

郑州房地产市场周报

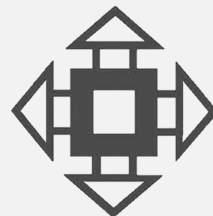
【2024年第46期】

(11月11日-11月17日)

目录



行业政策



城市规划



楼市表现

1.1 行业政策：契税调整，释放改善需求，助力一线城市向好

纵向来看，本次重点针对大户型、改善性住房契税进行下调，有利于激活改善住房需求；横向对比，本次调整后，一线城市与全国其他城市的首套/二套房契税税率将统一，尤其是显著减轻了一线城市二套购房者的税负和交易成本，助力一线城市市场向好。

➤ 11月13日，财政部、税务总局、住建部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，明确多项支持房地产市场发展的税收优惠政策，主要是针对新房交易环节的契税、二手房环节的增值税和开发端的土地增值税进行优惠减免。本公告自2024年12月1日起执行。



中华人民共和国中央人民政府
www.gov.cn

Q

首页 | 简 | 繁 | EN | 登录 | 邮箱

首页 > 政策 > 国务院政策文件库 > 国务院部门文件

字号: 默认 大 超大 | 打印 | 收藏 | 留言 | 分享

标题: 关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告

发文机关: 财政部 税务总局 住房城乡建设部

发文文号: 财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2024年第16号

来源: 财政部网站

主题分类: 财政、金融、审计\税务

公文种类: 公告

成文日期: 2024年11月12日

关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告

财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2024年第16号

为促进房地产市场平稳健康发展，现就相关税收政策公告如下：

一、关于住房交易契税政策

(一) 对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。

(二) 对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

家庭第二套住房是指已拥有一套住房的家庭购买的第二套住房。

城市类别	住房类型	住房面积	新契稅稅率	旧契稅稅率	稅率变化
一线城市	家庭首套	≤90m²	1%	1%	无
		90m²-140m²	1%	1.5%	降低0.5%
		> 140m²	1.5%	1.5%	无
	家庭二套	≤90m²	1%	3%	降低2%
		90m²-140m²	1%	3%	降低2%
		> 140m²	2%	3%	降低1%
	三套及以上	不限	3%	3%	无
非一线城市	家庭首套	≤90m²	1%	1%	无
		90m²-140m²	1%	1.5%	降低0.5%
		> 140m²	1.5%	1.5%	无
	家庭二套	≤90m²	1%	1%	无
		90m²-140m²	1%	2%	降低1%
		> 140m²	2%	2%	无
	三套及以上	不限	3%	3%	无

一、契稅政策

(一) 对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契稅；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契稅。

(二) 对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契稅；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契稅。

增值税和土增税均主要对一线城市非普宅相关税费进行定向减免，从持有端和开发端激发一线城市改善乃至豪宅市场的积极性和活跃度，进一步释放改善市场潜力；此外持有2年以内增值税率暂未调整，根据市场情况，未来仍有下调的空间。

二、增值税政策

北京市、上海市、广州市和深圳市，凡取消普通住宅和非普通住宅标准的，取消普通住宅和非普通住宅标准后，与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策，对该城市个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第五条第一款有关内容和第二款相应停止执行。

城市类别	住房类别	持有时间	旧增值税率	税率变化
非一线城市	/	< 2年	全额5%	无
		≥2年	免征	无
一线城市	普宅 (≤144㎡)	< 2年	全额5%	无
		≥2年	免征	无
	非普宅 (>144㎡)	< 2年	全额5%	无
		≥2年	增值部分5%	取消普宅/非普宅后免征

➤ 目前，上海已取消，北京已发文将适时取消普通住宅和非普通住宅标准。深圳、广州暂未发文。

三、土地增值税政策

- (一) 各地区土地增值税预征率下限统一降0.5pct；
- (二) 取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，普通住宅增值额未超过扣除项目金额20%，继续免征土地增值税。

