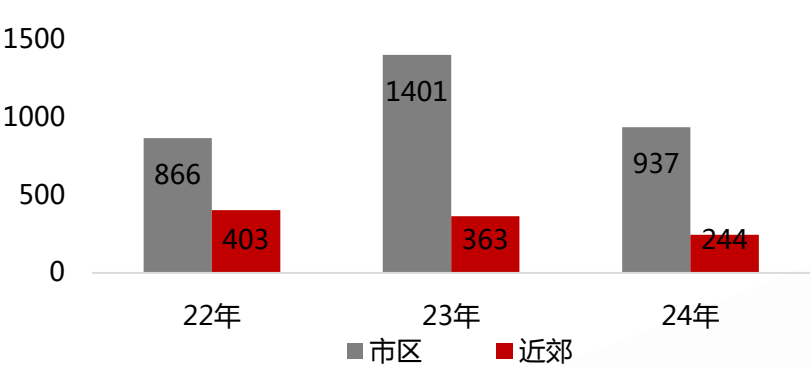
排名	区域	板块	项目	本周成交（套）	售价（元/㎡）	政策/分期/分销
1	二七区	大学南路板块	万科都会天际&万科大都会	58	高层精装10800-12200	五一特价9999起；首付5%，贴息12个月；分销：贝壳、朴邻、58，分销提佣至4%
2	荥阳	荥泽东板块	新城郡望府	54	高层毛坯6500；房源清栋，5套价格50XX起	加推16#；五一政策：购房送宝马X1(仅限前10名)；交1万享10万全屋精装；首付1万起；交2000额外送车位1个；分销提佣至5万/套
3	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	48	高层毛坯16000-17000	五一期间优惠5%；首套5万，二套10万网签，剩余交房前一次性付；分销：贝壳，提佣至5%
4	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	42	高层毛坯三期13000，五期11000-12000	五一买房送车位+送家电礼包，现房11000起；分销：贝壳，点位5%
5	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	42	高层精装13000-13700，洋房精装18000-19500，首层28500	分销：贝壳，4%
6	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	38	高层毛坯16500-18500	二期五一额外优惠5%，102㎡ 1.55万起，140㎡ 1.78万起
7	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	37	高层毛坯18200-19000	分销：58/贝壳，1.2%
8	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	36	高层毛坯12500，小高13800	五一包装1%优惠；分销：贝壳，2%
9	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	30	高层精装16500-19500；洋房精装标准层23000-27000，首层31000-32000	分销：贝壳、58，2%，全民1%
10	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	30	高层毛坯16500-19000；米宅团购节，14700起	分销佣金3.5%；清栋97折；送5-10万车位券
11	经开区	滨河国际新城板块	电建浣悦华庭	30	二期高层精装13500-14000	分销：贝壳，3万跳5万（20套起跳）；五一成交奖2000/套；客户送家电三件套
12	管城区	航海路板块	鼎盛阳光城	26	7号院一口价115XX，11号院特价11600-12500，3号综合楼约8888-8999	分销：58、贝壳，佣金2.7%-3%
13	中牟	绿博板块	润泓锦园	25	高层8500	首付1万，剩余全贷款；分销：贝壳，优住，100㎡ 以下4.5万，100㎡ 以上7万/套
14	新郑	南龙湖北板块	越秀臻悦府	23	高层5800-6300，洋房7800-8000	首付一万定房，剩余全贷款，签约后返还16.5万元左右；认购额外送3万元车位券+5千元物业费；分销：贝壳，4.8%-5.75%（30套起跳）
15	管城区	南四环板块	信达未来公元	22	高层10000；特价房9XXX起	10套特价房，购房送家电大礼包；首付5%，剩余交房前付清；分销：58爱房&贝壳，4%

