

郑州房地产市场周报

【2024年第33期】

(8月12日-8月18日)

目录

01

行业资讯

02

楼市表现

03

开盘市场

contents

核心内容摘要

政策速览

- ① **全国资讯：**央行公布7月份经济相关数据表明7月经济延续放缓，M2与M1剪刀差走扩，实体经济活力不振，居民信贷多减，去杠杆意愿强，2024年1-7月份全国房地产投资、销售、融资各项指标继续下滑。
- ② **城市资讯：**郑州配售型保障房拟可申请公积金贷款；商丘公布配售型保障性住房收购房源标准；河南信阳买商品住房可获100%契税补贴；成都对首套房认定标准进行放宽/上海土拍将实行“双高双竞”。

01

郑州楼市速递

- ①**预售方面：**本周共4个项目取得预售，均为市区项目，共取证1046套，约13.83万方；其中招商林屿境新取证2栋楼，预计8月底开盘。
- ②**销售方面：**大郑州1个项目开盘，中海时光之境一期9号楼落位，推出104套，落位去化45套，整体去化43%；大郑州本周成交437套，环比下降5%。

02

周度总结

- 本周，各地仍主要在购房政策上不断加码，购房政策方面，多地以购房补贴、“以旧换新”、放宽购房资格认定为主。收储政策方面，商丘市于8月14日发布了收购房源的标准。土拍规则方面，上海土拍对市场热度较高地块将实行“双高双竞”。
- 市场方面，本周市场整体表现欠佳，访交数据持续下降，项目以平销为主，为应对市场下行，部分房企阶段性增加优惠，对项目价格持续调整。

[illegible]

全国房地产开发投资增速

时间	增速 (%)
2023年 1-8月	-8.3
2023年 1-9月	-8.8
2023年 1-10月	-9.1
2023年 1-11月	-9.3
2023年 1-12月	-9.4
2024年 1-2月	-9.6
2024年 1-3月	-9.0
2024年 1-4月	-9.5
2024年 1-5月	-9.8
2024年 1-6月	-10.1
2024年 1-7月	-10.2

[illegible]

70个大中城市中，新房和二手房价格环比下降的城市分别有66个和67个，分别比上月多2个/1个。

一线城市新建商品住宅销售价格环比下降**0.5%**，降幅与上月相同；二线城市新建商品住宅销售价格环比下降**0.6%**，降幅较上月收窄0.1%；三线城市新建商品住宅销售价格环比下降**0.7%**，降幅较上月扩大0.1%。

一线城市二手住宅销售价格环比下降0.5%，降幅较上月扩大0.1%；二、三线城市二手住宅销售价格均环比下降0.8%，降幅均比上月收窄0.1%。

1.2 城市资讯—

郑州配售型保障房拟可申请公积金贷款/商丘公布收购房源标准

泰辰顾问

郑州：配售型保障性住房拟可申请公积金贷款（2024.8.12）



8月12日，郑州住房公积金管理中心发布通告，就《郑州住房公积金配售型保障性住房贷款管理办法（试行）（征求意见稿）》向社会公开征求意见。其中，意见稿提出，在郑州市行政区域内认购保障房，且符合公积金贷款申请条件的，可申请保障房贷款。征集意见时间2024年8月12日至2024年8月21日。

河南商丘：公开征集已建成存量商品房用作配售型保障性住房房源及公布收购房源标准（2024.8.12）



收储政策方面，河南省商丘市住建局日前印发通知，公开征集已建成存量商品房用作配售型保障性住房房源。

被征集房源应满足以下条件：1、已建成未销售的商品住房，2、项目“四证”齐全，基本具备交付使用条件，3、单套房源建筑面积原则上不超过120平方米，4、收购价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即“划拨土地成本+建安成本+不超过5%的利润”计算；5、坚持自愿原则，由开发企业结合自身资金需求、收购价格等，自主决定是否出售商品房。

商丘市将存量商品房作为配售型保障性住房房源，而目前杭州、济南、江门等大多数地区将收储房用作配租型保障房。

河南信阳：买商品住房可获100%契税补贴（2024.8.12）



近日，信阳市住建局等九部门联合发布关于印发《信阳市进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知，共提出了7条措施。

➤ 通知提出推行购房契税补贴。自文件印发之日起至2025年6月30日前购买新建商品住房或二手商品住房的，中心城区由所在辖区按其购买新建商品住房或购买二手商品住房已缴纳契税金额**100%给予奖补**，各县可参照市级政策执行。调整商业性个人住房贷款套数认定标准和降低首付比例。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员名下在新购商品住房所在县、区内无成套住房，不论是否已利用贷款在其他县、区购买过住房，银行业金融机构均按首套执行信贷政策；**首套房**商贷最低首付比例调整至**15%**，**二套房**商贷最低首付比例调整至**25%**。取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。通知全面推行“**交房即交证**”。市、县（区）房地产主管部门**不再对新建商品住房销售价格进行指导**，开发企业按照市场供求自主定价进行销售、办理商品房预（销）售许可（备案）手续，并在售楼部公示一房一价。

