

郑州房地产市场周报

【2024年第03期】

(1月15日-1月21日)

泰辰顾问-郑州市场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！

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多省市将持续推动房地产向新发展模式过渡；
- ②湖北/四川等地启动春节期间购房补贴活动；
- ③兴华优化公积金政策/南平实施购房补贴。

01

楼市速递

- **楼市：**
- ①本周大郑州成交5宗土地，其中3宗宅地，东区北龙湖南岸现房试点地块由海义溢价36%摘得；
- ②共2个项目取得预售，558套房源，共计6.75万㎡
- ③大郑州合计成交332套，环比下降14%，单盘来访34组，环比下降4%，单盘成交1.6套，环比下降13%。

02

周度总结

- 政策方面持续推进房地产向新发展模式过渡，各地城市则继续以优化调整公积金及购房补贴为主。另外随着春节将近，部分省市开始组织推出返乡置业、春节购房限时补贴、费用减免等活动，预计后续将有更多城市跟进。
- 临近年底，郑州开启春节营销活动，主要以特价房、送家电大礼包、补贴月供等形式展开，优惠力度较小，成交效果一般。

1.1 行业资讯—全国：行业年度数据出炉，投资、销售均下滑

1、国家统计局：2023年全国房地产开发投资11.09万亿元，同比下滑9.6%（2024.01.17）



- 1月17日，国家统计局公布了2023年中国经济运行数据。初步核算，全年国内生产总值（GDP）126.06万亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。
- 房地产行业数据方面：2023年全国房地产开发投资11.09万亿元，比上年下降9.6%；其中，住宅投资8.38万亿元，下降9.3%。商品房销售面积11.17亿平方米，比上年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%。商品房销售额11.66万亿元，下降6.5%，其中住宅销售额下降6.0%。

2、国家统计局：2023年12月份70城房价环比下降（2024.01.17）



- 1月17日，国家统计局公布70城12月份房价数据。
- 其中，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%，降幅比上月扩大0.1个百分点。其中，北京持平，上海上涨0.2%，广州和深圳分别下降1.0%和0.9%。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.4%和0.5%，降幅比上月均扩大0.1个百分点。
- 二手住宅方面，一线城市二手住宅销售价格环比下降1.1%，降幅比上月收窄0.3个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别下降1.2%、0.6%、1.5%和1.1%。二线城市二手住宅销售价格环比下降0.8%，降幅比上月扩大0.1个百分点。三线城市二手住宅销售价格环比下降0.8%，降幅与上月相同。

3、国家统计局局长：房地产市场出现积极变化 长期健康发展有较好基础（2024.01.17）



- 1月17日，国务院新闻办公室举行2023年国民经济运行情况新闻发布会，国家统计局局长康义在会上表示，房地产经过20多年的发展，目前处在调整转型的过程中，房地产市场长期健康发展有比较好的基础。
- 一是城镇化数量和质量提升还会有很大的空间，2023年城镇化率是66.16%，和发达经济体80%左右的水平相比，中国的城镇化仍然处在持续发展过程中，且很多房子功能和结构都不尽合理，改善性住房需求比较迫切，会形成房地产市场的重要推动力。二是构建房地产发展新模式潜力巨大。房地产发展的新模式正在积极构建当中，保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设，以及城中村改造等“三大工程”都在快速推进。这些都会带动房地产相关投资消费，推动房地产市场健康发展。

1.2 行业资讯—城市：多省市将持续推动房地产向新发展模式过渡

1、四川：支持各地调整优化现有房地产政策，将构建新的发展模式（2024.01.15）



- 1月15日，四川省住房城乡建设工作会议在成都召开。四川省住房和城乡建设厅党组书记、厅长田文在会上指出，2024年四川省将构建新的房地产发展模式，支持各地调整优化现有房地产政策。此举旨在进一步加大首套房和改善性住房政策的支持力度。
- 据了解，四川省今年将着力完善“保障+市场”的住房供应体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。这一系列措施旨在推动住房和房地产发展更加契合人民群众多层次需求。

2、上海：研究发展配售型保障性住房政策体系，推动首批项目开工建设（2024.01.17）



- 据上海市住房保障和房屋管理局微信公众号消息，近日，上海市建设交通工作党委、市住房城乡建设管理委召开2024年学习讨论会。2024年上海住房城乡建设重点工作任务分为7个方面22项工作任务。
- 其中在积极稳妥构建房地产新模式方面，坚持“房住不炒”，更好满足刚性和改善性住房需求，实施好保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施等“三大工程”建设，推动房地产向新发展模式平稳过渡。

3、山东：2024年推进改革商品房预售制度，设立房地产融资协调机制（2024.01.18）



- 1月18日召开的山东省住房和城乡建设工作会议上指出，今年山东将把让人民宜居安居放在首位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推动房地产业向新发展模式平稳过渡，努力让“人人有房住、房子有人住、人人住好房”。会上提及，精准发力保交楼，建立以城市为单元的房地产融资协调机制，“一项目一方案”落实资金支持，积极争取人民银行保交楼贷款，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，防止债务违约风险集中爆发。

