

郑州房地产市场周报

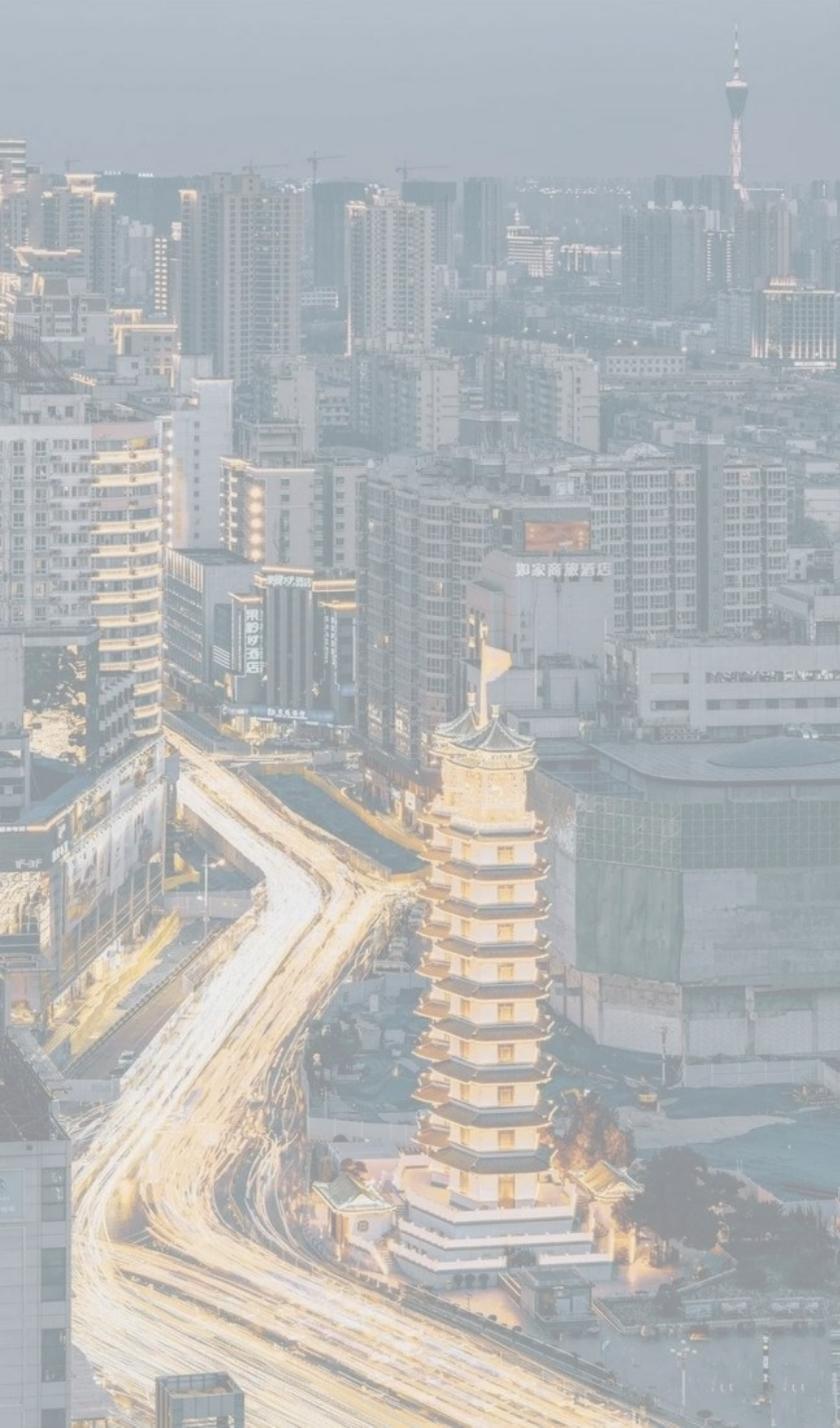
【2024年第20期】

(5月13日-5月19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

行业政策方面：

- 央行、金融监管总局接连发布3条关于住房贷款方面的通知，宣布取消商业性个人房贷利率下限、下调首付比例和公积金贷款利率，调后均为历史低点；
- 全国切实做好保交房工作视频会议在京召开，会议表示，商品房库存较多城市可以需定购，酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房；
- 佛山/合肥/连云港支持“以旧换新”。

01

郑州楼市速递

- ①**土地供销**：本周大郑州中原区成交1宗商业地，占地72.65亩，由中原投资托底摘得。
- ②**预售方面**：大郑州共6个项目取得预售，合计1213套，房源，约11.46万口。
- ③**销售方面**：大郑州合计成交555套，环比+21%，单盘成交2.8套。
- ④**开盘加推**：本周市区2个项目推售，位于市区近郊各1个，合计推出168套房源，去化28套，去化率17%。

