

郑州房地产市场周报

【2024年第10期】

(3月4日-3月10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

土地市场

03

楼市表现

contents

核心内容摘要

政策速览

- **重点政策：**
- ①2024年政府工作报告发布，明确主要经济增长目标；积极的财政政策要适度加力、提质增效，稳健的货币政策要灵活适度、精准有效。房地产方面，支持合理融资需求，防范化解风险，减少限制性措施，加大推进三大工程建设，构建房地产发展新模式。
- ②多地房地产融资协调机制持续落地，优化人才新政/信贷政策。

01

楼市速递

- **楼市：**
- ①3月初，主城八区公布2024年第一批拟出让土地清单，共20宗住宅用地；
- ②大郑州2个项目取得预售，共计217套，2.53万㎡；
- ③2个项目加推，共推出110套，去化9套，去化率8%；
- ④大郑州合计成交719套，环比上涨11%，单盘来访58组，环比上涨3%，单盘成交3.5套，环比上涨13%。

02

周度总结

- 2024年政府工作报告发布，货币政策和财政政策进一步发力，年内降准降息、住房信贷等仍有优化空间；房地产政策基调保持宽松，在支持合理融资需求、推进化解风险、减少限制性措施、构建新发展模式等方面协同发力；
- 城市房地产融资协调机制持续落地，白名单项目贷款稳步投放；
- 3月份进入传统销售旺季，叠加持续宽松的政策环境，项目加大推盘力度及营销策略，带动客户进场意愿提升。

1.1 行业资讯—全国：两会政府工作报告概要

3月5日政府工作报告出炉，明确24年经济增速目标为5%左右，与23年预期目标保持一致，相比23年，当前经济外部环境更加复杂和严峻，国内需求和社会预期明显偏弱，实现预期目标将需要货币政策和财政政策进一步发力

2024年宏观经济发展主要预期目标



GDP增长5%左右



城镇新增就业1200万人以上
城镇调查失业率5.5%左右



居民消费价格涨幅3%左右



进出口质升量稳，国际收支保持基本平衡



居民收入增长和经济增长同步



粮食产量保持在1.3万亿斤以上

历年政府工作报告主要经济指标及完成情况											
指标	GDP增速		CPI		赤字率		宏观 杠杆率	M2		进出口	城镇调查 失业率
	目标	实际	目标	实际	目标	实际		目标	实际		
2024年	5%左右	/	3%左右	/	3%	/	无	同经济增长和价格水平预期目标匹配	/	质升量稳	5.5%左右
2023年	5%左右	5.2%	3%左右	0.2%	3%	/	无	基本匹配名义经济增速	9.7%	促稳提质	5.5%左右
2022年	5.5%	3%	3%左右	2%	2.8%左右	2.8%	基本稳定	基本匹配名义经济增速	11.8%	保稳提质	5.5%以内
2021年	6%以上	8.1%	3%左右	0.9%	3.2%左右	3.2%	基本稳定	基本匹配名义经济增速	9%	量稳质升	5.5%左右
2020年	未提	2.3%	3.5%左右	2.5%	3.5%左右	3.6%	无	明显高于去年	10.1%	促稳提质	6%左右
2019年	6-6.5%	6.1%	3%左右	2.9%	2.8%	2.8%	基本稳定	匹配GDP增速	8.7%	稳中提质	5.5%左右
2018年	6.5%左右	6.7%	3%左右	2.1%	2.6%	2.6%	基本稳定	合理增长	8.1%	稳中向好	5.5%以内
2017年	6.5%左右	6.9%	3%左右	1.6%	3.0%	3%	无	12%	8.1%	回稳向好	/

1.1 行业资讯—全国：两会政府工作报告——财政/货币政策

为实现5%的增长目标，报告提出积极的财政政策要适度加力、提质增效，具体来说将安排较高赤字率、发行超长期特别国债、落实好减税降费等措施；同时，货币政策强调精准有效，促进社会融资成本下降，提高资金运作效率，预计年内降准降息、住房信贷等政策仍有优化空间

年份	2024年	2023年	2022年	2021年
财政政策	<p>1、积极的财政政策要适度加力、提质增效。用好财政政策空间，优化政策工具组合。赤字率拟按3%安排；</p> <p>2、拟连续几年发行超长期特别国债，专项用于国家重大战略实施和重点领域安全能力建设，今年先发行1万亿元；</p> <p>3、中央财政加大对地方均衡性转移支付力度、适当向困难地区倾斜，省级政府要推动财力下沉，兜牢基层“三保”底线；</p> <p>4、落实好结构性减税降费政策，重点支持科技创新和创业发展。</p>	<p>1、积极的财政政策要加力提效；</p> <p>2、赤字率拟按照3%安排；</p> <p>3、完善税费优惠政策，对限行减税降费、退税缓税等措施，该延续的延续，该优化的优化，做好基层“三保”工作；</p> <p>4、今年拟安排地方政府专项债券3.8万亿元。</p>	<p>1、积极的财政政策要提升效能，更加注重精准、可持续；</p> <p>2、减税降费是财政重要发力点；</p> <p>3、中央将加大对地方转移支付力度。</p>	<p>1、积极的财政政策要提质增效、更可持续；</p> <p>2、赤字率拟按3.2%左右安排，不再发行抗疫特别国债；</p> <p>3、优化和落实减税政策。</p>
货币政策	<p>1、稳健的货币政策要灵活适度、精准有效。保持流动性合理充裕，社会融资规模、货币供应量同经济增长和价格水平预期目标相匹配；</p> <p>2、加强总量和结构双重调节，盘活存量、提升效能，加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的支持力度。促进社会综合融资成本稳中有降；</p> <p>3、畅通货币政策传导机制，避免资金沉淀空转。增强资本市场内在稳定性。保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。</p>	<p>1、稳健的货币政策要精准有力；</p> <p>2、保持广义货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，支持实体经济发，保持人民币汇率在合理均衡水平的基本稳定。</p>	<p>1、稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕；</p> <p>2、加大稳健的货币政策实施力度，发挥货币政策工具的总量和结构双重功能。</p>	<p>1、稳健的货币政策要灵活精准、合理适度；</p> <p>2、货币供应量和社会融资规模增速与名义经济增速基本匹配，保持流动性合理充裕，保持宏观杠杆率基本稳定。</p>

1.1 行业资讯—全国：两会政府工作报告——房地产

两会连续第2年未提及“房住不炒”，但建立房地产长效机制及构建发展新模式的总基调不变。落地措施上，金融端对不同所有制房地产企业合理融资需求一视同仁给予支持，融资协调机制持续跟进，有效化解房地产风险；政策面将持续减少限制性措施，推进一线城市调控继续松绑，二三线以下城市全面放开；制度上要加大推进三大工程建设，构建房地产发展新模式

近三年两会对房地产定调

年份	两会政府工作报告房地产政策取向	当年房地产调控形势
2024年	<p>1、标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定；</p> <p>2、优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展；</p> <p>3、健全风险防控长效机制。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。</p>	优化房地产政策；加快构建房地产发展新模式；满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。
2023年	<p>1、从供给端，要有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展；</p> <p>2、从需求端，要加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。</p>	供给端及需求端同步发力，防范化解优质头部房企风险，持续“因城施策”的原则，支持刚性和改善性住房需求。
2022年	<p>1、坚持房住不炒；</p> <p>2、探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设；</p> <p>3、支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求；</p> <p>4、稳地价、稳房价、稳预期；</p> <p>5、因城施策，促进房地产业良性循环和健康发展。</p>	面临需求收缩、预期较弱形势，信贷政策“纠偏式”宽松，地产“三稳”对稳经济有重要作用，因城施策出台支持性政策。

