

【2021年第14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

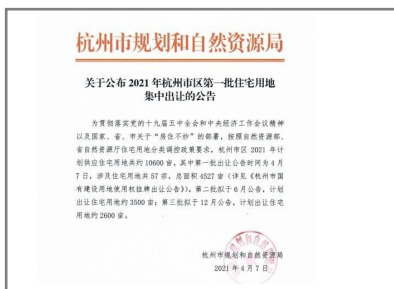


1、长沙宅地今年分三批集中供应，首批挂牌39宗294万m²（2021.4.6）



- 4月6日，湖南省长沙市自然资源和规划局发布《关于长沙市第一批住宅（含商住）用地集中出让预告》，今年，长沙市计划于4月、7月、10月三次集中发布住宅用地，首批挂出39宗地，合计出让面积为294万平方米。
- 在长沙“开仓放粮”之前，据三湘都市报报道，今年3月，长沙住宅市场供销均出现大幅上涨。其中，长沙住宅成交面积为120万平方米，环比上涨98%。

2、杭州首批57宗4527亩宅地集中上市，起始总价934亿元（2021.4.7）



- 4月7日，浙江省杭州市规划和自然资源局发布《关于公布2021年杭州市区第一批住宅用地集中出让的公告》，涉及住宅用地共57宗，总面积4527亩（约301.8万平方米），起始总价934.75亿元。所涉住宅地块均设置了最高限价、建成后的商品住宅售价及装修价格。
- 最贵的地块为余杭区未来科技城三站换乘综合体项目地块，起始总价为85.91亿元，出让面积19.04万m²，规划建筑面积67.65万m²。
- 该地块的起始楼板价为12700元/ m²，地块所建商品住房毛坯销售均价不高于32100元/ m²，且毛坯销售最高单价不高于35310元/ m²。如实施装修销售的，装修价格不高于4000元/ m²。

3、无锡：5月、9月发布剩余两批次宅地，将分区域设置最高限价（2021.4.7）



- 4月7日，江苏省无锡市自然资源规划局发布消息称，今年预计供应土地不低于300公顷，并且每批次地块注重区域均衡，合理配置热点地块和外围乡镇地块，保证金也会依据地块热度采取差异化设置，剩下2批次地块的公告时间，计划为5月、9月，每批次拟出让土地面积100万平方米左右。另外，无锡市还将通过分区域设置最高限价引导市场理性竞争。
- 首批供应于3月29日公布，合计16幅地块，其中纯宅地15幅，1幅为居住、商业用地，共计94.93万平方米，土地出让金起始总价约227.731亿元，将于4月28日以挂牌方式出让。

4、合肥首提“学区限购范围”，各地学区房“分类调控将更细致”（2021.4.6）

合肥房地产新政八条

为促进我市房地产市场平稳健康发展，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，在严格执行现有房地产市场调控政策的基础上，进一步完善调控措施，加大调控力度，合肥市发布房地产新政“详细版”，自2021年4月6日起施行。

- 4月6日，安徽省合肥市执行楼市新政八条，包括实行**市区学区内成套住房入学年限政策**，加大租赁住房建设力度，严厉打击各种房地产市场乱象，也是首个明确把学区划为限购范围的省会城市。为精准打击部分区域二手住房和学区房炒作行为，合肥新政进一步收紧了**部分区域二手房限购政策**，**暂停**在合肥市区范围内拥有2套及以上住房的合肥市户籍居民家庭在滨湖新区、政务文化新区、高新技术产业开发区和其他区域**指定学校的学区范围内购买二手住房**。
- 今年以来，学区房正成为一线城市及强二线城市调控楼市的抓手之一。除了合肥，深圳市也在全市范围内开展“学位房”等虚假违法广告专项整治行动。北京市住建委会同相关部门开展房地产经纪机构专项执法检查，针对群众反映强烈的房地产经纪机构炒作学区房（学位房）行为，进行专项执法检查；**多城加强监管抑制学位房市场火爆，或成调控新重点。**

5、济南：定金首付房贷等预售资金须存监管账户（2021.4.6）



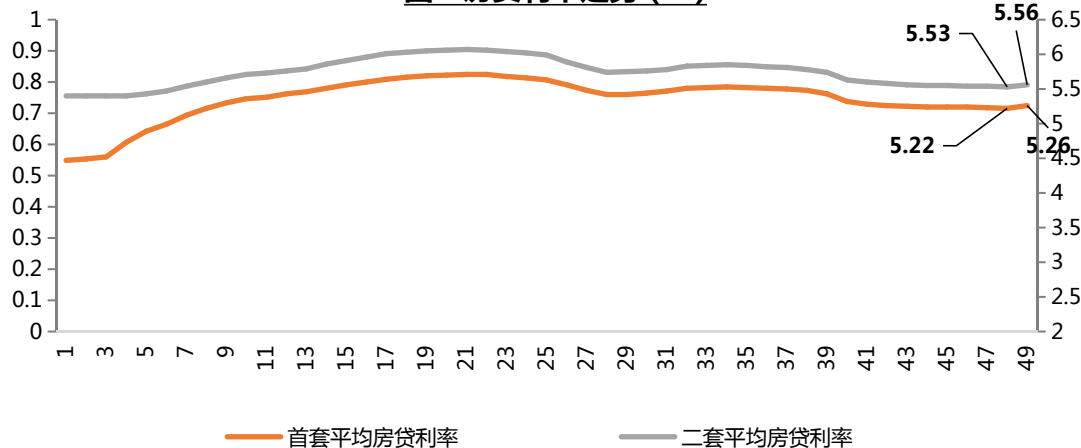
- 4月6日，《济南市商品房预售资金监管办法》开始施行。济南市范围内商品房预售资金监管实行“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”，**新办法要求，预售商品房时，购房人支付的全部房价款，如定金、首付款、购房贷款以及其他形式的购房款，应当全部存入监管账户，未签订预售资金监管协议的企业，行政审批部门不得核发《商品房预售许可证》。**
- 办法的制定是为进一步加强房屋交易监管，保障房屋交易安全，也是为了防止项目烂尾，保障购房者合法权益。

为规范房地产市场，确保实现“三稳”目标，多地楼市分别从土地供应端、资金监管金融端等出台调控措施，限购升级、增加用地供应、加强房贷管理、打击市场乱象等，快速扭转部分过热地区的市场预期，抑制投机投资购房需求，以此保持并促进房地产市场平稳健康发展

时间	区域	调控事项
3月2日	无锡市	无锡市住建局官网发布关于 规范二手房交易秩序 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。
3月3日	上海市	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 炒房行为 ，《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。
3月3日	杭州市	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房贷的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 。
3月8日	海南省	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、违规销售等违法违规行为 。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。
3月11日	大连市	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月11日	合肥市	合肥市住房保障和房产管理局同市场监督管理局联合召开房地产开发企业、房地产经纪机构约谈会。 对企业及个人涉嫌商品房加价销售、捆绑搭售、虚假宣传等违法违规行为，将不良行为记入企业诚信档案；对涉嫌犯罪的移交公安机关依法处理 。
3月22日	成都市	成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》， 从强化住宅用地供应管理、深化房价地价联动机制、加大住房保障力度等7个方面提出了16条具体措施 。
3月23日	西安市	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， 自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。
3月24日	沈阳市	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 。
3月30日	西安市	西安市人民政府办公厅关于建立房地联动机制促进房地产市场平稳健康发展的意见， 住房限售升级 ，核心内容是“限售”，新房和二手房均需网签满5年方可交易，调控目标直指投资客。
4月2日	广州市	广州市人民政府办公厅发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》， 加大租赁住房用地供应，人才房限售年限延长至3年 ；全面加强新建商品住房价格备案管理；进一步做好分类指导和精准施策。通过享受人才政策新购买的住房（含新建商品住房和二手住房），须取得不动产权证书后方可上市交易，并纳入房地产市场监管。继续开展全市房地产市场联合检查，严厉查处房地产开发企业和中介机构不按规定行为。
4月5日	合肥市	4月5日，安徽省合肥市住房保障和房产管理局官网发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（简称《通知》），通知共计8条内容， 包括稳定增加居住用地供应，实行市区学区内成套住房入学年限政策，深化住房限购措施，实行市区热点楼盘“摇号”增加居住用地供应，二手房限购，加大租赁住房建设力度，严厉打击各种房地产市场乱象，并明确自4月6日起施行 。

2021年以来，为继续落实“房住不炒”，央行加强资金流向监管，多地开展严查经营贷进入楼市，信贷收紧，且目前多家银行出现贷款额度不足问题，4月开始，郑州多家主流银行都出现了不同幅度的上调

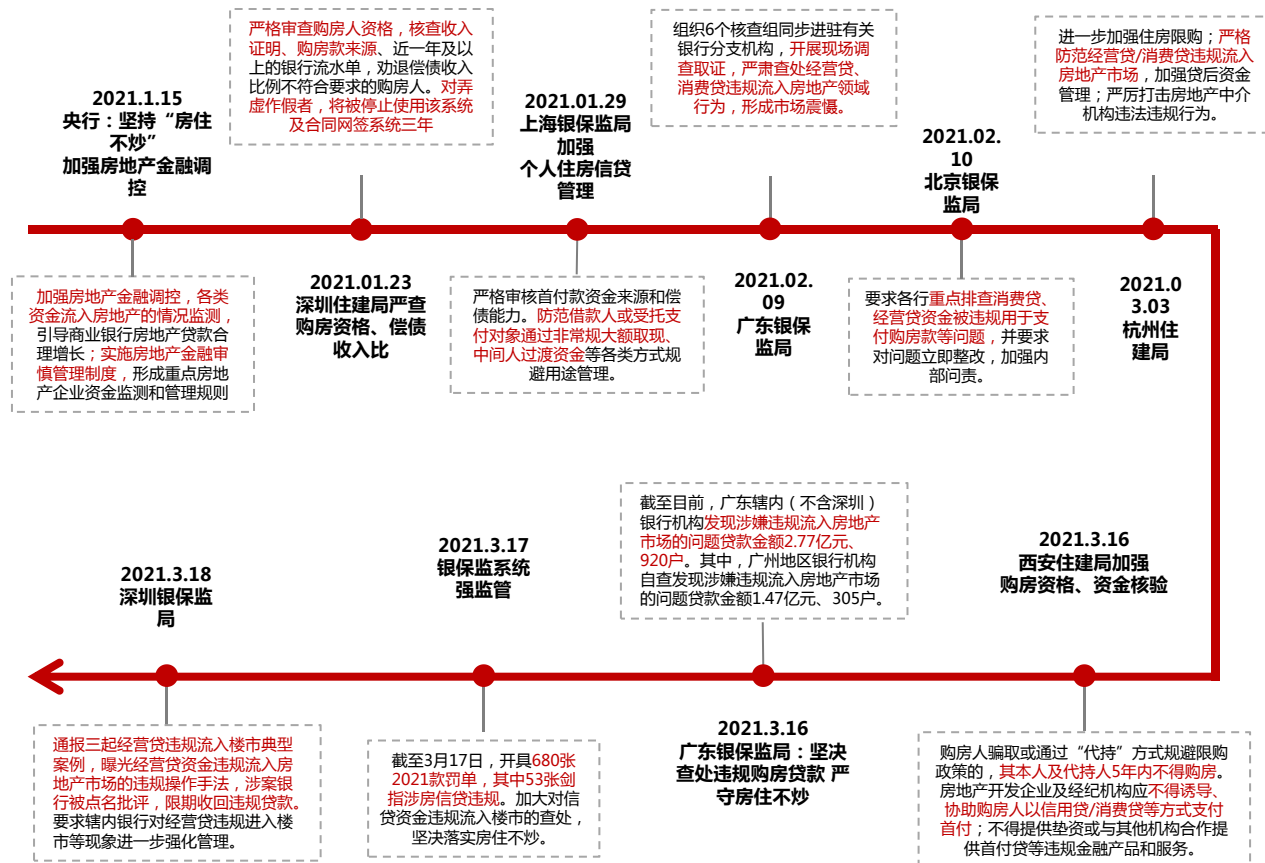
图：房贷利率走势（%）



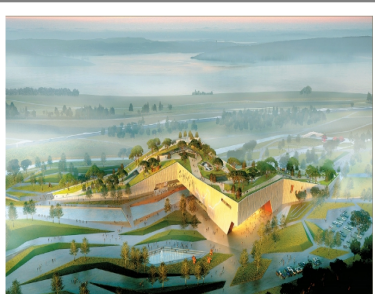
郑州主流银行房贷利率

银行	首套利率	上浮比例	二套利率	上浮比例
郑州银行	5.635%	15%	6.13%	25%
工商银行	5.635%	15%	5.88%	20%
省邮政	5.635%	15%	5.88%	20%
华夏银行	5.88%	20%	6.125%	25%
兴业银行	5.88%	20%	6.125%	25%
光大银行	5.88%	20%	6.125%	25%
建设银行	5.68%	16%	5.88%	20%
浦发银行	5.39%	10%	5.78%	18%
广发银行	5.39%	10%	5.78%	18%
洛阳银行	5.39%	10%	5.635%	15%

