

【2021年第15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



1、国家统计局：一季度GDP较去年四季度环比增长0.6%，核心CPI同比持平，各线城市房价同比均上涨（2021.4.13）



- 初步核算，一季度国内生产总值249310亿元，按可比价格计算，同比增长18.3%，比2020年四季度环比增长0.6%；一季度全国居民消费价格同比持平，其中3月份全国居民消费价格同比上涨0.4%。扣除食品和能源价格后的核心CPI同比持平；**主要受上年同期低基数影响，各线城市商品住宅销售价格同比涨幅均有所扩大。**3月份一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨5.2%和11.4%，涨幅比上月分别扩大0.4和0.6个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.8%和3.3%，涨幅比上月分别扩大0.3和0.4个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.9%和2.3%，涨幅比上月分别扩大0.3和0.4个百分点。

2、住建部：召开6个城市座谈会，要求大力发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人住房问题（2021.4.13）



- 近日，住建部副部长倪虹召开保障性租赁住房工作座谈会，**北京、上海、广州、深圳、福州、南宁**等6个城市政府参加。
- 会议强调，人口流入多、房价较高的城市，要科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，落实年度建设计划，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，**引导多主体投资、多渠道供给。**积极利用集体建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设和改建保障性租赁住房，**坚持小户型、低租金**，尽最大努力帮助新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体缓解住房困难。
- 政策性租赁住房坚持小户型、低租金**，据悉，此类房源租金将低于市场房源租金3-5成。近年来政府工作报告频提租赁住房，租赁住房已成为解决大城市住房问题的重要着力点。

3、宁波：扩大限购区域，加大住宅用地供应（2021.4.16）



- 宁波市住建局、市资规局、市市场监督管理局、市税务局、人行市中心支行、银保监局等六部门联合发布《关于进一步加强房地产市场调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》，发布扩大限购区域、加强住房交易管理、加大住宅用地供应、严审购房首付资金来源等措施。
- 1、**扩大限购区域。**申请购买限购区域内住房或者申请海曙、江北、镇海、北仑、鄞州、奉化区内优先认购新建商品住房的，家庭住房情况核查范围扩大为市六区。2、加强住房交易管理。**建立热点学区二手房交易参考价发布机制。**3、**加大住宅用地供应。**优化房价地价联动机制，住宅用地限房价出让范围从市五区扩大到市六区。4、**严审购房首付资金来源**，**缴纳契税**，住房核查范围扩大至市六区。5、**严厉打击违法违规行为**，完善房地产市场长效机制。

4、合肥：新建商品房摇号细则出台，释放30%房源刚需先选（2021.4.15）

绍兴市房地产市场持续健康发展协调小组办公室 关于进一步规范房地产市场秩序的通知

人行绍兴市分中心、各县（市、区）住建局：
为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚决遏制投机炒房，遏制房价过快上涨，规范房地产市场秩序，保持我市房地产市场平稳健康发展，现就进一步加强和规范房地产市场秩序通知如下：

一、严格防范经营贷、消费贷违规流入房地产市场
严禁经营贷、消费贷违规流入房地产市场，严禁个人经营性贷款和消费贷违规流入房地产市场，加强贷后资金管理。

二、严厉打击房地产企业违法违规销售行为
重点整治捂盘惜售或者变相囤积房源、变相实行价外加价、以附加条件限制购房人合法权利（如捆绑车位）等违法违规销售行为和房地产市场秩序混乱的行为，实行精准打击，发现一起查处一起，切实维护市场秩序。

三、严厉打击房产中介机构违法违规行为
中介机构不得受理并对外发布挂牌价格明显高于合理成交价格房源信息，不得发布虚假广告，发布虚假房源信息，虚报瞒报房价，捏造和散布房价上涨不实言论等违法

- 4月15日，合肥印发《关于新建商品住房公证摇号公开销售有关事项的通知》，对新建商品住房公证摇号公开销售具体情况进行了规定。
- 本市市区范围内当期登记购房人数与可售房源数之比大于（含等于）1.5的楼盘，房地产开发企业应采取委托公证机构公证摇号方式公开销售。每个项目需要释放当期房源的30%给刚需客户，且不得对刚需客户提高比银行机构要求的最低首付比例。摇号所购房源自取得不动产权证之日起3年内不得上市交易。
- 继4月6日“合肥房地产新政八条”，合肥出台摇号细则，谨防3月阶段性回暖下市场过热。

5、杭州：人才购房政策收紧，落户须满5年方可购买二套（2021.4.13）



- 杭州人才购房政策再一次收紧。4月9日起，高层次单身人才仅可购买1套房，人才家庭落户杭州须满5年方可购买第二套房。
- 自去年4月杭州推行人才优先摇号政策至今，杭州已多次升级对人才摇号的限制。2020年7月2日，杭州加码调控，其中提到高层次人才优先摇号所购的住房，自商品房合同网签备案之日起，5年内不得上市交易。2021年1月27日，“杭六条”出台，高层次人才转让杭州限购范围内住房的，须在杭州限购范围内无自有住房记录满3年，可享受高层次人才优先购房。
- 这是继人才无房家庭认定条件调整之后，杭州人才购房政策的又一次调整，有利于市场公平，杜绝少数人才炒房现象。

6、贵阳：收紧公积金贷款，二套房公积金贷款首付不低于40%（2021.4.14）



- 4月14日，贵阳市住房公积金管理中心发布关于启动住房公积金流动性风险三级响应的通知，自4月15日起执行。
- 一、住房公积金个人住房贷款额度计算公式调整为：住房公积金贷款额度=贷款职工（夫妻）月缴存基数×12×还贷能力系数（30%）×贷款年限+贷款职工（夫妻）缴存余额×5。即个人公积金贷款额度等于公积金缴费基数。二、第二套住房公积金须在首套住房公积金贷款结清满十二个月以上，方可再次申请住房公积金贷款，且最低首付款比例不低于40%，利率上浮10%，贷款利率按同期首套住房公积金住房贷款利率1.1倍执行。三、暂停受理异地个人住房公积金贷款业务。四、2021年“商转公”贷款受理规模控制在5亿元以内。
- 政府针对贵阳公积金流动性不足，收紧公积金贷款，响应“分级响应、适度调控、保障刚需”的原则。

7、长春：“两集中”供地后首场土拍，整体市场平稳，地价保持相对稳定（2021.4.15）

表：长春2021年首次集中供地和2020年土地热度对比（万平方米、亿元、元/平方米）

指标	2021年首次集中土拍	2020年全年
总成交建面	580	2483
总成交金额	190	675
平均楼板价	3276	2718
溢价率	3.3%	4.6%
流拍率	25%（含中止出让地块）	10%

- 4月15日，“两集中”新政之后，长春首场土拍51宗涉宅地。最终，有11宗终止挂牌，成交38宗住宅用地，2宗流拍。
- 具体来看，本次土拍成交的38宗住宅用地中，仅有6宗溢价成交，其余32宗均为底价成交。从溢价率水平来看，本场土拍总溢价率仅有3.3%，较2020年全年涉宅土地溢价率低了1.3个百分点，整体市场表现比较平淡。
- 近两年长春楼市进入低谷、此次土拍房企向总部申请保证金的时间相对较短、土地质量一般，所以表现较为一般；这与近期市场火热的北京、杭州、无锡等城市在需求层面存在差异，优质地块供应比重较高的北京、杭州、无锡等城市预计首拍热度仍高。

8、福州：集中出让33幅地块，总起拍价超130亿（2021.4.15）



- 4月15日，福州自然资源和规划局发布关于2021年第二次公开出让国有建设用地使用权的公告，宣布将集中出让六城区33幅地块，其中四城区推出24幅地块，长乐推出8幅地块，马尾推出1幅地块。其中20幅地块计划于5月12日拍卖，剩余4幅地块则采用招标方式出让，计划于5月17日、18日、19日、20日开标。以“限地价、控房价、竞自持/摇号”方式出让，14幅商住用地公布未来商品房销售指导价。
- 福州六城区（含四城区、马尾区、长乐区）应集中发布公告，集中组织出让活动，一年三次。根据公告，六城区2021年住宅用地集中出让公告第二批拟于7月、第三批拟于10月发布。

1、郑州收紧公积金贷款，加强公积金缴存和贷款申请审核（2021.4.12）

郑州住房公积金管理中心文件

郑公积金〔2021〕3号

郑州住房公积金管理中心 关于进一步加强住房公积金缴存和贷款管理 有关事项的通知

住房公积金缴存单位（个人）、业务承办部门（大厅、网点）：
为严格规范住房公积金缴存和贷款管理工作，保障住房公积金
缴存职工的合法权益，防范住房公积金资金运行风险，现就进一步
加强住房公积金缴存和贷款管理的有关事项通知如下：

一、严格规范住房公积金缴存管理

住房公积金缴存单位应当按照法规及规定，按月、按时、逐
续、足额为本单位在职职工缴存住房公积金，不得为无劳动关系或
非法代理关系的职工代开、虚开住房公积金账户，不得采取提供虚

- 4月12日，郑州住房公积金管理中心发布了关于进一步加强住房公积金缴存和贷款管理有关事项的通知。
- 通知内容主要涉及三方面：一、严格规范住房公积金缴存管理；二、严格审核住房公积金贷款申请；三、严厉惩处住房公积金违规行为。
- 影响：1.公积金代缴直接拒贷；2.公积金缴存单位和社保缴存单位不一致的直接拒贷；3.社保断缴或者未缴纳的直接拒贷；4.公积金未连续缴纳满六个月的直接拒贷；5.郑州市内只能有一个账户，外地有公积金账户封存状态未合并销户的，需要及时到政务中心办理合并销户，待支付宝或者郑好办显示已合并账户，方可正常贷款；6.二套公积金贷款，需要提供首套房的房本或者购房网签合同，贷款合同，放款行个贷中心出具的近一年的按揭还款证明，方可上流程；7.首套房需要提供无房证明，即房查，无贷证明。

