

郑州房地产市场周报

【2024年第39期】

(9月23日-9月29日)

目录



政策解读



楼市表现



开盘加推

核心内容摘要

政策速览

①**行业资讯**：924国新办召开《金融支持经济高质量发展有关情况》发布会，多项重磅政策同时推出，主要加大货币政策调控力度，从降准、降息、降利率、降首付等方面政策齐发。

926政治局会议，推出一揽子刺激加改革的经济振兴方案实质性扩大内需，具体对货币政策宽松，财政政策加力明确指引，在保民生、保就业、稳预期和稳地产政策方面也有进一步的明确表态。明确房地产行业止跌回稳，有利增强行业信心。

01

郑州楼市速递

①**预售方面**：本周市区共4个项目取得预售，共491套，约7.33万㎡；取证项目主要为万科在售项目新增供货，如万科古翠隐秀二批次、万科翠湾中城三期、万科民安雲河锦上，中海时光之境二期。

②**销售方面**：大郑州本周合计认购486套，环比下降5%，单盘来访51组，单盘成交2.7套。

③**开盘加推**：大郑州2个项目推盘，其中金水区郑轨·经纬归臻项目首开，二七区招商林屿境加推，合计推出228套房源，整体去化率55%。

02

周度大事记

政治局会议明确房地产行业止跌回稳，有利增强行业信心

本周市场下蹲蓄力，多项目节前预热保国庆销售

郑轨·经纬归臻首开、招商林屿境加推

1.1 行业资讯— 924国新办会议解读：降准、降息、降存量房贷利率、统一房贷最低首付比例

Ticheer 泰辰顾问
服 务 共 同 成 长

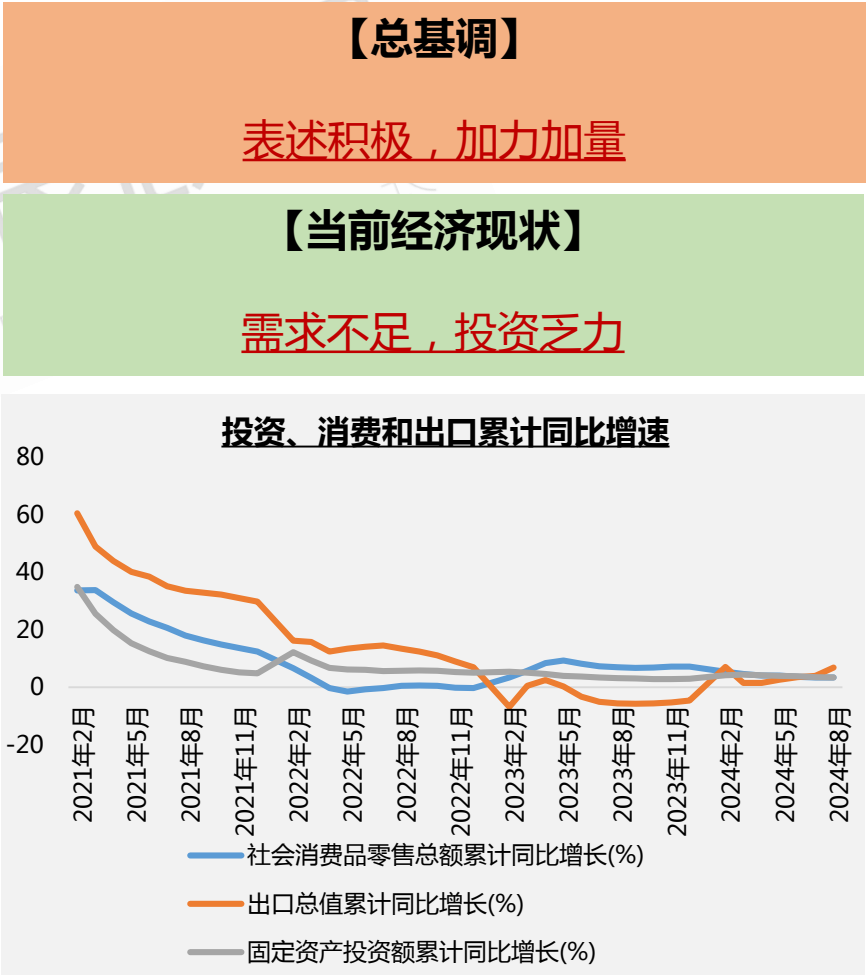
9月24日，国务院新闻办公室召开《金融支持经济高质量发展有关情况》的发布会，多项重磅政策同时推出，主要加大货币政策调控力度，从降准、降息、降利率、降首付等方面政策齐发，引导商业银行将存量房贷利率降至新发房贷利率附近，降幅50bp左右。统一首套房和二套房的房贷最低首付比例至15%，利好改善需求释放，降低改善门槛。

工具手段	政策动作	调降幅度
降准	近期将下调存款准备金率0.5个百分点，向金融市场提供长期流动性约1万亿元	8月，提前增持5070亿的国债； 9月18日，逆回购5682亿；9月19日逆回购5236亿；9月20日逆回购5179亿，连续3天逆回购，累计货币放水约1.6万亿； 9月24日，释放后续下调存款准备金率50bp，释放长期资金1万亿。 同时年内择机继续下调存款准备金率25-50bp。
降息	将降低中央银行政策利率，7天逆回购操作利率下调0.2个百分点，从目前的1.7%降为1.5%，引导贷款市场报价利率和存款利率同步下行，保持商业银行净息差稳定。（目前的LPR报价与7天逆回购操作利率相关）	-20bp
降利率	引导商业银行将存量房贷利率降至新办房贷利率附近，预计平均降幅0.5个百分点左右	-50bp
降首付	将全国二套房贷最低首付比例由25%下调到15%，统一首套房和二套房的房贷最低首付比例	-5%（二套房）
其他	3000亿保障房再贷款央行支持比例从60%提高100%；年底前到期的经营性物业和金融16条政策延期2026年底；创设新的货币工具，支持股票市场稳定发展	支持比例提高，增强多银行、收购主体的市场化激励 同时展期延长

