

【2021年第19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、财政部等四部门召开房地产税改革试点工作座谈会（2021.5.11）

财政部等4部门在京召开房地产税改革试点工作座谈会

财政部 今天

点击上方“财政部”蓝色小字，可订阅本微信。

5月11日，财政部、全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局负责同志在京主持召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。

(来源：财政部新闻办公室)

- 5月11日，财政部网站发布消息，财政部、全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局负责同志在北京主持召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。
- 早在3月13日正式发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中提到，要“推进房地产税立法，健全地方税体系，逐步扩大地方税政管理权”，可以看出国家要积极稳妥推进房地产税立法和改革。
- 在此之前，房地产税已提及多次，可见实际落地存在一定困难，需要结合其他政策一起综合运用。预计在一些省份先行先试，取得经验再推开。实际上，由于税制改革的复杂性，“先试点再推开”保障了改革的平稳有序开展。

2、成都：规范二手房挂牌价格，下架虚高价格房源（2021.5.14）

成都市房地产经纪协会文件

成经协〔2021〕17号

关于进一步规范我市二手房挂牌
价格发布工作的通知

各房地产经纪机构、房地产销售服务人员：
为坚持中央关于“房住不炒”的定位，认真贯彻落实3.22政策调控精神，严格落实5月13日全市二手房挂牌价格发布机制工作会议相关要求，进一步规范我市房地产市场

- 5月13日，成都市房地产经纪协会印发了《关于进一步规范我市二手住房挂牌价格发布工作的通知》。
- 《通知》要求各房地产经纪机构和房地产销售服务人员下架虚高价格房源，要牢固树立市场参与主体责任意识，不得受理及通过线上和线下渠道对外发布明显高于成都市二手住房最高参考价格的挂牌价格（39300元/m²的单价是之前的最高的指导价。）
- 要求各房地产经纪机构要扎实做好自查自纠工作，严格管理和约束下属人员不参与捂盘惜售、恶意炒作、虚假宣传、借名买房、哄抬房价、诱导规避调控政策等违法违规行为。

3、广州：宅地配建政策性住房占比不少于10%，与商品房同配套（2021.5.11）

为进一步完善广州市公共租赁住房、共有产权住房以及人才住房等政策性住房的筹建方式，保障政策性住房的房源供应，广州市住房和城乡建设局发布《广州市商品住宅用地公开出让配建政策性住房管理办法(征求意见稿)》。征求意见时间为2021年4月30日至2021年5月12日（共13日）。

广州市年度商品住宅用地公开出让配建政策性住房（包括公租房、保障性租赁住房、共有产权住房以及人才住房等）的总建筑面积，占年度商品住宅用地公开出让项目规划住宅总建筑面积的比例，原则上不少于10%。

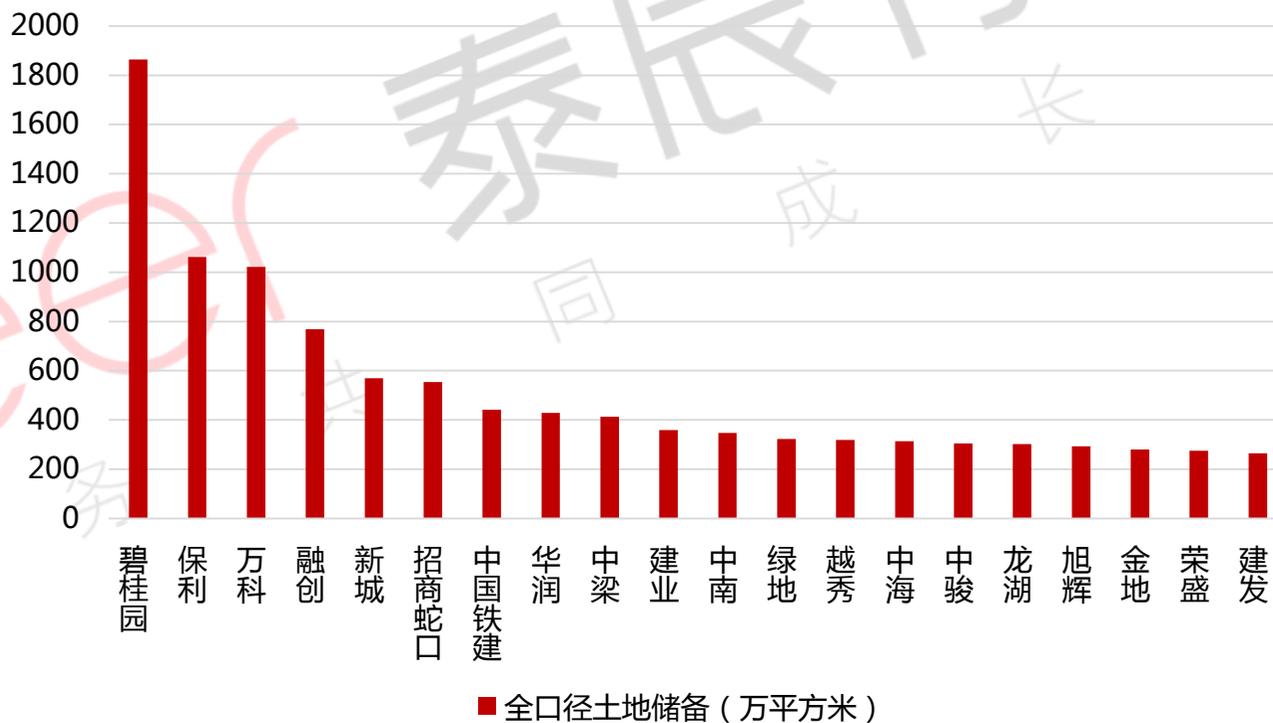
配建的政策性住房整体标准应当与所在项目的商品住房保持一致。公共区域应当与所在项目同期商品住房公共区域装修标准一致，配建的政策性住房的坐落布局应当能方便共享小区公共配套设施及物业服务。

- 为进一步完善广州市公共租赁住房、共有产权住房以及人才住房等政策性住房的筹建方式，保障政策性住房的房源供应，广州市住房和城乡建设局发布《广州市商品住宅用地公开出让配建政策性住房管理办法(征求意见稿)》。征求意见时间为2021年4月30日至2021年5月12日（共13日）。
- 广州市年度商品住宅用地公开出让配建政策性住房（包括公租房、保障性租赁住房、共有产权住房以及人才住房等）的总建筑面积，占年度商品住宅用地公开出让项目规划住宅总建筑面积的比例，原则上不少于10%。
- 配建的政策性住房整体标准应当与所在项目的商品住房保持一致。公共区域应当与所在项目同期商品住房公共区域装修标准一致，配建的政策性住房的坐落布局应当能方便共享小区公共配套设施及物业服务。

4月，部分城市集中供应地块开始出让，土地市场成交上升。截止到4月份，13家房企新增货值突破500亿，碧桂园、保利、万科蝉联新增土储前三，4月融创在集中供地城市拿地频繁，大力纳储，单月新增全口径土储375.1万平方米