02

周度总结

- 本周五央行“三箭齐发”，个人住房信贷政策已调至历史最宽松状态，进一步降低了购房的门槛和成本，对提振客户购房意愿和带动市场情绪面产生了积极的影响；另外，随着国家队下场“收储”存量房源，未来市场供求关系也将得到逐步改善，有助于行业平稳落地。
- **受中央降息、降首付等重大政策利好影响，本周市区到访量增加、去化提升，但主要集中在少量优质项目，随着后续政策的跟进落实，市场整体的情绪面也有望持续改善。**

1.1 行业资讯—全国：央行调整商业及公积金贷款利率、降低首付比例

5月17日，央行、金融监管总局接连发布3条关于住房贷款方面的通知，宣布取消商业性个人房贷利率下限、下调首付比例和公积金贷款利率，调整后均处于历史低点，有利于进一步降低居民购房的首付门槛及购房成本，提振居民购房意愿。随着核心城市快速跟进，预计将对市场情绪面产生较强的带动作用。



重点政策：

一、调整商业性个人住房贷款利率

主体	内容
全国	取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限
央行各省级分行	因城施策，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平（如有）
银行业金融机构	根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限，结合实际，合理确定具体利率水平

政策分析：

- 房贷利率调控权下放，地方调控更灵活；
- 一线和核心二线城市房贷利率下调空间打开，预计更多城市将快速跟进；
- 今年以来南京、合肥等城市已取消首套房贷利率下限，本次利好延伸至二套房。

二、下调个人住房公积金贷款利率

- 自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，**5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%**，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。
- 目前北京、上海、广州、深圳四大一线城市，以及郑州等新一线城市已快速发文跟进。

三、调整个人住房贷款最低首付款比例

- 对于贷款购买商品住房的居民家庭，**首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%**。
- 中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求，按照因城施策原则，自主确定辖区各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例下限。

政策解读：

- 1、我国房地产市场供求关系已发生重大变化，此次调整，是落实4.30政治局会议部署的具体措施，**体现出决策层和监管部门对于稳定房地产市场的决心**；
- 2、调整后**首付比例、房贷利率均至历史最低点**，有利于**在需求端进一步降低居民购房的首付门槛及购房成本，提振居民购房意愿**；
- 3、根据国家统计局数据，今年1-4月市场整体呈现量价齐跌态势，市场情绪及行业信心均跌至低谷，本次中央层面的政策松动，**短期将对市场情绪起到较强的带动作用**。

1.1 行业资讯—全国：全国库存高企，国家队下场“收储”去库存

5月17日，全国切实做好保交房工作视频会议在京召开，会议表示，商品房库存较多城市可以需定购，酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房，以加快存量商品房去库存和保障性住房供给，首次从中央层面鼓励地方政府下场收房

一、政策要点：

要点	具体要求
1、资金保障：保障性住房再贷款规模3000亿元，利率1.75%，期限1年，可展期4次	①发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行； ②银行按照自主决策、风险自担原则发放贷款； ③人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款，可带动银行贷款5000亿元。
2、收购条件：严格限定为房地产企业已建成未出售的商品房	①对不同所有制房地产企业一视同仁； ②按照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则，严格把握所收购商品房的户型和面积标准。
3、收购主体：城市政府选定地方国有企业作为收购主体	①该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务； ②不得是地方政府融资平台，同时应具备银行授信要求和授信空间； ③收购后迅速配售或租赁。
4、实施原则：各主体根据实际情况自愿参与	①城市政府根据当地保障性住房需求、商品房库存水平等因素，自主决定是否参与； ②符合保障条件的工薪群体自主选择是否参与配售或租赁； ③房地产企业与收购主体平等协商，自主决定是否出售； ④21家银行按照风险自担、商业可持续原则，自主决策是否向收购主体发放贷款。
5、其他	将房地产工作提高到政治高度，要深刻认识房地产工作的人民性、政治性 ，继续坚持因城施策，打好商品住房烂尾风险处置攻坚战，扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作。

二、实现三大目标：

加快 **存量商品房去库存**



加快 **保障性住房供给**



助力 **保交楼和“白名单”机制**

三、政策意义：

- **首次将房地产工作提高到政治高度**，体现中央对救市的坚决态度，**有利于提振市场信心**；
- **首次从中央层面鼓励库存高的地方政府下场收购商品房**，后续库存量大的、尤其资金条件较好的一二线城市有望加速推进去库存，**改善供求关系**；
- **帮助房企回血**，避免更多企业陷入困境，实现**“守住房地产不发生系统性风险的底线”**的要求；
- **助力去库存的同时**，还有助于**弥补保障房目标缺口**，**推进构建房地产发展新模式**。



