

Ticheer

郑州房地产市场研究报告

【2023年8月刊】

市场研究部

目录

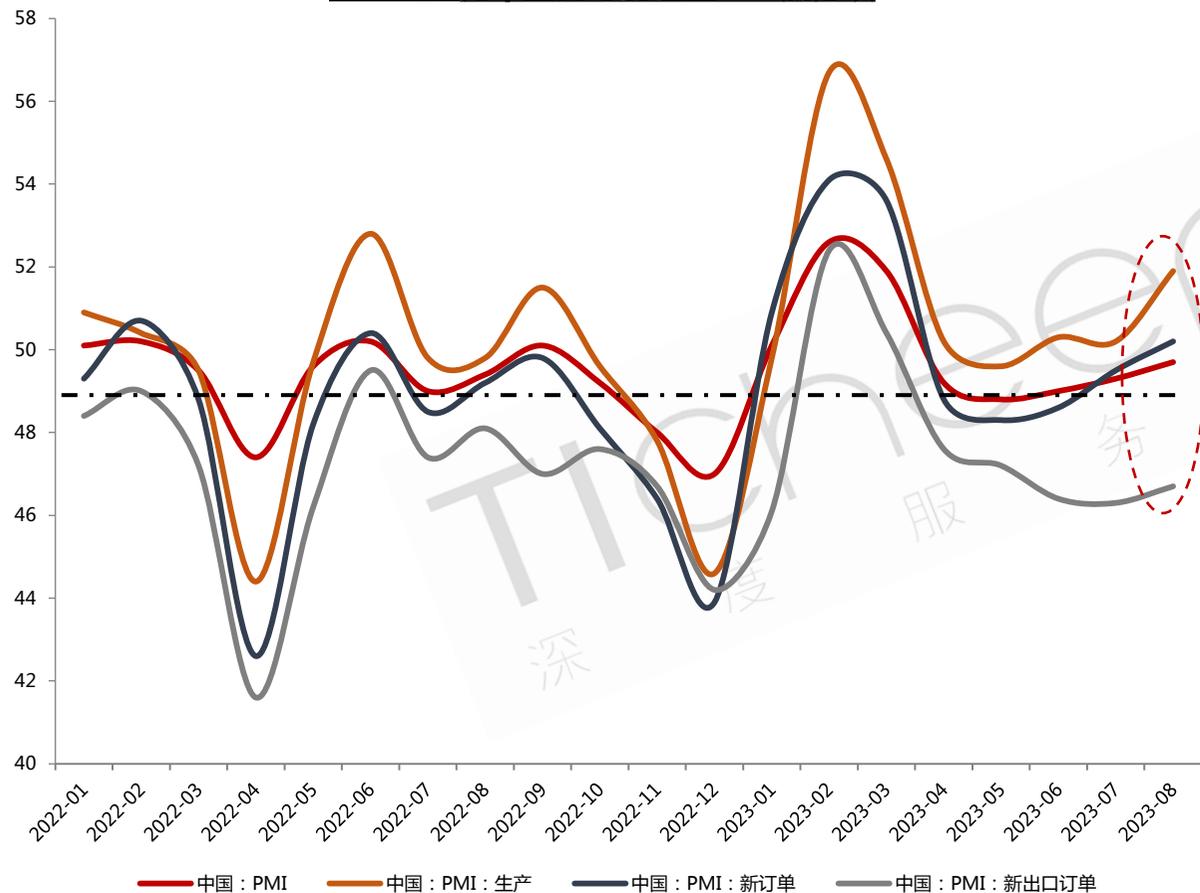
- 01 近期宏观**政策变化**
- 02 新政后的**市场表现**
- 03 9月份郑州**市场预判**

contents

【经济边际企稳】8月PMI环比小幅改善，经济将延续低位企稳

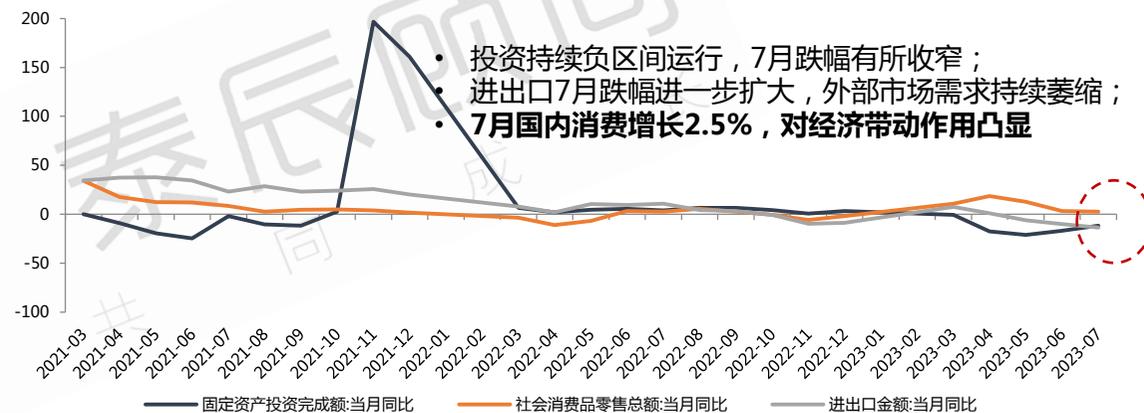
8月PMI显示经济边际企稳的信号增多，制造业供需两端景气度均有提升，内需重回扩张区间，外需加速回落，经济环境有所改善，恢复动能仍显不足待提振。