排名	企业	新增权益土储 (万平方米)	排名	企业	拿地权益金额 (亿元)	排名	企业	新增货值 (亿元)
1	碧桂园	1359.1	1	万科	523.6	1	碧桂园	1665.9
2	保利发展	766.6	2	招商蛇口	496.2	2	保利发展	1606.2
3	万科	742.9	3	融创中国	450.7	3	万科	1547.3
4	融创中国	563.4	4	华润置地	398.7	4	招商蛇口	1394.9
5	新城控股	518.0	5	保利发展	397.8	5	融创中国	1072.6
6	华润置地	396.4	6	碧桂园	373.7	6	华润置地	828.2
7	招商蛇口	372.0	7	建发房产	345.7	7	越秀地产	788.2
8	中梁控股	368.3	8	绿城中国	272.2	8	绿城中国	630.6
9	中国铁建	354.9	9	中海地产	221.1	9	新城控股	622.9
10	中海地产	314.1	10	龙湖集团	197.5	10	金地集团	577.2
11	中骏集团	304.0	11	金地集团	183.4	11	中国铁建	571.6
12	绿地控股	294.7	12	新城控股	166.6	12	龙湖集团	512.4
13	旭辉控股	284.5	13	中国铁建	157.4	13	中梁控股	500.7
14	建发房产	260.5	14	越秀地产	144.6	14	中海地产	490.0
15	龙湖集团	251.0	15	旭辉控股	143.9	15	建发房产	488.9
16	中南置地	243.3	16	绿地控股	119.0	16	中南置地	467.8
17	金地集团	227.7	17	中梁控股	117.4	17	中交房地产	455.8
18	万达集团	219.7	18	正荣地产	112.8	18	中骏集团	452.8
19	建业地产	208.5	19	龙光集团	112.2	19	旭辉控股	436.6
20	荣盛发展	206.8	20	滨江集团	111.8	20	绿地控股	405.6
21	越秀地产	195.7	21	中交房地产	106.2	21	德信中国	319.6
22	绿城中国	183.3	22	德信中国	104.0	22	卓越集团	309.9
23	金科股份	182.8	23	祥生地产	103.6	23	荣盛发展	295.1
24	海伦堡	176.0	24	卓越集团	97.7	24	建业地产	255.4
25	中交房地产	175.2	25	中骏集团	96.0	25	华宇集团	253.5
26	中国恒大	169.8	26	中国金茂	87.0	26	阳光城	238.5
27	德信中国	145.1	27	中南置地	79.5	27	海伦堡	237.6
28	祥生地产	133.3	28	海伦堡	76.4	28	正荣地产	235.4
29	卓越集团	130.9	29	金科股份	72.9	29	滨江集团	234.7
30	上坤集团	127.0	30	新希望地产	70.8	30	上坤集团	232.4

1-4月中国房企新增土地储备Top20榜单

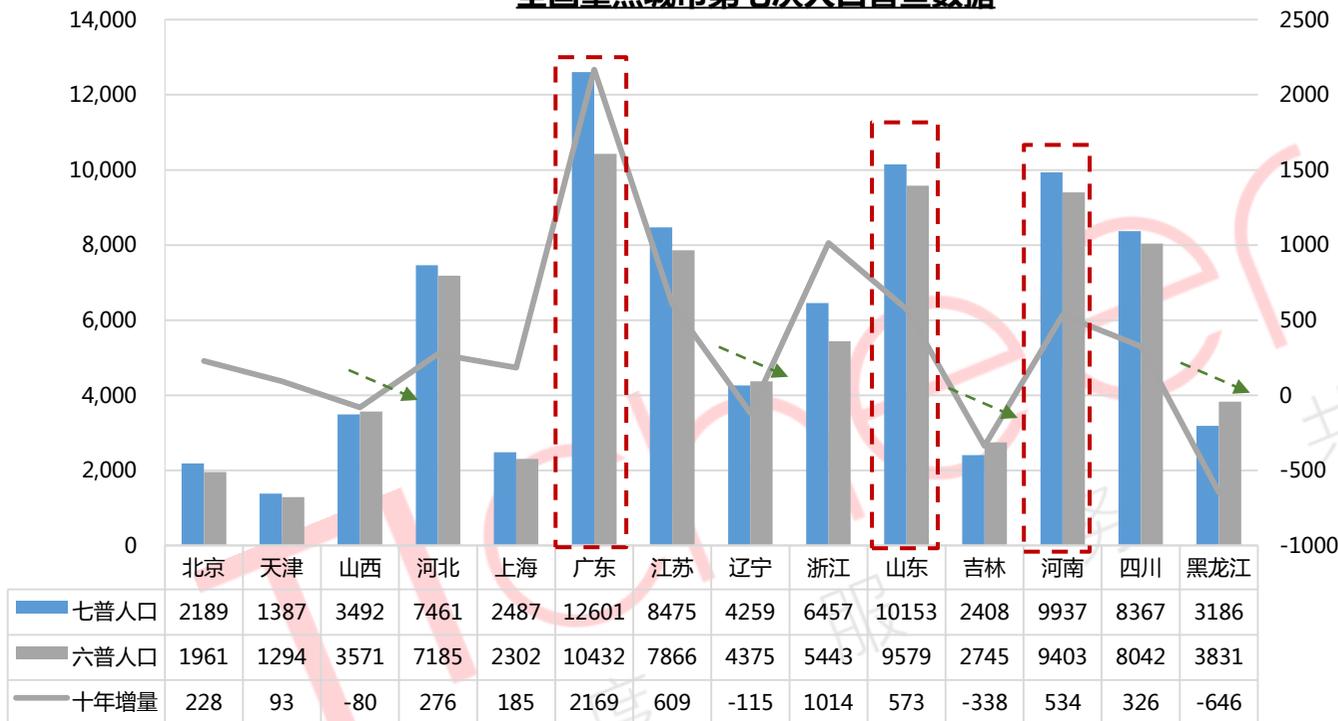


- ◆ 1-4月，碧桂园新增权益土地建筑面积1359.1万平方米，新增货值1665.9亿元，位列新增权益土储榜单和新增货值榜首位。
- ◆ 万科前4月支付523.6亿元权益金额进行土地投资，位居拿地权益金额榜榜首。

备注：土地统计数据包含招拍挂土地以及收并购项目，旧改用地因转化周期较长暂不纳入统计范畴

第七次人口普查，全国人口共141178万人，与2010年（第六次全国人口普查数据）的133972万人相比，增加7206万人，数据表明，我国人口10年来持续保持低速增长态势。其中60岁及以上人口超2.6亿，老龄化程度进一步加深

全国重点城市第七次人口普查数据



全国人口年龄构成		
年龄	人口数	比重
总计	1411778724	100%
0-14岁	253383938	17.95%
15-59岁	894376020	63.35%
60岁及以上	264018766	18.70%
其中65岁及以上	190635280	13.50%

- 人口结构方面，0-14岁群体和60岁及以上群体均有一定上升，表现出“老少同增”的特点。
- 60岁及以上人口达2.6亿，占比18.70%；日益增长的60岁及以上人口，也让人们对老龄化产生较多担忧。

