

【2021年第24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



国家统计局

National Bureau of Statistics

新闻 统计 数据 服务 统计 法规 统计 知识 统计 培训 统计 合作 统计 交流 统计 宣传 统计 成果 统计 服务 统计 合作 统计 交流 统计 宣传 统计 成果

数据分析

数据采集

数据处理

数据存储

数据安全

数据备份

数据备份
数据备份
数据备份
数据备份
数据备份
数据备份

- | 类别 | 2021年1-5月 | | 同比增长1-4月变化 | 与2019年1-5月 |
|-------------------|-----------|-------|------------|------------|
| | 绝对量 | 同比增长 | (百分点) | 绝对量同比增长 |
| 商品房销售面积
(亿平方米) | 6.6 | 36.3% | -11.8 | 19.6% |
| 房地产开发投资额
(万亿元) | 5.4 | 18.3% | -3.3 | 17.9% |
| 房屋新开工面积
(亿平方米) | 7.4 | 6.9% | -5.9 | -6.8% |

-

- 6月18日，召开国务院常务会议，部署进一步推动金融机构减费让利惠民；确定加快发展保障性租赁住房的政策，缓解新市民青年人等群体住房困难。
- 为保障城镇化进程中新市民、青年人基本住房需求，会议确定，落实城市政府主体责任，鼓励市场力量参与，增加租金低于市场水平的小户型保障性租赁住房供给。人口净流入的大城市等，可利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地建设或利用闲置商业办公用房等改建保障性租赁住房。10月1日起，租赁企业向个人出租住房减按1.5%缴纳增值税，企事业单位等向个人、规模化租赁企业出租住房，减按4%征收房产税。

4、上海：坚持“房住不炒”，进一步完善房地产市场监测（2021.6.15）



- 6月15日，上海召开市政府常务会议，会议原则同意《中国(上海)自由贸易试验区临港新片区发展“十四五”规划》并指出，要突出制度创新，着力提高政策制度的精准性和覆盖面，推进关键领域突破，努力在新时代改革开放中走在最前列。要突出高端支柱产业发展，强化资源配置能力，努力成为全市经济新增长极。要突出新城建设，不断完善各类配套服务，大力引进和就地留住各类人才，努力打造独具魅力和活力的现代化新城。会议原则同意《上海市住房发展“十四五”规划》并指出，要坚持“房住不炒”，进一步完善房地产市场监测，着力稳房价、稳地价、稳预期。要不断健全多元化、多层次的租赁住房供应体系，着力解决好各类人才、新市民和青年人的居住问题。要将加速推进旧区改造作为重中之重，着力探索出一条存量有机更新的城市发展之路。

5、无锡：坚持“房住不炒” 构建住房保障体系（2021.6.15）



- 6月15日，无锡市发布《市县联动、促进房地产市场平稳健康发展》的通知，无锡市住建局表示，房地产市场平稳健康发展事关改革发展稳定大局，关乎人民群众切身利益，对落实“六稳”“六保”任务，促进经济高质量发展具有重要现实意义。江阴、宜兴要坚持“房住不炒”定位，牢牢把握“稳地价、稳房价、稳预期”目标开展工作，确保房地产市场稳定健康发展。两市要尽快完成各自城市的房地产市场调控长效机制工作方案，要做好调控政策储备，与市区同步推进房地产市场调控工作，要加强部门协同，形成调控合力；要联手金融监管部门采取措施，严查经营贷、消费贷违规流入房地产市场；要构建多维度住房保障体系，切实解决市民住房问题；要正确引导舆情，防止借机炒作，扰乱市场。

6、宁波：明确闲置商办可改建为租赁住房，运营期不少于8年（2021.6.17）



- 6月17日，宁波市住建局、市资规局联合出台《宁波市关于非住宅改建租赁住房的指导意见（试行）》，《意见》指出，宁波市行政区域内闲置的商业、办公、工业等非居住类型，且未列入征收计划的存量闲置建筑，可改建为租赁住房，于7月15日起实施。
- 《意见》还对改建的建筑体量、年限、面积等作出了规定，这类非居住类闲置建筑改建的原则及要求包括：性质不变、分类实施、统筹监管等。

7、北京：四部门联合发通知，鼓励非居住建筑改建宿舍型租赁住房（2021.6.19）



- 6月19日，北京市住房和城乡建设委会同市发展改革委、市规划自然资源委、市消防救援总队日前联合印发通知，进一步明确了改建工作总体要求、改建标准和改建程序等。通知称，**鼓励宿舍型租赁住房改建项目业态混合兼容，同一项目内可兼容多种功能，租赁住房、研发、办公、商业等用途可混合利用，促进产业融合和新业态发展**。该通知主要包括5个方面：一、坚持“以区为主、市级统筹”工作原则，各区人民政府应建立完善宿舍型租赁住房改建工作部门联席会议制度，会商推进相关工作。二、鼓励宿舍型租赁住房改建项目业态混合兼容，同一项目内可兼容多种功能，租赁住房、研发、办公、商业等用途可混合利用，促进产业融合和新业态发展。三、加强监督管理。将非居住建筑改建宿舍型租赁住房工程纳入建设工程安全质量监督范围，并且要求各区加强运营监管，对于违规违法行为给予处置。四、提出支持政策。符合条件的改建项目可申请使用中央财政补贴资金，水电气热执行民用价格。五、继续强调面向周边单位员工或从事基本公共服务人员提供。

8、浙江：杭嘉一体化合作先行区建设方案出台，将实施至2025年（2021.6.15）



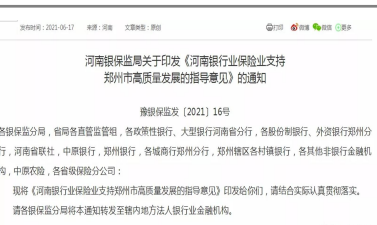
- 6月15日，《杭嘉一体化合作先行区建设方案》经杭州、嘉兴两市协商一致后正式印发，方案将实施至2025年。
- 杭嘉一体化合作先行区规划面积约550平方公里**，覆盖杭州的临平、钱塘两个区，和嘉兴海宁市许村镇、长安镇、海宁盐官旅游度假区以及桐乡市大麻镇。
- 根据方案，**杭嘉一体化合作先行区将构建“一带两轴，相向融合”的同城发展格局**，囊括运河二通道滨水融合带，建设临平·海宁合作开发区，共建商业商务功能圈；北部联动许村产业园，共建制造业功能圈；钱塘江发展轴，将联动海宁高新技术产业园区，同时协同推进钱塘江盐仓段打造现代化滨水岸线，促进下沙副城-长安镇（高新区）片融合发展；人民大道-长安路发展轴，串联临平新城核心区、龙渡湖片区，延伸联络海宁高铁枢纽、国际花卉城。

