

Ticheer

郑州房地产市场研究报告

【2024年4月刊】

目录

contents

01

政策环境表现

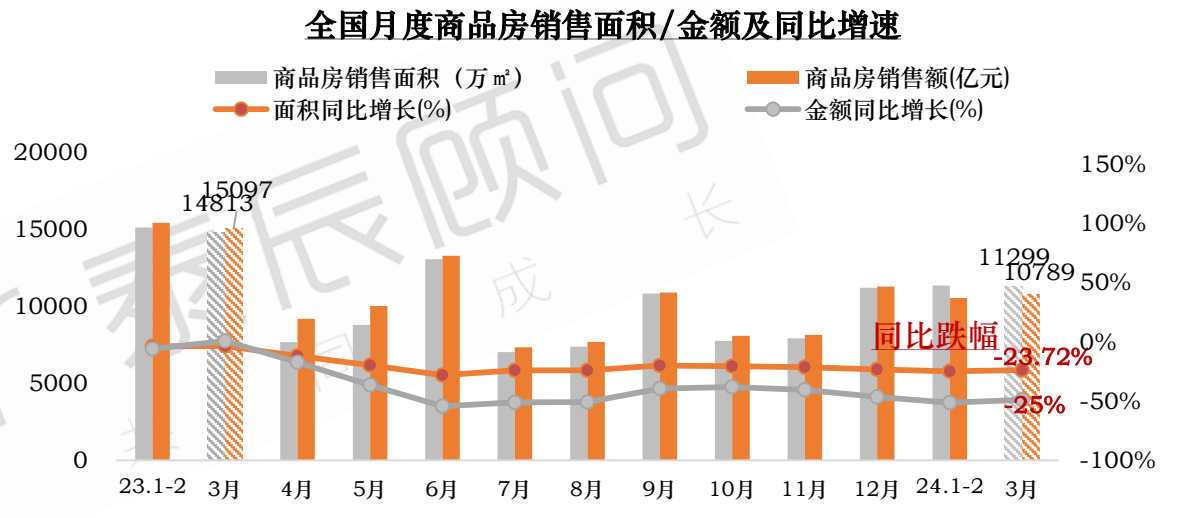
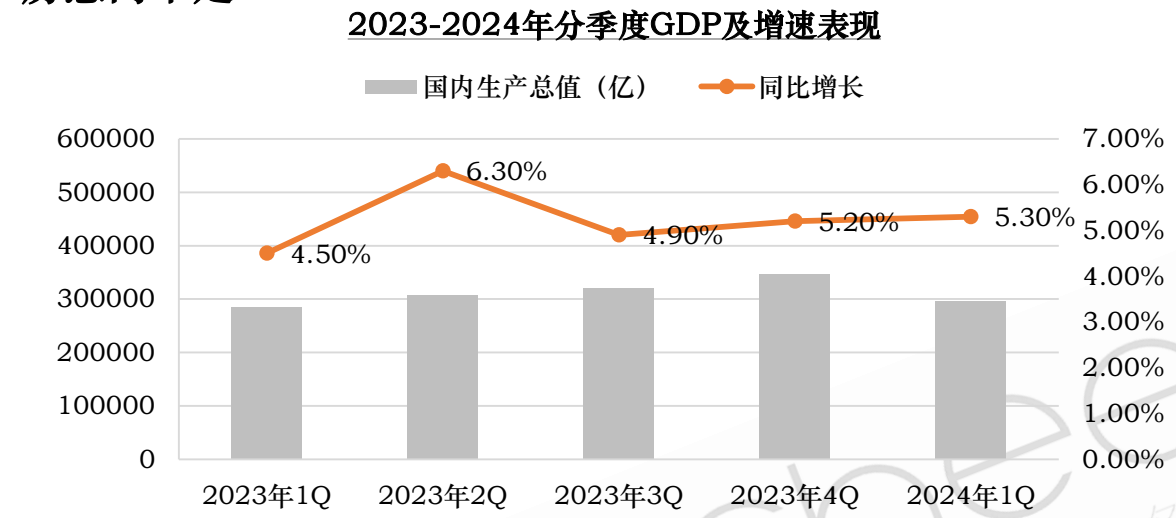
02

郑州市市场表现

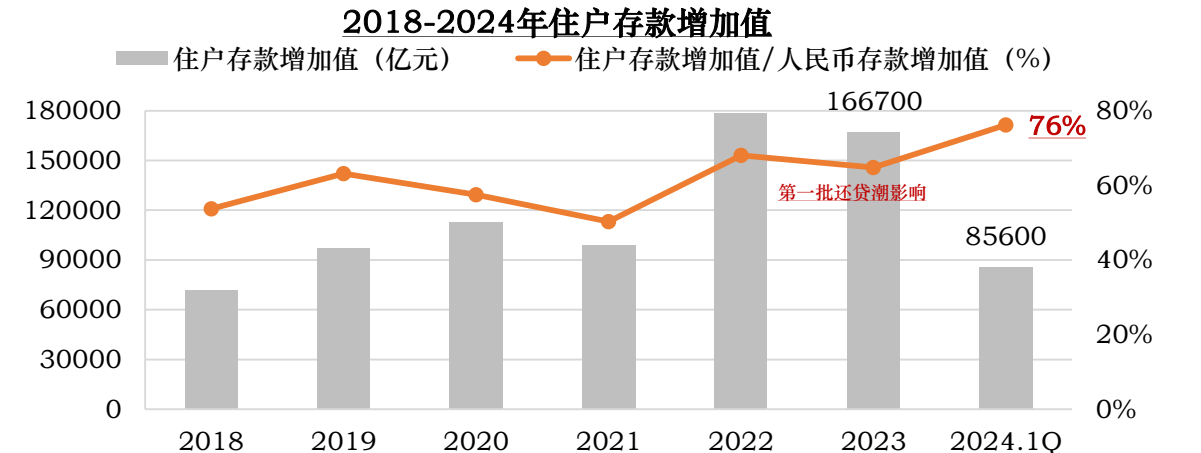
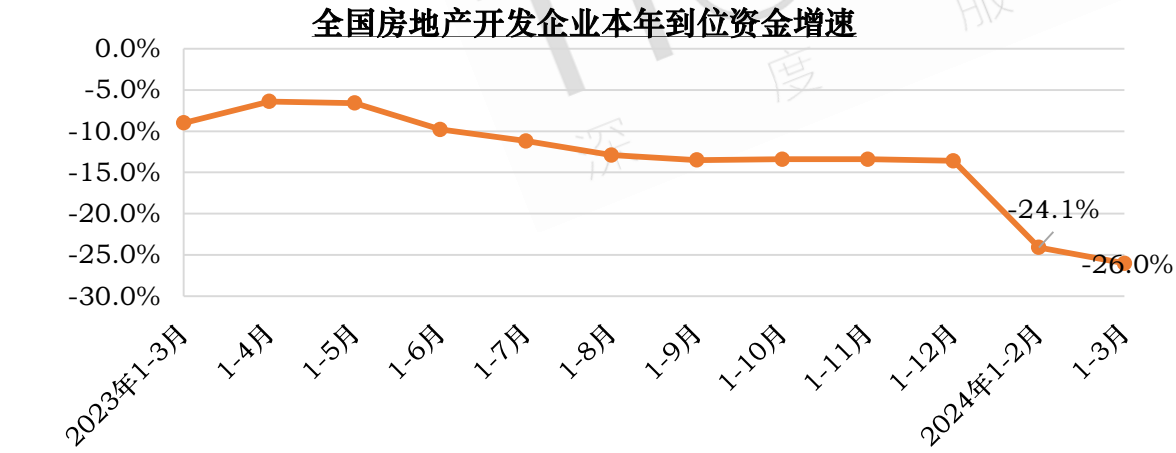
03

月度总结

4月17日经济指标公布：2024年一季度全国GDP同比增长5.3%，好于预期，主要受益于政策托举、外需韧性以及内需修复；但地产复苏较弱，商品房量价同比双跌，企业到位资金降势不减，存量债务风险仍高；住户存款占比逐年走高，对于大宗消费、购房意向不足



