

【2021年第16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 知识分享



1、22省公布一季度GDP，7省跑赢全国（2021.4.22）

省份	一季度GDP (亿元)	一季度GDP增速	两年平均增速
广东	27117.96	18.60%	5.2%
江苏	25878.38	19.20%	6.4%
山东	18055.5	18.00%	5.4%
河南	13306.65	15.40%	3.8%
四川	11859.24	15.80%	6.0%
福建	10750.6	17.90%	5.7%
湖南	10223.99	15.00%	6.2%
湖北	9872.67	58.30%	未公布
安徽	9529.1	18.70%	5.4%
北京	8915.9	17.10%	4.6%
江西	6574.8	18.40%	6.7%
陕西	6352.79	15.40%	4.4%
重庆	5995.25	18.40%	5.2%
云南	5958.64	15.30%	5.0%
广西	5525.08	16.10%	6.0%
贵州	4336.47	16.10%	6.8%
内蒙古	4222.6	15.20%	4.2%
天津	3404.04	15.90%	2.4%
海南	1395.99	19.80%	7.0%
宁夏	952.53	15.70%	6.0%
青海	743.88	12.80%	5.1%
黑龙江	2692.5	12.40%	1.5%

- 截止4月22日，至少22省发布一季度GDP数据。GDP总量方面，广东以2.7万亿元稳坐“粤老大”的位置；GDP增速方面，22省份GDP增速均为两位数，去年垫底的湖北以58.3%的增速高居榜首。其中，有7个省份（湖北、海南、江苏、安徽、广东、江西、重庆）GDP增速跑赢了全国GDP增速（18.6%）。
- 目前，广东、江苏、山东经济总量位居前三甲格局未变，河南（13306.65亿元）、四川（11859.24亿元）、福建（10750.6亿元）、湖南（10223.99亿元）一季度GDP在“1万亿元俱乐部”。

2、南京：收紧浦口、六合、溧水、高淳区四区新落户人群商品住房限购政策（2021.4.19）

南京市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室文件

宁促房健办〔2021〕2号

关于明确浦口、六合、溧水、高淳区 新落户人群购买商品住房限购政策的通知

- 4月19日，南京市发布《关于明确浦口、六合、溧水、高淳区新落户人群购买商品住房限购政策的通知》。明确自落户之日起，**两年内仅可在浦口、六合、溧水、高淳区（不含江北新区直管区）范围内购买商品住房和二手住房**。其他事项按现行南京市住房限购政策执行。
- 此次限购政策是对之前落户政策放开的补充，根据政策内容，后续此类区域的新落户人员，其在南京市区是没有购房资格的，只能在落户所在地购房，此举既保障了落户人员的购房权益，也打击了一些借落户到南京市区炒房的现象。
- 此次政策明确了限购的内容，表明了大城市在购房政策方面持续收紧的导向。

3、广州：人才购房社保足额缴纳12个月、9区增值税免征2年变5年（2021.4.21）

广州市人民政府办公厅关于完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知

2021-04-21 18:00:00 来源：广州市人民政府办公厅

穗府办函〔2021〕30号

广州市人民政府办公厅关于完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知

各区人民政府，市政府各部门，各直属机构：

为深入贯彻党中央、国务院决策部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力稳地价、稳房价、稳预期，进一步完善房地产市场长效机制，推动房地产市场平稳健康发展，经市人民政府同意，现就有关事项通知如下。

一、进一步加强房地产市场监管

充分发挥市住房和城乡建设局牵头作用，落实成员单位责任，强化部门协同联动，进一步加强信息共享和监管预警，提高政策实施的针对性、有效性，统筹推进房地产市场平稳健康发展。

- 4月21日，广州市人民政府发布《关于完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》，提出：①自2021年4月22日起，广州将对越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、番禺区、南沙区、增城区**9区个人销售住房增值税征免年限从2年提高至5年**；②对于享受市辖区人才政策的家庭和单身（含离异）人士，购买商品住房时，须提供购房之日前12个月在人才认定所在区连续缴纳个人所得税或社会保险的缴纳证明，**不得补缴**；③配建保障性住房数量原则上不少于户籍中等偏下收入住房困难家庭年新增轮候户数。
- 人才购房需提供一年社保缴纳证明，进一步打击“假人才真炒房”行为，区域化精准施策表明调控从因城施策细化到因区施策，越来越精准，增值税免征提至5年减少短线炒作的冲动，打击快进快出的投资行为。

4、浙江江门：热点地块出让前，明确所售住宅网签后5年方可转让（2021.4.20）



- 4月20日，浙江省衢州市代管的县级市江山市住房和城乡建设局发布房产调控新政12条。其中要求，**对市场关注度高的热点地块，土地出让前应明确该楼盘销售的商品住宅自《商品房买卖合同》网签备案之日起5年内不得转让**，同时提出加大对住房租赁的扶持力度，提高租房提取公积金额度，但每户每年最高提取额不超过24000元且不超过当年的缴存额。
- 近年一二线城市调控逐渐收紧，部分房企为了规避拿地风险，下沉三四线城市加剧地块竞拍激烈度，此举有助于稳定预期和稳定市场，同时对于三四线城市、百强县、县级市后续或陆续出台调控升级政策具有信号意义。

5、长沙：法拍房限购政策，竞买人须具备长沙购房资格（2021.4.21）



- 4月21日，根据阿里拍卖的信息，可以看出长沙近期部分挂牌的司法拍卖房需要符合购房资格条件。这也意味着**长沙近期也开始出击，对司法拍卖房炒作比较明显的房源进行了管控**。
- 此次长沙虽然没有明确发文，但和此前上海类似，在具体的司法拍卖房房源中明确限购的相关条款，将热点区域和热点楼盘法拍房纳入限购范围，对于虚假法拍房将起到一定的抑制作用，进一步堵上炒房的口子。

6、南通：约谈后出台楼市调控政策，加强房价管控（2021.4.22）

中共南通市委办公室

通办〔2021〕44号

市委办公室 市政府办公室
关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知

- 4月22日，南通市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》。重点内容包括：①实行覆盖全市域的地价房价精准化“双控”制度，即全市普通商品住房用地均采用**“控房价、控地价”**方式供应，严格控制土地溢价率；②**全面实行商品住房最高备案价及片区指导价制度**，2021年1月1日后取得销售许可的项目统一按照调整后的备案规则重新测算核定；③严肃查处经营贷、消费贷、抵押贷流入房地产市场行为；④**加大住宅用地供应力度，实行相对集中公告和出让**；⑤调整住房贷款政策。进一步发挥住房公积金的政策引导作用，按照“保一限二禁三”的原则对现有贷款额度进行调整，引导合理住房消费。

