

【2022年第24期】 郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部



目录

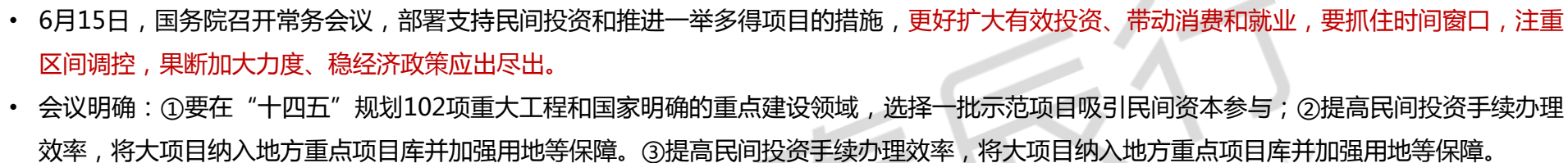
CONTENTS

1 行业资讯

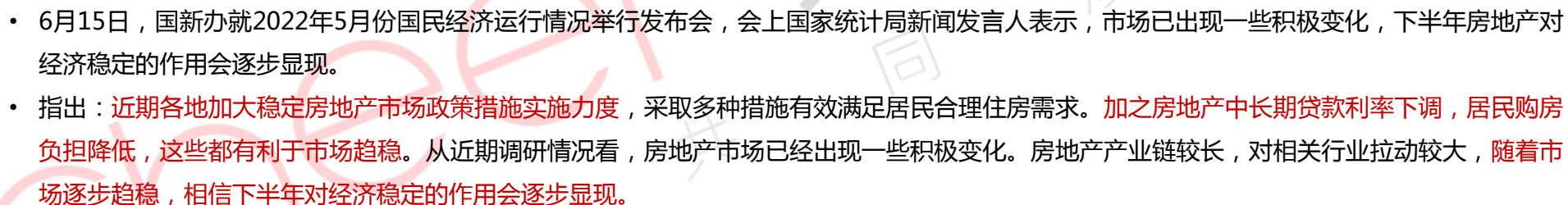
2 土地分析

3 市场分析

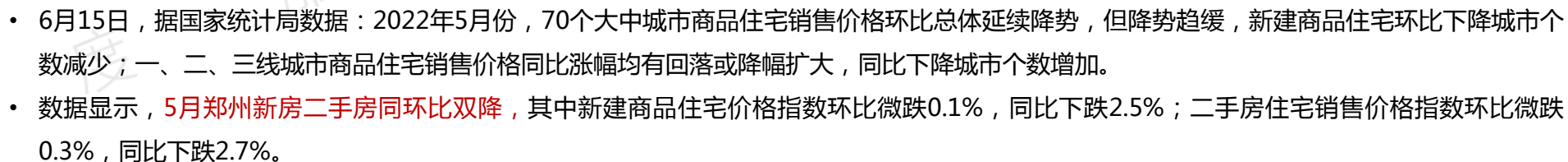
1、国常会：更好扩大有效投资，带动消费和就业（2022.6.15）



2、国家统计局：下半年房地产对经济稳定作用会逐步显现（2022.6.15）



3、国家统计局：5月份46个大中城市新建商品住宅销售价格同比下降（2022.6.15）



城市：襄阳、乌鲁木齐、重庆、杭州提高公积金贷款额度

1、湖北襄阳：公积金最高贷款额70万元，二套房首付比例三成（2022.6.12）



- 6月12日，湖北省襄阳市市住建局、市财政局等八个部门联合出台《关于做好促进城区房地产业健康发展工作的通知》。
- 提出：①**实行“认贷不认房”**，对缴存职工既无住房公积金贷款记录又无尚未结清住房商业贷款的，比照首套房贷款政策执行；②**住房公积金贷款最高额度由60万元提高至70万元**；③**降低首付比例，首套房由不低于30%调整为不低于20%，二套房由不低于50%调整为不低于30%**。④给予购房补贴，**购买首套新房，签订网签合同并完成契税缴纳的，给予每套2万元的补贴**，人才购房分别给予6-15万元不等的一次性购房首付补贴。

2、乌鲁木齐：公积金最高贷款额80万元，二手房首付比例两成（2022.6.13）



- 6月13日，乌鲁木齐政府官网显示，出台了9方面57项措施推动经济稳增长，关于房地产方面提到：
- 将阶段性调整住房公积金政策，**住房公积金贷款最高额度由70万元调整为80万元**，同时将住房公积金借款人（含共同借款人）贷款额度计算倍数由住房公积金账户余额10倍调整为15倍，支持居民改善性需求；**二手房住房公积金贷款首付款比例降低至20%**。

3、重庆：公积金贷款单笔最高可贷80万元，首套房首付最低两成（2022.6.15）



- 6月15日，重庆市人民政府办公厅发布《关于印发重庆市促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施的通知》。
- 提出：①**住房公积金缴存职工家庭购买首套住房的，首付款比例不低于20%**，缴存职工家庭购买第二套住房的，首付款比例不低于40%；②**缴存职工家庭夫妻参贷的，单笔贷款额度按双方个人可贷额度相加计算，最高额度从60万元提高至80万元**。

4、杭州：无房职工家庭公积金最高可贷120万元（2022.6.15）



- 6月15日，杭州住房公积金管理委员会发布《关于提高无房职工家庭住房公积金贷款额度的通知》。
- 提出杭州市区无房职工家庭，**单人缴存公积金最高贷款额度由50万元提高至60万元，夫妻双方缴存由100万元提高至120万元**。

城市：南京限购再放松/福州新政鼓励毕业生就业创业/温州发布楼市新政

5、南京：外地人补缴6个月社保即可购房（2022.6.13）



- 6月13日，南京房产限购政策再次调整，非南京户籍只要补缴6个月社保，即可直接开出购房证明。目前不再区分社保征缴方式，当事人可以以个人参保方式补缴，一年内缴纳6个月即可满足社保证明要求。
- 根据此前政策，外地户籍人士来南京买房，需要满足“3年内在南京连续缴纳2年及以上社保或个税”的政策。今年4月南京调整限购政策，外地户籍人士来南京买房，需要满足“1年内在南京累计缴纳6个月社保或个税”，但社保不可以通过补缴的方式。

6、福州：毕业三年内的外地生源大学生可申请一年免费住宿（2022.6.15）



- 6月15日，福州人社微信公众号发文，延长求职实习免费住宿期限至不超过一年。毕业三年内（含毕业年度）有意求职、创业和实习、见习的全日制高校外地生源毕业生，均可申请最长不超过一年的免费住宿，每人仅限享受一次。
- 有下列情形之一的，不再继续提供免费住宿保障：①已在福州就业创业并缴纳城镇职工养老保险的；②已享受福州市出台人才住房保障政策的。

7、温州：首套房首付比例20%，市区首套房可补贴房款0.6%（2022.6.18）



- 6月18日，温州住建局发布《温州市支持合理住房需求的阶段性政策》，从降低个人住房消费负担、加大住房公积金支持、执行差别化住房信贷政策、进一步放宽落户政策、加速房票全市流转等多个方面落实多项措施，部分措施有效期截止至2022年9月30日。
- 要点包括：①首套房首付比例降至20%，并享受首次贷款购买普通自住房的房贷利率，二套房首付比例降至30%；②对居民家庭在温州名下无房但有已结清贷款记录的，或在温州有一套住房但无贷款记录、或已结清贷款记录的，再买房均按照首套房优惠政策执行；③在市区购买首套房，给予购房款0.6%的消费补助；喊停安置费，推进房票市区全域流转等。

城市：多城发布二批次供地公告/青岛二批次集中供地收官

8、南京：第二批集中供地挂出44宗地块，起始总价755.8亿元（2022.6.13）



- 6月13日，南京市发布2022年第二批集中供地公告，共推出44宗地块，总出让面积196.99万 m^2 ，总建筑面积452.36万 m^2 ，总起价755.8亿元，将于7月12日出让。
- 44宗地块中，有31宗地块继续实行“限房价、定品质、竞地价”的政策，有13宗地块实行“差异化定房价、按程序报备”的政策，地块出让时不设定毛坯限价，开发企业完成开发后，向有关部门报备审核，有关部门将根据房屋用材成本以及品质定价。
- 从第二批推地的情况来看，无论是从出让地块数量还是地块出让总金额，都高于南京市今年的首批出让地块。

9、长沙：第二批集中供地挂出19宗地块，起始总价157.74亿元（2022.6.14）



- 6月14日，长沙市发布2022年第二批集中供地公告，共推出19宗地块，总面积145.98公顷（合2189.7亩），总起始价157.74亿元，将于7月14日集中出让。
- 和本年度首批集中供地相比，本次集中供地宗数减少14%，供应面积上涨22%，9宗地块中有5宗地块为纯住宅用地，12宗地块为商住用地，2宗为纯商业用地。出让规则基本与首轮集中供地规则一致，采取“限地价、限房价、竞自持租赁面积、摇号”等常规方式进行。

10、广州：第二批集中供地挂出14宗地块，起始总价253亿元（2022.6.16）



- 6月16日，广州市公共资源交易中心发布第二批集中供地公告，共推出14宗涉宅地，总建面147万 m^2 ，起拍总价253亿元，将于7月18日集中出让。除海珠一宗地块设“竞自持”环节外，其余地块均采用“限地价+摇号”方式，取消“竞自持”环节，有利于降低房企成本，增加盈利空间。
- 二批次集中供地相较于首批次，宗数上减少了4宗，面积上减少了47%，起始总价减少26%。通过供应缩量 and 降低门槛，提升房企参与的积极性。

11、青岛：第二批集中供地出让25宗地，揽金105亿元（2022.6.16）

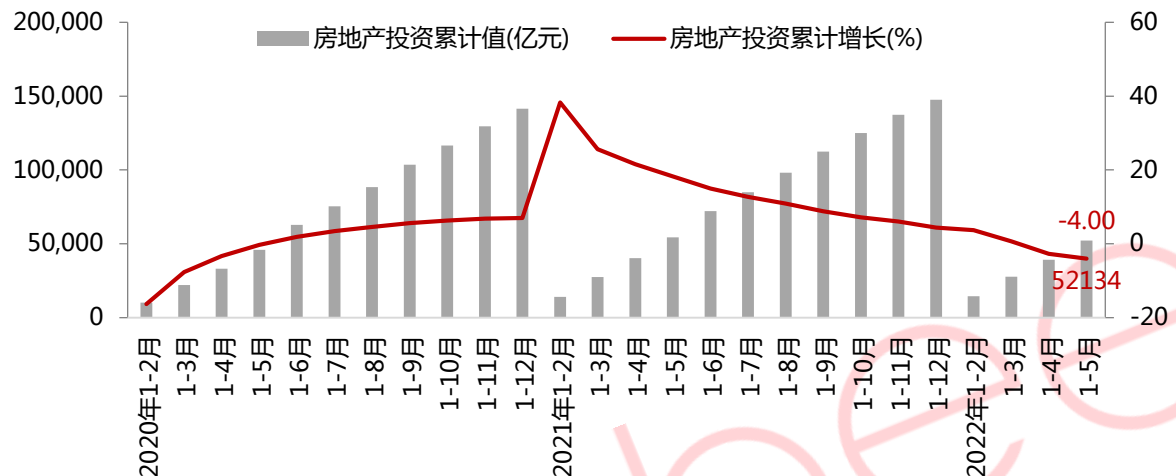
序号	地块名称	面积(㎡)	容积率	起始价(亿元)	成交价(亿元)	溢价率(%)
1	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
2	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
3	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
4	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
5	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
6	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
7	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
8	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
9	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
10	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
11	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
12	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
13	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
14	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
15	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
16	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
17	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
18	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
19	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
20	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
21	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
22	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
23	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
24	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%
25	城阳街道	1111	1.1	1.1	1.1	0%

- 6月16日，青岛市今年第二轮集中供地收官，共推出27宗地块，其中2宗熔断转线下竞品质，24宗底价成交，1宗流拍，总成交价约104.87亿元。
- 拿地房企以央企和本地国企为主，其中中海竞得2宗，保利、万科各竞得1宗。

