

郑州房地产市场周报

【2024年第45期】

(11月04日-11月10日)

目录



行业政策



土地市场



楼市表现



开盘加推

1.1 行业政策：我国增加化债资源10万亿元，旨在化解地方债务

此次全国人大常委会上宣布提升地方债务限额、化债资金等政策，旨在精准有效的化解债务，新债换旧债，通过金融手段以时间换空间，减轻地方政府偿债压力，合计可化解12万亿元地方政府隐性债务，为后续地方投资、改善民生等方面释放较大空间。

11月8日，十四届全国人大常委会第十二次会议审议通过了《国务院关于提请审议增加地方政府债务限额置换存量隐性债务的议案》，会议中宣布增加化债资源10万亿，主要用途如下图：

化债资源	类型	债务限额	使用年限	年限额	主要用途
10万亿	用于增量	6万亿	3年	2万亿	置换地方隐形债务，比如城投公司的负债
	用于存量	4万亿	5年	0.8万亿	偿还显性债务，比如地方基建、住房等公共项目的债务。(原有，专款专用)
此外	2029年及以后年度到期的棚户区改造隐性债务2万亿元，仍按原合同偿还				

会议中提出三项政策协同发力，合计可化解地方隐性债务12万亿元。

2028年之前，地方需消化的隐性债务总额将从14.3万亿元大幅降至2.3万亿元，地方化债压力大幅降低。

据财政部估算，五年累计可节约6000亿元左右地方利息支出。

补充：2023年末，全国隐性债务余额为14.3万亿元。2024年末地方政府专项债务限额将由29.52万亿元增加到35.52万亿元。

化解债务手段

1

短债换长债

将一年期、三年期等短期债务，换成10年、30年甚至50年的长期债务。没到期的债务可以先不还，前期只还利息。

2

高息债换低息债

通过金融手段允许地方政府借10万亿的长期低息债务，2024年新发行的地方债，其平均利率已经低到2.24%

3

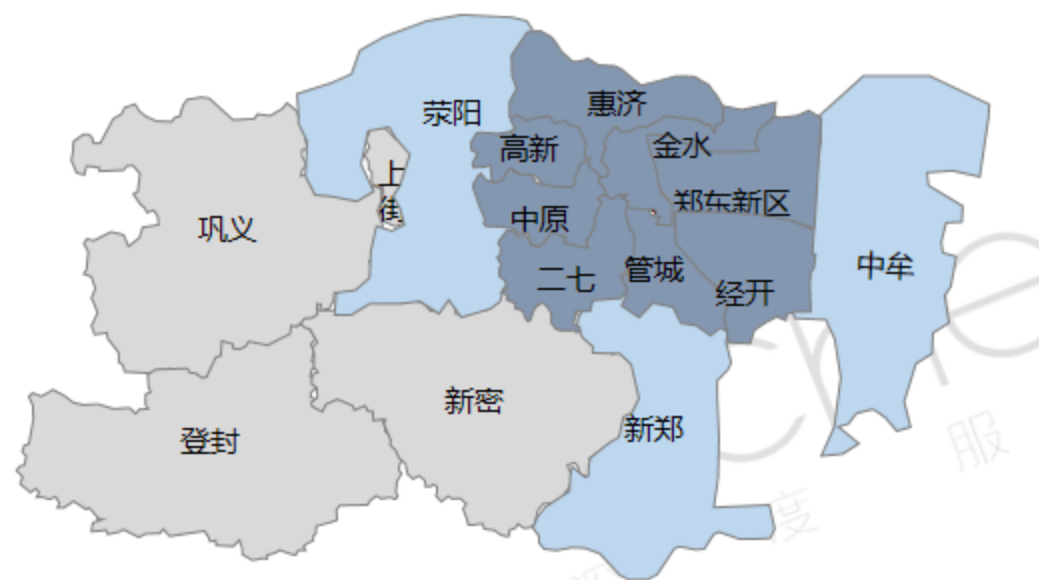
2029及以后到期的棚户区改造隐性债务2万亿元，仍按原合同偿还。

1.2 郑州政策：关于征集收购存量商品房用作保障性住房项目

本次征集收购存量商品房用作保障性住房项目，主要针对开发商已建成未出售的商品房、优质在建房源项目，市场刚需刚改盘，此举仍以去库存目的为主。

政策背景：继10月22日郑州发布《郑州市征收安置项目房票安置实施办法》后，11月7日郑州房管局发布《关于征集收购存量商品房用作保障性住房项目的公告》进行配售或配租征集符合条件的房源项目。征集期限自公告发布之日起至2025年10月31日。

此次征集范围



- 市内八区 (二七区、金水区、中原区、管城区、惠济区、郑东新区、高新区、经开区)
- 近郊 (新郑市、荥阳市、中牟县)
- 远郊 (登封市、巩义市、上街区、新密市)

