

【2021年第4期】 郑州房地产市场周报

——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

- 多地出台楼市调控/房贷收紧政策，加强房地产调控
- 郑州市两会召开，最新成绩单出炉：潜力郑再提速



2020.12.31 《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》下发后，截止目前多地银行额度紧张，放款变慢，体现了房贷集中度管理政策在落地，一定程度限制市场交易，有助于促进当地市场交易的平稳

广州

1月27日起广州四大行的房贷利率全部上调。首套房房贷利率调整为LPR+55bp，即5.2%，二套房利率为LPR+75bp，即5.4%；而此前首套房贷利率为LPR+40bp，二套房则是LPR+60bp。

佛山

佛山5家银行上调首贷利率，较2020年12月增加5-25bp，且多家银行房贷额度吃紧，原来1-2个月放款速度将延缓至3-4个月。

郑州

1月27日，据传多家银行暂停二手房贷款业务，新房业务放款较为缓慢。部分银行未明确暂停放贷，但节制接单、降低放款速度。

区域	城市	银行	变化
西部	重庆	各银行	额度紧张
	成都	各银行	额度紧张
华北	北京	建设银行	额度紧张，批复变慢
	郑州	多家银行	节制接单，放款变慢
华东	南京	多家银行	额度紧张，放款变慢
	常州	招商银行、苏州银行	个别银行额度紧张
	泉州	兴业银行、民生银行等	额度紧张，部分银行利率高速
华南	广州	多家银行	额度收紧，房贷审批趋严
	佛山	多家银行	额度紧张，审核标准提高
	清远	招商银行	利率提高20个基点
	肇庆	各银行	多家银行暂停接单

1月上旬，已有西安、昆明、徐州、宁波、东莞等城市收紧

1、上海楼市调控再升级：法拍房纳入限购（2021.1.25）



- 继1月21日晚楼市调控新政“沪十条”后，1月25日，上海市浦东新区人民法院发布竞买公告，明确法拍房需要纳入限购范围，至此北上广深均将法拍房纳入限购。政策规定，竞买人参与竞买的，应当事先确定在本市具有购房资格，也就是单身限购一套，家庭限购二套。拍卖成交确认后，因买受人在本市无购房资格的，将依法承担悔拍等法律后果。此外，剩余价款需在十日内向执行法院提交。
- 法拍房容易绕过限购政策，限购政策的漏洞，上海此次政策升级，进一步体现了上海购房政策从紧从严的导向，形成了威慑性，有助于后续房地产市场的平稳健康发展。

2、上海银保监局发文，要求住房主体结构封顶之前银行不予发放住房贷款（2021.1.29）



- 1月29日晚间，上海银保监局印发《上海银保监局关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》，在个人住房贷款发放管理方面，《通知》明确将重点支持借款人购买首套中小户型自住住房的贷款需求，且只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款。
- 严格个人住房贷款发放管理，相当于准现房销售，提高了房贷的发放门槛，将使上海住宅项目周转速度减缓，拖慢房企销售回款的进度。

3、杭州楼市新政：落户未满5年限购一套住房，转让增值税征免年限由2年调整为5年（2021.1.27）



- 1月27日，杭州市发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，从住房限购、住房限售、税收调节和无房家庭认定标准及高层次人才优先购房政策等方面进一步加强调控。明确：落户未满5年限购1套住房；住房赠与他人的，赠与人满3年方可购买限购范围内住房，受赠人家庭须符合限购政策；中签率10%以下、无房家庭优先购房房源限售5年；个人住房转让增值税征免年限由2年调整为5年。

1、郑州国际金贸港区域最新控规出炉 (2021.1.25)



- 郑州金水区郑州国际金贸港项目区域最新规划出炉，规划地块与1月12日至13日郑州国际金贸港项目建设用地8宗土地地块位置一致，规划范围位于郑州市中心城区北部，行政区划隶属于金水区，由新龙路、中州大道、柳林东路、花园北路四条城市道路所围合区域，规划用地总面积为38.2公顷（折合573亩）。郑州国际金贸港的建设规划愈来愈明晰，郑北新地标或将启动建设。

2、郑州土地财政适当向区级倾斜 (2021.1.27)



- 1月27日，郑州市人民政府发布《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》，通知提出，调整土地出让收入分成，固定各项基金和资金计提比例，简化核算方式，提高资金周转效率，充分发挥财政资金使用效益。保障市区两级利益平衡，适当向区级倾斜，优化土地供应，提高出让效率，增强财政保障能力，助力经济社会高质量发展。
- 通知适用于四个开发区、市内五区。上述范围内所有土地出让收入缴入市级国库，纳入市级政府性基金预算管理，支出一律通过政府性基金预算从土地出让收入中予以安排。郑州航空港区土地出让收支管理实行“封闭运行、单独核算”。土地出让总价款扣除33%的计提事项后，剩余67%的成本和净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。

3、《河南省城镇土地使用税实施办法》自3月1日起施行 (2021.1.27)



- 1月27日，《河南省城镇土地使用税实施办法》正式公布，自2021年3月1日起施行。
- 《办法》明确，城镇土地使用税每平方米年税额标准为，郑州、洛阳市1.5元至30元；开封、平顶山、安阳、新乡、焦作、南阳、商丘市1.5元至28元；鹤壁、濮阳、许昌、漯河、三门峡、信阳、周口、驻马店市和济源示范区1.2元至24元；县级市0.9元至18元；县城、建制镇、工矿区0.6元至12元。
- 《办法》还明确，国家机关、人民团体、军队自用的土地；由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地；宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地；市政街道、广场、绿化地带等公共用地；直接用于农、林、牧、渔业的生产用地；经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从使用的月份起免缴城镇土地使用税5年至10年等内容。