- 房地产政策优化宽松基调不变，未提“房住不炒”，但“房住不炒”是房地产长效机制的基本前提，会长期坚持。
- 防范地产风险蔓延是防范化解重点领域风险的首要任务，2024年化解房地产风险仍是重要方向，两会重点提出标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定，同时保交付仍是重要工作。综合近期各地融资协调机制落地情况，后续民营房企项目的政策支持力度会持续加大。
- “三大工程”是住房多元供给改革的重要内容，也是房地产发展新模式的题中之意，对于稳投资也有重要意义。2024年将会出台一系列落地性强的配套措施加速推进三大工程建设，构建新发展模式。
- 年初住建部曾表态“充分赋予城市房地产调控自主权”，地方因城施策空间进一步打开，随即北上广深等一线四城陆续松绑限购，释放积极信号。减少限制性措施是大势所趋，一线调控趋松、二三线限制性措施有望全面放开。

1.1 行业资讯—全国：财政/金融政策发力，加快构建房地产发展新模式 Ticheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

1、国家发改委：促进房地产市场平稳健康发展，高质量完成保交楼任务（2024.03.05）



- 3月5日，国家发改委提请十四届全国人大二次会议审查《关于2023年国民经济和社会发展计划执行情况与2024年国民经济和社会发展计划草案的报告》。在“2024年国民经济和社会发展计划的主要任务”中提出，要加强重大经济金融风险防控，牢牢守住不发生系统性风险的底线。
- 其中房地产方面，**压实企业主体责任和城市属地责任，高质量完成保交楼任务。一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求。因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，加快推进保障性住房建设，加快构建房地产发展新模式。**

2、央行货币政策司：保持融资和货币信贷合理增长（2024.03.07）



- 3月7日，央行货币政策司发表专栏文章《稳健的货币政策精准有力 支持经济持续回升向好》。文章提到**下阶段货币政策要灵活适度、精准有效。**
- 总量方面，**保持融资和货币信贷合理增长。**合理把握债券与信贷两个最大融资市场的关系，保持社会融资规模、货币供应量同经济增长和价格水平预期目标相匹配。**支持采取债务重组等方式盘活信贷存量，提高资金使用效率。**
- 价格方面，**促进社会综合融资成本稳中有降。**结构方面，提到**用好新增的PSL额度，加大对保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造的支持。**协同方面，加强政策配合，发挥政策合力。

3、财政部：2024年积极的财政政策适度加力、提质增效（2024.03.07）



- 3月7日，财政部发布《2023年中国财政政策执行情况报告》，2024年财政部将坚持稳中求进工作总基调。
- 在“适度加力”方面，加强财政资源统筹，组合使用赤字、专项债、国债、税费优惠、财政补助等多种政策工具，适度扩大财政支出规模，促进经济持续回升向好。在“提质增效”方面，**支持扩大国内需求，推进全国统一大市场建设，在财政补助、税费优惠、政府采购等方面对各类经营主体一视同仁、平等对待；支持实施城市更新行动，推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”；有效防范化解地方政府债务风险，坚持尽力而为、量力而行，深入开展财政承受能力评估等，增强财政可持续性。**

1.2 行业资讯—城市：城市房地产融资协调机制持续落地

1、武汉：推送第二批房地产融资“白名单”，13个项目获授信107.26亿元（2024.03.04）



- 3月4日，武汉市住房保障和房屋管理局发布消息，该局于2月29日再次报送了第二批融资需求“白名单”项目，该批次涉及房地产项目72个，开发企业66家（其中国企33家，民企28家，混合所有制企业4家，其他类型企业1家），融资需求416.84亿元。
- 截至2月29日，武汉已有13个项目获得授信，总额为107.26亿元。其中，已授信放款16.21亿元，已展期42.53亿元。自1月下旬开展建立城市房地产融资协调机制以来，武汉市已推送两批房地产融资“白名单”，项目合计173个，融资总需求958.57亿元。

2、宁夏：落地城市房地产融资协调机制首批“白名单”项目的首笔贷款投放（2024.03.04）



- 3月4日，中国银行宁夏区分行落实城市房地产融资协调机制暨与银川建发地产有限公司首笔“白名单”项目贷款投放现场签约仪式成功举办，宁夏住建厅、银川市住建局、国家金融监管总局宁夏分局、中国银行宁夏区分行及银川建发集团相关领导及负责人出席会议。标志着中国银行宁夏区分行积极推动城市房地产融资协调机制落地，实现了首批“白名单”项目的首笔贷款投放。
- 此外，目前中国银行宁夏区分行持续跟进的项目还有三个，合计金额12亿元。

3、广东：创新房地产“白名单”机制：量化考核、优先“三大工程”（2024.03.05）



- 3月5日上午，广东省住房和城乡建设厅、国家金融监督管理总局广东监管局、深圳监管局联合召开全省城市房地产融资协调机制工作调度会。会议主要围绕落实住房和城乡建设部和国家金融监督管理总局有关工作要求，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，精准支持房地产项目建设交付。
- 此次融资协调会议的一大亮点是将地方银行机构和房地产企业召集在一起，这是广东省融资协调机制部署工作以来的首次。此外，广东省强调，房地产企业要落实主体责任，积极参与保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造“三大工程”。“这也意味着，‘白名单’或会优先考量参与‘三大工程’的企业。”

1.2 行业资讯—城市： 广州发布人才新政/优化信贷政策、 庆阳调整公积金政策

4、广州：发布“人才30条”政策，最高购房补贴500万元（2024.03.04）



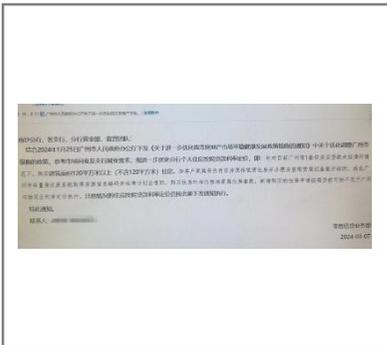
- 3月4日，在广州开发区、黄埔区召开的加快推进新型工业化大会上，《广州开发区（黄埔区）促进人才高质量发展的政策措施》（简称“人才高质量发展30条”）正式发布。该政策围绕推动人才高质量发展，实施企业家聚能、科技人才领跑、青年人才强基、技能人才支撑、紧缺人才补链、人才环境提升等6大行动。
- 在安居服务方面，加强人才住房筹集，入住人才房可提供50%租金补贴。购房补贴政策明确，每年评选优秀、精英人才，分别给予300万元、200万元购房补贴。值得一提的是，新政策还拓宽了科技人才支持范围，新增了“新秀科技人才”层次，此次政策重点支持青年科技人才，给予50万元购房补贴，鼓励更多青年科技人才到黄埔创新创业。

5、甘肃庆阳：允许提取公积金交购房首付，提高公积金贷款额度至最高80万元（2024.03.05）



- 微信公众号“庆阳市住房公积金”3月5日发布消息，甘肃省庆阳市将调整优化住房公积金贷款提取政策。
- 将提高住房公积金贷款额度。凡夫妻双方正常缴存住房公积金的，最高可贷额度由60万元提高到70万元，一方正常缴存住房公积金的，最高可贷额度由50万元提高到60万元。
- 多子女家庭贷款额度上浮。养育多子女的缴存职工，在庆阳市购买自住住房申请住房公积金贷款的，最高可贷额度上浮10万元，不超过80万元。
- 多子女家庭租房提取额度上浮。养育多子女的缴存职工，在庆阳市无自有住房、租赁商品住房的，年提取额度上浮6000元。
- 提取住房公积金用于支付购房首付款。缴存职工在庆阳市购买已具备预售条件的新建商品住房，可申请提取住房公积金用于支付购房首付款。

