



【2021年第30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、中办、国办：分类规范学科与非学科类培训机构，严禁资本化运作（2021.7.24）



- 7月24日，为切实提升学校育人水平，持续规范校外培训，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于进一步减轻义务教育阶段学生作业负担和校外培训负担的意见》。《意见》提出，学科类培训机构**一律不得上市融资，严禁资本化运作**；上市公司不得通过**股票市场融资投资**学科类培训机构，不得通过**发行股份或支付现金**等方式购买学科类培训机构资产；外资不得通过**兼并收购、受托经营、加盟连锁、利用可变利益实体**等方式**控股或参股**学科类培训机构。各地不再审批新的面向义务教育阶段学生的学科类校外培训机构，现有学科类培训机构统一登记为**非营利性机构**。

2、三胎放开：攀枝花发布生二、三孩每月发补贴（2021.7.28）



- 7月28日，四川省攀枝花市召开新闻发布会，公布并解读《关于促进人力资源聚集的十六条政策措施》。
- 此次出台的新政包括**高层次人才待遇激励、提供创新创业支持和奖励、提供就业补贴、外地和本地户籍学生享受同等待遇**等多项具体措施。其中，在对子女的服务保障上配套了**集生、养、育、学“四位一体”**的全方位保障。尤其是在“养”这一方面，制定了对按政策**生育第二个及以上孩子**的**攀枝花户籍家庭**，**每月每孩发放500元育儿补贴金，直至孩子3岁的政策**。领取育儿补贴金，需要**夫妻双方户籍均在攀枝花，且双方均参加了攀枝花市社会保险**，按政策生育第二、第三个孩子的户籍也需在攀枝花。

3、深圳：开展房地产中介机构规范经营专项整治工作（2021.7.28）



- 7月28日，深圳市房地产中介协会发布《通知》，在全市范围内对房地产中介机构及相关从业人员开展规范经营专项整治工作。《通知》指出，各房地产中介机构及相关从业人员应对照以下整治重点进行自查自纠：发布虚假房源信息，隐瞒房产产权重要信息，将产业用地上建设的**厂房、宿舍、产业研发、办公类建筑包装或虚假宣传为“产办公寓”**诱骗消费者；隐瞒转让条件与转让过程产生的高税费，以及持有过程中每年产生的税费等重要信息，诱导消费者注册公司购买“产办公寓”；诱导消费者使用“**气球贷**”等金融产品，但对消费者隐瞒**后续可能产生无法续贷的情况及风险**；诱导消费者**伪造银行流水**等违法违规行为。

4、广州住建局：严查虚假房源、制造市场恐慌等行为（2021.7.28）



- 7月28日，广州市住建局发布《通知》要求，房地产中介服务机构及其从业人员接受**委托放盘时，应查验、核对房屋产权信息以及委托人身份证明**，经委托人同意并书面委托后方可在门店、网站等渠道发布（相关资料须留存备查）。对委托人不是房屋产权人的，应当要求其提供有效的**出售、出租房屋授权委托书，不得利用未经委托的房源信息开展中介服务**。同时，《通知》提出房地产网络信息发布平台应**建立房源信息投诉举报机制和违规经纪处理机制**，对虚假信息及违规发布信息的经纪人及时处理，**保证房源信息的真实、准确**。广州市住建局表示，将加强对房地产中介服务机构、房地产网络信息发布平台房源信息的检查力度，**严厉查处发布虚假信息、制造市场恐慌、扰乱房地产市场秩序的行为**。

5、住建部约谈徐州等5城市：要求加大调控和监管力度（2021.7.29）



- 7月29日，住建部副部长倪虹约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州5个城市政府负责同志，要求坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，切实履行城市主体责任。会议宣布，**将银川、徐州、金华、泉州、惠州市纳入房地产市场监测重点城市名单**。此类城市的房地产调控工作，由住建部和有关省级政府共同督办。第一，**必须加快建立和完善房价地价联动机制，优化土地竞拍规则，限房价、控地价、提品质**，坚决稳地价、稳房价。第二，必须加快发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人住房困难问题。第三，必须果断采取措施，实施供需双向调节，规范市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展。

近期中央密集发布对楼市调控表态，同时给出明确工作时间表，整顿力度和决心超出预期，下半年楼市政策将维持偏紧状态，同时房地产市场进入三年整顿期

定调

7月22日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正强调：

- ◆ 要高度重视房地产工作中的新情况新问题，**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位**，不把房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展；
- ◆ 城市政府要切实落实主体责任，不断**完善和用好政策工具箱**；
- ◆ 要牢牢抓住房地产金融这个关键，**严格房地产企业“三线四档”融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理**；
- ◆ 要加快完善“稳地价”工作机制，优化土地竞拍规则，**建立有效的企业购地资金审查制度**；
- ◆ 要持续规范房地产市场秩序，切实管好中介等市场机构，坚决查处市场乱象

强化

同日，住建部房地产市场监管司司长张其光表示：

- ◆ **进一步落实城市政府主体责任**，强化省级政府的监督指导责任，对调控工作不力、房价上涨过快的城市要坚决予以问责。
- ◆ **加强房地产金融管控**，完善房地产企业三线四档融资管理规则，落实银行房地产贷款集中度管理，坚决查处经营贷、消费贷、信用贷违规用于购房。
- ◆ **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。

给出期限

- ◆ 7月23日下午，住建部等八部门下发通知，**“力争3年内实现房地产市场秩序明显好转”**，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁和物业服务四方面问题。
- ◆ 7月26日，有市场消息称，被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企，**已被监管部门要求购地金额不得超年度销售额40%**，这一比例限制不仅包括房企在公开市场拿地，还包括通过收并购方式获地的支出。

多城楼市政策“打补丁”，通过加强购房资格管理、提高购房门槛、落实二手房参考价制度、推行房地联动机制等严堵政策监管漏洞，防止房地产金融化、泡沫化、投机化

1、加强购房资格管理——上海、武汉

7月23日，**上海**加强赠与管理，赠与住房自转移登记日起**5年内仍计入赠与人拥有住房套数**，且受赠人符合上海限购要求。（杭州3年、宁波2年，相较而言上海更为严格）。

7月28日，**武汉**调控意见稿预推行“凭房票买房”**加强购房资格管理工作**，购房客户需先申请购房资格领取房票，且一张房票只能登记一个楼盘，目前政策尚在征求意见阶段，政策导向趋严。

2、上调房贷利率——上海

7月23日，人民银行**上海**总部与在沪银行召开会议，确定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日起开始实行。

3、加强新房市场管控——济南

7月27日，**济南**严格规范新建商品房**认筹**行为，企业应在10日内一次性公开全部准售房源，认筹的户数不得超过准售房源（住宅项目不包括储藏室）的1.5倍。同时，带装修商品房交付样板房自集中交付之日起1个月内不得拆除、出售。交付标准样板房确需拆除的，应提前向公证机构申请保全证据公证。