2023年8月中国官方制造业PMI及分项

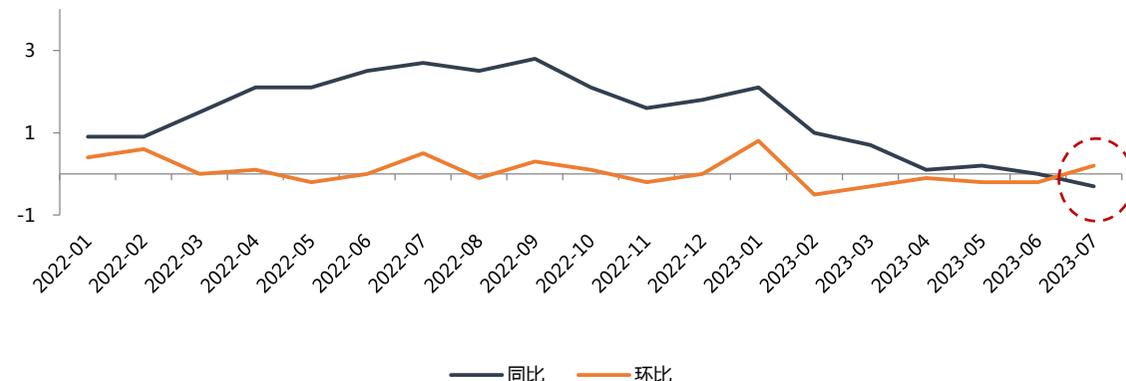


数据来源：国家统计局

“三驾马车”整体较为疲软



全国居民消费价格同环比涨幅背离



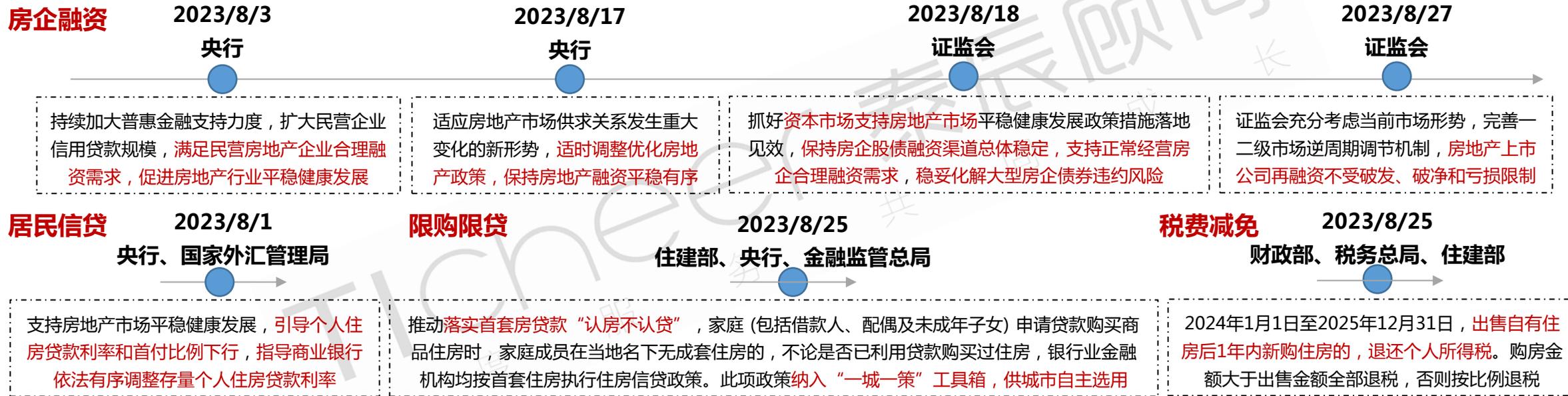
7月CPI同比下降0.3%，主要受猪肉价格大幅下跌叠加去年同期高基数影响；环比增长0.2%，显示物价水平出现向好趋势，但上行动能依然偏弱。

【政策继续加码】利好频出，政策组合拳不断，提振房地产

中央层面，融资支持、信贷放松力度明显加大，重点城市陆续放开“四限”，政策端持续发力释放合理住房消费需求。

- **中央政策**：8月，央行、证监会针对房企融资端提供更多支持，提出满足房企合理融资需求，稳妥化解大型房企债券违约风险，取消再融资限制，保持房企融资渠道稳定。
- **地方政策**：“四限”政策方面，8个重点城市出台放松措施，其中郑州、广州、深圳落实“认房不认贷”，郑州、金华、嘉兴取消限售，南昌下调首套房首付比例至20%，杭州放宽限购、嘉兴取消限购；此外，有44个城市出台一般性政策措施，重点在公积金、购房补贴、人才优惠方面进行发力。

8月中央各部门涉房政策轴



8月地方政府“四限”政策一览

“四限”政策	城市
认房不认贷	8月25日，住建部等三部门推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”，纳入工具箱；此后，8月份执行“认房不认贷”的城市：广州、深圳、武汉、江苏；9月1日上海，北京加入执行
限售放松	郑州(8.3)：暂停执行限售政策；金华(8.10)：2021年8月3日至2022年6月9日在金华市区购买住宅，自2023年8月16日不再限售；嘉兴(8.25)：所有商品住房不再限制转让
首付下调	南昌(8.17)：家庭通过公积金或商业贷款购买住房，首套房首付比例最低20%，二套房最低30%
限购放松	杭州余杭区(8月)：杭州市余杭区闲林街道天目山西路以南区域街道放宽限购，外地户籍仅需1个月社保即可购房，本地户籍无需社保；嘉兴(8.25)：支持居民家庭合理购房需求，不再限制套数

8月地方政府一般性涉房政策一览

一般性政策	城市
公积金（含提额、多子女、降首付、带押过户等）	29个（巴中恩阳区、成都、池州、赤峰、阜阳、海南、邯郸、合肥、新乡辉县、黄石、金华兰溪、昆明、六盘水、梅州、青岛、阳泉、汕头、深圳、苏州、温州、西宁、阳江、枣庄、郑州、重庆）
购房补贴	7个（郑州、南京、潜江、沈阳铁西区、武汉江夏区、新乡、雅安）
人才优惠	7个（惠州、金华、衢州、深圳、温州鹿城区、无锡、长沙）
税费减免	1个（太原，换购退还所得税）

【存量房利率调整】首次针对存量住房首套房贷利率细则出台

针对购买者关心的存量房利率进入落地实施阶段，**可切实降低购房者支付成本**，利于促进消费和投资；对银行来说，**可有效减少提前还贷现象**，同时也可减少违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的现象，**有助于防范化解金融体系风险**。

- 8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，规定了降低存量首套住房贷款利率的相关细则。

实施时间：自2023年9月25日起开始实施。

调整对象：

- 2023年8月31日前金融机构已发放和已签订合同但未发放的**首套住房商业性个人住房贷款**；
- 其他符合所在城市**首套住房标准**的**存量个人商业住房贷款**。

→ **仅限首套**

调整机构：借款人向**承贷金融机构**提出申请，由双方自主协商确定。

→ **不得跨行**

两种方式：

- 新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款；
- 向承贷金融机构提出申请，协商变更合同约定的利率水平。

→ **借新还旧、**

调整幅度：贷款市场报价利率（LPR）上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市**首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限**。

→ **直接下调基本降至当时LPR**

其他内容：严查经营贷和个人消费贷等贷款的违规操作行为。

→ **封堵违规置换漏洞**

四大一线城市首套房贷利率下限

城市	时间段	利率下限水平
北京	2019.10至今	LPR+55BP
	2019.10.8-2019.11.20	LPR-20BP
	2019.11.21-2020.2.20	LPR-15BP
上海	2020.2.21-2020.4.20	LPR-10BP
	2021.7至今	LPR+35BP
广州	2022.5至今	LPR
深圳	2019.10至今	LPR+30BP

存量房贷利率政策时间轴

2023/7/14

央行

按照市场化、法治化原则，**支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定**，或者是新发放贷款置换原来的存量贷款

2023/8/1

央行

因城施策精准实施差别化住房信贷政策，**指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率**

2023/8/18

央行/金融监管总局/证监会

在调整优化房地产信贷政策方面，三部委将规范贷款利率定价秩序，**统筹考虑增量、存量及其他金融产品价格关系**

2023/8/24-30

建设银行/中信银行/华夏银行/农业银行/招商银行等

存量利率下调势在必行，难以实行“一刀切”的管理政策，将在监管部门指导下，密切关注市场动向，做好各项准备，并有序推动后续相关工作

【存量房利率调整】调整后可不同程度减轻购房还贷压力，释放消费力

由于郑州各大银行的具体细则尚未出台，据建设银行网上公告最新回复，郑州首套购房群体在贷款利率调整后可降4.25%，假设2019年10月买房并按照发放100万贷款计算，月供可减少约500元，总利息节省约17万元，有效减轻购房者还贷压力。

河南省各城市首套房贷利率下限

历年LPR浮动情况

建设银行回答关于利率调整问题时明确：

城市	时间段	利率下限水平
郑州	2019.10-2022.5	LPR+5 基点
	2022.5-2023.1	LPR-20 基点
	2023.1-至今	LPR-50 基点
洛阳	2019.10-2022.5	LPR
	2022.5-2023.1	LPR-20 基点
	2023.1-至今	LPR-30 基点
平顶山	2019.10-2022.5	LPR
	2022.5-2023.1	LPR-20 基点
	2023.1-至今	LPR-35 基点
濮阳	2019.10-2022.5	LPR
	2022.5-2023.1	LPR-20 基点
	2023.1-至今	LPR-30 基点
南阳	2019.10-2022.5	LPR
	2022.5-2023.1	LPR-20 基点
	2023.1-至今	LPR-35 基点
驻马店(中心城区)	2019.10-2022.5	LPR
	2022.5-2023.3	LPR-20 基点
	2023.4-至今	LPR-35 基点
驻马店(非中心城区)	2019.10-2022.5	LPR
	2022.5-至今	LPR-20 基点
其他城市	2019.10-2022.5	LPR
	2022.5-至今	LPR-20 基点

年份	LPR	
	1年期	5年期
2023年8月	3.45%	4.20%
2023年6月	3.55%	4.20%
2023年1月	3.65%	4.30%
2022年7月	3.70%	4.45%
2022年4月	3.70%	4.60%
2021年12月	3.80%	4.65%
2021年11月	3.85%	4.65%
2020年3月	3.05%	4.75%
2020年1月	3.45%	4.80%
2019年10月	3.45%	4.85%
2019年8月	3.45%	4.85%

- 目前，房贷利率是在LPR(贷款市场报价利率)基础上加减点确定的。按照人民银行通知，本次调整后的贷款利率水平，LPR上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。因此，**本次调整不涉及LPR，主要是调整加减点。**

