

# 【2021年第17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 假期监控
- PART 03 市场分析



## 1、武汉全程监管新房销售：最多分5次开盘，禁止任何方式拆分房款（2021.4.27）



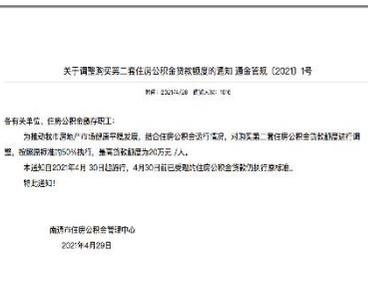
- 4月27日，武汉市住房保障和房屋管理局发布《关于进一步加强新建商品房销售全过程监管的通知》，通过完善和加强新建商品房销售全过程监管制度措施，进一步规范市场主体经营行为，激发市场主体活力，维护市场良好秩序，促进房地产市场平稳健康发展。
- 《通知》提出，申请预售许可的新建商品房项目，**原则上新建商品房项目主体结构施工进度十五层及以下建筑达到1/2，十五层以上建筑达到1/3且不少于七层可申报商品房预售许可。**此外，申报规模根据《建设工程规划许可证》批准总建筑面积可分次申报，**20万平方米以下的不超过3次，20万平方米及以上的不超过5次。**
- 商品房预售提高了门槛，必然影响房企快周转的速度。另外，对于企业分批上市多次开盘，刺激市场的行为，也进行了限制。

## 2、东莞出台新房限价细则：按成本定价，一年涨幅不得超过3%（2021.4.29）



- 4月29日，广东省东莞市住建局发布《关于进一步加强新建商品住房销售价格指导的通知（东建房〔2021〕4号）》，其中提出**新房备案价上调空间控制在5%以内**，而未售出的新建商品住房上调销售价格的间隔时间，由**取得预售许可证(现售备案证书)后半年延长至一年，涨幅不超过3%(含本数)**。下调销售价格的间隔时间维持半年不变，降幅不限。
- 第二批项目价格涨幅最多是第一批基础上5%的规定，有助于抑制房企随意申报价格、无序上涨的做法。而一年涨幅不得超过3%的做法可以房企频频申请调价的冲动，类似频率减少也使得调价的空间减少，进而倒逼房企主动按既有价格销售。

## 3、南通二套房公积金贷款额度减半，每人最高贷款额度20万元（2021.4.29）



- 4月29日，江苏省南通市住房公积金管理中心发布《关于调整购买第二套住房公积金贷款额度的通知》，《通知》提到，为推动南通市房地产市场健康平稳发展，结合住房公积金运行情况，**对购买第二套住房公积金贷款额度进行调整，按照原标准的50%执行，最高贷款额度为20万元/人。**
- 南通楼市在去年以来也热度不减。南通西站通车、上海第三机场确认落户南通等利好激发出南通楼市潜力。今年4月，住房和城乡建设部副部长倪虹曾约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等5个城市政府负责人，其中南通被列入房地产市场监测重点城市名单。南通过去的政策：根据缴存资金规模的大小，公积金贷款额度不一，但最高可以贷到40万。而现在贷款额度最高仅为20万，南通收紧住房公积金贷款政策符合预期。

## 4、嘉兴再出6条新政：严格商品住房限购、热门楼盘推行公证摇号（2021.4.29）

### 嘉兴市住房和城乡建设局

#### 嘉兴市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展有关事项的通知

各县（市、区）建设局，各有关单位：  
为进一步落实房地产市场调控城市主体责任，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，促进我市房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就有关事项通知如下：

- 4月29日，浙江省嘉兴市住房和城乡建设局官网发布《关于进一步促进嘉兴市房地产市场平稳健康发展有关事项的通知》，《通知》明确进一步收紧限购政策，本市户籍居民家庭也被限购；同时明确推行“公证摇号”，完善住房销售方式。
- 自2021年4月29日零时起，**暂停向在全市范围内拥有3套及以上住房（拆迁安置房除外）的本市户籍居民家庭出售市区范围内商品住房（含新建商品住房和二手住房）**。此外，《通知》明确，推行“公证摇号”，完善住房销售方式。对市区范围新出让土地的新建商品住房项目（包括商品住房预售和现售），**意向购房人数大于开盘销售房源数的，开盘销售全部采取公证摇号排序选房的销售方式。**

## 5、中共中央政治局会议首提“防止以学区房名义炒作房价”（2021.4.30）



- 4月30日中共中央政治局在京召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作；听取第三次全国国土调查主要情况汇报；审议《中国共产党组织工作条例》。会议强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。
- 这次政治局会议对于房地产的表态主要包括三个方面：**一是继续强调“房住不炒”；二是增加保障性租赁住房和共有产权住房供给；三是防止以学区房等名义炒作房价。**“防止以学区房名义炒作房价”首次在政治局会议中被提出。对于学区房炒作房价的现象，此次上升到中央的地位，充分说明此类问题的严峻性，也说明后续解决房价问题方面，会重点研究学区房的问题。

## 1、郑州四环快速路全线通车，“两横两纵两环”形成（2021.4.30）



- 市城乡建设局消息：目前四环线及大河路快速化工程全线已基本完工，南四环机场高速高架主线也已具备通车条件，4月30日进行试通车。这标志着四环线及大河路快速化工程全线完整闭合，至此，郑州市主城区“两横两纵两环”快速路网系统全部形成。
- 四环线及大河路快速化工程由东四环、南四环、西四环及大河路组成闭合环线，工程全线长93.3公里。其中，高架快速路65.2公里、地面快速路28.1公里。此前四环高架主线已于去年6月底试通车，当时南四环金岱路至经南八路段因开工时间较晚，且与高速公路、铁路等交叉，暂不具备开通条件。随着工程不断向前推进，目前该工程高架主线全面通车。

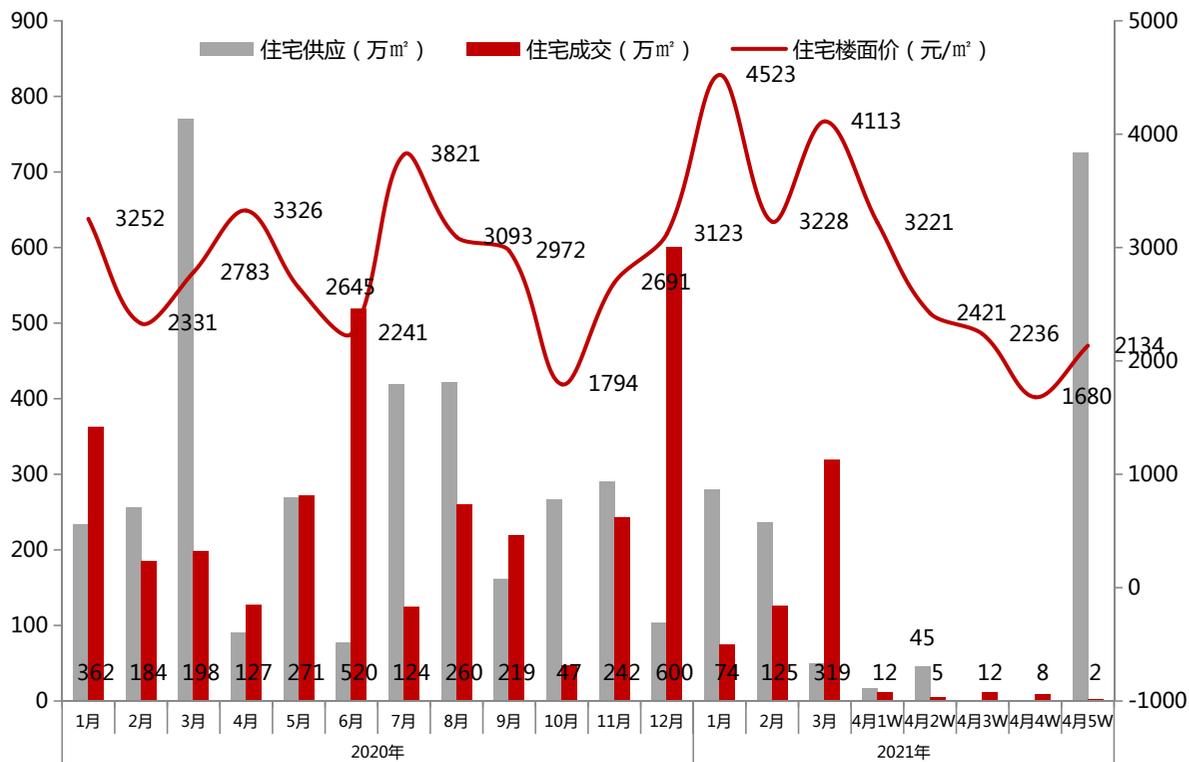
## 2、5月1日起，河南省住建厅向郑洛航空港下放12项权限（2021.4.30）



