

郑州房地产市场周报

【2023年第25期】

(6月19日-6月25日)

目录

01

行业资讯

02

土地市场

03

楼市表现

contents

核心内容摘要

政策速览

- ①6月份LPR报价，1年期和5年期利率均下调10个基点；
- ②天津上调公积金额度；
- ③扬州发布楼市新政，调整限购；
- ④苏州三批次12宗地供地完成，其中2宗封顶摇号；
- ⑤南阳发布楼市新政发放契税补贴；
- ⑥新乡发布楼市新政19条措施。

01

楼市速递

- 土地：经开区1宗宅地成交，金水区供应2宗宅地，为越秀金悦文华后期地。
- 楼市：①本周无预售公示。
- ②大郑州整体成交704套，环比下降21%，其中市区下降24%，郊区下降9%
- ③本周推盘热度较低，仅2项目加推，整体去化率13%，其中：
 - 华润瑞府去化率35%；
 - 中建元熙府去化率6%；

02

周度总结

- 政策端延续宽松态势，LPR迎来年内首次下调，助力提振楼市信心；城市方面依然以调整公积金和发放购房补贴为主要手段。
- 楼市方面，本周成交出现回落，主要原因是本周开推货量大幅下降，其次端午假期成交表现成色不足。

1.1 行业资讯—全国：LPR迎来年内首次下调，提振楼市信心

1、住建部：房地产开发一级资质企业核准名单发布，235家企业在列（2023.06.19）



- 6月19日，住房和城乡建设部近期对申请晋升或延续房地产开发一级资质企业进行了审查。**房地产开发一级资质企业名单包括235家房企。**
- 主要房企包括：其中包括北京城建房地产开发有限公司、北京建工集团有限责任公司、北京金隅地产开发集团有限公司、北京龙湖中佰置业有限公司、北京天恒房地产股份有限公司、北京住总房地产开发有限责任公司、中海地产集团有限责任公司、融创房地产集团有限公司、融侨集团股份有限公司、奥园集团有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、广东粤海置地集团有限公司等等。

2、央行：6月份LPR报价，1年期和5年期利率均下调10个基点（2023.06.20）



- 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年6月20日贷款市场报价利率（LPR）为：**1年期LPR为3.55%，下调个10基点，5年期以上LPR为4.20%，同样下调10个基点。**
- 此前，5年期贷款市场报价利率（LPR）为4.3%，已经维持近10个月未有调整。

3、发改委：地方各级政府要因地制宜给予充电基础设施以资金支持（2023.06.21）



- 6月21日，国家发展改革委针对目前我国充电基础设施行业发展总体上面临要素保障不足、收益率较低、标准不够统一、管理不够规范等问题提出一系列具体支持措施。
- 措施主要包括：①加大价格支持，落实峰谷分时电价政策；②强化要素保障，**地方各级政府满足充电基础设施及配套电网建设用地、廊道空间等发展需要，因地制宜研究给予资金支持**；③三是提高金融服务能力；④制定实施统一标准；⑤加强行业规划管理。

1.2 行业资讯—城市：天津公积金额度上调/西藏日喀则、沈阳购房补贴

1、天津：拟调整公积金贷款额度上限，首套房最高可贷100万元（2023.06.19）



- 6月19日，天津市住房公积金管理中心发布《天津市住房公积金提取管理办法（征求意见稿）》。
- 此次调整拟将天津市首套住房公积金贷款最高限额由80万元提高至100万元，第二套住房公积金贷款最高限额由40万元提高至50万元。职工使用住房公积金贷款购房支付的首付款和偿还的贷款本息都可提取住房公积金。

2、西藏日喀则：珠峰文化旅游节期间购买本市新房最高按总价4%进行补贴（2023.06.19）



- 6月19日，西藏日喀则市发布关于发放第二批商品房购房补贴的公告。
- 公告显示，珠峰文化旅游节期间（2023年6月18日至6月24日）在日喀则市范围内购买新建商品房，机关事业单位等能享受住房公积金贷款的自然人发放购房总价（以商品房网签备案价为准）3%的一次性购房补贴，每套商品房补贴最高不超过5万元；对农牧民等不能享受住房公积金贷款的其他购房群体，自2023年6月18日至6月24日期间在日喀则市范围内购买新建商品住房的按购房总价4%进行补贴，每套商品房补贴最高不超过6万元；补贴资金发放完毕即止。

3、沈阳：全日制中专以上毕业生购房可享受全额契税补贴（2023.06.19）



- 6月19日，沈阳市政府开展了“沈水之阳，我心向往——青年英才‘留沈阳，好住房’活动”。
- 活动内容：①对于个人购买新建商品住房，由政府给予100元/㎡补贴；②在沈阳就业的大中专以上学历的新市民、青年人，使用住房公积金贷款购买自住住房的，贷款限额可放宽到当期最高贷款额度的1.2倍；③高等学校、中等职业学校全日制在校生，购买沈阳市新建商品住房，给予200元/㎡购房补贴及全额契税补贴、毕业生给予全额契税补贴（放开了原有毕业5年的限制）。

1.2 行业资讯—城市：扬州楼市新政，购买改善住房取消限购

4、山东临沂：支持高品质住宅建设，可按不超5%的比例上浮销售价（2023.06.21）



- 6月21日，临沂市住房和城乡建设局和临沂市自然资源和规划局联合下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（简称《通知》）。
- 《通知》提出，支持高品质住宅建设。对符合条件的高品质住宅项目，充分考虑项目品质成本增加因素，**可按不超过5%的比例适当上浮销售价格**。落实关于绿色建筑容积率计算方面的支持政策，采用装配式外墙技术产品的建筑，其预制外墙建筑面积不超过规划总建筑面积3%的部分，不计入建筑容积率。

5、南昌：调整住房公积金缴存基数，月缴存额上限增至6400元（2023.06.25）



- 6月25日，江西省房地产业协会发布消息，南昌市拟调整2023年度住房公积金缴存基数。
- 调整内容为：2023年度住房公积金月缴存额**上限为6400元**（含单位、个人部分），**下限260元**（含单位、个人部分）。调整后的缴存基数执行的缴存年度时间为2023年7月1日至2024年6月30日。