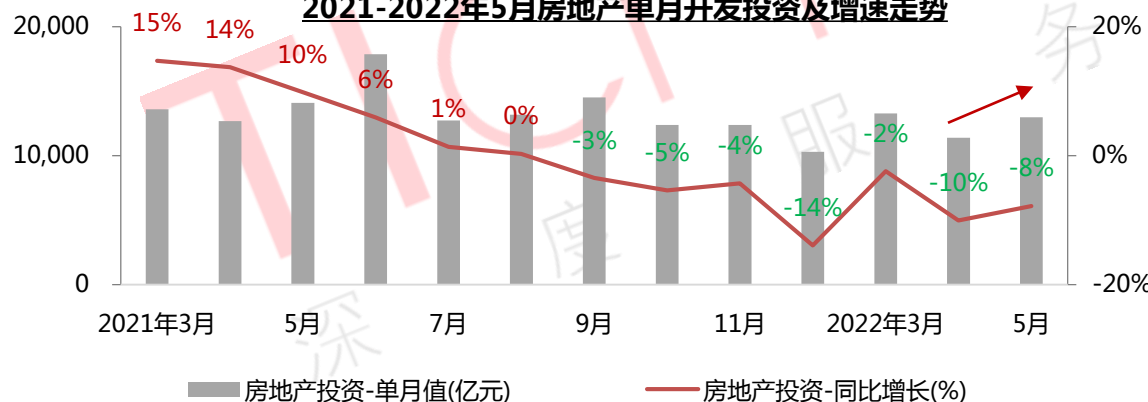
全国/开发投资：1-5月开发投资和新开工同比降幅均有扩大

1-5月房地产开发投资增速已连续15个月下滑且降幅仍在扩大，新开工同比降幅扩大，开工意愿偏弱

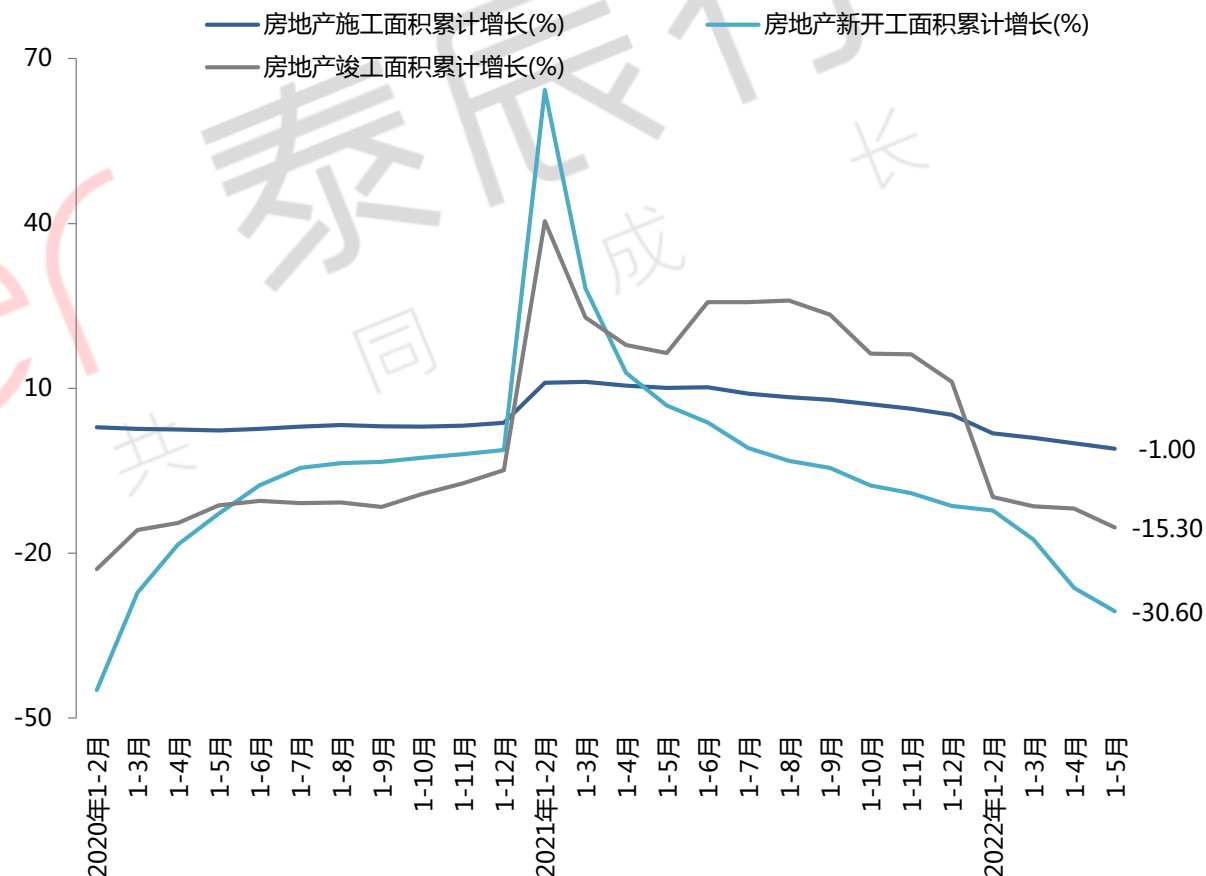
2020-2022年5月房地产累计开发投资及增速走势



2021-2022年5月房地产单月开发投资及增速走势



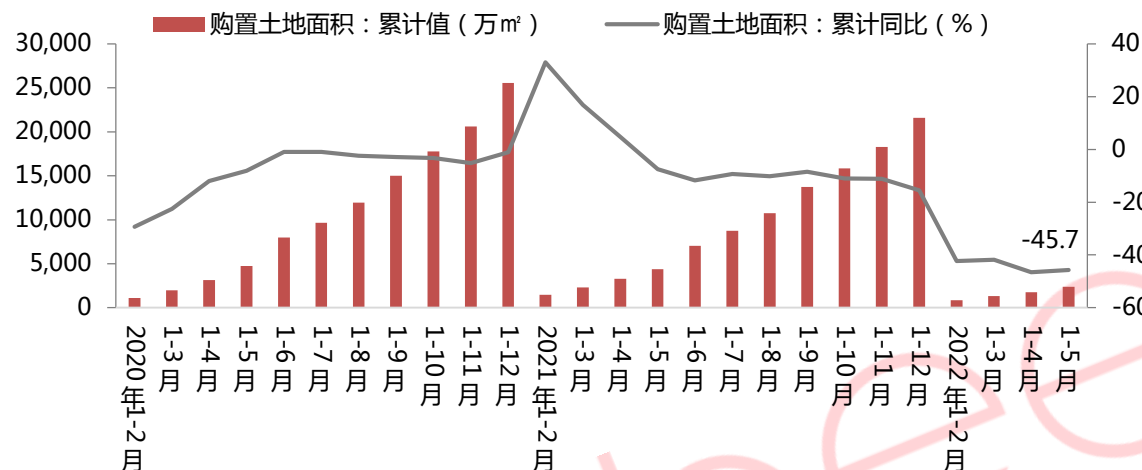
2020-2022年5月房地产新开工、施工、竣工面积走势



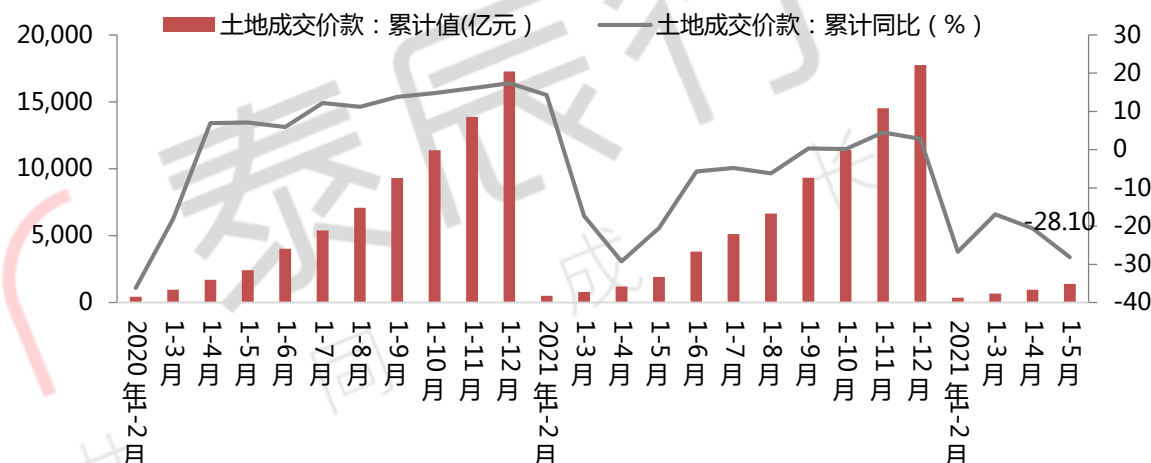
全国/土地市场：5月受多城集中土拍影响，土地市场略有回暖

5月多城完成第一批集中供地，土地购置面积及成交价款较4月均有提高，土地市场略有回暖，但同比降幅仍维持高位，房企拿地信心尚待修复

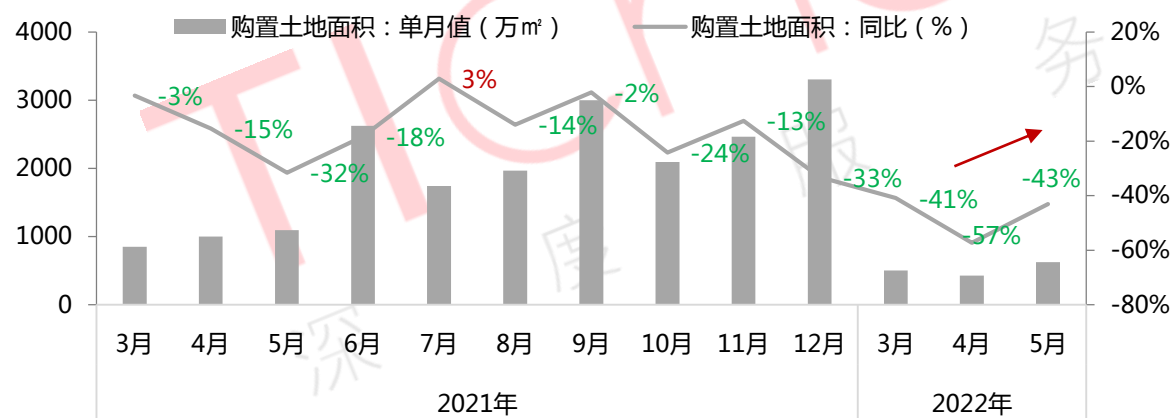
2020-2022年5月房地产累计购置土地面积及增速走势



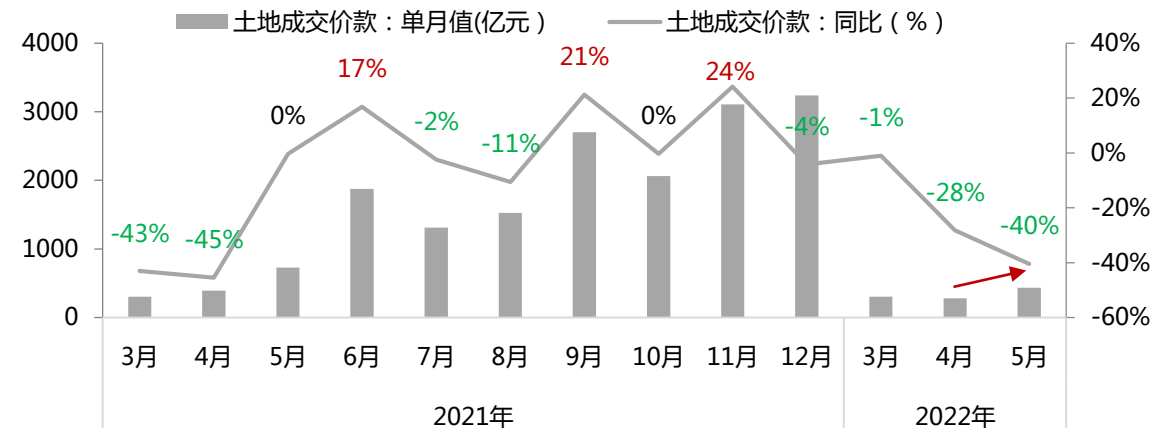
2020-2022年5月土地累计成交价款及增速走势



2021-2022年5月房地产单月购置土地面积及增速走势



2021-2022年5月土地单月成交价款及增速走势

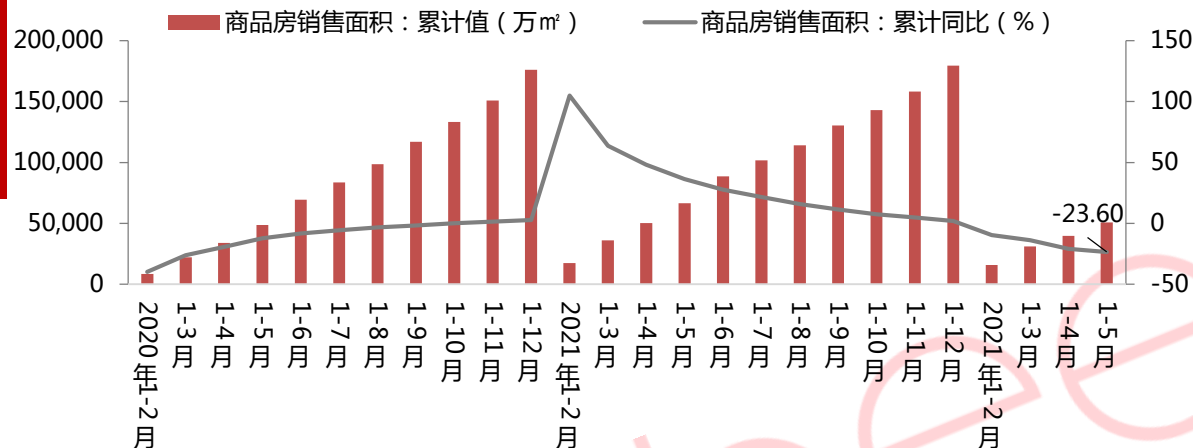


数据来源：国家统计局

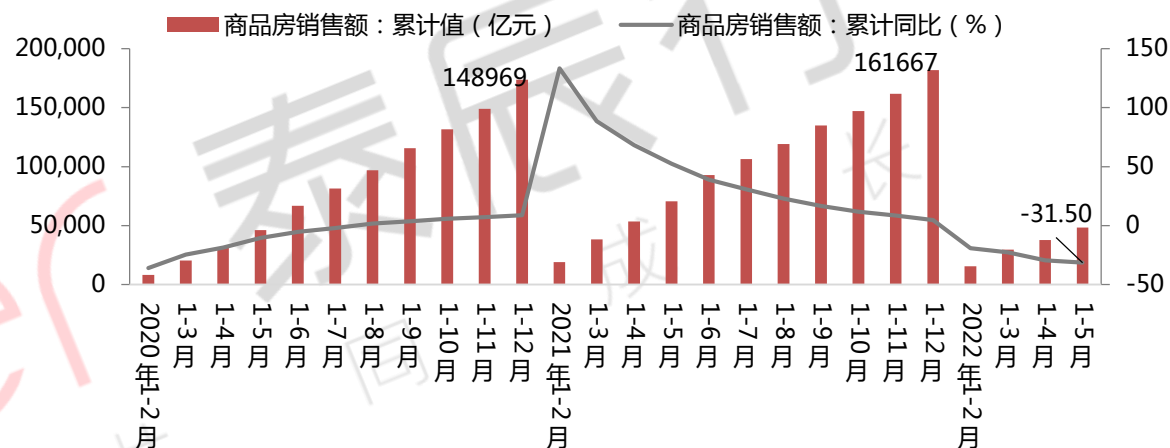
全国/商品房销售：5月政策提振效果显现，销售下行放缓

5月商品房销售面积和销售额同比降幅均略有收窄，较4月出现回升，楼市下滑趋势开始减缓，但累计同比降幅均有扩大，市场信心尚未明显恢复

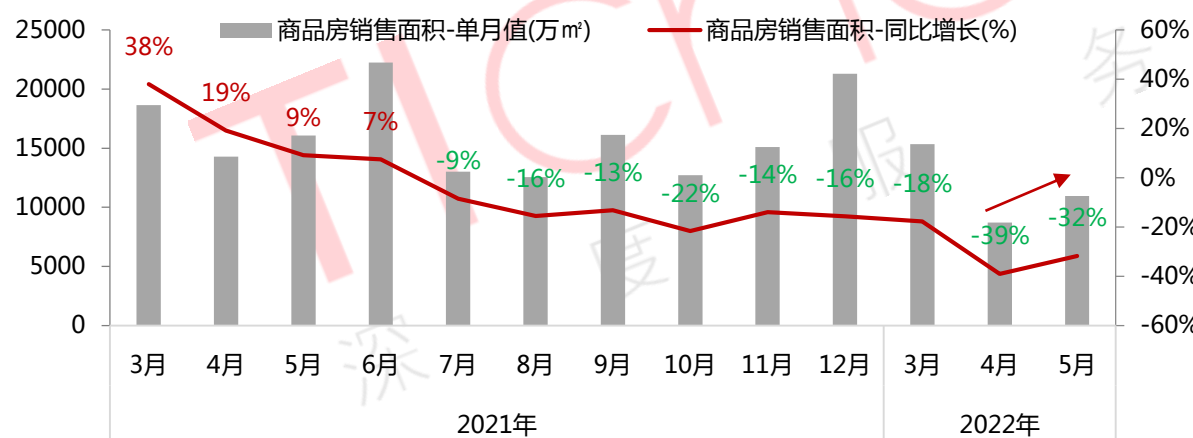
2020-2022年5月商品房累计销售面积及增速走势



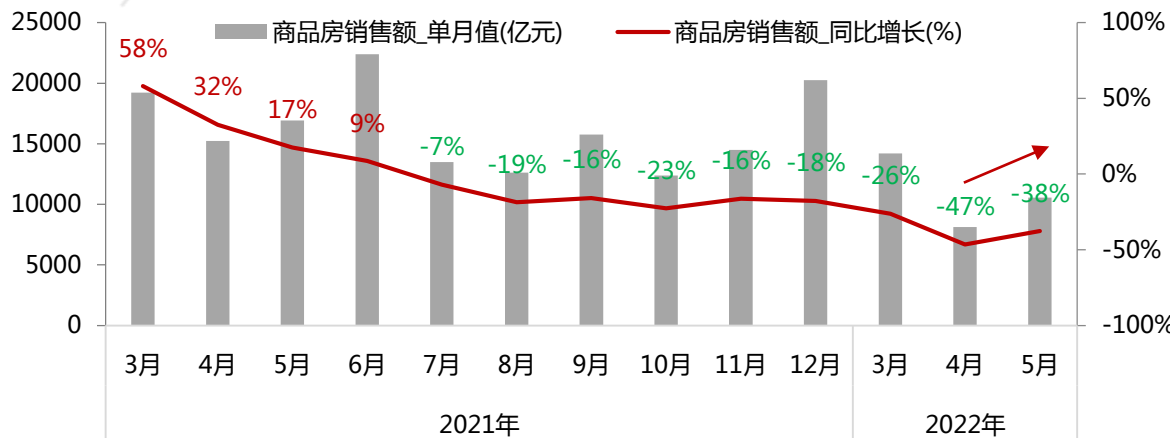
2020-2022年5月商品房累计销售额及增速走势



2021-2022年5月商品房单月销售面积及增速走势



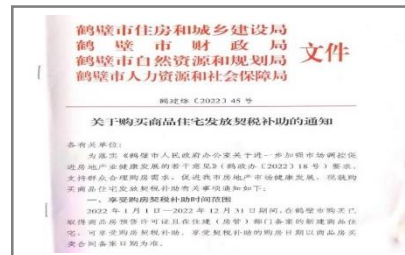
2021-2022年5月商品房单月销售额及增速走势



数据来源：国家统计局

河南：降低土地保证金比例/成为全国首个“米”字形高铁网省份

1、鹤壁：本科及以上学历购房享受全额契税补助（2022.6.13）



- 6月13日，鹤壁市住房和城乡建设局、市财政局、市自然资源和规划局、市人力资源和社会保障局联合发布《关于购买商品住宅发放契税补助的通知》。
- 根据通知，2022年1月1日-2022年12月31日，在鹤壁区域内购买新建商品住宅的人员，可获得50%契税补助，获得中级及以上专业技术职称或本科及以上学历(学位)人员购买新建商品住房的，可获得全额契税补助。

2、河南：住宅用地保证金降至20%，允许分期缴纳出让金（2022.6.14）



- 6月14日，河南省召开自然资源系统服务保障稳经济保增长工作视频会议，出台12条土地新政，主要包括：
- ①住宅用地竞买保证金可按不低于出让最低价的20%缴纳，允许分期缴纳出让金（该政策在3月1日郑州楼市新政已提出，一批次土地供应已执行）。受灾情疫情等影响可申请延期缴纳土地出让金。
