

郑州房地产市场周报

【2024年第24期】

(6月10日-6月16日)

目录

01

行业资讯

02

楼市表现

03

开盘市场

contents

核心内容摘要

政策速览

- ① **全国资讯**：央行推进保障性住房再贷款/自然资源部强化老旧小区改造政策支持；
- ② **地方资讯**：咸宁/西安/桂林出台“以旧换新”支持政策；厦门/苏州/河南省等优化住房公积金政策；
- ③ **本地资讯**：郑州都市圈国土空间规划公示。

01

郑州楼市速递

- ① **预售方面**：本周大郑州4个项目取得预售，共计691套房源，约7.74万㎡；
- ② **销售方面**：大郑州合计成交772套，环比-5%，单盘来访56组，单盘成交4.0套；
- ③ **开盘方面**：大郑州1个项目开盘，推出123套，去化45套，去化37%。

02

周度总结

- 本周，中央层面央行加快推进保障性住房再贷款落地，国家队收储商品房将提速。各地方持续跟进“以旧换新”支持政策，除常规购房补贴外，还出现了补贴中介费和物业费等形式；另外各城市公积金政策仍然以提取支付首付款和提高额度为主。
- 市场端表现，本周1个项目开盘；随着端午假期节点结束，叠加高温天气影响，本周大郑州整体成交下滑。

央行：保障性住房再贷款加快落地，国家队收储商品房将提速（2024.6.12）



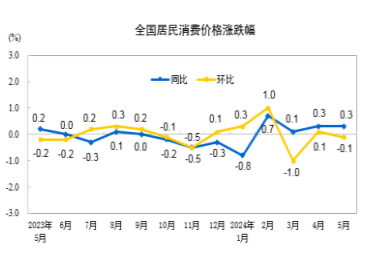
6月12日，央行在济南市召开保障性住房再贷款工作推进会，调研推广前期租赁住房贷款支持计划试点经验，部署保障性住房再贷款推进工作，全国200多个城市视频参会。会议主要强调以下三个方面内容：

一、保障性住房再贷款具有三方面功能：1、加快存量商品房去库存，2、加快保障性住房供给，3、助力保交楼和“白名单”机制。

二、要做到四个精准，即精准支持，自愿参与，以需定购、合理定价。其中精准支持在收购主体、收购对象、收购用途、资金用途方面予以明确。

三、重点开展六项工作：一是加强统筹协调，建立工作机制；二是确定一至两家具较强专业化运营能力的地方国企作为收购主体；三是建立项目筛选，购买和分类环节，严格规范化运营；四是在地方权限内安排适当的财税政策支持；五是动态掌控保障性住房配售和配租的需求，指导收购主体市场化选择收购对象和合作银行；六是加强对收购主体贷款资金和房企出售所得资金的用途监管，督促其遵循法律规定和协议约定。

国家统计局：5月份CPI总体平稳，PPI降幅收窄（2024.6.12）



年份	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2024年1月	2月	3月	4月	5月
同比	0.2	0.0	0.2	0.3	0.2	-0.1	-0.2	-0.5	0.1	0.3	0.1	0.3	0.3
环比	-0.2	-0.2	-0.3	0.0	0.0	-0.2	-0.5	-0.3	-0.8	0.7	-1.0	0.1	-0.1

6月12日，国家统计局数据显示，5月份消费市场运行总体平稳，全国CPI环比季节性下降，同比涨幅与上月相同，全国居民消费价格（CPI）同比上涨0.3%，其中，城市上涨0.3%，农村上涨0.4%；1-5月全国居民消费价格平均比上年同期上涨0.1%。

另外，受部分国际大宗商品价格上行及国内工业品市场供需关系改善等因素影响，全国PPI环比由降转涨，同比降幅收窄。5月份全国工业生产者出厂价格（PPI）同比下降1.4%，降幅比上月收窄1.1个百分点，环比上涨0.2%，上月为下降0.2%；1-5月工业生产者出厂价格平均比上年同期下降2.4%。

自然资源部：强化土地政策支持，加快老旧小区改造（2024.6.13）



6月13日，自然资源部办公厅印发《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》（以下简称《通知》），从深化调查评估、加强规划统筹、强化政策支持、优化审批流程等四个方面提出举措，要求完善老旧小区改造相关的规划土地政策，加强专业服务，提高老旧小区改造支持力度。其中明确在符合规划、确保安全、保障公共利益、维护合法权益的前提下，鼓励既有城市土地混合使用和存量建筑空间功能转换，由地方自然资源部门制定相应的正负面清单管理办法，积极盘活闲置国有资产用于社区公共服务。