1、郑州：地铁7号线一期北延（2021.6.16）



- 6月16日，郑州地铁官网发布《郑州市轨道交通7号线一期工程黄河国家博物馆站至东赵站土建施工招标公告》，公告显示**郑州地铁7号线将向北延伸，设站1座，为黄河国家博物馆站。**
- 7号线始发站为东赵站，从黄河国家博物馆站至东赵站区间总长约2.525km，计划开工日期为2021年7月30日，计划竣工日期为2023年12月31日。**从南到北经过城市的三大主要区域，分别为二七区、金水区以及惠济区。预计将于2024年正式建成通车。**与此前去年底发布的公告不同的是，本次最新发布的公告中，7号线一期北延段由原来的2站2区间，改为了1站1区间，原有的与K1线换乘节点的黄河谣文旅小镇站被取消。**7号线北延两站至黄河边，既响应国家黄河战略，践行黄河流域生态保护和高质量发展。也为本地黄河南岸的文旅产业发展注入新动力。**

2、河南银保监局：严控消费贷等违规流入房地产领域（2021.6.17）



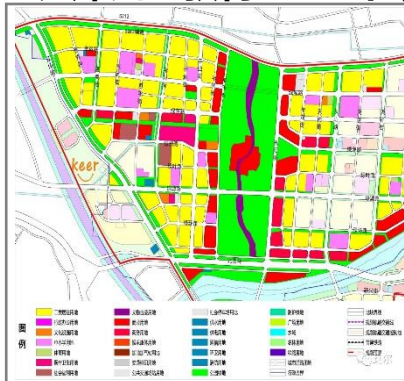
- 6月17日，河南银保监官网发布关于印发《河南银行业保险业支持郑州市高质量发展的指导意见》的通知，通知提到，积极支持循环经济、节能减排环保项目融资，支持节能服务产业发展，稳妥开展环境权益、生态补偿、碳资产抵质押融资，积极发展能效信贷、绿色债券和绿色信贷资产证券化，拓宽绿色金融融资方式。**严格落实房地产调控政策。认真落实限购、限贷、限售等宏观调控政策，严防“零首付”、“首付贷”、“假按揭”等违法违规行为，严控个人经营性贷款和消费贷款等各类资金违规流入房地产领域，努力促进郑州市房地产市场平稳健康发展。**

3、郑州：黄河国家博物馆项目将开建（2021.6.20）



- 6月20日，黄河国家博物馆项目已具备招标条件，该项目招标人为河南郑发文旅投资有限公司，建设资金来自企业自筹，项目出资比例为100%，招标代理机构为河南兴达工程咨询有限公司。
- 项目建设地点位于文化路与博物馆路东北角；**项目总建筑面积约10万平方米，总占地面积约135亩。**地下一层约3万平方米，地上四层约7万平方米，主要建设内容为陈列厅、临时展厅、展示区、服务区、文库房、报告厅和后勤服务等。

4、郑州：获得2025年中国花博会举办权（2021.6.18）



- 6月18日，第十一届中国花卉博览会申办城市评审会议在北京召开，宣布郑州获得2025年第十一届中国花卉博览会举办权。
- 郑州花博会会址定在隋唐大运河通济渠遗址，位于黄河国家文化公园和运河国家文化公园之间，是连通两大国家文化公园的纽带，也是我国唯一一个汇聚“黄河文明”“运河文化”“中原历史”的文化核心区域。园区占地约245公顷，计划2021年底前完成拆迁和基础设施建设。
- 郑州花博会园区将采用大地艺术的设计手法，用国画中的月季写意画法描绘“一心一轴三区四团”的锦绣画卷，“一心”以“幸福”为主题，以“迎宾”“盛世”“欢聚”三个段落，营造花团锦簇的百花盛宴，打造“幸福天下核区”；“一轴”以大运河为轴，通过主题花卉、特色小品的形式展现沿河两岸的整体景观，听河水潺潺、赏百花千态、看万种风情；设置汴河公园、综合展馆、鲜花小镇“三区”，结合四组装配式建筑设施组成的“四团”

5、郑州：郑州金岱科创城控规（2021.6.18）



- 6月18日，管城区金岱科创城核心板块也终于重磅发布，规划总用地面积达到5.31平方公里（7965亩）。
- 金岱科创城位于郑州市主城区南部，行政区划隶属于郑州市管城回族区，十七里河、十八里河流经规划范围东西两侧，生态环境良好。具体规划范围为南三环、中州大道、紫辰路、南四环、金岱路围合的区域。地块目前以二类工业用地、商业用地、空地、二类居住用地、物流仓储用地等为主，地块属性混合性较强，工业与商业地块比较杂乱。规划后地块分区较为明显、布局更加合理、层次更加清晰，中心位置及南部以新型工业用地为主，并且伴有商业用地、二类居住用地、医疗卫生用地、文化设施用地、中小学用地等多功能配套。
- 区域内部有8宗二类居住用地，共计231306.8平方米（折合346.96亩），在区域用地中所占比例较小，容积率基本在2.5以下。原来在区域西北部规划的150米地标地块，被6宗100米以上地标建筑用地所取代，分别位于区域北部、中部、东南部，还将开发2~3层的地下商业。

