TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

郑州房地产市场周报

【2024年第40期】

(9月30日-10月6日)

目录

周度市场分析

国庆楼市变化

1.1 金融支持：陆续出台四项金融政策，支持地产行业

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

继9月24-26日国新办、政治局会议后，多项政策密集出台，9月29-30日，四项金融支持陆续跟进出台，持续利好行业内多个主体

序号	四项金融支持	调整方面	具体内容
一	**商业性个人住房贷款利率定价机制**	商业性个人住房贷款利率定价机制两方面优化： 一是允许变更房贷利率在LPR(贷款市场报价利率)基础上的加点幅度 二是取消房贷利率重定价周期最短为一年的限制	①11月1日起，合同约定为浮动利率的商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商约定重定价周期；固定利率商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。 ②市场利率定价自律机制同时发布倡议，各家商业银行原则上应在2024年10月31日前对符合条件的存量房贷开展批量调整。对于加点幅度高于-30基点的存量房贷利率，将统一调整到不低于-30个基点，且不低于所在城市目前执行的新发放房贷加点下限
二	**个人住房贷款最低首付款比例**	对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房 最低首付款比例统一为不低于15%	
三	**保障性住房再贷款有关事项进行调整优化**	支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房，进一步增强对金融机构和收购主体的市场化激励	中国人民银行决定对保障性住房再贷款有关事项进行调整优化：对于金融机构发放的符合要求的贷款，中国人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的60%提升到100%
四	**延长部分房地产金融政策期限**	支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策的适用期限和做好经营性物业贷款管理政策的适用期限均延长至2026年底	①根据中国人民银行、国家金融监督管理总局《关于延长部分房地产金融政策期限的通知》，将《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254号）中支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策的适用期限延长至2026年12月31日 ②将《中国人民银行办公厅 国家金融监督管理总局办公厅关于做好经营性物业贷款管理的通知》（银办发〔2024〕8号）中有关政策有适用期限的，将适用期限延长至2026年12月31日

1.1 政策异动：一线城市政策跟进，调整幅度大，利好地产与楼市

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

此轮政策调整，北京较为稳健，重点在于优化购房资格；上海政策调整较为全面，注重市场活跃度；广州政策力度大，市场预期乐观；深圳政策灵活，注重市场平衡；四个城市在优化限购、取消限购方面的调整，利好改善性需求的持续释放；同时降低社保年限对刚需入市促进作用大；多项系列政策出台利于稳定市场预期，提振信心，促进楼市向好、带动成交攀升

（一线城市）政策跟进情况

城市	具体内容	要点	限购限售	首付与利率
“京八条”北京	•购房首付比例：首套商贷最低首付款比例调整为不低于 15%；购买二套最低首付款比例调整为不低于 20%。 •社保缴纳年限：非本市户籍居民家庭购买五环内商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满 3 年及以上；购买五环外商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满 2 年及以上。符合北京市经济社会发展需要的高层次和急需紧缺人才购买本市商品住房的，缴纳社保或个税的年限则可以缩短为连续缴纳满 1 年及以上。此外，北京市户籍成年单身人士与未成年子女共同生活的，按本市户籍居民家庭执行住房限购政策。 •其他政策：对北京市户籍多孩居民家庭购买商品住房，申请公积金住房贷款的，可贷款额度上浮 40 万元，并按照国家工作部署，及时取消普通住房和非普通住房标准。	购房首付比例：首套商贷最低首付款比例调整为不低于15%；购买二套最低首付款比例调整为不低于20%	五环内3年 五环外2年 限售继续执行	首套房15%、3.4% 二套房20%、3.6-3.8%
“沪七条”上海	•购房首付比例：首套商贷最低首付款比例调整为不低于 15%；首套商贷最低首付款比例调整为不低于 25%，实行差异化政策区域的二套房贷最低首付款比例调整为不低于 20%；住房公积金二套房贷最低首付比例相应调整。 •社保缴纳年限：非上海市户籍居民家庭和单身人士购买外环外住房，购房所需缴纳社会保险或个人所得税的年限，从 “购房之日前连续缴纳满 3 年及以上” 调减为 “购房之日前连续缴纳满 1 年及以上”。持《上海市居住证》且积分达到标准分值、在本市缴纳社会保险或个人所得税满 3 年及以上的非本市户籍居民家庭，在购买住房套数方面享受沪籍居民家庭的购房待遇。在自贸区临港新片区实施更加差异化的购房政策，对在新片区工作、存在职住分离的群体，在执行现有住房限购政策的基础上，可在新片区增购 1 套住房。 •其他政策：调整增值税征免年限，将个人对外销售住房增值税征免年限从 5 年调整为 2 年；按照国家工作部署，及时取消普通住房标准和非普通住房标准，减少住房交易成本。	上海政策优化的重点在于调降首付比例和限制性增加房票 首套房最低首付比例为15%，个税缴纳满3年或者积分达到标准的非沪籍家庭购房套数与沪籍家庭一致 增值税免征年限由5年缩短至2年	外环外1年 外环内2-3年 限售继续执行	首套房15%、3.4% 二套房25%、部分20% 3.6-3.8%
深圳	•购房首付比例：首套商贷最低首付款比例调整为 15%，二套首套商贷最低首付款比例调整为 20%。深汕特别合作区首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为 15%，取消利率下限。 •社保缴纳年限：非本市户籍居民家庭及成年单身人士限购 1 套住房。在福田区、罗湖区、南山区和宝安区新安街道、西乡街道范围内购买住房，需提供购房之日前 1 年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明。在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，无需提供个人所得税或社会保险证明。有两个及以上未成年子女的非本市户籍居民家庭，在执行上述住房限购政策的基础上，可再购买 1 套住房。 •其他政策：取消商品住房和商务公寓转让限制，商品住房和商务公寓取得不动产权登记证书后，可上市交易；调整个人住房转让增值税征免年限，将个人住房转让增值税征免年限由 5 年调整到 2 年；优化商品住房和商务公寓价格备案流程，商品住房和商务公寓项目由房地产开发企业自主合理确定销售价格，并报市场监管部门备案，抄报区级住房建设部门。通过招拍挂方式取得居住用地的商品住房项目另有约定的，按照原约定执行。	深圳政策优化思路与上海类似，满足条件的人群在限购区域增加1张房票、多子女家庭增加一张房票，以及部分区域购房不需要社保证明 取消商品住房和商务公寓转让限制 增值税免征年限由5年调整为2年	核心区1年 非核心区无	首套房15%、3.4% 二套房20%、3.8%
广州	•购房政策：全面取消住房限购政策，本市户籍、非户籍居民家庭和单身人士在全市范围内购买住房的，不再审核购房资格，不再限制购房套数。 •其他政策：政策调整自 2024 年 9 月 30 日 0：00 起施行，原政策与《通知》不一致的，以《通知》为准。	广州力度最大，取消各类购房限制	无限购限售	首套房15%、3.1%（部分低于3%） 二套房15%、3.7-3.8%