4、落实二手住房参考价制度——绍兴、无锡

7月23日，**绍兴**以住宅小区为单元，参考二手住房网签成交价格、评估价格等因素，形成住宅小区二手住房成交参考价格，在重点、热点区域先行试点，并适时在全市范围内推广。

商业银行严格按照二手住房成交参考价格发放住房贷款，防控个人住房信贷风险，稳定市场预期。

7月26日，**无锡**发布《通知》称，以二手住房网签备案价格为基础，剔除异常和非典型性的交易记录，形成部分住宅小区的二手住房成交参考价格。首批发布100个住宅小区二手住房成交参考价格，后续将根据房地产市场变化情况，不断优化数据采集方式，适时调整、增加小区名单，并及时发布成交参考价格。原则上每一年更新一次。

5、土拍政策收紧——杭州

7月26日，继北京、成都、苏州等城市纷纷公布“竞品质”细则后，**杭州**则是在此次第二批集中供地中直接开始试水“竞品质”。**竞品质再竞价**，**新房先验收后销售**，**取消预告公告**，**暂停勾地政策**，**调整为竞无偿移交政策性租赁住房**，**封顶溢价由30%改为20%**。

提品质、强保障

730会议强调流动性主要“助力中小企业和困难行业持续恢复”，因此不存在全局性“大水漫灌”，房地产融资保持偏紧态势
“房住不炒”长期坚持，房地产调控主基调不变，同时下一步工作重心向保障性租赁住房建设转移

	2021年4月30日政治局会议
经济运行	要辩证看待一季度经济数据，当前经济恢复不均衡、基础不稳固。
政策主基调	要用好稳增长压力较小的窗口期，推动经济稳中向好，凝神聚力深化供给侧结构性改革，打通国内大循环、国内国际双循环堵点……要精准实施宏观政策，保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，不急转弯，把握好时度效，固本培元，稳定预期，保持经济运行在合理区间，使经济在恢复中达到更高水平均衡。
财政和货币政策	积极的财政政策要落实落细，兜牢基层“三保”底线，发挥对优化经济结构的撬动作用。稳健的货币政策要保持流动性合理充裕，强化对实体经济、重点领域、薄弱环节的支持。
金融风险	要防范化解经济金融风险，建立地方党政主要负责的财政金融风险处置机制。
房地产	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。
投资布局	1.要引领产业优化升级，强化国家战略科技力量，积极发展工业互联网，加快产业数字化。2.要有序推进碳达峰、碳中和工作，积极发展新能源。

2021年7月30日政治局会议
当前全球疫情仍在持续演变，外部环境更趋复杂严峻，国内经济恢复仍然不稳固、不均衡
要坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，深化供给侧结构性改革，加快构建新发展格局，推动高质量发展，要做好宏观政策跨周期调节，保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，统筹做好今明两年宏观政策衔接，保持经济运行在合理区间
积极的财政政策要提升政策效能，兜牢基层“三保”底线，合理把握预算内投资和地方政府债券发行进度，推动今年底明年初形成实物工作量。稳健的货币政策要保持流动性合理充裕，助力中小企业和困难行业持续恢复
要防范化解重点领域风险，落实地方党政主要负责的财政金融风险处置机制，完善企业境外上市监管制度
要坚持房子是用来住的、不是来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。
1.支持新能源汽车加快发展；2.发展补链强链专项行动，加快解决“卡脖子”难题，发展专精特新中小企业；3.尽快出台2030年前碳达峰行动方案，坚持全国一盘棋，纠正运动式“减碳”，先立后破，坚决遏制“两高”项目盲目发展；4.落实“三孩”生育政策，完善生育、教育等政策配套

对比特点

删除 4.30政治局会议的“要用好稳增长压力较小的窗口期”的提法，宏观政策继续强调“连贯性、稳定性、可持续性”

会议继续要求“稳健的货币政策要保持流动性合理充裕”，强调流动性主要“助力中小企业和困难行业持续恢复”

重申“房住不炒”、“三稳”的工作基调，重点要求“加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策”

1、河南省住房权属转移契税税率拟将由4%下调至3% (2021.7.27)



7月27日，河南省十三届人大常委会第二十六次会议听取了关于河南省契税适用税率等事项方案（草案）的说明。根据方案草案，今年9月1日起，河南省住房权属转移契税税率将由现在的4%下调至3%，其他房屋和土地权属转移契税税率为4%。据了解，河南省个人购买住房缴纳契税适用《财政部国家税务总局住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》，即对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

2、郑州市人民政府：成立哈尔滨工业大学郑州研究院 (2021.7.30)

郑州市人民政府文件

郑政文〔2021〕10号

郑州市人民政府
关于成立哈尔滨工业大学
郑州研究院的通知

市人民政府各有关部门，各有关单位：

根据《郑州市人民政府 哈尔滨工业大学共建哈尔滨工业大学郑州研究院协议》，经市人民政府研究，决定成立哈尔滨工业大学郑州研究院，单位性质为自收自支、不定规格、不定编制、不纳入机构编制核定范围的事业单位，由郑州市人民政府和哈尔滨工业大学共同举办。研究院将围绕新能源汽车、机器人及高端装备、智能制造、大数据与智能系统、新材料和新能源、节能环保、智慧交通、生物医药和食品营养等领域，开展科技研发、成果转化、产业孵化、人才培养、国际合作等工作。

- 7月30日，根据《郑州市人民政府 哈尔滨工业大学共建哈尔滨工业大学郑州研究院协议》，经市人民政府研究，决定成立哈尔滨工业大学郑州研究院，单位性质为自收自支、不定规格、不定编制、不纳入机构编制核定范围的事业单位，由郑州市人民政府和哈尔滨工业大学共同举办。研究院将围绕新能源汽车、机器人及高端装备、智能制造、大数据与智能系统、新材料和新能源、节能环保、智慧交通、生物医药和食品营养等领域，开展科技研发、成果转化、产业孵化、人才培养、国际合作等工作。

3、河南省直公积金管理中心：对部分贷款申请条件、还贷能力认定标准等进行调整 (2021.7.30)