1.2 城市资讯—咸宁/西安/桂林出台“以旧换新”支持政策

咸宁：居民住房“以旧换新”活动实施方案发布，补贴物业费、中介费（2024.6.11）



咸宁市人民政府
咸宁市居民住房“以旧换新”活动的实施方案

6月11日，湖北省咸宁市出台《咸宁市居民住房“以旧换新”活动的实施方案》，本次“以旧换新”活动时间为2024年6月25日-2025年6月24日。

在“以旧换新”购房补贴政策方面，一是中介费补贴政策。自客户“以旧换新”申请之日起，1个月内售出的给予中介旧房实际成交总价1%补贴；2个月内售出的给予中介0.8%补贴，3个月内售出的给予中介0.6%补贴。二是物业费补贴政策。旧房售出后，客户15日内签订新房《商品房买卖合同》并支付购房款，办理完购房相关手续，可享受6个月物业费补贴；30天内签订新房《商品房买卖合同》并支付购房款，办理完购房相关手续，享受3个月物业费补贴。

三是“以旧换新”新房补贴政策。对于完成出售现有住房并购买新房的，房地产行业协会给予每套1万元新房购房补贴。

西安：“以旧换新”可按“认房不认贷”政策（2024.6.12）



西安市人民政府
西安市人民政府关于
印发推动大规模设备更新和消费品以旧换新工作方案的通知

6月12日，西安市政府对外印发《西安市推动大规模设备更新和消费品以旧换新工作方案》（以下简称《方案》），对购房问题，该方案指出，居民家庭在全市范围内购买新建商品住房、二手住房不再审核购房资格，降低首付资金比例，延长贷款年限。

西安市范围内“以旧换新”购买新房的，可按照“认房不认贷”政策，享受首套房首付比例和按揭利率优惠；购买新房申请住房公积金贷款的，在原有基础上上调最高贷款额度；同时不再审查购房者资格条件。试行二手房“以旧换新”，支持政府（平台公司）收购二手住房，支持房地产企业、经纪机构、金融机构合作建立“以旧换新”购房模式。推广商品房“以旧换新”房票发放，针对城中村改造安置，首批参与“以旧换新”政策的业主，住房置换资金以“房票”形式发放兑换，业主可定向购买当地一套新房，一次性完成“买一卖一”。

桂林：分阶段执行住房“以旧换新”（2024.6.12）



桂林市
住房和城乡建设局文件
市建建〔2024〕10号
桂林市住房和城乡建设局
关于印发《桂林市促进住房“以旧换新”工作实施方案》的通知

6月12日，广西壮族自治区桂林市住房和城乡建设局发布关于印发《桂林市促进房地产市场“以旧换新”工作实施方案》的通知。

“以旧换新”工作分两阶段进行：第一阶段为政府政策鼓励，群众通过市场交易实现“以旧换新”，政策执行期为发文之日起至2024年12月31日；第二阶段在第一阶段的基础上，增加国有企业收购二手住房的方式，促进群众通过“以旧换新”购买改善性新建商品住房，政策执行期为2024年9月1日至2024年12月31日。

购买新建商品住房换(购)房群众，如二手住房交易产生佣金，可申请由房地产开发企业承担(抵减购房款)。换(购)房群众二手住房交易和购买新建商品住房可不分先后，支付新房意向金后，可在60天内锁定房源，如有其中一项交易未达成，可在60天内申请全额退还新房意向金。

