

Ticheer

郑州房地产市场研究报告

【2024年11月刊】

市场研究部

目录

01

行业政策

02

土地市场

03

楼市表现

04

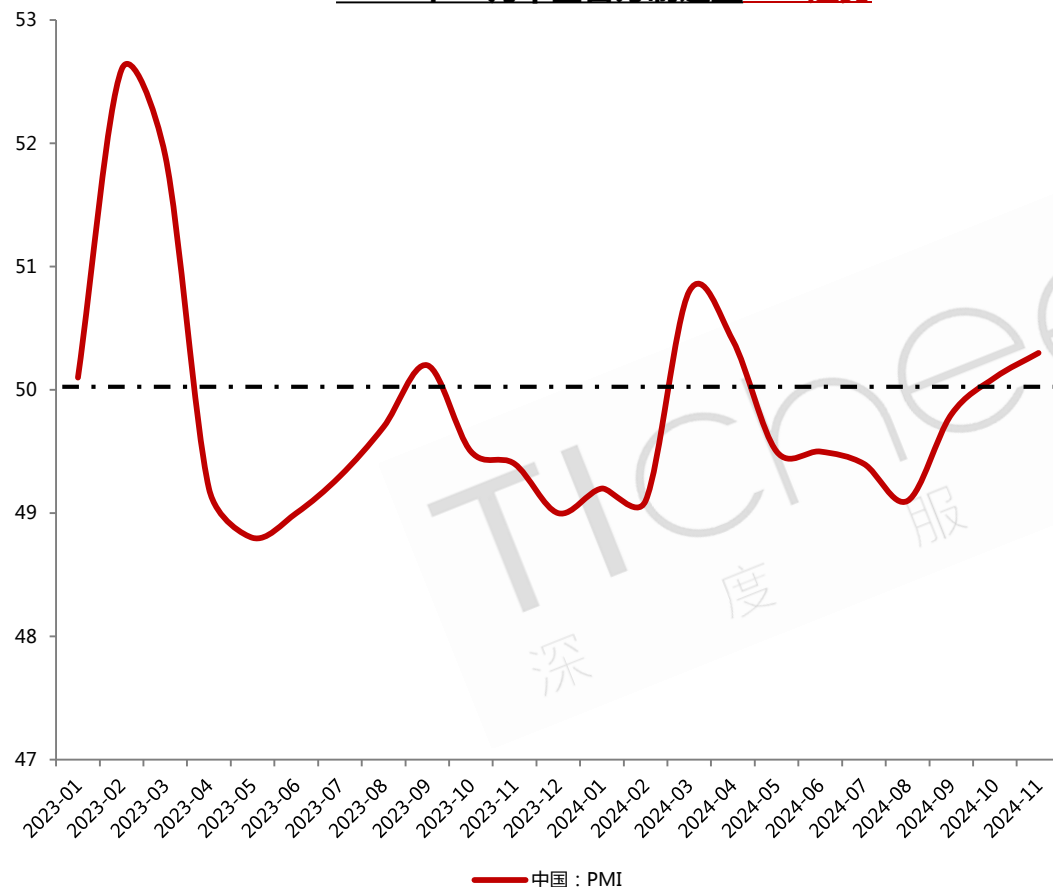
月度小结

contents

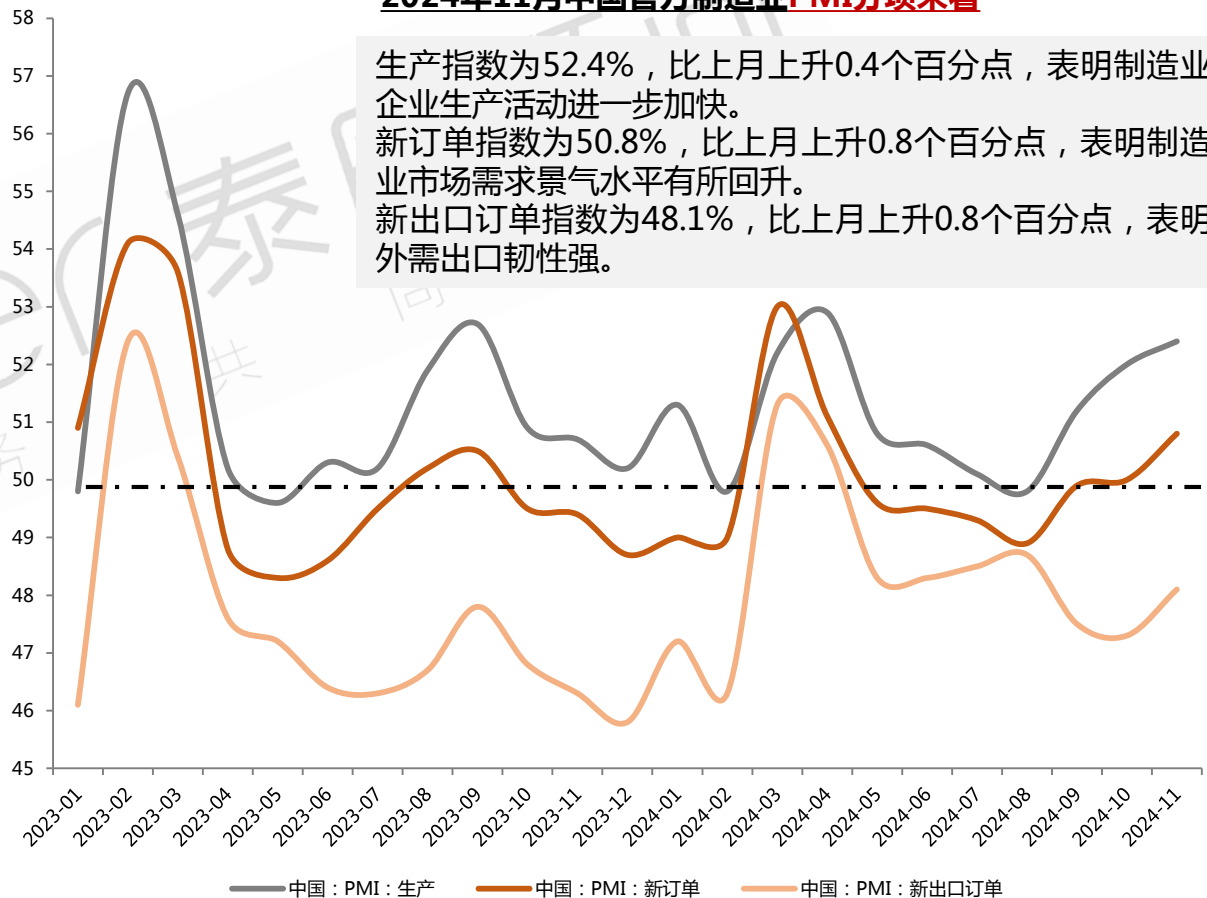
先行指数：2024年11月制造业PMI升至荣枯线上，景气回升

11月份，制造业采购经理指数（PMI）为50.3%，比上月上升0.2个百分点，表明制造业扩张步伐小幅加快，产需修复，生产好于需求，内需好于外需，抢出口

2024年11月中国官方制造业PMI走势



2024年11月中国官方制造业PMI分项来看



化债动作：我国增加化债资源10万亿元，旨在减轻地方偿债压力

此次全国人大常委会上宣布提升地方债务限额、化债资金等政策，旨在精准有效的化解债务，新债换旧债，通过金融手段以时间换空间，减轻地方政府偿债压力，合计可化解12万亿元地方政府隐性债务，为后续地方投资、改善民生等方面释放较大空间。

