

Ticheer

郑州房地产市场研究报告

【2024年1-2月刊】

市场研究部

泰辰顾问立足河南，以为城市发展提供专业价值服务作使命，服务模块主要涵盖市场研究、定位规划、客研产品、城市更新、产业商办、康养文旅等，主要业务范围覆盖中部六省和河北地区，同国内知名大数据研究机构、省城市规划设计院有战略合作关系。

十五年来通过与国内一线房企的深度合作，已拥有完善的数据服务体系，形成专项市场研究及发展预测，为开发企业重大决定作出充分支撑。目前已成为河南省知名且具备高研究服务价值的房地产服务机构。

泰辰顾问公众号

泰辰顾问咨询助理



泰辰顾问-郑州市市场VIP群已建立，期待您的加入

VIP会员可链接“泰辰顾问智库”，及时获取圈内干货与市场信息，助力高效工作与决策！

限时特惠入群价：99元起/年，详情请扫码咨询助理“泰小辰”

目录

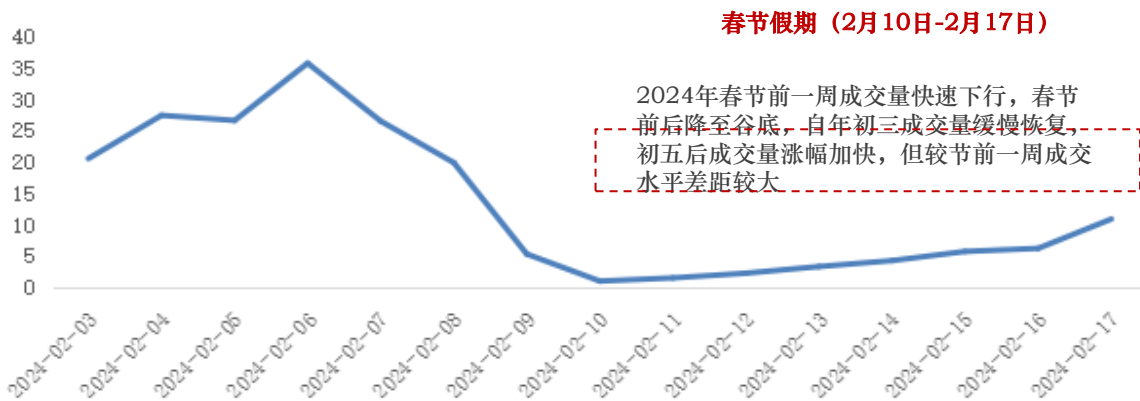
contents

- 01 春节前后市场变化
- 02 近期宏观政策调整
- 03 郑州住宅市场表现
- 04 月度总结

全国春节市场表现 | 楼市平淡，一二线降幅明显，三四线返乡置业未现

监控全国44个重点城市来看，春节期间市场成交量同环比大幅下降，受客户返乡影响，一线城市同环比降幅均超8成；二线城市成交表现略好于一线，典型城市同环比多下跌；三四线未出现明显返乡置业行情

2024年春节期间44个重点监测城市商品住宅成交面积日度变动情况 (万 m²)



表：2024年春节期间44个重点监测城市商品住宅成交面积及其变化(单位：万 m²)

能级	城市	2024年春节周	环比	较2023年春节周	较2022年春节周
一线	上海	0.12	-98%	-85%	/
	北京	0.01	-99%	-99%	-100%
	广州	0.08	-99%	-66%	-41%
	深圳	0.27	-92%	/	/
	合计	0.49	-97%	-80%	-95%
二线	青岛	1.36	-90%	216%	297%
	武汉	0.92	-89%	12%	-99%
	成都	0.56	-98%	1062%	199%
	济南	0.52	-92%	-31%	-68%
	苏州	0.09	-97%	-39%	-91%
	大连	0.06	-92%	-59%	29%
	福州	0.04	-96%	-69%	-82%
	杭州	0.02	-100%	/	283%
	合计	3.56	-94%	44%	-96%

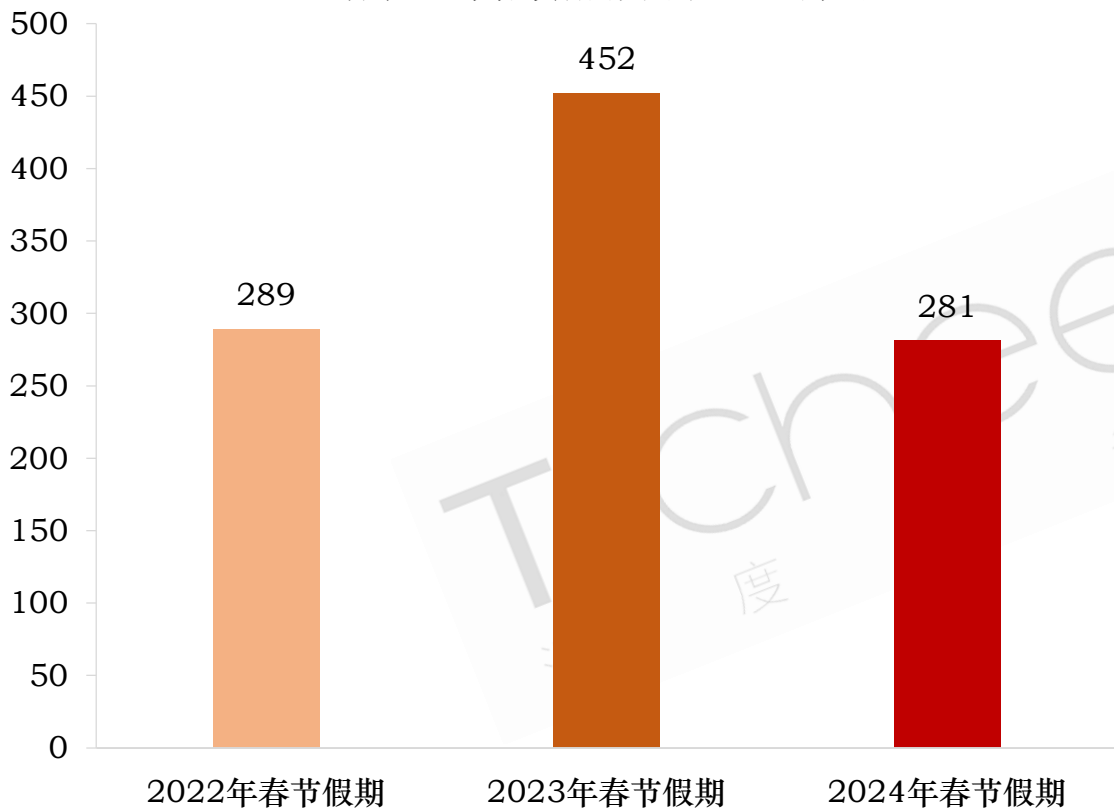
能级	城市	2024年春节周	环比	较2023年春节周	较2022年春节周
三四线	韶关	4.42	81%	929%	85%
	茂名	3.91	-72%	-36%	16%
	广安	1.61	54%	-33%	/
	云浮	1.11	-70%	-33%	-42%
	漯河	1.08	-80%	-48%	/
	汕头	0.98	-78%	-35%	-30%
	南充	0.96	-77%	-80%	-85%
	温州	0.95	-88%	-90%	-6%
	湛江	0.74	-83%	-2%	1%
	江门	0.63	-86%	1175%	-49%
	河源	0.35	-85%	/	-48%
	清远	0.34	-90%	-39%	-74%
	肇庆	0.32	-89%	-55%	-46%
	抚州	0.28	-93%	/	/
	阳江	0.27	-91%	-47%	60%
	烟台	0.25	-87%	172%	297%
	莆田	0.21	-87%	-49%	-74%
	佛山	0.17	-96%	-55%	-78%
	宝鸡	0.16	-94%	-57%	-46%
	扬州	0.14	-93%	-52%	/
平凉	0.09	-98%	/	/	
曲阜	0.09	-90%	-24%	/	
汉中	0.06	-97%	16%	/	
东莞	0.04	-99%	202%	-92%	
中山	0.03	-98%	/	-82%	
武夷山	0.03	-50%	-70%	/	
鹤壁	0.02	-91%	-94%	/	
惠州	0.01	-100%	/	-84%	
景德镇	0.01	-98%	/	/	
阆中	0.01	-99%	/	/	
乐平	0.01	-98%	-97%	/	
平潭	0.01	-96%	-77%	-92%	
合计	19.33	-81%	-43%	-20%	
总计	23.38	-87%	-40%	-82%	