厦门：阶段性启动“商转公”，多子女家庭公积金贷款额度增加20万（2024.6.11）



6月11日，厦门市住房公积金中心官方公众号发布《关于优化部分住房公积金贷款及提取政策的通知》（以下简称“通知”）。

根据通知，符合住房公积金贷款条件的多子女家庭，在厦门市住房公积金最高贷款额度限额内，其可贷额度可在相应计算公式测算金额的基础上增加20万元。

同时，符合厦门市住房公积金贷款条件的异地住房公积金缴存职工家庭，在厦门市购买自住住房，可向厦门市申请住房公积金贷款。

通知还提出，厦门将阶段性启动商业性住房贷款转住房公积金贷款业务，政策执行至2025年12月31日。

租房支持方面，对于厦门市无房的住房公积金缴存人租住商品住房提取住房公积金支付房租，提取额由每月不超过1200元提高到每月不超过1800元。

苏州：调整公积金贷款政策，跨区购房享首套房利率（2024.6.13）



6月13日，苏州市对公积金贷款政策进行了调整。

根据新政，购房者在苏州已有房产的情况下，跨区购买新房时，仍可按照首套房的标准申请公积金贷款，并享受5年期以上首套最低利率2.85%。

此外，公积金贷款新政要求，必须合同网签日期在2024年6月1日及以后；苏州公积金贷款依旧只可以使用2次，享受公积金“按区认定”首套贷款利率，必须将此前一套公积金贷款还清。

河南省：省直住房公积金调整，在郑州买房最高可贷180万（2024.6.13）



6月13日，河南省省直机关住房资金管理中心发布关于调整住房公积金部分使用政策的通知。其中提到：

在郑州市区内购买自住住房，最高贷款额度由100万元调整为120万元，在郑州市郊县购买自住住房，最高贷款额度由80万元调整为100万元。

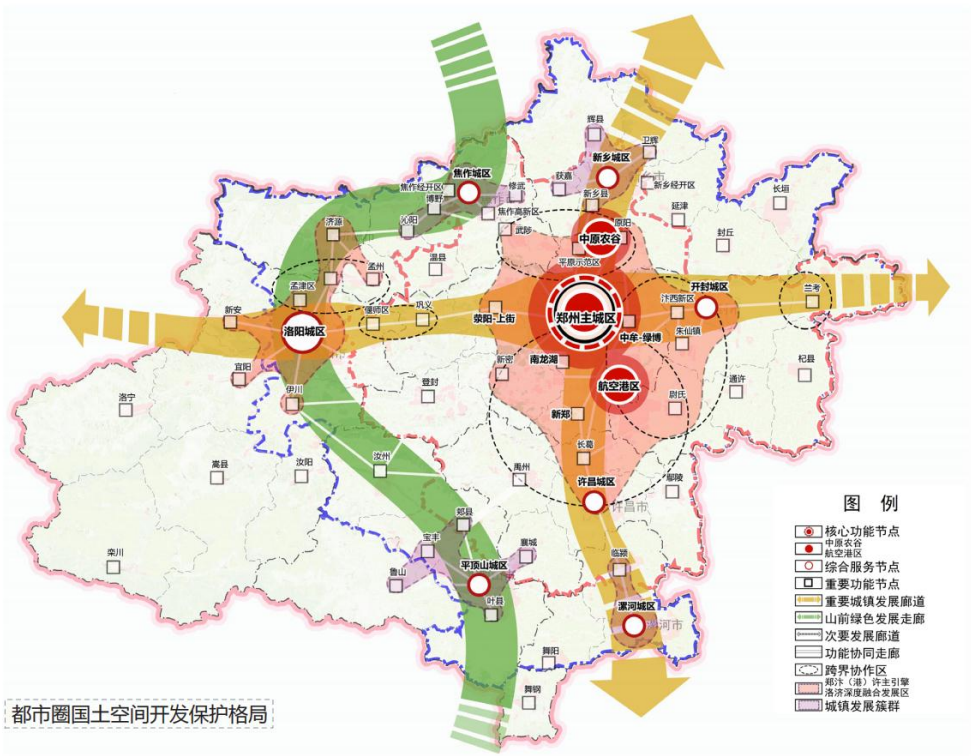
高层次人才在郑州市区内购买自住住房，最高贷款额度由原来的150万元调整为180万元；在郑州市郊县购买自住住房，最高贷款额度为150万元。

二孩及以上且至少有一个未成年子女的家庭，在郑州市区内购买自住住房，最高贷款额度为144万元；在郑州市郊县购买自住住房，最高贷款额度为120万元。

1.3 省内资讯—郑州都市圈国土空间规划公示

近日，河南省自然资源厅发布公告，公开征求《郑州都市圈国土空间规划（2022-2035年）》意见建议，郑州都市圈国土空间范围以《郑州都市圈发展规划》确定的空间范围为重点，打造“一主一副、三轴四极”的空间格局

