

Ticheer

郑州房地产市场研究报告

【2024年5月刊】

市场研究部

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

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

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

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。**

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：

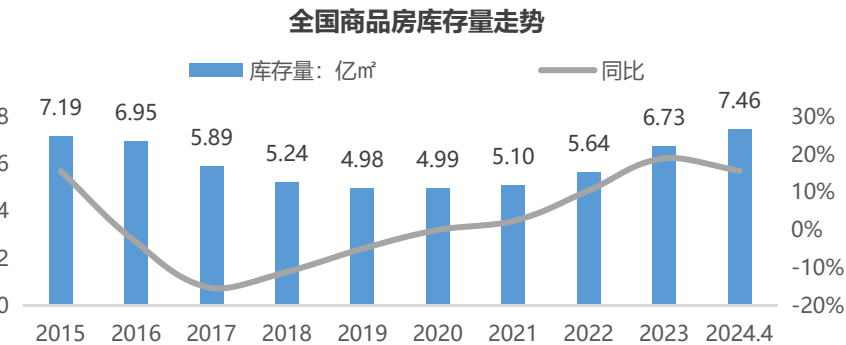
要点	具体要求
1、资金保障：保障性住房再贷款规模3000亿元，利率1.75%，期限1年，可展期4次	①发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行； ②银行按照自主决策、风险自担原则发放贷款； ③人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款，可带动银行贷款5000亿元。
2、收购条件：严格限定为房地产企业已建成未出售的商品房	①对不同所有制房地产企业一视同仁； ②按照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则，严格把握所收购商品房的户型和面积标准。
3、收购主体：城市政府选定地方国有企业作为收购主体	①该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务； 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。

517新政后，以上海、深圳、广州为代表的一线城市快速跟进，出台取消限购、“以旧换新”等一系列调整优化房地产政策措施，提振市场信心，预计后期将有更多核心城市跟进优化相关政策

上海：优化首套住房套数认定，
首套房首付最低20%

5月27日，上海发布9条楼市新政，其中明确提出，优化住房限购政策，缩短非沪籍居民家庭及单身人士购房缴纳社保或个税年限，扩大购房区域，同时，取消离异购房限制，调整住房赠与规定，支持企业购买小户型二手房用于职工租住。

首套房最低首付比例降至20%，二套房最低首付比例降至30%；多孩家庭可增购1套住房，提高住房公积金贷款最高额度。新政自2024年5月28日起施行。

广州：首套房首付最低15%、取消利率下限（一线城市力度最大）

5月28日，广州市出台调整优化差别化住房信贷政策。

首套房贷最低首付比例为15%，取消利率下限；

第二套房最低首付款比例调整为不低于25%，取消利率下限。

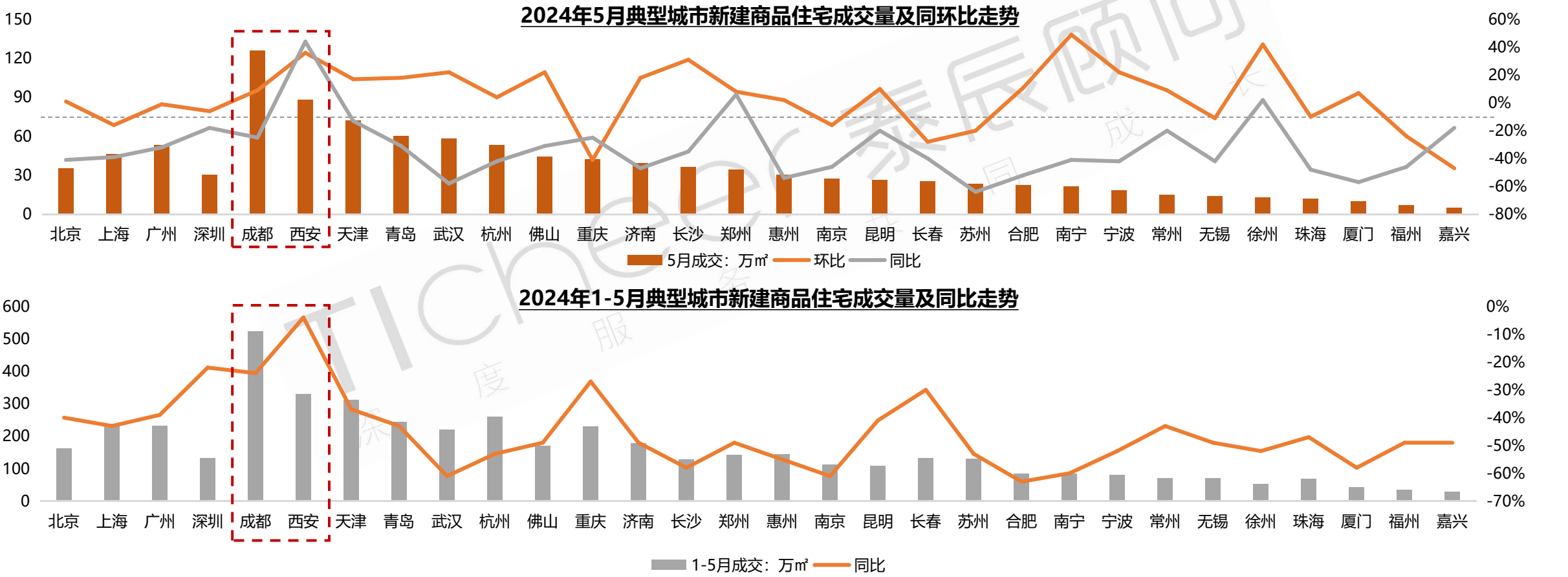
同时，在广州市非限购区域内，对于拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。