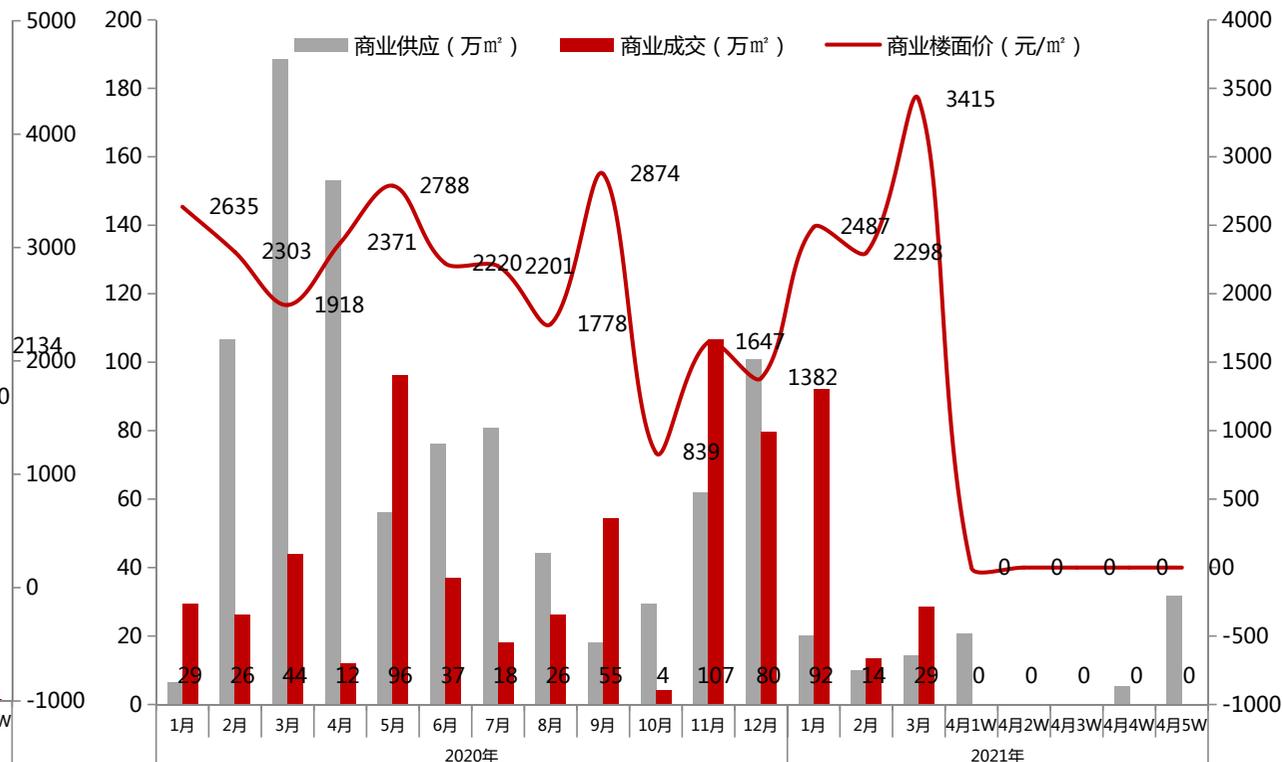
- 自5月1日起，省住房和城乡建设厅向郑州市、洛阳市和郑州航空港经济综合实验区住房城乡建设主管部门下放12项省级经济社会管理权限，包括行政许可6项、行政确认4项、其他职权2项，下放方式为委托或授权。这是河南省住房和城乡建设厅贯彻落实省委、省政府重大决策部署，持续深化放管服改革，助推经济社会高质量发展的又一重大惠民举措。
- 此次下放的12项省级权限为：超限高层建筑工程抗震设防审批，建筑施工企业安全生产许可证核发，房地产估价机构备案，二级房地产开发企业资质认定，建筑业、勘察设计和工程监理企业资质审核/批，乙级工程造价咨询单位资质认定，建设工程质量检测机构资质审批，施工图审查机构认定，建筑施工特种作业人员资格认定，建筑施工企业主要负责人、项目负责人、专职安全生产管理人员安全生产考核合格认定，二级建造师执业资格注册，特殊建设工程特殊消防设计专家评审。

本周大郑州供应土地52宗，其中商业地2宗，总计建面757.59万m<sup>2</sup>；成交1宗土地，位于登封市

2020年1月-2021年4月5周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年4月5周大郑州商业用地供求走势



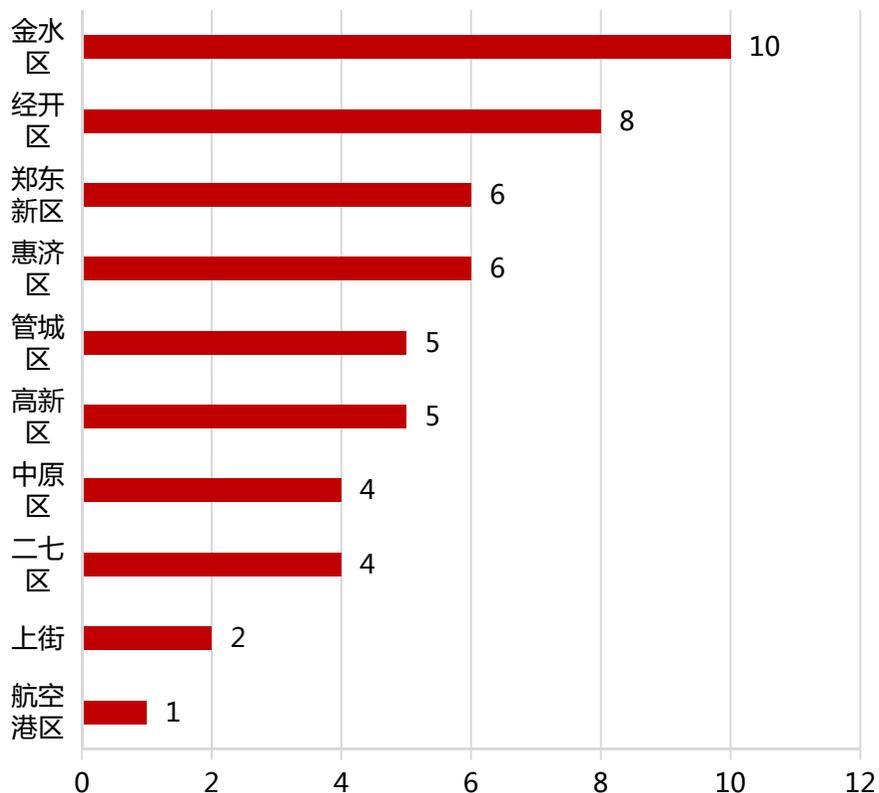
数据来源：公共资源交易中心；

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、巩义市、登封市）

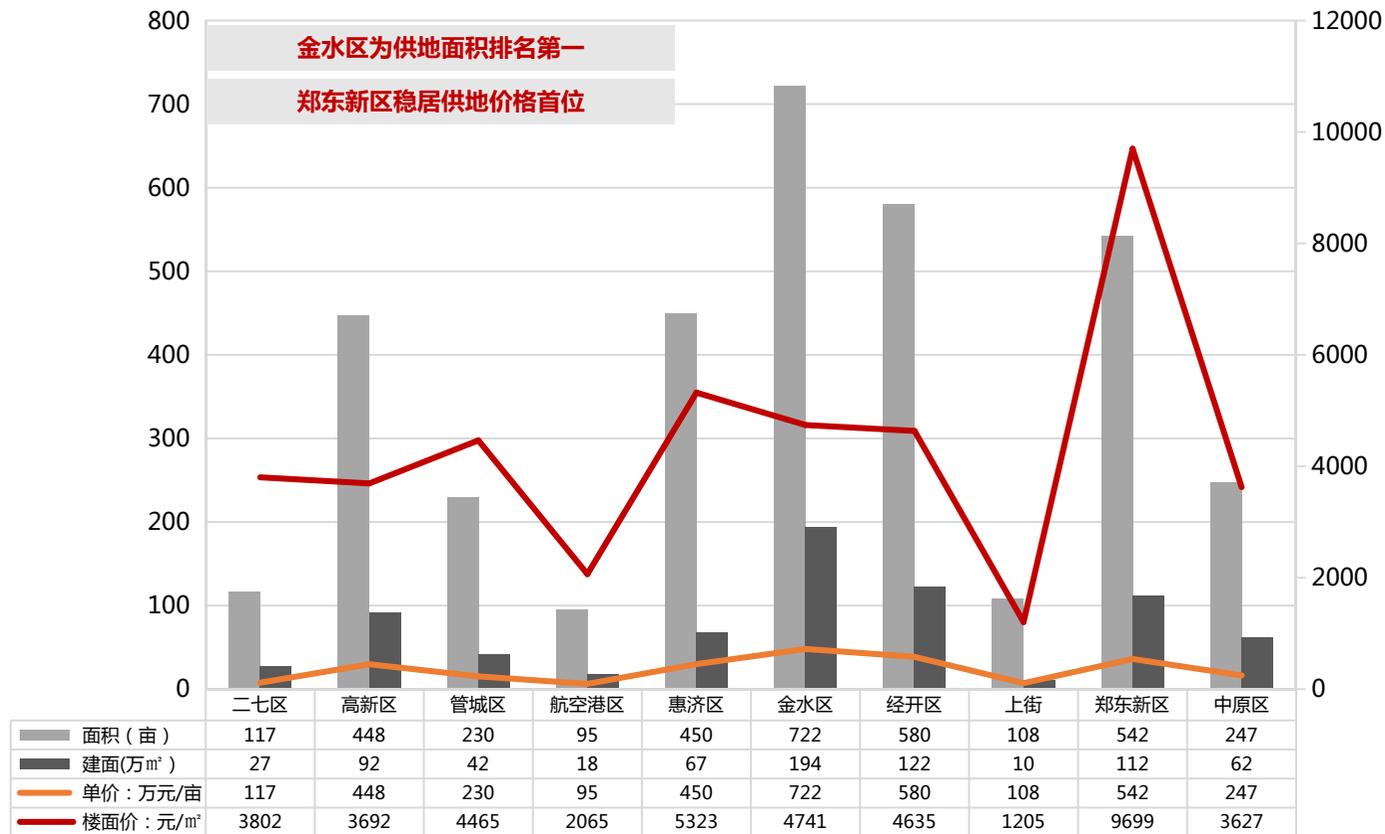
# 市场分析 | 土地汇总：2021年大郑州首批集中供地3496亩

本周大郑州首次集中供地，**共计51宗，金水、经开为主要供地区域**。整体以城改勾地及产业定向勾地为主，净地仅分布北龙湖和经开老城，条件新增毛坯指导限价以及精装标准限价，竞拍规则启用21年新规：竞配建、摇号确定竞选人等方式

