

郑州房地产市场周报

【2024年第50期】

(12月9日-12月15日)

目录



政策解读



规划公示



楼市表现

1.1 政治局会议解读：明年经济工作定调积极，明确“稳楼市和股市”

12月9日政治局会议充分体现了中央对推动经济持续回升向好、提振市场信心和预期的决心，对2025年经济工作定调积极，提出实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，充实完善政策工具箱，加强超常规逆周期调节，打好政策“组合拳”，要大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求，稳住楼市和股市等。



“实施**更加积极有为**的宏观政策”、
“**加强超常规**逆周期调节”

“实施**更加积极**的财政政策”

“**适度宽松**的货币政策”

中国过去三十年以来的宏观政策基调

年份	货币政策	财政政策
1993-1996年	适度从紧	适度从紧
1997-2006年	稳健	积极
2007-2008年	从紧	稳健
2009-2010年	适度宽松	积极
2011-2024年	稳健	积极
2025年	适度宽松	更加积极

2024年12月政治局会议经济工作目标

要大力**提振消费**、提高投资效益，全方位扩大国内需求

要以**科技创新**引领新质生产力发展，建设现代化产业体系

要发挥**经济体制改革**牵引作用，推动标志性改革举措落地见效

要扩大高水平**对外开放**，稳外贸、稳外资

要有效**防范化解重点领域风险**，牢牢守住不发生系统性风险底线

要持续巩固拓展脱贫攻坚成果，统筹推进**新型城镇化和多村全面振兴**，促进城乡融合发展：要加大**区域战略**实施力度，增强区域发展活力

要协同推进**降碳减污扩绿增长**，加快经济社会发展全面绿色转型

要加大**保障和改善民生**力度，增强人民群众获得感幸福感安全感

1.1 中央经济会议解读：内需全方位加力、财政给力、地产用力

“全方位扩大内需”被列为明年重点任务首位，促进居民收入增长和经济增长同步，财政政策定调“更加积极”，明确提出要提高赤字率，增加发行超长债，持续推出强有力的货币金融政策，首次提出适时降准降息，保证社会资金流动性充裕，且持续有力推动房地产市场止跌回稳

2024年中央经济工作会议部署内容		重点任务
形势研判	当前外部环境变化带来的不利影响加深，我国经济运行仍面临不少困难和挑战。主要是国内需求不足，部分企业生产经营困难，群众就业增收面临压力，风险隐患仍然较多	九大重点任务 1. 大力提振消费，提高投资效率，全方位扩大国内需求，实施提振消费专项行动（积极发展首发经济、冰雪经济、银发经济） 2. 以科技创新引领新质生产力发展 3. 发挥经济体制改革牵引作用 4. 扩大高水平对外开放，稳外贸、稳外资 5. 有效防范化解重点领域风险 6. 统筹推进新型城镇化和乡村全面振兴 7. 加大区域战略实施力度 8. 协同推进降碳减污扩绿增长 9. 加大保障和改善民生力度
2025年总基调和重点工作内容	坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，进一步全面深化改革，扩大高水平对外开放，建设现代化产业体系，更好统筹发展和安全，实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好，不断提高人民生活水平，保持社会和谐稳定，高质量完成“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局打牢基础	
宏观政策	明年要保持经济稳定增长，保持就业物价 总体稳定 ，保持国际收支基本平衡， 促进居民收入增长和经济增长同步 。会议要求，明年要坚持稳中求进，以进促稳、守正创新、先立后破、系统集成、协同配合	
财政政策	实施 更加积极 的财政政策， 提高财政赤字率，增加发行超长期特别国债，增加地方政府专项债券发行使用，优化财政支出结构，筑牢基层“三保”底线 。党政机关要坚持过紧日子	
货币政策	实施 适度宽松 的货币政策， 适时降准降息 ，保持流动性充裕，使社会融资规模、货币供应量增长同经济增长、价格总水平预期目标相匹配，探索拓展中央银行宏观审慎与金融稳定功能	
扩大内需	大力提振消费，提高投资效率，全方位扩大国内需求，实施提振消费专项行动 ，加力扩围实施两新政策，更大力度支持两重项目	
产业方面	会议提出 “以科技创新引领新质生产力发展，建设现代化产业体系” ，在产业发展方面，会议提出 “要开展人工智能+行动，培育未来产业” 。人工智能，以及未来制造、未来信息、未来材料、未来能源等未来产业仍然是未来发展重点。	
房地产	有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线， 持续有力推动房地产市场止跌回稳 ，加力实施城中村和危旧房改造，推动构建房地产发展新模式，稳妥处置地方中小金融机构风险	

