



【2021年第26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、武汉首批集中供地收官：共成交54宗地，成交额788亿（2021.6.29）



- 6月29日，武汉首批土地集中竞拍迎来收官。武汉此次集中供地**共成交54宗地，成交金额约788亿元**，其中包括49宗涉宅地块。至此，全国22个实行供地“两集中”的试点城市已经全部完成今年首批供地任务。
- 武汉首批集中供地共分3日竞拍，从成交结果来看，大小房企皆有所获，**其中万科拿地表现积极，共竞得4宗地块**，成为此次土拍最大“赢家”；**武汉城建和南山开发各拿下3宗地**；此外，中铁、碧桂园、保利、德信等房企也各有所获。
- 武汉作为“两集中”首批供地中压轴出场的试点城市，**所拍地块的市场热度呈现分化趋势**，其中既有单宗地块溢价率最高达109.7%，也有30宗地块底价成交，占比成交宗数的73.2%。

2、杭州第二批集中供地出让活动推迟至7月（2021.6.29）



- 6月29日，浙江省杭州市规划和自然资源局宣布杭州市区第二批住宅用地出让活动由6月推迟至7月。据了解，本次集中供地计划出让住宅用地约233万平方米，即3500亩。
- 此前，杭州发布公告，市区2021年计划供应住宅用地共约10600亩（约706.67万平方米），**第二批拟于6月公告**，计划出让住宅用地约3500亩（约233万平方米）；**第三批拟于12月公告**，计划出让住宅用地约2600亩（约173万平方米）。
- 杭州市首批集中供地于5月7日和5月8日两天竞拍完成，**57宗地总成交金额约为1178亿元**，约为去年杭州整年土地成交总额的46.72%；**平均溢价率为26%**，规划建设面积为757.4万平方米，平均楼面价为15555元/平方米。

3、住建部：各地停止受理房企三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请（2021.6.30）



- 6月30日，国家住建部发布《住房和城乡建设部房地产市场监管司关于做好房地产开发企业资质审批制度改革有关工作的函》。
- 2021年7月1日起，**各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请**。自2021年7月1日至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日止，房地产开发企业三级、四级、暂定资质证书有效期届满的，有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日，资质证书无需换发。

4、恒大有息负债大降3000亿，超额完成减负目标（2021.6.30）



本集團物業於2021年6月份的未經審核營運數據

中國恒大集團董事會欣然宣佈：

2021年6月份，本集團物業實現合約銷售金額716.3億元人民幣，合約銷售面積918.1萬平方米。6月份實現銷售回款704.5億元人民幣。

2021年5月27日至6月30日，自啟動購房即優惠大減價活動以來的35天內，本集團物業實現合約銷售金額938.3億元人民幣，銷售回款874.9億元人民幣。

2021年1月份至6月份，本集團物業累計實現合約銷售金額3,567.9億元人民幣，合約銷售面積4,301.4萬平方米。1月份至6月份累計實現銷售回款3,211.9億元人民幣。

- 6月30日，恒大集团对外透露，截至目前恒大有息负债约5700多亿元，与去年最高时的8700多亿元相比，大幅下降了约3000亿元，净负债率已降至100%以下，顺利实现“红线”变绿。
- 2020年3月31日，恒大集团董事局主席许家印在发布会上正式宣布：“恒大从2020年开始转变发展方式，全面实施‘高增长、控规模、降负债’的发展战略”。“降负债”的考核指标是有息负债每年平均下降1500亿，到2022年要把总负债降到4000亿以下。
- 2020年恒大合约销售金额7232亿元，销售回款6532亿元。2021年截至5月底，恒大累计实现销售额2851.6亿元，销售回款2507.4亿元，平均每月回款500亿元，位居行业第一，并均创历史新高。

5、国办印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（2021.7.02）

中华人民共和国中央人民政府

国务院 总理 新闻 政策 互动 服务 数据 国信 国家政务

国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》

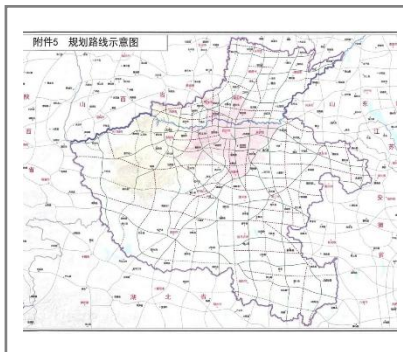
2021-07-02 17:00 来源：新华社

【新华社北京7月2日电】国务院办公厅日前印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（以下简称《意见》），明确保障性租赁住房用地、建设、运营、分配等政策。

《意见》指出，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出政府的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，促进建立多层次住房供应体系，实现发展住房租赁市场，满足人民群众住房需求。

- 7月2日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，《意见》提出以下支持政策：①进一步**完善土地支持政策**；②**简化审批流程**；③**给予中央补助资金支持**；中央对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助；④**降低税费负担并执行民用水电气价格**；⑤**进一步加强金融支持**。
- 《意见》明确保障性租赁住房以**建筑面积不超过70平方米的小户型为主**，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金；在符合相关前提下，允许自有用地变更用途，用于建设保障性租赁住房，不补缴土地价款；产业园配建租赁住房的比例由7%提高至15%；对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

1、河南高速公路“13445工程”14个项目集中开工，总里程872公里（2021.6.28）



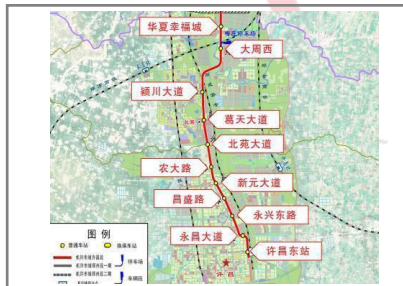
- 6月28日上午9时，高速公路“13445工程”14个项目，分别在郑州、洛阳、平顶山、安阳、新乡、焦作、许昌、商丘、信阳、周口、济源示范区等11个地市同步宣布开工建设。至此，高速公路“13445工程”上半年开工项目共20个，圆满实现上半年开工目标任务，有力支撑了全省经济社会发展。
- 此次开工的14个项目，总里程872公里、总投资1237亿元，预计分别在2024年、2025年陆续建成通车。其中安阳至罗山高速公路原阳至郑州段，是国家规划的京雄武高速公路的一部分，也是郑州都市圈“三环六纵六横六联”中郑州第二绕城高速的重要组成部分。
- “十四五”时期，郑州市将全力打造由“商登-安罗-沿黄-焦平”高速围合的郑州第二绕城高速，2021年实现未开工路段全面开工建设，2025年实现闭环运行，新增高速公路通车里程近200公里。

2、河南省发改委发布《2021年郑州都市圈一体化发展工作要点和重大项目》（2021.6.29）



- 6月29日，河南省发改委发布《2021年郑州都市圈一体化发展工作要点和重大项目》，共包括七个方面23条要点任务，其中涉及重大项目共计168个，总投资7502亿元，2021年预计完成投资1372亿元。
- 其中包括深入推进郑开同城化，引领中原城市群一体化高质量发展，启动编制郑开同城化发展规划和同城化示范区国土空间规划，明确同城化发展的战略定位、发展目标、空间格局和重点任务，创新郑开同城化发展体制机制，支持郑州、开封探索建设同城化示范区。
- 构建同城化公共服务体系方面，探索建立都市圈内标准统一互认机制，试行都市圈内（郑、汴、新、焦、许）户口通迁、居住证互认制度。

