

Ticheer

郑州房地产市场研究报告

【2024年10月刊】

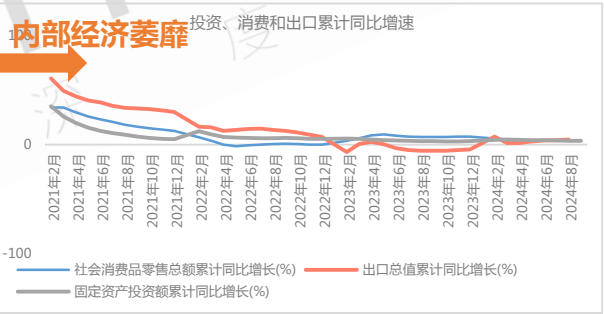
市场研究部

美联储降息后，推动内部政策量化宽松，新一轮政策组合拳启动；核心目的为稳经济、推动行业止跌回稳；政治局提出加大货币力度，发行使用好超长期特别国债；财政部首次允许专项债用于土地储备；LPR5年期以上调至3.60%，房贷利率再次下降

本轮政策发布轴线



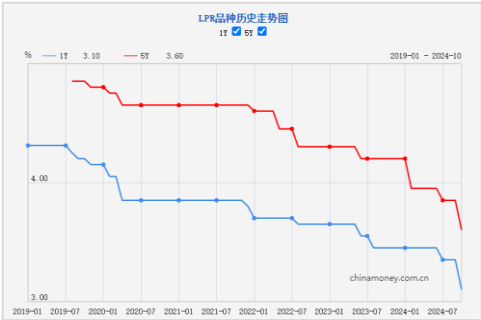
相关经济指标走势



政治局提出加大货币力度

LPR年内第三次下调：房贷利率进入“2”字头

	相关表述
货币政策	降低存款准备金率，实施有力度的降息
财政政策	发行使用好超长期特别国债和地方政府专项债
稳地产	要促进房地产市场止跌回稳。供给侧：严控增量、优化存量、提高质量 需求侧：限制政策持续解绑、降低存量房贷利率加大“白名单”项目投放



11月1日起，六大商业银行（工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行），实施存量房贷利率调整新机制 重新调整定价周期，给与存量房贷款人更多主动调整权，缩小短期利率高差

宣布存量房贷利率下调

9月29日，将从2023年11月1日起，对商业性个人住房贷款利率定价机制进行调整。

浮动利率商业性个人住房贷款与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离达到一定幅度时，

- 一、借款人可与银行协商变更房贷利率在LPR基础上的加点幅度；
- 二、取消房贷利率重新定价周期最短为一年的限制。

存量房贷批量集中下调

9月29日，为积极响应市场利率定价自律机制倡议，国有六大行宣布将调整存量个人住房贷款利率，10月12日发布具体操作细则。

10月25-31日，存量房贷批量集中下调，将符合要求的存量房贷LPR加点值统一下调至“-30BP”。

重定价周期调整落地

10月30日，六大行发布公告

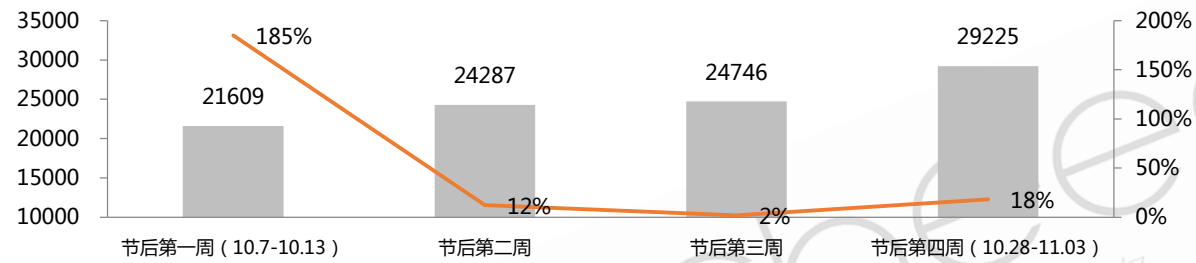
一、11月1日起当加点值高于全国新发放个人房贷利率平均加点值30个基点，借款人可以向银行申请调整房贷利率LPR加点值，调整后的加点为全国新发放个人房贷利率平均加点值加30个基点。如果所在地区有个人房贷利率政策下限，则最终加点值不能低于所在城市房贷利率加点政策下限。

二、另外明确取消了房贷利率重新定价周期最短为一年的限制。贷款人可以随时向银行提出将重定价周期调整为三个月或六个月，当然还可以保持为一年。需要注意的是，在整个还款周期里，房贷利率重定价周期只能调整一次。

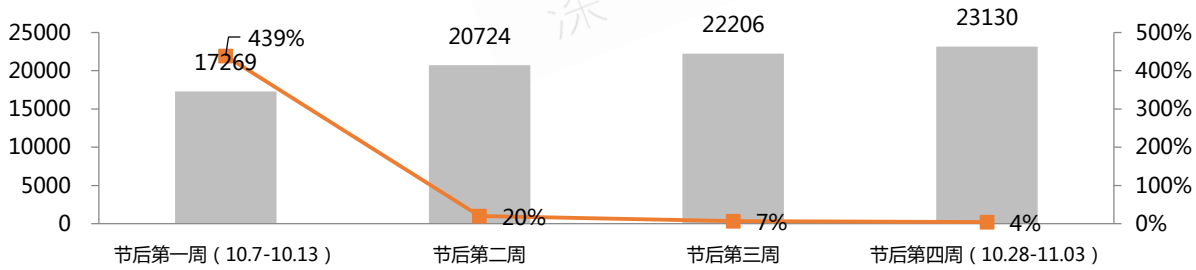
进一步降低借款人房贷利息支出，减少提前还贷行为，稳定购房者预期，刺激消费力；
在LPR下行周期内，重定价周期越短，借款人可较早享受降息红利；但当LPR进入上行通道，重定价周期越短，借款人也会更早承受加息负担。

节后第一周受备案滞后影响，呈现较高涨幅；新房环比上涨185%，二手房上涨439%；节后第二、三周成交量基本持平，环比涨幅收窄；节后第四周新房受月末冲刺影响增幅环比提升，涨幅力度好于二手房；政策组合拳下，楼市成交呈现止跌回稳趋势