郑州当前利率情况：首套住宅商贷利率为3.25%（LPR-60个基点），二套住宅商贷利率为3.35%（LPR-50个基点），公积金贷款利率2.85%。郑州大部分存量房贷利率在上次调整后在4.2%-4.35%左右，随着存量房贷利率再次下调50个基点，将保持在3.8%左右，向新发房贷利率进一步靠近。此外，9月29日郑州公积金管理中心明确存量住房可以组合贷（贷款年限+建成年限≤50年），从2024年10月8日起执行。

2024年9月26日政治局会议召开，分析研究了当前经济形势（出现了新情况和问题，需求不足，投资乏力），首次在9月部署经济工作，传递出稳增长、稳预期的重大决心，同时明确要努力完成全年经济增长目标（5%左右）。

政治局会议对经济分析口径及判断	
总体判断	经济运行总体平稳、稳中有进，新质生产力稳步发展，民生保障扎实有力，防范化解重点领域风险取得积极进展，高质量扎实推进，社会大局保持稳定
当前问题	我国经济的基本面及市场广阔、经济韧性强、潜力大等有利条件并未改变，同时，当前经济运行出现一些新的情况和问题
发展目标	全年经济增长目标（5%左右），明确要“努力完成”



1.2 行业资讯— 926政治局会议解读：推出一揽子刺激加改革的经济振兴方案扩内需

针对经济现状压力，推出一揽子刺激加改革的经济振兴方案实质性扩大内需，尤其是财政和消费相关增量政策。本次会议也继“9•24”金融组合拳落地后，对货币政策宽松，财政政策加力两方面均有明确的指引。同时，在保民生、保就业、稳预期和稳地产政策方面也有进一步的明确表态。

政策方面	相关表述	政策力度	后续动作跟进/手段
货币政策	政治局会议强调加大货币政策的逆周期调节力度，要“降低存款准备金率，实施有力度的降息”。也明确表示，此后的降息空间仍较为可观。	加大宽松力度	降准、降息 央行下调政策利率：公开市场7天期逆回购操作利率由此前的1.70%调整为1.50%。（从9月27日起执行）
财政政策	指出“要发行使用好超长期特别国债和地方政府专项债，更好发挥政府投资带动作用”；会议强调保证必要的财政支出，切实做好基层“三保”工作	加大力度	1、发行使用好超长期特别国债 2、发行地方政府专项债 3、地方政府投资带动
保民生及消费	把促消费和惠民生结合起来，并提出“提升消费结构”以及“培育新型消费业态”。如重点做好应届高校毕业生、农民工、脱贫人口、零就业家庭等重点人群就业工作，加强对就业困难群体的帮扶，抓紧完善生育支持政策体系等。	调整消费结构 兜底民生	促消费和惠民生结合起来，不排除会加大转移支付力度，对消费形成边际提振 促生育配套政策和完善养老产业配套不断完善 兜底民生，就业优先，保大学生等重点群体就业
资本市场	会议指出要努力提振资本市场，大力引导中长期资金入市，强调“打通社保、保险、理财等资金入市堵点”。要支持上市公司并购重组，稳步推进公募基金改革，研究出台保护中小投资者的政策措施。	大力提振	大力引导中长期资金入市，同时保护投资者利益 从近期的股市市场反弹明显可以看出
对外	要加大引资稳资力度，抓紧推进和实施制造业领域外资准入等改革措施，进一步优化市场化、法制化、国际化一流营商环境。	加大引资稳资 促进招商引资	-
产业政策	要帮助企业渡过难关，进一步规范涉企执法、监管行为，要出台民营经济促进法，为非公有制经济发展营造良好的环境。	帮扶促进	-
稳地产	明确提出“要促进房地产市场止跌回稳”，供给侧“对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量”，在需求侧“调整住房限购政策，降低存量房贷利率”。加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地，继续推动构建房地产发展新模式，具体细则仍待进一步观察。	促进房地产市场止跌回稳 供需两端发力 推进构建房地产发展新模式	存量房方面：降低存量房贷利率 新房需求方面：放松限购政策，尤其一线城市仍在严控城市 防风险：加大“白名单”项目贷款力度，指导银行保险机构积极配合化解房地产及地方政府债务风险

1.2 行业资讯— 926政治局会议解读：明确房地产行业止跌回稳，有利增强行业信心

政策加码表明推动经济恢复的决心和迫切性，措施上更具实质及针对性，房地产行业明确“促进房地产市场止跌回稳”，促消费举措有望加快落地，市场反应仍需密切关注近期后续具体政策陆续出台情况

- **会议的重大意义**：释放出重大积极信号，政策措施整体大超预期，方向明确力度更强，定调更清晰，彰显政策加码推动经济恢复的决心，体现出稳增长、稳市场政策的力度及紧迫性均有加强。
- **具体举措方面**：相对于9月24日的金融政策组合拳“增量”表述，尤其是在保民生、促消费、保就业、稳预期等方面的政策部署。同时，在货币政策预期管理上更进一步，提出要实施有力度的降息；在补充财政收入缺口，扩大地方政府投资上等政策部署措施上也更具有实质性、针对性。
- **房地产行业方面**：政治局会议提到，要“促进房地产市场止跌回稳”，这是首次出现的表述，彰显维稳房地产市场的决心。对供应端，“商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大‘白名单’项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地”。“严控增量”，即政府将对新建商品房的规模和速度进行严格控制，以避免房地产市场再次过热和无序扩张；对于把控过关的项目，要加大支持力度。对需求端，回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率。对于存量，要提升质量、改善居民生活品质。

当前需要重点关注：金融机构对涉房类信贷仍持谨慎态度，房企合理融资需求落地难；需求端疲弱，资产价格预期下降叠加居民收入预期下行；低能级城市地产项目纾困进度较慢、库存较高。

