

# 郑州房地产市场周报

**【2024年第02期】**

( 1月08日-1月14日 )

## 泰辰顾问-市场VIP群正式成立

Ticheer

Ticheer 泰小辰  
泰辰顾问



扫一扫上面的二维码图案，加我为朋友。

### 泰辰顾问-市场VIP群

郑州圈内干货与市场信息变化早知道！

详情请扫码添加“泰小辰”，进行咨询。

# 目录

01

行业资讯

02

土地规划

03

楼市表现

contents

## 核心内容摘要

### 政策速览

- **重点政策：**
- ①两部门：明确构建城市房地产融资协调机制，分管副市长牵头推进融资，严防信贷资金挪用；
- ②厦门&西安住建局响应政策：积极组建座谈会，旨在助企纾困，多措并举，为企业投资创造有利条件，帮助困难企业渡过难关；
- ③城市方面：上海青浦、奉贤定向松绑，无房非沪籍单身人才社保三年可购房。

01

### 楼市速递

- **楼市：**
- ①本周大郑州成交2宗商业用地，均位于白沙板块，由河南交通投资底价摘得；
- ②共2个项目取得预售，479套房源，共计6.08万m<sup>2</sup>
- ③金水区1个项目首开，推出242套房源，累计去化11套，整体去化率5%；
- ④大郑州合计成交388套，环比下降12%，单盘来访35组，环比下降9%，单盘成交1.9套，环比下降14%。

02

### 周度总结

- 2024新年伊始，各地利好政策继续发力，不断“上新”和“延长”利好购房政策。其中，上海青浦/奉贤定向松绑，放松限购，海口放松楼市限售，限售年限由“五年”改为“两年”，洛阳推出“以奖代补”进一步促进市场交易。
- 郑州楼市目前仍处于淡季阶段，市场步入新一轮的蓄客周期，访交均维持低位。

# 1.1 行业资讯—全国：住建部/金融监管总局：精准支持项目融资需求

## 1、央行：中国人民银行将强化逆周期和跨周期调节 从总量、结构、价格三方面发力（2024.01.08）



- 1月8日，中国人民银行货币政策司司长邹澜表示，中国人民银行将强化逆周期和跨周期调节，从总量、结构、价格三方面发力，为经济高质量发展营造良好的货币金融环境。在总量方面，中国人民银行将综合运用公开市场操作、中期借贷便利、再贷款再贴现、准备金等基础货币投放工具，为社会融资规模和货币信贷合理增长提供有力支撑。

## 2、住建部：加快推动“数字住建”落地实施赋能住房和城乡建设事业高质量发展（2024.01.11）



- 1月11日，住建部官网消息，全国住房城乡建设工作会议系统总结2023年住建领域工作成果，深刻分析新时代新征程面临的新形势，前瞻部署2024年重点工作任务，为住房和城乡建设事业高质量发展指明了方向和路径。全国住房城乡建设工作会议对于数字化的要求贯穿于住房和城乡建设、城乡建设、建筑业和基础支撑4大板块，再次对深化“数字住建”发出有力号召、作出整体部署，为加快推动“数字住建”落地实施明确了方向和路径。具体为，以“数字住建”整体布局规划为发展蓝图，以坚持“一张蓝图绘到底”的工作定力，加快推动“数字住建”落地实施，赋能住房和城乡建设事业高质量发展。

## 3、两部门：明确构建城市房地产融资协调机制，分管副市长牵头推进融资，严防信贷资金挪用（2024.01.11）



- 1月11日，住房城乡建设部、金融监管总局发布了《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》要求各地级以上城市建立城市房地产融资协调机制，由城市政府分管住房城乡建设的负责同志担任组长，属地住房城乡建设部门、金融监管总局派出机构等为成员单位的房地产融资协调机制。《通知》是继“金融16条”“三个不低于”后的又一项重要金融政策，核心在于首次构建“房地产与金融良性循环”的融资协调机制，即“市政府-银保监局&房管局-金融机构-房企”的模式。在此前“50家系统房企名单”和各地“三个不低于”工作持续推进的背景下，必须加强协调，才能真正有助于促进融资工作精准有效。

# 1.2 行业资讯—城市： 厦门&西安住建局响应政策积极助企融资

## 1、厦门：住房局召集13家房企座谈，及时吸收合理建议，不断丰富政策工具箱（2024.01.09）



- 1月9日下午，厦门市住房局召开房地产开发企业座谈会，万科、龙湖、中骏、万泰、保利、中海、华润、招商、建发、国贸、象屿、轨道、联发等13家厦门房地产开发企业负责人应邀参加。座谈中，相关企业负责人建言表示，当前，房地产市场存在观望情绪较浓、信心不足等情况，希望政府部门在土地供应、预售条件、金融支持、房票发放等方面，持续优化政策措施，进一步促进房地产市场平稳健康发展。及时研究吸收企业提出的合理意见建议，不断丰富政策工具箱，适时视情释放，提振市场信心、提升居民预期，促进房地产市场平稳健康发展。

## 2、西安：住建局召集18家房企座谈，为企业投资创造有利条件，帮助困难企业渡过难关（2024.01.10）



- 1月10日，西安市住建局在西安市城建档案馆组织召开房地产企业座谈会。中海、华润、绿城等18家企业代表参加了此次会议。会上通报了全市房地产市场运行情况，发布第一批诚信房地产企业名单并颁发荣誉证书；18家参会企业进行交流发言，并围绕提振房地产市场信心、优化营商环境、提升服务水平等方面提出意见建议。西安市住建局党组书记、局长解宁元在会上表示：是要积极助企纾困，多措并举，为企业投资西安创造有利条件，帮助困难企业渡过难关，联合市级有关部门在满足合理融资需求上创新举措、打通堵点。

## 3、广东：出台30条举措壮大民营经济，推动民企创新开放发展（2024.01.12）

中共广东省委 广东省人民政府关于促进民营经济  
发展壮大 进一步推动民营经济高质量发展的  
实施意见

(2023年11月3日)

为深入贯彻习近平总书记关于民营经济发展的重要论述，落实《中共中央、国务院关于促进民营经济发展壮大的意见》部署要求，进一步优化民营企业发展环境，充分激发民营企业活力和创造

- 1月12日，广东省委、省政府发布《关于促进民营经济发展壮大进一步推动民营经济高质量发展的实施意见》。该文件提出多项措施，旨在规范产业用房租赁市场和推动土地节约集约利用。根据该实施意见，广东将创新产业用地供地方式，加速推行“标准地”供应，并引导民营企业改造提升低效用地。各地政府被鼓励探索建设产业新空间，以增加产业用房的供给。为规范产业用房租赁市场，广东省将适时发布工业厂房租金指导价，并加强对转租行为的监管。此举旨在提高市场透明度，确保公平竞争。

