

郑州房地产市场周报

【2021年第2期】

——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

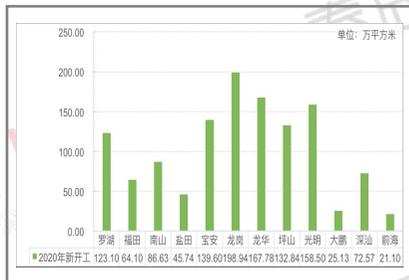
PART 04 土地市场



行业资讯

- 深圳北京加大住房供应；央行将加强房地产金融调控
- 郑州2021年重点项目发布，涉及小李庄火车站、彩虹桥、紫荆山隧道等工程

1、深圳：去年新开工商品住房面积增160%，为历年之最（2021.1.11）



- 1月11日，深圳市住房和建设局发布《深圳2020年度房地产管理工作数据盘点》（以下简称《盘点》），数据显示，2020年全年深圳共批准预售商品房项目同比增长13.9%，完成新开工商品住房建筑面积同比增长160%，创历史新高，以解决深圳住房紧张问题。
- 具体数据如下：2020年深圳市共完成新开工商品住房建筑面积1236万平方米，同比增长160%；商品住房用地供应227.53公顷，完成2020年度实施计划的182%。此外，2020年，全市共批准预售商品房项目144个，建筑面积888.72万平方米，同比增长13.9%；其中商品住宅建筑面积507.13万平方米，5.15万套；商务公寓150.19万平方米，2.55万套。

2、北京：集体土地租赁住房只租不售纳入统一监管，21年计划开工1万套（2021.1.11）



- 近日，北京市住建委等三部门联合印发《关于进一步加强全市集体土地租赁住房规划建设管理的意见》，明确提高集体土地租赁住房项目供地质量，并将房源统一纳入全市租赁监管服务平台。今年，北京市力争开工建设1万套集体土地租赁住房，投放市场运营5000套（间）。
- ①合理布局集体土地租赁住房项目供地，促进职住平衡。
- ②商业配置比例最高可提高至15%。住宅型租赁住房配套商业服务设施，确有需求的配置比例可适当提高至地上总建筑规模的15%。
- ③只租不售，严禁“以租代售”情形。

3、西安：规范居住区建筑色彩应符合黄韵银律城市主色调（2021.1.11）



- 1月11日，《西安市居住区规划设计指导意见》发布。定黄韵银律城市主色调，对沿主街和滨水的“门面”担当建筑，做了更严格的规定。
- 针对沿主街和滨水第一排建筑：1. 建筑界面：建筑高度在27米以上的，其通透率应大于35%；意味着高密度建筑将不能出现在邻主街、滨水地带。2. 建筑高度：建筑高度在54米以上的相邻成排建筑3栋以上应进行错落设计，高差宜为较高建筑的1/5，避免出现高度悬殊的“高低配”和“一刀平齐”现象。3. 高度超过18层的建筑不能多单元设置。
- 沿主街和滨水住宅建筑：1. 建筑立面：外立面应进行公建化设计。
- 建筑色彩：应符合“黄韵银律”城市主色调，相邻同类性质建筑的主色调应选择同一色系。

4、广州：按套出具“质量合格证”交楼，整治新房质量问题（2021.1.12）



- 广东广州市住房和城乡建设局发布《关于开展住宅工程按套出具质量合格证试点的通知》。广州黄埔区和南沙区将作为试点率先执行，让区域内的业主从源头消解“质量烦恼”。根据要求，2021年3月1日起，住宅需要分户验收+按套出证，并要求实行全装修形式交楼的住宅项目，建设单位应委托第三方机构开展交付前的质量查验评估。
- 据了解，以往不少开发商在新建商品住房竣工后仅实行抽查式验收，抽检数量占总数1%至3%，而这也造成验收合格的住宅工程，频频出现质量缺陷，维权不断。而分户验收+按套出具合格证，有望从源头卡住房质量问题。

5、中山：人才补贴细则出炉，符合要求的本科生均可一次性领1万元（2021.1.13）



- 1月13日，中山市人力资源和社会保障局政务网发布了关于公开征求《关于落实全日制本科毕业生落户中山发放政府津贴工作实施细则（征求意见稿）》意见的通告，根据附件文件，在中山非公有制企业工作且缴纳社保满1年，毕业5年内（2015年6月后）拥有中山户籍的全日制本科生，每人可一次性补贴1万元。
- 2020年4月，中山发布了“人才24条”新政，其中包含关于人才细则的内容，本次则更加清晰化。表明中山市正加快建设高质量的经济，吸引相关高水平的人才到中山发展。

6、央行：坚持“房住不炒”，加强房地产金融调控（2021.1.15）



- 1月15日举行国新办发布会上，央行金融市场司司长邹澜表示，在房地产金融调控方面，央行坚持“房住不炒”定位，重点开展以下工作。
- 一是加强房地产金融调控，加强对各类资金流入房地产的情况监测，引导商业银行房地产贷款合理增长，推动金融资源更多流向制造业、小微企业等重点领域和薄弱环节。二是实施房地产金融审慎管理制度，形成重点房地产企业资金监测和管理规则等。三是完善住房租赁金融政策。
- 中国人民银行金融市场司司长邹澜指出，去年（2020年）房地产贷款增速8年来首次低于各项贷款增速，新增房地产贷款占各项贷款比重从2016年的44.8%下降到去年的28%。人民银行将坚持“房住不炒”定位，租购并举，因城施策，保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁市场发展的金融支持，促进房地产市场平稳健康发展。

1、郑州2021年重点项目发布，涉及小李庄火车站、彩虹桥、紫荆山隧道等工程（2021.01.11）

郑州市人民政府文件

郑政〔2021〕1号

郑州市人民政府

关于下达2021年度郑州市重点建设项目的通知

各开发区管委会，各区县（市）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

2021年度郑州市重点建设项目名单已经确定，现下达给你们。名单共列项目453个，总投资8143亿元，2021年计划完成投资2063亿元。

这批重点项目事关全市经济社会发展大局，各级各部门要按照市委、市政府部署，统一思想，提高认识，坚持把加快重点项目建设作为践行新发展理念、推动高质量发展、优化营商环境、

- 日前，郑州市人民政府发布郑政〔2021〕1号文件，涉及2021年度郑州市重点建设项目的全部名单，**名单共列项目453个，总投资8143亿元，2021年计划完成投资2063亿元。**其中项目数量巩义市最多，达到了48个，总投资额中原区最多，达到了1088亿。
- 其中重点项目包括：**小李庄火车站站房建设项目**，拟投资194亿元、**郑东新区深兰星联人工智能生态基地**，总投资额10亿元；**郑东白沙组团东润城白沙商业中心**，总投资额46亿元；**中原区紫韵城商业综合体项目**，总投资30亿元；**建业之窗经开区产业园项目**；**巩义市铝精深加工产业园**，总投资12亿元；**上街区奥克斯科技城项目**，总投资12亿等。

2、河南增设16个省级经济技术开发区，郑州三区入选（2021.01.12）

河南省人民政府文件

豫政〔2020〕40号

河南省人民政府

关于设立河南省二七经济技术开发区等16个省级经济技术开发区的通知

各设区市人民政府、济源示范区管委会、各省直管县（市）人民政府，省人民政府各部门：

为加强对开放平台建设，促进我省开放型经济发展，省政府决定设立河南省二七经济技术开发区等16个省级经济技术开发区，现将有关事项通知如下。

- 1月12日，河南省人民政府下发关于设立河南省二七经济技术开发区等16个省级经济技术开发区的通知，名单如下：
- 郑州市二七经开区、新郑经开区、管城经开区、辉县经开区、兰考经开区、济源经开区、汝州经开区、舞钢经开区、新安经开区、温县经开区、焦作博爱经开区、焦作经开区、商水经开区、舞阳经开区、修武经开区、信阳经开区。
- 河南省此前有20个省级经开区，增设16个后达到36个，再加上9个国家级经开区，经开区数量达到45个。有利于促进省内开放型经济发展。

