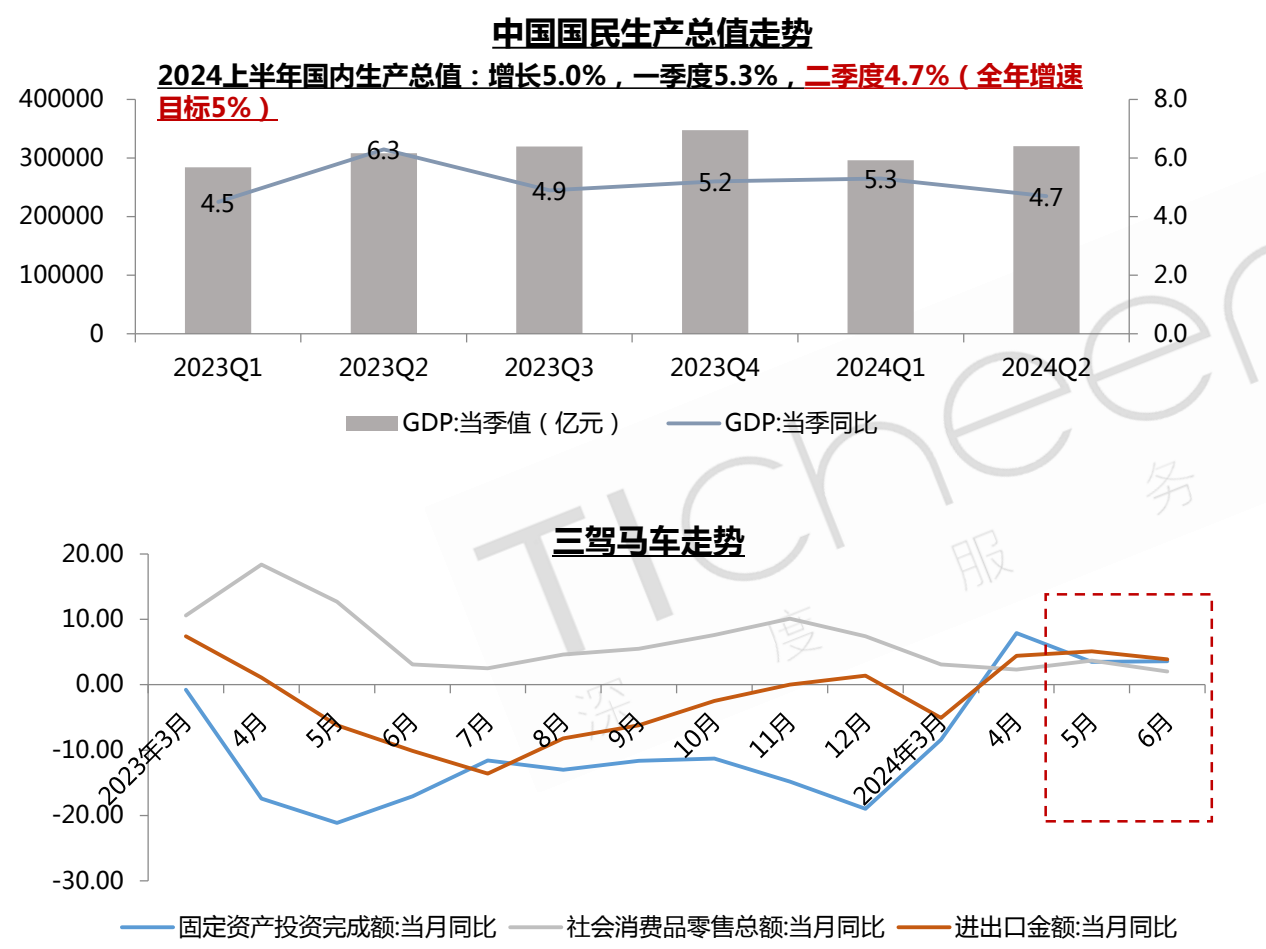


Ticheer

郑州房地产市场研究报告

【2024年7月刊】

二季度GDP增速出现下行，主要受国内有效需求不足（二季度消费贡献率较一季度下降27%）、房地产行业仍处于深度调整期（房地产二季度绝对额同比下降4.6%）；除上以外，经济支撑上主要依靠出口、新质生产与制造业来维持韧性



分类	绝对额（亿元）		比上年同期增长（%）	
	二季度	上半年	二季度	上半年
GDP	320537	616836	4.7	5
第一产业	19122	30660	3.6	3.5
第二产业	126684	236530	5.6	5.8
第三产业	174731	349646	4.2	4.6
农林牧渔业	20241	32535	3.8	3.7
工业	103433	199858	5.9	6
制造业	86544	166686	6.2	6.3
建筑业	23793	37771	4.3	4.8
批发和零售业	31336	60879	5.3	5.7
交通运输、仓储和邮政业	15153	28684	6.5	6.9
住宿和餐饮业	4944	9836	5.9	6.6
金融业	26194	53005	4.3	4.8
房地产业	17778	35514	-4.6	-5
信息传输、软件和信息技术服务业	16121	32002	10.2	11.9
租赁和商务服务业	10801	22033	8.7	9.8
其他行业	50744	104718	3.1	3.4

三大需求对GDP增长的贡献率对比			
	最终消费支出贡献	资本形成总额	货物服务净出口
一季度	73.7%	11.8%	14.5%
二季度	46.5%	40.1%	13.3%
差值	-27.2%	28.3%	-1.2%

数据来源：泰辰市场监控中心、国家统计局

全国政策表现|高层重点定调化风险、去库存，下半年政策有望再提速

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

7月三中全会及政治局先后召开，为下半年经济政策和房地产政策指明了方向，两会议同时提及**防范化解房地产风险、加快建立租购并举、积极支持收购存量商品房用作保障性住房、加快构建房地产发展新模式等**，未来相关类政策会进一步加强落地

7月重点政策一览

2024年7月15日至18日二十届三中全会举行，锚定2035年基本实现社会主义现代化目标，**重点部署未来五年的重大改革举措**，为未来经济体制改革发展提供方向性指引，**全面深化改革，促进高质量发展，推进中国式现代化。**

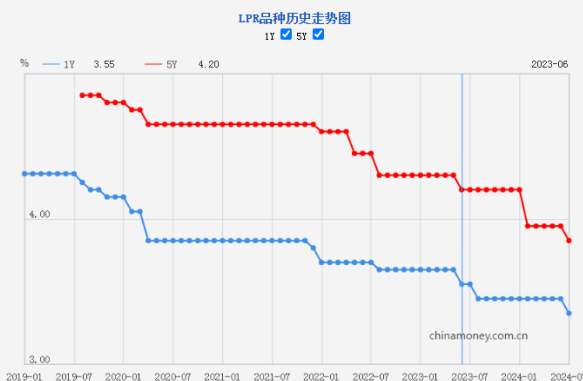
涉及房地产：着重落实化解风险，防范化解房地产、地方政府债务、中小金融机构等重点领域风险，**推进城乡融合发展**，促进城乡要素双向流动。

提出：加快建立租购并举，住房体系“双轨制”，取消地方政策限制、改革商品房预售、持续完善房地产税收制度等新趋势。

二十届三中全会

7月15日-7月18日

7月22日央行降息：1年期LPR由3.45%降至3.35%；5年期以上由3.95%降至3.85%



LPR报价调整

7月22日

7月30日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。

对于经济：坚定不移完成全年经济发展目标，**下半年宏观政策将持续加力**，经济政策着力点更多转向惠民生、促销费，增加居民收入将是重点

关于地产：持续防范化解重点领域风险。要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，**坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房**，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。

政治局

7月30日

2024年7月15日至18日，中共二十届三中全会在北京举行，会议审议通过了《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》简称《决定》，锚定2035年基本实现社会主义现代化目标，重点部署未来五年的重大改革举措，为未来经济体制改革发展提供方向性指引

会议总体目标：明确到2029年完成《决定》提出的改革任务——全面建成体制制度；两个基本实现——到2035年基本实现国家治理体系和治理能力现代化；2050年全面建成社会主义现代化强国。

