

【2021年第20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 土地分析
- PART 03 市场分析



1、国家统计局发布数据显示21年4月国民经济持续稳定恢复（2021.5.17）



- 5月17日，国家统计局发布数据显示，4月份全国规模以上工业增加值同比增长9.8%，两年平均增长6.8%，比3月份加快0.6个百分点；社会消费品零售总额33153亿元，同比增长17.7%，两年平均增长4.3%；货物进出口总额31492亿元，同比增长26.6%。1至4月，全国固定资产投资（不含农户）143804亿元，同比增长19.9%，两年平均增长3.9%。4月国民经济延续稳定恢复发展态势。
- 5月17日，国家统计局发布数据显示，4月70大中城市中有62城新建商品住宅价格环比上涨；环比看，重庆涨幅1.4%领跑，广州涨幅1.1%居第二，武汉、海口及昆明涨幅均达1%，北上深分别涨0.6%、涨0.3%、涨0.5%。河南环比看，郑州、洛阳、平顶山分别涨0.7%，涨0.6%，涨0.2%。

2、发改委：完善长租房政策，开展基础设施领域REITs试点（2021.5.18）



- 5月18日，国家发改委召开5月例行新闻发布会。国家发改委政策研究室主任、新闻发言人金贤东首次亮相表示，培育建设国际消费中心城市，打造一批区域消费中心，推进行业、标准化菜市场等改造提升。扩大保障性租赁住房供给，完善长租房政策。
- 加强县域商业体系建设，改善县域消费环境。同时，加大融资支持力度。一是持续支持民营企业市场化法治化债转股，帮助民营企业渡过难关。二是进一步支持民营企业发行债券，加大“信易贷”模式推广力度，着力破解民营企业融资难题。三是稳妥开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点，有效盘活基础设施存量资产，吸引各类资金参与，形成存量资产和新增投资的良性循环。

3、LPR连续13个月不变，39个重点城市房贷放款周期延长（2021.5.20）



- 5月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021年5月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，两个期限品种报价均与上个月持平。LPR已连续13个月未变。对房地产市场而言，更能反映按揭贷款利率走向的则是5年期以上LPR。作为房贷报价的参考基准，5年期以上LPR的调整影响到购房者的房贷，即如果LPR下行意味着月供额度降低，也就是购房成本有所降低。
- 据贝壳研究院监测的5月72城主流首套房贷利率显示为5.47%，二套利率为5.73%，均较4月上浮6个基点。72个重点城市中39个城市房贷放款周期延长，多分布在长三角、粤港澳大湾区。其中上海5月放款周期延长17天至92天（去年6、7月放款周期最快是40天）。东莞、中山放款周期延长10天至108天，放款周期在所有城市中位居前列。

4、海口：严查房企捂盘惜售违规行为，将采取关停网签备案等措施（2021.5.17）



- 5月17日，海南省海口市住房和城乡建设局发布《关于清理房地产开发项目可售房源的通知》。《通知》明确，已取得商品房预售许可证或现房备案的项目，开发企业须于5月18日前一次性公开销售全部可售房源。《通知》提到，据群众反映，近期海口不少房地产项目尤其是商品房项目存在捂盘惜售等违法行为。
- 针对这一现象，《通知》表示，如存在捂盘惜售行为的，海口市住建局将依据相关规定，采取关停网签备案等措施；对拒不整改的，将依法从严查处等。已取得商品房预售许可证或现房备案的项目，购房人预订商品房后，未在规定时间内签订买卖合同的，预订予以解除，解除的房源应当及时公开销售。

5、浙江湖州出台楼市新政：住房两年限售，新房公正摇号（2021.5.18）



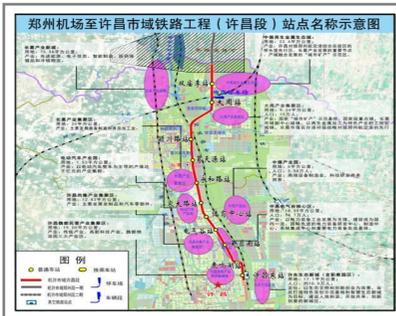
- 5月18日晚间，浙江省湖州市房地产市场平稳健康发展联席会议办公室发布《关于进一步加强我市房地产市场调控的通知》。
- 《通知》明确实行房地联动。在细化网格，合理确定地价的基础上，对热点区域实行“限房价、限地价、竞配建、竞自持”的房地联动机制。实行住房限售。在中心城市范围内，新购买的住房（含新建商品住房和二手住房），网签合同时间在本通知实施之日后的，自取得不动产权证满2年后方可转让。推行公证摇号销售。中心城市范围内新建商品住房申领预（现）售许可证后，购房意向登记数大于本期可售房源数的，实行公证摇号销售。对采用“限房价、限地价”方式出让的住宅用地项目全部实行公证摇号销售。

6、上海加强住房租赁机构监管，暂停9家违规中介租房网签权限（2021.5.20）



- 5月20日，上海市房管局官微披露消息称，近期各区住房租赁服务中心、市房地产交易中心962269热线相继接到不少客户投诉，反映自己的房屋并未委托中介出租，在不知情的情况下被办理租赁网签备案。对此，上海市房地产交易中心会同市房管局、浦东新区相关部门、市房地产经纪行业协会，对涉事中介机构的租赁网签备案情况开展调查，召开专题会议研究处理措施。
- 上海市房地产交易中心暂停上海阅信房地产经纪有限公司、上海金曙房地产经纪事务所等9家违规中介机构的住房租赁网签权限，同时建议将相关机构和责任人员纳入协会诚信平台予以公示。市房地产交易中心表示，后续将会同相关部门，加大对违规行为的打击力度，进一步优化租赁网签备案系统，加强网签备案业务管理，协同各区租赁中心和相关部门做好住房租赁主体监管工作。

1、郑州至许昌市域铁路（许昌段）11个站点拟命名方案正式公布（2021.5.17）



- 近日，据许昌市人民政府官网发布公告内容显示，郑州机场至许昌市域铁路（许昌段）11个站点拟命名方案正式公布。郑州至许昌市域铁路（许昌段）站点拟用名称为：许昌东站、鹿鸣湖站、芙蓉湖站、电气谷站、体育中心站、农大路站、永和路站、葛天源站、颍川路站、大周站、双庙李站。
- 根据资料显示，“郑州机场至许昌市域铁路工程”，是一条连接郑州市郑州航空港区与许昌市建安区许昌东站的城市轨道交通系统。郑许市域铁路建成投用后，将通过“高密度、短编组”实现公交化运营，全程运营时间51至57分钟。