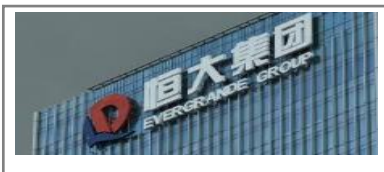
6、扬州：发布楼市新政，购买市区改善性住房不再执行限购政策（2023.06.25）



- 6月25日，扬州市住建局消息，自7月1日起，《关于促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》（下称《通知》）正式实施，施行期1年，实施范围覆盖了扬州全部市区。
- 《通知》提出，①在市区**购买改善性住房的，不再执行限购政策**，其原有住房不再执行限售政策；②推广二手房按揭贷款“带押过户”模式；③继续延长土地出让金分期缴纳时限至6个月。

1.3 行业资讯—房企：建业暂停支付境外债务/领地票据再次违约

1、恒大集团：持有的云南华侨城置业50%股权流拍，起拍价约5.36亿元（2023.06.19）



- 6月19日，据阿里法拍显示，恒大鑫源（昆明）置业有限公司持有的云南华侨城置业有限公司50%的股权一拍已流拍，无一人报名，标的物起拍价约5.363亿元，保证金约4290万元，增加幅度为107万元。

2、宋都集团：因控股股东未按期还款，被划扣存单金额2.5亿元（2023.06.20）



- 6月20日晚间，*ST宋都（600077.SH，宋都股份）披露了关于控股股东、实际控制人承诺事项的进展暨公司新增资金被占用的公告。
- 宋都控股未按银行要求到期还款，涉及借款金额2.47亿元，宋都集团存单被银行划扣2.5亿元。

3、建业：暂停支付境外债务，集中一切资源保证现有项目交付（2023.06.23）



- 6月23日，建业地产股份有限公司（00832.HK）发布内幕消息公告，经公司审慎考虑，**暂停向所有境外债权人进行支付**，以确保公平对待所有境外债权人。现阶段将**全力保交付、保经营**，集中一切资源保证现有项目交付。
- 按照建业地产年报，截至2022年底，建业地产流动负债净额为人民币45.61亿元以及银行及其他贷款及优先票据总额为人民币236.61亿元，而其现金及现金等价物为人民币18.9亿元。截至2022年12月31日，建业地产离岸优先票据未偿还金额为人民币**134.9亿元**，并需于**三年内偿还**。

4、领地控股：一笔已展期一年的1.194亿美元票据再次违约（2023.06.23）



- 6月23日，领地控股（06999.HK）公告称，公司此前已展期一年的1.1943亿美元票据再次违约。
- 根据公告，正如公司2022年6月24日的公告所披露，根据交换要约发行金额为1.1943亿美元的新票据，自2022年6月24日（包括该日）起按年利率12%计息，于2022年12月24日及2023年6月23日支付。根据新票据的条款，新票据于2023年6月23日到期，于到期时未能支付有关本金将构成一项违约事件，在到期后30天宽限期届满时仍未能支付有关利息，也将构成一项违约事件。

1.4 行业资讯—土地：北京成交7宗宅地/苏州三批次12宗地全部成交

1、北京：7宗涉宅用地成交总价189亿元，保利京投联合体竞得朝阳两地块（2023.06.19）



- 6月20日，北京土地市场迎来6月的第4轮土拍。此次土拍共推出7宗涉宅用地，最终以3宗溢价、4宗底价收官，单日收金189亿元，平均溢价率2.61%。
- 此次出让的7宗地块分别位于丰台区、大兴区、朝阳区、通州经济开发区。7宗地块共计有22家（不去重）房企及联合体参与报名，包括中海、华润、保利、京投、招商、住总、金茂、天恒、中建等。拿地房企以国央企为主，保利发展斩获2宗地、招商蛇口斩获1宗地。

2、北京：挂牌顺义及大兴2宗预申请宅地，总起始价55.9亿元（2023.06.21）



- 6月21日，北京市规划和自然资源委员会官网，北京市规划和自然资源委员会昨日挂牌2宗预申请住宅用地，两宗地块分别位于顺义区以及大兴区，总土地面积约12.8万㎡，总建筑规模约23.23万㎡，总起始价55.9亿元。
- 其中，北京市大兴区三合庄改造区土地一级开发项目，用地性质为R2二类居住用地、A334托幼用地，规划建筑面积12.46万㎡，交易起始价33.2亿元；另一宗地块为北京市顺义区顺义新城用地性质为R2二类居住用地、A334托幼用地，规划建筑面积10.77万㎡，交易起始价22.7亿元。

3、苏州：第三批次12宗地集中供地成交，总揽金额118.13亿（2023.06.25）



- 6月25日，苏州第三批次12宗地块正式开拍，总出让面积41.87万平方米，总建筑面积68.19万平方米，总起始价115.3亿元。其中，姑苏区2宗、园区2宗、吴中区1宗、相城区6宗、吴江区1宗。
- 12宗地全部成交，总揽收金额118.13亿元，平均溢价率2.45%。整体土拍以低溢价+零溢价成交为主，但姑苏、园区等热门地块土拍热度较高，胥江、斜塘2宗宅地，冲顶摇号溢价率超15%。

1.5 行业资讯一省内：南阳/新乡发布楼市新政，出台多项利好政策

1、郑州管城区：发布契税补贴政策，补贴20% (2023.06.19)



- 6月19日，郑州管城区发布契税补贴办法通知。
- 通知提出，契税补贴按照“先征后补”方式，每套房只能享受一次契税补贴，凡在2023年6月15日-6月30日期间缴纳商品房契税的，按照**契税总额20%**给予补贴；凡在2023年7月1日(含当天)以后缴纳商品房契税的，不再享受本次补贴政策。（以完税凭证所载入库日期为准）

