

Ticheer

郑州房地产市场研究报告

【2023年5月刊】

市场研究部

目录

01 月度总结

02 市场变化

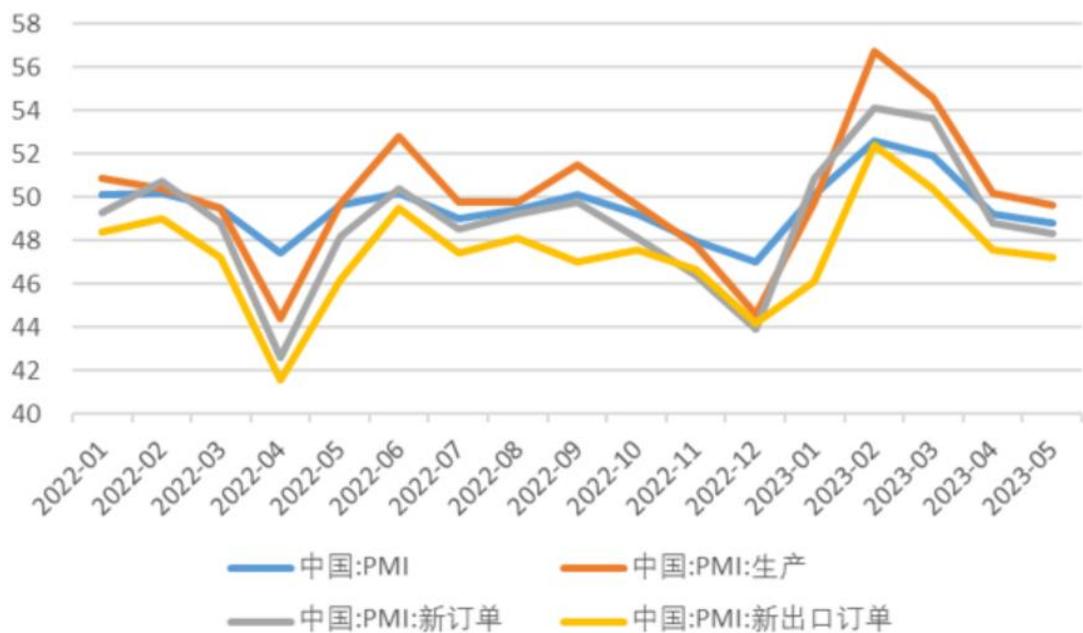
03 知识分享

contents

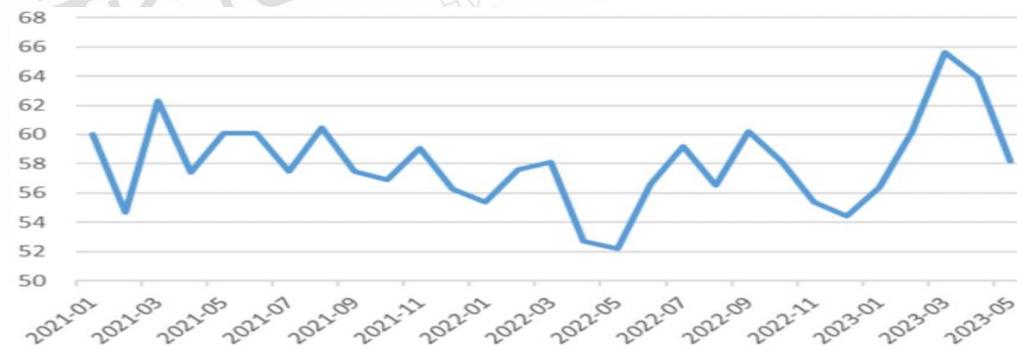
5月制造业PMI持续回落反映经济复苏势头出现明显放缓，主要为内外部因素叠加导致，整体表现为供给端、需求端预期下行，表明整体需求不足，内部内生动能偏弱、消费的恢复程度不及预期仍偏谨慎，房地产复苏的强度弱于预期以及外部出口回落速度较快，因此在外部环境多变情况下，后续财政政策、货币政策将依然指向扩内需

- 5月制造业PMI分项指标均有不同程度回落，且价格回落明显也与5月国际大宗商品价格的回落及全球经济下行周期背景下需求的减弱相关，其次也受需求端的影响，整体呈现制造业继续收缩、服务业扩张放缓的特点

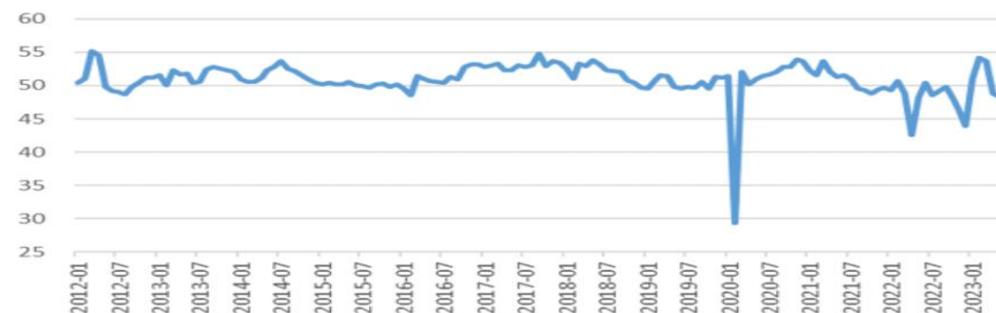
2023年5月中国官方制造业PMI及分项



下游建筑业PMI大幅回落



新订单指数位于近十年低位



月度总结—政策性银行金融工具带动性不足，后期仍是准财政的发力渠道 cheer 泰辰顾问 度 服 务 共 同 成 长

5月房地产投资降幅将持续扩大、回升动力弱，地产需求回落背景下房贷/居民贷款需求或同比走弱，而政策性银行金融工具继续带动基建投资和企业中长期贷款增长动能不足，社融同比增速将回落至10%以内，预计政策性银行金融工具仍是近期准财政的主要发力渠道

社会消费品零售总额：环比下降，降幅收窄
 预计5月社会消费品零售总额同比增速从4月的18.4%小幅回落至15%左右，由于收入回升偏缓、居民消费倾向仍未回升至疫情前趋势水平、对消费的增长形成约束

投资：略有回升、地产投资回升动力仍不足
 5月以来地产需求进一步走弱——5月1-28日30大中城市销售面积同比上行21.0%，较上月的31%有所回落
 5月1-28日百城土地成交面积同比上行0.6%
 房建指标来看，玻璃库存环比回升，水泥开工率/铝材开工率环比较4月30日分别回落1.9个百分点/1个百分点，地产投资回升动力仍显不足

货币财政：政策性银行金融工具仍是近期准财政的主要发力渠道
 预计5月新增贷款1.1万亿元、社融约1.58万亿
 地产需求回落背景下房贷/居民贷款需求或同比走弱，而政策性银行金融工具继续带动基建投资和企业中长期贷款增长动能不足，社融同比增速或回落至10%以内，
 财政方面，扣除留抵退税的影响，财政收入增长将继续回落
 财政支出亦受此影响减速

