

# 【2021年第18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

Ticheer  
深度服务



## 1、成都发布商品房公证摇号新规，增加普通购房家庭购房机会（2021.5.7）



- 5月7日，成都市住建局会同成都市司法局联合印发《关于进一步完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的通知》，对进一步完善成都市中心城区商品住房开盘销售公证摇号排序选房有关规定作出了一系列明确，自印发之日起实施。
- 《通知》明确：①优化选房排序，扩大公证摇号排序选房基数(无房 > 普通购房)；②明确剩余及退出房源销售规则，增加普通购房家庭购房机会；登记报名人数在房源数1.2倍及以上的商品住房项目，已通过购房资格复核并纳入公证摇号排序选房的登记购房人，其本人及其家庭成员12个月内累计未在开盘销售公告公布的选房时期到场达3次的，自其第3次起，12个月内不得参与购买商品住房的报名登记；③加强监测，严查各种违法违规行。

## 2、深圳建行上调房贷利率：首套利率5.10%，二套利率5.60%（2021.5.6）



- 5月6日，中国建设银行深圳市分行下发通知，为贯彻落实“房住不炒”，促进深圳市房地产市场平稳健康发展，支持居民合理购房需求，深圳建行将调整房贷利率首套房贷款利率执行LPR+45BP，二套房贷执行LPR+95BP。上调之前，深圳多数银行的首套房贷利率均执行LPR+30BP即4.95%，二套房贷利率全部为LPR+60BP即5.25%。
- 此外，为了体现对中低收入人群购买保障性安居型商品房的支持，安居型商品房贷款利率此次不作调整，仍维持LPR+30BP（相当于4.95%）。
- **从商业银行的角度看，购房人数较多导致申请房贷的数量明显增加，银行资金压力上升，预计后续其他大行也将跟进上调房贷利率。**

