

郑州房地产市场周报

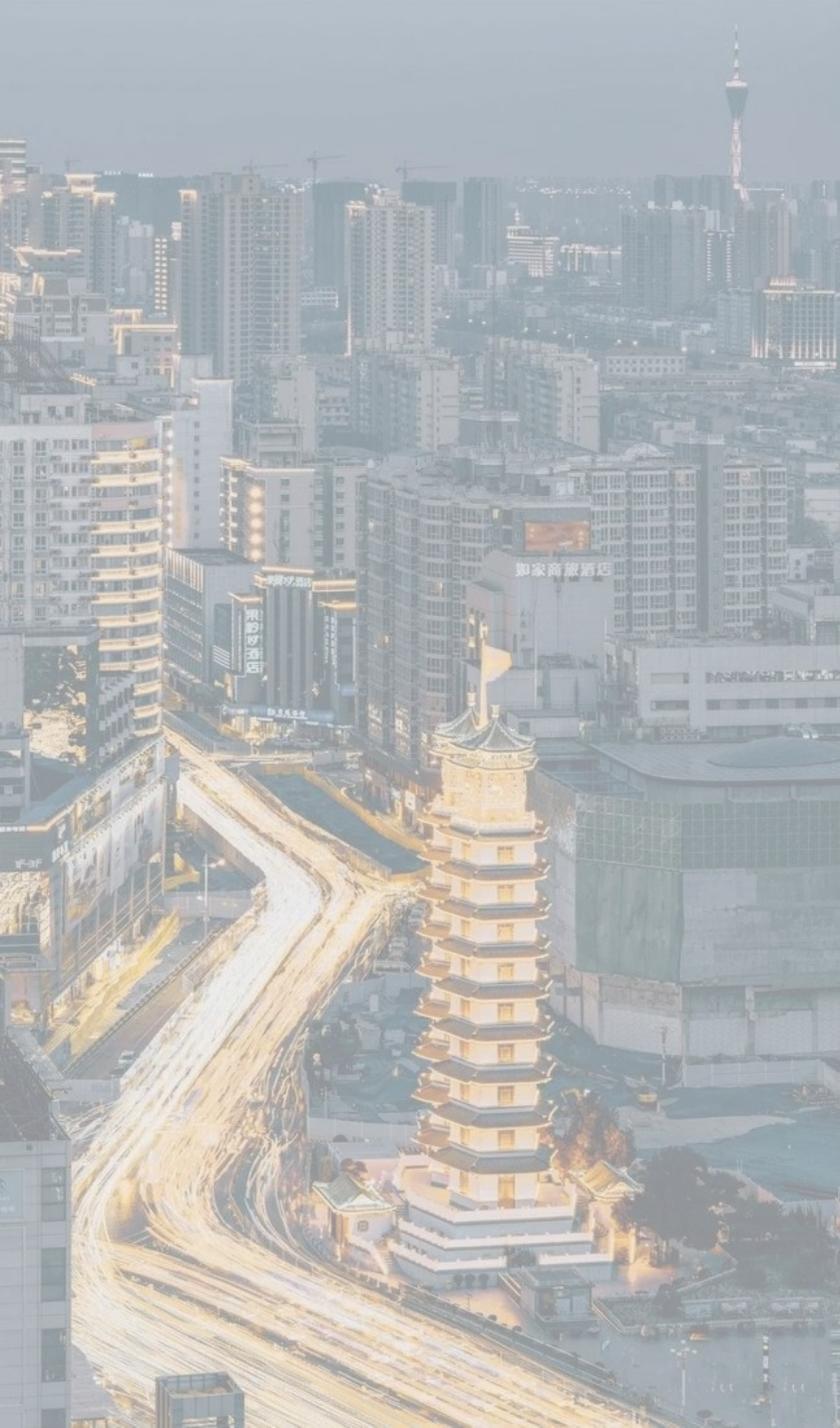
【2024年第17期】

(4月22日-4月28日)

目录

- 01 行业政策
- 02 土地市场
- 03 楼市表现

contents



核心内容摘要

政策速览

- ①**行业政策方面**：一季度财政收支情况良好；4月LPR维持不变；各省市公积金优化政策持续发力，另外海口鼓励个体商户购房、深圳/南京开展以旧换新。
- ②**土地方面**：上海第二批集中供地发布4宗宅地，总起始价93.52亿元；南京公开出让5宗涉宅地块，全部底价成交，总金额约15亿元；成都本周三天内连续进行三场土拍，共揽金67亿元，诞生新地王。

01

郑州楼市速递

- ①**土地供销**：新密市供应一宗商务金融用地，二七区，中原区各成交一宗住宅用地。
- ②**规划预售**：本周新增嵩南文苑规划公示；大郑州共计2个项目取得预售，合计629套房源，约7.03万m²。
- ③**销售方面**：大郑州合计成交512套，环比-14%，单盘来访50组，单盘成交2.6套。市区398套，近郊114套。
- ④**开盘加推**：本周市区3个项目平推，集中在管城区及经开区，共推出456套房源，去化31套，整体去化率7%。

02

周度总结

- 本周行业政策整体呈现利好，各地公积金政策持续发力；以旧换新政策被广泛关注，深圳/南京开展以旧换新政策；另外海口、湖北鄂州等城市多方面刺激住房成交，如鼓励个体商户购房、鼓励农村居民进城买房等。
- 本周无典型项目开盘，同时五一将至，项目普遍在为假期特惠及成交预热，客户观望情绪加重，市场总量环比下降明显。

1.1 行业资讯—宏观经济：一季度财政收支情况良好；4月LPR维持不变

4月LPR出炉：1年期和5年期以上均维持不变(2024.4.22)



4月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年4月22日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为3.95%。根据人民银行网站公布的LPR品种历史走势图，4月份1年期和5年期以上LPR均维持不变。

财政部：政策效能正在加快释放，为经济持续回升向好提供有力支持，2024年一季度财政收支情况表现良好（2024.4.22）



4月22日，国新办举行新闻发布会，介绍2024年一季度财政收支情况。数据显示，一季度，全国一般公共预算收入60877亿元，同比下降2.3%。扣除特殊性因素影响后，可比增长2.2%左右。全国一般公共预算支出同比增长2.9%，重点支出得到较好保障。从一季度收支情况来看，财政政策靠前发力，政策效能正在加快释放，为经济持续回升向好提供了有力支持。