信贷收紧，经营贷成监管重点



1、黄河国家博物馆设计方案在郑北落定（2021.4.6）



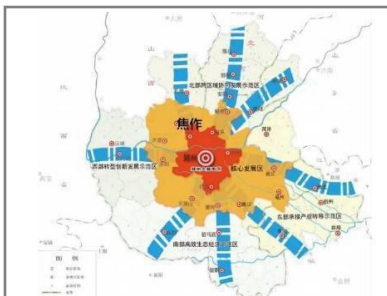
- 4月6日黄河国家博物馆设计方案确定，选址郑州，位于郑州市惠济区文化路与黄河大堤交叉口东南角，总占地面积的135亩，总建筑面积10万平方米，投资约19.3亿元。未来博物馆将成为新规划的黄河国家文化公园的一大亮点。
- 兴建黄河国家博物馆，在一定意义上也是助推郑州发展黄河生态保护与高质量发展战略的重要一步，并成为北区崛起的重要助力。当前，黄河流域生态保护和高质量发展已经上升为国家重大战略，河南省“十四五”规划明确提出，要加快建设具有国际影响力的黄河文化旅游带，此外，随着“一环十横十纵”二期工程的完工，北区的交通区位优势得以扩大，对惠济北区以及整个沿黄片区吸引市区客流，吸引产业导入和项目落地等都具有重要意义。

2、27个省会经济实力比拼：郑州位列第七，GDP破1.2万亿（2021.4.9）

城市	2020年GDP(亿)	增速	所在省份	省份GDP(亿)	省份增速	2020年首位度	占比
广州	28015.11	2.30%	广东	110760.04	2.250%	21.99%	0.44%
成都	17712.7	4.00%	四川	48598.8	3.46%	36.50%	-0.04%
杭州	15106	3.90%	浙江	64613	24.89%	24.06%	-0.27%
武汉	15016.1	-4.70%	湖北	43414.6	15.93%	35.40%	0.53%
南京	14812.05	2.60%	江苏	102718.98	3.44%	34.08%	-0.53%
长沙	12142.52	4.00%	湖南	41781.69	29.06%	29.12%	-0.08%
郑州	12003	3%	河南	54997.07	21.82%	21.39%	-0.69%
济南	10140.91	4.90%	山东	71129	13.87%	13.29%	0.58%
西安	10045.72	4.30%	陕西	38885.6	25.97%	25.93%	0.62%
西安	10020.39	5.20%	陕西	39111.89	38.37%	36.14%	2.33%
郑州	10020.02	5.31%	河南	43903.89	22.82%	22.15%	-0.87%
昆明	6731.79	2.30%	云南	24521.9	77.46%	27.88%	-0.42%
长春	6638.03	3.60%	吉林	12311.32	53.92%	50.39%	3.97%
沈阳	6371.6	0.80%	辽宁	21115	26.17%	25.68%	0.19%
石家庄	5935.1	0.90%	河北	36296.6	16.39%	16.55%	-0.64%
南昌	5745.11	3.60%	江西	25691.5	22.38%	22.60%	-0.24%
烟台威海	5181.8	3.60%	山东	13496.5	37.84%	38.56%	-0.72%
南宁	4726.34	3.70%	广西	22156.69	21.33%	21.22%	0.11%
贵阳	4311.65	7%	贵州	17605.54	24.19%	24.06%	0.05%
太原	4153.25	2.60%	山西	17651.93	23.53%	23.66%	-0.13%
珠海澳门	3337.52	0.30%	广东	137977.93	24.19%	21.10%	-0.63%
兰州	2886.74	2.40%	甘肃	9016.7	32.02%	32.54%	-0.52%
深圳前海	2800.7	3.20%	广东	17560	16.33%	16.22%	-0.09%
银川	1964.37	3.20%	宁夏	3920.55	50.10%	50.60%	-0.50%
海口	1791.58	0.30%	海南	5532.39	32.38%	31.49%	-0.89%
西宁	1372.08	1.80%	青海	3005.92	45.68%	44.80%	-0.88%
拉萨	678.16	7.80%	西藏	1902.74	35.64%	36.13%	-0.15%

- 近日，《第一财经》发表重磅文章“27个省会经济大比拼”。2020年，有11个城市突破了万亿元大关，位居前十名的城市分别是广州、成都、杭州、武汉、南京、长沙、郑州、济南、合肥和西安。其中，郑州GDP为12003亿。
- 2020年郑州市经济运行呈现“稳步复苏、持续向好”的态势。2020年郑州市GDP完成12003亿元，位列第七，增长3%，首位度有所提升。2018-2020年，分别为21.1%、21.36%、21.82%。未来，随着科创短板的弥补，郑州的首位度也将会加速提升，成为带动河南全域经济的发展最重要的引擎力量。

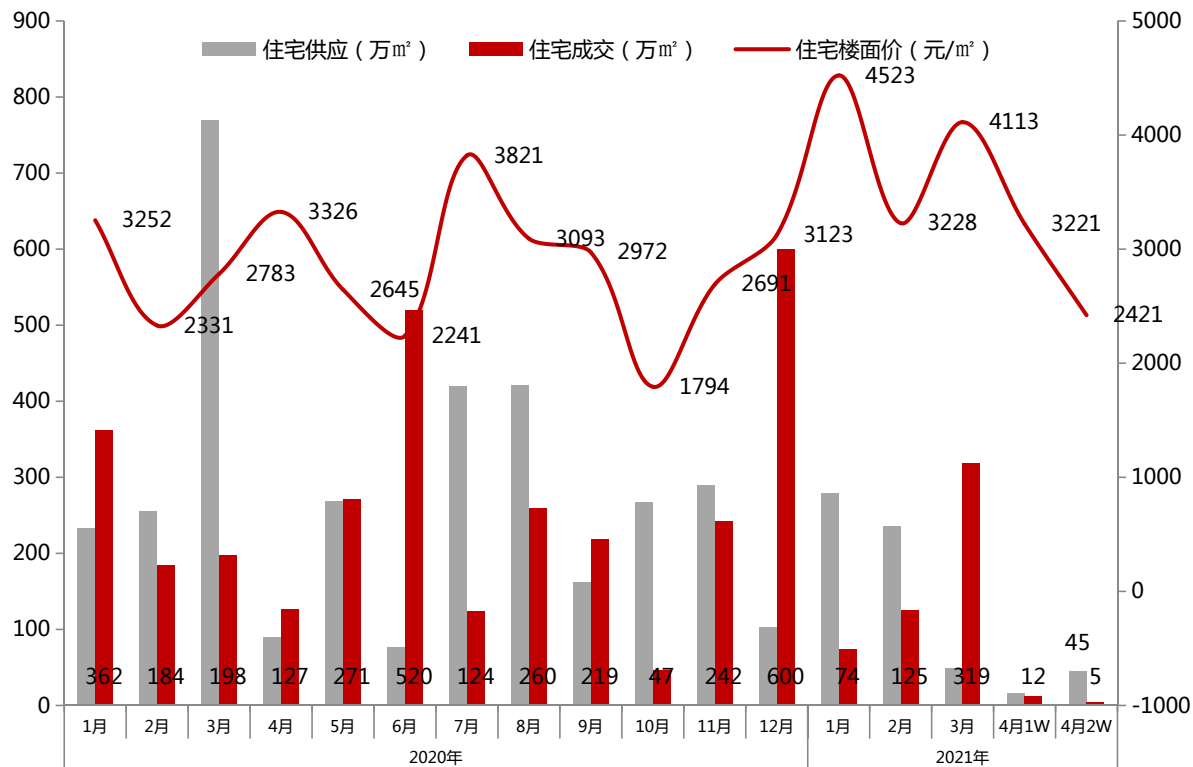
3、郑焦一体化发展规划正式批复（2021.4.9）



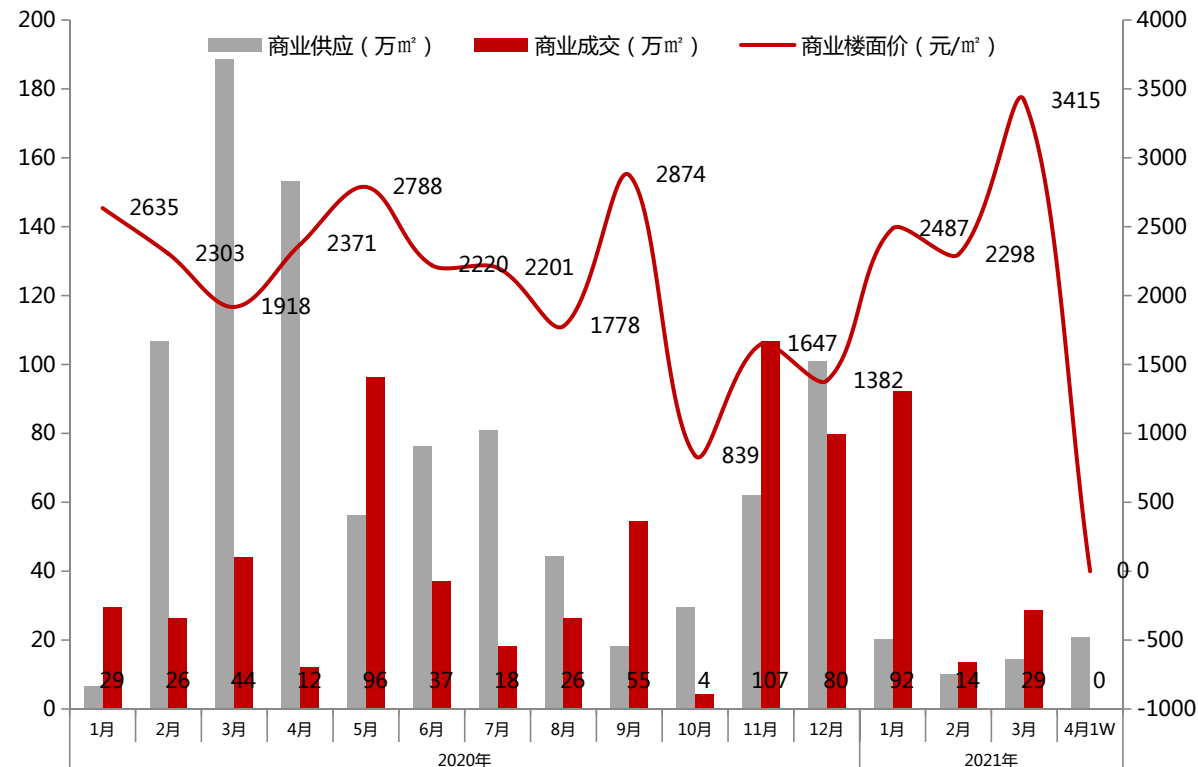
- 近日从市发展改革委获悉，作为引领郑焦一体化发展的顶层设计，《郑焦一体化发展规划（2020—2035年）》（以下简称《规划》）经省中原城市群建设工作领导小组同意后正式印发，明确了未来一个时期郑焦一体化发展的总体布局和发展策略。
- 《规划》范围包括郑州市、焦作市全域，国土面积11517平方公里，其中郑州市域、焦作中心城区、武陟县、温县为一体化重点发展区域。提出要着力构建“一河通五轴、一带联两心、两山协两拳”的总体发展布局。明确了黄河流域生态保护和高质量发展示范区、国际知名文旅康养产业展示区、区域一体化改革创新引领区、制造业高质量发展先导区的发展定位。

本周大郑州供应5宗土地，均位于新郑市；成交1宗土地，为新城布局巩义第五个项目

2020年1月1周-2021年4月2周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月1周-2021年4月2周大郑州商业用地供求走势



