

【2021年第10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

- 海南加强房地产市场监管力度
- 2021年郑州拟调整公积金贷款政策



1、海南省人民政府办公厅印发关于海南省2021年房地产市场专项整治工作方案的通知（2021.3.8）



- 为严厉打击房地产市场违法违规行为，规范房地产市场秩序，防范房地产市场风险，海南省有关部门制定了2021年房地产市场专项整治工作方案。以“房住不炒”为定位，全面整治房地产企业和中介机构违法违规行为，严惩规避限购政策骗购、变相涨价、违规销售等违规行为。进而维护限购政策的持续性、稳定性和严肃性，遏制房地产市场各类违法行为，规范整顿房地产市场秩序，促进房地产业持续稳定健康发展。

2、大连市个人住房公积金贷款信息纳入人民银行征信系统（2021.3.11）



- 为加强社会信用体系建设，营造良好的信用环境，根据国务院《征信业管理条例》有关规定要求，大连个人住房公积金贷款信息纳入人民银行征信系统；公积金贷款信息数据纳入中国人民银行征信系统后，缴存职工在大连住房公积金管理中心办理的公积金贷款信息，将在个人信用报告中展示，公积金贷款相关的逾期信息会进入征信报告，作为金融机构判断个人信用情况的依据之一，可以帮助金融机构更加全面准确地了解借款人资信情况。比如金融机构在审查贷款申请时，对信用报告中有多次逾期贷款记录的申请人，发放贷款时会比较谨慎。

3、政府报告中提出规范长租房市场（2021.3.11）



- 中国民主促进会中央委员会简称民建中央，指出长租行业是一个薄利润、重投入、依靠长期经营盈利的行业，运营成本居高不下，税收优惠及配套支持还未落实到位；近两年出现房屋租赁中介机构哄抬租赁价格、卷款跑路现象，市场存在供求不匹配、市场主体准入门槛较低及专业化水平不足、市场监管机制不健全等问题。
- 民建中央建议：加强准入管理和信用管理，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。

3月8日，郑州住房公积金管理中心发布关于公积金政策调整征集意见，涉及内容建议适当延长申请公积金缴存时限，市区外区域公积金最高贷款额度将有所降低，不良征信人员禁止申请，在有限的公积金贷款资金池下，主要保障刚需首套房置业需求。

申请条件 公积金缴存时限 或将延长	<p>现有政策：借款人已连续、正常缴存住房公积金6个月(含)以上，近期应缴未缴不超过4个月，借款人及配偶没有尚未还清的住房公积金贷款或数额较大的债务。</p> <p>建议：适当延长申请公积金贷款的缴存时限。</p> <p>解读：未来可能会延长，具体延长多久还没定。</p>
贷款额度 非市区的贷款额度 或降低	<p>现有政策：借款人夫妻双方缴存情况均符合公积金贷款条件，首次使用公积金贷款购买家庭首套住房的，最高公积金贷款金额为80万元。借款人单方缴存情况符合公积金贷款条件、家庭第二次使用公积金贷款、购买家庭第二套住房的，最高公积金贷款金额为60万元。</p> <p>建议：结合郑州不同区域的住房价格，按市区(含市内五区、郑东新区、高新技术开发区、经济技术开发区)和非市区分别设定最高公积金贷款限额。</p> <p>解读：贷款的最高额度依旧80万元，但目前市区的房价比较稳定，而非市区的房价则偏低，从去年的公积金贷款情况来看，有近50%的资金流向县区。新的政策目的是想调整资金的去向，未来可能市区的最高贷款额度还是80万元，而非市区的最高贷款额度则会有所降低。</p>
贷款比例 异地贷款、非刚需 贷款比例或降低	<p>现有政策：购买新建商品住房的，公积金贷款比例应当不超过房产总价的70%。购买存量商品住房(二手房)的，公积金贷款比例应当不超过房产总价的60%。</p> <p>建议：按照缴存和购房情况设定最高贷款比例。首次使用公积金贷款购买家庭首套住房的，最高贷款比例设定为70%；异地贷款及其他情况最高贷款比例设定为40%。</p> <p>解读：“首次使用公积金贷款购买家庭首套住房的，最高贷款比例设定为70%不变，目的还是为了保障在郑州长期缴存公积金的刚需的贷款需求。”目前不少银行已经收紧贷款，进而给公积金部门带来一定压力，对于非刚需、二套房、异地贷款者，贷款比例未来会有所降低。</p>
还贷能力 月还款额不超过家 庭收入的50%	<p>现有政策：月还款额不超过家庭收入的60%。月还款额按借款人最长贷款年限计算。家庭收入为借款人及配偶(或共有人)近6期住房公积金平均缴存基数之和(含其他管理机构缴存基数)。家庭收入稳定，信誉良好，有偿还贷款本息的能力。</p> <p>建议：参照其他地市和银行商业住房贷款的审批要求，按照公积金贷款月还款额不超过家庭收入的50%认定借款人的还贷能力。</p> <p>解读：还款比例过高，会增加家庭、放款部门的金融风险，银行方面一直是50%，降低还款额度也是为了更好地规避风险。</p>
征信查询 个人征信严重不良者 禁止申请公积金贷款	<p>现有政策：凡缴纳住房公积金，并在本市范围内购买自住住房的职工均可申请住房公积金(家庭收入稳定，信誉良好，有偿还贷款本息的能力)。</p> <p>建议：限制个人征信严重不良的申请人办理公积金贷款。办理贷款时申请人应提供由中国人民银行征信管理部门出具的个人征信报告，或授权有查询条件的受理部门自行查询。</p> <p>解读：为限制个人征信严重不良的申请人办理公积金贷款。</p>