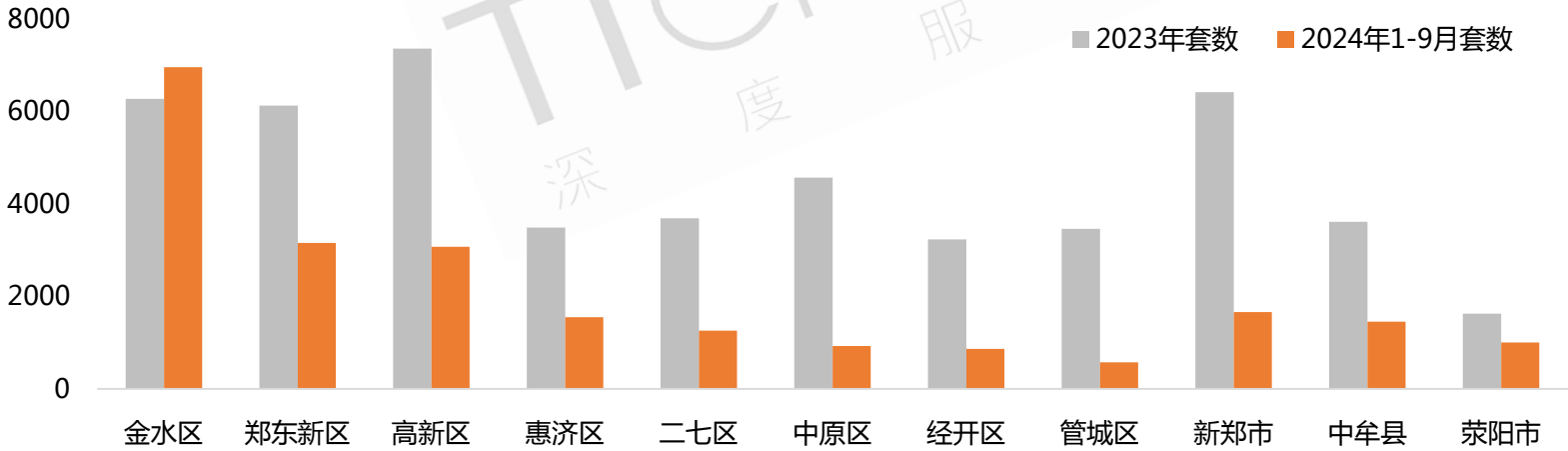
- **展望**：伴随后续政策有效、及时、宽松、有效落地，则不排除人民币汇率仍有继续升值的空间。而人民币汇率是对中国投资回报率预期的“风向标”，也有望和风险资产的积极表现形成“共振”。

2.1 楼市表现—预售：大郑州4个项目取证，新增货量491套

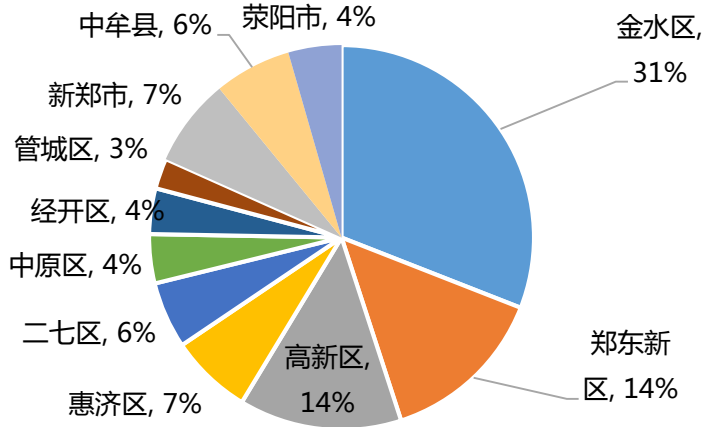
本周市区共4个项目取得预售，共491套，约7.33万㎡；取证项目主要为万科在售项目新增供货，如万科古翠隐秀二批次、万科翠湾中城三期、万科民安雲河锦上，中海时光之境二期

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㎡)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2024.9.24/2021.06.03	万科古翠隐秀	金水区/中心区板块	城改	9#	122	1.97	大平层147-175㎡ 四房	万科&兴达开发，商品房地块为红专路北、经二路东，41亩，容积率5.2，社区内共规划7栋高层（31-33层）+1栋洋房（7层），规划户数647户	待售
					7#	14	0.32	洋房226㎡ 五房		
	2024.9.26/2023.12.12	中海时光之境（二期）	中原区/碧沙岗板块	净地	6/7#	60	1.13	洋房178㎡ /210㎡ 四房	中海时光之境二期，约35亩，总建筑面积79041㎡，容积率约2.5，规划2栋20层高层、4栋8层洋房，规划总户数309户，机动车停车位501辆。项目位于中原主城核心区，地段稀缺，地块北侧就是二砂创意产业园，周边多是已交付的成熟社区，配套完善	在售
					5/8#	56	1.06	洋房178㎡ /210㎡ 四房		待售
	2024.9.26/2020.11.4	万科翠湾中城（三期）	惠济区/省体育中心板块	城改	3#	102	1.20	高层100㎡ 三房/118㎡ 四房/132㎡ 四房	万科翠湾中城三期（悦澜园），位于北三环北，京广快速路东，占地约32亩，容积率约3.99，绿化率30%，总户数723户，规划5栋高层，2T3/2T4，精装交付，产品面积100-132㎡	待售
					2#	101	1.14	高层100㎡ 三房/118㎡ 四房		待售
	2024.9.26/2023.2.7	万科民安雲河锦上	惠济区/惠济板块	城改	18#	36	0.51	洋房143㎡ 四房	毛庄城改项目，占地178.98亩，容积率2.99，规划11栋高层，12栋洋房，共2848户，精装交付	待售
	合计					491	7.33	-		

