

Ticheer

郑州房地产市场半年刊 2024

市场研究部

第一部分

楼市特征

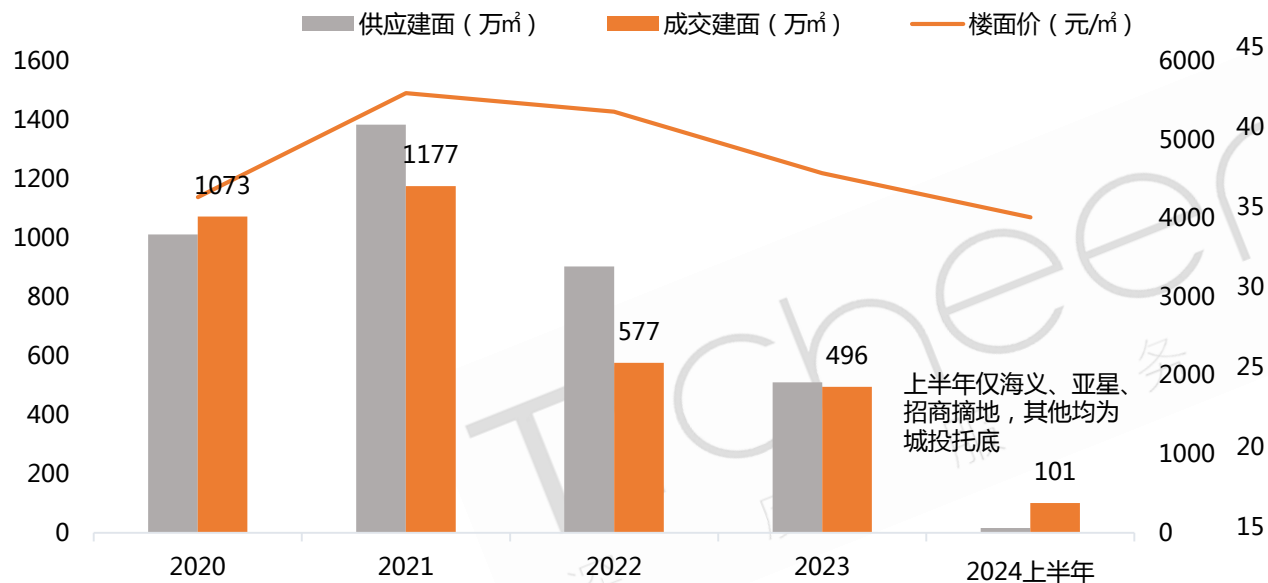
城市供应端缩减，新开项目同步减少，楼市呈现整体平局部热

住宅市场新旧交替明显：存量住宅价跌量稳、新建住宅价平量缩，有效库存降低至合理区间，销售低速运转，市场情绪低迷导致以价换量持续，成交高度依赖节点，政策刺激效果短暂不及预期

供应放缓 土地供应节奏放缓、新入市项目减少

近两年供应端明显放缓，住宅用地建面由之前1000万 m²降至目前500万 m²左右（4月至今市区无住宅地供应）
新入市项目明显减少，由之前年均40个以上项目降至目前不足20个

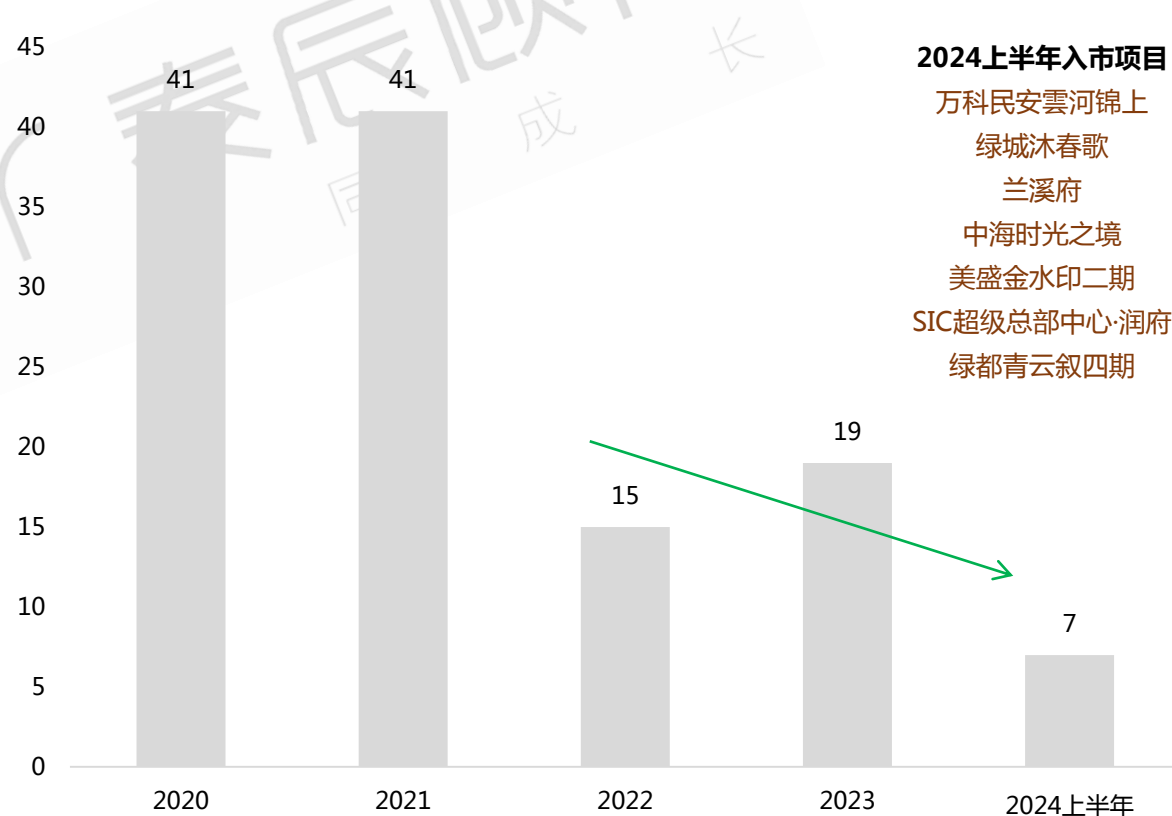
2020-2024上半年郑州市区商品住宅用地（剔除安置）供销价



	2020	2021	2022	2023	2024上半年
市区+近郊	2065	1732	800	670	126
市区	1073	1177	577	496	101
近郊	992	555	222	174	24
市区占比	52%	68%	72%	74%	81%
近郊占比	48%	32%	28%	26%	19%

数据来源：泰辰顾问监控中心，郑州公共资源交易中心

2020-2024上半年郑州市区首开住宅项目个数



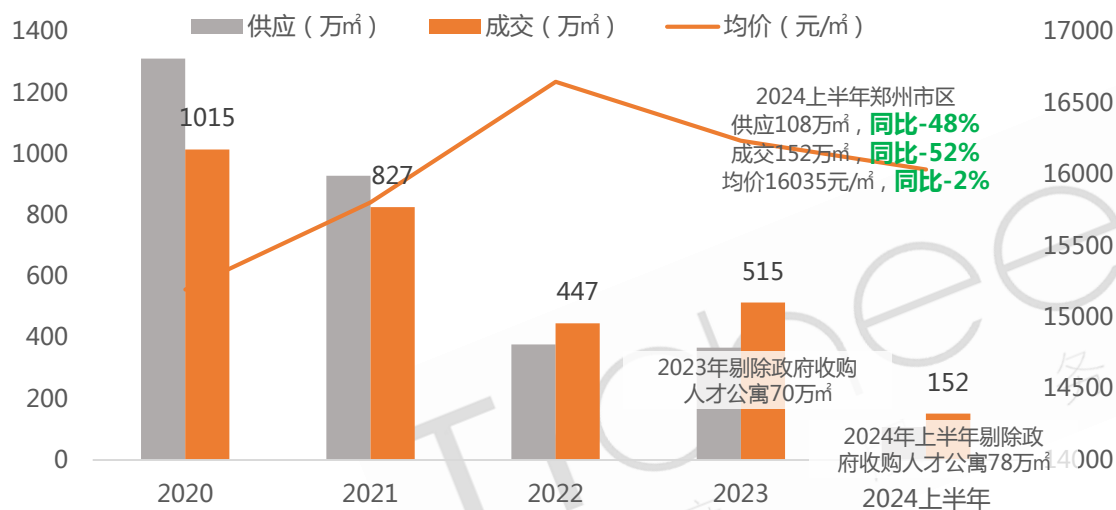
2024上半年入市项目

- 万科民安雲河锦上
- 绿城沐春歌
- 兰溪府
- 中海时光之境
- 美盛金水印二期
- SIC超级总部中心·润府
- 绿都青云叙四期

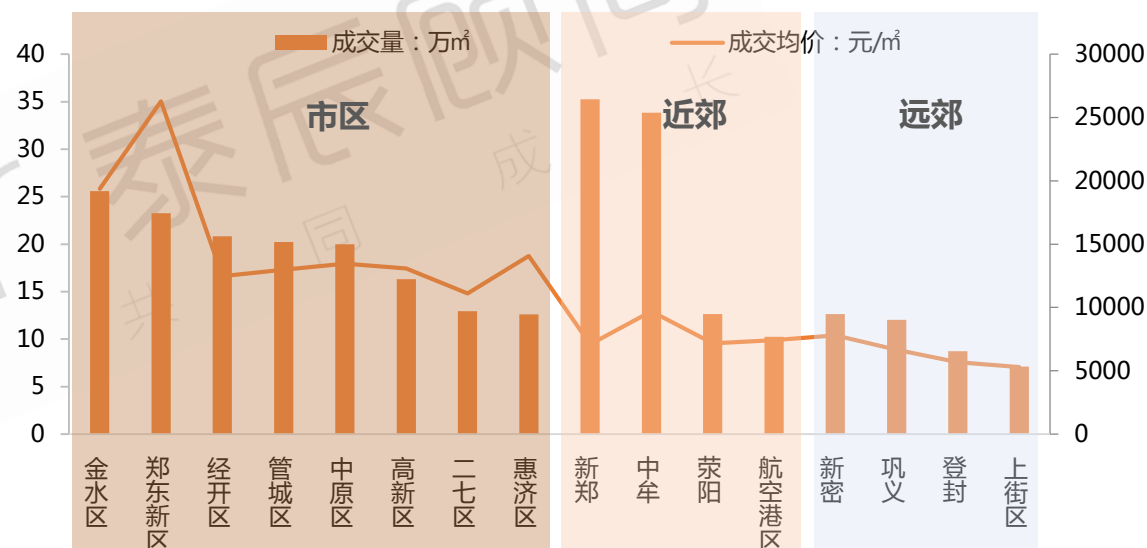
新房缩量 新房量跌价平，金水/郑东市场热度较高

上半年市区新房成交152万㎡（剔除人才公寓），同比减半，量跌价平；分区域看，主城为主力销售区域，其中金水与郑东新区受高热楼盘带动，成交占比同处第一梯队，二七/惠济区成交量较少；郊区成交占比低位

2020-2024上半年郑州市区新建商品住宅供销量价月度走势



2024上半年大郑州各区域新建商品住宅成交量价对比



2022-2024上半年郑州市区新建商品住宅成交面积占比

年度	金水区	郑东新区	经开区	管城区	中原区	高新区	二七区	惠济区
2024上半年	17%	15%	14%	13%	13%	11%	9%	8%
2023	16%	14%	12%	13%	10%	14%	13%	7%
2022	15%	18%	12%	11%	9%	14%	11%	9%
	第一梯队		第二梯队			第三梯队		

2017-2024上半年大郑州分城郊新建商品住宅成交面积占比

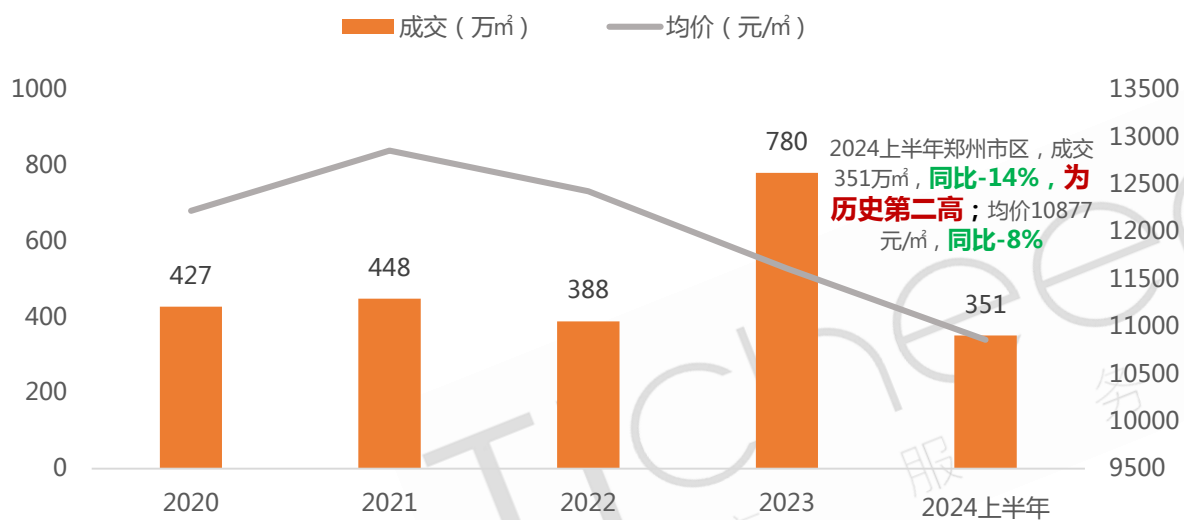
分属	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024上半年
市区	45%	47%	49%	51%	60%	59%	53%	53%
近郊	39%	37%	41%	40%	30%	32%	30%	32%
远郊	16%	15%	10%	9%	10%	10%	17%	14%

