

郑州房地产市场周报

【2023年第24期】

(6月12日-6月18日)

目录

contents

01

行业资讯

02

土地市场

03

楼市表现

04

新盘分析

核心内容摘要

政策速览

- ①70个大中城市新建商品住宅销售价格环比涨幅整体回落。
- ②福清取消限售，支持合理住房消费；大连实施房交会购房补贴政策。
- ③碧桂园&合富签订合作框架协议。
- ④成都/广州/北京/杭州等热点城市持续多频次供地土拍，保证土拍热度。

01

土地/楼市速递

- **土地**：中牟土地集中成交，2宗由润泓摘得，1宗华强后期地，其余均城投托底。
- **楼市**：①共计6个住宅项目预售前公示，合计909套，建面12.2万㎡。
- ②在本周优质改善盘去化带动下，成交总量回升40%（剔除典型开盘，成交回升8%）。
- ③共计5盘推售，**推出729套房源，去化率38%。**

02

周度总结

- 一、当周大郑州合计成交889套，环比上升40%。排除典型开盘项目后总量回升3%，盘均来访/成交分别回升6%/8%，成交环比微增。
- 二、临近年中，供需两端同步发力，连续多周预售量持续增加；房企方面，本周美盛分销加力，预付款打款400万，并加大月供补贴力度，同步加速推货，金水两盘成交均表现较好；另外万科大都会冲刺618额外让利2%，成交倍增。**可预见年中多项目会持续出动，加大促销力度。**

1.1 行业资讯—全国：70城新房价格涨幅回落，房地产市场尚未恢复

1、统计局5月房价指数：70个大中城市新建商品住宅销售价格环比涨幅整体回落、二手住宅销售价格环比下降（2023.06.15）

表1：2023年5月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数

城市	环比	同比	1-5月平均	城市	环比	同比	1-5月平均
北京	100.2	104.3	104.7	佛山	99.9	98.3	98.0
天津	100.2	98.7	98.4	邯郸	100.1	92.2	92.0
石家庄	100.5	99.4	98.3	济南	99.8	98.0	98.8
太原	100.7	98.8	97.1	南昌	99.8	97.1	98.8
呼和浩特	100.1	98.7	97.9	青岛	100.1	97.8	97.9
沈阳	100.3	97.9	96.1	深圳	100.6	97.5	98.2
大连	99.7	95.3	95.3	苏州	100.1	97.0	97.1
长春	99.8	95.3	95.3	无锡	99.8	96.5	96.1
哈尔滨	100.3	97.1	95.1	郑州	100.1	101.3	100.1
上海	100.3	104.9	104.4	杭州	100.3	101.3	99.4
重庆	99.7	102.1	102.1	厦门	99.8	95.0	95.8
杭州	100.2	105.1	105.8	长沙	99.7	96.8	97.4
南京	100.4	103.8	102.7	佛山	100.2	100.1	98.8
西安	100.2	104.4	103.7	东莞	100.2	99.0	97.5

- 一线城市商品住宅销售价格同比涨幅回落，一二手住宅销售价格同比分别上涨1.7%和0.4%，**涨幅比上月分别回落0.3和0.5个百分点**；二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.5%，**涨幅比上月扩大0.3个百分点**；二手住宅销售价格同比下降2.1%，**降幅比上月收窄0.1个百分点**；三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降1.6%和3.3%，**降幅比上月均收窄0.3个百分点**。**70个大中城市中新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有46个和15个，比上月分别减少16个和21个。**

2、统计局经济数据：投资、出口回落，工业生产趋于平稳，消费、服务业继续恢复，房地产开发持续低迷，市场还在缓慢恢复（2023.06.15）



- 1-5月份全国服务业生产指数同比增长9.1%，比1-4月份加快0.7个百分点；1-5月份全国规模以上工业增加值同比增长3.6%，与1-4月份持平；社会消费品零售总额187636亿元，同比增长9.3%，比1-4月份加快0.8个百分点；全国固定资产投资同比增长4.0%，比1-4月份回落0.7个百分点；**全国商品房销售面积同比下降0.9%，销售额增长8.4%，比1-4月份回落0.4个百分点**；房屋新开工面积同比下降22.6%，降幅比1-4月份扩大1.4个百分点；房地产开发投资同比下降7.2%，降幅比1-4月份扩大1个百分点。

3、国家统计局：国新办举行2023年5月份国民经济运行情况新闻发布会（2023.06.15）



- 6月15日，国新办就2023年5月份国民经济运行情况举行发布会，国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖答记者问表示，从下阶段看，随着经济恢复向好，稳定房地产市场政策显效，市场预期好转，房地产市场有望逐步企稳。

1.1 行业资讯—全国：多家股份制银行跟进下调存款利率

4、股份制银行：12家股份制银行集体下调人民币存款挂牌利率，与六大国有银行下调幅度一致，存款利率步入2时代（2023.06.12）



- 6月12日，招商银行、浦发银行、中信银行、光大银行、民生银行、平安银行等全部12家全国性股份制银行陆续宣布，下调部分人民币存款利率。下调幅度为5到15个基点不等，1个基点为0.01%。这是继去年9月份调整之后，各家股份制银行再次下调存款利率。调整后，**股份制银行活期存款年化利率为0.2%，与6大银行持平，其他各档定期存款利率大部分略高于6大银行，五年期整存整取最高利率为2.8%**。6月15日工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行已率先下调了部分定期存款利率，调整后，6大银行五年期整存整取利率为2.5%。

5、央行：下调7天逆回购利率，下调一年期MLF利率（2023.06.13-15）

期限	利率
隔夜	2.75%
7天	2.90%
1个月	3.25%

- 6月13日，为维护银行体系流动性合理充裕，人民银行以利率招标方式开展了20亿元7天逆回购操作，中标利率1.9%，前期中标利率为2.0%。**这是人民银行自2022年8月15日以来首次调整7天逆回购利率。7天期逆回购操作利率下调后，6月15日，中国人民银行发布公告称，开展2370亿元一年期MLF操作，利率2.65%，较前期下降10个基点。6月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.55%，5年期以上LPR为4.2%。**（之前1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。）

6、央行五部门：部联合印发《关于金融支持全面推进乡村振兴加快建设农业强国的指导意见》（2023.06.16）



- 6月16日，中国人民银行、国家金融监督管理总局、证监会、财政部、农业农村部联合印发《关于金融支持全面推进乡村振兴加快建设农业强国的指导意见》。**鼓励运用信贷、债券、资产支持证券、基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）等方式，支持专业化、规模化住房租赁企业发展，依法合规加大对新市民等群体保障性租赁住房建设融资支持力度。扩大金融产品和服务供给，支持新市民就业创业、安家落户、子女教育等。**

1.2 行业资讯—城市：滁州/江西/赣州等地持续优化公积金及带押过户

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

1、安徽滁州：支持房贷“商转公”，6月15日开始执行（2023.06.12）



- 滁州市住房公积金管理委员会为充分发挥住房公积金的住房保障作用，减轻缴存人偿还住房贷款的压力，发布《滁州市商业性个人住房贷款转住房公积金贷款暂行办法》。《办法》所称商转公贷款是指住房公积金缴存人申请将其尚未还清的商业性个人住房贷款（不含组合贷款中的商业性个人住房贷款）转为住房公积金贷款。申请办理商转公贷款的，原商业性个人住房贷款发放银行应是滁州市住房公积金贷款业务受托银行。

2、江西：全面推行不动产“带押过户”，解决企业群众在不动产交易中“转贷”痛点（2023.06.12）



- 江西印发《关于在全省推行不动产“带押过户”的通知》，明确为进一步提升不动产登记和金融便利化服务水平，降低制度性交易成本，全面推行不动产“带押过户”。明确各部门不得以任何名义转嫁成本，不得强制要求企业群众使用“过桥资金”，不得违规收取“带押过户”额外费用，确保惠民政策落到实处。各地将通过深化部门协同、优化业务流程、精简业务环节、强化资金监管、压缩办理整体时限等，实现常态化提供不动产“带押过户”便民利企服务。

3、赣州：延续第二次使用住房公积金贷款首付比例30%等4项政策（2023.06.12）



- 6月12日，江西省赣州市住房公积金管理中心发布关于延续和完善部分住房公积金阶段性政策相关事项的通知。延续实施赣市公管委字〔2022〕3号文件中“第二次使用住房公积金贷款最低首付款比例为30%”“在本市范围内购买商品住房的可以提取父母或子女名下住房公积金”“开通省内异地住房公积金贷款及购房提取业务”和“房地产开发项目取得商品房预售许可证后，住房公积金管理部门应当受理、审核住房公积金个人住房贷款，在不动产登记部门完成抵押登记后及时发放”等4项政策。

1.2 行业资讯—城市：福清取消限售，支持合理住房消费

4、合肥：提高公积金缴存基数上限（2023.06.13）



- 6月13日，合肥市住房公积金管理中心发布关于调整2023年度合肥市住房公积金缴存基数上限的通知。2023年度合肥市住房公积金缴存基数为职工本人2022年度月平均工资，**缴存基数上限按2022年度合肥市城镇非私营单位就业人员月平均工资3倍确定，即28004元，调整后单位和个人月最高缴存额分别为3360元（最高缴存额为6720元，较去年增加438元）。**

5、大连：发布楼市新政，实施房交会购房补贴政策，下调2023年三季度新发放首套住房商业性个人住房贷款利率下限（2023.06.13）



- 大连市发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。提出实施房交会购房补贴政策，**2023年6月15日至6月30日全市线上夏季房交会期间**，个人或单位购买中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区参展项目新建商品住宅的，并于7月30日前完成网签备案的，**给予200元/平方米购房补贴，并阶段性下调2023年三季度新发放首套住房商业性个人住房贷款利率下限。**