2、郑州二砂文创园核心板块控规出炉，占地近千亩，打造郑州“798”（2021.5.18）



- 5月18日，郑州二砂文化创意园核心板块的控规终于出炉，占地面积61.07公顷（折合916.05亩），将规划限高200米、150米地标建筑和多宗商业商务用地。本次规划范围为核心板块用地所在的完整街坊，即中原路、华山路、颍河西路、西三环四条城市道路所围合区域，用地面积106.44公顷（折合1596.6亩）。二砂文创园前身是解放初期东德援建的重点工业项目，厂区拥有包豪斯建筑群，具有极强的美学性能。
- 项目计划分四期建设，核心区历史遗存三年建成。园区内“文创+科创”融合发展，以科技、旅游、金融的深度融合，打造创意新经济，郑州国际化大都市城市文化新地标，现代化时尚艺术体验地和中原文化经济产业性高地。

3、黄河国家博物馆计划6月底开建，投资约19.3亿元（2021.5.18）



- 5月18日，在黄河大堤路与文化路交叉口东南角，河南商报记者到达即将建设的黄河国家博物馆所在地。据现场工作人员介绍，该项目建筑面积约10万平方米，投资估算约19.3亿元，占地约135亩（与郑州市绿城广场大小相当），计划6月底开建。黄河国家博物馆建筑方案由德国GMP主笔设计。从方案看，建筑主体如一方磐石，借鉴了黄河的“几”字形，与周围协调一致。建筑高度40米，分为地下一层，地上四层。该项目有三大定位，分别是：弘扬黄河文化的传承基地，黄河流域生态保护和高质量发展的展示平台，世界大河文明的交流互鉴平台。
- 建成后黄河国家博物馆将成为弘扬黄河文化的传承基地，服务黄河流域生态保护和高质量发展战略的展示平台，世界大河文明交流互鉴的重要场所。黄河国家博物馆将成为浓缩黄河文明精华、揭示黄河自然变迁、展示人民治黄巨大成就、彰显中华民族文化自信的国家级博物馆。

2021年契税补贴政策多由办事处，乡镇推出；主城的二七/管城/中原/金水补贴比例均为20%（金水补贴比例较去年提高10%），且目前没有划分补贴比例梯队，近郊新郑龙湖镇/孟庄等辖区补贴与20年一致，比例为10%/5%；后续预计更多地方跟进

2020年郑州商品房契税缴纳补贴统计

区域	日期	补贴比例	资金划转方式
二七区	6月11日-6月26日	20%	资金划转
	6月27日-6月30日	10%	
	7月1日以后	不再享受补贴	
新郑市区	6月9日-6月30日	10%	资金划转
	7月1日-7月29日	5%	
	7月29日以后	不再享受补贴	
薛店	6月3日-6月19日	10%	资金划转
	6月20日-6月30日	5%	
	7月1日以后	不再享受补贴	
龙湖镇	6月9日-6月30日	10%	支付宝消费抵扣
	7月1日-7月31日	5%	
管城区	6月15日-6月27日	20%	资金划转
	6月28日-6月30日	10%	
	7月1日以后	不再享受补贴	
金水区	6月12日-6月30日	10%	资金划转
	7月1日-7月20日	5%	
	7月20日以后	不再享受补贴	
惠济区	6月17日-7月31日	15%	资金划转
	8月1日-8月30日	10%	
	8月30日以后	不再享受补贴	
中原区	6月15日-6月30日	20%	资金划转
	6月30日以后	不再享受补贴	

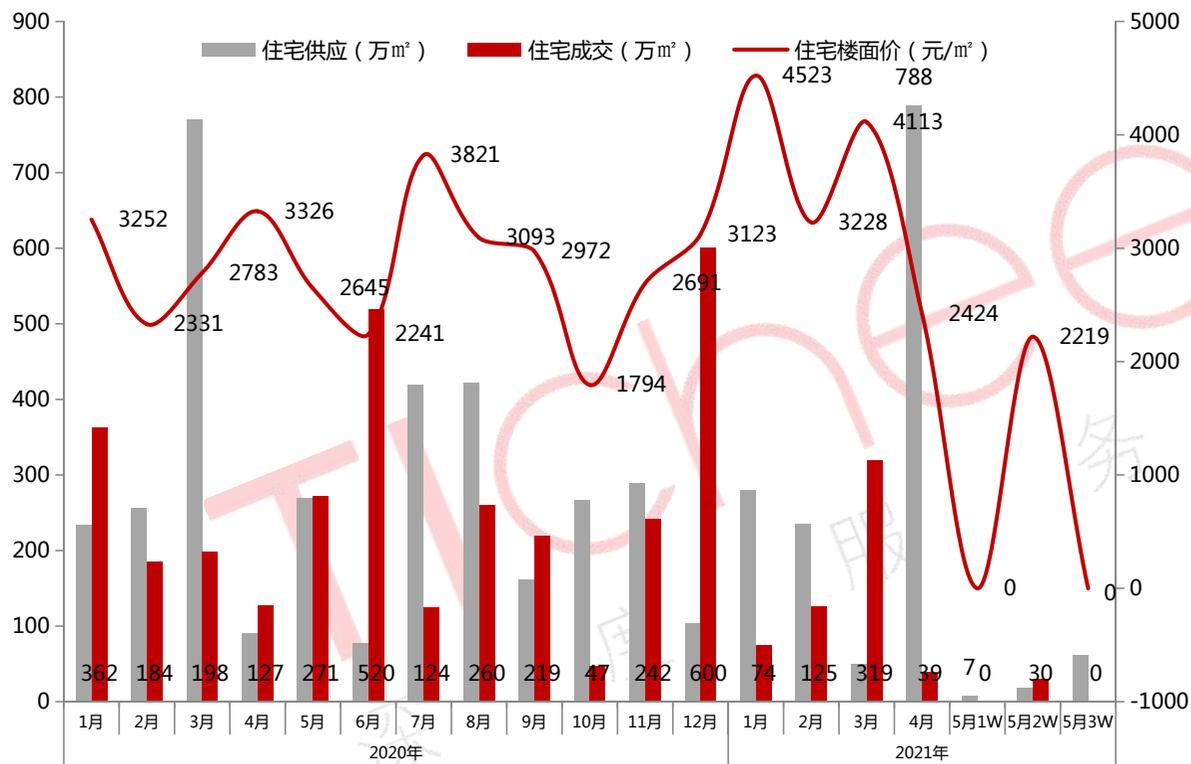
2021年郑州商品房契税缴纳补贴统计

区域	日期	申报限制	补贴比例	资金划转方式
二七区嵩山路	6月11日-6月29日	需在7月12日-7月31日期间申报	20%	资金划转
	6月30日及以后		不再享受补贴	
二七区侯寨乡	6月11日-6月29日	需在7月12日-7月31日期间申报	20%	资金划转
	6月30日及以后		不再享受补贴	
新郑龙湖镇	5月20日-6月30日	需在5月21日-8月25日期间申报	10%	资金划转
	7月1日-7月31日		5%	
	8月1日及以后		不再享受补贴	
新郑新华路街道	5月20日-6月30日	缴纳后2个月内申报	10%	资金划转
	7月1日-7月31日		5%	
	8月1日及以后		不再享受补贴	
新郑孟庄镇	5月20日-6月30日	需在5月21日-8月20日期间申报	10%	资金划转
	7月1日-7月31日		5%	
	8月1日及以后		不再享受补贴	
新郑新烟街道	5月20日-6月30日	无限申报时间	10%	资金划转
	7月1日-7月31日		5%	
	8月1日及以后		不再享受补贴	
管城区南曹办事处	5月20日-6月30日	无限申报时间	20%	资金划转
	7月1日及以后		不再享受补贴	
中原区航海西/汝河/棉纺/柳湖等	5月17日-6月30日	需在7月12日-7月31日期间申报	20%	资金划转
	7月1日及以后		不再享受补贴	
金水区文化路街道	5月24日-6月30日	无限申报时间	20%	资金划转
	7月1日及以后		不再享受补贴	