2023/2024年大郑州新建住房各区域预售套数对比



2024年1-9月大郑州新建住房各区域预售套数占比

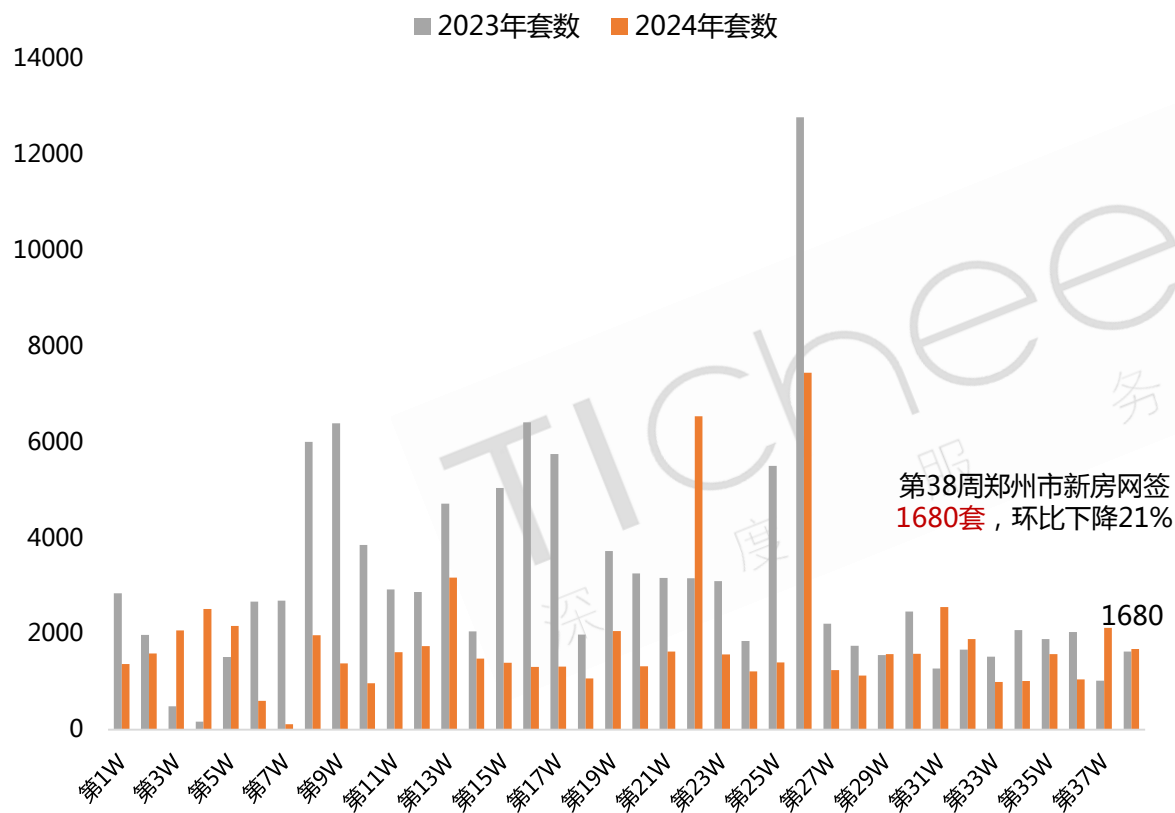


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

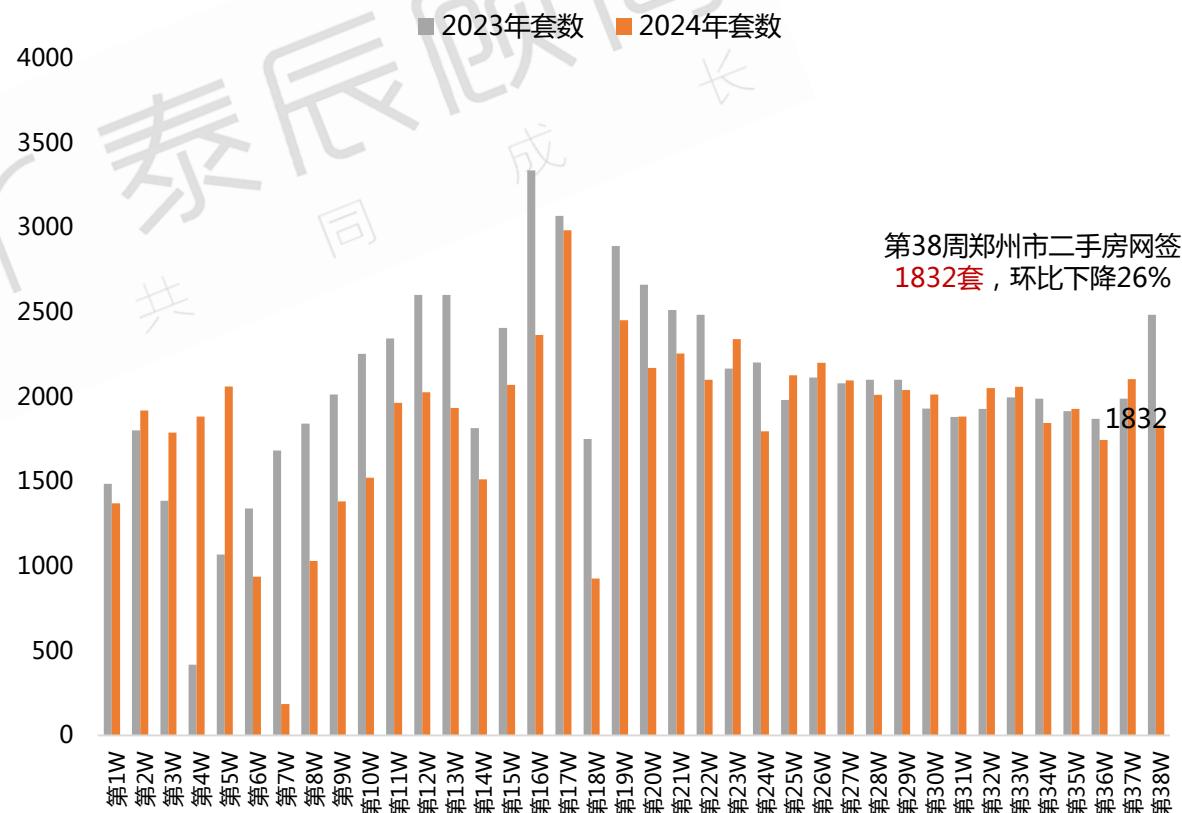
2.2 楼市表现—网签：新房及二手房网签量环比均下降2成

9月3周郑州新房网签1680套，环比下降21%；二手房网签1832套，环比下降26%

2023/2024年郑州市新房周度网签走势



2023/2024年郑州市二手房周度网签走势

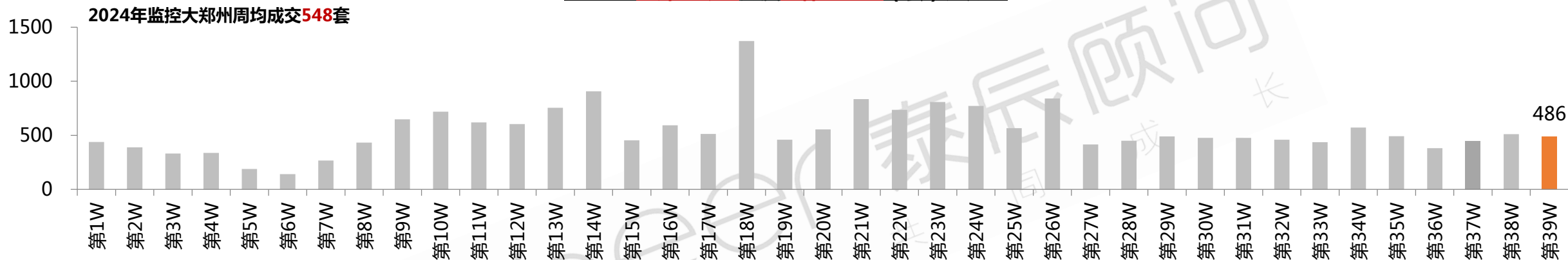


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，周度数据周期：9.16-9.22，来源：360房产网

