

郑州房地产市场周报

【2024年第28期】

(7月08日-7月14日)

目录

01

行业资讯

02

楼市表现

contents

核心内容摘要

政策速览

- ① **土地资讯**：全国各地土拍市场冷热不均，上海/长沙出现高溢价地块；
- ② **城市资讯**：昆明多举措并举推动商办和住宅房屋去库存/广州限购放松范围扩大至外籍人士/宁波首套房认定标准放宽/武汉等进一步优化公积金政策；
- ③ **房企资讯**：金茂/保利/招商/金地披露上半年业绩，普遍下滑3-5成。

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569套房源，约5.1万㎡；
- ② **销售方面**：大郑州合计成交450套，环比上涨8%。其中市区成交365套，环比上涨7%；近郊成交85套，环比上涨13%。

02

周度总结

- 本周，各地政策继续围绕落实商品房去库存展开，如昆明暂停新的商业办公用地供应、广州放松港澳台及外籍人士购房政策等，结合本地实际，从供需两端发力促进楼市供求再平衡；
- 本地市场方面，楼市进入传统销售淡季，需求不足、销量低位，市场以平销蓄客为主。

昆明：原则上暂停新的商业办公用地供应，推动存量住房去库存（2024.7.8）



7月8日，云南省昆明市人民政府办公室印发了《关于优化昆明市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，新规包含优化供给结构、加强项目规划服务、提升要素保障质效、推动存量住房去化等5个方面，共25条主要措施。

在优化供给结构方面，根据市场需求及时优化土地供应结构，除企业自身确有需求外，原则上暂停新的商业办公用地供应。对已出让尚未建设的非住宅商品房用地，申请调整为住宅的，可在符合片区总体功能定位、满足公建配套的前提下，原则上收回土地后按程序调整规划，重新组织供应。

推动存量住房去化方面，居民家庭将自有商品住房用作租赁住房并完成房屋租赁登记备案的，或者在昆明市存量房交易服务平台挂牌计划出售的，在购买新建商品住房时相应核减家庭住房套数。此外，按照“以需定购、双方自愿”的原则，由国有企业收购已建成未出售的存量商品住房用作保障性住房。

广州：放松港澳台及外籍人士购房政策，购买120平方米以上的住宅不限制套数（2024.7.9）

限购区	港澳居民及外籍人士	住宅	≤120㎡	1套	不限购
港澳居民及外籍人士	住宅	≤120㎡	1套	不限购	不限购
港澳居民及外籍人士	住宅	>120㎡	不限购	不限购	不限购
港澳居民及外籍人士	住宅	≤120㎡	1套	不限购	不限购
港澳居民及外籍人士	住宅	>120㎡	不限购	不限购	不限购

7月9日，网传“广州放松对港澳台及外籍人士购房限制，建面120平方米以上面积的住宅不限购”。相关政策已开始执行，具体内容如下：

境外人士(不含港澳台居民和华侨)提交在本市工作学习证明以及工作单位的有效营业执照或机构代码证复印件，并提交由申请人具结购买商品住房用于自用自住的书面承诺，提交的材料符合规定的，在限购区内可以购买120平方米以下的住宅一套，在非限购区或在限购区购买120平方米以上的住宅时不限制套数。

港澳居民提交申请人身份证明材料和港澳居民来往内地通行证、台湾居民及华侨提供在广州市工作学习相关证明，具结购买商品住房用于自住自住的书面承诺，提供材料符合规定的，在本市限购区内购买一套120平方米及以下的住宅，在本市非限购区购买住宅及在限购区购买120平方米以上的住宅时不限制套数。

宁波：首套房认定标准放宽，公积金贷款首付和利率同步下调（2024.7.9）



7月9日，浙江宁波市住建局发布通知，将在执行落实国家有关部门已发布的政策基础上调整个人住房公积金贷款政策、个人住房贷款套数认定标准等政策。

在个人住房公积金贷款政策上，职工个人住房公积金可贷额度由借款人及其共同借款人在申请贷款日缴存账户余额的15倍调整为20倍；自2024年5月18日起新发放的个人住房公积金贷款，5年以上首套和二套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.85%和3.325%。

首付比例和首套房认定方面，在宁波市购买购买首套和二套自住住房的，贷款首付比例调整为分别不低于20%、25%，居民家庭成员名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，新购住房按首套住房认定；居民家庭名下仅有一套住房且正挂牌出售的，新购住房可按首套住房认定。