4、安徽：稳妥处置房企风险，实现“保交楼”入库项目全部交付（2024.01.18）



- 1月18日，安徽省住房城乡建设工作会议在合肥召开。会议明确，2024年重点工作中，稳定和规范房地产市场，坚持因城施策、一城一策、精准施策，建立“人、房、地、钱”要素联动新机制，满足刚性和改善性住房需求。稳妥处置房企风险，建立以城市为单元的房地产融资协调机制，实现“保交楼”入库项目全部交付。加强商品房预售资金监管。实施好“三大工程”建设，指导合肥市科学编制规划计划，加强项目谋划和储备，细化落实支持政策，加快项目开工建设。兜牢住房保障底线，新增保障性租赁住房7万套（间）。改造城市危旧房2351套，完成城镇老旧小区改造988个。推动灵活就业人员参加住房公积金制度。推进“好房子”建设，积极探索房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度。

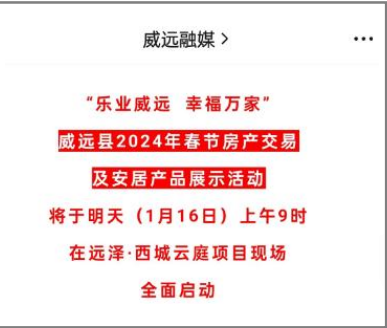
1.2 行业资讯—城市：湖北/四川等地启动春节期间购房补贴活动

4、湖北：启动春节返乡安居活动，全省24万多套房供返乡游子选购（2024.01.15）



- 1月15日，湖北省2024年春节返乡置业迎春安居嘉年华活动集中启动。
- 据介绍，本次活动将从1月15日持续至2月26日，全省共有1150个楼盘、24万多套好房子供返乡游子选购。各地还推出了购房政策、安居礼包等一系列安居服务。比如宜昌推出“10000元购房奖励”“3000元装修基金”“免费装修设计”等，孝感推出“10000元购房代金券”“契税全额奖补”等。武汉、仙桃、嘉鱼等地还发布住房供应链平台，对接供需，在线提供一站式暖心服务、多重购房优惠。

5、四川威远县：春节房产交易活动期间，高层次人才最高可获400元/平方米购房补贴（2024.01.16）



- 1月16日，“威远县2024年春节房产交易及安居产品展示活动”正式启动，在2024年1月16日至2024年2月23日期间(以完成《商品房买卖合同》网签时间为准)，购买县城区、连界镇规划区新建商品住房的自然人，可享受购房补贴。
- 具体来看，在补贴标准方面，不动产登记费按缴费金额全额补贴；高层次人才购房补贴：高级专业技术职称或博士研究生给予购房补贴400元/平方米；高级技师技能资格或硕士研究生给予购房补贴300元/平方米；本科学历给予购房补贴200元/平方米。
- 在2016年1月1日之后，生育二孩家庭购买新建商品住房，给予购房补贴200元/平方米；在2021年5月31日之后，生育三孩家庭购买新建商品住房，给予购房补贴300元/平方米。

6、江西赣州南康区：房票持有人以房票购房的，给予一定额度奖励（2024.01.17）



- 1月17日，江西省赣州市南康区住房和城乡建设局发布《进一步促进房地产市场平稳健康发展二十六条措施（试行）》，涉及促进市场需求，优化市场供给，规范市场，加大金融支持，去库存，优化营商环境以及完善小区周边配套等。
- 在进一步促进市场需求方面，提出优化征收补偿安置方式、支持居民换购住房。在目前实物安置和货币补偿的基础上，试推行房票安置制度，房票持有人以房票购房的，给予一定额度奖励。
- 在进一步加大金融支持方面，提出满足房企合理融资需求，延长开发贷款和信托贷款等存量融资展期期限，支持保交楼项目配套融资，继续按低限执行贷款首付比例，优化住房公积金使用政策，扩大住房公积金异地互认互贷等。

1.2 行业资讯—城市： 兴华优化公积金政策/南平实施购房补贴

7、海南：允许利用小区存量土地等适当增加建筑规模（2024.01.15）



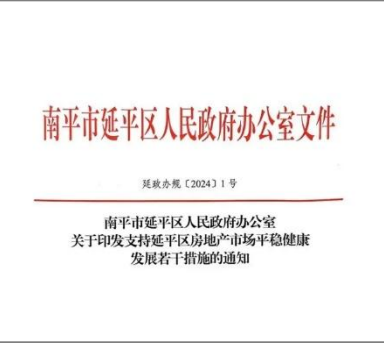
- 1月15日，海南省住房和城乡建设厅发布关于征求《鼓励社会资本参与城镇老旧小区改造工作的意见》（试行）的通知，试行两年，自印发之日起施行。
- 《意见》提出，在符合规划条件和充分征求利害关系人同意的前提下，允许利用小区存量土地、拆除后腾退的土地，用于建设配套基础设施、公共服务设施，按有关规定适当增加建筑规模；鼓励小区周边存量土地依法取得土地使用权后，用于配套建设基础设施、公共服务设施。

8、江苏兴化：优化调整住房公积金贷款政策，增设电梯可提取本人及配偶公积金（2024.01.15）



- 1月15日，官方微信公众号兴化发布披露，为进一步优化营商环境，简化二手房交易流程、减轻职工购房资金压力，规范住房公积金贷款业务办理以及为进一步提升城镇居民宜居感和幸福感，现对住房公积金贷款政策优化调整、对既有住宅增设电梯提取住房公积金作出优化政策。
- 允许既有住宅增设电梯的职工及其子女提取本人及配偶的公积金支付费用，提取总额不得超过家庭分摊费用。此前已办理增设电梯提取的职工，其子女也可按新政策要求办理提取。此举旨在推进市政府既有住宅增设电梯工作。