市场监控

- 3月2周在售项目320个，成交3792套，环比+17%；单盘周均来访环比+10%，单盘周均成交量环比+20%
- 高新区项目供应放量

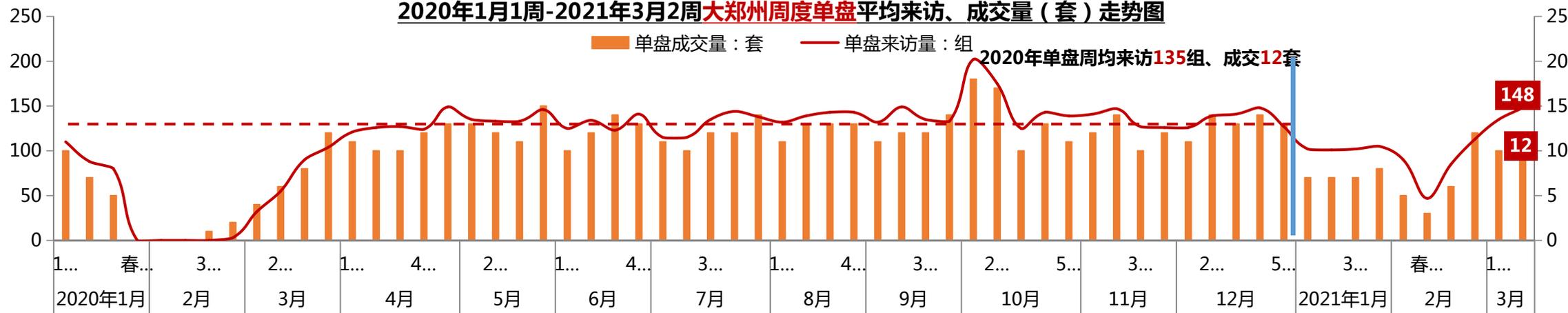


3月2周在售项目320个，成交3792套，环比+17%
单盘周均来访环比+10%，单盘周均成交量环比+20%

2020年1月1周-2021年3月2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

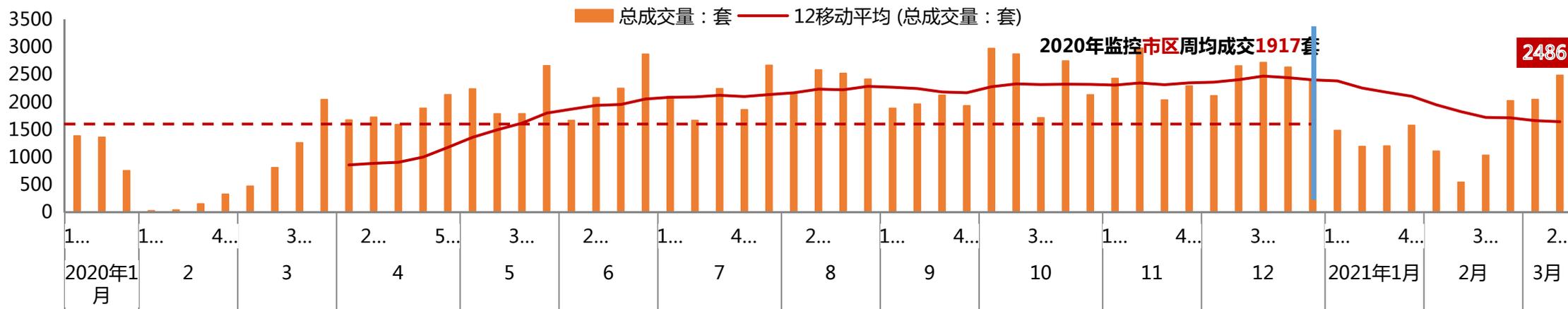


数据来源：泰辰行技术中心；

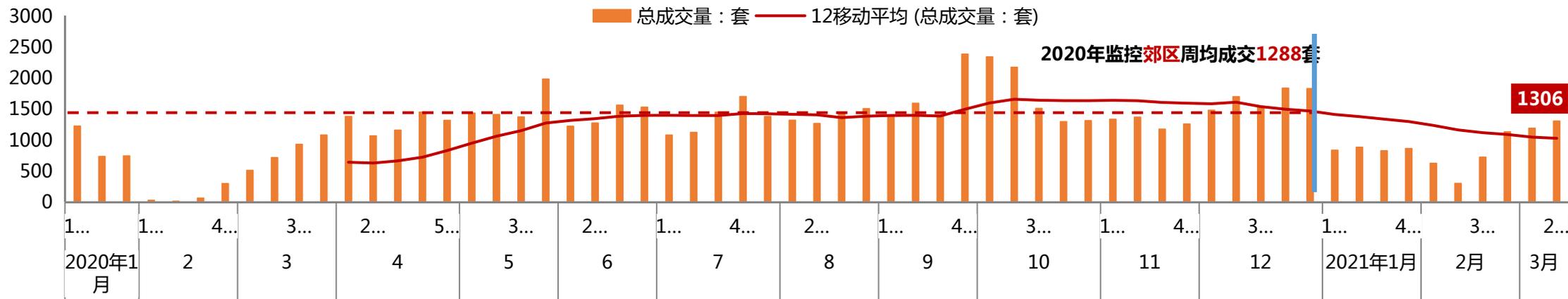
数据范围：3月2周大郑州实际监控到住宅项目320个，共计来访47472次，其中单盘平均来访148次；监控到住宅在售项目318个，共计成交3792套，单盘平均成交12套；其中尾盘在售项目1个，全新待售项目11个

3月2周市区成交2486套，环比+22%；近郊成交1306套，环比+10%

2020年1月1周-2021年3月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年3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646套，环比-5%；住宅平销TOP20共计销售1073套，环比+3%

★ 3月2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/m ²)	面积 (万m ²)
1	碧桂园名门时代城	管城区	113	高层	精装12800-13000	1.24
2	康桥未来公元	管城区	89	高层	毛坯12700-13400	0.98
3	佳源名门橙邦	二七区	67	高层	毛坯14000-14500	0.74
4	朗悦公园府	高新区	64	高层	毛坯15400	0.70
5	裕华城	中原区	59	高层	毛坯12500	0.65
6	美盛教育港湾	金水区	54	高层	毛坯18000-18500	0.59
7	瀚海航城	航空港区	54	高层	毛坯7300-7400	0.59
8	泰宏建业国际城	二七区	50	高层	毛坯13500	0.55
9	万科星图	新郑	49	高层	精装9000	0.54
10	金沙湖高尔夫观邸	经开区	47	高层	毛坯14500	0.52

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	普罗理想国	中牟	47	高层, 洋房, 叠拼, 别墅	高层毛坯12500 洋房毛坯14800	0.52
12	裕华会园	惠济区	45	高层	毛坯12500	0.50
13	华润置地凯旋门	经开区	45	高层	毛坯19500	0.50
14	中原华侨城	中原区	43	高层、洋房	高层毛坯11800 洋房毛坯16000	0.47
15	正商兰庭华府	新郑	43	高层、洋房	高层精装8900 洋房精装10500	0.47
16	永威金桥西棠	高新区	42	高层	毛坯16500	0.46
17	恒大未来之光	航空港区	42	小高层	精装8500	0.46
18	华瑞紫金嘉苑	金水区	41	高层	毛坯15500-16500	0.45
19	绿城明月滨河	经开区	40	高层	精装18500	0.44
20	坤达江山筑	新郑	39	高层、洋房	高层毛坯8400 洋房毛坯9600	0.43