数据来源：泰辰顾问监控中心，备案数据全口径（不含政府收购人才公寓），大郑州行政区域范围（市区为主城八区、近郊指中牟、荥阳、新郑、航空港区；远郊指新密、巩义、登封、上街）

二手活跃 二手房量稳价跌，三环沿线次新小区表现活跃

上半年市区二手住房表现良好，虽成交量较23年同期有所下跌，但创历史第二高，价格则延续近几年走低趋势
成交结构方面，10年左右房龄整体占比约五成，为市场绝对主力，三环沿线次新小区更受关注

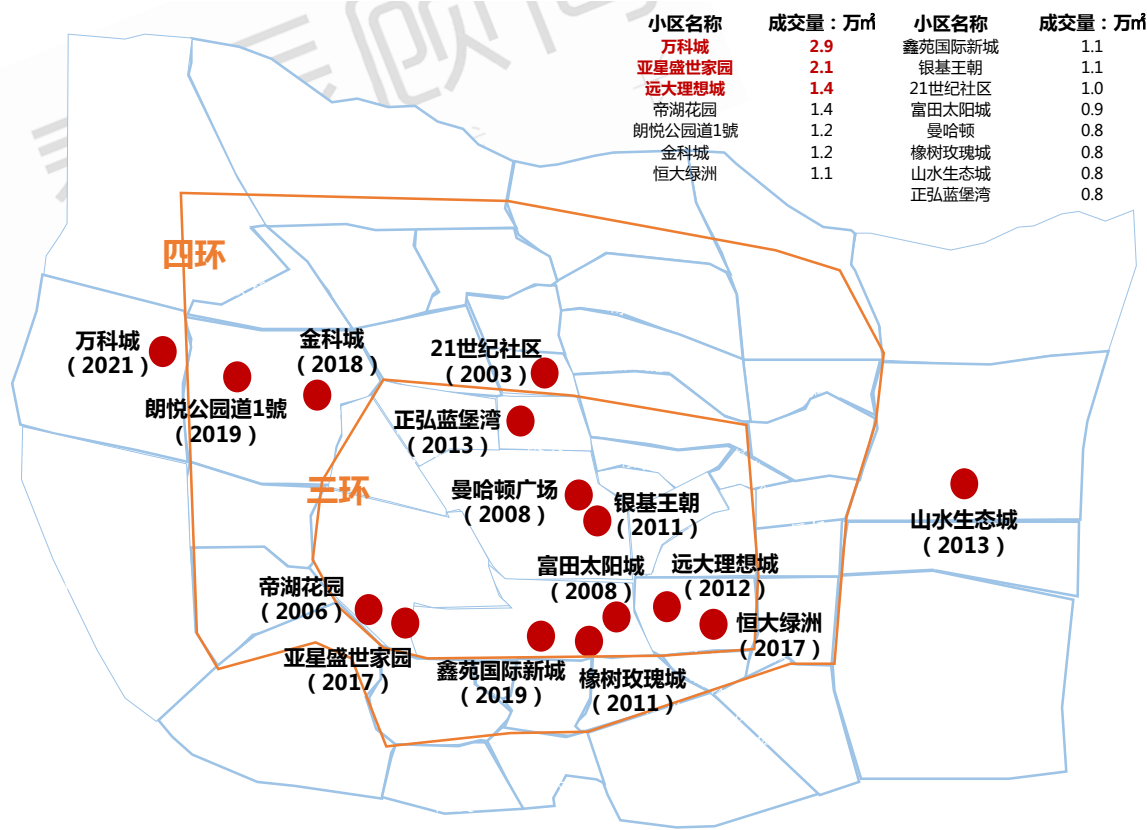
2020-2024上半年郑州市区二手住房成交量价走势



2022-2024上半年郑州市区二手住房成交房龄走势

年度	<5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	>30
2024上半年	9%	24%	23%	17%	8%	9%	12%
2023	12%	24%	24%	15%	8%	8%	9%
2022	12%	26%	28%	13%	8%	7%	6%

2024上半年郑州市区二手住房成交量TOP15小区分布及交房年限

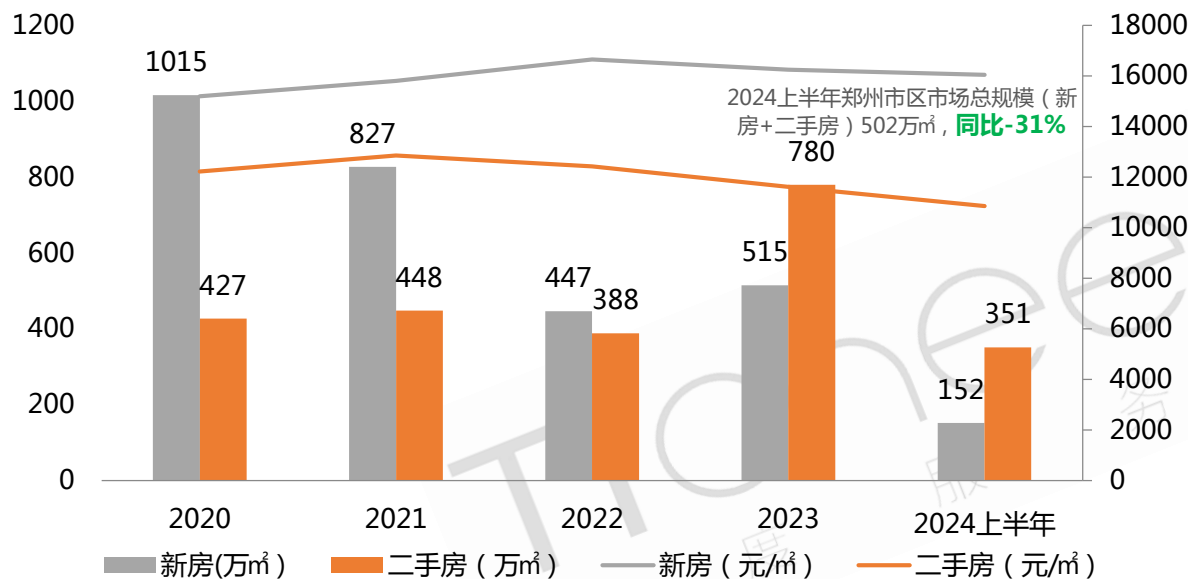


数据来源：泰辰顾问监控中心，备案数据全口径，大郑州行政区域范围（市区为主城八区、近郊指中牟、荥阳、新郑、航空港区；远郊指新密、巩义、登封、上街）

新旧交替 市场需求继续向二手房集中，新房存量房价差拉大

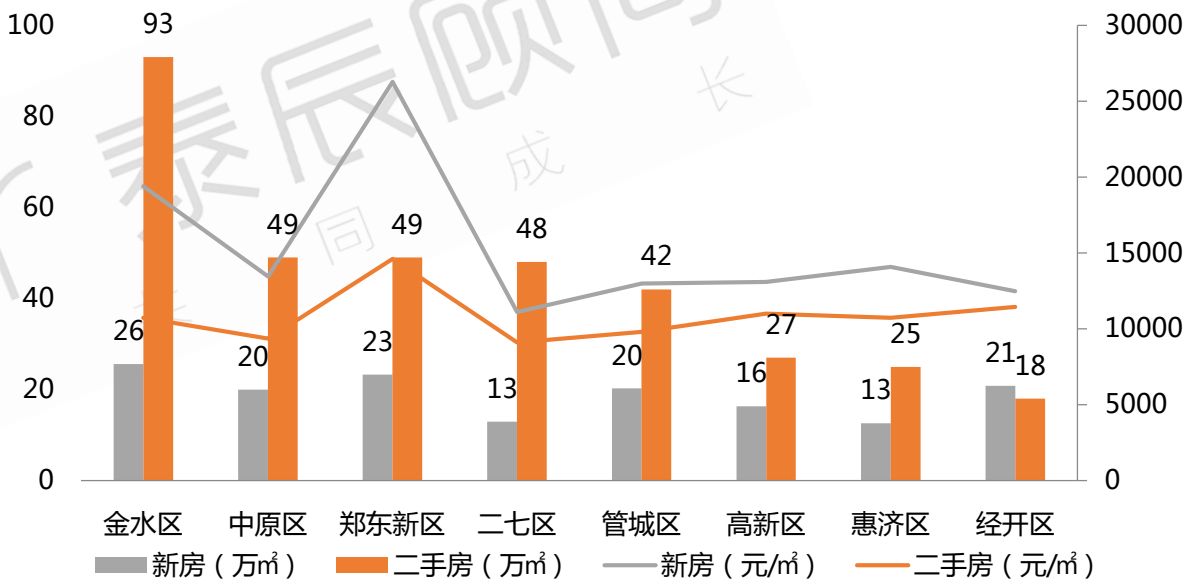
由于新房需求缩量拖累，24上半年住宅市场总规模下降31%，客户置业需求持续向二手房转变，成交量占比进一步提升至70%，其中金水/二七区进入存量市场；受成交结构影响，新房/二手价差拉大

2020-2024上半年郑州市区新建住房-二手住房成交量价走势



分属	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024上半年
成交量: 万㎡	1269	1368	1373	1443	1275	836	1294	502
新房占比	68%	75%	74%	70%	65%	54%	40%	30%
二手房占比	32%	25%	26%	30%	35%	46%	60%	70%

2024上半年郑州各区域新建住房-二手住房成交量价对比



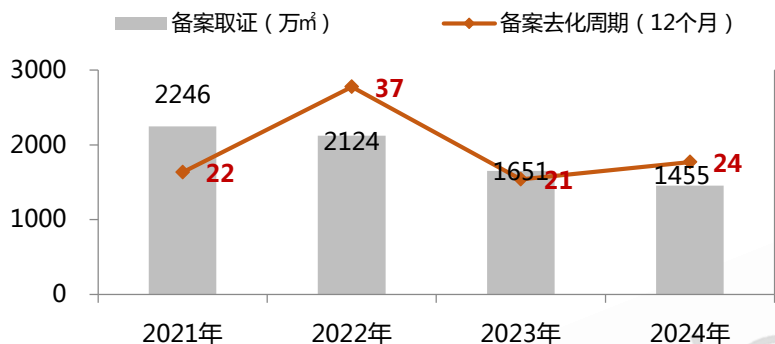
分属	金水区	二七区	中原区	郑东新区	管城区	惠济区	高新区	经开区
成交量比(二手房/新房)	3.6	3.7	2.5	2.1	2.1	2.0	1.6	0.8
成交价比(二手房/新房)	0.6	0.8	0.7	0.6	0.8	0.8	0.8	0.9

数据来源: 泰辰顾问监控中心, 备案数据全口径(不含政府收购人才公寓), 大郑州行政区域范围(市区为主城八区、近郊指中牟、荥阳、新郑、航空港区; 远郊指新密、巩义、登封、上街)

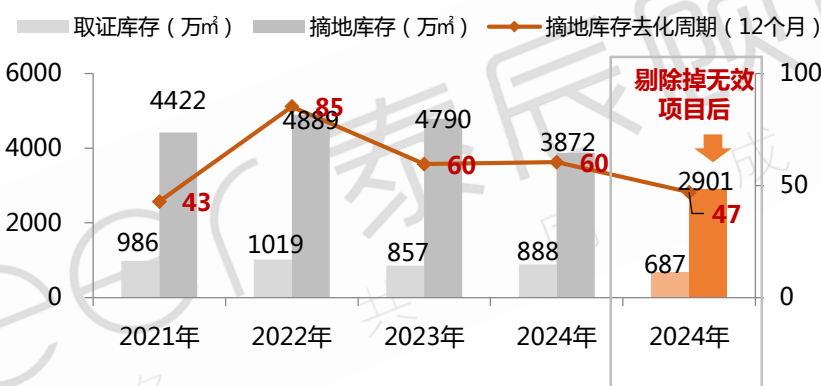
库存高位 新房库存高位，存量房库存与挂牌量受新房交付扩增

当前市区+近郊住宅备案取证库存1455万㎡，去化周期24个月；实际盘点剔除无效库存后，取证库存共计687万㎡，去化周期11个月；摘地可售库存2901万㎡，去化周期47个月；大郑州二手房库存16万套，去化周期20个月