1月30日，郑州市两会政府工作报告出炉，20年全市经济稳步向上，21年围绕科技创新、新兴产业、现代金融业、数字经济等产业持续助推郑州国家中心城市建设

2020年成绩单

GDP
12003亿

建成区面积
1200K^m²

五年净流入人口
260万+

引进高层次人才
1042名

进出口总额
中部城市第一

全市生产总值增长
3%

一般公共预算收入增长
3%

固定资产投资增长
3.6%

居民人均可支配收入增长
3.7%

2021年发展目标

全市生产总值增长
7.5%+

一般公共预算收入增长
5%

固定资产投资增长
6%

社会消费品零售总额增长
9%

2021重点发展产业

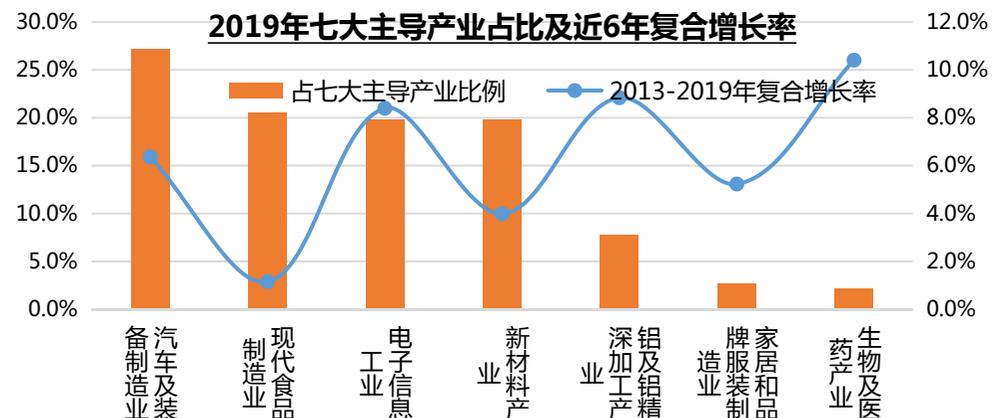
以龙湖北部、智慧岛、科学谷为主体，重点发展数字文创、信息技术、前沿科技等产业

申请建设“星火一链网”新型基础设施超级节点、加快中原鲲鹏生态创新中心运营、5G+示范工程实施等



- 聚焦电子信息、汽车、装备制造等重点产业做强主导产业
- 大力发展新能源产业，持续加大生物医药、物联网、人工智能、网络安全等重点产业培育力度，做大新兴产业

- 现代金融业：提升郑州龙子湖基金岛集聚效应
- 文旅产业：围绕沿黄文化带、环嵩山文化带、中心城区文化板块“两带一心”城市文化总体格局，推进全域旅游



市场监控

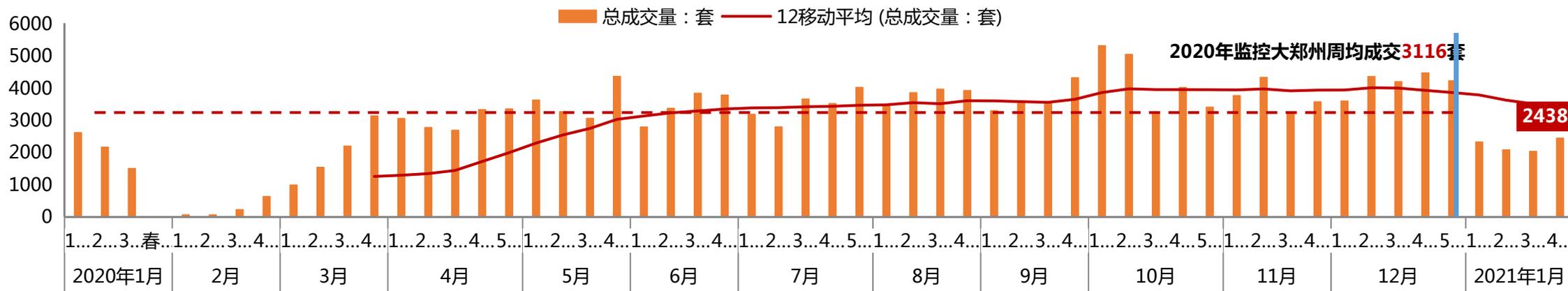
- 1月4周在售项目311个，成交2438套，环比+20%；单盘周均来访环比+3%，单盘周均成交量环比+14%
- 市区涨幅明显，近郊小幅上升



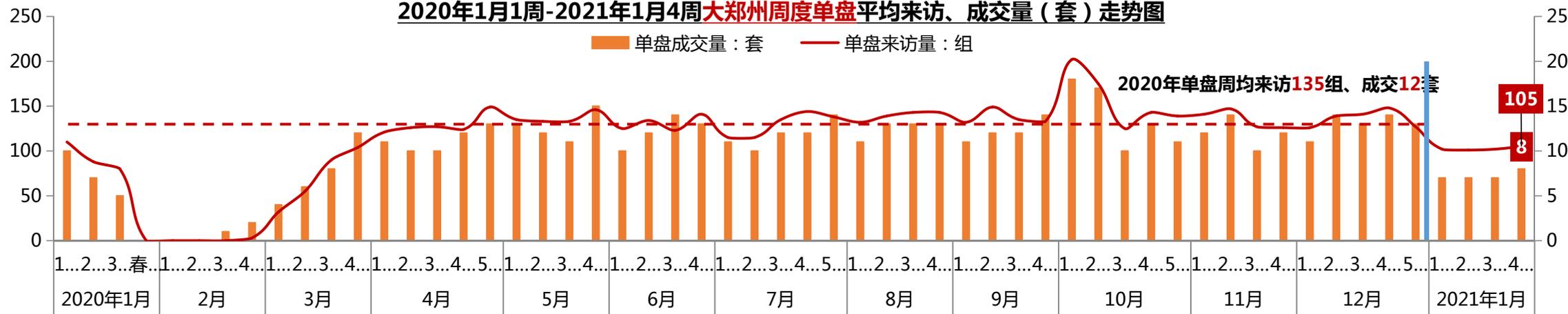
市场监控 | 整体数据：成交环比上升明显

1月4周在售项目311个，成交2438套，同比——（去年春节），环比+20%
单盘周均来访同比——（去年春节），环比+3%，单盘周均成交量同比——（去年春节），环比+14%

2020年1月1周-2021年1月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年1月4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；

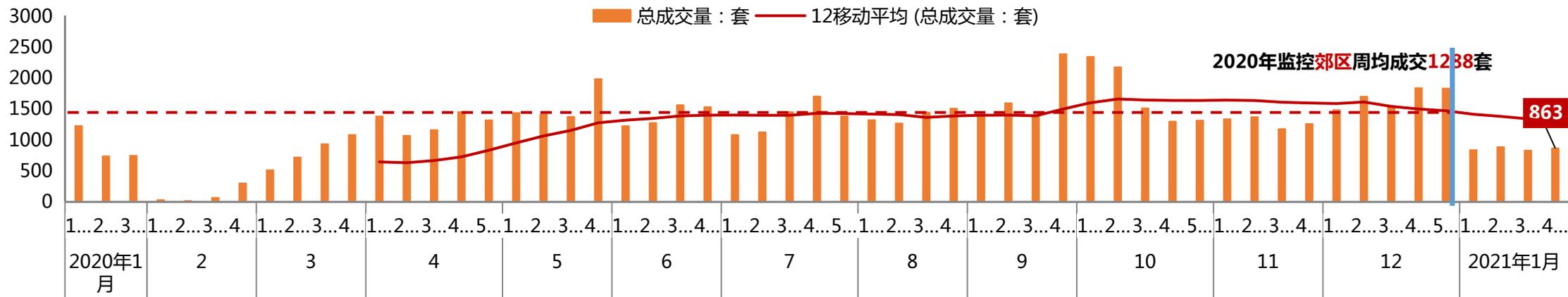
数据范围：1月4周大郑州实际监控到住宅项目325个，共计来访34091次，其中单盘平均来访105次；监控到住宅在售项目311个，共计成交2438套，单盘平均成交8套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目6个

