

【2022年第22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 土地分析

3 市场分析

全国：多部门针对当前经济形势作出阶段性政策支持

1、全国财政支持稳住经济大盘工作视频会议召开，落实落细二十四项直接涉财政策（2022.5.30）



- 5月30日，据财政部消息，全国财政支持稳住经济大盘工作视频会议在北京召开，会议指出，国务院稳经济6方面33项一揽子政策中，有24项直接涉及财政部门的职责，涵盖税收、专项债券、政府采购、支出政策、民生社保等。
- 一是进一步加大增值税留抵退税政策力度，帮企业渡难关。二是加快财政支出进度，尽早发挥资金和政策效益。三是加快地方政府专项债券发行使用并扩大支持范围，着力促进稳增长、稳投资。四是全力以赴稳住市场主体，支持中小微企业纾困解难健康发展。五是有效扩大投资和消费，释放内需潜力。六是坚持居安思危，确保粮食能源安全。七是支持保产业链供应链稳定，推动畅通经济循环。八是完善政策措施，切实保障基本民生。

2、央行研究局课题组发文：促进消费投资增长，实现经济平稳高质量运行（2022.5.30）



- 5月30日，央行研究局课题组发布《促进消费投资增长，实现经济平稳高质量运行》的文章，提出促进房地产市场平稳健康发展。在坚持房地产调控总基调和政策目标不动摇的前提下，**支持刚性和改善性住房需求，优化房地产市场供给**。综合利用税费手段，**扩大保障性租赁住房供给，加大保障性租赁住房金融支持力度**。**健全房地产金融审慎管理制度，因城施策实施好差别化住房信贷政策，支持房地产企业的合理融资需求**。中国人民银行研究局课题组认为，总体看，我国经济增长的底气足、韧性强、潜力大，促进消费和投资增长大有可为，绿色转型稳步推进，有助于较好应对国内外挑战，为实现今年经济增长目标作出重要贡献。

3、住建部：召开会议，部署落实全国稳住经济大盘会议精神（2022.5.30）



- 5月30日上午，住房和城乡建设部召开党组理论学习中心组学习（扩大）会议，深入学习习近平经济思想，坚决贯彻“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”要求，传达学习全国稳住经济大盘电视电话会议精神，研究部署贯彻落实工作。
- ①加强房地产市场调控、城市更新、乡村建设等；②坚决守住不发生系统性风险的底线，扎实推进全国自建房安全专项整治；③减免服务业小微企业和个体工商户国有房屋租金，实施住房公积金阶段性支持政策，密切跟踪研判形势变化，做好政策研究储备。

全国：端午假期新房成交相比去年小长假降幅较大，市场仍处调整期

2022年端午假期期间，典型城市新房成交规模保持低位，相比上年端午假期成交量降幅约四成，市场整体仍低迷

城市	2022年端午假期（6.3-6.5）成交面积（万m ² ）	2021年端午假期（6.12-6.14）成交面积（万m ² ）	较2021端午假期日均成交面积变化	2020-2021年端午假期成交面积均值（万m ² ）	较2020-2021年端午假期日均成交面积变化
青岛	9.37	6.66	41%	8.14	15%
深圳	1.82	2.2	24%	2.24	22%
广州	3.49	5.58	-6%	7.57	-31%
北京	3.04	3.86	-21%	2.96	3%
温州	1.87	3.35	-44%	——	——
济南	2.83	8.49	-50%	9.25	-54%
武汉	6.94	14.77	-53%	14.67	-53%
苏州	1.23	0.97	-58%	——	——
南京	1.20	2.93	-59%	1.53	-27%
上海	5.00	12.86	-61%	11.93	-58%
福州	0.48	3.96	-82%	2.23	-68%
莆田	0.48	1.86	-90%	1.50	-88%
总计	37.45	67.49	-40%	——	——

郑州：

端午假期，郑州多个项目进行特价销售，促销楼盘数量居于高位，端午三天小长假去化量逐步恢复至4月水平，市场情绪好于5月，目前郑州楼市去化量仍处于底部恢复阶段。

重庆：

当前房地产市场环境持续宽松，端午节前房企集中备案，供应端改善明显，近期房企优惠力度持续加大，小幅拉升市场热度，但与去年同期相比差距仍较大。

西安：

西安5·28新政后，二孩家庭、满二的多套房家庭在新政作用下提高入市意愿，但购房者仍青睐于如高新区、曲江新区等高附加值板块，或港务区等高性价比板块。

杭州：

新房市场整体表现一般，供应速度加快，预计6月新开楼盘将明显增多；二手房市场，端午节期间中介带看量依旧高企，实际成交量略有增加，市场整体观望的情绪仍在。

【分析】 2022年端午假期期间（6月3日-6月5日），典型城市新建商品住宅成交面积较去年端午假期下降40%，与去年同期（6月3日-6月5日）相比降幅超七成。部分城市如深圳、青岛、广州等城市受政策环境优化、疫情得到有效控制带动，市场活跃度略有好转，但多城市新房成交规模同比降幅仍较大，武汉、济南、南京降幅均在五成以上，北京、上海受疫情影响，市场活跃度较低。

注：福州、深圳、济南、广州不含6月5日数据；21年苏州为6.13数据；2020年端午假期为6月25日~6月27日；南京为27日；与2021年及与2020-2021年端午假期均值对比均为日均对比数据。

城市：四川雅安、浙江温州降首付比例，提公积金额度/上海公积金阶段性缓缴政策

1、四川雅安：首套房最低首付比例20%，公积金最高可贷55万元（2022.5.30）

按照新政，雅安市阶段性调整购房首付比例政策，自2022年5月25日起，雅安市居民家庭购买普通商品住房的最低首付比例下调至20%，拥有1套住房且相应购房贷款未结清的最低首付比例下调至30%。政策停止执行时间以上级通知为准。

按照原政策，雅安市首套房首付比例最低30%，二套房首付比例最低50%。

公积金贷款方面，正常缴存住房公积金职工、双职工最高贷款额度调整为45万元、55万元。以全额付款、商业贷款形式购买自住住房的，配偶可提取住房公积金用于支付购房款、偿还贷款本息；以住房公积金贷款形式购买自住住房的，配偶可提取本人住房公积金用于偿还贷款本息。未在本市办理过住房公积金提取、贷款业务的职工在本市行政区域内申请住房公积金贷款时，可提取未纳入贷款额度计算的缴存余额用于支付首付款。

对房企来说，新政明确，优化预售资金监管，除涉预售项目外，上一季度无工程款、民工工资拖欠投诉的开发项目，允许监管账户里的全部资金用于项目建设。

- 5月30日，雅安市住房和城乡建设局出台一系列房产行业稳增长举措。按照新政，雅安市阶段性调整购房首付比例政策，自2022年5月25日起，雅安市居民家庭购买首套普通商品住房的最低首付比例下调至20%，拥有1套住房且相应购房贷款未结清的最低首付比例下调至30%。政策停止执行时间以上级通知为准。按照原政策，雅安市首套房首付比例最低30%，二套房首付比例最低50%。公积金贷款方面，正常缴存住房公积金单职工、双职工最高贷款额度调整为45万元、55万元。
- 以全额付款、商业贷款形式购买自住住房的，配偶可提取住房公积金用于支付购房款、偿还贷款本息；以住房公积金贷款形式购买自住住房的，配偶可提取本人住房公积金用于偿还贷款本息。未在雅安市办理过住房公积金提取、贷款业务的职工在雅安市行政区域内申请住房公积金贷款时，可提取未纳入贷款额度计算的缴存余额用于支付首付款。

2、浙江温州：首套房首付降至20%，公积金最高可贷100万元（2022.5.30）

财经网讯 5月31日，据温州日报消息，近日，为适应房地产市场平稳健康发展，满足购房需求和“房住不炒”政策，温州市出台实施支持公积金住房需求的一系列政策。

其中，住房公积金缴存职工在政策执行期间购买家庭首套住房，单人缴存的最高贷款额度提高15万元，夫妻双人缴存的最高贷款额度提高30万元。以市区为例，调整后，单人缴存的最高贷款额度可达65万元，夫妻双人缴存的最高贷款额度可达100万元。

与此同时，住房公积金缴存职工在政策执行期间购买家庭首套住房，亦有相应变化。其中，温州市的公积金缴存职工，最高可贷100万元。缴存职工家庭购买、建造、翻建、大修自住住房，申请个人住房公积金贷款的，最低首付比例由30%调降至20%；二套房申请个人住房公积金贷款的，最低首付比例由50%降至40%。

另外，缴存职工申请无房租赁提取住房公积金的，每月提取额度由此前的最高1200元提高至1400元。

此外，温州市居民家庭首次购买普通商品住房或二手住房申请商业贷款的，执行最低首付比例20%的政策。购买第二套住房的商业性个人住房贷款，最低首付比例由30%。

- 据温州发布，住房公积金缴存职工在政策执行期间购买家庭首套住房，单人缴存的最高贷款额度提高15万元，夫妻双人缴存的最高贷款额度提高30万元。以市区为例，调整后，单人缴存的最高贷款额度可达65万元，夫妻双人缴存的最高贷款额度可达100万元。
- 缴存职工家庭购买、建造、翻建、大修首套自住住房，申请个人住房公积金贷款的，最低首付款比例由30%调降至20%；二套房申请个人住房公积金贷款的，最低首付款比例由50%降至40%。
- 另外，缴存职工申请无房租赁提取住房公积金的，每月提取额度由此前的最高1200元提高至1400元。

3、上海：公积金在2022年4月至12月期间执行阶段性缓缴政策（2022.5.30）

5月30日，上海市住房公积金管理委员会发布《关于本市实施住房公积金阶段性支持政策的通知》（以下简称《通知》），其中提到对住房公积金执行阶段性缓缴政策、贷款不作逾期处理和保障职工租房提取需求。

《通知》称，2022年12月31日前，住房公积金缴存企业等用人单位因受疫情影响，无法按时足额缴存住房公积金的，可以向上海市公积金管理中心申请缓缴。缓缴期限为2022年4月至12月。缓缴期间，不对缓缴单位作欠息处理，不影响单位征信。

另外，2022年12月31日前，自愿缴存住房公积金的个体工商户及其雇员、灵活就业人员等，因受疫情影响，无法按时足额缴存住房公积金的，可以向市公积金中心申请办理缓缴手续。期间，自愿缴存者的住房公积金缴存时间连续计算，不影响其正常提取和申请住房公积金贷款。

在贷款方面，受疫情影响，2022年3月至12月不能正常归还住房公积金贷款的个人，经认定后不作逾期处理，即不计罚息，不作为逾期记录报送征信部门，已报送的予以调整。

在保障职工租房提取需求方面，职工租赁住房市场租赁申请提取住房公积金用于支付房租的，每户家庭（含单身家庭）最高月提取额度从2500元调整为3000元。

- 5月30日，上海市发布《关于本市实施住房公积金阶段性支持政策的通知》，2022年12月31日前，住房公积金缴存企业等用人单位因受疫情影响，无法按时足额缴存住房公积金的，可以向上海市公积金管理中心申请缓缴。缓缴期限为2022年4月至12月。
- 贷款逾期不作处理。受疫情影响，2022年3月至12月不能正常归还住房公积金贷款的个人，经认定后不作逾期处理，即不计罚息，不作为逾期记录报送征信部门，已报送的予以调整。还款仍有困难的，可申请延长住房公积金贷款期限，延长后的贷款期限不得超过住房公积金贷款规定的最长贷款期限。

