

郑州房地产市场周报

【2024年第19期】

(5月6日-5月12日)

目录

- 01 行业政策
- 02 土地市场
- 03 楼市表现

contents

核心内容摘要

政策速览

行业政策方面：

- 深圳/杭州/西安放宽住房限购政策，其中杭州属于中央政治局4月底会议后全国首个全面取消限购城市；
- 无锡/云南德宏/合肥放宽公积金贷款政策；
- 郑州住房“以旧换新”试点工作结束，自5月10日起全市八区全面推行。

01

郑州楼市速递

- ①**土地供销**：本周大郑州供应2宗商业地，合计占地65.87亩、计容建面12.05万 \square ；港区成交1宗商业地，占地29.68亩，中牟成交1宗住宅地，占地54.86亩，由中牟投资集团托底成交。
- ②**销售方面**：大郑州合计成交459套，环比-67%，单盘成交2.3套。
- ③**开盘加推**：本周市区1个项目推售，位于金水区，推出327套房源，去化61套，去化率19%。

02

周度总结

- 继4月底政治局会议对房地产政策定调宽松后，杭州率先开启全面取消限购，作为以往地产政策风向标，该举措将为后续城市解除限购起到积极引导作用；郑州方面随着“以旧换新”的全面开展，将激发更多具有改善需求的客户进行置业，进一步为郑州楼市注入活力。
- 节日集中收割后，意向客户下降，市场步入新一轮蓄客周期，市区、近郊成交量分别下跌6-7成。

1.1 行业资讯—典型城市：深圳/杭州/西安放宽住房限购政策

深圳：深圳分区优化住房限购政策（2024.5.6）



5月6日，深圳市住房和建设局发布《关于进一步优化房地产政策的通知》（简称《通知》），从分区优化住房限购政策、调整企事业单位购买商品住房政策、提升二手房交易便利化等方面进一步优化房地产政策。根据《通知》，此次限购政策分区调整，**主要调整的区域包含盐田区、宝安区等8个区**（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）

调整主要分为3方面：①非本市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）限购1套住房，在上述区域范围内购买住房，**个人所得税、社会保险的缴交年限要求由3年调整为1年**；②有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭，在执行现有住房限购政策的基础上，可在上述区域内再购买1套住房。③同时满足设立年限满1年、在本市累计缴纳税款金额达100万元人民币、员工人数10名及以上条件的企事业单位，可在上述区域购买商品住房，用于解决员工住房等需求。

杭州：全面取消住房限购，取得合法产权住房可申请落户（2024.5.9）



5月9日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》。

通知要求，全面取消住房限购。在本市范围内购买住房，不再审核购房资格。同时提出，优化住宅用地供应。深化房地联动机制，根据住房市场供求情况动态调整宅地供应的规模和节奏，对住房供应较大、去化速度较慢的区域，优化供地模式，促进供需平衡。文件还要求，优化公证摇号销售措施。**对于购房意向登记家庭数量小于或等于准售房源数量的新建商品住房项目，取消公证摇号销售要求，由开发企业自主销售。**

政策意义：杭州属于中央政治局4月底会议后全国首个全面取消限购的城市例子，作为过往地产政策风向标，后期对其他还有限购的城市也具有非常大的启发限购退出杭州市场，对于后续市场的提振具有非常重要的作用。

西安：全面取消住房限购措施（2024.5.9）



5月9日，西安市住房和城乡建设局等四部门联合出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》；主要内容包含以下两方面：

一、明确全面取消住房限购措施，居民家庭在全市范围内购买新建商品住房、二手住房不再审核购房资格。二、商品住房项目销售时，登记家庭数量与住房房源数量比例低于1.5:1的，不再实施公证摇号。摇号销售项目的摇号名单公示、摇号结果公示、选房结果公示时间由3天缩短为1天。

1.2 行业资讯—城市：无锡/云南德宏/合肥放宽公积金贷款政策，开封推动“以旧换新”

