

郑州房地产市场周报

【2024年第06-07期】

(2月5日-2月18日)

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

行业资讯

02

土地市场

03

楼市表现

04

春节特刊

核心内容摘要

政策速览

- **重点政策:**
- ①住建部、央行及各商业银行持续推进房地产融资协调机制，满足房企合理融资需求；
- ②北京、深圳、南京优化落户和限购政策；
- ③射洪、六安、利辛鼓励团购及房企让利销售；
- ④多地推出新一轮购房补贴政策。

01

楼市速递

- **楼市:**
- ①大郑州供应2宗地块，分布郑东新区/航空港区；
- ②大郑州合计成交267套（上周142套），环比上涨88%，单盘来访26组，环比上涨85%，单盘成交1.4套，环比上涨93%。

02

周度总结

- 春节前后，住建部、央行及各大商业银行着力推进房地产融资协调机制稳步落地，扩充“白名单”，满足房企合理融资需求。
- 北京、深圳等重点城市继续优化落户和限购政策；二三线及以下城市政策以契税补贴、人才补贴等为主；部分城市如六安、射洪、利辛等鼓励房企让利销售。
- 本周随着春节假期结束，客户集中返郑，访交量环比上涨明显，但较去年同期跌幅较大，市场整体表现一般。

1.1 行业资讯—全国：推进房地产融资协调机制，满足房企合理融资需求

1、住房和城乡建设部、金融监管总局：房地产融资项目“白名单”迅速扩容，已发放贷款近200亿元（2024.02.05）



- 近日，根据住房和城乡建设部、金融监管总局消息，截至1月底，26个省份170个城市已建立城市房地产融资协调机制，提出了第一批房地产项目“白名单”并推送给商业银行，共涉及房地产项目3218个。商业银行接到名单后，按规程审查项目，已向27个城市83个项目发放贷款共178.6亿元。
- 其中碧桂园超30个项目进入首批房地产“白名单”之后，旭辉控股、融创中国、绿地控股、建业地产、金科股份等多家出险房企也陆续宣布旗下项目入围。据不完全统计，目前已有内蒙古、成都、长春等地明确已筹备第二批房企项目“白名单”，或拟定下一批上报进度要求。

2、央行：满足房企合理融资需求，加大对“三大工程”支持（2024.02.08）



- 2月8日，央行发布《2023年第四季度中国货币政策执行报告》（简称《报告》）。
- 《报告》强调积极稳妥防范化解金融风险的重要性。为此，央行提出进一步完善宏观审慎政策框架，提高系统性风险监测、评估与预警能力，丰富宏观审慎政策工具箱。
- 在房地产方面，央行表示，今年将加强对房地产市场运行情况的监测分析，推动化解中小金融机构风险，健全具有硬约束的早期纠正机制。
- 央行指出，下一阶段将因城施策精准实施差别化住房信贷政策，以更好支持刚性和改善性住房需求。同时，央行将一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场的平稳健康发展。
- 为推动加快构建房地产发展新模式，央行计划用好新增的抵押补充再贷款工具，加大对保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造的金融支持力度。

3、中国五大银行：加速跟进房地产融资“白名单”（2024.02.15）



- 春节期间，据工、农、中、建、交五大国有银行最新披露，其对接的房地产融资“白名单”项目已超过8000个。
- 中国工商银行表示，截至2月8日，该行已对接2000余个项目，并率先实现对多个城市多个项目的贷款投放，既包括国有房企，也包括民营房企，一视同仁满足不同所有制房企合理融资需求。中国农业银行11日披露，该行已累计对接协调机制项目2700余个，自1月26日国家金融监督管理总局召开专题会议以来，新审批项目超过10个，审批贷款近50亿元。中国银行12日称，已推进超过110个项目的审批工作，合计金额约550亿元，其中，已审批完成项目共75个，合计金额近400亿元。中国建设银行13日表示，自1月底收到首批名单以来，该行已对接项目2000多个，已审批项目近百个，已审批待投放金额200多亿元。截至2月13日，交通银行已获取、对接清单项目1442个，并对部分项目实现贷款投放。

1.2 行业资讯—城市：北京、深圳、南京优化落户和限购政策

1、北京：调整优化通州区商品住房销售政策，落户或就业家庭不再“双限”（2024.02.06）



- 2月6日，北京市住房和城乡建设委、通州区政府联合发布通知，自即日起调整优化通州区商品住房销售政策。
- 根据调整后新政策，具有北京市购房资格的以下四类家庭，可在通州区购买1套商品住房：一是在京未拥有住房的北京户籍居民家庭；二是在京已拥有1套住房的通州区户籍居民家庭；三是在京已拥有1套住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的党政机关、企事业单位存在劳动关系的北京户籍居民家庭；四是在京未拥有住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的企事业单位存在劳动关系的非京籍居民家庭。
- 调整后，在通州区落户或就业的家庭，如需购买通州区商品住房，符合北京市限购条件即可，取消了在通州落户或纳税、社保满三年的限制。

2、深圳：优化住房限购政策，户籍居民购房不再设落户年限（2024.02.07）



- 2月7日，深圳市住房和建设局发布《关于优化住房限购政策的通知》（以下简称《通知》）。
- 《通知》明确，深圳市户籍居民家庭（含部分家庭成员为深圳市户籍居民的家庭）限购2套住房，深圳市户籍成年单身人士（含离异）限购1套住房，对户籍居民不再限定落户年限以及缴纳个人所得税、社会保险年限。
- 另外，非深圳市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）购买住房个人所得税、社会保险年限要求由5年调整为3年。

3、南京：进一步放宽积分落户门槛，取消社保缴纳不少于12个月限制条件（2024.02.08）



- 近日，南京市政府印发《南京市积分落户实施办法》，对积分落户政策进行部分调整，进一步放宽户口迁移条件，将于3月10日起正式实施。
- 调整的主要内容为三项：第一，进一步放宽积分落户的申请条件。将原申请条件中“正在本市合法稳定就业，且累计缴纳城镇职工社会保险不少于12个月”调整为“正在本市合法稳定就业”，即取消社保缴纳不少于12个月的限制条件。第二，进一步加大居住和社保加分比重。将“参保情况”和“居住期限”两个基础指标赋分方式由“阶梯式”调整为“固定式”，使社保缴纳年限和连续居住年限分数占主要比例，简化积分计算方式。第三，增设租赁住房加分指标项。在加分指标中新增“租赁住房情况”指标，优化完善积分落户指标体系，进一步提升政策包容性。