		北京	上海	广州	深圳
利率政策	首套房	高于 LPR-30 个基点的存量房贷利率，调整到不低于 LPR-30 个基点	高于 LPR-30 个基点的存量房贷利率，调整到不低于 LPR-30 个基点	高于 LPR-30 个基点的存量房贷利率，调整到不低于 LPR-30 个基点	高于 LPR-30 个基点的存量房贷利率，调整到不低于 LPR-30 个基点
	二套房				
按揭首付	首套房	15%	15%	15%	15%
	二套房	20%	25% 实行差异化政策区域二套首付 20%	15%	20% 深汕特别合作区首套二套首付 15%
本市户籍购房政策	首套房	本市户籍成年单身与未成年子女共同生活的，按本市户籍居民家庭执行住房限购政策。 对二孩及以上本市户籍居民家庭购买商品住房，公积金房贷额度上浮 40 万元。	取消离异购房合并计算住房套数规定。 对二孩及以上多子女家庭可增购 1 套。无成套住房或有 1 套住房但房贷已还清的多子女家庭，再购房按首套计。	本市户籍、非户籍居民家庭和单身人士在全市购买住房，不再审核购房资格，不再限购套数。	本市户籍：居民家庭 2 套，单身成年 1 套。可在盐田、宝安（不含新安街道、西乡街道）、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏新区范围内可增购 1 套
	二套房				
非本市户籍购房政策	首套房	缴社保或个税：五环内房 3 年，五环外房 2 年。高层次和急需紧缺人才 1 年	社保或个税：外环房 1 年，居住证达标、社保或个税 3 年，享同沪籍购房。在自贸区临港新片区工作，可在该区增购 1 套		非本市户籍：居民家庭及成年单身限购 1 套。在福田、罗湖、南山和宝安新安街道、西乡街道购房，社保或个税 1 年。有两个及以上未成年子女的，可增购 1 套。
	二套房				
税收政策	首套房	取消普通和非普通住房标准	增值税征免年限 2 年，取消普通和非普通住房标准		增值税征免年限 2 年，取消商品住房和商务公寓转
	二套房				

1.1政策异动：其他省市政策频出，国庆后将有更多省市政策加速跟进

TIcheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

河南、河北、四川、湖北、广东、云南等10余个省出台了省级层面促进房地产市场健康发展的政策文件；武汉、厦门、无锡、合肥等50余个城市也出台了本市房地产市场优化政策，积极跟进政策号召，意在推动地产行业恢复，带动金九银十成交，拉升预期

河南	河北等省份	四川、湖北、广东等省份
• 9月30日，河南省发布了20条措施促进房地产市场止跌，包括加大购房补贴、契税补贴、人才购房补贴力度，取消商品住房限制政策等	• 10月1日起，各地将实施新的住房贷款政策，首套和二套房的最低首付款比例统一为不低于15%。这一政策旨在促进房地产市场的稳定健康发展	• 充分利用“十一”黄金周，出台利好政策，开展形式多样的商品房促销活动”

公积金调整的典型城市统计

- 成都：提高贷款额度
  （单缴存人最高贷款额度由40万元提高至60万元，双缴存人最高贷款额度由80万元提高至100万元。多子女家庭、“以旧换新”购房最高贷款额度对应上浮20%）；
- 郑州：可组合贷
  （存量住房组合贷款是指公积金中心与商业银行就发生交易的同一套存量住房（二手住房）分别向购房人发放住房公积金与商业银行个人住房贷款）
- 济南：政策与对象、额度调整
  （调整住房公积金贷款政策，二孩及以上家庭在我市购买普通自住住房申请公积金贷款的，最高贷款额度按家庭当期最高贷款限额上浮30%）

武汉经开区：房地产“金十条”政策

- 更大力度给予契税和购房补贴（消费券、物业费、车位租金补贴等）
- 更大力度支持购房业主安家就学、更大力度支持“先租后买”购房
- 更大力度给予重点人群购房优惠、更大力度支持收购存量住房和以旧换新、更大力度支持完善区域配套功能
- 更大力度支持企业盘活存量土地、更大力度支持企业盘活存量资产
- 更大力度支持住宅阳台设计创新、更大力度放宽免计容的建筑范围等

厦门：地产新政

- 全面取消住房限售，在厦门市购买的商品住房不再限制上市交易时间（土地出让合同另有约定的商品住房项目，以及政策性住房除外）
- 优化个人住房贷款政策，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为15%，与首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例保持一致。
- 优化住房套数认定，住房套数按拟购住房所在区辖区范围认定。拟购住房所在区辖区内无住房，或拟购住房所在区辖区内仅有一套住房且正在挂牌出售的，拟购住房认定为首套住房，后续再增购的一套住房认定为二套住房