- **截止2024年4月底约7.5亿平方米**，已连续四个月超过2015年历史高点。
- **全国百城新建商品住宅库存去化周期为25.3个月**。其中41个城市去化周期超过36个月。

1.2 行业资讯—城市：佛山/合肥/连云港支持“以旧换新”

广东佛山：出台房地产新政13条，购房可入户，鼓励支持“以旧换新”（2024.5.13）

重磅消息！佛山市出台持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施



吹响高质量发展新号角
奏响佛山“百千万工程”进行曲

佛山市住房和城乡建设局等九部门印发
关于持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知

各区人民政府，各有关单位：
为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加快构建房地产发展新模式，促进房地产市场健康发展，更好满足人民群众对优质住房的需求，经市委、市政府同意，现就有关事项通知如下：

5月13日，佛山市住房和城乡建设局发布《佛山市住房和城乡建设局等九部门印发关于持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》，宣布实施优化容积率计算规则、土地出让价款分期支付、鼓励支持住房“以旧换新”、放宽购房入户政策等13条房地产新政策。

重点内容：一、**优化供地管理土地供应实行市级统筹**。及时发布住宅用地供应信息，稳定市场预期，坚持市场需求导向，合理确定单宗出让地块面积，优先安排优质地块供应。二、**精准满足项目融资需求**。加大对市房地产融资协调机制“白名单”项目融资安排与支持，支持新增房地产开发项目申请纳入“白名单”。三、**鼓励支持住房“以旧换新”**。支持房地产开发企业、中介机构和购房人三方联动开展“以旧换新”活动，鼓励房地产企业开展存量房产置换新房的活动。四、**放宽购房入户政策**。持自有合法产权住宅房屋的非本市户籍人员可以在房屋所在地申请入户，共同居住生活的配偶、未成年子女可以随迁。

合肥：发布楼市“新十条”，单套最高补贴10万，买房可全家落户，支持“卖旧买新”（2024.5.15）

合肥市关于进一步调整优化房地产政策措施的通知

发布日期：2024-05-15 09:02 信息来源：合肥发布 浏览量：141 收藏

合肥市住房和城乡建设局等九部门印发关于持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知

为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，加快构建房地产发展新模式，促进房地产市场健康发展，更好满足人民群众对优质住房的需求，经市委、市政府同意，现就有关事项通知如下：

5月15日晚，合肥发布《关于进一步调整优化房地产政策措施的通知》。

其中提到：1、**实施购房补贴**。新购买新建商品住房的购房人，给予总房价1%的购房补贴；二孩及以上的本市户籍家庭给予1.5%的补贴；新市民、进城农民**新购买新建商品住房，给予2%的补贴**；2、**买房送户口**。在本市以合法方式取得商品住宅性质房屋所有权的，本人及其配偶、子女、父母可以向房屋所在地公安机关申请办理户口迁移。3、**优化销售政策**。市区商品住房**不再执行公证摇号公开销售，由企业自主销售，全面取消楼层差价限制，优化价格调整机制**。4、**支持“卖旧买新”**。鼓励合房租赁公司等国有企业，根据需要，按照市场化原则，收购有“卖旧买新”需求家庭的二手住房（安置房）。5、**提高住房公积金贷款额度**。夫妻双方最高额度调整为100万元、单方70万元、多子女家庭最高120万元。6、及时按程序取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

连云港：发布楼市新政，支持市场化“以旧换新”，公积金最高额度140万（2024.5.16）

连云港市房地产市场调控领导小组公告

关于发布《调整和优化连云港市房地产市场调控措施》的通知

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，加快构建房地产发展新模式，促进房地产市场健康发展，更好满足人民群众对优质住房的需求，经市委、市政府同意，现就有关事项通知如下：

5月16日，连云港市发布关于调整和优化当前房地产市场相关措施的征求意见稿，旨在在进一步鼓励和支持住房消费与房地产开发，活跃房地产市场。

一、**支持市场化“以旧换新”**。针对出售二手住房并购买新房的居民，先与房地产开发企业达成购买新房的意向，同时房地产开发企业承诺，在一定期限内旧房未成功出售的，购房居民可以无条件“退房退款”。对于促成“以旧换新”交易成功的房地产经纪机构经纪人，给予每笔1000元的奖励。二、**提高住房公积金贷款最高额度**。普通职工家庭**单方缴存住房公积金的额度提高至60万元，双方缴存额度提高至100万元；二孩家庭额度单方提高至70万元，双方提高至120万元；三孩家庭单方提高至80万元，双方提高至130万元；高层次人才C类以上额度最高可达140万元。**