郑州首套房贷利率调整后，月供及利息计算：

- 按贷款100万，30年，2019年10月开始还款，贷款时郑州普遍利率5.88%，随LPR浮动后，当前利率至5.23%，为方便计算，统一按5.23%，等额本息，截止2023年9月还款48期，按剩余本金计算调整后月供及利息；
- 调整后贷款期数按30年-4年=26年计算；
- 郑州政策细则暂未发布，根据央行通知，按2023年8月LPR4.25BP计算

时间	本金	利率	月供	利息
2019.10-2023.9	100万元	5.23%	5509.66元	78.1万元
2023.10	93.87万元	4.25%	4975.83元	61.38万元

(按最新LPR4.2%+5BP)

按当前时点LPR为基准，调整后 月供可减少 **533.83元/月**
利息共节省 **16.72万元**

【房企纾困】8月多家房企债务违约风险化解，资本市场释放积极信号

8月份多家房企债务违约风险化解，正释放积极信号。如碧桂园和远洋集团先后出现暴雷风险，碧桂园尚在宽限期内，远洋集团寻求债权人豁免。同时，证监会发布活跃资本市场、提振投资者信心的一揽子政策措施中，明确支持房企合理融资需求及稳妥化解大型房企债券违约风险。

- **纾困情况**：纾困机构大多为资产管理机构，其中以华融、长城、东方、信达四大央企机构动作较快，此外华润、招商等央企房地产公司也有参与；纾困模式上，重点针对优质或剩余净资产较高的项目，以实现“保交楼、保民生、保稳定”的目标。

出险上市房企一览

部分央国企纾困出险房企情况

时间	出险房企	性质
2021年5月	蓝光	民企
2021年8月	宝能地产	民企
2021年9月	恒大	民企
2021年10月	新力	民企
2021年10月	花样年	民企
2021年10月	当代置业	民企
2021年11月	佳兆业	民企
2021年11月	奥园	民企
2021年12月	华夏幸福	民企
2021年12月	富力	民企
2021年12月	阳光城	民企
2022年2月	正荣	民企
2022年3月	龙光	民企
2022年3月	禹州	民企
2022年4月	俊发	民企
2022年4月	中梁	民企
2022年4月	绿地	民企
2022年4月	融创	民企
2022年4月	世茂	民企
2022年5月	建业	民企
2023年8月	碧桂园（宽限期内）	民企
2023年8月	远洋集团（已豁免）	国企

时间	纾困机构	受益房企	内容
2022年4月2日	招商蛇口、长城资产	佳兆业	围绕粤港澳大湾区城市更新、房地产开发、商业综合体经营等领域开展全面合作
2022年5月8日	华融资产等四家企业	中南建设	支持中南建设转型发展战略合作协议，总规模50亿
2022年8月5日	长城资产旗下长城国富	阳光集团	与阳光龙净集团有限公司签署《纾困重组框架协议》，并召开纾困战略合作会议
2022年8月31日	华润置地	世茂集团	收购北京分钟寺村项目权益，代价约33亿
2022年12月1日	中国华融联合6家银团	融创中国	对上海董家渡项目进行注资，总规模超120亿
2023年2月6日	信达地产	中南建设	纾困的项目为深圳某城市更新项目，货值45.77亿
2023年2月8日	东方资产	旭辉集团	做好“保交楼、保民生、保稳定”工作，促进金融与房地产正常循环
2023年6月2日	中国黄金旗下中金国测	中国奥园	广州“巨无霸”旧改项目展开全面深入合作
2023年6月13日	浙商资产	德信中国	获得6.03亿纾困基金，用于“德清时代云起”项目
2023年6月30日	长城资产旗下长城国富	金科股份	资产盘活、推进金科股份的重整工作
2023年8月15日	信达投资、信达地产	康桥集团	发挥双方优势，采取信达出资、康桥代建的模式，推动项目保交付

8月18日

- 1、碧桂园私募债“16碧园05”的展期方案正式出炉，本金展期三年，每个账户提前偿付10万元。
- 2、远洋集团发布公告称，由于达成违约豁免，公司2024年票据并无违约，自8月21日起复牌。

8月18日，证监会发布了活跃资本市场、提振投资者信心的一揽子政策措施

- 坚持底线思维，全力做好房地产、城投等重点领域风险防控。
- 继续抓好资本市场支持房地产市场平稳健康发展政策措施落地见效。
- 保持房企股债融资渠道总体稳定，支持正常经营房企合理融资需求。
- 坚持“一企一策”，稳妥化解大型房企债券违约风险。

8月份郑州盘活代表项目

项目	剩余货值	项目	剩余货值
信达天樾九章	约200亿 (含未摘地块)	信达未来公元	约65亿 (含未摘地块)

行业整体表现量价齐跌态势，分能级来看，一线城市新房成交同环比跌幅均高于其他城市，二三线城市二手房价格跌幅扩大。

- **成交走势**：8月重点城市整体成交同比-28.5%，连续3个月下跌，但跌幅收窄，其中**一线城市跌幅高于其他城市**，对市场情绪影响较大。
- **新房价格**：5月份以后，新房价格同比持续下跌，7月同比-0.6%，其中**一线城市价格同比仍保持上涨**，但涨幅降至1%，二线城市7月同比微涨0.2%，三线城市价格同比-1.5%；考虑到8月一二线城市成交跌幅明显，**预计整体价格跌幅将进一步扩大**。
- **二手房价格**：表现不及新房，7月重点城市二手房价格同比-3.1%，**一二三线城市齐跌**，二手房市场预期亟待改善。

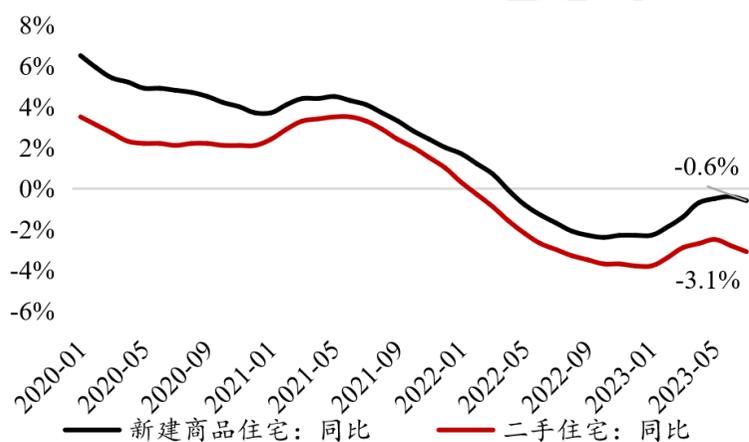
2023年8月份重点城市新房成交量同环比变化

指标	同比	变动	环比	变动
27个重点城市	-28.5%	↓	-7.6%	↓
一线城市	-32.2%	↓	-22.8%	↓
二线城市	-31.4%	↓	3.2%	↑
三、四线城市	-21.8%	↓	-8.8%	↓

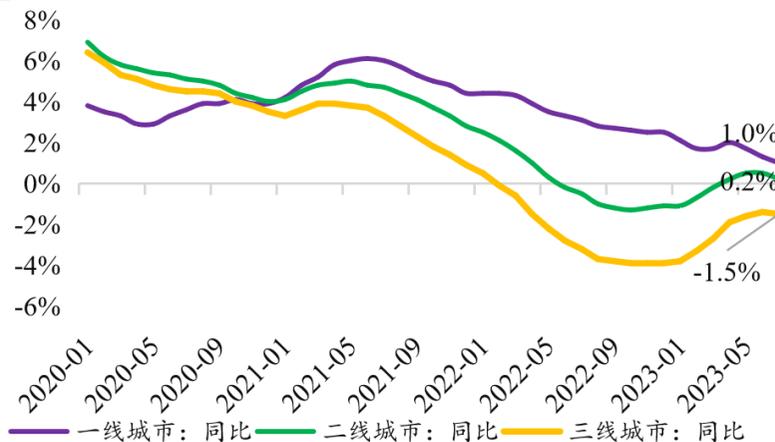
2023年5-8月份重点城市新房成交量同环比变化

月度	整体同比	变动	整体环比	变动
2023年5月	16.6%	↑	2.9%	↑
2023年6月	-42.0%	↓	18.5%	↑
2023年7月	-41.1%	↓	-43%	↓
2023年8月	-28.5%	↓	-7.6%	↓