7、合肥：同一套房一年内超过两次交易提取住房公积金，将被拒绝（2021.4.19）



- 4月19日，安徽省合肥市住房公积金管理中心发布《关于进一步加强住房公积金提取管理工作的补充通知》。按照最新规定，同一套住房频繁交易提取（12个月内两次以上），不予提取；职工异地购房，户籍在购房当日或之后转入购房地，应持有该房屋半年后（商品住房以备案时间为准、存量住房以购房发票时间为准）可提取。

8、佛山：对提取住房公积金支付房租行为进行管控（2021.4.20）



- 4月20日，佛山住房公积金中心发布《关于调整我市缴存职工提取住房公积金支付房租办法的通知（征求意见稿）》。2018年7月份后公积金提取额度为60480元，而根据此次新政，最高额度仅为7128元。此次征求意见稿对提取住房公积金支付房租行为进行了管控，有收紧的迹象。
- 房住不炒政策下，多地出台放宽公积金租购房政策，各地购房市场活跃，使得公积金支持购房面临一定的压力，即公积金存在不足或透支的风险，佛山拟对公积金租房额度压缩，强化公积金提取管控，可以规范租房提取，让公积金制度真正保障中低收入人群和租房行为，同时反映出对于公积金流动性的关注和管控的导向。

航空、铁路、公路多点衔接，对外强化郑州辐射能力，对内连通郑开新焦许五城，为提升都市圈经济发展创造条件

河南省中原城市群建设工作领导小组正式印发《郑州都市圈交通一体化发展规划（2020—2035年）》（以下简称《规划》）。详细梳理了郑州都市圈交通一体化的发展现状，明确了郑州都市圈交通一体化的范围、目标，提出打造轨道上的都市圈等重点任务，将大大缩短郑州、开封、新乡、焦作、许昌等五座城市的时空距离。

- **规划范围**：郑州、开封、新乡、焦作、许昌5市市域
- **近期目标**：到2025年，都市圈一体化综合交通体系初步形成
 - ①以郑州为中心的枢纽体系进一步完善
 - ②中心城市与次中心城市之间建成2条以上轨道交通、5条以上高快路组成的复合型交通走廊
 - ③基本实现都市圈1小时通勤、中原城市群2小时通达
 - ④五市中心城区绿色出行分担率达到70%
- **远期目标**：到2035年，形成基础设施一体化、运输服务同城化、治理能力现代化的都市圈一体化综合交通体系。建成“国际性交通门户枢纽”，建成“轨道上的都市圈”，建成“黄河流域生态保护和高质量发展交通先行区”，建成“绿色智能交通示范区”。

重点任务

一、打造国际交通枢纽

- 实施郑州机场三期工程，适时启动南货运区工程、郑州机场四期工程建设和郑州第二机场规划选址，**打造“双机场”发展格局**；
- 加快实施郑州南站、小李庄站等枢纽工程，以及圃田、薛店等铁路物流基地；
- 加强都市圈重要交通枢纽与高快路网衔接，实现所有高铁站15分钟上高速，**铁路货运站30分钟上高速**

二、全面提升对外辐射能力

- 全面建成米字形高速铁路网，**打造以郑州为中心的十向联通综合运输通道格局**；
- 完善中原城市群城际轨道交通网布局，强化都市圈与聊城、菏泽、晋城、长治等中原城市群边界城市联通；
- 强化与洛阳都市圈交通联动

三、打造轨道上的交通都市圈

- 加快构建以郑州为中心，辐射航空港区、中牟、新郑、新密、荥阳—上街、武陟、原阳、平原城乡一体化示范区等近郊城镇和新兴增长中心的**“半小时通勤圈”**；
- 探索郑州轨道交通适当向周边城市（镇）延伸，**逐步实现开封、新乡、焦作、许昌相邻次级中心城市之间的轨道交通直联**。全面建成郑州城市轨道交通三期建设规划，运营里程达到370公里以上；
- **构建城市轨道交通网**：建成郑州城郊铁路二期，加快实施3号线二期、6号线一期、7号线一期、8号线一期、10号线一期、12号线一期等项目。

四、推动区域路网一体高效互联

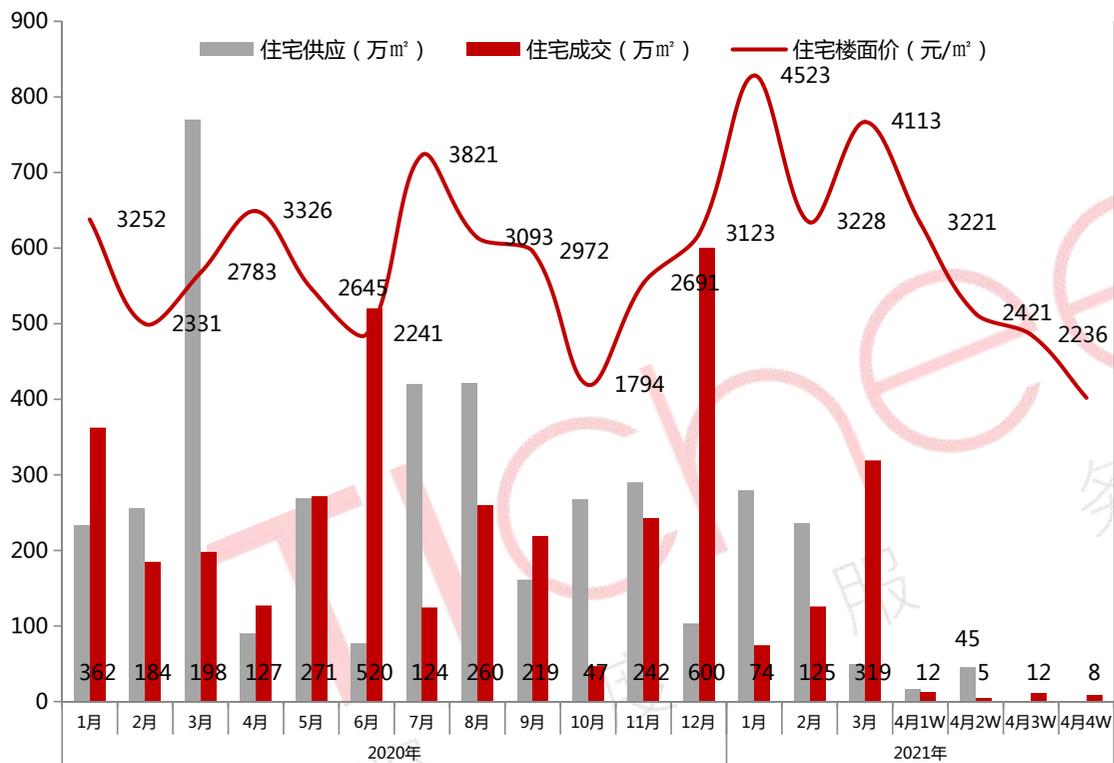
- 围绕都市圈空间布局，统筹规划建设轨道交通、高快路网，构建轨道交通与高快路网有机衔接的**复合型交通走廊**，**建设郑开、郑新、郑焦、郑许、郑巩、开港走廊**