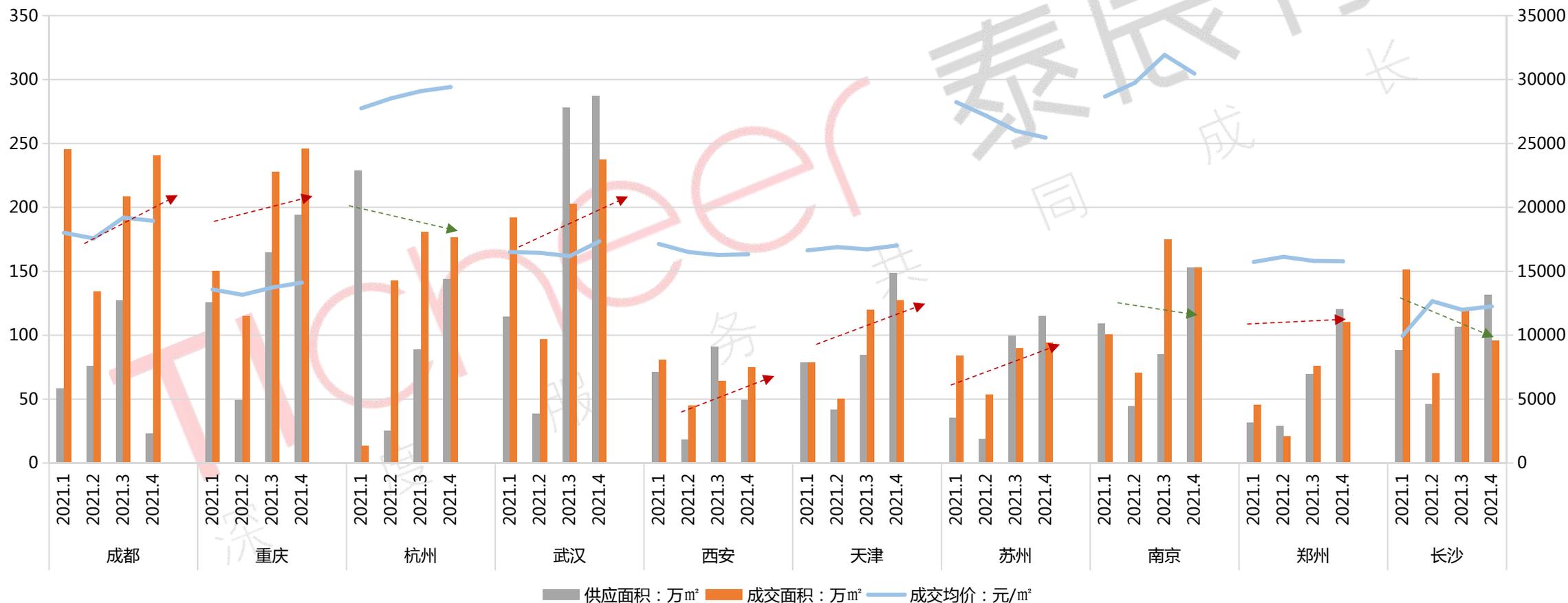
## 3、山东省住建厅：商品房公摊面积应在合同中明确标注（2021.5.6）



- 5月6日，山东省住房和城乡建设厅官网发布《关于进一步加强商品房销售环节房屋面积明示和房产测绘成果使用有关工作的通知》（自2021年6月1日起实施），通知中对于群众反映较多的公摊面积标注不明确等问题，以及对规范商品房测绘成果使用和销售环节，提出以下内容：
- ①签订的购房合同中应按照规定将房屋（含地下储藏室、车位、车库）的建筑面积、套内建筑面积、其所分摊的共有建筑面积部位及分摊面积在合同中予以明确（若储藏室、车位、车库按个销售，应在合同中单独约定），并约定面积差异处理方式；
- ②房企应将房产测绘成果及《山东省商品房销售条例》等相关法律法规要求的文件和材料，在商品房销售现场（售楼处）、网上销售平台一并明示。

郑州及同级别城市1-4月主城区住宅供求数据对比可见，整体表现量升价稳定，多数城市的市场情况延续“金三银四”小高峰，成交面积处于上涨趋势；价格方面，多城市价格趋稳，武汉及南京起伏稍大，预计未来受存量及集中供地影响，为稳市场，政策调控将常态化

郑州及同级别城市2021年1-4月份主城区商品住宅供销走势



注：城市数据为主城区内商品住宅数据，不包含各郊县；  
数据来源：choice数据库；泰辰市场监控中心

## 1、郑州枢纽陇海外绕线及小李庄客站建设工程完成现场踏勘，可研成果及线站方案已经顺利通过审查（2021.5.7）



- 5月7日，郑州枢纽陇海外绕线及小李庄客站建设工程目前已完成现场踏勘，可研成果及线站方案顺利通过审查。新建小李庄客站位于郑州市管城回族区南曹乡，设计总规模为8台17线（含预留城际场2台4线），与既有郑州车站7台13线规模相当。在近期规划中，客站设计年旅客发送量1900万人，高峰每小时旅客发送量6500人，远景规划中，客站年旅客发送量3170万人，高峰每小时旅客发送量9500人。郑州铁路枢纽即将形成郑州、郑州东、郑州南、小李庄客站“四主”客站布局，作为“四主”客站之一，小李庄客站未来将兼具高铁和普速列车作业功能。
- **车站落成，对于促进郑州枢纽客运技术作业能力提升、客运格局优化具有重要意义，并且对郑州南部的人口流入及房地产市场发展有极大的促进作用。**

## 2、安钢集团研发中心入驻郑州中原科技城（2021.5.7）



- 安钢集团研发中心入驻郑州中原科技城签约仪式于4月底举行，这也标志着河南省最大钢铁企业进驻中原科技城。
- 截止2021年4月，中原科技城已经引进包括复星国际有限公司、深兰科技（上海）有限公司人工智能生态基地、APUS全球第二总部、华为区域总部、海康威视郑州科技园、上汽集团云计算软件中心、中原动力智能机器人有限公司等领军项目80余个，总投资过1300亿元人民币，汇聚包括中国科学院院士在内高层次科创人才800余人，开展云计算、5G应用、智能制造、工业互联网、生物医药、大数据等新兴科技研发及成果转化。