城市：四川成都、浙江宁波公积金提额，二三孩家庭可增购一套住宅

4、四川成都：首付比例下调，公积金住房贷款额度提高，二孩及以上家庭可新购1套住房（2022.5.31）



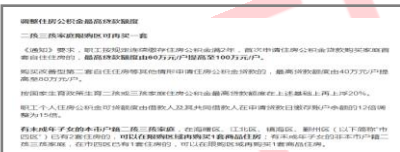
- 5月31日，成都市住房和城乡建设局官网发布《成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室关于进一步优化完善房地产政策促进市场平稳健康发展的通知》（下称《通知》）。《通知》明确提出，**增值税由满5年免征调整为满2年免征；首套房公积金首付比例由30%下调至20%，二套房首付比例由40%下调至30%。双职工购买首套住房的最高贷款额度由70万提高至80万。**
- 成都市户籍二孩及以上家庭限购套数由2套增加为3套，非成都市户籍二孩及以上家庭限购套数由1套增加为2套。**

5、四川眉山：三孩家庭购房可提取公积金作首付，最高可贷70万元（2022.5.31）



- 5月31日，四川省眉山市住房公积金管理中心发布《关于实施住房公积金有关支持政策的通知》，提出**对符合国家生育政策生育二孩的缴存职工家庭，贷款最高额度在现行贷款政策规定的最高额度50万元的基础上再提高10万元，也就是最高可贷60万元；对符合国家生育政策生育三孩的缴存职工家庭，贷款最高额度在现行贷款政策规定的最高额度50万元的基础上再提高20万元，也就是最高可贷70万元。**
- 同时三孩家庭可实施“既提又贷”。**新政指出，对符合国家生育政策生育三孩的缴存职工家庭，在眉山市范围购房申请住房公积金贷款时，可提取未纳入贷款额度计算的住房公积金用于购房首付，贷款发放后可继续申请提取住房公积金用于还贷。**政策有效期为5年。**

6、浙江宁波：公积金住房贷款最高贷100万元，多孩家庭可再买一套（2022.5.31）



- 5月31日，宁波市发布通知，提出职工按规定连续缴存住房公积金满2年，**公积金首套房最高贷款额度由60万提高至100万，二套房额度由40万提高至80万，二三孩家庭可再购一套商品房。**

7、江西赣州：第二次使用住房公积金贷款首付款比例由50%下调至30%（2022.5.31）



- 5月31日，赣州市住房公积金管理委员会发布《关于调整住房公积金部分政策的通知》(简称《通知》)。通知提出：**第二次使用公积金贷款首付比例从50%下降至30%；有一套房并贷款已结清家庭再购房公积金贷款政策按首套执行；可提取父母或子女公积金购房。**以上政策调整自2022年6月1日起试行1年。

城市：珠海公积金提额，直系亲属可用此帮付首付、还贷/浙江浦江100%契税补贴

8、河北沧州：公积金贷款最高可贷80万元，首付比例最低20%（2022.5.31）

按照新规，单方向正常缴存住房公积金的家庭，最高贷款额度由40万元提高至60万元；夫妻双方共同缴存住房公积金的家庭，最高贷款额度由60万元提高至80万元。

同时，缴存住房公积金贷款额度比例也进行了调整。第一次申请住房公积金贷款购买住房的，最低首付比例由30%降低至20%；第二次申请住房公积金贷款购买住房的，最低首付比例由40%降低至30%。

此外，缴存住房公积金家庭购房优惠政策，已建立住房公积金制度，并缴存住房公积金连续满12个月的职工，在购买自住住房公积金贷款住房时，在符合还款能力的条件下，单方向正常缴存住房公积金的家庭，最高可贷款额度由20万元提高至30万元；夫妻双方共同缴存住房公积金的家庭，最高可贷款额度由30万元提高至40万元。

- 近日，沧州市住房公积金管理委员会印发通知，提出单方向公积金贷款额度提高至60万元，双方提高至80万元；首套房公积金首付比例降低至20%，二套房降低至30%。

9、四川巴中：购买首套普通自住住房，首付比例调为20%（2022.6.1）

自2022年6月1日起，巴中市将调整部分住房公积金使用政策，购买首套普通自住住房，首付款比例由30%下调至20%；购买第二套普通自住住房，首付款比例由40%下调至30%。自2022年6月1日起施行。

- 6月1日起，巴中市将调整部分住房公积金使用政策，购买首套普通自住住房，首付款比例由30%下调至20%；购买第二套普通自住住房，首付款比例由40%下调至30%。自2022年6月1日起施行。

10、山东东营：购买首套自住住房公积金贷款最高额度60万元（2022.6.1）



- 6月1日，山东省东营市住房公积金管理中心发布通知，明确自2022年6月1日起调整贷款额度，职工家庭购买首套自住住房且无住房公积金贷款记录的，贷款额度由一人缴存住房公积金最高30万元调整为40万元，两人缴存住房公积金最高50万元调整为60万元。

11、广东珠海：提高公积金额度，且直系亲属可用公积金帮付首付和还贷（2022.6.1）



- 6月1日，珠海市印发了《发挥住房公积金作用支持服务“产业第一”工作方案》（简称《方案》）。将单缴职工贷款审批上限由30万提高到50万，双缴职工申请贷款审批上限由50万提高到80万。实行“一人购房全家帮”。珠海市缴存职工可提取账户余额的90%帮助其直系亲属（配偶、父母、子女）购房支付首付款，也可按还贷提取逐月提取公积金用于帮助其直系亲属（配偶、父母、子女）偿还购房贷款。

12、浙江浦江县：购房最高可获100%契税补贴，公积金提高额度，二套房首付四成（2022.6.1）

最高100%浦江释放购房契税补贴与公积金贷款红利

浦江发布 2022-06-01 21:04 第100字

立中起势 赶超争先
奋力推动制造业高质量发展

- 6月1日，为浙江省金华市浦江县房地产市场平稳健康发展领导小组办公室宣布施行《浦江县2022年购房契税补贴实施细则》，在浦江购买商品住房的市民最高可获得100%的契税补贴。此外，浦江购房夫妻双方公积金贷款额度最高80万，二套房首付比例降至四成。

城市：无锡放宽144 m² 以上住房限购/浙江衢州规范公积金贷款首付比例

13、无锡：对购买144平方米（含）以上商品住房适当放宽限购（2022.5.30）



- 5月30日，江苏省无锡市住房和城乡建设局发布《关于支持改善性住房需求和加快去库存的通知》（简称《通知》），涉及对符合条件的改善型购房放宽限购、购买商办房可享契税补贴等。
- 《通知》明确，支持改善性住房需求，**对购买144平方米（含）以上商品住房适当放宽限购**；同时，鼓励购买预（销）售商办用房，自《通知》下发一年内签订商品房销售合同并网签备案的，由开发项目所在地予以**已缴纳契税50%的购房补贴**，具体操作细则由市（县）区政府制订。

14、厦门：已在本市就业应届毕业生可落户（2022.5.30）



- 厦门市人民政府网站5月30日发布《关于深化户籍制度改革完善户口迁移政策的通知》（下称《通知》）明确，**已在厦门市就业的全日制高校应届毕业生等经厦门市人社部门确认后可落户**。自6月1日起施行，有效期5年。
- 全市：放松省级以上表彰或认定的先进模范人物、高技能人才、本科及以上学历往届毕业生落户条件，取消人才家属随迁的年限要求，放宽投靠落户的准入条件。
- 岛外：降低专科、技工院校毕业生等各类人员落户的学历、年龄和社保缴交时限条件。

15、天津武清区：降购房门槛，不再要求满足两年社保的限制（2022.6.1）



- 6月1日，武清区限购松动：**外地人只要在京津冀就业或创业，在武清区无房，凭营业执照或者单位证明，即可在武清购买一套住房（此前需2年社保）**，本地人拆迁户不计套数及2孩以上家庭，可购买第三套。

16、浙江衢州：规范公积金贷款首付款比例：首套房最低20%（2022.6.2）



- 6月2日，浙江省衢州市住房公积金管理委员会发布通知称，**在衢购买首套住房申请公积金贷款的，首付款比例不低于20%；购买第二套住房申请公积金贷款的，首付款比例不低于30%**；申请公积金组合贷款且商业银行贷款和公积金贷款的首付款比例不一致的，执行较高的首付款比例。

17、深圳：今年计划供应建设用地1200公顷，商品房用地215公顷（2022.5.31）

- 5月31日，深圳规划和自然资源局发布通知，2022年度深圳全市（含深汕，下同）计划供应建设用地1200公顷，计划供应居住用地365公顷，其中商品住房用地215公顷（新供应116公顷，更新整备供应99公顷），公共住房用地150公顷（新供应110公顷，更新整备供应40公顷）；计划供应租赁住房用地37公顷，占居住用地的10.1%；计划供应商服用地34公顷，其中新供应14公顷，更新整备供应20公顷。
- 2022-2024年度，深圳全市计划供应居住用地1103公顷，年平均计划供应居住用地367.7公顷。

- 5月31日，武汉市公布2022年第二批次住宅用地“两集中”出让公告，共推出房地产用地22宗，土地总面积约64.80万平方米，总建筑面积约144.65万平方米，起始价总额约119.30亿元，项目将于6月29日集中揭牌。其中涉住宅地块为11宗，商业用地5宗，加油加气站用地6宗。
- 今年武汉共有4次集中供地，首批土拍在3月31日。当日推出的11宗房地产用地中成交10宗，成交土地总面积约24.87公顷，规划建筑总面积约79.86万平方米，成交总金额约89.35亿元。相比今年第一批集中供地，第二批拟出让地块数量翻倍。

- 5月31日，杭州市规划和自然资源局发布公告，2022年第二批宅地集中出让共计45宗，出让土地面积173.68万平方米，出让地上建筑面积343.5746万平方米，总起始价529.5亿元，预计于6月30日出让。
- 4月25日首批次土拍，供应60宗，成交50宗，共收金826.76亿元，溢价率6.6%。相比一批次，二批次规模减少，供应收缩。

- 5月31日至6月1日，北京第二轮集中供地开启，此次总计出让17宗地块，3宗流拍，总成交建面144.71万 m^2 ，总成交价499.58亿元，平均溢价率5.45%，较今年首轮提升了近1个百分点。拿地区域为朝阳、丰台、顺义、昌平、平谷、石景山。拿地房企为华润、中建玖合（二局）、中建智地（一局）、中海/新城/石泰、电建/首钢、首开、龙湖/建工、中铁建/大悦城等。国企央企仍然是主要拿地力量，民企存在感较弱。

