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23期】

（ 6月03日-6月09日 ）

目录

contents

01 行业资讯

02 土地市场

03 楼市表现

核心内容摘要

政策速览

① **行业资讯：**北京上海开启第二/三轮供地，广州政府成本价收购商品房；西安、石家庄等地紧跟以旧换新政策方向并给予一定政策优惠；苏州、郑州等城市在公积金贷款政策上持续发力；

② **房企资讯：**万科、绿城、新城、保利等房企相继披露前五月销售业绩，除绿城外，其余三家销售额同比均有3-4成下滑。

01

郑州楼市快递

① **土地成交：**本周郑东新区成交1宗工业用地，占地45亩，建面9万□ 。由郑汴建投底价摘得；

② 预售方面：本周大郑州2个项目取得预售，344套房源，约34.23万□ ；

③ **销售方面：**大郑州合计成交809套，环比+10%，单盘来访67组，单盘成交4.2套。

02

周度总结

- **本周，各城市持续跟进“以旧换新”政策，并对于参与以旧换新的客户给予一定优惠政策支持，其余城市仍以放宽公积金政策为主要方向，为楼市进一步注入活力。部分头部房企披露前五月销售业绩，同比有较大跌幅，结合年中冲刺，预计六月案场销售压力将明显增大。**
- **市场端表现，本周1个项目加推；各项目在假期和利率、以旧换新等政策叠加效应下，大郑州成交总量环比上涨10%，整体成交及热度均有明显上升。**

1.1 行业资讯—北京上海开启第二/三轮供地、广州政府成本价收购商品房

北京：发布今年第二轮拟供商品住宅用地清单，共计23宗地块122公顷（2024.6.4）

6月4日，北京市规划和自然资源委员会网站发布了“2024年度第二轮拟供应商品住宅用地清单”，共涉及23宗地，土地面积约122公顷，建筑规模约243万平方米，清单内项目将于2024年6月4日至9月6日进行供应。从推出地块看，本轮次加大向城市副中心及多点地区的供应力度，占比达七成，安排了14宗87公顷，中心城区安排了7宗31公顷，生态涵养区安排了2宗4公顷。

具体来说，23宗地块分别位于朝阳区（2宗）、海淀区（1宗）、丰台区（3宗）、石景山区（1宗）、大兴区（3宗）、通州区（4宗）、顺义区（3宗）、昌平区（2宗）、房山区（2宗）、门头沟区（1宗）、延庆区（1宗）。

上海：第三批集中供地：四宗宅地起始价84亿元，取消溢价率10%的上限要求（2024.6.7）

6月7日，上海市土地交易市场将发布今年本市第三批次商品住房用地出让公告，共计4幅地块，其中2幅地块位于中心城范围，1幅地块位于主城片区，1幅位于新城。出让总面积约15.29公顷，起始总价84.21亿元。

本批次商品住房用地出让，是上海市“沪九条”出台后的首批土地出让。自该批次起该市取消商品住房用地溢价率10%的上限要求，成交地价由市场化竞价确定，进一步提升土地资源市场化配置效率。

广州：增城一地拟收购市场化商品房作为安置房源（2024.6.7）

广州市增城区新塘镇发布《关于广州（新塘）至汕尾铁路项目（新塘段）征集符合条件商品性安置房源报名的公告》，提及拟采用购买市场化商品房作为该项目安置房源，并向社会征集符合条件的住宅房源（房企）。公告明确，根据就近安置原则及协议约定，房源需在增城区新塘镇范围内；交易单价方面，房源交易单价以评估方式确定（本次评估选用的评估方法为成本法，原则上为“土地成本+建安成本”）。

采购需求方面，房源已取得预售许可证、满足签约条件和项目安置需求量（即：总建面≥20700平方米，户型面积段必须能组合出≥72个280平方米<误差≤3%>和2个270平方米<误差≤3%>安置指标，总建面20700平方米误差在±300平方米内）。公告在房源基本信息登记表明确了280平方米组合的细节。组合1：280平方米=70平方米+90平方米+120平方米，50个；组合2：280平方米=140平方米+140平方米，22个；组合3：270平方米=3*90平方米，2个。

1.1 行业资讯—西安石家庄淮安分别给予以旧换新、房票购房政策支持

西安：换房人成功“以旧换新”可享受中介费优惠、商贷优惠等（2024.6.3）

6月3日，陕西省西安市房地产行业协会、西安市房地产中介行业协会发布《西安市住房“以旧换新”活动倡议书》。

倡议书显示，2024年6月3日—2025年6月2日，西安行政区域范围内，自然人出售住房并购买新建商品住房，可以按照本次活动方式享受相应优惠活动。

根据倡议书：(一)房地产开发企业制定相应的“以旧换新”优惠方案。(二)房地产经纪机构1.通过线上线下聚焦，优先推广旧房，缩短旧房出售周期。2.给予不低于八五折优惠的中介费。3.换房人出售旧房并签订新房《商品房买卖合同》的，如需租赁住房周转，经纪机构对首次租赁可以免费提供中介服务。(三)商业银行1.给予客户当前市场最优的利率政策，免服务费，开辟绿色通道加快审批，提供装修贷等大宗消费支持