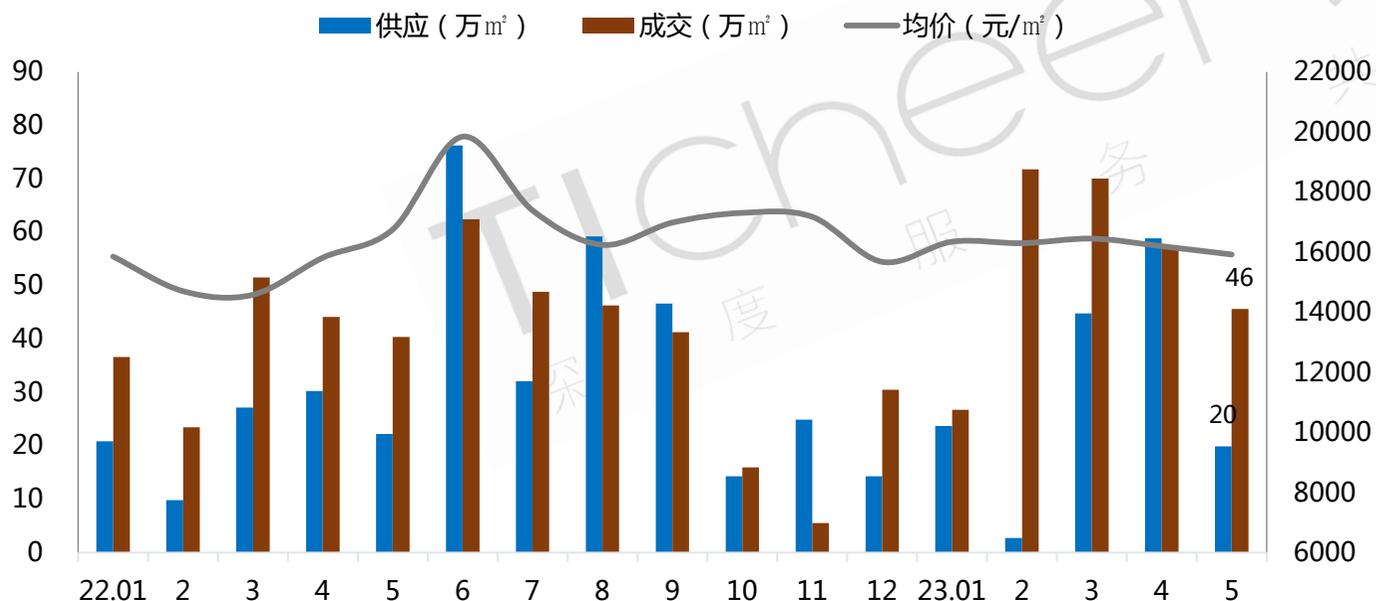
单位	2023									
	5月(预测) vs. 前值	4月	3月	2月	1月	12月	11月	10月	9月	
经济活动										
规模以上工业增加值	当期同比, %	-1.0	5.6	3.9	2.4	2.4	1.3	2.2	5.0	6.3
城镇固定资产投资	累计同比, %	5.0	4.7	5.1	5.5	5.5	5.1	5.3	5.8	5.9
城镇固定资产投资	当期同比, %	6.0	3.6	4.7	5.5	5.5	3.1	0.8	5.0	6.5
其中: 制造业投资	当期同比, %	5.0	5.3	6.2	8.1	8.1	7.4	6.2	6.9	10.7
房地产开发投资	当期同比, %	-9.0	-7.2	-5.9	-5.7	-5.7	-12.7	-19.8	-16.1	-12.1
基建投资	当期同比, %	10.0	7.9	9.9	12.2	12.2	10.4	13.9	12.8	16.3
社会消费品零售总额	当期同比, %	15.0	18.4	10.6	3.5	3.5	-1.8	-5.9	-0.5	2.5
出口(美元计价)	当期同比, %	0.0	8.5	14.8	-6.8	-6.8	-10.1	-9.1	-0.4	5.5
进口(美元计价)	当期同比, %	-13.0	-7.9	-1.4	-10.0	-10.0	-7.3	-10.5	-0.8	0.0
贸易差额(美元计价)	当期值, 亿美:	780.0	902.1	882.0	892.0	892.0	769.4	685.1	849.5	842.4
通胀										
CPI	当期同比, %	0.2	0.1	0.7	1.0	2.1	1.8	1.6	2.1	2.8
PPI	当期同比, %	-4.3	-3.6	-2.5	-1.4	-0.8	-0.7	-1.3	-1.3	0.9
金融										
vs. 前值										
新增人民币贷款	当期值, 亿元	11,100	7,188	38,900	18,100	49,000	14,000	12,100	6,152	24,700
人民币贷款(存量)	当期同比, %	11.7	11.8	11.8	11.6	11.3	11.1	11.0	11.1	11.2
社会融资规模	当期值, 亿元	15,800	12,171	53,845	31,620	59,871	13,058	19,837	9,134	35,411
社会融资规模(存量)	当期同比, %	9.8	10.0	10.0	9.9	9.4	9.6	10.0	10.3	10.6
M2	当期同比, %	12.1	12.4	12.7	12.9	12.6	11.8	12.4	11.8	12.1
外汇储备	当期值, 亿美:	31,948	32,048	31,839	31,332	31,845	31,277	31,175	30,524	30,290
就业										
城镇调查失业率	当期值, %	5.1	5.2	5.3	5.6	5.5	5.5	5.7	5.5	5.5

月度总结—市场供货节奏阶段放缓，成交乏力，价格趋稳

2023年1-5月累计成交量和5月单月成交量均呈现同比增长，主要为去年同期疫情封控低基数影响；单月环比来看，供销数据呈双降趋势，主要在于各项利好推动下前期积压的需求已释放完毕、新增客户量有限，且面对6月的年中冲刺期客户认为市场仍有促销空间，因此5月观望氛围较浓，导致后三周周度成交下滑影响备案量价

- 2023年1-5月累计供应150万 m^2 （同比+36%），成交271万 m^2 （同比+39%），成交均价16257元/ m^2 （同比+4%）
- 5月单月供应20万 m^2 （环比-66%），成交46万 m^2 （环比-20%，降幅相比4月扩大2个百分点），成交均价15922元/ m^2 （环比-2%）

2022-2023年5月郑州市区商品住宅供销价



月份	供应量 (万 m^2)	成交量 (万 m^2)	成交价格 (元/ m^2)	成交金额 (亿元)
2022年5月	22	40	16756	68
2023年4月	59	57	16197	93
2023年5月	20	46	15922	73
同比	-9%	15%	-5%	7%
环比	-66%	-20%	-2%	-22%

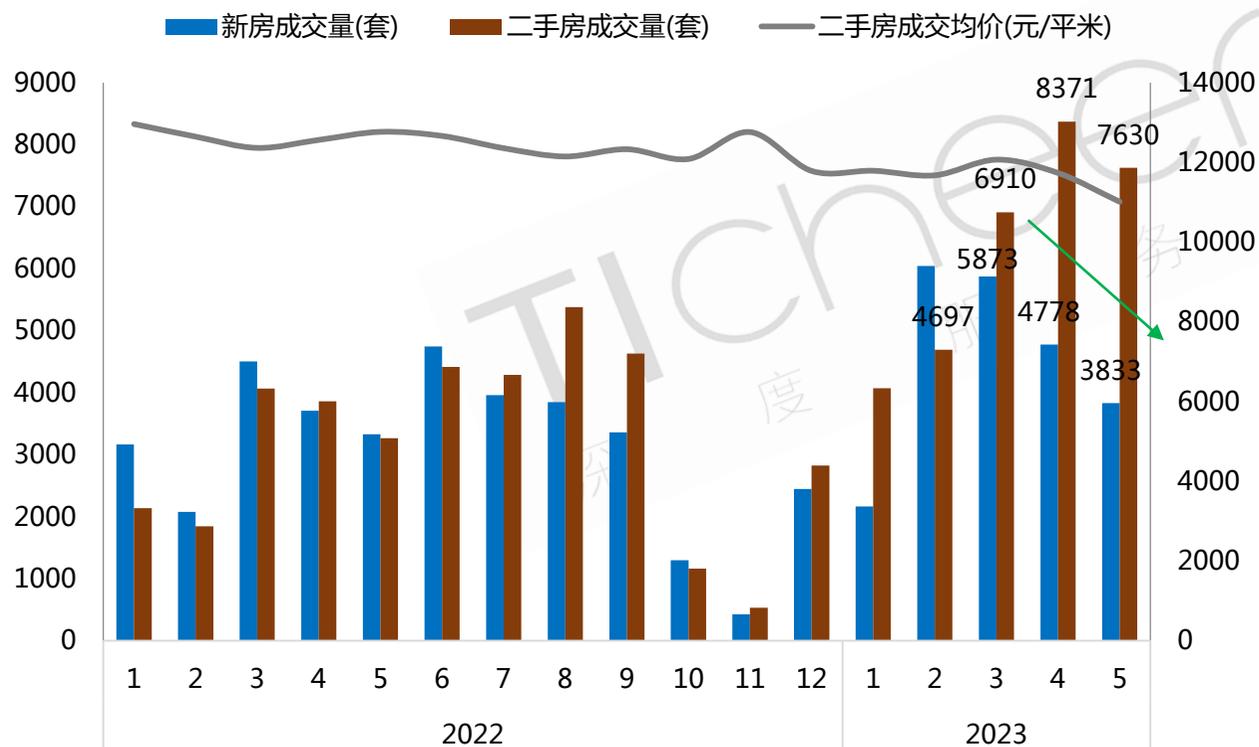
月份	供应量 (万 m^2)	成交量 (万 m^2)	成交价格 (元/ m^2)	成交金额 (亿元)
2022年1-5月	110	196	15559	305
2023年1-5月	150	271	16257	441
累计同比	36%	39%	4%	45%

