

郑州房地产市场周报

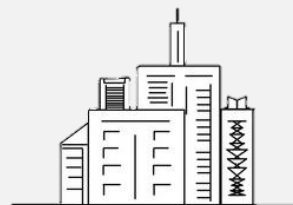
【2025年第18期】

(04月28日-05月04日)

目录



政策动态



楼市表现



开盘监测



国家税务总局

State Taxation Administration

12366

纳税服务平台



知识



国家税务总局

State Taxation Administration

12366

纳税服务平台



知识



我之住房贷款不是首套房贷利率，按照《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》规定，我办理了“二套房转首套”住房贷款手续并享受首套房贷利率，这种情况可以享受住房贷款利息专项附加扣除吗？

发布日期：2025-04-23

打印



字体：大 中 小

如纳税人以前未享受过住房贷款利息专项附加扣除，则可以享受。自按照首套住房贷款利率开始还款的当月起享受住房贷款利息专项附加扣除。

您可以通过手机个人所得税APP个人所得税APP在“专项附加扣除”-“住房贷款利息专项附加扣除”模块填报住房贷款相关信息后享受。填报完成后，既可以将上述信息推送给任职受雇单位在平时扣缴时享受，也可在次年办理汇算清缴时享受。

我此前住房贷款不是首套房贷利率，也未享受过住房贷款利息专项附加扣除，目前是商业银行贷款和公积金贷款“组合贷”，其中商业贷款部分已办理了“二套房转首套”手续，可以仅凭商业贷款部分享受住房贷款利息专项附加扣除吗？

发布日期：2025-04-23

打印



字体：大 中 小

可以。纳税人按照《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》规定“二套房转首套”，其商业住房贷款部分已执行首套住房贷款利率的，符合《国务院关于印发个人所得税专项附加扣除暂行办法的通知》（国发〔2018〕41号）有关住房贷款利息专项附加扣除的规定且之前未享受过住房贷款利息专项附加扣除的，可以自按照首套住房贷款利率开始还款的当月起享受住房贷款利息专项附加扣除。

您可以通过手机个人所得税APP个人所得税APP在“专项附加扣除”-“住房贷款利息专项附加扣除”模块填报住房贷款相关信息后，既可以将上述信息推送给任职受雇单位在平时扣缴时享受，也可在次年办理汇算清缴时享受。

我2021年购房时使用的是商业贷款，符合首套房贷利率等条件，并享受了住房贷款利息专项附加扣除。2024年我办理了商业贷款转住房公积金贷款业务，新发放的住房公积金贷款仍是首套房贷利率。请问“商转公”后我还能继续享受住房贷款利息专项附加扣除吗？

发布日期：2025-04-23

打印



字体：大 中 小

纳税人在办理商业贷款转住房公积金贷款业务（含全部转为住房公积金贷款，以及转为住房公积金贷款和商业贷款的“组合贷”等形式）后，新发放的住房公积金贷款符合《国务院关于印发个人所得税专项附加扣除暂行办法的通知》（国发〔2018〕41号）有关首套住房贷款利率条件的，由于置换前后纳税人的住房仍为同一套，可以继续享受住房贷款利息专项附加扣除。

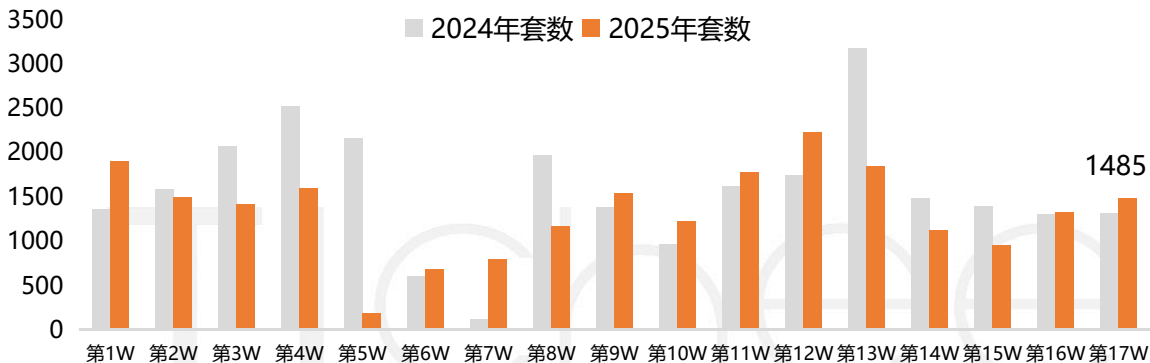
您可根据自身情况，通过个人所得税APP在“专项附加扣除”-“住房贷款利息专项附加扣除”填报同一套住房新办理的公积金贷款合同编号等信息后即可享受。填报完成后，既可以将上述信息推送给任职受雇单位在平时扣缴时享受，也可在次年办理汇算清缴时享受。