2、新乡：发布楼市新政19条措施，契税补贴再延长 (2023.06.20)



- 6月20日，新乡市人民政府办公室关于印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》发布。
- 通知包括：继续**延长商品房契税补贴时间**，契税补贴执行时间延长至2024年5月15日，即凡在2022年12月16日至2024年5月15日缴纳商品房契税，且符合补贴范围的，按原政策给予补贴，即按照缴纳契税总额的20%给予补贴；提高住房公积金使用效率，单方缴存公积金额度**由40万提高至45万**，夫妻双方贷款额度由**55万提高至65万**；**分期缴纳土地出让金**，土地出让竞买保证金不低于出让起始价的20%，在签订土地出让合同后，一个月内缴纳土地出让金的50%。剩余出让金10个月内缴纳。

3、南阳：中心城区买首套新房契税补贴50%，多子女家庭再补最多2万元 (2023.06.23)

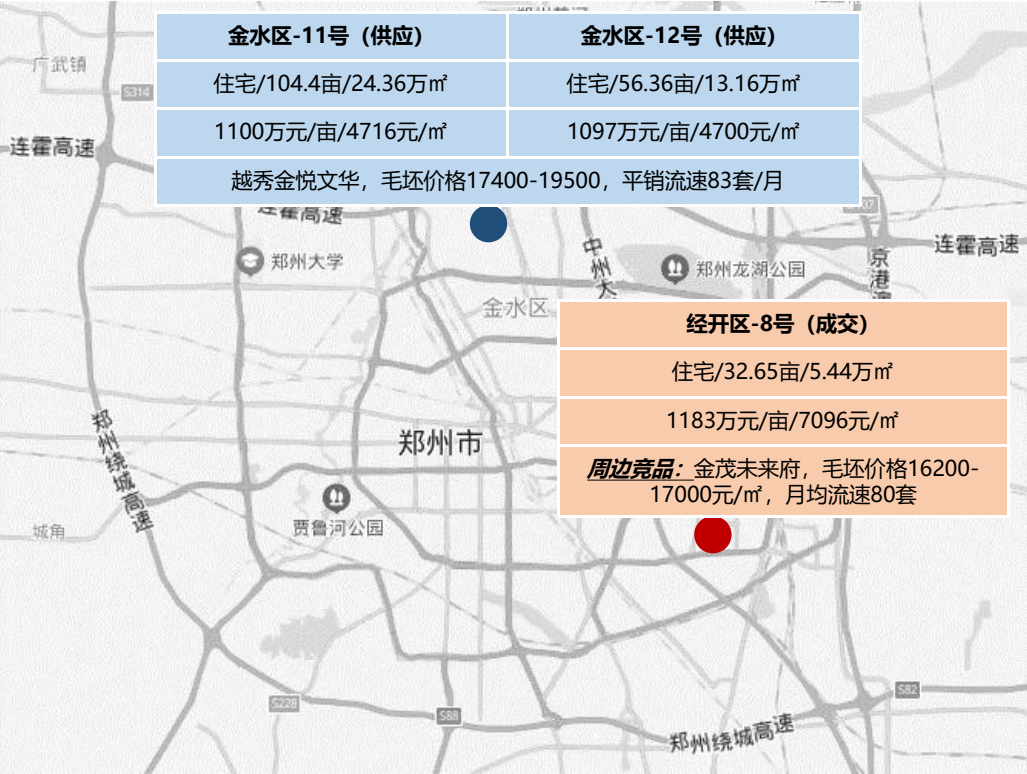


- 6月23日，南阳市在支持中心城区刚需和改善性购房方面出台一系列利好政策，政策包括**实施人才购房补贴、实施多子女家庭购房补贴、实施购房契税补贴、放宽住房公积金使用条件等**。
- 按照政策，在2023年5月1日至12月31日期间（以购房合同网签时间为准），在市中心城区购买首套新建商品住房，多孩家庭以货币形式给予一次性**1万至2万元的购房补贴**；实施契税补贴，在此期间购买首套房，可享受**契税总额50%**的补贴，补贴以货币形式一次性发放。

2 土地市场—本周经开区成交1宗宅地，金水区供应2宗宅地

本周经开区1宗住宅用地溢价成交，建面5.44万㎡，位于金茂未来府西侧，由鹤壁万祥置业摘得，成交楼面价7096元/㎡，与金茂地块相比地价优势明显（金茂地块楼面价10190元/㎡，溢价30%），金茂未来府毛坯售价16200-17000元/㎡；此外，金水区供应2宗住宅地块，共37.52万㎡，为越秀金悦文华后期地，当期在售毛坯高层17400-19500元/㎡。

郑州土地成交/供应位置图



郑州土地成交信息汇总

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
经开区	经开老城板块	郑政经开出〔2023〕8号 (网)	2023-6-20	住宅	2.5	5.44	38613	7096	9%	万祥置业
参拍房企均为河南本土房企：河南众设置业（万祥）、河南大来置业、郑州雄川实业有限公司、通达置业										