1.2 行业资讯—城市：六安/射洪/利辛鼓励团购或房企让利销售

4、安徽六安叶集区：出台楼市新政，团购5套及以上新房可享1%补贴（2024.02.09）



- 2月9日，安徽省六安市叶集区于2月8日发布了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，支持购房人及企业团购新房和公寓。
- 购房契税补贴方面，购买叶集区城市规划区内新建商品住宅、公寓的购房人，在政策执行期内完成网签备案的，可按缴纳契税的50%申请补贴。
- 此外，政策还鼓励企业等用人单位团购房屋作为职工宿舍，一次性团购区内城市规划区内新建商品住宅、公寓5套及以上的，除了享受购房契税补贴和发放购房消费券政策外，还可按购房合同价款的1%申请团购补贴，但产权证须办在团购单位名下。

5、四川射洪：鼓励房企推出新房团购优惠，最高可优惠10%（2024.02.09）



- 2月8日，四川省遂宁市射洪市住房和城乡建设局发布《进一步促进射洪市城市规划区房地产市场健康发展若干政策措施》，涉及购房补贴、团购商品房等27项。
- 一、实施阶段性购房补贴，对符合政策生育二孩、三孩的家庭，在2024年6月30日前购买市城市规划区新建商品住房的，按建筑面积给予每平方米50元的财政补贴，单户补贴最高不超过6000元。二、落实居民购房税收优惠政策，在2022年10月1日至2025年12月31日期间，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在同一城市重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。三、鼓励房地产开发企业推出团购优惠活动，在本市城市规划区同一新建商品住房开发项目，组团购买10套及以上住房的购房群体，房地产开发企业可按总房款的5%~10%给予团购优惠。四、允许住房公积金又贷又取。

6、安徽利辛：买新房补贴50%契税，鼓励开发企业让利销售（2024.02.10）



- 2月10日，安徽省亳州市利辛县发布多项措施，支持刚性和改善性住房需求，促进房地产业平稳健康发展。
- 将实施购房契税补贴。凡购买新建商品住房的，购房人可按实际缴纳契税的50%申请补贴，需在商品住房交付后一年内缴清契税，申请补贴。
- 同时，鼓励就业创业人才购房安家。对本科及以上毕业生购买商品住房的，按套给予购房补贴。鼓励组织团购商品房。乡镇、学校、医院、企事业单位等可以组织团购活动，对一次性团购新建商品住房5套及以上的，由县有关部门组织开发企业和团购方“一事一议”协商团购优惠。
- 此外，鼓励开发企业让利销售。各开发企业可与家电、家居、装饰装修企业联合开展购房送家电、家居、家装等活动，鼓励线上、线下等方式开展多种购房促销。

1.2 行业资讯—城市：多地推出新一轮购房补贴政策

7、福建长汀县：人才购买人才房最高补助50.65万元，5年后可上市交易（2024.02.08）

人才购房最高补助50.65万元！长汀欢迎您！
微长汀 2024-02-08 16:29 福建 2人听过

- 2月8日，福建省龙岩市长汀县委组织部发布长汀县关于人才购房补助的公告。
- 从发布公告之日起，人才购买指定区域人才房时，可享受购房补助（只享受一套房和一个车位补助）。采取“先买后补”方式，符合条件的人才先以市场价购买指定房源，之后可申请购房补助。公告显示，人才购房最高补助50.65万元。
- 购房当年按补助标准的40%发放第一笔补助，第2年起按补助标准的15%发放补助，直至补完，所购房产5年内不得上市交易。

8、浙江宁海：实施阶段性购房补贴，最高补贴3万元（2024.02.08）

宁海县实施购房补贴暂行办法发布
宁海发布 2024-02-08 16:51 浙江 19人听过

- 2月8日，2023年10月1日起至2024年6月30日，在宁海县购买新建商品住房并首次网签备案合同的个人，可申请享受购房补贴，一次性给予购房完税金额（即税收完税证明中记载的计税总额）1%的货币补贴，但最高不超过3万元。

9、广西横州：3月31日前购买首套、二套新房的按每套1万元上限给予补贴（2024.02.08）

购房有补贴！！横州市2024年一季度购房补贴认定标准及补贴流程来了
横州发布 2024-02-08 21:36 广西 1人听过

- 2月8日，广西壮族自治区南宁市横州市推出了2024年一季度购房补贴政策。
- 补贴范围包括：购买横州市范围内的首套、二套新建商品住房或新建商品房车位（不含二手住房和二手车位）；于2024年1月1日至2024年3月31日期间（含当日）签订新建商品住房买卖合同，并于2024年4月30日（含当日）前完成商品房合同登记备案及契税缴纳。
- 补贴标准方面，购买首套、二套新建商品住房按每套10000元上限给予财政补贴，未超10000元的，按实际缴纳契税金额的100%给予财政补贴。购买新建商品房车位按每套1000元上限给予财政补贴，如已缴纳契税金额的50%未超1000元的，按实际缴纳契税金额的50%给予财政补贴。

10、福建宁德：取消中心城区新建商品住房限价，房展会期间买房可享补贴（2024.02.09）

宁德市住房和城乡建设局 宁德市财政局关于支持2024年宁德市春季住房展销会的通知
宁德住建 2024-02-09 08:01 福建 1人听过

- 2月9日，福建省宁德市住房和城乡建设局、宁德市财政局发布关于支持2024年宁德市春季住房展销会的通知。
- 通知显示，社会公众在住房展销会期间（2024年2月15日至2月24日），购买商品【新建商业、办公（公寓）类和新建商品住房】可享受优惠政策，即房地产开发企业给予每平方米不低于5%的优惠。同时在商品房买卖合同备案及契税缴纳后，购房人可申请购房补贴，由所购商品房项目的受益财政给予每平方米200元的补贴，最高每套不超过3万元。
- 另外，拟取消中心城区新建商品住房限价，更好满足居民刚性和改善性住房需求。

南昌县人民政府办公室文件

南政办字〔2024〕8号

关于印发《南昌县优化政策举措促进房地产

市場平穩健康發展的若干政策措旒》的通知

各乡鎮人民政府、各管理區（管委會、街道辦）、社區事務中心：

于前次会议已经 2024 年 2 月 7 日县政府第 69 次县政府常务会议

审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



(此件主动公开)

住房和城乡建设局

.CB

政府信息公开 网上办事 互动交流 城乡建设

[开 > 法定主动公开内容 > 政策文件](#)