6、广州：银行发文明确，放售/放租两套买第三套房可按首套房执行（2024.03.07）



- 3月7日，广州某股份制银行内部发文落实广州《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》（下称《通知》）中关于优化调整广州市限购的政策。
- 根据通知，针对目前广州有1套住房且贷款未结清的情况下，购买建筑面积120平方米以上（不含120平方米）住房，如将自有住房用作租赁住房并办理房屋租赁登记备案手续的，或在广州市存量房交易系统取得房源信息编码并挂牌计划出售的，购买住房时相应核减家庭住房套数。
- 这一调整依据为广州市于1月27日发布的《通知》：限购区域范围内，居民家庭将自有住房用作租赁住房并办理房屋租赁登记备案手续的，或者在广州存量房交易系统取得房源信息编码并挂牌计划出售的，购买住房时相应核减家庭住房套数。但此前各家银行一直未给予明确的执行标准。

1.3 行业资讯—土地：天津年内首开土地推进会、宿州/厦门发布供地计划

1、天津西青区：拟推出超100公顷地块，规划建面312万平米（2024.03.05）



- 3月5日，2024年天津首个区域西青区线下土地推介会召开，总供应面积超100公顷，规划总建筑面积约312万平方米，涉及大学城、梅江南、南站、中北镇、杨柳青等板块。
- 推介会上，西青区对南站·科技商务片区、梅江南·赛达新城片区、大学城·文武汇集片区、大运河·文旅宜居片区、大运河·音美艺术之城片区、大运河·文化古镇片区、大美稻香·特色旅游片区的地块进行了集中推介。绿城中国集团、侯台商贸集团、金地集团、保利集团、旭辉集团、广州发展新能源股份有限公司华北分公司和北方穗发（天津）新能源发电有限公司分别与相关街镇达成合作意向并举行了签约仪式。

2、安徽宿州：2024年度建设用地计划供应491公顷，住宅用地为133.3公顷（2024.03.05）



- 3月5日，安徽省宿州市自然资源和规划局发布2024年度市本级国有建设用地供应计划。计划显示，宿州市今年计划供应建设用地总量为约491.05公顷。
- 其中住宅用地占比27%，达到133.33公顷。较2023年度实际供应144.95公顷下降8.01%。按“以人定房”、“以房定地”的原则，结合2023年度商品住房库存去化周期、2024年度城市更新计划及住宅用地市场需求预测，统筹制定住宅用地供应计划规模。

3、厦门：2024年计划供应土地1686公顷，商品住宅用地约49公顷（2024.03.05）



- 3月5日，厦门市自然资源和规划局公布2024年国有建设用地供应计划方案。方案显示，2024年厦门全市国有建设用地计划供应总量1686公顷，高于2023年的实际供应总量1439公顷，低于2019-2023年的平均供应总量1820公顷。
- 从商品住宅用地供应计划宗地表来看，全年共计供应12宗地块，出让面积49.24公顷。在区域分布上，思明区计划供应1宗（1.26公顷），湖里区计划供应1宗（2.71公顷），集美区计划供应3宗（5.57公顷），海沧区计划供应1宗（4.25公顷），同安区计划供应1宗（1.66公顷），翔安区计划供应5宗（33.78公顷）。

1.3 行业资讯—土地：佛山/武汉发布年内首批供地清单

4、佛山高明区：2024年首批供地仅一宗，拟3月5日至6月5日出让（2024.03.05）



- 3月5日，佛山市高明区2024年部分拟供商品住宅用地项目清单（第一批）公布。
- 高明区2024年首批住宅供地仅有1宗，为高明区西江产业新城文昌路以东、怡乐路以北地块，地块占地面积约2.85万 m^2 ，容积率2.0，绿化率不低于30%，建筑密度不高于25%，建筑限高100米以内，拟出让时间段为3月5日至6月5日。

5、宁波鄞州：挂牌一宗宅地出让，起始价16.9亿（2024.03.06）



- 3月6日，宁波鄞州区即将出让一宗宅地，该地块编号为GX08-02-07，位于高新区内。
- 具体四至范围为东至规划道路、南至明珠路、西至沧海路、北至明新路，占地面积为37577平方米，容积率为2.2，预计建筑面积将达到82669.4平方米。此次出让地块的起价为169472.27万元，起始楼面价为20500元/平方米，将采取价高者得的方式进行出让，未设定房价上限。

6、武汉：今年首批供应宅地2宗，总面积约10万平方米（2024.03.06）

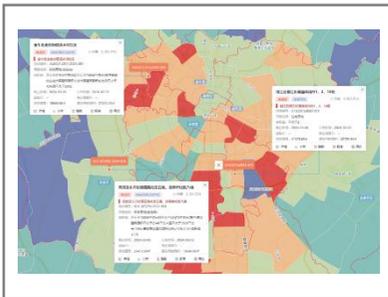
序号	储备机构	地块位置	地块面积 (平方米)	用途
1	江夏土储	江夏区纸坊街谭鑫培路与古驿道交汇处	77615	住宅
2	武昌土储	武昌区武珞路与宝通寺立交交汇处	22600	居住、防护绿地、公园绿地

备注：清单中的具体内容以地块出让文件和最终审批的规划设计条件所示内容为准。

- 3月6日，湖北省武汉市自然资源和规划局发布2024年拟供地项目清单的公告（第一批）。第一批供地项目共2宗涉宅地块，总土地面积10.0215万平方米，拟于近期发布出让公告。一宗为纯宅地，位于江夏区纸坊街谭鑫培路与古驿道交汇处，土地面积77615平方米；另一宗包含居住、防护绿地、公园绿地，土地面积22600平方米。

1.3 行业资讯—土地：成都溢价成交1宗宅地，西安/佛山底价拍地

7、成都：3宗地块揽金18.8亿元，中铁建以31.76%高溢价拿下热门地块（2024.03.06）



- 3月6日，成都土地市场出让3宗涉宅地块，均位于中心城区，合计出让面积约110.65亩，最终以1宗溢价、2宗底价收官，总成交金额约18.8亿元。此次土拍共计有12家房企竞拍，依然延续“竞地价”拍卖规则。
- 其中，锦江区潘家沟31.2亩地块是该场土拍中起拍价最高的一宗，起拍楼面价约1.7万元/口，占地31.2亩，容积率2.0，最终，该地块经过55轮竞价由中铁建以总价9.31亿元拿下，成交楼面价22400元/口，溢价率31.76%；剩余2宗地分别由金牛国投、甘肃中鹏以底价摘得。

8、西安：浐灞国际港3宗地23.54亿元成交，绿城中国摘下两宗（2024.03.06）



- 3月6日，西安浐灞国际港3宗地成功出让，总面积174亩，总成交价23.54亿元。
- 龙翔控股集团以底价10.89亿元斩获港务区奥体板块GW1-16-6地块，占地74.95亩；剩余2宗由绿城中国底价斩获，GW1-16-8位于和悦路以东、港润路以南，占地34.22亩，成交价4.98亿元，GW1-11-9地块位于奥体大道以西、林泓路以南，面积64.92亩，成交价7.67亿元。

9、佛山禅城区：成交1宗宅地，由龙湖以底价摘得（2024.03.07）



- 3月7日，佛山土地市场出让1宗宅地，位于禅城区，该地块总占地面积23104.76平方米，总规划建面约57761.9平方米，容积率2.5，最终由龙湖地产以底价6.24亿元成交，住宅楼面价约10803元/平方米。
- 这是龙湖地产年内首次在佛山拿地，也是继2020年斩获伦敦教地块后，时隔4年再次在佛山拿地。

1.4 行业资讯—房企： 厦门国贸/保利发债融资，碧桂园/远洋白名单项目已放款

1、厦门国贸：拟发20亿元公司债，预设利率5年期最高3.60%（2024.03.04）



- 3月4日，厦门国贸控股集团有限公司发布2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的发行公告。
- 根据公告，该公司已获得中国证券监督管理委员会的批复，同意其公开发行面值总额不超过70亿元的公司债券。本次发行的债券为第一期，发行规模不超过20亿元，每张面值为100元，发行价格为100元/张。债券将分为两个品种，品种一发行期限为3年，品种二发行期限为5年。
- 本期债券仅面向专业机构投资者发行债券的票面利率预设区间分别为2.40%-3.40%和2.60%-3.60%。