本周大郑州各区域集中供地宗数



本周大郑州各区域集中供地面积及价格

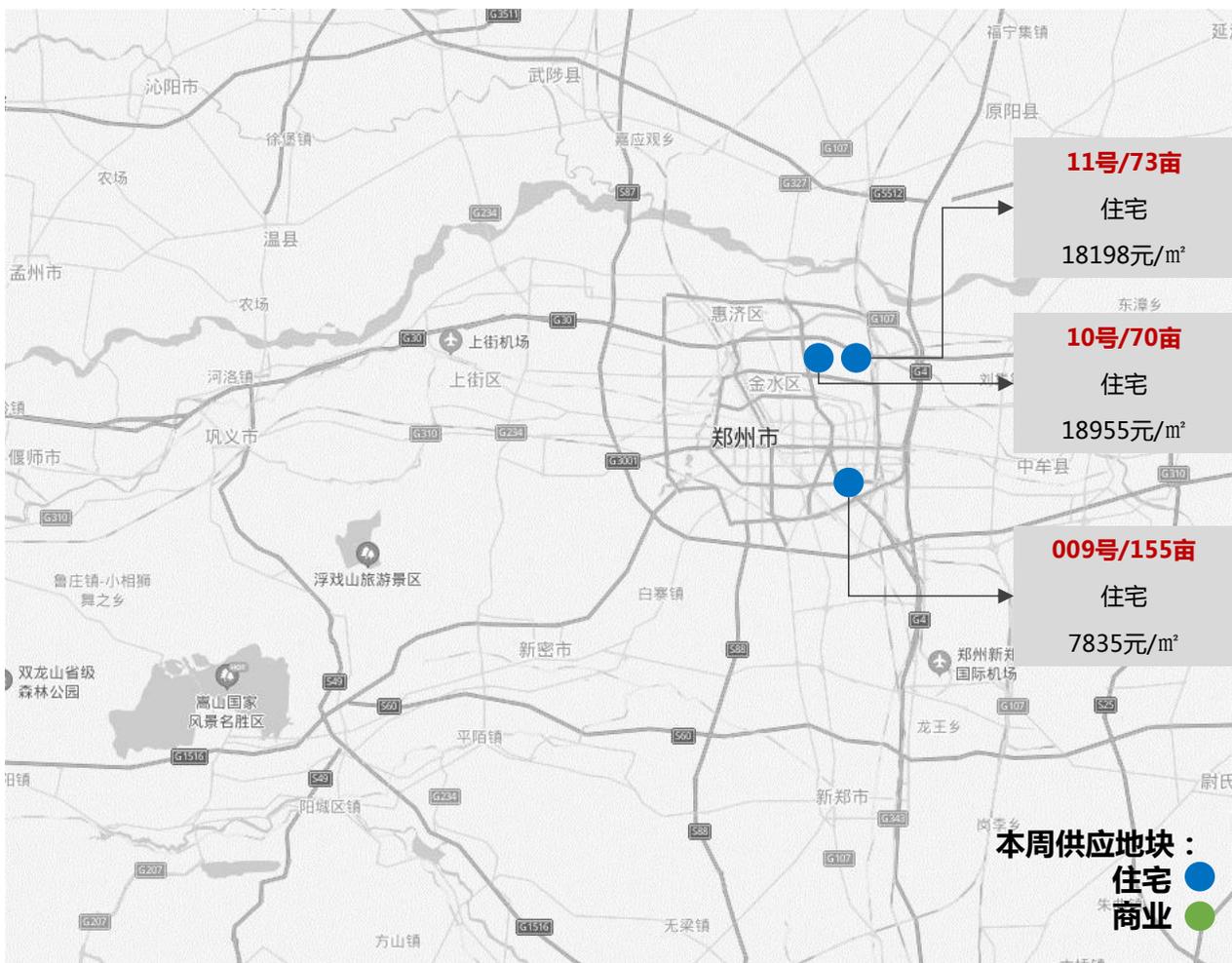


数据来源：公共资源交易中心；

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）

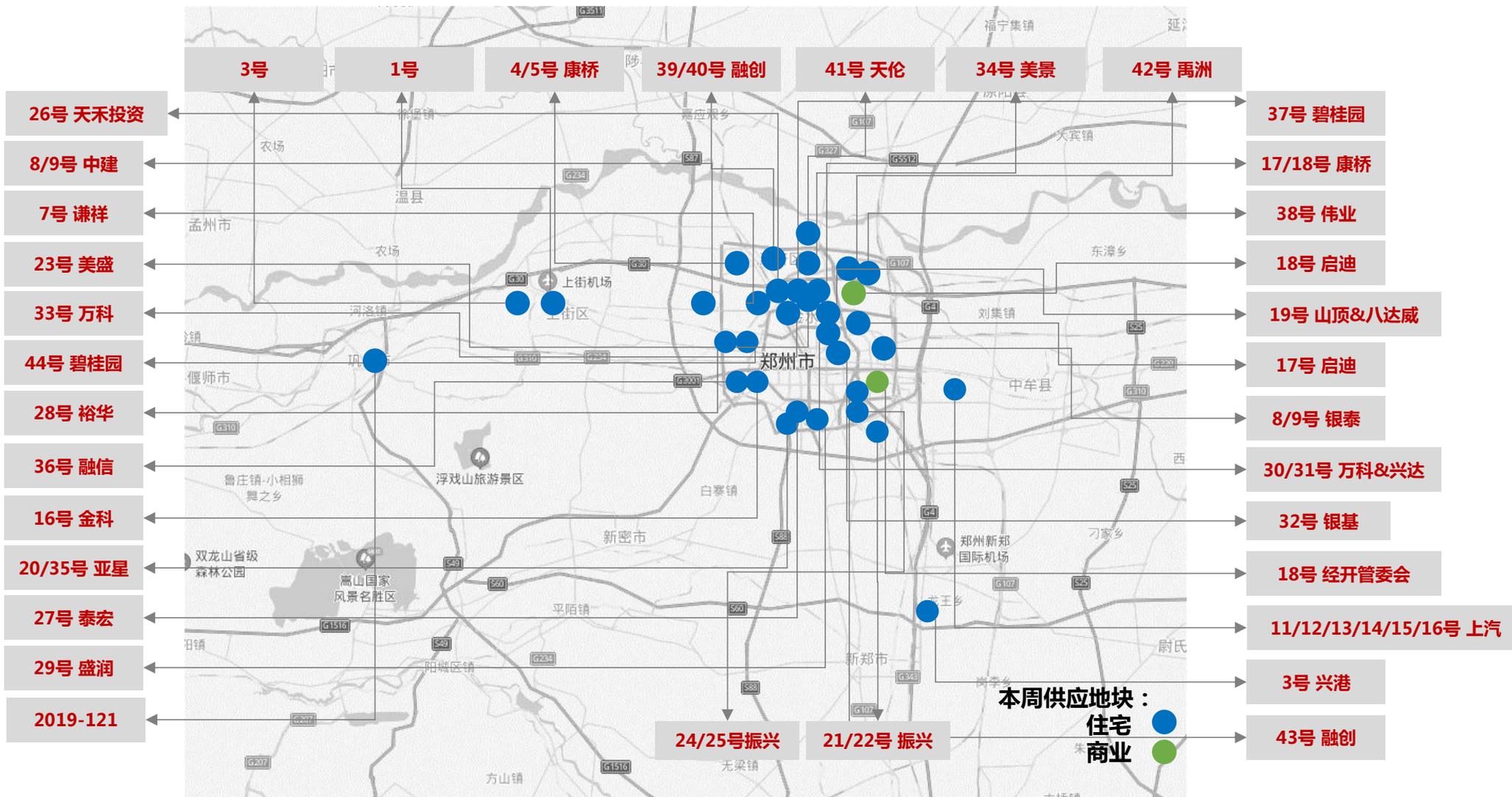
# 市场分析 | 净地供应：北龙湖净地“竞配建”公租房

供应住宅净地3宗，位于经开区1宗，起始楼面价7835元/m<sup>2</sup>、郑东新区2宗，起始楼面价18955、18198元/m<sup>2</sup>，共计298亩



地块编号	郑政经开出[2021]009号(网)	郑政东出[2021]10号(网)	郑政东出[2021]11号(网)
竞拍日期	2021/6/3	2021/6/3	2021/6/3
位置	经开第五大街以西、南三环以北、经开第四大街以东、经南六路以南	国基路北、龙湖中环西路东	龙湖内环北路北、龙沅路路西
行政区域	经开区	郑东新区	郑东新区
用途	住宅	住宅	住宅
房企	公开地	公开地	公开地
使用权面积(m <sup>2</sup> )	103599	46550	48488
使用权面积(亩)	155	70	73
容积率	3	1.7	1.7
总建面(万m <sup>2</sup> )	31.08	4.65	4.85
起始价(万元)	243497	150000	150000
起始单价(万元/亩)	1567	2148	2062
起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )	7835	18955	18198
竞买保证金(万元)	121750	75000	75000
竞拍规则	成品房交付，采用装配式	熔断后采用摇号的方式	熔断后采用摇号的方式
最高限价(元/m <sup>2</sup> )	毛坯价≤20114，装修标准≤2500	毛坯价≤37300，装修标准≤5600	毛坯价≤37300，装修标准≤5600

