

# 【2021年第12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 市场分析

PART 03 知识共享



## 1、央行：保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性（2021.3.22）



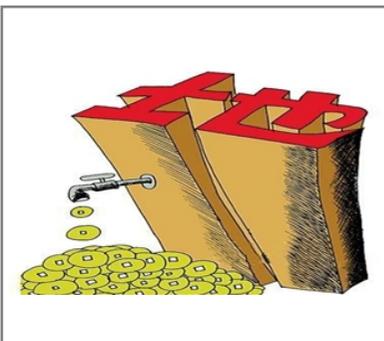
- 3月22日，全国主要银行信贷结构优化调整座谈会在北京召开。会议强调，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度。会议提出，金融系统总量上要“稳字当头”，保持贷款平稳增长、合理适度，把握好节奏。保持小微企业信贷支持政策的连续性、稳定性，加强中小微企业金融服务能力建设，实现普惠小微贷款继续“量增、价降、面扩”。推动金融系统继续向实体经济合理让利，小微企业综合融资成本稳中有降。

## 2、三部门：防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知（2021.3.26）



- 3月26日，中国银保监会办公厅、住建部办公厅、央行办公厅发布关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知。
- 《通知》要求，房地产中介机构不得为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途资金；在提供新房、二手房买卖经纪服务时，应要求购房人书面承诺，购房资金不存在挪用银行信贷资金等问题。各地住房和城乡建设部门建立房地产中介机构和人员违规行为“黑名单”，加大处罚问责力度并定期披露。《通知》的发布和实施，是牢牢坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，促进房地产市场平稳健康发展，提升金融服务实体经济质效的重要举措。

## 3、成都升级楼市调控：增加宅地供应、禁止红线企业参拍（2021.3.22）



- 3月22日，成都出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，以坚决贯彻落实党中央、国务院“房住不炒”决策部署，促进我市房地产市场平稳健康发展，持续保持生活成本竞争力，建设高品质生活宜居地，增强居民幸福感和获得感。其中包括，2021年度全市住宅用地供应总量增长20%以上；加强土地竞买主体资格审查，超出房地产开发企业“三道红线”、存在重大失信行为的竞买人，不得参与我市土地竞拍；加强个人住房贷款管理，切实防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场，通知主要从：①强化住宅用地供应管理，②深化房价地价联动机制，③加大住房保障力度，④加强住房交易管理，⑤严格金融审慎监管，⑥加强市场秩序监管，七落实调控主体责任等7个方面提出16条具体措施。

## 4、西安楼市新政：对商品房预售资金实行全额、全程监管（2021.3.23）



- 3月23日，西安市住建局官网发布关于印发《西安市商品房预售资金监督管理办法》的通知，将于4月1日起施行。核心是对商品房预售资金的监管，防止楼市泡沫，杜绝烂尾楼。将于4月1日起施行。
- 其中提到：①**商品房预售资金应全部直接存入专用监管账户进行监管**，开发企业不得直接收取或另设账户收存购房人的购房款；②**商品房预售资金实行全额、全程监管**，对用于支付工程建设等费用的预售资金实施重点监管；③**商品房预售资金按照商品房开发项目建设进度核拨等。**
- 同时明确：开发企业未按规定收取、支出、使用商品房预售资金，要求贷款银行将购房贷款划转至监管账户以外的账户，用监管账户归集其他性质的资金，提供虚假资料以获取商品房预售资金，或存在其他违规行为的，由项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会依法依规查处。

## 5、沈阳：房产中介及从业者不得串通房企捂盘惜售、炒卖房号（2021.3.24）



- 3月24日，为进一步加强房地产经纪行业管理，切实维护百姓的合法权益，沈阳市出台《关于进一步加强房地产经纪行业监管规范住房租赁市场秩序的若干规定》，对房地产经纪机构进行备案管理，并规定房地产经纪机构、住房租赁机构以及从业人员不得有捏造散布涨价信息、隐瞒真实的房屋交易信息等行为。其中提到：①**房产中介以及从业人员不得捏造散布涨价信息，不得与投机炒房团伙串通或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格**；②**不得侵占、挪用房地产交易资金，或者通过客户交易结算资金专用账户以外的其他账户代收代付交易资金**；③**对存量房交易施行网签备案制度。**

## 1、总投资2万亿！河南实施补短板“982”工程，9大领域推进8000多个重大项目（2021.3.22）

### 河南省发展和改革委员会文件

豫发改投资〔2021〕176号

#### 河南省发展和改革委员会 关于印发河南省2021年补短板“982”工程 实施方案的通知

各省政府、各民主党派、工商联、各民主党派（中）人  
民政府、各民主党派有关部门：  
经省政府同意，现将《河南省2021年补短板“982”工程实  
施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

- 日前，经省政府同意，省发展改革委印发《河南省2021年补短板“982”工程实施方案》，聚焦先进制造业、数字经济、现代服务业、新型基础设施、新型城镇化、重大基础设施、乡村振兴、生态环保、社会民生等9大重点领域，集中力量推进8000个左右重大项目，力争全年完成投资2万亿元，支撑带动全省固定资产投资增长6%。围绕落实省委省政府工作要求，在具体项目筛选上，重点突出以下4个原则：①突出产业转型升级；②突出补齐发展短板；③突出项目带动能力；④突出项目滚动接续。

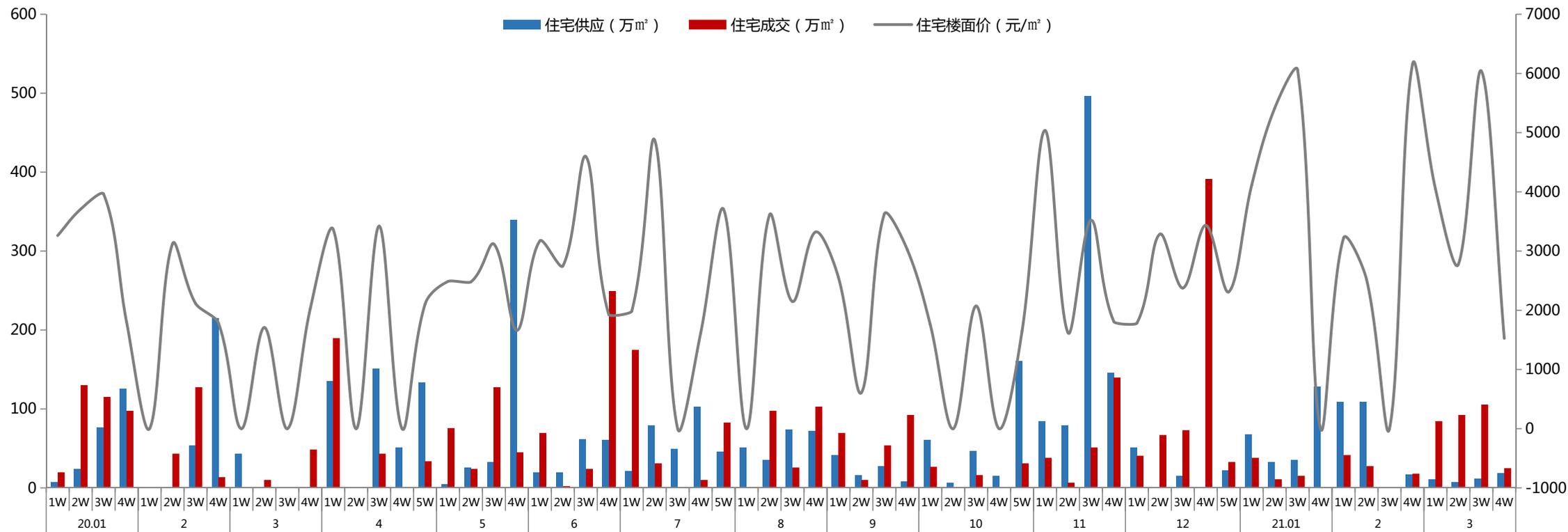
## 2、洛阳地铁1号线将于3月28日正式开通（2021.3.26）



- 3月26日，洛阳官方发布消息，洛阳地铁1号线将于3月28日上午10点30分开通初期运营，9座车站将全部开放，正式开始售票。洛阳将成为中西部非省会城市中第一个开通地铁的城市。洛阳地铁1号线于2017年6月开工，历经3年零9个月的建设，并顺利完成为期3个月试运行，完成项目验收、安全评估等程序，售票、安检等各项服务设施也已调试完毕，目前各项运营工作已准备就绪。
- 洛阳地铁1号线将于3月28日开通运营，2号线将于2021年底前开通运营，至此，洛阳进入地铁时代。洛阳地铁项目的实施是实现省委、省政府赋予洛阳新的战略定位的迫切需要；是洛阳市委、市政府审视洛阳市情、厚植发展优势、抢抓交通基础设施建设机遇作出的重大决策部署，将加快洛阳都市圈、副中心城市建设。