无锡：公积金新政：二套房首付比例降至20%，多子女家庭最高贷款额度130万元（2024.5.7）



5月7日消息，江苏省无锡市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金相关使用政策的通知》，《通知》自2024年5月7日起施行，有效期5年。
《通知》提出，职工家庭在无锡市行政区域购买第二套自住住房申请住房公积金贷款，首付比例不得低于房屋总价的20%，此前二套住房公积金贷款首付比例最低为40%。职工家庭在无锡市行政区域内购买自住住房，申请公积金贷款，借款人本人符合贷款条件的，最高贷款额度调整为80万元；借款人及配偶均符合贷款条件的，最高贷款额度调整为100万元。

云南德宏：支持提取个人公积金账户余额偿还住房贷款的本息（2024.5.7）



5月7日，云南省德宏州住房公积金管理委员会办公室发布《关于进一步优化调整住房公积金业务政策的通知》，本通知自2024年5月20日起执行。
文件提出，支持缴存人提取个人住房公积金账户存储余额偿还贷款本息。
住房公积金缴存人在商业银行有未结清的用于购买、建造自住住房的个人住房商业贷款，可申请办理按月提取个人住房公积金偿还该笔贷款月还本息额。
有未结清的住房公积金贷款的借款人及共同借款人因离退休等原因缴存账户封存后，可申请办理个人住房公积金账户余额偿还贷款余额。

合肥：多子女家庭首套公积金贷款额度最高可达120万元(2024.5.8)



5月8日，安徽省合肥市住房公积金管理中心网站发布《关于调整我市个人住房公积金最高可贷额度的通知（征求意见稿）》，公开征求社会各界意见。
其中，①夫妻双方正常缴存的，刚性、改善性需求公积金贷款最高额度分别由原先的65万元、55万元调整至100万元，借款人单方正常缴存的，最高额度分别由原先的55万元、45万元调整至70万元。②夫妻双方正常缴存的，符合政策的多子女家庭首套公积金贷款最高额度由原先的75万元调整至120万元，借款人单方正常缴存的，最高额度由原先的65万元调整至84万元。

河南开封：鼓励国有公司、房地产开发企业收购“卖旧买新、以旧换新”群众二手住房(2024.5.9)



5月9日，河南省开封市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展十八条激励措施》。文件要求：推动满足群众改善性换房需求。鼓励国有公司、房地产开发企业收购“卖旧买新、以旧换新”群众二手住房，二手住房收购款直接转入群众新购买商品住房开发企业预售资金监管账户，促成群众购买改善性新建商品住房；同时对于参与“以旧换新”购房群众推出购房激励政策：自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房且在现住房出售后1年内市场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依法予以退税优惠。

