

郑州房地产市场周报

【2024年第42期】

(10月14日-10月20日)

目录



政策解读



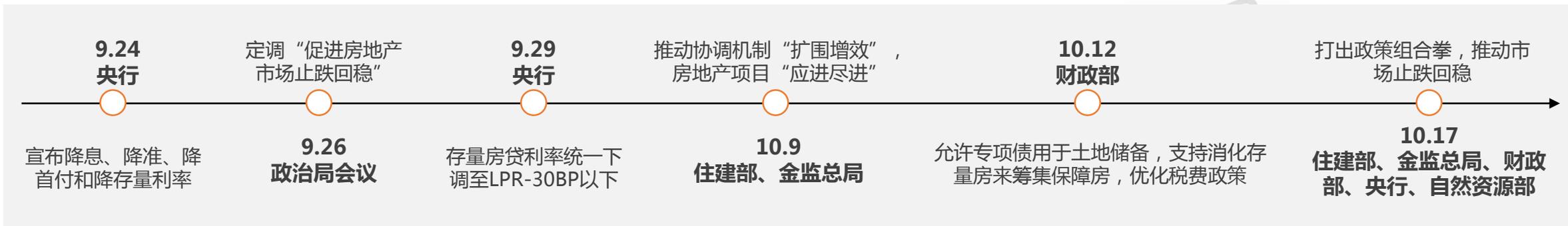
土地市场



楼市表现

1.1 房地产资讯：住建部等五部委落实中央基调，打出政策“组合拳”

10月17日，国新办举行新闻发布会，住建部将会同五部委打出一套政策“组合拳”，主要是通过“四个取消、四个降低、两个增加”，一方面降低居民购房门槛和成本，减轻还贷压力，支持居民刚性和改善性住房需求，另一方面消化存量、满足项目合理融资需求，促进市场供需结构优化、提振市场信心，促进市场止跌回稳



四个取消

- ◆ 取消限购；
- ◆ 取消限售；
- ◆ 取消限价；
- ◆ 取消普通住宅和非普通住宅标准。



充分赋予城市政府调控自主权，各城市要因城施策，调整或取消各类购房的限制性措施

四个降低

- ◆ 降低住房公积金贷款利率（0.25个百分点）；
- ◆ 降低住房贷款的首付比例（首套/二套统一15%）；
- ◆ 降低存量贷款利率；
- ◆ 降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。



降低居民购房成本，减轻还贷压力，支持居民刚性和改善性住房需求

两个增加

- ◆ 通过货币化安置等方式，新增实施**100万套城中村改造和危旧房改造**；
- ◆ 年底前，将“白名单”项目的**信贷规模增加到4万亿**。



释放住房需求、消化市场存量，提升交易活跃度，改善企业资金流动性，打通市场正循环

1.1 房地产资讯：新一轮城中村和危旧房改造将在中长期对楼市产生积极影响

本轮将通过货币化安置等方式，新增实施至少100万套城中村和危旧房改造，并在资金来源等方面推出配套支持措施，虽然相比2015-2018年的棚改规模较小，但在目前市场整体缩量背景下，中长期看，仍将对推动楼市企稳起到较大的促进作用

分项	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	15-18平均
财政部核定开工计划：万套				618	588	
住建部计划开工：万套	470	580	600	600	580	590
完成：万套	470	601	606	609	580	599
完成率	100%	104%	101%	102%	100%	102%
货币化安置比例	9%	30%	49%	60%	50%	47%
货币化安置房：万套	42	180	294	365	290	282
货币化安置等效面积：亿平	0.36	1.53	2.5	3.1	2.47	2.4
单套面积：平	85	85	85	85	85	85
全国住宅销售面积：亿平	10.5	11.2	13.8	14.5	14.8	13.6
货币化安置等效面积占比全国住宅销售面积	3.40%	13.60%	18.20%	21.50%	16.70%	17.50%
全国商品房销售面积：亿平	12.1	12.8	15.7	16.9	17.2	15.7
货币化安置等效面积占比全国商品房销售面积	3.00%	11.90%	15.90%	18.30%	14.40%	15.10%
单套投资金额：万元/套		20	24	30	28	26
合计投资金额：万亿		1.2	1.5	1.8	1.7	1.6

五项资金支持政策：

- 一、重点支持地级以上城市；
- 二、开发性、政策性金融机构可以给予专项借款；
- 三、允许地方发行政府专项债；
- 四、给予税费优惠；
- 五、商业银行根据项目评估还可以发放商业贷款；
- 六、视情况，还可在100万套基础上继续加大支持力度。

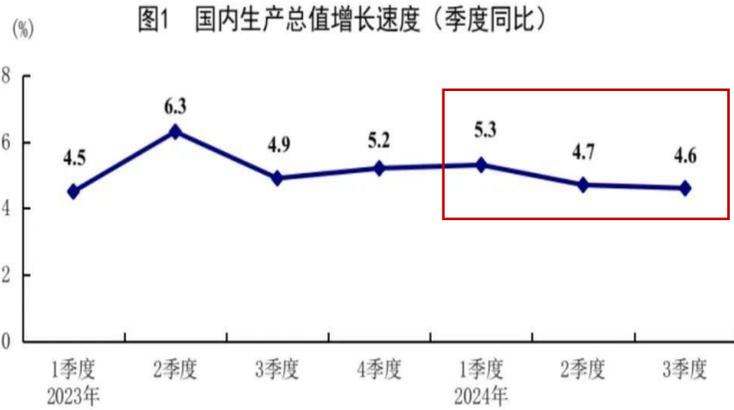
参照上一轮棚改货币化安置，100万套的城中村改造预计将带动约1亿平方米住宅销售。