重点15城市新房市场节后表现



重点12城市二手房市场节后表现



重点城市10月新房/二手房成交表现

重点15城新房数据	10.1-10.27累计成交套数	较上月同期	较去年同期	重点12城二手房数据	10.1-10.27累计成交套数	较上月同期	较去年同期
北京	4042	43.5%	-9.1%	北京	13156	23.6%	45.7%
深圳	9208	512.6%	294.0%	深圳	4989	62.9%	97.7%
上海	9131	30.1%	123.4%	上海	21130	55.2%	73.5%
杭州	4267	23.0%	18.5%	杭州	6133	46.2%	47.6%
南京	4870	8.1%	75.2%	南京	5105	-22.0%	-18.7%
苏州	2596	48.5%	-2.0%	苏州	3136	-14.3%	-20.6%
成都	5430	15.2%	-43.9%	东莞	1849	-5.9%	66.0%
武汉	6296	58.6%	-33.0%	成都	15125	8.5%	-11.2%
无锡	1140	-23.1%	-49.1%	佛山	4926	-11.2%	-4.9%
佛山	9657	19.0%	5.8%	青岛	4702	13.2%	6.1%
宁波	3224	-8.6%	61.7%	济南	3468	-2.4%	-13.9%
青岛	3369	-21.5%	-42.3%	东莞	5185	105.0%	116.0%
郑州	6449	7.6%	-9.9%	温州	2122	-45.9%	1.1%
合计			10.95%	合计			10.39%

备注：数据来源各地网签数据

10月26日，河南省政府新闻办举办“深入落实一揽子增量政策，坚定扛稳经济大省挑大梁政治责任”新闻发布会，关于深入落实一揽子增量政策，河南将围绕重点部分再加力，房地产方面主要以止跌回稳作为经济运行的重点，高位统筹、强力推进

10月26日河南推出落实一揽子增量政策（重点涵盖四大部分）

- 9月30日，河南印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的措施》，包含20条措施，六大方面。
- 1. 大力支持住房消费（取消商品住房限制政策，加大购房补贴、契税补贴、人才购房补贴力度，支持各地合理提高住房公积金贷款额度上限，积极探索并逐步推广符合条件的国有企业以市场化方式参与“以旧换新”）
 - 2. 加大金融支持力度（加快推动降低存量房贷利率、优化房贷最低首付比例等金融支持政策落地见效，加大“白名单”项目贷款投放力度，力争“白名单”项目融资满足率不低于70%）
 - 3. 严格控制增量供应（对商品住宅去化周期超过18个月的市、县，暂停新增住宅用地审批并严格控制新增住宅用地出让，从严商品房预售许可审批，郑州、开封、济源示范区加快推进现房销售试点工作）
 - 4. 进一步优化存量（明确统筹征收回迁安置和解决新市民住房问题，加快建立租购并举的住房制度，支持省属国有企业收购存量商品房用于保障性住房等多项举措）
 - 5. 提高供应质量（鼓励各地结合当地实际，优化调整房地产项目计容面积、公摊等建筑设计规则，提高商品住宅得房率。）
 - 6. 推动构建房地产发展新模式

加快推进城中村改造扩围

抢抓城中村改造支持城市扩围政策机遇，组织各地结合群众意愿谋划推出一批城中村改造项目，并鼓励采用货币化方式安置，既解决好城中村居民的安居问题，又有效消化市场库存。

加大“白名单”项目扩面

抓住年底“白名单”信贷规模扩大至4万亿元的契机，会同金融监管部门指导各地推动所有符合条件的在建商品房项目应进尽进、应贷尽贷，有效保障项目建设资金需求，助力打好保交房攻坚战。

指导各地开展“方便看房”等住房促销活动，加大补贴优惠力度，降低交易税费，扩大“以旧换新”规模，大力建设“好房子”，供需两侧协同发力，更好满足群众刚性和改善性住房需求。

持续加力支持住房消费

指导各地加强住宅用地出让管控，严格商品房预售许可办理，严控增量供应。加快编制“十五五”住房发展规划，通过以人定房、以房定地、以房定钱，推动市场供需平衡。

加快构建房地产发展新模式

郑州一房票|再次推出房票政策，以购代建促进库存去化

10月22日，郑州市人民政府办公室发布《郑州市征收安置项目房票安置实施办法》，以房票安置方式去解决征拆未安置遗留问题。市区以惠济区为试点开展，全市陆续推进，助力优化库存

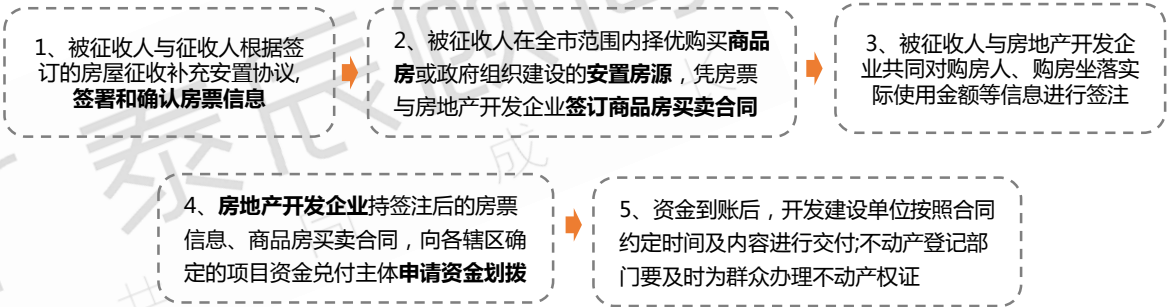
房票实行实名制	持有人为被征收房屋的所有权人，使用人限定在持有人、持有人配偶、持有人近亲属范围内。 房票不得转让、赠与、抵押、质押、套现。
房票使用期限	房票使用期限自房票核发之日起计算，最长不超过6个月 (已获批2024年城中村改造专项借款的以购代建项目使用期限应为2024年12月31日前)，被征收人应在房票有效期内购房支付。逾期未使用的，视同自行放弃房票安置。
房票使用规则	使用房票购房，票面金额足以支付购房款的， 购房款应不低于房票金额的90% (购买多套房的可累计计算)， 原则上不找零 ，剩余部分由各辖区与群众协商解决；票面金额不足以支付购房款的，房票使用人应补足差价。
使用范围	房票持有人可在全市范围内 择优购买商品房或政府组织建设的安置房，房票使用不限于房票核发所在的行政区域，郑州市各开发区、区县(市)对房票进行通认、通兑。
房票制作主体	郑州城市发展集团。
优惠政策	免征契税（成交价格不超过货币补偿部分）； 税收减免 （超出部分征收契税）；可正常使用 商业贷款和公积金贷款 ；凭借款合同办理子女入学，交付前保留原征收拆迁住宅片区入学资格。