- ②支持利用存量土地建设保障性租赁住房，允许将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%。

3、河南：6月20日零时起，多条铁路线及郑州航空港站将开通运营（2022.6.16）

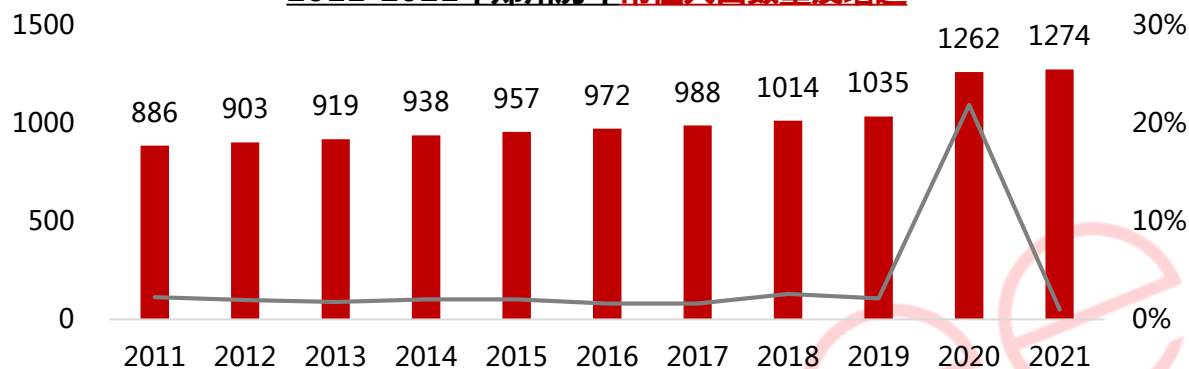


- 据6月16日报道，河南“米”字形高铁的最后一笔——郑济高铁郑州至濮阳段将于6月20日正式开通，届时郑州东至濮阳东最快52分即可到达。郑州至濮阳段全长197公里，全线设郑州东、平原新区、新乡东、卫辉南、滑浚、内黄、濮阳东等7座车站。建成通车以后，将结束濮阳不通高铁的历史，河南将实现市市通高铁。
- 郑渝高铁襄阳至万州段预计将在6月20日开通，新设南漳、保康县、神农架、兴山、巴东北、云阳、奉节和巫山8站，设计时速350公里，郑渝高铁全线贯通后郑州至重庆最快只需约4小时50分。
- 郑州航空港站（原郑州南站）将与济郑高铁濮阳至郑州段同步开通，郑州航空港站于2017年11月20日开建，2022年全部建设竣工，总规模50万m²，是郑州市第三个大型综合客运枢纽站，南端接郑万和郑阜方向，北端接郑州站和郑州东站。

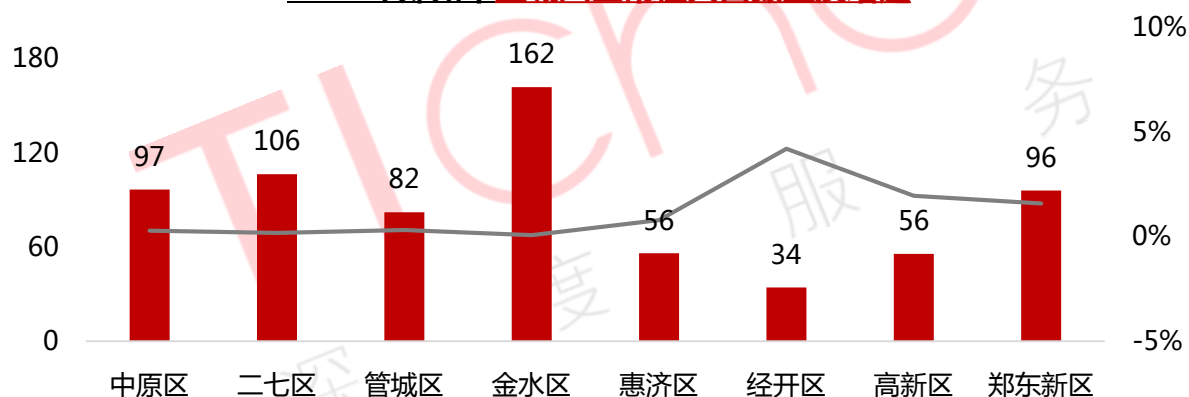
郑州：2021年常住人口1274.2万人，增幅为近十年最低值

6月13日，郑州市统计局发布2021年人口数据，截止2021年末常住人口为1274.20万人，较去年增加12.5万人，增幅0.99%，分区域来看，金水区常住人口数量依然最多，经开区增幅最高；郑州人口总量在全国排名第11位，相较2020年下跌1位，增幅为近十年最低值

2011-2021年郑州历年常住人口数量及增速



2021年郑州市主城八区常住人口数量及增速



各城市2021年常住人口排名及增长情况

排名	城市	常住人口 (万人)	人口增长量 (万人)	人口增速 (%)
1	重庆	3212.43	3.50	0.11%
2	上海	2489.43	1.07	0.04%
3	北京	2188.60	-0.40	-0.02%
4	成都	2119.20	24.50	1.17%
5	广州	1881.06	7.03	0.38%
6	深圳	1768.16	12.15	0.69%
7	天津	1373.00	-14.00	-1.01%
8	武汉	1364.89	120.12	9.65%
9	西安	1316.30	20.30	1.57%
10	苏州	1284.78	9.82	0.77%
11	郑州	1274.20	12.52	0.99%
12	杭州	1220.40	23.90	2.00%

2020年七普数据显示郑州人口总量首次超越武汉成为中部地区常住人口最多的城市

2021年武汉又反超郑州，成为中部地区人口第一城

数据来源：郑州市及其他城市历年国民经济和社会发展统计公报、统计年鉴；据七普数据显示，2020年郑州市常住人口总量在全国排名第10位，2021年被武汉赶超，排名为第11位

郑州/房票：鼓励拆迁户把房票投到市区新房，利于楼市去库存、提振销售

房票安置相较货币安置以现金的方式补偿，具有较强局限性、持有人仅能用于购买商品房的，有助于缓解郑州楼市库存压力
参考信阳及许昌“房源超市”，房票主要惠及现房及准现房，或国央企及资金实力较强的项目