房企：绿地信用评级下调至CC/河南铁路建设集团拟入股建业地产

1、绿地控股：长期发行人信用评级下调至“CC”（2022.5.30）



- 5月30日，标普将绿地控股的长期发行人信用评级从“B-”下调至“CC”，未偿高级无抵押票据的发行评级从“CCC+”下调至“C”。此前5月23日，标普将绿地控股长期发行人信用评级从“B+”下调至“B-”，并将公司担保的高级无抵押票据长期发行评级从“B”下调至“CCC+”。此次标普下调了绿地控股的评级是因为标普将拟议交易视为不良到期债务展期。

2、万科：拟发行不超过10亿元公司债券，用于偿还公司到期债务等（2022.5.30）



- 5月30日，万科企业股份有限公司公告称，拟发行不超过10亿元公司债券，本期债券分为两个品种，本期债券品种一期限为5年期，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权。品种二期限为7年期，附第5年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权。

3、保利置业集团：拟发行不超过15亿元公司债券，利率为3.2%及3.65%（2022.6.1）



- 6月1日，保利置业发布2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）票面利率公告。保利置业面向专业投资者公开发行面值不超过50亿元公司债券已经证监会许可。本期债券发行规模不超过15亿元，分为2个品种。本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二债券期限为7年，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。根据网下专业投资者询价结果，最终确定本期公司债券品种一的票面利率为3.20%，品种二的票面利率为3.65%。债券将于6月1日至2022年6月6日发行。

4、河南铁路建设投资集团拟入股建业地产（2022.6.1）



- 6月1日，建业地产发布公告称，公司第一大股东恩辉投资有限公司与河南同晟置业有限公司（河南铁路建设投资集团100%持股）于2022年6月1日订立框架协议。根据框架协议，同晟置业拟以6.88亿港元受让恩辉投资所持8.6亿股建业地产股份，占公司已发行股本的29%。认购完成后，恩辉投资将持有建业地产41.1%的股份，仍为公司第一大股东。

河南：商丘提高公积金额度/驻马店、郑州实施公积金支持政策

1、商丘：住房公积金最高贷款额度调整至70万元（2022.5.30）



- 5月30日，商丘市住房公积金管理委员会通知，正常缴存住房公积金的职工，购房、建造、翻建、大修自住住房后，申请提取住房公积金账户内存储余额的时限由一年延长至三年，申请住房公积金贷款的期限由一年延长至两年。
- 提出申请人**一人满足住房公积金贷款条件的**，最高贷款额度从40万元**调整到50万元**；**夫妻双方**满足住房公积金贷款条件的，最高贷款额度从60万元**调整到70万元**。
- 扩大商业银行住房贷款转为住房公积金贷款（“商转公”贷款）受益范围，不再限制为“在本市住房公积金管理中心正常缴存住房公积金的职工”。本通知自2022年6月1日起实行。

2、驻马店：住房公积金新政出炉，帮企业和职工纾困解难（2022.5.30）



- 近日，驻马店市住房公积金中心发布关于进一步帮助企业和职工纾困解难的通知，通知指出**生产经营确有困难的企业，可按规定程序申请缓缴住房公积金，最长可缓缴至2022年12月31日**。2022年12月31日前，个人住房公积金贷款实行延期还本付息，职工未正常偿还贷款的，不作逾期处理，不计收罚息且不影响个人征信，本息最长可延长6个月。
- 提高租赁自住住房提取住房公积金额度，以家庭为单位，**市区职工每年每户可提取12000元，县域职工每年每户可提取9600元，用于支付房租**。

3、郑州：实施住房公积金阶段性支持政策（2022.6.1）



- 6月1日，郑州住房公积金管理中心印发了《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》，**明确困难企业可申请缓缴住房公积金，困难职工可延期归还住房公积金贷款本息等**。
- 承租本市其他住房的，**个人**每月提取住房公积金的限额由1000元**调整为1500元**，**夫妻**每月合计提取住房公积金的限额由2000元**调整为3000元**。

河南/郑州：政府背书，举行购房节，提倡企业让利，无实质政策

6月1日由郑州房管局主办的“郑美好·购房节”商品房促销月活动正式启动，意在带动房产销售；但更多的是政府背书，并没有给予实质性政策支持，主要倡导房企让利



郑州市“商品房促销月”活动实施方案

为全面贯彻落实全国稳住经济大盘电视电话会议精神，扎实推动经济各项政策落地见效，加快推动我市商品房销售，助燃楼市信心，帮助房地产企业盘活资产，稳定经营，促进我市房地产市场良性循环和健康发展，特制定此方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实郑州市人民政府《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》文件精神，紧紧围绕“稳地价、稳房价、稳预期”工作目标，深入开展“商品房促销月”活动，营造良好市场环境，帮助房地产开发企业拓展销售渠道，提升销售业绩，加快资金回笼，稳定企业经营，提振市场信心，切实维护我市经济社会大局稳定。

二、活动主题

以“郑美好·购房节”为主题，深入开展“商品房促销月”活动。

三、活动时间

2022年6月1日至6月30日。

四、活动内容

在做好疫情防控的前提下，由住房保障和房地产管理局主办，市住宅与房地产业协会承办，组织开展“郑美好·购房节”为主题的系列促销活动。

一是举办隆重的启动仪式。2022年6月1日，采取“1+10”的形式，在全市范围内同时举办“商品房促销月”活动启动仪式，邀请新闻媒体，知名房地产企业代表、专家学者到会，宣讲惠企利民的购房政策，启动商品房促销活动。

二是举办青年人才购房专题推介会。2022年6月9日，采取实地查看、沙盘讲解与视频展示的形式，举办青年人才购房专题推介会，由房地产企业面对面和青年人才交流，解答青年人才购房的询问。

三是举办养老地产专题推介会。2022年6月16日，采取现场讲解与品牌展示的形式，举办养老地产专题推介会，由房地产项目负责人面对面和购房群众交流，解答购房群众的疑问和咨询。

四是举办外来务工人员购房推介会。2022年6月22日，采取现场讲解、品牌展示与政策咨询的形式，举办外来务工人员购房专题推介会，由房地产项目负责人面对面和外来务工人员交流，解答外来务工人员的疑问和咨询。

五是组织开展“网上房展会”。联合“郑州360房产网”、“贝壳找房”，开展“网红直播看房”、“VR看房”等系列活动，打造一个互动性强、活力十足的直播专栏，为大众进行专业答疑解惑，帮助房地产企业和房地产项目提升品牌影响力，组织开展网上特惠购房，切实带动项目销售。

六是开展房企让利惠民活动。建议广大房地产开发企业，积极开展惠民利民促销活动，凡在2022年6月1日至6月30日期间购买新建商品房(住宅、非住宅)的，建议房地产开发企业在现有销售价格上，再给予购房者适当的价格优惠，以实际行动反馈消费者，让广大购房者能切实享受到政策红利。

6月活动流程及具体内容如下：

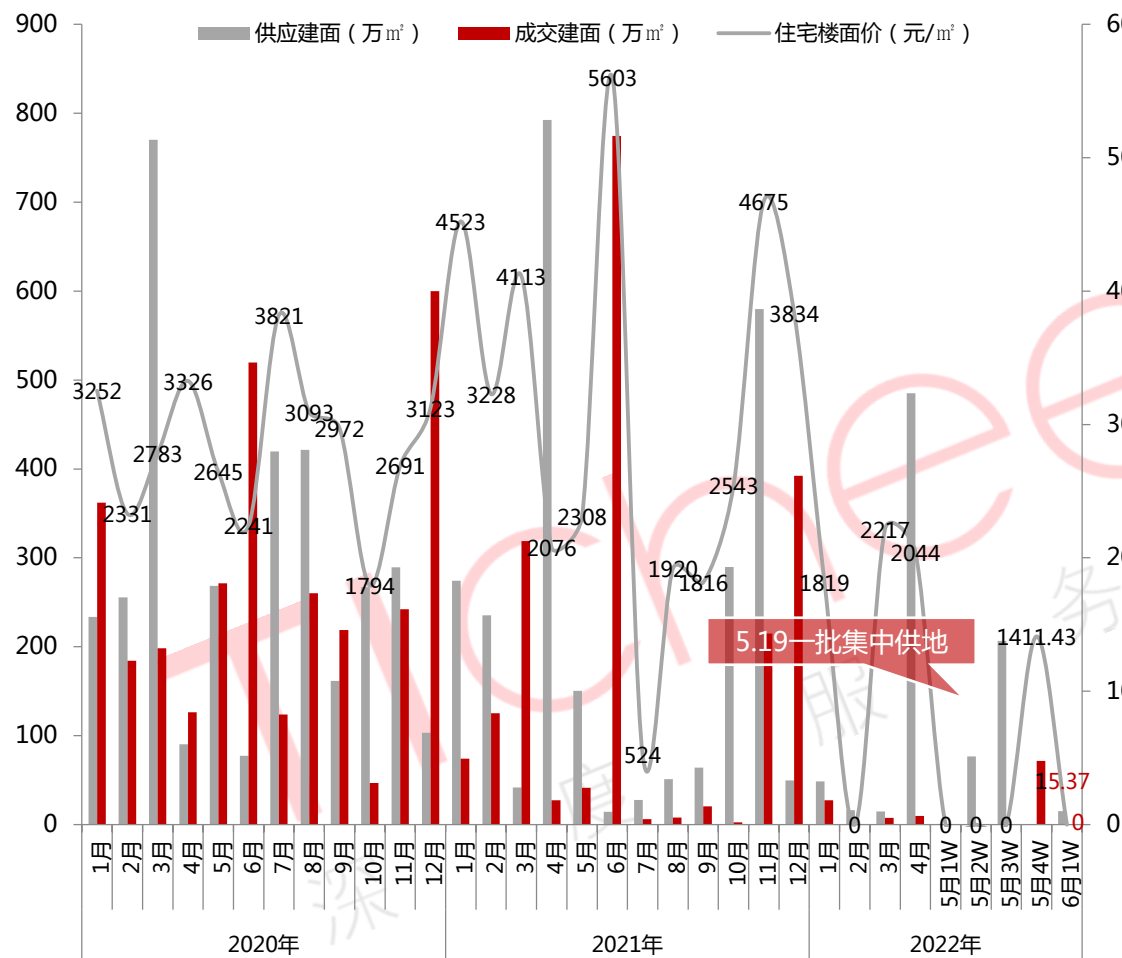
- 1、举办隆重的启动仪式。**2022年6月1日，在全市范围内同时举办“商品房促销月”活动启动仪式，宣讲惠企利民的购房政策，启动商品房促销活动。
 - 2、举办青年人才购房专题推介会。**2022年6月9日，采取实地查看、沙盘讲解与视频展示的形式，举办青年人才购房专题推介会，由房地产企业面对面和青年人才交流，解答青年人才购房的询问。
 - 3、举办养老地产专题推介会。**2022年6月16日，采取现场讲解与品牌展示的形式，举办养老地产专题推介会，由房地产项目负责人面对面和购房群众交流，解答购房群众的疑问和咨询。
 - 4、举办外来务工人员购房推介会。**2022年6月22日，采取现场讲解、品牌展示与政策咨询的形式，举办外来务工人员购房专题推介会，由房地产项目负责人面对面和外来务工人员交流，解答外来务工人员的疑问和咨询。
 - 5、组织开展“网上房展会”。**联合“郑州360房产网”、“贝壳找房”，开展“网红直播看房”、“VR看房”等系列活动，打造一个互动性强、活力十足的直播专栏，为大众进行专业答疑解惑，帮助房地产企业和房地产项目提升品牌影响力，组织开展网上特惠购房，切实带动项目销售。
 - 6、开展房企让利惠民活动。**建议广大房地产开发企业，积极开展惠民利民促销活动，凡在2022年6月1日至6月30日期间购买新建商品房(住宅、非住宅)的，建议房地产开发企业在现有销售价格上，再给予购房者适当的价格优惠，以实际行动反馈消费者，让广大购房者能切实享受到政策红利。
 - 7、开展人气楼盘评比活动。**对2022年6月参加促销活动的房地产项目，组织购房群众进行投票评比，选出市民心目中的人气楼盘TOP10和高品质楼盘TOP10，将在市住宅与房地产业协会官网发布结果，颁发相应的奖牌或证书，为其他购房者提供参考。
- 活动目的是围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，进一步发挥房地产新政优势，帮助郑州房地产开发企业拓展销售渠道，提升销售业绩，加快资金回笼，稳定企业经营，提振市场信心，切实维护经济社会大局稳定。