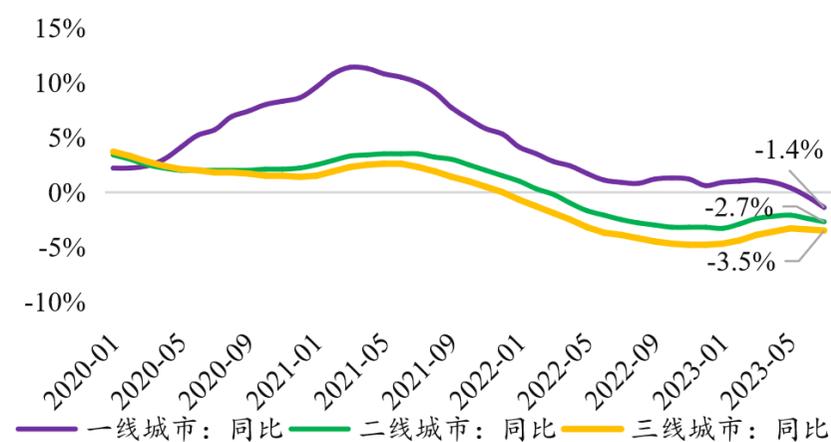
70大中城市新建、二手住宅价格单月同比



一二三线城市新建商品住宅价格单月同比



一二三线城市二手住宅价格单月同比



【郑州政策变化】8月发布“郑十五条”，政策调整积极，支持住房需求

8月3日，郑州发布“郑十五条”，积极响应政治局会议救市信号，**首个提出落实“认房不认贷”、首个提及降存量房贷利率，具有标杆意义。**此外提出加大对多子女家庭购房差别化补贴力度、取消限售、支持人才安居、推进现房销售、实施契税补贴、降低交易税费等，以支持住房需求，提振市场信心。

支持青年人才在郑安居（原有政策力度加大）

- 毕业3年以内来郑新就业青年人才，即日起至2023年12月31日期间在郑首次购买新建商品住房并完成契税缴纳的（以购房合同网签时间为准），由开发区、区县（市）再按照100%的比例给予购房契税补贴。

实施多子女家庭购房补贴政策（首次提出）

- 二孩、三孩家庭，即日起至2023年12月31日期间在郑购买新建商品住房并完成契税缴纳的（以购房合同网签时间为准），由开发区、区县（市）财政一次性给予二孩家庭2万元、三孩家庭3万元货币补贴。

实施购房契税补贴政策（原有政策再次出台）

- 即日起至2023年12月31日期间在郑购买新建商品住房并完成契税缴纳的（以购房合同网签时间为准，不限户籍），各开发区、各区县（市）可依据实际情况，给予一定比例的购房契税补贴，以货币形式一次性发放。

做好金融信贷支持（全国首个）

- 结合评估情况及时调整我市新发放首套住房商业贷款利率下限，落实“认房不认贷”政策，更大程度满足刚需和改善性住房需求。（全国）

加大公积金支持力度（首次提出）

- 对二孩及以上家庭、首次使用公积金贷款购买改善性住房的家庭，实施差异化倾斜支持政策。

推进商品房现房销售（首次提出）

提升商品住房品质（原有政策）

落实土地款分期缴纳优惠政策（原有政策）

- 按照优惠政策分期缴纳土地款的开发项目，已缴纳不低于50%的土地出让金，未取得土地不动产权证书前，可先申请容缺办理建设工程规划许可手续

试行地下停车位办理预售（首次提出）

满足改善性住房需求（市场已执行，官方宣布）

- 购买改善性住房的，其原有住房暂停执行郑政办〔2017〕58号文“在郑州市行政区域内，2017年5月3日（含）之后购买的住房，自取得《不动产权证书》之日不满3年的不得上市转让”的规定。

稳定住房消费预期（全国首个）

- 鼓励在郑各商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率，引导个人住房贷款利率和首付比例下行，稳定居民消费预期。

加快推进租购并举（原有政策）

稳妥推进城中村改造和城市更新（原有政策）

规范二手房交易居间服务（原有政策）

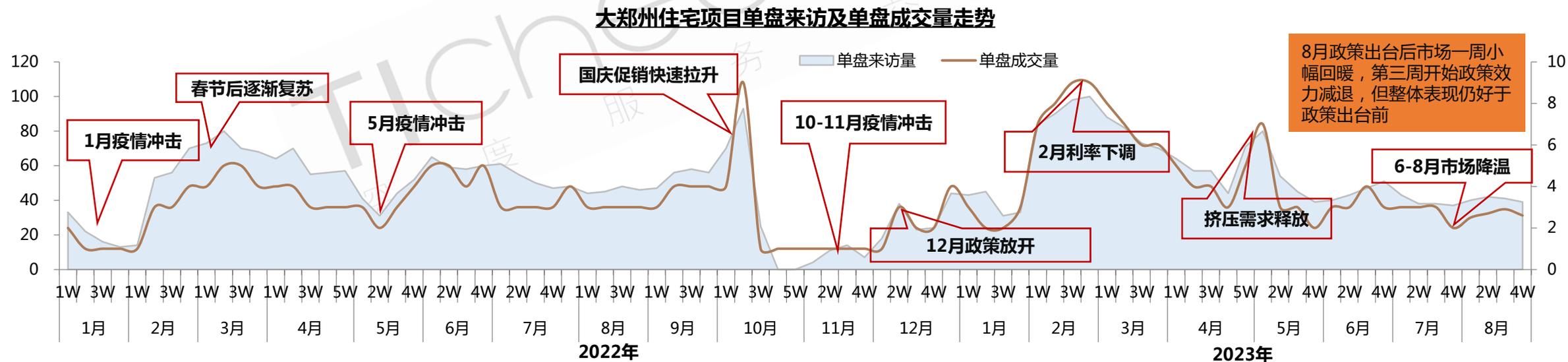
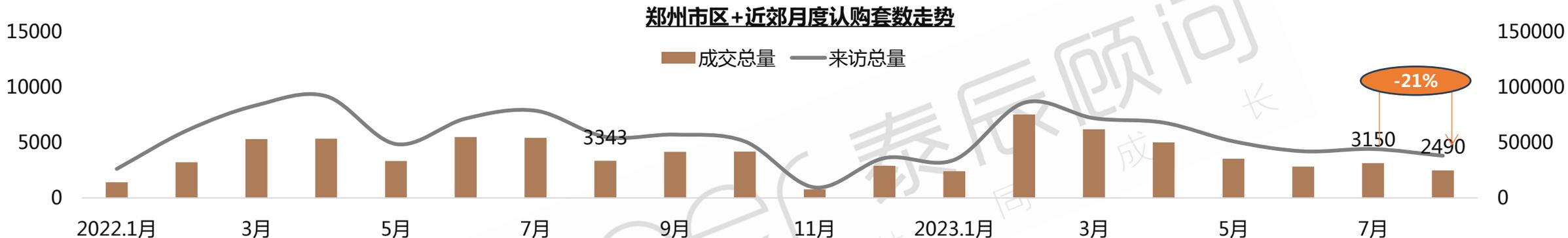
降低住房交易税费（原有政策）

郑州“郑十五条”后，8月份房地产市场表现如何？

【郑州访交表现】8月新政出台市场对政策刺激钝化，持续力不足

郑“15条”出台后一周访交均有小幅回暖，政策效应仅持续一周，访交再度下行，市场对政策刺激钝化，传导与执行仍需时间

- **来访**：7-8月来访呈下滑颓势，8月在政策持续利好下，来访小幅回升，政策效应持续力不足，客户持续观望。
- **成交**：成交同来访表现成正相关，近两个月项目单盘周均认购维持3套，成交转化难度大，整体来看，政策刺激对成交带动有限。
- **客户预期**：随着近期碧桂园、远洋兑息问题暴露，行业声音看跌，客户观望情绪加剧；改善市场运行平稳，客户预期未有明显提升。