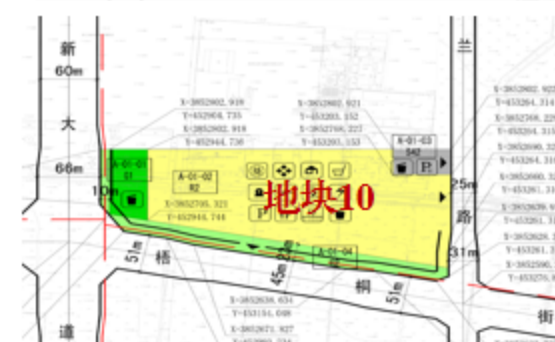
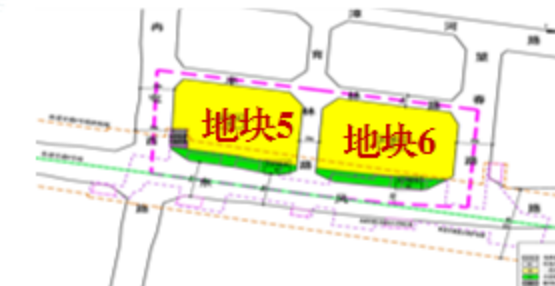
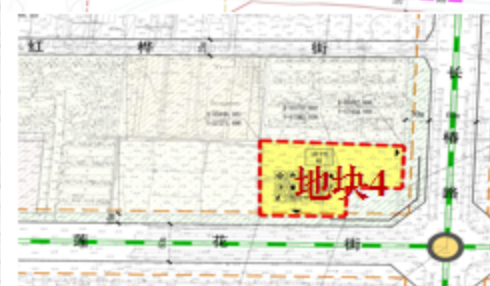
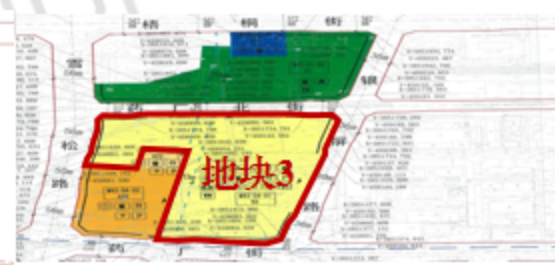
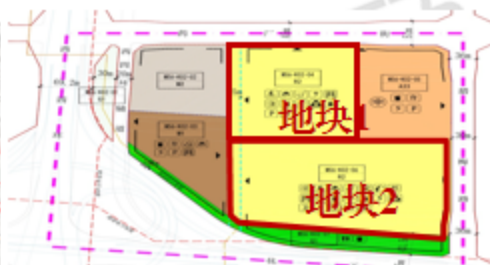
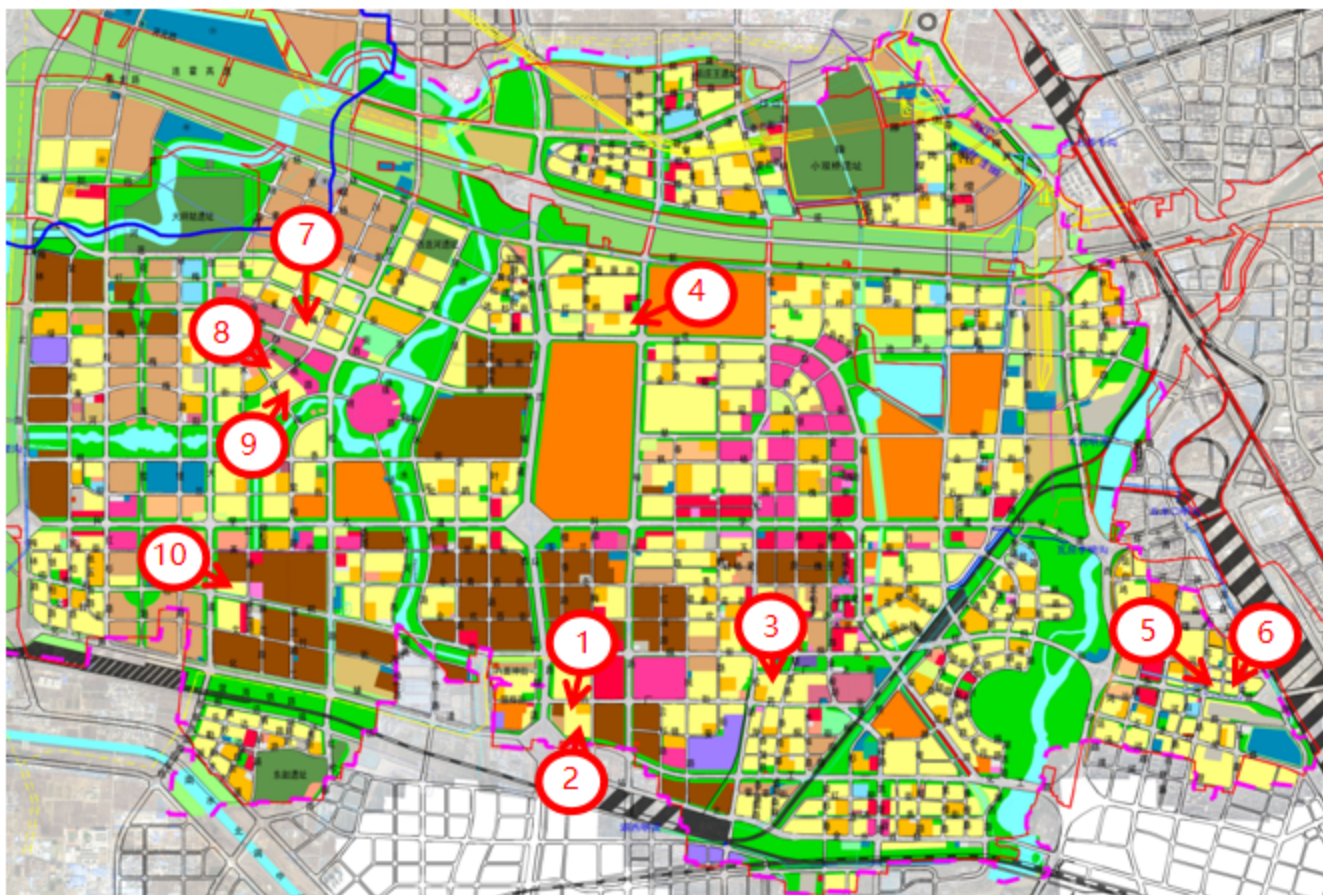
- **房源类别：**已建成未出售的商品房、优质在建房源项目。
- **项目区位：**交通便利、配套完善，具备一定设计水平、园林景观、物业服务等品质保证。
- **户型面积：**单套建筑面积原则上控制在120m²以内，根据市场供求关系及房地产发展趋势等因素，可适当放宽。
- **手续办理：**证件齐全，资产、负债和法律关系清晰，满足金融机构的贷款要求。
- **收购主体**
河南铁建投城市建设发展集团有限公司、郑州城市发展集团有限公司
- **收购价格**
收购价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限。

