

# 【2021年第27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、国家发改委：不得新建500米以上超高层建筑（2021.7.6）



- 7月6日，国家发展改革委印发《关于加强基础设施建设项目管理确保工程安全质量的通知》，要求严格限制新建250米以上建筑，确需建设的，要结合消防等专题论证进行建筑方案审查，并报住房城乡建设部备案；不得新建500米以上超高层建筑。
- 《通知》包括加强项目审核把关、严格执行项目管理制度和程序、加强项目实施事中事后监管、强化工程安全质量问题惩戒问责等四方面内容。严把超高层建筑审查关。其中，对100米以上建筑应严格执行超限高层建筑工程抗震设防审批制度，与城市规模、空间尺度相适宜，与消防救援能力相匹配；严格限制新建250米以上建筑，确需建设的，要结合消防等专题论证进行建筑方案审查，并报住房城乡建设部备案；不得新建500米以上超高层建筑。

### 2、财政部：新房交付面积小于合同约定面积，纳税人可申请退契税（2021.7.8）



- 7月8日，财政部官网发布《关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（以下简称《公告》）。
- 《公告》明确，纳税人缴纳契税后发生下列三种情形，可依照有关法律法规申请退税。一是因人民法院判决或者仲裁委员会裁决导致土地、房屋权属转移行为无效、被撤销或者被解除，且土地、房屋权属变更至原权利人的；二是在出让土地使用权交付时，因容积率调整或实际交付面积小于合同约定面积需退还土地出让价款的；三是在新建商品房交付时，因实际交付面积小于合同约定面积需退还房价款的。公告自2021年9月1日起施行。

### 3、国家统计局：6月份居民消费价格同比上涨1.1% 环比下降0.4%（2021.7.9）



- 7月9日，国家统计局发布6月份全国居民消费价格。2021年6月份，全国居民消费价格同比上涨1.1%。其中，城市上涨1.2%，农村上涨0.7%；食品价格下降1.7%，非食品价格上涨1.7%；消费品价格上涨1.1%，服务价格上涨1.0%。上半年，全国居民消费价格比去年同期上涨0.5%。
- 6月份，全国居民消费价格环比下降0.4%。其中，城市下降0.4%，农村下降0.5%；食品价格下降2.2%，非食品价格持平；消费品价格下降0.6%，服务价格下降0.1%。
- 6月份，我国经济保持稳定恢复，消费市场供应总体充足，居民消费价格运行平稳。

### 4、北京新建商品房销售新规征求意见：样板间须所见即所得（2021.7.8）



- 7月8日，北京市发布《关于公开征求〈关于进一步规范新建商品住房销售行为的通知〉意见建议的公告》，提出：①交付样板间应是“所见即所得”；②规范销售推广，项目内的展示与规划许可内容一致，项目外的与现状保持一致；③企业应在竣工验收前开展不少于2次的“工地开放日”；④要求企业加强销售管理，如项目出现热销情况（项目登记意向客户超过批准销售房源三倍），应采取公证摇号的方式。
- 据了解，个别开发企业在宣传推广新建商品住房时，过度装饰样板间、过分美化楼盘展示、利用不实宣传吸引客户。在实际交付时，购房人对“货不对版”、“严重减配”的意见较大。今年5月，北京市首批30宗住宅用地集中出让，各地块均明确了未来建设的最低标准，其中8宗地块还通过评标确定了高标准建设方案。这些新项目上市时，为避免出现此类情况，进一步规范商品住房销售行为，发布此征集意见稿。

### 5、深圳公布今年住房发展实施计划：计划供应商品住房约6万套（2021.7.7）

责任单位	租赁住房建设筹建任务
福田区	4300
罗湖区	4100
盐田区	3600
南山区 (含前海)	9600
宝安区	23700
龙岗区	24800
龙华区	14700
坪山区	8800
光明区	10300
大鹏新区	600
深汕特别合作区	1000
合计	100000

- 7月7日，深圳市住房和建设局印发《深圳市住房发展2021年度实施计划》，提到：①计划供应商品住房用地149.3公顷，其中新供应用地58.3公顷，更新整备用地91公顷；②计划新开工商品住房建筑面积700万平方米，约7万套，计划批准预售和现售商品住房面积为600万平方米，约6万套；③计划供应公共住房3.5万套，力争供应4万套；④计划建设筹集租赁住房10万套（间）。

### 6、西安：建立二手房成交参考价机制，下架价格虚高的二手住房房源（2021.7.8）



- 7月8日，西安市住房和城乡建设局发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》。《通知》提出：
  - ①西安市房产交易管理中心以住宅小区为单位，充分参考二手住房网签成交价格、评估价格等因素，经调查分析，形成二手住房成交参考价格，在西安市住房和城乡建设局官方网站、微信公众号等网络平台发布。
  - ②要求房地产经纪机构、房地产销售服务人员不得以“学区房”“学位房”等名义炒作房价，不得诱导小区业主参与哄抬房价。
  - ③规定房地产经纪机构、房地产网络信息发布平台要对已挂牌房源开展自查，下架价格虚高的二手住房房源。各区住建局、各开发区住建管理部门要对辖区房源挂牌情况开展全面检查，对于不按规定执行的，抄报网信、市场监管等部门实施联合惩戒。

中国人民银行将于7月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，降准释放长期资金约1万亿元，利好实体经济，缓解上游涨价对实体经济尤其中小企业利润的挤压；多地金融端严禁经营贷等流入楼市，房地产调控主基调仍为“房住不炒”，受降准影响较小

2020年至今历次降准对比：

时间/性质	内容	释放基础货币	目的
2021.7.9 全面降准	于2021年7月15日 下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构） <b>本次降准</b>	降准释放长期资金约1万亿元	优惠金融机构的资金结构，提升金融服务能力，更好支持实体经济
2020.3.13 定向降准	于2020年3月16日 对达到考核标准的银行定向降准0.5-1个百分点。此外对于符合条件的股份制商业银行再往外定向降准1个百分点，支持发放普惠金融领域贷款） <b>定向降准与额外降准“双管齐下”</b>	以上定向降准释放长期资金 <b>5500亿元</b>	主要针对实体经济（受疫情影响此轮降准主要是加大对小微、民营企业等普惠金融领域的信贷支持力度）
2020.1.10 全面降准	于2020年1月6日 下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司） <b>普降，针对所有银行金融机构</b>	全面降准长期资金约8000多亿元，中小银行获得长期资金1200多亿元，降低银行资金成本每年约150亿元	有效增加金融机构支持实体经济的稳定资金来源，降低金融机构支持实际经济的资金成本，直接支持实体经济

背景：

今年以来部分大宗商品价格持续上涨，一些小微企业面临成本上升等经营困难，中国坚持货币政策的稳定性、有效性，不搞大水漫灌，而是精准发力，加大对小微企业的支持力度。下一步，中国人民银行将继续实施稳健的货币政策，坚持稳字当头，保持流动性合理充裕，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，搞好跨周期设计，支持中小企业、绿色发展、科技创新，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

### 降准主要内容

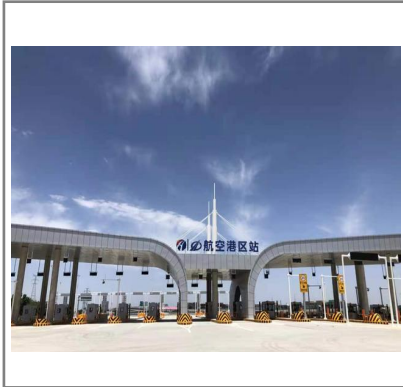
- 于2021年7月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点
- （不含已执行5%存款准备金率的金融机构）
- 降准释放长期资金约1万亿元

- 优惠金融机构的资金结构，提升金融服务能力，更好支持实体经济

### 对房地产影响较小

- 此次降准旨在降低中小微企业融资压力；
- 目前房地产调控主基调仍然是“房住不炒”和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，楼市调控多禁止经营贷等，从政策的倾向来看，降准要把资金向实体经济引导，对房地产市场影响有限。