- 为进一步保障刚需购房家庭和长期缴存职工对住房公积金的使用需求，确保住房公积金各项业务的持续健康发展，按照郑州住房公积金管理委员会第45次会议决议要求，对住房公积金使用政策进行部分调整：一、调整部分贷款申请条件：满足申请人已连续、正常缴存住房公积金12个月以上，账户状态正常，且近期应缴未缴不超过4个月的条件（高层次人才、退役未满3年的复转军人除外）；二、调整还贷能力认定标准：实际还款期限和所选还款方式计算的住房公积金贷款月还款额应不超过家庭月收入的50%。三、开展个人征信查询：审批部门不得批准向近2年内有连续3次或累计6次不良个人征信记录的申请人（含共同申请贷款的配偶，下同），或正在接受省直住房公积金“黑名单”管理的申请人发放住房公积金贷款；四、调整有关提取政策：提取住房公积金的，可于购房后2年内，凭房地产交易或不动产登记部门备案的购房手续或凭证以及税务部门出具的发票、契税完税凭证办理住房公积金提取，提取总额应不超过购房所支付的金额。

新政有助于提高城市居民居住空间舒适度，但限制新建住宅高度和容积率，将增加开发商拿地、开发成本，压缩盈利空间，降低开发商市场预期



《关于加强城市与建筑风貌管理的实施意见》

强化城市总体风貌塑造、强化重点地区风貌塑造、强化建筑风貌塑造、严格管控超限和大型城市建筑、完善城市与建筑风貌管理制度等五项主要任务

文件概述

一、省辖市、济源示范区建成区——不超过26层，容积率不超过2.5

省辖市、济源示范区建成区要按照产城融合、功能复合、公交优先、精明增长、韧性城市等理念，着力构建多中心、组团式的空间形态。组团之间依托山体、林地、园地、耕地、水域等规划布局网络化的生态廊道，防止城市摊大饼式无序蔓延，合理控制开发强度。**新建住宅建筑高度原则不超过26层，容积率不超过2.5。**

二、县级城市建成区——不超过18层，容积率不超过1.8

县级城市建成区要坚持集约发展、紧凑布局，着力塑造尺度宜人、精致典雅、特色浓郁的城市形态。**严格控制新建超高层建筑，住宅原则上以6层为主，6层及以下住宅建筑面积占比应不低于70%，新建住宅最高不超过18层，容积率不超过1.8。**

三、限制新建250米以上超高层建筑

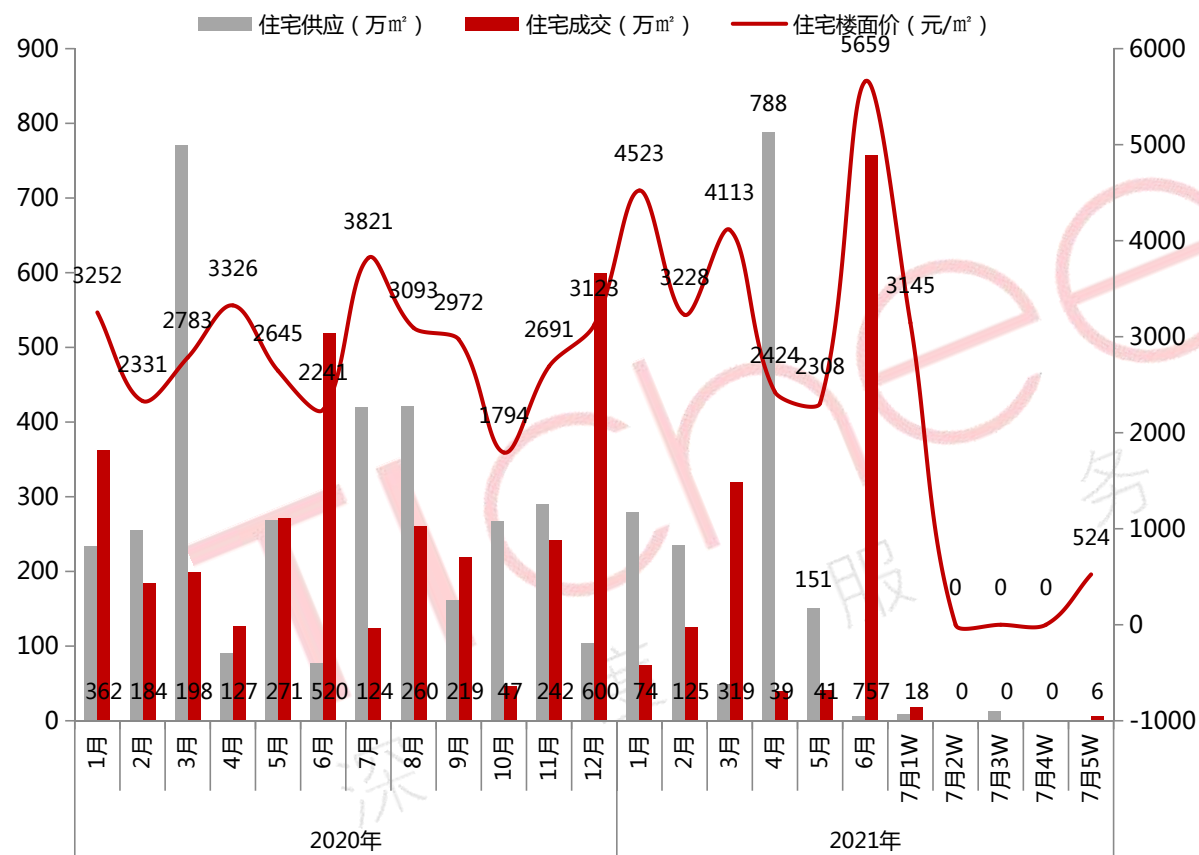
严格限制新建250米以上超高层建筑，确需建设的，由省住房城乡建设厅会同有关部门结合消防等专题论证进行建筑方案审查，并报住房城乡建设部备案。新建100米以上的建筑应相对集中布局，并与城市规模和空间尺度相适宜，严格执行超限高层建筑工程抗震设防审批制度，与消防救援能力相匹配，其建筑设计方案经审定后报省住房城乡建设厅、自然资源厅备案。对超限高层建筑、政府投资的总建面5万m²以上的大型公共建筑以及由国家或省投资主管部门审批核准的大型城市建筑项目，要严格论证技术经济可行性，强化风貌管控。