河北石家庄：通过市属国企收购二手住房实施以旧换新，补贴换购房人每套1万元（2024.6.6）

石家庄市将开展以旧换新。支持个人存量住房（以下简称“二手住房”）通过以旧换新方式换购新建商品住房。通过市场交易实施以旧换新。鼓励房地产经纪机构、房地产开发企业和换购房人积极参与。同时，通过市属国有企业收购二手住房实施以旧换新。市属国有企业根据实际情况收购二手住房，在专业评估、双方洽谈的基础上签订收购意向协议，同步选定意向购买的新建商品住房。收购的二手住房，可以作为保障性租赁住房、市场租赁住房或者再出售，作为保障性租赁住房的应符合有关政策要求。

对参与以旧换新的企业和个人进行政策补贴：以市场交易方式实现以旧换新的，补贴换购房人10000元/套。以市属国有企业收购方式实现以旧换新的，补贴换购房人10000元/套；作为保障性租赁住房或市场租赁住房使用的，补贴收购企业10000元/套。换购房人同时享受购买新建商品住房分段定额补贴。

江苏淮安：房票全市通用，使用房票购买商品房奖励房票使用金额的10%（2024.6.6）

据淮安发布6月6日消息，江苏省淮安市房地产平稳健康发展领导小组办公室6月5日发布《关于进一步促进全市房地产市场平稳健康发展的意见（暂行）》；根据《意见》，淮安大力实施房票3.0版，打破县与县、县与区房票使用界限，在全市范围内实现“一票通用”，更好满足人民群众多样化居住需要。已征收拆迁尚未安置到位、城市更新（含棚户区改造、城中村改造、危旧房改造）、因城镇基础设施建设和集中连片工业用地土地整理实施的征收拆迁、农房改善等项目优先采取房票安置。因交通、水利等建设拆迁的村镇农房可以采取房票、收购农民集中居住区房屋进行安置，对被收购集中居住区房屋的农户可以发放房票支持其到城镇购房。对使用房票购买商品房的，给予房票使用金额10%的奖励。

1.1 行业资讯—苏州郑州安徽马鞍山分别提高公积金贷款额度

苏州：首套或第二套自住住房公积金贷款最高限额为150万元（2024.6.3）

6月2日，据微信公众号“苏州公积金”消息，为深入贯彻落实国家、省、市关于促进房地产业良性循环和健康发展各项决策部署，更好支持刚性和改善性住房需求，苏州市发布关于调整住房公积金使用政策的通知。

通知显示，使用住房公积金贷款购买家庭首套或第二套自住住房，借款申请人及共同借款申请人中有两人（含）以上共同参与计算可贷额度的，贷款最高限额为150万元；仅借款申请人参与计算可贷额度的，贷款最高限额为120万元。对于使用住房公积金贷款购买新建二星级及以上居住类绿色建筑的，贷款额度在可贷额度基础上上浮20%。该项支持政策自施行之日起有效期2年，仅可享受一次。

郑州：住房公积金贷款最高额度增至120万元，多子女家庭再上浮20%（2024.6.5）

6月5日，河南省郑州住房公积金管理中心印发《郑州住房公积金管理中心关于住房公积金提取和贷款有关事项的通知》（郑公积金〔2024〕20号），调整部分住房公积金提取和贷款政策，自2024年6月7日执行。

郑州提高首次和首套房贷款额度。家庭首次使用住房公积金贷款或购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高限额为120万元，执行首套住房公积金贷款利率；家庭第二次使用住房公积金贷款且为购买第二套自住住房的，住房公积金贷款最高限额为96万元，执行第二套住房公积金贷款利率。多子女家庭住房公积金贷款最高限额按照对应限额上浮20%。

安徽马鞍山：多子女家庭公积金贷款最高可贷85万元（2024.6.6）

据马鞍山发布6月5日消息，马鞍山市房地产市场调控联席会议办公室发布《关于进一步优化房地产政策措施的通知》;根据《通知》，马鞍山提高购房补贴标准分为购买新建商品住房补贴政策和购买二手住房购房补贴政策。

2024年6月5日起至2025年6月4日，凡在马鞍山市市区购买新建商品住房的购房人，给予商品住房合同价款1%的购房补贴；二孩及以上的本市户籍家庭给予商品住房合同价款1.5%的购房补贴；夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度75万元；单方缴存住房公积金的，最高贷款额度60万元。符合条件的多子女家庭双方缴存最高贷款额度85万元、单方缴存最高贷款额度65万元。入选马鞍山市人才的、2020年以后被马鞍山市机关企事业单位招录的全日制专科以上毕业生无论单方或双方缴存，可贷最高额度为75万元。购买一星级绿色建筑，最高上浮10%；购买二星级及以上绿色建筑，最高上浮20%。