市区+近郊住宅库存表现（备案）



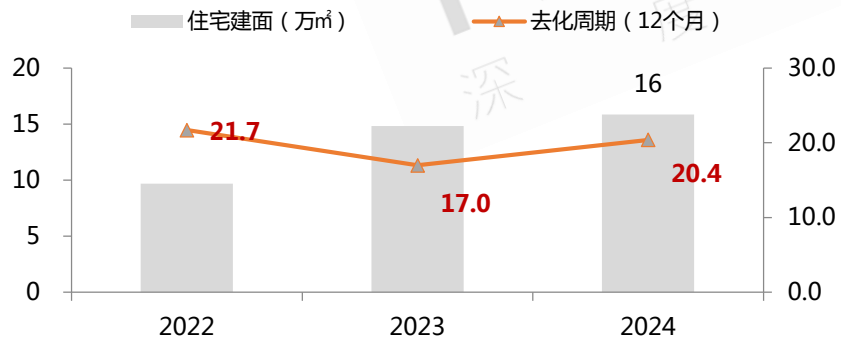
市区+近郊住宅库存表现（实际盘点）



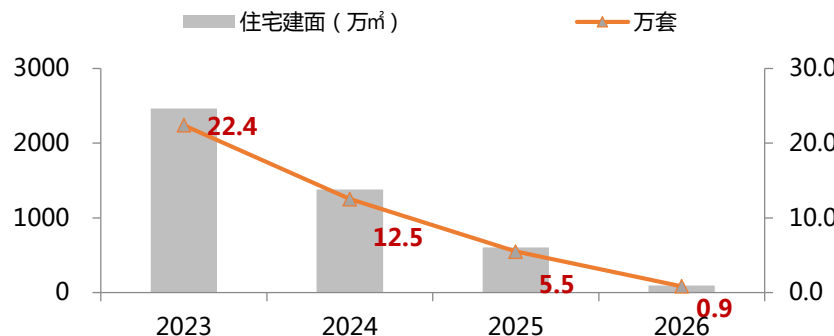
新房库存：去掉停滞、无效库存后
同比瘦身降压

市区1663万㎡/44个月
近郊1238万㎡/51个月

大郑州二手房月度备案买卖库存房源量（备案）



近几年集中交付项目体量及套数（实际盘点）



二手房库存：近两年新房集中交付带动回升，
但伴随后续入市项目提质减量，规模可控

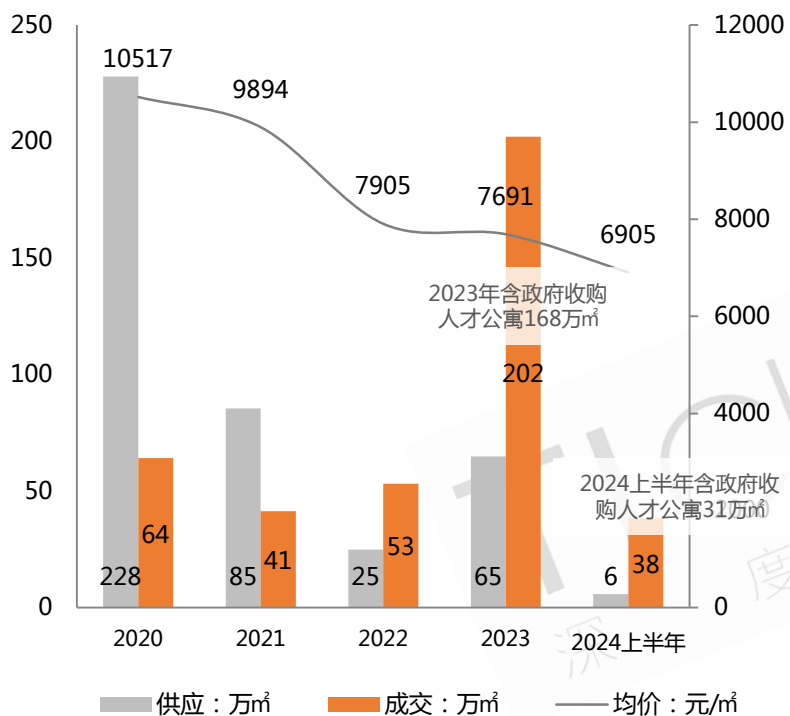
挂牌存量16万套，
去化周期20个月

24年以后，
预计20万套
新房交付

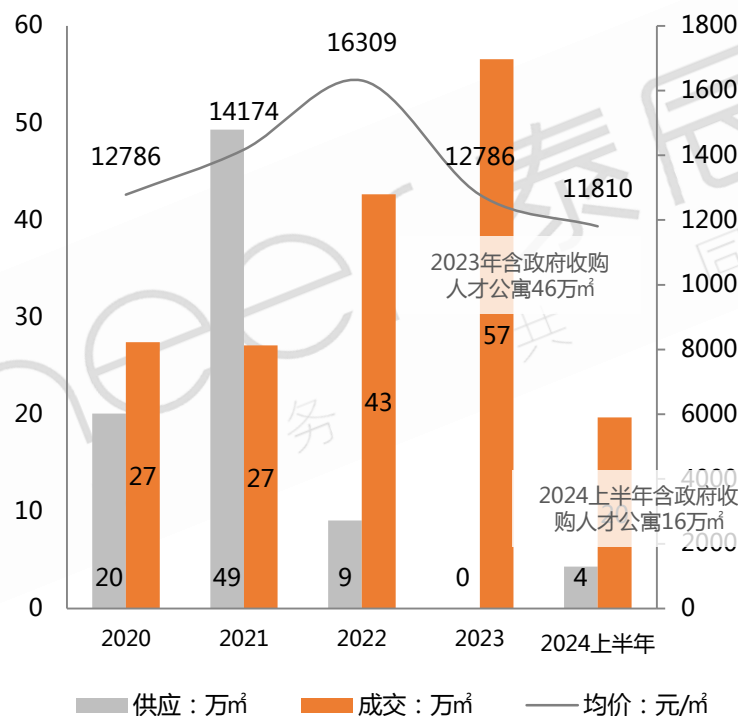
商办低迷 商办类价格普跌，高度依赖政府收购，市场化销售困难

商办类市场整体仍处冰冻状态，成交价格较高点腰斩，近2年在政府高强度下场收购带动下，库存量快速消化，但因需求低迷，仍面临较大去化压力；24年以来，受政府收购力度减缓影响，成交量明显下滑

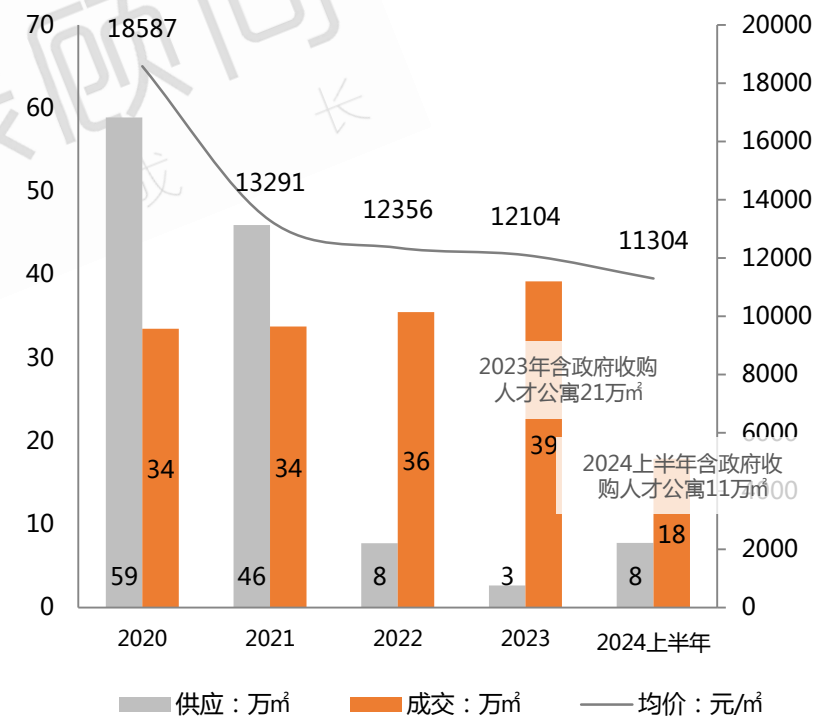
2020-2024上半年郑州市区公寓供销价走势图



2020-2024上半年郑州市区写字楼供销价走势图



2020-2024上半年郑州市区商业供销价走势图



库存量及去化周期：304.9万㎡/27个月

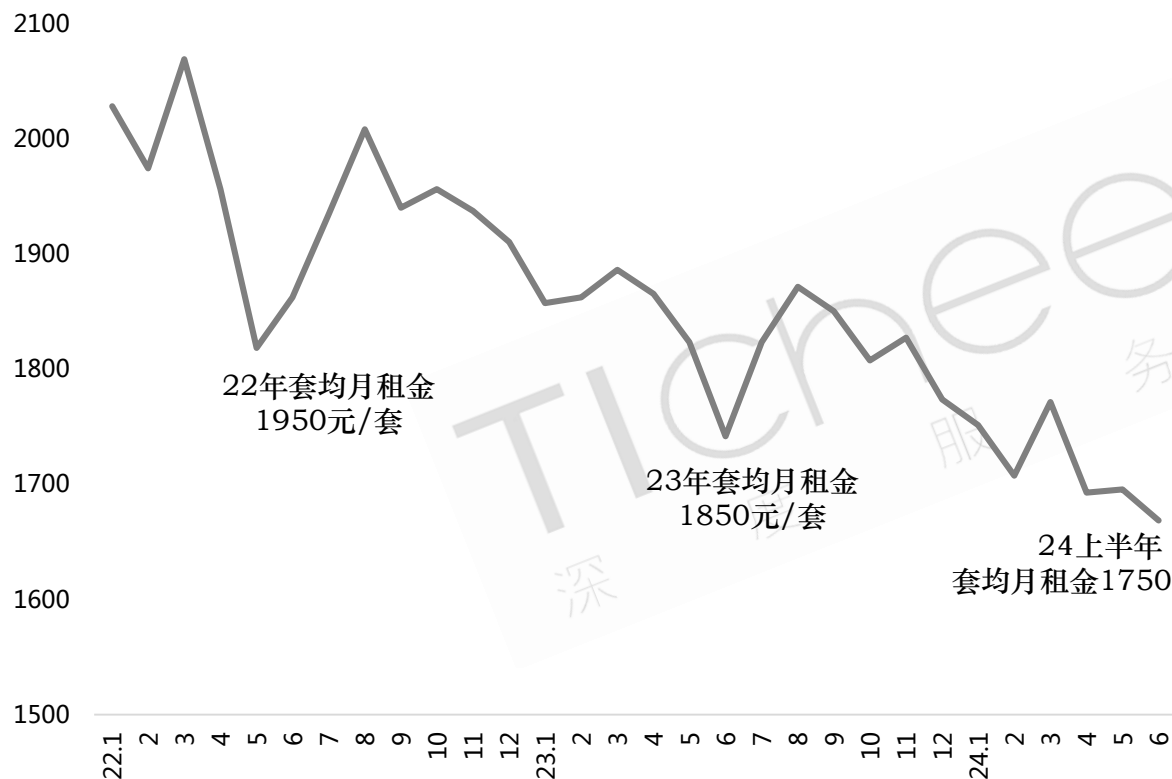
库存量及去化周期：103.89万㎡/18个月

库存量及去化周期：370.8万㎡/80个月

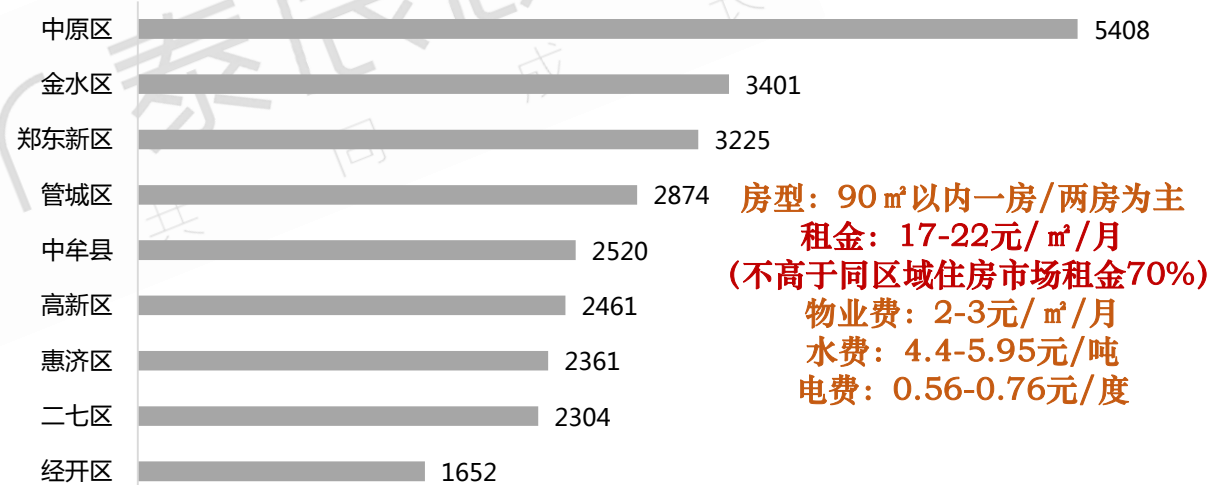
租金下探 人才公寓集中配租拉低市场租金下限，加速预期下行

受人才公寓集中配租冲击，近两年郑州租房市场租金下滑明显；上半年套均月租金水平同比下滑超100元/㎡
下半年人才公寓配租与目标差额在1.5万套、集中入市后现有房源租金仍将下探

2022-2024.6郑州租赁市场套均月租金走势（元/套）



截止2024年6月底郑州配租人才公寓房源区域分布



房型：90㎡以内一房/两房为主
租金：17-22元/㎡/月
(不高于同区域住房市场租金70%)
物业费：2-3元/㎡/月
水费：4.4-5.95元/吨
电费：0.56-0.76元/度