2.1 土地市场—土地推介：高新区拟出让10宗住宅地，合计约615亩

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

11月8日，郑州高新区举办2024-2025年拟出让土地推介座谈会，从区位条件、公服配套、功能定位、地块现状、规划指标等方面对优质地块进行推介。此次推介10宗住宅用地，总面积约615亩，位于三环内五龙口片区、高新老城核心片区、双湖科技城片区。推介会吸引包括保利、华润、招商、电建、中海、中建城发、越秀等央企国企，以及正弘、海义、常绿、通派、朗悦等本土民营房企在内的近20家知名房地产开发企业参与。

高新区推介位置示意图



推介单位：郑州市自然资源和规划局，高新区自然资源和规划分局、高新区建设管理部

2.2 土地市场—土地推介：高新老城板块6宗，高新新城4宗

高新区老城板块本次推介6块居住用地，地块小规模，容积率3以内，其中地块5和6位于三环内
高新新城板块推介4块居住用地，地块中等规模，容积率3.6以内，其中科学大道以北3块住宅地

高新区老城板块推介地块指标

	地块1	地块2	地块3	地块4	地块5	地块6
用地位置	药厂街南、腊梅路西	化工路北、腊梅路西	药厂街南、银屏路西	长椿路西、莲花街北	育林路西、东风路北	育林路西、东风路北
用地性质	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地
用地面积	50.2亩	82.9亩	115.3亩	26.3亩	28.53亩	28.53亩
容积率	< 2.5	< 2.5	< 2.8	< 2.9	< 2.5	< 2.5
建筑密度	< 20%	< 20%	< 20%	< 20%	< 20%	< 20%
绿地率	> 35%	> 35%	> 35%	> 35%	> 35%	> 35%
建筑限高	< 80m	< 80m	< 80m	< 80m	< 80m	< 80m
备注	北侧紧邻长椿路小学	紧邻地块1南侧	祝福红城小区东侧	地铁1号线河工大站，谦祥万和城南侧，河工大东侧	高新区三环内	高新区三环内

高新区新城板块推介地块指标

	地块7	地块8	地块9	地块10
用地位置	金盖街北、川杨路西	木槿路东、川杨路北	木槿路东、川杨路北	创新大道东、梧桐街北
用地性质	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地
用地面积	71.84亩	45.59亩	45.59亩	59.3亩
容积率	< 2.9	< 2.9	< 2.9	< 3.6
建筑密度	< 20%	< 20%	< 20%	< 20%
绿地率	> 35%	> 35%	> 35%	> 35%
建筑限高	< 80m	< 80m	< 80m	< 100m
备注	双湖科技城片区	双湖科技城片区	双湖科技城片区	赵村安置区北侧，裕华高新动力谷南侧