2、碧桂园：已纳入“白名单”项目217个，已有项目获得银行放款批复（2024.03.04）



- 3月4日，碧桂园召开月度集团管理会议，围绕近期宏观市场、保交付及保经营工作、下一步发展策略等进行了分析并提出要求。
- 会议提到，近日，房地产融资“白名单”覆盖面持续扩大。截至2024年3月3日，碧桂园集团已纳入“白名单”的项目达217个，数量呈现大幅增加，且已有项目获得银行放款批复。
- 会议内容显示，前期碧桂园积极自救的表现受到了政府和市场的认可，目前碧桂园正在全力保交付、稳经营。

3、远洋集团：多个项目入围融资白名单，已实现10亿元融资落地（2024.03.05）



- 3月5日，远洋集团宣布已有约40个项目进入“白名单”，较2月初数量翻倍，新增项目主要分布在郑州、济南、大连、佛山等城市。此前已入选首批房地产融资“白名单”项目也有了新进展，据厦门市住房保障和房屋管理局消息，远洋风景项目获得建设银行通过调整还款安排等方式融资支持约10.17亿元。

4、保利发展：拟发行不超38亿元中期票据（2024.03.05）



- 3月5日，保利发展控股集团股份有限公司（简称“保利发展”）披露2024年度第二期中期票据（品种一）、（品种二）申购说明。
- 根据申购说明显示，上述品种一债务融资工具基础发行规模为0亿元，发行金额上限为19亿元，期限为3年；该债务融资工具按面值发行，申购区间2.30%-3.30%。品种二债务融资工具基础发行规模为0亿元，发行金额上限为19亿元，期限为5年；本期债务融资工具按面值发行，申购区间2.50%-3.50%。

1.4 行业资讯—房企：南国置业以股冲债，金地再获大额融资，万科偿债

5、南国置业：拟约7.82亿元向控股股东电建地产转让子公司股权以冲抵债务（2024.03.04）



- 3月4日，南国置业（002305.SZ）公告称，拟以约7.82亿元的价格转让子公司股权以冲抵债务。
- 根据公告，南国置业股份有限公司拟将持有的子公司武汉北都商业有限公司100%股权、将其持有的西安泷悦泰恒置业有限公司(以下简称“西安泷悦泰恒”)70%股权、拟将其持有的武汉悦鹤企业管理咨询有限公司100%股权，出售给公司控股股东中国电建地产集团有限公司(以下简称“电建地产”)及其子公司，前述交易无需支付现金对价款，直接冲抵公司及武汉大本营应付电建地产及其子公司的78289.3万元债务。

6、金地集团：半月内连获两笔大额抵押贷款融资（2024.03.06）



- 3月6日，金地集团发布了一则关于为北京金地鸿运房地产开发有限公司（项目公司）融资提供担保的公告。公告指出，金地集团持有该项目公司70%的股权，开发位于北京市朝阳区的北京金地中心项目，为满足项目经营需要，项目公司向交通银行深圳分行申请经营性物业抵押贷款融资，融资本金40亿元，融资期限最长不超过15年。
- 这也是金地集团在不到半个月的时间内落地的第二笔大额融资。此前在2月26日，金地集团发布公告称，金地物业管理有限公司已向招商银行深圳分行申请了25亿元的授信额度，授信期限最长不超过三年。

7、正荣地产：预计无法支付2亿美元到期票据及应付利息（2024.03.07）



- 3月7日，正荣地产集团有限公司发布公告称，公司2024年到期8.35%优先票据即将于3月10日期满退市。
- 公告显示，受进行中的境外整体债务管理方案影响，正荣地产预期无法于2024年3月10日到期时支付2020年5月票据的未偿还本金额2亿美元及其应计未付利息。此外，在债权人的支持下，正荣地产正着手实施境外整体债务管理方案，计划召开的聆讯预计2024年5月2日在法院举行。

8、万科：约6.47亿美元已存入代理行指定账户以偿付3月11日到期美元债本息（2024.03.08）



- 3月8日，万科企业股份有限公司发布自愿性公告称，合计约6.47亿美元已存入代理行指定银行账户，以全数偿付将于3月11日到期票据的本息。在此之前，有投资者关注万科能否到期偿付3月11日的美元债，万科于3月5日回应所有资金已经到位，偿债工作在有序铺排中。
- 据悉，2018年12月11日，万科的全资子公司万科地产（香港）有限公司在香港联合交易所披露了关于发行于2024年到期6.3亿美元的5.35%中期票据的公告，此票据将于2024年3月11日到期。

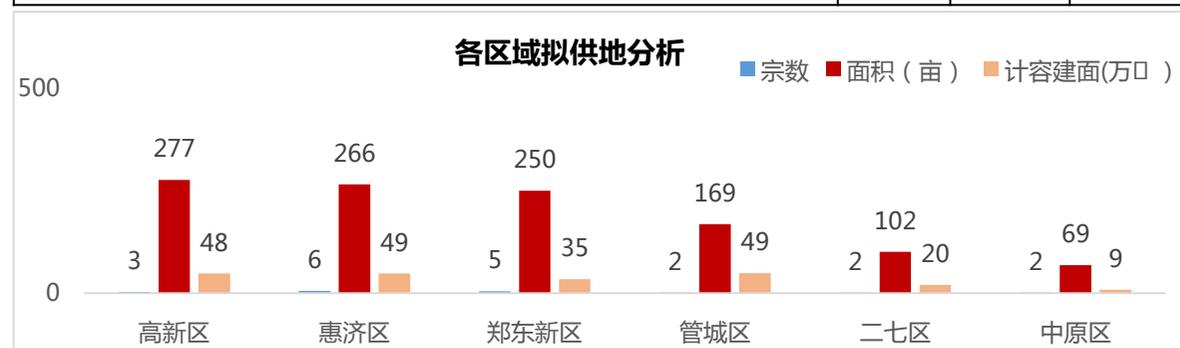
2.1 土地市场—供应：市区预挂牌20宗宅地，北龙湖时隔近2年再供低密地块 Ticheer 泰辰顾问 度 服 务 共 同 成 长

3月初，主城八区公布2024年第一批拟出让土地清单，共20宗住宅用地，总占地1133.09亩，建面210.54万 \square ；主要分布于高新区、惠济区、郑东新区及管城区，计容建面均超35万 \square ，北龙湖板块继22年6月之后再次供应洋房地块