### 1、7月8日，京港澳高速“航空港区站”正式开通（2021.7.8）



- 7月8日上午9点58分，京港澳高速（郑州）航空港区收费站正式通车。
- 该站前身为京港澳高速薛店收费站，因京港澳高速、省道102与四港联动大道组合式互通立交工程的需求，于2020年9月1日8：00起实施封闭施工。改建后的高速公路，采用6进10出设计，省政府于2021年5月28日批复原薛店收费站更名为“航空港区站”。
- **航空港区站的开通，将四港联动大道与省道102及京港澳高速进行连通，构建出快速高效的立体交通体系，进一步提升区域路网通行能力，有效改善航空港区城市通道的交通条件，促进区域快速发展，切实增强城市竞争力，为郑州市航空港区的发展注入强大的生机和活力。**
- 对豫A和豫V号牌七座（含七座）以下ETC车辆实施免费通行政策。

### 2、郑州市发展改革委批复黄河国家博物馆项目初步设计，总投资约17亿元（2021.7.8）



- 7月8日，郑州市发展改革委批复黄河国家博物馆项目初步设计，该项目位于郑州市惠济区，总建筑面积10.20万方，其中地上建筑面积72050平方米、地下建筑面积30000平方米，主要建设陈列展览区、教育与服务区、藏品库区、藏品技术区、业务与研究用房等，概算总投资177323万元。
- 该项目建成后将成为保护传承弘扬黄河文化的重要基地和服务于黄河流域生态保护和高质量发展战略的重要展示平台，有助于进一步保护黄河文化遗产，挖掘黄河文化内涵，传承弘扬黄河文化精神，并能在一定程度上带动惠济北区的发展。

### 3、河南出台助企十大举措，用地成本、土地融资都将优化（2021.7.6）



- 据河南省自然资源厅7月6日消息，为深入贯彻省委、省政府“万人助万企”部署，帮助企业纾困解难，切实优化营商环境，推动全省产业转型升级和经济发展提质增效，结合自然资源工作实际，制定出台十项措施服务。
- 其中，选址在各类园区和产业聚集区的，每个县（市、区）保障500亩“先建后拆”循环使用额度；对年度高质量发展考核评价综合排序前10名的产业集聚区，各奖励土地利用计划指标500亩；**明确提出属于战略性新兴产业项目且用地节约的，土地出让底价可按所在地土地级别对应工业用地最低价标准的70%执行。**

7月10日，河南全省重大项目建设暨“三个一批”推进会在航空港区举行，省辖市、济源示范区和各县（市、区）设分会场，同步举行“三个一批”活动。本次全省集中签约项目258个，总投资2860.5亿元；集中开工项目5亿元以上重大项目555个，总投资7345亿元；集中投产项目524个，总投资3621亿元。

郑州市

### 42个重点项目开工：

集中在黄河国家战略和“两新一重”、先进制造业、创新驱动、生态环保、社会民生等重点领域。

其中，总投资10亿元以上项目28个，占比66.7%；总投资100亿元以上项目1个；总投资20亿至50亿元项目8个，包括总投资40亿元的郑州德迈药业产业园，总投资35亿元的卫华集团研发及高端装备制造产业园等；总投资10亿至20亿元项目19个，包括总投资19.8亿元的黄河颂剧场，总投资17.7亿元的黄河国家博物馆；总投资5亿至10亿元项目14个

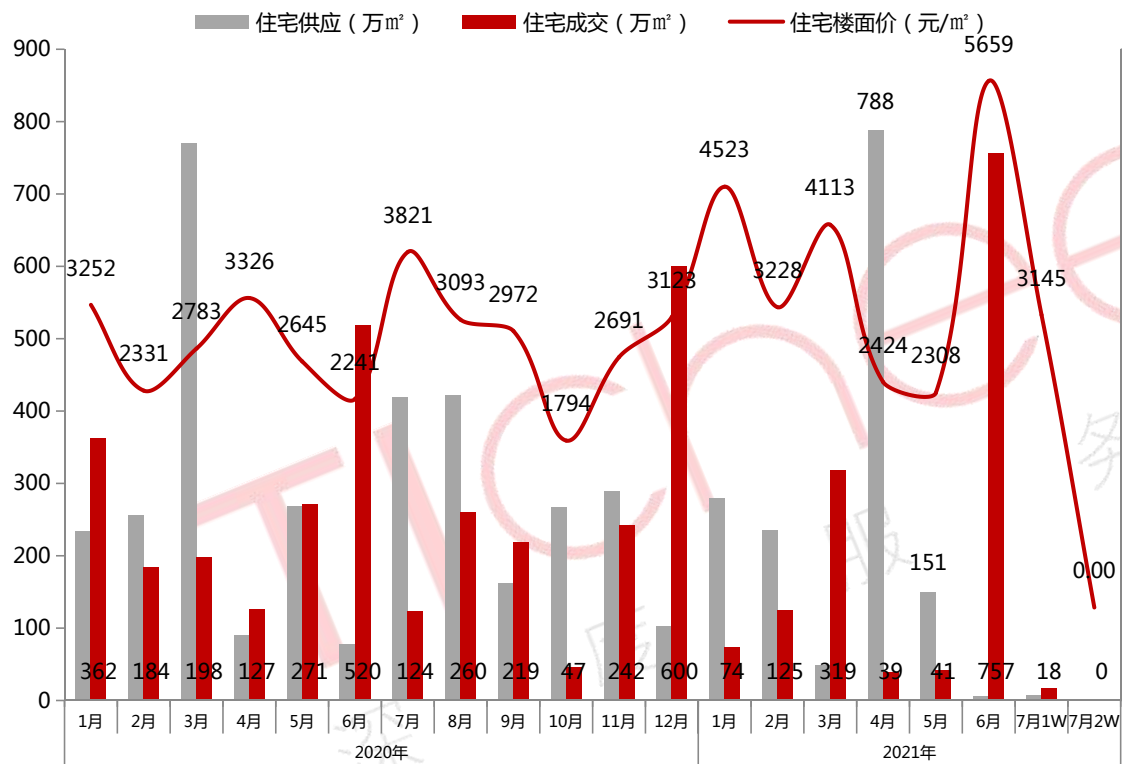
河南数各直辖市、济源示范区、省直管县(市)开工项目数量和年度投资目标已公布的分别为：

区域	开工个数	总投资:亿元	主要内容
新乡市	527	1788	其中亿元以上项目186个，总投资729亿元；5亿元以上重大工业、基础设施、社会民生项目31个，总投资288亿元
开封市	144	1102.35	集中签约项目15个，总投资106.2亿元，项目涵盖先进制造、高新技术、农业产业化等领域
驻马店市	191	1091.4	集中签约项目30个，项目涵盖先进制造、农产品加工、新型建材、商贸物流等多个领域。
信阳市	119	908.7	集中开工的项目涵盖基础设施、产业发展、民生保障和生态环保等多个方面
南阳市	217	885	其中“主新特”产业项目114个，总投资441亿元。总投资5亿元的南阳浙减轨道车辆半主动智能减振器关键技术研究产业化应用等一批项目备受关注
三门峡市	265	733	开工的重点项目涉及产业转型发展/新型基础设施/社会民生/生态环保等多个领域。其中，三门峡经开区创新科技产业园、双龙湾旅游度假区提升备受关注
濮阳市	116	602.29	濮阳市坚持新建、扩建并重，坚持多措并举推动项目建设
平顶山市	49	578.7	其中平煤神马能源化工集团有限责任公司年产5万吨己二腈项目等16个项目单个投资超过10亿元
漯河市	111	543.5	涵盖产业转型/社会事业/基础设施等多个领域。特别是以“自嗨锅”中部产业园为代表的23个绿色食品产业项目，以亿鑫丰智能装备建设项目为代表的39个智能制造产业项目，契合漯河市主导产业和发展需求
许昌市	140	533.9	此次签约、开工和投产的重大项目，涉及产业转型、现代服务业、基础设施、新型城镇化、生态环保、社会民生等领域
商丘市	30	530	当天共签约13个项目，总投资167.8亿元，涉及汽车零部件、电子信息、食品加工、超硬材料、服装制鞋等领域
安阳市	41	527.06	集中开工的41个项目中，先进制造业项目18个，战略新兴产业项目11个，现代服务业项目2个，现代农业项目3个。这批项目对于推动安阳市产业转型升级、提升城市规模能级，具有十分重要的意义
焦作市	148	443.7	此次集中开工的146个重点项目，涵盖了先进制造/新型基础设施/新型城镇化/科技创新/生态环保/共服务等众多领域
周口市	31	115.76	项目涵盖高新技术产业/先进制造业/农副产品深加工/生态环保/社会民生等领域：富士康周口科技工业园是周口市政府招商引资的重点项目，从签约到一期投产、再到二期奠基开工，前后仅用了2个月的时间，项目全部建成后预计年产值约31亿元，可提供3万人左右的就业岗位
济源示范区	24	74	在“签约一批”活动中成功签约的蓄电池制造提升等项目，投资额均在亿元以上，其中不乏新材料、新技术和新兴产业，充分体现了产业转型升级绿色化、智能化的发展方向