1.1 中央经济会议解读：稳楼市决心大，房地产政策将会持续放松

此次会议强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，也释放表明中央稳楼市的强烈决心。从房地产政策方向上看，对于改善市场供求关系、促进市场信心修复均将产生积极作用；预计更多增量政策也存在跟进预期。

历届会议关于房地产的表述

2024年	有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线。持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。
2023年	积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。
2022年	要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
2021年	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
2020年	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策逐步使租赁住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，国有和民营企业都要发挥功能作用要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。

房地产表述相关解读

01

在风险端，防范化解重点领域风险，依旧是本次会议强调的重点工作之一。更加集中在防范房地产和中小金融机构上。

02

在房地产端，“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，重点仍是要打破负反馈链条，阻断市场下滑，避免房地产市场风险蔓延。一揽子增量政策中提及的“城中村和危旧房改造”要“加力实施”，以“充分释放刚性和改善性住房需求潜力”。

03

在投资端，要“合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作”，基本上延续了9-26政治局会议“严控增量、优化存量、提高质量”的导向。

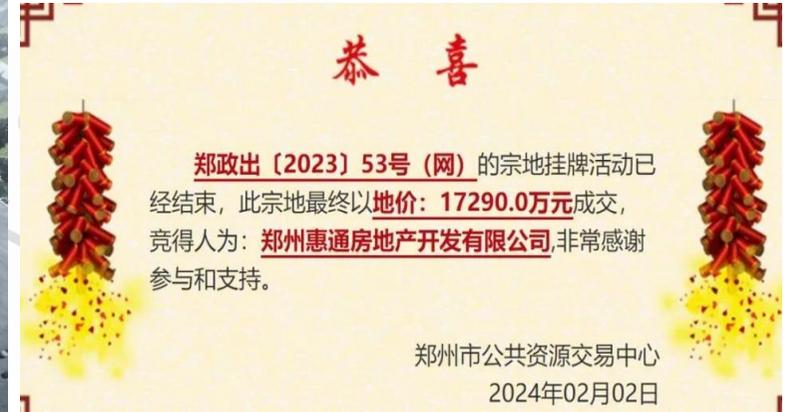
04

在新模式方面，要“推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度”，与去年会议提及的“完善相关基础性制度”相比已经落实到实际推动层面。

2.1 规划公示：惠济区迎宾瑞景园项目

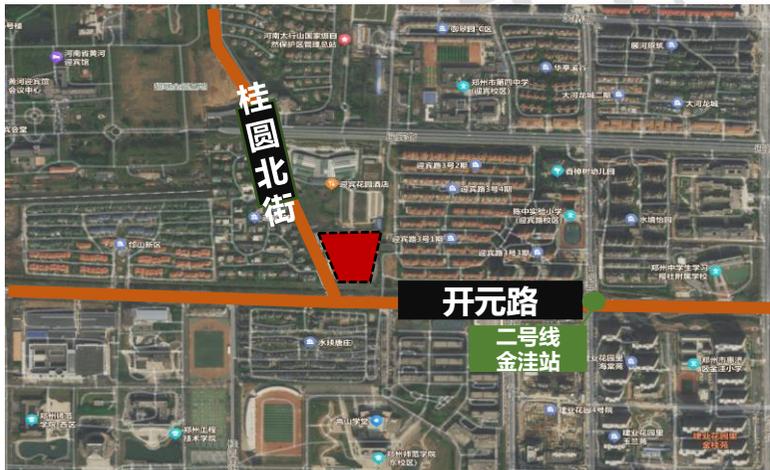
迎宾瑞景园是惠济区第一个现房销售项目，位于开元路北、桂圆路西，占地28.2亩，容积率1.59，建筑高度50米，主城纯低密洋房社区，规划是6栋10层洋房（1T2）及1栋幼儿园，项目刚动工阶段，产品户型待确定，预计销售时间在2026年