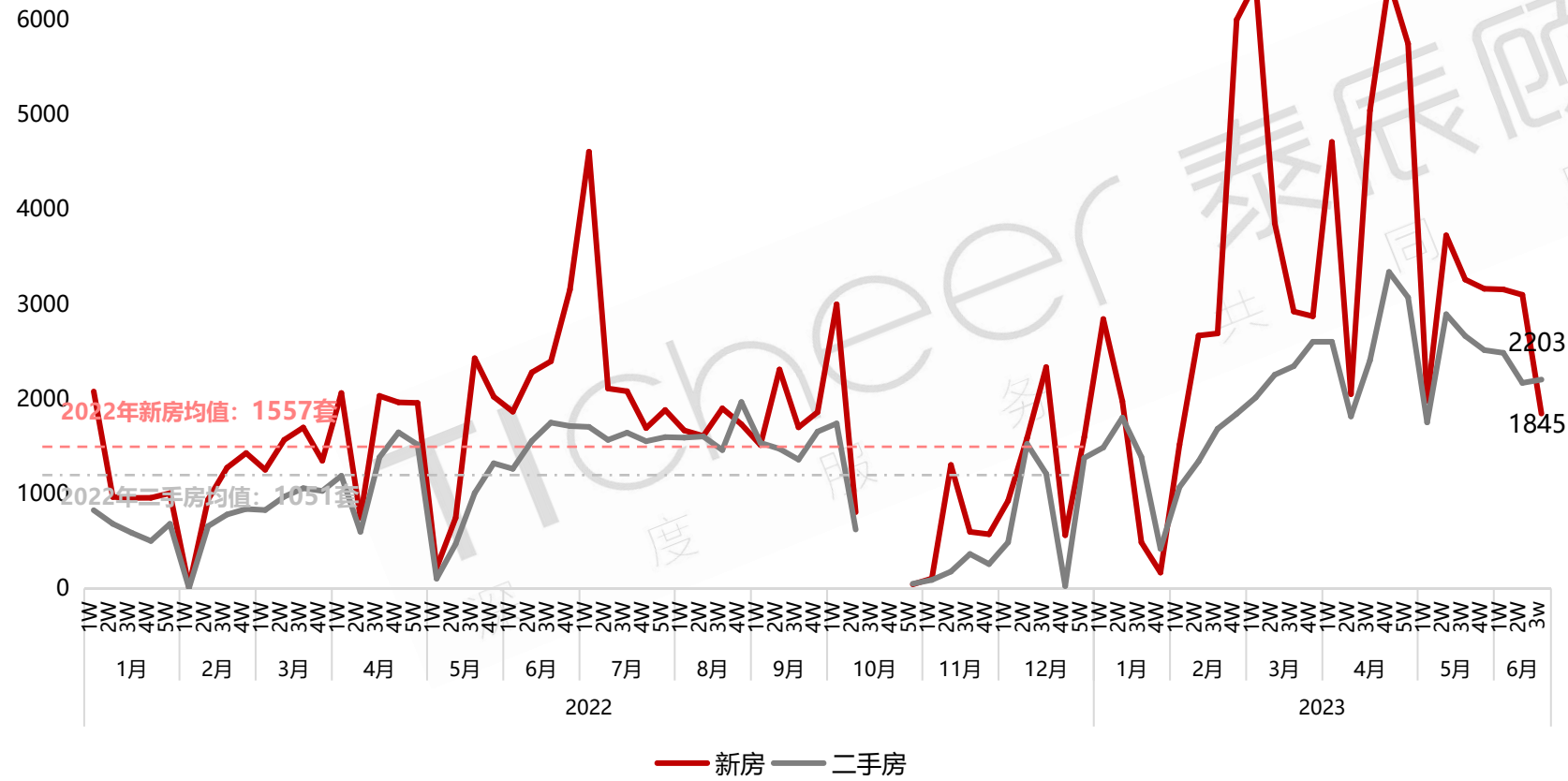
郑州土地供应信息汇总

区域	板块	土地编号	成交日期	性质	容积率	计容建面	起拍价 (万元)	起拍楼面价 (元/㎡)	竞拍日期
金水区	花园北路板块	郑政出〔2023〕11号 (网)	2023-6-22	住宅	3.5	24.36	114883	4716	2023-7-26
金水区	花园北路板块	郑政出〔2023〕12号 (网)	2023-6-22	住宅	3.5	13.16	61847	4700	2023-7-26
合计						37.52	176730	4710	/

3.1 楼市表现—网签：新房延续下降态势；新房成交量低于二手房

6月3周新房集中网签1845套房源，同比-23%，环比-40%；
二手房成交2285套房源，同比+26%，环比+2%，新房市场延续下降态势，二手房环比微涨

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	1845	-23%	-40%
23年周均	2699	24%	/

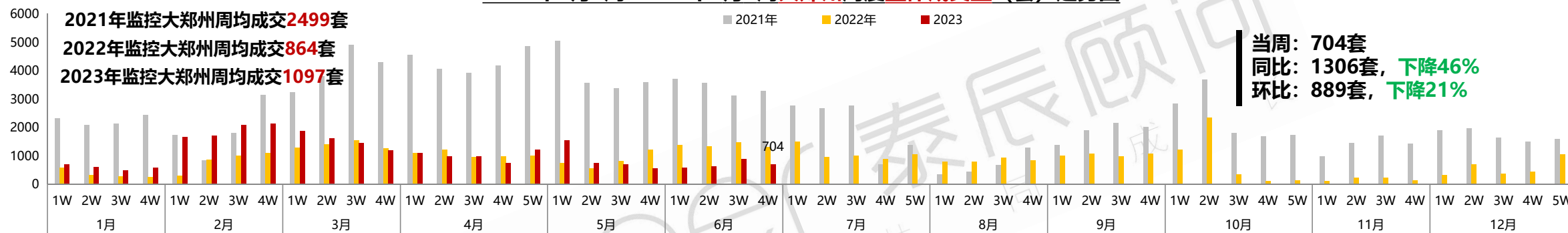
二手房	成交套数	同比	环比
当周	2203	26%	2%
23年周均	2285	50%	/