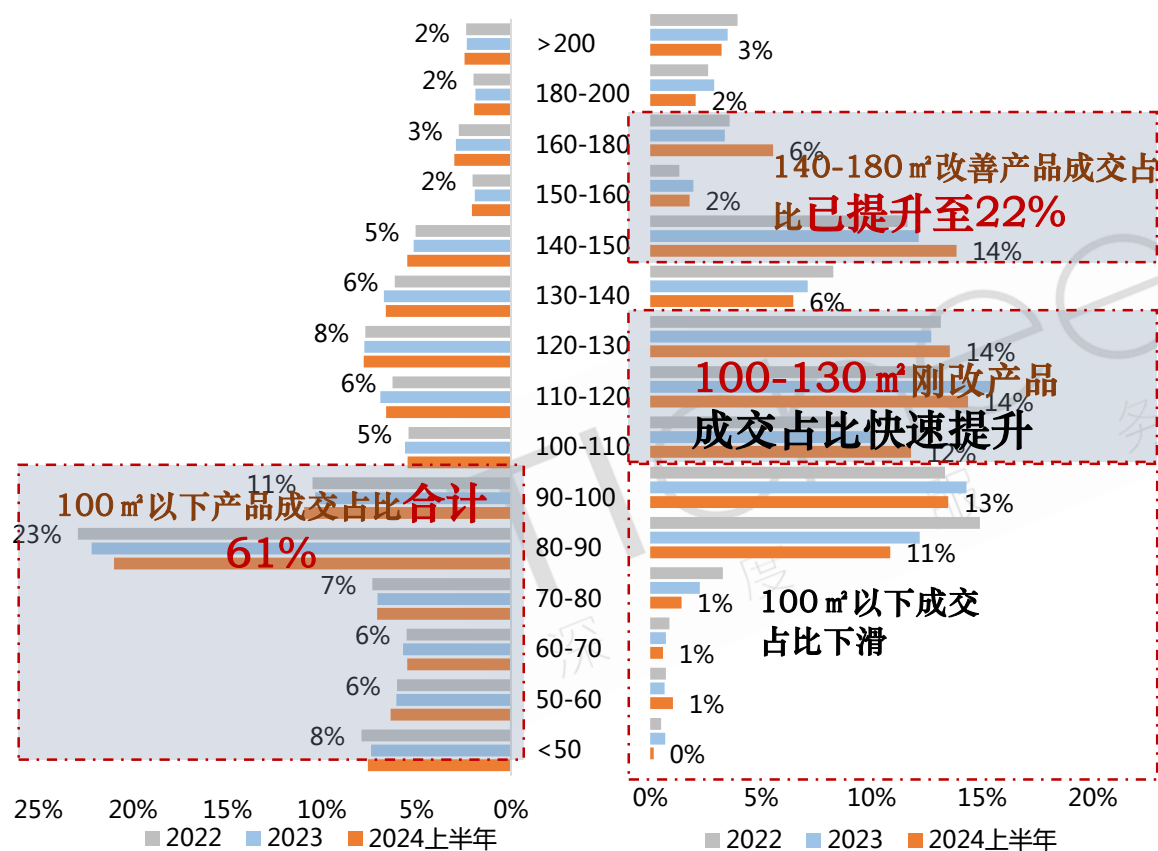
2023/2024年配租人才公寓套数



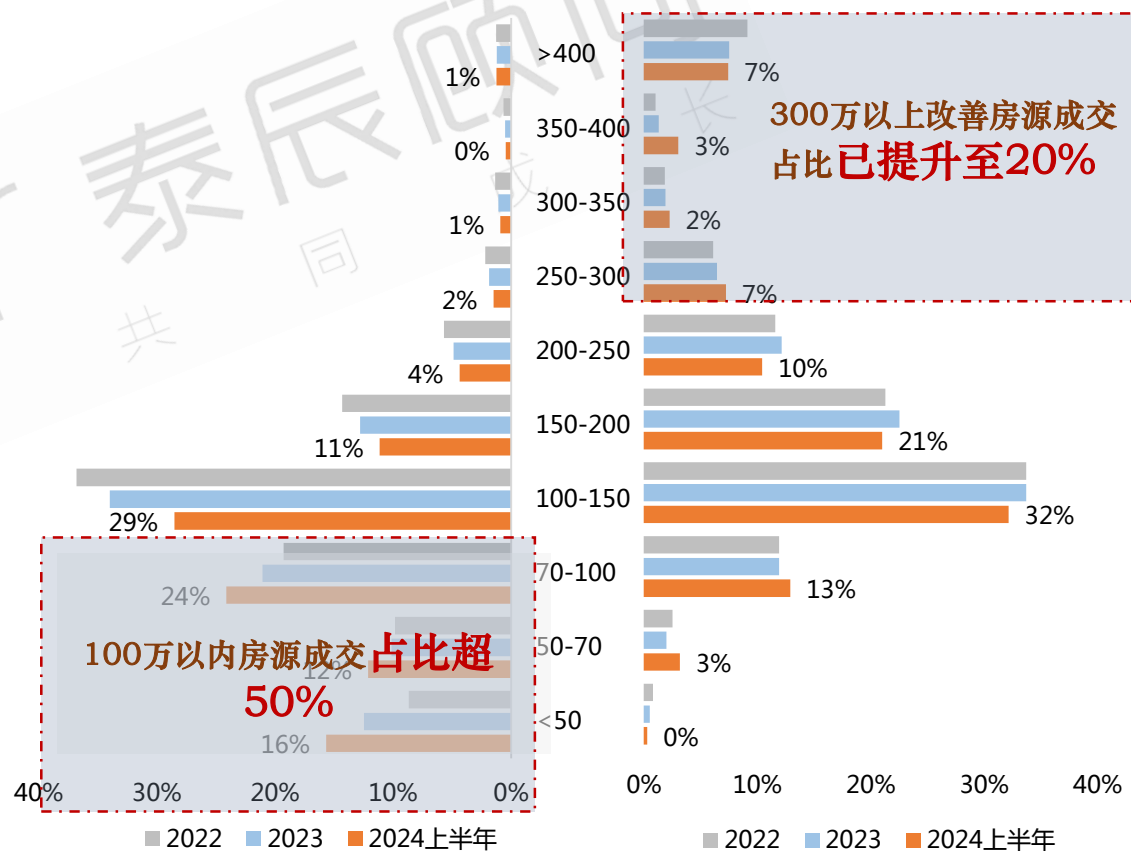
新改旧刚 新房面积与总价段上移、改善放量，二手房刚需更显著

新房产品主力起步面积提升至100㎡以上，改善趋势明显，其中300万以上改善成交占比已达20%
二手房持续刚需化，100㎡以下产品成交占比超60%，100万以内房源成交占比超50%

2022-2024上半年郑州市区二手住房-新建商品住宅成交面积段变化



2022-2024上半年郑州市区二手住房-新建商品住宅成交总价段变化



数据来源：泰辰顾问监控中心，备案数据全口径（不含政府收购人才公寓），大郑州行政区域范围（市区为主城八区、近郊指中牟、荥阳、新郑、航空港区；远郊指新密、巩义、登封、上街）

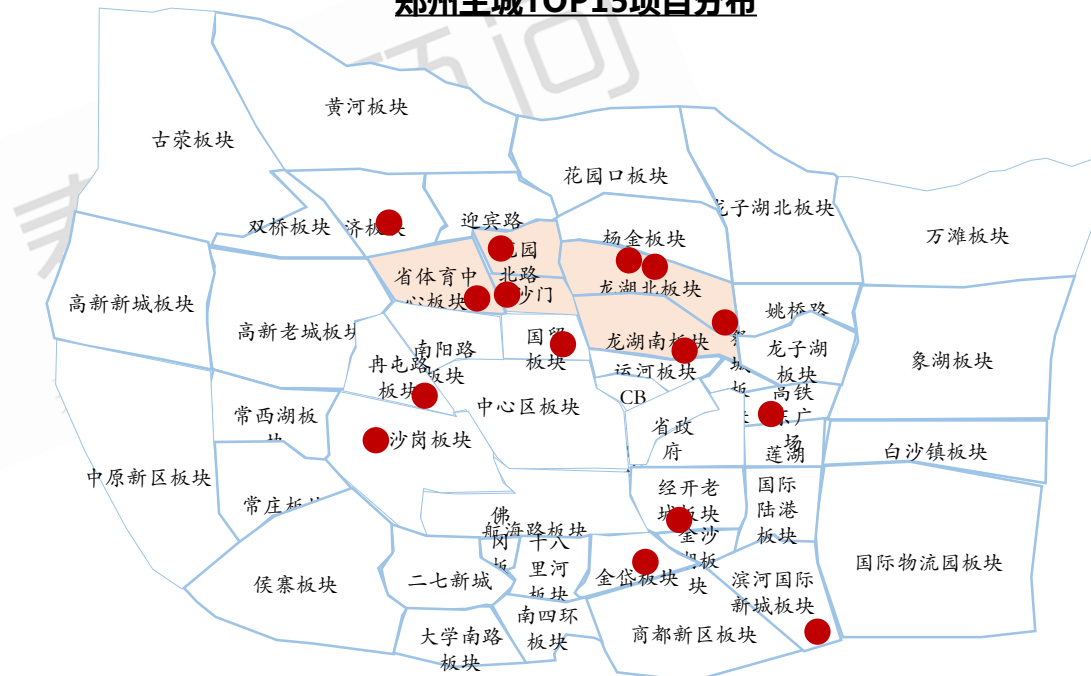
单盘主义 榜单项目集中城市核心区，优质单盘“赢家通吃”

上榜项目多位于郑东/金水/中原等城市核心区，主要为优区位、高品质、好学区、稳房企的项目，其中金水北和北龙湖高热项目集中；梯队分化加剧，多区域top1项目业绩市占比超20%，呈现优质单盘“赢家通吃”局面

2024上半年郑州市区新建商品住宅项目销售榜单

排名	项目名称	区域	备案金额：亿元	备案面积：万㎡	备案均价：元/㎡
1	兰溪府	郑东新区	8.9	3.4	26558
2	SIC超级总部中心·润府	郑东新区	8.3	3.3	25476
3	美盛教育港湾	金水区	7.0	3.8	18525
4	中建元熙府	经开区	7.0	5.2	13387
5	中海时光之境	中原区	6.9	3.5	19896
6	未来天奕	金水区	6.6	2.0	32916
7	越秀天悦江湾	金水区	5.6	3.1	17807
8	中海云著湖居	郑东新区	5.4	1.4	39721
9	美盛金水印	金水区	4.5	2.1	21727
10	郑轨云麓	高新区	4.3	3.4	12562
11	华润瑞府	郑东新区	4.2	1.5	27689
12	万科民安雲河锦上	惠济区	4.1	2.7	15403
13	亚新星云湾	郑东新区	4.1	0.9	43452
14	龙湖熙上	管城区	3.9	3.3	11789
15	金茂越秀未来府	经开区	3.8	2.3	16538

郑州主城TOP15项目分布



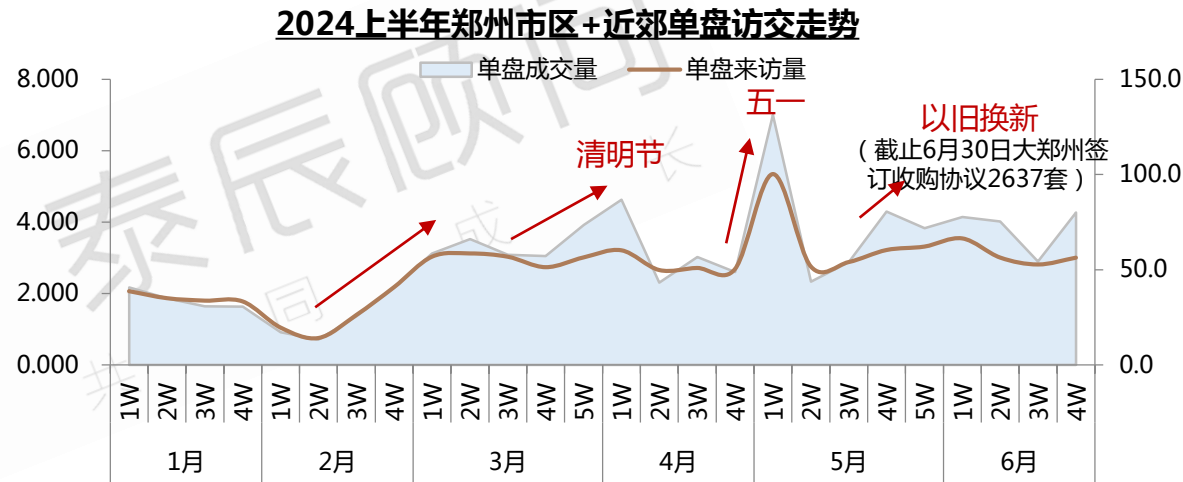
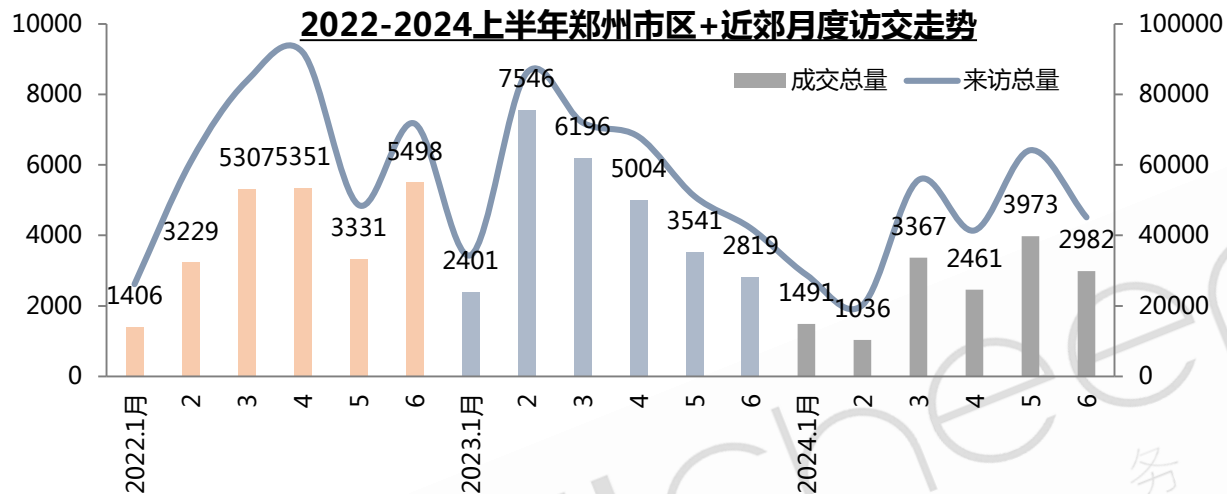
排名	二七区		高新区		管城区		惠济区		金水区		经开区		郑东新区		中原区									
	项目名称	金额：亿元	区域占比	项目名称	金额：亿元	区域占比	项目名称	金额：亿元	区域占比	项目名称	金额：亿元	区域占比	项目名称	金额：亿元	区域占比	项目名称	金额：亿元	区域占比						
1	万科大都会	3.2	23%	郑轨云麓	4.3	20%	龙湖熙上	3.9	15%	万科民安雲河锦上	4.1	23%	美盛教育港湾	7.0	14%	中建元熙府	7.0	27%	兰溪府	8.9	15%	中海时光之境	6.9	26%
2	亚星学府印象	2.0	14%	东原阅城	2.4	11%	电建洛悦融园	3.2	12%	万科翠湾中城	3.6	20%	未来天奕	6.6	13%	金茂越秀未来府	3.8	14%	SIC超级总部中心·润府	8.3	14%	电建中原华曦府	3.2	12%
3	亚星九邸	1.5	10%	谦祥雲栖	2.1	10%	鼎盛阳光城	3.0	11%	招商时代天宸	2.0	11%	越秀天悦江湾	5.6	11%	电建洛悦华庭	3.1	12%	中海云著湖居	5.4	9%	汇泉景悦城	2.4	9%