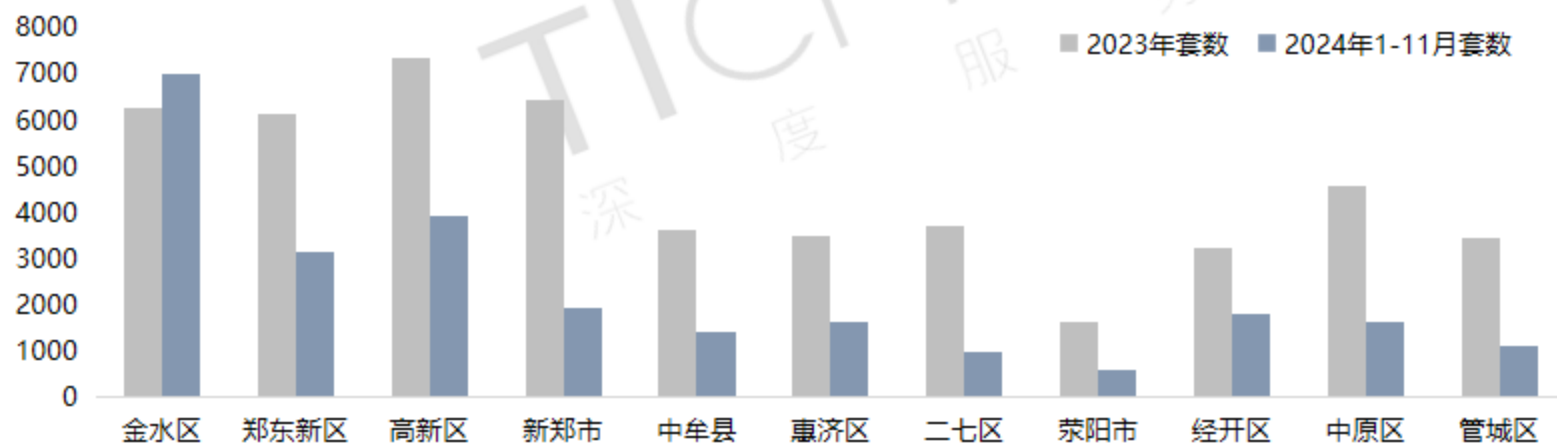
3.1 楼市表现—预售：新增预售前公示项目3个，1631套、13.24万m²

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

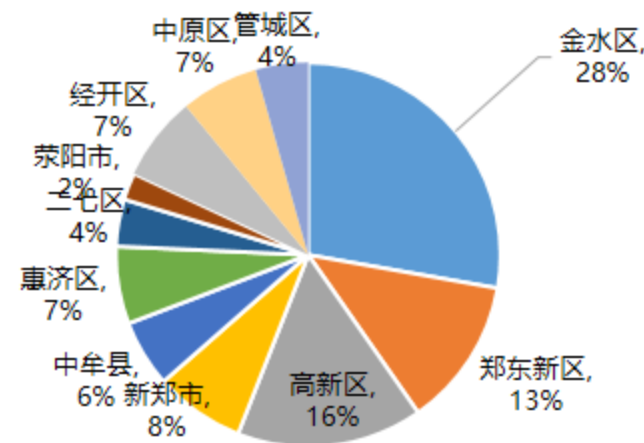
本周3个项目预售前公示，共1631套房源，面积13.24万m²，包含经开区万祥紫庐6#楼60套房源，高新区大正水晶森林11-14#楼共863套房源，惠济区信合境界商厦708套房源

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	2024.11.7/ 2018.7.11	信合境界商厦	惠济区/ 南阳路板块	旧改	/	708	3.75	102/127㎡三房，143㎡四房	该项目为惠济区南阳路眼镜市场改造用地，项目包含商务金融、零售金融、餐饮、旅馆、城镇住宅，其中住宅分为安置房和商品房，地上住宅面积20000㎡，地下4000㎡	待售
	2024.11.8	万祥紫庐	经开区/经开老城板 块	净地	6#	60	0.76	高层105㎡三房，116㎡三房，129㎡四房	项目占地32.65亩，总建筑面积7.08万㎡，容积率2.49，共规划有7栋楼，其中2栋26层，2栋18层，1栋15层，2栋13层； 整体定位偏刚需+刚改，毛坯交付，合作万科物业； 户型面积96㎡、103㎡、115㎡、116㎡、128㎡和140㎡，1T2、2T2、3T5户设计	待售
	2024.11.8/ 2020.8.28	大正水晶森林	高新区/高新新城板 块	城改	11/12#	455	4.63	小高58-100㎡两房，三 房	二期总建面45万㎡，容积率3.59，规划17栋33F高层住宅，规划户数3323户	待售
	2024.11.8/ 2020.8.28				13/14#	408	4.09			
合计						1631	13.24	—		