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：6.12-6.18，来源：360房产网

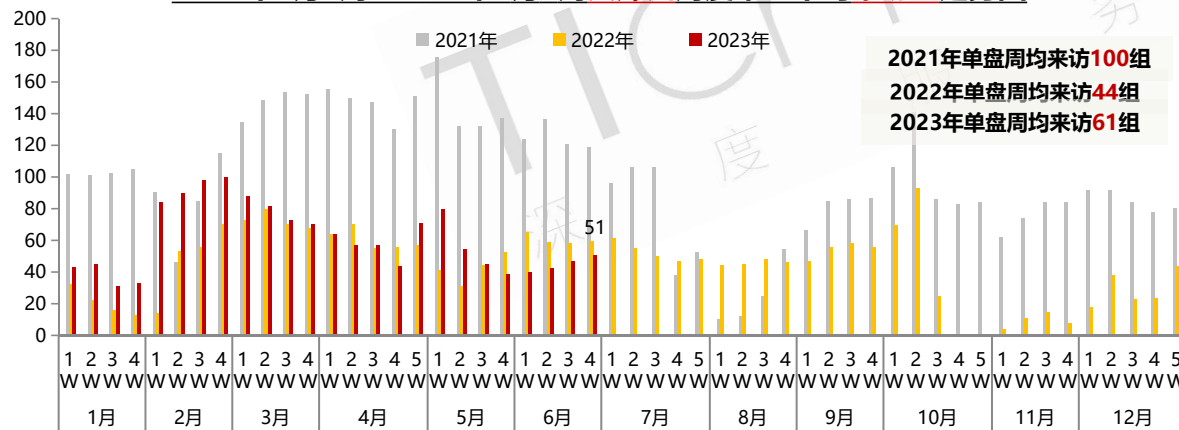
3.2 楼市表现—整体访交：推盘量减少导致整体成交量下滑

本周推盘量下降导致成交下滑，大郑州合计成交**704套**（其中端午成交522套，占比74%），环比**下降21%**，单盘周均**来访51组**，环比**上涨8%**，单盘周均**成交3.1套**，环比**下降19%**；端午假期案场来访增加，但有效成交客户量不足，观望态势明显

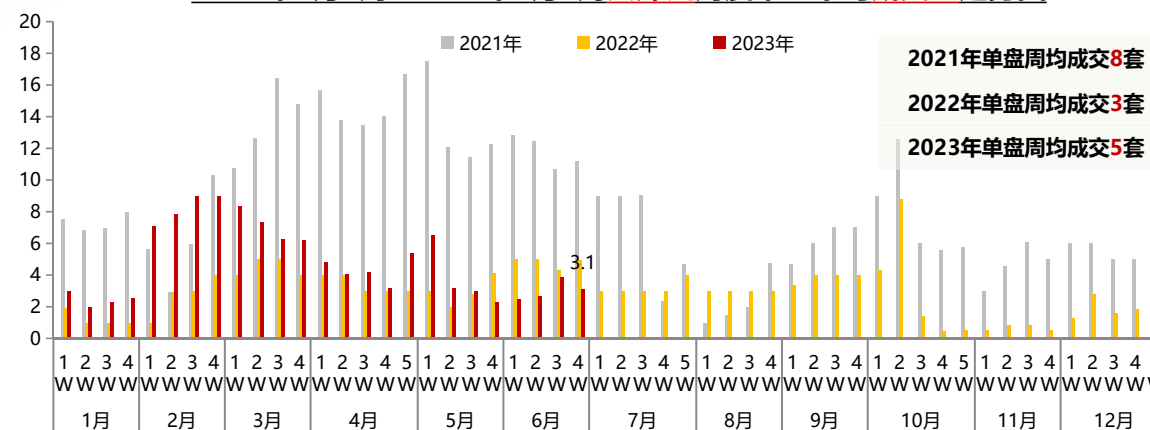
2021年1月1周-2023年6月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年6月4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4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



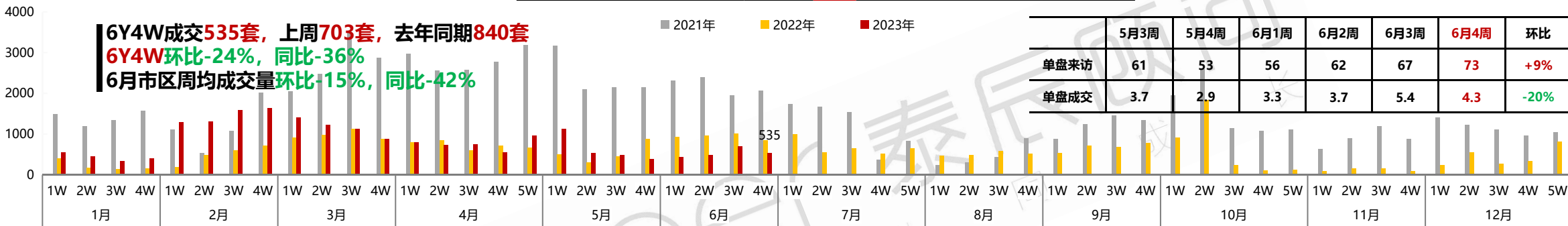
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：6月4周（6.19-6.25）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）

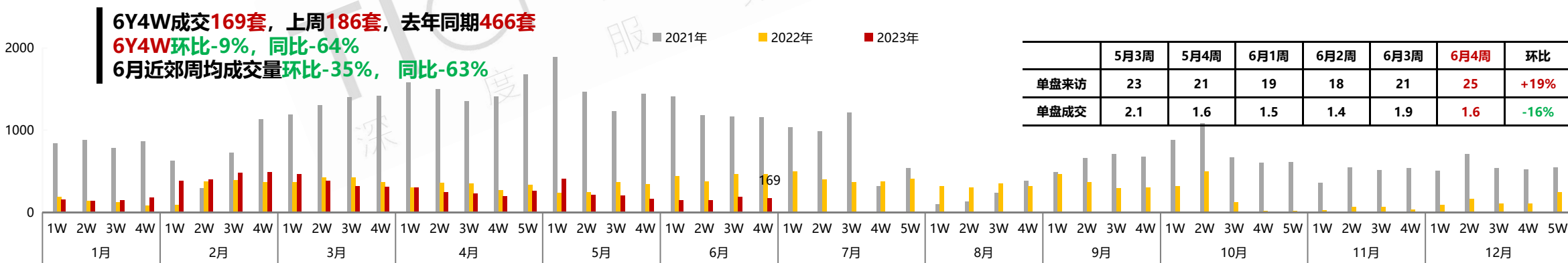
3.2 楼市表现一城郊访交：市区及郊区成交均有所回落

市区总成交535套，环比下降24%；单盘成交4.3套，环比下降20%，近郊总成交169套，环比下降9%；单盘成交1.6套，环比下降16%；受开盘推货量减少影响，市区及郊区成交均有所下降，且市区降幅大于郊区