2、2021年郑州市774个“982”工程项目清单发布，总投资1.3万亿元（2021.4.12）

郑州市2021年补短板“982”工程项目清单

序号	项目名称	建设单位	总投资	计划总投资	计划开工时间	计划竣工时间	备注
1	郑州航空港区	郑州航空港区管委会	1000000	1000000	2021.01.01	2021.12.31	
2	郑州航空港区	郑州航空港区管委会	1000000	1000000	2021.01.01	2021.12.31	
3	郑州航空港区	郑州航空港区管委会	1000000	1000000	2021.01.01	2021.12.31	
4	郑州航空港区	郑州航空港区管委会	1000000	1000000	2021.01.01	2021.12.31	
5	郑州航空港区	郑州航空港区管委会	1000000	1000000	2021.01.01	2021.12.31	
6	郑州航空港区	郑州航空港区管委会	1000000	1000000	2021.01.01	2021.12.31	
7	郑州航空港区	郑州航空港区管委会	1000000	1000000	2021.01.01	2021.12.31	
8	郑州航空港区	郑州航空港区管委会	1000000	1000000	2021.01.01	2021.12.31	
9	郑州航空港区	郑州航空港区管委会	1000000	1000000	2021.01.01	2021.12.31	
10	郑州航空港区	郑州航空港区管委会	1000000	1000000	2021.01.01	2021.12.31	

- 4月12日，郑州市发改委发布《关于加快推进河南省补短板982工程郑州市项目建设进度的通知》。根据通知，郑州市2021年补短板“982”工程项目总投资1.3万亿元，推进774个“982”工程郑州市项目建设，其中2021年计划完成投资2612亿元。
- 海康威视郑州科技园、郑州鲲鹏软件小镇一期、郑州天健湖大数据产业园、郑州新国际会展中心一期、中原数字产业园、黄河国家博物馆、郑州轨道交通6/7/8/10/12号线一期、郑州轨道交通3号线二期、郑州高铁南站西广场地下空间工程、郑州市“一环十横十纵”道路综合整治工程等项目在列。

4月13日，河南十四五规划纲要全文公布，重点提到**推进撤县（市）设区、撤乡设镇、建立住房和土地联动机制、构建都市圈轨道交通网、加快郑州国家中心城市、洛阳副中心城市建设，推动河南高质量发展、加快由大到强的转型攻坚**

河南十四五规划纲要

推动郑州都市圈一体化高质量发展

•增强郑州国家中心城市龙头带动作用，**推进郑开同城化发展率先突破，建设现代化郑州都市圈**，形成支撑带动中西部地区高质量发展的强劲动力源。

科教资源方面

•加快建设郑开科创走廊，**推动郑洛新国家自创区提质发展，推动国内外一流高校在豫设立分支。**

提升洛阳副中心城市功能地位

•增强洛阳要素集聚承载和跨区域配置能力，强化与郑州国家中心城市错位发展，**加快建设洛阳都市圈。**

住房保障方面

•坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，**建立住房和土地联动机制，推进郑州市住房租赁市场发展试点。**

推动区域协同发展

•发展壮大重要节点城市，联动建设**郑洛西高质量发展合作带**，协同打造中原—长三角经济走廊。

城镇化建设方面

•推动资源要素向优势地区集中，适时优化行政区划设置，**推进撤县（市）设区、撤乡设镇，全面放宽郑州中心城区落户条件。**

城市基础设施建设

•加快5G网络、高铁网、高速公路“13445工程”、城镇老旧小区改造等“两新一重”项目建设，打造交通强省；持续办好教育、医疗、养老等民生实事。

生态环境方面

•构建“一带三屏三廊多点”的生态保护格局，构筑生态廊道网络。

文旅方面

•构建“一带一核三山五区”文化旅游发展格局。**打造郑州、开封、洛阳黄河历史文化地标城市**，形成中华文明地标主体支撑。

4月13日，郑州市2021年高品质推进城建要点发布，主要包含32个核心板块建设、都市圈交通枢纽建设、城市基础设施建设、城市改造工程、住房保障等方面，首次提出要打造黄河历史文化主地标城市

郑州市2021 年高品质推进 城市建设管理 工作要点

1

32个核心板块建设

全面实施32个核心板块开发建设，年底前完成控规调整编制，以中原科技城、二七商圈、商代王城遗址文化区、CCD等板块建设为重点，全年新建、续建项目135个，完成投资538亿元，迅速掀起板块全面全速建设的高潮。

2

都市圈交通枢纽建设

加快综合交通枢纽建设，不断优化外联内畅功能：全力推进都市圈快速通道共联工程；全力推进第二绕城高速环线工程；全力推进环城货运通道建设工程；全力推进城市路网畅通工程；全力推进“断头路”打通工程。

3

城市基础设施建设

将新增公共停车泊位5万个；今年将新建5G基站6100个，5G用户突破590万户；不断提升水电气暖供应保障能力，启动郑开同城郑州东部供水工程；新建绿地1000万 m^2 以上，新建小游园200个、郊野公园12个。

4

城市改造工程

持续深化道路、老旧小区、城乡结合部“三项工程”。

5

住房保障方面

坚持“房住不炒”总基调，专项整治在路上；群众住房需求保障提升；推行房屋买卖合同电子化，实现“网签即备案”。

6

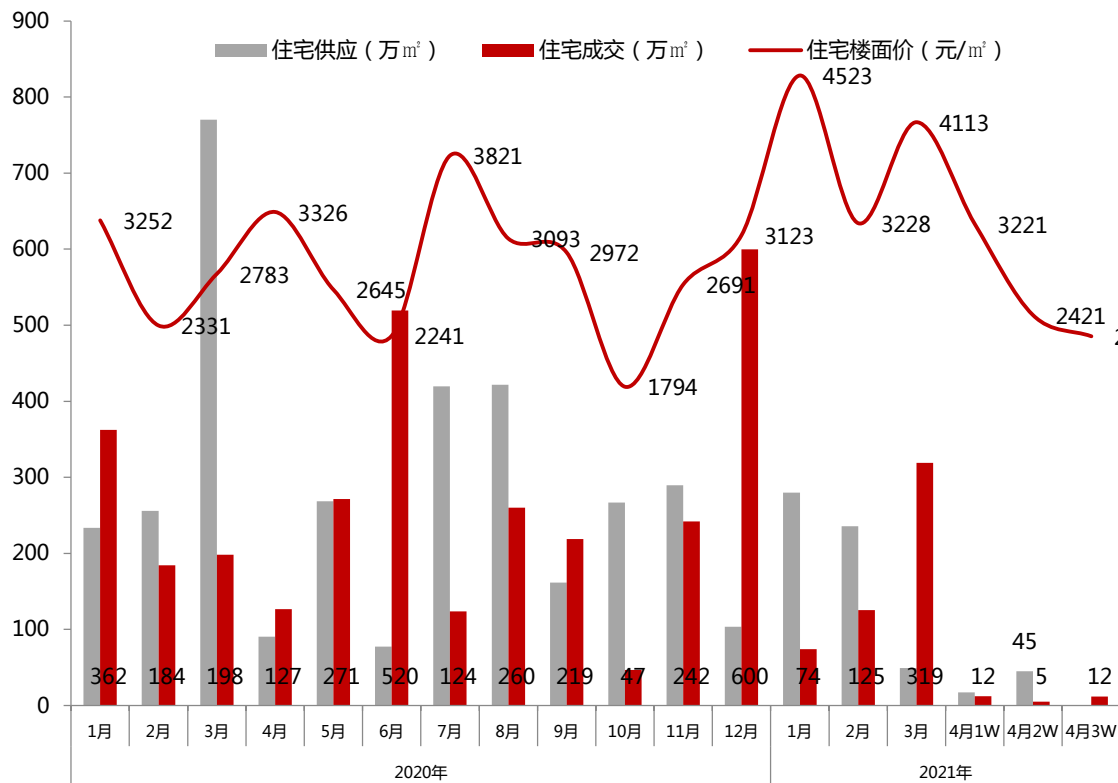
打造黄河历史文化主地标城市

打造黄河历史文化主地标城市，推进大运河国家文化公园、黄河国家博物馆及大河村国家考古遗址公园建设。高标准完成“双百工程”建设任务。加速推进项目建设，年底完成100处遗址生态文化公园、100家各类博物馆建成任务。郑州博物馆新馆、“两院”全面运营。

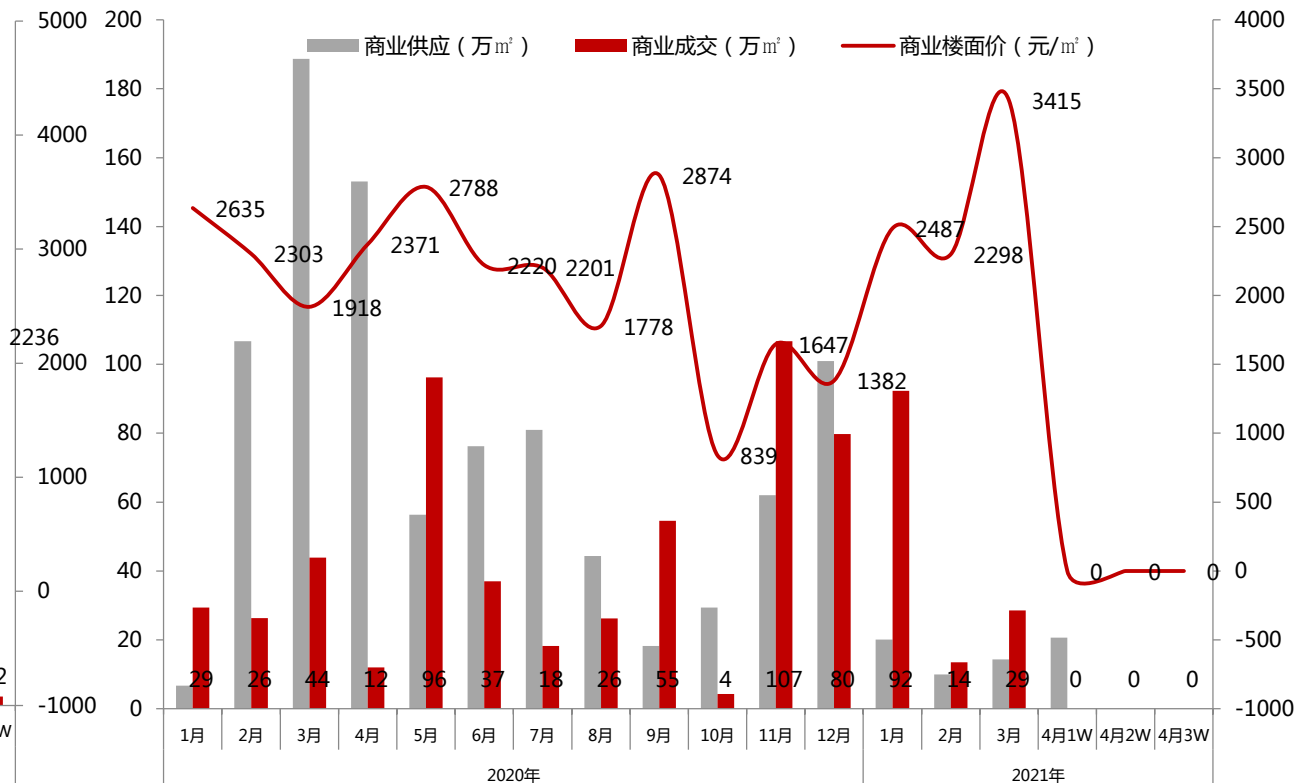
市场分析 | 土地汇总：供应挂零、成交低位

本周大郑州无土地供应；成交1宗土地，为金辉首次布局中牟县

2020年1月-2021年4月3周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年4月3周大郑州商业用地供求走势