深圳：下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限

自5月29日起，深圳市首套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的30%调整为20%，二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的40%调整为30%。

首套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR-10BP调整为LPR-45BP，二套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来LPR+30BP调整为LPR-5BP。

5月新房市场延续弱复苏走势，成交量环比微增，新政短期内带来市场活跃度提升，但时间尚短，尚未在备案数据有所体现；仅西安、成都等核心二线，单月成交规模居前，环比持增；其他多数城市仍处于需求修复期



数据来源：各地房管局

5月二手房成交动能放缓，重点城市二手房成交量同环比多齐跌，但规模维持高位、仍好于新房市场

2021年1月-2024年5月典型城市二手住宅成交量及同环比走势

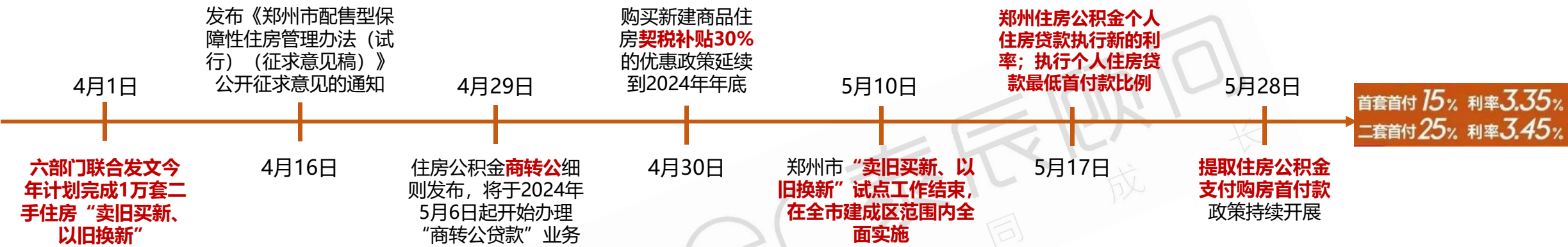


数据来源：各地房管局

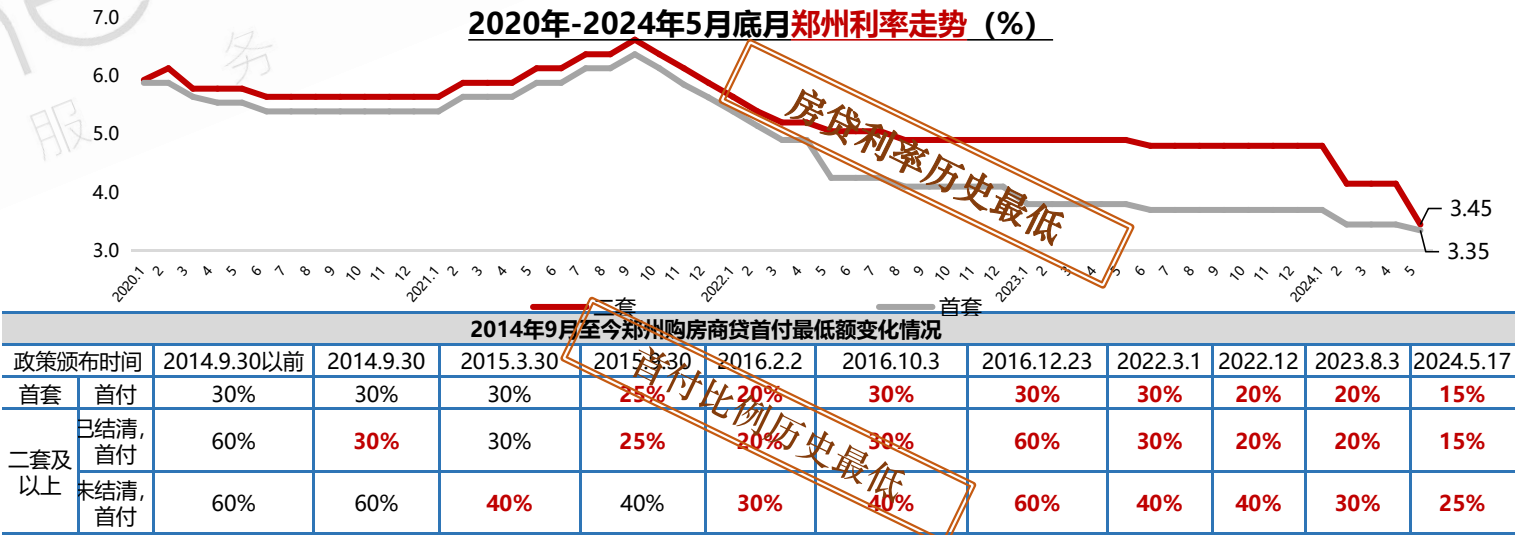
2024年5月及1-5月典型城市二手住宅成交量及变化

城市等级	城市	5月成交套数	环比	同比	1-5月累计成交套数	累计同比
一线城市	北京	13383	0%	3%	72725	-18%
	上海	17708	-3%	18%	82768	-6%
	深圳	4164	-2%	48%	14001	26%
二线城市	苏州	4854	-24%	-29%	31434	-26%
	杭州	6577	-1%	2%	31261	-13%
	南京	7600	-22%	-20%	48303	-20%
	成都	19489	-4%	-6%	101995	-17%
	佛山	7345	18%	-2%	30520	-6%
	东莞	2211	-6%	0%	10984	-28%
	无锡	4080	-8%	-3%	21459	-18%
	青岛	5934	-13%	4%	27979	-8%
	厦门	1667	-16%	-20%	10418	-27%
	郑州	6467	-8%	-23%	27736	-16%
	大连	3375	0%	-38%	21080	-36%