本周大郑州供应2宗土地，均位于新郑市；成交6宗土地，浩创集中摘得新郑市住宅地3宗（132亩）

2020年1月1周-2021年3月4周大郑州住宅用地周度供求走势



◆ 本周大郑州供应住宅计容建面约18.74万m²；成交住宅计容建面约31.24万m²，地价约219万元/亩，楼面价约1938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、巩义市、登封市）

# 市场分析 | 本周供应：集中新郑市

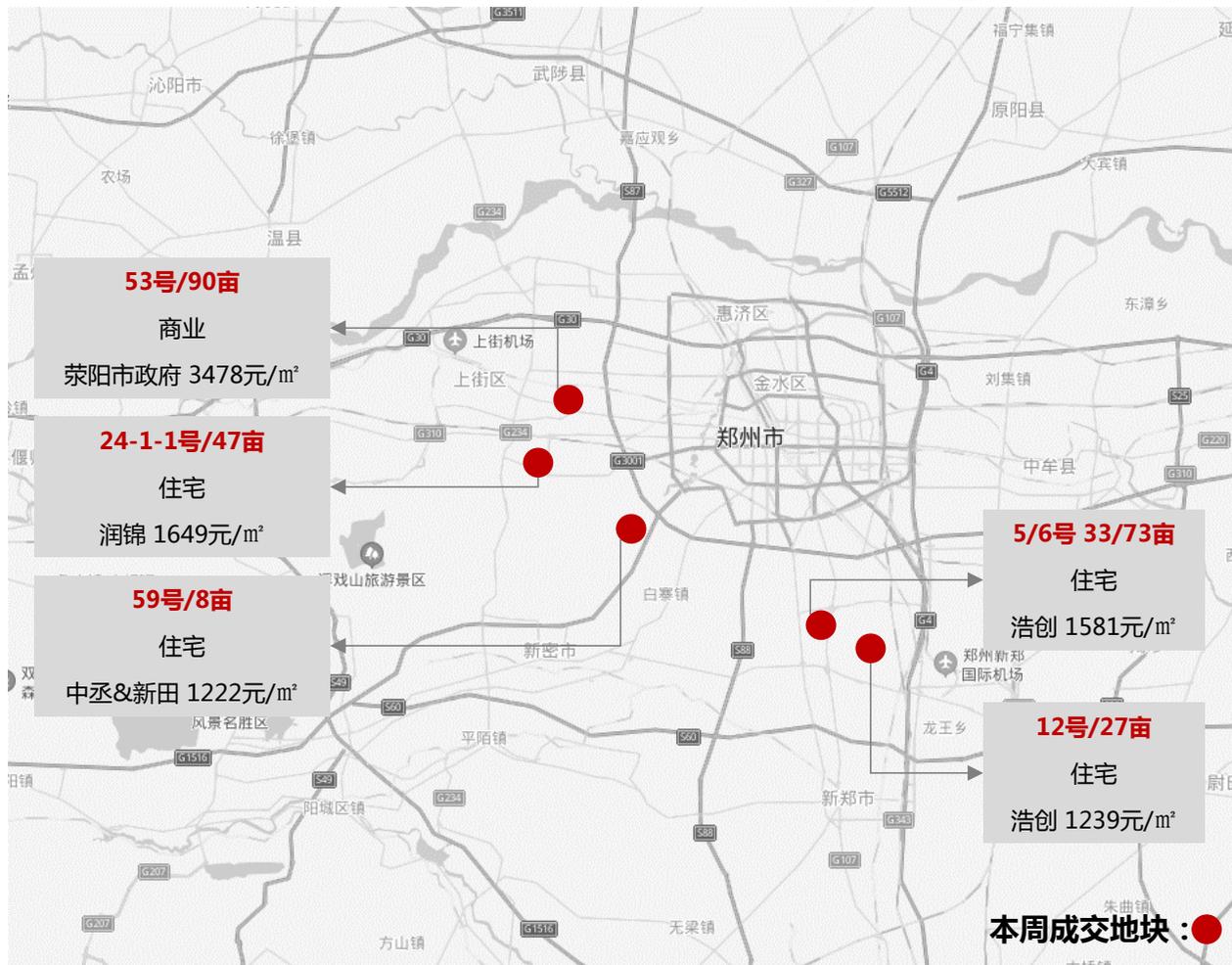
本周大郑州供应2宗住宅用地，均位于新郑市区，共计128亩



地块编号	新郑出(2021)13号(网)	新郑出(2021)14号(网)
竞拍日期	2021/4/25	2021/4/25
位置	新区新村大道南侧、万福路东侧	新区万福路东侧、规划道路南侧
行政区域	新郑市	新郑市
用途	住宅	住宅
房企	—	—
项目名称	—	—
使用权面积(m <sup>2</sup> )	33703.81	51572.14
使用权面积(亩)	51	77
容积率	2.5	2.0
总建面(万m <sup>2</sup> )	8.43	10.31
起始价(万元)	14156	20114
起始单价(万元/亩)	280	260
起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )	1680	1950
竞买保证金(万元)	14156	20114

# 市场分析 | 本周成交：浩创连摘3宗新郑市住宅地

本周大郑州成交6宗土地（住宅5宗，商业1宗），其中浩创摘得新郑市住宅地3宗，中丞&新田合作摘地1宗、润锦摘地1宗，荥阳市数字经济产业园商业地1宗，共计277亩



地块编号	新郑出 (2021) 5号 (网)	新郑出 (2021) 6号 (网)	新郑出 (2021) 12号 (网)	荥政储 (2020) 24-1-1号	荥政储 (2020) 59号	荥政储 (2020) 53号
竞拍日期	2021/3/8	2021/3/8	2021/3/15	2021/3/26	2021/3/26	2021/3/26
位置	郭店镇天汇路南侧、郑新快速通道辅道西侧	郭店镇汇远路南侧、郑新快速通道辅道西侧	薛店镇世纪大道东侧、新郑市奥马置业有限公司北侧	滨河路与宜索路交叉口西南侧	滨湖南路与南山东大道交叉口西南侧	棋源路与郑上路交叉口东北侧
行政区域	新郑市	新郑市	新郑市	荥阳市	荥阳市	荥阳市
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	商业
房企	浩创	浩创	浩创	润锦	中丞&新田	荥阳市政府
项目名称	浩创梧桐茗筑	—	浩创梧桐花语	—	中丞时代天境	数字经济产业园
使用权面积 (m²)	21758.48	48498.76	18027.52	31021.75	5126	59913
使用权面积 (亩)	33	73	27	47	8	90
容积率	2	2	2.3	1.8	1.7	1.1
总建面 (万m²)	4.35	9.70	4.15	5.58	0.87	6.59
成交价 (万元)	6880	15335	5137	9210	1065	22920
成交单价 (万元/亩)	211	211	190	198	139	255
成交楼面价 (元/m²)	1581	1581	1239	1649	1222	3478
溢价率	0%	0%	0%	0%	0%	0%