此外，各地购房补贴政策有效期由2024年6月30日延续至2024年12月31日。

1.1 城市资讯—武汉/佛山/淄博进一步优化公积金政策

佛山：拟出台允许职工使用住房公积金支付购房首付款政策（2024.7.9）

	7月9日，佛山市住房公积金管理中心发布通知，宣布将允许职工使用住房公积金支付购房首付款。 这项政策适用于在佛山市行政区域内购买新建商品住房并使用住房贷款的职工或其配偶。根据征求意见稿，购房者需要在办理商品房买卖合同备案前申请提取住房公积金，且只能提取一次。提取的金额不得超过购房首付款，同时提取后个人住房公积金账户余额应保持不低于500元。
--	---

淄博：住房公积金贷款额度计算倍数上调至20倍（2024.7.10）

	7月10日，山东淄博住房公积金官网发布《关于上调住房公积金贷款额度计算倍数的公告》。公告显示，在职职工在淄博市申请住房公积金贷款，贷款额度计算倍数由15倍上调至20倍。 与此同时，灵活就业人员贷款额度计算倍数继续按照有关规定执行，即连续缴存满12个月的挂钩倍数为10，连续缴存满24个月及以上的挂钩倍数为15。而最高贷款额度仍执行单缴存职工60万元、双缴存职工80万元的政策。
--	---

武汉：首套个人住房公积金贷款最高额度调整至120万元（2024.7.11）

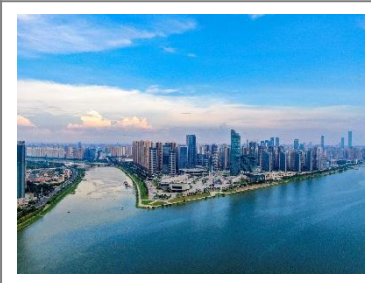
	7月11日，武汉住房公积金管理中心发布最新通知，调整公积金贷款额度。 通知称，为认真落实国家、省、市有关工作要求，更好满足缴存人刚性和改善性住房需求，经武汉住房公积金管理委员会审议同意，现将武汉市首套个人住房公积金贷款最高额度调整为120万元，第二套个人住房公积金贷款最高额度调整为100万元。个人住房公积金贷款房屋套数按照武汉住房公积金管理中心发布的相关文件进行认定。
--	--

1.2 土地资讯—全国各地土拍市场冷热不均，上海/长沙出现高溢价地块

上海：取消土地限价后首拍“冷热分化”，杨浦宅地溢价率超20%（2024.7.9）

	7月9日，上海迎来2024年第三批次土拍，共有4宗地块，其中2宗地块位于杨浦区，1宗地块位于宝山顾村，1宗位于奉贤新城，出让总面积约15.29万平方米，总规划建筑面积约29万平方米，最终共揽金91.33亿元，平均溢价率9.58%，拿地企业以保利发展、招商蛇口、越秀等国央企为主。 本批次商品住房用地出让是继“沪九条”后的首批宅地出让。自该批次起，上海取消自2021年实行的溢价率10%封顶原则，且并未在出让条件中规定相关房地联动价，恢复“价高者得”模式，进一步提升土地资源市场化配置效率。 竞争最激烈的杨浦平凉地块，是此次出让中唯一的内环内住宅地块，共有9家房企竞拍60轮，最终被保利竞得，成交楼面价88642元/平方米，溢价率21.18%。
--	--

长沙：17.16亿元出让4宗宅地，绿城以13.99%溢价率竞得岳麓洋湖地块（2024.7.9）

	7月9日，长沙土地市场出让4宗住宅用地，涉及开福区、望城区和岳麓区，总出让面积18.6万平方米，总规划建筑面积约32.74万平方米。最终，3宗地块底价成交，1宗溢价成交，总成交金额约17.16亿元。 本轮土拍中的热门地块 [2024]长沙市025号，位于岳麓区洋湖片区，地块出让面积5.16万平方米，用地性质为住宅用地，容积率2.4，起始价7.8亿元。该地块经过14轮竞价，由绿城以总价8.9亿元摘得，成交楼面价7181元/平方米，溢价率13.99%。
--	--

