

Ticheer

郑州房地产市场研究报告

【2024年9月刊】

市场研究部

924国新办会议：降准、降息、降存量房贷利率、统一房贷最低首付比例

icheer 泰辰顾问
度 服 务 共 同 成 长

9月24日，国务院新闻办公室召开《金融支持经济高质量发展有关情况》的发布会，多项重磅政策同时推出，主要加大货币政策调控力度，从降准、降息、降利率、降首付等方面政策齐发，引导商业银行将存量房贷利率降至新发房贷利率附近，降幅50bp左右。统一首套房和二套房的房贷最低首付比例至15%，利好改善需求释放，降低改善门槛

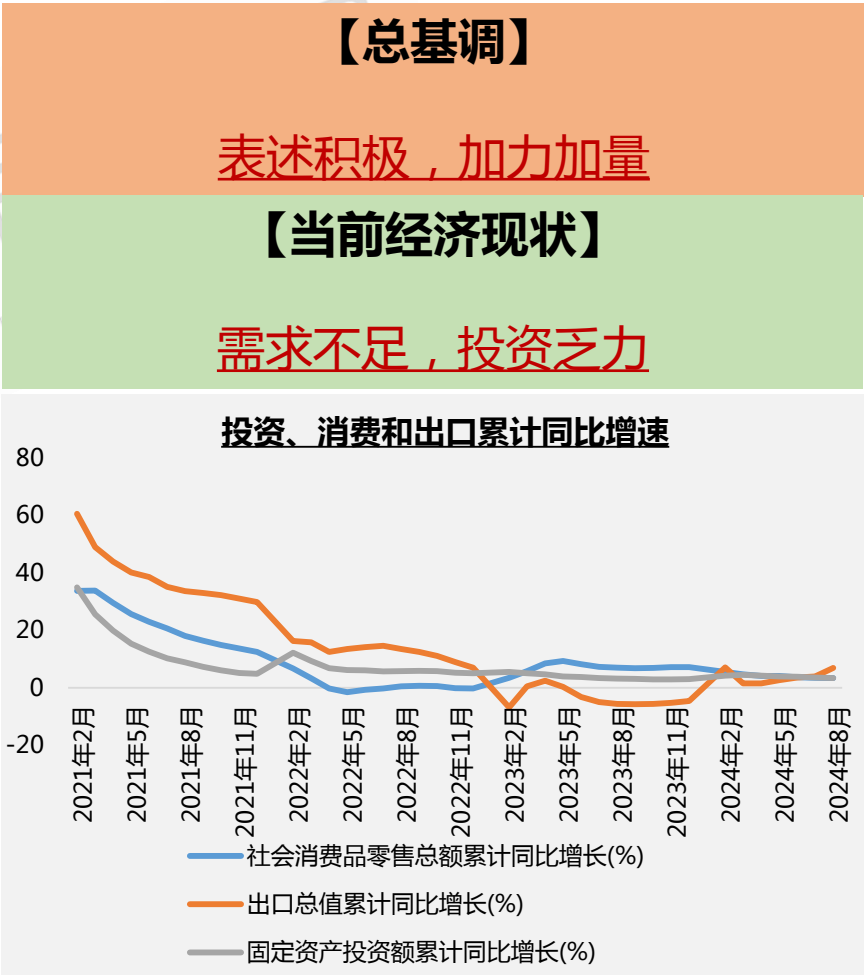
工具手段	政策动作	调降幅度
降准	近期将下调存款准备金率0.5个百分点，向金融市场提供长期流动性约1万亿元	8月，提前增持5070亿的国债； 9月18日，逆回购5682亿；9月19日逆回购5236亿；9月20日逆回购5179亿，连续3天逆回购，累计货币放水约1.6万亿； 9月24日，释放后续下调存款准备金率50bp，释放长期资金1万亿。 同时年内择机继续下调存款准备金率25-50bp
降息	将降低中央银行政策利率，7天逆回购操作利率下调0.2个百分点，从目前的1.7%降为1.5%，引导贷款市场报价利率和存款利率同步下行，保持商业银行净息差稳定。（目前的LPR报价与7天逆回购操作利率相关）	-20bp
降利率	引导商业银行将存量房贷利率降至新办房贷利率附近，预计平均降幅0.5个百分点左右	-50bp
降首付	将全国二套房贷最低首付比例由25%下调到15%，统一首套房和二套房的房贷最低首付比例	-5%（二套房）
其他	3000亿保障房再贷款央行支持比例从60%提高100%；年底前到期的经营性物业和金融16条政策延期2026年底；创设新的货币工具，支持股票市场稳定发展	支持比例提高，增强多银行、收购主体的市场化激励 同时展期延长

郑州当前利率情况：首套住宅商贷利率为3.25%（LPR-60个基点），二套住宅商贷利率为3.35%（LPR-50个基点），公积金贷款利率2.85%。郑州大部分存量房贷利率在上次调整后在4.2%-4.35%左右，随着存量房贷利率再次下调50个基点，将保持在3.8%左右，向新发房贷利率进一步靠近。此外，9月29日郑州公积金管理中心明确存量住房可以组合贷（贷款年限+建成年限≤50年），从2024年10月8日起执行。

926政治局会议：表述积极、传递稳增长及稳预期，努力完成目标

2024年9月26日政治局会议召开，分析研究了当前经济形势（出现了新情况和问题，需求不足，投资乏力），首次在9月部署经济工作，传递出稳增长、稳预期的重大决心，同时明确要努力完成全年经济增长目标（5%左右）

政治局会议对经济分析口径及判断	
总体判断	经济运行总体平稳、稳中有进，新质生产力稳步发展，民生保障扎实有力，防范化解重点领域风险取得积极进展，高质量扎实推进，社会大局保持稳定
当前问题	我国经济的基本面及市场广阔、经济韧性强、潜力大等有利条件并未改变，同时，当前经济运行出现一些新的情况和问题
发展目标	全年经济增长目标（5%左右），明确要“努力完成”



926政治局会议：推出一揽子刺激加改革的经济振兴方案扩内需

针对经济现状压力，推出一揽子刺激加改革的经济振兴方案实质性扩大内需，尤其是财政和消费相关增量政策。本次会议也继“9·24”金融组合拳落地后，对货币政策宽松，财政政策加力两方面均有明确的指引。同时，在保民生、保就业、稳预期和稳地产政策方面也有进一步的明确表态