# 1.2 行业资讯—城市：上海青浦/奉贤定向松绑、海口放松限售

## 4、海口放松楼市限售政策：限售年限由“五年”改为“两年”（2024.01.09）



- 1月9日，海口放松楼市限售政策，限售年限由原来“五年”改为“两年”。海南省外户籍人员提供5年以上社保或个税证明可在限购区域内购买一套住房，提供2年以上社保或个税证明可在限购区域外购买一套住房；在海南注册的总部企业，其未落户员工，符合引进人才条件的，可购买一套住房；符合条件的企事业单位、社会组织及个体工商户可购买住房；个人或单位购买商业办公用房，可按项目规划设计方案户型购买，不再限制最小面积；离异人士购房，按离婚后各方实际拥有的住房套数计算。

## 5、广西来宾：继续开展契税补贴活动，支持问题楼盘出险企业金融信用修复（2024.01.10）



- 1月10日，广西壮族自治区来宾市住房和城乡建设局发布《来宾市住房和城乡建设局等11部门关于印发〈来宾市支持房地产市场平稳健康发展若干政策措施〉的通知》。1.实施契税补贴、税收优惠，2024年继续开展契税补贴活动，在市级范围内购买一手房(车位)按所缴契税100%发放购房补贴，二手房按所缴契税的50%发放购房补贴，居民换购住房个人所得税予以退税优惠。2.支持提取公积金付首付款，优化个人住房贷款中住房套数认定标准，实施差别化住房信贷政策。3.支持问题楼盘出险企业金融信用修复，在2024年12月31日前到期的存量融资，可以允许超出原规定多展期1年。

## 6、上海青浦、奉贤：调整住房限购政策，对符合条件非沪籍单身人士松绑限购（2024.01.13）

青浦对个人条件的要求（满足一项即可）	奉贤对个人条件的要求（满足一项即可）
1.具有大学本科及以上学历或学士及以上学位；	1.具有大学本科及以上学历的人才；
2.取得中级及以上职称或职业资格；	2.具有中级及以上职称的人才；
3.取得国家三级职业资格（高级工）及以上证书的熟练人才、工种与证书相符，且符合本市产业发展方向；（满足任一项即可）	3.取得国家三级及以上职业资格（高级工）证书、工作岗位与资格证书相符的熟练人才；
4.最近3年内累计24个月在本市缴纳职工社会保险或缴大学等学历上海市居住证积分满120分；	4.最近3年内累计24个月在本市缴纳职工社会保险或缴大学等学历上海市居住证积分满120分；
5.入选“青浦”人才计划、市级及以上人才计划或具有相当资格的人才；	5.入选奉贤区“滨海英才”系列优秀人才计划的人才；
6.青浦区政府认定的特殊人才；	6.入选奉贤区及以上人才计划或具有相当资格的人才；
7.由用人单位提出，行业主管单位推荐并符合人才评价标准、招聘、岗位条件5-6级的人才实行白名单制。不受单位性质及工作年限、劳动（聘用）合同期限限制。	7.由用人单位提出，行业主管单位推荐并符合人才评价标准、招聘、岗位条件5-6级的人才实行白名单制。不受单位性质及工作年限、劳动（聘用）合同期限限制。

- 1月13日，上海青浦、奉贤两区先后发布人才购房，在规定区域内，符合要求的非沪籍单身人才，社保交满3年即可购房。两区的新政均放松了婚后方可买1套房限制，并将社保缴纳年限从5年降低至3年。具体要求为：在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满3年及以上、且在上海市无住房，与区域内用人单位签订2年及以上劳动（聘用）合同且工作满1年的非沪籍人才，同时用人单位和个人符合相关条件，可在青浦新城、奉贤新城区域范围内购买1套住房，同时购房资格由居民家庭调整为个人。早在在2023年10月24日，金山新城、上海自贸试验区临港新片区限购政策率先松动。此次政策表明了新的一年各地购房政策仍有进一步放宽的空间，有助于推动购房市场环境趋好、稳定预期。

## 7、宁波北仑青年人才新政：最高补贴30万元支持无房青年购房（2024.01.08）



- 1月8日，北仑重磅出台《关于深化打造“青年北仑”的若干意见》，新政共计10条含28项内容，涉及青年住房、青年消费、青年创业就业等十大方面。新政提到，进一步加强青年住房支持。继续实施“青年公寓”政策，对养老保险或住房公积金缴纳在北仑连续达6个月以上的，按比市场价低20%价格最高补贴30万元给予无房青年购房支持，对青年人才给予一定倾斜。对于自2019年起购买“青年公寓”的青年，参与“换新购”且新购房源为北仑区的，其“青年公寓”5年或8年限售期剩余期限转移至新购房源。

## 8、贵州黔南州：支持多子女家庭购买住房，公积金最高贷款额上调至60万元（2024.01.09）



- 1月9日，贵州省黔南州住房公积金管理中心发布《关于适时调整优化住房公积金政策的十条措施》，本次政策调整自2023年10月1日起施行，至2024年9月30日止。1.优化公积金贷款住房套数认定标准，缴存职工家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）申请个人住房公积金贷款购买商品住房时，不再以商业银行个人住房贷款次数为认定标准。2.支持公积金“又提又贷”，支持在黔南行政区域内购买自住住房提取住房公积金作为住房首付款及执行“又提又贷”政策。3.推行个人住房公积金贷款“带押过户”。

## 9、湖南娄底：无房家庭租赁住房一年最多可提取公积金18000元（2024.01.09）



- 1月9日，湖南省娄底市住房公积金管理委员会出台住房公积金新政。新出台的《娄底市住房公积金个人贷款操作规程》与《娄底市住房公积金提取管理办法》，在原有版本上对相关内容作出调整，于2024年1月1日起正式生效。
- 新《办法》扩大了住房公积金提取范围：新增“既有多层住宅增设电梯的可以申请提取本人及配偶住房公积金账户内的存储余额”，优化租房提取政策，“无房家庭（包括单身）提取额不超过1200元/月（不超过500元/月），依法生育三孩的无房家庭提取额不超过1500元/月，每年提取一次”。（不超过1000元/月）