## 本周大郑州土地供应分布图



## 本周大郑州土地供应信息（市内八区）

区域	地块编号	位置	用途	是否安置	房企	面积(亩)	容积率	总建面(万㎡)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/㎡)	竞买保证金(万元)	限价
金水区	郑政出〔2021〕30号(网)	红专路北、经二路西	住宅兼容商业	安开混合	万科&兴达	36	4.9	11.75	63232	1758	5381	31616	/
	郑政出〔2021〕31号(网)	红专路北、经二路东	住宅兼容商业	安开混合	万科&兴达	41	5.2	14.21	74433	1815	5237	37217	/
	郑政出〔2021〕32号(网)	纬四路南、未来路西	住宅兼容商业	商品房	银基	37	5.2	12.85	67671	1826	5267	33836	/
	郑政出〔2021〕37号(网)	国基路北、柳林西路东	住宅兼容商业	安开混合	碧桂园	84	5.2	29.17	121936	1449	4180	60968	/
	郑政出〔2021〕38号(网)	慧城大道(金城大道)南、通雅路(新庄东路)西	住宅	商品房	伟业	83	2.5	13.84	73874	890	5339	36937	/
	郑政出〔2021〕42号(网)	新城北路南、龙津路(迎宾东路)东	住宅	商品房	禹洲	147	2.5	24.44	130247	888	5329	65124	/
	郑政出〔2021〕17号(网)	魏河南路南、柳林西路西	住宅	商品房	康桥	113	4.2	31.65	125623	1111	3969	62812	/
	郑政出〔2021〕18号(网)	魏河南路南、高皇北路西	住宅	安开混合	康桥	38	4.2	10.51	41562	1107	3953	20781	/
	郑政出〔2021〕19号(网)	东风路南、经二路东	住宅兼商业	安开混合	山顶&八达威	118	5	39.37	191663	1623	4868	95832	/
郑政出〔2021〕23号(网)	黄埔路北、洛阳路东	住宅	商品房	美盛	25	3.5	5.86	27820	1108	4749	13910	/	
经开区	郑政经开出〔2021〕009号(网)	经开第五大街以西、南三环以北、经开第四大街以东、经南六路以南	住宅	商品房	净地	155	3	31.08	243497	1567	7835	121750	毛坯≤20114, 装修标准≤2500
	郑政经开出〔2021〕011号(网)	经开第二十七大街以西、经南四路以南	住宅	商品房	上汽	47	3	9.38	32834	700	3502	16417	毛坯≤11000, 装修标准≤2200
	郑政经开出〔2021〕012号(网)	经开第二十六大街以西、经南四路以南	住宅	商品房	上汽	59	3	11.75	41195	701	3505	20598	毛坯≤11000, 装修标准≤2200
	郑政经开出〔2021〕013号(网)	经开第二十六大街以西、经南四路以北	住宅	商品房	上汽	102	3.5	23.75	74174	729	3123	37087	毛坯≤10800, 装修标准≤2160
	郑政经开出〔2021〕014号(网)	经开第二十七大街以西、经南四路以北	住宅	商品房	上汽	62	3	12.34	43265	701	3506	21633	毛坯≤11000, 装修标准≤2200
	郑政经开出〔2021〕015号(网)	经开第二十七大街以东、经南四路以北	住宅	商品房	上汽	50	3	9.95	34885	701	3506	17443	毛坯≤11000, 装修标准≤2200
	郑政经开出〔2021〕016号(网)	经开第二十七大街以东、经南三路以南	住宅	商品房	上汽	60	3	11.95	41877	701	3505	20939	毛坯≤11000, 装修标准≤2200
	郑政经开出〔2021〕018号(网)	广场南路以南、经开第八大街以东、经开第九大街以西、经南二路以北	商务兼商业	商品房	经开区管委会	46	4	12.23	55673	1214	4553	55673	/
郑东新区	郑政东出〔2020〕17号(网)	龙湖内环西路东、龙湖内环南路北	住宅	商品房	启迪	92	1.7	10.43	346800	1663	11615	173400	毛坯≤37300, 装修标准≤5600
	郑政东出〔2021〕7号(网)	龙津路东、龙湖中环北路南	商务兼商业	商品房	启迪	117	2.5	19.43					毛坯≤37300, 装修标准≤5600
	郑政东出〔2021〕8号(网)	金水东路南、东风南路西	商务兼住宅	商品房	银泰	103	5.5	37.68	436000	2286	6236	218000	毛坯≤25000, 装修标准≤5000
	郑政东出〔2021〕9号(网)	东风南路西、七里河北路北	商务兼住宅	商品房	银泰	88	5.5	32.25					毛坯≤25000, 装修标准≤5000
	郑政东出〔2021〕10号(网)	国基路北、龙湖中环西路东	住宅	商品房	净地	70	1.7	7.91	150000	2148	18955	75000	毛坯≤37300, 装修标准≤5600
	郑政东出〔2021〕11号(网)	龙湖内环北路北、龙运路西	住宅	商品房	净地	73	1.7	8.24	150000	2062	18198	75000	毛坯≤37300, 装修标准≤5600

## 本周大郑州土地供应信息 (市内八区)

区域	地块编号	位置	用途	是否安置	房企	面积(亩)	容积率	总建面(万㎡)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/㎡)	竞买保证金(万元)	限价
惠济区	郑政出〔2021〕33号(网)	兴隆铺路北、铁东路东	住宅兼容商业	商品房	万科	23	4	6.22	25814	1107	4153	12907	/
	郑政出〔2021〕34号(网)	大河路南、桂圆北街西	住宅	安开混合	美景	80	1.5	7.95	60491	761	7607	30246	/
	郑政出〔2021〕39号(网)	金光路(新兴街)南、胖庄西路西	住宅	安置	融创	94	1.8	11.34	70191	743	6191	35096	/
	郑政出〔2021〕40号(网)	金光路(新兴街)南、天山路西	住宅	商品房	融创	152	1.9	19.23	113786	749	5917	56893	/
	郑政出〔2021〕41号(网)	金山路北、文化路西	住宅	商品房	天伦	69	3	13.77	55740	810	4049	27870	/
	郑政出〔2021〕26号(网)	三全路南、流云路东	住宅	商品房	天河投资	32	4.2	8.85	32476	1028	3670	16238	/
管城区	郑政出〔2021〕43号(网)	十八里河路南、玉山路西	住宅	商品房	融创	76	3	15.13	64189	849	4243	32095	/
	郑政出〔2021〕21号(网)	希望路北、建文路西	住宅	商品房	振兴	31	3	6.21	24445	787	3935	12223	/
	郑政出〔2021〕22号(网)	希望路北、祥和路西	住宅	商品房	振兴	31	3	6.12	24066	787	3935	12033	/
	郑政出〔2021〕24号(网)	金岱路东、姚庄南路南	住宅	商品房	振兴	33	3.8	8.38	29156	881	3478	14578	/
	郑政出〔2021〕25号(网)	南台路西、太白路北	住宅	商品房	振兴	60	1.5	5.97	44810	751	7512	22405	/
高新区	郑政高出〔2021〕4号(网)	雪松路东、落樱街(现银桂街)北	住宅	商品房	康桥	55	2.5	9.18	39105	710	4260	19553	/
	郑政高出〔2021〕5号(网)	雪松路东、金桂街南	住宅	商品房	康桥	75	2.5	12.49	53102	709	4251	26551	/
	郑政高出〔2021〕7号(网)	郁香路西、欢河路南	住宅	商品房	谦详	83	3.5	19.29	72900	882	3779	36450	/
	郑政高出〔2021〕8号(网)	红松路西、金盖街北、雀梅街南、川杨路东	住宅兼容商业	安置	中建	70	3.6	16.83	53455	762	3176	26728	/
	郑政高出〔2021〕9号(网)	绿梅街南、金柏路东、雪梅街北、红杉路西	住宅兼容商业	安置	中建	165	3.1	34.08	120670	732	3541	60335	/
中原区	郑政出〔2021〕36号(网)	皓月路北、庄文路西	住宅兼容商业	商品房	融信	92	3.6	22.10	77014	836	3485	38507	/
	郑政出〔2021〕44号(网)	齐达路(樊楼路)南、大庄街(支五路)西	住宅	安置	碧桂园	67	4.2	18.73	68154	1019	3638	34077	/
	郑政出〔2021〕16号(网)	淮河西路南、汇龙路西	住宅	商品房	金科	55	3.5	12.73	47447	869	3726	23724	/
	郑政出〔2021〕28号(网)	北岗路北、站前大道东	住宅	商品房	裕华	33	3.65	8.12	31098	932	3832	15549	/
二七区	郑政出〔2021〕35号(网)	郑西铁路客运专线南、嵩山南路东	住宅	商品房	亚星	17	3.5	4.05	15496	893	3828	7748	/
	郑政出〔2021〕20号(网)	迎福街南、安泰路西	住宅	安开混合	亚星	36	3.5	8.48	31597	869	3726	15799	/
	郑政出〔2021〕27号(网)	金沙江路(杏贾路)北、尧山路(杏园路)东	住宅	商品房	泰宏	18	3.5	4.17	15880	889	3810	7940	/
	郑政出〔2021〕29号(网)	碧水路(炫月路)北、灵山路(望桥路)西	住宅兼容商业	安开混合	盛润	45	3.5	10.56	40655	898	3850	20328	/

## 本周大郑州土地供应信息 (近远郊)

区域	地块编号	位置	用途	是否安置	房企	面积(亩)	容积率	总建面(万㎡)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/㎡)	竞买保证金(万元)	限价
上街	郑上出〔2021〕01号(网)	孟津路西侧、许昌路北侧	住宅兼容商业	商品房	/	8	4.5	2.44	2276	280	933	1138	
上街	郑上出〔2021〕03号(网)	规划二路东侧、昆仑路西侧	住宅	商品房	/	100	1.2	7.98	10275	103	1288	5138	
航空港区	郑港出〔2021〕3号(网)	新港大道以西、舜英路以南	住宅	安置房	兴港	95	2.9	18.35	37906	399	2065	37906	
巩义市	2019-121	青龙山路西、仲鲁路绿线南	住宅	商品房	/	93	1.8	11.13	28385	306	2550	28385	
市区+郊县合计						3634	/	761.9	3858840	1063	5094	/	

# 市场分析 | 本周成交：登封市正商中岳城添后期地

本周大郑州成交1宗住宅地，为登封市正商中岳城后期地，共计18亩，成交楼面价2134元/m<sup>2</sup>



地块编号	登政出〔2020〕39号（网）
竞拍日期	2021/4/28
位置	登封市少林大道与卢鸿路交叉口西南
行政区域	登封市
用途	住宅
房企	正商
项目名称	正商中岳城
使用权面积(m <sup>2</sup> )	12185.04
使用权面积(亩)	18
容积率	1.8
总建面(万m <sup>2</sup> )	2.19
成交价(万元)	4680
成交单价(万元/亩)	256
成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	2134
溢价率	0%

本周中牟县、新郑市各终止1宗土地，共计100亩；预计下周新密市竞拍2宗住宅地、1宗商业用地，共计159亩

## 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m²)	容积率	
2021/4/29	牟政出【2020】91号(网)	中牟汽车产业集聚区，文通路东、正中大道北、文庵街西、德阳路南	中牟县	商业	商品房	23	12.28	8.0	终止
2021/4/30	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	终止
						<b>100</b>	<b>22.59</b>		

## 2021年5月1周(5.3-5.9)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	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	<b>3</b>	/	/	/

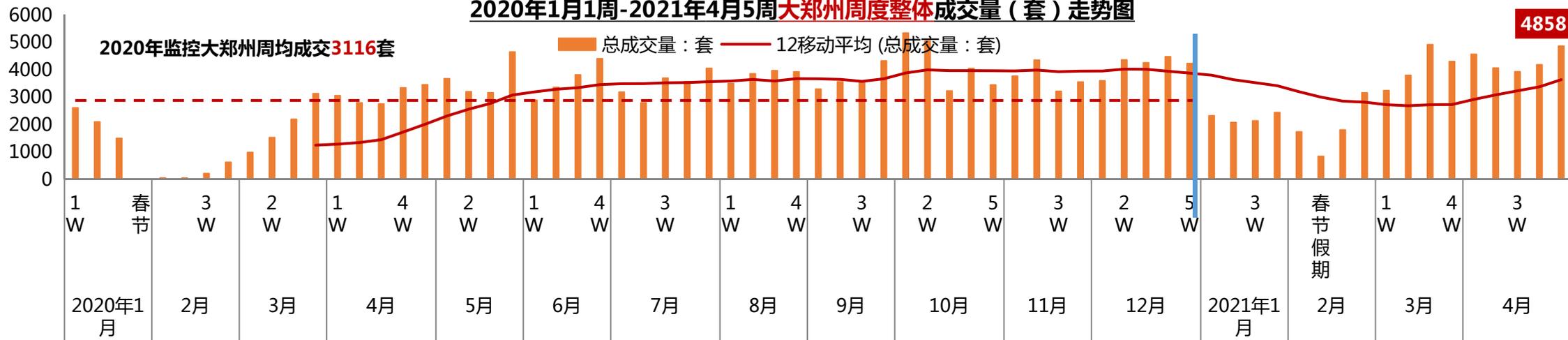
数据来源：公共资源交易中心；

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5周在售项目**316个**，成交**4858套**，同比+41%，环比+16%  
单盘周均来访**同比-2%**，**环比+16%**，单盘周均成交量**同比+28%**，**环比+19%**