月度总结—存量住宅交易规模赶超新房，持续分流新房市场客户

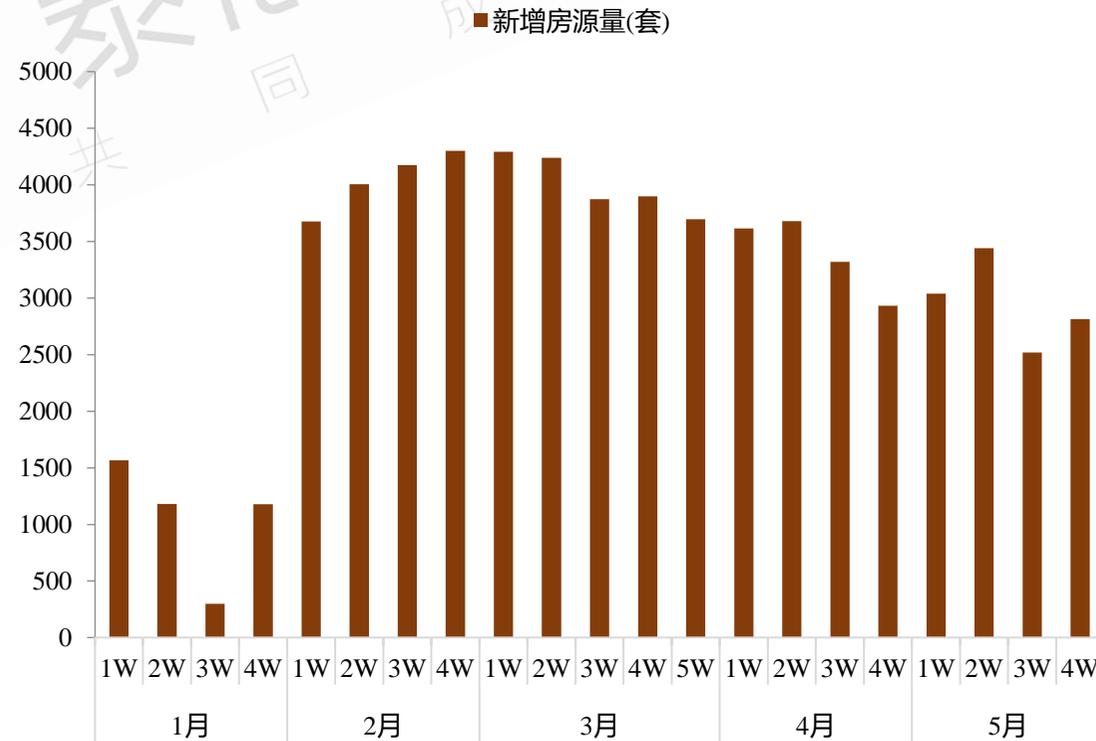
近两年二手住宅成交规模赶超新房，伴随郑州房企问题与延期交付项目等问题未有效解决，因此客户对比选择上二手房也是其重要参考，在售新房类项目面临市场总需求不足和二手房市场分流的双重挤压，因此呈现出新房规模收缩、二手房持续扩增的趋势

- 2022年新房总成交36883套（月均3073套），二手房38452套（月均3204套）；2023年前5月新房总成交22694套（月均4538套），二手房31680套（月均6336套）
- 5月二手房成交环比-9%，同比+133%；成交均价环比-6%，同比-14%；5月二手房挂牌量环比-13%，自4月4周后新增挂牌量明显回落

市区2022年-2023年1-5月月度二手房成交套数/价格走势



2023年1-5月新增房源量走势



数据来源：郑州房管局、泰辰市场监控中心

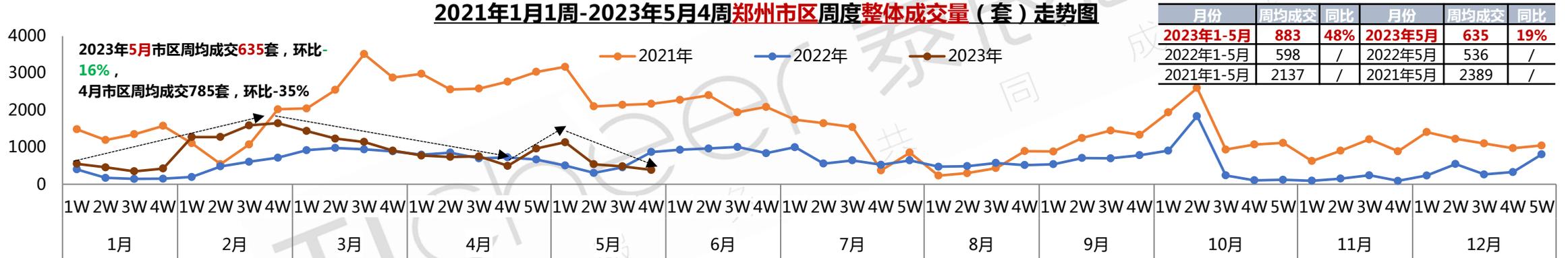
（二手房含普通住宅、经适房等其他住宅房源）

楼市变化—前高后低，五一冲高后市场快速回落，客户对节点敏感度增强 cheer 泰辰顾问 度 服 务 共 同 成 长

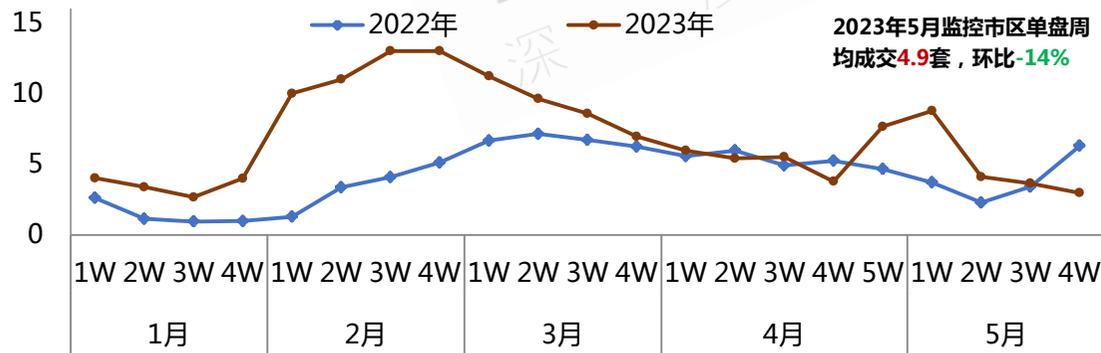
5月市区周度整体成交量低于4月，表现为前高后低，接近年内低点；单盘表现同整体表现一致，且单盘周均来访量降幅 > 成交量降幅，表明整体客户缩减同时成交周期拉长，观望凸显，客户对于营销节点的敏感度增强，预计6月市场将维持稳定略升

- 5月市区周均成交635套，环比-15%，盘周均来访76组，环比-6%，单盘周均成交4.9套，环比-14%；五一集中消化后，周度来访与成交快速下降，2-4周周均成交469套，相比1周下降近六成，不及去年同期水平，仅略高于年内低点1月的周均成交量
- 单盘来访与成交同步下滑，5月周均来访量降幅 > 成交量降幅，表明整体客户减少同时成交周期被拉长，观望明显