6、郑州：部分银行上调房贷利率（2021.6.20）



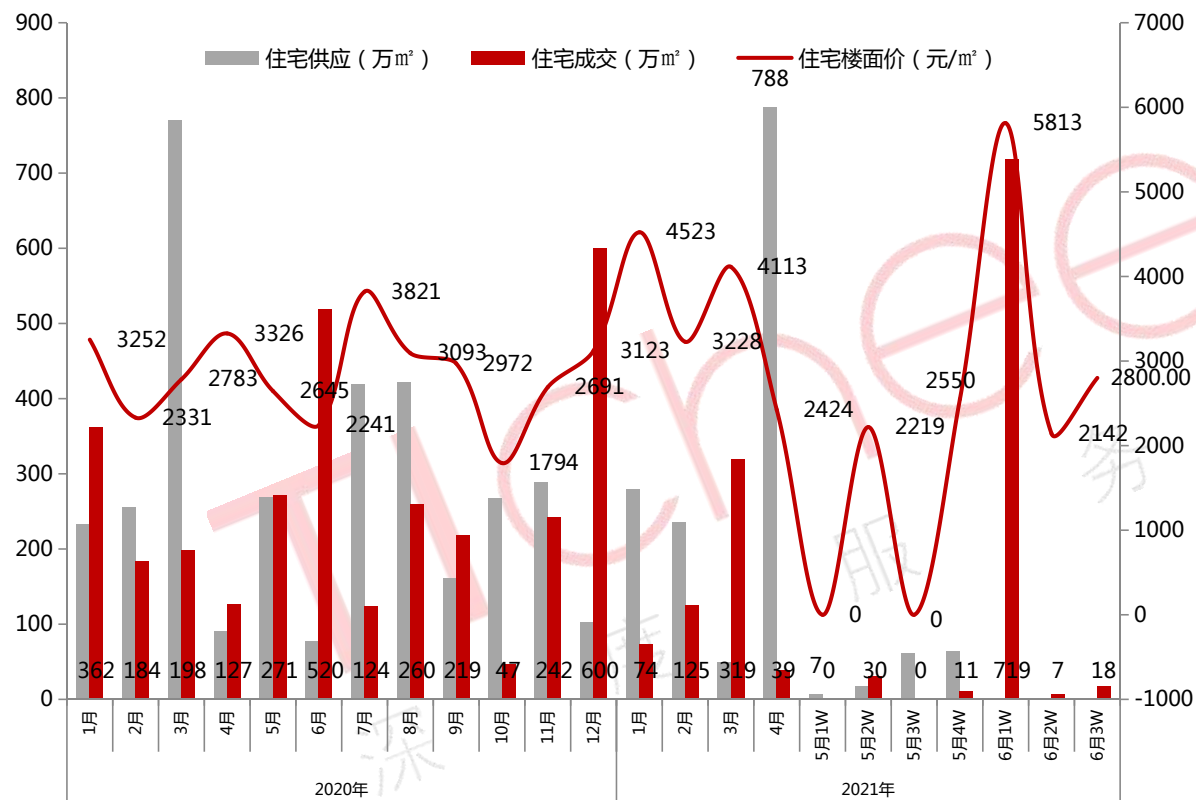
- 日前，建设银行首套房贷利率已经上调至6.03%，二套房贷利率调至6.272%。5月份建行首套房贷利率为5.68%、二套房利率为5.88%。首套房贷利率、二套房贷利率分别上调了0.35%和0.392%。
- 除建行外，邮政储蓄银行把动作瞄准二手房，将从6月21日起，将个人首次购买二手房的利率上调至6.125%，二套利率上调至6.37%。

土地分析 | 土地汇总：绿博成交2宗住宅地，保利首进绿博

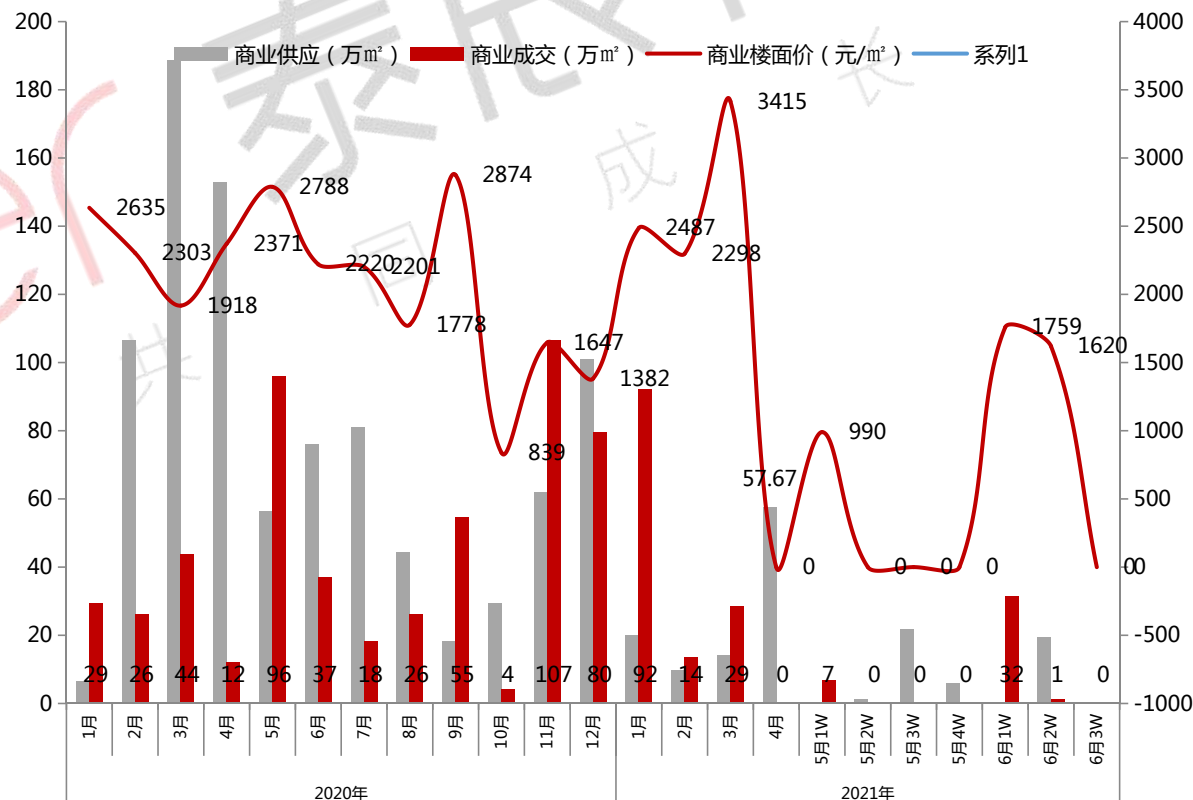
Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