政策方面	相关表述	政策力度	后续动作跟进/手段
货币政策	政治局会议强调加大货币政策的逆周期调节力度，要“降低存款准备金率，实施有力度的降息”。也明确表示，此后的降息空间仍较为可观。	加大宽松力度	降准、降息 央行下调政策利率：公开市场7天期逆回购操作利率由此前的1.70%调整为1.50%。（从9月27日起执行）
财政政策	指出“要发行使用好超长期特别国债和地方政府专项债，更好发挥政府投资带动作用”；会议强调保证必要的财政支出，切实做好基层“三保”工作	加大力度	1、发行使用好超长期特别国债 2、发行地方政府专项债 3、地方政府投资带动
保民生及消费	把促消费和惠民生结合起来，并提出“提升消费结构”以及“培育新型消费业态”。如重点做好应届高校毕业生、农民工、脱贫人口、零就业家庭等重点人群就业工作，加强对就业困难群体的帮扶，抓紧完善生育支持政策体系等。	调整消费结构 兜底民生	促消费和惠民生结合起来，不排除会加大转移支付力度，对消费形成边际提振 促生育配套政策和完善养老产业配套不断完善 兜底民生，就业优先，保大学生等重点群体就业
资本市场	会议指出要努力提振资本市场，大力引导中长期资金入市，强调“打通社保、保险、理财等资金入市堵点”。要支持上市公司并购重组，稳步推进公募基金改革，研究出台保护中小投资者的政策措施。	大力提振	大力引导中长期资金入市，同时保护投资者利益 从近期的股市市场反弹明显可以看出
对外	要加大引资稳资力度，抓紧推进和实施制造业领域外资准入等改革措施，进一步优化市场化，法制化、国际化一流营商环境。	加大引资稳资 促进招商引资	-
产业政策	要帮助企业渡过难关，进一步规范涉企执法、监管行为，要出台民营经济促进法，为非公有制经济发展营造良好的环境。	帮扶促进	-
稳地产	明确提出“要促进房地产市场止跌回稳”，供给侧“对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量”，在需求侧“调整住房限购政策，降低存量房贷利率”。加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地，继续推动构建房地产发展新模式，具体细则仍待进一步观察。	促进房地产市场止跌回稳 供需两端发力 推进构建房地产发展新模式	存量房方面：降低存量房贷利率 新房需求方面：放松限购政策，尤其一线城市仍在严控城市 防风险：加大“白名单”项目贷款力度，指导银行保险机构积极配合化解房地产及地方政府债务风险

926政治局会议：明确房地产行业止跌回稳，有利增强行业信心

政策加码表明推动经济恢复的决心和迫切性，措施上更具实质及针对性，房地产行业明确“促进房地产市场止跌回暖”，促消费举措有望加快落地，市场反应仍需密切关注近期后续具体政策陆续出台情况

- **会议的重大意义**：释放出重大积极信号，政策措施整体大超预期，方向明确力度更强，定调更清晰，**彰显政策加码推动经济恢复的决心**，体现出稳增长、稳市场政策的力度及紧迫性均有加强。
- **具体举措方面**：相对于9月24日的金融政策组合拳“增量”表述，尤其是在保民生、促消费、保就业、稳预期等方面的政策部署。同时，在货币政策预期管理上更进一步，提出要实施有力度的降息；在补充财政收入缺口，扩大地方政府投资上等**政策部署措施上也更具有实质性、针对性**。
- **房地产行业方面**：政治局会议提到，要“促进房地产市场止跌回稳”，这是首次出现的表述，**彰显维稳房地产市场的决心**。**对供应端**，“商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大‘白名单’项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地”。“严控增量”，即政府将对新建商品房的规模和速度进行严格控制，以避免房地产市场再次过热和无序扩张；对于把控过关的项目，要加大支持力度。**对需求端**，**回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率**。**对于存量**，**要提升质量、改善居民生活品质**。

当前需要重点关注：金融机构对涉房类信贷仍持谨慎态度，房企合理融资需求落地难；需求端疲弱，资产价格预期下降叠加居民收入预期下行；低能级城市地产项目纾困进度较慢、库存较高。

- **展望**：伴随后续政策有效、及时、宽松、有效落地，则不排除人民币汇率仍有继续升值的空间。而人民币汇率是对中国投资回报率预期的“风向标”，也有望和风险资产的积极表现形成“共振”。

金融支持跟进：陆续出台四项金融政策，支持地产行业

继9月24-26日国新办、政治局会议后，多项政策密集出台，9月29-30日，四项金融支持陆续跟进出台，持续利好行业内多个主体

序号	四项金融支持	调整方面	具体内容
一	商业性个人住房贷款利率定价机制	商业性个人住房贷款利率定价机制两方面优化： 一是允许变更房贷利率在LPR(贷款市场报价利率)基础上的加点幅度 二是取消房贷利率重定价周期最短为一年的限制	①11月1日起，合同约定为浮动利率的商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商约定重定价周期；固定利率商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。 ②市场利率定价自律机制同时发布倡议，各家商业银行原则上应在2024年10月31日前对符合条件的存量房贷开展批量调整。对于加点幅度高于-30基点的存量房贷利率，将统一调整到不低于-30个基点，且不低于所在城市目前执行的新发放房贷加点下限
二	个人住房贷款最低首付款比例	对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房 最低首付款比例统一为不低于15%	
三	保障性住房再贷款有关事项进行调整优化	支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房，进一步增强对金融机构和收购主体的市场化激励	中国人民银行决定对保障性住房再贷款有关事项进行调整优化：对于金融机构发放的符合要求的贷款，中国人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的60%提升到100%
四	延长部分房地产金融政策期限	支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策的适用期限和做好经营性物业贷款管理政策的适用期限均延长至2026年底	①根据中国人民银行、国家金融监督管理总局《关于延长部分房地产金融政策期限的通知》，将《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254号）中支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策的适用期限延长至2026年12月31日 ②将《中国人民银行办公厅 国家金融监督管理总局办公厅关于做好经营性物业贷款管理的通知》（银办发〔2024〕8号）中有关政策有适用期限的，将适用期限延长至2026年12月31日

城市政策跟进：一线城市政策紧跟，调整幅度大，利好地产与楼市

城市方面，北京较为稳健，重点在于优化购房资格；上海政策调整较为全面，注重市场活跃度；广州政策力度大，市场预期乐观；深圳政策灵活，注重市场平衡；四个城市在优化限购、取消限购方面的调整，利好改善性需求的持续释放；同时降低社保年限对刚需入市促进作用大；多项系列政策出台利于稳定市场预期，提振信心，促进楼市向好、带动成交攀升