2021年1月1周-2023年6月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年6月4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4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—端午假期：假期TOP15成交182套，门槛值9套

端午假期整体成色表现一般，假期TOP15共成交182套，主要为市区项目上榜，反映市场热度市区优于郊区；其次从营销动作上看，常规的额外优惠+特价房+送车位为主要手段；从成交房企看，万科、华润、保利依然为客户首选

2023年端午节三天大郑州项目TOP15成交排名（加推/开盘/异动项目标红）

排名	区域	项目	假期成交	售价（元/㎡）	分期	分销
1	二七区	万科都会天际&万科大都会	21	高层精装：大都会10700，都会天际11700， (端午额外优惠2%，10套特价房9800起)	无	贝壳、58，1.5%
2	管城区	碧桂园名门时代城	16	六期锦园精装11000-11800；五期精装10500， (端午10套特价房，9200-9700，送车位)	首付15%，剩余3年36个月或者2年24次（有息）	分销，58，1.5%
3	金水区	美盛教育港湾	16	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
4	郑东新区	华润瑞府	14	31000-32000元/㎡	首付10%，可延期3个月	贝壳、房友58，佣金1.5%
5	管城区	龙湖熙上	12	高层精装13500 (端午额外优惠2%)	无	贝壳、58，佣金点数1.5%
6	新郑	万科星图	12	高层精装8000-8700	无	贝壳、58、爱房、朴邻2.5%
7	惠济区	万科翠湾中城	12	璟曦园/悦曦园18000，翠澜园16000	无	贝壳，2-2.5%
8	二七区	佳源名门橙邦	11	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
9	高新区	大正水晶森林	11	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	分期首期5%，剩余交房前一次性	分销贝壳，3万跳4万，100套跳点
10	中原区	华润琨瑜府	10	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	亚星锦绣山河	10	高层毛坯：倚澜苑12000-13700，安泰苑11200-13500 (端午额外优惠2%，特价房11300起)	首付分期：首付10万，分期两年四次，三年六次	贝壳，佣金1.5%；老业主带访2个点优惠，返老业主千五佣金
12	郑东新区	保利璞悦	10	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
13	高新区	保利和光屿湖	9	一期高层11700（精装）、洋房13500（精装）；高层10600、洋房14300(二期毛坯)	无	贝壳、58，房友2.2万跳2.5万
14	管城区	电建洺悦融园	9	精装高层17000-19000	无	贝壳、58，点位1.8跳2.5%（20套起跳）
15	金水区	越秀金悦文华	9	毛坯17400-19500 (端午5套顶底特价房最低17000+2万车位券+1年物业费)	无	无

3.3 楼市表现一项目榜单：TOP15共成交239套，门槛值12套

本周TOP15总成交量环比下降51%，门槛值12套较上周增加2套，集中度有所上升，主要原因是本周开盘项目减少导致成交下降；此外万科、招商、华润等国央企项目持续热销，部分低风险项目获得客户青睐，如美盛教育港湾、佳源名门橙邦等