成都：发布楼市新政，首套房认定标准放宽；将开展住房“以旧换新”工作（2024.8.12）



成都市住房和城乡建设局于8月12日发布通知，对首套房认定标准进行放宽，同时对个人住房贷款中的住房套数认定规则进行了优化升级。

根据新政，市民在成都市范围内购买新房时，将仅核查购房者在目标房产所在区（市）县内的住房情况。若无房产记录，即可认定为首套房购买。若购房者在该区域内有房产且正在挂牌出售，则可在计算住房套数时相应扣减。对于已结清贷款的购房者，银行可根据实际情况提供贷款，使得这部分购房者能享受首套房的认定待遇。同时8月16日起将开展住房“以旧换新”工作。鼓励房地产开发企业积极参与新房、存量房交易联动，对“以旧换新”的购房人按照市场化原则予以形式多样的激励或补贴。成都市房地产行业协会搭建住房“换新购”平台，建立线上线下联动机制，发布参与企业、机构及项目等信息，畅通房地产开发企业、房地产经纪机构、购房人等主体信息沟通和交流合作渠道，引导房地产开发企业给予购房人延长认购期3个月等“放心买”服务，倡议房地产开发企业、房地产经纪机构共同分担住房“以旧换新”交易费用。

乌鲁木齐：8月起一年内成交的住宅用地，不再配建保障性住房（2024.8.12）



8月9日，乌鲁木齐市建设局发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的十六条措施》，共四个方面16条措施。

其中提出，加大配售型保障性住房供给。加快筹集建设配售型保障性住房，多主体多渠道筹集保障性租赁住房。调整保障性住房配建政策。2024年8月1日至2025年7月31日挂牌成交的住宅用地，不再配建保障性住房（公租房、经适房等）。对已配建的经适房，在满足现有申请群众需求的前提下，房地产企业可缴纳土地出让金转为普通商品住房自主销售。鼓励建设高品质住房。生态庭院、空中共享平台不计入容积率及住房产权面积。调整商业性个人住房贷款利率和最低首付款比例。首套房商贷最低首付比例不低于15%，二套住房商贷最低首付比例不低于25%。加大住房公积金支持力度。住房公积金最高贷款额度由购房家庭公积金账户余额的15倍提高至20倍；允许全额提取配偶、父母、子女的住房公积金支付房款。试点开展住房公积金按月偿还住房商业贷款业务，进一步减轻购房群众还款压力。

上海：对市场热度较高地块实行“双高双竞”（2024.8.15）

为进一步深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，切实落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，加快构建房地产发展新模式，针对房地产市场供求关系的新变化和人民群众对优质住房的新期待，实现资源分配效率优化和效益最大化，持续加大优质住宅用地供应，8月15日，上海市土地交易市场发布本市第五批次商品住房用地出让公告，具体出让静安区2幅地块，出让总用地面积约5.01公顷，起始总价106.79亿元。

同时，围绕更好发挥市场机制作用，创造更加公平、更有活力的市场环境，顺应人民群众对优质住房的新期待，引导住宅建设高质量发展，持续完善商品住房用地交易工作，优化交易规则，经市规划资源部门会同住建、房管等部门研究，自第五批次起，上海市商品住房用地出让对市场热度较高的地块实行“双高双竞”（两轮竞价、两轮竞高品质建设标准）举措，即竞买完成上一个指标要求后，转入下一个指标要求，采取梯度竞争举措，最终实现“高品质建设一地一方案”和“市场化配置价高者得”目标。此次土拍规则的调整也在打补丁，新规定将装修标准、公共和开放空间等指标列入其中，避免出现装修标准与楼板价和成交售价不匹配的情况，有利于促进商品住房全方位品质的提升。另外，此次明确不规定项目售价的指导价，预计未来上海高品质豪宅盘的价格将会上涨，各项目之间因为品质不同售价差异也会进一步扩大。

8月15日，围绕更好发挥市场机制作用，创造更加公平、更有活力的市场环境，持续完善商品住房用地交易工作，优化交易规则，经上海市规划资源部门会同住建、房管等部门研究，自第五批次起，上海市商品住房用地出让对市场热度较高的地块实行“双高双竞”（两轮竞价、两轮竞高品质建设标准）举措，即竞买完成上一个指标要求后，转入下一个指标要求，采取梯度竞争举措，最终实现“高品质建设一地一方案”和“市场化配置价高者得”目标。此次土拍规则的调整也在打补丁，新规定将装修标准、公共和开放空间等指标列入其中，避免出现装修标准与楼板价和成交售价不匹配的情况，有利于促进商品住房全方位品质的提升。另外，此次明确不规定项目售价的指导价，预计未来上海高品质豪宅盘的价格将会上涨，各项目之间因为品质不同售价差异也会进一步扩大。

