

郑州房地产市场周报

【2024年第51期】

(12月16日-12月22日)

目录



政策解读



规划公示



土地市场



楼市表现

1.1 多地推进“取消公摊”：如湖南多地、杭州、张家口

从 2024 年开始，多地开始明确发文试点取消公摊或调整为按套内建筑面积计价销售，这一趋势在 2024 年明显加快，且涉及城市不断增加，从三四线城市逐步扩展，市场交易透明度和公平性逐步提高，同时倒逼开发企业优化产品设计，提升住宅品质

重庆：先行者

2002年，重庆开始就以套内建筑面积计价销售，是国内较早实施取消公摊面积计价方式的城市



合肥：提出积极探索

2023年7月，召开全市房地产工作专题会议，提出“为避免公摊面积比例过大，要积极探索商品房销售按套内面积计价



实施城市：安徽-肇庆

2024年4月，肇庆发布商品房实行按套内面积计价的通知，明确从 2024 年 5 月 1 日起，实行按住房套内面积计价宣传销售，推动房地产开发企业依法规范，优化和公开住房公摊面积计算方式，合理适度提高得房率



实施城市：湖南-湘潭市、衡阳市

2024年9月，发文实行按住房套内面积计价宣传销售

2024年12月12日，衡阳市自然资源和规划局等部门联合发布通知，明确自 2025 年 1 月 1 日起，该市商品房销售实行套内建筑面积计价



实施城市：浙江-杭州

2024年12月12日，发布通知，并自 12 月 13 日起施行新规，规定新成交宅地可享受面积认定新规，如封闭式阳台只算一半面积，开放式风雨连廊不计容等，以提高得房率



实施城市：河北省-张家口

12月17日，住房和城乡建设局等四部门联合发布关于印发《关于推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知，落实取消普通住宅和非普通住宅的标准相关政策，并取消商品房销售价格限价机制，鼓励实行“现房销售”，逐步推进“取消公摊”



1.2 郑州技术规定新规调整：紧跟房地产发展新模式和品质生活需求

新《技术规定》以提升住宅品质为导向，要求中心城区新编住宅项目容积率不超2.5，建筑高度应小于80米，建筑层高不低于3米，限制高容高强度开发模式；新增对阳台进行立体绿化住宅的设置要求；提出放宽生活性街道的居住项目临路商业设置要求；将住宅机动车充电设施同步配建比例由原有的10%上调至30%