此次政策主要是对之前“认房不认贷”“公积金政策优化”“存量房贷利率下调”等的配套政策，一方面可以降低居民生活成本，另一方面鼓励居民继续持有房屋和贷款，减少无序挂牌售房和提前还贷现象。

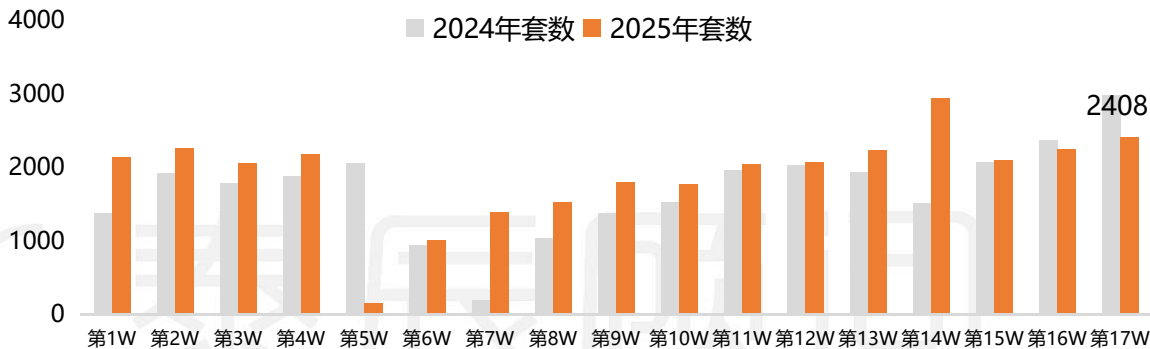
2.1 楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-15%，二手房+12%

月中网签量环比上升，4月4周新房网签1485套，环比+12%；二手房网签2408套，环比+7%；今年累计新房网签26734套，同比-15%；二手房累计网签32335套，同比+12%

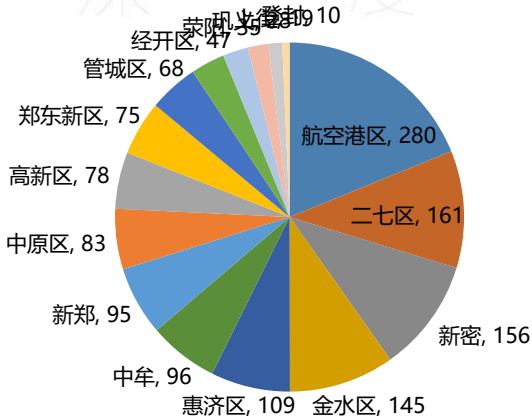
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



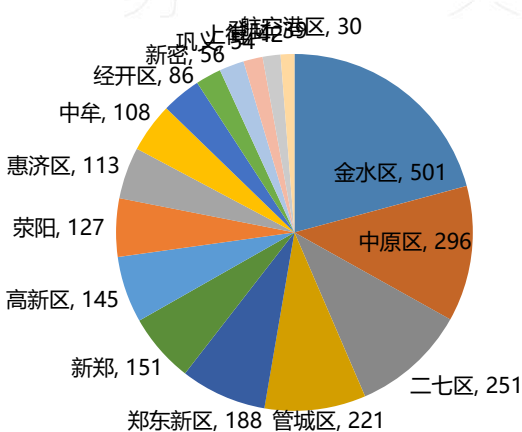
2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



