TIcheer 泰辰行

深 度 服 务 共 同 成 长

【2021年第29期】
郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部

TIcheer 泰辰行

深 度 服 务 共 同 成 长

CONTENTS

PART 01 行业资讯

PART 02 土地分析

PART 03 市场分析

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

1、青岛发布“十四五”住房规划：逐步提高预售条件，推动现房销售（2021.7.19）

青岛市住房和城乡建设局文件

青建发〔2021〕36号

青岛市住房和城乡建设局关于印发《青岛市“十四五”住房发展规划》的通知

各区、市人民政府，青岛西海岸新区管委，市政府各部门，市直各单位：

《青岛市“十四五”住房发展规划》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

- 7月19日，青岛市住建局发布《青岛市住房和城乡建设局关于印发<青岛市“十四五”住房发展规划>的通知》。通知提出：①“十四五”期间，全市新增城镇住房70万套左右，年新增住宅用地供应量不少于800公顷，“十四五”末城镇人均住房建筑面积达到36.2平方米；②推进差异化分层次的住房供给，公共住房与商品住房新增供给套数占比原则上按4:6控制；③细化并逐步提高预售条件，明确预售的投资进度、工期进度、形象进度要求，逐步推动实现现房销售。对取得预售许可或已完成现房销售备案的，在一定期限内一次公开全部销售房源及价格。
- 青岛市将完善由租赁型和产权型商品住房组成的市场化住房供给体系，规划新增商品住房44万套左右，占全部住房供给的63%。建立健全由租赁型和产权型公共住房组成的住房保障体系，规划新增公共住房26万套左右，占全部住房供给的37%。

2、财政部：加强地方申报专项债券项目把关，不安排一般地产项目（2021.7.20）

- 7月20日，财政部召开2021年上半年财政收支情况新闻发布会，财政部表示，要指导地方做好项目储备和前期准备等工作，会同发展改革委从项目成熟度、合规性和融资收益平衡等角度，加强对地方申报专项债券项目的把关，按照“资金跟着项目走”的原则，积极支持符合条件的重点项目建设。明确不安排用于租赁住房建设以外的土地储备项目，不安排一般房地产项目，不安排产业项目。
- 经初步汇总，1-6月全国地方发行的新增专项债券，约一半投向交通基础设施、市政和产业园区领域重大项目；约三成投向保障性安居工程以及卫生健康、教育、养老、文化旅游等社会事业领域重大项目；约两成投向农林水利、能源、城乡冷链物流等领域重大项目。

3、住建部等八部门：持续规范房地产市场，整治房企各种违法违规（2021.7.23）

- 7月23日，住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、公安部、自然资源部、国家税务总局、国家市场监督管理总局、中国银行保险监督管理委员会、国家互联网信息办公室8部门联合发布关于持续整治规范房地产市场秩序的通知。
- 主要目标：力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降。主要针对房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等过程或领域中的违法违规行为进行整治，如房地产开发企业违法违规开工建设，房企发布虚假违法房地产广告及虚假房源信息，套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房，存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为，未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务等。

4、住建部房地产市场监管司司长张其光：借鉴北京逐步推广房地联动机制，优化土拍规则（2021.7.22）

- 7月22日，央视的一组报道中，住建部房地产市场监管司司长张其光发言：”着力建立房地联动机制，推广北京市的做法，限房价、控地价、提品质，建立购地企业资格审查制度，建立购地资金审查和清退机制。
- 北京供地模式特征：一、一地一策。每块土地都根据其所在位置、成本和周边房价等因素，制定不同的土地竞买条件、房屋销售条件等。二、地价仍设置上限，但地价范围大致可测算。竞拍时超过上限后转为竞政府产权比例面积、竞配建人才公租房面积、投报高标准商品住宅建设方案等。保证低溢价率。三、未来售价要承诺。每宗土地的出让条件会同时公布一个房屋销售指导价，拿到土地的企业要签署承诺书，产品上市时不得高于该指导价。与此前限竞房售价不同的是，这个指导价是参考地块周边过去三年的售价综合制定。四、竞品质。超过地价上限，进入投报高标准商品住宅建设方案环节，经过专家组评定胜出的方案才能中标，这样可以保障该项目的商品住房品质。

5、央行：“三线四档”试点房企财务指标改善，持续完善房地产金融管理长效机制（2021.7.22）

- 在房地产行业高杠杆、高负债的背景下，央行、住建部自去年8月出台重点房地产企业资金监测和融资管理的 “三线四档”规则。7月22日，央行表示，“三线四档”试点房企财务指标改善，这一举措有利于矫正一些房企盲目扩张的经营行为，有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期。央行还对银行业金融机构制定房地产贷款集中度管理制度，分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限，对超过上限的金融机构设置过渡期，并建立区域差别化调节机制。实施以来，银行业金融机构房地产贷款、个人住房贷款集中度稳步降低。
- 人民银行表示，下一步将坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，抓好政策执行，推动金融、房地产同实体经济均衡发展。

6、上海连发两项楼市调控政策：加强赠与管理；房贷利率上调首套5%，二套5.7%（2021.7.23）

- 7月23日，上海市房管局官微发文，自7月24日起，通过赠与方式转让住房的，在住房限购政策执行中，该住房自转移登记之日起5年内仍记入赠与人拥有住房套数；受赠人应符合国家和本市住房限购政策。同时，强化住房交易登记管理，将赠与住房转让纳入房屋交易核验范围，对赠与当事人不符合住房限购政策的，不予办理交易登记手续。同日，人民银行上海总部与在沪银行召开会议，确定房贷利率上调事宜：上海首套房贷利率将从现在的4.65%调整至5%，二套房贷利率从5.25%上调至5.7%，新规将于24日零时开始实行。
- 进一步完善限购政策，遏制楼市中投机取巧的购房行为，保障真实购房需求，有助于进一步稳定楼市、为楼市降温。