1月4周市区成交1575套，环比+31%
近郊成交863套，环比+4%

2020年1月1周-2021年1月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年1月4周近郊周度整体成交量（套）走势图



住宅销售TOP10共计销售527套，环比+39%；住宅平销TOP20共计销售800套，环比+29%

★ 1.25-1.31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	美盛教育港湾	金水区	112	高层	18000-18500	1.21
2	融创城	管城区	61	高层、洋房	高层14000-15000 洋房17500-24000	0.66
3	康桥未来公元	管城区	59	高层	12700-13400	0.64
4	富田城九鼎华府	管城区	58	高层	13000-13300	0.63
5	碧桂园名门时代城	管城区	50	高层	精装12600-12800	0.54
6	中海云鼎湖居	郑东新区	45	小高层	精装30000	0.49
7	佳源名门橙邦	二七区	42	高层	14000-14500	0.45
8	万科星图	新郑	36	高层	精装9000	0.39
9	裕华城	中原区	32	高层	12500	0.35
10	金科中原	中原区	32	高层	12500	0.35

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	朗悦公园府	高新区	31	高层	15200	0.33
12	东润城	郑东新区	31	高层、洋房	高层11000-12000 洋房14000	0.33
13	康桥那云溪	新郑	31	高层、洋房	高层8300-8600 洋房9500	0.33
14	瀚宇天悦城	金水区	30	高层	毛坯19000	0.32
15	富田城九鼎公馆	管城区	28	高层	15500-16000	0.30
16	郑州华侨城	二七区	26	高层、洋房	高层12500-13500 洋房15500	0.28
17	汇泉西悦城	中原区	25	高层、洋房	高层9900-12300 洋房13500-14000	0.27
18	碧桂园西湖	高新区	24	高层	精装14300, 毛坯12800	0.26
19	恒大养生谷	荥阳	24	小高	精装7000	0.26
20	保利海德公园	金水区	23	高层	精装18500	0.25

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

本周市区及近郊6个项目新增预售，其中待售住宅共**1278套**，待售面积**13.78万m²**

区域	预售许可证号（预售后）	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 ）
中牟	(2021)郑房预字第ZM210003号	绿地·香颂二期	绿地香颂	2021/1/25	E-3/E-4#	0.83	48	待售：别墅14500-20000毛坯
中原区	【2021】郑房预售字（5291）号	裕华城书香苑	裕华城	2021/1/25	14#	1.32	128	待售：高层12800-13800毛坯
高新区	(2021)郑房预字第GX2021004号	碧桂园西流湖名城九号院	碧桂园西湖	2021/1/28	9#	3.09	340	待售：高层12800毛坯,预计2月初推
金水区	【2021】郑房预售字（5292）号	美盛教育港湾二期知学苑（一期）	美盛教育港湾	2021/1/25	3/9/10/19#	8.54	762	待售：高层10/19#18500毛坯
								已售：高层3/9#18500毛坯
管城区	【2021】郑房预售字（5289）号	阳光城11号院	阳光城	2021/1/22	3/4/5/7/8#	11.35	974	已售：高层14000毛坯
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1117）号	星联枫桥湾西苑	星联枫桥湾	2020/11/30	3/6#	0.88	52	已售：洋房3#毛坯6#精装19000-25000
合计						26.00	2304	