### 2020年1月1周-2021年4月5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5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；

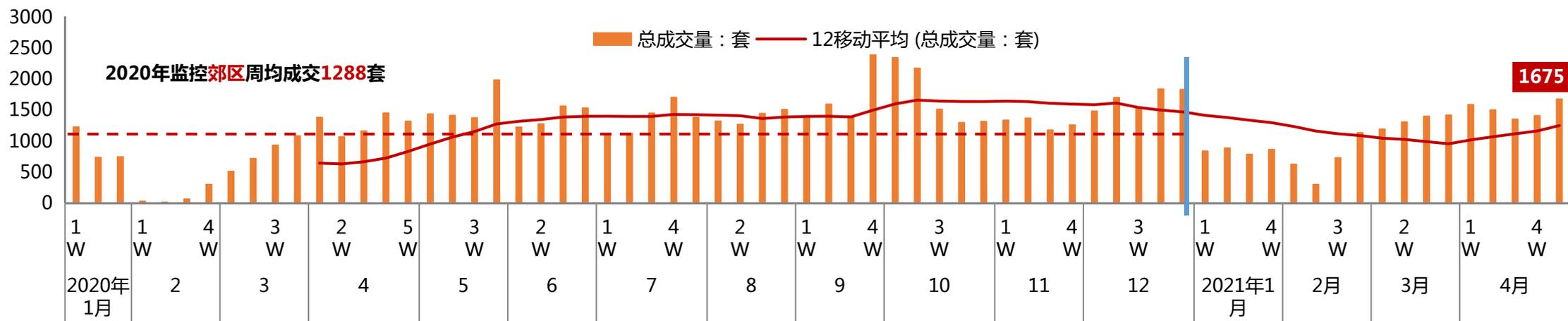
数据范围：4月5周大郑州实际监控到项目316个，共计来访47826次，其中单盘平均来访151次；监控到住宅在售项目291个，共计成交4858套，单盘平均成交17套；其中尾盘项目9个，全新待售项目5个

**4月5周市区成交3183套，环比+15%；近郊成交1675套，环比+19%**

2020年1月1周-2021年4月5周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年4月5周近郊周度整体成交量（套）走势图



**住宅销售TOP10共计销售1116套，环比-11%；住宅销售TOP20共计销售1701套，环比-3%**

★ 4月5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	大正水晶森林	高新区	268	高层	13000	2.53
2	瀚宇天悦城	金水区	141	高层	20100	1.55
3	谦祥世茂万华城	高新区	112	高层	三期13500，五期12000	1.23
4	美盛教育港湾	金水区	110	高层	19000	1.21
5	瀚海航城	航空港区	106	高层	7300-7400	1.17
6	汇泉东悦城	郑东新区	105	高层	10700	1.16
7	康桥未来公元	管城区	89	高层	精装高层14000-14800	0.98
8	和昌水岸花城	惠济区	82	高层、叠拼	高层12200 叠拼15000-22000	0.90
9	佳源名门橙邦	二七区	76	高层	13500-14500	0.84
10	朗悦公园府	高新区	65	高层	15700	0.72

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	碧桂园名门时代城	管城区	63	高层	精装12800-13000	0.69
12	保利和光屿湖	高新区	61	高层、洋房	精装高层13300；精装洋房首层21500，标准层15000，顶层18500	0.67
13	碧桂园西湖	高新区	60	高层	精装14300，毛坯13000-14000	0.66
14	信保春风十里	经开区	60	高层	精装16000	0.66
15	华发峰景湾	经开区	60	高层	精装16300	0.66
16	中原华侨城	中原区	60	高层、洋房	高层12000-12500；洋房标准层15500	0.66
17	康桥香麓湾	金水区	56	小高	精装小高19500	0.62
18	汇泉景悦城	中原区	56	高层	14100	0.62
19	融创城	管城区	55	高层、洋房	精装高层14800-15800；精装洋房17500-24000	0.61
20	恒大未来之光	航空港区	54	高层	精装8500	0.59

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 | 五一假期市场成交量较20年有所提升

21年五一假期单盘来访量不及去年（疫情稳定后客户看房积极性高）但单盘成交量以及转化率高于去年同期（客户决策周期缩短），分区来看，市区高新、管城、中原表现较为抢眼，假期期间单盘成交量在39-49套之间

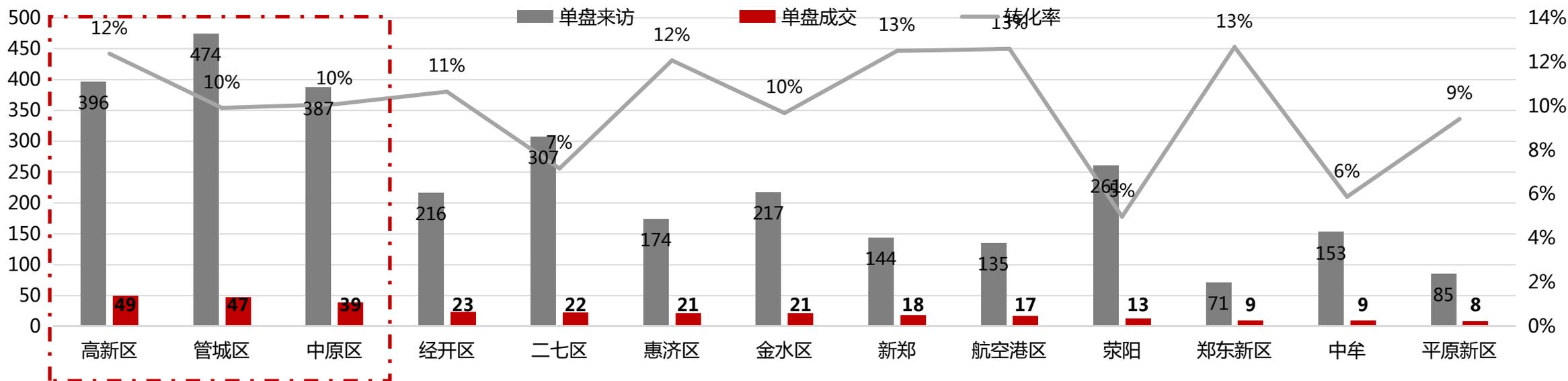
2019-2021年五一所在周期大郑州监控项目单盘来访及认购数据对比



2019-2021年五一假期期间大郑州典型项目单盘市场来访及认购数据对比



2021年五一假期期间（5.1-5.5）郑州各区域单盘来访、成交、转化率情况



历年五一所在周期：2019年为4.29-5.5（5月1周），2020年为4.27-5.3（4月5周），2021年为4.26-5.2（4月5周）；历年五一假期期间：2019年为5.1-5.3，2020年为5.1-5.5，2021年为5.1-5.5；数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

# 市场分析 | 五一假期典型项目营销动作

五一假期项目多以节日额外优惠、推部分特价房源来带动客户成交意愿，市区项目释放优惠积极性优于近郊

区域	项目名称	在售房源	五一营销动作	正常价位 (元/m²)	价格异动
二七区	佳源名门橙邦	高层71-132m²	五一抢房节	毛坯13500-14500	总房款减6000-10000，并推出26套特价房源
二七区	亚星盛世	高层78-126m²	每日3套特价房	毛坯13500	每日3套特价房，均价约13000元/m²，降幅500元/m²，并释放5月6日起在售房源上涨200元/m²
二七区	郑州华侨城	高层95-143m²	五一购房季	毛坯13500-13800	五一推出30套特价房，降幅600-800元/m²，并释放5.5日后全线上涨1%
管城区	绿地花语城	高层99-126m² 洋房141m²	推出特价房	精装12900-13600	高层推出50套特价房，价格12400-12700元/m²
管城区	康桥未来公元	高层89-130m²	5.1助燃计划	三期精装14000-14800	5.1三期首开，当天1元买1m²
管城区	碧桂园时代城	高层89-115m²	五一购房节	精装11800-13700	时代城五一推出购房节活动，每日2套特价房源
中原区	汇泉景悦城	高层67-118m²	五一钜惠五重好礼	毛坯14100	贝壳渠道减100元/m²，五一假期额外优惠1%，51套特价房
中原区	融侨悦城	高层75-121m² 洋房138m²	五一超燃GO房节	毛坯高层11500 毛坯洋房12500	五一期间高层特价房10XXX起，洋房12XXX起，6万购车位
中原区	汇泉西悦城	高层68-110m²	五一钜惠活动	毛坯11500	特殊楼层10600元/m²，经纪人专属30套特价房，每平直减400元
金水区	美盛教育港湾	高层82-142m²	五一9折购	毛坯19000	五一期间推出“五一9折购”活动（按揭9折，分期91折）
金水区	天伦城	高层120-150m²	五一感恩回馈	精装18500-23000	五一期间购房总房款立减10万
高新区	碧桂园西湖	高层89-143m²	5.5元抵5万元	毛坯12800-14000	五一特定房源立减11888元
高新区	恒大城	高层84-133m²	恒大购房85折	精装14000-14500	购房85折，限时享黄金周9折，成交赠“海花岛畅玩卡”

