

【2021年第9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

- 全国多地加强房地产市场监管力度
- 郑州航空港经济综合实验区条例施行，赋予其更大先行先试自主权



1、无锡住建局：发布规范二手房交易秩序的通知，建立二手住房价格信息发布机制（2021.3.2）



- 3月2日，无锡市住建局官网发布关于规范我市二手房交易秩序的通知。通知指出，**开展房地产市场秩序整顿工作**。组织有关部门对房地产中介机构进行“双随机”监管检查，对涉嫌存在捂盘惜售、价外加价、虚假广告、发布虚假房源信息、恶意哄抬房价、经营贷挪用购房、捏造和散布不实房地产消息等违法违规行为进行严肃查处，对查处结果进行公开曝光，并纳入诚信系统、公共信用信息系统等予以联合惩戒。
- 同时，**建立二手住房价格信息发布机制**。房屋交易管理部门应加强对中介机构及时、准确报送二手住房挂牌和成交数据等相关信息的指导，加强对热点片区、热点楼盘成交信息收集分析，及时公开合理成交价格区间，曝光典型炒作案例。

2、上海：严格新建商品住宅价格备案管理，实施住房满5限售（2021.3.3）



- 3月3日，上海市住建委等三部门联合发布《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》，进一步规范土地和商品住房市场。
- 《通知》明确上海市将实施住房限售。**对按照优先购房政策购买的新建商品住房，在购房合同网签备案满5年后方可转让**。除了明确限售，针对新房市场，《通知》还提出将严格新建商品住房价格备案管理。**对定价过高的项目，坚决予以调整**。
- 同时，**严格规范企业购买商品住房**。全面执行关于规范企业购买商品住房（包括新建商品住房和二手住房）的规定，严格审核企业购买的商品住房再次上市交易的年限限制。在新建商品住房项目开盘销售时，居民选房购房优先于企业。

3、杭州：法拍房纳入限购范围，严禁经营贷等资金违规流入楼市（2021.3.3）



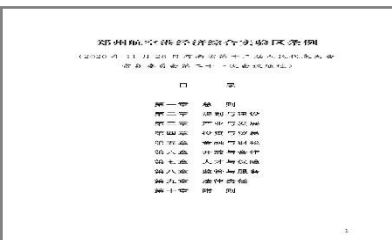
- 3月3日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》，**规定参与该市限购范围内住房司法拍卖的竞买人，须符合该市住房限购政策**。《通知》规定，**严格防范经营贷、消费贷违规流入房地产市场，严禁发放用于购房首付款或偿还首付款借贷资金的个人经营性贷款和消费贷款，严格个人经营贷和消费贷真实性审查，加强贷后资金管理**。在打击房地产中介机构违法违规行为方面，《通知》要求，**机构不得受理并对外发布挂牌价格明显高于合理成交价格的房屋信息**。对存在发布虚假广告、发布虚假房源信息等违法违规行为的中介机构及从业人员，依法依规采取约谈、暂停网签、列入行业失信“黑名单”等处理措施，涉嫌犯罪的移交司法机关处理。
- 目前全国法拍房限购城市有：北京、上海、广州、深圳、杭州、佛山、厦门、济南、南京、石家庄、东莞、珠海。杭州为继2月广东发布严禁经营贷流入楼市的又一调控城市。

1、郑万高铁重庆段全面进入铺轨阶段（2021.3.1）



- 3月1日，在重庆市万州区天城隧道施工现场，郑州至万州高铁（以下简称郑万高铁）重庆段第一组500米长钢轨稳稳落下，标志着郑万高铁重庆段全面进入铺轨阶段，离开通更近一步。
- 郑万高铁是我国“八纵八横”高速铁路网中沿江通道和呼南通道的重要组成部分，线路起于河南省郑州市，止于重庆市万州区，新建线路全长约818公里，设计速度时速350公里。其中，郑州至襄阳段已于2019年12月1日开通运营。重庆段已进入铺轨和工程建设冲刺阶段，铺轨（含站线）总里程约380公里。

2、《郑州航空港经济综合实验区条例》施行（2021.3.1）



- 3月1日起，《郑州航空港经济综合实验区条例》正式实施。《条例》是我国第一部航空经济区创制性地方立法，赋予其更大的先行先试自主权，实验区管委会行使省辖市级人民政府经济和社会管理权限以及省人民政府赋予的特殊管理权限，由省人民政府委托郑州市人民政府依法管理。
- 《条例》的出台，充分体现了省委省政府对航空港实验区‘授权、赋能、松绑’的发展理念，夯实了航空港实验区建设发展的法律基础，为全区高质量发展增添了活力和动能，对于促进河南经济高质量发展，积极融入‘双循环’新发展格局具有重要意义。

3、郑东新区2021年计划：新建9所学校、新增1.2万个学位（2021.3.3）



- 3月3日，郑东新区教育工作会召开，为发挥优质教育资源带动作用，今年，郑东新区将深化教育领域改革，促进各级各类教育优质公平发展，加快推进教育现代化、国际化、高质量均衡发展。郑东新区要采取“优质校+薄弱校”“优质校+乡村校”“优质校+新建校”等形式，开展集团化办学实践探索，进一步扩大优质教育资源覆盖面和受益面。
- 同时，郑东新区将加大学校建设力度，计划新建万通路小学、郑信路中学等9个项目，续建丰盈路中学等12个项目，预计总投资约16.95亿元；全面建成并投入使用中小学6所，增加学位12390个。

宏观经济指标：2020年在疫情重创下中国为全球唯一实现经济正增长的主要经济体，2021年作为“十四五”开局之年，目标制定更多考虑未来5年中国高质量发展，实现经济增长的连续性、稳定性和可持续性

2020年完成：

在全球主要经济体中唯一实现经济正增长

- ✓ 全年国内生产总值增长2.3%
- ✓ 为市场主体减负超过2.6万亿元
- ✓ 城镇新增就业1186万人
- ✓ 年初剩余的551万农村贫困人口全部脱贫、52个贫困县全部摘帽

遗留问题：

国内疫情防控仍有薄弱环节，经济恢复基础尚不牢固

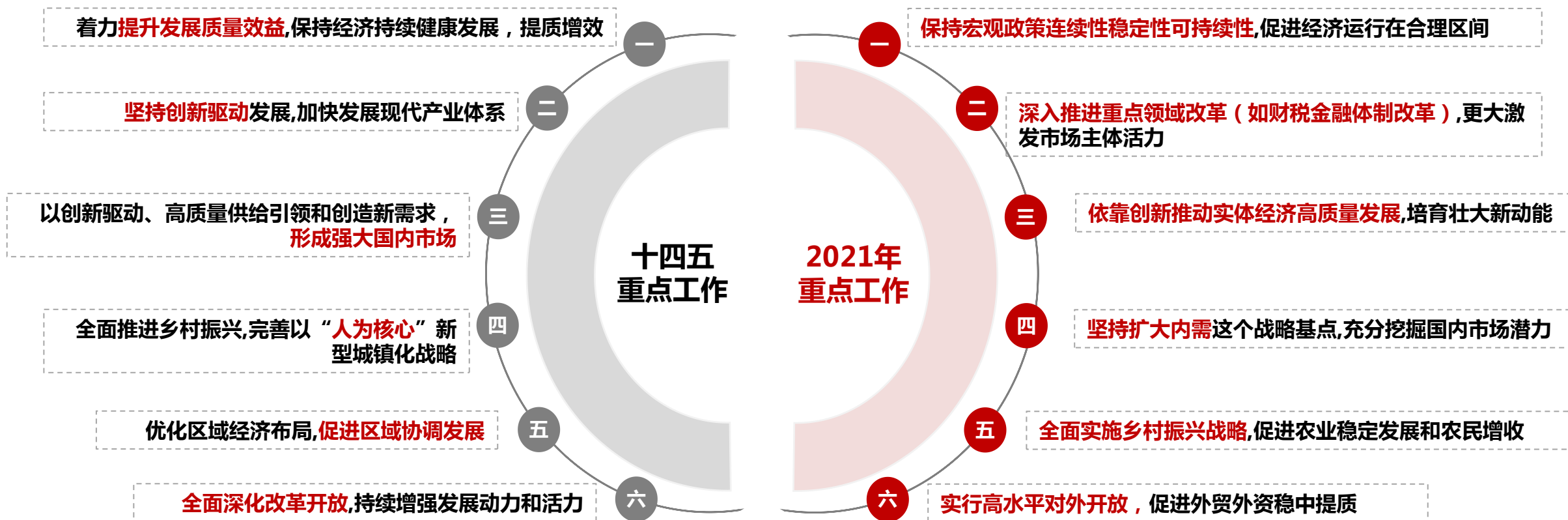
2021年目标：

实现中国经济增长的连续性、稳定性和可持续性

- ✓ 结合未来五年“十四五”规划制定目标及六大工作要点

各项	2021年目标	2020年完成	2019年完成
GDP增速	6%以上	2.3%	6.1%
城镇新增就业	1100万人以上	1186万人	1352万人
居民消费价格涨幅	3%左右	2.5%	2.9%
社会消费品零售总额	——	39.2万亿	超40万亿
常住人口城镇化率	65%	超60%	首超60%
宏观经济方向	经济增长的连续性、稳定性和可持续性	六稳六保	稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定
减税降费	优化和落实减税政策	超2.6万亿元	2.36万亿元
居民人均可支配收入	多渠道增加居民收入	3.2万元	超3万元
财政赤字率	3.2%	3.6%	4.89%
地方政府专项债券	3.65万亿元	3.75万亿元	2.15万亿元