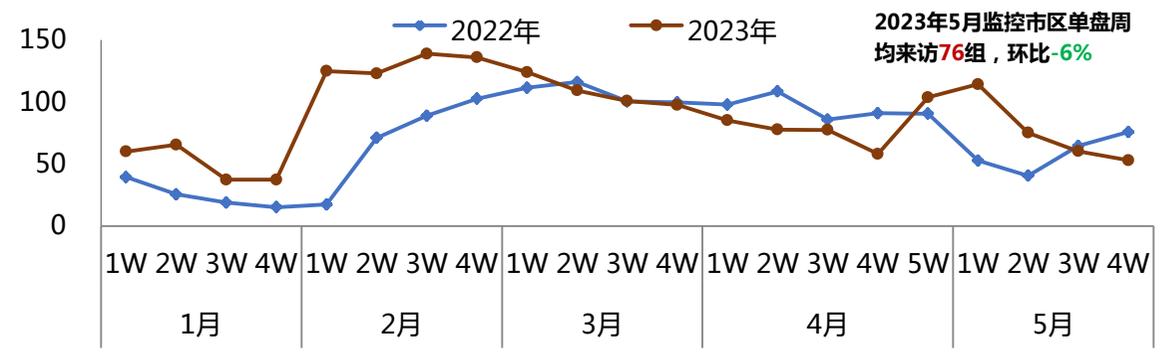
2021年1月1周-2023年5月4周郑州市区周度整体成交量（套）走势图



2022年/2023年1-5月郑州市区单盘平均成交量走势对比



2022年/2023年1-5月周度郑州市区单盘平均来访量走势对比

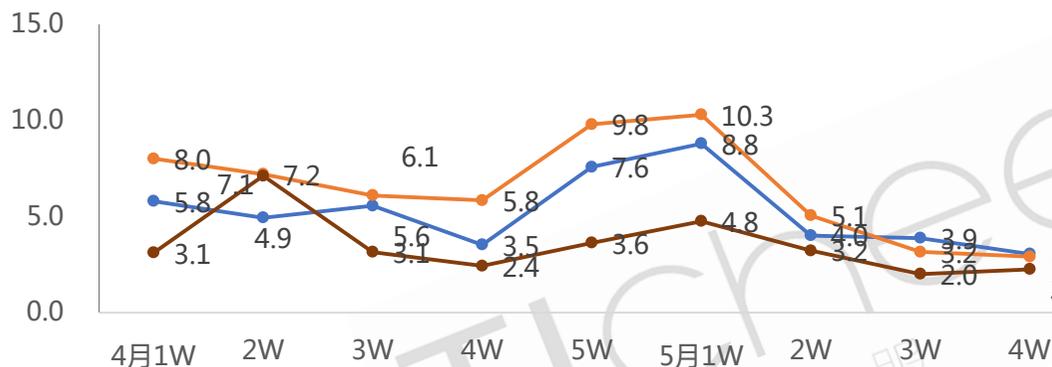


项目变化—刚需项目降幅明显，仍存规模韧性，改善项目成交疲态

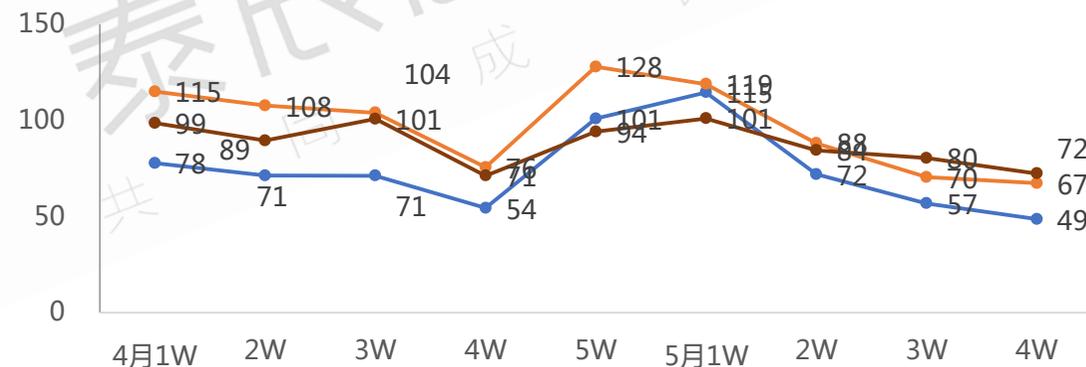
各层级市场走势与整体市场基本保持一致，刚需市场仍具有规模优势，观望加重导致转化难度增加，改善项目环比访交降幅明显，表明成交疲软，整体预期下降

- 刚需规模占市场总规模约8成，客群基数大，但5月2-4周单盘到访量下滑近5成，表明市场观望氛围与预期下降明显
- 改善及豪宅市场整体占比较低，规模相对稳定，但疲态凸显，来访量与成交量环比均有不同程度降幅（也受典型项目影响）

市区近2个月刚需/改善/豪宅成交周度变化（单盘成交均值）



市区近2个月刚需/改善/豪宅来访周度变化（单盘来访均值）



层级	价格段：元/㎡	项目个数	市场规模占比	5月周均		转化率	5月1周单盘		5月2-3周单盘周均					
				来访量：组	环比		成交量：套	环比	来访量：组	成交量：套	相比5月1周	成交量：套	相比5月1周	
刚需	<15000	66	62%	5122	-5%	365	-8%	7.12%	119	9.7	64	-46%	4.3	-56%
	15000-18000	19	18%	2376.75	-1%	138	-18%	5.81%	162	11.0	73	-55%	3.7	-67%
改善	18000-25000	12	11%	1444.5	-16%	97	-17%	6.73%	132	12.4	83	-37%	4.4	-64%
	25000-30000	3	3%	295.75	-14%	11	-61%	3.55%	100	5.0	79	-21%	2.2	-56%
豪宅	30000-40000	5	5%	476.75	8%	14	10%	2.99%	89	3.8	72	-18%	1.8	-53%
	≥40000	1	1%	220.75	-23%	11	-42%	4.98%	139	7.5	101	-27%	4.8	-36%
合计		106	/	9937	-6%	636	-14%	6.40%	128	9.8	70	-45%	4.0	-60%

项目排名—避险情绪下回归项目自身价值，节点营销与项目联动明显

上榜项目多为央企开发，表明交付风险仍是客户当前考量的重要因素；前期交付落地较好、具有学区等多重优势加持、片区竞争压力小的项目，通过在特定节点加大政策力度，可实现较快的去化速度

- 美盛教育港湾五一推出月供补贴+低首付+送车位，叠加双学区+准现房+区位，多重利好下实现成交140套、金额3.2亿
- 万科大都会和华润琨瑜府，则以稳健房企/央企背书+高性价比取胜，成交105套、95套分列二、三位

5月市区项目住宅成交套数TOP10

排名	区域	项目	5月认购套数
1	金水区	美盛教育港湾	140
2	二七区	万科大都会	105
3	中原区	华润琨瑜府	95
4	惠济区	万科翠湾中城	76
5	经开区	中建元熙府	75
6	高新区	朗悦公园府	74
7	二七区	亚星锦绣山河	71
8	管城区	龙湖熙上	64
9	高新区	谦祥云栖	62
10	金水区	美盛金水印	62

5月市区项目住宅成交金额TOP10

排名	区域	项目	5月认购金额（亿元）
1	金水区	美盛教育港湾	3.2
2	金水区	美盛金水印	1.9
3	郑东新区	保利璞岸	1.7
4	郑东新区	保利璞悦	1.7
5	郑东新区	中海云著湖居	1.6
6	惠济区	万科翠湾中城	1.5
7	高新区	朗悦公园府	1.4
8	经开区	中建元熙府	1.3
9	二七区	万科大都会	1.2
10	管城区	电建洛悦融园	1.1

库存变化—市场新增未推的存量有限，主力仍为积压未售库存

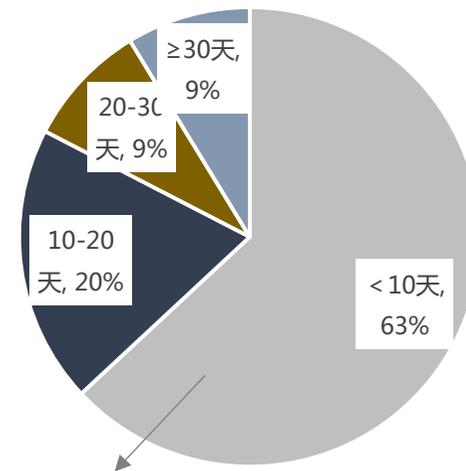
目前市场各层级典型项目均有一定新增存量，上半年典型项目新增未推售面积58.3万m²：其中刚需类项目未推售量大，改善/豪宅类项目则主要根据项目节点补货，新增存量较少；预计6月取证项目数量增多同时将加剧市场竞争

- 1-5月市区典型刚需项目拿证未推量持续累积，其中高新新城、二七、滨河潜在供应量大；金水北、管城核心区等改善项目、以及保利、中海等豪宅项目则主要根据自身销售节奏补货蓄力
- 根据盘点，2023年1-5月住宅新取证典型项目未推售总面积58.3m²，后期将陆续进入市场形成新增供应量

2023年1-5月市区拿证未推典型项目梳理

类型	项目	区域	预售面积 (万m ²)	推出面积 (万m ²)	未推面积 (万m ²)	
典型刚需型项目	大正水晶森林	高新区/高新新城	4.5	0	4.5	
	保利上城	二七区/侯寨	6.3	2.1	4.2	
	保亿豫景晨园	高新区/高新新城	4.8	0.9	3.9	
	谦祥云栖	高新区/高新老城	9.6	6.1	3.5	
	中建元熙府	经开区/滨河国际新城	6.3	2.9	3.4	
	龙湖熙上	管城区/金岱	11.3	8.2	3.1	
	宏江溢彩年华	中原区/碧沙岗	3.0	0	3.0	
	东润城	郑东新区/白沙	3.0	0	3.0	
	万科翠湾中城	惠济区/省体育中心	5.2	2.6	2.6	
	谦祥时光序	惠济区/南阳路	3.5	1.2	2.3	
高新和锦莲序	高新区/高新新城	2.1	0	2.1		
小计	—	—	59.6	23.9	35.7	
典型改善型项目	美盛教育港湾	金水区/省体育中心	11.6	7.9	3.7	
	电建洛悦融园	管城区/航海路	5.9	2.4	3.5	
	信达时代国著	金水区/龙子湖北	3.4	0.9	2.6	
	保利大都汇	金水区/花园北路	3.2	0.9	2.3	
	星联枫桥湾	郑东新区/象湖	1.3	0	1.3	
	小计	—	25.5	12.1	13.4	
	典型豪宅项目	中海云著湖居	郑东新区/龙湖北	5.3	0.5	4.8
		美林上苑	郑东新区/龙湖南	2.5	0	2.5
保利璞悦		郑东新区/龙湖北	3.8	1.9	1.9	
小计		—	11.6	2.4	9.2	