◆ **供应**：本周大郑州供应土地0宗

◆ **成交**：本周大郑州成交土地1宗，成交面积约71亩，计容建面约11.77万㎡，地价约381万元/亩，楼面价约2236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

本周成交：金辉底价摘地，布局中牟新城板块

本周大郑州成交1宗住宅地，为金辉布局中牟新城板块，共计71亩，成交楼面价2236元/㎡



地块编号	牟政出【2020】78号（网）
竞拍日期	2021/4/14
位置	中牟县商都大道南、合盛路西、学苑路北、星城东路东
行政区域	中牟县
用途	住宅
房企	金辉
项目名称	——
使用权面积(㎡)	4706153
使用权面积(亩)	71
容积率	2.5
总建面（万㎡）	11.77
成交价（万元）	25950
成交单价（万元/亩）	381
成交楼面价（元/㎡）	2236
溢价率	0%

本周终止1宗土地，位于中牟县，共计69亩；预计下周竞拍3宗土地，为新郑市住宅地2宗、新密市商业地1宗，共计143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㎡）	容积率	
2021/4/16	牟政出【2021】7号(网)	郑州国际文化创意产业园富贵十二路南、富贵十三路北、屏华路东、文书路西	中牟县市	住宅	商品房	69	7.36	1.6	终止
		——				69	7.36	——	

2021年4月4周（4.19-4.25）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				1			

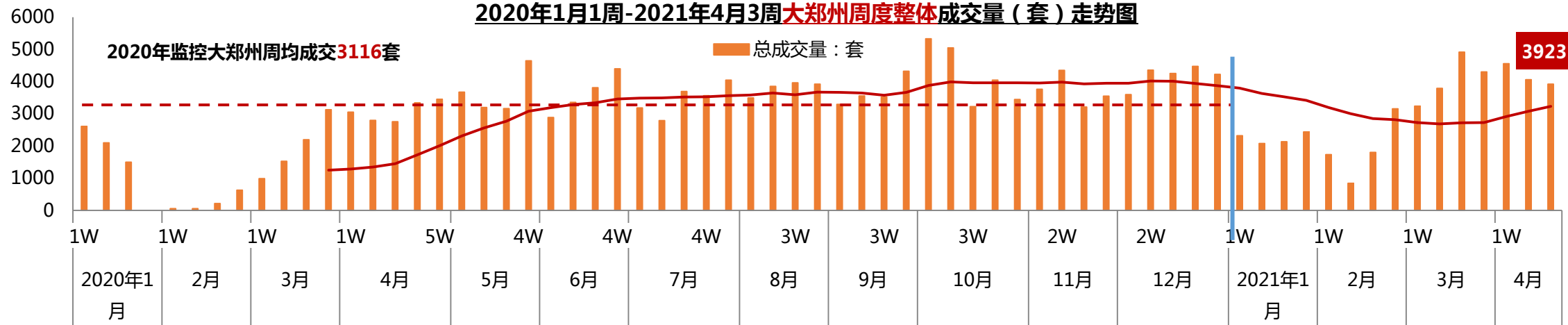
数据来源：公共资源交易中心；
数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊(新密市、上街区、巩义市、登封市)

市场分析

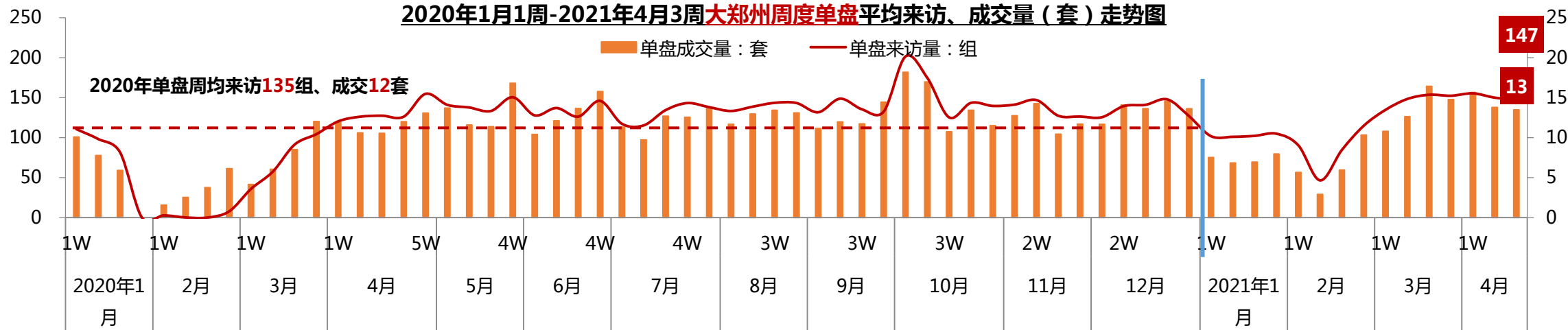
整体数据：成交量环比微降3%

4月3周在售项目**317个**，成交**3923套**，同比+43%，环比-3%
单盘周均来访**同比+15%**，**环比-2%**，单盘周均成交量**同比+28%**，**环比-2%**

2020年1月1周-2021年4月3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3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；

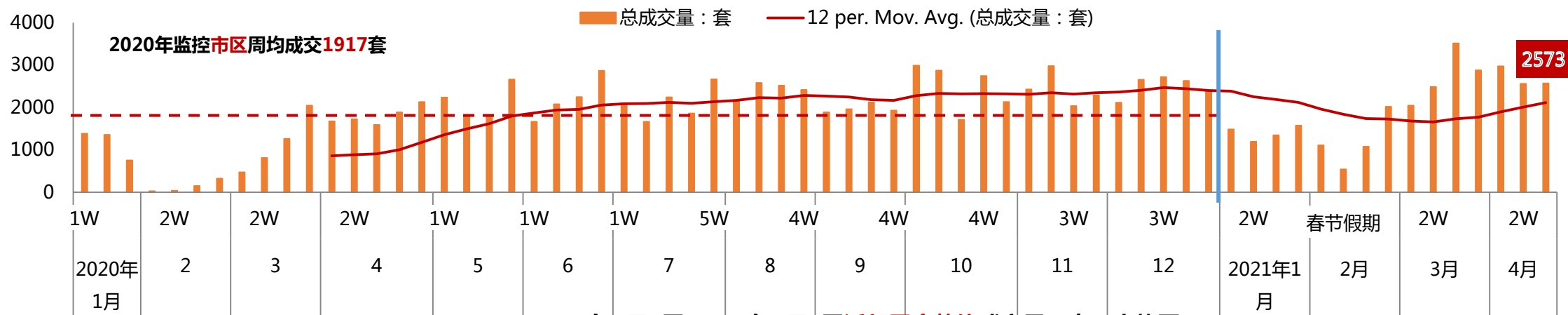
数据范围：4月3周大郑州实际监控到项目317个，共计来访46581次，其中单盘平均来访147次；监控到住宅在售项目291个，共计成交3923套，单盘平均成交13套；其中尾盘项目2个，全新待售项目6个

市场分析 | 城郊数据：市区较上周持平，近郊成交下降

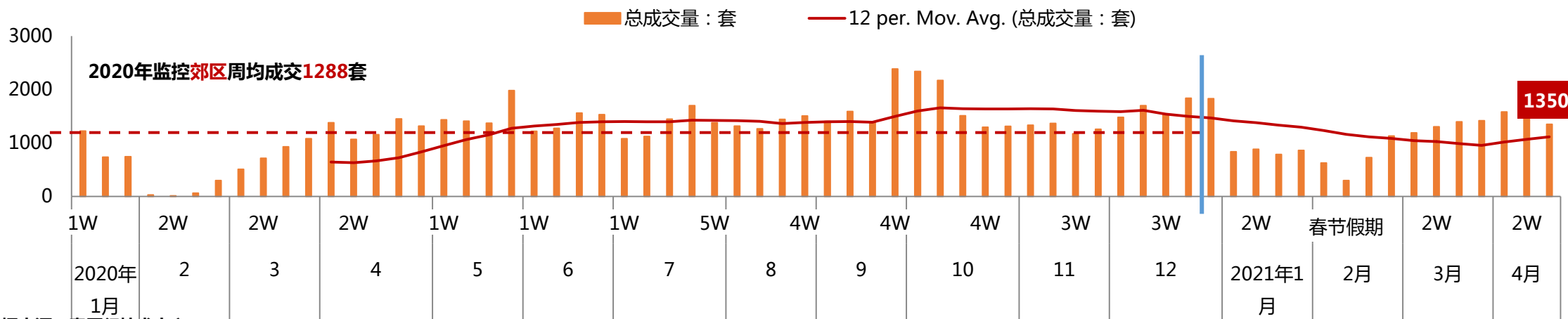
Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

4月3周市区成交2573套，环比+1%；近郊成交1350套，环比-10%

2020年1月1周-2021年4月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年4月3周近郊周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰行技术中心；

数据范围：4月3周大郑州实际监控到项目317个，监控到住宅在售项目291个，其中尾盘项目2个，全新待售项目6个

住宅销售TOP10共计销售816套，环比+14%；住宅销售TOP20共计销售1281套，环比+4%

★ 4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/㎡）	面积（万㎡）
1	融创御湖宸院	中原区	245	高层	精装14700-15500	2.70
2	朗悦公园府	高新区	102	高层	毛坯15700	1.12
3	融创城	管城区	96	高层、洋房	精装高层14800-15800； 精装洋房17500-24000	1.06
4	瀚海航城	航空港区	84	高层	高层7300-7400	0.92
5	美盛教育港湾	金水区	79	高层	毛坯19000	0.87
6	恒大未来之光	航空港区	76	高层	精装8500	0.84
7	天伦城	金水区	72	高层、洋房	精装高层18700 精装洋房19000-23000	0.79
8	佳源名门橙邦	二七区	65	高层	毛坯14500	0.72
9	碧桂园名门时代城	管城区	64	高层	精装11800-13800	0.70
10	嘉里中心	金水区	49	高层	精装33000	0.54