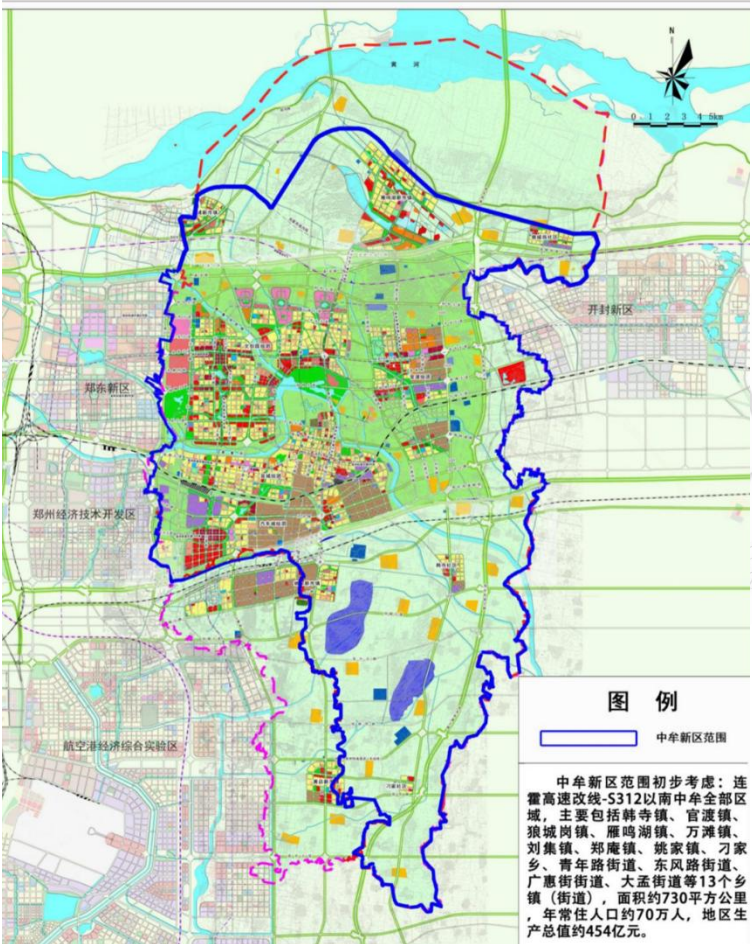
政策分类	地区	住房类别	新政策	旧政策	税率变化
土地增值税预征率下限	东部	/	1.5%	2%	降低0.5%
	中部和东北	/	1%	1.5%	降低0.5%
	西部	/	0.5%	1%	降低0.5%
土地增值税	一线城市	取消普宅和非普宅后	增值率≤20% 免征	普宅增值率≤20%免征；非普宅增值额≤20%部分不免征，按超率累进税率制度征收	非普宅增值额≤20%部分免征
	非一线城市	/	增值率≤20% 免征	增值率≤20%免征	无

➤ 此次土地增值税调整降低了企业预征预缴的土地增值税，释放其流动性，减轻房企的资金压力，有助于稳定房企预期，增强开发运营能力。

2.1 城市规划：中牟新区挂牌成立，郑州撤县设区迈出重要一步

11月16日，中共河南中牟新区工作委员会、河南中牟新区管委会揭牌仪式举行，标志着河南中牟新区正式挂牌成立。新区占位级别高、管辖范围大、功能定位强，管理体制和级别与当前4大新区一致，对推进郑开同城化发展将起到引领作用，郑州实现实际的撤县设区，拓展了城市发展空间，助力郑州都市圈和国家中心城市建设。

中牟新区范围示意图



一、空间范围

明确为 S312 以南中牟全部区域（不含航空港区、郑东新区、经开区代管区域）。主要涵盖韩寺镇、官渡镇、狼城岗镇等 13 个乡镇（街道），总面积约 730 平方公里，常住人口约 70 万人。