资金来源：

根据24年2月批复，**郑州整体城改专项贷款总计508亿元左右**，其中港区预计占用超200亿元；**目前已到位资金方面**，郑州整体197亿元，其中港区到位资金109亿，惠济区33亿，其它区合计55亿。

24年明确城改项目资金来源为国开行、农发行专项贷款，非城改项目为各区级政府与城发集团合作筹措，包括自有资金、银行抵押贷款、闲置存量土地收购专项债

房票核发使用流程及结算流程



政策特点：

- ①回款周期有待观察（前期以旧换新周期较长，**但此次明确资金来源，有政府背书**）；
- ②各村房票优先选择指定项目，若有剩余再选择其他项目；
- ③**首批城改专项借款约200亿，待安置村民约13000-15000户，半年内全部安置，可优化存量约150万m²。**

试点：惠济区率先试点（正商家河宽境、绿都青云叙已完成与政府签订定向安置合同，项目已全面停止销售），其他区域陆续推进

意义：有助于销售缓慢项目库存进一步去化

郑州一房票 | 政府背书，明确资金来源，以港区为先，效果火爆

政策于8月已经在港区成功试行过，效果明显，9月航空港区备案成交套数1020套，环比上涨13倍，库存从87万m²缩减至76万m²，去化周期从48个月缩短至23个月，对郑州市区启动房票政策起到积极的示范作用及经验参考

● 政策出台背景：

2022年3月1日

郑十九条：实施安置房建设工作三年行动，结合房地产市场形势，**坚持以货币化安置为主**

2022年3月8日

郑州大棚户区改造细则出台，结合安置房建设三年攻坚行动，集中利用3年时间，大力推进货币化安置，**确保2024年群众回迁安置全部完成。**

2022年6月5日

郑州第一轮房票细则出台，持有人仅能用于购买商品，**由于资金问题没完全落实，因此没产生去库存效果**

2024年8-9日

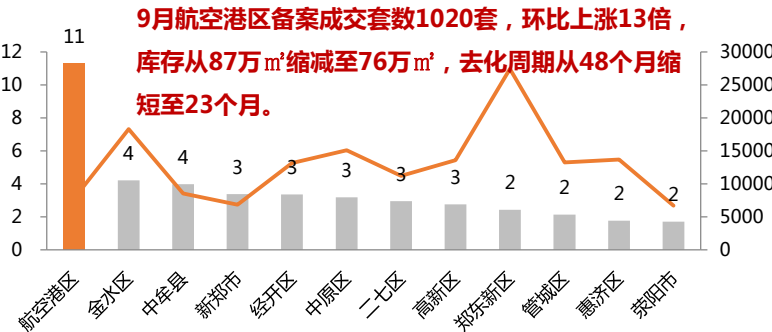
8月港区自发组织房票安置，且仅能本区域使用，共发放1.5万张，票面33万。9月市区以惠济区为试点执行

● 较以往不同之处：

- 一、有明确的资金来源及政府背书：2024年10月30号郑州房协会发文：群众持有房票都有应对的资金，能够及时、足额予以兑付，请各房地产开发企业放心接受房票，随时向项目所在辖区指定兑付主体申请资金兑付。
- 二、政策规定更加清晰。房票使用期限自房票核发之日起计算，最长不超过6个月(已获批2024年城中村改造专项借款的以购代建项目使用期限应为2024年12月31日前)，被征收人应在房票有效期内购房支付。逾期未使用的，视同自行放弃房票安置。

● 政策效果：

2024年9月各区备案排名



港区9-10月备案项目TOP5

贝壳反馈：因为没有房源，所有项目下架

项目名称	套数	金额亿元
兴港和昌云著	315	3.0
正弘中央公园	270	3.0
兴港永威和园	297	2.9
兴港永威观樾	190	2.0
山顶裕祥园	173	1.6

备注：港区备案及库存数据均为备案口径，库存为已取证未售库存，去化周期按1年月均去化计算

房票安置可以让更多的拆迁安置客户入市，解决市场当前客户不足的现状，同时在供应放缓的背景下，可以有效去化新房库存，有助于提振市场信心，助力新房市场量价回稳；项目间成交分化进一步拉大，会加剧优质房源的紧缺

市区目前政策推行进度：除惠济区试点项目外，市区大部分项目处在观望和内部商议中，仅部分流速一般项目可以接受，正常渠道带看结佣**热销项目均不愿意接受**；**1、回款周期慢（从签约到回款需要2-3月）；2、业主比较抗拒与安置混住；3、佣金结算问题**
未来如果政策能够顺利落地，降对城市库存去化起到积极作用。

对城市

政策重点关注以购代建项目，意味着后续结合房票和城中村改造工作，**郑州市场的城中村改造节奏会加快，进一步消化新房库存，新房市场将渐趋稳定，向改善趋势持续发力；未来二手房市场将逐步成为刚需性首置市场供销主力。**

对项目

本次房票安置使用范围广，滞销项目会想法设法纳入房票项目，快速出清库存。
另外在房票金额允许的范围内，**品牌开发商、品质型项目，优质学区项目将优先受益，其次是四环沿线项目。**
当前在售项目不多，可供选择的优质项目有限，对项目库存加速消解、推进市场走出底部低迷区间，提高市场信心有较大促进作用。

对库存

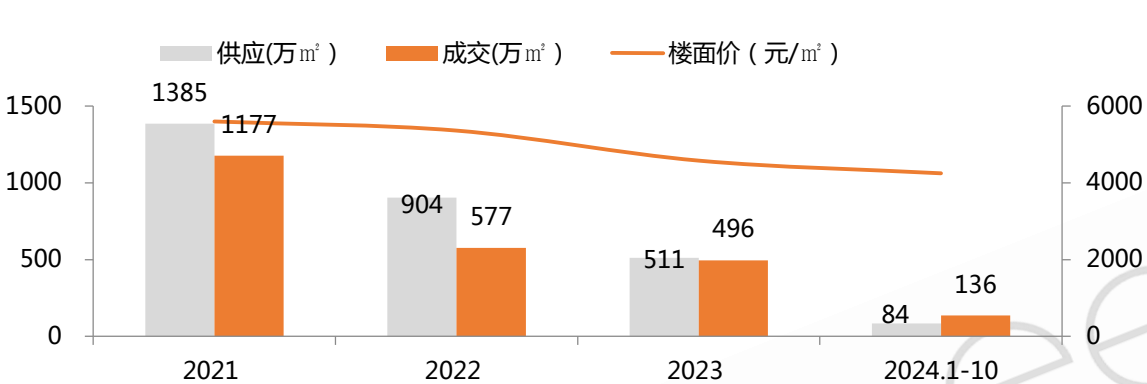
郑州目前到位的资金共计197亿元，按照2024年郑州市场套均146万计算，**可消化库存13493套，去掉港区9月已经消化的1020套，10月往后仍将继续消化12473套。**参照目前郑州市区+港区的库存套数共计8万余套，去化周期26个月，**将缩短库存量至6万余套，去化周期将低于20个月。**