无锡：地产新政

- 涉及优化首套房认定标准、加大公积金政策支持力度、优化商业贷款利率支持政策等10条措施

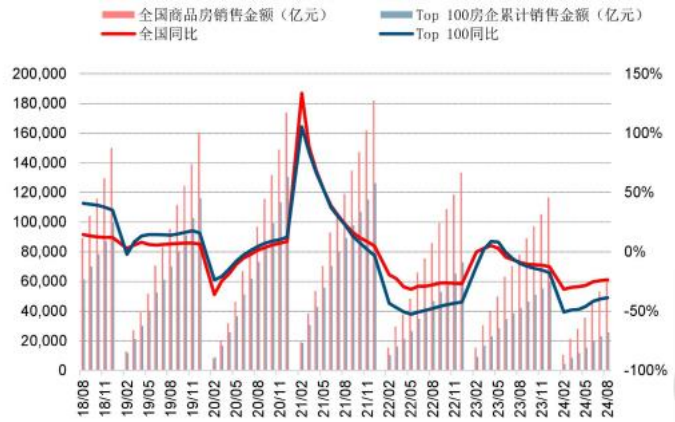
1.1行业变化：9月地产行业数据表现不甚乐观，10月将有部分改观

TIcheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

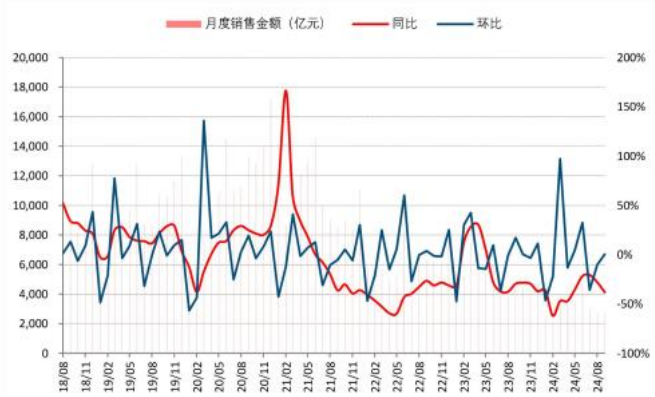
前8月全国新建商品房销售面积同比降幅18%，住宅降幅20%，各类城市新房成交量处普降状态，一二线城市存量住宅成交量持增

9月全国房企销售额未有突破性增长，年度目标任务差距仍较大，政策利好推动与一线城市高热带动下，10月预期向好将带动销售端成交热度，年内整体营销将以促销达标为核心诉求，市场复苏程度与价格调整仍需时间周期（一线城市除外）

1-全国、百强房企累计销售额与同比增速变化

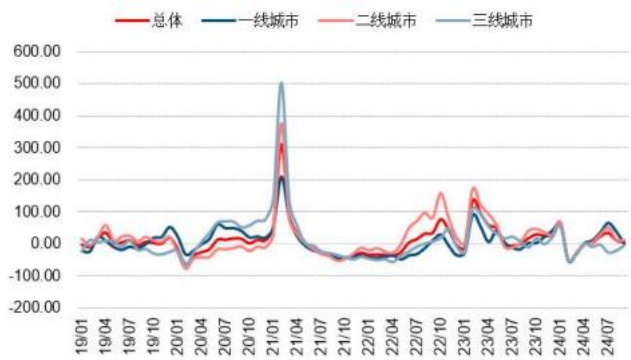


2-百强房企9月销售金额与同环比增速变化



3-全国52个重点城市新建住宅月度成交面积同比

4-全国52个重点城市存量住宅月度成交面积同比



2024年1-9月全国房地产企业权益销售金额统计

序号	企业	权益销售金额（亿元）	序号	企业	权益销售金额（亿元）
1	保利发展	2258	11	绿地控股	760
2	中国海外发展	2152	12	中国金茂	755
3	万科	1824	13	华发股份	730
4	华润置地	1687	14	越秀地产	729
5	碧桂园	1581	15	滨江集团	613
6	招商蛇口	1406	16	中国铁建	562
7	建发房产	1015	17	新城控股	422
8	龙湖集团	908	18	融创中国	403
9	绿城中国	834	19	中交地产	354
10	金地集团	802	20	保利置业	345

- 前8个月，全国新建商品房销售面积60602万㎡，同比下降18.0%，其中住宅销售面积下降20.4%。新建商品房销售额59723亿元，下降23.6%，其中住宅销售额下降25.0%。
- 9月单月百强房企全口径销售金额2736亿元，同比下降38.1%，降幅较上月扩大10.3个百分点。主流房企中共2家实现销售同比正增长，较上月减少6家，共15家实现环比正增长，较上月增加7家。
- 9月52个重点城市新房共成交843.9万平，同比下降24.9%，降幅较上月扩大6.9个百分点；一线、二线、三四线成交量的同比变动分别为-31.6%，-37.1%和、7.61%；14个重点城市二手房单月成交581.5万平，同比提升5.5%；其中一线、二线、三四线成交量的同比变动分别为+1.9%，+10.2%、-5.2%。

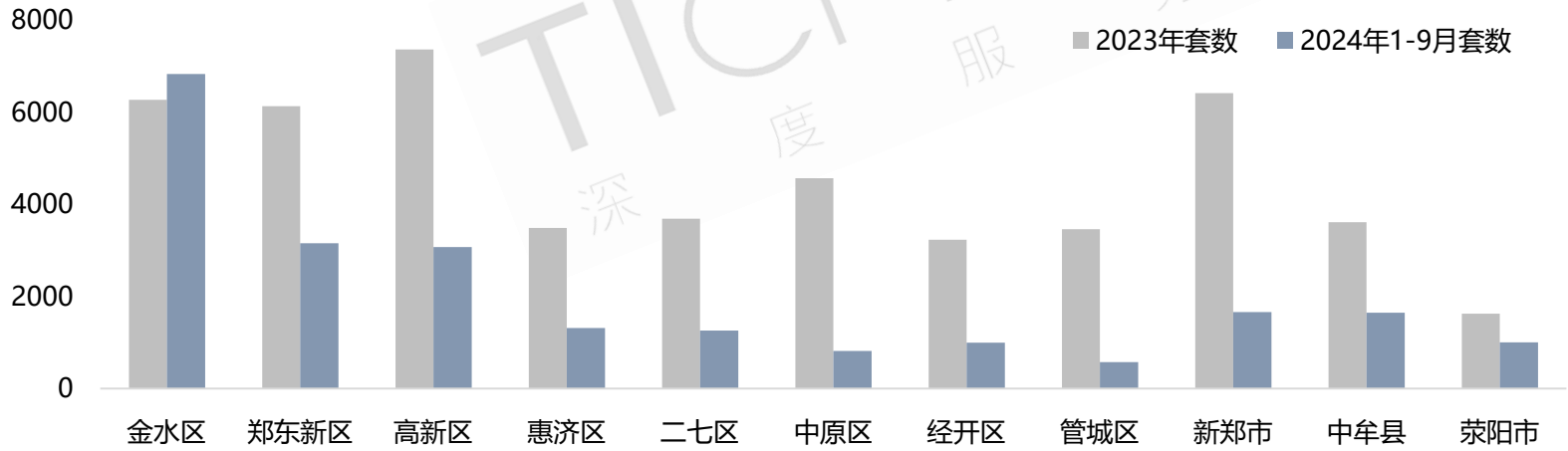
数据来源：泰辰市场监控中心、统计局、中信建投、Wind、各城市房管局、房企公告、观点指数等