成都：高新区一涉宅地块约9.3亿元成交，溢价率约6%（2024.7.10）

	7月10日，成都高新区新川板块一宗地块出让，由成都高投以9.31亿元摘得，成交楼面价18500元/平方米，溢价率5.71%。 地块位于高新区中和街道龙灯山社区11组（原华阳镇红松村4社），地处新川板块，净用地面积30.2亩，土地用途分类纯住宅，容积率2.5，可开发体量5.03万平方米，起拍总价8.8亿元，起始楼面地价17500元/平方米，为该板块第二高起始价。
---	---

苏州：21.18亿元出让3宗住宅用地，高新区两宗地块低溢价成交（2024.7.10）

	7月10日，苏州迎来3宗住宅用地正式出让，分别位于姑苏区（1宗）和高新区（2宗），高新区2宗溢价成交，剩余1宗底价成交，共计成交总价约21.18亿元。 高新区苏地2024-WG-Z11号地块经过5轮竞价，由金新城置业集团有限公司以104355万元摘得，折合成交楼面价32115.65元/平方米，溢价率1.95%。高新区另一宗苏地2024-WG-Z12号地块，经过2轮竞价，由苏州新胜城市发展有限公司以94278万元摘得，折合成交楼面价16171.46元/平方米，溢价率1.07%。
--	--

1.2 土地资讯—上海/杭州/天津/佛山供应多宗优质宅地

佛山：禅城核心区挂牌一宗商住地，起拍价2.5亿元（2024.7.8）

	7月8日，佛山禅城区挂牌一宗商住用地，地块位于文华路西侧、深宁路北侧，总建面2.1万平方米，起拍价2.5亿元，楼面起价12084元/平方米。预计将于8月5日进行出让。宗地编号为TD2024(SZ)WG0004，用地面积8308.15平方米，容积率上限为2.5，兼容商业和商务建筑。 该地块采用价高者得的竞价方式。
--	--

上海：公布2024年第四批住宅用地出让计划，5宗地块起始总价97.7亿元（2024.7.10）

	7月10日，上海公布2024年第四批住宅用地出让计划，涉及浦东、虹口、青浦等五个区域，共计5宗地块。出让面积11.56万平方米，总建筑面积25.55万平方米，起始总价97.7亿元。其中，徐汇区斜土街道地块起始楼面价达10.1万元/平方米。 徐汇区斜土街道xh128D-07地块，原为小米总部，现改为住宅用地，起始价36.96亿元，上限楼面价13.1万元/平方米，未设中小套型比例要求，预计将打造高端住宅区。
--	---

杭州：连续供应4宗宅地，分别位于钱塘区、拱墅区和上城区（2024.7.10-2024.7.11）

	7月10日，杭州市钱塘区公布2024年度第二批拟出让住宅用地清单，涉及下沙沿江和江东新城两宗地块，总面积约4.9748公顷，预计总建筑面积达6.9万平方米。出让时间定于2024年7月9日至10月9日。 7月11日，杭州市本级第六批拟出让清单出炉，包含两宗涉宅用地，拟出让面积4.03公顷。地块分别位于拱墅东新及上城艮北板块，出让时间段为2024年7月11日-2024年10月11日。
---	---

天津：津南区推介20宗地块，总计面积1813亩（2024.7.10）

	7月10日，天津津南区推介20宗地块，位于绿屏·咸水沽湾周边津南医院板块和吾悦广场板块，总计面积达1813亩。 津南医院板块土地共16宗，合计1021.3亩，建筑面积105.21万平方米。其中居住用地（含幼儿园）土地面积共874.3亩，建筑面积共85.95万平方米；吾悦广场板块土地共4宗，合计792.0亩，建筑面积78.86万平方米。其中居住用地（含幼儿园、菜市场）土地面积共745.4亩，建筑面积共73.95万平方米。
--	---

1.3 房企资讯—金茂/保利/招商/金地披露上半年业绩，普遍下滑3-5成

中国金茂：前6个月签约销售445.4亿元，同比降48.18%（2024.7.8）

	7月8日早间，中国金茂发布了6月份未经审核营运数据。 6月，中国金茂签约销售金额133亿元，较上年131.4亿元，增加1.22%；签约建筑面积81万平方米，较上年64.19万平方米，增加26.19%。 1-6月份，中国金茂累计签约销售金额445.4亿元，较上年859.52亿元，下降48.18%；累计签约销售建筑面积246.03万平方米，较上年477.64万平方米，减少48.49%。
---	---