国家发改委：国家发展改革委联合财政部完成2024年地方政府专项债券项目筛选工作（2024.4.24）



近日，国家发展改革委联合财政部完成2024年地方政府专项债券项目的筛选工作，共筛选通过专项债券项目约3.8万个、2024年专项债券需求5.9万亿元左右，为今年3.9万亿元专项债券发行使用打下坚实项目基础。下一步，重点要督促指导各地方严格把握项目质量要求，切实加快项目建设和资金使用进度，推动尽快形成实物工作量，积极扩大有效益的投资。

1.1 行业资讯—城市： 各省市公积金优化政策持续发力

洛阳：最高可贷100万！洛阳发布人才住房公积金贷款实施细则（2024.4.22）



4月23日消息，洛阳市住房公积金管理中心、中共洛阳市委人才工作领导小组办公室、洛阳市人力资源和社会保障局日前印发《洛阳市人才住房公积金贷款实施细则(试行)》。经洛阳市认定的高层次人才，在使用住房公积金贷款购房时，最高贷款额度为100万元。洛阳市45周岁(含)以下博士或具有高级职称的专业技术人才，40周岁(含)以下硕士或具有中级职称的专业技术人才或技师以上技能人才、全日制本科学历的缴存职工，在使用住房公积金贷款购房时，最高贷款额度为65万元。

贵州：扩大提取公积金支付首付款、公积金“既提又贷”及人才支持政策适用范围，取消两次公积金贷款时间间隔限制（2024.4.22）



4月22日，贵州省贵阳市住房公积金管理中心宣布，调整住房公积金贷款政策，优化住房套数的认定标准，设定最低贷款额度以加强对低收入群体的支持。
①扩大提取公积金支付首付款范围:由“缴存人家庭在全国范围内无公积金贷款记录且商业性个人住房贷款记录不超过1次，购买新建商品住房”，调整为“缴存人家庭在全国范围内无公积金贷款记录或仅有1次公积金贷款记录且贷款已结清，在贵阳贵安购买新建商品住房、二手房”。
②扩大公积金“既提又贷”范围
③取消两次公积金贷款时间间隔限制
④扩大人才支持政策适用范围。

合肥：公积金新政，取消异地购房、还贷提取户籍限制（2024.4.23）



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，近日，合肥市住房公积金管理委员会办公室发布《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》，明确：①取消异地购房、还贷提取户籍限制。②异地缴存人在合肥购房申请公积金贷款，不再要求具备合肥本地户籍。

江苏淮安：双方缴存住房公积金者最高可贷80万元，多子女家庭支持首套房及二套房最高可贷额度上浮30%（2024.4.25）



4月25日，江苏省淮安市住房公积金管理中心发布关于调整住房公积金贷款有关政策的通知。
①符合淮安市住房公积金贷款条件的借款人、共同借款人，单方缴存者最高可贷额度由40→60万元，双方最高可贷额度由60→80万元。
②扩大多子女家庭贷款政策支持范围，由仅支持购买首套房扩大至购买二套房，最高可贷额度上浮30%。
③调整贷款可贷额度计算方法，住房公积金贷款可贷额度计算方法，由不超过申请贷款时住房公积金账户余额15倍提高至20倍；还贷能力系数由30%提高至40%，取消还贷能力系数算法“在本市连续足额缴存住房公积金2年以上”限制。

1.1 行业资讯—城市：海口鼓励个体工商户购房、深圳/南京开展以旧换新 Icheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

湖北鄂州：鼓励农村居民进城买房，自愿退出宅基地的按宅基地面积给予购房补贴（2024.4.22）



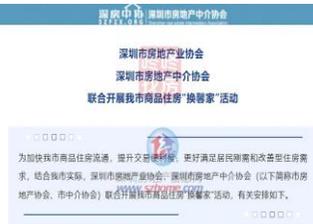
4月22日，湖北省鄂州市发布通知称，鼓励农村居民进城购房。本市农村居民自愿退出合法宅基地且拆除宅基地及相关建（构）筑物后，在“双集中”区域购买新建商品住房的，按退出的宅基地面积给予购房补贴，退出的宅基地归还村集体用于复耕复垦。支持返乡就业创业人员、进城务工人员、新市民、新青年，以灵活就业人员身份缴存住房公积金，一次性缴交6个月的金额后，在本市购买商品住房的，可以申请住房公积金贷款。

海口：明确符合条件的个体工商户在海口购买商品住宅时，可享受与当地居民同等待遇（2024.4.23）



4月23日，海口市住建局发布《办事指南》，明确符合条件的个体工商户在海口购买商品住宅时，可享受与当地居民同等待遇。该政策旨在进一步明确个体工商户、社会组织等在海口购买商品住宅的申办购房资格。根据《办事指南》，以个体工商户为例，只要满足在海南省注册登记且设立年限1年及以上、在海口上年度纳税金额1万元及以上的条件，其在海口购房时可购买套数按照本地居民家庭执行。此举有助于促进海口市房地产市场的健康发展，同时鼓励符合条件的个体工商户、企业、事业单位和社会组织在当地购房置业。

深圳：13个房地产项目开展商品住房“以旧换新”（2024.4.25）



为提升住房交易便利度，减轻居民购房负担，深圳市房地产业协会与深圳市房地产中介协会日前联合发起商品住房“以旧换新”的“换馨家”活动，并公布了第一批21家中介机构和13个房地产项目名单。“换馨家”活动鼓励房地产开发企业和中介机构与计划出售二手商品住房并购买新建商品住房的购房居民签署涉及“解约保护期”的协议，以降低居民换房风险。房地产开发企业对换房人意向购买的新房设定一定期限的“解约保护期”，建议不少于90天。在协议约定的期限内，如果旧房成功售出，开发企业和换房人将按约定继续完成新房交易手续。若旧房未能在约定期限内售出，开发企业和换房人则按约定解除协议并无条件退款，换房人无需承担任何违约责任。