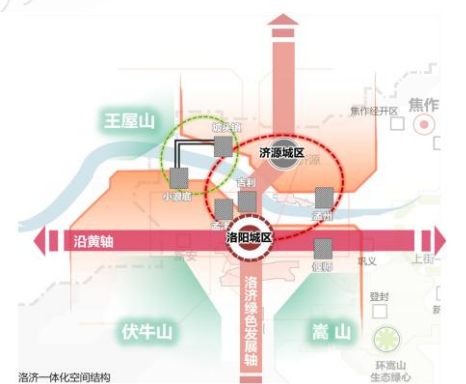
郑州都市圈“一主一副、三轴四极”的空间格局



郑（港）汴许主引擎（一主）

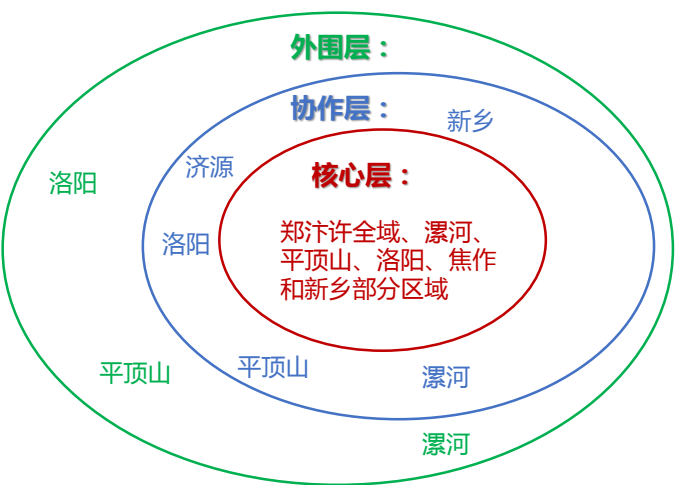


洛济深度融合区（一副）



- ‘一主’是指郑（港）汴许主引擎；
- “一副”则为洛济深度融合区；
- “三轴”是沿陇海、京广的重要城镇发展廊道和山前绿色发展走廊高质量发展轴线；
- “四极”指向东的郑开同城化先行区、向南的大空港产业协作区、向北的郑新焦联动区和向西的郑洛绿色转型发展示范区。