◆ **供应**：本周大郑州供应土地5宗，供应面积约330亩，计容建面约45.06万㎡

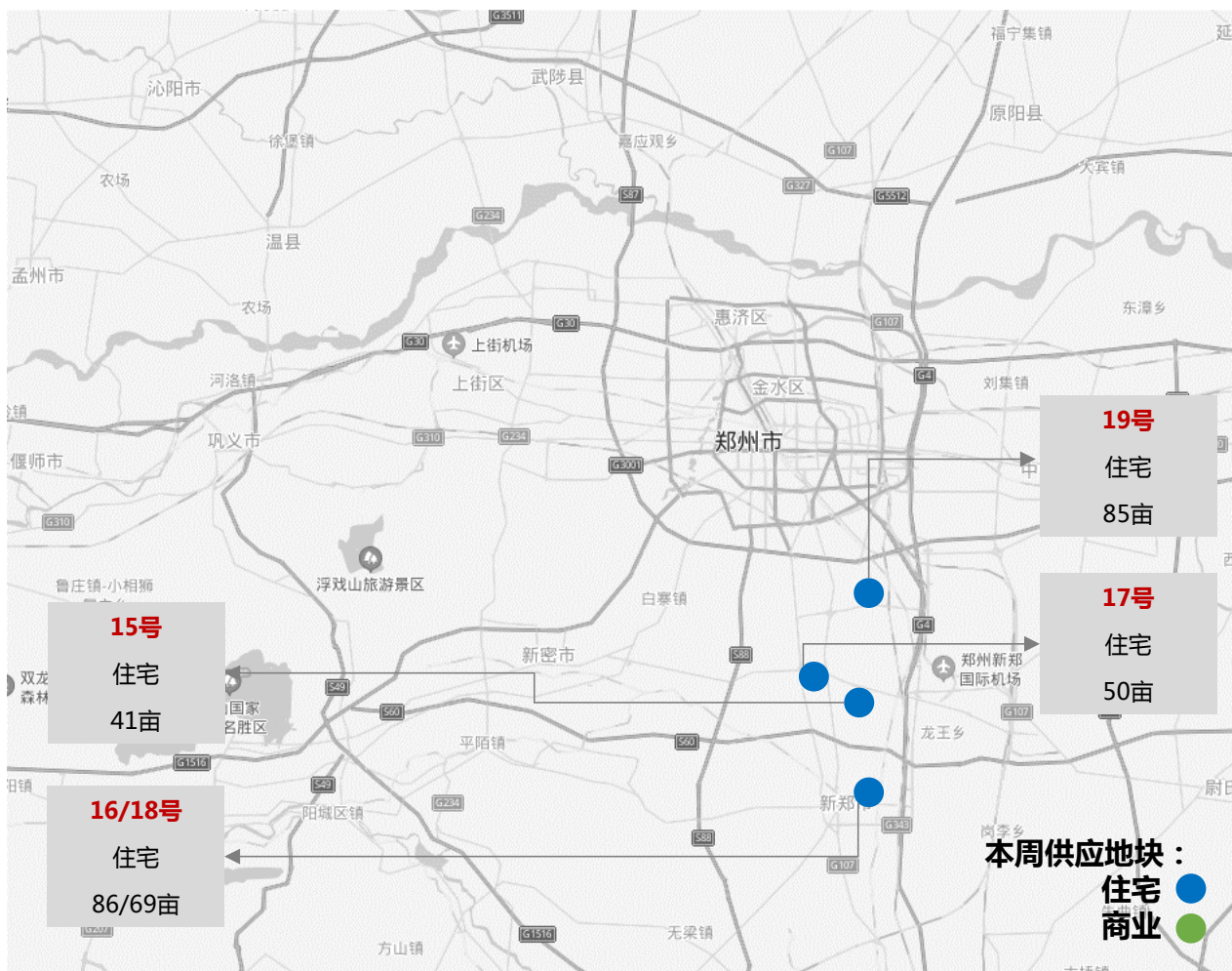
◆ **成交**：本周大郑州成交土地1宗，成交面积约37亩，计容建面约4.87万㎡，地价约323万元/亩，楼面价约2421元/㎡

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 | 本周供应：新郑市集中供地330亩

本周大郑州供应5宗住宅地，为新郑市市区板块2宗，郭店板块、薛店板块及孟庄板块各1宗，共计330亩



数据来源：公共资源交易中心

地块编号	新郑出（2021）15号（网）	新郑出（2021）16号（网）	新郑出（2021）17号（网）	新郑出（2021）18号（网）	新郑出（2021）19号（网）
竞拍日期	2021/5/12	2021/5/12	2021/5/13	2021/5/13	2021/5/14
位置	薛店镇暖泉路西侧、梧桐路北侧	新区学院路南侧，新郑新区管理委员会土地西侧	郭店镇常庄路北侧、规划路西侧	新华路街道办事处人民路北侧、康庄大道西侧	孟庄镇滨河东路东侧、常口路南侧
行政区域	新郑市	新郑市	新郑市	新郑市	新郑市
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
房企	浩创	——	浩创	万达	——
项目名称	浩创梧桐花语	——	浩创梧桐溪水湾	万达公园里社区改造用地（新华办裴大户社区）	——
使用权面积（㎡）	27495.23	57074.22 流拍重新挂牌	33032.34	46248.39	56480.34
使用权面积（亩）	41	86	50	69	85
容积率	2.0	2.0	2.3	2.0	2.0
总建面（万㎡）	5.50	11.41	7.60	9.25	11.30
起始价（万元）	8249	22272	10901	16656	33889
起始单价（万元/亩）	200	260	220	240	400
起始楼面价（元/㎡）	1500	1951	1435	1801	3000
竞买保证金（万元）	8249	22272	10901	16656	33889

市场分析 | 本周成交：巩义市2021年首拍地

本周大郑州成交1宗住宅地，位于巩义市新城板块，共计37亩，成交楼面价2421元/m²



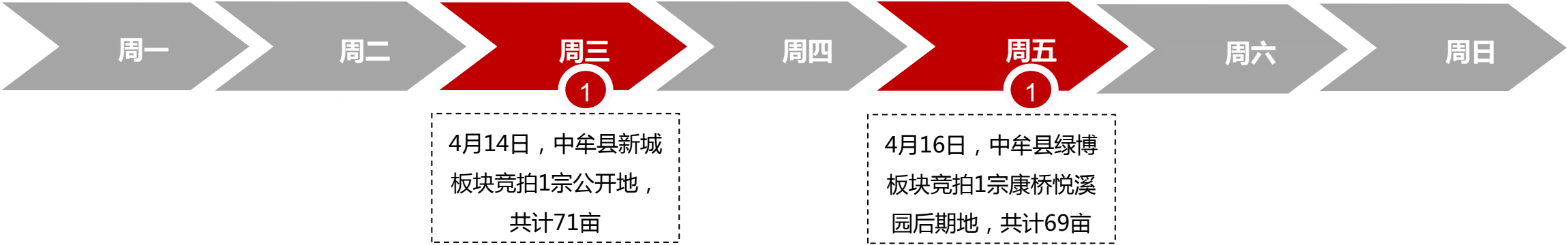
地块编号	2021-005
竞拍日期	2021/4/8
位置	政通路南、规划道路11东
行政区域	巩义市
用途	住宅
房企	新城
项目名称	——
使用权面积(m²)	24360.86
使用权面积(亩)	37
容积率	2.0
总建面(万m²)	4.87
成交价(万元)	11795
成交单价(万元/亩)	323
成交楼面价(元/m²)	2421
溢价率	1%
参拍房企	新城、碧桂园

本周流拍1宗土地，位于巩义市，共计40亩；预计下周竞拍2宗住宅地，位于中牟县新城板块和绿博板块，共计140亩

本周大郑州土地流拍信息

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	
2021/4/8	2021-004	政通路北、规划道路11东	巩义市	住宅	商品房	40	4.79	1.8	流拍
		—				40	4.79	—	

2021年4月3周（4.12-4.18）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												2					

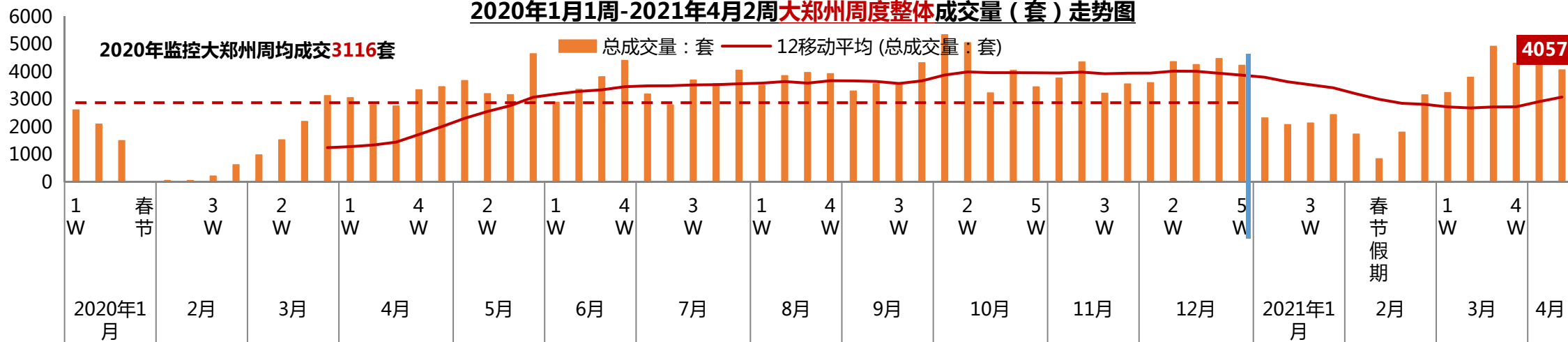
数据来源：公共资源交易中心；
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

市场分析

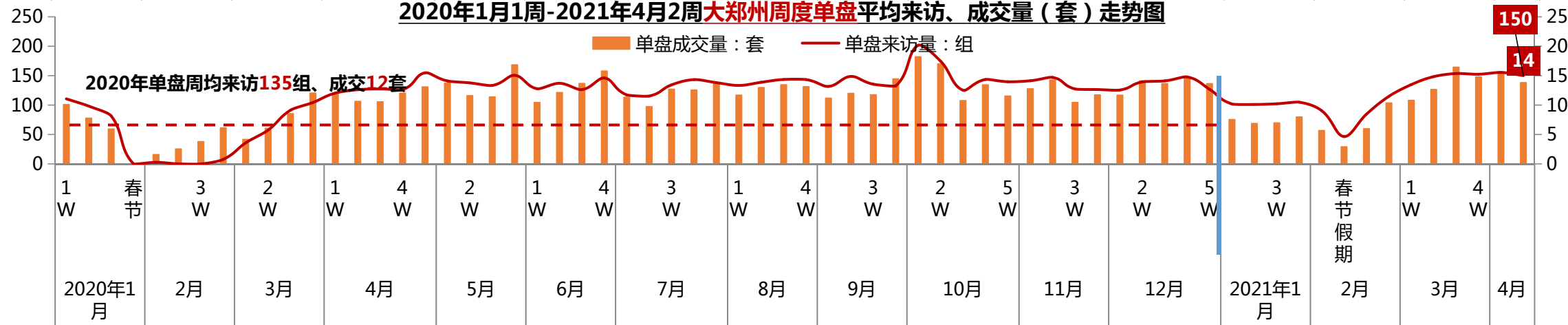
整体数据：成交量走低，环比下降

4月2周在售项目318个，成交4057套，同比+45%，环比-11%
单盘周均来访同比+19%，环比-3%，单盘周均成交量同比+30%，环比-12%

2020年1月1周-2021年4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4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；

