

郑州房地产市场周报

【2024年第26期】

(6月24日-6月30日)

目录

01

行业资讯

02

典型政策

03

楼市表现

contents

核心内容摘要

政策速览

- ① **全国资讯**：保交房是当前促进房地产市场平稳健康发展的首要任务；中国共产党第二十届中央委员会第三次全体会议于7月15日至18日在北京召开；统计局：1—5月份规模以上工业企业效益持续恢复，利润保持增长；
- ② **地方资讯**：青岛加快“以旧换新”；苏州买房可落户；南京提升住宅品质；北京发布楼市新政：降低首付比例降低购房利率。

01

郑州楼市速递

- ① **预售方面**：本周大郑州3个项目取得预售，共计1354套房源，约16.87万 m^2 ；
- ② **销售方面**：大郑州合计成交841套，环比上涨48%，单盘来访56组，单盘成交4.3套；市区总成交724套，环比上涨52%，单盘成交5.4套；近郊成交117套，环比上涨29%，单盘成交1.9套。

02

周度总结

- 本周，中央层面进一步推进保交房政策，指出保交房是当前促进房地产市场平稳健康发展的首要任务，同时地方城市政策宽松面进一步打开，尤其北京作为楼市政策风向标城市，发布了降低首付降低利率的新政，至此四个一线城市均完成了“517”政策的执行落地，对市场释放出积极信号；
- 市场方面，本周典型项目主要以630年中冲刺加大优惠或7月收回优惠/价格上涨等为营销噱头，刺激成交，整体市场访交涨幅明显。其中万科民安雲河锦上本周成交45套居首。

1.1 宏观资讯—保交房是当前促进房地产市场平稳健康发展的首要任务

住建部：联合金监局召开保交房政策培训视频会议，要统筹协调保交房工作，建立国家、省、市三级专班联动机制（2024.6.24）



6月24日住建部联合金监局召开保交房政策培训视频会议：

- ①保交房工作是贯彻落实中央决策部署的重要举措，是当前促进房地产市场平稳健康发展的首要任务；
- ②要统筹协调保交房工作，建立国家、省、市三级专班联动机制，用好保交房信息系统，建立定期调度和通报机制。要做好宣传引导，营造良好的舆论氛围，做好经验总结和经验推广；
- ③更好满足城市房地产项目的合理融资需求，要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，指导银行做好融资支持；
- ④加强“白名单”的审核把关。

政治局会议：中国共产党第二十届中央委员会第三次全体会议于7月15日至18日在北京召开（2024.6.27）



6月27日，政治局会议，研究进一步全面深化改革、推进中国式现代化问题。会议决定，中国共产党第二十届中央委员会第三次全体会议于7月15日至18日在北京召开。

统计局：1—5月份规模以上工业企业效益持续恢复，利润保持增长（2024.6.27）



6月27日，统计局公布数据：1-5月份，全国规模以上工业企业实现利润总额27543.8亿元，同比增长3.4%（按可比口径计算），延续年初以来的增长态势；5月单月，规模以上工业企业实现利润同比继续增长0.7%，前值4%。

总体看，1-5月份规上工业企业效益持续恢复，但也要看到，国内有效需求仍然不足，内生动力有待加强，工业企业效益恢复基础仍不牢固。下阶段，要坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，着力推动已出台政策措施落地见效，大力推进新型工业化，加快发展新质生产力，着力扩大有效需求，提振经营主体信心，推动工业经济持续回升向好。

1.2 城市资讯—青岛加快“以旧换新” / 苏州买房可落户 / 南京提升住宅品质

青岛：印发通知，加快推进实施住房“以旧换新”（2024.6.24）



6月24日，青岛发布“以旧换新”通知：

- ①开发企业与居民可通过协商或委托评估方的方式确定旧房价款，签订新房认购、预（现）售协议和旧房收购协议，结算差价款后完成新房网签备案，按照实施方案办理旧房交易和登记工作；
- ②鼓励房企和经纪机构合作通过购房优惠、交易补贴和佣金折扣等措施，降低居民购房和卖房成本，支持居民“买新卖旧”；
- ③支持国有平台公司发挥“区位广、项目多、房源充足”优势，参与“以旧换新”活动，将收购的存量房源用作市场化租赁住房、保障性租赁住房等用途。