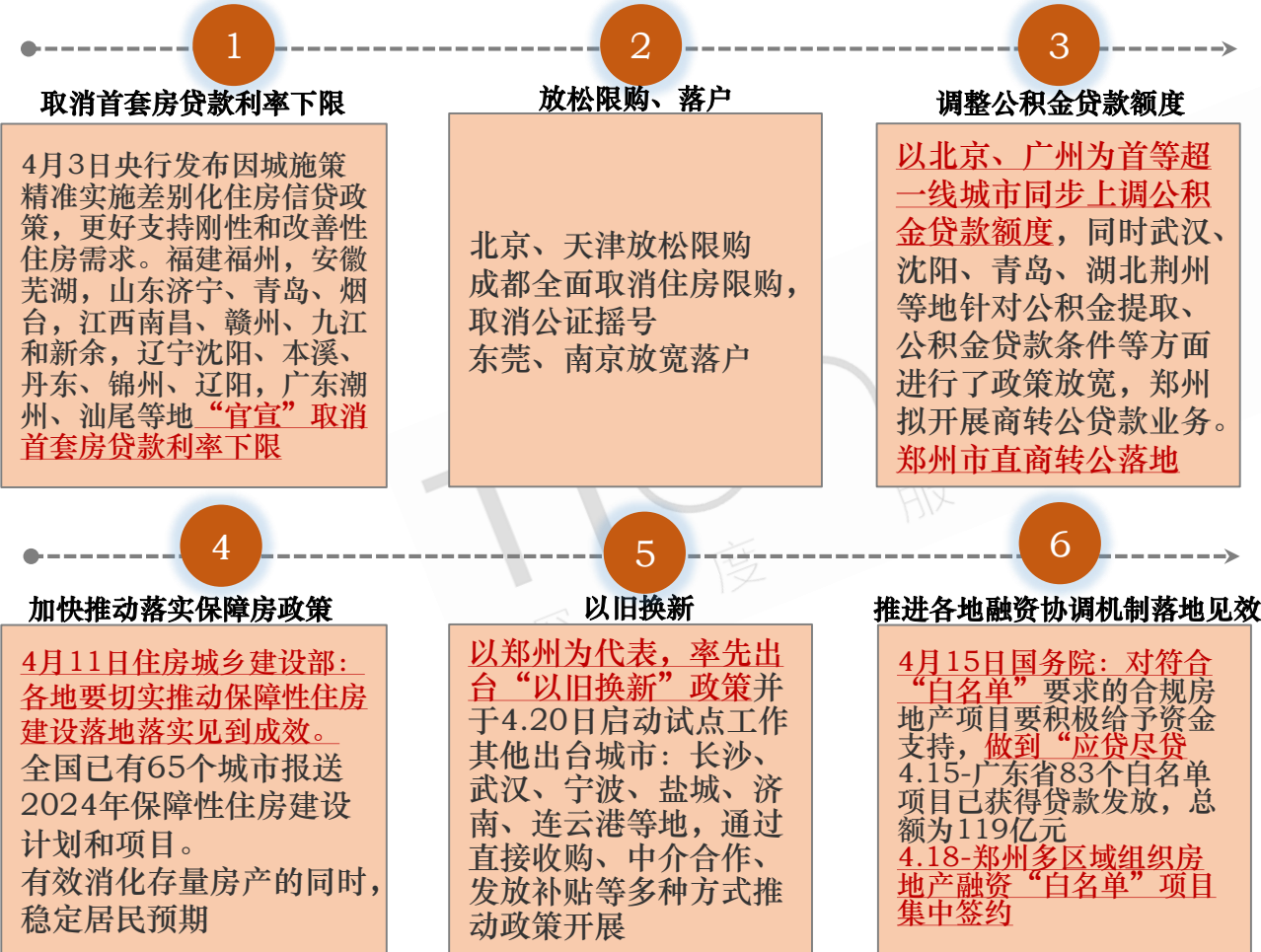
最终消费支出对国内生产总值增长贡献率	2024Q1	2023Q4	2023Q3	2023Q2	2023Q1
	73.7%	80.0%	94.4%	85.3%	67.2%



数据来源：国家统计局一季度公布数据，最新数据更到3月份

4月利好政策频出，**需求端**差别化住房信贷政策、放松限购、优化公积金政策旨在减轻居民购房压力，刺激需求释放；**供端**支持推行以旧换新，卖旧买新、加快落实保障房政策来化解存量房源难题；同时推进各地融资协调机制落地见效，有效化解房企债务风险，增强市场预期

4月利好政策类型一览



典型一线城市政策汇总

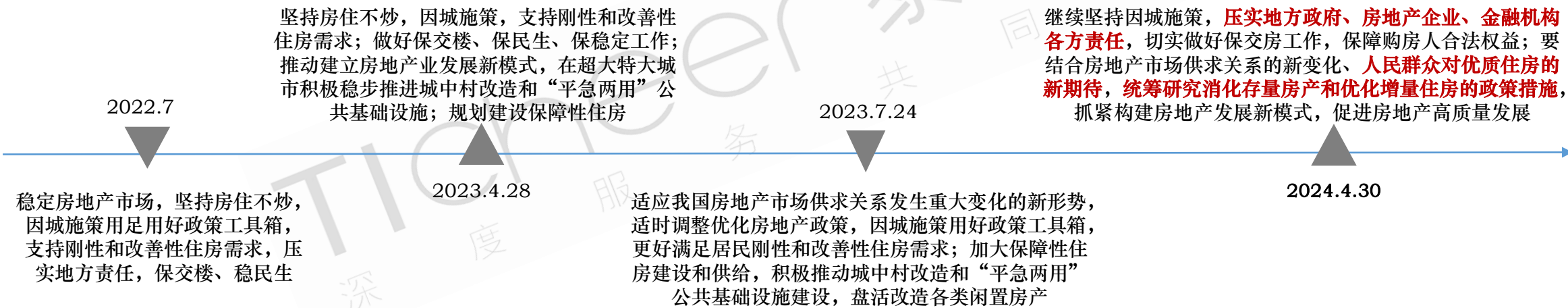
城市	政策要点摘录
青岛	4月1日起 阶段性取消首套房商贷利率下限 ，多子女家庭购买首套或第二套，公积金额度上浮20%
郑州	4月1日六部门联合发文今年计划完成1万套二手住房“卖旧买新、以旧换新”给予30%契税补贴
北京	4月8日购买绿色/装配式/超低能耗建筑， 贷款额度可上浮40万元 ，最高贷款额度不超过160万元
广州	4月8日将“一人” 贷款最高额度 分别由原来的60万提升至70万，两人以上由100万提至120万
武汉	4月8日年底前购房 公积金可贷款额度上浮20% ，支持提取公积金余额支付首付、异地公积金贷款
沈阳	4月8日优化公积金贷款政策：提取公积金交购房首付、“ 商转公 ” 贷款条件放宽
广东省	4月15日83个 白名单 项目已获得贷款发放，总额为119亿元
郑州	4月15日住房公积金管理中心， 拟开展商转公贷款业务 ，4月30日细则出台
成都	4月15日拟优化公积金贷款政策： 提高最高可贷额度 ，再多提升10万元
北京	4月17日拟优化公积金贷款政策： 提高最高可贷额度
郑州	4月18日多区域组织房地产融资“ 白名单 ”项目集中签约
郑州	4月20日 启动二手房“卖旧买新、以旧换新”试点工作 ，4.30延续契税补贴至年底
合肥	4月22日优化公积金贷款政策：取消住房公积金异地贷款户籍限制
深圳	4月23日开展“ 卖旧+买新 ” 联动 ，意向新房解约保护期（建议不少于90天），期间旧房未成功出售，换房人无需承担违约责任
北京	4月23日 优化个人住房贷款中首套认定标 ，离婚不满1年且名下无房执行首套房贷利率
成都	4月28日 取消住房限购 ，取消公证摇号
天津	市区120平以上新建商品住房取消限购 ，京冀享受与天津同等买房政策
北京	4月30日放宽限购 ，2套房京籍家庭可在五环外新购一套房

中央政治局4月30日召开会议，针对房地产政策基调积极、力度加大，其中保交房更加细化，提出要压实地方政府、房地产企业和金融机构等各方责任，新提消化存量优化存量；货币政策方面降息降准可期，预计二季度利率将继续下行

此次政治局会议分析当前经济形势和经济工作，定调本年度发展方向，重点提及：

- 宏观基调——重在持续发力和落实，“认真落实中央经济工作会议和两会精神，**坚持稳中求进总基调，乘势而上**，避免前紧后松，靠前发力有效落实已确定的宏观政策”；
- 财政政策——财政要提速，“深入实施地方政府债务风险化解方案，及早发行并用好超长期特别国债，加快专项债发行使用进度，保持必要的财政支出强度”；
- 货币政策——货币以稳健为主，有降准降息空间，“要灵活运用利率和存款准备金率等政策工具，加大对实体经济支持力度，降低社会综合融资成本”。

近2年中央政治局会议对房地产方面的表述



- 经济背景：今年以来，经济运行中积极因素增多，动能持续增强，社会预期改善，高质量发展扎实推进，呈现增长较快、结构优化、质效向好的特征，经济实现良好开局；同时，经济仍面临诸多挑战，主要是有效需求仍然不足，企业经营压力较大，重点领域风险隐患较多，国内大循环不够顺畅，外部环境复杂性、严峻性、不确定性明显上升。
- 行业背景：一是由于保交楼不产生经济效益和衍生利益，之前地方出现大量的“表演式复工”，推进缓慢；二是全国商品房库存高企，去库存压力大。

会议强调，要持续防范化解重点领域风险，结合房地产市场供求关系的新变化，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

政策涉及地产的核心内容

与以往中央政治局会议表述相比

一、“保交房”仍是当务之急。

持续防范化解重点领域风险、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，增强市场预期。由于保交楼不产生经济效益和衍生利益，之前地方出现大量的“表演式复工”，推进缓慢。

二、“消化存量、优化增量”

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。近期部分城市商品房“以旧换新”的政策探索或为未来的“去库存”工作提供重要参考。

三、地方政府债务风险化解

会议提出“深入实施”风险化解方案，2023年以来，多地已制定“1+N”化债方案。对于高风险地区，会议要求兼顾化债与发展。

1、会议要求“抓紧”构建房地产新发展模式，相较之前“加快”的措辞更为紧迫。

2、首提消化存量、优化增量。

政策背景：新房及存量房库存较高，结构矛盾突出。截止2023年末，百城新建商品住宅库存周期升至22.4个月，（一线/二/三线分16.7/19.2/29.5个月）20年以前的库存占比约38%。房地产库存结构性问题突出，高库存主要集中在三四线城市，且不少为推盘时间已久的老旧库存，全面放宽限购未带动去化。因此部分城市实行“以旧换新”、收购存量住房改作保障房，促进新房和二手房良性循环。

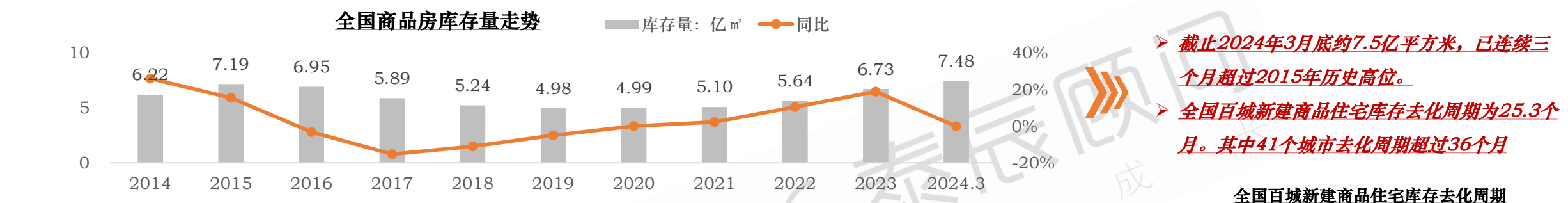
3、本次会议从去库存、供应端上要为人民提供优质住房切入，并不是单纯的从需求端支持、刺激居民购房。