区域TOP3占片区市场份额四-五成

数据来源：泰辰顾问监控中心，备案数据全口径（不含政府收购人才公寓），大郑州行政区域范围（市区为主城八区、近郊指中牟、荥阳、新郑、航空港区；远郊指新密、巩义、登封、上街）

访交低位 成交回升对关键节日依赖度高，政策刺激时效性短

上半年3/5/6月为重点销售月份，主要受节假日促销/新盘入市/以旧换新等因素带动，清明、五一假期周呈现小高峰，节后快速回平；政策提振时效性较短，客户预期仍较低



2024上半年新盘首开表现

项目名称	推盘时间	推出套数	去化套数	去化率
万科民安雲河锦上	2024/3/29	300	110	37%
绿城沐春歌	2024/3/30	204	35	17%
兰溪府	2024/4/2	371	210	57%
中海时光之境	2024/4/20	353	130	37%
美盛金水印二期	2024/5/11	327	61	19%
SIC超级总部中心·润府	2024/5/24	256	166	65%
绿都青云叙四期	2024/6/21	212	6	3%
合计		2023	718	35%

高去化率项目分析

华润65%
167/169㎡去化率76% > 143㎡去化率60% > 119㎡去化率52%
核心板块唯一在售项目+较高价格优势+春华学区(暂定)

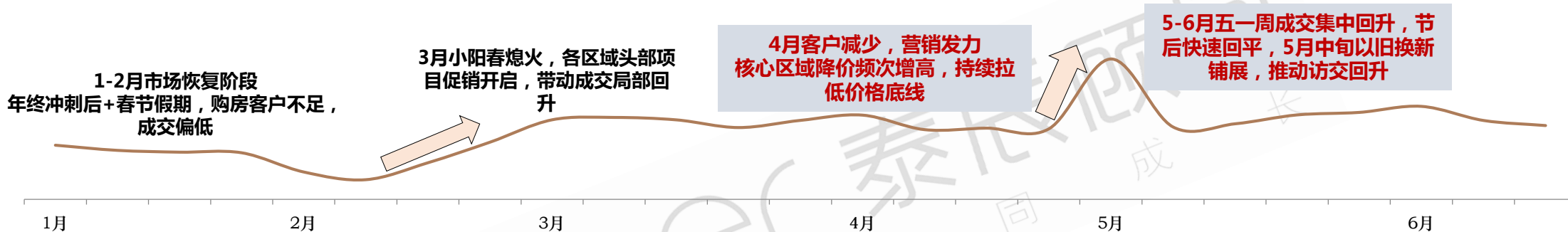
兰溪府57%
143㎡去化率83% > 134㎡48% > 160㎡25% > 185㎡11%
国企低价拿地+优质资源(唯一官宣划片清华附中)+片区最低门槛

中海/万科37%
中海: 洋房去化率79% > 高层去化22%。稀缺大面积洋房+较高价格优势+更高装标配比
万科: 洋房143㎡去化率66%，高层去化率15%。稀缺洋房+较高性价比

以价换量 降价+高佣聚焦促销为主，沉默项目拉低价格下限

案场促销主要以直接降价+高佣聚焦+低首付为主，4-5月营销力度最为显著，部分沉默项目突然低价入市（水投/盛澳）、或区域低价项目持续向下刷新（杨金/滨河片区），进一步扰动市场及客户心理预期的稳定建立

2024上半年重点项目营销动态汇总



重点项目促销表现（降价为主，配合低首付）

房企	项目	4月重点项目促销表现
保利	保利缦城和颂	高层均价18500，顶底17300（原成交均价18900-20000元/m ² ），首推低首付，首付5%
越秀	越秀天悦江湾	小户型102m ² 16500，大户型140m ² 17300-18000（年初均价小户17300，大户型19000）
水投	水投壹号院	小高层毛坯14500元/m ² 送车位（13-14万/个），特价房最低1万2XXX元/m ² 起（个别较差户型），其他特价房13000多不送车位
信达	信达时代国著	特价12400+3万送车位（正常价格13800-14200）
锦雍置业	水之郡	高层毛坯12300-12700（原价16000-17000），分销：两居5万、三居6万
国投	昆仑朗境	特价房（99/116/121m ² 户型）15000起步，首开均价18000
鼎盛	鼎盛阳光城	推出特价房8999（前期特价11500）
金地	金地和樾春晓	92和125m ² 产品（毛坯）47XX元/起（原价5800）
万科	万科荣成云图	5套员工特价房70XX起步（正常价格7800），高评高贷，首付3.8万网签
万科	万科星图	降价精装6700-7300元（降300-900），高评高贷，首付5%，其余贷款
新城	新城郡望府	一口价50XX起（正常价格5900），加5000送车位，延期赔付20%首付

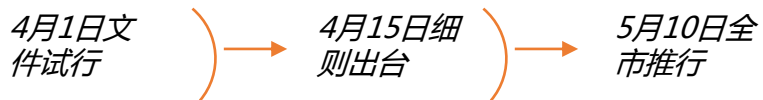
房企	项目	3月重点项目促销表现
盛澳	盛澳金尊府	推出现房15500左右并送1300/m ² 装修（原毛坯18500）
美盛	美盛教育港湾	3月开始贝壳专项从4%再突破至4跳4.5%（20套起跳）
裕华	裕华城	高贷政策，1万首付，剩余全分期。均价10500-11000，加一万送车位；3月初贝壳聚焦，提佣至5%
龙湖	龙湖熙上	毛坯房源高低区特价房10600起步，相当于降价1000-1500
中建	中建元熙府	推出特价房11800起（原12700-13500）
信保	信保春风十里	推出特价房12700起（原13500）

房企	项目	5月重点项目促销表现
谦祥	谦祥万华城	五期实景现房特价9200起步（正常价格12000），三期现房送车位储藏间
美盛	美盛教育港湾	清盘特价105/121m ² 16500，123m ² 17300起，（正常价格18000）首付1万，剩余交付前付清
招商	招商时代天宸	高层13500-13800，顶底特价12900（原价14500-15000）
信达	信达天樾九章	一期清盘清盘房源14600元/m ² （正常价格15500-16500）
电建	电建中原华曦府	小户型特价房16500（年初价格18000）
郑轨	郑轨云麓	特价房10800元/m ² 起（高层12500元/m ² 小高13800元/m ² ）
大正	大正水晶森林	一期清盘特价9999（正常价格12000）三期首付1万，剩余交付前付清

需求分化 改善市场成交走势更加平稳，换新政策进一步扩大需求

典型项目成交表现来看，刚改改善热销盘客户来访总量高于刚需，客户基数充足，改善项目自5月后受换新政策影响成交回升显著、价格走势平稳

以旧换新政策最新进展（统计截止6月30日）



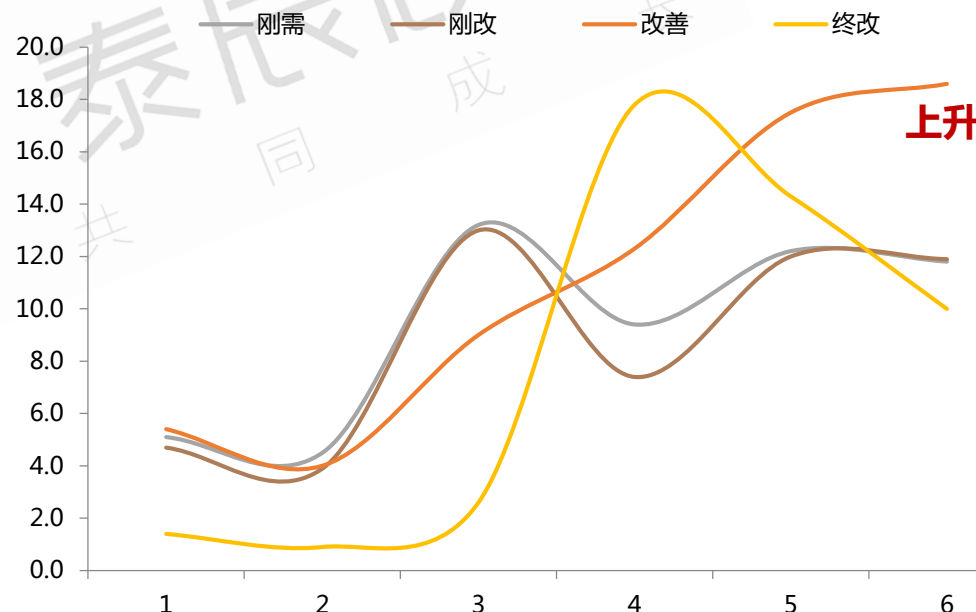
截止6月30日，城发安居公司目前已征集二手房源报名登记9749套，已换房群众已累计完成商品住房认购及网签733套，其中5月实现281套，6月实现452套，政策效果十分明显，且离目标5000套仍有缺口，利好作用仍将持续。

典型项目以旧换新套数表现：成交向品牌房企/核心地段/配套完善/刚改改善型项目集中

典型项目	板块	累计换新套数
万科民安雲河锦上	惠济板块	110
万科未来时光	杨金板块	7
保利缙城和颂	花园北路板块	58
越秀天悦江湾	越秀天悦江湾	89
金茂未来府	经开老城板块	76
电建中原华曦府	冉屯路板块	26
电建洺悦融园	航海路板块	30
美盛教育港湾	省体育中心板块	60
美盛金水印	省体育中心板块	30
合计		486

典型项目单盘周均成交表现（挑选典型热销盘）

单价区分：元/m ²	<15000	15000-17000	17000-25000	25000以上
通过单价分类	刚需	刚改	改善	终改

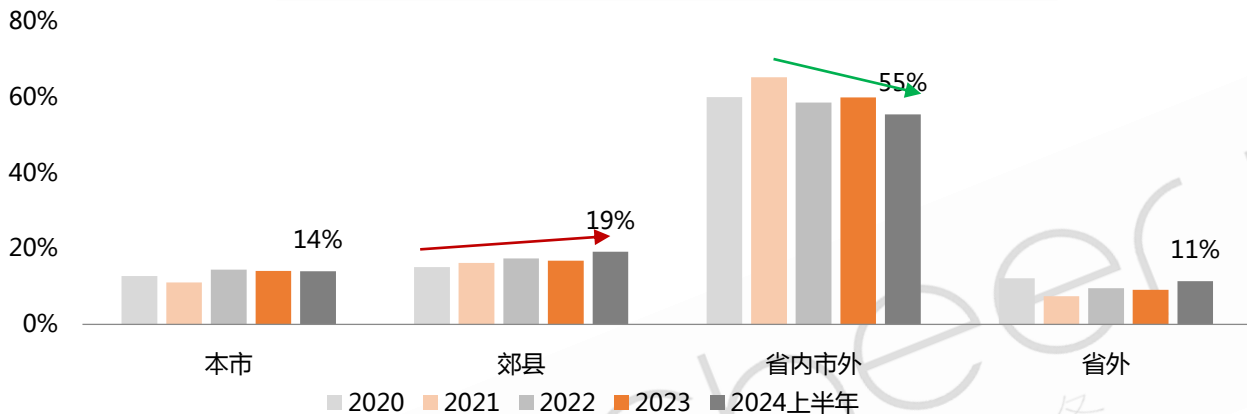


	刚需热销盘	刚改热销盘	改善热销盘	终改热销盘	总计
转化率	6.8%	5.7%	6.0%	9.4%	7%
上半年来访量（组）	34785	21835	39440	8657	104717
来访总量/楼盘个数	3479	3639	3585	1731	3272