9、福建南平延平区：实施购房补贴、购房就学等政策（2024.01.17）



- 1月17日，福建省南平市延平区人民政府办公室发布《关于印发支持延平区房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》，涉及购房补贴、购房就学政策、金融信贷等措施，自2024年1月1日开始执行，有效期至2024年12月31日。
- 一、实施购房补贴政策。购房人在延平区购买新建商品住房或新建非住宅商品房并完成契税缴纳的，按购房价的 2%给予购房补贴。二、实施购房就学政策。明确新出让住宅用地就学安排，在出让房地产用地时，自然资源部门应提前向教育部门征求购房户子女就学安排方案，并在土地出让公告中予以明确。三、强化房地产信贷支持。落实新发放首套个人住房贷款利率政策动态调整长效机制，落实“认房不认贷”政策，更大程度满足刚需和改善性住房需求。鼓励金融机构在保证债权安全、资金封闭运行的前提下，按照市场化原则满足房地产项目的合理融资需求。

1.3 行业资讯—房企：龙光/远洋/碧桂园持续推进化解债务

1、龙光集团：清盘呈请聆讯延至2月12日后，加快债务重组（2024.01.15）



- 1月15日，龙光集团更新了关于其债务重组的最新进展。
- 公告显示，呈请人已在1月15日的聆讯中申请撤销香港呈请。此举是根据债权人支持协议的条款进行的。应龙光集团另一债权人团体的要求，高等法院已批准对其两家附属公司的清盘呈请聆讯进行进一步延期。因此，香港呈请的下一轮聆讯将延期四星期，直至2024年2月12日后的高等法院首个聆讯日期。

2、远洋集团：7只境内信用债展期方案确定，均展期30个月，分期摊还本金（2024.01.16）



- 截止1月16日，远洋集团（03377.HK）已经公布7只境内信用债券的展期方案，债券余额132.7亿元。方案显示，7只债券均展期30个月，从第15个月开始按照本金5%、10%、15%、15%、20%、35%的节奏，每个季度分期摊还本金。
- 在当前行业环境下，整体债务展期已成为房企化解风险的重要手段。远洋展期成功后，短期债务压力会大大减轻，有助于企业的稳定经营和保交楼工作。

3、碧桂园：评估流动资金，积极推进境外债务管理（2024.01.16）



- 1月16日，碧桂园就境外债务重组的最新进展进行通报。公司已委任毕马威企业咨询(中国)有限公司担任主要财务顾问，以协助评估集团的流动资金状况及制定整体解决方案。
- 公司强调，将在各财务、法律顾问的协助下，积极推进境外债务管理措施。目标是在尊重所有债权人现有法律地位和法律偿付顺序的前提下，公平公正地制定整体解决方案来实现长期、可持续的资本结构。
- 该公司表示，已建立与所有债权人的合作沟通平台，共同制定全面解决方案以应对当前境外债务风险。于公告日期，该工作正在进行中。

1.3 行业资讯—房企：新城/仁恒业绩下滑、央企中建同比增长

4、新城控股：12月份实现合同销售金额约47.56亿元，同比下降27.58%（2024.01.15）



- 近日，新城控股公告，2023年12月份公司实现合同销售金额约47.56亿元，比上年同期下降27.58%；合同销售面积约66.04万平方米，比上年同期下降11.37%。2023年累计合同销售金额约759.83亿元，比上年同期下降34.52%，累计合同销售面积约968.78万平方米，比上年同期下降18.69%。

5、中国建筑：2023年新签合同额达4.32万亿，地产业务销售4514亿元（2024.01.17）



- 1月17日，中国建筑发布2023年经营简报，数据显示，公司全年新签合同总额为43241亿元人民币，同比增长10.8%。其中，建筑业务新签合同额为38727亿元人民币，同比增长10.6%。
- 若按地区分部比较，境内新签合同总额36,973亿元，同比增长10.4%；境外新签合同总额1,755亿元，同比增长15.4%。
- 地产业务方面，2023年合约销售额4,514亿元，比上年同期增长12.4%；合约销售面积1,858万 $\square$ ，比上年同期增长7.9%。期末土地储备8,369 $\square$ ，新购置土地储备1,201 $\square$ 。

6、仁恒置地：2023年合约预售金额323.52亿元，同比下降52.5%（2024.01.18）



- 1月18日，仁恒置地集团有限公司发布了2023年12月未经审计的主要运营数据。2023年12月，该集团连同其共同控制实体及联营公司的住宅、商业物业以及车位总合约预售金额约为人民币31.18亿元，合约预售面积为9.44万平方米，相比2022年同期分别下降49.1%及下降50.7%。
- 全年累计截至2023年12月31日，该集团连同其共同控制实体及联营公司的住宅、商业物业以及车位的总合约预售金额约为人民币323.52亿元，合约预售面积为123.75万平方米，相比2022年同期分别下降52.5%及下降13.7%。

1.4 行业资讯—土地： 武汉土地推介/北京供地计划发布/长沙拍出新地王

1、温州龙港市：龙港城建2.7亿元成功竞得宅地，楼面价4048元/㎡（2024.01.15）



- 1月15日，温州龙港市成功出让一宗宅地，位于龙江路以东、江滨大道以南、龙翔路以北，东侧紧邻商业用地。此次出让以底价29050万元成交，楼面价为4048元/㎡，出让面积为26580㎡，容积率为2.7，建筑面积为71766㎡。地块编号为龙港市滨江核心区YJ-05-01。最终由竞买人龙港市忠诚置业有限公司（龙港城建）以底价竞得。