预计下周竞拍3宗土地，其中中牟县绿博板块公开地1宗，共计66亩；登封市住宅地2宗，共计17亩

## 2021年4月1周 ( 3.29-4.4 ) 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2

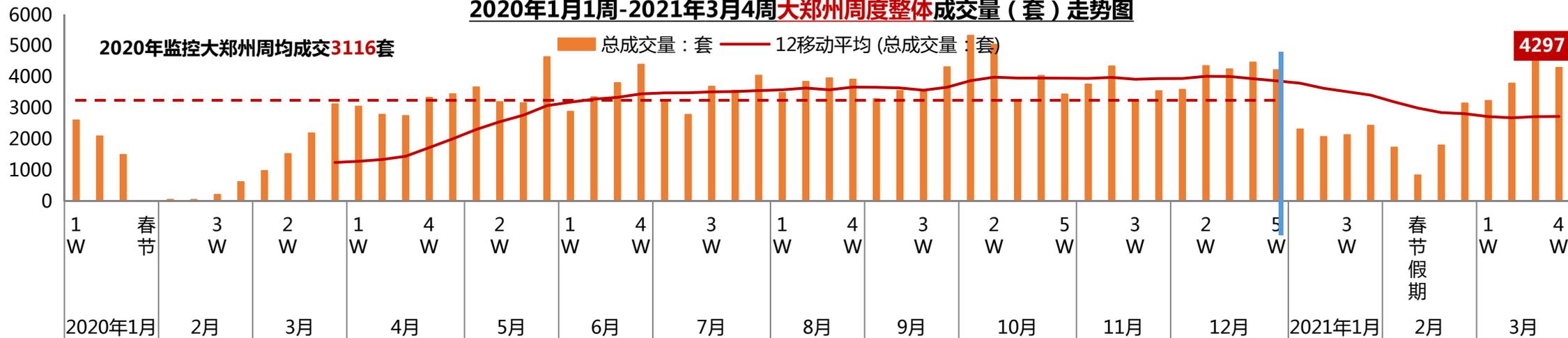
数据来源：公共资源交易中心；

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）

# 市场分析 | 整体数据：市场走低，环比下降

3月4周在售项目318个，成交4297套，同比+37%，环比-13%  
单盘周均来访同比+46%，环比-1%，单盘周均成交量同比+25%，环比-9%

2020年1月1周-2021年3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3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：3月4周大郑州实际监控到住宅项目318个，共计来访48338次，其中单盘平均来访152次；监控到住宅在售项目292个，共计成交4297套，单盘平均成交15套；其中尾盘项目1个，全新待售项目4个

# 市场分析 | 城郊数据：市区环比下降明显

3月4周市区成交2880套，环比-18%；近郊成交1417套，环比+1%

2020年1月1周-2021年3月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年3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994套，环比-45%；住宅平销TOP20共计销售1494套，环比-34%**

★ 3月4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 <sup>2</sup> )	面积 (万m <sup>2</sup> )
1	保利和光屿湖	高新区	281	高层、洋房	精装高层12700；精装洋房 首层21500，标准层15000， 顶层18500	3.09
2	融创城	管城区	123	高层、洋房	精装高层14500-15500 精装洋房17500-24000	1.35
3	万科城	高新区	101	高层、洋房	精装高层12500-13500 精装洋房15500-24000	1.11
4	碧桂园名门时代城	管城区	92	高层	精装12800-13000	1.01
5	朗悦公园府	高新区	75	高层	15400	0.83
6	美盛教育港湾	金水区	74	高层	18500-19000	0.81
7	金沙湖高尔夫观邸	经开区	73	高层	15000	0.80
8	恒大未来之光	航空港区	63	小高层	精装8500	0.69
9	泉舜上城	金水区	56	高层	18500	0.62
10	中海云鼎湖居	郑东新区	56	洋房	28000-32000	1.23

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格 (元/m <sup>2</sup> )	面积 (万m <sup>2</sup> )
11	瀚海航城	航空港区	54	高层	高层7300-7400	0.59
12	康桥未来公元	管城区	53	高层	12700-13400	0.58
13	万科星图	新郑	53	高层	精装9000	0.58
14	裕华城	中原区	52	高层	11500-13400	0.57
15	佳源名门橙邦	二七区	51	高层	14000-14500	0.56
16	永威金桥西棠	高新区	50	高层	16500	0.55
17	融创中原大观	金水区	49	高层	13700-14700	0.54
18	正荣御首府	新郑	47	高层、洋房	高层9000，洋房10500	0.52
19	正商生态城	管城区	46	高层、洋房	毛坯高层：12000-12500； 毛坯洋房：标准层14500， 首层23000	0.51
20	碧桂园西湖	高新区	45	高层	精装14300，毛坯 12800	0.50

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

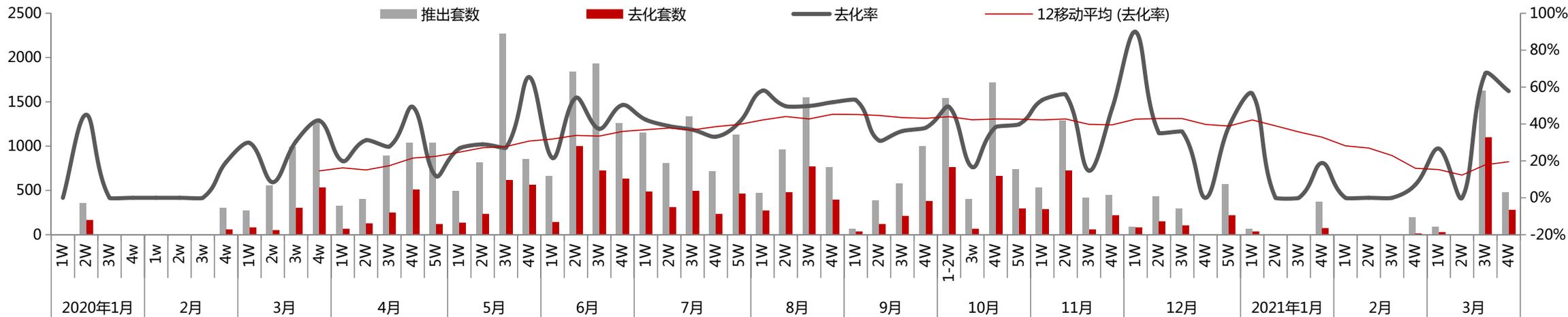
本周市区及近郊3个项目新增预售，待售住宅共计282套，待售面积3.11万m<sup>2</sup>。

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 <sup>2</sup> )	住宅套数	预售产品动态 (价格元/m <sup>2</sup> )
中原区	【2021】郑房预售字 (5308)号	凤凰名城凤鸣苑	碧桂园凤凰城	2021/3/22	2#	1.92	127	已售：高层毛坯均价 15500
高新区	GX2021011	金辉优步花园	金辉优步花园	2021/3/22	1#	0.61	48	已售：洋房精装均价 14000
航空港区	G0475	恒大未来之光花园E13- 13-01地块	恒大未来之光	2021/3/22	7/10#	3.11	282	待售：高层精装8000- 8800
合计						5.65	457	