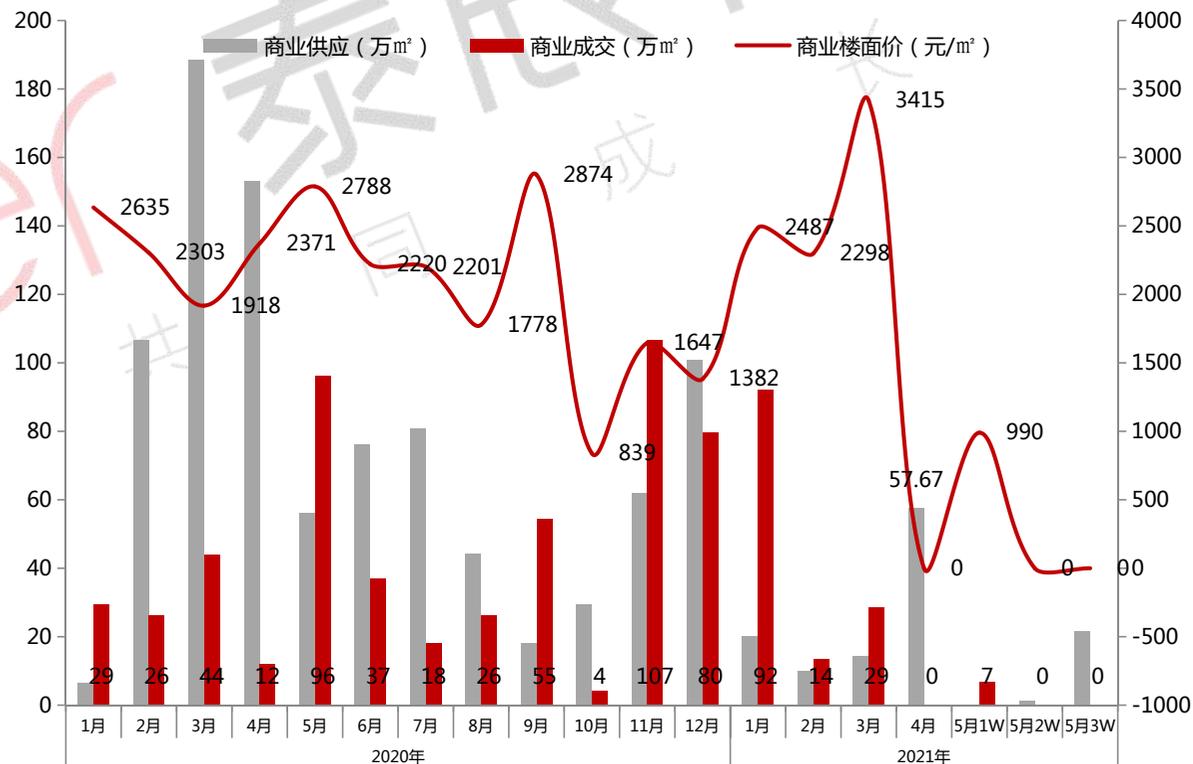
土地分析 | 土地汇总：新郑持续供地，本周无成交

本周市区（金水/中原）供应2宗商务地块，郊区新郑供应5宗住宅地，平原新区供应1宗住宅地，共计约83万m²；大郑州无成交地块

2020年1月-2021年5月3周大郑州住宅用地供求走势



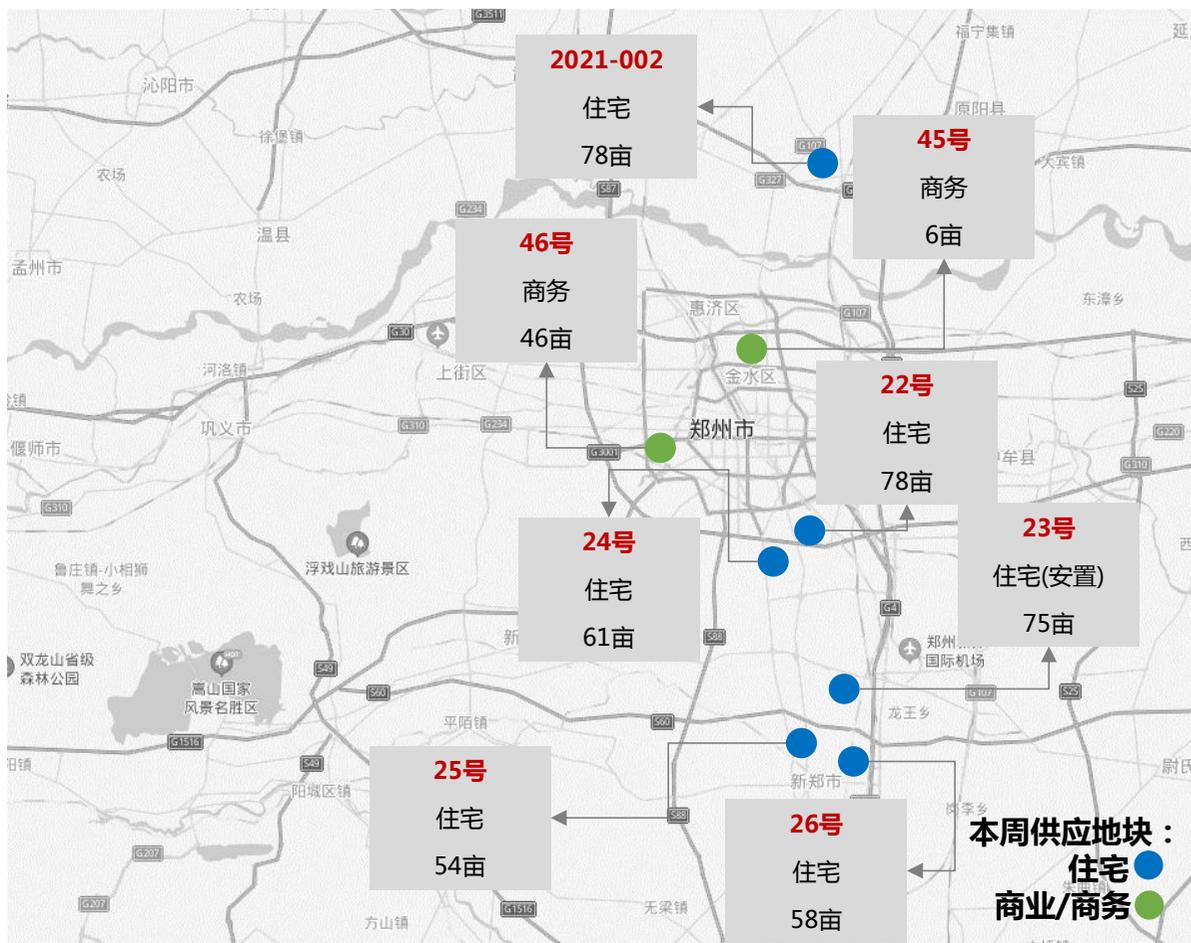
2020年1月-2021年5月3周大郑州商业用地供求走势



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）

土地分析 | 本周供应：住宅供应集中新郑

本周大郑州**供应8宗土地**：住宅共计387亩，其中22号地为正商智慧城后期地，25号地为正商公主湖后期地；商务地块共计52亩，45号地为金水美盛教育港湾用地



地块编号	新郑出 (2021) 22号 (网)	新郑出 (2021) 23号 (网)	新郑出 (2021) 24号 (网)	新郑出 (2021) 25号 (网)	新郑出 (2021) 26号 (网)	平原示范区 2021-002	郑政出 [2021] 45号 (网)	郑政出 [2021] 46号 (网)
竞拍日期	2021/6/21	2021/6/21	2021/6/22	2021/6/22	2021/6/23	2021/6/22	2021/6/22	2021/6/22
位置	龙湖镇郑新快速路西侧、绕城高速辅道北侧	薛店镇解放路西侧、莲花路北侧	龙湖镇郑新快速路辅道东侧、祥和路北侧	新村镇新郑正商兴城置业有限公司南侧、新村镇人民政府土地东侧	和庄镇人民路北侧、河赵街东侧	经四路以东，秦岭路以西，丽江路以南，纬五路以北	黄埔路北、渠东路东	博体路南、长椿路东
行政区域	新郑市	新郑市	新郑市	新郑市	新郑市	平原新区	金水区	中原区
用途	住宅	住宅(安置)	住宅	住宅	住宅	住宅	商务	商务
房企	正商	—	—	正商	—	—	美盛	—
项目名称	正商智慧城	—	—	正商公主湖	—	—	美盛教育港湾	企业总部项目
使用权面积 (m ²)	51984.72	50187.53	40444.65	35939.56	38680.8	40659.4	4001.17	30700.42
使用权面积 (亩)	78	75	61	54	58	61	6	46
容积率	2.5	1.8	3	2	3	2	4.5	6.5
总建面 (万m ²)	13.00	9.03	12.13	7.19	11.60	8.13	1.80	19.96
起始价 (万元)	38989	12798	33367	13208	15086	15613.44	6521	25114
起始单价 (万元/亩)	500	170	550	245	260	256	1087	545
起始楼面价 (元/m ²)	3000	1417	2750	1838	1300	1920	3622	1259
竞买保证金 (万元)	38989	12798	33367	13208	15086	15610	3261	5023

本周巩义市流拍1宗商务地，共计53亩；预计下周新郑市竞拍1宗住宅用地，为万达公园里社区改造用地（新华办裴大户社区），共计69亩，巩义市竞拍1宗住宅用地，共计93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	