1.3 政策解读—郑州： 郑州住房“以旧换新”全市八区推行

5月10日，郑州市“卖旧买新、以旧换新”试点工作结束，在全市建成区范围内全面实施。
政策方面在原有条件基础上针对房屋年限、区域以及新房工程进度方面进行适度放宽

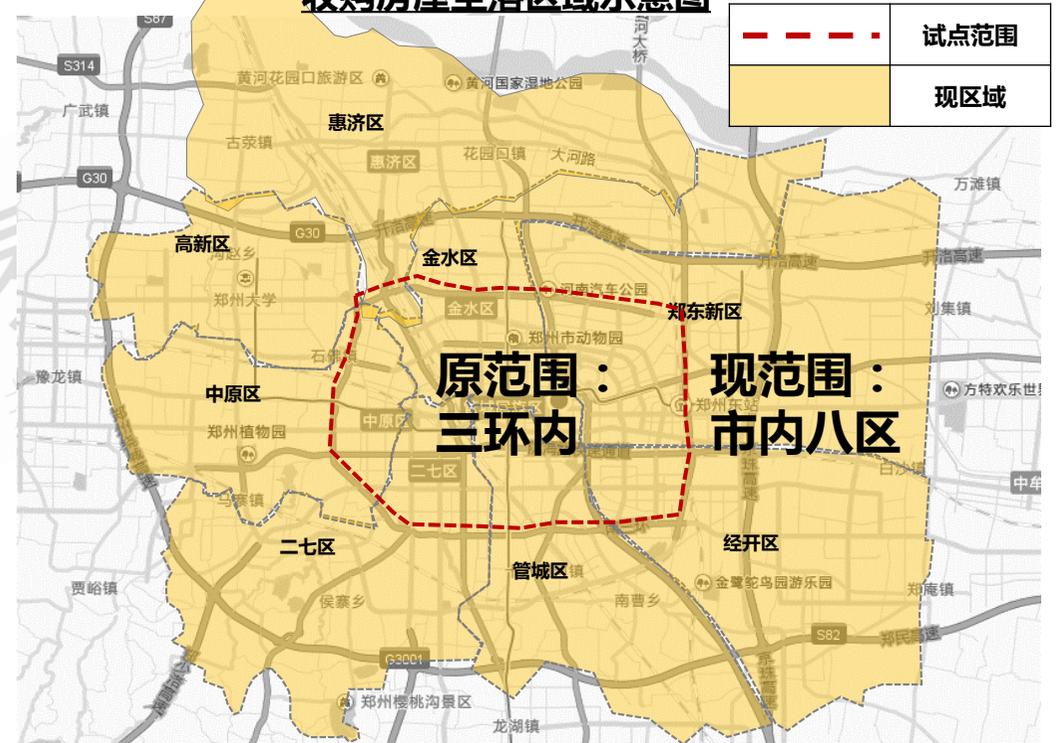
城发安居公司收购房屋条件

1. 房屋性质为普通商品住房，已取得房产证或不动产权证，且自房屋竣工备案之日起至今不超过20年；
2. 房屋坐落区域为市内八区，优先收购三环内房屋，三环外房屋需满足职住平衡、配套齐全等作为保障性租赁住房使用条件；
3. 房屋建筑面积不超过120m(含)房屋不存在查封限制状况；
4. 房屋若存在抵押、担保、按揭或设立居住权等情形，换房群众应承诺在签订《二手房收购协议》前予以解除；
5. 房屋若存在租赁关系，换房群众应承诺在签订《二手房收购协议》前予以解除。
6. 原承租人如需继续承租该房屋的，应与城发安居公司重新协商租赁事宜；
7. 房屋所在小区有正常物业管理服务。

提供换房群众选购的新建商品住房条件

1. 已取得《商品房预售许可证》或《商品房现售备案证》等；
2. 房屋位于郑州市建成区范围内。

收购房屋坐落区域示意图



政策变化

收购房源：

1. 房龄由15年提升为20年。
2. 房屋区域由三环内改为市内八区。

目标项目：

1. 要求现房改为有预售或现售备案证。
2. 主城区范围扩张为建成区范围。

2.1 土地市场—供应：二七区、中牟县各供应商业地1宗

本周大郑州共供应2宗商业地，合计占地65.87亩、计容建面12.05万 \square
其中二七区地块565万元/亩，楼面价2823元/ \square ；中牟地块181万元/亩，楼面价1084元/ \square



供应日期	2024/5/7	2024/5/11
竞拍日期	2024/6/5	2024/6/17
区域	中牟	二七区
土地编号	牟政出[2023]40号	郑政出〔2024〕11号（网）
板块	中牟新城板块	大学南路板块
地块位置	中牟县万胜路南、映旭街东、学苑路北、文通路西；	右江路南、鹤禄街东
土地用途	商业	商业
商品房/安置	商品房	商品房
出让年限	40	40
面积（亩）	33.8	32.1
计容建面(万 \square)	5.64	6.41
容积率	2.5	3.0
起拍价（万元）	6108	18097
起拍单价（万元/亩）	181	565
起拍楼面价（元/ \square ）	1084	2823

2.2 土地市场一成交：港区成交商业地1宗，中牟投资集团托底摘得住宅地1宗

本周大郑州土地成交2宗，其中1宗为港区商业地，占地29.68亩，成交地价92.7万元/亩；1宗住宅地由中牟投资集团托底摘得，占地54.86亩，建面8万方，地价322万元/亩，楼面价2197元/㎡



