

郑州房地产市场周报

【2024年第29期】

(7月15日-7月21日)

目录

01

行业宏观

02

楼市表现

03

新盘分享

contents

核心内容摘要

政策速览

- ① **行业指数：** 2024上半年GDP同比增长5%，二季度经济放缓；全国商品房销售面积4.79亿㎡，同比缩量19%，商品房销售金额4.71亿㎡，同比降25%。
- ② **二十届三中全会：** 2024年7月15日至18日，会议审议通过了《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》。总体目标，全面深化改革，促高质量发展，推进中国式现代化；房地产方面，着重落实化解风险。加快建立租购并举，加快构建房地产发展新模式。
- ③ **行业资讯：** 合肥市多地/湖北孝感/广西贺州购房补贴力度加大

01

郑州楼市速递

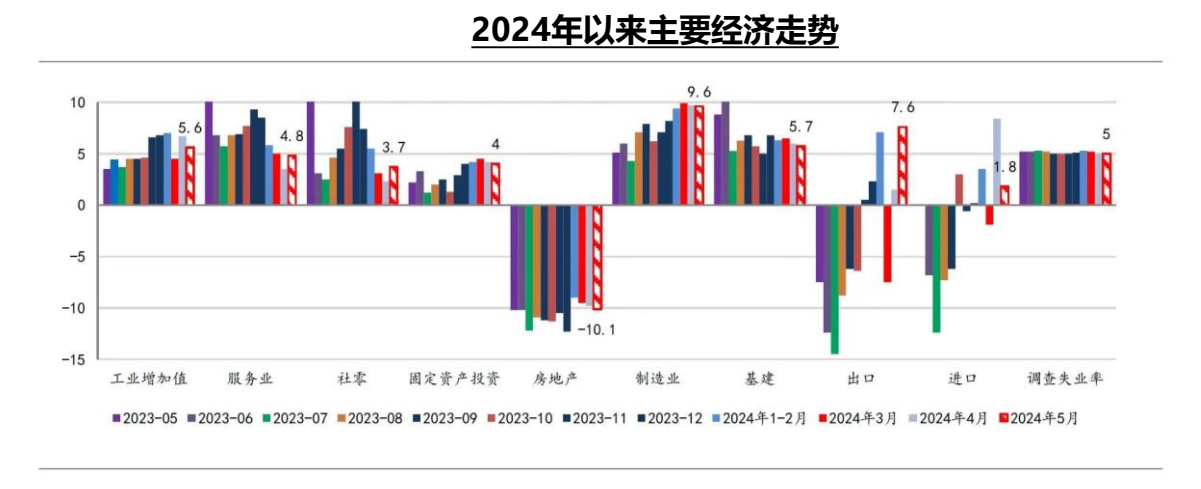
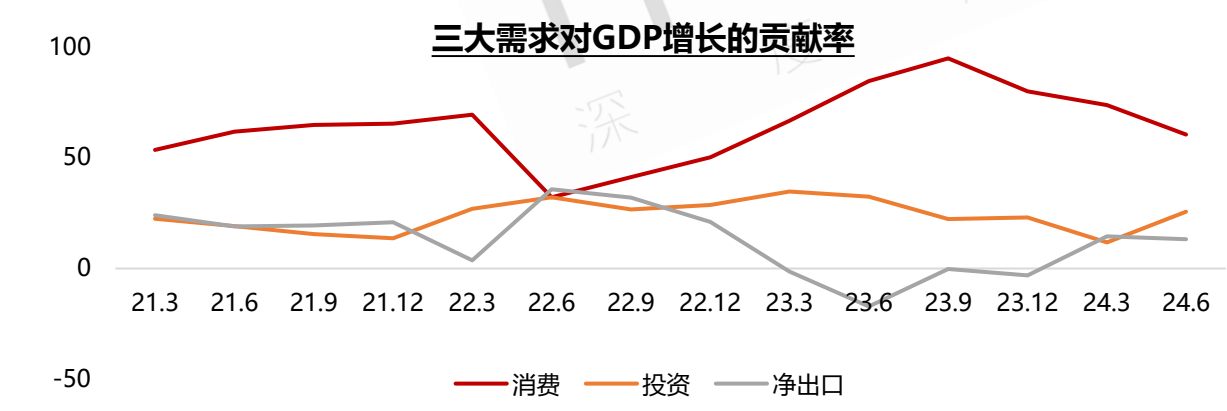
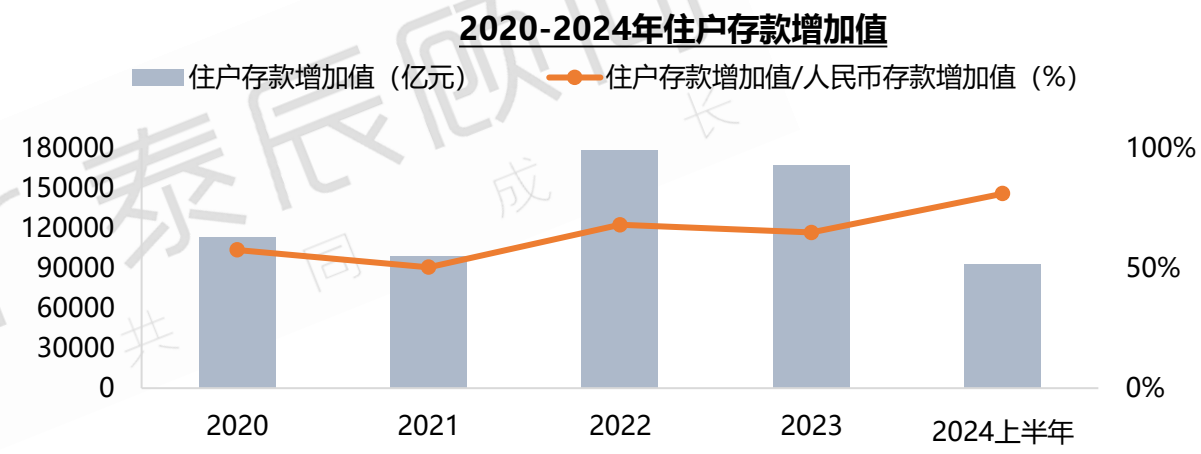
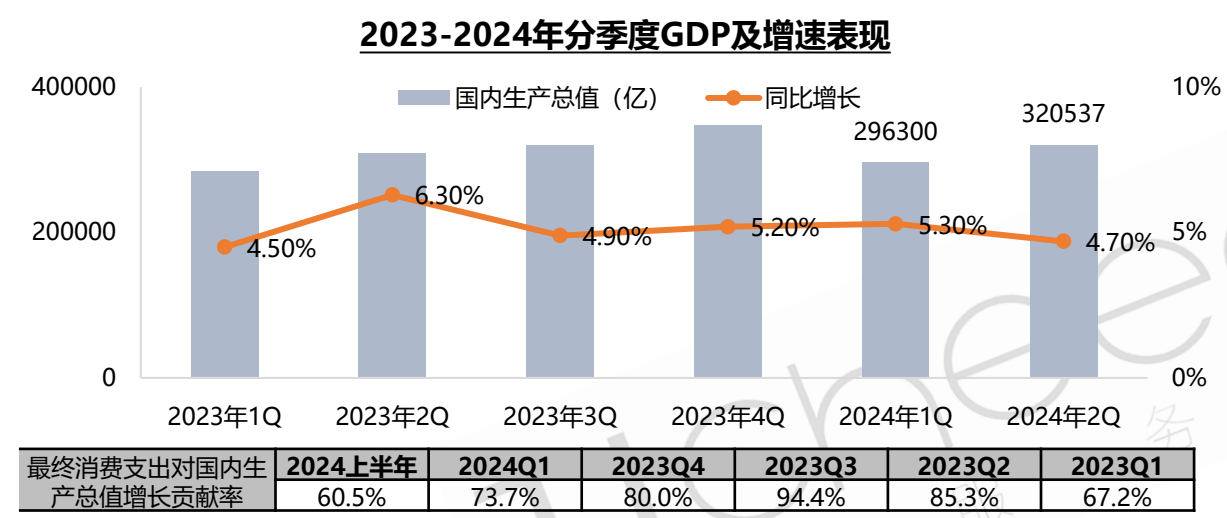
- ①**预售方面：** 本周郑州主城近郊范围内1个项目取得预售，金茂未来府6#及15#两栋楼共取证270套，约2.63万㎡
- ②**销售方面：** 大郑州合计成交490套，环比上涨9%，市区总成交395套，环比上涨8%；近郊成交95套，环比上涨12%。