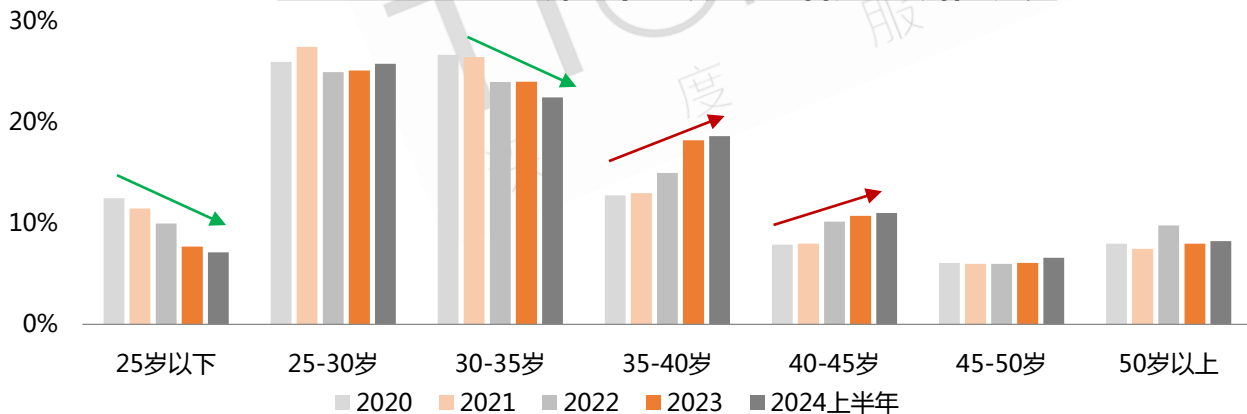
客户换档 地市户籍客户需求缩减、置业逻辑向改善端转换

在郑置业客群中地市户籍客户近年来有所减少，虽有本地和郊县客户补充，但整体需求仍持续缩减
此外，置业客户年龄段上移，升级置换、资产优化等改善需求不断释放

2020-2024上半年郑州市区新建住房客户来源结构走势



2020-2024上半年郑州市区新建住房客户年龄结构走势



郑州改善类客户需求分析

一、资产配置需求

老破小
老破大
远大新

→ 多套合一 资产优化

二、改善置换需求

核心城区改善置换

↑ 物业类型升级

三、在郑首置人群

城市能级进阶的创富者

非郑州户籍的“富二代”

四、投资投机需求

核心地段和热门板块

⊗ 一二手房价格倒挂项目

数据来源：泰辰顾问监控中心，备案数据全口径（不含政府收购人才公寓），大郑州行政区域范围（市区为主城八区、近郊指中牟、荥阳、新郑、航空港区；远郊指新密、巩义、登封、上街）

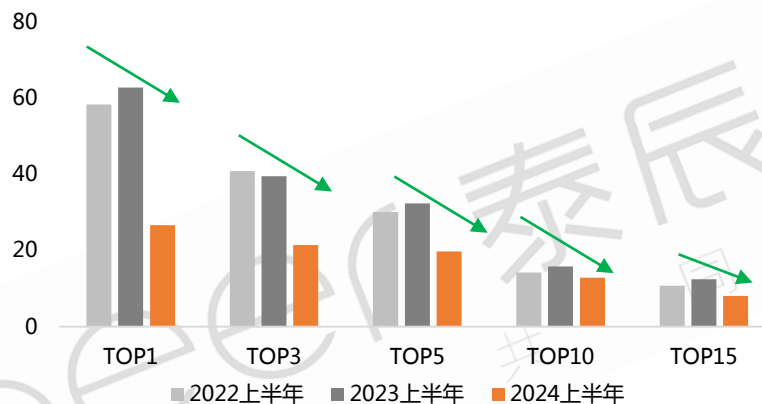
国企霸榜 典型国央企持续霸榜，电建/招商/郑新科创有望冲榜

受总需求缩减拖累，上半年TOP房企门槛值及集中度下降，典型国央企持续霸榜
万科多项目作战、华润发力高端、美盛深耕金水北，分列前三；招商/电建/郑新科创土储充足，有望冲击榜单

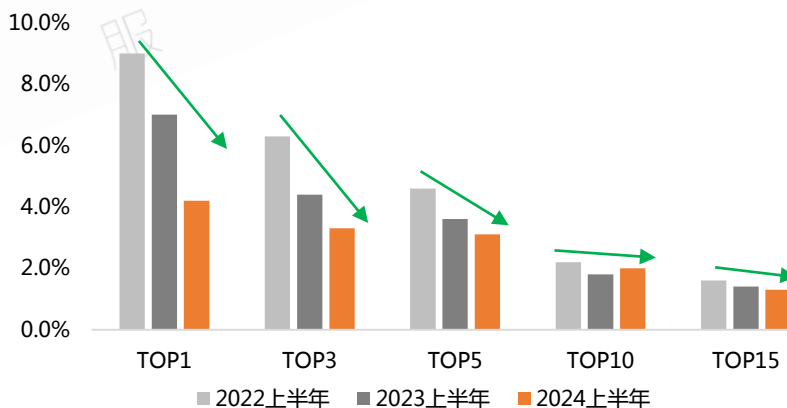
2024上半年大郑州房企备案排名TOP20 (全口径)

排名	房企	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	集中度
1	华润	26.6	12.4	4.2%
2	万科	26.2	19.4	4.1%
3	美盛	21.4	12.6	3.3%
4	碧桂园	21.0	18.7	3.3%
5	中海	19.7	9.1	3.1%
6	保利	17.8	12.3	2.8%
7	越秀	16.6	12.6	2.6%
8	永威	15.3	12.9	2.4%
9	郑新建投	13.4	5.2	2.1%
10	电建	12.8	8.2	2.0%
11	中建	12.1	11.0	1.9%
12	正商	12.1	10.4	1.9%
13	信达	11.9	8.5	1.9%
14	信和	9.5	5.0	1.5%
15	润泓	8.0	8.1	1.3%
合计		244.6	166.5	38%

TOP15房企上半年备案金额门槛值变化



TOP15房企上半年备案金额集中度变化



典型房企市区已摘地土储统计

房企	土储 (亩)	已摘地未销售地块
招商	191	招商林屿境、招商时代映江河、苏屯地块 (代建)
电建	183	电建中光华曦府、电建中光北泷苑
郑新科创	153	白沙地块、兰溪府西地块
保利	75	保利和悦苑、保利上城二期
越秀	56	路砦后期
华润	55	华润国泰上苑
美盛	41	美盛教育港湾珑璟苑
中海	35	中海时光之境东地块
万科	32	万科翠湾中城三期

数据来源：泰辰顾问监控中心，备案数据全口径（含政府收购人才公寓），大郑州行政区域范围（市区为主城八区、近郊指中牟、荥阳、新郑、航空港区；远郊指新密、巩义、登封、上街）

第二部分

市场赋能

全国层面政策多维调整，行政性调控政策叠加信贷政策等各类政策放松，辅以控供应、优供给、去库存、保交付、促需求等多组合拳配合，意在推动行业与市场企稳，核心一线与热点新一线城市热度回升成交明显，其余城市效果不甚明显

上半年，住房政策不断优化，需求端从放松限购、限贷、限售、公积金贷款，发放购房补贴、税费减免等方面不断发力，刺激需求释放

3月5日政府工作报告

适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，**满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。**

4月30日政治局会议

继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益；要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，**统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施**，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。

5月17日央行

- 一、降低全国层面个人住房贷款最低首付比例**，将首套房最低首付比例调整为不低于15%，二套房最低首付比例调整为不低于25%。
- 二、取消全国层面个人住房贷款利率政策下限。**
- 三、下调各期限品种住房公积金贷款利率0.25个百分点。**

典型城市政策调整

- 一、放松限购**——北京、上海、广州、深圳、杭州等22城
- 二、放松限贷**——北京、上海、广州、深圳、杭州等62省市
- 三、放松限价**——沈阳、大理、珠海等10城
- 四、放松限售**——惠州、珠海、扬州等7城
- 五、放松公积金贷款**——上海、广州、杭州等154省市
- 六、减免交易税费**——杭州、重庆、大连等7城
- 七、发放购房补贴**——上海、苏州等111城
- 八、放松落户**——杭州、南京、成都等9城

郑州目前执行政策：

- 限购**：取消住房限购政策等购房消费限制性规定；
- 限贷**：“认房不认贷”，居民家庭申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策；**贷款**：正常**首套15%，二套25%；房贷利率首套普遍3.35%，二套3.45%**
- 限售**：取消住房销售限制年限规定；
- 契税**：购买新建商品住房契税补贴30%的优惠政策延续到2024年年底。

供给端完善“保障（刚需）+市场（改善）”住房供应体系建设
通过取消地价上限、放松容积率、备案价格等限制，多措并举鼓励高品质住宅供给

3月23日国常会：要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，**加大高品质住房供给**，促进房地产市场平稳健康发展。要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式。

放松容积率（郑州目前探索中）：

安徽、苏州、南通等省市停止执行住宅项目容积率不得低于1.0的供地标准；

01

2024年5月20日，郑州探索安置用地可依法转为开发用地；**原则上调整为低密度低容积率用地，建议调整后土地实行现房销售**。具体政策待拟定。

取消地价上限（郑州已取消）：

目前济南、南京、合肥、宁波、苏州、成都、西安、厦门等城市已落地“取消地价上限”；当前仅剩北京、深圳等少数城市仍保持宅地土拍最高限价政策；

02

2023年11月8日，郑州集中挂牌了8宗住宅地，除34号地，其余均未设置熔断价，也**即取消地价上限，市场重回“价高者得”**。

放松备案价格（郑州除北龙湖已取消）：

沈阳明确不再实施新建商品住房销售价格指导；大理实行商品房“优质优价”管理，回归其商品属性；

03

仅北龙湖限价严格，毛坯最高限价37300+装修标准限价5600元/m²；**其余区域较为宽松、形同虚设**

高品质住宅：不仅仅是外观上的美观，更是综合考虑了设计与环境的协调、布局的完整统一、居住者的舒适感和配套设施的完善等因素。

去库存

控制供应、政府收储，叠加以旧换新政策去库存

去库存力度不断加码，控制新增商品住宅用地供应、政府收储已建成未出售商品房、“以旧换新”等将有效改善目前供求关系，缓解新房、二手房出清压力

01

控制新增商品住宅用地供应

4月30日自然资源局：各地要根据市场需求及时优化商业办公用地和住宅用地的规模、布局 and 结构，完善对应商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制。

去化周期超过36个月	应暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量，直至商品住宅去化周期降至36个月以下。
去化周期18-36个月之间	按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。

郑州新房去化周期24个月，4月至今无供应

02

政府收储去库存

5月17日央行明确**设立3000亿元保障性住房再贷款用于收购企业已建成未售新房**，用作配售型或配租型保障性住房，国企收储未售新房成为政府主推的消化存量房产的方式；

6月12日，央行指出“着力推动保障性住房再贷款政策落地见效，**加快推动存量商品房去库存**”。

6月20日，住建部指出，**将收储范围扩大至市县**。

截止2024年5月22日，城发安居在郑州市区范围内累计收购10.6万间房源（目标40万间），**总建筑面积428万㎡**，共计支付交易金额338亿元（大部分为商办公寓、少部分住宅项目）。

03

“以旧换新”将带动郑州二手房、新房去化周期各减少2-3个月左右

4月1日郑州发文今年计划完成1万套二手住房“以旧换新”

5月10日试点工作结束，在全市建成区范围内全面实施

方式一（5000套）：政府平台公司统一收购——约48.3万方

2023-2024年政府回购人才公寓或保障房		
人才公寓套均面积	目标套数	消化面积
96.6㎡	5000套	48.3万方

方式二（5000套）：市场化手段——约50.85万方

2023-2024年主城二手房指数		
套均面积	目标套数	消化面积
101.7㎡	5000套	50.85万方

郑州二手房库存约16万套，近一年月均流速6000套，政策落地后将减少近2个月去化周期；

市区新房库存906万㎡约7.5万套，近一年月均流速3140套，去化周期24个月，政策落地后将减少3个月去化周期；

保交付 郑州保交付工作大头已落地、成效显著

郑州保交付工作2023年大头已落地，142个商品住宅项目交付率84%；24年交付压力相对23年缩减一半

郑州市2024年政府工作报告显示：

2023年郑州291个“保交楼”项目累计交付19.49万套，**142个专项借款**

项目交付10.76万套、交付率84.1%。

郑州市政府工作报告部署2024年工作时指出，抓好保交楼、稳民生工作，剩余1.9万套专项借款项目全部交付，非专项借款项目交付4.2万套以上。

郑州市住房保障和房地产管理局2024年工作要点：

加快项目建设交付。紧盯项目交付进度，进一步压实各方责任，经常性协调推动、常态化督导检查，及时梳理施工进度缓慢、交付不及预期项目情况，找准症结所在，分门别类、有针对性的制定化解措施，倒排工期，压茬推进，