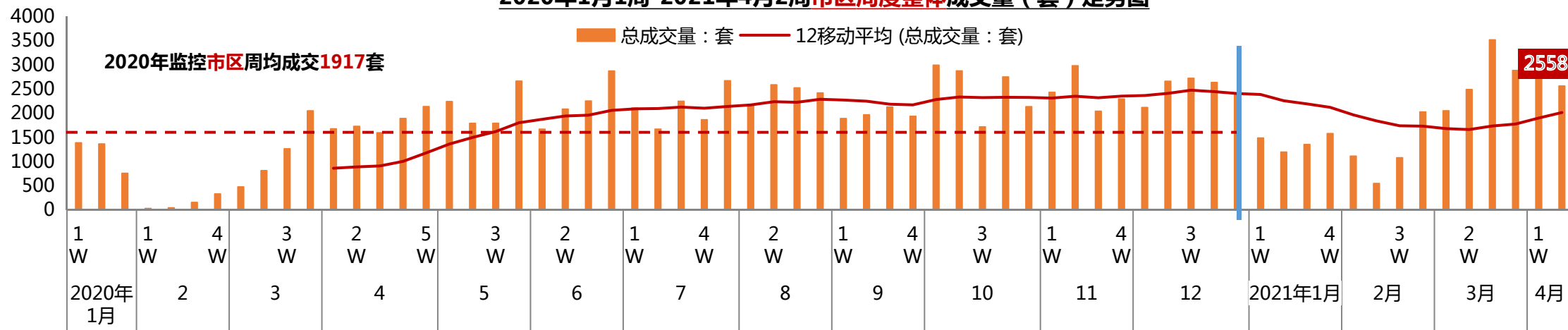
数据范围：4月2周大郑州实际监控到住宅项目318个，共计来访47852次，其中单盘平均来访150次；监控到住宅在售项目294个，共计成交4057套，单盘平均成交14套；其中尾盘项目2个，全新待售项目7个

市场分析

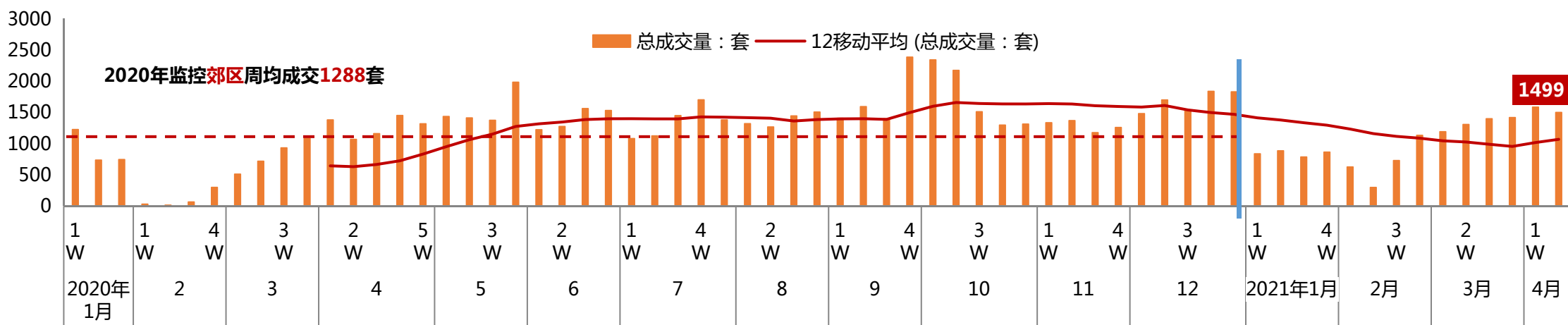
城郊数据：市区近郊环比下降

4月2周市区成交2558套，环比-14%；近郊成交1499套，环比-5%

2020年1月1周-2021年4月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年4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816套，环比-20%；住宅平销TOP20共计销售1281套，环比-20%

★ 4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/㎡）	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	融创蘭园	金水区	105	高层	18500	1.16	11	美盛教育港湾	金水区	53	高层	18500-19000	0.58
2	融创城	管城区	102	高层、洋房	精装高层14800-15800； 精装洋房17500-24000	1.12	12	金沙湖高尔夫观邸	经开区	52	高层	15000	0.57
3	海马青风公园	经开区	102	高层、洋房	精装高层18000；毛坯高层16000；毛坯洋房21000	1.12	13	裕华城	中原区	50	高层	11500-13400	0.55
4	佳源名门橙邦	二七区	92	高层	14500	1.01	14	康桥未来公元	管城区	49	高层	12700-13400	0.54
5	恒大未来之光	航空港区	74	小高层	精装8500	0.81	15	保利和光屿湖	高新区	48	高层、洋房	精装高层12700；精装洋房首层21500，标准层15000，顶层18500	0.53
6	中原华侨城	中原区	73	高层、洋房	高层：11400洋房：16000	0.80	16	万科星图	新郑	48	高层	精装9000	0.53
7	朗悦公园府	高新区	70	高层	15400	0.77	17	碧桂园西湖	高新区	42	高层	精装14300，毛坯12800	0.46
8	鸿祥钰珑府	荥阳	67	高层	6800	0.74	18	恒大养生谷	荥阳	42	小高层	精装7000	0.46
9	碧桂园名门时代城	管城区	66	高层	精装12800-13000	0.73	19	绿都青云叙	惠济区	41	高层	精装14800	0.45
10	瀚海航城	航空港区	65	高层	高层7300-7400	0.72	20	万科城	高新区	40	高层、洋房	精装高层12500-13500；精装洋房15500-24000	0.44

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10个项目新增预售，待售住宅共计2511套，待售面积27.1万m²。

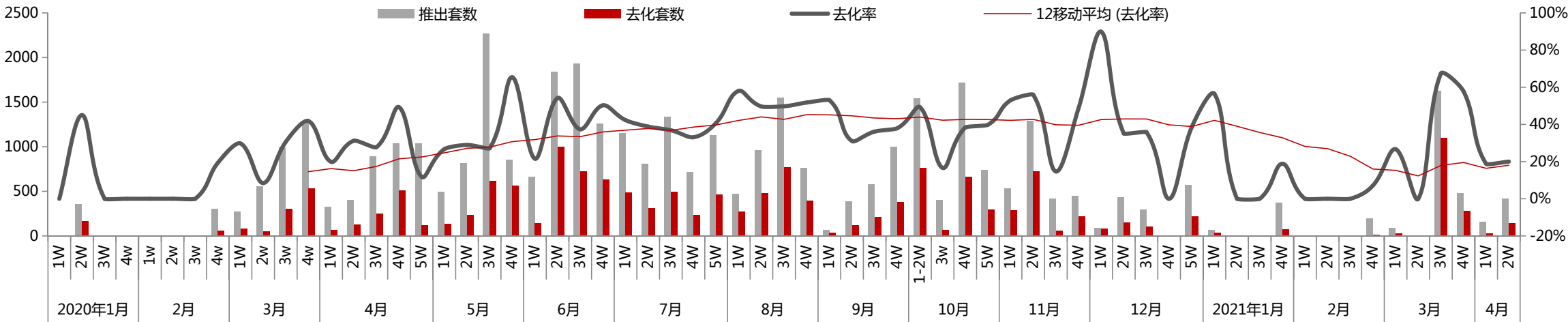
类型	预售时间/ 取地时间	项目	区域	土地类型	预售楼栋	套数	预售面积	业态及产品	备注
新项目	2021.4.9/ 2020.11.27	中绘集云筑	航空港区/ 北港	合作	2/3#	192套	22551.25m²	高层毛坯112-129m²三房和四房	首期由8栋24-25F高层及1栋会所组成，规划产品约112-142m²的三室和四室，共计756套，整体定位偏改善
加推项目	2021.4.6/ 2019.8	星联樾棠	经开区/ 国际物流园区	公开地	8/9#	272套	27386.32m²	精装高层 75-125m²两房-四房	项目定位偏刚需，8栋高层（33-34层）1栋幼儿园，75-125m²的两房-四房，其中89m²三房占比47%
	2021.4.6/ 2019.1.9	绿城明月滨河	经开区/ 滨河国际新城	净地	4/5/11/16/ 19#	268套	34140.5m²	精装小高层103-142m²三房和四房	占地121亩，容积率1.99，规划22栋16-17层高层住宅
	2021.4.7/ 2019.3.29	美盛教育港湾	金水区/ 省体育中心	城改	11#	170套	18390.94m²	高层毛坯82-142m²两房-四房	知学苑位于北三环北、普庆路西，面积段83-144平，梯户比3T6和2T6，成交均价18500元/m²
	2021.4.7/ 2019.8.27	裕华城	中原区/ 常西湖	城改	12#	136套	15024.18m²	高层毛坯79-143m²两房-四房	裕华城为铁炉城中村改造项目，总占地约1680亩，社区内规划10栋27-34层高层住宅、6栋7层洋房产品、1所幼儿园
	2021.4.6/ 2019.12.2	润城东方·绿博福苑	中牟/ 中牟新城	净地	3/7#	259套	27703.37m²	高层毛坯88-129m²三房和四房	项目总占地56亩，总规划建筑面积12万方，容积率2.49，绿化率42%，由6栋高层1栋洋房和一所幼儿园组成，总户数813户
	2021.4.7	东原满庭芳	中牟	——	10#	24套	3022.56m²	洋房毛坯89-125m²三房和四房	容积率2.5，绿化率35%，规划楼栋16栋，其中10栋是6-8层洋房，6栋23-27层的小高层
	2021.4.7/ 2017年	鑫苑悦府	中牟/ 中牟新城	城改	1/6#	268套	32842.5m²	毛坯高层89-149m²三房和四房	占地约122亩，容积率3.49，绿化率36%，规划由13栋高层和4栋洋房以及部分底商、一栋幼儿园组成
	2021.4.8/ 2019.8.5	保利金茂时光悦园	经开区/ 国际物流园区	净地	4/6/7#	300套	29574.5m²	高层精装89-128m²三房-四房	项目位于经开区物流园内，占地50亩，容积率2.5，地上总建面8.26万m²
	2021.4.9/ 2020.6.25	康桥未来公元	管城区/ 南四环	城改	1/2/3#	622套	60789.38m²	高层毛坯75-129m²三房-四房	二期规划三栋高层，户型建面包括75-129平米的，做的是3梯5户的设计，容积率：3.59，绿化率：35.00%。

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

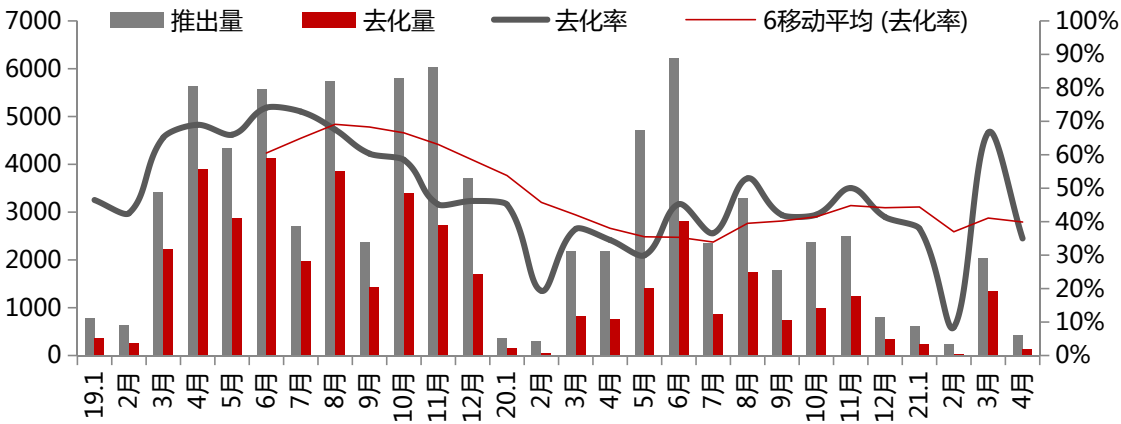
市场分析 | 开盘走势：项目集中推货少，小推量为主

本周大郑州2个项目开盘，去化效果不佳，集中于市区，近郊无项目开盘

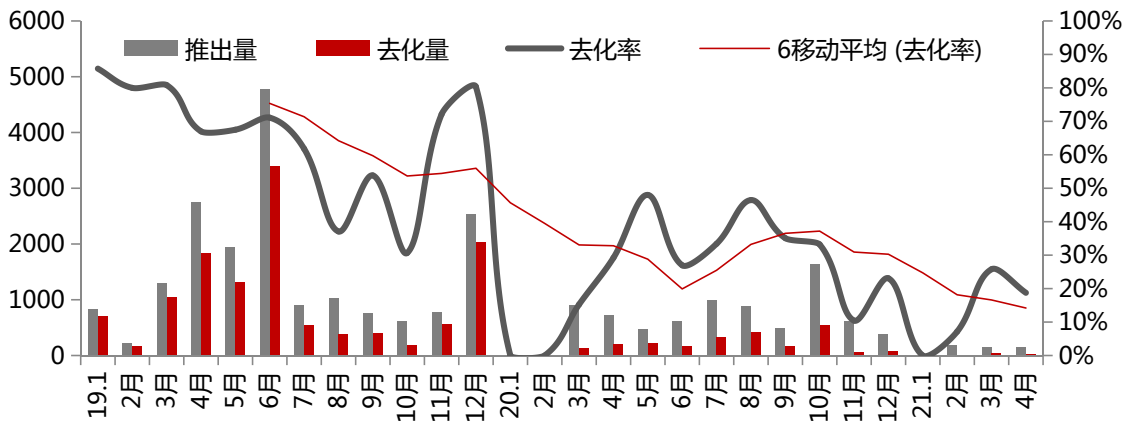
2020年1月1周-2021年4月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年4月市区住宅项目开盘推售及去化