本周无供应；大郑州成交2宗土地，均位于中牟，为公开地，龙湖、保利摘得

2020年1月-2021年6月3周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年6月3周大郑州商业用地供求走势



土地分析 | 本周成交：龙湖、保利分得中牟2宗公开地

中牟县成交2宗住宅地共计108亩，均为公开地，保利底价成交，龙湖溢价0.4%



本周成交地块：

地块编号	牟政出【2021】9号(网)	牟政出【2021】10号(网)
竞拍日期	2021/6/15	2021/6/15
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
行政区域	中牟	中牟
用途	住宅	住宅
房企	龙湖	保利
项目名称	公开地	公开地
使用权面积(m²)	35903.04	35917.39
使用权面积(亩)	54	54
容积率	2.5	2.5
总建面(万m²)	9.0	9.0
成交价(万元)	25188	25093
成交单价(万元/亩)	466	466
成交楼面价(元/m²)	2806	2795
溢价率	0.4%	0%

本周无土地流拍/延期；预计下周金水区竞拍1宗商业用地，中原区竞拍1宗商业用地，共计52亩；新郑市竞拍5宗住宅地，共计326亩，平原新区竞拍1宗住宅地，共计61亩

2021年6月4周（6.21-6.27）大郑州土拍预告

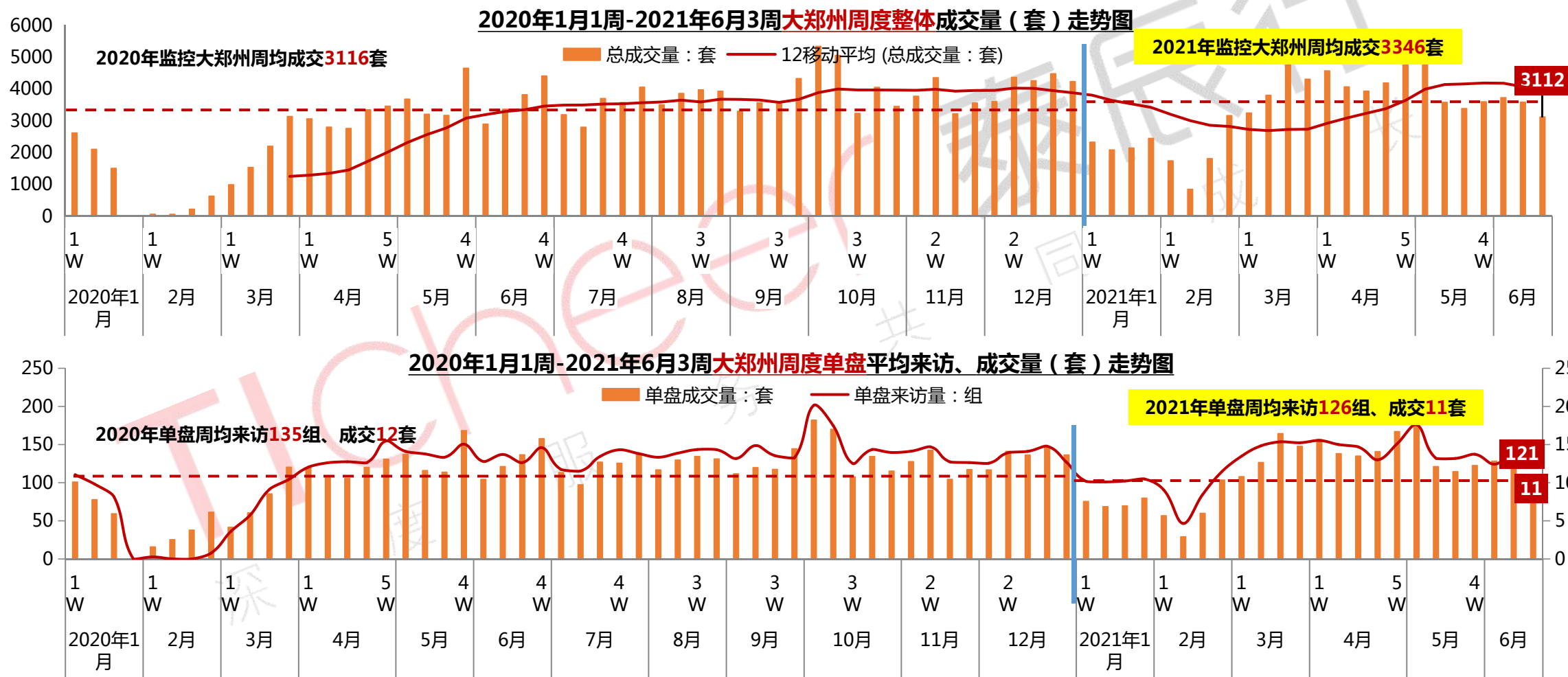


分类	市区								近郊				远郊				
区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区	航空港区	新郑市	荥阳市	中牟县	平原新区	新密市	上街区	巩义市	登封市
宗数	/	/	/	/	1	/	/	1	/	5	/	/	1	/	/	/	/