郑州春节市场表现 | 新房认购成交281套，同比去年春节市场减少3成

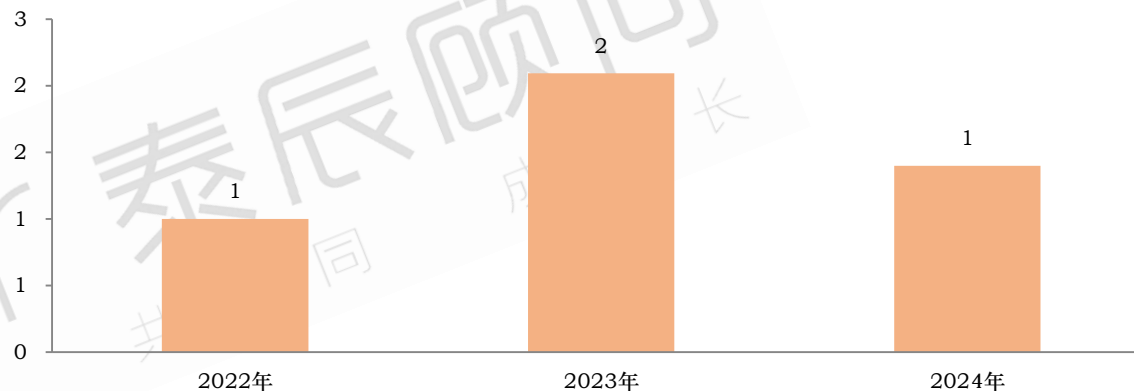
大郑州春节期间新房认购总成交281套，接近2022年春节市场表现，较2023年同期相比减少约3成

近三年来看，2024年前两个月市场整体表现远不及过去两年同期，市场起伏变化较小

大郑州近三年春节期间实际认购总套数对比



大郑州近三年春节期间单盘认购套数变化



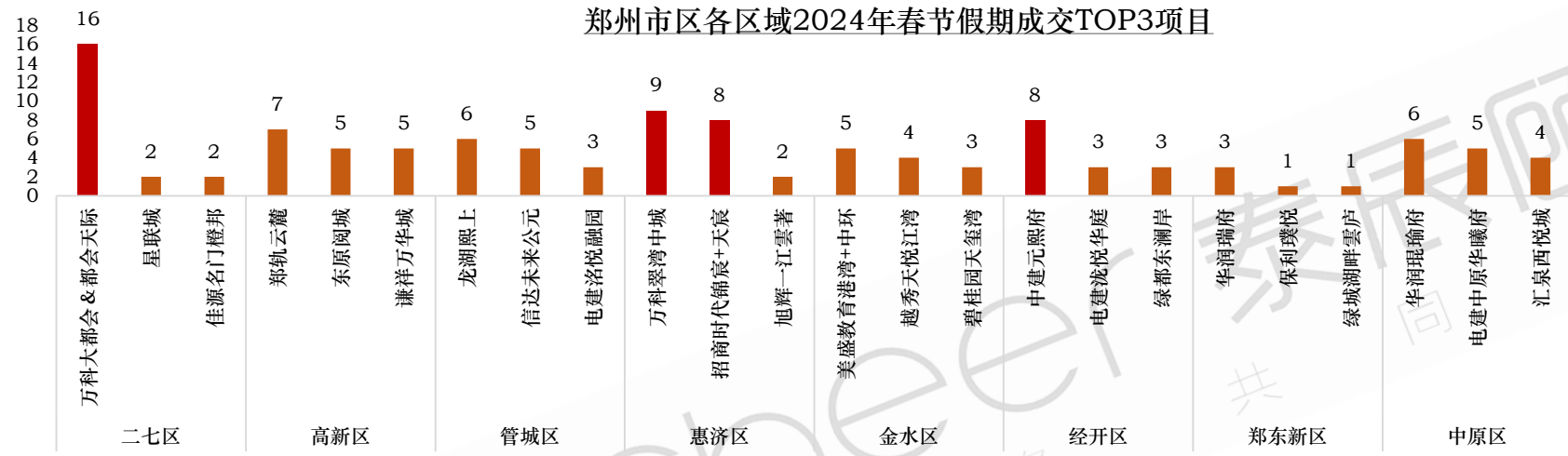
大郑州2024年前两个月实际认购总套数变化



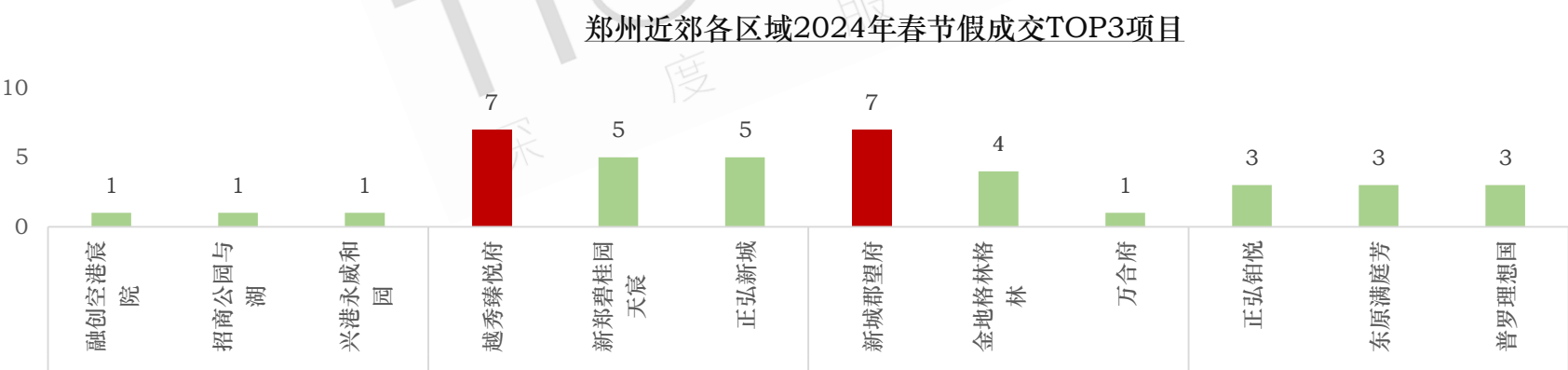
24年春节市场基本持平22年同期水平，远不及23年

郑州春节市场表现 | 市场有限回暖，区域分化，项目成交均衡（热点项目除外）

郑州市场有限回暖、区域分化，高新区、中原区及金水区单盘走量相对均衡，二七区，管城区，惠济区，经开区受个案影响拉升，二七区TOP3单盘均值最高在7套，近郊仅新郑、荥阳典型项目平均成交在4-6套，中牟、港区去化难度大



排名	区域	TOP3去化均值 (套)	最高走量项目代表	春节假期认购套数
1	二七区	7	万科都会天际 & 万科大都会	16
2	惠济区	6	万科翠湾中城	9
3	经开区	5	中建元熙府	8
4	高新区	6	郑轨云麓	7
5	荥阳	4	新城郡望府	7
6	新郑	6	越秀臻悦府	7
7	中原区	5	华润琨瑜府	6
8	管城区	5	龙湖熙上	6
9	金水区	4	美盛教育港湾+中环	5
10	郑东新区	2	华润瑞府	3
11	中牟	3	正弘铂悦	3
12	航空港区	1	融创空港宸院	1