郑州（6月15日发布）		信阳（许昌为征求意见稿，与信阳基本一致），4月1日发布	
适用范围	中心城区（中原区、二七区、金水区、管城区、惠济区、郑东新区、经开区、高新区）		市中心城区（浉河区、平桥区）
房票	是被征收人房屋安置补偿权益货币量化后，征收人出具给被征收人购置房屋的结算凭证		
房票安置	是征收人比照货币安置、产权调换的政策，将计划安置的房屋转化为货币，以房票形式出具给被征收人，由被征收人自行向参与房票安置工作的房地产开发企业购买商品（含住宅和非住宅）的一种房屋安置方式。 被征收人选择房票安置的，视同放弃房屋产权调换。 实施房票安置后，新征收项目原则上不再新建安置房。		
房票票面金额	是被征收人房屋安置补偿权益货币量化后的总金额，包括安置补偿权益金额、房票安置政策性奖励等，各分项金额明细应一并载于票面。		
奖励和优惠政策	奖励	被征收人选择房票安置的，安置补偿权益按照房屋征收与补偿相关规定计算后， 由征收人给予安置补偿权益金额8%的奖励 ，作为房票安置政策性奖励，列入房票票面金额； 同时以现金方式奖励被征收人3个月的过渡费	被征收人选择房票安置的，被征收人所得补偿按照我市国有土地或集体土地征收办法计算后， 给予其5%的奖励。
	跨区流转	被征收人可使用房票在所有参与房票安置工作的房地产开发企业所提供的商品房中自行选择， 不限定于房票核发机构所在行政区域	选择房票安置的被征收人，可以跨区购买“房源超市”中的房屋， 享受政府商定价格优惠。
	限购放松	被征收人使用房票所购买的商品住房， 不计入家庭限购套数	/
	税收优惠政策	被征收人使用房票购买的商品房，按照《河南省人民代表大会常务委员会关于河南省契税法适用税率等事项的决定》中“因土地、房屋被县级以上政府征收、征用后重新承受土地、房屋权属， 选择货币补偿且成交价格不超过货币补偿部分免征契税，对超出部分征收契税 ”的规定， 享受税收减免	
	义务教育保障政策	被征收人使用房票购买商品住房的，可凭商品房买卖合同，在新购房屋所在学区办理子女入学手续 ，在新购房屋交付前，被征收人子女保留原被征收拆迁住宅片区所在学区的入学资格	被征收人以房票安置方式购买商品住房后，凭不动产权证书办理户口迁入手续，并可按照当地教育主管部门相关规定办理入学等手续；房屋征收补偿协议或者房票安置协议签订后，被征收人子女可在一定期限内保留原被征收拆迁住宅片区所在学区的入学资格，具体办法由各辖区自行制定。
	金融配套政策	使用房票购房，票面金额足以支付购房款的，不得拆分使用。票面金额不足以支付购房款的，不足部分被征收人可以申请商业性个人住房贷款和公积金个人住房贷款， 其中无购房贷款记录或购房贷款已结清的，可享受首套房贷款利率。	对使用房票票面金额购房不足部分，被征收人可以申请商业银行贷款。被征收人为住房公积金缴存人并符合公积金提取和贷款条件的，可以办理公积金提取和贷款购房（公积金贷款或组合贷款）手续；被征收人的配偶是住房公积金缴存人的，可作为共同还款人，使用公积金提前还贷或逾期还款。
房票使用规则	实名持有	房票实行实名制，持有人为被征收房屋的所有权人，使用人限定在持有人、持有人配偶、持有人近亲属范围内。 房票不得转让、赠与、抵押、质押、套现。	房票实行实名制，对象为被征收房屋的所有权人，不得买卖、抵押、质押、非法套现，非直系血亲、非配偶间不得赠与使用。
	限期使用	自房票核发之日起 最长不超过12个月（政策执行时间至2024年底） ；逾期未使用的，视同自行放弃房票安置，重新按照货币补偿方式进行安置，不再享受房票安置相应的政策性奖励。 使用期限更短	自征收人开具房票之日起至被征收人购房之日（房屋买卖合同签订之日）止。 最长持有使用期限不超过18个月 ，具体由各辖区根据征收项目自行确定。
	结余变现	被征收人用房票购买商品，购房款（配套的储藏室、车库等价款可凭发票计入） 应不低于房票票面金额90% 。对使用房票购房后多余部分，被征收人可以在房票到期后向征收部门申请领取货币。未达到上诉比例，被征收人 占用金额更高 ，期后向征收部门申请领取货币的，房票安置政策性奖励部分不再发放。	被征收人用房票购买商品，购房款（配套的储藏室、车库等价款可以计入） 不得低于房票票面金额85% 。对使用房票购房后多余部分，被征收人可以在房票到期后向征收部门申请领取货币。
房源	参与房票安置工作的房地产开发企业，由市住房保障部门发布信息，安置企业自愿参与原则公开进行征集，且应对所提供的楼盘位置、商品房价格、购房优惠幅度、交付日期等作出承诺并向社会公示，同时在售楼部公示相关信息进行公示，供被征收人自行选择。 仅可用于商品房，信阳许昌还适用于安置房		

郑州：促进二套房首付比例降至40%，进一步激发市场潜力

6月15日，郑州出台八方面45项措施，其中房地产方面涉及房贷利率、首付比例、首套认定标准、融资需求及优惠政策等，重点提到促进二套房首付比例降低至40%，认贷不认房，直接利好改善置换客户



➤ 郑州市人民政府关于印发郑州市稳经济促增长政策措施的通知：其中第37条，明确规定：

1、推动驻郑各商业银行全面落实**首套房房贷利率执行4.25%的下限标准，促进二套房首付比例降至40%。**

2、**对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。**

3、充分利用央行持续指导金融机构满足房地产市场合理融资需求、鼓励优质房企发行并购贷款等机遇，**提高在建房地产开发投资项目复工复产率和开发建设进度。**

4、**开展全市商品房促销月活动，充分利用大学生毕业季、人才购房补贴扩面的有利时机，积极引导和鼓励房地产开发企业根据市场情况进行购房优惠。**

【解读】在促进房地产市场平稳发展措施中，从房贷利率、首付比例、首套认定标准、融资需求及优惠政策方面着手，进一步激活市场潜力，提振市场信心。其中4.25%的房贷利率已经执行，但此次政策强调了下限标准，意味着当前房贷利率已是最低；另外重点提到促进二套房首付比例降低至40%（此前为60%），拥有一套住房已结清贷款的改善需求执行首套房贷政策，对改善置换客户直接利好。

航空港区：发布“稳经济21条”，推动房地产去库存

6月17日，航空港区发布“稳经济21条”，内容涉及降低首付比例、发放购房补贴、取消限售等方面，政策宽松力度大，信号意义强，有助于推动成交的恢复

主要内容	
降低首付比例	首套房商贷首付比例降至20%，未结清相应购房贷款再次购买首付比例降至30%
发放人才购房补贴	博士/硕士/本科/专科毕业生，首次购房给予10/5/2/1万元购房补贴
取消限售	对有改善性需求的家庭，可将已取得《不动产权证书》的房屋上市交易
鼓励货币化安置	鼓励优先选择货币化安置。对于货币化安置部分，另行制定《购房凭证》
契税阶段性全额返还	2022年6月16日至年底期间购房的，给予全额契税补贴；在2023年初至2023年6月30日期间购房的，给予50%契税补贴
实施企业纾困帮扶	引导各商业银行对纾困企业贷款展期、续贷，加大并购贷款支付，对遇困的个人房贷，支持年内延期还本付息

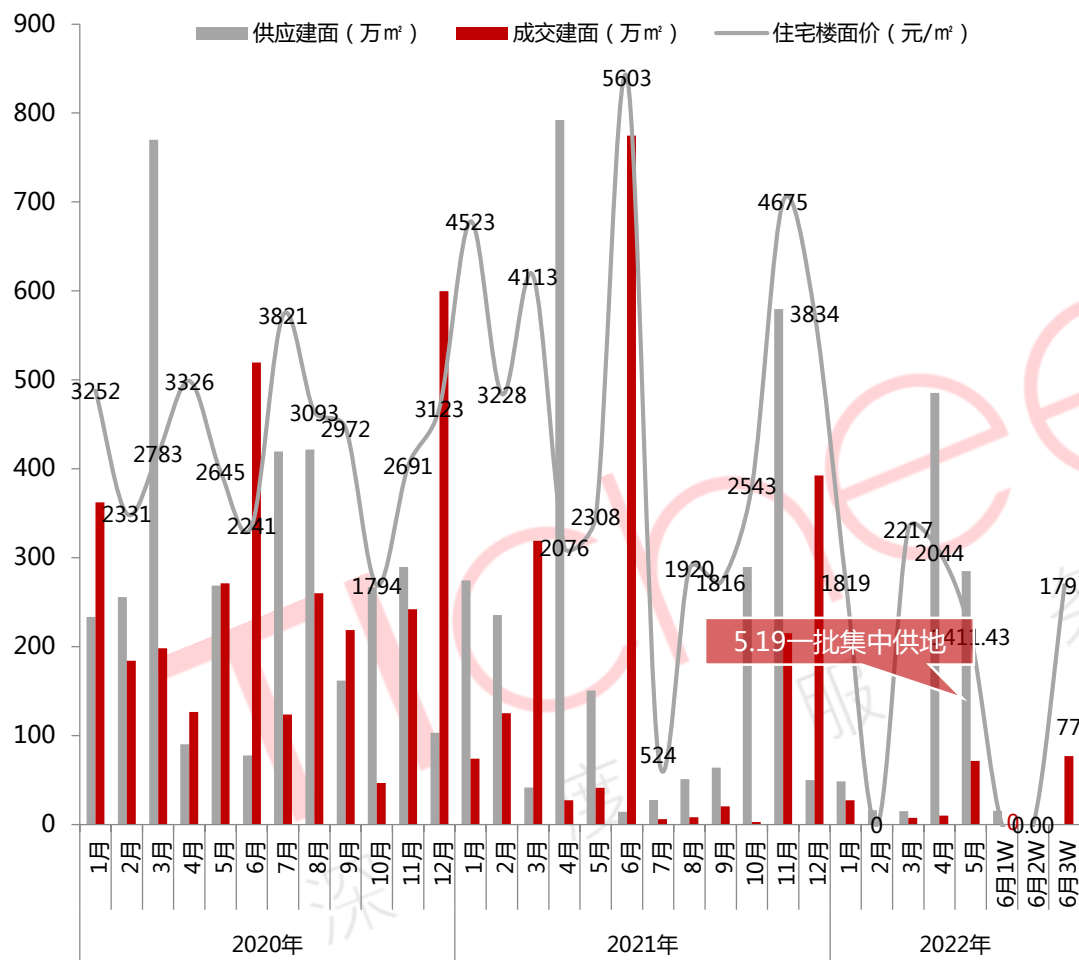
原文还提及，作为唯一由国务院批准设立的航空经济先行区，被赋予和郑州市主城区“双核”引领河南发展的历史性重任。将以建设现代化、国际化、世界级航空枢纽城市为目标，到2035年，常住人口将以目前的65万人提高到260万人，GDP将从目前的1200亿元提高到接近10000亿元。发展空间巨大。发展潜力巨大。发展势能巨大。本通知自印发之日起施行，有效期至2023年6月30日。

【解读】本次政策是在河南省及郑州市整体促进房地产平稳健康发展的基础上，结合了当前片区实际行业现状发布。政策宽松力度大（特别是首付比例的降低），信号意义强，旨在达到刺激市场需求，去库存的目的，进一步提振行业及需求端信心，推进行业健康发展。预计在接下来，伴随政策落地，片区小部分需求释放，有助于推动成交的恢复。