7、中央出台三孩政策的支持举措：加强税收、住房等支持政策（2021.7.20）

- 7月20日，中共中央国务院发布《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》，给相关人员在个税专项扣除、购房租房优惠、上学等方面给予相关的生育支持。实施三孩生育的相关支持政策举措：1、加强税收、住房等支持政策。研究推动将3岁以下婴幼儿照护费用纳入个人所得税专项附加扣除；2、地方政府可以研究制定根据养育未成年子女负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策；3、取消社会抚养费，将入户、入学、入职等与个人生育情况全面脱钩；4、推进义务教育优质均衡发展和城乡一体化，有效解决“择校热”难题，推动放学时间与父母下班时间衔接，鼓励和支持有条件的幼儿园招收2至3岁幼儿。

8、天津市规划和自然资源局发布第二批《天津市国有建设用地使用权挂牌出让公告》（2021.7.21）

- 7月21日，天津市规划和自然资源局发布《天津市国有建设用地使用权挂牌出让公告》。第二批共集中出让61宗地块，起始总价约533亿元，出让面积约327万㎡，总规划建面约600万㎡。各地块挂牌开始至截止时间均自2021年8月11日至2021年8月20日，在市土地交易有形市场交易大厅及滨海新区土地交易有形市场进行挂牌，并接受报价（法定节假日除外）。各地块竞买保证金到账截止时间及竞买报名截止时间均为2021年8月18日16:30。挂牌时间截止后，挂牌转现场竞价活动时间安排另行通知。
- 其中，市区六区11宗，环城四区18宗，远郊五区18宗，滨海新区14宗。另外，18宗地块被限定了自持租赁住房，总数为4386套，建筑面积26.32万平㎡，分布在河西、河东、红桥、南开黄河道、中北镇、张家窝、辛庄、金钟街等多个片区。

9、商务部：上半年商务运行快中趋稳、稳中向好（2021.7.22）

- 7月22日，国新办举行的新闻发布会上，商务部综合司司长郭婷婷介绍2021年上半年商务工作及运行情况：上半年商务运行快中趋稳、稳中向好，商务高质量发展取得新成效，为国民经济持续健康发展作出新贡献。
- 具体而言，一是国内消费持续回暖。上半年，社会消费品零售总额21.2万亿元，同比增长23%，两年平均增长4.4%，最终消费支出对经济增长贡献率达61.7%，“稳定器”作用突出。二是对外贸易快速增长。上半年，货物进出口18.1万亿元，进出口、出口、进口同比分别增长27.1%、28.1%、25.9%，两年平均增长10.8%、11.3%、10.3%，市场主体活力明显增强。三是利用外资大幅增长。上半年，实际使用外资6078.4亿元，同比增长28.7%，两年平均增长12.7%。制造业实际使用外资增长9.9%，增速为近10年同期最高；服务业实际使用外资增长33.4%。

备注：商务部是主管国内外贸易和国际经济合作的国务院组成部门。

7月22日，中共中央、国务院发布《关于新时代推动中部地区高质量发展的意见》：打造内陆高水平开放平台，高标准建设安徽、河南、湖北、湖南自由贸易试验区，加快郑州、长沙、太原、宜昌、赣州国家物流枢纽建设，促进中部崛起

推动中部地区高质量发展

指导思想：
坚持稳中求进工作总基调，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，坚持统筹发展和安全，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，**充分发挥中部地区承东启西、连南接北的区位优势和资源要素丰富、市场潜力巨大、文化底蕴深厚等资源优势。**
着力构建以先进制造业为支撑的现代产业体系，增强城乡区域发展协调性，建设绿色发展的美丽中部，推动内陆高水平开放，提升基本公共服务保障水平，改革完善体制机制，推动中部地区加快崛起。

主要目标：
到2025年，中部地区质量变革、效率变革、动力变革取得突破性进展，创新能力建设取得明显成效，常住人口城镇化率年均提高1%以上，协调发展格局基本形成，单位地区生产总值能耗降幅达到全国平均水平。内陆开放型经济新体制基本形成。居民人均可支配收入与经济增长基本同步，统筹应对公共卫生等重大突发事件能力显著提高。
到2035年，中部地区现代化经济体系基本建成，产业整体迈向中高端，城乡区域协调发展达到较高水平，绿色低碳生产生活方式基本形成，开放型经济体制机制更加完善，基本实现社会主义现代化。

指导意见：

一、坚持创新发展，构建以先进制造业为支撑的现代产业体系

二、坚持协调发展，增强城乡区域发展协同性

三、坚持绿色发展，打造人与自然和谐共生的美丽中部

四、坚持共享发展，提升公共服务保障水平

五、完善促进中部地区高质量发展政策措施

六、认真抓好组织实施

《关于新时代推动中部地区高质量发展的意见》具体举措

关键领域自主创新
1、缩小与东部地区尖端技术差距，加快合肥综合性国家科学中心建设，开展关键共性技术、前沿引领技术攻关。
2、加快武汉信息光电子、株洲先进轨道交通装备、洛阳农机装备等国家制造业创新中心建设。