五、打造黄河流域生态保护和高质量发展交通先行区

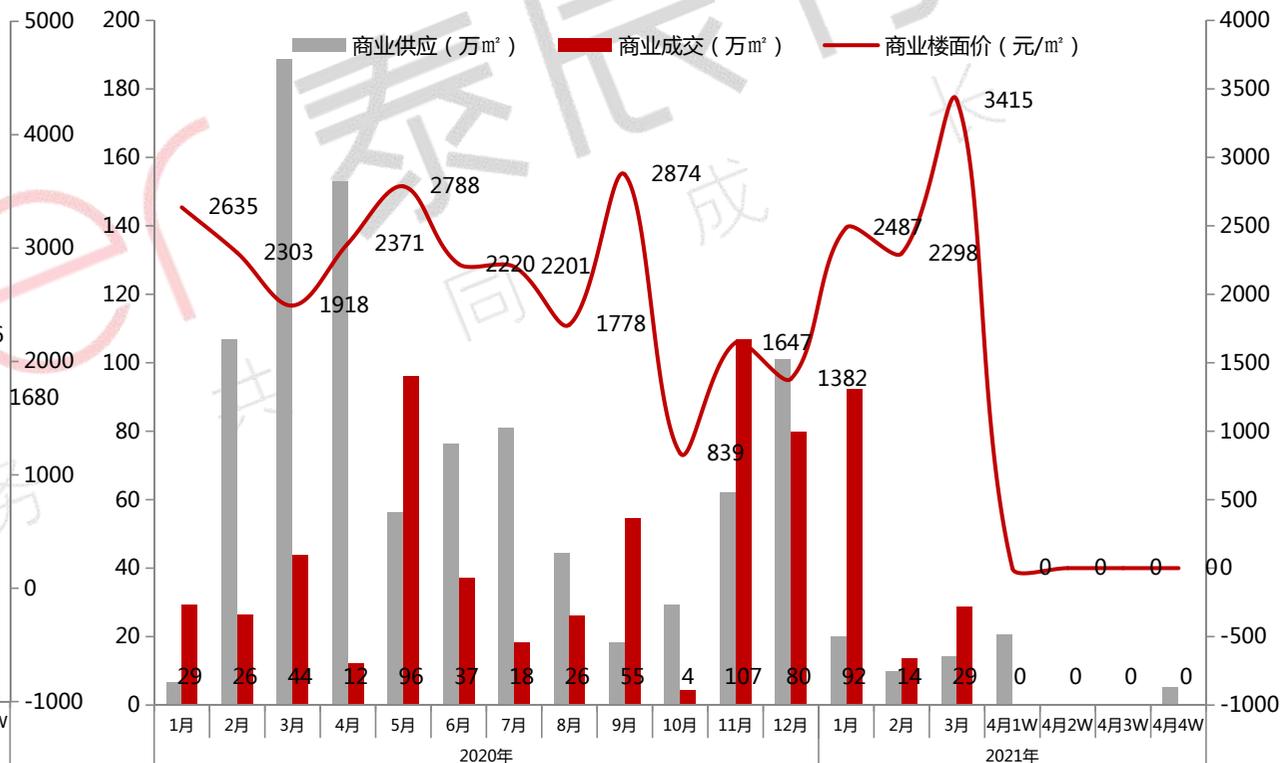
- 加强黄河左右岸联系：推进铁路、公路、城市道路合并跨河，规划布局30座跨黄河桥，提升跨河通道密度；
- 优化黄河上下游通道：建设“一轴两翼”高速公路布局，构建沿黄两岸旅游风景路

本周大郑州供应土地1宗，位于巩义市；成交1宗土地，为金辉首进新郑市

2020年1月-2021年4月4周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年4月4周大郑州商业用地供求走势



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）

本周大郑州供应1宗商务用地，位于巩义市，共计53亩，起始楼面价393元/m²



地块编号	2021-010
竞拍日期	2021/5/20
位置	豫联产业集聚区
行政区域	巩义市
用途	商务
房企	—
项目名称	—
使用权面积(m ²)	35596.52
使用权面积(亩)	53
容积率	1.5
总建面(万m ²)	5.34
起始价(万元)	2100
起始单价(万元/亩)	39
起始楼面价(元/m ²)	393
竞买保证金(万元)	2100

市场分析 | 本周成交：金辉底价摘地布局新郑市区板块

本周大郑州成交1宗住宅地，为金辉首进新郑市区板块，共计51亩，成交楼面价1680元/m²



地块编号	新郑出(2021)13号(网)
竞拍日期	2021/4/25
位置	新区新村大道南侧、万福路东侧
行政区域	新郑市
用途	住宅
房企	金辉
项目名称	—
使用权面积(m ²)	33703.81
使用权面积(亩)	51
容积率	2.5
总建面(万m ²)	8.43
成交价(万元)	14156
成交单价(万元/亩)	280
成交楼面价(元/m ²)	1680
溢价率	0%

本周新密市流拍1宗商业用地，共计15亩；预计下周新郑市竞拍1宗住宅地、中牟县竞拍1宗商业用地，共计100亩

本周大郑州土地流拍/延期信息

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	
2021/4/19	新密交易告字〔2021〕002号	郑登快速通道南、王超路西(城关镇湾子河村)	新密市	商业	商品房	15	0.60	0.6	流拍
2021/4/25	新郑出(2021)14号(网)	新区万福路东侧、规划道路南侧	新郑市	住宅	商品房	77	10.31	2.0	延期2021/4/30
						92	10.91		

2021年4月5周(4.26-5.2)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										1		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)

市场分析 | 整体数据：成交量同比环比均上升

4月4周在售项目320个，成交4178套，同比+25%，环比+7%
单盘周均来访同比+3%，环比-12%，单盘周均成交量同比+17%，环比+4%

2020年1月1周-2021年4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4月4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