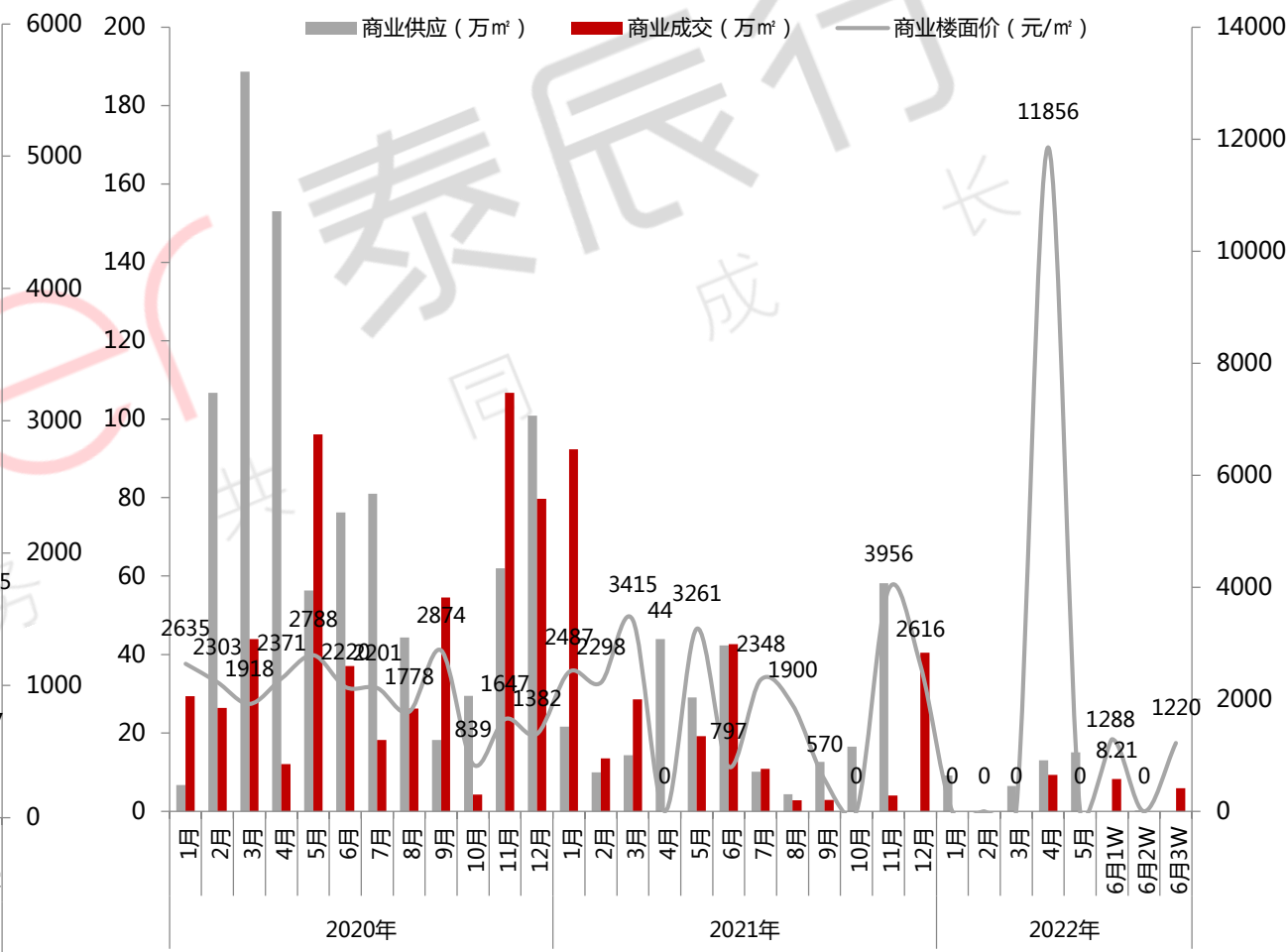
土地汇总：本周成交9宗住宅地、1宗商业地

本周大郑州成交9宗住宅用地、1宗商业地，均位于近郊

2020年1月-2022年6月3周大郑州住宅用地供求走势



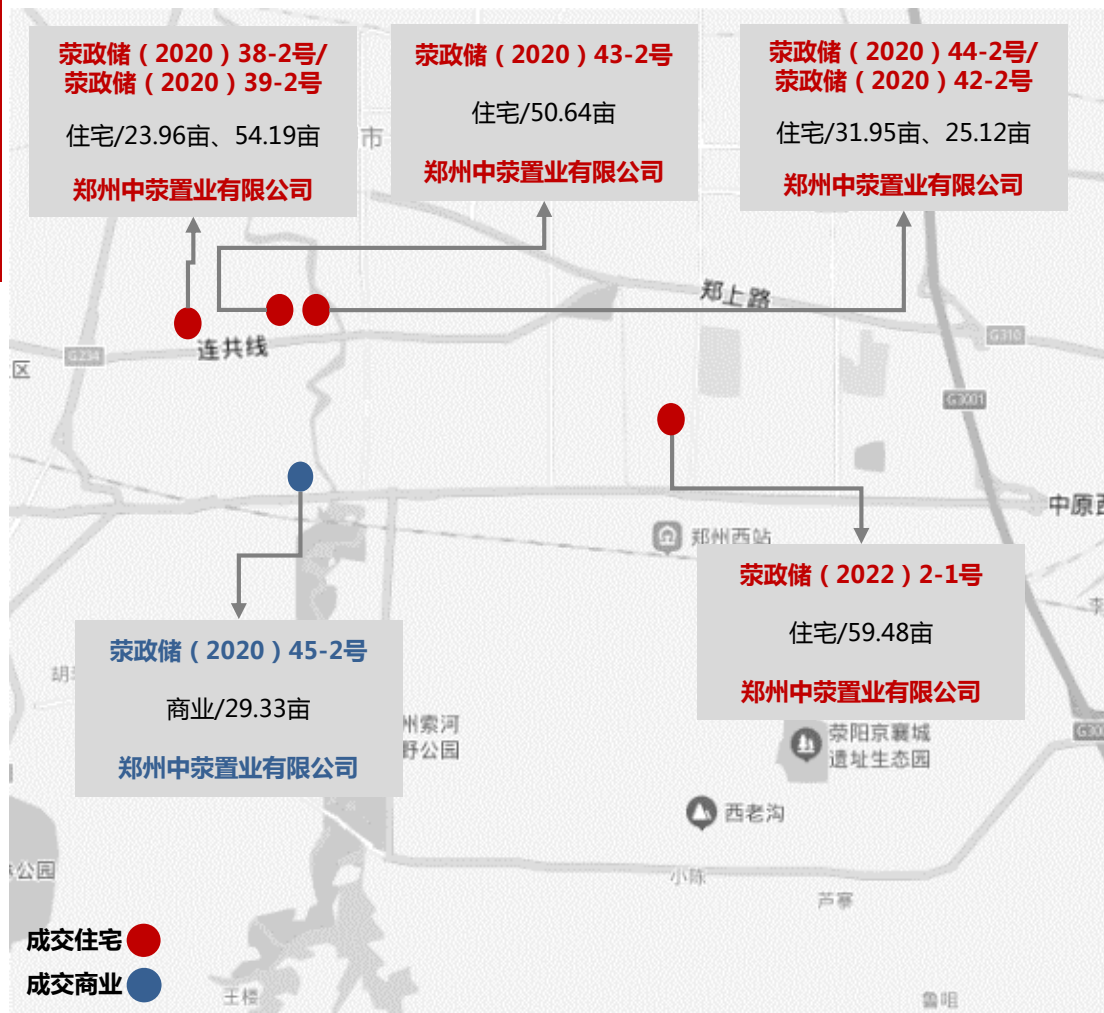
2020年1月-2022年6月3周大郑州商业用地供求走势



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：荥阳底价成交6宗住宅地和1宗商业地

荥阳成交6宗住宅地、1宗商业地，合计275亩，均由政府平台公司底价摘得



地块编号	荥政储(2020) 43-2号	荥政储(2020) 44—2号	荥政储(2020) 45-2号	荥政储(2020) 38—2号	荥政储(2020) 39—2号	荥政储(2020) 42-2号	荥政储(2022) 2—1号
成交日期	2022/6/13	2022/6/13	2022/6/13	2022/6/13	2022/6/13	2022/6/13	2022/6/13
位置	乔兴路与兴华路交叉口东南侧	乔兴路与上河路交叉口西南侧	上河路与中原路辅道交叉口东北侧	乔兴路与索华南路交叉口东南侧	乔兴路与索华南路交叉口东南侧	乔兴路与兴华路交叉口东南侧	荥泽大道与泽众路交叉口西北侧
行政区域	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳	荥阳
用途	住宅	住宅	商业	住宅	住宅	住宅	住宅
房企	郑州中荣置业有限公司	郑州中荣置业有限公司	郑州中荣置业有限公司	郑州中荣置业有限公司	郑州中荣置业有限公司	郑州中荣置业有限公司	郑州中荣置业有限公司
使用权面积(㎡)	33757.32	21302.49	19556.59	15972.85	36124.75	16746.69	39654.71
使用权面积(亩)	50.64	31.95	29.33	23.96	54.19	25.12	59.48
容积率	2.29	2.29	2.99	2.99	2.99	2.99	1.99
总建面(万㎡)	7.73	4.88	5.85	4.78	10.80	5.01	7.89
成交价(万元)	10720	6750	7135	5090	11480	5340	16820
成交单价(万元/亩)	212	211	243	212	212	213	283
楼面价(元/㎡)	1387	1384	1220	1066	1063	1066	2131
竞买保证金(万元)	10720	6750	7135	5090	11480	5340	16820
溢价率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

土地汇总：中牟底价成交3宗住宅地

本周中牟底价成交3宗住宅地，共计215亩，拿地房企均为牟中投资全资子公司（政府平台公司）



地块编号	牟政出[2022]11号	牟政出[2022]5号(网)	牟政出[2022]6号(网)
成交日期	2022/6/13	2022/6/13	2022/6/13
位置	郑州国际文化创意产业园文汇路东、紫寰路西、国华路北	郑州国际文化创意产业园，楚袖街东、琼花路北、花溪路西、富贵十路南	郑州国际文化创意产业园，紫寰路东、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
房企	郑州亨达开发建设有限公司	郑州昌达开发建设有限公司	郑州信博开发建设有限公司
使用权面积(㎡)	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㎡)	16.23	8.60	10.88
成交价(万元)	37362	21029	23248
成交单价(万元/亩)	384	406	355
楼面价(元/㎡)	2303	2445	2137
竞买保证金(万元)	7473	4206	4650
溢价率	0%	0%	0%

本周大郑州土地未成交信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			状态
						面积(亩)	建面(万㎡)	容积率	
2022/6/13	牟政出[2022]80号	中牟县同德路南、同心路北、寿圣街东、宝丰街西	中牟	住宅	商品房	15.30	2.24	2.2	终止
2022/6/6	牟政出[2022]20号	中牟县学苑路南、大同街(新悦街)西	中牟	住宅	商品房	5.79	0.97	2.5	终止
						21.09	3.21		

土地汇总：预计下周共竞拍19宗地块

下周三将进行一批次土拍，共计15宗地，占地995亩，总建面207万m²；另外郊区竞拍4宗地，共计306亩，总建面35万m²

6月4周预计大郑州土地竞拍信息

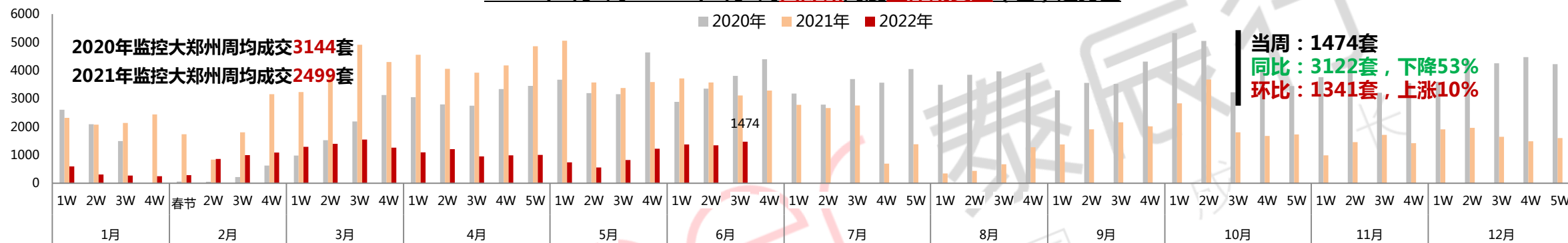
区域	地块编号	位置	用途	是否安置	土地类型	面积(亩)	容积率	总建面(万m²)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m²)	竞买保证金(万元)	竞拍日期	出让要求与企业跟进梳理
管城区	3号	童心路南、文德路西	住宅兼商业	商品房	公开地	83.3	3.5	19.4	83345	1000	4288	16669	2022.6.22	毛坯均价≤13650， 装修标准≤2700
中原区	9号	百泉路北、扬州路西	住宅	商品房	公开地	78.1	3.0	15.6	63458	812	4061	12692	2022.6.22	毛坯均价≤12100， 装修标准≤2400
郑东新区	3号	三全路南、龙润西路东	住宅	商品房	公开地	55.9	1.7	6.3	121200	2168	19132	60600	2022.6.22	毛坯均价≤37300， 装修标准≤5600
郑东新区	4号	龙湖中环南路南、九如东路东	住宅兼商业	商品房	公开地	91.5	1.9	11.3	136000	1486	12050	27200	2022.6.22	产业准入要求， 毛坯均价≤37300， 装修标准≤5600
高新区	2号	东风路南、冉屯西路东	住宅	商品房	公开地	144.0	3.0	28.8	115944	805	4025	23189	2022.6.22	需持有轨道交通建设和运营能力，定向 毛坯均价≤12875， 装修标准≤2575
管城区	4号	鼎瑞街(宇通路)南、郑新大道东	住宅	商品房	十八里河城改	20.7	3.5	4.8	18461	894	3831	3693	2022.6.22	永威城项目地块
管城区	12号	长江东路北、尚才路(七里河路)西	住宅	商品房	金岱李城改	111.5	3.5	26.0	122296	1097	4703	24460	2022.6.22	盛澳金尊府项目
管城区	13号	南四环北、河东路东	住宅	商品房	大王庄城改	76.3	3.0	15.3	64973	852	4260	12995	2022.6.22	融创城项目地块
金水区	5号	魏河南路南、长安路西	住宅	安置	路砦城改	69.4	3.5	16.2	78048	1125	4822	15610	2022.6.22	越秀跟进
金水区	6号	宏康路(龙门路)南、长安路西	住宅	商品房	路砦城改	34.7	3.5	8.1	39202	1129	4839	7841	2022.6.22	
金水区	7号	索凌路东、魏河北路北	住宅	安开混合	大铺城改	31.2	3.5	7.3	34288	1098	4706	6858	2022.6.22	二十里铺人才公寓
中原区	8号	政和路南、二砂中路东	住宅	商品房	洛达庙城改	27.3	5.0	9.1	42160	1547	4642	8432	2022.6.22	万科山河道二期
中原区	10号	爱民路(文化街)南、西四环路西	住宅	安置	须水城改	52.2	3.9	13.6	44376	850	3270	8876	2022.6.22	中原发展投资
惠济区	11号	绿源路北、毓秀路东	住宅	商品房	古荥镇城改	76.4	2.9	14.8	45194	592	3060	9039	2022.6.22	建投跟进
高新区	1号	弯月西路南、欢河路东	住宅	商品房	老俩河村城改	42.5	3.6	10.2	38606	908	3784	7722	2022.6.22	碧桂园云顶
登封	11号	登封市环山旅游公路以东、颍河路以北、规划三路以西	商业	商品房	/	48.0	0.79	2.53	3312	69	1310	663	2022.6.20	/
中牟	4号	郑州国际文化创意产业园富贵八路南、九州路北、牡丹五街东、紫寰路西	住宅	商品房	公开地	36.97	2.0	4.93	14295	387	2900	/	2022.6.20	/
中牟	14号	郑州国际文化创意产业园文汇路东、富贵一路北、紫寰路南	住宅	商品房	公开地	144.04	2.0	19.2	23768	165	1238	4760	2022.6.22	/
新郑	11号	新区万福路东侧、规划道路南侧	住宅	商品房	/	77.36	1.7	8.77	17401	225	1985	17401	2022.6.24	/
合计						1301.37	/	242.23						

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、上街区、巩义市、登封市)