区域发展协同
1、**加强**与京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展、**黄河流域生态保护和高质量发展等区域重大战略互促共进**
2、支持武汉、长株潭、郑州、合肥等都市圈及山西中部城市群建设。**加快武汉、郑州国家中心城市建设，增强长沙、合肥、南昌、太原等区域中心城市辐射带动能力。**
3、**支持河南等主产区建设粮食生产核心区**，确保粮食种植面积和产量保持稳定，巩固提升全国粮食生产基地地位。

先进制造业
1、**打造**长江沿线建设中国（武汉）光谷、中国（合肥）声谷，京广沿线建设郑州电子信息、长株潭装备制造**产业集群**，京九沿线建设南昌、吉安电子信息产业集群，大湛沿线建设太原新材料、洛阳装备制造产业集群。
2、**建设智能制造/新材料/新能源汽车/电子信息等产业基地。**打造产业集群（基地）服务平台。**重点促进河南食品轻纺**、山西煤炭、江西有色金属、湖南冶金、湖北化工建材、安徽钢铁有色等传统产业向智能化、绿色化、服务化发展。

现代服务业
1、依托产业集群（基地）大力发展研发设计、金融服务、检验检测等现代服务业。
2、积极发展电商网购、在线服务等新业态，推动生活服务业线上线下融合。
3、**加快郑州、长沙、太原、宜昌、赣州国家物流枢纽建设，支持建设一批生产服务型物流枢纽。**增加郑州商品交易所上市产品，支持山西与现有期货交易所合作开展能源商品期现结合交易。

内陆高水平开放
1、加强武汉长江中游航运中心建设，发展沿江港口铁水联运功能，优化中转设施和集疏运网络。
2、**加快推进郑州国际物流中心、湖北鄂州货运枢纽机场和合肥国际航空货运集散中心建设，提升郑州、武汉区域航空枢纽功能。**
3、支持有条件地区设立综合保税区、创建国家级开放口岸，深化与长江经济带其他地区、京津冀、长三角、粤港澳大湾区等地区通关合作，提升与“一带一路”沿线国家主要口岸互联互通水平。

中部地区高质量发展政策措施
健全政策/金融力度支持，加强组织指导

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

1、河南省统计局：上半年我省地区生产总值同比增长10.2%（2021.7.19）

- 7月19日，河南省统计局发布数据，今年上半年我省地区生产总值28927.96亿元，同比增长10.2%。河南进出口总值3656.6亿元，同比增长60.0%，高于全国平均水平32.9个百分点。上半年全省工业投资同比增长7.7%，两年平均增长5.1%，表明近段时间省委省政府出台的推动全省工业投资平稳增长的多项举措初见成效。此外，消费品市场复苏态势延续，商品消费需求稳定释放。上半年全省限额以上商品零售额同比增长18.4%，两年平均增长4.8%。
- 数据表明，上半年全省供需两端共同发力，经济运行稳定恢复、稳中向好。我省这一增速，虽然低于全国的12.7%，但相比于一季度落后全国2.9个百分点来说，差距整体缩小，两年平均增速逐步加快，部分指标6月当月增速有所回升。

2、郑州上半年GDP公布：6314.9亿元，同比增长12.5%（2021.7.21）

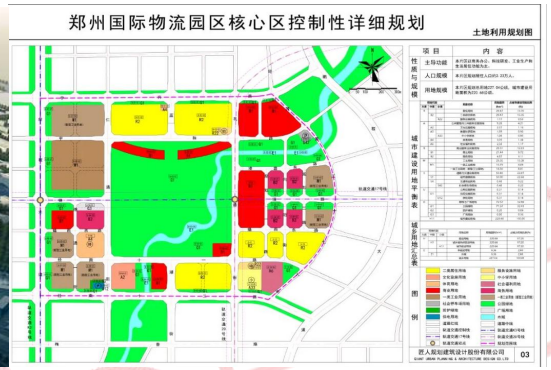
- 7月21日，郑州市统计局发布上半年经济运行分析。上半年，全市实现生产总值6314.9亿元，同比增长12.5%，高于全省2.3个百分点，低于全国0.2个百分点；两年平均增长6%，高于全国、全省0.7个、1.2个百分点。
- 从主导产业看，六大主导产业增加值增长23.8%，高于规模以上工业增速4个百分点。其中，电子信息工业、生物及医药产业均实现超过40%以上的高速增长。另外，汽车及装备制造业增长12.8%、新材料产业增长16%、现代食品制造业增长8%。从产品产量看，智能电视、工业机器人、新能源汽车等新兴产业产品产量分别同比增长2.6倍、25.8%、70.3%。

3、郑州七部门制定监管协议：房租、押金需进行资金监管（2021.7.23）

- 7月23日，郑州市房管局、郑州市金融局、河南银保监局、郑州市公安局等七部门联合发布《郑州市住房租赁资金监管办法（试行）》。从监管账户设立、资金监管实施、加强监督管理三个方面做出规定，制定全市统一的《郑州市住房租赁资金监管协议》。
- 对收取承租人租金周期超过三个月（含）以上的住房租赁合同，自租赁合同生效一个月起，监管银行将租金按月释放给住房租赁企业。收取承租人租金周期少于三个月的住房租赁合同，租金入账后次日释放。租赁合同期满后10日内，租赁双方未提出异议的，该合同对应的资金监管自动解除，监管银行向住房租赁企业释放剩余租金并将押金退回承租人。住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款，不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容。

郑州国际物流园区控规显示7宗新型工业用地占地440亩，功能定位现代物流园区与先进制造业园区；北龙湖南岸片区修改东南控规，3宗商业用地占地237亩，集中在6号线与8号线交汇站点小营站附近，功能布局合理化