苏州：发布落户新政，买房可落户（2024.6.25）



6月25日，苏州发布落户新政：

- ①8月1日起在本市拥有合法产权住房或购买本市新建商品住房且完成网签备案即可申请落户；
- ②7月1日起苏州市区积分落户分值下调至200分，在上海、江苏、浙江、安徽三省一市缴纳社保累计纳入苏州缴纳年限计算并赋分。

南京：发布住宅品质提升新规，适当控制住宅地块开发强度，推进我市住宅高质量发展，改善人居环境，增强城市安全韧性。（2024.6.26）



6月26日，南京发布住宅品质提升新规：

- ①部分建筑不计容积率：住宅建筑突出屋面的设备用房、楼电梯间，其水平投影面积之和不超过屋面面积1/8的可以不计入容积率；
- ②架空层不计容：住宅建筑底层和位于裙房上部的住宅功能首层，可以布置层高不小于3.6米的架空层。架空层应只作为公共开敞空间使用，仅有柱、剪力墙及必要的楼梯间的住宅架空层可以整单元不计入容积率；
- ③电动车配套设施不计容：鼓励新建住宅小区设置独立电动自行车存放、充电场所，不计入容积率和建筑密度；
- ④住宅层高提高：住宅建筑的门厅可以适当提高层高，但层高不大于7.2米。套内建筑面积超过120m²的住宅起居厅和餐厅可以适当提高层高；
- ⑤可设置挑空平台：在保证安全和居住品质的前提下，新建小区住宅项目每户可设置挑空平台，挑空平台为主体结构外挑的不得封闭的室外空间；
- ⑥规划可调整：已领取建设工程规划许可证，但尚未领取预销售许可的建筑，可于2024年12月31日前申请变更许可。

1.3 房企资讯—保利成功发行票据/美的业务重组/万科融资成功/融创复牌

保利：近日成功发行2024年度第五期绿色中期票据，发行总额6亿元，利率2.34%，期限为3年（2024.6.25/27）

	<p>6月25日，保利发展2024年度第五期绿色中期票据成功发行，发行总额6亿元，利率2.34%，期限为3年。</p> <p>6月27日，保利发展计划在2024年向专业投资者公开发行人100亿元的公司债券，目前项目状态已更新为“提交注册”。此次债券属于公募类型，由中信证券、中金公司、华泰联合证券和广发证券担任承销商。</p>
---	---

美的置业：拟将房地产开发业务进行内部重组，聚焦轻资产运营（2024.6.25）

	<p>6月17日，美的置业拟将房开业务进行内部重组，聚焦轻资产运营。</p> <p>美的置业发布公告称，公司将进行股权重组，将全资持有的房地产开发业务（下称“房开业务”）产权线从上市公司重组至控股股东，股权重组方式采用了香港资本市场常见的实物方式分派。重组完成后，美的置业将实现房地产开发重资产业务与持续经营性业务的股权分设。</p>
---	---

万科：已从交行申请10年贷款共计15亿元（2024.6.25）

	<p>6月25日，万科向交通银行股份有限公司深圳分行申请银行贷款并完成提款，提款金额共计人民币15亿元，期限10年。深圳万科拟以持有的深圳森懋置地有限公司100%股权提供质押担保。</p>
--	--

融创：“H融创07”6月26日开市起复牌（2024.6.26）

	<p>6月26日，融创鉴于当前重大事项存在的不确定性已消除，因此向上交所申请“H融创07”自2024年6月26日开市起复牌。</p>
---	--

1.4 北京发布楼市新政：首套房首付比例降至20%

6月26日，北京作为4个一线城市中最后一个落实“5·17新政”的城市，除了对首付、利率、公积金等政策调整响应，还因城施策对多子女家庭、“以旧换新”、绿色建筑等方面进行了调整