4月初至今郑州优化政策密集出台，以旧换新、保住房、商转公，降首付、降利率等，释放提振市场强烈信号



- ❑ **限购：**取消住房限购政策等购房消费限制性规定；
- ❑ **限贷：**“认房不认贷”，居民家庭申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策；
- ❑ **限售：**取消住房销售限制年限规定；
- ❑ **契稅：**购买新建商品住房契稅补贴30%的优惠政策延续到2024年年底。



5月10日，郑州市“卖旧买新、以旧换新”试点工作结束，在全市建成区范围内全面实施
政策方面在原有条件基础上针对房屋年限、区域以及新房工程进度方面进行适度放宽
目前多数项目以旧换新客户进行到第四步-第五步，尚未完全走通；楼盘以旧房款抵扣新房首付后可退抢收客户

城发安居公司收购房屋条件

- 1. 房屋性质为普通商品住房，已取得房产证或不动产权证，且自房屋竣工备案之日起至今不超过20年；
- 2. 房屋坐落区域为市内八区，优先收购三环内房屋，三环外房屋需满足职住平衡、配套齐全等作为保障性租赁住房使用条件；
- 3. 房屋建筑面积不超过120m(含)房屋不存在查封限制状况；
- 4. 房屋若存在抵押、担保、按揭或设立居住权等情形，换房群众应承诺在签订《二手房收购协议》前予以解除；
- 5. 房屋若存在租赁关系，换房群众应承诺在签订《二手房收购协议》前予以解除。
- 6. 原承租人如需继续承租该房屋的，应与城发安居公司重新协商租赁事宜；
- 7. 房屋所在小区有正常物业管理服务。

提供换房群众选购的新建商品住房条件

- 1. 已取得《商品房预售许可证》或《商品房现售备案证》等；
- 2. 房屋位于郑州市建成区范围内。

政策变化

收购房源：

- 1. 房龄由15年提升为20年。
- 2. 房屋区域由三环内改为市内八区。
- 目标项目：
- 1. 要求现房改为有预售或现售备案证。
- 2. 主城区范围扩张为建成区范围。

以旧换新——最新流程

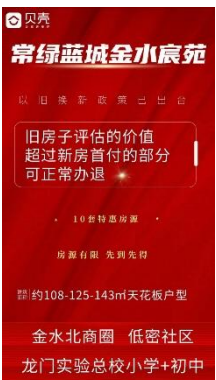
最新流程：

- 1、报名
- 2、初审过（线上）无参考价
- 3、验房，房屋没问题
- 4、选定新房
- 5、约评估（出价格）没问题签协议
- 6、签保租房认定、物业交割、过户

以旧换新——执行效果

当前郑州以旧换新政策执行情况
(截至5月30日)：

- 郑州市现已报名登记**5913套房屋**，经现场勘验、价格评估及洽谈商议，**目前共431套房屋已签订《二手房收购协议》。**



换房客户选购新建商品住宅仍以期房为主（五证齐全楼盘即可参与），占比77%；现房项目仅19个
参与城发收购房屋集中金水区，占比近三成；其次中原、二七、管城等老城区
房龄集中10-20年，以改善自住需求为主

换房群众选购的新建商品住房

区域	新房项目数	项目数占比	代表项目
金水区	19	23%	万科未来时光、信达天樾九章、名门翠园、常绿金水宸苑、美盛教育港湾、绿城沐春歌、敏捷江山誉、美盛金水印、龙居华府、腾威城、鸿园、水之郡、正弘璟云著、水投常绿壹号院、中豫湖城印象、东方宇亿万林府、国泰观邸、清韵颐景苑、青年雅居
中原区	10	12%	中原华侨城、华润琨瑜府、宏江溢彩年华、融信奥体世纪、世茂璀璨熙湖、融侨悦城、和润林湖美景、华瑞紫韵城、汇泉西悦城、凯田秀水湾
二七区	12	14%	郑州华侨城、亚星环翠居、亚星云水居、亚星双河居、锦绣山河大二期、锦绣山河大二期安泰苑、保利上城、远洋臻园、中铁泰和府、名门橙邦、金地正华漾时代、招商公园1872
管城区	8	10%	商都阜园、崇信凤凰悦府、美林河畔、富田城九鼎华府、富田城九鼎公馆、龙湖熙上、盛澳金尊府、阳光城
惠济区	6	7%	正商河峪洲、招商时代天宸、招商时代锦宸、谦祥时光序、和昌水岸花城、台隆合园
郑东新区	9	11%	中海云著湖居、绿城湖畔云庐、美林上苑、汉德如意府、星联枫桥湾、银榕居、和美家园、润城时光里、英协生生银河居
高新区	7	8%	东原阅城、高新和锦莲序、高新和锦瞻云、建业时代和鸣、永威金桥西棠、保亿豫景晨园、谦祥万华城
经开区	9	11%	路劲悦东园、金沙湖高尔夫观邸、金辉滨河云著、中建元熙府、绿都东澜岸、电建泷悦华庭、中交滨河春晓、兴港和昌凌云著、绿城诚园
中牟	3	4%	铁建投诚发见山居、中豫东枫、格林上东
合计	83	100%	/

