

【2023年第17期】 郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部



目录

CONTENTS

1 行业资讯

2 市场分析

全国：我国全面实现不动产统一登记/一季度个人住房贷款投放力度加大

1、自然资源部：我国全面实现不动产统一登记（2023.4.25）



- 4月25日，自然资源部部长王广华在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，**我国全面实现不动产统一登记**。这意味着经过十年努力，从分散到统一，从城市房屋到农村宅基地，从不动产到自然资源，覆盖所有国土空间，涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度全面建立。

2、银保监会：一季度个人住房贷款投放力度加大，92%用于支持购买首套房（2023.4.26）



- 4月26日，银保监会发布2023年一季度银行业保险业运行数据情况。今年一季度，银保机构支持改善民生力度不断加大，**个人住房贷款投放力度加大，92%用于支持购买首套房，合理满足刚需群体信贷需求**。住房租赁贷款同比增长93.5%。保障性安居工程贷款持续增长。推动补齐第三支柱养老短板。

3、自然资源部：严禁违背群众意愿搞大拆大建，不得强迫农民“上楼”（2023.4.26）



- 4月26日，自然资源部办公厅发布《关于严守底线规范开展全域土地综合整治试点工作有关要求的通知》，明确切实维护群众合法权益，试点地区要切实做好整治区域内地籍调查、不动产登记工作，确保土地权属清晰无争议。**严禁违背群众意愿搞大拆大建，不得强迫农民“上楼”**。对因环境条件差、生态脆弱、自然灾害频发等原因确需搬迁撤并村庄的，要严格落实党中央、国务院关于严格规范村庄撤并工作的有关要求。确属农民自愿对住宅拆旧建新的，腾退的宅基地指标应优先保障本村农民住宅建设。确有节余的，方可按照增减挂钩相关规定进行流转。

全国：政治局会议地产定调不改，稳预期、稳信心仍为重点

中央政治局4月28日召开会议，针对房地产市场定调不改，短期内稳预期、稳信心仍是政策侧重点，预计部分城市地产政策仍有优化空间，此外特大超大城市将发力城中村改造，拉动投资，助推城市高质量发展，改善民生

此次政治局会议分析当前需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力有所缓解，经济发展呈现回升向好态势，定调本年度发展方向，其中重点提及：

- 对于经济——恢复和扩大需求是当前经济持续回升向好的关键，积极的财政政策要加力提效，稳健的货币政策要精准有力，形成扩大需求的合力
- 对于楼市——会议强调：坚持房住不炒，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，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。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施。规划建设保障性住房。加强地方政府债务管理，严控新增隐性债务

2022年以来中央政治局会议对房地产方面的表示

要坚持“房住不炒”，支持各地从当地实际出发完善房地产政策、支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展

2022.4

稳定房地产市场，坚持房住不炒，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方责任，保交楼、稳民生

2022.7

未提及房地产

2022.12

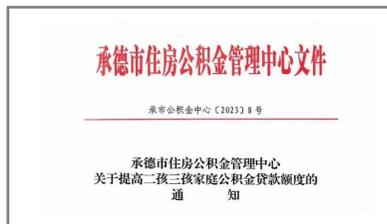
坚持房住不炒，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施。规划建设保障性住房。加强地方政府债务管理，严控新增隐性债务

2023.4.28

- 一季度GDP增长4.5%实现良好开局，经济发展回升向好，但内生动力仍不强，需求仍不足，因此宏观政策延续此前基调，整体或保持宽松状态；
- 地产端政策基调不变，未受一季度局部市场升温影响，短期内地产政策仍将保持相对宽松态势，部分城市房地产政策仍有进一步优化调整的空间；此外提及超大特大城市将发力城中村改造，我国现有21个超大特大城市，人口众多，各类要素聚集程度高，在提高供给质量，拉动有效需求方面具备优势，为拉动投资重要抓手。

城市：河北承德、合肥、广东潮州深化调整住房公积金政策

1、河北承德：三孩家庭购房首次申请公积金最高贷款额度为100万元（2023.4.24）



- 河北省承德市提高二孩三孩家庭首次申请住房公积金贷款额度。
- 据了解，符合承德市住房公积金贷款政策的生育二孩、三孩的缴存职工家庭在承德市首次申请住房贷款时，二孩家庭单缴存职工家庭最高贷款额度为70万元，二孩家庭双缴存职工家庭最高贷款额度为90万元；三孩家庭单缴存职工家庭最高贷款额度为80万元，三孩家庭双缴存职工家庭最高贷款额度为100万元。

2、合肥：支持公积金支付新房首付款（2023.4.24）



- 4月24日，合肥市住房公积金管理中心印发《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》，为进一步支持刚性和改善性住房需求，减轻职工家庭购买新建商品住房支付首付款的资金压力，缴存人购买合肥市新建商品住房的，可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款。自2023年5月23日起执行，有效期至2023年12月31日止。

3、广东潮州：首次购买一手住房可提取公积金支付首付款（2023.4.27）



- 4月27日，潮州市住房公积金实施促进房地产市场平稳健康发展五项措施，明确职工首次购房，且为本市一手商品住房的，夫妻双方可以凭相关材料到住房公积金办事窗口提取住房公积金用于支付购房首付款。此外，措施明确，首次购买本市一手商品住房且首次申请住房公积金贷款，贷款最高限额由原来不得超过申请时借款人住房公积金账户内存储总额的15倍，提高至不得超过申请时借款人住房公积金账户内存储总额的20倍，现行贷款额度上限保持不变。措施提出，租房提取最高额度提高20%。即以家庭为单位，每户每年提取最高限额不超过11520元。二是购买首套自住住房申请住房公积金个人住房贷款的，二孩家庭贷款最高限额提高10%，三孩家庭贷款最高限额提高20%。

城市：北京大兴区存量房信息平台正式上线启用/长沙鼓励购房等大宗消费/安徽宿州房交会发放消费券

4、北京大兴区：存量房信息发布平台正式上线启用（2023.4.24）



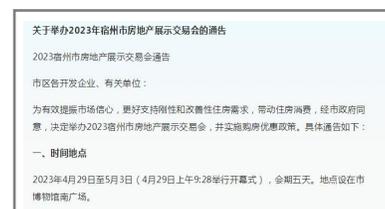
- 4月24日，大兴区开发的“大兴区存量房信息发布平台”已于近日正式上线启用，面向大兴区有二手房买卖需求的市民免费开放。卖方在区政府官方网站通过“北京通”实名认证后即可上传房源信息，所有房源的房屋权属信息只有在通过系统自动审核、确保房源权属真实且房屋可售后对外发布。买方可在区政府官方网站、“北京大兴”APP和“大兴住建”微信公众号，使用房源查询、地图找房等功能查找房屋。在买方查找到满意的房源后，经过“北京通”实名认证，在平台上给卖方留言。卖方通过查看买方留言，与买方交流，双方协商一致后可直接到大兴区不动产登记服务中心办理房屋交易，也可选择任意一家经纪服务机构为其代办房屋交易事项，或是登录“北京市不动产登记领域网上办事服务平台”的链接在线办理房屋交易。

5、长沙：鼓励购房等大宗消费，支持房地产项目合理融资需求（2023.4.24）



- 4月24日，由长沙市发展改革委牵头起草的《长沙市关于打好经济增长主动仗推动经济高质量发展的若干政策措施》（简称《若干政策》）于4月23日正式印发，围绕促消费、稳投资、扩外贸、强产业、扶实体5个方面推出23条具体政策措施。明确鼓励购房等大宗消费，稳定房地产领域投资，支持房地产项目和参建企业、材料供应企业合理融资需求，用足用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划及住房租赁等政策工具，争取各类房地产市场改革试点落产长沙。

6、安徽宿州：房交会期间购买新房最高给予每套1万元消费券（2023.4.25）



- 4月25日，安徽省宿州市房地产业协会发布《2023宿州市房地产展示交易会通告》，安徽省宿州市将在2023年4月29日至5月3日举行房地产展示交易会。在展会政策期间，凡是刚性需求的个人购买的市区首套新建商品住房、改善性需求的个人购买的市区第二套新建商品住房，建筑面积在90平方米以上的，按照10000元/套标准发放消费券；建筑面积在90平方米及以下的，按照5000元/套标准发放消费券。

土地：宁波、苏州二批次供地挂牌/平顶山推介15宗优质地块

4、宁波：二轮供地48亿元挂牌8宗地，拟5月29日出让（2023.4.26）

项目编号	项目名称	用途	面积(亩)	容积率	起始价(亿元)	最高限价(亿元)	出让年限	备注
甬地2023-0116	鄞州区东钱湖旅游度假区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地
甬地2023-0117	鄞州区东钱湖旅游度假区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地
甬地2023-0118	鄞州区东钱湖旅游度假区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地
甬地2023-0119	鄞州区东钱湖旅游度假区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地
甬地2023-0120	鄞州区东钱湖旅游度假区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地
甬地2023-0121	鄞州区东钱湖旅游度假区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地
甬地2023-0122	鄞州区东钱湖旅游度假区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地
甬地2023-0123	鄞州区东钱湖旅游度假区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地
甬地2023-0124	鄞州区东钱湖旅游度假区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地

- 4月26日，据浙江省宁波市自然资源和规划局网站消息，宁波挂牌2023年第二批次供地的8宗涉宅地块，其中包含3宗商品宅地、3宗安置房地和2宗租赁住房用地，总用地面积约27.4万平方米，总建筑面积66.8万平方米，总起始价47.98亿元；预计将于5月29日采取“限地价，溢价15%封顶后摇号”的方式出让。

5、平顶山新城：推介15宗优质地块，含8宗住宅用地面积超470亩（2023.4.26）



- 4月26日，河南平顶山新城举行土地推介会。据了解，此次推介会集中推出15宗区位较好、投资潜力较高的商业、居住用地，总面积717.62亩，其中商用地7宗、面积247.45亩，住宅用地8宗、面积470.17亩。

6、苏州：第二批供地挂牌9宗涉宅地，总起始价89.6亿元（2023.4.27）

序号	项目名称	用途	面积(亩)	容积率	起始价(亿元)	最高限价(亿元)	出让年限	备注
1	苏州工业园区金鸡湖商务区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地
2	苏州工业园区金鸡湖商务区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地
3	苏州工业园区金鸡湖商务区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地
4	苏州工业园区金鸡湖商务区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地
5	苏州工业园区金鸡湖商务区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地
6	苏州工业园区金鸡湖商务区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地
7	苏州工业园区金鸡湖商务区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地
8	苏州工业园区金鸡湖商务区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地
9	苏州工业园区金鸡湖商务区	住宅	1000	1.2-1.5	10.00	12.00	70	住宅用地