南京：安居建设集团将开展“以旧换新”活动，首批试点限额2000套（2024.4.27）



- 1、拟放宽落户条件，买房可直接落户。
- 2、南京安居建设集团将开展存量住房“以旧换新”试点活动，首批限额2000套。
 - ①存量房位于主城六区，仅限住宅性质，且产权清晰，状态为可交易；
 - ②仅可置换安居集团旗下新房项目；
 - ③置换总价不高于新房的80%；
 - ④存量住房收购价以评估价为准。

1.1 行业资讯—土地：成都本周土拍揽金67亿元，诞生新地王

成都：本周第一场土拍，4宗宅地，共揽金41亿，中心城区诞生新地王（2024.4.23）

序号	地块名称	位置	用途	出让面积(亩)	成交总价(亿元)	楼面价(元/㎡)	溢价率(%)	备注
1	锦江区柳江街道地块	锦江区柳江街道	住宅	249.29	41.4	24500	48.5%	成交楼面价24500元/平米，溢价率高达48.5%，成为成都新楼面价地王。
2	青羊区某地块	青羊区	住宅	18	1.2	6666	0%	底价成交
3	双流区某地块	双流区	住宅	15	1.0	6666	0%	底价成交
4	双流区某地块	双流区	住宅	2	0.2	10000	0%	底价成交

4月23日，成都4宗宅地合计约249.29亩成交，分别来自锦江区、青羊区、双流区，成交总价41.4亿元，平均溢价率26.8%，平均成交楼面价12034元/平米。其中锦江区柳江街道地块吸引了18家房企参拍，经过81轮竞价，由金茂以21.4亿元拿下，成交楼面价24500元/平米，溢价率高达48.5%，成为成都新楼面价地王。

成都：本周第二场土拍，原计划出让5宗宅地，但3宗因故终止出让，其余2宗宅地底价成交，揽金10.4亿元（2024.4.24）

序号	地块名称	位置	用途	出让面积(亩)	成交总价(亿元)	楼面价(元/㎡)	溢价率(%)	备注
1	双流区某地块	双流区	住宅	10	1.0	10000	0%	底价成交
2	新都某地块	新都	住宅	19	1.9	10000	0%	底价成交
3	双流区某地块	双流区	住宅	15	1.5	10000	0%	底价成交
4	双流区某地块	双流区	住宅	8.6	0.86	10000	0%	底价成交
5	双流区某地块	双流区	住宅	14.9	1.49	10000	0%	底价成交

4月24日，成都中心城区迎来本周第二场土地拍卖。此次土拍原计划出让5宗宅地，但3宗地块因故终止出让，其余2宗宅地底价成交（双流1宗、新都1宗），总成交价约10.37亿元。总建面约12.9万㎡，平均楼面价8028元/㎡。

成都：本周第三场土拍，原计划出让6宗宅地，但1宗因故延期，其余5宗宅地底价成交，揽金20.3亿元（2024.4.25）

序号	地块名称	位置	用途	出让面积(亩)	成交总价(亿元)	楼面价(元/㎡)	溢价率(%)	备注
1	双流区某地块	双流区	住宅	20.3	2.03	10000	0%	底价成交
2	双流区某地块	双流区	住宅	20	2.0	10000	0%	底价成交
3	双流区某地块	双流区	住宅	23	2.3	10000	0%	底价成交
4	双流区某地块	双流区	住宅	23	2.3	10000	0%	底价成交
5	双流区某地块	双流区	住宅	20.1	2.01	10000	0%	底价成交
6	双流区某地块	双流区	住宅	22.9	2.29	10000	0%	底价成交

4月25日，成都中心城区迎来本周第三场土地出让活动。据统计，此次土拍原计划出让6宗涉宅地块，除了新都区斑竹园地块延期出让外，其余5宗地块均以底价成交，揽金约20.32亿元。成都土拍市场将进一步分化，核心区域优质地块热度持续升高。尤其是地价、房价“双限”放开后，不断有新地块刷新区域楼面价。

南京：公开出让5宗涉宅地块，全部底价成交，总金额约15亿（2024.4.25）

序号	地块名称	位置	用途	出让面积(亩)	成交总价(亿元)	楼面价(元/㎡)	溢价率(%)	备注
1	浦口区某地块	浦口区	住宅	15.35	1.535	10000	0%	底价成交
2	高淳区某地块	高淳区	住宅	15.35	1.535	10000	0%	底价成交
3	高淳区某地块	高淳区	住宅	15.35	1.535	10000	0%	底价成交
4	高淳区某地块	高淳区	住宅	15.35	1.535	10000	0%	底价成交
5	高淳区某地块	高淳区	住宅	15.35	1.535	10000	0%	底价成交

4月25日，南京公开出让5宗涉宅地块。全部以底价成交，总成交金额为15.35亿元。总出让面积约29.7万平方米，总规划建筑面积约56.65万平方米。5宗土地中，浦口区2宗，高淳区3宗。其中浦口区2宗地块将用作安置房建设，由浦口区政府订购，用于安置居民。高淳区3宗地块位于城区及经开区，均为住宅用地，周边配套设施齐全。