市场分析

整体数据：市场回落，环比下降13%

6月周均成交量较5月周均下降430套左右，6月3周成交环比下降13%，单周成交3112套，单盘来访121组，单盘成交约11套



数据来源：泰辰行技术中心；

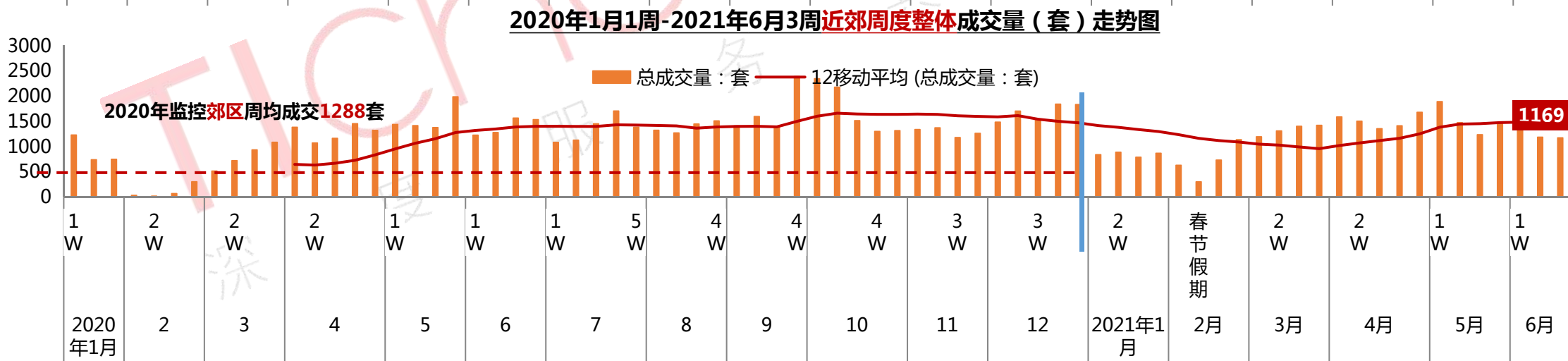
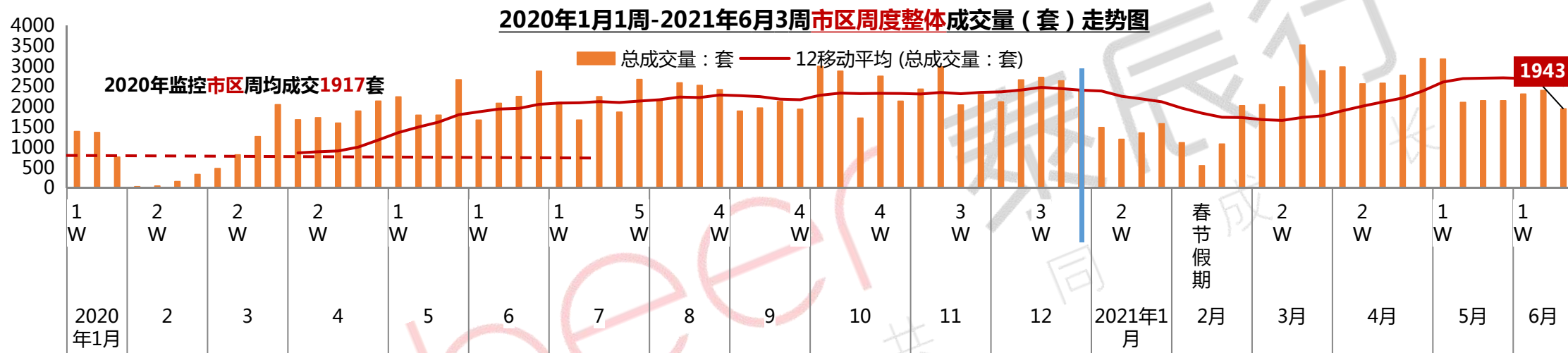
数据范围：6月3周大郑州实际监控到项目317个，共计来访38238次，其中单盘平均来访121次；监控到住宅在售项目291个，共计成交3112套，单盘平均成交11套；其中尾盘项目7个，全新待售项目7个

市场分析

城郊数据：市区推售量下降，近郊维稳

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

6月3周市区成交1943套，环比-19%；近郊成交1169套，环比-1%



数据来源：泰辰行技术中心；

住宅销售TOP10共计销售776套，环比-40%；住宅销售TOP20共计销售1102套，环比-31%

★ 6月3周大郑州周度住宅销售成交套数TOP20 ★

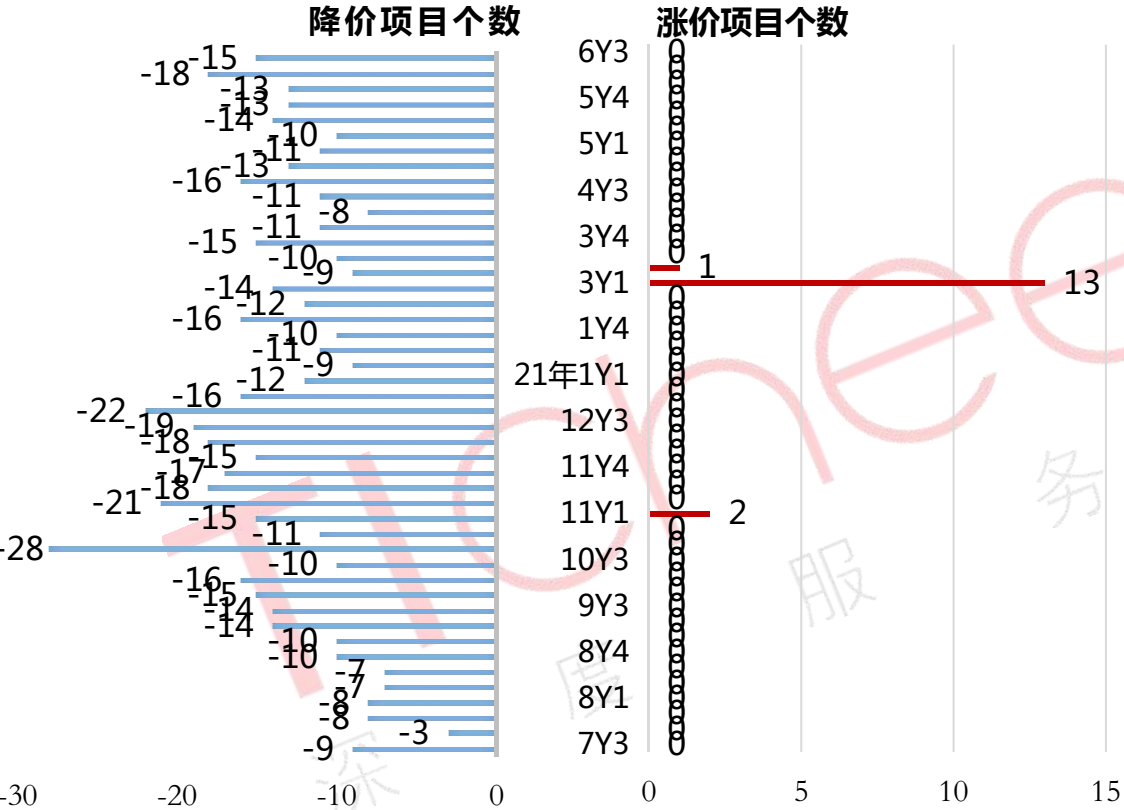
排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）	排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）
1	恒大未来之光	航空港区	135	高层	精装7200	1.46	11	奥园誉湖湾	金水区	40	高层	精装18500-20000	0.43
2	蓝城凤起梧桐	金水区	123	小高层	精装18500-19500	1.33	12	龙湖雅宝天钜	管城区	37	高层、洋房	毛坯高层19700，毛坯洋房24000	0.40
3	锦艺四季城	惠济区	106	高层	毛坯14500	1.14	13	和昌水岸花城	惠济区	34	小高层、别墅	高层毛坯12000，别墅16000-21000	0.37
4	融创御湖宸院	中原区	80	高层	精装14300-15400	0.86	14	碧桂园凤凰城	中原区	34	高层	精装15200	0.37
5	万科大都会	二七区	68	高层	精装12500	0.73	15	朗悦公园府	高新区	32	高层	毛坯15700	0.35
6	美盛教育港湾	金水区	67	高层	毛坯19500	0.72	16	恒大养生谷	荥阳	32	高层	精装6300-7000	0.35
7	富田城九鼎华府	管城区	58	高层	毛坯14000-14500	0.63	17	碧桂园西湖	高新区	30	高层	毛坯13500	0.32
8	康桥未来公元	管城区	49	高层	精装14000-15000	0.53	18	融创空港宸院	航空港区	30	高层	毛坯9600	0.32
9	碧桂园名门时代城	管城区	45	高层	精装12800-13000	0.49	19	绿城明月滨河	经开区	29	高层	精装18500	0.31
10	瀚海航城	航空港区	45	高层	7300	0.49	20	金沙湖高尔夫观邸	经开区	28	高层	毛坯15000	0.30