11月8日，十四届全国人大常委会第十二次会议审议通过了《国务院关于提请审议增加地方政府债务限额置换存量隐性债务的议案》，会议中宣布增加化债资源10万亿，主要用途如下图：

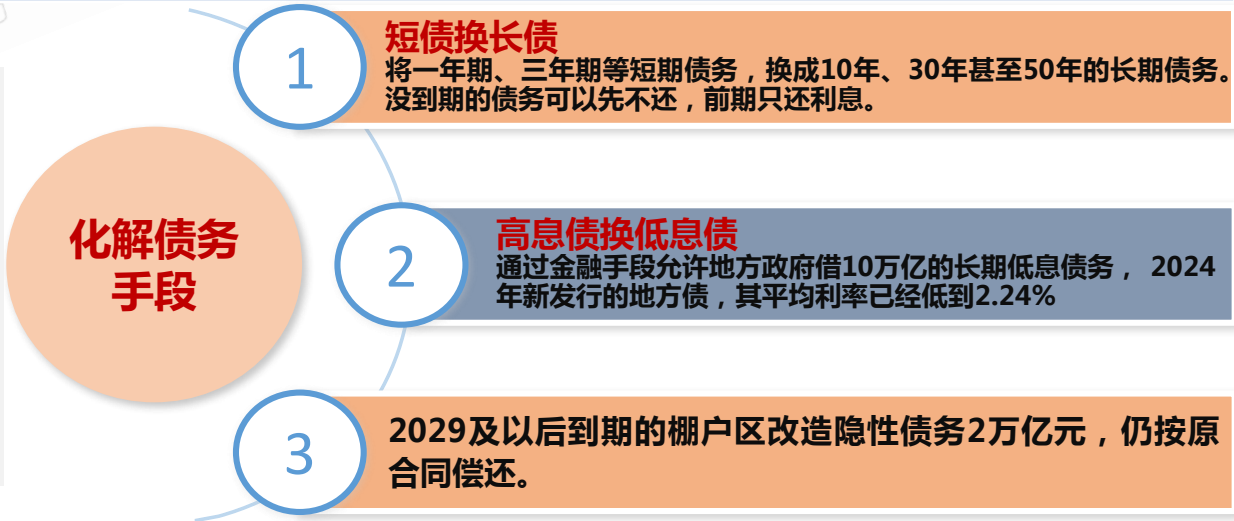
化债资源	类型	债务限额	使用年限	年限额	主要用途
10万亿	用于增量	6万亿	3年	2万亿	置换地方隐形债务，比如城投公司的负债
	用于存量	4万亿	5年	0.8万亿	偿还显性债务，比如地方基建、住房等公共项目的债务。(原有，专款专用)
此外	2029年及以后年度到期的棚户区改造隐性债务2万亿元，仍按原合同偿还				

会议中提出三项政策协同发力，合计可化解地方隐性债务12万亿元。

2028年之前，地方需消化的隐性债务总额将从14.3万亿元大幅降至2.3万亿元，地方化债压力大幅降低。

据财政部估算，五年累计可节约6000亿元左右地方利息支出。

补充：2023年末，全国隐性债务余额为14.3万亿元。2024年末地方政府专项债务限额将由29.52万亿元增加到35.52万亿元。



税费优惠调整：对新房契税、二手房增值税和开发土地增值税减免

契税方面不再城市梯队划分，以144m²为界限征收，本次重点针对大户型、改善性住房契税进行下调；利好一线城市需求释放
增值税和土增税调整，有利降低二手房交易成本和房企运营成本，释放其流动性，减轻房企的资金压力，提升市场预期。

➤ 11月13日，财政部、税务总局、住建部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，明确多项支持房地产市场发展的税收优惠政策，主要是针对新房交易环节的契税、二手房环节的增值税和开发端的土地增值税进行优惠减免。本公告自2024年12月1日起执行。

一，契税方面					
城市类别	住房类型	住房面积	新契税税率	旧契税税率	税率变化
一线城市	家庭首套	≤90m²	1%	1%	无
		90m²-140m²	1%	1.5%	降低0.5%
		> 140m²	1.5%	1.5%	无
	家庭二套	≤90m²	1%	3%	降低2%
		90m²-140m²	1%	3%	降低2%
		> 140m²	2%	3%	降低1%
	三套及以上	不限	3%	3%	无
非一线城市	家庭首套	≤90m²	1%	1%	无
		90m²-140m²	1%	1.5%	降低0.5%
		> 140m²	1.5%	1.5%	无
	家庭二套	≤90m²	1%	1%	无
		90m²-140m²	1%	2%	降低1%
		> 140m²	2%	2%	无
	三套及以上	不限	3%	3%	无

二，住房增值税方面				
城市类别	住房类别	持有时间	旧增值税率	税率变化
非一线城市	/	< 2年	全额5%	无
		≥2年	免征	无
一线城市	普宅 (≤144m²)	< 2年	全额5%	无
		≥2年	免征	无
	非普宅 (> 144m²)	< 2年	全额5%	无
		≥2年	增值部分5%	取消普宅/非普宅后免征

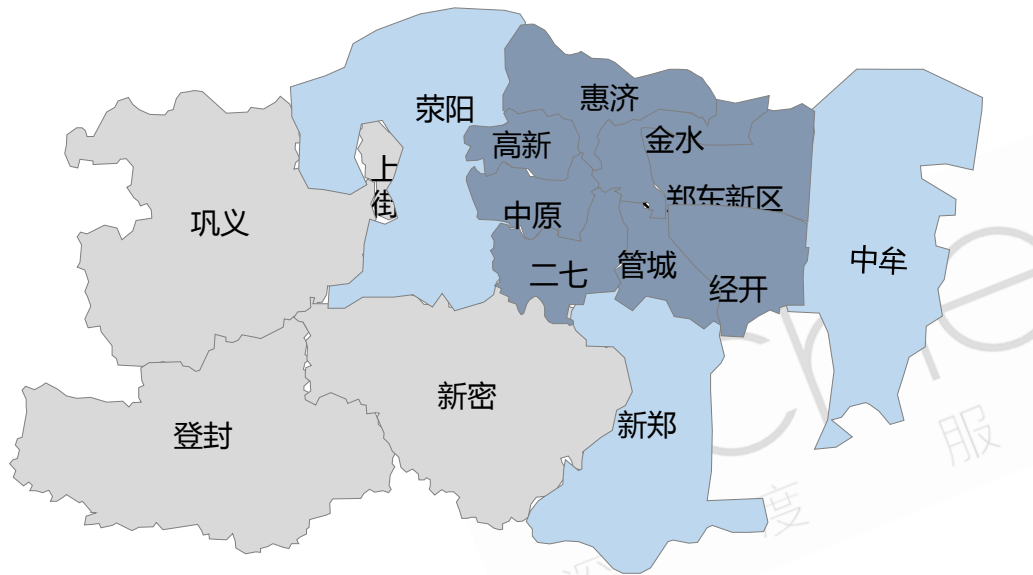
三，土地增值税方面					
政策分类	地区	住房类别	新政策	旧政策	税率变化
土地增值税预征率下限	东部	/	1.5%	2%	降低0.5%
	中部和东北	/	1%	1.5%	
	西部	/	0.5%	1%	
土地增值税	一线城市	取消普宅和非普宅后	增值率≤20%免征	普宅增值率≤20%免征；非普宅增值额≤20%部分不免税，按超率累进税率制度征收	非普宅增值额≤20%部分免征
	非一线城市	/	增值率≤20%免征	增值率≤20%免征	无