2、武汉：推介22宗地块总面积约1382.55亩，21宗涉宅用地中4宗超百亩（2024.01.16）



- 1月16日，武汉市自然资源和规划局举办了2024年优质地块推介会，会议邀请了保利、中海、万科、华润、湖北交投、湖北联投、武汉城建、武汉地铁、瑞安、阿那亚等30多家企业和中指研究院、戴德梁行。
- 武汉市自然资源和规划局负责人详细介绍了22宗地块，这些地块具备“地段好、规模小、总价低、品质优”的特点，将于近期供应。
- 22宗地块均位于三环内，拟供应总面积约1382.55亩。其中有21宗涉宅用地、9宗纯宅地，拟供应面积共1345.8亩。

3、北京：今年计划安排住宅用地1060公顷，商品住宅用地供应不低于300公顷（2024.01.17）



- 1月17日，微信公众号“北京规划自然资源”披露，《北京市2024年度建设用地供应计划》（简称“2024年供地计划”）于日前由北京市规划自然资源委联合市发展改革委共同印发实施。
- 按照供应安排，2024年北京计划安排建设用地供应总量3240-3660公顷，较2023年增加30公顷，住宅用地安排1060公顷。其中，安排商品住宅用地供应不低于300公顷，安排保障性住房用地460公顷，与2023年持平。

4、长沙：“新地王”重启竞价，最终溢价率47%（2024.01.17）



- 长沙市开福区地块完成出让，成交总价较2023年12月12日第一次出让时高出约2.23亿元。
- 1月16日，长沙市开福区[2023]长沙市068号的商住用地再次进行网络竞价，最终该地块经过48轮竞价后由湖南运达房地产开发有限公司竞得。按照出让规则，该地块恢复竞价的起始价为275773万元，即在第一次出让37轮竞价的基础上继续竞拍，经过湖南运达和中建信和2家房企继续11轮竞价后，最终地块成交总价298103万元，溢价率约47%，成交楼面价再创新高至16180元/平方米，成为长沙新地王。
- 该地块出让面积为6.14万平方米，商住比1：9，容积率≤3.0。挂牌起始价20.27亿元、楼面价约11000元/㎡，按价高者得原则确定竞得人。

2.1 土地规划—土地成交：大郑州成交3宗宅地、2宗商业地

本周大郑州成交5宗土地，其中3宗住宅地块，2宗商业地块，总成交价约10.07亿元
东区1宗宅地由海义集团以36%的溢价摘得，其余地块均底价成交

2024年1月3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㎡)	容积率	成交价(万元)	溢价率	成交地价(万元/亩)	楼面价(元/㎡)	备注
市区	郑东新区	2023/12/9	2024/1/11	郑政东出〔2023〕28号(网)	北龙湖	住宅	70	郑州市郑汴海义管理有限公司	41.48	6.91	2.5	79000	36%	1905	11428	东区现房项目试点
远郊	新密	2023/12/15	2024/1/17	2023-14号(网)	新密	住宅	70	郑州宏拓置业有限公司	13.08	1.74	2	3378	0%	258	1937	/
	登封	2023/12/14	2024/1/17	登政出〔2022〕20号(网)	登封市	住宅	70	河南派基实业有限公司	8.17	1.03	1.9	2075.18	0%	254	2006	/
	登封	2023/12/14	2024/1/17	登政出〔2023〕9号(网)	登封市	商业	40	登封市航道商贸有限公司	3.74	0.12	0.5	168.3	0%	45	1352	/
近郊	中牟	2023/12/20	2024/1/18	牟政出〔2023〕44号	绿博	商业	40	中牟县汇盛文旅企业管理有限公司	136.54	13.65	1.5	16058	0%	118	1176	/
合计									203.00	23.47	/					



2.2 土地规划—典型地块：北龙湖南岸1宗宅地由海义溢价摘得

该地块为郑州2宗现房试点项目之一，占地41.5亩，容积率2.5，经过2小时43轮报价，最终由海义集团以36%的溢价摘得北龙湖南岸继22年6月之后再次供地，地块稀缺，且与同指标竞品相比，具有地价和区位优势

北龙湖主要在售/待售项目信息

土地出让前置条件意见书				
用地位置		郑东新区龙湖中环南路北、龙湖中环西路东		
用地分类		二类居住用地（R2）		
建设用地规划设计条件通知书		根据郑州市自然资源和规划局郑东新区分局出具的《关于郑东新区龙湖地区龙湖中环南路北、龙湖中环西路东D3-07-03地块规划指标的说明》		
建筑高度（米）		< 60	容积率	> 1.0, < 2.5
建筑密度（%）		< 20	绿地率（%）	> 35
使用权面积（㎡）		27652.26	地下建筑面积（㎡）	< 48304
住房建设相关指标	商品住房	1. 该地块所建商品住宅（毛坯）现房销售综合销售均价不超过25000元/平方米；如该地块所建商品住宅采用成品房方式交付的，装修价格不得超过5000元/平方米，且装修价格应一并计入销售价格，不得分拆为独立合同。 2. 依据现房销售试点相关规定及来函要求，经测算该地块土地供应即时房价（毛坯房价格）为22500元/平方米（已上浮10%）。 3. 依据有关政策，结合市场需求，优化供应结构；		
	项目投资总额	≥82510万元		
	开工时间	取得《建筑工程施工许可证》起30日之内动工，且动工期限自出让合同签订之日起不超过1年。		
	竣工时间	取得《建筑工程施工许可证》起2年半内。		
备注：本《土地出让前置条件意见书》与郑州市诚信房地产评估咨询有限公司出具的土地估价报告编号为：（郑州）诚信[2023]（估）字第ZD014号土地评估报告和评估结果配合使用。				