2021年重点工作：经济发展强调提质增效，以深化供给侧结构性改革为主线，以科技创新为根本动力，科学精准实施宏观政策，坚持扩大内需战略，促进消费与投资有效结合，充分挖掘国内市场潜力



宏观调控方向：财政政策强调提质增效及可持续性，货币政策延续稳健宽松以扶持实体经济，尤其重视中小微企业融资难度，但仍强调处理好恢复经济与防范风险的关系，预防系统性金融风险

各项	2021年宏观政策方向	2020年
财政政策	积极的财政政策要 提质增效、更可持续 ；财政赤字率下调，不再发行抗疫特别国债	积极的财政政策要更加积极有为
宏观调控	加强定向调控、相机调控、精准调控	——
税收政策	继续优化和落实减税政策	加大减税降费力度
货币政策	稳健的货币政策要 灵活精准、合理适度 ，保持流动性合理充裕，宏观杠杆率基本稳定	稳健的货币政策要更加灵活适度
融资贷款	推动实际贷款利率进一步降低，继续引导金融系统 向实体经济让利 ；务必做到 小微企业融资更便利、综合融资成本稳中有降	务必推动企业便利获得贷款，推动利率持续下行



宏观政策整体延续稳健宽松，但强化提质增效及可持续性
把服务实体经济放到更加突出的位置，尤其重点扶持中小微企业
处理好恢复经济与防范风险的关系，预防系统性金融风险

房地产方向：房企融资仍难，房地产仍坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”基本定位，同时强调稳地价、稳房价、稳预期；另外重点强调解决大城市住房突出问题，土地附加条件大概率增加（如增加自持/配建租赁住房比例等），同时长租公寓、租赁住房将迎来发展契机

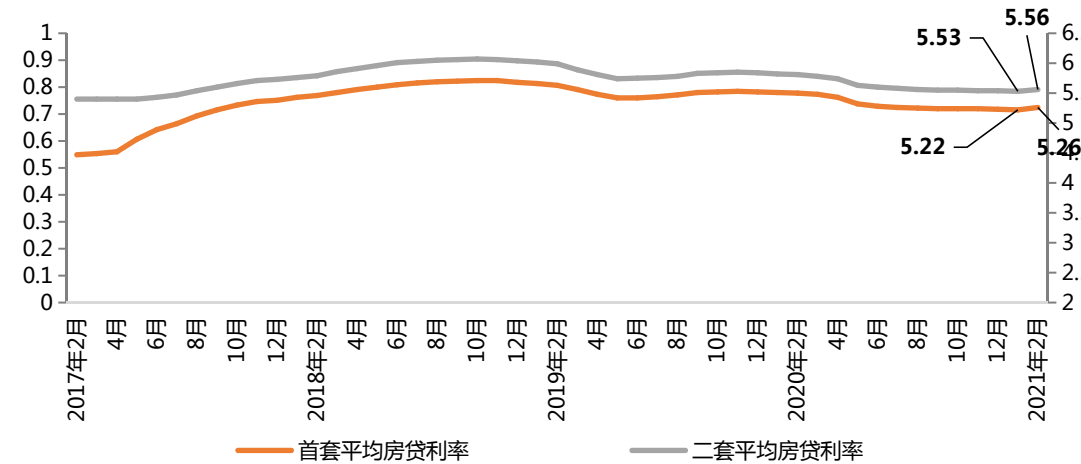


2021年对于房地产新增——解决好大城市住房突出问题

- 通过**增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法**，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

年后，受中央房地产贷款集中度管理制度影响，多家银行出现贷款额度不足问题，郑州建行、交行、工行等银行房贷利率上调

图：房贷利率走势（%）



2021年2月首套房贷款平均利率最高十城市

城市	2021年2月平均利率	利率值环比	LPR加点数
南宁	6.06%	18	137
成都	5.96%	1	131
无锡	5.90%	0	125
合肥	5.88%	0	123
郑州	5.76%	7	111
武汉	5.68%	0	103
惠州	5.67%	7	102
南昌	5.61%	2	96
贵阳	5.60%	-2	95
西安	5.48%	12	83

区域	项目名称	合作银行	调整前首套利率	调整后首套利率	调整前二套利率	调整后二套利率
惠济区	和昌水岸花城	渤海，建设，工行，广大，兴业	5.78%	5.88%	6.02%	6.13%
惠济区	中海湖滨世家	农行，中行，中信	5.64%	5.88%	5.88%	6.13%
高新区	大正水晶森林	建设、中原、光大	5.63%	5.78%	5.88%	6.03%
高新区	朗悦公园府	邮政、民生、中国	5.63%	5.63-5.88%	5.88%	6.13%
经开区	绿城诚园	建设银行	5.68%	5.88%	5.925%	6.125%
经开区	信保春风十里	交通银行	5.64%	5.88%	5.88%	6.13%
金水区	瀚宇天悦城	光大、建设、郑州、中行	5.80%	5.83%	5.95%	5.95%
金水区	华瑞紫金嘉苑	建行、交通	5.63%	5.88%	5.88%	6.13%
中原区	裕华城	建行	5.635%	5.88%	5.88%	6.125%
中原区	华瑞紫韵城	建行、交行	5.635%	5.88%	5.88%	6.125%
管城区	富田城九鼎公馆	工商、建行	工行5.63%，建行5.65%	工行未调整、建行5.75%	工行5.88%	未调整
管城区	正商生态城	工商、建行、农行、中原、广发、交通、渤海	5.63%	5.73%	5.88%	未调整
南龙湖	坤达江山筑	渤海 建行 中行	5.63%	5.88%	5.88%	6.125%

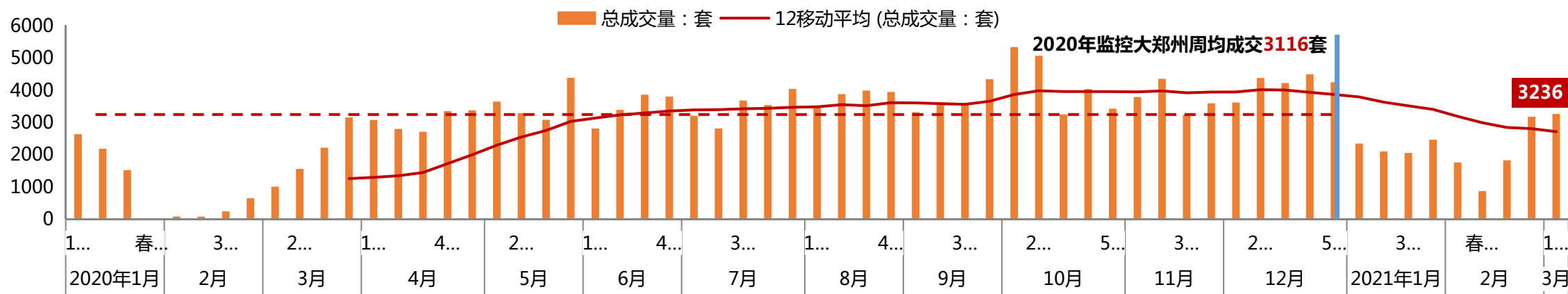
市场监控

- 3月1周在售项目319个，成交3236套，环比+3%；单盘周均来访环比+19%，单盘周均成交量环比-17%
- 高新区项目供应放量

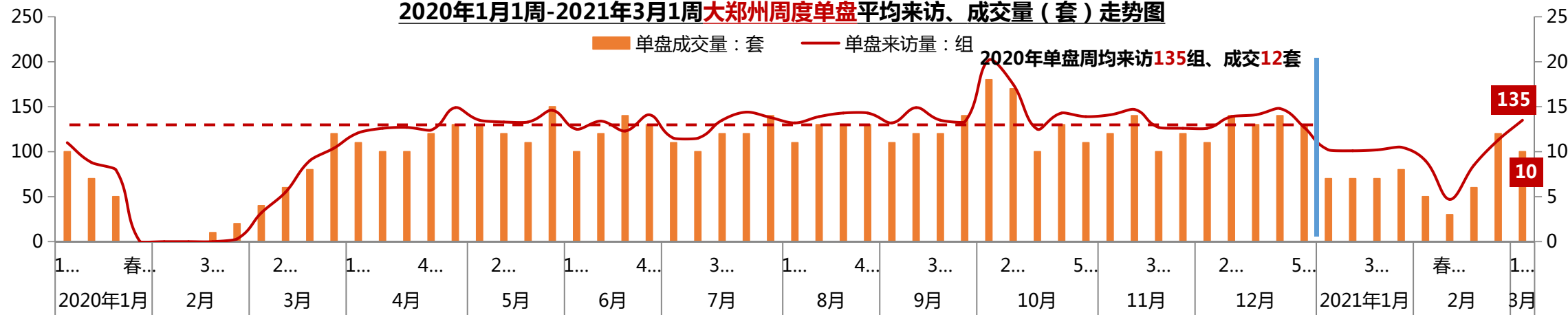


3月1周在售项目**319个**，成交**3236套**，环比+3%
单盘周均来访**环比+19%**，单盘周均成交量**环比-17%**

2020年1月1周-2021年3月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年3月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