2021/5/20	2021-010	豫联产业集聚区	巩义市	商务	商品房	53	5.34	1.5	流拍
		—				53	5.34		—

2021年5月4周(5.24-5.30)大郑州土拍预告



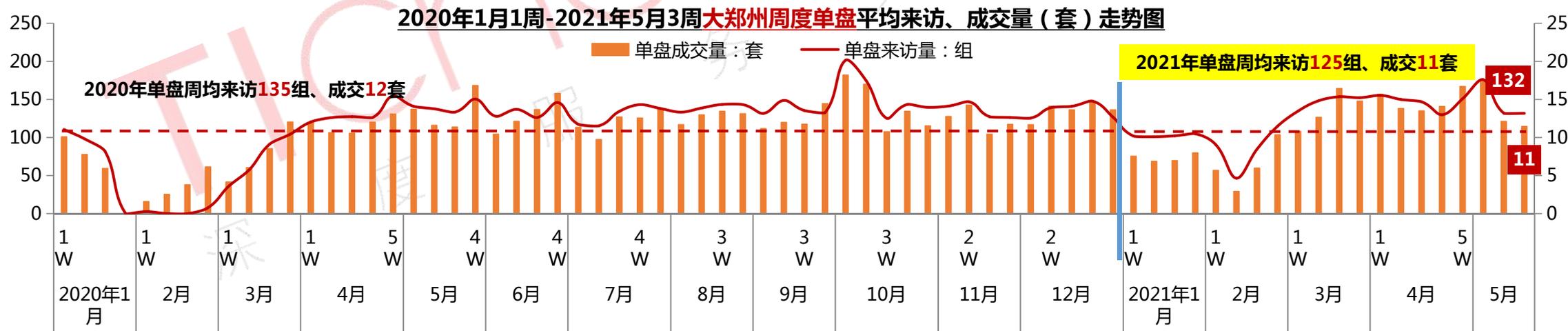
5月28日，新郑市竞拍1宗住宅用地，共计69亩

5月29日，巩义市竞拍1宗住宅用地，共计93亩

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	/	/	/	/	/	/	/	/	/	1	/	/	/	/	/	1	/

市场分析 | 整体数据：5月市场环比微跌，仍高于年度均值

5月整体市场环比略降，单盘成交均值高于20年和21年均值；5月前3周整体成交12001套，同比+20%，环比-7%，单盘周均成交14套，同比+12%，环比-7%，5月3周环比与其表现一致



数据来源：泰辰行技术中心；
数据范围：5月3周大郑州实际监控到项目321个，共计来访42316次，其中单盘平均来访132次；监控到住宅在售项目295个，共计成交3374套，单盘平均成交11套；其中尾盘项目9个，全新待售项目5个

市场分析 | 城郊数据：市区微涨，近郊下跌

5月3周市区成交2143套，环比+2%；近郊成交1231套，环比-16%



市场分析 | 预计5月成交总量与3月持平

综合月度成交市场分析：预计5月总成交量将低于4月，同3月基本持平；TOP20项目成交占总成交近三成，市区与近郊比例为6：4；周度看TOP20成交量、单盘均值和门槛值表现一致，呈现中间高两端低特点，TOP10极值降幅明显

2021年大郑州住宅分月度各指标走势及同期对比

月份	总成交套数		项目基数		TOP10占比(%)		TOP20占比(%)		市区成交套数占比(%)		郊区成交套数占比(%)	
	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年
1	6201	9009	334	358	25%	18%	36%	28%	56%	62%	44%	38%
2	947	7530	311	369	50%	20%	65%	31%	57%	63%	43%	37%
3	7825	16297	314	352	19%	23%	32%	34%	59%	67%	41%	33%
4	15380	21537	328	350	17%	18%	28%	29%	59%	65%	41%	35%
5	14670	12001 (估16524)	324	354	20%	16%	32%	26%	58%	61%	42%	39%
6	14449	—	330	—	20%	—	34%	—	61%	—	39%	—
7	17269	—	345	—	19%	—	29%	—	61%	—	39%	—
8	15222	—	345	—	16%	—	27%	—	64%	—	36%	—
9	14684	—	350	—	21%	—	31%	—	54%	—	46%	—
10	21067	—	349	—	19%	—	30%	—	59%	—	41%	—
11	14868	—	362	—	19%	—	29%	—	65%	—	35%	—
12	20892	—	362	—	15%	—	25%	—	60%	—	40%	—

