

郑州房地产市场周报

【2021年第1期】

【郑州土地新规出台，出让模式革新】
——泰辰行技术中心市场研究部

CONTENTS

PART 01 行业资讯

PART 02 市场监控

PART 03 推售动态

PART 04 土地市场



行业资讯

- “三道红线”监管新规下，多数房企主动“降负”，以减轻偿债压力；
- 为坚持“房住不炒”总基调不变，多地加强楼市监管，调控政策持续；
- 郑州公租房新政出台，人才政策再放宽。

行业资讯 | 全国资讯：房企融资收紧，负债压力加大

雅居乐

- ◆ 2020年销售额**1381亿元**，已完成全年1200亿元销售目标的**115.15%**；
- ◆ 2020年末，雅居乐为优化财务状况，向中国平安出售7个资产项目包，总占地面积达176万m²；
- ◆ 出售项目包括海南的万宁山钦湾项目、大湾区的中山新城麓峰、清远清城区新美居、惠州仲恺项目、扬州江都项目、天津的宝坻津侨国际小镇和河南的郑州巩义罗曼小镇。

富力地产

- ◆ 2020年销售金额约**1496.6亿元**，未完成1520亿元的销售目标；
- ◆ 为了减少债务压力，富力在2020年11月9日宣布，将旗下广州国际机场富力综合物流园项目70%的股权以44.1亿元的价格出售给黑石集团；
- ◆ 此外近期还将旗下三家公司的部分股权质押给了广州城投投资有限公司。

中国金茂

- ◆ 2020年销售额**2311亿元**，已完成全年销售目标**115%**。
- ◆ 2020年，中国金茂曾出售多个亏损项目来缓解不断攀升的高杠杆率、偿债能力弱化为公司带来的资金压力；同年5月份，中国金茂曾在一个月内连续挂牌出售旗下三个项目公司。

中国恒大

- ◆ 2020年销售额**7232亿元**，完成全年销售目标**111%**，有息负债下降1578亿元；
- ◆ 2020年3月31日起，恒大开始实施“高增长、控规模、降负债”的发展战略，即实现销售高增长，土地储备规模严格控制；
- ◆ 截止到去年12月31日，恒大有息负债余额7165亿元，3月份至年末实现有息负债下降1578亿元。

编号	主体简称	剔除预收账款资产 负债率 (A1)	净负债率 (A2)	货币短债比 (A3)
1	碧桂园控股	82.7%	55.3%	2.14
2	万科	76.5%	34.8%	1.72
3	中国恒大	82.7%	183.1%	0.40
4	融创中国	84.1%	214.1%	0.57
5	保利地产	67.4%	56.9%	2.10
6	绿地控股	82.8%	155.6%	0.76
7	中海海外发展	53.8%	30.5%	4.00
8	新城发展	78.6%	49.9%	1.44
9	世茂房地产	70.6%	63.6%	1.42
10	华润置地	56.4%	32.5%	2.89
11	龙湖集团	66.5%	51.1%	4.36
12	招商蛇口	56.3%	29.3%	1.37
13	阳光城集团	77.6%	135.0%	1.32
14	金地集团	67.2%	57.7%	1.25
15	旭辉控股	75.0%	69.1%	2.71
16	中南建设	84.0%	168.4%	1.05
17	金科股份	74.8%	120.2%	1.10
18	中国金茂	67.2%	117.6%	0.35
19	中梁控股	80.8%	120.9%	0.70
20	华夏幸福控股	77.8%	182.8%	0.71
21	广州富力	79.1%	218.3%	0.37
22	融创中国	73.2%	115.9%	0.82
23	正荣地产	76.2%	97.5%	1.42
24	绿城中国	73.5%	100.5%	0.84
25	远洋集团	69.9%	80.6%	3.34
26	雅居乐	72.7%	96.6%	0.79
27	中国奥园	81.8%	136.7%	1.08
28	佳兆业	75.9%	162.2%	0.84
29	宋盛发展	73.0%	83.1%	0.83
30	滨江集团	69.7%	78.1%	1.50
31	蓝光发展	70.7%	79.1%	1.26
32	美的置业控股	81.1%	114.2%	2.09
33	龙光地产	76.1%	41.7%	2.75
34	新力控股集团	76.0%	107.5%	0.91
35	首开股份	75.3%	169.8%	0.98
36	卓越商管	57.4%	59.4%	1.58
37	融侨集团	71.5%	145.8%	1.04
38	华发股份	75.3%	162.4%	0.69
39	金辉集团	77.5%	165.6%	0.78
40	合景泰富	80.8%	89.4%	2.17
41	泰禾集团	80.2%	243.8%	0.25
42	联发集团	71.0%	83.0%	1.89
43	首创置业	74.6%	159.3%	1.05
44	中骏集团	73.5%	75.7%	1.56
45	华侨城A	69.3%	84.5%	1.07
46	时代中国控股	74.4%	76.7%	1.39
47	佳源国际控股	71.7%	96.1%	1.21
48	路劲	65.3%	68.8%	1.33
49	禹洲地产	79.1%	94.7%	1.86
50	建发股份	69.2%	61.8%	1.85

十四五和年末的经济工作会议重提“房住不炒”，多地陆续出台稳楼市的相关政策加大调控力度，促进房地产市场平稳健康发展

西安

住建局发布商品房销售新规：

- 规定中对五项重要内容作出说明：
- 一、推出项目信息二维码，提供预售许可信息便捷查询方式。
- 二、**要求房屋实际交付标准应与样板房展示内容保持一致。**
- 三、要求项目销售时展示的绿化、园林等景观应严格按照规划设计建造，
- 四、**要求销售场所展示的户型图、沙盘模型等，应当严格按照规划和尺寸比例（标注比例尺）制作。**
- 五、对线上售房应公示的内容及样板房的展示要求均予以明确。

南平

采取限涨幅、控房价的调控措施，坚决遏制房价上涨

- 1月5日，福建省南平市发布《进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》：
- 《通知》明确，**对于房价上涨过快的县（市、区），要采取限涨幅、控房价的调控措施**，坚决遏制房价上涨态势。
- 《通知》还要求，**对定价偏高、涨幅过快的房地产开发项目加大税收风险分析和清算力度，对异常风险企业实施重点稽查。**

广州

严打哄抬房价，专项整治房地产市场秩序

- 近期，网络上有关广州市部分业主抱团哄抬房价的消息频现；
- 广州市住建部门再次开展专项整治行动，自此，全市全面检查商品房在售项目**166个**，检查房地产中介机构**258家**。针对开发项目销售现场公示资料不符合要求等问题，核发责令**整改通知书26份**；针对中介机构未备案经营、公示信息不齐全等问题，核发责令**整改通知书12份**。

合肥

封堵“假离婚”炒房漏洞，离异未满2年仍按原家庭房查

- 近日，合肥市房屋交易管理中心限购咨询窗口人士称，市民从提交查询材料日起往前推，如果申请人**离婚未满2年，则按照原家庭进行房查**。
- 这一政策的执行，在满足居民合理住房需求的同时，可以防止通过“假离婚”手段获取购房资格，有效封堵“假离婚”炒房漏洞。