- 本次全国人口的现状与趋势，间接折射出房地产行业未来的发展趋势。广东、浙江等经济发达地区增速较为明显，以20.79%和18.63%的人口增幅名列前茅，**一线城市的人口增速仍然高于全国平均水平，说明对人口的吸引力仍在。经济活力与人口形成的正相关，将带动房地产市场的繁荣。**东三省等地的人口流失问题则较为明显。同样，这也代表着未来城市之间的房地产市场或进一步分化。
- 平均每个家庭户的人口为2.62人，比2010年的3.10人减少0.48人，家庭户规模继续缩小，主要是受我国人口流动日趋频繁和住房条件改善年轻人婚后独立居住等因素的影响。60岁及以上人口达2.6亿，占比18.70%，**未来适老化与适小化应是未来房地产产品供给趋势。**

我省常住人口为9936.6万人，占全国人口的7.04%，但总体保持平稳增长态势，其中，郑州市的常住人口为1260万人，常住人口数量居全省第一，占全省的12.68%，郑州作为河南省会吸纳能力强，具有较强集聚效应。



1、郑济铁路郑州至濮阳段，全线桥梁架设完成（2021.5.10）



- 5月9日，中国中铁七局集团承建的郑济铁路郑州段516孔箱梁架设任务全部完成。至此，新建郑州至济南铁路郑州至濮阳段箱梁架设任务全部完成，为后续铺轨施工提供了有利条件。郑济铁路河南段分为两部分施工：郑州至濮阳段，濮阳至山东省界。郑州至濮阳段线路正线全长197.279公里，设计时速350公里，将于今年年底实现通车条件，河南省唯一一个不通高铁的濮阳市将迎来高铁时代。新建郑州至济南铁路是国家规划建设的“八纵八横”高速铁路网的重要组成部分，也是河南省规划“米”字型高铁网的“最后一笔”。
- 郑济铁路通车后，将进一步完善豫鲁地区交通运输网络，改变河南、山东两省的通行效率。开通后，郑州至济南的铁路列车运行时间将由现在的7小时缩短至2小时左右，对促进郑济两城市经济发展和便利群众出行具有重要意义。**

2、河南印发《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的实施意见》（2021.5.11）



- 5月11日，河南省委办公厅、省政府办公厅印发了《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的实施意见》以促进我省劳动力和人才社会性流动体制机制改革。《实施意见》从建设经济强省，推进深化改革，拓展社会性流动空间等方面提出了以下实施意见：
- 其中为筑牢社会性流动基础提出：1、实施就业优先政策创造流动机会。2、推动区域协调发展促进流动均衡。3、推进创新创业激发流动动力。其次为持续放宽郑州市落户条件、深化户籍制度改革，全面取消其他城市户口迁移限制、强化用人制度改革促进单位流动。政策向高技能人才予以倾斜、引导和支持返乡创业等等举措。
- 意见的发布对激发全社会创新创业，全力构建合理公正、畅通有序的社会性流动格局起到重要意义。**

3、郑州市2021年第二季度重点项目集中开工（2021.5.11）



- 5月11日，郑州市举行2021年第二季度重点项目集中开工仪式，115个亿元以上重点项目同时开工，总投资938.5亿元。
- 本次集中开工采取“1个主会场+15个分会场”方式进行，主会场设在经开区郑州中兴产业园二期项目现场，其他15个开发区、区县(市)设分会场，并通过视频连线汇报本地区重大项目开工情况。本次开工项目涵盖了黄河国家战略、产业转型升级、公共基础设施、社会民生发展等领域，其中重点区域招商签约项目约占30%，布局产业集聚区和32个核心板块项目约占50%， “两新一重”和产业转型升级项目约占80%。
- 项目建成投入使用后，郑州基础设施更加完善，将为郑州建设成为现代化国家中心城市注入新动能。**

4、郑州中原区发布关于商品房契税缴纳补贴办法的通告 (2021.5.14)

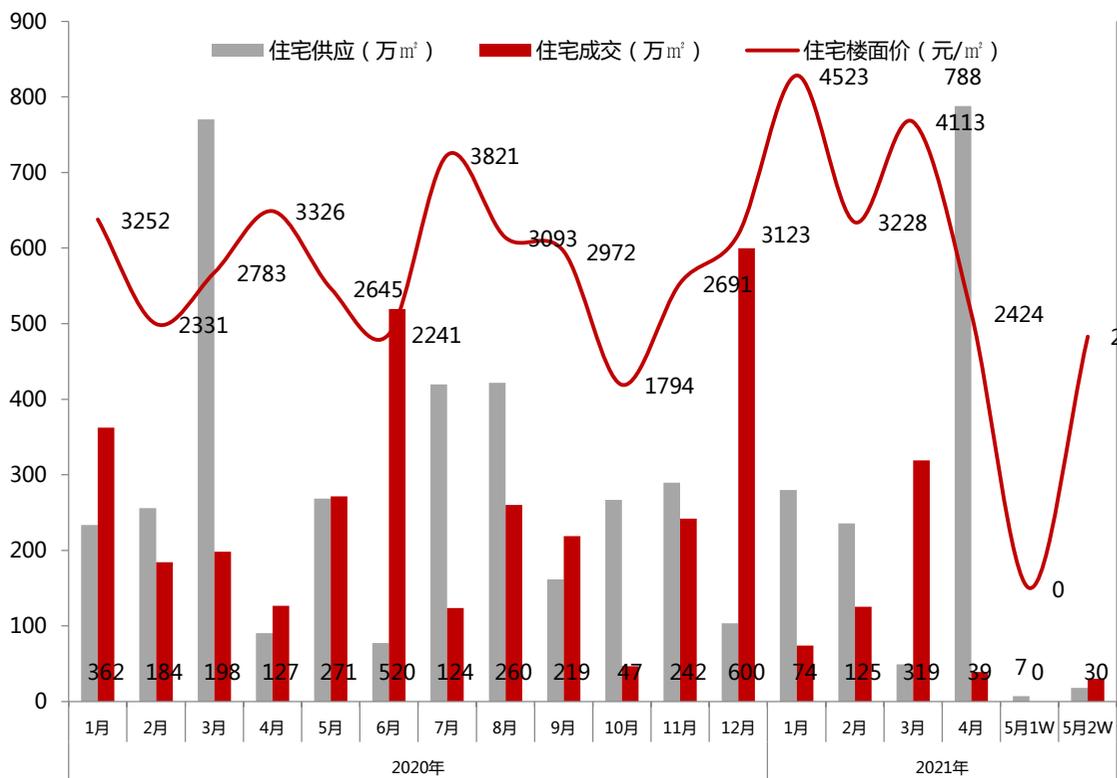


- 郑州市中原区航海西路街道办事处于5.14日发布关于商品房契税补贴缴纳办法通告：
- **适用范围**：在航海西路街道办事处辖区内购买商品房地(不含二手房)但尚未缴纳契税的房屋所有权人。
- **补贴方式和标准**：契税补贴采取“先征后补”的方式，每套住房只能享受一次补贴。具体如下：凡在2021年5月17日至6月30日期间缴纳商品房契税、并按时申报补贴的，按照**契税总额的20%给予补贴**；凡在2021年7月1日(含本日)之后缴纳商品房契税的，不再享受本次补贴政策。(以完税凭证所载入库日期为准)
- **契税缴纳标准**：①对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女)：面积为90平方米及以下的，按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，按1.5%的税率征收契税。②对个人购买家庭第二套改善性住房(家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭，购买的家庭第二套住房)：面积为90平方米及以下的，按1%的税率征收契税，面积为90平方米以上的，按2%的税率征收契税。
- **申报补贴及发放补贴时间**：7月12日至7月31日申请人进行契税补贴申报，申报时间截止，于30个工作日内将补贴资金转入申请人提供的本人银行账户，未在申报补贴时间段内申报的视为自动放弃补贴权利。
- 早在2020年6.15-6.30之间，中原区已实施过一次商品房契税缴纳补贴政策，本次为第二次实施此政策，截止目前，市区+近郊范围除高新区和航空港区外其他区域均已推出契税补贴政策；**契税补贴政策下发，主要为补贴财政手段之一，对新房和二手房的交易刺激作用有限。**