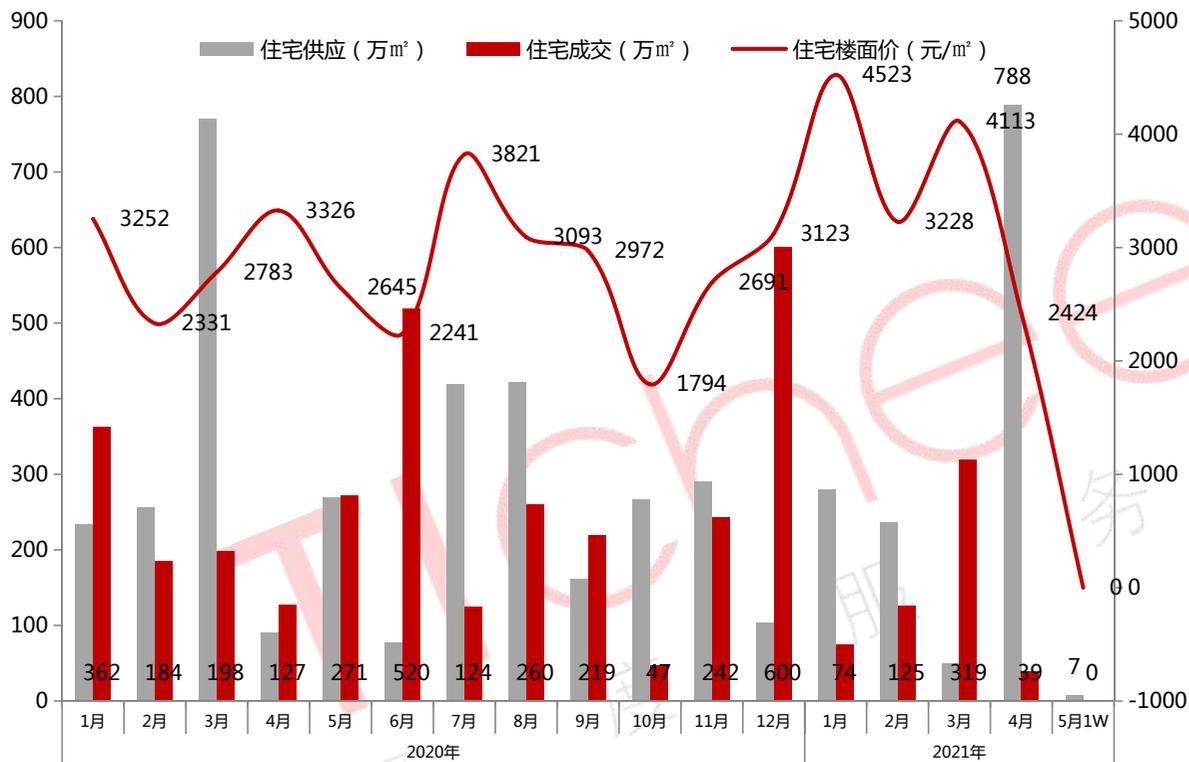
## 3、周口平漯周高铁预计今年开工，拟设6座车站（2021.5.7）



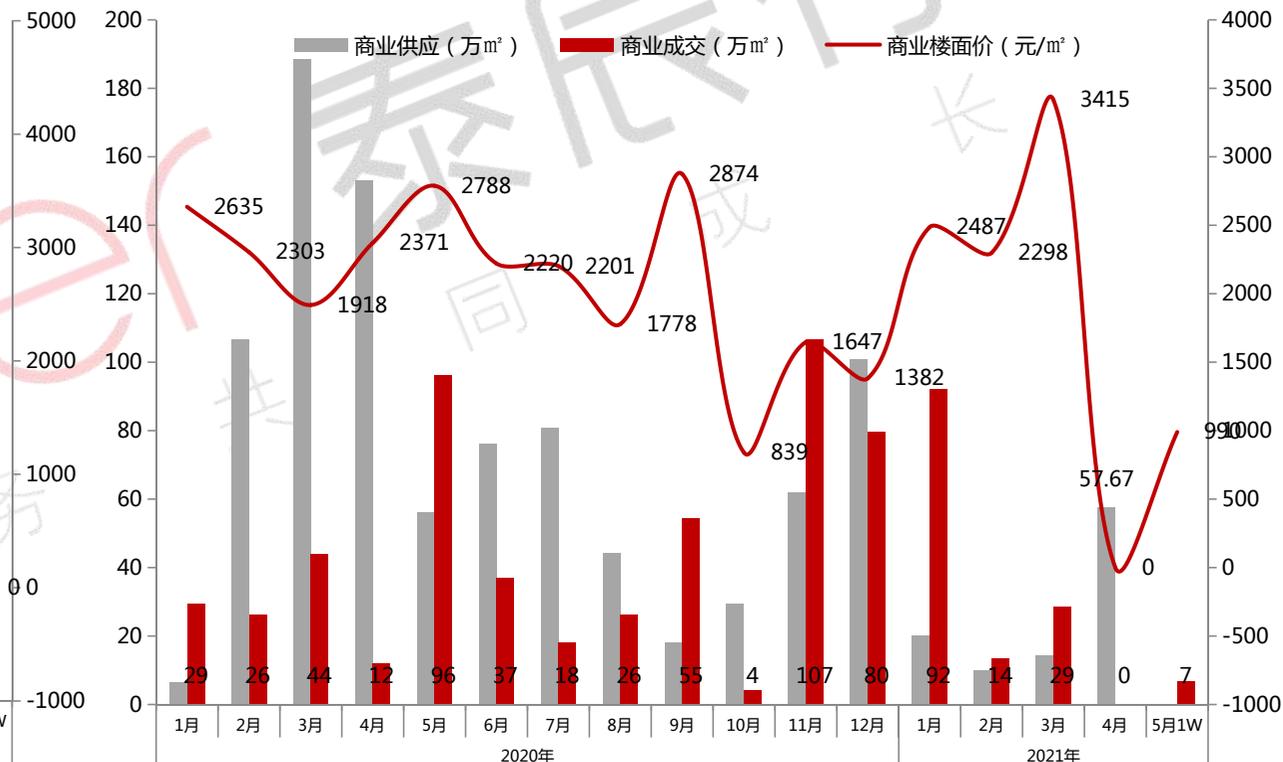
- 5月7日，平漯周高铁力争今年年底开工，建设周期为4年。平漯周高铁地处河南省，线路西起平顶山市，向东经漯河市终至周口市。项目正线全长约193公里，联络线长约11公里（单线），正线设计时速350公里，全线拟设平顶山西、平顶山南、舞阳北、漯河西、周口西、周口东6座车站，其中利用既有站3座。
- **线路建成后，从周口坐高铁，半小时就可以到达平顶山（乘普通列车到平顶山则需要2小时10分钟左右），未来将极大增强平顶山市、漯河市以及周口市之间的互联融合。**