大郑州拟供应土地明细

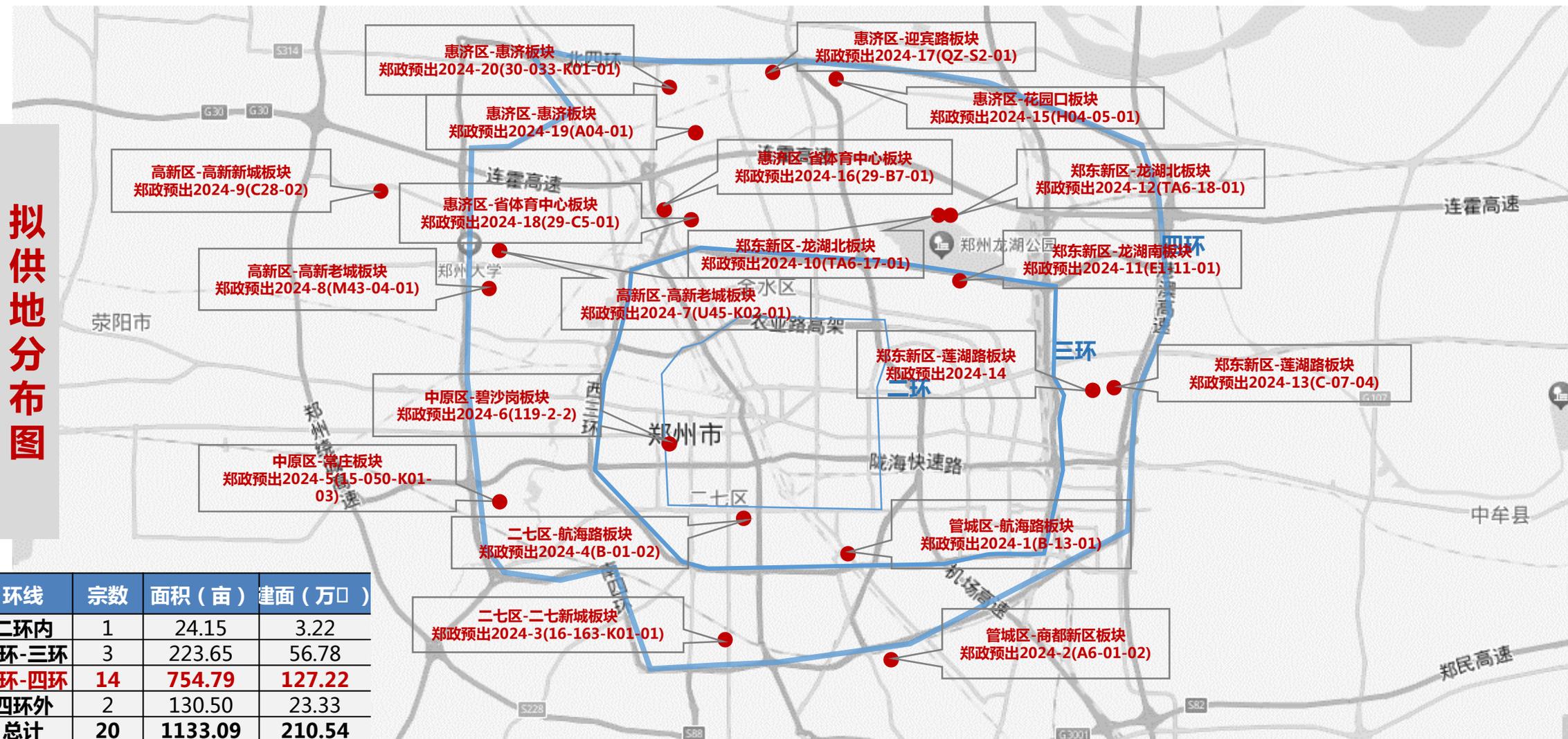
区域	板块	清单编号	地块位置	面积 (亩)	建面 (万 \square)	容积率
二七区	航海路	郑政预出2024-4(B-01-02)	航海中路南、建云街东	36.90	9.59	3.9
	二七新城	郑政预出2024-3(16-163-K01-01)	大学南路西、桂江路南	64.65	10.78	2.5
高新区	高新新城	郑政预出2024-9(C28-02)	莲花街南、创新大道东	83.25	13.88	2.5
	高新老城	郑政预出2024-8(M43-04-01)	药厂街北、银屏路西	115.35	21.53	2.8
	高新老城	郑政预出2024-7(U45-K02-01)	国槐街南、银屏路东	78.45	13.08	2.5
管城区	商都新区	郑政预出2024-2(A6-01-02)	豫一路南、明珠路东	47.25	9.45	3
	航海路	郑政预出2024-1(B-13-01)	通站路东、南三环路北	121.95	39.84	4.9
惠济区	惠济	郑政预出2024-19(A04-01)	香苑路南、金杯北路(固城路)东	51.74	10.35	3
	省体育中心	郑政预出2024-18(29-C5-01)	流云路东、北河路南、常青路西、新村西路北	16.05	4.49	4.2
	迎宾路	郑政预出2024-17(QZ-S2-01)	桂圆路西、金光路北	103.80	17.30	2.5
	省体育中心	郑政预出2024-16(29-B7-01)	三全路南、常平街(长庆路)西	16.80	4.48	4
	惠济	郑政预出2024-20(30-033-K01-01)	天河路东、新兴街南、幸运路北、弓寨路西	21.15	2.54	1.8
	花园口	郑政预出2024-15(H04-05-01)	迎客东路东、祥云大道北	56.85	9.48	2.5

区域	板块	清单编号	地块位置	面积 (亩)	建面 (万 \square)	容积率
郑东新区	龙湖北	郑政预出2024-12(TA6-18-01)	龙润西路南、龙源路西	81.75	9.27	1.7
	龙湖南	郑政预出2024-11(E1-11-01)	如意河东二街南、九如路东	64.80	7.34	1.7
	龙湖北	郑政预出2024-10(TA6-17-01)	龙润西路南、龙源西一街西	45.15	5.12	1.7
	莲湖路	郑政预出2024-14	商鼎路南、穆庄街西	9.30	2.05	3.3
	莲湖路	郑政预出2024-13(C-07-04)	商鼎路南、徐庄街东	49.35	10.86	3.3
中原区	常庄	郑政预出2024-5(15-050-K01-03)	郑峪路北、汇文路东	44.40	5.92	2
	碧沙岗	郑政预出2024-6(119-2-2)	洛河路南、文化宫路东	24.15	3.22	2
合计				1133.09	210.54	/



2.1 土地市场—供应：地块主要分布在三环-四环之间

整体来看，拟供应地块主要分布在北部及西部区域，三环-四环之间集中供应14宗，占比70%
另三环内核心区域供应4宗，占比20%



数据来源：泰辰市场监控中心；郑州市公共资源交易中心；拟出让时间段:2024-03-01~2024-06-01

2.2 土地市场—土拍：大郑州成交2宗地块，分布近郊新郑/荥阳

本周成交2宗土地，共计占地40亩，建面4万 \square ，其中1宗为位于新郑郭店镇住宅地块，另1宗为荥泽西板块商业地块

本周大郑州土地成交明细

竞拍日期	区域	土地编号	环线	板块	地块位置	拿地房企	土地用途	商品房/安置	出让年限	面积(亩)	建面(万 \square)	容积率	成交价(万元)	溢价率	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/ \square)
2024/3/6	新郑	新郑出(2024)1号(网)	五环外	郭店板块	郭店镇华盛路西侧、河南美盛华商汇房地产开发有限公司土地南侧	河南美盛华商汇房地产开发有限公司(美盛)	住宅	商品房	70	22.69	2.72	1.8	4400	0%	194	1616
2024/3/6	荥阳	荥政储(2023)56-1号	五环外	荥泽西板块	京城路与禹锡路交叉口东北侧	河南棋遇记文化旅游有限公司	商业	商品房	40	17.31	1.38	1.2	2697	0%	156	1948
										40.00	4.10	/	7097		/	