保利发展：1-6月签约金额1733.36亿元，同比减少26.8%（2024.7.9）

	7月9日，保利发展控股集团股份有限公司发布了2024年6月份销售情况简报。 公告显示，2024年6月，保利发展实现签约面积206.42万平方米，同比减少11.31%；签约金额420.14亿元，同比增加4.62%。 2024年1-6月，保利发展实现签约面积954.25万平方米，同比减少31.01%；签约金额1733.36亿元，同比减少26.81%。
---	---

招商蛇口：前6个月签约销售1009.52亿元，同比降39.34%（2024.7.9）

	7月9日，招商蛇口发布了6月份销售及近期购得土地使用情况简报。 6月，招商蛇口实现签约金额231.05亿元，较上年296.25亿元，下降22.01%；签约销售面积101.8万平方米，较上年130.52万平方米，减少22%。 1-6月，招商蛇口累计实现签约1009.52亿元，较上年1664.36亿元，下降39.34%；累计签约面积438.71万平方米，较上年683.96万平方米，减少35.86%。
---	--

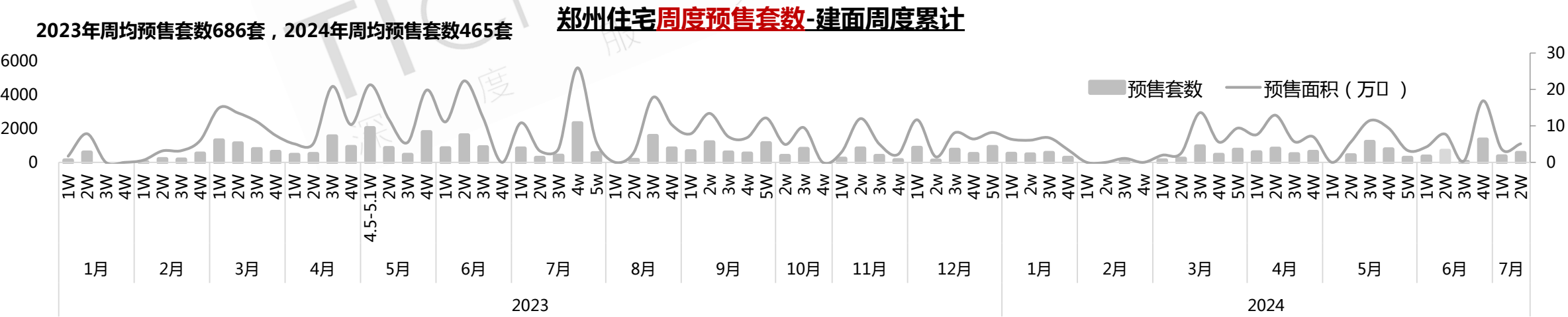
金地集团：前6个月签约销售361.1亿元，同比降57.92%（2024.7.9）

	7月9日，金地集团发布了6月份销售情况公告。 6月，金地集团实现签约金额66.3亿元，较上年134.7亿元，下降50.79%；实现签约面积44.7万平方米，较上年72.9万平方米，减少38.73%。 1-6月，金地集团累计实现签约销售361.1亿元，较上年858.2亿元，下降57.92%；累计签约面积240.3万平方米，较上年471.1万平方米，减少48.98%。
---	--

2.1 楼市表现—预售：大郑州3个项目取证，共5.1万方

本周大郑州范围内3个项目取得预售，市区2个、近郊1个，共计569套房源，约5.1万㎡

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
市区	2024.7.12/2023.7.7	招商时代映江河	惠济区/省体育中心板块	城改	2#	195	2.04	高层98-118㎡ 三房	招商在老鸦陈的第三个项目，继续走刚需刚改路线。占地约27.61亩，容积率3.99，总建筑面积9.7万㎡，共规划有4栋34层高层，696户	待售
	2024.7.12/2022.9.21	保利缦城和颂	金水区/花园北路板块	城改	17#	160	1.69	高层98-168㎡，洋房148-168㎡	项目占地230亩，总建筑面积44.56万㎡，容积率2.89，分三期开发，规划24栋小高层、13栋洋房，产品定位以刚改及改善	待售
近郊	2024.7.10/2023.6.14	润泓锦园	中牟县/绿博板块	勾地	18#	214	1.38	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						569	5.10			