郑州国际物流园区核心板块规划

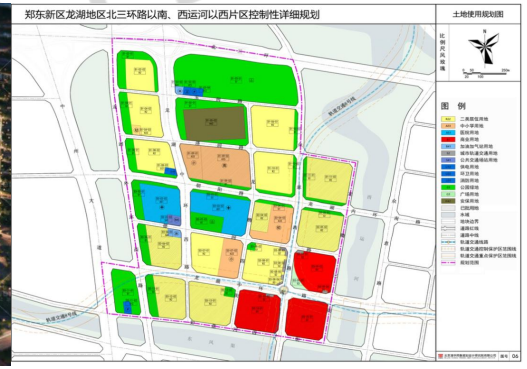


现代物流及先进制造业园区 ＋ 总部办公，文化休闲的商务综合体 ＋ 17/20/K3号三地铁交汇，港区北向辐射

规划范围为前程大道、宇兴路、经开第十三大街和经南十二路所围合的区域，提出“物流产业园”为主导产业，规划总面积约2.27平方公里（合3405亩）。其中7宗新型工业用地，占地440亩，据此前规划显示，其功能定位现代物流园区与先进制造业园区；13宗商业用地，占地425亩，打造以物流产业为核心的总部办公、酒店商业、文化休闲的商务综合体。
17号、20号、K3号三地铁交会处。17号线是郑许市域铁路段延伸线，北港通往市区段尚未开工，北港通往许昌段，预计2021年10月动车调试，预计2022年开通运营；20号线，目前处于规划中；K3号快线目前也在规划中，从龙湖金融岛，经过科学大道科学谷，止于机场和新区。

郑州国际物流园区核心板块，作为郑州市规划的32个城市建设核心板块之一。据此前规划，未来该区域形成现代物流、先进制造业的配套服务区，打造城市经济发展的支撑点、城市建设的新亮点和城市结构的关键点。

北龙湖南岸片区规划



商业集中分区合理 ＋ 6/8号线双地铁交汇站

规划范围为中州大道东、北三环南、龙腾三街与众意西路西、渠北路北，**规划总用地180.66公顷。**6号线与8号线在龙湖中路与众意西路交叉，交汇站点为小营站。

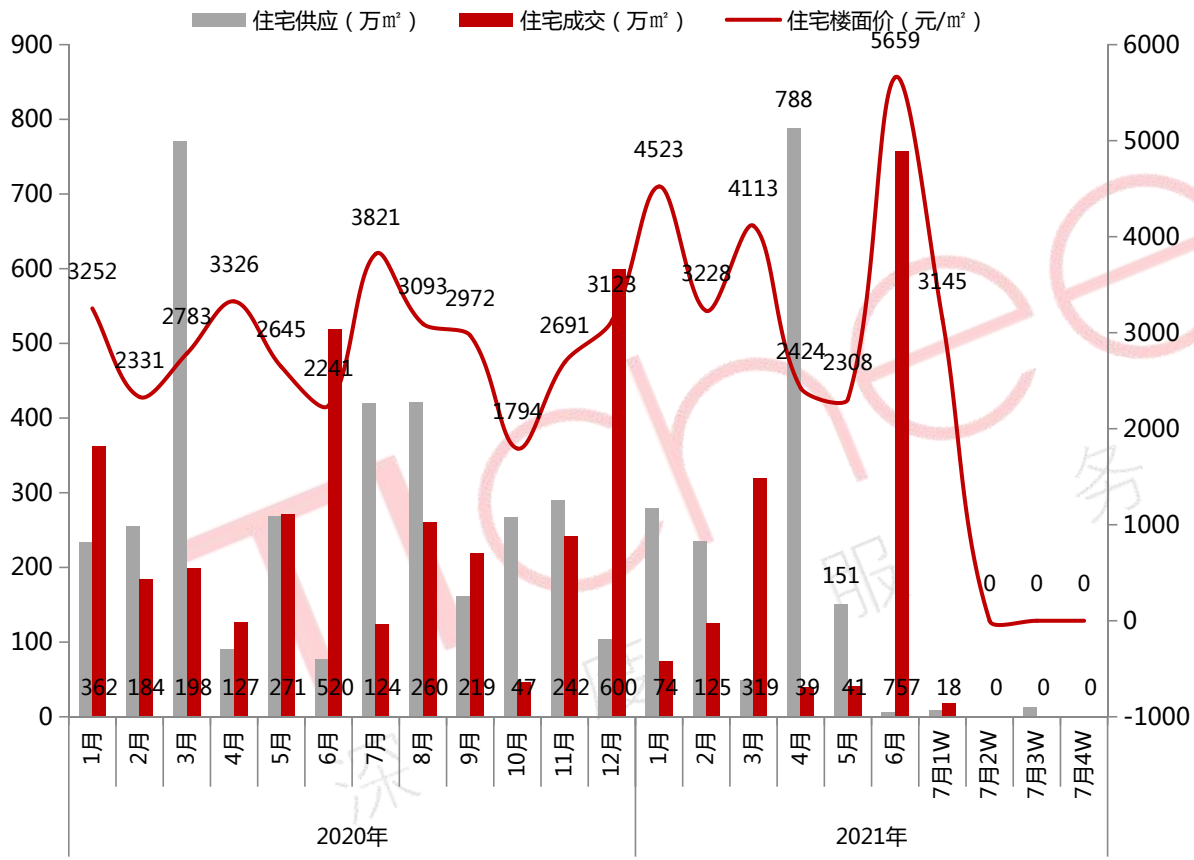
用地现状以空闲用地、二类居住用地为主，其次为医院用地、商业用地、公园绿地、中小学用地和安保用地，少量行政办公用地、公共交通场站用地、轨道交通用地和加油加气站用地。