二、管理体制

1、区县合一模式——

➢ 中牟新区与中牟县实行区县合一的运行模式。中牟新区承担经济发展职能，社会事务管理中牟县负责，确保居民生活的稳定有序，充分发挥双方优势。

2、高层级、高效的管理方式——

➢ 中牟新区成立党工委、管委会，作为省委、省政府派出机构，委托郑州市管理，使得新区能够充分利用省市两级的资源和政策支持。

➢ 实行“管委会 + 公司”运营模式，充分发挥市场机制的作用，提升运行效率、激发发展活力。

三、功能定位

- 创新驱动发展引领区**：在科技创新奖补、实验室建设、科技成果转化、创新基地建设等方面将得到大力支持。
- 文化旅游创意融合区**：在文旅产业优势基础上，未来在规划、政策等方面对文旅产业给予更多支持。
- 先进制造业重要基地**：借助其独特地理位置优势，中牟新区将深度对接航空港区、经开区，实现新区建设与产业升级“双轮驱动”、协同推进，加快引进高端制造业项目。
- 城乡融合发展示范区**：将完善公共服务资源和基础设施布局，将加大对教育、医疗、卫生、养老、托幼等公共服务资源的投入，优化新型基础设施布局，加快补齐基础设施短板，完善交通网络，推动城乡一体化发展。
- 郑开同城化发展先行区**：通过先行区，着力推进郑开两地在规划、交通、服务、生态、产业等的对接共享，全面推进郑开同城化。

郑州市级以上新区辖区面积表

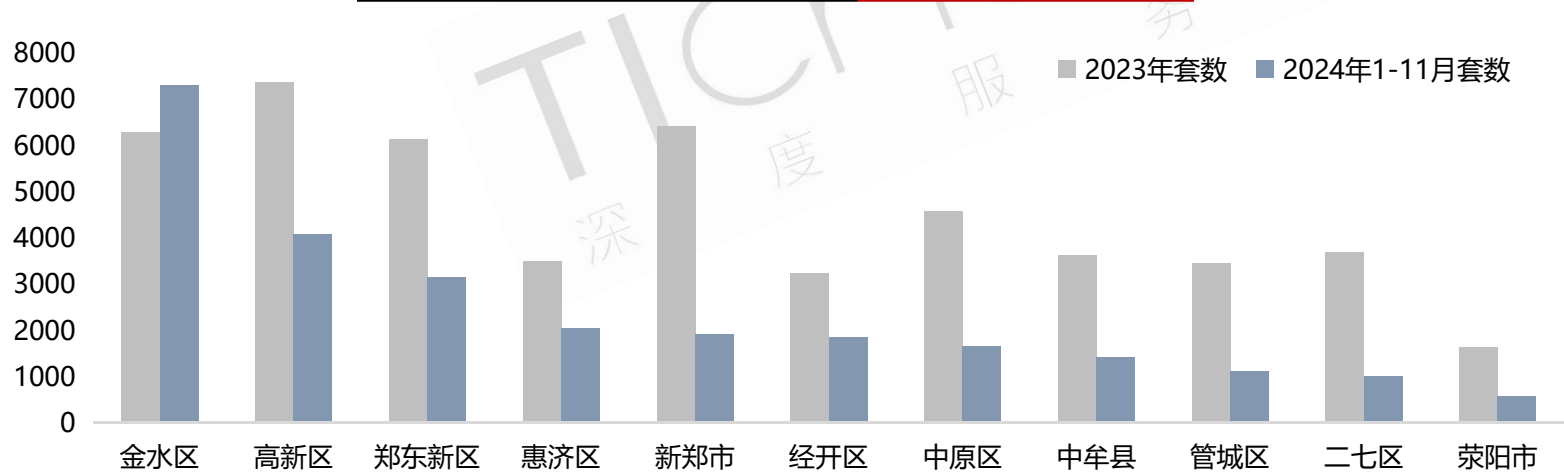
名称	航空港区	中牟新区	经开区	高新区	郑东新区
面积：平方公里	747	730	402	371	370