二十届三中全会——《决定》重点内容提炼

会议内容（除引言和结束语外，共15个部分）		会议要求	改革方向
1	重大意义和总体要求目标阐述	到2035年基本实现国家治理体系和治理能力现代化	
2	构建高水平社会主义市场经济体制	高水平社会主义市场经济体制是中国式现代化的重要保障	针对中国市场大且复杂的特点，以经济体制改革为牵引，构建更有效的市场机制，推动全国统一大市场，实现全球经济治理
3	健全推动经济高质量发展体制机制	高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务	健全因地制宜发展新质生产力体制机制，健全促进实体经济和数字经济深度融合制度
4	构建支持全面创新体制机制	教育、科技、人才是中国式现代化的基础性、战略性支撑	深化教育综合改革，深化科技体制改革，深化人才发展体制机制改革
5	健全宏观经济治理体系	科学的宏观调控、有效的政府治理是发挥社会主义市场经济体制优势的内在要求	完善宏观调控制度体系，统筹推进财税、金融等重点领域改革，增强宏观政策取向一致性
6	完善城乡融合发展体制机制	城乡融合发展是中国式现代化的必然要求	促进城乡要素平等交换，共同繁荣发展
7	完善高水平对外开放体制机制	开放是中国现代化鲜明标识	稳步扩大制度型开放，深化外贸体制改革，深化外商投资和对外投资管理体制改革，优化区域开放布局，完善推进高质量共建“一带一路”机制
8	健全全过程人民民主制度体系	发展全过程人民民主是中国现代化本质要求	加强人民当家作主制度建设，健全协商民主机制
9	完善中国特色社会主义法治体系	法治是中国现代化的重要保障	深化立法领域改革，深入推进依法行政，健全公正执法司法体制机制
10	深化文化体制机制改革	中国式现代化是物质文明和精神文明相协调的现代化	增强文化自信，发展社会主义先进文化
11	健全保障和改善民生制度体系	在发展中保障和改善民生是中国现代化的重大任务	完善收入分配制度，完善就业优先政策，健全社会保障体系，加快建立租购并举的住房制度
12	深化生态文明体制改革	中国式现代化是人与自然和谐共生的现代化	协同推进降碳、减污、扩绿、增长，积极应对气候变化
13	推进国家安全体系和能力现代化	国家安全是中国式现代化行稳致远的重要基础	健全国家安全体系，完善公共安全治理机制，健全社会治理体系
14	持续深化国防和军队改革	国防和军队现代化是中国式现代化的重要组成部分	完善人民军队领导管理体制，深化联合作战体系改革、跨军地改革
15	提高党对进一步全面深化改革、推进中国式现代化的领导水平	党的领导是进一步全面深化改革、推进中国式现代化的根本保证	坚持党中央对进一步全面深化改革的集中统一领导

涉及到房地产方面，《决定》指出要落实好防范化解房地产、地方政府债务、中小金融机构等重点领域风险的各项举措。同时提出城乡融合发展，深化土地制度改革，促进城乡要素双向流动，释放城镇化潜力，高品质及保障双体系推进，长远看对对房地产市场平稳健康发展产生积极影响

二十届三中全会——《决定》涉及房地产内容提炼

全会提出	涉及房地产领域内容	观点解读
科学的宏观调控、有效的政府治理是发挥社会主义市场经济体制优势的内在要求	必须完善宏观调控制度体系， 统筹推进财税、金融等重点领域改革，增强宏观政策取向一致性。 要完善国家战略规划体系和政策统筹协调机制，深化财税体制改革，深化金融体制改革，完善实施区域协调发展战略机制。	政策持续呵护，货币政策针对性投放。深化财税体制改革或将合理划分央地事权、财权，优化地方税收体系，有助于 缓解地方政府的财政压力，对当前稳定房地产市场有望产生积极影响
完善城乡融合发展体制机制，促进城乡要素双向流动	必须统筹新型工业化、新型城镇化和乡村全面振兴，全面提高城乡规划、建设、治理融合水平，促进城乡要素平等交换、双向流动，缩小城乡差别，促进城乡共同繁荣发展。要健全推进新型城镇化体制机制，巩固和完善农村基本经营制度， 完善强农惠农富农支持制度，深化土地制度改革。	深化土地制度改革有利于促进土地资源合理配置和高效利用，进一步提升土地价值，释放城镇化潜力；县域发展迎来发展，预计土地政策会有较大调整。 未来可能会建设一大批连接城市和乡村的强县、强镇，功能区。
防范化解房地产风险，切实维护社会稳定	要统筹好发展和安全， 落实好防范化解房地产、地方政府债务、中小金融机构等重点领域风险的各项举措 ，严格落实安全生产责任，完善自然灾害特别是洪涝灾害监测、防控措施，织密社会安全风险防控网，切实维护社会稳定。	房地产风险的防范化解首次被写入三中全会文件中 ，相关工作的重要性和迫切性不言而喻。各领域风险的联合防范机制，包括深化房地产白名单机制，加大地方债务分类处理力度，强化金融服务实体经济能力等，“ 稳市场”“去库存”政策仍将进一步落地落实。
提高人民生活品质，健全社会保障体系	公报还在进一步全面深化改革的总目标中提到 “聚焦提高人民生活品质” 全会还提出 “健全社会保障体系”	推进“好房子”建设 ，有助于持续和深入促进住房品质和生活品质的提高。同时，保租房及配售型保障房建设和供应的力度有望加大，部分超大特大城市将加快户籍制度改革， 或尝试推进租房落户、有稳定就业可落户等措施。

《决定》对于地产新模式指出具体思路，优化和完善供应体系、加大保障性住房建设和供给力度、支持城乡居民多样化改善性住房需求、有力有序推行商品房现房销售，加强预售资金监管、严格预售门槛，完善调控政策、落地房地产税等

1

加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。

2

支持城乡居民多样化改善性住房需求。

3

充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。

4

改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。

5

完善房地产税收制度。

观点解读：

1、对保障房功能有明确定位，对刚需后续的住房产品有明确规划，也有助于保障房真正发挥保障功能，**预计未来几年保障性住房供给或将明显放量。**

2、支持多样化需求改善性住房，从近期各地调整建筑规范、容积率计算规则，提高居住品质等可以体现。

3、因城施策，充分赋予地方调控自主权，让地方政府决定政策的松紧度，**一线城市限购政策有望继续优化。**“取消普通住宅和非普通住宅标准”，意味着在税费缴纳等过程中，非普宅与普宅将执行同等要求，有助于降低购房者置业成本，**推动改善性住房需求释放，有助于“好房子”建设。**

4、改革商品房预售，**未来取消商品房预售或是大势所趋。**

5、未来房地产税收制度会从房地产循环受阻环节针对性降低开发环节、交易环节的税负；房地产税征收方面，当前房产税实质已具备征税条件，但核心问题在于税基和税率的确定，当前仍在探索阶段。

郑州政策表现|多元模式满足居住需求，进一步助力以旧换新进度

多元模式保障需求释放，继人才公寓申领、以旧换新补贴等政策落地实施之后，首批保住房也快速落地，充分满足刚需居住需求，另外通过消费补贴进一步刺激以旧换新成交

郑州7月重点政策一览

7月23日，凡在2024年3月28日至2024年12月31日期间，**通过“卖旧买新、以旧换新”方式**在郑州市购买新建商品住房并完成《商品房买卖合同》网签备案手续的，**每套房发放家居家电消费券5000元，共10000套。**

7月24日，郑州开展为期3个多月（不少于50场次）的**商品房团购活动**，推出近5万套商品房。活动期间，**将对前5000名购房人给予每人5000元的消费券补贴。**

推进以旧换新

7月23日-7月24日

7月29日，郑州市住房保障和房地产管理局启动首批房源配售仪式，首批启动1999套房源。



配售型保障房”试水

7月29日

7月31日，郑州市住房保障和房地产管理局发布**取消商品住房销售价格指导**的通知。住房保障部门不再对新建商品住房销售价格进行指导，开发企业按照自主定价进行销售、办理商品房预（销）售许可（备案）手续。

取消限价后，有利于促进开发商自由定价，进行降价促销，促进资金回笼，但后续仍要看市场反应如何。

取消限价

7月31日

7月31日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《郑州市2024年住房发展年度计划》，共计发布四个目标