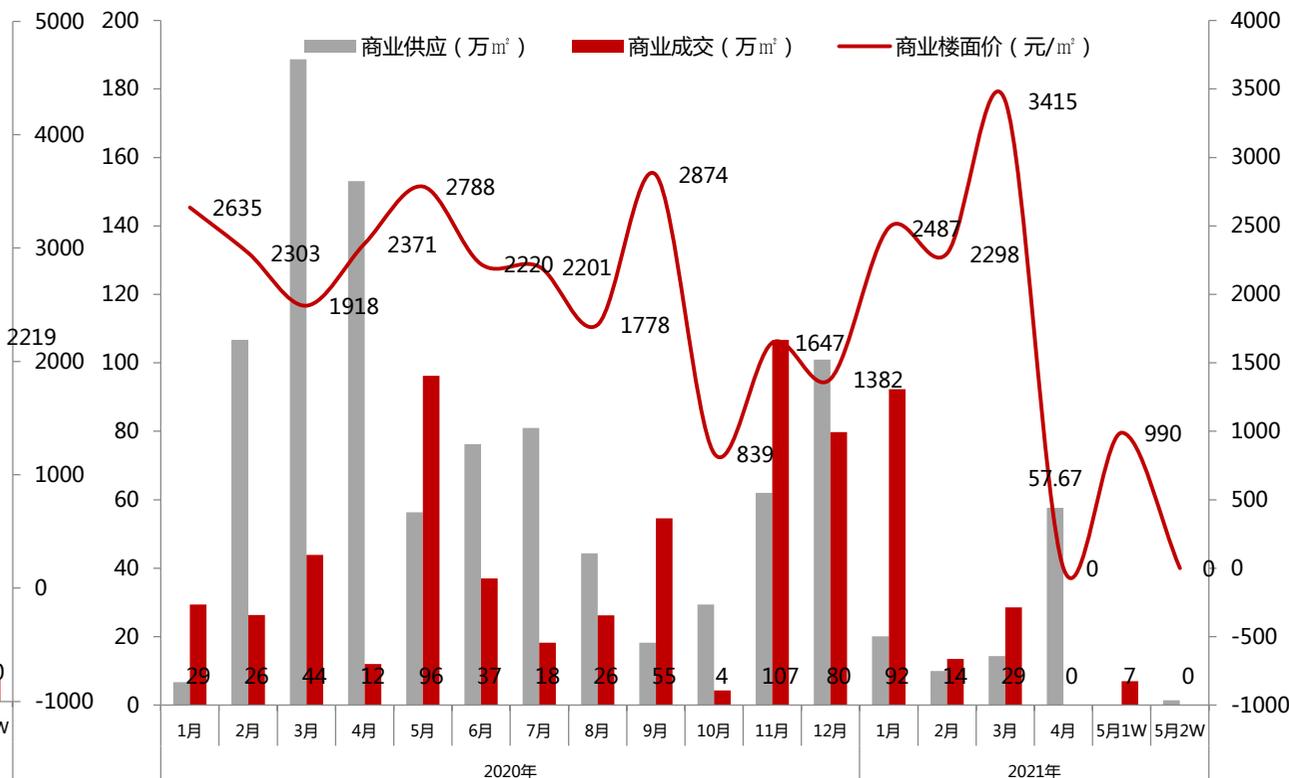
土地分析 | 土地汇总：供销低位，集中近远郊

大郑州首批集中供地一周后，中牟县及登封市首次供地，共计约19万m²；新郑市成交3宗土地，共计约30万m²

2020年1月-2021年5月2周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年5月2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：中牟县绿博板块供应住宅地108亩

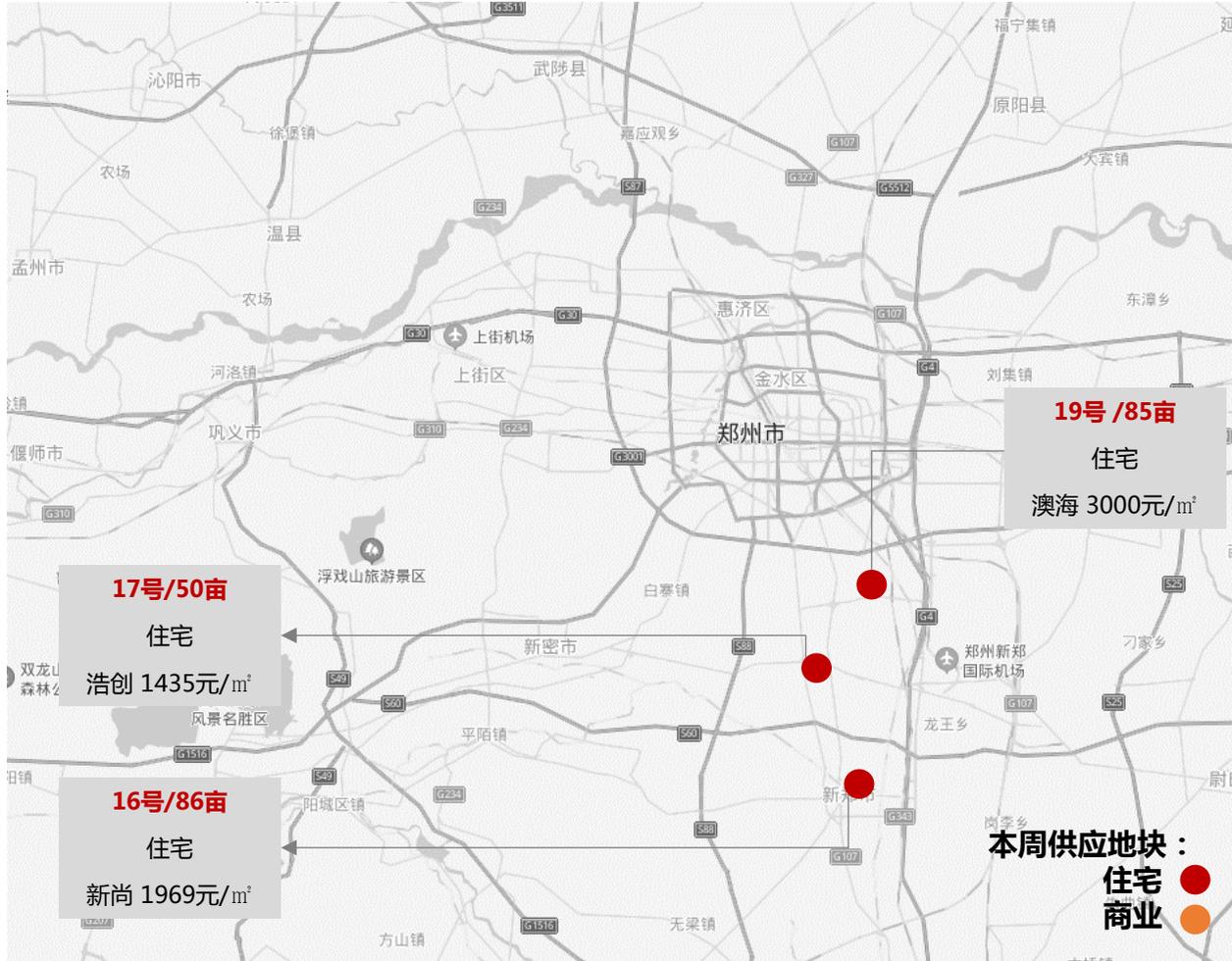
本周大郑州供应3宗土地，两宗位于中牟的绿博板块，共计108亩，于6月中旬竞拍，第三宗为登封市再挂牌的商业地块（2021/2/5及5/10流拍过）