存量作保障房动作：郑州关于征集收购存量商品房用作保障性住房项目

本次征集收购存量商品房用作保障性住房项目，主要针对开发商已建成未出售的商品房、优质在建房源项目，市场刚需刚改盘，此举仍以去库存目的为主。

政策背景：继10月22日郑州发布《郑州市征收安置项目房票安置实施办法》后，11月7日郑州房管局发布《关于征集收购存量商品房用作保障性住房项目的公告》进行配售或配租征集符合条件的房源项目。征集期限自公告发布之日起至2025年10月31日。

此次征集范围



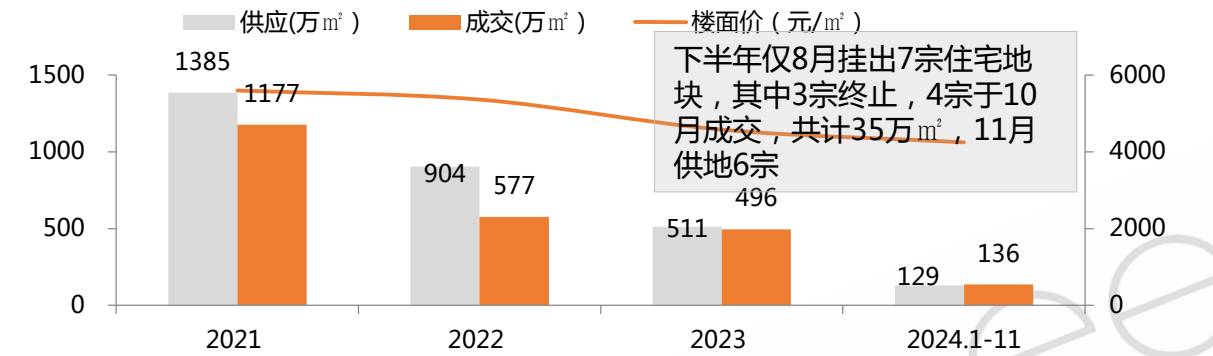
- 市内八区（二七区、金水区、中原区、管城区、惠济区、郑东新区、高新区、经开区）
- 近郊（新郑市、荥阳市、中牟县）
- 远郊（登封市、巩义市、上街区、新密市）

- **房源类别：**已建成未出售的商品房、优质在建房源项目。
- **项目区位：**交通便利、配套完善，具备一定设计水平、园林景观、物业服务等品质保证。
- **户型面积：**单套建筑面积原则上控制在120m²以内，根据市场供求关系及房地产发展趋势等因素，可适当放宽。
- **手续办理：**证件齐全，资产、负债和法律关系清晰，满足金融机构的贷款要求。
- **收购主体**
河南铁建投城市建设发展集团有限公司、郑州城市发展集团有限公司
- **收购价格**
收购价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限。