1.1 房地产资讯：前3季度经济指标公布，房地产行业拖累经济增长

10月18日，国家统计局公布前3季度各项数据指标，GDP累计增长4.8%，四季度经济增长压力较大；分行业看，3年间，全国商品房销售面积及金额双双腰斩，房地产行业成为拖累经济的唯一因素；9月份全国一二手房价格继续下探，实现“止跌回稳”依然任重道远

背景一

全年经济“保5”压力较大



如果要完成全年“保5”的经济目标，**四季度GDP增速需达到5.4%**

2024年各季度实际GDP增速测算（单位：%）				
假设：全年GDP增速为5%	Q1	Q2	Q3	Q4 (E)
	5.3	4.7	4.6	5.4
假设：全年GDP增速为4.8%	Q1	Q2	Q3	Q4 (E)
	5.3	4.7	4.6	4.7

背景二

房地产业是唯一负增长行业，拖累经济

表1 2024年二季度和上半年GDP初步核算数据

	绝对额（亿元）		比上年同期增长（%）	
	二季度	上半年	二季度	上半年
GDP	320537	616836	4.7	5.0
第一产业	19122	30660	3.6	3.5
第二产业	126684	236530	5.6	5.8
第三产业	174731	349646	4.2	4.6
农林牧渔业	20241	32535	3.8	3.7
工业	103433	199858	5.9	6.0
#制造业	86544	166686	6.2	6.3
建筑业	23793	37771	4.3	4.8
批发和零售业	31336	60879	5.3	5.7
交通运输、仓储和邮政业	15153	28684	6.5	6.9
住宿和餐饮业	4944	9836	5.9	6.6
金融业	26194	53005	4.3	4.8
房地产业	17778	35514	-4.6	-5.0
信息传输、软件和信息技术服务业	16121	32002	10.2	11.9
租赁和商务服务业	10801	22033	8.7	9.8
其他行业	50744	104718	3.1	3.4

2024年1-9月份，新建商品房销售面积70284万平方米，同比下降17.1%，其中住宅销售面积下降19.2%。新建商品房销售额68880亿元，下降22.7%，其中住宅销售额下降24.0%。
预计今年全年全国商品房销售将由去年的“双11”跌至“双9”，相较2021年顶峰时的“双18”，3年时间直接腰斩。

背景三

9月一二手房价格继续下探

表2：2024年9月70个大中城市二手住宅销售价格指数

城市	环比上月	同比	1-9月平均	城市	环比上月	同比	1-9月平均
	=100	=100	=100		=100	=100	=100
北京	98.7	89.7	92.7	唐山	98.8	88.9	91.7
天津	99.5	92.8	94.7	秦皇岛	99.1	89.5	92.3
石家庄	99.2	92.9	95.7	包头	98.7	89.4	92.5
太原	99.8	95.6	95.9	丹东	99.1	90.1	92.2
呼和浩特	98.8	90.0	92.6	锦州	99.2	92.5	93.7
沈阳	98.9	91.7	92.9	吉林	99.5	93.6	93.1
大连	98.8	90.5	92.2	牡丹江	98.9	90.9	92.7
长春	99.2	93.4	93.8	无锡	98.8	90.7	92.7
哈尔滨	99.3	92.0	93.2	佛山	99.0	88.2	88.6
上海	98.8	92.4	93.5	扬州	98.6	90.2	92.0
南京	98.8	90.7	90.7	温州	98.5	87.9	90.3
杭州	98.6	92.8	94.3	金华	98.3	87.1	90.9
宁波	99.3	89.2	91.2	蚌埠	99.6	91.5	93.4
合肥	98.8	90.2	92.5	安庆	99.3	90.0	92.6
福州	98.8	88.7	91.5	泉州	98.6	88.8	91.9
厦门	98.3	84.6	88.4	九江	98.5	89.1	91.9
南昌	98.4	88.2	92.0	赣州	99.8	93.2	95.6
济南	99.4	90.5	93.3	烟台	99.4	89.4	91.4
青岛	98.9	90.3	92.1	济宁	99.7	91.6	92.7
郑州	99.0	91.1	91.8	洛阳	98.9	91.4	93.0
武汉	99.6	86.8	89.2	平顶山	99.4	92.6	93.9
长沙	99.1	90.7	93.8	宜春	99.5	93.0	93.7
广州	98.9	87.2	89.6	襄阳	99.1	88.8	91.0
深圳	98.7	88.0	91.3	岳阳	99.4	93.9	95.1
珠海	98.8	89.7	91.8	常德	98.2	89.8	93.0
海口	99.5	89.8	91.8	韶关	99.3	92.8	94.2
南宁	98.9	90.9	92.1	湛江	99.1	91.1	93.1
重庆	99.3	90.8	93.8	惠州	99.1	89.1	92.8
成都	99.6	93.3	93.9	桂林	99.5	93.5	93.8
昆明	99.1	93.3	95.5	北海	99.4	93.5	94.9
西安	99.2	93.1	95.0	三亚	98.2	93.8	96.7
西宁	99.6	90.3	92.2	泸州	98.8	92.9	95.1
银川	99.5	92.5	94.6	南充	99.2	91.6	94.7

9月全国70个大中城市的二手房/环比价格均下降，没有一个城市增长，相较8月价格表现继续走低。新房市场的表现稍好于二手房，也仅上海一城上涨。
虽然9月底出台一揽子救市政策，降利率、降首付、解除限购等，但目前看，止跌回稳压力依然较大。

2.1 土地市场—成交：本周成交1宗新型工业地

本周郑东新区底价成交1宗新型工业用地，占地42.6亩，计容建面7.1万方，成交土地款1.5亿元，地价352万元/亩；富士康在郑州投资建设新事业总部大楼的地块，承载新事业总部功能。主要建设总部管理中心、研发中心、工程中心、战略产业发展和金融中心、产业研究院和关键人才中心、营销中心、供应链管理中心等七大中心