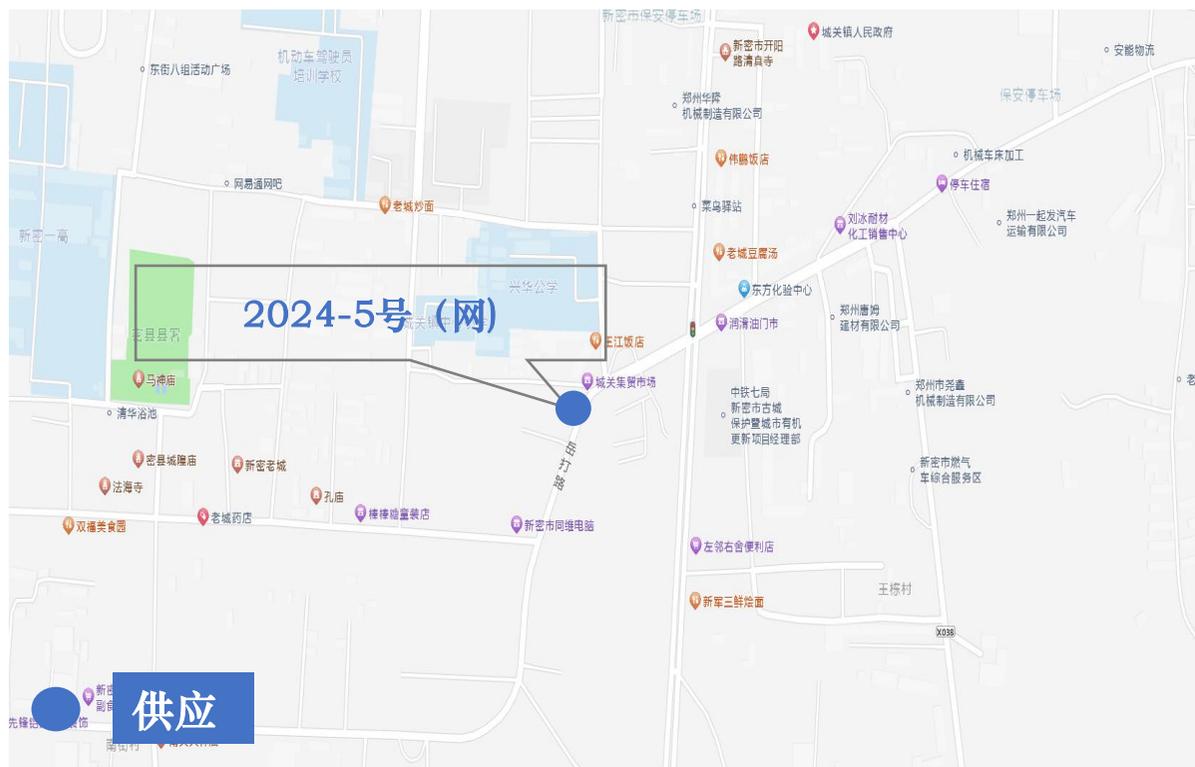
上海：第二批集中供地发布4宗宅地，总起始价93.52亿元，5月28日开拍（2024.4.25）

序号	地块名称	位置	用途	出让面积(亩)	成交总价(亿元)	楼面价(元/㎡)	溢价率(%)	备注
1	杨浦区某地块	杨浦区	住宅	15.68	15.68	10000	0%	底价成交
2	闵行区某地块	闵行区	住宅	15.68	15.68	10000	0%	底价成交
3	松江区某地块	松江区	住宅	15.68	15.68	10000	0%	底价成交
4	浦东新区某地块	浦东新区	住宅	15.68	15.68	10000	0%	底价成交

4月25日，上海土地交易市场发布两则国有建设用地使用权出让公告，出让杨浦区、闵行区、松江区、浦东新区4个地区共计4幅国有建设用地使用权，总建面约24.3万㎡，总起始价93.52亿元，总出让面积15.68万平方米。前3宗地块现场交易会将于5月28日开始举行，后1宗地块投标、开标、评标活动时间或现场交易会时间安排以5月27日发布的“确定出让方式的通知”为准。

2.1 土地市场—供应：新密市供应一宗商务金融用地

本周新密挂牌1宗商务金融用地，占地14.2亩，容积率1，计容建面0.95万m²



位置示意图

供应日期	2024/4/26
竞拍日期	2024/5/29
区域	新密市
土地编号	2024-5号 (网)
地块位置	北菜市场口路南侧、东阁门街东侧、临营巷西侧、仁育街北 (新密密县古城)
土地用途	商务金融用地
出让年限	40年
占地面积 (亩)	14.2
计容建面(万m ²)	0.95
容积率	1
起拍价 (万元)	1601
起拍单价 (万元/亩)	113
起拍楼面价 (元/m ²)	1692

2.1 土地市场—成交：二七区，中原区各成交一宗住宅用地

本周二七区，中原区各一宗住宅地，共计占地109亩，建面16.68万m²。据了解四号地为招商在二七区新规划项目，五号地是政府托底摘得，之前为璀璨熙湖项目的后续用地



位置示意图

供应日期	2024/3/20	2024/3/20
成交日期	2024/4/23	2024/4/23
区域	二七区	中原区
土地编号	郑政出〔2024〕4号（网）	郑政出〔2024〕5号（网）
板块	二七新城板块	常庄板块
地块位置	大学南路西、桂江路南	龙华路（郑峪路）北、汇文路东
土地用途	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	城镇住宅（地下交通服务场站用地）
商品房/安置	商品房	商品房
出让年限	70（50）	70（50）
面积（亩）	64.59	44.44
计容建面(万m ²)	10.76	5.92
容积率	2.5	2
成交价（万元）	36156	29111
成交单价（万元/亩）	560	655
成交楼面价（元/m ² ）	3359	4913
溢价率	0%	0%
买受人	郑州天地康颂置业有限公司	郑州豫房展盛置业有限公司

3.1 楼市表现—新增规划：锦绣山河大二期—嵩南文苑

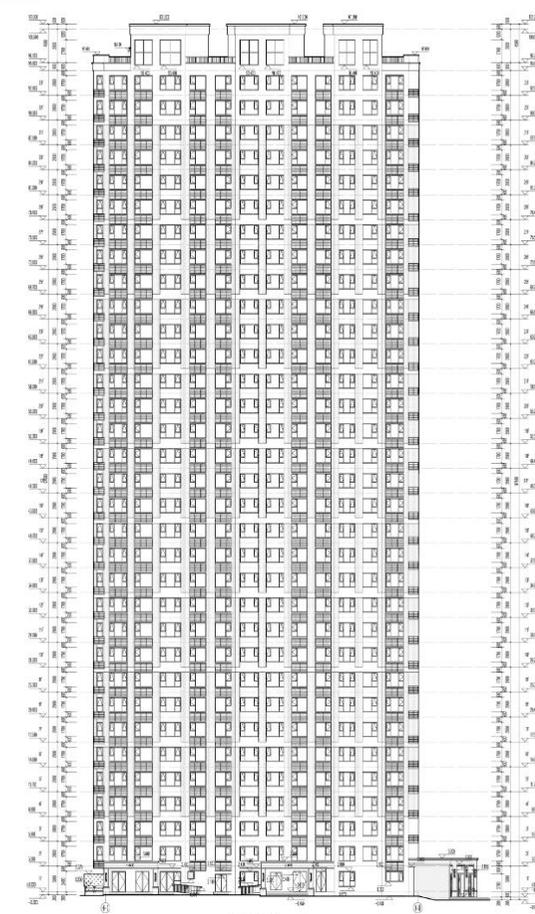
嵩南文苑属于锦绣山河大二期地块之一，位于二七区碧沙岗板块，规划5栋31-34F高层（包含一栋33F公寓），一栋1F商业及一所幼儿园