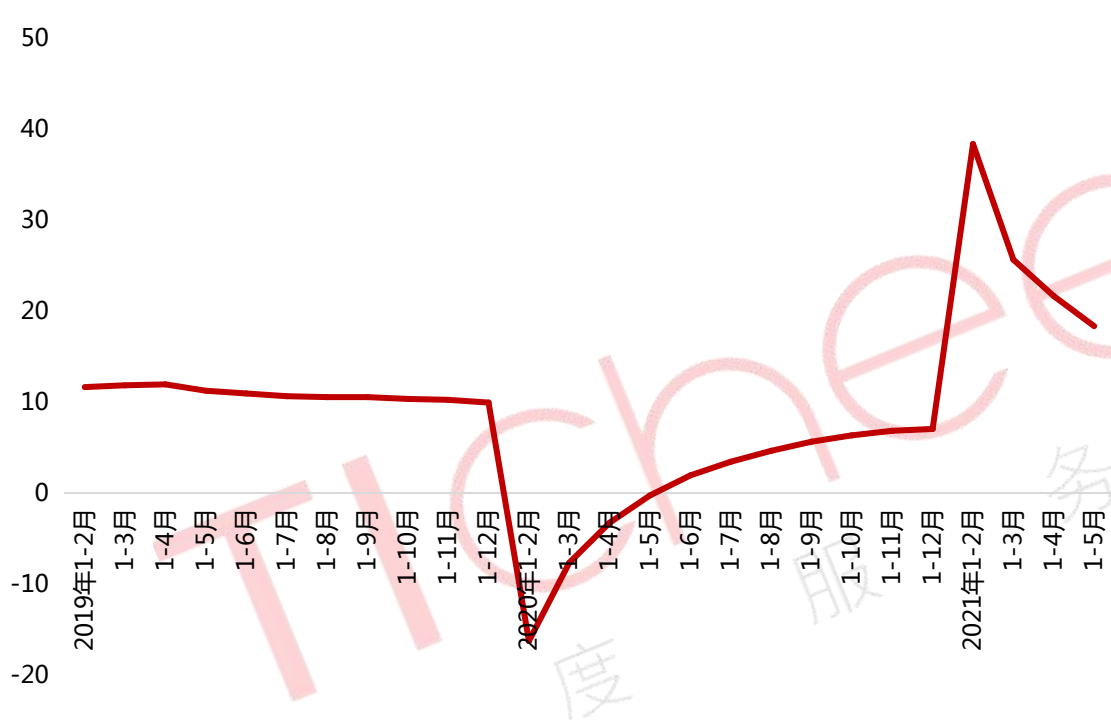
3、首列中国标准地铁列车将用于郑许市域铁路/郑许市域铁路工程（许昌段）11个站点正式公布（2021.6.28-6.29）



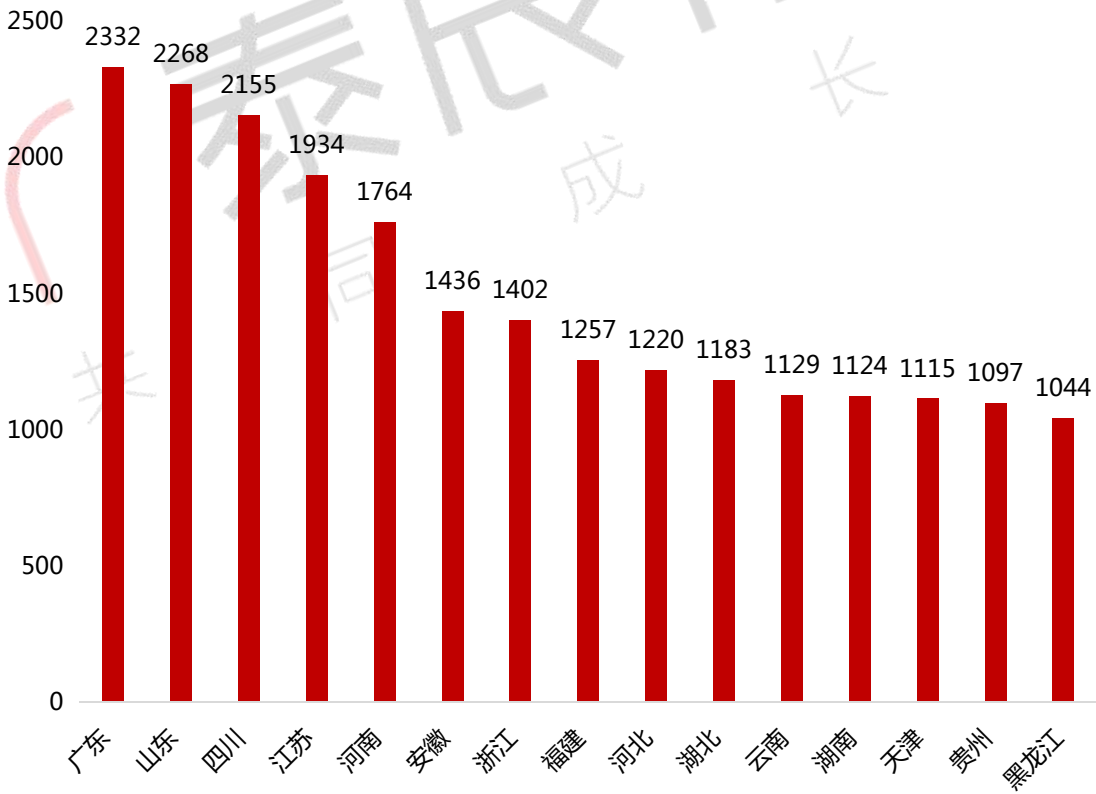
- 6月28日，由中国中车股份有限公司承担研制的首列中国标准地铁列车在郑州下线，该列车中国标准覆盖率达85%以上，将用于郑许市域铁路，是在中国标准地铁列车技术平台下诞生的首个车辆产品，也是首个示范应用的标准地铁项目。
- 6月29日，许昌市正式发布郑州机场至许昌市域铁路工程(许昌段)11个站点标准名称，分别为许昌东站、鹿鸣湖站、芙蓉湖站、电气谷站、体育中心站、农大路站、永和路站、葛天源站、颍川路站、大周站、双庙李站。据了解，工程截止目前实现了许昌段高架区间全线贯通，预计9月30日郑许市域铁路全线开始联调联试，2022年10月全线贯通，建成投用后，全程运营时间51至57分钟。

2021年1-5月，全国房地产开发投资额为5.4万亿元，为**历史同期最高位**，同比增长18.3%；上半年地方债发行**广东规模居首**，山东、四川、江苏、河南等位列其后