2024年7月22日，《河南省政府与富士康科技集团加快推进新事业项目战略合作协议》签约仪式在郑州举行。

富士康宣布将在郑州投资建设新事业（富士康新事业发展集团）总部大楼，承载新事业总部功能。项目一期选址位于郑东新区，建筑面积约7万平方米，总投资约10亿元。

为富士康在大陆实施“3+3”战略提供产业资源、技术储备、资金融通、智力支持等。

目前郑州富士康在郑州有航空港区、经开区厂区、中牟县厂区等三个厂区。



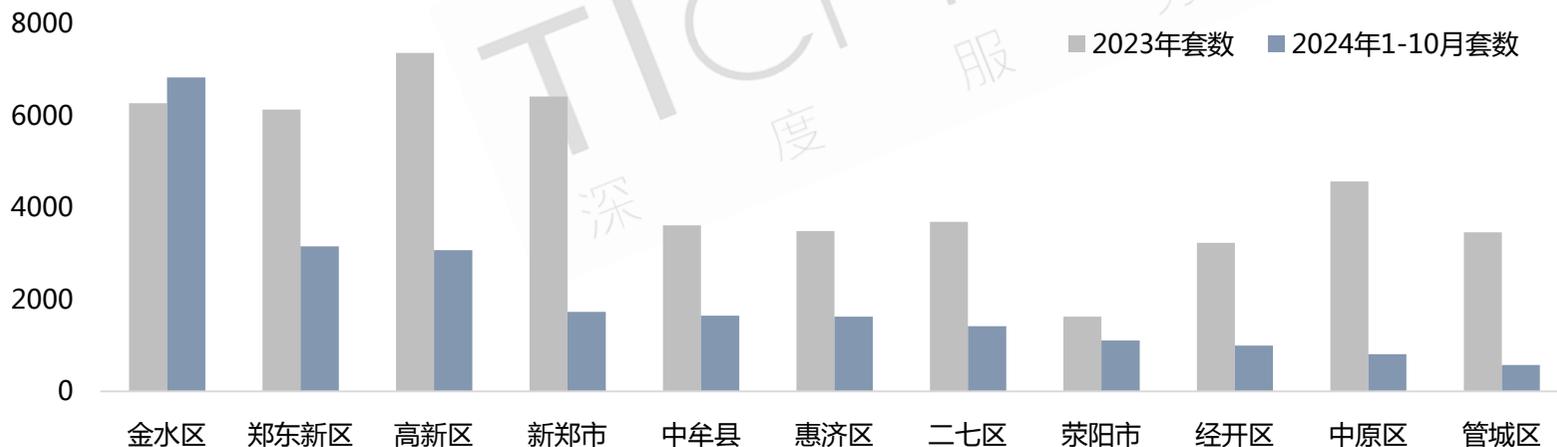
供应日期	成交日期	区域	土地编号	地块位置	土地用途	占地面积(亩)	计容建面(万㎡)	容积率	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/㎡)	溢价率	竞得人	备注
2024/9/7	2024/10/16	郑东新区	郑政东出〔2024〕8号(网)	龙湖内环北路西、三全路北	新型工业用地	42.6	7.1	2.5	15000	352	2111	0%	富士康新事业发展集团有限公司	/

3.1 楼市表现—预售：取得预售项目3个，供应336套、面积3.42万㎡

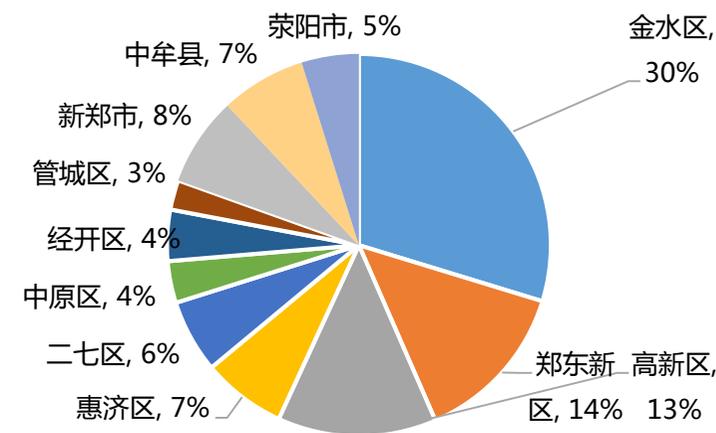
本周3个项目取得预售，共336套，3.42万㎡，其中二七区热点楼盘招商林屿境补货162套

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	2024.10.17/ 2024/4/23	招商林屿境	二七区/大学南路板块	净地	6#	162	1.59	小高层98㎡/118㎡ 三房、143㎡ 四房	占地64.59亩，总建面13.71万㎡，容积率2.49；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
近郊	2024.10.16/ 2020.10.28	鸿祥万合府	荥阳市/荥泽东板块	净地	3#	106	1.13	在售高层79㎡ 两房、94㎡ 小三房、114㎡ 三房	项目总占地119亩，总建面31.5万方，容积率2.88，绿化率35%，由1栋洋房、14栋高层组成	待售
	2024.10.16/ 2022.01.10	万林上院	新郑市/孟庄板块	/	8#	68	0.70	高层92/110/114㎡ 三室 洋房120/121/123㎡ 三室	项目占地86亩，总建面11.5万㎡，容积率2.0	待售
合计						336	3.42	—		