关于实施河池市市本级购房财政奖补政策的通知

： 同治壬午年九月

河池市住房和城乡建设局 河池市财政局

国家税务总局河池市税务局

关于实施涪州市本级购房财政补贴政策的通知

宿州市房产管理服务中心
fuyz.shz.gov.cn

[首页](#)
[政府信息公开](#)
[在线办事](#)
[信息发布](#)
[政策解读](#)
[互动交流](#)

Y. Ohashi, M. H. Suen + C. Lee

2024年宿州市春节期间购房补贴发放须知

ISBN: 978-7-309-06111-1 定价: 35.00元

7. 为进一步巩固和提升廉洁文化建设成果, 德州市委2024年1月11日召开党风廉政建设会议,

- 2月10日，安徽省宿州市房产管理服务中心发布《2024年宿州市春节期间购房补贴发放须知》。
- 文件提到，凡在2024年2月10日至2024年3月31日购买宿州市主城区、市管园区新建商品住房并在此期间完成购房合同备案的购房人，可分层次享受购房补贴。
- 具体补贴标准方面：**建筑面积90平方米及以下给予5000元/套购房补贴；建筑面积90平方米以上给予10000元/套购房补贴。**

1.2 行业资讯—城市：多地推出新一轮购房补贴政策

14、贵州三穗县：6月底前买新房并缴清契税，可补贴契税总额80%（2024.02.11）

三穗县购房优惠政策

三穗县融媒体中心 2024-02-11 15:37 贵州

1人听过

点击上方蓝色字“三穗县融媒体中心”
一键关注三穗县融媒体中心官方微信，三穗资讯，每日精彩

(一) 公积金政策方面

1、2024年1月1日至2024年6月30日期间，在

- 2月11日，贵州省黔东南苗族侗族自治州三穗县住房和城乡建设局发布购房优惠政策。
- 公积金政策方面，2024年1月1日至2024年6月30日期间，在县行政区域内，购买自住住房的公积金缴存人，在其住房公积金账户保留6个月缴存额的前提下，可申请提取不高于房款总价20%的购房款后，同时还可以申请住房公积金贷款。
- 购房补贴方面，在2024年1月1日至2024年6月30日期间，在县区内购买新建住宅商品房，签订《商品房买卖合同》，并全部缴清购房契税的，由县人民政府按其所缴纳契税总额的80%对购房人予以补贴。

15、福建龙岩市永定区：购房补贴政策延至2月底，可补贴200元/平米（2024.02.11）

龙岩市永定区人民政府

www.gonggong.gov.cn

政府信息公开 政府信息公开 政府信息公开 办事指南 互动交流 办事指南

政府信息公开

龙岩市永定区住房和城乡建设局 龙岩市永定区财政局关于《永定区购买新建商品房补贴实施办法》延期的通知

- 2月11日，福建省龙岩市永定区融媒体中心消息，龙岩市永定区住房和城乡建设局、龙岩市永定区财政局发布关于《永定区购买新建商品房补贴实施办法》延期的通知。通知规定，享受购房补贴政策的时间期限从2024年2月4日至2024年2月29日。
- 根据龙岩市2023年11月20日发布的《永定区购买新建商品房补贴实施办法》，在永定区购买新建商品房和政府回购房以及购买政府的存量房的购房人可获得的购房补贴分为三类：1. 购买住房的（不含低密度住房），按住房面积给予每平方米150元补贴。购房人在永定城区就业并且子女在城区就学的，按住房面积给予每平方米200元补贴；2. 购买商业的（店面、商铺等商业性质的房屋），按面积给予每平方米100元补贴；3. 购买车位、车库的，按每个2000元补贴。

16、贵州赤水：举办房展会，限定期间购房可按购房总金额获5%-15%优惠（2024.02.17）



- 2月17日，据“赤水融媒”发布消息，赤水市第五届房地产展示交易会将于2024年2月21日-23日举办，交易会参展项目共有12个。
- 房展会期间，赤水市推出多项优惠政策。其中，在2024年2月10日至2024年3月10日期间，购买本次房地产展示交易会参展项目商品住房，办理完善网签备案，并在一个月内缴纳契税，按购房总金额返消费券，其中购房总金额50万元以下的返消费券2500元；购房总金额50万-60万元的，返消费券2800元；购房总金额60万元以上的，返消费券3100元。
- 此外，还倡导房地产开发企业开展多种形式优惠活动，在2024年2月10日至2024年3月10日期间，购买房地产展示交易会参展项目商品房（含住房、商业），房地产开发企业按购房总金额给予5%-15%的优惠；购买车库或车位按总金额给予1万元/个的优惠。

1.3 行业资讯—房企：保利获准发债/旭辉出售境外物业权益/弘阳遭清盘呈请

1、保利发展：2024年度第二期25亿短融完成发行（2024.02.05）



- 2月5日，保利发展控股集团股份有限公司公告了2024年度第二期短期融资券的发行结果显示，公司根据中国银行间市场交易商协会的《接受注册通知书》，获准注册25亿元的短期融资券，注册额度在《接受注册通知书》落款之日起2年内有效。
- 据悉，该券简称为“24保利发展CP002”，代码为042480063，期限为180天。起息日为2024年2月1日，兑付日为2024年7月30日。计划发行总额为25亿元，实际发行总额为25亿元，发行利率为2.43%，发行价格为100元/百元。

2、旭辉控股：集团附属公司拟6630万澳元出售悉尼物业60%权益（2024.02.14）



- 旭辉控股集团公布，于2024年2月14日，公司间接非全资附属公司CIFI St Leonards Pty Ltd拟向SH South St Leonards Pty Ltd出售该物业(指位于悉尼的16幅相连地块)的60%权益，代价为6630万澳元。
- 公告称，为缓解该集团的境外流动资金压力及为其业务营运提供资金，该集团一直积极寻求出售境外资产的机会。受澳洲加息以及建筑成本上升影响，预期该物业的融资成本及开发成本将会上升。

3、弘阳地产：2.285亿美元债务到期未还，遭清盘呈请（2024.02.16）



- 2月16日早间，弘阳地产（1996.HK）公告称，纽约梅隆银行伦敦分行向香港特别行政区高等法院提呈针对公司的清盘呈请，涉及金额不少于2.285亿美元财务义务，即弘阳地产发行于2023年到期的2亿美元9.5%有担保票据。
- 弘阳地产表示，公司正就有关对该呈请的适当回应寻求法律意见。截至公告日，该呈请尚未进行聆讯，高等法院尚未对弘阳地产发出清盘令。