3、金水科教园区规划调整，马头岗军用机场暂时保留，周边区域规划将重新研究（2021.01.13）



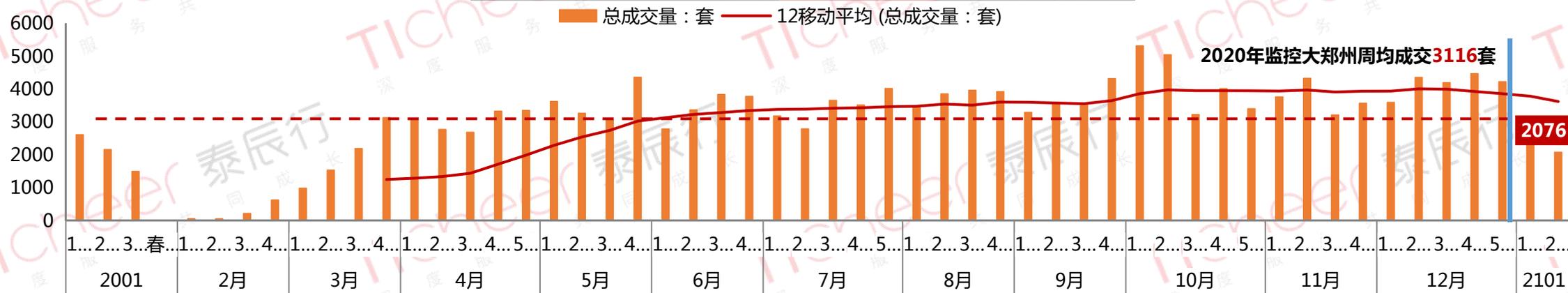
- 近日，《郑东新区北部区域概念性总体规划（2014-2030）（金水科教园区部分）修改》发布，明确重新规划马头岗军用机场所在区域及周边区域路基网结构、用地性质等相关表述。对比此前2020年07月23日发布的金水科教园区修改文字简要说明，此次有以下修改内容：
- 1.城市功能布局：增加了公共服务设施的相关描述。形成“两核串两心、多点映全城”的服务设施带布局结构。
- 2.城市功能布局：同时增加了绿地规划系统的相关描述。到2030年，将规划区域建设成为环境优美的园林式、生态型城区，城市绿化覆盖率达到45%。规划绿地总面积801.97公顷（折合约12029.55亩）。
- 3.明确了**重新规划马头岗军用机场所在区域及周边区域路基网结构、用地性质等。**

市场监控

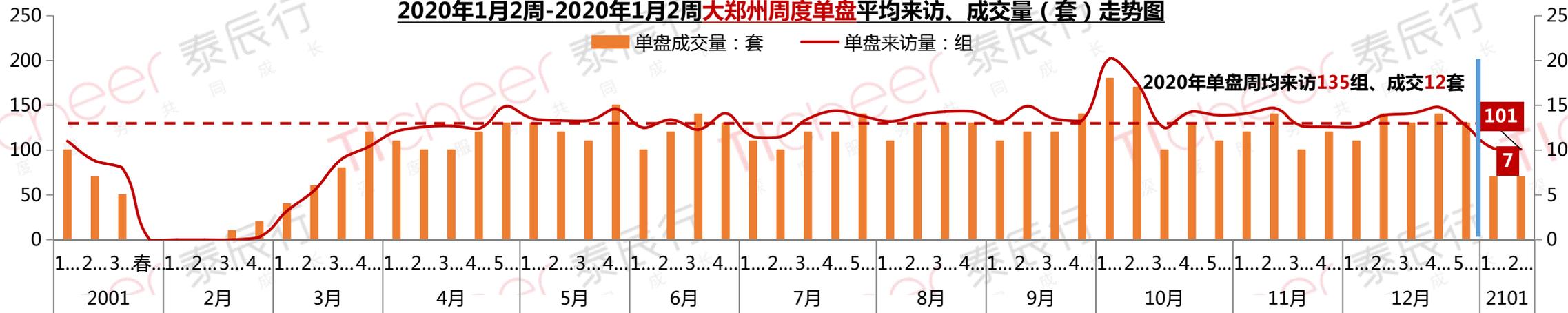
- 1月2周在售项目322个，成交2076套，同比-4%，环比-10%；单盘周均来访同比+15%，环比-1%，单盘周均成交量同比持平，环比持平。
- 1月2周市区成交1192套，环比-20%；近郊成交884套，环比+6%。
- 郑东新区/中牟放量供应。

1月2周在售项目322个，成交2076套，同比-4%，环比-10%
单盘周均来访同比+15%，环比-1%，单盘周均成交量同比持平，环比持平

2020年1月2周-2020年1月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月2周-2020年1月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

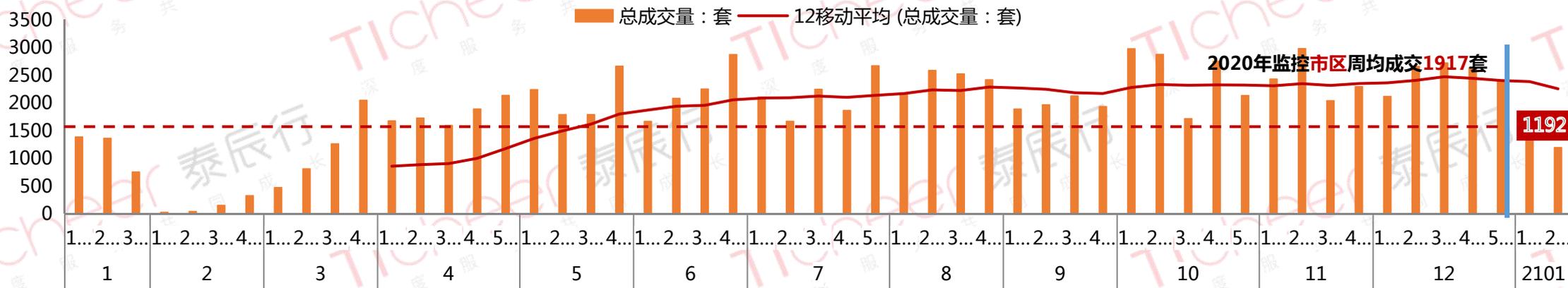


数据来源：泰辰行技术中心；

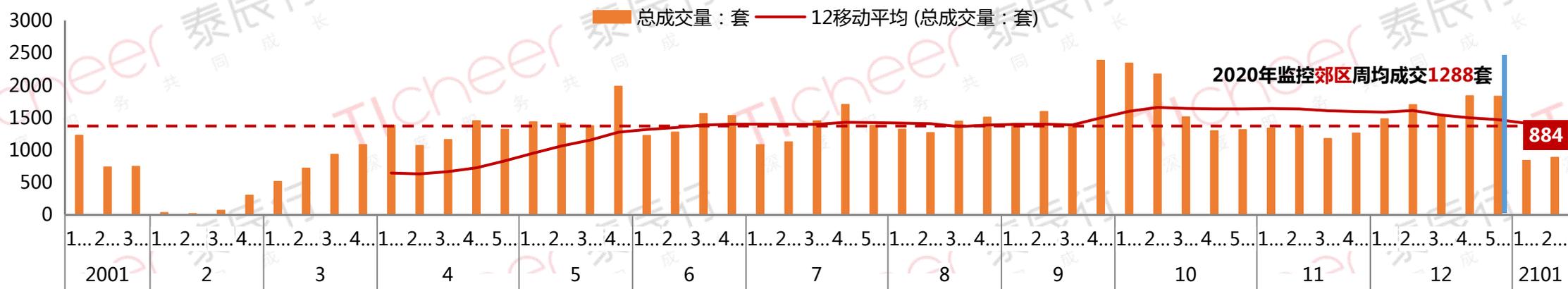
数据范围：1月2周大郑州实际监控到住宅项目323个，共计来访32688次，其中单盘平均来访101次；监控到住宅在售项目322个，共计成交2076套，单盘平均成交7套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目6个

