

【2021年第23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、22个城市的首批集中供地即将告一段落 (2021.6.10)

序号	城市	成交宗数	成交面积(万平方米)	成交金额(亿元)
1	北京	4	30	15
2	杭州	4	41	8
3	深圳	2	21	12
4	成都	1	10	5
5	武汉	2	7	3
6	南京	1	14	10
7	西安	1	15	8
8	长沙	1	10	5
9	昆明	1	10	5
10	贵阳	1	10	5
11	海口	1	10	5
12	珠海	1	10	5
13	佛山	1	10	5
14	惠州	1	10	5
15	东莞	1	10	5
16	中山	1	10	5
17	江门	1	10	5
18	肇庆	1	10	5
19	云浮	1	10	5
20	阳江	1	10	5
21	茂名	1	10	5
22	湛江	1	10	5
23	肇庆	1	10	5
24	云浮	1	10	5
25	阳江	1	10	5
26	茂名	1	10	5
27	湛江	1	10	5
28	肇庆	1	10	5
29	云浮	1	10	5
30	阳江	1	10	5
31	茂名	1	10	5
32	湛江	1	10	5
33	肇庆	1	10	5
34	云浮	1	10	5
35	阳江	1	10	5
36	茂名	1	10	5
37	湛江	1	10	5
38	肇庆	1	10	5
39	云浮	1	10	5
40	阳江	1	10	5
41	茂名	1	10	5
42	湛江	1	10	5
43	肇庆	1	10	5
44	云浮	1	10	5
45	阳江	1	10	5
46	茂名	1	10	5
47	湛江	1	10	5
48	肇庆	1	10	5
49	云浮	1	10	5
50	阳江	1	10	5
51	茂名	1	10	5
52	湛江	1	10	5
53	肇庆	1	10	5
54	云浮	1	10	5
55	阳江	1	10	5
56	茂名	1	10	5
57	湛江	1	10	5
58	肇庆	1	10	5
59	云浮	1	10	5
60	阳江	1	10	5
61	茂名	1	10	5
62	湛江	1	10	5
63	肇庆	1	10	5
64	云浮	1	10	5
65	阳江	1	10	5
66	茂名	1	10	5
67	湛江	1	10	5
68	肇庆	1	10	5
69	云浮	1	10	5
70	阳江	1	10	5
71	茂名	1	10	5
72	湛江	1	10	5
73	肇庆	1	10	5
74	云浮	1	10	5
75	阳江	1	10	5
76	茂名	1	10	5
77	湛江	1	10	5
78	肇庆	1	10	5
79	云浮	1	10	5
80	阳江	1	10	5
81	茂名	1	10	5
82	湛江	1	10	5
83	肇庆	1	10	5
84	云浮	1	10	5
85	阳江	1	10	5
86	茂名	1	10	5
87	湛江	1	10	5
88	肇庆	1	10	5
89	云浮	1	10	5
90	阳江	1	10	5
91	茂名	1	10	5
92	湛江	1	10	5
93	肇庆	1	10	5
94	云浮	1	10	5
95	阳江	1	10	5
96	茂名	1	10	5
97	湛江	1	10	5
98	肇庆	1	10	5
99	云浮	1	10	5
100	阳江	1	10	5

- 截至6月10日，首轮集中供地20城土地成交总金额达到8842亿元，其中北京、杭州两城土地出让金破千亿元，考虑到武汉和上海仍未出让，以总起始价计算，22城首轮集中供地土地出让金至少为10387亿元。
- 在土地“两集中”政策影响下，今年前5个月，重点房企纷纷在集中供地的城市拿地，TOP100的房企累计拿地投资规模已达19162亿元，同比上升13%；5月份全国300个城市的经营性土地成交总金额7740亿元，同比和环比分别增长14%和41%。从溢价率来看，土拍平均溢价率大幅回落，环比下降8.6个百分点至16.8%，并出现各能级城市普降的现象。

2、成都：“红档”、严重失信房企将被限制土地竞买资格 (2021.6.7)

企业名称	资产负债率	净负债率	现金短债比
万科地产	64.2%	21.4%	0.57
碧桂园	62.7%	18.3%	0.43
融创中国	62.3%	16.5%	0.67
恒大地产	77.2%	16.5%	0.66
绿地控股	75.2%	17.5%	0.82
招商蛇口	60.0%	12.0%	0.73
保利地产	73.5%	10.0%	0.84
融创中国	81.1%	11.4%	0.09
中国金茂	64.4%	11.2%	0.35
融创中国	77.2%	13.5%	1.13
融创中国	74.0%	12.2%	1.06
融创中国	74.0%	10.0%	0.74
融创中国	81.8%	13.8%	1.08
融创中国	77.2%	10.0%	0.73
融创中国	70.7%	13.1%	1.18
融创中国	74.2%	9.7%	1.42
融创中国	75.0%	6.9%	2.71
融创中国	73.0%	6.3%	1.45
融创中国	62.7%	5.3%	2.13
融创中国	74.5%	26.7%	1.68
融创中国	76.5%	14.2%	2.42
融创中国	66.1%	7.9%	1.74
融创中国	69.7%	2.8%	1.53
融创中国	67.7%	2.7%	1.53
融创中国	67.4%	5.7%	2.59
融创中国	66.1%	9.1%	2.36
融创中国	55.0%	7.5%	4.09
融创中国	67.4%	7.5%	2.59
融创中国	69.5%	21.0%	1.34

- 6月7日，成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室出台《关于房地产开发企业参与我市商品房建设用地的主体资格审查办法（试行）》，即日起试行，试行期为一年。
- 办法明确，同踩“三道红线”的开发企业（即剔除预收款后的资产负债率大于70%、净负债率大于100%，现金短债比小于1倍）、发生严重失信情形（如未按时缴纳土地价款且经催收仍未履行缴款义务、未履行主体责任、导致发生重大质量安全事故或造成恶劣社会影响等）的开发企业，均将被纳入竞买资格限制名单。

3、江西南昌：加强供地调控，严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买 (2021.6.8)

企业名称	资产负债率	净负债率	现金短债比
万科地产	64.2%	21.4%	0.57
碧桂园	62.7%	18.3%	0.43
融创中国	62.3%	16.5%	0.67
恒大地产	77.2%	16.5%	0.66
绿地控股	75.2%	17.5%	0.82
招商蛇口	60.0%	12.0%	0.73
保利地产	73.5%	10.0%	0.84
融创中国	81.1%	11.4%	0.09
中国金茂	64.4%	11.2%	0.35
融创中国	77.2%	13.5%	1.13
融创中国	74.0%	12.2%	1.06
融创中国	74.0%	10.0%	0.74
融创中国	81.8%	13.8%	1.08
融创中国	77.2%	10.0%	0.73
融创中国	70.7%	13.1%	1.18
融创中国	74.2%	9.7%	1.42
融创中国	75.0%	6.9%	2.71
融创中国	73.0%	6.3%	1.45
融创中国	62.7%	5.3%	2.13
融创中国	74.5%	26.7%	1.68
融创中国	76.5%	14.2%	2.42
融创中国	66.1%	7.9%	1.74
融创中国	69.7%	2.8%	1.53
融创中国	67.7%	2.7%	1.53
融创中国	67.4%	5.7%	2.59
融创中国	66.1%	9.1%	2.36
融创中国	55.0%	7.5%	4.09
融创中国	67.4%	7.5%	2.59
融创中国	69.5%	21.0%	1.34

- 6月8日，南昌发布《关于进一步加强住宅用地供应调控工作的通知》。据了解，《通知》提出，要严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。“限房价、限地价”地块的竞买人应满足土地出让公告中明确的竞买要求，并在报名时书面承诺其关联公司不参加同一宗地竞买。

4、6月份房企到期债券515亿元，海外债融资成本最高约11% (2021.6.10)



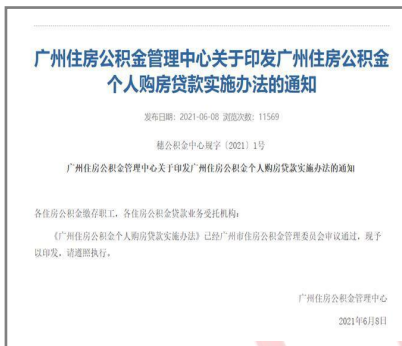
- 6月10日，据统计，6月份房企将有36笔债券到期，总计约515亿元，偿债压力虽较高峰期有所缓解，但偿债压力仍然不容忽视。
- 海外债方面，以TOP20-30房企海外发债融资成本最高，接近11%，而TOP10房企的海外债加权融资成本仅有3.45%。

