

# 郑州房地产市场周报

**【2024年第41期】**

(10月7日-10月13日)

# 目录



**政策解读**



**土地市场**



**楼市表现**

# 1.1 房地产方面政策：存量房贷利率10月25日开始统一下调，降至LPR-30BP

本次银行统一下调存量房贷利率，一方面，有利于进一步降低借款人房贷利息支出，减少提前还贷行为，另一方面，对稳定购房者预期，市场信心也将会有提振作用，利于提升居民消费意愿和能力。

10月12日，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行等多家银行陆续发布公告，10月25日起，将对存量个人房贷利率进行批量调整。除贷款在北京、上海、深圳等地区且为二套房贷款的情形外，其他符合条件的房贷利率都将调整为贷款市场报价利率LPR-30BP。

□ **高于**贷款市场报价利率LPR-30BP的：**首套/二套执行统一调整至LPR-30BP**（根据9月最新LPR计算（3.85%），调整后即为：3.55%）注：个别银行，二套房贷调整北京、上海、深圳有单独政策。

□ **已经低于**贷款市场报价利率（LPR-30BP）：将不会进行调整。

□ **对于固定利率**存量房贷：**固定利率需要先转为浮动利率**，再参与利率调整。

本次调整不包括：**住房公积金贷款、组合贷款中的住房公积金贷款，购买商铺、公寓等商业用房的贷款。**

调整时间：**10月31日前完成统一调整**，具体要根据「贷款重新定价日」来看。

存量房贷利率调整前后

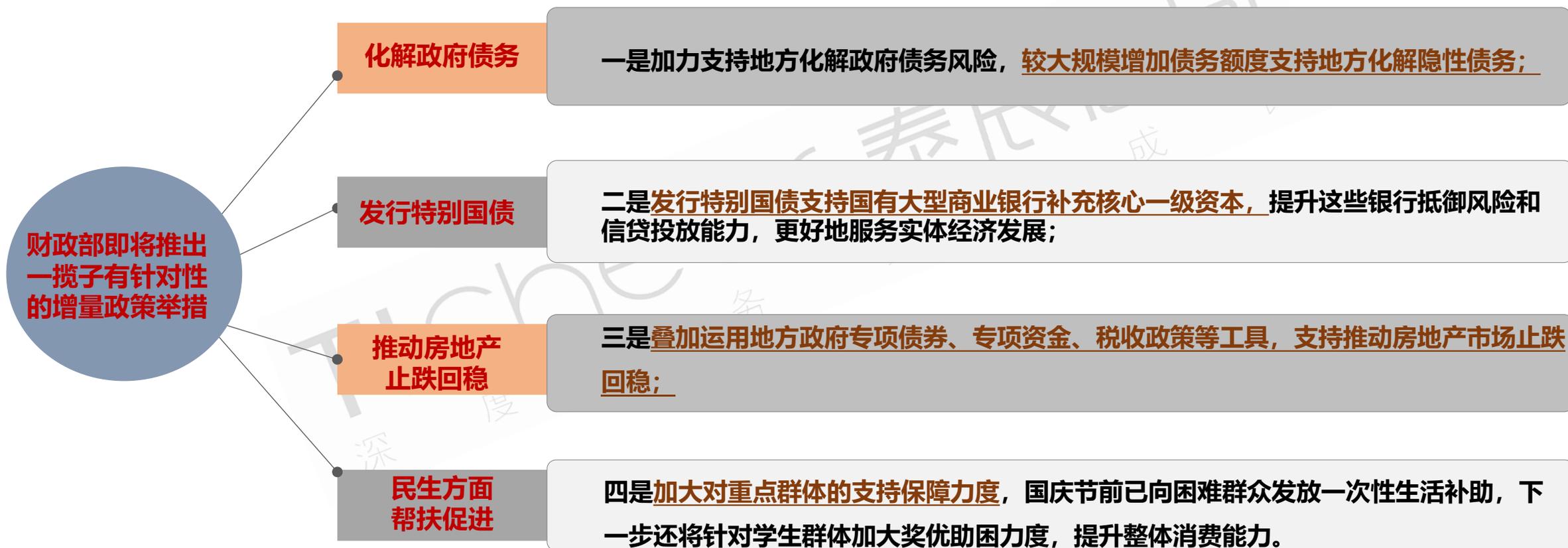
利率变化	利率执行		利率降幅
假设当前房贷利率	LPR不加点	3.85%	-
重新定价后利率	LPR（最新3.85%）-30%	3.55%	<b>-30BP</b>