1.2 楼市表现—预售：新增项目2个，供应325套、面积4.61万㎡

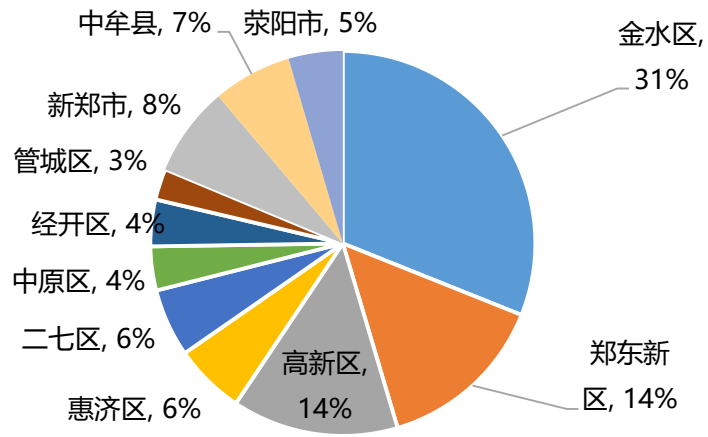
本周2个项目取得预售，经开区新项目-万祥紫庐（取证与认筹）、绿博片区在售项目-同晟见山居

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㎡）	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2024.9.19-20/2024/4/23	万祥紫庐	经开区/经开老城板块	净地	1#	133	1.42	96-128㎡	项目占地32.65亩，总建筑面积7.08万㎡，容积率2.49，共规划有7栋楼，其中2栋26层，2栋18层，1栋15层，2栋13层；整体定位偏刚需+刚改，毛坯交付，合作万科物业；户型面积96㎡、103㎡、115㎡、116㎡、128㎡和140㎡，1T2、2T2、3T5户设计	待售
近郊	2024.9.19/2024.2.28	同晟见山居	中牟县/绿博板块	产业勾地	2/3/7#	192	3.19	小高层143㎡“3+1”室两卫、162㎡四室两卫、189㎡四室三卫	项目总占地面积约193.5亩，总投资20亿元，有2宗住宅和2宗商业，其中一期占地面积约合40亩，容积率2.49，社区内共规划有6栋小高层，户型设计有143㎡“3+1”室、162㎡“3+1”室、189㎡四室	待售
合计						325	4.61	——		

2023/2024年大郑州新建住房各区域预售套数对比



2024年1-9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

1.2 楼市表现—预售项目：万祥紫庐

经开老城-万祥紫庐新项目取证，于2013年6月摘地，楼面价7096元/㎡，毛坯限价16000元/㎡，低于东侧金茂越秀未来府

项目位于经开老城三环边，交通便利、通达性高；周边教育资源优势明显；地块狭长，楼栋排布、景观视野与居住体验受限

土地编号	郑政经开出〔2023〕8号（网）
摘地时间	2023年6月20日
摘地企业	河南众设置业有限公司
基础指标	占地32.65亩，计容建面5.44万㎡（未含地下），绿地率35.1%，建筑密度19.78%，限高80米
土地性质	商品住宅用地、70年
竞拍情况	起拍总价35413万元，单价1085万元/亩溢价率9% 成交总价38613万元，地价1183万/亩，楼面价7096元/㎡
限价情况	**毛坯均价≤16000元、装修标准≤2400元** （可不采用装配式建筑）
周边项目情况	金茂越秀未来府2021年6月3日摘地，占地155亩，容积率3.0，成交地价2038万元/亩，楼面价10190元（毛坯限价20114、装标≤2500） 开盘均价由18000元/㎡降至当前均价16400元/㎡

数据来源：泰辰市场监控中心

1-项目效果图

2-项目区位图

3-周边教育分布

4-现场沙盘展示

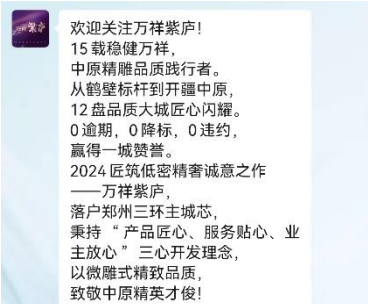
1.2 楼市表现—预售项目：万祥紫庐

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

项目先天优势虽不足，但在定位与操盘上研究深入，面向市场与业内所传递的项目形象、核心价值与卖点较明确，且运用多维手段运作配合，高举高打拔升预期，整体营销动作连贯、节点密集，市场关注度与声音高；营销推广针对市场与客户痛点强化宣传