供应日期	2024/4/3	2024/4/10
成交日期	2024/5/6	2024/5/9
区域	航空港区	中牟
土地编号	郑港出〔2024〕20号（网）	牟政出〔2023〕51号
板块	双鹤湖板块	中牟新城板块
地块位置	鸿泽路北，福广街西	中牟县同德路南、同心路北、寿圣街西、毕虎街东；
土地用途	商业	住宅
商品房/安置	商品房	商品房
出让年限	40	70
面积（亩）	29.68	54.86
计容建面(万㎡)	3.96	8.05
容积率	2	2.2
成交价（万元）	2752	17677
成交单价（万元/亩）	92.73	322.22
成交楼面价（元/㎡）	695	2197
溢价率	0%	0%
买受人	河南省兆嘉置业有限公司	郑州顺中城市开发建设有限公司 (中牟投资集团)

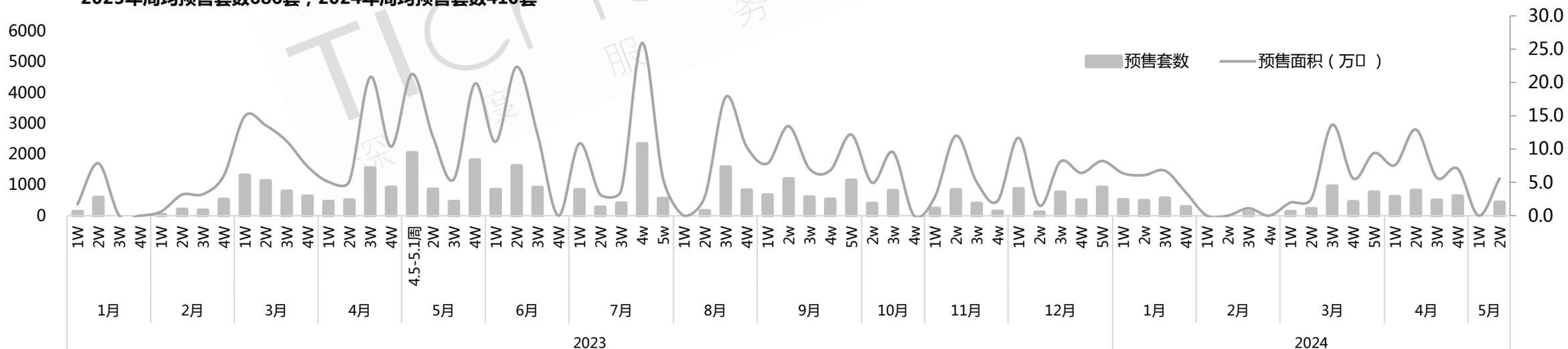
3.1 楼市表现—预售：大郑州市区及近郊共3个项目取证，合计5.58万方

本周大郑州共计3个项目取得预售，合计428套房源，约5.58万方

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(万方)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2024.5.10/ 2023/12/4	SIC超级总部中心·润府	郑东新区/高铁东广场板块	勾地	1/3#	256	3.80	121□ 三房, 143/163□ 四房	为超级总部基地首期地块, 占地49.32亩, 容积率2.41, 计容建面7.92万□, 规划3栋26层高层住宅, 共379户。	待售
近郊	2024.5.8/ 2018.10.15	美盛中华城	新郑市/郭店板块	勾地	2/9#	100	0.98	小高层88/99/117□ 三房, 洋房105□ 三房/125□ 四房	二期和园, 占地约50亩, 总建面6.0□, 容积率1.8, 规划17栋住宅, 9栋18层小高层+8栋6-7层洋房, 共466户, 整体采用新亚洲风格	待售
	2024.5.10/ 2023/6/14	润泓锦园	中牟县/绿博板块	城改	2#	72	0.80	60-76□ 两房/96-118□ 三房, 128-166□ 四房	占地62亩, 容积率2.49, 规划9栋13-18层小高层, 项目依托附近的3所省实验学校教育配套加持, 融入康复园林与疗愈园林的理念, 打造社区康养林居环境	待售
合计						428	5.58	/		