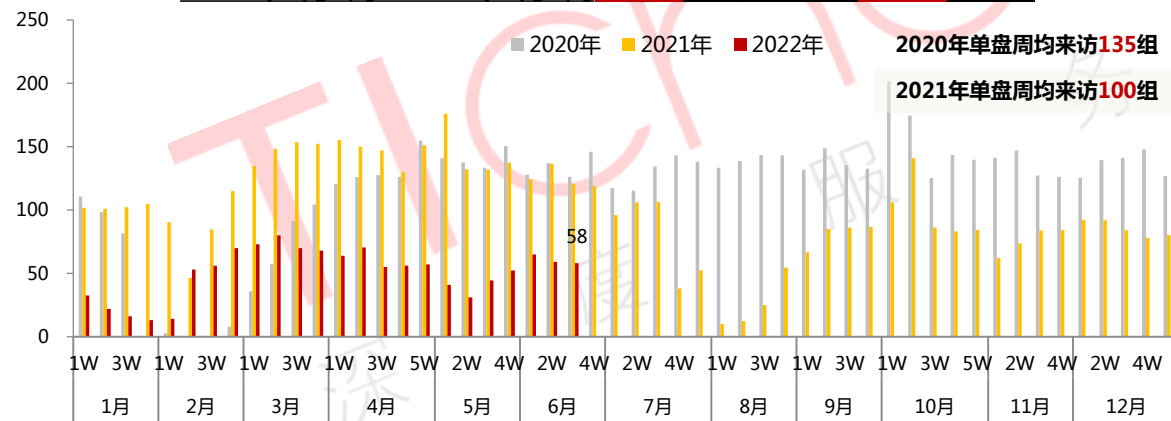
整体数据：项目借势“618”节点冲刺，大郑州总成交量环比上涨10%

本周大郑州总成交**1474套**，环比**上涨10%**，同比**下降53%**；单盘来访**58组**，单盘成交**5套**

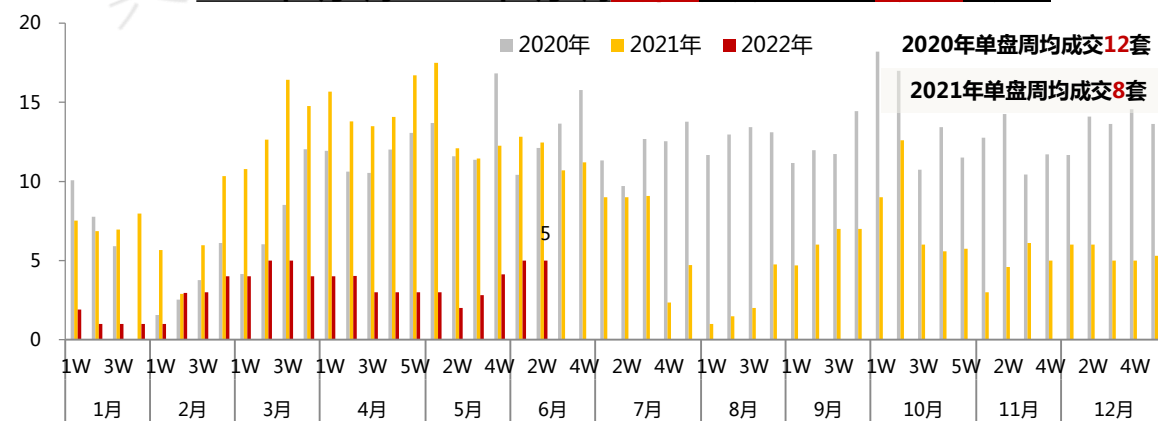
2020年1月1周-2022年6月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年6月3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



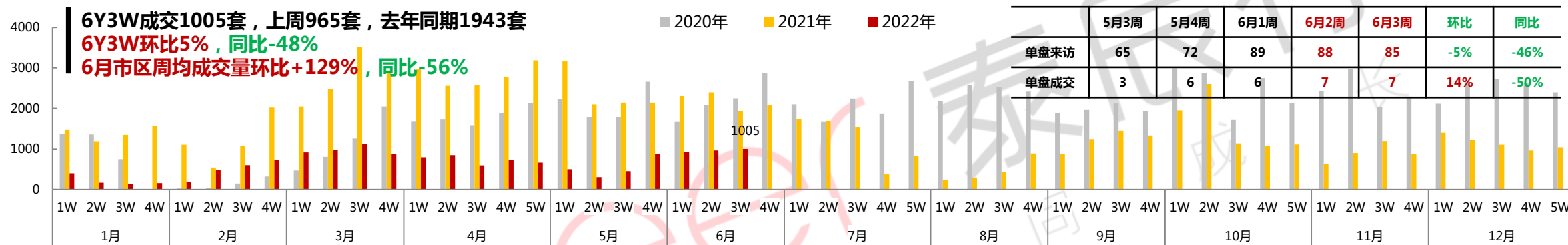
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：6月3周大郑州实际监控到项目296个，其中在售项目284个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

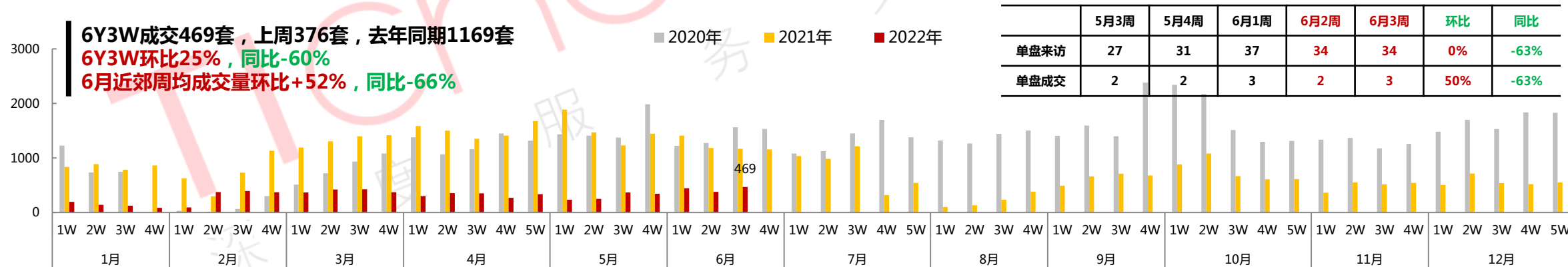
城郊数据：市区受开盘拉升，环比上升4%，郊区受典型项目拉升，环比上升25%

6月3周市区总成交**1005套**，环比上升4%，同比**下降48%**；单盘成交**7套**，环比持平，同比**下降50%**
 近郊总成交**469套**，环比上升25%（主要为荥阳的新城、清华园项目、新郑正弘等项目带动），同比**下降60%**；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3周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022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140个，近郊实际监控到在售项目158个

认购榜单：TOP15门槛16套，共计销售607套，受多项目开盘拉升，环比上周（539套）上升13%

本周TOP15门槛16套，万科古翠隐秀、保利文化广场三期首开，均去化150套以上

6月3周（6.13-6.19）住宅项目成交套数TOP15

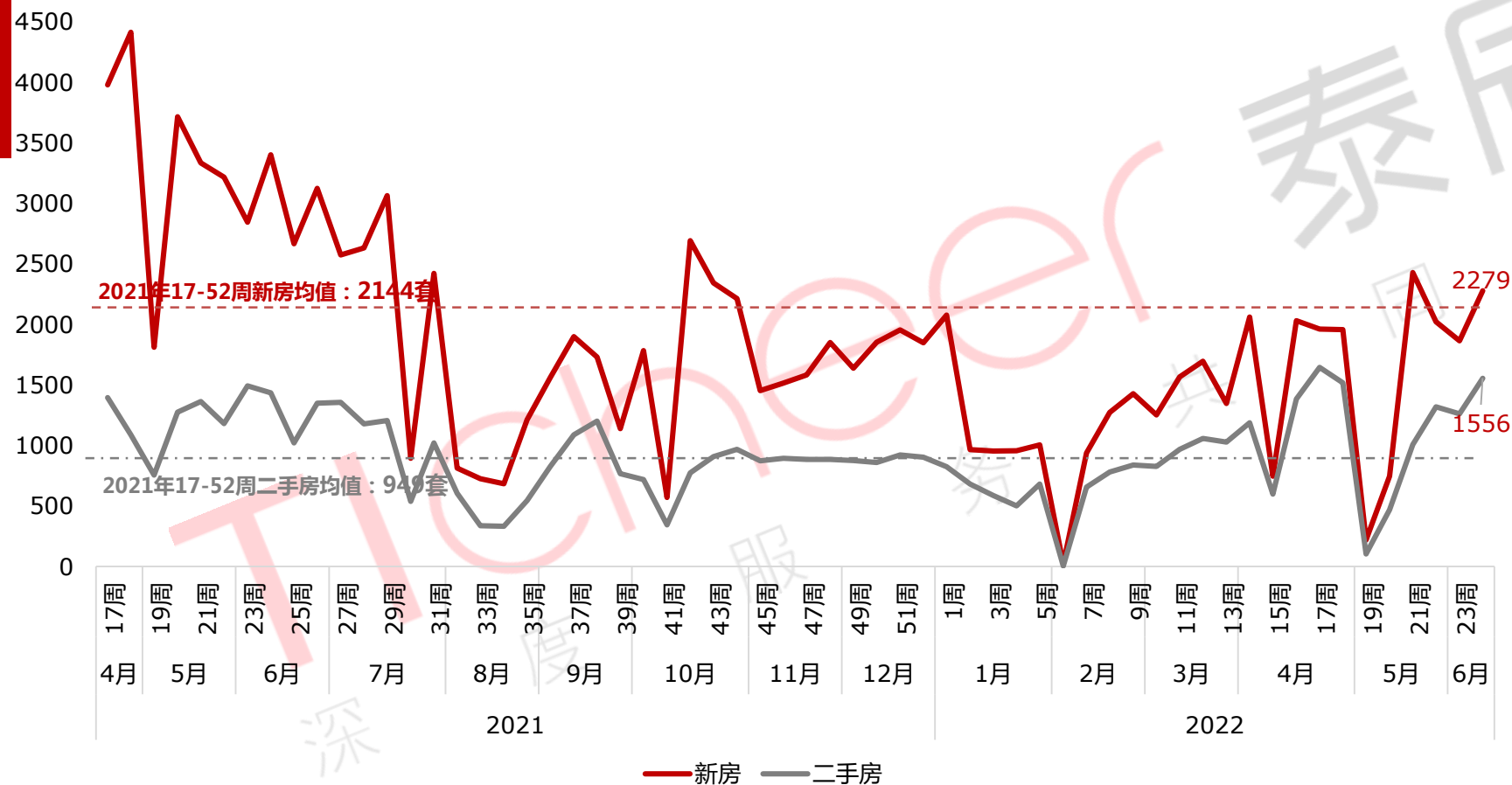
排名	项目名称	区域	本周成交 (6.13-6.19)	价格（元/㎡）	分期政策	分销政策	其他
1	万科古翠隐秀	金水区	159	高层精装27500-28800	无	无	/
2	保利文化广场	高新区	150	高层毛坯15500	可首付延期，首付20%，延期3个月补齐剩余10%	贝壳、知然，佣金1.5-1.8%	/
3	万科翠湾中城	惠济区	46	高层精装18300，特价房17700	无	贝壳，佣金2%	拼团优惠2%（包装），分销续签，由1.5%上调至2%，成交送华为平板电脑
4	美盛教育港湾	金水区	30	12/17/18#17500-19000 1/2/4#19000-20000（毛坯）	首付5%，3年分6次付清	全民1.5%；贝壳、58、房友，2-2.5%	周末新品额外1%优惠+1.8购18000购房券+推荐1%+5000元奖励
5	新城时光印象	管城区	27	高层精装14500送车位，特价13499起；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，高层首付5%，洋房首付16%，其余全部贷款，认购送1个负二层车位
6	佳田未来新城	管城区	25	高层精装16000 毛坯13000-14000	首付10万，其余全部贷款，交房前还清	贝壳、58，佣金2.5-3%	/
7	万科理想拾光	二七区	22	小高层精装13500 高层精装12700-13000	无	贝壳，佣金2%	壳带访专享额外2%优惠，8套特价房11100元/㎡起；贝壳佣金由1.5%上调至2%
8	万科都会天际	二七区	22	高层精装11500-12500	无	贝壳、58、房友，佣金2%	贝壳专属优惠2%，认购享受50000元车位优惠券；佣金提至2%
9	谦祥世茂万华城	高新区	19	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%	/
10	新城郡望府	荥阳	19	6500	/	分销佣金3%-4%提至5%-6%	/
11	万科大都会	二七区	18	高层精装11500，特价10500	无	贝壳、58、房友，佣金2%	贝壳专属优惠2%，认购享受50000元车位优惠券
12	保利和光屿湖	高新区	18	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	/
13	电建洺悦融园	管城区	18	高层17000-19000，小高19000-21000	无	贝壳3.5-4.5万/套	/
14	清华大溪地	荥阳	18	7200	首付10%，剩余两年平均分4次还清 全款分期：首付40%交房前一次性付清	贝壳，更赢，博能，增加一套上浮1%	人才置业补贴1500元/㎡
15	大正水晶森林	高新区	16	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