6、天津市：印发进一步优化民营企业发展环境加大力度支持民营经济发展的若干措施，实现民营经济健康发展、高质量发展（2023.06.15）



- 天津市委办公厅、市政府办公厅印发《关于进一步优化民营企业发展环境 加大力度支持民营经济发展的若干措施》，17条措施围绕支持民间资本积极盘活存量资产明确提出，公开向民间资本推介国有存量资产、支持高质量的民间投资项目参与基础设施REITs试点、加强存量资产优化整合、支持民间投资参与城市更新、鼓励民营企业利用旧厂房老旧商业设施等闲置资源腾笼换鸟发展新业态。

7、福清：取消限售，支持合理住房消费（2023.06.15）



- 6月15日，福建省福清市政府发布《关于贯彻落实巩固拓展经济向好势头的一揽子政策措施的实施意见》。其中提到支持合理住房消费，结合新建商品住房库存实际，落实最低购房首付比例和贷款利率政策，优化落实公积金政策，支持多孩家庭和新市民购房需求。全面推行带押过户，实现二手房交易登记无需提前还贷，支持“卖旧买新”改善性住房需求。2017年7月26日起至本方案公布之日，凡在该市购买新建商品住房的，参照福州做法，购房合同签订满2年，取得不动产权证的即可转让；**本方案公布之日起，凡在该市购买新建商品住房的，不再执行限售政策。**

1.3 行业资讯—房企：碧桂园&合富签订框架协议，享优先物业代理权

1、龙湖：惠誉上调龙湖集团展望，确认BBB投资级评级（2023.06.13）



- 6月13日，三大国际评级机构之一的惠誉发布报告，确认龙湖集团BBB投资级评级，展望上调至稳定。这是自2021年下半年以来，内房上市公司首次获惠誉展望上调至稳定。在惠誉看来，龙湖的土地储备聚焦在一、二线城市，且购房者对公司认可，因此公司的销售将持续优于其他民企。

2、碧桂园：与合富订立合作框架协议，同等条件下优先参与物业代理（2023.06.14）



- 6月14日，合富辉煌披露与碧桂园的合作框架协议，内容有关双方的潜在物业代理业务合作。根据合作框架协议，若碧桂园需要为全国合作开发项目引入外部商业代理公司，合富辉煌将在同等条件下优先参与物业代理。同时，合富辉煌的网上平台将作为碧桂园营销业务的渠道。

3、新城：2023年第一期面向专业投资者公开发行公司债券完成簿记发行，发行总规模合计11亿元（2023.06.14）



- 6月14日，新城控股2023年第一期面向专业投资者公开发行公司债券完成簿记发行，发行总规模合计11亿元。本次新城控股公司债发行，由中证金融、地方担保公司及证券公司等多家机构以“央地合作”增信新模式，联合创设信用保护工具，也是“央地合作”江苏首单、全国第五家房企。

4、万科：发行了2023年度第三期中期票据，发行金额为20亿元（2023.06.15）



- 6月15日，万科A发布公告称，根据公司资金计划安排和中国银行间债券市场情况，6月13日~14日，公司发行了2023年度第三期中期票据，发行金额为20亿元，募集资金已于6月15日到账，发行利率为3.07%/年。

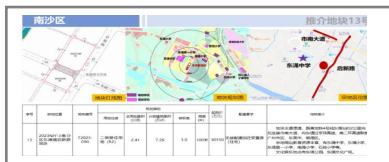
1.4 行业资讯—土地：成都/广州/北京/杭州等热点城市持续土拍

1、成都：二批次集中供地首场，总成交金额94亿元（2023.06.13）



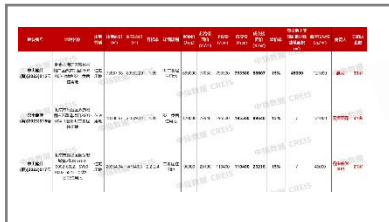
- 6月13日，成都举行了2023年第二批次供地首次土拍，共推出8宗宅地，总规划建面为63万平方米，吸引了112家企业报名参与，最终8宗地块全部成交，总成交金额为94亿元，平均溢价率为9.63%，其中6宗地达到最高限价，中海、华发、华润均有所斩获。

2、广州：2023年第二批集中供地完成，2宗触顶，由路劲、保利置业摇号竞得（2023.06.13）



- 6月13日，广州迎来2023年第二批集中供地的首个土拍日，共推出5宗涉宅用地，番禺3宗，荔湾、从化各1宗，合计推出建面35.1万㎡。最终2宗触顶（地块均位于番禺，分别由路劲、保利置业摇号竞得）、3宗流拍，合计成交规划建面10.5万㎡，合计成交金额23.3亿，成交楼面均价22159元/㎡，平均溢价率为15%。

3、北京：6月第二场土拍，共计成交三块住宅用地，成交金额109.94亿元（2023.06.14）



- 6月14日，北京迎来本月第二场土拍，共挂牌出让3宗住宅地块，2宗位于海淀，1宗位于顺义，总起始价95.6亿元。引来80余家房企争夺，3宗地块均触顶成交，总收金109.94亿元。其中，越秀以79.35亿元竞得北京市海淀区双新村棚户区改造项目2603-003-1地块，成交楼面价为8.86万元/平方米，溢价率15%。北京天恒19.55亿元摘得海淀区双新村棚户区改造项目2603-004-1地块R2二类居住用地。石家庄创世纪以11.04亿竞得顺义新城第2街区6022、6023-1地块，楼面价约2.32万/㎡，溢价率15%。

4、杭州：第七批土地挂牌，共计7宗地（2023.06.16）

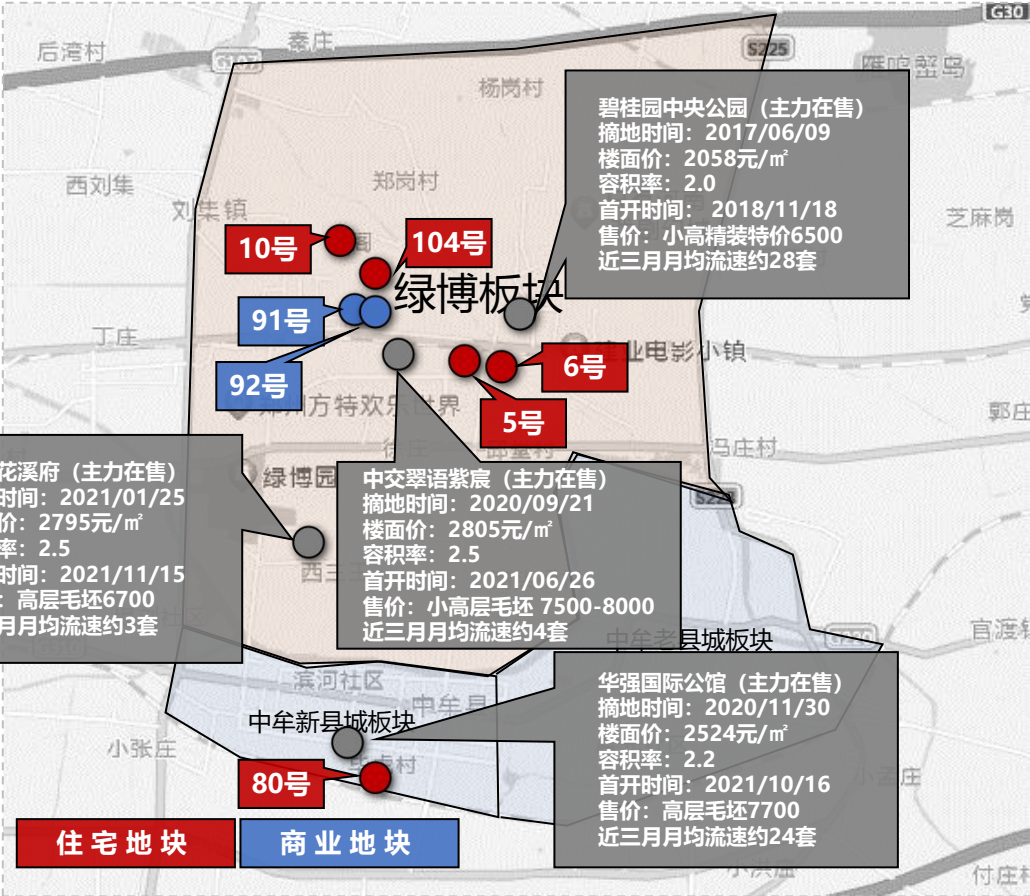
一、挂牌出让地块位置及规划指标概况						
地块编号	地块坐落	出让土地面积(㎡)	用途	出让土地面积(㎡)	出让起始价(万元)	竞买保证金(万元)
杭地挂出[2023]361号	上城区丁桥单元D090904-01地块，东至丁桥路，南至丁桥路，西至丁桥路，北至丁桥路。	20879	住宅(公寓式)用地	20740.9	94410	10000
杭地挂出[2023]362号	上城区丁桥单元D090904-02地块，东至丁桥路，南至丁桥路，西至丁桥路，北至丁桥路。	20879	住宅(公寓式)用地	20740.9	94410	10000

- 6月16日，杭州市规划和自然资源局挂牌7宗地块，其中上城区丁桥单元2宗，余杭区、滨江区、临平区各1宗，钱塘区2宗。总起价104.6亿元，将于7月18日正式竞价出让。

2.1 土地市场—1宗华强溢价摘得，2宗润泓摘得，其余城投托底

本周土地成交均集中于中牟，绿博共计成交6宗地（2宗商业、4宗住宅地），5/6号地由润泓摘得，其余均由中牟国资托底成交；另外一宗中牟县城80号地为华强国际公馆后期用地，溢价摘得。郊县片区持续低迷，在售项目高层价格降至6500-8000元/㎡，项目间成交分化拉大，少量主流项目月均25-30套，普通项目月均10套左右