17W新房各区域网签套数



17W二手房各区域网签套数



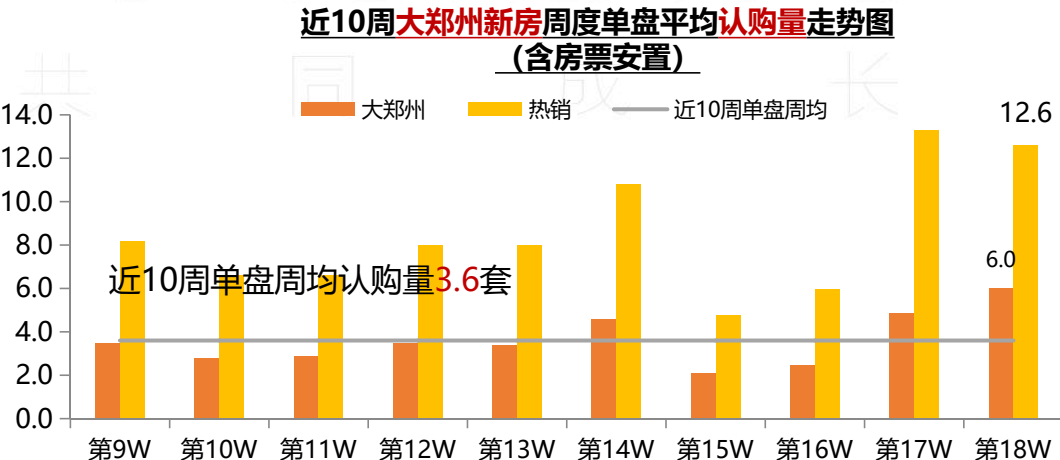
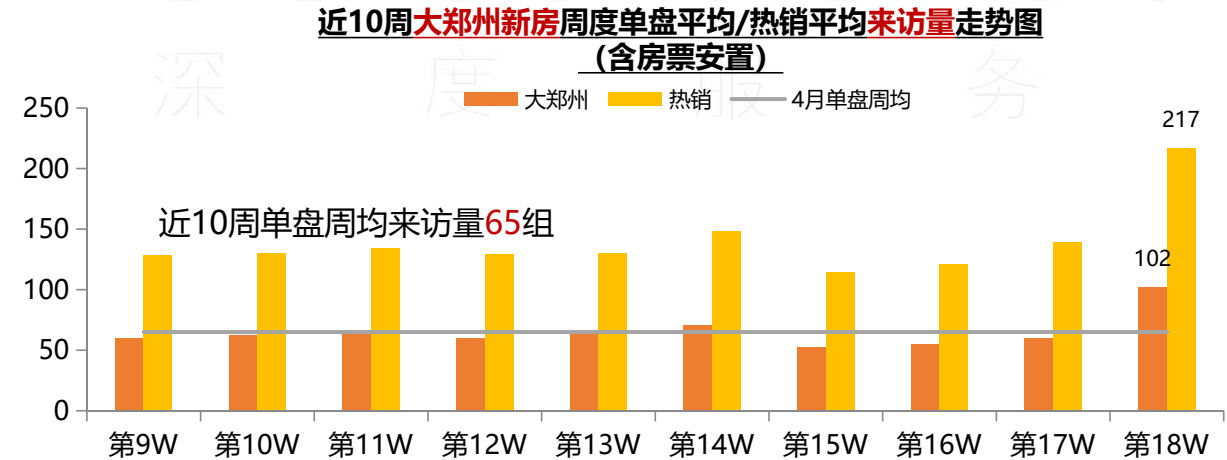
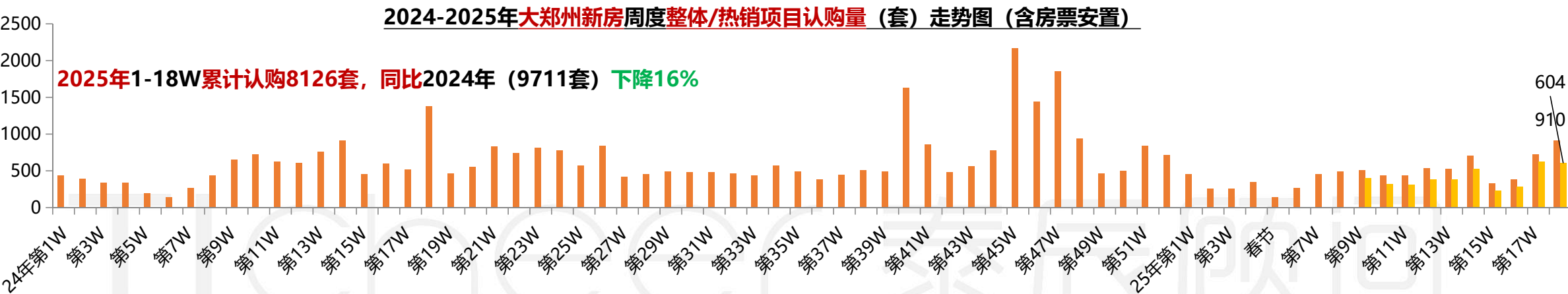
17W-日网签套数表现