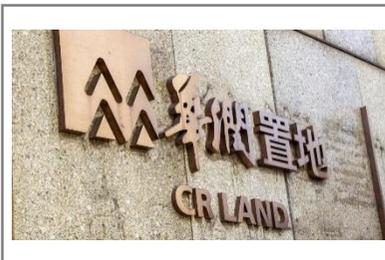
# 1.3 行业资讯—房企：典型房企招商/华润年度业绩同比正增

## 1、招商蛇口：去年销售额2936.35亿元，同比增加0.35% (2024.01.09)

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积(万平方米)	容积率	建筑面积(万平方米)	成交金额(亿元)
1	招商局蛇口工业区城市更新项目(二期)20a地块	南山区	住宅	4.05	8.05	32.59	32.59
2	招商局蛇口工业区城市更新项目(二期)22a地块	南山区	住宅	2.12	3.19	7.94	15.37
3	招商局蛇口工业区城市更新项目(二期)22b地块	南山区	住宅	1.05	9.15	30%	47.24
4	招商局蛇口工业区城市更新项目(二期)22c地块	南山区	住宅	7.04	34.09	40%	108.57
5	招商局蛇口工业区城市更新项目(二期)22d地块	南山区	住宅	1.37	1.71	30%	113.715
6	招商局蛇口工业区城市更新项目(二期)22e地块	南山区	住宅	4.74	14.34	40%	292.952
7	招商局蛇口工业区城市更新项目(二期)22f地块	南山区	住宅	8.24	19.30	80%	83.053
8	招商局蛇口工业区城市更新项目(二期)22g地块	南山区	住宅	3.30	9.25	30%	138.898
9	招商局蛇口工业区城市更新项目(二期)22h地块	南山区	住宅	0.84	9.05	30%	52.545

- 1月9日，招商蛇口(001979.SZ)披露2023年12月及2023年销售情况。
  - 2023年12月，招商蛇口实现签约销售面积129.08万平方米，实现签约销售金额227.59亿元。
  - 2023年1-12月，招商蛇口累计实现签约销售面积1223.41万平方米，同比增加2.49%；累计实现签约销售金额2936.35亿元，同比增加0.35%。
- 在拿地方面，2023年12月招商蛇口累计斥资约158.71亿元获得11宗地块。融资方面，2023年12月15日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司披露“23招商蛇口MTN004”发行情况公告。公告显示，本期票据名称招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第四期中期票据，发行总额16亿元，发行利率3.2%，期限为3年，起息日为2023年12月14日。申购家数为7家，申购金额为7.9亿元。

## 2、华润置地：去年销售额约3070.3亿元，同比增加1.9% (2024.01.10)



- 1月10日晚间，华润置地(01109.HK)披露2023年12月及全年销售情况。2023年12月，华润置地实现总合同销售金额约210亿元，总合同销售建筑面积约1012831平方米，分别同比减少57.6%及62.5%。同期，华润置地的权益合同销售金额及权益合同销售建筑面积分别约125亿元及625251平方米，分别同比减少64.2%及68.6%。
- 2023年华润置地累计合同销售金额约3070.3亿元，同比增加1.9%；总合同销售建筑面积约13073106平方米，同比减少8.3%。

## 3、龙湖集团：2023年销售额1734.9亿元，新增25宗地块 (2024.01.13)



- 1月12日晚间，龙湖集团(00960.HK)发布未经审核运营数据，12月单月，公司实现总合同销售金额113.1亿元，合同销售面积96.6万平方米；权益合同销售金额76.4亿元，权益合同销售面积70.7万平方米。
- 2023全年，龙湖集团累计实现总合同销售金额1734.9亿元，较2022年同期的2505.7亿元下降30.76%；合同销售面积1079.6万平方米。土地储备方面，12月，龙湖集团新增两块土地，总建筑面积19.60万平方米，权益建筑面积18.40万平方米，权益地价28.6亿元。全年合计新增25宗地块，总建筑面积300.16万平方米，权益建筑面积216.452万平方米，权益地价为250.46亿元。

# 1.4 行业资讯—土地：广州公布2024年供地计划

## 1、广州：今年计划供应宅地96宗，中心城区供应占比32% (2024.01.09)



- 1月9日，广州市规划和自然资源局发布2024经营性用地供地蓝皮书。其中宅地供应96宗，中心城区占比32%，从供地分布来看，白云区、花都区、番禺区和从化区是供地大户。中心城区宅地供应占比32%，以白云区为主，供应17宗；其次为荔湾区，供应8宗；海珠区和天河区各供应3宗。越秀区零供应。此外，花都区供应18宗，番禺区供应17宗，南沙区供应5宗，从化区供应16宗，增城区供应9宗。从商服地块分布看，白云区供应47宗，天河区供应28宗，两区供应量占到119宗商服地块的63%。

## 2、上海今年土地首拍：松江两地块成交总价逾63亿元，泗泾房地联动价51100元/平米 (2024.01.10)



- 1月10日，2024年上海土地市场首拍，两宗位于上海松江区的地块成交，合计成交额63.157亿元，出让面积15.78万平方米，总建筑面积34.85万平方米。松江区泗泾镇SJS20005单元14-01、16-02、17-07号地块吸引四家房企、两位竞买人进行竞拍，经过56轮竞价触及最高限价后，进入竞高品质建设指标环节，两位竞买人均接受绿色建筑二星级及超低能耗建筑指标以及7%的公租房比例，此后进入摇号环节。最终，招商蛇口(001979.SZ)全资子公司太仓汇尔置业有限公司摇号竞得该地块，成交楼板价17634元/m<sup>2</sup>，房地联动价51100元/平方米，溢价率9.33%。

## 3、北京：挂牌3宗预申请住宅用地，起始总价102.5亿元 (2024.01.12)

序号	地块名称	位置	土地面积(㎡)	规划建筑面积(㎡)	起始总价(亿元)	楼面价(元/㎡)
1	海淀区中关村翠湖科技园B地块土地一级开发项目HD00-0305-0024	海淀区	25268.17	45482.71	25.1	55185.8
2	大兴区					
3	昌平区					

- 1月12日，据北京市规划和自然资源委员会官网，北京挂牌3宗预申请住宅用地，起始总价约102.5亿元。根据地块出让信息，3宗地块分别位于海淀区、大兴区以及昌平区，地块总土地面积约19.32万平方米，总建设控制规模约31.19万平方米，总起始价102.5亿元。3宗地块中，楼面价最高的地块为海淀区地块。北京市海淀区海淀北部中关村翠湖科技园B地块土地一级开发项目HD00-0305-0024地块，用地性质为二类城镇住宅用地，土地面积25268.17平方米，规划建筑面积45482.71平方米，交易起始价25.1亿元，折合起始楼面价55185.8元/平方米。