郑州都市圈三层空间范围示意



- 本规划以《郑州都市圈发展规划》确定的空间范围为重点，并将洛阳市、平顶山市、新乡市、焦作市、漯河市、济源示范区的其他区域纳入统一规划。

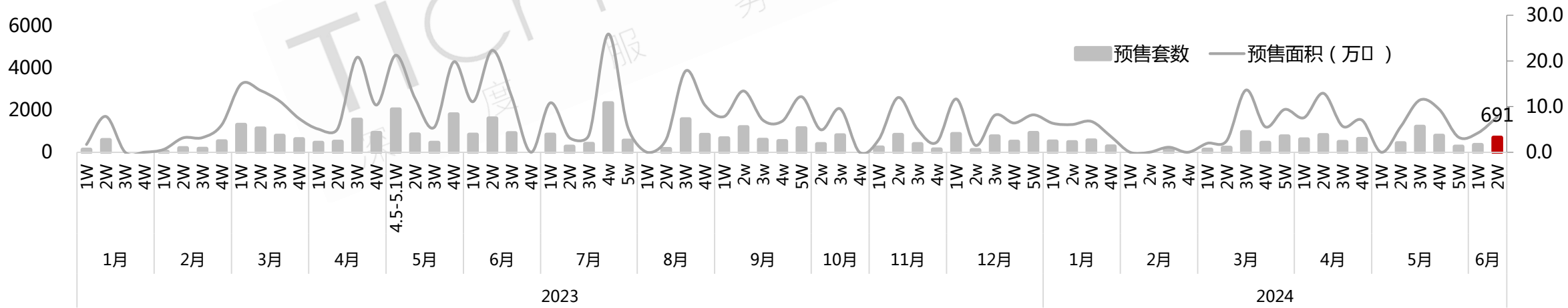
2.1 楼市表现—预售：大郑州4个项目取证，共7.74万方

本周大郑州4个项目取得预售，共计691套房源，约7.74万㎡

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	2024.6.13/2020.8.28	大正水晶森林二期	高新区/高新新城板块	城改	7#	357	4.05	高层毛坯89/115㎡ 三房	二期总建面45万㎡，容积率3.59，规划17栋33F高层住宅，规划户数3323户	待售
近郊	2024.6.11-13/2020.1.3	东青云锦熙悦	中牟县/中牟新城板块	勾地	10/11#	157	1.89	小高层95/105/115㎡ 三房	占地60亩，建筑面积13万㎡，容积率2.48，由11栋18层小高层和1所幼儿园及部分商业组成，共计820户	待售
	2024.6.13/2020.12.21	碧桂园双湖城	新郑市/南龙湖南板块	城改	33#	36	0.49	高层94-139㎡ 三房-四房，洋房129㎡ -139㎡ 四房	总建面76万㎡，容积率3.4，，规划21栋高层、12栋洋房	待售
	2024.6.14/2018.10.15	美盛中华城	新郑市/郭店板块	勾地	1/19#	141	1.31	小高层88/99/117㎡ 三房，洋房105㎡ 三房/125㎡ 四房	二期和园，占地约50亩，总建面6.0万㎡，容积率1.8，规划17栋住宅，9栋18层小高层+8栋6-7层洋房，共466户，整体采用新亚洲风格	待售
合计						691	7.74	/		