全国房地产开发投资增速（%）



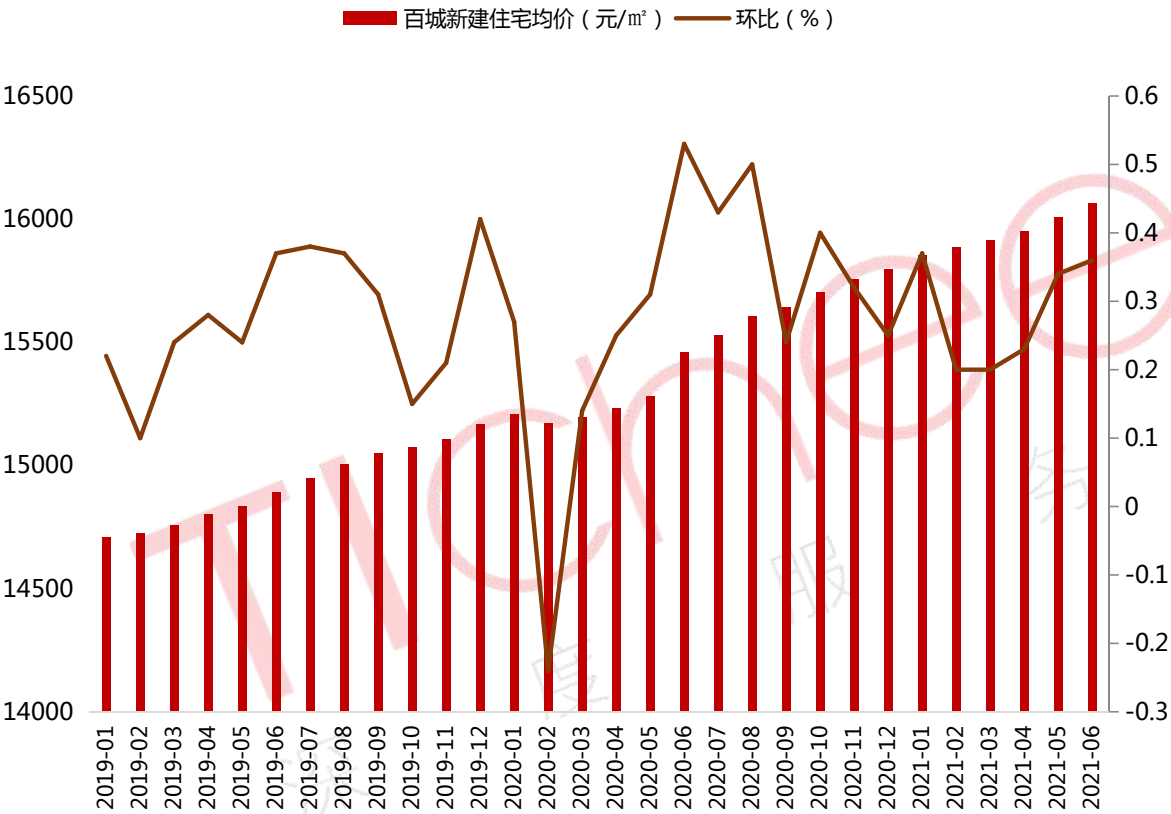
2021年上半年地方债发行情况（亿元）



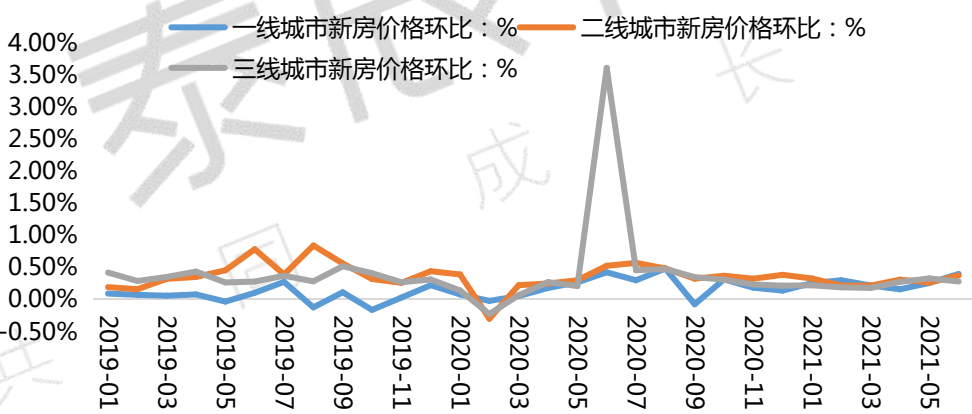
数据来源：国家统计局、新华财经

2021年初受就地过年影响，开年楼市较热，5-6月部分城市房价上涨，引发多地调控持续升级；价格方面，2021年上半年百城住宅价格总体平稳，其中郑州住宅价格累计涨幅1.79%，市场表现较好

2019-2021年6月百城住宅均价及环比变化



2019-2021年6月各能级城市住宅价格

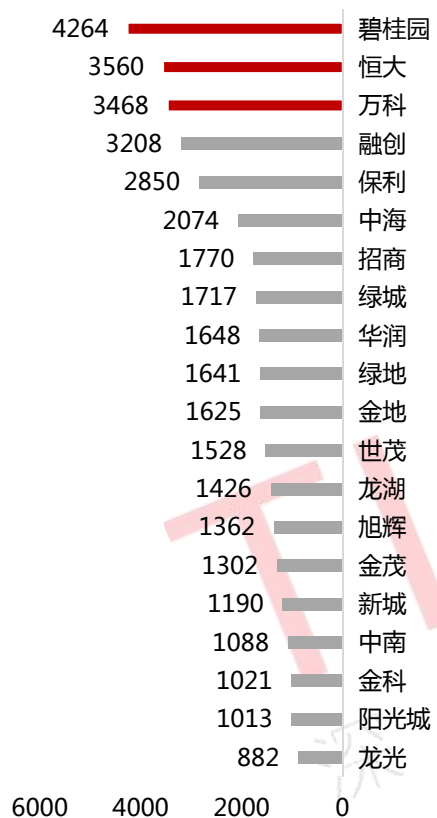


部分典型城市住宅价格累计涨幅

城市	2020年上半年 累计环比	2021年上半年 累计环比	环比变化
长沙	0.47%	2.87%	2.40%
天津	-1.08%	0.53%	1.61%
郑州	0.53%	1.79%	1.26%
南京	1.11%	2.16%	1.05%
武汉	1.07%	1.02%	-0.05%
西安	3.67%	3.18%	-0.49%

2021年上半年，全国房地产销售规模大幅增加，房企销售业绩保持稳健增长；拿地规模小幅增长，前10企业规模领先，土储较为充足

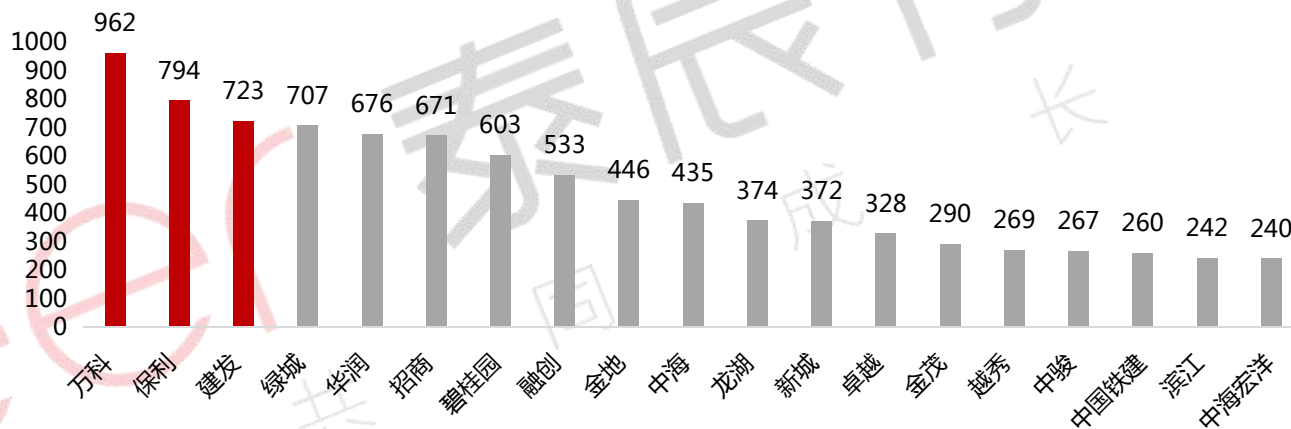
2021上半年中国房地产企业销售
金额TOP20 (亿元)