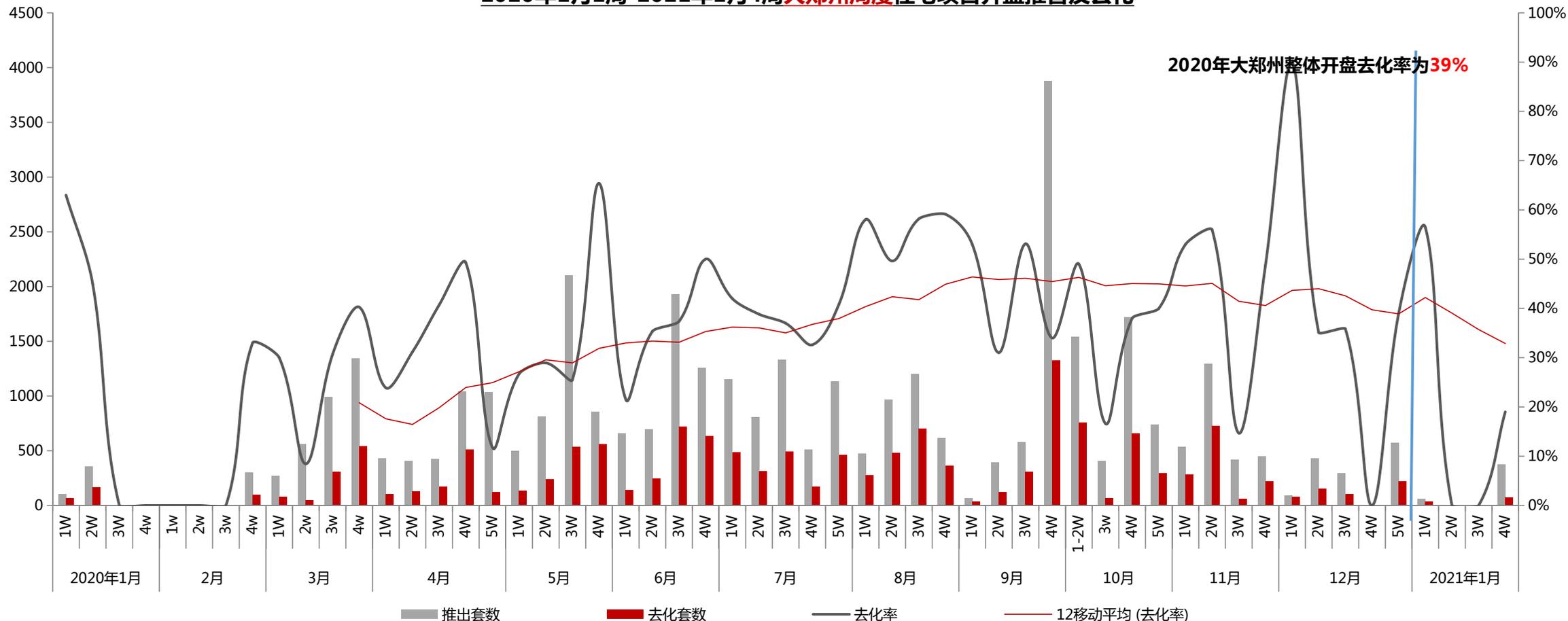
推售动态

- 本周1个项目集中开盘，推出372套，去化70套，去化率19%
- 1个项目平推，共推出198套，去化18套，去化率9%



本周大郑州1个住宅项目开盘，去化保持低位

2020年1月1周-2021年1月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化

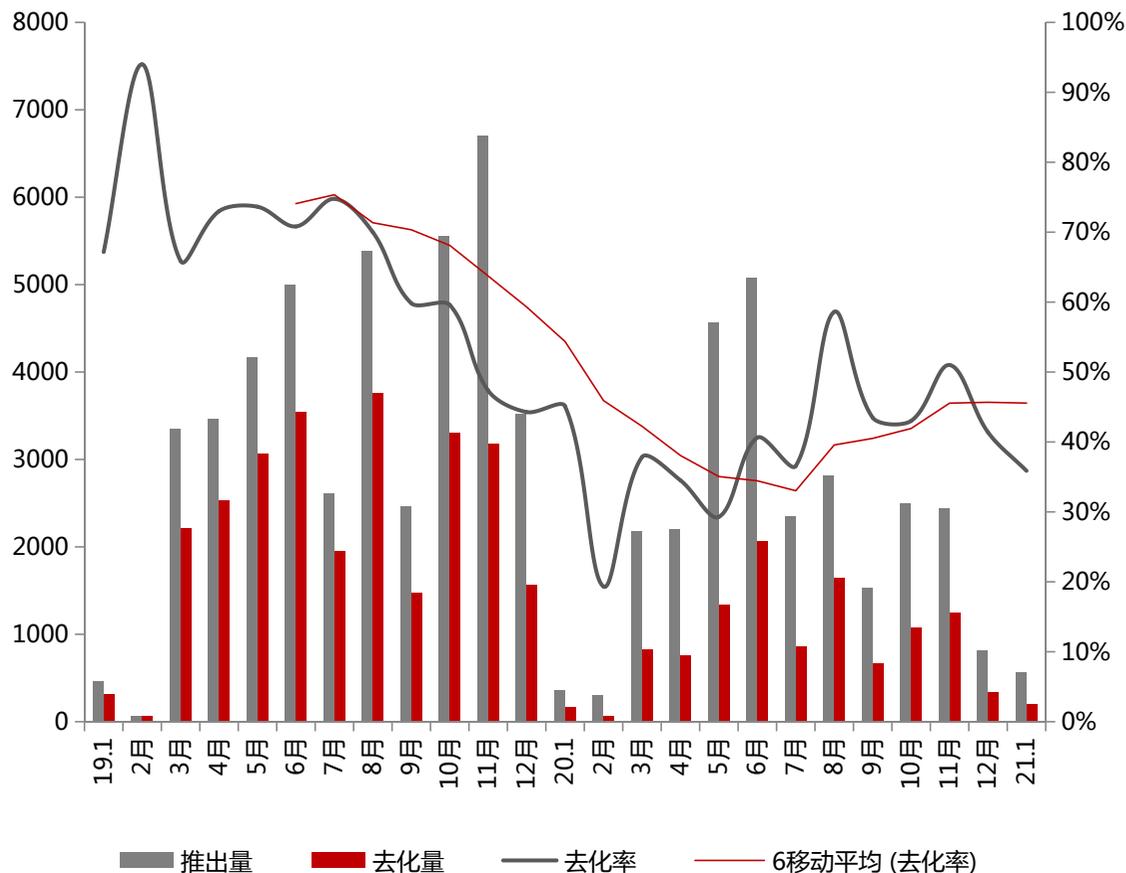


数据来源：泰辰行技术中心；

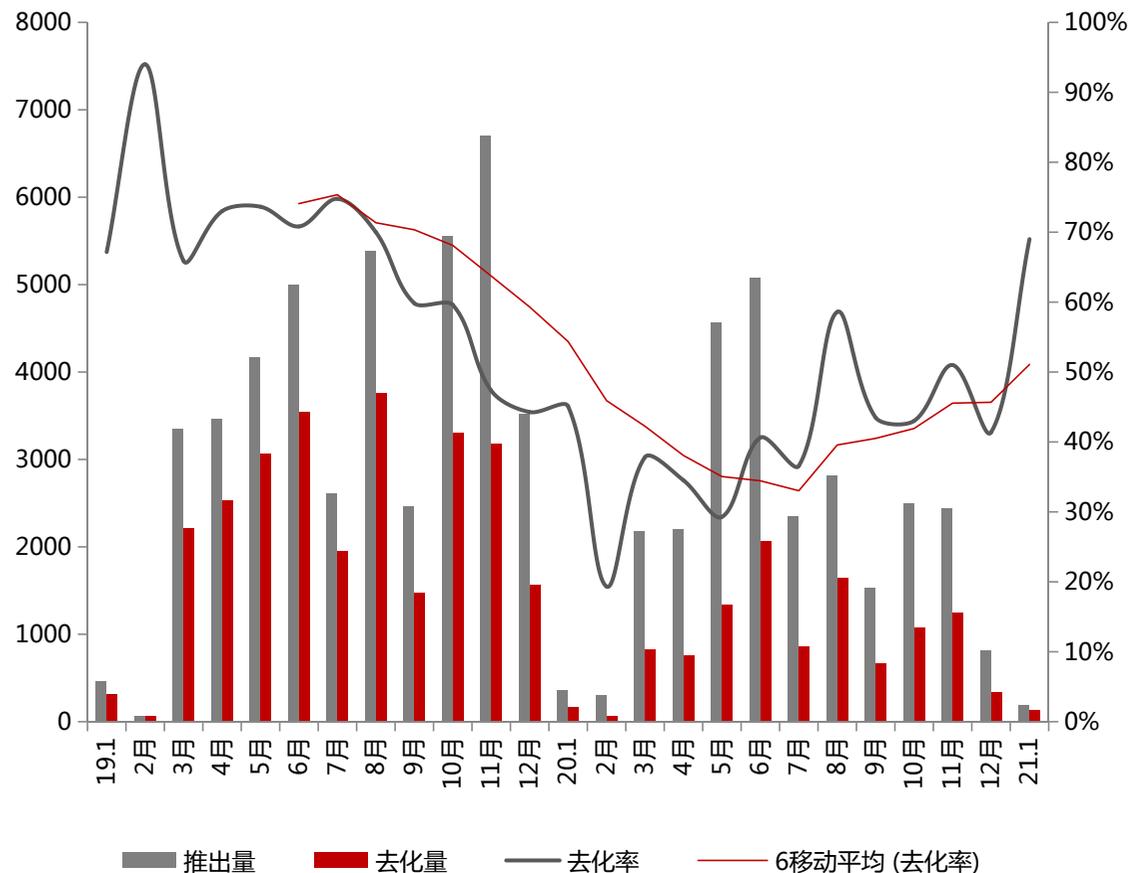
数据范围：市区包含二七区、高新区、管城区、惠济区、金水区、经开区、郑东新区、中原区；近郊包含航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区