项目名称:	迎宾瑞景园
建设单位	郑州惠通房地产开发有限公司
用地类别	城市建设用地
用地位置	开元路北、桂圆路西
总建面	43577.32m ²
住宅建面	26962.38m ²
容积率	1.59
绿地率	30.01%
建筑密度	24.9%
总户数	140户
停车位	297个

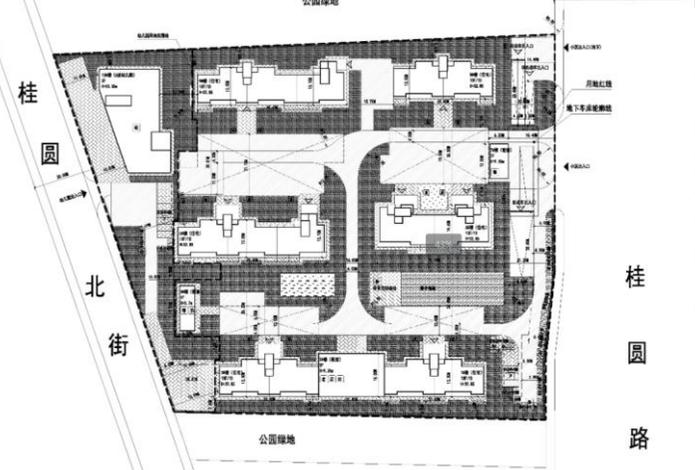


备注：惠济区域投公司摘得，此地块为现房销售试点项目，招商蛇口代建项目。楼面地价5747元/m²

项目位置示意图



项目总平面图



楼栋平层图



3.1 楼市表现—预售：大郑州新增预售1048套，合约15.63万方

本周7个项目预售前公示，共1048套房源，面积15.63万m²，涉及市区项目有金投豫发豫园、保利上城、蝶湖書院、鑫生坤悦居（洋房社区）、招商春江观澜（内购），郊区项目有万科荣成云图、中核华庭（洋房社区）