02

周度总结

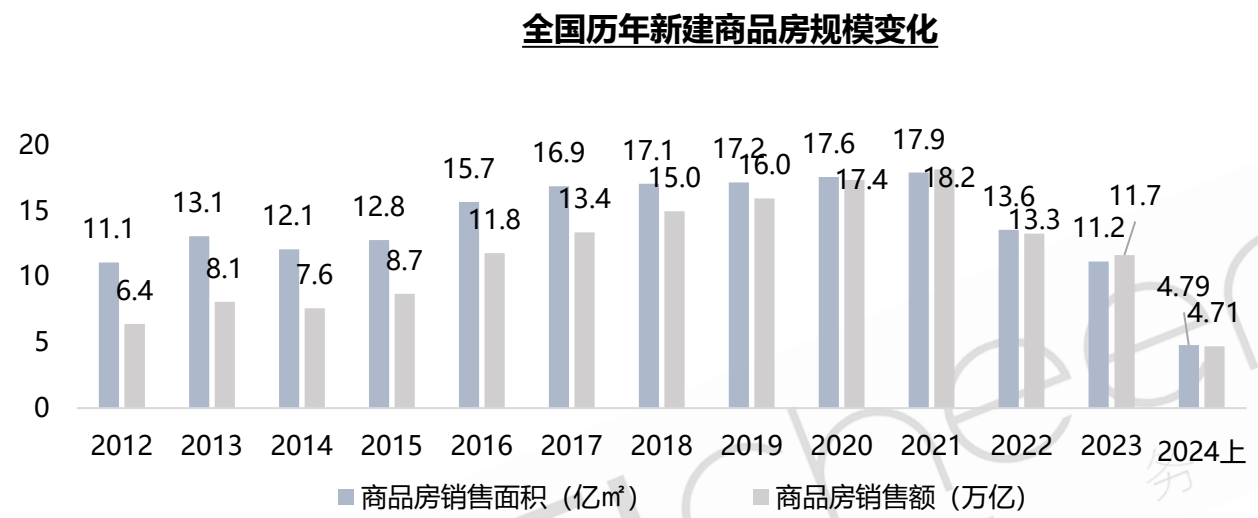
- 本周，上半年行业指标陆续公布，经济表现稳中向好，但压力仍大，消费投资弱，房企开发资金缺口压力大，房地产投资低迷，行业规模持续下降。二十届三中全会的召开，对未来经济体制改革提供了方向性指引，亦将对房地产方面指出着重落实化解风险，深化土地改革，明确加快建立租购并举，加快构建房地产发展新模式。
- 销售市场方面，本周多项目以特价房促销为主，增加到访奖励及分销带客奖励，来访及成交有所提升，美盛全系项目则联合贝壳聚焦合作限额送圣都精装。

2024上半年GDP同比增长5%，一季度同比增长5.3%，二季度增长4.7%，二季度经济放缓；上半年三驾马车中，消费疲软，基建投资下滑，房地产投资负增长，出口是经济支撑项。住户存款方面，占比走高，反映到对大宗消费、投资预期弱，稳市场政策仍需加码。