2024年住房供应计划目标
（市本级计划供应住房607万平方米）

2024年住房用地供应计划目标

2024年住房建设筹集计划目标

2024年住房发展融资规模目标

《郑州市2024年住房发展年度计划》

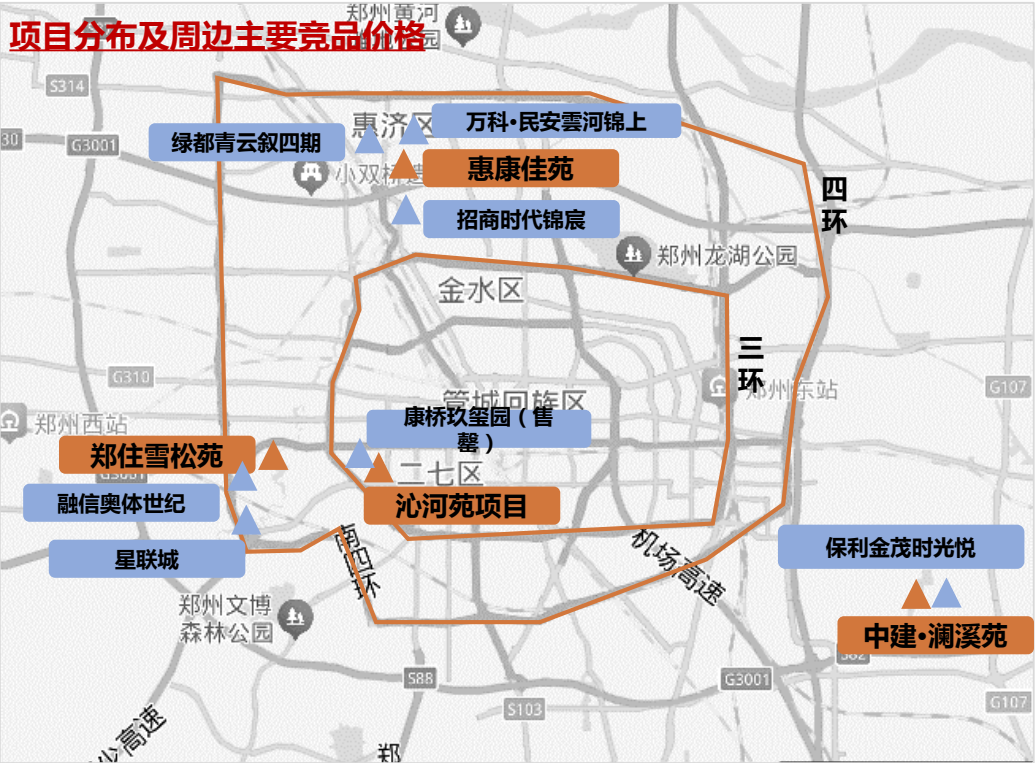
7月31日

郑州|保住房|“配售型保障房”试水，首批启动1999套房源

7月29日，郑州市住房保障和房地产管理局启动首批房源配售仪式，推介首批配售3个项目（沁河苑、雪松苑、惠康佳苑）共1099套房源，预配售1个项目（中建·澜溪苑）900套房源，配售项目主要位于四环内，售价为周边均价的50-70%，在销售均价、交付安全性方面存在优势

首批配售/预配售保障性住房首批项目产品

项目名称	开发商	区域	产品	套数	释放价格（元/㎡）	周边竞品均价（元/㎡）	交付时间
沁河苑项目	郑州投资控股有限公司	中原区	90/120㎡三室两厅	570	精装6752（含装修854）	毛坯15000-18000	现房
郑住雪松苑	郑州公共住宅建设投资有限公司		90㎡两室两厅	207	精装7283（含装修771）	精装8500-9000	2024年12月31日
惠康佳苑项目	郑州旧城改造开发公司	惠济区	90-100㎡两室两厅/120㎡三室两厅	322	精装6470（含装修800）	精装12500-13000	2024年12月31日
中建·澜溪苑	郑州凤湖置业有限公司（城发收购）	经开区	79/89/107/118㎡两室三室	900	精装5750（含装修750）	精装8500	2025年6月15日



申请条件：

1. 以家庭为单位，一个家庭只能申购一套，选取1人作为主申请人
2. 主申请人应取得本市市区户籍3年以上，不满3年的须在本市市区连续缴纳养老保险36个月(含)以上
3. 主申请人及其家庭成员在本市市区范围内无自有住房，或家庭人均住房建筑面积不足20平方米

优先配售对象：取得保障资格且有以下情形之一的家庭可优先进行配售选房

1. 享有郑州市人才计划支持的高层次人才、博士和经市人社部门认定的市重点产业急需紧缺人才
2. 已取得公共租赁住房资格的本市户籍家庭
3. 3子女(含)以上家庭

在2024年4月16日郑州已经发布《郑州市配售型保障性住房管理办法》，并在5.1日实施，此办法目前为国内第一个公布的相关细则，内容涉及到保住房各项细则，保住房以土地划拨定向开发、市场开发项目定向收购，两种方式展开，基于当前市场存量房源较多，主要来源仍以收购市场库存为主

《郑州市配售型保障性住房管理办法》细则重点部分摘录

重点分项	重点政策
土地来源	“保住房”建设用地以 划拨方式供应 。“保住房”建设用地纳入本市年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，从储备土地中优先供应。
筹建方式	“保住房”的筹建主要分为 新建和收购存量住房 ，包括各类政策性住房和市政府规定的其他房源
套型面积	“保住房”应控制套型、面积，满足保障对象居住需求。新建项目单套住房建筑面积控制在 70-120平方米 ， 三居室 套型比例按项目情况控制在 50%-60%
合同签订	办理权属登记手续，录入保障性住房管理系统。不动产权证书附记信息栏记载：该房屋为配售型保障性住房， 不得以任何形式上市交易
回购价格	回购价格按照原购买价格结合住房折旧确定， 住房折旧按每年1%的折旧率予以核减，购房人自行装修部分，不予补偿
转移情形	“保住房”可以继承、离婚析产，原房屋性质不变， 合同签订之日起满两年后 ，方可购买其他房产
再售价格	“保住房”回购后按房屋现状再次配售， 配售价格与该房屋回购价格一致
其他优惠	保障性住房家庭享有商品住房同等落户、子女入学等政策
价格规定	“保住房”配售价格主要由土地价格、建安成本、5%的利润以及需据实核算的相关成本组成

关于土地来源及价格管控：

- 以**划拨方式供应**，意味着“保住房”土地**剥离招拍挂**，去除房地产属性**直接划拨**，并且从储备土地中供应，**会相应挤占商品房用地**。
- 保住房”配售价格主要由**土地价格、建安成本、5%的利润**以及需据实核算的相关成本组成，如果为存量房源收购及定向划拨，房屋成本下降。

关于房屋性质设定：

- 新建面积控制在70-120平米，三室户型50-60%着基本符合三口之家长期居住的户型条件。
- 房屋性质“保住房”实行封闭管理，禁止以任何方式将“保住房”变更为商品住房流入市场，**完全剥离了“保住房”的增值属性**，购买时候可以贷款，但是不能加价转卖
- 保障性住房家庭享有商品住房同等落户、子女入学等政策，具有住宅属性

保住房”的筹建主要分为新建和收购存量住房：

- 依法收回的已批未建土地、闲置土地、非居住存量土地（闲置低效工业、商业、办公、仓储、科研用地），
- 城中村改造、城市更新、危旧房改造中配建；机关、企事业单位利用自有土地建设；新开发商品住房项目中配建。

保住房持续推进能够进一步带动有效贷款，提升地产投资；加大保障性住房供给，保障刚需住房、盘活消化市场存量房源等，加快构建房地产发展新模式，促进行业高质量发展，但也会进一步挤压当前刚需新房空间

一、“保住房”政策政府专项贷款进度：

- 5.17监管部门明确建立3000亿元保障性住房再贷款支持收购已建成未售商品房后，近两个月多地出台了相关征集公告，提出了收购房源的要求和价格。根据市场消息，截至二季末，金融机构已经发放近250亿元租赁住房贷款，人民银行已审核发放再贷款资金超过120亿元，本次会议再次强调要“积极支持收购存量商品房用作保障性住房”，意味着未来相关配套政策有望继续完善，预计后续贷款投放节奏或将进一步加快，资金支持力度也存在一定增强预期。

二、地价+建安是否高于当前售价：

- “保住房”配售价格主要由土地价格、建安成本、5%的利润以及需据实核算的相关成本组成；正常项目土地税费成本占比约60-70%，建安成本约30-40%， “保住房”以划拨收购为主，土地成本及建安成本就会降低，售价占市场价格的50-70%，总体成本低于售价。