库存方面：聚焦当前二手房的流动性问题增加“以旧换新”的措施及扩大城市范围，收购刚需存量房统一改造为保障性住房等，有效化解当前的刚需二手房去化难问题。

供应方面：化解新房市场的交付风险，为市场提供品质住宅，促进房地产市场的高质量发展

未提三大工程，增量住房重在“优化”，指向规模扩张并非“三大工程”推进的重心。今年一季度，“三大工程”对房地产投资的拉动约0.6pct，明显低于市场此前估计。

2024年4月30日，自然资源部发布《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》，要求“以人定房、以房定地”，明确商品住宅去化周期超过36个月的，应暂停新增商品住宅用地出让



自然资源部办公厅关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：
为适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，支持盘活存量土地，促进房地产市场平稳健康发展，现就做好2024年住宅用地供应有关工作通知如下：

一、做好年度住宅用地供应计划与住房发展年度计划的衔接

各地要立足当地经济社会发展、市场实际需求以及资源、环境、人口等约束条件，以人定房、以房定地，统筹“市场+保障”的住宅用地供应安排。市、县自然资源主管部门要在本级党委政府领导下，积极配合做好住房发展年度计划的编制和实施，要依据住房发展年度计划确定的住房建设需求，编制2024年度住宅用地供应计划（以下简称供地计划）。

二、合理控制新增商品住宅用地供应

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、布局和结构，完善对商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制。商品住宅去化周期超过36个月的，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；商品住宅去化周期在18个月（不含）-36个月之间的城市，要按照“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。

各地商品住宅去化周期、盘活存量商品住宅用地数据按季度动态更新。

三、继续大力支持保障性住房用地的供应

各地要根据保障性住房建设计划，在供地计划中优先安排，应保尽保。要多措并举，统筹盘活各类存量土地用于保障性住房建设。

对于纳入城中村改造计划的项目涉及的住宅用地，其中确实用于安置房建设的要优先保障土地供应；以市场化方式出让用于建设可售商品住宅的，应按照本通知要求实行供地调控。

四、严格执行住宅用地收回的有关要求

各地要依托土地市场动态监测系统，掌握超期未动工两年以上住宅用地底数，持续动态更新，拟订分类型、分步骤的处置方案并组织实施，建立台账，实行销号管理。对于超期未动工两年以上的存量住宅用地，该收回的要依法收回。

五、房屋住实责任

市、县自然资源主管部门要严格落实住宅用地供应主体责任，加强组织领导和部门协同，科学编制供地计划，落实住宅用地供应调控要求，依法依规做好购地资质、资金监管，积极配合有关部门防止融资平台公司违规拿地、防范政府隐性债务风险。

省级自然资源主管部门要加强对接地级以上城市、地级盟所在地及重点县（市）住宅用地供应工作的指导监督，采取有效措施，督促落实住宅用地供应要求，要依托本地网上交易平台和土地市场动态监测系统，严格控制商品房去化周期超18个月的城市商品住宅用地供应，抑制存量住宅用地不合理增长；要按季度按城市落实供地计划和住宅用地供应调节机制的情况，并在省内通报，通报结果同时抄报。

部将继续加强对住宅用地市场的监测监管，重点监测房地产长效机制试点城市和其它70个大中城市，对各省落实调控政策的情况，部将定期通报，并抄送省级人民政府。

自然资源部办公厅
2024年4月29日

一、合理控制新增商品住宅用地供应

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。

二、大力支持保障性住房用地的供应

在供地计划中**优先安排、应保尽保**。要多措并举，**统筹盘活各类存量土地用于保障性住房建设**。

三、严格执行住宅用地收回的有关要求

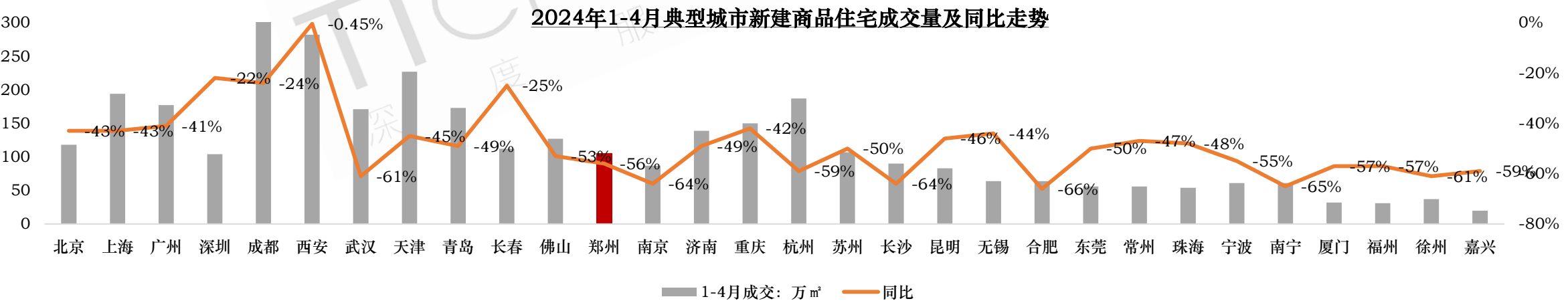
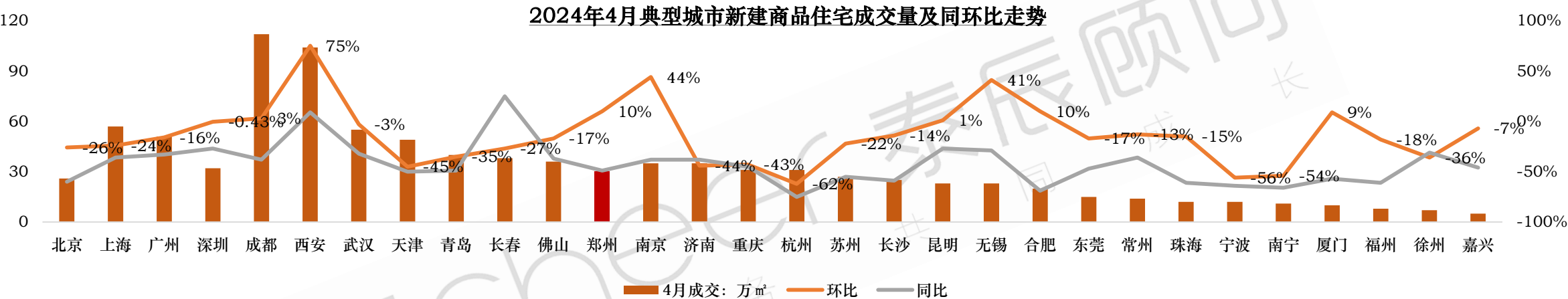
掌握超期未动工两年以上住宅用地底数，持续动态更新，拟订分类型、分步骤的处置方案并组织实施，建立台账，实行销号管理。**对于超期未动工两年以上的闲置住宅用地，该收回的要依法收回。**

全国百城新建商品住宅库存去化周期

排序	城市排	存销比	排序	城市排	存销比
1	韶关	153.5	22	徐州	47.3
2	西宁	113.3	23	无锡	46.8
3	舟山	98.6	24	漳州	43.9
4	洛阳	96.0	25	秦皇岛	42.9
5	哈尔滨	95.0	26	福州	42.7
6	嘉善	84.5	27	九江	42.4
7	晋江	83.5	28	荆门	42.0
8	泉州	79.4	29	北海	41.9
9	唐山	74.0	30	武汉	41.6
10	江阴	74.0	31	安庆	41.2
11	香河	73.2	32	包头	41.0
12	景德镇	70.1	33	南通	40.2
13	日照	63.3	34	固安	39.8
14	大厂	63.3	35	昆山	39.1
15	燕郊	60.0	36	丹东	38.6
16	惠州	57.9	37	滁州	38.3
17	常州	54.4	38	金华	38.0
18	岳阳	54.2	39	东莞	37.5
19	莆田	53.5	40	保定	36.9
20	马鞍山	53.3	41	昆明	36.5
21	襄阳	50.9			

