

郑州房地产市场周报

【2024年第31期】

(7月29日-8月04日)

泰辰顾问立足河南，以为城市发展提供专业价值服务作使命，服务模块主要涵盖市场研究、定位规划、客研产品、城市更新、产业商办、康养文旅等，主要业务范围覆盖中部六省和河北地区，同国内知名大数据研究机构、省城市规划设计院有战略合作关系。

十五年来通过与国内一线房企的深度合作，已拥有完善的数据服务体系，形成专项市场研究及发展预测，为开发企业重大决定作出充分支撑。目前已成为河南省知名且具备高研究服务价值的房地产服务机构。

泰辰顾问公众号

泰辰顾问咨询助理



泰辰顾问-郑州市场VIP群已建立，129元/年起，期待您的加入

VIP会员可链接“泰辰顾问智库”，及时获取圈内干货与市场信息，助力高效工作与决策！

目录

01

行业宏观

02

楼市表现

contents

核心内容摘要

政策速览

- ① **城市资讯**：郑州取消限价/南昌推动以旧换新/海南定安放宽限购；广州/辽宁抚顺/黄山/昆明通过提升公积金贷款额度及放宽提取条件等措施放宽公积金政策；
- ② **重点资讯**：政治局会议明确下半年经济政策更多向民生、消费、提升居民收入等方向倾斜，房地产方面重点将放在防范风险、去化存量与加速保障房等方向。郑州保住房政策开始实施，配售型保障房首批启动1999套房源。

01

郑州楼市速递

- ① **预售方面**：本周共3个项目取得预售，共取证152套，约1.59万㎡
- ② **销售方面**：本周大郑州无开盘活动，多项目正常平销为主；大郑州成交476套，环比持平。市区总成交398套，环比上涨5%；近郊成交78套，环比下降20%

02

周度总结

- 本周中央召开政治局会议，为实现发展目标下半年提振消费将成为经济政策的主要着力点，对于楼市将持续防范化解风险，坚持消化存量、优化存量及保交房工作，以确保房地产市场平稳健康发展。
- 销售市场方面，本周多项目以正常平销为主，销售政策力度一般，成交稍显乏力。

郑州：取消商品住房“限价”措施（2024.7.31）



7月31日，郑州市住房保障和房地产管理局发布了《关于取消商品住房销售价格指导的通知》。文中提到：经市政府研究，住房保障部门不再对新建商品住房销售价格进行指导，开发企业按照自主定价进行销售、办理商品房预（销）售许可（备案）手续。

南昌：开展住房“以旧换新”，鼓励房企设置不少于90天的“解约保护期”（2024.7.31）



7月31日，南昌市住房和城乡建设局发布了关于印发《关于促进我市房地产市场“以旧换新”工作的通知》的通知。通知明确，对购买新建商品住房合同备案时间在本通知施行之日起至2024年12月31日期间，且在新房备案时间的前后12个月内完成旧房出售（不含继承、赠与、离婚析产）的居民，在新房完成不动产登记后，由受益财政按购房合同金额的2%给予补贴。鼓励经纪机构优先推荐参加“以旧换新”活动的房源，并对买卖双方收取的佣金给予一定优惠。参与居民选定新房后，与房地产开发企业签订购房意向协议，鼓励房地产开发企业设定一定期限的“解约保护期”（建议不少于90天），根据双方协议约定，参与“以旧换新”的居民，在“解约保护期内”可以随时解除协议并无条件退款，无需承担违约责任。

海南定安：进一步放宽购房政策（2024.8.2）



8月2日，海南省定安县住房和城乡建设局发布《关于进一步激活定安县房地产市场若干措施的通知》，涉及限购政策等。其中①在本省工作但尚未落户的人才，其家庭成员（本人、配偶及未成年子女）在本县无住房且在本省其他市县拥有不超过1套住房的，提供本人在本省参加工作的劳动合同，可在本县申请购买1套住房。②凡在定安县服务、聘用、兼职、返聘等各类非本省户籍人才，取得全日制大专及以上学历证书或具有中级及以上专业职称的，与定安县的企事业单位签订劳动合同（或劳务合同）的，可享受本地居民同等购房待遇。③在定安县注册登记满3个月及以上的个体工商户且正常报税的，其经营者在定安县购房可享受本地居民同等购房待遇。

1.2 城市资讯—广州/辽宁抚顺/黄山/昆明放宽公积金政策

广州：支持提取住房公积金支付购房首付款（2024.8.1）



广州住房公积金管理中心 广州市住房和城乡建设局关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知：在我市行政区域内购买新建商品住房的住房公积金缴存人，可申请提取本人及其配偶名下住房公积金支付购房首付款。本通知自印发之日起实施。购房人及其配偶在本市行政区域内购买新建商品住房，完成商品房买卖合同网签后，可按合同约定申请将住房公积金账户余额划转至购买房屋所属项目的商品房预售资金监管账户，用于支付购房首付款。购买同一套住房，申请人各可提取一次购房首付款。