数据来源：泰辰市场监控中心，5月1周（4.29-5.5）大郑州实际监控在售项目195个

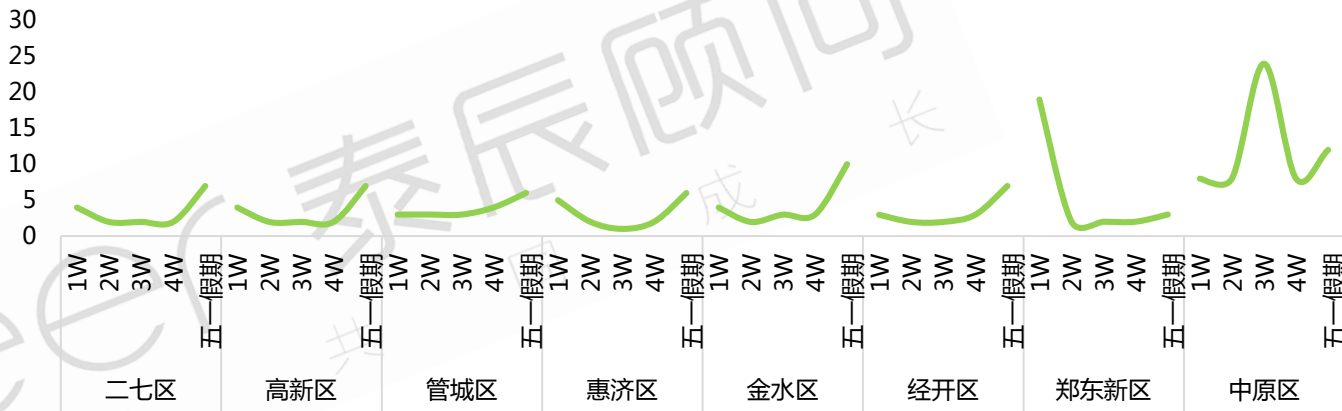
3.3 楼市表现—五一访交：五一假期环比4月周均涨幅明显，市区表现较好

五一假期大郑州单盘来访85组，较4月周均上涨61%；单盘成交6套，较4月周均上涨93%，市场整体表现尚可
市区及近郊总成交1181套，其中市区937套，超过22年，约为23年同期的7成水平，客户需求进一步向市区集聚