1、天津：缩短预售资金监管期限，非住宅项目纳入监管（2021.6.7）



- 6月7日，天津市住建委会同相关部门修订发布了《天津市新建商品房预售资金监管办法（征求意见稿）》。
- 据了解，此次修订的内容包括缩短预售资金监管期限（拟将时间点“完成不动产首次登记”调整为“完成竣工验收备案”），扩大不纳入资金监管项目范围，非住宅项目纳入监管，增加资金交入监管账户途径，优化资金拨付流程，明确未网签退款流程，增加对于资金扣划后的处理以及调整主管部门及监管机构名称。
- 将解除监管节点前移，缩短监管期限，能够进一步缓解房企资金压力，提高开发商资金使用效率

2、广州：二手房公积金贷款最长可贷30年（2021.6.8）



- 6月8日，广州住房公积金管理中心印发关于《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》的通知，自2021年6月9日起实施，有效期为5年。与广州现行住房公积金贷款政策相比，新《实施办法》主要变化为二手房贷款最长期限参照其他公积金中心和商业银行规定，由20年调整至30年，楼龄加贷款年限由不超过40年调整至50年，借款人的贷款期限最长可以计算到借款人法定退休年龄后5年，且最高不得超过65岁。
- 同时增加不予贷款情形，防范贷款风险。包括：房屋用途为别墅、房屋为独立成栋住宅、仅购买住房部分产权份额(共有产权住房除外)。
- 这次的调整，一方面增加了刚需购房的便利程度，有助于保障购房者的合理权益；另一方面限制贷款也可以防范风险，有效打击炒房等行为。而贷款期限延长至30年的消息对二手房来说无疑是重大利好。

3、湖北：除省会外，全部取消落户限制（2021.6.12）



- 6月12日，湖北省发改委网站发布湖北省《2021年全省新型城镇化和城乡融合发展工作要点》，其中指出，深度放开放宽城市落户限制。取消除武汉市外全省其他地区落户限制，进一步降低武汉市落户门槛，实行省内户口迁移一地办结机制。
- 推动武汉市全面落实取消进城就业和居住5年以上和举家迁徙的农业转移人口、在城镇稳定就业生活的新生代农民工、农村学生升学和参军进入城镇的人口等重点群体落户限制条件，改进积分落户办法，确保社会保险缴纳年限和居住年限分数占主要比例。

1、河南银保监局20条措施支持郑州区域及产业发展（2021.6.7）



- 近日，河南银保监局出台《河南银行业保险业支持郑州市高质量发展的指导意见》。其中提到：
- 大力支持黄河流域生态保护和高质量发展，深化服务航空港区、自贸区郑州片区建设，积极支持郑州市建设大都市圈、带动引领中原城市群发展，为重点工程和重大项目建设提供资金和服务保障，进一步提升国家中心城市能级。
- 大力发展科技金融，积极支持郑州市中原科技城市建设，主动提供配套金融服务。
- 严格落实房地产集中度管理规定精神，根据郑州市房地产调控具体导向，有序控制房地产行业信贷增速和规模。

2、河南下达8亿元省级财政资金，用于棚改、公租房、老旧小区改造（2021.6.9）



- 6月9日，河南省财政厅、河南省住建厅发布关于《下达2021年省级财政城镇保障性安居工程补助资金》的通知。本次省级财政城镇保障性安居工程补助资金共计8亿元，其中1亿元用于公租房保障和城市棚户区改造，7亿元用于城镇老旧小区改造。

3、空港新城、空铁新城建设全面启动（2021.6.9）



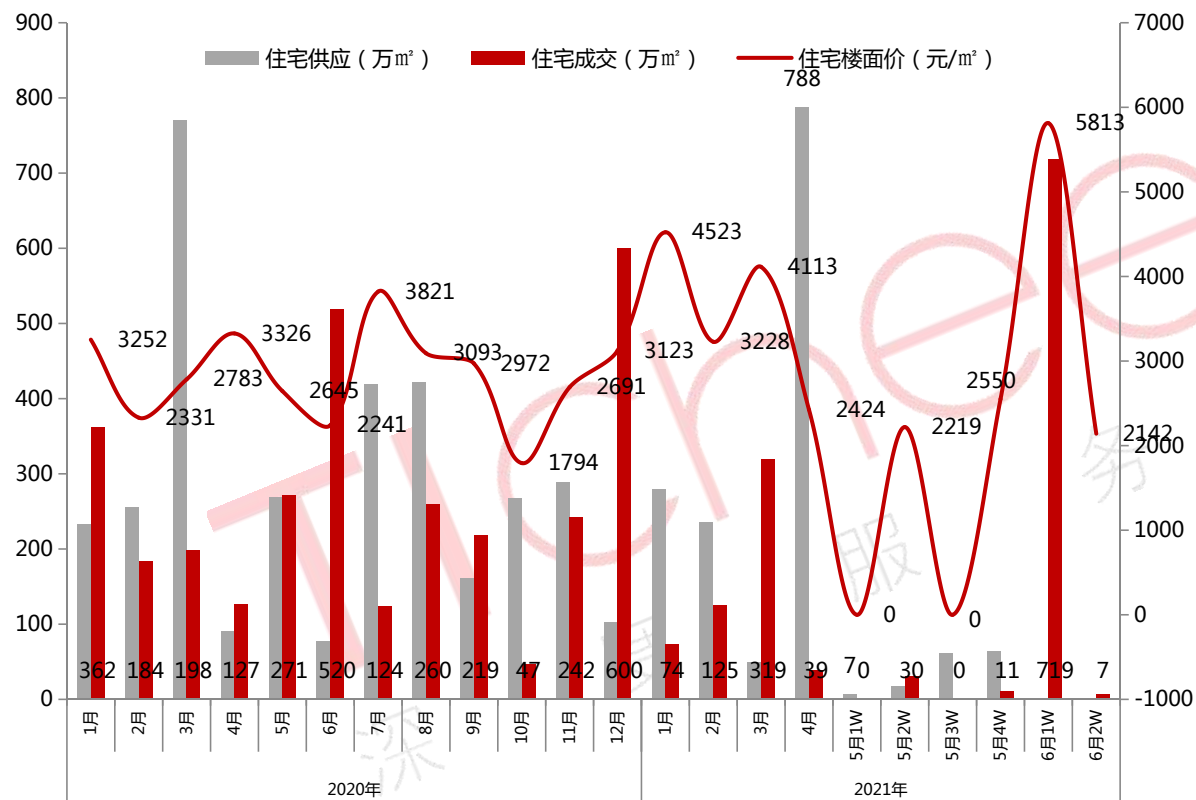
- 航空港实验区举行空港新城建设指挥部、空铁新城建设指挥部成立启动仪式，标志着航空港实验区城市区域建设进入新阶段。
- 空港新城片区位于航空港实验区北部，面积约101.42平方公里，计划建设城市综合服务区，打造生态、智慧、宜居新城。其中，规划面积13.67平方公里的公共文化服务中心作为空港新城核心区，是郑州市规划建设的32个核心板块之一。今年将启动核心区内3.4平方公里的建设工作，着手实施金融业总部大厦、建筑业总部大厦、空港智谷等14个项目。
- 空铁新城片区位于航空港实验区中部，将以机场为核心，充分发挥综保区的带动作用，形成以国际贸易、出口加工、航空运输、航空服务为特征的航空物流集疏功能区。国际经济文化交流中心是空铁新城的核心板块，规划面积约16.7平方公里，板块总体定位为“丝路新起点、国际新门户、国家新枢纽、中原新都心”，谋划建设“双枢纽+三中心”，即国际空铁双枢纽，丝路会展交易服务中心、国际文化交流中心、中国制造基础服务中心。