- 4月27日，苏州挂牌二批次集中供地地块，共9宗涉宅地，总出让面积27.8万平方米，总建筑面积46.51万平方米，总起始价89.6亿元，将于5月29日出让。据了解，姑苏区挂牌3宗，工业园区挂牌3宗，吴江区推出2宗，相城区1宗，覆盖月亮湾、斜塘、跨塘、沧浪新城等热门板块。

河南/郑州：省直公积金政策调整/一季度GDP出炉/濮阳多举措促进地产市场发展

1、河南：省直住房公积金政策调整，郑州市区买二套房可贷100万元（2023.4.24）

关于调整住房公积金部分使用政策的通知

河南省住房公积金 2023-04-24 11:45 更新于河南

政策发布

省直各缴存单位、缴存职工：
为深入贯彻落实党的二十大精神，践行以人民为中心的发展思想，充分发挥住房公积金制度保障作用，支持房地产市场平稳健康发展，着力解决人民群众急难愁盼问题，经研究，决定调整住房公积金部分提取和贷款政策，现就有关事项通知如下：

- 4月24日，河南省直住房公积金官微发布《关于调整住房公积金部分使用政策的通知》。符合住房公积金贷款条件，在郑州市区内购买自住住房，最高贷款额度由原来的80万元、60万元统一调整为100万元，首套或二套住房、夫妻双方缴存或单方缴存不影响最高贷款额度。在郑州市郊县购买自住住房，最高贷款额度统一调整为80万元。二套房具体贷款金额不再与家庭缴存余额挂钩。符合省直资金中心2021年11月30日发布《关于省直单位高层次人才住房公积金支持政策的通知》条件的高层次人才，最高贷款额度由原来的120万元、90万元统一调整为150万元。

2、河南：一季度GDP出炉，同比增长5%（2023.4.26）



- 4月26日，河南省统计局、国家统计局河南调查总队发布2023年一季度全省经济运行情况。
- 根据地区生产总值统一核算结果，一季度全省地区生产总值（GDP）14968.97亿元，按不变价格计算，同比增长5.0%。分产业看，第一产业增加值648.74亿元，增长3.0%；第二产业增加值6179.88亿元，增长4.5%；第三产业增加值8140.35亿元，增长5.7%。房地产开发投资下降5.1%，商品房销售面积2364.24万平方米，增长4.2%，商品房销售额1458.91亿元，增长6.4%。

3、河南濮阳：多举措促进地产市场维稳（2023.4.26）

濮阳市人民政府办公室文件

濮政办〔2023〕8号

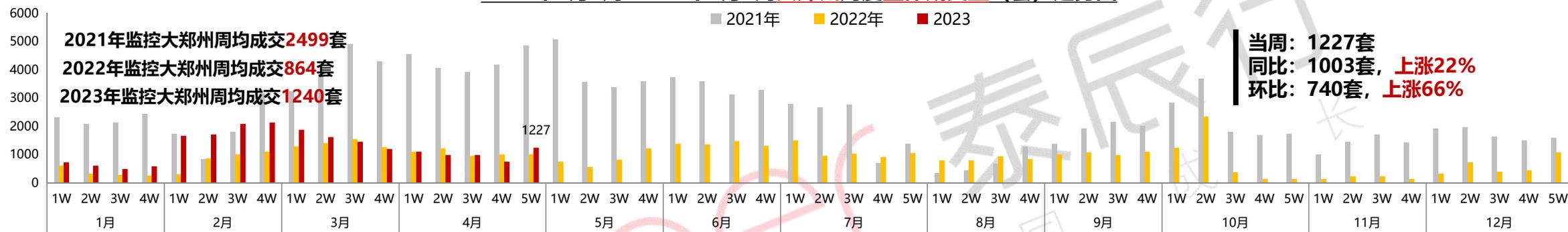
濮阳市人民政府办公室
关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的
通知

- 4月26日，濮阳市印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，该《通知》包括支持改性善性换房需求、发放购房优惠券、实行契税补贴、存量房“带押过户”、稳定房地产开发贷款、设立房地产纾困基金等5大方面18个小项。
- 主要内容包括对2023年7月31日前购买新建商品房的给予购房优惠券、购买新建商品房和二手房的，缴纳契税后由受益财政按地方留成20%给予补贴、经济适用房承购人可以通过向政府缴纳差价款的方式取得完全产权、建立利率动态调整机制、推行存量房带押过户等

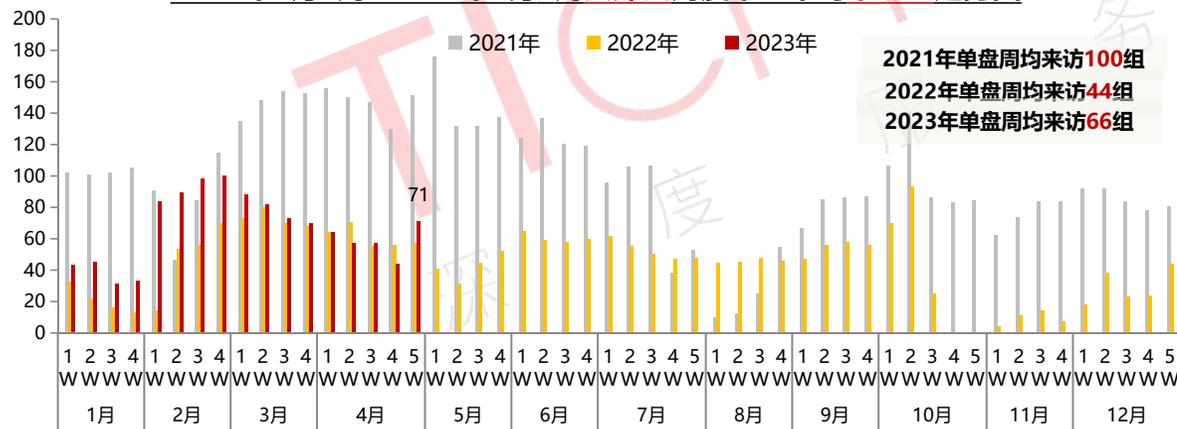
整体数据：开盘加推密集+客户趁节点出手+外地/地市人员返郑，成交量显著回升

大郑州合计成交**1227套**，环比上涨**66%**，单盘周均来访**71组**，环比上涨**61%**，单盘周均成交**5.4套**，环比上涨**69%**。本周五一节点，开盘加推密集，客户需求后置至五一叠加外地/地市人员返郑，市场回温显著，阶段性恢复至3月底水平，但不及2月高点

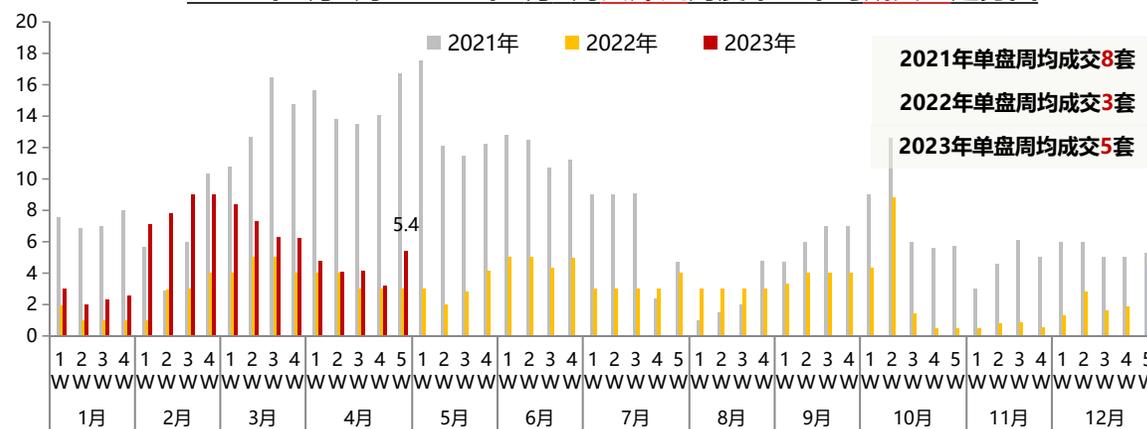
2021年1月1周-2023年4月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年4月5周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2021年1月1周- 2023年4月5周大郑州周度单盘平均成交量走势图



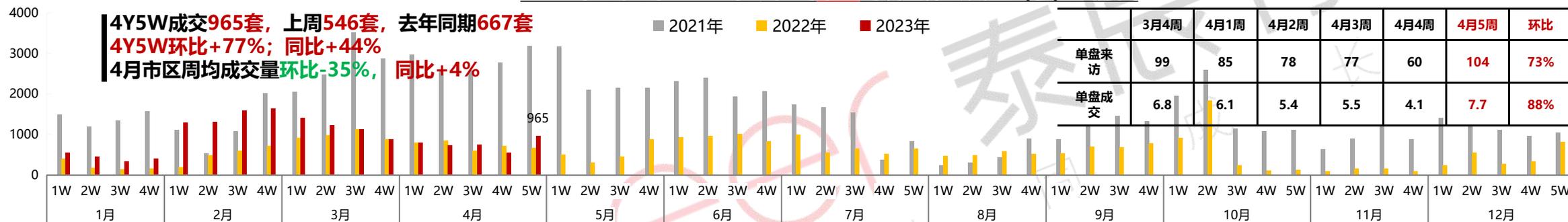
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：4月5周（4.24-4.30）大郑州实际监控到项目226个，其中在售项目226个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