2023/2024年大郑州新建住房各区域预售套数对比



2024年1-10月大郑州新建住房各区域预售套数占比

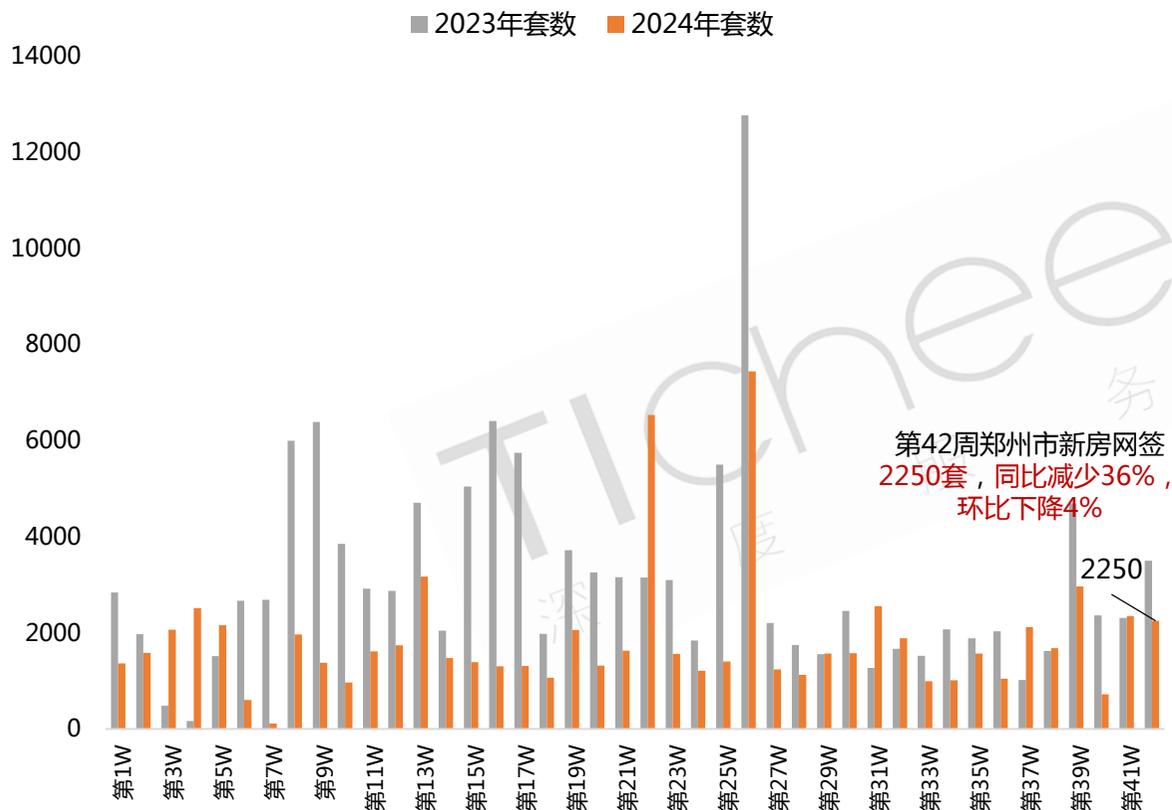


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

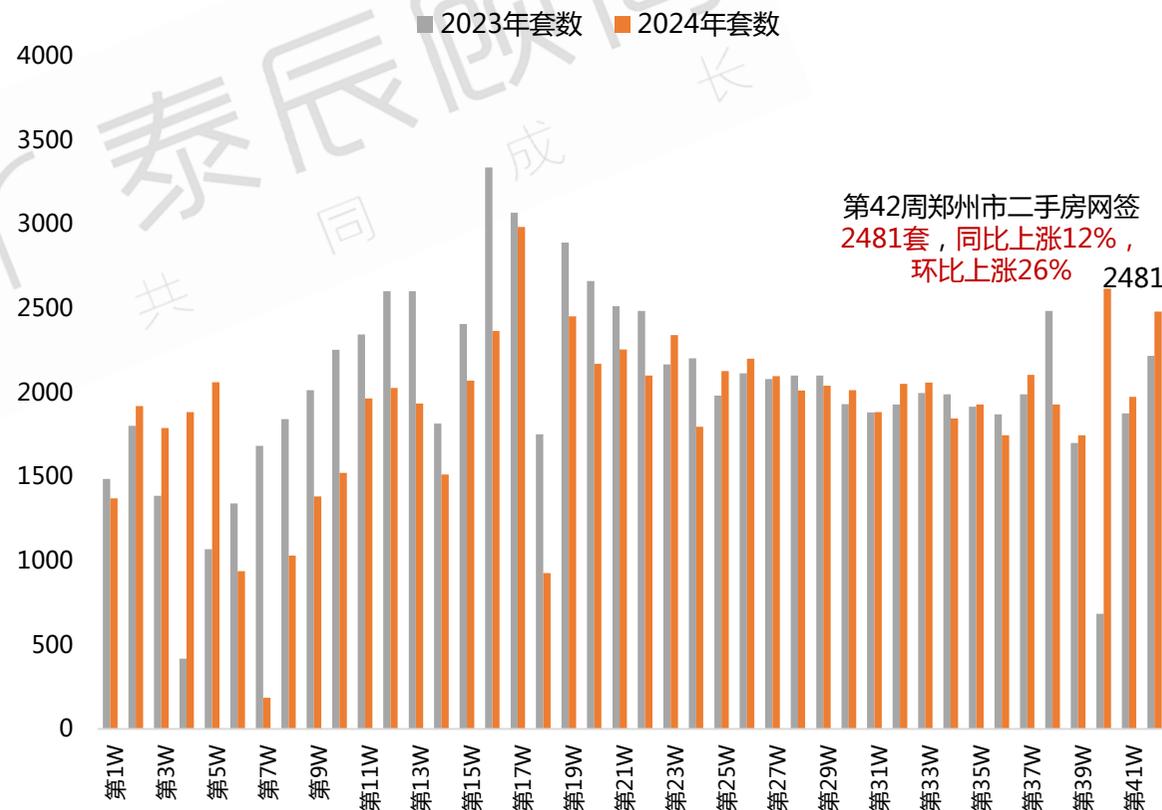
3.2 楼市表现—网签：42W新房环比下降4%，二手房环比上涨26%

第42周郑州新房网签2250套，环比下降4%，同比减少36%；二手房网签2481套，环比上涨26%，同比上涨12%

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

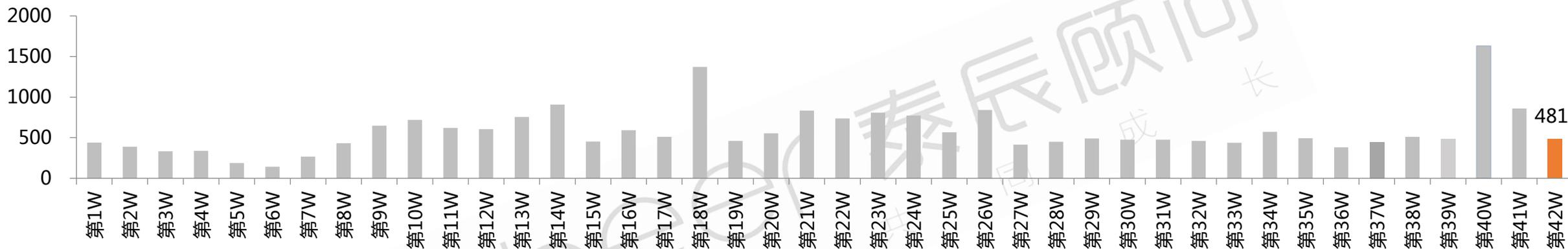