辽宁抚顺：放宽二手房公积金贷款房龄限制，提高贷款限额至50万元（2024.8.1）



近日，辽宁省抚顺市住房公积金管理中心发布《我市调整公积金个人住房贷款相关政策》，政策明确放宽二手房公积金贷款房龄限制。原贷款办法规定：“购买二手住房或拍卖住房的，贷款期限与房龄之和不得超过30年”，现调整为：贷款期限与房龄之和不得超过40年，最高贷款期限为30年。同时，二手房贷款限额由原来最高40万元提高至50万元。

安徽黄山：允许提取公积金付新建预售商品住房首付款，住房公积金最高可贷80万元（2024.8.1）



8月1日，安徽省黄山市住房公积金管理中心发布关于贯彻落实《关于印发〈黄山市促进房地产业高质量发展若干措施〉的通知》的实施细则。**允许提取住房公积金支付购买新建预售商品住房首付款**；对与房地产开发企业新签楼盘期房住房公积金贷款的阶段性担保比例按2%执行；支持个人商业性住房贷款转住房公积金贷款；取消异地公积金贷款户籍限制。进一步加大住房公积金支持力度的三项政策，自《通知》发布之日起开始执行，有效期两年。**借款人夫妻双方双方正常缴存住房公积金的，住房公积金最高可贷额度调整为80万元；借款人单方正常缴存住房公积金的，住房公积金最高可贷额度调整为70万元。**

云南昆明：公积金贷款二套住房最低首付款比例为20%，多子女家庭贷款额度最高上浮30%（2024.8.2）



8月2日，云南省昆明市住房公积金管理中心发布《关于调整二套房住房公积金贷款最低首付款比例的通知》，缴存人家庭购买第二套改善型自住住房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例为20%，自2024年8月5日起执行。

同时，昆明市还将继续上浮生育二孩、三孩的缴存人家庭住房公积金贷款最高额度，自8月5日起执行。生育二孩、三孩的缴存人家庭购买首套自住住房，满足住房公积金贷款条件的，住房公积金贷款最高额度分别上浮20%、30%。

1.3 重点资讯—全国政治局会议

7月30日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。

对于经济：坚定不移完成全年经济发展目标，下半年宏观政策持续加力，经济政策着力点更多转向惠民生、促消费，增加居民收入将是重点

关于地产：持续防范化解重点领域风险。要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式

工作目标：坚定不移完成全年经济社会发展目标任务

经济形势研判

当前外部环境变化带来的不利影响增多,国内有效需求不足,经济运行出现分化,重点领域风险隐患仍然较多,新旧动能转换存在阵痛。这些是发展中、转型中的问题,我们既要增强风险意识和底线思维,积极主动应对,又要保持战略定力,坚定发展信心,唱响中国经济光明论。

七大要点

宏观政策：要持续用力，加强逆周期调节,利用财政政策和货币政策，加快推动专项债、大宗消费以旧换新、支持实体经济等

扩大内需：提振消费，扩大内需，经济政策的着力点要更多转向惠民生、促消费。把服务消费作为消费扩容升级的重要抓手，支持文旅、养老、育幼、家政等消费

产业政策：培育新兴产业和未来产业推进高水平科技自立自强，推动传统产业转型升级，发展瞪羚企业、独角兽企业，要强化行业自律，防止“内卷式”恶性竞争

改革开放：以改革为动力促进稳增长、调结构、防风险。落实制造业外资准入限制，推出服务业扩大开放试点举措，发展新动能，拓展中间品贸易、绿色贸易，共建“一带一路”

房地产：落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策,坚持消化存量和优化增量相结合,积极支持收购存量商品房用作保障性住房,进一步做好保交房工作,加快构建房地产发展新模式

资本市场：要统筹防风险、强监管、促发展,提振投资者信心,提升资本市场内在稳定性

民生保障：强化就业优先,做好高校毕业生等重点群体就业，加强低收入人口救助帮扶,全力做好防汛抗洪、电力供应、食品安全、社会治安等问题

1.4 重点资讯—郑州保住房/“配售型保障房”试水，首批启动1999套房源

7月29日，郑州市住房保障和房地产管理局启动首批房源配售仪式，推介首批配售3个项目（沁河苑、雪松苑、惠康佳苑）共1099套房源，预配售1个项目（中建·澜溪苑）900套房源，配售项目主要位于四环内，售价为周边均价的50-70%，在销售均价、交付安全性方面存在优势