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+近郊共4个项目新增预售，共计16.5万方，其中待售面积15.5万m²

区域	预售许可证号（预售前）	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)
高新区	【2021】郑房管预字第GX2021008号	万科城紫苏苑	万科城	2021/3/11	14-16#、18-24#	10.25	944	待售：精装，预计下周开盘
高新区	(2021)郑房预字第GX2021009号	碧桂园西流湖名城九号院	碧桂园西湖	2021/3/12	4#	2.87	272	待售：高层毛坯13600
郑东新区	【2021】郑房预售字(D1134)号	中海云鼎湖居	中海云鼎湖居	2021/3/12	19/20#	2.38	187	待售：精装，均价30000
中牟	ZM210010	建业新筑二期	建业新筑	2021/3/9	2/5#	1.00	72	已售：洋房毛坯13000-14000
合计						16.5	1475	

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

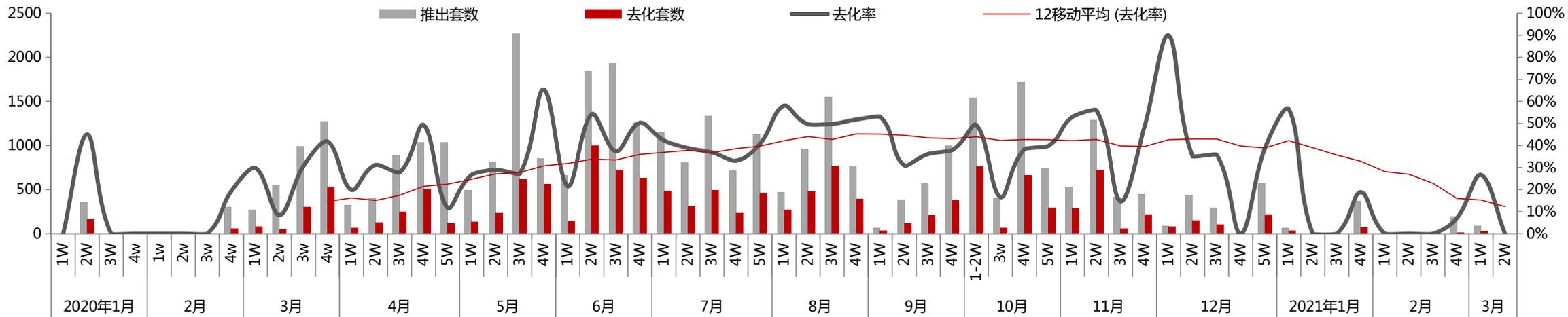
推售动态

■ 本周大郑州5个项目平推，共推出785套，去化137套，去化率17%

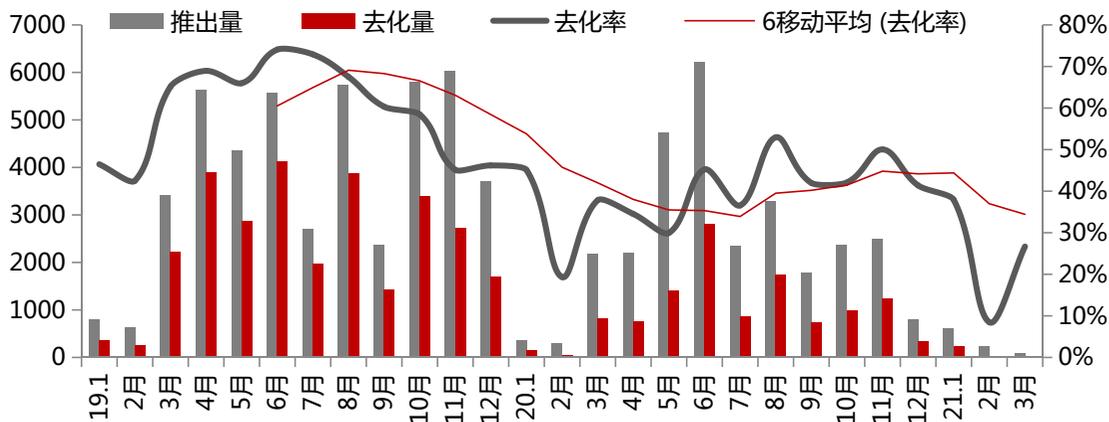


本周大郑州无开盘项目，以平推走量为主

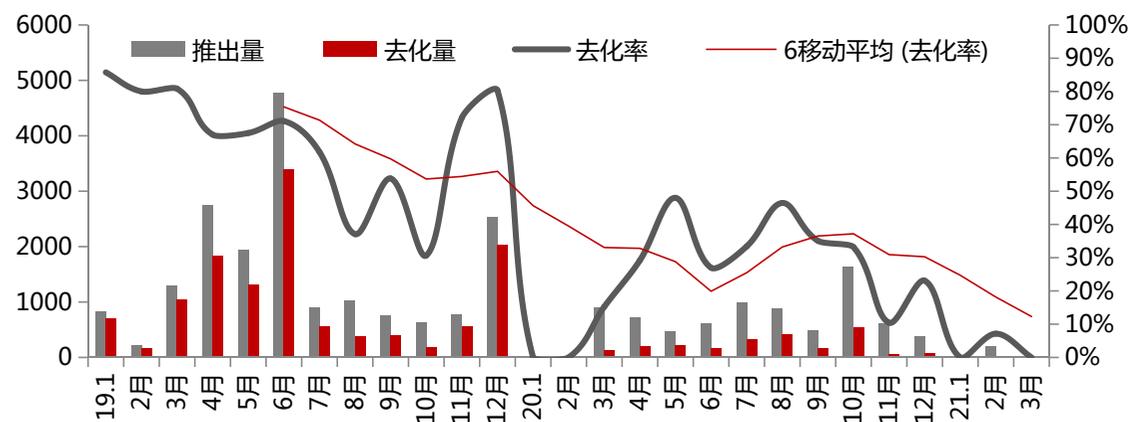
2020年1月1周-2021年3月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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