1.3 行业资讯—土地：西安/长沙/武汉发布土地出让清单，杭州放开限购后首拍

西安：灞灞生态区2024年第二批出让住宅地块清单发布（2024.5.13）



5月13日，中国土地市场网发布了《灞灞生态区2024年度第二批出让住宅地块详细清单》，共涉及18宗960.66亩住宅地块，拟出让时间段2024.5.10~2024.8.10。发布详细清单的18宗960.66亩地，全部为普通商品住房用地，这些地块均处于“未供应”状态。

从位置上看，灞灞生态区2024年度第二批出让住宅地块主要分布在北三环以南，北辰路以东，广运潭大道以西，灞灞大道以北，整体来看，**大部分地块位于三环以内，地块位置不错，周边发展相对成熟。**

长沙：第二批拟出让40宗涉住地，观沙岭、洋湖、市中心优质地块在列（2024.5.14）



5月14日，长沙市自然资源和规划局发布了2024年拟出让住宅用地第二次清单，共有40宗地块，面积约2731亩。其中有31宗为纯住宅地块。

就所属区域来看，40宗地块中，8宗属于开福区，5宗属于雨花区，2宗属于芙蓉区，3宗属于天心区，4宗属于望城区，还有1宗属于会展片区。**湘江新区为此次供地的主力区域，共有17宗地块计划出让。**第二次清单里的地块拟供应时间段为2024年5月13日至2024年8月13日。

武汉：发布预告拟出让5宗地块，总面积达18.89万㎡（2024.5.15）



5月15日，武汉市自然资源和规划局发布预告，拟于近期公开出让5宗国有建设用地使用权，分别位于武昌区和长江新区，总面积达18.89万平米。

1宗地块位于武昌区武昌火车站以东，北安街以南，地块性质为零售商业、餐饮、旅馆、公园与绿地，提交预申请的截止日期为2024年6月7日。其他4宗地提交预申请的截止日期为2024年6月12日，其中3宗住宅用地，1宗商服用地，**3宗住宅用地均位于长江新区核心区。**

杭州：全面放开限购后首场土拍，四宗低密地块底价成交(2024.5.14)

序号	宗地编号	宗地名称	用途	出让面积(㎡)	出让年限	容积率	起拍价(亿元)	成交价(亿元)	溢价率	备注
1	杭土挂[2024]44号	临平区星桥单元	住宅	71334.8	1.40	1.00	79378	38980	0.0%	底价成交
2	杭土挂[2024]47号	钱塘区东部湾新城单元	住宅	96159.9	1.05	1.00	290018	29360	0.0%	底价成交
3	杭土挂[2024]48号	富阳区银湖板块	住宅	97787	1.30	1.00	64000	6740	0.0%	底价成交
4	杭土挂[2024]49号	富阳区鹿山板块	住宅	89004.3	1.45	1.00	57000	6400	0.0%	底价成交

5月14日，杭州市区年度第五批集中出让地块开拍，共涉及宅地4宗，分别位临平区星桥单元、钱塘东部湾新城单元，以及富阳区银湖、鹿山板块。总出让面积26.74万㎡，总建筑面积35.65万㎡，起始总价38.94亿元，以价高者得原则进行拍卖，最终4宗地块均以底价成交，其中下沙金沙湖地块起拍价19亿，对企业资金实力要求高，最终由建发&东部湾新城建设联合摘得，其余地块被民企消化。

本月9号杭州新政全面放开限购，但本批次地块于新政前便已公示，且地块均位于近郊及远郊板块，企业拿地依旧谨慎，不排除后续通过精准供地或优化供地结构，增加企业拿地信心和参与的积极性。

2.1 土地市场—成交：中原区成交1宗商业地

本周大郑州成交1宗商业用地，处于中原区，占地72.65亩，成交地价222万元/亩，由中原投资托底摘得



供应日期	2024/4/16
成交日期	2024/5/17
区域	中原区
土地编号	郑政出〔2024〕9号（网）
板块	常庄板块
地块位置	文翰街南、汇智路西
土地用途	商业
商品房/安置	商品房
出让年限	40
面积（亩）	72.65
计容建面(万 \square)	7.27
容积率	1.5
成交价（万元）	16123
成交单价（万元/亩）	222
成交楼面价（元/ \square ）	2219
溢价率	0%
买受人	郑州中原发展投资（集团）有限公司（中原投资）