1.2 房企资讯—头部房企披露前5月销售额，同比下降1-4成

万科：前5个月合同销售金额1022亿元，同比下降38.9%（2024.6.3）

6月3日，万科企业股份有限公司（万科A，000002.SZ）发布2024年5月销售及近期新增项目情况简报。

数据显示，2024年5月，万科实现合同销售面积187.1万平方米，合同销售金额233.3亿元，环比增加约11.7%。

综合今年前5个月数据看，2024年1-5月，万科累计实现合同销售面积742.5万平方米，合同销售金额1022.1亿元，同比下降38.9%。

绿城中国：今年前5个月销售额988亿元，同比下降9%（2024.6.6）

6月6日晚间，绿城中国（03900.HK）发布未经审核运营数据，今年前5个月，公司累计取得总合同销售面积约450万平方米；总合同销售金额约988亿元，同比下降9.02%。自投业务方面：1-5月，绿城中国取得合同销售面积约212万平方米，合同销售金额约680亿元；其中归属于绿城集团的权益金额约为479亿元。代建业务方面：1-5月，绿城中国代建项目累计取得合同销售面积约238万平方米，合同销售金额约为308亿元。

新城控股：今年前5个月销售197.54亿元，同比下降44.7%（2024.6.6）

6月6日晚间，新城控股（601155.SH）发布公告，5月份公司实现合同销售金额约41.02亿元，比上年同期减少41.67%；销售面积约57.57万平方米，比上年同期减少36.29%。1-5月，新城控股累计合同销售金额约197.54亿元，比上年同期减少44.67%，累计销售面积约273.69万平方米，比上年同期减少35.19%。

保利发展：今年前5个月销售额1313亿元，同比下降33%（2024.6.6）

6月6日，保利发展控股集团股份有限公司（保利发展，600048.SH）发布销售情况简报。

5月，保利发展实现签约面积194.30万平方米，同比减少26.02%；实现签约金额353.14亿元，同比减少13.53%。

1-5月，该公司实现签约面积747.83万平方米，同比减少34.99%；实现签约金额1313.22亿元，同比减少33.23%。

2.1 土地市场—成交：郑汴建投底价摘得东区工业地1宗

本周市区成交1宗新型工业用地，占地45亩，容积率3，计容建面9万□ ，由郑汴建投底价摘得

供应日期	2024/4/30
成交日期	2024/6/3
区域	郑东新区
土地编号	郑政东出〔2024〕3号（网）
板块	莲湖板块
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
商品房/安置	商品房
出让年限	50年
面积（亩）	45
计容建面(万□)	9.00
容积率	3
成交价（万元）	5590
成交单价（万元/亩）	124
成交楼面价（元/□ ）	621
溢价率	0%
买受人	郑州市郑汴实业发展有限公司（郑汴建投）

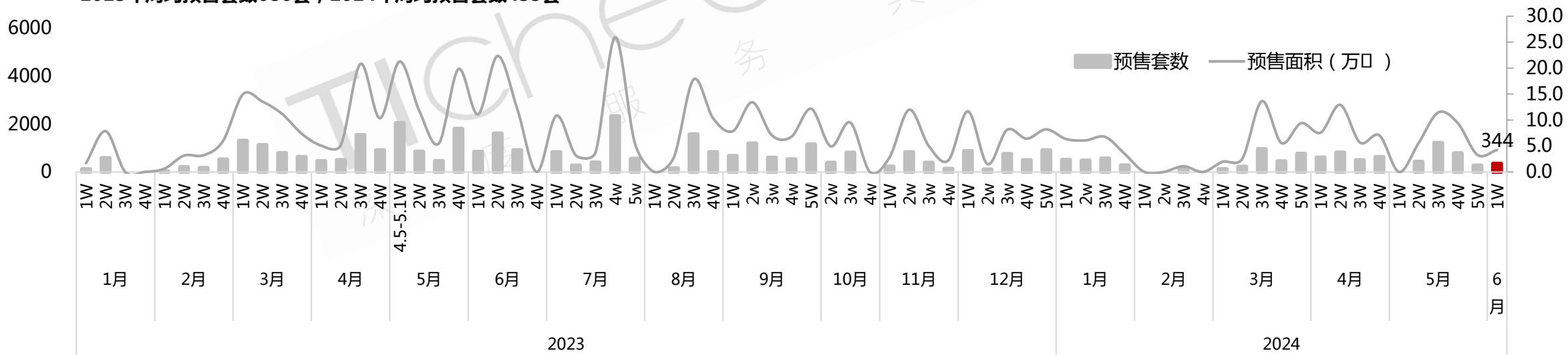
3.1 楼市表现—预售：大郑州市区2个项目取证，4.23万方

本周大郑州2个项目取得预售，推出344套房源，约4.23万□

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	2024.6.3/2023.7.7	绿都青云叙	惠济区/北大学城板块	城改	1/7#	212	2.40	高层105□ 三房，116□ 三房，129□ 四房	绿都青云叙四期地块，占地42.1亩，容积率2.99，计容建面9万方，共规划有7栋高层。	待售
市区	2024.6.7/2023/12/4	SIC超级总部中心·润府	郑东新区/高铁东广场板块	勾地	2#	132	1.83	121□ 三房，143/163□ 四房	为超级总部基地首期地块，占地49.32亩，容积率2.41，计容建面7.92万□，规划3栋26层高层住宅，共379户。	待售
合计						344	4.23	/		