其中**13宗二类居住用地**，总占地面积约595268平方米（约合893亩）。**19宗公园绿地**，累积总占地面积约392023平方米（约合588亩）。 **3宗商业用地**，总占地面积约158098平方米（约合237亩）。

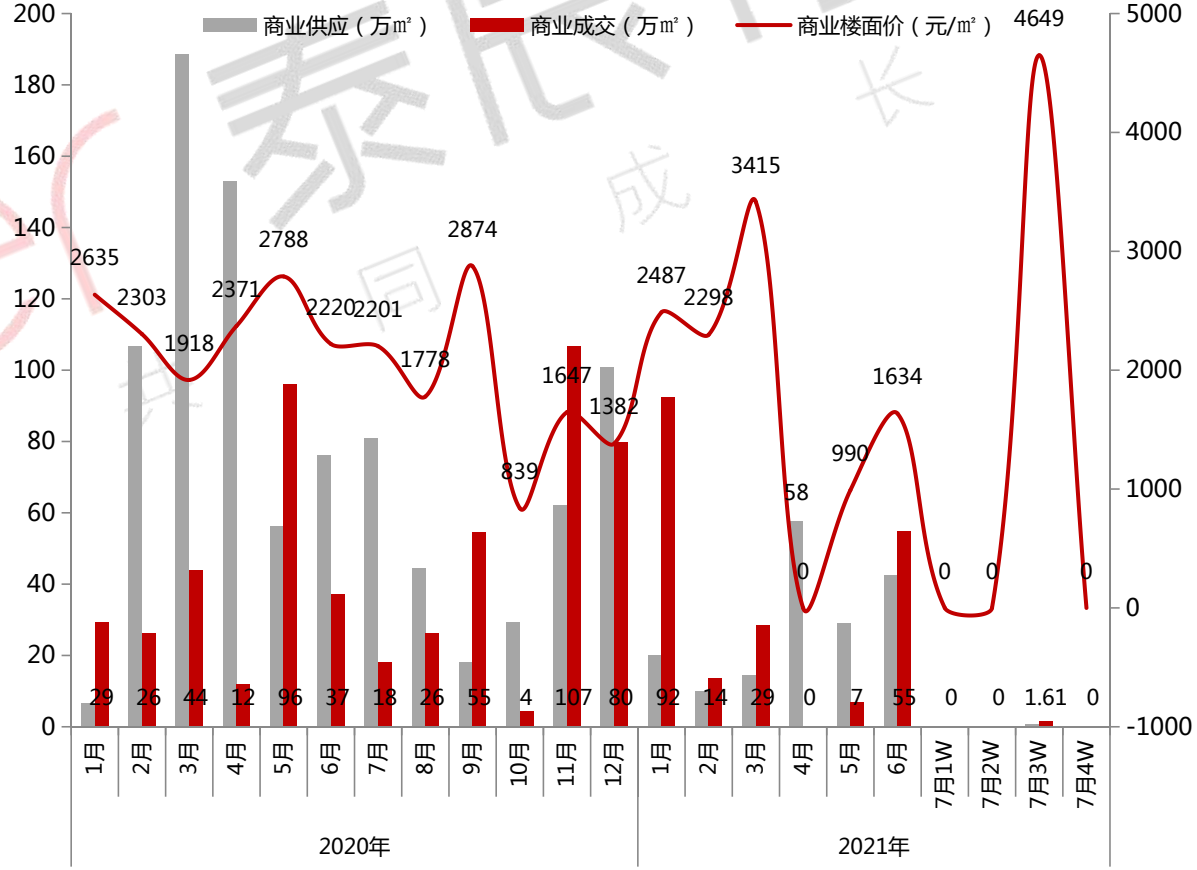
土地分析 土地汇总：本周无供应成交

处于集中土拍断档期，土地整体供销量较少；本周大郑州住宅及商业用地均无供应无成交

2020年1月-2021年7月4周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年7月4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+远郊

本周登封市延期1宗商业用地，共计20亩；预计下周登封竞拍1宗商业用地，共计20亩，巩义竞拍1宗住宅用地，2宗商业用地，共计126亩，新密和新郑分别竞拍1宗住宅用地，新郑市竞拍地为正商公主湖后期地块，共计136亩

本周大郑州土地延期信息

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	
2021/7/22	登政出〔2021〕10号（网）	登封市卢鸿路和少林大道交叉口西北角	登封市	商业	商品房	20	4.1	3	延期
	——					**20**	**4.1**	——	