1、郑州市委十一届十三次全会暨市委经济工作会议召开，其中第二绕城高速、K2轨道快线列入建设计划（2021.01.05-06）



- 1月5日到6日，郑州市第十一届委员会第十三次全体会议暨市委经济工作会议召开。其中大会审议通过了《中共郑州市委关于制定郑州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》。
- 会议中提到，加快推进机场三期、高铁南站、小李庄火车站和薛店、占杨物流基地建设；启动第二绕城高速环线工程，完成环城货运通道建设。年底前要完成“一环十横十纵”城市道路综合改造任务，其中K2线要在今年6月底前开工，同时做好地铁四期线网规划，争取今年打通66条“断头路”。

2、上汽集团云计算软件中心入驻中原科技城（2021.01.06）



2021年1月6日下午，郑东新区管委会举行中原科技城重点项目--上汽集团云计算软件中心签约活动。此次签约的上汽集团云计算软件中心项目，计划总投资约38亿元，在中原科技城开展云计算、5G应用、智能制造、工业互联网、大数据等新兴科技研发及成果转化。建成后将是汽车行业最大、最先进的云计算软件数据中心，成为中原科技城人工智能领域高质量引领项目。

此次签约入驻，对助力中原科技城人才引进、科技创新成果转化、产业转型升级具有重要意义。

3、郑州公租房新政出台，申办提速，人才政策再放宽（2021.01.07）



- 1月7日下午，市住房保障性住房中心召开公租房政策调整新闻通气会。今年起郑州公租房业务开始执行调整后的新政策，具体变化有：
- **变化1：申请简单便捷，实现“当日办结”**（申请人约需44天办结压缩至“当日申请、当日审核、当日办结”）；
- **变化2：即入即保、自动配租、违者即退**（突出保障性住房“兜底”“补位”的公益功能，设立收入和资产上线，实物保障轮候期间实行货币化保障；由人工排队选房转变为采取电脑自动配租方式供应房源；动态监管，实行实时审核）；
- **变化3：提高门槛堵漏洞，保证公平**（房产转移登记需满5年，有房屋登记家庭夫妻离异后一方单独提出申请时点需满3年等）；
- **变化4：放宽条件，吸引青年人才来郑就业**（对引进人才不受户籍年限、养老保险缴纳时限和年龄限制）。

1月8日，郑州市政府发布《郑州市人民政府关于加强土地出让管理工作的意见郑政〔2021〕4号》，加强土地出让管理，进一步提升土地出让组织效率，合理确定土地出让价格，加强房地产市场调控。

内容：

一、出让方式

- 住宅用地可采取“**限地价、竞自持**”方式出让或熔断后摇号确定竞得人，报(竞)价首次达到出让起始价的120%—130%时熔断。

二、供地计划

- 统筹编制供应计划；实现计划精细管理；加快棚户区改造项目用地供应。

三、评估模式

- 明确合理销售参考房价，可按周边实际销售价格的10%浮动确定；评估时增加剩余法，计算方法为：楼面价=销售参考房价-税费-财务成本-建安成本-合理利润。

四、调控管理

- 确保全市年度住宅用地价格变化幅度控制在5%以内；建立以基准地价、地价监测成果为基础，以市场指导价为基本调控手段的土地市场价格体系。

解读：

1

参考杭州供地模式，郑州由熔断后竞地价或房价，转向熔断后竞自持，也是响应国家发展租赁住房，从土地端实施商品住房和租赁住房的结构性调整，亦可以规避因竞价导致销售捆绑等问题，**规范销售市场，对房企产业及资金要求更严格，中小房企的生存压力将会加大。**

2

针对目前郑州出现板块市场分化冷热不均，以供给侧调控为主要手段，针对市场需求**精准供地**，保持供需两端平衡发展；棚户区改造的进度不可控因素较大，严禁擅自批准新增棚户区改造项目，旨在加快棚改用地供应、优化土地供应计划。

3

地价评估采取剩余法，明确参考房价和合理利润，将会更加考验房企的经营管理能力，**未来将抑制房价大幅波动**，促进楼市平稳健康发展；年度住宅用地价格变化幅度控制在5%以内，侧面也表明未来地王出现的可能性将会越来越小。

市场监控

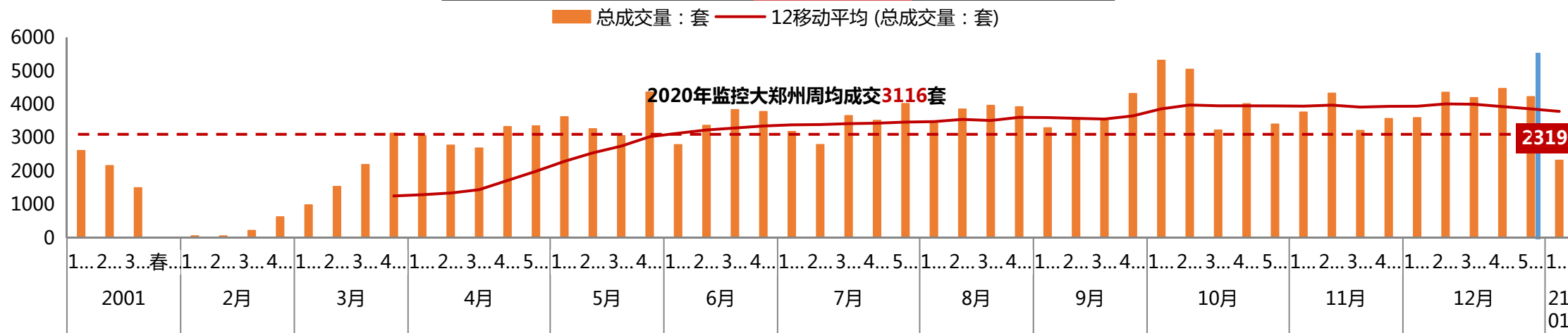
- 1月1周在售项目329个，成交2319套，同比-11%，环比-45%；单盘周均来访同比-7%，环比-20%，单盘周均成交量同比-30%，环比-46%；
- 1月1周市区成交1483套，环比-38%；近郊成交836套，环比-54%；
- 整体供应缩减，近郊无新增预售。