区域	项目名称	在售房源	五一营销动作	正常价位 (元/m²)	价格异动
高新区	美的翰悦府	高层89-132m²	五一特价房	精装12300-13200	五一推出10套一口价特价房，成交均价11800元/m²
惠济区	绿都青云叙	高层95-130m²	王牌直播间豪礼	精装高层15000 精装洋房19000	5.1元最高抵51000元购房金、1元买1m²，特价房源额外优惠1%
惠济区	中海湖滨世家	高层109-128m²	中海欢乐购	精装14300-14400	五一期间购房立减5万元，赠送车位抵用券，赠送物业费
经开区	保利金茂时光悦	高层70-128m²	品质好房五一特惠	精装10500	推出10套特价房（5套特价房一口价9500，5套97折）
经开区	信保春风十里	高层85-150m²	五一特惠	精装16500	30套特价房，价格精装15000-15200元/m²
经开区	星联樾棠	高层75-125m²	五一特惠购房节	精装9500	五一期间3#额外优惠1%，价格在9300元/m²左右
郑东新区	东润城	高层86-112m²	嗨购好房节	精装11500-12000	成交享6重好礼，送2万元车位抵用券
荥阳市	新城郡望府	高层94-120m² 洋房124-140m²	价格上调	毛坯高层8000 毛坯洋房10000	五一全面涨价2%（约上涨200元/m²）
荥阳市	恒大养生谷	小高层75-151m²	狂欢购房节	精装7300-7800	85折特惠+额外91折
新郑市	正弘新城	高层98-151m²	五一购房节	毛坯高层7000-8000	五一期间推出5套特价房
新郑南龙湖	万科星图	高层89-120m²	星图浩瀚，幸运来袭	精装9100	五一额外优惠1%
航空港区	恒大未来之光	高层76-129m²	狂欢购房节	精装8500	特惠85折，提前引爆黄金周9折
航空港区	建业云境	高层95-138m²	涨价逼定	毛坯8500	释放5.1起上调500元/m²（涨价逼定，实际价格未变）

# 市场分析 | 五一假期成交TOP10榜单

五一假期（5.1-5.5）期间，成交表现较好的项目集中在**高新区、中原区和管城区**等区域，多为加推补货、合作分销带客，平销期案场多给出假日额外优惠促进成交

## ★ 5.1-5.5大郑州住宅销售项目成交套数TOP10 ★

排名	项目名称	五一期间状态	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	营销动作
1	大正水晶森林	开盘	高新区	268	高层	毛坯13000	5月1日针对二期高层5/6#进行开盘，贝壳聚焦，开盘后保持热销
2	谦祥世茂万华城	加推	高新区	120	高层	三期毛坯13500 五期毛坯12000	5月1日加推五期11#285套、三期15#261套，五一期间共成交120套
3	碧桂园时代城	平销	管城区	115	高层	精装11800-13700	时代城五一推出购房节活动，每日2套特价房源
4	华瑞紫韵城	平销	中原区	111	高层	毛坯13500-14500	提高分销奖励：分销佣金由2.5-3.5万/套提高到5万/套+5000现金奖
5	裕华城	加推	中原区	102	高层	毛坯12500-14000	五一期间加推高层2#部分小面积房源，成交均价13300元/㎡
6	中原华侨城	平销	中原区	92	高层、洋房	毛坯高层12000-12500 毛坯洋房标准层15500	合作分销开展贝壳专场额外优惠2%，且五一期间维持5万元/套的高佣奖励，4#/7#清盘额外优惠1%
7	美盛教育港湾	平销	金水区	91	高层	毛坯19000	五一期间推出“五一9折购”活动（按揭9折，分期91折）
8	佳源名门橙邦	平销	二七区	89	高层	毛坯13500-14500	推出“五一抢房节”，总房款减6000-10000，并推出26套特价房源
9	朗悦公园府	加推	高新区	84	高层	毛坯15700	五一期间加推三期2#
10	康桥未来公元	加推	管城区	84	高层	三期精装14000-14800	加推三期2#西单元、5#共297套房源，精装交付

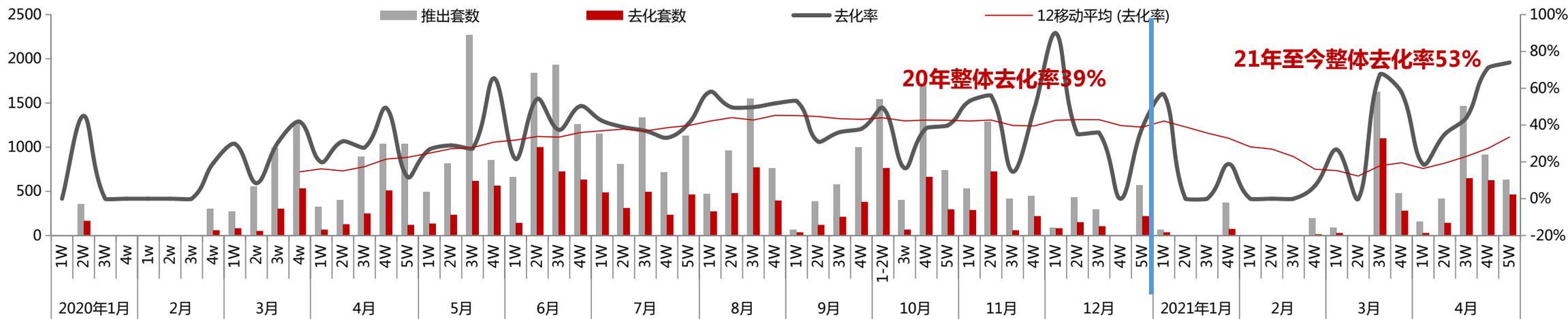
本周市区及近郊7个待售项目新取预售，住宅待售合计1601套、16.7万m<sup>2</sup>

	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
加推项目	2021.4.26/ 2015.9.30	兴港永威南樾	航空港区/ 北港	城改	2/3/8/9#	284	29915.62	高层毛坯89-135m <sup>2</sup> 三房，小高140m <sup>2</sup> 四房	项目总建面14万方，容积率2.69，规划2栋小高层和8栋高层，共计984户，高层毛坯均价9980元/m <sup>2</sup> ，小高层均价10500元/m <sup>2</sup>
	2021.4.26/ 2019.12.19	建业河畔洋房 (二期)	惠济区/ 花园口	城改	21/32/33#	80	11376.64	洋房143m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 四房，精装交付，精装标准2500元/m <sup>2</sup>
	2021.4.28/ 2018.12.29	中原华侨城 (二号院)	中原区/ 中原新区	招商引资	2#	162	16257.88	高层毛坯89/125m <sup>2</sup> 三房	二号院总建面13.6万方，容积率2.99，规划8栋高层、1栋幼儿园、1栋商业，规划总户数880户， <b>预计5月上旬开盘</b>
	2021.4.28/ 2019.12.18	碧桂园西湖	高新区/ 高新老城	城改	6#	340	30900.32	高层毛坯89-115m <sup>2</sup> 三室	九号院容积率3.99，规划7栋33/34F的高层和1栋幼儿园，高层毛坯均价13500元/m <sup>2</sup>
	2021.4.28/ 2021.2.4	东原阅城 (二期)	高新区/ 高新老城	合村并城	4#	295	27630.76	高层毛坯78-113m <sup>2</sup> 两房和三房	项目由10栋29-34F的高层，和4栋16-20F的小高层组成，总计2602户，容积率3.99，总建面36万方，毛坯均价13500元/m <sup>2</sup>
	2021.4.30/ 2018.12.26	金辉优步花园	高新区/ 高新新城	净地	5/7/8#	152	19488.04	洋房精装128m <sup>2</sup> 四房	项目容积率为2.49，总建面17万方，规划6栋高层、8栋洋房，精装交付，装修标准1500元/m <sup>2</sup> 。高层均价12000元/m <sup>2</sup> ，洋房价格13000-14000元/m <sup>2</sup>
	2021.4.29/ 2017.12.25	融创空港宸院	航空港区/ 北港	勾地	5/11/26/27#	288	31033.19	洋房毛坯89-138m <sup>2</sup> 三房-四房	项目三期总建面23万方，分三期开发。前两期已清盘，三期规划23栋8-9层洋房，容积率1.99，今年3月底首开，标准层均价9400元/m <sup>2</sup>
合计						1601	166602.45	—	

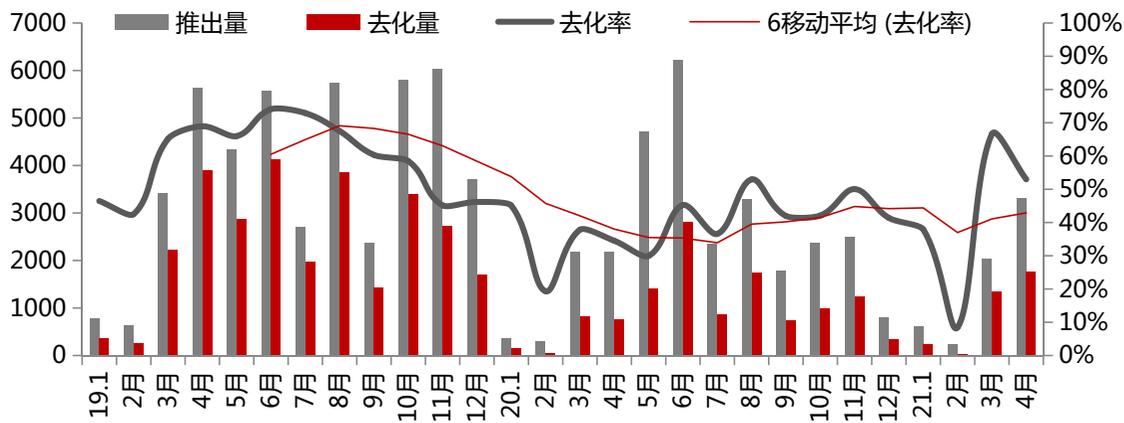
# 市场分析 | 开盘走势：推售量微降，去化率74%保持高位

本周大郑州3个项目开盘，推售量下降，受高热项目开盘影响，整体去化率74%，较上周上升3%

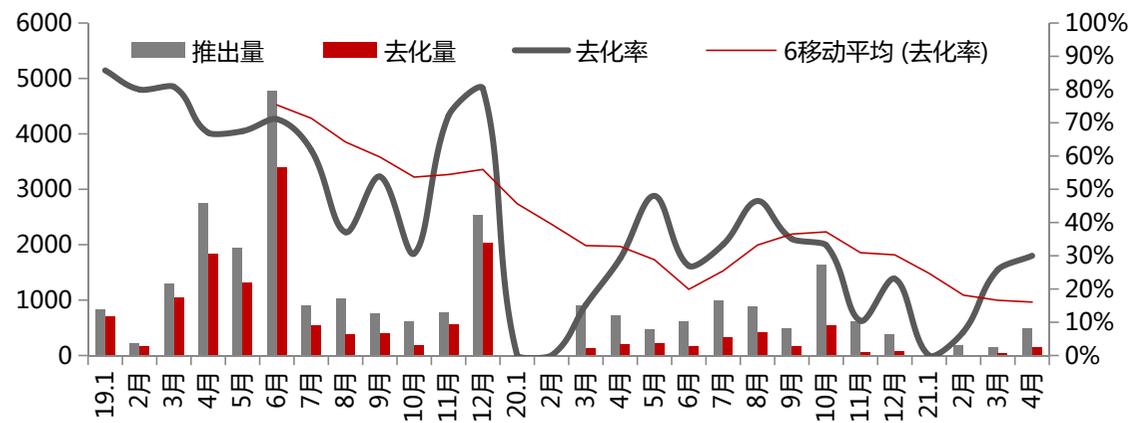
2020年1月1周-2021年4月5周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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