【解读】郑美好-购房节，目前郑州市政府有意在6月促销，促进房地产市场平稳发展，但没有实质性政策支持，更多的是政府背书的意义；各销售楼盘仅仅推出正常的端午活动，并未出现更大力度的优惠促销行为。

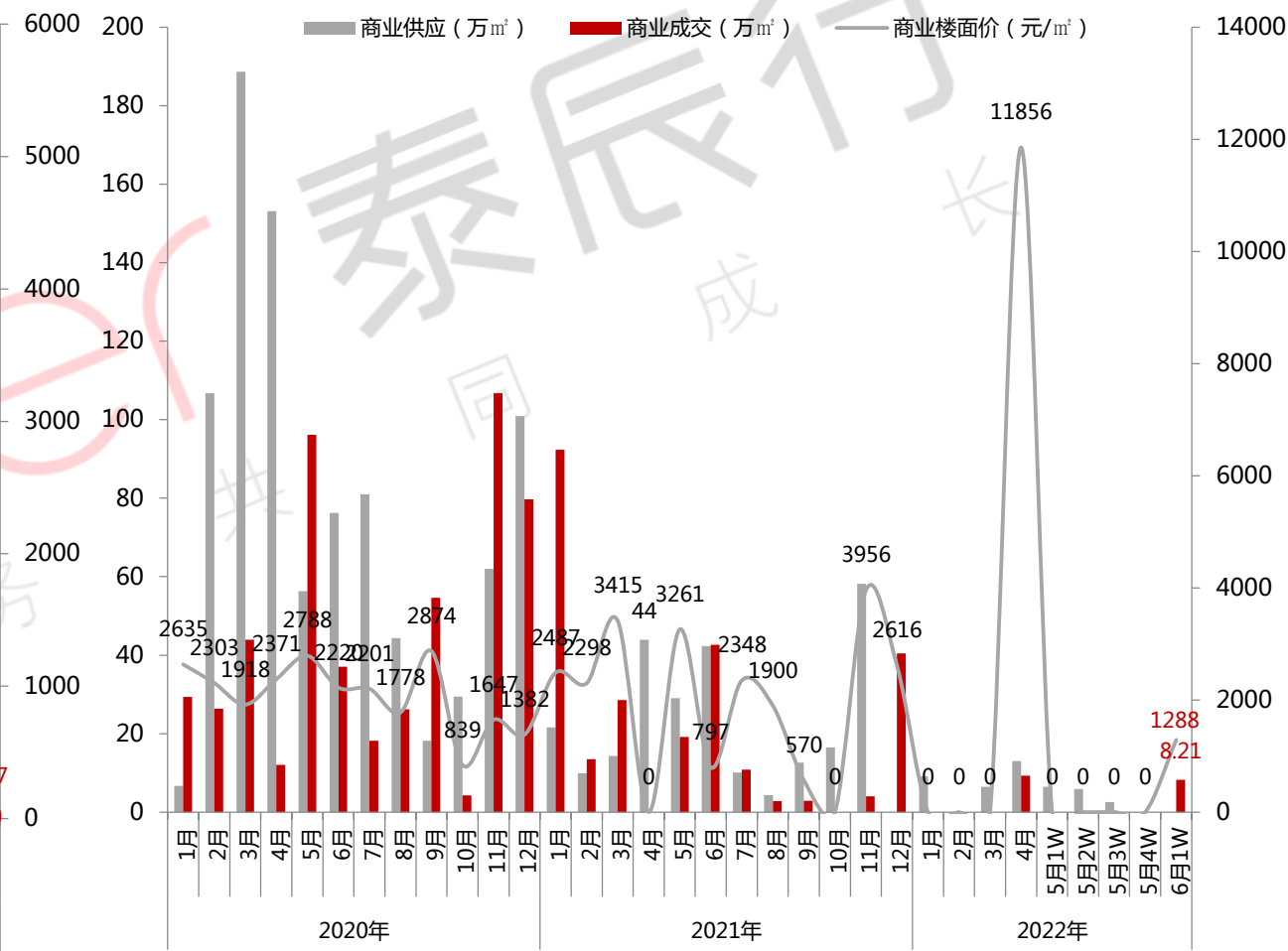
土地汇总：本周供应2宗住宅用地，成交1宗商业用地

本周大郑州供应2宗住宅用地，位于巩义市和登封市，总建面15.37万 m^2 ；成交1宗商业用地，位于登封市，楼面价1288元/ m^2

2020年1月-2022年6月1周大郑州住宅用地供求走势

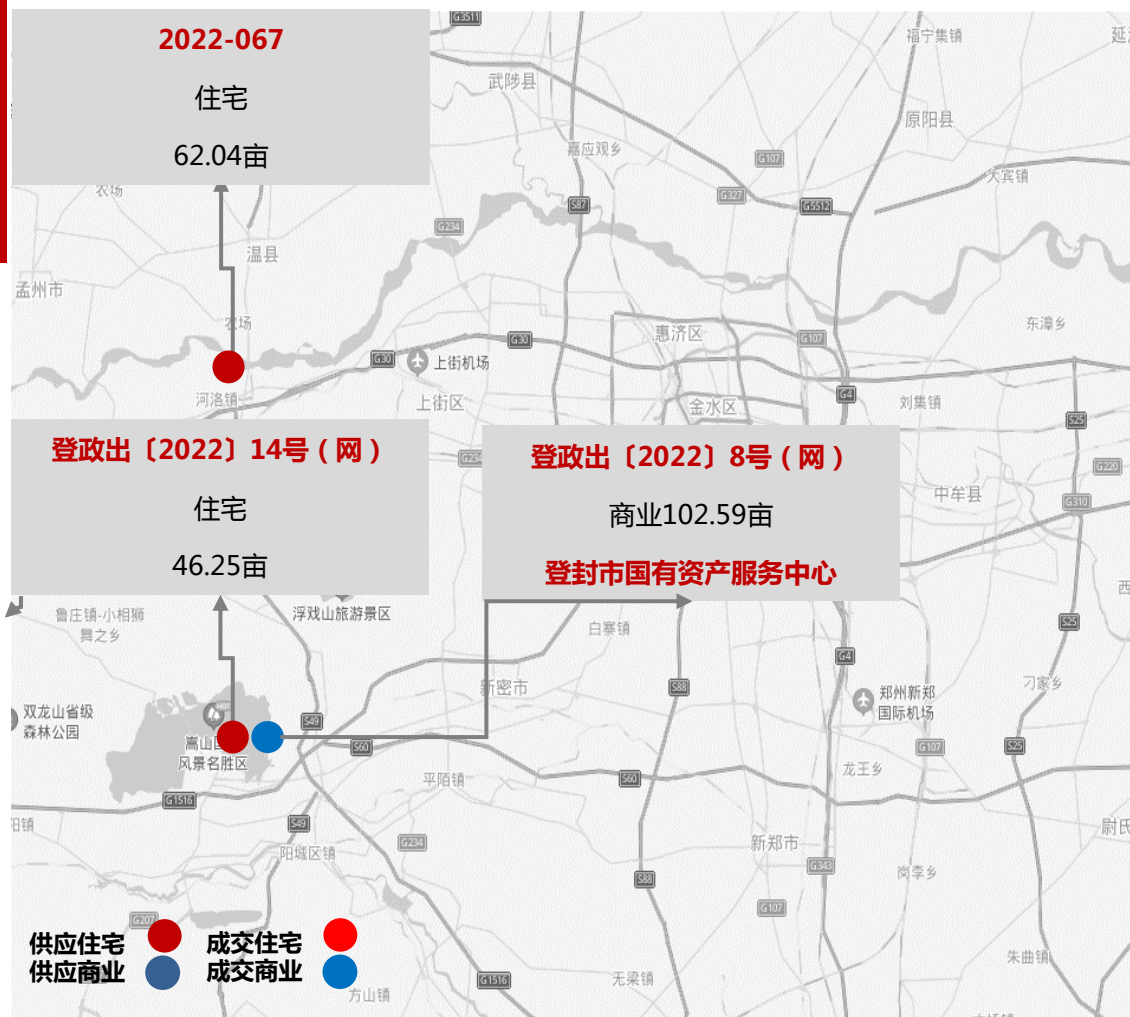


2020年1月-2022年6月1周大郑州商业用地供求走势



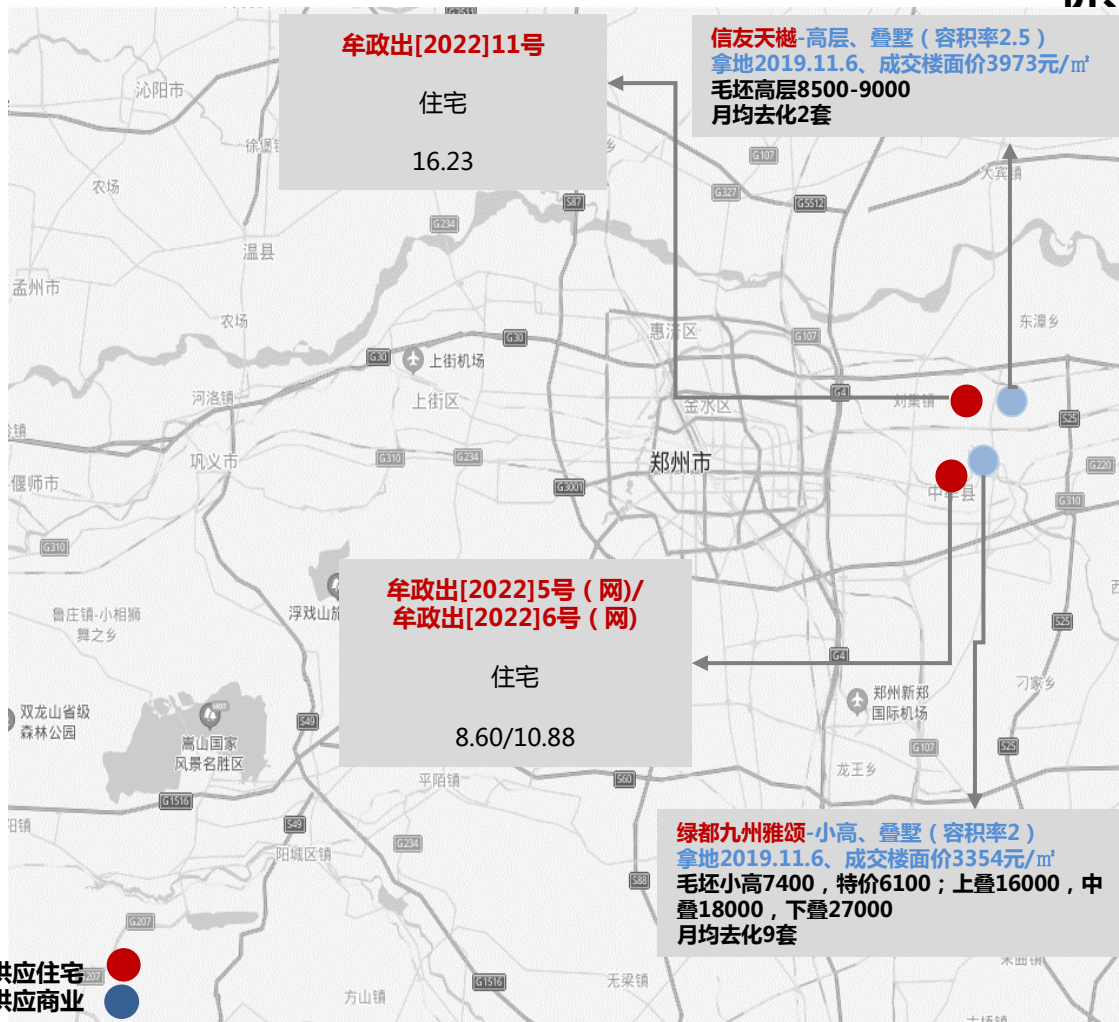
数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街、巩义市、登封市）

土地汇总：供应2宗住宅地，成交1宗商业地，拿地房企为登封市国有资产服务中心

本周供应2宗住宅地，位于巩义及登封，共计108.29亩，计容建面15.37万m²本周登封1宗商业地以底价成交，占地102.59亩，建面8.21万m²

土地汇总：预计下周中牟竞拍3宗住宅地，为之前终止再挂牌地块，起始价下降

预计下周中牟竞拍3宗住宅地，共计214.7亩；周边竞品流速较慢，房企预期低，3宗土地均为近一年终止地块，本次降起始价、重新挂牌

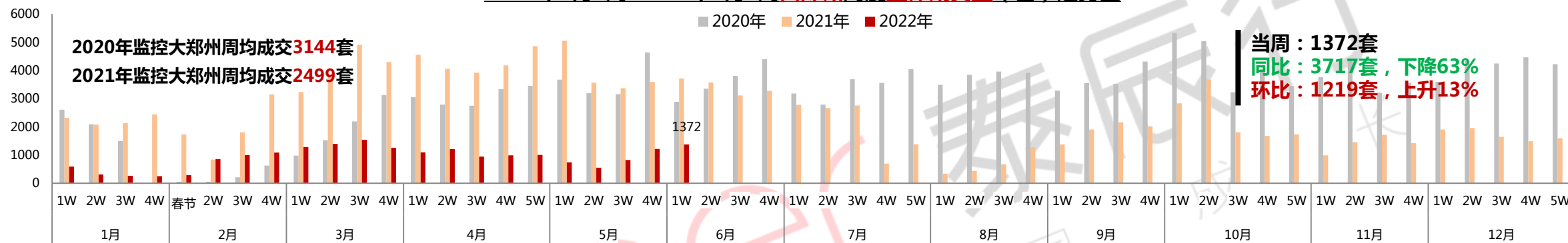


地块编号	牟政出[2022]11号	牟政出[2022]5号（网）	牟政出[2022]6号（网）
竞拍日期	2022/6/6	2022/6/6	2022/6/6
位置	郑州国际文化创意产业园文汇路东、紫宸路西、国华路北	郑州国际文化创意产业园，楚袖街东、琼花路北、花溪	郑州国际文化创意产业园，紫宸路东、琼花路北、楚袖街西、富贵十路南
行政区域	中牟	中牟	中牟
用途	住宅	住宅	住宅
使用权面积(m²)	64905.48	34537.06	43691.11