数据来源：泰辰市场监控中心

郑州春节市场表现 | 万科流量项目领跑，其余项目普遍去化在5-8套

春节期间房企项目整体优惠力度较小，仍延续节前政策为主；TOP3门槛值8套，TOP15门槛值5套，累计认购104套

房企万科依靠品牌+春节优惠+性价比，二七区流量项目去化16套，其余房企单体项目最高去化在5-9套之间

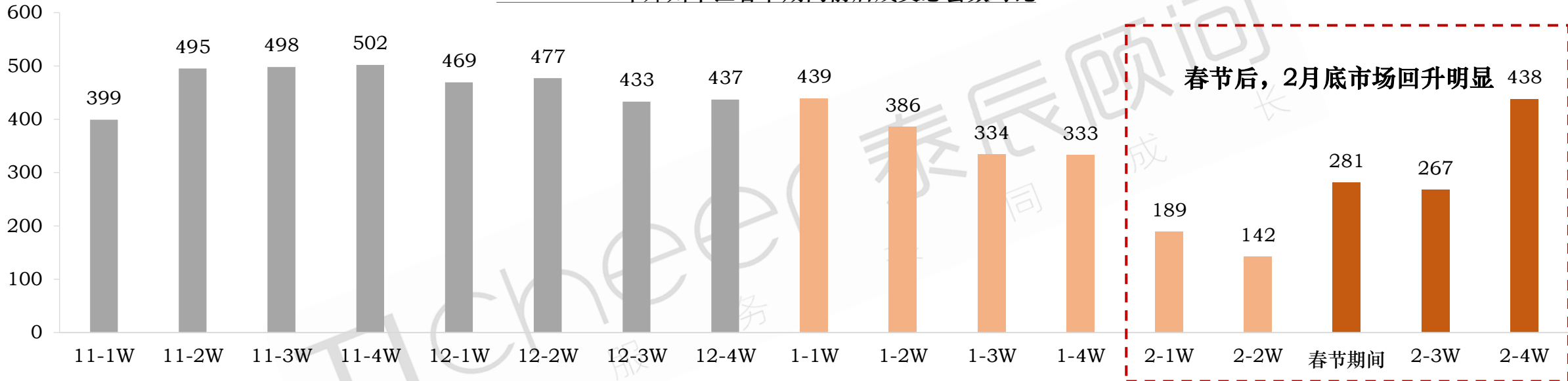
2024年春节假期大郑州项目TOP15排名

排名	区域	项目	春节假期认购套数	当前售价 (元/㎡)	政策/分期/分销
1	二七区	万科都会天际&万科大都会	16	贤悦苑11000；都会天际12500	都会天际特价10500起，返乡置业1%优惠，分销：贝壳、58，佣金1.5%+5000成交奖
2	惠济区	万科翠湾中城	9	B区在售精装14700-16500	分销：贝壳、58、朴邻，2.5%，分销带访奖200元/组；春节额外2%，幸运锦鲤奖，成交享千元家电大礼包
3	惠济区	招商时代锦宸+天宸	8	高层毛坯15000-15500	分销：贝壳、58，3%，分期首付10%，剩余2年8次
4	经开区	中建元熙府	8	高层毛坯12800	无分期；分销：贝壳，2%
5	高新区	郑轨云麓	7	高层11800，小高层13800	分销：贝壳，2%；全民：全民佣金1%
6	荥阳	新城郡望府	7	高层毛坯5500	年终返乡置业最高补贴2万元总房款，另外1万定房，加2千送车位，加1万送全屋家装；分期：1万网签，剩余全贷款；分销：贝壳、房友、58，佣金6万/套
7	新郑	越秀臻悦府	7	高层毛坯5000-6300 洋房毛坯6900-7500	30套以内3.8%，(30-60套)跳4.28%，(60套以上)跳4.75%；首付15万左右，返还首付12-13万左右，客户付3-4万
8	中原区	华润琨瑜府	6	三期高层毛坯12800-13800 二期瑜公馆11000-12000	无分期；分销：3.5%，全民1.5%
9	管城区	龙湖熙上	6	5#12000，其他楼栋12500-13500	分销：佣金点数2.5%跳3%
10	金水区	美盛教育港湾+中环	5	二期高层毛坯18500，中环高层精装20500	月供补贴18个月，+3万/5万/7万送负一/负二/负三层车位；分销：3%+成交奖10000（灵活释放）；分销前15名额外1万成交奖
11	中原区	电建中原华曦府	5	高层毛坯17500-19500	分销：贝壳、58，15套1.8%跳2.3%，20套跳3%
12	管城区	信达未来公元	5	高层毛坯9500	分销：58、贝壳，4%；首付5%剩余15%交房前付清；延续月供补贴（补贴2000元/月）
13	高新区	谦祥万华城	5	高层毛坯11000-13000	认购送负二层车位，成交送家电
14	高新区	东原阅城	5	高层毛坯10500	分销：贝壳，5%
15	高新区	碧桂园云湖天境	5	高层毛坯18000-20000	限时优惠2%

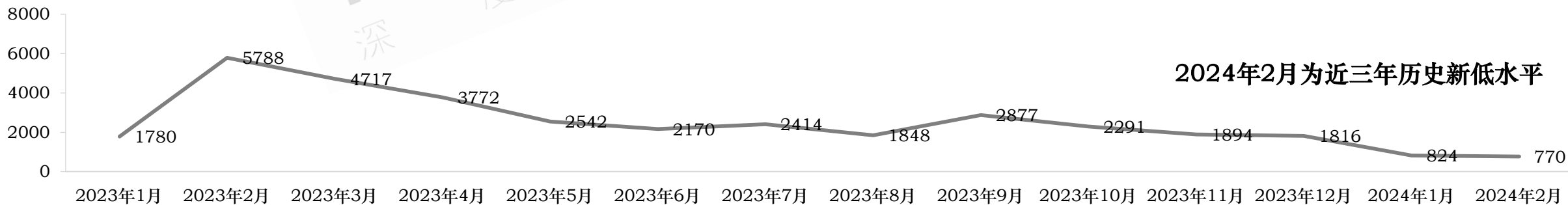
郑州春节前后市场表现 | 2月底市场开始回升，走量接近12月周度正常水平

2024年年初值春节期间市场持续走低，春节后随着客户反郑，叠加利率及政策持续释放利好，2月底开始市场回升明显；从月度整体走势来看，2024年1-2月仍为近三年最低市场水平