三、“保住房”对未来行业的影响：

- 通过保障性住房再贷款，能够有效带动银行贷款，提升房地产开发投资，不仅有利于消化存量房产和优化增量住房，还有利于构建房地产发展新模式，促进房地产业高质量发展；
- 进一步加大保障性住房供给，丰富居民在居住层面的选择维度，保障居民的合理性居住需求；
- 有效促进一二级市场循环，首批次配售项目来源两个维度，一是由政府划拨土地进行定向保障性住房的开发，比如沁河苑、雪松苑等；二是来源于市场开发项目的定向收购，比如中建澜溪苑等；另外可通过依法收回的已批未建土地、闲置土地、非居住存量土地(闲置低效工业、商业、办公、仓储、科研用地)；以及可深度开发的土地(公交场站、地铁上盖等)等等进行新建开发；进一步促进存量用地的盘活使用；
- 随着配售型保障性住房项目持续想市场释放，会进一步稀释刚需市场，形成量价竞争，未来市场整体改善与刚需的走向会更加分化。

7月31日，郑州市住房保障和房地产管理局印发《郑州市2024年住房发展年度计划》。计划指出本年度**郑州市计划供应住房607万m²，其中主城占比68%。供应保障房用地11.7公顷，保障房16415套。**商品住宅用地将“以存订供”（4月至今无土地供应），旨在引导楼市库存回归合理区间，促进当地房地产市场平稳健康发展

一、2024年住房供应计划目标
郑州市本年度计划**供应住房607万平方米。主城八区住房供应规模412万平方米**，其中商品房375万平方米，配售型保障房37万平方米(约3700套);其他县市商品房供应规模195万平方米。

二、2024年住房用地供应计划目标
本年度计划供应**保障性住房用地11.7公顷。**按照“**以存定供**”的原则科学调控商品住宅用地供应，根据市场需求，适量供给低密度改善性商品住宅用地。

三、2024年住房建设筹集计划目标
2024年计划筹集保障性租赁住房16415套。

四、2024年住房发展融资规模目标
本年度计划供应**住房投资需求总计约590.6亿元**，主城八区投资需求约498.8亿元，各县市(区)投资需求约91.8亿元。

郑州市2024年配售型保障性住房计划建设重点项目表

项目名称	项目选址	计划建设栋数	总套数	用地面积(万平方米)	建筑面积(万平方米)	总投资额(万元)	年度计划投资(万元)	计划结束时间
紫荆花园(暂定)	天山路西、天元路南、新苑路北、江山路东	6	1500	5.4	15	82500	27500	2027年12月
紫英花园(暂定)	昌达路南、许庄路东西两侧	6	2200	6.3	22	121000	40333	2027年12月

郑州市2024年保障性租赁住房计划建设重点项目表

序号	行政区划		项目名称	项目地址	项目 套（间）数	计划开工/纳 入管理时间 (年/月)	计划竣工 交付时间 (年/月)	筹集 方式	9	郑州市	金水区	郑地福元美寓	燕庄新区南院东、建 业路西、福元路南、 天平花园小区北	163	2024年5月	2024年10 月	回购存 量房屋 建设
	市	区(县)															
郑州市合计					16415												
1	郑州市	中原区	陇西美寓(西石羊 寺城中村改造项目 SY-06-02地块)	西三环西、环翠路 东、陇海路北、郑湾 路南	128	2023年6月	2023年12 月	回购存 量房屋 建设	10	郑州市	金水区	福元美寓(银基风 尚大厦)	燕庄新区南院东、建 业路西、福元路南、 天平花园小区北	462	2024年12月	2025年1月	回购存 量房屋 建设
2	郑州市	中原区	长椿美寓(华瑞紫 韵城天园7号楼)	郑上南辅道南、爱民 东路东	960	2024年9月	2024年12 月	回购存 量房屋 建设	11	郑州市	惠济区	郑地开元美寓(中 海怡然苑)	大河路南、假日东路 西	1045	2022年12月	2024年8月	回购存 量房屋 建设
3	郑州市	中原区	玉轩美寓(汇泉城 11号苑一、二期)	金桐路南、泉州路东	1300	2023年7月	2025年5月	回购存 量房屋 建设	12	郑州市	惠济区	开元美寓(中海怡 然苑1#、7#楼)	大河路南、假日东路 西	1285	2023年12月	2024年10 月	回购存 量房屋 建设
4	郑州市	中原区	玉轩美寓(汇泉城 11号苑三期)	金桐路南、泉州路东	3822	2023年7月	2025年5月	回购存 量房屋 建设	13	郑州市	经开区	观湖美寓(和谐湖 畔嘉园)	经开第八大街东、经 南八路南	551	2024年5月	2025年1月	回购存 量房屋 建设
5	郑州市	二七区	郑地金沙美寓	大学南路西、绿水路 南(原杏梁路)	306	2023年5月	2023年9月	回购存 量房屋 建设									
6	郑州市	二七区	金沙美寓(泰宏建 业商业中心一区 B2-02地块)	丹水大道(原干渠南 路)南、大学南路西	1895	2023年9月	2024年5月	回购存 量房屋 建设	14	郑州市	郑东 新区	商鼎美寓(新发展 楷林广场一期)	商鼎路南、莆田西路 东	612	2023年8月	2023年12 月	回购存 量房屋 建设
7	郑州市	金水区	金冠美寓(瀚宇天 悦城五号院3号 楼)	三全路南、园田北路 东、中方园路西	559	2023年12月	2024年5月	回购存 量房屋 建设	15	郑州市	郑东 新区	嘉园美寓(新时代 商务中心一期2号 楼、4号楼)	商鼎路北、嘉园路西	1488	2023年5月	2024年9月	回购存 量房屋 建设
8	郑州市	金水区	郑地金冠美寓	三全路南、园田北路 东、中方园路西、宏 泰路北	975	2023年10月	2024年2月	回购存 量房屋 建设	16	郑州市	郑东 新区	嘉园美寓(新时代 商业中心3号楼)	商鼎路北、嘉园路东	864	2023年5月	2024年9月	回购存 量房屋 建设

郑州市市场|新房|7月量价下滑，剔除人才公寓后成交环比下跌24%

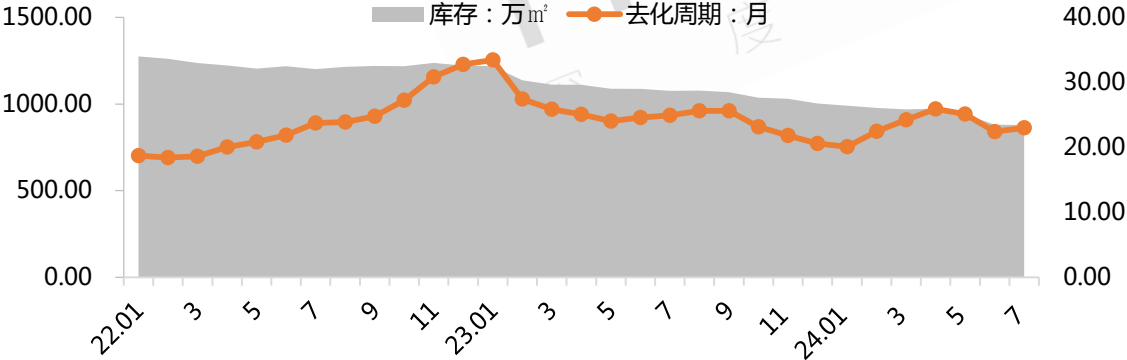
7月市区供应20.30万m²（环比+59%），成交22.75万m²（环比-51%），成交均价15621元/m²（环比+13%）
供应受郑轨云麓集中取证带动回升，价格因6月低价人才公寓占比过半呈现较高涨幅；剔除后7月量价下跌，
持续市场手段去库存，当前市区备案库存879万m²，持续下降

2024年7月郑州市区商品住宅备案表现

月份	供应量 (万m²)	成交量 (万m²)	成交价格 (元/m²)	成交金额 (亿元)
2023年7月	24.80	36.17	15205	55.00
2024年6月	12.78	72.25	12143	87.73
2024年7月	20.30	22.75	15621	35.54
同比	-18%	-37%	3%	-35%
环比	59%	-69%	29%	-59%
2023年1-7月	233.28	378.52	15691	593.93
2024年1-7月	128.08	252.36	13999	353.28
累计同比	-45%	-33%	-11%	-41%