市场监控

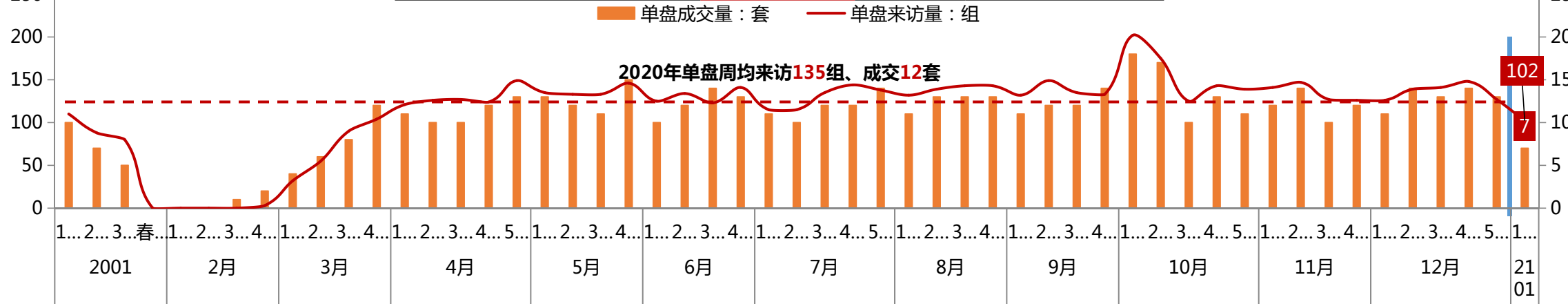
整体数据：受首付分期停止影响较大

1月1周在售项目329个，成交2319套，同比-11%，环比-45%
单盘周均来访同比-7%，环比-20%，单盘周均成交量同比-30%，环比-46%

2020年1月1周-2020年1月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2020年1月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



数据来源：泰辰行技术中心；

数据范围：1月1周大郑州实际监控到住宅项目330个，共计来访33604次，其中单盘平均来访102次；监控到住宅在售项目329个，共计成交2319套，单盘平均成交7套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目7个

**1月1周市区成交1483套，环比-38%；
近郊成交836套，环比-54%**

2020年1月1周-2020年1月1周市区周度整体成交量（套）走势图

总成交量：套 12移动平均（总成交量：套）



2020年1月1周-2020年1月1周近郊周度整体成交量（套）走势图

总成交量：套 12移动平均（总成交量：套）



住宅销售TOP10共计销售347套，环比-54%
 住宅平销TOP20共计销售590套，环比-55%

★ 1.4-1.10大郑州周度住宅销售成交套数TOP20 ★

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）
1	碧桂园名门时代城	管城区	42	高层	精装12500-13200	0.46
2	融创城	管城区	41	高层、洋房	高层13500-14500 洋房17500-24000	0.45
3	康桥未来公元	管城区	39	高层	12100	0.43
4	国泰观邸·悦峰	金水区	35	高层	19000	0.39
5	朗悦公园府	高新区	34	高层	15000	0.37
6	东原阅城	高新区	34	高层	13000	0.37
7	佳源名门橙邦	二七区	32	高层	14000-14500	0.35
8	中海湖滨世家	惠济区	32	高层	13500	0.35
9	恒大未来之光	航空港区	30	小高层	精装7800（特价7000起）	0.33
10	碧桂园名门凤凰城	中原区	28	高层	89-115平13800-14000（毛坯）89-115平14500-15500（精装）142平16000大平层18000	0.31

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）
11	中建森林上郡（林溪上郡4期）	航空港区	28	高层、洋房、别墅	高层9700元/㎡； 洋房16500-20100元/㎡； 别墅28000元/㎡； 特价房（高层）8900	0.31
12	东润城	郑东新区	27	高层、洋房	高层：11000-12000洋房：14000	0.30
13	汇泉东悦城	郑东新区	27	高层	成品房10700（特价房9800）	0.30
14	郑州华侨城	二七区	26	高层、洋房	高层12500-13500 洋房15500	0.29
15	永威金桥西棠	高新区	23	高层	16500	0.25
16	金科中原	中原区	23	高层	12500	0.25
17	浩创梧桐茗筑	新郑	23	高层、洋房	高层6300-6500 洋房6800	0.25
18	谦祥钱隆城	高新区	22	高层	14000	0.24
19	龙湖雅宝天钜	管城区	22	高层、洋房	高层18300 洋房24000	0.24
20	富田城九鼎华府	管城区	22	高层	12900	0.24

数据来源：泰辰行技术中心；
 备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周平推（无蓄客）项目

市场监控

市区新批预售：供应缩减，近郊无新增预售

本周市区3个项目新增预售，其中待售住宅共342套，待售面积4.37万m²

区域	预售许可证号（预售）	备案项目名称	项目推广名	预售日期	预售楼栋	住宅建面(万m²)	住宅套数	预售产品动态（价格元/m²）
中原区	【2021】郑房预售字（5287）号	融侨中晟悦城东苑二期	融侨悦城	2021/1/5	2/3#	1.00	72	待售：高层11000毛坯
高新区	（2021）郑房预字第GX2021001号	天璞苑	龙湖天境	2021/1/5	1/2/3/16#	3.37	270	待售：高层16#毛坯10500 洋房1/2/3#毛坯13500，预计1月底开售
郑东新区	【2021】郑房预售字（D1127）号	上和琨苑	永威上和琨	2021/1/4	12#	0.28	9	已售：精装46000
合计	——					4.65	351	——