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）
11	中原华侨城	中原区	47	高层、洋房	高层毛坯11500 洋房毛坯标准层15500	0.52
12	万科星图	新郑	43	高层	精装9000	0.47
13	金沙湖高尔夫观邸	经开区	42	高层	毛坯15000	0.46
14	恒大养生谷	荥阳	42	小高层	精装7000	0.46
15	郑州华侨城	二七区	39	高层、洋房	高层12500-13500；洋房 15500	0.43
16	碧桂园西湖	高新区	39	高层	毛坯13000-14000	0.43
17	兴港永威和园	航空港区	38	洋房	毛坯10200	0.42
18	泰宏建业国际城	二七区	37	高层	毛坯13500	0.41
19	绿都青云叙	惠济区	36	高层	精装14900	0.40
20	谦祥世茂万华城	高新区	35	高层	毛坯14000	0.39

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14个待售项目新取预售，本周待售合计4743套、47.35万

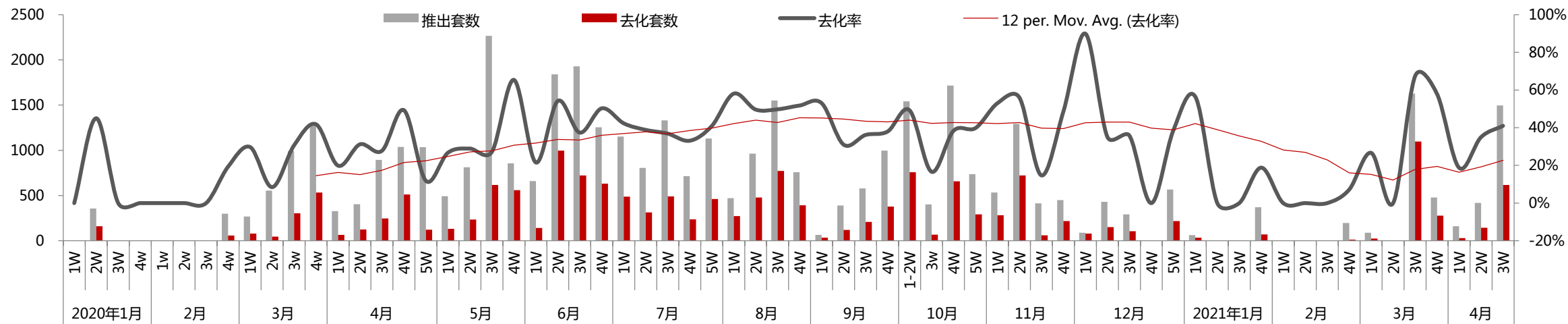
	取证时间/ 取地时间	项目	区域	土地类型	预售楼栋	套数	预售面积	业态及产品	备注
新项目	2021.4.15/ 2018.7	兴港正商澜汀府	航空港区/ 双鹤湖	净地	2#	144	14405	高层毛坯89/108㎡三房	项目前期认筹中，总建面12万方，容积率1.99，规划5栋18F小高层，8栋洋房
	2021.4.14/ 2019.7.10	谦祥·世茂万华城 (五期)	高新区/ 高新老城	城改	11#	550	49249	高层毛坯69-142㎡两房-四房	项目为石佛城中村改造项目，总建面441万方，容积率4.5，目前一期已交付，二期售罄。在售三期规划16栋高层，定位偏刚需，毛坯均价13500元/㎡，四期为安置，11#属五期
	2021.4.12/ 2014.5.26	信保春风十里 (三期)	经开区/ 滨河国际新城	收购	22/23#	272	27089	精装高层85/105㎡三房	三期总建面9.14万方，容积率2.49，规划7栋高层，精装16200元/㎡
	2021.4.16/ 2020.12.21	碧桂园天悦湾	高新区/冉屯路	城改	9#	266	29210	精装高层89/117㎡-143三房-四房	项目总建面21.30万㎡，容积率3.99，共规划3栋18层小高层、4栋34层高层、1栋31层公寓附带5层商业、1所幼儿园，户型规划建面约89-117-143㎡，精装交付
	2021.4.16/ 2021.1.8	康桥山海云图 (二期)	高新区/双桥	合村并城	1/5/6#	408	39731.59	高层毛坯89-121㎡三房和四房	项目占地40亩，容积率2.99，建面7.9万方，规划5栋高层，其中1栋20层，1栋25层，3栋27层；4月24日开盘
加推项目	2021.4.12	蓝宝桃源里	郑东新区/ 姚桥路	——	2-1#	63	5477	高层毛坯90-119㎡三房	项目总建面3.11万㎡，容积率3.89，规划2栋20层住宅、1栋6层商业，均价16300-16800元/㎡
	2021.4.13/ 2019.4.15	康桥香麓湾	金水区/ 龙子湖北	净地	12/13/15#	196	31066	142-235㎡三房-四房	项目总建面17.73万方，容积率2.0，总建面24.6万方，规划16栋小高层，2栋洋房，5栋叠墅，整体定位改善。均价21500-24000元/㎡
	2021.4.13/ 2017.12.25	融创空港宸院 (三期)	航空港区/ 北港	勾地	1/2/3/20/21#	310	33403	洋房毛坯89-138㎡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/㎡
	2021.4.12/ 2020.6.16	汇泉博澳东悦城 (二号院)	郑东新区/ 白沙	城改	5/6#	378	35858	高层精装89-129㎡三房和四房	项目总建面87万㎡，共规划3宗住宅地块、2宗商业地块。二号院位于一号院西侧，整体均价12000元/㎡
	2021.4.16/ 2019.8.29	融信望湖宸院 (二期)	中原区/ 常庄	城改	8#	48	4540	小高层毛坯89/109㎡三房	项目总占地48万方，分三期开发，一期已售罄，在售二期占地85亩，规划13栋住宅，1栋商办，三期待开发。高层毛坯均价15000元/㎡
	2021.4.16/ 2020.5.7	郑州华侨城 (五号院)	二七区/ 侯寨	勾地	1/2/6/8/9/10/11#	640	66625	毛坯小高层120㎡三房，高层95-105㎡三房	当前主力在售5号院，总建面11.27万㎡，规划6栋高层、5栋18层小高层，共1024户。小高层毛坯均价13500元/㎡，高层均价12250元/㎡
	2021.4.16/ 2021.1.18	万科城·玖 (九期)	高新区/ 高新新城	城改	5/6/8/9#	348	36466	高层精装92/112㎡三房；洋房142㎡四房	项目九期总建面7.67万㎡，容积率2.49，规划5栋33层高层住宅、3栋17层小高层住宅、12栋6-7-8层洋房产品及1栋6班幼儿园，高层精装12700-13500，洋房精装标准层16000元/㎡
	2021.4.16/ 2020.1.8	瀚宇天悦城 (二期)	金水区/ 省体育中心	城改	3#	231	27120	高层毛坯87-143㎡三房-四房	二期总建筑面积26.78万㎡，容积率4.19，共规划有6栋高层住宅、1栋商务办公楼及2栋商业用房，高层毛坯均价19000元/㎡
	2021.4.16/ 2019.1.16	世茂璀璨熙湖 (三期)	中原区/ 常庄	城改	2#	68	9220	高层毛坯106-128㎡三房，洋房143㎡四房	三期总建面5.21万㎡，容积率1.99，共规划4栋17-18层小高层、5栋7-8层洋房、1所6班制幼儿园，高层毛坯15500元/㎡
	2021.4.16/ 2017.1.18	风和明庭 (银杏院)	中原区/ 冉屯路	城改	9/10#	763	70488	高层毛坯52-160㎡一房-四房	银杏院总建面35.91万㎡，容积率6.49，共规划10栋住宅（包含6栋安置房、4栋商品房）、1所幼儿园，高层毛坯13000元/㎡
	2021.4.16/ 2017.6.14	亚星星河郡 (东苑)	二七区/ 二七新城	城改	3/4/5/9/10#	317	30091	高层毛坯85-135㎡三房-四房	东苑总建面13.05万㎡，容积率2.49，共规划8栋18-20层小高层、1栋幼儿园和2栋商业，高层毛坯11800元/㎡
合计						5002	510038.59	——	

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

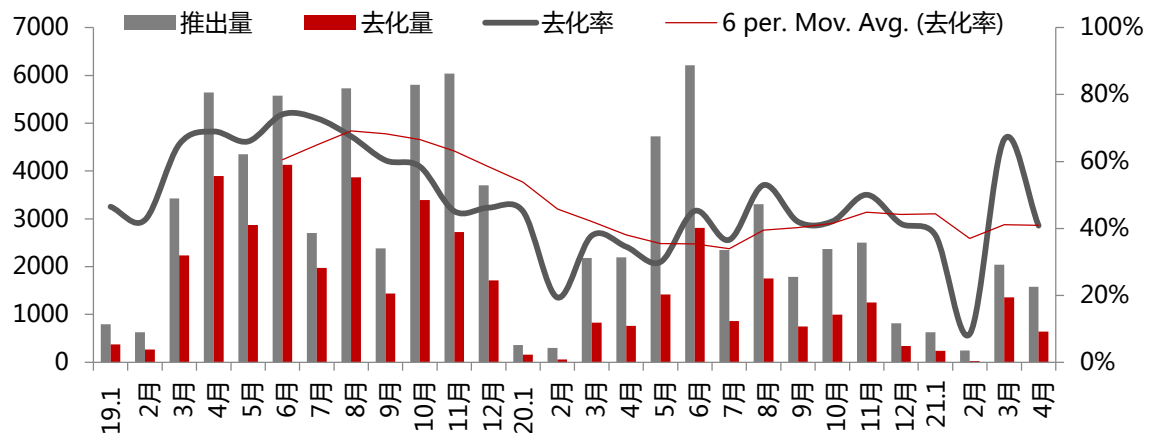
市场分析 | 开盘走势：去化率44%，环比上浮9%

本周大郑州6个市区项目开盘，去化率44%，环比上浮9%，近郊以平推为主

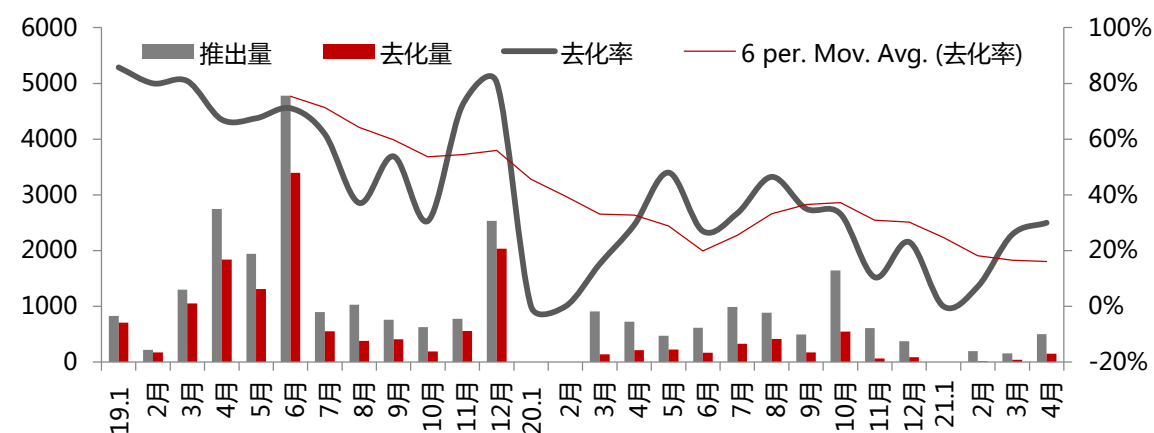
2020年1月1周-2021年4月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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：开盘集中于市区