位置	郑密路西、丹青路南		
占地面积	24.31亩	容积率	6.49
总建面(万m ²)	13.2 (地上10.5;住宅6.8; 公寓3.1;商业0.08)	开发商	郑州创富房地产开发有限公司
建筑密度	37.94%	建筑高度	99.95米
绿地率	20.07%	总户数	646
车位数	844	车位比	1 : 1.3
物业类型	高层	备注	2024年1月30日拿地， 楼面价2446元/m ²
公示日期	2024年04月22日至2023年5月7日		



4#楼标准层平面图



4#楼南侧立面图

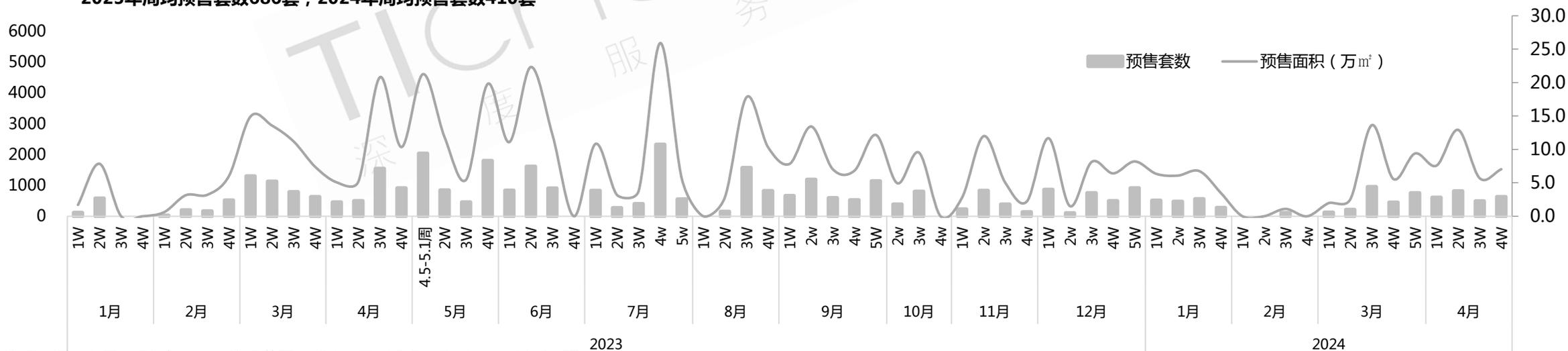
3.2 楼市表现—预售：郑州市区及近郊共2个项目取证，合计7.03万方

本周大郑州共计2个项目取得预售，合计629套房源，约7.03万m²

区域	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m ²)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2024.4.24/ 2021.11.19	亚星锦绣山河	二七区/ 二七新城板块	城改	1#2#	272	2.79	面积限144m ² 以内	占地58.3亩，容积率3.5，计容建面13.6万m ² ，8栋33-34层高层产品，规划总户数184户，停车位1235辆，社区内部配建有商业、社区便民店、幼儿园等配套设施。	待售
	2024.4.24/ 2021.12.27	保利大都汇	金水区/ 花园北路板块	城改	1#2#3#	357	4.24	高层160—260m ²	项目为刘庄城改，本次预售为和悦苑，该项目占地20亩，容积率3.8，计容建面约5万m ² ，规划三栋高层。	待售
合计						629	7.03	/		