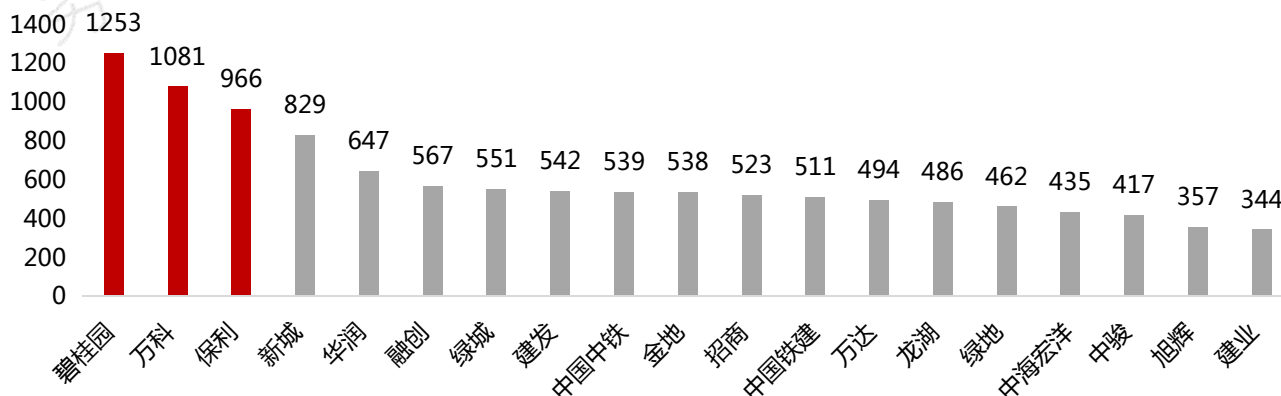
2021上半年中国房地产企业销
售面积TOP20 (万m²)



2021上半年中国房地产企业拿地金额 (亿元)

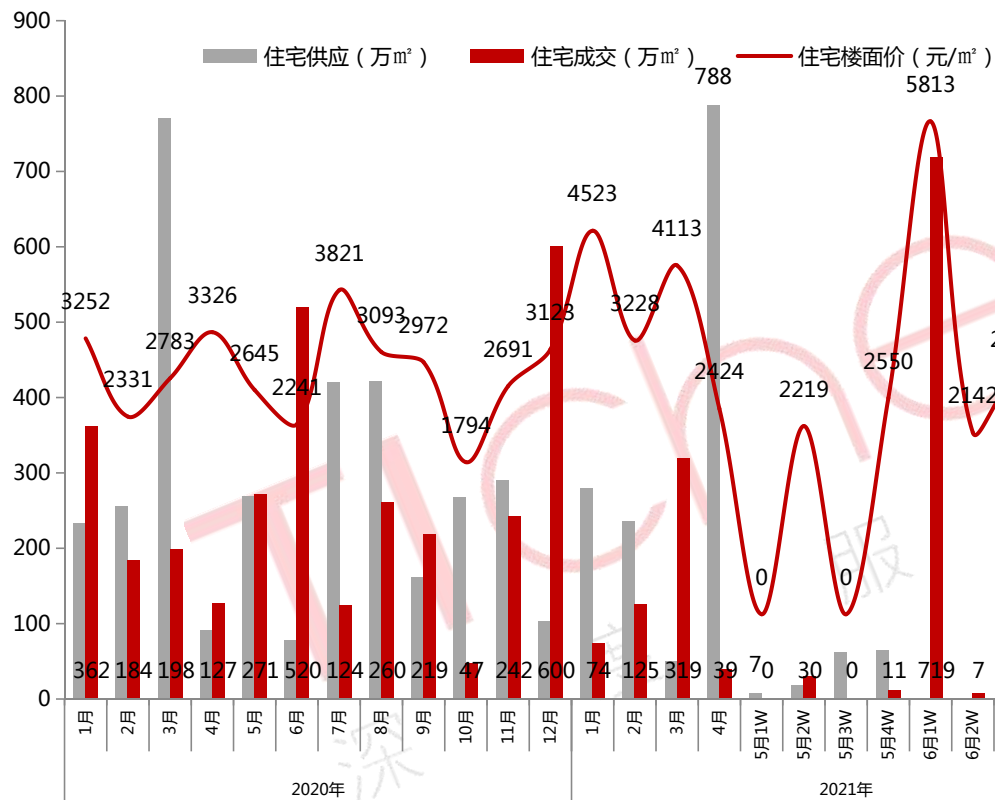


2021上半年中国房地产企业拿地面积 (万m²)

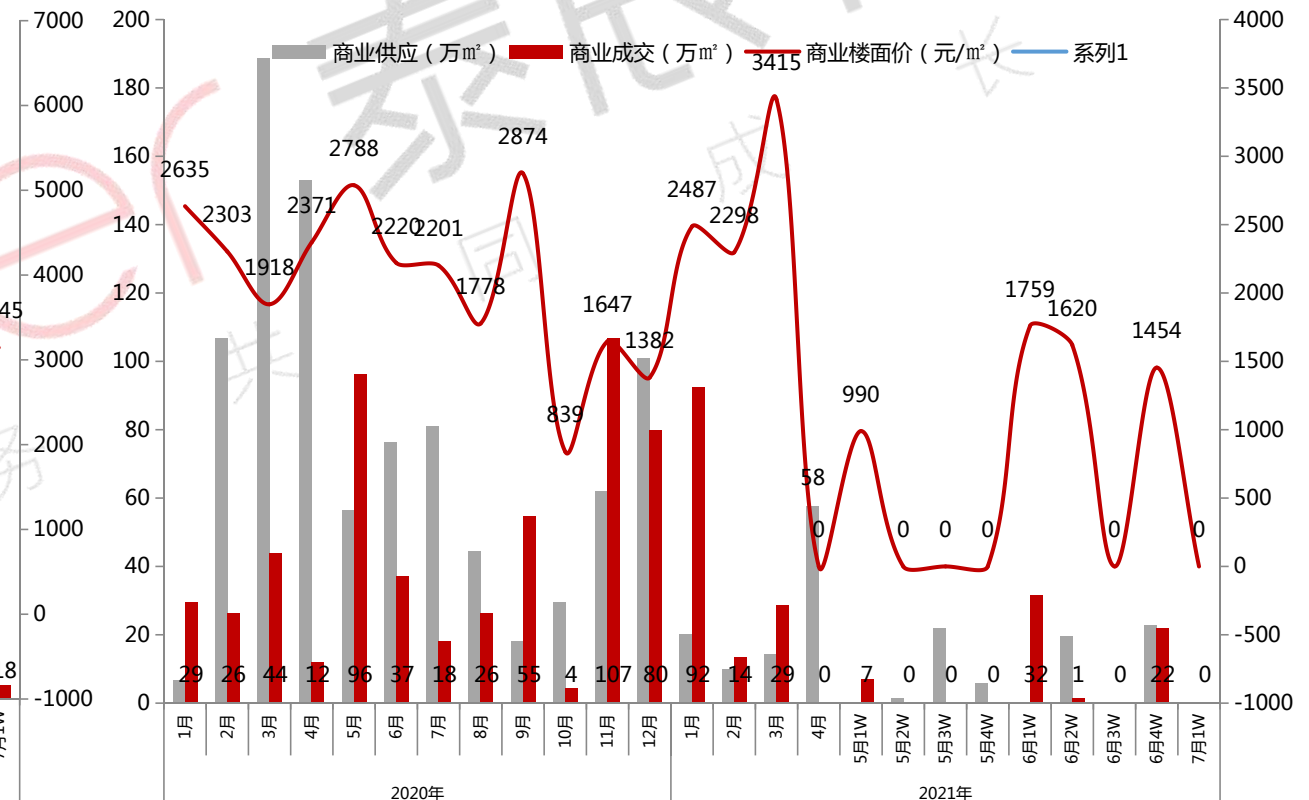


本周新密市供应1宗住宅用地；大郑州成交2宗土地，星联摘得绿博板块住宅地，金地摘得龙湖镇住宅地，均以底价成交

2020年1月-2021年7月1周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年7月1周大郑州商业用地供求走势