2023年周均预售套数686套，2024年周均预售套数410套

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

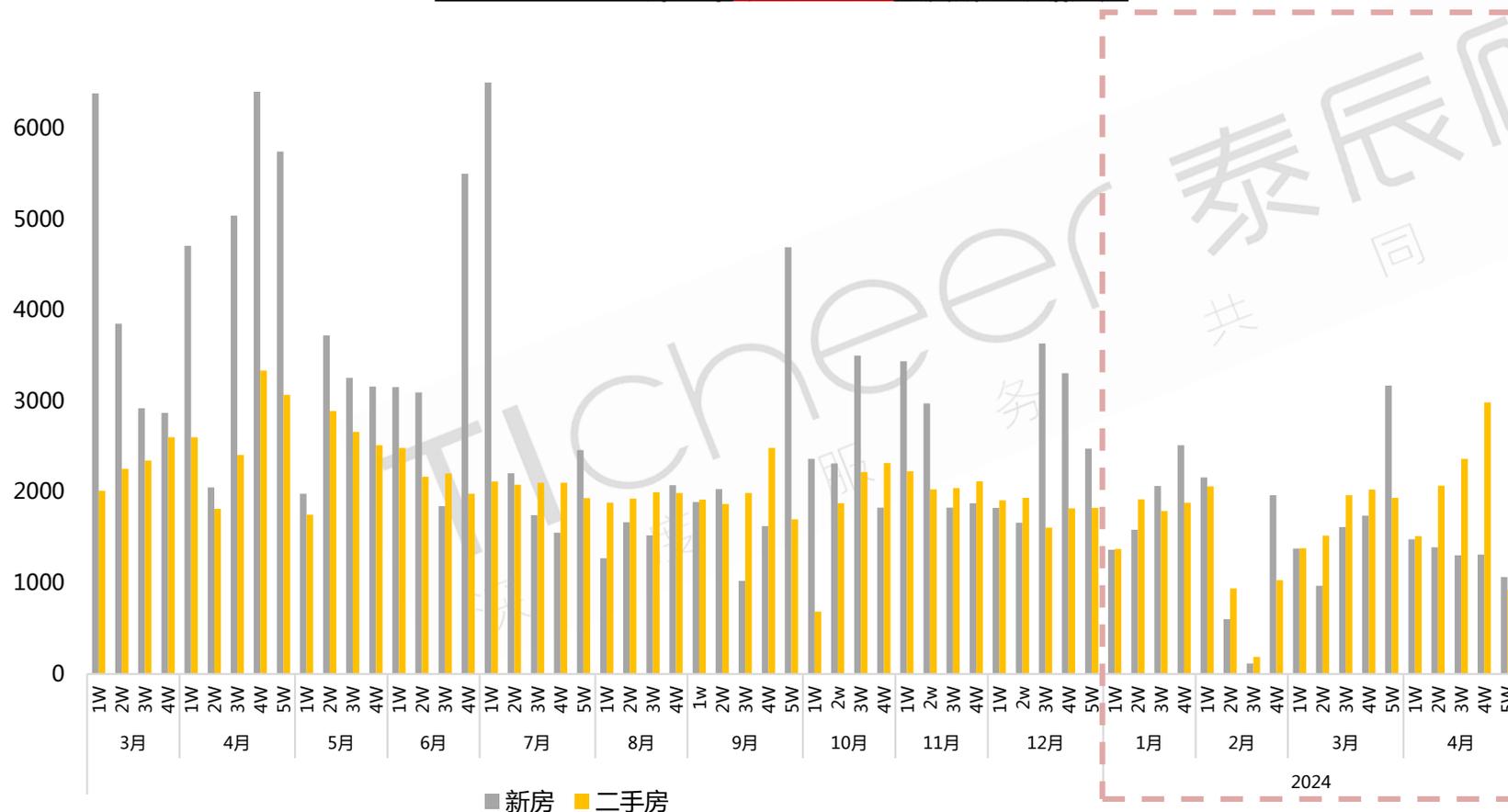


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.1 楼市表现—网签：5月1周二手房成交环比下降69%

5月1周新房成交1065套，环比下降19%，二手房成交927套，环比下降69%

2023.3-2024.5郑州市新房/二手房周度成交数据走势



新房/二手房当周成交数据

	成交套数	周同比	周环比
新房当周	1065	-81%	-19%
二手房当周	927	-70%	-69%

新房/二手房月度周均成交数据

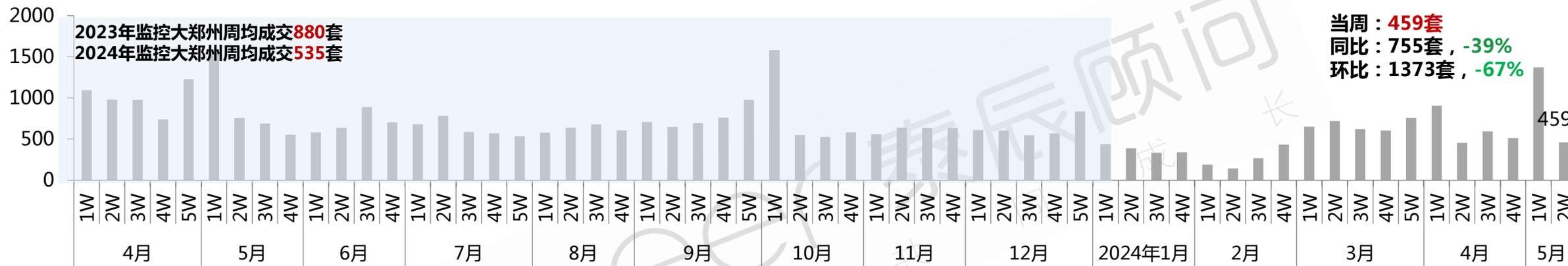
时间	新房周均	二手房周均	二手：一手
2021年	2144	949	0.44
2022年	1557	1051	0.67
2023年	2993	2016	0.67
2024年	1544	1660	1.08
2024年5月	1065	927	0.87

注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，数据延迟一周，周度数据周期：4.29-5.05，来源：360房产网