1-强化企业品牌与运作案例、建立客户信任度

（无负面无逾期无违约）



2-项目定位提升（品质提高+强产品力）

3-卖点突出且明确

——绣花功夫筑此庐——

8大精琢匠心·启幕八大精奢生活理想

01【精耕品牌】稳健万祥，鹤城11盘深耕，0逾期，0违约，0负债，铸就实力品牌。

02【精选区位】择经开主城三环内，潜力宜居热土，七维立体交通联动，三大商圈汇聚，医疗、公园、学府加持，精彩生活一站畅享。

03【精英学府】双优公立学府出门即达，更有全龄6大学府环绕，护航未来。

04【精锐规划】约2.49低容积率，铝板+晶彩石+金属格栅IMAX流光晶幕建筑，5/13/15/18/26层高低错落排布，奢阔楼距低密舒适。

05【精奢园林】融帝王府院尊崇与隐逸山水雅趣，造约150米宽五阔府门，琢前府后苑，七进院落七重东方美境。

06【精优品质】甄选德尔堡品牌系统窗、通力一线品牌电梯、钢木复合门等品质建材，植入品牌安防系统成就豪宅品相。

07【精品物管】强强联合，中国物业服务百强企业—万科物业，精研5好服务体验。

08【精琢户型】开创性设计高得房空间，建面约96-140㎡百变光合宽居，启幕主城宜居新篇。

4-营销动作连贯

① 万祥紫庐项目于2013年6月摘地后，处筹备期，未见动作
② 历经近15个月首次入市（2024年9月28日售楼部开放）
③ 10月1日实体样板间快速开放、同步启动定存（1万定存）
④ 预计10月中下旬开盘销售

9月28日 售楼部开放 → **10月1日 实体样板间开放+启动定存** → **10月中下旬 预计开盘**

5-工程进度快

（2026上半年交房，个别楼栋率先封顶）

6-品牌物业加持

（引入万科物业，作为服务保障）

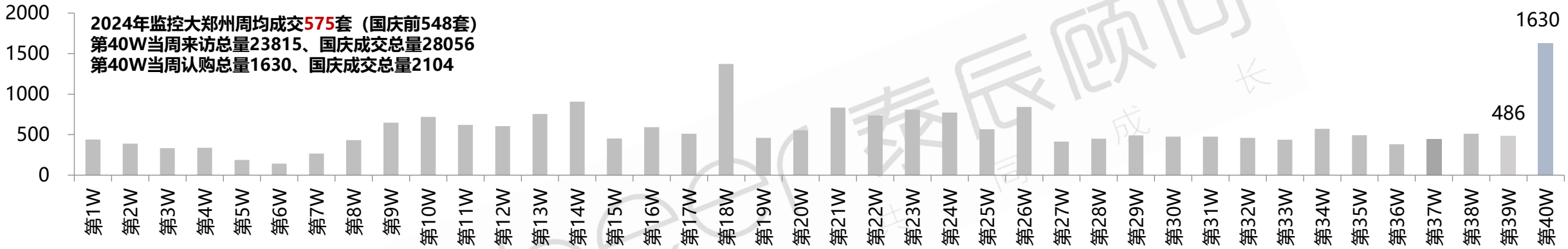
数据来源：泰辰市场监控中心

1.3 楼市表现—认购：政策利好叠加推动市场向上，访交量年内新高

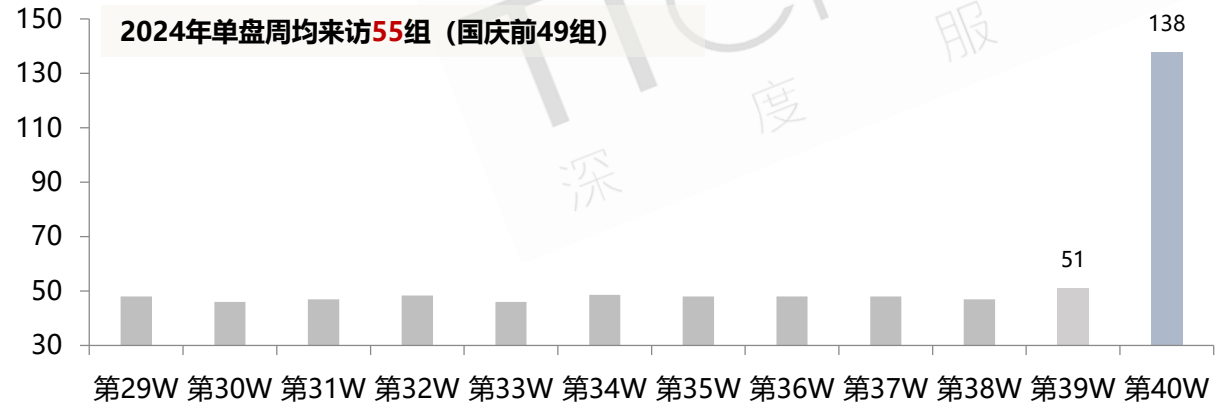
9.30-10.6，大郑州本周合计认购1630套，为年内新高，同比涨43%，单盘来访138组，单盘成交9.3套，同环比倍增

政策多项利好于国庆假期前不断释放，推动行业与情绪向上，同时多项目借势促销、加大优惠，推动市场升温

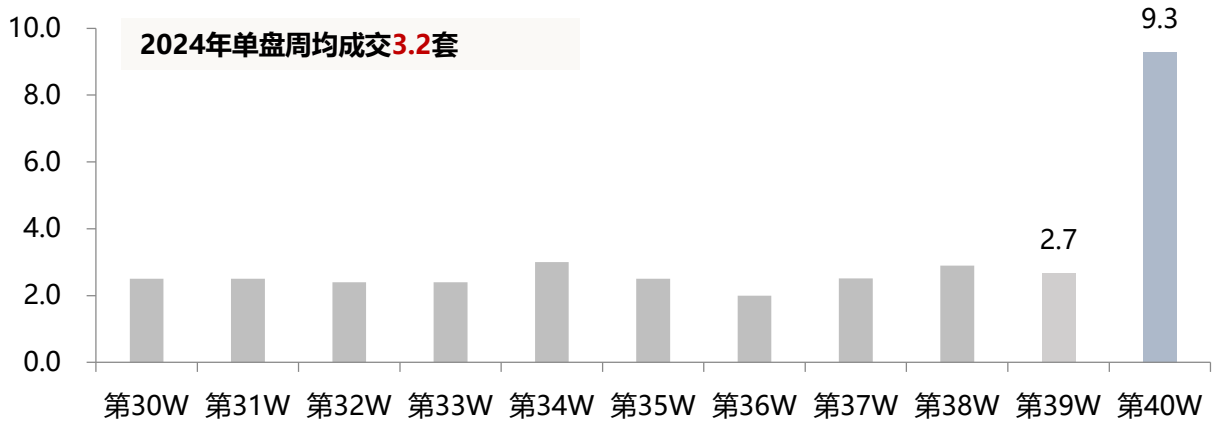
2024年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图