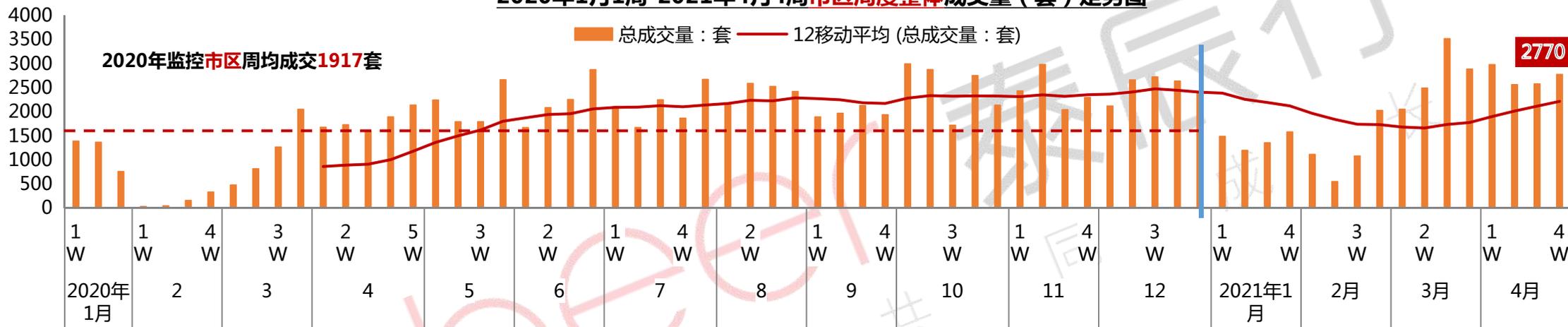
数据来源：泰辰行技术中心；

数据范围：4月4周大郑州实际监控到项目320个，共计来访41631次，其中单盘平均来访130次；监控到住宅在售项目297个，共计成交4178套，单盘平均成交14套；其中尾盘项目2个，全新待售项目6个

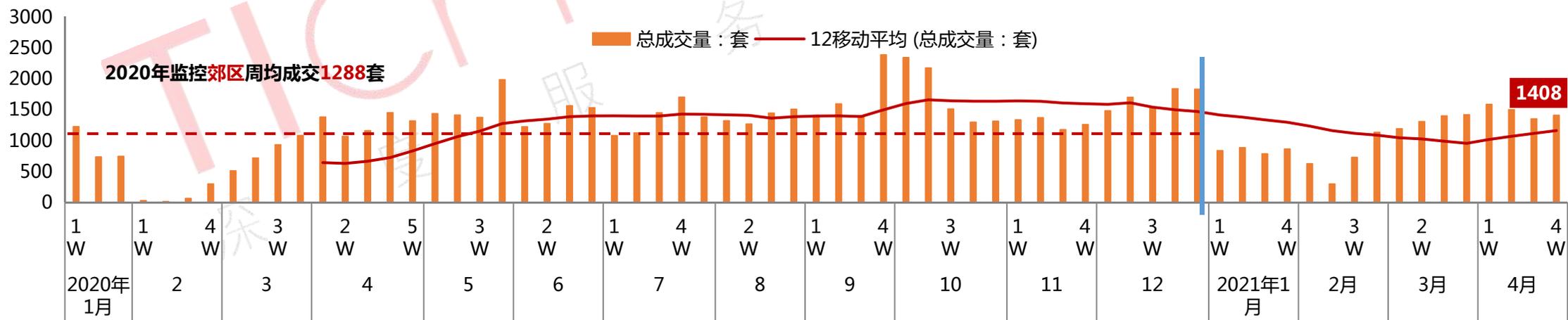
市场分析 | 城郊数据：市区近郊成交上升

4月4周市区成交2770套，环比+8%；近郊成交1408套，环比+4%

2020年1月1周-2021年4月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年4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1258套，环比+54%；住宅销售TOP20共计销售1745套，环比+36%

★ 4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 ²)	面积 (万m ²)
1	万科城	高新区	295	小高层、洋房	精装小高层13500-14200 精装洋房标准层16000	3.25
2	康桥九溪天悦	高新区	179	高层	12700	1.97
3	谦祥世茂万华城	高新区	173	高层	12000	1.90
4	泉舜上城	金水区	120	高层	18500	1.32
5	汇泉东悦城	郑东新区	116	高层	10700	1.28
6	融创空港宸院	航空港区	92	洋房	9400	1.01
7	碧桂园名门时代城	管城区	76	高层	精装12800-13000	0.84
8	金沙湖高尔夫观邸	经开区	73	高层	15000	0.80
9	美盛教育港湾	金水区	72	高层	19000	0.79
10	瀚海航城	航空港区	62	高层	7300-7400	0.68

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	60	高层	15700	0.66
12	坤达江山筑	新郑	55	高层、洋房	高层8400；洋房9600	0.61
13	佳源名门橙邦	二七区	53	高层	14500	0.58
14	中原华侨城	中原区	50	高层、洋房	高层：11500；洋房标准层15500	0.55
15	万科星图	新郑	50	高层	精装9000	0.55
16	郑州华侨城	二七区	48	高层、洋房	高层12500-13500；洋房15500	0.53
17	正荣御首府	新郑	45	高层、洋房	高层9000，洋房10500	0.50
18	永威金桥西棠	高新区	43	高层	16500	0.47
19	恒大未来之光	航空港区	43	高层	精装8500	0.47
20	华发峰景湾	经开区	40	高层	16300	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

市场分析 | 市区及近郊预售前：新项目入市集中于4月底5月初 Ticheer 泰辰行

深度服务 共同成长

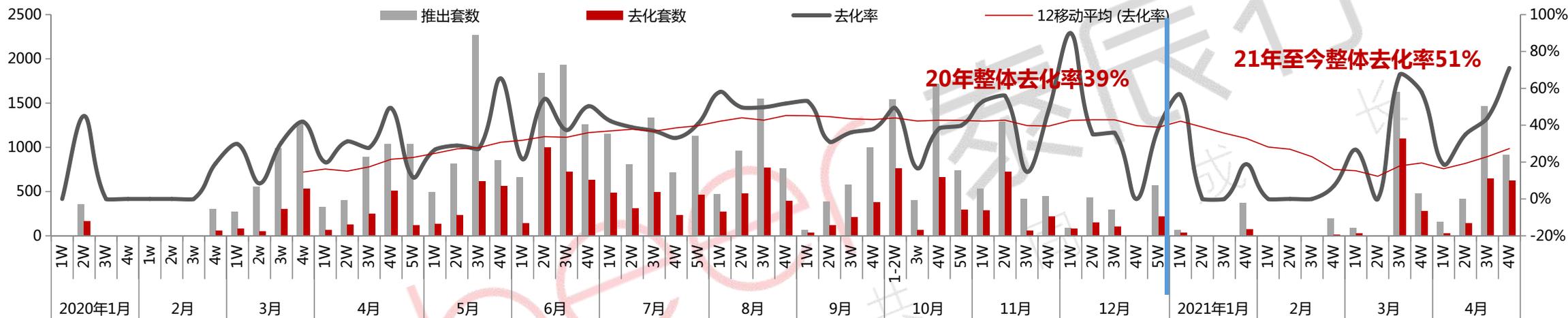
本周市区及近郊12个待售项目新取预售，本周住宅待售合计3019套、预售面积31.62万m²