首批配售/预配售保障性住房首批项目产品

项目名称	开发商	区域	产品	套数	释放价格(元/㎡)	周边竞品均价(元/㎡)	交付时间
沁河苑项目	郑州投资控股有限公司	中原区	90/120㎡三室两厅	570	精装6752(含装修854)	无有效在售项目	现房
郑住雪松苑	郑州公共住宅建设投资有限公司		90㎡两室两厅	207	精装7283(含装修771)	精装8500-9000	2024年12月31日
惠康佳苑项目	郑州旧城改造开发公司	惠济区	90-100㎡两室两厅/120㎡三室两厅	322	精装6470(含装修800)	精装12500-13000	2024年12月31日
中建·澜溪苑	郑州凤湖置业有限公司(城发收购)	经开区	79/89/107/118㎡两室三室	900	精装5750(含装修750)	精装8500	2025年6月15日

项目分布及周边主要竞品价格



申请条件：

1. 以家庭为单位，一个家庭只能申购一套，选取1人作为主申请人
2. 主申请人应取得本市市区户籍3年以上，不满3年的须在本市市区连续缴纳养老保险36个月(含)以上
3. 主申请人及其家庭成员在本市市区范围内无自有住房，或家庭人均住房建筑面积不足20平方米

优先配售对象：取得保障资格且有以下情形之一的家庭可优先进行配售选房

1. 享有郑州市人才计划支持的高层次人才、博士和经市人社部门认定的市重点产业急需紧缺人才
2. 已取得公共租赁住房资格的本市户籍家庭
3. 3子女(含)以上家庭

1.4 重点资讯—郑州保住房/《配售型保障性住房》细则回顾

在2024年4月16日郑州已经发布《郑州市配售型保障性住房管理办法》，并将在5.1日实施，此办法目前为国内第一个公布的相关细则，内容涉及到保住房各项细则，保住房以土地划拨定向开发、市场开发项目的定向收购两种方式展开，基于当前市场存量房源较多，主要来源仍以收购市场库存为主

《郑州市配售型保障性住房管理办法》细则重点部分摘录

重点分项	重点政策
土地来源	“保住房”建设用地以 划拨方式供应 。“保住房”建设用地纳入本市年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，从储备土地中优先供应。
筹建方式	“保住房”的筹建主要分为 新建和收购存量住房 ，包括各类政策性住房和市政府规定的其他房源
套型面积	“保住房”应控制套型、面积，满足保障对象居住需求。新建项目单套住房建筑面积控制在 70-120平方米 ， 三居室 套型比例按项目情况控制在 50%-60%
合同签订	办理权属登记手续，录入保障性住房管理系统。不动产权证书附记信息栏记载：该房屋为配售型保障性住房， 不得以任何形式上市交易
回购价格	回购价格按照原购买价格结合住房折旧确定， 住房折旧按每年1%的折旧率予以核减，购房人自行装修部分，不予补偿
转移情形	“保住房”可以继承、离婚析产，原房屋性质不变， 合同签订之日起满两年后 ，方可购买其他房产
再售价格	“保住房”回购后按房屋现状再次配售， 配售价格与该房屋回购价格一致
其他优惠	保障性住房家庭享有商品住房同等落户、子女入学等政策
价格规定	“保住房”配售价格主要由土地价格、建安成本、5%的利润以及需据实核算的相关成本组成

关于土地来源及价格管控：

- 以**划拨方式供应**，意味着“保住房”土地**剥离招拍挂**，去除房地产属性**直接划拨**，并且从储备土地中供应，**会相应挤占商品房用地**。
- 保住房”配售价格主要由**土地价格、建安成本、5%的利润**以及需据实核算的相关成本组成，如果为存量房源收购及定向划拨，房屋成本下降。

关于房屋性质设定：

- 新建面积控制在70-120平米，三室户型50-60%着基本符合三口之家长期居住的户型条件。
- 房屋性质“保住房”实行封闭管理，禁止以任何方式将“保住房”变更为商品住房流入市场，**完全剥离了“保住房”的增值属性**，购买时候可以贷款，但是不能加价转卖
- 保障性住房家庭享有商品住房同等落户、子女入学等政策，具有住宅属性

“保住房”的筹建主要分为新建和收购存量住房：

- 依法收回的已批未建土地、闲置土地、非居住存量土地（闲置低效工业、商业、办公、仓储、科研用地），
- 城中村改造、城市更新、危旧房改造中配建；机关、企事业单位利用自有土地建设；新开发商品住房项目中配建；

保住房持续推进能够进一步带动有效贷款，提升地产投资；加大保障性住房供给，保障刚需住房、盘活消化市场存量房源等，加快构建房地产发展新模式，促进行业高质量发展，但也会进一步挤压当前刚需新房空间