2023/2024年大郑州新建住房各区域预售套数对比



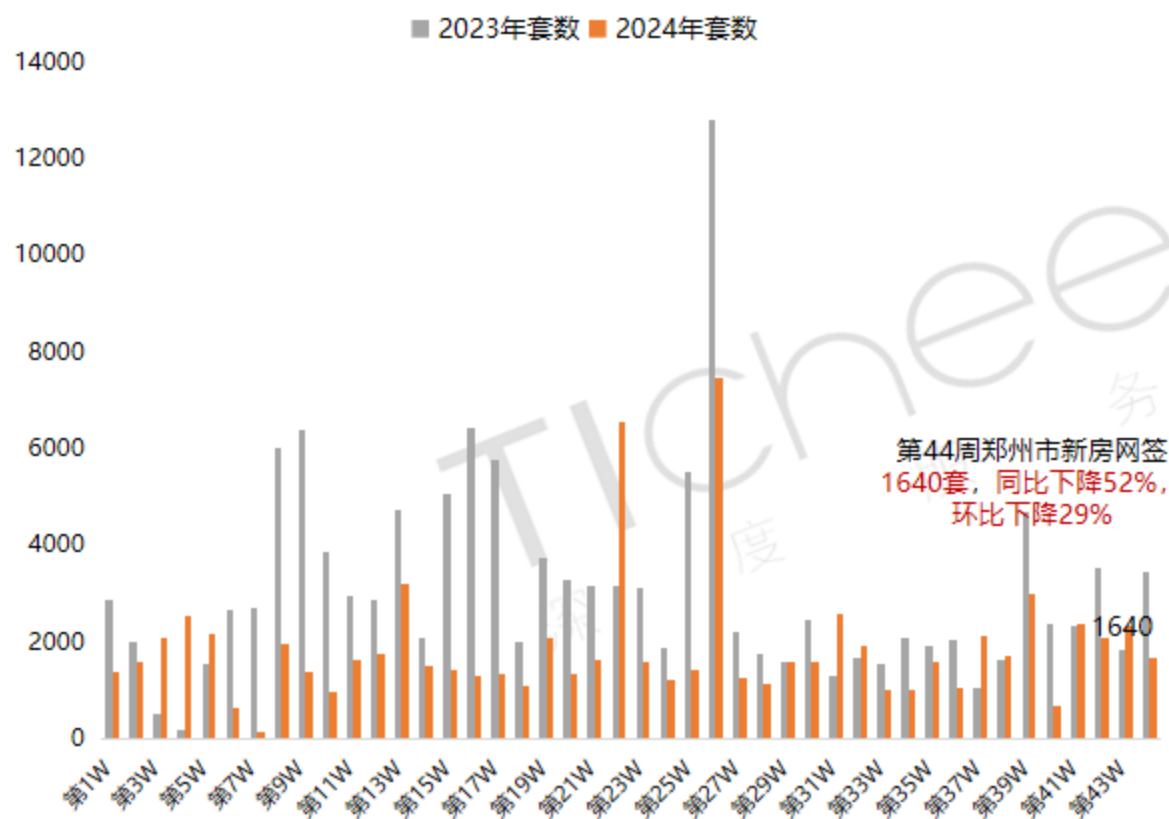
2024年1-11月大郑州新建住房各区域预售套数占比



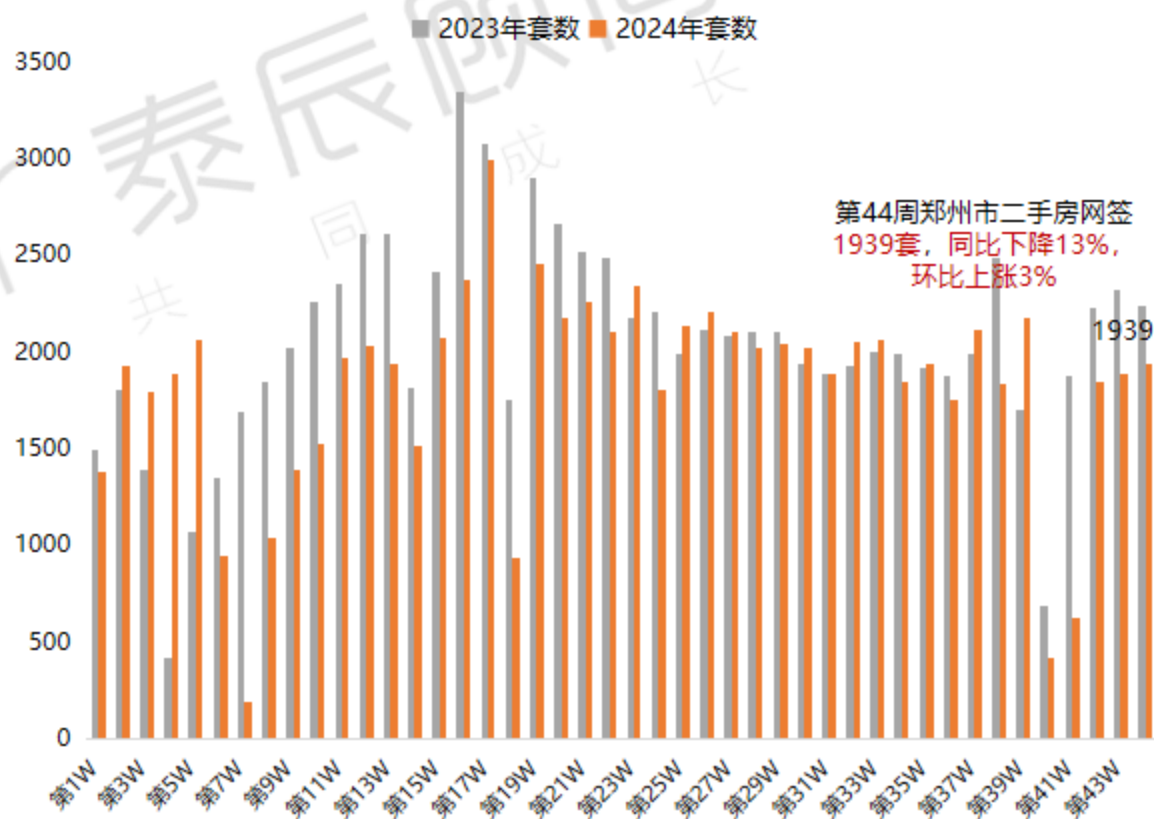
3.2 楼市表现—网签：44W新房环比下降29%，二手房环比上涨3%

第44周郑州新房网签1640套，环比下降29%，同比下降52%；二手房网签1939套，环比上涨3%，同比下降13%

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

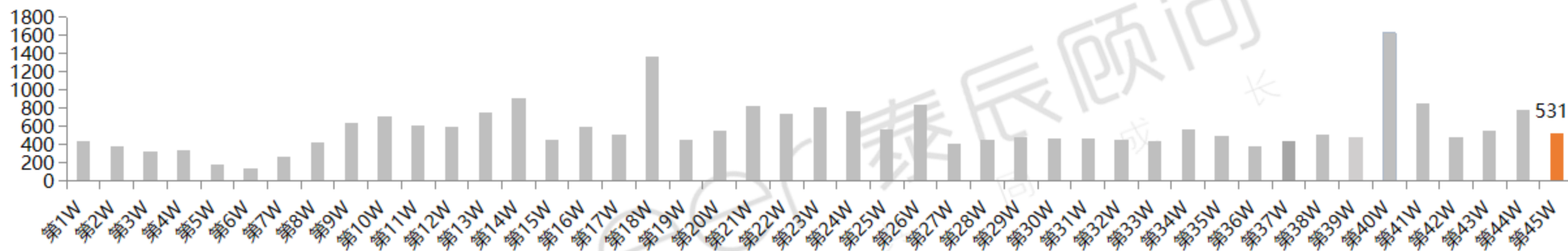


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，44W数据周期：10.28-11.03，来源：360房产网