郑州一土地 | 11月共计挂牌6宗住宅地，计容建面45.29万方

11月郑州市区供地集中在三环内，供地区域来看，郑东新区2宗地，二七区2宗地，金水区1宗，中原区1宗，容积率均在3以内

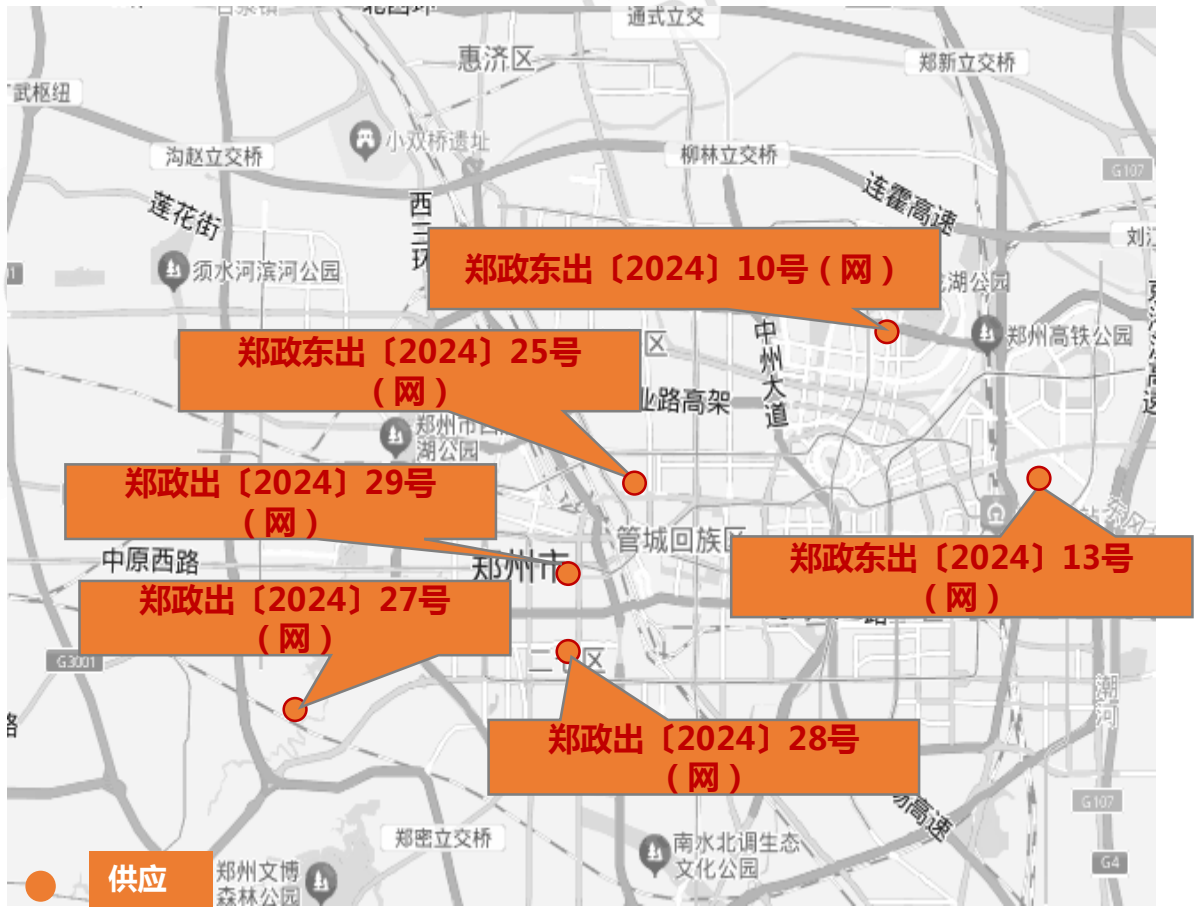
2021-2024.1-11月郑州市区住宅地供销价走势



2024年11月市区住宅地出让明细

供应日期	区域	土地编号	板块	土地位置	用途	使用权面积(亩)	计容建面(万㎡)	容积率上限	起拍价(万元)	起拍单价(万元/亩)	起拍楼面价(元/㎡)	竞拍日期
2024-11-2	金水区	郑政出〔2024〕25号(网)	中心区板块	优胜南路南、南阳路东	住宅兼商业	31	5.44	2.6	36994	1179	6801	2024-12-6
2024-11-19	中原区	郑政出〔2024〕27号(网)	常庄板块	芳华路(高朱北路)北、雪松南路(雪松路)东	住宅	93	12.43	2	57121	613	4594	2024-12-23
2024-11-19	郑东新区	郑政东出〔2024〕10号(网)	龙湖南板块	龙湖区域如意河东二街南、九如路东	住宅	65	7.36	1.7	134100	2066	18231	2024-12-23
2024-11-22	二七区	郑政出〔2024〕28号(网)	碧沙岗板块	淮河东路南、大学中路(大学路)西	住宅兼商业	33	6.29	2.9	33073	1016	5255	2024-12-26
2024-11-22	二七区	郑政出〔2024〕29号(网)	碧沙岗板块	中原东路南、大学北路西	住宅	31	3.71	1.8	28762	931	7762	2024-12-26
2024-11-27	郑东新区	郑政东出〔2024〕13号(网)	高铁东广场板块	郑东新区七里河北路西、汇金路西	住宅兼新型工业	62	10.06	2.42	64350	1032	6396	2024-12-31

2024年11月郑州市区出让住宅地分布图



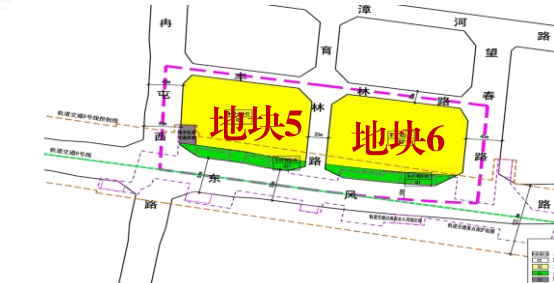
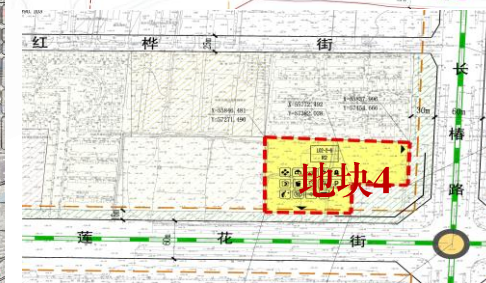
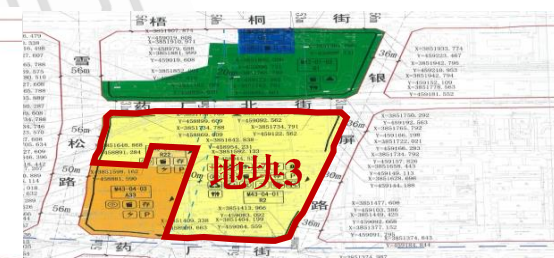
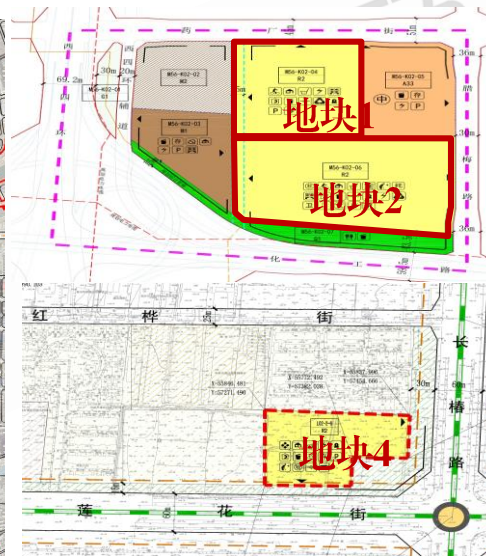
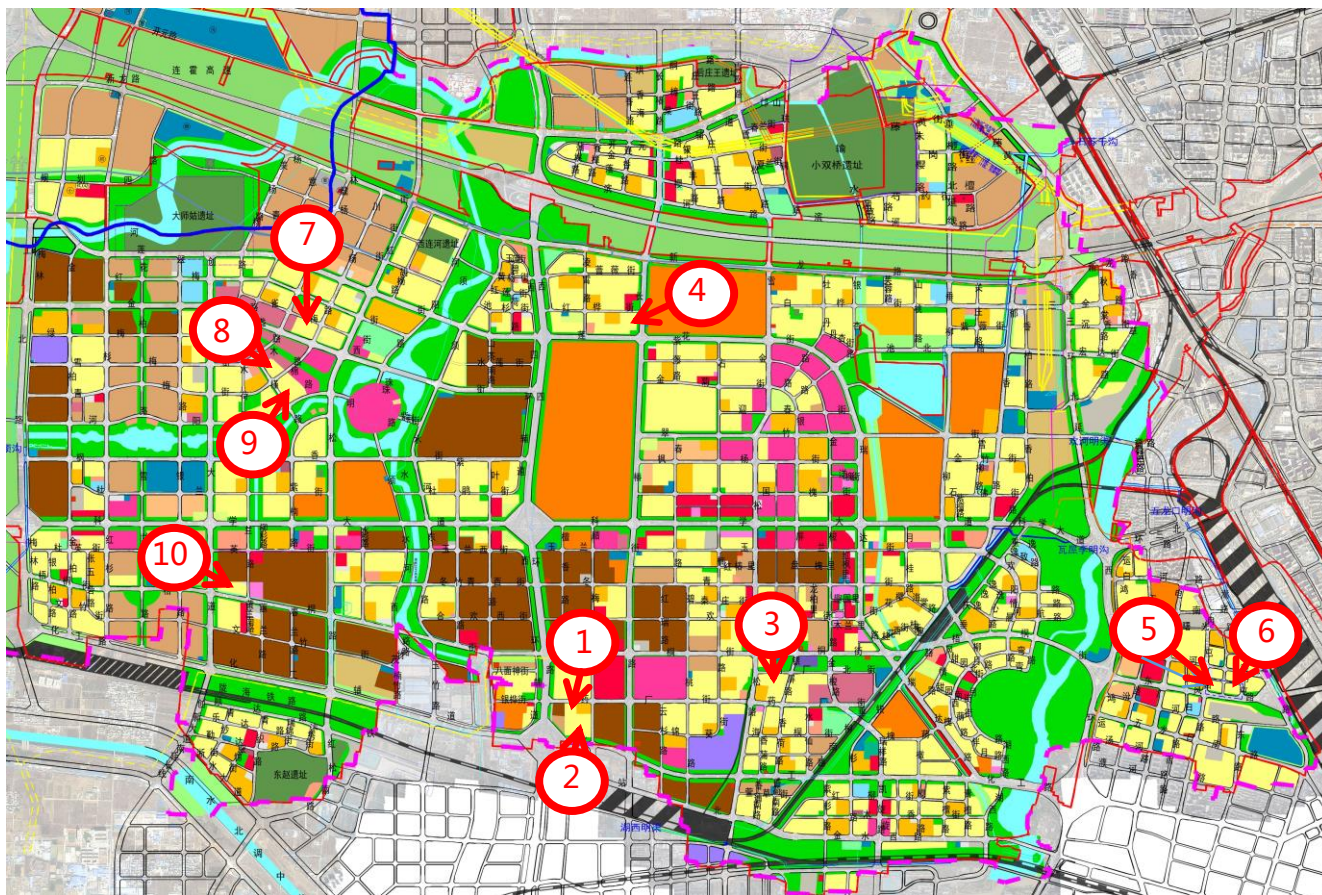
24年4月底自然资源局会议后，市区土地供应暂停，8月底供应9宗（去除安置后7宗）；整体相较去年供应下滑六成以上按照7月底《郑州市2024年住房发展年度计划》“以存定供”，根据市场需求，适量供给低密度改善性商品住宅用地