2021年3月-5月3周大郑州住宅分周度TOP20成交走势

周度	TOP20成交总套数	TOP20单盘成交均值	TOP5占比(占比TOP20)	TOP5门槛	TOP10门槛	TOP20门槛
5月3周	962	48	40%	60	39	33
5月2周	1059	53	39%	54	46	37
5月1周	1456	73	35%	85	65	53
4月5周	1560	78	37%	105	65	54
4月4周	1745	87	51%	116	62	40
4月3周	1330	67	46%	79	49	35
4月2周	1281	64	37%	74	65	40
4月1周	1593	80	38%	107	71	50
3月4周	1494	75	45%	75	56	45
3月3周	2280	114	65%	80	61	38
3月2周	1257	63	42%	67	50	41
3月1周	1079	54	40%	63	47	34

市场分析 | 区域间存在热度传导，高新/管城单盘均值处高位

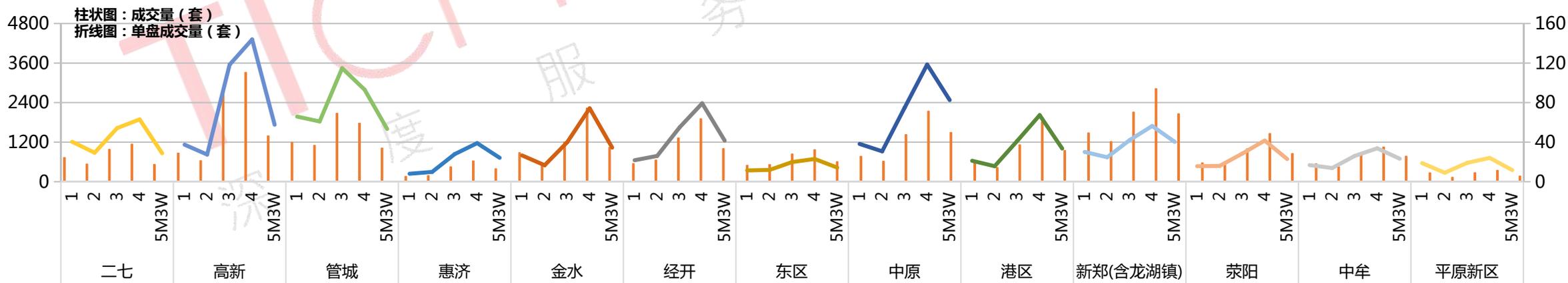
综合区域市场表现来看：21年前5个月，高新/新郑（含龙湖镇）成交在8900-9700套之间，第二梯队管城/中原/金水/经开区成交在5000-7200套之间；区域间存在市场热度传导，高新/管城/中原仍为高流量区域

2021年1月-5月3周大郑州住宅分区域成交量、单盘成交量（套）走势



主城管城/高新/中原为主力出货区域，单盘月均销量为69-84套，近郊新郑排名榜首，由于其在售项目众多，单盘月均销量仅39套；其次经开/二七/金水/港区在36-45套之间，荥阳/中牟/惠济/平原新区/东区在16-25套之间

2021年1月-5月3周大郑州住宅分区域分月度成交量、单盘成交量（套）走势



住宅销售TOP10共计销售609套，环比-7%；住宅销售TOP20共计销售962套，环比-9%

★ 5月3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	碧桂园时代城	管城区	89	高层	精装12800-13000	0.96
2	郑地美景紫华城	郑东新区	85	高层	精装11800	0.92
3	融创御湖宸院	中原区	81	高层	精装14500-15300	0.87
4	瀚海航城	航空港区	74	高层	7300-7400	0.80
5	康桥未来公元	管城区	60	高层	精装14000-14800	0.65
6	富田城九鼎华府	管城区	49	高层	14000-14500	0.53
7	朗悦公园府	高新区	47	高层	15700	0.51
8	融信朗悦时光之城	高新区	44	高层	11700	0.48
9	美盛教育港湾	金水区	41	高层	毛坯19000	0.44
10	绿都青云叙	惠济区	39	小高层	毛坯14300-14500	0.42

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	富田城九鼎公馆	管城区	38	高层	17000	0.41
12	融创空港宸院	航空港区	38	洋房	9400	0.41
13	和昌林与城	惠济区	36	高层、叠拼	高层：11000；上叠16000，中叠15000，下叠21000	0.40
14	裕华城	中原区	36	高层	11500-13400	0.39
15	大正水晶森林	高新区	35	高层	13200	0.38
16	融创中原大观	金水区	35	高层	13700-14700	0.38
17	万科星图	新郑	35	高层	精装9000	0.38
18	东润城	郑东新区	34	高层	精装12000	0.37
19	谦祥世茂万华城	高新区	33	高层	12000	0.36
20	汇泉景悦城	中原区	33	高层	毛坯13000-13500	0.36

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：蓝城凤起梧桐月底开盘

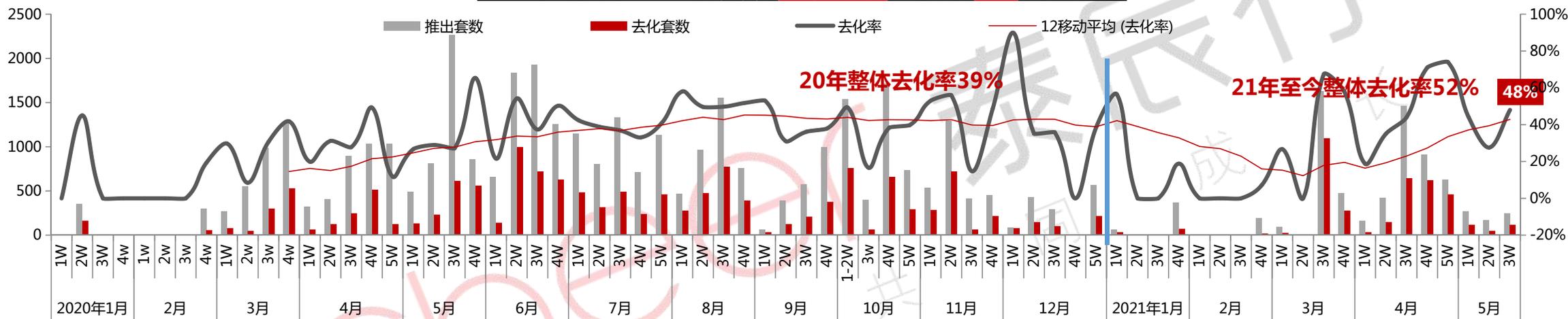
本周市区及近郊11个待售项目新取预售，住宅待售合计1621套、建面19.06万m²