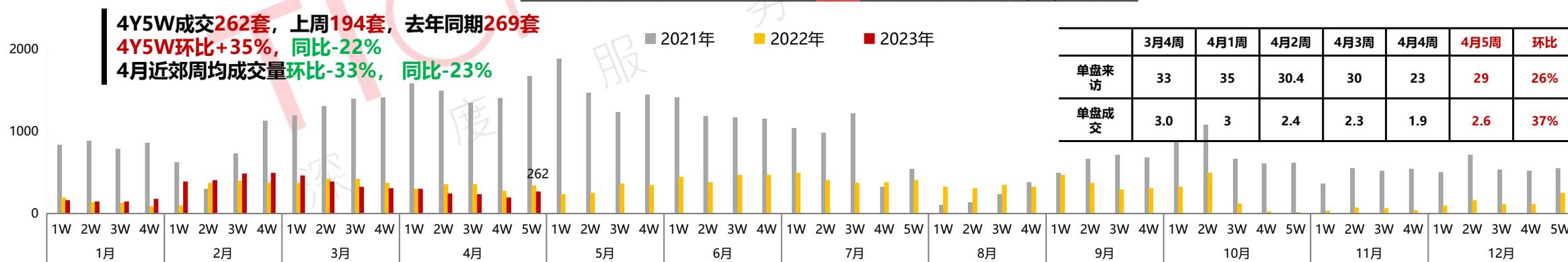
城郊数据：五一节点促销+开盘加推带动，城郊数据均有大幅回升

4月5周市区总成交**965套**，环比上涨**77%**；单盘成交**7.7套**，环比上涨**88%**，五一节点客户集中转化，访交显著回升
近郊总成交**262套**，环比上涨**35%**；单盘成交**2.6套**，环比上涨**37%**

2021年1月1周-2023年4月5周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年4月5周近郊周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰市场监控中心，4月5周（自然周）市区实际监控到在售项目126个，近郊实际监控到在售项目100个

项目榜单：本周TOP15共成交396套，环比上周335套上涨18%

本周美盛项目月供补贴政策刺激下成交52套居第一；其他谦祥、万科、电建、龙湖、华润、保利等稳健房企多项目入榜

2023年4月5周大郑州项目TOP15成交排名（加推开盘项目标红）

排名	区域	项目	本周成交	售价 (元/㎡)	分期	分销
1	金水区	美盛教育港湾&中环壹号	52	二期毛坯17500-20000，中环精装20000-21000，增加月供补贴：120平以上补贴6000；120平以下以下5000	首付5万网签，剩余交房前付清	贝壳，2.5%
2	高新区	谦祥云栖	42	高层毛坯16300	首付10%，2年4次，购房送车位，今年拿合同上郑州中学，明年上郑州中学玉兰街小学（写到合同里）	58、贝壳，2.5%
3	二七区	万科都会天际&大都会	35	高层精装：大都会10700，都会天际11700	无	58、贝壳、房友，1.5%
4	管城区	龙湖熙上	26	毛坯12800-13500，高层精装14000	无	贝壳1.5%
5	金水区	水投常绿壹号院	26	毛坯高层15500	无	贝壳、58，3%
6	二七区	亚星锦绣山河	25	高层毛坯：倚澜苑12000-12500，安泰苑11800-12300 五一特价房113xx起	安泰苑首付5万，分期两年八次；倚澜苑首付10万，两年八次	贝壳，搜狐，58，佣金3万（后佣）；104㎡以下成交奖励1500元/套，117㎡以上成交奖励3000元/套；
7	经开区	电建珑悦华庭	24	一期精装15500-16500，二期精装14500-15000	无	贝壳、58，120㎡以下3万，以上5万
8	惠济区	招商时代锦宸&天宸	23 (不含落位当天52套)	锦宸均价14500-15500 天宸均价15500-17200	首付15%，一年四次付清	贝壳、58，分销佣1.5-2.5%
9	金水区	保利大都汇	23	小高精装17800-19600	无	贝壳、房小宝，1.5%跳2%（大于15套实施跳点）
10	新郑	万科星图	22	高层精装8000-8700	无	58、贝壳、朴邻3.5%
11	中原区	华润琨瑜府	21	二期12800，三期润园毛坯13800-14400，瑜公馆12500	执行首付20%，利率3.8；首付10%；延期1个月	贝壳佣金：3%/全民推介1.5%税前佣金
12	金水区	美盛金水印	20	高层精装22500	首付5万，剩余交房前付清	贝壳、58，2.5%
13	经开区	金茂越秀未来府	20	毛坯16200-17000 精装18200-18500	无	58，146平2.5%，146平以下1.8%
14	二七区	保利上城	19	高层精装9200-9800	保利小贷，首付10%或15%，可延期（最长不超过一年付清，需申请）	贝壳、房小宝，点位2.5-3%
15	中原区	万科山河道	18	高层精装17500-20000	无	贝壳，1.5%

五一假期成交表现：假期TOP15门槛30套，项目集中于主城

TOP项目多为稳健房企，客户信任度高，性价比高：TOP15总成交721套，较去年上涨85%，其中TOP5门槛46套，同比去年上涨53%，TOP10门槛33套，同比去年上涨74%

五一期间 (4.29-5.03) 住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	认购套数	认购价格 (元/㎡)	五一促销策略
1	越秀金悦文华	金水区	110	毛坯高层18000-19500	分期/分销均无
2	美盛教育港湾&中环壹号	金水区	91	二期毛坯17500-20000 中环精装20000-21000	月供补贴：120平以上补贴6000；120平以下以下5000 分期：首付5万网签，剩余交房前付清；分销：贝壳，3%
3	谦祥云栖	高新区	66	高层毛坯16300	分期：首付10%，2年4次；分销：58、贝壳，2.5%
4	亚星锦绣山河	二七区	56	毛坯高层：倚澜苑12000-12500 安泰苑11800-12300	五一特价房：113xx起 分期：安泰苑首付5万，分期两年八次；倚澜苑首付10万，两年八次 分销：贝壳，搜狐，58，佣金3万（后佣）；104㎡以下成交奖励1500元/套，117㎡以上成交奖励3000元/套
5	万科都会天际&大都会	二七区	50	精装高层：大都会10700，都会天际11700	分期：无；分销：58、贝壳、房友，1.5%
6	万科翠湾中城	惠济区	45	璟曦园/悦曦园：18000，翠澜园：16000	分期：无；分销：贝壳、58，一期1%，二期1.8-2%
7	华润琨瑜府	中原区	40	二期12800，三期润园毛坯13800-14400，瑜公馆12500	分期：首付10%，延期1个月；分销：贝壳：3%/全民1.5%税前佣金
8	龙湖熙上	管城区	37	毛坯12800-13500，高层精装14000	分期：无；分销：贝壳，1.5%
9	谦祥世茂万华城	高新区	35	三期：13500-15300元/㎡（毛坯） 五期：11000-13000元/㎡（毛坯）	分期：五期首付5万网签；分销：贝壳、58，3% 购房送负二层车位+1万选负一车位，自然访额外优惠5000元
10	大正水晶森林	高新区	35	高层11700-12300	二期政策：购房补贴10万、加1.5万送10万全屋家装，加3万送负二车位
11	东原阅城	高新区	33	毛坯高层12200-12800	分期：首付10%，其余2年4次付清 分销：贝壳、58，五一加码至4% 额外优惠1%，成交送2000元家电礼包
12	保利上城	二七区	32	精装9200-9800	38888购房券、每天10套特价房，认购前5名送品牌空调，购房享云南双飞6日游 分期：首付10%/15%，可延期；分销：贝壳、房小宝，点位2.5-3%
13	电建泷悦华庭	经开区	31	一期精装15500-16500 二期精装14500-15000	分期：无；分销：贝壳、58，120㎡以下3万，以上5万
14	招商时代锦宸&天宸	惠济区	30 (不含落位当天52套)	锦宸均价14500-15500 天宸均价15500-17200	分期：首付15%，1年4次付清；分销：贝壳、58，1.5-2.5%
15	美盛金水印	金水区	30	高层精装22500	分期：首付5万，剩余交房前付清；分销：贝壳、58，2.5%

2022年五一住宅项目成交TOP15

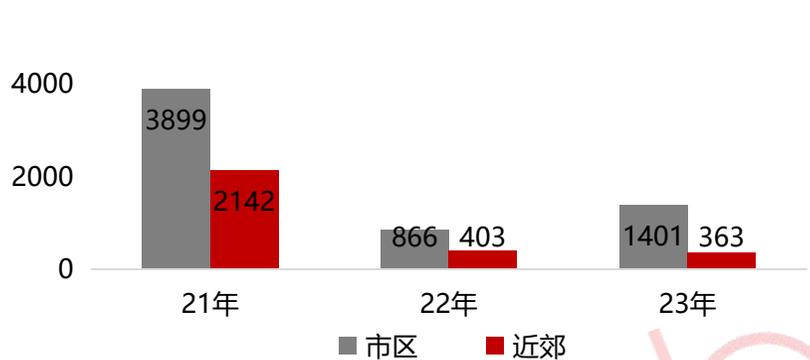
排名	项目名称	销售套数
1	谦祥世茂万华城	61
2	保利和光屿湖	40
3	华润琨瑜府	34
4	亚星锦绣山河	30
5	鸿祥万合府	30
6	新城郡望府	25
7	碧桂园凤凰城	23
8	富田城九鼎公馆	23
9	东原阅城	22
10	大正水晶森林	19
11	新城时光印象	18
12	万科翠湾中城	17
13	朗悦公园府	16
14	保利天汇	16
15	万科星图	16

数据来源：泰辰市场监控中心，红色字体为本周加推项目，五一假期实际监控住宅在售项目228个，其中主城128个，近郊100个

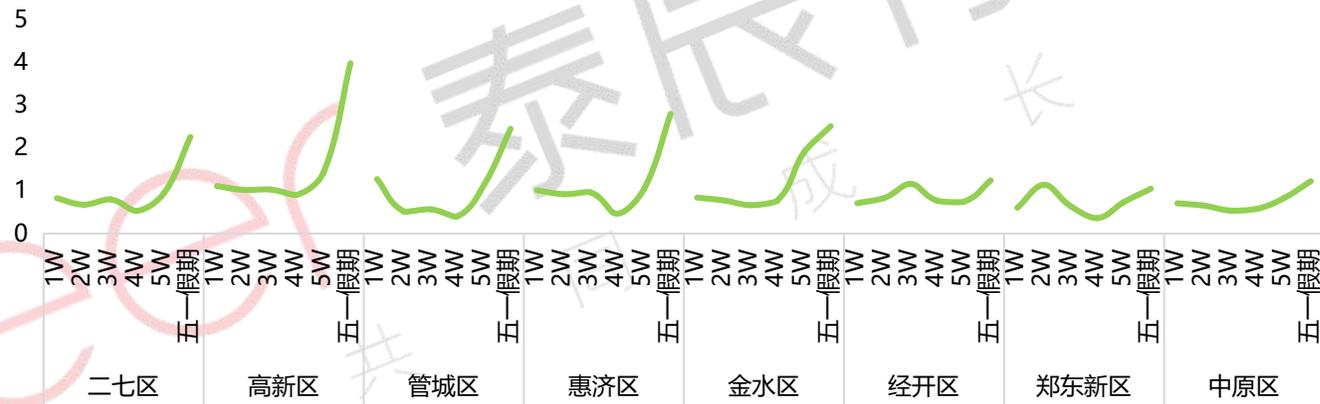
分区数据：五一假期成交涨幅显著，但不及往年同期水平

五一假期单盘日均成交量同比涨幅显著，表现优于日常，单盘来访84组，同比上涨27%，单盘成交8套，同比上涨100%
市区及近郊总成交1764套（与2月高点周均成交持平），同比去年上涨4成左右，较21年下滑7成，市场热度整体回升成色不足