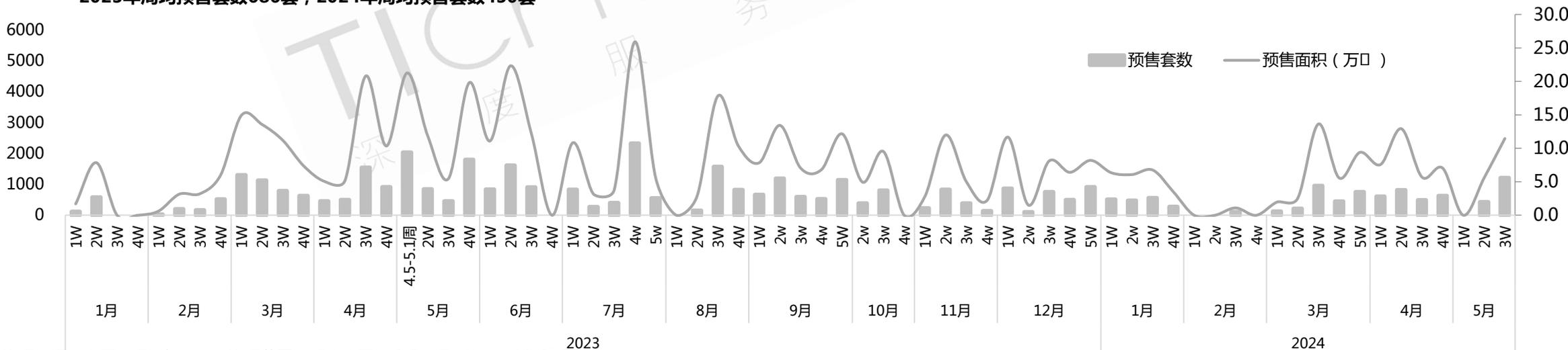
3.1 楼市表现—预售：大郑州市区及近郊共6个项目取证，合计11.46万方

本周大郑州共计6个项目取得预售，合计1213套房源，约11.46万㎡

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㎡)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2024.5.13/ 2023.7.26	越秀天悦江湾	金水区/ 花园北路板块	城改	1#	158	1.49	102/127㎡ 三房, 143㎡ 四房	占地104亩, 容积率3.5, 共规划20栋高层, 小区内部有2500㎡ 豪华会所和大量下沉式庭院, 户型设计延续一期的高赠送, 并进行创新, 整体定位偏刚改、改善	待售
	2024.5.17/ —	国泰观邸	金水区/沙门板块	城改	2#	468	2.18	95㎡ 两房、113㎡ 三房	国泰观邸三期悦玺, 占地约24亩, 住宅建面4.1万㎡, 规划两栋31层-32层的住宅楼, 其中1#2T6户, 只有2个户型95㎡ 两房和113㎡ 三房, 2#为小面积产品39-60㎡, 主要卖点为农科路小学(国泰校区)学区+郑州市四十七中总校学位	待售
	2024.5.17/ 2021.6.3	金茂未来府	经开区/ 经开老城板块	净地	13#	102	1.49	高层89-113㎡ 三房/128-146㎡ 四房	项目规划24栋18/26/27F的高层, 规划户数2463户, 共有89/223/128/146/168㎡ 五个户型, 其中89/146㎡ 为主力户型, 整体定位刚改+改善	待售
	2024.5.16/ 2023.12.12	中海时光之境	中原区/碧沙岗板块	净地	7#	50	1.09	高层148/166/218㎡ 四室, 洋房178/210㎡ 四室	项目分为2个地块, 首开地块占地约56亩, 容积率2.9, 总建筑面积为14.2万㎡, 规划3栋8层洋房, 5栋25-27层高层, 共611户	待售
	2024.5.16/ 2020.7.29	广汇湾	金水区/ 杨金板块	城改	3/10/11#	396	4.77	小高层106-123㎡ 三房	项目总建面17万㎡, 容积率2.39, 规划10栋18层小高层, 面积段106㎡、123㎡、133㎡、141㎡ 和282㎡, 两梯四户、一梯一户为主, 毛坯交付	待售
近郊	2024.5.17/ 2023/6/14	润泓锦园	中牟县/绿博板块	勾地	1#	39	0.44	60-76㎡ 两房/96-118㎡ 三房, 128-166㎡ 四房	占地62亩, 容积率2.49, 规划9栋13-18层小高层, 项目依托附近的3所省实验学校教育配套加持, 融入康复园林与疗愈园林的理念, 打造社区康养林居环境	待售
合计						1213	11.46	/		