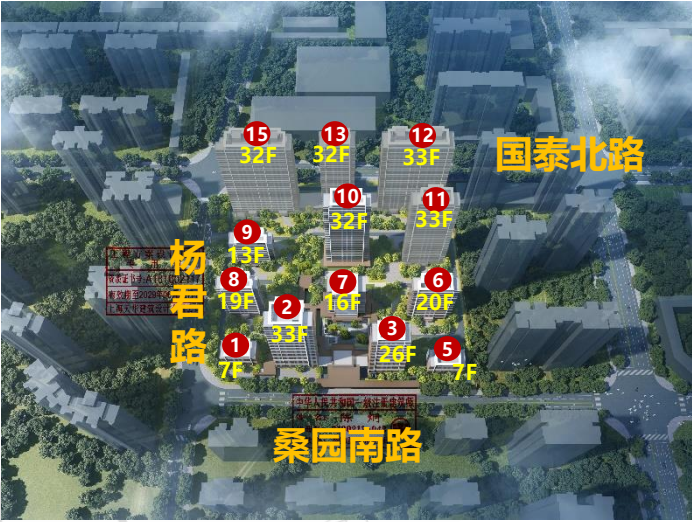
变化	要点	新技术规定
“第四代建筑”写入新版《技术规定》	阳台进行立体绿化设计的住宅	对于阳台进行立体绿化设计的住宅，户型套内面积在100平方米以上。阳台高度不少于两个自然层高，阳台悬挑进深不大于6米，相邻上下层开敞式阳台在水平投影范围内不应重叠，阳台至少两面开敞且开敞长度不小于阳台周长的50%，开敞面不得设置维护墙体、不得封闭，仅可设置通透栏杆（板）。在其绿化面积不小于阳台水平投影面积50%的前提下，空中花园阳台计入建筑面积，不计入容积率和建筑密度。
住宅高品质导向	限制“高容积率、高强度”开发模式	新编住宅用地建筑高度应小于80米，容积率不超过2.5（原容积率的最大值调整为2.9）
	层高	住宅建筑层高不应低于3米（原建筑层高宜为2.8米）
	通高	在套内建筑面积大于等于120平方米的跃层式住宅，当起居室（厅）或餐厅设置一处通高，通高部分面积不超过该户型套内建筑面积的30%（不超过该户型套内建筑面积的15%）且层高不大于7.2米的，可按其实际面积计算建筑面积和容积率
	住宅户式中央空调每户室外搁板	小于等于3平方米时不计算建筑面积（原小于等于2平方米时不计算建筑面积）
增加“城市设计”章节，让街道更富烟火气息与绿城气质	慢行活力街道	在轨道站点1千米范围内，选择不少于一条生活设施集聚、林荫绿化条件较好的街道，形成主城区96条慢行活力街道体系。提出新规划公园绿地、社区服务、休闲商业等设施优先沿该街道布局，街道空间增加景观小品、休憩设施、街头游园，方便邻里交往、丰富生活场景。
	放宽生活性街道的居住项目临路商业设置要求	对于住宅类项目，除临城市快速路、主干路以及次干路与主干路红线相交点50米范围内这些交通流量较大的道路沿线之外均可设置临街商业设施。
	增设“老法桐林荫道”条款	在主城区构建2主4次的城市法桐林荫轴线和13处老法桐集中展示区，要求保护现状法桐林荫道，以保证法桐空间的连续性，守护城市绿色名片。
公共服务配套设施要求调整	新增配备“社区食堂”“文化活动室”等公共设施的要求	在0.5万~1.2万人居住区宜设置一处社区食堂，每处建筑面积不小于200平方米。并提出社区食堂宜与社区服务站、文化活动站、养老服务、家政便民等服务功能统筹设置，不应设置在地下室、半地下室。 在0.5万~1.2万人居住区应设置一处文化活动站，含青少年活动站、老年活动站；建筑面积为250~1200平方米，宜结合或靠近绿地设置，服务半径不宜大于500米。居住街坊应设置一处文化活动室，建筑面积不小于100平方米。
车位要求调整	新建住宅要配建“访客车位”	住宅建筑应设置访客车位，且不计入配建机动车停车位总数。访客车位数量不应小于配建机动车停车位总数的2%，且最多设置20个，应集中设置、标识醒目、方便进出。宜配建充电设施，不得出售或出租，不应设置为子母车位或微型车位。
	新能源汽车充电设施	要求新建住宅建筑配建的固定停车位应100%建设机动车充电设施或预留安装条件，满足直接装表接电要求，并应同步配建不少于30%的机动车充电车位；新建公共建筑和社会停车场建设机动车充电设施或预留安装条件的比例应不少于40%，并应同步配建不少于25%的机动车充电车位；新建工业项目应配建不少于10%的机动车充电车位。
	挖掘停车位供给潜力	建设项目在不使用机械停车设备、满足自身配建停车需求的前提下，提供面向公众开放使用（设有直接对外车行出入口）的社会停车楼（库），面向公众开放使用的停车位建筑面积不计入容积率。

2.1 规划公示：金水区元景嘉梦园项目

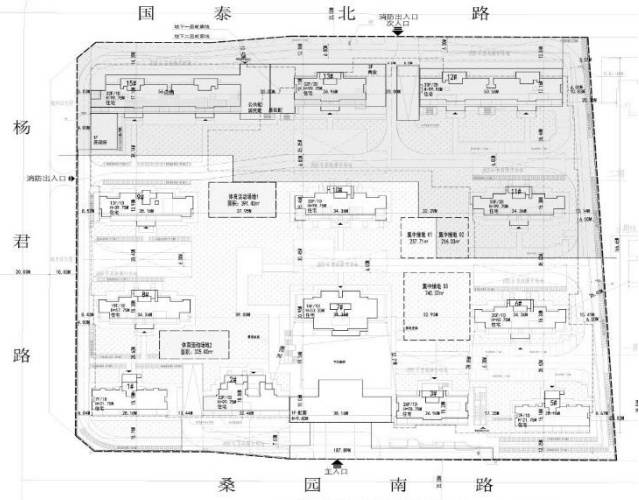
元景嘉梦园是马李庄城改项目，由华润代建代销，位于金水老城区，国泰北路南、杨君路东，属于沙门板块，占地约54.88亩，容积率3.48，绿地率25%，规划是9栋19-33F高层，2栋13-16F小高，2栋7F洋房。周边有农科路小学国泰校区，中学划片在76中

项目名称:	元景嘉梦园
建设单位	河南金瑚龙泰置地有限公司
用地位置	国泰北路南、杨君路东
用地面积	36588.1㎡
总建面	162392.56㎡
住宅建面	121343.07㎡
商业建面	2592.87㎡
容积率	3.48
绿地率	25.05%
建筑密度	22.9%
总户数	746
停车位	842