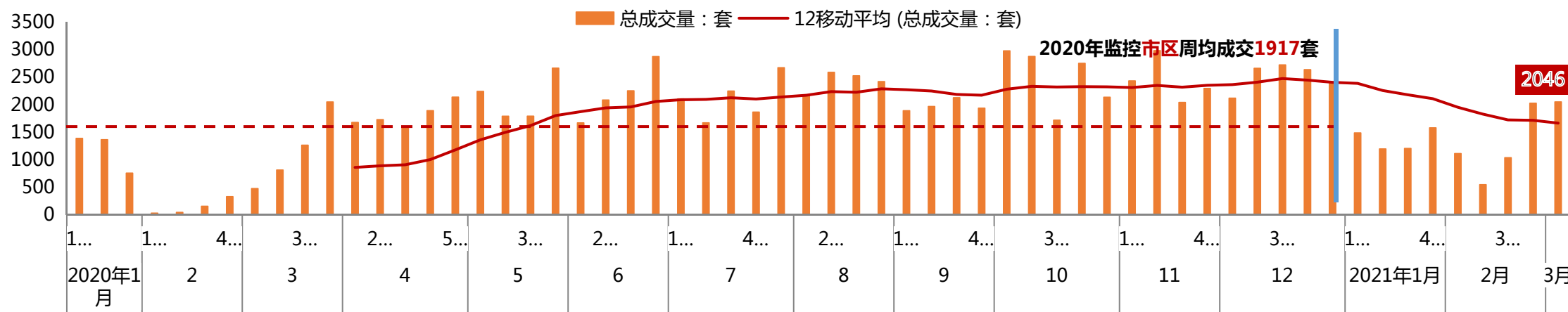


数据来源：泰辰行技术中心；

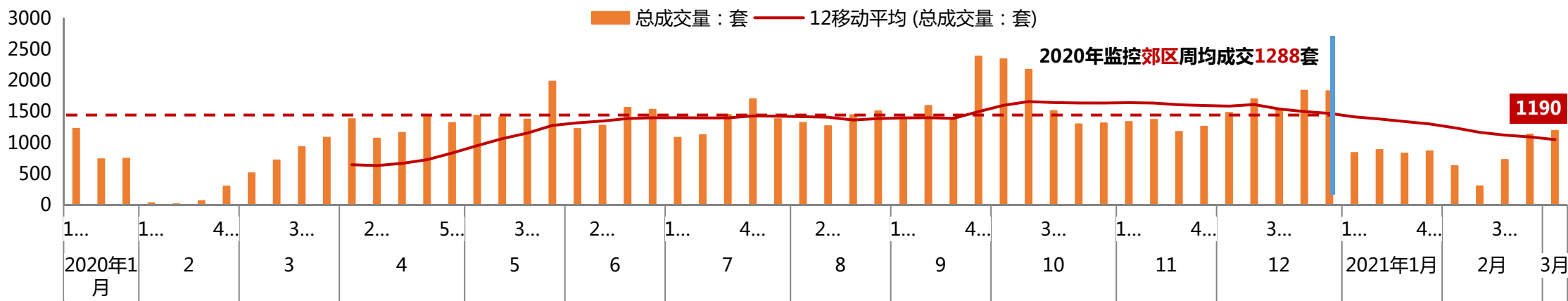
数据范围：3月1周大郑州实际监控到住宅项目319个，共计来访42987次，其中单盘平均来访135次；监控到住宅在售项目315个，共计成交3236套，单盘平均成交10套；其中尾盘在售项目2个，全新待售项目12个

3月1周市区成交2046套，环比+1%
近郊成交1190套，环比+5%

2020年1月1周-2021年3月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年3月1周近郊周度整体成交量（套）走势图



住宅销售TOP10共计销售679套，环比+4%；住宅平销TOP20共计销售1040套，环比+4%

★ 3月1周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㎡）	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	153	高层	精装12800-13000	1.68	11	万科星图	新郑	47	高层	精装9000	0.52
2	朗悦公园府	高新区	80	高层	15400	0.88	12	美盛教育港湾	金水区	45	高层	18000-18500	0.50
3	康桥未来公元	管城区	74	高层	12500-13200	0.81	13	金沙湖高尔夫观邸	经开区	45	高层	14800	0.50
4	富田城九鼎华府	管城区	65	高层	13300	0.72	14	正商雅庭华府	航空港区	45	高层	7800	0.50
5	佳源名门橙邦	二七区	63	高层	14000-14500	0.69	15	汇泉东悦城	郑东新区	41	高层	10700	0.45
6	瀚海航城	航空港区	52	高层	高层7300-7400	0.57	16	正荣御首府	新郑	38	高层、洋房	高层9000，洋房10500	0.42
7	恒大未来之光	航空港区	50	小高层	精装8500	0.55	17	坤达江山筑	新郑	36	高层、洋房	高层8400；洋房9600	0.40
8	正商兰庭华府	新郑	48	高层、洋房	高层：8800；洋房：10500	0.53	18	谦祥世茂万华城	高新区	35	高层	14000	0.39
9	郑州华侨城	二七区	47	高层、洋房	高层12500-13500；洋房15500	0.52	19	瀚宇天悦城	金水区	34	高层	毛坯19000	0.37
10	融创城	管城区	47	高层、洋房	高层14000-15000；洋房17500-24000	0.52	20	美盛中华城	新郑	34	高层、洋房	高层8300，洋房9400-9600	0.37

春节假期过后，部分项目释放涨价信息逼定客户，涨幅100-600元/m²不等，多为主城项目，主城价值回归

区域	项目名称	物业类型（高层、小高层、洋房、别墅）	调价前价格（元/m²）	调价后价格（元/m²）	实际是否涨价	涨幅（元/m²）	2.22-2.28成交量（套）	3.1-3.7成交量（套）
惠济区	绿都青云叙	高层	14000	14400	是	400	32	28
惠济区	中海湖滨世家	高层	13900	14300	是	400	12	15
高新区	朗悦公园府	高层	15200	15400	是	200	62	80
管城区	融创城	高层	14800	15000	是	200	51	47
管城区	康桥未来公元	高层	12500	12500-13200，均价12800	是	200-300	64	74
管城区	碧桂园名门时代城	高层	12500	均价11800-13700，泽园13700；雅园、润园12800；璟园11800	是	雅园、润园上调300，泽园上调500	140	153
管城区	正商生态城	高层、洋房	高层10500-11000，洋房12500-13000	高层11600-13500，均价12500；洋房13500-19000，均价13500	是	600-1000	31	28
管城区	富田城九鼎华府	高层	13000	12500-14100，均价13300	是	300	55	65
经开区	绿城明月滨河	小高层	18500	18500-19000	是	500	19	30
郑东新区	保利珑熙	洋房	41000-45000	大户型46000	是	1000	0	0
郑东新区	金茂如意府	洋房	37000-48000	39000-50000	是	2000	6	4
中原区	汇泉西悦城	高层	11300	11500	是	200	31	23
中原区	华瑞紫韵城	高层89m²户型	13500	14000	是	500	17	15
南龙湖	康桥那云溪	高层	8500	8700	是（仅120m²以下小户型）	200	25	16
南龙湖	星联望溪府	高层	8000	8300	是	300	8	6
南龙湖	孔雀城星河府	高层	8000	8300	是	300	3	5