板块	项目名称	状态	装修情况	产品类型	价格（元/㎡）	占地（亩）	容积率	出让日期	楼面价：元/㎡
北龙湖北	绿城湖畔雲庐	在售	精装	洋房	31000-35000	84	1.7	2019/11/29	20288
	中海云著湖居	在售	精装	洋房	29000-38000	119	1.7	2021/3/17	25280
	保利璞岸	尾盘	精装	洋房	38000-41000	73	1.7	2021/6/3	23657
	华润瑞府	在售	精装	小高层	28500-29500	85	2.5	2021/11/19	14061
	保利璞悦	尾盘	精装	洋房	36000-43000	56	1.7	2022/6/22	20663
	电建金桥华曦府	待售	精装	小高层	/	91	2.5	2022/9/21	14133
	郑新科创兰溪府	待售	毛坯+精装	小高层	/	175	2.4	2022/11/25	10490
北龙湖南	宏光揽境	在售	毛坯	高层	25000	10	3.0	2014/6/30	协议出让
	佳田美林上苑	在售	精装	洋房	42000-45000	246	1.7	2018/11/13	17566
	建业君邻大院松苑	待售	精装	洋房	/	97	1.7	2019/3/8	22914
	电建中光北泷苑	待售	精装	洋房	/	92	1.7	2021/6/3	23932
	亚新星云湾	在售	精装	洋房	39500-43500	92	1.9	2022/6/22	12050
	海义地块	待售	/	/	/	42	2.5	2024/1/15	11428

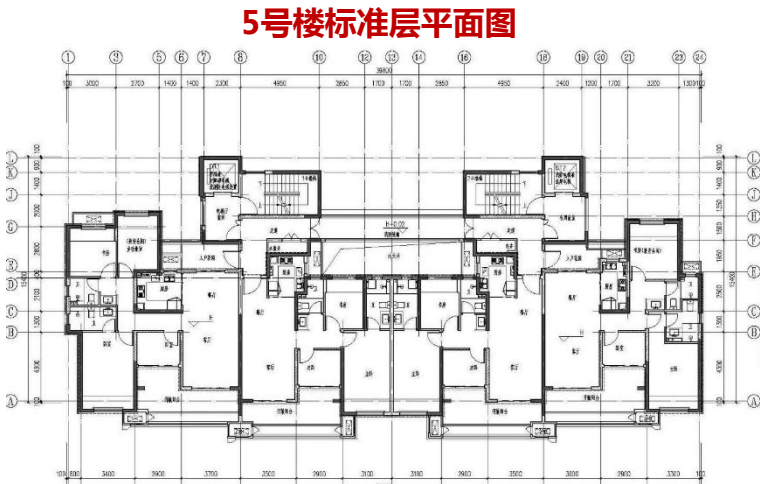
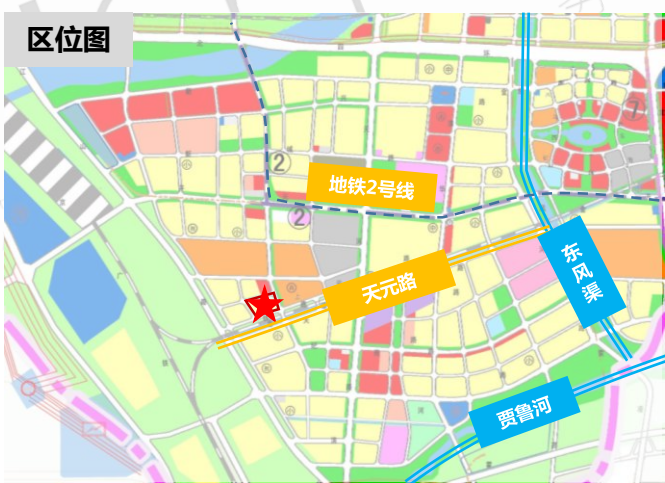
3.1 楼市表现—新增规划：绿都青云叙四期-绿都上璟苑

项目2023年7月7日底价摘地，占地45.1亩，楼面价4016元/㎡，容积率2.99

目前惠济仅旭辉一江雲著在售，随着招商春江观澜、万科民安雲河锦上、绿都青云叙四期陆续面世，区域竞争压力将显著加大



位置	惠济区-古元街南、天山路西		
占地面积	45.1亩	容积率	2.99
总建筑面积 (万㎡)	11.93	开发商	郑州惠强房地产开发有限公司 (绿都)
绿化率	35%	总户数	705
车位数	814	车位比	1 : 1.15
物业类型	高层	备注	装配式
交通	临近江山路和天元路，自驾出行便利，但公共交通较为缺乏		
项目概况	➢ 项目为青云叙的后期用地，由绿都拿地操盘，引进惠济国资10%持股； ➢ 规划7栋27层高层及1栋5层商业，户型以两梯四户为主，三房和大三房，定位刚需、刚改； ➢ 片区被铁路线、机电汽配城、郑州财经学院环绕，配套缺乏，生活氛围较差； ➢ 目前区域仅旭辉一江雲著在售，高层精装12500-13500元/㎡。		