首套房贷首付30%降至20%，二套房城六区内50%降至五环内35%、城六区外40%降至五环外30%，新调整的首付比例同时适用于商贷及公积金贷款；



京籍二孩及以上多子女家庭，购买二套房的，在个人住房贷款中认定为首套房；



01



首套房贷利率不再区分城六区内（4.05%）、外（3.95%），统一调整为LPR减45个基点（3.5%）；二套房城六区内4.55%→五环内3.9%，城六区外4.5%→五环外3.7%

02

03



居民家庭出售旧房购买新房的，中介机构优先推动旧房交易，旧房成功出售后，相关订金转为购买新房的首付款。若一定时期内未能出售，开发商则无条件退还订金。

04

北京政策调整前后对比

类型	调整前	调整后
首套房首付	30%	20%
二套房首付	城六区50%；非城六区40%	五环内35%；五环外30%
首套房贷	城六区LPR+10BP；非城六区LPR	LPR-45BP（目前为3.5%）
二套房贷	城六区LPR+60BP；非城六区LPR+55BP	五环内LPR-5BP（目前为3.9%）；五环外LPR-25BP（目前为3.7%）

1.4 北京发布楼市新政：政策后北京首付、利率与上海、深圳持平

政策调整前，北京房贷利率为全国最高，调整后，北京首付、利率均与上海、深圳持平，但目前仍为限购最为严格的城市。预计新政落地后会迎来一波存量需求释放，带动部分改善需求入市

政策调整后，北上广深最新首付利率对比

类型	北京	上海	深圳	广州
首套房首付	20%	20%	20%	15%
二套房首付	五环内35% 五环外30%	6个行政区30% 非6个行政区35%	30%	25%
首套房贷	LPR-45BP (目前为3.5%)	LPR-45BP	LPR-45BP	取消下限
二套房贷	五环内LPR-5BP (目前为3.9%) 五环外LPR-25BP (目前为3.7%)	6个行政区 LPR-25BP 非6个行政区 LPR-5BP	LPR-5BP	取消下限

目前全国还在执行限购的省市

省市	限购区域	限购住房类别	限购套数及社保要求	
			本市户籍	非本市户籍
北京	全市	新房、二手房	已婚2套、单身1套 (五环外+1套)	1套(5年社保) (五环外+1套)
上海	全市	新房、二手房	已婚2套、单身1套 (多孩+1套)	1套(3年社保, 外围1-2 年、多孩+1套)
广州	核心6区	二手房、<120平新房	2套	1套(2年社保)
深圳	全市	新房、二手房	已婚2套、单身1套 (多孩外围+1套)	1套 (3年社保, 外围1年社保)
天津	市内6区	二手房、<120平新房	2套 (京津冀享市民待遇)	1套 (6个月社保)
海南省	因城施策, 省内三亚最严			

注意：此次北京并未松绑限购政策，之前传说中的五环外社保5改3没有出现

北京楼市新政政策意义：

北京作为楼市政策风向标城市，新政的发布意味着，到目前**一线城市北上广深均完成了“517新政”的落地执行**，新政前北京的房贷利率为全国最高，新政后不论利率还是首付均与上海、深圳保持相对一致，**政策宽松面给市场释放了积极的信号**。从之前上海、深圳、广州政策落地后的市场情况来看，新政效果在二手房成交方面表现更突出。**北京新政落地后，预计将迎来一波存量需求释放，可能带动部分“以房换房”改善需求入市，叠加“以旧换新”措施的落地，或将带动部分改善性新房去化。**