地块编号	牟政出【2021】9号(网)	牟政出【2021】10号(网)	登政出〔2020〕36号(网)
竞拍日期	2021/6/15	2021/6/15	2021/2/5
位置	郑州国际文化创意产业园富贵十一路北、国华路南、柳云路东、广惠街西	郑州国际文化创意产业园富贵十一路北、国华路南、柳云路东、广惠街西	登封市少林大道与守敬路交叉口东南区域
行政区域	中牟县	中牟县	登封市
用途	住宅	住宅	商业
房企	净地	净地	—
项目名称	—	—	—
使用权面积 (m ²)	35903.039	35917.388	流拍再挂牌
使用权面积 (亩)	54	54	14
容积率	2.5	2.5	1.5
总建面 (万m ²)	8.98	8.98	1.44
起始价 (万元)	25088	25093	2330
起始单价 (万元/亩)	466	466	162
起始楼面价 (元/m ²)	2795	2795	1620
竞买保证金 (万元)	25088	25093	2330

土地分析 | 本周成交：成交均集中新郑 (澳海持续补仓龙湖镇落地四子)

本周大郑州成交3宗住宅地，为新郑市浩创梧桐溪水湾后期地1宗、成都新尚和杭州澳海各摘地1宗，共计220亩



地块编号	新郑出(2021)16号(网)	新郑出(2021)17号(网)	新郑出(2021)19号(网)
竞拍日期	2021/5/12	2021/5/13	2021/5/14
位置	新区学院路南侧, 新郑新区管理委员会土地西侧	郭店镇常庄路北侧、规划路西侧	孟庄镇滨河东路东侧、常口路南侧
行政区域	新郑市	新郑市	龙湖镇
用途	住宅	住宅	住宅
房企	新尚	浩创	澳海
项目名称	—	浩创梧桐溪水湾	—
使用权面积(m ²)	57074.22	33032.34	56480.34
使用权面积(亩)	86	50	85
容积率	2.0	2.3	2.0
总建面(万m ²)	11.41	7.60	11.30
成交价(万元)	22472	10901	33889
成交单价(万元/亩)	262	220	400
成交楼面价(元/m ²)	1969	1435	3000
溢价率	1%	0%	0%

本周登封市流拍1宗商业地，共计14亩，新郑市延期1宗住宅地，共计69亩；预计下周巩义市竞拍1宗商务用地，共计53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	
2021/5/10	登政出〔2020〕36号(网)	登封市少林大道与守敬路交叉口东南区域	登封市	商业	商品房	14	1.44	1.5	流拍
2021/5/13	新郑出(2021)18号(网)	新华路街道办事处人民路北侧、康庄大道西侧	新郑市	住宅	商品房	69	9.25	2	延期2021/5/28
						84	10.69		

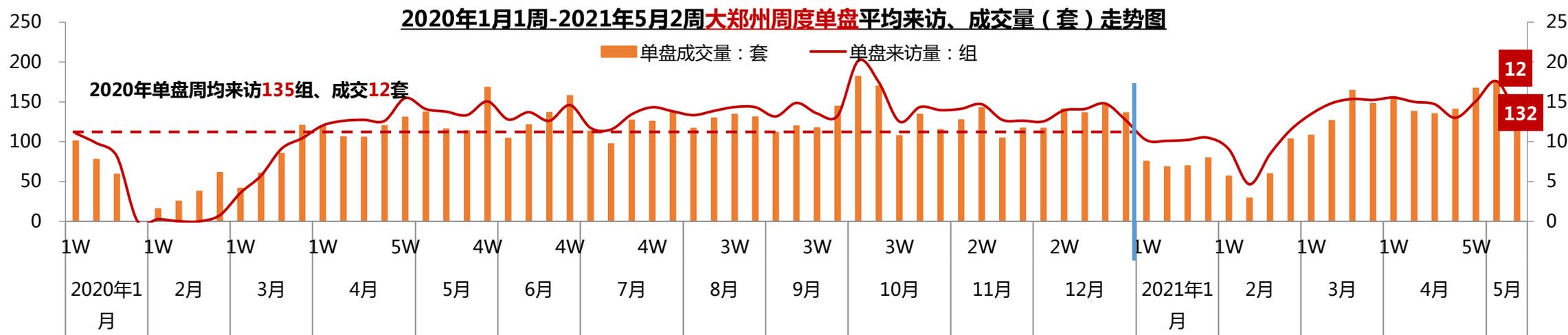
2021年5月3周(5.17-5.23)大郑州土拍预告



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

市场分析 | 整体数据：成交量同比上升，环比下降

5月2周在售项目**319**个，成交**3570**套，同比+12%，环比-29%，相较上周五一节日拉动，本周市场有所下滑
单盘周均来访**同比-4%**，**环比-25%**，单盘周均成交量**同比+4%**，**环比-31%**



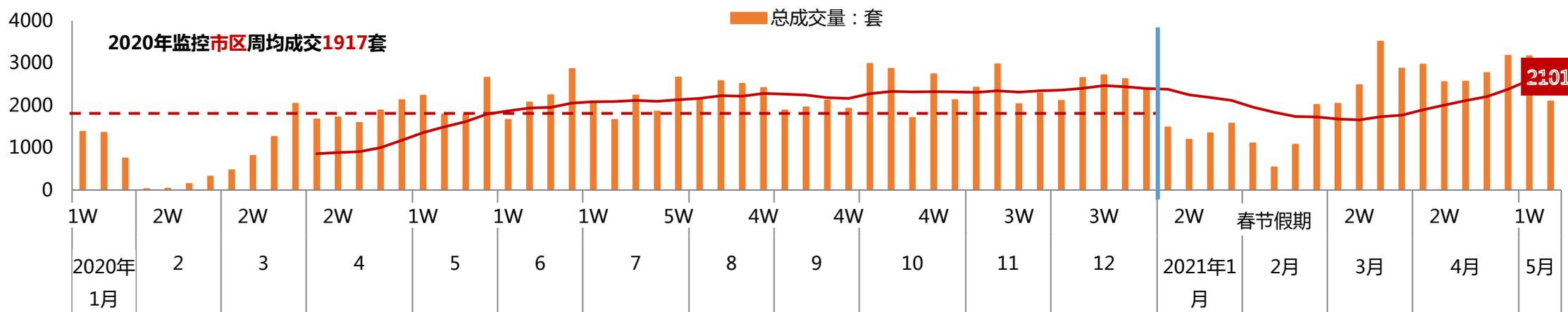
数据来源：泰辰行技术中心；

数据范围：5月2周大郑州实际监控到项目319个，共计来访41977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3570套，单盘平均成交12套；其中尾盘项目9个，全新待售项目6个