本周大郑州开盘均位于市区，共推出**1462套**，去化**644套**，去化率**44%**，其中融创御湖宸院、天伦城、美盛教育港湾、朗悦公园府去化率均在50%以上，嘉里中心、思念果岭岭尚桃源去化效果一般



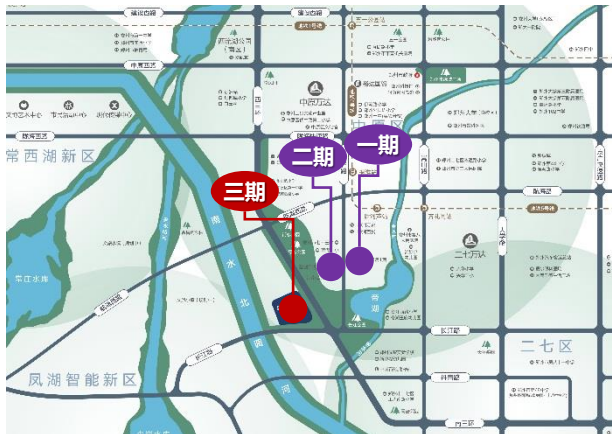
住宅项目推售情况								
序号	活动类型	项目名称	推售物业	装修情况	成交均价 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
1	开盘	融创御湖宸院	高层	精装	14700-15500	530	273	52%
2	开盘	天伦城	小高层、 洋房	精装	小高层18700， 洋房19000- 23000	100	55	55%
3	开盘	思念果岭岭尚桃源	小高层	毛坯	8000	340	120	35%
4	开盘	美盛教育港湾	高层	毛坯	19000	102	45	51%
5	开盘	朗悦公园府	高层	毛坯	15700	204	102	50%
6	开盘	嘉里中心	高层	精装	33000	186	49	26%
开盘合计					—	1462	644	44%

市场分析 | 开盘：融创御湖宸院-销售概况

4月14日晚上8点针对三期融晟园高层9#/13#开盘，共推出338套房源，截止晚9点去化245套，去化率72%；4月15日加推高层12#，共计192套房源，加推当天去化28套

所属区域	中原区		3.0板块	侯寨板块	
项目位置	西三环西、长江路北		开发公司	河南融创晟元置业有限公司（融创）	
占地	三期110亩	建面	29.3万㎡	容积率	4.99
营售团队	自销		解筹率	54%	
蓄客及到访	3月初启动1万定存（定存约700组），4月10日升筹，按揭交2万/全款10万，开盘前认筹约450组，当天到访约300组左右				
成交价格	精装高层14700-15500元/㎡				
竞品价格	金科中原毛坯高层12500元/㎡				
营销政策	认购：按揭2万、全款10万； 优惠：①认筹优惠2%；②开盘优惠1%；③按时签约优惠1%； 分期：首付15%，剩余2年8次付清（无息，可延长至3年，第三年有息）； 分销：贝壳，佣金2%				
客户来源	郑州主城区刚改客户以及周边中原区、二七区地缘性改善客户				
预售情况	取证日期2021.4.9，【2021】郑房预售字（5320）号，9/12/13#，共530套				
备注	定房送16880家电大礼包和2万车位抵用券				

项目近期开盘	推出时间		2018-6-27	2018-11-24	2021-4-14/15
	推出楼栋		一期1-8#	二期11/12#	三期9/12/13#
	成交价格：元/m²		毛坯15000	毛坯14500	精装15100
	成交/供应套数		650/655	256/316	273/530



新推 在售 待售 售罄

项目概况：

融创御湖宸院项目位于西三环长江路，分三期开发，一期、二期在三环内，紧邻帝湖、景观资源较好，已于18年售罄。三期规划16栋34F高层、配建1所幼儿园，产品面积段为89-143m²（具体为89/103m²三房、128/143m²四房），户型较好，均为三开间贯通式阳台设计，兼顾刚需/刚改/改善需求，但三期位于三环外，北侧云梦山庄（公墓）、南侧啟福城（烂尾楼）为不利因素。

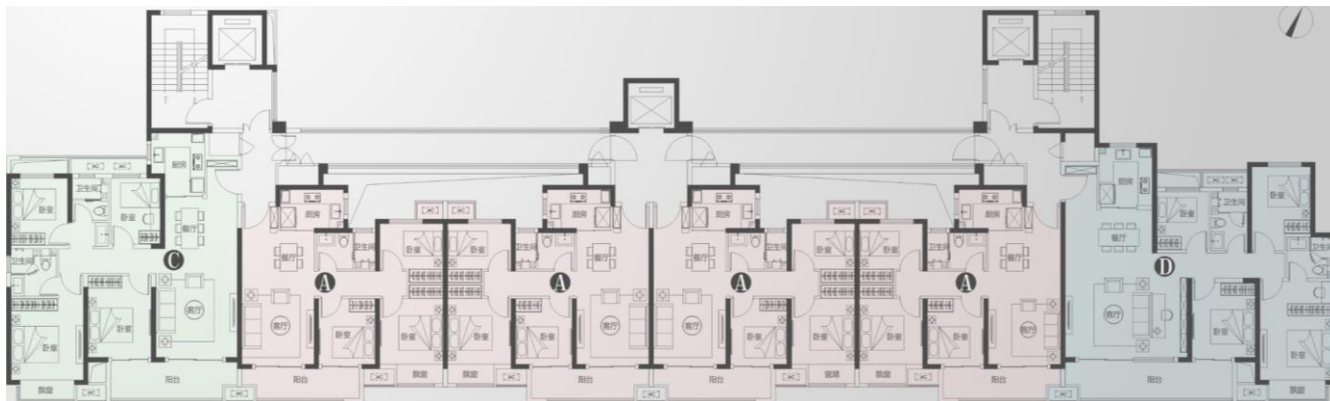
开盘分析：本次开盘去化优秀

- 1) 项目位于三环边，临近西三环、南三环、航海路等城市主干道，交通便利，周边配套较为成熟；
- 2) 融创御湖宸院营销中心位于一期南侧，一期交付效果好，客户认可度较好；
- 3) 本次推售房源户型优势较为突出，均为三开间朝南，且南侧设计贯通式阳台；
- 4) 3月初启动定存，合作分销带客并交2万/10万升筹对客户进行筛选，有效客户较高；
- 5) 开盘前释放16000元/m²的价格，开盘价格低于客户预期。

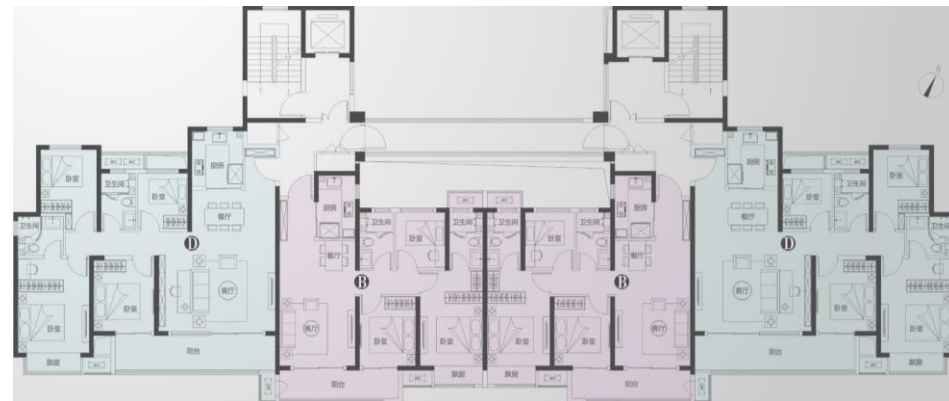
市场分析 | 开盘：融创御湖宸院-产品分析

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积（ m² ）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率	
	高层	9/12#	1D	3T6	34F	2.9m	三室两厅一卫	89	14300-15300	263	118	45%	
							四室两厅两卫	128	14400-15400	65	31	48%	
							四室两厅两卫	143	14400-15400	66	26	39%	
		13#	1D	2T4	34F	2.9m	三室两厅两卫	103	14500-15500	68	50	74%	
							四室两厅两卫	143	14600-15600	68	48	71%	
	合计										530	273	52%

高层9#、12#平面图



高层13#平面图



128m²四室两厅两卫

89m²三室两厅一卫

143m²四室两厅两卫

143m²四室两厅两卫

103m²三室两厅两卫

143m²四室两厅两卫

市场分析 | 开盘：天伦城-销售概况

4月16日针对二期小高层6#、洋房8#一单元、3#进行现场选房，共推出100套，截止当天去化55套，去化率55%

所属区域	金水区		所属板块	龙子湖北板块	
项目位置	金水区郑港辅路与鸿宝路交叉口西北角		开发公司	河南居悦置业有限公司（天伦）	
占地	二期45亩	建面	二期6.85万 m²	容积率	1.69
营销团队	自销+盛励		解筹率	73%	
蓄客及到访	3月27日启动交5万元认筹，截止开盘前蓄客约75组，开盘当天到访85组左右				
成交价格	小高层18700元/m²，洋房19000-23000元/m²（精装）				
竞品价格	康桥香麓湾小高层23000元/m²（精装）				
营销政策	认购：5万 优惠：交5万享10万优惠，按揭优惠6%，全款优惠9% 分期：无 分销：58、贝壳，佣金为1.5%-2%左右				
客户来源	龙子湖高校园区教师，郑大一附院职工及周边单位地缘性客户				
预售证号	取证日期：2020/8/7，预售证号：【2020】郑房预售字（5102）号，1/2/3/5/10#、245套；其他两栋未公示				
备注	精装标准2000元/m²				