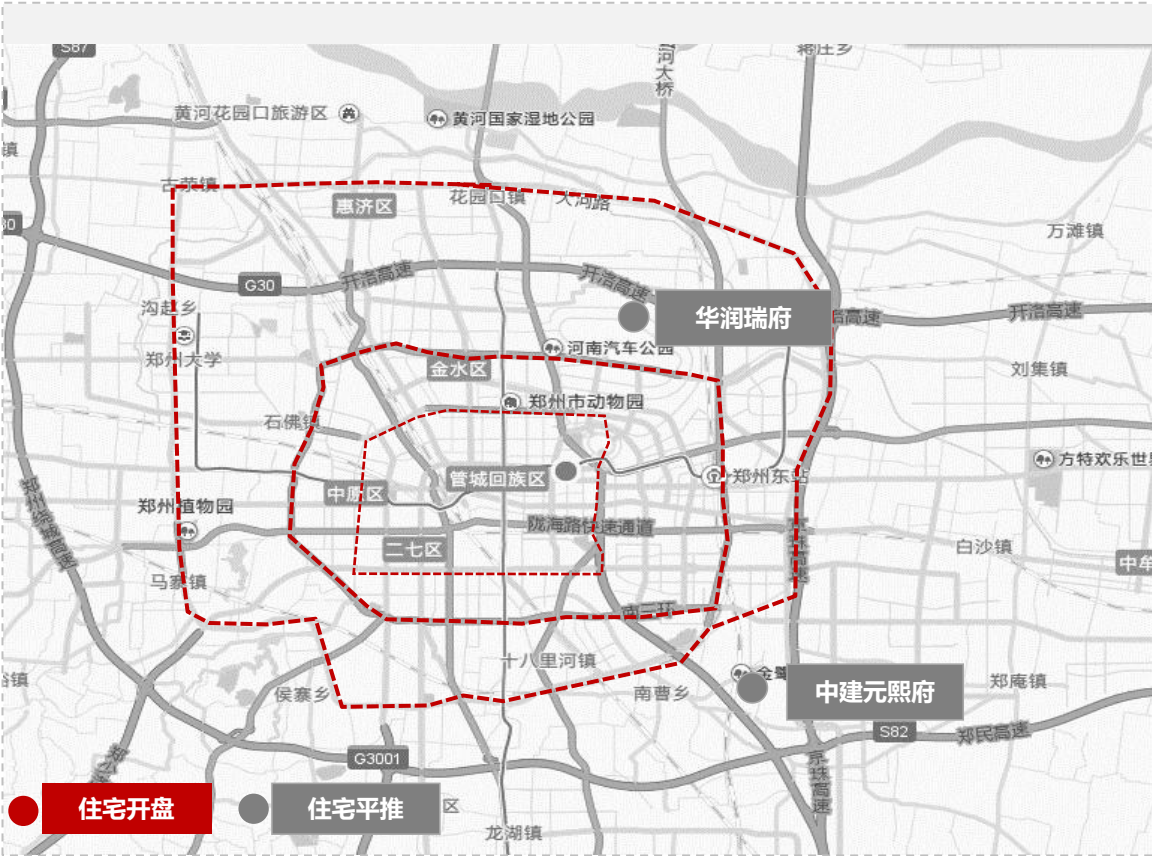
2023年6月4周大郑州项目TOP15成交排名（加推/开盘/异动项目标红）

排名	区域	项目	本周成交	售价（元/㎡）	分期	分销
1	二七区	万科都会天际&万科大都会	26	高层精装：大都会10700，都会天际11700	无	贝壳、58，1.5%
2	金水区	美盛教育港湾	22	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
3	管城区	碧桂园名门时代城	20	六期锦园精装11000-11800；五期精装10500，特价8500	首付15%，剩余3年36个月或者2年24次（有息）	分销，58，1.5%
4	经开区	中建元熙府	16	毛坯小高层12200-13000	无	贝壳，2%
5	二七区	佳源名门橙邦	15	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
6	管城区	龙湖熙上	15	高层精装13500	无	贝壳、58，佣金点数1.5%
7	惠济区	招商时代锦宸+天宸	15	15500-16000	无	贝壳、58，分销佣金1.5跳2%
8	郑东新区	华润瑞府	15	31000-32000	首付10%，可延期3个月	贝壳、房友58，佣金1.5%
9	新郑	万科星图	15	高层精装8000-8700	无	贝壳、58、爱房、朴邻2.5%
10	中原区	华润琨瑜府	14	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	泰宏建业国际城	14	13000（特价房10900）	无	分销：贝壳、金屋、知之然 佣金40000元
12	惠济区	万科翠湾中城	14	璟曦园/悦曦园18000，翠澜园16000	无	贝壳，2-2.5%
13	金水区	美盛金水印	13	高层精装22500	首付5万，剩余交房前付清	贝壳、58，2.5%
14	二七区	亚星锦绣山河	13	高层毛坯：倚澜苑12000-13700，安泰苑11200-13500	首付分期：首付10万，分期两年四次，三年六次	贝壳，佣金1.5%；老业主带访2个点优惠，返老业主千五佣金
15	郑东新区	华润幸福里	12	大平层精装25000-30000	无	贝壳、58：1%；全民190-242平5万/套

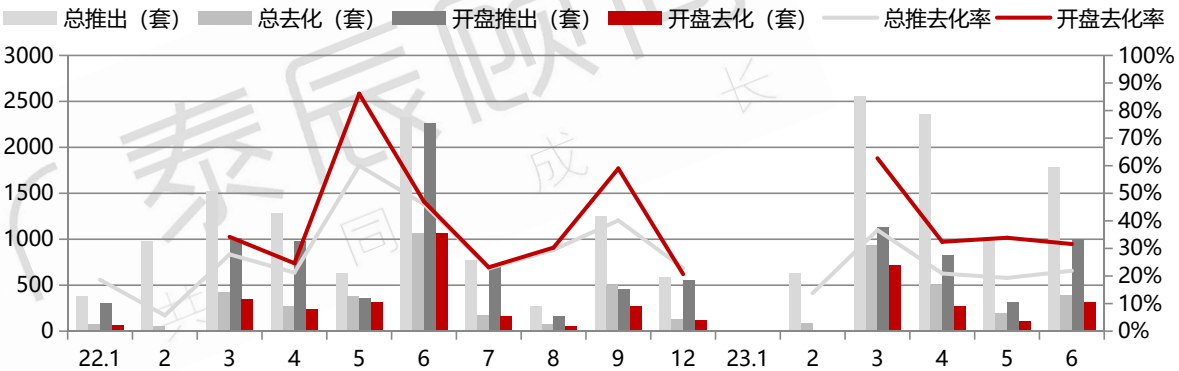
3.4 楼市表现—开盘表现： 共计2盘加推， 去化率13%

本周共计2个项目加推，推出139套房源，去化18套，去化率13%，华润瑞府补货平推，整体去化表现较好；中建元熙府工作日加推当天去化较差，但通过下调价格+引入分销来推动去化，周度表现良好

大郑州6月4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）



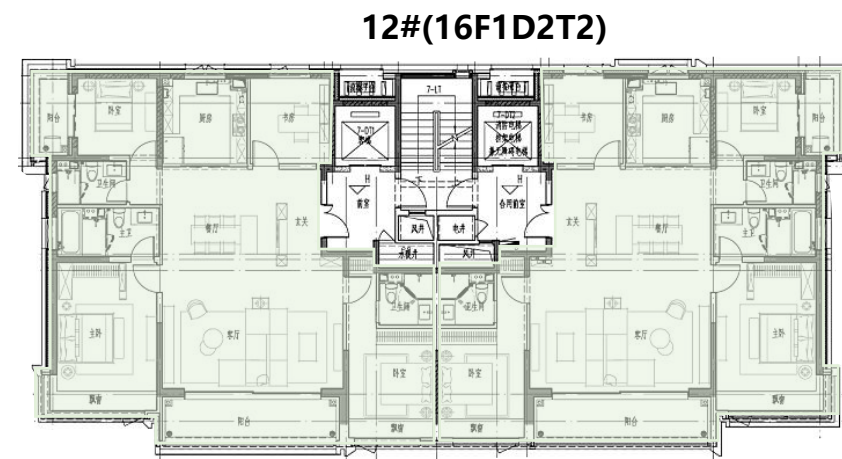
2023年6月4周开盘/平推项目信息汇总

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
加推	郑东新区	华润瑞府	精装	31000-32000	31	11	35%
加推	经开区	中建元熙府	毛坯	12200-13000	108	7	6%
合计					139	18	13%