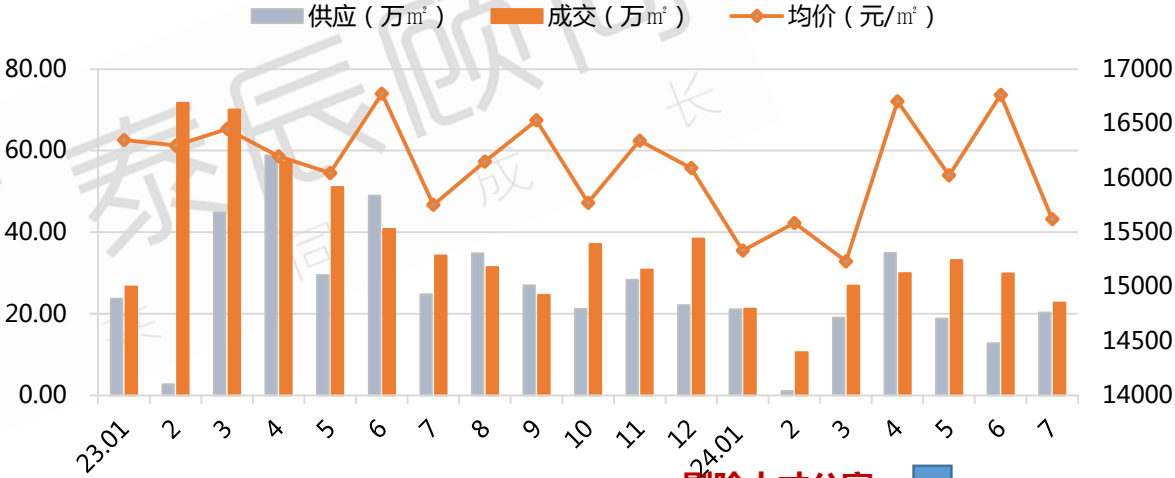
数据备注：7月郑轨云麓共计取证11.7万m²

2022-2024年7月郑州市区新建商品住宅库存及去化周期走势

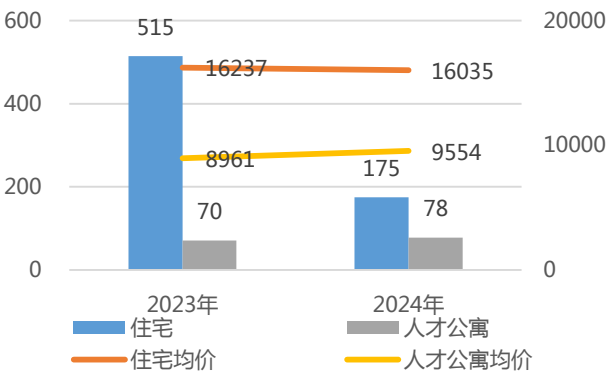


数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案，7月暂时为周数据合计

2023-2024年7月郑州市区商品住宅供销价（剔除人才公寓）



2023-2024.7住宅及人才公寓成交表现

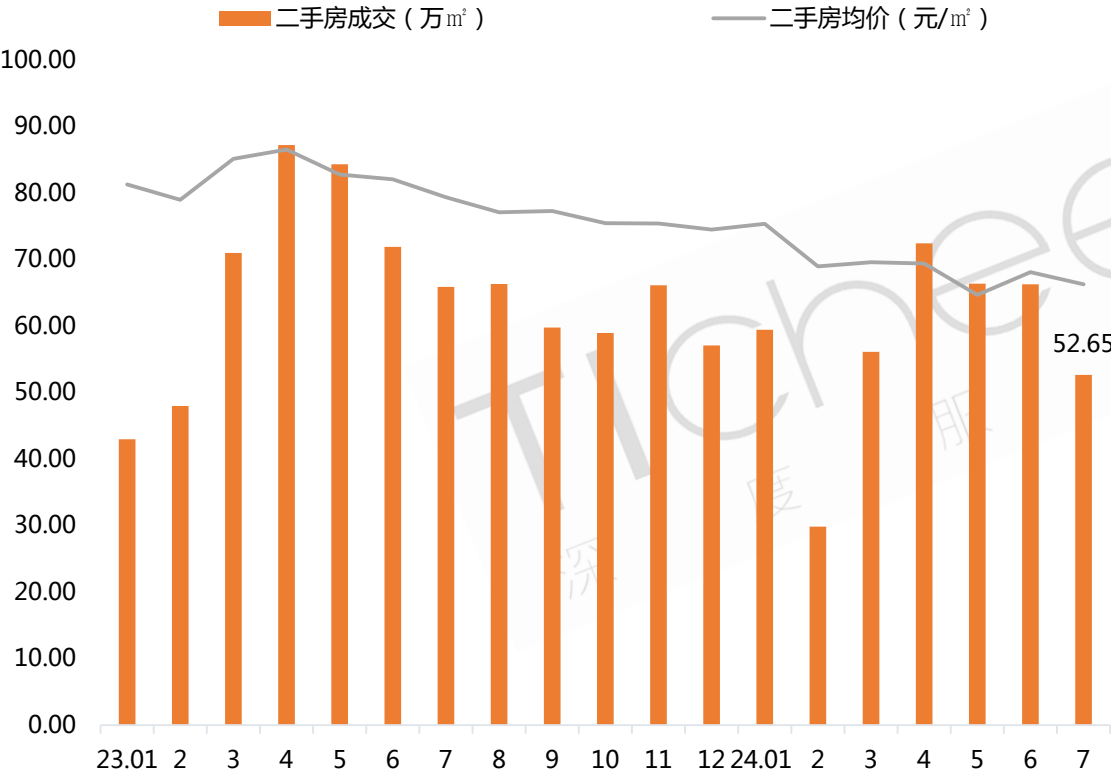


剔除人才公寓

月份	成交量 (万m²)	成交价格 (元/m²)
2023年7月	34.28	15751
2024年6月	29.87	16763
2024年7月	22.75	15621
同比	-34%	-1%
环比	-24%	-7%
2023年1-7月	352.06	16281
2024年1-7月	174.53	15981
累计同比	-50%	-2%

二手房挂牌及成交量价回落，7月成交量52.65万m²（环比-21%，同比-20%，新房环比-24%，同比-34%），**环比降幅持平于新房**截止7月份累计成交403万m²（累计同比-14%，新房累计同比-50%），**累计降幅及规模韧性好于新房**，伴随下半年去库存提速、供需持续优化，二手房活跃度有望提高

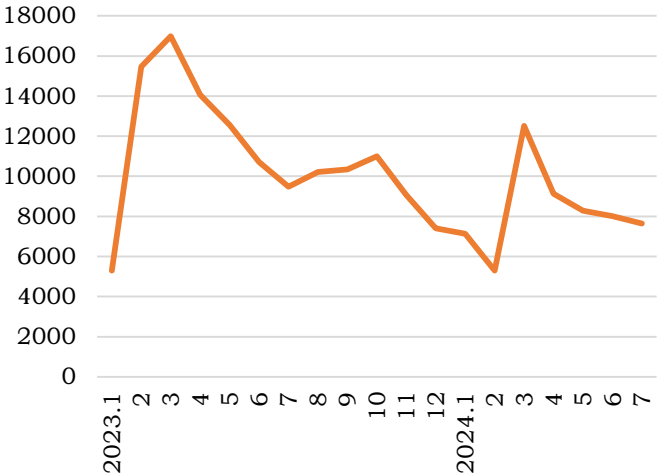
2023-2024年7月郑州市区二手房住宅供销价



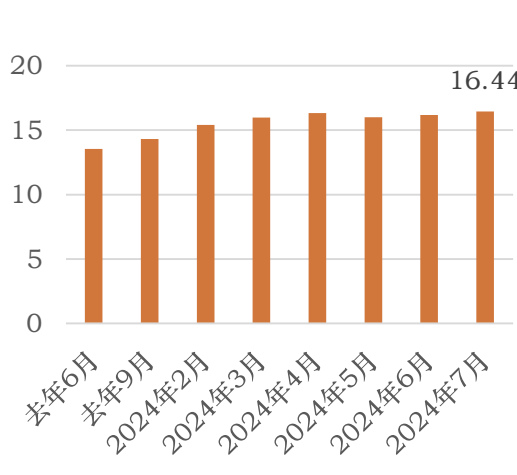
数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案