使用权面积(亩)	97.36	51.81	65.54
容积率	2.5	2.49	2.49
总建面（万m²）	16.23	8.60	10.88
起始价（万元）	37362	21029	23248
起始单价（万元/亩）	384	406	355
起始楼面价（元/m²）	2303	2445	2137
竞买保证金（万元）	7473	4206	4650
竞拍规则	价高者得	价高者得	价高者得
备注	公开地，原牟政出【2021】23号（网），2021年11月、2022年3月曾终止，较2021年起始价降4701万元	原金科博翠书院小镇，原牟政出【2021】45号（网），2021年10月、2022年2月曾终止，较2021年起始价降2276万元	原金科博翠书院小镇，原牟政出【2021】46号（网），2021年10月、2022年2月曾终止，较2021年起始价降2760万元

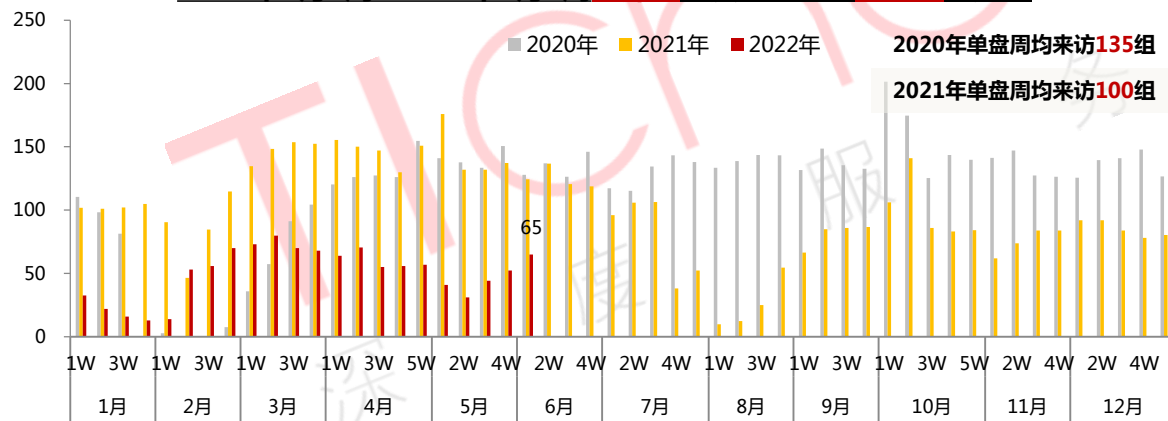
整体数据：受月底促销及端午节拉升影响，大郑州总成交量环比上涨13%

本周大郑州总成交**1372套**（其中端午节期间成交928套），**环比上升13%**，**同比下降63%**；单盘来访**65组**，单盘成交**5套**

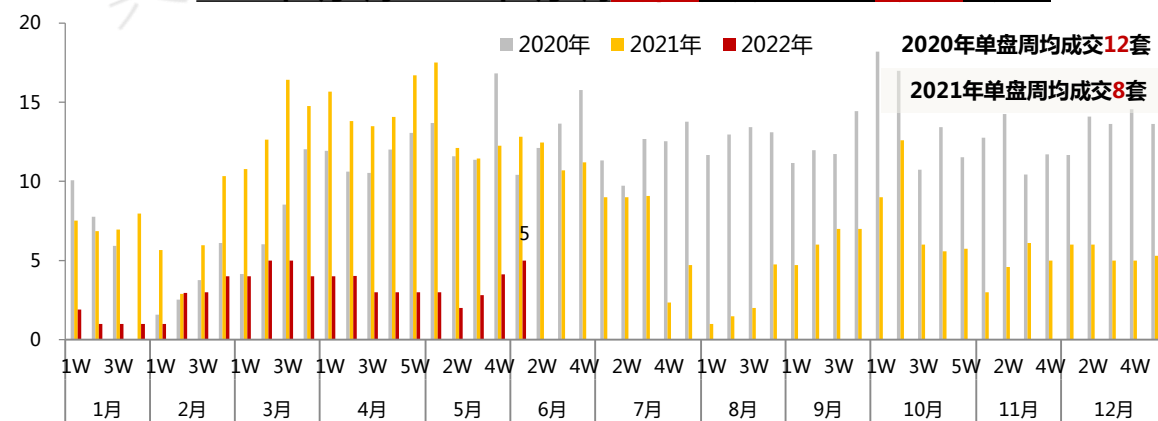
2020年1月1周-2022年6月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年6月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周- 2022年6月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



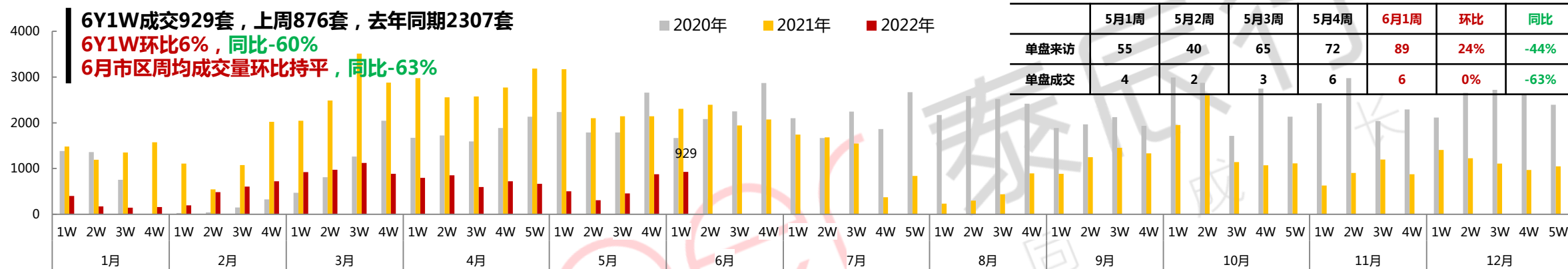
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：6月1周大郑州实际监控到项目298个，其中在售项目296个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