土地分析

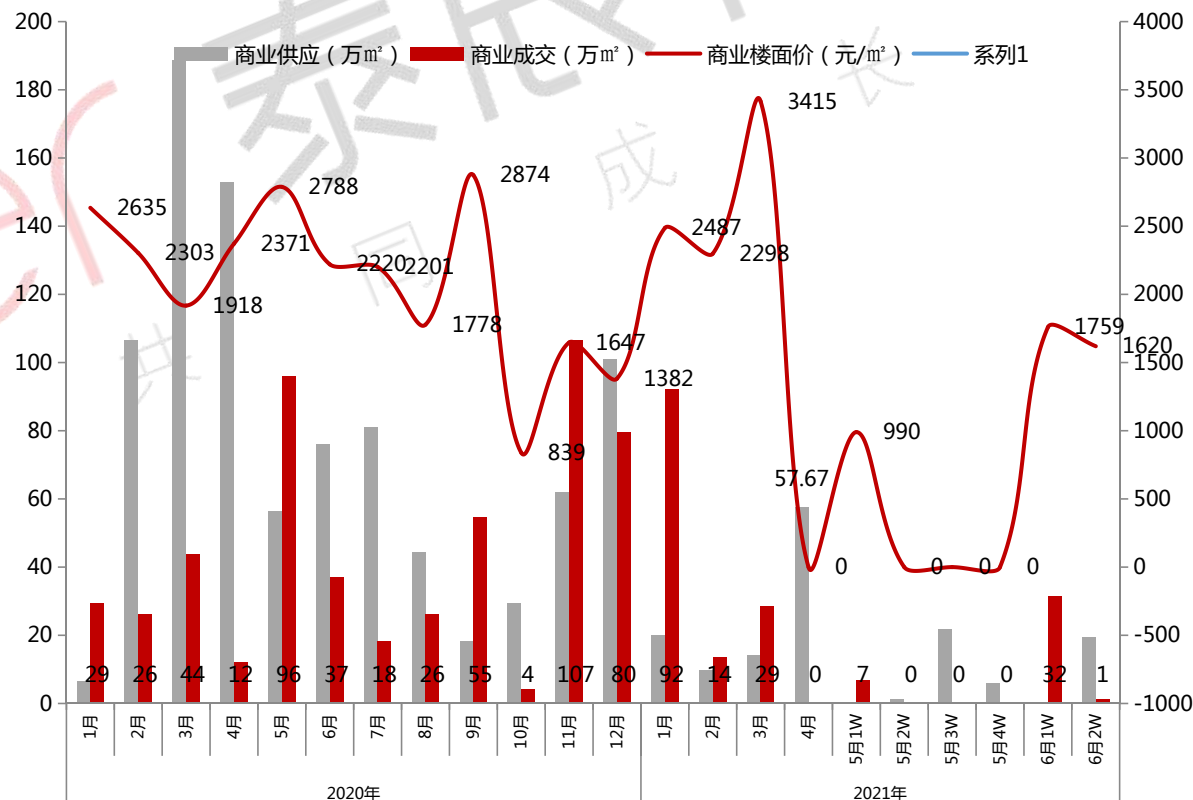
土地汇总：供应多集中远郊，均为商业地

本周市区供应1宗，远郊供应3宗土地，均为商业用地，共计约19万 m^2 ；大郑州成交2宗土地，位于荥阳市、登封市

2020年1月-2021年6月2周大郑州住宅用地供求走势



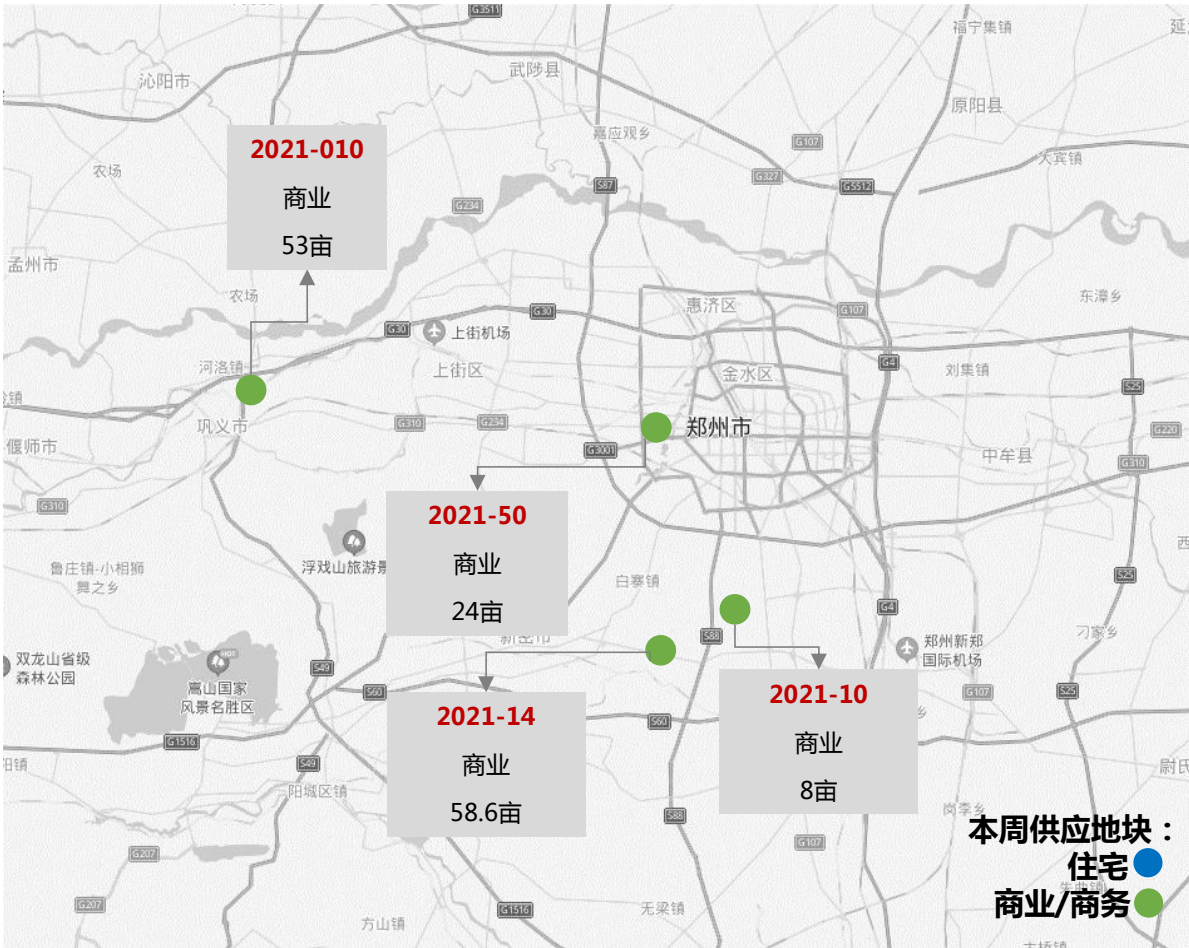
2020年1月-2021年6月2周大郑州商业用地供求走势



土地分析

本周供应：住宅无供应，商业集中远郊

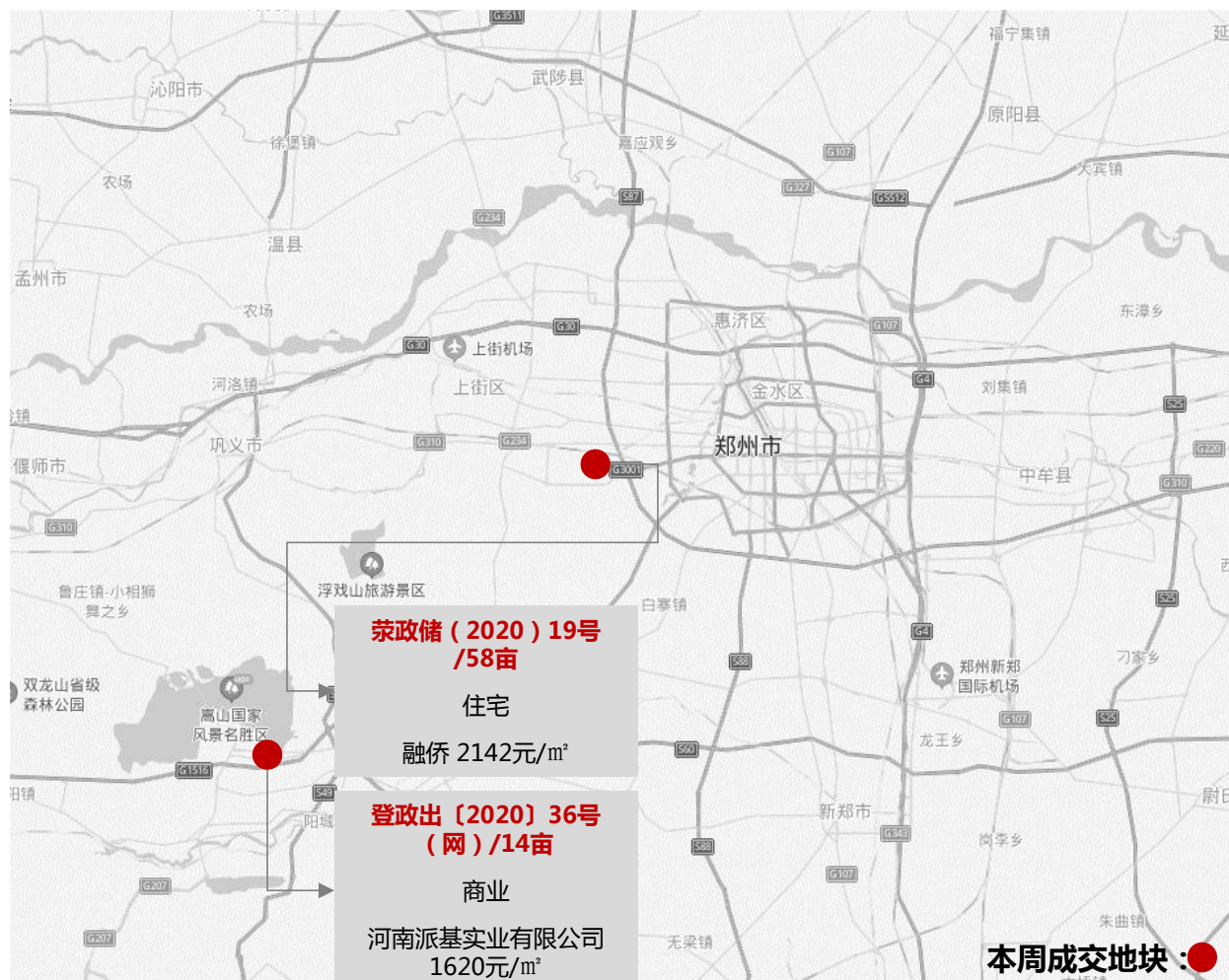
本周大郑州**供应4宗土地**：无住宅供应，商业地块共计144亩，1宗为世茂后期配套商业地，2宗位于新密市，1宗位于巩义市
豫联产业集聚区