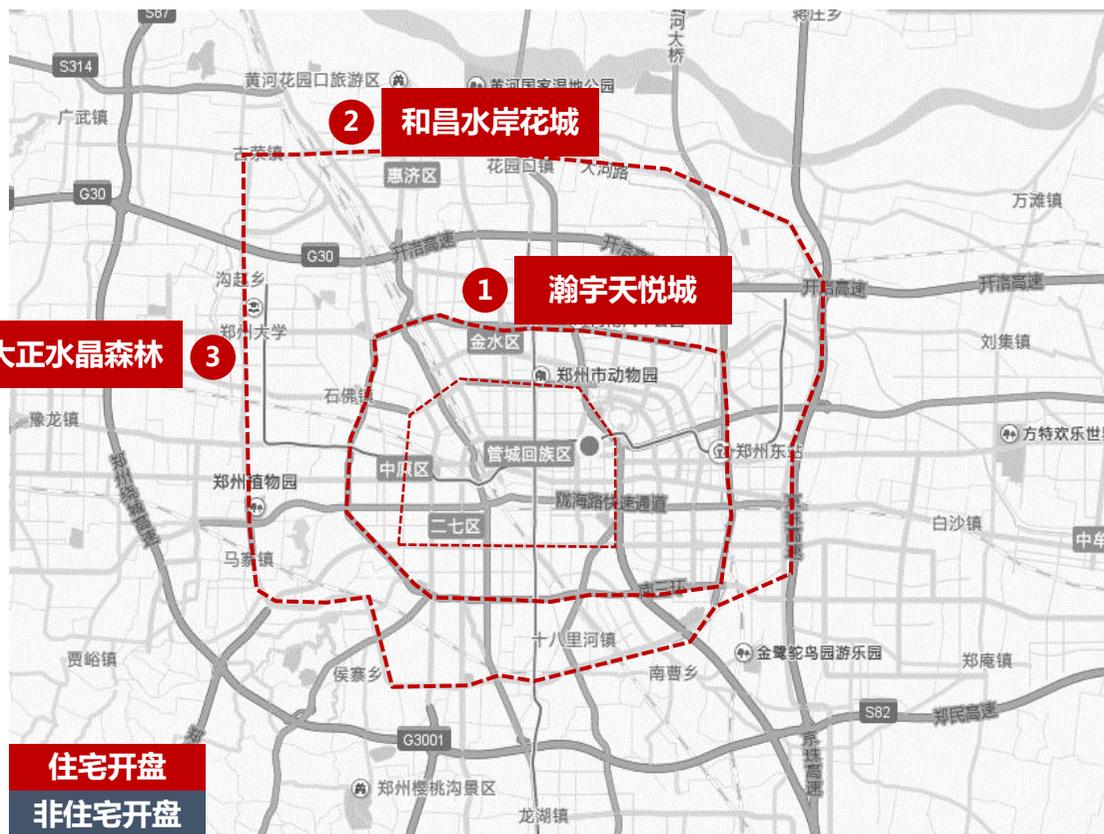


数据来源：泰辰行技术中心；

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：开盘效果分化明显

本周大郑州开盘均位于市区，共推出**628套**，去化**462套**，去化率**74%**，瀚宇天悦城、大正水晶森林客户关注度高、蓄客量充足，去化较好，和昌水岸花城价格优势明显但配套匮乏，去化一般



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	瀚宇天悦城	高层	毛坯	20100	132	112	85%
2	开盘	和昌水岸花城	小高层	毛坯	12200	168	82	49%
3	开盘	大正水晶森林	高层	毛坯	13000	328	268	82%
开盘合计						628	462	74%

# 市场分析 | 开盘：瀚宇天悦城-销售概况

4月27日针对二期高层3#进行现场选房，共推出132套，截止当天去化112套，去化率85%

所属区域	金水区		所属板块	省体育中心板块	
项目位置	金水区文化路与三全路交汇处		开发公司	河南瀚宇天悦城置业有限公司 (瀚宇)	
占地	69亩 (二期)	建面	19.5万m <sup>2</sup> (二期)	容积率	4.2 (二期)
营销团队	自销+泰辰		解筹率	53%	
蓄客及到访	4月17日开始蓄客，截止开盘前蓄客约210组，开盘当天到访263组左右				
成交价格	高层20100元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
竞品价格	美盛教育港湾高层毛坯：19000元/m <sup>2</sup> 保利海德公园小高层精装：19200元/m <sup>2</sup>				
营销政策	<b>认购：</b> 一万订房，开盘当天送1万车位券 <b>优惠：</b> 现金优惠一万，开盘当天优惠1%，按揭优惠2%，全款优惠3% <b>分期：</b> 无 <b>分销：</b> 全民经纪人：10000 (税前) 分销：58，点位2-2.5%				
客户来源	80%来自金水区和地缘性客户，25-45岁年龄段为主要客户群体				
预售证号	取证日期：2021/4/26 【2021】郑房预售字 (5336) 号				
备注	—				



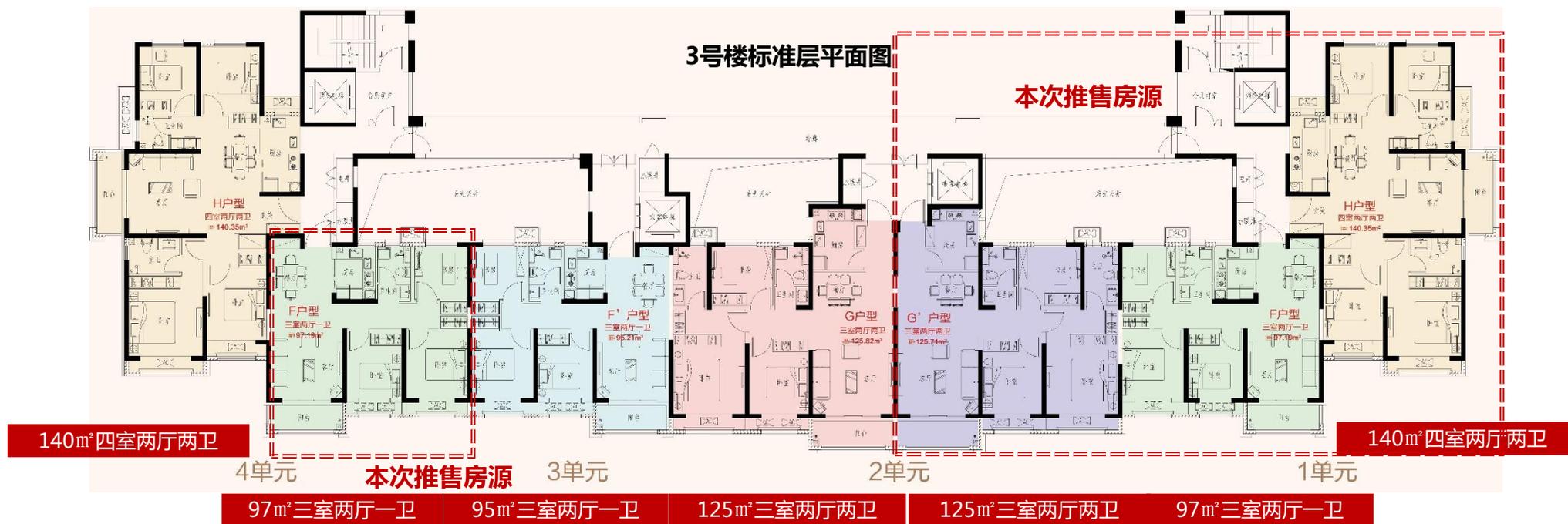
**项目概况：**瀚宇天悦城为张家村城改综合体项目，总占地700亩，涵盖住宅、公寓、写字楼、商业等。项目紧临文化路、三全路，地铁4号线和7号线，交通通达性优；当前在售二期，占地69亩，规划6栋高层住宅及1栋商务办公写字楼，其中住宅建面15.5万m<sup>2</sup>，商务办公3.1万m<sup>2</sup>。

**开盘分析：**本次开盘去化效果较好  
 1、前期项目品质和教育加持奠定了开发商的品牌影响力和客户基础；2、双地铁，目前已建成4号线 (张家村) 距项目约500米；3、户型设计方正，南北通透，居住感较好。

项目近期开盘	小高层/高层	推出时间	2019-9-21	2019-12-25	2020-3-21	2020-5-10	2020-6-24	2020-11-7	2020-12-15	2021-4-27
		推出楼栋	10/15#	16#	11#	9#	6#	二期9#	二期7#部分房源	二期3#
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	16600	17200-17400	17200-17400	17500-17700	17600	18100	18800	20100		
成交套数/供应套数	264/406	50/272	25/271	149/186	42/136	162/230	40/66	112/132		

# 市场分析 | 开盘：瀚宇天悦城-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
	高层	3#	4D	4T7	33	2.9	三室两厅一卫	97	20500	66	112	85%
							三室两厅两卫	125	19700	33		
							四室两厅两卫	140	19700	33		
合计										132	112	85%



# 市场分析 | 开盘：和昌水岸花城-销售概况

4月29日针对五期小高层17#、15/19#东单元进行现场选房，共计推出168套，截止当天去化约82套，去化率49%

所属区域	惠济区		所属板块	黄河板块	
项目位置	绿洲路南、天意街东（五期）		开发公司	河南惠昌城乡建设发展有限公司（和昌）	
占地	五期117亩	建面	15.6万方（五期）	容积率	1.99（五期）
营售团队	自销+中原		解筹率	85%	
蓄客及到访	3月26日启动认筹，截止开盘共计认筹约97组，当天到访约166组				
成交价格	小高层毛坯均价12200元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	裕华会园高层毛坯12900元/m <sup>2</sup>				
营销政策	<b>认筹：</b> 5千 <b>认购：</b> 2万 <b>优惠：</b> ①认筹+开盘限时优惠2%；②正常按揭优惠2%；③首付分期少优惠1%；④一次性优惠5% <b>分期：</b> 首付10%，剩余2年4次还清 <b>分销：</b> 贝壳，佣金点位：3%				
客户来源	惠济区周边地缘性及金水北刚需外溢客户为主				
预售证号	取证日期：2021/4/28，预售证号：【2021】郑房预售字（5349）号，15#17#18#19#336套				
备注	无				