2021年7月5周（7.26-8.01）大郑州土拍预告

周一 周二 周三 周四 周五 周六 周日

1 7月26日，登封市竞拍1宗商业用地，共计20亩

3 7月28日，巩义市竞拍1宗住宅用地（62亩），2宗商业用地，共计126亩

2 7月30日，新密市和新郑市分别竞拍1宗住宅用地，共计136亩

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（2次延期）	/	/	/	1	/	3	1（上周延期）

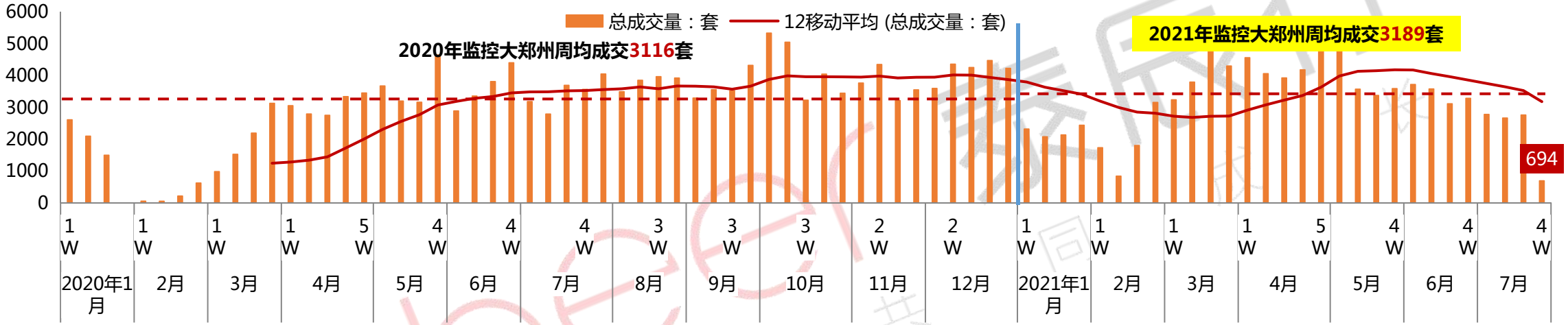
数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊+远郊

市场分析 整体数据：市场访交量大幅下降

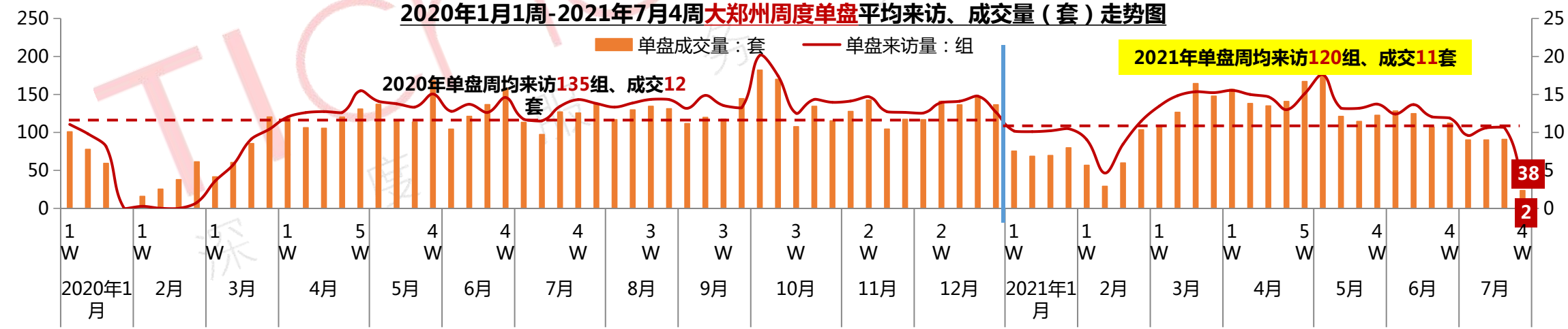
TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

受气象灾害影响，交通瘫痪，访交量大幅下降，7月4周成交环比下跌75%，单周成交694套，单盘来访38组，单盘成交约2套

2020年1月1周-2021年7月4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4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

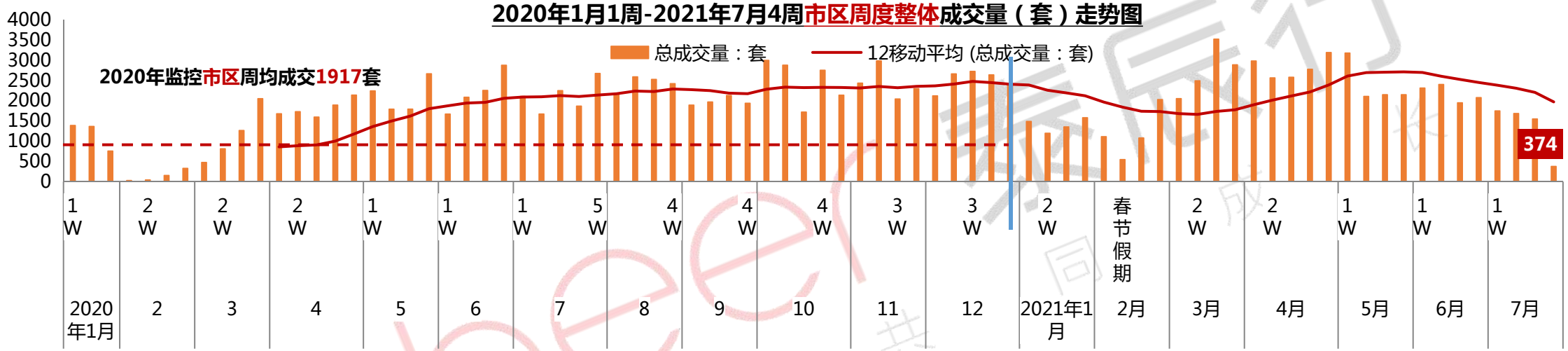


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：7月4周大郑州实际监控到项目306个，共计来访11666次，其中单盘平均来访38次；监控到住宅在售项目296个，共计成交694套，单盘平均成交2套；其中尾盘项目18个，全新待售项目15个