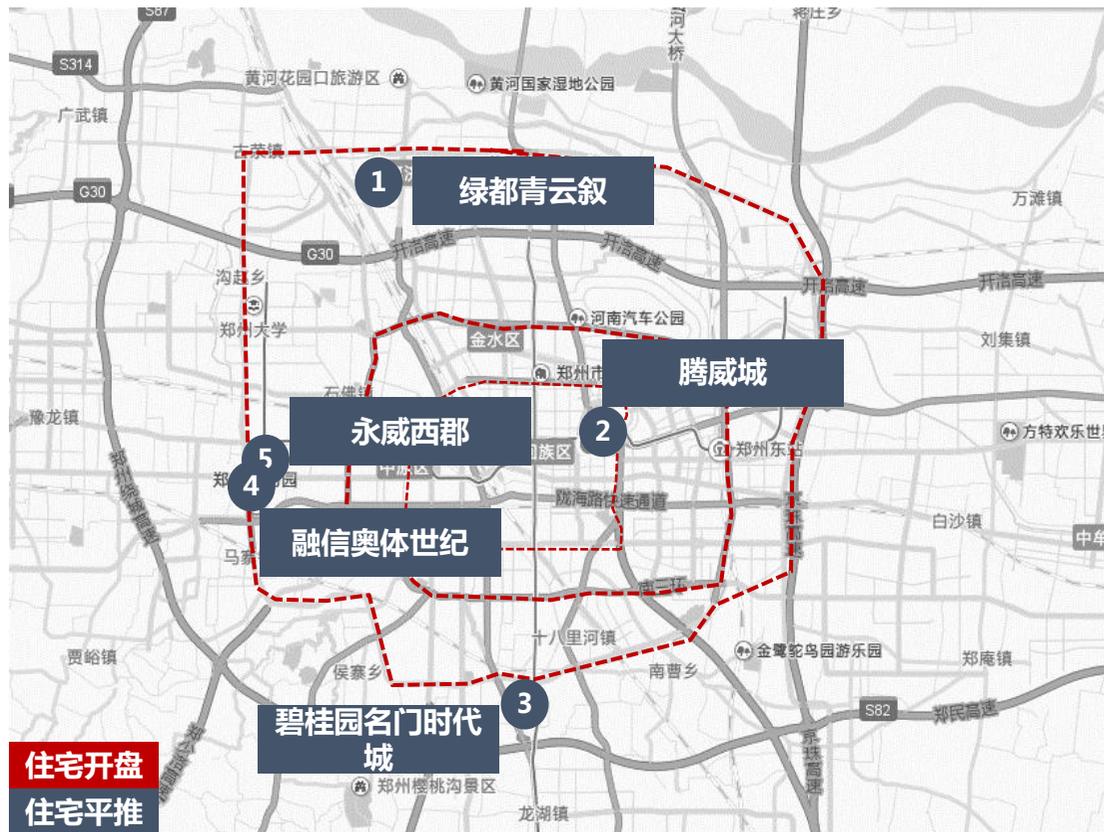


数据来源：泰辰行技术中心；

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

推售动态 | 推售汇总：新推货量项目集中在市区

本周大郑州5个项目平推，共推出785套，去化137套，去化率17%



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	平推	绿都青云叙	高层	精装	14600	108	10	9%
2	平推	腾威城	高层	毛坯	17100	93	45	48%
3	平推	碧桂园名门时代城	高层	精装	12800-13000	312	68	22%
4	平推	融信奥体世纪	高层	毛坯	15000	136	7	5%
5	平推	永威西郡	高层	毛坯	15000	136	7	5%
平推合计					—	785	137	17%

推售动态 | 平推：绿都青云叙-销售概况

3月13日平推二期高层8#（西单元），共计推出108套，截止当天去化约10套，去化率9%

所属区域	惠济区		所属板块	惠济板块	
项目位置	天河路科技路西200米		开发公司	河南福瑞源置业有限公司（绿都）	
占地	总占地550亩， 二期占地52亩	建面	10.38万方 (二期)	容积率	3（二期地块）
营销团队	自销		解筹率	/	
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访约50组				
成交价格	精装高层14600元/m ²				
竞品价格	中海湖滨世家高层精装14300-14400元/m ²				
营销政策	<p>认购：2万 优惠：①定房立减5万，额外优惠2%；②不分期额外优惠3%；③分期优惠2%；④正常按揭优惠3%；⑤一次性优惠4% 分期：首付10%，剩余2年分4次还清 分销：贝壳，佣金2.5%</p>				
客户来源	①客户区域多来自惠济区、金水区等；②客户购房以婚房、首置刚需为主				
预售证号	取证日期：2021/02/25，预售证号：【2020】郑房预售字（5298）号，8#216套				
备注	精装标准：1500元/m ²				



项目概况：项目位于惠济区，临近京广快速路、江山路等城市干道，交通便利；总占地约550亩，共分七期开发。二期地块位于整体项目东北方向，地块占地52亩，容积率3.0，地上总建面10.38万m²，规划5栋高层和4栋洋房，高层主力户型为95m²小三房，洋房为135m²四房，整体定位刚需刚改。

平推分析：

- ①本次为平推，无蓄客；
- ②价格较年前上涨500元/m²左右，且前期剩余房源较多，客户存在一定抗性；
- ③项目距离地铁站较远（1.2公里），且周边3公里范围内生活配套匮乏；

项目近期开盘	高层	推出时间	2020-8-22	2020-10-25	2020-11-24	2020-12-12	2021-1-1	2021-2-18	2021-3-13
		推出楼栋	一期5/6/7#		二期高层10#东单元	二期高层9#	二期高层10#西单元	二期高层8#东单元	二期高层8#西单元
成交价格：元/m ²	15000元/m ²	—	精装13400-13700元/m ²	精装高层13700-14100元/m ²	精装高层14100元/m ²	精装高层14500元/m ²	精装高层14600元/m ²		
成交/供应套数	179/370		40/108	28/108	21/108	-/108	10/108		
洋房	推出楼栋		二期洋房3/5#						
	成交价格：元/m ²	—	标准层18000元/m ² 1楼24000元/m ²	—	—	—	—	—	
	成交/供应套数		17/70						