3.1 楼市表现—预售：新增预售前公示项目6个，890套、10.66万m²

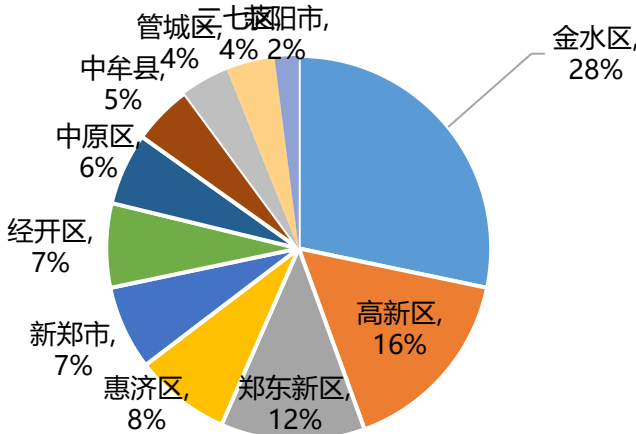
本周6个项目预售前公示，共890套房源，面积10.66万m²，包含金水区保利缦城和颂148套、越秀天悦江湾160套，惠济区万科民安雲河锦上298套、绿都青云叙104套，经开区和谐山河府52套，高新区大正水晶森林128套

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m²)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2024.11.13/2022.9.21	保利缦城和颂	金水区/花园北路板块	城改	2#	148	1.56	高层98-168m²，洋房148-168m²	项目占地230亩，总建筑面积44.56万m²，容积率2.89，分三期开发，规划24栋小高层、13栋洋房，产品定位以刚改及改善	待售
	2024.11.14/2023.2.7	万科民安雲河锦上	惠济区/惠济板块	城改	2/22#	298	3.51	高层102/119/123m²三房、130/143m²四房，洋房143m²四房	毛庄城中村改造用地，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
	2024.11.14/2023.7.26	越秀天悦江湾	金水区/花园北路板块	城改	9/10#	160	1.98	102/127m²三房，143m²四房	占地104亩，容积率3.5，共规划20栋高层，小区内部有2500m²豪华会所和大面积下沉式庭院，户型设计延续一期的高赠送，并进行创新，整体定位偏刚改、改善	待售
	2024.11.14/2023.7.7	绿都青云叙	惠济区	城改	10#	104	1.19	高层105m²三房，116m²三房，129m²四房	绿都青云叙四期地块，占地42.1亩，容积率2.99，计容建面9万方，共规划有7栋高层	待售
	2024.11.15/2011.7	和谐山和府	经开区/金沙湖板块	勾地	3/5/7/12#	52	0.98	上叠176m²四室，中叠216m²四室，下叠190m²四室，合院330m²	金沙湖八期，占地51.6亩，容积率1.19，共16栋4-5层多层建筑，全部是叠拼+合院产品，合计213套	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	15#	128	1.44	高层毛坯89/115m²三房	二期总建面45万m²，容积率3.59，规划17栋33F高层住宅，规划户数3323户	待售