3.4 华润瑞府一加推表现：平推12#楼，去化较好

补货平推12#共计31套，去化11套，成交均价精装31000-32000元/㎡

- ◆ **去化情况**：6月21日加推小高层12#（1D16F2T2）；**共计31套，去化11套，去化率35%**；
- ◆ **加推面积**：小高层——179㎡四室两厅三卫；
- ◆ **价格情况**：均价31000-32000元/㎡（精装）；
- ◆ **优惠政策**：认购优惠1%；
- ◆ **首付分期**：首付10%，可延期3个月；
- ◆ **分销政策**：贝壳、房友58，佣金1.5%；
- ◆ **平推分析**：
 - 1) 央企华润开发，品牌加持，交付安全性高；
 - 2) 位于北龙湖北板块，片区交通通达度高，具备优质的教育、产业、景观等资源，是城市价值高地；
 - 3) 为区域唯一在售小高层产品，具有稀缺性，且起步面积小、上车门槛低；综上，去化效果较好。



179+179㎡（四室两厅三卫）

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
2022/6/30	开盘	小高	1/4/5/ 6/7#	16F	2T2	129-179㎡四房	30300	精装	277	196	71%
2022/7/29	平推	小高	2/8#	16F	2T2	145/179㎡四房	30500-32500	精装	91	23	25%
2022/8/19	平推	小高	9#	16F	2T2	155/160㎡四房	31000	精装	63	19	30%
2023/6/21	平推	小高	12#	16F	2T2	179㎡四房	31000-32000	精装	31	11	35%

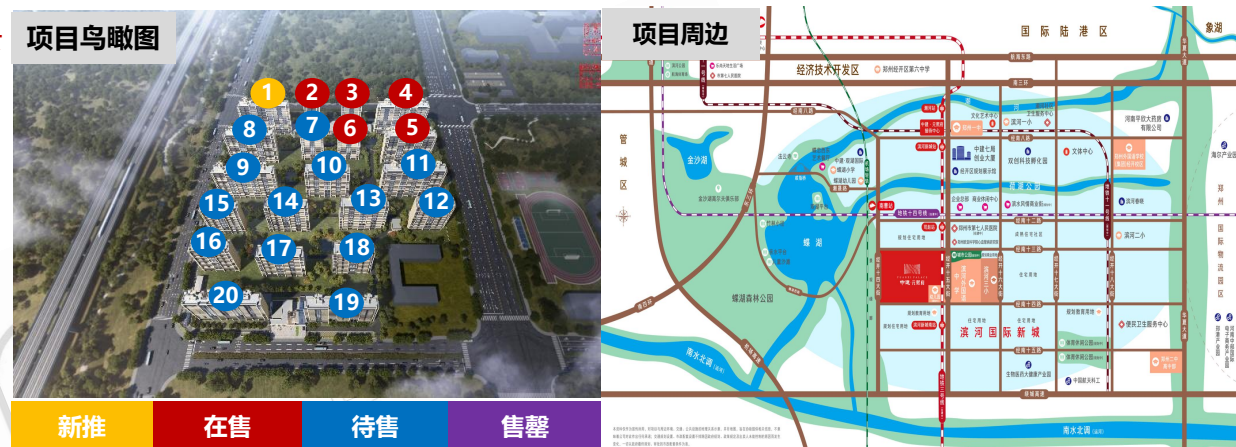
3.4 中建元熙府一加推表现：价格下调，新增分销，周度去化良好

央企中建+价格下调+新增分销带客积极，加推1#共计108套，当天去化约7套，周度去化16套，表现良好

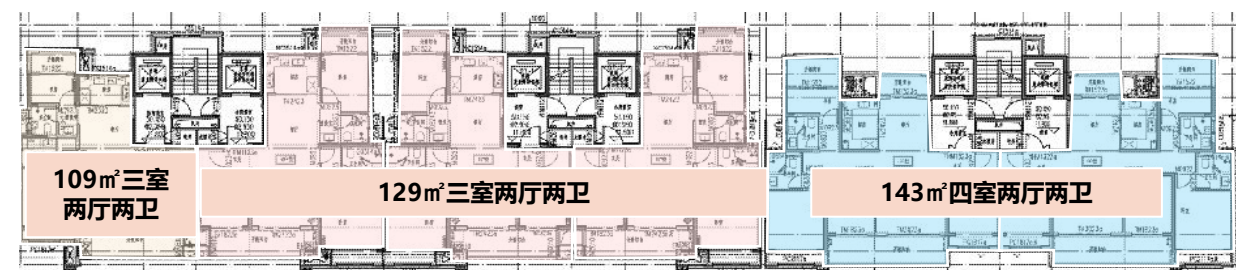
- ◆ 去化情况：6月21日加推小高层1#（3D18F2T2）；共计108套，当天成交7套，去化率6%；
- ◆ 加推面积：99/129㎡三室两厅两卫、143㎡四室两厅两卫
- ◆ 价格情况：129㎡：12200元/㎡、109/143㎡：13000元/㎡（毛坯）
- ◆ 优惠政策：98*98*98*99折
- ◆ 首付分期：无
- ◆ 分销政策：贝壳，点位2%
- ◆ 平推分析：

- 1) 央企中建开发，交付有保障，纯粹小高社区，定位刚改改善，位处滨河板块近地铁3号线，交通便利；
- 2) 此次市场化销售，新增贝壳分销，带客积极；
- 3) 加推楼栋为社区角落且近郑万高铁线，价格较此前有一定下调，客户选房积极性高；
- 4) 工作日平推当天去化一般，周度去化16套（1#占比8成），整体表现尚可。

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
2023/4/15	首开	小高层	2/3#	18F	2T2	129㎡三房、143㎡四房	小高层12800	毛坯	70	50	71%
2023/5/20	加推	小高层	5/6#	18F	2T2	109/129三房、168四房	小高层12800	毛坯	142	67	47%
2023/6/18	加推	小高层	4#	18F	2T2	109/129三房、143四房	小高层12800	毛坯	108	17	16%
2023/6/21	加推	小高层	1#	18F	2T2	109/129三房、143四房	小高层12200-13000	毛坯	108	7	6%



小高层1#（18F3D2T2）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



杨先生:18203977011



刘女士:18239907962