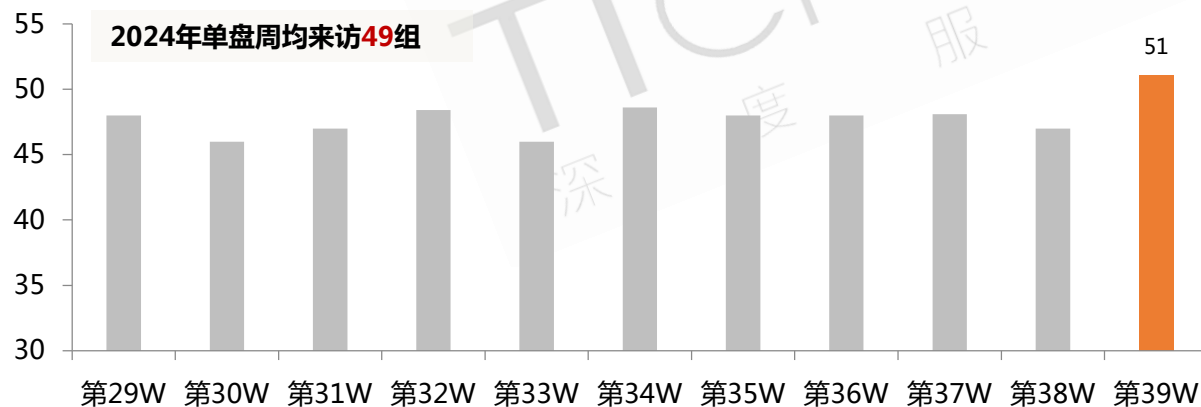
2.3 楼市表现—认购：本周市场下蹲蓄力，多项目节前预热保销售

大郑州本周合计认购486套，环比下降5%，单盘来访51组，单盘成交2.7套；本周处于中秋和国庆双节中间，市场下蹲蓄力，随着十一国庆假期来临，多项目开始为节日预热，叠加中央政治局会议出现重大利好，推动整体市场预期向好，预计十一期间项目将借势营销、加大优惠力度、加紧出货，市场有望回升。

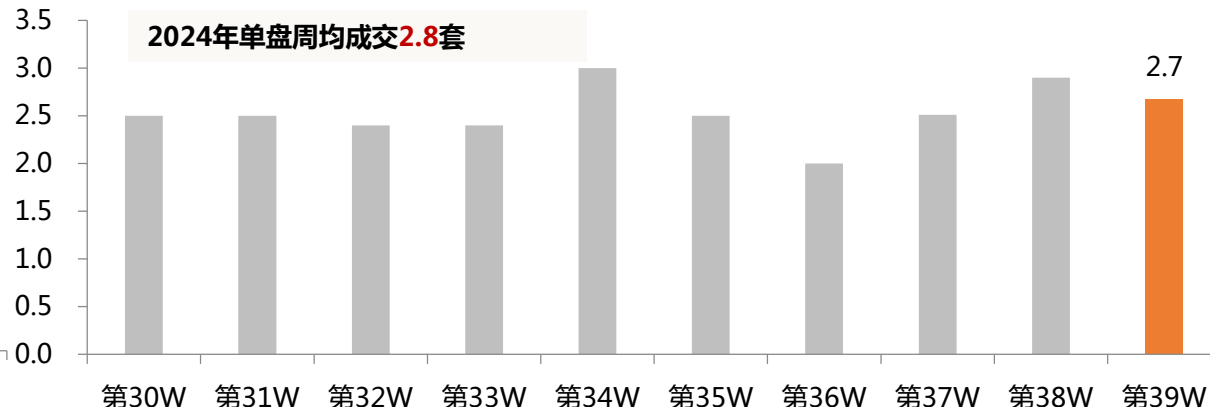
2024年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均来访量走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图