推售动态 | 平推：腾威城-销售概况

3月14日平推二号院高层3#西3户，共计推出93套，截止当天去化45套，去化率48%

所属区域	金水区		所属板块	中心区板块	
项目位置	郑汴路与英协路交叉口向南300米		开发公司	河南腾威置业有限公司 (腾威)	
占地	543亩 (一期85亩)	建面	200万m ² (一期30万m ²)	容积率	3.7
营售团队	首嘉&宝房		解筹率	—	
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访约95组				
成交价格	高层毛坯均价17100元/m ²				
竞品价格	永恒理想公元二手房17000元/m ² ，升龙凤凰城二手房16700元/m ²				
营销政策	认购： 2万元认购 优惠： ①按揭或全款优惠1%；②按时签约优惠1% 分期： 首付10%，剩余2年4次 分销： 居理，58，房友，佣金2.5万/套				
客户来源	90%来自金水区地缘客户，自住需求				
预售证号	取证日期：2020.7.17，【2020】郑房预售字（5071）号，1/3/4#720套房源				

本案近期开盘	推出时间	2019-5-25	2019-2020	2021-3-14
	推出楼栋	1号院1#	平推1号院2/3/6#，2号院1#	2号院3#
	成交套数/供应套数	54/60		45/93
小高层	成交价格	毛坯小高层18600元/m ²	毛坯高层17100元/m ²	



新推

在售

待售

售罄



项目概况：地处二环郑汴路与英协路交叉口，张庄村城改项目，总占地543亩，目前开发一期85亩，在售1号院及2号院，项目核心卖点为刚需+金二环。周边交通便利，生活配套醇熟，距离地铁3号线凤凰台站600米，地铁4号线货站街站600米，项目规划两所9班幼儿园，1所48班公立小学，周边还有贝斯特小学，建业小哈佛等名校，商业配套有上悦城（400米）、凯德置地广场（800米）等。

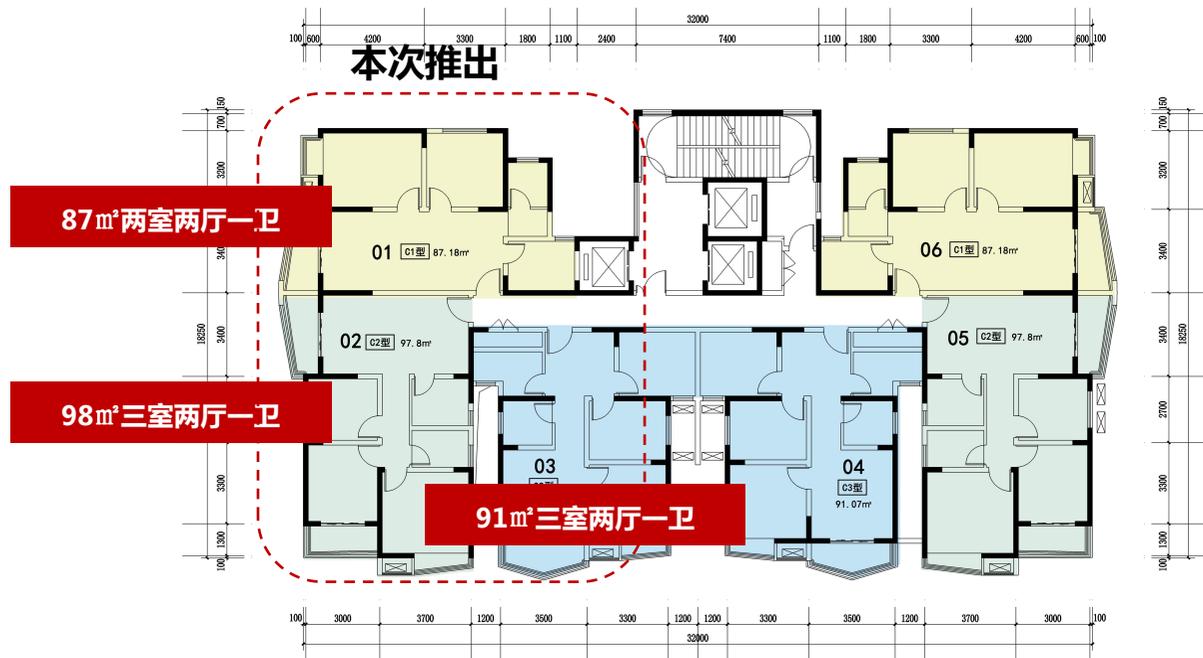
平推分析：

- 1、项目位于金水二环，区位优势，推出的3#相比在售的1#（L型拼接单元）产品设计更好，户型为87-98m²二或三房，且可首付分期，置业门槛较低，吸引地缘刚需客户购买
- 2、本次平推市场声音较弱，但周边目前无直接竞品，且性价比高。

推售动态 | 平推：腾威城-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	3#	1D (本次推出西3户)	3T6	31F	2.9m	两室两厅一卫	87	16000	31	45	48%
							三室两厅一卫	98	17800	31		
							三室两厅一卫	91	17500	31		
合计										93	45	48%

高层3#平层图



推售动态 | 平推：碧桂园名门时代城-销售概况

3月9日平推雅园高层10#，3月13日平推雅园高层3#，共计推出312套房源，去化68套，去化率22%

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
营销团队	创典+合富+自销		解筹率	—	
蓄客及到访	平推无蓄客，到访约98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) 13500-14000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15%, 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: 2020/9/27, 【2020】郑房预售字(5163)号; 5/8/9/10#, 496套 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	高层	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	2021-3-9 /2021-3-13
		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#	雅园10#/3#
成交价格: 元/m ²	12500-13300	12500-12800	13500-13900	13600	12700	13600	13500	12900	13500	12600-12800	12800-13000	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	68/312		

推售动态 | 平推：碧桂园名门时代城-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	10#/3#	1D	3T6	26F	2.9m	三室两厅一卫	89	高层 (精装) 12800-13000	260	54	21%
							三室两厅两卫	115		52	14	27%
合计									312	68	22%	

高层10#平层图



89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

高层3#平层图



115m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

115m²三室两厅一卫

推售动态 | 平推：融信奥体世纪-销售概况

3月13日平推二期高层5#，共计推出136套房源，截止当天去化7套，去化率5%

所属区域	中原区		所属板块	常西湖板块			
项目位置	西四环与陇海快速路交汇处东南角		开发公司	郑州融亮春房地产开发有限公司(融信)			
占地	85亩(二期)	建面	20万m ² (二期)	容积率	3.59		
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	毛坯高层15000元/m ²						
竞品价格	世茂璀璨熙湖毛坯小高层15500元/m ² (二期少量房源)；永威西郡毛坯高层15000元/m ²						
营销政策	认购： 3万 优惠： 认购1%+2万额外优惠，按时签约1%，定房6万购车位(车位价格11-12万)； 分期： 无； 分销： 贝壳、房多多、58，佣金1.6-2.3%+5000元现金奖励						
客户来源	以中原老城及高新老城区居住和工作的外溢客户为主						
预售情况	2020/9/1取证，【2020】郑房预售字(5126)号，5/6/12#，共计405套						
备注	二期可享受交房后6万元认购车位；全民经纪人10000元/套						