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

2023年周均预售套数686套，2024年周均预售套数410套

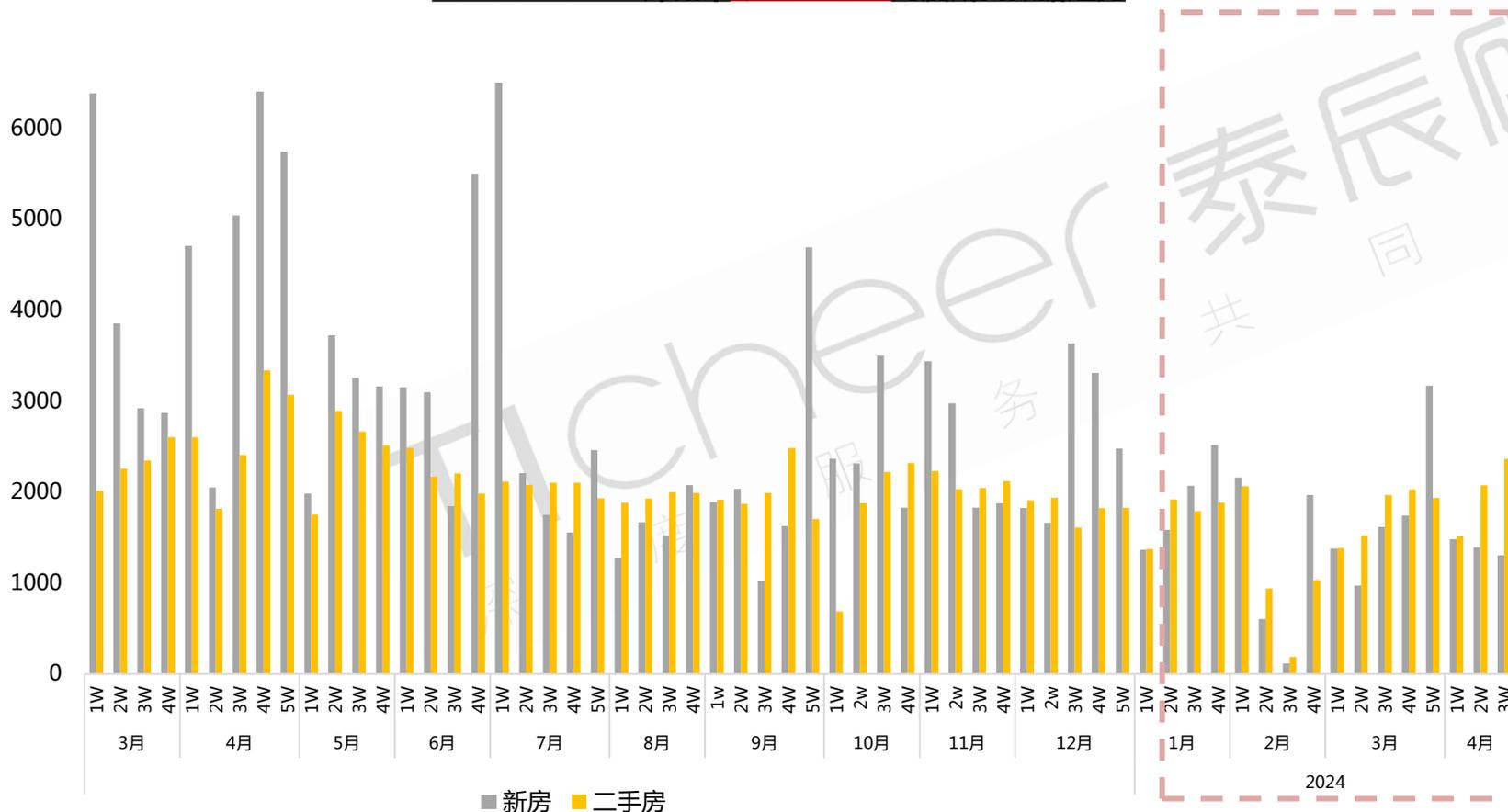


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.3 楼市表现—网签：4月3周二手房成交环比增加14%

4月3周新房成交1304套，环比下降6%，二手房成交2366套，环比上涨14%，4月份二手房成交增加明显，二手房与新房比值突出

2023.3-2024.4郑州市新房/二手房周度成交数据走势



新房/二手房当周成交数据

	成交套数	周同比	周环比
新房当周	1304	-74%	-6%
二手房当周	2366	-2%	14%

新房/二手房月度周均成交数据

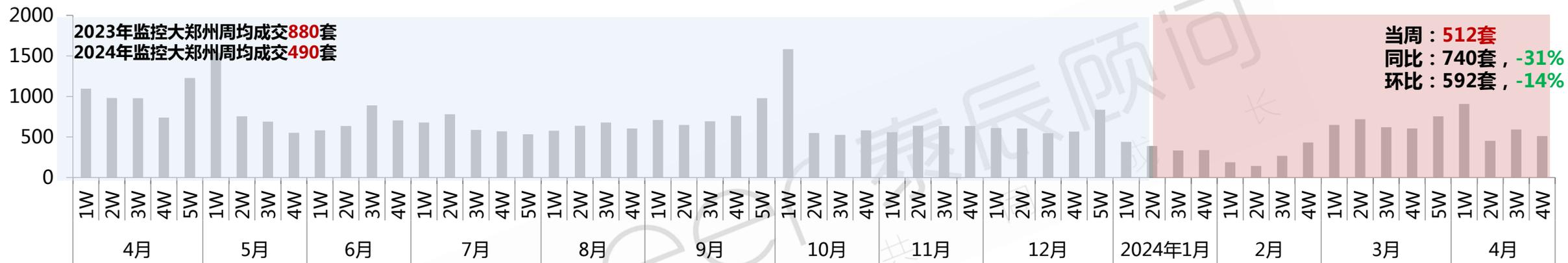
时间	新房周均	二手房周均	二手：一手
2021年	2144	949	0.44
2022年	1557	1051	0.67
2023年	2993	2016	0.67
2024年	1589	1623	1.02
2024年4月	1392	1984	1.43

注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，数据延迟一周，周度数据周期：4.15-4.21，来源：360房产网

3.4 楼市表现—整体访交：大郑州总量认购512套，环比下降14%

大郑州合计成交**512套**，环比**-14%**，单盘来访**50组**，单盘成交**2.6套**
本周无典型项目开盘，另外五一将至，项目普遍在为假期特惠及成交预热，客户观望情绪加重

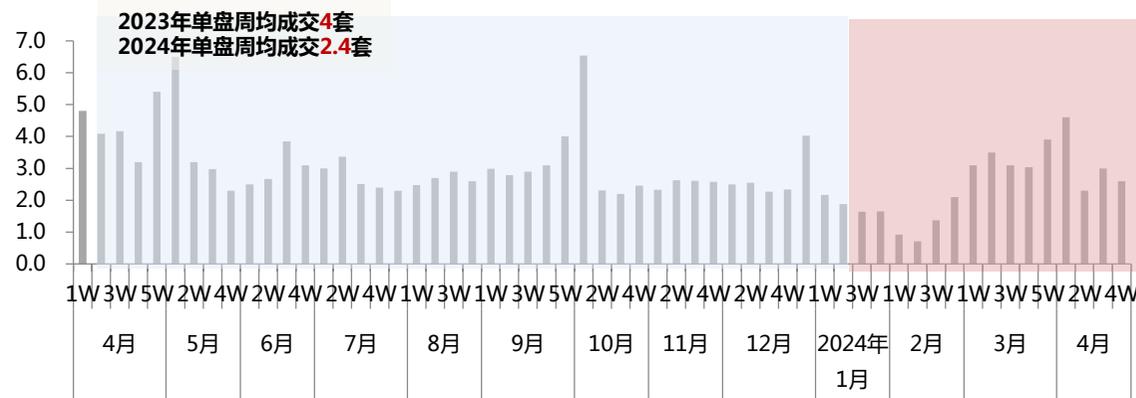
2023-2024年4月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2023-2024年4月4周大郑州周度单盘平均来访量走势图