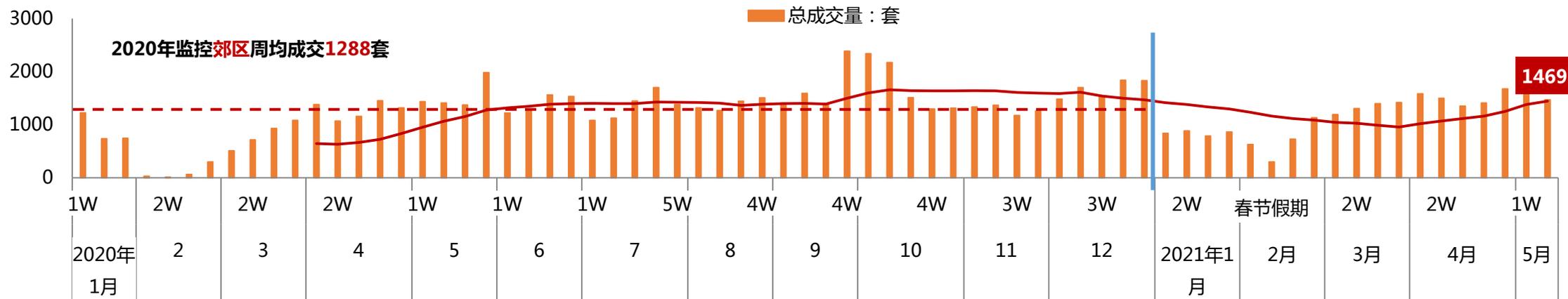
市场分析 | 城郊数据：市区近郊环比均下降

5月2周市区成交2101套，环比-34%；近郊成交1469套，环比-22%

2020年1月1周-2021年5月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年5月2周近郊周度整体成交量（套）走势图



住宅销售TOP10共计销售653套，环比-20%；住宅销售TOP20共计销售1059套，环比-24%

★ 5月2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	融创御湖宸院	中原区	160	高层	精装14500-15300	1.76
2	碧桂园名门时代城	管城区	74	高层	精装12800-13000	0.81
3	瀚海航城	航空港区	68	高层	7300-7400	0.75
4	亚新美好云熙	中牟	59	小高层、洋房	小高层8400-8800；洋房首层16000，标准层9700-9800	0.65
5	浩创梧桐春晓	新郑	54	高层、洋房	高层6200，洋房7000	0.59
6	美盛教育港湾	金水区	53	高层	毛坯19000	0.58
7	万科星图	新郑	47	高层	精装9000	0.52
8	富田城九鼎华府	管城区	46	高层	14000-14500	0.51
9	康桥未来公元	管城区	46	高层	精装高层14000-14800	0.51
10	星联柒号院	航空港区	46	小高层	11000	0.51

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	康桥林语镇	新郑	45	高层、洋房	高层8000，洋房9500	0.50
12	汇泉景悦城	中原区	44	高层	14100	0.48
13	裕华城	中原区	43	高层	11500-13400	0.47
14	碧桂园西湖	高新区	42	高层	精装14300，毛坯13000-14000	0.46
15	瀚宇天悦城	金水区	41	高层	20100	0.45
16	大正水晶森林	高新区	40	高层	13200	0.44
17	恒大未来之光	航空港区	39	高层	精装8500	0.43
18	朗悦公园府	高新区	38	高层	15700	0.42
19	信保春风十里	经开区	37	高层	16000	0.41
20	城南正荣府	新郑	37	高层、叠拼	高层精装8500，毛坯7500；叠拼13000-17000	0.41

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：亚新美好云熙本周首开

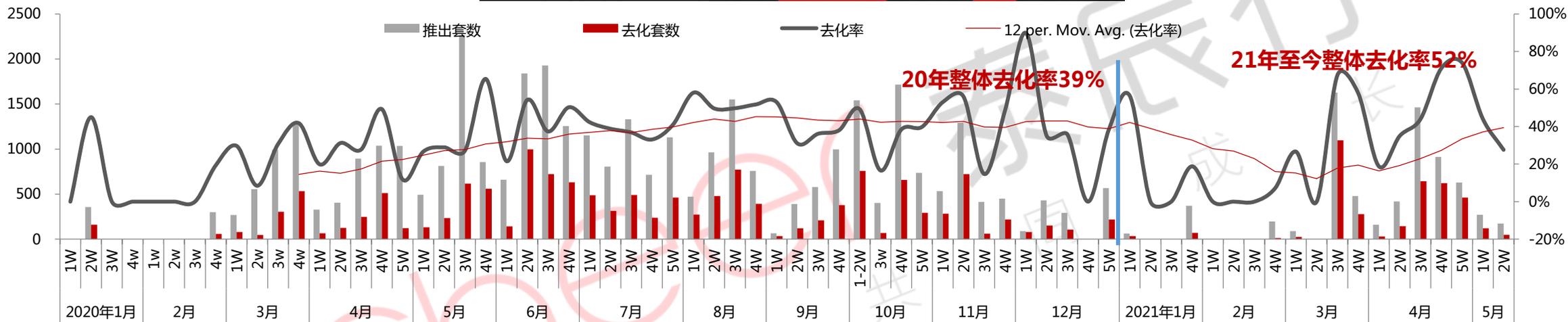
本周市区及近郊10个待售项目新取预售，住宅待售合计1542套、建面16.5万m²