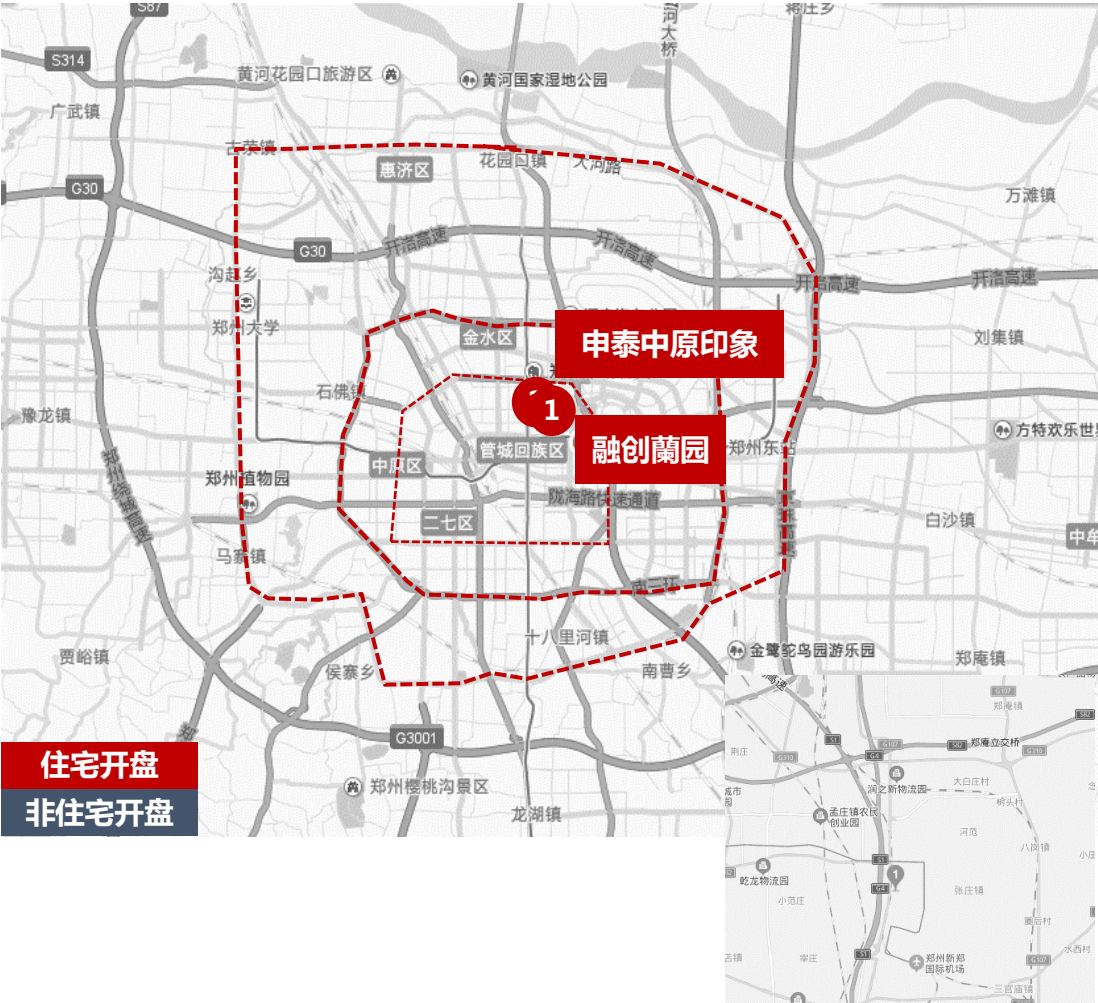
2019年1月-2020年4月郊区住宅项目开盘推售及去化



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：项目开盘去化持续低位

本周大郑州**2个**项目开盘，均位于金水区核心板块，共推出**419套**，去化**145套**，去化率**35%**，其中申泰中原印象为首开，前期已内购部分房源，本次开盘去化不佳



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	融创蘭园	高层	毛坯	18500	283	105	37%
2	开盘	申泰中原印象	高层	精装	26500	136	40	29%
开盘合计					—	419	145	35%

市场分析 | 开盘：融创蘭园-销售概况

4月9日晚19：30针对**高层4#东单元**开盘，共推出**283套**房源，截止当天去化**105套**，去化率**37%**

所属区域	金水区		3.0板块	中心区板块	
项目位置	经三路与红专路交汇处		开发公司	郑州新大观置业有限公司 (融创&黄河大观)	
占地	64亩	建面	21.29万㎡	容积率	4.99
营售团队	自销		解筹率	44%	
蓄客及到访	2021年3月9日启动认筹，蓄客约240组，当天到访约195组				
成交价格	高层毛坯18500元/㎡				
竞品价格	泉舜上城高层毛坯均价18900元/㎡				
营销政策	认购：2万 优惠：①认购优惠2%；②按揭优惠2%；③全款优惠2% 分期：无 分销：贝壳，佣金2万/套				
客户来源	以金水区周边客户为主，多为省医院客户及少量投资客户				
预售情况	取证日期2021-3-31，【2021】郑房预售字（5316）号，4#，共965套				
备注	4#东单元1-3层为物业用房不可售，4-11层多为安置房源，西单元已售罄				

项目 近期 开盘	高层	推出时间	2019-12-27	2020-11-21	2021-4-9
		推出楼栋	9#		4#东单元
		成交价格： 元/m²	毛坯21100元/m²	——	毛坯18500元/m²
	洋房	成交/供应套数	118/270		105/283
		推出楼栋		5#	
		成交价格： 元/m²	——	毛坯标准层28000元/m²	——
		成交/供应套数		10/12	



楼盘分析：

项目概况：

项目处于金水区经三路与红专路交会处，区位优势显著，交通便利（距地铁5号线省人民医院站300米，距地铁2号线黄河路站1000米），教育（距已签约纬五路二小总校520米，距郑州市第六十一中学910米）、医疗（距省人民医院400米，距省胸科医院、省肿瘤医院800米）、商业（距丹尼斯400米，距熙地港1500米）等资源配套完善，稀缺性高，此次主推4#东单元小户型高层，定位刚需。

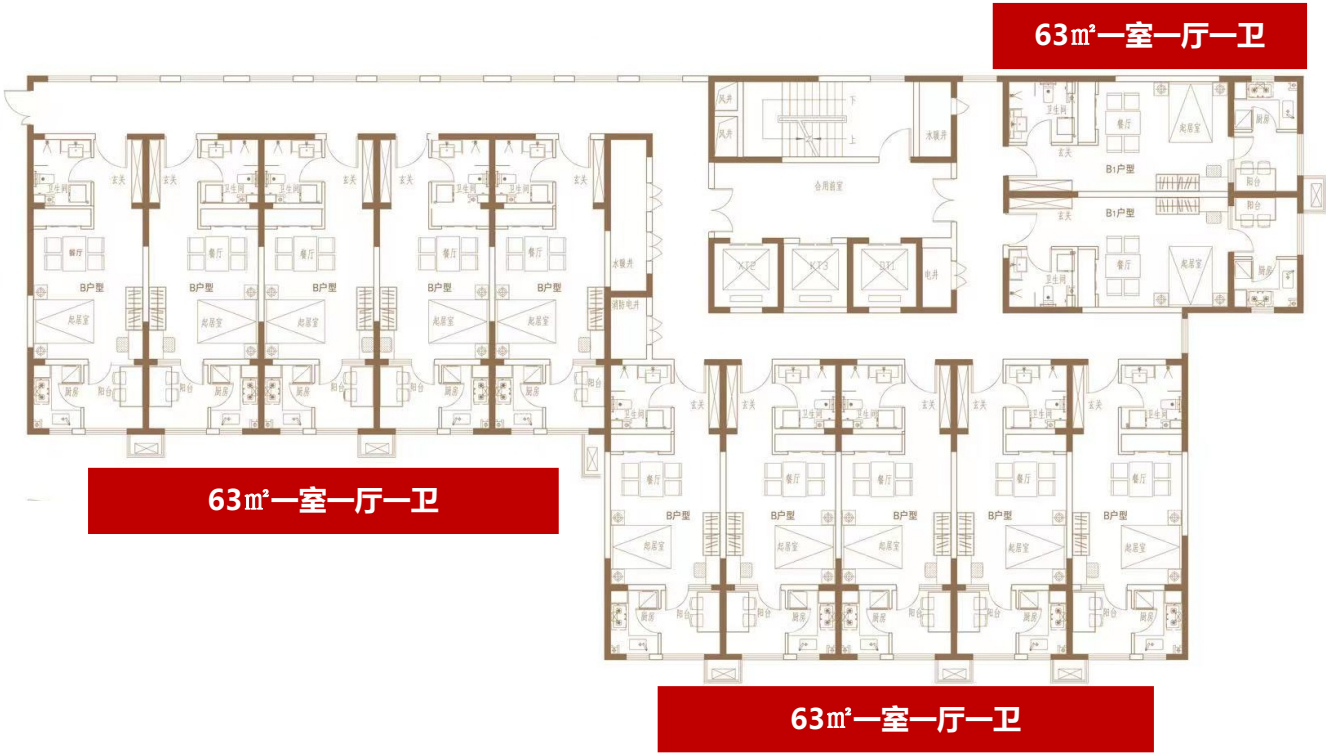
开盘分析：此次开盘效果一般

- 1.本次加推的高层户型均为63m²，客户可选择少，容积率高，对此有一定抗性；
- 2.前期内购走量已收割大部分客户，现有客户不足，单价过高，对部分刚需客户来说性价比低，多持观望态度。

市场分析 | 开盘：融创蘭园-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（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4#东单元	2D	3T12 (东单元梯户比)	34F	2.9m	一室一厅一卫	63	18500	283	105	37%
	合计									283	105	37%

高层4#东单元平层图



备注：西户价格最低，东南户价格最高，户型价差在130元/㎡左右；东户28层以上18300元/㎡，28层以下18500元/㎡

市场分析

开盘：申泰中原印象-销售概况

4月10日针对**高层7#东单元**进行开盘，共推出**136套**，截止当天去化**40套**，去化率为**29%**

所属区域	金水区		所属板块	中心板块	
项目位置	金水区 经三路与红专路交汇处西南角		开发公司	河南申泰控股集团	
占地	155亩	建面	95万方	容积率	5.5
营售团队	自销+易居		解筹率	34%	
蓄客及到访	2月18日开始蓄客，截止开盘蓄客约116组，当天到访约60组左右				
成交价格	25000-28000元/㎡（精装）				
竞品价格	嘉里中心高层均价32500元/㎡（精装）				
营销政策	入会：无 认购：认筹一万，优惠1%（针对东单元） 优惠：开盘当天优惠一万，优惠1%，签约1%优惠 分期：无 分销：无				
客户来源	金水区周边地缘性刚需、改善客户，客户年龄集中在35-50岁之间，购买力较强				
预售证号	取证日期：2021/2/3,（【2021】郑房预售字（5295）号,7#,272套				
备注	一月底，7#西单元进行内购，去化约75套				

本案近期开盘	推出时间		2021-4-10
	高层	推出楼栋	7#（东单元）
		成交价格（元/m ² ）	25000-28000（精装）
		成交套数/供应套数	40/136