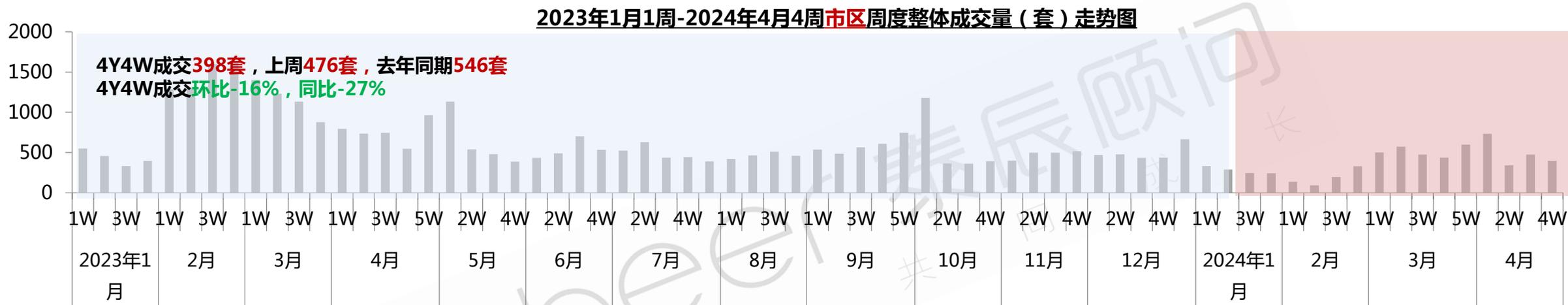
2023-2024年4月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：4月4周（4.22-4.28）大郑州实际监控在售项目196个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

3.4 楼市表现—城郊访交：总量主城环比降16%，近郊环比降2%

市区成交398套，环比-16%，单盘成交3.0套；近郊成交114套，环比-2%，单盘成交1.8套



3.4 楼市表现—项目榜单：阳光城三环内+准现房+低价，走量突出

本周TOP15累计认购211套（上周311套），环比下降32%；鼎盛阳光城本周新加推楼栋，三环内+准现房+低价优势明显，分销带客积极，周度成交38套位居榜一，中海时光之境延续开盘热度，本周去化27套位居第二

2024年4月4周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）	售价（元/㎡）	政策/分期/分销
1	管城区	航海路板块	鼎盛阳光城	38	8999	本周加推3号综合楼地块1# ，首付10%，剩余分两次付清（24年10月1次，25年3月1次）分销：58爱房、贝壳，佣金2.7%-3%
2	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	27	高层16500-19500；洋房标准层23000-27000；首层31000-32000	分销：贝壳、58，2%，全民1%
3	中牟	绿博板块	润泓锦园	25	8500	首付1万，剩余全贷款；分销：贝壳，优住，100㎡以下4.5万，100㎡以上7万/套
4	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	15	精装高层13000-13700，洋房18000-19500，首层28500	分销：贝壳，2%；
5	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	12	高层12800	分销点位2%，周末带看奖100元，特价房11400-11800元/㎡
6	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	12	18200-19000	分销：58/贝壳，1.2%
7	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	12	高层毛坯16800-18500	分销佣3%，至5月5号，五一提前购，额外优惠2%，一期1.4万/㎡起；二期，1.6万/㎡起；一期工抵房14XXX起步，分销提佣；
8	二七区	大学南路板块	万科都会天际&万科大都会	10	高层精装10800-12200	分销：贝壳、朴邻、58，点位3%
9	管城区	南四环板块	信达未来公元	10	高层10000	本周加推三期6# ，首付5%，剩余交房前付清；分销：58爱房&贝壳，4%
10	郑东新区	龙湖北板块	兰溪府	10	小高层24300-28800	分销渠道：58/贝壳/全家/米宅，佣金1.3跳1.5%（20套起跳）
11	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	9	三期毛坯高层13500-14000，二期瑜公馆；11000-12000	无分期，有首付贷，但利息较高；分销贝壳、58、房友，佣金2.5%
12	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	9	高层精装18500-20100 洋房精装25500	分销：贝壳，点位3%
13	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	8	三期13000；五期11000-12000	分销：贝壳，点位5%
14	管城区	金岱板块	龙湖熙上	7	5#毛坯11000-11800；4楼以下10900起；精装特价房12500-13000	首付5%，分销贝壳，佣金2.5%
15	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	7	高层16800-17800	首套5万，二套10万网签，剩余交房前一次性付；分销：贝壳，点位3.5%
合计				211		

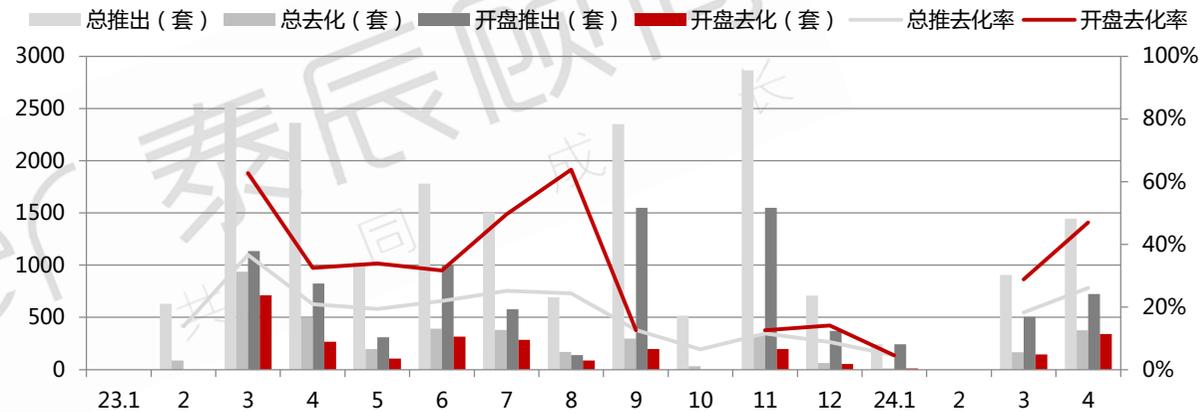
3.5 楼市表现—开盘表现：管城及经开共三个项目平推，整体去化率7%

本周市区3个项目平推，集中在管城区及经开区，共推出456套房源，去化31套，整体去化率7%

大郑州4月4周开盘项目分布



2023.1-2024.4大郑州住宅开盘+加推推售表现



2024年4月4周开盘及平推表现汇总

类型	区域	项目名称	物业类型	装修情况	推售面积	成交均价 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
加推	管城区	鼎盛阳光城	高层	毛坯	102/107/119m ² 三室	8999	108	18	17%
加推	管城区	信达未来公元	高层	精装	89/107/120m ² 三室、130m ² 四室	10000-11000	216	9	4%
加推	经开区	路劲悦东园	高层	毛坯	88/105m ² 三房	5600	132	4	3%
合计							456	31	7%