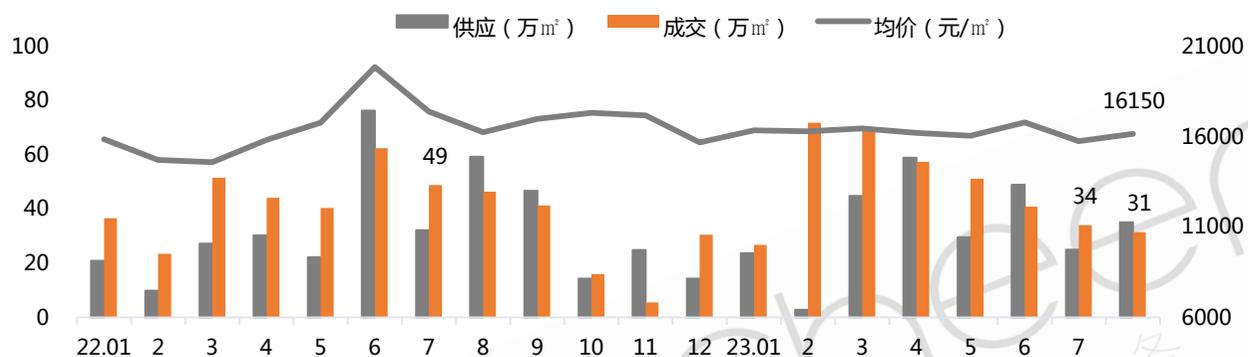


【郑州新房市场】8月供应提升，成交低位，市场活跃度较低

8月份郑州市场取证力度加大，供应量明显提升，成交端受市场需求不足影响，量缩价稳

- 住宅备案表现：8月份，郑州市场新房供应35万 m^2 （环比+44%），成交31万 m^2 （环比-7.6%），成交均价16150元/ m^2 （环比+2.5%）；2023年1-8月郑州市区新房累计供应268万 m^2 （同比-3%），成交383万 m^2 （同比+8%），成交均价16270元/ m^2 （同比-2%）
- 住宅开盘表现：8月份市场推盘动作减少，以平推为主，开盘高去化主要受个案团购为主，市场整体开盘及平推去化维持在两成水平。

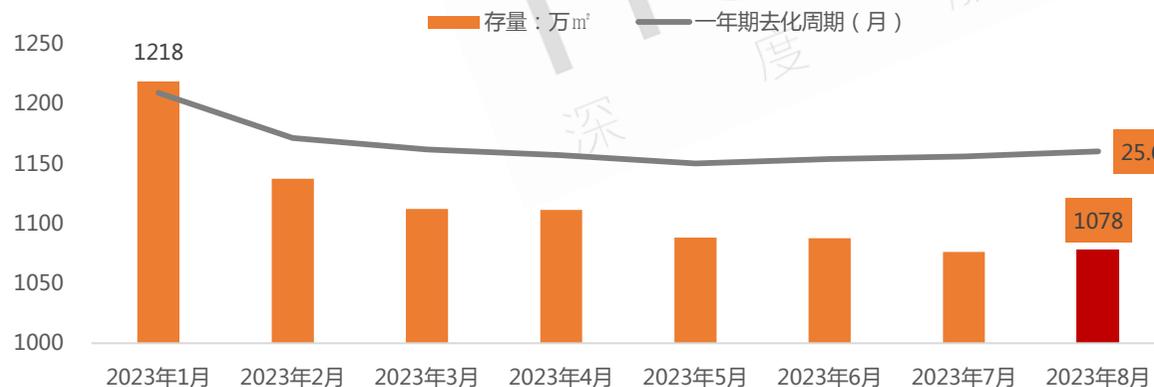
郑州市区商品住宅供销量价



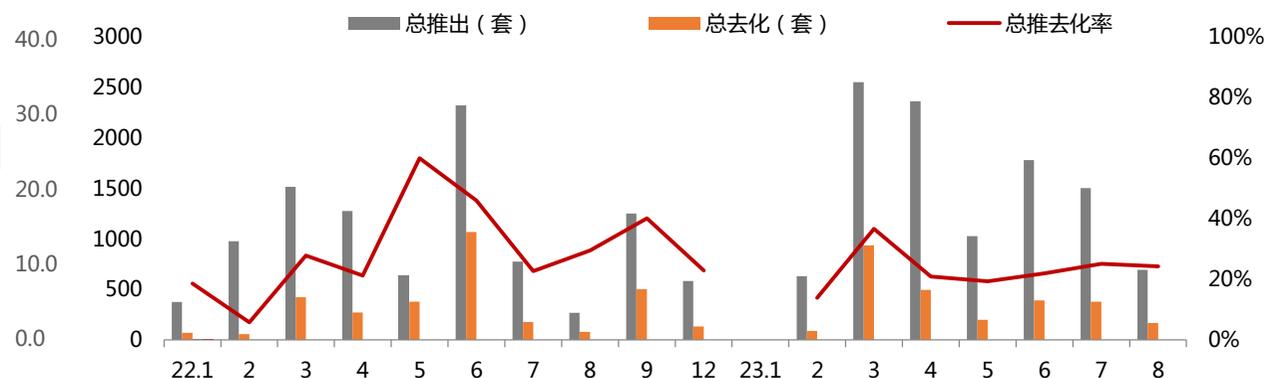
郑州市区商品住宅备案表现

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8月	59	46	16241	75
2023年7月	25	34	15751	54
2023年8月	35	31	16150	51
同比	-41%	-32%	-1%	-32%
环比	40%	-8%	3%	-6%
2023年1-8月	268	383	16270	624
累计同比	-3%	8%	-2%	6%

郑州市区月度库存及去化周期



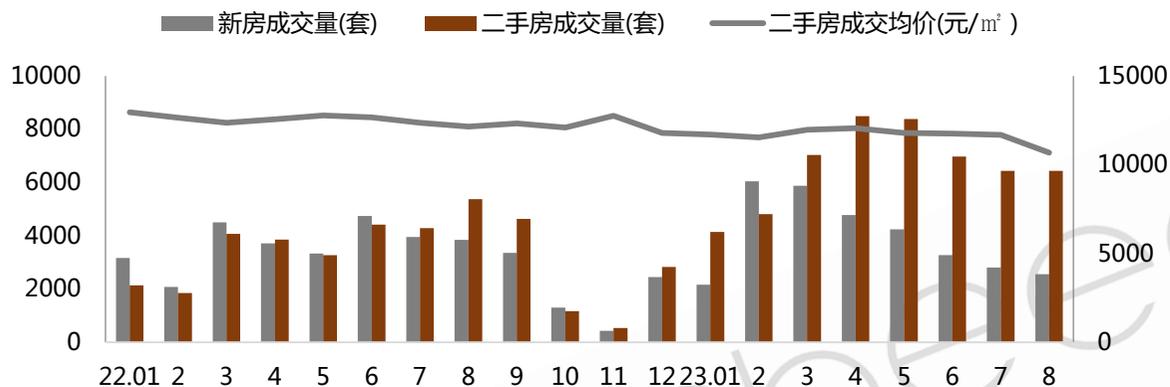
大郑州住宅开盘及加推去化表现



【郑州二手房市场】持续挤压分流新房，客户倾向存量次新房，现房

8月新政出台后，二手房挂牌量小幅回升但仅为今年高峰时期约60%水平；成交端自二季度存量房对新房呈反超之势，8月周均成交1400套左右，虽较前期小幅下滑，但市场总量占比持续扩大，持续挤压分流新房，客户倾向选择存量次新房、实景准现房/现房。