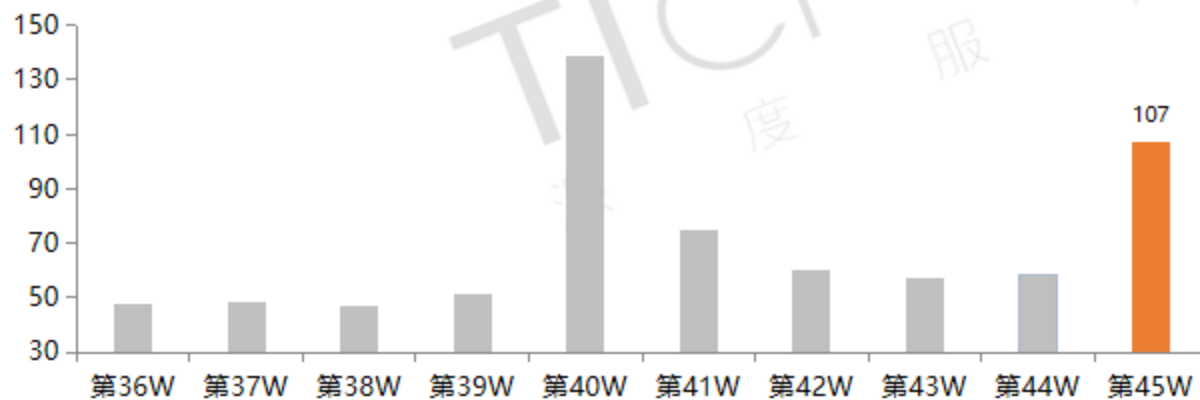
3.3 楼市表现—认购：剔除房票客户规模影响，实际认购量环比-32%

大郑州本周认购531套（不含房票安置），受房票客户集中入市影响，案场来访量激增至单盘平均107组，剔除该因素单盘平均成交3.7套

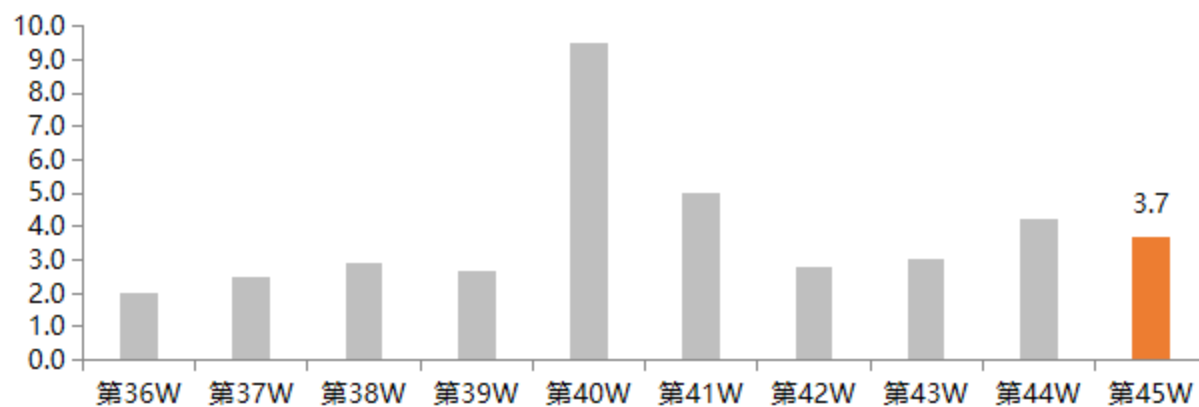
2024年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图



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。（以上成交不含房票置换数据）

数据范围：11月1周（11.4-11.10），大郑州实际监控在售项目143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235套，占正常市场总量的44%

本周TOP15累计认购235套（上周466套），TOP3门槛值17套，TOP15门槛12套；万科民安雲河锦上以双十一限时特惠及渠道奖励逼定成交30套，其他项目成交多在12-20套之间

2024年11月1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	惠济板块	万科民安雲河锦上	30	高层：12800-14000（精装） 洋房：18600-19000（精装）	分销：贝壳，58，2.5%+5000元成交奖；双十一限时特惠1%，双十一优惠2%
2	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	18	均价17000，特价房16500起	分销：58，贝壳，佣金2.7%，成交奖励2000元
3	金水区	花园北路板块	绿城沐春歌	17	高层毛坯13500-14500	首付1万，交房前2次付清（开发商垫资），10#楼月供补贴109/127每月补贴3千，143/168每月补贴4千，共12个月（3.6-4.8万）
4	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	16	三期毛坯高层13500-14000，二期瑜公馆11000-12000	分销：贝壳、58、房友，佣金2.5%
5	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	15	高层毛坯16800-17500	分销：贝壳，3.0% 首套5万，二套10万网签，剩余交房前付清，分销贝壳3.0%
6	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	15	三期：11500（毛坯） 五期：11000（毛坯）	贝壳、58；4万/套
7	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	15	高层16500-19500洋房标准层23000-27000， 首层31000-32000	无首付分期；分销：贝壳、58，2-2.5%
8	惠济区	南阳路板块	谦祥时光序	15	均价14000元/㎡	分销：贝壳、58；4万/套；首付5%，剩余一年后付清；20套一口价特价房
9	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	15	高层毛坯16300-18500	分销：贝壳、58，3%；11套限时特价房15***起，20号楼限时特惠2%
10	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	14	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%
11	金水区	省体育中心板块	美盛金水印二期	14	二期精装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
12	经开区	国际物流园区板块	绿都东澜岸	14	高层精装8500，毛坯7500	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
13	中原区	常西湖板块	裕华城	13	高层毛坯11500-12000	分销：贝壳、房友、58、佣金4.5% 顶低房源促销优惠，价格11200-11800元/㎡送圣都装修
14	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	12	143㎡18200，168/192㎡19000，平销期优惠5%	分销：贝壳，58，1.2%
15	高新区	高新老城板块	金桥西棠	12	毛坯高层17200-18000	分销：58、贝壳，佣金125㎡以下佣金2.4%，125㎡以上1.5%；
合计				235	/	/