本案近期开盘	推出时间	2019-3-22	2019-5-18	2019-7-13	2019-8-16	2019-12-14	2021-3-13
	推出楼栋	一期5#	一期8#	一期3#	一期2#	二期10/13#	二期5#
	成交价格(元/m ²)	14300	14700	14700	15000	15000	15000
	成交/供应套数	117/136	76/76	110/136	28/124	45/272	7/136



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

楼盘分析：

项目概况：

融信奥体世纪作品项目总建筑面积约48万方，分三期开发，首期地块占地约44.6亩，建面约10万m²，规划8栋高层住宅，目前已售罄，目前主力在售，二期地块占地85亩，建面约20万m²，规划13栋住宅、1栋商办，三期地块待开发。学校方面项目规划有2所幼儿园、1所小学(已签约郑州外国语小学)和1所中学；交通方面项目紧邻西四环与陇海快速路两条高架，距离地铁14号线莲湖站约500米(基本建成，暂未开通)；环境方面四大中心+植物园(1KM左右)；商业及医疗资源目前较为匮乏。

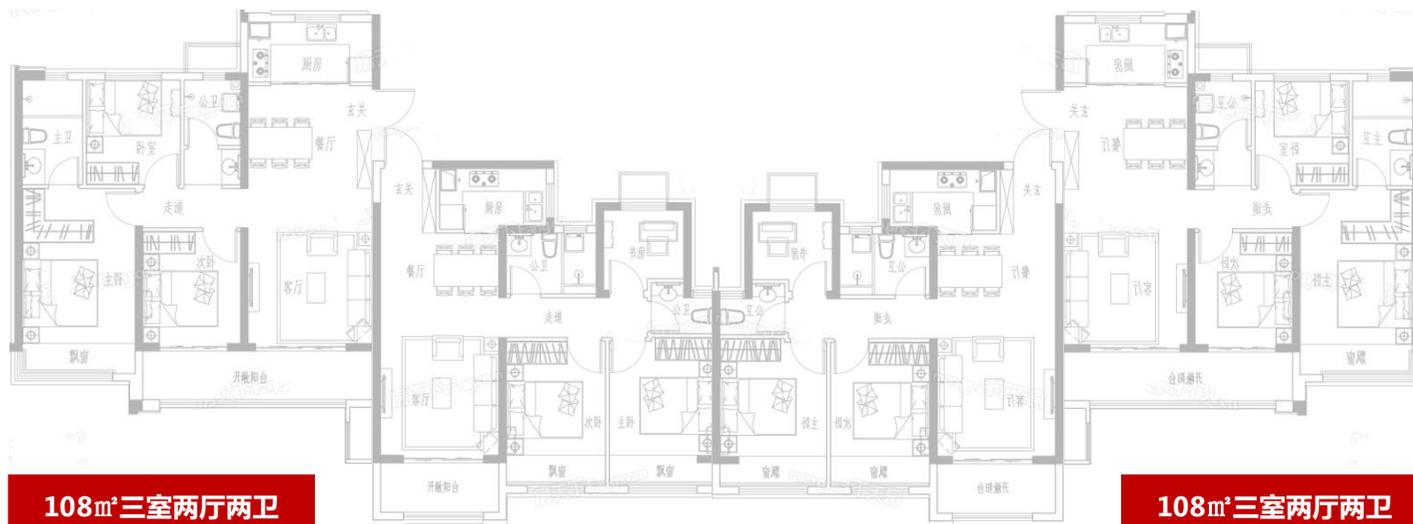
平推点评：

- 1.此次平推前期无蓄客，当天到访约40组，客户量不足；
- 2.周边竞品推售节点相近，对客户有一定的分流；

推售动态 | 平推：融信奥体世纪-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	34F	2.9m	三室两厅一卫	89	14900	68	7	5%
							三室两厅两卫	108	15000	68		
合计									136	7	5%	

高层5#平层图



108m² 三室两厅两卫

108m² 三室两厅两卫

89m² 三室两厅一卫

89m² 三室两厅一卫

推售动态 | 平推：永威西郡-销售概况

3月13日平推三期高层3#，共计推出136套房源，截止当天去化7套，去化率5%

所属区域	中原区		所属板块	中原新区板块		
项目位置	西四环与博体路交汇处向西500米		开发公司	河南荣威置业有限公司(永威)		
占地	83.68亩	建面	19.01万m ²	容积率	3.5	
营售团队	易居&同翔		解筹率	——		
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访35组					
成交价格	高层成交均价15000元/m ² (毛坯)					
竞品价格	融信奥体世纪高层15000元/m ² (毛坯)					
营销政策	认购： 1万 优惠： ①基础优惠1万元；②不分期优惠2.5%；③非分销1%；④142m ² 表价成交，可享受0元购标准车位，车位位置不限(车位价格13-14万) 分期： 首付10%，剩余2年4次还清，无息(仅142m ² ，10个名额) 分销： 贝壳、58：2.5%，带访奖励80元、成交额外奖励2000					
客户来源	以中原区地缘性客户为主，部分二七区及金水客户					
预售情况	取证日期：2020.5.6；【2020】郑房预售字(4964)号；3#，136套					
备注	——					

本案近期开盘	推出时间	2017-6-10	2018-11-14	2018-11-21/22	2019-5-30至2019-6-1	2020-9-26	2021-3-13
	推出楼栋	一期1/2/3#	二期1/3/4/5#	二期6/10#	二期7/9#	三期9#	三期3#
	成交价格(元/m ²)	13500(毛坯)	14000(毛坯)	14200-15000(毛坯)	14500-15200(毛坯)	14700(毛坯)	15000(毛坯)
	成交/供应套数	704/704	632/912	120/467	365/462	67/272	7/136



楼盘分析：

项目概况：项目位于中原新区板块，临近西四环、陇海路等主干道，紧邻四大中心，周边有6#/10#(在建)/14#三条地铁线路，有须水河、南水北调运河、植物园，庙沟遗址等生态景观资源。一共规划4期住宅，主力在售三期，规划有88-142m²高层，本周平推3#，社区内仅剩余9#西单元未推。