2023-2024年郑州市区春节期间前后成交总套数对比



2023-2024年2月郑州市区月度认购总套数对比

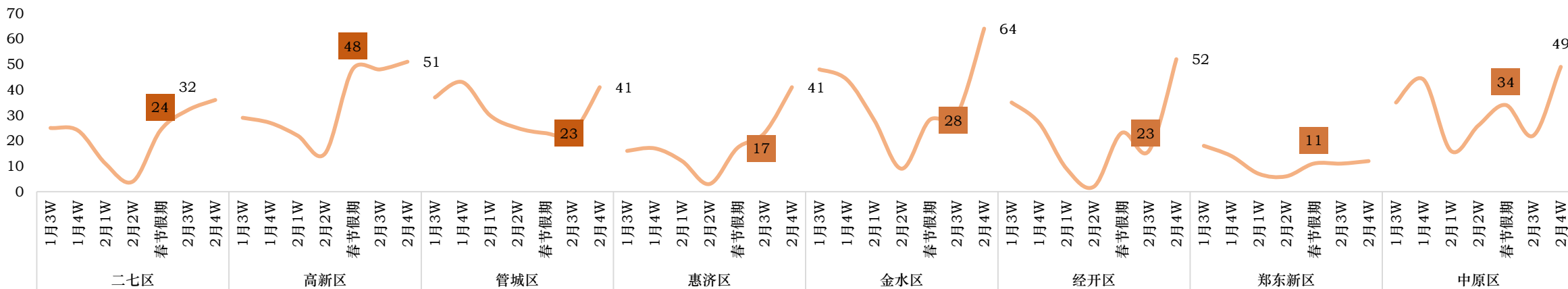


数据来源：泰辰市场监控中心

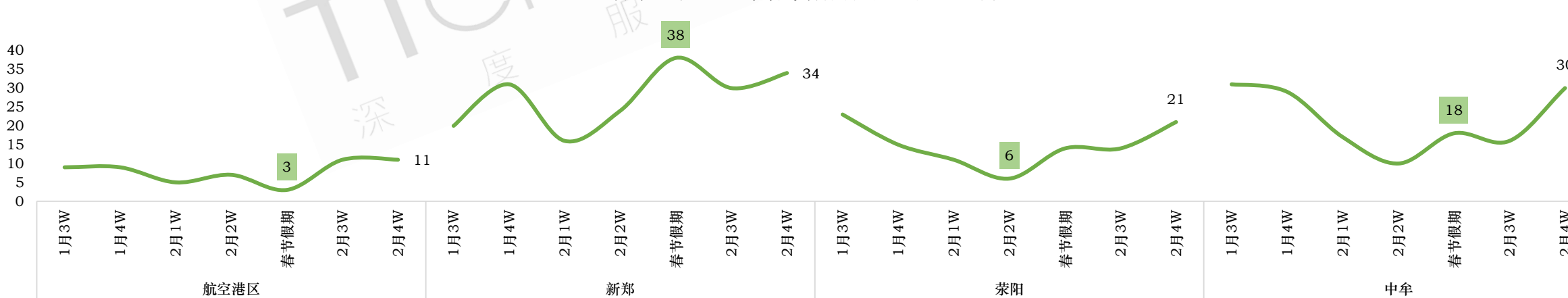
郑州春节前后市场表现 | 金水区、惠济区、经开区节后市场热度较高

春节前市场跌至低点，节后各区域来访及成交逐步回升，金水区、惠济区、经开区节后市场热度较高；春节期间，高新区、中原区成交总量高于30套，近郊整体表现低迷，新郑成交总量最高在38套，其他区域均不足20套

郑州市区2024年春节期间前后成交量走势



郑州近郊2024年春节期间前后成交量走势



数据来源：泰辰市场监控中心

春节前后市场变化 | 多项目通过推出特价/低门槛/准现房等促进成交

随着郑州带押过户、房贷补贴和利率下调等政策利好频出，春节后多盘动作节奏加快，销售端通过特价房/一口价、送物业费、低首付门槛、加大优惠力度、提佣等方式，部分以现房/准现房提升客户的置业信心，促进市场积压客户需求释放

春节后大郑州项目异动情况

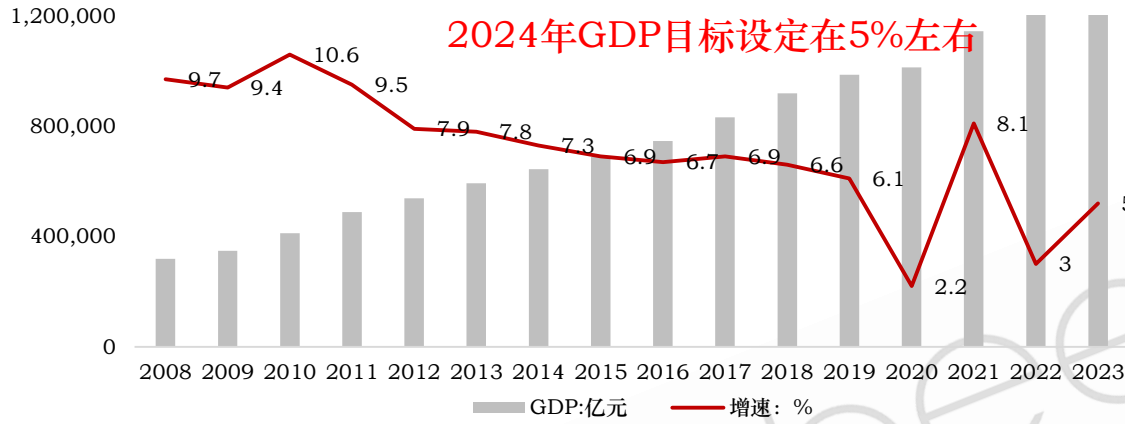
区域	板块	项目	异动情况
高新区	高新老城	郑轨云麓	3月1日-3月31日，每天一套特价房，11800元/㎡左右，正常均价12800元/㎡
中原区	西流湖	华瑞紫韵城	现房，雅园清盘特价11500元/㎡左右，天园特价101㎡户型11500元/㎡左右
新郑市	南龙湖	永丰乐城	现房，单价59xx元/㎡起；购买88/99㎡所有房源+108㎡及以上房源特殊楼层送5年物业费，1万即可网签
新郑市	南龙湖	坤达江山筑	洋房顶层复式74xx元/㎡起
二七区	侯寨	保利上城	精装现房，限时钜惠95折，单价9xxx元/㎡起
二七区	二七新城	泰宏建业国际城	准现房（2024年10月交房），15#整栋清盘，不限楼层全部一口价9999元/㎡，之前价格10900-12300元/㎡
管城区	金岱	富田城九鼎公馆	今年交付准现房，3月1日起分销佣金由3.0%上调至3.5%-4.5%，6套起跳。分销合作58、贝壳。成交奖2000元购物卡、评C带看奖200元/组（限量），奖励日期：2024.3.1-3.3
经开区	国际物流园区	路劲悦东园	成品现房，购房节限时特惠5xxx元/㎡起，买房即送双人云南双飞六日游，活动截止3月15日
郑东新区	白沙	汇泉东悦城	精装准现房，2万首付，剩余全贷款，特价8800元/㎡起，总价低至80万起



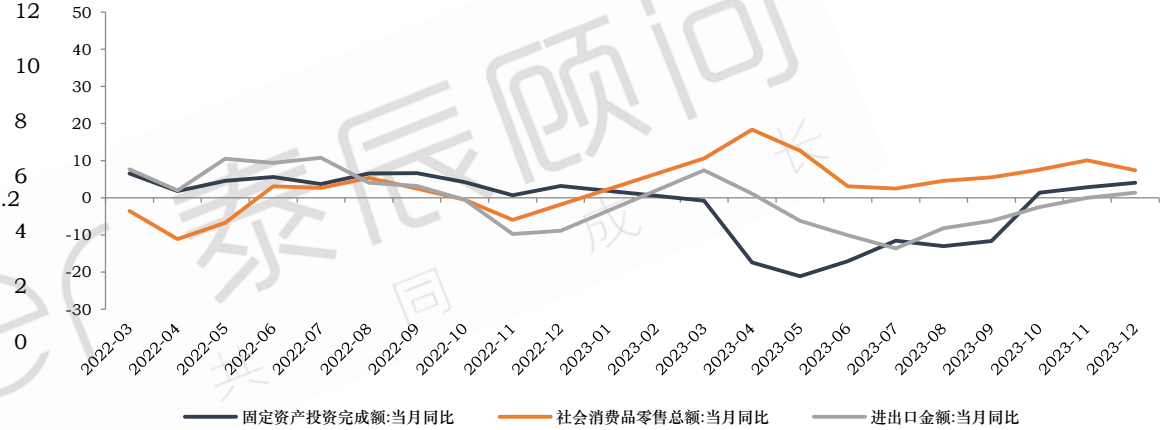
经济现状 | 当前需求不足仍是主要问题，2024年延续经济修复阶段

2024年开年经济数据呈现筑底态势。总需求不足仍显突出，外需持续疲软，部分行业产能过剩，社会预期偏弱
2024年GDP目标设定在5%左右，偏积极，延续修复阶段，长期面临结构转型问题，预期仍会推出一系列提振经济政策措施