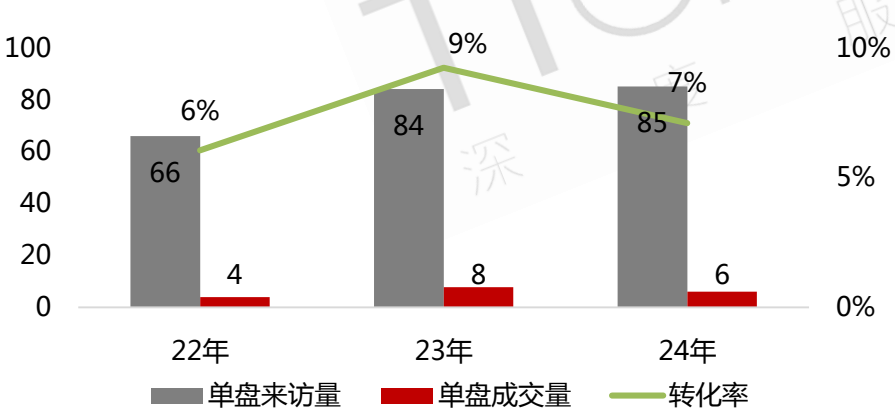
2022-2024年五一期间市区及近郊典型项目总成交对比



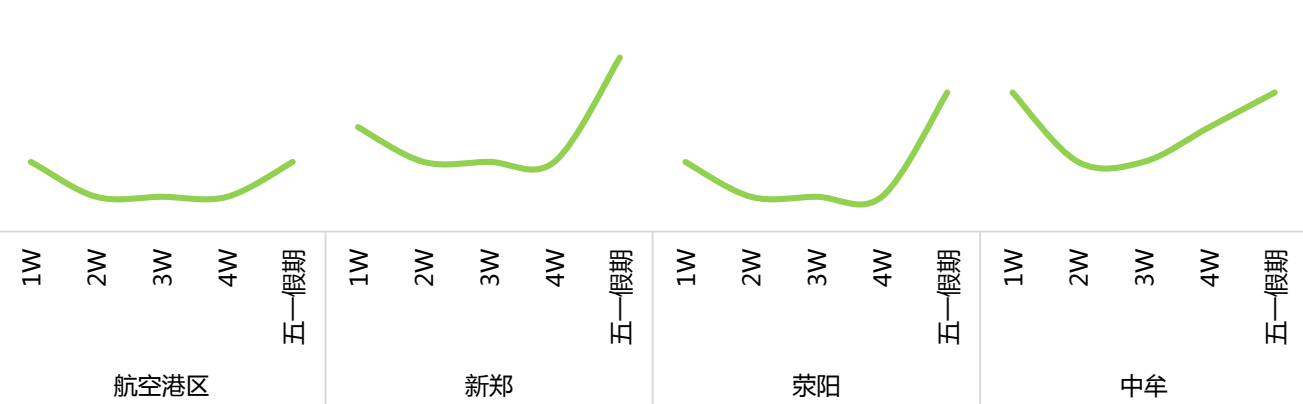
2024年五一及前4周市区周度单盘成交量走势



2022-2024年五一期间大郑州典型项目单盘访交对比



2024年五一及前4周近郊周度单盘成交量走势



数据来源：泰辰市场监控中心，五一假期实际监控住宅在售项目195个，其中主城131个，近郊64个

3.3 楼市表现—五一假期榜单：假期TOP15门槛20套，榜单项目改善属性突出

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

TOP15榜单多为稳健房企，改善类项目数量较去年明显提升，已占据绝大多数；五一政策普遍为分销提佣+限时特惠+送车位和精装礼包，TOP15总成交469套，其中TOP5门槛37套，TOP10门槛28套

五一期间（5.01-5.05）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	认购套数	认购价格（元/㎡）	五一促销策略
1	万科都会天际&万科大都会	二七区	50	高层精装10800-12200	五一特价9999起；首付5%，贴息12个月；分销：贝壳、朴邻、58，分销提佣至4%
2	谦祥万华城	高新区	40	高层毛坯三期13000，五期11000-12000	五一买房送车位+送家电礼包，现房11000起；分销：贝壳，点位5%
3	美盛教育港湾+中环	金水区	40	高层毛坯16000-17000	五一期间优惠5%；首套5万，二套10万网签，剩余交房前一次性付；分销：贝壳，提佣至5%
4	新城郡望府	荥阳	40	高层毛坯6500	加推16#；五一政策：购房送宝马X1(仅限前10名)；交1万享10万全屋精装；首付1万起；交2000额外送车位1个；房源清栋，5套价格50XX起；分销提佣至5万/套
5	电建中原华曦府	中原区	37	高层毛坯18200-19000	分销：58/贝壳，1.2%
6	万科民安雲河锦上	惠济区	33	高层精装13000-13700，洋房精装18000-19500，首层28500	分销：贝壳，4%
7	郑轨云麓	高新区	30	高层毛坯12500，小高13800	五一包装1%优惠；分销：贝壳，2%
8	越秀天悦江湾	金水区	30	高层毛坯16500-18500	二期五一额外优惠5%，102㎡1.55万起，140㎡1.78万起
9	中海时光之境	中原区	28	高层精装16500-19500；洋房精装标准层23000-27000，首层31000-32000	分销：贝壳、58，2%，全民1%
10	电建泷悦华庭	经开区	28	二期高层精装13500-14000	分销：贝壳，3万跳5万（20套起跳）；五一成交奖2000/套；客户送家电三件套
11	金茂越秀未来府	经开区	25	高层毛坯16500-19000；米宅团购节，14700起	分销佣金3.5%；清栋97折；送5-10万车位券
12	万科翠湾中城	惠济区	25	翠澜园高层精装14500-16500	五一限时优惠1%
13	越秀臻悦府	新郑	22	高层5800-6300，洋房7800-8000	首付一万定房，剩余全贷款，签约后返还16.5万元左右；认购额外送3万元车位券+5千元物业费；分销：贝壳，4.8%-5.75%（30套起跳）
14	保利缙城和颂	金水区	21	高层精装18500-20100，洋房精装25500	五一期间带访300元/套、成交3000元/套；分销：3.0%
15	信达未来公元	管城区	20	高层10000；特价房9XXX起	10套特价房，购房送家电大礼包；首付5%，剩余交房前付清；分销：58爱房&贝壳，4%