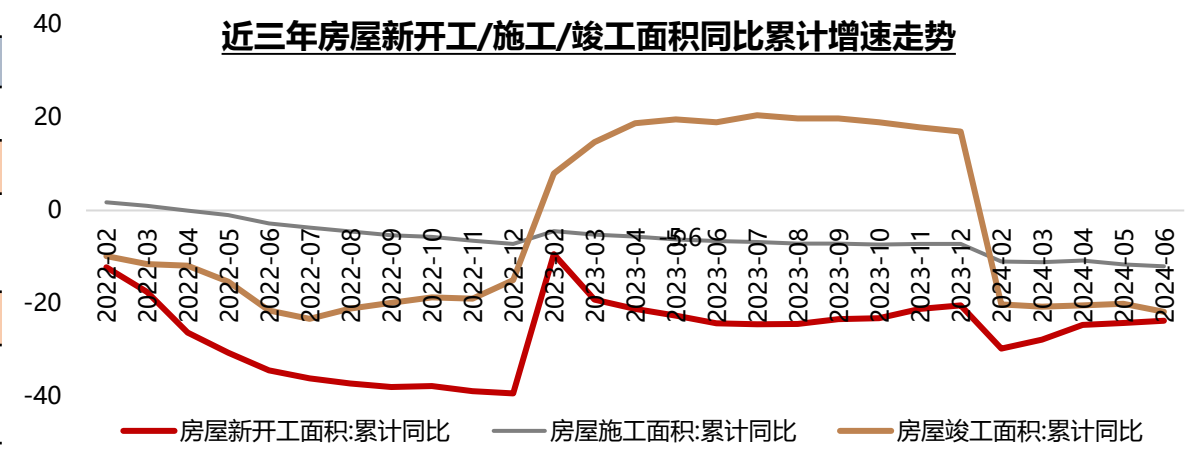


行业规模：上半年商品房销售面积4.79亿㎡，占比去年总容量的43%

在土地缩量及房企积极性仍然不足等因素影响下，上半年房地产投资低迷，销售端，全国商品房销售面积4.79亿㎡，同比缩量19%，商品房销售金额4.71亿㎡，同比下降25%，且房地产相关指标仍在下降，表明当前房地产市场仍处于深度调整期。



年份	2023上半年	2024上半年
商品房销售面积 (万㎡)	59515	47916
面积同比	-5.3%	-19%
商品房销售金额 (亿元)	63092	47133
金额同比	1.1	-25%
商品房均价 (元/㎡)	10601	9837



本质要求-中国式现代化

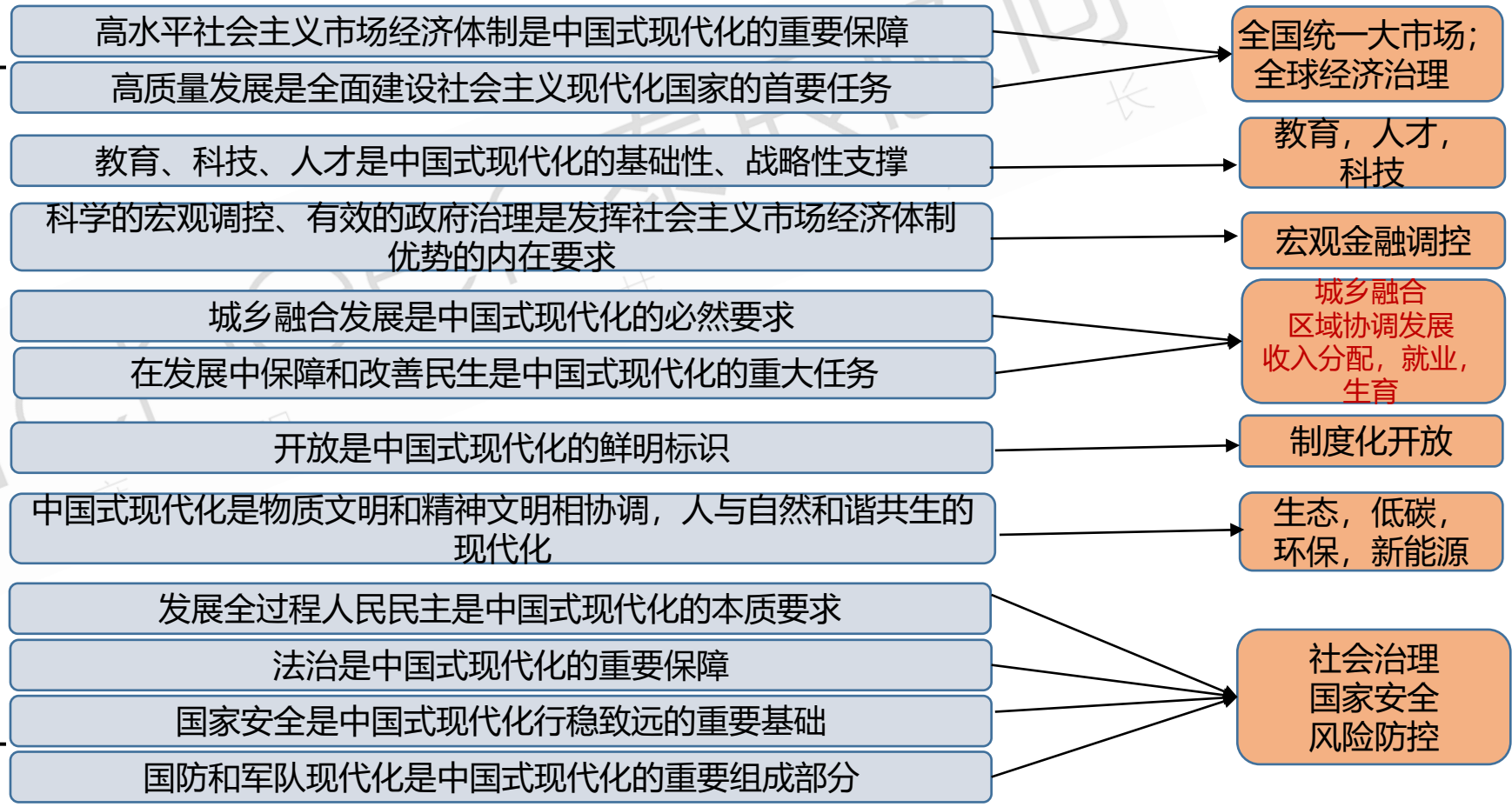


总体目标：明确到2029年完成《决定》提出的改革任务——全面建成体制制度两个基本实现——到2035年基本实现国家治理体系和治理能力现代化
2050年全面建成社会主义现代化强国