月份	新房成交量：万m²	二手成交量：万m²	二手/新房	新房均价：元/m²	二手均价：元/m²	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1-7月	252	403	160%	13999	10822	77%

市区二手房新增挂牌房源（套）



二手房买卖库存房源量（万套）



郑州市市场|榜单排名|万科/华润业绩突破20亿，热销项目单盘5-10亿

截止7月份，除城发回购房外，突破20亿共两个房企，万科依靠多权重项目支撑累计销售25亿元排名第一，美盛/保利/中海15-20个亿；TOP20项目，华润润府、兰溪府接近10亿，中海时光之境/中建元熙府/未来天奕等7-8亿之间

2024年1-7月大郑州房企备案金额排名（商品房-全口径）

序号	房企名称	销售面积：万㎡	销售金额：亿元	市占率（%）
1	万科	18.23	24.59	4.6%
2	郑州城发（人才公寓）	25.62	23.17	4.3%
3	华润	10.95	23.04	4.3%
4	碧桂园（含政府回购）	18.79	21.11	3.9%
5	汇泉（含政府回购）	26.74	20.47	3.8%
6	美盛	11.27	19.54	3.6%
7	保利	12.07	17.32	3.2%
8	中海	7.61	16.32	3.0%
9	永威（含政府回购）	13.44	16.03	3.0%
10	越秀地产	11.13	14.73	2.7%
11	郑新科创	5.15	13.31	2.5%
12	电建	7.65	11.95	2.2%
13	正商	9.56	11.94	2.2%
14	信达	8.27	11.71	2.2%
15	中建	9.98	10.98	2.0%

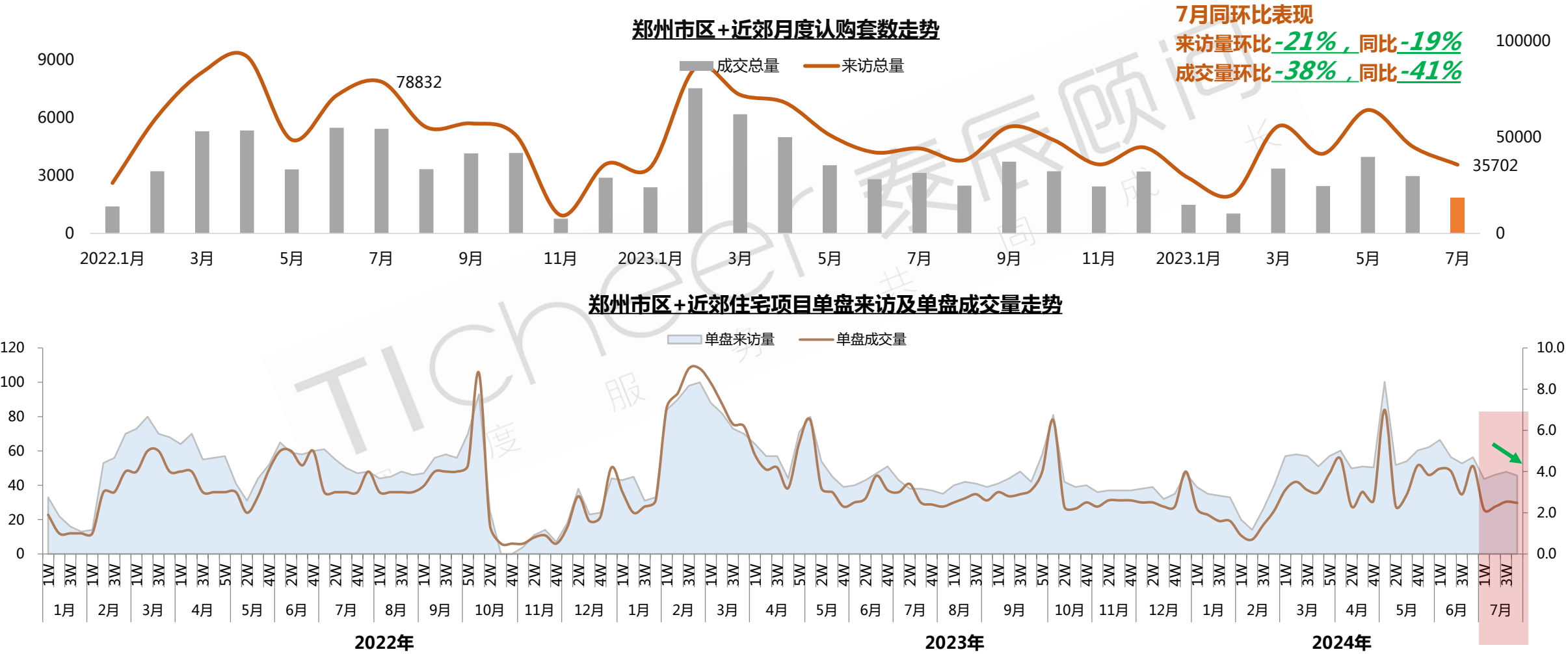
2024年1-7月市区+近郊项目住宅备案金额排名

序号	项目名称	区域	面积：万㎡	金额：亿元	均价：元/㎡
1	华润润府	郑东新区	3.82	9.71	25424
2	兰溪府	郑东新区	3.63	9.66	26586
3	中海时光之境	中原区	3.98	7.91	19851
4	中建元熙府	经开区	5.62	7.55	13419
5	未来天奕	金水区	2.26	7.42	32892
6	越秀天悦江湾	金水区	3.54	6.29	17741
7	中海云著湖居	郑东新区	1.56	6.12	39243
8	美盛教育港湾	金水区	3.34	5.99	17928
9	润泓锦园	中牟	5.62	5.57	9904
10	美盛金水印	金水区	2.34	5.09	21726
11	郑轨云麓	高新区	4.03	5.05	12534
12	万科民安雲河锦上	惠济区	3.07	4.65	15135
13	亚新星云湾	郑东新区	1.03	4.50	43514
14	华润瑞府	郑东新区	1.59	4.40	27669
15	金茂越秀未来府	经开区	2.62	4.34	16574
16	龙湖熙上	管城区	3.58	4.22	11781
17	电建中原华曦府	中原区	2.27	4.05	17834
18	万科翠湾中城	惠济区	2.76	3.98	14385
19	万科未来时光	金水区	2.35	3.84	16336
20	电建洛悦融园	管城区	2.13	3.81	17932

数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案，数据截止7月28日，其中房企排名未剔除人才公寓，汇泉，永威、碧桂园时代城等政府回购人才公寓集中备案；项目排名剔除人才公寓