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 | 项目异动：本周特价房项目较上周减少

6月3周，降价项目15个，均以特价房的形式优惠，本周降价项目较上周减少
6月3周，涨价项目0个。

2019年3月至今大郑州调价项目个数



本周价格异动项目分析

板块	项目	价格环比异动	正常均价 (元/㎡)	特价均价 (元/㎡)	价格变动原因重点分析
商都新区	富田城九鼎华府	-9%	14500	13200	6.18大促，推出10套特价房
商都新区	正商生态城	-12%	12500	11000	推出30套特价房
南龙湖西	正商左岸	-3%	8800	8500	6.18推出特价房
常西湖	汇泉景悦城	-10%~-12%	14300	12580-12880	推出特价房
新郑市区	正弘新城	-6%	7200	6800	推出10套总裁一口价房源
高新老城	碧桂园西湖	-7%	14000	13000	推出20套特价房
北港	豫发白鹭源春晓	-2%	9500	9300	推出特价房
花园北路	保利海德公园	-2%	18500	18200	6.18活力购房节，推出10套特价房
惠济	裕华会园	-10%	12500	11300	推出20套特价房
南四环	碧桂园时代城	-3%~-4%	12800-13000	12400-12500	6.18推出3套特价房
高新老城	东原阅城	-4%~-14%	13500	11600-13000	推出30套特价房
常庄	融侨悦城	-8%	11500	10600	推出特价房
高新新城	大正水晶森林	-6%	12600	11800	6.18年中冲刺，推出10套特价房
金沙湖	金沙湖高尔夫观邸	-1%	16500	16300	特批8套特价房
高新新城	金辉优步花园	-2%~-9%	12000-13000	11800	限时钜惠，20套一口价房源