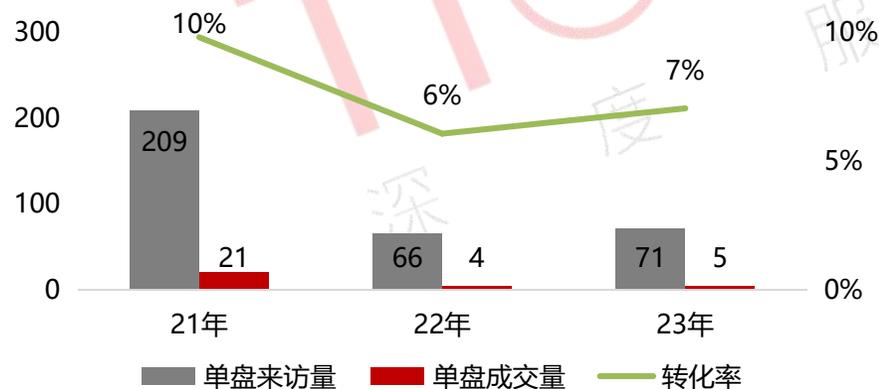
2021-2023年五一期间市区及近郊典型项目总成交对比



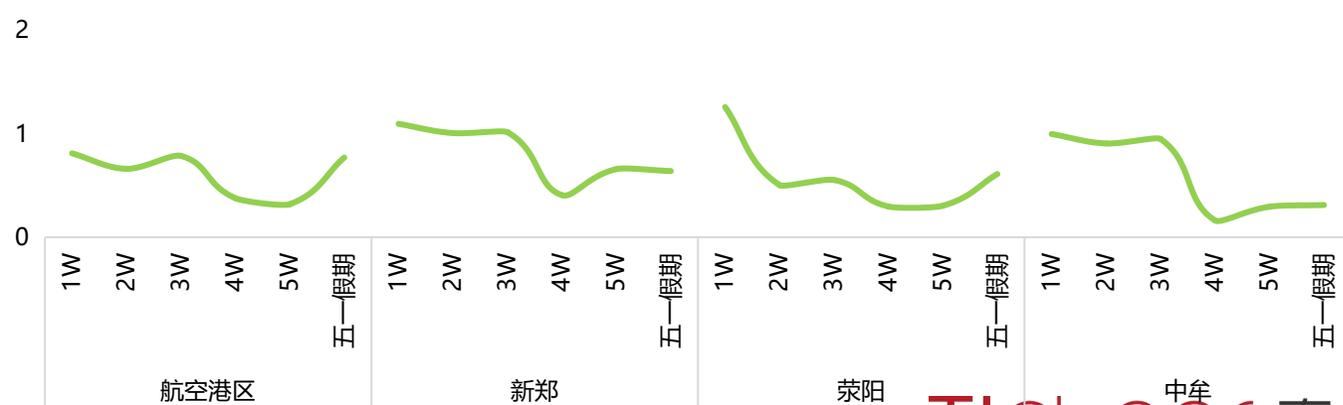
2023年五一假期前后市区周度单盘日均成交量走势



2021-2023年五一期间大郑州典型项目单盘访交对比



2023年五一假期前后近郊周度单盘日均成交量走势

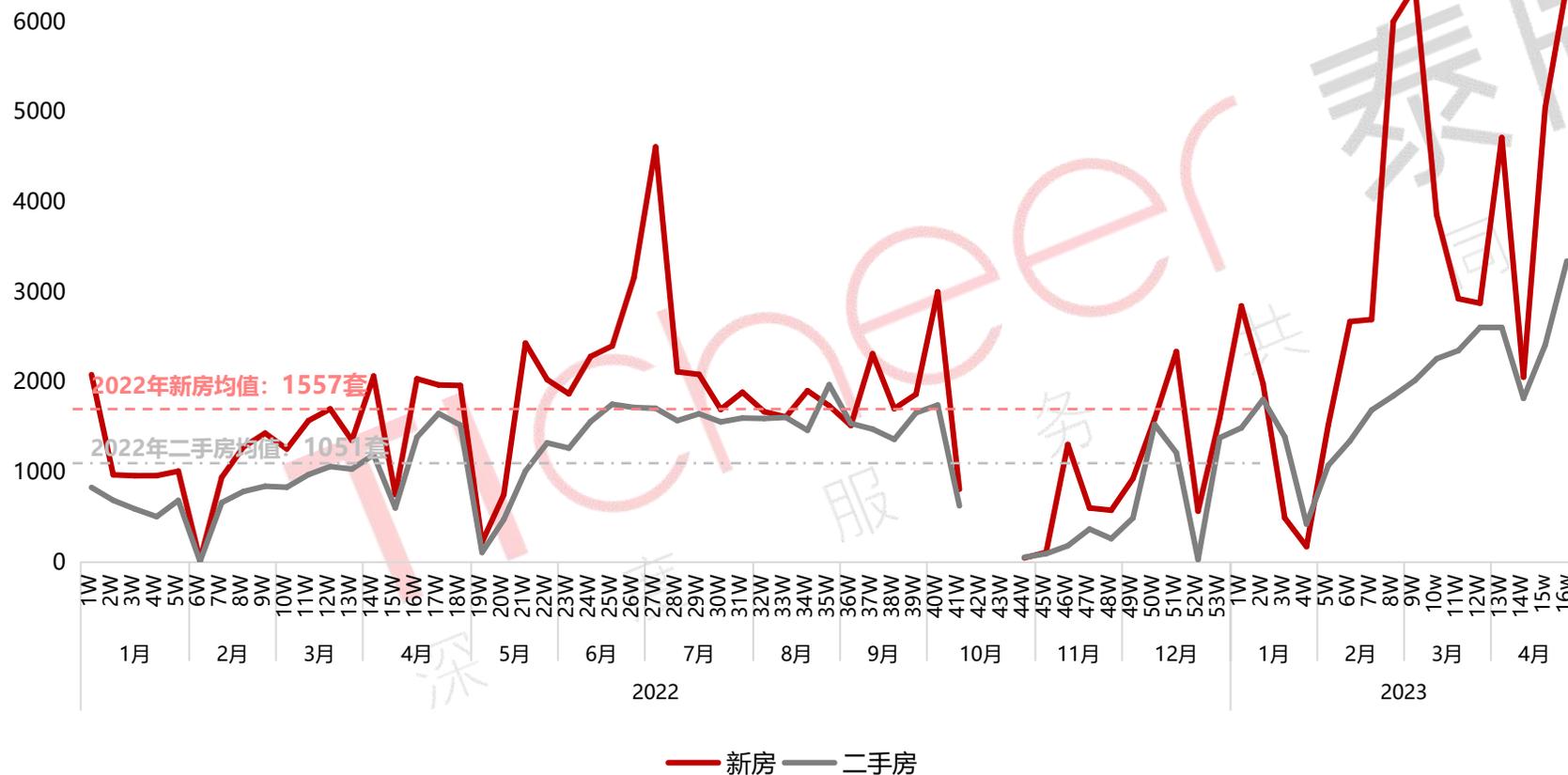


数据来源：泰辰市场监控中心，五一假期实际监控住宅在售项目228个，其中主城128个，近郊100个

网签数据：新房及二手房网签量同步走高

4月4周新房集中网签6406套房源，同比+215%，环比+27%；
二手房成交3338套房源，同比+241%，环比+39%，新房及二手房成交量持续上升

2022.1-2023.4郑州市新房/二手房周度成交数据走势



新房	成交套数	同比	环比
当周	6406	215%	27%
23年周均	3286	111%	/

二手房	成交套数	同比	环比
当周	3338	241%	39%
23年周均	1900	81%	/

注：周度数据大郑州范围为市区八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，数据周期：4.17-4.23，来源：360房产网

项目预售前公示：五一节点项目集中取证，当周合计预售1868套房源

共计8个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计1868套，建面19.73万m²

类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m ²)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
住宅 在售	2023.4.24/ 2020.8.28	大正水晶森林二期	高新区/ 高新新城	城改	9/10#	442	4.49	高层毛坯89/115m ² 三房	二期总建面45万m ² ，容积率3.59，规划17栋33F高层住宅，规划户数3323户	9#五一加推
	2023.4.24/ 2021.2.4	东原阅城	高新区/ 高新老城	城改	2/7#	349	3.59	高层77-129m ² 两房、三房、四房	共规划有14栋16-34层住宅、1栋幼儿园、1栋商业，除了15号楼精装修交付，其余均为毛坯交付	五一加推
	2023.4.24/ 2020.12.23	电建洛悦天玺	二七区/ 大学南路	城改	3#	160	1.64	高层89-117m ² 三房	项目地块较小，占地36亩，总建面10.93万方，容积率3.0，整体规划4栋楼，除1号楼为27层外，其余三栋均为20层，采用分离式核心筒设计	待售
	2023.4.24/ 2021.11.19	郑州洛悦融园	管城区/ 航海路	净地	7/13#	235	2.67	高层99/129m ² 三室、洋房143m ² 四室	项目为2021年二批次成交净地，占地84.4亩，建面16.9万方，规划有8栋高层及7栋小高，精装交付	7#五一加推
	2023.4.25/ 2021.11.19	正商家河宽境	惠济区/ 惠济板块	城改	8#	36	0.51	高层104-129m ² 三房、洋房129/136/142m ² 四室	正商家河家三期，占地50亩，建面10万方，容积率3.0，规划4栋26-27F高层及5栋9F洋房，内购中，洋房基本去化完毕。内购价格高层9200-9500，洋房11000-11500	内购
	2023.4.26/ 2017.04.26	信达时代国著	金水区/龙子湖北板块	城改	1/4#	124	1.70	高层120m ² 三室和140m ² 四室，洋房140m ² 四室	该项目总体约81亩，容积率约2.09，规划10栋16-17层小高层以及6栋6、7层洋房，规划788户	待售
	2023.4.27/ 2021.12.27	高新和锦莲序	高新区	公开地	2/5/1#	208	2.13	高层89-129m ² 、洋房140/160m ²	首推北地块，规划7栋25-26层高层、8栋8层洋房及1栋12班制幼儿园，洋房一梯两户，面积段140平和160平，高层两梯四户、三梯六户	待售
	2023.4.28	宏江溢彩年华	中原区	城改	5/6#	314	3	洋房126/142m ²	在售二期，占地37亩，规划3栋3-8F洋房，1栋商业，洋房一梯两户	待售
合计						1868	19.73	/		