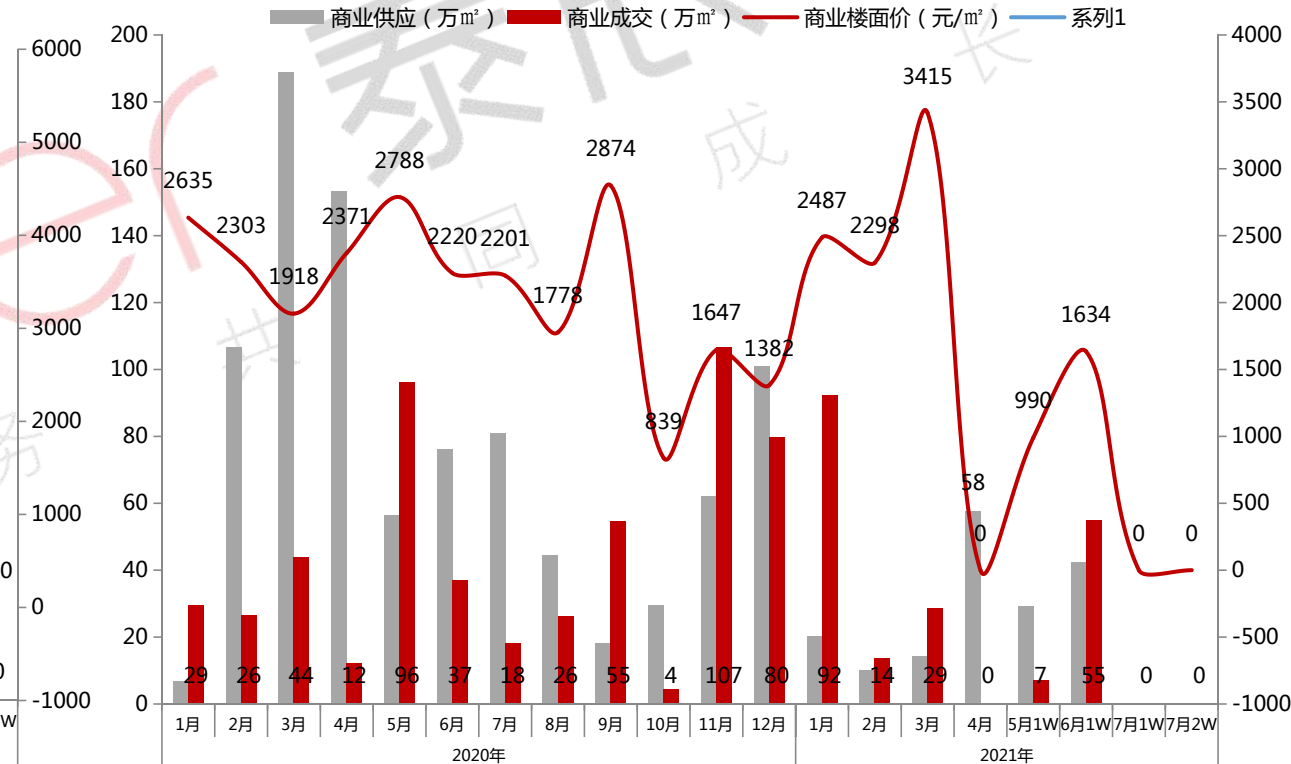
# 土地分析 | 土地汇总：供销量下降

大郑州经过6月份土地集中成交，土地供销量价均达到峰值，7月份至今土地端整体供销量下降，周度数据触底，无供应且应成交土地均流拍，预计月底第二批供地挂出

2020年1月-2021年7月2周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年7月2周大郑州商业用地供求走势

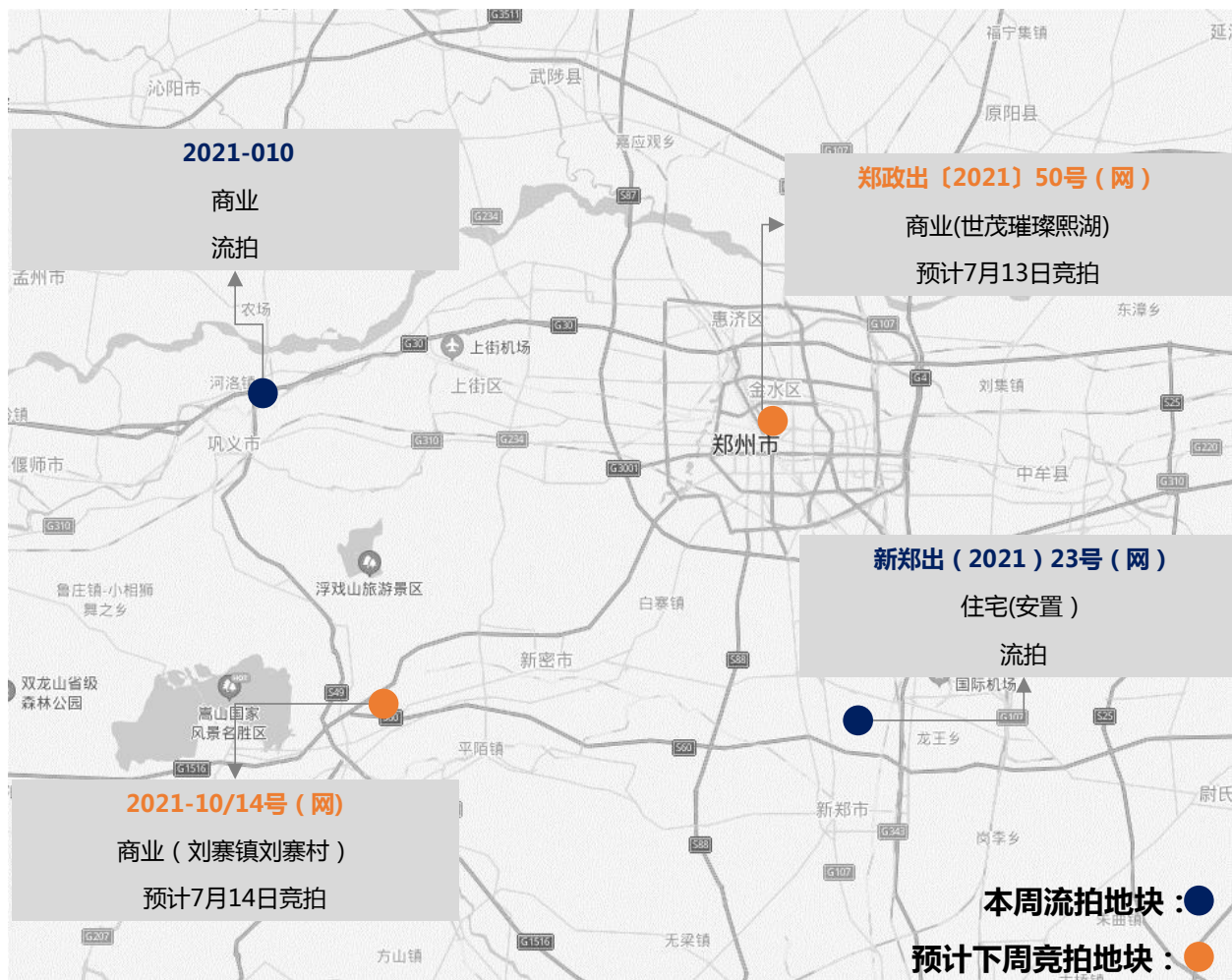


数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）



# 土地分析 | 本周流拍/下周预拍：两宗流拍，无成交

本周巩义1宗商业地、新郑市薛店镇1宗安置住宅地均流拍；预计下周竞拍3宗商业地，其中1宗为世茂璀璨熙湖配套商业



地块编号	新郑出(2021)23号(网)	2021-010
竞拍日期	2021/7/6	2021/7/7
位置	薛店镇解放路西侧、莲花路北侧	豫联产业集聚区
行政区域	新郑	巩义
用途	住宅	商业
房企	/	/
项目名称	/	/
使用权面积(m²)	50187.53	35596.5
使用权面积(亩)	75	53
容积率	1.8	1.5
总建面(万m²)	9.0	5.3
成交价(万元)	/	/