	取证时间/ 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	2021.4.21/ 2020.8.28	大正水晶森林 (二期)	高新区/ 高新新城	城改	5/6#	328	32254.28	高层毛坯89/115m ² 三房	二期总建面45万m ² ，容积率3.59，规划17栋33F高层住宅，规划户数3323户，4月24日选房落位
	2021.4.21/ 2020.12.21	碧桂园·天悦湾	高新区/ 冉屯路	城改	8#	271	28826.01	高层精装89-143m ² 三房	项目建筑面积21万m ² ，容积率4.0，为老俩河村改造项目，规划3栋18F小高层，4栋32-34F高层及1栋幼儿园，预计6月份开盘
	2021.4.22/ 2016.7.1	和昌水岸花城 (三期)	惠济区	城改	15/17/18/19#	336	35354.28	小高层毛坯81-140m ²	和昌水岸花城为新庄改造项目，项目总建面23万m ² ，容积率1.99，三期规划13栋小高层，户型面积段81-140m ² ，预计4月29日开盘
	2021.4.20	正弘铂悦	中牟	—	9#	266	29210	小高层毛坯98-143m ² 的三房和四房	项目占地77亩，容积率2.79，建筑面积14万m ² ，规划10栋小高层，1所幼儿园，1栋商业配套，1栋会所式配套楼，总户数1260户。预计5月5日开盘，毛坯均价7800-9000元/m ²
	2021.4.25/ 2020.9.21	中交·翠语紫宸	中牟/ 绿博	净地	6/7/8#	193	21270.34	小高层毛坯91-141m ² 三房和四房	项目总建面7.7万m ² ，容积率2.5，为中交集团进入郑州市市场的第二个项目，规划8栋18F小高层产品，总户数534户，
加推项目	2021.4.21	宏益华香港城	金水区	城改	13#	265	12845.26	高层毛坯36-126m ² 三房	宏益华香港城是岗杜城中村改造项目，项目总建面30万m ² ，容积率5.62，规划16栋高层住宅，户型有36-126m ² 的一房到三房，定位刚需
	2021.4.21/ 2019.12.6	中海云鼎湖居	郑东新区/ 北龙湖	净地	14/22#	125	16574.9	小高层精装127-175m ²	项目总建面26万方，容积率2.49，共规划22栋14-16层小高层、1所托老所，两梯两户设计，户型建面约127-175m ² ，精装修交付，规划总户数1317户。小高精装32000元/m ²
	2021.4.20/ 2020.8.13	龙湖雅宝天钜	管城区/ 航海路	净地	1#(二期)/ 9#(一期)	28/170	4066.56/ 19304.86	高层毛坯99/140m ² 三房和四房	项目总占地69亩，容积率3.49，总建面16万m ² ，共规划4栋洋房和7栋高层。高层毛坯均价18000-19000元/m ²
	2021.4.22/ 2015.4.3	碧源月湖 (二期)	惠济区	城改	11#	222	24395.73	高层毛坯112-133m ² 三房	瑞园总建面24万m ² ，住宅建面5万m ² ，瑞园二期规划有1栋住宅+1栋商业+1栋(A商业B办公)，总户数222户
	2021.4.22/ 2019.3.29	美盛教育港湾 (知学苑)	金水区/ 省体育中心	城改	18#	204	23658.23	高层毛坯82-142m ² 两房-四房	知学苑建面36万m ² ，容积率5.99，规划11栋高层，1栋写字楼，2栋公寓，高层毛坯成交均价18500元/m ²
	2021.4.19/ 2015.10.19	万科荣成兰乔圣菲 (二期)	中牟/ 绿博	城改	14/15/16/17/29/ 30#	15	4503.45	双拼290-505m ² 四房和五房	项目二期总建面13.6万m ² ，容积率1.39，规划6栋高层，其余为别墅。高层精装均价10500元/m ² ，双拼均价940-2300万/套
	2021.4.19/ 2020.2.17	碧桂园凤凰城 (凤鸣苑)	中原区/ 常西湖	城改	1#	128	19273.6	高层精装89-230m ² 三房和五房	凤鸣苑建筑面积24.73万m ² ，容积率4.19，包含12栋31-34层高层，规划总户数：1693户，精装高层均价15000-16000元/m ²
	2021.4.23/ 2016.3.25	凤栖苑	郑东新区/ 白沙	城改	1-17#	938	111519.77	洋房/小高层110m ² -140m ²	项目容积率为2.5，建面8.26万m ² ，为郑东新区管委会内购房，规划8栋18F的小高层、9栋7F洋房和1栋幼儿园，小高层为110m ² 三房，洋房为140m ² 四房
	2021.4.23/ 2017.10.26	奥园誉湖湾	金水区/ 杨金	城改	10#	64	7378.4	小高精装118-143m ² 三室和四室	项目建面7.61万m ² ，容积率2.5，规划10栋16F小高层，精装交付，目前在售均价18500元/m ²
	2021.4.23/ 2019.7.10	谦祥·世茂万华城	高新/ 高新老城	城改	9/10/12/13#	949	83890.51	高层毛坯69-142m ² 两房-四房	项目为石佛城中村改造项目，总建面441万方，容积率4.5，目前一期已交付，二期售罄。在售三期规划16栋高层，定位偏刚需，毛坯均价13500元/m ² ，四期为安置，11#属五期
	2021.4.23/ 2020.12.9	润泓公馆	中牟/ 绿博	城改	2/6/10/11#	110	21227.24	高层/洋房毛坯122-188m ²	项目建面12.29万m ² ，容积率2.49，规划8栋高层+3栋洋房，户型面积为122-188m ² 之间，
	2021.4.25/ 2019.12.19	建业河畔洋房 (二期)	惠济区/ 花园口	城改	22/23/31#	70	9920.7	洋房143m ² 四房	项目规划42栋7-11F洋房，1栋幼儿园及两栋配套用房，分两期开发，容积率为1.5，设计1T2，户型均为143m ² 四房，精装交付
		合计				4682	505474.12		