2.1 土地市场—供地：大郑州供应2宗土地

本周供应2宗土地，共计占地132.39亩，建面24.05万㎡，其中郑东新区象湖板块供应1宗新型工业用地，另1宗为位于航空港区双鹤湖板块的商业用地

本周大郑州土地供应明细

区域	供应日期	竞拍日期	区域	土地编号	环线	板块	地块位置	土地用途	商品房/安置	出让年限	面积(亩)	建面(万㎡)	容积率	起拍价(万元)	起拍单价(万元/亩)	起拍楼面价(元/㎡)
市区	2024/2/9	2024/3/14	郑东新区	郑政东出〔2024〕1号(网)	四环-五环	象湖板块	郑东新区先进制造业开发区堤刘路东、铁牛路西、杜桥路南、中原大道北	新型工业用地	商品房	50	95.94	19.19	3.0	6540	68	341
近郊	2024/2/7	2024/3/7	航空港区	郑港出〔2024〕11号(网)	五环外	双鹤湖板块	瑞莲东路以北、九霄西街以东	商业	商品房	40	36.45	4.86	2.0	6357	174	1308
合计											132.39	24.05	/	/	/	/



数据来源：泰辰市场监控中心；郑州市公共资源交易中心

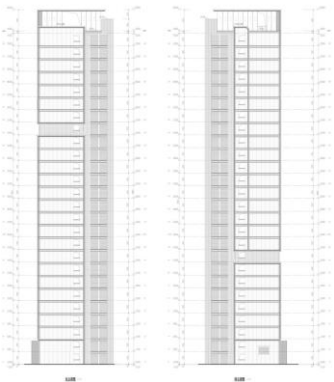
3.1 楼市表现—新增规划：郑东总部基地润玺园

项目2023年12月4日由央企华润底价摘得，占地49.32亩，楼面价6915元/m²，容积率2.41；毛坯限价24700元/m²，精装限价29600元/m²，预计年后6月份入市；地块属于城市有机更新项目，是中原超级总部基地的首宗地块

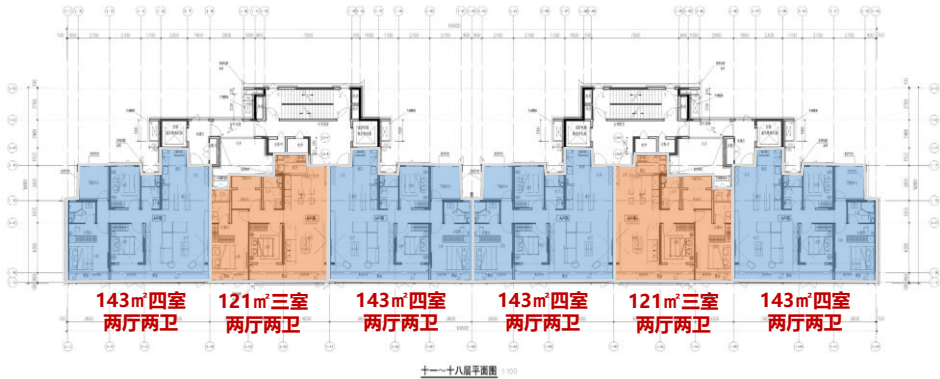


位置	七里河北路北、圃田西路东		
占地面积	49.32亩（住宅34亩）	容积率	2.4（住宅2.49）
计容建面（万m²）	7.9（住宅5.65）	开发商	郑州新发展润置房地产开发有限公司（华润）
绿地率	31.47%（住宅36.1%）	总户数	379
车位数	510	车位比	1：1.35
物业类型	高层	备注	2023/12/4拿地
公示日期	2024年02月04日至2024年02月21日		
交通	临近京港澳高速及金水东路，距郑州东站和地铁1号线博学路站均在1公里范围内		
项目概况	位于中原超级总部基地板块内，紧邻东广场核心区，南面七里河、东近东区双河公园，生态资源优质，片区早期以大面积段产品为主，改善属性明显，目前区域暂无在售竞品		

1号楼东、西立面图（层高3米）



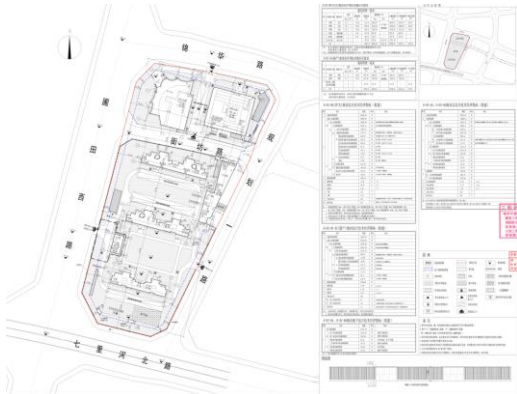
1号楼平层图



区位图



总平图



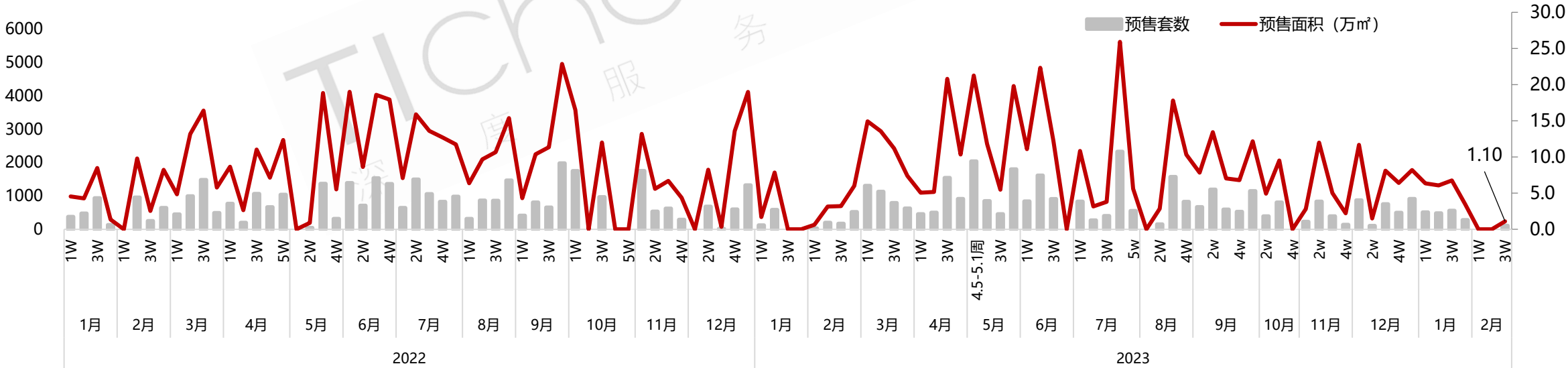
3.2 楼市表现—预售：本周大郑州1个项目取证

当周大郑州1个项目取得预售，共计108套房源，1.1万㎡

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	2024.2.6/ 2020.11.30	华强国际公馆	中牟县/绿博板块	城改	3#	108	1.10	高层、洋房87-128㎡	占地面积39亩，总建筑面积约11.24万㎡，容积率2.2，共规划6栋高层、5栋7-8F洋房，一共700户，采用现代大都会建筑风格	待售