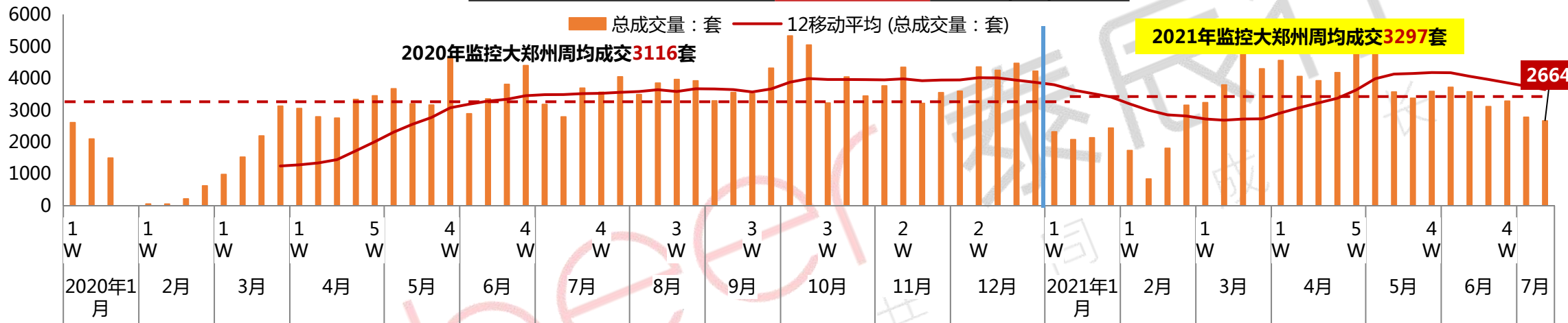
## 2021年7月3周(7.12-7.18)大郑州土拍预告

	周一	周二	周三	周四	周五	周六	周日										
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	巩义市	登封市
宗数	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	2	-	-	-

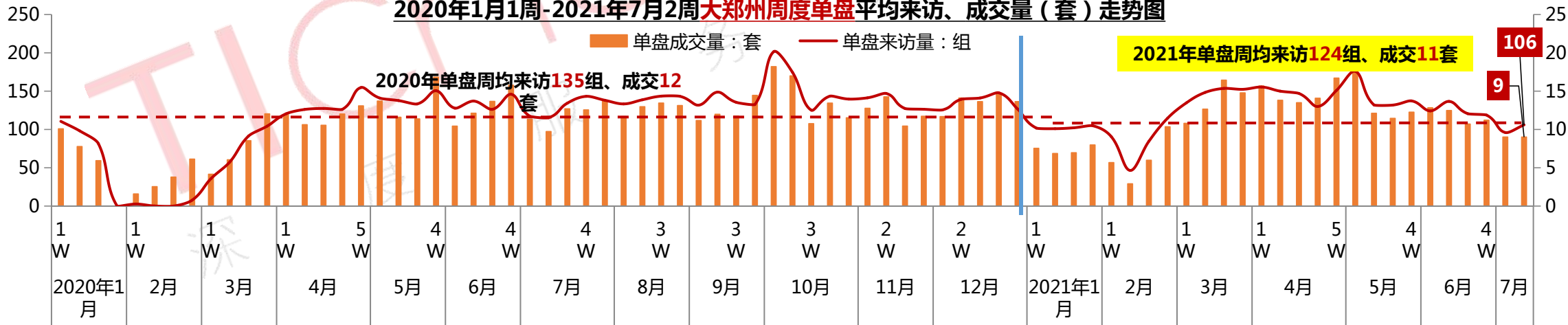
# 市场分析 | 整体数据：市场回落，环比下降4%

经过上半年冲刺节点后，7月整体访交数据回落，7月2周成交环比下降4%，单周成交**2664套**，单盘来访**106组**，单盘成交约**9套**

2020年1月1周-2021年7月2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2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

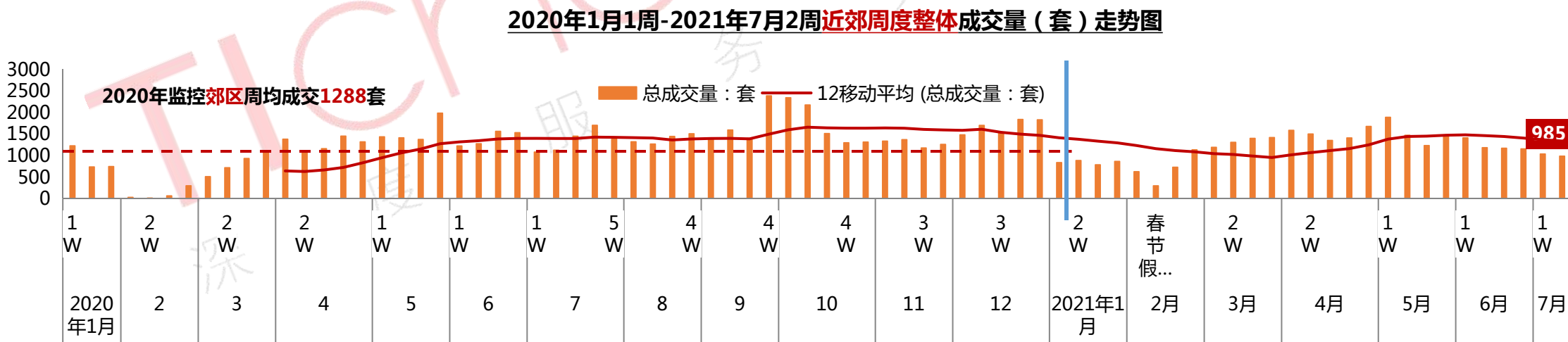
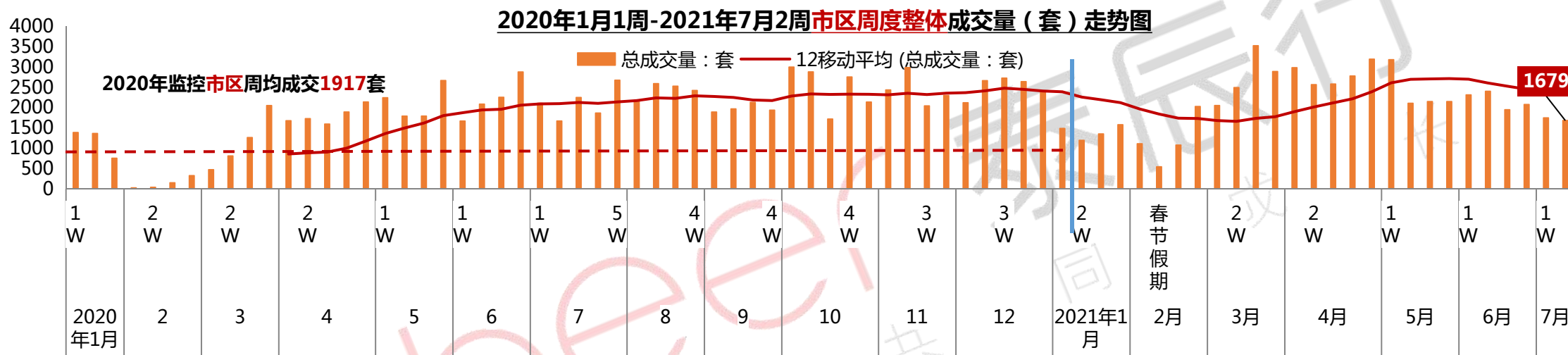


数据来源：泰辰行技术中心；

数据范围：7月1周大郑州实际监控到项目308个，共计来访32412次，其中单盘平均来访106次；监控到住宅在售项目305个，共计成交2664套，单盘平均成交9套；其中尾盘项目18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2周市区成交1679套，环比下降4%；近郊成交985套，环比下降5%