# 1.5 行业资讯—省内政策：多城市发布公积金优化政策

## 1、郑州：出台公积金新举措，助力新市民和青年人“来郑留郑”（2024.01.08）



- 1月8日，郑州市人民政府发布《关于进一步做好新市民和青年人住房公积金工作的意见》，目标通过政府主导，跨部门协作，创新方式方法，将住房公积金支持新市民、青年人安居纳入本部门本行业的相关政策措施，加强协同联动，放大组合效应。意见适用于在郑州市行政区域内符合法定就业年龄，来郑留郑的新市民、青年人。

## 2、河南三门峡：动态调整普通住房标准，按上年度商品住房均价1.2倍执行（2024.01.09）



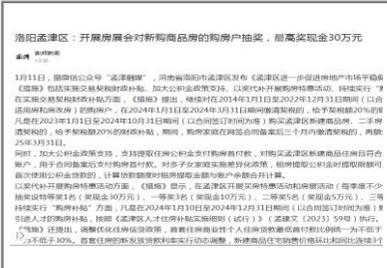
- 1月9日，河南省三门峡市人民政府办公室发布关于印发三门峡市进一步支持房地产市场平稳健康发展措施的通知，优化个人住房贷款中住房套数认定标准，即“认房不认贷”。鼓励银行业金融机构与房地产开发企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付；2024年12月31日前到期的，**可以允许超过原规定多展期1年，可不调整贷款分类。**

## 3、开封市尉氏县：支持住房公积金“全家贷”，最高贷款额度上调至100万元（2024.01.10）



- 1月10日，尉氏县发布促进房地产市场可持续发展的若干意见。自本《意见》印发之日起至2024年6月30日，凡在尉氏县城购买新房，购房之后30日内缴纳契税的，所缴纳的契税由县财政自收到契税30日内按所交契税85%（县级留存部分全额）补贴给购房人。不论户籍，县财政均给予每平方米100元的购房补贴，**支持提取住房公积金支付购房首付款，支持公积金全家贷，提高最高贷款额度，最高贷款额度上调至100万元。**

## 4、洛阳孟津区：开展房展会对新购商品房的购房户抽奖，最高奖现金30万元（2024.01.11）



- 1月11日，据微信公众号“孟津融媒”，河南省洛阳市孟津区发布《孟津区进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，并自2024年1月10日起执行。《措施》包括实施交易契税财政补贴、加大公积金政策支持、以奖代补开展购房特惠活动、持续实行“购房补贴”、执行“认房不认贷”等十二项内容。以奖代补开展购房特惠活动方面，《措施》显示，**在孟津区开展买房特惠活动和房展活动（每季度不少于一次），在房展会上对新购商品房的购房户进行抽奖。每期抽奖设特等奖1名（奖现金30万元）、一等奖3名（奖现金10万元）、二等奖5名（奖现金5万元）、三等奖10名（奖现金3万元）。**

## 2.1 土地规划—土地：大郑州成交2宗商业地，均位于白沙板块

本周大郑州成交2宗商业用地，均位于白沙板块，由河南交通投资底价摘得

2024年1月2周郑州土地成交明细

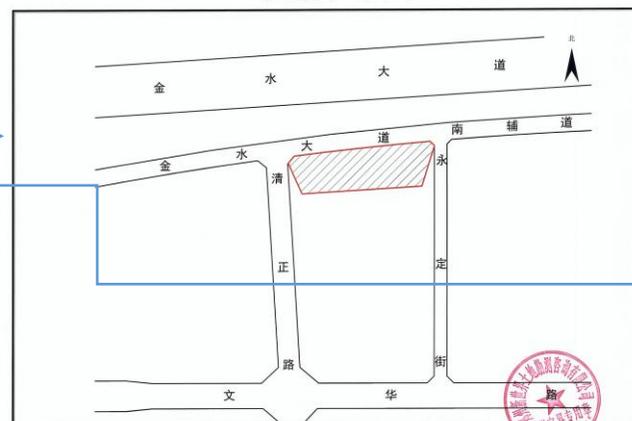
行政区域	区域	供应日期	成交日期	土地编号	板块	用途	出让年限	竞得人	使用权面积(亩)	计容建面(万m <sup>2</sup> )	容积率	成交价(万元)	溢价率	成交地价(万元/亩)	楼面价(元/m <sup>2</sup> )
市内八区	郑东新区	2023/12/5	2024/1/9	郑政东出〔2023〕23号(网)	白沙板块	商务金融用地	40	河南省交通规划设计研究院股份有限公司(河南交通投资)	11.52	2.69	3.5	2920	0%	254	1087
	郑东新区	2023/12/5	2024/1/9	郑政东出〔2023〕24号(网)					23.74	5.54	3.5	6010	0%	253	1085
合计									35.26	8.23	/				

白沙号23号&24地块号位置分布图



郑政东出〔2023〕23号(网)

位置示意图

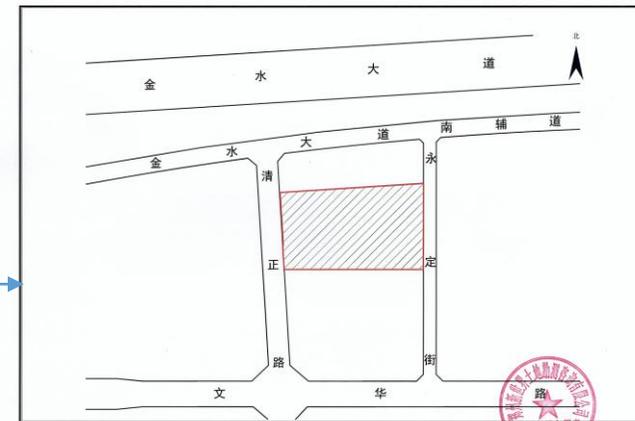


比例尺:示意

出图日期:2023年10月18日

郑政东出〔2023〕24号(网)