	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 (万m ²)	业态及产品	备注
新项目	2021.5.21/ 2016.12.15	蓝城凤起梧桐	金水区/ 杨金	城改	1/2/5#	320	4.68	小高层：137/145/149m ² 的三房， 152/155m ² 的四房	建面27.4万m ² ，容积率2.79，规划13栋小高层（16F），精装交付。 预计5月底开盘，售价18500元/m ²
	2021.5.20/ 2020.7.8	碧桂园天玺湾	金水区/ 龙子湖北	净地	5#	128	1.42	小高层：76m ² 的两房， 103/114/128m ² 的三房，洋房： 142m ² 的四房	建面10.98万m ² ，容积率2.49，规划6栋小高层（16F），7栋洋房和1 所幼儿园，精装交付。 已推，售价19500元/m ²
加推项目	2021.5.17/ 2019.11.29	绿城湖畔雲庐	郑东新区/ 龙湖北	净地	9/17#	68	1.18	洋房：149m ² 的三房， 165/169/195/212/249m ² 的四房	建面9.56万m ² ，容积率1.69，规划16栋洋房，精装交付。洋房均价 40000元/m ² 5月22日加推，售价40000元/m ²
	2021.5.17/ 2020.8.20	世茂振兴璀璨熙 湖（三期）	中原区/ 常庄	城改	8/9#	44	0.63	小高层：106/127m ² 的三房， 136/145m ² 的四房，洋房：143m ² 的 四房	建面5.23万m ² ，容积率1.99，规划4栋小高层、5栋洋房及1所6班制 幼儿园，毛坯交付。高层均价15500元/m ² ，洋房均价20000元/m ² 预计6月初加推
	2021.5.21/ 2020.8.20				3#	64	0.75		
	2021.5.21/ 2020.2.17	碧桂园凤凰城 （二期）	中原区/ 常西湖	城改	1#	108	1.05	高层精装89/94/115/118m ² 三房， 142m ² 四房	凤和苑建筑面积9.1万m ² ，容积率4.19，规划3栋27-34层高层，1栋 15层小高，精装高层均价15000-15500元/m ² 预计5月底加推
	2021.5.20/ 2019.3.29	美盛教育港湾 （二期）	金水区/ 省体育中心	城改	17#	198	2.30	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18600元/m ² ，预计6月初开盘
	2021.5.21/ 2018.11.2	朗悦公园府 （四期）	高新区/ 高新老城	城改	1#	217	1.89	悦融苑户型有86/88m ² 三房	悦融苑建面5.74万m ² ，容积率3.19，规划1栋高层，1栋公寓，高层户 型为86/88m ² 三房，目前在售均价高层毛坯15700元/m ² 预计6月下旬推出
	2021.5.21/ 2021.1.8	康桥山海云图	高新区/ 双桥	合村并城	8#	216	2.05	高层毛坯89-121m ² 三房和四房	建面7.9万方，容积率2.99，项目规划5栋高层，其中1栋20层，1栋 25层，3栋27层，毛坯高层12800元/m ² ；5月22日加推
	2021.5.17/ 2017.12.25	中建森林上郡 （四期）	航空港区/ 北港	勾地	24#	8	0.23	高层：94-156m ² ，洋房：169-200 m ² ，别墅：226/282m ²	建面36万m ² ，容积率1.67，规划14栋高层，3栋洋房，8栋别墅，高 层均价9700元/m ² ，洋房均价16000元/m ² ，别墅均价28000元/m ²
	2021.5.21/ 2017.12.25	融创空港宸院 （三期）	航空港区/ 北港	勾地	8/19#	178	2.02	洋房毛坯89-138m ² 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 ²
2021.5.21/ 2020.1.3	东青云锦熙悦	中牟/ 中牟新城	勾地	7#	72	0.88	小高层精装122m ² 三房	建面13万m ² ，容积率2.48，规划11栋小高层，小高层户型为 90/95/99/110/122m ² 三房，目前在售均价小高层精装9500元/m ² 预计6月推出	
合计						1621	19.06	—	

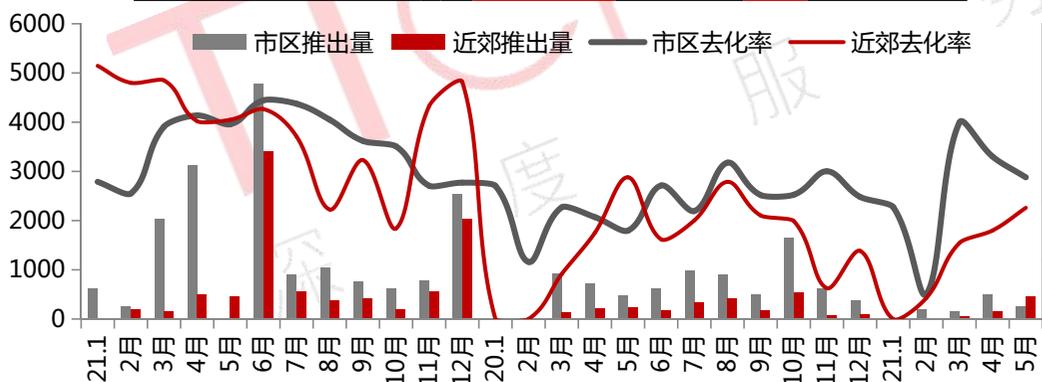
市场分析 | 开盘走势：本周平销为主，仅2个项目开盘

本周大郑州2个项目开盘，整体去化率48%，较上周上升20%；受平推占比较高（6个项目平推）影响，整体去化表现低位

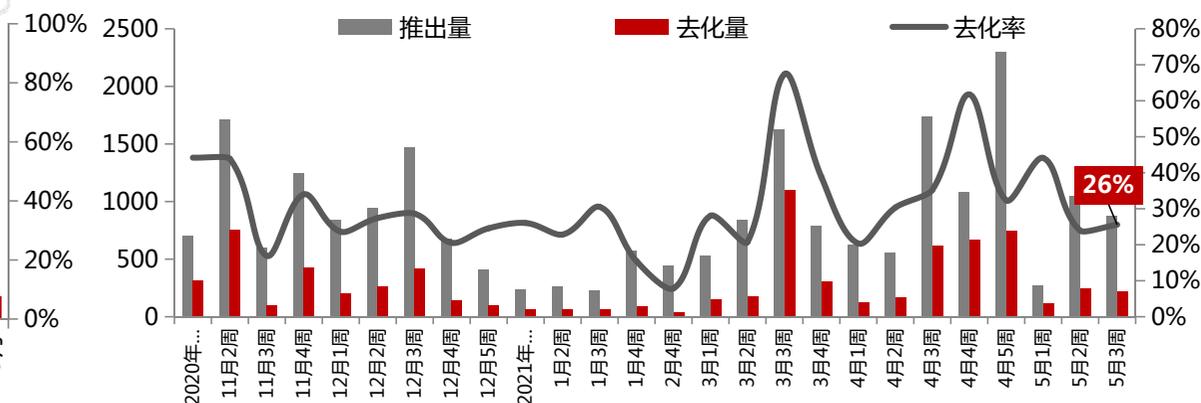
2020年1月1周-2021年5月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年5月市区/郊区住宅项目开盘推售及去化