市场监控
 市区及近郊新批预售：
 保利和光屿湖月底首开

本周市区3个项目新增预售，均为待售，共计985套，面积11.51万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）
管城区	【2021】郑房预售字（5303）号	天钜苑一期	龙湖雅宝·天钜	2021/3/4	5#	1.43	133	待售：高层毛坯18500
惠济区	【2021】郑房预售字（5305）号	建业河畔花园二期	建业河畔洋房	2021/3/4	20/34/35/36/37/38#	3.02	212	待售
高新区	（2021）郑房预字第GX2021007号	保利和光逸园	保利和光屿湖	2021/3/4	3/4/5/6#	4.71	472	待售：预计月底开盘
高新区	（2021）郑房预字第GX2021006号	保利和光逸园	保利和光屿湖	2021/3/4	24/25/28/29/30/31#	2.35	168	待售：预计月底开盘
合计	—					11.51	985	—

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

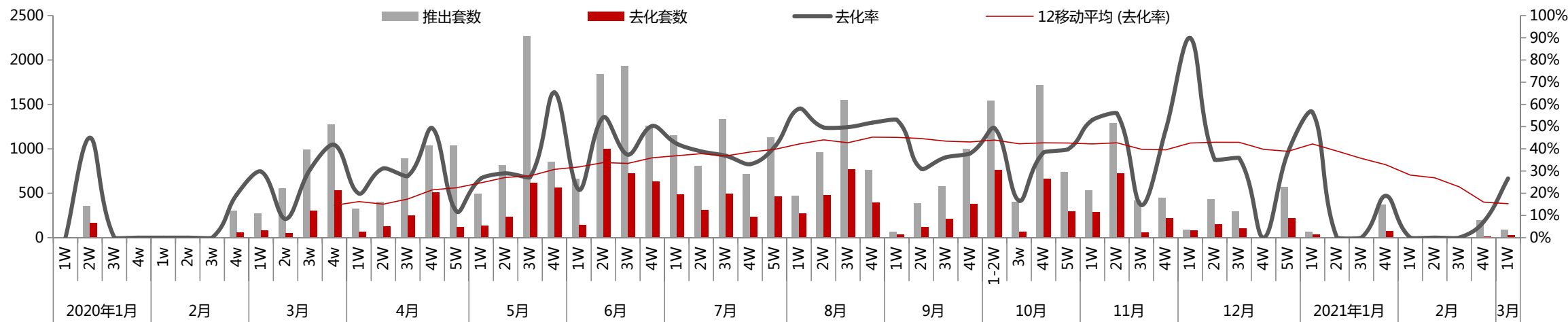
- 本周1个项目集中开盘，推出90套，去化24套，去化率27%
- 4个项目平推，共推出414套，去化117套，去化率28%



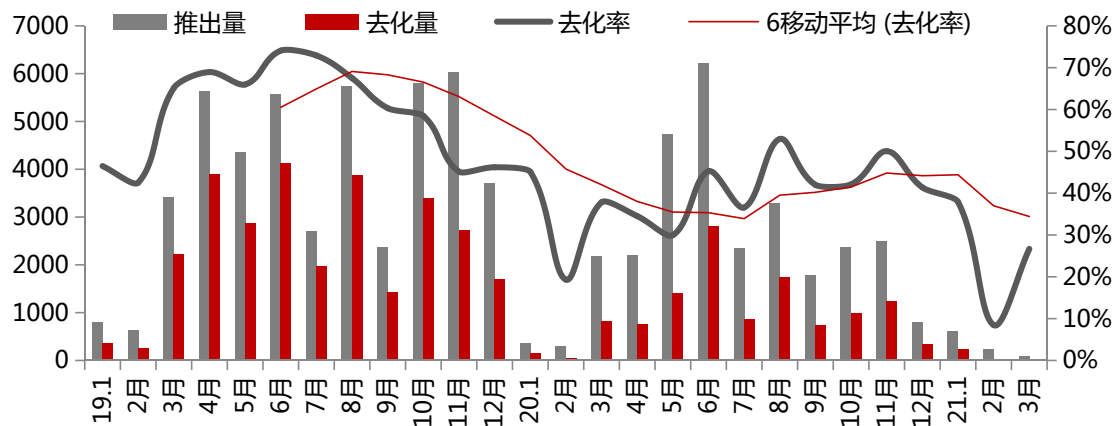
推售动态 | 开盘去化：开盘推售量持续低位

本周大郑州1个住宅项目开盘，位于市区；4个项目平推，3个位于市区，1个位于近郊，去化低位

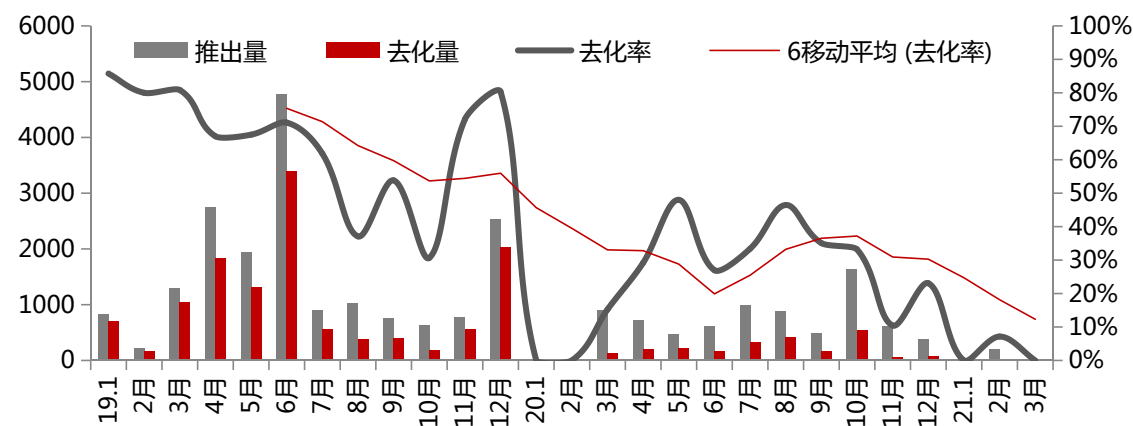
2020年1月1周-2021年3月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年3月市区住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2020年3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90套，去化24套，去化率27%

4个项目平推，共推出414套，去化117套，去化率28%



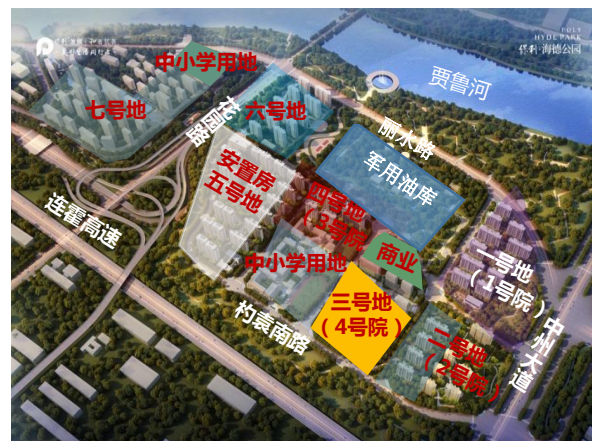
住宅项目推售情况								
序号	活动类型	项目名称	推售物业	装修情况	成交均价 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
1	开盘	保利海德公园	小高层	精装	19000	90	24	27%
开盘合计					—	90	24	27%
1	平推	郑州华侨城	小高层	毛坯	13500	72	15	21%
2	平推	朗悦公园府	高层	毛坯	15400	98	68	69%
3	平推	碧桂园名门时代城	高层	精装	12800-13000	108	27	25%
4	平推	正商兰庭华府	高层	毛坯	8800	136	7	5%
平推合计					—	414	117	28%

推售动态 | 开盘：保利海德公园-销售概况

3月6日针对三号地4号院小高层2#（西单元）、6#（东单元）开盘，共计推出90套，截止当天去化24套，去化率27%

所属区域	金水区		所属板块	花园北路板块	
项目位置	中州大道与贾鲁河交汇处西南角		开发公司	郑州保利亨业房地产开发有限公司（保利）	
占地	598亩（4号院89.8亩）	建面	117万方（4号院17.37万㎡）	容积率	2.89（4号院）
营销团队	盛励+保利投顾		解筹率	73%	
蓄客及到访	3月1日启动蓄客，截止开盘前蓄客33组，当天到访56组				
成交价格	19000元/㎡（精装）				
竞品价格	碧桂园国控天誉小高层精装19000元/㎡；美盛教育港湾高层毛坯18500元/㎡				
营销政策	认购：1万元认购 优惠：①认筹优惠1%；②按时签约优惠1%；③按揭优惠3%；④全款优惠5% 分期：无首付分期 分销：全民经纪人奖励4000元/套				
客户来源	金水区改善型客户，郑州东区上班族，35-45岁占据主力				
预售证号	取证日期：2020/12/28，【2020】郑房预售字（5272）号，5/6#180套房源； 取证日期：2020/08/31，【2020】郑房预售字（5124）号，1/2#144套房源				
备注	精装标准2000元/㎡				