（一线城市）政策跟进情况

城市	具体内容	要点	限购限售	首付与利率
"京八条"北京	•购房首付比例：首套商贷最低首付比例调整为不低于 15%；购买二套最低首付比例调整为不低于 20%。 •社保缴纳年限：非本市户籍居民家庭购买五环内商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满 3 年及以上；购买五环外商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满 2 年及以上。符合北京市经济社会发展需要的高层次和急需紧缺人才购买本市商品住房的，缴纳社保或个税的年限则可以缩短为连续缴纳满 1 年及以上。此外，北京市户籍成年单身人士与未成年子女共同生活的，按本市户籍居民家庭执行住房限购政策。 •其他政策：对北京市户籍多孩居民家庭购买商品住房，申请公积金住房贷款的，可贷款额度上浮 40 万元，并按照国家工作部署，及时取消普通住房和非普通住房标准。	购房首付比例：首套商贷最低首付比例调整为不低于 15%；购买二套最低首付比例调整为不低于 20%	五环内3年 五环外2年 限售继续执行	首套房15%、3.4% 二套房20%、3.6-3.8%
"沪七条"上海	•购房首付比例：首套商贷最低首付比例调整为不低于 15%；首套商贷最低首付比例调整为不低于 25%，实行差异化政策区域的二套房贷最低首付比例调整为不低于 20%；住房公积金二套房贷最低首付比例相应调整。 •社保缴纳年限：非上海市户籍居民家庭和单身人士购买外环外住房，购房所需缴纳的社会保险或个人所得税的年限，从“购房之日前连续缴纳满 3 年及以上” 调减为“购房之日前连续缴纳满 1 年及以上”。持《上海市居住证》且积分达到标准分值、在本市缴纳社会保险或个人所得税满 3 年及以上的非本市户籍居民家庭，在购买住房套数方面享受沪籍居民家庭的购房待遇。在自贸区临港新片区实施更加差异化的购房政策，对在新片区工作、存在居住分离的群体，在执行现有住房限购政策的基础上，可在新片区增购 1 套住房。 •其他政策：调整增值税征免年限，将个人对外销售住房增值税征免年限从 5 年调整为 2 年；按照国家工作部署，及时取消普通住房和非普通住房标准，减少住房交易成本。	上海政策优化的重点在于调降首付比例和限制性增加房票 首套房最低首付比例为 15%，个税缴纳满3年或者积分达标的非沪籍家庭购房套数与沪籍家庭一致 增值税免征年限由5年缩短至2年	外环外1年 外环内2-3年 限售继续执行	首套房15%、3.4% 二套房25%、部分20% 3.6-3.8%
深圳	•购房首付比例：首套商贷最低首付比例调整为 15%，二套首套商贷最低首付比例调整为 20%。深汕特别合作区首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一调整为 15%，取消利率下限。 •社保缴纳年限：非本市户籍居民家庭及成年单身人士限购 1 套住房。在福田区、罗湖区、南山区和宝安区新安街道、西乡街道范围内购买住房，需提供购房之日前 1 年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明。在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，无需提供个人所得税或社会保险证明。有两个及以上未成年子女的非本市户籍居民家庭，在执行上述住房限购政策的基础上，可再购买 1 套住房。 •其他政策：取消商品住房和商务公寓转让限制，商品住房和商务公寓取得不动产权登记证书后，可上市交易；调整个人住房转让增值税征免年限，将个人住房转让增值税征免年限由 5 年调整到 2 年；优化商品住房和商务公寓价格备案流程，商品住房和商务公寓项目由房地产开发企业自主合理确定销售价格，并报市场监管部门备案，抄报区级住房建设部门。通过招拍挂方式取得居住用地的商品住房项目另有约定的，按照原约定执行。	深圳政策优化思路与上海类似，满足条件的人群在限购区域增加1张房票、多子女家庭增加一张房票，以及部分区域购房不需要社保证明 取消商品住房和商务公寓转让限制 增值税免征年限由5年调整为2年	核心区1年 非核心区无	首套房15%、3.4% 二套房20%、3.8%
广州	•购房政策：全面取消住房限购政策，本市户籍、非户籍居民家庭和单身人士在全市范围内购买住房的，不再审核购房资格，不再限制购房套数。 •其他政策：政策调整自 2024 年 9 月 30 日 0:00 起施行，原政策与《通知》不一致的，以《通知》为准。	广州力度最大，取消各类购房限制	无限购限售	首套房15%、3.1%（部分低于3%） 二套房15%、3.7-3.8%

		北京	上海	广州	深圳
利率政策	首套房	高于 LPR-30 个基点的存量房贷利率，调整到不低于 LPR-30 个基点	高于 LPR-30 个基点的存量房贷利率，调整到不低于 LPR-30 个基点	高于 LPR-30 个基点的存量房贷利率，调整到不低于 LPR-30 个基点	高于 LPR-30 个基点的存量房贷利率，调整到不低于 LPR-30 个基点
	二套房				
按揭首付	首套房	15%	15%	15%	15%
	二套房	20%	25% 实行差异化政策区域二套房首付 20%	15%	20% 深汕特别合作区首套二套房首付 15%
本市户籍购房政策	首套房	本市户籍成年单身与未成年子女共同生活的，按本市户籍居民家庭执行住房限购政策。	取消离异购房合并计算住房套数规定。 对二孩及以上多子女家庭可增购 1 套。 无成套住房或有 1 套住房但房贷已还清的多子女家庭，再购房按首套计。		本市户籍：居民家庭 2 套，单身成年 1 套。可在盐田、宝安（不含新安街道、西乡街道）、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏新区范围内可增购 1 套
	二套房		对二孩及以上本市户籍居民家庭购买商品住房，公积金房贷额度上浮 40 万元。	本市户籍、非户籍居民家庭和单身人士在全市购买住房，不再审核购房资格，不再限购套数。	非本市户籍：居民家庭及成年单身限购 1 套。在福田、罗湖、南山和宝安新安街道、西乡街道购房，社保或个税 1 年。有两个及以上未成年子女的，可增购 1 套。
非本市户籍购房政策	首套房		缴社保或个税：五环内房 3 年，五环外房 2 年。高层次人才 1 年		
	二套房				
税收政策	首套房		取消普通和非普通住房标准		
	二套房				

城市政策跟进：其他省市政策紧密跟进，河南省发布20条支持措施

河南、河北、四川、湖北、广东、云南等10余个省出台了省级层面促进房地产市场健康发展的政策文件；武汉、厦门、无锡、合肥等50余个城市也出台了本市房地产市场优化政策，积极跟进政策号召，意在推动地产行业恢复，带动金九银十成交，拉升预期

河南

- 9月30日，河南省发布了20条措施促进房地产市场止跌，包括加大购房补贴、契税补贴、人才购房补贴力度，取消商品住房限制政策等

河北等省份

- 10月1日起，各地将实施新的住房贷款政策，首套和二套房的最低首付款比例统一为不低于15%。这一政策旨在促进房地产市场的稳定健康发展

四川、湖北、广东等省份

- 充分利用“十一”黄金周，出台利好政策，开展形式多样的商品房促销活动”

公积金调整的典型城市统计

成都：提高贷款额度

（单缴存人最高贷款额度由40万元提高至60万元，双缴存人最高贷款额度由80万元提高至100万元。多子女家庭、“以旧换新”购房最高贷款额度对应上浮20%）；

郑州：可组合贷

（存量住房组合贷款是指公积金中心与商业银行就发生交易的同一套存量住房（二手房）分别向购房人发放住房公积金与商业银行个人住房贷款）

济南：政策与对象、额度调整

（调整住房公积金贷款政策，二孩及以上家庭在我市购买普通自住住房申请公积金贷款，最高贷款额度按家庭当期最高贷款限额上浮30%）

武汉经开区：房地产“金十条”政策

- 更大力度给予契税和购房补贴（消费券、物业费、车位租金补贴等）
- 更大力度支持购房业主安家就学、更大力度支持“先租后买”购房
- 更大力度给予重点人群购房优惠、更大力度支持收购存量住房和以旧换新、更大力度支持完善区域配套功能
- 更大力度支持企业盘活存量土地、更大力度支持企业盘活存量资产
- 更大力度支持住宅阳台设计创新、更大力度放宽免计容的建筑范围等

厦门：地产新政

- 全面取消住房限售，在厦门市购买的商品住房不再限制上市交易时间（土地出让合同另有约定的商品住房项目，以及政策性住房除外）
- 优化个人住房贷款政策，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为15%，与首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例保持一致。
- 优化住房套数认定，住房套数按拟购住房所在区辖区范围认定。拟购住房所在区辖区内无住房，或拟购住房所在区辖区内仅有一套住房且正在挂牌出售的，拟购住房认定为首套住房，后续再增购的一套住房认定为二套住房