假设以贷款金额100万元、30年期、等额本息的房贷为例

贷款变化	贷款总额	期限	还款方式	月还款额	利息节省
调整前	100万	30年	等额本息	4688元	-
调整后	-	-	-	4518元	<b>170元/月</b>

## 1.2 财政政策：“国新办”一揽子增量政策具体举措”即将推出

从926政治局会议及最近重要经济部门密集召开会议，公布一揽子增量政策，可见拉升经济决心之大。10月12日，财政部就“加大财政政策逆周期调节力度、推动经济高质量发展”介绍情况，明确表明即将出台近年来支持化债力度最大措施，其中首次允许专项债用于收购闲置土地和存量房，更大力度化债，推动房地产止跌回稳，包括不限于专项债券、专项资金、税收政策等工具，民生方面加大支出，提振消费等。



“这四点是目前已经进入决策程序的政策，还有其他政策工具正在研究中，比如，中央财政还有较大的举债空间和赤字提升空间。”——财政部部长蓝佛安。

## 1.2 财政政策：房地产方面专项债可收购闲置土地和存量房、优化税费

在支持推动房地产市场止跌回稳方面，首次同意专项债可收购闲置土地和存量房，将会有效缓解地方政府及房企流动性和债务压力，同时有望加速收储力度和速度，改善供求关系。随着普通住宅和非普通住宅的标准取消，挂钩在该标准上的税费政策也有望调整，如对增值税和个税产生减负效应，有利于减轻税费，进一步释放购房需求。

### 政治局会议针对房地产方面相关表述

明确提出“**要促进房地产市场止跌回稳**”；  
“对商品房建设要**严控增量、优化存量、提高质量**”  
“调整住房限购政策，降低存量房贷利率”；  
加大“**白名单**”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地  
继续推动构建房地产发展新模式。

财政政策手段

专项债券

已建未销售：收购存量商品房（用作保障房）；  
未开发的：收储存量土地；  
对于在建且已销售的（推进保障房，加强资金支持）

将持续优化房地产供求关系

优化税收政策

正在抓紧研究取消普通住宅和非普通住宅的标准相衔接的增值税政策。

优化房地产税收政策，有利减轻税费，释放需求

保障房方面：将持续推进，尤其在“以购代建”方面，后续将获得三类重要资金，即专项债、安居工程补助资金、保障性住房再贷款等，在助力保障房房源筹集过程中，助力房地产发展新模式的推进。