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686套，2024年周均预售套数276套

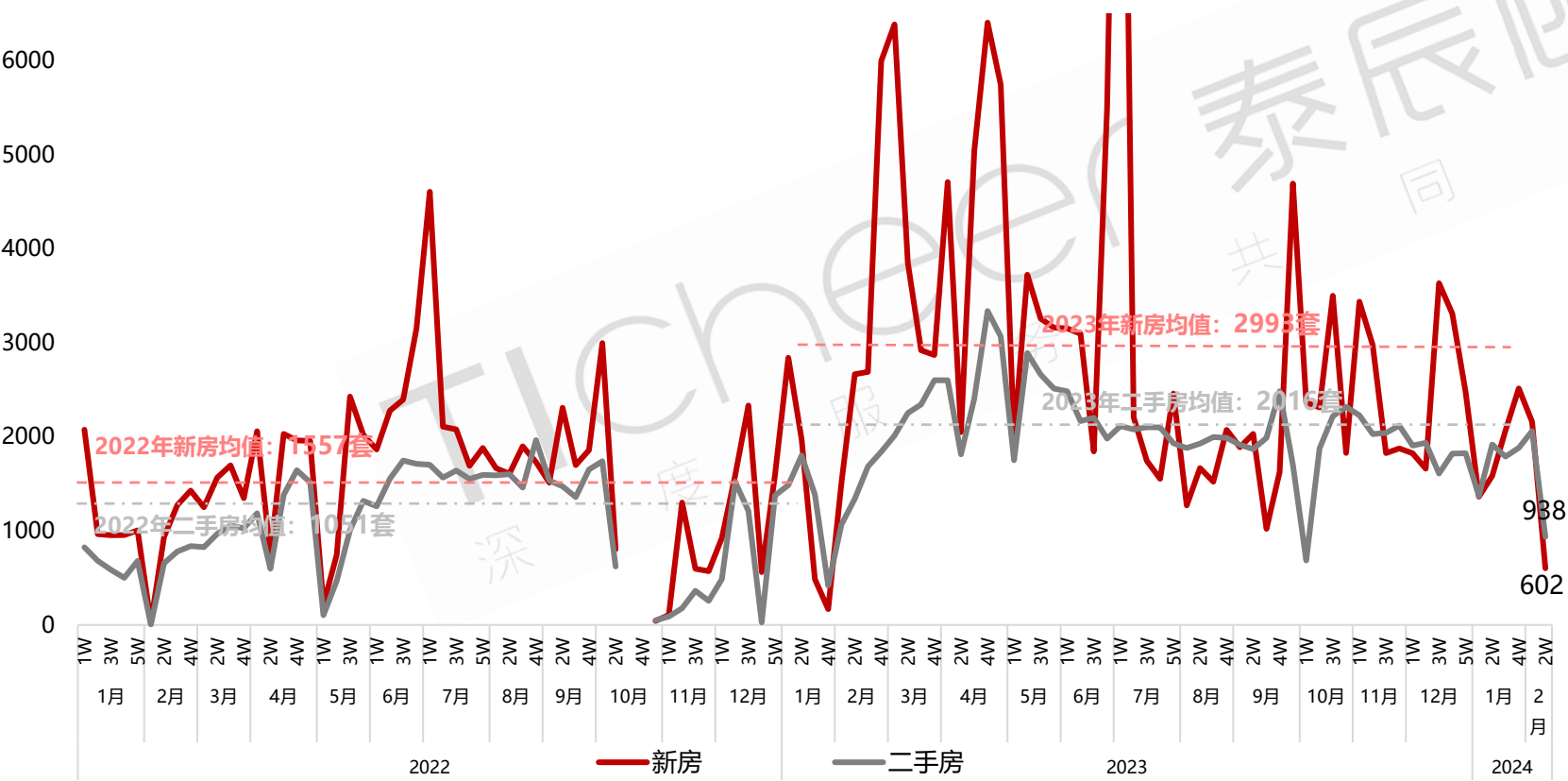


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.3 楼市表现—网签：年前客户量不足，新房/二手房双双下跌