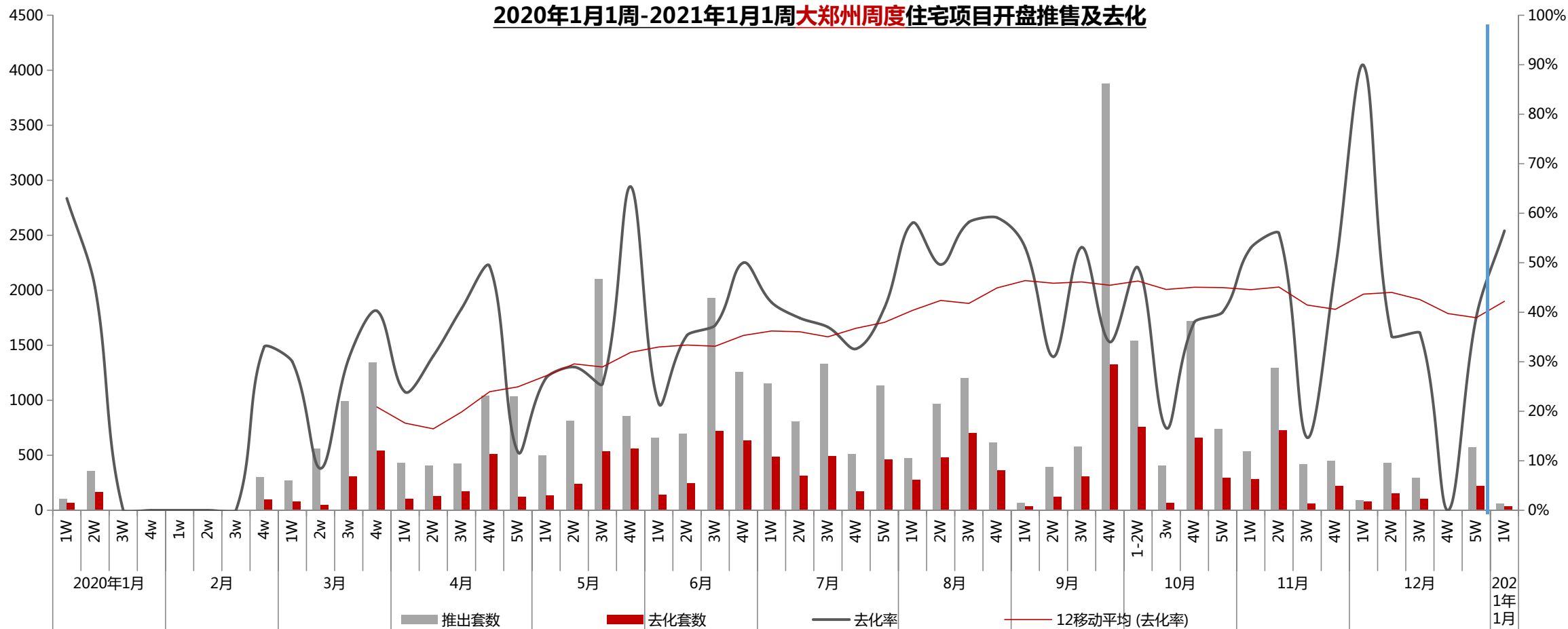
推售动态

- 本周大郑州1个住宅项目开盘，共推出62套，去化35套，去化率56%；
- 2个项目平推，共推出176套，去化27套，去化率15%



本周相比去年同期推货量下降，虽受特殊项目影响拉升去化率，但年终业绩冲刺节点过后市场回归平淡，整体去化仍保持低位运行

2020年1月1周-2021年1月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



数据来源：泰辰行技术中心；

数据范围：市区包含二七区、高新区、管城区、惠济区、金水区、经开区、郑东新区、中原区；近郊包含航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区

推售动态 | 推售汇总：推货减少，去化平淡

本周大郑州**1个住宅项目开盘**，共推出**62套**，去化**35套**，去化率**56%**；
2个项目平推，共推出**176套**，去化**27套**，去化率**15%**



住宅项目推售情况								
序号	活动类型	项目名称	推售物业	装修情况	成交均价 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
1	开盘	国泰观邸·悦峰	高层	毛坯	19000	62	35	56%
开盘合计					—	62	35	56%
1	平推	融创城	高层	精装	14500	128	15	12%
2	平推	中原华侨城	洋房	毛坯	标准层15500； 顶层17800； 一层21000	48	12	25%
平推合计					—	176	27	15%

推售动态 | 开盘：国泰观邸·悦峰-销售概况

1月9日开盘推出二期高层7#，共计推出62套房源，截止当天去化35套，去化率56%

所属区域	金水区	所属板块	沙门板块
项目位置	北三环与经三路交汇处向北200米路西	开发公司	国泰房地产发展（郑州）有限公司（香港泰顺）
占地	251亩 (悦峰18亩)	建面	51万m ² (悦峰3.6万m ²)
容积率		3.04	
营售团队	自销	解筹率	70%
蓄客及到访	1月1号开始蓄客，截止开盘当天认筹50组，当天到访约60组		
成交价格	高层均价19000元/m ² （毛坯）		
竞品价格	—		
营销政策	认筹：20万 认购：20万（认筹金直接转定金） 优惠：①认筹享受1万元优惠；②正常按揭贷款优惠7%；③全款优惠8% 分期：无 分销：无		
客户来源	金水区地缘性客户，周边老旧小区面积改善客户占比较多		
预售情况	2020/12/22拿证，（2020）郑房现字第X2772号，7#共计124套		
备注	车位比1：2（悦峰282个）		

本案近期开盘	推出时间		2016-6-18	2021-1-9
	高层	推出楼栋	4#	7#
		成交价格（元/m ² ）	—	19000元/m ² （毛坯）
		成交/供应套数	—	35/62



新推

在售

待售

售罄

楼盘分析：

项目概况：项目由郑州国泰开发，隶属于香港泰顺亚洲集团（外商独资企业）。1997年拿地，总占地251亩，分三期开发，一期罗马假日（2010年已交付），二期A区一品庄园（2017年已交付），三期规划中。目前推售二期B区高层现房7#（西单元），产品包含193/195m²的四室，项目定位纯改善。该区由一栋5F洋房（已售罄）和一栋31F高层组成，采用新古典主义设计风格。项目紧邻北三环和经三路，距离中州大道800米；一公里范围内有金水区育人小学、世纪先锋学校、枫湾小学和四十七中；商业配套3公里范围内有正弘城和建业凯旋广场；生态方面有龙湖湿地东园、郑州国家森林公园、龙湖东运河公园。

开盘点评：本次开盘去化效果一般

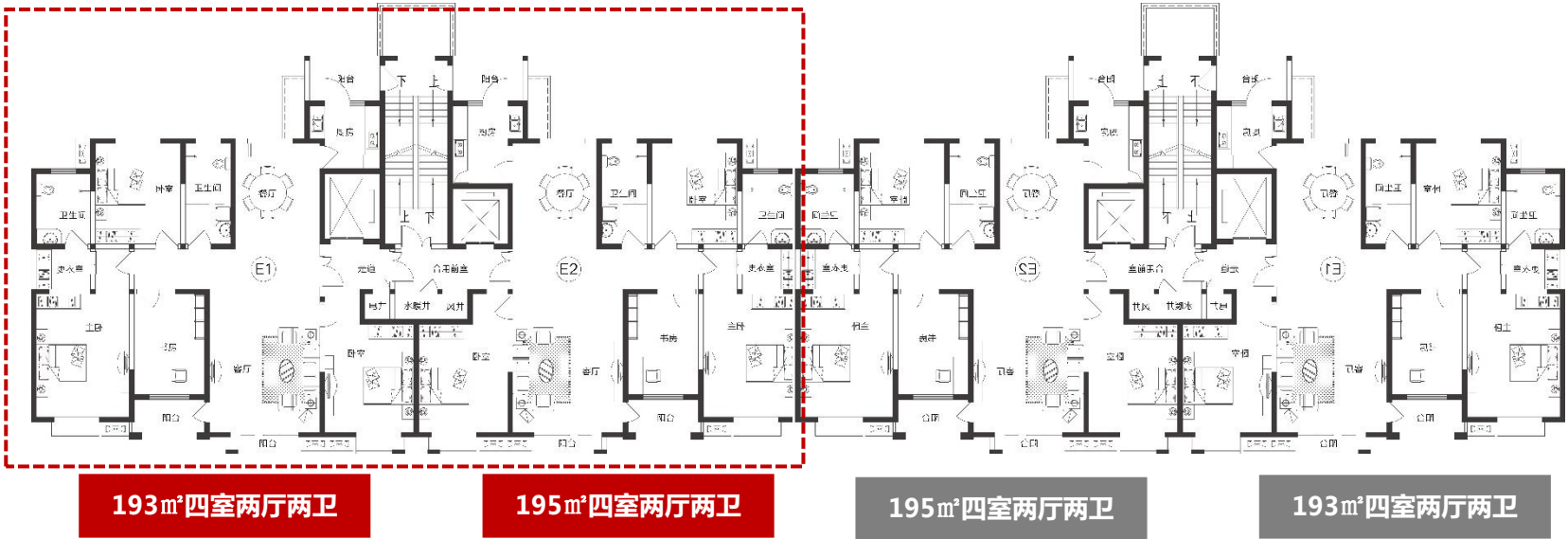
- 1.项目位于主城区核心板块，区域位置较好，配套成熟；
- 2.该项目产品为现房大平层，稀缺性强，但房屋产权年限减少成为客户主要抗性的因素；
- 3.瀚海思念城190m²楼王产品均价23000元/m²，融创中原大观楼王均价18000元/m²，价格优势相对明显。