能接受房票且能渠道带看结佣

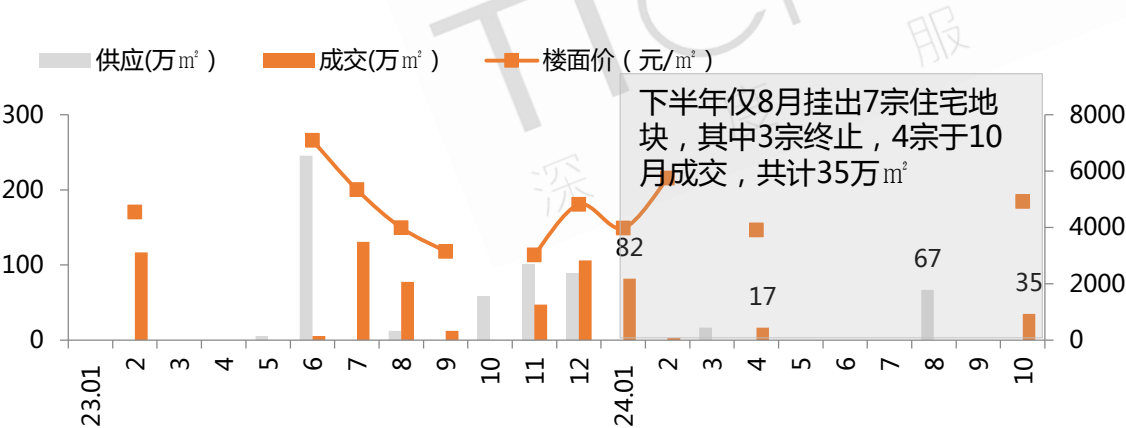
项目名称	区域
常绿蓝城金水宸苑	金水区
水投常绿壹号院	金水区
广汇湾	金水区
万林府	金水区
中豫湖城印象	金水区
蓝宝湖畔晓风	郑东新区
绿城湖畔云庐	郑东新区
吉地澜花语	郑东新区
谦祥时光序	惠济区
高新和锦瞻云	高新区

受“以存定供”影响，郑州市区今年以来仅3月（2宗地）、8月（7宗地）两月供应商品住宅用地；其中8月的7宗地均于10月集中竞拍，3宗终止，4宗成交（正弘、中建方程分别摘得高新老城、高新新城一宗住宅地，尉氏县通达置业摘得中原老城一宗地，信达摘地管城区一宗）

2021-2024.1-10市区住宅地供销价走势（年）



2023-2024.1-10市区住宅地供销价走势（月）



24年4月底自然资源局会议后，市区土地供应暂停，8月底供应9宗（去除安置后7宗）；整体较去年供应下滑六成以上按照7月底《郑州市2024年住房发展年度计划》“以存定供”，根据市场需求，适量供给低密度改善性商品住宅用地

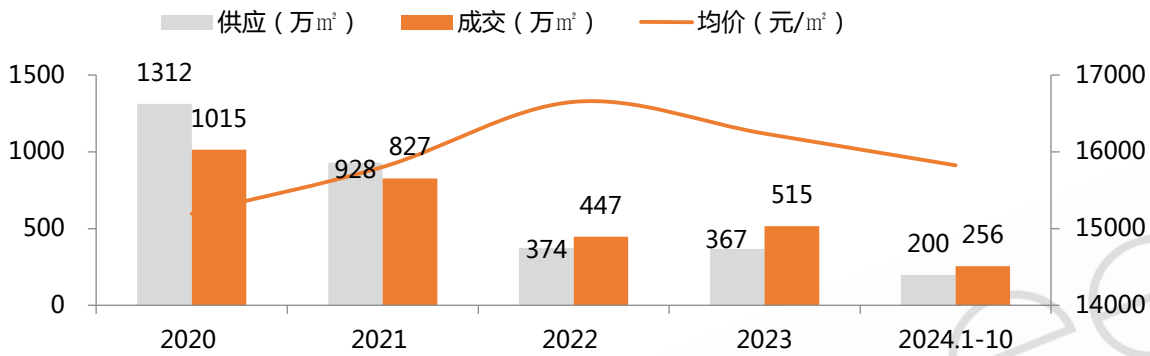
2024年市区10月成交住宅地分布图



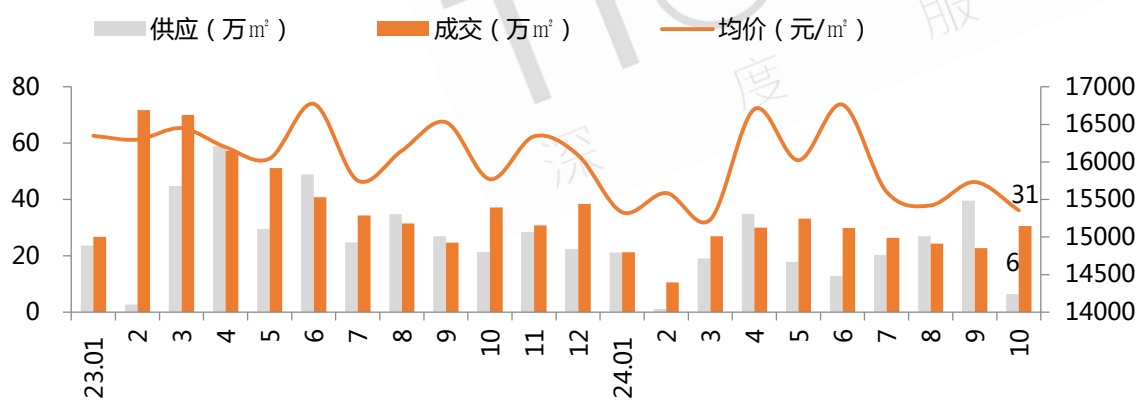
郑州—新房备案 | 国庆托举成交回升，大郑州10月环比+24%

受**从严商品房预售许可审批**政策影响，10月仅供应不足10万方，预计到年底持续保持低供状态；成交端受国庆+港区房票成交双重托举，环比上升，其中市区成交环比+35%；市区+近郊环比+24%（近郊+11%），整体成交累计同比下滑4成