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435套

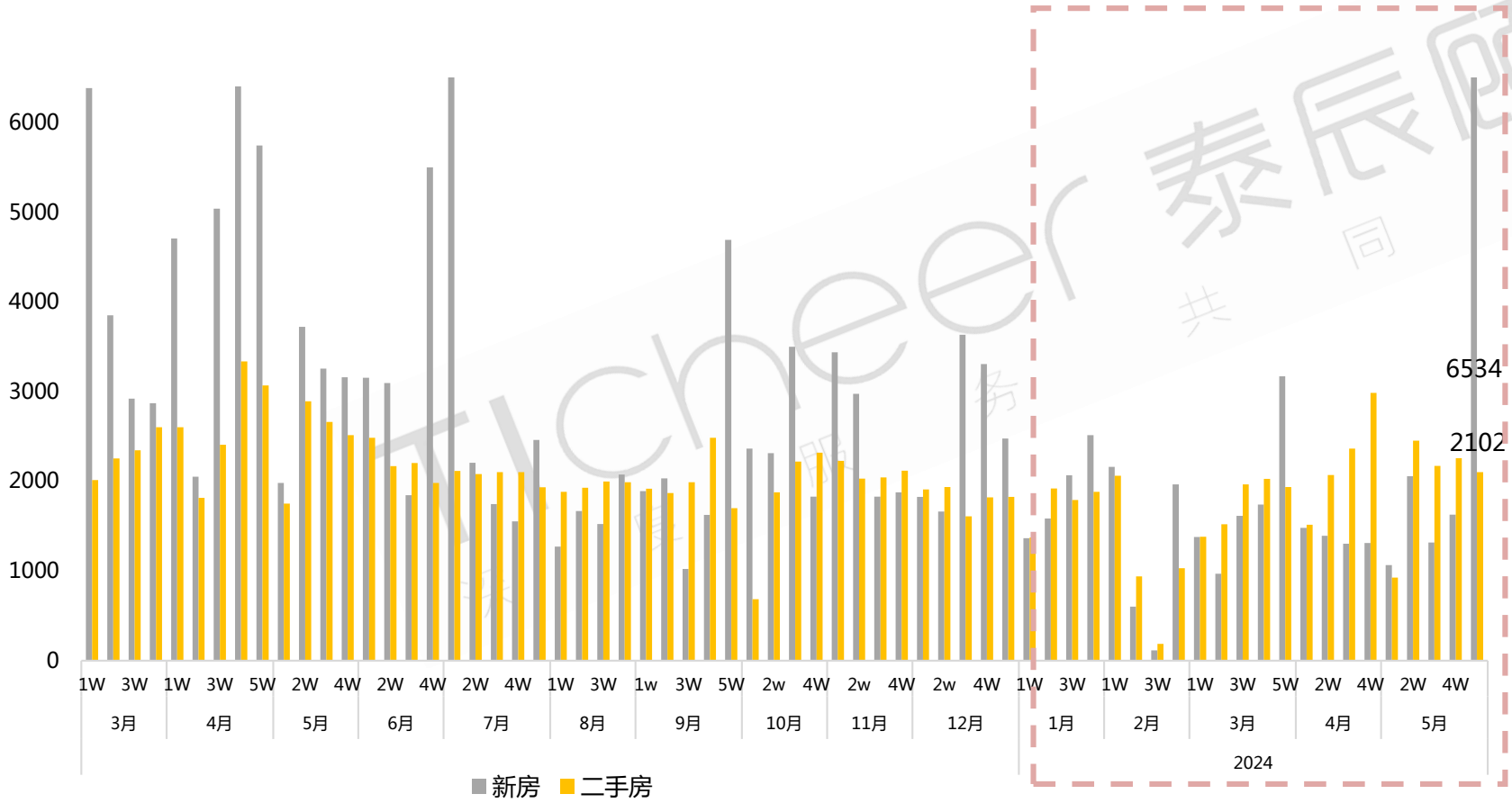


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：政策叠加及项目集中备案带动5月5周新房成交激增

受政策利好叠加及东区郑住永盛苑等项目集中备案影响，
5月5周新房成交6534套，环比上涨301%，二手房成交2102套，环比下降7%

2023.3-2024.5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	6534	107%	301%
二手房当周	2102	-16%	-7%

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	1788	1766	0.99
2024年5月	2520	1982	0.79

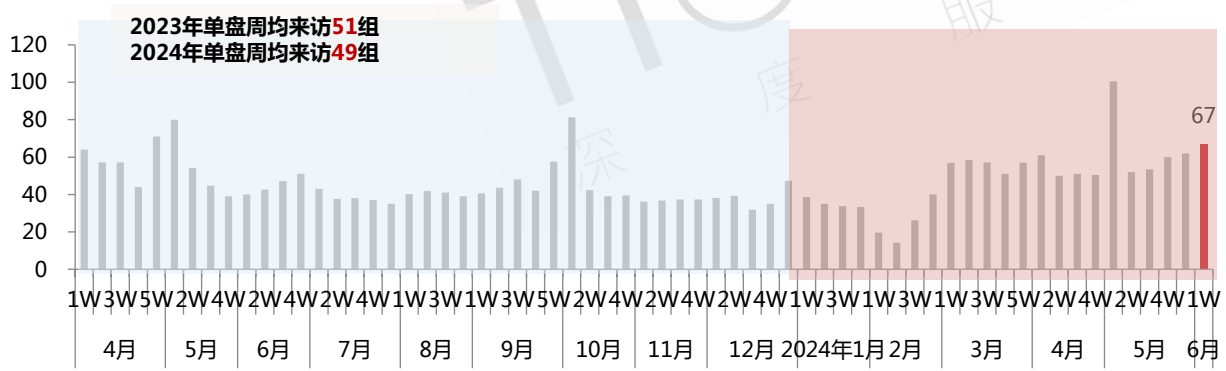
注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，数据延迟一周，周度数据周期：5.27-6.02，来源：360房产网