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，42W周度数据周期：10.14-10.20，来源：360房产网

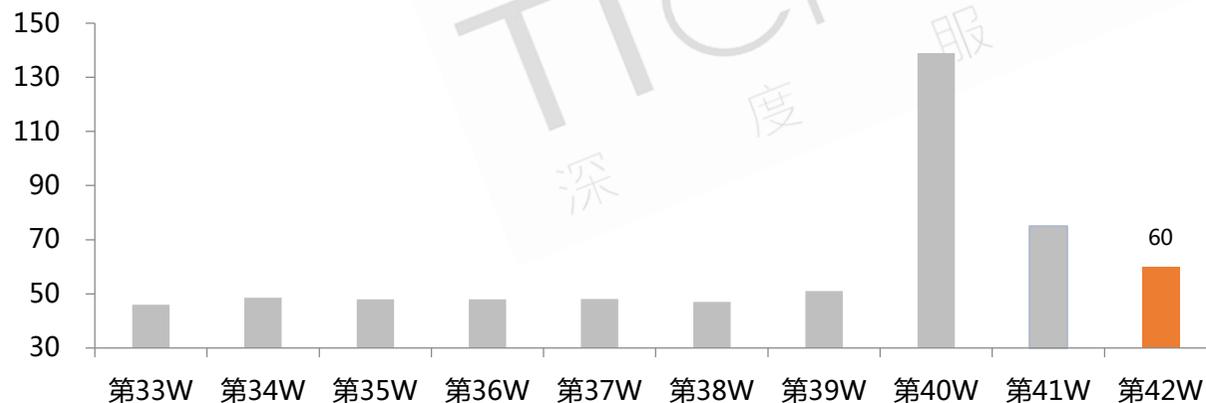
3.3 楼市表现—认购：市场进入蓄客周期，认购下降44%

大郑州本周合计认购481套，环比下滑44%，整体成交基本与节前持平，节后客户不足，进入新一轮蓄客周期

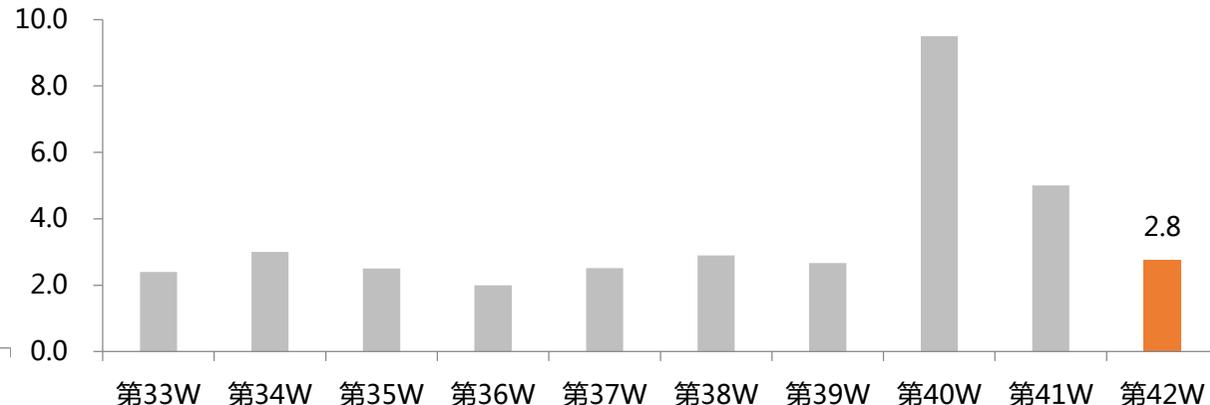
2024年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均来访问量走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图