3.2 楼市表现—整体访交：大郑州总量认购459套，环比下降67%

大郑州合计成交**459套**，环比**-67%**，单盘来访**52组**，单盘成交**2.3套**
节日集中收割后，意向客户下降，市场步入新一轮蓄客周期

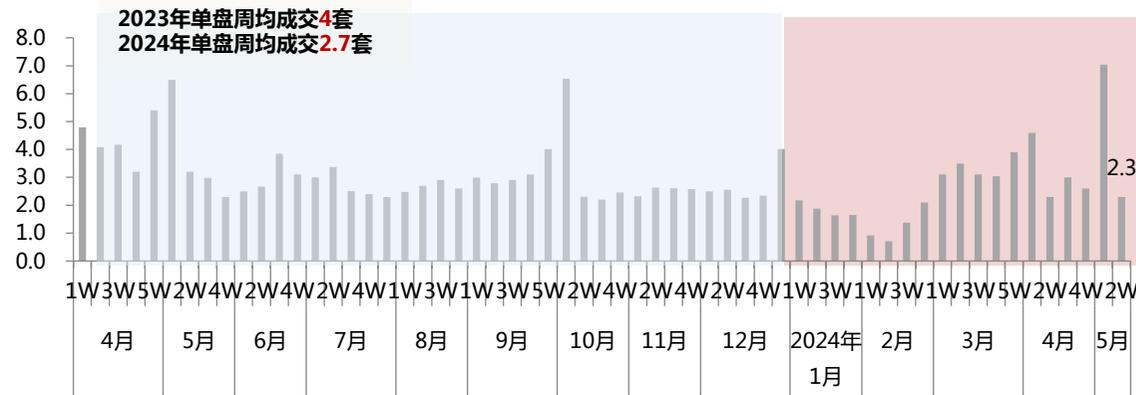
2023-2024年5月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2023-2024年5月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2023-2024年5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：5月2周（5.6-5.12）大郑州实际监控在售项目195个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

3.2 楼市表现—城郊访交：总量主城环比降68%，近郊环比降60%

五一假期过后，成交量回落明显；市区成交339套，环比-68%，单盘成交2.6套；近郊成交120套，环比-60%，单盘成交1.9套



3.3 楼市表现—项目榜单：假期热度回落，上榜项目成交下降67%

本周TOP15累计认购176套（上周541套），环比下降67%；中海时光之境、万科民安雲河锦上凭借产品、价格优势脱颖而出，近郊润弘锦园依靠优质学区带动成交排名第二