合计 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

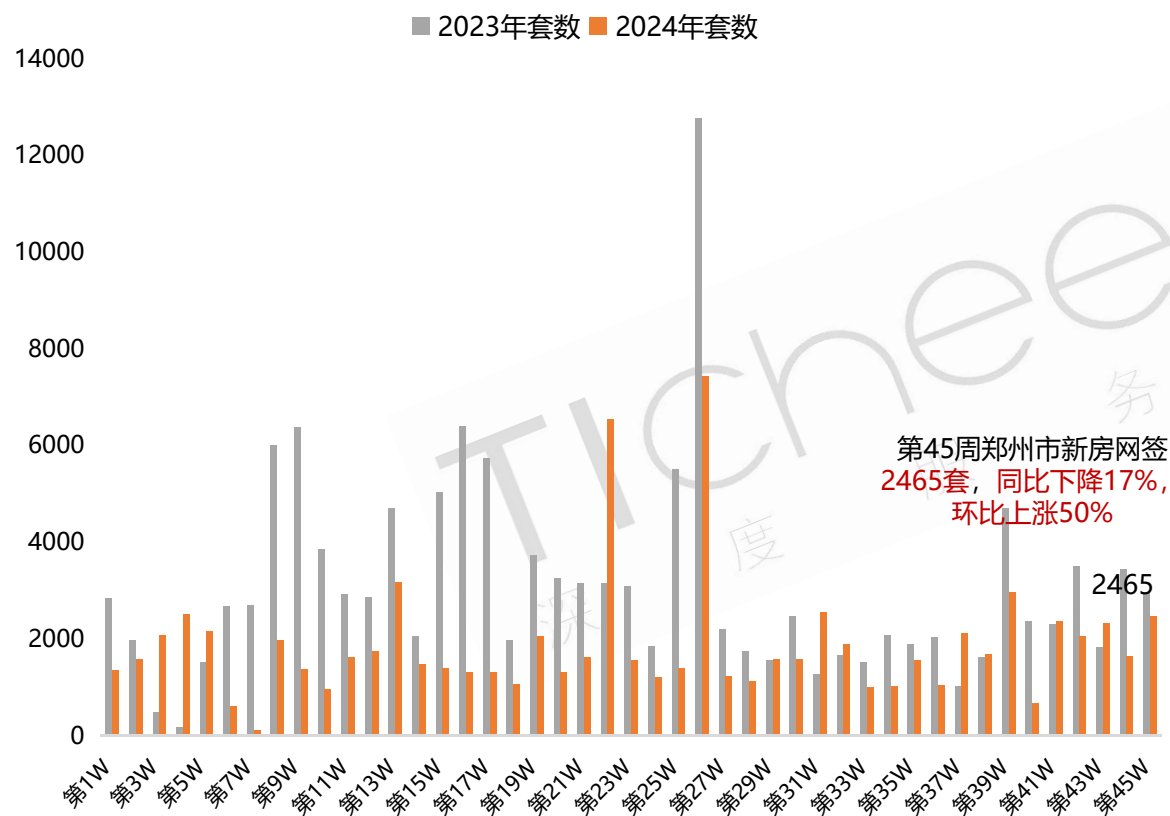


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新增预售前公示

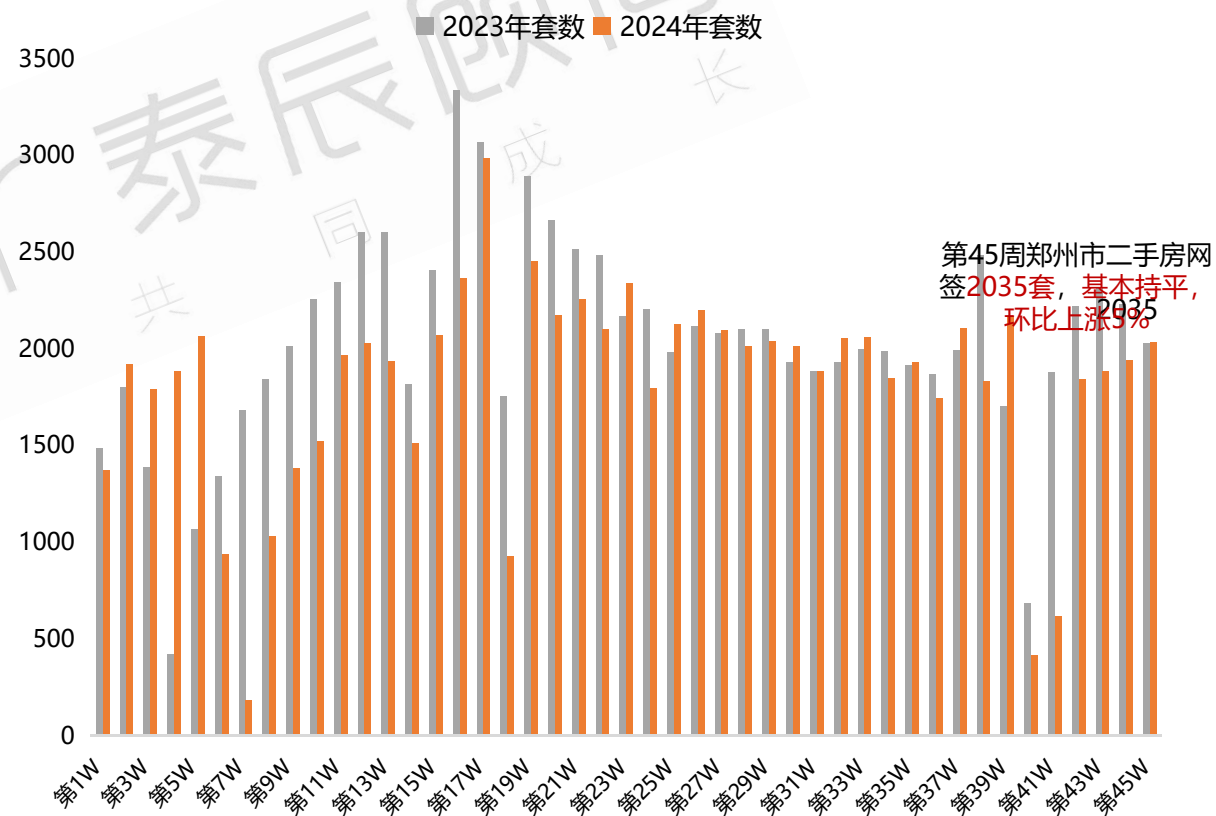
3.2 楼市表现—网签：45W新房环比上涨50%，二手房环比上涨5%