土地分析

本周供应：远郊供应1宗住宅地

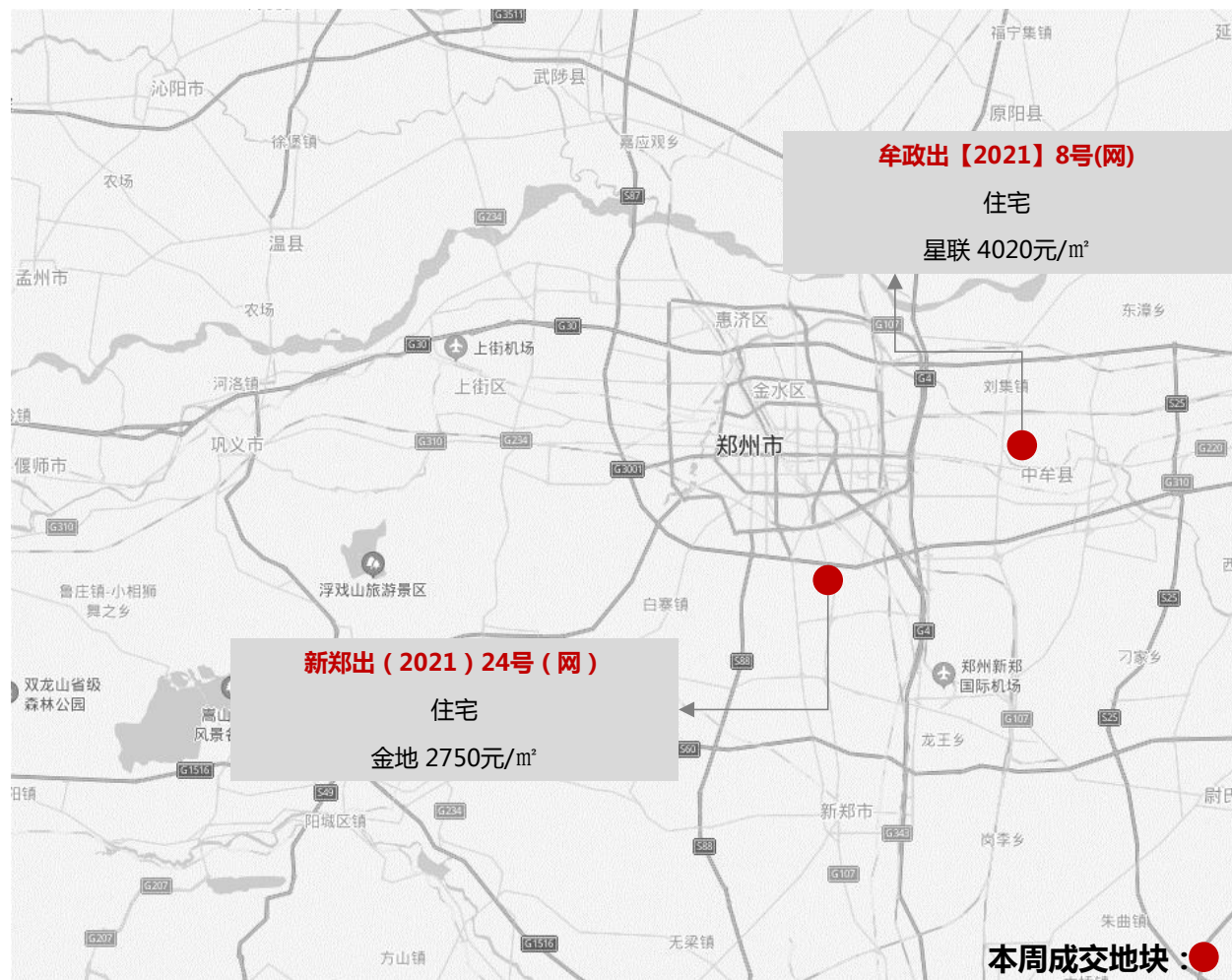
本周仅新密市供应1宗住宅地，占地82亩，起始楼面价为2663元/m²



地块编号	2021-12号 (网)
竞拍日期	2021/7/30
位置	密州大道东侧、富民路南、规划八路西侧、规划九路北侧
行政区域	新密市
用途	住宅
房企	/
项目名称	/
使用权面积(m²)	54454.724
使用权面积(亩)	82
容积率	1.5
总建面(万m²)	8.2
起始价(万元)	21748
起始单价(万元/亩)	266
起始楼面价(元/m²)	2663
竞买保证金(万元)	10874

土地分析 | 本周成交：金地布局新郑

星联摘得绿博板块住宅地，金地摘得龙湖镇住宅地，均以底价成交



地块编号	牟政出【2021】8号(网)	新郑出(2021)24号(网)
竞拍日期	2021/6/28	2021/6/28
位置	郑州国际文化创意产业园富贵十二路南、富贵十三路北、文书路东、翠鸣路西	龙湖镇郑新快速路辅道东侧、祥和路北侧
行政区域	中牟县	新郑市
用途	住宅	住宅
房企	星联	金地
项目名称	/	/
使用权面积(m²)	33682.806	40444.65
使用权面积(亩)	51	61
容积率	1.6	3.0
总建面(万m²)	5.4	12.1
成交价(万元)	21663	33367
成交单价(万元/亩)	429	550
成交楼面价(元/m²)	4020	2750
溢价率	0%	0%

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㎡)	容积率	
2021/6/22	新郑出(2021)25号(网)	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、河赵街东侧	新郑市	住宅	商品房	54	7.2	2	延期
2021/6/28	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	住宅	商品房	69	7.4	1.6	终止
2021/6/23	新郑出(2021)26号(网)	和庄镇人民路北侧、河赵街东侧	新郑市	住宅	商品房	58	11.6	3	
2021/6/28	荥政储(2020)38-2号	乔兴路与索华南路交叉口东南侧	荥阳市	住宅	商品房	24	3.7	2.3	
2021/6/28	荥政储(2020)39-2号	乔兴路与索华南路交叉口东南侧	荥阳市	住宅	商品房	54	8.3	2.3	
2021/6/28	荥政储(2020)42-2号	乔兴路与兴华路交叉口东南侧	荥阳市	住宅	商品房	25	3.9	2.3	
2021/6/28	荥政储(2020)43-2号	乔兴路与兴华路交叉口东南侧	荥阳市	住宅	商品房	51	7.8	2.3	
2021/6/28	荥政储(2020)44-2号	乔兴路与上河路交叉口西南侧	荥阳市	住宅	商品房	32	4.9	2.3	
2021/6/28	荥政储(2020)45-2号	上河路与中原路辅道交叉口东北侧	荥阳市	商业	商品房	29	5.9	3	
2021/6/28	牟政出【2021】21号(网)	汽车产业集聚区比克大道南、正中大道北、轩通街东	中牟县	住宅	商品房	59	7.9	2	
2021/6/28	牟政出【2021】22号(网)	汽车产业集聚区比克大道南、正中大道北、规划一路西	中牟县	住宅	商品房	79	10.5	2	
2021/6/28	牟政出【2021】41号(网)	郑州国际文化创意产业园富贵八路南、九州路北、牡丹五街东、紫寰路西	中牟县	住宅	商品房	37	4.9	2	
						571	83.8		