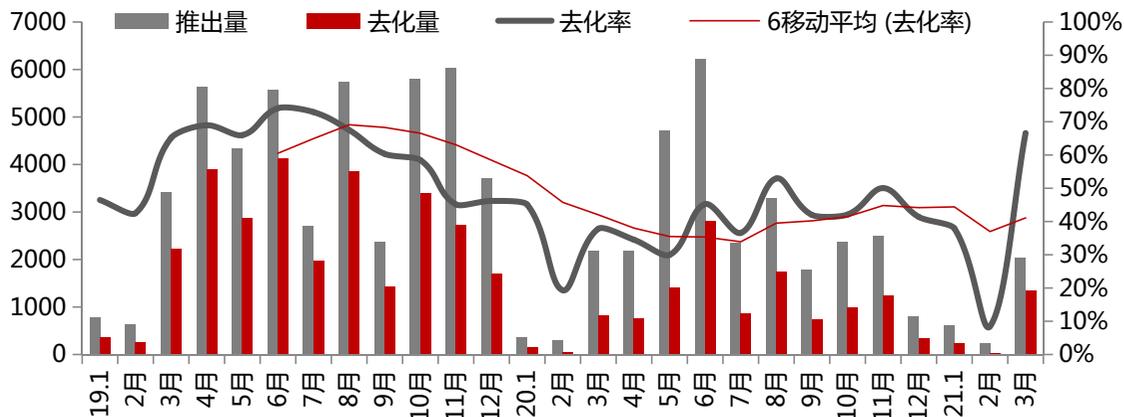
# 市场分析 | 开盘走势：推售节奏放缓

本周大郑州开盘/平推项目减少，推售节奏放缓，首开项目去化较好

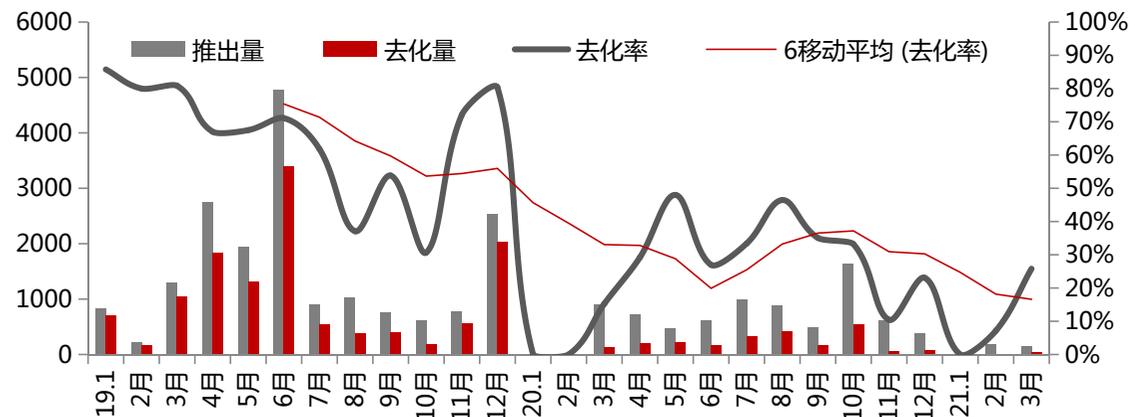
2020年1月1周-2021年3月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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

# 市场分析 | 开盘汇总：首开项目去化较好

本周大郑州3个项目开盘，共推出479套，去化277套，去化率58%，其中保利和光屿湖首开，效果较好，提升整体去化



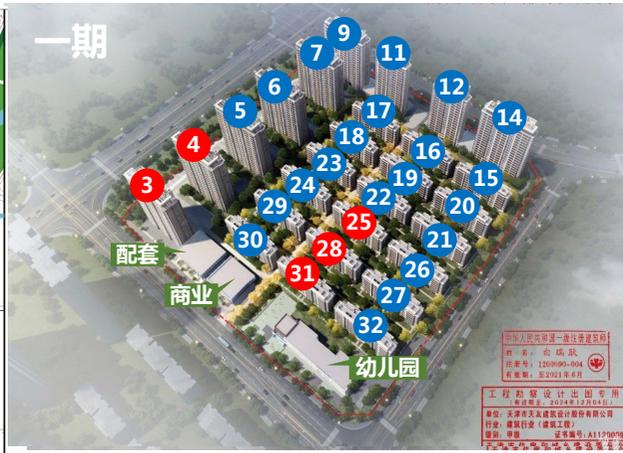
住宅项目推售情况								
序号	活动类型	项目名称	推售物业	装修情况	成交均价 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
1	开盘	保利和光屿湖	高层、洋房	精装	高层：12700； 洋房：首层21500，标准层15000，顶层18500	320	236	74%
2	开盘	融创东方宸院	小高层、洋房	毛坯	高层：7300； 洋房：8100，首层8500	49	6	12%
3	开盘	永丰乐境	洋房	毛坯	洋房：首层16000，底复17000，标准层8500-8900	110	35	32%
开盘合计					—	479	277	58%

# 市场分析 | 开盘：保利和光屿湖-销售概况

3月27日针对一期高层3/4#、洋房25/28/31#开盘，共推出320套，截止当天去化236套，去化率74%

所属区域	高新区	所属板块	高新新城板块
项目位置	创新大道与青梅街交叉口 东北	开发公司	郑州煜盛房地产开发有限公司 (保利)
占地	205亩 (一期132亩)	建面	总建面27.3万m <sup>2</sup> (一期住宅17万m <sup>2</sup> )
容积率	2.0	解筹率	58%
营售团队	同策+保利投顾	成交均价	高层12700元/m <sup>2</sup> (精装); 洋房首层21500元/m <sup>2</sup> , 标准层15000元/m <sup>2</sup> , 顶层18500元/m <sup>2</sup> (精装)
蓄客及到访	1月13日启动定存(高层定存1万优惠1%, 洋房定存2万优惠1%), 2月初启动认筹, 截止开盘当天认筹约409组, 当天到访约350组	竞品价格	万科城高层12500-13500元/m <sup>2</sup> (精装), 洋房标准层16000元/m <sup>2</sup> (精装)
营销政策	认购: 高层1万, 洋房2万 优惠: ①认筹优惠1%; ②开盘优惠1%; ③认购优惠1%; ④按时签约优惠2%; ⑤团购优惠: 5-10套优惠1%、11-20套优惠2%、21套及以上优惠3% 分期: 无分期, 可延期, 首付10%, 延期2个月交齐剩余首付 分销: 贝壳, 房友, 佣金30套以下2万, 30套以上2.5万	客户来源	客户主要以高新区地缘为主, 少量荥阳周边客户, 多为22-35岁三口之家
预售证号	取证日期: 2021.3.4, (2021)郑房预字第GX2021007号, 3/4/5/6#, 共472套; (2021)郑房预字第GX2021006号, 24/25/28/29/30/31#, 共168套	备注	洋房标准层赠送约12m <sup>2</sup> ; 顶复赠送2个露台合计约100m <sup>2</sup> ; 底复赠送约70m <sup>2</sup> 挑高5.2米地下室, 花园约23m <sup>2</sup> , 下沉庭院约15m <sup>2</sup>

本案近期开盘	高层	推出时间	2021-3-27
		推出楼栋	一期3/4#
		成交价格(元/m <sup>2</sup> )	精装12700
	成交套数/供应套数	163/236	
	洋房	推出楼栋	一期25/28/31#
		成交价格(元/m <sup>2</sup> )	精装标准层15000
成交套数/供应套数		73/84	



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

**项目概况：**项目位于高新新城板块，保利“和光系”产品，主打2.0低密+面积赠送+精装交付。共分两期开发，总占地205亩，一期占地132亩，住宅规划9栋20F高层及18栋7+1F洋房，其中高层涵盖90/115/120m<sup>2</sup>三房，主力户型90m<sup>2</sup>占比64%，洋房全部为140m<sup>2</sup>四房，除标准层外，规划顶复及底复产品，整体定位刚需+刚改；临近规划的郑州外国语学校附属小学及郑州高新外语中学；双湖科技城内规划配套丰富，但目前片区居住氛围差，商业和教育配套兑现需要时间。