2017年提出-高质量发展



2024年7月15日至18日，中共二十届三中全会在北京举行。会议审议通过了《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》。



本次三中全会为未来经济体制改革提供了方向性指引

二十届三中全会解读：房地产方面，着重落实化解风险，推进好房子建设

cheer 泰辰顾问
度 服 务 共 同 成 长

房地产的定位方面，全会指出要落实好防范化解房地产、地方政府债务、中小金融机构等重点领域风险的各项举措。同时提出城乡融合发展，深化土地制度改革，促进城乡要素双向流动，释放城镇化潜力。推进好房子建设，健全社会保障体系。

全会提出	涉及房地产领域内容	观点解读
科学的宏观调控、有效的政府治理是发挥社会主义市场经济体制优势的内在要求	必须完善宏观调控制度体系，统筹推进财税、金融等重点领域改革，增强宏观政策取向一致性。要完善国家战略规划体系和政策统筹协调机制，深化财税体制改革，深化金融体制改革，完善实施区域协调发展战略机制。	政策持续呵护，货币政策针对性投放。深化财税体制改革或将合理划分央地事权、财权，优化地方税收体系，有助于缓解地方政府的财政压力，对当前稳定房地产市场有望产生积极影响
城乡融合发展，促进城乡要素双向流动	必须统筹新型工业化、新型城镇化和乡村全面振兴，全面提高城乡规划、建设、治理融合水平，促进城乡要素平等交换、双向流动，缩小城乡差别，促进城乡共同繁荣发展。要健全推进新型城镇化体制机制，巩固和完善农村基本经营制度，完善强农惠农富农支持制度，深化土地制度改革。	深化土地制度改革有利于促进土地资源合理配置和高效利用，进一步提升土地价值，释放城镇化潜力；县域发展迎来发展，预计土地政策会有较大调整。未来可能会建设一大批连接城市和乡村的强县、强镇，功能区。
防范化解房地产风险，切实维护社会稳定	要统筹好发展和安全，落实好防范化解房地产、地方政府债务、中小金融机构等重点领域风险的各项举措，严格落实安全生产责任，完善自然灾害特别是洪涝灾害监测、防控措施，织密社会安全风险防控网，切实维护社会稳定。	房地产风险的防范化解首次被写入三中全会文件中，相关工作的重要性和迫切性不言而喻。各领域风险的联合防范机制，包括深化房地产白名单机制，加大地方债务分类处理力度，强化金融服务实体经济能力等，“稳市场”“去库存”政策仍将进一步落地落实。
提高人民生活品质，健全社会保障体系	公报还在进一步全面深化改革的总目标中提到“聚焦提高人民生活品质” 全会还提出“健全社会保障体系”	推进“好房子”建设，有助于持续和深入促进住房品质和生活品质的提高。同时，保租房及配售型保障房建设和供应的力度有望加大，部分超大特大城市将加快户籍制度改革，或尝试推进租房落户、有稳定就业可落户等措施。

本次决定，也为房地产行业的未来发展也指明方向，涉及房地产发展新模式、“市场+保障”双轨制供应体系、因城施策、房地产融资、房地产税等诸多层面。明确提出要加快建立租购并举，加快构建房地产发展新模式。

01 加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求

02 支持城乡居民多样化改善性住房需求

03 充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策

04 允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准

05 改革房地产开发融资方式和商品房预售制度

06 完善房地产税收制度

观点解读：

- 1、对保障房功能有明确定位，对刚需后续的住房产品有明确规划，也有助于保障房真正发挥保障功能。
- 2、支持多样化需求改善性住房，从近期各地调整建筑规范、容积率计算规则等，提高居住品质等可以体现。
- 3、因城施策，让地方政府决定政策的松紧度。
- 4、改革商品房预售，推进现房销售是方向。
- 5、未来房地产税收制度会从房地产循环受阻环节针对性降低开发环节、交易环节的税负；房地产税征收方面，当前房产税实质已具备征税条件，但核心问题在于税基和税率的确定，当前仍在探索。

1.1 城市资讯—合肥市多地/湖北孝感/广西贺州购房补贴力度均加大

合肥：市区多地发布最新购房补贴政策（2024.7.17）



7月15日，合肥市高新区、经开区和新站高新区公布购房补贴政策。

根据政策，2024年5月15日至2025年5月14日期间，在指定区域内购买新建商品住房和车位的购房者将获得补贴。**新建商品住房的购房者将获得房屋成交价2%的补贴，新购车位的购房者则能获得车位总价款3%的购置补贴，最高补贴金额为10万元。**

政策规定，购房者需满足一定条件才能享受补贴，包括购房时间、购房区域和购房类型等。此外，购房者还需在规定时间内完成购房手续，并提交相关材料。购买安置房、保障性住房等政策性住房及用于安置用途的住房不纳入本次购房补贴范围。