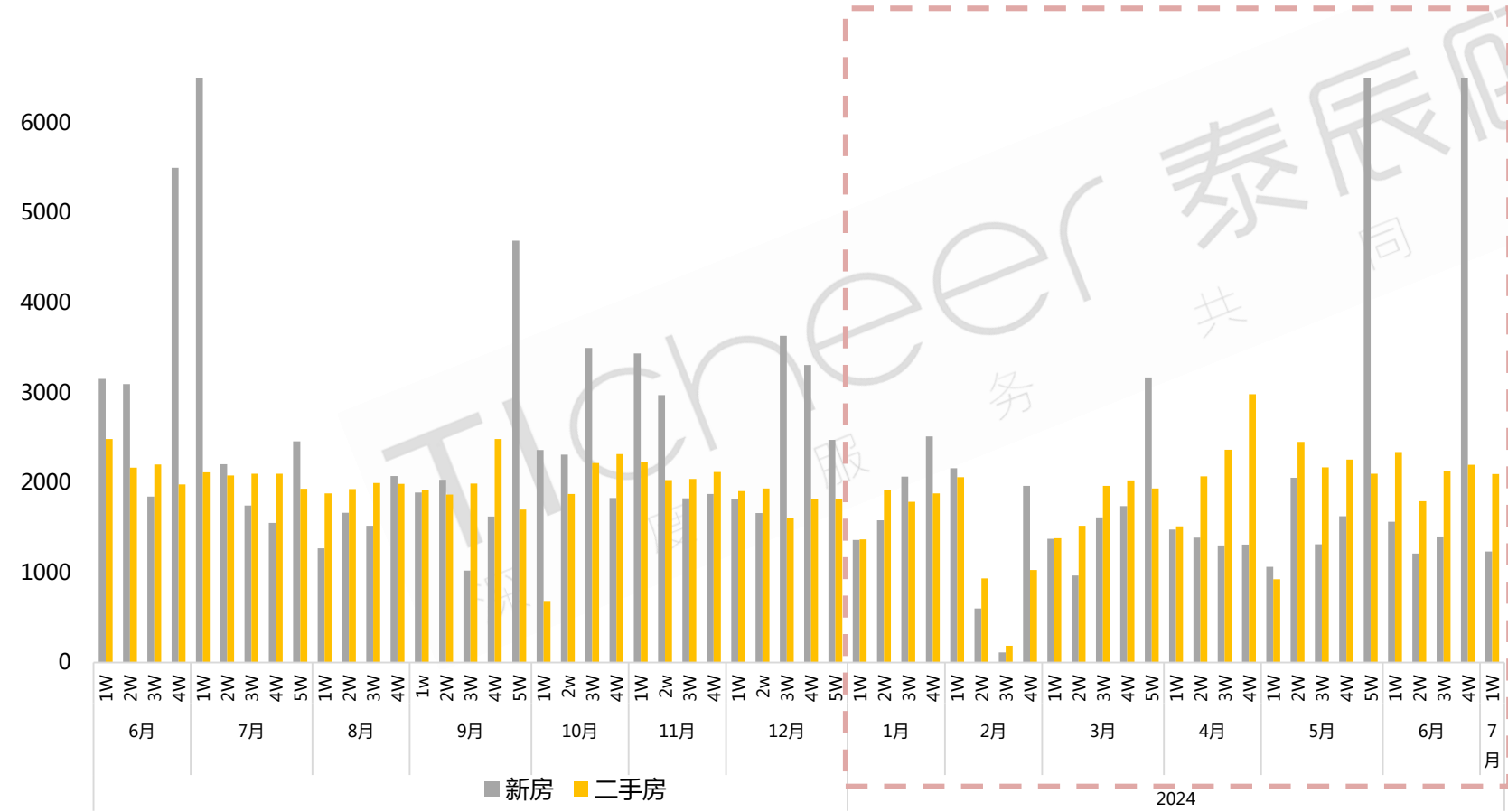


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

2.2 楼市表现—网签：新房及二手房备案成交均下滑

7月1周新房备案成交**1237**套，环比**下降83%**（6月4周由于政府收购人才公寓集中备案导致高基数）；二手房成交**2098**套，环比**下降5%**