2023年1-5月市区项目拿证-推售时间差对比



- ①取证后以平推形式直接销售
- ②存在客观原因导致取证推售的进程加快、时间差缩短（2月快速销售后，3-4月补货项目增多导致取证推售项目的时间差缩小）

项目变化—在售新房项目的竞争关系与圈层发生明显变化，影响销售

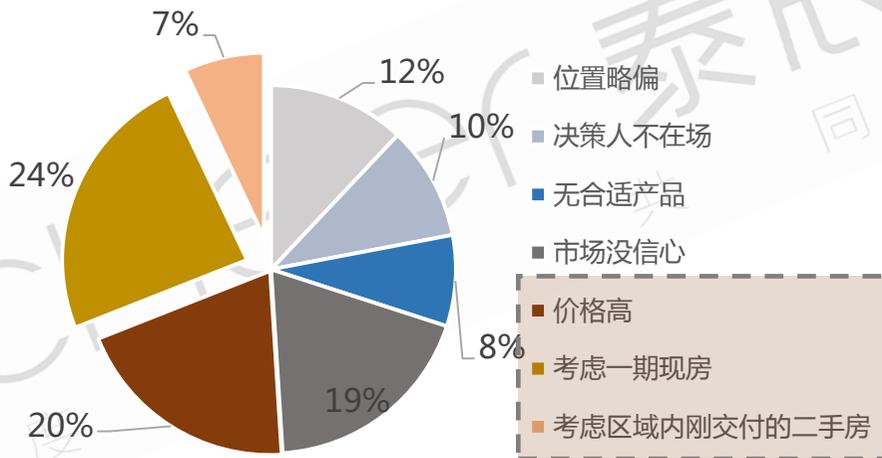
在售新房项目的竞争关系发生明显变化：主要体现在竞争区域扩围、竞争圈层扩大和自身互相竞争三个方面

- ①竞争范围由区域内部扩展至区域外部（含同价格区间不同属性不同地域项目）；
- ②竞争类型由新房竞争→新房与二手房的同步竞争（前期购买项目按约定时间难以及时交付兑现，导致客户信任度降低，购买更看重准现房与二手房）；
- ③在售住宅项目多位于三四环之间，开发周期普遍长，因此交付地块与当前在售地块形成直接竞争、分流客户（同郑州房价稳定不涨、2019-2021年高位站岗购买、当前降低负债抛售多余房产等有直接关系）

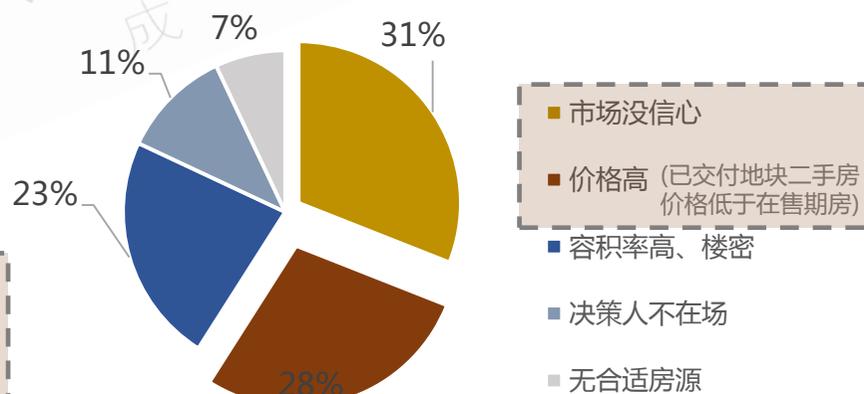
竞争关系：1+1→1+3



高新区某主力在售项目近3个月未成交客户核心原因梳理



金水区某在售TOP项目近3个月未成交客户核心原因梳理



郑州部分小区2023年1-5月份交付，当前在售地块同类产品价格与二手房挂牌价（价格倒挂、拉低预

环线	区域	项目名称	主力在售地块价格	交付地块二手房售价
三环-四环	高新区	东原阅城	二期毛坯12000-12500元	一期精装12000-12500元（2022年）
三环-四环	金水区	美盛教育港湾	二期毛坯17500-20000元，中环精装20000-21000元	一期主流价格17600-19400元
三环-四环	二七区	亚星锦绣山河	高层倚澜苑12000-13700元，安泰苑11200-13500元	均价9300-11000元（玉畅园、玉华园、玉福园、大二期等）
三环-四环	中原区	汇泉景悦城	均价11800-12300元	主流价格11000-12500元
四环外	经开区	海马清风公园	二期毛坯高层16500元	一期二手房15500元（2021年交付）

2022-2023年将为郑州住宅项目的主要交付年，包括市场正常交付项目和政府公布的一二批次保交楼项目数量将近200个，项目陆续交付后未来将有部分进入到市场流通领域形成新增存量供应，主要原因为：因减配低于预期不愿居住（改善类与高价类项目最明显）、个人支付能力与经济问题难以再负担月供（前期高利率高价格、当前家庭收入下降、负担加重等）、房价未涨导致投资失利及时止损等

2023年3月全市住房保障和房地产管理工作会议计划，使用第一批专项借款的60个保交楼项目10月底前全部建成交付，第二批82个项目年底前建成交付50%

郑州市区在售现房项目统计

郑州市第一批专项借款项目（60个）保交楼名单

中原区（6个）：啟福城、盛世卧龙城三期、泽禧园、升龙御玺二期、金科中原（金科星澜园）、康桥玖玺园

二七区（10个）：郑州绿地城、德润润福邸、盛润城壹号院、升龙城1号院、鑫苑名城3号院、二七华侨城、星河东苑、合润城千禧苑（鑫苑府）、德润春雨苑、倚澜苑

金水区（8个）：名门翠园、中原大观、泰山誉景、翰林华庭、锦艺金水湾、金水观城、瀚海思念城、祈福明天香栢苑

管城区（8个）：紫金悦城、鑫苑国际新城（鑫苑城五号院、鑫苑城七号院、鑫苑城九号院、十里铺新村七号院）、佳田未来新城、绿地花语城、正商生态城、融创城、富田兴和城四号院、源升金锣湾全福园

惠济区（2个）：碧源月湖瑞园、和昌林与城五号院

经开区（2个）：梦湖畔、阳光城檀悦

高新区（4个）：富力建业盛悦居、缤纷四季园、康桥悦溪园一号院、融信朗悦文苑

郑东新区（5个）：柳岸晓风苑、湖畔文苑、东润城肆园、冠景书香居、永盛苑B组团

航空港区（3个）：白鹭源春晓（16号院、19号院）、瀚海航城、绿地香湖湾4号地块

上街（5个）：中昂·博雅、志强理想华府、中梁首府、郑西联盟新城六期、亚星江南小镇C13#楼

登封市（7个）：登封建业嵩岳府二期、绿地熹和府、锦鹏生态庄园（一期）、一品首府、正商城瑞园、嵩岳上境1号院、正商城璟园

荥阳市（10个）：郑西·鑫苑名家、江湾城ABCD地块一期、瀚宇·天悦湾2号院、福晟南山府、西郡原著、瀚宇·天悦湾13号院、洞林·文苑二期、钰珑府、中房华纳龙熙湾、玖合湾小区