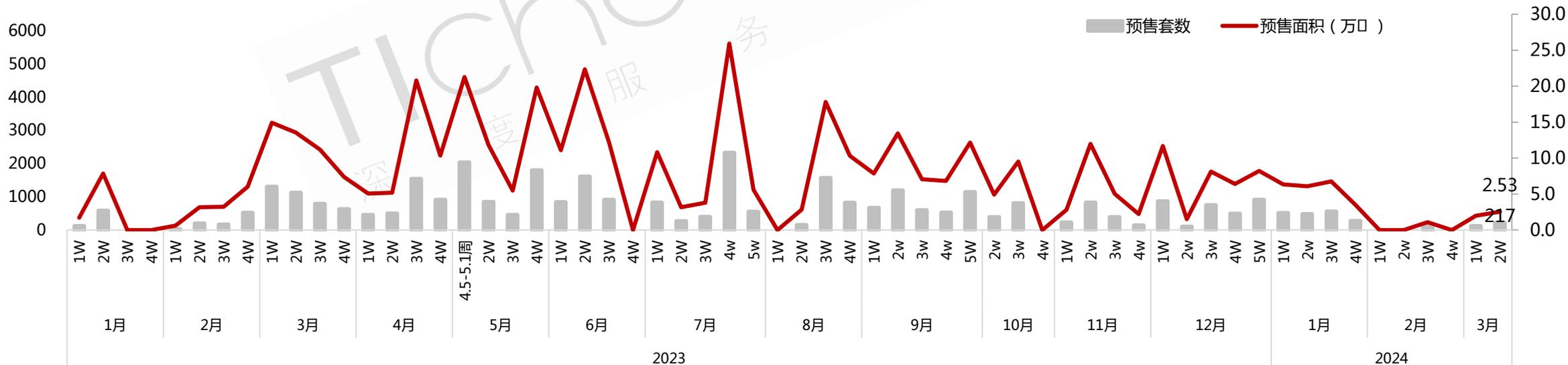
3.1 楼市表现—预售：本周大郑州2个项目取证，位于市区

本周大郑州2个项目取得预售，共217套房源，2.53万㎡

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
市区	2024.3.6/ 2018.7.16	华瑞紫韵城	中原区/常西湖板块	城改	2#	84	0.99	高层101-146㎡ 三房-四房	占地55亩，规划6栋31-34层高层和1栋商务楼，容积率5.5	待售
	2024.3.8/ 2021.6.3	招商时代天宸	惠济区/省体育中心板块	城改	3#	133	1.53	95㎡ 3房2厅1.5卫、128㎡ 3+1房2厅2卫	项目位于惠济区省体育中心板块，规划5栋34F高层，建面95㎡ 三房，128㎡ 3+1房，143㎡ 四房。占地32亩，容积率4.2，计容建面8.85万㎡	待售
合计						217	2.53	/		

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

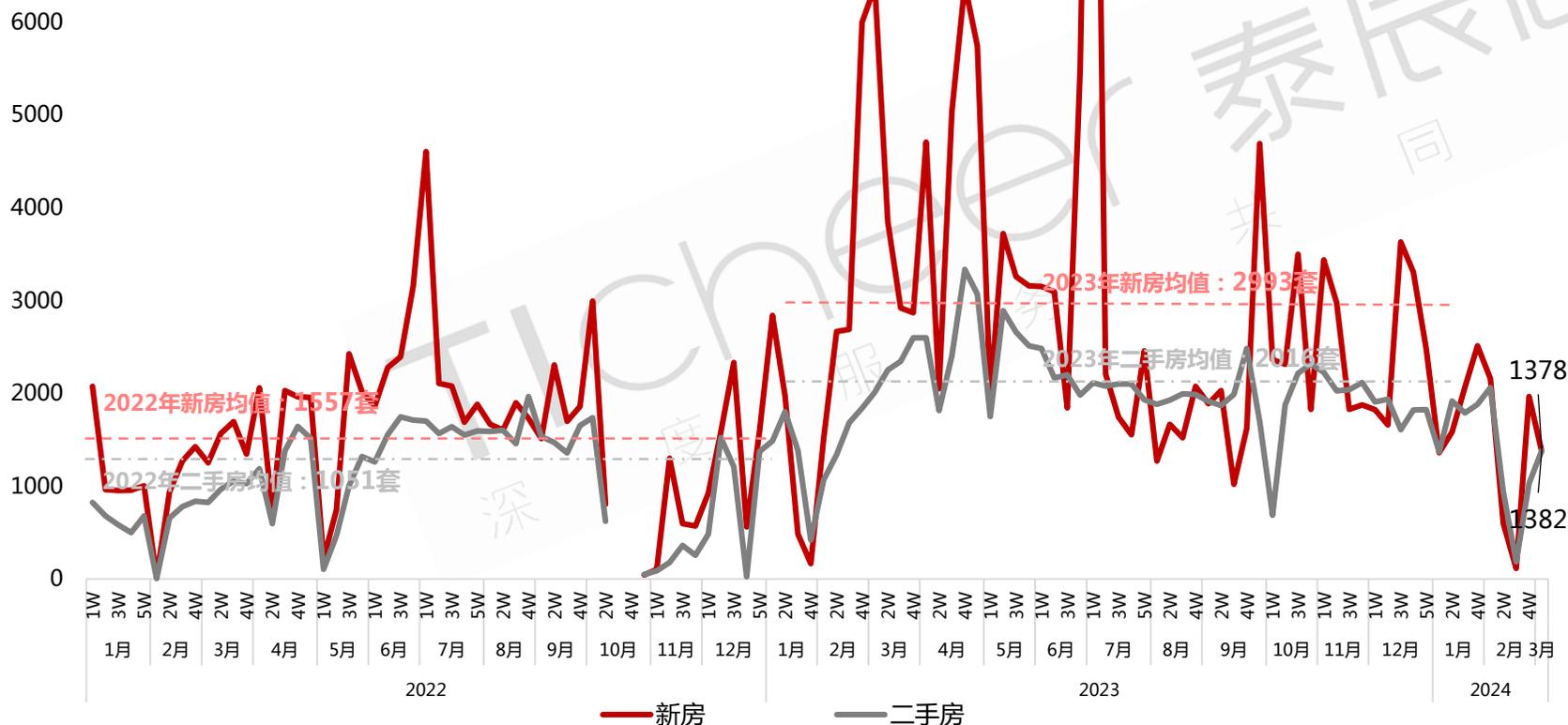
2023年周均预售套数686套，2024年周均预售套数219套



3.2 楼市表现—网签：新房环比回落，二手房延续上涨态势

3月1周新房成交1378套，环比下跌30%，二手房成交1382套，环比上涨34%

2022.1-2024.3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	1378	-78%	-30%
24年周均	1528	-49%	/

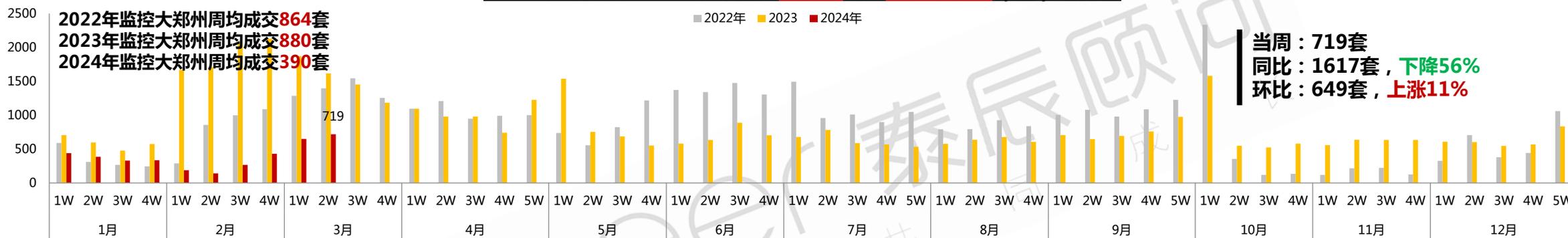
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1382	-31%	34%
24年周均	1396	-31%	/