**住宅销售TOP10共计销售534套，环比下降2%；住宅销售TOP20共计销售839套，环比下降1%**

★ 7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	保利天珺	经开区	145	高层、小高层	毛坯高层19000 毛坯小高23500	2.02	11	碧桂园凤凰城	中原区	34	高层	二期精装15200	0.37
2	恒大未来之光	航空港区	60	高层	高层毛坯6500	0.59	12	融创御湖宸院	中原区	33	高层	精装14700-15500	0.38
3	永威金桥西棠	高新区	55	高层	毛坯17200-19000	0.77	13	郑州华侨城	二七区	33	洋房	精装标准层17500 首层26000	0.47
4	碧桂园天玺湾	金水区	45	小高层、洋房	精装小高18700-19300 洋房标准层25000	0.51	14	汇泉西悦城	中原区	31	高层、洋房	毛坯高层11500 毛坯洋房13500-14000	0.34
5	瀚海航城	航空港区	45	高层	毛坯7300 特价6000起	0.55	15	朗悦公园府	高新区	31	高层	毛坯15700	0.34
6	华瑞紫韵城	中原区	43	高层	毛坯13500-14200	0.45	16	保利天汇	经开区	30	高层	毛坯19500-20000	0.36
7	康桥未来公元	管城区	36	高层	三期精装14500	0.38	17	浩创上河府	新郑市	30	小高层	精装7500-8000	0.28
8	碧桂园名门时代城	管城区	35	高层	精装13000	0.36	18	新城时光印象	管城区	29	小高层	精装16200-17900	0.31
9	绿都青云叙	惠济区	35	高层	精装15000-15500	0.36	19	万科大都会	二七区	28	高层	精装12500	0.27
10	美盛教育港湾	金水区	35	高层	毛坯高层19000	0.38	20	恒大悦珑湾	新郑市	26	高层	毛坯6300-6900 精装7300-7900	0.25

数据来源：泰辰行技术中心；

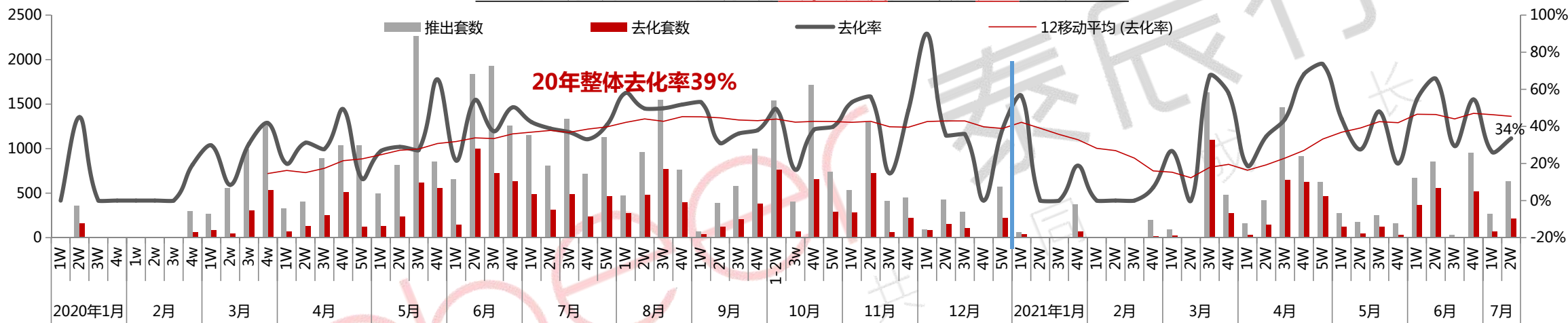
备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周平推（无蓄客）项目

本周大郑州共9个项目预售前公示，其中可售住宅共计2074套，建面约22.16万m<sup>2</sup>

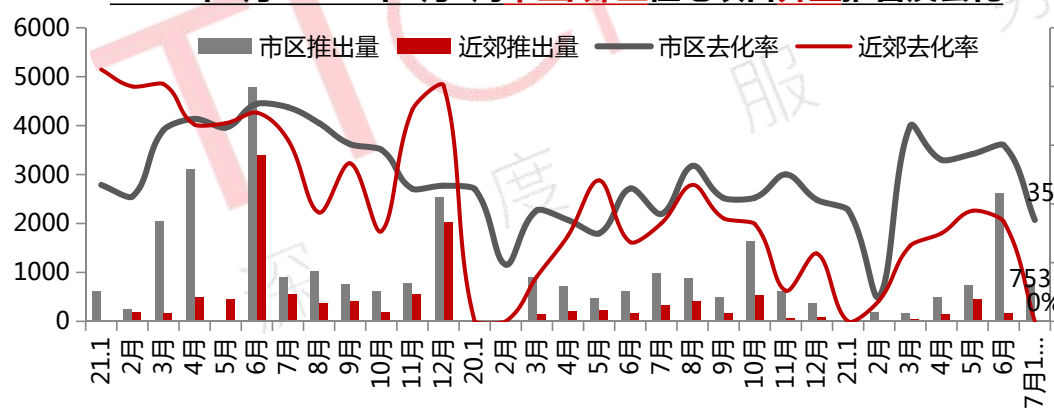
取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(m <sup>2</sup> )	业态及产品	备注
2021.7.9/ 2021.6.3	融创城观河著(六期)	管城区/ 金岱	城改	1/2/3/5/6#	362	44511.48	高层98-142m <sup>2</sup> 三-四房、 洋房143m <sup>2</sup> 四房	总占地1086亩，六期占地75.64亩，容积率2.99，规划8栋高层+5栋洋房，总户数1218，预计七月中旬首开
2021.7.5/ 2020.11.17	亚星锦绣山河	二七区/ 二七新城	刘砦城改	2#	107	12563.32	高层90-180m <sup>2</sup>	倚澜苑总建筑面积11.7万m <sup>2</sup> ，容积率3.49，绿地率35.01%，社区内共规划有6栋高层住宅，规划总户数644户，毛坯价格14000元/m <sup>2</sup>
2021.7.6/ 2021.3.17	碧桂园凤凰城	中原区/ 常西湖	柿园村、西岗村 城改	3#	267	25458.2	高层89-142m <sup>2</sup> 三房-四房	凤和苑建筑面积9.1万m <sup>2</sup> ，容积率4.19，规划3栋27-34层高层，1栋15层小高，精装高层均价15000-15500元/m <sup>2</sup>
2021.7.6/ 2021.3.17	碧桂园凤凰城	中原区/ 常西湖	柿园村、西岗村 城改	6#	17	1789.77	商业	凤和苑建筑面积9.1万m <sup>2</sup> ，容积率4.19，规划3栋27-34层高层，1栋15层小高，精装高层均价15000-15500元/m <sup>2</sup> ，底商待售
2021.7.5/ 2019.1.21	中昂玉棠府	中牟县/ 中牟老城	城改	5#	20	2440.4	高层100-121m <sup>2</sup> 三房 洋房125m <sup>2</sup> 三房	总占地38.6亩，地上总建面8.48万m <sup>2</sup> ，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/m <sup>2</sup>
2021.7.8/ 2018.10.26	金科北珑铂樾	金水区/ 杨金	马头岗城改	10#	60	6535.96	小高层98-125m <sup>2</sup> 三房、 136/144m <sup>2</sup> 四房	原福晟九州府，总占地420亩，首期占地68亩，总建面16万方，容积率2.49，规划11栋小高层和一所幼儿园，精装17800-18300元/m <sup>2</sup>
2021.7.8/ 2021.6.3	富田城九鼎华府	管城区/ 商都新区	南曹村、小湖村 城改	3/4#	264	32628.42	高层98-115m <sup>2</sup> 三房、143 m <sup>2</sup> 四房	七号院占地46亩，容积率2.99，规划6栋高层，毛坯均价12500-14100元/m <sup>2</sup>
2021.7.9/ 2020.12.22	碧桂园时代城(六期)	管城区/ 南四环	渠南片区城改	2/5/6#	586	55759.43	高层89-130m <sup>2</sup> 三房	项目总建面248万m <sup>2</sup> ，六期总建面15.27万m <sup>2</sup> ，容积率3.49，共规划有7栋住宅、1栋商业，精装高层13000元/m <sup>2</sup>
2021.7.9/ 2018.9.11	升龙御玺(二期)	中原区/ 碧沙岗	小岗刘城改	4#	408	41691.52	住宅	二期总占地面积约36亩，总建筑面积约22.22万方，容积率7.1，社区内共规划有4栋高层住宅、1栋商业，规划总户数1357户
2021.7.9	远洋中能荣寓	金水区/ 省体育中心	合作地块	6#	418	18022.78	公寓	远洋中能荣寓占地53亩，总建面18.25万方，规划9栋公寓，1-7#楼LOFT，层高5.05米；8-9#楼为SOHO，层高3.2米，LOFT10000-12000，平层未售
<b>合计</b>					<b>2509</b>	<b>241401.28</b>		