项目近期开盘	推出时间		2020-6-20	2020-7-11	2020-8-8	2020-11-7	2020-12-5	2021-3-6
	高层	推出楼栋	4号院小高层9/10/11#	4号院小高层3#	4号院小高层14#	4号院小高层12#	4号院小高层15#	4号院2#、6#
		成交价格（元/㎡）	18400	18300	18500（精装）	18500（精装）	17950（精装）	19000（精装）
		成交套数/供应套数	56/215	11/72	15/71	16/36	9/32	24/90



新推

在售

待售

售罄

项目概况：刘庄、杓袁、柳林城改项目，目前开发杓袁地块，目前在售3号地4号院四期，项目整体主打低密改善。利：北邻贾鲁河生态资源（距离不足1km），教育配套为纬五路一小联合办学、省实验中学联合办学；弊：北侧军用机场油库，临近连霍高速、中州大道，易受噪音影响，地铁2号线、20号线（规划）距项目较远，公共交通及目前配套较为欠缺。

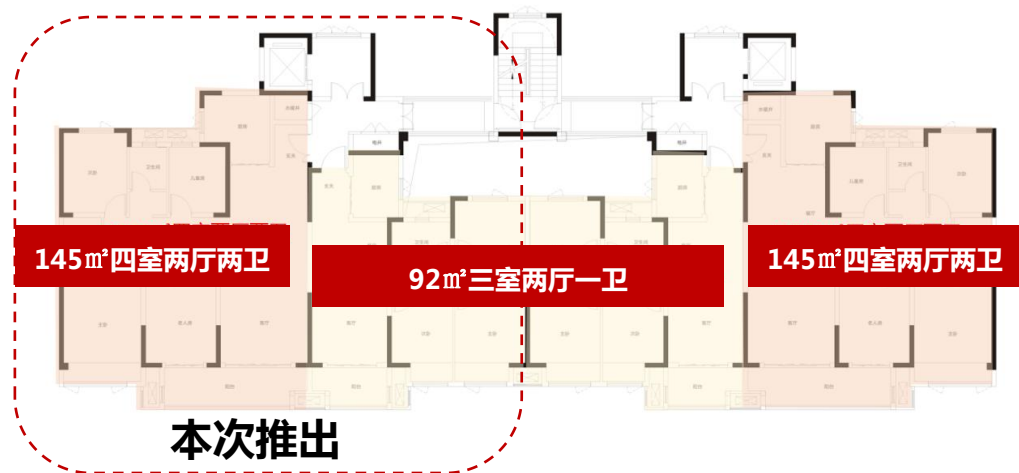
开盘分析：本次开盘去化效果一般

- 1、此次开盘无分销带客，价格上涨300-500元/㎡，超出客户预期；
- 2、相比竞品项目，无首付分期，且取消首付延期，客户置业压力较大。

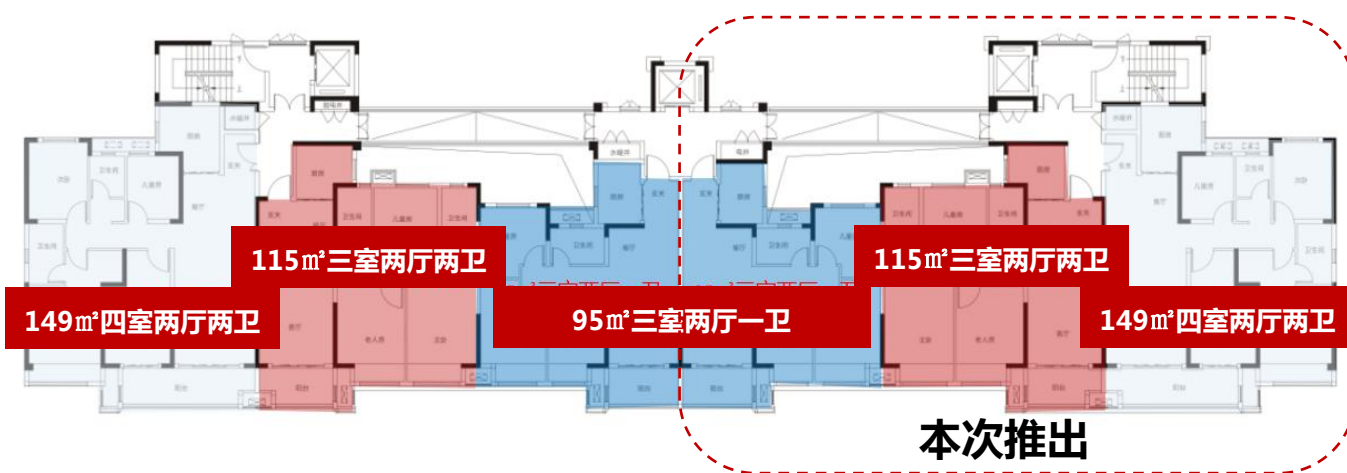
推售动态 | 开盘：保利海德公园-产品分析

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
	小高层	2#	1D（本次推出西单元）	2T4	18F	3m	三室两厅一卫	92	18800	18	24	27%
							四室两厅两卫	145	19200	18		
		6#	1D（本次推出东单元）	3T6	18F	3m	三室两厅一卫	95	18800	18		
							三室两厅两卫	115	19400	18		
							四室两厅两卫	149	19200	18		
							合计					

小高层2#平层图



小高层6#平层图



推售动态 | 平推：郑州华侨城-销售概况

3月6日平推5号院小高层12#，推出72套，截止当天去化15套，去化率21%

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㎡ 5号院11.27万㎡	容积率	2.49
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访客户约30组				
成交价格	高层成交均价13500元/㎡（毛坯）				
竞品价格	亚星星河郡高层11800元/㎡（毛坯）				
营销政策	认购：交2万 优惠：①认筹2万优惠2%；②开盘优惠2%；③按揭优惠2% 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（5252）号；144套（5号院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：

- 1、区域内在售项目较多，竞争压力较大，存在一定客户分流；
- 2、价格较周边项目无优势，客户存在抗性。

本案近期开盘	推出时间		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	2021-3-6
	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#	——	——	——	5号院高层3#，小高层7#	5号院高层5#	5号院小高层12#
		成交价格（元/m²）	13200（毛坯）	——	13300（毛坯）	——	13300（毛坯）	13400（毛坯）	——	——	15200（精装）	——	——	——	12600（毛坯）	12250（毛坯）	13500（毛坯）
		成交/供应套数	43/67	——	23/68	——	28/68	38/68	——	——	30/72	——	——	——	78/192	32/128	15/72
	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/m²）	——	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

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 (m²)	成交价格 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	12#	2D	2T2	18F	2.95m	三室两厅两卫	120	13500	72	15	21%
	合计									72	15	21%

小高层12#平层图



120m²三室两厅两卫

120m²三室两厅两卫

120m²三室两厅两卫

120m²三室两厅两卫

推售动态 | 平推：朗悦公园府-销售概况

3月6日平推二期高层4#，共计推出98套，截止当天去化68套，去化率69%

所属区域		高新区			所属板块		高新老城板块		
项目位置		合欢街与碧桃路交汇处			开发公司		河南朗泰置业有限公司（朗悦）		
占地		660亩（二期76.6亩）		建面	68.5万㎡ （二期18万㎡）		容积率	3.8	
营销团队		盛励+泰辰			解筹率		——		
蓄客及到访		无蓄客，当天到访80组							
成交价格		15400元/㎡（毛坯）							
竞品价格		正弘青云筑高层毛坯15500元/㎡；朗悦公园道1號高层毛坯15300元/㎡							
营销政策		认购：10000元认购 优惠：①朗悦会会员优惠2000元；②定房优惠10000元；③砸金蛋优惠6666元、7777元、8888元；④按时签约优惠5000元；⑤按揭优惠1%，一次性优惠2%，首付分期无优惠 分期：首付10%，剩余1年半3次还清 分销：威然、贝壳，佣金1.2%							
客户来源		客户以高新区地缘周边为主，部分中原区及市内其他区客户							
预售证号		取证日期：2020/10/14；（2020）郑房预字第GX2020070号；4/9#，468套							
备注		可组合贷							
项目近期开盘	推出时间		2018-9-3	2019-10-26	2020-5-23	2020-7-19	2020-11-14	2020-12-26	2021-3-6
	推出楼栋		二期2-3#、8#	一期7#	二期1/8#、一期9#	二期2#/6#	二期10#	二期5/9#	二期4#
	成交价格（元/㎡）		15300	15600	二期15000；一期16100	15000	15000	9#15300；5#16500	15400
	成交套数/供应套数		442/540	47/70	112/462	10/337	8/136	25/338	68/98