土地分析

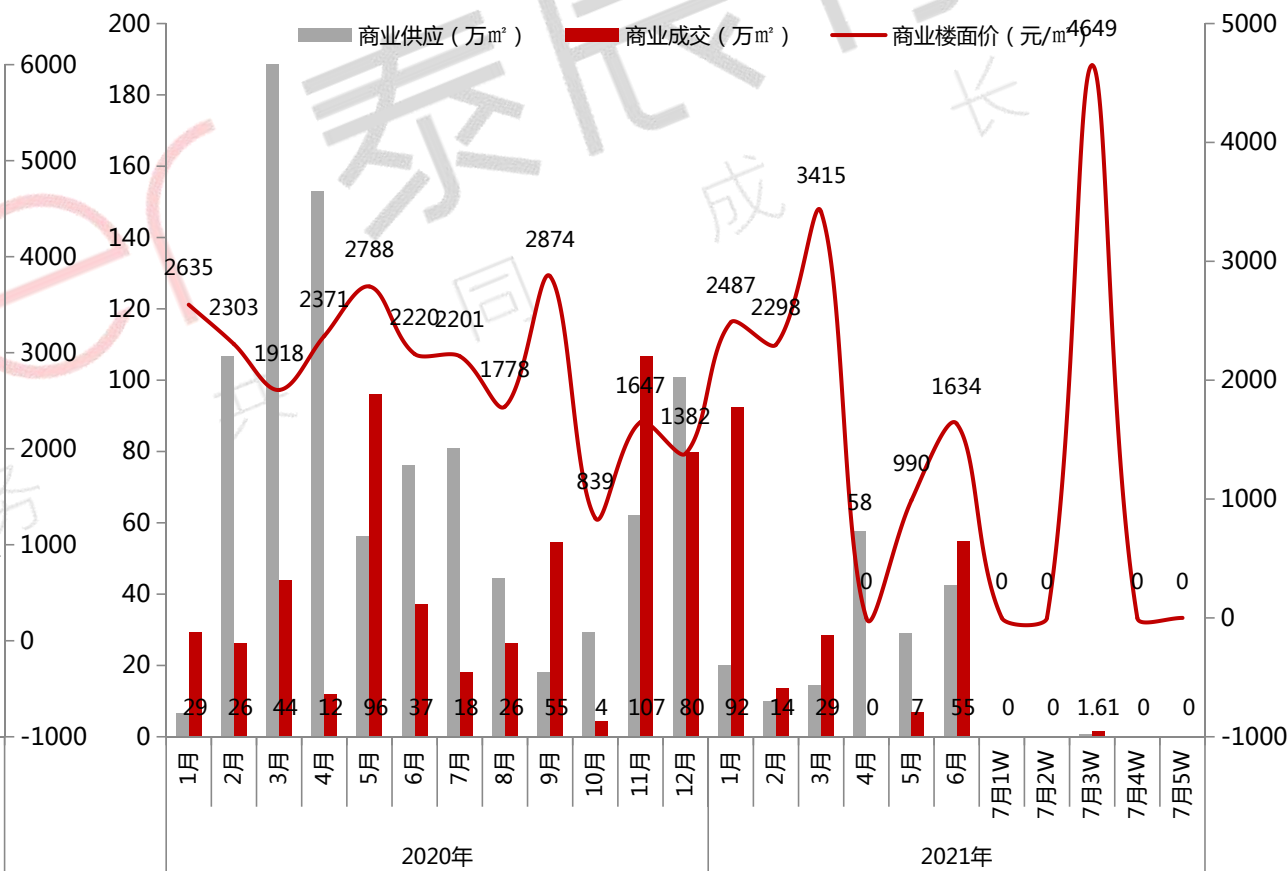
土地汇总：本周无新增土地供应

受灾情影响，7月第二批集中供地推延，合计仅供地6宗、成交5宗；本周大郑州无新增土地供应

2020年1月-2021年7月5周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年7月5周大郑州商业用地供求走势



土地分析

本周成交：本周远郊成交3宗地块

本周大郑州成交土地均位于远郊：1宗巩义住宅用地，共计62亩，楼面价524元/m²；2宗商业用地



地块编号	登政出〔2021〕10号 (网)	2021-013	2021-011
成交日期	2021/7/26	2021-07-28	2021/7/28
位置	登封市卢鸿路和少林大道 交叉口西北角	新中镇茶店村	芝田镇芝田村
行政区域	登封市	巩义市	巩义市
用途	商业用地	住宅用地	商业用地
房企	郑州登峰熔料有限公司	巩义市国有资产投资经营 有限公司	巩义芝田 平安加油站
项目名称	——	——	——
使用权面积(m ²)	13610	41108	1397
使用权面积(亩)	20	62	2
容积率	3	1.5	0.4
总建面(万m ²)	4.1	6.2	0.1
成交价(万元)	3980	3230	312
成交单价(万元/亩)	195	52	149
成交楼面价(元/m ²)	975	524	5582
溢价率	0%	0%	0%

本周新密流拍1宗住宅用地，共计82亩；下周暂无土地竞拍

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	
2021/7/30	2021-12号（网）	密州大道东侧、富民路南、规划八路西侧、规划九路北侧	新密市	住宅	商品房	82	8.2	1.5	流拍
		—				82	8.2	—	

2021年8月1周（8.02-8.08）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	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