2021年7月2周(7.05-7.11)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	/

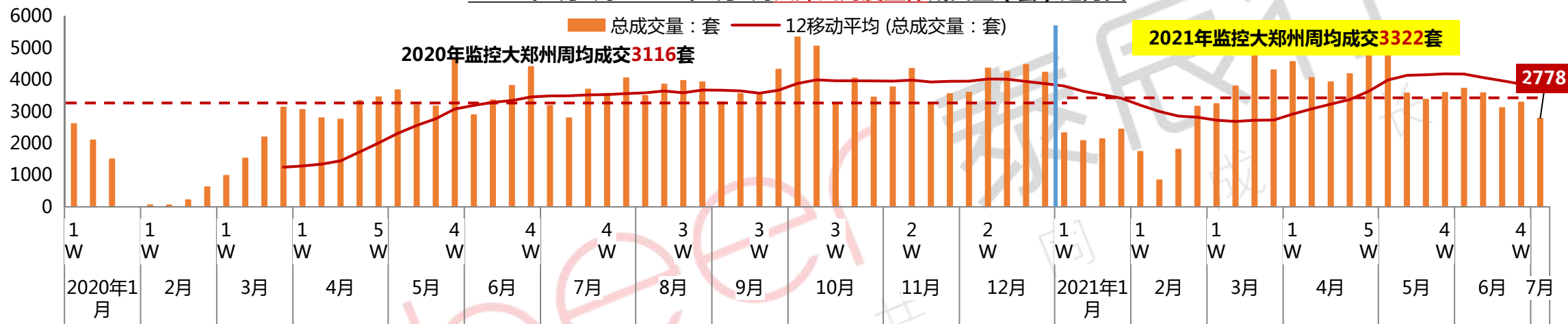
数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

市场分析

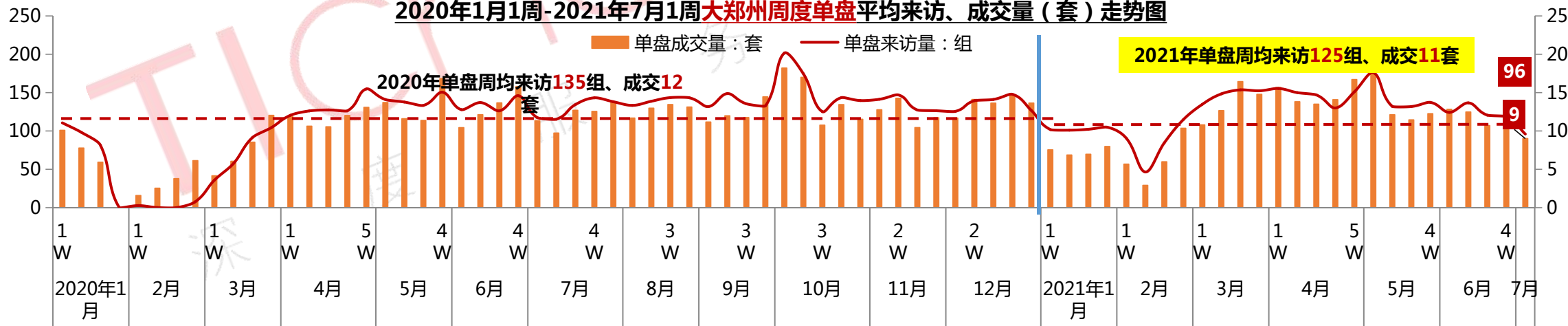
整体数据：市场回落，环比下降15%

7月1周成交环比下降15%，单周成交2778套，单盘来访96组，单盘成交约9套

2020年1月1周-2021年7月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年7月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



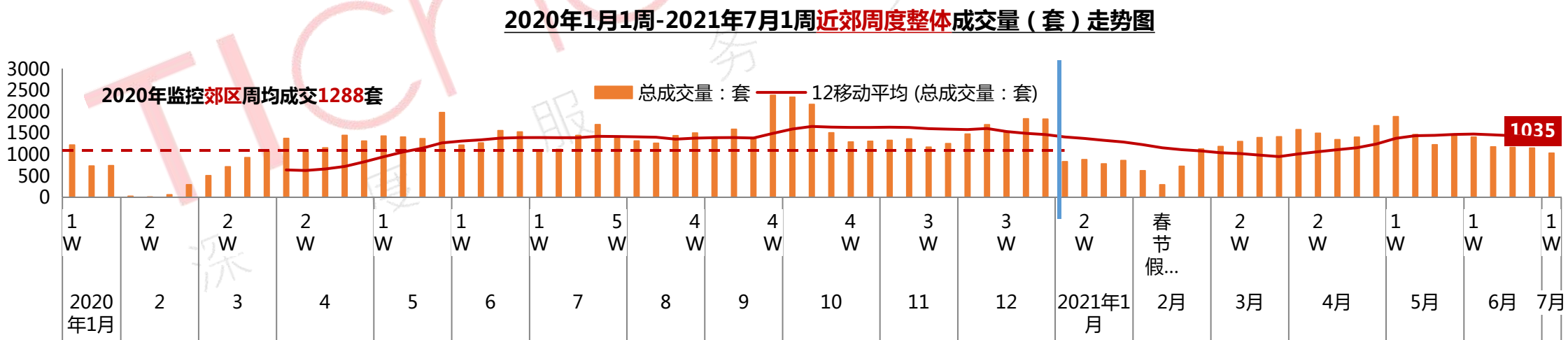
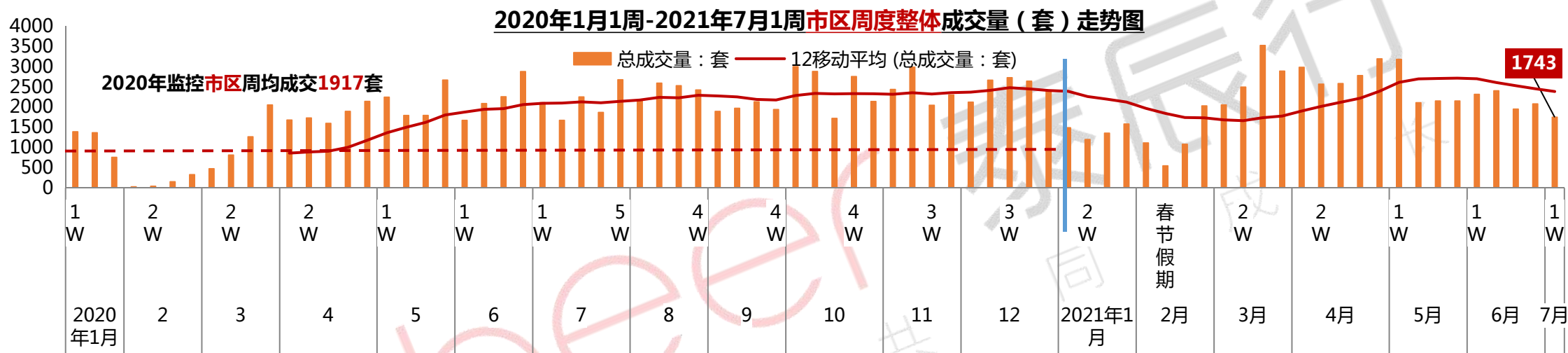
数据来源：泰辰行技术中心；