位置示意图



比例尺:示意

出图日期:2023年10月18日

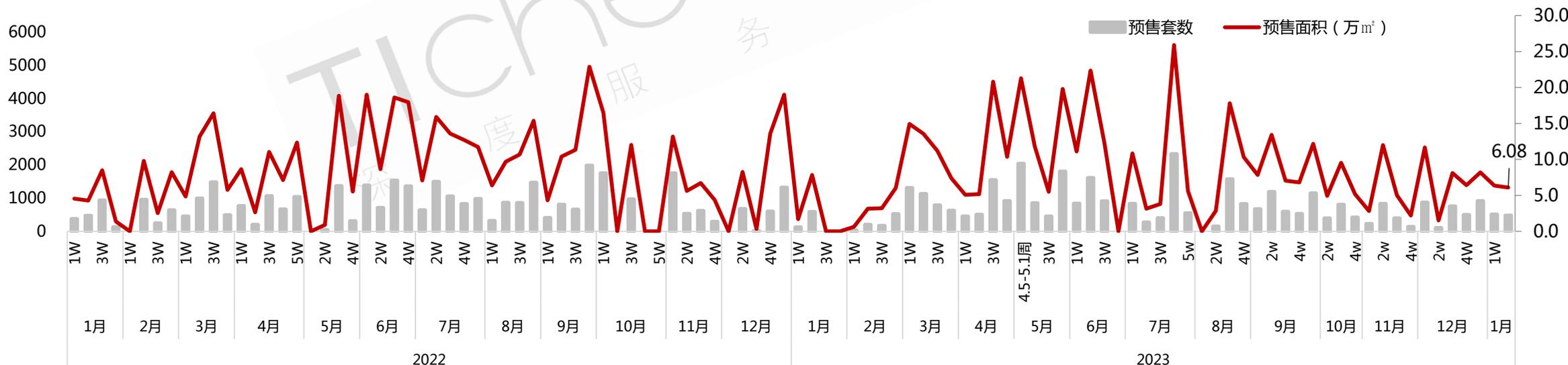
### 3.1 楼市表现—预售：本周大郑州2个项目取证

当周大郑州共2个项目取得预售，共479套房源，共计6.08万m<sup>2</sup>

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> )	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2024.1.8/2019.9.29	万科荣成云图	中牟县/汽车城板块	勾地	16#	75	0.78	80-100m <sup>2</sup> 三房	项目位于中牟县城汽车城板块，分四块地开发，面积段涵盖97m <sup>2</sup> 、117m <sup>2</sup> 、200m <sup>2</sup>	待售
	2024.1.12/2023.2.7	中豫湖城印象	金水区/杨金板块	净地	1、3、6、7、12#	404	5.30	110m <sup>2</sup> 三房、132/143m <sup>2</sup> 四房	占地139亩，总建筑面积29.97万m <sup>2</sup> ，容积率2.49，规划22栋15-16层小高层，总户数1651户，面积段110-143m <sup>2</sup> ，内部规划了36000m <sup>2</sup> 的中央景观公园及3000m <sup>2</sup> 的会所，签约47中东校区，对外释放价格为毛坯15000+	待售
合计						479	6.08	/		