1.3 房企业绩—华润/招商蛇口/越秀地产/龙湖前七月业绩普降2-5成

招商蛇口：1-7月销售金额1168.1亿元，同比减少37.4% (2024.8.12)

	1-7月销售金额1168.1亿元，同比减少37.4%；销售面积约515.6万㎡，同比减少32.4%；7月单月销售金额158.6亿元，同比减少21.1%；销售面积76.9万㎡，同比减少2.7%。
--	--

越秀地产：1-7月销售金额604.3亿元，同比减少34.4% (2024.8.15)

	1-7月销售金额604.3亿元，同比减少34.4%；销售面积约425.0万㎡，同比增加58.3%；7月单月销售金额50.3亿元，同比减少40.7%；销售面积21.5万㎡，同比增加2.2%。
---	--

华润置地：1-7月销售金额1402.0亿元，同比减少25.2% (2024.8.15)

	1-7月销售金额1402.0亿元，同比减少25.2%；销售面积约594.0万㎡，同比减少25.6%；7月单月销售金额155.0亿元，同比减少9.8%；销售面积72.9万㎡，同比减少24.7%。
--	--

龙湖集团：1-7月销售金额586.3亿元，同比减少46.7% (2024.8.15)

	1-7月销售金额586.3亿元，同比减少46.7%；销售面积约425.0万㎡，同比减少35.5%；7月单月销售金额75.1亿元，同比减少35.3%；销售面积59.5万㎡，同比减少25.6%。
--	---

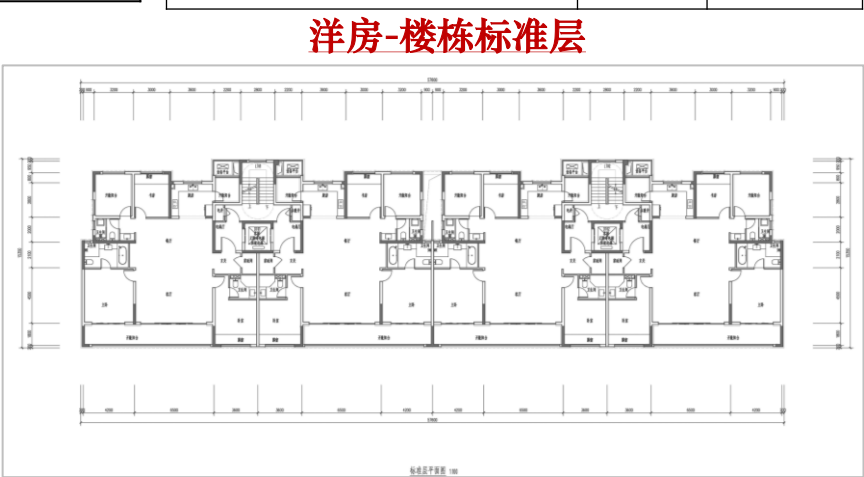
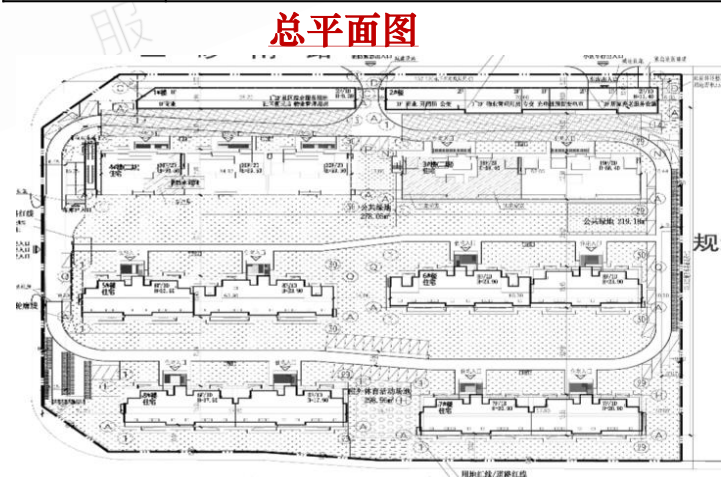
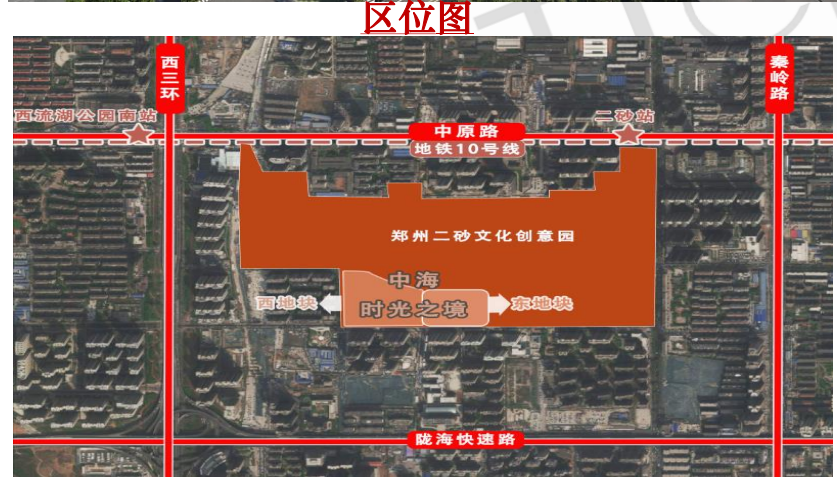
2.1 楼市表现—新增规划：中海时光之境二期