地块编号	郑政出〔2021〕50号（网）	2021-10号（网）	2021-14号（网）	2021-010
竞拍日期	2021-7-13	2021-7-14	2021-7-14	2021-7-7
位置	星空路北、站前大道东	劳动街南侧、浙大路西、花园街北、大学南路东侧	养马路北、迎宾大道南（刘寨镇刘寨村）	豫联产业集聚区
行政区域	中原区	新密市	新密市	巩义市
用途	商业	商业	商业	商业
房企	世茂	—	—	—
项目名称	世茂璀璨振兴熙湖	—	—	—
使用权面积(㎡)	16085.3	5471.6	39047.2	35596.5
使用权面积(亩)	24.1	8.2	58.6	53.4
容积率	2.5	5.0	1.9	1.5
总建面（万㎡）	4.0	2.7	7.4	5.3
起始价（万元）	18695	2779	3475	2100
起始单价（万元/亩）	775	339	59	39
起始楼面价（元/㎡）	4649	1016	468	393
竞买保证金（万元）	3739	1390	1390	2100

土地分析 | 本周成交：融侨中原城摘得后期地

登封市成交1宗商业地共计14亩，荥阳市成交1宗住宅地，共计58亩，为融侨中原城后期地

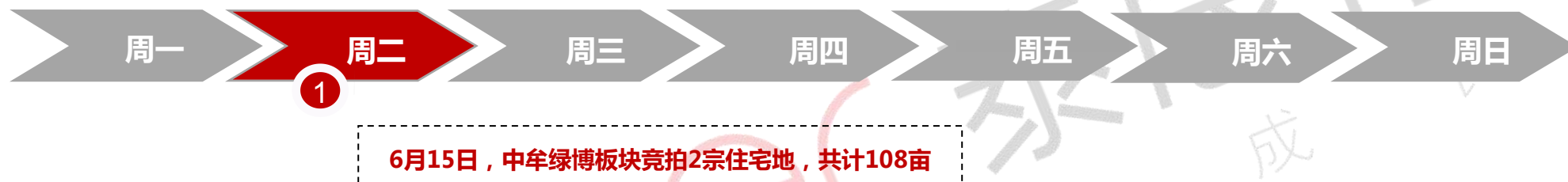


数据来源：公共资源交易中心

地块编号	荥政储(2020)19号	登政出[2020]36号(网)
竞拍日期	2021/6/7	2021/6/12
位置	荷苑路与规划六路交叉口西南侧	登封市少林大道与守敬路交叉口东南区域
行政区域	近郊	远郊
用途	住宅	商业
房企	融侨	河南派基实业有限公司
项目名称	融侨中原城	—
使用权面积(m ²)	38464.15	9588.71
使用权面积(亩)	58	14
容积率	1.8	1.5
总建面(万m ²)	6.9	1.4
成交价(万元)	14830	2330
成交单价(万元/亩)	257	162
成交楼面价(元/m ²)	2142	1620
溢价率	0%	0%

本周无土地流拍/延期；预计下周中牟竞拍2宗住宅用地，共计108亩

2021年6月3周（6.14-6.20）大郑州土拍预告



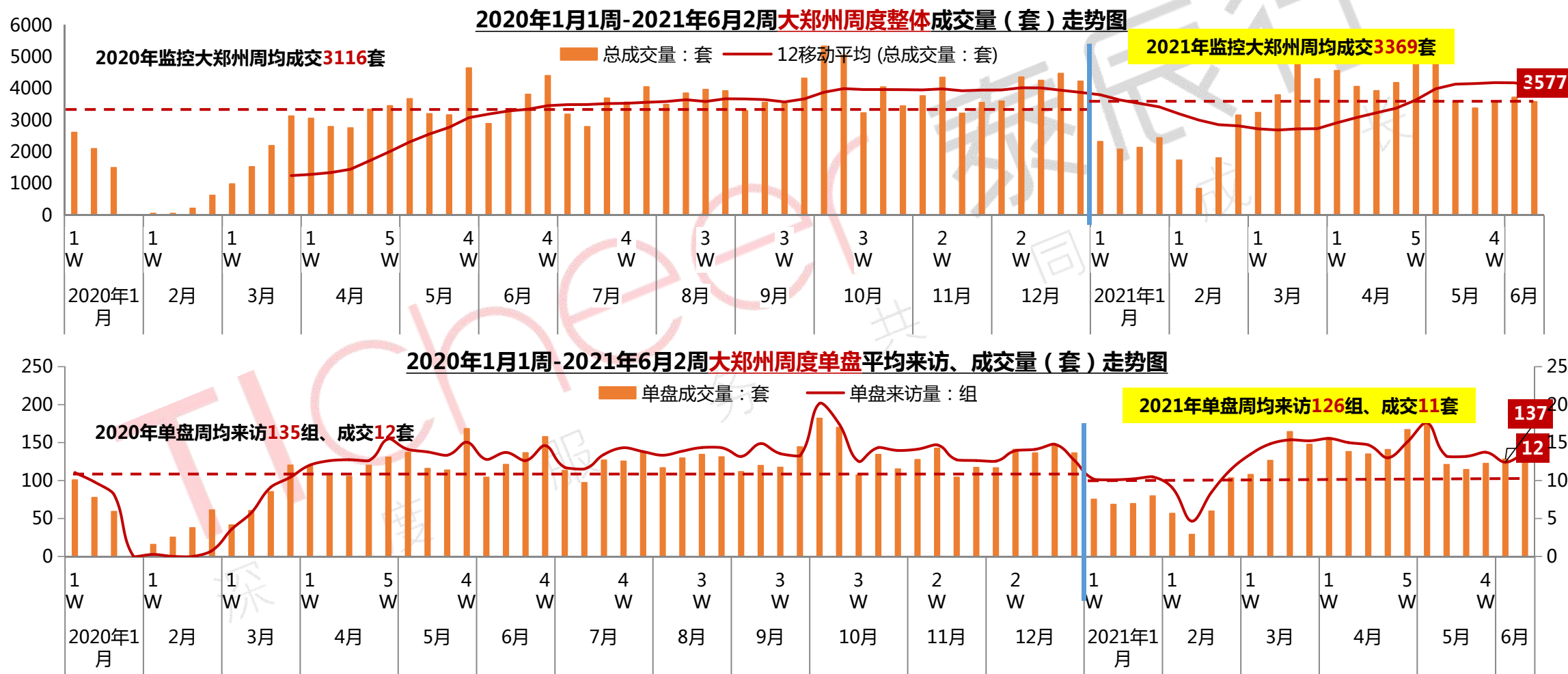
分类	市区								近郊				远郊				
区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区	航空港区	新郑市	荥阳市	中牟县	平原新区	新密市	上街区	巩义市	登封市
宗数	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2	/	/	/	/	/