项目位置示意图



项目总平面图



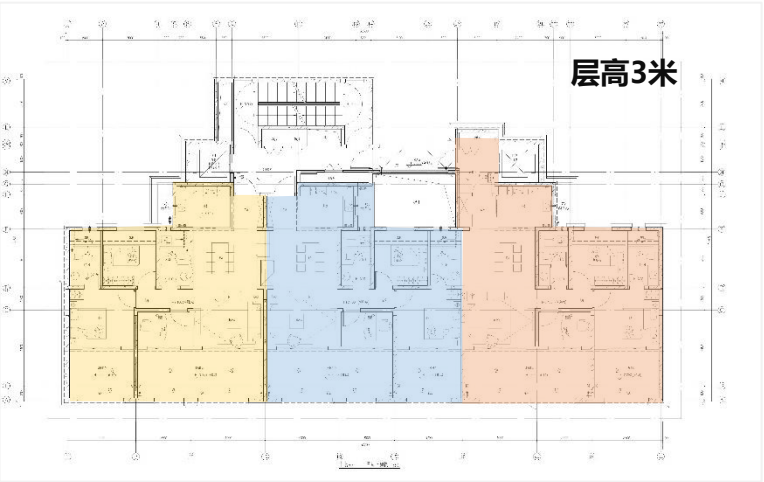
恭喜

郑政出[2023]37号(网)的宗地挂牌活动已经结束，此宗地最终以地价：**68899.0万元**成交，竞得人为：**河南金瑚龙泰置地有限公司**，非常感谢参与和支持。

郑州市公共资源交易中心
2023年12月12日

备注：2023年12月12日，河南金瑚龙泰置地有限公司以底价68899万元摘得，成交亩单价1255万元/亩，楼面价4708元/㎡

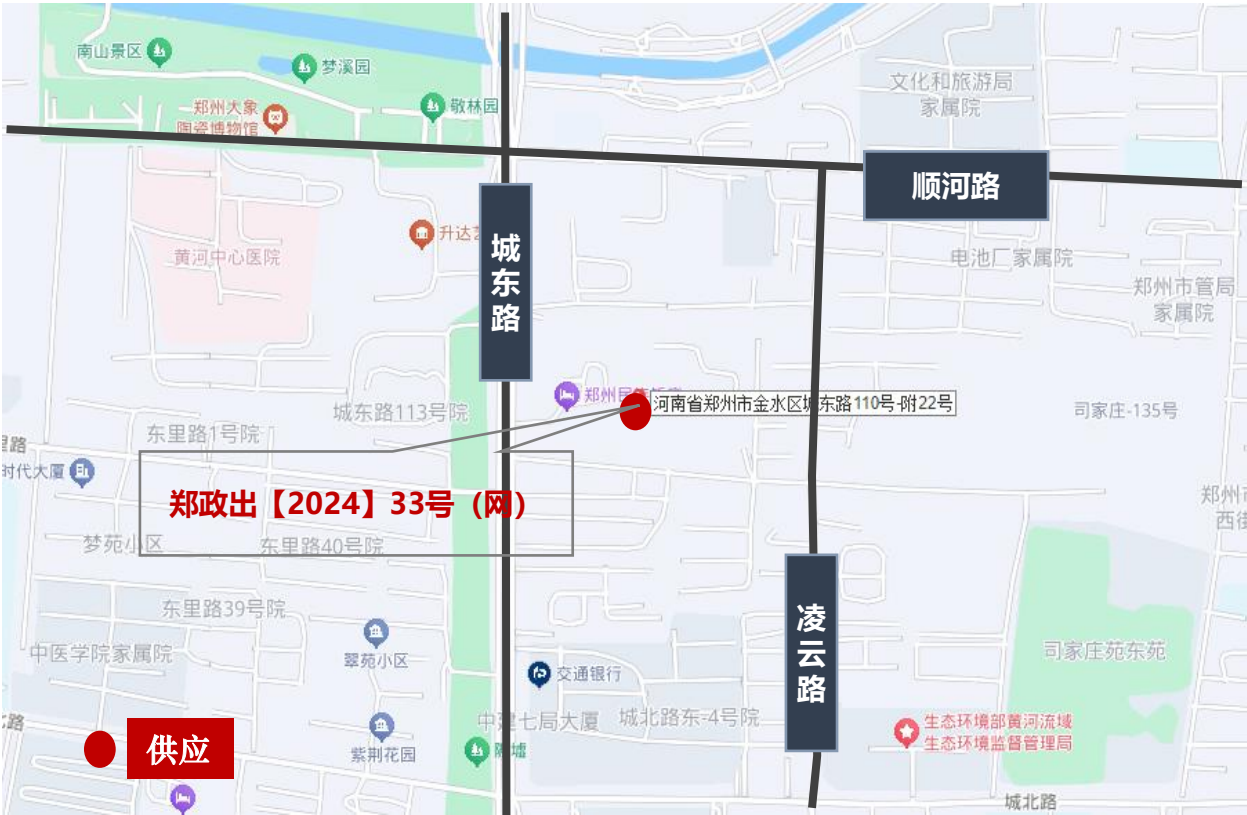
楼栋平面图 (2T3)



3.1 土地表现—供应：本周供地1宗，位于金水中心区板块

本周郑州市区金水区供应一宗住宅地，位于中心区板块，东里路北、凌云路西，占地22.2亩，计容建面约5.2万方，容积率上限3.5，起始楼面价5511元/m²，属于老旧小区城改项目用地