新出规划地块为中海时光之境二期，分两批报建，项目规划2栋19-20F高层及4栋6-8F洋房，规划商业面积约544.51㎡
地块位于中原区颍河西路北、能源路东，占地35亩，住宅建面约5.64万方（高层3.44万方，多层2.20万方），容积率2.49，规划
户型面积高层148/225㎡四房、洋房178/210㎡四房。



位置	中原区颍河西路北、能源路东		
占地面积	35亩	容积率	2.49
总建面 (万㎡)	7.9万方 (住宅 5.6万方)	开发商	郑州海潮房地产开发有限公司
建筑密度	27.43%	建筑高度	高层59.5米，洋房23.9米
绿地率	30.1%	总户数	309户
车位数	510	车位比	1: 1.65
物业类型	高层/洋房	备注	2023年12月12日拿地，楼面价7281元/㎡
公示日期	2024年8月13日至2024年8月26日		

物业	房型	户型面积 (㎡)	套数	占比
高层	4-2-2	148㎡	119	39%
	4-2-3	225㎡	74	24%
洋房	4-2-3	178㎡	84	27%
	4-2-3	210㎡	32	10%
合计			309	100%



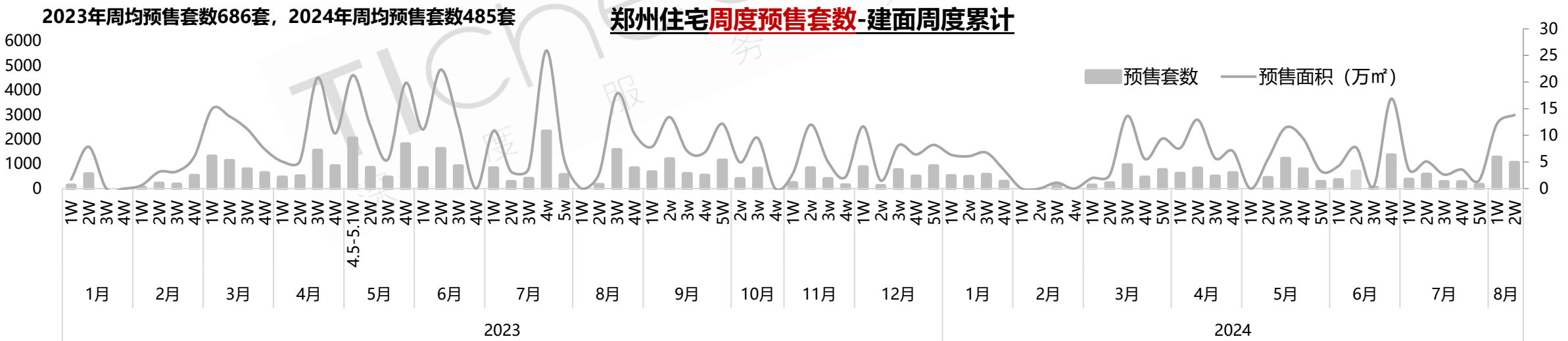
2.2 楼市表现—预售：市区4个项目取证，共1046套，合计约13.83万方

Icheer 泰辰顾问

度服务共同成长

本周共4个项目取得预售，均为市区项目，共取证1046套，约13.83万方；其中招商林屿境新取证2栋楼，预计8月底开盘

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	2024.8.13/ 2023.8.2	美盛金水印二期	金水区/省体育中心	城改	5#	131	1.65	高层115㎡三房，145/165㎡四房，188㎡的4+1房	占地35亩，容积率5.49，规划5栋高层，定位纯改善，公建化外立面，打造6米落差瀑布景观，以及158米风雨连廊	待售
	2024.8.15/	信达天樾九章	金水区/花园北路	净地	8/11#	250	3.14	109-188㎡高层	总占地115亩，总建面30万方，容积率4.19，共规划15栋住宅。分东西两个院，东院（一期）规划5栋30-32层高层住宅，西院（二期）规划10栋30层高层住宅，面积109-188㎡	待售
					7/9#	338	4.99			
	2024.8.16/ 2023.12.12	中海时光之境	中原区/碧沙岗	净地	9#	104	1.72	高层148/166/218㎡四室，洋房178/210㎡四室	项目分为2个地块，首开地块占地约56亩，容积率2.9，总建筑面积为14.2万㎡，规划3栋8层洋房，5栋25-27层高层，共611户	已售
	2024.8.16/ 2024/4/23	招商林屿境	二七区/大学南路	净地	3#	151	1.48	小高层98㎡/118㎡三房、143㎡四房	总占地64.59亩，总建面13.71万㎡，容积率2.49，绿化率35%；规划5栋25-27F高层+5栋16-18F小高层，综合得房率约为90.9%-111.9%、约18-48㎡可拓展空间	待售
					9#	72	0.85			待售
合计						1046	13.83	—		