项目近期开盘	推出时间		2020-4-19	2020-5-2	2021-4-16
	高层/小高层	推出楼栋	高层14#	高层4#	二期小高层6#
		成交价格（元/m ² ）	15000	16000	18700
		成交/供应套数	16/48	4/116	19/36
	洋房	推出楼栋	洋房3/8#	洋房10#	二期洋房3#/8#一单元
		成交价格（元/m ² ）	18500	18500-19000	19000-23000
		成交/供应套数	9/36	0/28	36/64



项目概况：

项目为天伦城任庄城改项目，一期于2020.4月底首开，二期规划相对一期较为改善，规划为小高层、洋房。项目配置两所高品质幼儿园：一所公立幼儿园（已建成未招生），一所双语幼儿园；小学为优胜路小学已封顶（预计明年招生）；中学为郑州一中金水校区（预计明年招生）；与龙子湖高校区、社区中心老年大学构成一站式全龄教育体系；自身配备有约20000平方米社区商业，其中6000平方米计划为丹尼斯商业；规划有社区卫生服务中心，周边有郑大一附院、儿童医院、颐和医院等。

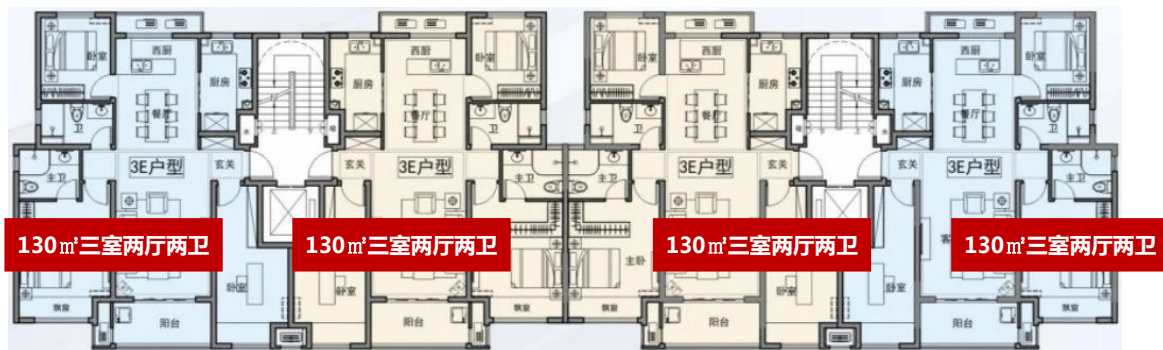
开盘分析：本次开盘去化效果一般

- 1、项目位于金水区龙子湖北片区，周边道路尚处于修缮中，公共交通较少，道路通达性不高；
- 2、本次开盘蓄客时间短，且推出房源面积偏大，总价过高，客户量不足；
- 3、周边配套匮乏，规划落地周期时间较长，缺乏生活氛围，客户观望情绪加重。

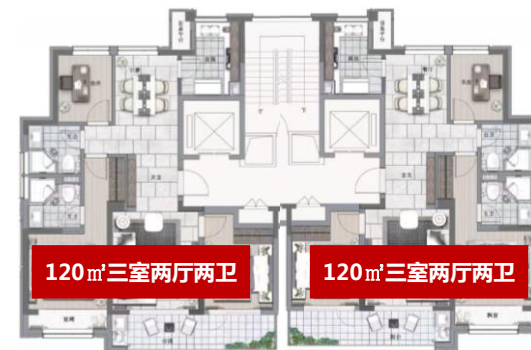
市场分析 | 开盘：天伦城-产品分析

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m²)	成交价格 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	二期6#	1	2T2	18	2.99	三室两厅两卫	120	18700	36	19	55%
	洋房	二期3#	2	1T2	11	2.99	三室两厅两卫	130	19000-20000	42	27	
		二期8#	3	1T2	11	2.99	四室两厅三卫	150	22000-23000	22	9	
	合计									100	55	55%

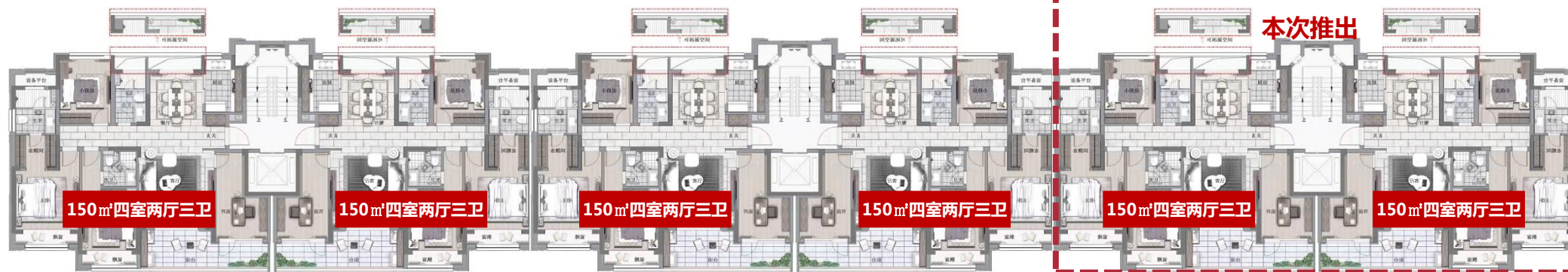
3号楼标准层平面图



6号楼标准层平面图



8号楼标准层平面图

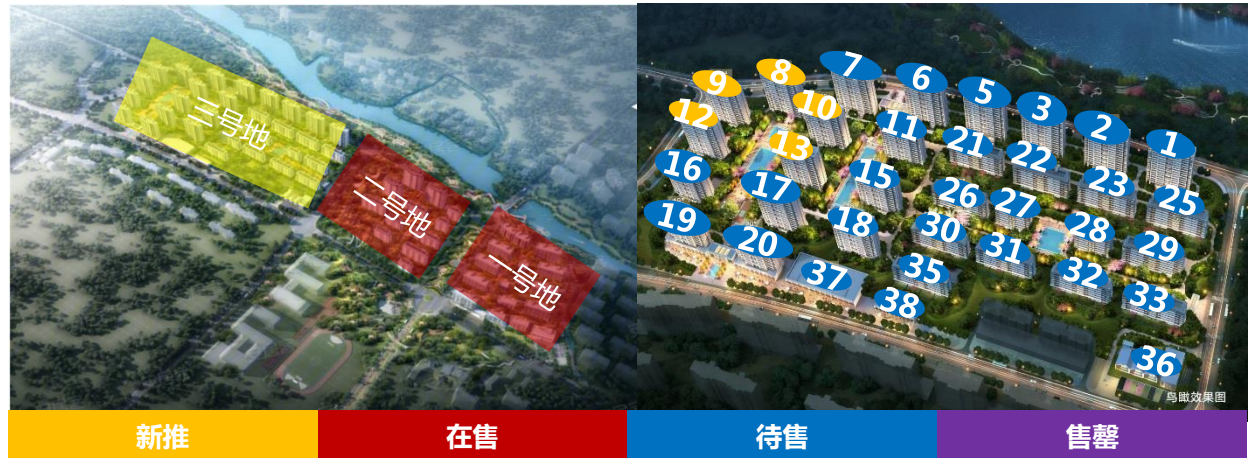


市场分析 | 开盘：思念果岭岭尚桃源-销售概况

4月16日晚20：00针对3号地小高层8/9/10/12/13#开盘，共推出340套房源，截止当天去化120套，去化率35%

所属区域	荥阳市		3.0板块	古荥板块	
项目位置	黄河南路86号		开发公司	郑州黄河大观有限公司 (思念)	
占地	175亩	建面	48万 m²	容积率	1.59
营售团队	自销		解筹率	39%	
蓄客及到访	2021年4月3日启动认筹，蓄客约310组，当天到访约370组				
成交价格	小高层均价8000元/m²（毛坯）				
竞品价格	碧桂园思念山河郡小高层毛坯8500元/m²				
营销政策	认购：2万 优惠：①首付分期2%；②首付不分期4%；③全款6% 分期：首付10%，剩余2年分2次 分销：贝壳佣金3%，58佣金2%				
客户来源	以荥阳、惠济区周边客户为主，多为分销带客				
预售情况	取证日期2020-6-19，【2020】郑房预字第（XY2048）号， 8/9/10/12/13#，共340套				
备注	无				

项目近期开盘	小高	推出时间	2021-4-16
		推出楼栋	六期三号地小高层8/9/10/12/13#
		成交价格：元/m²	毛坯8000
	洋房	成交/供应套数	120/340
		推出楼栋	
		成交价格：元/m²	—
		成交/供应套数	



楼盘分析：

项目概况：

项目位于郑州市西北低密度生态住宅区，北临黄河风景名胜区，南临北四环路，六期在建单独售楼部，紧邻沿黄快速路。教育方面，地块配建有幼儿园，园区内有加拿大枫叶小熊国际双语幼儿园，六期地块中规划有教育用地；医疗方面，园区内有郑州市第三人民医院社区医院；生活配套方面，内部配有高尔夫球场、运动馆、业主食堂、桃园火锅、大鱼市集、白杨书院等。项目周边配套目前尚未完善，缺乏生活氛围

开盘分析：此次开盘效果一般

1.4月3日开始认筹，蓄客时间短，有效客户量不足

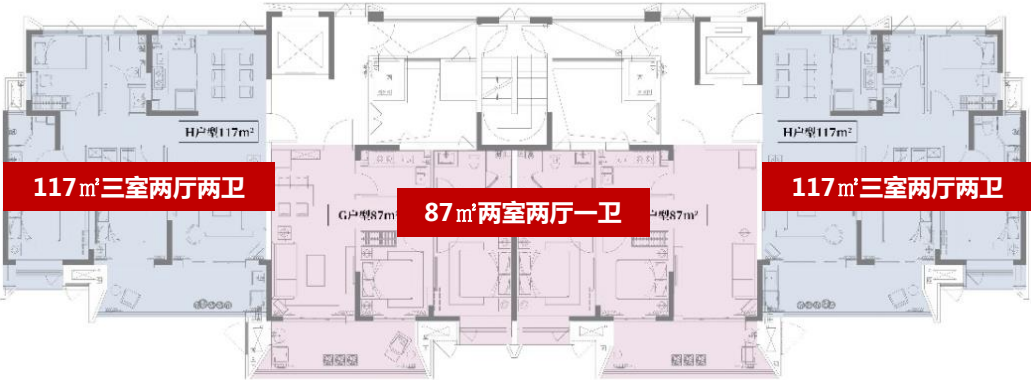
2.此次推出地块位于古荥板块，定位为近郊养老度假盘，生活配套依赖于内部配置，周边配套不完善