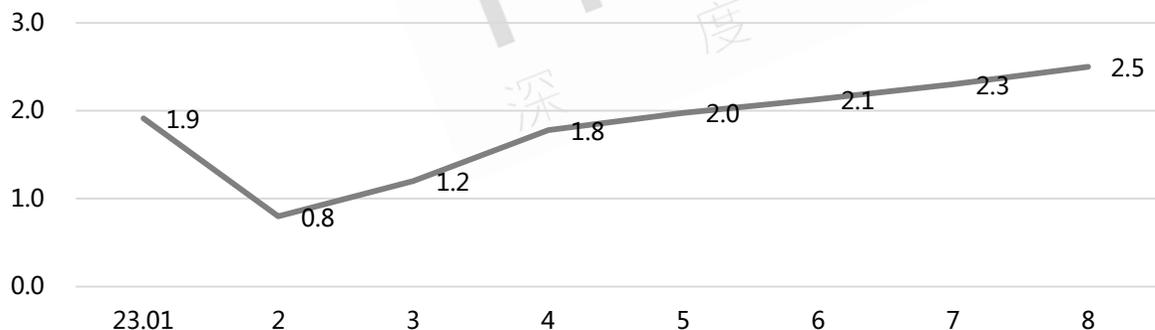
郑州市区月度二手房成交套数/价格走势



2023年1-8月二手房新增房源量走势



郑州市区月度二手房成交套数/新房套数

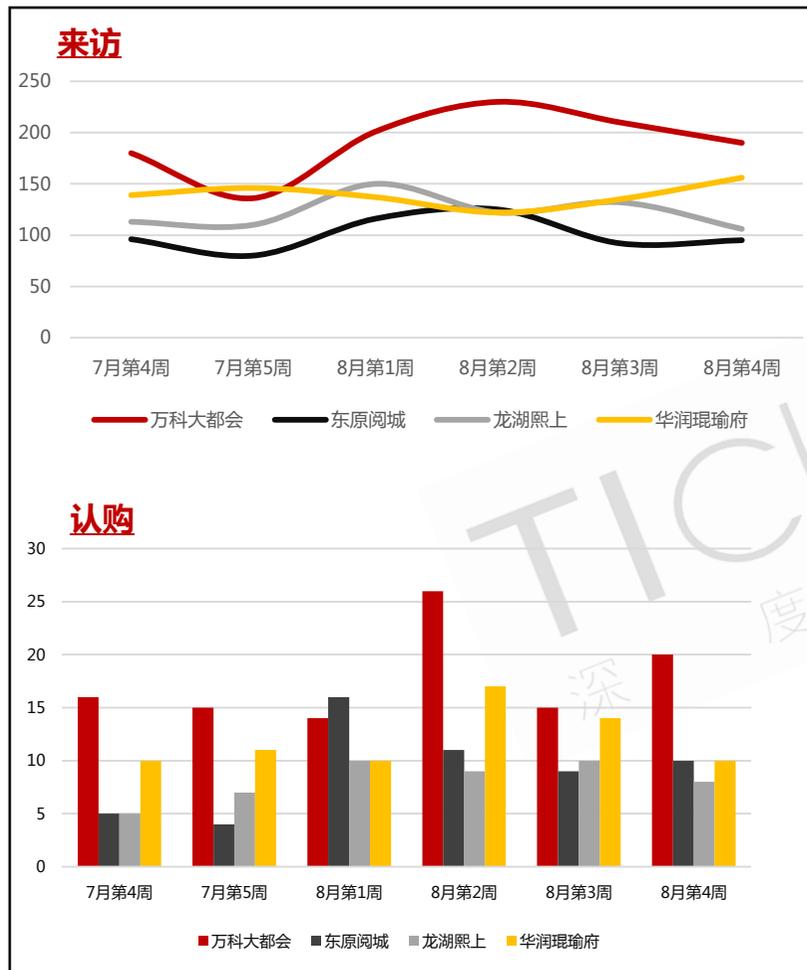


项目名称	面积段	22年套均(万)	23年Q3套均(万)	23年套均变化(万)	23年成交套数	
金水北	瀚宇新城	60-90	99.5	92	-7.5	29
	普罗旺世波特兰	120-140	141	126	-15	31
		60-90	132	119	-13	
中心城区	正弘蓝堡湾	90-120	208	177	-31	43
		60-90	201	188	-13	
	银基王朝	140-180	385	377	-8	
郑东新区	雅宝东方国际花园	140-180	276	254	-22	25
		180以上	352	298	-54	
	中央特区	60-90	176	165	-11	16
		120-140	312	287	-25	12
		140-180	334	313	-21	

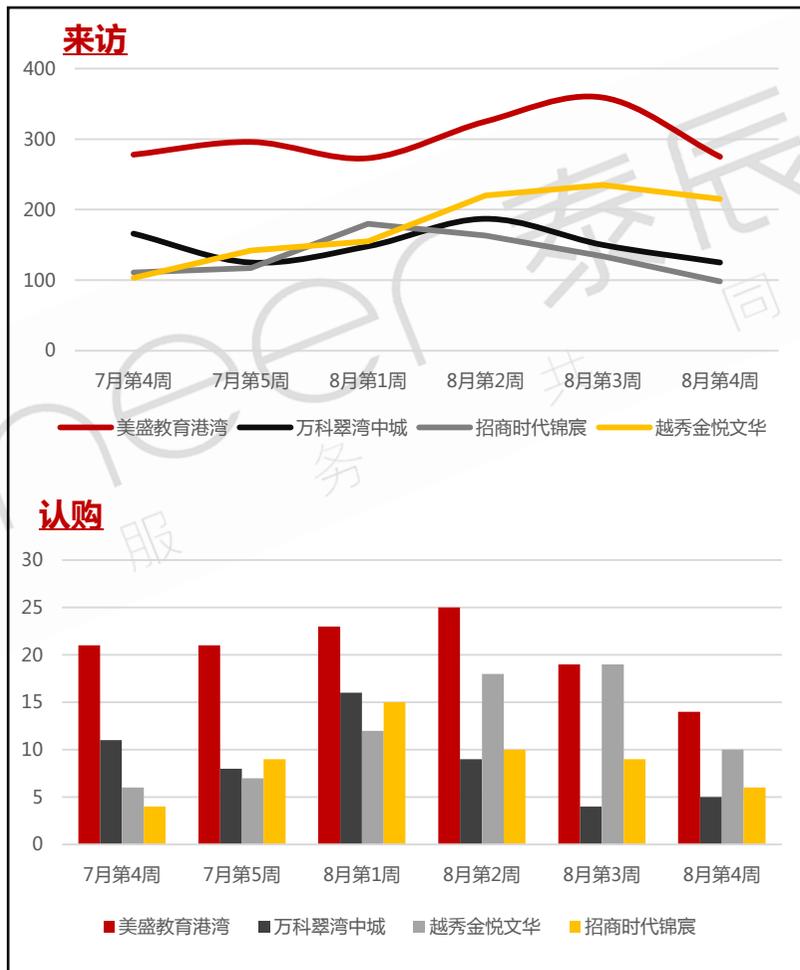
【政策后项目表现】对高性价比刚需项目销售提升明显，改善表现平稳

8月1周政策出台后，对于高性价比刚需项目结合项目政策组合，刺激明显，新政刺激销售短暂回升，随后第三四周访交数据开始下滑，改善市场整体表现平稳。高销项目结合分销加码、延续低价特价房、送车位改为折扣总房款、加大成交奖等促进销售提升。