数据来源：实际监测，包括市内八区、边郊（航空港区、荥阳、龙湖镇、中牟）

市场分析
 项目预售前公示：
 项目预计7月加推2个

本周大郑州9个项目新取预售，住宅待售合计3134套、建面36.78万m²

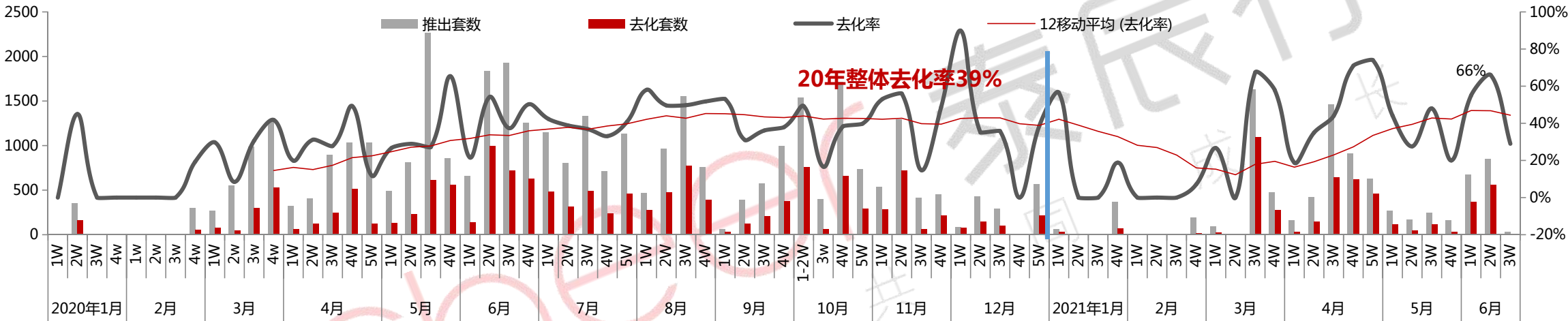
	取证时间/取地时间	项目	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积	业态及产品	备注
新项目	2021.6.16/2020.9.4	美盛教育港湾(三期)	金水区/省体育中心板块	城改	1/3/10#	594	73459.82	高层105-220m²三房-四房	总建面7.35万m²，容积率6.0，共规划有11栋高层，1所幼儿园，精装高层预计均价22000元/m²，预计7月底加推
	2021.6.17/2020.12.18	榕溪园	中牟县/绿博板块	勾地	1/2/6/7/8/9/10/12/13/15/16/17/19#	343	55218.77	—	总建面9.0万m²，容积率1.8，价格待定，加推时间待定
	2021.6.16/2018.7.16	华瑞紫韵城(天园)	中原区/常西湖板块	城改	1/5#	495	57235.1	高层89-146m²三房-四房	总建面182万m²，容积率4.2，天园规划6栋高层，毛坯高层13400元/m²，预计7月初加推
加推项目	2021.6.15/2019.01.11	正南湖西学府	高新区/高新新城板块	净地	2/4/5#	144	17235.63	高层94-115m²三房，洋房104--118m²三房	总建面12.80万m²，容积率2.49，规划有13栋住宅+1栋幼儿园+1栋配套用房，精装高层11500元/m²，精装洋房13000元/m²，预计6月底加推
	2021.6.17/2016.7.1	和昌水岸花城(三期)	惠济区/黄河板块	城改	2/3/5/6/7/8/9/10/11/12/13/15/16#	926	100706.27	高层89-136m²三房-四房	总建面187万m²，容积率1.99，毛坯高层12200元/m²，5#楼已推
	2021.6.18/2021.3.2	绿都青云叙	惠济区/惠济板块	城改	6#	34	4357.44	高层89-130m²三房-四房	总建面5.91万m²，容积率2.49，项目内部规划七栋楼，包括6栋住宅加一栋商业，毛坯高层14300-14500元/m²，已推
	2021.6.18/2019.10.21	康桥山海云图	高新区/双桥板块	城改	3#	160	15181.37	高层85-119m²三房，洋房124-159m²三房-四房	总建面16.6万m²，容积率2.99，规划5栋高层，毛坯高层12800元/m²，预计6月底加推
	2021.6.18/2022.4.13	碧桂园天悦湾	高新区/冉屯路板块	城改	1/3#	308	33992.75	高层89-143m²三房-四房	总建面21.3万m²，容积率3.99，共规划4栋高层，3栋小高层，精装高层15900元/m²，精装小高层17900元/m²，已推
	2021.6.18/2018.10.26	中建梅溪上郡	航空港区/南港	净地	7/8/9/18/19#	528	54942.48	高层89-133m²三房-四房，洋房161m²四房	总建面14.34万m²，容积率1.92，共规划了7栋8层洋房+8栋18层高层以及一栋公共服务用房和一栋幼儿园，精装高层9900元/m²，预计7月份加推
合计						3523	41.23	—	

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

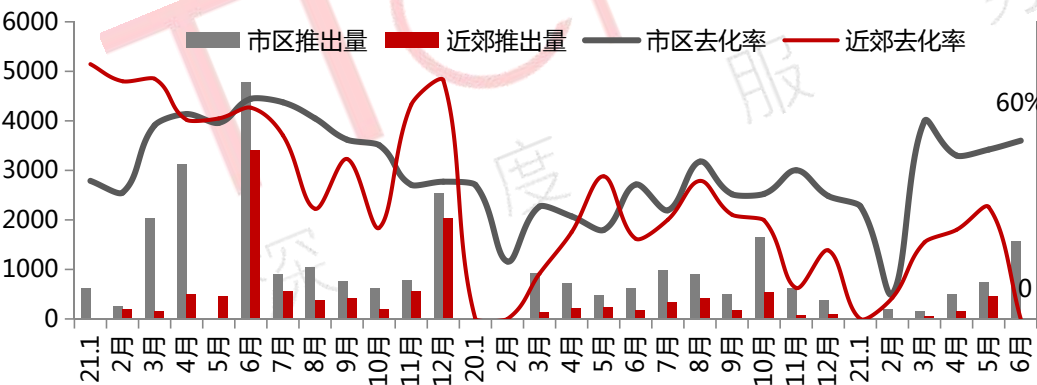
市场分析 | 开盘走势：本周开盘去化回落

本周大郑州仅1个项目开盘，去化率29%，较上周下降37%，去化率回落；平推项目7个

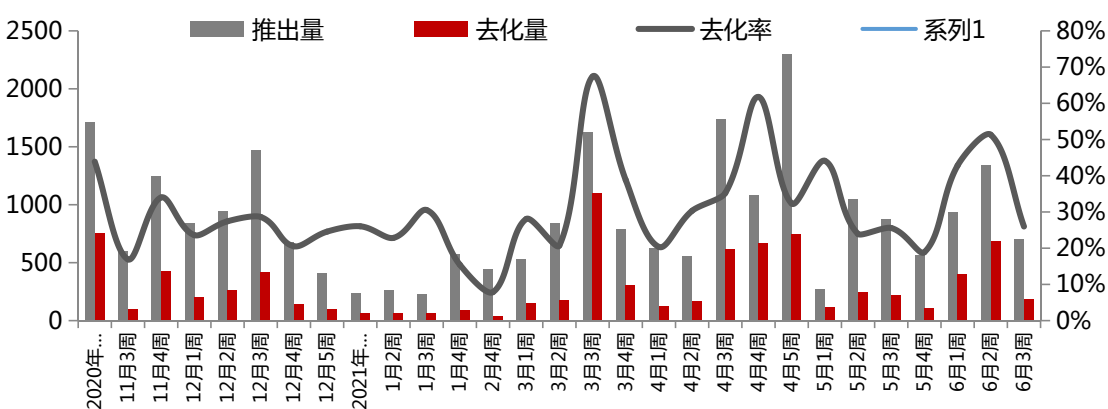
2020年1月1周-2021年6月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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）