图表：2024年新增专项债限额为历年规模最大



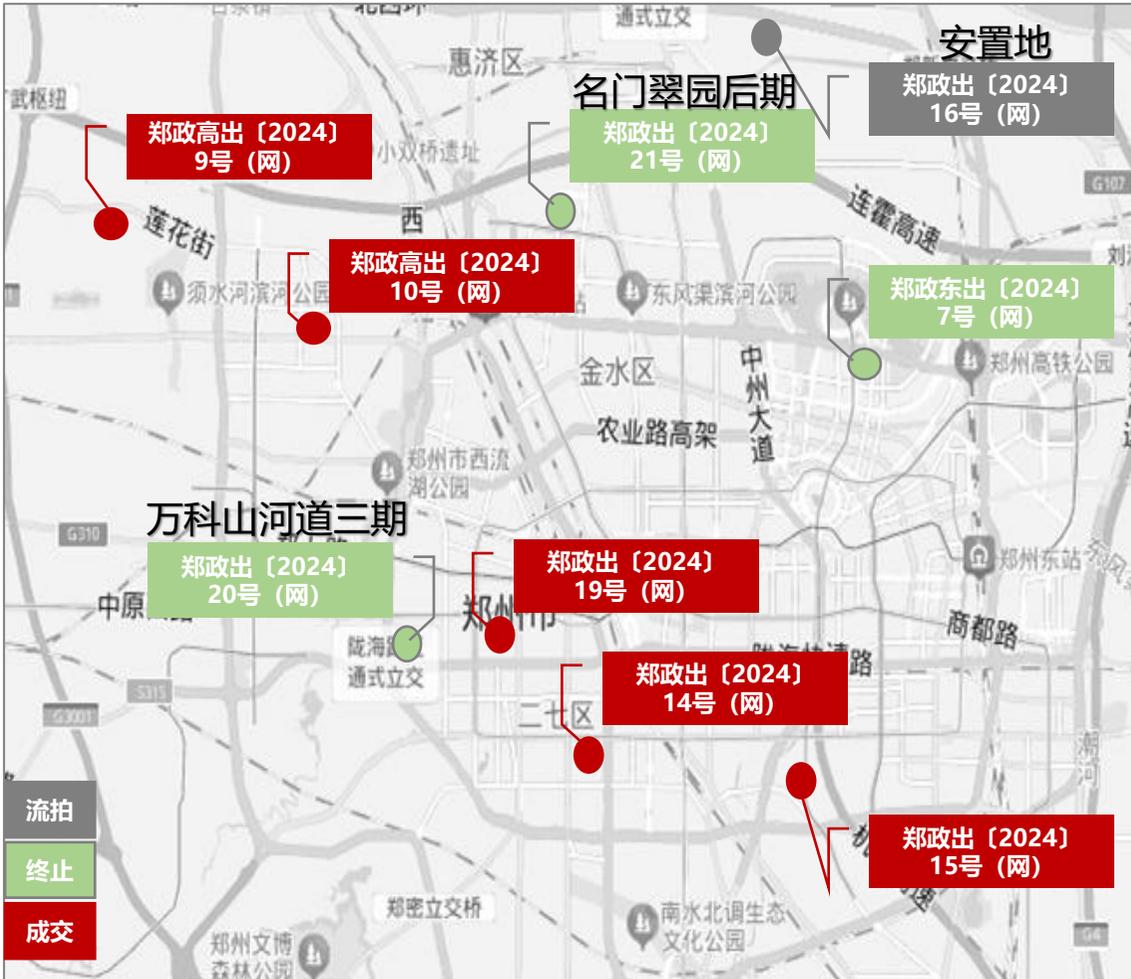
资料来源：Wind，泽平宏观

地方政府专项债使用范围：

“用好专项债券支持收购土地储备和存量商品房用作保障性住房；合理支持前瞻性、战略性新兴产业基础设施，推动新质生产力加快发展”。

## 2.1 土地市场—成交：本周成交5宗住宅地，正弘/信达/通达置业/平台拿地

本周成交5宗住宅地（其中一块安置），合计成交建面44.12万方，成交土地款21.49亿元，平均楼面价4872元/m<sup>2</sup>；高新区顺利出让2宗低容低密住宅地，填补区域改善市场，合计约11.08亿；管城区1宗、二七区1宗、中原区1宗，均以底价成交；正弘、中建方程分别摘得高新老城、高新新城一宗住宅地，尉氏县通达置业摘得中原老城一宗地，信达摘地管城区一宗。