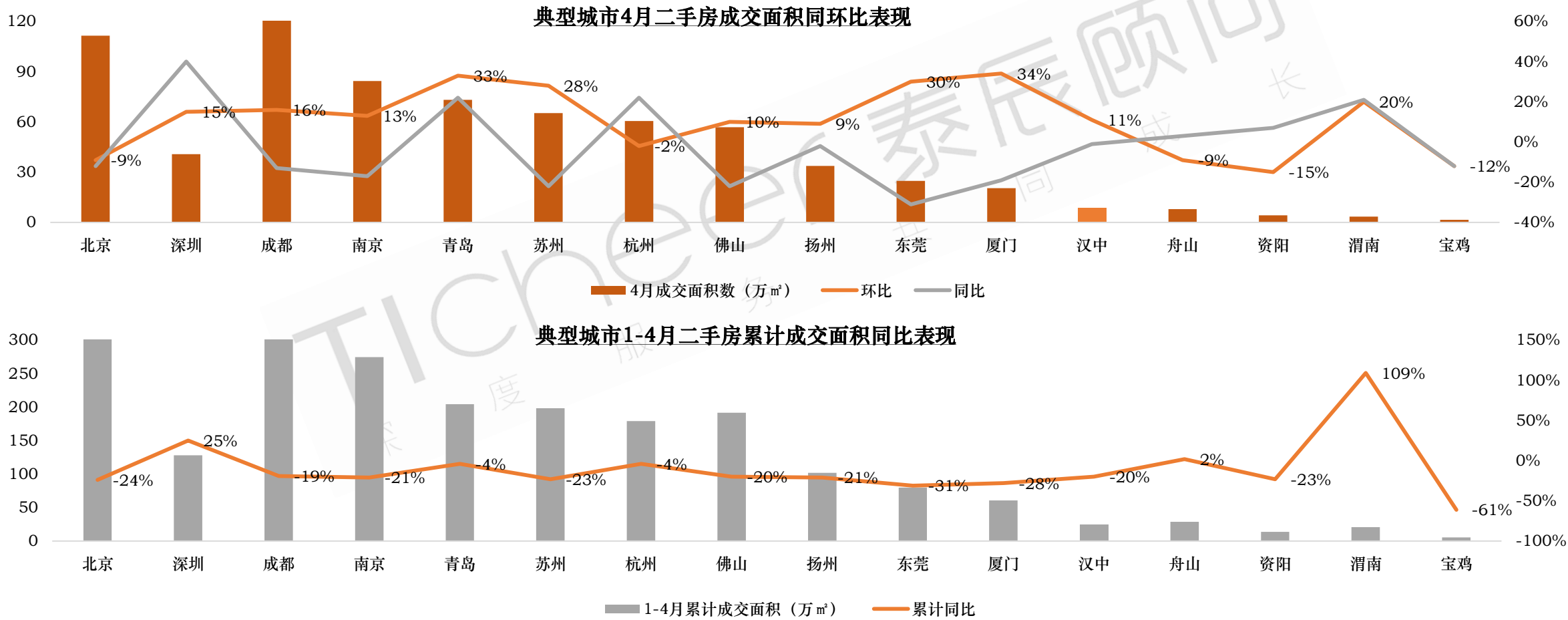
全国市场表现 | 新房 | 成交较3月小幅微降，规模探底，缓慢修复中

4月成交较3月小幅微降，市场处于缓慢修复中，房地产市场下行加剧购房者观望情绪，结合重点30城商品住宅成交面积走势来看，一线城市和重点二三线城市均呈现出同环比齐跌，累计同比持降的态势，其中一线城市同比降幅和累计同比降幅均约为40%优于二三线城市（-43%）



全国市场表现 | 二手房 | 成交量环比回升，恢复力度好于新房

2024年前4月，全国16个重点城市二手房成交约2531万㎡，累计同比下降18%。其中4月成交面积为796万㎡，环比增长12%，同比下跌9%，跌幅有所收窄



4月16日郑州发布关于对《郑州市配售型保障性住房管理办法（试行）（征求意见稿）》公开征求意见的通知，政策发布目的为促进房地产市场平稳健康发展和民生改善，建立房地产业转型发展新模式，稳定工薪收入群体住房预期



分项		重点政策摘录
筹建	新建土地	1、盘活土地，收回已批未建/闲置/低效土地/可变更土地用途；2自有地，机关事业单位；3、配建，商品房/城改/城市更新等项目
	收购存量房	收购存量住房包括各类型政策性住房和市政府规定的其他房源
落地	任务分解	经市政府批准，将“保住房”的新建、配建和收购任务分解到各区（开发区、管委会）
套型	新建70-120 m²	项目单套住房建筑面积控制在70-120 m²，三居室套型比例控制在50-60%，收购项目单套住房建筑面积和套型比例可适当放宽
	收购放宽	项目单套住房建筑面积和套型比例可适当放宽
准入	3年户籍和住房困难	市区户籍3年以上、市区无自有住房或者低于人均20 m²、未享受过政策住房、人才可不受户籍限制
价格	配售微利原则	土地价格、建安成本、5%利润组成
优惠	项目纳入专项债	保住房享受同等落户、子女入学等政策，可使用公积金、商贷购买
管理	后续封闭管理	不得转为商品房，运行公司回购，回购价每年折旧1%，可继承、析产

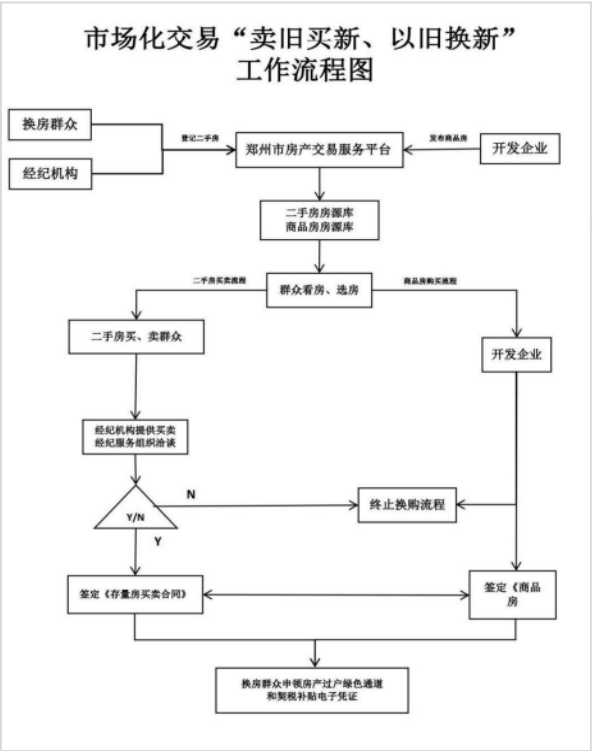
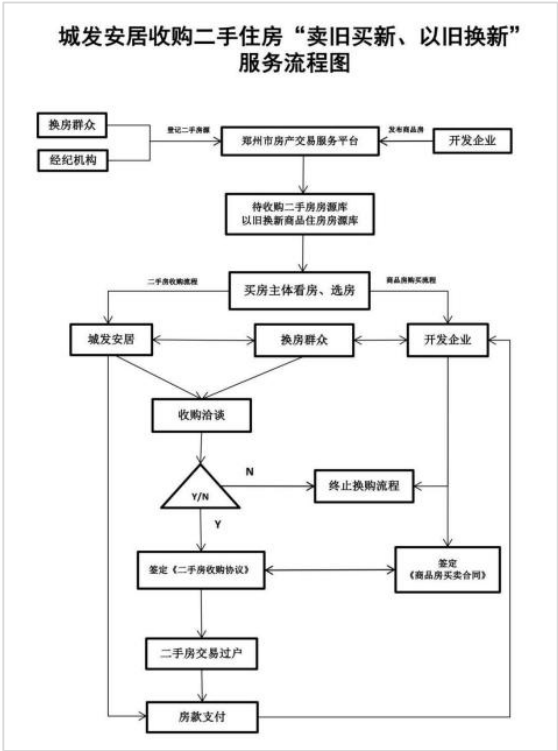
政策背景：2023年10月26日国务院常务会议审议8月25日通过了《关于规划建设保障性住房的指导意见》。推进保障性住房建设，有利于保障和改善民生，有利于扩大有效投资，是促进房地产市场平稳健康发展、推动建立房地产业发展新模式的重要举措，后续各地积极推进。

目的：推动保障性住房规划建设，加快解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期；

适用范围：适用于本市市区（中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区、郑东新区、郑州经济技术开发区和郑州高新技术产业开发区）

资金来源：市财政部门负责统筹各级财政资金支持项目建设，会同市住房保障、发改、税务、资源规划等部门按程序申报上级资金补助、申请发行地方政府专项债券、落实税费优惠政策，指导做好绩效管理和绩效评价。

截至4月29日已报名参加城发集团收购二手房441户，符合条件224套，完成108套评估，经洽谈已签订《二手住房意向收购协议》80套。政策执行目的是为了遏制二手房的恐慌性降价抛售潮，由政府出面从三环核心区开始化解库存，避免价格进一步下探



郑州二手房收购价格的确定：

城发安居公司会从评估机构名单库中随机抽取机构，按照市场化原则，对拟收购的二手住房进行交易价格评估。

如何保障旧房款确实流向新房市场

二手房出售资金划入第三方监管资金账户。

“以旧换新”试点首日现房报名情况：

截至2024年4月20日15时，报名参加郑州城发集团收购并完成全部资料上传共68人；通过开发商售楼部统计意向202条。

主城区公开展示在售商品房项目558个，首批报名参加“以旧换新”现房楼盘34个，提供现房房源7987套，截止月底参与新房项目50个，旧房35个

试点时间：2024年4月20日-6月30日，**限额500套**，**须满足以下条件：**1、二手房性质为普通商品住房，已取得房产证或不动产权证，且自房屋竣工备案之日起至今不超过15年；2、二手房坐落区域为金水区和郑东新区，且位于三环以内；3、房屋建筑面积不超过120㎡(含)；4、房屋不存在查封限制状况；5、房屋若存在抵押、担保、按揭或设立居住权等情形，应承诺在签订《二手房收购协议》前予以解除；房屋若存在租赁关系，应承诺在签订《二手房收购协议》前予以解除。原承租人如需继续承租该房屋的，应与城发安居公司重新协商租赁事宜；7、房屋所在小区有正常物业管理服务。

郑州市场 | 政策 | 多区域组织房地产融资“白名单”项目集中签约

自4月以来，郑州加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，对符合“白名单”要求的合规房地产项目积极给予资金支持，高新区第一批白名单项目7个，惠济区4个，郑东新区7个，金水区16个