2024年5月2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	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	28	高层精装16500-19500；洋房精装标准层23000-27000，首层31000-32000	分销：贝壳、58，2%，全民1%
2	中牟	绿博板块	润弘锦园	20	高层8500	首付1万，剩余全贷款；分销：贝壳，优住，100㎡以下4.5万，100㎡以上7万/套；价格8500，首付1万，剩余全贷款
3	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	16	高层精装13000-13700，洋房精装18000-19500，首层28500	分销：贝壳，4%
4	二七区	大学南路板块	万科都会天际&万科大都会	15	高层精装10800-12200	特价9999起；首付5%，贴息12个月；分销：贝壳、朴邻、58，分销佣金4%
5	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	14	高层毛坯18200-19000	分销：58/贝壳，1.2%
6	管城区	航海路板块	鼎盛阳光城	10	7号院一口价115XX，11号院特价11600-12500，3号综合楼约8888-8999	分销：58、贝壳，佣金2.7%-3%
7	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	10	高层12800	分销点位2%，周末带看奖100元，特价房11400-11800元/口
8	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	9	高层毛坯12500，小高13800	分销：贝壳，2%
9	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	9	高层毛坯16000-17000	首套5万，二套10万网签，剩余交房前一次性付；分销：贝壳，佣金5%
10	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	9	高层毛坯16500-19000；14700起	分销佣金3.5%；清栋97折；送5-10万车位券
11	荥阳	荥泽东板块	清华大溪地	9	7200-7500	销售政策:首付10%，基础优惠35%；分销：贝壳、58、营信，博能，智仁，住宅佣金5万/套
12	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	8	三期高层13500-14000；二期瑜公馆11000-12000	无分期，有首付贷，但利息较高；分销贝壳、58、房友，佣金2.5%
13	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	8	高层毛坯16500-18500	分销：58、贝壳3%，无分期
14	新郑	南龙湖北板块	越秀臻悦府	8	高层5800-6300，洋房7800-8000	首付一万定房，剩余全贷款，签约后返还16.5万元左右；认购额外送3万元车位券+5千元物业费；分销：贝壳，4.8%-5.75%（30套起跳）
15	管城区	金岱板块	龙湖熙上	7	5#毛坯11000-11800；4楼以下10900起；精装特价房12500-13000	首付5%，分销贝壳，佣金2.5%