郑州市区供应土地位置示意图



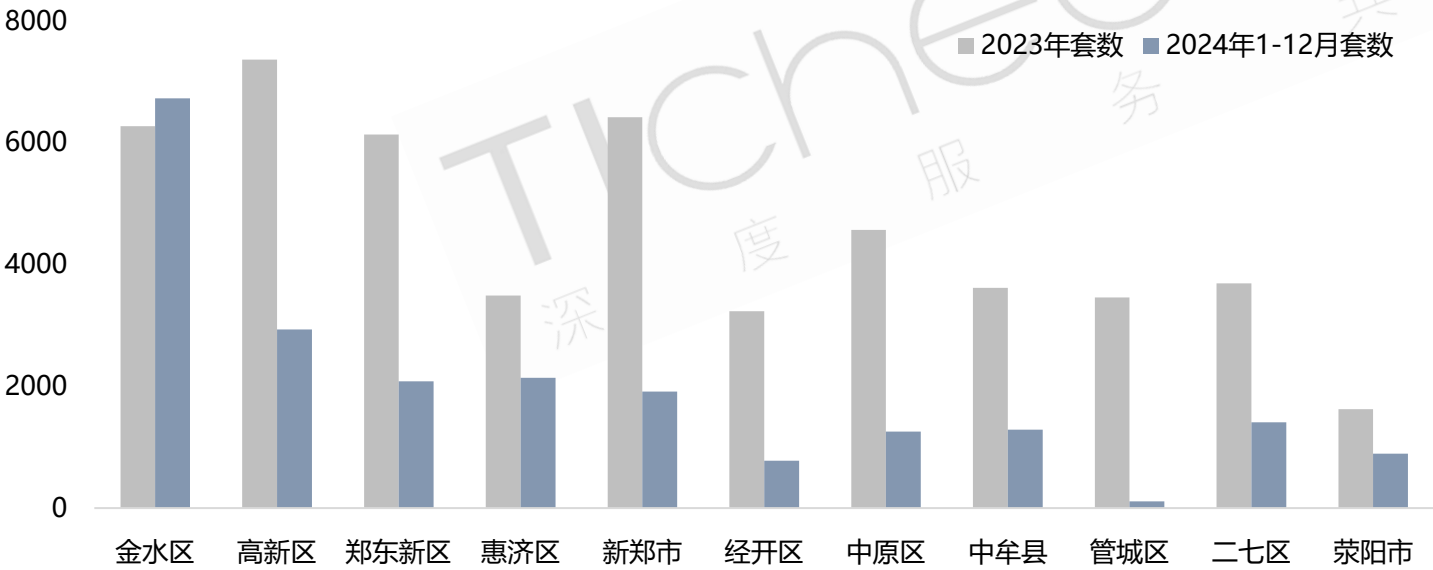
供应日期	2024/12/18
成交日期	2025/1/21
区域	金水区（中心区板块）
土地编号	郑政出【2024】33号（网）
地块位置	东里路北、凌云路西
土地用途	城镇住宅（地下交通服务场站）
出让年限	70、50
占地面积（亩）	22.2
计容建面(万㎡)	5.2
容积率上限	3.5
起始价（万元）	28599
起始单价（万元/亩）	1286
起始楼面价（元/㎡）	5511

4.1 楼市表现—预售：新增预售前公示项目1个

本周1个项目预售前公示，共200套房源，面积2.14万㎡，取证项目是越秀天悦江湾

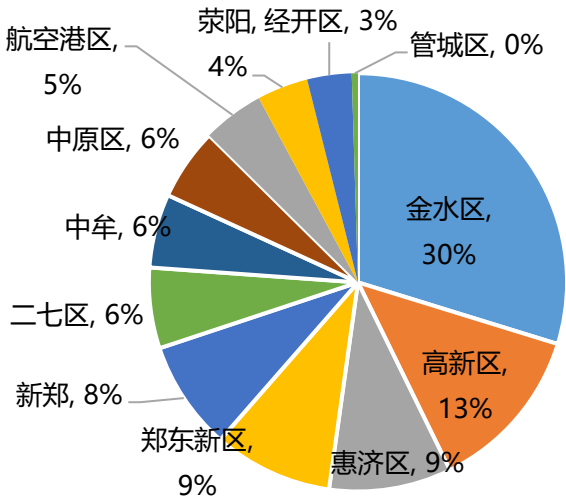
区域	公示时间/取证时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万㎡)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2024.12.19/ 2023.7.26	越秀天悦江湾	金水区/花园北路板块	城改	19#	200	2.14	102/127㎡三房	二期占地104亩，容积率3.5，共规划20栋高层，小区内部有2500㎡会所和下沉式庭院，户型设计延续一期的高赠送，并进行创新，整体定位偏刚改、改善	待售
合计						200	2.14	—		