2023年五一住宅项目成交TOP15

排名	项目名称	销售套数
1	越秀金悦文华	110
2	美盛教育港湾&中环壹号	91
3	谦祥云栖	66
4	亚星锦绣山河	56
5	万科都会天际&大都会	50
6	万科翠湾中城	45
7	华润琨瑜府	40
8	龙湖熙上	37
9	谦祥世茂万华城	35
10	大正水晶森林	35
11	东原阅城	33
12	保利上城	32
13	电建泷悦华庭	31
14	招商时代锦宸&天宸	30
15	美盛金水印	30

数据来源：泰辰市场监控中心，五一假期实际监控住宅在售项目195个，其中主城131个，近郊64个

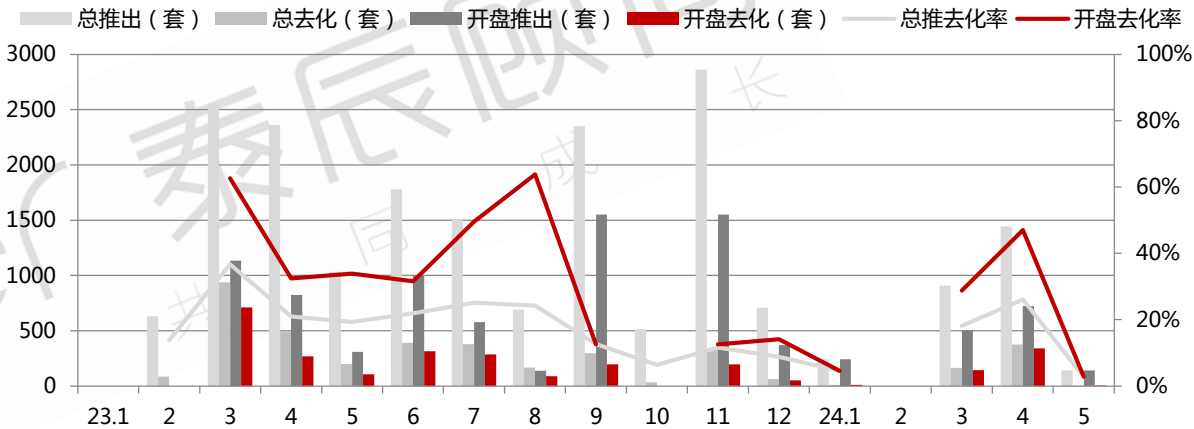
3.4 楼市表现—开盘表现：市区1个项目推盘，去化率3%

本周大郑州1个项目平推，位于金水区，推出141套房源，去化4套，整体去化率3%

大郑州5月1周开盘项目分布



2023.1-2024.5大郑州住宅开盘+加推推售表现



2024年5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
加推	金水区	信达天樾九章	高层	毛坯	109/127㎡ 三房、143/168㎡ 四房	15500-16500	141	4	3%

3.4.1 信达天樾九章——加推表现：价格无优势，去化较差

项目于5月1号当天推出高层10#，建面109/127㎡ 三房、143/168㎡ 四房，合计推出房源141套，成交4套，去化率3%，成交均价毛坯15500-16500元/㎡

- ◆ 去化情况：5月1日首推二期10#（2D/2T2+2T3/30F），推出141套房源，当天去化4套，去化率3%；
- ◆ 加推面积：109/127㎡ 三室两厅两卫，143/168㎡ 四室两厅两卫
- ◆ 价格情况：15500-16500元/㎡（毛坯）
- ◆ 优惠政策：无蓄客平推，当天到访约40组客户
- ◆ 首付分期：首付5%，剩余交房前付清
- ◆ 分销政策：58/贝壳/搜创，佣金4%
- ◆ 加推分析：
 - 1) 央企信达收购，项目安全性有保障，但持续降价促销导致客户对交付品质存疑，竞争力削弱；
 - 2) 前期持续低首付+特价15500价格促销，此次加推二期首栋高层，实际均价15800-16500元/㎡，价格较前期无优势，去化较差。



10# 平面图



物业	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (㎡)	推出 套数	去化 套数	去化率	价格 (元/㎡)
高层	10#	2D	2T2/2T3	30F	三室两厅两卫	109	27	2	7%	15500-16000
					三室两厅两卫	127	27	1	4%	15800-16500
					四室两厅两卫	143	29	1	3%	15800-16500
					四室两厅两卫	168	58	0	0%	15800-16500
合计							141	4	3%	15800-16500

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