项目概况：

项目位于金水区中心板块，总占地约155亩，规划6栋高层、3栋平层公寓、5栋LOFT，项目自身配建近1万方社区商业、近3万方主题购物中心和0.5万方的儿童成长乐园；但社区规划有3栋安置房及高容积率，户型设计偏狭长，整体居住舒适度不佳；周边主干道有农业快速路等，地铁2号线黄河路站约1公里，五号线省人民医院站约0.5公里；教育方面已签约纬五路二小，后期还将引入一所中学（八中），周边配套完善，生活便利。

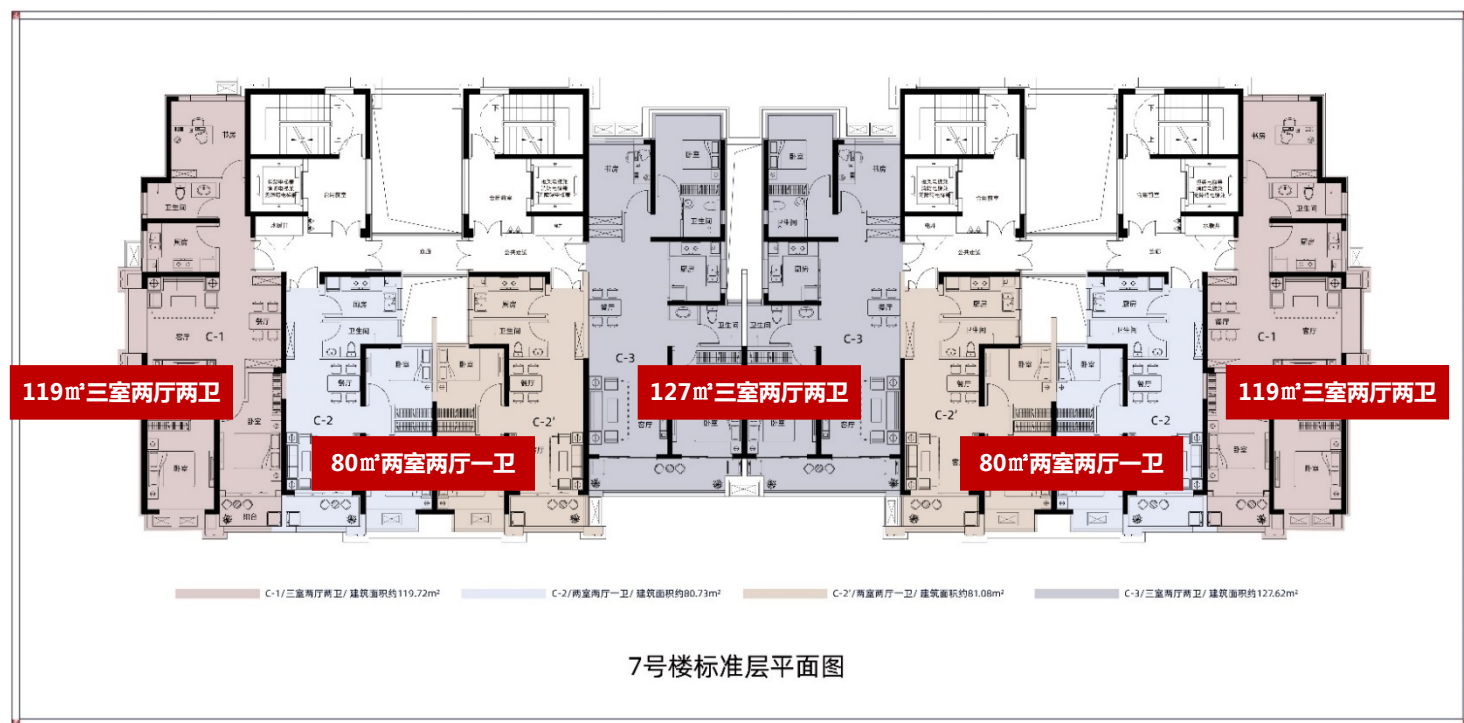
开盘分析：

- 此次开盘效果较差
- 此次开盘蓄客时间较长，客户有所流失，且前期已内购部分房源。
 - 项目已签约纬五路二小，教育资源优质，且属于金水区核心地段，周边配套成熟。
 - 本次开盘价格较周边竞品无优势，且户型设计较差，居住舒适度不佳。

市场分析

开盘：申泰中原印象-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
	高层	7#	2D（本次推出东单元）	2T4	34	2.9m	两室两厅一卫	80	25000-28000（精装）	68	40	29%
							三室两厅两卫	119		34		
							三室两厅两卫	127		34		
	合计									136	40	29%

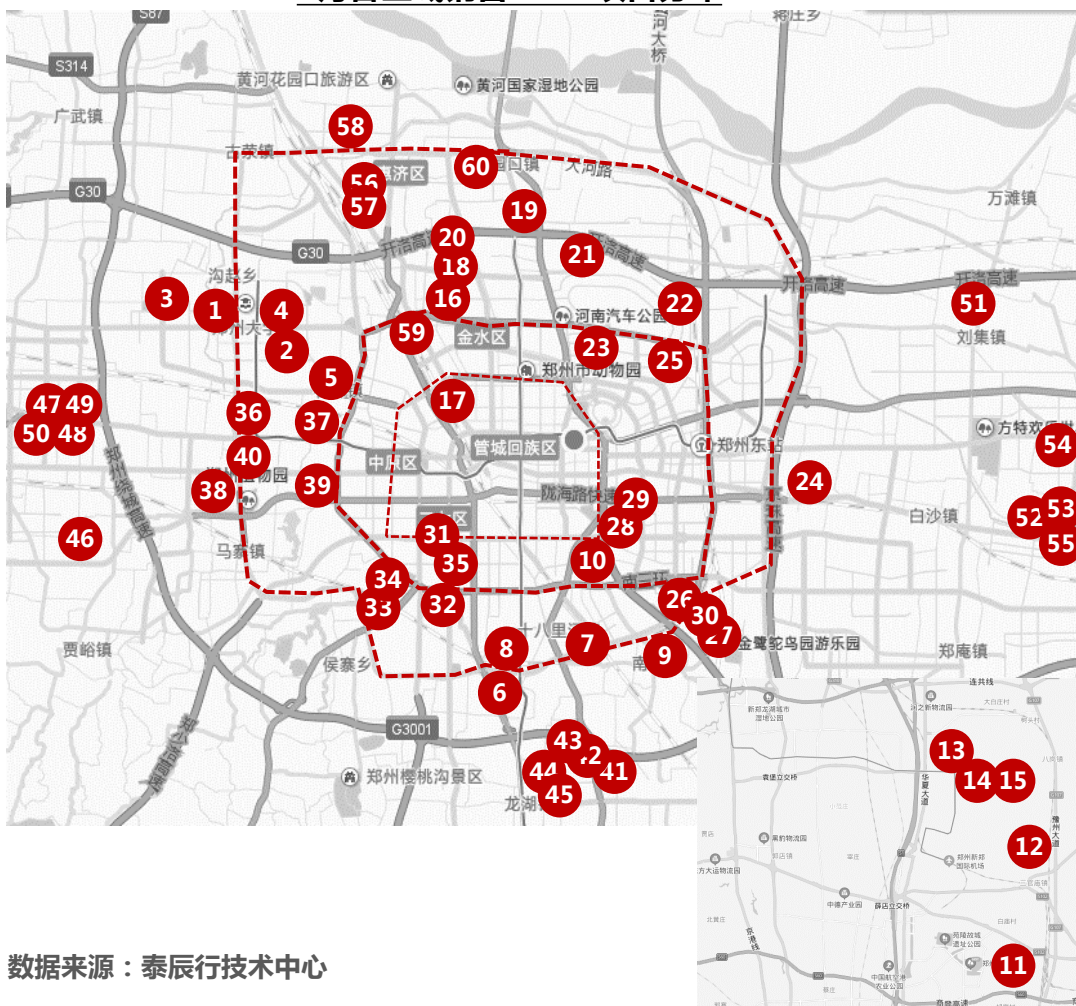


本周大郑州2个项目平推，共推出135套，去化23套，去化率17%

住宅项目推售情况												
序号	区域	活动类型	活动时间	项目名称	推售产品	推出房源	装修情况	成交均价 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
1	郑东新区	平推	4月10日	东润城	高层	六期樟园高层3#	精装	12000-12500	27	11	41%	1.本次推售户型面积较小且可首付分期，置业成本低； 2.89㎡小三房设计1.5个卫生间且户型方正，实用性强； 3.目前项目已开发到六期，周边配套已基本满足日常所需。
2	惠济区	平推	4月10日	绿都青云叙	高层	二期高层6#	精装	14800	108	12	11%	1、本次平推价格较之前有所上涨，客户观望情绪加重； 2、项目平推节点密集，且目前剩余房源较多，去化难度加大。
平推合计								—	135	23	17%	—

3月份大郑州top热销项目集中于高新、管城和航空港区；高新区万科城，首推九期，当月成交1136套，位居榜首；其次为管城区碧桂园时代城，成交499套；航空港区瀚海航城依靠长分期+提高佣金，成交居区域首位