惠济区房地产“白名单”项目集中签约（4个）				金水区房地产“白名单”项目集中签约（16个）							
序号	房企名称	对应项目	签约银行	序号	房企名称	对应项目	规划建设面积（万方）	规划建设套数	签约银行	剩余可售货值（亿元）	后续建设资金需求（亿元）
1	河南锦金贝置业有限公司	旭辉一江云著	工商、中信、交通、浙商等	1	河南中永置业有限公司	中州坊一号院	31.86	1926	中原	6	4
2	河南正商华府置业有限公司	正商华庭3号院		2	郑州豫园实业有限公司	徐砦城中村及连片改造项目E-1地块	6.38	322	工商	/	5
3	郑州惠强房地产开发有限公司	绿都上璟苑		3	河南万林置业有限公司	万林陆号院	29.68	1536	工商	32.85	13.07
4	河南惠花城乡建设发展有限公司	建业河畔花园		4	郑州美盛置业有限公司	陈砦D-03-02地块	16.6	844	中原	/	13.8
高新区房地产“白名单”项目集中签约（7个）				5	中豫置业（郑州）有限公司	观湖城印象苑	29.95	1651	工商	36.5	18
序号	房企名称	对应项目	签约银行	6	河南山顶金冠置业公司	未来天奕苑	21.5	566	中原	36	15
1	河南晟和祥实业有限公司	谦祥万华城	建设银行、交通银行、平安银行、浙商银行等4家银行的6家支行	7	河南常绿集团置业有限公司	金水宸苑	9.55	560	交通	12.67	2.5
2	郑州瑞信房地产开发有限公司	大正水晶森林		8	郑州越武房地产有限公司	金越华庭云祥院	34.2	1961	交通	50.49	31.51
3	郑州锦西置业有限公司	高新和锦莲序		9	信达投资有限公司	天樾九章一号院	42.19	2253	华夏	49.4	19
4	郑州郑高锦鑫置业有限公司	高新和锦瞻云		10	河南汇盈置业有限公司	广汇湾一号院	16.96	990	建设	19.11	1.6
5	郑州融信朗悦置业有限公司	融信朗悦时光之城		11	郑州富凯置业有限公司	逸珑居	7.79	277	中国	10.27	2
6	郑州建泓置业有限公司	建业时代和鸣		12	郑州市沁鹏置业有限公司	泰禾拾景园	14.85	788	交通	19.1	1.1
7	河南朗泰置业有限公司	朗悦公园府		13	郑州清泽置业有限公司	碧桂园天玺湾居	14.98	917	兴业	5.9	3
郑东新区房地产“白名单”项目集中签约（7个）				14	河南楷林置业有限公司	楷林国际	8.63	371	浙商	2.5	1.1
				15	郑州北开物业管理公司	河南企业联合大厦·豫发中心	5.65	27	中原	6.4	4
				16	郑州合茂融源置业公司	香麓湾居项目	24.68	1010	交行，光大，兴业	9.5	8.2
				合计			315.45	15999		296.74	142.9

4月29日，郑州住房公积金管理中心发布住房公积金商转公细则，将于2024年5月6日起开始办理“商转公贷款”业务。“商转公”的政策利好性比较明显，对满足条件的家庭而言，可以缓解现存的还款压力。但当前也存在不少个人及家庭的公积金缴存基数按最低标准执行，可贷款的额度远不足以填补原商业贷款，存在较大的现实阻力



1、转换方式包括两种：先还再贷、公积金直还，可自主选择

方式	内容
先还再贷方式	借款申请人在公积金贷款通过审批后， 自筹资金结清原商业贷款 ，注销房屋原抵押登记；公积金中心在取得房屋抵押权后，将公积金贷款资金转入借款申请人个人银行账户，该方式适用于所有商转公贷款业务。
公积金直还方式	借款申请人持商业贷款银行出具的《同意办理顺位抵押函》和《同意提前结清商业贷款函》申请办理商转公， 公积金中心取得房屋顺位抵押权后，将公积金贷款资金转入商业贷款银行指定账户，用于结清原商业贷款 ，剩余差额由借款申请人在结算前另行向商业贷款银行支付。该方式适用于已经与公积金中心签订《商转公贷款业务合作协议》的银行发放的商业贷款。

2、在同等贷款额度之下，公积金贷款更为划算，可减少近7万元利息

以首套房为例，贷款100万元，分30年还清、等额本息计算：		
贷款类型	当前利率	月供
商业贷款	3.45%	4463元
市直公积金	3.1%	4270元
每月可减少		193元
30年可减少		6.9万元

3、目前郑州市公积金贷款额度及月还款额的限制性条件：

- **公积金贷款最高贷款额度：**
满足条件的家庭首套住房公积金最高贷款金额为100万元，第二套住房公积金最高贷款金额为80万元。
- **公积金贷款月还款额评定标准：**
月还款额不超过家庭收入的60%。家庭月收入按照夫妻双方最近6个月内住房公积金最低缴存基数之和认定。

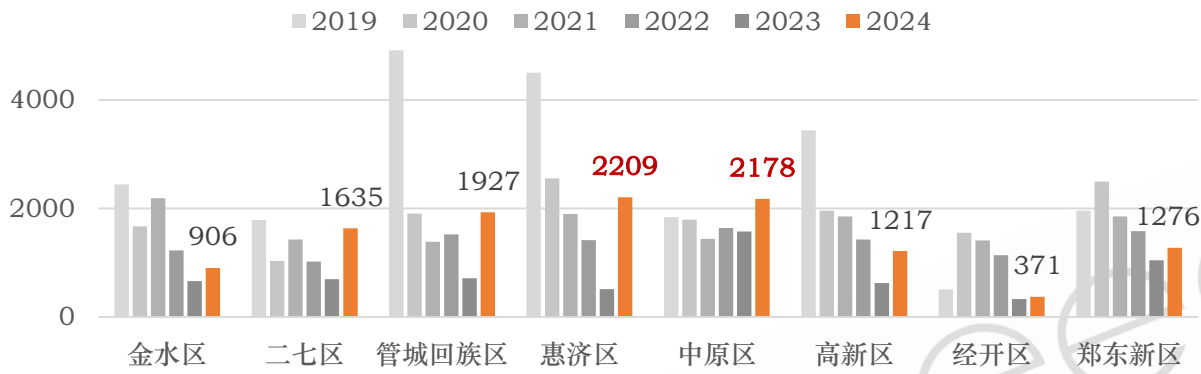
当前郑州存在不少单位公积金缴存基数按最低标准执行的情况（郑州市公积金月缴存基数下限为2000元），如果按照这个标准认定家庭收入，那么家庭公积金月还款额，单人低于1200元，夫妻双方低于2400元。按30年的公积金贷款来反算，贷款最高额度分别限制在28万和56万；如果还想缩短还款年限，以20年的公积金贷款来算，可贷款最高额度分别限制在21万和43万。

从实际考虑，目前侧重商转公的家庭普遍为2017年前后利率高涨时期购置的房产，目前剩余贷款金额普遍80万起步，如果是上述情况，家庭双方购房的需要自筹小一半的资金填补差额，单方至今未婚购房的会被直接劝退。

郑州市市场 | 土地 | 惠济区/中原区供地计划发力，二七区/管城区持续保持高供应

4月1日郑州市区供地计划发布，合计供地11718亩，其中**惠济区/中原区计划供地超过2000亩**，其次是**管城区/二七区1500-2000亩之间**，金水区/经开区最低，未来金水、高新两区库存压力缓解；经开区供存均低，稀缺度提升；管城区供地压力仍大截止4月份大郑州累计成交15宗商住地，合计建面120.46万方，主要集中在二七区、管城区等

19-24年郑州主城各区住宅用地供地计划表现（亩）

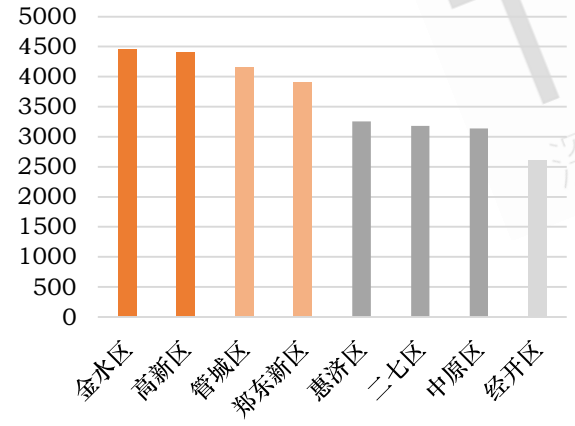


2024年4月住宅用地供销明细

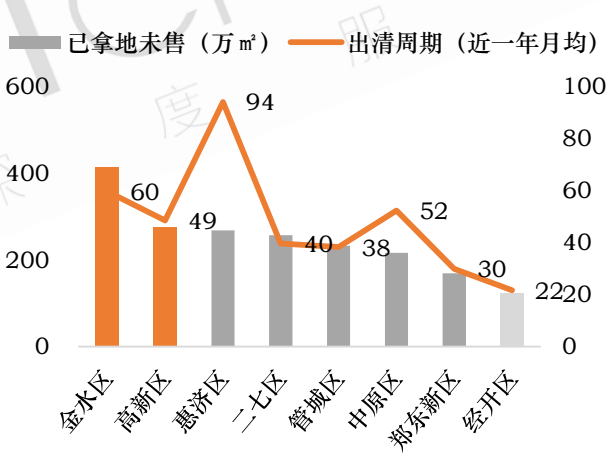
区域	供应日期	土地编号	板块	用途	占地亩	容积率	建面(万㎡)
中牟	2024/4/10	牟政出[2023]51号	中牟新城板块	住宅	54.9	2.2	8.0
中牟	2024/4/18	牟政出[2023]31号	雁鸣湖板块	住宅	87.8	1.5	8.8
中牟	2024/4/18	牟政出[2023]32号	雁鸣湖板块	住宅	80.7	1.5	8.1
中牟	2024/4/18	牟政出[2023]33号	雁鸣湖板块	住宅	77.6	1.5	7.8

区域	成交日期	土地编号	板块	用途	占地亩	容积率	建面(万㎡)	成交楼面价(元/㎡)
二七区	2024/4/23	郑政出〔2024〕4号（网）	二七新城板块	住宅	64.6	2.5	10.8	3359
中原区	2024/4/23	郑政出〔2024〕5号（网）	常庄板块	住宅	44.4	2.0	5.9	4913