地块具体所在位置及周边主力项目/地块分布



中牟土地成交信息汇总

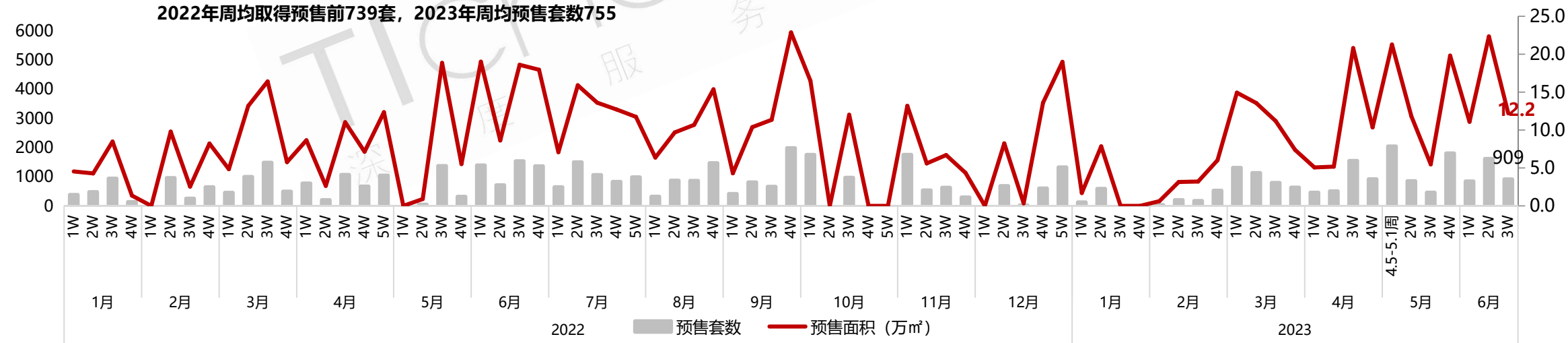
区域	板块	土地编号	成交日期	性质	容积率	计容建面	成交价(万元)	成交楼面价(元/㎡)	溢价率	摘地房企
中牟	绿博板块	牟政出[2023]5号	2023-6-14	住宅	2.5	9.79	23110	2361	0%	润泓
中牟	绿博板块	牟政出[2023]6号	2023-6-14	住宅	2.5	10.34	22899	2215	0%	润泓
中牟	绿博板块	牟政出[2022]91号	2023-6-15	商业	4	12.43	14181	1141	0%	中牟国资
中牟	绿博板块	牟政出[2022]92号	2023-6-15	商业	4	12.62	14393	1141	0%	中牟国资
中牟	绿博板块	牟政出[2022]104号	2023-6-15	住宅	2.5	11.51	26877	2336	0%	中牟国资
中牟	绿博板块	牟政出[2023]10号	2023-6-15	住宅	2	9.82	25360	2583	0%	中牟国资
中牟	中牟新城板块	牟政出[2022]80号	2023-6-15	住宅	2.2	2.24	6181	2755	25%	华强(华强国际公馆后期用地)

3.1 楼市表现—预售：6个项目取证，市区/近郊各3个

共计6个住宅项目预售前公示，合计909套，建面12.2万㎡；未来天奕/华润瑞府项目取证预计年中推出

类型	公示时间/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㎡)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2023.6.13/ 2016年地块被八达威全资收购	未来天奕	金水区/国贸板块	城改收购	11#	116	3.0	高层169-287㎡三房-五房	总建面21万㎡，容积率3.5，规划5栋高层，定位豪宅改善，精装交付，价格待定	待售
	2023.6.15/ 2021.1.13	保亿豫景晨园	高新区/高新新城板块	净地	13/14/15/16/17/18#	198	2.7	高层94-131㎡三室-四室、小高层128/139㎡四室	保亿首进郑州主城，落地高新新城，占地85亩，容积率1.99，项目规划9栋18层的高层和6栋11层的小高层，均为精装交付	待售
	2023.6.16/ 2021.11.19	华润瑞府	郑东新区/龙湖北板块	净地	12#	31	0.6	高层129-213㎡三房-四房	占地85亩，容积率2.49，住宅可售建面14.52万㎡，户型面积129-213㎡大平层，规划16栋16F小高层，总户数934户	待售
近郊	2023.6.14/ 2018.11.21	恒熙东苑	中牟县/绿博板块	城改	6#	68	1.0	高层92-176㎡二房-四房	总建面7.92万㎡，占地60亩，容积率1.99，规划8栋毛坯高层	待售
	2023.6.15/ 2020.6.29	泰宏阳光里	新郑市/南龙湖南板块	净地	3/9#	360	3.4	高层86-116㎡三房，洋房101-105㎡三房、124-126㎡四房	总建面19万㎡，占地64亩，容积率2.99，规划6栋20-30层的高层，2栋9层洋房，毛坯/精装交付	待售
	2023.6.16/ 2020.4.30	万科星图	新郑市/孟庄板块	产业勾地	14#	136	1.4	高层89-120㎡三房	规划18栋20-34F纯高层，总计3293户，多为2T4设计（西侧一排楼栋为2T5）。面积段涵盖89/97/120㎡，均为三房，89和97㎡占比86%，整体定位为刚需	待售
						909	12.2			

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

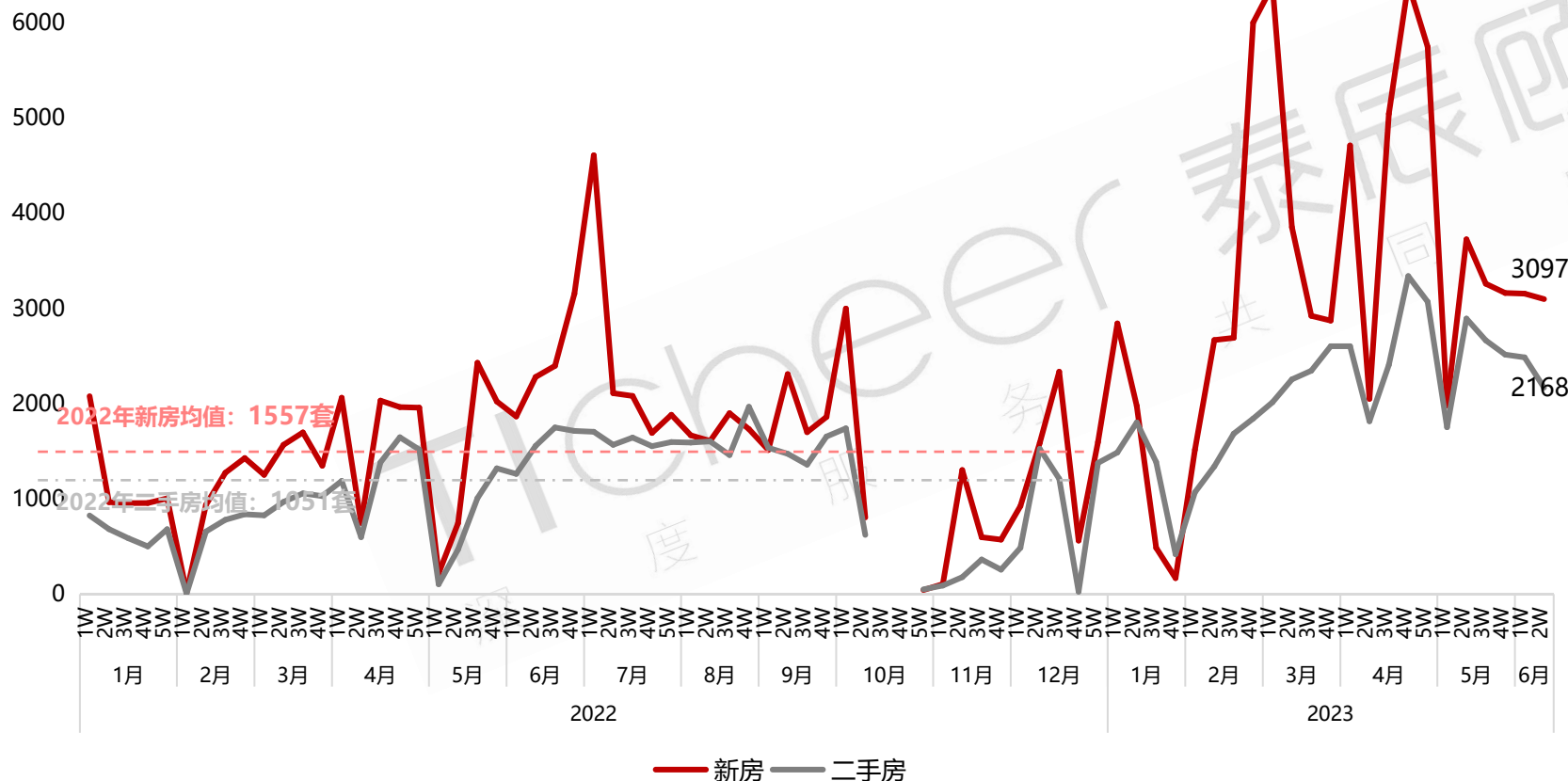


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：月初市场疲态持续，网签数据环比走低

**6月2周新房集中网签3097套房源，同比+66%，环比-2%；
二手房成交2168套房源，同比+172%，环比-13%，6月市场延续回落趋势，新房二手房数据同期低基数下呈现涨幅，环比持续下滑**

2022.1-2023.6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	3097	66%	-2%
23年周均	3335	114%	/