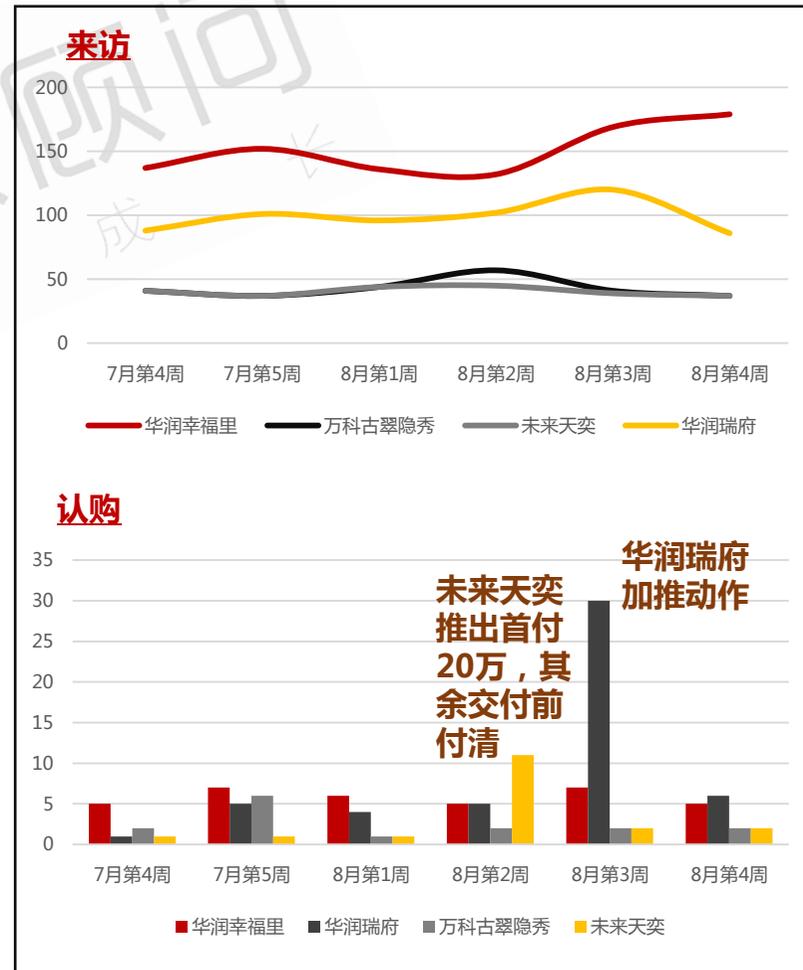
典型刚需项目



典型刚改项目



典型改善项目



【8月热销项目动作】金茂/信达极致降价收割客户，业绩增长短暂

8月份TOP3项目销售70-83套，TOP5项目门槛55套，上榜项目主要利用政策利好同时结合极致政策，短暂业绩增长明显。如金茂未来府/信达天樾九章/金地西湖春晓极致降价收割客户，当周均能去化20套左右，美盛及亚新则以项目提前交付叠加政策促销。

- 本月多个刚需/刚改项目（如万科大都会、星图、华润琨瑜府、金地西湖春晓、东原阅城等），现房/准现房+高性价比+分销加码多重刺激下去化表现不俗，表明郑州市区项目住宅成交套数性价比TOP10项目，但客户需求释放有限，仅能短期快速实现收割，后续动力不足。

8月竞品极致收客动作

排名	区域	项目	8月认购套数	环比认购套数变化	8月异动政策
1	二七区	万科大都会	83	持平	案场包装优惠结合准现房
2	金水区	美盛教育港湾	81	-27%	月供补贴取消换成赠送10%首付
3	郑东新区	亚新星云湾	70	-	首次开盘，团购
4	金水区	越秀金悦文华	59	59%	8月开始启动分销1.5%跳2.0%，渠道预付款50万
5	中原区	金地西湖春晓	55	-37%	特价房
6	高新区	朗悦公园府	50	257%	增加成交奖励，含工抵
7	高新区	东原阅城	46	12%	点位4%，买三房送负二指定车位 特价房10900起
8	郑东新区	华润瑞府	45	22%	加推动作
9	金水区	美盛金水印	45	-37%	低首付，送负二车位
10	经开区	金辉滨河云著	44	5%	准现房，经开外国语学校

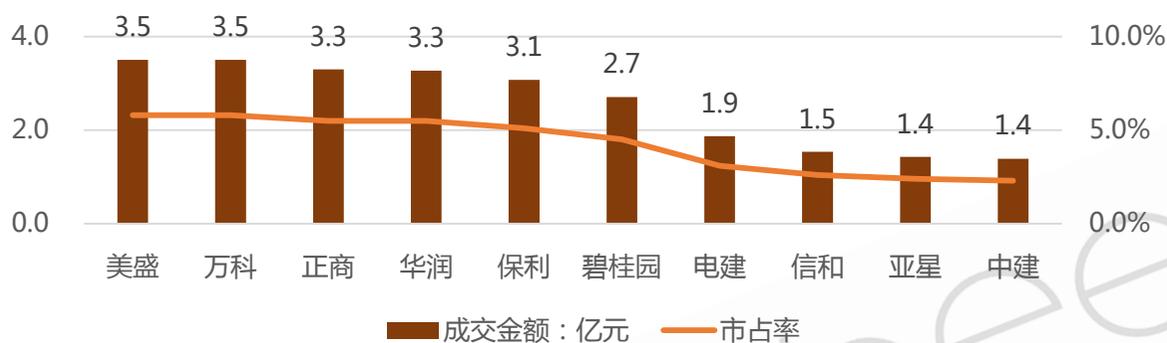
类型	房企	项目	营销动作	销售量变化
降价	信达	信达天樾九章	分销聚焦，佣金点位3.5%，100万佣金垫付；2/6#毛坯均价16300，降幅1200	当周去化13套，第二周去化24套
	信达	信达未来公元	分销聚焦，特价房9000-10000，正常房源精装11000	近两周5-6套/周
	信达	信达时代国著	认购送车位	高层基本滞销，洋房0-1套/周
	金茂	金茂越秀未来府	开盘推售89m²房源低至15900，降幅200-500	无蓄客加推去化28套
	金地	金地西湖春晓	延续房价7500-8000	7-8月周均约20套
提前交付给予信心	美盛	美盛教育港湾	常规的月供补贴取消换成赠送10%首付 二批次6栋楼交付时间提前至2025年6月30日，提前半年交付	
	亚星	锦绣山河安泰苑	锦绣山河安泰苑提前240天交房	

【房企业绩及动作】8月房企业绩均有下滑，预期四季度政策加码前置抢收

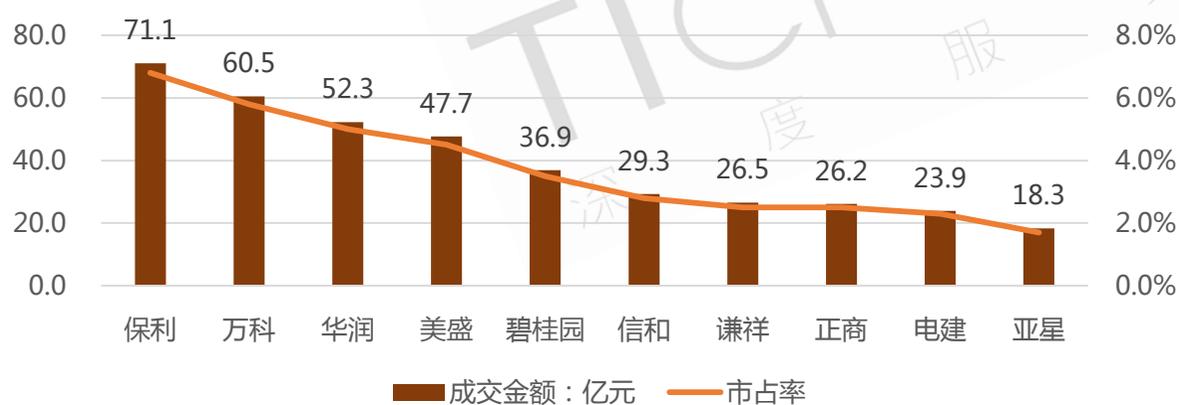
■ 典型房企今年业绩备案排名

- 23年1-8月保利备案金额约**71亿**，排名**第1**，市占率**7%**；其次为万科，备案金额约**61亿**，排名**第2**，市占率**6%**。