广西贺州：住房公积金余额直接付首付（2024.7.17）



7月15日，广西贺州市住建局官网消息，该局印发《贺州市进一步促进住房消费的若干措施》（简称《措施》）的通知，涉及放宽多子女家庭住房套数认定标准、住房公积金余额直接付首付、“工抵房”可不经资金监管进行网签备案等多个方面。其中，**措施提出加大房地产开发投资和销售力度。**即日起至2024年12月31日，鼓励房地产开发项目提升楼盘品质，开展形式多样的宣传推介，精准对接目标客户开展团购折扣优惠等促销活动。**对于实行国家统计局联网直报的入库房地产开发项目，季度销售面积在5000平方米以上的，给予开发公司营销团队3万元奖励；季度销售面积在8000平方米以上的，给予开发公司营销团队5万元奖励；季度销售面积在12000平方米以上的，给予开发公司营销团队8万元奖励。**对城市形象提升有重要贡献的房地产项目，按“一企一策”给予开发企业奖补。奖励补贴在下一年度兑现。公积金方面，缴存人（家庭）**提高住房公积金贷款额度至40万元**，即日起至2024年12月31日，**住房公积金缴存人家庭（以夫妻为单位）购买贺州市辖区内新建商品住房时可申请直接提取住房公积金余额用于支付购房首付款。**

湖北孝感：进一步扩大中心城区购房补贴力度（2024.7.19）



7月18日，湖北孝感市住房和城乡建设局宣布实施一系列新政策。

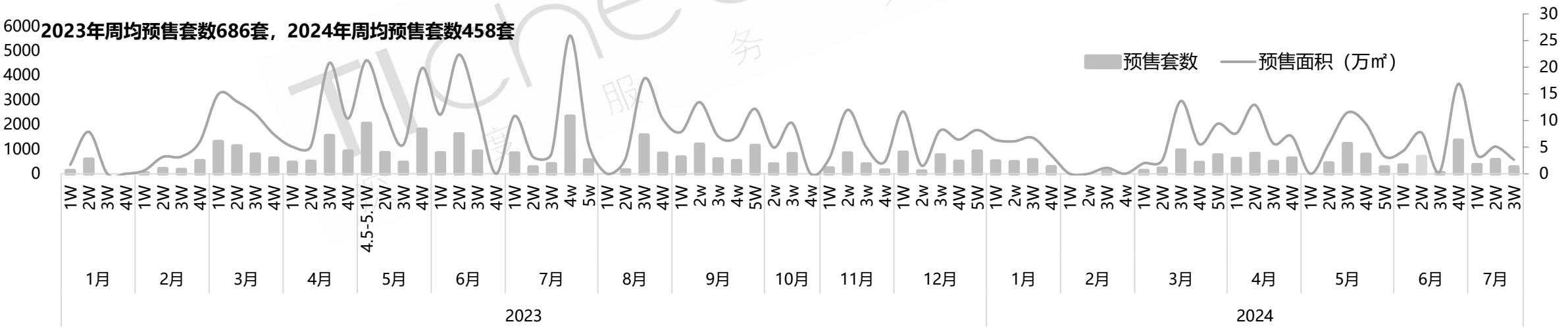
7月1日至2025年6月30日**新建商品房购房契税100%补贴政策**和**首套房补贴政策**继续顺延。**多孩家庭购买首套、二套新建商品住房的，由原来2万元、3万元补贴调整为3万元、5万元补贴，不受购房面积限制。**全市（含县市区）2024年以来企事业单位（含湖北工程学院）新引进人才购买首套商品住房（含二手房）的，按照全日制博士研究生、硕士研究生、本科生（重点高校毕业），分别给予12万元、8万元、4万元补贴；来孝创业就业的全日制博士研究生、硕士研究生、本科生，购买首套面积不超过144平方米的新建商品住房的，分别给予10万元、5万元、3万元补贴。自7月1日起，购买商品住房（含二手房）的，对全市企事业单位（含湖北工程学院）经认定为A、B、C类的现有人才，按不低于15万元给予购同时，购房首付比例和贷款利率也进行了调整。**首套房商业贷款的最低首付比例从20%降至15%，二套房则从30%降至25%。**个人住房贷款利率的政策下限亦被取消。

2.1 楼市表现—预售：仅金茂未来府新取预售，共270套，2.63万方

本周郑州主城近郊范围内1个项目取得预售，金茂未来府6#及15#两栋楼共取证270套，约2.63万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m²)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2024.7.19/2021.6.3	金茂未来府	经开区/经开老城板块	净地	6/15#	270	2.63	高层89-113m²三房/128-146m²四房	项目规划24栋18/26/27F的高层，规划户数2463户，共有89/223/128/146/168m²五个户型，其中89/146m²为主力户型，整体定位刚改+改善	待售
合计						270	2.63	—		