数据来源：泰辰市场监控中心实时监控，数据截止5月31日

城发安居公司收购房屋



➤ 房源情况：以房龄10-20年房源为主（10年内房源多尚在居住或价格高位站岗）

➤ 客户情况：主要分为两类

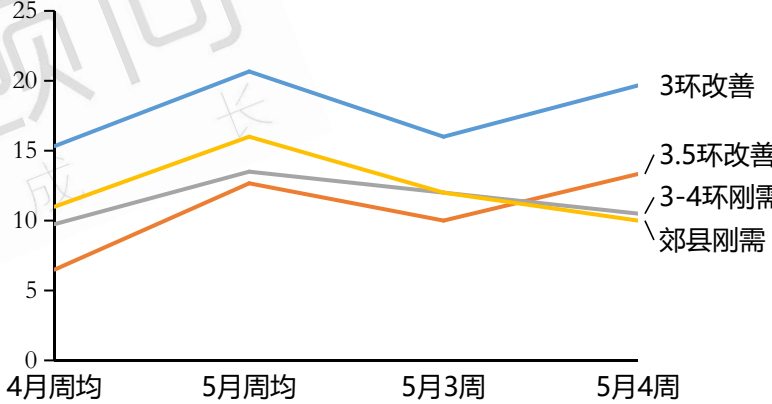
①自住改善，为主力（万科民安雲河锦上143㎡四房客群等）

②资产保值（绿城沐春歌，金茂越秀未来府的89平小三房客群）

以旧换新政策主要利好三环沿线改善项目，刚需及高端项目变动不大且区域分化，利好项目主要集中在金水北、中原老城等传统热销片区

■ 以旧换新主要集中在三环-四环之间的品质改善区域，重点集中金水北、中原老城等传统热销片区，越秀、美盛等热点项目受益明显

项目类型	均价 (W/m²)	名称	政策	4月周均	5月周均	5月3周	5月4周	当周以旧换新	当周环比
高端	毛坯2.43-2.88	兰溪府	分销1.3%-1.5%	8	16	30	12	2	-60%
高端	精装2.42-2.65	华润润府	全民3万	/	170	/	170	0	/
高端	精装3.2-3.7	未来天奕	分销12万/套	2	4	2	2	0	0%
3环改善	精装1.75-1.95	中海时光之境	分销2%	27	26	20	25	2	25%
3环改善	毛坯1.75-1.95	电建华曦府	分销2.2%跳2.4%	15	22	17	19	1	12%
3环改善	精装2.2-2.55	美盛金水印	分销3%	4	14	11	15	4	36%
3.5环改善	精装高层1.3-1.5 洋房1.8-1.95	万科雲河锦上	4%	/	30	25	40	22	60%
3.5环改善	毛坯1.5-1.65	信达天樾九章	分销3%，首付5%	5	5	3	3	0	0%
3.5环改善	毛坯1.63-1.85	越秀天悦江湾	分销3%	10	25	25	28	8	12%
3.5环改善	毛坯1.68-1.78	美盛教育港湾	分销3.5%，首付5万	9	24	12	21	5	75%
3.5环改善	精装1.83-1.94	保利缦城和颂	分销3%，首付5%	9	13	10	15	3	50%
3.5环改善	精装1.78-1.85	保利大都汇	分销3%	2	3	3	3	0	0%
3.5环改善	毛坯1.38-1.45	招商时代天辰	分销3%，首付5%	4	6	7	10	3	43%
3-4环刚需	毛坯1.35-1.45	绿城沐春歌	分销2.5%，首付5万	7	13	21	8	2	-62%
3-4环刚需	毛坯1.25-1.38	郑轨云麓	分销3.5%，首付5万	11	21	13	25	2	92%
3-4环刚需	毛坯1.06精装1.25	龙湖熙上	分销4.0%，首付5万	7	10	9	7	0	-22%
3-4环刚需	精装0.93-1.05	信达未来公元	分销4.0%，首付5%	14	12	5	8	0	60%
郊县刚需	毛坯0.54+	越秀臻悦府	分销4.8%-5.75%	7	11	7	6	0	-14%
郊县刚需	毛坯0.65+	东原满庭芳	分销3-4.5万/套	4	5	5	4	0	-20%