郑州—土地推介 | 高新区拟出让10宗住宅地，合计约615亩

11月8日，郑州高新区举办2024-2025年拟出让土地推介座谈会，从区位条件、公服配套、功能定位、地块现状、规划指标等方面对优质地块进行推介。此次推介10宗住宅用地，总面积约615亩，位于三环内五龙口片区、高新老城核心片区、双湖科技城片区

推介会吸引包括保利、华润、招商、电建、中海、中建城发、越秀等央企国企，以及正弘、海义、常绿、通派、朗悦等本土民营房企在在的近20家知名房地产开发企业参与。

高新区推介位置示意图



推介单位：郑州市自然资源和规划局，高新区自然资源和规划分局、高新区建设管理部

高新区老城板块本次推介6块居住用地，地块小规模，容积率3以内，其中地块5和6位于三环内
高新新城板块推介4块居住用地，地块中等规模，容积率3.6以内，其中科学大道以北3块住宅地

高新区老城板块推介地块指标

地块1		地块2		地块3		地块4		地块5		地块6	
用地位置	药厂街南、腊梅路西	化工路北、腊梅路西	药厂街南、银屏路西	长椿路西、莲花街北	育林路西、东风路北	育林路西、东风路北					
用地性质	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地					
用地面积	50.2亩	82.9亩	115.3亩	26.3亩	28.53亩	28.53亩					
容积率	< 2.5	< 2.5	< 2.8	< 2.9	< 2.5	< 2.5					
建筑密度	< 20%	< 20%	< 20%	< 20%	< 20%	< 20%					
绿地率	> 35%	> 35%	> 35%	> 35%	> 35%	> 35%					
建筑限高	< 80m	< 80m	< 80m	< 80m	< 80m	< 80m					
备注	北侧紧邻长椿路小学	紧邻地块1南侧	祝福红城小区东侧	地铁1号线河工大站，谦祥万和城南侧，河工大东侧	高新区三环内	高新区三环内					

高新区新城板块推介地块指标

地块7		地块8		地块9		地块10	
用地位置	金盖街北、川杨路西	木槿路东、川杨路北	木槿路东、川杨路北	创新大道东、梧桐街北			
用地性质	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地			
用地面积	71.84亩	45.59亩	45.59亩	59.3亩			
容积率	< 2.9	< 2.9	< 2.9	< 3.6			
建筑密度	< 20%	< 20%	< 20%	< 20%			
绿地率	> 35%	> 35%	> 35%	> 35%			
建筑限高	< 80m	< 80m	< 80m	< 100m			
备注	双湖科技城片区	双湖科技城片区	双湖科技城片区	赵村安置区北侧，裕华高新动力谷南侧			

郑州—新房备案

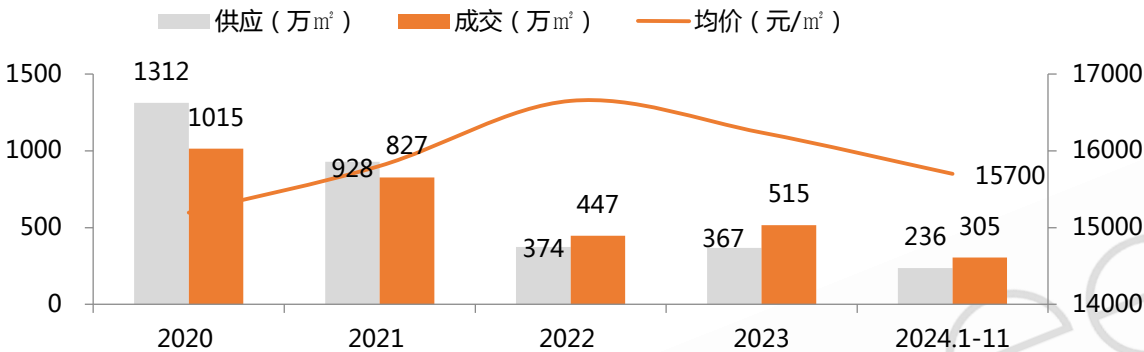
11月供应增加，量价齐跌，价格主要受房票拉低影响

Ticheer 泰辰顾问

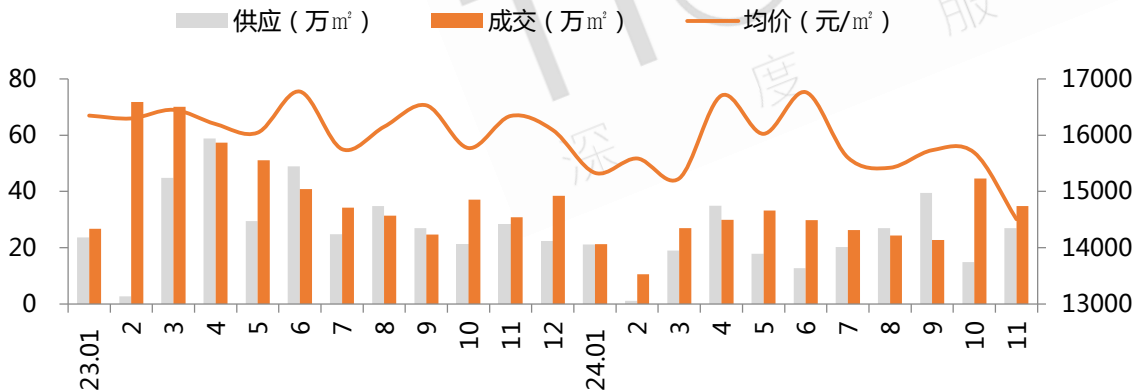
深度服务 共同成长

11月郑州市区供应增加，取得预售项目集中在金水区、高新区、惠济区；当月市区成交约35万方，环比下降22%，成交均价14506元/m²，环比下降8%，主要受亚星金运外滩，绿都青云叙，正商家河家房票备案影响

2020-2024.1-11市区住宅供销价走势



2023-2024.1-11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m²)	成交量 (万m²)	成交价格 (元/m²)	成交金额 (亿元)	库存 (万m²)	去化周期 (6个月)
2024年10月	15.0	44.6	15688	69.9	884	23.9
2024年11月	27.0	34.8	14506	50.5	876	29.2
同比	-4%	12%	-11%	0%	-15%	-6%
环比	80%	-22%	-8%	-28%	-1%	22%
2023年1-11月	345	476	16249	774	1033	31
2024年1-11月	236	305	15700	479	876	29.2
同比	-32%	-36%	-3%	-38%	-15%	-6%

2024年11月郑州市区房票集中备案项目TOP3

排序	项目名称	成交套数	成交面积 (万方)	成交金额(亿元)	成交均价 (元/m²)
1	亚星金运外滩	334	5.06	4.73	9348
2	绿都青云叙	180	2.03	2.20	10849
3	正商家河家	170	2.05	2.10	10287