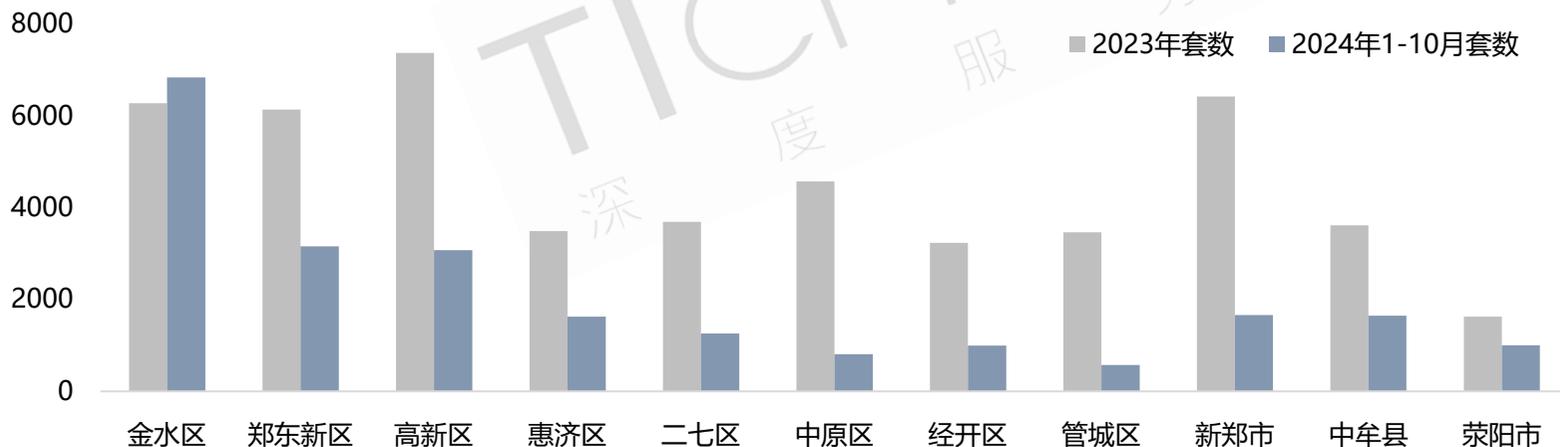
供应日期	2024/8/28		2024/8/31		
成交日期	2024/10/9		2024/10/10		
区域	高新区		二七区	管城区	中原区
土地编号	郑政高出 [2024] 9号 (网)	郑政高出 [2024] 10号 (网)	郑政出 [2024] 14号 (网)	郑政出 [2024] 15号 (网)	郑政出 [2024] 19号 (网)
地块位置	莲花街南、创新大道东	银屏路东、国槐街南	航海中路南、建云街东	义路 (腾飞路) 西、长江东路北	文化宫路东、洛河路南
土地用途	住宅	住宅	住宅兼商业	住宅	住宅
占地面积 (亩)	83.2	78.4	35.9	35.4	24.1
计容建面 (万m <sup>2</sup> )	9.4	13	9.3	8.3	4
容积率	1.7	2.5	3.9	3.5	2.5
成交价 (万元)	43115	67658	43890	35944	24341
成交单价 (万元/亩)	518	863	1223	1015	1009
成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	4574	5176	4702	4348	6053
溢价率	0%	0%	0%	0%	0%
竞得人	中建方程投资发展集团有限公司	河南正弘置业有限公司	郑州中鼎置业有限公司 (市财政局)	郑州达诺置业有限公司 (信达)	尉氏县通达置业有限公司
备注	净地	原正弘后期	安置	位于金尊府南侧	之前恒大云玺协议地块

### 3.1 楼市表现—预售：取得预售项目1个，供应318套、面积3.81万m<sup>2</sup>

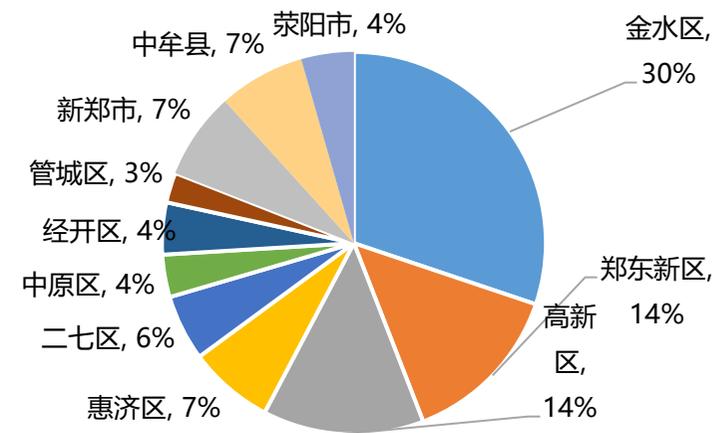
本周1个项目取得预售，正商家河宽境取证两栋高层5#、13#，户型面积104m<sup>2</sup>三室两厅两卫、129m<sup>2</sup>四室两厅两卫，共318套