2023/2024年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

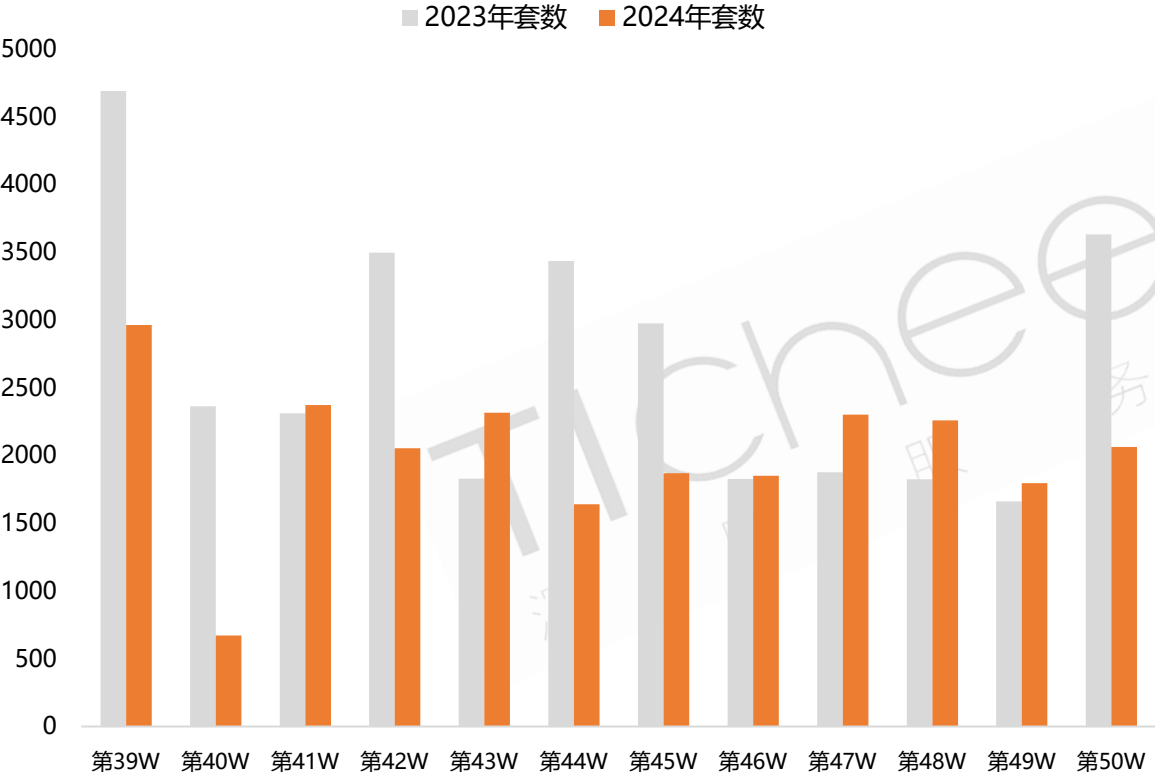
截至2024年12月第3周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）