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446套

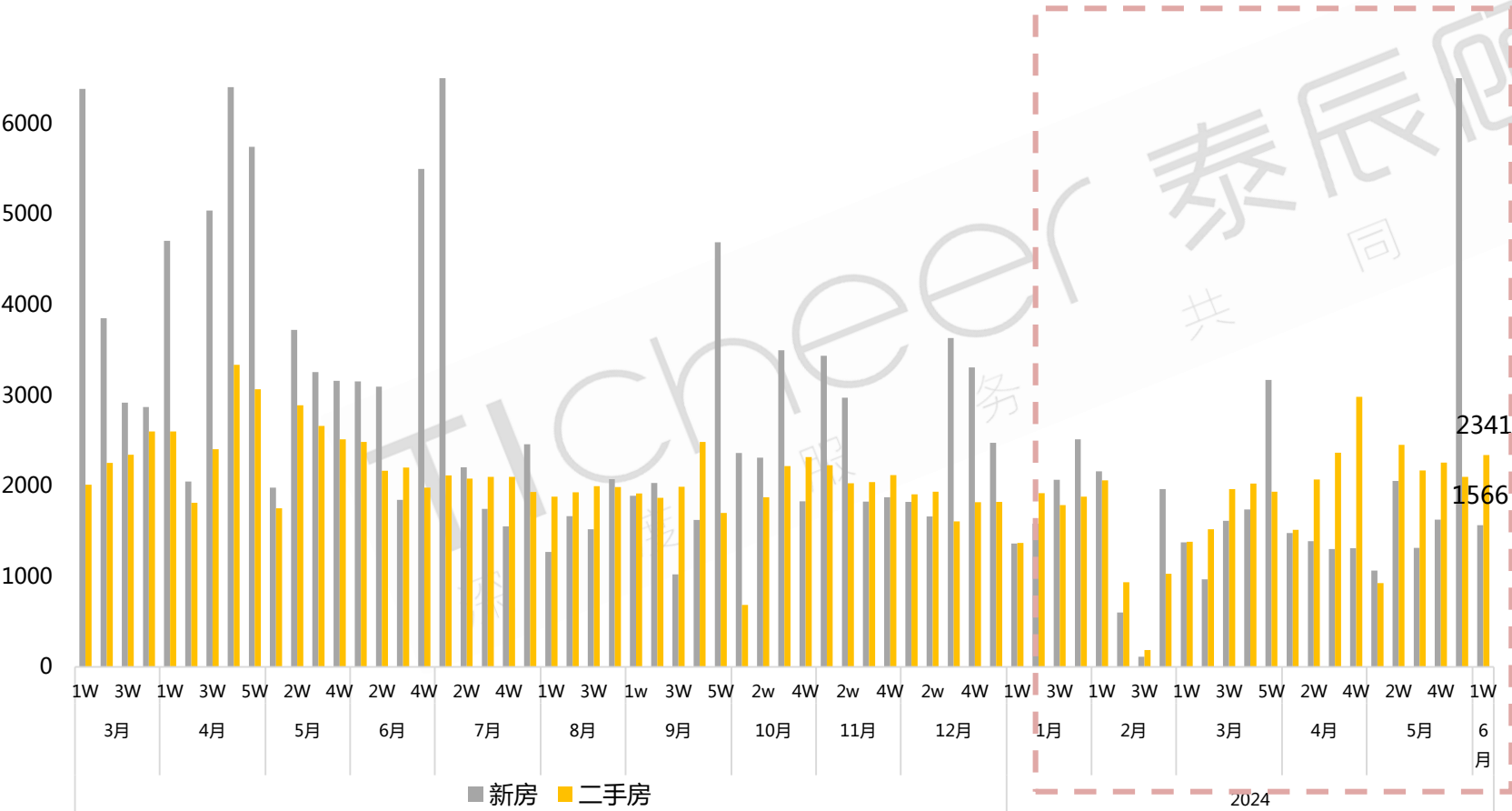


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

2.2 楼市表现—网签：本周新房备案成交恢复正常，二手房环比上涨

6月1周新房备案成交**1566**套，环比**下降76%**（5月5周月底人才公寓集中备案导致高基数，本周恢复至正常状态）；
二手房成交**2341**套，环比**上涨11%**

2023.3-2024.6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	1566	-50%	-76%
二手房当周	2341	-6%	11%

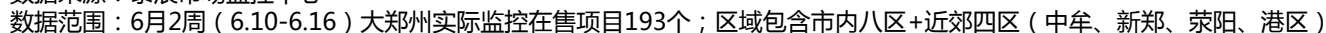
新房/二手房月度周均成交数据

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	1778	1791	1.01
2024年6月	1566	2341	1.49

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：6.03-6.09，来源：360房产网

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

2023-2024年6月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2.3 楼市表现—认购： 主城成交环比-3%，近郊环比-14%

市区总成交662套，环比下跌3%，单盘成交5.1套；近郊成交110套，环比下跌14%，单盘成交1.7套



数据来源：泰辰市场监控中心，6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63个

2.4 楼市表现—项目榜单：TOP15上榜项目成交总量环比下滑2%

本周TOP15累计认购366套（上周374套），环比下跌2%，上榜门槛15套与上周持平；本周典型项目延续分销激励+限时特价+以旧换新优惠，SIC超级总部中心·润府开盘带动成交55套居首，电建中原华曦府/越秀天悦江湾成交30+套紧随其后