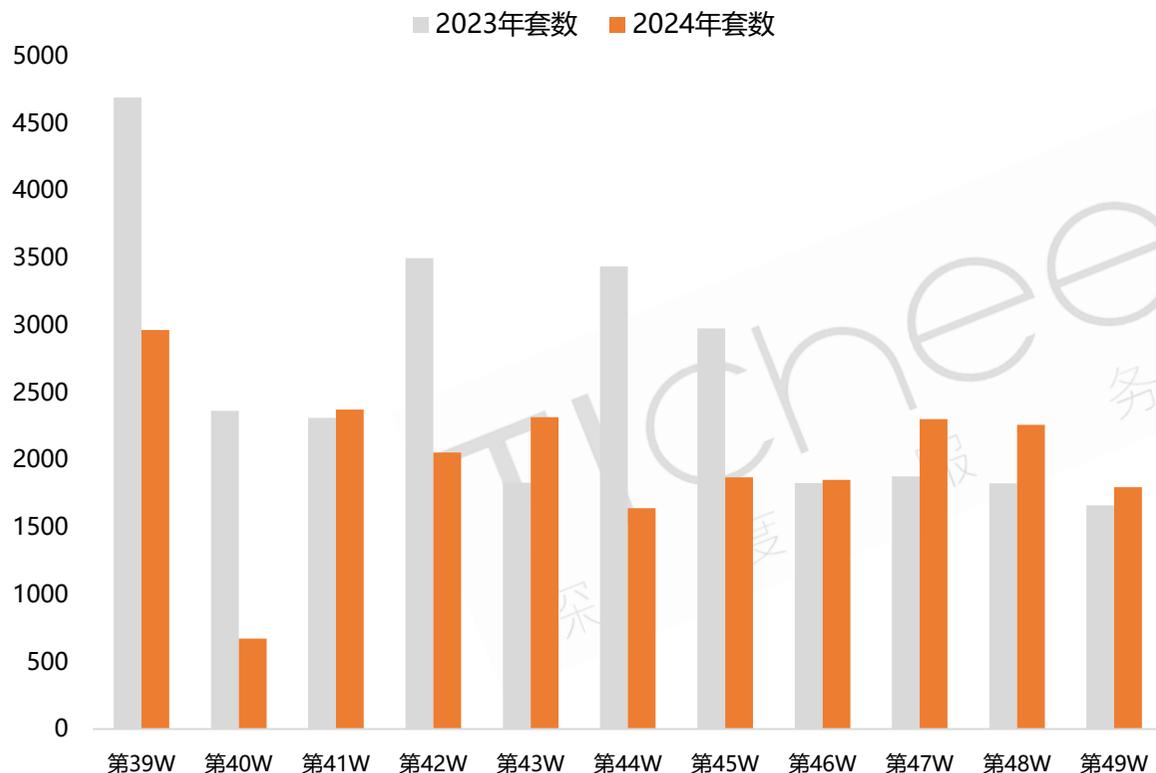
区域	公示时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m ²)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2024.12.11/ 2021.12.27	金投豫发豫园	金水区/ 国贸板块	城改	6#	33	0.48	小高层146m ² 四室	项目占地133.8亩，建筑面积约50万m ² ，容积率3.5，规划1栋34F高层和4栋14-17F小高，建筑面积约117-147m ² ，预计2026年12月交房	待售
					3#	37	0.55			
					5#	26	0.38			
	2024.12.12/ 2020.12.22	保利上城	二七区/ 侯寨板块	净地	5#	318	3.25	98/127/129m ² 三室	此次为二期取证楼栋，已封顶；一期已交付，主要在售一期	待售
					6#					
	2024.12.13/ 2022.9.21	蝶湖書院	经开区/滨河国际新城 板块	净地	1/3/5/6/7/10/ 11#	304	6.59	小高层169/226m ² 四室	项目总占地约58亩，容积率为1.99，项目规划8栋16层169/226/286m ² 大平层住宅产品，一共368户	待售
2024.12.13/ 2018	鑫生坤悦居	管城区/航海路板块	/	1/3#	34	0.48	洋房128/129/132/189m ² 四室	项目占地32.8亩，总建筑面积约4.6万方，容积率为1.43，规划有7栋楼，1栋5+1层、6栋6+1层，共规划202户，建筑面积约114-132m ² 纯洋房社区	待售	
2024.12.13/ 2023.7.7	招商春江观澜	惠济区/ 惠济板块	城改	8/12#	110	1.56	小高层128/143m ² 四室	项目占地64.73亩，容积率2.0，建筑密度25%，绿地率30%，规划了12栋11层小高层和1栋18层高层住宅，592户，一梯一户为主，机动车停车位700个，非机动车停车位1108个	内购	
				9#	22	0.28				
				1/19#	66	0.94				
近郊	2024.12.13/ 2019.9.	万科荣成云图	中牟县/汽车城板块	城改	27#	58	0.56	小高层97/117m ² 三室、200 m ² 四室	项目位于中牟县城汽车城板块，分四块地开发	待售
	2024.12.13	中核华庭	中牟县/绿博板块	/	2#	40	0.56	洋房125m ² 三室； 143/192/228m ² 四室	项目规划5栋8-10层的低密纯洋房社区 建筑面积约125-228m ²	待售
合计						1048	15.63	—		