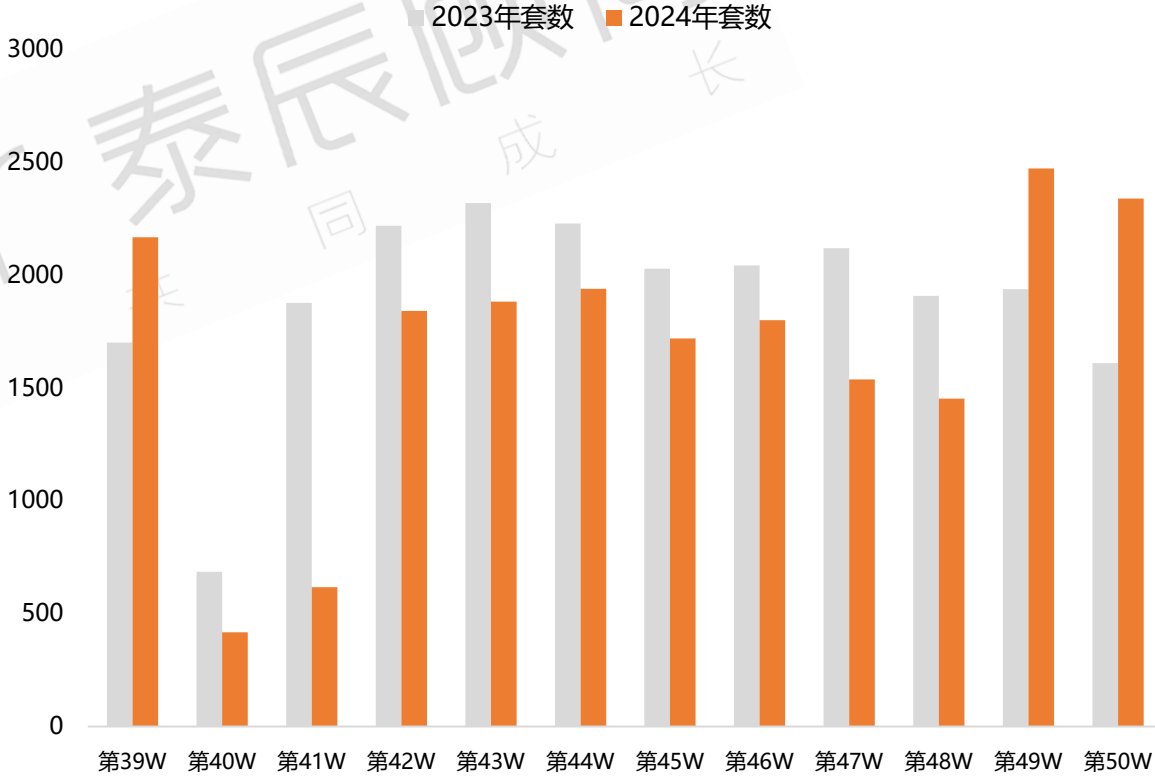
4.2 楼市表现—网签：50W新房环比上涨，二手房环比微降

第50周郑州新房网签2064套，同比下降43%，环比上涨15%；二手房网签2339套，同比上涨45%，环比下降5%

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

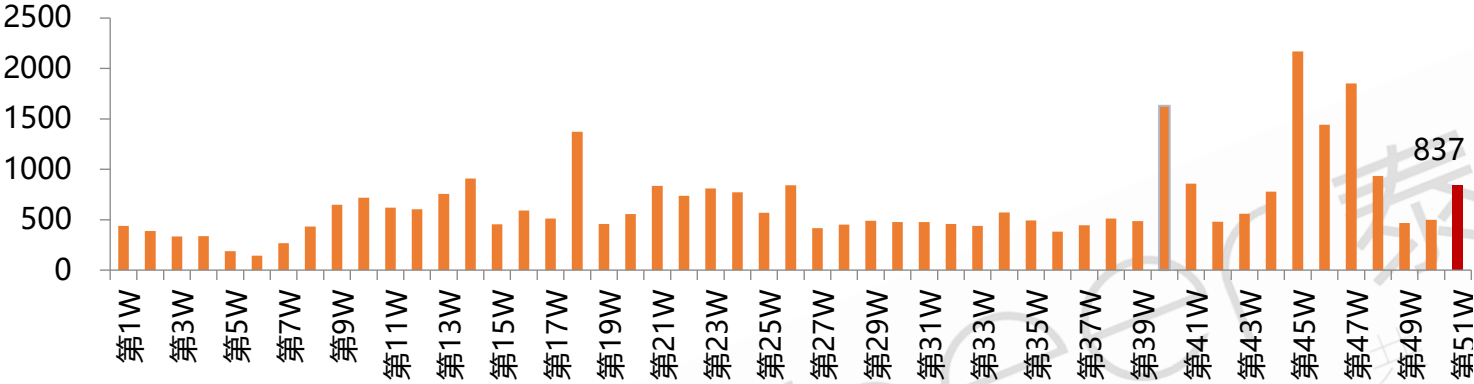


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，50W数据周期：12.9-12.15，来源：360房产网

4.3 楼市表现—认购：总认购837套（其中正常市场成交占比55%）

大郑州本周总认购837套（含房票置换），环比上涨67%，剔除房票正常市场认购460套，环比上涨18%

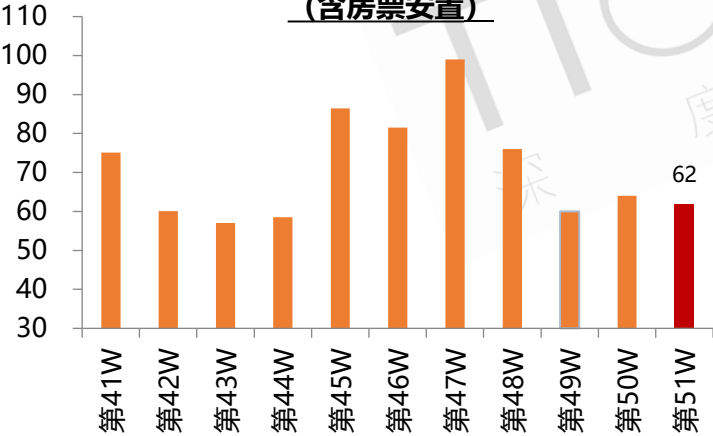
2024年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图（含房票安置）