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：2.26-3.3，来源：360房产网

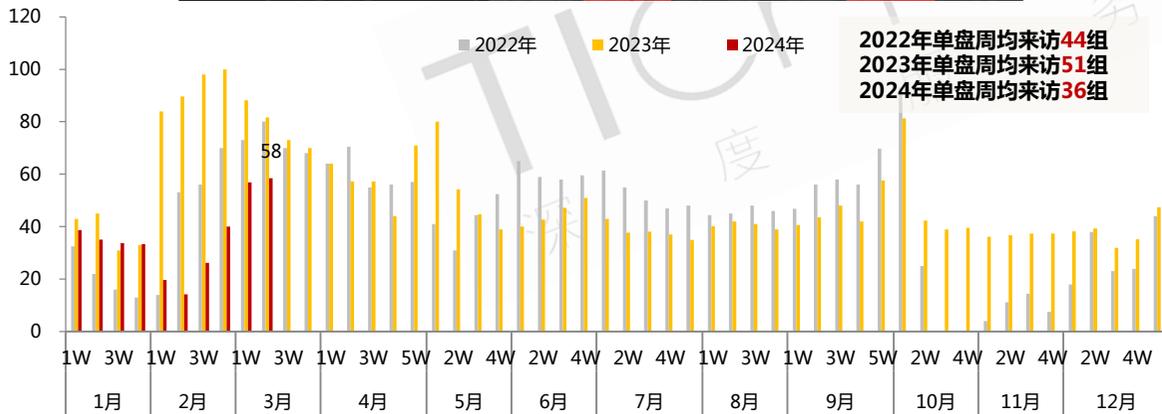
3.3 楼市表现—整体访交：传统销售旺季，政策宽松叠加营销加力，访交量持续提升

大郑州合计成交**719套**，环比**上涨11%**，单盘来访**58组**，环比**上涨3%**，单盘成交**3.5套**，环比**上涨13%**；
3月份进入传统销售旺季，政策环境持续宽松，项目推盘力度及营销策略加码，带动客户进场意愿提升

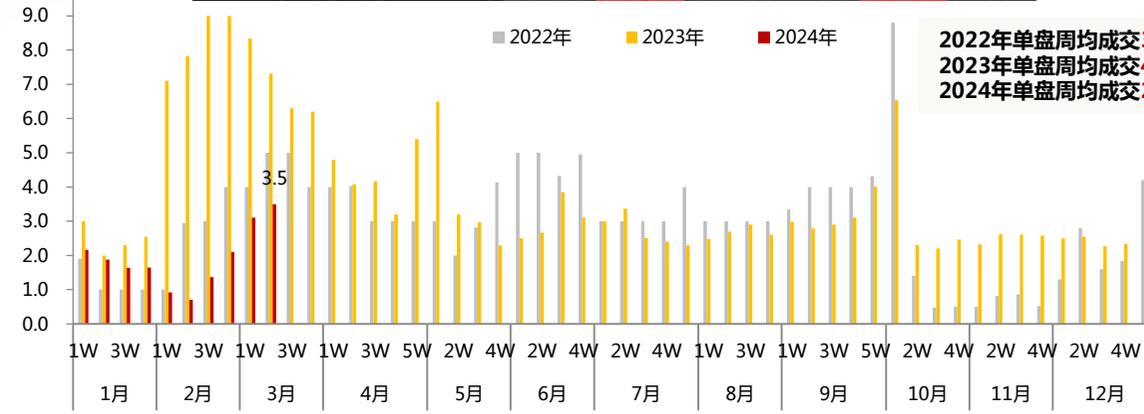
2022年1月1周-2024年3月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年3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3月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



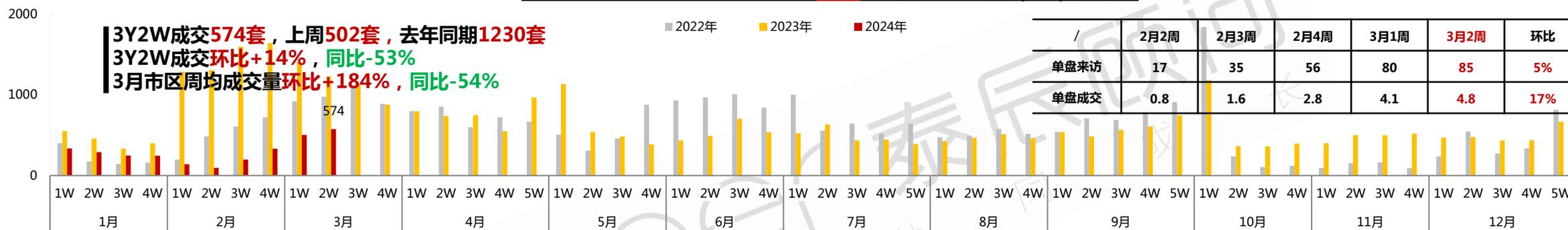
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：3月2周（3.4-3.10）大郑州实际监控到项目206个，其中在售项目206个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

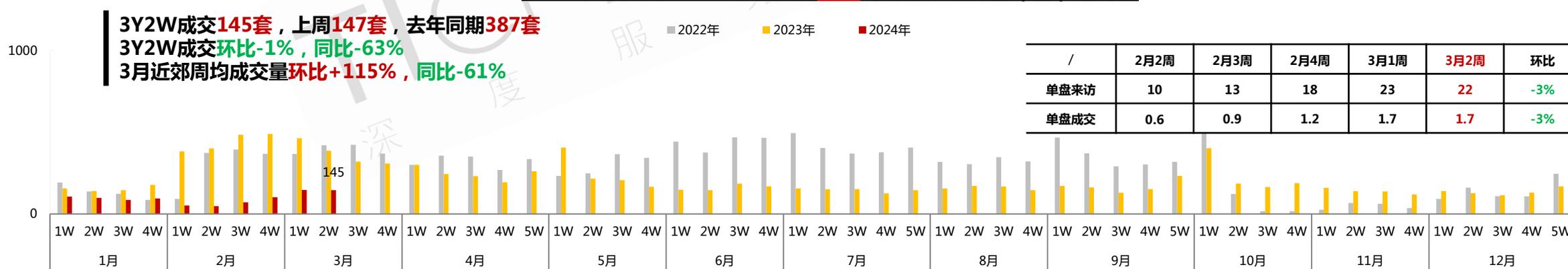
3.3 楼市表现—城郊访交：城郊温差扩大，主城持续回暖，近郊暂无起色

市区成交574套，环比**上涨14%**，单盘成交4.8套，环比**上涨17%**；近郊成交145套，环比**下跌1%**，单盘成交1.7套，环比**下跌3%**

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



2022年1月1周-2024年3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，3月2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86个

3.4 楼市表现—项目榜单：刚需项目营销加码，效果显著

本周TOP15累计认购302套（上周270套），环比上涨12%；南部片区阳光城、金尊府、裕华城、东澜岸等多个刚需项目推出大力度特价优惠（幅度在1500-2500元/□），以及超低首付、送装修、送车位等灵活的销售策略，叠加分销高佣聚焦带客，市场关注度相比之前明显提升，成交效果显著

2024年3月2周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	本周成交（套）	售价（元/□）	政策/分期/分销
1	管城区	鼎盛阳光城	33	高层毛坯13000， 特价11500-11600	高评高贷， 最低0首付 ；58、贝壳佣金2.7%-3%（30套起跳）；全民经纪人、员工推介、老带新奖1万元/套
2	惠济区	万科翠湾中城	31	B区在售高层精装15000-16500	首付5%，月供利息贴息（12个月）；分销贝壳、58、朴邻，3.5%；新增优惠2%
3	管城区	盛澳金尊府	25	高层毛坯18000； 特价15500，送装修	送圣都装修1300元/□标准 ；无分期； 分销贝壳，3-4%（20套跳）
4	经开区	中建元熙府	24	高层毛坯12800	无分期；分销：贝壳，2%，周末带看奖100元，特价房11400-11800，成交奖5000，前三十名额外送现金及电动车
5	经开区	信保春风十里	23	特价房89□ 13900、107-151□ 12900-13400	送7万家具包，渠道佣金7-9万套
6	中原区	裕华城	22	高层毛坯12000， 特价10500-11000	高评高贷政策，1万首付，剩余全分期 ；加一万送车位；贝壳持续聚焦，佣金5%
7	经开区	绿都东澜岸	21	高层毛坯7500， 特价7300	首付1万，剩余首付款3年后一次性付清 ；贝壳独家，本周项目聚焦，佣金涨至4万/套
8	管城区	信达未来公元	17	高层精装9500-11000	①首付5% 剩余15%交房前付清；分销：3.5%；②本周到访直享2万元购房让利；③现场可抽价值3万阳春福利包；④专项人才补贴2万元/套；⑤购房再享额外1万元补贴
9	二七区	万科都会天际&万科大都会	17	高层精装11000-12000， 特价最低10500	额外优惠2%，住宅车位同购优惠1%；无分期；分销：贝壳、58，3%
10	管城区	龙湖熙上	16	特价房12100起，5#11888起	首付5%，分销3.5%，58爱房&贝壳；青年人才专场98折；118□ 清盘一口价
11	金水区	美盛教育港湾+中环	16	高层毛坯18500，特价房16000-17000	新春限时优惠10万元；分期首套5万，二套10万网签，其余交房前付清；贝壳涨佣4跳4.5%（20套起跳），额外优惠1-2%
12	中原区	华瑞紫韵城	15	高层毛坯11500-12600	加3万送负二车位；首付2万，剩余全贷；分销贝壳、58，佣金5-5.5万/套
13	高新区	谦祥云栖	15	高层毛坯16500	首付10%，其余分2次交付前付清；认购送车位； 分销贝壳、58，佣金3%
14	经开区	金辉滨河云著	14	洋房毛坯14800-15600；高层毛坯13200-14300， 特价12000	平推7#，分销贝壳，佣金4%
15	经开区	金茂越秀未来府	13	高层毛坯16500-19000	分销贝壳，佣金3.5%； 清栋97折 ；送5-10万车位券