本周大郑州3个项目开盘，均为首开，推售量环比回升，推出629套房源，去化211套，去化率34%；另7个项目平推

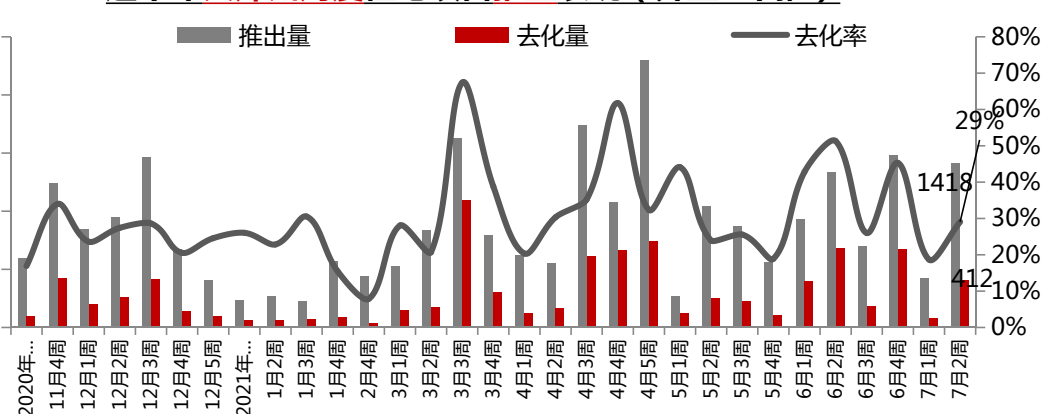
2020年1月1周-2021年7月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年7月2周市区/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）

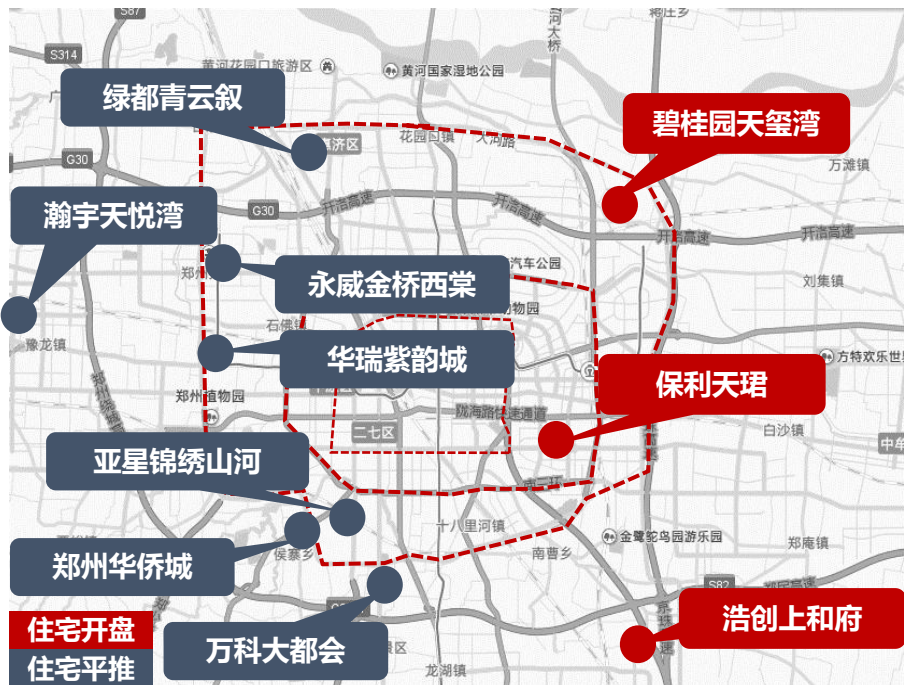
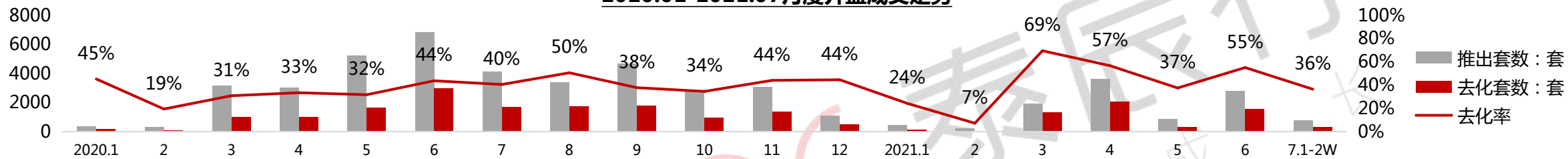


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：市区包含二七区、高新区、管城区、惠济区、金水区、经开区、郑东新区、中原区；近郊包含航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区

# 市场分析 | 开盘表现：保利天珺首开去化较好

本周3个首次开盘，推出629套，去化211套，去化率34%；其中保利天珺位于经开老城核心地段，规划高端产品线改善产品，前期积累客户时间长，开盘表现较好；平推项目7个，推出789套，去化201套，去化率25%

2020.01-2021.07月度开盘成交走势



类型	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
开盘	碧桂园天玺湾	精装	小高层1#18700、5#19300 洋房8#标准层25000	292	45	15%
	保利天珺	毛坯	高层19000、小高层23500	193	145	75%
	浩创上和府	精装	小高层标准层7500-8000	144	21	15%
开盘合计				<b>629</b>	<b>211</b>	<b>34%</b>
平推	绿都青云叙	精装	高层15000-15500	108	21	19%
	郑州华侨城	精装	洋房标准层17500，首层26000	32	13	41%
	瀚宇天悦湾	毛坯	高层5300-6600	104	4	4%
	万科大都会	精装	高层12500	135	8	6%
	华瑞紫韵城	毛坯	高层13500-14200	132	85	33%
	亚星锦绣山河 (二期)	毛坯	高层14000	80	30	38%
	永威金桥西棠	毛坯	高层17200-19000	198	40	20%
平推合计				<b>789</b>	<b>201</b>	<b>25%</b>

保利天珺：7月10日推出高层2#，小高7/8#共计193套房源，开盘当天去化145套，毛坯高层19000元/m<sup>2</sup>，毛坯小高23500元/m<sup>2</sup>，去化率75%

**开盘分析：本次开盘效果表现较好**

- 1.项目位于经开老城核心地段，天珺为“天”字系高端产品线，项目高低配设计，规划偏改善产品；
- 2.经开老城在售竞品较少，加上项目前期推广市场热度高，积累了部分忠诚客户，蓄客量充足；
- 3.160户型设计亮点突出，四开间朝南，客厅面宽达5.25m，电梯独立入户，南北双阳台设计，赠送率高。