郑州一榜单 | 中海时光之境/润府/兰溪府年度住宅备案12-15亿元

11月住宅排名中，亚星金运外滩备案4.73亿元居首（受房票影响），其次永威上和琨集中备案约3亿元，中海时光之境约2.8亿元
1-11月累计住宅项目排名中，中海时光之境累计备案金额15.35亿元居首位，其次SIC超级总部中心·润府13.14亿元
房企排名中，剔除政府回购房影响，万科、美盛、华润排行前三，年度累计业绩28-34个亿

2024年11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	亚星金运外滩	二七区	5.06	4.73	9348
2	永威上和琨	郑东新区	0.69	3.03	43985
3	中海时光之境	中原区	1.37	2.77	20163
4	绿都青云叙	惠济区	2.03	2.20	10849
5	正商家河家	惠济区	2.05	2.10	10287
6	普罗理想国	中牟	0.73	1.42	19427
7	未来天奕	金水区	0.42	1.42	34027
8	美盛臻湾一品	金水区	0.67	1.20	17904
9	万科民安雲河锦上	惠济区	0.80	1.14	14253
10	越秀天悦江湾	金水区	0.67	1.13	16862
11	郑轨云麓	高新区	0.68	0.89	13056
12	电建中原华曦府	中原区	0.50	0.87	17348
13	中海云著湖居	郑东新区	0.25	0.85	34021
14	华润琨瑜府	中原区	0.69	0.84	12134
15	万祥紫庐	经开区	0.53	0.82	15543

2024年1-11月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	中海时光之境	中原区	7.75	15.35	19817
2	SIC超级总部中心·润府	郑东新区	5.18	13.14	25346
3	兰溪府	郑东新区	4.79	12.77	26687
4	中海云著湖居	郑东新区	3.12	11.68	37426
5	电建中原华曦府	中原区	6.75	11.62	17205
6	普罗理想国	中牟	6.17	11.53	18675
7	未来天奕	金水区	3.42	11.30	33019
8	越秀天悦江湾	金水区	6.26	10.91	17433
9	中建元熙府	管城区	7.98	10.70	13404
10	郑轨云麓	高新区	7.39	9.30	12580
11	万科民安雲河锦上	惠济区	5.83	8.50	14589
12	美盛金水印	金水区	3.87	8.46	21858
13	保利缦城和颂	金水区	4.11	8.13	19806
14	润泓锦园	中牟	7.73	7.76	10036
15	金茂越秀未来府	经开区	4.64	7.64	16488

2024年1-11月大郑州累计房企成交金额排行

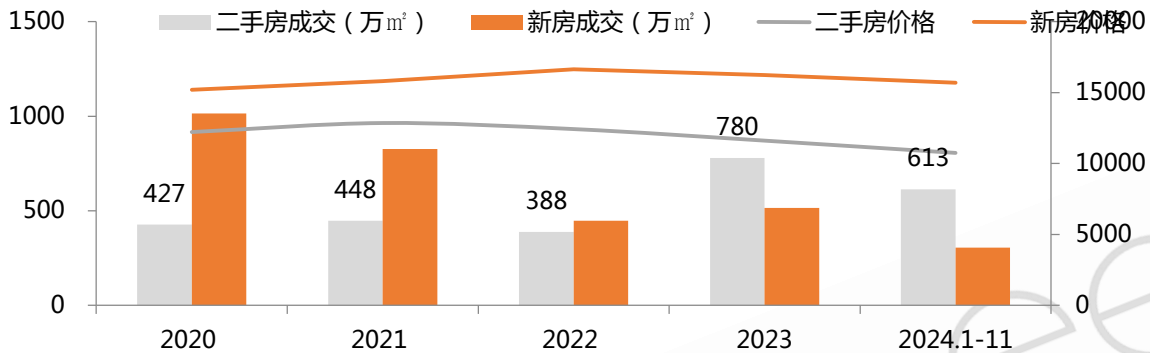
排名	企业	成交面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)	市占率 (%)
1	万科	25.5	34.04	4%
2	美盛	16.8	30.0	3%
3	华润	14.3	28.3	3%
4	中海	12.6	28.0	3%
5	保利	17.3	26.1	3%
6	正商	16.3	20.2	2%
7	电建	12.9	19.5	2%
8	越秀	14.1	19.5	2%
9	亚星	14.6	16.1	2%
10	郑新科创	6.3	16.0	2%
11	信达	11.0	15.6	2%
12	永威	12.3	15.3	2%
13	中建	12.5	13.6	2%
14	正弘	10.8	9.8	1%
15	润泓	8.2	8.2	1%

数据来源：泰辰市场监控中心、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（28.3亿元），碧桂园（26.1亿元），信和12.76亿元）

郑州—新房备案|二手房挂牌量增加，价格环比微降1%

11月二手房活跃度下降，客户挂牌量增加，但成交量环比并未上升；1-11月二手房成交总量约613万m²，同比去年同期下滑15%

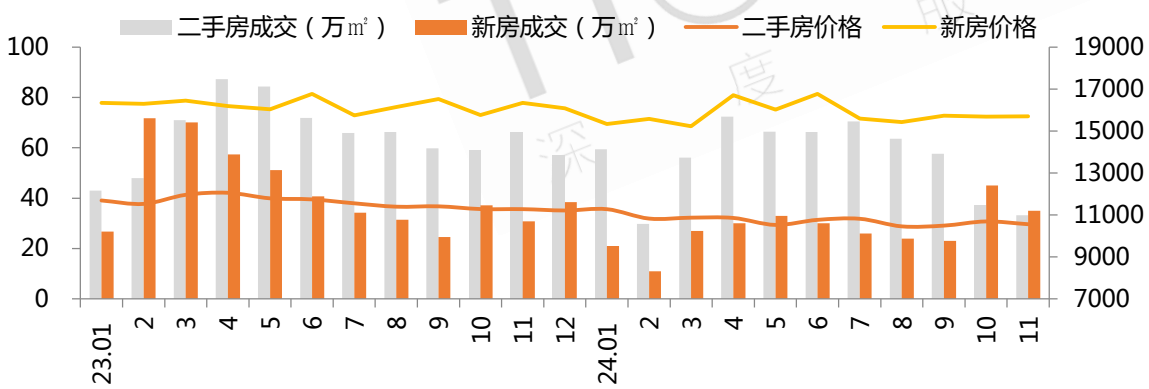
2020-2024.1-11市区二手房供销价走势



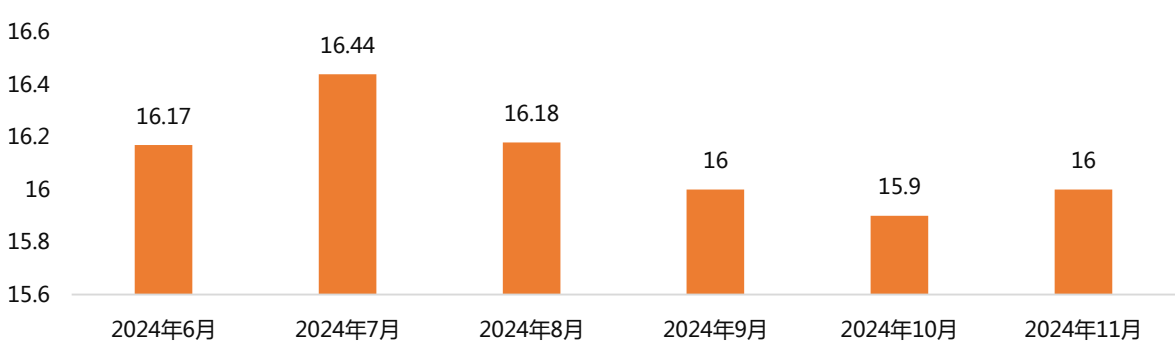
郑州市区新房&二手房对比

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/m²	二手房均价：元/m²	二手房/新房
2023年	515	780	152%	16237	11613	72%
2024年1-11月	305	613	201%	15700	10748	68%