新郑市（9个）：锦艺城天籁、康桥那云溪、华南城中国二组团、华南城中国三组团、壹品蓝湾·蓝苑、九裕龙城、民航国际馨苑、浩创梧桐花语润园、双湖郡·福苑

巩义市（3个）：澳龙港湾、韶华府、雅居乐喜庆小镇

新密市（5个）：壹城公馆、青屏山城、祥和雅居（浩金元）、绿地溱水小镇、启盟时代

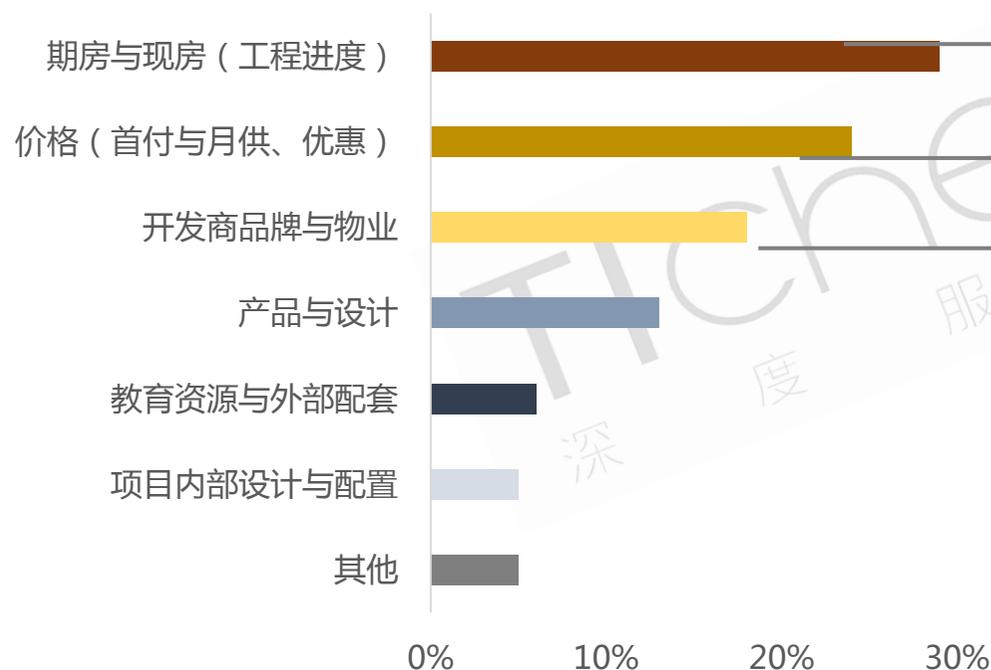
中牟县（8个）：名门悦园、建业新筑1期、绿地香颂、建业樾园2期、绿博康桥悦溪园一期二期、中昂·玉棠府、名门花园、鑫苑悦府（备案名：鑫苑鑫润园）

序号	区域	项目	交房时间
1	管城区	中博城	2023年10月
2	管城区	商都卓园	已具备交房条件
3	管城区	绿都澜湾新苑	已交房
4	高新区	大正水晶森林	2023年7月底
5	高新区	东原阅城	部分楼栋已交房，其余2023年年底
6	高新区	谦洋万华城三期五期	三期已交房五期23年底
7	金水区	瀚宇天悦城2期	2023年底
8	金水区	碧桂园天玺湾	2023年底
9	金水区	万科未来时光	2023年底
10	二七区	亚星锦绣山河二期安泰苑	2023年年底
11	二七区	电建浩悦天玺	2023年年底
12	二七区	郑州华侨城壹号院、三号院	2023年4月
13	二七区	佳源名门悦邦	2023年上半年
14	二七区	金地源时代	2023年5月底
15	二七区	亚星金运外滩	已交
16	中原区	汇泉西悦城	现房
17	中原区	汇泉景悦城	现房
18	中原区	华润琨瑜府	2023年6月
19	郑东新区	佳田美林上苑	北苑已交付、南苑23年9月
20	郑东新区	正商铂瑞上境	预计交房时间2022年6月
21	郑东新区	正商丰华上境	预计2022年12月份12#、16#、9#交房
22	郑东新区	金茂如意府	预计2023年12月
23	郑东新区	建业君邻大院梅苑	2023年9月份
24	郑东新区	永威上和邸	2023年9月份
25	郑东新区	银裕居	准现房，预计2023年7月31日交付2#、4#，预计2024年5月底5/6/7/8#交房
26	郑东新区	金地澜花语	现房+准现房，预计2023年12月底13/17/18/20#交房
27	郑东新区	东润城	五期洋房现房在售，2024年9月份六期檀园1-11#交房
28	经开区	华润凯旋门	2023年6月底1#、9#交房
29	经开区	保利天珺	2023年12月31日
30	经开区	绿城诚园	2023年11月
31	经开区	金沙湖高尔夫观邸	2023年11月30日
32	经开区	金辉滨河云著	2023.11.30
33	经开区	电建龙悦华庭	2023.5
34	经开区	华发峰景湾	2023.12
35	经开区	中交滨河春晓	2023.12
36	惠济区	招商美景雍瑞园	2023.12
37	惠济区	正商河峪洲	现房
38	惠济区	和昌林与城	2023.5/10

客户变化—购买倾向于“一步到位”、支付力被迫提升，未来信心弱

客户购买逻辑明显转变，购买力与核心关注点同前期有较大区别，其中购买的产品面积被迫上移，倾向“一步到位”；核心关注因素为交房时间即工程进度

2023年郑州市区购房客户关注点排序



工程进度：

优选1-1.5年内准现房、2-3年再考虑，抗性随交房时间长短呈递增

原因为延期交付与烂尾项目多导致客户基于安全性和风险考量，被迫选择与优先考虑考虑二手房、现房和准现房

产品面积变化：

倾向于“一步到位”，还能承受范围内更倾向选择大面积，未来换房动力和房屋流通的频次将降低 (学区房除外)

企业选择：

首选国企、央企与品牌房企

冰冻三尺非一日之寒

对行业而言，本轮房地产的深度回调不是周期性调整，而是历史性重塑；影响房地产成交量价的因素已经不在行业自身，5月份的进出口数据大幅回落和制造业PMI的萧条已经说明了问题，可以预见的是，从6月份开始跨周期调节的政策性工具逐步放出

玉垒浮云变古今

于郑州而言，新房成交量和二手房成交量迎来历史性时刻，存量房反客为主超越新房。当前阶段，市场上的新增供应量不应只关注新房，二手房也将占据更大比重。新旧更替，新房将成为改善客户瞩目所在，看得见摸得着的存量房更受刚需青睐

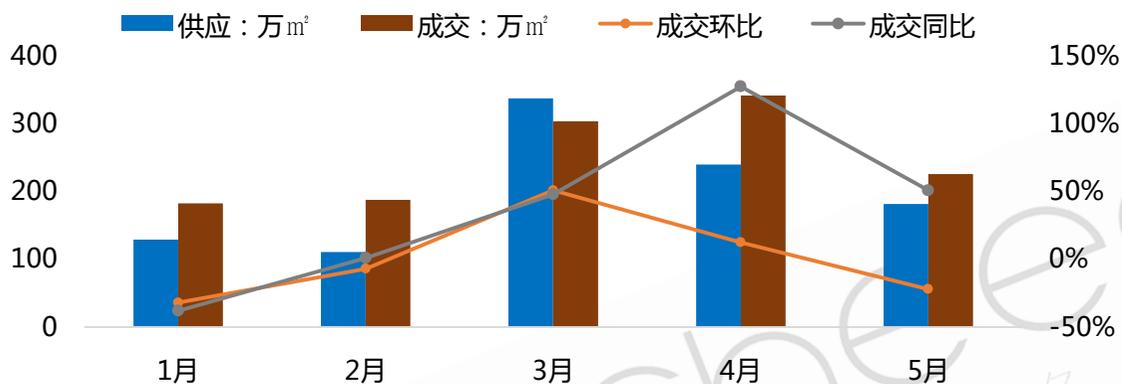
沉舟侧畔千帆过

对于房企，新房去化缓慢，库存压力仍大，品牌力、交付力、产品力成为关乎生存的三驾马车，口碑好的少量私企和国央企逐渐成为市场主角，打造属于自身核心竞争力的护城河成为企业未来关键

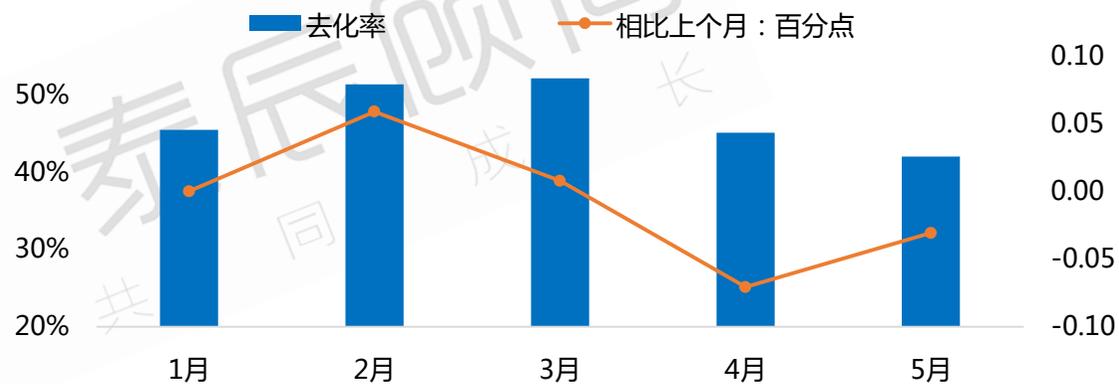
知识分享—3-4月为国内主要城市成交高点，一线城市热度持续性更长

整体来看，新房和二手房上半年市场高点均出现在3-4月，其中一线城市热度持续至4月，至5月出现回落，二三线城市则在3月达峰，4-5月连续下行，市场韧性较差；随着积压需求逐步释放完毕，整体开盘去化率及二手房成交自3月后连续下滑，新客进场更为谨慎，获客难度不断增加