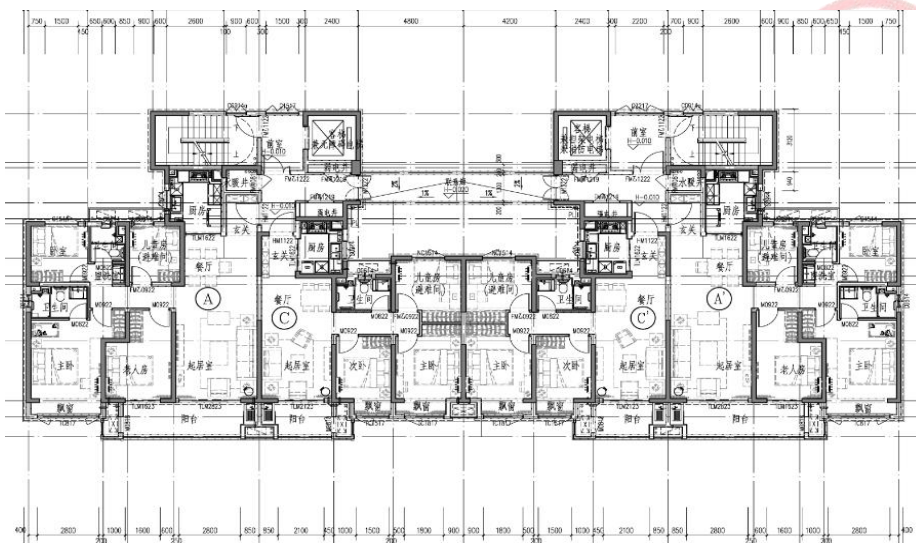
新推 在售 待售 售罄

所属区域	经开区		所属板块	经开老城板块	
项目位置	经开第六大街以东、经北二路以南		开发公司	郑州展利置飞置业有限公司（保利）	
占地	41亩	建面	8.29万方（总建面）	容积率	3
营售团队	自销		解筹率	35%	
蓄客及到访	前期小高5万定存，高层2万定存，6月25日定存转认筹，蓄客约420组				
成交价格	毛坯高层19000元/m <sup>2</sup> 、毛坯小高23500元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	保利天汇毛坯高层19500-20000元/m <sup>2</sup>				
营销政策	<b>认购：</b> 小高5万，高层2万 <b>优惠：</b> 入会优惠1%，定存优惠1%，认筹优惠1%，开盘优惠1%，按时签约优惠1% <b>分期：</b> 无首付分期 <b>分销：</b> 无分销				
客户来源	客户年龄集中在35-45岁之间，主要来源金水区以及经开郑东新区改善客户，部分地市改善客户				
预售证号	【2021】郑房预售字 J210341 号 【2021】郑房预售字 J210383 号				



推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1D	2T4	33F	2.9m	三室两厅一卫	98	19000	64	32	50%
							四室两厅两卫	140		63	50	79%
	小高层	7#	2D	1T2	11F	2.9m	四室两厅三卫	160	24000	44	63	95%
		8#	1D	1T2	11F	2.9m	四室两厅三卫	160	23000	22		
合计									193	145	75%	

2# 平面图



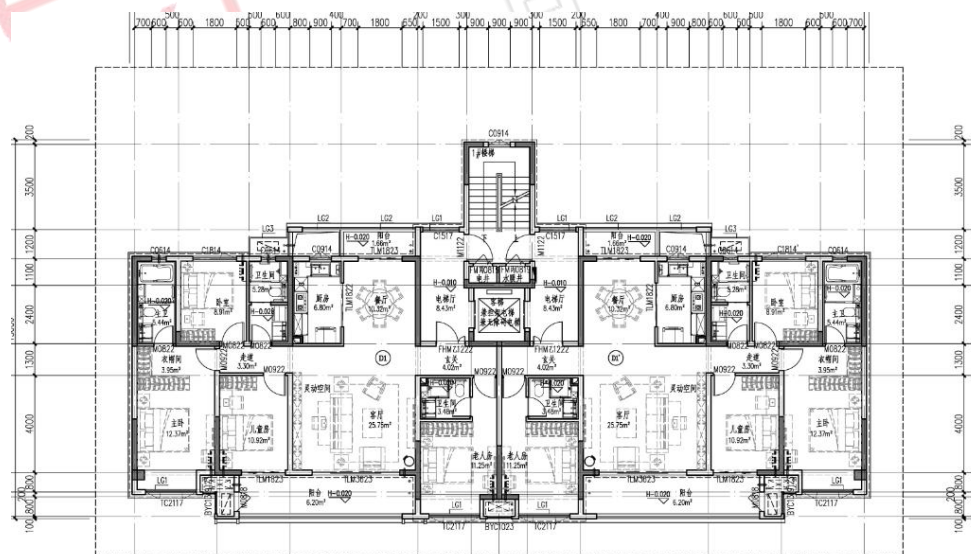
140m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

98m<sup>2</sup> 三室两厅一卫

98m<sup>2</sup> 三室两厅一卫

140m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

8# 平面图



160m<sup>2</sup> 四室两厅三卫

160m<sup>2</sup> 四室两厅三卫

**户型分析：**160m<sup>2</sup>户型电梯独立入户，南北双阳台设计，赠送率高，且客厅增加活动空间，面宽达5.25m

**碧桂园天玺湾：7月8日推出小高层1/5#、洋房8#，共计292套房源，开盘当天去化45套，精装小高层1#18700元/㎡、5#19300元/㎡，精装洋房8#均价25000元/㎡，去化率15%**



天玺湾鸟瞰图

**开盘分析：本次开盘效果表现较差**

- 1.本次主要为员工内购，前期蓄客周期短，开盘当天到访量不高；
- 2.项目位于连霍高速以北，学校和商业配套都处于规划中，落地时间长；
- 3.项目售楼处7月10号开放，开盘当天在碧桂园豫府进行，展示性较差。

所属区域	金水区		所属板块	龙子湖北板块	
项目位置	杨金路与博学路交汇处东南角		开发公司	郑州清泽置业有限公司(碧桂园)	
占地	66亩	建面	10.98万方	容积率	2.5
营售团队	自销		解筹率	28%	
蓄客及到访	5月初开始蓄客，截至开盘前蓄客约160组，当天到访约70组				
成交价格	小高层1#18700元/㎡；5#19300元/㎡，洋房8#标准层25000元/㎡；精装标准：小高层2000元/㎡，洋房3000元/㎡				
竞品价格	康桥香麓湾小高层精装26000-28000元/㎡，洋房毛坯26000-29000元/㎡				
营销政策	<p><b>认购：</b>小高层和洋房均为2万元认购</p> <p><b>优惠：</b>无，小高层需要绑定15万车位方可选房、享一口价优惠，洋房不捆绑车位</p> <p><b>分期：</b>无首付分期，车位可分期（首付3万，两年四次付清无息）</p> <p><b>分销：</b>无</p>				
客户来源	客户年龄集中在25-45岁之间，主要来源金水区以及郑东新区				
预售证号	【2021】郑房预售字（5397）号、【2021】郑房预售字（5364）号、8#楼暂未取证				

新推 在售 待售 售罄

# 市场分析 | 开盘项目：碧桂园天玺湾-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 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2D	2T4	16F	2.9m	两室两厅一卫	76	18700	16	36	14%
							三室两厅一卫	104		16		
							三室两厅两卫	117		80		
							三室两厅两卫	129		16		
		5#	2D	2T4	16F	2.9m	两室两厅一卫	76	19300	16		
							三室两厅一卫	104		16		
							三室两厅两卫	117		80		
							三室两厅两卫	129		16		
	洋房	8#	2D	1T2	9F	2.9m	四室两厅两卫	143	首层均价29000；标准层均价25000；顶层均价28000（首层赠送90m <sup>2</sup> ，挑高3m地下室；顶层赠送70m <sup>2</sup> 楼顶）	36	9	25%
合计										292	45	15%

小高层1#/5#标准层平面户型图



129m<sup>2</sup> 三室两厅两卫 | 117m<sup>2</sup> 三室两厅两卫 | 117m<sup>2</sup> 三室两厅两卫 | 117m<sup>2</sup> 三室两厅两卫 | 117m<sup>2</sup> 三室两厅两卫 | 117m<sup>2</sup> 三室两厅两卫 | 104m<sup>2</sup> 三室两厅一卫

洋房8#标准层平面图

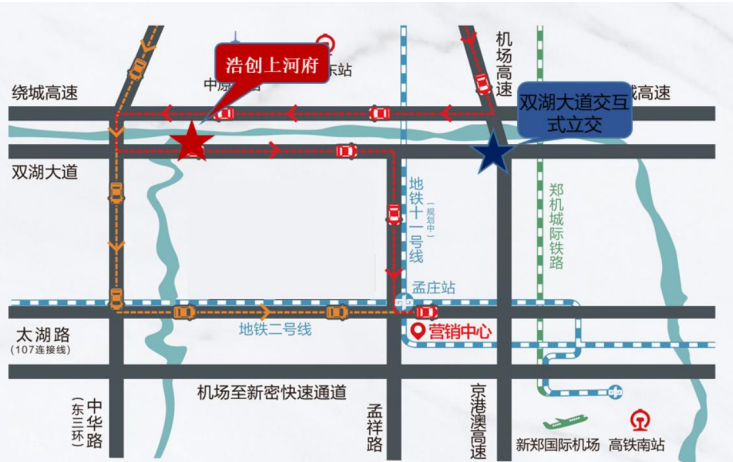


143m<sup>2</sup> 四室两厅两卫 | 143m<sup>2</sup> 四室两厅两卫 | 143m<sup>2</sup> 四室两厅两卫 | 143m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