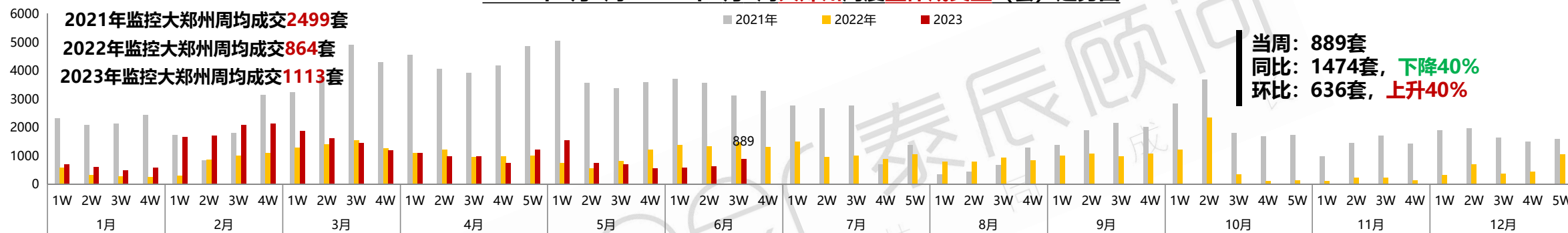
二手房	成交套数	同比	环比
当周	2168	172%	-13%
23年周均	2085	98%	/

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：6.5-6.11，来源：360房产网

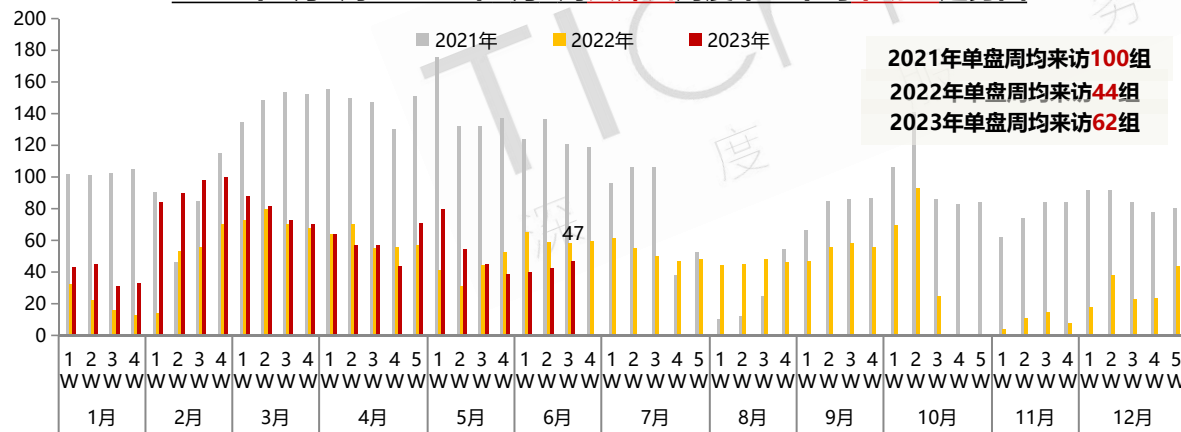
3.3 楼市表现—整体访交：改善盘良好去化支撑成交总量回升

本周在市区两改善盘良好去化的带动下，大郑州合计成交**889套**，环比**上涨40%**，单盘周均**来访47组**，环比**上涨11%**，单盘周均**成交3.8套**，环比**上涨44%**；排除两开盘后总量回升3%，盘均来访/成交分别回升6%/8%，临近年中，部分项目借助618节点加码政策，促进成交

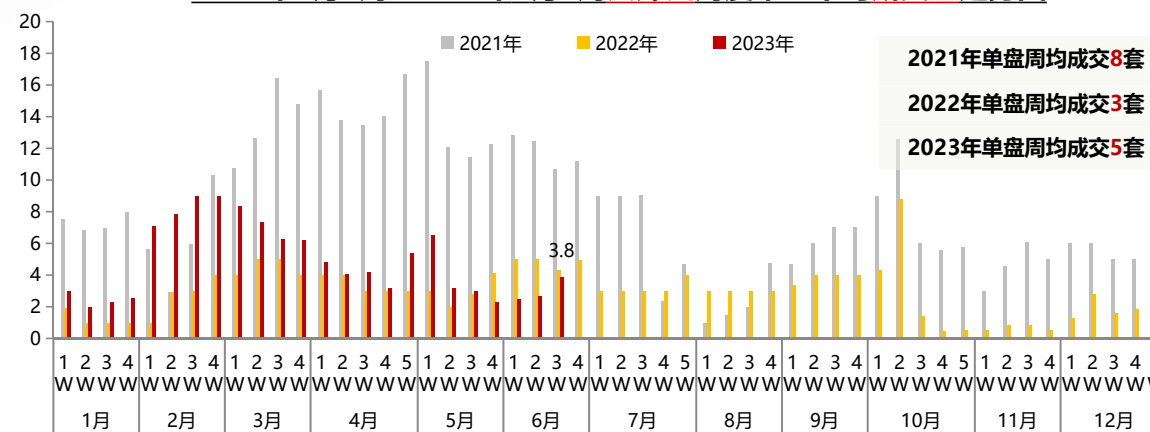
2021年1月1周-2023年6月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年6月3周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2021年1月1周- 2023年6月3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：6月3周（6.12-6.18）大郑州实际监控到项目238个，其中在售项目238个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

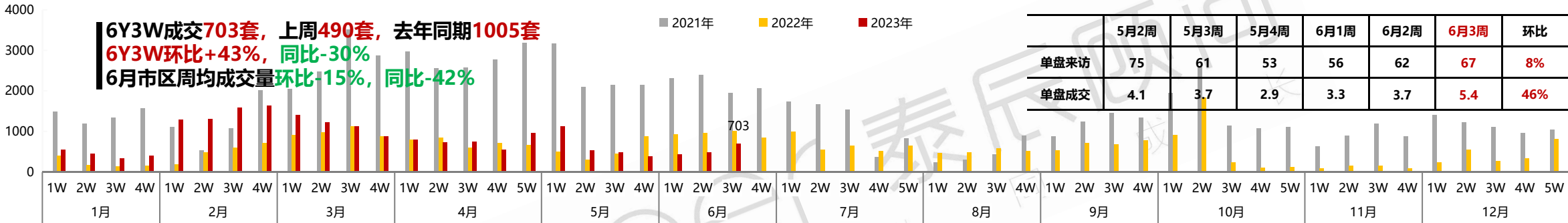
3.3 楼市表现一城郊访交：市区郊县均受典型开盘及促销带动，成交回升

cheer 泰辰顾问

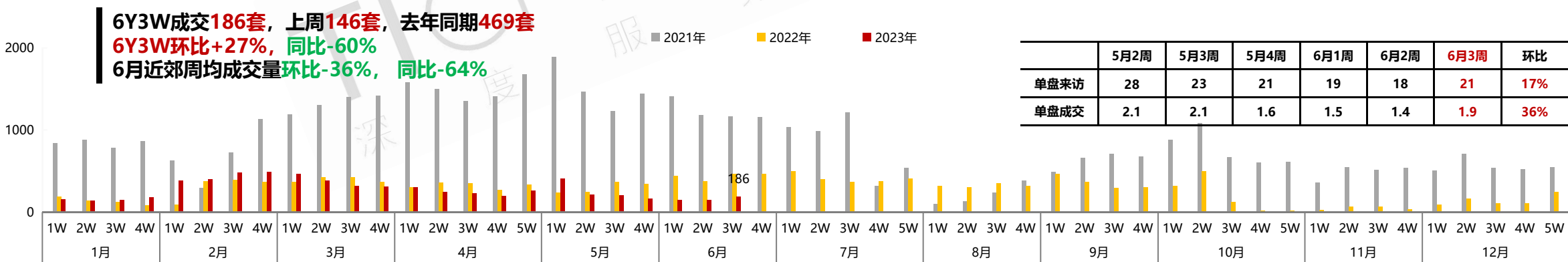
深度服务共同成长

市区总成交703套，环比上升43%；单盘成交5.4套，环比上涨46%，近郊总成交186套，环比上升27%；单盘成交1.9套，环比上涨36%；市区及郊区均受开盘项目支撑，涨幅明显

2021年1月1周-2023年6月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年6月3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，6月3周（自然周）市区实际监控到在售项目133个，近郊实际监控到在售项目105个

3.3 楼市表现一项目榜单：TOP15共成交486套，门槛值10套

受典型项目影响，本周TOP15总成交量环比上升76%，门槛值10套较上周增加1套；华润/凤凰悦府优质改善盘开盘成交高位；其次万科/美盛618政策发力，前者额外优惠2%，后者加码月供补贴及分销力度，成交环比回升