**开盘分析：**本次开盘去化较好

- 1、开盘前蓄客时间较长，相比于万科城九期首推体量近千套，项目结合自身蓄客情况推出320套，有效保证去化。
- 2、前期虽未释放具体价格，但强调高于周边售价，此次实际开盘价格低于客户预期。
- 3、首开优惠力度大，20F高层相较于周边30F以上的高层具竞争力，且价格低于上周开盘的万科城，吸引客户置业。

# 市场分析 | 开盘：保利和光屿湖-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 <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3/4#	1D	3T6	20F	2.95m	三室两厅一卫	90	12300-13000 (精装)	236	163	69%
							三室两厅两卫	115	12400-13000 (精装)			
							三室两厅两卫	120	12500-13200 (精装)			
洋房	25/28/31#	2D	1T2	7+1F	3m	四室两厅两卫	140	首层21000-22000, 标准层14300-15600, 顶层18000-19000 (精装)	84	73	87%	
合计										320	236	74%

高层3/4#平层图



115m<sup>2</sup>三室两厅两卫

90m<sup>2</sup>三室两厅一卫

90m<sup>2</sup>三室两厅一卫

120m<sup>2</sup>三室两厅两卫

洋房25/28/31#标准层平层图



140m<sup>2</sup>四室两厅两卫

140m<sup>2</sup>四室两厅两卫

140m<sup>2</sup>四室两厅两卫

140m<sup>2</sup>四室两厅两卫

# 市场分析 | 开盘：融创东方宸院-销售概况

3月27日针对二期洋房7#、小高层8#部分房源进行现场选房，共计推出49套，截止当天去化6套，去化率12%

所属区域	新郑市		所属板块	新郑市区板块	
项目位置	新郑市中华路与中兴路交叉口向北200米路西		开发公司	河南楷迅置业有限公司 (融创&力上)	
占地	25亩(二期)	建面	3.3万方	容积率	1.99
营售团队	自销+泰辰		解筹率	—	
蓄客及到访	3.17开始蓄客，截止开盘前蓄客60组，当天到访约25组				
成交价格	高层7300元/m <sup>2</sup> (毛坯);洋房标准层8100元/m <sup>2</sup> ,首层8500元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
竞品价格	正弘新城高层7200-7500元/m <sup>2</sup> (毛坯);洋房8000-8700元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
营销政策	<b>认购:</b> 2万 <b>优惠:</b> 一口价优惠5%-8% <b>分期:</b> 首付15%。剩余3年36次还清 <b>分销:</b> 贝壳、汉家;佣金3%				
客户来源	新郑市区地缘性客户为主，部分周边乡镇客户				
预售情况	2021/3/25; (2021)新郑管预字第210024号, 7/8/9/10#共计228套				
备注	洋房首层赠送30-40m <sup>2</sup> 花园, 顶层无赠送				

本案近期开盘	高层	推出时间	2021-3-27
		推出楼栋	2期小高层7#
		成交价格(元/m <sup>2</sup> )	均价7300(毛坯)
		成交/供应套数	4/16
	洋房	推出楼栋	2期洋房8#
		成交价格(元/m <sup>2</sup> )	标准层8100, 首层8500
		成交/供应套数	2/33



## 项目概况:

项目位于新郑新区，紧邻中华路南北主干，新村大道新区东西主干，周边规划16号线，交通便利。轩辕湖，黄水河，暖泉河，轩辕河湿地公园相伴，外部生态环境优越。东南两公里内规划有大型商业文化中心，西南两公里内行政服务中心等已建成，未来城市配套完善。目前项目一期基本售罄，二期在售。

## 开盘点评:

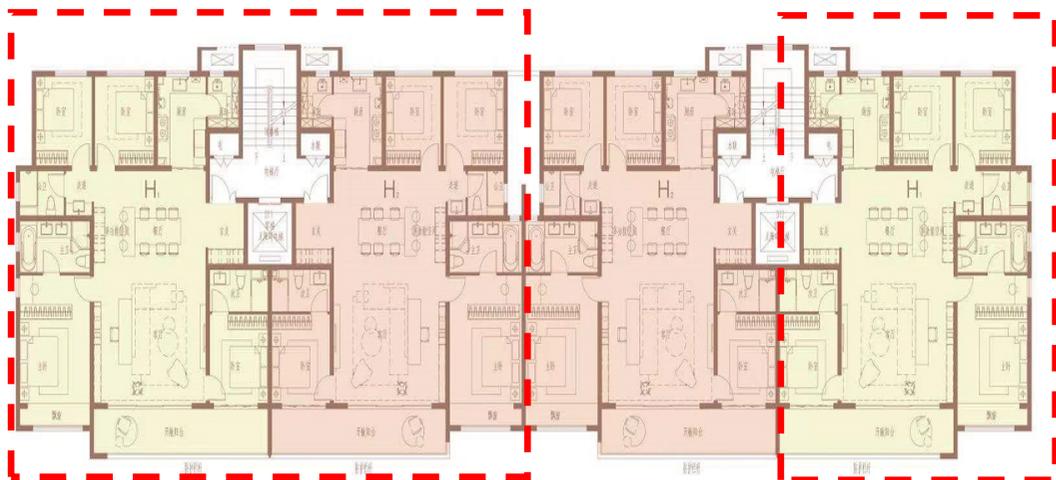
此次开盘效果一般:

1. 周边竞品众多，客户存在一定的分流;
2. 蓄客时间较短客户量不足;
3. 本次推售房源大面积户型居多，置业成本较高。

# 市场分析 | 开盘：融创东方宸院-产品分析

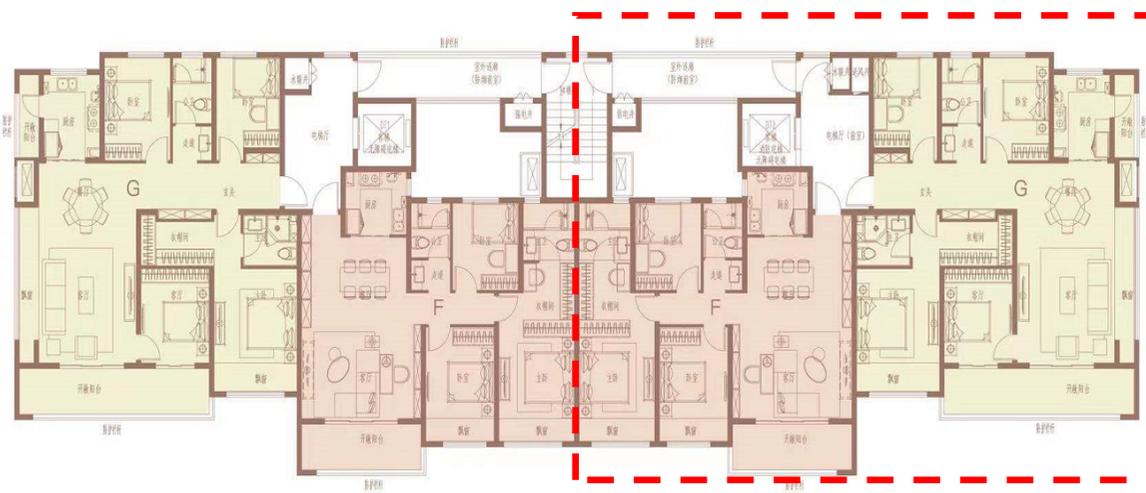
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	7# 部分房源	2D	2T4	11F	2.95m	四室两厅三卫	164	均价8100, 首层8500 (毛坯, 首层赠送30-40m <sup>2</sup> 花园)	33	2	6%
	小高	8# 部分房源	2D	2T4	18F (本次推售东单元11-18F)	2.95m	三室两厅两卫	116		8	4	25%
							四室两厅两卫	148	8			
合计										49	6	12%