数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新增预售前公示

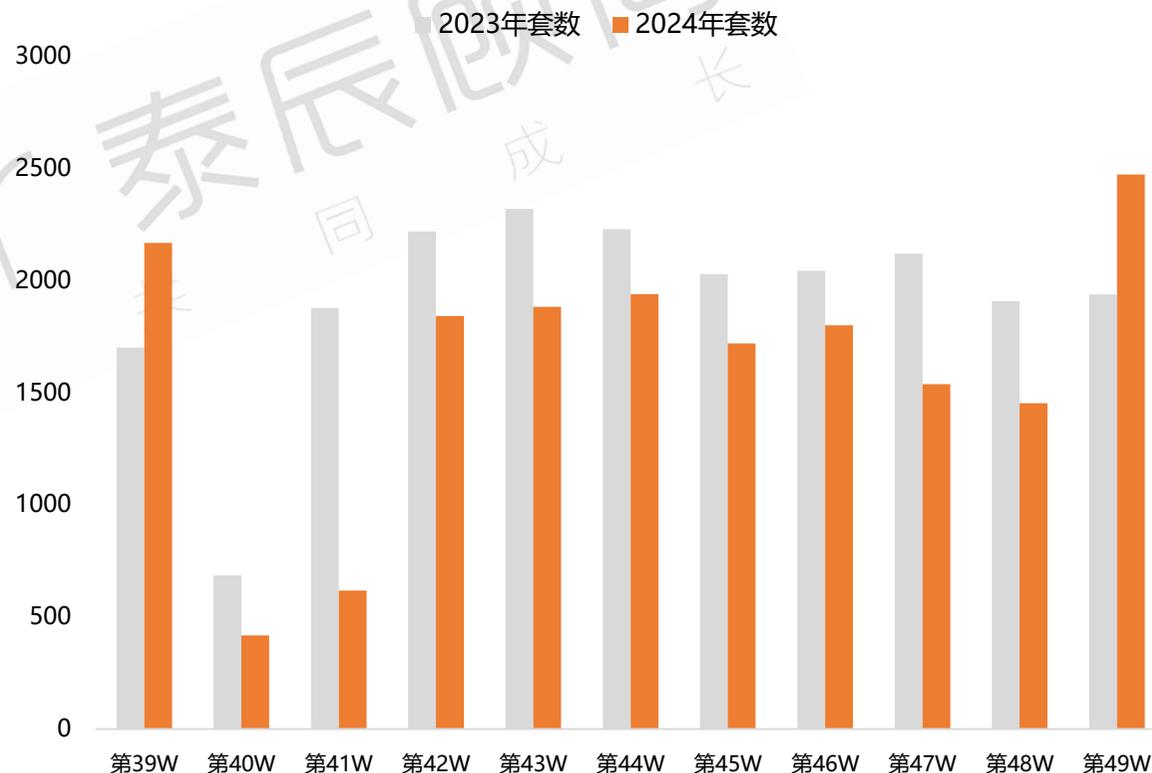
3.2 楼市表现—网签：49W新房环比下降，二手房环比大幅上涨

第49周郑州新房网签1796套，同比上涨8%，环比下降21%；二手房网签2472套，同比上涨28%，环比上涨70%

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

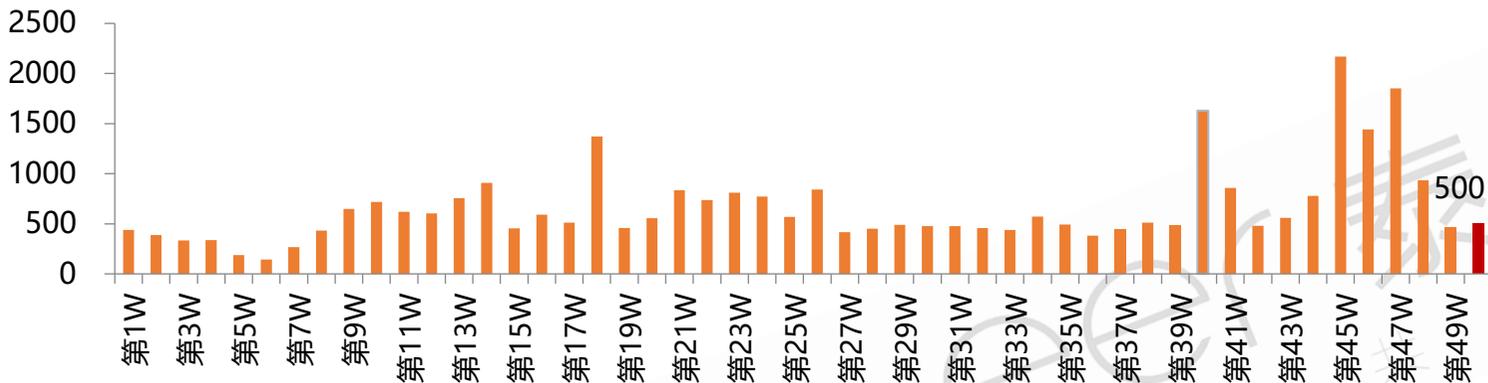


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，49W数据周期：12.2-12.8，来源：360房产网