平推点评：

- 1、此次平推前期无蓄客，当天到客量较少；
- 2、项目3#自月初开始卖，一直处于平销期，此次为常规平稳，市场声音弱
- 3、周边有项目同期开盘，价格及优惠水平相差不大，客户选择空间大。

推售动态 | 平推：永威西郡-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	2T4	34F	2.9m	三室两厅一卫	88	15000	68	5	7%
							四室两厅两卫	142		68	2	3%
合计									136	7	5%	



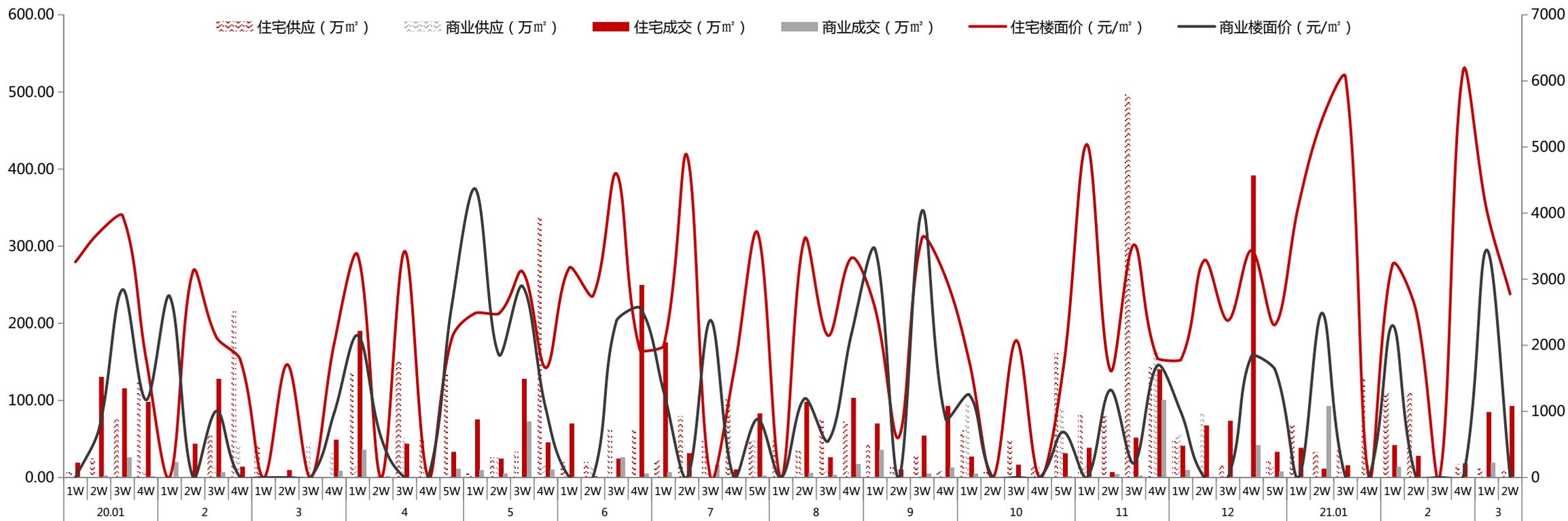
土地市场

- 本周大郑州仅中牟供应1宗地；成交6宗住宅用地，共计92.41万m²，高新区西流湖再添碧桂园云顶项目
- 预计下周竞拍10宗土地，市区、近远郊齐放量



本周大郑州仅中牟供应1宗地；成交6宗住宅用地，共计92.41万 m^2 ，高新区西流湖再添碧桂园云顶项目

2020年1月1周-2021年3月2周大郑州住宅+商服用地周度供求走势



◆ **供应**：本周大郑州供应土地1宗，供应面积约69亩，计容建面约7.36万 m^2 。

◆ **成交**：本周大郑州成交土地6宗，成交面积约349亩，计容建面约92.41万 m^2 ，地价约736万元/亩，楼面价约2776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、巩义市、登封市）