数据范围：7月1周大郑州实际监控到项目356个，共计来访34105次，其中单盘平均来访96次；监控到住宅在售项目300个，共计成交2778套，单盘平均成交9套；其中尾盘项目21个，全新待售项目2个

市场分析

城郊数据：市区和近郊成交均有下降

7月1周市区成交1743套，环比下降16%；近郊成交1035套，环比下降10%



住宅销售TOP10共计销售547套，环比下降46%；住宅销售TOP20共计销售850套，环比下降37%

★ 7月1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	新城时光印象	管城区	125	高层	精装高层16200-17900	1.53	11	正商河峪洲	惠济区	35	高层、洋房	高层精装10500，毛坯9500；洋房精装11500 毛坯10800	0.39
2	恒大未来之光	航空港区	77	高层	精装7200	0.77	12	大正水晶森林	高新区	33	高层	毛坯高层13000	0.36
3	瀚海航城	航空港区	57	高层	7300	0.63	13	美盛教育港湾	金水区	32	高层	19500	0.35
4	碧桂园西湖	高新区	48	高层	13500-14200	0.53	14	碧桂园名门时代城	管城区	31	高层	精装12800-13000	0.34
5	碧桂园天悦湾	高新区	45	高层、小高	精装高层16000 精装小高18000	0.54	15	恒大养生谷	荥阳	27	高层	精装6300-7000	0.30
6	锦艺旭辉一江雲著	惠济区	42	高层、洋房	精装高层15700 毛坯洋房19500	0.50	16	万科大都会	二七区	30	高层	精装12600	0.30
7	朗悦公园府	高新区	40	高层	15700	0.44	17	康桥未来公元	管城区	29	高层	精装14000	0.32
8	融创御湖宸院	中原区	38	高层	精装14300-15400	0.42	18	汇泉西悦城	中原区	28	高层、洋房	毛坯高层11500 毛坯洋房13500-14000	0.28
9	谦祥世茂万华城	高新区	38	高层	毛坯高层13500	0.42	19	绿都青云叙	惠济区	28	小高层	14400	0.31
10	远洋中能荣府	航空港区	37	洋房、叠拼	洋房7200-7700	0.44	20	泰宏建业国际城	二七区	27	高层	毛坯高层14000-145000	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 | 项目预售前公示：万科未来时光七月中旬开盘

本周大郑州共6个住宅项目预售前公示，共计754套，建面约11万m²

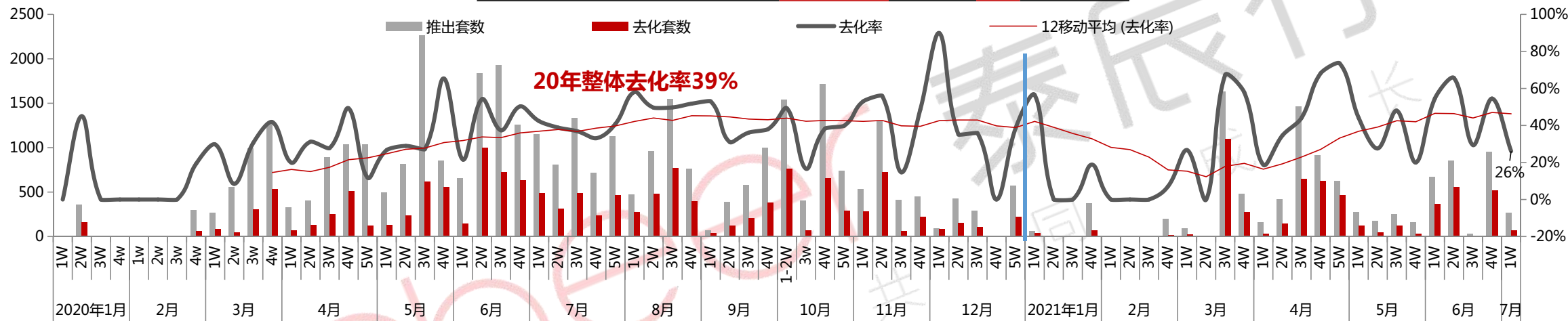
	取证时间/ 取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数 (套)	预售面积 (m²)	业态及产品	备注
新项目	2021.7.2/ 2021.3.3	万科未来时光	金水区/杨金	城改	2/5/6/8/9#	350	47457.03	小高层131/143m² 三室和四室	项目建面14.9万方，占地80亩，容积率2.79，规划15栋16F小高层和1所幼儿园，精装交付。预计七月中旬开盘
	2021.7.2/ 2019.2.20	水投壹号院	金水区/杨金	城改	7/10/11#	120	17052.6	——	为杨金片区贺庄村并城项目，占地98亩，总建面22.6万方，容积率2.34，规划16栋15-16F小高层，总户数1032户
加推项目	2021.6.28	汉德如意府	郑东新区/象湖	城改	2/3#	60	6404.44	93-217m²的 两室和三室	开发公司为丹尼斯旗下房地产公司。项目总建面12.6万m²，占地42.8亩，容积率2.3，规划304户，由4栋15-20F住宅、1栋丹尼斯自有商业及办公公寓组成
	2021.6.28/ 2019.1.21	建业君邻大院	郑东新区/龙湖南	净地	1/4/5#	84	15699.07	洋房146-188m² 三室到四室	梅苑建面3万方，占地49亩，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
	2021.6.29/ 2018.11.21	恒熙东苑	中牟县/绿博板块	城改	2/3#	136	22145.22	——	总建面10万m²，容积率2
	2021.6.30/ 2016.3.25	佳润滨河佳园	郑东新区/白沙	城改	27#	4	1129.06	——	项目总建面30万m²，占地134亩，容积率2.49，由18-27F高层、6F洋房、别墅组成，第一批针对政府单位团购，第二批针对银行团购
合计						754	109887.42	——	