推售动态
 开盘：
 国泰观邸·悦峰-产品分析

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7#	2D (推出西单元)	2T2	31F	3m	四室两厅两卫	193	19000元/㎡	31	35	56%
							四室两厅两卫	195		31		
	合计										62	35

7# (西单元) 平层图

本次推售房源



推售动态 | 平推：融创城-销售概况

1月9日平推2#地融溪园高层11#，共计推出128套房源，截止当天去化15套，去化率12%

所属区域	管城区	所属板块	商都新区板块
项目位置	中州大道紫辰路交汇处南500米	开发公司	河南中珂置业有限公司（融创）
占地	2029亩 (2#地82亩)	建面	168万m ² (2#地16.35万m ²)
容积率	2.98	营售团队	自销
解筹率	—	蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访约45组
成交价格	高层99m ² 均价15000元/m ² ，142m ² 均价14000元/m ² （精装）	竞品价格	永威城高层15300元/m ² （毛坯）
营销政策	认购：2万 优惠：①订房优惠3%；②三天内首付交齐优惠2%；③准时签约优惠1%； ④活动特惠优惠1% 分期：首付15%，剩余2年24次还清 分销：贝壳，佣金1.5-1.8%		
客户来源	管城区周边企业基层员工占比70%，少量二七及金水区客户		
预售情况	2020/11/16, (2020) 郑房预字第5226号，融溪园1/2/3/4/6/10/11/13/14#760套		
备注	精装标准1500元/m ²		



楼盘分析：

项目概况：项目位于中州大道与紫辰路交会处，为管城区大王庄城改项目，占地2029亩，紧邻十八里河（距离200m）、西吴河公园（距离100m），生态资源丰富；但在生活配套、交通资源上不具备优势，依赖于项目内部规划的多所中小学、大型商业综合体及康养机构等配套，落地周期较长；距离地铁（2/4号线两公里以上）、公交等均较远，通达方式单一。

平推点评：1. 此次平推前期无蓄客，客户量不足；2. 现阶段项目所在区域配套较为空白，客户存在一定抗性；3. 项目推售节点密集，定价上浮，受近期首付分期政策取消影响，客户观望情绪较重。

本案近期开盘	推出时间		2019-6-29	2019-7-20	2019-8-30	2019-10-30	2019-12-11	2020-6-18	2020-11-27	2020-12-10	2021-1-9
	推出楼栋		5#、6#	7#、8#	1#、2#	4#、5#、6#、8#	17#地块7/8#；19#地块1#	17#地块3#	2#地块洋房1#、高层13/14#	2#地块高层10#	2#地块高层11#
	成交价格（元/m ² ）		高层毛坯93m ² 13400-13900；142m ² 11800-12800	高层毛坯93m ² 13700-14000；142m ² 11800-12800	高层精装1#95m ² 13500,130m ² 12700；小高层精装2#14000,130m ² 13200	高层精装95m ² 14000；130m ² 13000	高层毛坯均价13000	高层毛坯均价13500	高层精装99m ² 均价14500，142m ² 均价13500；洋房标准层18500，一层23000	高层均价13500-14500（精装）	高层精装99m ² 均价15000，142m ² 均价14000
	成交/供应套数		245/245	244/244	178/196	330/352	110/304	18/124	20/188	20/128	15/128

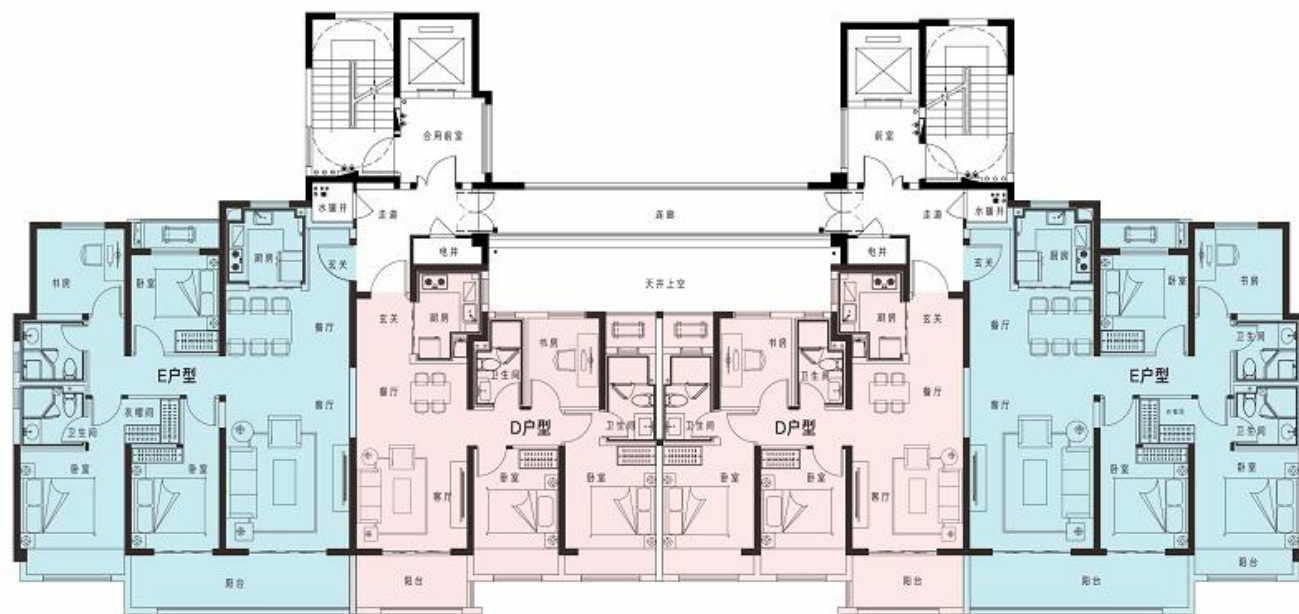
推售动态

平推：融创城-产品分析

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	11#	1D	2T4	32F	3m	三室两厅两卫	99	15000	64	15	12%
							四室两厅两卫	142	14000	64		
	合计										128	15