	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	2021.5.8/ 2020.12.14	亚新·美好云熙	中牟/ 中牟老城	城改	1#	116	1.2	小高层97/117m ² 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， 5月15日开盘
	2021.5.14/ 2021.3.2	绿都青云叙（三期）	惠济区	城改	7#	142	1.2	小高层75-128m ² 三房	三期景明苑总建面6万方，容积率2.49，规划6栋18F的小高层， 5月22日开盘
加推项目	2021.5.10/ 2020.9.3	郑地美景紫华城	郑东新区/ 白沙	城改	7#	108	1.1	高层毛坯98-128m ² 的三房和四房	项目建面7.08万方，容积率2.8，共规划有6栋24-25层高层，3栋配套设施用房，共规划626户， 预计本月下旬开盘
	2021.5.12/ 2019.2.26	碧桂园时代城	管城区/ 南四环	城改	7/8#	244	2.4	高层89-115m ² 三房	时代城锦园共规划7栋住宅、1栋商业，总建筑面积15.3万m ² ，容积率3.49，总户数1154户
	2021.4.19/ 2020.2.17	碧桂园凤凰城	中原区/ 常西湖	城改	11/12#	10	0.1	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
	2021.5.12/ 2018.9.14	正商丰华上境	郑东新区/ 龙湖南	净地	5/7/8/11#	154	2.7	洋房毛坯146/173m ² 三房和四房	正商丰华上境是正商集团进驻北龙湖的第五个项目，总建筑面积约15.7万m ² ，容积率1.69，13栋7层洋房和1栋物业用房，共计474户
	2021.5.12/ 2020.6.1	龙湖天境	高新区/ 高新新城	净地	11/12#	64	0.9	洋房毛坯116-143m ²	项目总建筑面积22.5万m ² ，容积率2.49，规划3栋31层高层住宅、3栋19层高层公寓及12栋8-9层洋房产品，毛坯交付
	2021.5.14/ 2021.3.3	融信朗悦·时光之城	高新区/ 高新新城	合村并城	9/10#	340	3.2	高层毛坯89-110m ² 三房	三期臻苑建面10.7万方，容积率1.99，共规划有9栋18层小高层、3栋7-8层洋房以及1栋配套用房，规划总户数768户
	2021.5.14/ 2019.12.18	碧桂园西湖	高新区/ 高新老城	城改	7#	340	3.1	高层毛坯89-115m ² 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/m²
	2021.5.14/ 2019.1.21	建业君邻大院	郑东新区/ 龙湖南	净地	7/8#	24	0.63	洋房146-188m ² 三房到四方	梅苑建面,3万方，容积率1.7，规划11栋7层住宅及1栋3层配套用房，共计298户
合计						1542	16.5	—	

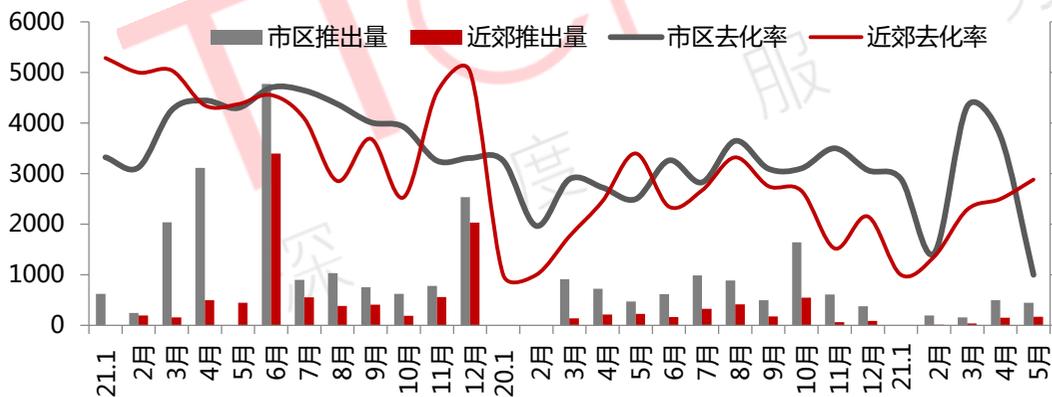
市场分析 | 开盘走势：本周平销为主，仅1个项目蓄客首开

本周大郑州1个项目开盘，整体去化率28%，较上周下降16%；从整体推售表现来看，开发商推货节奏积极，受平推比例较大影响，整体去化率表现低位，环比下降明显

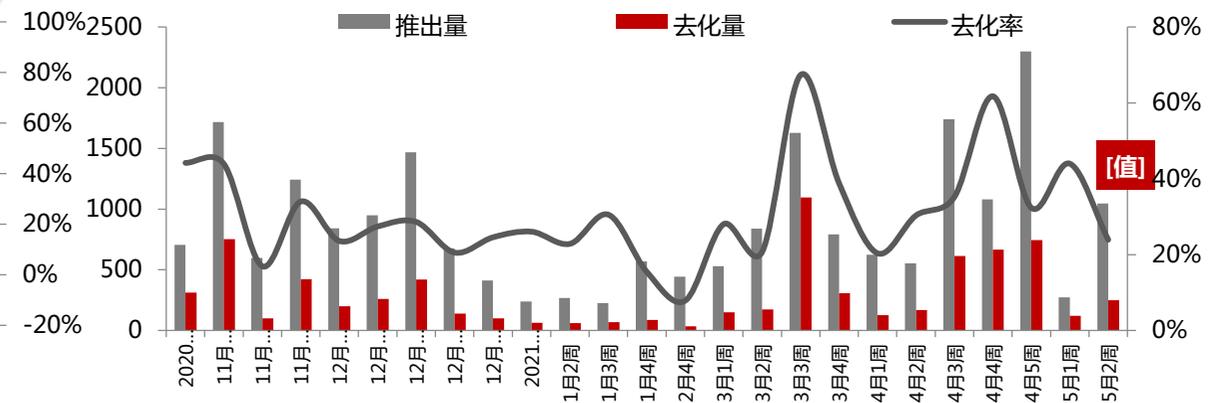
2020年1月1周-2021年5月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年5月市区/郊区住宅项目开盘推售及去化