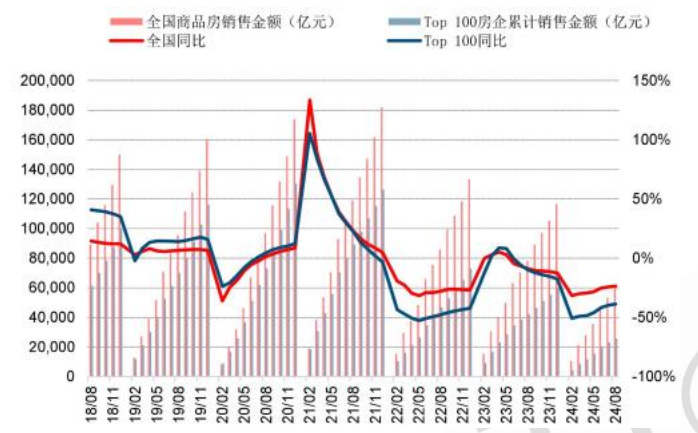
无锡：地产新政

- 涉及优化首套房认定标准、加大公积金政策支持力度、优化商业贷款利率支持政策等10条措施

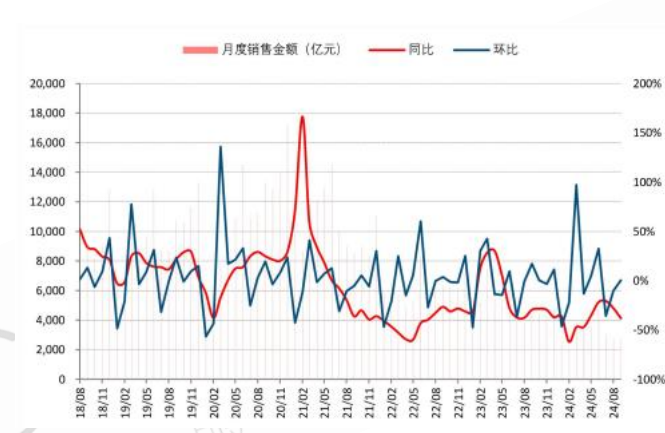
全国行业表现：9月地产行业数据表现不甚乐观，10月将有部分改观

前8月全国新建商品房销售面积同比降幅18%，住宅降幅20%，各类城市新房成交量处普降状态，一二线城市存量住宅成交量持增
9月全国房企销售额未有突破性增长，年度目标任务差距仍较大，政策利好推动与一线城市高热带动下，10月预期向好将带动销售端成交热度，年内整体营销将以促销达标为核心诉求，市场复苏程度与价格调整仍需时间周期（一线城市除外）

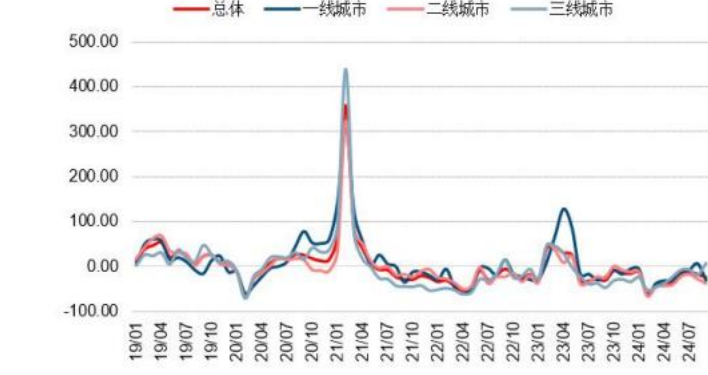
1-全国、百强房企累计销售额与同比增速变化



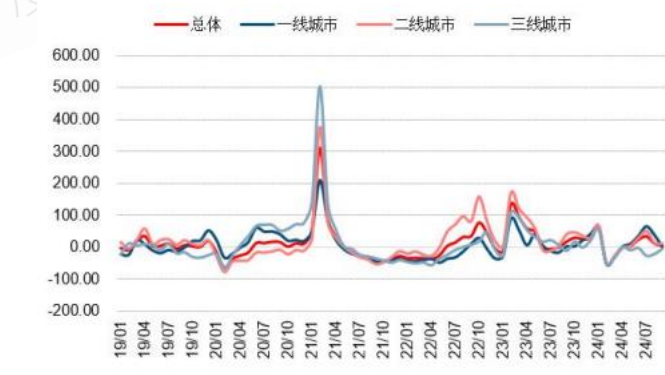
2-百强房企9月销售金额与同环比增速变化



3-全国52个重点城市新建住宅月度成交面积同比



4-全国52个重点城市存量住宅月度成交面积同比



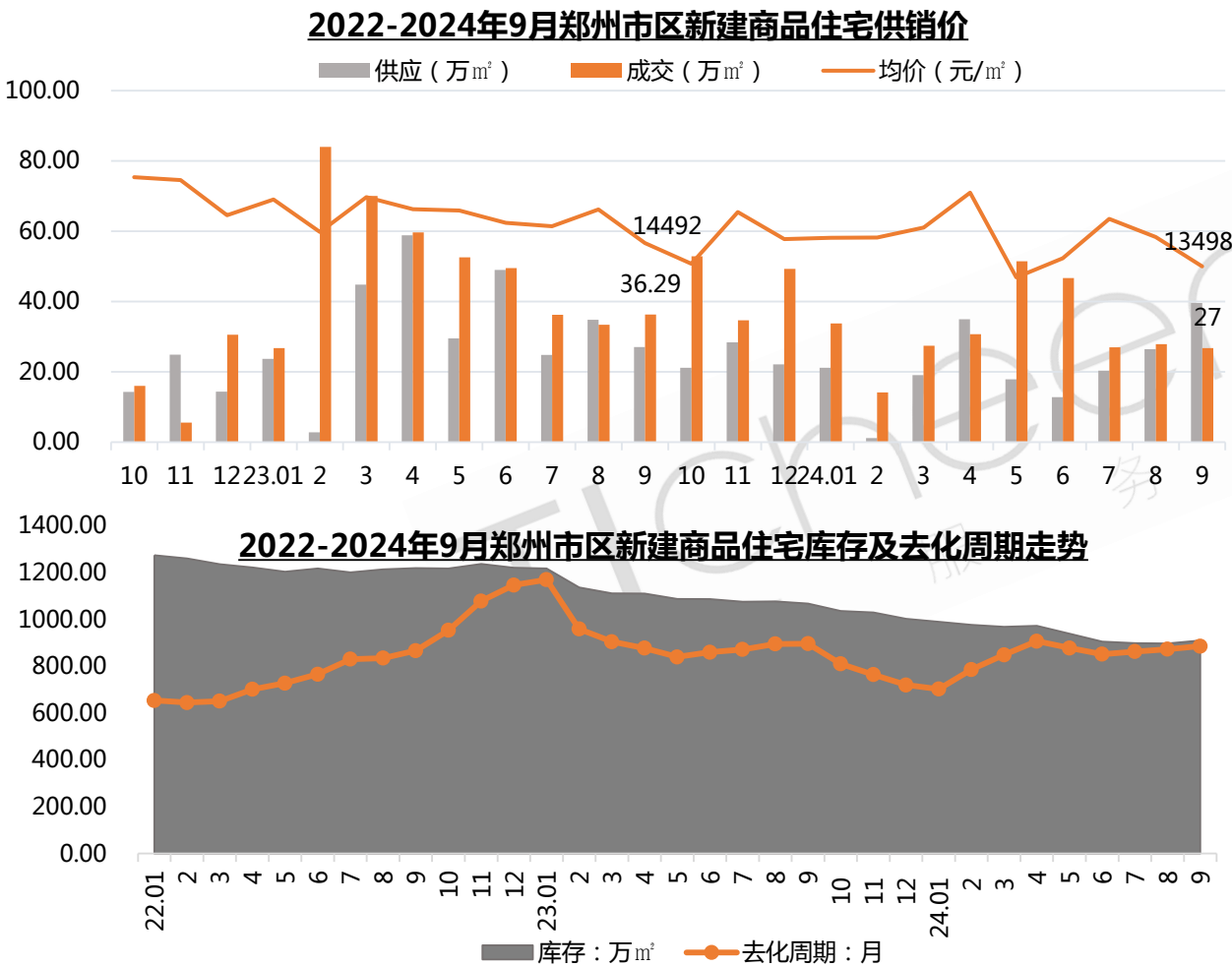
2024年1-9月全国房地产企业权益销售金额统计					
序号	企业	权益销售金额 (亿元)	序号	企业	权益销售金额 (亿元)
1	保利发展	2258	11	绿地控股	760
2	中国海外发展	2152	12	中国金茂	755
3	万科	1824	13	华发股份	730
4	华润置地	1687	14	越秀地产	729
5	碧桂园	1581	15	滨江集团	613
6	招商蛇口	1406	16	中国铁建	562
7	建发房产	1015	17	新城控股	422
8	龙湖集团	908	18	融创中国	403
9	绿城中国	834	19	中交地产	354
10	金地集团	802	20	保利置业	345