郑州销冠楼盘

「商都阜园」

TOP1

占比管城区“以旧换新”成交总量75%

以旧换新 值选港湾

改善红利利好加持 以旧换新成交

68

NEWS

改善换房 优选万科

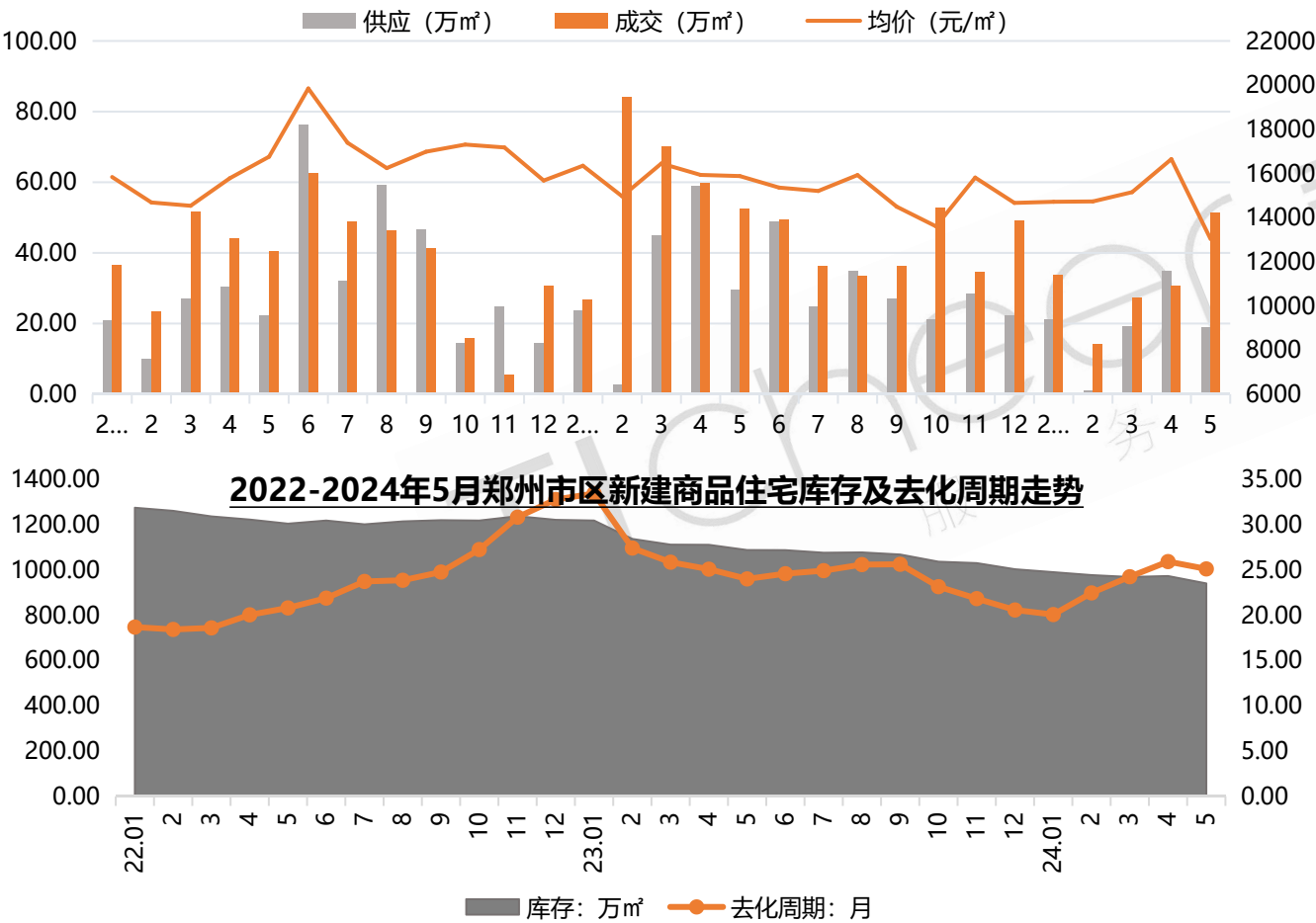
38

数据来源：泰辰市场监控中心实时监控，数据截止5月26日

郑州—新房市场 | 5月剔除人才房影响，新房成交量环比微增

受五一假期及新政利好拉升，5月备案成交环比上涨；价格受人才公寓项目集中网签影响下滑较多
整体1-5月新房成交总量157万㎡，同比去年同期下滑46%；价格14617元/㎡，同比下滑8%