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



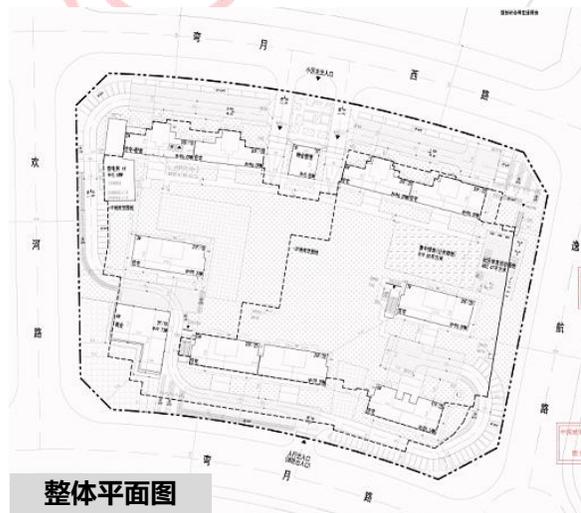
数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

本周新增规划公示项目：高新区-碧桂园云湖天境

碧桂园云湖天境为22年6月22日底价摘地，楼面价4025元/m²，占地42.5亩，规划1栋小高层+5栋高层，面积170/210/245 m²四室及435 m²顶楼复式；优势为西流湖湿地公园生态资源+稀缺大平层，预计5月首开

规划公示明细 (碧桂园云湖天境)

项目位置	高新区-弯月西路南、欢河路东	建设/用地单位	郑州高新碧桂园房地产开发有限公司(碧桂园)
占地面积	42.51亩	建筑面积	住宅10万m ²
总户数	484	车位数	机动车停车位887个, 非机动车停车位790个
容积率	3.59	绿地率	35.24%
物业类型	1栋小高层(17F)+5栋高层(25/30/31F)	交付标准	毛坯
拿地时间及总价、楼面价	郑政高出〔2022〕1号(网)-2022.6.22: 总价38606万元、3784元/m ² 无溢价,	公示日期-截止日期	2023年04月27日-2023年05月12日
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 规划5栋25/30/31F高层及1栋17F小高层, 总计484户(170m²四房两厅两卫、210m²四房两厅三卫、245m²四房两厅三卫、435m²顶楼复式)。 ➢ 机动停车位887个, 非机动停车位790个。 ➢ 西流湖湿地公园+稀缺大平层。 		



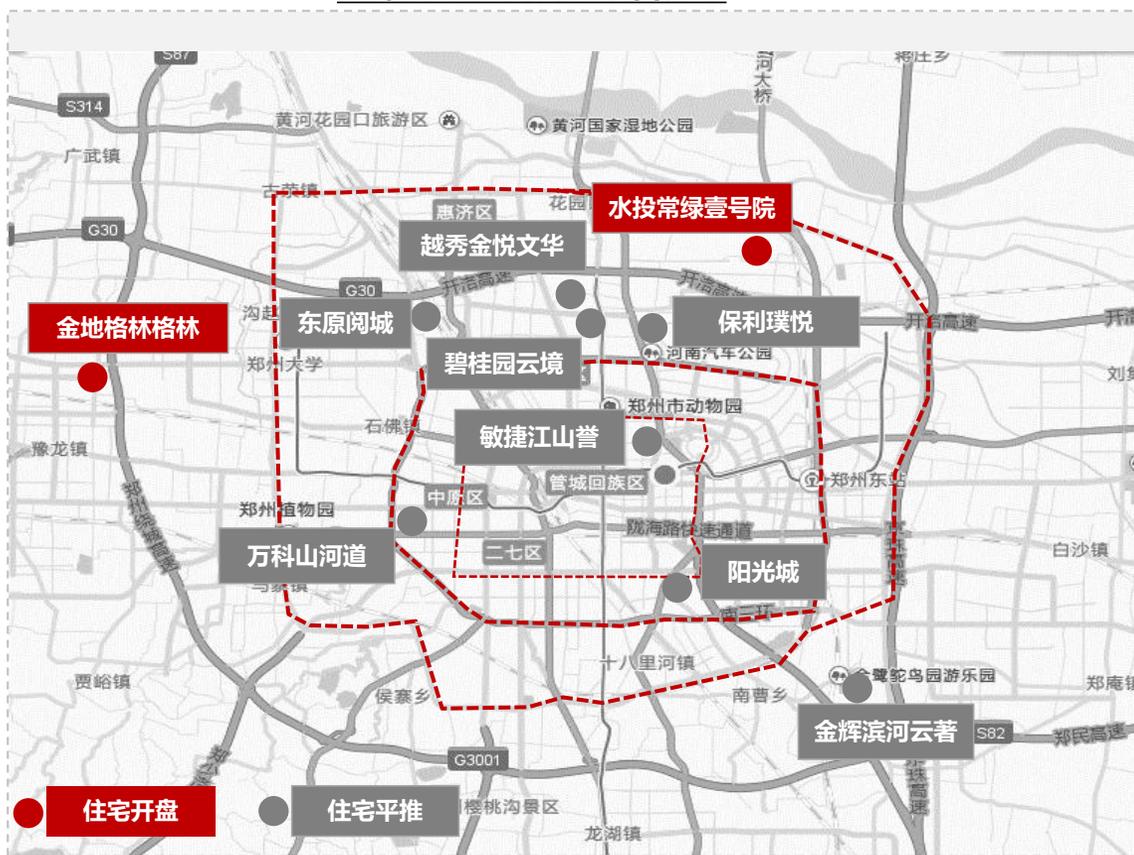
项目	单位	数值	备注
建筑总面积	m ²	20330.23	
非建筑总面积	m ²	30346.98	
总建筑面积	m ²	136245.26	
地上总建筑面积	m ²	120283.74	
住宅面积	m ²	92794.61	
商业	m ²	6166.67	
住宅架空层	m ²	4654.37	
住宅架空层	m ²	462.41	
架空层连廊风井、排管井	m ²	41.04	
便利店	m ²	34.85	
商业	m ²	595.54	
物业管理用房	m ²	424.50	
社区便利店	m ²	105.89	
便利店	m ²	367.64	
非机动车库	m ²	152.76	
非机动车库	m ²	13.55	
地下非机动车库	m ²	28211.47	
建筑基底面积	m ²	1112.08	
非建筑基底面积	m ²	5881.17	
非建筑基底面积	m ²	72.98	
非机动车库	m ²	1511.72	
非机动车库	m ²	482.47	
非机动车库	m ²	484	
非机动车库	m ²	206	
非机动车库	m ²	275	
非机动车库	m ²	1319	
非机动车库	m ²	2.59	
非机动车库	m ²	17.35%	
非机动车库	m ²	33.24%	
非机动车库	m ²	887	
非机动车库	m ²	93	
非机动车库	m ²	790	
非机动车库	m ²	790	
非机动车库	m ²	395	
非机动车库	m ²	395	

基础指标

开盘表现：多项目抢五一节点开盘/平推，效果分化

本周住宅房源合计加推1550套，整体去化183套，去化率12%；
水投常绿壹号院内购为主+市场声音弱，去化表现一般，荥阳金地三期首开，无蓄客，表现差，平推项目中越秀区位优势+双学区+双国企开发+创新高赠送户型，加推表现优异

大郑州4月5周开盘项目分布



2022.1-2023.4大郑州住宅开盘去化表现 (开盘+加推)



2023年4月5周开盘/平推项目信息汇总

类型	区域	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
首开	金水区	水投常绿壹号院	毛坯	小高层15500	150	26	17%
首开	荥阳	金地格林格林	毛坯	高层5600-5900	216	6	3%
加推	管城区	阳光城拾壹号院	毛坯	高层13000	78	2	3%
加推	金水区	越秀金悦文华	毛坯	高层18000-19500	132	95	72%
加推	金水区	敏捷江山誉	精装	高层21000	136	3	2%
加推	金水区	碧桂园云境	精装	高层17600-18400	102	8	8%
加推	中原区	万科山河道	精装	高层17500-20000	195	16	8%
加推	郑东新区	保利璞悦	精装	洋房36000-54000	54	12	22%
加推	经开区	金辉滨河云著	毛坯	高层15000-16000	138	5	4%
加推	高新区	东原阅城	毛坯	高层12000-12500	349	10	3%
合计					1550	183	12%

水投常绿壹号院/首销表现： 国民企联合， 低价准现房， 首次面市销售， 安全性和性价比较高

4月27日首次对外销售， 推出4/5/7#三栋小高层， 共推出**150套房源**， **当天成交26套**， **去化率17%**， **成交价格毛坯小高层15500元/m²**， 常绿水投国民企联合开发+准现房开售

项目鸟瞰图



项目区位图



首销分析：

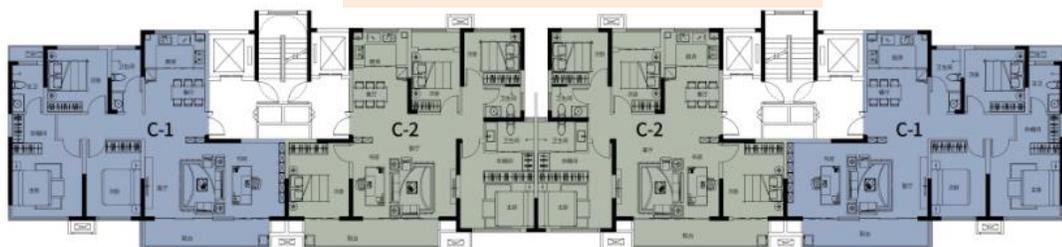
- 1) 项目位于金水区杨金板块，常绿水投国民企联合开发，共计规划一期，占地98亩，容积率2.34，住宅建面14.15万m²，共规划1032户，13栋15F小高层+3栋16F小高层，当前已经全部封顶，2024年交付；
- 2) 产品亮点：全一梯一户设计，每户送入7.56m²精装入户门厅，方正通透、南向双联阳台设计，双向落地窗，舒适性较高。加上核心优势：国企+准现房+低价格，较周边竞品的性价比、安全性更高；
- 3) 项目前期以国企内部员工内购为主，加上片区需求量不足，市场偏冷，推广节奏低调，此次为首次面市宣传销售，当天累计去化26套。