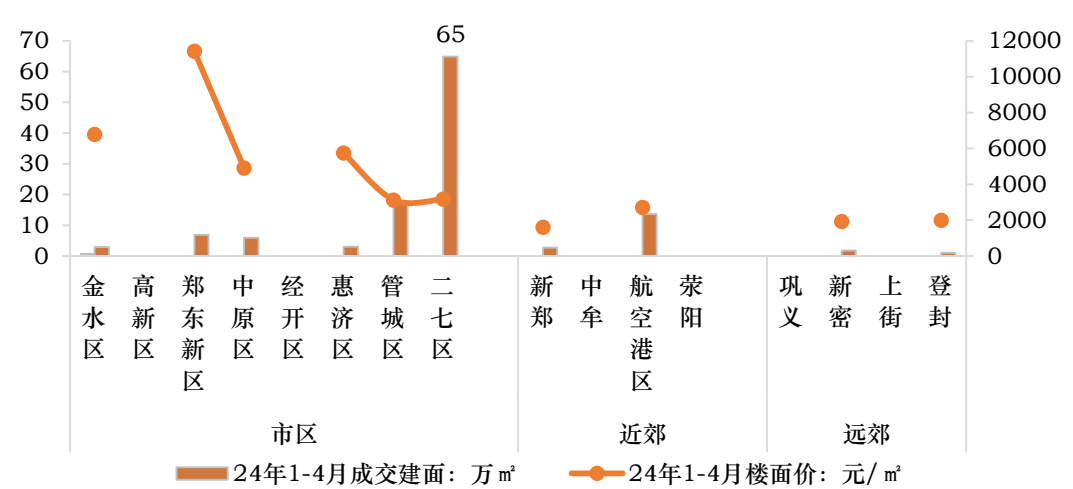
19-24年郑州主城各区住宅用地实际供地表现（亩）



截止2024年3月主城已摘地库存（万㎡）



2024年1-4月大郑州分区域住宅用地成交量价同比走势

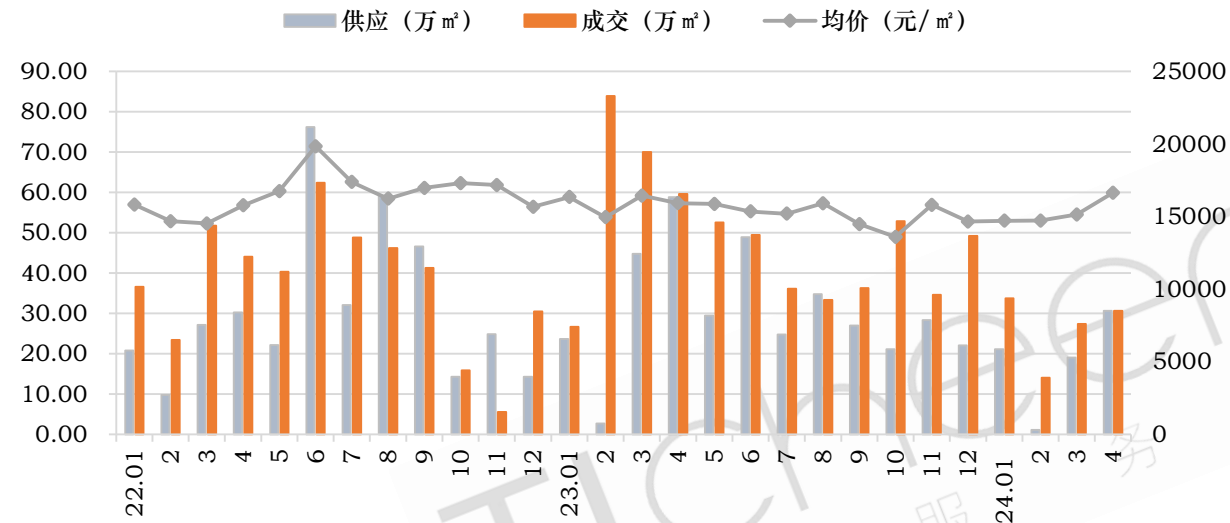


数据来源：郑州公共资源交易中心，泰辰市场监控中心，数据含安置地

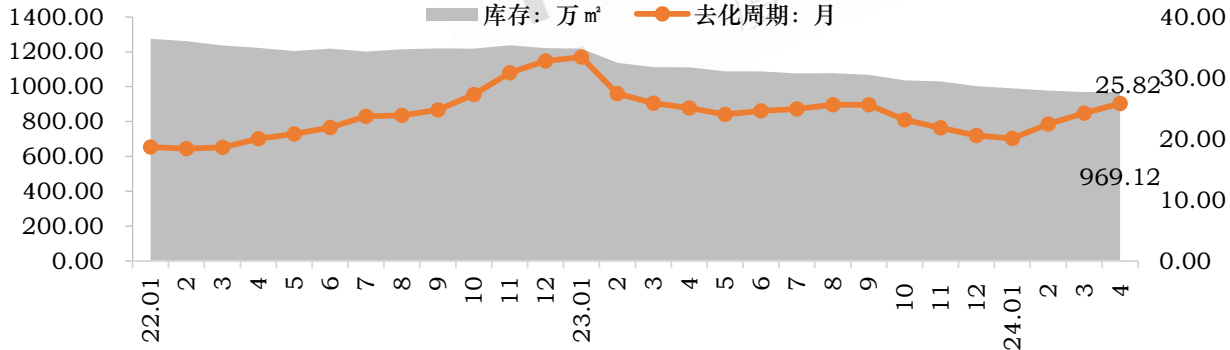
郑州市市场 | 新房 | 4月受新入市热销楼盘带动，量价持续恢复

4月郑州新房备案量价持续恢复，市区成交30.67万㎡，环比+12%，成交均价16646元/㎡，环比+10%（价格上涨主要受北龙湖兰溪府集中备案拉升影响）

2022-2024年4月郑州市区新建商品住宅供销价



2022-2024年4月郑州市区新建商品住宅库存及去化周期走势



数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案

郑州市区商品住宅备案表现

月份	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)
2023年4月	58.84	59.62	15932	94.98
2024年3月	19.06	27.41	15151	41.53
2024年4月	30.66	30.67	16646	51.06
同比	-48%	-49%	4%	-46%
环比	61%	12%	10%	23%
2023年1-4月	130.05	240.32	15791	379.48
2024年1-4月	71.95	105.90	15390	162.97
累计同比	-45%	-56%	-3%	-57%

数据来源：兰溪府4月周度备案214套房源，均价26550元/㎡，金额8.5个亿

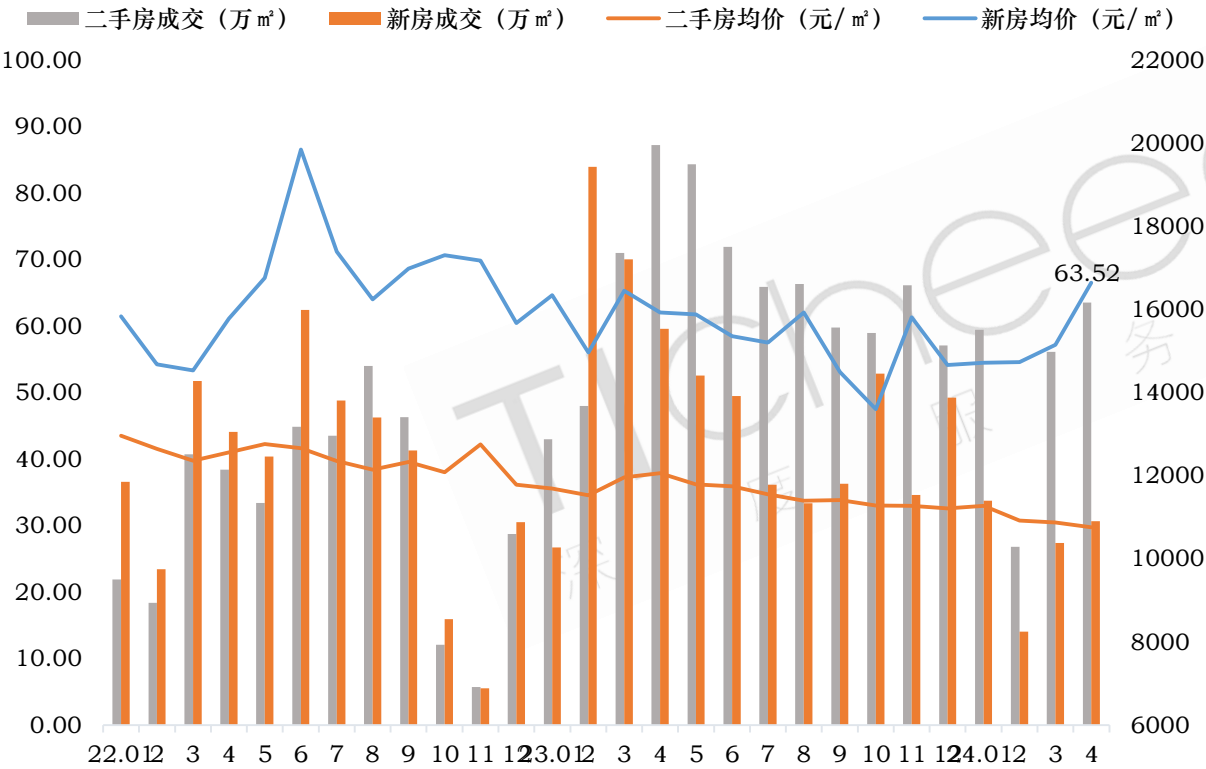
郑州市区+近郊商品住宅备案表现

月份	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)
2023年4月	69.00	90.46	13347	120.74
2024年3月	23.70	44.46	12298	54.67
2024年4月	35.99	50.99	13380	68.23
同比	-48%	-44%	0%	-43%
环比	52%	15%	9%	25%
2024年1-4月	171.92	374.27	13048	488.36
2024年1-4月	87.76	177.95	12505	222.52
累计同比	-49%	-52%	-4%	-54%