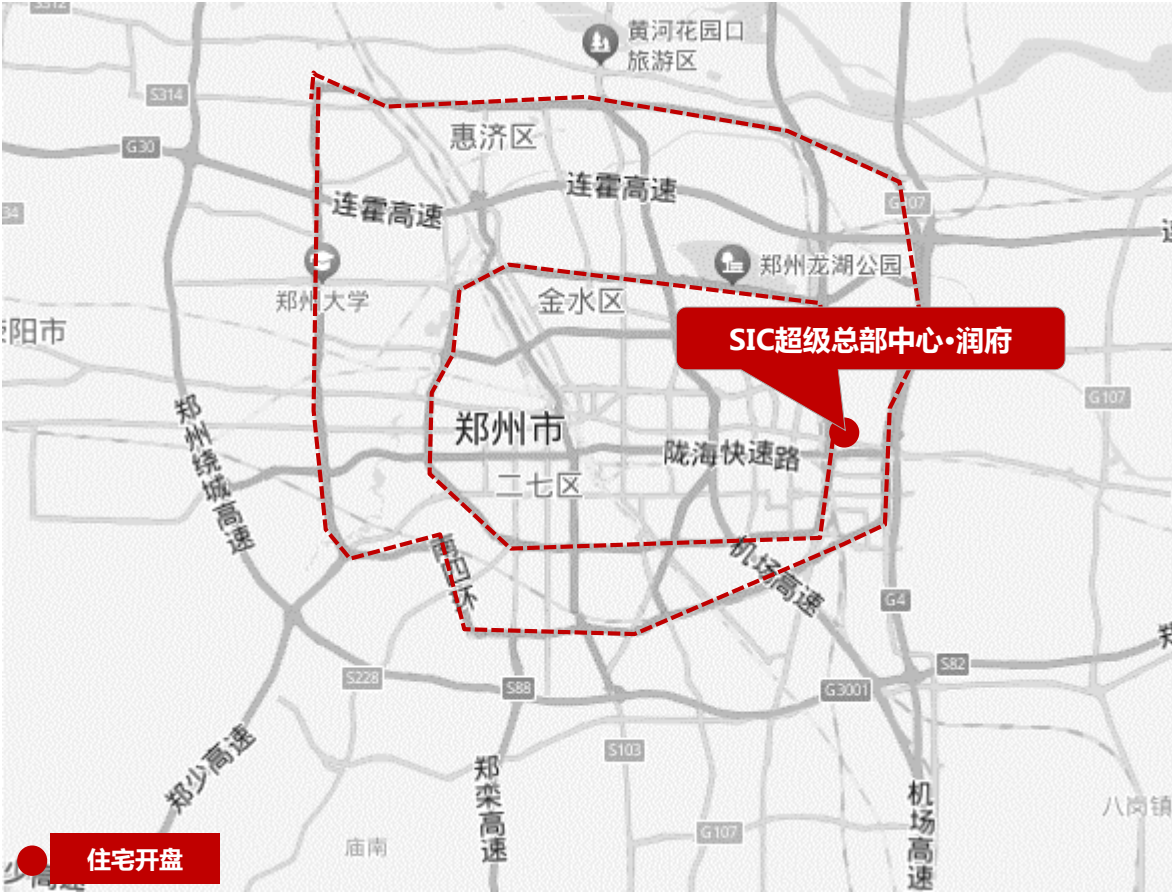
2024年6月2周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）	售价（元/㎡）	政策/分期/分销
1	郑东新区	高铁东广场板块	SIC超级总部中心·润府	55	精装高层24500-26200	2#开盘；无分销，全民3万/套；定存优惠2个点，赠送5万车位券一张
2	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	34	143㎡ 18200，168/192㎡ 19000	分销：58/贝壳，1.2%
3	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	30	高层毛坯16500-18500	分销：58、贝壳，3%，无分期
4	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	27	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
5	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	26	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）
6	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	25	高层精装17300，特殊楼层16000	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
7	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	25	高层毛坯12800，特价11400-11800	分销点位2%，成交奖5000
8	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	22	高层精装18500-20100，洋房精装25500	分销：4.0%；首付5%，剩余交房前付清
9	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	21	高层均价13000-15000，洋房18000-19500	分销：58、贝壳，4%
10	二七区	大学南路板块	万科都会天际&万科大都会	18	高层精装10800-12200	首付5%，贴息12个月；分销：贝壳、朴邻、58，分销佣金3.5%
11	管城区	航海路板块	电建洛悦融园	18	高层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
12	中牟	绿博板块	润泓锦园	18	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
13	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	17	高层16500-19500；洋房标准层23000-27000，首层31000-32000	分销：贝壳、58，2%，全民1%
14	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	15	三期高层13500-14000；二期瑜公馆11000-12000	无分期，有首付贷，但利息较高；分销贝壳、58、房友，佣金2.5%
15	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	15	高层毛坯11000	高评高贷，首付2万，剩余全贷款；分销：贝壳/58，佣金5万/套

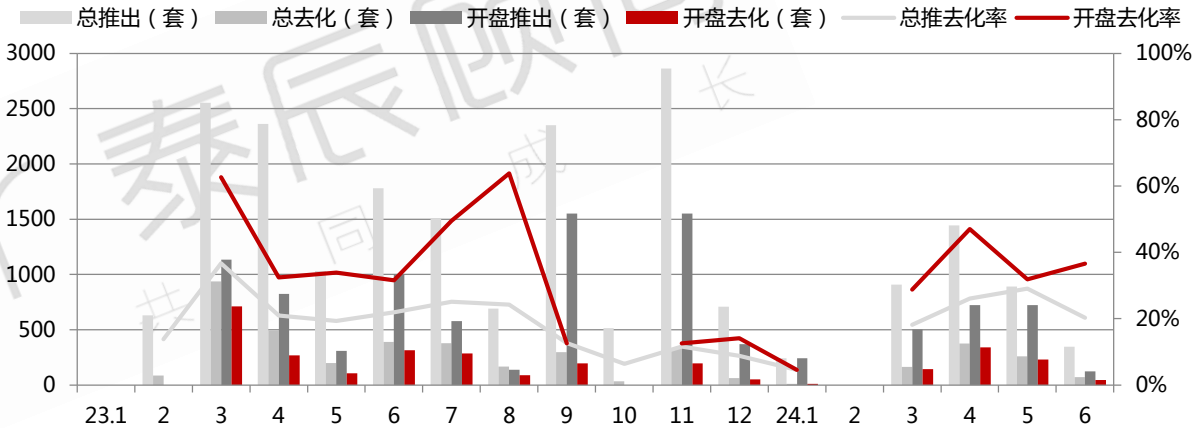
3.1 开盘市场—开盘表现：大郑州1个项目开盘，去化率37%

本周大郑州1个项目开盘，SIC超级总部中心·润府推出123套房源，去化45套，整体去化37%
高去化分析：高铁东广场板块，中原超级总部核心区位，区域无竞争，华润央企，精装修