本周大郑州1个住宅项目开盘，1个项目平推，均位于市区

2019年1月-2021年1月市区住宅项目开盘推售及去化



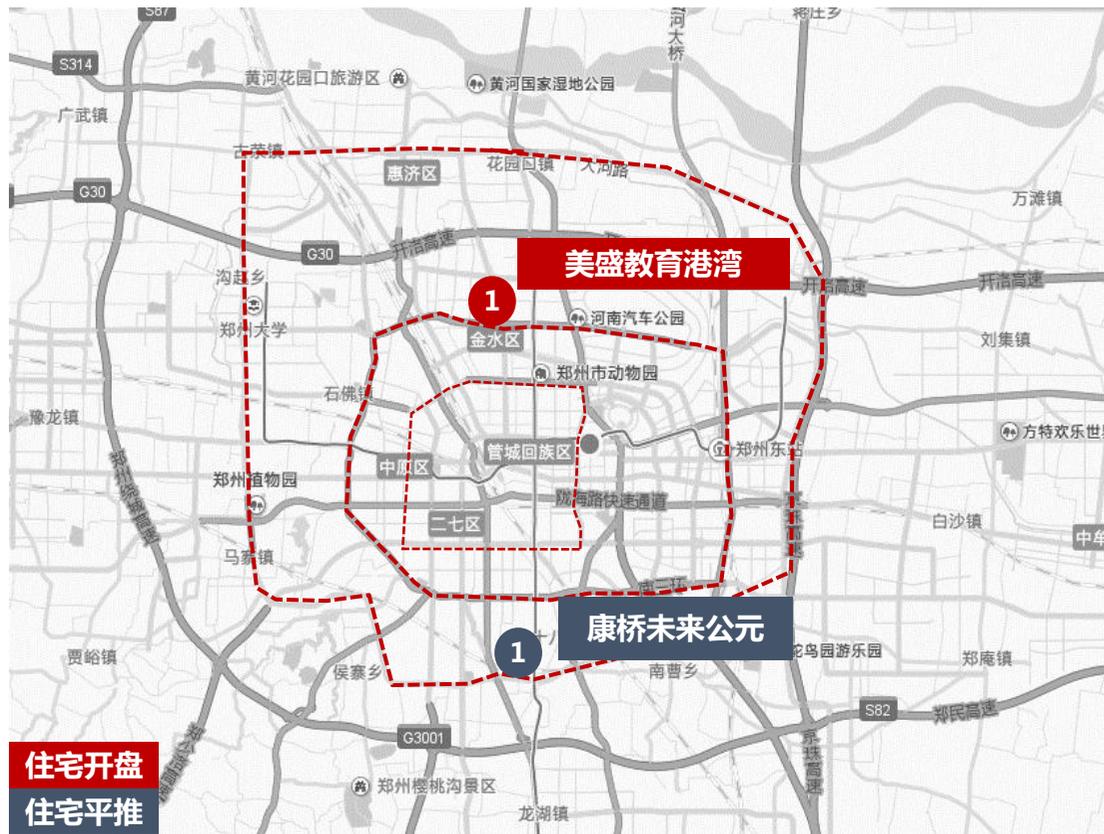
2019年1月-2020年1月郊区住宅项目开盘推售及去化



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

本周大郑州**1**个项目开盘，共推出**372**套，去化**70**套，去化率**19%**，**1**个项目平推



住宅开盘
住宅平推

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	美盛教育港湾	高层	毛坯	18500	372	70	19%	
开盘合计						—	372	70	19%
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	平推	康桥未来公元	高层	毛坯	12700-13400	198	18	9%	
平推合计						—	198	18	9%

推售动态 | 开盘：美盛教育港湾-销售概况

1月25日，针对二期知学苑高层3/9#房源，共计推出372套，截止当天去化70套，去化率19%

所属区域	金水区		所属板块	省体育中心板块	
项目位置	北三环北、普庆路西		开发公司	郑州美盛置业有限公司 (美盛)	
占地	1600亩 (二期占地112亩)	建面	550万m ² (二期建面58万m ²)	容积率	5.99
营销团队	自销		解筹率	18%	
蓄客及到访	1月7日启动认筹，认筹400组左右，当天到访260组，水客居多				
成交价格	均价18500元/m ² (毛坯)				
竞品价格	瀚宇天悦城19000元/m ² (毛坯)				
营销政策	<p>认购：5万； 优惠：①1万认筹，总房款每天优惠1000元直到开盘；②24小时签约减1万，48小时签约减5千；③正常按揭95折，全款94折；④分期一年96折，两年98折 (以上优惠可叠加) 分期：首付10%，剩余一年四次付清/二年四次付清； 分销：房友、58爱房，贝壳三家，佣金1.5%-2% (1.5亿起跳)。</p>				
客户来源	以金水区30-40岁之间客户为主要来源，重点关注项目周边教育配套				
预售情况	预售证号：【2021】郑房预售字 (5292) 号，3/9/10/19#，762 (住宅) 44 (商业服务)				



新推 在售 待售 售罄

楼盘分析：项目概况：项目总占地1600亩，涵盖庙李和陈砦地块，总建面550万m²。项目以教育为核心，打造住宅、学校、公寓、星级酒店、写字楼、商业于一体的城市综合体。项目周边配套丰富，临近宜家、瀚海北金、正弘城等商业；交通方面，临近文化路、北三环等主干道；地块内签约外国语中学及纬五路小学。项目二期容积率达5.99，居住舒适度有一定影响，地块临近陈寨花卉市场及海洋馆。
开盘点评：本次开盘去化一般