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

网签数据：近期利好政策频出，新房/二手房销量均有所回升

6月第2周集中网签，新房和二手房网签数量均有上升，达到近期小高峰

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，数据周期：6.06-6.12；来源：360房产网

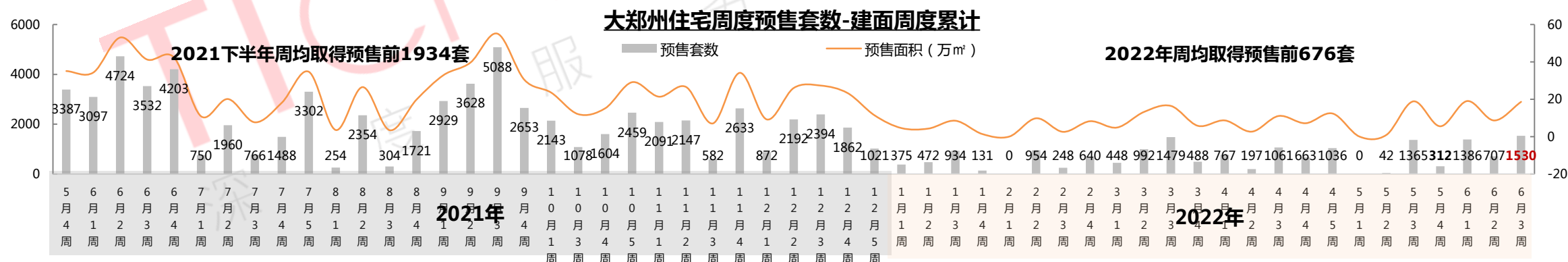
新房	成交套数	同比	环比
当周	2279	-33.03%	22.20%
当月	4144	-33.67%	330.32%

二手房	成交套数	同比	环比
当周	1556	8.36%	23.30%
当月	2818	-3.76%	391.80%

项目预售前公示：本周9个项目预售前公示，保利大都汇开启认筹，预计下周开盘

本周大郑州9个住宅项目预售前公示，取得住宅预售共计1530套，建面18.6万㎡

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㎡)	业态及产品	项目概况	项目动态
待售	2022.06.15/2021.12.27	保利大都汇	金水区/花园北路	城改	6/7/15/16/17/18/24#	565	6.84	小高层98-180㎡的三房-四房	项目为刘庄城改，占地119亩，容积率3.19，总建面25.37万㎡，规划22栋18-19F小高层、1栋公寓和1栋幼儿园，分为东西两苑开发，首开西苑，精装交付	预计6.25开盘
在售	2022.06.14/2021.04.30	保利璞岸	郑东新区/龙湖北板块	净地	3/11/15#	71	1.41	洋房160-260㎡的四房	占地73亩，容积率1.7，户型面积160-260㎡，规划19栋7层洋房，总户数444户	3#在售
	2022.06.16/2020.11.4	万科翠湾中城	惠济区/省体育中心	城改	2#	85	1.10	高层116/128㎡三房、146㎡四房	项目位于惠济区北河路与江山路交叉口东北角，总建面26万㎡，占地96亩，规划16栋30-32层精装高层，1所3层幼儿园及1栋4层商业	已落位，推售时间待定
	2022.06.16/2011	海马公园	郑东新区/高铁板块	勾地	9#	129	1.50	高层125㎡/128㎡三房150㎡四房	此为海马公园二期的B2地块，共计90亩，于2011年拿地，规划9栋高层	预计七月推售
	2022.06.16/2021.11.19	郑州洛悦融园	管城区/航海路	净地	10#	136	1.55	高层99/129㎡三房洋房143㎡四房	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	待定
	2022.06.15/2021.06.03	招商美景雍瑞园	惠济区/迎宾路板块	城改	1/5/6#	108	1.37	洋房125-143㎡三房-四房	总建面7.95万㎡，容积率1.49，规划16栋洋房，3栋安置商业，毛坯交付	1#本周加推，其余楼栋节点待定
	2022.06.14/2021.02.10	汇泉博澳东悦城	郑东新区/白沙板块	勾地	2/3/5#	304	3.19	高层89-129㎡三房-四房	总建面35.95万方，目前在售三期，总规划9栋16-27层住宅，内部建造的有幼儿园、商业、卫生服务站等配套设施，共规划总户数1213户，精装价格11600元/㎡	待定
	2022.06.14/2018.11.21	恒熙东苑	中牟县/绿博板块	城改	12#	24	0.44	高层92-176㎡二房-四房	总建面7.92万㎡，容积率1.99，规划8栋高层，毛坯交付	待定
	2022.06.13/2020.09.27	东方珑玥	中牟县/中牟老城	净地	2#	72	0.74	小高层94-125㎡三房-四房	总占地38亩，容积率2.5，建面共计26.4万㎡，规划有7栋小高层，毛坯交付，2021年10月24日首开	待定
合计						1530	18.60			

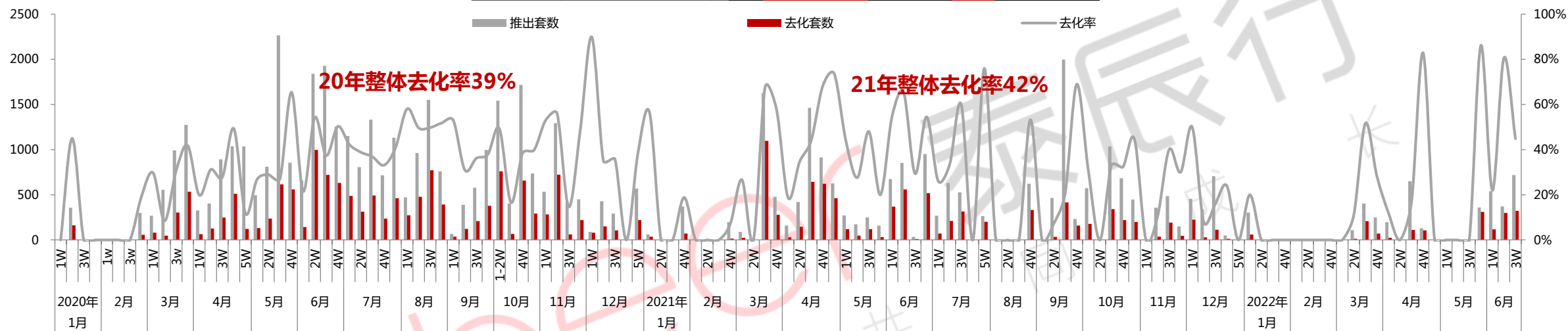


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

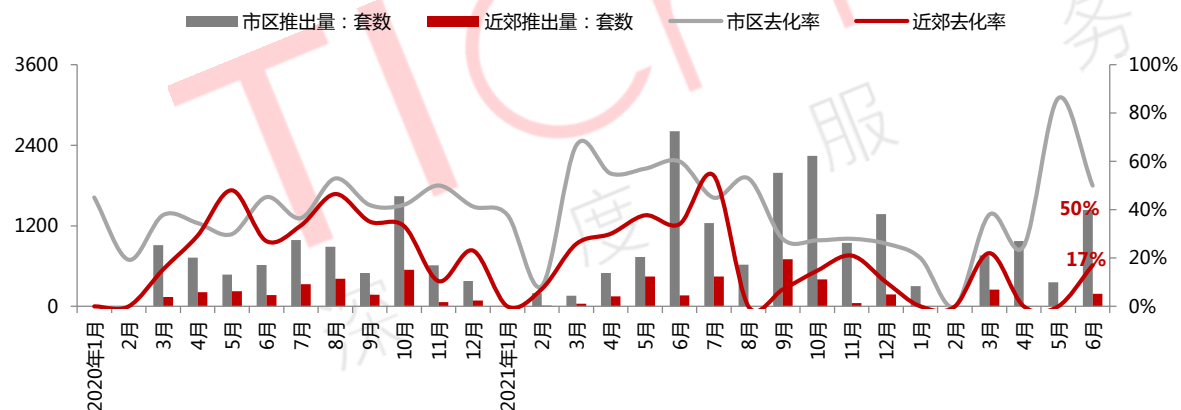
开盘表现：年中冲刺，多项目集中开盘

年中冲刺将至，本周3个项目集中开盘，其中2个项目为首开

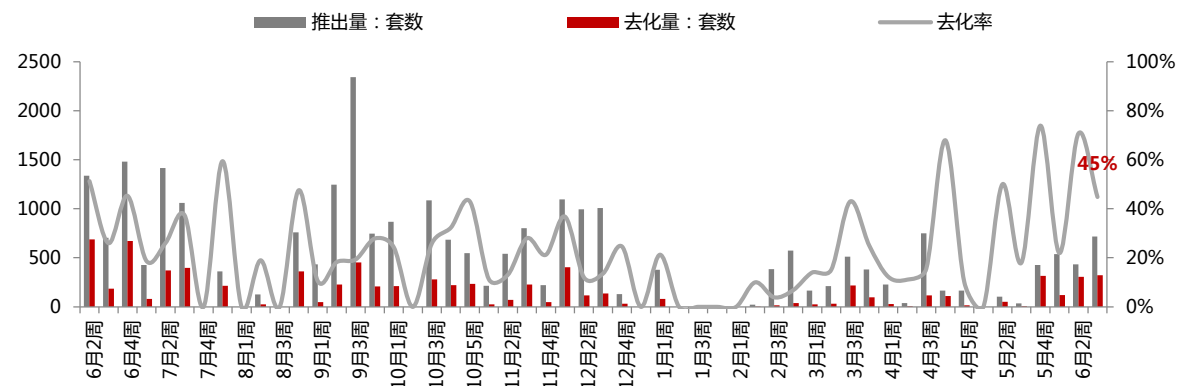
2020年1月1周-2022年6月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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）



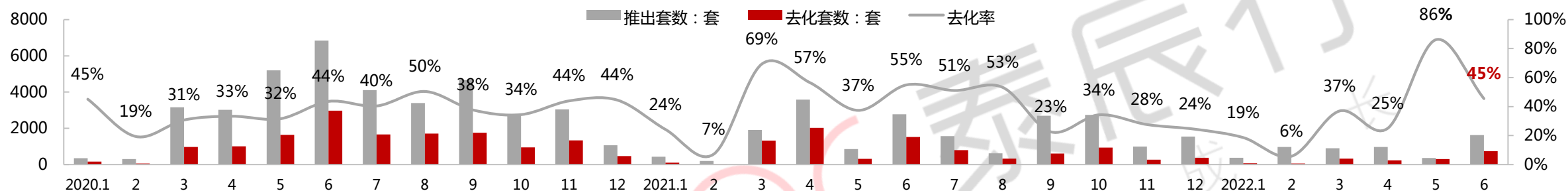
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：万科古翠隐秀位于金水核心区，成交表现优秀

本周万科古翠隐秀、保利文化广场三期、佳田未来新城开盘，其中万科古翠隐秀位于金水核心区，成交表现较好

2020.1-2022.6月大郑州项目开盘成交走势



2022年6月3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	万科古翠隐秀	精装	高层27500-28800	196	159	81%
开盘	保利文化广场三期	毛坯	高层15500	428	150	35%
开盘	佳田未来新城	精装	高层16000	94	13	14%
总计				718	322	45%

万科古翠隐秀/开盘表现较好：金水核心区、改善大平层、吸附周边地缘改善客户

6月18日推出**大平层1/2#**，共计**196套房源**，当天**去化159套**，**去化率81%**，**成交价格精装27500-28800元/㎡**



新推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘效果表现较好

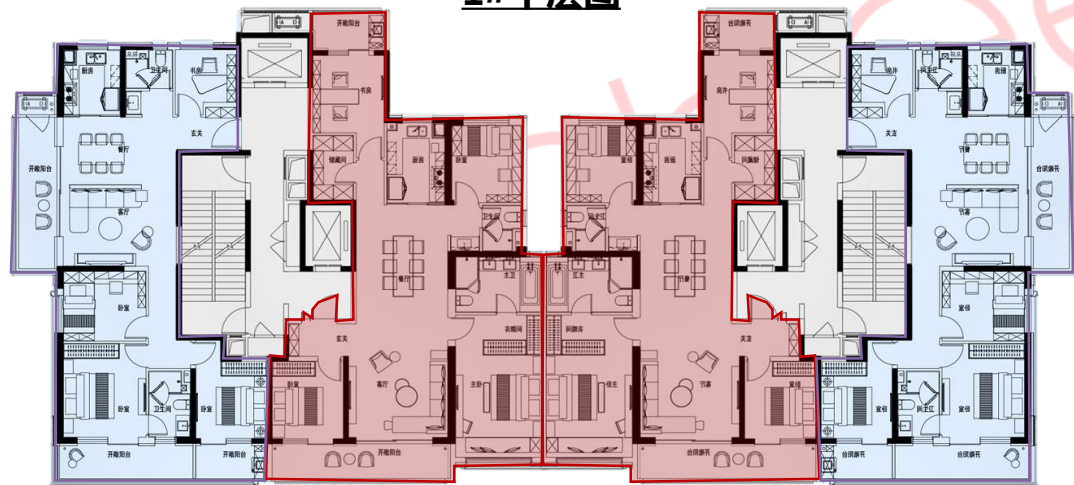
- 1、万科操盘，房企口碑及产品打造力较强，在当前行业环境下具有品牌及产品力优势；
- 2、位于金水老城核心区，地段稀缺，周边配套比较成熟，主要吸附周边地缘老郑州客群；
- 3、项目所在片区，竞品均存在品牌弱势，产品无亮点，对比以外万科老客户基础好，加上创新产品，关注度高，本次去化较好。

所属区域	金水区		所属板块	金水区-中心区板块	
项目位置	金水区红专路北、经二路西		开发公司	河南省多乐置业有限公司（万科&兴达）	
占地	41亩	建面	14.21万㎡	容积率	5.2
营售团队	唯家+泰辰		解筹率	80%	
蓄客及到访	4月21日开启定存冻资，5月29日启动认筹，截止开盘前共计筹量200组				
成交价格	精装均价27500-28800元/㎡				
竞品价格（元/㎡）	华润幸福里：大平层精装30000绑定车位40万/个可优先选房；车位单价负一层43万/个、负二层39万/个 申泰中原印象：高层精装26000，毛坯22500-23500，少量特价20000-21000；郑州雅颂居：高层精装33000				
营销政策	认筹： 截止开盘前认筹200组 优惠： 定存1%/认筹2%/开盘1%/三天内交首付，签合同1% 团购优惠： 针对全市医疗体系内员工额外优惠3% 首付分期： 无 分销： 无				
客户来源	以金水区地缘改善为主，财政税务机构、医院等大改善人群				
预售情况	2022.6.10日取证，<2022>郑房预售字（5581）号				