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m <sup>2</sup> )	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2024.10.12/ 2021.11.19	正商家河宽境	惠济区/ 惠济板块	城改	5#	162	1.94	高层104m <sup>2</sup> 三室两厅两卫、129m <sup>2</sup> 四室两厅两卫	正商家河三期，占地50亩，建面约10万方，容积率3.0，规划4栋26-27F高层及5栋9F洋房；洋房基本去化完毕。在售高层9200-9500元/m <sup>2</sup> ，洋房11000-11500元/m <sup>2</sup>	待售
					13#	156	1.87			待售
合计						318	3.81	—		

2023/2024年大郑州新建住房各区域预售套数对比



2024年1-10月大郑州新建住房各区域预售套数占比

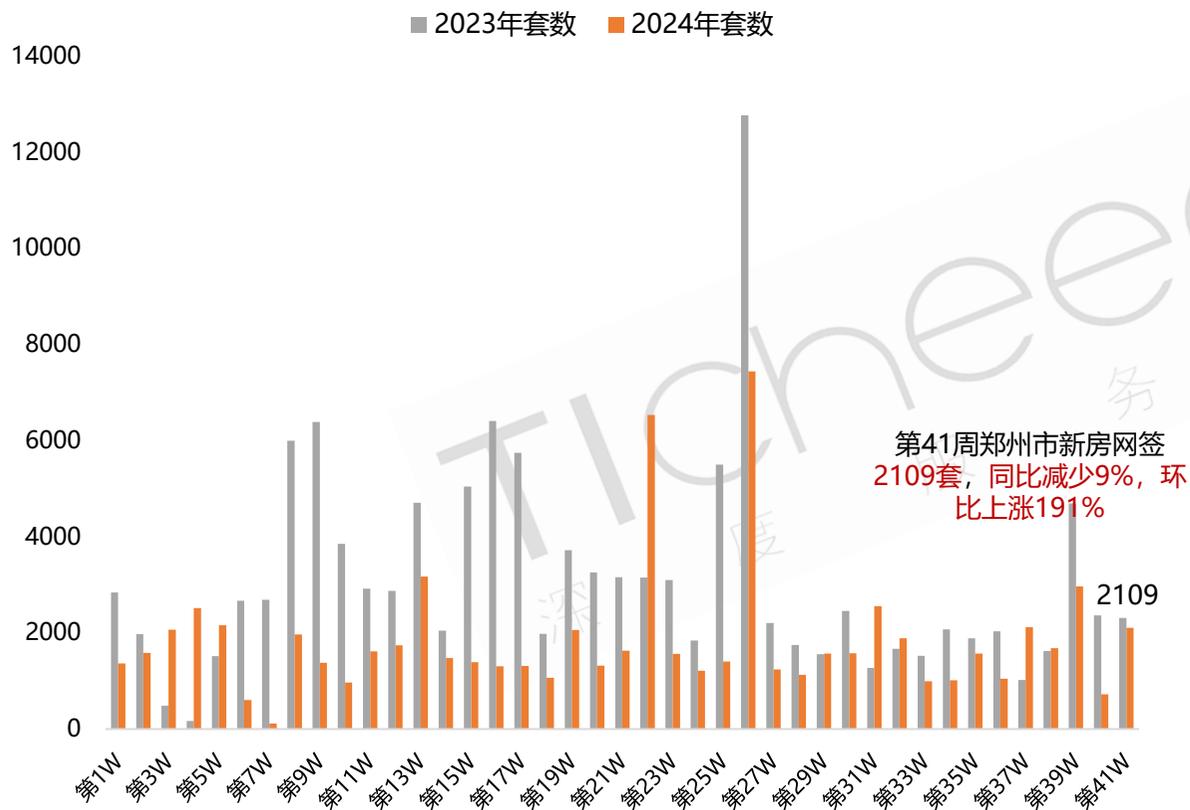


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

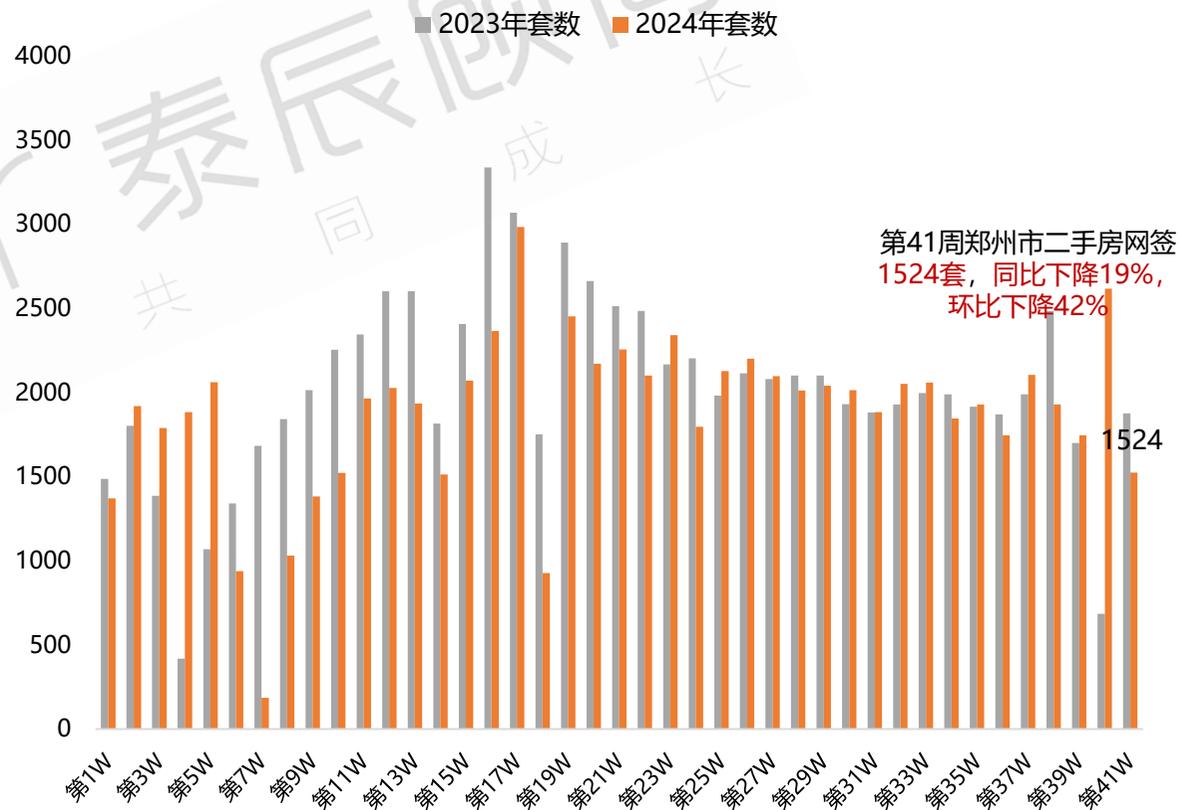
## 3.2 楼市表现—网签：41W新房环比上涨191%，二手房环比下降42%

第41周郑州新房网签2109套，环比上涨191%，同比减少9%；二手房网签1524套，环比下降42%，同比下降19%

### 2023/2024年郑州市新房周度网签走势



### 2023/2024年郑州市二手房周度网签走势

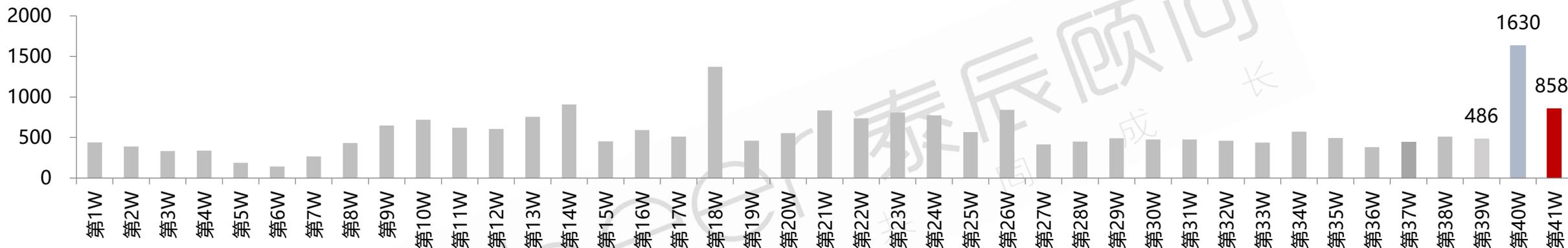


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，41W周度数据周期：10.7-10.13，来源：360房产网