项目近期开盘	小高层	推出时间	2020-10-17	—	2021-3-27	2021-4-29
		推出楼栋	二期22#	—	—	五期15/17/19#
成交价格：元/m <sup>2</sup>	11000元/m <sup>2</sup>	平销期	—	12200	—	
成交/供应套数	32/77	—	—	82/168	—	
叠墅	推出楼栋	—	—	7/17#	—	
	成交价格：元/m <sup>2</sup>	—	平销期	下叠22000，中叠16000，上叠19000	—	
	成交/供应套数	—	—	5/36	—	



**项目概况：**项目五期2016年与一期一块拿地，总占地约978亩，总建面130万方，项目共分为六期开发，位于惠济区北部，临索须河。目前已开发至五期（香熙里），五期位置相较于前几期较好，距离环城铁路较远，该期由18栋13-14层的小高层组成，相较于二期居住舒适度高；规划小高层面积95/102m<sup>2</sup>为主力户型，119/136m<sup>2</sup>占少量，整体仍以小面积低总价走量为主。

## 开盘效果分析：

### 本次开盘去化效果一般

- ①本次开盘蓄客量不足，且受一期交房口碑影响，客户信心不足；
- ②项目距离地铁站较远，公共交通不便且周边3公里范围内生活配套匮乏，对于刚需客户来说，置业抗性较大。



# 市场分析 | 开盘：大正水晶森林-销售概况

5月1日针对二期高层5/6#开盘，共推出328套房源，截止当天去化268套，去化率82%

所属区域	高新区		3.0板块	高新新城板块	
项目位置	水杉路与冬青西街交汇处		开发公司	郑州瑞信房地产开发有限公司 (大正)	
占地	144亩 (二期)	建面	34.6万m <sup>2</sup> (二期)	容积率	3.6 (二期)
营售团队	自销+泰辰		解筹率	70%	
蓄客及到访	自3月1日启动认筹1万优惠1%，截止4月30日累计认筹382组				
成交价格	高层毛坯13000元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	万科城小高层精装均价13800元/m <sup>2</sup> 、保利和光屿湖高层精装13300元/m <sup>2</sup>				
营销政策	<b>认购</b> ：2万 <b>优惠</b> ：①认筹开盘优惠1%；②按时签约优惠1%；③贝壳聚焦优惠2% <b>分期</b> ：首付5%，2年4次付清 <b>分销</b> ：贝壳，佣金3万/套				
客户来源	以高新新城地缘周边25-35岁刚需客户为主				
预售情况	取证日期2021-4-21，(2021)郑房预字第 GX2021020号，5/6#，328套				



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

## 项目概况：

大正水晶森林为高新区贾庄改造项目，总占地面积800余亩，分四期开发，整体定位刚需，一期目前基本售罄，二期位于须水河西侧，景观资源较好，规划17栋高层住宅，户型面积为89/99/115m<sup>2</sup>，毛坯交付，物业签约为金地物业，延续一期大面积玻璃铝板外立面和社区森林公园绿化，内部规划一条商业街，西南侧为规划小学用地，距离8号线（在建）轻工业大学站800米。

## 开盘分析：此次开盘效果较好

- 1、西侧为须水河，景观资源佳，此次开盘前期蓄客量较多，并使用贝壳聚焦，所以整体去化率较好；
- 2、一期实景呈现，呈现效果较好，二期延续一期铝板+大面积玻璃外立面及社区森林公园设计，客户对品质认可度高。

项目近期开盘	推出时间		2018-11-24	2019-2020	2021-5-1
	高层	推出楼栋	一期4/5/6#	一期平推期	二期高层5/6#
		成交价格：元/m <sup>2</sup>	毛坯12500元/m <sup>2</sup>		毛坯13000元/m <sup>2</sup>
		成交/供应套数	368/460		268/328

# 市场分析 | 开盘：大正水晶森林-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	5#	1D	2T4	34F	2.9m	三室两厅两卫	99	13000	68	60	88%
							三室两厅两卫	115	13200	68	53	78%
		6#	1D	3T6	33F (1F底商)	2.9m	三室两厅一卫	89	12800	128	101	79%
							三室两厅两卫	99	13000	64	54	84%
合计									328	268	82%	

高层5#平层图



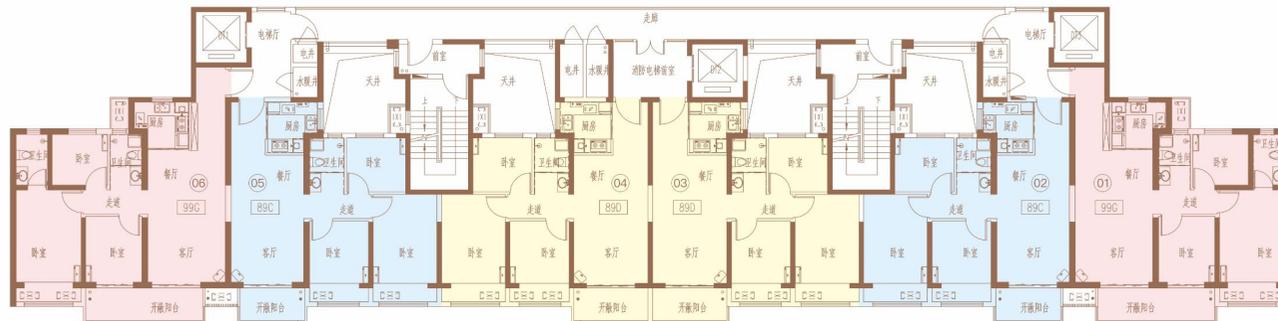
115m<sup>2</sup>三室两厅两卫

99m<sup>2</sup>三室两厅两卫

99m<sup>2</sup>三室两厅两卫

115m<sup>2</sup>三室两厅两卫

高层6#平层图



99m<sup>2</sup>三室两厅两卫

89m<sup>2</sup>三室两厅一卫

89m<sup>2</sup>三室两厅一卫

89m<sup>2</sup>三室两厅一卫

89m<sup>2</sup>三室两厅一卫

99m<sup>2</sup>三室两厅两卫

## 本周大郑州10个项目平推，共推出1672套，去化262套，去化率16%

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 <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
1	荥阳市	古荥板块	4月29日	思念果岭	小高层	3号地17/20#	毛坯	87m <sup>2</sup> 两房、97/117/125m <sup>2</sup> 三房	87m <sup>2</sup> 7500、97m <sup>2</sup> 7800、117m <sup>2</sup> 8100、125m <sup>2</sup> 8400	136	12	9%	平推无蓄客，且平推当天为工作日，客户到访量较少；地理位置偏僻，公共交通工具匮乏，交通通达性欠缺，客户抗性较大
2	经开区	滨河国际新城板块	4月30日	信保十里樾	高层	19#/23#	精装	89/105/115m <sup>2</sup> 三房，128m <sup>2</sup> 四房	16000	102	20	20%	本次开盘均价上调200元/m <sup>2</sup> ，加上片区配套落位周期长，部分客户产生一定抗性
3	郑东新区	龙湖南板块	4月30日	金茂如意府	洋房	9#/12#	精装	165/185m <sup>2</sup> 四房	标准层45000，首层复式50000-52000	84	15	18%	平推无蓄客，客户积累量较少；本次加推价格较于之前上涨，客户接受度低
4	金水区	杨金板块	5月1日	龙居华府	高层	9#	精装	89m <sup>2</sup> 两房，121m <sup>2</sup> 三房，143m <sup>2</sup> 四房	23000	96	39	41%	项目距北龙湖较近，但周边交通等公共配套不足，且周边多产业园和安置房，整体居住感稍欠；房企开发实力和口碑一般，客户有一定抗性
5	中原区	中原新区板块	5月1日	中原华侨城	高层	7#部分房源	毛坯	136m <sup>2</sup> 三室两厅两卫	12100-12500	25	11	44%	本次推售户型面积较大，无首付分期，置业门槛较高；小体量推货，贝壳高佣带客，保证了一定去化效果
6	中原区	常西湖板块	5月1日	裕华城	高层	2#部分房源	毛坯	79m <sup>2</sup> 两室两厅一卫	13300	68	9	13%	本次为5.1期间无蓄客平推补货客源量一般；本次推售的为两房产品客户需求量小、认可度低
7	管城区	南四环板块	5月1日	康桥未来公元	高层	三期2#西单元、5#	精装	89/107/120m <sup>2</sup> 三房，130m <sup>2</sup> 四房	14000-14800	297	40	13%	所在区域竞品较多，货量充足，竞争激烈，且地块临近铁路线，噪音大，客户存在抗性；三期精装交付，溢价较高，与周边竞品相比无优势，且开发周期长，刚需客户认可度低
8	管城区	航海路板块	5月1日	龙湖雅宝天钜	高层、洋房	洋房1#、高层9#	毛坯	高层99m <sup>2</sup> 三房、140m <sup>2</sup> 四房，洋房142m <sup>2</sup> 三房、150/155m <sup>2</sup> 四房	高层19000-19500，洋房标准层均价23000，首层均价32000	198	32	16%	项目位于主城二环内，区位优势，周边配套成熟，产品稀缺，但周边环境相对嘈杂，内部配有安置房；此次开盘无蓄客，客户量不足
9	高新区	高新老城板块	5月1日	谦祥世茂万华城	高层	三期15#、五期11#1/2单元	毛坯	70m <sup>2</sup> 两房87/96/104m <sup>2</sup> 三房	三期13500，五期12000	546	67	12%	本次为5.1平推，无蓄客；五期临近回民公墓，价格较三期低1500元/m <sup>2</sup> ，客户置业门槛低，吸引刚需客户
10	高新区	高新新城板块	5月1日	保利和光屿湖	高层	6#	精装	90/115/120m <sup>2</sup> 三房	13300	120	17	14%	本次为5.1平推，无蓄客；项目主力竞品为万科城，4.24日万科城九期开盘抢收大批客户
平推合计										1672	262	16%	——

## 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>