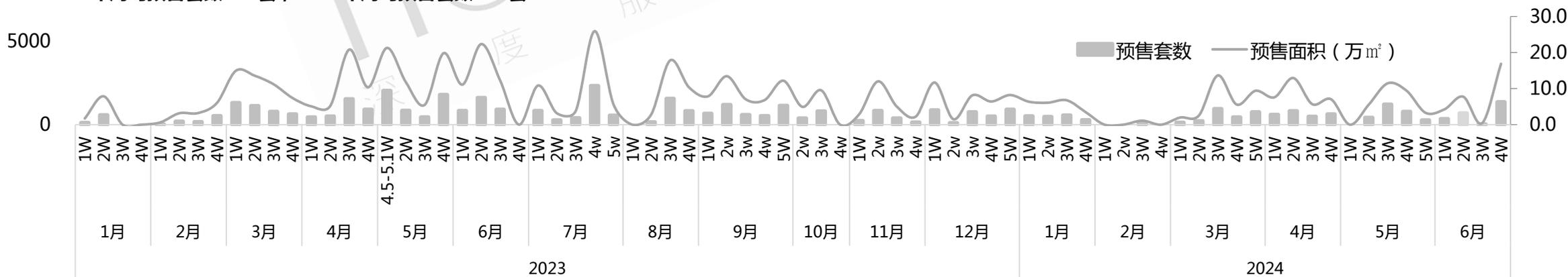
2.2 楼市表现—预售：市区3个项目取证，共16.87万方

本周大郑州范围内3个项目取得预售，均位于市区，共计1354套房源，约16.87万m²

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 ²)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2024.6.26/2020.7.29	广汇湾	金水区/杨金板块	城改	1/2/6#	216	3.05	小高层106-123m ² 三房	项目总建面17万m ² ，容积率2.39，规划10栋18层小高层，面积段106m ² 、123m ² 、133m ² 、141m ² 和282m ² ，两梯四户、一梯一户为主，毛坯交付	待售
	2024.6.27/2022.6.22	碧桂园云湖天境	高新区/高新老城板块	城改	5#	96	2.11	175m ² 四室两卫、210/245m ² 四室三卫、435m ² 顶层复式	云湖天境项目占地面积约42.5亩，容积率约3.59，绿地率约35.24%。共规划6栋18-30层的大平层	待售
	2024.6.28/2022.6.22	郑轨云麓	高新区/冉屯路板块	勾地	4#	94	1.23	101-144m ² 三房-四房	五龙口地铁上盖物业开发，占地面积144亩，容积率是3.0，规划18栋小高层+高层住宅及1个9班制幼儿园	待售
	2024.6.28/2022.6.22				6#	72	1.03	101-144m ² 三房-四房	五龙口地铁上盖物业开发，占地面积144亩，容积率是3.0，规划18栋小高层+高层住宅及1个9班制幼儿园	待售
	2024.6.28/2022.6.22				7#	92	1.21	101-144m ² 三房-四房	五龙口地铁上盖物业开发，占地面积144亩，容积率是3.0，规划18栋小高层+高层住宅及1个9班制幼儿园	待售
	2024.6.28/2022.6.22				14#	260	2.74	101-144m ² 三房-四房	五龙口地铁上盖物业开发，占地面积144亩，容积率是3.0，规划18栋小高层+高层住宅及1个9班制幼儿园	待售
	2024.6.28/2022.6.22				16#	255	2.70	101-144m ² 三房-四房	五龙口地铁上盖物业开发，占地面积144亩，容积率是3.0，规划18栋小高层+高层住宅及1个9班制幼儿园	待售
	2024.6.28/2022.6.22				17#	269	2.80	101-144m ² 三房-四房	五龙口地铁上盖物业开发，占地面积144亩，容积率是3.0，规划18栋小高层+高层住宅及1个9班制幼儿园	待售
合计					1354	16.87				