2023年6月3周大郑州项目TOP15成交排名（加推/开盘/异动项目标红）

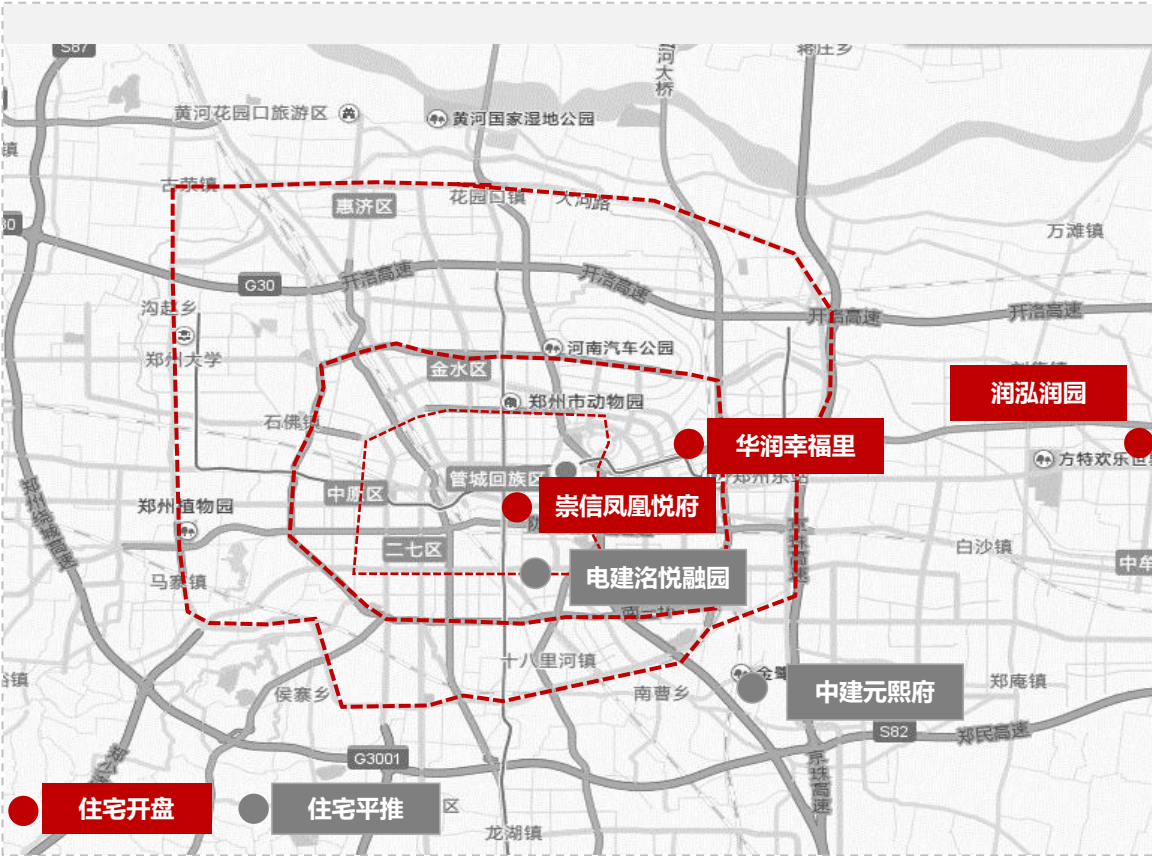
排名	区域	项目	本周成交	售价（元/㎡）	分期	分销
1	郑东新区	华润幸福里	166	大平层精装25000-30000	无	贝壳、58：1%；全民190-242平5万/套
2	管城区	崇信凤凰悦府	65	大平层毛坯18500-20500	无	全民经纪人：5000元/套
3	中牟	润泓润园	30	高层毛坯均价8000-8500	首付分期：首付6万起，其他可以走贷款	分销：贝壳、58、传润，佣金4-4.5万/套，有跳点
4	二七区	万科都会天际&万科大都会	29	高层精装：大都会10700，都会天际11700，本周618促销，额外让利2%	无	贝壳、58，1.5%
5	管城区	电建洺悦融园	28	小高层3#楼加推精装19700	无	贝壳、58，点位1.8%
6	金水区	美盛教育港湾	26	二期毛坯17500-20000，中环精装20000-21000	首付5万网签，剩余交房前付清，（首付分期&月供补贴可叠加使用）首付5万/10%，返18个月（之前15个月）；首付20%/30%，返24个月，120以下7000/月，120以上8000/月，	贝壳、58，2.5%，分销预付佣共400万，30天内无到访/跟进记录可再次带看
7	经开区	中建元熙府	22	毛坯小高层12300-13300元/㎡	无	无
8	经开区	金辉滨河云著	21	前期价格上调至14000+，当周特价房13700+	无	分销3.0%，全民1.5%
9	金水区	美盛金水印	17	高层精装21000-25500元/㎡	首付5万/5%，返12个月；首付20%，返17个月，165以下9000/月，165以上15000/月	58、贝壳，点位2.5%，分销预付佣共400万，，30天内无到访/跟进记录可再次带看
10	中原区	华润琨瑜府	17	三期毛坯高层12800-13800，二期瑜公馆11000-12000	无	分销2.5%，全民1.5%
11	二七区	佳源名门橙邦	14	毛坯一口价11000-13000	5万网签，剩余一年半三次付清（丽橙苑除外）	贝壳，5万/套+1万奖励
12	高新区	高新和锦莲序	14	毛坯洋房13000-14000高层11000左右	收回1个点优惠，首付5万 贴息1年，最长3年	贝壳独家，周三开始经纪人聚焦，佣金点位提升至单套5万
13	新郑	万科星图	14	高层精装8000-8700，618，额外优惠2个点	无	贝壳、58、爱房、朴邻2.5%
14	郑东新区	保利璞悦	13	洋房精装37000-42000	无	民原政策：标准层和一楼3万，顶复和255的5万现在标准层和一楼额外7000奖品，顶复和255额外10000奖品
15	中原区	万科山河道	10	精装19500-21500	无	贝壳，1.5%

数据来源：泰辰市场监控中心

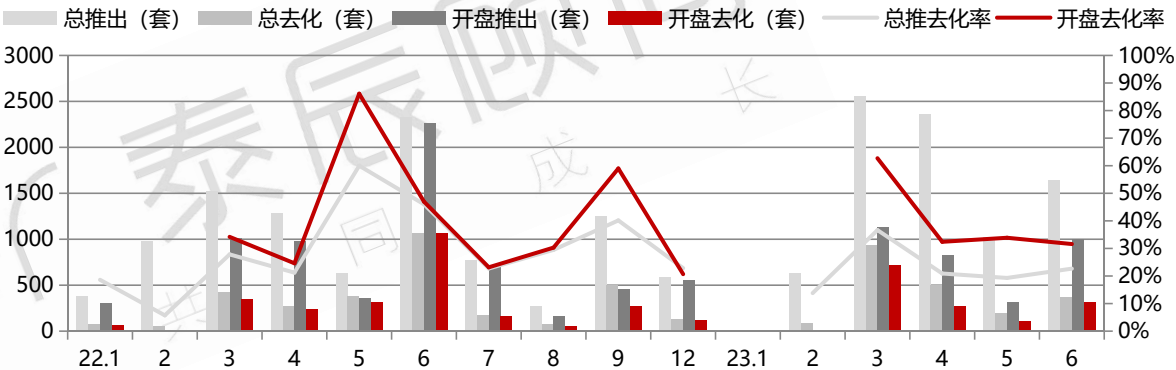
3.4 楼市表现—开盘表现： 共计5盘推售， 去化率38%

本周共计5个项目推售，推出729套房源，去化280套，去化率38%，崇信凤凰悦府首开，二环内核心老城区+稀缺改善大平层+准现房等要素加持下，首开去化良好，其次是华润幸福里最后三栋大平层收官去化，较之前价格下调，去化优秀，综合带动本周去化率回升

大郑州6月3周开盘项目分布



2022.1-2023.6大郑州住宅开盘去化表现 (开盘+加推)



2023年6月3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/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
开盘	郑东新区	华润幸福里	精装	25000-30000	266	160	60%
开盘	中牟县	润泓润园	毛坯	8000-8500	156	23	15%
开盘	管城区	崇信凤凰悦府	毛坯	18500-20500	127	65	51%
开盘	经开区	中建元熙府	毛坯	12300-13300	108	17	16%
平推	管城区	电建洛悦融园	精装	19700	72	15	21%
合计					729	280	38%

3.4 华润幸福里一开盘表现：央企、东区稀缺地段产品，去化较好

6月13日晚10点起，针对大平层5-A座/ 5-B座/ 5-C座房源开盘，面积112-242㎡，共计推出房源266套，当天去化160套，去化率60%，成交价格精装25000-30000元/㎡



新推 在售 待售 售罄

开盘分析：

- 1、央企华润开发，当前市场央企置业客户信心度相较更高。
- 2、幸福里位于郑东新区高铁板块核心住宅区，周边配套成熟。
- 3、项目所属高铁板块，仅海马公园一个竞品项目在售，且目前剩余房源较少，竞争力相对较弱。
- 4、推出产品为东区稀缺大平层改善产品，112-242㎡房源，2T2/2T3设计，改善设计，整体舒适度高。
- 5、北苑5#三栋为该项目住宅产品收官房源，总剩余266套全部推出，稀缺小户型基本售罄，整体去化效果较好。

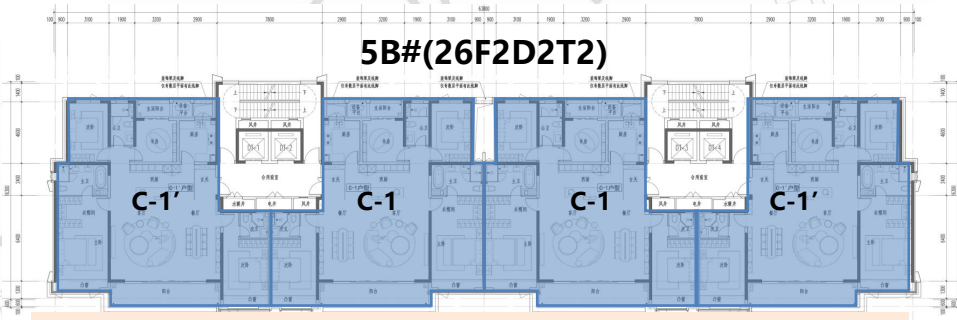
所属区域	郑东新区		所属板块	高铁板块	
项目位置	东风南路七里河路西北		开发公司	郑州启润房地产开发有限公司（华润）	
占地	88亩	建面	住宅15.63万㎡	容积率	5.5
营售团队	自销		交房时间	南苑2024年11月、北苑2025年3月	
蓄客及到访	3月11日启动定存，5月4日开始冻资，累计冻资170-180组左右				
成交价格	面积段精装25000-30000元/㎡，均价27000元/㎡，成交绑定车位，小户型必须绑定2个车位，其他至少绑定1个，车位负一层44万/个，负二层41万/个，2个先选，1个后选				
竞品价格	海马公园在售毛坯24000-29000元/㎡				
营销政策	认筹：5月初开启冻资首付款 优惠：无 首付分期：无 分销：贝壳/58：1%；全民190-242平5万/套				
客户来源	以郑东新区及金水区高端改善客户为主				
预售情况	6月7日，5-A座/ 5-B座/ 5-C座取证：【2023】郑房预售字（D1254）号，共计266套，5.62万㎡				