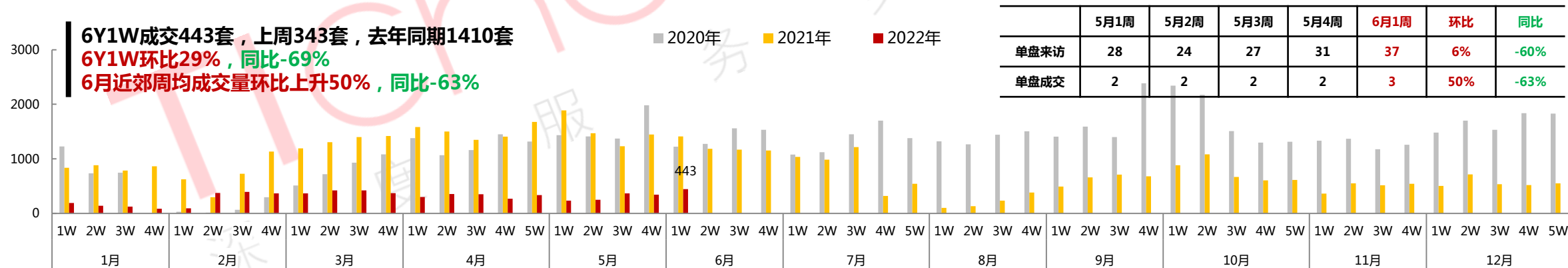
城郊数据：市区成交环比上涨6%，近郊上升29%

6月1周市区总成交**929套**，环比上升6%（因上周华润首开，基数较大），同比**下降60%**；单盘成交**6套**，环比持平，同比**下降63%**
近郊总成交**443套**，环比上升29%，同比**下降69%**；单盘成交**3套**，环比**上升50%**，同比**下降63%**

2020年1月1周-2022年6月1周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年6月1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1周（自然周）市区实际监控到在售项目145个，近郊实际监控到在售项目151个

认购榜单：TOP15门槛15套，共计销售358套，环比上周（543套）下降34%

本周TOP15门槛15套，市场低利率，叠加端午特价房、分期分销等促销政策加速去化，保利和光屿湖高性价比去化38套居于榜首

6月1周（5.30-6.5）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	本周成交 (5.30-6.5)	价格（元/㎡）	分期政策	分销政策	其他
1	保利和光屿湖	高新区	38	一期精装：10800-11100 二期毛坯：10500-11000	可延期，首付10%，延期2个月交齐剩余首付	贝壳，房友，佣金30套以下2万，30套以上2.5万	/
2	金茂越秀未来府	经开区	36	89-128㎡毛坯：15500-17500，146㎡精装（带绿金科技）：19000-21000	无	分销佣金点位6.12前为4.5%，6.12后为3.5%	/
3	美盛教育港湾	金水区	36	毛坯均价：18300；17/18#（临高架楼栋）均价：17000，特价房16500	首付5%，3年分6次付清	贝壳、房友、58、点位2-2.5%	全民奖励：1.5%；包装优惠，端午总裁特批优惠2%
4	新城时光印象	管城区	31	高层精装14500送车位；洋房标准层毛坯17500，特价14999起，一楼24000-25000	首付10%/15%，剩余两年八次	58、贝壳、房源高层3-5万/套；洋房7万/套	高评高贷，首付14%，其余全部贷款
5	万科翠湾中城	惠济区	24	高层精装18300，特价房17700	无	无	/
6	华润琨瑜府	中原区	23	毛坯高层12000-13500	无首付分期，有首付贷，但利息较高；	贝壳、58、房友，佣金3-4%	/
7	谦祥时光序	惠济区	23	高层毛坯13500，特价房12999起	首付5%，剩余2年3次付清	贝壳聚焦，点位4-4.3万	10套特殊楼层，特价房12999起
8	朗悦公园府	高新区	23	三期：15500-16000 五期：15800-16200	首付10%，剩余1年半3次	贝壳、58，佣金：1.3%	全民经纪人：住宅8000元/套；商铺10000元/套；平推五期3#
9	大正水晶森林	高新区	21	毛坯高层12100	首付5%，其余2年2次	贝壳，佣金4万/套	全民/老带新：1.5万/套
10	谦祥世茂万华城	高新区	20	三期：13500-14200（毛坯）、五期：11500-13200（毛坯）	首付5万，剩余2年2次还清	分销：贝壳、58；佣金3%	三期推出10套特价房，（非正常楼层）均价13000-13800元/㎡；五期推出15套特价房，（非正常楼层）均价11400-13200元/㎡
11	碧桂园西湖	高新区	20	毛坯高层12200-13500	首付10%，剩余3年6次	无	/
12	万科民安理想星光	惠济区	17	高层精装13800	无	分销：普林，58，贝壳，房友；点位1.2%	加推1#98平户型，端午额外优惠1%
13	泰宏建业国际城	二七区	16	高层毛坯13500-14000，特价房12000-12700	无	贝壳，佣金3.5万/套	/
14	电建洺悦融园	管城区	15	高层17000-19000，小高19000-21000	/	贝壳3.5-4.5万/套	落位小高层8#、高层9#
15	招商美景美境	金水区	15	17300-18800，2号楼抄底16000起步	首付15%，2年8次	贝壳3%跳3.5%	/

数据来源：泰辰市场监控中心；标红为本周开盘项目，加粗为本周平推项目

端午节认购榜单：假期TOP15门槛11套，共计销售263套

TOP项目除电建项目落位，万科、朗悦加推，其他依靠分销聚焦提佣、特价房、高评高贷吸客等政策高去化，但门槛值及总成交不及今年清明和五一假期。端午节TOP15共计销售**263套**，较清明节（386套）下降32%，较五一假期（390套）下降33%

端午节期间（6.3-6.5）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/㎡）	端午节促销政策
1	金茂越秀未来府	经开区	30	89-128㎡毛坯：15500-17500，146㎡精装（带绿金科技）：19000-21000	分销佣金点位6.12前为4.5%，6.12后为3.5%
2	保利和光屿湖	高新区	29	一期精装：10800-11100 二期毛坯：10500-11000	/
3	新城时光印象	管城区	23	高层精装14500送车位，特价13666起；洋房标准层毛坯17500，特价14999起，一楼24000-25000	/
4	谦祥时光序	惠济区	20	高层毛坯13500，特价房12999起	10套特价房12999起，特殊楼层；贝壳聚焦，点位4-4.3万；
5	华润琨瑜府	中原区	20	毛坯高层12000-13500	/
6	美盛教育港湾	金水区	19	毛坯均价：18300；17/18#（临高架楼栋均价：17000，特价房16500	包装优惠，端午总裁特批优惠2%
7	谦祥世茂万华城	高新区	17	三期：13500-14200（毛坯）、五期：11500-13200（毛坯）	分销：贝壳、58；佣金3%；三期推出10套特价房，（非正常楼层）均价13000-13800元/㎡；五期推出15套特价房，（非正常楼层）均价11400-13200元/㎡；
8	亚星锦绣山河	二七区	15	高层12000-12500，小高层13000（毛坯）	/
9	电建洺悦融园	管城区	15	99㎡：17000-19000、129㎡：18000-19000、143㎡：19000-21000	落位小高层8#、高层9#
10	万科民安理想星光	惠济区	14	高层精装13800	加推1#98平户型，端午额外优惠1%
11	朗悦公园府	高新区	13	三期：15500-16000 五期：15800-16200	平推五期3#
12	大正水晶森林	高新区	13	毛坯高层12100	/
13	佳田未来新城	管城区	12	7号院：毛坯13500-14000，精装16500 2/5/8号院：毛坯13000	2/5/8号院高评高贷，0首付，其余全部贷款
14	绿都望晴川	荥阳	12	毛坯高层5500，洋房6000	高评高贷
15	泰宏建业国际城	二七区	11	高层毛坯13500-14000，特价房12000-12700	分销3.5万

数据来源：泰辰市场监控中心

2022年清明节假期住宅项目成交TOP15

排名	项目名称	销售套数
1	金茂越秀未来府	70
2	合筑玖合湾	34
3	美盛教育港湾	33
4	保利和光屿湖	32
5	华润琨瑜府	31
6	保利天汇	26
7	万科理想拾光	25
8	华润凯旋门	23
9	康桥天樾九章	19
10	碧桂园西湖	18
11	碧桂园名门时代城	16
12	万科翠湾中城	15
13	东原阅城	15
14	大正水晶森林	15
15	谦祥世茂万华城	14