2023年周均预售套数686套，2024年周均预售套数594套

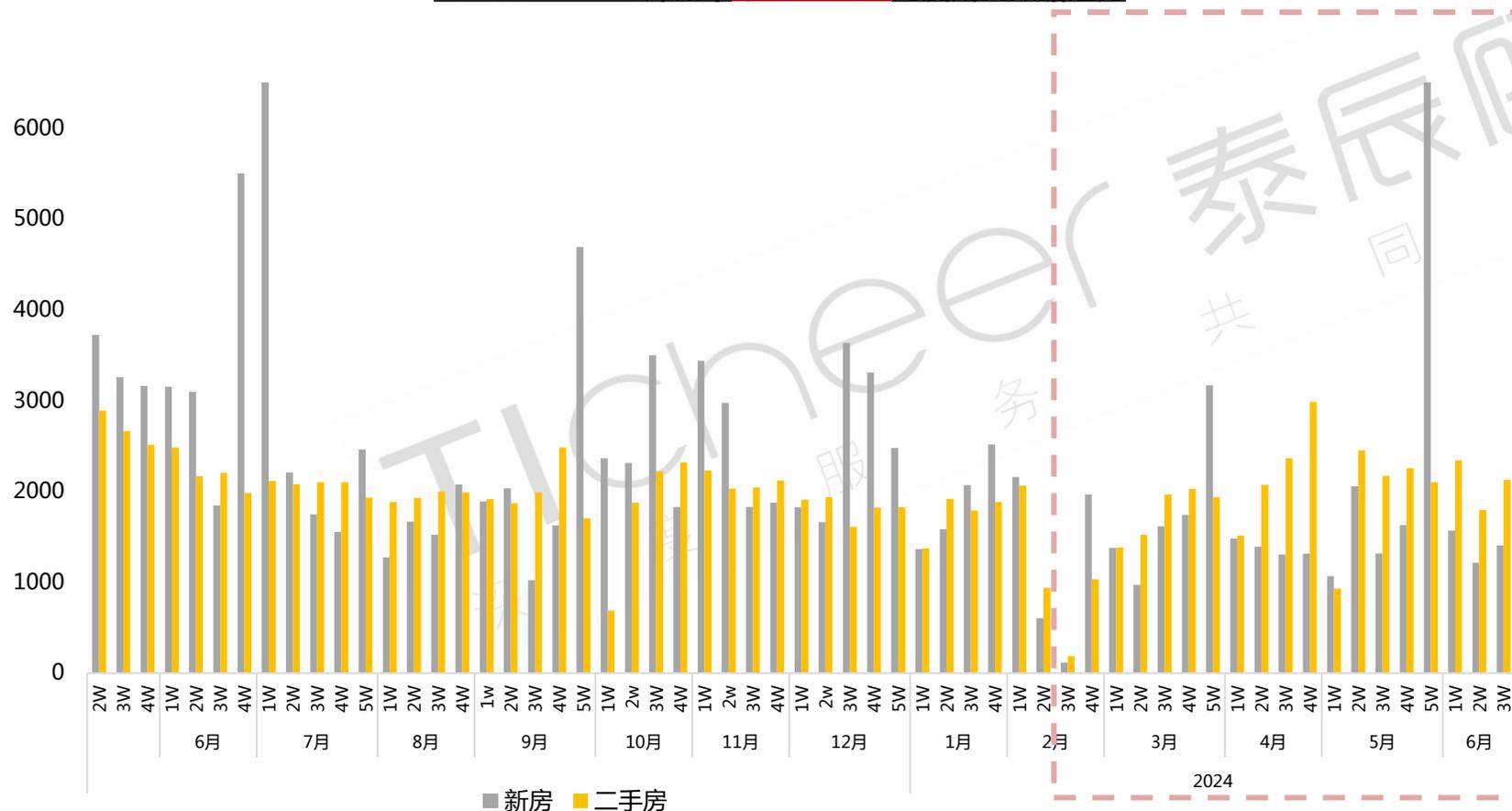
郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



2.3 楼市表现—网签：新房及二手房备案成交均表现上涨

6月3周新房备案成交**1402套**，环比**上涨16%**；二手房成交**2127套**，环比**上涨18%**

2023.3-2024.6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	1402	-24%	16%
二手房当周	2127	-3%	18%

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	1741	1805	1.04
2024年6月	1394	2088	1.50