2021-2024.1-10市区住宅供销价走势



2023-2024.1-10市区住宅月度供销价



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)	库存 (万㎡)	去化周期 (6个月)
2023年10月	21.2	37.1	15770	58.5	1036	23.9
2024年9月	39.5	22.8	15733	35.8	914	26.4
2024年10月	6.5	30.6	15356	47.0	890	25.7
同比	-69%	-18%	-3%	-20%	-14%	8%
环比	-84%	35%	-2%	31%	-3%	-3%
2023年1-10月	316.2	445.3	16243	723.2	1036	23.9
2024年1-10月	200.0	255.8	15824	404.7	890	25.7
累计同比	-37%	-43%	-3%	-44%	-14%	8%

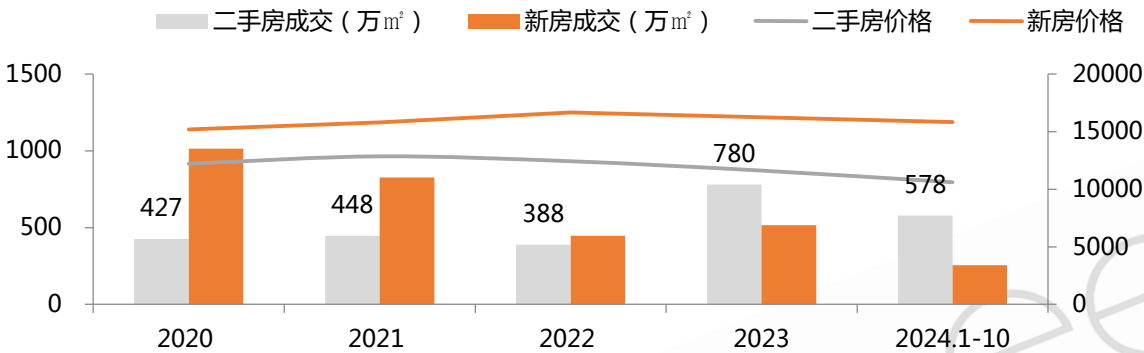
郑州市区+近郊商品住宅备案表现

月份	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	库存 (万㎡)	去化周期 (6个月)
2023年10月	21.2	59.9	12828	76.8	1732	23.3
2024年9月	42.3	43.1	11922	51.4	1456	28.2
2024年10月	7.2	53.4	12165	64.9	1410	27.1
同比	-66%	-11%	-5%	-15%	-19%	16%
环比	-83%	24%	2%	26%	-3%	-4%
2023年1-10月	431.0	710.6	13137	933.5	1732	23.3
2024年1-10月	249	414	12809	531	1410	27.1
累计同比	-42%	-42%	-2%	-43%	-19%	16%

郑州—新房备案|二手房活跃度上升，成交量环比上涨30%

10月二手房活跃度上升，成交量环比上涨30%；1-10月二手房成交总量约578万㎡，同比去年同期下滑12%；
价格10605元/㎡，同比下滑9%

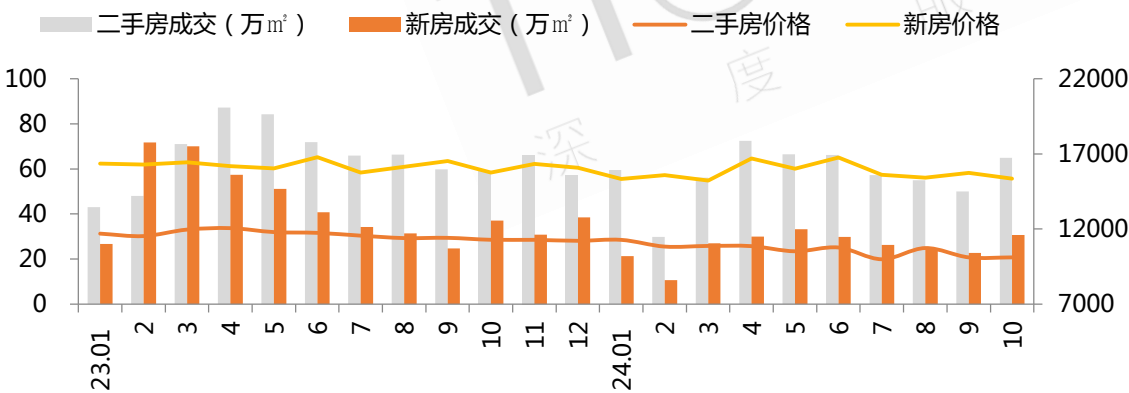
2021-2024.1-10市区二手房供销价走势



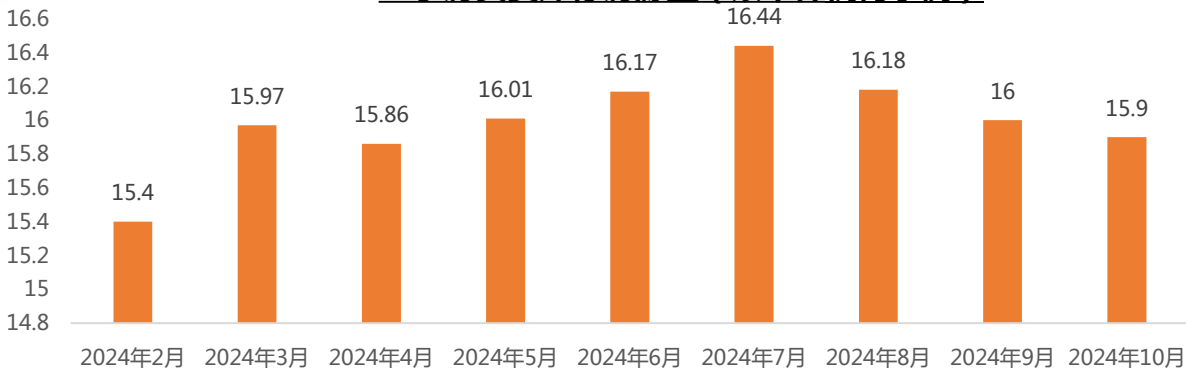
郑州市区新房&二手房对比

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
2020年	1015	427	42%	15195	12219	80%
2021年	827	448	54%	15803	12854	81%
2022年	447	388	87%	16650	12427	75%
2023年	515	780	152%	16237	11613	72%
2024年1-10月	256	578	226%	15824	10605	67%

2023-2024.1-10市区二手房月度供销价



二手房买卖库存房源量（以中介机构示例）



郑州一榜单 | 润府/兰溪府/中海时光之境累计住宅备案超11亿

10月住宅排名中，电建中原华曦府备案2.3亿元居首，其次兴港和昌云著1.7亿元，保利缦城和颂1.6亿元
1-10月累计住宅项目排名中，SIC超级总部中心·润府累计销售金额12.7亿元居首位，其次兰溪府11.6亿元
房企排名中，剔除政府回购房影响，万科、华润、美盛排行前三，累计业绩25-30个亿