本周大郑州供应1宗土地，为中牟县康桥悦溪园后期地重新挂牌，共计69亩

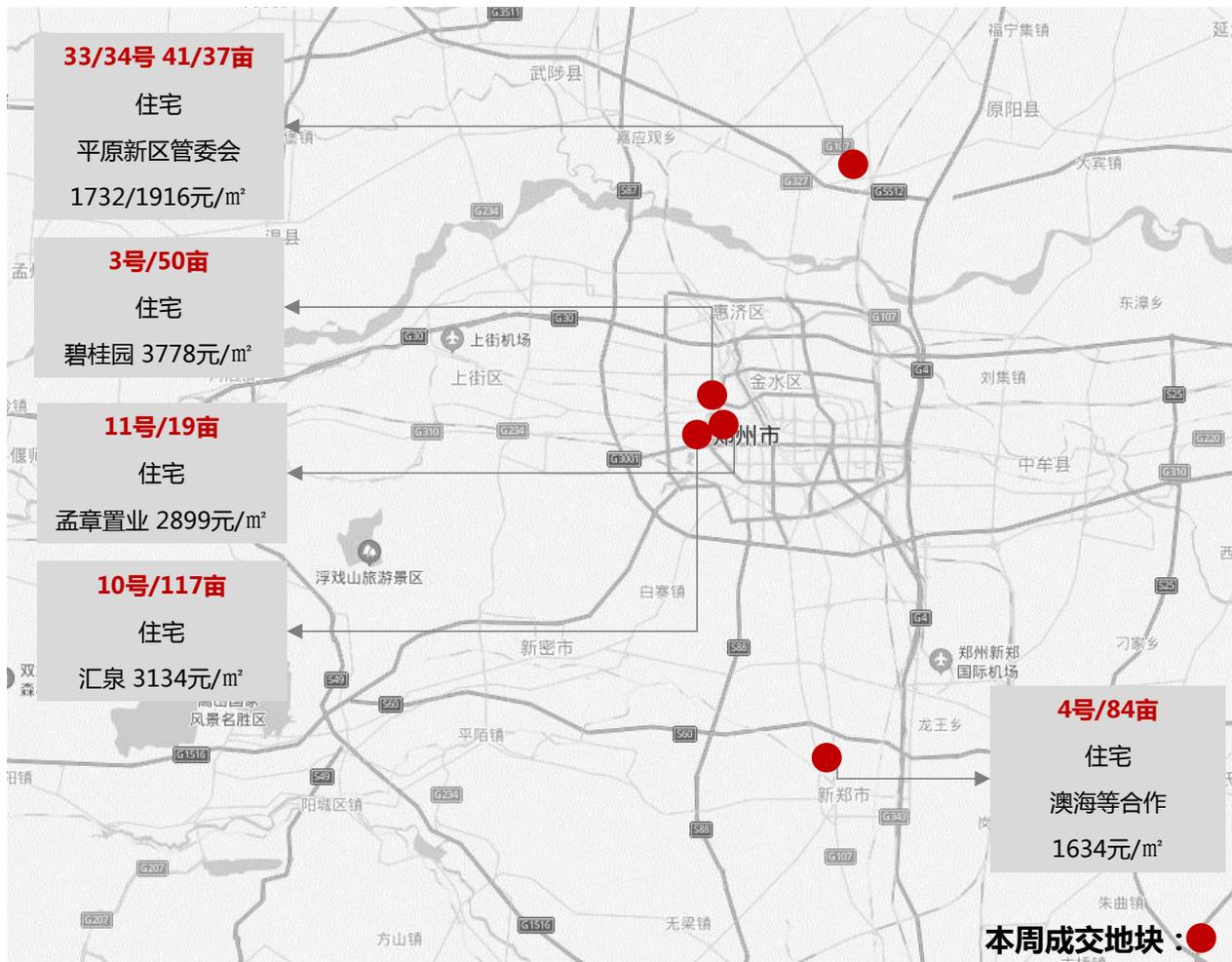


地块编号	牟政出【2021】7号(网)
竞拍日期	2021/2/7
位置	郑州国际文化创意产业园富贵十二路南、富贵十三路北、屏华路东、文书路西
行政区域	中牟县
用途	住宅
房企	康桥
项目名称	康桥悦溪园
使用权面积 (m ²)	46026.665
使用权面积 (亩)	69 重新挂牌
容积率	1.6
总建面 (万m ²)	7.36
起始价 (万元)	29624
起始单价 (万元/亩)	429
起始楼面价 (元/m ²)	4023
竞买保证金 (万元)	29624

土地市场 | 本周成交：市区均为项目后期地，澳海再进新郑

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

本周大郑州成交6宗土地，分别为中原区汇泉景悦城后期地、孟章置业秦岭路城改项目用地各1宗、高新区碧桂园云顶项目摘地1宗、新郑市澳海合作摘地1宗、平原新区管委会摘地2宗，共计349亩



地块编号	郑政出〔2021〕10号(网)	郑政出〔2021〕11号(网)	郑政高出〔2021〕3号(网)	新郑出(2021)4号(网)	平原示范区2019-033	平原示范区2019-034
竞拍日期	2021/3/10	2021/3/10	2021/3/12	2021/3/8	2021/3/8	2021/3/8
位置	长城路南、杏湾路西	市场西街北、秦岭路西	槐荫街南、弯月路西	新区永福路北侧、崇文路西侧	昆仑山路以东，纬一路以南，宝塔山街以西，淮河路以北	宝塔山街以东，纬一路以南，恒山路以西，淮河路以北
行政区域	中原区	中原区	高新区	新郑市	平原新区	平原新区
用途	住宅兼商务(安开混合)	住宅兼商业(安开混合)	住宅	住宅	住宅	住宅
房企	汇泉	孟章置业(中原信托+长城房屋)	碧桂园	澳海等合作	平原新区管委会	
项目名称	汇泉景悦城	—	碧桂园云顶	—	—	—
使用权面积(m ²)	78098.00	12632.79	33558.8	56259.94	27213.45	24695.99
使用权面积(亩)	117	19	50	84	41	37
容积率	5.5	8.4	3.6	3	2	1.8
总建面(万m ²)	42.95	10.61	12.08	16.88	5.44	4.45
成交价(万元)	134606	30758	45644	27574	9429	8519
成交单价(万元/亩)	1149	1623	907	327	231	230
成交楼面价(元/m ²)	3134	2899	3778	1634	1732	1916
溢价率	0%	0%	0%	13%	0%	0%

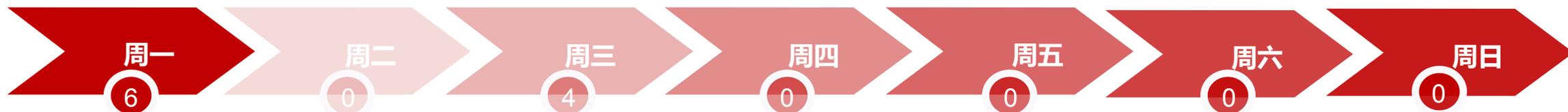
数据来源：公共资源交易中心

本周大郑州土地延期/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m ²)	容积率	
2021/3/8	新郑出(2021)5号(网)	郭店镇天汇路南侧、郑新快速通道辅道西侧	新郑市	住宅	商品房	33	4.35	2	延期2021/3/26
2021/3/8	新郑出(2021)6号(网)	郭店镇汇远路南侧、郑新快速通道辅道西侧	新郑市	住宅	商品房	73	9.70	2	延期2021/3/26
2021/3/10	登政出〔2020〕39号(网)	登封市少林大道与卢鸿路交叉口西南	登封市	住宅	商品房	18	2.19	1.8	该地块已终止出让
						124	16.24		

预计下周竞拍10宗土地，中原区竞拍3宗碧桂园凤凰城后期地，郑东新区竞拍1宗住宅净地、1宗河南中原版权商业地，管城区竞拍1宗鑫苑国际新城后期地，新郑市竞拍4宗土地

2021年3月3周 (3.15-3.21) 大郑州土拍预告



3月15日，郑东新区竞拍1宗河南中原版权商业勾地1宗，共计10亩；管城区竞拍1宗鑫苑国际新城后期地1宗，共计61亩；新郑市竞拍4宗土地，共计283亩

3月17日，中原区竞拍3宗碧桂园凤凰城后期地，共计121亩；郑东新区竞拍1宗住宅净地，共计129亩

12号地

位置



指标

该地块总占地119亩，容积率1.7，计容建面13.53万m²，房屋成本指导价为30000元/m²，综合房价最高限价32000元/m²。采用装配式建筑技术建设，装配率不低于50%

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	0	1	0	0	0	2	3	0	4	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。

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>