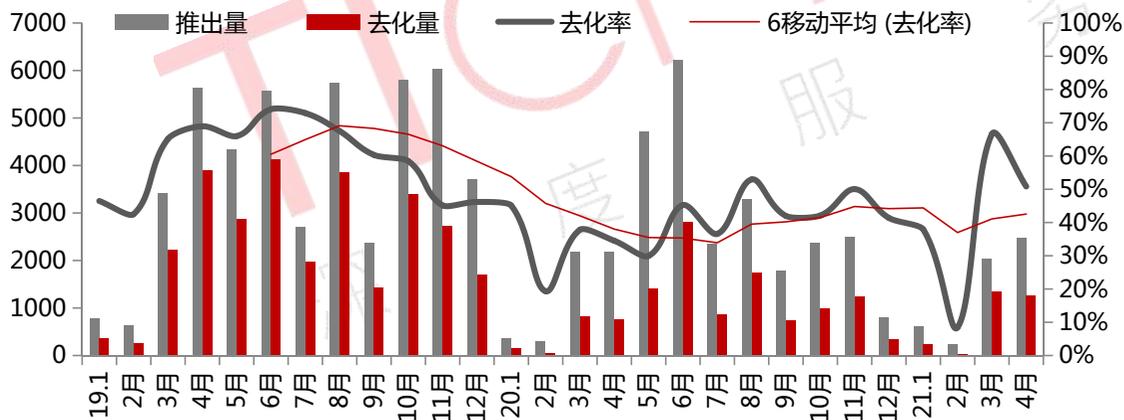
市场分析 | 开盘走势：去化率68%，环比上浮24%

本周大郑州3个项目开盘，去化率68%，环比上浮24%，均集中于高新区

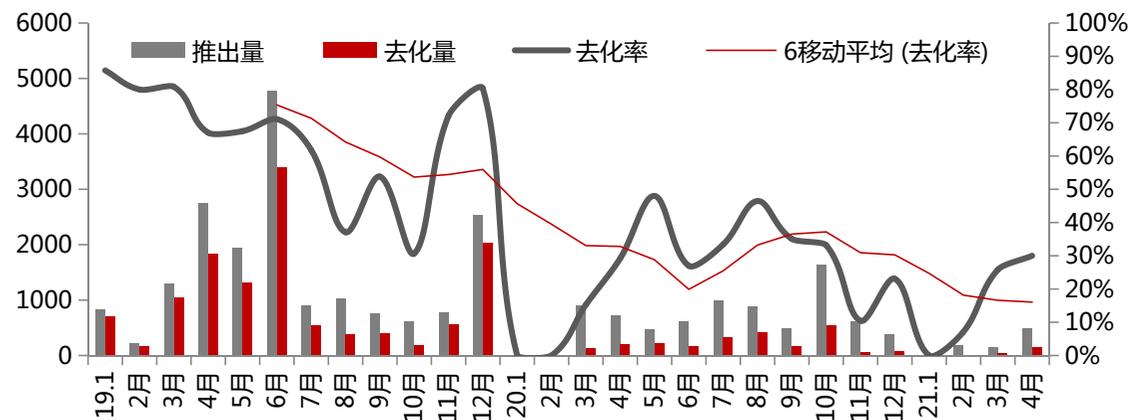
2020年1月1周-2021年4月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年4月市区住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021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：开盘集中于高新区

本周大郑州开盘均位于高新区，共推出**913套**，去化**622套**，去化率**68%**，客户量充足，周边配套完善，整体开盘表现均高于**60%**



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/m ²)	推出套数	销售套数	去化率	
1	开盘	万科城玖	小高层、洋房	精装	小高层13500-14200 洋房标准层16000	348	270	78%	
2	开盘	康桥山海云图	高层	毛坯	12700	300	179	60%	
3	开盘	谦祥世茂万华城	高层	毛坯	12000	265	173	65%	
开盘合计						—	913	622	68%

市场分析 | 开盘：万科城·玖-销售概况

4月23日针对九期小高层5/6#、洋房8/9#开盘，共推出348套，截止当天去化270套，去化率78%

所属区域	高新区		所属板块	高新新城板块	
项目位置	科学大道与紫楠路交会处		开发公司	河南省美景之州地产开发有限公司(万科&美景)	
占地	九期115亩	建面	九期25万m ²	容积率	2.49
营销团队	唯家+世联行		解筹率	77%	
蓄客及到访	4月初启动认筹，截止开盘当天认筹约350组，当天到访约380组				
成交价格	小高层13500-14200元/m ² (精装) 洋房首层23000-24000元/m ² ,标准层16000元/m ² ,顶层15500元/m ² (精装)				
竞品价格	保利和光屿湖13000元/m ² (精装)				
营销政策	认购: 小高层1万,洋房2万 优惠: ①认购优惠1%②按时签约优惠1%③买车位优惠1%;④团购优惠:1-5套优惠五千;5-10套优惠1%;11-15套优惠2%;16套以上优惠3% 分期: 无 分销: 朴邻,佣金1.1%				
客户来源	客户主要来自高新区及周边区域,年龄多为22-35岁,三口之家较多				
预售证号	取证日期:2021.4.22(2021)郑房预字第GX2021018号				
备注	朴邻:万科旗下分销公司				



项目概况:项目位于高新新城板块,九期总占地115亩,总建面约25万方,整体采用英式风格。项目为高层+洋房的高低配设置,规划5栋33F高层、3栋17F小高层、12栋7/8F洋房和一栋6班幼儿园,高层产品涵盖92-117m²的三房,洋房为143m²的四房,均为精装交付。教育方面九期自配有幼儿园,周边有科学大道第二小学、华中师大附小、高新区第四中学和郑州轻工业大学;项目紧邻科学大道,距创新大道约700米,周边有红松路和枫香街,距8号线(在建中)轻工业大学站约500米;环境方面临近须水河和天健湖公园,生态环境较好;商业方面自建4.6万方万科广场,周边生活氛围成熟。

开盘分析:本次开盘去化好

- 1、本次开盘客户量充足,多为前期未选到心仪房源的客户,客户忠诚度较高;
- 2、万科城自9期开盘以来持续热销,市场热度高,加上万科品牌背书,客户信赖度较高;
- 3、九期地块位置较好,出行便利,性价比高,客户有一定认可度。

推出时间	2019-3-6	2020-3-25	2020-5-23	2021-3-20	2021-4-23
	推出楼栋	八期2/7#	七期14#	七期17#	九期21/22/23/24#
成交价格(元/m ²)	11000	12200	精装13800	精装12500-13500	精装13500-14200
成交套数/供应套数	140/251	50/264	36/220	660/768	215/272
推出楼栋	—	—	—	九期14/15/16/18/19/20#	九期8/9#
成交价格(元/m ²)	—	—	—	精装 标准层16000	精装 标准层16000
成交套数/供应套数	—	—	—	170/176	55/76