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：6.17-6.23，来源：360房产网

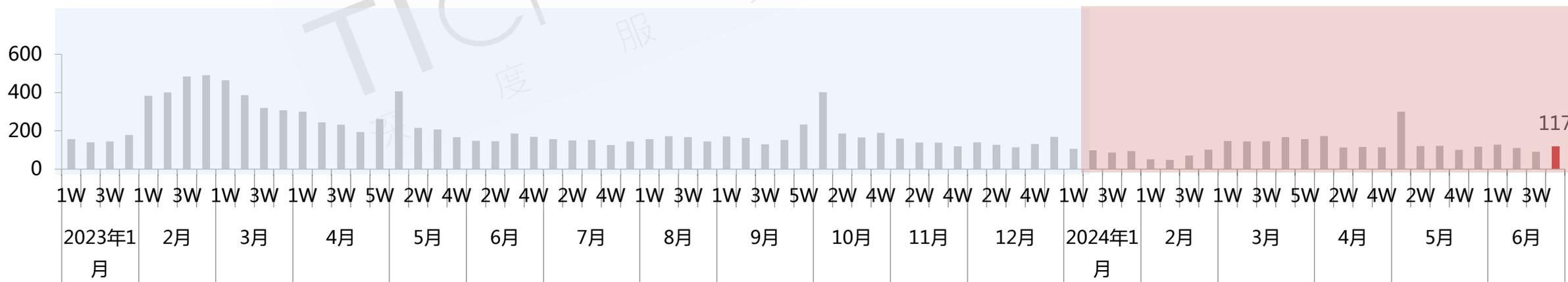
2.3 楼市表现—认购：主城总量环比上涨52%，近郊上涨29%

市区总成交724套，环比**上涨52%**，单盘成交5.4套；近郊成交117套，环比**上涨29%**，单盘成交1.9套

2023年1月1周-2024年6月4周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2023年1月1周-2024年6月4周**近郊**周度整体成交量（套）走势图



2.4 楼市表现—项目榜单：TOP15上榜项目成交总量环比上涨65%

本周TOP15累计认购390套（上周237套），环比上涨65%，TOP15门槛为16套；本周典型项目主要以630年中冲刺加大优惠或7月收回优惠/价格上涨等为营销噱头，刺激成交。万科民安雲河锦上本周成交45套居首

2024年6月4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/m²)	政策/分期/分销
1	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	45	高层均价13000-15000 洋房18000-19500	分销：58、贝壳，4%
2	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	37	高层12500，小高13800	分销：贝壳，3%
3	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	34	高层16500-19500；洋房标准层23000-27000，首层31000-32000	分销：贝壳、58，2%，全民1%
4	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	32	3期雅园9500起 4期天园10300-10800起	630年中冲刺，现房价格降500/m²，购买指定房源送负二车位，全民经纪人推荐成交奖励10000元，老带新奖励老业主5年物业费；首付2万，剩余全贷款；分销：贝壳/58，佣金5万/套
5	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	31	港湾高层毛坯17300，特殊楼层毛坯16000，中环精装20500	周年庆立减10万，年中购房立减6.18万，装修补贴1000元/m²，指定房源送车位 首付1万网签，剩余交房前一次性付清；分销：贝壳，3%
6	二七区	大学南路板块	万科都会天际&万科大都会	26	高层精装10800-12200	630年中冲刺优惠3%，首付5%，贴息12个月；分销：贝壳、朴邻、58，分销佣金3.5%
7	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	25	三期高层13500-14000； 二期瑜公馆11000-12000	分销：贝壳、58、房友，佣金2.5%
8	经开区	滨河国际新城板块	电建泷悦华庭	24	13500-14000 年中清盘特惠12800起	630年中冲刺，7月全线房源涨价2%；无分期，分销：贝壳，3万跳5万/套
9	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	23	143m²18200，168/192m²19000	分销：58，贝壳，1.2%
10	中牟	绿博板块	润泓锦园	23	小高层毛坯8800	首付1万，剩余全贷款；分销：贝壳，优住，100m²以下4.5万，100m²以上7万/套
11	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	22	14700-16500	首付5%，月供利息贴息（12个月）；分销贝壳、58、朴邻，3%
12	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	20	高层均价17000，特价房16500起	分销：58爱房&贝壳，佣金2.7%，成交奖2000元；年中冲刺优惠，7月将涨价300元/m²
13	金水区	花园北路板块	绿城沐春歌	20	高层毛坯13500-15500	首付5万，剩余全部贷款；分销贝壳、58，3.5%
14	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	18	毛坯16500-18500	分销：贝壳，58，3%
15	新郑	南龙湖北板块	越秀臻悦府	16	高层5800-6300元/m²，洋房7800-8000元/m²；特价房5000起	分销：30套以内4.8%，(30-60套)跳5.25%，(60套以上)跳5.75%；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
合计				390		/

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