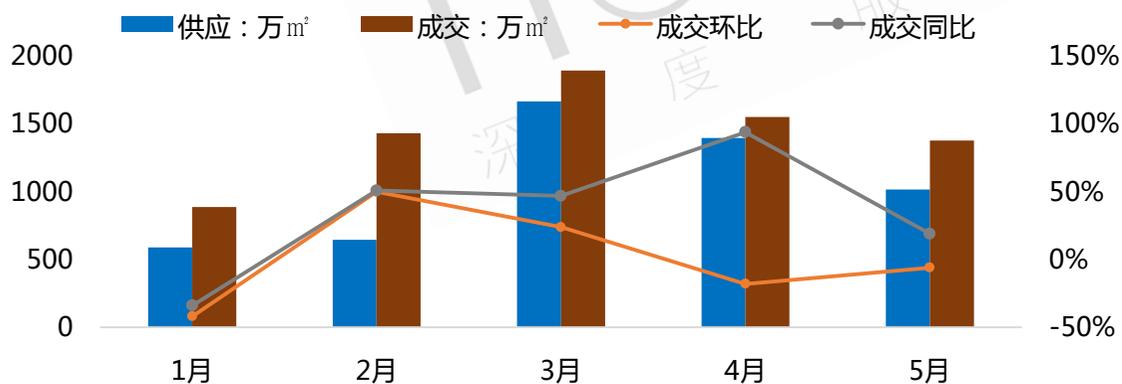
2023年典型一线城市新房月度供销走势



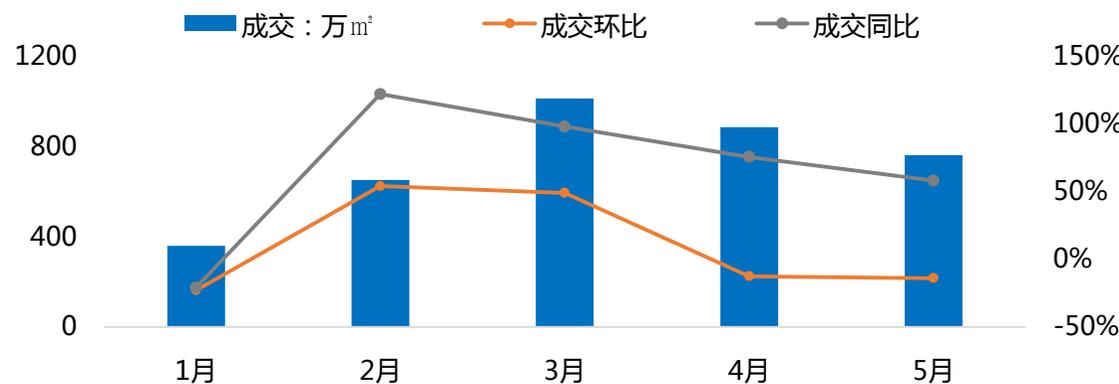
2023年重点城市开盘去化率月度走势



2023年典型二三线城市新房月度供销走势



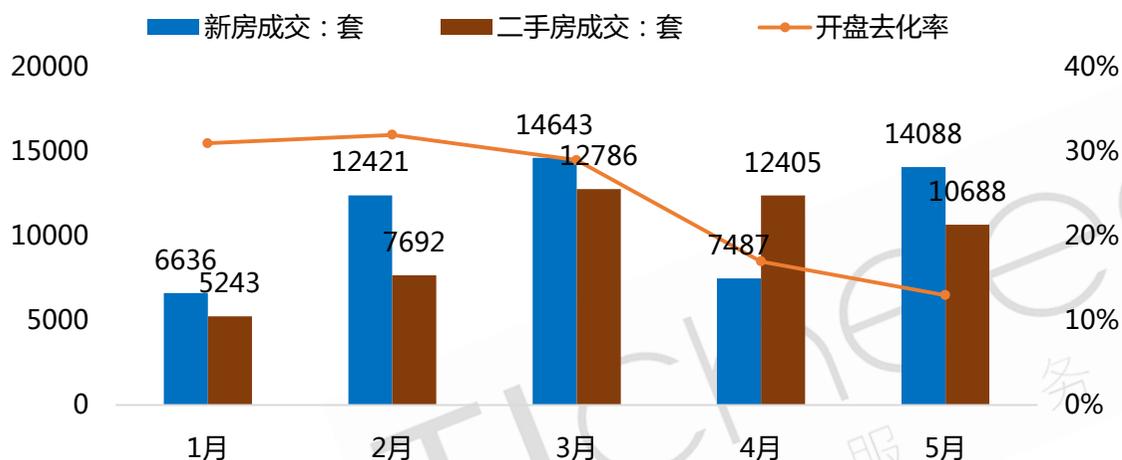
2023年重点城市二手房成交月度走势



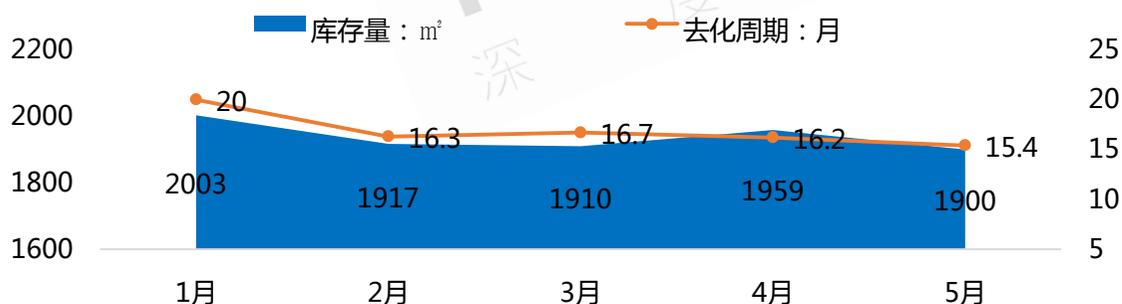
知识分享—武汉：房交会拉动，新房逆势反弹，但持续性不长

1-5月武汉新房市场总体经历3月大涨、4月大跌、5月强势反弹的“过山车”行情；5月武汉市组织房地产交易会，推出维修资金补贴、契税补贴等多项购房利好政策，房企及银行等积极联动，对市场起到明显的提振作用，但5月开盘去化率继续低位下探、二手房成交延续下跌态势，叠加高库存，市场信心难言恢复，反弹态势难维持

2023年武汉市新房/二手房成交量及开盘去化率月度走势



2023年武汉市库存及去化周期月度走势



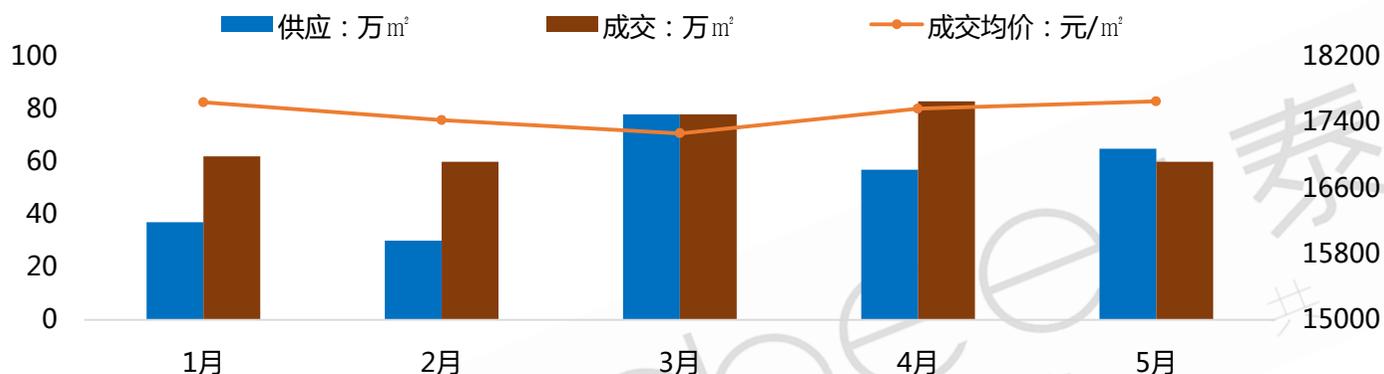
武汉市房交会新房优惠政策一览

购房优惠时间	2023年5月1日-31日（房交会组委会6月1日宣布将延长15天，至2023年6月15日结束）		
购房优惠楼盘	仅限参会楼盘		
维修基金补贴			
补贴范围	维修基金原收费标准	补贴力度	以100平为例，可节省
二环外	14层以下61元/m²；15层以上73元/m²	首套全免，二套补贴50%	约3-7千元
契税补贴			
补贴范围	契税原收费标准	补贴额度	以总价100万为例，可节省
新城区（江夏、东西湖、新洲、黄陂、蔡甸）+经开（汉南区）	90m²以下，首套、二套均为总价的1%；90m²以上，首套为总价的1.5%、二套为总价的2%	首套全免、二套补贴50%	90m²以下，首套1万、二套5千；90m²以上，首套1.5万、二套1万
房企让利	额外5%以内优惠折扣，送物业费、送家电、送车位等		
银行优惠	贷款绿色通道、享受低利率		
公积金支持	高层次人才贷款可贷额度放款，武汉都市圈内贷款同城待遇		