2022-2024年5月郑州市区新建商品住宅供销价



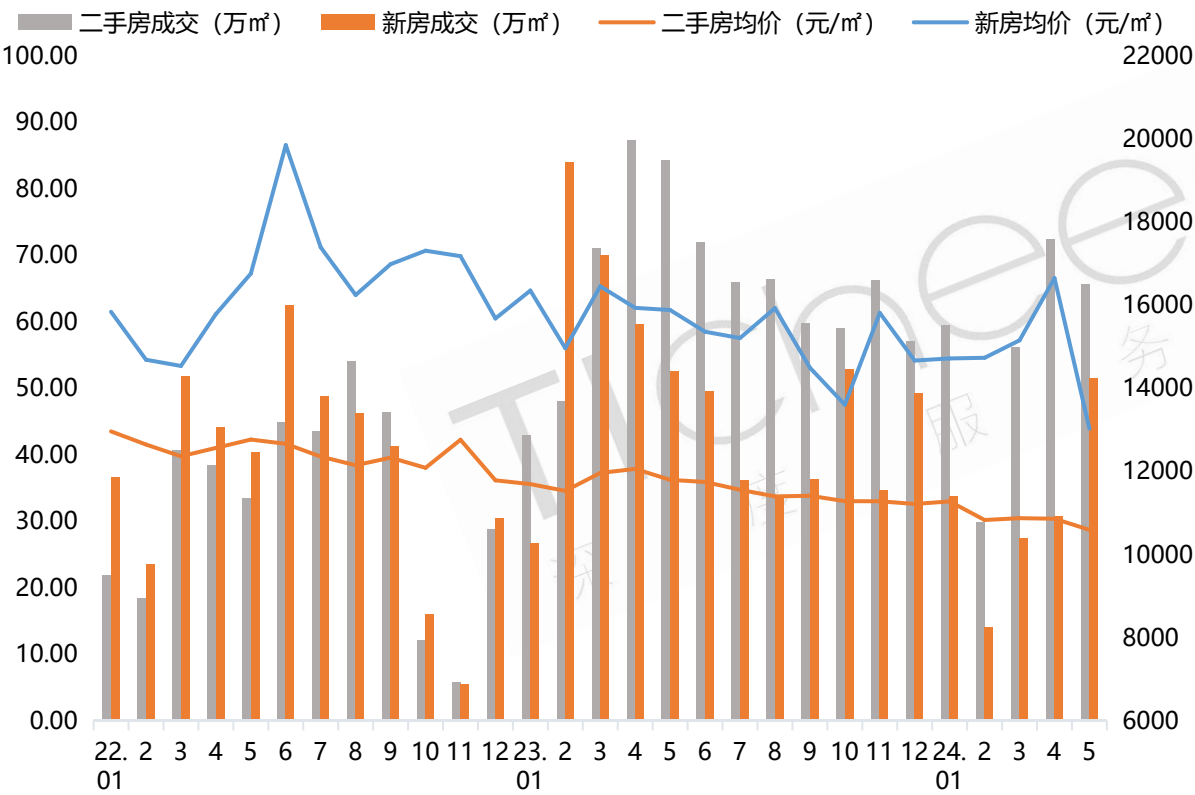
郑州市区商品住宅备案表现

月份	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)
2023年5月	29.50	52.57	15880	83.48
2024年4月	34.90	30.67	16646	51.06
2024年5月	18.81	51.46 (剔除人才房 33.18)	13027 (剔除人才房 16023)	67.04 (剔除人才房 53.16)
同比	-36%	-2%	-18%	-20%
环比	-46%	68%	-22%	31%
2024年1-5月	95.00	157.36	14617	230.01
累计同比	-40%	-46%	-8%	-50%

数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案，数据截止5月31日，5月备案量激增主要汇泉东悦城、西悦城政府回购房源共计集中备案13.7万㎡，拉低月度成交均价

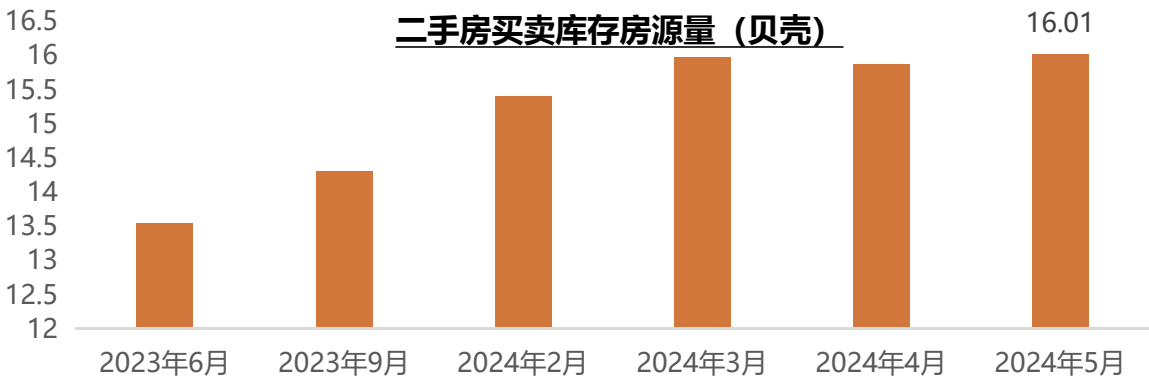
5月利好政策背景下，二手房活跃度提升；但受备案延迟影响，成交环比下滑9%
1-5月二手房成交总量284万㎡，同比去年同期下滑15%；价格10892元/㎡，同比下滑8%

2022-2024年5月郑州主城区商品住宅供销价



数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案，数据截止5月31日

月份	新房成交量：万㎡	二手房成交量：万㎡	二手/新房	新房均价：元/㎡	二手均价：元/㎡	二手/新房
2020年	1015	427	42%	15195	12219	80%
2021年	827	448	54%	15803	12854	81%
2022年	447	388	87%	16647	12427	75%
2023年	585	780	133%	15362	11613	76%
2024年1-5月	157	284	181%	14617	10892	75%



剔除政府回购房源影响，万科、华润、美盛、郑新科创排名前四，前5个月销售额均在10亿以上
TOP20项目主要分为两类，以兰溪府、美盛教育港湾、未来天奕等为代表的核心区品质改善项目，占主力
其次以中建元熙府、龙湖熙上、郑轨云麓为代表的刚需流量项目，主打性价比；1.58万以内刚需项目仅6个

2024年1-5月大郑州房企备案金额排名

序号	房企名称	销售面积：万㎡	销售金额：亿元
1	碧桂园（含政府回购）	16.71	18.83
2	万科	12.59	17.66
3	华润	7.17	14.61
4	美盛	6.40	11.16
5	郑新科创	4.97	10.92
6	越秀	7.29	9.55
7	中海	4.31	9.19
8	中建	7.93	8.46
9	正商	7.06	8.17
10	保利	4.14	8.06
11	电建	4.33	6.85
12	未来地产	1.62	5.33
13	信达	4.03	5.25
14	亚星	3.94	4.78
15	润泓	4.97	4.78