市场分析

整体数据：市场回落，开盘托底下环比微降

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

五一后市场降温，6月2周受碧桂园天悦湾高去化托底，成交环比微降4%，单周成交**3577套**，单盘来访**137组**，单盘成交**12套**



数据来源：泰辰行技术中心；

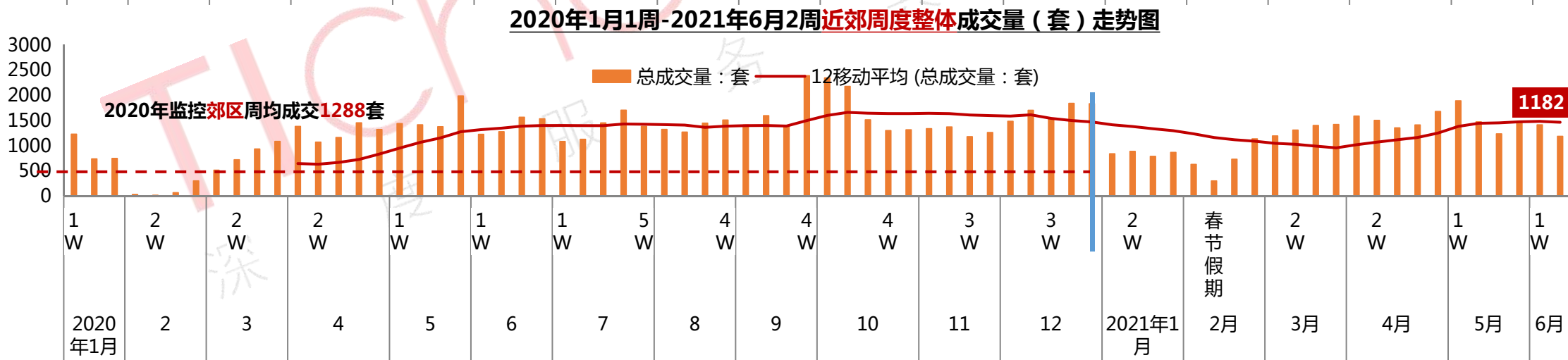
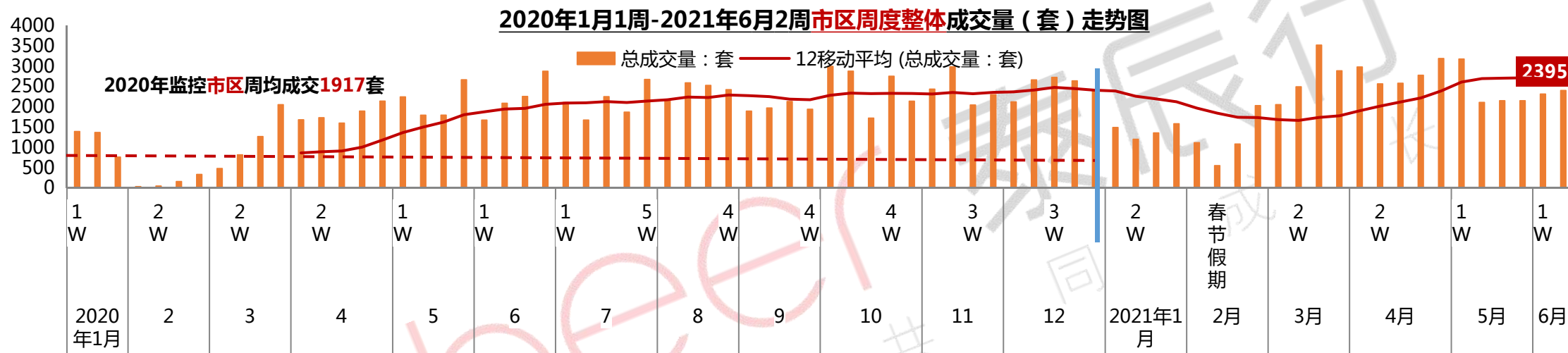
数据范围：6月2周大郑州实际监控到项目319个，共计来访43452次，其中单盘平均来访137次；监控到住宅在售项目288个，共计成交3577套，单盘平均成交12套；其中尾盘项目9个，全新待售项目8个

市场分析

城郊数据：市区受开盘拉升环比微涨，城郊分化

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

6月2周市区成交2395套，环比+4%；近郊成交1182套，环比-16%



数据来源：泰辰行技术中心；

住宅销售TOP10共计销售1287套，环比+22%；住宅销售TOP20共计销售1595套，环比+13%

★ 6月2周大郑州周度住宅销售成交套数TOP20 ★

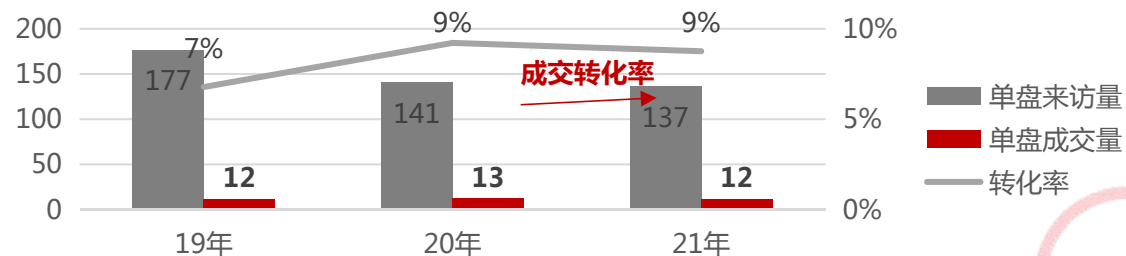
排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）	排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）
1	碧桂园天悦湾	高新区	630	高层、小高层	高层精装15900 小高层精装17900	7.50	11	中原华侨城	中原区	40	高层	毛坯12800-130	0.36
2	恒大未来之光	航空港区	186	高层	精装7200	1.69	12	碧桂园西湖	高新区	35	高层	毛坯13500	0.36
3	鑫苑远洋臻园	二七区	97	高层	精装12500-12800	0.95	13	碧桂园名门时代城	管城区	35	高层	精装12800-13000	0.32
4	瀚海航城	航空港区	70	高层	7400	0.7	14	裕华城	中原区	30	高层	毛坯12000-13700	0.28
5	金科中原	中原区	57	高层	毛坯13500	0.62	15	融创空港宸院	航空港区	30	高层	毛坯9600	0.33
6	康桥未来公元	管城区	53	高层	精装14000-15000	0.51	16	碧桂园双湖城二期	新郑	29	高层洋房	高层毛坯8900-9200 精装9800-10000 洋房10500	0.33
7	万科大都会	二七区	50	高层	精装12500	0.43	17	富田城九鼎华府	管城区	28	高层	毛坯14000-14500	0.27
8	碧桂园凤凰城	中原区	50	高层	精装15200	0.52	18	福晟九州府	金水区	28	小高层	精装19500	0.31
9	融创御湖宸院	中原区	48	高层	精装14500-15300	0.51	19	汇泉景悦城	中原区	27	高层	毛坯高层13000-13500	0.27
10	美盛教育港湾	金水区	46	高层	毛坯19500	0.43	20	正商生态城	管城区	26	高层洋房	毛坯高层12500 毛坯洋房13500	0.27

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

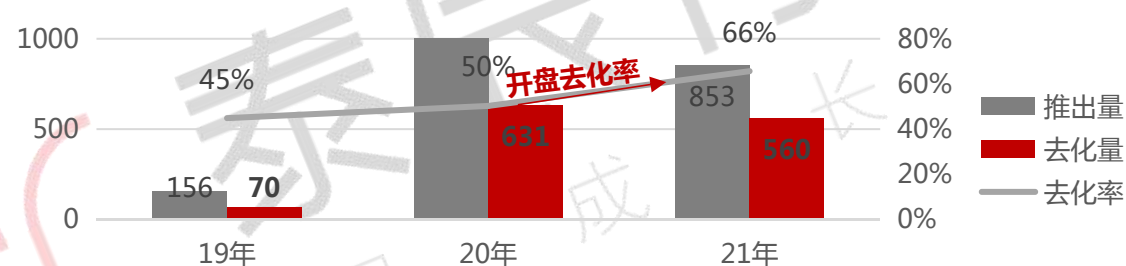
市场分析 | 端午假期市场不及去年同期

21年端午假期单盘访交量均不及去年同期，成交转化率较去年同期-0.4%；分区来看，**高新区**受开盘拉升单盘成交量最高为**41套**，其次为**中原区单盘成交22套**，二七、管城、惠济、港区、金水16-17套，其余区域则处低位5-9套