类型	4.21	4.22	4.23	4.24	4.25	4.26	4.27	日均
新房	/	144	229	177	259	186	490	248
二手房	/	437	511	511	452	27	470	401

注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，来源：360房产网，各区域成交套数暂时更新至17W（0421-0427）

2.2 楼市表现—认购总量：五一假期营销热潮推动楼市

本周五一假期营销热潮推动楼市活跃度显著提升；本周总认购910套，环比上涨25%；其中热销项目48个，成交604套，环比下降3%，占总成交66%



数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：5月1周（4.28-5.4），大郑州实际监控在售项目150个；热销项目48个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

2.3 楼市表现—认购榜单：TOP15成交环比-23%

本周市场销售排名TOP15项目共成交414套（上周538套） 环比-23%，主要因上周超总二期首开、招商加推及华发解封大降价刺激成交影响，本周环比下降，但对比4月TOP15月均（323套） 上涨28%

2025年5月1周大郑州项目认购套数TOP15成交排名（含房票置换）

排名	近四周连续上榜	区域	板块	项目	热销分析	近四周成交走势（套）	本周成交（套）	环比	售价（元/㎡）	政策/分期/分销
1	×	管城区	航海路板块	鼎盛阳光城	降价		98	/	7号院单价一口价9999 11号院89平两房均价8999 其他均价10000	58、贝壳佣金3%；无分期
2	×	中原区	碧沙岗板块	龙湖中原颂	位置+产品+学区		41	64%	高层毛坯17000-20500	贝壳，0.7%，开盘优惠2%
3	×	金水区	花园北路板块	保利缙城和颂			30（房票4套）	900%	高层精装17000-18500，洋房精装24000	①3套一口价特惠好房，分销成交送电动车1台②成交砸金蛋，送轻奢生活必备家电③复访送露营装备价值100元左右
4	×	惠济区	迎宾路板块	城发花栖樾	位置+产品+房票		29（房票9套）	190%	均价15500	无
5	×	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	位置+性价比		27	93%	高层毛坯12500-13000，小高层毛坯14100-14300	①五一拼团优惠1%，限时特惠2%，送家电壕礼②10套特惠房源，限时抢购；成交砸金蛋赢专属壕礼，分销：58/贝壳，2%，全民佣金1%，包装加推16#，优惠2%
6	×	管城区	航海路板块	远洋瑞林宸章	加推		27	238%	成交价格10300-11500元/㎡（毛坯）	首付5万，其余全贷款，贝壳佣金7-8%，实景示范区及样板间开放，加推2#楼剩余房源
7	×	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	特价+高佣		26	136%	3期雅园11500起；4期天园11000-12500	分销：贝壳，5万/套
8	×	中原区	常西湖板块	裕华城	分销高佣+送装修		25	525%	项目均价11500-12000	少量房源送圣都精装修，个别房源特价房10800-11800； 分销：贝壳，58，佣金4.5%
9	×	经开区	滨河国际新城板块	华发峰景湾	解封+降价+高佣		25	-67%	高层精装11000-12000	大降价3000元/㎡，贝壳分销聚焦3.8%
10	×	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	位置+性价比		23	188%	三期毛坯高层13500-14000，二期瑜公馆11000-12000	无首付分期，分销贝壳、58、房友，佣金2.5%
11	×	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	产品+特价房		22	267%	高层毛坯15700-17000元/㎡	①100平户型特价房，活动价格15xxx/平起步，要求7天内签约，19号楼额外优惠98折，②分销：贝壳/58，2.5%，全民推荐1.8% 五一特惠98折，分销：贝壳/58/朴邻2.5%，首付5%，月供利息贴息（12个月）
12	×	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	低首付+性价比		20	300%	三期价格14000-15500	
13	×	高新区	高新新城板块	高新和锦瞻云	特价房		18	/	高层10500-11000	一层特价房8800起，其他房源特价房10300起
14	×	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	低首付+送车位+返现10万		16	78%	10300-14000 学府印象4#清栋11XXX元/㎡	8万网签剩余两年四次；佣金：4万，九邸2%；毛坯+2万送车位，精装+2万送10万
15	×	郑东新区	高铁东广场板块	SIC超级总部中心·润府二期	产品+位置		16	-92%	高层139㎡24600-27700元/㎡；小高层156㎡26800-29400元/㎡；小高层180㎡25800-29300元/㎡，（精装）	优惠4%，【全民政策】139/156㎡3万/套，180㎡4万/套
合计							443			