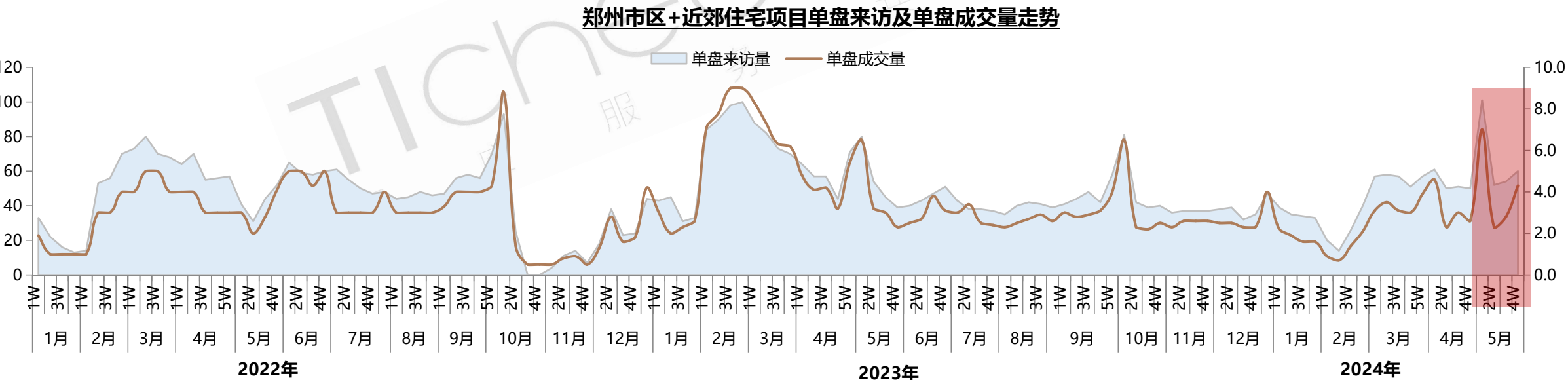
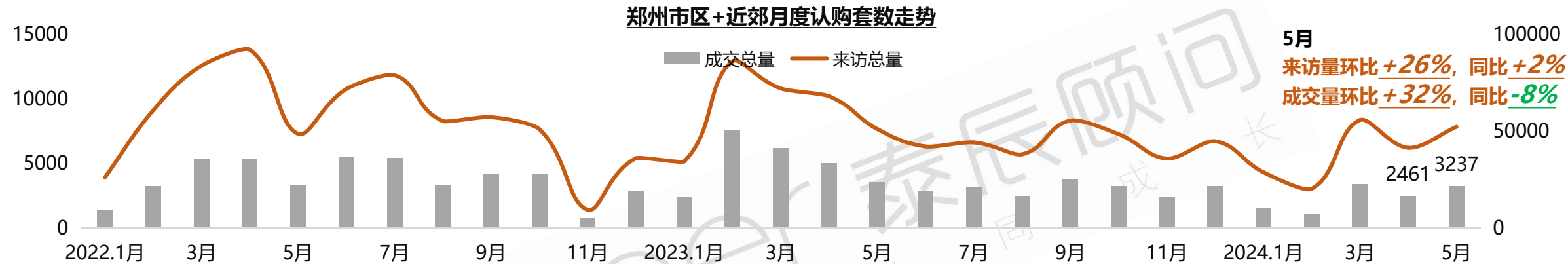
2024年1-5月大郑州住宅项目备案金额排名

序号	区域	项目名称	面积：万㎡	金额：亿元	均价：元/㎡
1	兰溪府	郑东新区	3.07	8.14	26564
2	中建元熙府	经开区	4.23	5.63	13298
3	美盛教育港湾	金水区	2.96	5.58	18864
4	未来天奕	金水区	1.62	5.33	32882
5	华润润府	郑东新区	1.65	4.23	25540
6	中海时光之境	中原区	2.10	4.20	19995
7	越秀天悦江湾	金水区	2.18	3.92	17953
8	美盛金水印	金水区	1.72	3.73	21682
9	华润瑞府	郑东新区	1.33	3.70	27733
10	中海云著湖居	郑东新区	0.83	3.41	41326
11	亚新星云湾	郑东新区	0.77	3.35	43348
12	龙湖熙上	管城区	2.80	3.30	11794
13	万科翠湾中城	惠济区	2.23	3.25	14545
14	郑轨云麓	高新区	2.51	3.14	12525
15	信达天樾九章	金水区	1.79	2.89	16143
16	万科大都会	二七区	2.57	2.79	10856
17	万科民安雲河锦上	惠济区	1.74	2.76	15851
18	鼎盛阳光城	管城区	2.49	2.75	11048
19	万科未来时光	金水区	1.64	2.73	16637
20	金茂越秀未来府	经开区	1.64	2.72	16577

数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案，数据截止5月31日，其中房企排名未剔除人才公寓，普罗理想国、碧桂园时代城、源升金锣湾、永威金桥西棠等政府回购人才公寓集中备案；项目排名剔除人才公寓