3.4 华润幸福里一开盘表现：112m²两室售罄，其次190m²四室去化较好Ticheer 泰辰顾问

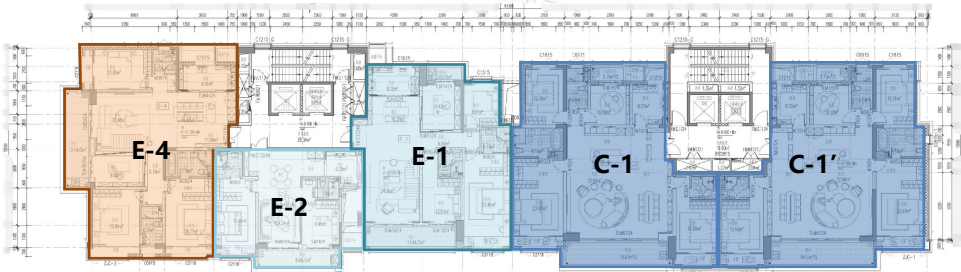
深度服务共同成长

分户型看，小户型112m²较为稀缺且总价低去化完毕，成交主力价格区间为27000-28000元/m²，低区产品受底部商业规划影响价格低于高区产品，整体最低成交价25000元/m²起

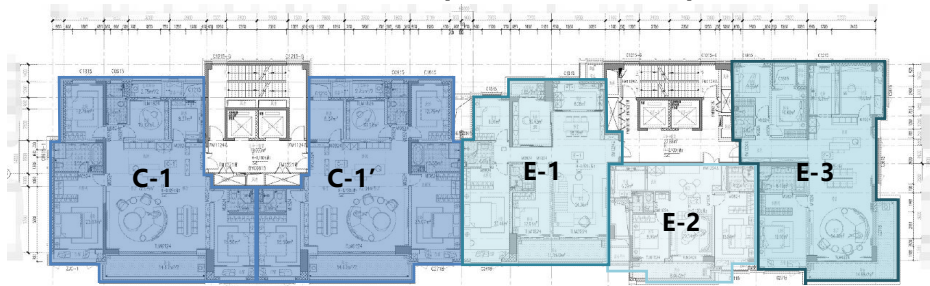
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高: m	户型	面积 (㎡)	成交价格 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	大平层	5A#	2D	2T2/2T3	26F	3.1	两室两厅两卫	112	精装25000-30000	19	160	60%
							四室两厅三卫	190		19		
							四室两厅三卫	215		19		
							四室两厅三卫	242		38		
		5B#	2D	2T2	26F		四室两厅三卫	242		76		
							两室两厅两卫	112		19		
		5C#	2D	2T3/2T2	26F		四室两厅三卫	190		19		
							四室两厅三卫	215		19		
							四室两厅三卫	242		38		
							合计 (住宅底下为7层商业)					



242m²+242m²+242m²+242m² (四室两厅三卫)



215m²四室+112m²两室+190m²四室+242m²四室+242m²四室



242m²四室+242m²四室+190m²四室+112m²两室+215m²四室

3.4 润泓润园一开盘表现：提前落位，准客户基数不足，成交一般

项目于2023年6月13日准现房开售，推出16#共156套房源，主要针对地缘性客户，首付6万起，三家分销，两天成交约23套，去化率15%，均价8000-8500元/m²



售罄 在售 待售 新推

开盘分析：

- 1、润泓润园为润泓泓公馆的二期，项目地处绿博核心区位，紧临城市主干道，距郑开大道仅500米，南侧为永盛路，东侧为广惠街。
- 2、现房销售，签约河南省实验中学郑开校区，含幼小中三个校区。
- 3、本次推出16#高层楼栋，均价8000-8500元/m²，价格略高于周边竞品，前期推广6月18日开盘，但开售时间受学校奠基影响临时提前到13日，当天到访及成交较少，成交主要集中在14日，两天共计成交23套。

所属区域	中牟		所属板块	绿博板块	
项目位置	金水大道（郑开大道）与广惠街交汇处西南角		开发公司	润泓集团	
占地	74亩	建面	16万㎡ (地上12万㎡，864户)	容积率	2.49
营售团队	自销		交房时间	2023年6月	
蓄客及到访	无集中蓄客，6月13日学校奠基后开始回访前期客户，同时分销带客，6月14日到访96组				
成交价格	毛坯，均价8000-8500元/㎡				
竞品价格	中交翠语紫宸毛坯高层8000元/㎡				
营销政策	开盘优惠：无 首付分期：首付6万起，其他可以走贷款 分销：贝壳、58、传润，佣金4-4.5万/套，有跳点				
客户来源	客户以绿博中牟县城等地缘性意向客户为主				
预售情况	2021年4月29日取得2#、10#、11#预售证；2021年5月8日取得1#、5#、9#预售证；2021年5月17日取得3#、12#、13#预售证；2021年8月2日取得16#、17#、18#预售证；				

3.4 润泓润园一开盘表现：87m²为主流，价格优势相对明显

87m²三房为本次推售主力户型，共推出104套，均价8000元/m²；128m²四房推出52套，均价8500元/m²，共去化23套左右，去化率15%

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（㎡）	价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	16#	1	3T6	26F	128+87+87+87+87+128	三房两厅一卫	87	8000	104	23	15%
							三房两厅两卫	128	8500	52		
	合计										156	23



3.4 中建元熙府一开盘表现： 市场化销售前最后一次内购

6月18日推出小高层4#共计108套房源，截止当天去化17套，去化率16%
成交均价毛坯12300-13300元/m²



售罄	在售	待售	新推
----	----	----	----

开盘分析：

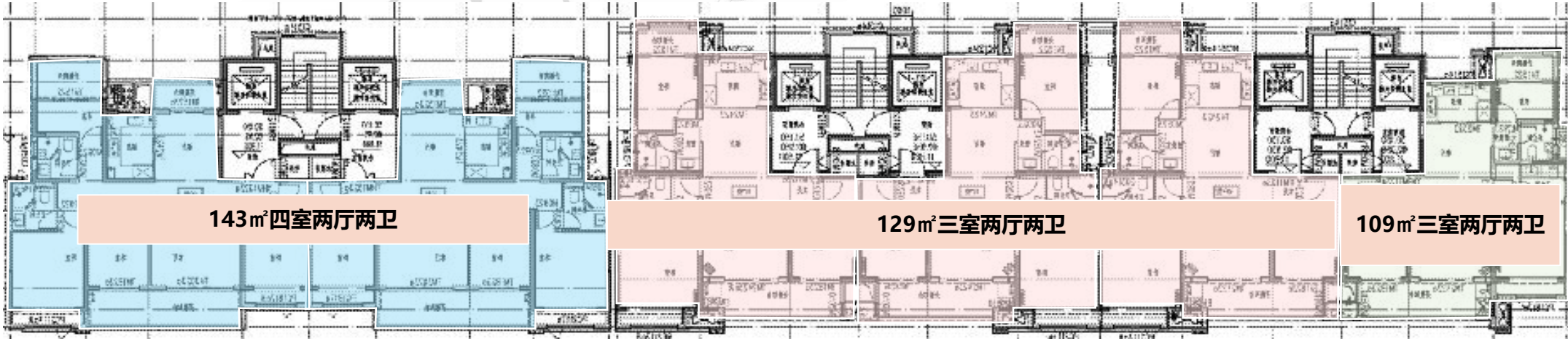
- 1、项目概况：项目为2022年二批次集中土拍地块，规划20栋17-18F小高层，产品面积109/129/143/168m²，定位刚改改善，项目位于滨河板块偏西方向，周边多为未交付住宅项目，后期居住氛围浓厚，近地铁3号线，滨河外国语中学和滨河三小一路之隔，但近郑万高铁线，噪音影响；
- 2、央企背书，交付有保障，均价毛坯12300-13300元/m²，较周边竞品性价比突出，且此次为最后一次内部选房，已经释放市场化销售涨价信息逼定；
- 3、产品定位刚改改善，产品设计优。

所属区域	经开区		所属板块	滨河国际新城板块	
项目位置	经开第十四大街以东、经南十三路以南、经开第十五大街以西、经南十四路以北		开发公司	郑州润熙房地产开发有限公司 (中建)	
占地	129亩	建面	住宅21.1万㎡(1579户)	容积率	2.49
营售团队	自销		交房时间	2025年底	
蓄客及到访	5月31日-6月1日启动意向金冻资，后冻资取消，直接付钱认购				
成交价格	毛坯小高层：109㎡：13100元/㎡，129㎡：12300元/㎡，143㎡：13300元/㎡				
竞品价格	金辉滨河云著毛坯高层13700元/㎡，电建泷悦华庭二期精装高层14000-14500元/㎡，华发峰景湾精装高层15000元/㎡				
营销政策	认购： 5万订房，3天内补齐首付款（商贷20%，公积金30%） 优惠： 1、团购客户优惠2个点；2、可不绑定车位；3、本次团购客户赠送5万元车位优惠券 首付分期： 无 分销： 无				
客户来源	主要为大客户，内部员工及同中建关系好的企事业单位等				
预售情况	2023年5月23日4/7#预售前公示，共计142套；预售暂未公示				