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

2022年周均取得预售前739套，2023年周均预售套数681套，2024年周均预售套数495套

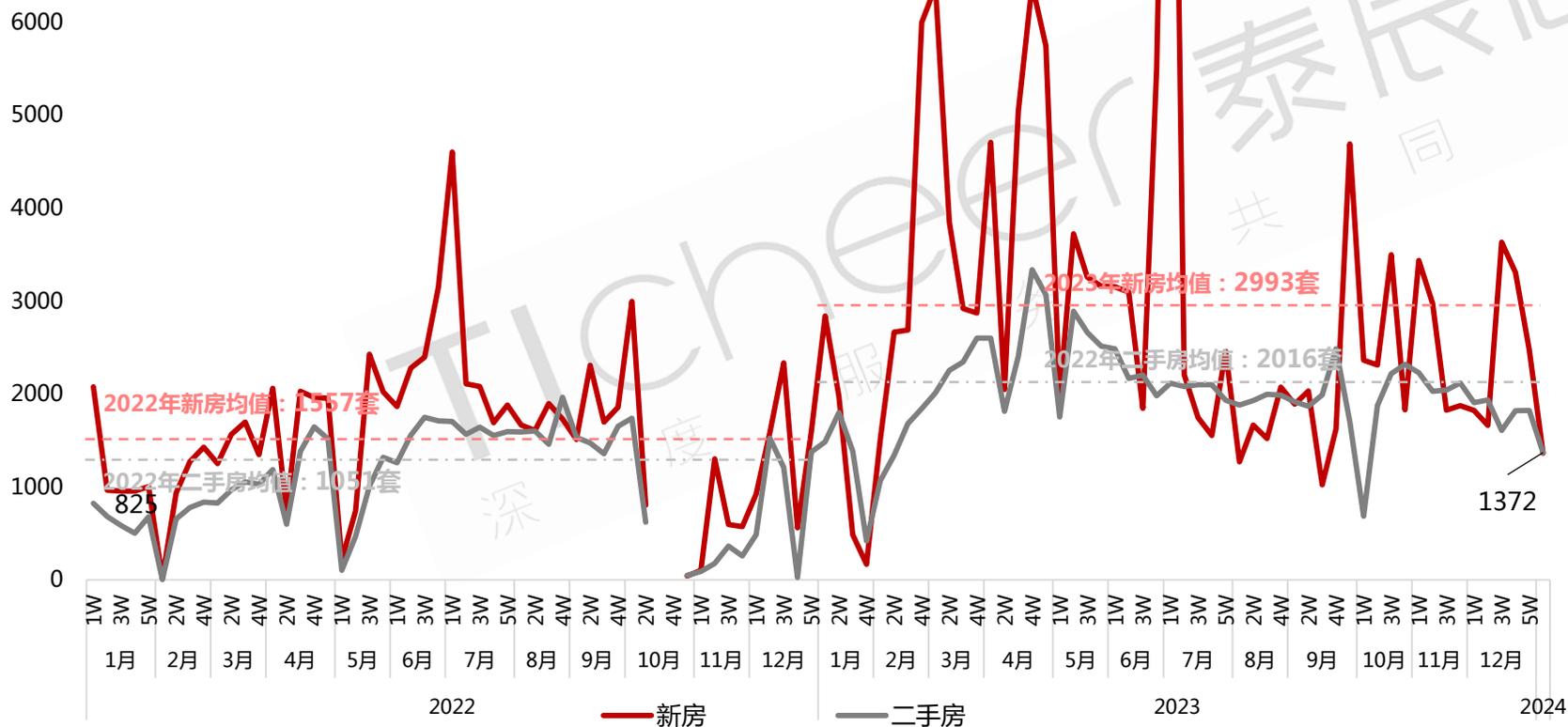


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

## 3.2 楼市表现—网签：年初新房及二手房成交同步下降

1月1周新房成交1364套，环比下降45%，二手房成交1372套，环比下降25%

2022.1-2024.1郑州市新房/二手房周度成交数据走势



新房	成交套数	同比	环比
当周	1364	-52%	-45%
24年周均	1364	-54%	/

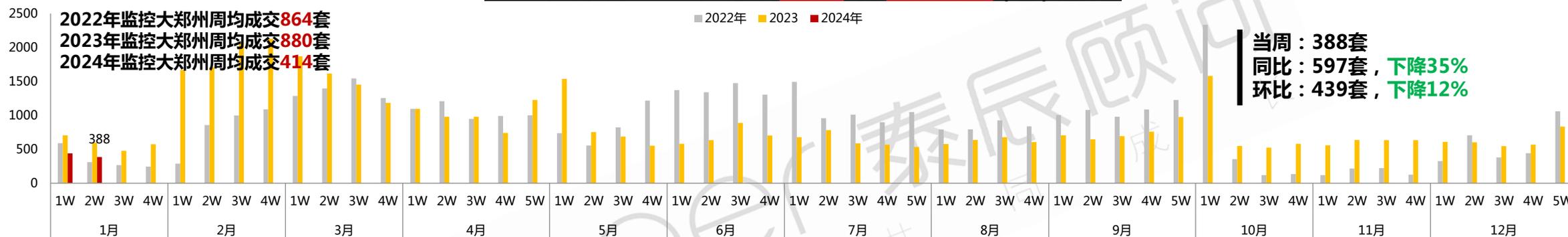
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1372	-8%	-25%
24年周均	1372	-32%	/

注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，周度数据周期：1.1-1.7，来源：360房产网

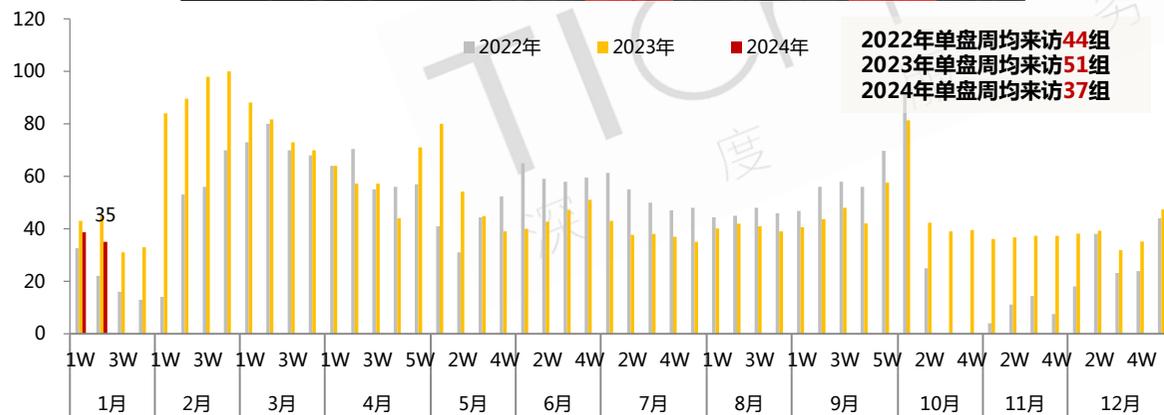
### 3.3 楼市表现—整体访交：新一轮客户储备期，总成交维持低位

大郑州合计成交**388套**，环比下降**12%**，单盘来访**35组**，环比下降**9%**，单盘成交**1.9套**，环比下降**14%**；  
新年月初为传统淡季，客户购房意愿不足，访交维持低位

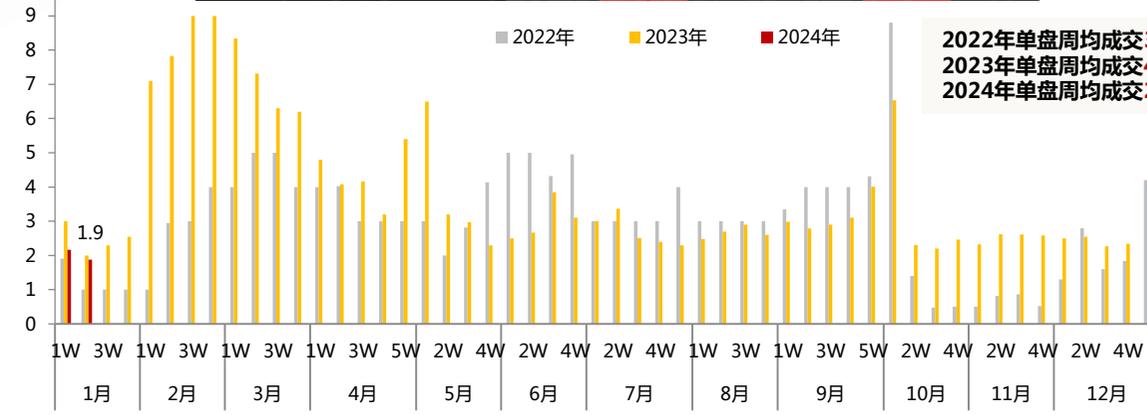
2022年1月1周-2024年1月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年1月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2022年1月1周-2024年1月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



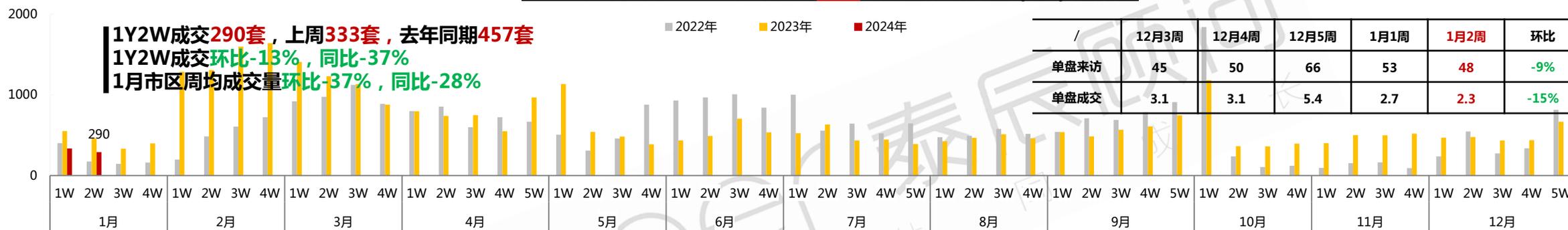
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：1月2周（1.8-1.14）大郑州实际监控到项目208个，其中在售项目201个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