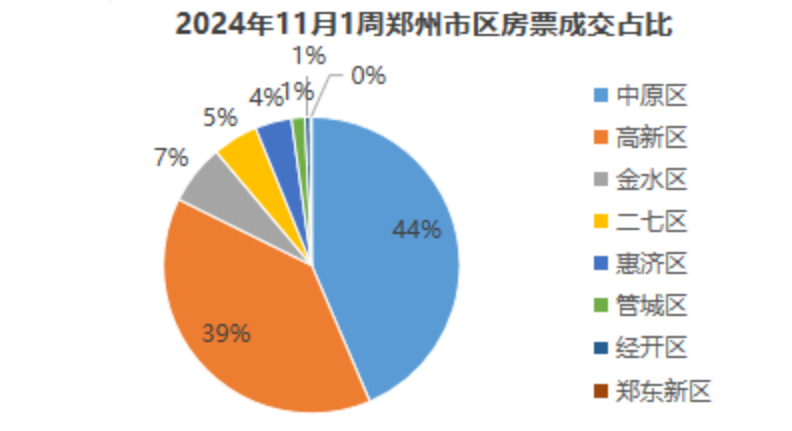
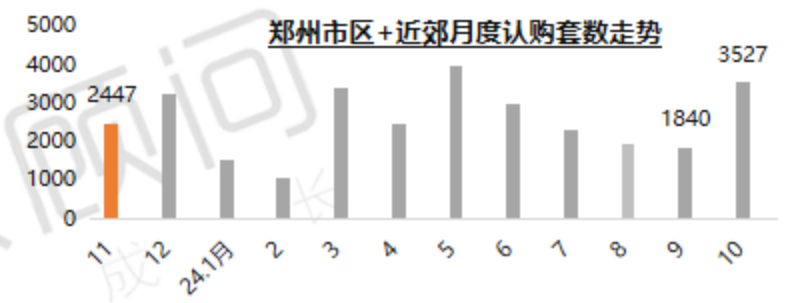
3.5 楼市表现—房票成交：总认购1637套，成交集中中原及高新区

据不完全统计，本周主城及近郊可用房票项目约44个，合计房票认购1637套，接近9月份全月认购表现，高去化项目如中原华侨城（578套）、朗悦公园府（256套）等，区域成交集中在中原区、高新区

2024年11月1周市区项目房票客户认购表现 (TOP15项目)

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）	环比上周成交
1	中原区	中原新区板块	中原华侨城	578	19167%
2	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	256	6300%
3	高新区	高新新城板块	大正水晶森林	158	3060%
4	高新区	高新老城板块	谦祥云栖	72	1700%
5	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	50	733%
6	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	44	267%
7	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	44	340%
8	高新区	冉屯路板块	高新城开·松云缦	34	750%
9	金水区	花园北路板块	绿城沐春歌	33	1000%
10	惠济区	古荥板块	正商河峪洲	32	-
11	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	31	48%
12	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	30	-66% (上周有开盘影响)
13	高新区	高新新城板块	高新和锦瞻云	30	900%
14	中原区	常西湖板块	裕华城	23	475%
15	管城区	航海路板块	鼎盛阳光城	23	188%
合计				1438	717%

数据来源：泰辰市场监控中心



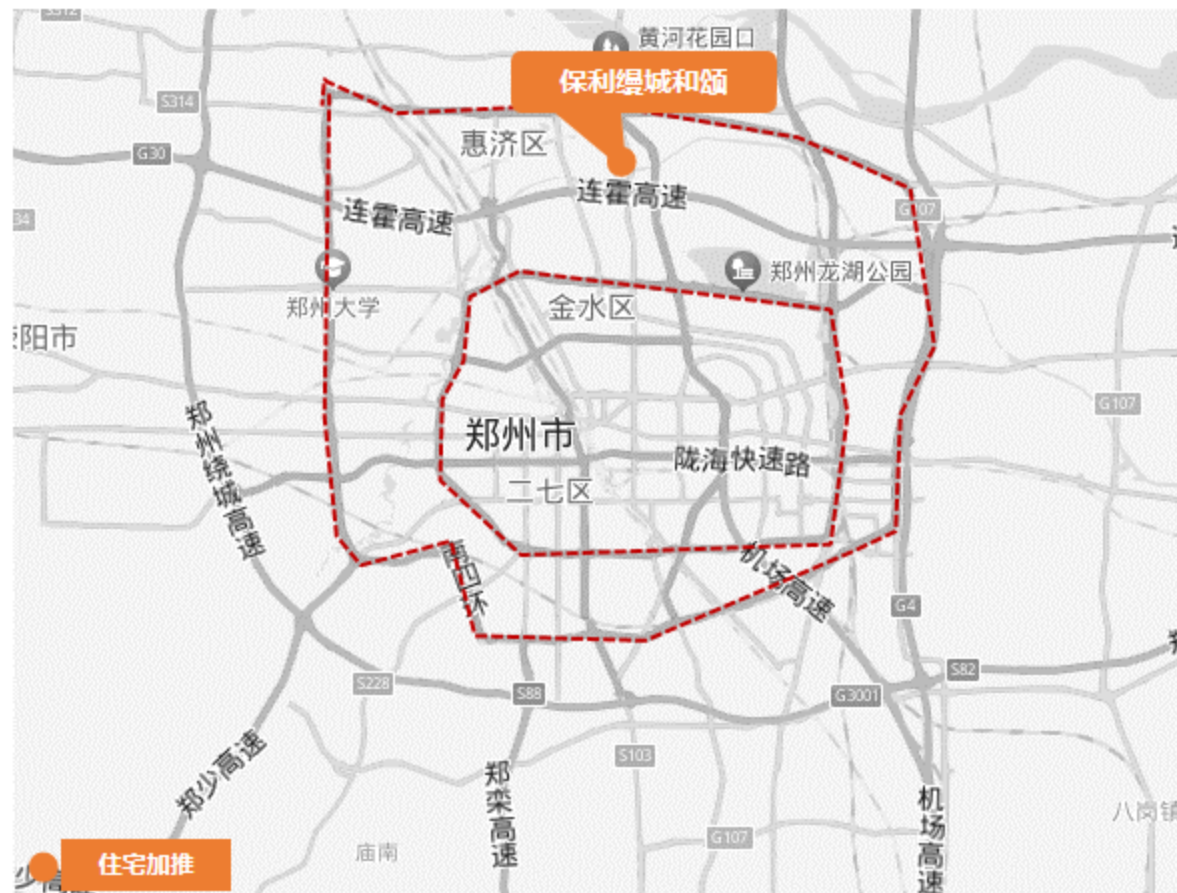
2024年11月1周市内各区可用房票项目个数							
高新区	金水区	中原区	二七区	惠济区	管城区	郑东新区	经开区
8	7	7	5	4	2	2	1