2024年10月大郑州住宅项目成交排行

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	1.4	2.3	16602
2	兴港和昌云著	航空港区	2.1	1.7	7990
3	保利缦城和颂	金水区	0.9	1.6	18497
4	郑轨云麓	高新区	1.1	1.4	12510
5	中海云著湖居	郑东新区	0.4	1.4	34361
6	和谐山和府	经开区	0.5	1.3	27426
7	兴港永威和园	航空港区	1.6	1.3	8447
8	中海时光之境	中原区	0.6	1.3	20156
9	万科民安雲河锦上	惠济区	0.9	1.2	13685
10	越秀天悦江湾	金水区	0.7	1.1	16743
11	招商林屿境	二七区	1.0	1.1	10590
12	万科古翠隐秀	金水区	0.4	1.0	25257
13	兰溪府	郑东新区	0.4	1.0	27206
14	金桥西棠	高新区	0.5	0.9	17044
15	中建元熙府	经开区	0.7	0.9	13097

2024年大郑州累计住宅项目成交排行

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	郑东新区	5.0	12.7	25357
2	兰溪府	郑东新区	4.4	11.6	26622
3	中海时光之境	中原区	5.6	11.0	19636
4	中海云著湖居	郑东新区	2.6	9.9	37475
5	电建中原华曦府	中原区	5.7	9.8	17225
6	中建元熙府	经开区	7.2	9.7	13414
7	未来天奕	金水区	2.7	9.0	32909
8	越秀天悦江湾	金水区	4.9	8.6	17581
9	郑轨云麓	高新区	6.4	8.0	12528
10	润泓锦园	中牟县	7.5	7.5	10033
11	美盛金水印	金水区	3.4	7.4	21836
12	美盛教育港湾	金水区	3.9	6.9	17765
13	万科民安雲河锦上	惠济区	4.5	6.6	14611
14	电建珑悦华庭	经开区	5.3	6.6	12475
15	金茂越秀未来府	经开区	4.0	6.6	16544

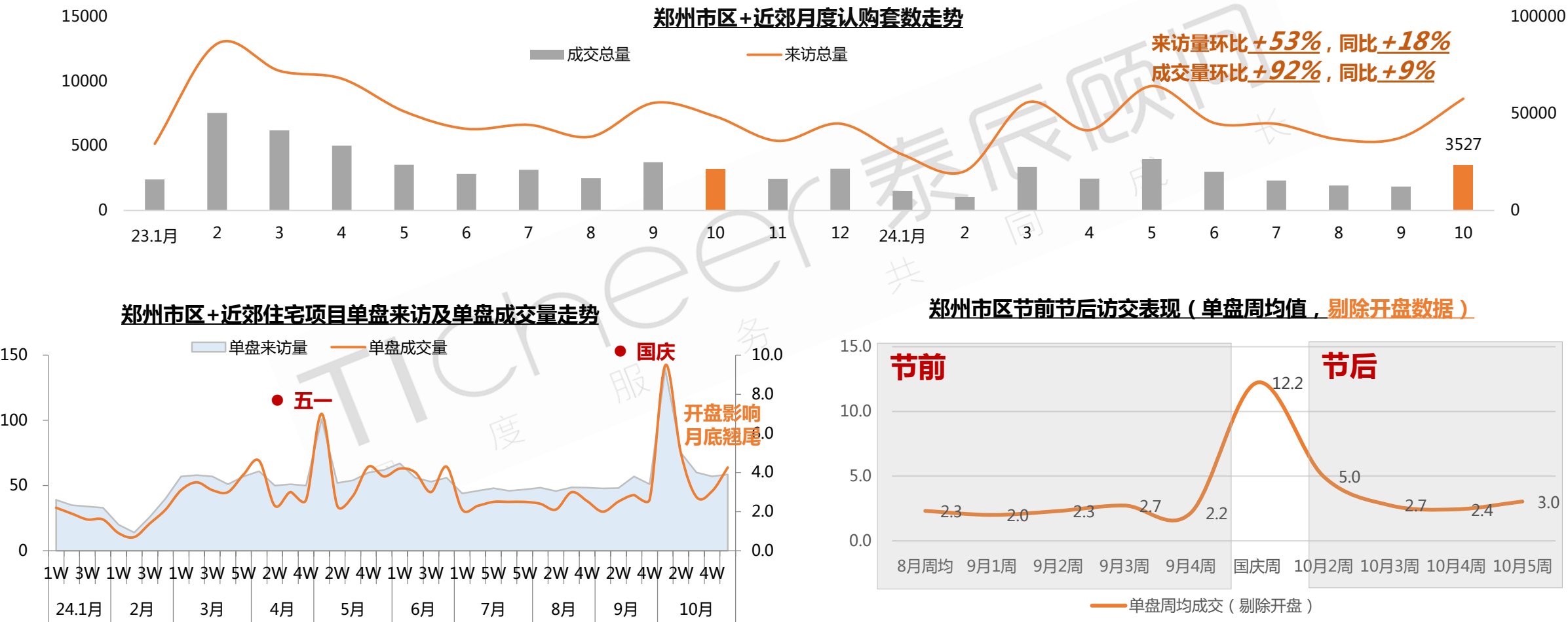
2024年大郑州累计房企成交金额排行（商）

排名	企业	成交面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)	市占率 (%)
1	万科	23.4	30.8	4.2%
2	华润	13.1	26.4	3.6%
3	美盛	14.6	26.0	3.6%
4	保利	15.3	22.7	3.1%
5	中海	10.1	22.4	3.1%
6	越秀	12.7	17.0	2.3%
7	电建	11.2	16.8	2.3%
8	正商	13.1	16.2	2.2%
9	郑新科创	5.7	14.7	2.0%
10	中建	12.9	13.4	1.8%
11	信达	9.3	13.1	1.8%
12	永威	11.2	11.5	1.6%
13	正弘	11.0	9.7	1.3%
14	亚星	7.9	9.6	1.3%
15	润泓	7.8	7.7	1.1%

数据来源：泰辰市场监控中心、10月为周备案数据（统计日期截止2024年10月1日-10月27日），累计项目（住宅）和房企（商品房）排名中剔除人才公寓，房企榜单不含汇泉（28.1亿元），碧桂园（22.7亿元），信合（9.5亿元）