确保2024年底前交付保交楼项目6万套以上。

2023年
10.76万套



2024年
6万套

23年郑州多个问题楼盘，如恒大城、融创城、名门翠园、瀚海思念城、郑州华侨城、康桥九溪天悦、鑫苑国际新城等部分地块迎来交付，其中10-12月近60个新楼盘交付

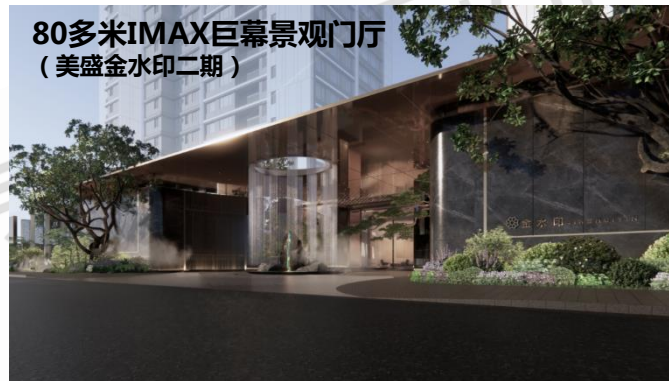
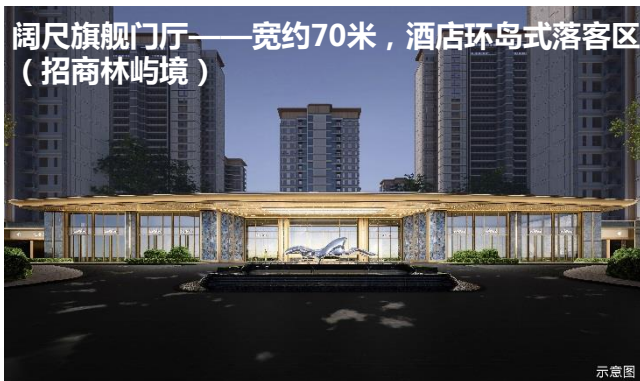
截至2024年6月中旬，郑州共向银行推送三批次房地产融资“白名单”项目144个，授信金额478.23亿元，投放金额173.77亿元。

郑州入选白名单房企：共21家入选，包括正弘、美盛、绿都、永威、银基、常绿、瀚宇、振兴、亚星、东方宇亿、裕华、建业、普罗、亚新、星联芒果、海马、城发、同晟、正商、鸿宝、豫发等。

好房子

户外重公区和立面打造，提升自身的核心竞争力

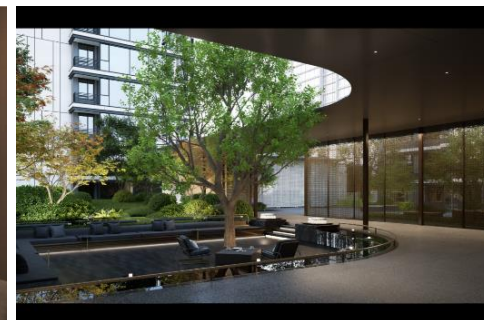
新项目户外重公区和立面打造，在建筑立面、主入口、景观布局、会所服务、车库、架空层等方面做到极致，提升自身的核心竞争力



规划亮点	
立面	公建化立面为趋势
架空层	首层局部架空/首层全架空
下沉式空间	下沉式会所/下沉式广场等
景观	实景沉浸式主题园林



美盛金水印二期——下沉式会所/庭院，首创6米落差叠水瀑布，会所规划有会客庭院/私宴厅/瑜伽室/健身房/茶室/下午茶等6大休闲系统，158米风雨连廊串联整个社区，打造无风雨归家观景体验



好户型

建筑结构优化提升得房率，新入市项目得房率普超80%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

项目户内通过飘窗、阳台、设备平台等赠送提高得房率，24年郑州新入市项目得房率均超80%
同时向第四代住宅方向靠拢，招商、绿都新入市项目均设置花池

➢ 招商林屿境（刚需社区98㎡占比七成）：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，得房率92-110%

➢ 绿都青云叙（刚需社区105㎡占比五成）：通过L型阳台、空中花池、设备平台、飘窗等多空间赠送整体实现约90%的得房率

98㎡高层三房两厅两卫

118㎡高层三房两厅两卫

105㎡三房两厅两卫

116㎡三房两厅两卫



■ 计入一半产权面积 ■ 不计入产权面积

■ 计入一半产权面积 ■ 不计入产权面积

示意图

■ 飘窗、花池、设备平台，全赠送

■ 阳台、入户花园，全赠送

2024年新入市项目得房率

万科民安雲河锦上80%+；中海时光之境85-95%；美盛金水印二期90%；华润润府

83-88%……

第三部分

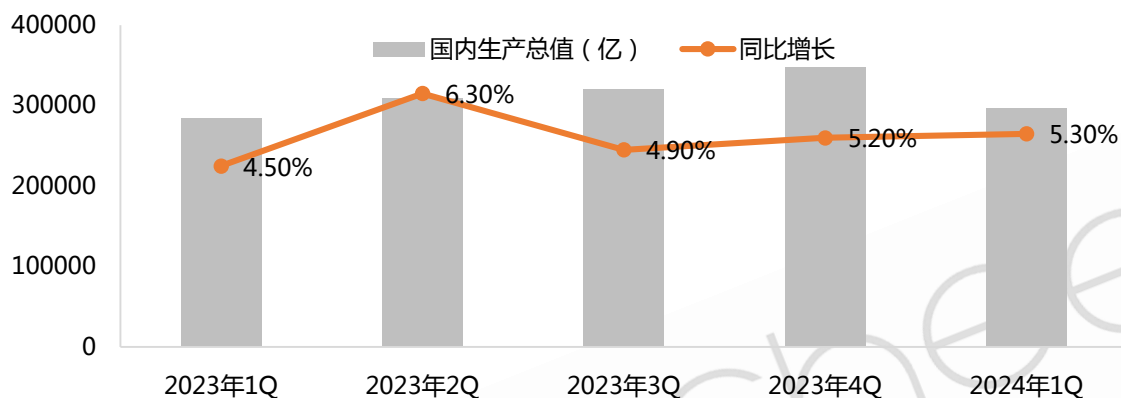
总结研判

下半年各类政策将持续托底维持稳定，郑州住宅市场规模将同比缩减接近两成，存量住宅占比再扩增；市场主流需求及热点板块价值持续回归市区核心区域，板块存销加速分化为部分板块带来结构性机会，利于项目销售

宏观环境 经济持续修复与预期难改，下半年稳市场政策仍将持续

一季度受益于政策托举、外需韧性以及内需修复，经济增长好于预期；但地产复苏较弱，投资信心探底、销售低位、房价下行，存量债务风险仍高，经济主力地位降至“拖累”；住户存款占比逐年走高，对于大宗消费、购房意向不足；收入预期短期难以改善背景下，下半年稳市场政策仍将持续

2023-2024年分季度GDP及增速表现



最终消费支出对国内生产总值增长贡献率	2024Q1	2023Q4	2023Q3	2023Q2	2023Q1
	73.7%	80.0%	94.4%	85.3%	67.2%

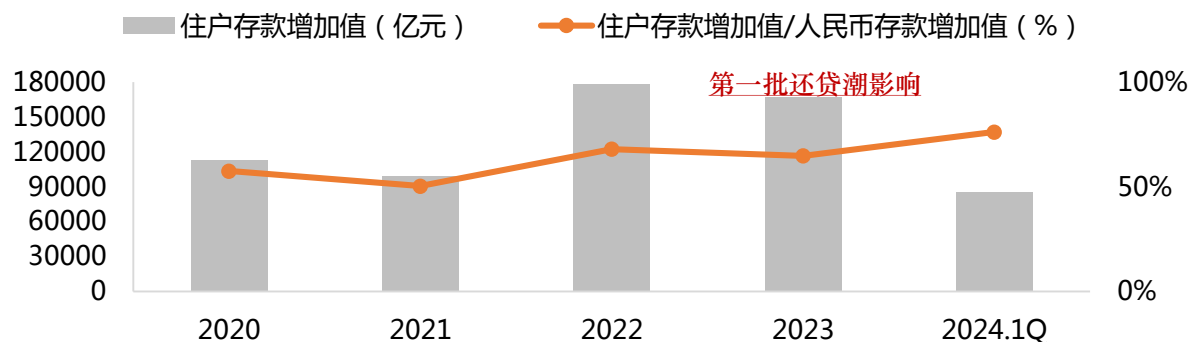
2024年一季度	绝对额 (亿元)	比上年同期增长 (%)
GDP	296299	5.3
第一产业	11538	3.3
第二产业	109846	6
第三产业	174915	5
农林牧渔业	12295	3.5
工业	96426	6
建筑业	13978	5.8
批发和零售业	29543	6
交通运输、仓储和邮政业	13322	7.3
住宿和餐饮业	4892	7.3
金融业	26812	5.2
房地产业	17736	-5.4
信息传输、软件和信息技术服务业	15881	13.7
租赁和商务服务业	11232	10.8
其他行业	53974	3.8

地产为上半年经济增长主要拖累

全国房地产开发企业本年到位资金增速



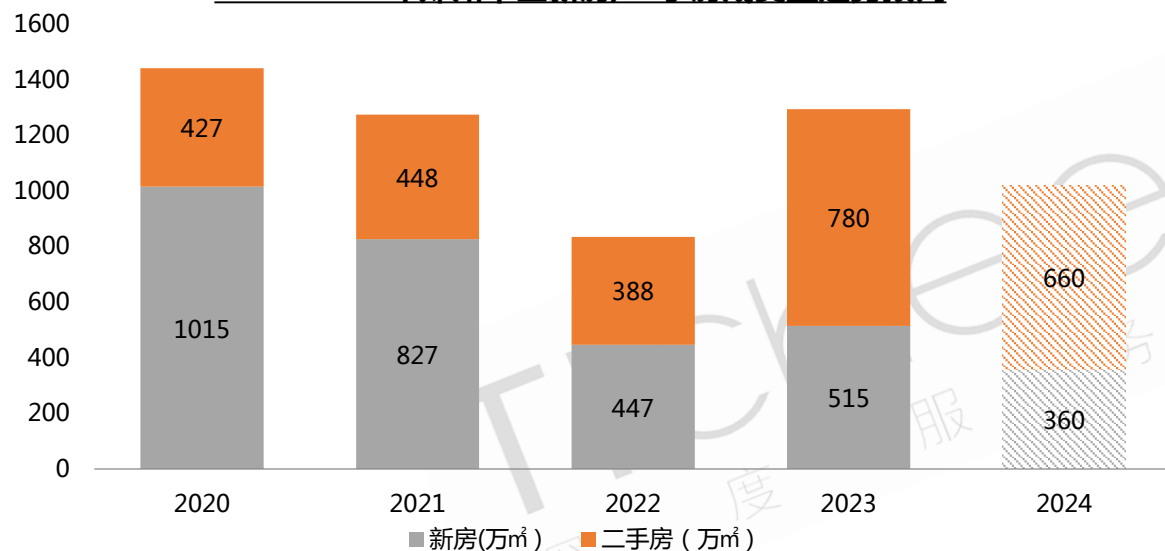
2020-2024年住户存款增加值



市场规模 住宅市场规模预计缩量两成，新房客户分流压力仍大

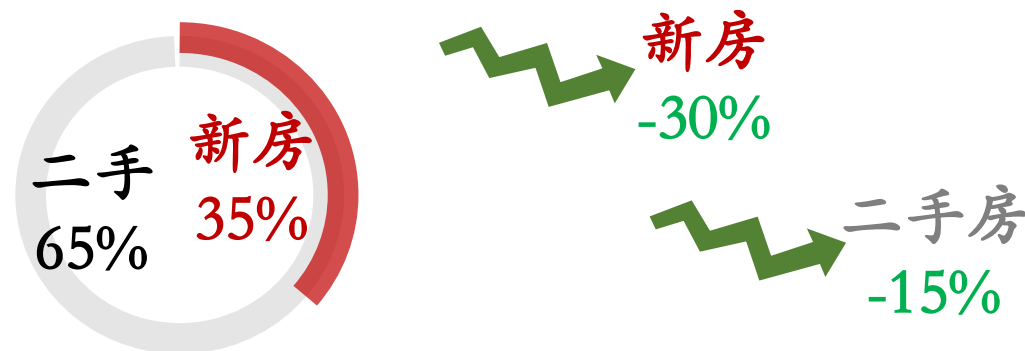
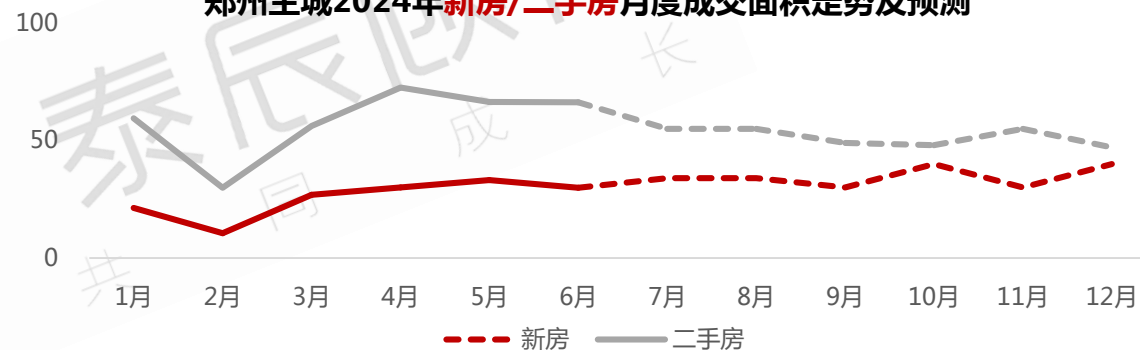
2024年新房与二手房在刚需价格区间行成强竞争，二手房购置比例超过六成；但新房产品理念快速迭代升级、产品优势促使更多品质刚需及改善客户优选新房；下半年随着以旧换新客户签约、预估新房占比将有所回升
由于客户预期并未有实质性突破，预估住宅市场总规模较23年缩量两成

2020-2024年郑州市区新房/二手房成交量走势预判



	2020	2021	2022	2023	2024上半年
成交总量	1443	1275	836	1294	502
新房占比	70%	65%	54%	40%	30%
二手房占比	30%	35%	46%	60%	70%