3.3 楼市表现—认购：大郑州环比上涨10%，单盘成交4.2套

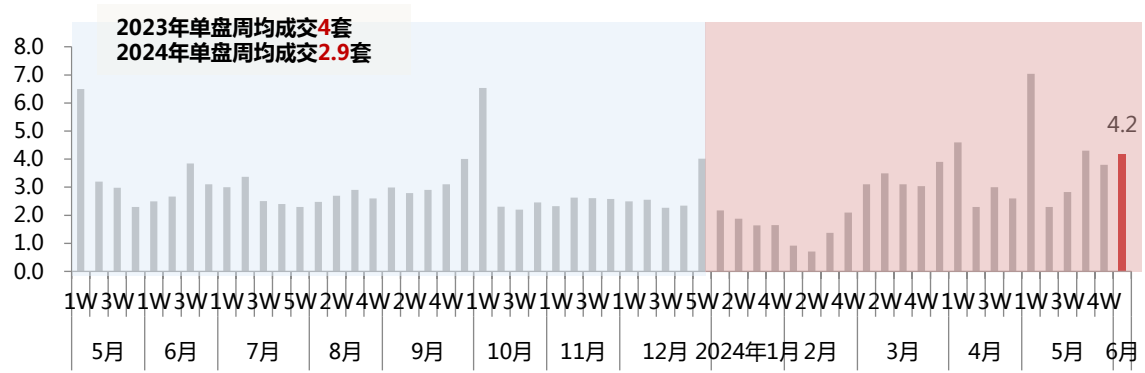
大郑州合计成交809套，环比+10%，单盘来访67组，单盘成交4.2套
假期以及“以旧换新”、“公积金”“利率”等多重政策叠加下，大郑州成交总量稳中有升

2023-2024年6月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图

2023-2024年6月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2023-2024年6月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



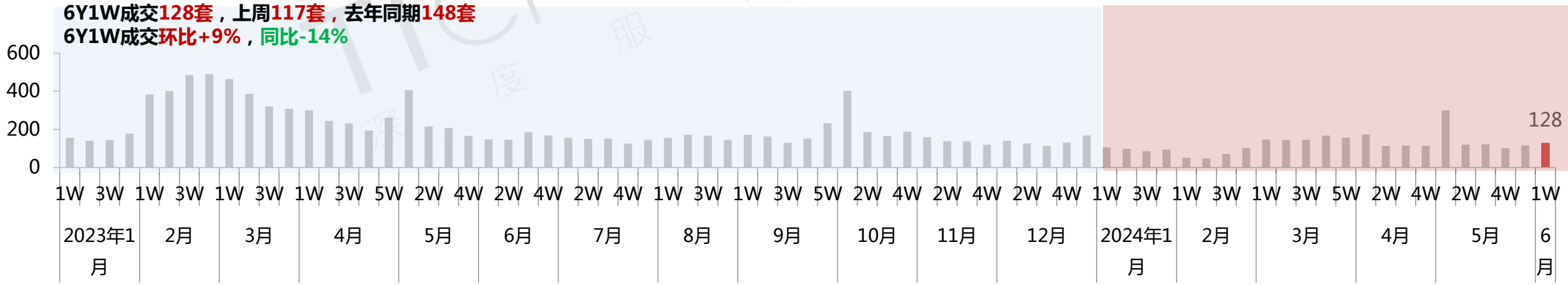
数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：6月1周（6.03-6.09）大郑州实际监控在售项目194个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

3.3 楼市表现—认购：主城成交环比+10%，近郊环比+9%

市区总成交681套，环比上涨10%，单盘成交5.2套；近郊成交128套，环比+9%，单盘成交2.0套

2023年1月1周-2024年6月1周市区周度整体成交量（套）走势图

2023年1月1周-2024年6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，6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63个

3.4 楼市表现—项目榜单：TOP15上榜项目成交总量环比上涨17%

本周TOP15累计认购374套（上周319套），环比上涨17%；本周主城“以旧换新”热度持续，叠加灵活的佣金机制及优惠策略，朗悦公园府成交40套位居榜一，其次万科民安雲河锦上/郑轨云麓，分别成交35/34套