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1周（9.30-10.6），预估数据，大郑州实际监控在售项目185个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

1.3 楼市表现—榜单：TOP15总认购691套，占比市场总量的42%

TIcheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

本周TOP15累计认购691套（上周206套），环比上涨185%，为年内高位：TOP3门槛值62套，TOP10门槛值39套，TOP15门槛32套；政策利好带动以及国庆假期多个项目的普遍促销，推高市场成交

2024年10月1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	二七区	二七新城板块	招商林屿境	71	促销特价98㎡9700-10400㎡，118㎡价格11200-11800	延续前期政策，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
2	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	65	高层11700-12500，小高13800	①14#楼西边户加推，特价房119XX元/㎡起，成团享专属2%特惠，国庆额外1%优惠；甄选10套一口价(18#单价11555元/平起)，77㎡异形房源9899元/㎡起，成交送千元家电大礼包②到访参与抽取盲盒好礼，带客成交经纪人即可参与抽奖赢家电壕礼
3	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	62	143㎡18200，168/192㎡19000，平销期优惠5%	国庆提前购特价房源限时抢购一口价房源15XXX起、送2万元家电补贴（博世厨房4件套）8万封窗费用，成交返还3-4万现金
4	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	57	高层16500-19500洋房标准层23000-27000，首层31000-32000	分销贝壳、58，2%，全民1%
5	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	54	高层毛坯16500-18000	①国庆特惠额外96折，每天前5名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
6	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	47	首付2万，剩余高评3期雅园10800起（122/146㎡）原117004期天园11000起（101/122/147㎡）原12500,	雅锦园：首付10%，剩余首付可延期付款，至2023年12月25日前付清。天园：101㎡房源,最低0首付，剩余首付款于2024年6月30日前一次性付
7	管城区	南四环板块	信达未来公元	45	1#、2#清盘8700-9100元/㎡（两房特殊楼层），+3万送车位；交2万享送4万元家装大礼包，再享购房补贴1万元	首付5%，分销4.0%，58爱房&贝壳
8	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	44	高层精装18500，洋房精装25500	①分销成交1万+1千元现金奖励，成交送2年物业费，带看200元购物卡，额外优惠98折，保价协议，买贵或者降价无理由退换房；加赠10万购房礼包；9号楼洋房额外限时优惠5个点②老带新送3-4万物业费，成交送2万车位券
9	高新区	高新老城板块	金桥西棠	43	毛坯高层17200-18000	分销：贝壳，4%；全民：10000元/套（税前）；案场额外优惠2个点（申请）限时一口价房源；车房同购，购买指定车位额外立减3万元
10	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	39	高层：12800-14000元/㎡（装修）洋房：18600-19000元/㎡（装修）	分销：58/贝壳，3.5%跳4%，5套起跳；88购房节，限量20套特惠房源，案场优惠2个点、按时签约99折，以旧换新减一万，可特殊申请1000元家电；教师节：教育系统已拼团，额外优惠2%
11	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	38	认购送负二车位一个；2#89㎡一口价9888元/㎡；3、4、6、8#成交价10600元/㎡左右	首付1万，剩余全贷款；首付20%返12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）
12	中原区	中原新区板块	中原华侨城	35	高层特惠8000元/㎡起；洋房特惠9500元/㎡起，洋房正常10000-11500元/㎡	佣金5%变为5万/套首付5万剩余全部贷款，购房加2万送车位 (价值9万)
13	经开区	滨河国际新城板块	电建泷悦华庭	33	房价1.16-1.32万元/㎡；目前库存不到250套，顶底占70%	无分期；贝壳，5万/套
14	中原区	常西湖板块	裕华城	32	毛坯高层13500-1430024年2月4周推出高评高贷政策，1万首付，剩余全分期。均价10500-11000，加一万送车位；3月初贝壳聚焦，提佣至5%	认购：2万元；分期：首付5-15%，剩余1.5年2次；分销：贝壳、房友、58、佣金5%，认购送4万元全屋家具套装
15	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	32	高层毛坯16800-17500	①特价房16000元/㎡起，送车位或储藏间，成交送5万家电礼包，送10万物业费+10万装修基金；②美盛中环壹号：推出一口价房源，17200元/㎡；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）