11#平层图



142m²四室两厅两卫

99m²三室两厅两卫

99m²三室两厅两卫

142m²四室两厅两卫

推售动态 | 平推：中原华侨城-销售概况

1月9日平推1号院洋房10#，共计推出48套房源，截止当天去化12套，去化率25%

所属区域	中原区	所属板块	中原新区板块
项目位置	富贵路南、中州路西	开发公司	郑州华侨城文化旅游开发有限公司（华侨城）
占地	105亩（1期）	建面	29万m ² （1期）
容积率	2.99	容税率	——
营售团队	自销+泰辰+易居	解筹率	——
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访约35组		
成交价格（元/m ² ）	标准层15500元/m ² ；顶层17800元/m ² ；一层均价21000元/m ² （毛坯）		
竞品价格	恒大林溪郡洋房标准层17000-18000元/m ² 、首层22000元/m ² 、顶层18000-21000元/m ² （精装） 世茂璀璨熙湖洋房首层28000元/m ² （带花园和地下室），标准层均价19000元/m ² （毛坯）		
营销政策	认购： 5万 优惠： ①加推特惠2%；②正常按揭优惠2%；③签约优惠1% 分期： 无 分销： 贝壳，房友，居里，佣金点位2.3%跳2.8%（50套起跳）		
客户来源	中原区地缘性客户占比35%，二七管城金水客户占比20%；25-35岁为主力，占比超70%		
预售情况	2020/09/09拿证，【2020】郑房预售字（5130）号，2/7/10#252套		
备注	顶层送20m ² 露台；一层送35-40m ² 花园和同等面积2.8米挑高的地下室		

本案近期开盘	推出时间	2020-9-26	2020-9-26	2020-10-15	2020-11-14	2021-1-9
	推出楼栋	1号院高层3/5#	1号院洋房11#	1号院高层2#	1号院高层1#	1号院洋房10#
	成交价格（元/m ² ）	12500	16000	10500	10500	15500
	成交/供应套数	131/204	15/32	-/206	-/104	12/48



楼盘分析：

项目概况：项目中原华侨城项目为华侨城布局郑州第二个项目，规划面积6.1平方公里（占整个中原新区面积的1/5），分为三期开发，是集欢乐谷、欢乐海岸、水公园、海洋公园等产业为一体的文旅产业综合项目。一期住宅由1号院和2号院两个地块组成，内部配有4栋商业，及1栋幼儿园。目前签约伊河路小学（预计23年开学），距离项目1KM，距离10号线地铁须水河站1KM（预计22年10月开通）。项目目前3公里范围内无成熟生活配套，居住氛围较差。

平推点评：

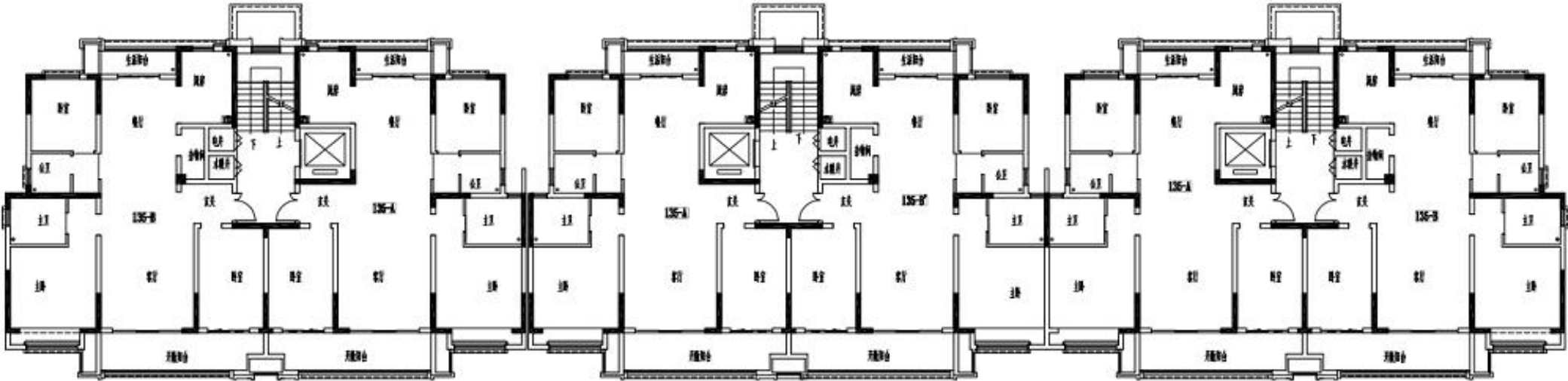
- 1.此次平推前期无蓄客，客户到访仅35组，客户量不足；
- 2.项目首期北侧紧邻高铁线，南侧含有商务地块，部分客户有一定抗性；
- 3.项目距离主城区较远且片区整体市场较差，销售压力加大。

推售动态

平推：中原华侨城-产品分析

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m²)	成交价格 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	10#	3D	1T2	8F	3m	三室两厅两卫	135	标准层15500 顶层17800 (送20m²露台) 一层均价21000 (送35-40m²花园和同等面积2.8米挑高地下室)	48	12	25%
合计										48	12	25%