郑州市市场 | 二手房 | 存量房累计成交206万㎡，涨幅持续领先新房

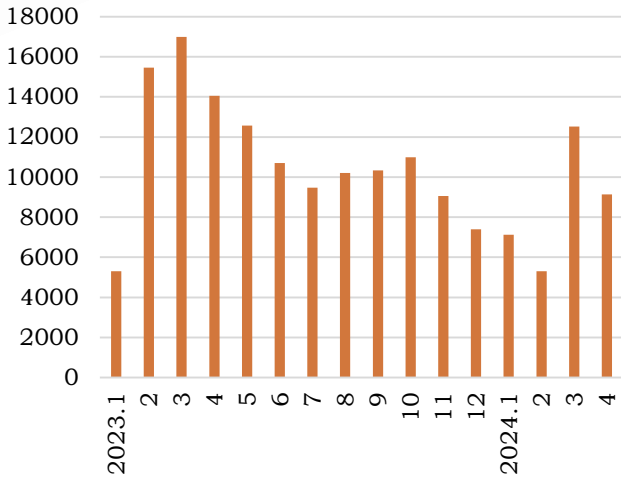
二手房4月成交量63.52万㎡（环比+13%，同比-27%），截止4月份累计成交205.94万㎡（累计同比-17%，新房累计同比-56%），成交倍增于新房，累计降幅低于新房；新增挂牌房源及库存量环比持续增加，供大于求

2022-2024年4月郑州主城区商品住宅供销价

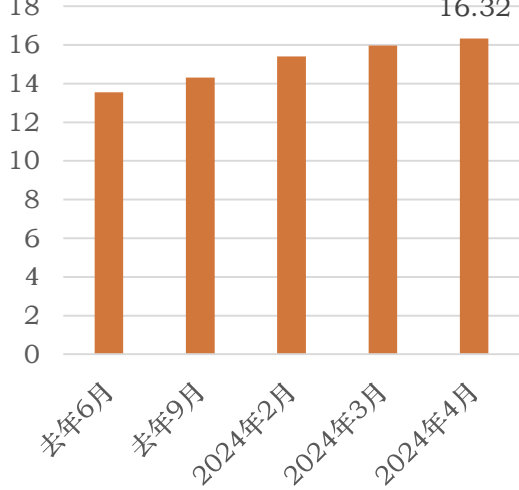


月份	新房成交量: 万㎡	二手成交量: 万㎡	二手/新房	新房均价: 元/㎡	二手均价: 元/㎡	二手/新房
2020年	1015	427	42%	15195	12219	80%
2021年	827	448	54%	15803	12854	81%
2022年	447	388	87%	16647	12427	75%
2023年	585	780	133%	15362	11613	76%
2024年1-4月	106	206	194%	15390	10968	71%

市区二手房新增挂牌房源 (套)



二手房买卖库存房源量 (万套)



数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案，二手房数据为4月周度数据合计

截止4月份万科依靠多权重项目支撑累计销售13亿元排名第一，其次美盛9.22亿，郑新科创8.48亿（其中兰溪府贡献7.09亿）， 华润、保利24年热销项目支撑不足，业绩下滑

2024年1-4月市区+近郊房企住宅备案金额排名（全口径）

剔除人才公寓和特殊企业

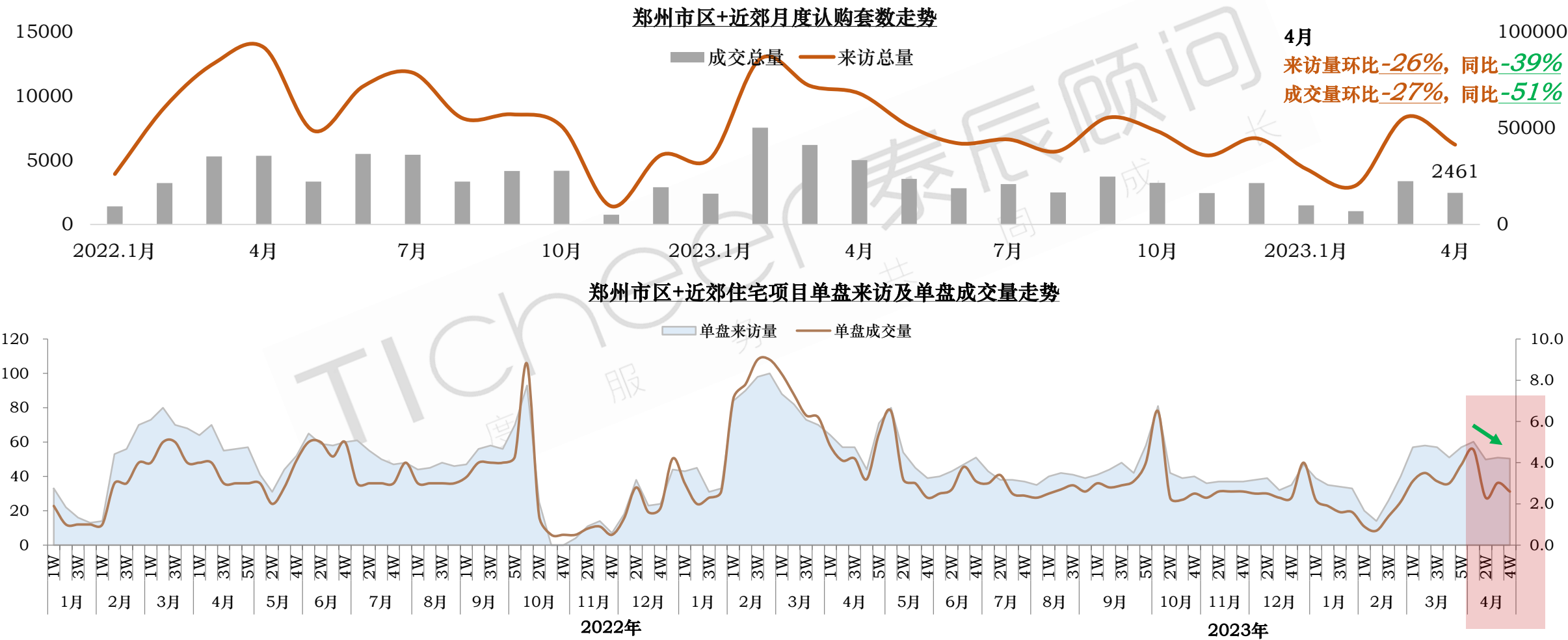
序号	房企名称	销售面积：万㎡	销售金额：亿元	市占率（%）
1	万科	9.11	13.00	6.9%
2	美盛	5.34	9.22	4.9%
3	郑新科创	3.27	8.48	4.5%
4	越秀	5.04	6.63	3.5%
5	中建	6.05	6.62	3.5%
6	华润	2.97	6.33	3.3%
7	碧桂园	6.18	5.93	3.1%
8	电建	2.92	4.73	2.5%
9	保利	2.39	4.72	2.5%
10	正商	3.64	4.39	2.3%
11	未来地产	1.31	4.26	2.3%
12	中海	1.71	3.73	2.0%
13	润泓	3.80	3.51	1.9%
14	亚新	0.73	3.08	1.6%
15	亚星	2.52	3.00	1.6%

2024年1-4月市区+近郊项目住宅备案金额排名

序号	项目名称	区域	面积：万㎡	金额：亿元	均价：元/㎡
1	兰溪府	郑东新区	2.67	7.09	26532
2	中建元熙府	经开区	3.23	4.29	13271
3	未来天奕	金水区	1.31	4.26	32596
4	美盛教育港湾+中环	金水区	2.00	3.86	19322
5	润泓锦园	中牟县	3.26	3.05	9357
6	亚新星云湾	郑东新区	0.70	3.01	43251
7	越秀天悦江湾	金水区	1.53	2.78	18126
8	华润瑞府	郑东新区	1.00	2.77	27583
9	万科翠湾中城	惠济区	1.85	2.71	14651
10	龙湖熙上	管城区	2.15	2.53	11774
11	信达天樾九章	金水区	1.43	2.32	16139
12	美盛金水印	金水区	1.08	2.29	21249
13	郑轨云麓	高新区	1.72	2.16	12564
14	东原阅城	高新区	1.74	2.09	12011
15	万科未来时光	金水区	1.16	2.00	17188
16	鼎盛阳光城	管城区	1.73	1.99	11493
17	中海云著湖居	郑东新区	0.48	1.92	40466
18	万科大都会（六期+七期）	二七区	1.73	1.90	10971
19	华润幸福里	郑东新区	0.68	1.88	27580
20	汇泉景悦城	中原区	1.54	1.81	11786

郑州市市场 | 整体楼市 | 抢收后访交量惯性回落，成交环比下跌27%

自3月窗口期抢收后，客户量下滑，访交快速回落；但典型项目营销力度不减，4月中旬开始提前预热五一



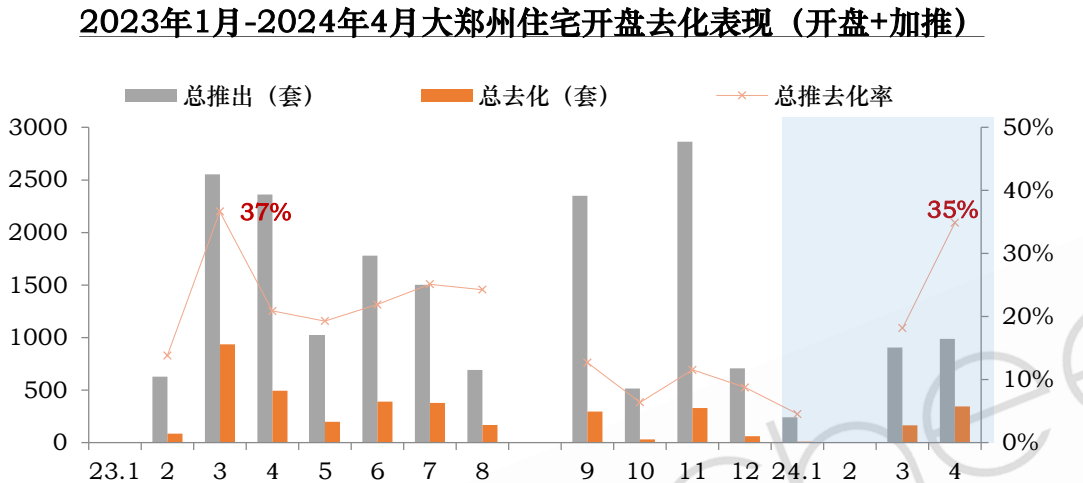
郑州市场 | 营销 | 降价情绪向核心区域漫延，部分项目持续下探底价

4月客户减少，成交降温，典型项目以降价+强分销为主，降价持续从三四环线向三环内漫延，重点集中于金水北、航海路等主力热销区域；杨金区域水投及信达先后降价抢收，区域底价跌至12000起步；其中不乏一些产品地段较优质项目，受同质化产品竞争严重、及竞品持续降价干扰等，从而降价促销，例如越秀天悦江湾、信达时代国著等