一、“保住房”政策政府专项贷款进度：

- 5.17监管部门明确建立3000亿元保障性住房再贷款支持收购已建成未售商品房后，近两个月多地出台了相关征集公告，提出了收购房源的要求和价格。根据市场消息，截至二季末，金融机构已经发放近250亿元租赁住房贷款，人民银行已审核发放再贷款资金超过120亿元，本次会议再次强调要“积极支持收购存量商品房用作保障性住房”，意味着未来相关配套政策有望继续完善，预计后续贷款投放节奏或将进一步加快，资金支持力度也存在一定增强预期。

二、地价+建安是否高于当前售价：

- “保住房”配售价格主要由土地价格、建安成本、5%的利润以及需据实核算的相关成本组成；正常项目土地税费成本占比约60-70%，建安成本约30-40%，“保住房”以划拨收购为主，土地成本及建安成本就会降低，售价占市场价格的50-70%，总体成本低于售价。

三、“保住房”对未来行业的影响：

- 通过保障性住房再贷款，能够有效带动银行贷款，提升房地产开发投资，不仅有利于消化存量房产和优化增量住房，**还有利于构建房地产发展新模式**，促进房地产业高质量发展；
- **进一步加大保障性住房供给**，丰富居民在居住层面的选择维度，保障居民的合理性居住需求；
- **有效促进一二级市场循环**，首次配售项目来源两个维度，一是由政府划拨土地进行定向保障性住房的开发，比如沁河苑、雪松苑等；二是来源于市场开发项目的定向收购，比如中建澜溪苑等；另外可通过依法收回的已批未建土地、闲置土地、非居住存量土地(闲置低效工业、商业、办公、仓储、科研用地)；以及可深度开发的土地(公交场站、地铁上盖等)等等进行新建开发；进一步促进存量用地的盘活使用；
- **随着配售型保障性住房项目持续想市场释放，会进一步稀释刚需市场，形成量价竞争，未来市场整体改善与刚需的走向会更加分化。**

1.5 重点资讯—《郑州市2024年住房发展年度计划》出炉，住宅供应607万方

7月31日，郑州市住房保障和房地产管理局印发《郑州市2024年住房发展年度计划》。计划指出本年度**郑州市计划供应住房607万㎡，其中主城占比68%。供应保障房用地11.7公顷，保障房16415套。商品住宅用地将“以存订供”（4月至今无土地供应），旨在引导楼市库存回归合理区间，促进当地房地产市场平稳健康发展**

一、2024年住房供应计划目标

郑州市本年度计划**供应住房607万平方米。主城八区住房供应规模412万平方米，其中商品房375万平方米，配售型保障房37万平方米(约3700套);其他县市商品房供应规模195万平方米。**

二、2024年住房用地供应计划目标

本年度计划**供应保障性住房用地11.7公顷。按照“以存定供”的原则科学调控商品住宅用地供应，根据市场需求，适量供给低密度改善性商品住宅用地。**

三、2024年住房建设筹集计划目标

2024年计划筹集保障性租赁住房16415套。

四、2024年住房发展融资规模目标

本年度计划**供应住房投资需求总计约590.6亿元，主城八区投资需求约498.8亿元，各县市(区)投资需求约91.8亿元。**

郑州市2024年配售型保障性住房计划建设重点项目表

项目名称	项目选址	计划建设栋数	总套数	用地面积(万平方米)	建筑面积(万平方米)	总投资额(万元)	年度计划投资(万元)	计划结束时间
紫荆花园(暂定)	天山路西、天元路南、新苑路北、江山路东	6	1500	5.4	15	82500	27500	2027年12月
紫英花园(暂定)	昌达路南、许庄路东西两侧	6	2200	6.3	22	121000	40333	2027年12月

郑州市2024年保障性租赁住房计划建设重点项目表

序号	行政区划	项目名称	项目地址	项目套(间)数	计划开工/纳入管理时间(年/月)	计划竣工交付时间(年/月)	筹集方式	
郑州市合计				16415				
1	郑州市	中原区	陇西美寓(西石羊寺城中村改造项目SY-06-02地块)	西三环西、环翠路东、陇海路北、郑湾路南	128	2023年6月	2023年12月	回购存量房屋建设
2	郑州市	中原区	长椿美寓(华瑞紫韵城天园7号楼)	郑上南辅道南、爱民东路东	960	2024年9月	2024年12月	回购存量房屋建设
3	郑州市	中原区	玉轩美寓(汇泉城11号苑一、二期)	金桐路南、泉州路东	1300	2023年7月	2025年5月	回购存量房屋建设