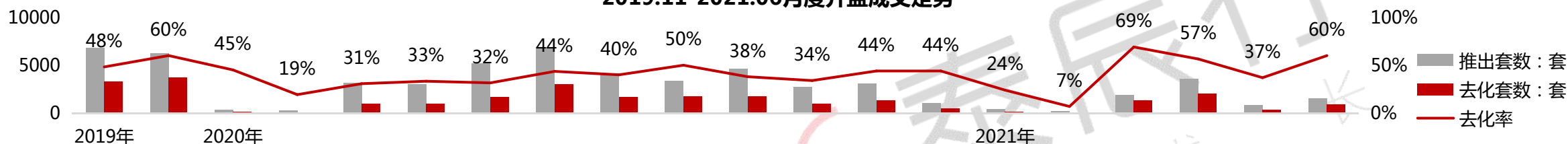
数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：市区包含二七区、高新区、管城区、惠济区、金水区、经开区、郑东新区、中原区；近郊包含航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区

市场分析 | 开盘表现：绿都青云叙开盘去化一般

蓄客开盘：整体去化率29%，其中高层34套，去化10套，去化率29%

无蓄客加推：整体去化率26%，其中高层670套房源，去化173套，去化率26%

2019.11-2021.06月度开盘成交走势



序号	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m²)	推出套数	销售套数/销售 额	去化率
1	绿都青云叙	毛坯	14300-14500	34	10/1843	29%
蓄客加推合计				34	10/1843	29%
2	和昌水岸花城	毛坯	12000	56	25/3570	45%
3	龙湖雅宝天钜	毛坯	18000	68	32/6221	47%
4	融创御湖宸院	精装	14300-15400	170	70/12950	41%
5	奥园誉港湾	精装	18500-20000	64	11/2531	17%
6	和昌优地	精装	19800	33	1/226	3%
7	万科大都会	精装	12500	135	25/3000	19%
8	亚星星河郡	毛坯	11000	144	9/1069	6%
平推合计				670	173/29567	26%

市场分析 ■ 开盘项目：绿都青云叙-销售情况

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

6月19日针对三期小高层6#开盘，共计推出34套，截止开盘当天去化约10套，去化率29%

所属区域	惠济区		所属板块	惠济板块	
项目位置	天河路科技路西200米		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)
营售团队	自销		解筹率	43%	
蓄客及到访	6月7日开始启动认筹，截止开盘蓄客约23组，开盘当天到访40余组				
成交价格	毛坯小高层14300-14500元/m²				
竞品价格	中海湖滨世家高层精装14300-14400元/m²				
营销政策	认筹：2万 认购：2万 优惠：①认筹优惠1%；②按揭优惠2%；③准签优惠1%；④一次性优惠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				



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：本次开盘效果表现一般

- 1.三期地块较小，临近墓地，但成交价格较二期精装差距较小，性价比不高；
- 2.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；
- 3.128户型四开间朝南，户型设计不错且周边竞品货量不足，首开未推售此户型房源，积累一定意向客户，一定程度保障去化

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	2021-6-19
	小高层	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	二期高层6#	三期i小高层7#	三期小高层6#
		成交价格：元/㎡	15000元/㎡		精装13400-13700元/㎡	精装高层13700-14100元/㎡	精装高层14100元/㎡	精装高层14500元/㎡	精装高层14600元/㎡	精装14900元/㎡	毛坯14300-14500元/㎡	毛坯14300-14500元/㎡
		成交/供应套数	179/370		40/108	28/108	21/108	-/108	10/108	12/108	35/142	10/34
	洋房	推出楼栋	——	二期洋房3/5#	——	——	——	——	——	——	——	——
		成交价格：元/㎡		标准层18000元/㎡ 1楼24000元/㎡								
		成交/供应套数		17/70								

市场分析 | 开盘项目：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 (㎡)	成交价格 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	6#	1D	2T2	18F	2.9m	四室两厅两卫	128	14300-14500	34	10	29%
合计										34	10	29%

小高层6#平层图



市场分析

平推项目：受区位、价格影响，去化分化明显

本周大郑州7个项目平推，共推出670套，去化173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 (m²)	成交均价 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
1	惠济区	惠济板块	6月18日	和昌水岸花城	小高层5#	毛坯	119	12000	56	25	45%	1.项目周边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.虽然项目价格较周边竞品较低但受一期交房项目的工程质量，品牌口碑等对客户有一定的影响； 3.本次推出的房源户型方正，且三期地块产品较二期高低配产品较为纯粹
2	管城区	航海路板块	6月18日	龙湖雅宝天钜	高层11#	毛坯	89/113	18000	68	32	47%	1、项目位于主城二环内，区位优势，周边配套成熟，产品稀缺； 2、本次推售为小面积，总价较低，价格相比9号楼价格低1000元/m²
3	中原区	侯寨板块	6月18日	融创御湖宸院	高层3/5#	精装	93/108/134/143	14300-15400	170	70	41%	1.项目位于三环外，受一期交房影响，客户期望值较高，但距离公墓较近，具有一定抗性； 2.本次推售地块最南侧两栋楼，视野开阔，南面紧邻市政公园，地理位置好于前期推售楼栋位置； 3.此次主推93和108m²小三房产品，户型设计合理，刚需首选；正常平推未蓄客，贝壳聚焦，客户来访量较高，去化效果一般
4	金水区	杨金板块	6月18日	奥园誉湖湾	高层11#	精装	118	18500-20000	64	11	17%	1.杨金片区配套匮乏，短期内生活不便，且交通通达性较差，客户对区域认可度低； 2.项目主要依靠分销带客，分销佣金由4%降至2%，带访积极性不高，带访量一般
5	金水区	省体育中心板块	6月18日	和昌优地	高层8#楼	精装	114	19800	33	1	3%	1.和昌口碑较差，产品设计一般 2.精装价格赠送一个私立学位，吸引力不足 3.主要释放涨价信息，挤压剩余房源去化
6	二七区	大学南路板块	6月19日	万科大都会	高层9#	精装	75/89/99/118	12500	135	25	19%	1.万科品牌客户认可度较高； 2.目前区域内居住环境较差，区域规划落地周期较长； 3.区域内目前在售项目较多，客户存在一定分流。
7	二七区	二七新城板块	6月20日	亚星星河郡	东苑小高层3#	毛坯	72/96/97/119/133	11000	144	9	6%	1.项目本次平推无蓄客，当天客户到访量较少，去化偏低； 2.本次平推价格较低，可供选择的户型较多。
平推合计							——	——	670	173	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>