1月2周市区成交1192套，环比-20%
近郊成交884套，环比+6%

2020年1月2周-2020年1月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月2周-2020年1月2周近郊周度整体成交量（套）走势图



住宅销售TOP10共计销售**396套**，环比+14%；住宅平销TOP20共计销售**634套**，环比+7%

★ 1.11-1.17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/m ²)	面积 (万m ²)
1	融创城	管城区	54	高层、洋房	高层14000-15000 洋房17500-24000	0.59
2	佳源名门橙邦	二七区	53	高层	14000-14500	0.58
3	碧桂园名门时代城	管城区	45	高层	精装12500-13200	0.50
4	康桥未来公元	管城区	42	高层	12100	0.46
5	康桥那云溪	新郑	39	高层、洋房	高层8800 洋房9500	0.43
6	富田城九鼎华府	管城区	38	高层	13000-13300	0.42
7	郑州华侨城	二七区	32	高层、洋房	高层12500-13500 洋房15500	0.35
8	恒大未来之光	航空港区	32	小高层	精装7800 (特价7000起)	0.35
9	万科星图	新郑	31	高层	精装9000	0.34
10	恒大养生谷	荥阳	30	小高	精装7000	0.33

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格 (元/m ²)	面积 (万m ²)
11	东润城	郑东新区	27	高层、洋房	高层11000-12000 洋房14000	0.30
12	碧桂园名门凤凰城	中原区	26	高层	89-115m ² 13800-14000 (毛坯) 89-115m ² 14500-15500 (精装) 142m ² 16000大平层18000	0.29
13	正荣御首府	新郑	26	高层、洋房	高层9000 洋房10500	0.29
14	永威金桥西棠	高新区	25	高层	16500	0.28
15	富田城九鼎公馆	管城区	25	高层	15500-16000	0.28
16	谦祥万华城	高新区	23	高层	14000	0.25
17	正商兰庭华府	新郑	23	高层、洋房	高层8900 洋房10500	0.25
18	鑫苑悦府	中牟	22	高层	高层：7700	0.24
19	汇泉东悦城	郑东新区	21	高层	成品房10700 (特价房9800)	0.23
20	正商生态城	管城区	20	高层、洋房	高层11000 洋房13000	0.22

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

本周东区绿城湖畔雲庐、中牟永威上和郡及蓝绿双城镜庐放量，待售住宅共**337套**，待售面积**6.32万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m ²)	住宅套数	预售产品动态(价格元/m ²)
郑东新区	【2021】郑房预售字(D1126)号	湖祥云庐	绿城·湖祥云庐	2021/1/12	5/6/12/13/15#	2.69	154	待售：预计21年1月下旬推售，洋房精装40000
中牟	(2017)郑房预字第ZM200118号	博郡一期	永威·上和郡	2021/1/13	12/13/19/20#	2.06	111	待售：预计1月下旬推售，毛坯小高层16000、洋房20000
中牟	(2020)郑房预字第ZM200120号	镜庐(鏡廬)	蓝绿双城·镜庐	2021/1/13	B15/B16/B17/B18/B19#	1.57	72	待售：商墅，预计21年2月份推售
中牟	(2020)郑房预字第ZM200117号	博悦小区	博悦府	2021/1/13	1/2#	1.52	137	已售：高层毛坯8200
中牟	(2020)郑房预字第ZM200110号	东原满庭芳	东原·满庭芳	2021/1/13	1/3/4#	4.30	424	已售：1#洋房10500、3/4#高层毛坯8600
中牟	(2021)郑房预字第ZM210001号	康桥东溪郡贰号院	康桥香溪里	2021/1/13	6#	0.41	28	已售：洋房毛坯10500
中牟	(2020)郑房预字第ZM200101号	康桥东溪郡贰号院	康桥香溪里	2021/1/13	3#	1.64	152	已售：高层毛坯9200
中牟	(2020)郑房预字第ZM200107号	普罗城西12苑	普罗理想国	2021/1/13	12/13/15/16#	2.92	192	已售：高层毛坯12500
中牟	(2020)郑房预字第ZM200107号	普罗城西12苑	普罗理想国	2021/1/13	2/3/5/6/7/8/9/10#	9.25	628	已售：高层毛坯12500
合计						26.35	1898	