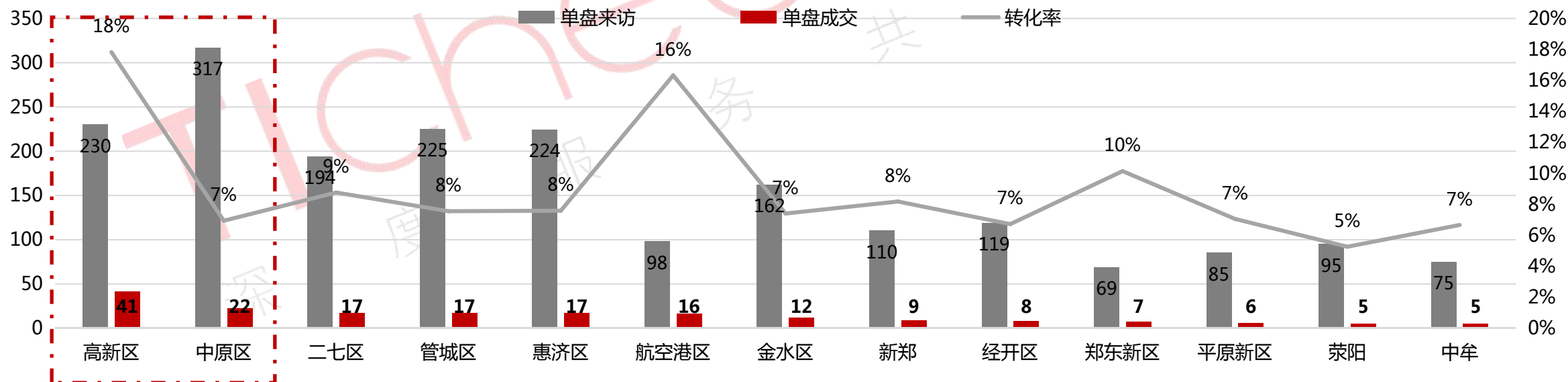
2019-2021年端午所在周期大郑州监控项目单盘来访及认购数据对比



2019-2021年端午所在周期大郑州开盘推售量对比



2021年端午所在周期郑州各区域单盘来访、成交、转化率情况



历年端午所在周期：2019年为6.3-6.9（6月1周），2020年为6.22-6.28（6月4周），2021年为6.7-6.13（6月2周）

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

市场分析 | 端午假期典型项目营销动作

端午假期项目优惠力度一般，多以节日额外优惠、特价房来带动客户成交意愿，正常房源优惠力度在1-2%，顶底或特殊房源优惠力度在500-1200元/m²

区域	项目	端午营销动作	正常价格	优惠后价格
金水区	美盛教育港湾	10套特价房认购额外优惠2%	毛坯高层19200	毛坯高层19000
金水区	和昌优地	20套特价房额外优惠1%	精装高层19000-20000	18800-19800
中原区	融侨悦城	端午特惠房源一口价11xxx元/㎡起	毛坯高层11300	毛坯高层11000
中原区	华瑞紫韵城	6.11-15认购额外优惠1%	毛坯高层13500-14500	毛坯高层13350-14350
中原区	融信奥体世纪作品	端午期间每天5套特价房	毛坯高层15500	毛坯高层15300
中原区	汇泉景悦城	10套特价房	毛坯高层13500-14000	毛坯高层12500-13500
中原区	世茂振兴璀璨熙湖	18套特价房	二期洋房毛坯19000，三期小高层毛坯15500-16000	二期洋房毛坯18000，三期小高层毛坯14300
惠济区	绿都青云叙	限时额外优惠1%	14300-14500	14200-14400
惠济区	正商河峪洲	额外优惠1%	高层精装10500毛坯9500 洋房精装11500毛坯10800	高层精装10400毛坯9400 洋房精装11400毛坯10700
惠济区	中海湖滨世家	特价房20套专享97折	高层毛坯14500	高层毛坯14300
经开区	融侨雅筑	端午期间每天一套特价房（多为洋房腰线层房源），认购住宅同时加购车位赠送车位抵用券	洋房标准层20000-21000	洋房标准层20000-21000
经开区	保利金茂时光悦	推出顶底特价房	高层10700	9500
二七区	泰宏建业国际城	推出20套特价房，优惠5000元，其他在售房源（除5/8/10#）每套额外优惠3000元，车位每个额外优惠3000；成交均送198元粽子礼盒	毛坯14000-14500	毛坯14000-14500
二七区	鑫苑远洋臻园	认购89佣金2.8% 115-119佣金4%预计6万佣金 经纪人成交前十名送万元家电大礼包 门店成交5套送一箱茅台	高层精装12500-12800	高层精装12500-12800

区域	项目	端午营销动作	正常价格	优惠后价格
管城区	康桥未来公元	20套特价房，认购送3年物业费	毛坯高层14000-15000	包装优惠，实际成交价变化不大
管城区	碧桂园时代城	每天3套特价房	高层精装13000	包装优惠，实际成交价变化不大
高新区	大正水晶森林	20套特价房11xxx起，端午期间送车位	毛坯高层13000	毛坯高层12500
高新区	融信朗悦时光之城	20套房源专享额外1%	毛坯高层11700	毛坯高层11600
郑东新区	东润城	五期清盘特惠，8套特价房10800元/㎡，	高层12000	高层10800
郑东新区	汇泉东悦城	特价房下调1000	高层12000	高层11000
航空港区	正弘中央公园	每天两套秒杀8500元/㎡	毛坯高层9100-9500	毛坯高层8500
航空港区	融创空港宸院	特价房	洋房均价9600	8500
中牟	建业橙园	特价房下调500元，端午节当天前20套成交的每套奖励2000元电器卡；经纪人带看3%的成交佣金额外有5000元/套的店面奖励，经纪人带访即送大米	毛坯小高层10500	10000
中牟	康桥香溪里	推出6套特价房，洋房成交前6套赠送价值8万元的车位	毛坯小高层8500-9000，洋房10500	小高层一口价8500
南龙湖	星联望溪府	特殊楼层特价优惠	高层毛坯7900-8200，精装8500-8700	高层毛坯特价7500
南龙湖	康桥林语镇	认购即送2万车位优惠券，端午期间15套抄底特价房	高层8300，洋房9300	7500-8100
荥阳	金地格林格林	10套特价房	毛坯高层6500	6200-6300
荥阳	金科集美公馆	15套特价房	毛坯高层6200	6000

市场分析

市区预售前：6月下旬集中加推

本周市区11个项目新取预售，住宅待售合计1875套、建面21.15万m²

项目类型	拿证时间/取地时间	项目	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	面积(万m²)	业态及产品	备注
新项目	2021.6.8/202012.22	旭辉锦艺一江雲著	惠济区/惠济	城改	3#	128	1.39	高层精装98/115/133m²三房和3+1房 洋房毛坯143m²四房	八期占地80亩，建面16.45万方，规划1栋25层、1栋26层、7栋27层高层住宅，2栋8层、2栋9层洋房产品及1栋幼儿园，板式楼设计，其中高层为精装，洋房毛坯。预计6月下旬开盘
加推项目	2021.6.7/202012.22	鑫苑远洋臻园	二七区/大学南路	城改	2#	200	2.01	高层精装89/103/119m²三房	建面19.3万m²，容积率2.99，规划8栋20-27F的高层，精装交付。高层精装12500-12800元/m²，已推
	2021.6.8/2019.4.15	康桥香麓湾	金水区/龙子湖北	净地	9/10/11#	122	2.21	精装142-235m²三房-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，精装小高层21500-24000元/m²。预计7月加推
		康桥香麓湾	金水区/龙子湖北	净地	8#	32	0.53	精装142-235m²三房-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。精装小高层21500-24000元/m²，已推
	2021.6.9/202011.16	康桥未来公元（三期）	管城区/南四环	城改	1#	193	1.84	高层精装77/89/107/120/130m²两房到四房	三期占地51亩，建面12.14万方，规划6栋高层住宅，高层精装14000-15000元/m²。预计6月下旬加推
		康桥未来公元（三期）			2/5#	429	4.10		三期占地51亩，建面12.14万方，规划6栋高层住宅。均价14000-15000元/m²，已推
	2021.6.9/2017.10.26	奥园誉湖湾	金水区/杨金	城改	11#	64	0.76	小高精装118-143m²三室和四室	项目建面7.61万m²，容积率2.5，规划10栋16F小高层，精装交付，目前在售均价18500元/m²，预计6月18日加推11#
		奥园誉湖湾	金水区/杨金	城改	9#	64	0.79		
	2021.6.10/2019.10.31	中建·澜溪苑	经开区/物流园	净地	1/7/10/13#	486	4.26	精装79/89/107/118m²三房和四房	总占地约77亩，建筑面积约12.8万方，共规划12栋高层住宅（其中9栋27层，3栋16-18层），1栋幼儿园，3栋商业配套，精装交付。均价9300-10000元/m²，预计6月下旬加推
	2021.6.10/2021.3.3	融信明悦·时光之城（三期）	高新区/高新新城	合村并城	8#	133	1.36	高层毛坯89-110m²三房	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。售价11700元/m²，已推
	2021.6.10/2020.2.13	中交滨河春晓	经开区/滨河国际新城	净地	2#	112	1.13	精装89-128m²三房和四房	分两个地块春熙和晓月开发，西地块春熙苑（38亩）包含3栋15-17层小高层、2栋34层高层、1栋幼儿园及2栋配套用房；东地块（36亩）晓月苑包含3栋17层小高层、3栋23/29/33层高层及一栋配套用房。目前高层在售均价17000元/m²，小高层17500元/m²，预计本月15日加推
	2021.6.11/2018.11.13	美林上苑	郑东新区/龙湖南	招商引资	2/6/7#	56	1.05	140/163/186/193/245m²四房和五房	北苑占地40亩，规划11栋楼，包含1栋会所和10栋7层洋房，规划户数252户。南苑占地87亩，规划23栋楼，包含1栋会所、1栋物业用房和21栋7层洋房，规划户数518户。精装40000元/m²，已推
		美林上苑	郑东新区/龙湖南	招商引资	5/8/23/25/26#	182	3.19		
	2021.6.11/2018.1.2	融创御湖宸院	中原区/侯寨	城改	3/5/10/11#	612	7.16	高层精装89-143m²三房到四房	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14700-15500元/m²。预计6月下旬加推
	2021.6.11/2019.11.29	绿城湖畔云庐	郑东新区/龙湖北	净地	1/10/11#	84	1.61	洋房精装149m²的三房，165/169/195/212/249m²的四房	建面9.56万m²，容积率1.69，规划16栋洋房，精装交付。洋房均价40000元/m²。预计6月下旬加推
合计						2897	33.39		