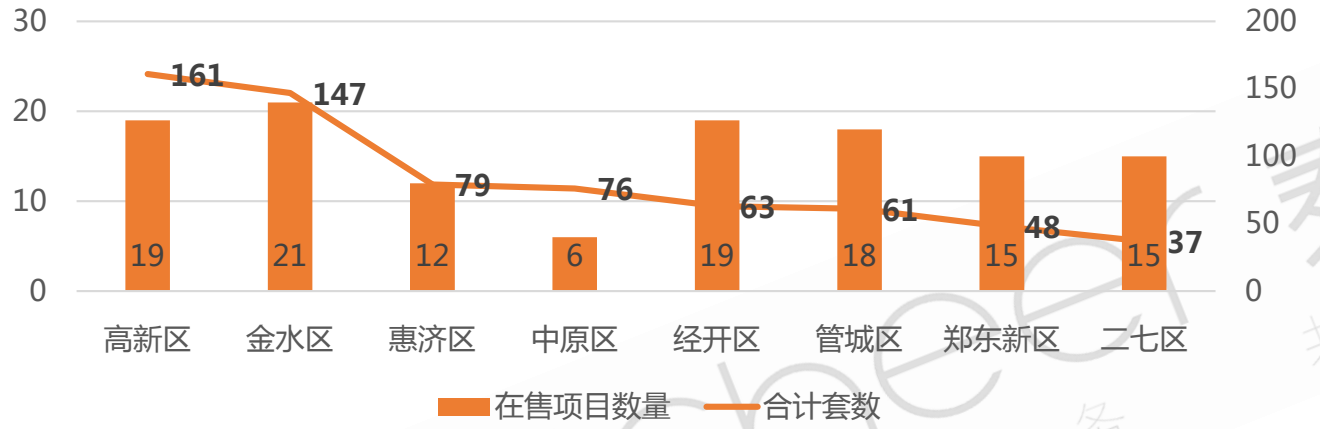
2024年6月1周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）	售价（元/□）	政策/分期/分销
1	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	40	二期：16000-17500 三期：15500-16000 五期：15800-16200	分销：贝壳，佣金：3%;全民经纪人：住宅8000元/套；商铺10000元/套；优惠体系：总房款减35888元；按揭首付优惠1%，一次性优惠2%，首付分期付款无此项优惠；按时交足首付款/一次性全款额外优惠1%
2	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	35	高层均价13000-15000;洋房18000-19500	分销：58、贝壳，4%；房管局驻场特批额外优惠1%
3	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	34	高层12500，小高13800	分销：贝壳，2%；特价房价格11xxx元/□ 起；以旧换新享2%优惠
4	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	32	16800-17800	分销58、贝壳3.5%，分期：首套1万，剩余交房前一把付，端午节立减5.5万，618购房节立减6.18万，装修补贴1000元/□ ，指定房源送车位
5	高新区	高新老城板块	谦祥云栖	31	15700-16500	认购送车位（不要车位抵房款8万），贝壳、58，佣金3%
6	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	28	毛坯16500-18500	分销：58、贝壳3%，无分期
7	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	24	143㎡18200，168/192㎡19000	分销：58/贝壳，1.2%
8	高新区	高新老城板块	金桥西棠	24	毛坯高层17200-18000	分销：贝壳，95/116□ 佣金2%，其余1.5%；全民：10000元/套（税前）；案场额外优惠2个点（申请）；车房同购，购买指定车位额外立减3万元；
9	管城区	航海路板块	电建洺悦融园	22	18000-21500	特殊楼层降价，1层1.6万元/□ ，4层1.69万元/□ ；额外奖励5千/套给置业顾问；分销：贝壳&58，基础任务15套，佣金1.8-2.5%跳点
10	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	20	高层毛坯17000	端午特惠97折，过期涨1%；15套特价房15XXX元/□ ；无分期；分销：58&贝壳，佣金3-3.5%（15套起跳）
11	郑东新区	高铁东广场板块	SIC超级总部中心·润府	20	精装高层24200-26700	无分销，全民3万/套；认购优惠2%，按时签约优惠2%
12	金水区	省体育中心板块	美盛金水印（含二期）	17	一期精装21000-22000，特价房20000起，二期22000-25000	一期：5万低门槛，端午节10个名额；7号楼河景楼王，6套一口价房源，21XXX起；10号楼指定房源20XXX起；二期：20万低门槛，端午节10个名额；2号楼中心楼王，清栋6套一口价，22XXX起；
13	中牟	绿博板块	润泓锦园	16	小高层毛坯8800	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	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	16	高层精装18500-20100，洋房精装25500	分销：3.0%；首付5%，剩余交房前付清
15	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	15	高层16500-19500;洋房标准层23000-27000，首层31000-32000	分销：贝壳、58，2%，全民1%