10#洋房平层图



135m²三室两厅两卫

135m²三室两厅两卫

135m²三室两厅两卫

135m²三室两厅两卫

135m²三室两厅两卫

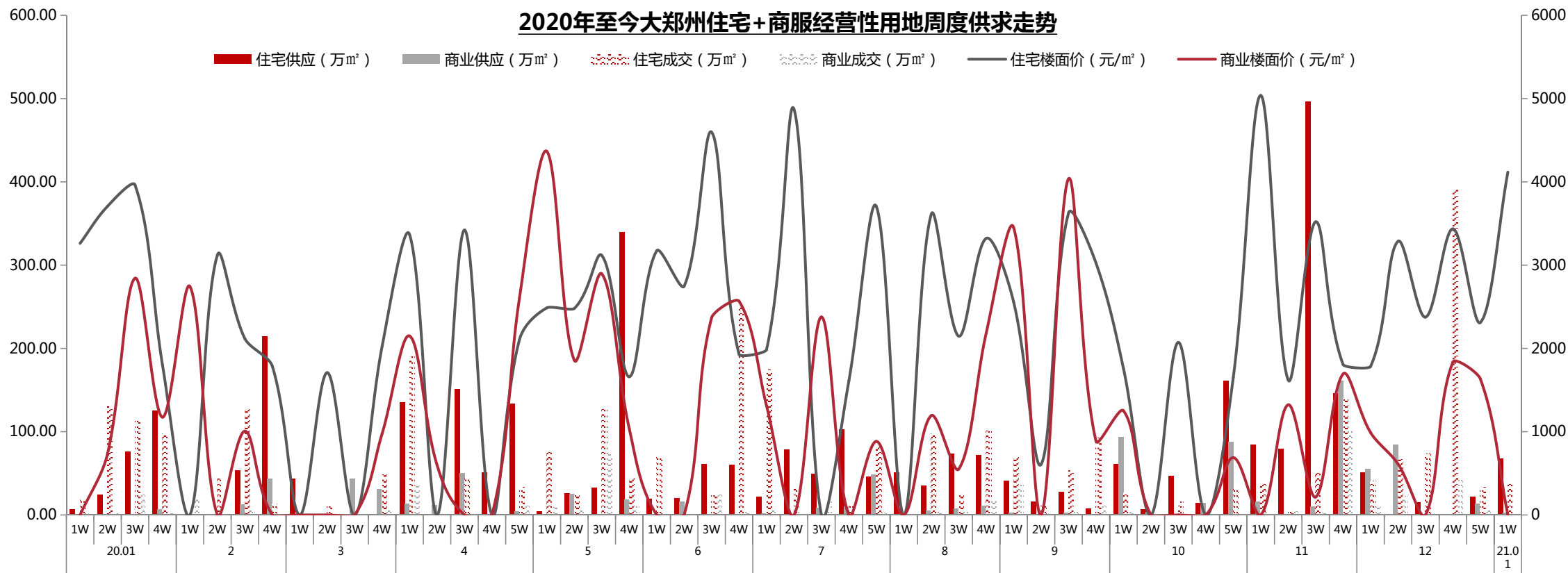
135m²三室两厅两卫

土地市场

■ 大郑州供应9宗土地，成交3宗土地，预计下周竞拍土地6宗



年初土地开始放量，中牟县表现抢眼，贡献半数以上；土拍市场蓄力待发，高新区成交3宗



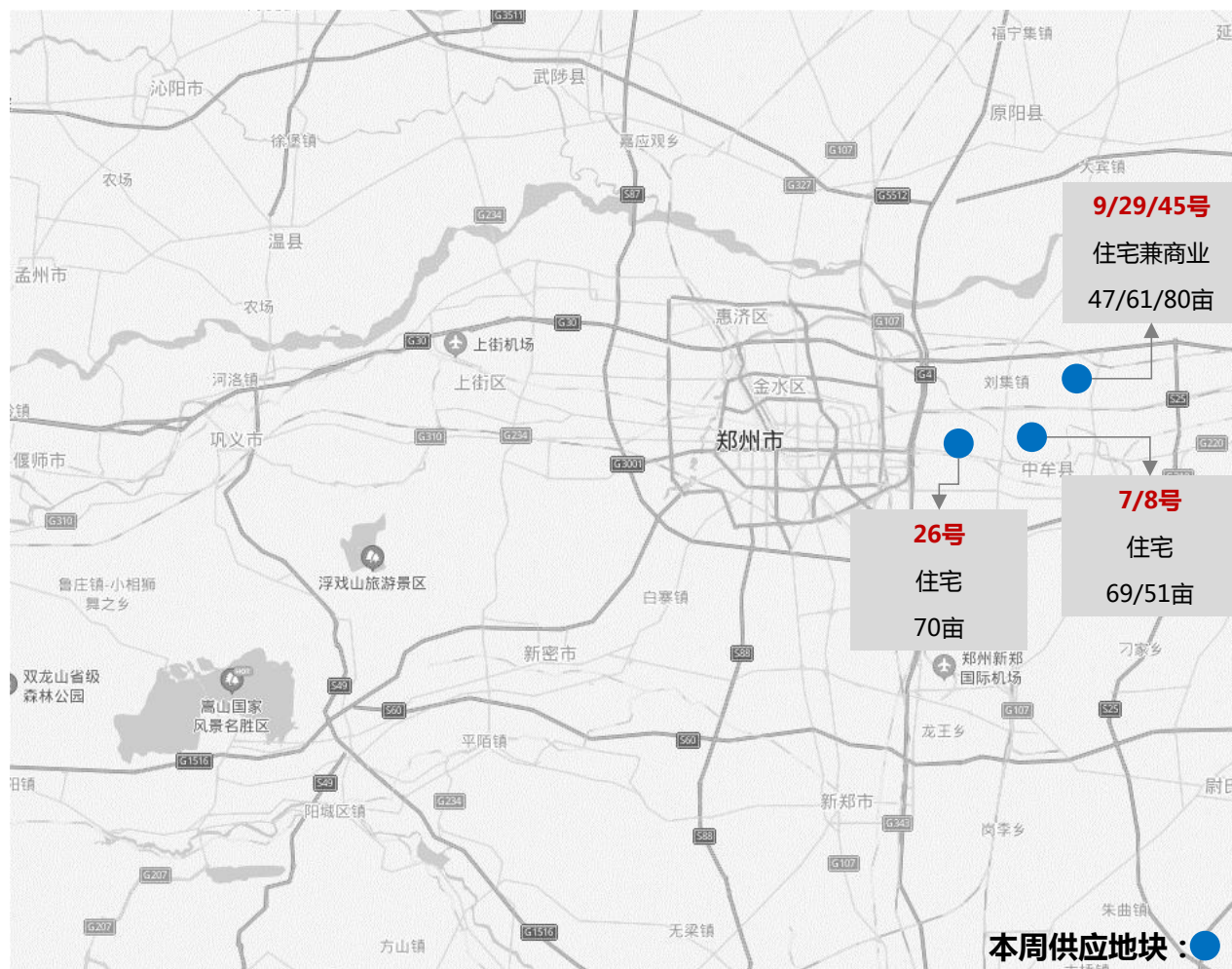
◆ **供应**：本周大郑州供应土地9宗，供应面积约456亩，计容建面约70.89万 m^2