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

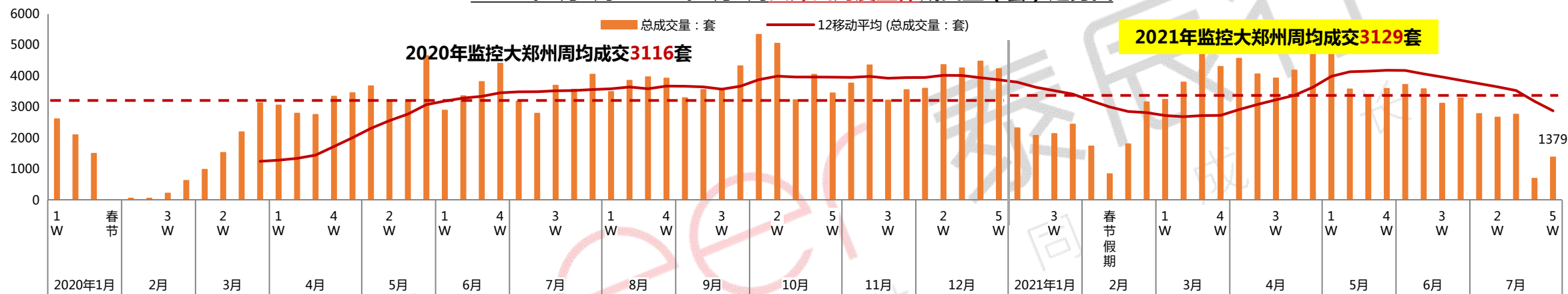
市场分析

整体数据：总成交量较水灾前腰斩，单盘成交个位数

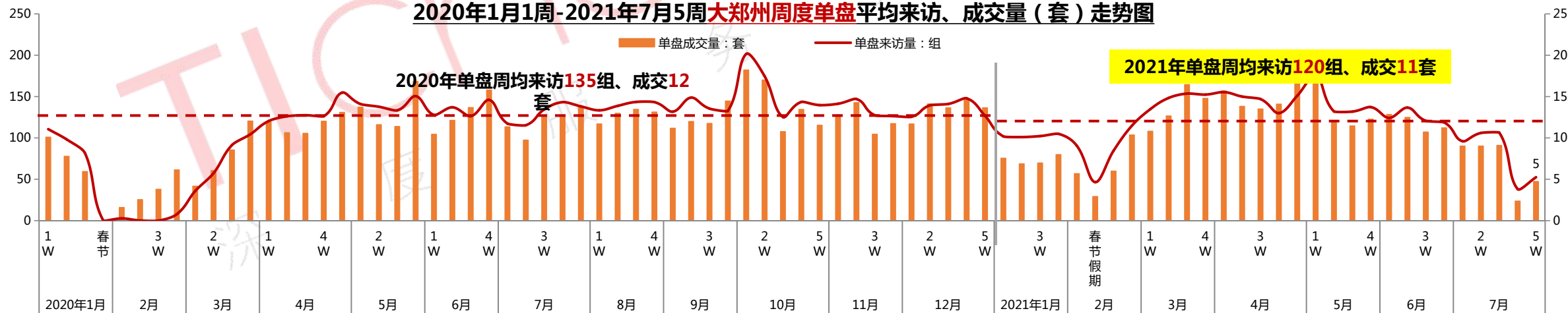
Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

本周大郑州总成交**1379套**，较7月3周水灾前下滑五成，受疫情影响极大，单盘成交仅**5套**

2020年1月1周-2021年7月5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5周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



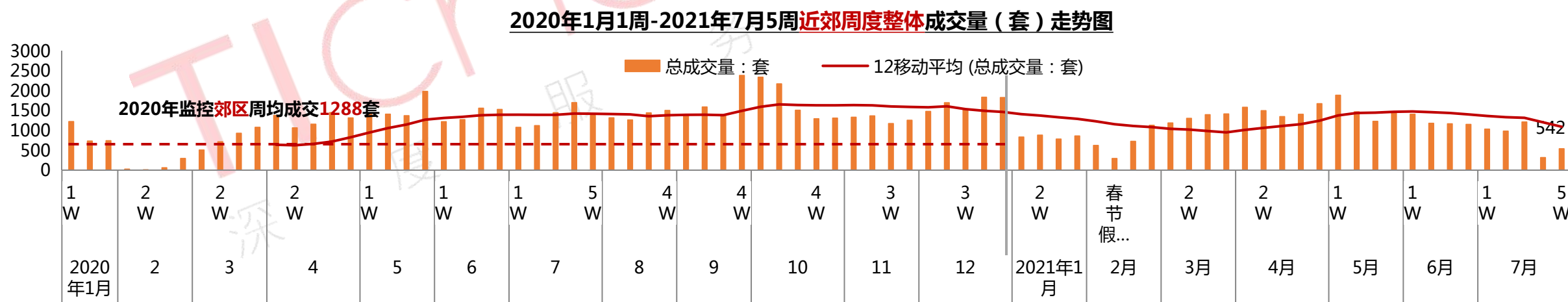
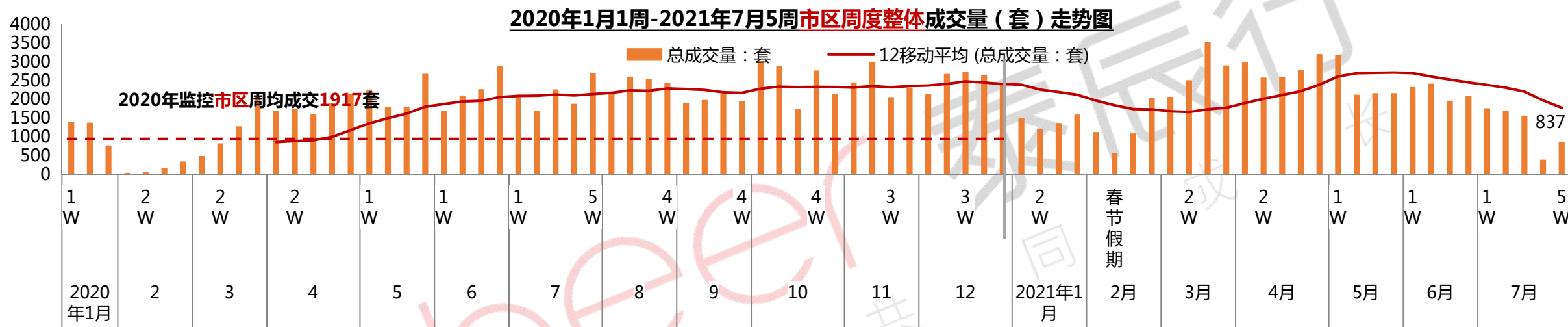
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：7月5周大郑州实际监控到项目298个，共计来访15635次，其中单盘平均来访52次；监控到住宅在售项目293个，共计成交1379套，单盘平均成交5套；其中尾盘项目18个，全新待售项目13个

市场分析

城郊数据：近郊下滑比例高于市区近10%

7月5周**市区**总成交837套，较7月3周水灾前下滑46%；**近郊**总成交542套，较水灾前下滑55%



住宅TOP20共计销售519套，占郑州市总成交近四成；项目销售套数集中10-20套，其余未上榜项目成交多为个位数

★ 7月5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	瀚宇天悦城	金水区	202	高层	毛坯21500	2.59	11	海马青风公园	经开区	15	高层、洋房	高层毛坯：15600 高层精装：17500 洋房毛坯：标准层22000； 首层31000	0.18
2	保利天汇	经开区	31	高层	毛坯高层19500-20000	0.36	12	碧桂园双湖城二期	新郑	15	高层、洋房	高层毛坯8900-9200，精 装9800-10000，洋房 10500	0.17
3	谦祥世茂万华城	高新区	23	高层	三期毛坯高层13500、五 期毛坯高层12300	0.25	13	碧桂园天玺湾	金水区	14	高层、洋房	小高层19000；洋房标准层 25000	0.17
4	融创城	管城区	23	高层、洋房	高层精装16000-16200， 洋房精装20000-21000	0.26	14	中海天悦府（加万 锦公馆）	经开区	13	高层	高层毛坯15700	0.14
5	正商生态城	管城区	22	高层、洋房	高层10500-12000；洋 房15000	0.24	15	华瑞紫韵城	中原区	12	高层	毛坯高层13500-14500	0.13
6	碧桂园凤凰城	中原区	20	高层	二期精装高层15200	0.22	16	正商河峪洲	惠济区	12	高层、洋房	高层精装10500毛坯9500 洋房精装11500毛坯10800	0.13
7	朗悦公园府	高新区	20	高层	毛坯高层15700	0.23	17	润田御景蓝湾	荥阳	12	小高层	小高层8500洋房10000	0.13
8	碧桂园名门时代城	管城区	19	高层	六期锦园精装修12800- 13000	0.18	18	康桥山海云图	高新区	11	高层	毛坯高层12800	0.12
9	万科大都会	二七区	17	高层	高层精装12000-13300	0.16	19	融信朗悦时光之城	高新区	11	高层、洋房	毛坯高层11700，洋房标准 层14500	0.12
10	碧桂园西湖	高新区	16	高层	高层毛坯13500-14200	0.18	20	绿都青云叙	惠济区	11	高层、洋房	1期精装小高层15300- 15700，2期精装高层 15000-15300，洋房1层 2.5万，标准层1.9万，顶层 1.8万；3期毛坯小高层 14500-14900	0.12