项目概况：项目位于高新老城，总规划660亩，共分六期开发，目前开发至二期，二期占地77亩，建面18万m²，规划10栋高层/小高层。距离地铁1号线梧桐街站以及正在建设中的8号线冬青街站1公里；教育资源较好，内部规划4所幼儿园，2所小学，1所中学，已签约郑州中学第三附属小学、河南省第二实验中学；河南省中医院西区分院、郑州市第二人民医院高新区分院、郑州市中心医院高新区医院（三甲）均在3公里内；项目北侧2.5公里为朗悦公园茂、东北侧1公里为正弘生活广场，且项目自身规划2.5万m²商业。

平推分析：

1.此次平推户型为经济型小三房88及96m²，户型设计较好，88m²边户两开间朝南，96m²三开间设置双卫，前期推出房源小户型所剩不多，引导刚需客群此次置业。2.朗悦深耕高新区，且公园系产品受客户认可，签约河南省第二实验中学及郑州中学一附小，项目自身素质较好，所以整体去化较好。

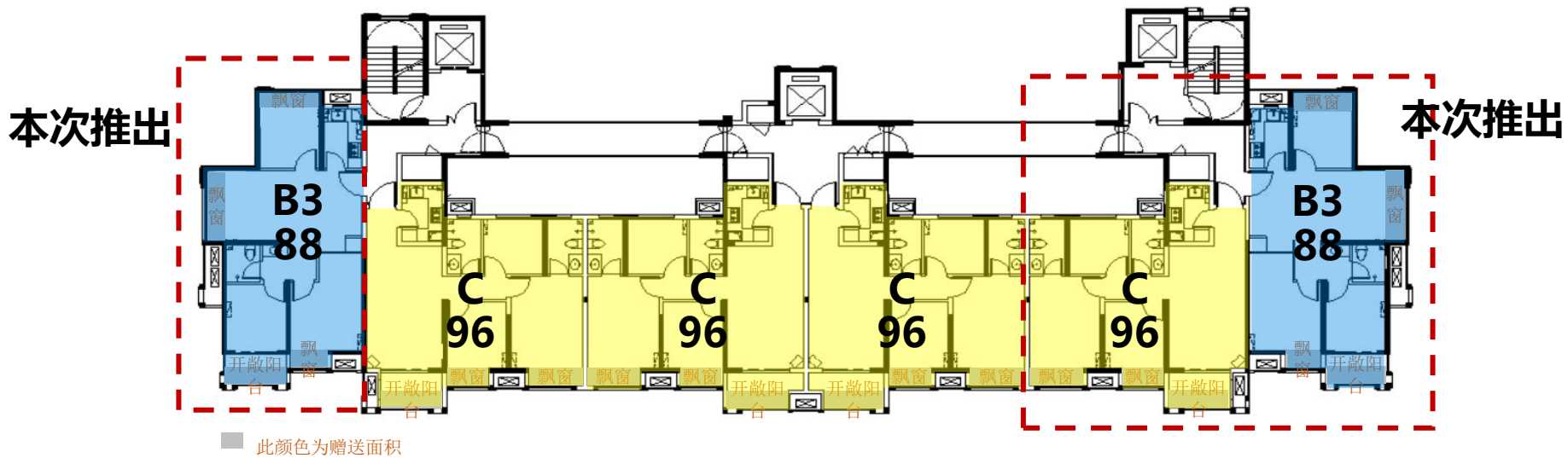
推售动态

平推：朗悦公园府-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	4#	1D	3T6	34F （一层及部分二层为物业）	2.9m	三室两厅一卫	88	15450	65	45	69%
							三室两厅两卫	96	15400	33	23	70%
	合计										98	68

高层4#平层图



88m²三室两厅一卫

96m²三室两厅两卫

96m²三室两厅两卫

96m²三室两厅两卫

96m²三室两厅两卫

88m²三室两厅一卫

推售动态 | 平推：碧桂园名门时代城-销售概况

3月5日平推雅园高层6#，共计推出108套房源，截止当天去化27套，去化率25%

所属区域	管城区	所属板块	商都新区板块
项目位置	京广路与南四环交汇处	开发公司	郑州中贯新城置业有限公司 (碧桂园&名门)
占地	三期雅园69亩(总占地1160亩)	建面	雅园13.8万m ² (总建面248万m ²)
容积率	2.99	容	积率
营售团队	创典+合富+自销	解筹率	——
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访约42组		
成交价格	高层(精装) 12800-13000元/m ²		
竞品价格	绿地花语城四期高层(精装) 13200-13800元/m ² 富田城九鼎华府高层(毛坯) 13000-13300元/m ²		
营销政策	认购： 1万 优惠： ①按揭优惠2%；②新春特惠2% 分期： 首付10%，剩余3年36次还清(有息) 分销： 贝壳、58(1.5%佣金)		
客户来源	管城区、二七区地缘性客户，以及周边个体户		
预售情况	取证日期：2020/11/25，【2020】郑房预售字(5236)号；2/3/6#，420套		
备注	无		



楼盘分析：

➤ **项目概况：**碧桂园名门时代城位于商都新区与二七新区两大城市新区交汇区域，项目北靠南水北调运河，东侧紧邻十八里河生态廊道，生态环境优越；紧邻中州大道、京广快速路与南四环，均为城市主干道，临近地铁2号线南四环站；引入管城区外国语小学与回民中学；自身配套70万方商业；但地块分割严重，配套相对匮乏，落地尚需时间。

➤ **平推点评：**1) 精装交付，较竞品价格优势显著，性价比高；2) 千亩大盘，规模优势，后期规划配套完善且碧桂园TOP3房企开发，后期保障性强；3) 小李庄火车站规划推进，提升客户信心

本案 近期 开盘	推出时间		2019-10-27	2019-11-9	2019-12-30	2020-3-8	2020-3-14	2020-3-22	2020-5-16	2020-6-6	2020-9-5	2021-1-18	2021-3-5
	推出楼栋		润园8#、10#、11#(仅89m ²)、12#	润园7#	泽园6#	泽园2#	润园6#	泽园3#	泽园11#	润园2#	泽园1#	雅园8#	雅园6#
	成交价格：元/m ²		12500-13300	12500-12800	13500-13900	13600	12700	13600	13500	12900	13500	12600-12800	12800-13000
	成交套数/供应套数		320/502	20/144	65/104	48/66	6/99	6/66	20/66	50/231	3/198	37/80	27/108

推售动态 ■ 平推：正商兰庭华府-销售概况

3月4日平推二期高层7#东单元，共计推出136套房源，截止当天去化7套，去化率5%

所属区域	新郑市		所属板块	南龙湖北板块	
项目位置	郑新快速路与祥云路交会处东南角		开发公司	河南正商佳居置业有限公司（正商）	
占地	总占地204亩 二期139亩	建面	总建面40.7万m ² 二期27.7万m ²	容积率	3.0
营销团队	易居+自销		解筹率	——	
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访20组				
成交价格	高层成交均价8800元/m ² （毛坯）				
竞品价格	雅居乐天域在售多为大户型，高层8700元/m ² （毛坯） 正荣御首府高层9000元/m ² （毛坯）				
营销政策	认购： 1万 优惠： ①定房每平米优惠500+总房款优惠2万元；②签约优惠2%；③分期优惠2%；④加3.5万可送车位 分期： 首付10%，剩余3年6次还清，利息2% 分销： 房友、58：佣金3%				
客户来源	客户大多来源于主城外溢及南龙湖周边				
预售情况	取证日期：预售证未公布				
备注	——				

本案近期开盘	推出时间		2020-6-19	11月平推二期高层6#	2021-1-22	2021-3-4
	高层/洋房	推出楼栋	二期高层1#		二期高层7#西单元	二期高层7#东单元
		成交价格（元/㎡）	9000（毛坯）		8800（毛坯）	8800（毛坯）
		成交/供应套数	38/198		7/68	7/136



楼盘分析：

项目概况：项目总占地204亩，目前二期主力在售，二期占地139亩，建面27.7万m²，规划10栋高层，11栋洋房、1所12班幼儿园以及5栋配套用房。项目位于南龙湖北更接近于郑州市区，紧邻郑新快速路、京广路、祥云路，2号地铁城郊线、16号（规划中）双线地铁，交通便捷；周边规划十二班幼儿园，三所小学，两所初中，一所高中，祥和路一小及龙湖镇四中即将竣工并投入使用；景观资源有龙湖城市湿地公园、潮湖湿地公园等；距离省第二人民医院、新郑市第三人民医院、新郑市中心医院等医疗机构3.5公里。距离华南城、锦艺城商业中心、奥特莱斯等商圈2公里左右。但项目临近高压线电网，且阳台为封闭式无赠送，劣势明显。