2024年4月大郑州典型项目营销动作

房企	项目	环线	板块	政策变动	降价效果
谦祥	谦祥万华城	三环-四环	高新老城	五期实景现房特价96XX起步（正常价格12000），三期现房送车位储藏间	无明显变化
保利	缦城和颂		金水北	高层均价18000-19000（原成交均价18900-20000元/㎡，整体降价约700元/㎡）推出低首付（之前没有），首付5%，剩余360有息贷款	降前周度2套，降后周度7-9套
美盛	美盛教育港湾			7#13#清栋特价105/121㎡168xx起，123㎡178xx起，以旧换新额外5w（正常价格18000）	无明显变化，周度6-9套
越秀	越秀天悦江湾			分销涨佣3%，至5月5号，五一提前购，额外优惠2%，140㎡18500,127㎡17500,102㎡16500，周末分销成交现金奖励5000元/套，现场成交额外再奖2000元/套	降前周度4-5套，降后10套左右
信达	信达天樾九章			清盘房源15500元/㎡（正常价格16000）	无明显变化，周度4-5套
水投	水投壹号院		杨金	分销4%+10000，小高层毛坯14500元/㎡送车位（13-14万/个），特价房最低1万2XXX元/㎡起（个别较差户型），其他特价房13000多不送车位	降前周度0套，降价周5套
信达	信达时代国著			特价12400+3万送车位（正常价格13800-14200）	降前周度0-1套，降价周20套
锦雍置业	水之郡	二环-三环	龙子湖板块	毛坯12300-12700（原价16000-17000），分销：两居5万、三居6万	降前0套，降价周55套
国投	昆仑朗境		航海路板块	特价房（99/116/121㎡户型）15000起步，首开均价18000	无明显变化单周2-3套
鼎盛	鼎盛阳光城			推出特价房（安开混合楼栋）107/119单价9000，前期特价11500，新开楼栋8999	降价前3-5套，降后10套
电建	电建洺悦融园			高层好楼层17XXX元/㎡起，原价18500	无明显变化，周均5套
郑轨	郑轨云麓		冉屯路板块	保价5.1到访送2张地铁卡，优惠1%，送千元家电礼；5套特价房11900元/㎡起	无明显变化，周度6-10套
金地	金地 and 樾春晓	四环外	郊区	40月20加推8#房源92和125㎡产品（毛坯）47XX元/起（原价5800）	无明显变化，周度1套
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	无明显变化，周度3-5套
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	降前周度5-6套，降价周13套
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	无明显变化，单周5-7套

4月推售量及去化率为今年最高，去化率接近于去年3月水平，主要受兰溪府、中海时光之境两个典型改善盘首开热销影响。两者在产品、价格、地段均具备极强的竞争优势，首开价格均低于预期价格，贴合客户心理及区域同级别竞品下限，实现良好去化



2024年4月新盘首开表现

项目名称	推盘时间	推出套数	去化套数	去化率
兰溪府	2024/4/2	371	210	57%
中海时光之境	2024/4/20	353	130	37%

兰溪府首开表现：143㎡去化率83%，其次是134㎡48%

户型	面积 (㎡)	成交价格 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
三室两厅两卫	134	24300-26500	124	60	48%
四室两厅两卫	143	25000-27500	157	130	83%
四室两厅三卫	160	25400-27400	60	15	25%
四室两厅三卫	185	26900-28800	30	5	17%
合计			371	210	57%

去化较好分析：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
今年以来去化率最高项目，①政府平台背书，工程进度较快，首开地块已封顶，交房周期短；②低价入市，总价最低320万起，为北龙湖最低上车门槛，客群基数扩大；③片区唯一官宣划片清华附中，大大增强对客户的吸引力；④平台国企地价优势，楼面价10490元/㎡，竞品华润瑞府14061元/㎡，错4000地价，华润瑞府整盘精装均价30000元/㎡，项目首开毛坯24300元/㎡起步

中海时光之境首开表现：洋房去化率79%

户型	面积 (㎡)	成交价格 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
四室两厅三卫	178	23000-25000	76	61	80%
四室两厅三卫	210	25000-27000	15	11	75%
洋房合计			91	72	79%
四室两厅两卫	148	16500-18500	158	35	22%
四室两厅两卫	166	17500-19500	104	23	22%
高层合计			262	58	22%

去化较好分析：稀缺大面积洋房+较高价格优势+更高装标配比
①产品稀缺，片区唯一洋房在售，面积178/210㎡得房率95%；②具有较高的价格优势，高层精装148㎡16500起步，166㎡17500起步，且装标较高（3000元/㎡），参照北龙湖品牌（博洛尼橱柜、西门子烟机、林内热水器、施耐德开关、日立中央空调、汉斯格雅台盆等），直接竞品万科山河道二期精装18500（装标2000元/㎡）；③产品其他附加优势：全铝板公建化立面、架空层、精装车库、五星级入户大堂

兰溪府、中海时光之境、雲河锦上3-4月首开后热销排名靠前；其次润泓锦园依靠学区优势实现热销；越秀天悦江湾、保利缦城和颂、万科翠湾中城、美盛教育港湾通过下调价格延续热销；中建元熙府、鼎盛阳光城、华润琨瑜府则通过极高性价比走量

2024年4月大郑州住宅项目认购套数排名

排名	区域	项目	认购套数	均价 (元/㎡)	核心卖点
1	郑东新区	兰溪府	257	小高层毛坯24300-28800	4月首开热销，备案达214套，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
2	中原区	中海时光之境	177	高层16500-19500（装标3000） ；洋房标准层23000-27000；首层31000-32000	4月首开热销，稀缺大面积洋房+较高价格优势+更高装标配比
3	中牟	润泓锦园	85	高层毛坯8500	学区优势，省实验直管分校（幼儿园+小学+中学）+政策（高评高贷、100㎡以下4.5万，100㎡以上7万/套）
4	惠济区	万科民安雲河锦上	63	精装高层13000-13700，洋房18000-19500， 首层28500	价格及品质较周边竞品有优势，稀缺洋房
5	中原区	电建中原华曦府	58	高层毛坯18200-19000	中原二环内稀缺改善项目
6	管城区	鼎盛阳光城	55	高层毛坯8999起	三环内最低价项目
7	管城区	信达未来公元	55	精装高层9500-10000	四环内，精装低价，高性价比
8	经开区	中建元熙府	46	小高毛坯12800，特价房11400-11800	滨河央企低价项目，高性价比
9	高新区	郑轨云麓	42	高层毛坯11800，小高13800	三环内高性价比项目
10	金水区	越秀天悦江湾	39	高层毛坯16800-18500	创新户型+产品升级+双学区（文化路一小·翰林校区+龙门实验学校长安校区）+双地铁+特价房
11	中原区	华润琨瑜府	39	三期毛坯高层13500-14000，二期瑜公馆； 11000-12000	三环内高性价比项目
12	惠济区	万科翠湾中城	37	高层精装14700-16500	金水北，精装低特价，高性价比
13	金水区	美盛教育港湾+中环	37	高层毛坯16800-17800	金水北，综合城改+双学区，配套完善
14	中原区	中原华侨城	36	高层特惠8000元/㎡起；洋房特惠9500元/㎡起，洋房正常10000-11500元/㎡	低价促销
15	金水区	保利缦城和颂	34	高层精装18500-20100 洋房精装25500	高层降价+分期支持后，流速回升

2024年4月市场总结 |

宏观政策端：4月份利好政策密集出台，政治局定调楼市今年延续松绑状态、以及宽松货币政策为主、二季度降息可期；**首次提出地产去库存**，基于当前房地产市场新的供求关系、以及购房群体对优质住房期待不断增强的背景下，**统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施**，鼓励支持各地方城市推行“以旧换新”试点工作，进一步优化市场供需平衡，稳定房价、楼市预期。

郑州市场表现：**政策端**率先推出“以旧换新”试点工作、积极落实市直商转公细则，进一步稳定市场预期。

土地端根据供地计划来看，经开区供存压力最小、土地最为稀缺，管城区/二七区供地压力较大，未来价格仍有下探风险；**营销端**4月介于3-5月之间，购房客户不足，但促销力度依然保持紧绷态势，热销项目直接推出降价促销+高佣捆绑双拳组合来维持销量；

项目端结合目前热销项目来看，各项目间分化及竞争拉大，改善盘持续突破产品创新避免同类产品堆叠分流；其次不断升级小区配置、精装标准，逐步向豪宅项目靠拢，最后销售价格也与区域同级别竞品下限靠近；刚改刚需盘则更侧重产品差异化竞争，强化自身卖点，持续与竞品包括存量房等进行价格厮杀来争夺客户；素质一般项目则纯粹依靠大幅降价来走量，今年市场会步入产品、量、价的不断调整阶段，**价格修复及客户预期重建为主要销售难点。**

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