2月2周新房成交602套，环比下跌72%，二手房成交938套，环比下跌55%

2022.1-2024.2郑州市新房/二手房周度成交数据走势



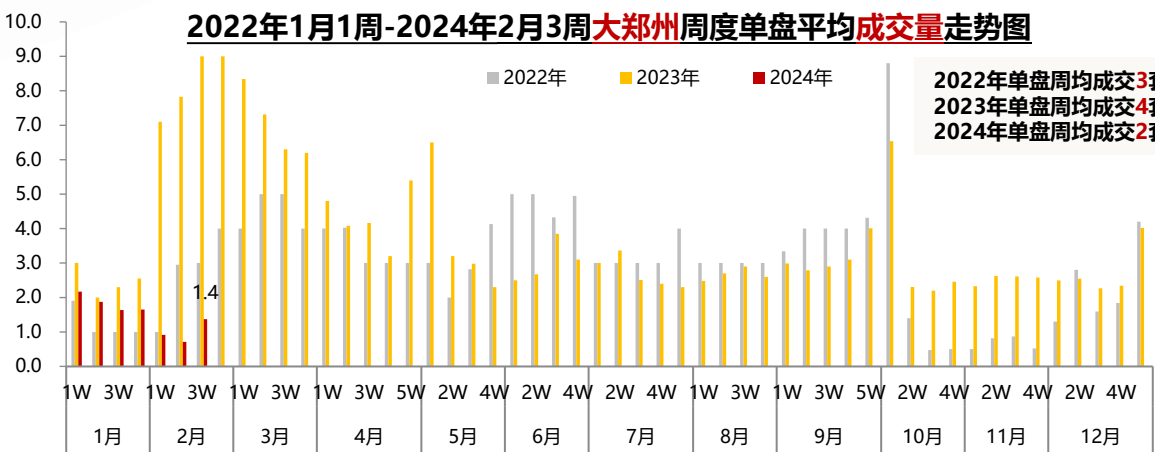
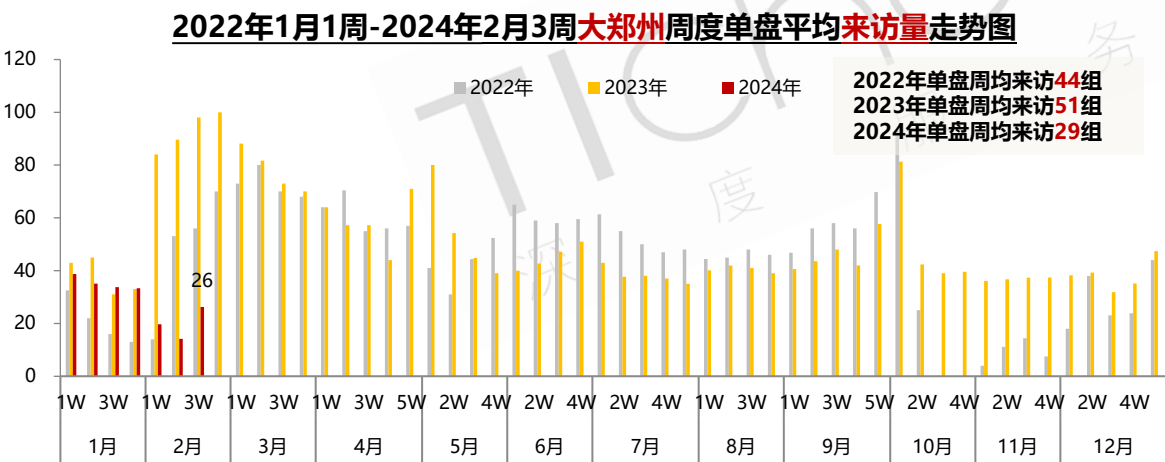
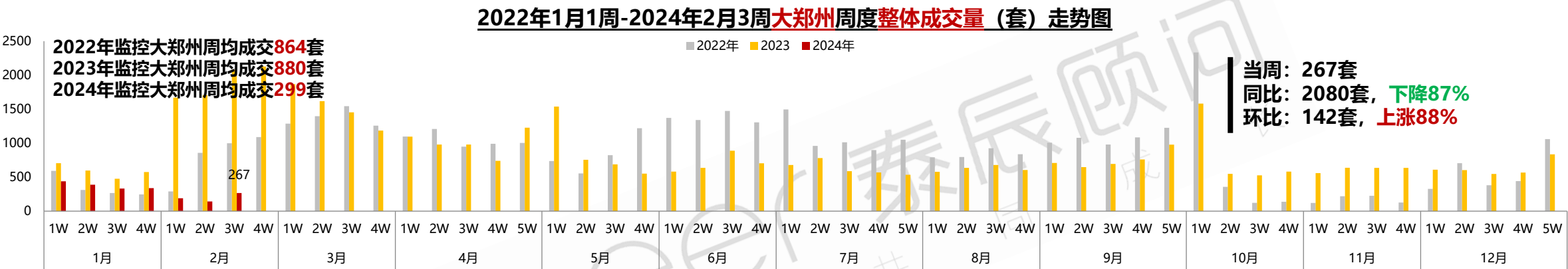
新房	成交套数	同比	环比
当周	602	-77%	-72%
24年周均	1716	-43%	/

二手房	成交套数	同比	环比
当周	938	-30%	-55%
24年周均	1661	-18%	/

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：2.5-2.11，来源：360房产网

3.4 楼市表现—整体访交：大郑州访交易量上涨，但不及去年同期

大郑州合计成交**267套**，环比**上涨88%**，单盘来访**26组**，环比**上涨85%**，单盘成交**1.4套**，环比**上涨93%**；
随着春节假期结束，本周客户陆续返郑，访交易量环比上周明显提升，但比去年同期跌幅较大

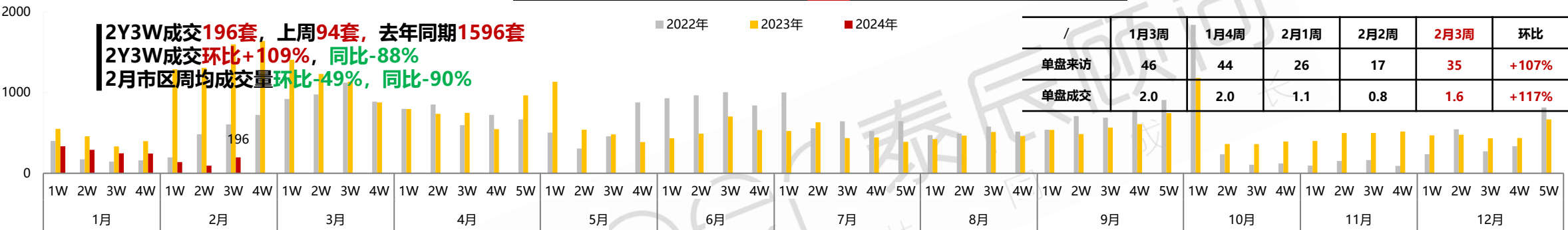


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：2月3周（2.12-2.18）大郑州实际监控到项目195个，其中在售项目195个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

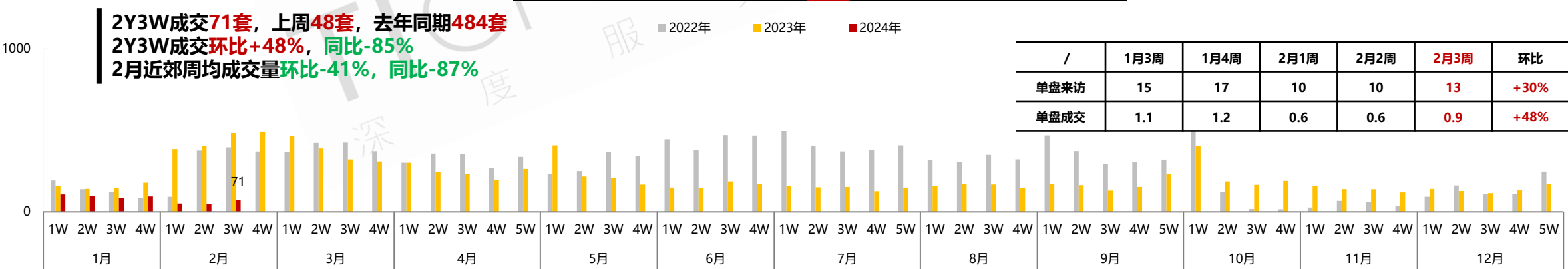
3.4 楼市表现—城郊访交： 主城访交量涨幅高于郊区

市区成交196套，环比**上涨109%**，单盘成交1.6套，环比**上涨117%**；近郊成交71套，环比**上涨48%**，单盘成交0.9套，环比**上涨48%**