数据来源：泰辰行技术中心；

数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

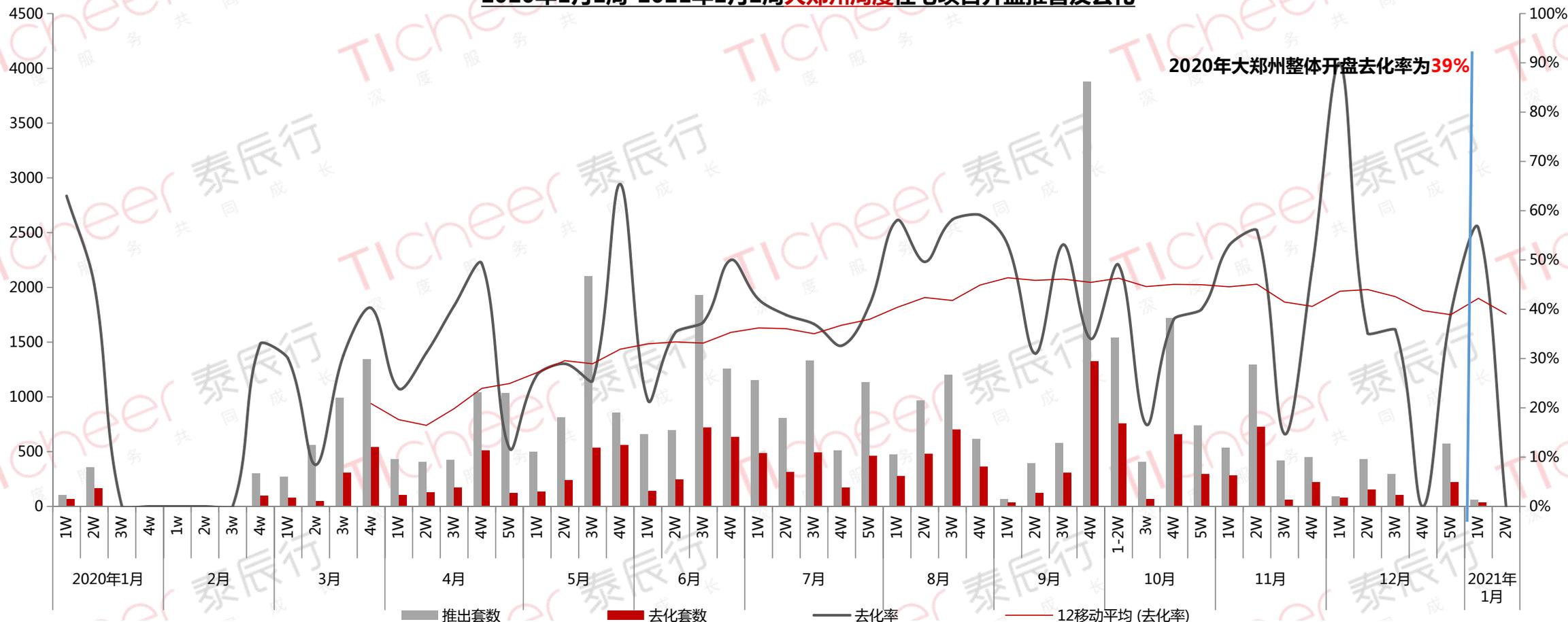
推售动态

- 本周无集中开盘项目
- 4个项目平推，共推出267套，去化61套，去化率23%



本周无集中开盘项目，4个项目均为小体量平推

2020年1月1周-2021年1月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化

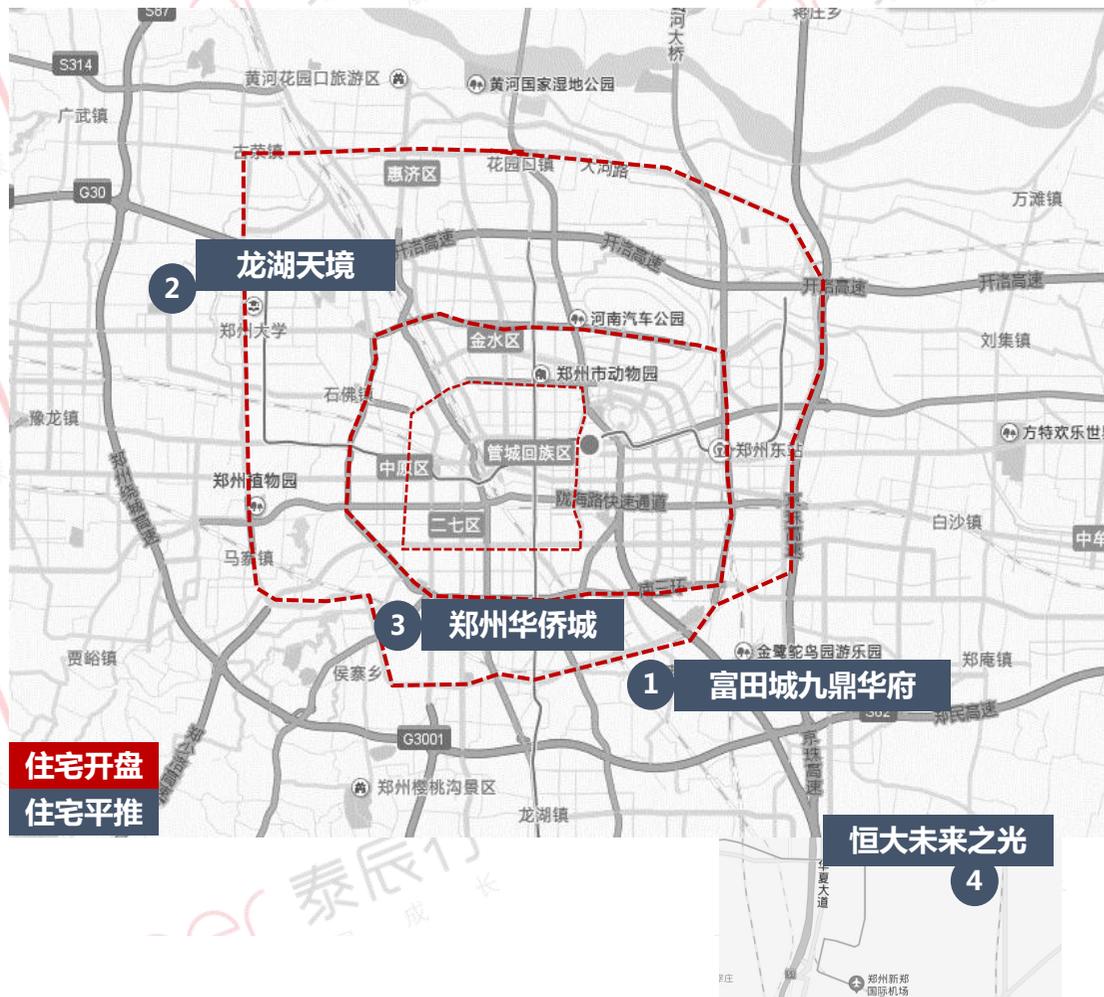


数据来源：泰辰行技术中心；

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：小体量平推，去化平淡

4个项目平推，主要分布在四环及外围，共推出267套，去化61套，去化率23%



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/m ²)	推出套数	销售套数	去化率	
1	平推	富田城九鼎华府	高层	毛坯	13000-13300	33	10	30%	
2	平推	龙湖天境	洋房	毛坯	标准层13500, 首层23500, 顶复18500	42	9	21%	
3	平推	郑州华侨城	高层	毛坯	12250	128	32	25%	
4	平推	恒大未来之光	小高层	精装	8100-8200	64	10	16%	
平推合计						—	267	61	23%

推售动态 | 平推：富田城九鼎华府-销售概况

1月15日平推6号院高层5#（西边中间户），共计推出33套房源，截止当天去化10套，去化率30%

所属区域	管城区		所属板块	商都新区板块	
项目位置	祥和路与金岱路交汇处东南角		开发公司	河南振兴房地产集团有限公司（振兴）	
占地	9853亩 (六号院42亩)	建面	首开区组团共205万m ² (六号院8.4万m ²)	容积率	2.99
营售团队	自销+中原		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（毛坯）13000-13300元/m ²				
竞品价格	绿地花语城四期精装高层13200-13800元/m ²				
营销政策	认购： 1万 优惠： 以备案价基准按揭优惠5%，全款优惠7% 分期： 无首付分期 分销： 贝壳，佣金1.5-1.8%				
客户来源	以管城区地缘性客户及东区上班族居多				
预售情况	取证日期：2020/9/21；【2020】郑房预售字（5145）号；6号院（4/5/6#）；住宅396套				
备注	无				



楼盘分析：

>项目概况：项目为万亩大盘富田城（总占地9853亩）的首开组团，总建筑面积共205万m²，共分为8个住宅地块；规划全部为高层；项目卖点是生态建设：项目周围水系丰富，有潮河、南水北调大运河、十七里河、十八里河，在项目外打造十七里河景观带，对内打造运动休闲主题公园；规划3所幼儿园、1所小学（管城区外国语小学）、2所中学，教育资源较好；规划有3条地铁线（4号线已通车，直线距离约1.5km，14、16号线规划中，后期两条地铁距离较近）后期交通较便利，但落地时间较长；目前在售为五期六号院。

平推点评：

1.本次平推无蓄客，到访客户多为渠道拉访；2.取消首付分期，置业门槛提高，后期会推出第三方首付贷，刚需客户观望情绪高；3.与竞品（绿地花语城精装高层13200-13800元/m²）相比无价格优势。

本案近期开盘	推出时间	2019-9-29	2020-5-30	2020-11-15	2021-1-15
	推出楼栋	(四号院) 高层1/4#	(七号院) 高层 5#	(六号院) 高层 2/3/6#	(六号院) 高层 5#
	成交价格 (元/m ²)	(毛坯) 14000	(毛坯) 13150	(毛坯) 13200	(毛坯) 13000-13300
	成交/供应套数	184/222	5/66	65/380	10/33

推售动态 | 平推：富田城九鼎华府-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 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1D	2T4	33F	3m	三室两厅两卫	105	高层 (毛坯) 13000-13300	33	10	30%
合计										33	10	30%