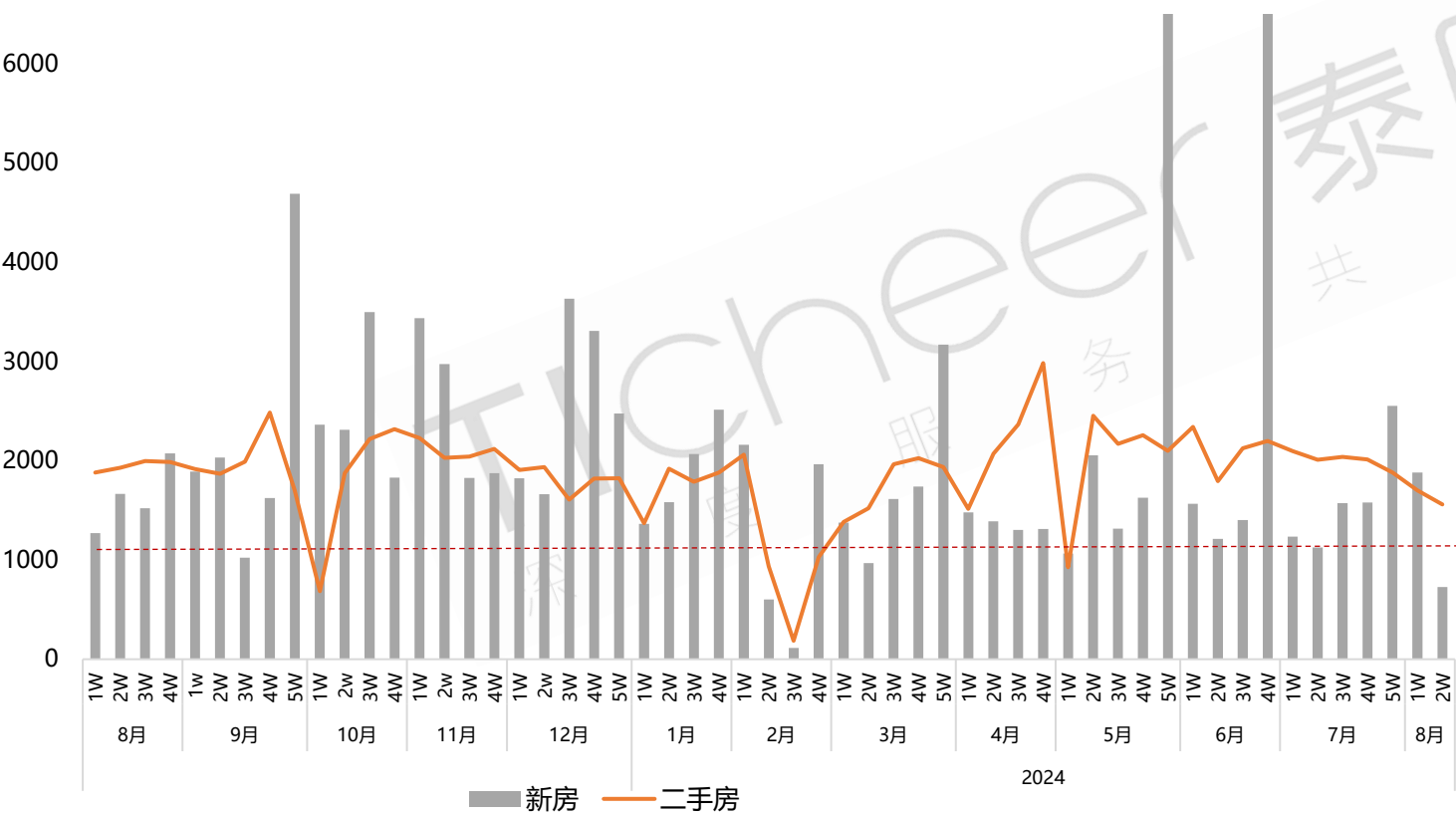


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

2.3 楼市表现—网签：新房成交环比降幅明显高于二手房

8月2周新房备案成交727套，环比减少61%，二手房成交1560套，环比减少8%

2023年8月1周-2024年8月第2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	727	-56%	-61%
二手房当周	1560	-19%	-8%