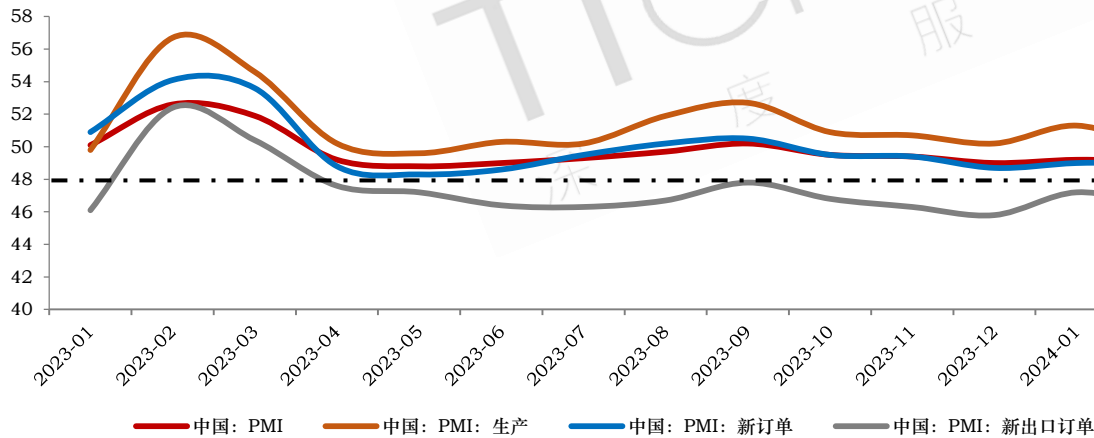
历年中国GDP总值及增速



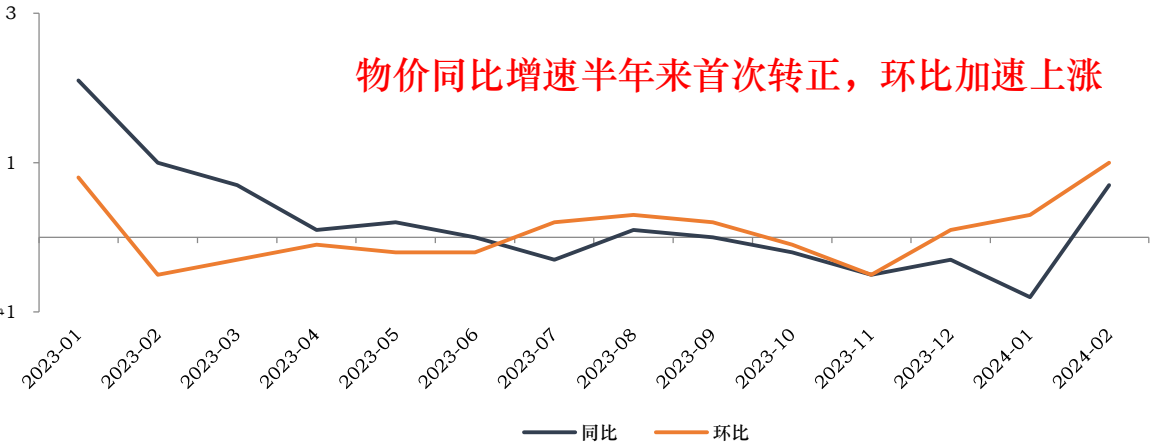
2021-2024年拉动经济三驾马车同比增速走势



国内官方制造业PMI及分项



全国居民消费价格同环比涨幅背离



2024年1月12日起，城市房地产融资协调机制建立及加速推动，旨在精准支持房地产项目合理融资需求，解决项目难点问题。截至2月底，河南省首批已推出房地产“白名单”项目600个，郑州、平顶山、新乡、焦作、南阳、济源示范区等城市的17个项目已获得新增融资19.52亿元；郑州首批299个楼盘白名单，主要集中在主城及近郊区域，荥阳/新郑/中牟均超38个。

房地产融资协调机制推进进程



截至2月28日，全国31个省份276个城市已建立城市房地产融资协调机制，共提出房地产项目约6000个，商业银行快速进行项目筛选，审批通过贷款超2000亿元。

同时住建部强调，各地要扎实做好融资协调机制有关工作，抓项目“白名单”质量、抓工作进度、抓项目建设、抓宣传引导。按照协调机制“应建尽建”原则，3月15日前，地级及以上城市要建立融资协调机制，既要高质量完成“白名单”推送，又要高效率协调解决项目的难点问题。

郑州市各区域白名单重点项目摘录

行政区	区域	重点项目摘录
市区	金水区	中州坊一号院，徐砦村城中村及连片改造项目E-1地块（颂园），誉景朗誉园（马李庄B-12地块），龙居华府一号院，天伦城贰号院，天伦桂语兰庭，碧桂园天玺湾居，万林陆号院，碧桂园云璟苑，名门悦峰苑...
	中原区	恒大云玺，方圆经纬瑞园，碧桂园凤凰名城凤鸣苑、风和苑、凤祥苑，裕华城书香苑、山苑（裕华集团），融晟园，泽禧园，金科星澜园、星澜园，融信观园，恒大林溪苑壹号院，璀璨湖畔清园，汇泉城9号院，中原华侨城二号院...
	二七区	雍景城九号院，二七华侨城，鑫苑府，郑州中央商务区项目、D5地块，泰宏建业国际城13号院B3-04，万创学区1号，齐礼闫A-03、F-14，豫书苑，保利云晖苑、云瑞苑，盛润城壹号院...
	管城区	中博城珑泽园，世纪龙城一号院，未来新城-青莲雅苑，正商生态城六号院、七号院，富田兴和城6号院、7号院、10号院，朗境园，富田城四号院、五号院，新城时光印象苑，乐知庭，融创城，鑫苑城...
	惠济区	建业朗岸院，和昌林与城五号院，正商华庭三号院，誉城七号院，建业河畔花园，锦艺四季城，融创运河臻园，瑞馥南苑...
	郑东新区	聚金揽璟玫瑰园，东悦城三号院，佳润滨河佳园（二期），美林上苑南院，冠景书香居，东润城璞园，建业梅苑、竹苑...
	高新区	谦祥云栖上院，玖龙台花园，阅城知苑，融信朗悦臻苑，时代和鸣居，康桥悦润园，大正鲲鹏贰号院，璞居壹号院，和锦知苑...
经开区	兴港和昌凌云筑，梦湖畔东院，梦湖畔西院，樾棠居，中建·澜溪苑，和谐山和府...	
近郊	航空港区	未来之光，正弘中央公园空港花园7地块，德信·理想之宸·天宸苑，望宸苑，和昌盛世城邦，建业云境，双鹤湖畔2号住宅，怡养苑项目...
	荥阳市	瀚宇天悦湾，清华忆江南，清华大溪地，融信·江湾城，永丰乐境，中丞时代天域，福晟南山府，永威·溪樾，永威万山湖悦...
	新郑市	澳湖湖光里，双湖郡福苑，浩创梧桐花语，永丰乐城阳光里，碧桂园双湖城，康桥壹棠坊，华南城紫荆名都，润泽花园，浩创梧桐花语，浩创梧桐花语润园，康桥香曼庭，康桥听梅坊，恒大悦龙湾，康桥九溪郡，康桥那溪溪，云和赋名苑，九裕龙城...
中牟县	普罗理想园东3苑，建业新筑康桥悦溪园一、二期，康桥香溪郡，康桥兰溪，弘阳府，鑫苑悦府，中昂玉棠府，名门紫园...	
远郊	上街区	理想华府3#、8#楼，金铭华府，花样年好时光，五云湖畔，梧桐墅，森海正阳门
	新密市	东城半岛五期，新密正商城，建业春天里，翰林东苑，翰林茗郡，圣银原溪郡，万力·漆观河畔，绿地溱水小镇，银基金科长岛苑...
	巩义市	书香雅苑，正商书香华院一号院二期，新城未来之光，河洛阜园项目，河洛名庭，偃月古城·九畴府一期，祝福天樾云筑，兴发翡翠城一期...
	登封市	正商金城世家，正商嵩岳上境，锦绣春风里，恒大嵩岳桃花苑，登封建业嵩岳府...

2024年LPR首次大幅度调降，传递稳楼市信号，郑州首套房利率低至3.45%，同时探索一手房“带押过户”，提高市场流通性；延续“招才引智计划”，针对高层次人才及青年人才给予首套房购房补贴，利于郑州人口结构优化，对销售促进则作用有限

限

1

郑州首次房贷利率低至3.45%



2月20日5年期以上LPR为3.95%（较上一期下降25个基点） 1年期LPR为3.45%（较上一期一致）。
郑州住宅首套贷款利率为3.45%、二套贷款利率4.15%。

2

明确人才购房补贴



2月21日《郑州市人才首次购房补贴发放实施细则》出台。对在郑州工作并认定的高层次及青年人才首次购房明确补贴标准。针对高层次人才挡位给与50-300万元购房补贴；青年人才根据学历专科-本科-硕士-博士分别补贴1-2-5-10万元/人。

3

探索一手房“带押过户”



郑州发改委《郑州市2024年优化营商环境工作要点（征求意见稿）》向社会公开征求意见。提出探索开展“一手房带押过户”，进一步降低开发企业经营和制度性交易成本，提高一手房市场流通性。