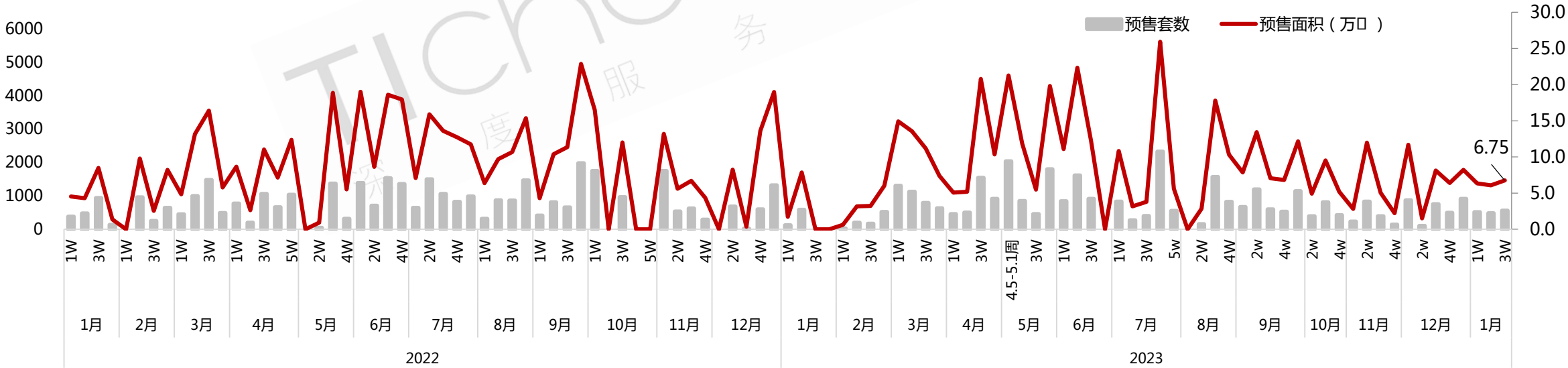
3.2 楼市表现—预售：本周大郑州2个项目取证

当周大郑州共2个项目取得预售，共558套房源，共计6.75万㎡

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㎡)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
近郊	2024.1.17/2020.10.28	美的智慧城	荥阳/荥泽东板块	城改	2#	162	1.55	高层89-115㎡	项目占地72亩，总建面18.5万㎡，容积率2.89，规划11栋15-27层的高层住宅	待售
市区	2024.1.19/2022.9.21	中建元熙府	经开区/滨河国际新城板块	净地	14/15/16/17/20#	396	5.20	小高层109-168㎡	占地129亩，住宅建面21万㎡，容积率2.5，规划20栋17-18F小高层，1579户	待售
合计						558	6.75			

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

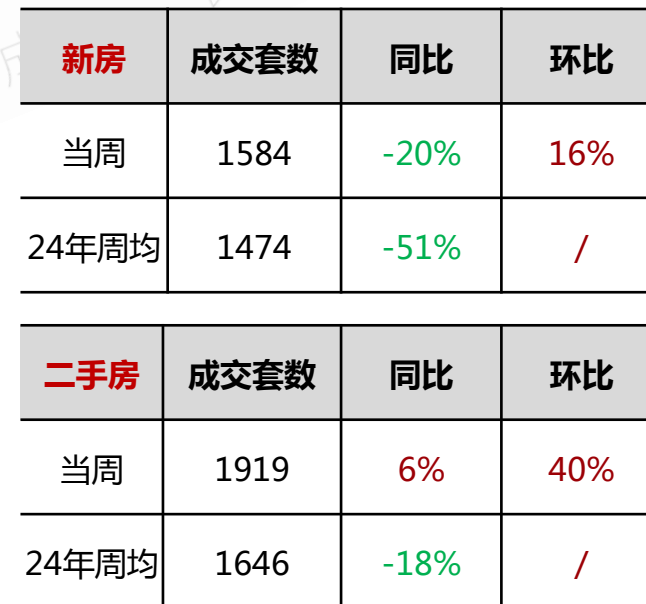
2022年周均取得预售前739套，2023年周均预售套数681套，2024年周均预售套数516套