3.5.1 鼎盛阳光城——加推表现： 区位价格与产品两级分化， 去化一般

三环内、准现房、单价8999元/m²，主打性价比，但地块及楼栋素质较差，当天去化一般，推出108套，当天去化18套

- ◆ **去化情况**：4月25日针对3号综合楼地块1#西单元进行加推，推出108套房源，去化18套，当天去化率17%；
- ◆ **加推面积**：102/107m²三室两厅一卫及119m²三室两厅两卫
- ◆ **价格情况**：不限楼层一口价8999元/m²（毛坯）
- ◆ **优惠政策**：无认筹平推
- ◆ **首付分期**：首付10%，剩余分两次付清（24年10月1次，25年3月1次）
- ◆ **分销政策**：58爱房、贝壳，佣金2.7%-3%
- ◆ **加推分析**：
 - 1) 三环内，距离4号线果树所站800米、准现房（2025年4月30号交房），单价8999元/m²，远低于周边竞品均价（片区内刚需项目价格区间1.1-1.3万元/m²）性价比极高。
 - 2) 但加推地块为三角形，仅1栋住宅楼且为安开混合，楼梯素质较差，整体去化一般。



时间	物业	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	推出套数	去化套数	去化率	价格 (元/m ²)
2024.4.25	高层住宅	1#西单元	1	2T4	30F	三室两厅一卫	102	27	18	17%	8999
						三室两厅两卫	107	54			
						三室两厅两卫	119	27			
合计								108	18	17%	

3.5.2信达未来公元——加推表现：平推无蓄客，价格微涨，去化较差

加推三期（10#地）6#共计216套，去化约9套，去化率4%，均价10000-11000元/m²（精装）

- ◆ **去化情况**：4月27日加推三期6#，推出216套房源，去化9套，去化率4%；
- ◆ **加推面积**：89m²三室两厅一卫、107/120m²三室两厅两卫、130m²四室两厅两卫
- ◆ **价格情况**：10000-11000元/m²（精装）
- ◆ **优惠政策**：无蓄客平推
- ◆ **首付分期**：首付5%，剩余15%交房前一次性付清（开发商垫资）
- ◆ **分销政策**：58爱房&贝壳&搜创&世联，佣金4%
- ◆ **加推分析**：

1) 项目位于四环内，周边不利因素较多，南侧约150米为郑西客运专线，及周边快速路，会产生一定噪音影响，曾出现停工及开发企业更换。目前处于正常开发中，主打性价比。

2) 本次加推为无蓄客平推，客户量不足，且价格较日常相比略有微涨（其他价格9500-10500元/m²，特价房9000元/m²起），整体去化较差。



时间	物业	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	推出套数	去化套数	去化率	价格 (元/m ²)
2024.4.27	高层	6#	2	2T4	21/33 F	三室两厅一卫	89	108	9	4%	10000-11000
						三室两厅两卫	107	54			
							120	33			
						四两厅两卫	130	21			
合计								216	9	4%	



3.5.3路劲悦东园——加推表现：政策充足但客户支撑不足，去化较差

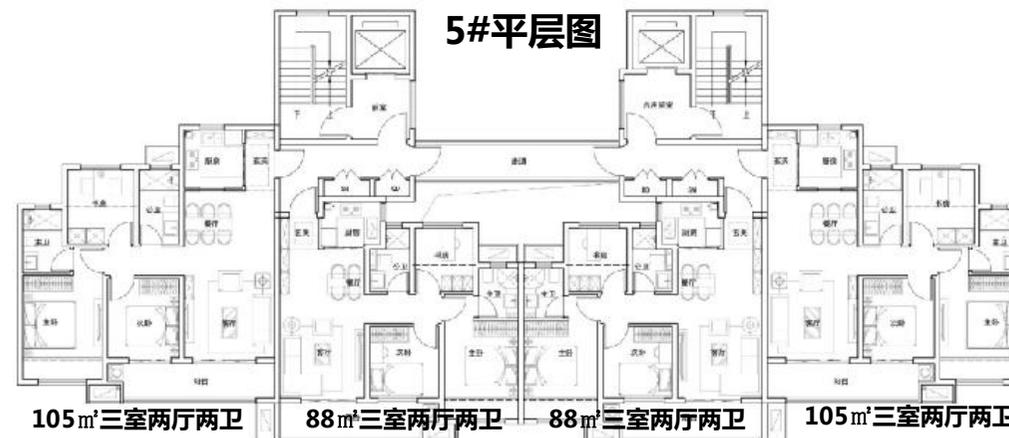
现房+低价+低首付，但片区客户少且认可度低，本次无蓄客平推，去化4套，去化率3%，表现较差

- ◆ **去化情况**：4月27日加推5#，推出132套房源，当天去化4套，去化率3%；
- ◆ **加推面积**：88/105m²三室两厅两卫
- ◆ **价格情况**：5600元/m²（毛坯）
- ◆ **优惠政策**：无蓄客平推
- ◆ **首付分期**：首付1万网签，剩下首付可以车位贷的形式分期1-5年，总价加1万，送标准车位。
- ◆ **分销政策**：贝壳&房友&芊竹&58&我爱我家&五湖&好房&明骏，4万/套
- ◆ **加推分析**：
 - 1) 项目西侧一路之隔为龙渠公园，外部环境比较优良，但片区发展缓慢，配套滞后，居住氛围较差，客户支撑不足。
 - 2) 营销策略主打性价比（现房+低价+低首付），本次无蓄客平推，整体去化较差。



时间	物业	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	推出套数	去化套数	去化率	价格 (元/m ²)
2024.4.27	高层	5#	1	2T4	33F	三室两厅两卫	88	66	4	3%	5600
							105	66			
合计								132	4	3%	

备注：项目1#2#3#6#精装修；7#5#毛坯



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