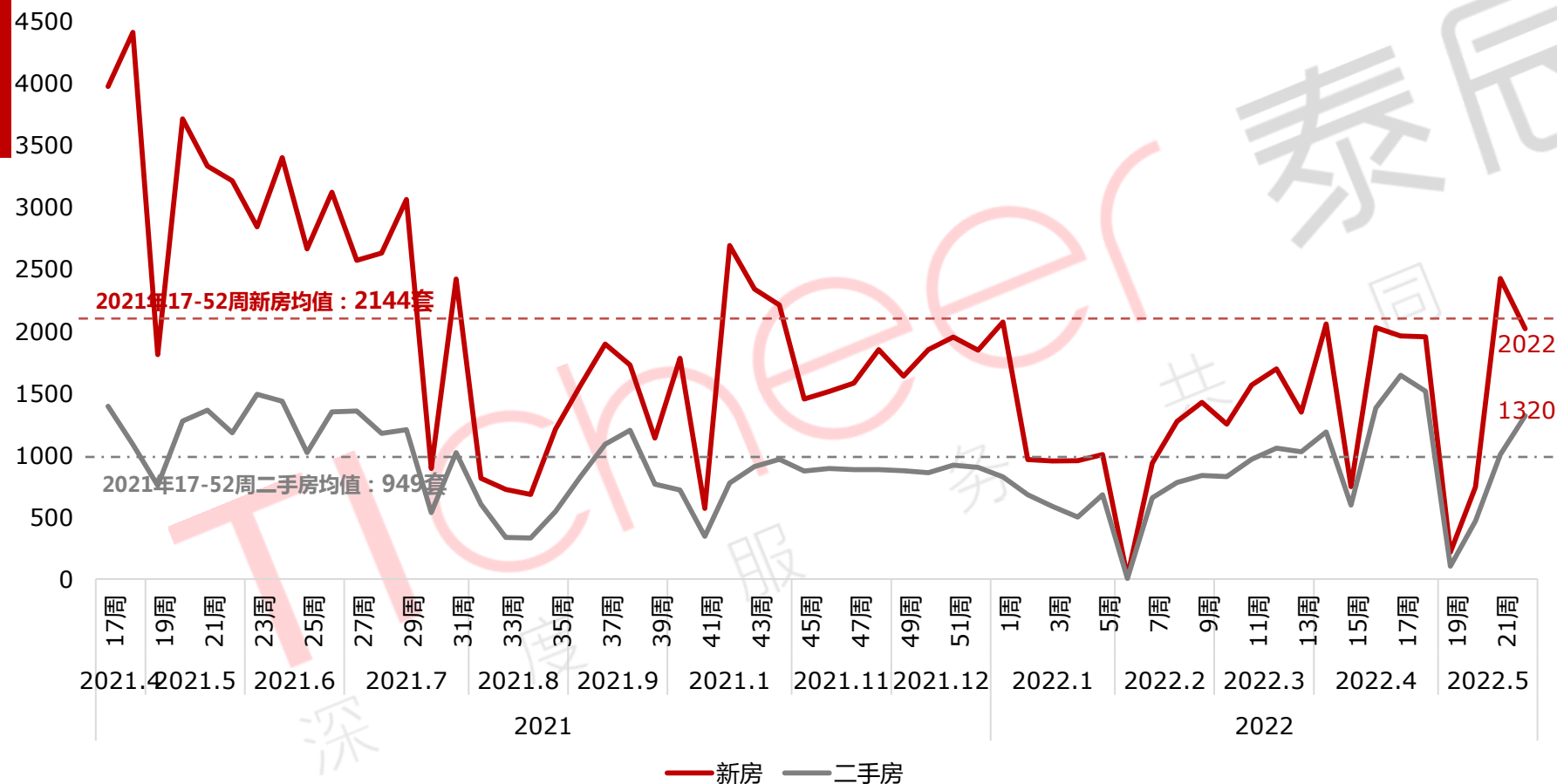
2022年五一假期住宅项目成交TOP15

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

网签数据：新房成交量在上周疫情解封后激增，于本周微降；二手房持续增长

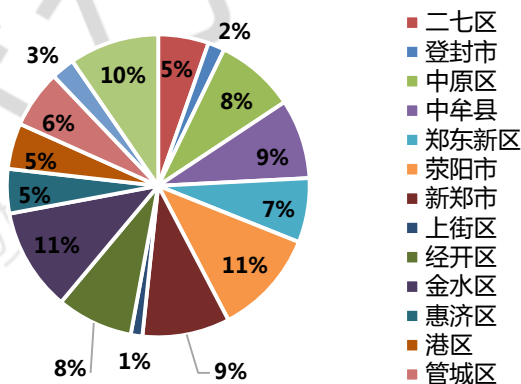
在市场利率下调，疫情不断恢复的情况下，当前新房持续弱复苏，但本周相比上周微降；二手房在政策端支持下需求释放，自5月持续回升，目前已超去年均值

近一年郑州市新房/二手房周度成交数据走势

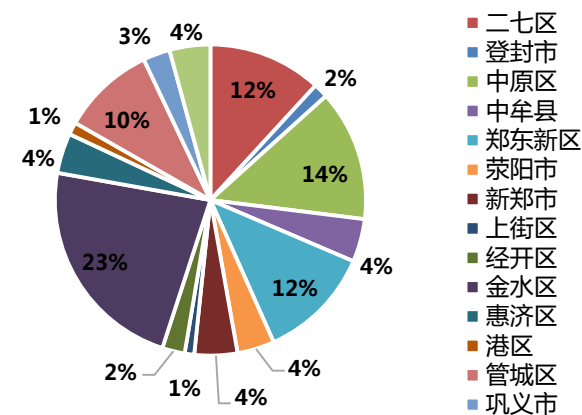


注：周度数据大郑州范围为市区八区+航空港区，数据有1周左右延迟；来源：360房产网

5月4周郑州市新房各区域成交数据走势



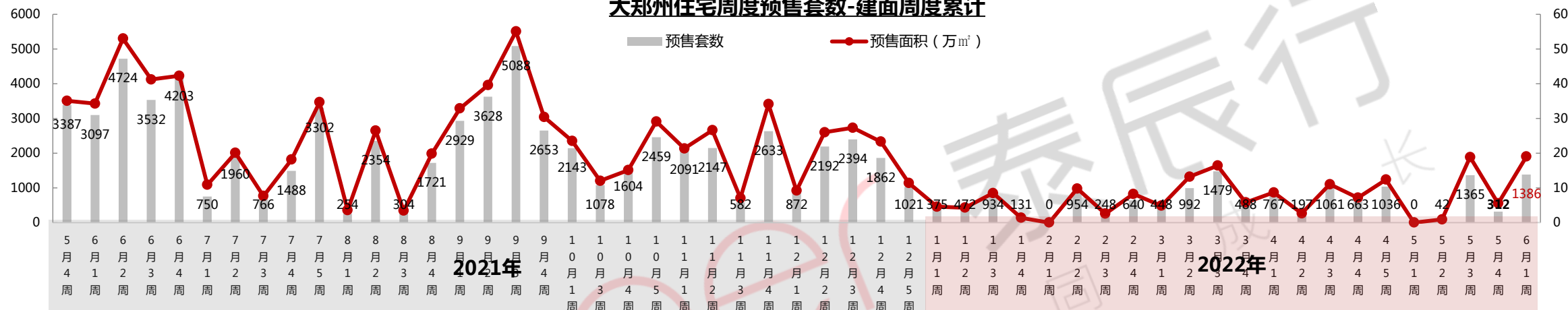
5月4周郑州市二手房各区域成交数据走势



项目预售前公示：本周7个项目预售前公示，碧桂园云境、华润幸福里预计本月推售

本周大郑州7个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计**1386套**，建面**19.01万m²**

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



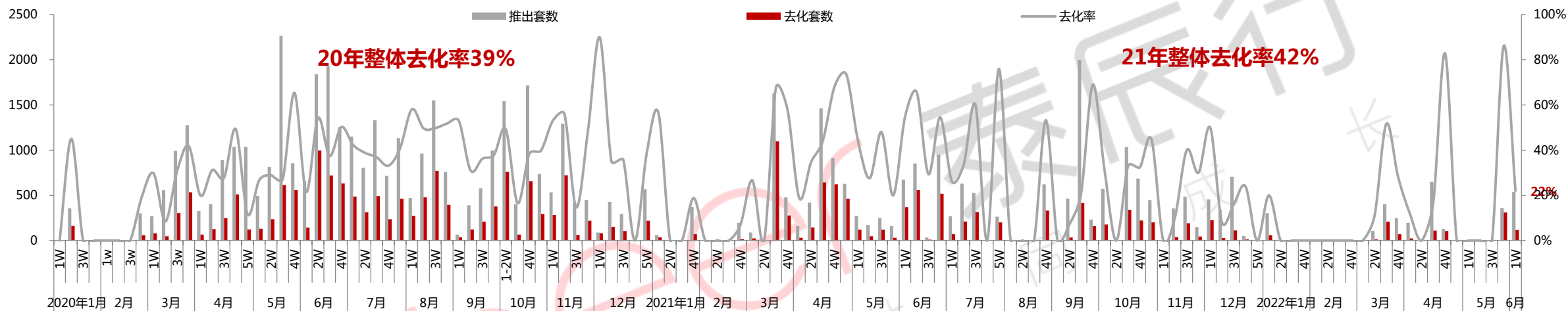
类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m ²)	业态及产品	项目概况	项目动态
在售	2022.05.31/2019.10.31	中建澜溪苑	经开区/国际物流园区	净地	5/11#	176	1.83	高层79/89/107三房, 小高118m ² 四房	总占地76.7亩, 总建面18万m ² , 规划3栋16-18F小高层, 9栋27F高层	5#在售, 11#待售
	2022.05.31/2021.6.3	碧桂园云境	金水区/沙门	城改	3#	128	1.43	高层48m ² 一房, 75m ² 两房, 89/110/120m ² 三房, 155m ² 四房	总占地84亩, 总建面43万方, 规划7栋高层和1栋11层LOFT公寓	预计6月
	2022.06.01/2021.6.3	万科民安理想星光	惠济区/南阳路	城改	1/4#	284	2.53	高层76m ² 两房, 89/99/100m ² 三房, 洋房97m ² 三房	总占地23亩, 总建面6.22万方, 规划3栋20-34层高层, 1栋8层洋房	1#在售, 4#待售
	2022.06.01	永威上和府	中牟县/雁鸣湖	/	C1-1/2/3/5/6#	98	1.66	大平层135-330m ² , 洋房140-220m ² , 叠墅230-510m ²	总占地1000余亩, 总建面50万m ² , 容积率1.5, 绿化率40%	待售
	2022.06.02/2021.3.17	中海云著湖居	郑东新区/龙湖北	净地	21#	28	0.47	洋房149/169/189/215m ² 四房	总建面22.61万m ² , 容积率1.69, 规划27栋7层洋房	待售
	2022.06.02/2021.6.3	华润幸福里	郑东新区/高铁	净地	3/8/9# 2#	244 128	5.00 2.90	高层148m ² 三房, 180/230/237/270m ² 四房	总占地191亩, 总建面69.93万m ² , 规划8栋26-32F高层	预计6月
	2022.06.02/2018.7.4	康桥香溪里	中牟县/绿博	产业勾地	2/10#	300	3.19	高层90/115m ² 三房、140m ² 四房, 洋房144m ² 四房	总占地138亩, 共30万m ² , 二期规划5栋20层小高层, 5栋6层洋房	待售
合计						1386	19.01	/		

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

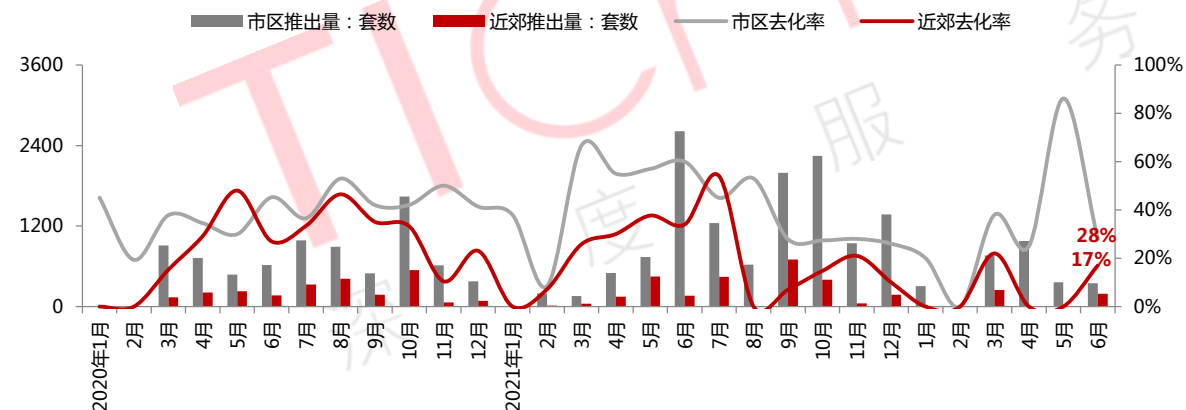
开盘表现：月初项目推售调整期，仅2个项目开盘/落位，均在端午节期间

本周推售均在端午节期间，仅2个项目开盘/落位，共计推出538套房源，去化率22%

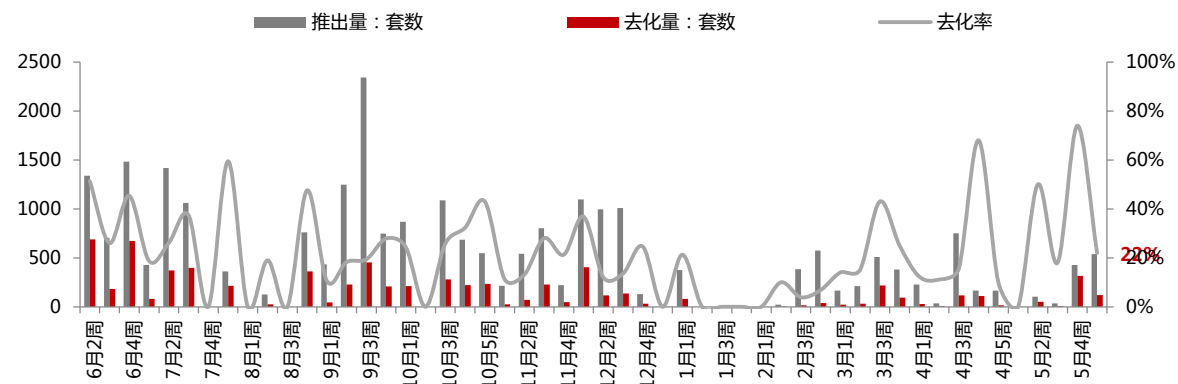
2020年1月1周-2022年6月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年6月市区/郊区住宅项目开盘推售及去化