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）；加推或开盘项目加粗

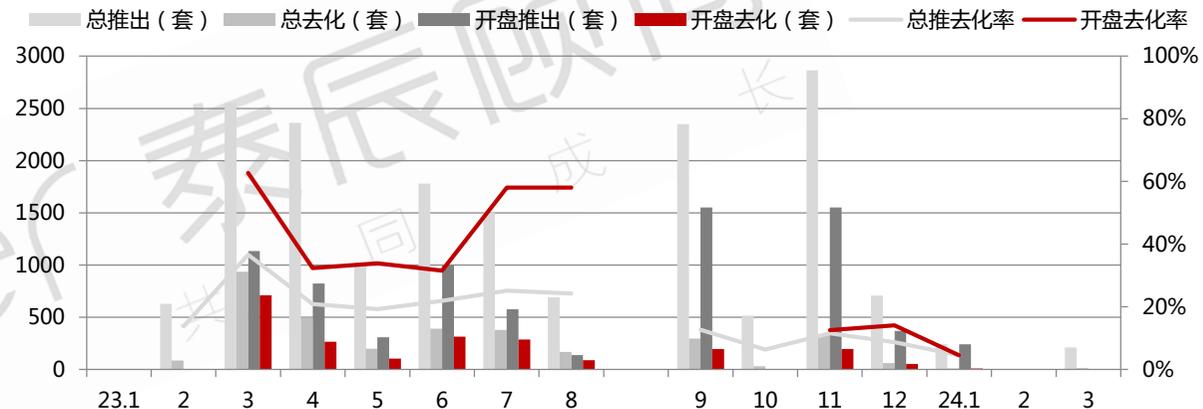
3.5 楼市表现—开盘表现：2个项目推售，整体去化率8%

本周市区2个项目推售，共推出110套房源，共去化9套，整体去化率8%

大郑州3月2周开盘项目分布



2023.1-2024.3大郑州住宅开盘去化表现（开盘+加推）



2024年3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/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
平推	二七区	亚星学府印象	精装	12500	80	6	8%
平推	经开区	金辉滨河云著	毛坯	14800-15600	30	3	10%
合计					110	9	8%

3.5 亚星学府印象——平推表现：无蓄客平推，精装门槛较高，去化一般

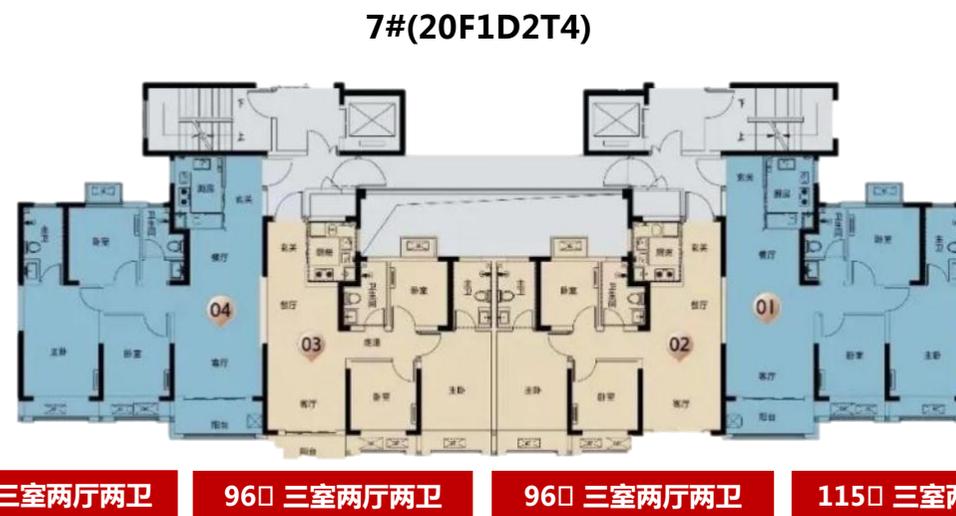
3月9日学府印象平推7#，户型面积96/115㎡ 三房，共计80套，当天去化6套，成交价格精装12500元/㎡

- ◆ 去化情况：3月9日加推高层7#（1D20F2T4）；共计80套，去化6套，去化率8%；
- ◆ 加推面积：高层——96㎡ 三室两厅两卫、115㎡ 三室两厅两卫；
- ◆ 价格情况：均价12500元/㎡（精装）；
- ◆ 优惠政策：加推额外优惠1%；
- ◆ 首付分期：首付5万，分期三年三次；
- ◆ 分销政策：贝壳，佣金20000元/套；
- ◆ 综合分析：整体去化一般

- 1) 项目位于市区西南-二七新城板块，亚星开发、深耕区域多年，且双学区（实验外国语中学+实验外国语附属小学）为主要卖点；
- 2) 该地块为唯一精装地块，在售均价高于其他地块，且面积门槛96㎡ 起步，与其他地块87㎡ 相比，总价门槛较高；
- 3) 本次加推7#无蓄客，去化效果一般。



时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型面积	成交均价: 元/㎡	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2023/10/26	平推	高层	14#	27F	2T4	96/115㎡ 三房	12600-13200	精装	107	5	5%
2024/3/9	平推	高层	7#	20F	2T4	96/115㎡ 三房	12500	精装	80	6	8%



3.5 金辉滨河云著——平推表现：准现房销售，无蓄客且前期交付效果较弱，去化一般

项目于3月9号平推7#，共推出30套，去化3套，去化率10%

- ◆ 推售情况：3月9日平推洋房7#，30套，成交3套，去化率10%；
- ◆ 平推户型：洋房149-169㎡
- ◆ 价格情况：洋房14800-15600元/㎡（毛坯）
- ◆ 优惠政策：无
- ◆ 首付分期：无
- ◆ 分销政策：贝壳，佣金4%
- ◆ 平推分析：

1) 地处经开区核心区域，周边1KM内有地铁3号线、郑州市第七人民医院滨河院区、签约经开区外国语学校，基本满足日常需求。

2) 项目18年拿地，分为两期开发，一期已交付，二期也已尾盘，准现房销售，但一期交付品质较弱，且本次无蓄客平推，最终去化一般。



建筑面积165㎡ 复式首层

建筑面积169㎡ 标准层

建筑面积149㎡ 复式顶层

加推 推售 房源	物业	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (㎡)	推出套数	销售套数
	洋房	7#	3	1T2	10F	三室两厅三卫	149	6	3
							165	6	
							169	18	
合计								30	3

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