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

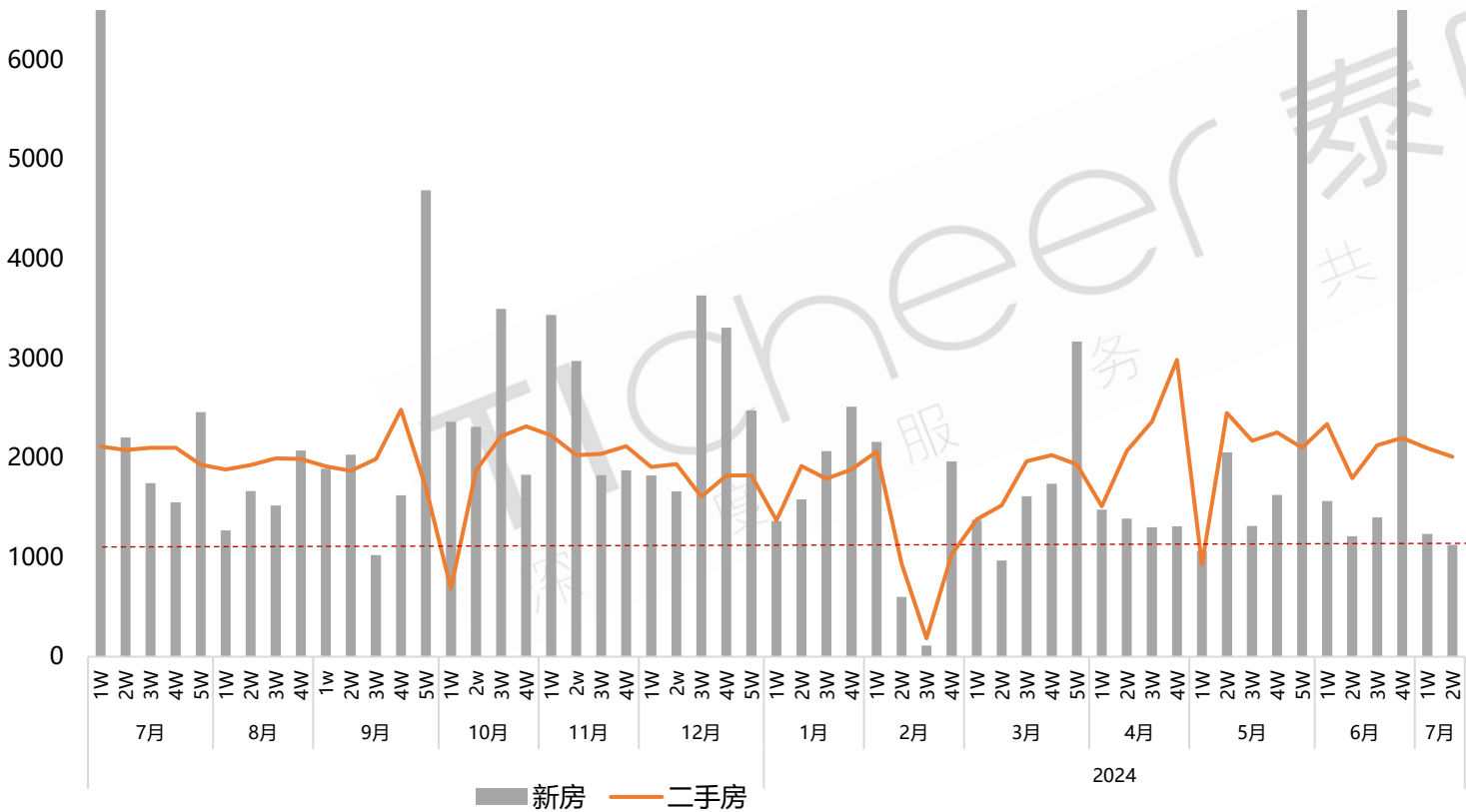


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

2.2 楼市表现—网签：新房及二手房备案成交环比上周微跌

7月2周新房备案成交1126套，环比下降9%，二手房成交2112套，环比下降4%

2023年7月-2024年7月第二周郑州市新房/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	1126	-49%	-9%
二手房当周	2012	-3%	-4%

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	1904	1837	0.96
2024年7月	1182	2055	1.74

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：7.08-7.14，来源：360房产网

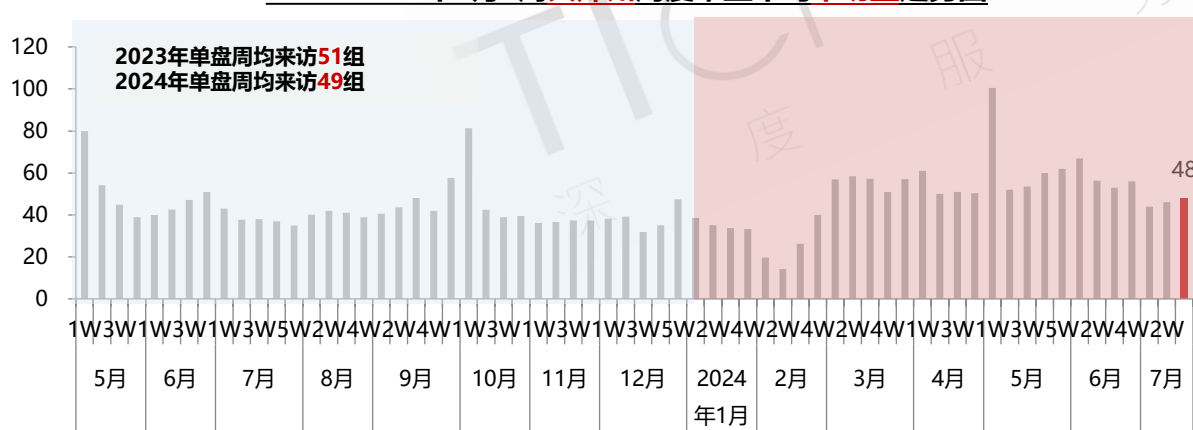
2.3 楼市表现—认购：大郑州总量认购490套，环比上涨9%

本周多项目以特价房促销为主，增加到访奖励及分销带客奖励，来访及成交有所提升，美盛全系项目则联合贝壳聚焦合作限额送圣都精装。大郑州合计成交**490套**，环比**上涨9%**，单盘来访**48组**，单盘成交**2.5套**

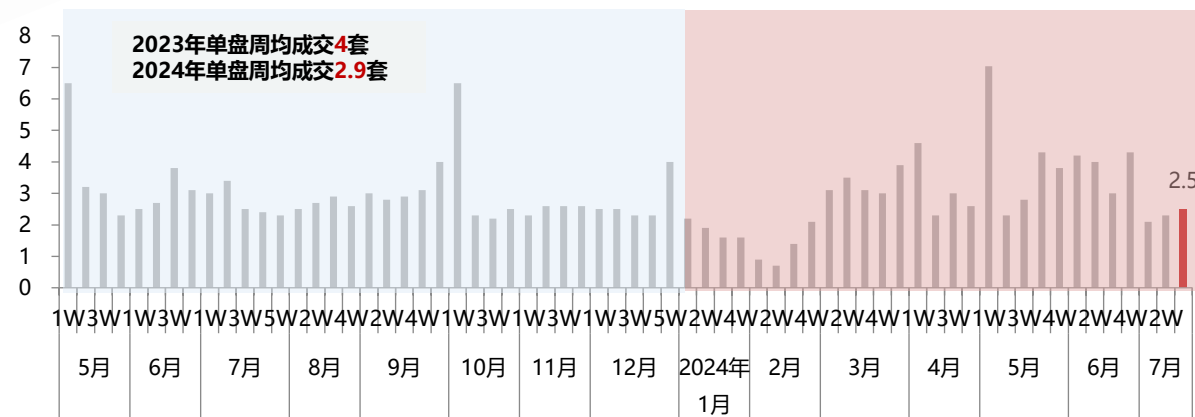
2023-2024年7月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2023-2024年7月3周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2023-2024年7月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图