所属区域	金水区		所属板块	杨金板块	
项目位置	景怡路北、贺庄新街东		开发公司	河南水投土地开发有限公司	
占地	98.27亩	建面	住宅14.15万m ²	容积率	2.34
营售团队	自销		交房时间	16栋纯小高层，已封顶，2024年交付	
蓄客情况	无蓄客无认筹，前期针对水投员工内购，此次为首次对外面市				
成交价格	小高层毛坯均价15500元/m ²				
竞品价格	万科未来时光精装小高层17400-19500元/m ² 、正弘璟云筑精装小高层18500元/m ²				
营销政策	首付分期： 无 分销： 贝壳、58，3% 优惠： 市场客户购买额外优惠3%				
客户来源	前期针对水投员工内购，此次开售以市场客户为主				
预售情况	2022年1月/4月分别取得预售证，5#/13#/3#/6#/15#/9/14#，当前全部楼栋均已取证				

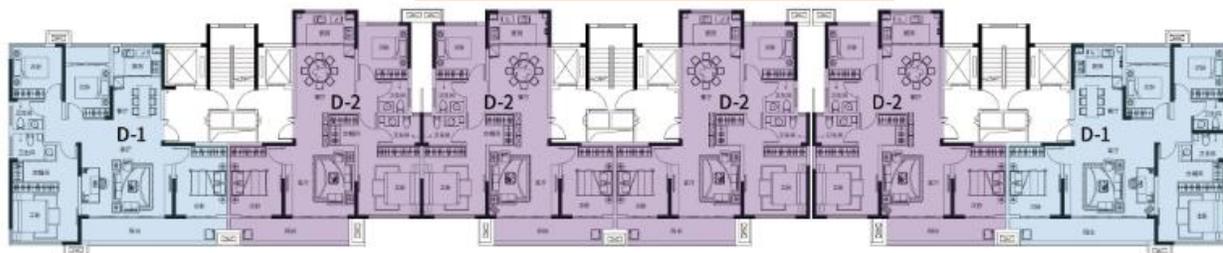
水投常绿壹号院/户型分析：大户型较小户型单价相差100-200左右

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型排列	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	4#	2D	2T2	15F	142+137+137+142	三室两厅两卫	142	15500	30	4	13%
						四室两厅两卫	137	15400	30	4	13%	
	5#	2D	2T2	15F	142+127+127+127+127+142	四室两厅两卫	142	15500	30	6	20%	
						三室两厅两卫	127	15300	30	9	30%	
	7#	1D	2T2	15F	142+142	三室两厅两卫	142	15500	30	3	10%	
合计										150	26	17%

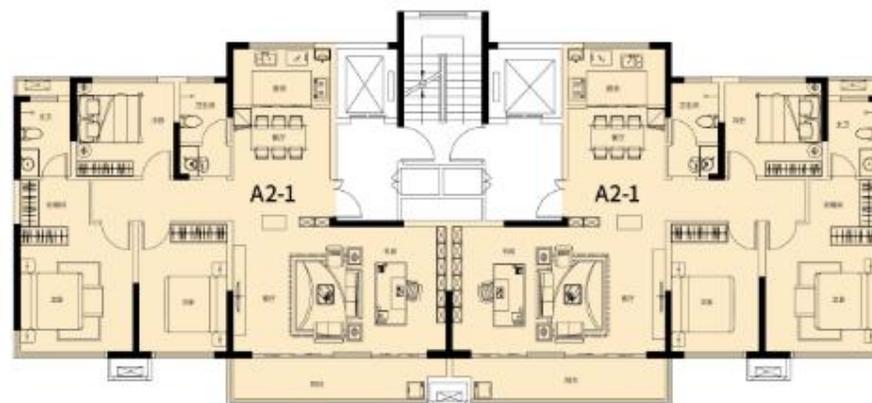
高层4#平层图

142m²三室两厅两卫137m²四室两厅两卫

高层5#平层图

142m²四室两厅两卫127m²三室两厅两卫

高层7#平层图

A2-1 建筑面积约142m²
三室两厅两卫142m²三室两厅两卫

常绿水投壹号院/户型分析：方正通透、均为南向双联阳台设计

15-16F小高，两梯两户排布，户型方正通透，均为南向双联阳台，142m²横厅设计，舒适度提升，整体契合市场主流需求

142m²三室两厅两卫 (共448/占比43.41%)

142m²四室两厅两卫 (共138/占比13.37%)

137m²四室两厅两卫 (共30/占比2.91%)

127m²三室两厅两卫 (共416/占比40.3%)



物业	面积 (m ²)	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台类型
小高层	142	边	三房两厅两卫	通透	2T2	3	7*4.2	3.8*8.2	3*5.7	3.3*3.3	/	13.8	11.4	是	1	南向7米宽生活阳台
	142	边	四房两厅两卫	通透	2T2	3	5.3*4.1	3.9*6.3	3.1*4.1	3*3.1	2.7*3.1	12.3	11.2	是	2	北向书房小阳台, 南向8.4米连通大阳台
	137	边	四房两厅两卫	通透	2T2	3	5.5*3.5	4*4.1	3.3*4	3.1*2.9	2.7*2.9	12.8	11.2	是	2	北向书房小阳台, 南向连通大阳台
	127	边	三室两厅两卫	通透	2T2	3	4.1*4.1	3.7*5.8	3.7*3.2	3.1*4.1	/	10.9	13.1	是	1	南向7.2米宽生活阳台

金地格林格林/开盘表现：位置较偏，无蓄客，表现较差

4月30日三期高层9/10#开盘，共计**216套**房源，截止当天去化**6套**，去化率**3%**，成交价格毛坯高层**5600-5900元/m²**



开盘分析：

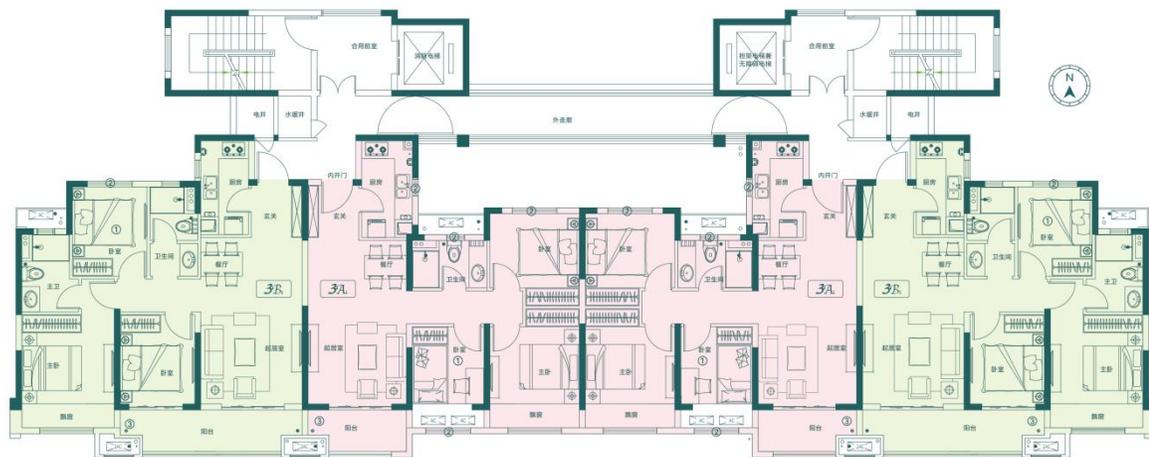
- 1) 房企较为稳健，且进驻荥阳较早，有一定的客户基础；户型方正、均三开间朝南，且价格低，面积设置集中120m²以内，总价相对较低；
- 2) 但项目位于荥阳北部，不在主流项目在售区域；且周边工厂、安置区较多，环境较差；
- 3) 此次开盘无蓄客，去化表现较差。

所属区域	荥阳		所属板块	荥泽东板块	
项目位置	荥阳市站南路与织机路交叉口西南侧		开发公司	郑州金地拓远房地产开发有限公司	
占地	59亩	建面	11.33万m ²	容积率	2.9
营售团队	自销		交房时间	2025年底	
蓄客情况	无蓄客				
成交价格	高层毛坯：5600-5900元/m ²				
竞品价格	美的智慧城6950-7350元/m ² ，新城郡望府6000-7000元/m ²				
营销政策	首付分期：无 分销：贝壳，5%+100元带看奖+95m ² 户型赠送1年物业费				
客户来源	荥阳地缘客户为主				
预售情况	2023年4月19日取得预售证，9/10# 216套，2.22万m ²				

金地格林格林/户型分析：小户型去化优于大户型

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型排列	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	9#	1D	2T4	27F	107+95+95+107	三室两厅一卫	95		5600-5900	54	6
						三室两厅两卫	107	54				
	10#	1D	2T4	27F	117+93+93+117	三室两厅一卫	93	54				
						三室两厅两卫	117	54				
合计										216	6	3%