近一年大郑州周度住宅项目推盘表现（开盘+平推）



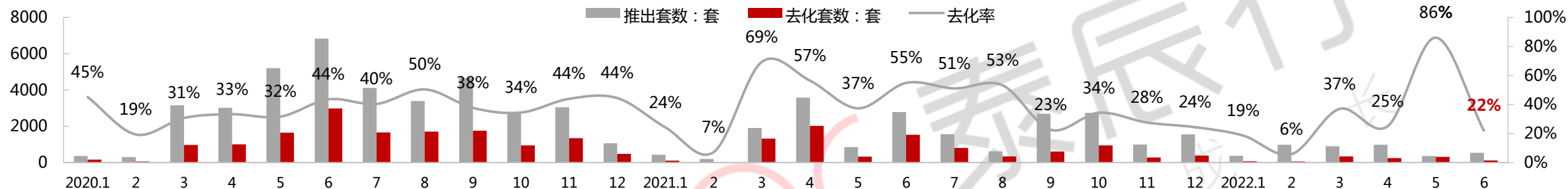
数据来源：泰辰市场监控中心；

数据范围：市区包含二七区、高新区、管城区、惠济区、金水区、经开区、郑东新区、中原区；近郊包含航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区

开盘表现：本周2个项目首开，整体去化不及预期

本周2个项目首开，管城区电建洛悦融园推出**348套**，去化**98套**，去化率**28%**；新郑龙湖镇金地和樾春晓推出**190套**，去化**20套**，去化率**17%**

2020.1-2022.6月大郑州项目开盘成交走势



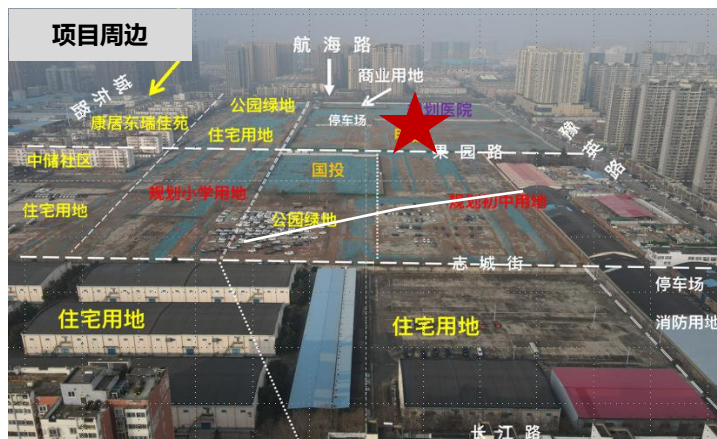
2022年6月1周开盘/平推项目信息汇总

类型	项目名称	装修情况	成交均价（元/m²）	推出套数	销售套数	去化率
开盘	电建洛悦融园	精装	高层17000-19000 小高19000-21000	348	98	28%
开盘	金地和樾春晓	毛坯	高层7700-8300 洋房标准层9500、首层13000	190	20	17%
总计				538	118	22%

数据来源：泰辰市场监控中心；因电建洛悦融园未拿预售证，对外称落位

电建洺悦融园：品牌、区位、产品有优势，但受周边环境影响，开盘效果不及预期

5月28日，推出小高层11/12#，高层14#，共计**196套**房源，当天**落位85套(含内购)**，去化率**43%**，价格精装17000-19300元/m²；6月3日，推出小高层8#、高层9#，共计**152套**房源，当天**落位13套**，去化率**9%**，价格精装18000-21000元/m²



新推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘效果表现一般

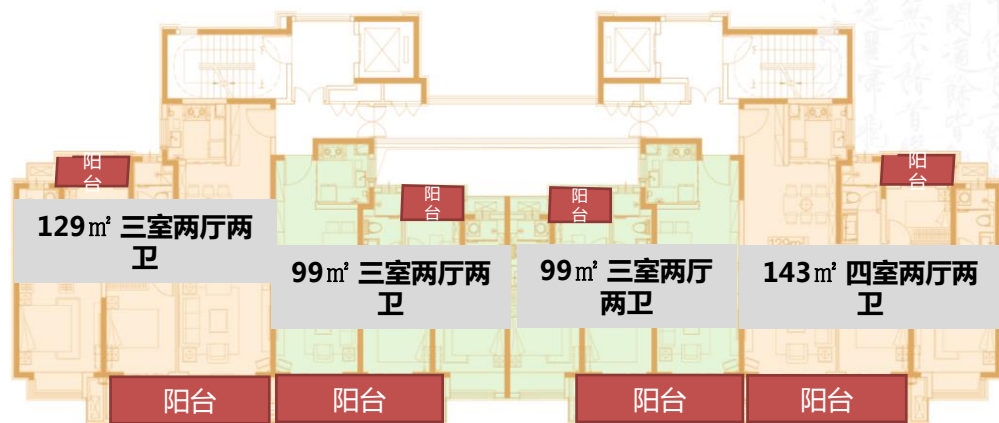
- 1、电建开发，当前市场下行，央企置业客户信心度相较更高；
- 2、项目位于二环内核心位置，周边配套成熟；
- 3、项目户型设计具有亮点，三面朝南，至少有南北两个双向阳台；且阳台赠送面积，99m²赠送9m²、129m²赠送14m²、143m²赠送16m²；99-129m²得房率84%，143m²得房率85%；
- 4、相比竞品佳田未来新城毛坯13500-14000元/m²，精装16500元/m²，价格无优势；
- 5、项目外部环境一般。东门是环卫工房和公厕，西北角为社会公共停车场，外部环境嘈杂；与南五里堡敬安堂（存储骨灰）直线距离110m（3月管城区政府发布搬迁通知，目前还没有实施）。

所属区域	管城区		所属板块	航海路板块	
项目位置	果园路北、魏庄西街西		开发公司	郑州中电建文博置业有限公司	
占地	84.4亩	建面	16.88万㎡	容积率	2.99
营售团队	自销		解筹率	49%	
蓄客及到访	共计蓄客约200组				
成交价格	5月28日，精装高层99㎡：17000-18000元/㎡、高层129㎡：18000-19000元/㎡、小高层143㎡：19300元/㎡ 6月3日，精装高层99㎡、129㎡：18000-19000元/㎡、小高层143㎡：19000-21000元/㎡				
竞品价格	金茂越秀未来府：89-128㎡毛坯：15500-17500元/㎡，146㎡精装（带绿金科技）：19000-21000元/㎡				
营销政策	认筹：2万抵10万 优惠：认购99折，按揭99折，按时签约99折 首付分期：无 分销：贝壳3.5-4.5万/套				
客户来源	多来自管城区地缘性客户，认可品牌、区位、配套				
预售情况	/				
备注	地块2021年11月19日成交，楼面价为7145元 /㎡，溢价率14.9%； 地块所建商品住宅（毛坯）综合销售均价不超过16800元/㎡，如采用成品房方式交付，装修价格不得超过3300元/㎡，且装修价格应一并计入销售价格，不得分拆为独立合同。				

电建洺悦融园/产品分析：大面积去化效果较好

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高：m	户型	面积（ m² ）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	8#	1D	2T2	18	2.95	四室两厅两卫	143	19000-21000	36	98	28%
		11#	1D	2T2	18	2.95	四室两厅两卫	143	19300	36		
		12#	1D	2T2	18	2.95	四室两厅两卫	143	19300	36		
	高层	9#	1D	2T4	29F	2.9	三室两厅两卫	99	18000-19000	58		
							三室两厅两卫	129	18000-19000	58		
		14#	1D	2T4	33F	2.9	三室两厅两卫	99	17000-18000	62		
							三室两厅两卫	129	18000-19000	62		

高层9/14#标准层平面图



小高层8/11/12#标准层平面图



金地和樾春晓：客户不足，价格不占优势，去化效果不及预期

5月22日开始推出高层11#、洋房3#，共计**190套房源**，截止6月5日开始集中签约，去化**20套**，去化率**11%**，均价高层毛坯**8000元/m²**，洋房毛坯标准层**9500元/m²**、首层**13000元/m²**



开盘分析：本次开盘效果不及预期

- 1、项目周边配套齐全，区位优势较为明显，后期生活便利性高；
- 2、客户观望情绪重，蓄客量少，开始选房前客户仅约30组左右；
- 3、片区内竞品产品同质性较高，开盘价格高于周边竞品，价格不占优势，竞品项目对其客户产生分流。

所属区域	新郑市龙湖镇		所属板块	龙湖镇北板块	
项目位置	郑新快速路辅道东侧、祥和路北侧		开发公司	郑州金地荣祥房地产开发有限公司（金地）	
占地	60.7亩	建面	12.1万方	容积率	2.99
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	5月1日开始认筹，22号开始选房，选房约30组客户，6月5号进行集中签约，截止6月5号，签约20套				
成交价格	高层毛坯8000元/㎡，洋房毛坯标准层9500元/㎡、首层13000元/㎡（首层赠送45㎡花园，及120㎡地下室，层高5.2m）				
竞品价格	正商兰庭华府毛坯高层7188-7900元/㎡、毛坯洋房现房9800-10200元/㎡				
营销政策	认购：1万订房 优惠：认筹1万抵5万 分期：15%，剩余两年四次 分销：58、贝壳、自渠，佣金3%；				
预售证号	2022/4/7、（2022）新房管预字第（220011）号、（2022）新房管预字第（220010）号				



新推

在售

待售

售罄

金地和樾春晓：价格相对周边竞品较高

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高 (m)	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	11#	1	3T5	34	2.9	三室两厅一卫	92	7700-8300	68	20	11%
							三室两厅两卫	103		34		
							三室两厅两卫	113		34		
							四室两厅两卫	128		34		
	洋房	3#	2	1T2	5	2.9	四室两厅两卫	130	标准层9500、首层13000 (首层赠送45m ² 花园, 及120m ² 地下室, 层高5.2m)	20		
合计										190	20	11%

高层11#标准层平面图



洋房3#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：郑州市郑东新区绿地之窗云峰B座31楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>