新房/二手房月度周均成交数据

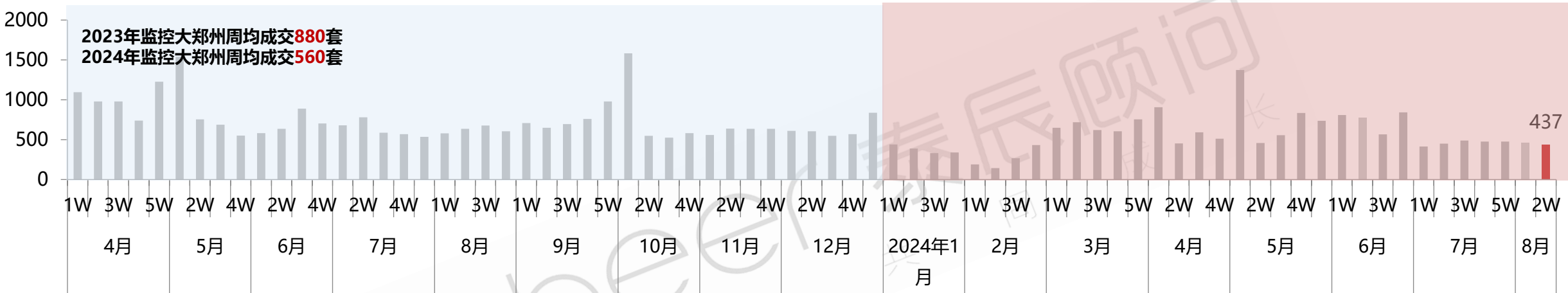
时间	新房周均	二手房周均	二手：一手
2023年	2993	2016	0.67
2024年	1904	1851	0.97
2024年6月	2905	2116	0.73
2024年7月	1614	2010	1.25
2024年8月	1304	1632	1.25

注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，周度数据周期：8.12-8.18，来源：360房产网

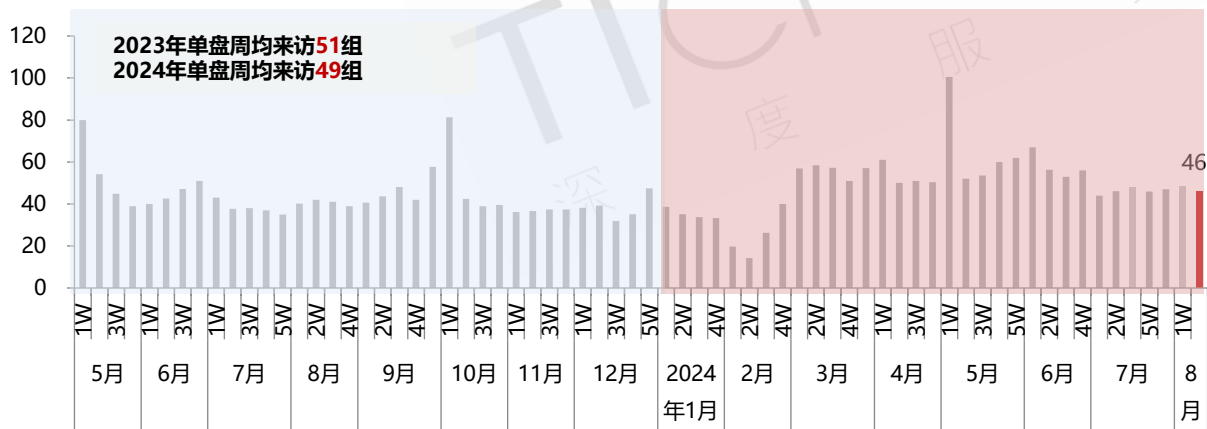
2.3 楼市表现—认购：大郑州监控总量认购约437套，环比下降5%

大郑州合计监控认购约437套，环比下降5%，单盘来访46组，单盘成交2.4套

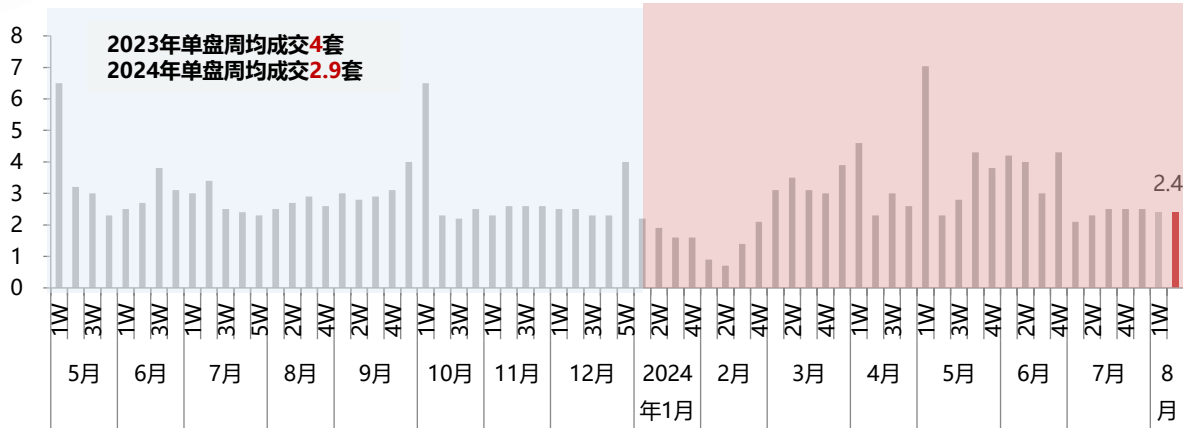
2023-2024年8月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2023-2024年8月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2023-2024年8月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图