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

A screenshot of a Weibo post. At the top, the status bar shows 'HD 2', '4G' signal, and the time '5:56'. The Weibo header features the '今日头条' (Today's Headlines) logo and a search icon. The post is from the account '大河楼评' (Dahe Lou Ping), which has a red verification mark. The post text reads: '注意，郑州所有万科项目紧急关闭售楼部！最新消息，从8月2日开始，郑州所有万科项目关闭售楼部，所有人员居家办公，配合政府和社区的防疫通知，恢复时间等通知。疫情之下，郑州楼市再度被影响...' (Attention, all Vanke projects in Zhengzhou have urgently closed their sales departments! The latest news is that from August 2nd onwards, all Vanke projects in Zhengzhou will close their sales departments, and all staff will work from home to cooperate with the government and community's epidemic prevention notices, recovery times, etc. Under the epidemic, Zhengzhou's real estate market is once again being affected...). Below the text is a video player with a dark blue header that says 'A 万科-爱满中城(老鸦陈)'. The video content shows a white text overlay on a dark background that reads: '明天起，所有郑州项目同事居家办公，郑州售楼部暂停接待客户。请大家配合政府和社区的一切防疫工作，恢复时间等通知' (Starting tomorrow, all Zhengzhou project colleagues will work from home, and the Zhengzhou sales department will suspend customer reception. Please everyone cooperate with all epidemic prevention work of the government and community, and recovery times, etc. notice). At the bottom of the screen, there are three icons: a share icon with the text '分享', a comment icon with the number '8', and a like icon with the number '17'.



区域	项目名称	疫情影响
中原区	和润林湖美景	售楼部关停
	万科山河道	售楼部关停
	金科中原	售楼部关停
	碧桂园凤凰城	售楼部值班
高新区	东原阅城	售楼部关停
二七区	佳源名门橙邦	售楼部关停
	泰宏建业国际城	售楼部关停
	万科大都会	售楼部关停
	长江一号	售楼部关停
	万科航海未来城	售楼部关停
管城区	富田城九鼎公馆	核酸结果出来再上班
	富田城九鼎华府	核酸结果出来再上班
	康桥未来公元	售楼部泡水还在维修
	碧桂园名门时代城	居家办公
	融创城	售楼部不接待客户， 办公封闭
经开区	保利天瑋	售楼部值班
	金辉滨河云著	售楼部关停
惠济区	锦艺旭辉一江云著	售楼部关停
金水区	万科未来时光	售楼部关停
	申泰中原印象	售楼部值班
中牟	弘阳府	售楼部关停
	万科云图	售楼部关停
荥阳	万科湖与城	售楼部关停
	清华大溪地	售楼部关停
	金科集美公馆	售楼部关停
航空港区	山顶御景园	售楼部关停
	融创空港宸院	售楼部关停
新郑	万科星图	售楼部关停
	金科御府	售楼部关停
	融创东方宸院	售楼部值班

本周大郑州共11个项目预售前公示，取得预售住宅共计3542套，建面约38.99万㎡

	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	2021.7.27/2021.3.1	永威山水苑	金水区/杨金	勾地	10/11#	128	1.67	——	总建面11.73万方，容积率2.5，规划10栋16层小高层及1栋幼儿园，项目属于测绘局家属院，永威代建，不对外出售
	2021.7.26/2020.12.25	兴港·保亿风景豫园	港区/双鹤湖	城改	7/8/10/11#	368	3.73	高层95-118㎡三房、四房	总建面10.4万方，容积率2.49，规划8栋住宅，共计752户，待售毛坯高层预计7000-7500元/㎡
	2021.7.29/2020.12.23	郑州·洛悦天玺	二七区/二七新城	城改	1/2#	374	3.82	高层89-117㎡三房	项目地块较小，占地36亩，总建面10.93万方，容积率3.0，整体规划4栋楼，除1号楼为27层外，其余三栋均为20层，采用分离式核心筒设计，预计首开毛坯12500元/㎡
	2021.7.30/2021.3.12	碧桂园云顶	高新区/高新老城	城改	7#/8#/9#	240	4.31	高层140-244㎡三房、四房	项目占地50亩，容积率3.6，规划7栋25-32层的高层住宅、1栋配套建筑及1栋12班幼儿园，总户数660户，毛坯交付，具体价格未定
加推项目	2021.7.26/2020.11.2	新城时光印象	管城区/金岱	城改	1/2/8/10#	531	5.90	高层99-143㎡三房、四房	总建面12.08万方，容积率2.99，规划8栋住宅，由5栋34层的高层、2栋33层的高层和1栋25层的高层，待售精装高层预计17000元/㎡
	2021.7.27/2021.2.10	汇泉博澳东悦城	郑东新区/白沙	勾地	7/11#	375	3.80	高层89-129㎡三房、四房	总建面35.95万方，目前在售三期，总规划9栋16-27层住宅，内部建造的有幼儿园、商业、卫生服务站等配套设施，共规划总户数1213户，待售精装价格11600元/㎡
	2021.7.28/2019.6.5	碧桂园生态城	中牟县/雁鸣湖	城改	6#	40	0.56	叠拼140㎡四房 洋房120-140㎡三房、四房	首期地块占地约108亩，容积率1.2，规划了20栋6F叠拼共计360套，4栋10F和4栋8/9F的电梯洋房，共计244套，待售洋房毛坯价格10600元/㎡
	2021.7.27/2020.1.14	东原满庭芳	中牟县/中牟老城	城改	16/17/18#	108	1.36	高层89-110㎡三房 洋房125㎡四房	总建面21.96万方，容积率2.50，规划共规划6栋小高层+10栋洋房的高低配设计，待售毛坯洋房预计9000元/㎡
	2021.7.28/2019.11.5	润泓泓公馆	中牟县/绿博	城改	16/17/18#	450	4.54	——	一期已售罄，二期待售，暂无产品信息
	2021.7.29/2020.4.3	金地西湖春晓	中原区/中原新区	净地	1/2/6/8#	648	6.56	高层94-122㎡三房	总建面12.77万方，容积率2.99，总规划六栋24-27层的高层，待售毛坯高层预计12000元/㎡
	2021.7.29/2021.2.4	东原阅城	高新区/高新老城	城改	5/6#	280	2.74	高层77-129㎡两房、三房、四房	共规划有14栋16-34层住宅、1栋幼儿园、1栋商业，除了15号楼精装修交付，其余均为毛坯交付，待售毛坯高层预计13100元/㎡
合计						3542	38.99	——	