洋房7#平层图



164m<sup>2</sup>四室两厅三卫    164m<sup>2</sup>四室两厅三卫    164m<sup>2</sup>四室两厅三卫    164m<sup>2</sup>四室两厅三卫

小高8#平层图

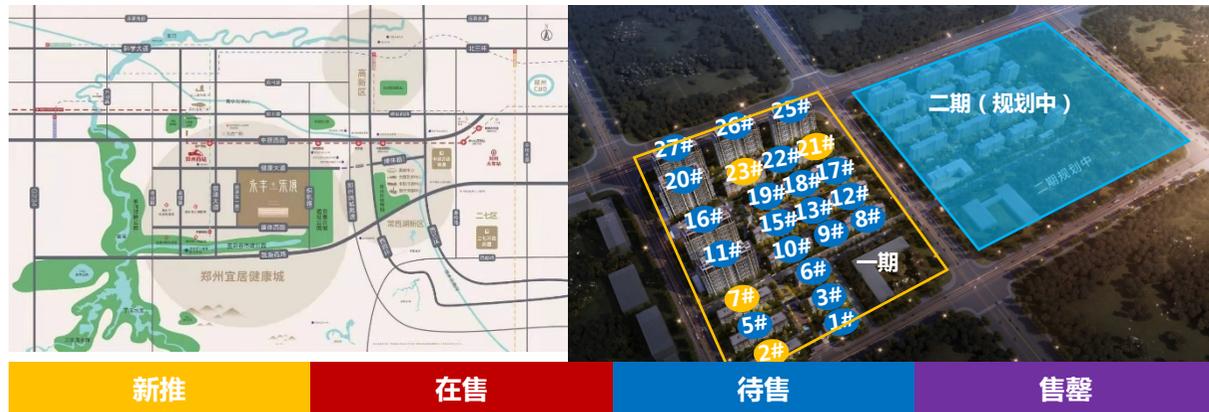


148m<sup>2</sup>四室两厅两卫    116m<sup>2</sup>三室两厅两卫    116m<sup>2</sup>三室两厅两卫    148m<sup>2</sup>四室两厅两卫

# 市场分析 | 开盘：永丰乐境-销售概况

3月28日首开洋房2/7/21/23#，共计推出110套房源，截止当天去化35套，去化率32%

所属区域	荥阳市		所属板块	健康城板块	
项目位置	荥泽大道与健康大道东南角		开发公司	河南永丰乐健实业有限公司 (永丰)	
占地	294亩	建面	29.7万m <sup>2</sup>	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	58%	
蓄客及到访	1月初开启认筹，截止开盘前认筹约60组				
成交价格	洋房标准层8500-8900，1F16000（送55-130m <sup>2</sup> 院子及同等面积挑高5.75m地下室），1-2F复式17000（送70-140m <sup>2</sup> 院子及同面积挑高5.75m地下室）				
竞品价格	禹洲嘉誉风华洋房毛坯8500-9000				
营销政策	<b>认筹：</b> 洋房1万，复式2万 <b>认购：</b> 洋房1万，复式2万 <b>优惠：</b> ①洋房优惠22000+6%，复式优惠42000+6% <b>分期：</b> 首付15%，剩余2.5年5次 <b>分销：</b> 无				
客户来源	郑州市区客户为主及小部分荥阳改善客户				
预售情况	取证日期：2020/9/21 XY2087；2/5/7/23#，127套 2020/12/4 XY20107；15/19/21/22#，84套				
备注	无				



## 楼盘分析：

➤ **项目概况：**项目位于荥阳健康城板块，分两期开发，一期规划6栋高层+18栋洋房，其中洋房共计434套，面积涵盖123-165m<sup>2</sup>三/四房，主力户型为127m<sup>2</sup>三房及143m<sup>2</sup>四房，占比78%，整体定位刚改改善。项目采用新中式建筑风格，大面积玻璃外墙，窗墙比高达53%，社区规划2000m<sup>2</sup>下沉式会所和云上书院，内部配备有私人影音、书吧、游泳池等。但所在板块现阶段内部配套资源匮乏，基础设施尚未落位，短期居住氛围不足，区域价值兑现较慢。

## ➤ 开盘点评：去化表现一般

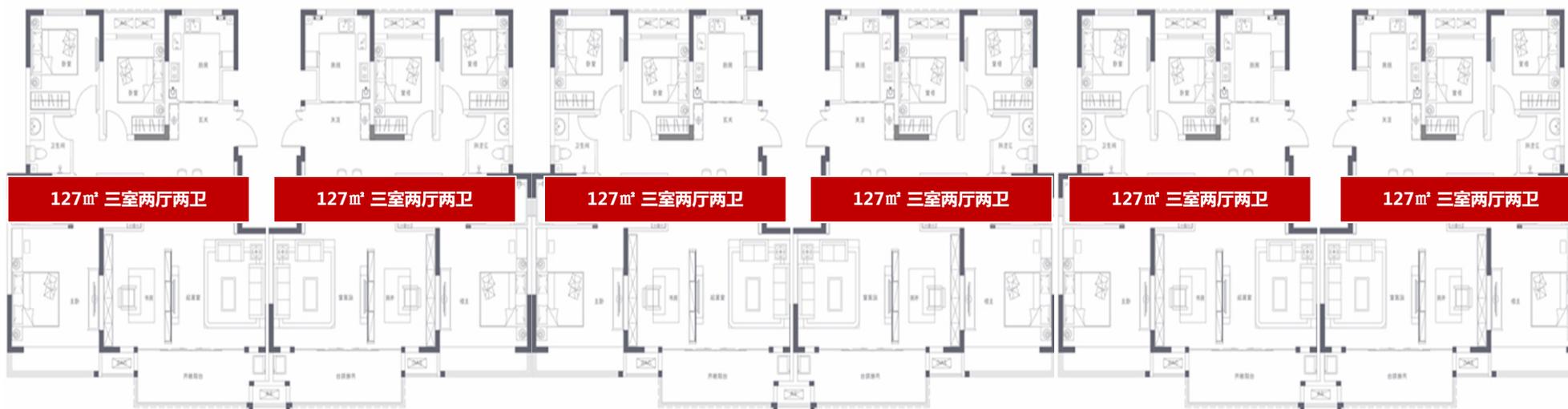
- 1) 项目产品设计较优，洋房主力户型为143m<sup>2</sup>四房，三开间朝南，7.2米横厅设计，南北双阳台，165m<sup>2</sup>复式一层大面积落地窗，采光充足，为其一大亮点
- 2) 宜居健康城定位为生态复合型健康主题新城，中西部地区医疗保健基地，天然生态环境优越，后期发展潜力巨大；但开盘节点后移严重，客户流失，客户量不足
- 4) 永丰为本土房企，典型项目较少，品牌力度不强，客户认知度较低，项目市场声音较弱，整体去化表现一般

本案近期开盘	推出时间		2021-3-28
	洋房	推出楼栋	2/7/21/23#
		成交价格：元/m <sup>2</sup>	标准层8500-8900，1F16000，1-2F复式17000
		成交套数/供应套数	35/110