郑州市市场|整体楼市|淡季月份，持续抢收后客户不足，转化率走低

受5-6月份连续冲刺影响，7月购房客户不足，来访总量环比回落2成，成交环比下跌近4成，客户转化率下降



数据来源：泰辰市场监控中心实际监控，为方便与6月数据对比，监控数据截止2024年7月28日

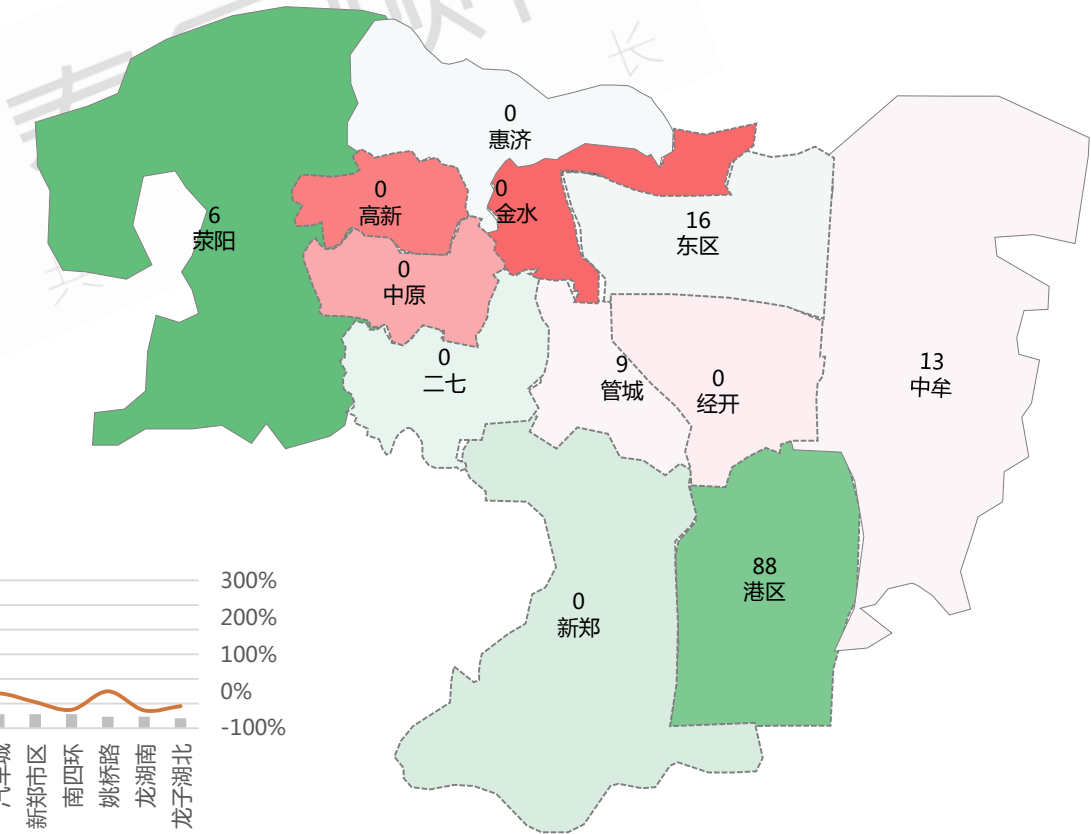
郑州市市场|成交变化|部分区域热销项目货源递减，带动整体成交下滑

分区域看来，金水区（省体育中心板块、花园北路板块）/高新区（高新老城板块）/中原区（冉屯路）受热销楼盘支撑，为成交主力区域/板块，金水区/东区环比下跌明显，金水区受主力楼盘美盛清盘货源不足、越秀小户型售罄、保利团队调整等成交下滑；东区受润府、兰溪府货源不足，成交下滑

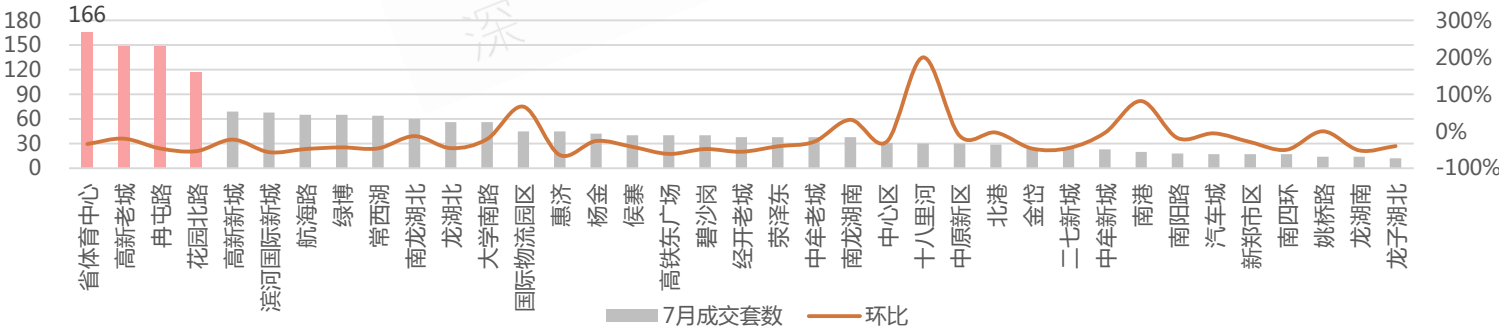
2024年市区+近郊各区7月成交数据表现（监测楼市成交数据）

区域	2024年7月	环比	同比	2024年1-7月	同比
金水区	296	-47%	-18%	2550	-27%
高新区	273	-31%	7%	1884	-49%
中原区	227	-41%	-23%	2067	-15%
经开区	154	-46%	-30%	1710	-35%
管城区	147	-38%	-72%	1643	-44%
中牟	143	-32%	-45%	1394	-41%
惠济区	134	-39%	-21%	1278	-38%
郑东新区	132	-49%	-19%	1378	-22%
二七区	126	-38%	-71%	1147	-72%
新郑	115	-6%	-45%	962	-57%
航空港区	56	14%	-35%	465	-64%
荥阳	38	-41%	-72%	651	-55%
	1841	-38%		17129	-44%

2024年7月郑州各区成交色温图



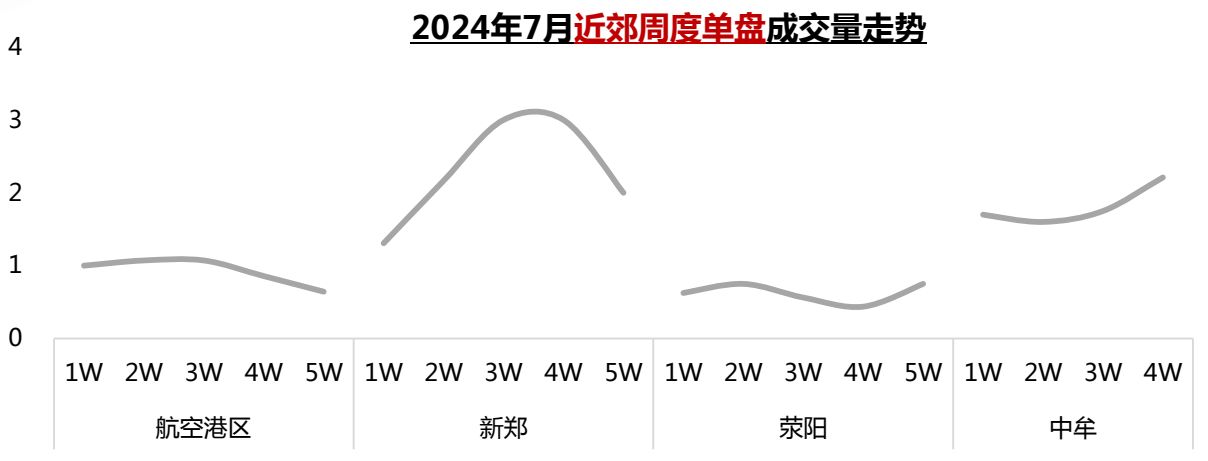
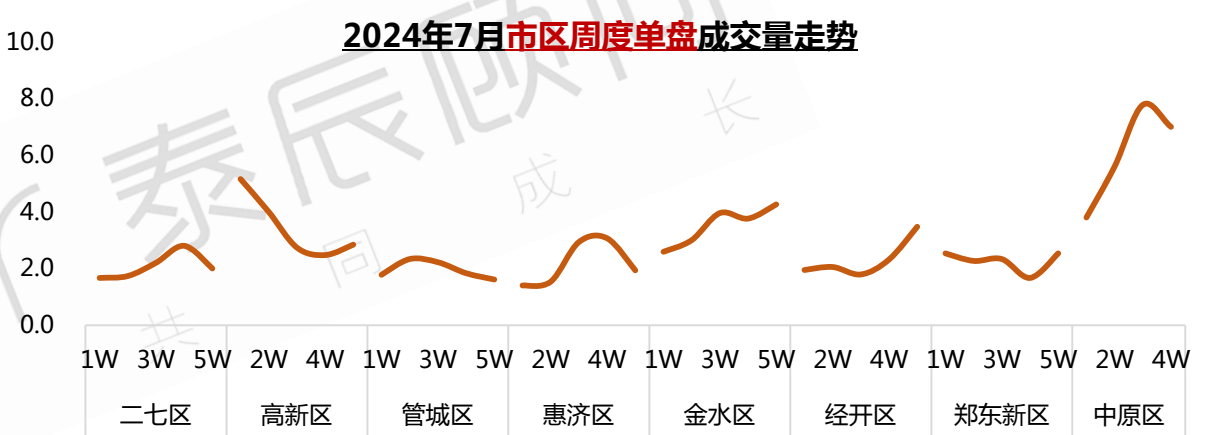
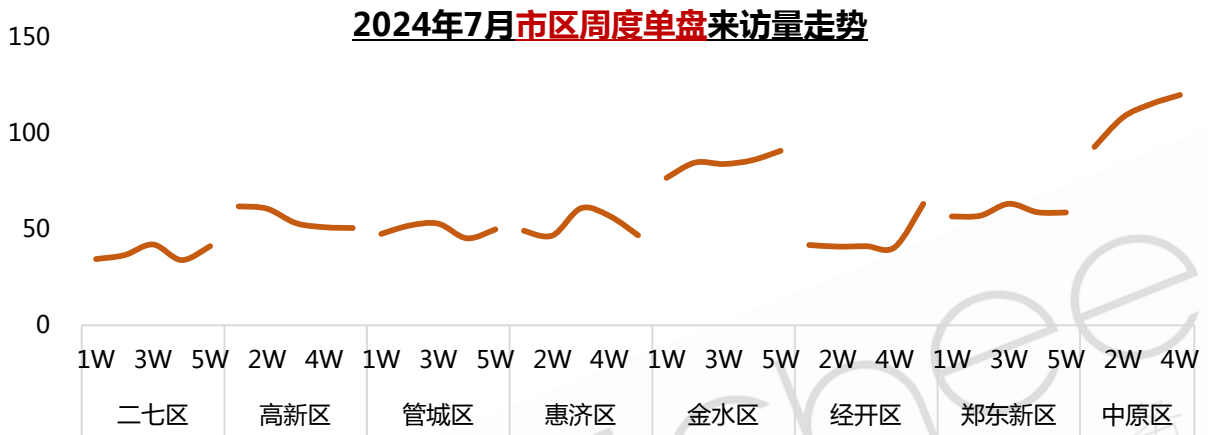
2024年7月市区+近郊各板块实际成交套数表现