高层9#平层图

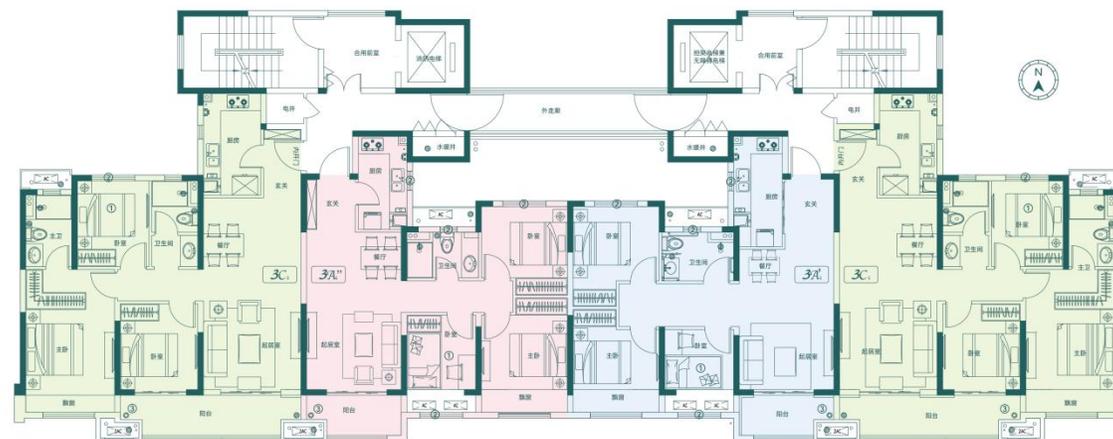


107m² 三室两厅两卫

95m² 三室两厅一卫

107m² 三室两厅两卫

高层10#平层图



117m² 三室两厅两卫

93m² 三室两厅一卫

117m² 三室两厅两卫

阳光城·拾壹号院/加推表现:

项目边角位置+面积大总价高, 加推5#共计78套, 仅去化2套

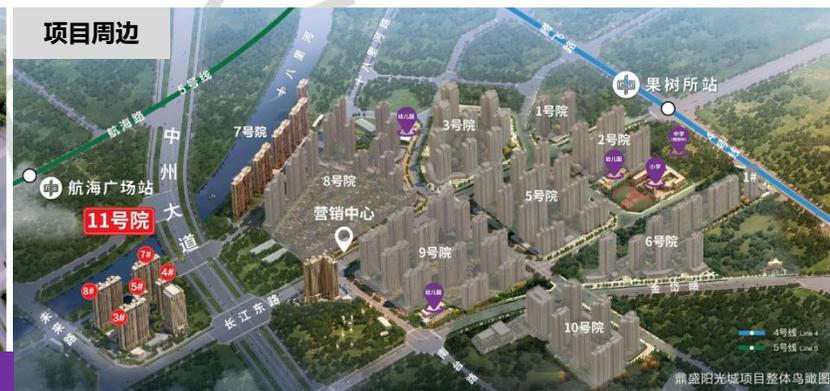
- ◆ **去化情况:** 4月26日加推高层5# (1D26F2T3) 123-160㎡房源; 共计78套, 成交2套, 去化率3%;
- ◆ **加推面积:** 123㎡三室两厅两卫、144/160㎡四室两厅两卫
- ◆ **价格情况:** 13000元/㎡ (毛坯)
- ◆ **优惠政策:** 一口价, 不分期优惠1个点
- ◆ **首付分期:** 首次10%, 剩余交房前分两次付清
- ◆ **分销政策:** 贝壳、58, 点位2.5%
- ◆ **平推分析:**

1) 位于管城区航海路板块, 二环边核心位置, 享受河景及地铁配套, 周边配套成熟;

2) 但11号院位于中州大道以西, 项目边角位置, 享受不到阳光城组团相关配套, 相较其他院生活氛围较差;

3) 5#产品面积整体偏大、总价高、购房门槛高, 去化效果较差。

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价: 元/㎡	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2023/4/26	加推	高层	5#	26F	2T3	123㎡三房、144/160㎡四房	高层13000	毛坯	78	2	3%



5#(1D26F2T3)



160㎡四室两厅两卫

123㎡三室两厅两卫

144㎡四室两厅两卫

越秀金悦文华/加推表现：2#楼落位转签约

金水北优势区位+双学区+双国企开发+创新高赠送户型，综合性价比较强

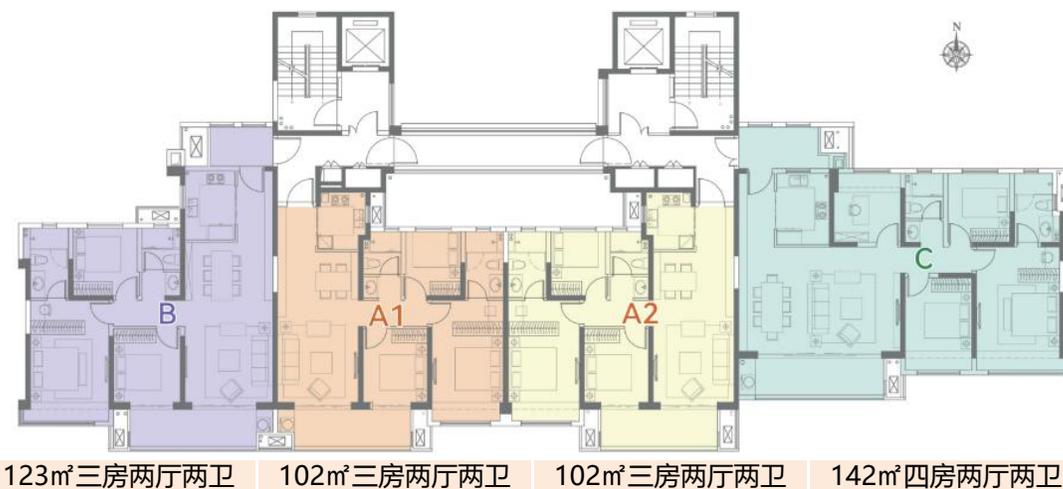
- ◆ **去化情况：** 4月27日针对2# (1D/2T4/33F) 落位选房，28-29号两天集中签约。户型分别为，102/123㎡三房两厅两卫，142㎡四房两厅两卫，另外1套81㎡非标户型，共计132套，累计落位120组，集中签约95套，去化率72%
- ◆ **加推面积：** 102㎡三房两厅两卫65套，123㎡三房两厅两卫33套，142㎡四房两厅两卫33套，非标户型81㎡1套。
- ◆ **价格情况：** 18000-19500元/㎡ (毛坯)
- ◆ **优惠政策：** 共计7%优惠
- ◆ **首付分期：** 暂无
- ◆ **分销政策：** 暂无
- ◆ **加推分析：**

1) 项目位于金水北腹地+双学区 (签合同) +双国企开发+地铁口，综合竞争优势较强，且在当下问题房企、楼盘频出背景下，品质资金问题得以保障，品牌优势更加突出；2) 创新高赠送户型，综合得房率超85%，定位以品质首改、刚改为主，项目利用飘窗 (全面积赠送)，阳台及设备平台 (半面积赠送) 实现高赠送，达到较强的空间感及居住实用性，从产品上极大提高竞争优势。

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型 (㎡)	成交均价: 元/㎡	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2023.3.4	落位	高层	1/5#	33F	2T4	102/123三房两厅两卫 142四房两厅两卫	17000-18500元/㎡	毛坯交付	248	130	52%
2023.4.27	落位	高层	2#	33F	2T4	102/123三房两厅两卫 142四房两厅两卫	17500-19500元/㎡	毛坯交付	132	95	72%



高层2#标准层平面图

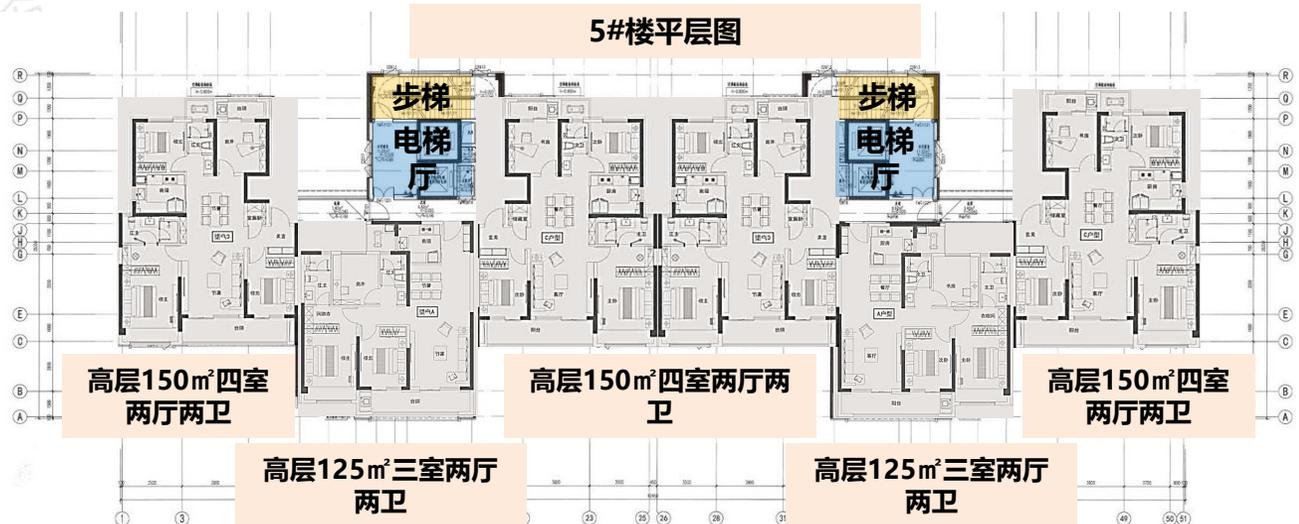


万科山河道/平推表现：

国资背景+中原老城+区域无竞品+学区，推出5#楼195套，当天去化16套

- ◆ **去化情况：**4月28日平推高层5#楼125㎡三房、150㎡四房，合计推出房源195套，成交16套，去化率约8%
- ◆ **加推面积：**高层——125㎡三室两厅两卫、150㎡四室两厅两卫；
- ◆ **价格情况：**125㎡均价17500-18500元/㎡，150㎡价格18800-20000元/㎡（精装）
- ◆ **优惠政策：**额外优惠1%；
- ◆ **首付分期：**无；
- ◆ **分销政策：**贝壳1.5%
- ◆ **平推分析：**
 - 1) 国资背景，一期去年底交房，交付力有保障但效果欠佳；
 - 2) 项目处于中原区碧沙岗板块，3公里内生活配套成熟，教育资源优厚（配建伊河路小学山河道校区）。
 - 3) 产品定位改善，梯户比低，多数户型双阳台设计，舒适度较高，且周边无在售竞品。
 - 4) 本次平推无蓄客。

楼栋	梯户比	楼层	户型排列	面积 (m ²)	户型	推出套数	去化套数	去化率
5#	2T3	西32F	150+125+150+150+125+150	125	三室两厅两卫	65	16	8%
		东33F		150	四室两厅两卫	130		
合计						195	16	8%