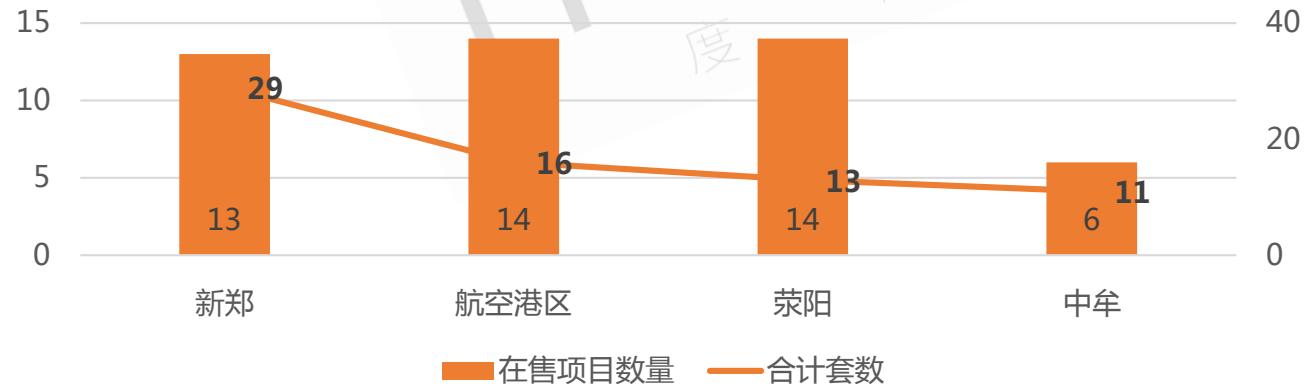
3.4 楼市表现—端午假期市场：大郑州合计认购714套，TOP15占比52%

端午假期三天大郑州监控在售项目172个（市区125个项目，近郊47个项目），合计认购714套（市区645套，近郊69套）；相比上个小假期（清明假期合计成交474套，市区357套，近郊117套）上涨50%，TOP15项目累计认购371套，占比52%

端午假期郑州主城各区在售项目数量及成交套数表现



端午假期近郊各区域在售项目数量及成交套数表现



2024年端午假期（6月8日-6月10日）大郑州项目TOP15成交排名

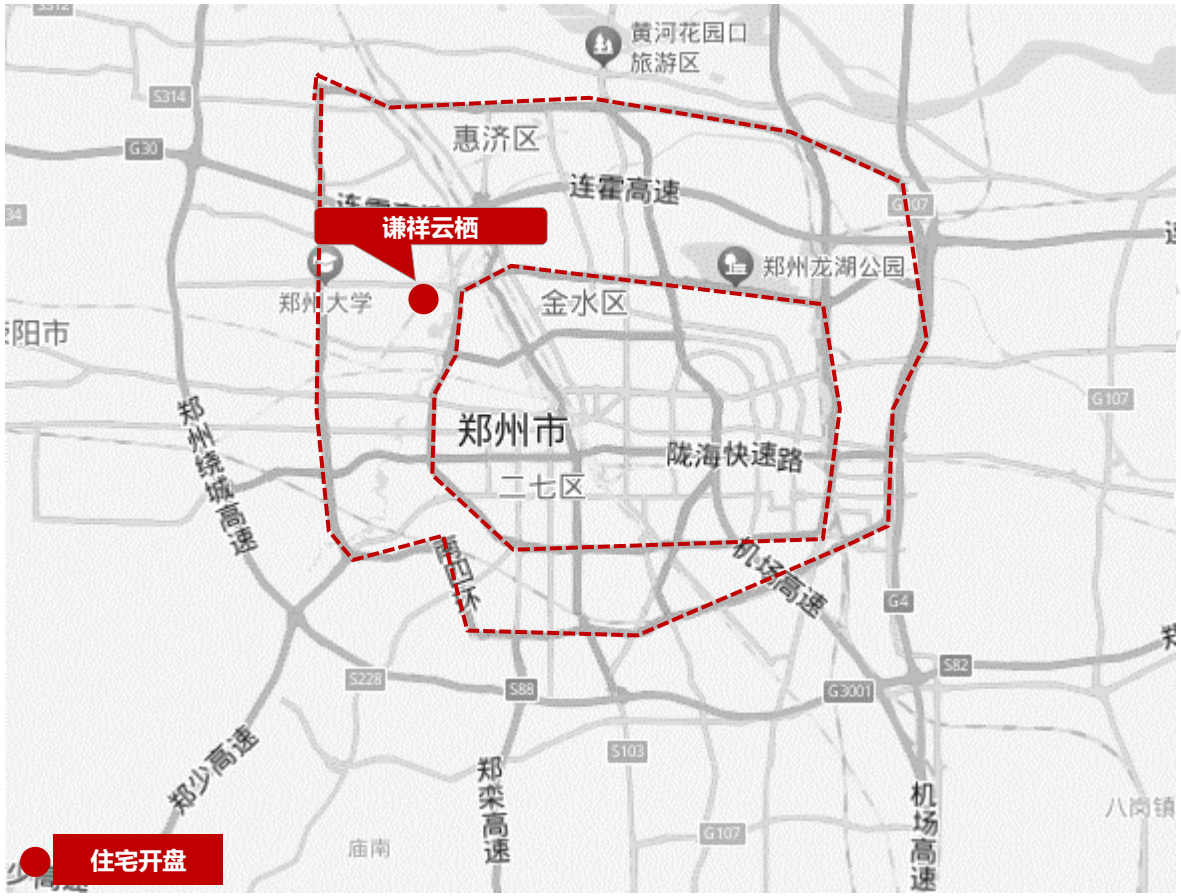
排名	区域	板块	项目	假期期间成交（套）
1	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	55
2	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	34
3	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	32
4	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	30
5	高新区	高新老城板块	谦祥云栖	29
6	高新区	高新老城板块	金桥西棠	28
7	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	26
8	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	22
9	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	18
10	金水区	省体育中心板块	美盛金水印（含二期）	18
11	郑东新区	龙湖北板块	兰溪府	17
12	管城区	航海路板块	电建洺悦融园	16
13	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	16
14	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	15
15	二七区	大学南路板块	万科都会天际&万科大都会	15