数据来源：泰辰市场监控中心，5月2周（5.6-5.12）大郑州实际监控在售项目195个，不含美盛金水水印开盘数据

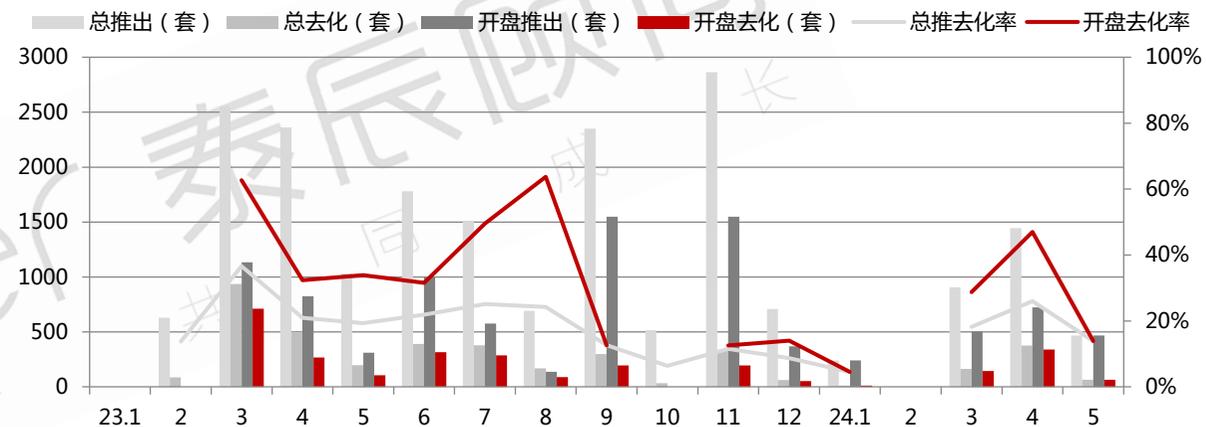
3.4 楼市表现—开盘表现：市区1个项目推盘，去化率19%

本周大郑州1个项目开盘；金水区美盛金水印二期，推出327套房源，去化61套，整体去化率19%

大郑州5月2周开盘项目分布



2023.1-2024.5大郑州住宅开盘+加推推售表现



2024年5月2周开盘及平推表现汇总

类型	区域	项目名称	物业类型	装修情况	推售面积	成交均价 (元/口)	推出套数	销售套数	去化率
首开	金水区	美盛金水印	高层	精装	143-147/164四房	22000-25000	327	61	19%

3.4.1 美盛金水印二期一首开表现：推出327套，累计去化率19%

2024年5月3日针对高层2#3#内购落位，共计327套房源，5月3日当天去化17套，五一期间累计成交30套左右，截止5月11号累计化约61套，整体去化率19%；项目于今年1月开始认筹，截至落位前认筹约110组，精装高层均价22000-25000元/㎡



开盘分析：去化效果一般

1、项目位于金水区省体育中心板块，临近北三环，金水北较核心位置，容积率5.49，规划5栋33层高层住宅，面积区间115-188㎡，首批推143-164㎡；2、核心卖点：金水北核心位置+金水北改善天花板+双学区（纬五路第一小学杏花校区、金水外国语学校东校区）+地铁（1公里内2/4/7号线均有站点）+高精装交付标准沿用国际一线品牌，整体外立面/景观/配置/产品户型设计较一期全面提升小区内部配有下沉会所/庭院/风雨连廊，北向主大门为80多米IMAX巨幕景观门厅；3、开盘前兰溪府等改善项目首开分流严重，首次落位距离示范区开放日太近，客户成交集中度不高。

所属区域	金水区		所属板块	省体育中心板块	
项目位置	水科路南、鹤壁路西		开发公司	郑州美盛湾置业有限公司	
占地	34.54亩	总建面	12.67万㎡ (住宅12.14)	容积率	5.49
蓄客及到访	2024年1月初开始认筹，截止开盘前累计蓄客110组左右				
成交价格	2#楼164㎡ 均价24000-25000元/㎡，143-147㎡ 23500-24500元/㎡。3#楼164㎡ 23000-24000元/㎡。143-147㎡ 22000-23000元/㎡，均为精装交付（装标对外4500元/㎡）后期可以接受业主定制 竞品价格兰溪府毛坯24300-28800元/㎡				
营销政策	开盘优惠： 1.2万认筹享1%优惠；2.案场认购优惠6%；3.送5k-2万车位券，开盘当天抽保时捷718使用权、笔记本电脑等 首付分期： 首付5%，剩余交房前付清 分销： 贝壳、58，3%跳3.5%（20套）				
客户来源	金水区高端改善客户群体				
取证情况	取证时间：2024-03-20，2/3#，327套				

3.4.1美盛金水印二期一户型分析：独立电梯厅入户，综合得房率90-92% cheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

此次推出高层143-147㎡、164㎡四房，户型设计优秀，独立电梯厅入户，超大横厅设计，综合得房率90-92%

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排布	面积 (㎡)	户型	成交价格 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
高层	2#	2D	2T2	33F	164+145+145+164	145	四室两厅两卫	23500-24500	66	16	24%
						164	四室两厅两卫	24000-25000	64	12	19%
	3#	3D	2T2	33F	164+143+147+147+143+164	143	四室两厅两卫	22000-23000	66	11	17%
						147	四室两厅两卫	22000-23000	66	10	15%
						164	四室两厅两卫	23000-24000	65	13	18%
合计								/	327	61	19%

2号楼平层图



145㎡ 四室两厅两卫



165㎡ 四室两厅两卫



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