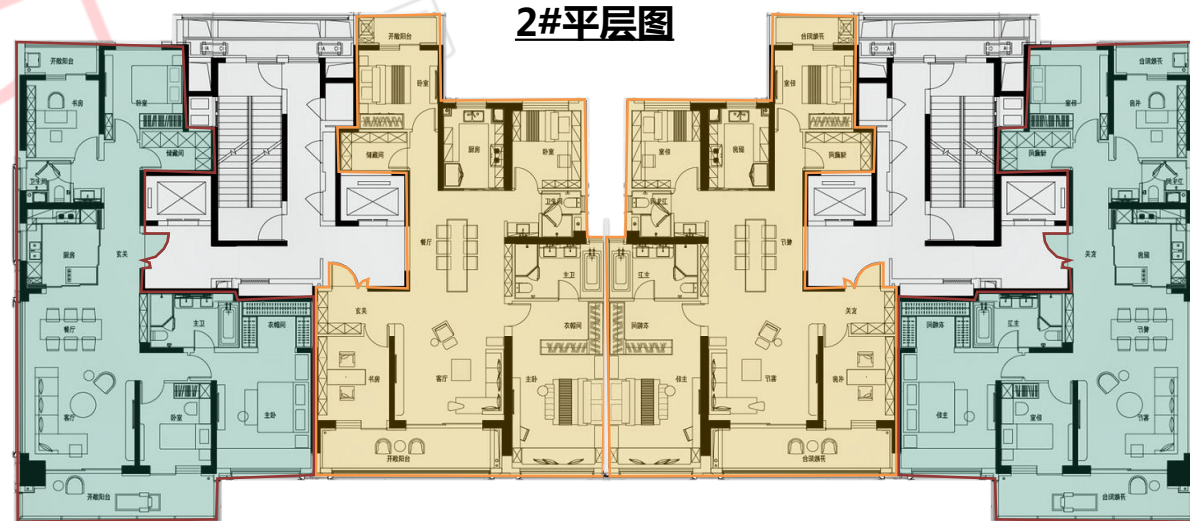
万科古翠隐秀/产品分析：推出147-192 m² 四房，其中147-175 m² 房型去化相对较好

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高：m	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	大平层	1#	2D	2T2	31F	3.1	147	四房两厅两卫	27500	44	41	93%
			2D	2T2	31F	3.1	175	四房两厅两卫	28000	45	39	87%
		2#	2D	2T2	31F	3.1	189	四房两厅两卫	28500	53	42	79%
			2D	2T2	31F	3.1	192	四房两厅两卫	28800	54	37	69%
		合计									196	159

1#平层图

147 m² 四房175 m² 四房175 m² 四房147 m² 四房

2#平层图

189 m² 四房192 m² 四房192 m² 四房189 m² 四房

保利文化广场/开盘表现一般：虽项目自身优势明显，但楼栋房源存抗性

6月18日推出三期地块1-2-3-5#号楼，共计428套房源，当天去化150套，去化率35%，整体成交价格毛坯15500元/㎡



新推

在售

待售

售罄

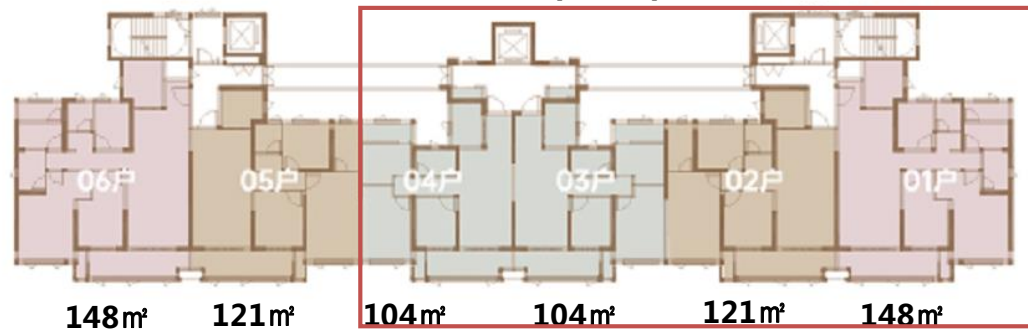
开盘分析：去化一般，未达预期

- **项目自身优势**：央企实力开发；位于高新区核心板块，科学大道主轴线，区位优势明显；地铁盘，该地块东北角即为8号线银屏路站；项目规划自身配套完善（规划有多功能厅、保利和嘉会，商业街等）。
- **去化一般原因**：产品刚改及改善产品为主，客户筹量货源比不足；1号楼位于地块北边，南边高层对其采光有遮挡，去化较差，3号楼紧邻公寓及商业部分，客户抗性较大，2号楼去化以好房源为主，高区及低区房源剩余较多。

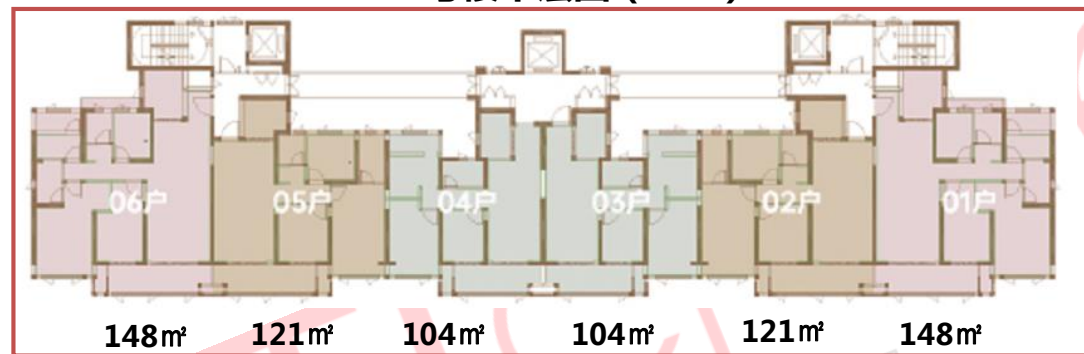
所属区域	高新区		所属板块	高新老城板块	
项目位置	科学大道与银屏路西北角		开发公司	郑州保利永和房地产开发有限公司（保利）	
占地	75亩	建面	22.4万㎡	容积率	4.5
营售团队	保顾+同策		解筹率	70%	
蓄客及到访	6月11日正式启动认筹，截止开盘前蓄客200组				
成交价格	104㎡14300-15300元/㎡；120及148㎡14800-15600元/㎡；154㎡16000-16600元/㎡；177㎡16700-17400元/㎡				
竞品价格	朗悦公园府住宅16000元/㎡				
开盘优惠	开盘优惠 ：定存1万优惠1%；认筹优惠1%，开盘优惠1%，按时签约1%，按揭优惠1%，全款优惠2%； 可首付延期 ：首付20%，延期3个月补齐剩余的10% 分销 ：贝壳、知然，佣金1.5-1.8%				
客户来源	区域地缘刚改，改善客群为主				
预售情况	已取证				

保利文化广场/产品分析：刚改改善产品为主，2号楼整体去化相对较好

1号楼平层图（27F）



2号楼平层图（34F）



3号楼西楼栋（34F）



3号楼东楼栋（9F）



二单元

一单元

本次开盘推售楼栋信息（1-2-3-5#）

物业类型	楼栋	单元	梯户比	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数
高层	1#	1	3T6	104	三房两厅一卫	14300-14700	54	14
				121	三房两厅二卫	14800-15400	27	12
				148	四房两厅二卫	14800-15600	27	12
	2#	1	3T6	104	三房两厅一卫	14500-15300	68	25
				121	三房两厅二卫	14800-15400	68	18
				148	四房两厅二卫	14800-15600	68	10
	3#	2	2T5 2T2	104	三房两厅一卫	14300-14700	34	12
				138	三房两厅二卫	14800-15600	34	11
				154	四房两厅二卫	16000-16600	18	14
	5#	1	2T2	177	四房两厅三卫	16700-17400	30	22
合计							428	150

5号楼一单元平层图（15F）



本次首开推出房源：

1号楼：01-04户；

2号楼：全部房源；

3号楼：两个单元的01-02户

5号楼：一单元小高层

备注：5号楼无预售证

佳田未来新城/开盘表现较差：区域环境一般、户型无优势

6月18日推出高层3/6#，共计94套房源，当天去化13套，去化率14%，成交价格精装16000元/m²

总规划图



楼栋分布图



新推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘效果表现较差

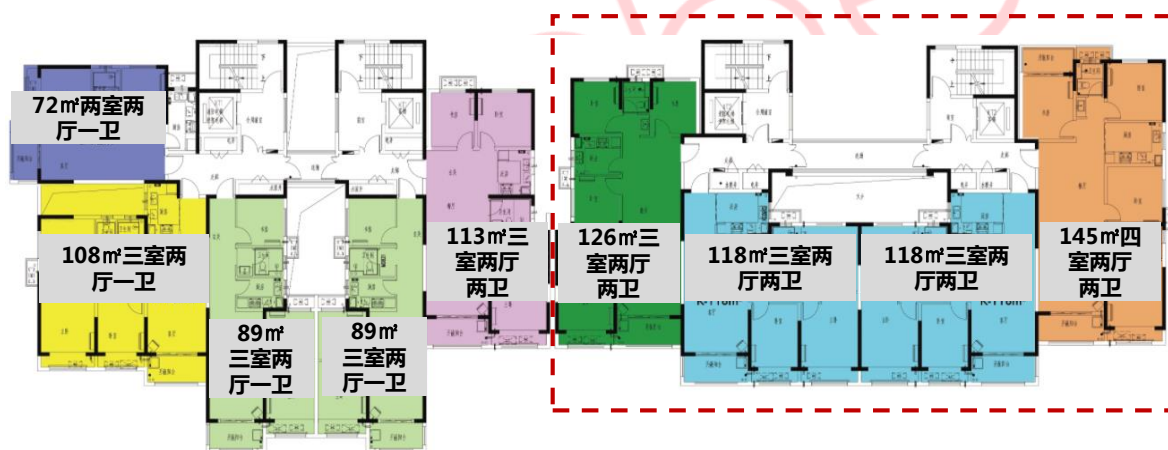
- 1、项目位于二环内，核心位置，但区域环境一般，周边分布中石油仓库、中储粮货运线；且项目前身为烂尾楼盘，客户具有一定的抗性；
- 2、本次推售3/6#，精装均价16000元/m²，政策为首付10万，剩余全部贷款；相比在售2/5/8号院及7号院1/2#毛坯均价13000-14000元/m²，价格无优势；相比2/5/8号院的政策0首付，剩余全部贷款，政策无优势。

所属区域	管城区		所属板块	航海路板块	
项目位置	石化路南、魏庄西街东		开发公司	郑州鼎发置业有限公司	
占地	285亩	建面	109万㎡	容积率	7号院4.49
营售团队	自销+泰同		解筹率	17%	
蓄客及到访	6月初开始蓄客，截止开盘约75组，当天有案场活动，到访约130组				
成交价格	均价16000元/㎡（精装）				
竞品价格	龙湖雅宝天矩在售15500-16500元/㎡（毛坯）				
营销政策	认筹：1万 优惠：认筹优惠1个点 首付分期：首付10万，其余全部贷款，交房前还清 分销：贝壳、58，佣金2.5-3%				
客户来源	多来自管城区地缘性客户，认可区位和配套				
预售情况	发证日期：2021/10/25，3/4/5/6#共985套				

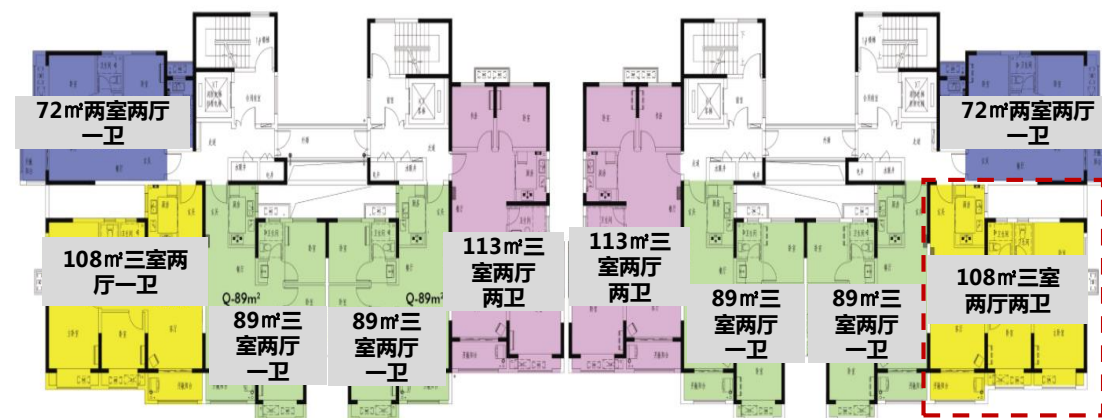
佳田未来新城/产品分析：108 m²和118 m²去化较好

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高：m	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	6#	2D	2T5	33	3	三室两厅两卫	108	16000（精装）	94	13	14%
		3#	东单元	2T4	33	3	三室两厅两卫	118				
							三室两厅两卫	126				
							四室两厅两卫	145				
	合计									94	13	14%

3#平面图（5-33F）



6#平面图（4-33F）



备注：3#东单元和6#108m²共计146套，于2021年10月25日拿到预售证，本次推售为平销后剩余94套房源

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>