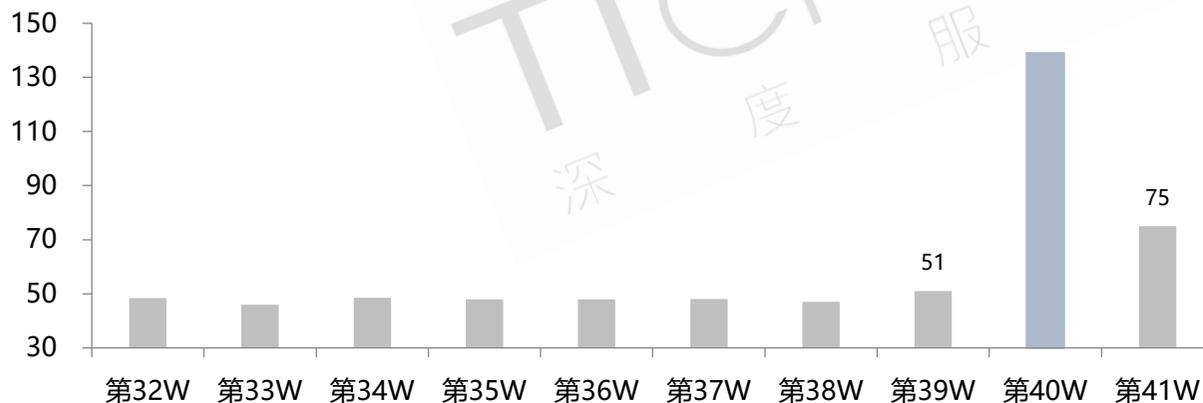
### 3.3 楼市表现—认购：国庆节后一周访交回落，较国庆周认购下降46%

大郑州本周合计认购858套，相较国庆当周认购下滑46%，营销以国庆优惠延续返场为主。

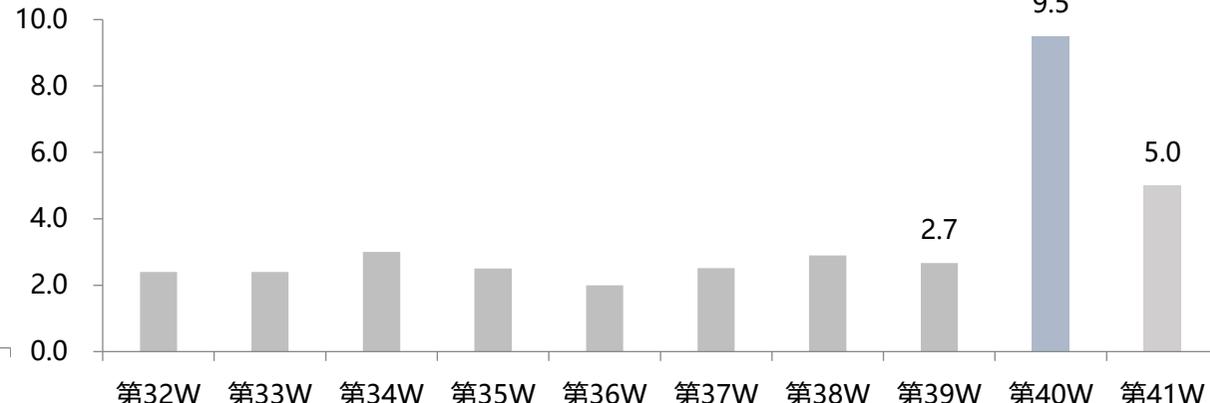
2024年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均来访问量走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图



数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：10月2周（10.7-10.13），预估数据，大郑州实际监控在售项目172个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）注：数据含国庆期间7号的数据