2023-2024.1-11市区二手房月度供销价



二手房买卖库存房源量 (套数/万)

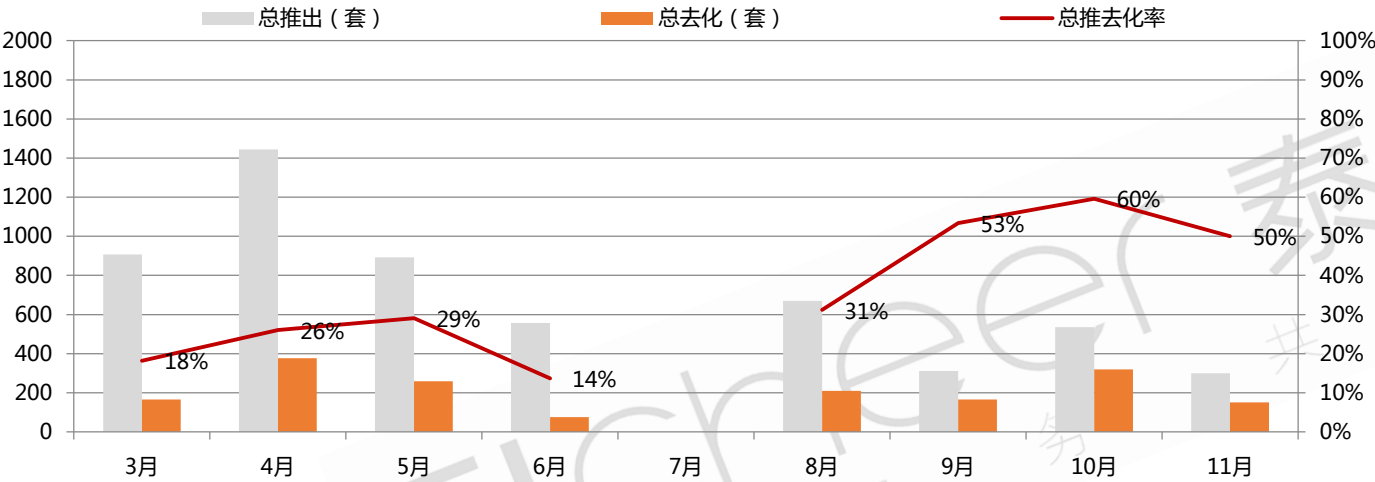


数据来源：泰辰市场监控中心、房管局备案数据，不含人才公寓类住宅

郑州一开盘动态 | 高关注度项目高去化，整体平推为主

11月项目推盘活跃度低，以平销去库存为主，共有3个项目有加推动作，共计推出300套，去化率50%（受招商林屿境高去化拉升去化率）

2024年月度大郑州住宅开盘+加推推售表现



开盘加推项目分布

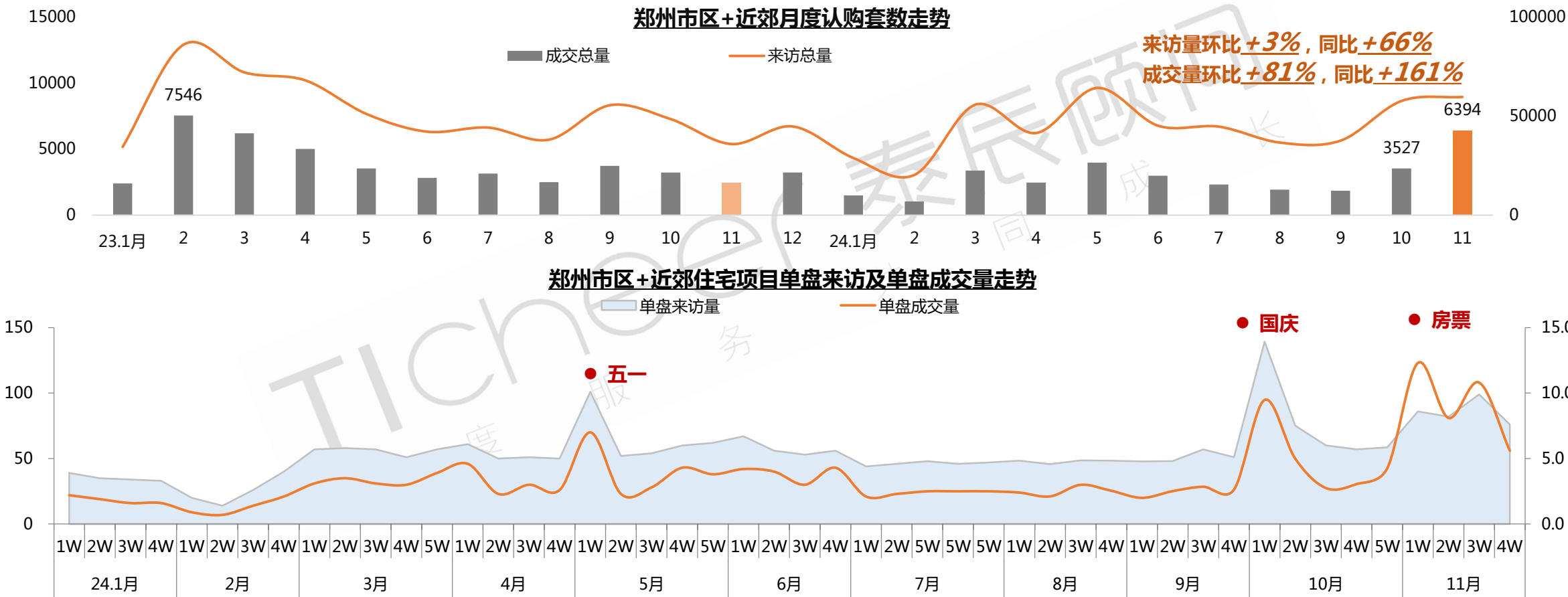


类型	时间	区域	项目名称	物业类型	装修情况	推售面积 (m²)	成交均价 (元/ m²)	推出套数	销售套数	去化率	渠道分销使用	备注
加推	2024年11月2日	二七区	招商林屿境	高层	毛坯	98m²四室两厅两卫	9400-10600	162	140	86%	贝壳、58，佣金点位3.5%	低容，地铁房，高得房率
加推	2024年11月9日	金水区	保利缙城和颂	洋房	毛坯	168m²四室两厅三卫	标准层24500 首层复式30000	30	5	17%	贝壳、和家互联，点位2.5%	加推一期最后一栋洋房，精装交付，地铁口，郑州八中，北临贾鲁河
加推	2024年11月29日	金水区	越秀天悦江湾	高层	毛坯	102/127m²三室两厅两卫	102m²均价16500、 127m²均价17500	108	5	5%	贝壳，58，佣金点位2.5%	综合卖力强，双国企开发+双学区+双地铁+赠送率90%以上
合计								300	150	50%	-	-