3.地理位置偏僻，远离郑州主城区，公共交通工具匮乏，交通通达性欠缺，客户抗性较大

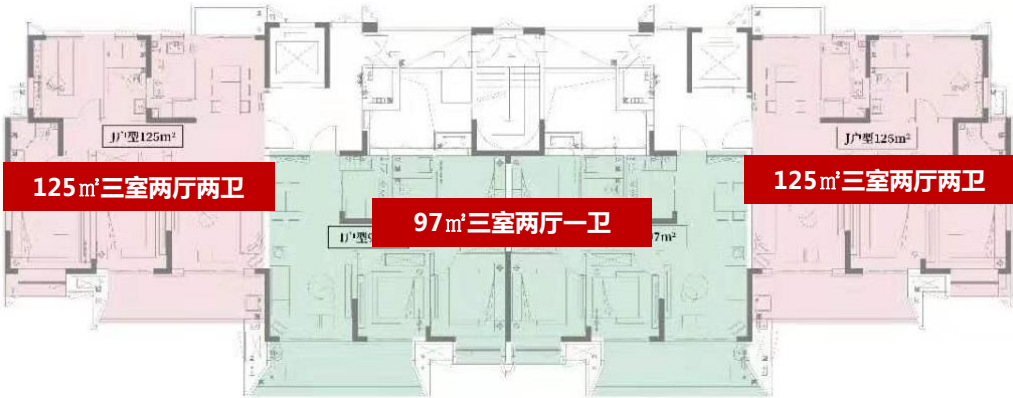
市场分析 | 开盘：思念果岭岭尚桃源-产品分析

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
	小高	8#/10#/13#	1D	2T4	17F	3m	三室两厅一卫	97	8000	102	120	35%
							三室两厅两卫	125	8300	102		
		9#/12#	1D	2T4	17F	3m	两室两厅一卫	87	7700	68		
							三室两厅两卫	117	8100	68		
	合计									340	120	35%

9/12#平层图



8/10/13#平层图

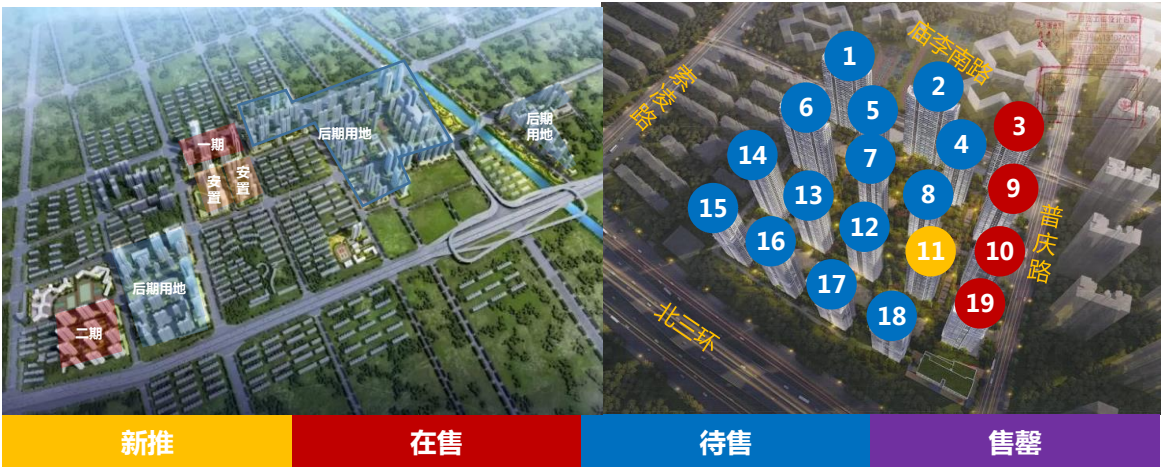


市场分析 | 开盘：美盛教育港湾-销售概况

4月17日，针对二期知学苑高层11#部分房源开盘，共计推出102套，截止当天去化45套，去化率44%

所属区域	金水区		所属板块	省体育中心板块	
项目位置	北三环北、普庆路西		开发公司	郑州美盛置业有限公司 (美盛)	
占地	1600亩 (二期112亩)	建面	550万㎡ (二期58万㎡)	容积率	5.99
营售团队	自销		解筹率	45%	
蓄客及到访	4月12日启动认筹，截止开盘共计认筹约100组，当天到访约170组				
成交价格	高层成交均价19000元/㎡ (毛坯)				
竞品价格	瀚宇天悦城高层19500元/㎡ (毛坯)				
营销政策	认筹：2万 认购：2万 优惠：①认购总价减5万；②开盘限时优惠2%；③准签优惠1%；④首付分期优惠4%；按揭优惠5%；一次性优惠6% 分期：首付10%，剩余一年分4次还清 分销：房友、58、贝壳，点位2-2.5%				
客户来源	以金水区30-40岁之间客户为主要来源，重点关注项目周边教育配套				
预售情况	2021/4/12取证：【2021】郑房预售字(5326)号，11#，170套				
备注	——				

本案近期开盘	推出时间	19-8-24	19-9-19	19-11-27	19-12-05	20-3-08	20-4-29	20-08-08	20-08-29	20-10-11	21-01-25	21-03-23	21-04-17
	推出楼栋	高层2/3#	高层4#	高层1#	高层5#	高层11#	高层9#	高层6#	高层7#	高层8#	知学苑高层3/9#	知学苑高层19#	知学苑高层11#
	成交价格(元/㎡)	17500	18000	18100	18000	18000	18500	18500	18500	18600	18500	18500-19000	19000
	成交/供应套数	340/528	100/297	48/306	28/202	16/202	20/261	98/226	72/256	45/236	70/372	23/204	45/102



楼盘分析：项目概况：项目总占地1600亩，涵盖庙李和陈砦地块，总建面550万㎡。项目以教育为核心，打造住宅、学校、公寓、星级酒店、写字楼、商业于一体的城市综合体。项目周边配套丰富，临近宜家、瀚海北金、正弘城等商业；交通方面，临近文化路、北三环等主干道；地块内签约外国语中学及纬五路小学。项目二期容积率达5.99，居住舒适度有一定影响，地块临近陈寨花卉市场及海洋馆。

开盘点评：本次开盘去化效果一般

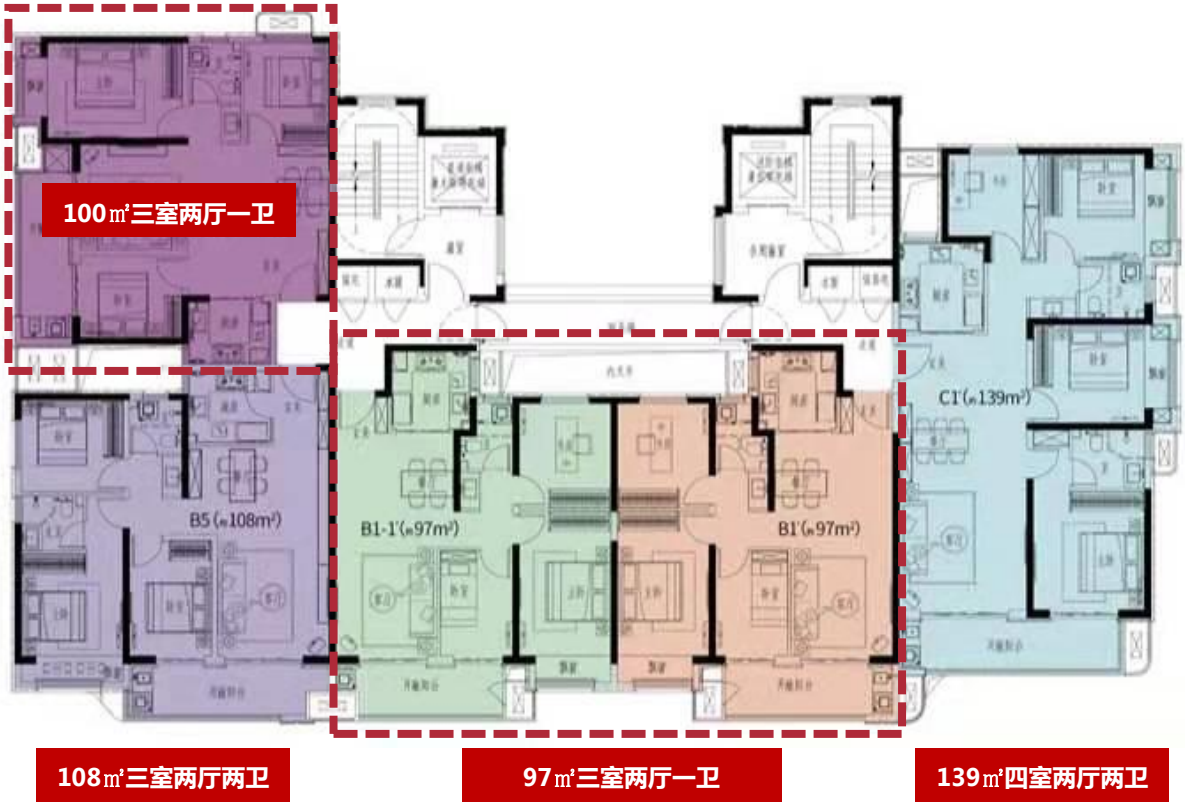
- 1、流量大盘，前期蓄客叠加三家分销带客，保障一定客户数量；
- 2、项目推盘节奏密集，此次推售楼栋较前期上涨约500元/㎡，但竞品瀚宇天悦城即将推货，抢先销售有效锁定部分客户，综合来看，此次去化效果一般。

市场分析 | 开盘：美盛教育港湾-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（ m² ）	成交价格（ 元/㎡ ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	11#	1D	2T5	34F	2.9m	三室两厅一卫	97	19300	68	45	44%
							三室两厅一卫	100	18100	34		
	合计										102	45