2.4 楼市表现—全国动向：一线城市节日效应显著，二线城市热度分化

本周受五一节假日影响，全国典型城市新房成交量整体热度有所回升，同环比涨幅均超20%，其中一线城市节日效应显著，周度环比以40.5%领跑各能级城市，二线城市中，厦门、苏州、宁波、济南等节假日热度有明显提升，其他城市表现较为平淡

- 2025年第18周全国30个典型城市新房成交量环比+22.9%、同比+26.2%，其中一线城市环比+40.5%、同比+32.6%，二线城市环比+9.2%、同比+28.1%，三线城市环比+31.4%、同比+15.7%。

2025年第18周各能级城市新房成交一览表

城市	成交面积：万㎡	环比	同比
典型30城	207.4	+22.9%	+26.2%
一线城市	65.8	+40.5%	+32.6%
二线城市	91.9	+9.2%	+28.1%
三线城市	49.6	+31.4%	+15.7%

2025年1-18周各能级城市累计新房成交一览表

城市	成交面积：万㎡	同比
典型30城	3462.6	+8.4%
一线城市	891.3	+16.8%
二线城市	1653.1	+3.3%
三线城市	918.2	+10.7%

2025年第18周/1-18周典型一二线城市新房成交一览表

能级		一线城市				二线城市								
典型城市		北京	上海	广州	深圳	杭州	武汉	宁波	成都	青岛	苏州	济南	厦门	大连
第18周	成交量：万㎡	10.2	31.9	18	5.8	4.5	17.1	3.3	23.7	12.4	7	10.5	7.6	3.4
	环比	10.5%	87.0%	24.0%	-5.0%	-19.3%	-4.4%	39.9%	10.7%	-7.5%	50.1%	27.6%	54.3%	0.0%
	同比	-5.5%	47.3%	46.8%	16.5%	-50.6%	196.8%	-5.1%	25.6%	2.0%	41.3%	19.1%	63.5%	262.8%
1-18周	累计成交量：万㎡	177.9	361.3	230.2	121.9	139.9	330	90.9	422.5	199.2	120.1	181.2	57.9	60.5
	累计同比	-1.2%	10.2%	29.0%	58.1%	-7.0%	42.8%	14.1%	1.7%	-25.1%	7.8%	-11.5%	28.8%	39.9%

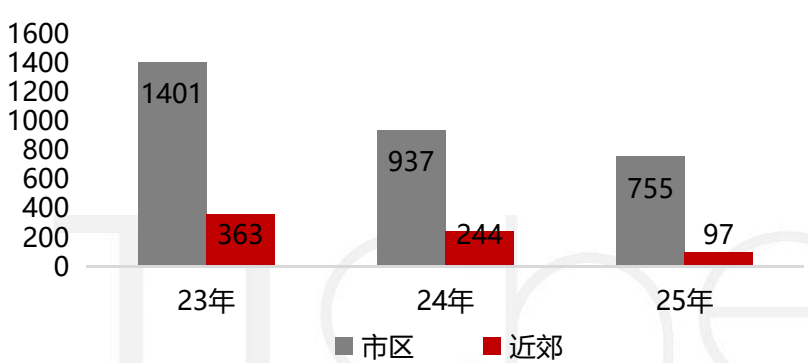
数据来源：wind、央行，第18周统计周期为2025.4.28-2025.5.4

2.5 楼市表现—五一访交：五一假期环比4月周均涨幅明显，市区表现较好

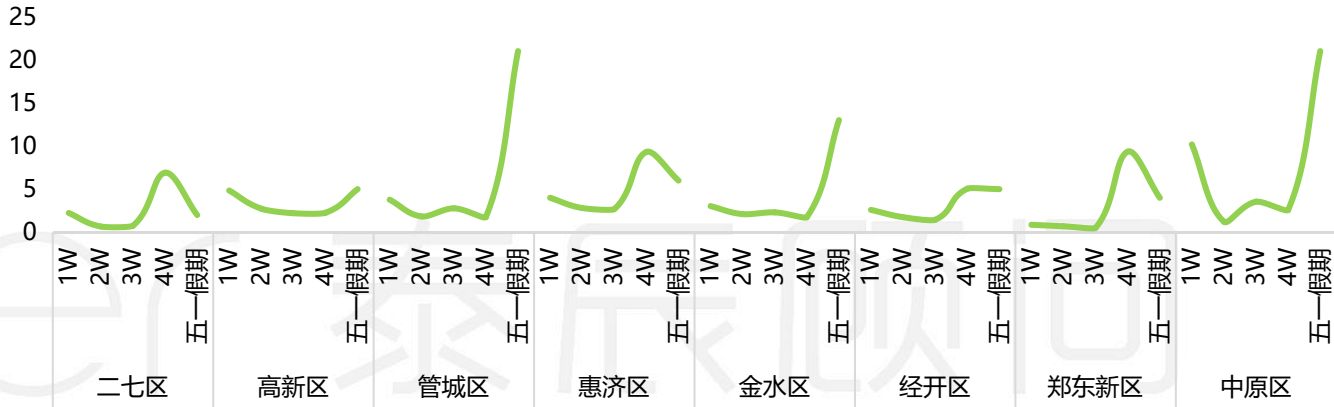
Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