数据来源：泰辰市场监控中心、实际监控数据

郑州一楼市表现 | 房票政策利好楼市，11月认购年内最高

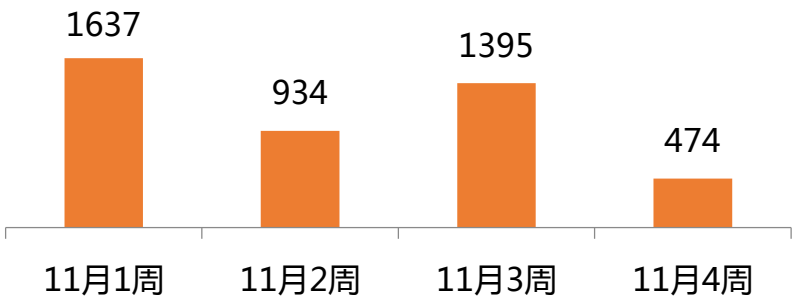
11月房票政策利好贯穿全月，郑州主城+近郊累计认购约6394套，成交环比上月+81%；周均成交1599套



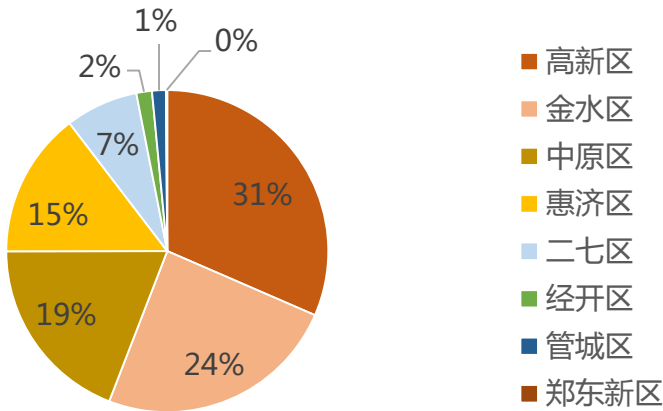
郑州一楼市表现 | 11月房票总成交4440套，占市场总认购量约70%

据不完全统计，11月大郑州房票客户合计认购4440套，认购项目成交区域集中在高新区、金水区、中原区、惠济区；盘活项目如中原华侨城、高新城开·松云缦、星联城、绿城沐春歌等

11月以来房票置换周度成交套数变化



2024年11月郑州各区域房票成交占比



2024年11月郑州市区项目房票认购TOP15排名

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）	正常销售价格（元/㎡）	客户来源安置村
1	中原区	中原新区	中原华侨城	599	高层特惠8000起；洋房特惠9500起，洋房正常10000-11500	中原须水定向
2	高新区	高新老城	朗悦公园府	290	二期：16000-17500 三期：15500-16000 五期：15800-16200	中原须水，惠济双桥
3	高新区	高新老城	谦祥万华城	282	高层毛坯9800-11000	惠济区弓寨 双桥 中原区须水
4	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	278	高层毛坯16800-17500	
5	惠济区	南阳路	谦祥时光序	255	高层毛坯14000	
6	高新区	冉屯	高新城开·松云缦	214	高层毛坯11000	二七侯寨，惠济岗李，弓寨，京水，双桥，中原郭广，柳湖，罗砦，须水
7	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	189	高层毛坯15700-17000	
8	高新区	高新新城	大正水晶森林	180	11900-12300	中原须水
9	二七区	常庄板块	星联城	180	高层毛坯10500-11000	
10	高新区	高新老城	谦祥云栖	172	高层毛坯16500	惠济区双桥 中原区须水
11	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	121	高层精装17000-18500 洋房精装均价24500	花园口，弓寨
12	惠济区	黄河板块	和昌水岸花城	105	小高毛坯8500-9300	惠济双桥
13	金水区	花园北路板块	绿城沐春歌	103	高层毛坯13500-14500	
14	金水区	花园北路板块	信达天樾九章	91	高层毛坯15000-16500	
15	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	88	高层毛坯16800-22000	
合计				3147	-	

数据来源：泰辰市场监控中心，典型项目监控

郑州一楼市表现 | TOP5门槛值270套，刚需项目房票贡献超90%

月度实际认购TOP15榜单项目来看，刚需项目成交房票贡献占比90%以上，部分改善项目占比四成左右；房票客户成交售价部分高于正常售价500-1500元/㎡不等

2024年11月大郑州住宅项目认购套数排名

排名	区域	项目	认购套数	房票套数占比	正常售价（元/㎡）
1	中原区	中原华侨城	609	98%	高层特惠8000起；洋房特惠9500起，洋房正常10000-11500
2	金水区	美盛教育港湾+中环	328	85%	高层毛坯16800-17500
3	高新区	朗悦公园府	300	97%	二期：16000-17500 三期：15500-16000 五期：15800-16200
4	高新区	谦祥万华城	309	91%	高层毛坯9800-11000
5	惠济区	谦祥时光序	270	94%	高层毛坯14000
6	高新区	高新城开·松云缦	232	92%	高层毛坯11000
7	金水区	越秀天悦江湾	229	83%	高层毛坯15700-17000
8	高新区	谦祥云栖	191	90%	高层毛坯16500
9	高新区	大正水晶森林	190	95%	11900-12300
10	二七区	星联城	180	100%	高层毛坯10500-11000
11	金水区	保利缦城和颂	149	81%	高层精装17000-18500 洋房精装均价24500
12	金水区	绿城沐春歌	137	75%	高层毛坯13500-14500
13	金水区	美盛臻湾一品	130	68%	高层毛坯16800-22000
14	经开区	金茂越秀未来府	125	40%	高层毛坯17000
15	中原区	中海时光之境	124	47%	高层精装18500-20500 洋房精装均价25500
合计			3503	-	-

数据来源：泰辰市场监控中心实际监控

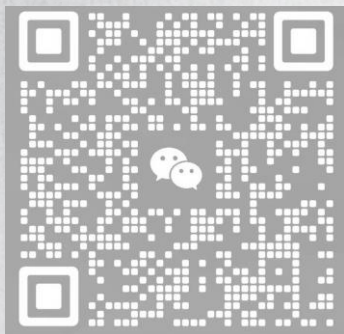
小 结

- ✓ **宏观环境：整体持续利好**，化债方面，增加化债资源，提升地方债务限额，明确资金来源等政策，精准投放，以新债换旧债，通过金融手段以时间换空间，减轻地方政府偿债压力；从交易端税费减免及调整，无论是对新房契税、二手房增值税和开发土地增值税减免，不断释放其流动性，减轻房企的资金压力，提升市场预期。郑州方面以房票政策手段持续去库存。
- ✓ **土地表现**：《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，11月供地集中在三环内，均在容积率3以内，此外高新区召开土地推介会，以优质地块供地为主。
- ✓ **楼市表现：房票政策效应大，11月认购年内最高**，郑州主城+近郊累计认购约6394套，成交环比上月+81%，周均成交1599套。
- ✓ **房票效果**：11月房票政策利好贯穿全月，**大郑州房票成交4440套，占比总认购量约70%**。房企积极参与，利好区域如高新区、金水区、中原区、惠济区；盘活项目如中原华侨城、高新城开·松云缦、星联城、绿城沐春歌等，项目以订金（可退为主），尚不能网签（对当月网签数据影响不大，后续仍需关注）。
- ✓ **市场预判及营销建议**：房票政策有利库存出清，市场认购差异明显，利好品质刚需刚改盘，但后续效果仍受房票下放进度影响较大及回款速度影响市场预期，建议把握营销窗口机会。

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!



周先生 :15093608175