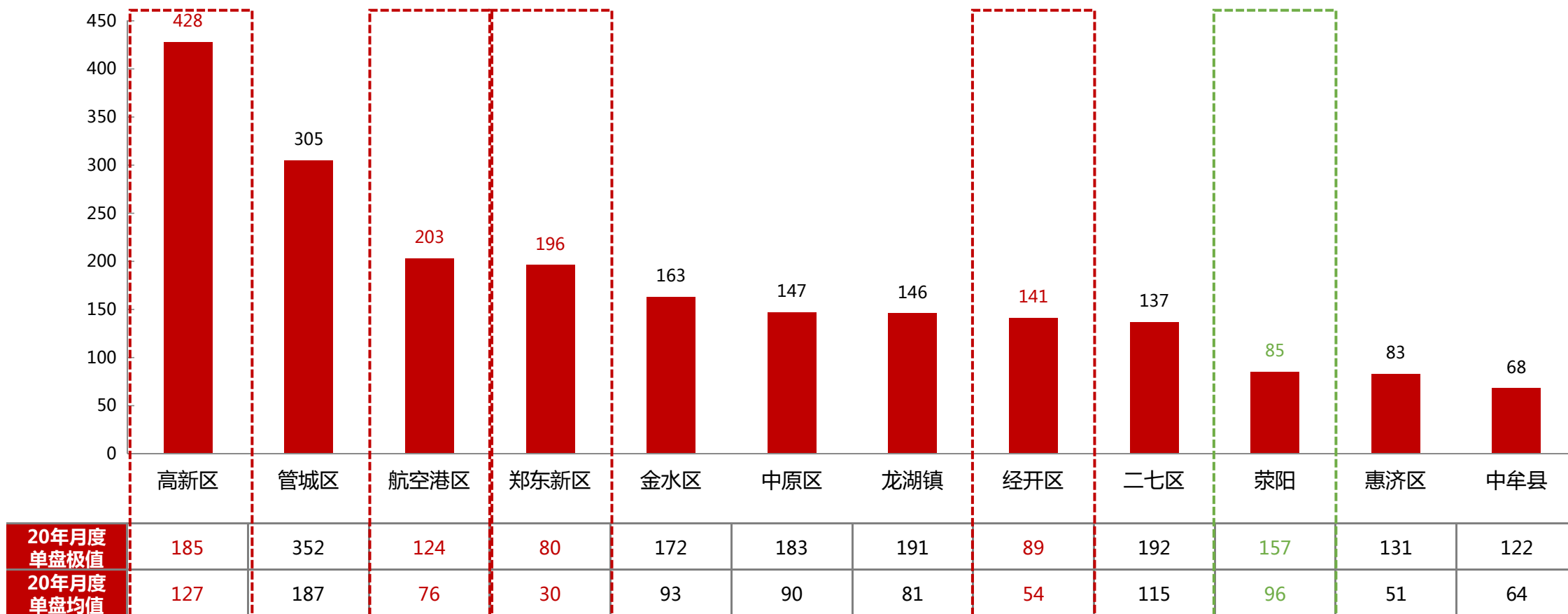
3月各区域销售TOP5项目分布



序号	区域	项目	成交套数	序号	区域	项目	成交套数
1	高新区	万科城	1136	31	二七区	佳源名门橙邦	242
2	高新区	朗悦公园府	366	32	二七区	泰宏建业国际城	150
3	高新区	保利和光屿湖	283	33	二七区	郑州华侨城	140
4	高新区	永威金桥西棠	190	34	二七区	亚星星河郡	81
5	高新区	碧桂园西湖	165	35	二七区	长江一号	72
6	管城区	碧桂园名门时代城	499	36	中原区	裕华城	240
7	管城区	融创城	451	37	中原区	碧桂园凤凰城	188
8	管城区	康桥未来公元	299	38	中原区	汇泉西悦城	114
9	管城区	富田城九鼎华府	141	39	中原区	汇泉景悦城	104
10	管城区	泰宏阳光城	137	40	中原区	华瑞紫韵城	100
11	航空港区	瀚海航城	400	41	龙湖区	万科星图	190
12	航空港区	恒大未来之光	340	42	龙湖区	正商兰庭华府	160
13	航空港区	正弘中央公园	129	43	龙湖区	正荣御首府	135
14	航空港区	永威南樾	70	44	龙湖区	坤达江山筑	133
15	航空港区	正商雅庭华府	77	45	龙湖区	雅居乐天域	110
16	金水区	美盛教育港湾	376	46	荥阳	恒大养生谷	136
17	金水区	泉舜上城	146	47	荥阳	瀚宇天悦湾	82
18	金水区	华瑞紫金嘉苑	109	48	荥阳	清华大溪地	67
19	金水区	保利海德公园	97	49	荥阳	金地格林格林	85
20	金水区	和昌优地	89	50	荥阳	正商博雅华庭	55
21	郑东新区	中海云鼎湖居	301	51	中牟县	普罗理想国	135
22	郑东新区	绿城湖畔云庐	182	52	中牟县	路劲九郡	47
23	郑东新区	金茂如意府	65	53	中牟县	鑫苑悦府	39
24	郑东新区	汇泉东悦城	382	54	中牟县	万科荣成兰乔圣菲	52
25	郑东新区	佳田美林上苑	51	55	中牟县	万科荣成云图	66
26	经开区	金沙湖高尔夫观邸	276	56	惠济区	绿都青云叙	130
27	经开区	绿城明月滨河	154	57	惠济区	裕华会园	104
28	经开区	保利天汇	120	58	惠济区	和昌林与城	75
29	经开区	华润凯旋门	102	59	惠济区	谦祥福晨兴隆城	59
30	经开区	电建珑悦华庭	55	60	惠济区	中海湖滨世家	46

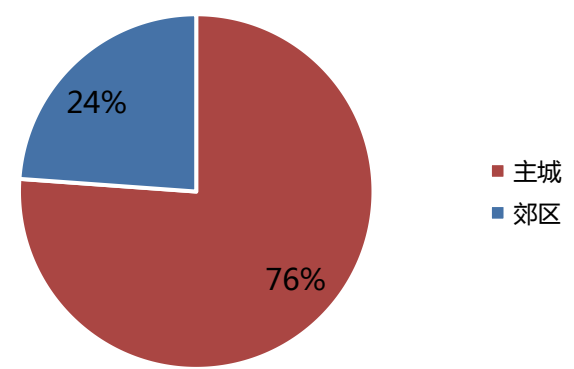
高新、港区、东区及经开区3月销售发力，创历史新高；2月份开始市场逐步升温，客户回归主城，除港区优惠政策及高分销佣金加持外，其余近郊区域成交势能偏弱，其中荥阳区位偏远、配套匮乏、成交量低于20年月度均值

3月份各区域销售TOP5项目单盘均值对比

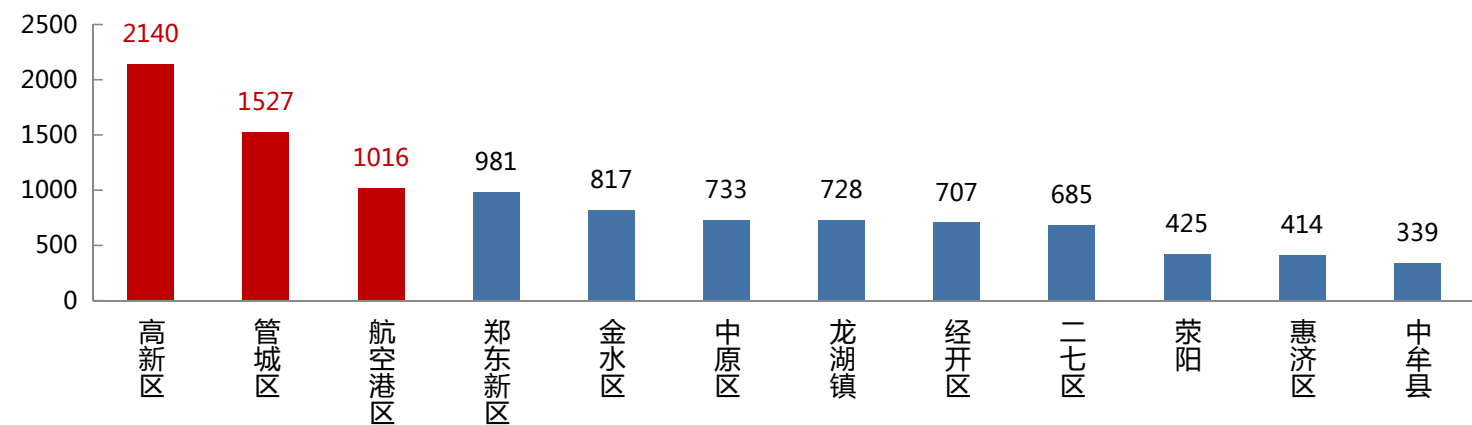


3月份主城区仍为热销主战场，分区域来看，市场热度最高的为高新区和管城区，除主城区外，港区领跑近郊市场；分环线来看，销售量突出的项目多集中于三四环沿线；分板块来看，高新新城板块成交量居首位

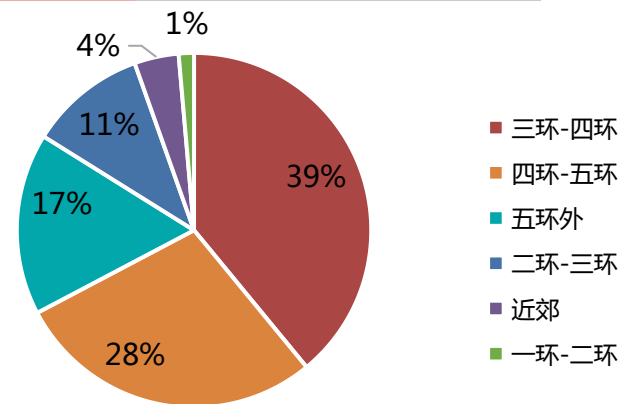
3月主城区/近郊销售TOP5项目成交占比情况



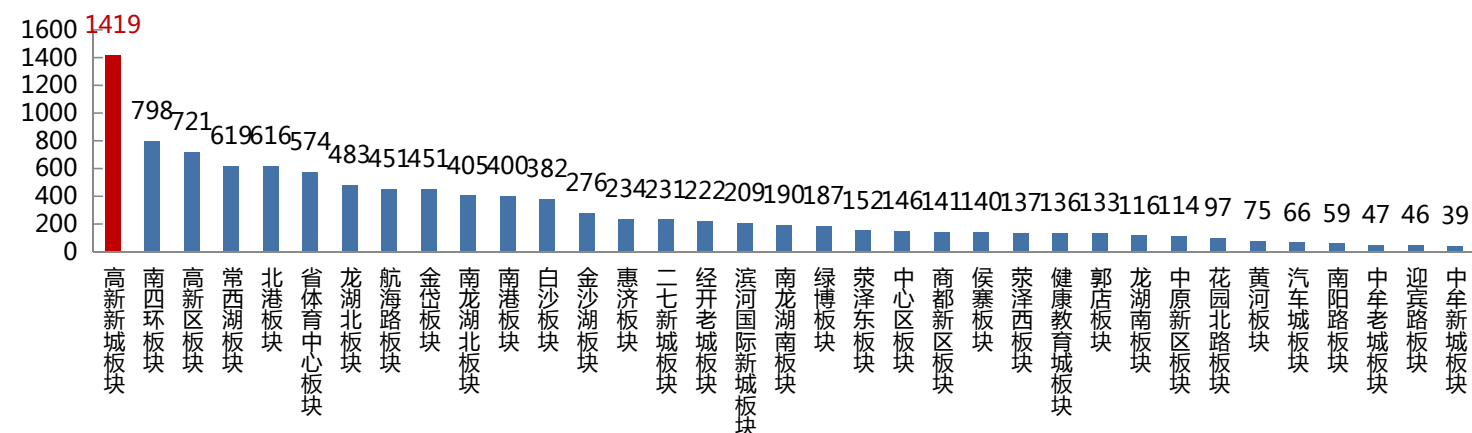
3月大郑州各区域销售TOP5项目成交套数对比



3月大郑州分环线销售TOP5项目成交占比情况



3月大郑州各板块销售TOP5项目成交套数对比



数据来源：泰辰行技术中心

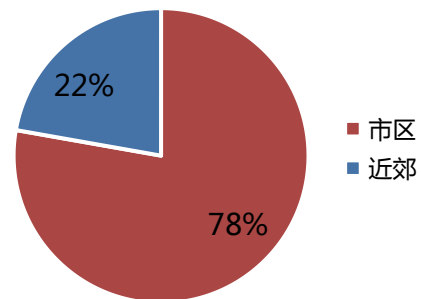
知识分享 | 热销项目集中于三四环，高新、管城及东区较为突出

cheer 泰辰行
深度服务 共同成长

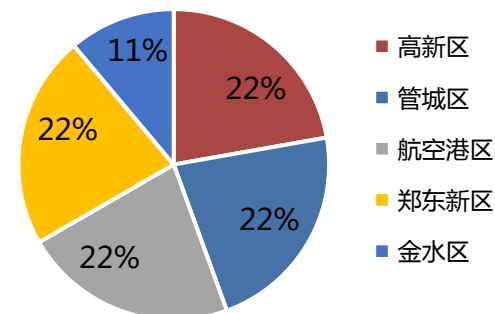
热销项目主要分布于主城三环-四环，高新、管城及郑东新区较为突出，近郊航空港区瀚海航城、恒大未来之光依靠优惠折扣+高分销佣金，销售业绩显著