数据来源：泰辰市场监控中心

2.1国庆城市表现：政策扭转预期，多地楼市被激活，国庆表现火热

TIcheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

国庆期间一线城市与热点二线城市楼市火热、新房与二手房7天成交规模接近9月整月，二手市场出现惜售现象，市场反弹明显

2024年国庆期间（10.1-10.7）重点城市市场热度与成交变化

类别	城市	新建住宅	存量住宅	市场热度	其他
一线城市	深圳	认购套数1841套 （同比上涨664%） 认购面积19.18万㎡	头部中介机构带看量24620人次、成交1314套 （日均值同比增长22%、339%）	10.1当天新房成交超600套，近三年新高	国庆期间新房的看房成交转化率由9月的2%提升至12%，创新高 （9月新房成交1686套、二手房3191套） 二手房挂牌 总量53437套（日增300）
	北京	认购约2000套 （去年同期600套，同比3倍涨幅）	全市成交将近6000套 （去年同期约2000套，同比涨幅150%） 头部中介成交量超3000套	假期后三天市场成交明显升温，政策效果体现高	在售新房项目324个，二手房挂牌房源量，相比各类政策出台之前9月26日的141198套下滑至135752套，挂牌量缩水3.86%，部分业主惜售情绪初显 （头部中介机构10月1-7日累计成交3056套，去年同期约2.6倍）
	上海	成交754套	成交2133套（日均304套）	成交高点：假期第1天、后3天	二手房挂牌量日增1000套 挂牌价基本稳定，未变
	广州	认购4500套 （去年同期1300套）	成交3916套	市场与各项目表现火热	9月新房成交4784套 （头部中介机构10月1-7日成交3300套，市占率70%）
其他热点城市	杭州	认购套数4668	成交3900套	各项目表现火热 （10月1-7日，绿城浙江销售额超25亿，超600套；招商蛇口杭州7盘10.1-6期间累计认购272套，累计认购金额已经将近10亿）	二手房带看同比提高70%，下定同比增141% 9月市区二手房成交6033套，挂牌新增3832
	重庆	认购达14万㎡，环比上涨91%，约1100套	成交2269套	TOP1项目国庆成交100套，金额1.2亿；TOP10项目均超30套,销售金额≥6000万	市场两大中介结构到访总量42300组，日均看房人数8460组；二手房 挂牌量持续下降，累计减少5600多套 （头部中介机构到访9400组，成交930余套；二手房到访18000组，成交近700套）
	南京	认购1230套 （同比涨幅30%）	成交2900套	保利南京区域销售近400套	1-9月新房成交约2.2万套、二手房7.4万套 （二手房挂牌总量由节前的18万套降至15.3万套）

数据来源：泰辰市场监控中心、各城市官方发布、研究机构等

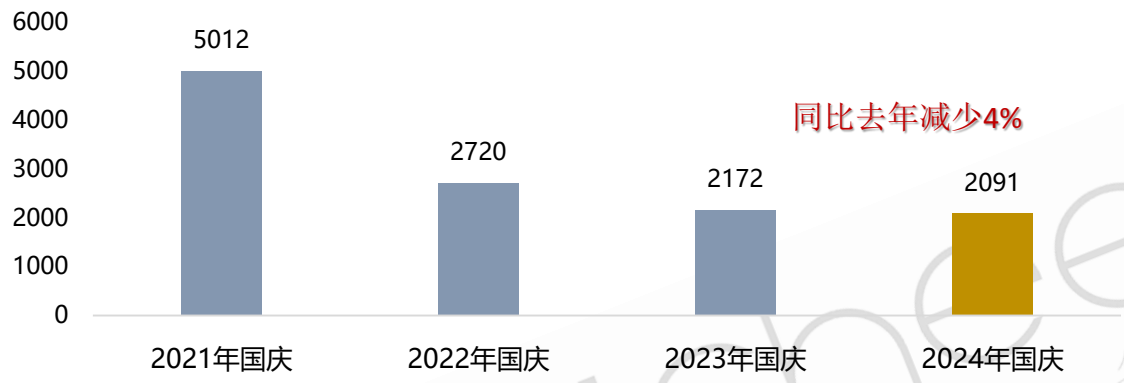
备注：以上数据来源于各城市官方发布以及调研，因统计口径与数据来源存在差异，数据仅供参考，仅为了解城市热度

2.1国庆郑州市场表现：总成交量接近去年同期，市区升温郊区未变

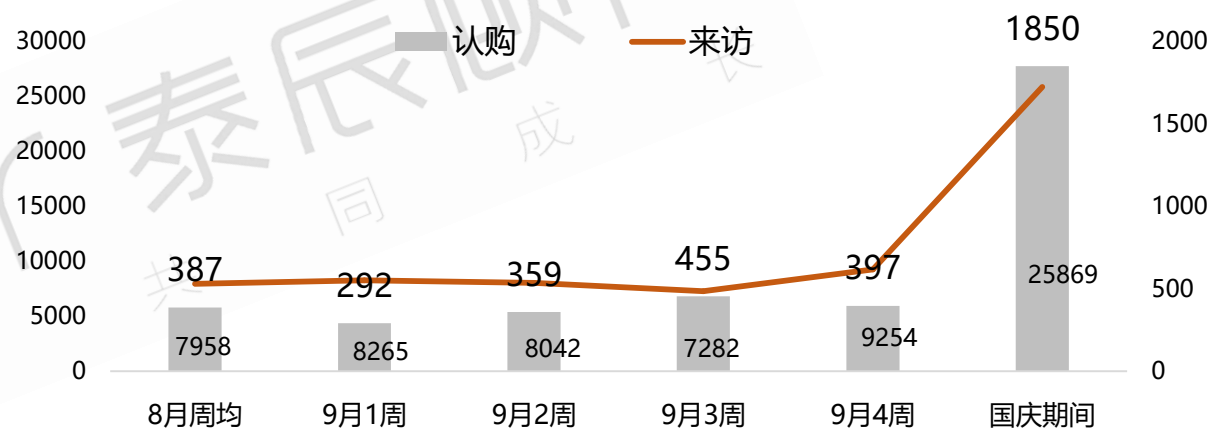
国庆期间（10.1-10.7）大郑州认购总量2091套（其中郑州市区认购1850套），同比基本持平

市区回升明显，到访成交数据双提高；郊区变化小，多数项目反映平淡，仅个别项目访交有所提升

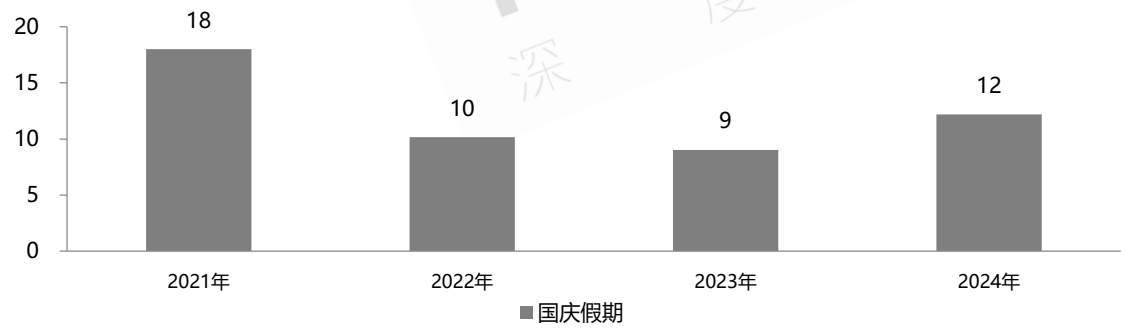
2021-2024年大郑州国庆假期成交总量对比



郑州市区近五周周度来访及认购走势



2021-2024年大郑州国庆假期（1-7日）单盘成交变化



市区郊区来访成交变化分析

时间	市区（主城八区）	近郊（港区、新郑、荥阳、中牟）
（9.30-10.6）自然周来访总量	21696	2119
（9.30-10.6）自然周认购总量	1437	193
（10.1-7）国庆期间来访总量	25869	2418
（10.1-7）国庆期间认购总量	1850	241