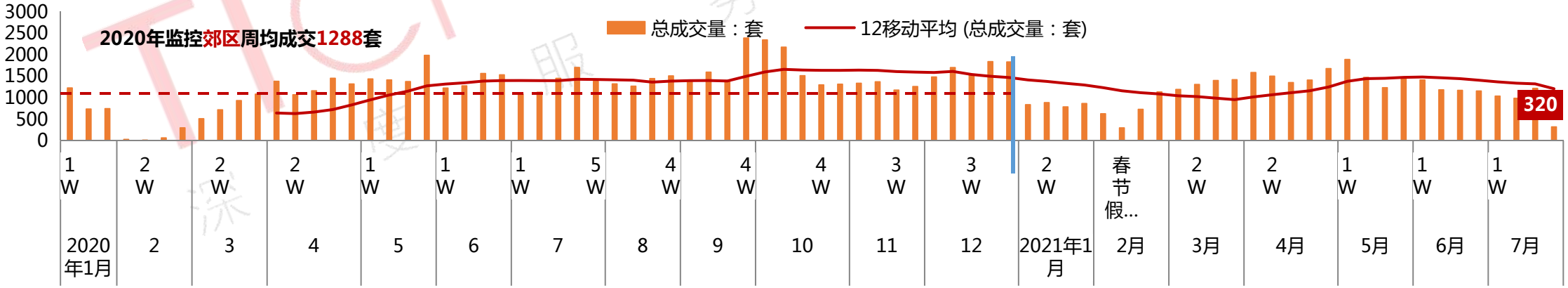
TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

7月4周市区成交374套，环比下降76%；近郊成交320套，环比下降74%

2020年1月1周-2021年7月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年7月4周近郊周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：7月4周大郑州实际监控到项目306个，共计来访11666次，其中单盘平均来访38次；监控到住宅在售项目296个，共计成交694套，单盘平均成交2套；其中尾盘项目18个，全新待售项目15个

住宅销售TOP10共计销售105套，环比下降84%；住宅销售TOP20共计销售71套，环比下降93%

★ 7月4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㎡）
1	碧桂园凤凰城	中原区	17	高层	二期精装15200	0.17
2	融创城	管城区	12	高层、洋房	高层精装16000-16200，洋房精装20000-21000	0.14
3	恒大养生谷	荥阳	11	高层	精装高层6000	0.13
4	正商河峪洲	惠济区	10	高层、洋房	高层精装10500，毛坯9500；洋房精装11500，毛坯10800	0.10
5	朗悦公园府	高新区	10	高层	毛坯高层15700	0.10
6	锦艺旭辉一江雲著	惠济区	10	高层	精装高层14600-16800	0.11
7	碧桂园双湖城二期	新郑	9	高层、洋房	高层毛坯8900，精装9900，洋房10500	0.09
8	碧桂园时代城	管城区	9	高层	六期锦园精装12800-13000	0.09
9	龙湖锦艺城新光年	新郑	9	高层	高层毛坯9200	0.09
10	天伦城	金水区	8	高层	精装18500-23000	0.08

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）
11	和昌水岸花城	惠济区	8	高层	小高层毛坯12000；上叠19000，中叠16000，下叠22000	0.11
12	正商生态城	管城区	8	高层、洋房	高层精装16000-16200，洋房精装20000-21000	0.10
13	正弘三和里	新郑	7	高层	高层7600	0.07
14	谦祥世茂万华城	高新区	7	高层	三期毛坯13500、五期毛坯12000	0.07
15	正商兰庭华府	新郑	7	高层、洋房	高层9000；洋房12500	0.08
16	富田城九鼎华府	管城区	7	高层	毛坯14500-15000	0.07
17	华南城紫荆名都	新郑	7	高层	均价7300	0.07
18	金科中原	中原区	7	高层	毛坯13200	0.07
19	康桥未来公元	管城区	7	高层	三期精装14500	0.07
20	永丰乐城	新郑	6	高层、洋房	高层8900-10500；洋房标准层13000	0.07

数据来源：泰辰行市场监控中心；
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8个项目预售前公示，取得预售住宅共计1488套，建面约18.13万㎡