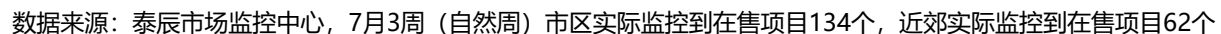


数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：7月3周（7.15-7.21）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）

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

2023年1月1周-2024年7月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2.4 楼市表现—项目榜单：TOP15上榜门槛9套，万科双盘均去化15套居首

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

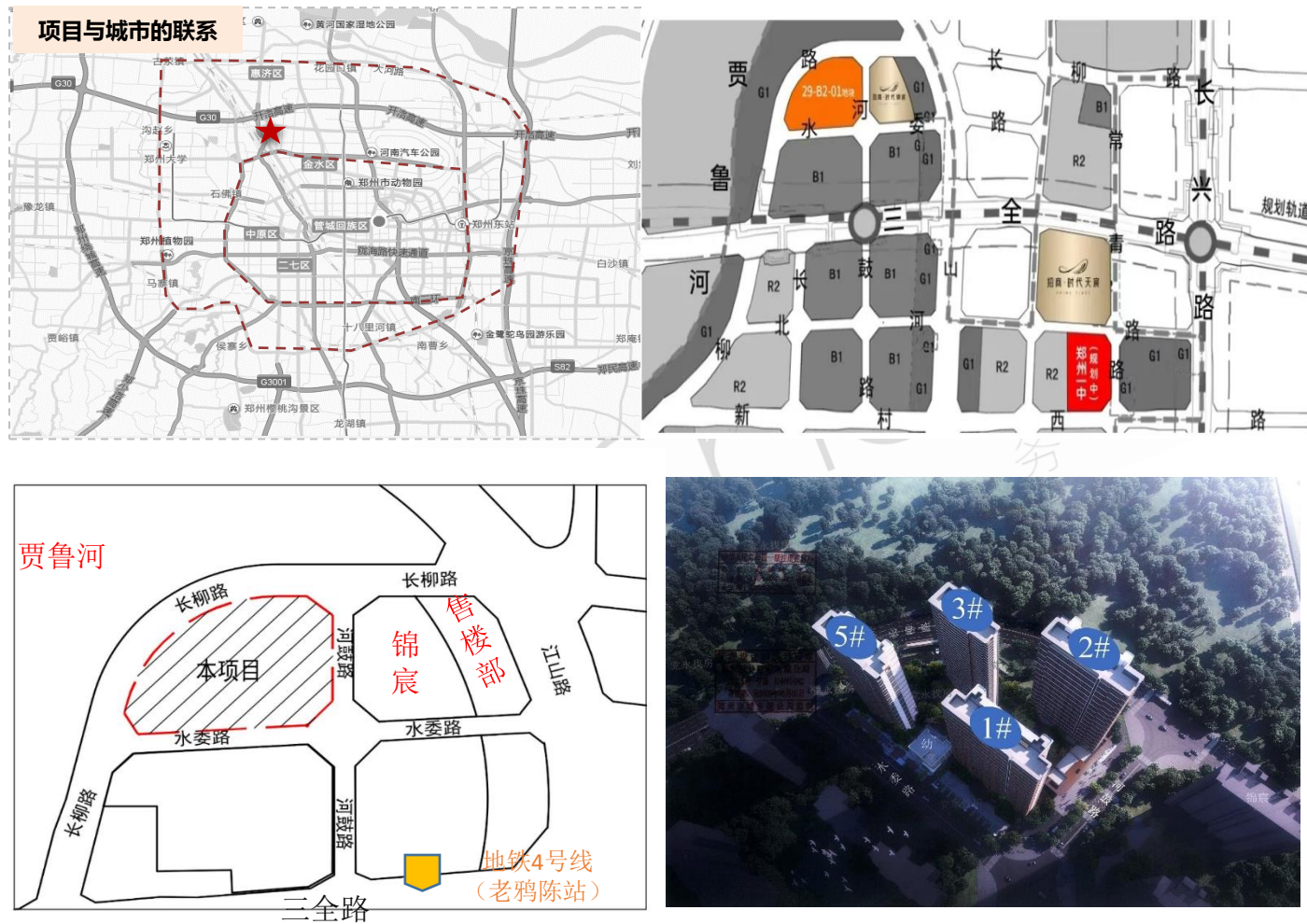
本周TOP15累计认购190套（上周181套），环比上涨5%，TOP15门槛为9套；本周高销项目动作主要以特价房推出为主，美盛全系项目联合贝壳聚焦合作限额送圣都精装。