市场分析 | 开盘：万科城·玖-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 ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	5/6#	2D	2T4	17F	2.95m	三室两厅一卫	96	13500-14200	272	215	79%
							三室两厅两卫	117				
	洋房	8#	3D	1T2	7/8F	3m	四室两厅两卫	143	洋房首层23000-24000，标准层16000，顶层15500（首层赠送35-45m ² 花园，70-120m ² 、挑高5.3m地下室；顶层赠送15m ² 露台）	76	55	72%
9#		2D										
合计										348	270	78%

小高层5/6#平面图

洋房9#平面图



117m²
三室两厅两卫

96m²
三室两厅一卫

96m²
三室两厅一卫

96m²
三室两厅一卫

117m²
三室两厅两卫

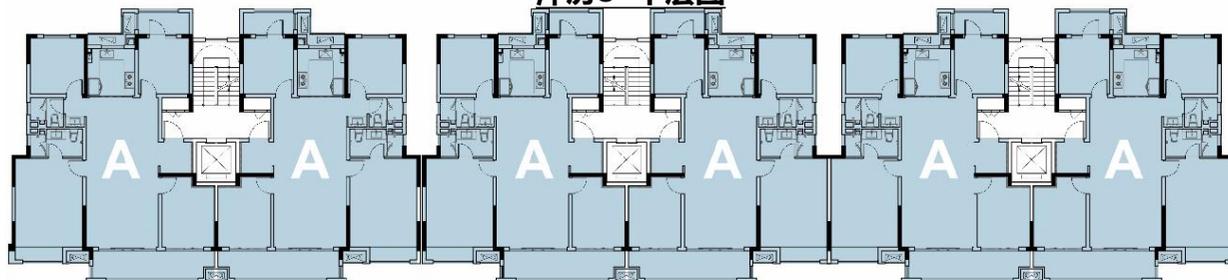
143m²
四室两厅两卫

143m²
四室两厅两卫

143m²
四室两厅两卫

143m²
四室两厅两卫

洋房8#平面图



143m²
四室两厅两卫

143m²
四室两厅两卫

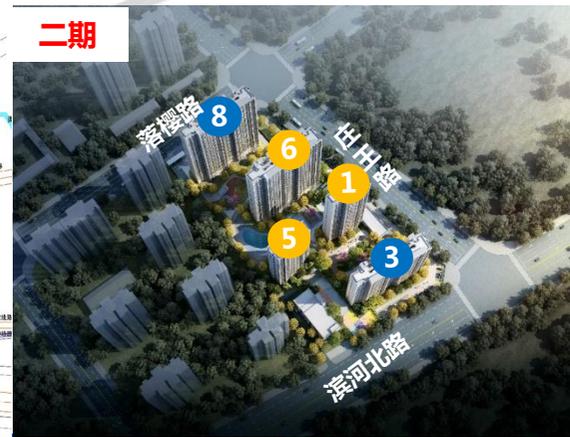
143m²
四室两厅两卫

备注：洋房9#楼东7西8层；8#楼东7中8西8层；

市场分析 | 开盘：康桥山海云图-销售概况

4月24日8:00开盘二期高层1/5及6#东单元共推出300套，去化179套，去化率60%

所属区域	高新区		所属板块	双桥板块	
项目位置	高新区滨河路北、庄王路西		开发公司	郑州康永置业有限公司（康桥）	
占地	二期40亩	建面	二期7.9万m ²	容积率	2.99
营售团队	自销		解筹率	57%	
蓄客及到访	3月6日启动认筹，截止开盘当天认筹约508组，累计升筹314组				
成交价格	高层12700元/m ² （毛坯）				
竞品价格	谦祥世茂万华城五期12000元/m ² （毛坯）、东原阅城13300元/m ² （毛坯）				
营销政策	认购： 2万 优惠： ①认筹1万优惠2万元，日增值（认筹后每天优惠200元直到开盘）最高优惠2.5万元；②升筹优惠2%；③开盘优惠1%，④按时签约优惠1% 分期： 最低5%，2年24次还清 分销： 贝壳、房友、康桥分销整合，佣金1.9万+5000现金奖				
客户来源	高新区、惠济区刚需外溢客户为主，年龄多集中于25-35岁				
预售证号	取证日期：2021/4/22，预售证号：（2021）郑房预字第GX2021017号，1/5/6#、408套				



项目概况：

项目位于双桥板块，总规模2500亩，一期康桥九溪天悦为康桥与美景合作开发，已售罄，目前二期康桥收购美景股权独立开发，改名为康桥山海云图，二期占地约40亩，容积率2.99，户型为89/108/121m²，多设计有可改造空间，赠送6-10m²，项目内部规划15万方大型商业中心和两条文化风情商业街（暂未落地），已签约高新区外国语小学、郑州创新实验学校（北校区）、新加坡国际学校，生态规划双桥遗址公园；但目前项目周边片区现有配套匮乏，短期内生活有所不便。

开盘分析：本次开盘去化效果良好

- 1、3月6日开始认筹，蓄客时间长，积累客户量较多，加之户型设计较好（有可改造空间，共计赠送6到10m²），首开性价比较高。
- 2、地理位置较偏僻，但项目门口引入公交，提供一定便利，教育签约高新区外国语小学、郑州市创新实验小学（北校区）、新加坡国际学校，提振客户置业信心。

项目近期开盘	推出时间		2019-4-27	2019-5-18	2019-8-3	2019年9月至11月（平推）	2019-11-22	2021-4-24
	高层/小高层	推出楼栋	一期高层6#、7#及13#1单元	一期高层5#西单元	一期高层3#东单元、12#	一期高层1#、9#、11#	一期高层2#	高层1/5及6#东单元
		成交价格（元/m ² ）	毛坯高层：12800-13400元/m ²	毛坯高层13000元/m ²	毛坯高层13000元/m ²	毛坯高层12500元/m ²	毛坯高层12800元/m ²	毛坯高层12700
		成交/供应套数	260/348	32/108	133/192	—	41/216	179/300

市场分析 | 开盘：康桥山海云图-产品分析

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	1/5#	1	2T4	1# (27F) 5# (22F)	2.9m	三室两厅一卫	89	12500-12800	96	55	60%
						三室两厅两卫	108	12700-13300	48	30	
						四室两厅两卫	121	13000	48	26	
	6#	2 (本次 推东单元)	2T4	27F	2.9m	三室两厅一卫	89	12500-12800	81	49	
						三室两厅两卫	108	12700-13300	27	19	
合计									300	179	60%