9	郑州市	金水区	郑地福元美寓	燕庄新区南院东、建业路西、福元路南、天平花园小区北	163	2024年5月	2024年10月	回购存量房屋建设
10	郑州市	金水区	福元美寓(银基风尚大厦)	燕庄新区南院东、建业路西、福元路南、天平花园小区北	462	2024年12月	2025年1月	回购存量房屋建设
11	郑州市	惠济区	郑地开元美寓(中海怡然苑)	大河路南、假日路西	1045	2022年12月	2024年8月	回购存量房屋建设
12	郑州市	惠济区	开元美寓(中海怡然苑1#、7#楼)	大河路南、假日路西	1285	2023年12月	2024年10月	回购存量房屋建设
13	郑州市	经开区	观湖美寓(和谱湖畔嘉园)	经开第八大街东、经南八路南	551	2024年5月	2025年1月	回购存量房屋建设

4	郑州市	中原区	玉轩美寓(汇泉城11号苑三期)	金桐路南、泉州路东	3822	2023年7月	2025年5月	回购存量房屋建设
5	郑州市	二七区	郑地金沙美寓	大学南路西、绿水路南(原杏梁路)	306	2023年5月	2023年9月	回购存量房屋建设
6	郑州市	二七区	金沙美寓(泰宏建业商业中心一区B2-02地块)	丹水大道(原干渠南路)南、大学南路西	1895	2023年9月	2024年5月	回购存量房屋建设
7	郑州市	金水区	金冠美寓(瀚宇天悦城五号院3号楼)	三全路南、园田北路东、中方园路西	559	2023年12月	2024年5月	回购存量房屋建设
8	郑州市	金水区	郑地金冠美寓	三全路南、园田北路东、中方园路西、宏泰路北	975	2023年10月	2024年2月	回购存量房屋建设

14	郑州市	郑东新区	商鼎美寓(新发展楷林广场一期)	商鼎路南、莆田西路东	612	2023年8月	2023年12月	回购存量房屋建设
15	郑州市	郑东新区	嘉园美寓(新时代商务中心一期2号楼、4号楼)	商鼎路北、嘉园路西	1488	2023年5月	2024年9月	回购存量房屋建设
16	郑州市	郑东新区	嘉园美寓(新时代商务中心3号楼)	商鼎路北、嘉园路东	864	2023年5月	2024年9月	回购存量房屋建设

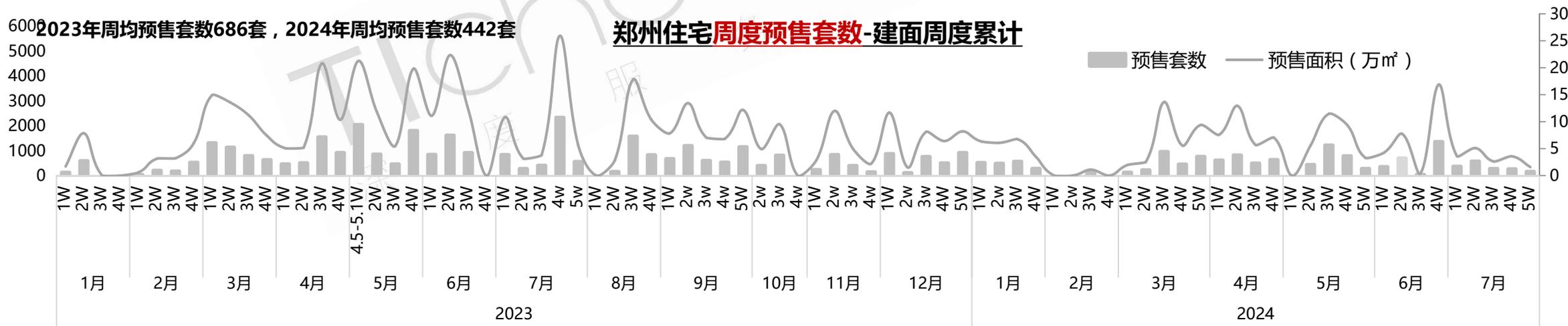
2.1 楼市表现—预售：3个项目预售前公示，共152套，1.59万方

本周共3个项目取得预售，均位于近郊，共取证152套，约1.59万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
近郊	2024.7.29/	万科荣成云图	中牟县/汽车城板块	城改	23#	56	0.54	80-100m ² 三房	项目位于中牟县城汽车城板块，分四块地开发	待售
	2024.8.2/ 2023.6.14	润泓锦园	中牟县/绿博板块	勾地	3#	72	0.79	60-76m ² 两房/96-118m ² 三房， 128-166m ² 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
	2024.8.2/ 2018.10.15	美盛中华城	新郑市/郭店板块	勾地	10#	24	0.26	小高层88/99/117m ² 三房，洋房 105m ² 三房/125m ² 四房	二期和园，占地约50亩，总建面6.0m ² ，容积率1.8，规划17栋住宅，9栋18层小高层+8栋6-7层洋房，共466户，整体采用新亚洲风格	待售
合计						152	1.59	—		