数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

市场分析 | 近郊预售前：推售节点均有延后

本周近郊5个项目新取预售，住宅待售合计857套、建面9.61万㎡

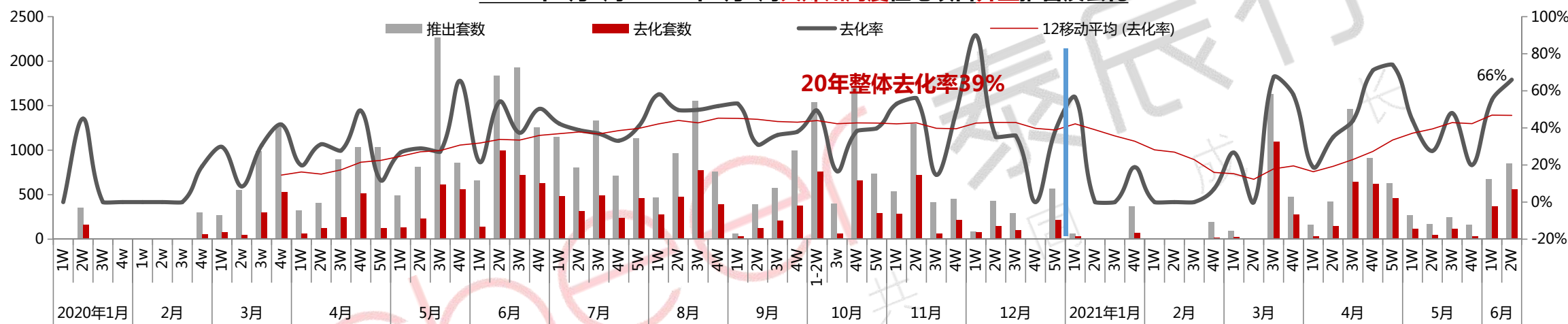
项目类型	拿证时间/取地时间	项目	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数（套）	面积（万㎡）	业态及产品	备注
加推项目	2021.6.9	长基雁月湾	中牟县	勾地	1/2/3/4/5/6#	50	1.08	80-140㎡两房和三房	总占地2500亩，一二三期已交房，当前在售四期，高层毛坯7000-7200元/㎡，已推
	2021.6.11/2019.1.21	中昂·玉棠府	中牟县/中牟老城	城改	2#	198	2.20	高层100/110/121㎡三房 洋房125㎡三房	总占地38.6亩，地上总建面8.48万㎡，规划4栋33F高层，1栋5F洋房，总计744户，整体定位偏刚需，均价7800元/㎡，预计7月加推
	2021.6.11/2019.12.26	兴港·和园	航空港区/北港	勾地	12/16/17/19#	307	3.10	79-140㎡两房到四房	占地98亩，建面13万方，规划19栋11层小高层，总共1187户，内部规划12班幼儿园、便民服务中心、文化活动中心、社区卫生服务站、居家养老服务设施等，内部配套完善。在售均价9400元/㎡。预计7月加推
	2021.6.11	绿地香湖湾	航空港区/南港	勾地	8/10#	208	2.19	95/105/115/125㎡三房和四房	四期占地42亩，建面7万方，规划6栋高层住宅，交付时间为2024年，成交均价7600元/㎡。加推时间待定
	2021.6.11/2017.12.25	中建·森林上郡	航空港区/北港	勾地	11/12#	144	2.12	高层：94-156㎡，洋房：169-200㎡，别墅：226/282㎡	建面36万㎡，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/㎡，洋房均价16000元/㎡，别墅均价28000元/㎡，预计10月加推
合计						907	10.69	——	

数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

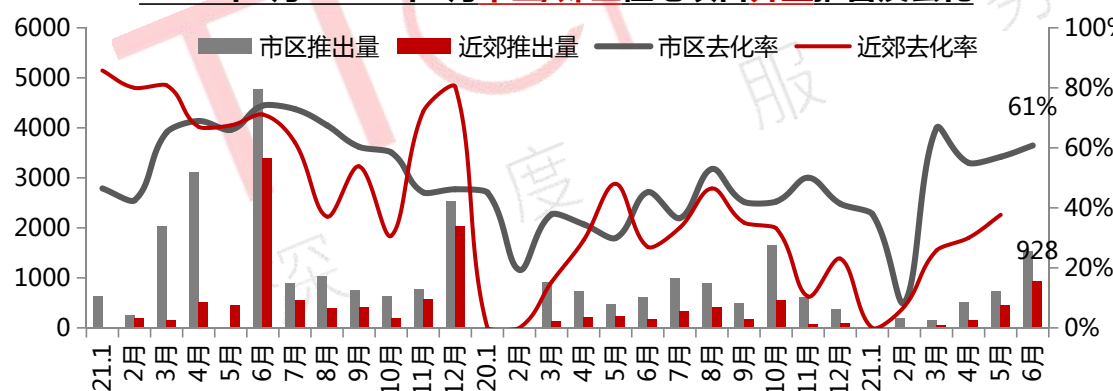
市场分析 | 开盘走势：本周开盘去化持续回升

本周大郑州仅1个项目开盘，去化率66%，较上周上升11%，去化率持续回升；平推项目4个

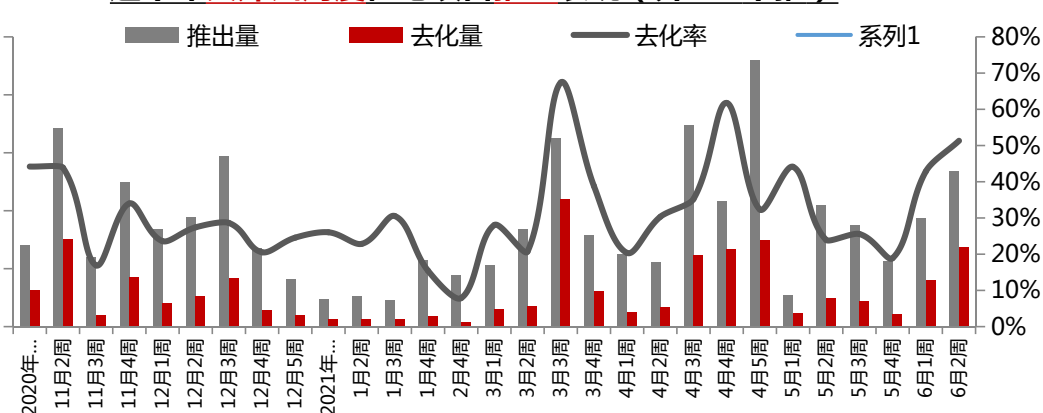
2020年1月1周-2021年6月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年6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：碧桂园新地块首开去化较好

本周大郑州1个项目开盘，推出853套，去化560套，去化率66%，区位优、蓄客足，开盘表现较好



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	碧桂园天悦湾	高层、小高层	精装	高层15900 小高层17900	853	560	66%
开盘合计					—	853	560	66%

市场分析 | 开盘：碧桂园天悦湾-销售概况

6月11日针对高层1/3/6/7/8/9#进行开盘，共推出853套，开盘当天去化560套，去化率66%

所属区域	高新区		所属板块	冉屯路板块	
项目位置	外方路与五龙口南路交叉口		开发公司	碧桂园控股有限公司（碧桂园）	
占地	61亩	建面	12.8万m²	容积率	3.99
营售团队	自销		解筹率	47%	
蓄客及到访	5月1号售楼部开放同步认筹，截止开盘当天认筹约1200组，开盘当天到访约800组				
成交价格	高层均价15900元/m²（精装），小高层17900元/m²（精装）				
竞品价格	谦祥世茂兴隆城高层15500元/m²（毛坯）				
营销政策	认购：2万 优惠：①认筹2万优惠1%；②签约优惠1%；③按揭/自付优惠2%；④筹带筹优惠1%；⑤买房送车位 分期：可首付贷，首付最低10%，月利率0.68%，手续费3%，月月还，最长贷3年 分销：贝壳、房友，佣金1%；万店，佣金1.2%				
客户来源	承接部分金水、中原、高新及惠济刚需及刚改客群，年龄在26-40岁为主				
预售证号	取证日期：2021/6/3，（2021）郑房预字第GX2021032号，6/7#，144套； 取证日期：2021/4/26，（2021）郑房预字第GX2021019号，8#，271套； 取证日期：2021/4/22，（2021）郑房预字第GX2021016号，9#，266套				
备注	精装标准1500元/m²				