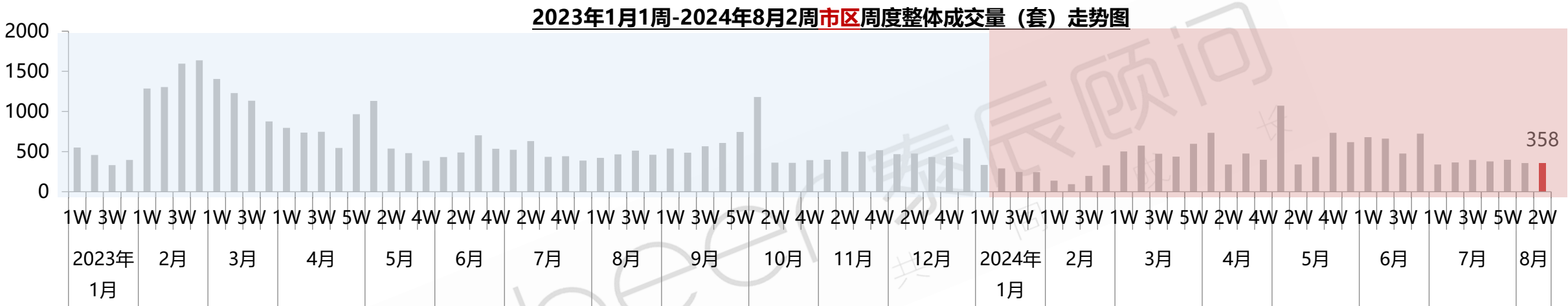


数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：8月2周（8.12-8.18）大郑州实际监控在售项目193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：本周市区总量环比持平，近郊市场持续下滑

市区总成交358套，环比持平；近郊成交79套，环比下降22%



数据来源：泰辰市场监控中心，8月2周（自然周）市区实际监控到在售项目132个，近郊实际监控到在售项目61个

2.4 楼市表现—项目榜单：TOP15总认购209套，占比市场总量的48%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本周TOP15累计认购209套（上周197套），环比上涨6%，TOP15门槛为8套；本周中海时光之境针对9号楼提前落位排名第一，电建、万科、谦祥等项目则通过分销高佣、价格调整、增加优惠等促进成交

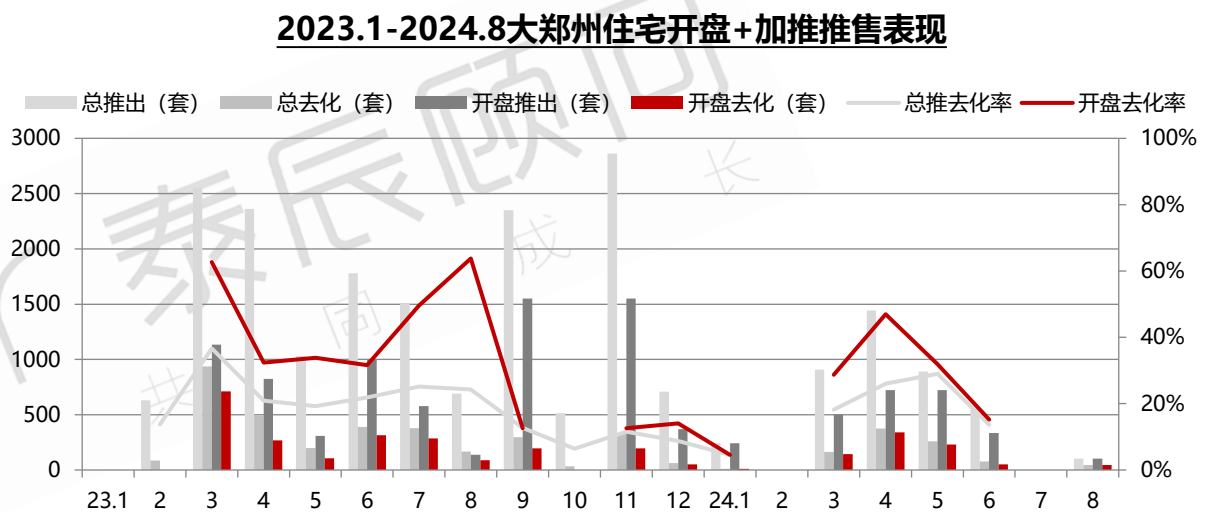
2024年8月2周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