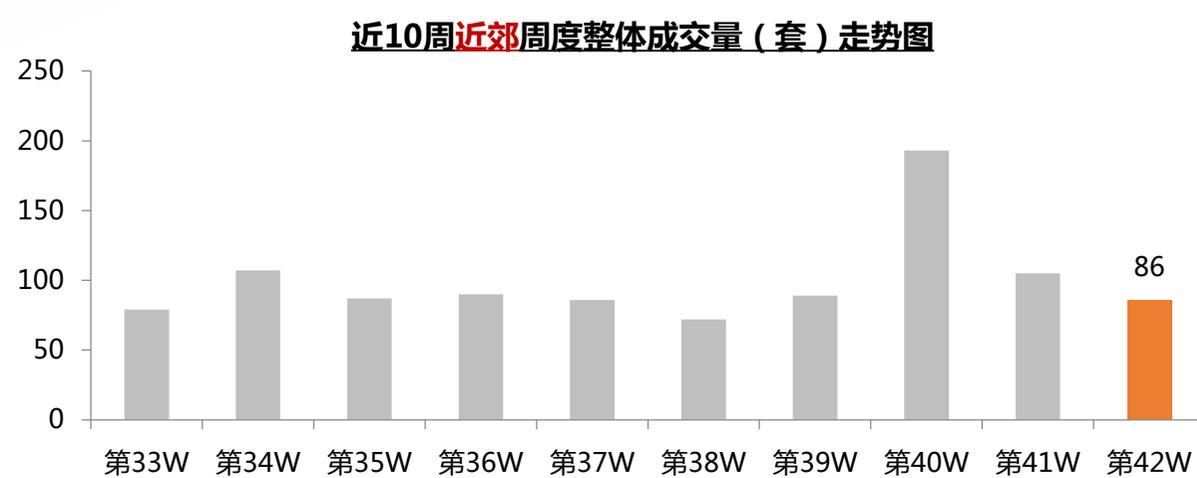
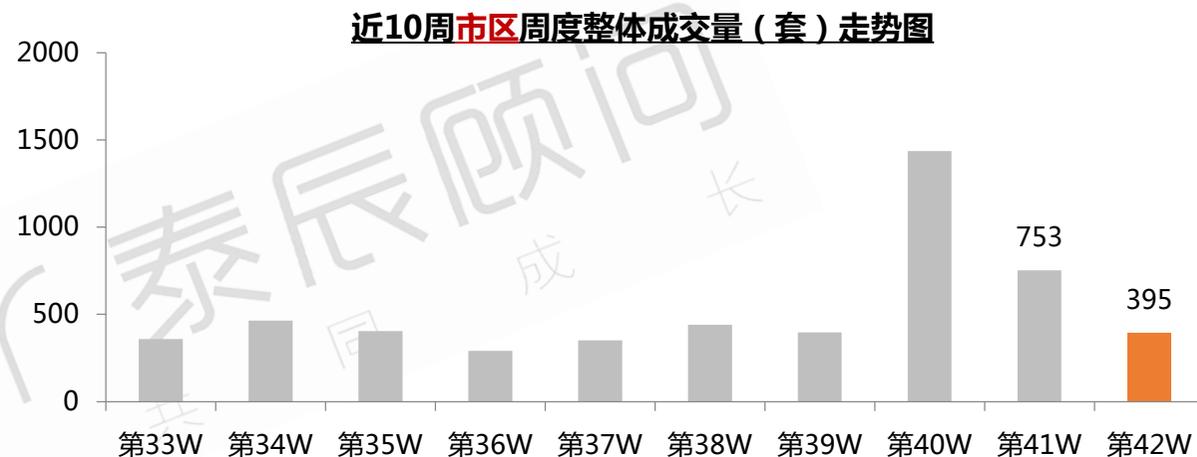
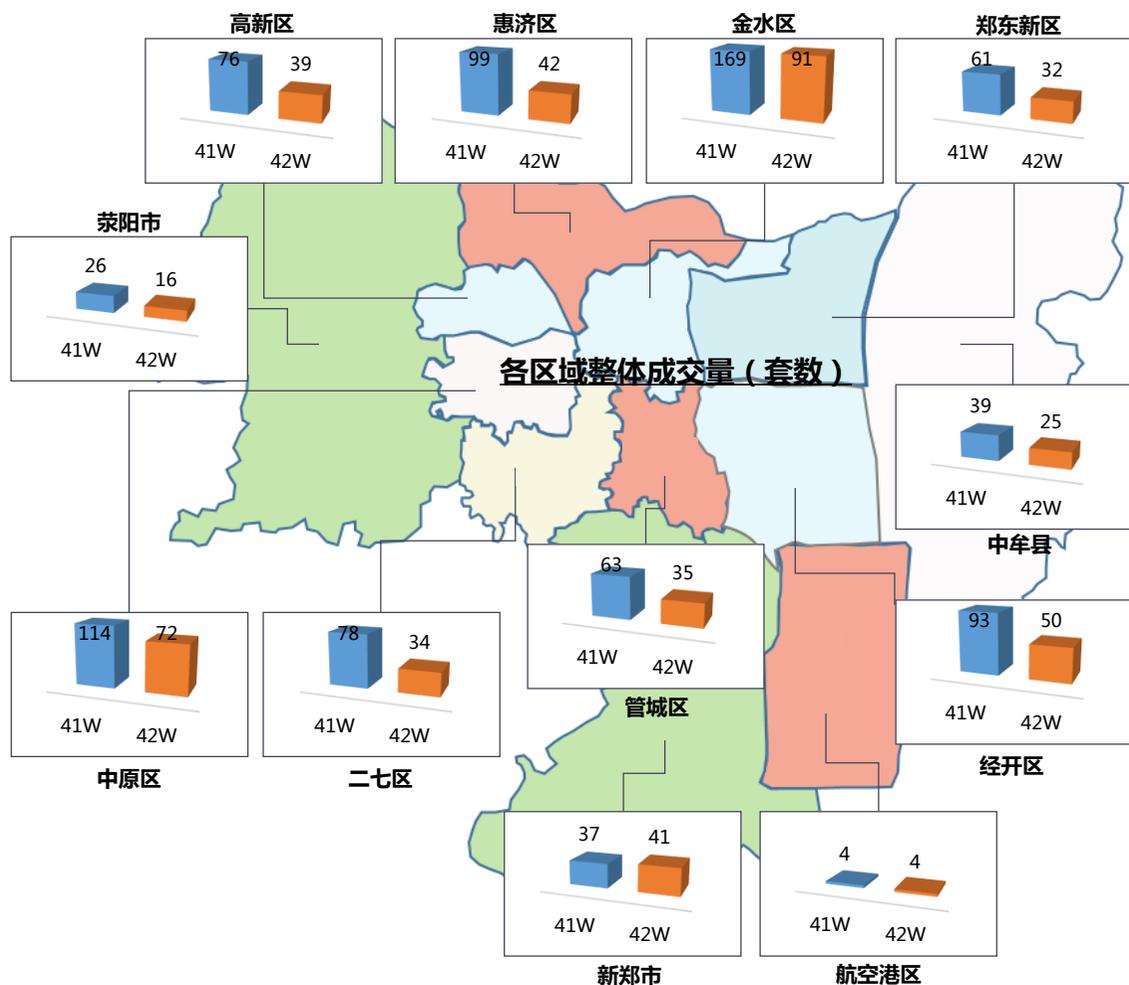