2022年1月1周-2024年2月3周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年2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，2月1周（自然周）市区实际监控到在售项目119个，近郊实际监控到在售项目76个

4.1 城市对比 | 24年春节楼市平淡，一二线降幅明显，三四线返乡置业未出现

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

- 44个重点城市在春节周成交量仅为23.38万平方米，环比下降87%，同比下降40%；
- 受客户返乡影响，一线城市市场热度高位回落，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；三四线持续探底，未出现明显返乡置业行情。

2024年2月以来44个重点监测城市商品住宅成交面积日度变动情况 (万㎡)



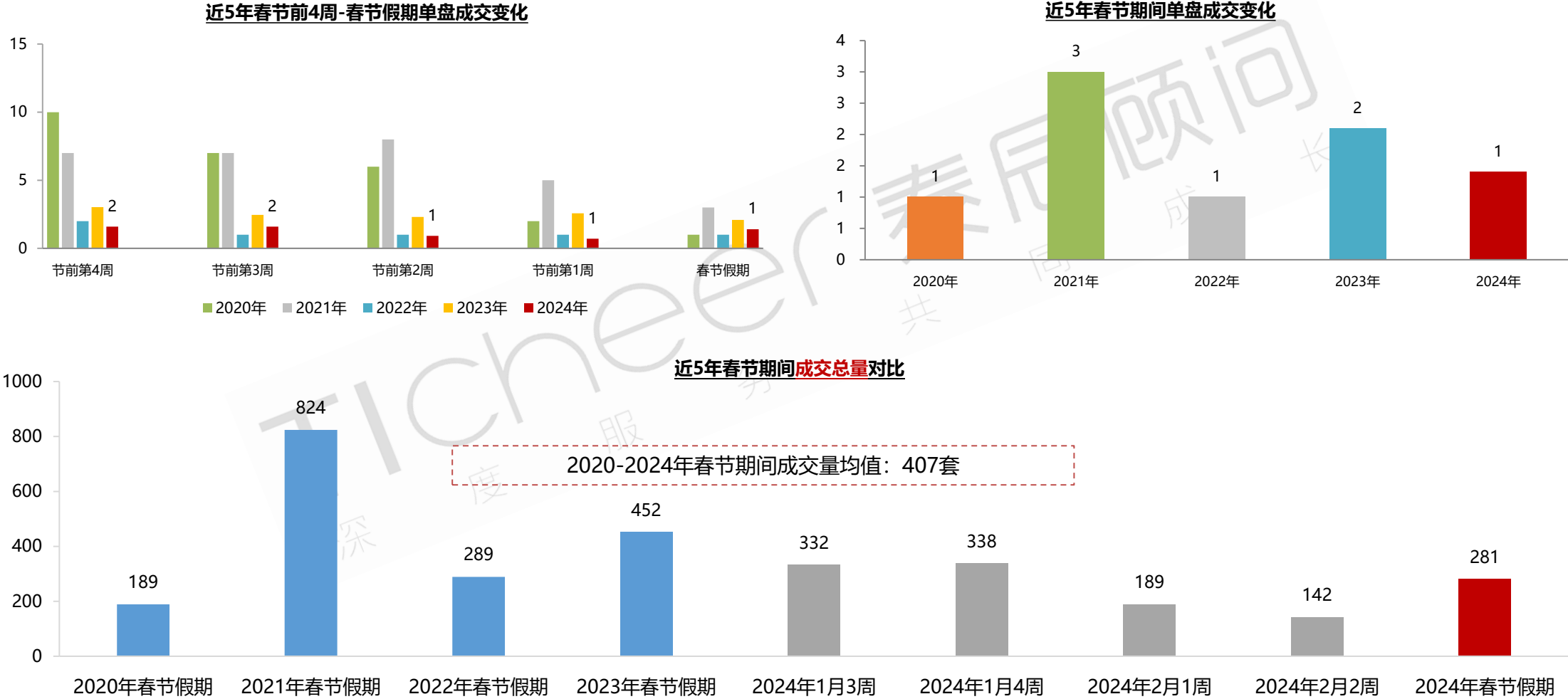
表：2024年春节周44个重点监测城市商品住宅成交面积及其变化(单位：万㎡)

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%

4.2 郑州市市场 | 春节假期整体成交效果一般

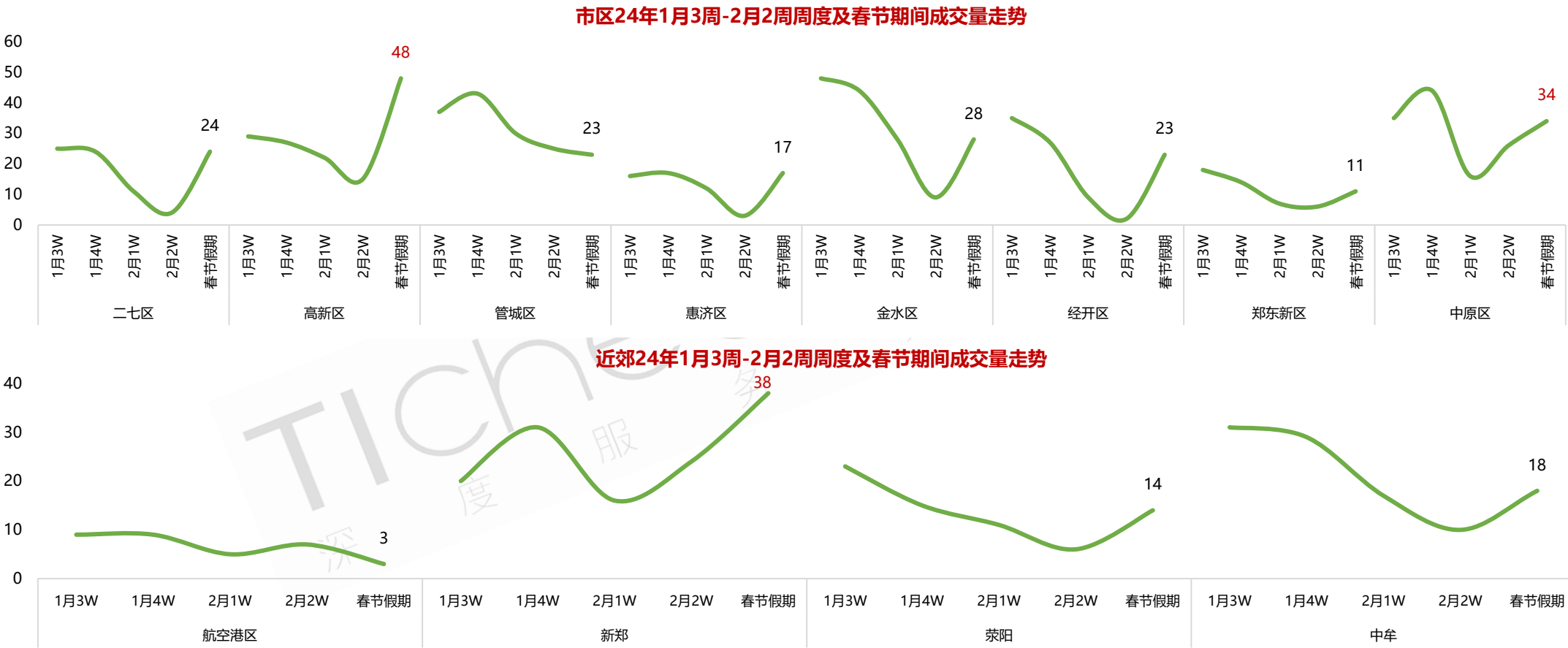
受节前低基数影响，郑州春节期间成交量较节前2周周均上涨约7成，总成交281套，单盘成交1套，较去年同期下滑约3成，仅略高于疫情时期的2020年和2022年春节成交量