五一假期大郑州单盘来访88组，较4月周均上涨46%；单盘成交6套，较4月周均上涨71%，市场整体表现尚可
市区及近郊总成交852套，为24年同期的8成水平，其中市区755套，占比约89%，客户需求进一步向市区集聚

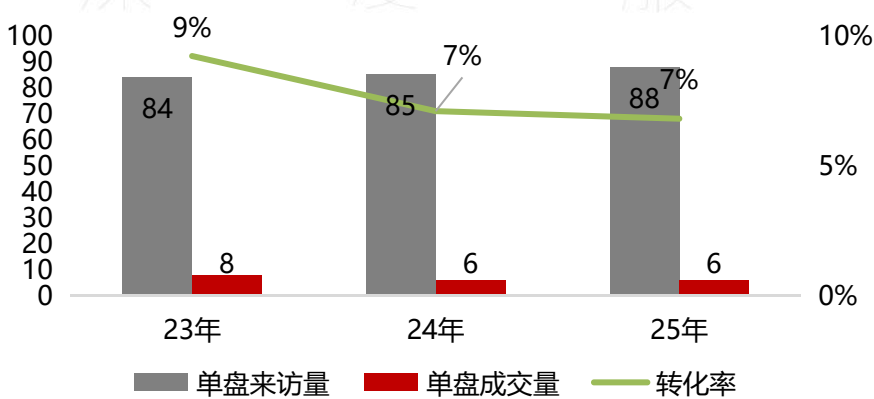
2023-2025年五一期间市区及近郊典型项目总成交对比



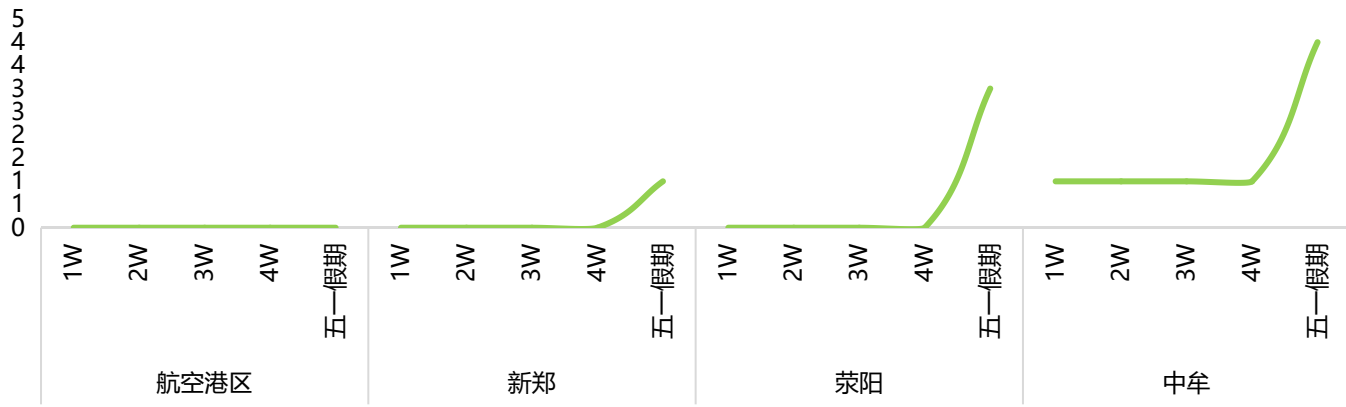
2025年五一及前4周市区周度单盘成交量走势



2023-2025年五一期间大郑州典型项目单盘访交对比



2025年五一及前4周近郊周度单盘成交量走势



数据来源：泰辰市场监控中心，五一假期实际监控住宅在售项目147个，其中主城104个，近郊43个

2.6 楼市表现一

分区项目：