8月郑州TOP10房企备案金额排名及市占率



1-8月郑州TOP10房企备案金额排名及市占率



■ 典型房企今年1-8月任务完成情况

- 整体来看距全年目标仍存差距，保利、美盛8月业绩均有下滑，预计后期政策力度加码

重点房企	1-8月任务完成率	典型项目	营销动作	7月认购套数	8月认购套数	环比	9月预计供应 (万m²)	Q4预计供应 (万m²)
万科	102亿 (65%)	万科大都会	案场包装优惠结合准现房	84	83	持平	0	0
		万科翠湾中城	-	39	34	-13%	0	0
		万科山河道	-	30	20	-33%	0	0
		万科未来时光	-	17	22	29%	0	0.44
		万科星图	-	37	40	8%	0	0
保利	115亿 (67%)	保利璞悦	分销1.2%-1.5%，老带新3w，199平6万、260平8万，首付10%，延期1-3个月	14	8	-43%	0	0
		保利大都汇	成交送2万车位权益卡；首付15%，分销1.5%跳2%	20	20	0%	1.1	0
		保利缙城和颂	贝壳、58，点位1.5%	35	13	-63%	0	3.93
		保利和光屿湖	贝壳/58，2.2万/套	18	15	-17%	0	0
		保利云上	5-3%；首付10%或15%，可延期，特价房	10	11	10%	0	0
华润	70亿 (67%)	华润瑞府	首付延期，首付10%，剩余3个月还清，分销1.5%	23	46	100%	0	0
		华润幸福里	分销1%聚焦，北苑25000起	37	45	22%	0	0
		华润琨瑜府	分销2.5%，全民1.5%	50	49	-2%	0	0
美盛	75亿 (65%)	美盛教育港湾	贝壳独家3%，月供补贴取消换成赠送10%首付，加3万送车位	86	67	-22%	0	3.37
		美盛金水印	贝壳独家3%，10#115m²直减35万	26	34	31%	0	0

■ 房企应对动作预判

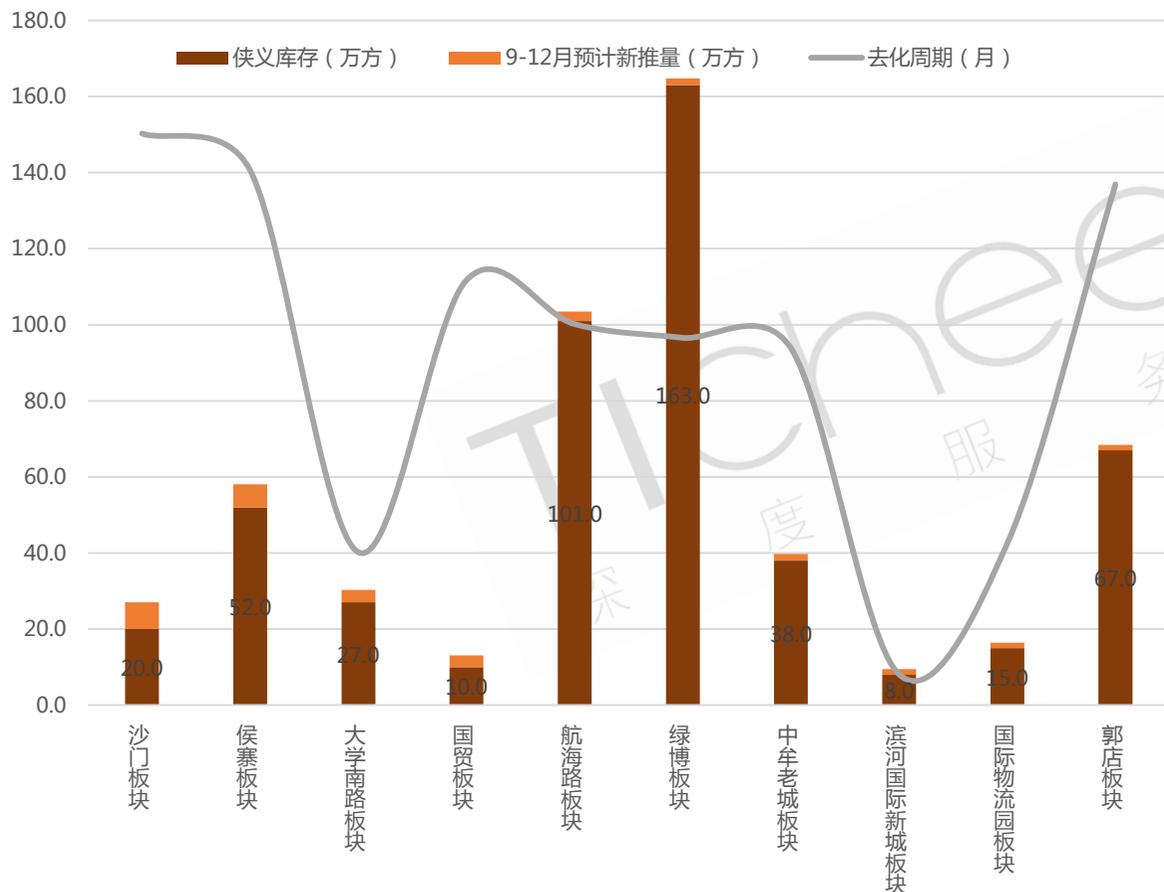
数据来源：实际监控数据

- 万科**：借势中秋晚会，密集发声，线上保持全城热度，强化品牌公信力，强化客户信心，增强品牌好感度，占据市场声量，为线下赢得更多客户资源。
- 保利**：前置销售节点，预期提高分销点位、购房送车位券等动作，促进去化。
- 华润**：延续渠道发力辅以降门槛动作圈客。
- 美盛**：以购房补贴、车位优惠为主，或针对信达推出特价房优惠政策。
- 碧桂园**：碧桂园暴雷自救期以工抵为主，快速回笼资金。

【9月预计供货】仍以现有库存去化为主，新增供货以金水北为主

根据各区域已取证未推预计推货盘问，预估9月份新增供货9.34万方，新增供应主要在沙门板块，经开片区，航海路板块，北龙湖，中牟片区。整体来看，市场仍以去库存为主。

9-12月板块侠义库存及已取证项目新增供应 (万 m²)



已取证项目9月预计推售

板块	项目	预计推售楼栋	9月新增预计供应
沙门板块	逸珑居	1/2/4/5/6#	4.27
白沙板块	东润城	16#	0.42
经开老城板块	金茂未来府	4#	1.10
滨河国际新城板块	中建元熙府	10#/11#/12#	0.9
航海路板块	郑州洺悦融园	4/5#	1.55
龙湖南板块	亚新星云湾	3/12#	0.96
中牟老城板块	绿城百合新城	11/12/19#	1.71
绿博板块	同晟见山居	1#	0.92
合计			9.34

- 市场面**
 - **政策密集发布**：中央层面积极表态一定程度提振信心，政策应出尽出，但新政刺激销售短暂回升，时效力有限。
 - **市场底部企稳**：市场底部稳定、访交微升，竞品通过降价、分销加码、提前交付等手段、加大成交奖刺激去化。
 - **存量房分流新房市场**：存量房形成反超，持续分流新房，客户倾向选择次新房小区、实景准现房小区。
- 客户面**
 - **品牌房企遭遇信任危机**：8月碧桂园、远洋流动性危机，进一步加剧客户看衰心态，品牌房企遭遇信任危机。
 - **观望对比，等待降价**：美盛、亚星、信达、金茂等优质主城区项目降价，客户持续观望，等待市场底部价格。
 - **再购资金不足、后市预判悲观**：二手房成交价格超预期普跌，业主置换代价惨重，再购资金不足、心态悲观。
 - 7-8月为传统淡季，叠加市场不利因素干扰，全市总访量逐月递减，客户成交周期拉长，观望客户增多。
- 竞争面**
 - **房企提前开启年度销售攻坚战**：保利、华润、美盛年度业绩完成率均在6成左右，距全年目标差距大，企业冲刺销售业绩诉求明显，预估多房企会提前9-10月调整政策冲刺全年销售，进入“以价换量”阶段。
 - **新一轮价格战启动，竞争面恶化**：信达项目布局金水北、南四环、杨金，3个项目超低价格分流片区客户，存在引发改善、刚需主流板块内的联动性降价风险，区域项目将直面干扰。

-
- 9月预判**
 - **市场筑底，紧抓9-10月窗口行情、年末翘尾行情**：政策利好频出背景下，部分必买且正在观望客户等待国庆、年末等节点出手购房，品牌房企国庆节节点整合布局，市场预期出现短期窗口行情。

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