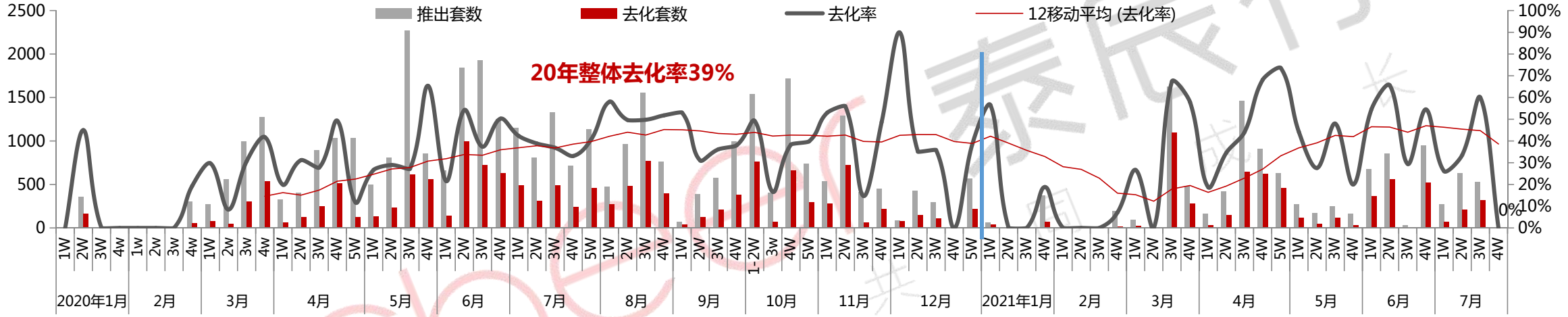
	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数（套）	预售面积（㎡）	业态及产品	备注
新项目	2021.7.19/2020.12.22	保利云上	二七区/侯寨	净地	1/2/9/10/11#	442	48895.44	高层98/128㎡三房，洋房129㎡三房	建面15.7万㎡，容积率2.99，规划有5栋20层高层、6栋洋房及1所幼儿园，精装交付。预计8月下旬首开，预计高层均价13700元/㎡
加推项目	2021.7.20/2020.11.17	亚星锦绣山河	二七区/二七新区	城改	6#	108	13293.41	高层90-180㎡三房-四房	倚澜苑总建筑面积11.7㎡，容积率3.49，绿地率35.01%，规划有6栋高层住宅，毛坯交付，高层均价14000元/㎡。
	2021.7.19/2020.1.8	瀚宇天悦城	金水区/省体育中心	城改	6#	264	33763.62	高层87-143㎡三房-四房	二期建面26.78万㎡，容积率4.19，规划6栋高层住宅、1栋商务办公楼，毛坯交付，高层均价20100元/㎡。
	2021.7.19/2019.3.29	美盛教育港湾	金水区/省体育中心	城改	12#	204	23608.54	高层82-142㎡两房-四房	知学苑建面36万㎡，容积率5.99，规划11栋高层，1栋写字楼及2栋公寓，毛坯交付，高层均价19500元/㎡。
	2021.7.19/2018.4.25	金辉滨河云著	经开区/滨河国际新城	净地	13#	132	14157.33	高层96-138㎡三房，洋房149-169㎡复式三房	建面29.2万㎡，容积率2.49，共规划有6栋10层洋房、10栋22-33层高层，毛坯交付，高层均价15000元/㎡。
	2021.7.19/2011.7.7	金沙湖高尔夫观邸（七期）	经开区/金沙湖	勾地	7#	96	12788.64	高层70-77㎡两房，92-148㎡三房-四房	七期建面17万㎡，容积率2.99，规划11栋高层，毛坯交付，高层均价16700元/㎡。
	2021.7.20/2019.11.29	绿城湖畔雲庐	郑东新区/北龙湖北	净地	2/8/16#	134	22995.1	洋房149㎡的三房，165-249㎡的四房	建面9.56万㎡，容积率1.69，规划16栋洋房，精装交付。洋房均价42000元/㎡。
	2021.7.23/2018.7.23	兴港正商澜汀府	航空港区/双鹤湖	净地	6/12#	108	11785.32	高层89/108㎡三房	建面12万㎡，容积率1.99，规划5栋1小高及8栋洋房，毛坯交付，高层均价8000元/㎡，洋房均价9000元/㎡。预计10月加推
合计						1488	181287.4	——	

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

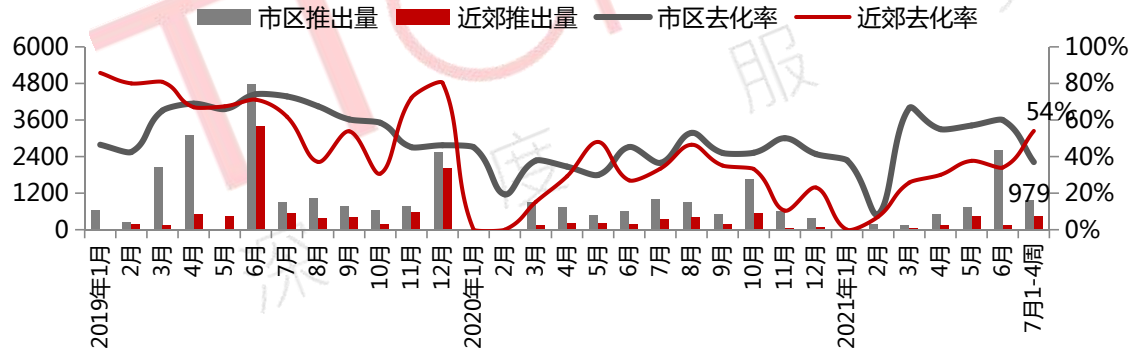
TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

受郑州特大暴雨影响，营销暂停，本周无项目开盘加推

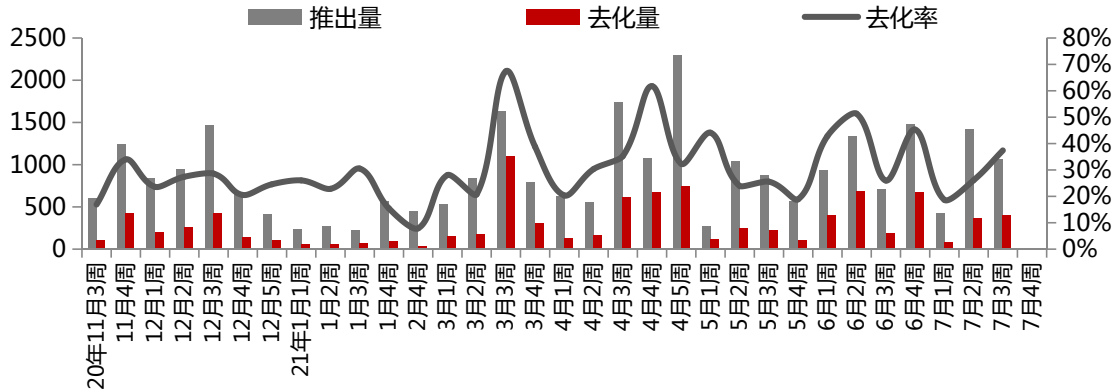
2020年1月1周-2021年7月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年7月4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

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。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

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