3.3 楼市表现—认购：总认购约500套（其中正常市场成交占比77%）

大郑州本周总认购约500套（含房票置换），环比上涨7%，剔除房票正常市场认购383套，环比上涨30%

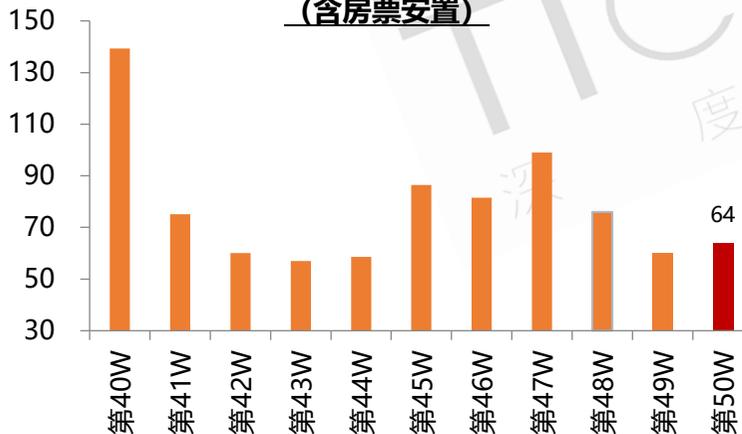
2024年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图（含房票安置）



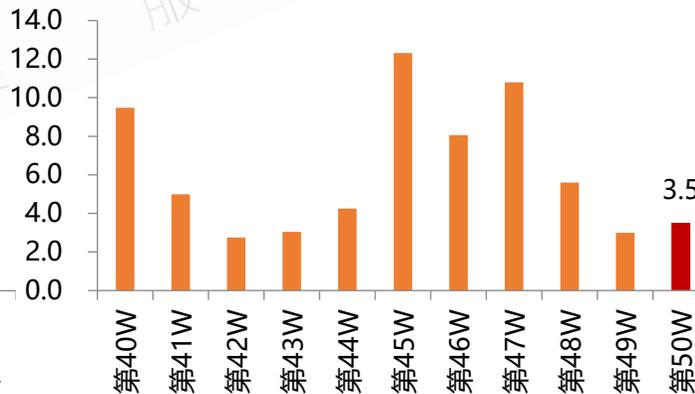
2024年12月2周大郑州项目总认购套数TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）
1	二七区	侯寨板块	保利上城	46
2	经开区	经开老城板块	万祥紫庐	25
3	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	24
4	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	23
5	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	22
6	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	15
7	中牟	绿博板块	润泓锦园	14
8	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	13
9	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	13
10	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	12
11	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	12
12	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	10
13	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	9
14	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	8
15	经开区	国际物流园区板块	绿都东澜岸	8
合计				254

近10周大郑州新房周度单盘平均来访问量走势图（含房票安置）



近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图（含房票安置）



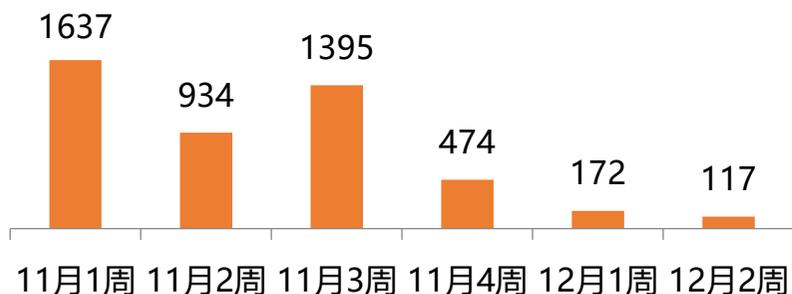
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：12月2周（12.9-12.15），大郑州实际监控在售项目141个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