河南省2024年发展目标 | 经济预期增长5.5%，房地产方面控风险、促需求

1月28日，河南省政府工作报告中，确定2024年目标经济增长5.5%，各项发展目标相较2023年持平或下调。针对房地产方面工作要求，支持刚性和改善性住房需求，加快推进保障性住房建设等“三大工程”，有序出清重点房企风险。

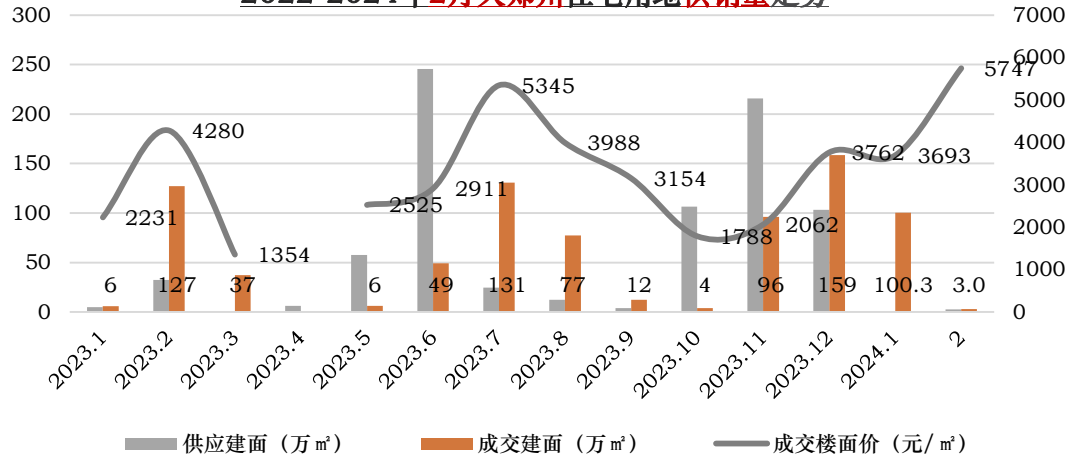
类别	2024年目标	2023年目标
经济增长	5.5%	6%
研发经费投入强度	2.1%	2%以上
规上工业增加值增长	6.5%	7%
固定资产投资增长	7%	10%
社会消费品零售总额增长	7%	8%
一般公共预算收入增长	5%	5%
城镇调查失业率	5.5%左右	5.5左右
城镇新增就业	110万人以上	110万人
居民消费价格涨幅	3%左右	3%
居民收入增长	和经济增长同步	和经济增长同步
粮食产量	1300亿斤以上	1300亿斤以上
单位生产总值能耗下降	3%以上	单位生产总能耗与“十四五”目标统筹衔接

河南省2024年政府工作报告关于房地产方面工作部署和要求	
河南省	支持刚性和改善性住房需求，积极推进保障性住房建设，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题。
	牢牢抓住让人民群众安居这个基点，推动好房子、好小区、好社区、好城区建设。
	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“三大工程”。有序出清重点房企风险，兜住基层“三保”底线。
	加快城市数字化转型，高质量协同推进城市更新、精细化管理和文化遗产保护，以绣花功夫和历史耐心，全面提升城市治理科学化、精细化、智慧化水平。
	完善水电路气暖等市政设施和垃圾、污水等环保设施，更新改造老旧管网4000公里以上，完成老旧燃气管网改造。

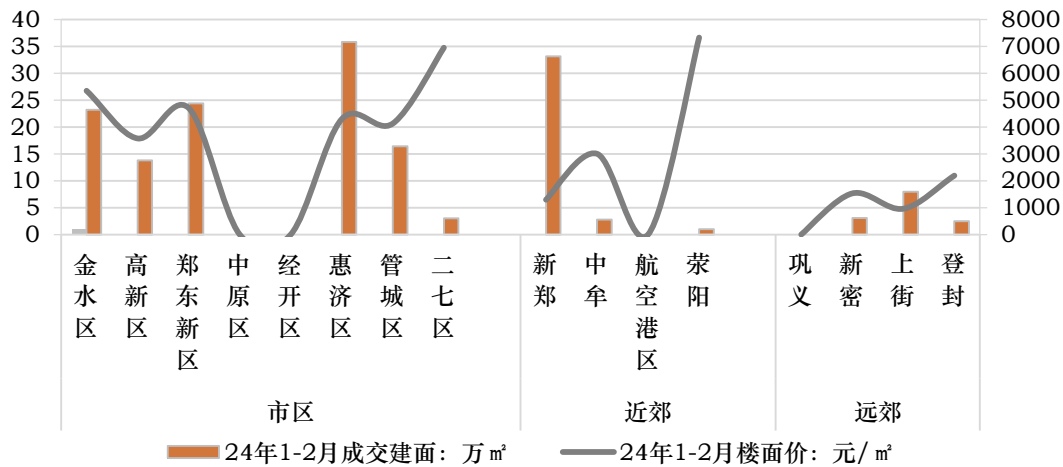
郑州土地市场 | 以市区成交为主，土地模式向现房销售地块转变

2024年1-2月大郑州累计成交12宗商住地，合计建面103.32万方（市区占比82%）；成交地中有两宗现房销售试点地块，分别位于郑东新区龙湖南板块及惠济区迎宾路板块，房企拿地来看，以市区优质地为主，民企拿地意向不强

2022-2024年2月大郑州住宅用地供销量走势



2024年1-2月大郑州分区域住宅用地成交量价同比走势



2024年1-2月大郑州住宅用地成交明细

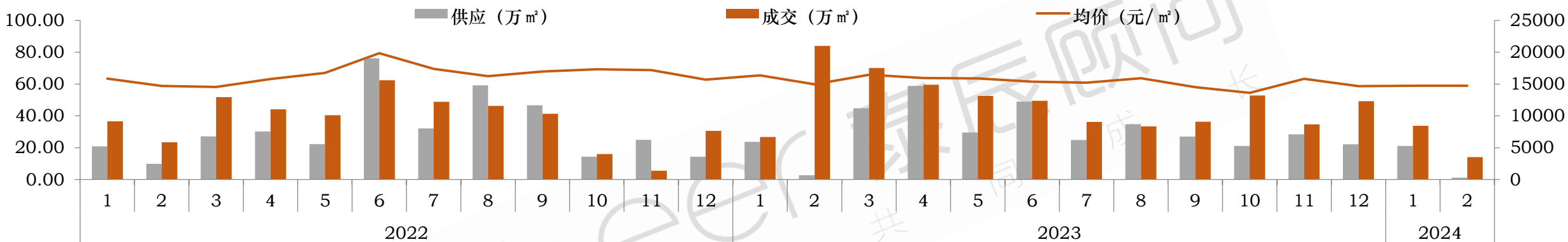
区域	板块	成交日期	土地编号	买受人	修正用途	使用权面积 (亩)	计容建面 (万㎡)	容积率上限	成交价(万元)	溢价率	成交楼面价 (元/㎡)
郑东新区	龙湖南板块	2024-1-15	郑政东出(2023)28号(网)	郑州市郑汴海义管理有限公司	住宅	41.48	6.91	2.5	79000	36%	11428
二七区	侯寨板块	2024-1-30	郑政出(2023)15号(网)	郑州市二七区建地祥汇开发建设有限公司(二七投资)	住宅	60.47	12.09	3	40327	0%	3334
二七区	碧沙岗板块	2024-1-30	郑政出(2023)16号(网)	郑州创富房地产开发有限公司(亚星置业)	商业兼容住宅	24.31	10.53	6.5	25763	0%	2446
二七区	大学南路板块	2024-1-30	郑政出(2023)17号(网)	郑州新投宏投开发建设有限公司(二七投资)	住宅	118.72	23.74	3	74548	0%	3140
二七区	大学南路板块	2024-1-30	郑政出(2023)19号(网)	郑州新投恒投开发建设有限公司(二七投资)	住宅	46.53	7.75	2.5	29657	0%	3824
管城区	商都新区板块	2024-1-30	郑政出(2023)50号(网)	郑州市维涛置业有限责任公司	住宅	73.63	17.67	3.6	55306	0%	3130
金水区	中心城区板块	2024-1-30	郑政出(2023)52号(网)	郑州市轨道交通置业有限公司(郑州地产)	住宅	14.62	2.92	3	19851	0%	6787
惠济区	迎宾路板块	2024-2-2	郑政出(2023)53号(网)	郑州惠通房地产开发有限公司	住宅	28.20	3.01	1.6	17290	0%	5747
航空港区	绿博板块	2024-1-23	牟政出[2023]52号	郑州顺泰城市开发建设有限公司	住宅	92.88	13.62	2.2	37026	0%	2718
航空港区	北港板块	2024-1-2	郑港出(2023)58号(网)	河南中原医学科学城城市更新有限公司	住宅兼容商服	22.74	2.27	1.5	3563	0%	1567
新密	新密	2024-1-17	2023-14号(网)	郑州宏拓置业有限公司	住宅	13.08	1.74	2	3378	0%	1937
登封	登封市	2024-1-17	登政出(2022)20号(网)	河南派基实业有限公司	住宅	8.17	1.03	1.9	2075.18	0%	2006