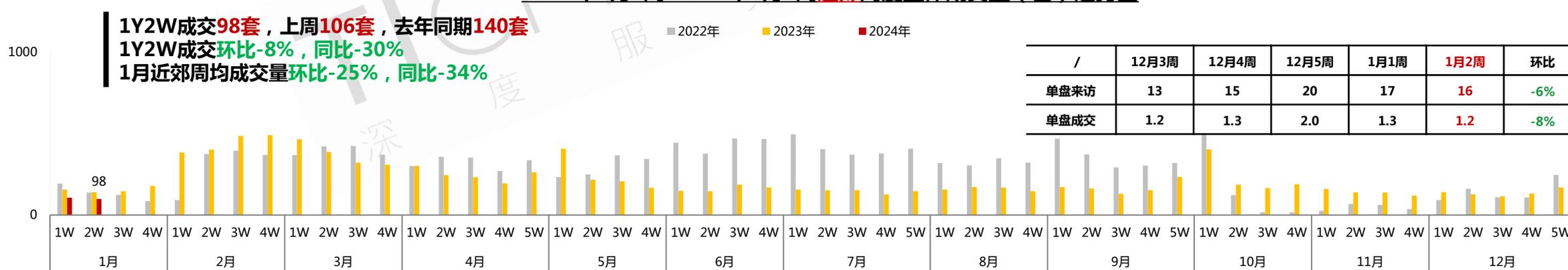
### 3.4 楼市表现—城郊访交：城郊区访交易量均下降

市区成交290套，环比下降13%，单盘成交2.3套，环比下降15%；近郊成交98套，环比下降8%，单盘成交1.2套，环比下降8%

2022年1月1周-2024年1月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年1月2周近郊周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰市场监控中心，1月2周（自然周）市区实际监控到在售项目122个，近郊实际监控到在售项目79个

### 3.5 楼市表现—项目榜单：TOP15榜单总量成交126套，持续减少

本周TOP15累计认购126套，较上周161套下降22%；美盛教育港湾凭借灵活的月供补贴政策，本周成交排名第一

2023年1月2周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	本周成交	售价(元/㎡)	分期/分销
1	金水区	美盛教育港湾+中环	13	二期高层毛坯18500，中环高层精装20500	月供补贴调整为18个月，+3万/5万/7万送负一/负二/负三层车位；分销：贝壳2%+成交奖10000；分期首套5万，二套10万网签，剩余交房前一把付
2	惠济区	万科翠湾中城	12	高层精装璟曦园/悦曦园18000，翠澜园16000	分销：贝壳、58、朴邻，2.5%；无分期
3	金水区	常绿蓝城金水宸苑	11	高层毛坯16000-18500	<b>本周对外首次开盘</b> 分销：贝壳，3.5%跳4%，首付5%网签，24年年底付10%，交房前付5%
4	经开区	中建元熙府	10	高层毛坯12800	无分期；分销：贝壳，2%
5	新郑	越秀臻悦府	9	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
6	中原区	华润琨瑜府	8	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%
7	管城区	龙湖熙上	8	5#12000，其他楼栋12500-13500	分销佣金点数2.5%跳3%
8	中原区	金地西湖春晓	7	高层毛坯特价8000，特价7500	无分期；分销：贝壳，4.4%
9	二七区	亚星锦绣山河	7	倚澜苑11999、安泰苑11800-12300、玉辉园2期9800-11300、祥泰苑10500-11500	贝壳，搜狐，58，3万/套；倚澜苑、安泰苑、祥泰苑首付10万，玉辉园首付5万，剩余两年8次还清
10	高新区	郑轨云麓	7	高层11800，小高13800	分销：贝壳，2%，无分期
11	金水区	美盛金水印	7	高层精装21500-26500	首套5万，二套10万网签，剩余交房前1次性付清或剩余1年半2次；分销：贝壳、58，佣金2.5%
12	金水区	越秀天悦江湾	7	高层毛坯16800-19000	无分期，分销点位1.5%
13	荥阳	清华大溪地	7	高层毛坯7200-7500	首付5%，剩余全贷款（甲方垫资）无利息，低首付无优惠，正常首付优惠18% 分销：58，佣金住宅5万，商铺6%
14	经开区	金茂越秀未来府	7	高层毛坯16200-18500	贝壳、58爱房，2.5%，无分期
15	新郑	万科星图	6	精装高层7000-8200	分销：贝壳、58爱房、朴邻3.5%，可5%首付，剩余360分期，贴息一年

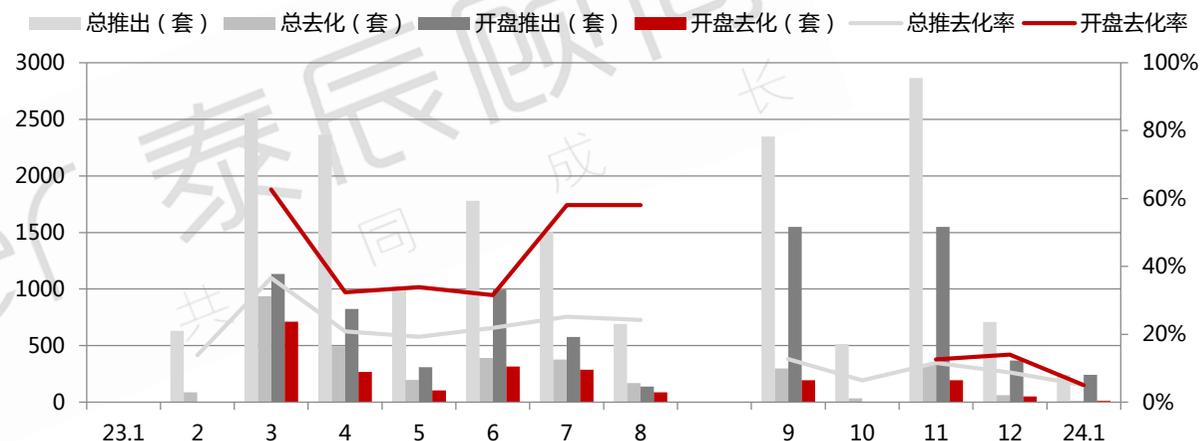
### 3.6 楼市表现—开盘表现：1个项目推售，整体去化率5%

本周金水区1个项目首开，共推出242套房源，共去化11套，整体去化率5%

大郑州1月2周开盘项目分布



2023.1-2024.1大郑州住宅开盘去化表现 (开盘+加推)



2024年1月2周开盘/平推项目信息汇总

类型	区域	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
开盘	金水区	常绿蓝城金水宸苑	毛坯	16000-18500	242	11	5%
合计					242	11	5%

### 3.6 常绿蓝城金水宸苑一首开表现：推出242套，截止周日去化11套

2024年1月13日首次开盘，推出高层1#、小高层2#共计242套房源，截止周日去化11套房源，整体去化率5%。项目12月9日开始认筹，截至开盘前累计落位约30套，开盘均价毛坯16000-18500元/m<sup>2</sup>

#### 去化分析：去化效果较差

- 1) 项目位于金水北，临近魏河，环境及配套优越。核心卖点：大面宽甲板式阳台+公建化外立面+龙门实验学校+完善配套+承诺2025年6月份交付（提前18个月）。小区内部设有1000m<sup>2</sup>架空层+高配精装地下车库，具备一定竞争优势，但综合品质弱于竞品越秀。
- 2) 项目于12月9日开始蓄客，受竞品持续分流，去化不佳。