数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：10月3周（10.14-10.20），大郑州实际监控在售项目175个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

3.3 楼市表现一分区：本周市区认购总量下跌48%，近郊下跌18%

本周市区总成交395套，环比下跌48%，其中金水、中原区表现较好；近郊成交86套，环比下跌18%



数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：10月3周（10.14-10.20），大郑州实际监控在售项目175个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

3.4 楼市表现一榜单：TOP15总认购181套，占比市场总量的38%

本周TOP15累计认购181套（上周361套），环比下降50%，TOP3门槛值14套，TOP10门槛值11套，TOP15门槛9套；电建中原华曦府、美盛金水印成交在15套以上，其他项目成交多在10-13套之间

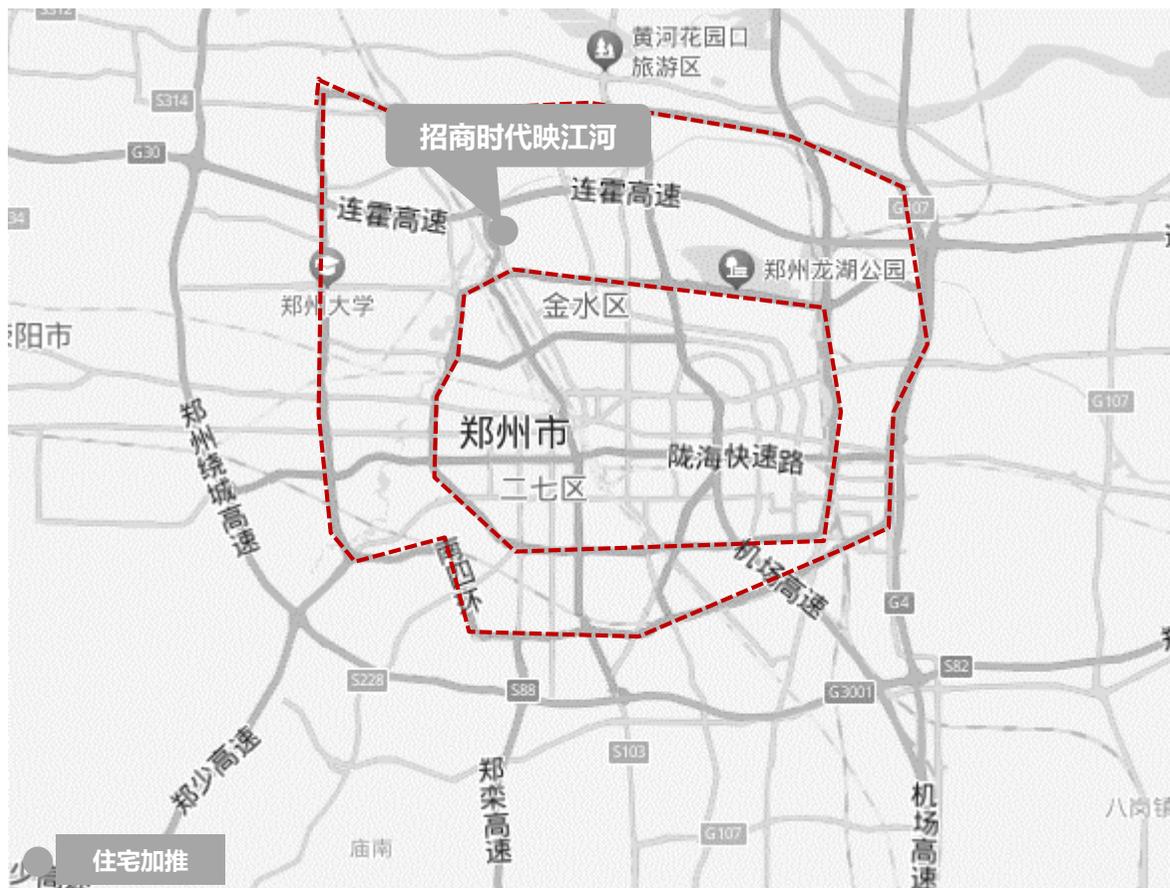
2024年10月3周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目	本周成交(套)	售价(元/口)	政策/分期/分销
1	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	19	143口 18200, 168/192口 19000	分销:贝壳, 58, 1.2%
2	金水区	省体育中心板块	美盛金水印二期	16	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
3	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	14	高层精装18500, 洋房精装25500	分销:贝壳、58, 3.0%; ①带看200元购物卡, 额外优惠98折, 成交送2年物业费; 加赠10万购房礼包; 9号楼洋房额外限时优惠5%; ②老带新送3-4万物业费, 成交送2万车位券
4	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	13	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%
5	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	13	高层16500-19500, 洋房标准层23000-27000	分销:贝壳、58, 2%
6	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	12	高层毛坯16800-17500	首套5万, 二套10万网签, 剩余交房前付清, 分销:贝壳, 3.0%; ①特价房16000元/口起, 送储藏间, 成交送5万家礼包, 送10万物业费+10万装修基金; ②美盛中环+A1:O8; 额外优惠96折, 送3万家礼包, 保价至年底, 月供补贴2年(交房后补贴), 7-9千/月(16.8-21.6万)
7	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	12	高层毛坯16500-18500	分销:58&贝壳, 佣金2.7%
8	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	11	三期雅园11500, 四期天园11000-12500	购房送圣都家装(仅限四期天园5#、6#指定房源), 购房即送10年物业费(仅限四期天园1#、4#指定房源)
9	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	11	高层毛坯16800-22000	首付分期:5万网签, 交房前1个月付清; 分销:贝壳、58, 3%
10	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	11	高层毛坯11800-12800	分销:贝壳, 3%, 购房送5万车位券
11	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	10	高层11700-12500, 小高13800	分销:贝壳、58, 分销2.2%, 全民佣金1%
12	中牟	绿博板块	润泓锦园	10	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
13	新郑	南龙湖北板块	越秀臻悦府	10	高层5800-6300, 洋房7800-8000	分销佣金4.7%
14	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	10	高层精装14700-16500	首付5%, 月供贴息12个月; 分销:贝壳、58、朴邻, 3-4%
15	中原区	常西湖板块	裕华城	9	高层毛坯13500-14300	分期:首付5-15%, 剩余1.5年2次; 分销:贝壳、房友、58、佣金5%
合计				181		