知识分享—西安：供需基本均衡，置换需求动力削弱

西安新房市场在二线城市中表现较好，供需基本平衡下库存压力相对较小，热度持续性较强，5月成交量虽有回落，但受供求结构影响，中高端产品带动价格稳中有涨，开盘去化率保持五成以上；二手房环比跌幅较大，可能对后期置换需求的释放造成影响

2023年西安市新房供销月度走势

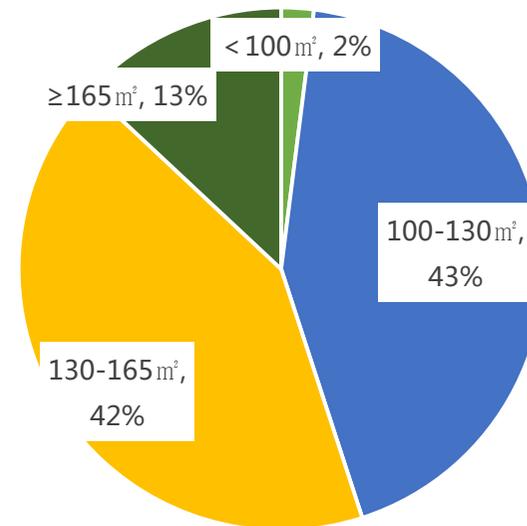


2023年西安市新房开盘去化率月度走势

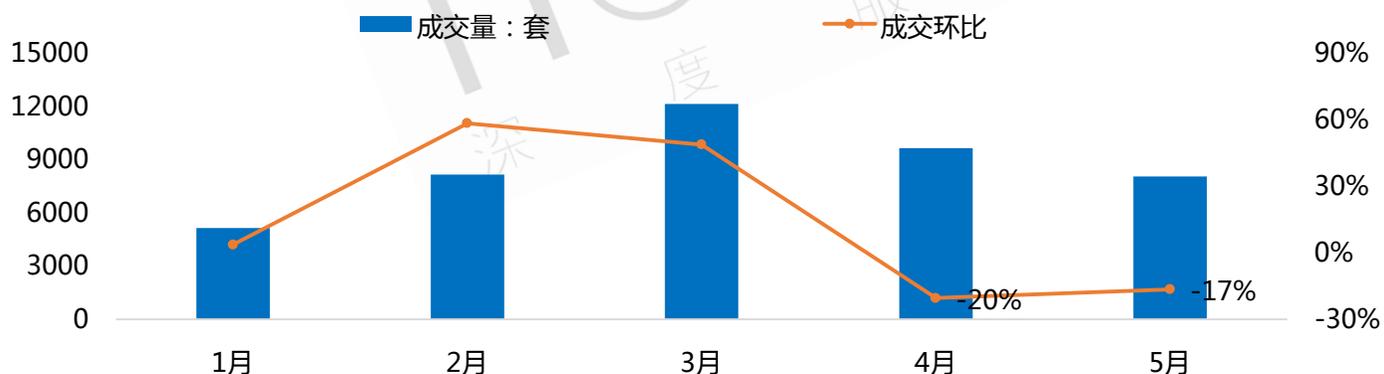
月度	1月	2月	3月	4月	5月
去化率	29%	75%	70%	55%	58%

2023年5月西安市新房供应各面积段占比

5月西安新房供应量为年内高位，从供应结构看，130m²以上占比55%，中高端改善属性明显，刚需选择空间较小，被迫向二手房挤压



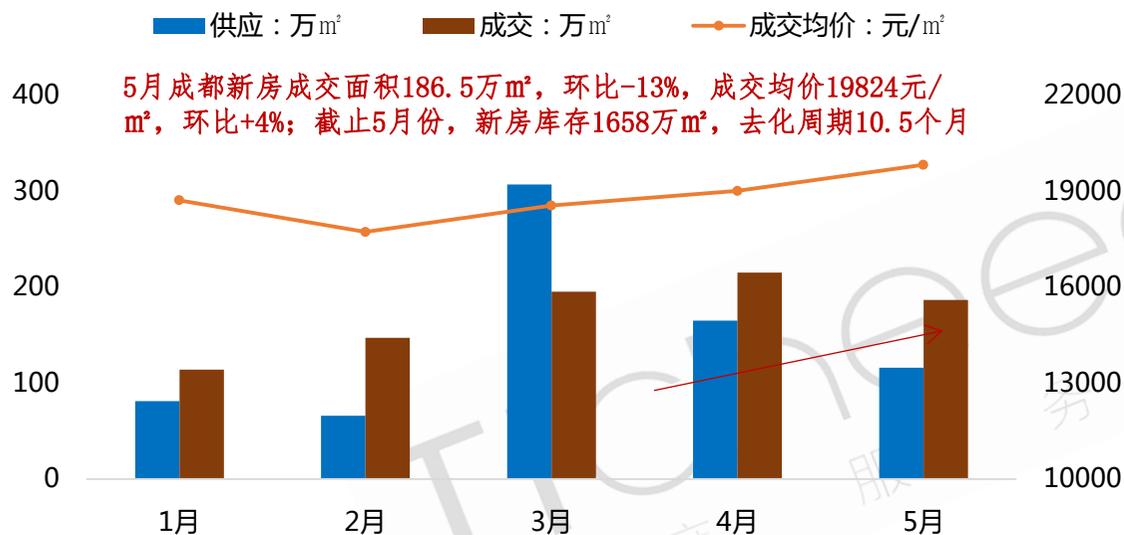
2023年西安市二手房成交月度走势



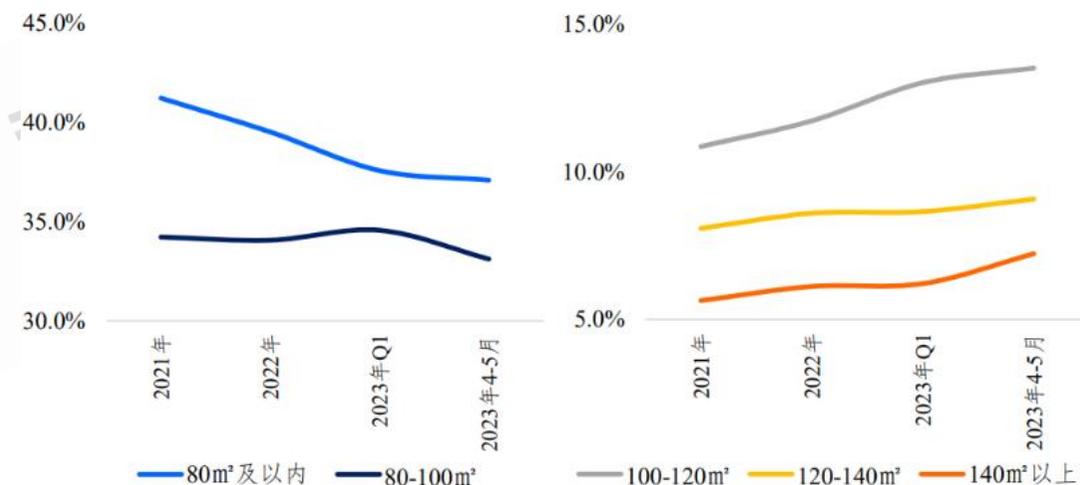
知识分享—成都：二手房高位带动新房改善发力，市场良性互动

成都市场热度较高，基本形成新房改善、二手房刚需的市场格局，年后二手房市场快速升温，3月成交创历史新高，释放大量改善需求，带动新房改善发力，量价稳步走高；4-5月二手房市场有所降温，但仍处高位，对新房市场量价形成有力支撑，二者良性互动下，成都整体市场运行将保持稳定

2023年成都市新房供销月度走势



成都市二手房不同成交面积段占比走势



2023年成都市新房/二手房成交套均面积一览

月度	2月	3月	4月	5月	1-5月
新房套均面积：m²	130.1	127.3	132.3	132.5	130.6
二手房套均面积：m²	93.1	93.4	95.9	96.5	94.7
新房-二手房套均面积差：m²	+37	+33.9	+36.4	+36	+35.8

2023年成都市二手房成交月度走势

月度	1月	2月	3月	4月	5月	1-5月
成交量：万m²	96.9	177.4	263.3	228.0	200.7	966.4
成交环比	-21%	83%	48%	-13%	-12%	/
成交同比	6%	159%	108%	97%	72%	86%

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!

地址：郑州市惠济区绿地璀璨天城商业街3楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>