郑州一楼市表现 | 政策引导预期回升，10月访交冲高，节后企稳

10月市场受政策托举+国庆促销双重带动，访交回升；**来访环比+53%，成交环比+92%**，政策引导预期回升，成交集中；节后伴随案场优惠及分销力度逐渐减弱，访交开始回落；剔除开盘影响月底周翘尾好于节前，政策效应仍在

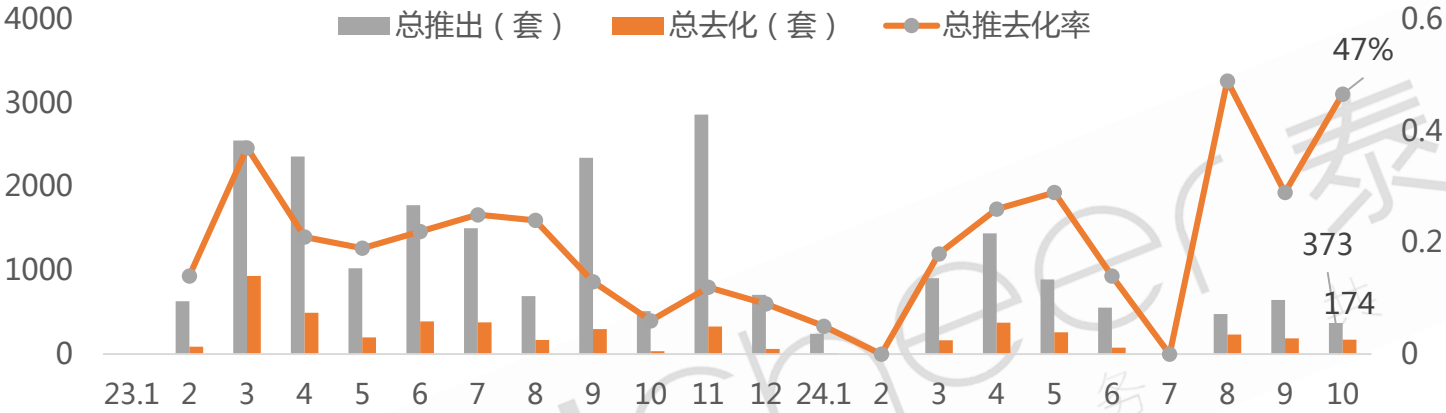


数据来源：泰辰市场监控中心实际监控，月度数据（表1）数据截止10.27号，共计4周，与2023年10月周期对应；表2表3周数据更新至11.03

郑州一开盘动态 | 推盘节点淡化，万祥紫庐首开低价入市，去化优秀

10月共计3个项目开盘，共计推出373套，去化率47%；其中万祥紫庐首开低价入市，去化优秀；中海时光之境，区域稀缺热销楼盘，推售效果较好

2023.1-2024.10大郑州住宅开盘推售表现



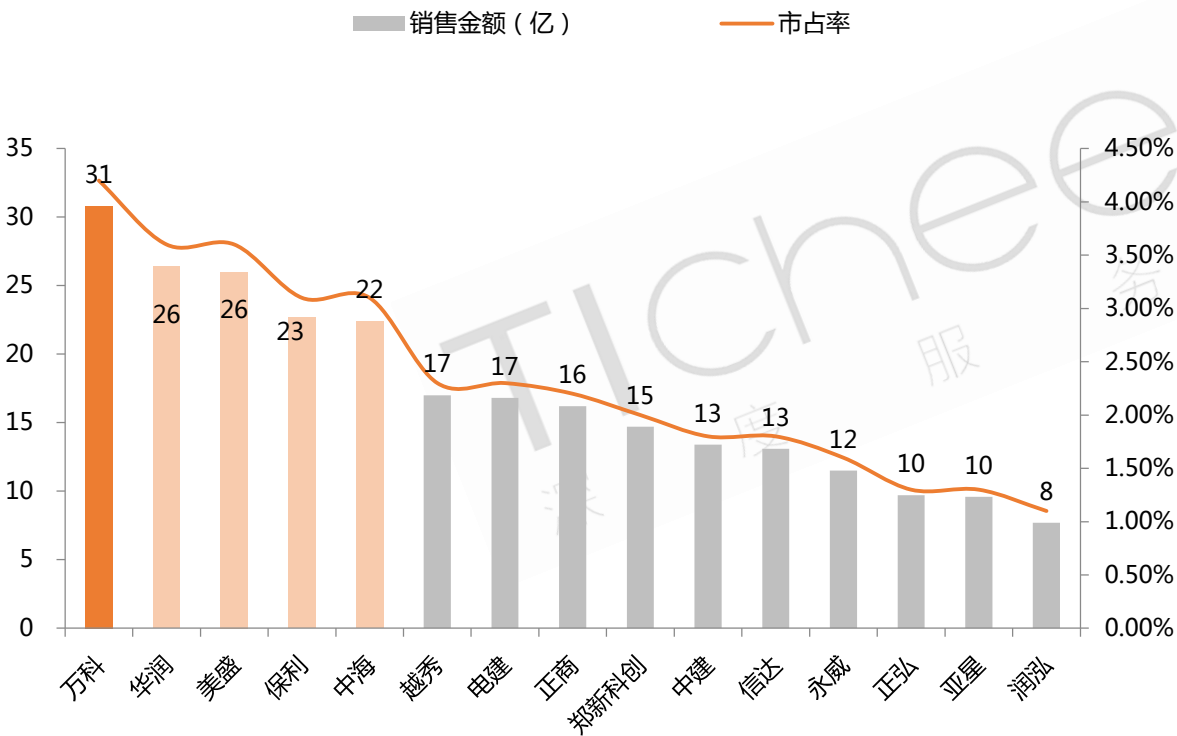
开盘项目分布



类型	时间	区域	项目名称	物业类型	装修情况	推售面积 (m²)	成交均价 (元/ m²)	推出套数	销售套数	去化率	去化分析
加推	10/19	惠济区	招商时代映江河	高层	毛坯	98三室两厅两卫	13500-14500	66	7	11%	位置较一二期更加优越，产品突破，但周边同质化竞争严重，客户分流，因此去化一般
首开	10/26	经开区	万祥紫庐	高层	毛坯	96/115/116/128三室两厅两卫	高层13500-14500元/ m²，小高15900-16500元/ m²	188	112	60%	区位配套优，配套完善（学校经开实验小学、经开外国语中学，距离地铁12号线梁湖站距离项目约700米） 性价比高（比隔壁金茂未来府便宜2000元/ m²）
加推	10/31	中原区	中海时光之境	高层	精装	149 m²四房两厅两卫	17500-18000	119	55	46%	本次加推4#楼，楼栋视野开阔且临近二砂公园，观景体验好，因此去化效果较好。