2023年周均预售套数686套，2024年周均预售套数430套

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

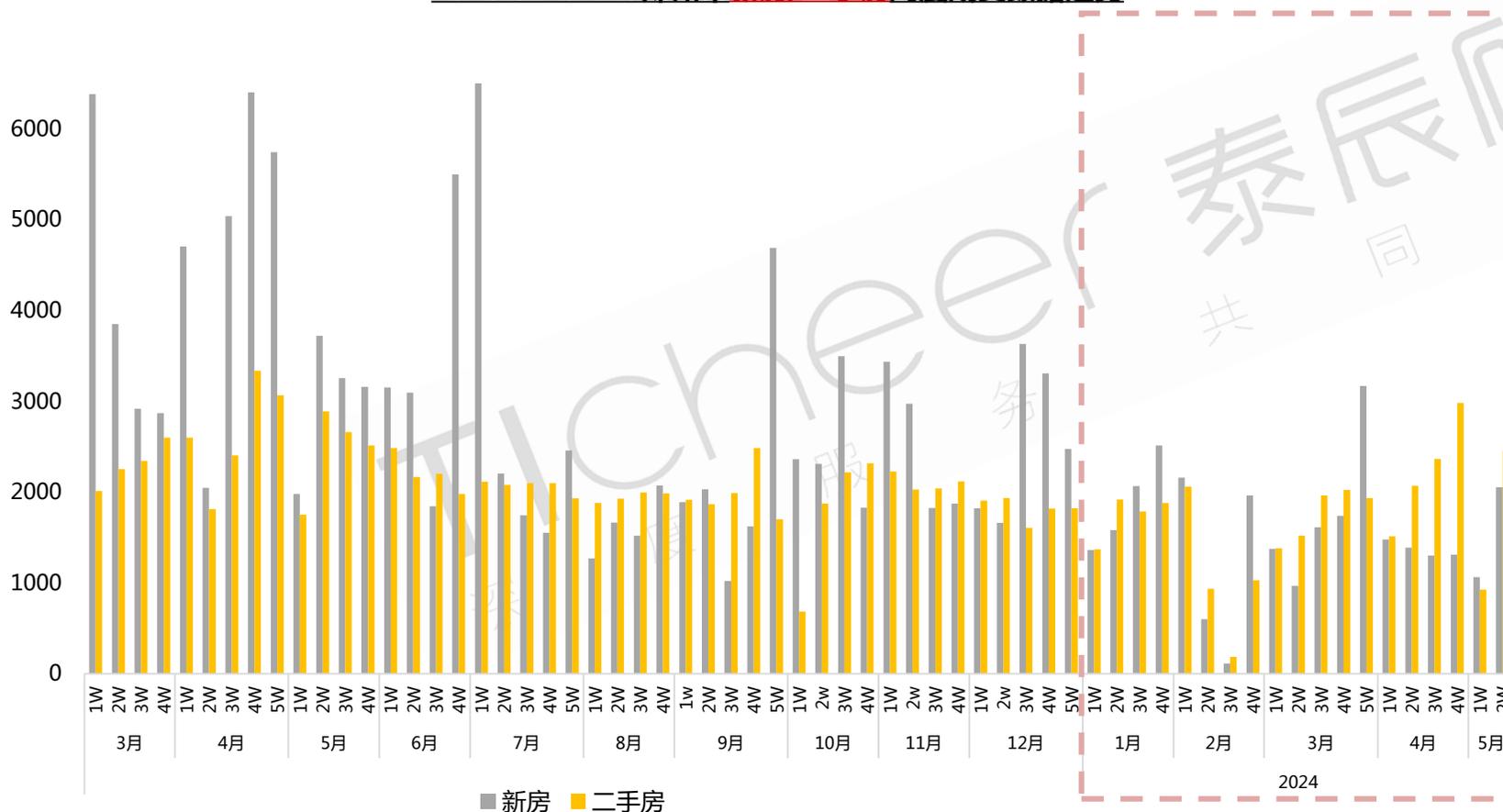


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

3.2 楼市表现—网签：5月2周节后集中签约，新房/二手房环比大涨

受五一假期网签滞后影响，5月2周集中签约，新房成交2057套，环比上涨93%，二手房成交2453套，环比上涨165%

2023.3-2024.5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	2057	-45%	93%
二手房当周	2453	-15%	165%

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	1571	1702	1.08
2024年5月	1561	1690	1.08