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

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

2022.1-2024.1郑州市新房/二手房周度成交数据走势

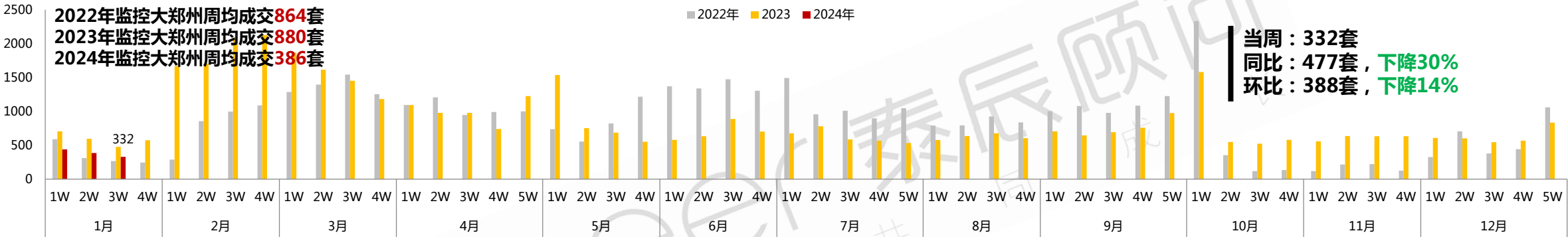


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，周度数据周期：1.8-1.14，来源：360房产网

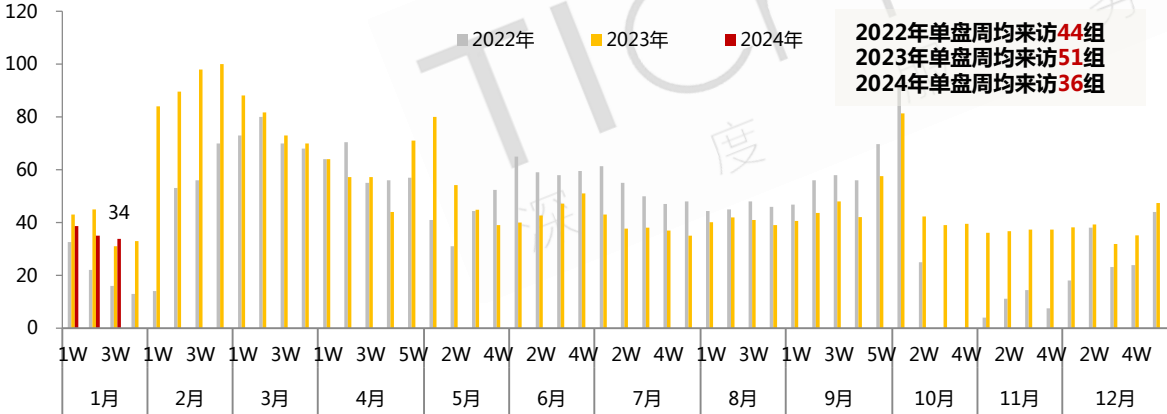
3.4 楼市表现—整体访交：传统淡季，访交双降

大郑州合计成交**332套**，环比**下降14%**，单盘来访**34组**，环比**下降4%**，单盘成交**1.6套**，环比**下降13%**；
本周来访成交均延续下滑态势，当前为传统销售淡季，客户需求不足，市场以蓄势为主

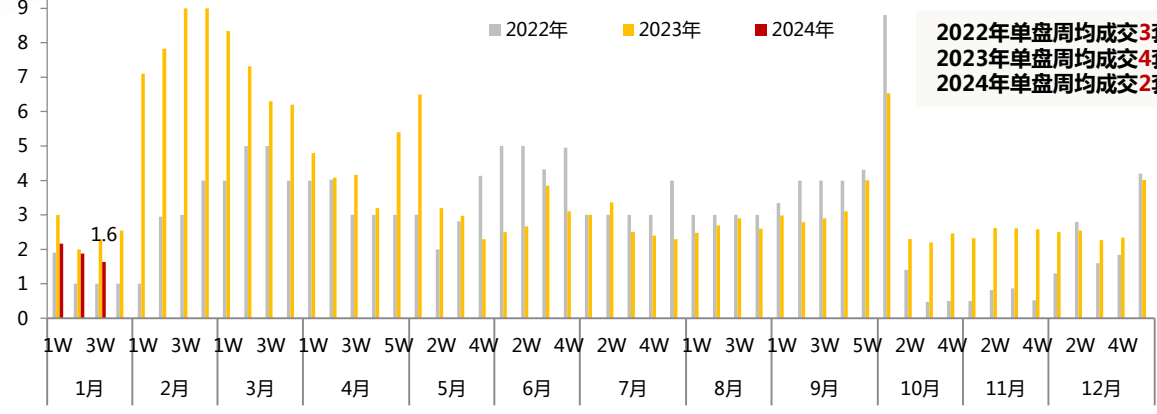
2022年1月1周-2024年1月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年1月3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3周大郑州周度单盘平均成交量走势图

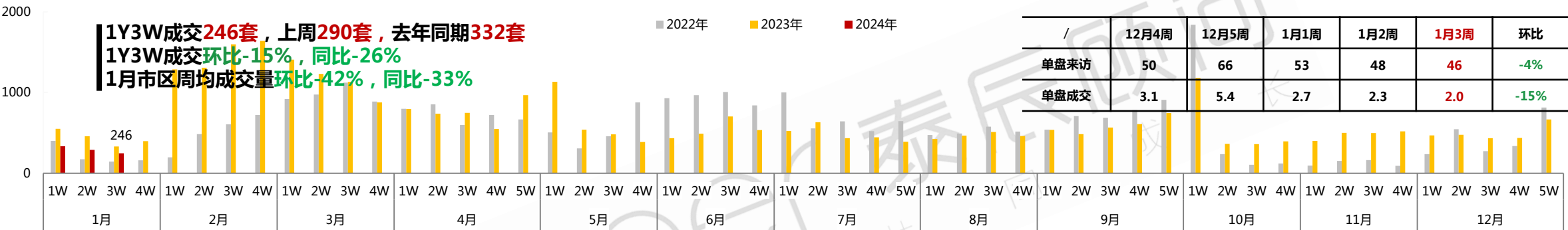


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：1月3周（1.15-1.21）大郑州实际监控到项目203个，其中在售项目200个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