第45周郑州新房网签2465套，同比下降17%，环比上涨50%；二手房网签2035套，同比持平，环比上涨5%

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

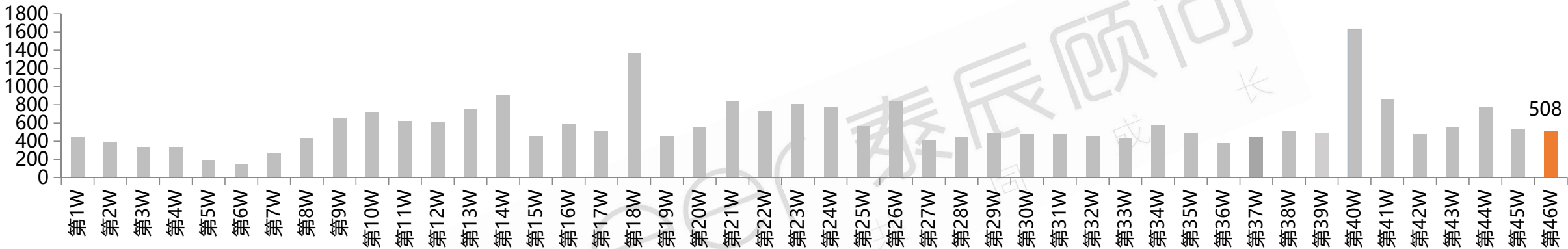


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，45W数据周期：11.04-11.10，来源：360房产网