本周大郑州供应1宗土地，位于荥阳市；成交1宗土地，位于新密市，共计17亩

2020年1月-2021年5月1周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年5月1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 | 本周供应：荥阳市供应住宅地58亩

本周大郑州供应1宗住宅用地，位于荥阳市，共计58亩，起始楼面价2142元/m<sup>2</sup>



地块编号	荥政储(2020)19号
竞拍日期	2021/6/7
位置	荷苑路与规划六路交叉口西南侧
行政区域	荥阳市
用途	住宅
房企	—
项目名称	—
使用权面积(m <sup>2</sup> )	38464.15
使用权面积(亩)	58
容积率	1.8
总建面(万m <sup>2</sup> )	6.92
起始价(万元)	14830
起始单价(万元/亩)	257
起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )	2142
竞买保证金(万元)	14830

# 市场分析 | 本周成交：新密市成交商业地17亩

本周大郑州成交1宗商业地，位于新密市，共计17亩，成交楼面价990元/m<sup>2</sup>



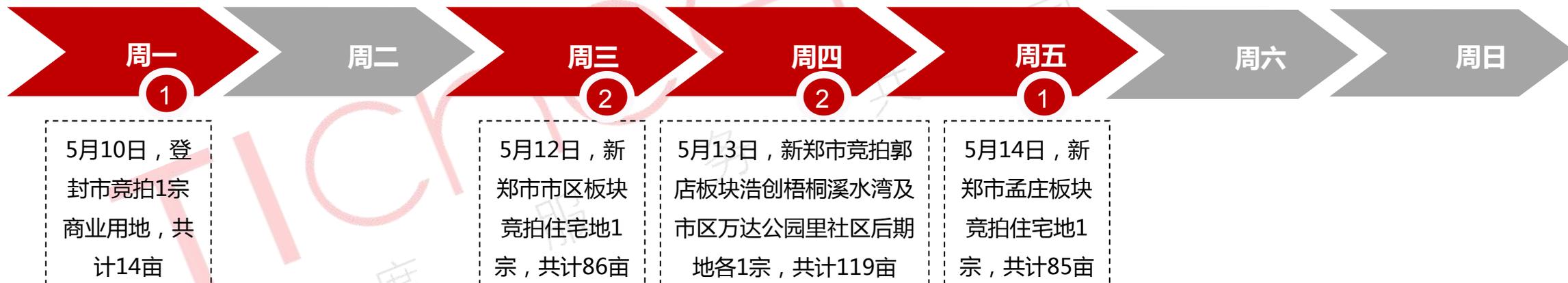
地块编号	2021-6号(网)
竞拍日期	2021/5/8
位置	政通路东侧、青屏大街南侧、平安路西、西大街北
行政区域	新密市
用途	商业
房企	宏桥置业(新密本地企业,曾在新密市主城区开发有城市综合体项目向阳府邸)
项目名称	—
使用权面积(m <sup>2</sup> )	11599.8
使用权面积(亩)	17
容积率	6
总建面(万m <sup>2</sup> )	6.96
成交价(万元)	6889
成交单价(万元/亩)	396
成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	990
溢价率	0%