5#高层平面图



推售动态 | 平推：龙湖天境-销售概况

1月16日平推洋房6#，共计推出42套房源，截止当天去化9套，去化率21%

所属区域	高新区		所属板块	高新新城板块	
项目位置	创新大道西、金盖街南		开发公司	郑州龙茂置业有限公司 (龙湖)	
占地	102亩	建面	地上17.04万m ² (住宅9.98万m ²)	容积率	整体2.49 (住宅部分1.8)
营售团队	自销		解筹率	—	
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访约25组				
成交价格	标准层均价13500元/m ² ，首层均价23500元/m ² ，顶复均价18500元/m ² (毛坯)				
竞品价格	正商湖西学府精装洋房均价13500元/m ² 中海万锦熙岸精装洋房均价15500元/m ²				
营销政策	认购：5万 优惠：①认购优惠1%；②按时签约优惠1% 分期：无 分销：贝壳、58、房友，佣金3.2%/套				
客户来源	高新区地缘性客户占80%，少量市区及荥阳补充客户 分销为带客主力，占比近70%				
预售情况	取证日期：2020/12/12，(2020)郑房预字第GX2020086号，4/5/6#126套				
备注	首层赠送40-50m ² 花园和110m ² 上下两层地下室(挑高5.6m)，顶层赠送72m ² 露台				



新推 在售 待售 售罄

楼盘分析：

项目概况：龙湖天境是郑州的第三个龙湖项目，项目位于高新区创新大道西、金盖街南，总占地102亩，地上建面17.04万m² (住宅9.98万m²)，规划12栋8F洋房，3栋31F的高层，产品涵盖99-143m²的三房至四房，其中高层产品为99m²及115m²三房，洋房产品为116m²三房及143m²四房，定位偏刚改；目前周边路网大部分已成型，天健湖、天德湖加持，生态资源丰富，但多数配套仍处规划中，区域发展成熟尚需时间。

平推点评：

1.此次平推前期无蓄客，加推6#与5#价格相当，楼栋临路客户存在一定抗性；2.项目洋房定位刚改，产品定价较周边竞品无优势(正商湖西学府精装13500元/m²)，推售节点较密，去化情况相较前期表现一般。

本案近期开盘	推出时间	2020-11-27	2020-12-12	2021-1-16
	推出楼栋	高层14#；洋房7/8/9/10#	高层15#；洋房5#	洋房6#
	成交价格(元/m ²)	毛坯高层10000-11000；毛坯洋房标准层13500-14000；首层23000-24000；顶复18500	毛坯高层11000；毛坯洋房13500	毛坯洋房标准层13500；首层23500；顶复18500
	成交/供应套数	130/248	60/162	9/42

推售动态 | 平推：龙湖天境-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 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	6#	3D	1T2	7+1F	3m	三室两厅两卫	116	标准层13500, 首层23500, 顶复18500 (毛坯)	36	9	21%
							顶复	142		6		
合计									42	9	21%	

洋房6#平层图



116m²三室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

推售动态 | 平推：郑州华侨城-销售概况

1月16日平推5号院高层5#，推出128套，去化32套，去化率25%

区域	二七区		3.0板块		侯寨板块	
项目位置	郑密路南四环东南角		开发公司		郑州华侨城都市置业有限公司 (华侨城)	
占地	总占地7500亩 5号院68亩	建面	总建面160万m ² 5号院11.27万m ²	容积率	2.49	
营售团队	自销		解筹率		—	
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访约40组					
成交价格	高层成交均价12250元/m ² (毛坯)					
竞品价格	亚星星河郡高层11500元/m ² (毛坯)					
营销政策	认购： 交2万 优惠： ①认筹优惠2%；②开盘当天认购优惠4% 分期： 无 分销： 无					
客户来源	二七区及部分中原区刚需和刚改客户为主，年龄多在30-40岁					
预售情况	取证日期：2020/12/08；【2020】郑房预售字(5251)/(5252)号； 384套(5号院3/5/7/12#)					



楼盘分析：

项目概况：项目总占地7500亩(住宅900亩、商业238亩、文旅6362亩)，以开放式城市公园为核心，集文化、旅游、娱乐、休闲、人文居住等生活方式的文旅综合体项目。当前主力在售5号院，占地68亩，总建面11.27万m²，规划6栋高层、5栋18层小高层，共1024户。

平推点评：

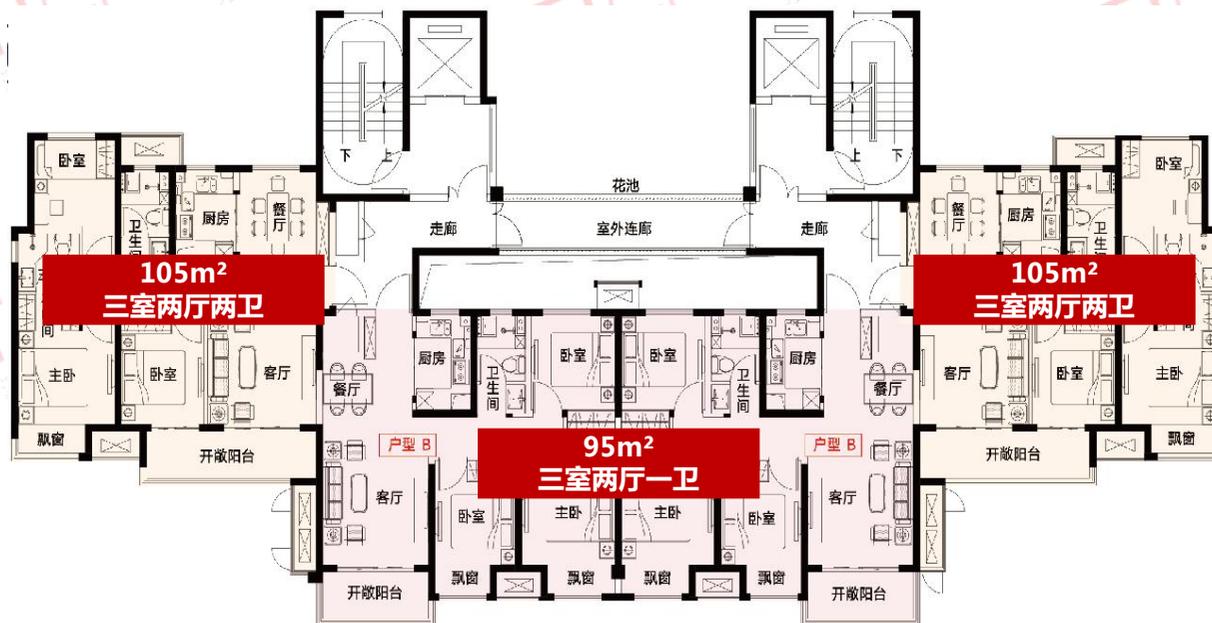
本次平推去化效果一般：
 1、5号楼与3号楼价格相当，但5号楼前方有6号楼高层遮挡，影响低楼层采光，同时离小区中心景观带较远，部分客户存在抗性；
 2、价格较周边竞品(亚星星河郡高层毛坯11500元/m²)价格无优势。