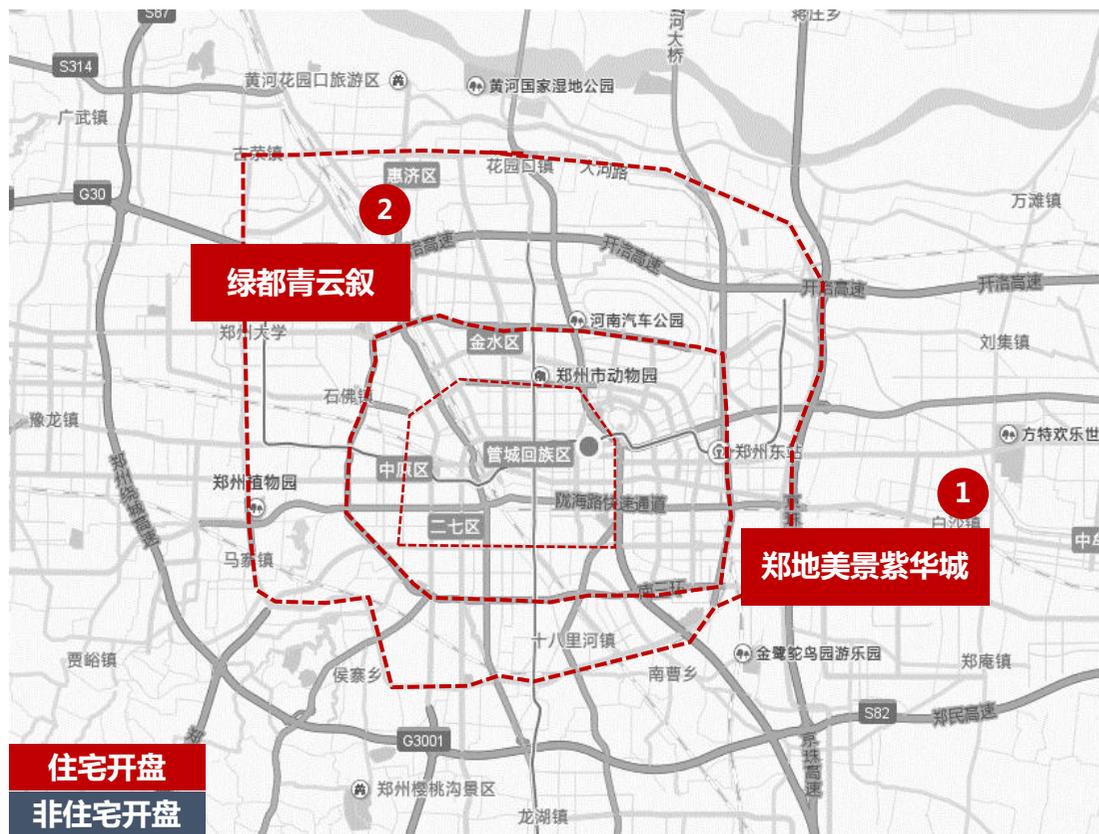


近半年大郑州周度住宅项目推盘表现（开盘+平推）



市场分析 | 开盘汇总：郑地美景紫华城去化亮眼

本周大郑州2个项目开盘，合计推出**250套**，去化**120套**，去化率**48%**，其中郑地美景紫华城15号提前选房，22号开盘时集中签约，去化效果优秀



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	郑地美景紫华城	高层	精装	11800	108	85	79%	
2	开盘	绿都青云叙	小高层	毛坯	14300-14500	142	35	25%	
开盘合计						—	250	120	48%

市场分析 | 开盘：郑地美景紫华城-销售概况

5月15日提前落位，5月22日针对一期高层7#进行集中签约，共推出108套，截止开盘当天签约85套，去化率79%

所属区域	郑东新区		所属板块	白沙板块	
项目位置	中原大道南、青年路北、枫林路西		开发公司	河南东望置业有限公司 (郑地&美景)	
占地	377亩 (一期37.9亩)	建面	70万m ² (一期7万m ²)	容积率	2.8
营销团队	同致行		解筹率	40%	
蓄客及到访	3月20日启动0元入会，4月10日启动1万定存，截止开盘前蓄客约210组，开盘当天到访约200组				
成交价格	高层成交均价11800元/m ² (精装)				
竞品价格	东润城高层12000元/m ² (精装)				
营销政策	认购 ：1万 优惠 ：①0元入会优惠3000；②1万定存优惠2万；③开盘优惠1%；④全款优惠3%；首付30%优惠2%；首付15%优惠1%；⑤分销团购优惠1% 分期 ：首付15%/5%，剩余两年半五次付清 分销 ：58 贝壳 房友 联居，佣金2.5万				
客户来源	75%为白沙及中牟的地缘刚需客户为主，部分市区外溢客户				
预售证号	取证日期：2021/5/21, (2021)郑房预字第D1154号, 7#, 108套				
备注	精装标准1500元/m ²				

本案近期开盘	推出时间		2021-5-22
	高层	推出楼栋	7#
		成交价格 (元/m ²)	11800
		成交套数/供应套数	85/108

数据来源：泰辰市场监控中心



项目概况：

项目位于郑东新区白沙板块，总占地约377亩，共计五个地块，分为东、西两个组团，由郑地美景合作开发。一期于20年9月初摘地，房屋成本指导价为8800元，综合房价最高限价为12000元，规划6栋24-25F精装高层，产品涵盖98-128的三房及四房，整体定位刚需。项目北侧为规划生命科学园，东侧为规划住宅，西侧为雁鸣社区，南侧为杜桥小陈安置区项目，临近物流园区，居住环境较为一般。项目距离地铁8号线龙王庙站（在建）800米，教育方面有省实验幼儿园郑东分园、敬业路小学/中学等，医疗、商业配套现多处规划中。

开盘分析：

- 本次开盘去化效果较好
1. 郑地美景东望在区域内积累一定的品牌知名度和认可度，叠加政府单位背书，客户信赖度较高；
 2. 项目蓄客时间长，提前落位选房，有效保证去化；
 3. 板块内在售项目较少，相比东润城在区位、价格均更具竞争优势，性价比较高。

市场分析 | 开盘：郑地美景紫华城-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 ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7#	1D	2T4	27F	2.9m	三室两厅两卫	98	11800	81	85	79%
							三室两厅两卫	118		27		
合计										108	85	79%