截止10月TOP1万科备案业绩31亿元，TOP前5中华润/美盛/保利/中海20-26亿元；房企持续劣性降价，叠加高佣+多维促销（返现金+送物业费）保量；9-10月央企电建全市楼盘“全亏损”降价抢收，越秀天悦江湾整盘价格下探，可以预见后续竞争压力艰巨

2024年1-10月全市企业排名（全市商品房备案-全口径）



2024年9-10月重要竞品典型营销变动

- 3季度国央企二环、三心地段优质项目通过“大幅降价+高佣3.5-4.5%”加快出清
- 电建：郑州公司自负盈亏，全市3盘“全亏损”降价，抢全城刚需改善客户
- 保利/越秀/美盛：金水北板块高地价重投入、资金压力较大、被迫集中降价快速回现

房企	项目名称	价格异动 (元/㎡)	分销异动	9月周均	国庆 (1-7)
越秀	越秀天悦江湾	国庆特惠额外96折, 16XXX起 国庆节后小面积1.5字开头, 整盘均价下沉至16500	分销从2.5%调至3.0%	14	54
华润	华润琨瑜府	特价房额外优惠3%, 三人成团额外优惠1万	分销佣金3.5%, 推介成交3万/套	9	41
美盛	美盛港湾+中环	港湾特价16000起+送10万物业费+10万装修基金, 中环17200 (原18500, -1300), 保价至年底	分销从3.5%调至到3.5-4.5%	11	55
电建	电建华曦府	一口价房源15XXX起, 送2万元家电补贴 (博世厨房4件套) 8万封窗费用, 成交返还3-4万现金	分销从2.5%跳3.5%调至3.5-4% 成交家电套装	14	61
	电建泷悦华庭	正常12500-14000, 清盘价11600-13000 (-1000)	贝壳5万/套	11	51
	电建洛悦融园	正常18500, 特价房16500+赠送家装包	成交1套额外奖励销售5000	6	17
保利	保利缙城和颂(含大都汇)	小高层17000起步, 国庆期间降价小高层500元/㎡	分销成交1万+1千元现金奖励, 成交送2年物业费	9	59

郑州一楼市表现 | 上榜项目均为区域热销项目，综合卖点较强

TOP15榜单项目均为区域热销盘，10月成交均在75套以上；10月TOP前5项目成交均在110套以上

2024年10月大郑州住宅项目认购套数排名（截止10月31日）

排名	区域	项目	认购套数	售价（元/㎡）	销售政策
1	高新区	郑轨云麓	135	高层12500，小高13800（毛坯）	分销：贝壳/58，2.0%，全民佣金1%，无分期
2	经开区	万祥紫庐	115	106㎡14000；115/116㎡14500；128㎡16400（毛坯）	首开 ，按时签约补齐首付款优惠2%。贝壳，高层3.5%，小高层2%；全民1.5%；无首付分期
3	中原区	电建中原华曦府	113	168㎡17500，192㎡18500，特价房15XXX起步（毛坯）	分销：贝壳独家，3.5%，无分期， 一口价房源15XXX起、送2万元家电补贴（博世厨房4件套）8万封窗费用，成交返还3-4万现金
4	二七区	招商林屿境	112	98㎡9400-10600，小高118㎡11200-11800 143㎡13400-13900（毛坯）	加推 ，无首付分期；分销贝壳、58，佣金提点3.5%
5	惠济区	万科民安雲河锦上	110	高层12800-14000，洋房18600-19000（精装）	2.5%+5000元成交奖，首付5%月供利息贴息（12个月）
6	中原区	中海时光之境	106	高层16500-19500，洋房标准层23000-27000（精装）	加推 ，无首付分期；分销：贝壳、58，2-2.5%
7	金水区	保利缙城和颂	99	高层175000-18500，洋房25500（精装）	2.5%，首付10%，第三方金融公司360金融交付前付清
8	金水区	越秀天悦江湾	97	高层15800-17500（毛坯）	首付分期：5万网签，交房前1个月付清；分销：贝壳、58，3%
9	经开区	金茂越秀未来府	97	15500-16500（毛坯）	无分期；分销情况：58爱房&贝壳，佣金3-3.5%
10	金水区	美盛教育港湾+中环	93	15600-18500/㎡（毛坯）	分销：教育港湾3.0%，中环3.0%，全民1%/套；分期：首付1万网签，剩余交房付清
11	中原区	华瑞紫韵城	92	三期雅园11500，四期天园11000-1250（毛坯）	购房送圣都家装（仅限四期天园5#、6#指定房源），购房即送10年物业费（仅限四期天园1#、4#指定房源）；分销贝壳，5万/套
12	金水区	美盛臻湾一品	77	126㎡19500-20100；142㎡16000-18000；168㎡18300-19300（毛坯）	分销：2.7%，全民和老带新2%；分期：5万网签，交房前1个月份清
13	管城区	富田城九鼎公馆	76	高层9888-10600（毛坯）	首付1万，剩余全贷款；58爱房&贝壳，佣金4.5%，成交奖2000元/套
14	管城区	信达未来公元	76	高层9000-10300，6号楼9600-11000（精装）	分销：4.0%；分期：首付5% 剩余15%交房前付清
15	经开区	中建元熙府	76	高层特价房12400，129㎡12800（毛坯）	分销：贝壳，2%，购房送5万车位券

小 结

- ✓ **宏观政策：**联储降息后，推动内部政策量化宽松，新一轮政策组合拳启动；核心目的为稳经济、推动行业止跌回稳。政治局表明要进一步加大货币力度，发行使用好超长期特别国债，未来降准降息，LPR下降为大趋势；同时财政部首次同意专项债可收购闲置土地和存量房，持续有效减少库存，为楼市企稳添加后续动力。
- ✓ **行业表现：**多重政策组合拳引导预期回升，重点城市新房/二手房节后维持涨幅，其中核心一线城市受政策刺激作用明显，深圳/上海/杭州/成都/东莞/厦门/北京等城市表现出色，新一线、二三线城市节后惯性回落后企稳。
- ✓ **郑州表现：**郑州节后企稳，伴随案场优惠及分销力度逐渐减弱，访交开始回落；剔除开盘影响月底周翘尾好于节前，**政策效应仍在**。但全年业绩收缩，行业促销极为激烈下，部分优质项目持续降价抢收，低价促销贯穿至年底。
- ✓ **市场预判及营销建议：**伴随房票及卡预售政策推行，库存进一步减少，促稳止跌，加上当前政策引导下预期仍然稳定，建议营销端仍以促销走量为主，抓紧取货，谨慎涨价，早日落袋为安。

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