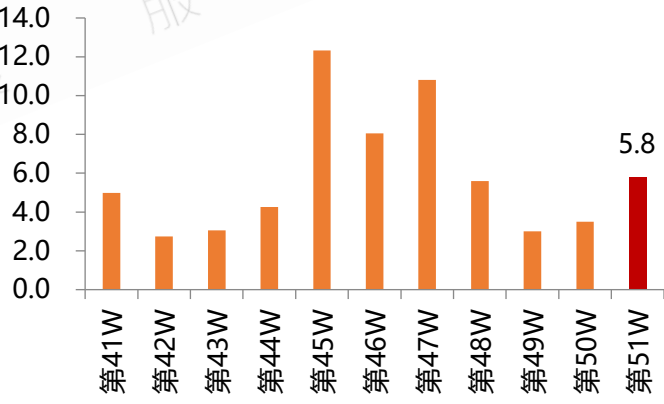
2024年12月3周大郑州项目总认购套数TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）
1	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	90
2	二七区	常庄板块	星联城	80
3	二七区	大学南路板块	万科理想拾光	73
4	二七区	侯寨板块	保利上城	71
5	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	47
6	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	35
7	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸/天宸/映江河	31
8	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	23
9	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	22
10	中牟	绿博板块	润泓锦园	15
11	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	15
12	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	15
13	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	15
14	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	14
15	中牟	汽车城板块	万科荣成云图	10
合计				554

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）

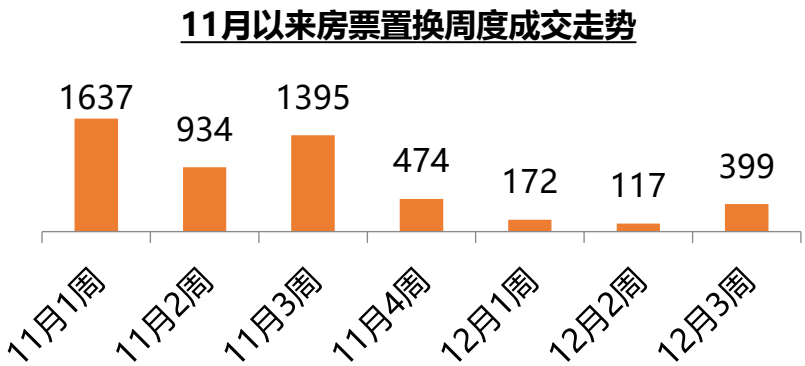


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：12月3周（12.16-12.22），大郑州实际监控在售项目146个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

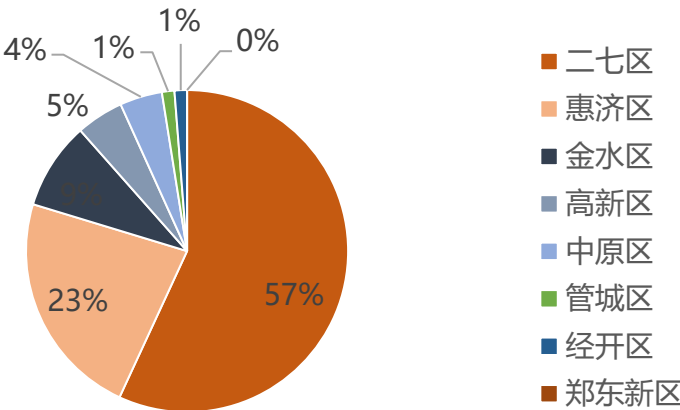
4.4 楼市表现—认购（房票）：366套，二七区本周房票成交占比57%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

根据典型项目监控，本周大郑州房票客户合计认购366套，本周亚星锦绣山河因侯寨村房票置换成交81套，星联城因水磨村房票成交80套，保利上城房票成交66套



2024年12月3周郑州市区房票成交



2024年12月3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	二七新城板块	亚星锦绣山河	81
2	二七区	常庄板块	星联城	80
3	二七区	侯寨板块	保利上城	66
4	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	39
5	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	31
6	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	10
7	惠济区	古荥板块	正商河峪洲	9
8	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	8
9	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	7
10	中原区	中原新区板块	中原华侨城	7
11	惠济区	南阳路板块	谦祥时光序	7
12	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	6
13	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	5
14	金水区	花园北路板块	信达天樾九章	5
15	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	5
合计				366

数据来源：泰辰市场监控中心，典型项目监控

4.5 楼市表现—正常市场销售：TOP15总认购套数环比上涨14%

本周市场销售排名中TOP15成交共219套（上周194套），TOP3门槛值15套，TOP10门槛8套，本周万科理想拾光有加推动作，此外润泓锦园增加了推荐奖励，去化表现15套