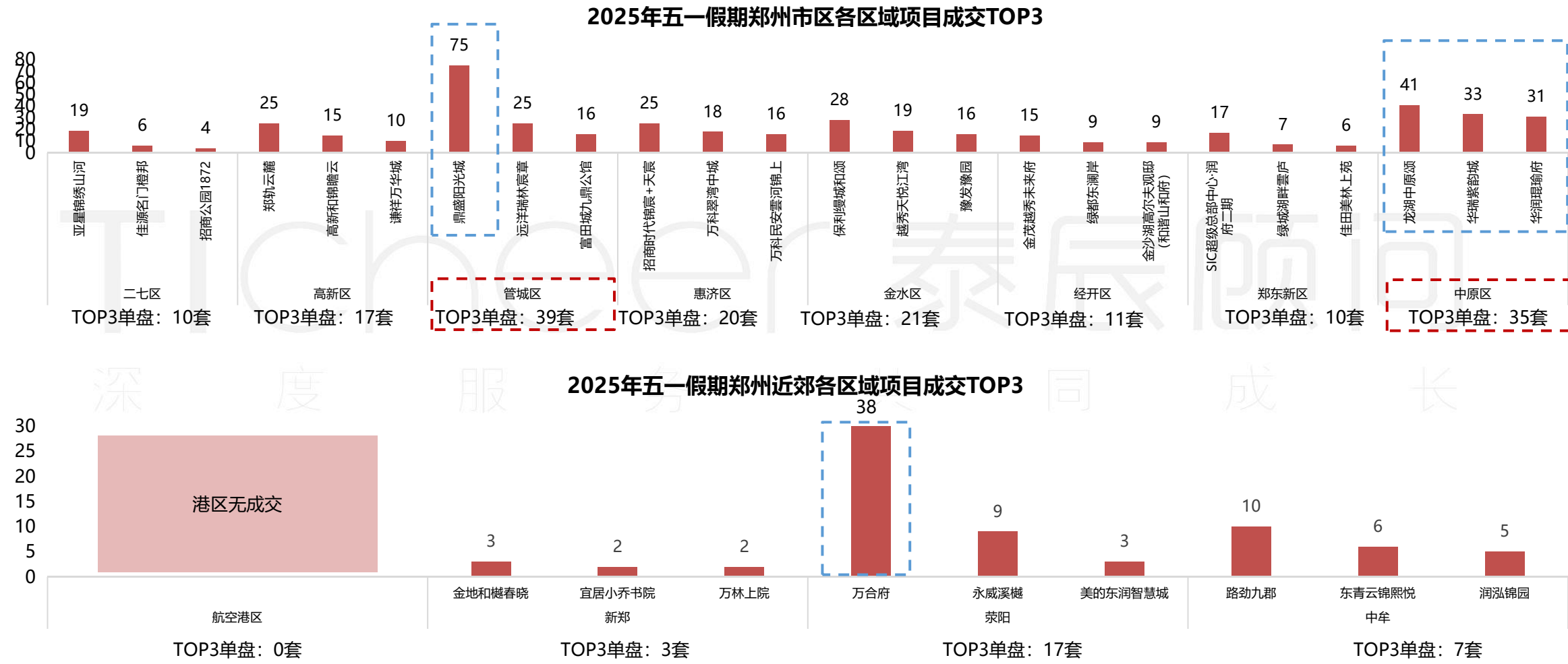
主城成交态势好于近郊，热点区域市场热度高

cheer

泰辰顾问

深度服务共同成长

五一假期期间各区域成交表现分化，主城整体态势好于近郊，其中管城区鼎盛阳光城通过降价销售表现最为突出、其次中原区TO3均成交30套以上，成交高稳；荥阳万合府通过高佣+补月供销售38套领跑近郊项目



数据来源：泰辰市场监控中心，五一假期实际监控住宅在售项目147个，其中主城104个，近郊43个

2.7 楼市表现—假期榜单：假期TOP15门槛16套，TOP5门槛31套

TOP15成交量主要集中在部分热点项目。排名前 5 的项目认购套数均在 30 套以上，合计认购228套，占TOP15项目总认购量的50.7%；五一政策普遍为分销提佣+限时特惠+送精装礼包，