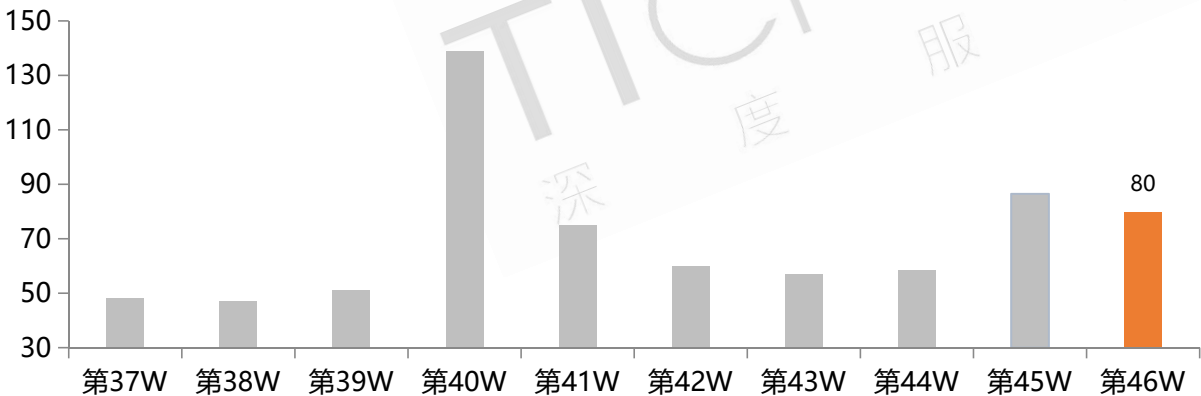
3.3 楼市表现—认购：剔除房票客户影响，市场认购量环比-4%

大郑州本周认购508套（不含房票安置），近2周受房票客户集中入市影响，案场来访量保持相对高位，剔除该因素单盘平均成交2.8套

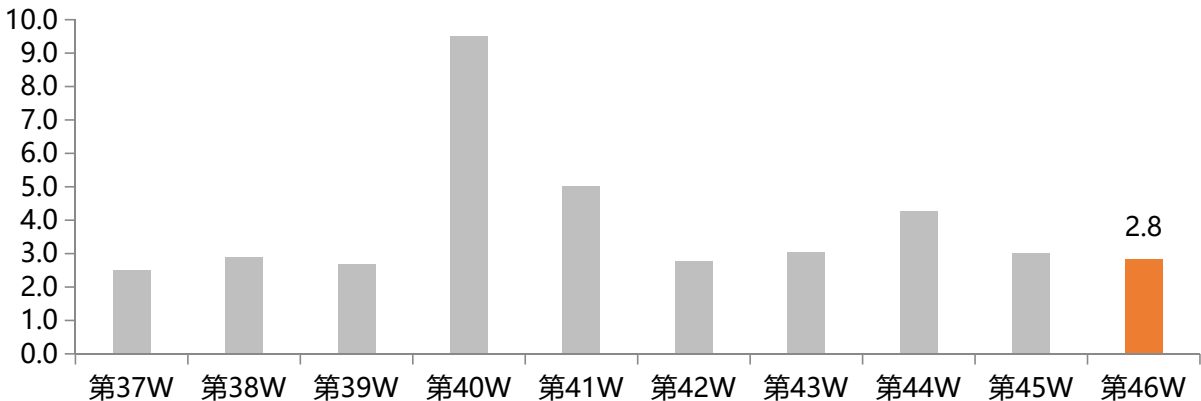
2024年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图



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2周（11.11-11.17），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244套，占正常市场总量的48%

本周市场以平销为主，上榜项目成交差距缩小，TOP15累计认购244套（上周235套），其中TOP3门槛值19套，TOP10门槛16套，TOP15门槛10套

2024年11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	25	高层精装18500-20500，洋房精装标准层24000起，均价25500，首层均价40000	无首付分期；分销：贝壳、58，2-2.5%
2	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	21	高层毛坯11700-12500，小高13800	11套特价房119XX元/㎡起；分销：贝壳，58，分销2%，全民佣金1%
3	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	19	高层毛坯143㎡17500、168㎡18000、192㎡19500	平销期优惠5%；分销：贝壳，58，3%
4	管城区	航海路板块	电建洺悦融园	19	高层精装18000-21500	特价房17200；分销58、贝壳1.8%，跳2.5%（15套）
5	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	17	高层毛坯9888-10600	首付1万，剩余全贷款；58爱房&贝壳，佣金4.5%，成交奖2000元/套
6	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	17	港湾高层毛坯16000-17500，中环高层精装18500-20500	，首套5万，二套10万网签，剩余交房前付清，分销：贝壳、58，2.7%
7	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）
8	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	17	高层毛坯17000，特价房16500起	分销：58，贝壳，佣金2.7%，成交奖励2000元
9	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	17	高层精装12000-14000，洋房精装18000-19000	分销：贝壳，58，2.5%+5000元成交奖；暖冬家装节额外补贴1%，圣都整装额外补贴10000元/套
10	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	16	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%
11	二七区	二七新城板块	招商林屿境	14	高层毛坯98㎡9400-10600	无首付分期；分销贝壳、58，佣金提点3.5%
12	二七区	大学南路板块	万科都会天际&万科大都会	14	高层精装9000-10500	分销：贝壳、朴邻、58，点位3%
13	金水区	省体育中心板块	美盛金水印二期	11	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
14	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	10	高层毛坯11000-12500	购房送圣都家装或物业费；分销：贝壳，5万/套
15	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	10	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%
合计				244	/	/