◆ **成交**：本周大郑州成交3宗土地，成交面积约222亩，计容建面约38.25万 m^2 ，地价约711万元/亩，楼面价约4117元/ m^2

数据来源：公共资源交易中心；

数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

本周大郑州供应9宗土地，位于郑东新区1宗、中牟县5宗（普罗3宗，康桥2宗）、登封市3宗，共计456亩



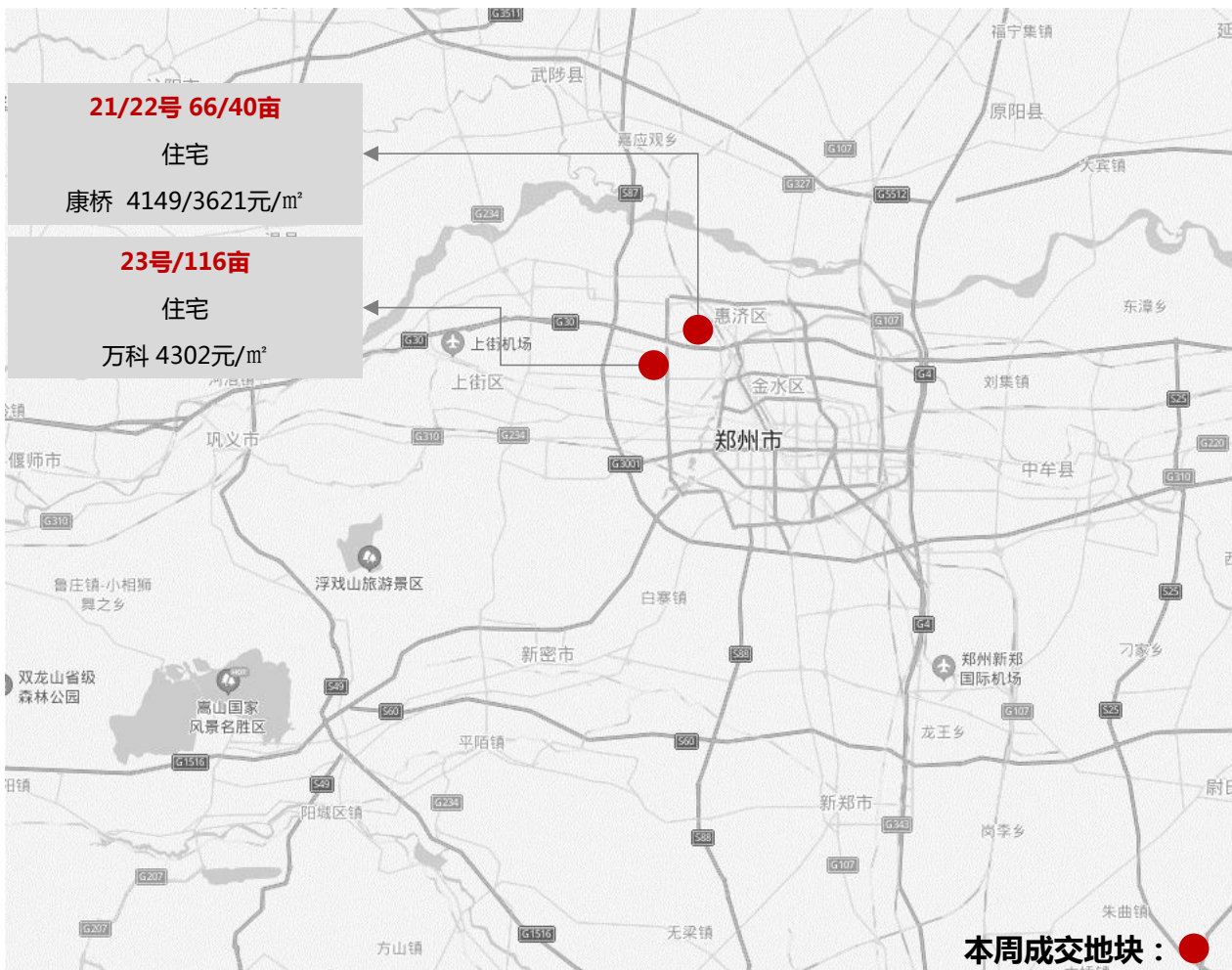
地块编号	郑政东出[2020]26号(网)	牟政出【2020】9号(网)	牟政出【2020】29号(网)	牟政出【2020】45号(网)	牟政出【2021】7号(网)	牟政出【2021】8号(网)
竞拍日期	2021/2/10	2021/2/3	2021/2/3	2021/2/3	2021/2/7	2021/2/7
位置	白沙园区白沙路北、青年路南、慧通路西、前程路东	大孟镇信和路东、宝兴路北	中牟县大孟镇梦雨路东、宝兴路南	大孟镇夏菡路南、梦泽路西、梦幻路北、雁鸣大道辅道东	郑州国际文化创意产业园富贵十二路南、富贵十三路北、屏华路东、文书路西	郑州国际文化创意产业园富贵十二路南、富贵十三路北、文书路东、翠鸣路西
行政区域	郑东新区	中牟县	中牟县	中牟县	中牟县	中牟县
用途	住宅	住宅兼商业	住宅兼商业	住宅兼商业	住宅	住宅
房企	汇泉	信和	信和	信和	—	—
项目名称	汇泉东悦城	普罗理想国	普罗理想国	普罗理想国	康桥悦溪园	康桥悦溪园
使用权面积(m ²)	46990.6	31158.3	40416.286	53521.416	46026.665	33682.806
使用权面积(亩)	70	47	61	80	69	51
容积率	2.8	3	3	3	1.6	1.6
总建面(m ²)	13.16	9.35	12.12	16.06	7.36	5.39
起始价(万元)	40000	21852	28308	37494	29624	21663
起始单价(万元/亩)	567	468	467	467	429	429
起始楼面价(元/m ²)	3040	2338	2335	2335	4023	4020
竞买保证金(万元)	40000	21852	28308	37494	29624	21663

远郊供应均位于**登封**，其中包含1宗住宅用地和2宗商业用地



地块编号	登政出〔2020〕33号（网）	登政出〔2020〕27号（网）	登政出〔2020〕36号（网）
竞拍日期	2021/2/5	2021/2/5	2021/2/5
位置	登封市卢鸿路以南、太和路以东、政通路以北、孝贤路以西区域	登封市太和路与颍河路交叉口西南角	登封市少林大道与守敬路交叉口东南区域
行政区域	登封市	登封市	登封市
用途	住宅	商业	商业
房企	——	——	——
项目名称	——	——	——
使用权面积 (m²)	30189.03	12355.09	9588.71
使用权面积 (亩)	45	19	14
容积率	1.5	1.2	1.5
总建面 (m²)	4.53	1.48	1.44
起始价 (万元)	10188	2798	2330
起始单价 (万元/亩)	2225	151	162
起始楼面价 (元/m²)	2250	1887	1620
竞买保证金 (万元)	10188	2798	2330

本周大郑州成交3宗土地，均位于高新区，共计222亩



地块编号	郑政高出〔2020〕21（网）	郑政高出〔2020〕22（网）	郑政高出〔2020〕23（网）
竞拍日期	2021/1/8	2021/1/8	2021/1/8
位置	蒲桃路西、滨河路北	滨河路北、庄王路西	杜兰街南、紫楠路西
行政区域	高新区	高新区	高新区
用途	住宅	住宅	住宅
房企	康桥	康桥	万科
项目名称	康桥九溪天悦	康桥九溪天悦	万科城
使用权面积 (m²)	44259.71	26428.55	77037.76
使用权面积 (亩)	66	40	116
容积率	2.5	3	2.5
总建面 (m²)	11.06	7,93	19.26
成交价 (万元)	45906	28706	82858
成交单价 (万元/亩)	691	724	717
成交楼面价 (元/m²)	4149	3621	4302
溢价率	0%	0%	0%

本周大郑州土地终止信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	建面 (万㎡)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	周边标杆项目售价 (元/㎡)	参与企 业数量	买受人	备注
2021/1/4	新郑出(2020)46号(网)	龙湖镇泰山村土地东侧、规划路北侧	新郑市	40	住宅	商品房	4.30	1.6	—	—	—	—	—	—	—	终止
				40	—		4.30	—						—		

下周金水区竞拍4宗商务兼商业用地，二七区竞拍1宗住宅用地、1宗商业用地

2021年1月2周 (1.11-1.17) 大郑州土拍预告



分类	市区								近郊					远郊			
区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区	航空港区	新郑市	荥阳市	中牟县	平原新区	新密市	上街区	巩义市	登封市
宗数	2				4												

数据来源：公共资源交易中心；
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊(新密市、上街区、巩义市、登封市)

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“泰辰行技术中心市场研究部”，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：郑州市郑东新区绿地中心-北塔31楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>