本周新密市流拍2宗住宅地，共计141亩；预计下周竞拍新郑市4宗住宅地、登封市1宗商业地，共计304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m²)	容积率	
2021/5/8	2021-5号(网)	未来大道西侧、互助路南、荟翠南路东侧、报恩街北侧	新密市	住宅	商品房	76	9.06	1.8	流拍
2021/5/8	2021-7号(网)	新惠街东、屏阳路南、惠丰街西	新密市	住宅	安置房	66	7.90	1.8	流拍
—						<b>141</b>	<b>16.96</b>		—

## 2021年5月2周(5.10-5.16)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	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4	/	/	/	/	/	/	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)

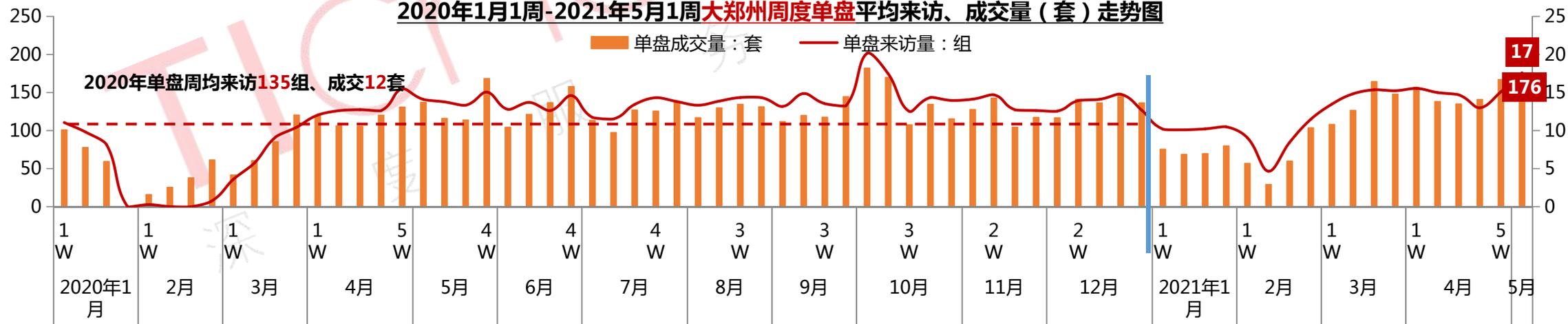
# 市场分析 | 整体数据：成交量同比环比均上升

5月1周在售项目313个，成交5057套，同比+38%，环比+4%  
单盘周均来访同比+25%，环比+17%，单盘周均成交量同比+28%，环比+5%

2020年1月1周-2021年5月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年5月1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：5月1周大郑州实际监控到项目313个，共计来访54962次，其中单盘平均来访176次；监控到住宅在售项目289个，共计成交5057套，单盘平均成交17套；其中尾盘项目9个，全新待售项目6个

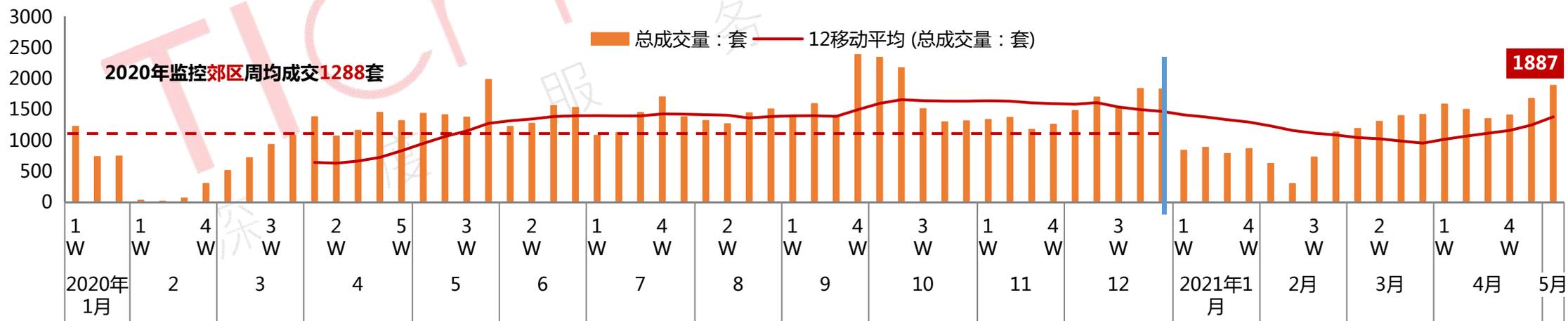
# 市场分析 | 城郊数据：市区环比微降，近郊环比上升

5月1周市区成交3170套，环比-0.4%；近郊成交1887套，环比+13%

2020年1月1周-2021年5月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年5月1周近郊周度整体成交量（套）走势图