平推点评：

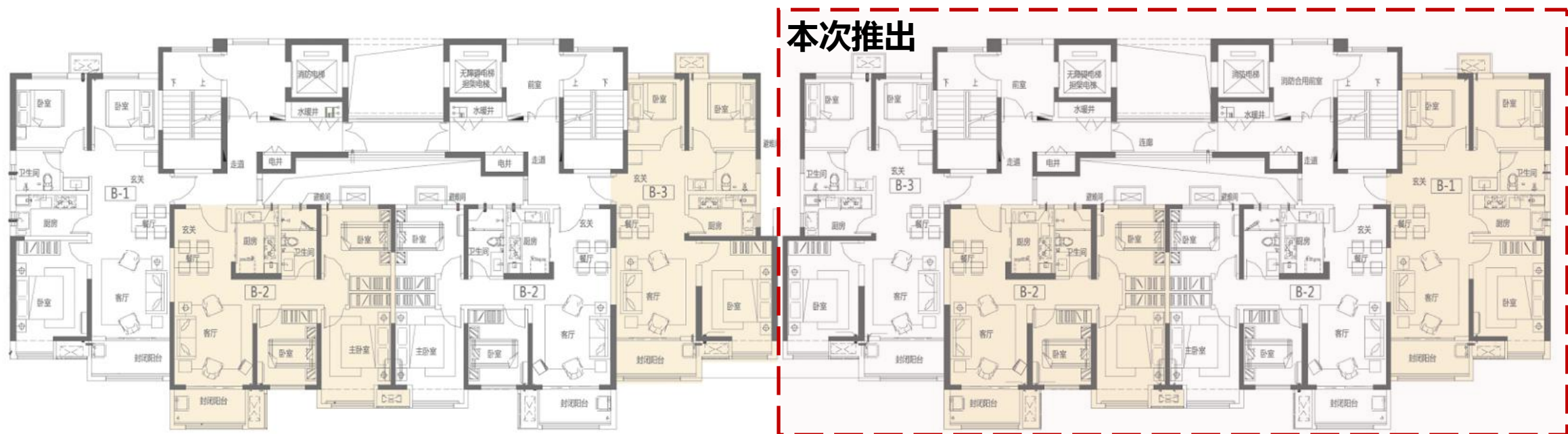
- 1.此次平推前期无蓄客，客户到访仅20组，客户量不足；
- 2.本次为项目平推补货，推广宣传力度不足；分期政策有利息，户型赠送少，客户有部分抗性；
- 3.周边竞争激烈，客户分流严重

推售动态 | 平推：正商兰庭华府-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	7#	2D（本次推出东单元）	2T4	34F	2.9m	三室两厅一卫	102	8800	34	2	6%
							三室两厅一卫	104		68	1	1%
							三室两厅一卫	107		34	4	12%
	合计										136	7

高层7#平层图



107m²三室两厅一卫

104m²三室两厅一卫

104m²三室两厅一卫

102m²三室两厅一卫

102m²三室两厅一卫

104m²三室两厅一卫

104m²三室两厅一卫

107m²三室两厅一卫

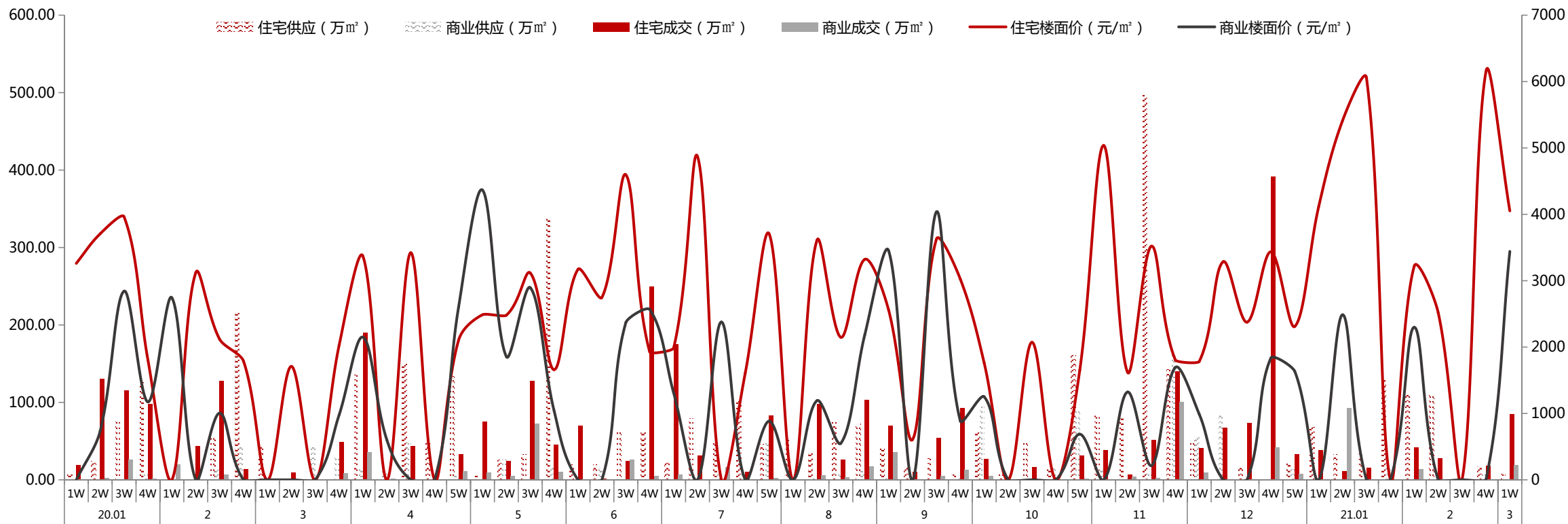
土地市场

- 大郑州供应4宗土地，集中在远郊；成交9宗土地，主城区土拍热度上涨；
预计下周竞拍7宗土地，市区、近远郊齐放量



本周大郑州供应4宗土地，位于远郊登封市、巩义市；成交9宗土地，半数以上为联合体摘地

2020年至今大郑州住宅+商服经营性用地周度供求走势



◆ **供应**：本周大郑州供应土地4宗，供应面积约94亩，计容建面约11.28万 m^2

◆ **成交**：本周大郑州成交土地9宗，成交面积约456亩，计容建面约103.31万 m^2 ，地价约893万元/亩，楼面价约3943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）