- ◆ 前8个月，全国新建商品房销售面积60602万㎡，同比下降18.0%，其中住宅销售面积下降20.4%。新建商品房销售额59723亿元，下降23.6%，其中住宅销售额下降25.0%。
- ◆ 9月单月百强房企全口径销售金额2736亿元，同比下降38.1%，降幅较上月扩大10.3个百分点。主流房企中共2家实现销售同比正增长，较上月减少6家，共15家实现环比正增长，较上月增加7家。
- ◆ 9月52个重点城市新房共成交843.9万平，同比下降24.9%，降幅较上月扩大6.9个百分点；一线、二线、三四线成交量的同比变动分别为-31.6%，-37.1%和7.61%；14个重点城市二手房单月成交581.5万平，同比提升5.5%；其中一线、二线、三四线成交量的同比变动分别为+1.9%，+10.2%、-5.2%。

数据来源：泰辰市场监控中心、统计局、中信建投、Wind、各城市房管局、房企公告、观点指数等

郑州新房备案表现：9月新房供大于求，新房成交量约27万方

9月份新房成交延续下行，新房供应约39.53万方，环比上涨49%，成交约26.7万m²，环比下降4%，且价格低位
2024年1-9月郑州市区新房成交总量约285.76万m²，同比去年同期下滑36%；价格14484元/m²，同比下滑7%

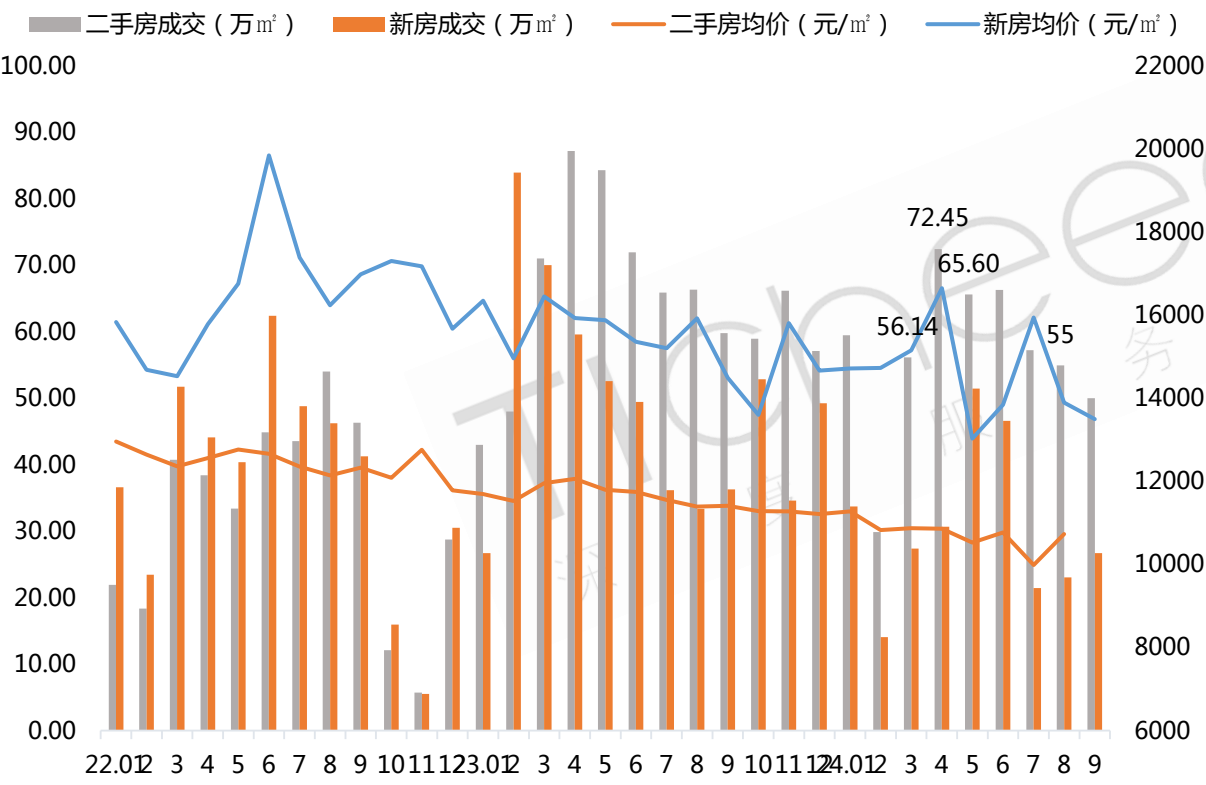


郑州市区商品住宅备案表现				
月份	供应量 (万m²)	成交量 (万m²)	成交价格 (元/m²)	成交金额 (亿元)
2023年9月	26.99	36.29	14492	52.59
2024年8月	26.46	27.81	14750	41.02
2024年9月	39.53	26.70	13498	36.00
同比	46%	-26%	-7%	-32%
环比	49%	-4%	-8%	-12%
2024年1-9月	193.54	285.76	14484	413.90
累计同比	-34%	-36%	-7%	-41%