数据来源：泰辰市场监控中心（以上成交均为市场数据，不含房票置换数据）

3.5 楼市表现—房票成交：房票认购934套，集中金水/惠济/二七区

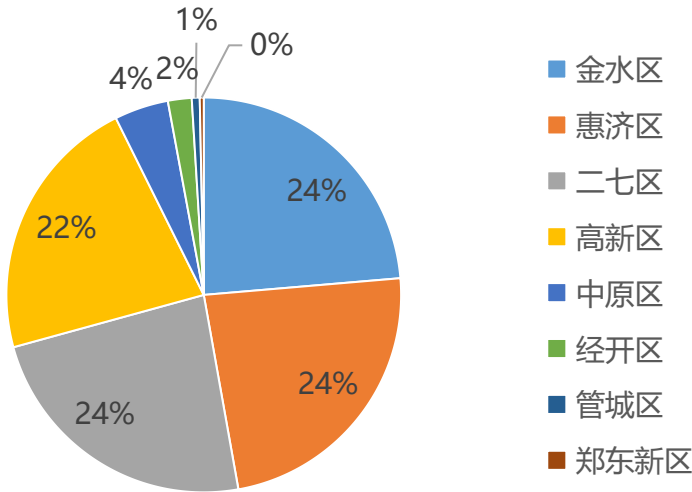
据不完全统计，本周大郑州房票客户合计认购934套（上周1637套），主要集中在主城区，截止目前可用房票安置村庄50个；本周高去化项目如星联城（180套）、谦祥时光序（106套）、绿城沐春歌（70套）等，区域成交集中在金水/惠济/二七区

2024年11月2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）	上周成交（套）
1	二七区	常庄板块	星联城	180	0
2	惠济区	南阳路板块	谦祥时光序	106	18
3	金水区	花园北路板块	绿城沐春歌	70	33
4	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	60	7
5	惠济区	黄河板块	和昌水岸花城	58	0
6	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	55	50
7	高新区	冉屯路板块	高新城开·松云缦	50	34
8	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	42	256
9	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	37	3
10	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	32	44
11	高新区	高新老城板块	谦祥云栖	27	72
12	高新区	高新新城板块	高新和锦瞻云	22	30
13	二七区	侯寨板块	郑州华侨城	20	0
14	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	13	30
15	中原区	经开老城板块	金茂越秀未来府	13	0
合计				785	577

数据来源：泰辰市场监控中心

2024年11月2周郑州市区房票成交



截止2024年11月2周市内各区域可用房票的村庄

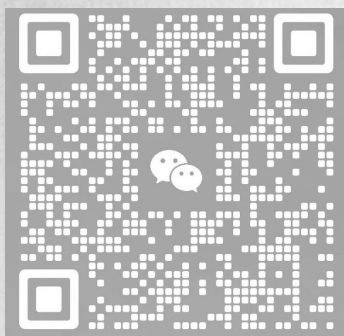
中原区	高新区	金水区	二七区	惠济区	经开区	航空港区	合计
18个	2个	5个	7个	9个	4个	5个	50个
须水白家庄、绿东君悦王、莲湖西流湖正都花园、棉办三厂、西流湖柿园贾鲁河小产权、西流湖湖东、西流湖郑州西区公共文化服务区、桐办农业路、桐办工贸园区、莲湖常庄、须水丁庄、须水付庄、须水小李庄、柳湖马庄白寨、航西郭闫庄、航西北卧龙岗、航西四村、莲湖赵仙洞	五龙口二期H01地块和五龙口三期	司家庄、二十里铺、陈砦、周庄、新庄城村改造项目	八卦庙、尖岗、水磨、孙八砦、上闫砦、罗沟成、贾砦、王庄、姜河项目	岭军峪、双桥、贾岗、李固城	土山店、梁家、春岗、车棚张	冉村、韩左、大马、侯庄、前张	/

据不完全统计

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