1、地块素质：临近北三环高架，高容积率5.99、低绿化率25%，居住舒适度差；**2、产品设计：**本次推出的9#2T6设计，梯户比高，户型较差；**3、水客充筹：**蓄客数量看似充足，实则水客居多，叠加推货量大，解筹率/去化率双低；**4、市场状况：**市场行情低迷，客户观望情绪重。

本案近期开盘	高层	推出时间	19-8-24	19-9-19	19-11-27	19-12-05	20-3-08	20-4-29	20-08-08	20-08-29	20-10-11	21-01-25
		推出楼栋	高层2/3#	高层4#	高层1#	高层5#	高层11#	高层9#	高层6#	高层7#	高层8#	知学苑高层3/9#
		成交价格 (元/m ²)	17500	18000	18100	18000	18000	18500	18500	18500	18600	18500
		成交/供应套数	340/528	100/297	48/306	28/202	16/202	20/261	98/226	72/256	45/236	70/372

推售动态 | 开盘：美盛教育港湾-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	3#	1D	3T6	34F	2.9m	两室两厅一卫	83	17700	31	70	19%	
							三室两厅一卫	100	18500	93			
							三室两厅两卫	110	18500	31			
							四室两厅两卫	144	18500	31			
	高层	9#	1D	2T6	34F	2.9m	三室两厅两卫	105	18500	62			
							三室两厅两卫	121	18800	62			
							三室两厅两卫	123	18800	62			
	合计										372	70	19%

高层3#平层图

83m²两室两厅一卫



144m²四室两厅两卫

100m²三室两厅一卫

110m²三室两厅两卫

高层9#平层图

105m²三室两厅两卫

105m²三室两厅两卫



123m²三室两厅两卫

121m²三室两厅两卫

123m²三室两厅两卫

推售动态 | 平推：康桥未来公元-销售概况

1月27日平推6#地二期高层2#，共计推出198套房源，截止当天去化18套，去化率9%

所属区域	管城区		所属板块	南四环板块	
项目位置	紫荆山路与南水北调运河交会处		开发公司	郑州康桥房地产开发有限责任公司（康桥）	
占地	总占地2107亩 (二期27亩)	建面	总建面156万m ² (二期8.9万m ²)	容积率	3.59
营售团队	自销		解筹率	—	
蓄客及到访	无蓄客，现场到访约80组				
成交价格	高层（毛坯）12700-13400元/m ²				
竞品价格	碧桂园名门时代城高层（精装）均价12600-12800元/m ² 融创城高层均价（精装）14000-15000元/m ²				
营销政策	认购： 2万 优惠： ①2万抵7万，②正常按揭优惠5%，③使用首付分期少2%优惠，④老带新优惠5000元 分期： 首付10%，剩余3年按月付，无息（融360第三方首付贷，开发商贴息，单人最高贷款20万，夫妻双方最高贷50万） 分销： 58、房友，佣金1-1.5万/套				
客户来源	管城区、二七区地缘性客户及首次来郑置业的刚需客户				
预售情况	无证平推				



楼盘分析：

项目概况：项目位于管城区南四环板块，紫荆山南路、京广快速路和南四环交汇处，柴郭城改，总占地2107亩；周边生态景观资源丰富，北侧800米为南水北调运河，南侧300米为郑西客运专线，有一定噪音影响；距离地铁2号线南四环站直线距离1公里；项目与海康威视合作打造智能化小区，签约创新街小学；但生活配套略显不足，商业、教育、医疗资源匮乏。

平推点评：

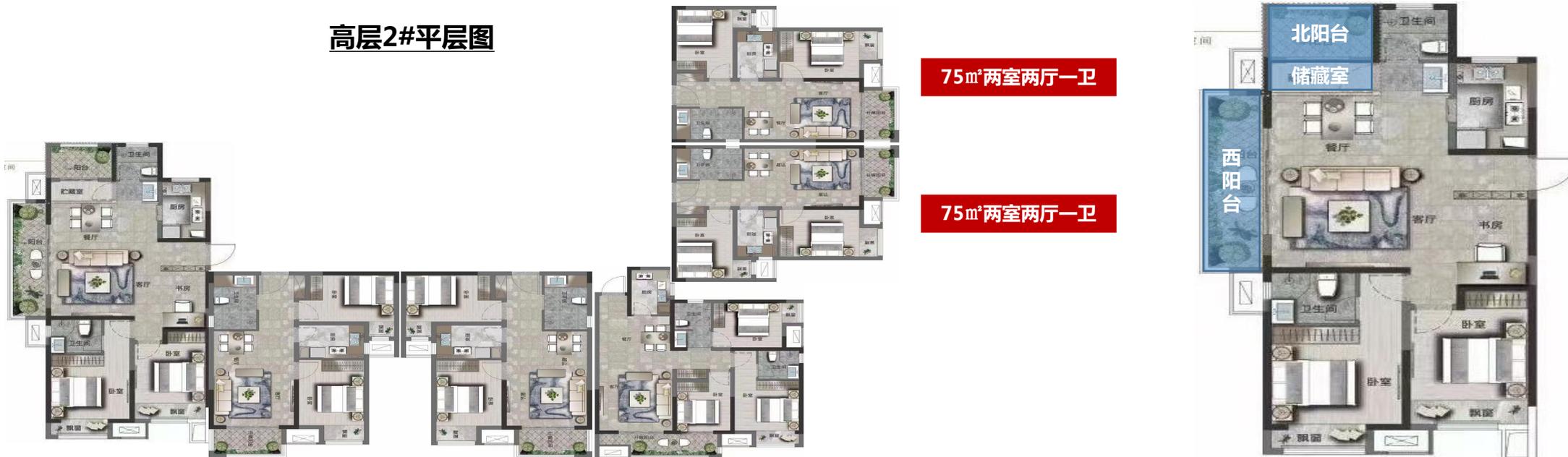
- 1、项目主打海康威视合作智能化小区并签约创新街小学，产品满足刚需置业需求，价格对比四环以外竞品项目相对较低，对客户有一定吸引力；
- 2、所在区域竞品多，在售货量充足，市场竞争激烈；
- 4、二期比一期位置更靠北，距离高铁线距离稍远一些，项目价格低开高走，相对一期价格上涨；
- 5、二期地块面积较小，仅三栋楼，居住人口较少，后期景观配套将会比较受限；且二期项目暂未取得预售证，年前订房，年后签约，客户有观望情绪。

本案近期开盘	推出时间	2020-11-15	2020-12-19	2021-01-27
	推出楼栋	7#地2/5/6/8#东单元	7#部分房源	二期2#
	成交价格（元/m ² ）	高层10800-12300（毛坯）	高层12100（毛坯）	高层12700-13400（毛坯）
	成交/供应套数	330/490	42/96	18/198