大郑州6月2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2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	SIC超级总部中心·润府	高层	精装	119三房， 143/169㎡ 四房	119㎡ 24500， 143㎡ 25300， 169㎡ 26200	123	45	37%
合计							123	45	37%

3.1.1 SIC超级总部中心·润府一开盘表现：价格上调，当天去化率37%

2024年6月16日推出高层2#楼，共计123套房源，开盘当天去化约45套，去化率37%
6月10日开始定存，截至开盘累计定存约60组，精装高层均价24500-26200元/㎡



新推 在售 待售 售罄

开盘分析：去化效果相对较好

- 1) 央企华润开发，品牌加持，交付安全性高；
- 2) 位于高铁东广场板块，中原超级总部核心区位+七里河景观+双河公园，春华小学和中学学区房；
- 3) 项目采用现代公建外立面风格，大面积铝板+玻璃幕墙；精装修交付，全屋采用华为的智能家居；户型全部为3面宽、4面宽，高赠送高得房率，飘窗和北阳台改造后交付；
- 4) 为板块唯一在售住宅项目，竞争空窗期，且起步面积小、上车门槛低；
- 5) 本次开盘价格较首开整体上调约300-400元/㎡，且蓄客时间较短，去化率低于首开。

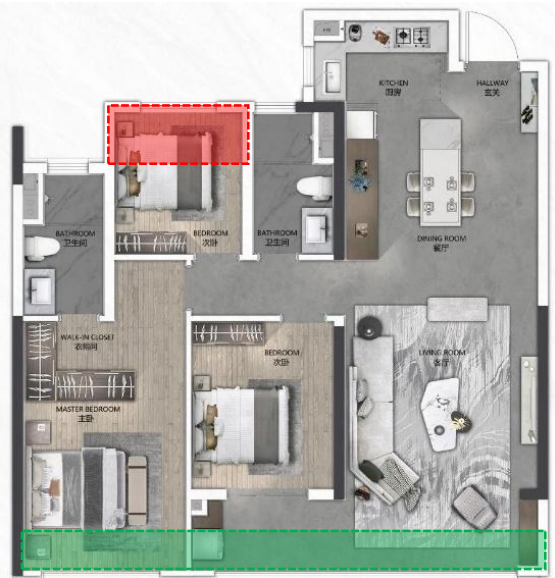
所属区域	郑东新区		所属板块	高铁东广场板块	
项目位置	七里河北路北、圃田西路东		开发公司	郑州新发展润置房地产开发有限公司（华润）	
占地	49.32亩 （住宅34亩）	总建面	7.92 （住宅5.65）	容积率	2.41 （住宅2.49）
营售团队	自销		交房时间	2025年底	
蓄客及到访	6月10日端午节当天启动定存，定存金额10万，截止开盘前定存约60组				
成交价格	精装高层：119㎡ 24500元/㎡，143㎡ 25300元/㎡，169㎡ 26200元/㎡				
营销政策	开盘优惠：定存优惠2个点，赠送5万车位券一张 首付分期：无 分销：全民3万/套				
客户来源	成交客户以郑东新区及金水区高端改善客户为主				
取证情况	2024.6.7，取2#楼预售证				

3.1.1 SIC超级总部中心·润府一去化分析：以169㎡去化较好

本次开盘价格略有上调，面积越大价格越贵，大户型169㎡去化较好
产品全部为3面宽、4面宽设计，赠送南向飘窗+北阳台，后期交付时会全部封好，综合得房率83-88%

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排布	面积（㎡）	户型	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
高层	2#	2D	2T3+2T2	26F	143+119+143+169+169	119	三室两厅两卫	24500	24	45	37%
						143	四室两厅两卫	25300	50		
						169	四室两厅两卫	26200	49		
合计								/	123	45	37%

119㎡ 三室两厅两卫



阳台半赠送

143㎡ 四室两厅两卫



飘窗全赠送

169㎡ 四室两厅两卫



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