郑州二手房市场：9月二手房热度持续降温，成交量环比下降9%

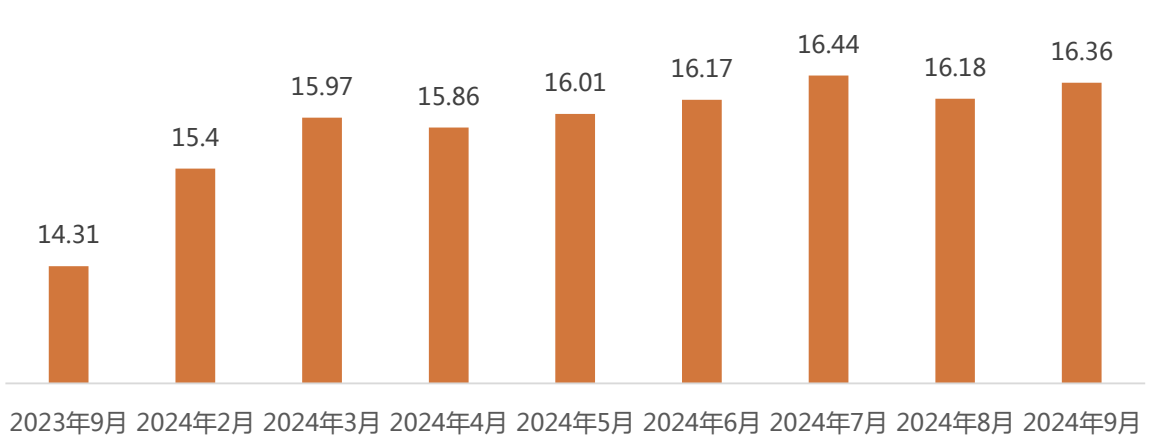
9月二手房热度持续下降，成交量环比下滑9%；1-9月二手房成交总量约512万㎡，同比去年同期下滑14%；价格9649元/㎡，同比下滑18%

2022-2024年9月郑州主城区商品住宅供销价

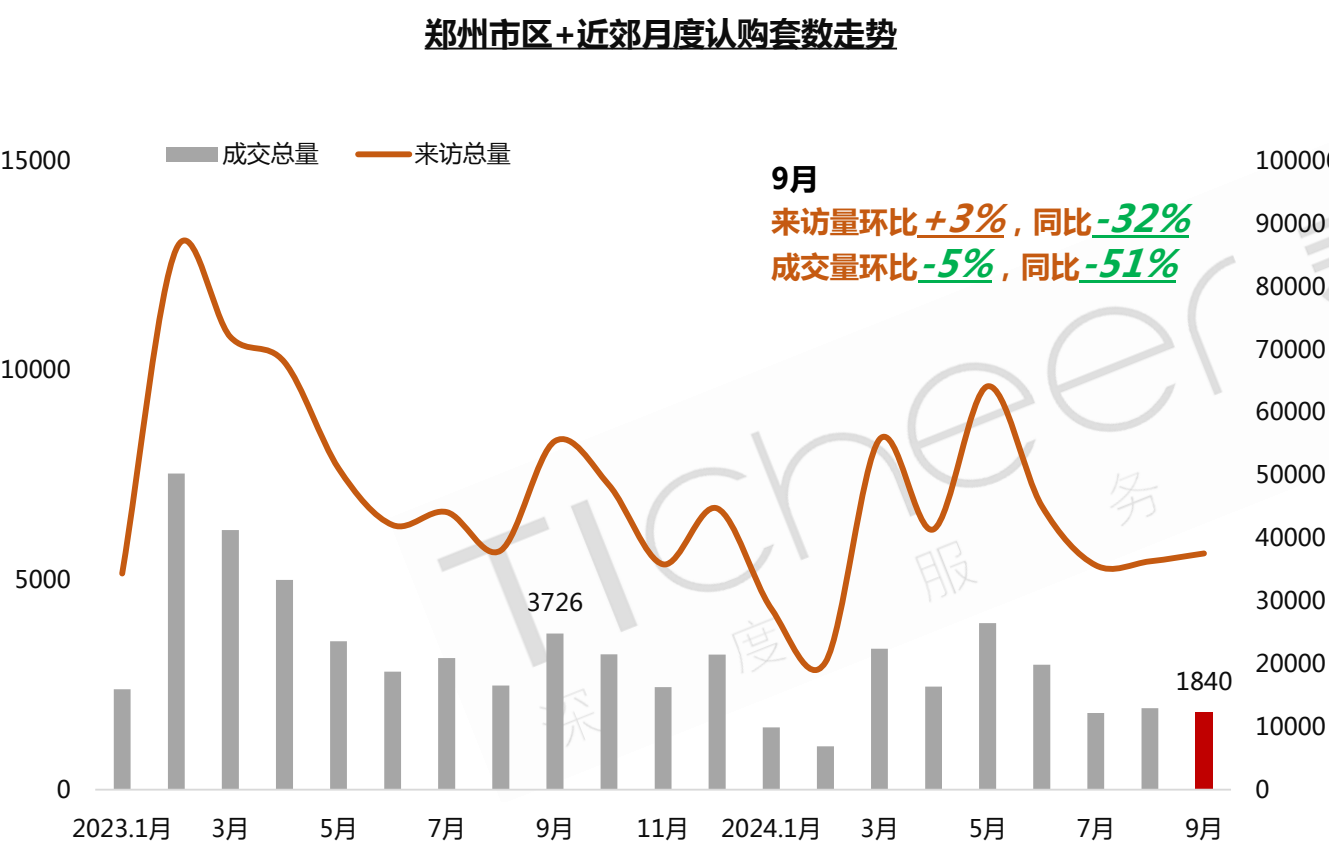


月份	新房成交量：万方	二手房成交量：万方	二手房/新房	新房均价：元/㎡	二手房均价：元/㎡	二手房/新房
2022年	447	388	87%	16647	12427	75%
2023年	585	780	133%	15362	11613	76%
2024年1-9月	286	512	179%	14484	9649	67%

二手房买卖库存房源量（以中介机构示例）



9月份整体认购总量与8月份相比微降5%，市区认购总量占比82%，认购项目排名TOP15门槛35套



2024 9月份大郑州项目认购排名（按照监控套数）

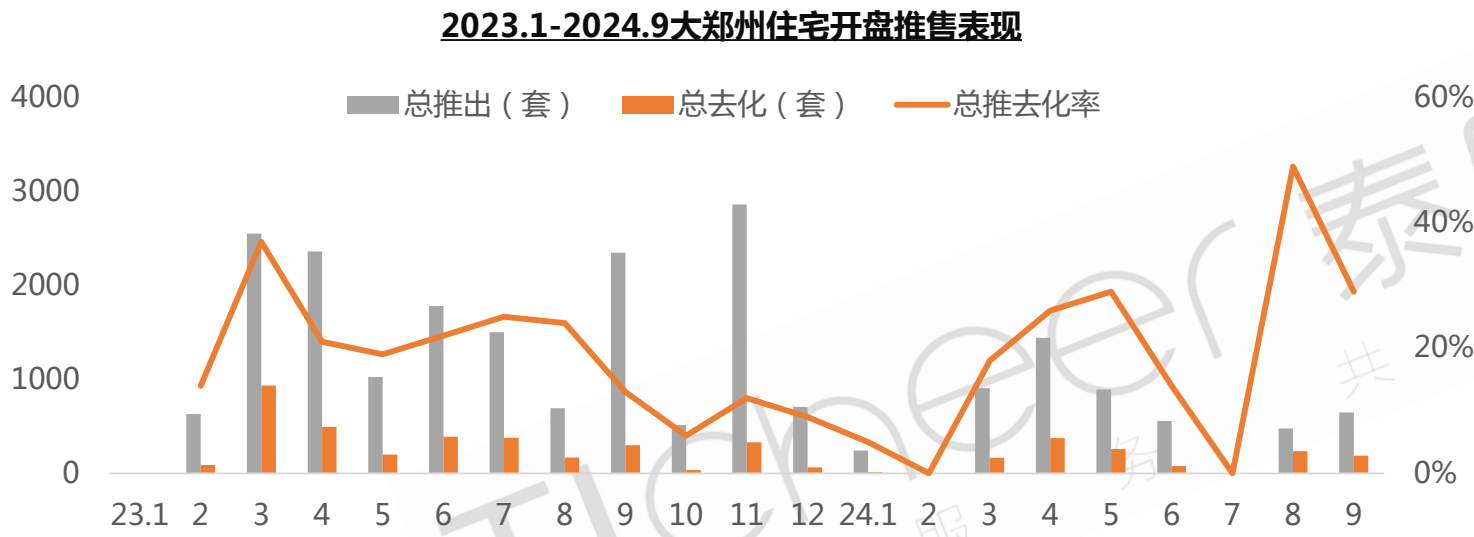
序号	区域	项目名称	认购套数
1	二七区	招商林屿境	120
2	高新区	郑轨云麓	59
3	金水区	越秀天悦江湾	56
4	中原区	电建中原华曦府	55
5	中牟	润泓锦园	51
6	经开区	金沙湖高尔夫观邸	46
7	中原区	中海时光之境	43
8	电建泷悦华庭	电建泷悦华庭	42
9	金水区	美盛教育港湾+中环	42
10	中原区	华瑞紫韵城	40
11	金水区	美盛金水印（含二期）	39
12	二七区	万科都会天际&万科大都会	45
13	中原区	华润琨瑜府	36
14	金水区	保利缦城和颂	35
15	新郑	万科星图	35