市场分析

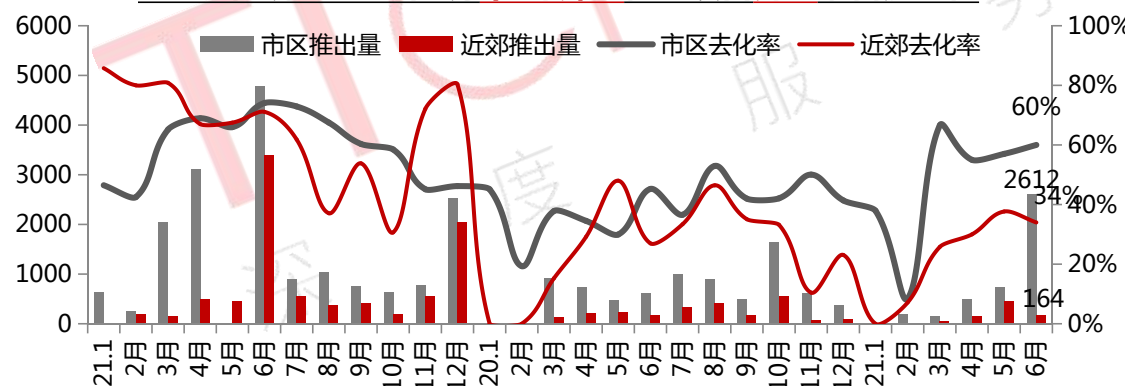
开盘表现：本周推货速度放缓

本周大郑州仅1个项目开盘，推出268套房源，去化70套，去化率26%；1个项目平推

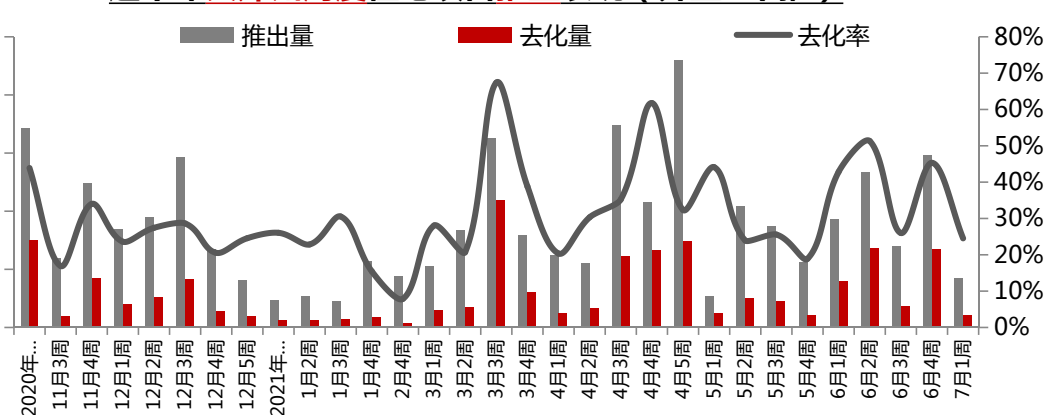
2020年1月1周-2021年7月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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）



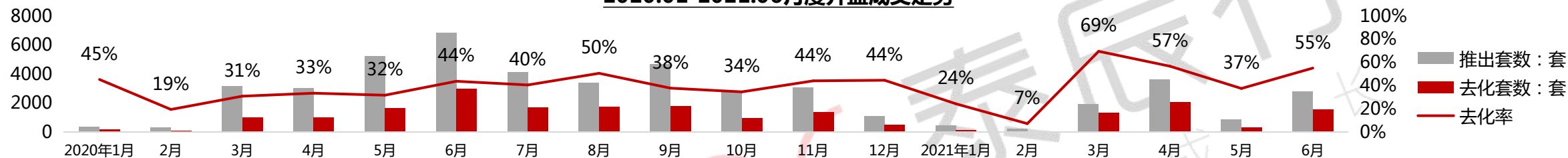
市场分析

开盘表现：新城时光印象开盘去化较差

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

开盘项目1个，推出**268套**，去化**70套**，去化率**26%**；本次为内购，蓄客周期短，区域内环境一般，开盘表现较差
平推项目1个，推出**160套**，去化**10套**，去化率**6%**

2020.01-2021.06月度开盘成交走势



类型	项目名称	装修情况	成交均价（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
开盘	新城时光印象	精装	16200-17900	268	70	26%
平推	康桥林语镇	毛坯	7500-8000	160	10	6%

新城时光印象：6月29日推出高层3/6#，共计268套房源，开盘当天去化70套，精装高层16200-17900元/㎡，去化率26%

开盘分析：本次开盘效果表现较差

- 1.蓄客周期短，无正式开盘，本次为内购；
- 2.区域内环境一般，居住氛围较差；
- 3.学校和商业等各种配套都处于规划中，落地时间长。



新推 在售 待售 售罄

所属区域	管城区		所属板块	金岱板块	
项目位置	管城区南三环文治路南500米		开发公司	郑州舜杰新城房地产开发有限公司	
占地	首期60亩	建面	首期12万方	容积率	2.99（首期地块）
营售团队	自销+易居		解筹率	35%	
蓄客及到访	6月19日售楼部开放，同步0元入会，蓄客约300组，6月23号启动验资（40万以上），蓄客约200组，当天到访约170组				
成交价格	精装高层16200-17900元/㎡				
竞品价格	富田城九鼎公馆毛坯16800-17000元/㎡				
营销政策	认购：无 优惠：0元入会优惠1%，验资优惠1%，开盘优惠2% 分期：无首付分期 分销：房友、佣金1.5%				
客户来源	客户年龄集中在25-45岁之间，主要来源管城区以及经开区和东区				
预售证号	【2021】郑房预售字（5393）号				

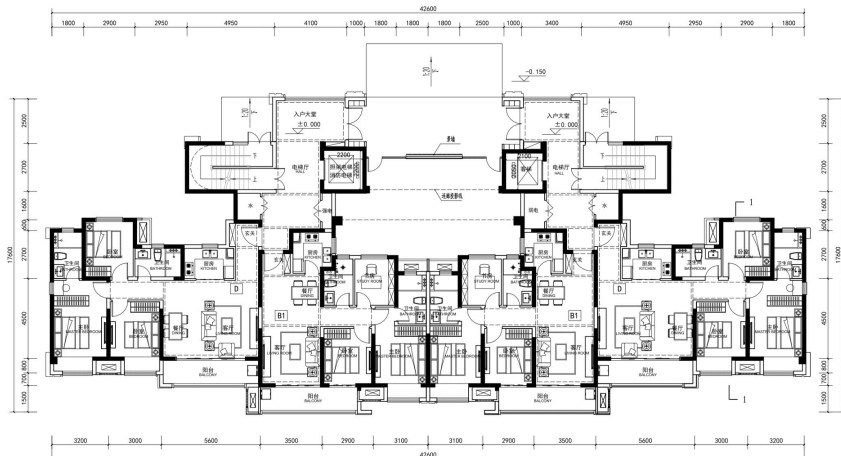
市场分析

开盘项目：新城时光印象-产品分析

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

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	3#	1D	2T4	33F	2.9m	三室两厅两卫	99	16200-17000	66	17	26%	
								118	16300-17500	66	19	29%	
		6#	1D	2T4	34F	2.9m	三室两厅两卫	99	16200-17000	68	21	31%	
								128	16800-17600	34	12	35%	
							四室两厅两卫		143	17000-17900	34	1	3%
							合计						

3#楼标准层平层图

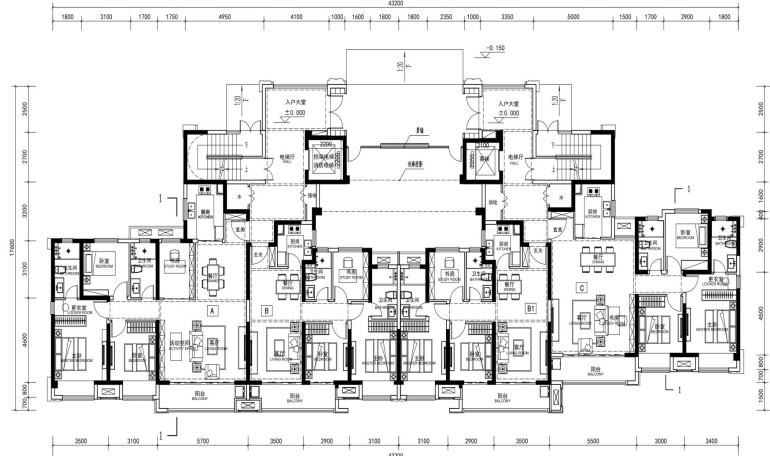


118m²三室两厅两卫

99m²三室两厅两卫

118m²三室两厅两卫

6#楼标准层平层图



143m²四室两厅两卫

99m²三室两厅两卫

128m²三室两厅两卫

本周大郑州1个项目平推，推出160套，去化10套，去化率6%

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	新郑市	孟庄板块	7月3日	康桥林语镇	205#	毛坯	87/101/115m²	7500-8000	160	10	6%	1.项目位于孟庄镇，位于港区和南龙湖之间，区域规划能级较低，教育资源和市政配套一般； 2.本次平推高层产品，价格下调200-300元/m²，但去化效果不及预期。

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>