**住宅销售TOP10共计销售814套，环比-27%；住宅销售TOP20共计销售1389套，环比-18%**

★ 5月1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	碧桂园名门时代城	管城区	125	高层	精装12800-13000	1.38
2	中原华侨城	中原区	91	高层、洋房	高层12100-12500；洋房标准层15500	1.00
3	朗悦公园府	高新区	86	高层	15700	0.95
4	谦祥世茂万华城	高新区	85	高层	12000	0.94
5	汇泉东悦城	郑东新区	80	高层	10700	0.88
6	华瑞紫韵城	中原区	75	高层	13500	0.83
7	瀚海航城	航空港区	72	高层	7300-7400	0.79
8	康桥未来公元	管城区	70	高层	精装高层14000-14800	0.77
9	信保春风十里	经开区	65	高层	16000	0.72
10	万科星图	新郑	65	高层	精装9000	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	佳源名门橙邦	二七区	62	高层	14500	0.68
12	浩创梧桐春晓	新郑	61	高层、洋房	高层6200，洋房7000	0.67
13	华发峰景湾	经开区	60	高层	16300	0.66
14	融创御湖宸院	中原区	60	高层	精装14700-15500	0.66
15	裕华城	中原区	60	高层	11500-13400	0.66
16	富田城九鼎华府	管城区	57	高层	13300	0.63
17	大正水晶森林	高新区	55	高层	13000	0.61
18	普罗理想国	中牟	54	高层，洋房，叠拼，别墅	高层毛坯12500；洋房毛坯14800	0.59
19	融信朗悦时光之城	高新区	53	高层	11000	0.58
20	康桥林语镇	新郑	53	高层、洋房	高层毛坯8000，洋房毛坯9500	0.58

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：亚新美好云熙五月中旬开盘

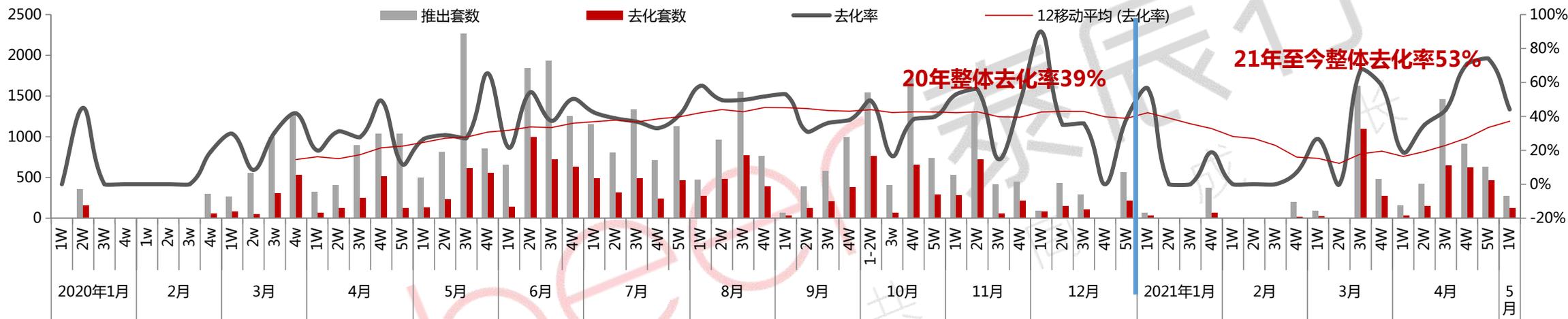
本周市区及近郊4个项目新取预售，住宅待售合计1638套、建面18.4万m<sup>2</sup>