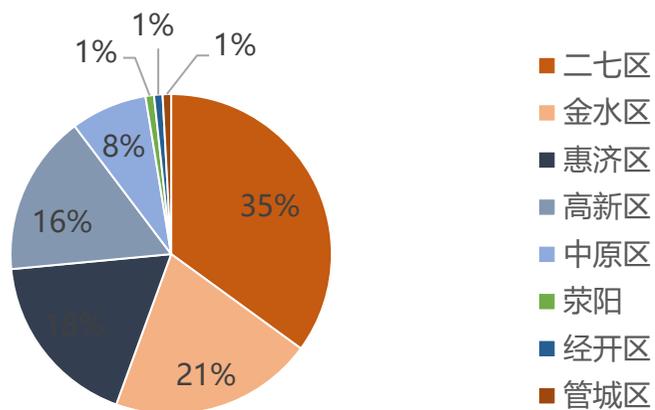
3.4 楼市表现—认购（房票）：117套，保利上城定向房票成交41套

根据典型项目监控，本周大郑州房票客户合计认购117套，保利上城受侯寨、八卦庙定向房票置换成交41套，招商时代锦宸+天宸房票成交12套，谦祥万华城房票成交9套

11月以来房票置换周度成交走势



2024年12月2周郑州市区房票成交



2024年12月2周市区项目房票客户认购表现 (TOP15项目)

排名	区域	板块	项目	本周成交 (套)
1	二七区	侯寨板块	保利上城	41
2	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	12
3	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	9
4	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	5
5	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	5
6	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	4
7	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	4
8	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	4
9	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	3
10	高新区	冉屯路板块	高新城开·松云缦	3
11	金水区	花园北路板块	绿城沐春歌	3
12	金水区	杨金板块	正弘璟云筑	3
13	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	2
14	金水区	省体育中心板块	美盛金水印二期	2
15	中原区	中原新区板块	中原华侨城	2
合计				102

3.5 楼市表现—正常市场销售：TOP15总认购套数环比上涨36%

本周市场销售排名中TOP15成交共194套（上周143套），其中TOP3门槛值20套，TOP10门槛8套，本周万祥紫庐（有加推动作）
郑轨云麓（双十二特惠2%，清栋优惠1%）、万科翠湾中城（清栋优惠2%）去化均在20套以上

2024年12月2周大郑州项目认购套数TOP15成交排名（不含房票置换）

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）	售价（元/㎡）	政策/分期/分销
1	经开区	经开老城板块	万祥紫庐	25	毛坯高层14000-16900 小高层15500-18500 洋房19500-20500	贝壳、58，高层3.5%，小高层2%；全民1.5%；无首付分期 本周加推动作，推出小高层3#、7#、8#房源共98套
2	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	23	高层11700-12500，小高13800	分销：贝壳，58，分销2%，全民佣金1%；①双十二特惠2%，一口价房源119XX元/㎡起，两人拼团特惠1%，成交送千元家电大礼包；②18#清栋1%
3	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	20	三期价格14000-15500	首付5%，月供利息贴息（12个月）；分销：点位2.5；清盘特惠2%
4	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	18	高层精装:12000-14000 洋房精装:18000-19000	分销：贝壳，58，2.5%+5000元成交奖； 超惠买房:暖冬家装节额外补贴1%；圣都整装额外补贴10000元/套；限时优惠2%
5	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	14	高层16500-19000	无分期；贝壳，佣金3.0%，成交奖励2000元；【全民】奖励总房款0.5%： 【老带新】89-128户型2万车位券，146户型3万车位券
6	中牟	绿博板块	润泓锦园	14	小高毛坯8500	分期：首付1万，其余可以高评高贷；分销：鲸准，贝壳，100平以下小户型佣金4.5-6.5万/套，100平以上户型7-10万/套
7	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	13	三期毛坯高层13500-14000 二期瑜公馆11000-12000	分销：贝壳、58、房友，佣金2.5%
8	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	12	高层精装18500-20500，洋房精装标准层均价25500，首层均价40000	分销：贝壳、58，佣金2-2.5%
9	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	12	瑞澜苑10000-11000 祥泰苑10300 亚星九邸12500-14000	3万网签，两年四次；佣金：3万/2%，最高成交奖1万+ 锦绣山河祥泰苑提前100天交房
10	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	8	143㎡18200，168/192㎡19000	分销：58、贝壳，佣金3%
11	经开区	国际物流园区板块	绿都东澜岸	8	高层精装8500 毛坯7500	分销：贝壳、4万/套；全民5000购物卡
12	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	7	高层毛坯9888-10600	首付1万，剩余全贷款；分销：58爱房、贝壳，佣金3.5%（管南分销主推项目） 认购送负二车位一个
13	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	7	高层毛坯12800	无分期；分销：贝壳，佣金2%，购房送5万车位券（车位售价10万/个）
14	郑东新区	龙湖北板块	兰溪府	7	小高层毛坯24300-28500	分销：58/贝壳/全家/米宅，佣金1.3跳1.5%（20套起跳）
15	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	6	高层毛坯15700-17000	分销：贝壳、58，佣金2.5%，全民1.2%
合计				194	/	/