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

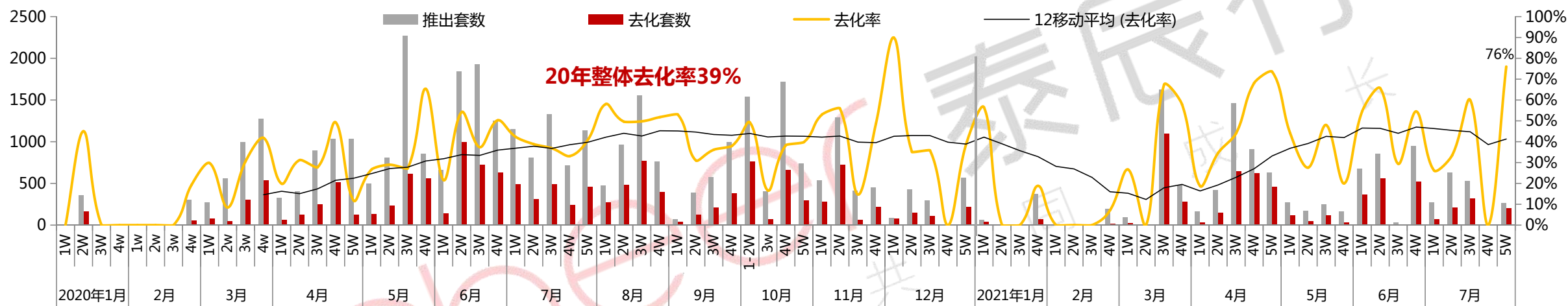
市场分析

开盘表现：受疫情及水灾影响，7月整体推盘节奏放缓

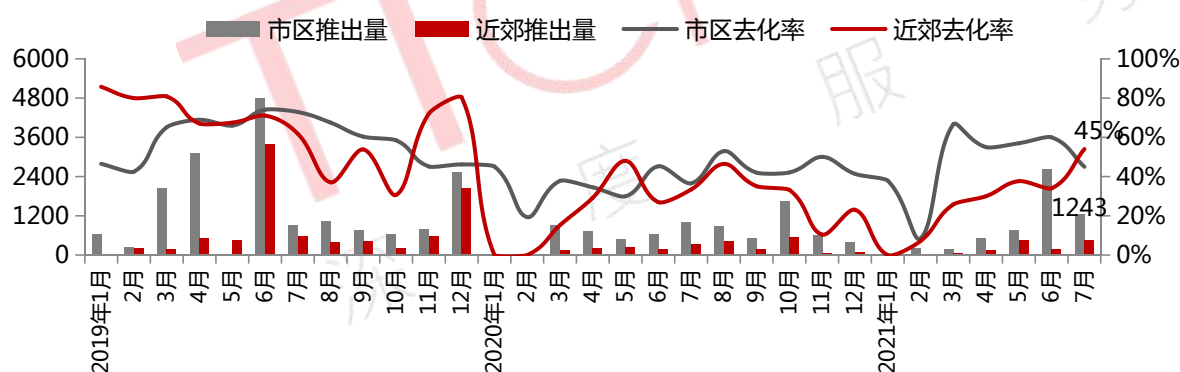
Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

汛情后又逢疫情爆发，本周大郑州仅1个住宅项目开盘，另2个项目平推

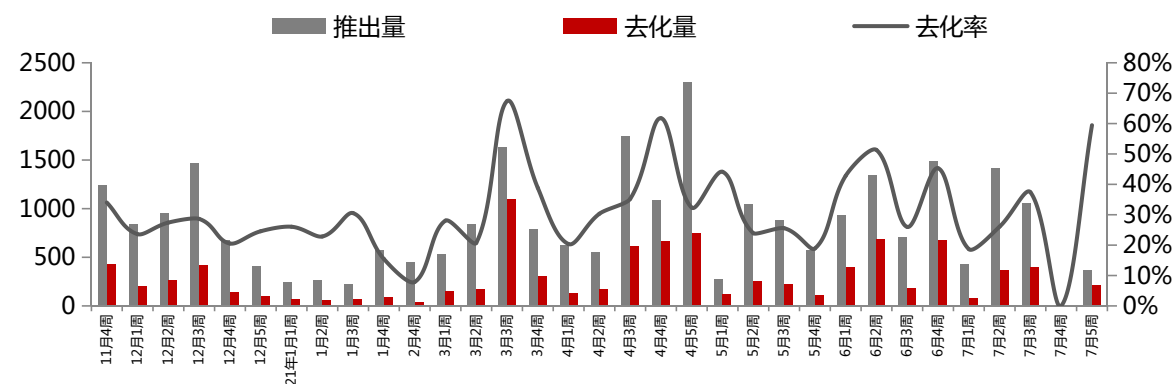
2020年1月1周-2021年7月5周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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）

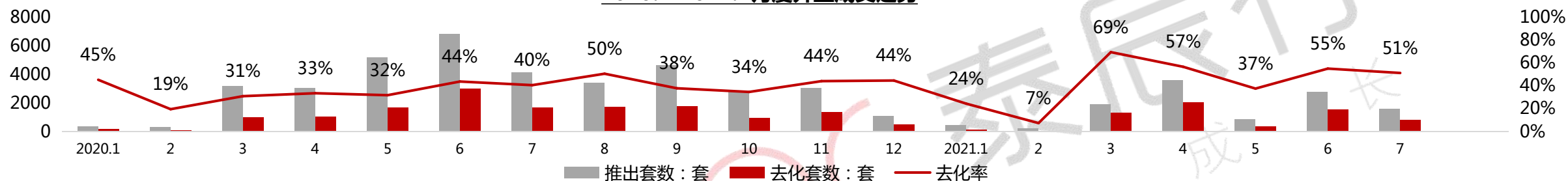


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：市区包含二七区、高新区、管城区、惠济区、金水区、经开区、郑东新区、中原区；近郊包含航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区

市场分析 | 开盘表现：开盘项目位于核心区、去化表现较好

本周仅瀚宇天悦城1个项目开盘，推出264套，去化202套，去化率76%，项目位于核心区且前期口碑较好，客户认可度高
平推项目2个，推出86套，去化12套，去化率14%处低位

2020.1-2021.7月度开盘成交走势



2021年7月5周开盘+平推项目信息汇总

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	瀚宇天悦城	毛坯	高层21200	264	202	76%
开盘合计				264	202	76%
平推	路劲国际城	毛坯	标准层9500-11000，首复11000-14000，顶复10500-11800	32	5	16%
	绿地花语城	精装	高层12200	54	7	11%
平推合计				86	12	14%