2023.6-2024.7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	1237	-90%	-83%
二手房当周	2098	-1%	-5%

新房/二手房月度周均成交数据

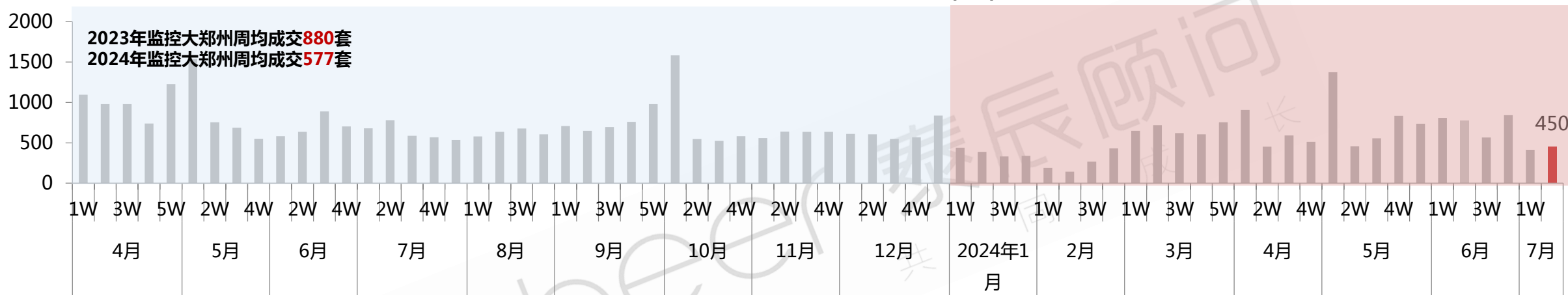
时间	新房周均	二手房周均	二手：一手
2021年	2144	949	0.44
2022年	1557	1051	0.67
2023年	2993	2016	0.67
2024年	1933	1830	0.95
2024年7月	1237	2098	1.70