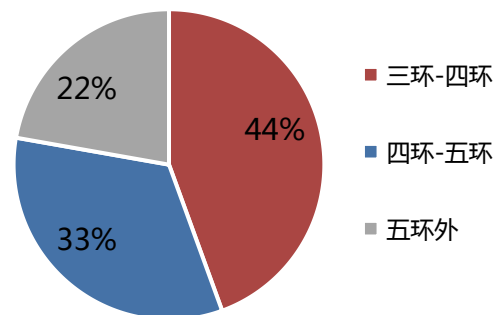
3月主城/近郊热销项目成交占比



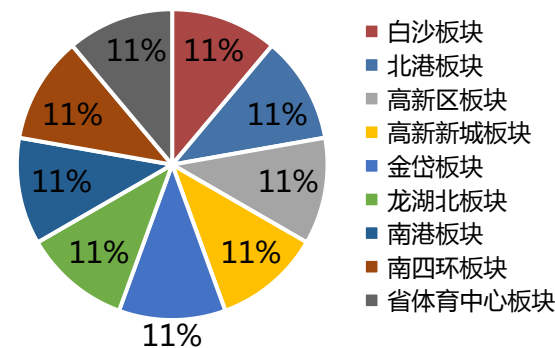
3月各区域热销项目成交占比



3月分环线热销项目成交占比

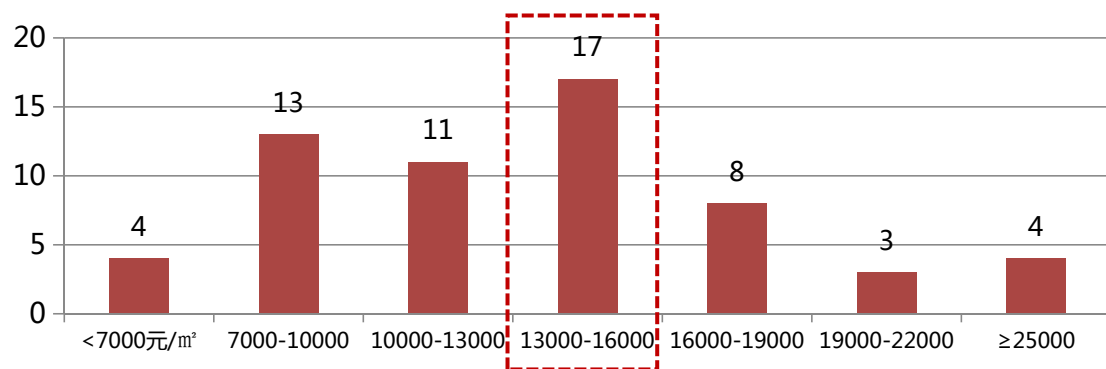


3月分板块热销项目成交占比

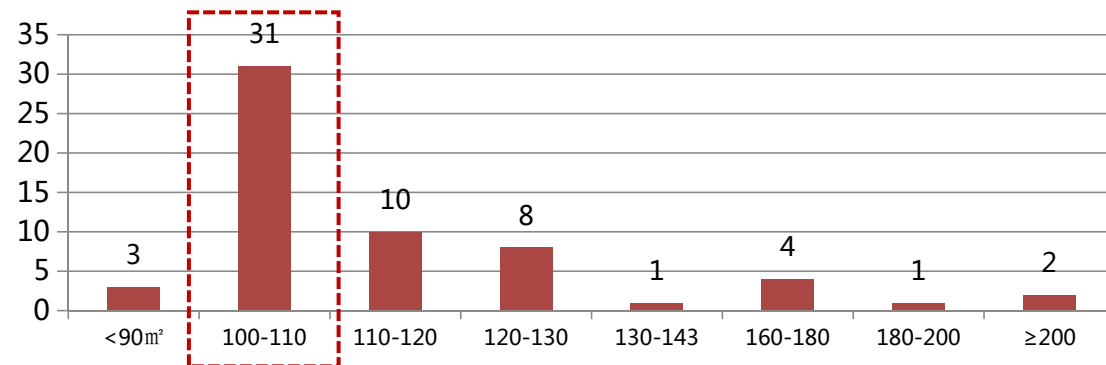


从产品销售情况来看，热销项目单价段以13000-16000元/㎡为主，总价段集中于100-150万元之间，成交户型多为100-110㎡三房，刚需、刚改仍为市场主流需求

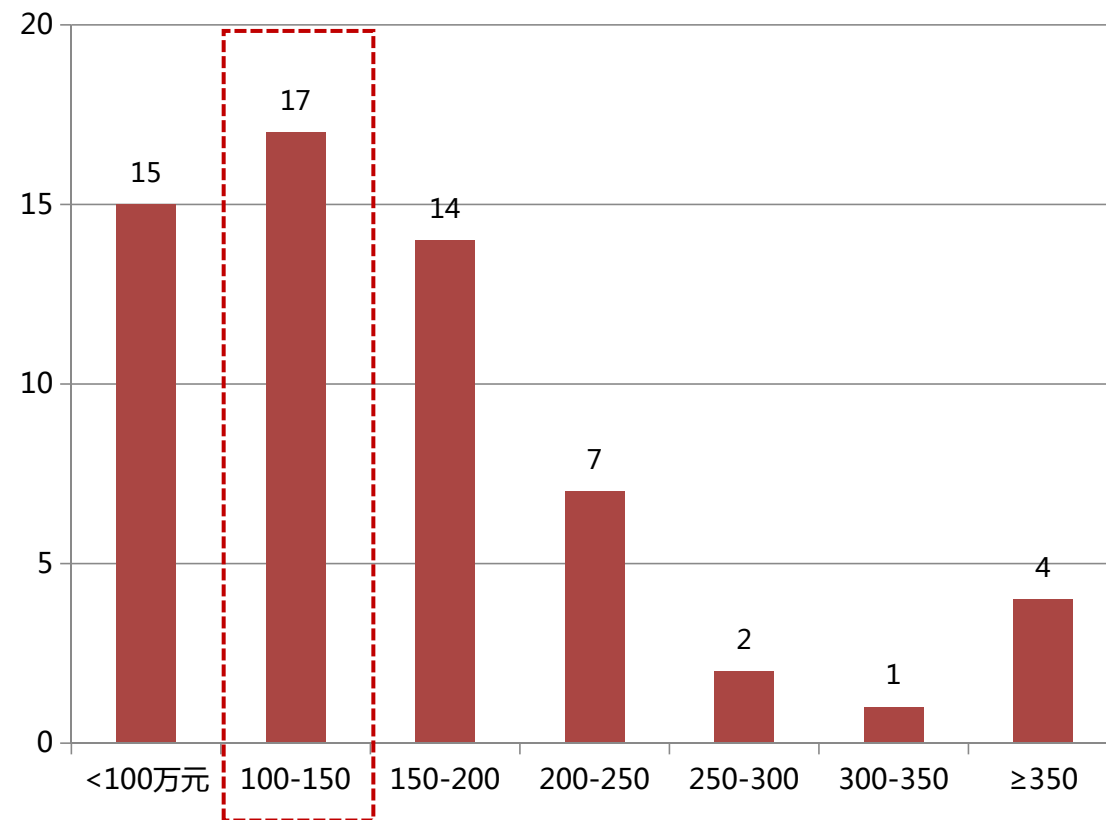
3月大郑州销售TOP5项目单价段集中度表现



3月大郑州销售TOP5项目面积段集中度表现

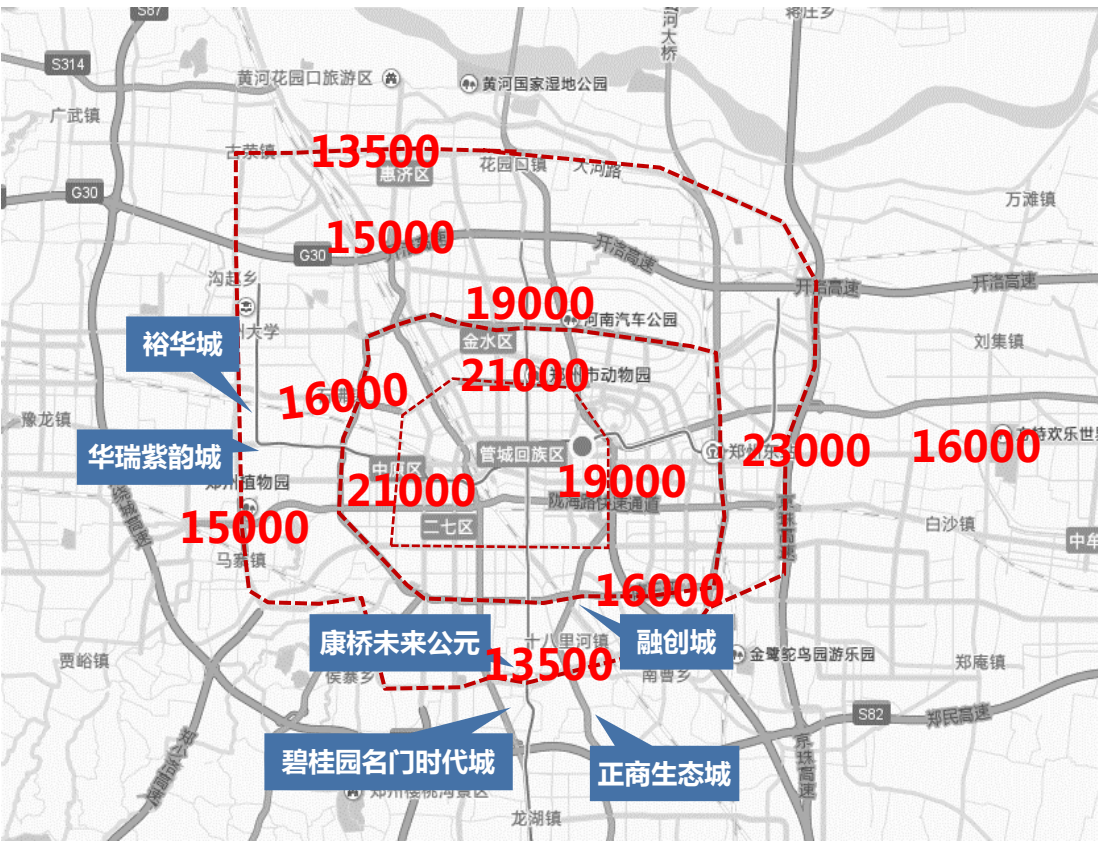


3月大郑州销售TOP5项目总价段集中度表现



知识分享 | 补涨项目追平区域价差，但仍有上涨空间

管南及中原区常西湖板块为片区价格洼地，近期在市场热度提升带动下，加之片区规划持续落地，价格支撑力度增强，基本追平区域价差，但未来仍有上涨空间



区域	项目	调整前价格：元/m²	调整后价格：元/m²	调整幅度：元/m²	项目优势	涨幅
管城区	碧桂园名门时代城	精装高层泽园13200，雅园/润园12500	精装高层泽园13700，雅园/润园12800	雅园/润园+300，泽园+500	价格洼地	涨幅3-9%
	融创城	精装高层14600	精装高层15200	+600	高性价比	
	康桥未来公元	毛坯高层12500	毛坯高层13200	+700	高性价比	
	正商生态城	毛坯高层11500	毛坯高层12500	+1000	价格洼地，小李庄火车站规划	
中原区	裕华城	毛坯高层12500	毛坯高层13000	+500	价格洼地，优质学区	涨幅2-4%
	华瑞紫韵城	毛坯高层13700	毛坯高层14000	+300	双地铁，签约学区	

热销项目中高端型项目区别于同区域产品、缩小面积段降低门槛填补市场空缺；改善及刚改型项目多以区位优势及配套优势加持；刚需流量型项目大多处于主城区外围，区位偏远、配套匮乏，以降低门槛、低价走量为主

项目类别	项目名称	成交套数	项目优势
高端型	中海云鼎湖居	301	面积段偏小，区别于同区域产品，置业门槛低
	绿城湖畔云庐	182	绿城高端产品系、品牌粘性强
	金茂如意府	65	位置优越、面积段偏小、门槛低
改善及刚改型	美盛教育港湾	376	双学区，优区位
	金沙湖高尔夫观邸	276	面积小、低总价
	永威金桥西棠	190	强品牌力，双地铁
	绿城明月滨河	154	品牌力、环境优、地铁盘
	泉舜上城	146	双地铁、区位优
	普罗理想国	135	区域大盘、配套全
	保利天汇	120	区位优、改善产品稀缺
	华润凯旋门	102	区位优、面积段偏小、置业门槛较低
	保利海德公园	97	低密度小高层、环境优、教育资源优
	和昌优地	89	价格洼地，优区位、学位房
刚需流量型	万科城	1136	性价比高、区位优
	碧桂园名门时代城	499	价格洼地
	融创城	451	高性价比
	瀚海航城	400	优惠大、高佣金、门槛低
	汇泉东悦城	382	低首付、门槛低
	朗悦公园府	366	品牌背书，双学区，价格相对较低
	恒大未来之光	340	低总价、性价比高
	康桥未来公元	299	高性价比

项目类别	项目名称	成交套数	项目优势
刚需流量型	保利和光屿湖	283	性价比高
	佳源名门橙邦	242	区位优、地铁口
	裕华城	240	价格洼地，优质学区
	万科星图	190	品牌力、门槛低
	碧桂园凤凰城	188	地铁盘、环境优
	碧桂园西湖	165	价格洼地
	正商兰庭华府	160	区位优、低门槛
	泰宏建业国际城	150	区位优、配套全、门槛低
	富田城九鼎华府	141	门槛低、环境优
	郑州华侨城	140	区域大盘、配套全、学区房
	鼎盛阳光城	137	价格洼地、地铁盘
	恒大养生谷	136	区域大盘、规划配套全
	正荣御首府	135	性价比高
	坤达江山筑	133	千亩大盘、送学位、门槛低
	绿都青云叙	130	产品稀缺、高赠送
	正弘中央公园	129	地铁盘、低门槛
	汇泉西悦城	114	价格洼地、优质学区
	雅居乐天域	110	区位优、配套全
	华瑞紫金嘉苑	109	区位优、地铁盘
	汇泉景悦城	104	区位优、价格洼地
	裕华会园	104	低门槛、价格洼地
	华瑞紫韵城	100	双地铁，签约学区

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>