9月份认购总量：市区1503套（占比82%）、近郊336套

9月郑州市市场开盘表现：去化分化，招商林屿境延续开盘热销户型高去化

泰辰顾问

9月4个项目开盘加推，共计推出房源647套、去化189套、去化率29%；项目去化分化，招商林屿境项目延续市场高热度蓄客充足，本月加推延续热销户型118m²及143 m²户型，整体去化率83%，表现较好



	类型	时间	区域	项目名称	物业类型	装修情况	推售面积	成交均价（元/m²）	推出套数	销售套数	去化率
9月加推及开盘表现	开盘	2024/9/13	经开区	和谐山和府	别墅	毛坯	上叠176m³四室、大平层216m³四室、下叠190m³四室、合院330m³四室	上叠2.46-2.75万、大平层2.2-2.4万、下叠2.8-3.1万、合院3.5-3.6万	83	40	48%
	开盘	2024/9/20	金水区	美盛臻湾一品	高层	毛坯	126m³三房、142/168/188m³四房	16800-22000	336	23	7%
	开盘	2024/9/28	金水区	郑轨·经纬归臻	高层	毛坯	142m³四房，114/123m³三房	18000-19200	132	46	35%
	加推	2024/9/27	二七区	招商林屿境	高层	毛坯	118m³三房/143m³四房	118m³11200-11800、143m³13400-13900	96	80	83%

9月项目备案排名：改善项目高占比，电建中原华曦府销售1.43亿居首

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

9月TOP10排名项目来看，电建中原华曦府备案1.43亿元居首，其次招商林屿境备案1.29亿元，中海云著湖居1.06亿元
1-9月合计住宅项目成交金额排名，SIC超级总部中心·润府累计销售金额12.15亿元居首位，其次兰溪府销售10.92亿元

2024年9月大郑州住宅项目成交额排行

排名	项目名称	区域	成交面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)	成交均价 (元/㎡)
1	电建中原华曦府	中原区	0.84	1.43	16916
2	招商林屿境	二七区	1.09	1.29	11846
3	中海云著湖居	郑东新区	0.30	1.06	35368
4	绿城湖祥云庐	郑东新区	0.30	0.97	32705
5	SIC超级总部中心·润府	郑东新区	0.36	0.90	25234
6	保利缦城和颂	金水区	0.43	0.85	20010
7	越秀天悦江湾	金水区	0.45	0.77	17650
8	美盛教育港湾	金水区	0.40	0.76	19000
9	美盛金水印	金水区	0.33	0.73	22121
10	万科翠湾中城	惠济区	0.52	0.71	13561

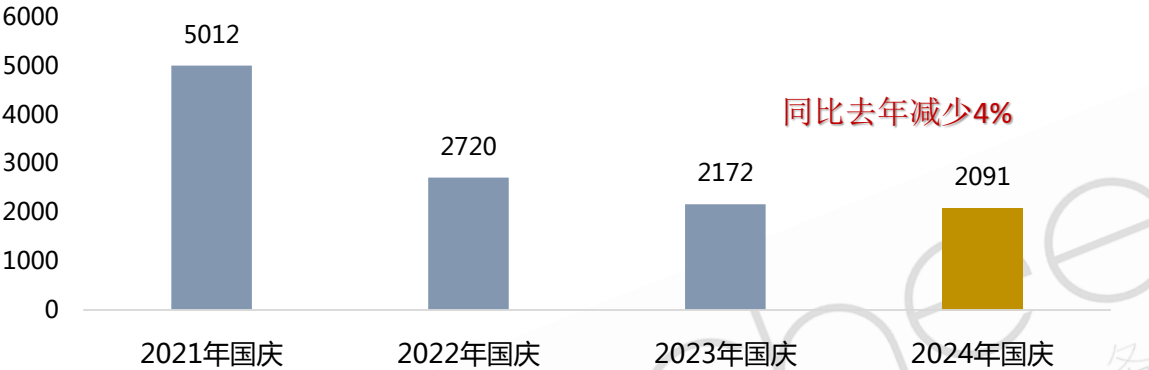
2024年大郑州累计住宅项目成交额排行

排名	项目名称	区域	成交面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)	成交均价 (元/㎡)
1	SIC超级总部中心·润府	高铁	4.79	12.15	25365
2	兰溪府	北龙湖北	4.14	10.92	26377
3	中海时光之境	碧沙岗	4.80	9.48	19750
4	中建元熙府	滨河国际新政	6.77	9.12	13471
5	美盛教育港湾	金水北	4.9	9.03	18429
6	未来天奕	国贸	2.64	8.70	32955
7	中海云著湖居	北龙湖北	2.13	8.13	38169
8	越秀天悦江湾	金水北	4.51	7.96	17650
9	美盛金水印	金水北	3.94	7.09	17995
10	郑轨云麓	冉屯路	5.30	6.62	12491

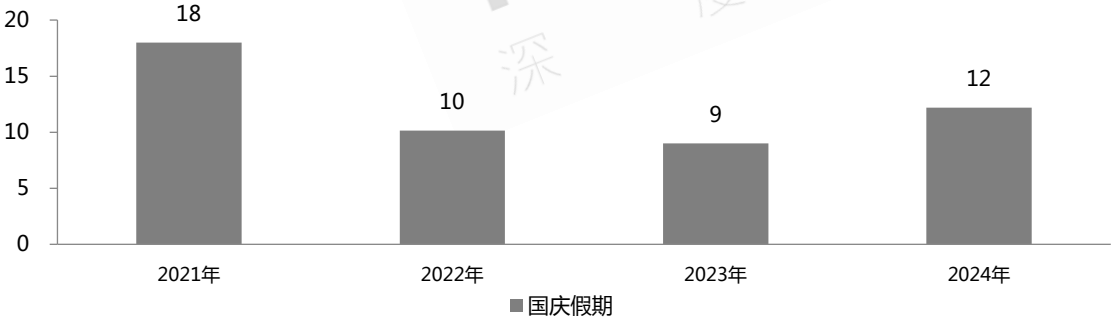
国庆郑州市场表现：总成交量接近去年同期，市区升温郊区未变

国庆期间（10.1-10.7）大郑州认购总量2091套（其中郑州市区认购1850套），同比基本持平
市区回升明显，到访成交数据双提高；郊区变化小，多数项目反映平淡，仅个别项目访交有所提升