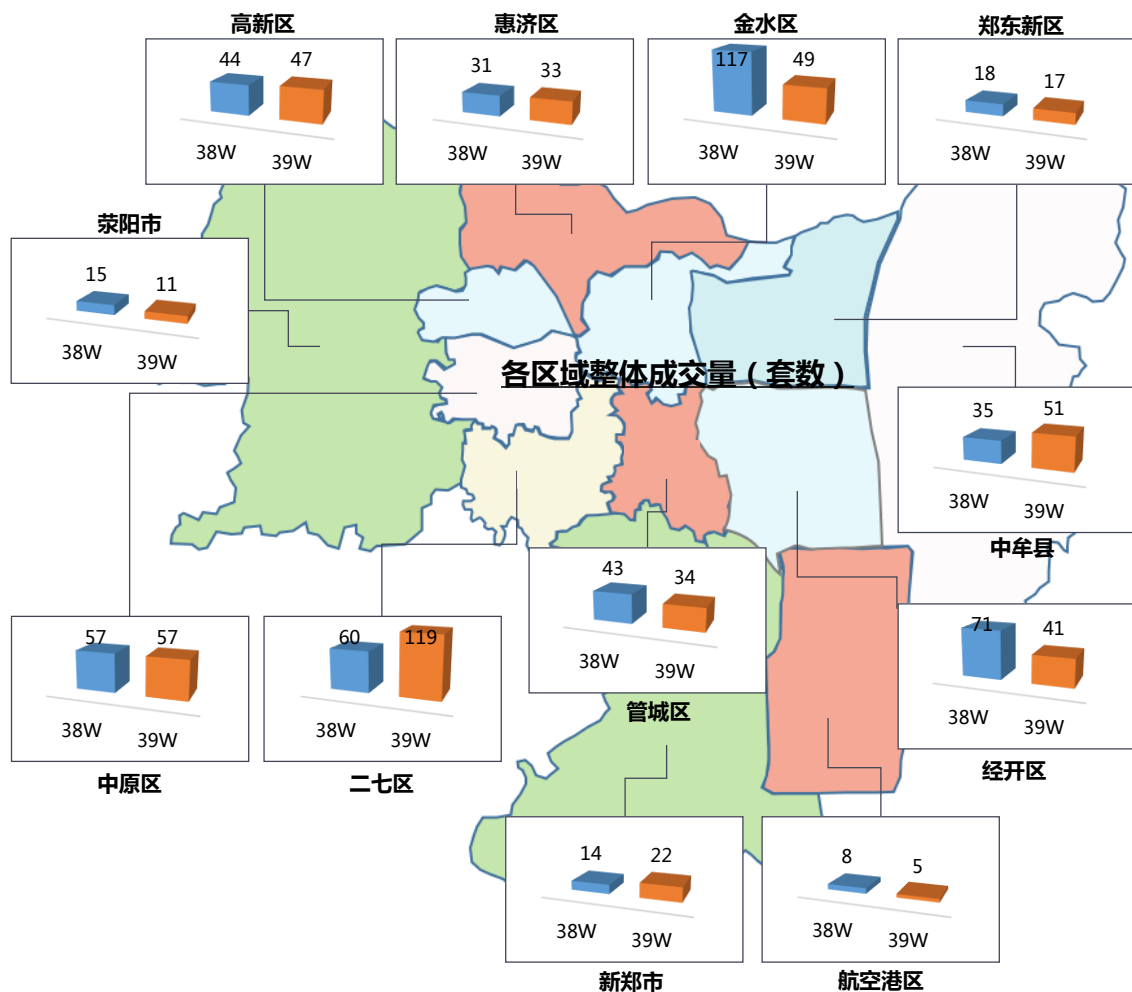


数据来源：泰辰市场监控中心

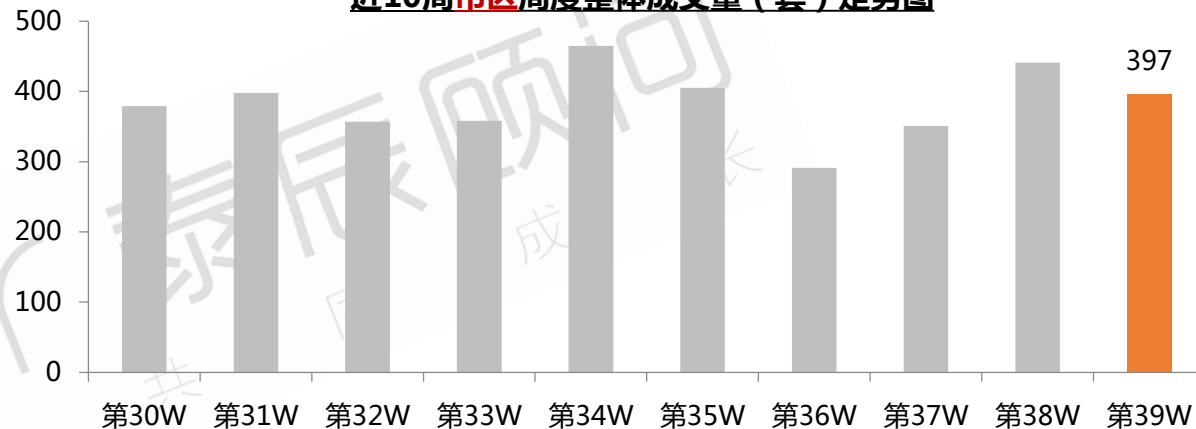
数据范围：9月4周（9.23-9.29）大郑州实际监控在售项目185个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

2.4 楼市表现一分区：本周市区认购总量下跌10%，近郊上涨24%

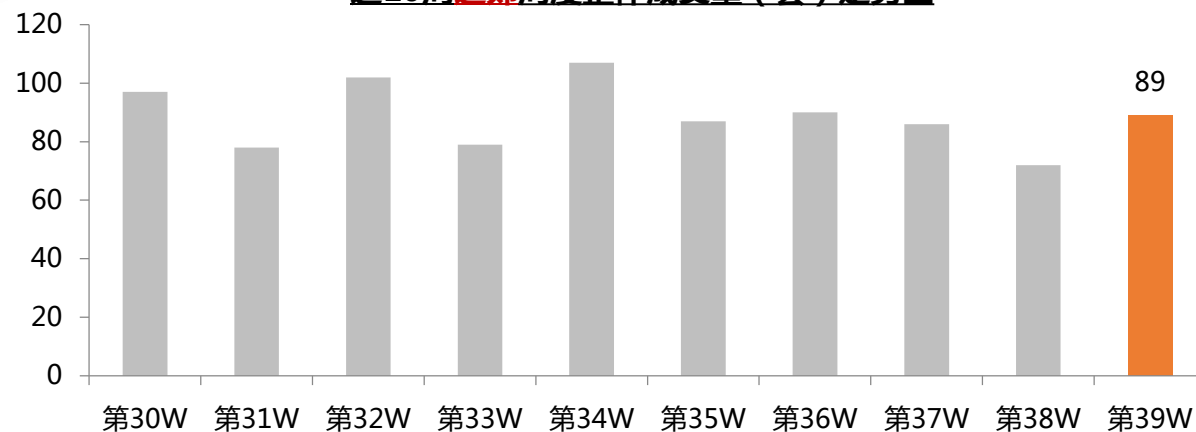
本周市区总成交397套，环比下跌10%，其中二七、中原、高新区表现较好；近郊成交89套，环比上涨24%



近10周市区周度整体成交量（套）走势图



近10周近郊周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：9月4周（9.23-9.29）大郑州实际监控在售项目185个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

2.5 楼市表现一榜单：TOP15总认购242套，占比市场总量的50%

本周TOP15累计认购242套（上周206套），环比上涨17%，TOP3门槛值13套，TOP10门槛值10套，TOP15门槛9套；临近国庆假期，招商林屿境加推补货，本周去化90套领跑市场；电建中原华曦府、郑轨云麓等项目提前释放国庆优惠，带动成交