	取证时间/ 取地时间	项目	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数	预售面积	业态及产品	备注
新项目	2021.5.8/ 2020.12.14	亚新·美好云熙	中牟/ 中牟老城	城改	7#	54	6873.12	小高层97/117m <sup>2</sup> 三房 洋房127四房	本项目是亚新在中牟的第四个项目，总建面6万方，容积率2.5，规划2栋19-20F的小高层，5栋8-9F的洋房，整体定位刚需刚改，毛坯交付， <b>预计五月中旬开盘</b>
加推项目	2021.5.8/ 2016.7	海马青风公园 (二号院二期)	经开区/ 滨河国际新城	公开地	1/8/9/10/14#	264	37586.66	高层123/136m <sup>2</sup> 洋房145/160/196m <sup>2</sup>	海马与朗诗合作开发，二期总建面20.4万方，容积率1.99，规划6栋高层和8栋洋房，主卖点除霾，定位刚改，精装均价18000元/m <sup>2</sup> ，毛坯均价16000元/m <sup>2</sup> 。 <b>8/10#已售，1/9/14#待售</b>
	2021.5.8/ 2018.1.2	融创御湖宸院 (三期)	中原区/ 侯寨	城改	15/16/17/18#	584	66496.6	高层精装89-143m <sup>2</sup> 三 房到四房	三期总建面29.3万方，容积率3.97，规划16栋34F高层，北侧规划3栋商业，精装修交付，精装标准暂未释放。 <b>精装14700-15500元/m<sup>2</sup></b>
	2021.5.8/ 2020.8.28	大正水晶森林 (二期)	高新区/ 高新新城	城改	1/2/16/17#	736	73193.34	高层毛坯89/115m <sup>2</sup> 三房	二期总建面45万m <sup>2</sup> ，容积率3.59，规划17栋33F高层住宅，规划户数3323户。高层毛坯均价13000元/m <sup>2</sup>
合计						1638	184149.72	—	

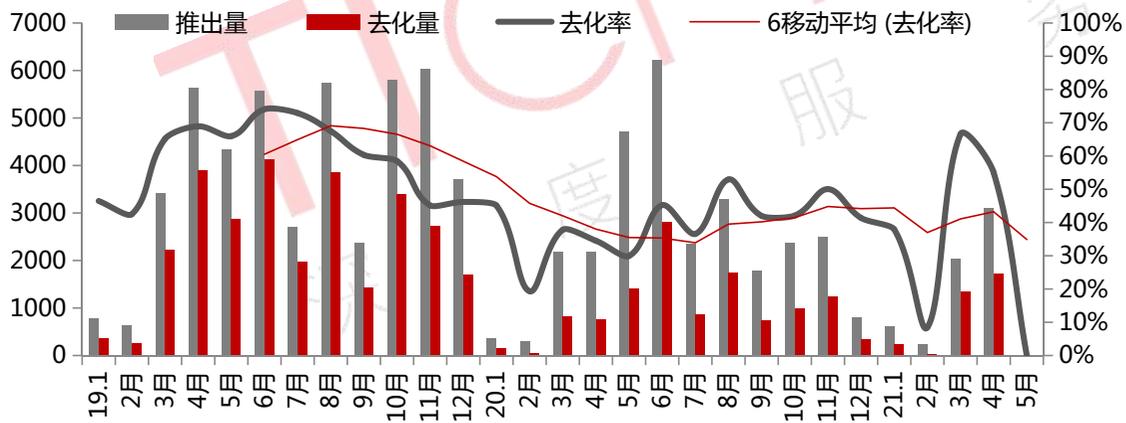
# 市场分析 | 开盘走势：推售量双降，去化率44%

本周大郑州1个项目开盘，整体推售量下降，整体去化率44%，较上周下降30%

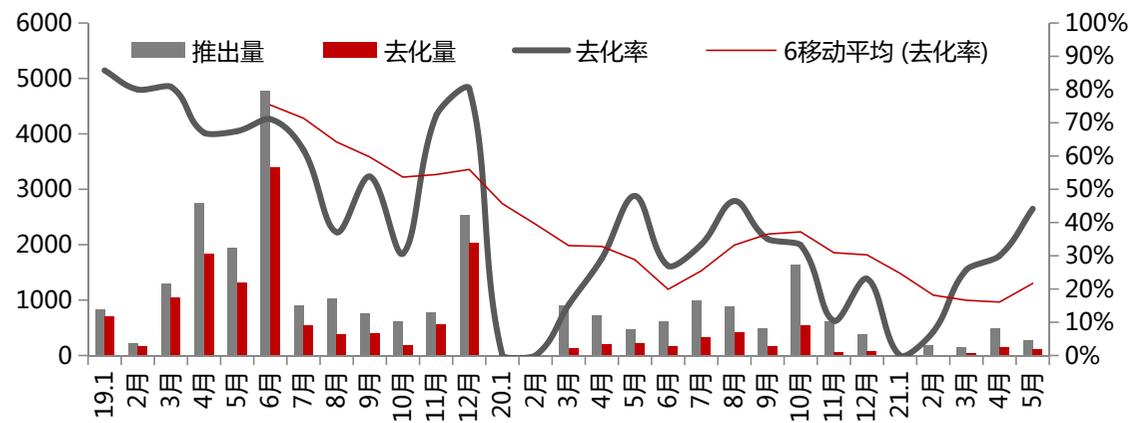
2020年1月1周-2021年5月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年5月市区住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年5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：中牟县正弘铂悦首开