3.6 万祥紫庐一加推表现：推出98套，当天去化约15套，去化率15%

2024年12月13日，推出小高层3#、7#、8#房源共98套，当天去化约15套，去化率15%
当周累计去化约25套，本次加推重点为小高层，价格上涨1000-2000元/m²，去化效果较差

- ◆ **开盘时间**：2024年12月13日晚上7点
- ◆ **推售房源**：推出小高层3#、7#、8#，共推出98套房源（毛坯交付）
- ◆ **推售户型**：小高层117m²三室两厅两卫、140m²四室两厅两卫；洋房103m²三室两厅两卫
- ◆ **成交价格**：117m²1.55-1.75万元/m²、140m²1.75-1.85万元/m²、103m²1.95-2.05万元/m²
- ◆ **去化情况**：总推房源共计98套，开盘当天去化约15套，去化率15%
- ◆ **优惠政策**：按时签约补齐首付款优惠2%
- ◆ **分销政策**：贝壳、58，高层3.5%，小高层2%；全民1.5%；**首付分期政策**：无
- ◆ **开盘分析**：去化效果较差

1) 项目位于经开老城核心板块，周边生活、教育（签约经开实验小学、经开外国语北校区）、医疗等配套齐全，交通便利；户型设计高赠送（综合得房率85%-102%），双精装入户大堂，星空顶车库、签约万科物业，且由于片区竞品较少，面市以来市场关注度高。

2) 此外，品牌知名度低，地块小且狭长，楼间距小，景观可发挥空间较少呈现效果一般；此次加推为小高层，无蓄客且价格上涨1000-2000元/m²不等，整体加推去化效果较差。



物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积 (m ²)	户型	推出套数	去化套数	去化率	成交价格 (元/m ²)
小高层	3#	1D	2T2	13F	140	四室两厅两卫	26	2	8%	17500-18500
	7#	1D	2T2	13F	117	三室两厅两卫	26	3	12%	16500-17500
	8#(西)	1D	2T2	18F	117	三室两厅两卫	36	10	28%	15500-16500
洋房	8#(东)	1D	2T2	5F	103	三室两厅两卫	10	0	0%	19500-20500
合计							98	15	15%	/

高层
117m²三室两厅两卫
得房率99%

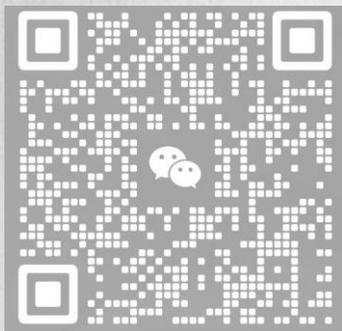
高层
140m²四室两厅两卫
得房率102%

洋房
103m²三室两厅两卫
得房率98%

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!



周先生 :15093608175