碧桂园云境/加推表现：

金水北优势区位+农科路小学+紧邻双地铁口+面积段丰富，以刚需为主

- ◆ **去化情况：** 4月29日针对6#西单元 (2D/2T4/34F) 加推。加推三梯户房源，分别为89㎡三室两厅一卫/110㎡三室两厅两卫/120㎡三室两厅两卫，共计102套房源，累计去化8组，去化率8%
- ◆ **加推面积：** 89㎡三室两厅一卫32套，110/120㎡三室两厅两卫各32套
- ◆ **价格情况：** 17600-18400元/㎡ (精装)
- ◆ **优惠政策：** 五一优惠分销额外97折，总经理98折，节后立即取消
- ◆ **首付分期：** 无
- ◆ **分销政策：** 58、点数2%
- ◆ **加推分析：**

- 1) 位于金水北花园路国基路，地理位置相对优越，周边紧邻双地铁口，推售小面积户型，节前提前内购锁定客户，教育配套农科路小学；
- 2) 户型方面，面积段涵盖较广，48-155㎡，定位刚需/刚改，社区东侧大量安置房，后期居住较为相对较为杂乱，整体纯粹度低于竞品；
- 3) 当前碧桂园口碑存在争议，加上金水北优质竞品云集，项目去化速度偏慢。

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型 (m ²)	成交均价: 元/m ²	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2021.12.5	首开	高层	2#东单元、高层7#	2#34F, 7#22F	2T5 2T4	48㎡一室两厅一卫, 75㎡两室两厅一卫, 89㎡三室两厅一卫 110/120㎡三室两厅两卫	18800-19500	精装	346	160	46%
2023.4.29-5.3	加推	高层	6#部分房源	34F	2T4	89㎡三室两厅一卫, 110/120㎡三室两厅两卫,	17600-18400	精装	102	8	8%



高层6#标准层平面图



120㎡三房两厅两卫

89㎡三室两厅一卫

89㎡三室两厅一卫

110㎡三房两厅两卫

敏捷江山誉/加推表现：

金水核心老城区+二环内+配套丰富，但工期较慢，去化滞缓

- ◆ **去化情况：**4月29日针对楼王4#（1D/2T4/34F）加推。推出128㎡三室/141/152㎡四室，共计136套房源，当天去化3套，去化率2%
- ◆ **加推面积：**128㎡三室两厅两卫68套，141㎡四室两厅两卫34套，152㎡四室两厅两卫34套
- ◆ **价格情况：**21000元/㎡（精装）
- ◆ **优惠政策：**额外98折
- ◆ **首付分期：**无
- ◆ **分销政策：**58、贝壳，点数2.5%
- ◆ **加推分析：**

- 1) 项目位于金水区核心老城区域（二环内），金水区和郑东新区交汇处，配套醇熟，区位优势明显，但地块狭小，周边临近医院和安置房，居住环境嘈杂；
- 2) 竞争方面，当前金水北/北龙湖北/高铁板块改善盘增多，客户分流持续加大，楼盘自身工期较慢，4/5#至今未封顶，存在一定风险，因此本次开盘较差。

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型 (㎡)	成交均价: 元/㎡	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2021.12.10	首开	高层	5#	34F	2T5	109/122/125/126㎡ 三室两厅两卫, 139㎡ 四室两厅两卫	22500	精装	162	10	6%
2023.4.29	加推	高层	4#	34F	2T4	128㎡三室两厅两卫, 141/152㎡四室两厅两卫	21000	精装	136	3	2%



152㎡四室两厅两卫

128㎡三室两厅两卫

128㎡三室两厅两卫

141㎡四室两厅两卫

保利璞悦/平推表现：

央企+北龙湖北地段+精装改善洋房+面积纯粹，加推7/9#共计54套，合计去化12套

- ◆ **去化情况：**4月29日加推洋房7/9#(2D7F1T2)，推出房源54套，本周合计成交12套，去化率约22%
- ◆ **加推面积：**洋房——199㎡/254㎡四室两厅三卫
- ◆ **价格情况：**精装-199㎡：3.9-4.0元/㎡、254㎡：5.4-5.6万元/㎡
- ◆ **优惠政策：**认筹享开盘99折、验资99折、按时签约99折、开盘当天99折
- ◆ **首付分期：**首付10%，剩余部分延期1-3个月
- ◆ **分销政策：**贝壳，点位1.2-1.5%（10套起跳）
- ◆ **平推分析：**

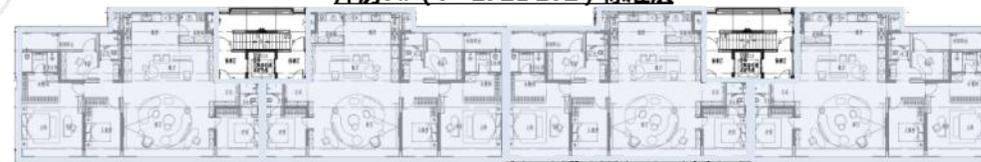
- 1、央企背书，本案为保利北龙湖第三个项目，第一个项目保利珑熙已交付；
- 2、地块位于龙湖北板块，交通便利，周边北龙湖等景观资源优越，教育、医疗等资源配套齐全；
- 3、整体定位改善，纯洋房设计，面积涵盖159/199/254㎡，主力为199㎡四室/159㎡四室两厅两卫，项目户型方正，南北阳台设计，245㎡大户型拐角阳台+奇偶层错层露台，增加赠送面积及观景效果，有一定的户型优势；
- 4、周边直接竞品万科拾谧森语售罄，保利璞岸等竞品在售主力货源减少，本案项目平推在售，整体去化表现尚稳。

楼栋	梯户比	楼层	户型排列	面积(㎡)	户型	成交价格(元/㎡)	推出套数	去化套数	去化率
7#	1T2	7+1F	199+199+199+199	199	四房两厅三卫	3.9-4.0万	28	10	21%
9#			199+199+199+254	199	四室两厅三卫	3.9-4.0万	19		
			254	四室两厅三卫	5.4-5.6万	7	2	29%	
合计							54	12	22%



售罄 在售 待售 新推

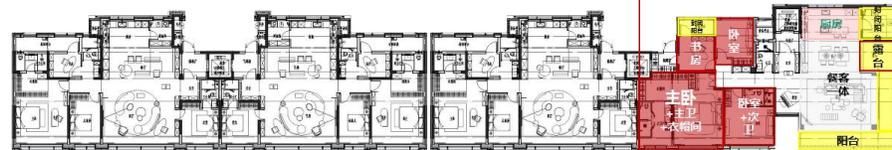
洋房7#(7+1F2D1T2)标准层



199㎡四室两厅三卫+199㎡四室两厅三卫

199㎡四室两厅三卫+199㎡四室两厅三卫

9#(2D7F1T2)平面图



199㎡四室两厅三卫 + 199㎡四室两厅三卫 + 199㎡四室两厅三卫 + 254㎡四室两厅三卫



偶数层254㎡



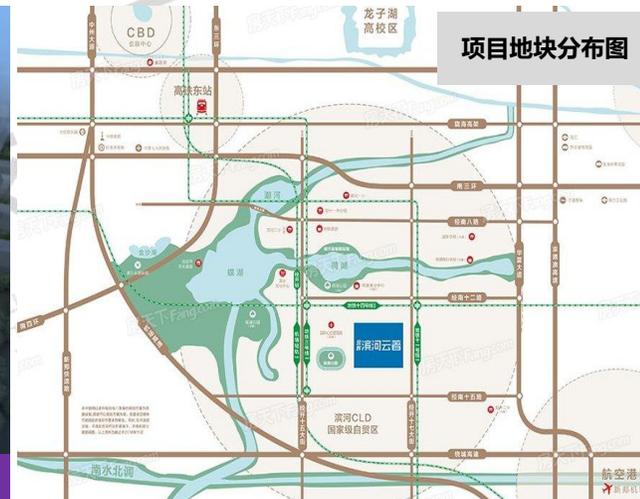
奇数层254㎡

金辉滨河云著/加推表现：

交房时间相对较晚+调价后较竞品价格无优势，平推17#共计138套，合计去化5套

- ◆ **去化情况：**4月29日加推高层17#（2D23F2T2/2T4）；共计138套，去化5套，去化率4%；
- ◆ **加推面积：**高层——97/118㎡三房，138㎡四房
- ◆ **价格情况：**15000-16000元/㎡（毛坯）
- ◆ **优惠政策：**95折+5000优惠
- ◆ **首付分期：**无
- ◆ **分销政策：**贝壳，3%
- ◆ **平推分析：**
 - 1) 项目分两批次交付，一批次于今年11月底交付，此次加推楼栋已封顶，预计于2024年3月30日交房，相较周边竞品及本案一批次，交房时间略晚；
 - 2) 项目去年底特价频出叠加经开外国语落地，销量一度走高，自今年2月起价格上调数次，成交显著走低，当前中建毛坯12500，电建精装14500起，华发精装14500-15000，本案价格优势不足；
 - 3) 此次加推楼栋交房时间、价格等优势不足，加推表现差。

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价(元/㎡)	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2023/4/29	加推	高层	17#	23F	2T4/2T2	97/118/138㎡三房	15000-16000	毛坯	138	5	4%



17#(2D23F2T2/2T4)



东原阅城/加推表现：

二期地块推出2#及7#号楼，共推出349套，去化10套，去化率3%

- ◆ **推售情况：**5月1日加推高层2#、7#房源；共计349套，成交10套，去化率3%；
- ◆ **加推户型：**高层77㎡两房、89-111㎡三房、129㎡四房
- ◆ **价格情况：**12200-12800元/㎡（毛坯）
- ◆ **优惠政策：**额外优惠1%，成交送2000元家电礼包
- ◆ **首付分期：**首付10%，其余2年4次付清
- ◆ **分销政策：**贝壳、58，佣金4%
- ◆ **加推分析：**
 - 1) 在售货源充足，本次加推楼栋前期无蓄客，当天到访量不足；
 - 2) 加推销售政策无较大变化，分销点位提升至4%，五一期间整体去化约30套



二期推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	推出套数	销售套数
	高层	2#	1D	2T6	34F	两室两厅一卫	77	68	10
					三室两厅一卫	89	68		
					三室两厅两卫	109	68		
	7#	1D	3T5	29F	三室两厅两卫	111	87		
					四室两厅两卫	129	58		
合计								349	10

二期高层2#标准层平面图



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“泰辰行技术中心市场研究部”，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!

地址：郑州市惠济区绿地璀璨商业街3楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>