2021-2024年大郑州国庆假期成交总量对比



2021-2024年大郑州国庆假期（1-7日）单盘成交变化



郑州市区近五周周度来访及认购走势



市区郊区来访成交变化分析

时间	市区 (主城八区)	近郊 (港区、新郑、荥阳、中牟)
(9.30-10.6) 自然周来访总量	21696	2119
(9.30-10.6) 自然周认购总量	1437	193
(10.1-7) 国庆期间来访总量	25869	2418
(10.1-7) 国庆期间认购总量	1850	241

国庆郑州市市场表现：榜单项目成交总量提升，周度销量与月度持平

TOP3门槛75套，TOP10门槛51套，市区个项目销售套数均大幅提高，等同月度销售情况；各房企国庆7天销售情况好于预期，多数高于同期水平

国庆期间（10.1-10.7）大郑州住宅项目认购排名（按照监控套数）

序号	区域	项目名称	认购套数（套数）
1	二七区	招商林屿境	82
2	金水区	越秀天悦江湾	80
3	高新区	郑轨云麓	75
4	中原区	电建中原华曦府	73
5	惠济区	万科民安雲河锦上	72
6	中原区	华瑞紫韵城	65
7	金水区	保利缦城和颂	59
8	金水区	美盛教育港湾+中环	55
9	管城区	信达未来公元	53
10	经开区	电建泷悦华庭	51
11	管城区	富田九鼎公馆	50
12	高新区	金桥西棠	47
13	经开区	金茂越秀未来府	42
14	中原区	华润琨瑜府	41
15	金水区	美盛臻湾一品	39
合计			884

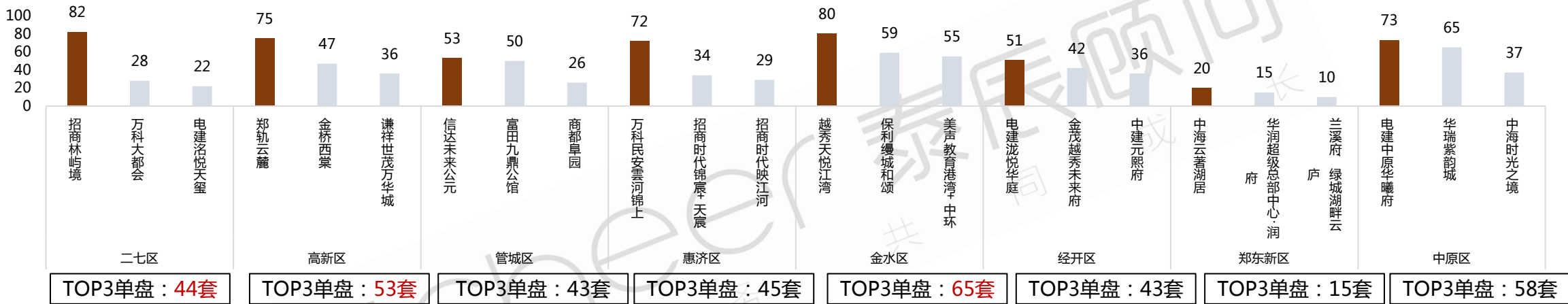
典型房企业绩统计			
分类	房企	2024年国庆期间业绩表现/亿 （大郑州实际认购口径）	2023年国庆期间业绩表现/亿 （大郑州实际认购口径）
国央企	电建	3.49	——
	中海	2.71	1.3
	保利	2.10	2.6
	招商	1.82	——
	华润	1.43	1.4
民企	美盛	2.66	3.0
	万科	2.42	2.3
	越秀	1.78	——

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州监控172个典型项目，其中主城区监控120个项目

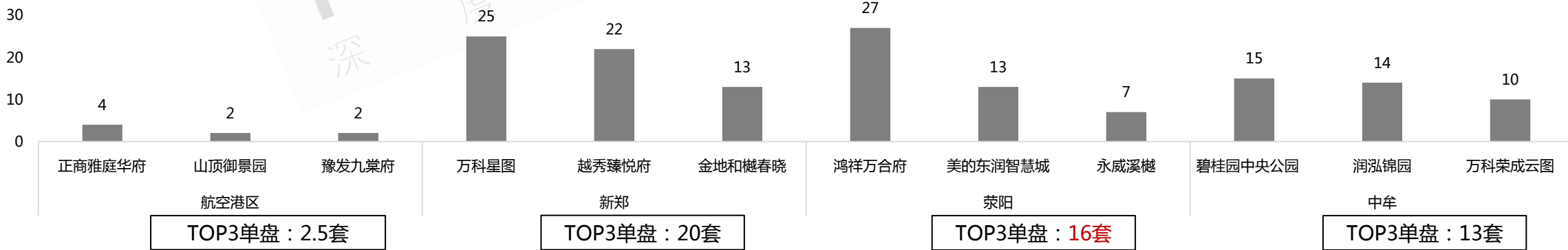
国庆郑州市场表现：市区郊区分化明显，郊区仅典型项目成交提高

假期大郑州各区域成交分化明显，主城整体好于近郊，各区域TOP1销售超50套（东区除外），区域与项目高热
郊区表现较差，港区未见回升，新郑荥阳中牟个别项目成交提高，其他项目热度较低

2024年双节假期郑州市区各区域项目成交TOP3



2024年双节假期郑州近郊各区域项目成交TOP3



数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

小 结

- ✓ **宏观政策**：本月924国新办会议明确释放**加大货币政策调控力度**；926政治局会议明确**要努力完成全年经济增长目标**（5%左右），**同时推出一揽子刺激加改革的经济振兴方案扩内需，明确房地产行业“止跌回稳”**；9月29-30日，四项金融支持陆续跟进出台，持续利好行业内多个主体；随后一线城市及多省政策密集跟进出台，意在推动地产行业恢复，拉升预期及不断增强行业信心。**预估后市政策持续积极释放，但仍需关注财政政策的力度及投放方向。**
 - ✓ **9月市场表现**：**9月份新房成交延续下行，供大于求**，新房供应约39.53万方，环比上涨49%，成交约26.7万m²，环比下降4%，且价格低位；**二手房热度持续降温，量价齐跌**；**项目销售分化，招商林屿境延续开盘热销户型紧密铺排加推动作，主打产品高性价比，实现高去化，多数项目仍以增加优惠、提高佣金点位、增加经纪人奖励等方式促销售。**
 - ✓ **国庆期间市场**：**政策扭转预期，多地楼市被激活，国庆表现火热，整体访交回升明显**；郑州客户受一线城市情绪传递、股市情绪传递影响，心态有所恢复，观望氛围仍浓；从数据端分析，**大郑州认购总量接近23年国庆期间水平，相比9月周均表现市场销量大幅提升，但整体转化难度高于去年国庆。**项目来看，销售量提升明显，TOP3门槛75套，TOP10门槛51套，远超预期。
- **市场预判及营销建议**：**政策积极，效果预计分化；新政落地，市场存在机会窗口，建议营销政策灵活组合促进销售，紧抓十月黄金期。**

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



刘女士 : 18239907962