2024年12月3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	二七区	大学南路板块	万科理想拾光	73	高层精装11000-12000	分销：贝壳，3%（本周加推动作，推出高层7#1单元，共计90套房源）
2	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	17	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%
3	中牟	绿博板块	润泓锦园	15	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；老友推荐奖，90平以下1.5万/套，120平以下2万/套，120平以上2.5万/套
4	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	15	高层11700-12500，小高13800	分销：贝壳，58，分销2%，全民佣金1%；14号清栋一口价房源12xxx元起；清栋专享2%优惠
5	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	14	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%
6	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	12	中环高层精装18500-20000 港湾清盘中特价房16000	分销：教育港湾2.5%，中环2.5%，全民1%/套 分期：首付1万网签，剩余交房付清
7	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	10	高层毛坯16500-19000	分销：贝壳，佣金3.0%，成交奖励2000元 【全民】总房款0.5%
8	中牟	汽车城板块	万科荣成云图	10	毛坯6500-7000	首付3.5万，免息补贴12个月； 分销：贝壳、迅辉、58，4.95%；清盘特价房源，加2万送车位
9	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	9	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+
10	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	8	高层精装:12000-14000 洋房精装:18000-19000	分销:贝壳，58，2.5%+5000元成交奖；加1万升级全屋家居大礼包，暖冬家装节额外补贴1%，圣都整装额外补贴10000元；5套一口价房源
11	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	8	高层毛坯15700-17000	分销：贝壳、58，佣金2.5%，全民1.2%
12	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	7	高层毛坯16000-20100	分销：2.5%，全民和老带新1.5% 分期：5万网签，交房前1个月付清
13	金水区	省体育中心板块	美盛金水印二期	7	二期精装22000-24500，特价房21000	首套5万，二套10万网签，交房前1次性付清或剩余2年2次，分销2.5%
14	经开区	经开老城板块	万祥紫庐	7	毛坯交付：高层14000-16400 小高层：16500-18500	分销：贝壳、58，佣金高层3.5%，小高层2%；全民1.5%；无首付分期
15	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	7	特价12400，128㎡12800	分销：贝壳，佣金2%，购房送5万车位券（车位售价10万/个）
合计				219	-	-

4.6 万科理想拾光—加推表现：推出90套房源，当天去化率81%

2024年12月21日，加推高层7#1单元，共计90套房源，开盘当天去化73套，去化率81%，2024年11月28号开始蓄客定存，加推前累计定存约140组，100㎡成交价格11000-11500元/㎡，121㎡成交价格11500-12000元/㎡

- ◆ **推售情况**：2024年12月21日加推高层7# 1单元，共推出90套房源，开盘当天去化73套，去化率81%
- ◆ **加推户型**：高层100㎡3室2厅1.5卫、121㎡3室2厅2卫
- ◆ **价格情况**：100㎡成交价格11000-11500元/㎡，121㎡成交价格11500-12000元/㎡
- ◆ **优惠政策**：认筹1万，优惠2%
- ◆ **首付分期**：暂无
- ◆ **分销政策**：贝壳，3%
- ◆ **加推分析**：**去化效果较好**

- 1) 项目位于二七新城板块核心区，紧邻南水北调河，生态资源丰富，距离7号线荆胡站不足1公里，临近大学南路、南三环、南四环等多条主干道，道路通达性好；
- 2) 项目外立面现代简约风格，定位刚改，社区设计8大生活场景，7#1D设置架空层，提供舒适的生活空间，满足儿童、青年、老人各项生活需求；
- 3) 100㎡户型较为方正，同时功能空间完善；121㎡户型狭长，总价较高，因此100㎡去化率去化完毕，121㎡去化率63%；
- 4) 现房销售，叠加万科精装修交付加持，客户认可度高，因此整体去化效果较好



7#平面图



4.6 万科理想拾光—户型分析：100㎡户型方正、去化完毕

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积（㎡）	户型	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
高层	7#	2	2T4	33F	100	3室2厅1.5卫	11000-11500	44	44	100%
					121	3室2厅2卫	11500-12000	46	29	63%
合计								90	73	81%

100㎡3室2厅1.5卫



户型分析

该户型整体方正，南向三面宽设计，总面宽9.3m，进深8.75m，餐客一体化竖厅设计
优势：入户玄关设计，具备储物功能，南向阳台连通客厅和次卧，采光充足，两个次卫相邻，共用同一个洗手池，合理利用空间
劣势：北向卧室较小

121㎡3室2厅2卫



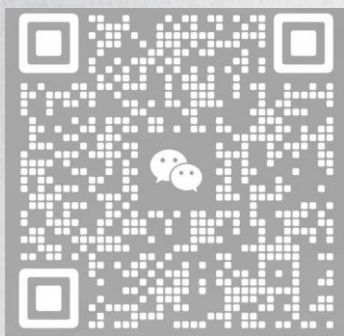
户型分析

该户型南向总面宽6.8m，进深13.5m，餐客厅一体化竖厅设计
优势：户型功能空间完善，南北双阳台设计，通风效果较好，南向阳台连通主卧和客厅，采光充足，双卫生间设计，干湿分离，北向儿童房可改为其它功能空间，餐厅岛台设计
劣势：户型过于狭长，整体观感较差

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