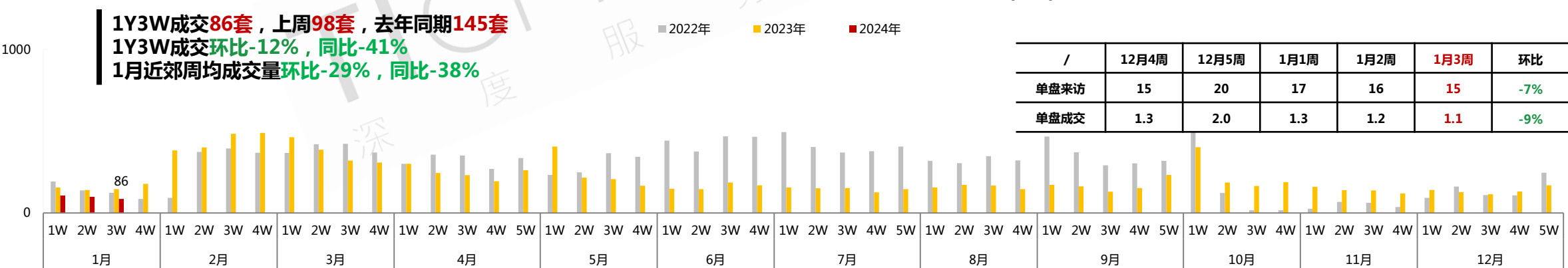
3.4 楼市表现一城郊访交：主城郊区访交易量均下跌

市区成交246套，环比下跌15%，单盘成交2.0套，环比下跌15%；近郊成交86套，环比下跌12%，单盘成交1.1套，环比下跌9%

2022年1月1周-2024年1月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年1月3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3周（自然周）市区实际监控到在售项目120个，近郊实际监控到在售项目80个

3.5 楼市表现—项目榜单：TOP15榜单总量成交111套，持续减少

本周TOP15累计认购111套，较上周126套下降12%；美盛教育港湾依靠优势区位+优质学区+月供补贴+车位优惠，成交居首

2023年1月3周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	本周成交	售价（元/㎡）	政策/分期/分销
1	金水区	美盛教育港湾+中环	12	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（靈活释放）
2	荥阳	新城郡望府	11	高层毛坯5500	1月18日-1月21日，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（贝壳分销聚焦）
3	二七区	亚星锦绣山河	8	倚澜苑11999、安泰苑11800-12300、玉辉园2期9800-11300、祥泰苑10500-11500	分销：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
4	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%
5	惠济区	招商时代锦宸+天宸	8	高层毛坯15000-15500	凭返乡车票/机票可抵扣1万元房款；车房同购送宏光MINIEV第三代马卡龙；成交送10万荟豆，海底捞2000元年夜饭；分期：10%，剩余2年8次；分销：贝壳、58，佣金3%
6	金水区	越秀天悦江湾	8	高层毛坯16800-19000	成交送年货礼包（500元）；无分期，分销：点位1.5%
7	惠济区	万科翠湾中城	8	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
8	二七区	万科都会天际&万科大都会	8	高层精装大都会11000，都会天际12500	额外优惠1%，成交享千元家电大礼；无分期，分销：贝壳、朴邻、58，1.5%
9	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%
10	中原区	金地西湖春晓	6	高层毛坯特价8000，特价7500	无分期；分销：贝壳，4.4%
11	管城区	佳田未来新城	6	高层毛坯12500-13500，高层简装13500-14000	分期：首付1万，剩余全部贷款；分销：贝壳，4%
12	金水区	美盛金水印	6	高层精装21500-26500	一期新春立减6万、总裁98折、清栋99折、车位优惠5万，认购送家电三件套；分期：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3.0%
13	新郑	正弘新城	6	高层装配式6500-6800	无分期；分销：贝壳，佣金1.5%
14	二七区	星联城	5	高层毛坯9000	首付99元，剩余全贷款（限5套）；分期：首付3万，剩余全贷款，月供补贴1-2万；分销：58，佣金5万/套
15	管城区	信达未来公元	5	9500-11000，均价10000	延续月供补贴（补贴2000元/月）

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

区域	项目	本周成交	上周成交	异动政策
二七区	星联城	5	6	首付99元，剩余全贷款(限5套)；月供补贴1-2万，目前均价9000元/口
高新区	金桥西棠	2	1	开年迎新钜惠，购买指定房源立减3万元，目前均价17500元/口
惠济区	招商时代锦宸+天宸	8	7	凭返乡车票/机票可抵扣1万元房款；车房同购送宏光MINIEV第三代马卡龙；成交送10万荟豆，海底捞2000元年夜饭
金水区	美盛金水印	6	7	一期新春立减6万、总裁98折、清栋99折、车位优惠5万，认购送家电三件套
中原区	中原华侨城	5	4	1月16日-1月21日，首付5万订房，购房加1万送车位(价值9万)，购房即赠价值6万元12件全屋一线品牌家电，高层均8000元/口；现房洋房特惠9500元/口起，正常约10000元/口
新郑	越秀臻悦府	5	9	年终钜惠，购房送13.98万购房家电礼包，或折现11.7万；购房另送物业费3万元
荥阳	新城郡望府	11	5	1月18日-1月21日，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，目前均价5500元/口

五、(金喜福)新年直飞 三亚游/宏光MINIEV

[心]动好房钜惠礼

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