本案近期开盘	推出时间	推出楼栋														
		2020-3-21	2020-3-29	2020-4-12	2020-4-18	2020-5-4	2020-6-7	2020-6-13	2020-7-18	2020-7-25	2020-8-8	2020-8-22	2020-11-7	2020-12-12	2021-1-17	
高层/小高层	推出楼栋	二号院小高层5#	—	二号院小高层2#	—	二号院小高层3#	二号院小高层1#	—	—	—	三号院小高层5#	—	—	—	号院高层3# 小高层7#	5号院高层5#
	成交价格(元/m ²)	13200(毛坯)	—	13300(毛坯)	—	13300(毛坯)	13400(毛坯)	—	—	—	15200(精装)	—	—	—	12600(毛坯)	12250(毛坯)
	成交/供应套数	43/67	—	23/68	—	28/68	38/68	—	—	—	30/72	—	—	—	78/192	32/128
洋房	推出楼栋	—	洋房8#	—	洋房9#	洋房6#	—	洋房7#	三号院洋房13#	—	三号院洋房9#	三号院洋房12#	三号院洋房7#	—	—	
	成交价格(元/m ²)	—	标准层16200 顶层15500 首层20000	—	标准层16000 顶层15300 首层20000	标准层15900 顶层15300 首层20000	—	标准层16300 顶层16000 首层21000	标准层17200 顶层16000 首层26000	—	标准层17400 顶层16200 首层26200	首层27000 标准层17300	首层26000 标准层17000	—	—	
	成交/供应套数	—	24/32	—	17/32	11/32	—	40/48	27/32	—	18/28	13/16	16/32	—	—	

推售动态 | 平推：郑州华侨城-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 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1D	2T4	32F	2.95m	三室两厅一卫	95	12300	64	32	25%
							三室两厅两卫	105	12200	64		
合计										128	32	25%

高层5#平层图



推售动态 | 平推：恒大未来之光-销售概况

1月16日平推人和9号院高层16#，共计推出64套房源，截止当天去化10套，去化率16%

所属区域	航空港区		所属板块	北港板块	
项目位置	领事馆南七街以西、规划领事馆南三路以北		开发公司	金驰生活服务（河南）有限公司（恒大子公司）	
占地	72亩	建面	8.59万m ²	容积率	1.79
营售团队	自销+世联		解筹率	—	
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访约36组				
成交价格（元/m ² ）	小高层成交均价8100-8200元/m ² （精装）				
竞品价格	正商雅庭华府毛坯高层均价8000元/m ²				
营销政策	认购： 2万元 优惠： ①返乡优惠17%；②清盘特价10-15%；③会员推荐优惠4%；④网购2000元减20000元（订金可退） 分期： 全款分期：首期10%，之后三个月一次，一次10%，最后两次15% 分销： 佑家佣金3%				
客户来源	北港地缘性客户为主、部分郑州市区及地市客户				
预售情况	取证日期：2020/7/8：G0419，16#，共计64套				



楼盘分析：

项目概况：项目位于郑州市航空港区领事馆区内，总规划2200亩大盘，周边规划有地铁11号线，以及1830亩冯庄生态文化公园。此次平推人和9号院，社区内规划10栋小高层（14-17F），此次平推的16#位于社区中心位置，北侧为社区中央核心景观泊心湖。

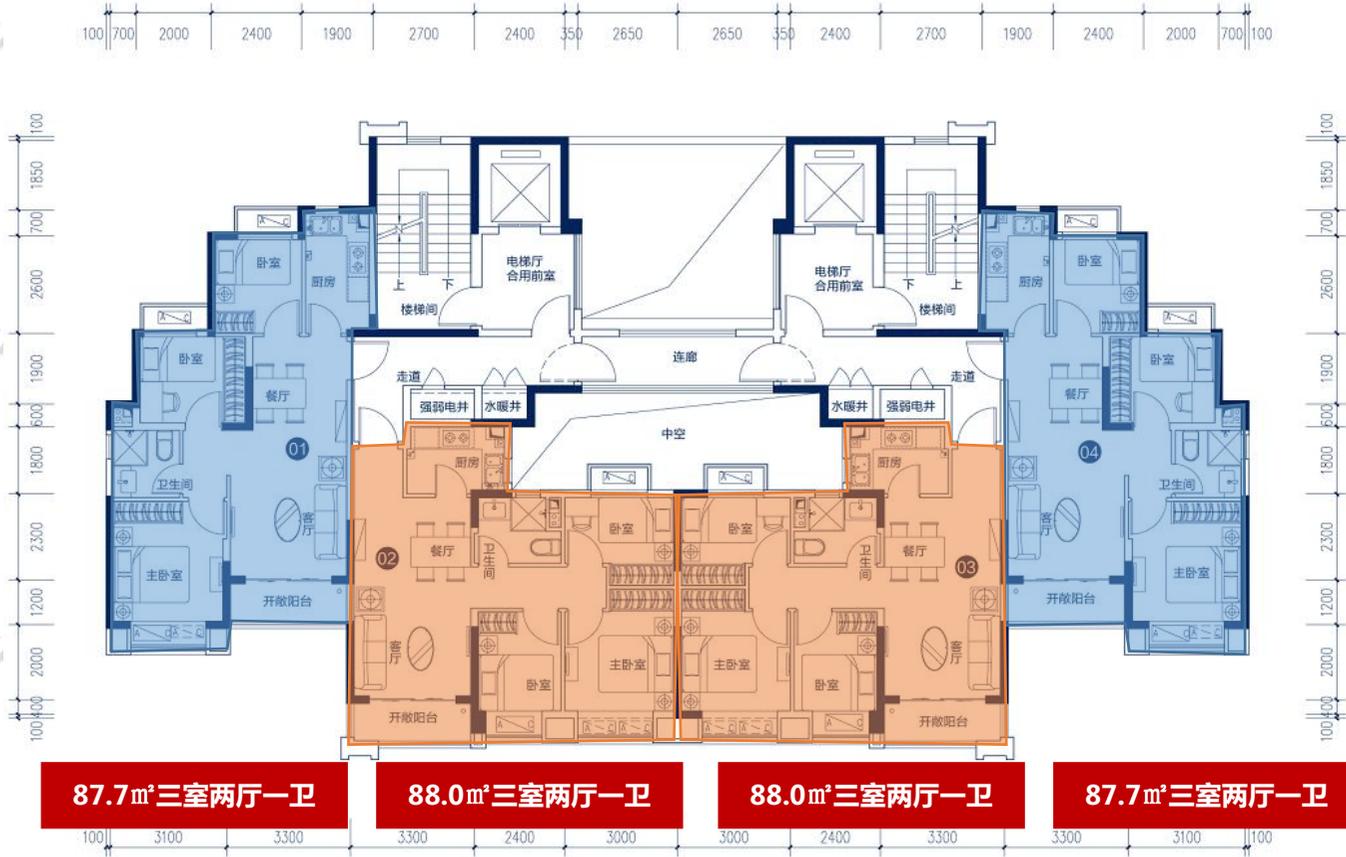
平推点评：

1. 项目持续性平推，推售节点密集；2. 渠道采用自渠（佣金1.5-2%）及佑家（佣金3%），佣金相比之前3.5%刺激力度低，带客量一般；3. 前期平销精装7800元/m²，此次开盘上涨300-400元/m²，且片区规划未落地，客户观望情绪高。

本案近期开盘	推出时间		2019-12-29	2020-3-19	2020-3-28	2020-5-1	2020-6-13	2020-7-4（平推）	2020-7-25（平推）	2020-8-21（平推）	2020-9-12（平推）	2021-1-16（平推）
	高层/小高层	推出楼栋	人和1号院、乐和6号院、地和6号院部分房源及地和5号院房源	人和1号院29#、乐和6号院6#、地和6号院9#	乐和6号院8#	乐和1号院26#	乐和1号院22/23#	地和院3号地22#	地和院3号地21#	地和院3号地20#	人和9号院20#	人和9号院16#
	成交价格（元/m ² ）	乐和6号院：8100；人和1号院：8300；地和6号院8300；地和5号院：8450（精装）	均价8500（精装）	均价8400（精装） 首层毛坯7800	均价8600（精装）	均价8600（精装）	均价8600（精装）	均价8700（精装）	均价8700（精装）	均价8100-8300（精装）	均价8100-8200（精装）	
	成交/供应套数	2034/2533	60/236	21/51	36/95	23/244	25/100	18/100	15/92	15/68	10/64	