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	50	高层18500-19500 洋房标准层23000-27000	分销：贝壳、58，2%
2	经开区	滨河国际新城板块	电建洺悦华庭	30	11600-13200	分销：贝壳，5万/套
3	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	19	143㎡17500-18500；168㎡18000-19200；192㎡18500-19500	分销：贝壳，3.5%
4	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	12	玉晖园：9800-11300 倚澜苑11999 安泰苑11800-12300 祥泰苑10500-11500 亚星九邸14500-15500	瑞澜苑额外优惠2%，成交送经纪人万元华为手机，送阳台封窗（价值两万），租房补贴2.4万，12个月，每月补贴2千
5	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	11	高层精装18500-20500	首付分期：首付1万，剩余交房前付清 分销：贝壳，4%；中环成交送苹果15+ipad，5套特价房，价格18500元/㎡
6	中原区	中原新区板块	中原华侨城	10	高层毛坯8000 洋房毛坯9500	分销佣金5万/套；首付5万，剩余全部贷款，购房加2万送车位（价值9万）
7	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%
8	二七区	大学南路板块	万科都会天际&万科大都会	9	高层精装10500-11800	首付分期：首付5%，贴息12个月；分销：贝壳、朴邻、58，分销佣金3.5%
9	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	9	高层毛坯12500，小高毛坯13800	分销：贝壳，58，2-2.5%，全民佣金1%
10	中牟	绿博板块	润泓锦园	9	小高层毛坯8500	分期：首付1万，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。
11	新郑	南龙湖南板块	万科星图	9	高层精装6000-6500	高评高贷，首付5%；月供每月补贴1000到明年6月份交房
12	惠济区	南阳路板块	谦祥时光序	8	高层毛坯14000	首付5%，剩余一年后付清； 分销：贝壳、58，4万/套；20套一口价特价房
13	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	8	高层精装14700-16500	首付5%，月供利息贴息（12个月）；分销：贝壳、58、朴邻，3.5%；①特价房13888元/㎡；②购126户型，送8888元车位券；③老业主推荐新客户成交享2%物业费；④直播间专属18888元优惠
14	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	8	高层精装18500，洋房精装25500	分销点位3.5%跳4%
15	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	8	高层毛坯12800，特价11400-11800	分销点位2%
合计				209	/	

3.1 楼市表现—开盘项目：中原区改善盘中海时光之境提前落位9#房源

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本周大郑州1个项目开盘，中海时光之境一期9号楼166㎡房源提前落位，推出104套房源，落位去化45套，整体去化43%



2024年8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/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
开盘	中原区	中海时光之境	高层	精装	166㎡四房	18500-19000	104	45	43%
合计							104	45	43%

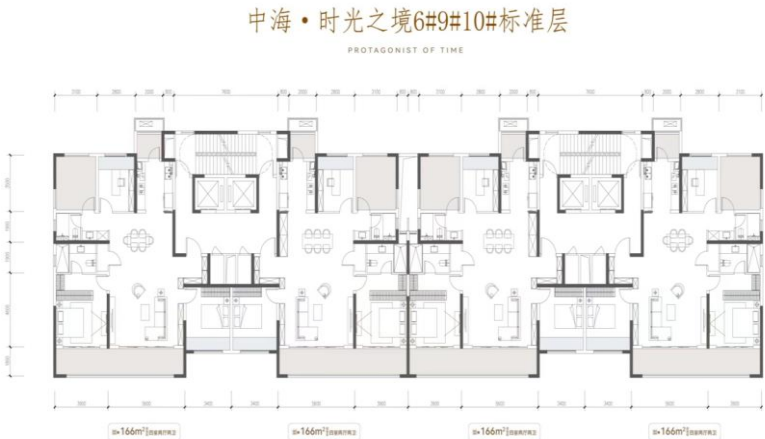
3.中海时光之境——落位表现：推出104套，去化45套，去化率43%

本次加推9#房源，共计104套，去化约45套，去化率43%，高层精装均价18500-19000元/m²
项目于2024年7月13日开启认筹，认筹客户约119组

- ◆ 去化情况：8月18日提前落位高层9#，推出104套房源，去化45套，去化率43%
- ◆ 加推面积：166m²四室两厅两卫
- ◆ 价格情况：高层精装均价18500-19000元/m²
- ◆ 分销政策：贝壳、58，2%
- ◆ 加推分析：
 - 1、中原区老城区板块，紧邻800亩二砂公园，中原万达，伊河路小学山河道小区，生活配套成熟。
 - 2、三环内稀缺纯改善产品，公建化外立面+铝板+精装交付；小区内部设架空层，作为后期泛会所+精装车库（双曲面香槟色星空顶）+社区大门（50~70米），五星级入户大堂；配置方面，在客户敏感点搭载北龙湖品牌（博洛尼橱柜、西门子烟机、林内热水器、施耐德开关、日立中央空调、汉斯格雅台盆等）。
 - 3、本次新推售楼栋9#楼，楼栋视野宽阔，项目于2024年7月13日开启认筹，认筹客户约119组。



时间	物业	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m²)	推出套数	去化套数	去化率	价格 (元/m²)
2024.8.18	高层	9#	2	2T2	26F	四室两厅两卫	166m²	104	45	43%	18500-19000



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