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：5.06-5.12，来源：360房产网

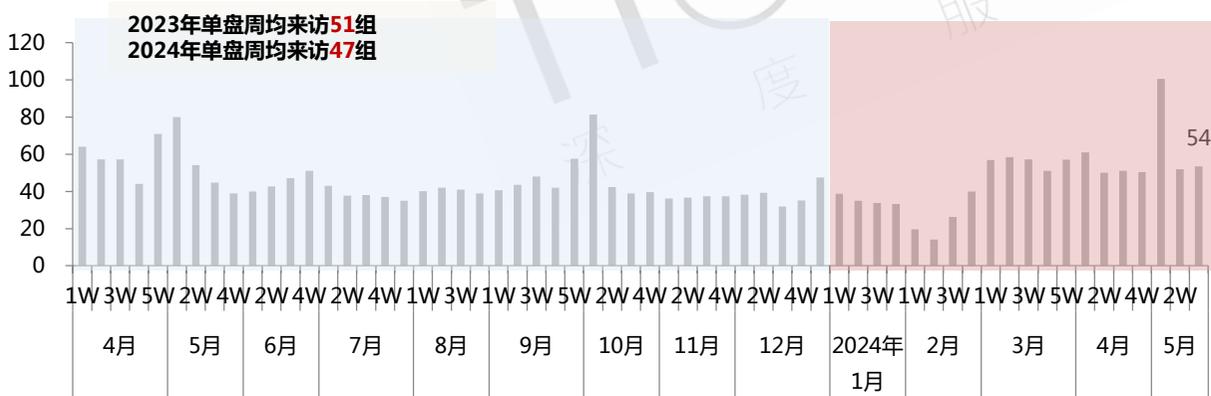
3.3 楼市表现—整体访交：典型项目带动，大郑州环比上涨21%

大郑州合计成交555套，环比+21%，单盘来访54组，单盘成交2.8套
利好政策释放，金水及东区典型项目客户到访增加、去化提升，随着本地政策的跟进，市场情绪也有望持续提升

2023-2024年5月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2023-2024年5月3周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2023-2024年5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：5月3周（5.13-5.19）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）

3.3 楼市表现—城郊访交：主城市场成交回升，近郊基本持平

本周市区成交量回升，成交434套，环比+28%，单盘成交3.3套；近郊则基本持平，成交121套，环比+1%，单盘成交1.9套



数据来源：泰辰市场监控中心，5月3周（自然周）市区实际监控到在售项目132个，近郊实际监控到在售项目64个

3.4 楼市表现—项目榜单： **上榜项目成交环比上涨45%**

受典型优质项目带动，本周TOP15累计认购255套（上周176套），环比+45%；兰溪府加推补货，依靠国企背书+价格优势+优质学区，延续热销；万科民安雲河锦上/中海时光之境以产品+价格取胜；越秀天悦江湾/绿城沐春歌通过“以旧换新”强势冲榜；润泓锦园优质学区加持，成为近郊唯一上榜项目

2024年5月3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	郑东新区	龙湖北板块	兰溪府	30	小高层毛坯24500-27700	加推9#；58/贝壳/全家/米宅，佣金1.3跳1.5%
2	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	28	高层精装13000-13700，洋房精装18000-19500，首层28500	分销：贝壳，4%
3	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	25	高层毛坯16500-18500	分销：58、贝壳3%，无分期
4	中牟	绿博板块	润泓锦园	24	小高层毛坯8800	加推2#；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
5	金水区	花园北路板块	绿城沐春歌	21	高层毛坯13500-15500	首付5万，剩余全部贷款；分销贝壳、58，3.5%
6	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	20	高层精装16500-19500；洋房精装标准层23000-27000，首层31000-32000	分销：贝壳、58，2%，全民1%
7	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	17	高层毛坯18200-19000	分销：58/贝壳，1.2%
8	金水区	省体育中心板块	美盛金水印（含二期）	16	高层精装22000-25000	首付5%，剩余交房前付清；分销贝壳、58，3%跳3.5%（20套）
9	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	13	高层毛坯12500，小高13800	分销：贝壳，2%
10	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	12	高层毛坯16000-17000	首套5万，二套10万网签，剩余交房前一次性付；分销：贝壳，佣金3.5%
11	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	11	高层毛坯16500-19000；14700起	分销佣金3.5%；清栋97折；送5-10万车位券
12	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	10	高层精装18500-20100，洋房精装25500	分销：3.0%
13	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	特价9999起；首付5%，贴息12个月；分销：贝壳、朴邻、58，分销佣金4%
14	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	9	三期高层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%
15	管城区	金岱板块	龙湖熙上	9	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%