高层7#平层图



118m²三室两厅两卫

98m²三室两厅两卫

98m²三室两厅两卫

98m²三室两厅两卫

市场分析 | 开盘：绿都青云叙-销售概况

5月22日针对三期小高层7#进行开盘，共计推出142套，截止开盘当天去化35套，去化率25%

所属区域	惠济区		所属板块	惠济板块	
项目位置	天元路北、杜庄街西		开发公司	河南福瑞源置业有限公司 (绿都&源升)	
占地	总占地550亩， 三期占地26亩	建面	4.4万方 (三期)	容积率	2.5 (三期地块)
营销团队	自销		解筹率	54%	
蓄客及到访	5月12日开始启动认筹，截止开盘蓄客约65组				
成交价格	小高层毛坯14300-14500元/m ²				
竞品价格	中海湖滨世家高层精装14300-14400元/m ²				
营销政策	认筹： 2万 优惠： ①认筹优惠1%；②按揭优惠2%；③按时签约1%；④全款优惠5% 分期： 首付10%，剩余3年分36次还清（第三方贷款，开发商贴息） 分销： 贝壳，佣金2.5%				
客户来源	①客户区域多来自惠济区、金水区等②客户购房以婚房、首置刚需为主				
预售证号	暂未公示				
备注	无				



项目概况：项目位于惠济区，临近京广快速路、江山路等城市干道，交通便利；总占地约550亩，共分七期开发。三期地块南侧邻铁路，西侧规划有小学，北侧有社会公共停车场，地块占地26亩，容积率2.5，地上总建面4.4万m²，地块整体素质较差，规划6栋18F小高层，主力户型为75m²小两房，95m²三房以及128m²四房，整体定位偏刚需。

开盘分析：

本次开盘效果表现较差

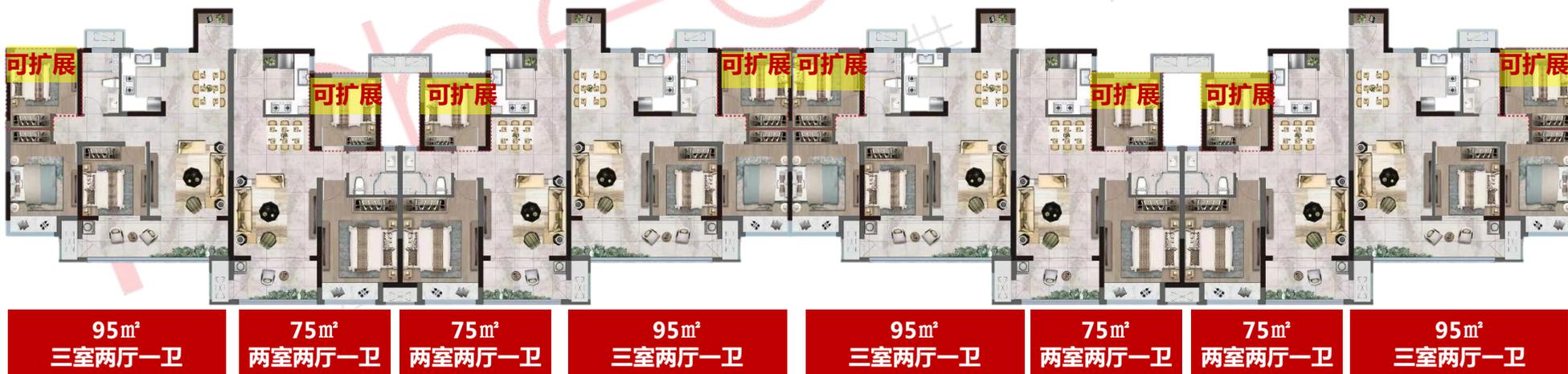
- 1.项目蓄客时间较短，蓄客不足；
- 2.三期地块较小，临近墓地，但成交价格较二期精装差距较小，性价比不高；
- 3.周边配套匮乏，加之绿都先前宣传学校一直未落地，客户有所疑虑

项目 近期 开盘	推出时间	2020-8-22	2020-10-25	2020-11-24	2020-12-12	2021-1-1	2021-2-18	2021-3-13	2021-4-10	2021-5-22
		高层	推出楼栋	一期5/6/7#		二期高层10#东单元	二期高层9#	二期高层10#西单元	二期高层8#东单元	二期高层8#西单元
	成交价格：元/m ²	15000		精装13400-13700	精装高层 13700-14100	精装高层14100	精装高层14500	精装高层14600	精装14900	毛坯14300-14500
	成交/供应套数	179/370		40/108	28/108	21/108	-/108	10/108	12/108	35/142
洋房	推出楼栋		二期洋房3/5#							
	成交价格：元/m ²		标准层18000元/m ² 1楼24000元/m ²							
	成交/供应套数		17/70							

市场分析 | 开盘：绿都青云叙-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 ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	7#	2D	2T4	18F	2.9m	两室两厅一卫	75	14300-14500	71	35	25%
							三室两厅一卫	95		71		
合计										142	35	25%

小高层7#平层图



本周大郑州6个项目平推，共推出626套，去化104套，去化率17%

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/楼栋	装修情况	推售面积 (m²)	成交均价 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
1	管城区	南四环	5月19日	碧桂园时代城(6期)	高层7#	精装	89/115	12500-13000	112	24	21%	平推无蓄客，且项目推售节点较为密集，客户量不足；本次推出户型较常见，去化效果一般
2	郑东新区	龙湖北	5月22日	绿城湖畔雲庐	洋房9/17#	精装	168/171/212	标准层38000，首层42000（首层赠送50m²花园，地下室挑高3.15m），顶层40000赠送阁楼	68	10	15%	主打品质，但地理位置欠佳，周边教育配套一般，此次推售地块东侧两栋楼，紧邻高铁线路，有一定噪音影响；此次成交价格整体保持稳定，主力面积168-171m²，总价控制在630万左右，相较于片区其他项目，置业门槛较低，板块内去化相对较好
3	高新区	双桥	5月22日	康桥山海云图	高层8#	毛坯	89/108/121	12800	216	23	11%	位置较偏僻，虽项目门口引入公交，但便利度有限，教育签约高新区外国语小学/郑州市创新实验小学，户型设计较好（有可改造空间，共赠送5-10m²）；受周边万华城(五期12000元/m²)低价竞争分流部分客户，效果一般
4	金水区	花园北路	5月22日	保利海德公园	小高层6#	精装	95/114/148	19000	54	7	13%	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欠缺，且地块临近连霍高速，易受噪音影响；近期因维权风波导致客户信心不足，效果一般
5	金水区	杨金	5月22日	龙居华府	高层8/9#东边户	精装	143	23000	32	12	38%	为北泉庄大郭村花李庄城改项目，距北龙湖极近，周边有安置房以及产业园，生活及规划配套暂未落地；分销高佣带客及143m²户型优势（独立电梯入户，通透性佳）导致去化效果较好
6	航空港区	北港	5月22日	融创空港宸院	洋房5/26#	毛坯	89/115	标准层9600，首层均价10700-11500（送30m²花园）	144	28	19%	无蓄客，客户量不足，且周边在售项目较多，分流严重；项目位于港区，距主城较远，客户有一定抗性，效果一般
平推合计								—	626	104	17%	—

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>

沐