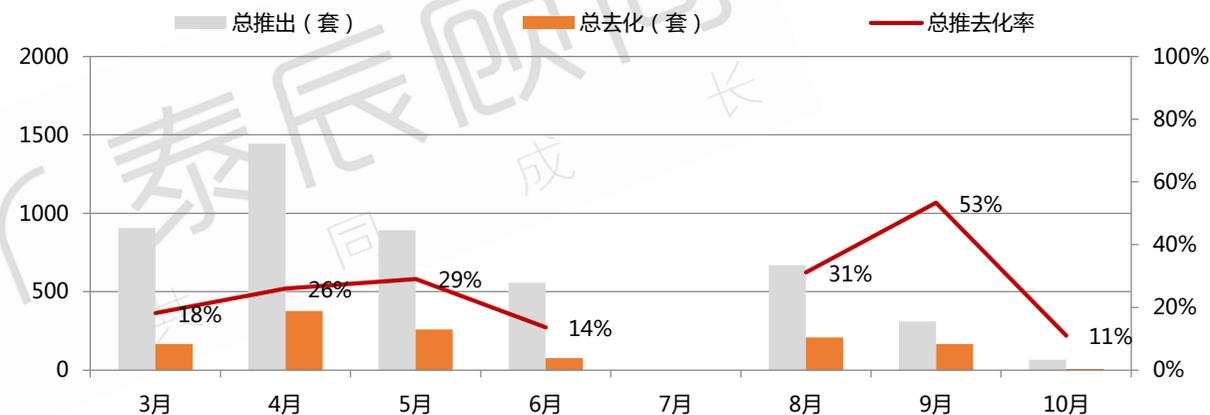
3.5 楼市表现—加推项目：推出66套，去化7套，去化率11%

本周大郑州1个项目加推，推出66套房源，去化7套

大郑州10月3周住宅项目开盘分布



2024年月度大郑州住宅开盘+加推推售表现



2024年10月3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
加推	惠济区	招商时代映江河	高层	毛坯	98㎡ 三室两厅两卫	13500-14500	66	7	11%

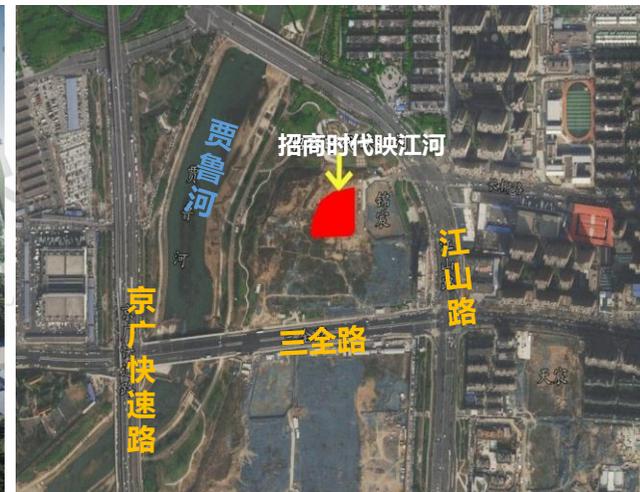
3.5 招商时代映江河—加推表现：整体去化11%

2024年10月19日，加推高层2#，共计推出66套房源，当天去化约7套，去化率11%
无蓄客平推，前期已推2#04/05户，本次仅加推02/03户98㎡，成交价格13500-14500元/㎡

- ◆ **推售情况**：10月19日加推高层2#02/03户，共66套房源，开盘当天去化约7套，去化率11%
- ◆ **加推户型**：高层98㎡ 三室两厅两卫
- ◆ **价格情况**：均价13500-14500元/㎡
- ◆ **优惠政策**：加推优惠3%
- ◆ **首付分期**：无
- ◆ **分销政策**：58，贝壳，2%，分销占比约60%

加推分析：去化效果一般

- 1) 央企招商开发，时代系三期地块，西临贾鲁河，前期招商出资打造7500㎡ 滨河公园，生态景观环境舒适；
- 2) 距地铁4号线老鸦陈站约300米，周边均为城市主干道，对外出行便捷；南侧三全路上规划商业地块，划片郑州一中（已批函）；
- 3) 相比一二期产品升级：98/118㎡ 综合得房率均为90%，可拓展面积约23㎡，其中118㎡ 东边户入户花园+270°观景视野；
- 4) 但因本次仅平推2#98㎡，无蓄客，且户型单一，去化效果一般。



98㎡ 三室两厅两卫



户型特点：

户型方正，三开间朝南，采光较好，面宽约9.45m，进深约11.25m，餐客厅一体式竖厅设计，卫生间干湿分离，得房率约90%

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	成交套数	去化率
高层	2#02/03户	2D	3T6	34F (1层为架空层)	98	三室两厅两卫	13500-14500	66	7	11%

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