# 浩创上河府：7月10日推出小高层1/8#共计144套房源，截止开盘当天去化约21套，精装均价7500-8000元/㎡，去化率15%

## 开盘分析：本次开盘效果表现较差

1. 片区市场环境较差，客户观望情绪较大，前期蓄客不足；
2. 周边配套匮乏，落地速度较慢，客户具有一定抗性；
3. 项目精装交付且赠送中央空调，99㎡三房两厅两卫设计，三开间朝南，布局合理，功能齐全，赠送6㎡大阳台，客户认可度较高，保证一定去化。



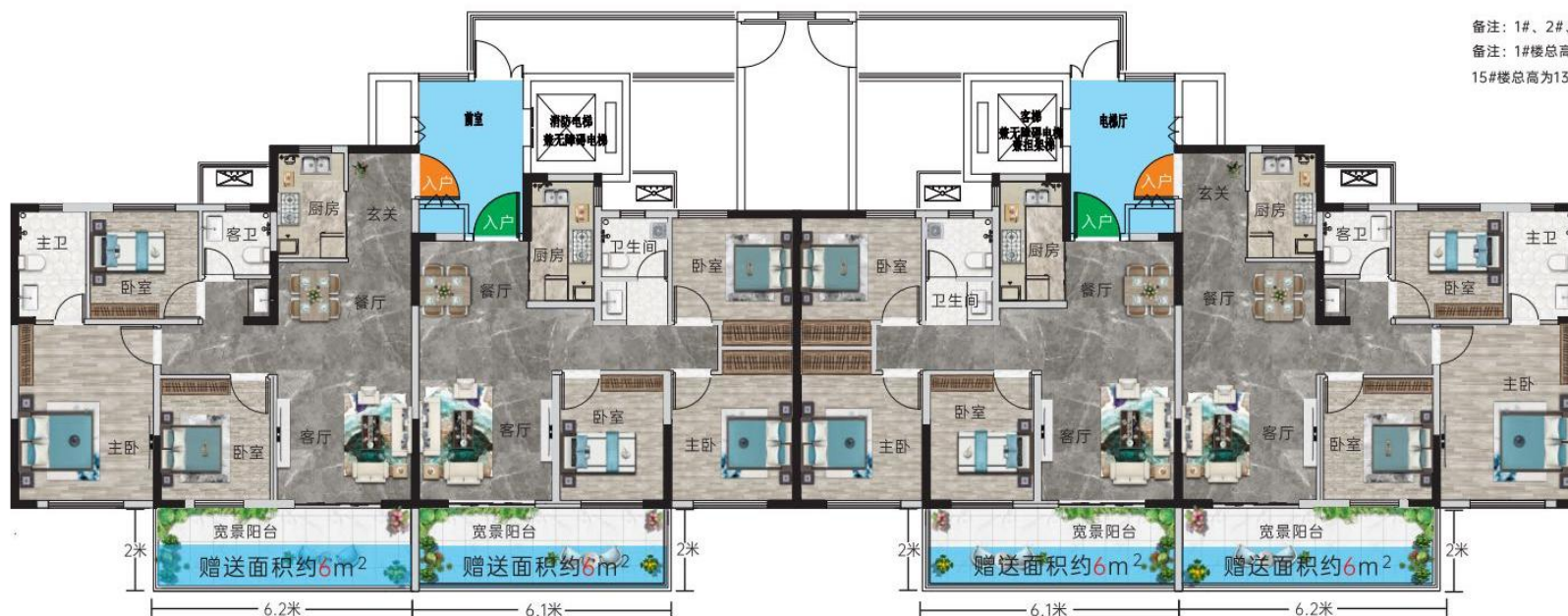
新推    在售    待售    售罄

所属区域	孟庄镇		所属板块	孟庄板块	
项目位置	双湖大道与郑孟路交汇处		开发公司	新郑市好枣园置业开发有限公司 (浩创&好想你)	
占地	总占地162亩 (一期占地87亩)	建面	21.6万方 (一期11.7万方)	容积率	2.0
营售团队	自销+中原		解筹率	--	
蓄客及到访	6月初开始启动认筹，后蓄客终止；开盘当天到访54组				
成交价格	小高层精装均价7500-8000元/㎡，一层送花园和地下室9800元/㎡，顶层送露台8500元/㎡ (精装标准：1300元/㎡)				
竞品价格	康桥林语镇高层毛坯8300元/㎡，洋房毛坯9300元/㎡				
营销政策	<b>认筹：</b> 1万 <b>认购：</b> 2万 <b>优惠：</b> ①认购优惠4%；②准签优惠2%；③首付2万，加2万送车位；首付30%送车位； <b>分期：</b> 首付2万，剩余3年分6次无息； <b>分销：</b> 五湖、58、链家，佣金3万/套				
客户来源	①客户多来自周边乡镇和市区投资客户②客户购房以婚房、首置刚需为主				
预售证号	暂未公示				

# 市场分析 | 开盘项目：浩创上河府-产品分析

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	面积 (m <sup>2</sup> )	户型	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	1#、8#	1D	2T4	18F	2.9m	89	三室两厅一卫	标准层7500-8000，一层（送40平花园和同等户型面积地下室、5.35米挑高）9800，顶层（送17-25平露台）8500	72	9	13%
						2.9m	99	三室两厅两卫		72	12	17%
合计										144	21	15%

小高层1#/8#标准层平面图



备注：1#、2#、3#楼为全封阳台  
备注：1#楼总高为17层  
15#楼总高为13层

99m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

89m<sup>2</sup> 三室两厅一卫

89m<sup>2</sup> 三室两厅一卫

99m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

本周大郑州7个项目平推，推出789套，去化201套，去化率25%

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 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
1	惠济区	惠济	7月10日	绿都青云叙	高层1#	精装	95/108	15000-15500	108	21	19%	1、本次平推无蓄客，客户量不足；2、周边配套匮乏，宣传学校未落地，客户有一定的抗性；3、108户型南北不通透，整体户型设置较一般。
2	二七区	侯寨	7月10日	郑州华侨城	洋房6#	精装	143三室	标准层17500，首层26000（赠送143m <sup>2</sup> 地下室和63m <sup>2</sup> 花园）	32	13	41%	1、本次推出的6#为精装修，整体总价较高且较周边竞品价格较高；2、项目无分期政策，对客户的购房门槛和资金实力有一定要求
3	荥阳市	荥阳西	7月10日	瀚宇天悦湾	高层1#	毛坯	70-103	5300-6600	104	4	4%	1、项目在售地块较多，客户选择面广；2、产品梯户比高，居住舒适度不佳；3、竞品正商送车位分流客户
4	二七区	大学南路	7月10日	万科大都会	高层6#	精装	75/89/99	12500	135	8	6%	1.本次为补货平推，无蓄客；2.项目其它在售楼栋推出特价房，成交大多为特价房。
5	中原区	常西湖	7月10日	华瑞紫韵城	高层5#东单元	毛坯	101-130	13500-14200	132	85	64%	1、项目位于常西湖新区北部核心区，周边规划配套完善但现阶段配套较为匮乏；2、四期位置相对较好，但地块自身素质一般，产品设计均为两开间朝南、进深较长；3、平推前一周已提前落位，但客户量有限。
6	二七区	二七新城	7月10日	亚星锦绣山河（二期）	高层5#	毛坯	117-165	14000	80	30	38%	1.本次推出产品为2T3大户型，三开间朝南，产品设计较好；2.可首付分期，置业门槛低；3.购房送外国语中学学位，对客户吸引力较高。
7	高新区	高新老城	7月10日	永威金桥西棠	高层6/13/14#	毛坯	95-160	95/116：17200；142：17800；160：19000	198	40	20%	1.项目临近郑州大学，且距离1/8号线换乘站郑州大学站0.3千米，当前片区毛坯最高价，总价门槛相对较高；2.本次为补货平推，依托于永威品牌力及优质区位，本次平推效果良好。
合计									789	201	25%	

## 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>