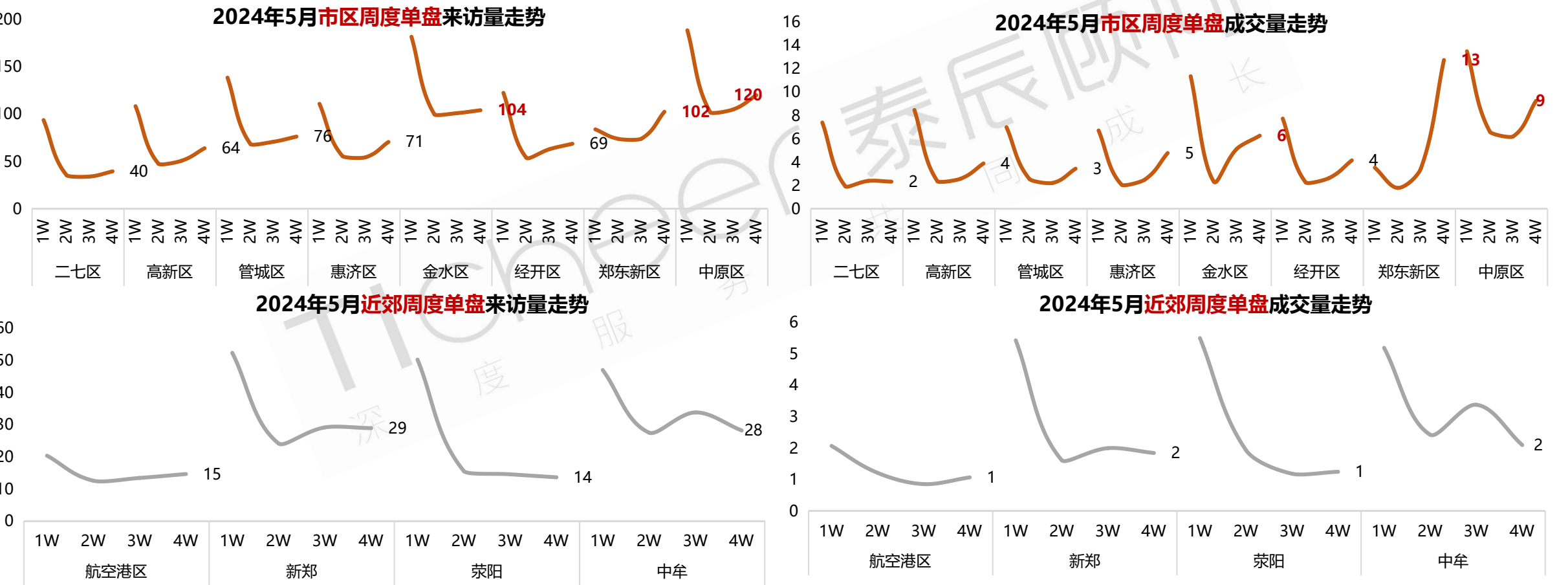
郑州一楼市表现 | 五一节点叠加政策利好，5月访交总量冲高

五月受五一节点及政策利好带动，项目来访认购总量攀升，涨幅均在三成左右
且成交涨幅高于来访，客户转化率提升



数据来源：泰辰市场监控中心实时监控，数据截止5月26日

五一小高峰后，5月2-3周市场表现较为平淡；517新政后一周（5.20-5.26）大郑州合计成交834套，环比+50%
以旧换新政策效果显现（主要为市区带动，近郊变动不大），且区域分化
北区及东区客户到访总量居于高位、环比增加30-40%，去化提升
南区及西区客户到访总量环比增加10-15%，成交变动不大



5月项目多借助“五一”假期蓄力营销，特价房、额外优惠、高佣等政策加持；下旬则借势新政利好抢客
上榜楼盘多为核心区优质房企改善盘以及大力度让利优惠+分销提佣刚需盘

2024年5月大郑州住宅项目认购套数排名

排名	区域	项目	认购套数	售价 (元/㎡)	销售政策	热销原因
1	郑东新区	SIC超级总部中心·润府	170	精装高层24200-26700	(首次开盘) 无分销，全民3万/套；定存优惠2%，赠送5万车位券	改善盘/稀缺位置
2	惠济区	万科民安雲河锦上	135	精装高层13000-15000 洋房18000-19500	分销：58、贝壳，4%；房管局驻场特批额外优惠1%	品牌/均好性
3	金水区	越秀天悦江湾	130	毛坯16500-18500	分销：58、贝壳3%，无分期	改善盘/学区房
4	中牟	润泓锦园	113	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	强势学区
5	金水区	美盛教育港湾+中环	107	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，佣金3.5%	改善盘/核心区位
6	高新区	郑轨云麓	102	高层12500，小高13800	分销：贝壳，2%；特价房价格11xxx元/㎡起；以旧换新享2%优惠	高性价比
7	金水区	美盛金水印	89	高层精装22000-25000	二期首开，1.2万认筹享1%优惠；2.案场认购优惠6%；3.送5k-2万车位券；首付分期：首付5%，剩余交房前付清；分销：贝壳、58，3%跳3.5%	改善盘/核心区位
8	中原区	电建中原华曦府	89	143㎡18200，168/192㎡19000	分销：58/贝壳，1.2%	改善盘/核心区位
9	二七区	万科大都会	89	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%	品牌/均好性
10	经开区	金茂越秀未来府	78	高层毛坯17000	分销佣金3.5%；清栋97折；送5-10万车位券	品牌/改善盘
11	中原区	中海时光之境	72	高层16500-19500 洋房23000-27000	分销：贝壳、58，2%，全民1%	改善盘/核心区位
12	金水区	绿城沐春歌	67	高层毛坯13500-15500	首付5万，剩余全部贷款；分销贝壳、58，3.5%	高性价比
13	荥阳	新城郡望府	65	高层毛坯6500；房源清栋，5套价格50XX起	加推16#；五一政策：购房送宝马X1(仅限前10名)；交1万享10万全屋精装；首付1万起；交2000额外送车位1个；分销提佣至5万/套	低价/高佣
14	郑东新区	兰溪府	62	小高层毛坯24500-27700	加推9#；58/贝壳/全家/米宅，佣金1.3跳1.5%	改善盘/强势学区/区位
15	高新区	谦祥万华城	60	高层毛坯三期13000，五期11000-12000	五一买房送车位+送家电礼包，现房11000起；分销：贝壳，点位5%	高性价比

数据来源：泰辰市场监控中心实时监控，数据截止5月31日

小结 |

宏观政策端：5月多项重磅政策同时出炉，包括购房首付比例下调、公积金贷款利率下调、房贷利率取消下限、将设立保障性住房再贷款等。新一轮“政策组合拳”从供需两侧双管齐下，释放积极信号；之后多城市陆续落地执行；

典型城市表现：新政落地后，新房网签数据受备案滞后影响提升尚不明显，二手房市场成交规模仍维持高位；部分核心城市市场活跃度回升，项目的到访量、成交量增长，政策效果初显；

郑州市场表现：5月受五一节点及政策利好刺激带动，新房市场项目来访认购总量攀升，涨幅均在三成左右，且成交涨幅高于来访，客户转化率提升；二手房市场受新政带动活跃度提升；

郑州市场预判：目前新政落地时间偏短，政策效果尚未完全显现，预计后期随着“以旧换新”流程完全走通以及新政持续推进，有望继续改善市场对于地产的预期，激发更多需求入市；6月新政加持+年中冲刺，成交量将稳中有增、创年内新高。

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