推售动态 | 平推：康桥未来公元-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	2#	1D	3T6	33F	2.9m	两室两厅一卫	75	12700-13000	66	5	8%
							三室两厅一卫	89	12900-13400	66	8	12%
							三室两厅两卫	111	12700-13200	33	3	9%
							三室两厅两卫	116	12700-13100	33	2	6%
合计									198	18	9%	

高层2#平层图



75m²两室两厅一卫

75m²两室两厅一卫

116m²三室两厅两卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

111m²三室两厅两卫

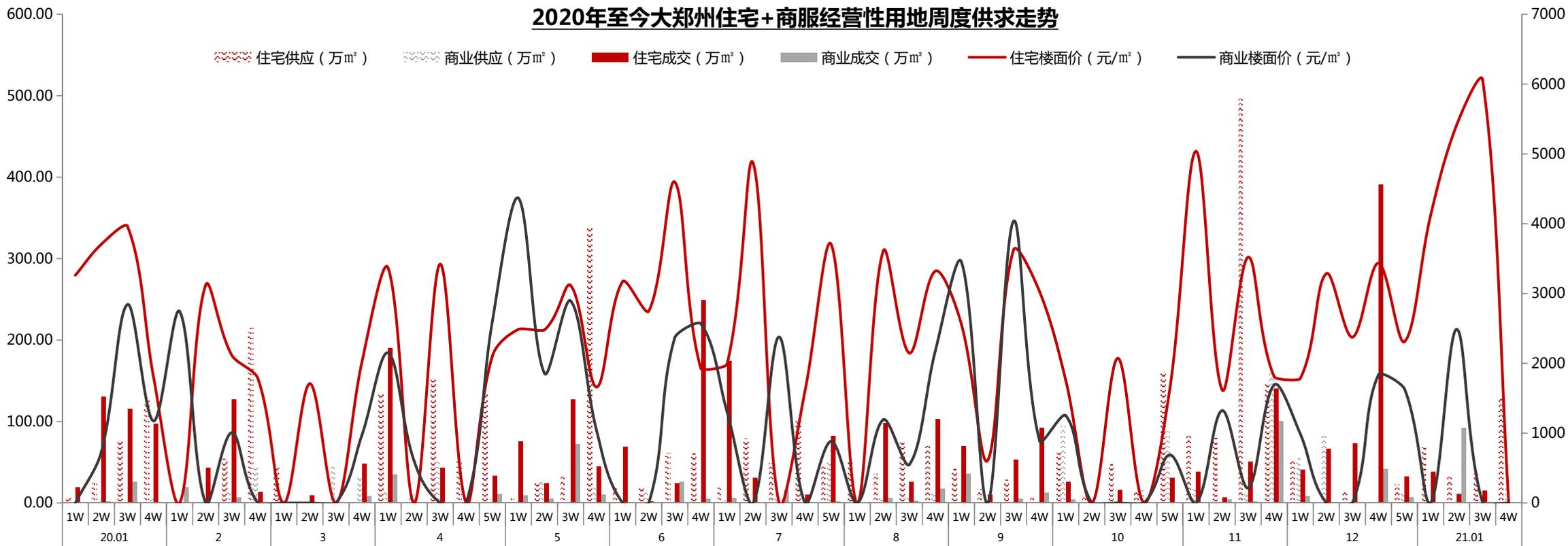
116m²三室两厅两卫

土地市场

- 大郑州供应12宗土地，6宗为经开区上汽集团产业配地；无成交；预计下周竞拍14宗土地，其中中牟县绿博板块集中竞拍8宗



本周市区供应12宗土地，6宗为经开区上汽集团产业配地；绿博板块部分土地屡次延期，一宗竞拍结果未公布



◆ **供应**：本周大郑州供应土地12宗，供应面积约644亩，计容建面约146.83万m²

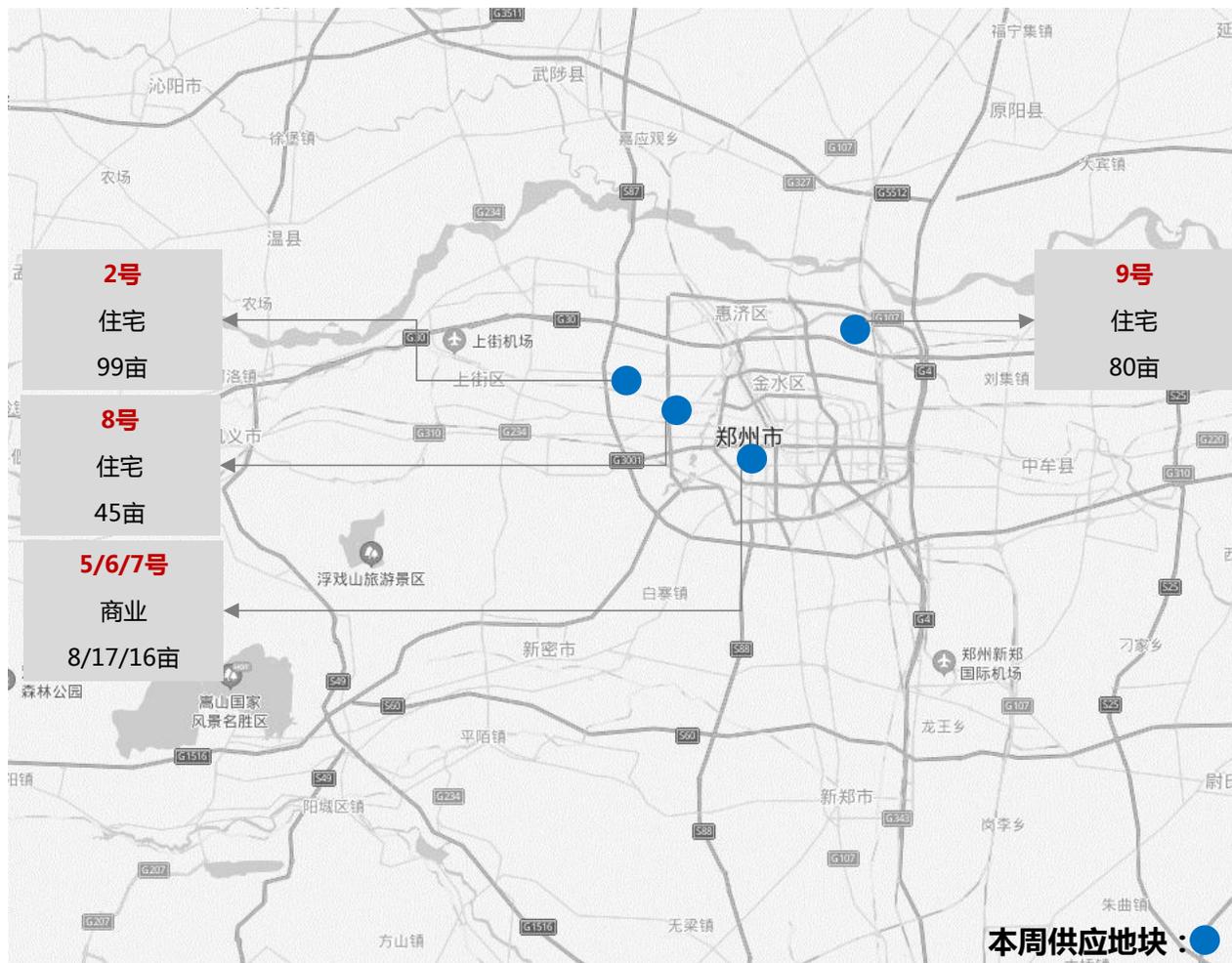
◆ **成交**：本周无成交，结果未公布一宗土地59亩

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：市区放量供应

本周大郑州市区**供应12宗土地**，为高新区融信朗悦时光之城（1宗）、中原区裕华城（1宗）、金水区美盛&万锦合作地（1宗）、二七区升龙城商业地（3宗），经开区上汽集团产业住宅配地（6宗），共计644亩



地块编号	郑政高出 〔2021〕 2号(网)	郑政出 〔2021〕 8号(网)	郑政出 〔2021〕 9号(网)	郑政出 〔2021〕 5号(网)	郑政出 〔2021〕 6号(网)	郑政出 〔2021〕 7号(网)
竞拍日期	2021/3/3	2021/3/3	2021/3/3	2021/3/3	2021/3/3	2021/3/3
位置	梅林路东、杜 英街北	樊楼路北、图 强路东	杨金路北、经 五街东	民安路南、齐 礼阁东路(齐 礼阁路)西	淮河东南、 齐礼阁东路 (齐礼阁路) 西	航海中路南、 兑周路(淮南 街)西
行政区域	高新区	中原区	金水区	二七区	二七区	二七区
用途	住宅	住宅 (安置)	住宅	商业兼商务	商务兼商业、 住宅	商务兼商业、 住宅
房企	融信+朗悦	裕华	美盛&万锦	升龙	升龙	升龙
项目名称	融信朗悦时光 之城	裕华城	—	升龙城	升龙城	升龙城
使用权面积 (m ²)	66222.91	30119.02	53205.03	5345.93	11496.65	10451.41
使用权面积 (亩)	99	45	80	8	17	16
容积率	3.5	3.65	2.8	6.7	6.9	6.82
总建面 (万m ²)	23.18	10.99	14.90	3.58	7.93	7.13
起始价 (万元)	74683	41158	70670	12733	26933	24482
起始单价 (万元/亩)	752	911	886	1588	1562	1562
起始楼面价 (元/m ²)	3222	3744	4744	3555	3395	3435
竞买保证金 (万元)	37342	20579	35335	6367	13467	12241

经开区物流园区板块供应6宗土地，为上汽集团产业住宅勾地，共计379亩



地块编号	郑政经开出[2021]1号(网)	郑政经开出[2021]2号(网)	郑政经开出[2021]3号(网)	郑政经开出[2021]4号(网)	郑政经开出[2021]5号(网)	郑政经开出[2021]6号(网)