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州监控317个项目，其中主城区监控162个项目

2.1国庆郑州市场表现：榜单项目成交总量提升，周度销量与月度持平

TIcheer 泰辰顾问

TOP3门槛75套，TOP10门槛51套，市区个项目销售套数均大幅提高，等同月度销售情况；各房企国庆7天销售情况好于预期，多数高于同期水平

国庆期间（10.1-10.7）大郑州住宅项目认购排名（按照监控套数）

序号	区域	项目名称	认购套数（套数）
1	二七区	招商林屿境	82
2	金水区	越秀天悦江湾	80
3	高新区	郑轨云麓	75
4	中原区	电建中原华曦府	73
5	惠济区	万科民安雲河锦上	72
6	中原区	华瑞紫韵城	65
7	金水区	保利缦城和颂	59
8	金水区	美盛教育港湾+中环	55
9	管城区	信达未来公元	53
10	经开区	电建泷悦华庭	51
11	管城区	富田九鼎公馆	50
12	高新区	金桥西棠	47
13	经开区	金茂越秀未来府	42
14	中原区	华润琨瑜府	41
15	金水区	美盛臻湾一品	39
合计			878

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州监控317个项目，其中主城区监控162个项目

典型房企业绩统计

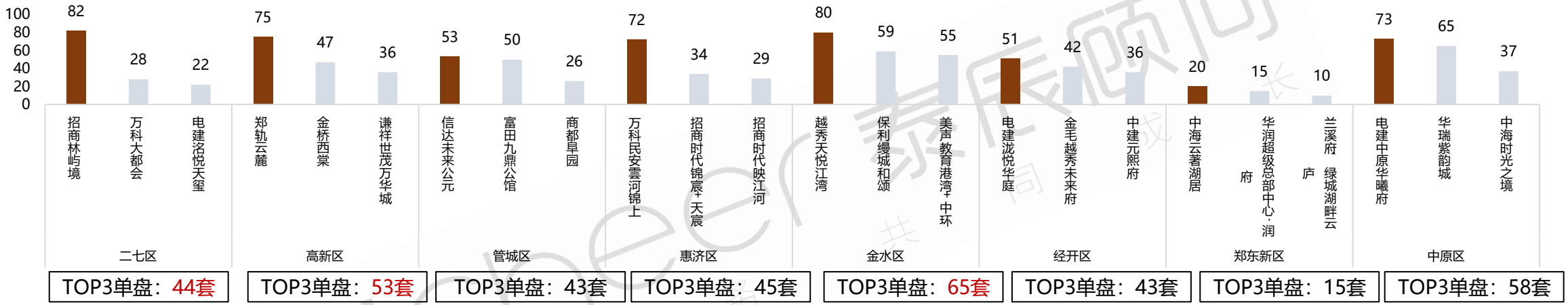
分类	房企	2024年国庆期间业绩表现/亿（大郑州实际认购口径）	2023年国庆期间业绩表现/亿（大郑州实际认购口径）
国央企	电建	3.49	——
	中海	2.71	1.3
	保利	2.10	2.6
	招商	1.82	——
	华润	1.43	1.4
民企	美盛	2.66	3.0
	万科	2.42	2.3
	越秀	1.78	——

2.1国庆郑州市场表现：市区郊区分化明显，郊区仅典型项目成交提高

假期大郑州各区域成交分化明显，主城整体好于近郊，各区域TOP1销售超50套（东区除外），区域与项目高热

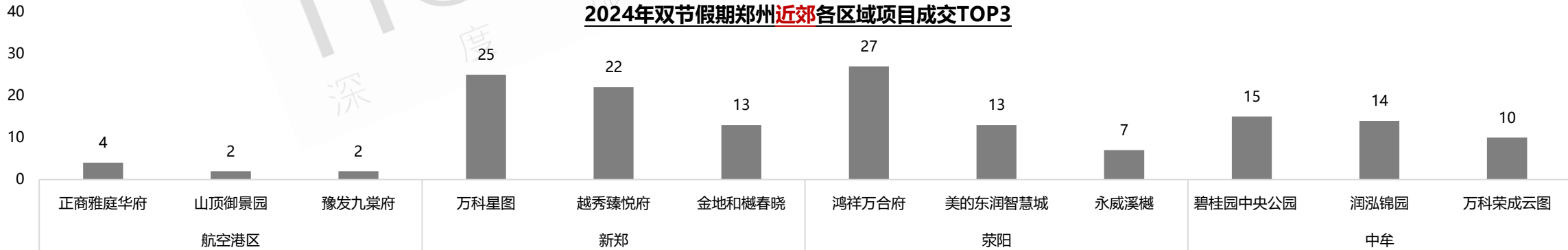
郊区表现较差，港区未见回升，新郑荥阳中牟个别项目成交提高，其他项目热度较低

2024年双节假期郑州市区各区域项目成交TOP3



TOP3单盘：44套 | TOP3单盘：53套 | TOP3单盘：43套 | TOP3单盘：45套 | TOP3单盘：65套 | TOP3单盘：43套 | TOP3单盘：15套 | TOP3单盘：58套

2024年双节假期郑州近郊各区域项目成交TOP3



TOP3单盘：2.5套 | TOP3单盘：20套 | TOP3单盘：16套 | TOP3单盘：13套

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

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。

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

THANKS!
感谢观看！

业务联系人

刘女士:18239907962