# 市场分析 | 开盘：永丰乐境-产品分析

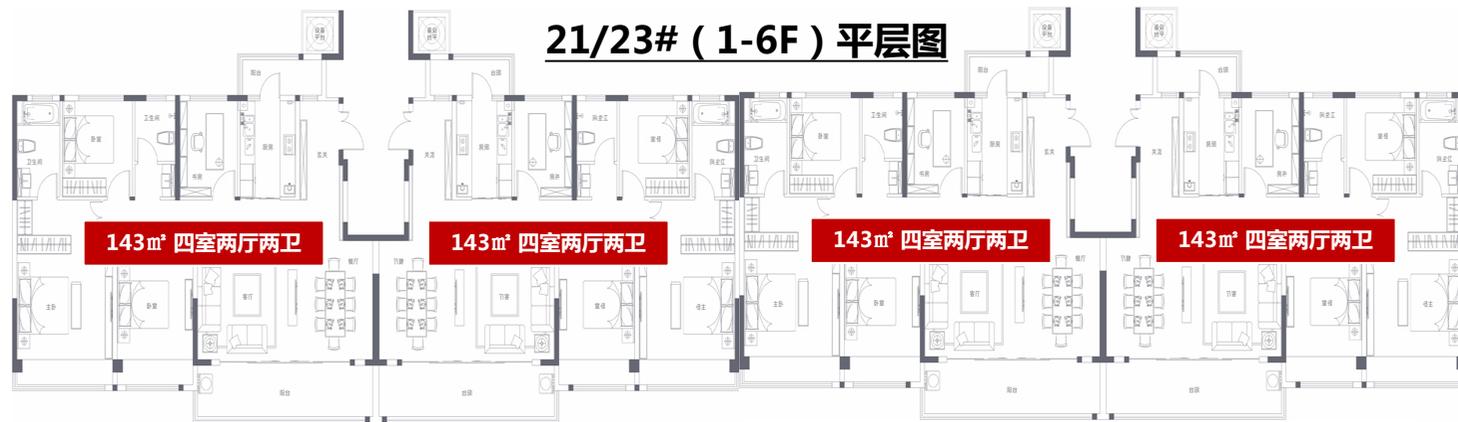
推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	洋房		2#	3D	1T2	5F	3.15m	三室两厅两卫	127	8500-8900, 1F16000	30	35
		7#	2D	1T2	6F	3.15m	三室两厅两卫	127	8500-8900, 1F16000	24		
		21/23#	2D	1T2	7F	3.15m	三室两厅三卫	165 (1-2F复式)	17000	16		
四室两厅两卫							143 (标准层)	8500-8900	32			
三室两厅两卫							123 (顶层)	9200	8			
合计										110	35	32%