推售动态 | 平推：恒大未来之光-产品分析

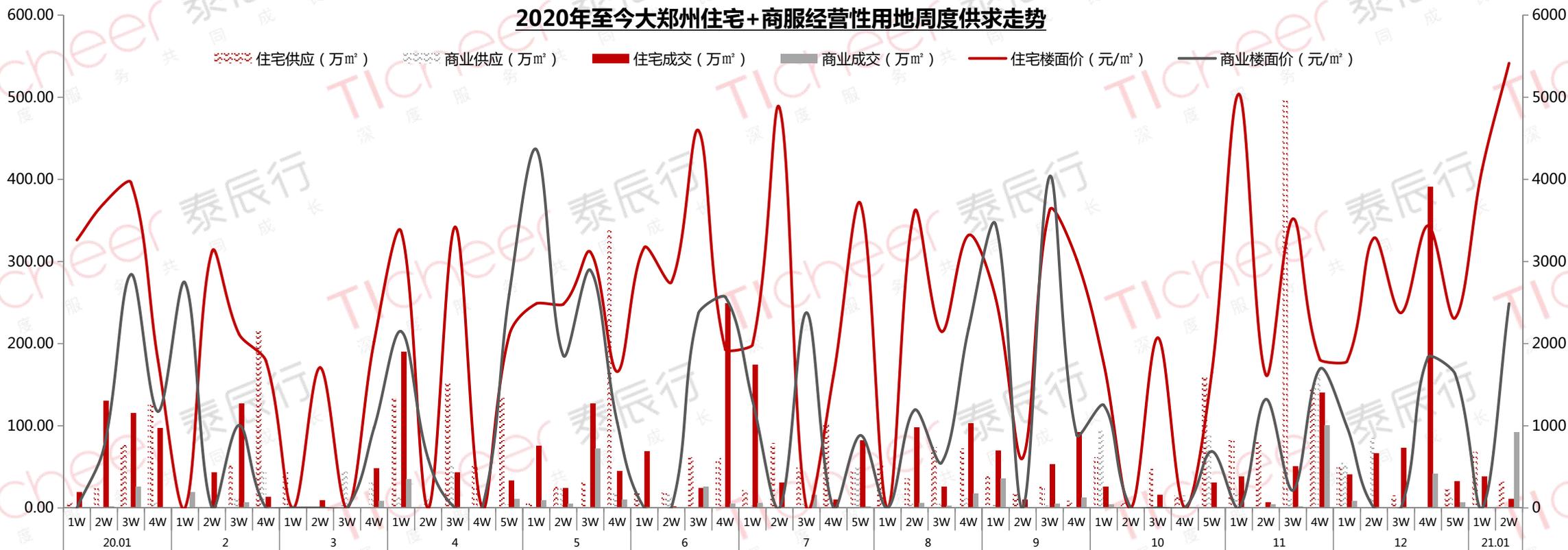
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	16#	1D	2T4	16F	2.9m	三室两厅一卫	87.7	8100-8200	32	5	16%
						2.9m	三室两厅一卫	88.0	8100-8200	32	5	16%
合计									64	10	16%	



土地市场

- 大郑州供应4宗土地，双湖科技城净地引关注；成交6宗土地，集中于二七华侨城及金水自贸区；预计下周竞拍二七区樱桃沟土地3宗。

本周市区和近郊各供应2宗土地，其中双湖科技城净地引关注；商业用地成交量居高位，金水自贸区集中摘地4宗



◆ **供应**：本周大郑州供应土地4宗，供应面积约211亩，计容建面约33.14万m²

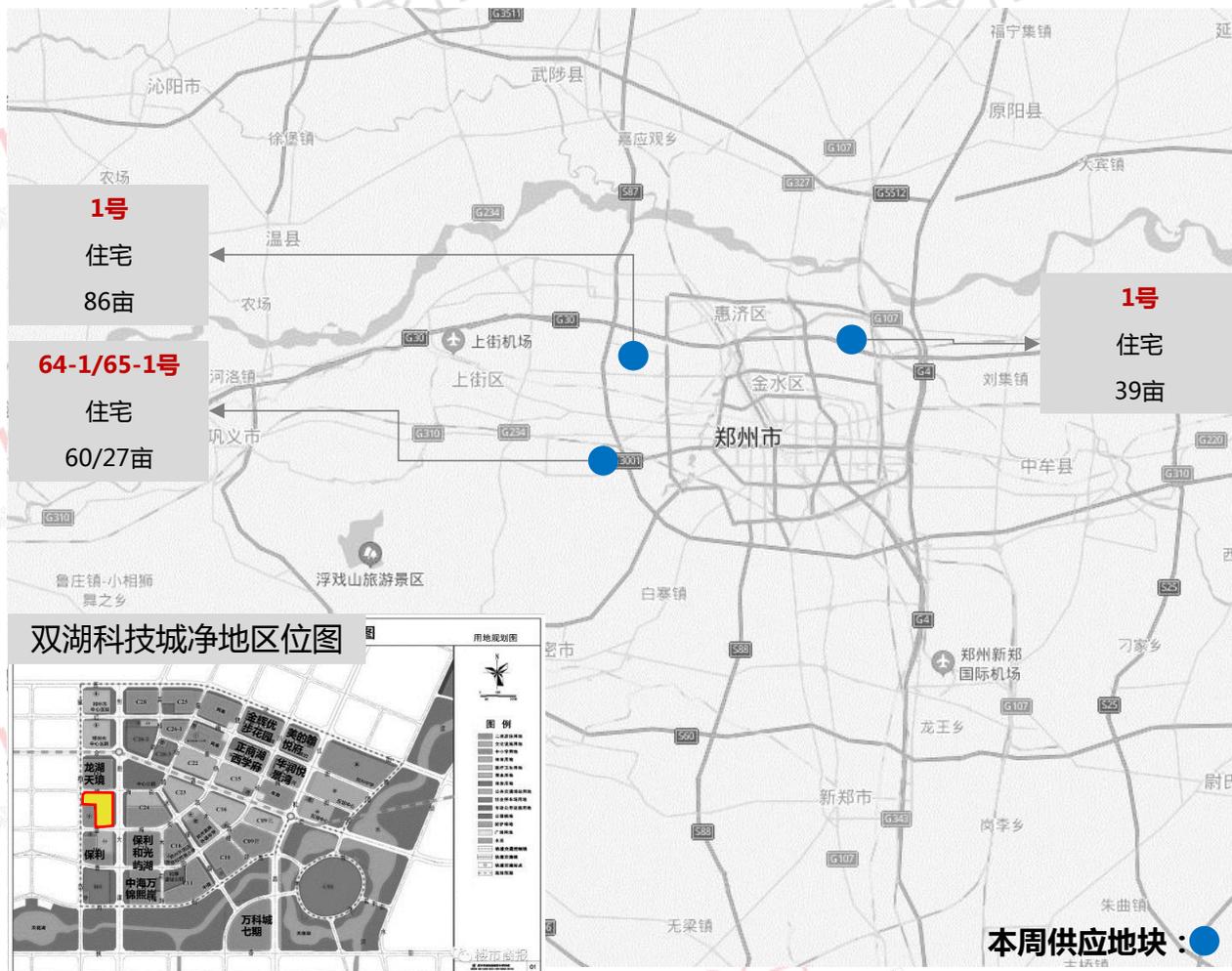
◆ **成交**：本周大郑州成交6宗土地，成交面积约453亩，计容建面约103.30万m²，地价约638万元/亩，楼面价约2798元/m²