数据来源：泰辰市场监控中心

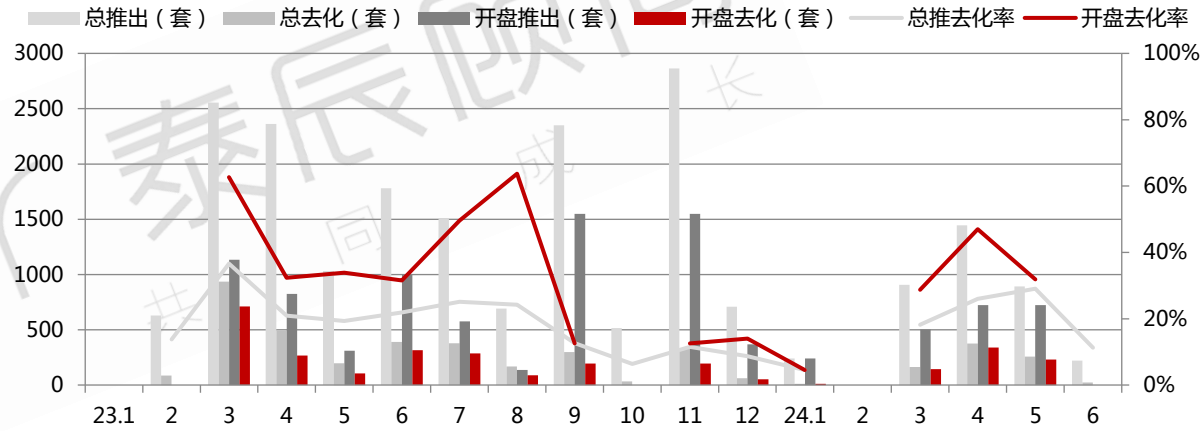
3.5 楼市表现—开盘表现：大郑州1个项目推盘，去化率11%

本周大郑州仅高新区谦祥云栖1个项目加推，推出222套房源，去化25套，整体去化11%
去化分析：高新核心老城区+准现房+玉兰街小学、郑州中学双学区

大郑州6月1周开盘项目分布



2023.1-2024.6大郑州住宅开盘+加推推售表现



2024年6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	高新区	谦祥云栖	高层	毛坯	87/108/118□三房	15700-16500	222	25	11%
合计							222	25	11%

数据来源：泰辰市场监控中心

3.5 楼市表现—开盘/加推：谦祥云栖加推最后一栋楼11号楼房源

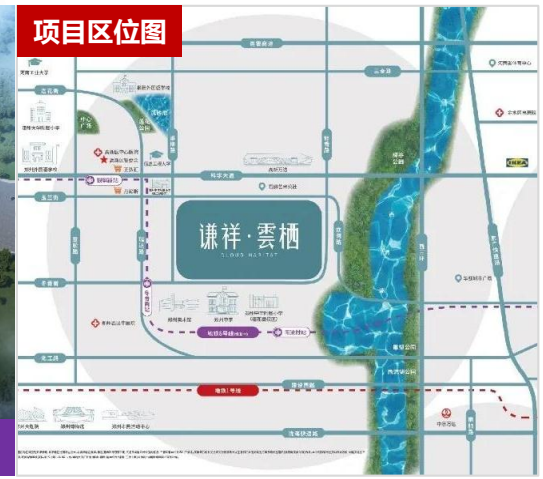
此次加推地块最后一栋11#号楼房源，共推出222套，当天去化25套，去化率11%

- **推售情况：**2024年6月8日加推高层11#号楼，推222套，当天成交25套；
- **加推面积：**高层87/108/118□ 三房
- **价格情况：**15700-16500元/□（毛坯）
- **优惠政策：**认购送车位（不要车位抵房款8万）
- **分销政策：**贝壳、58，佣金3%
- **加推分析：**

1）高新老城核心位置，紧邻高新万达商圈，周边配套醇熟，且毗邻高新区主干道科学大道，交通出行便利，区位优势明显；实景准现房，今年买今年住。

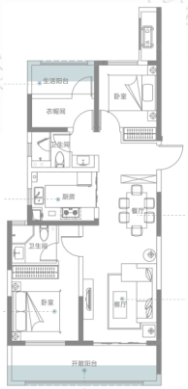
2）学区优势，拿合同可上郑州中学，郑州中学玉兰街小学（写到合同里）。

3）端午期间活动丰富（手工DIY，题字折扇手作，送粽子礼盒活动），叠加项目6月8日-10日工地开开放日暨87平清水样板间开放活动，现场拍摄人员拍摄项目上传抖音凭借播放量及点赞有机会领取大疆手机云台稳定器，小米落地扇，多功能直播支架等礼品，到访及约访客户较多。



建筑面积87□

建筑面积108□



建筑面积118□

	物业	楼栋	单元	梯户比	层数	房型	面积（□）	推出套数	销售套数
加推推售房源	高层	11#	2D	2T4&2T5	29F	三房两厅一卫	87	138	25
						三房两厅两卫	108	56	
							118	28	
	合计							**222**	**25**

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