2024年7月3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	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	15	高层精装14700-16500元/㎡	首付5%，月供利息贴息（12个月）；分销贝壳、58、朴邻，3.5%；限时优惠2%；工抵房12699起
2	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	15	高层：12800-14000元/㎡（装修） 洋房：18600-19000元/㎡（装修）	58/贝壳分销，分销3% 案场优惠2%、按时签约99折，以旧换新减一万，推出15套特价房，可特殊申请1000元家电，20-21日每日首单成交送iPhone
3	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	14	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%
4	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	14	143㎡17500-18500；168㎡18000-19200；192㎡18500-19500	分销：贝壳，3.5%；成交奖：7.1-7.30①单店认购3套（含3套）以上5套以下，额外奖励门店3万元②单店认购5套（含5套）以上，额外奖励门店5万元
5	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	14	港湾高层毛坯17300，特殊楼层毛坯16000，中环高层精装20500	首付1万，定房立减5万，上学季额外优惠3%，二期清盘特价16X00元/起，送车位，特殊房源送圣都家装1300元/㎡；中环分销成交奖励苹果15一台； 分销：贝壳，58，2-2.5%，全民佣金1%；
6	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	13	高层毛坯12500，小高毛坯13800	18号楼5套特价房11900/㎡起，顶底成交10800元/㎡起，14#楼加推118㎡限时2%优惠，3人成团额外优惠1%，成交送千元家电礼
7	金水区	省体育中心板块	美盛金水印（含二期）	13	一期精装20000-23500 二期精装22500-24500	首套5万，二套10万网签，交房前1次性付清或剩余2年2次
8	二七区	大学南路板块	万科都会天际&万科大都会	13	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%
9	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
10	金水区	花园北路板块	保利缙城和颂	12	高层精装18500，洋房精装25500	保利双盘月底10天，贝壳独家，保底3.5%，40套3.5跳4，完成70套跳4.5%
11	郑东新区	高铁东广场板块	SIC超级总部中心·润府	12	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%
12	新郑	南龙湖北板块	越秀臻悦府	12	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
13	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	11	高层毛坯16500-18500	包装分销1-2#楼额外优惠1%，特价房16XXX元/㎡起，复访客户送电影小镇门票1张，成交送燃气灶+热水器成交礼包
14	新郑	南龙湖南板块	万科星图	11	高层装修6000-7000元/m²	分销：贝壳、58爱房、朴邻分销佣金4.95%；5%首付，部分高评名额可申请
15	中牟	绿博板块	润泓锦园	9	小高层毛坯8500	分期：首付1万块，其余全部可以贷款；分销：贝壳，优住，100以下4.5万，100以上7万/套。
合计				190	/	

3.1 新盘案例——招商时代映江河/基本信息

该地块为招商蛇口在老鸦陈片区获取的第三块住宅地，一期锦宸（2024年6月初已交付），二期天宸（销售中）
映江河项目位于水委路北、河鼓路西，西侧临近贾鲁河，距离地铁四号线老鸦陈站约300米。地块占地27.61亩，容积率3.99，规划4栋34层高层住宅及1栋三班幼儿园，配套社区便利店。计划2024年9月上旬项目正式入市。



位置	惠济区-水委路北、河鼓路西		
占地面积	27.61亩	容积率	3.99
总建筑面积 (万㎡)	9.73 (住宅7.21)	开发商	招商蛇口
绿地率	30%	总户数	696户
车位数	716个 (地下647个)	车位比	1: 1.03
物业类型	高层	装修情况	毛坯
户型面积	98-118m ² 三室两厅两卫		
交付时间	2026年		
配套 (商业)	配套三班幼儿园, 994.4㎡, 商业198.81㎡位于2#楼一楼裕华广场、华商万汇城、宜家、招商开发12万方商业		
配套 (学校)	郑州一中; 长兴路实验小学、陈中实验小学、优胜路小学 (丰收校区)、惠济一中		
配套 (医疗)	郑大一附院、郑州金水区总医院		
交通	京广快速路、连霍高速、地铁4号线老鸦陈站、3号线省体育中心站		
项目节点	2024年7月12日, 2#已取得预售证, 取证套数192套, 预售面积2.04万方; 2024年9月项目正式入市		
拿地情况	由郑州泰实房地产开发有限公司以底价30223万元摘得, 折合单价1095万元/亩, 楼面价4105元/㎡, 溢价0%; 2024年2月9日, 招商蛇口与天河控股 (河南) 有限公司正式签订协议, 收购老鸦陈29-B2-01地块		

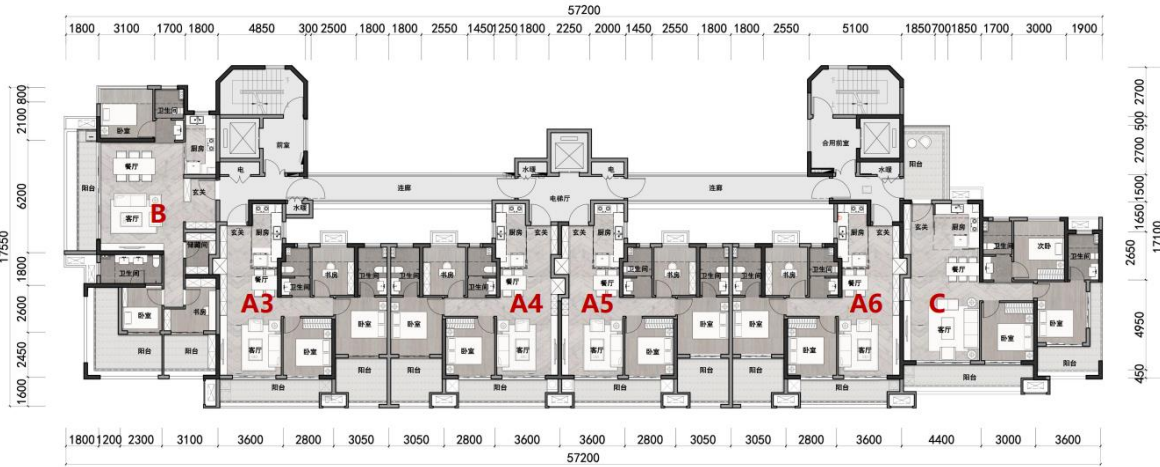
3.1 新盘案例——招商时代映江河/产品设计

内部规划一带一轴四园五境景观，五大主题架空层，打造入户门厅，酒店式落客区
社区规划696套，户型面积98m²、118 m²，3T6户，层高2.9米，其中98m²三房双卫设计，118m²南厅户型赠送入户花园。



物业类型	房型	户型面积 (m ²)	套数	占比
高层 (34F)	三室两厅两卫	98	529	76%
	三室两厅两卫	118	167	24%
合计		98-118	696	100%

2#号楼标准平层图



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