本案近期开盘	推出时间		2021-6-11
	高层	推出楼栋	1/3/6/7/8/9#
		成交价格（元/m ² ）	高层均价15900元/m ² （精装），小高层17900元/m ² （精装）
		成交套数/供应套数	560/853

数据来源：泰辰市场监控中心



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

项目概况：

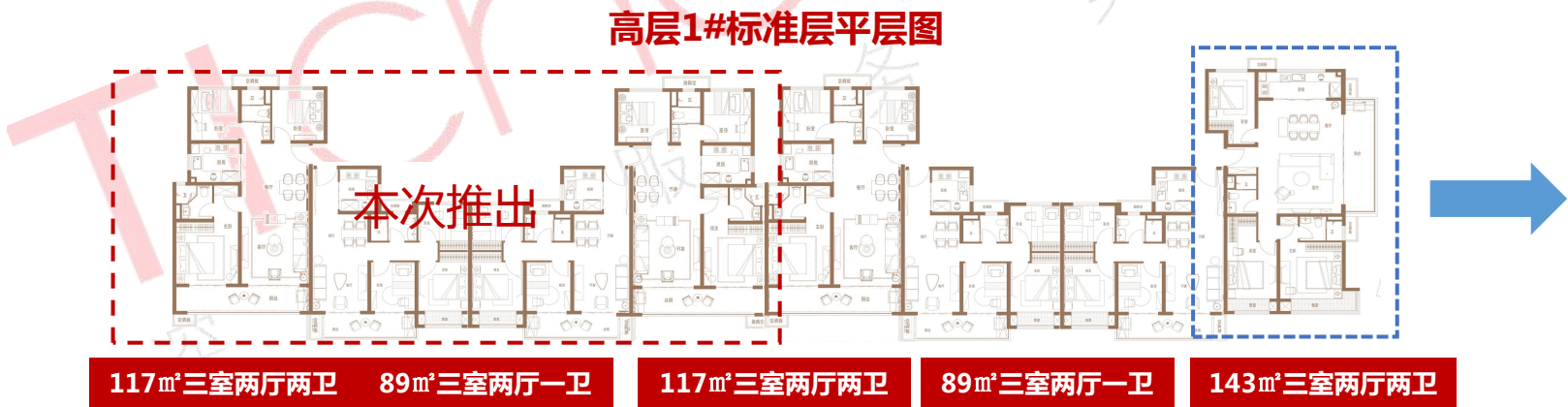
碧桂园“天系”产品，精装修交付，核心卖点为三环内+双地铁+西流湖旁，高新区老俩河村城改用地，占地61亩，地上住宅建面12.8万方，商业3.3万方，住宅由4栋32-34F高层及3栋18F小高层组成，高层规划产品为89-143m²三室，其中89m²占比50%，117m²占比29%，143m²占比21%，小高层规划产品均为143m²四室，产品设计面积段偏刚改。西临西三环高架，距地铁8/9号线换乘站（五龙口西站）500米，内部要求规划1所幼儿园，地块东侧为规划中学用地及五龙口小学，商业配套为华强城市广场，且与西流湖及雕塑公园一路之隔，生活及生态配套齐全。

开盘分析：本次开盘去化效果较好

- 1、本次开盘前期蓄客量充足，同属西流湖旁的碧桂园西湖及凤凰城部分客户引流至本盘，首开优惠力度大且赠送车位，本次开盘去化效果较好；
- 2、项目位于三环内，属于稀缺位置，距8/9号线换乘站五龙口西站500米（8号线预计24年通车），西侧紧邻西流湖及雕塑公园，周边配套齐全；
- 3、周边3公里内竞品较少且多处于断档期，较兴隆城（毛坯15500元/m²）性价比高，具备竞争优势。

市场分析 | 开盘：碧桂园天悦湾-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/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2D (本次推西单元)	2T4	34F	2.9m	三室两厅一卫	89	15300	68	28	41%
							三室两厅两卫	117	15500	51	31	61%
							三室两厅两卫	143	16000	17	8	47%
		8/9#	2D	2T4	34F	2.9m	三室两厅一卫	89	15500	269	173	64%
							三室两厅两卫	117	16300	168	129	77%
							三室两厅两卫	143	16500-16800	100	40	40%
	小高层	3#	1D	2T2	18F	2.9m	四室两厅两卫	143	18200	36	30	83%
		6/7#	2D	2T2	18F	2.9m	四室两厅两卫	143	17600-18000	144	121	84%
	合计									853	560	66%

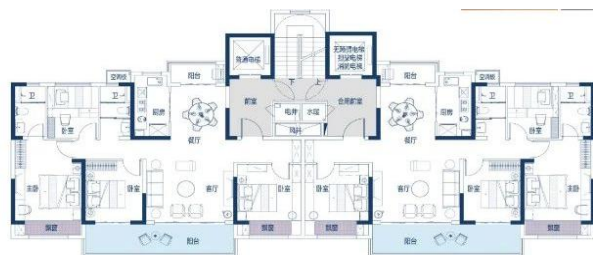


- 143m² 户型设计颇具亮点：
- 东向阳台联通餐客厅，横厅设计，观景效果好；
 - 南向虽为两开间朝南，均赠送有飘窗，主卧飘窗270度转角设计，增加观景便利性

市场分析 | 开盘：碧桂园天悦湾-产品分析

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

小高层3#标准层平面图



143m²四室两厅两卫

143m²四室两厅两卫

小高层6/7#标准层平面图



143m²四室两厅两卫

143m²四室两厅两卫

143m²四室两厅两卫

143m²四室两厅两卫

高层8#标准层平面图



143m²三室两厅两卫

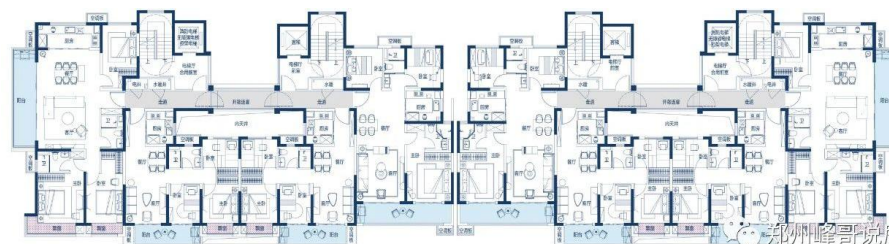
89m²三室两厅一卫

117m²三室两厅两卫

89m²三室两厅一卫

117m²三室两厅两卫

高层9#标准层平面图



143m²三室两厅两卫

89m²三室两厅一卫

117m²三室两厅两卫

89m²三室两厅一卫

143m²三室两厅两卫

市场分析

平推：去化分化，高佣刺激项目成交良好

本周大郑州4个项目平推，共推出486套，去化127套，去化率26%

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(㎡)	成交均价(元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
1	惠济区	南阳路板块	6月11日	谦祥兴隆城	高层9#东单元	毛坯	71/74/89/99	15000-16000	169	5	3%	1.2期市场声音不足且前期业主维权导致客户有一定抗性2.竞品碧桂园天悦湾集中开盘精装交付性价比高，客户分流3.以71-74㎡两房刚需为主，户型设计一般，且首付分期有利息对客户吸引力不足
2	二七区	大学南路板块	6月11日	鑫苑远洋臻园	高层2#西单元	精装	89/103/119	12500-12800	100	45	45%	1、推出产品一般，且精装细节相对竞品有待提高；2、区域内居住环境较差，规划有待兑现；3、近期二七区多个项目即将入市，且同区域竞品万科大都会七期开盘主力在售，客户大多持观望态度，部分客户分流影响平推去化；4、但此次加推期间分销佣金点位上涨，端午期间认购送车位激励带客成交。
3	中原区	中原新区板块	6月12日	中原华侨城	2号院高层2#	毛坯	89/125	12800-13000	81	20	25%	1.项目配套规划落地周期较长，现阶段无完善生活配套，部分客户有一定抗性；2.贝壳、58、房友高佣金刺激带客；3.周边在售项目，分流了部分客户
4	中原区	常庄板块	6月13日	金科中原	高层3#	毛坯	117/142	13500	136	57	42%	1、本次推售产品为楼王位置，1期最后一栋开盘，位置和采光较好2.本次推售产品为改善户型，在周边片区市场占比较少，且价格不高，低于客户心里预期3.项目后期居住环境舒适，但落地周期较长
平推合计							——	——	486	127	26%	——

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