数据来源：泰辰市场监控中心，5月3周（5.13-5.19）大郑州实际监控在售项目196个，加推项目加粗

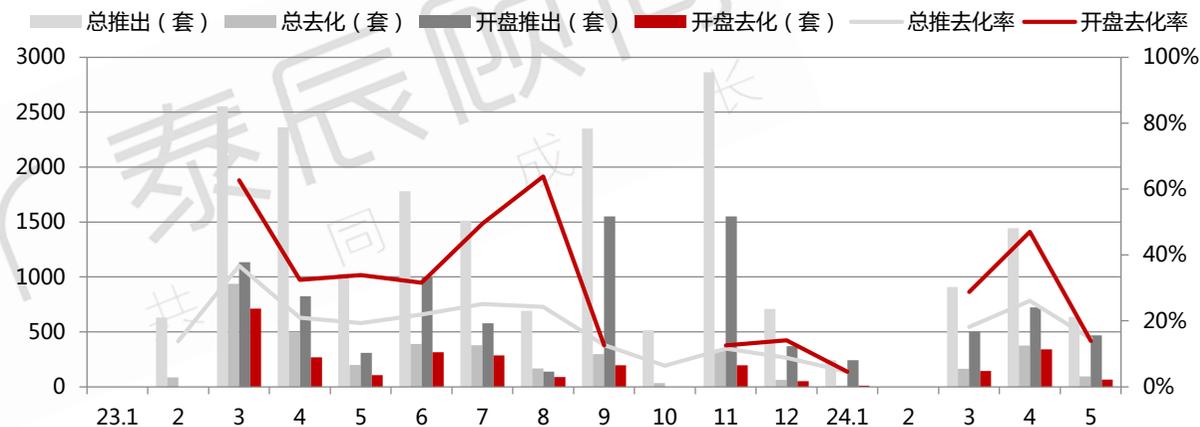
3.5 楼市表现—开盘表现：大郑州2个项目推盘，去化率17%

本周大郑州2个项目加推，市区和近郊各1个，合计推出168套房源，去化28套，整体去化率17%

大郑州5月3周开盘项目分布



2023.1-2024.5大郑州住宅开盘+加推推售表现



2024年5月3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/口)	推出套数	销售套数	去化率
加推	中牟县	润泓锦园	小高层	毛坯	96/128口 三房	8800	72	12	17%
加推	郑东新区	兰溪府	小高层	毛坯	134口 三房、143/160口 四房	24500-27700	96	16	17%
/							168	28	17%

3.5.1 润泓锦园——加推表现：平推无蓄客，去化尚可

加推2#共计72套，去化约12套，去化率17%，小高层毛坯均价8800元/□

- ◆ **去化情况**：5月16日加推锦园小高层2#，推出72套房源，当天去化12套，去化率17%
- ◆ **加推面积**：96□ 三室两厅两卫、128□ 三室两厅两卫
- ◆ **价格情况**：8800元/□（毛坯）
- ◆ **优惠政策**：无优惠
- ◆ **首付分期**：首付5%，剩余全贷款
- ◆ **分销政策**：贝壳、优住，100□ 以下4.5万/套，100□ 以上7万/套
- ◆ **加推分析**：

- 1) 引进河南省实验幼儿园 + 河南省实验小学 + 河南省实验中学（均为郑开校区），师资由总校团队分配，预计24年9月招生，对客户吸引力较强；
- 2) 为润泽康养小镇的组成部分，拥有全龄康养中心润泽时光里，为业主提供包含健康管理、医疗服务、养老服务、成长服务、润生活服务在内的服务体系，对比周边竞品有一定的特色；
- 3) 润泓深耕绿博，多个项目稳步交付，增强客户购房信心。



时间	物业	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (□)	推出套数	去化套数	去化率	价格 (元/□)
2024.5.16	小高层	2#	1	2T4	18F	三室两厅两卫	96	36	12	17%	8800
						三室两厅两卫	128	36			
合计								72	12	17%	

96□ 三房两厅两卫



128□ 三房两厅两卫



3.5.2 兰溪府——加推表现：平推无蓄客，去化尚可

加推9#共计96套，去化约16套，去化率17%，小高层毛坯均价24500-27700元/□

- ◆ **去化情况**：5月18日加推小高层9#，推出96套房源，当天去化16套，去化率17%
- ◆ **加推面积**：134□ 三室两厅两卫32套，143□ 四室两厅两卫32套，160□ 四室两厅三卫32套
- ◆ **价格情况**：134□ 24500-26800元/□，143□ 的25300-27800元/□，160□ 的25700-27700元/□
- ◆ **优惠政策**：优惠4%
- ◆ **分销政策**：58/贝壳/全家/米宅，佣金1.3跳1.5%
- ◆ **加推分析**：
 - 1) 政府平台背书，安全性高，且工程进度较快，首开地块已封顶，交房周期短，交付风险低；
 - 2) 首开毛坯地块低价入市，较竞品价格优势明显，北龙湖最低上车门槛，客群基数较大；
 - 3) 片区处于销售空窗期，在售竞品及货量少，竞争压力小；
 - 4) 片区唯一官宣划片清华附中，对客户吸引力强。



时间	物业	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (□)	推出套数	去化套数	去化率	价格 (元/□)
2024.5.18	小高层	9#	3	2T2	16F	三室两厅两卫	134	32	16	17%	24500-27700
						四室两厅两卫	143	32			
						四室两厅三卫	160	32			
合计								96	16	17%	



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