### 3.4 楼市表现一榜单：TOP15总认购361套，占比市场总量的42%

本周TOP15累计认购361套（上周697套），环比下降48%，TOP3门槛值30套，TOP10门槛值20套，TOP15门槛17套；保利缦城和颂、越秀天悦江湾、电建中原华曦府销售均在30套以上，销售政策延续国庆返场活动。

2024年10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	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	34	高层精装18500, 洋房精装25500	分销: 贝壳、58, 3.0%; ①带看200元购物卡, 额外优惠98折, 成交送2年物业费; 加赠10万购房礼包; 9号楼洋房额外限时优惠5%; ②老带新送3-4万物业费, 成交送2万车位券
2	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	31	高层毛坯16500-18000	分销: 贝壳, 58, 3%; ①国庆返场特惠额外98折, 到访送大米1袋; 16XXX元/㎡起, 成交送烟机灶具热水器, 送5千物业费, 成交客户直播间可抽华为pocket 2, 分销经纪人成交送价值8千元冰箱, 58分销专属888元成交奖
3	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	30	143㎡18200, 168/192㎡19000	分销: 贝壳, 58, 1.2%
4	二七区	二七新城板块	招商林屿境	29	98㎡9700-10400㎡, 118㎡11200-11800	分销: 佣金2.7%; 10月6日启动6号楼定存(98㎡156套), 预计20号开盘
5	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	27	高层: 12800-14000 (装修) 洋房: 18600-19000 (装修)	分销: 贝壳独家, 4%; ①国庆专属优惠限时返场2%, 金秋答谢立享1%②案场优惠2个点、按时签约99折, 以旧换新减一万
6	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	26	三期雅园11500, 四期天园11000-12500	周年庆额外优惠2%; 双节同庆直降500元/m; 总裁签售直降300元/㎡; 购房即送10年物业费; 购房即送圣都家装(仅限20套指定房源)
7	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	25	高层毛坯16800-17500	首套5万, 二套10万网签, 剩余交房前付清, 分销: 贝壳, 3.0%; ①国庆返场, 特价房16000元/㎡起, 送储藏间, 成交送5万家电礼包, 送10万物业费+10万装修基金; ②美盛中环+A1:O8; 额外优惠96折, 送3万家电礼包, 保价至年底, 月供补贴2年(交房后补贴), 7-9千/月(16.8-21.6万)
8	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	22	高层16500-19500 洋房标准层23000-27000	分销: 贝壳、58, 2%
9	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	22	高层11700-12500, 小高13800	分销: 贝壳、58, 分销2.2%, 全民佣金1%; 一口价房源, 价格119xx起; 3、五人成团优惠2%; 58专属成交奖励888元
10	经开区	滨河国际新城板块	电建珑悦华庭	20	高层毛坯11600-13200	无分期; 分销: 贝壳, 5万/套
11	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	20	高层毛坯11800-12800	分销: 贝壳, 3%, 购房送5万车位券
12	郑东新区	龙湖北板块	中海云著湖居	20	精装33000-36000, 首层58000	认购98折, 按时签约99折、全民经纪人6万/套; 成交送5万车位优惠券+1万京东购物额度; 1万订房, 可延期3-6个月; 分销1.5%, 老带新成交赠送老业主3年物业费, 新业主送2年物业费
13	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	19	高层毛坯9888-10600	首付1万, 剩余全贷款; 首付20%返12个月月供, 首付10%返9个月月供, 首付5%返6个月月供; 58爱房&贝壳, 佣金3.5-4.5% (6套)
14	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	19	高层毛坯16800-22000	开盘优惠: 5万认购, 排号优惠2个点, 认筹顺序选房 首付分期: 5万网签, 交房前1个月付清 分销: 贝壳、58, 3%
15	惠济区	南阳路板块	谦祥时光序	17	均价14000	贝壳、58; 4万/套; 首付5%, 剩余一年后付清; 20套一口价特价房
合计				361		

数据来源: 泰辰市场监控中心 (数据含国庆期间7号的数据)

## 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



刘女士:18239907962