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：7.01-7.07，来源：360房产网

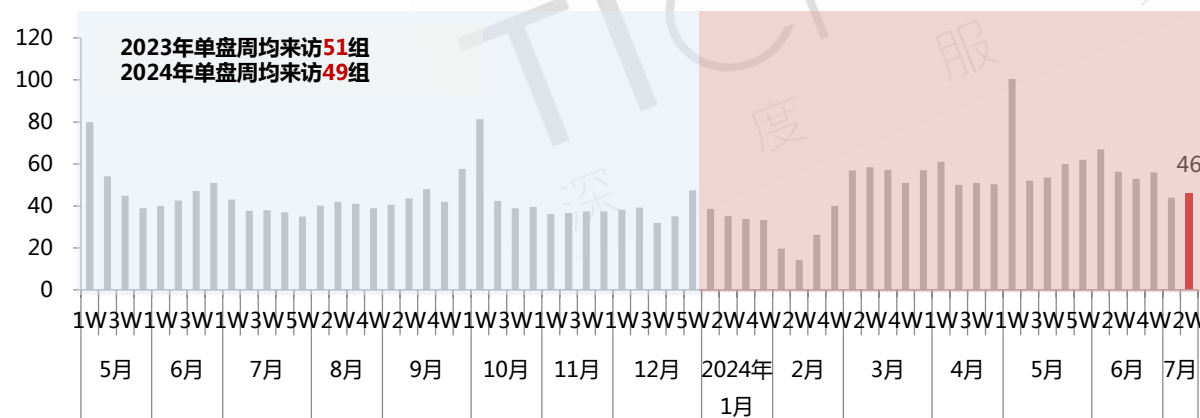
2.3 楼市表现—认购：大郑州总量认购450套，环比上涨8%

大郑州合计成交**450套**，环比**上涨8%**，单盘来访**46组**，单盘成交**2.3套**
进入传统淡季，需求不足、销量低位，市场以平销蓄客为主

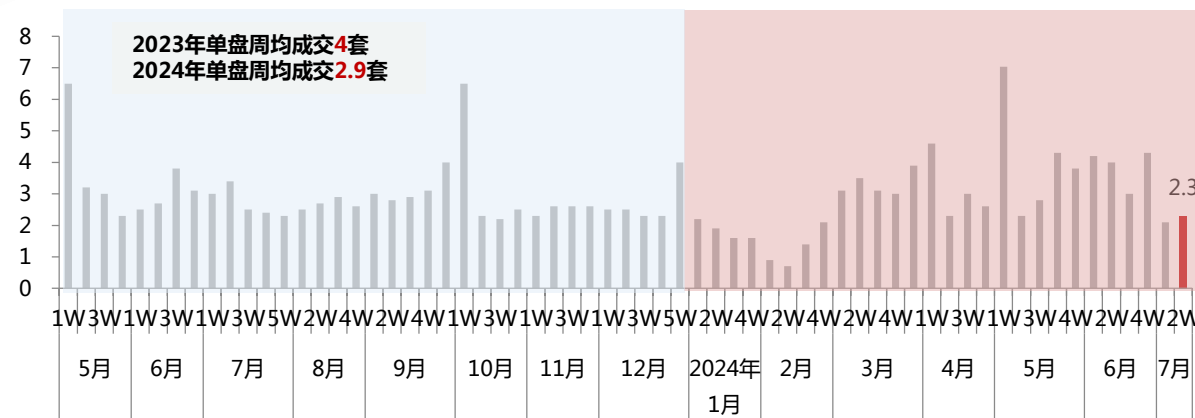
2023-2024年7月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2023-2024年7月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2023-2024年7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：7月2周（7.08-7.14）大郑州实际监控在售项目196个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

2.3 楼市表现—认购：进入传统淡季，市场低位平稳

进入传统淡季，需求不足、销量低位，市场以平销蓄客为主
市区总成交365套，环比**上涨7%**，单盘成交2.7套；近郊成交85套，环比**上涨13%**，单盘成交1.4套

2023年1月1周-2024年7月2周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2023年1月1周-2024年7月2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上榜项目成交总量基本持平

本周TOP15累计认购181套（上周182套），环比微降1%，TOP15门槛为9套；高新区郑轨云麓/谦祥万华城、管城区商都阜园推出特价/一口价优惠政策，促进去化，位列成交榜单前三位

2024年7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	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	20	高层毛坯12500，小高毛坯13800	5套特价房119xx起，18号楼限时优惠购；分销：58、贝壳2%
2	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	15	三期高层毛坯13000，五期高层毛坯11000-12000	三期一口价11xxx起，五期一口价9999，认购送负二层车位；分销：贝壳、58，佣金4%
3	管城区	十八里河板块	商都阜园	15	高层毛坯12500	特价10999送车位；无分期；分销：58爱房&贝壳，佣金2.8%，成交奖1500元/套
4	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	13	高层毛坯143㎡ 18200、168/192㎡ 19000	分销：58，贝壳，1.2%
5	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	12	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%
6	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	12	3期雅园高层毛坯9500起，4期天园高层毛坯10300-10800起	首付2万，剩余全贷款；分销：贝壳/58，佣金5万/套
7	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	12	港湾高层毛坯17300，特殊楼层毛坯16000，中环高层精装20500	周年庆立减10万，年中购房立减6.18万，装修补贴1000元/㎡，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%
8	金水区	杨金板块	东方宇亿万林府	12	小高层毛坯13900-16500，1楼带院带地下室成交均价17000起	首付1-3万签约；佣金4%/套，经纪人成交另外奖励4-6万元
9	二七区	大学南路板块	万科都会天际&万科大都会	11	高层精装10500-11800	首付5%，贴息12个月；分销：贝壳、朴邻、58，分销佣金3.5%
10	郑东新区	高铁东广场板块	SIC超级总部中心·润府	11	高层精装24500-26200	无分销，全民3万/套；认购优惠2%，按时签约优惠2%
11	中牟	绿博板块	润泓锦园	11	小高层毛坯8800	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
12	高新区	高新老城板块	谦祥云栖	10	高层毛坯15700-16500	分销：贝壳、58，佣金3%
13	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	9	三期高层毛坯13500-14000；二期瑜公馆11000-12000	分销：贝壳、58、房友，佣金2.5%
14	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	9	高层毛坯均价17000，特价房16500起	分销：58爱房&贝壳，佣金2.7%，成交奖2000元
15	新郑	南龙湖北板块	越秀臻悦府	9	高层毛坯5800-6300，洋房毛坯7800-8000	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				181	/	

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