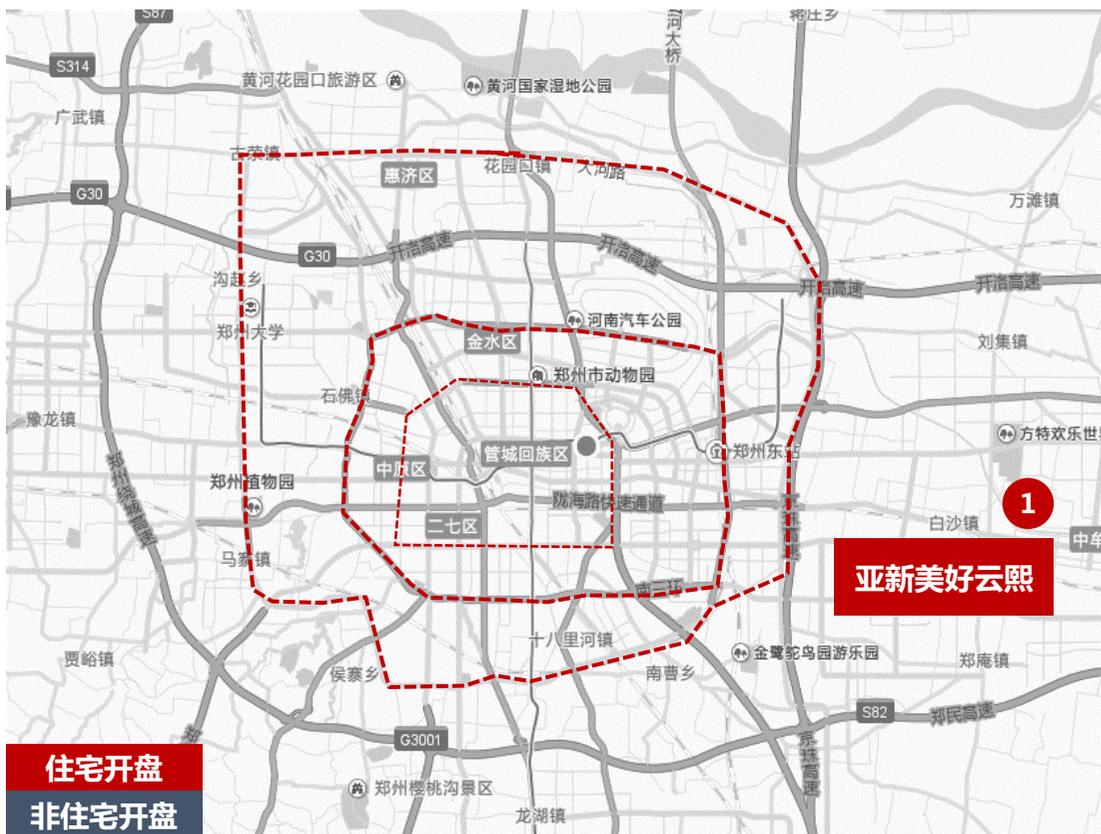
近半年大郑州周度住宅项目推盘表现（开盘+平推）



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：亚新美好云熙首开

本周大郑州仅亚新美好云熙一个项目开盘，共推出**174套**，去化**48套**，去化率**28%**，项目位于中牟新城板块，此次为首开，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/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
1	开盘	亚新美好云熙	小高层/洋房	毛坯	小高层8400-8800 洋房首层16000 (送地下室127m ² 和花园60m ²) 标准层和顶层均价9700-9800	174	48	28%
开盘合计						174	48	28%

市场分析 | 开盘：亚新美好云熙

5月15日针对小高层1#、洋房7#进行线下现场选房，共推出174套，截止当天去化48套，去化率28%

所属区域	中牟		所属板块	中牟新城板块	
项目位置	商都大道与万三路交叉路口路北		开发公司	郑州美好天境置业有限公司(亚新)	
占地	27亩	建面	4.51万方	容积率	2.5
营销团队	自销		解筹率	21%	
蓄客及到访	4月初开始认筹，截止到开盘前认筹约230组，当天到访约150组				
成交价格	小高层均价8400-8800元/m ² (毛坯)、洋房首层16000元/m ² (送地下室127m ² 和花园60m ²)标准层和顶层均价9700-9800元/m ² (毛坯)				
竞品价格	路劲国际城高层均价9300元/m ² (毛坯)；洋房标准层10600元/m ² ，顶层13500元/m ² ，首层14500元/m ² (毛坯)				
营销政策	入会： 0元入会 认购： 认购1万 优惠： ①0元入会抵2千，②认筹5千抵2万，③开盘优惠1%，④按时签约优惠1%，⑤5天内交齐首付优惠1% 分期： 首付10%，剩余分1年半3次还清 分销： 贝壳、安康、光彩佣金2.5万/套				
客户来源	以中牟新老县城及周边客户为主，客户年龄在25-35岁				
预售证号	取证日期：2021/5/13,【2021】郑房预字第ZM210026号,1/7#,174套				
备注	首层送地下室127m ² 和花园60m ²				
本案首次开盘	推出时间		2021-5-15		
	小高层	推出楼栋	1#		
		成交价格(元/m ²)	8400-8800元/m ²		
	洋房	推出楼栋	7#		
		成交价格(元/m ²)	洋房首层16000元/m ² 标准层和顶层均价9700-9800元/m ²		
总计	成交套数/供应套数	48/174			



项目概况：

项目位于郑州市中牟商都大道与万三路交叉路口路北，总规划约27亩，涵盖2栋小高层、4栋洋房、1栋配套楼；其中小高层住宅为2栋19-20F，户型为97/117m²三房；洋房为4栋8-9F，户型为127m²四房，产品整体偏改善。交通方面：项目紧邻商都大道、万三公路，附近地铁19/20号线（规划中）；教育方面：商都路小学、中牟六中（已被划片）；周边商业：中贸新悦城（1.4KM）、飞达购物广场（2.3KM）；医疗：骨病医院（1.1KM）中牟县人民医院（1.8KM）、保寅中医院（1.9KM）；景观资源：东风渠（50M）、贾鲁河（1KM）、市政公园（规划中）。

开盘分析：此次开盘效果一般：

1、本次推售房源户型均为三开间朝南，贯通式阳台，户型设计较好（有可改造空间，共计赠送10-13m²）；2、但项目周边公共配套较为匮乏不便，地铁设施落地周期长，客户具有一定的抗性，且周边竞品居多，竞争激烈；3、本案社区规模相对较小，综合竞争优势不强；4、上周正弘铂悦开盘，小高层价格低于此案(8200-8300元/m²)，去化效果较好，分流部分客户。

市场分析 | 开盘：亚新美好云熙-产品分析

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高 (m)	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	1#	1D	3T6	20	2.9	三室两厅两卫	97	8400-8800元/m ²	80	48	28%
							三室两厅两卫	117		40		
	洋房	7#	3D	1T2	9	2.9	四室两厅两卫	127	首层16000元/m ² (送地下室127m ² 和花园60m ²) , 标准层和顶层均价：9700-9800元/m ²	54		
合计										174	48	28%

小高层1#平层图



洋房7#平层图



市场分析 | 平推：融创御湖宸院去化表现亮眼

本周大郑州7个项目平推，共推出871套，去化202套，去化率23%

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	经开区	滨河国际新城板块	5月15日	绿城明月滨河	小高层	小高层4#	精装	130	20500	34	7	21%	1.均为130m ² 大户型，单价较高，且无首付分期，蓄客门槛高；2.目前周边在售项目较多，但剩余货量不足，且在售130m ² 产品的项目较少；3.分销佣金不高，带客量较少。
2	郑东新区	白沙板块	5月15日	东润城	高层	高层2#	精装	88/102	12000-12500	162	32	20%	1.本次平推户型为小面积，可首付分期，客户置业压力小；2.89m ² 的三室增加半个卫生间设计，实用性强。
3	高新区	高新新城板块	5月15日	龙湖天境	洋房	洋房1#	毛坯	143	标准层14800，首层24000（首层赠送40m ² 花园，80m ² 地下室挑高5.6m）	50	10	20%	1.项目整体可售货源不多，此次推售143m ² 户型四面宽朝南，户型优势突出，客户认可度较高，但无首付分期，置业门槛较高，去化一般。
4	高新区	高新新城板块	5月15日	大正水晶森林	高层	高层16#	毛坯	89/99/132	13200	192	55	29%	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，社区森林公园，客户认可度较好，本次平推补充货源，去化为平常水平
5	高新区	高新新城板块	5月15日	金辉优步花园	洋房	洋房7#	精装	128	标准层14000元/m ² ，首层21000（赠送约50m ² 花园，挑高5.6米地下室约95m ² ）	32	7	22%	1.洋房户型单一，仅有128m ² 四室，客户可选择性少，且客户来源多为分销带客，忠诚度低2.区域内竞品货源充足，同质化严重，竞争激烈，且价格与竞品相比无优势。
6	中原区	侯寨板块	5月15日	融创御湖宸院	高层	高层16/17#	精装	89/103/128	14500-15300	320	80	25%	1、本次活动为购房送车位，活动力度比较吸引客户2.地理位置较好，交通便利，后期市政规划及周边环境较好3.产品设计较周边竞品好。
7	中原区	中原新区板块	5月15日	中原华侨城	高层	高层2#	毛坯	89/125	12500-12800	81	11	14%	本次新推2#为二号院首推房源，价格较一号院正常房源（12300元/m ² ）上涨300~500元/m ² ，客户接受度低，平推去化效果不佳。
平推合计								—	—	871	202	23%	—

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>