3.4 中建元熙府一开盘表现：整体均价12800，户型间价差200-1000

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高：m	户型排列	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	4#	3D	2T2	18F	2.95	143+143+129+129+129+109	三室两厅两卫	109	13100	18	17	16%
								三室两厅两卫	129	12300	54		
								四室两厅两卫	143	13300	36		
	合计											108	17

小高层4# (18F3D2T2) 平面图



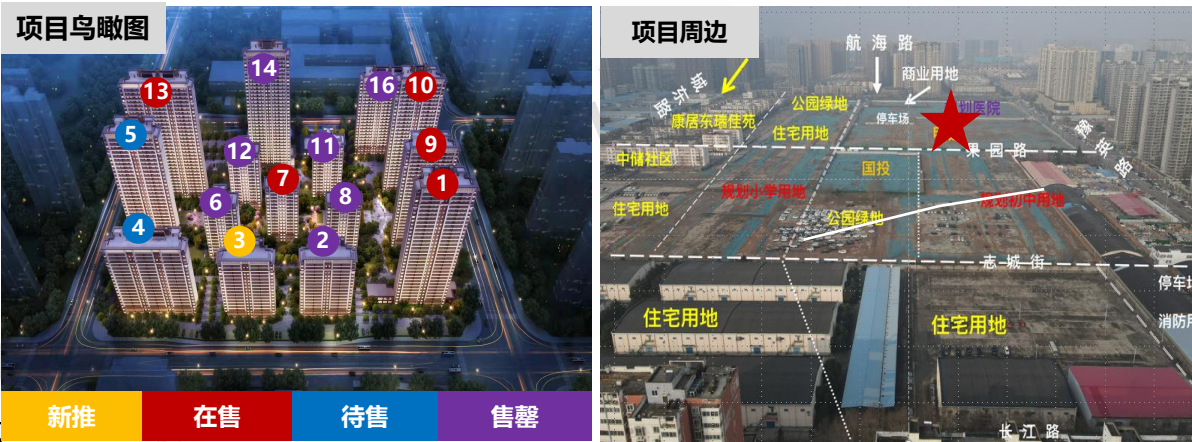
3.4 电建洺悦融园一加推表现：同类户型涨价4%，导致去化表现一般

央企品牌+区位+高赠送，加推3#共计72套，但价格较2#明显上涨，当天去化约15套，截止周日共成交约28套

- 去化情况：6月13日加推小高层3#（1D18F2T4）99㎡、129㎡房源；共计72套，当天成交约15套，去化率21%；
- 加推面积：99㎡、129㎡三室两厅两卫
- 价格情况：19700元/㎡（精装）
- 优惠政策：5月20日前后启动认筹，交6000锁定房源，截止推售前认筹45组客户
- 首付分期：无
- 分销政策：贝壳、58，点位1.8%
- 平推分析：

- 1) 央企电建开发，品牌保障。位于管城区航海路板块，二环内核心位置，周边配套成熟，无同类型竞品；
- 2) 户型设计具有亮点，四面宽朝南，南北三个阳台、赠送多，得房率高；
- 3) 项目外部环境嘈杂。东门是环卫工房和公厕，西北角为社会公共停车场；
- 4) 价格较3月加推的同类型产品楼栋贵700元/㎡，且客户量不足，整体去化一般。

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
2022/5/28	开盘	小高层、高层	小高层8/11/12#，高层9#	小高层18F、高层29/33F	小高层2T2、高层2T4	高层99㎡/129㎡三房、小高层143㎡四房	小高层17000-19300、高层18000-21000	精装	348	98	28%
2023/3/8	加推	高层	1#	34F	2T4	99㎡/129㎡三房	高层18600	精装	136	15	11%
2023/3/25	加推	小高层	2#	18F	2T4	99㎡/129㎡三房	小高层19000	精装	72	35	49%
2023/4/29	加推	小高层	7#	17F	2T2	143㎡三房	小高层24000	精装	32	2	6%
2023/6/13	加推	小高层	3#	18F	2T4	99㎡/129㎡三房	小高层19700	精装	72	15	21%



3#(1D18F2T4)



4.1 新盘案例一崇信凤凰悦府/基本信息

宇通开发，分东西两院，西院为宇通内部团购房，东院3栋楼为市场可售房源，亮点在于二环内核心区位、现房、高品质纯改善社区，目前已开盘销售，价格18500-20500元/m²

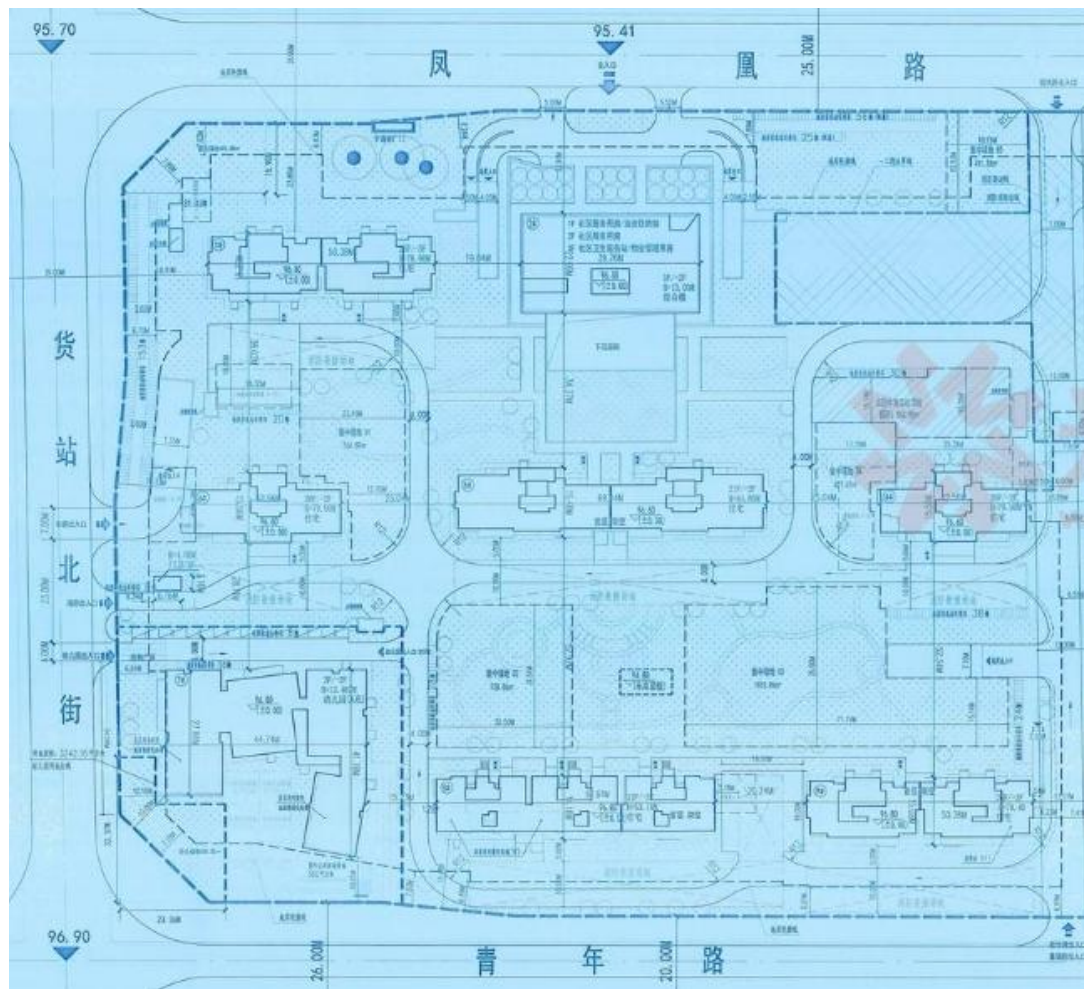


位置	管城区-中心区板块-东明路与凤凰路交叉口西南		
占地面积	67亩	容积率	2.49
总建筑面积	18.5万m² (地上11.1万m²)	开发商	郑州凤宇置业有限公司
绿化率	35%	车位	1228 (车位配比: 1: 2.1)
物业公司	东院物业: 通和物业	装修情况	毛坯
户数	586户		
物业类型	规划7栋17-26F高层, 1所幼儿园, 东院3栋可售高层建筑面积约158-188m²		
核心卖点输出	1、主城二环内核心区位，配套丰富且齐全 2、现房销售，东院预计2023年9月底交房。 3、纯改善定位及产品，158+188m²主流户型，外立面采用全铝板及大面积玻璃幕墙、双入户精装大堂、部分楼栋首层架空规划多空能空间		
当前阶段	2023年5月员工内部选房（西院），毛坯价格14000元/m²，西院2023年7月底交付； 2023年5月中旬东院启动4#、9#的认筹，交10万抵20万，毛坯交付，6月17日开盘，价格18500-20500元/m²，9月底交房		



4.1 新盘案例一崇信凤凰悦府/土地信息

地块占地67亩，容积率<2.5，地上建面11.08万m²，限高80米；2018年10月协议出让，由郑州凤宇置业有限公司（宇通）底价摘得，亩单价752万，楼面地价4513元/m²

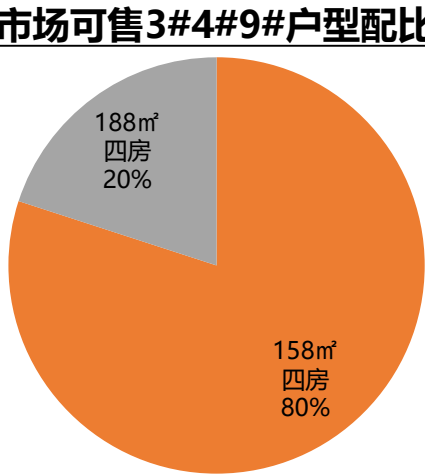
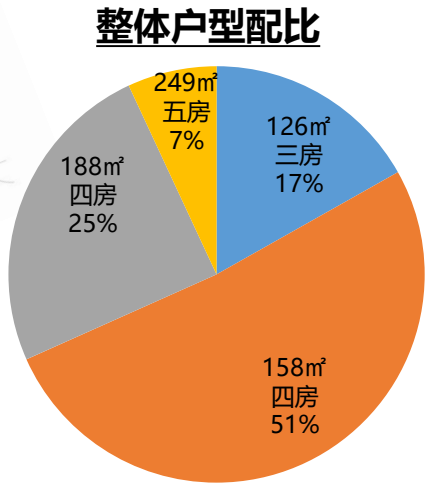