竞拍日期	2021/3/3	2021/3/3	2021/3/3	2021/3/3	2021/3/3	2021/3/3
位置	经开第二十七大街以西、经南四路以南	经开第二十六大街以西、经南四路以南	经开第二十六大街以西、经南四路以北	经开第二十七大街以西、经南四路以北	经开第二十七大街以东、经南四路以北	经开第二十七大街以东、经南三路以南
行政区域	经开区	经开区	经开区	经开区	经开区	经开区
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
房企	—	—	—	—	—	—
项目名称	—	—	—	—	—	—
使用权面积(m ²)	31251.26	39172.7	67859.93	41134.06	33165.29	39826.35
使用权面积(亩)	47	59	102	62	50	60
容积率	3	3	3.5	3	3	3
总建面(万m ²)	9.38	11.75	23.75	12.34	9.95	11.95
起始价(万元)	32834	41195	74174	43265	34885	41877
起始单价(万元/亩)	700	701	729	701	701	701
起始楼面价(元/m ²)	3502	3505	3123	3506	3506	3505
竞买保证金(万元)	32834	41195	74174	43265	34885	41877

注：

①竞买人需满足市政府第9次土地联审联批会（市长办公会议纪要〔2020〕74号）会议要求：竞买人或其股东（直接或间接）在郑州经开区要累计投资先进制造业不低于100亿元；项目达产后，年均实现工业产值应不低于200亿元。

②1号地需使用复垦券A券46.877亩，2号地需使用复垦券A券58.759亩，3号（网）地块需使用复垦券A券101.79亩，4号地块需使用复垦券A券61.701亩，5号地块需使用复垦券A券49.7479亩，6号地块需使用复垦券A券59.7395亩，竞买人参与竞拍时需持有不少于30%的复垦券。

③出让地块的出让价款交款期限为合同签订起10个工作日内。

本周供应地块：●

本周大郑州土地结果未公布/延期信息

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
2021/1/25	牟政出【2020】112号(网)	郑州国际文化创意产业园中原大道南辅道南、锦荣路东、墨香街西	中牟县	59	住宅	商品房	9.91	2.5	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布
2021/1/25	牟政出【2020】113号(网)	郑州国际文化创意产业园墨香街东、中原大道北辅道北、屏华路西	中牟县	56	住宅	商品房	7.52	2	—	—	—	—	—	—	—	延期
2021/1/25	牟政出【2020】114号(网)	郑州国际文化创意产业园新城北街南、墨香街东、屏华路西	中牟县	54	住宅	商品房	7.17	2	—	—	—	—	—	—	—	延期
2021/1/25	牟政出【2020】111号(网)	郑州国际文化创意产业园国华路北、锦荣路东、墨香街西	中牟县	66	住宅	商品房	10.97	2.5	—	—	—	—	—	—	—	延期
				235				35.57								

预计下周竞拍14宗土地，中牟县绿博板块集中竞拍8宗住宅用地，市区和远郊登封各竞拍1宗住宅用地、2宗商业用地

2021年2月1周 (2.1-2.7) 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	登封市
宗数	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	3

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>