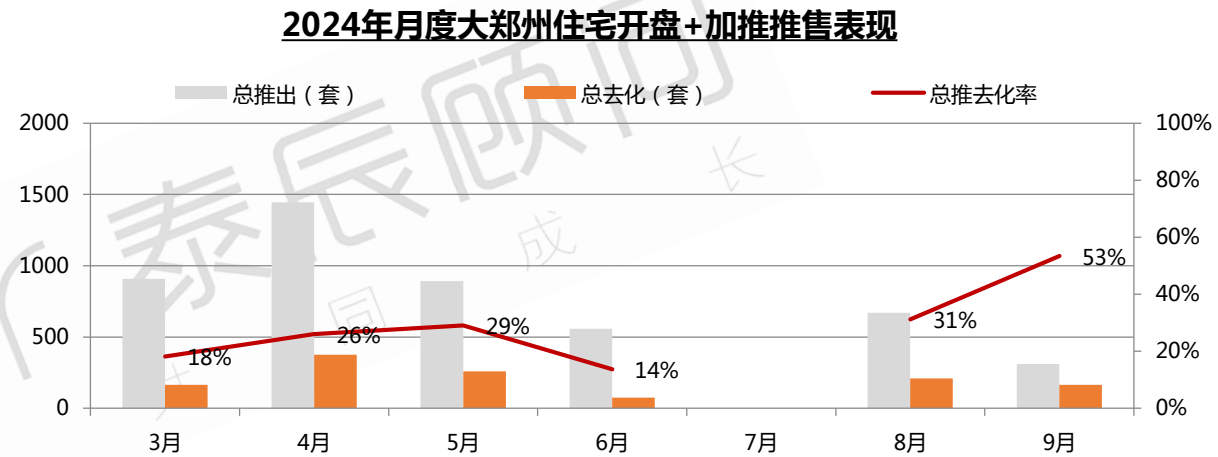
2024年9月4周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）	售价（元/㎡）	政策/分期/分销
1	二七区	二七新城板块	招商林屿境	90	118㎡ 价格11200-11800、143㎡ 价格13400-13900	无首付分期；分销政策：贝壳、58，118和143㎡ 点位2%，98㎡ 2.5%跳3.3%
2	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	16	143㎡ 17500-18500；168㎡ 18000-19200；192㎡ 18500-19500	分销：贝壳，3.5%；143㎡ 15XXX起
3	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	13	高层毛坯11700-12500，小高毛坯13800	分销：贝壳，58，2-2.5%；国庆优惠2%，一口价好房11190元/平起，成交送千元家电礼
4	中牟	绿博板块	润泓锦园	13	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
5	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	11	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%
6	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	11	毛坯高层11500	首付：5%，高评高贷；分销：贝壳、58，佣金4%
7	惠济区	南阳路板块	谦祥时光序	11	均价14000	分销：贝壳、58，4万/套；首付5%，剩余一年后付清
8	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10800-11800	首付分期：首付5%，贴息12个月；分销：贝壳、58，分销佣金3.5-3.9%
9	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	10	高层毛坯16500；高层精装18500-20500元/㎡，特价房18500	首付分期：首付1万，剩余交房前付清；分销：贝壳，教育港湾3-3.5%，中环4%；送储藏室先到先得，不限面积（最大20㎡）；中环额外优惠96折，送3万家电礼包，保价至年底，月供补贴2年
10	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	10	高层精装12800-14000，洋房精装18600-19000	分销：贝壳、58，佣金3%；一批次洋房清盘特惠2%，直减10000元；案场优惠2个点、按时签约99折，以旧换新减一万
11	中牟	汽车城板块	万科荣成云图	10	精装6600-7800	分销：贝壳、迅辉、58，4.95%；分期：首付3.5万，免息补贴12个月
12	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	9	三期雅园11500，四期天园11000-12500	周年庆额外优惠2%；双节同庆直降500元/㎡；总裁签售直降300元/㎡；购房即送10年物业费；购房即送圣都家装（仅限20套指定房源）
13	新郑	南龙湖南板块	万科星图	9	精装高层6000-7000	分销：贝壳、58爱房、朴邻，4.95%高评高贷，首付5%；月供每月补贴1000元到明年6月份交房
14	金水区	省体育中心板块	美盛金水印（含二期）	9	二期高层精装22000-24500	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
15	经开区	国际物流园区板块	绿都东澜岸	9	高层精装8500	首付分期：首付10%，其余20%一年内2次付清；分销：贝壳，3%，20套跳4%；自渠人员成交奖励4000元/套；全民营销：全民经纪人成交2000元购物卡/套
合计				242		

3.1 楼市表现—加推项目：合计推出228套，去化126套，去化率55%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

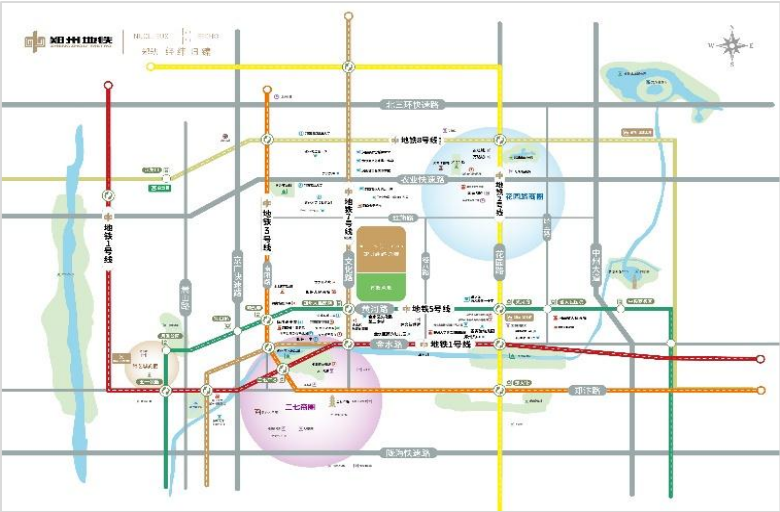
本周大郑州2个项目推盘，其中金水区郑轨·经纬归臻项目首开，二七区招商林屿境加推，合计推出228套房源，整体去化率55%