高层11#平层图

本次推出

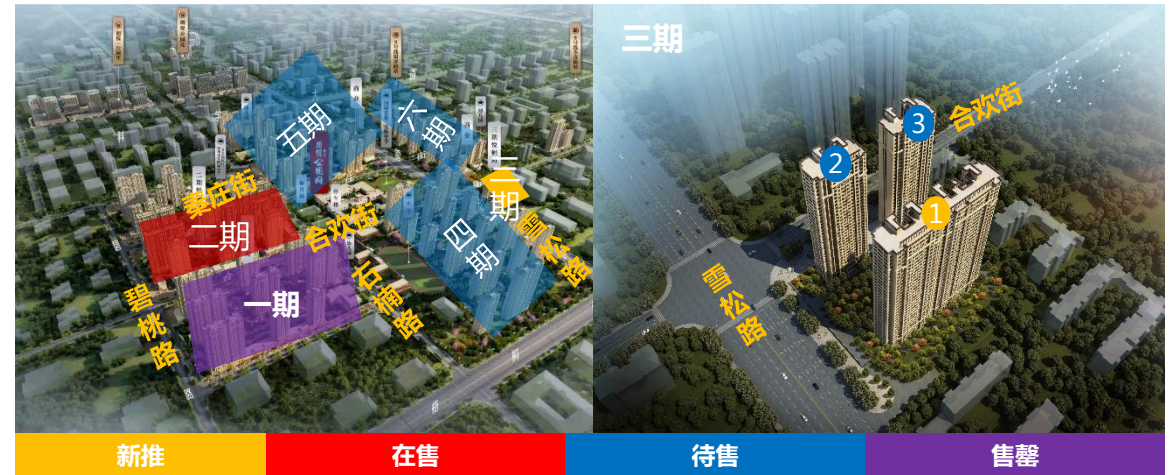


市场分析 | 开盘：朗悦公园府-销售概况

4月17日加推三期高层1#（东单元），共计推出204套，截止当天去化102套，去化率50%

所属区域	高新区		所属板块	高新老城板块	
项目位置	合欢街与雪松路交汇处		开发公司	河南朗泰置业有限公司 (朗悦)	
占地	660亩(三期25亩)	建面	68.5万m ² (三期9.07万m ²)	容积率	3.97
营售团队	盛励+泰辰		解筹率	66%	
蓄客及到访	4月10号开始蓄客，截止开盘蓄客约154组				
成交价格	15700元/m ² (毛坯)				
竞品价格	正弘青云筑高层毛坯15800元/m ² ；永威金桥西棠高层毛坯17000元/m ²				
营销政策	认筹：1万认筹 认购：1万认购 优惠：①认筹1万抵1万，②开盘优惠1万，③订房优惠8888，④按揭优惠1个点，⑤一次性优惠2个点，⑥7天交首付1个点，⑦按时签约5000元 分期：首付10%，剩余1年半3次还清 分销：威然、贝壳，佣金1.3%				
客户来源	客户以高新区地缘周边为主，部分中原区及市内其他区客户				
预售证号	取证日期：2021/4/9；【2021】郑房管预字第GX2021012号；1/2/3#，671套				
备注	可组合贷				

项目近期开盘	推出时间		2018-9-3	2019-10-26	2020-5-23	2020-7-19	2020-11-14	2020-12-26	2021-3-6	2021-4-17
	推出楼栋	成交价格（元/ m^2 ）	一期2-3#、8#	一期7#	二期1/8#、一期9#	二期2#/6#	二期10#	二期5/9#	二期4#	三期1#
			15300	15600	二期15000；一期16100	15000	15000	9#15300；5#16500	15400	15700
			442/540	47/70	112/462	10/337	8/136	25/338	68/98	102/204



项目概况：项目位于高新老城，总规划660亩，共分六期开发，目前开发至三期，三期占地25亩，建面9.07万 m^2 ，规划3栋高层。项目距离地铁1号线梧桐街站以及正在建设中的8号线冬青街站1公里；教育资源较好，内部规划4所幼儿园，2所小学，1所中学，已签约郑州中学第三附属小学、河南省第二实验中学；河南省中医院西区分院、郑州市第二人民医院高新区分院、郑州市中心医院高新区医院（三甲）均在3公里内；项目北侧2.5公里为朗悦公园茂、东北侧1公里为正弘生活广场，且项目自身规划2.5万 m^2 商业。

开盘分析：此次开盘去化效果一般

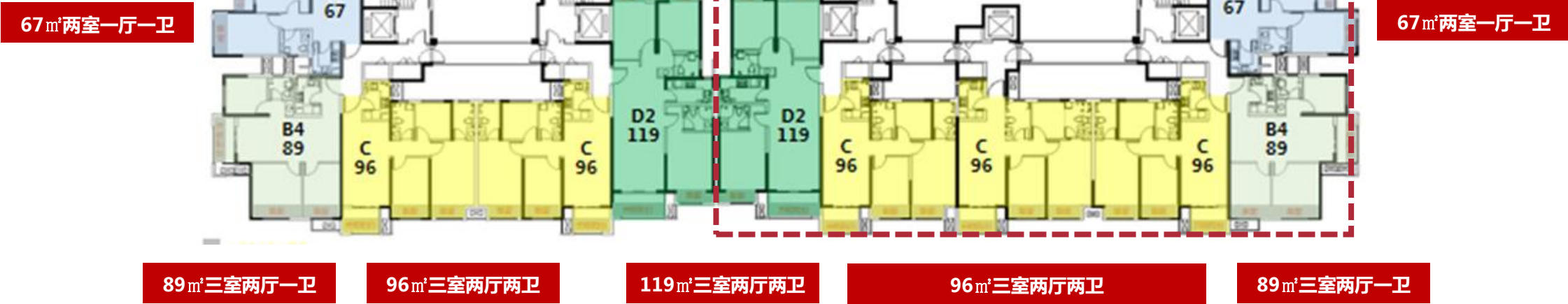
- 1、此次为三期首开，包含主城稀缺户型67 m^2 两房和96 m^2 三房两卫，吸引刚需置业；
- 2、三期位置较偏，地块较小，社区环境欠佳，客户有一定抗性，整体去化效果一般。

市场分析 | 开盘：朗悦公园府-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	1#	2D	2T5（西单元） 3T6（东单元）	34F	2.85m	两室一厅一卫	67	15700	34	102	50%
							三室两厅一卫	89		34		
							三室两厅两卫	96		102		
							三室两厅两卫	119		34		
	合计									204	102	50%

高层1#平层图

本次推出



市场分析 | 开盘：嘉里中心-销售概况

4月18日针对**高层2#**进行线上微信选房，共推出**186套**，截止当天去化**49套**，去化率**26%**

所属区域	金水区		所属板块	中心板块	
项目位置	花园路与纬二路交叉口		开发公司	郑州裕恒置业有限公司	
占地	67亩	建面	28万方（住宅9.4万方）	容积率	4.44
营售团队	自销		解筹率	82%	
蓄客及到访	4.10号开始认筹，截止到开盘认筹约60组				
成交价格	均价33000元/㎡（精装）				
竞品价格	申泰中原印象高层均价25000-28000元/㎡(精装)				
营销政策	入会：无 认购：— 优惠：认购优惠1%，按揭优惠1.5% 分期：无 分销：无				
客户来源	金水区地缘偏改善客户，客户年龄在40-55岁				
预售证号	取证日期：2021/4/7,（【2021】郑房预售字（5319）号,2#,186套				
备注	精装标准5500元/㎡				

本案近期开盘	推出时间	2020-10-11	2021-1-3	2021-4-18
	推出楼栋	1#	3#	2#
	成交价格（元/㎡）	28500-32000元/㎡（精装）	30000-32000元/㎡（精装）	33000元/㎡（精装）
	成交套数/供应套数	115/137	132/191	49/186



项目概况：

项目位于郑州市金水区中心板块，毗邻人民大会堂；总规划约67亩，涵盖高端住宅、香格里拉酒店、甲级办公楼、商业街区，物业形态多元；其中高层住宅为3栋24-32F，户型为127-166㎡三房和204-226㎡四房，产品整体偏改善。交通方面：邻金水路、紫荆山立交桥；距地铁1/2号线（紫荆山站）约760米、5号线（黄河路站）约810米；教育资源优渥，省实验小学、纬一路小学、纬五路一小、省实验第二中学、郑州市八中等；国贸商圈、紫荆山商圈、二七商圈等配套成熟，生活便利。

开盘分析：此次开盘效果一般。

- 1、此处推出均为四房，面积较大，选择性较少；
- 2、项目为改善用房，同时周边各种机关单位家属院居多，潜在客户较多；周边在售项目较少，竞争压力较弱；
- 3、产品容积率较高，住宅仅3栋楼，规划景观空间有限，景观设计一般。

市场分析 | 开盘：嘉里中心-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	2#	3D	2T2	32	2.9m	四室两厅三卫	204	均价33000	124	49	26%
							四室两厅三卫	207		62		
	合计									186	49	26%



2#楼标准层平面图

市场分析

平推：中原区、荥阳、港区项目补货

本周大郑州4个项目平推，共推出470套，去化48套，去化率10%

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 (m²)	成交均价 (元/ m²)	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
1	中原区	常西湖	4月14日	裕华城	高层	12#部分 房源	毛坯	89/132	13700- 14200	34	6	19%	1、裕华城为常西湖北部千亩大盘，规划配套完善，但短期配套较为匮乏，且项目内部交通通达性不佳，整体感官一般；2、本次为工作日无蓄客平推，推售房源较之前上涨约500元/ m²。
2	荥阳	荥泽东	4月16日	金科集美公馆	高层	9#	毛坯	87/88	6800	208	10	5%	1、竞品合筑玖合湾周四房友聚焦，53xx起，造成客户分流；2、拿证即推无蓄客，且加推当天为周五工作日，客户到访量较低。
3	航空港区	北港	4月17日	恒大未来之光	高层	地和3号院 19#	精装	89/115	8500	96	20	21%	1、本次平推高层均为86-88平米小三室，前期无蓄客，补货平推。2、项目平推频次较高，本次平推去化为周末日常平销水平。
4	航空港区	北港	4月17日	兴港永威和园	洋房	11/14#	毛坯	88/97	10200	132	12	10%	1、至今剩余货源不多，本次平推为项目补货加推，价格较首开上涨700元/ m²左右，相较于周边竞品融创空港宸院洋房毛坯均价9500元/ m²，蔚来云城小高层现房均价9700元/ m²，本案价格无优势。；2、加推产品为88/97 m²三室，户型设计一般，除去飘窗及阳台无过多赠送，改善需求不足。
平推合计									——	470	48	10%	——

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>