高层1#平层图



高层5#平层图



高层6#平层图

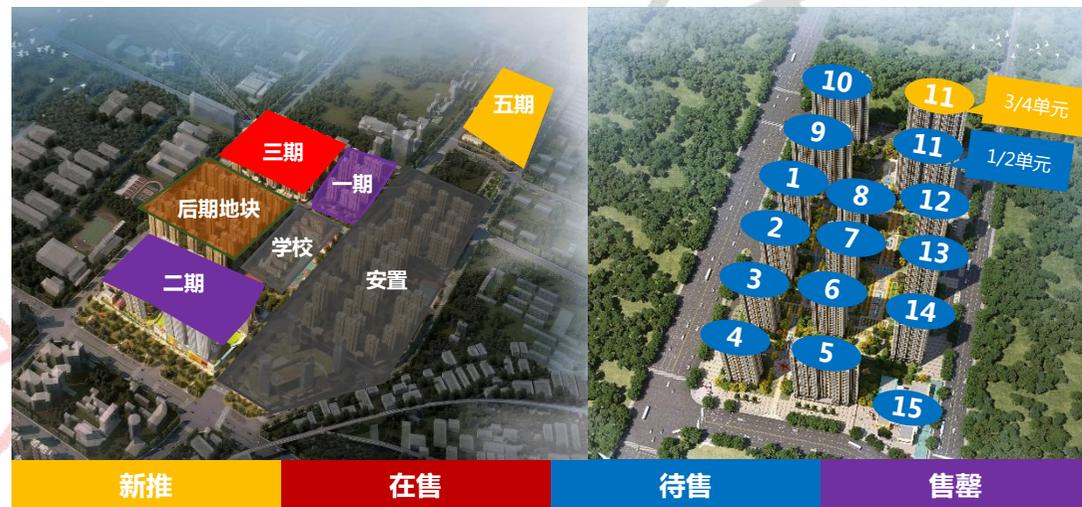


市场分析 | 开盘：谦祥世茂万华城-销售概况

4月24日加推五期珑府高层11#楼3/4单元，共计推出265套房源，截止当天去化173套，去化率65%

所属区域	高新区		所属板块	高新老城板块		
项目位置	郁香路东、水厂路北		开发公司	河南晟和祥实业有限公司 (谦祥)		
占地	110亩 (五期)	建面	29.41m ² (五期)	容积率	3.99	
营销团队	自销+同致行		解筹率	67%		
蓄客及到访	4月17日启动认筹，累计认筹数量为164组，当天到访约260组 (贝壳带客)					
成交价格	均价12000元/m ² (毛坯)					
竞品价格	东原阅城高层13300元/m ² (毛坯)，康桥山海云图高层12700元/m ² (毛坯)					
营销政策	认筹： 5000 认购： 2万 优惠： ①认筹优惠1%；②认购优惠3%；③按时签约优惠3000；④开盘优惠5%；⑤正常按揭优惠5% 分期： 首付10%，剩余2年分4次还清 分销： 贝壳，佣金2.5%，有跳点					
客户来源	主要为高新区地缘及主城区刚需外溢，年龄25-35岁居多					
预售证号	2021/4/20拿证：(2021)郑房预字第GX2021015号 11#，共计550套					

项目近期开盘	推出时间		2019-10-19	2019-11-30	2020-3-28	2020-8-22	2021-2-26	2021-4-24
	高层	推出楼栋	三期高层7/8#	三期高层6#	三期高层9#	三期高层2#	三期高层16#	五期高层11#3/4单元
		成交价格 (元/m ²)	高层毛坯14400元/m ²	高层毛坯14500元/m ²	高层毛坯13900元/m ²	高层毛坯14500元/m ²	高层毛坯13500元/m ²	高层毛坯12000元/m ²
成交套数/供应套数		200/572	20/136	40/136	13/136	9/120	173/265	



楼盘分析：

项目概况：项目为石佛城中村改造项目，总占地1500多亩，谦祥和世茂合作开发，谦祥操盘。项目2017年入市，目前一期已交付，二期售罄，在售三期万悦府和五期珑府，共规划了15栋高层，多为1D/2D2T4设计，户型涵盖69-115m²两房/三房，整体定位刚需。其中教育签约华师大附小附中（公立），高新万达商业已于2020年9月30日营业，自身配套较好，性价比高。

开盘点评：

本次开盘效果较好：

- 五期地块位于项目东北，位置较偏，临近回民公墓，价格较三期低1500-2000元/m²，规划产品为69-115m²两房/三房，定位刚需，客户置业门槛低，吸引刚需客户；
- 签约华中师范大学附小和附中（小学2022.9月招生），五期学校写进合同，且五期紧邻地铁9号线（规划中）石佛站约300米，后期教育配套完善，交通便利。

市场分析 | 开盘：谦祥世茂万华城-产品分析

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	
推售房源	高层	11#	4D (3/4单元)	2T5 (3单元) 2T4 (4单元)	32F (3单元) 33F (4单元)	2.9m	两室一厅一卫	70	11500	29	16	55%
							三室两厅一卫	87	12000	176	131	74%
							三室两厅一卫	96	12200	30	13	43%
							三室两厅两卫	104	12200	30	13	43%
	合计									265	173	65%

高层11#平层图 (3/4单元)



104m² 三室两厅两卫

87m² 三室两厅一卫

96m² 三室两厅一卫

87m² 三室两厅一卫

87m² 三室两厅一卫

70m² 两室一厅一卫

本周大郑州3个项目平推，共推出167套，去化45套，去化率27%

住宅项目推售情况

序号	区域	板块	活动时间	项目名称	推售产品	推出房源	装修情况	推售面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
1	郑东新区	龙湖北板块	4月22日	中海云鼎湖居	小高层	13#东边户、20#楼西边户	精装	127/149	127 : 29000 149 : 31000	32	28	88%	1.项目地处被龙湖北岸，未来发展潜力较大； 2.本次推出产品127/149m ² 相较竞品置业门槛低，周边无同类型面积段在售，竞争压力小。
2	金水区	花园北路	4月24日	保利海德公园	小高层	5#东侧两户	精装	92/145	19200-19700	36	7	19%	1、项目为刘庄、杓袁、柳林大型城改项目，现阶段公共交通及生活配套较为欠缺，且地块临近连霍高速，易受噪音影响，客户信心不足 2、此次平推无蓄客，且无分销带客，客户量不足。
3	新郑	南龙湖	4月24日	正商兰庭华府	高层	二期12#东单元	毛坯	98/120	10000	99	10	10%	1.12#楼位置好，户型优，客户比较认可； 2.价格上涨且分期政策有利息，客户抗性较大； 3.周边竞争激烈，客户存在分流
平推合计									—	167	45	27%	—

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>