2/7#平层图

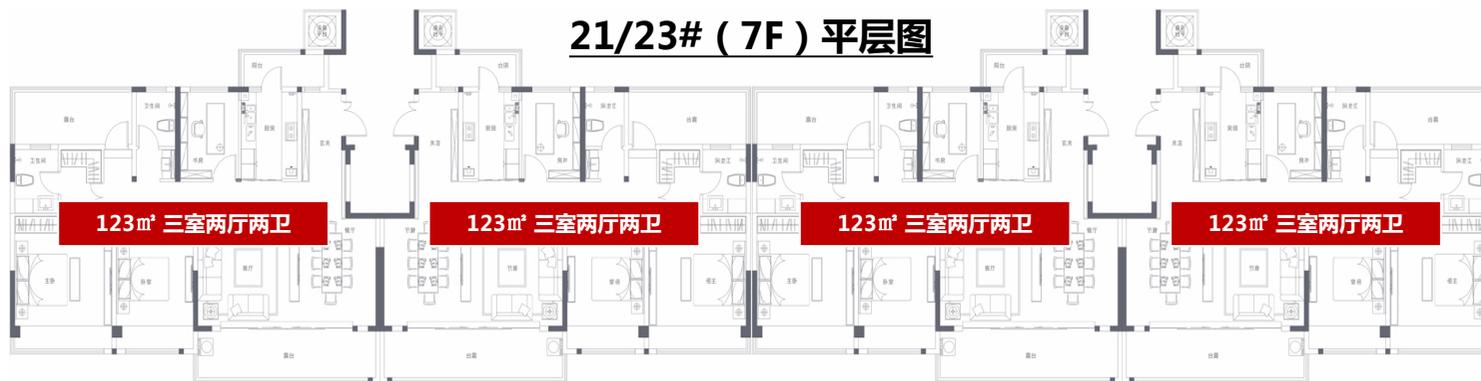


# 市场分析 | 开盘：永丰乐境-产品分析

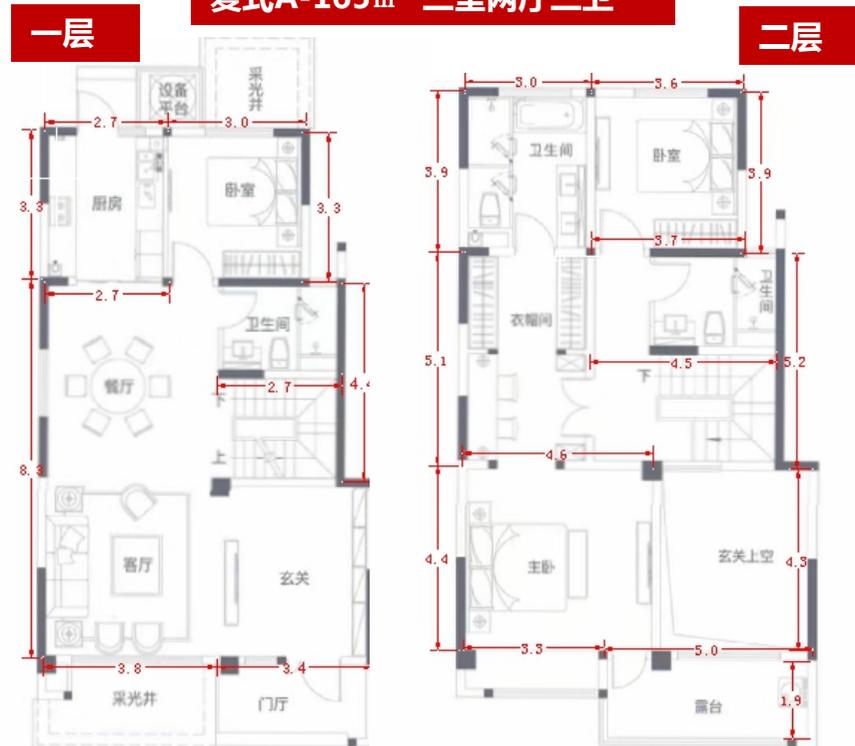
### 21/23# (1-6F) 平层图



### 21/23# (7F) 平层图

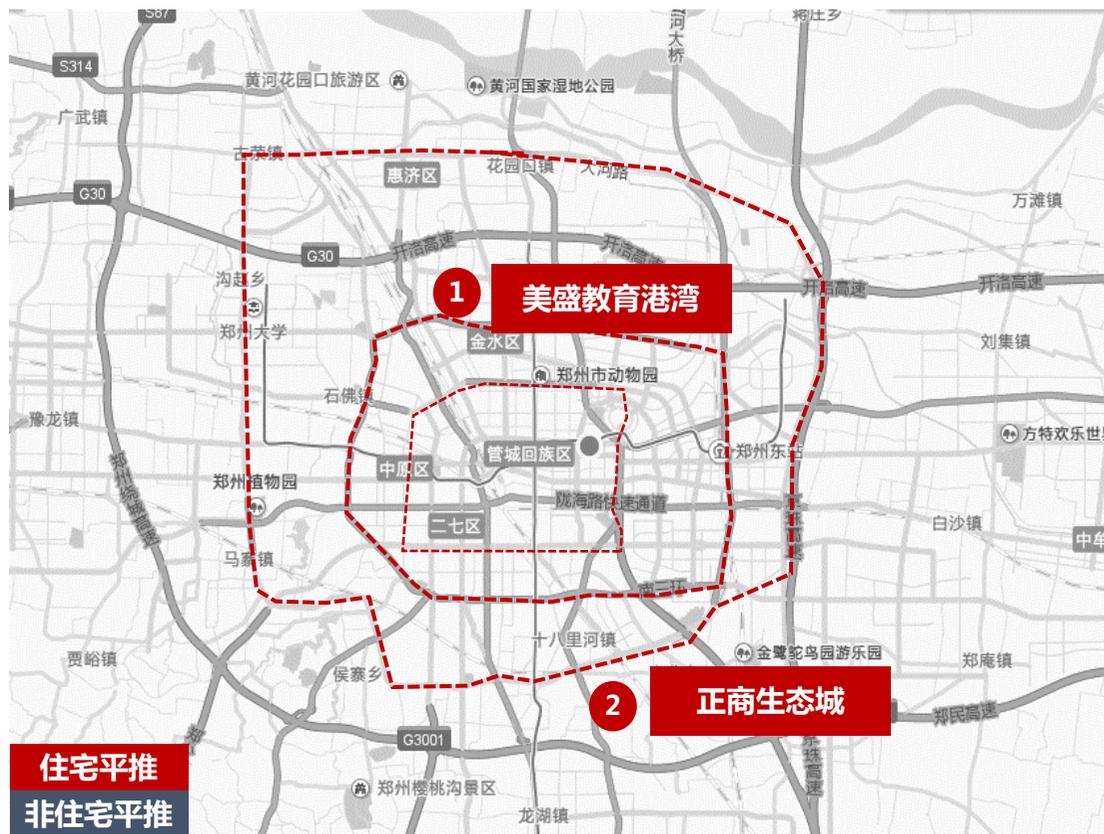


### 复式A-165m<sup>2</sup> 三室两厅三卫



# 市场分析 | 平推：美盛教育港湾、正商生态城平推

本周大郑州2个项目平推，共推出312套，去化30套，去化率10%



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/m²)	推出套数	销售套数	去化率
1	平推	美盛教育港湾	高层	毛坯	18500-19000	204	23	11%
2	平推	正商生态城	高层、洋房	毛坯	高层：12000-2500；洋房：标准层14500，首层23000	108	7	6%
平推合计					—	312	30	10%

# 市场分析 | 平推：美盛教育港湾-销售概况

3月23日，针对二期知学苑高层12#房源，共计推出204套，当天去化23套，去化率11%

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 <sup>2</sup> (二期建面58万m <sup>2</sup> )	容积率	5.99
营销团队	自销		解筹率	—	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访108组				
成交价格	均价18500-19000元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
竞品价格	瀚宇天悦城19000元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
营销政策	<b>认购：</b> 5万； <b>优惠：</b> ①按揭优惠5%，一次性优惠6%；②首付10%优惠2% (两年分4次)，优惠4% (一年分4次)；③美盛集团春雷行动优惠2%+额外2万元优惠+总裁折扣1%； <b>分期：</b> 首付10%两年分4次，一年分4次； <b>分销：</b> 房友、58、贝壳，点位2-2.5%，(65套跳2.5%)				
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)				
备注	全民营销1.5%				



**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m<sup>2</sup>。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：**

- 1、流量大盘，三家分销带客，客源充足；
- 2、本次推出的9#2T6设计，梯户比高，户型较差，去化一般。

本案近期开盘	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	21-03-23
	高层	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#	知学苑高层12#
		成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	17500	18000	18100	18000	18000	18500	18500	18500	18600	18500	18500-19000
		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	23/204

# 市场分析 | 平推：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 <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	19#	1D	2T6	34F	2.9m	三室两厅两卫	105	18500-19000	68	23	11%
							三室两厅两卫	123		68		
							三室两厅两卫	121		68		
合计									204	23	11%	

高层19#平层图



# 市场分析 | 平推：正商生态城-销售概况

3月27日，项目针对5号院高层1#07户及洋房7/9#进行现场选房，推出108套，截止当天去化7套，去化率6%

区域	管城区		3.0板块	商都新区板块	
项目位置	郑新快速路与南水北调河交汇处路东		开发公司	河南正商珑水置业有限公司（正商）	
占地	5号院58亩	建面	9.6万m <sup>2</sup>	容积率	2.49
营销团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	前期无蓄客，当天到访30组				
成交价格	高层毛坯价格12000-12500元/m <sup>2</sup> ； 洋房毛坯标准层14500、首层23000(赠100m <sup>2</sup> 地下室和50m <sup>2</sup> 花园)				
竞品价格	绿地花语城精装高层均价12800元/m <sup>2</sup>				
营销手段	<b>认购：</b> 1万 <b>优惠：</b> ①按揭优惠3%；②按时签约优惠1% <b>分期：</b> (装修贷方式)首付10%，剩余2年24次还清(无息) <b>分销：</b> 贝壳、房友、58，佣金2万/套				
客户来源	二七区、管城区及周边地缘性刚需客户为主，多为以老带新，分销带客为主				
预售情况	暂未公示				
备注	无				



本案近期开盘	推出时间	2020-3-21		2020-11-28		2020-12-12		2021-3-27	
		推出楼栋	成交价格(元/m <sup>2</sup> )	成交/供应套数	推出楼栋	成交价格(元/m <sup>2</sup> )	成交/供应套数	推出楼栋	成交价格(元/m <sup>2</sup> )
高层	推出楼栋	——		——		五号院高层1/5#		五号院1#07户	
	成交价格(元/m <sup>2</sup> )	——		——		高层均价10500		毛坯价格12000-12500	
洋房	成交/供应套数	45/130		34					
	推出楼栋	一号院洋房11# 二号院洋房5#		五号院洋房6/10#				五号院洋房7/9#	
	成交价格(元/m <sup>2</sup> )	标准层12700 首层16500-17000		标准层12000-12750 顶层11000-12000 首层18500-19000		——		标准层14500 首层23000(赠100m <sup>2</sup> 地下室和50m <sup>2</sup> 花园)	
成交/供应套数	20/64		37/80				74		

## 项目概况：

正商生态城位于商都新区板块，整体采用中式建筑风格，产品均为高层+洋房的高低配设置，规划10所幼儿园、7所小学、4所中学、3所高中。新推产品位于5号院，总占地58亩，总建面9.6万m<sup>2</sup>，自身配有一所幼儿园。项目临近十七里河和南水北调运河，生态环境较好；紧邻郑新快速路，距离小李庄火车站一公里左右，短期内暂无地铁配套，所在区域较为空白，商业教育等多项配套处于规划中，落地期较长。

## 平推点评：

- 1、项目地块紧邻十七里河，生态资源丰富；
- 2、区域内配套匮乏，公共交通及生活配套不足；
- 3、目前区域配套大都处于规划中，落地周期较长；
- 4、此次开盘无蓄客，平推到客量不足，当前双代撤场，仅留自销。

# 市场分析 | 平推：正商生态城-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 <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2D	2T4	34F	2.9	三室两厅一卫	92	12000-12500	34	4	12%
	洋房	7#	2D	1T2	8F	3	三室两厅两卫	121	首层23000 (赠100m <sup>2</sup> 地下室和50m <sup>2</sup> 花园) 标准层14500	42	3	7%
		9#	3D	1T2	7F	3	四室两厅两卫	143		32	0	0%
合计										108	7	6%

高层1#平层图



126m<sup>2</sup>三室两厅两卫   92m<sup>2</sup>三室两厅一卫   115m<sup>2</sup>三室两厅两卫   92m<sup>2</sup>三室两厅一卫   126m<sup>2</sup>三室两厅两卫

洋房7#平层图



143m<sup>2</sup>四室两厅两卫   143m<sup>2</sup>四室两厅两卫   143m<sup>2</sup>四室两厅两卫   143m<sup>2</sup>四室两厅两卫

洋房9#平层图



121m<sup>2</sup>三室两厅一卫   121m<sup>2</sup>三室两厅一卫   121m<sup>2</sup>三室两厅一卫   121m<sup>2</sup>三室两厅一卫   121m<sup>2</sup>三室两厅一卫   121m<sup>2</sup>三室两厅一卫

## 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>