五一期间（5.01-5.05）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	认购套数	认购价格（元/㎡）	五一促销策略
1	鼎盛阳光城	管城区	75	7号院单价一口价9999 11号院89平两房均价8999 其他均价10000	降价，整体均价至少降1500
2	龙湖中原颂	中原区	41	高层毛坯17000-20500	五月一日起整体涨价2%
3	万合府	荥阳	38	特价5000-5350	首付3万，补贴月供至交房+15000送家装礼包，分销佣金：100平以上6.5万/套+1万.100平以下5.5万/套+1万
4	华瑞紫韵城	中原区	33	3期雅园11500起；4期天园11000-12500	购房即享2%安家补贴、定房即享5%房款优惠、购买指定房源送装修/送车位(二选一)
5	华润琨瑜府	中原区	31	三期毛坯高层13500-14000，二期瑜公馆11000-12000	10套特价房享专属优惠，客户到访即送菖蒲/文竹一份，客户成交即可砸金蛋赢精美礼品，推荐客户成交送精美茶具一套，推荐客户成交送精美茶具一套
6	保利缦城和颂	金水区	28	高层精装17000-18500，洋房精装24000	①3套一口价特惠好房，分销成交送电动车1台②成交砸金蛋，送轻奢生活必备家电③复访送露营装备价值100元左右
7	招商时代锦宸+天宸	惠济区	25	一期：13000-15300元/㎡；（毛坯）二期：14100-17000	3#加推清盘
8	郑轨云麓	高新区	25	高层毛坯12500-13000，小高层毛坯14100-14300	包装加推16#，优惠2%
9	远洋瑞林宸章	管城区	25	成交价格10300-11500元/㎡（毛坯）	实景示范区及样板间开放，加推2#楼剩余房源
10	裕华城	中原区	21	项目均价11500-12000	五一假期订房，赠专属5000元教育基金
11	亚星锦绣山河	二七区	19	10300-14000 学府印象精装12500	学府印象4#清栋11xxx元/㎡
12	越秀天悦江湾	金水区	19	高层毛坯15700-17000元/㎡	①100平户型特价房，活动价格15xxx/平起步，要求7天内签约，额外优惠98折
13	万科翠湾中城	惠济区	18	三期价格14000-15500	五一特惠98折
14	SIC超级总部中心·润府二期	郑东新区	17	高层139㎡24600-27700元/㎡；小高层156㎡26800-29400元/㎡；小高层180㎡25800-29300元/㎡，（精装）	优惠4%，【全民政策】139/156㎡3万/套，180㎡4万/套
15	豫发豫园	金水区	16	高层18500-20000小高20000-22500（毛坯）	五一特惠97折，5套特价房，分销成交1万元购物卡

数据来源：泰辰市场监控中心，五一假期实际监控住宅在售项目147个，其中主城104个，近郊43个

3.1 远洋瑞林宸章一加推表现：加推2号楼剩余房源约153套

5月1日示范区实体样板间开放并加推2号楼剩余房源约153套，平推无蓄客，当天去化5套，五一假期共成交25套，去化率16%

- ◆ 推售情况：2025年5月1日加推高层2#，推出153套，开盘当天去化5套，去化率3%
 - ◆ 加推户型：89/92㎡三房两厅一卫，118/129/140㎡三房两厅二卫，147㎡四房两厅二卫
 - ◆ 价格情况：成交价格10300-11500元/㎡（毛坯）
 - ◆ 首付分期：首付5万，其余全贷款
 - ◆ 分销政策：贝壳佣金7-8%
 - ◆ 加推分析：去化效果差
- 1) 项目位于三环内，周边配套成熟，距离地铁2号线花寨站口仅80米，出行便利
- 2) 项目为2021年开发项目“鑫苑紫金府”，因资金断裂烂尾，后由远洋接盘。但相较于当前市场产品，其产品力较弱，户型设计落后。且因受过往烂尾影响，客户信任危机严重。
- 3) 五一假期开放实体样板间及实景示范区，同步推出2#楼剩余房源153套（共368套房源，鑫苑之前卖过一部分），平推无蓄客，本次去化效果较差

物业类型	梯户比	楼层	面积	户型	成交价格	推出套数	去化套数	去化率
2#高层	2D3T5/3T6	34F	89	三房两厅一卫	10300	153	5	3%
			92	三房两厅一卫	10300			
			118	三房两厅二卫	11000			
			129	三房两厅二卫	11000			
			140	三房两厅二卫	11500			
			147	四房两厅二卫	11500			



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!



泰小辰 :19937764728



周先生 :15738881218