本周大郑州仅正弘铂悦一个项目开盘，共推出**272套**，去化**120套**，去化率**44%**，项目位于中牟新城板块，此次为首开，去化效果较好



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	正弘铂悦	小高层	毛坯	7700-8900	272	120	44%	
开盘合计						—	272	120	44%

# 市场分析 | 开盘：正弘铂悦-销售概况

5月9日针对小高层7#（东单元）、9/10#进行线下现场选房，共推出272套，截止当天去化120套，去化率44%

所属区域	中牟县		所属板块	中牟新城板块	
项目位置	广惠街同心路交叉口东北侧		开发公司	郑州正弘欣德实业有限公司(正弘)	
占地	77亩	建面	14.37万m <sup>2</sup>	容积率	2.79
营售团队	自销		解筹率	51%	
蓄客及到访	3月份开始认筹，截止到开盘认筹约237组，当天到访约150组左右				
成交价格	7700-8900元/m <sup>2</sup> （毛坯）				
竞品价格	弘阳府高层均价7300元/m <sup>2</sup> （毛坯）				
营销政策	<b>认筹：</b> 1万 <b>认购：</b> 1万认购 <b>优惠：</b> ①认筹1万抵2万（送小米冰箱及其他小家电抽奖）；②开盘优惠1%； ③按时签约优惠1%；④正常首付优惠1% <b>分期：</b> 首付10%，剩余1年半3次还清（无息） <b>分销：</b> 贝壳，房可美（佣金2%，跳点2.5%）				
客户来源	主要是中牟县城及周边客户				
预售证号	取证日期：2021/4/25,【2021】郑房预字第ZM210020号,7/9/10#,352套				
备注	/				

本案首次开盘	推出时间	2021-5-9
	推出楼栋	7#（东单元）、9/10#
	成交价格（元/m <sup>2</sup> ）	7700-8900元/m <sup>2</sup> （毛坯）
	成交套数/供应套数	120/272



## 项目概况：

项目位于郑州市中牟广惠街同心路交叉口东北侧，总规划约77亩，涵盖10栋小高层、1所幼儿园、1栋商业配套、1栋会所式配套楼；其中小高层住宅为10栋16-20F，户型为99/110/112/120/130m<sup>2</sup>三房和144m<sup>2</sup>四房，产品设计整体刚偏改。交通方面：邻近南北向广惠街，东西向商都大道；附近地铁14/20号线（规划中）；教育资源（1KM以内）：文博路小学（已被划片），中牟外国语学校、中牟第一高级中学；周边商业：天泽城（1.6KM）；医疗资源：中牟中医院新院区（2.3KM）、中牟县人民医院（0.7KM）；生态资源：潘安湖公园（1.4KM）、四牟园（2.8KM）。

## 开盘分析：此次开盘效果较好。

- 1、本次推售房源房型较好，户型较多，客户的可选择性较多；
- 2、项目3公里范围内教育（文博路小学已被划片）、医疗、生态资源丰富，生活较为便利；
- 3、开盘前释放7900元/m<sup>2</sup>的价格，蓄客近两个月共计237组，首开去化较好。

# 市场分析 | 开盘：正弘铂悦-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						
	小高层	7# (东单元)	2D	2T4	20	2.9	三室两厅两卫	99	99m <sup>2</sup> : 均价7700-8200 (毛坯) 110-130m <sup>2</sup> : 均价7900-8400 (毛坯) 144m <sup>2</sup> : 均价8600-8900 (毛坯)	40	120	44%						
								110		20								
								130		20								
		9#	1D	2T2	16	2.9	四室两厅两卫	144		32								
								10#		2D			2T4	20	2.9	三室两厅两卫	99	80
																	112	40
	120	40																
	合计										272	120	44%					

小高层7#平面图



小高层9#平面图



小高层10#平面图



## 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>