据不完全统计项目使用个数

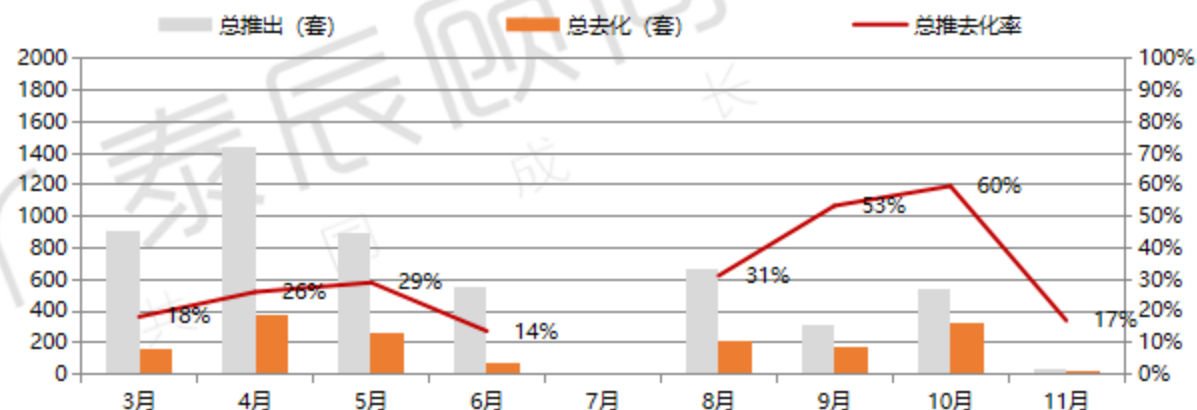
4.1 楼市表现—开盘加推：推出30套，去化5套，去化率17%

本周1个项目加推，位于金水区，保利缦城和颂项目，共推出30套房源，去化5套，去化率17%

大郑州11月1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11月1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	金水区	保利缦城和颂	洋房	精装	168㎡四室两厅三卫	精装标准层 24500; 首层复式 30000	30	5	17%
合计							30	5	17%

4.2 保利缦城和颂一加推表现：推出一期最后一栋洋房，去化5套

2024年11月9日，加推一期洋房11#房源，共推出30套房源，当天去化5套，去化率17%，去化效果一般

- ◆ **推售情况**：11月9日加推一期洋房11#，推出30套，开盘当天去化约5套，去化率17%
- ◆ **加推户型**：洋房168m²四室两厅三卫
- ◆ **价格情况**：精装标准层均价24500元/m²
- ◆ **优惠政策**：优惠3%
- ◆ **首付分期**：无
- ◆ **分销政策**：贝壳、和家互联，点位2.5%

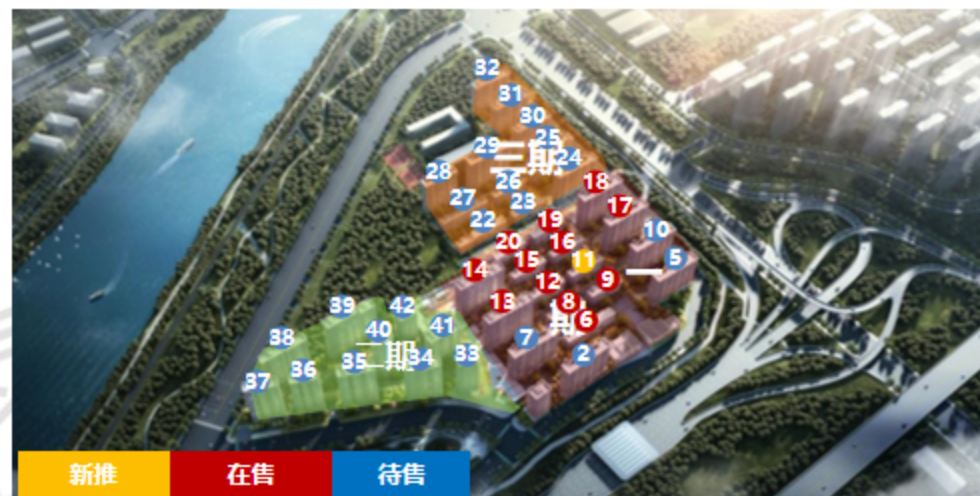
加推分析：去化效果一般

1、项目位于金水区，连霍高速、花园路交汇处，由央企保利开发，受制于快速路合围的因素，规划较以往同区域项目全面提升，利用景观优势，内部开发山体娱乐公园/商业街来打造项目卖点，整盘共分三期开发。

2、项目特点：精装交付，地铁口，郑州八中，北临贾鲁河，相对金水北其他竞品地段优势不足，地块均处于高速合围区域，和外部形成一定隔离，且当前周边配套不足，商业/医疗资源均依赖老城区。

3、此次开盘为洋房平推，因此当天仅去化5套。

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积 (m ²)	户型	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
洋房	11#	2	1T2	8F&7F	168	四室两厅三卫	标准层24500 首层复式30000	30	5	17%
合计								30	5	17%



洋房：168m²四室两厅三卫



高品质精装交付，综合得房率约83%，户型方正，南北通透，采光充足，洋房独立电梯厅入户

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!



周先生：15093608175