数据来源：泰辰市场监控中心实际监控，为方便与6月数据对比，监控数据截止2024年7月28日

郑州市市场|成交变化|月下旬重点企业促销发力，带动成交局部回升

分成交趋势来看，金水区/中原区/惠济区，7月第3周访交有明显的翘尾，以金水北保利/万科/美盛、中原区电建/华润等房企为主，促销力度加大带动；郊区新郑受越秀/万科项目降价促销带动，起伏明显



具体营销动作来看，7月初以高新区谦祥、大正为代表，通过特价房+分销聚焦等多重组合优惠刺激成交，让利明显，成交回升；月下旬促销主要集中金水北以保利/万科/招商/信达/美盛等企业为主，通过极致政策清盘

2024年7月大郑州典型项目营销动作								
项目	6月成交套数		7月成交套数					7月异动政策
	3W	4W	1W	2W	3W	4W	5W	
谦祥万华城	6	7	37	15	8	6	6	特价房+分销聚焦+新增送车位：原价11000，活动价9200-10300+车位一个， 降价1000-1500
大正水晶森林	5	4	13	6	3	3	4	工抵房+低首付+月供补贴+送车位：原价11700，活动价工抵房10套一口价9999， 降价1700
商都阜园	1	2	4	15	7	4	5	特价房+送车位+前三名再送储藏室：原价11800，活动价10999， 降价800
金桥西棠	8	12	8	5	3	9	5	特价房：原价毛坯高层17200-18000，特价房最低14600，其余15500-16500元/㎡， 降价1000
东原满庭芳	3	4	3	1	2	3	2	提佣+特价：佣金提升至4-5万/套，96㎡特价房6500起， 降价300
万科大都会	12	26	10	9	11	20	6	低首付+特价房：首推低首付，首付5%剩余全贷，特价房精装高层9700起步（原价11000）
亚星锦绣山河	9	8	6	6	5	3	6	特价房：推出玉晖园5套58爱房工抵房88㎡，原价11500，现价10300， 降价1000
信达天樾九章	3	9	4	5	5	5	6	低首付+月供补贴+分销提佣：一期首付1万网签，剩余交房付清，月供补贴折合3.6-4.8，分销从3%提到3.5-4%
保利缙城和颂	18	15	6	4	12	8	14	分销聚焦+额外优惠：保利双盘，贝壳独家保底3.5%，40套3.5跳4，完成70套跳4.5%（原分销3%），真实优惠1%
万科翠湾中城	4	17	6	3	14	18	4	持续推特价房：推出5套工抵房12699元/㎡，正常价格14700-16500特价房13800， 降价1100
万科星图	3	9	3	6	11	16	5	整体降价：原均价装修6700-7300元，现均价装修6000-7000元， 降幅300-700
招商时代天宸	10	11	3	4	8	10	5	持续推特价房：推出特价房12600元/㎡起，正常价格13800-15000，特价房13800， 降价1200
美盛教育港湾	25	31	13	12	14	15	11	特价房+分销聚集：二期清盘特价16900，送车位，特殊房源送圣都家装1300元/㎡， 分销4%
商都阜园	1	2	4	15	7	4	5	新增成交奖：两套16666元、3套26666元、4套36666元门店套奖：5套5万,6套6万,7套以上7万，7月20-8月17日

郑州市场|项目榜单|本月成交差距缩小，7成项目依然依靠价格驱动

TOP前5项目成交50-60套，6-10成交40套左右，10-15成交30-40套，整体客户不足，无开盘支撑，热销项目本月成交差距缩小，7成项目依然依靠价格驱动

2024年7月大郑州住宅项目认购套数排名

排名	项目	区域	认购套数	均价（元/㎡）	热销原因
1	谦祥万华城	高新区	66	高层毛坯三期13000，五期11000-12000	特价房+分销聚焦+新增送车位
2	美盛教育港湾（含中环）	金水区	60	港湾高层毛坯17300，特殊楼层毛坯16000，中环高层精装20500	清盘促销+分销提佣
3	郑轨云麓	高新区	55	高层毛坯12500，小高毛坯13800	三环内高性价比、持续特价房促销11900/㎡起，顶底10800元/㎡起
4	电建中原华曦府	中原区	55	143㎡17500-18500；168㎡18000-19200；192㎡18500-19500	新增成交奖励
5	万科大都会	二七区	52	高层精装10500-11800	首推低首付+特价房+额外优惠
6	万科翠湾中城	惠济区	45	高层精装14700-16500元/㎡	首推低首付+超低价工抵房12699
7	万科民安雲河锦上	惠济区	45	高层：12800-14000元/㎡（装修） 洋房：18600-19000元/㎡（装修）	推出15套特价房，可特殊申请1000元家电，20-21日每日首单成交送iPhone
8	SIC超级总部中心·润府	郑东新区	40	高层精装24500-26200	高铁稀缺改善盘+全面佣金上涨
9	越秀臻悦府	新郑	40	高层毛坯5800-6300，洋房毛坯7800-8000	推出低特价房，5000起步
10	润泓锦园	中牟	40	小高层毛坯8500	学区优势，持续热销
11	中海时光之境	中原区	40	高层16500-19500洋房标准层23000-27000，首层31000-32000	中原区碧沙岗板块唯一在售改善盘
12	越秀天悦江湾	金水区	39	高层毛坯16500-18500	降价后流速回升，包装分销1-2#楼额外优惠1%，特价房16XXX元/㎡起
13	华润琨瑜府	中原区	38	三期高层毛坯13500-14000；二期瑜公馆11000-12000	中原区三环内高性价比刚需盘
14	美盛金水印（含二期）	金水区	37	一期精装20000-23500 二期精装22500-24500	一期清盘促销，特价20000起步
15	万科星图	新郑	36	高层装修6000-7000元/㎡	降价，精装高层6000起步

数据来源：泰辰市场监控中心实际监控，监控数据截止2024年7月31日

2024年7月市场总结|

宏观政策端：7月份利好政策持续出台，二十届三中全会、政治局先后召开，为下半年经济政策和房地产政策指明了方向，两会议同时提及防范化解房地产风险、加快建立租购并举、积极支持收购存量商品房用作保障性住房、加快构建房地产发展新模式等。

短期看防范风险化解、企业债务化解、地方债务化解、去库存、保交付为工作重心；**长期看**构建新的地产发展模式，建立风险防范长效机制、住房体系双轨制、财税制度改革等。

郑州市场表现：当前处于传统淡季期，新房受5-6月份连续冲刺影响，7月购房客户不足，来访总量环比回落2成，成交环比下跌近4成，客户转化率下降；7月中下旬部分头部企业通过极致清盘促销止跌翘尾；二手房单月环比降幅与新房保持一致，持续以价换量；

郑州市场预判：经过7月市场调整，持续积累客户后，8月市场访交有望触底回平，政策方面LPR下调、限价取消，未来头部房企促销力度会进一步加大。

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