备注：郑政东出(2023)28号(网)、郑政出(2023)53号(网)分别为郑东新区、惠济区现房销售试点地块

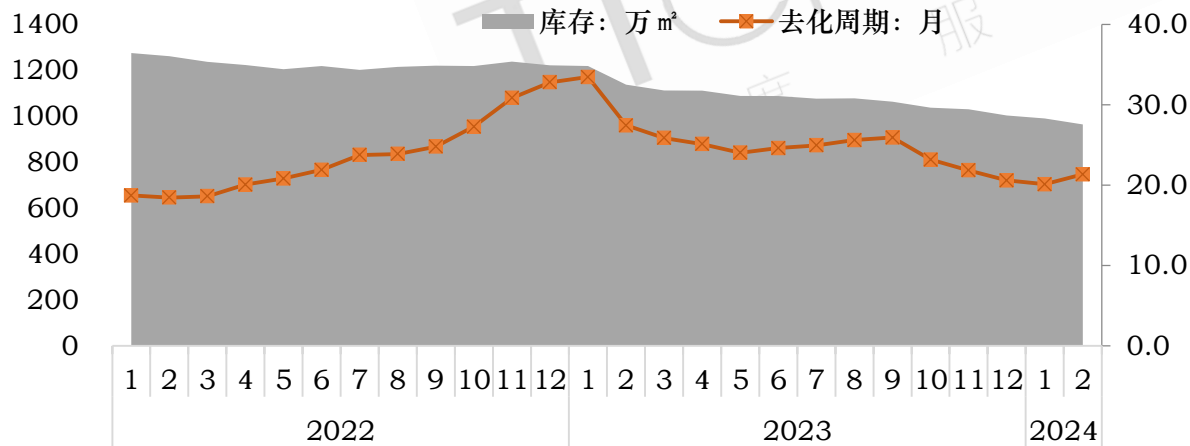
郑州新房市场 | 1-2月新房成交同比减少57%，小阳春趋势弱于23年

郑州市区1-2月累计住宅供应22.23万方，同比减少16%，成交47.82万㎡，同比减少57%，均价14720元/㎡，同比下降4%；1-2月区域来看，供应集中在金水区，成交集中在管城区、高新区、金水区。市区库存在964万方，一年期去化周期约21个月