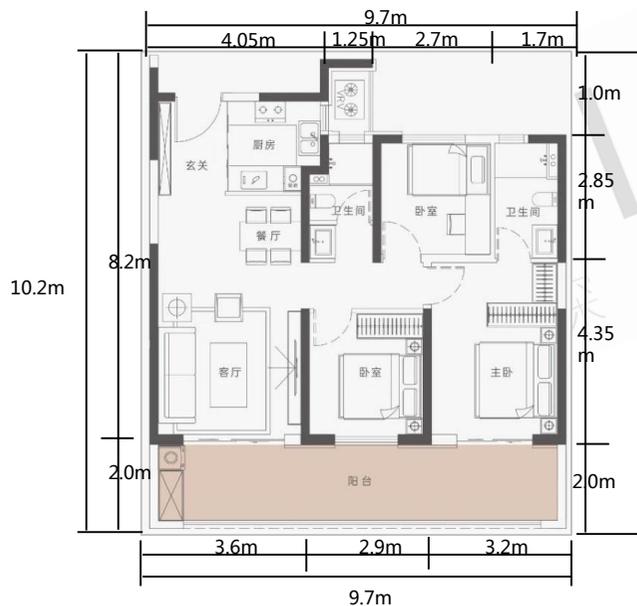
所属区域	金水区		所属板块	省体育中心板块	
项目位置	索凌路魏河北路交会处		开发公司	河南卓凯置业有限公司 常绿&蓝城&兴涛合作	
占地	31.22亩	总建面	7.29	容积率	3.49
营售团队	自销		交房时间	2025年6月份交付	
蓄客及到访	2023年12月16日首次落位，截止2024年1月13日取证后首开，开盘前累计落位约30套，开盘当天转认购7套，截止周日累计认购11套				
成交价格	110m <sup>2</sup> 三室两厅两卫16000元/m <sup>2</sup> ，127m <sup>2</sup> 三室两厅两卫17300元/m <sup>2</sup> ，145m <sup>2</sup> 四室两厅两卫18500元/m <sup>2</sup> （毛坯）				
竞品价格	美盛教育港湾毛坯18500元/m <sup>2</sup> ，越秀天悦江湾毛坯17300-19000元/m <sup>2</sup>				
营销政策	<b>开盘优惠：</b> 认筹交1万额外优惠1万，带看奖100元（现场评级发放）复访奖励200元 <b>分期：</b> 首付5%网签，24年年底付10%，交房前付5% <b>分销：</b> 贝壳，3.5%跳4%				
客户来源	以金水北客户为主				
取证日期	2024年1月9日1、2#楼取证，预售证号【2023】郑房预售字（5776）号、【2023】郑房预售字（5777）号，合计242套房源				

### 3.6 常绿蓝城金水宸苑—去化分析: 110㎡均价16000元/㎡, 去化6套 Ticheer 泰辰顾问

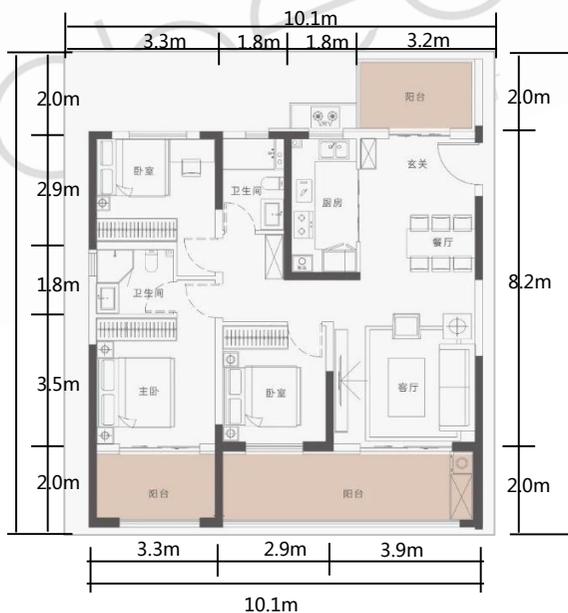
高层层高3米, 综合得房率85%, 小高层层高3.1米, 综合得房率79%, 产品力弱于直接竞品越秀; 110㎡均价16000元/㎡, 去化率最高

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型排列	户型	面积 (㎡)	成交价格 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	2T4	33F	127+110+110+127	三室两厅两卫	110	16000	64	6	9%
							三室两厅两卫	127	17300	64	3	5%
	小高层	2#	3D	2T2	19F	145+145+145+145+145+145	四室两厅两卫	145	18500	114	2	2%
									<b>242</b>	<b>11</b>	<b>5%</b>	

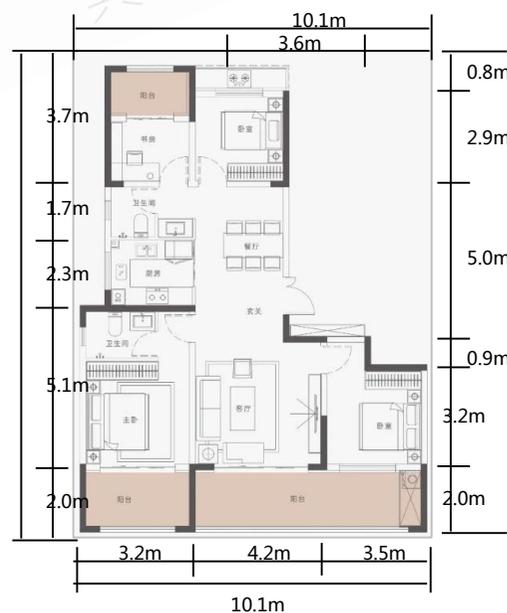
**110㎡三室两厅两卫**



**127㎡三室两厅两卫**



**145㎡四室两厅两卫**



- ✓ 户型均为大面宽全景落地阳台, 110㎡创新2米进深甲板阳台, 拓展采光和得房率, 其中高层层高3.0m, 小高层层高3.1m;
- ✓ 110㎡三室两厅两卫: 户型方正全明, 宽9.8米, 进深2米甲板观景阳台, 得房率85%;
- ✓ 127㎡三室两厅两卫: 南北双阳台, 10米大面宽, 北侧阳台约6㎡可改小卧室, 得房率85%;
- ✓ 145㎡四室两厅两卫: 单独一栋楼, 层高3.1m, 2T2户, 小高层独立电梯入户, 得房率79%

## 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