土地市场

本周供应：登封市、巩义市供地94亩

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

本周大郑州供应4宗土地，为登封市2宗、巩义市2宗，共计94亩

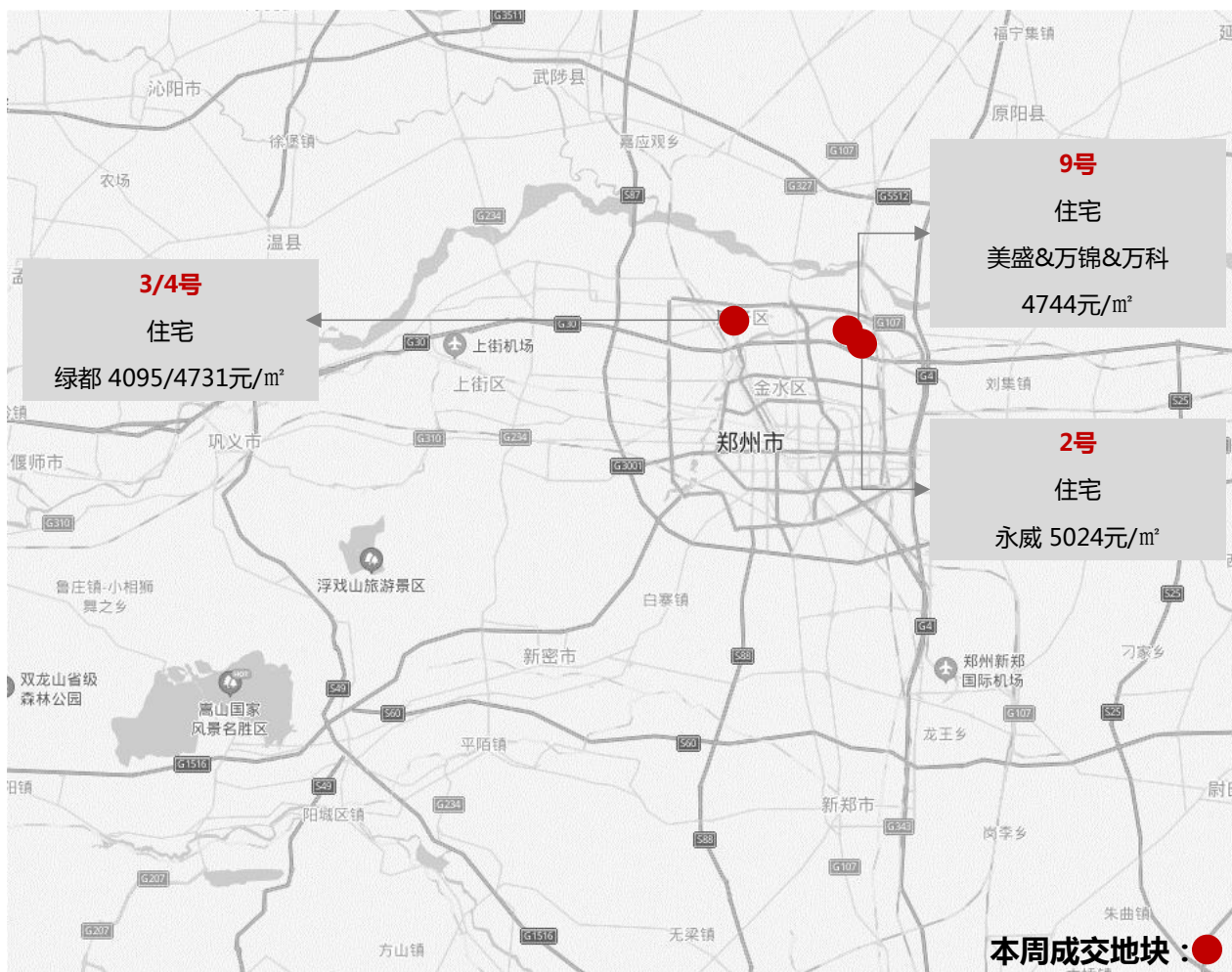


地块编号	登政出〔2020〕4号 (网)	登政出〔2020〕6号 (网)	2021-004	2021-005
竞拍日期	2021/3/30	2021/3/30	2021/4/8	2021/4/8
位置	登封市禅武大街与崇高路交叉口东南角	登封市颍河路与嵩阳路交叉口东北角	政通路北、规划道路11东	政通路南、规划道路11东
行政区域	登封市	登封市	巩义市	巩义市
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
房企	——	——	——	——
项目名称	——	——	——	——
使用权面积 (㎡)	7775.37	3611.06	26614.90	24360.86
使用权面积 (亩)	12	5	40	37
容积率	1.2	1.9	1.8	2
总建面 (万㎡)	0.93	0.69	4.79	4.87
起始价 (万元)	2029	1398	12380	11695
起始单价 (万元/亩)	174	258	310	320
起始楼面价 (元/㎡)	2174	2038	2584	2400
竞买保证金 (万元)	2029	1398	12380	11695

数据来源：公共资源交易中心

土地市场 | 本周成交：永威、万科首进杨金

本周大郑州成交9宗土地，永威首进金水区杨金板块、美盛&万科联合各摘地1宗，惠济区绿都青云叙后期地（2宗）、二七区（3宗），高新区（1宗）、中原区（1宗），共计456亩



地块编号	郑政出〔2021〕2号 (网)	郑政出〔2021〕9号 (网)	郑政出〔2021〕3号 (网)	郑政出〔2021〕4号 (网)
竞拍日期	2021/3/1	2021/3/3	2021/3/2	2021/3/2
位置	景致路北、慧科环路东	杨金路北、经五街东	天元路北、胖庄路西	天元路北、杜庄街西
行政区域	金水区	金水区	惠济区	惠济区
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
房企	永威	美盛&万科&万科	绿都	绿都
项目名称	——	——	绿都青云叙	绿都青云叙
使用权面积 (m²)	34912.01	53205.03	74909.7	17608.04
使用权面积 (亩)	52	80	112	26
容积率	2.5	2.8	3	2.5
总建面 (万m²)	8.73	14.90	22.47	4.40
成交价 (万元)	43848	70670	92026	20828
成交单价 (万元/亩)	837	886	819	789
成交楼面价 (元/m²)	5024	4744	4095	4731
溢价率	0%	0%	0%	0%

土地市场 | 本周成交：建海&金地合作齐礼阎城改二期

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

二七区建海&金地联合摘地3宗，共计41亩，为齐礼阎城改二期，高新区融信朗悦时光之城、中原区裕华城各添后期地1宗



地块编号	郑政高出〔2021〕2号（网）	郑政出〔2021〕8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
位置	梅林路东、杜英街北	樊楼路北、图强路东	民安路南、齐礼阎东（齐礼阎路西）	淮河东路南、齐礼阎东（齐礼阎路西）	航海中路南、兑周路（淮南街）西
行政区域	高新区	中原区	二七区	二七区	二七区
用途	住宅	住宅（安置）	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	建海&金地		
项目名称	融信朗悦时光之城	裕华城	齐礼阎城改二期		
使用权面积（m²）	66222.91	30119.02	5345.93	11496.65	10451.41
使用权面积（亩）	99	45	8	17	16
容积率	3.5	3.65	6.7	6.9	6.82
总建面（万m²）	23.18	10.99	3.58	7.93	7.13
成交价（万元）	74683	41158	12733	26933	24482
成交单价（万元/亩）	752	911	1588	1562	1562
成交楼面价（元/m²）	3222	3744	3555	3395	3435
溢价率	0%	0%	0%	0%	0%

数据来源：公共资源交易中心

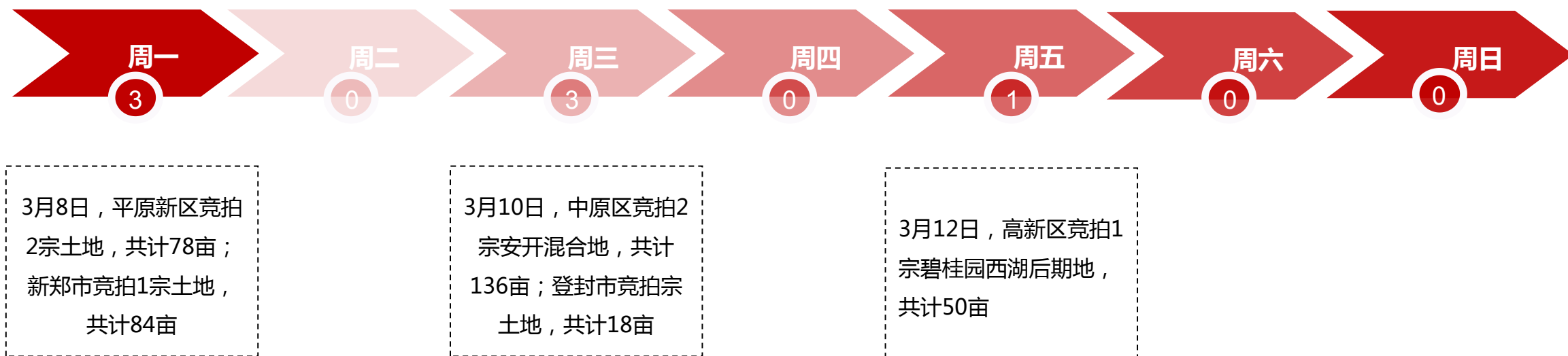
本周大郑州土地终止信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			买受人
						面积（亩）	建面（万㎡）	容积率	
2021/3/3	郑政经开出[2021]1号（网）	经开第二十七大街以西、经南四路以南	经开区	住宅	商品房	47	9.38	3	该地块已终止出让
2021/3/3	郑政经开出[2021]2号（网）	经开第二十六大街以西、经南四路以南	经开区	住宅	商品房	59	11.75	3	该地块已终止出让
2021/3/3	郑政经开出[2021]3号（网）	经开第二十六大街以西、经南四路以北	经开区	住宅	商品房	102	23.75	3.5	该地块已终止出让
2021/3/3	郑政经开出[2021]4号（网）	经开第二十七大街以西、经南四路以北	经开区	住宅	商品房	62	12.34	3	该地块已终止出让
2021/3/3	郑政经开出[2021]5号（网）	经开第二十七大街以东、经南四路以北	经开区	住宅	商品房	50	9.95	3	该地块已终止出让
2021/3/3	郑政经开出[2021]6号（网）	经开第二十七大街以东、经南三路以南	经开区	住宅	商品房	60	11.95	3	该地块已终止出让
						379	79.12		

数据来源：公共资源交易中心

预计下周竞拍7宗土地，中原区竞拍2宗安开混合地，高新区竞拍1宗碧桂园西湖后期地，平原新区竞拍2宗，新郑市竞拍1宗，登封市竞拍1宗土地

2021年3月2周（3.8-3.14）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	0	1	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0	2	0	0	0	1

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>