2024年9月4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	金水区	郑轨·经纬归臻	高层	毛坯	142㎡ 四室两厅两卫, 123㎡ 三室两厅两卫, 114㎡ 两室两厅两卫	18000-19200	132	46	35%
加推	二七区	招商林屿境	高层	毛坯	118㎡ 三室两厅两卫/143㎡ 四室两厅两卫	11800-14300	96	80	83%
合计							228	126	55%

3.2 郑轨·经纬归臻—开盘表现：推出132套，整体去化率35%

2024年9月28日现场选房，针对可售高层2号楼开盘，共推出132套房源，截至当天中午去化约46套，去化率35%
中秋节启动认筹，认筹客户约100组，毛坯高层均价18000-19200元/㎡



开盘

安置房

开盘分析：去化效果一般

- 1) **金二环+国企开发+完善配套**：金水区二环内，5号线/7号线双地铁口交汇处，交通便利；幼小中等教育资源丰富，3公里范围内辐射大卫城、国贸360、正弘城等优质商业；
- 2) **迷你地块**：占地14亩，两栋楼，基本无社区氛围及内部配套，该项目为亚新代建代销楼盘。
- 3) 仅有一栋可售住宅，户型设计常规，南向联通式大阳台，其余无多余赠送；本次推出户型114/123/142㎡，142㎡去化相对较好。客户主要以地缘、郑州地铁员工及合作单位客户为主。

所属区域	金水区		所属板块	中心区板块	
项目位置	红旗路南、文化路东		开发公司	郑州市轨道交通置业有限公司	
占地	14.62亩	建面	2.92万㎡	容积率	2.99
营销团队	亚新代销		交房时间	2026年底	
蓄客情况	中秋节启动认筹，认筹客户约100组				
成交价格	高层毛坯18000-19200元/㎡				
营销政策	开盘优惠：认筹2万优惠2%，开盘优惠1% 分销：贝壳、58，2%				
取证情况	2024年9月4日取得预售证，取证套数132套				

3.2 郑轨·经纬归臻一去化分析：142 m²相对较好，户型去化率61%

户型整体常规设计，方正通透，南向联通式大阳台，其余无多余赠送；本次推出户型114/123/142□，142□去化相对较好

物业类型	楼栋	梯户比	层数	户型排列（□）	面积（□）	户型	推出套数	去化套数	去化率
高层	2#	2T4	33F	123+114+114+142	114	三室两厅两卫	66	15	23%
					123	三室两厅两卫	33	11	33%
					142	四室两厅两卫	33	20	61%
合计							132	46	35%

114□ 三室两厅两卫



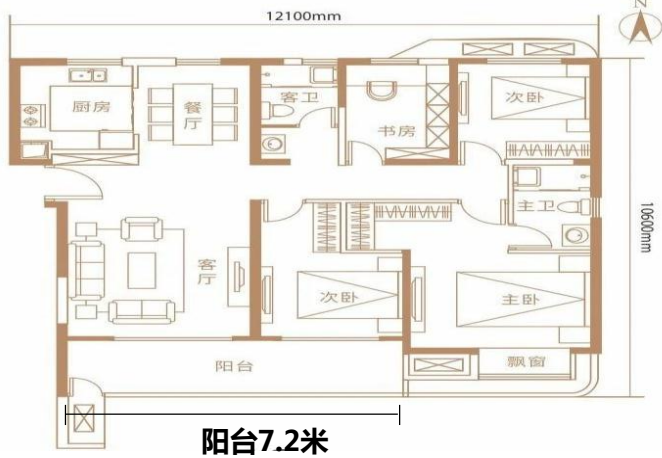
- 户型全明方正，三面宽朝南，采光及通风较好；
- 书房与客厅及南向阳台联通，开放式书房可改造为卧室/多功能室，主卧套房设计。

123□ 三室两厅两卫



- 主卧及客厅两面宽朝南，约7.6米阳台连接客厅卧室；
- 主卧搭配独卫、衣帽间。

142□ 四室两厅两卫



- 户型全明方正，三面宽朝南；
- 次卧与客厅及南向阳台联通，主卧飘窗设计。

3.3 招商林屿境一加推表现：推出96套，当天去化率83%

2024年9月27日，加推小高层8#/11#，共计96套房源，开盘当天去化约80套，去化率83%
9月7日启动定存，加推前累计定存约120组，118㎡ 成交价格11200-11800元/㎡、143㎡ 成交价格13400-13900元/㎡

- ◆ 推售情况：9月27日加推小高层8#/11#，推出96套，开盘当天去化约80套，去化率83%
- ◆ 加推户型：小高层118㎡ 三室两厅两卫/143㎡ 四室两厅两卫
- ◆ 价格情况：118㎡ 成交价格11200-11800元/㎡、143㎡ 成交价格13400-13900元/㎡
- ◆ 优惠政策：定存认购2%
- ◆ 首付分期：无
- ◆ 分销政策：贝壳、58，118和143㎡ 点位2%，98㎡ 2.5%跳3.3%

加推分析：去化效果较好

- 1) 央企招商开发，交付安全性高；
- 2) 板块少有地铁房，距地铁7号线南环公园站（预计年底开通）约50米；与约370亩南环公园一路之隔；
- 3) 项目低容积率，户型产品大面积全赠送飘窗及半赠送阳台设计，同时南向外侧设计花池；综合得房率约90.9%-111.9%、约18-48㎡ 可拓展空间；
- 4) 项目首开高去化，延续市场高热度蓄客充足，此外，本次加推延续热销户型118㎡ 及143㎡ 户型，整体去化表现较好。



118㎡ 三室两厅两卫



143㎡ 四室两厅两卫



物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积（㎡）	户型	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
小高	8#	1	2T2	17F	143	四室两厅两卫	13400-13900	32	31	97%
	11#	2	2T2	16F	118	三室两厅两卫	11200-11800	64	51	80%
合计							-	96	80	83%

综合得房率约94.7%，可拓展面积约24㎡，2梯2户，独梯入户，约6.2米大面宽横厅，约9.2米宽双联阳台，主卧独立衣帽间，边户设置270度转角飘窗

综合得房率约111.9%，可拓展面积约48㎡，第四代住宅设计，2梯2户，独梯入户，约6米大面宽横厅，约9米宽双联阳台，主卧独立衣帽间，设置270度环幕飘窗

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



刘女士:18239907962