2023年周均预售套数686套，2024年周均预售套数442套

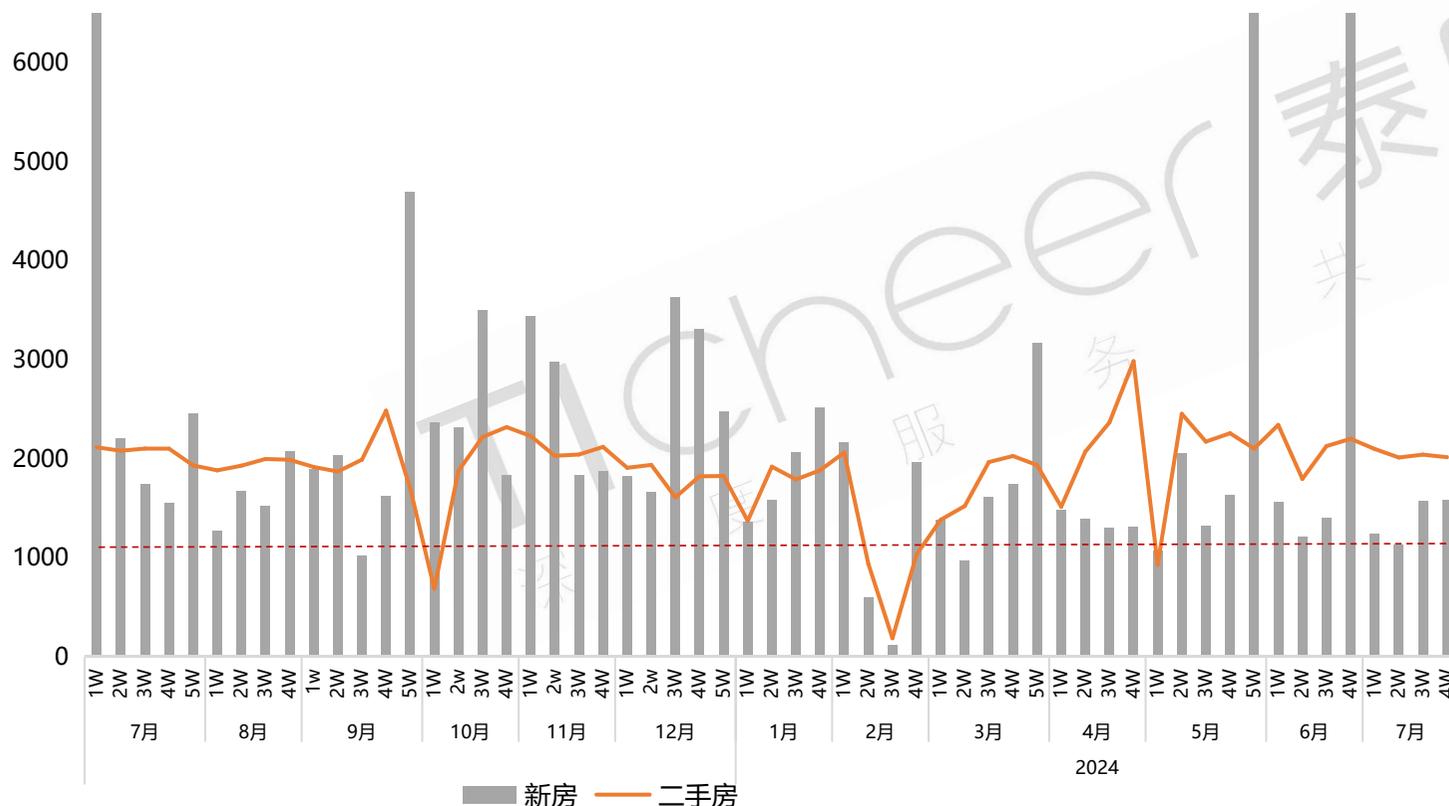
郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



2.2 楼市表现—网签：新房成交环比上涨40%，二手房环比基本持平

7月4周新房备案成交1580套，环比上涨40%，二手房成交2015套，环比微降1%

2023年7月-2024年7月第4周郑州市新房/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	1580	2%	40%
二手房当周	2015	-4%	-1%