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）

土地市场 | 本周供应：双湖科技城86亩净地出让

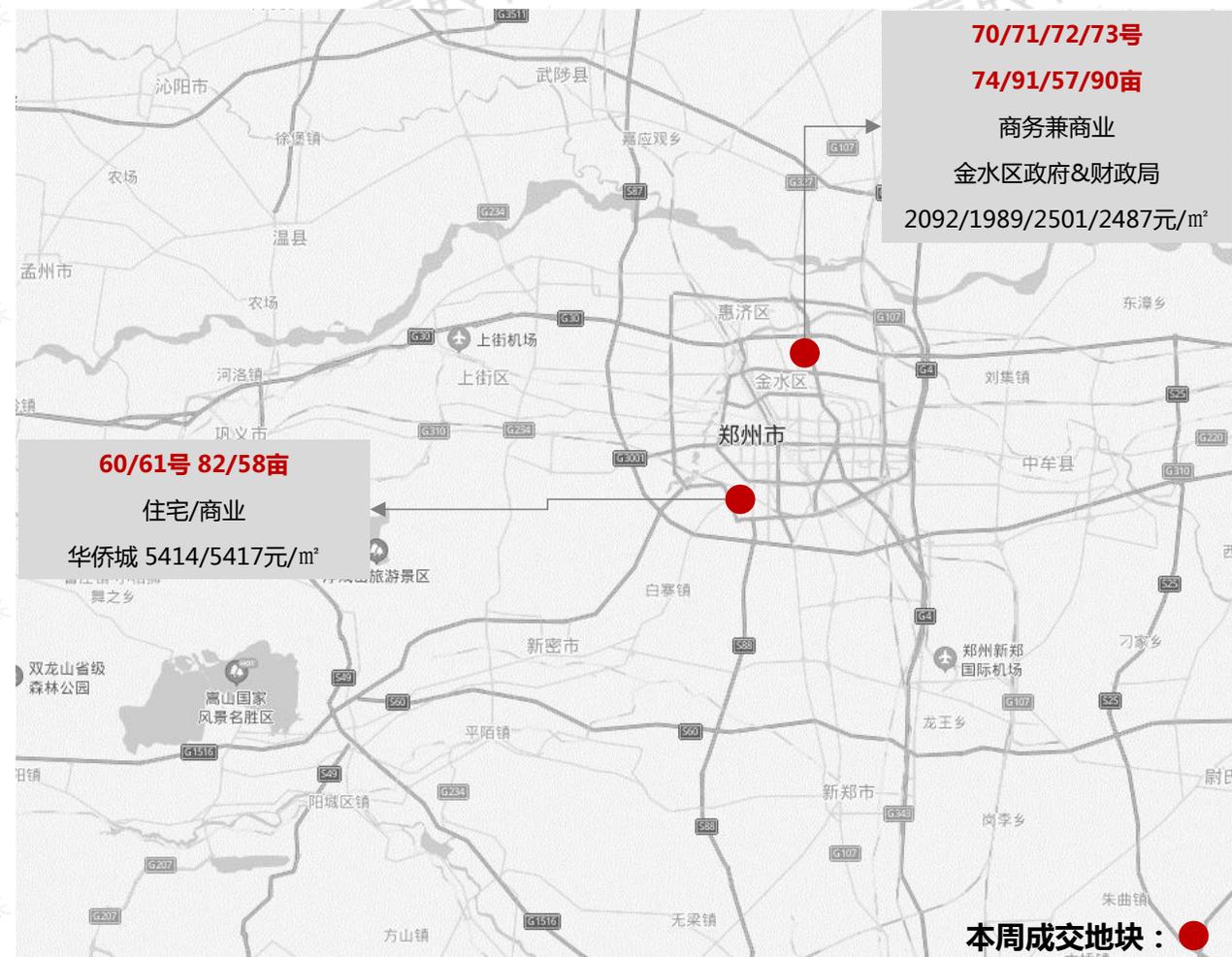
本周大郑州供应4宗土地，高新区双湖科技城1宗净地、金水区1宗安置地、荥阳市2宗深业后期地，共计211亩



地块编号	郑政高出〔2021〕1号(网)	郑政出〔2021〕1号(网)	荥政储(2019)64-1号	荥政储(2019)65-1号
竞拍日期	2021/2/22	2021/2/22	2021/2/10	2021/2/10
位置	绿梅街南、创新大道西	金宝路南、中央大道西	健康大道与荥泽西二路交叉口东南侧	健康大道与荥泽西一路交叉口东南侧
行政区域	高新区	金水区	荥阳市	荥阳市
用途	住宅	住宅(安置)	住宅	住宅
房企	—	—	深业	深业
项目名称	—	美盛万锦徐庄安置区	希望之舟	希望之舟
使用权面积(m ²)	57012.9	25683.43	40240.23	17877.56
使用权面积(亩)	86 净地	39	60	27
容积率	2	2.7	2.7	2.2
总建面(m ²)	11.40	6.93	10.86	3.93
起始价(万元)	56726	33442	21475	9010
起始单价(万元/亩)	663	868	356	336
起始楼面价(元/m ²)	4975	4823	1977	2291
竞买保证金(万元)	56726	16721	21475	9010

土地市场 | 本周成交：郑州华侨城及金水自贸区摘地

本周大郑州成交6宗土地，包括金水自贸区4宗商务商业地、郑州华侨城2宗后期地，共计453亩



地块编号	郑政出〔2020〕60号（网）	郑政出〔2020〕61号（网）	郑政出〔2020〕70号（网）	郑政出〔2020〕71号（网）	郑政出〔2020〕72号（网）	郑政出〔2020〕73号（网）
竞拍日期	2021/1/11	2021/1/11	2021/1/12	2021/1/12	2021/1/12	2021/1/12
位置	丹霞街南、立夏路西	柳江路南、立夏路西	柳林东路北、杨君路西	花园北路东、新龙路南	新龙路南、金明路东	新龙路南、金明路西
行政区域	二七区	二七区	金水区	金水区	金水区	金水区
用途	住宅	商业	商务兼商业	商务兼商业	商务兼商业	商务兼商业
房企	华侨城		金水区政府&财政局			
项目名称	郑州华侨城		郑州国际金贸港(天荣市场旧改)			
使用权面积 (m ²)	54958.46	38632.24	49386.01	60958.66	37901.18	60274.22
使用权面积 (亩)	82	58	74	91	57	90
容积率	2	2	4.4	4.7	3.3	3.6
总建面 (m ²)	10.99	7.73	21.73	28.65	12.51	21.70
成交价 (万元)	59505	41854	45466	56974	31284	53973
成交单价 (万元/亩)	722	722	614	623	550	597
成交楼面价 (元/m ²)	5414	5417	2092	1989	2501	2487
溢价率	0%	0%	0%	0%	0%	0%

预计下周二七区樱桃沟竞拍3宗住宅用地（建业足球小镇勾地），包括1宗60亩安置地，2宗共99亩商品房住宅用地

2021年1月3周（1.18-1.24）大郑州土拍预告



分类	市区								近郊				远郊			
	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
宗数	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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。

Ticheer 泰辰行

深度服务 共同成长

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>

泰辰行
共同成长

泰辰行
共同成长

泰辰行
共同成长

泰辰行
共同成长