宗地编号	郑华程测字(2018)第173号
区域	管城区
宗地坐落	凤凰路南、东明路西
宗地面积 (m ²)	44511.27
宗地面积 (亩)	66.77
建筑面积 (万m ²)	11.08
土地用途	城镇住宅
出让年限	70
容积率	1.1≤ 容积率 <2.5
建筑密度	≤20%
限高	≤80米
绿化率	≥35%
成交日期	2018-10-22
竞得单位	郑州凤宇置业有限公司
成交总价 (万元)	50217.8 (无溢价)
成交单价 (万元/亩)	752.14
成交楼面价 (元/m ²)	4512.82
受让方式	协议出让
房企/公司	郑州凤宇置业有限公司

4.1 新盘案例一崇信凤凰悦府/户配分析

项目整体户型涵盖126㎡、158㎡、188㎡、249㎡的三房、四房及五房，其中158㎡四房占比一半，其次188㎡四房占比25%，为主力推售户型，市场可售楼栋也以158、188㎡四房占据绝对主力

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积（㎡）	户型	规划套数	占比
高层（内部团购）	1#	2	2T2	26F	158+158+158+158	158	四房两厅两卫	104	18%
	5#（1层架空）	2	2T2	21F	249+188+188+249	188	四房两厅三卫	40	7%
						249	五房两厅两卫	40	7%
	6#	1	2T2	26F	188+188	188	四房两厅三卫	52	9%
	8#（1层架空）	3	2T2	17F	126+126+126+126+126+126	126	三房两厅两卫	96	17%
高层（对外销售）	3#	2	2T2	26F	158+158+158+158	158	四房两厅两卫	102	17%
	4#	1	2T2	26F	188+188	188	四房两厅三卫	52	9%
	9#（1层架空）	2	2T2	26F	158+158+158+158	158	四房两厅两卫	100	17%
合计								586	100%



➢ 市场可售楼栋3#、4#、9#共252套房源，涵盖158及188㎡四房，三个户型，其中158㎡四房占比80%，为绝对主力。

4.1 新盘案例一崇信凤凰悦府/户型分析

户型设计以同类型项目主流产品为主，户型方正通透，舒适性较高，功能分区清晰明了

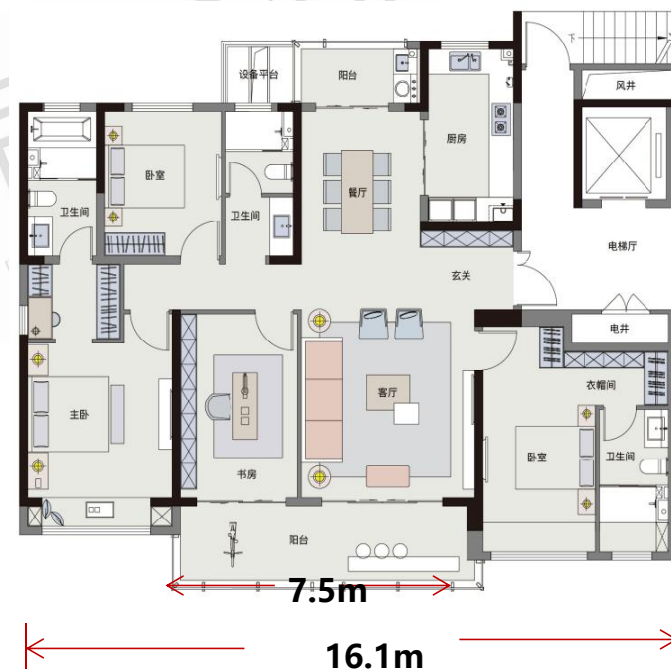
158m²四房两厅两卫



158m²四房两厅两卫



188m²四房两厅三卫



户型分析:

- 1、共性分析:** 方正户型，独立电梯入户，多开间朝南，双开间南向大阳台、主卧带独卫及衣帽间、四房设计含三间卧室及一间书房，全明通透户型。
- 2、个性分析:** 158m²两个户型的主要差异在于书房及公卫位置的不同导致部分空间及动线出现明显差异，相对来说左侧158m²户型避免了面积浪费，餐厅空间更大，更舒适；188m²四房双主卧设计，同时北向增加一个小阳台，多代居住舒适性更高。

4.1 新盘案例一崇信凤凰悦府/开盘表现：现房销售，性价比高去化良好

Icheer 泰辰顾问

深度服务共同成长

项目于2023年6月17日开盘，推出东院4#、9#共127套房源，主要针对主城核心改善客户，无分销，无分期，价格18500-20500元/m²，当天成交约65套，去化率51%，表现良好



售罄

在售

待售

新推

- 开盘分析：
- 1、项目概况：区位优势明显，位于管城区二环内中心区板块，周边配套齐全居住氛围浓厚，交通便利度高；

2、开发企业实力雄厚，现房销售，实景呈现，配置标准较高；

3、项目销售节奏较慢，无分销、无分期，推广力度较小，蓄客门槛较高，但蓄客周期相对较长，周边竞品较少，且项目价格具备优势，整体成交表现良好。

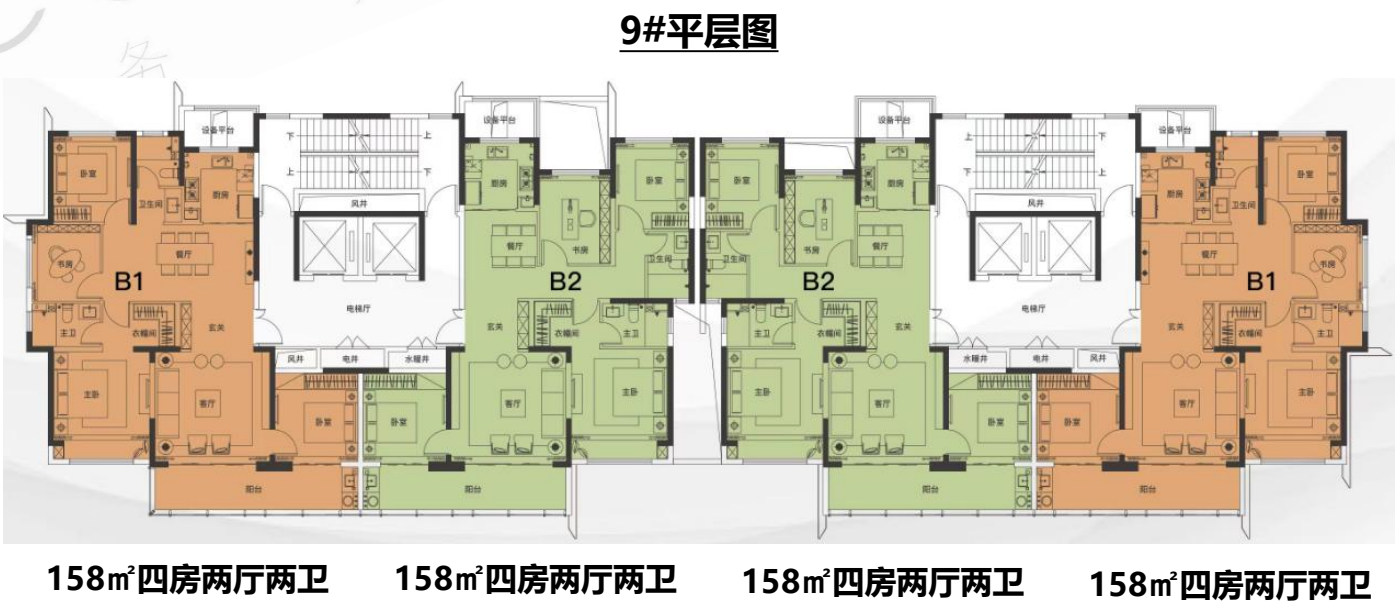
所属区域	管城区		所属板块	中心区板块	
项目位置	东明路与凤凰路交叉口西南		开发公司	郑州凤宇置业有限公司	
占地	67亩	建面	18.5万㎡ (地上11.1万㎡，586户)	容积率	2.49
营售团队	自销		交房时间	东院2023年9月底	
蓄客及到访	5月中旬启动认筹，截止开盘蓄客约95组，到访约100组				
成交价格	毛坯价格18500-20500元/㎡				
竞品价格	电建洺悦融园145㎡精装小高层24000元/㎡，龙湖雅宝天钜二手房毛坯高层18000-19500元/㎡				
营销政策	开盘优惠：交10万抵20万 首付分期：无 分销：无；全民经纪人：5000元/套				
客户来源	客户以管城区内部及地缘性意向改善客户为主				
预售情况	2020年12月4#、9#取得预售证，共计152套				

4.1 新盘案例一崇信凤凰悦府/开盘表现：158m²为主力，价格优势突出

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

分户型看，158m²价格优势明显，较188m²四房，便宜1500元/m²，推出量及成交量均为本次开盘主力

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（㎡）	价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层 (对外销售)	4#	1	2T2	26F	188+188	四房两厅三卫	188	20000-20500	52	65	51%
		9# (1层架空) 本次西单元中 户未推	2	2T2	26F	158+158+158+158	四房两厅两卫	158	18500-19000	75		
		合计										127



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!

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>