数据来源：泰辰市场监控中心

4.3 分区市场 | 市区高新/中原区整体成交量较高，近郊新郑表现突出

节前市场跌至低点，节后尤其是初五以后，随着客户集中返郑，成交涨幅明显，高新、中原区成交总量高于30套，其中高新区成交量超过节前4周高点；近郊整体表现较差，新郑相对亮眼，成交38套，其他区域均不足20套

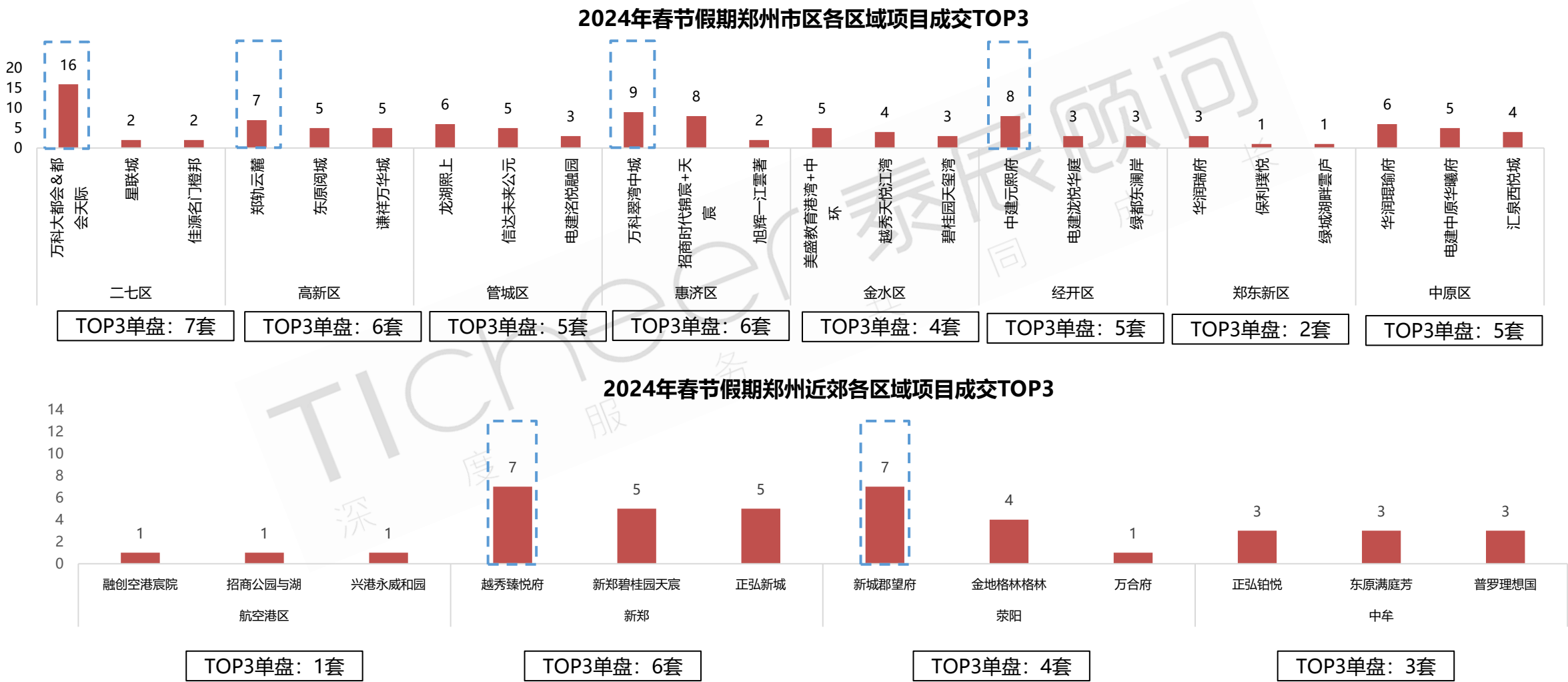


数据来源：泰辰市场监控中心

4.4 区域项目 | 主城典型项目表现好于近郊，其中二七/高新/惠济区项目表现较好

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

主城典型项目整体好于近郊，各区域成交分化：主城二七、高新、惠济区典型项目平均成交6套以上，且成交排名靠前；近郊仅新郑、荥阳典型项目平均成交在4套以上，中牟、港区分别仅3套、1套



数据来源：泰辰市场监控中心

4.5 项目榜单 | 万科项目领跑，国央企继续霸榜

春节市场整体活动力度较小，TOP15门槛5套，累计认购104套，一线房企万科依靠品牌+春节优惠+性价比，优质项目成交量领跑市场，此外招商、中建、郑轨等国央企项目表现相对较好

2024年春节假期大郑州项目TOP榜单排名

排名	区域	项目	春节假期2.10-2.17成交	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，贝壳、58，26号至1月31日分销佣金为3%，2月佣金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（贝壳分销聚焦）
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）；本周分销前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	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	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	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98折

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。

THANKS!
感谢观看!

业务联系人



杨先生:18203977011



刘女士:18239907962