新房/二手房月度周均成交数据

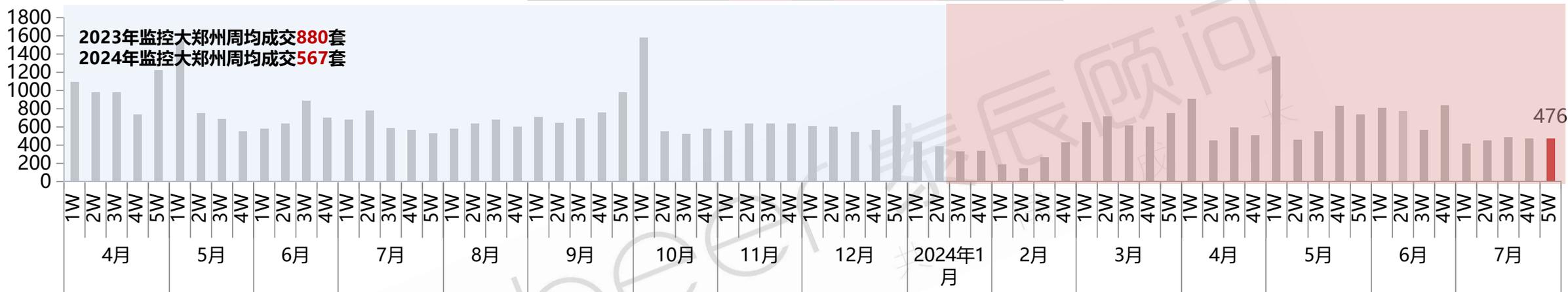
时间	新房周均	二手房周均	二手：一手
2021年	2144	949	0.44
2022年	1557	1051	0.67
2023年	2993	2016	0.67
2024年	1882	1850	0.98
2024年7月	1379	2042	1.48

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：7.22-7.28，来源：360房产网

2.3 楼市表现一认购：大郑州总量认购476套，环比基本持平

本周项目多以延续上月底政策平销为主，新政策较少，成交效果一般
大郑州合计成交**476套**，环比持平，单盘来访**47组**，单盘成交**2.5套**

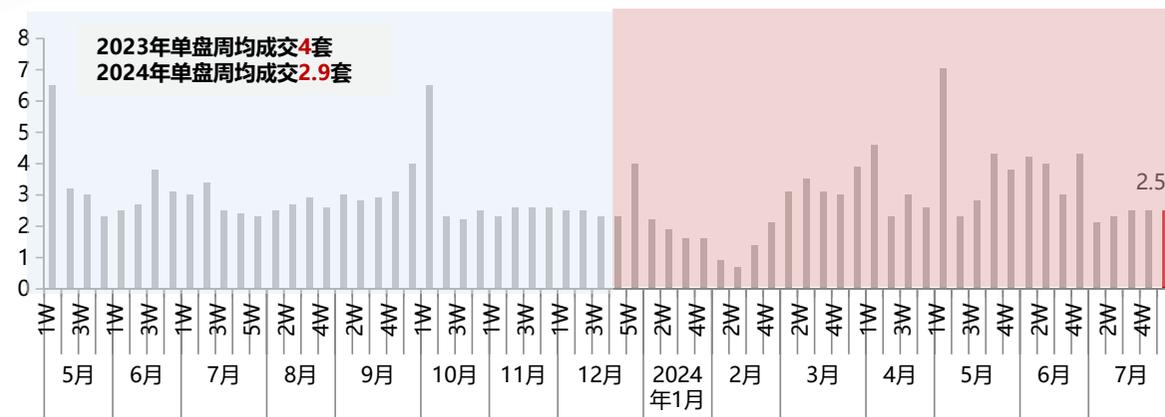
2023-2024年7月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2023-2024年7月5周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2023-2024年7月5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：7月5周（7.29-8.04）大郑州实际监控在售项目190个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