郑州主城2024年新房/二手房月度成交面积走势及预测



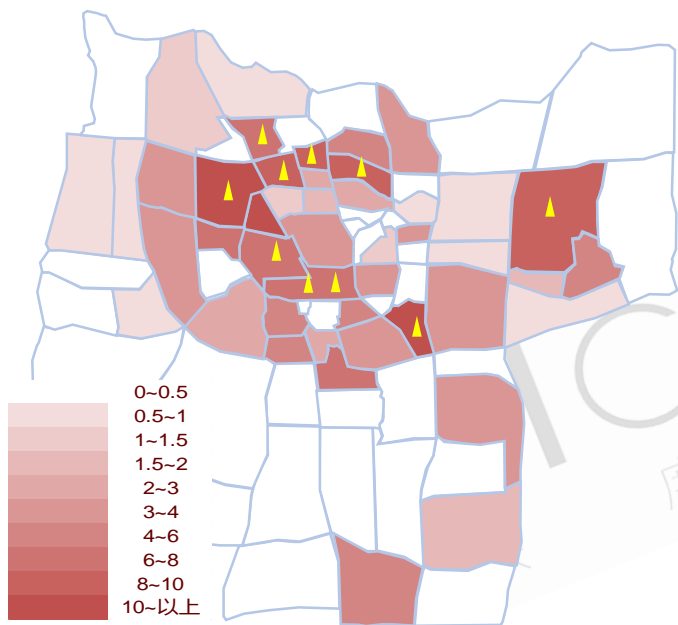
板块梯队

需求及板块价值持续向核心区靠拢，加速项目竞争与分化

上半年实际成交主要集中于主城四环内（金水北/高新老城/冉屯路等板块）
取证库存去化周期低于24个月的均为市区板块，需求及板块价值持续向核心区靠拢

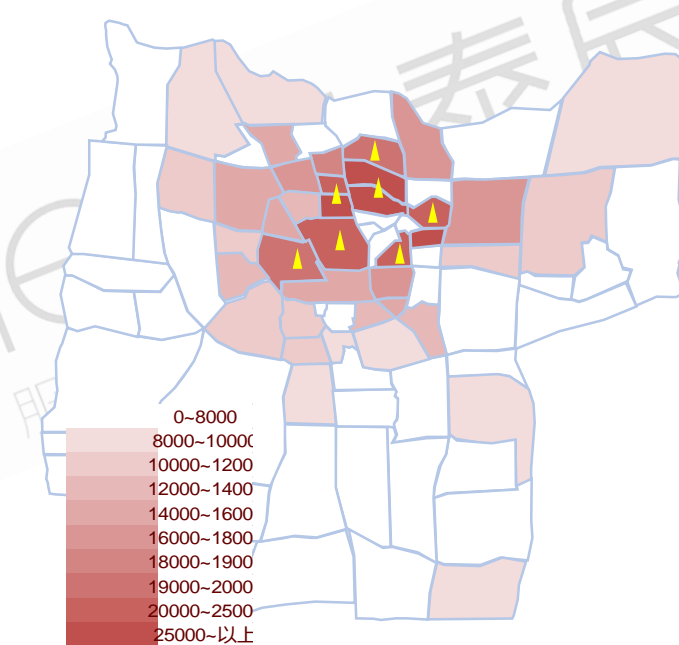
2024年上半年市区+近郊分板块住宅实际成交排序

(面积：万㎡)



2024年上半年市区+近郊分板块实际成交均价排序

(均价：元/㎡)



市区+近郊分板块实际取证库存去化周期排名

≤12个月

12-24个月

板块名称	去化周期	板块名称	去化周期
碧沙岗板块	2	金岱板块	14
高铁东广场板块	3	中牟新城板块	15
国贸板块	5	花园北路板块	17
南龙湖西板块	5	北龙湖南板块	18
高铁板块	7	大学南路板块	19
惠济板块	7	商都新区板块	21
冉屯路板块	7	龙子湖板块	23
省体育中心板块	9	高新新城板块	24
滨河国际新城板块	9	航海路板块	24
南龙湖北板块	9		
常西湖板块	9		
经开老城板块	9		
龙湖北板块	10		
中心区板块	11		
龙子湖北板块	12		

板块存销 省体育中心/高铁/冉屯路/碧沙岗等板块存在机会

通过量价及存销比等指标初步评判：机会板块主要分布于主城三四环内、冉屯路/碧沙岗/高铁/国贸/北龙湖北/省体育中心板块等，量价实现度高、存销比改善、竞争弱化等优势

2024年市区+近郊板竞争关系比对（黑色框内为具备竞争优势的板块）

环线	板块	实际去化万㎡	取证未售万㎡	存销比(月)	摘地库存万㎡	存销比(年)	价格元/㎡	下半年预推万㎡
二环内	中心区板块	4	7	11	20	3	19162	3
	碧沙岗板块	7	2	2	12	1	17579	4
	国贸板块	2	1	5	11	3	32722	6
	高铁板块	1	1	7	1	1	27405	0
二环-三环	冉屯路板块	12	13	7	59	3	13948	8
	经开老城板块	4	6	9	29	4	16340	8
	北龙湖南板块	2	6	18	34	8	35474	3
	航海路板块	7	29	24	90	6	13781	5
三环-四环	南阳路板块	1	6	27	5	2	13506	0
	高铁东广场板块	4	2	3	21	3	24302	0
	惠济板块	10	7	4	98	5	14665	0
	南四环板块	3	3	6	3	1	9680	0
	省体育中心板块	9	13	9	49	3	17304	2
	常西湖板块	7	11	9	50	4	11175	10
	北龙湖北板块	9	15	10	44	2	30948	12
	龙子湖北板块	3	6	12	31	5	18950	0
	金岱板块	5	12	14	78	8	12082	15
	花园北路板块	10	27	17	107	5	17714	15
四环-五环	龙子湖板块	1	2	23	6	5	21321	2
	二七新城板块	4	20	29	62	8	11658	3
	侯寨板块	2	11	31	110	26	10768	2
	高新老城板块	11	56	32	90	4	13619	0
	沙门板块	2	13	38	41	10	16398	2
	杨金板块	6	39	40	78	7	17396	0
	大学南路板块	4	13	19	26	3	10577	0
	高新新城板块	4	16	24	88	11	11904	2
	中原新区板块	3	21	37	43	6	7958	0
	国际物流园区板块	3	22	39	53	8	7248	4
五环外	商都新区板块	1	10	54	98	44	10387	7
	象湖板块	1	13	96	14	9	13213	2
	白沙板块	1	19	120	31	17	10548	3
	滨河国际新城板块	11	17	9	25	1	13244	7
	南龙湖北板块	7	11	9	64	5	7619	7
	新郑市区板块	4	10	15	18	2	6097	0
五环外	中牟新城板块	2	4	15	11	3	6989	3
	荥泽东板块	7	24	20	127	9	6754	13
	南港板块	2	6	21	69	20	6440	3
	汽车城板块	1	8	57	47	28	7937	5
	北港板块	3	17	32	41	6	7995	3
	中牟老城板块	4	24	32	64	7	7152	8
	绿博板块	9	46	29	240	13	10682	10

具备竞争优势板块：量价高、存量低，存销比改善，至少具备2个以上优势

◆三环内：区位核心，配套完善、地块稀缺，在售项目竞争压力小

机会板块：冉屯路板块、碧沙岗板块、高铁板块、国贸板块

◆三环-四环：项目集中区，新项目持续入市洗牌，伴随金水北和惠济板块供地增多，持续新盘入市带动竞争走高，需要考虑避开差异化竞争

机会：高铁东广场板块、北龙湖北、省体育中心板块、常西湖板块、惠济板块、南四环板块

◆四环外：区域相对较偏，配套持续落地中，部分板块存销比改善，但价格实现度不高，需要谨慎选择

机会：滨河国际新城板块

板块机会 TOP热销项目及改善热销盘入市进一步为板块赋能

美盛/万科/中海/电建/华润等优质企业，权重项目持续热销霸榜，带动板块需求、关注度提升
其次今年华润/郑新科创/万科/中海等改善盘亮眼入市，再一次验证板块改善需求充足，提升市场信心

2024上半年大郑州项目实际认购金额排名TOP15

排序	项目名称	上半年销售金额 (亿元)	月均套数 (含开盘)
1	兰溪府 (新盘入市)	12.0	125
2	中海时光之境 (新盘入市)	10.2	117
3	电建中原华曦府	9.7	55
4	SIC超级总部中心·润府 (新盘入市)	9.6	150
5	万科民安雲河锦上 (新盘入市)	8.0	105
6	越秀天悦江湾	6.8	57
7	中建元熙府	6.3	50
8	未来天奕	5.9	9
9	美盛教育港湾+中环	5.7	73
10	保利缦城和颂	5.6	38
11	金茂越秀未来府	5.6	51
12	万科古翠隐秀	5.3	8
13	中海云著湖居	4.8	14
14	郑轨云麓	4.5	62
15	电建洛悦融园	4.1	30

板块
北龙湖北板块
碧沙岗板块
冉屯路板块
高铁东广场板块
惠济板块
花园北路板块
滨河国际新城板块
国贸板块
省体育中心板块
花园北路板块
经开老城板块
中心区板块
北龙湖北板块
冉屯路板块
航海路板块

板块热销项目流速高，持续上榜，带动市场关注度提升

- ◆ **省体育中心板块/花园北路板块**：客户基数大，板块配套完善，板块成交总量最高，项目集中，需要避开差异化竞争（典型房企美盛/万科/招商/越秀/保利）
- ◆ **碧沙岗板块/经开老城板块**：客户认可度高，支付力强，在售项目少，板块配套完善，低库存，高溢价（典型房企中海/万科/金茂）
- ◆ **高铁板块**：核心板块，客户认可度高，支付力强，在售项目少，板块保值能力强，华润新盘首开优秀，再次带动板块热度回升（典型房企华润）
- ◆ **北龙湖北**：终改项目集中区域，客户认可度高，支付力强，价格同比涨幅，溢价能力强，兰溪府首开带动板块热度回升（华润/郑新科创）
- ◆ **冉屯路板块/航海路板块**：主城三环内，配套完善，客户基础丰富

产品机会

刚需重功能100-140为主力，改善控总价140-180为主力

刚需刚改类产品更注重面积功能改善，100-120㎡持续回升，大户型溢价能力更高；改善项目开始集中控总价和功能面积，主力产品集中140-160㎡，存销比最高

近三年郑州主城区主力产品结构变化

面积段	<15000	同比22年	同比23年	15000-17000	同比22年	同比23年	17000-25000	同比22年	同比23年	25000以上	同比22年	同比23年
<100	38%	-6%	-2%	23%	-14%	-8%						
100-120	31%	6%	1%	29%	8%	5%	19%	-4%	-3%			
120-140	22%	1%	3%	23%	1%	3%	22%	-7%	-8%			
140-160				17%	1%	-2%	36%	11%	9%	26%	8%	9%
160-180							10%	6%	7%	28%	3%	2%
180-200										13%	-4%	-6%
200-250										16%	-4%	-9%
250-300												
300以上												

<100㎡ ↓ **刚需/刚改** 100-140㎡ ↑ 100-140㎡ ↓ **改善** 140-180㎡ ↑

1.5W/㎡以下、1.5-1.7W/㎡产品近两年100-140㎡提升显著（100-120㎡更突出），1.7W/㎡以上140-180㎡提升明显（140-160㎡更突出）

刚需刚改盘近几年备案成交结构变化
(100-120㎡持续回升,大面积产溢价能力更高)

面积段	2021	2022	2023	2024
80以下	4%	5%	4%	4%
80-100	40%	33%	31%	30%
100-120	29%	25%	28%	29%
120-140	18%	23%	22%	22%
140-160	7%	9%	10%	9%
160-180	1%	2%	2%	2%
180-200	1%	1%	1%	1%
200以上	1%	2%	2%	2%

面积段	2021价格同比	2022价格同比	2023价格同比	2024价格同比
100以下	-3%	-11%	2%	-3%
100-120	3%	-10%	-1%	-5%
120-140	4%	-9%	0%	-1%
140-160	3%	-6%	-5%	4%
160-180	8%	-6%	1%	3%
180-200	-5%	1%	11%	4%
200-250	-13%	0%	4%	11%
250-300	-9%	2%	-5%	-10%

典型改善在售项目去化及库存户型分布（改善项目占比少，且今年关注度较高，因此采取实际统计为主，140-160户型存销比更高，可作为主力，但要考虑后期竞争加重）

面积段	推出	去化	去化率	去化价格	库存套数	
					总计	占比
100以下	1028	319	31%	19486	707	9%
100-120	813	390	48%	20128	1403	18%
120-140	774	232	30%	21147	700	9%
140-160	2088	773	37%	21803	2392	31%
160-180	728	430	59%	23727	1302	17%
180-200	684	369	54%	25122	621	8%
200-250	296	148	50%	31284	421	5%
250-300	253	99	39%	32996	134	2%
总计					7680	100%

总结

2024大基调促经济背景下，需求不稳，政策不停，预计下半年稳市政策持续加持

市场规模收缩及二手房持续分流威胁，倒逼企业新房产品理念不断提升，进一步吸引客户回归；理性需求转变下，客户更认可核心区，东区/金水/中原等多个优质改善项目成为关注热点、持续霸榜，则表明结构性机会仍然存在

整体下行背景下，企业与项目应把握窗口期与结构性机会，紧抓购房客户偏好，进而推动项目销售

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