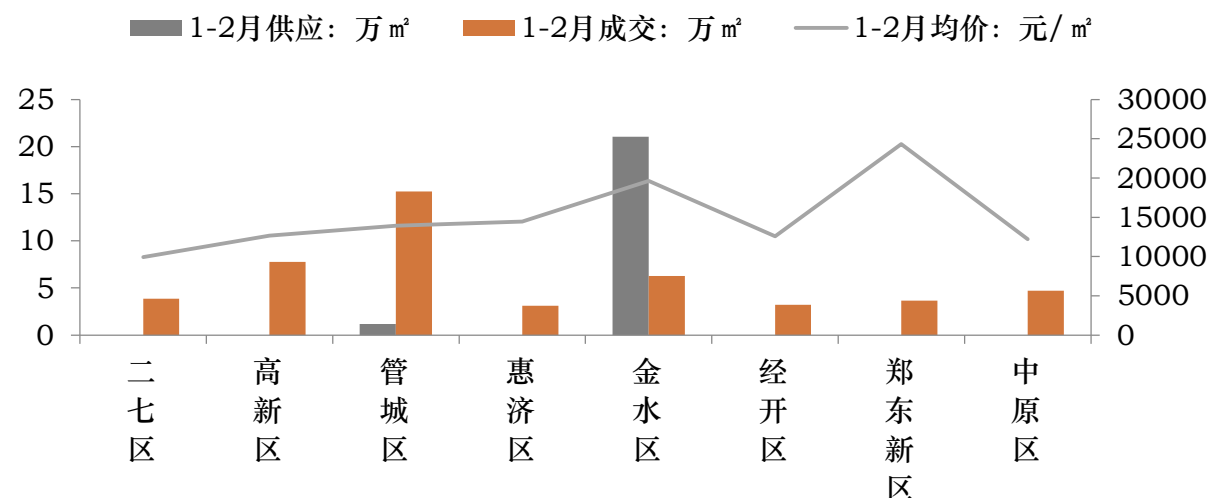
2023-2024年2月郑州市区新建商品住宅供销价



2022-2024年2月郑州市区新建商品住宅库存及去化周期走势



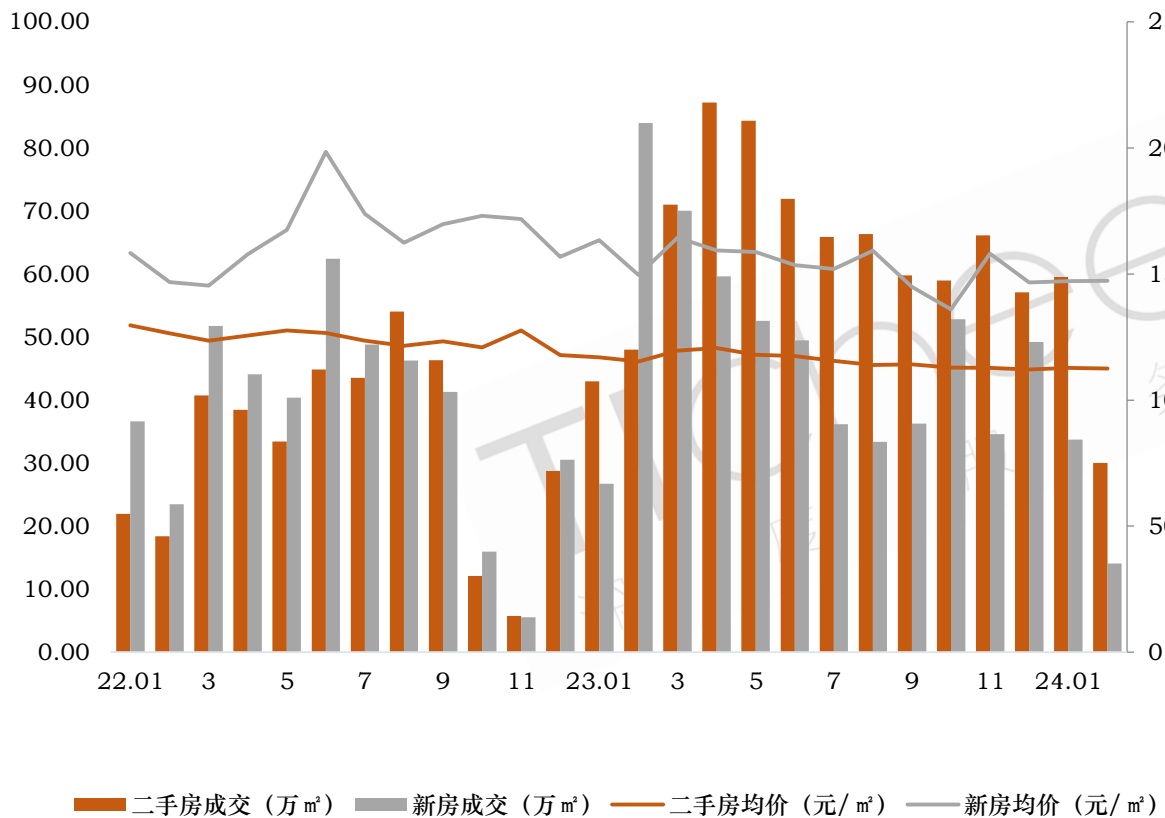
2024年1-2月郑州市内八区供销价表现



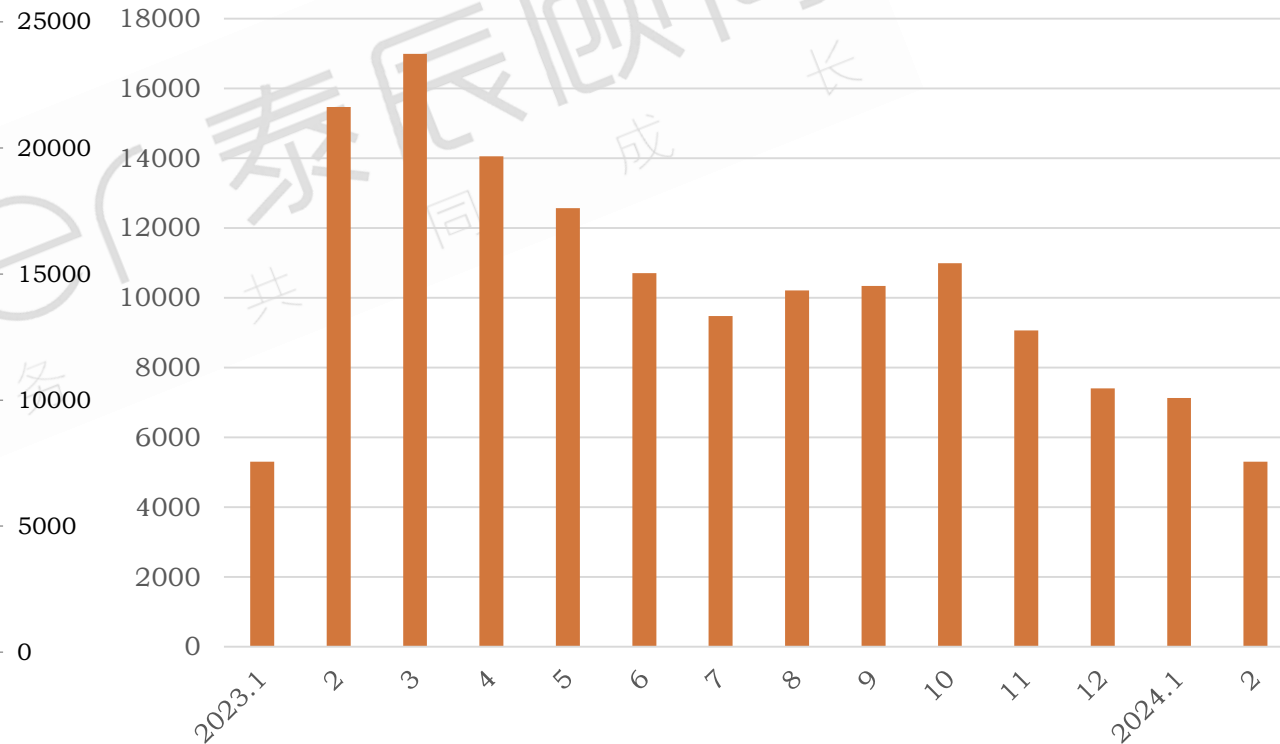
郑州二手房市场 | 以价换量趋势不减、反超新房持续分流新房流量

2024年1-2月成交约8700套房源，同比23年-3%，二手房以价换量趋势不减、反超新房持续分流新房流量

郑州市区月度二手房成交套数/价格走势



2023年-2024年郑州市区二手房新增房源量走势



郑州销售排名 | 万科业绩第一，保利、华润因货源不足排位下滑

2024年1-2月份万科业绩第一，保利/华润2024年面临货源不足、业绩下降等风险，碧桂园/正商/永威/康桥等典型民企销售乏力；楼市排名中，万科翠湾中城及万科大都会两流量盘排名靠前，美盛1月份清盘发力排名第三

2024年1-2月大郑州企业排名 (备案)

序号	企业	销售金额 (亿元)	市占率	销售面积 (万 m ²)	套数
1	万科	5.17	6%	3.64	302
2	美盛集团	4.00	5%	2.16	186
3	正商	3.71	4%	2.82	279
4	华润	3.29	4%	1.74	159
5	永威	3.03	4%	4.75	318
6	越秀	2.71	3%	2.04	176
7	中建七局	2.48	3%	2.43	185
8	信达	2.18	3%	1.57	133
9	电建	2	2%	1.22	100
10	保利	1.97	2%	1.12	96
11	亚星	1.64	2%	1.33	109
12	东原	1.63	2%	1.41	147
13	振兴	1.56	2%	2.56	66
14	未来地产	1.28	2%	0.30	17
15	龙湖	0.92	1%	0.79	68

2024年1-2月大郑州楼市实际认购套数排名

序号	项目	区域	成交套数
1	万科翠湾中城	惠济区	105
2	万科大都会	二七区	85
3	美盛教育港湾	金水区	75
4	郑轨云麓	高新区	65
5	金茂越秀未来府	经开区	52
6	新城郡望府	荥阳	46
7	郑州未来时光	金水区	45
8	龙湖熙上	管城区	44
9	信达未来公元	管城区	42
10	华润琨瑜府	中原区	39
11	越秀臻悦府	新郑	39
12	万科山河道	中原区	38
13	万科星图	新郑	38
14	金地西湖春晓	中原区	35
15	中建元熙府	经开区	34

2024年1-2月大郑州商品房销售金额排行TOP15

序号	项目	区域	销售金额 (亿元)	销售面积 (万 m ²)	套数
1	碧桂园时代城	管城区	8.1	5.8	635
2	源升金锣湾	管城区	6.2	4.2	454
3	永威金桥西棠	高新区	3.7	2.1	192
4	碧源月湖	惠济区	3.0	5.9	1206
5	鑫苑国际新城	管城区	2.2	5.2	634
6	世茂云尚城	管城区	1.8	1.2	136
7	越秀天悦江湾	金水区	1.6	0.9	72
8	东原阅城	高新区	1.5	1.3	138
9	美盛教育港湾	金水区	1.3	0.7	60
10	未来天奕	金水区	1.3	0.4	17
11	中建元熙府	经开区	1.2	0.9	69
12	美盛金水印	金水区	1.2	0.6	46
13	万科翠湾中城	惠济区	1.1	0.8	71
14	万科古翠隐秀	金水区	1.0	0.4	20
15	亚新星云湾	郑东新区	1.0	0.2	13

2024年1-2月市场总结 |

宏观政策端：2024年把发展放在首要任务，推出一揽子规模经济提振措施，货币政策大幅降准降息，稳地产政策加快落实，因城施策，地产新发展模式积极推进，房地产融资协调机制以化风险和保交楼。

春节前后市场表现：

- **春节期间——①楼市整体平淡**，一二线降幅明显，三四线返乡置业未现。大郑州春节期间新房认购总成交281套，较2023年同期相比减少约3成。**②区域及项目分化**，排名前十项目去化普遍在5-8套；**③仍延续节前政策**，房企项目整体优惠力度较小。
- **春节后——春节后来访量逐步回升，走量接近12月周度正常水平，但整体热度不及2023年同期，小阳春趋势弱于2023年。**原因在于，节后随着客户反郑，叠加利率及政策持续释放利好，多盘趁势开始加快推盘动作，政策极致拉满。销售端低首付门槛、加大优惠力度、提佣、送物业费等方式，部分以现房/准现房提升客户的置业信心，促进市场积压客户需求释放，集中抢占近期短暂窗口行情，随来访增加，但客户仍表现观望，市场转化率未有明显提升。

土地市场表现：以市区成交为主，土地模式向现房销售地块转变，房企拿地来看，以市区优质地为主，民企拿地意向不强。

新房二手房表现：2024年郑州新房1-2月整体备案量回落，量价规模同比收缩，二手房以价换量趋势不减，并反超新房持续分流新房流量。

郑州市场预判：“小阳春”行情未能普遍展开，区域分化，核心区域及热点片区存在短暂窗口期，仍需警惕区域部分项目价格及营销政策积极调整对项目分流影响。

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