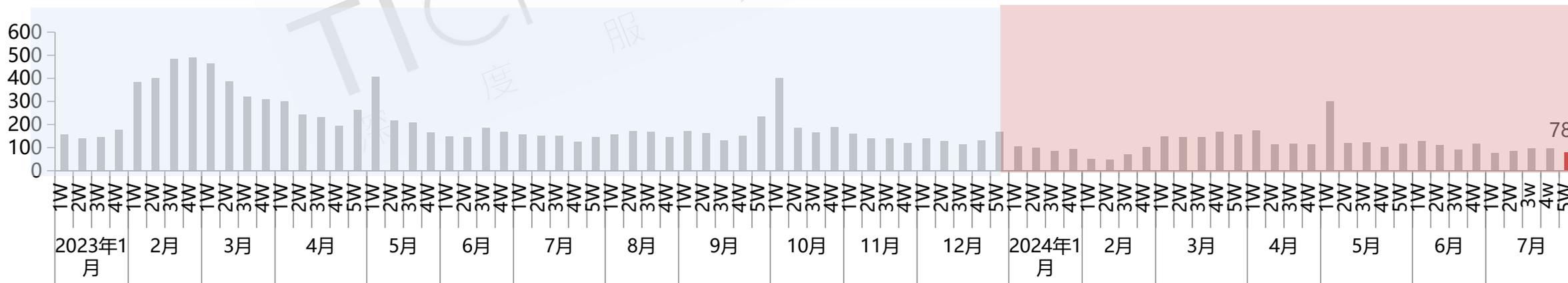
2.3 楼市表现—认购：本周市区成交环比上升5%，近郊成交环比下降

市区总成交398套，环比**上涨5%**；近郊成交78套，环比**下降20%**

2023年1月1周-2024年7月5周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2023年1月1周-2024年7月5周**近郊**周度整体成交量（套）走势图



2.4 楼市表现—项目榜单：TOP15总认购200套，门槛值9套

本周TOP15累计认购200套（上周184套），环比上涨9%，TOP15门槛为9套；本周高销项目动作主要以特价房推出为主，电建泷悦华庭回收前期赠送车位政策，将房价下调800-900元/m²，成交26套，位居榜首

2024年7月5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/m ² ）	政策/分期/分销
1	经开区	滨河国际新城板块	电建泷悦华庭	26	11600-13200元/m ²	贝壳，渠道5万；房价之前12500-14000元/m ² 降价后11600-13200元/m ²
2	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	20	143m ² 17500-18500；168m ² 18000-19200；192m ² 18500-19500	分销：贝壳，3.5%；成交奖:7.1-7.30@单店认购3套（含3套）以上5套以下，额外奖励门店3万元@单店认购5套（含5套）以上，额外奖励门店5万元
3	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	18	三期高层毛坯13500-14000；二期瑜公馆11000-12000	分销：贝壳、58、房友，佣金2.5%
4	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	15	高层毛坯12500，小高毛坯13800	分销：贝壳，58，2-2.5%，全民佣金1%；
5	郑东新区	高铁东广场板块	SIC超级总部中心·润府	15	高层精装24500-26200	无分销，全民经纪人奖金提高3-5万/套；认购优惠2%，按时签约优惠2%
6	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂（含大都汇）	14	保利缦城和颂，高层精装17500-20000，特价房17000起步，保利大都汇高层精装17500，特价房16000起	分销贝壳独家，双盘40套3.5跳4.0%，完成70套跳4.5%，本周新增政策：保利双盘包装10万钜惠，买房即送五菱MINI（120km轻松款）或者额外优惠99折（二选一）选择汽车需要缴纳20%个人所得税、10%的购置税、购买4s店保险
7	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	12	3期雅园高层毛坯9500起，4期天园高层毛坯10300-10800起	首付2万，剩余全贷款；分销：贝壳/58，佣金5万/套
8	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	12	高层：12800-14000（装修） 洋房：18600-19000（装修）	58/贝壳分销，3.5%跳4%，5套起跳
9	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	12	15500-17500	6#89m ² 上新97折，成交价15500-16500元/m ² ；特价房15XXX元/m ² ；无分期（可15%首付）；分销情况：58爱房&贝壳，佣金3-3.5%（15套）
10	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	11	高层16500-19500洋房标准层23000-27000，首层31000-32000	分销贝壳、58，2%，全民1%
11	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	11	港湾高层毛坯17300，特殊楼层毛坯16000，中环高层精装20500	首付1万，定房立减5万，上学季额外优惠3%，二期清盘特价16X00元/起，送车位，特殊房源送圣都家装1300元/m ² ；中环分销成交奖励苹果15一台；分销贝壳独家4%
12	金水区	省体育中心板块	美盛金水印（含二期）	9	一期精装20000-23500 二期精装22500-24500	首套5万，二套10万网签，交房前1次性付清或剩余2年2次
13	新郑	南龙湖北板块	越秀臻悦府	9	高层毛坯5800-6300，洋房毛坯7800-8000	分销：30套以内4.8%，（30-60套）跳5.25%，（60套以上）跳5.75%；首付一万定房，剩余全贷款，签约后返还16.5万元左右。认购额外送3万元车位券+5千元物业费
14	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	8	高层毛坯16500-18500	包装分销1-2#楼额外优惠1%，特价房16XXX元/m ² 起，复访客户送电影小镇门票1张，成交送燃气灶+热水器成交礼包
15	金水区	花园北路板块	绿城沐春歌	8	高层毛坯13500-14500	首付1万，交房前2次付清（开发商垫资），10#楼月供补贴109/127每月补贴3千，143/168每月补贴4千，共12个月（3.6-4.8万）
合计				200		/

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