瀚宇天悦城：7月31日推出高层6#，共推出264套房源，开盘当天去化202套，高层毛坯均价21200元/㎡，去化率76%

核心卖点：醇熟区位+双地铁+名校加持



新推

在售

待售

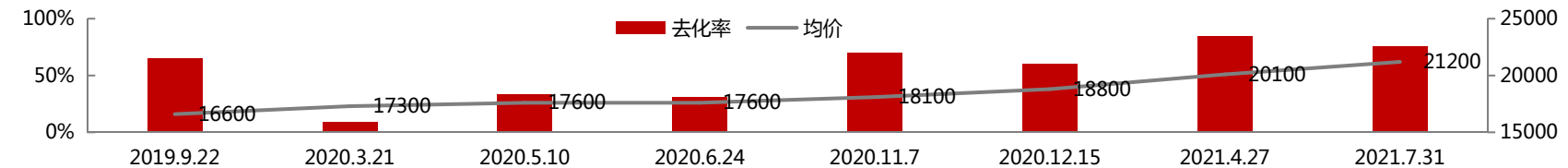
售罄

开盘分析：本次开盘效果表现较好

- 1、本次为补货加推，且周边竞品除美盛教育港湾（美盛临北三环、5.9高容积率，对于改善客户来说，居住感差，在售二期地铁优势不明显），其余均处于断货阶段；
- 2、双地铁加持，目前已建成地铁4号线距项目约500米；
- 3、前期项目品质和教育加持奠定了开发商的品牌影响力和客户基础，客户关注度高。

所属区域	金水区		所属板块	省体育中心板块	
项目位置	文化路与三全路交汇处		开发公司	河南瀚宇天悦城置业有限公司 (瀚宇)	
占地	69亩(二期)	建面	19.5万m² (二期)	容积率	4.2(二期)
营售团队	自销+泰辰		解筹率	58%	
蓄客及到访	7月16号开始验资排号(验资50万),截至开盘当天共计认筹约350组客户,到访约400组				
成交价格	高层毛坯21200元/m²				
竞品价格	美盛教育港湾高层毛坯:19500元/m² 保利海德公园小高层精装:19200元/m²				
营销政策	认购:一万订房,开盘当天送1万车位券 优惠:开盘优惠一万,分期优惠1%,按揭优惠2%,全款优惠3% 分期:首付10%,剩余2年分4次还清(针对顶底房源) 分销:全民经纪人:10000(税前);分销:58爱房,点位2-2.5%				
客户来源	金水区地缘性客户为主,大面积户型客户多为老城改善置业,年龄35-45岁;小面积户型多为品质刚需客户购买,25-35岁				
预售证号	【2021】郑房预售字(5421)号,发证日期:2021-07-28,6#264套				

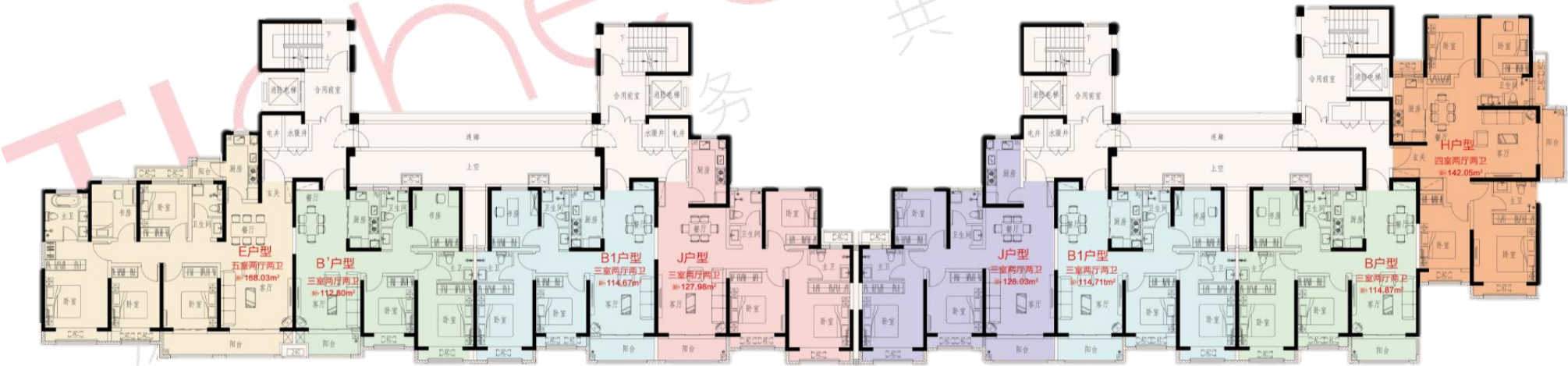
历次蓄客开盘去化率及均价



物业类型	成交/推出	装修情况	成交/推出	装修情况	成交/推出	装修情况	成交/推出	装修情况	成交/推出	装修情况	成交/推出	装修情况	成交/推出	装修情况	成交/推出	装修情况
高层	264/406	毛坯	25/271	毛坯	62/186	毛坯	42/136	毛坯	162/230	毛坯	40/66	毛坯	112/132	毛坯	202/264	毛坯

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	6#	2D	2T4	33F	3m	三室两厅两卫	113/115	21400	132	117	89%
							三室两厅两卫	128	21300	66	42	64%
							四室两厅两卫	142	22000	33	24	73%
							五室两厅两卫	168	22000	33	19	58%
	合计									264	202	76%

高层6#标准层平面图



168㎡五室两厅两卫
 113㎡三室两厅两卫
 115㎡三室两厅两卫
 128㎡三室两厅两卫
 128㎡三室两厅两卫
 115㎡三室两厅两卫
 115㎡三室两厅两卫
 142㎡四室两厅两卫

本周大郑州2个项目平推，推出86套，去化12套，去化率14%

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	中牟县	中牟新县城板块	7月31日	路劲国际城	洋房12#	毛坯	标准层142㎡四室两厅两卫，首层复式145㎡-148㎡四室两厅三卫，顶层复式155㎡三室两厅两卫	标准层9500-11000 首复11000-14000 顶复10500-11800	32	5	16%	1.平推补货无蓄客，客户储备量不足 2.炎热天气因素以及疫情原因，客户到访量不高
2	管城区	商都新区板块	7月31日	绿地花语城	高层1#	精装	99㎡三室两厅两卫	12200	54	7	11	1.平推无蓄客，且由于疫情原因，到访较低，客户购房情绪不高 2.位置偏，交通不便，商业配套落地缓慢，居住氛围较差
合计									86	12	14%	

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>