

【2021年第31期】 郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部



目录

CONTENTS

1 行业资讯

2 土地分析

3 市场分析

全国：民办转公办，学区房降温大势所趋

1、教育部等八部门：全面规范义务教育阶段“公参民”办学，过渡期两年（2021.8.2）

教育部
中央编办
国家发展改革委
财政部
人力资源社会保障部
自然资源部
住房和城乡建设部

教发〔2021〕9号

教育部等八部门关于规范公办学校举办或者参与举办民办义务教育学校的通知

- 近日，教育部等八部门发布《关于规范公办学校举办或者参与举办民办义务教育学校的通知》，要求公办学校单独举办的民办、公办学校与地方政府及相关机构合作举办的义务学校，应办为公办学校；不再审批新的“公参民”学校，公办学校也不得以举办者变更，集团办学、品牌输出等变相举办民办义务教育。
- 短期来看，原本民办学校为全市招生，转为公办后，将变成“派位入读”。而派位，又直接和房子挂钩，所以这对于原有的民办学校周边的其他小区来说，将是一大利好，优质学区房更受重视；但长期来看，学区房降温仍然是趋势。民办转公办的目的，也是为了保证教育公平，追求教育资源的相对公平、均衡。近期，北京、上海、深圳等城市，也频频出台打击天价学区房的举措。

2、铲除学区房派生弊端，深圳拟推行大学区招生（2021.8.2）



- 深圳日前拟出台新政，发布了《深圳经济特区社会建设条例（草案征求意见稿）》。在民生建设一章中，公共教育被放在第一节的显著位置。《条例》明确，推行大学区招生和办学管理模式，建立义务教育学校教师交流制度，健全优质教育资源共建共享机制；探索开展小学暑期托管服务以及建立普通高中与中职学校课程互选、学分互认和学籍互转机制等措施，合理均衡配置教育资源，优化教育结构，促进教育公平。
- 从立法层面释放大学区的信号，向社会各界和市民传递深圳坚定落实“房住不炒”的决心；其次，如果大学区执行得好，会在一定程度上降低房产与学位的“捆绑”，起到抑制作用。

3、广州市黄埔区取消人才住房政策，8月2日起执行（2021.8.2）

广州市黄埔区住房和城乡建设局
广州开发区建设和交通局

穗埔建〔2021〕112号

黄埔区住房和城乡建设局 广州开发区建设和交通局
关于取消人才住房政策的通知

各有关单位：

为促进我区房地产市场平稳健康发展，经区委区政府、管委会同意，现决定取消《广州市黄埔区住房和城乡建设局 广州开发区建设和交通局关于完善人才住房政策的通知》（穗埔建〔2019〕261号）。本通知自2021年8月2日起执行。

- 8月2日，广州市黄埔区住房和城乡建设局、广州开发区建设和交通局发布《关于取消人才住房政策的通知》，称决定取消人才住房政策。按照《通知》规定，8月2日24:00前完成购房合同网签的，按原相关政策执行；8月2日24:00前未完成购房合同网签，但已签订认购书或购房和合同，并且能提供支付购房定金、部分或全部房款（不含现金支付）的银行、支付宝、微信等转账有效凭证或完税证明原件的，仍按原相关政策执行。该通知自2021年8月2日起执行。
- 根据此次新政，后续此类人才的购房门槛明显提高，增大了人才购房的约束性。从防范“假人才真购房”的角度出发，有利于封堵炒房漏洞。

全国：多地住房限购升级，调控政策不断加码

4、东莞出台楼市调控政策：暂停向个体工商户销售商品房（2021.8.2）



- 8月2日凌晨，广东省东莞市住房和城乡建设局、东莞市自然资源局、东莞市不动产登记中心等8部门联合下发《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》，从住宅用地出让、商品房限购、个人住房对外销售税收调节、建立二手房成交指导价等各方面进行调控。
- 《通知》要求中，在限购政策上进一步收紧，将法拍房纳入限购范围，此外，暂停向个体工商户销售商品房；还增加了购买首套住房要求，在购房之日前2年内逐月连续缴纳社保满1年；在房地产税收方面，将个人住房转让增值税征免年限由2年调整为5年；各房地产经纪机构和房地产销售服务人员下架虚高价格房源，不得受理及通过线上和线下渠道对外发布明显高于东莞市二手房成交指导价的挂牌价格。

5、北京：原家庭住房套数超过限购套数，离婚3年内不得买房（2021.8.5）



- 8月5日，北京市住房和城乡建设委员会印发《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》。
- 《公告》明确，自8月5日起，夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合北京商品住房限购政策规定的，自离异之日起3年内，任何一方均不得在北京购买商品住房。
- 自之前限购政策以来，通过“假离婚”手段获取买房资格的情况增多，数据显示，北京市2020年结婚登记5.4万对，离婚登记2万对。此项政策或将有效遏制利用“假离婚”手段来购房等违规现象。

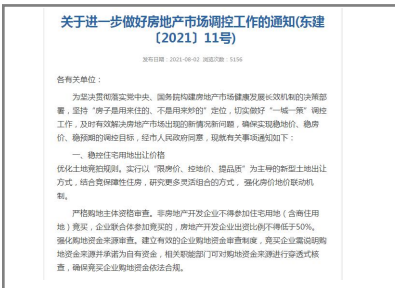
6、杭州：非户籍家庭社保满4年方可在限购范围内购买1套住房（2021.8.5）



- 8月5日，浙江省杭州市住房保障和房产管理局发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，新政主要从加强住房限购、完善新建商品住房销售管理、规范市场秩序等三方面进一步加强楼市调控。
- 《通知》提出，落户未满5年，需交连续缴纳2年社保；非本市户籍连续缴纳社保2年改4年，方可在杭州市限购范围内限购1套住房；购房意向登记家庭数与公开销售房源数的比例大于或等于10:1的，无房家庭、普通家庭分别进入社保缴纳月数排序机制；提供虚假材料3年内停止其新建商品住房的购房意向登记和合同网签备案。

全国：楼市调控再升级，二手房成为房地产调控主战场

7、被住建部约谈后浙江金华十条新政调控楼市：买房3年限售（2021.8.2）



- 8月2日，浙江省金华市住房和城乡建设局发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，成为住建部约谈后首个出台楼市调控的城市。《通知》明确实行住宅限售、实行公证摇号销售，以及要求**加强二手住宅价格监管**、加强金融监管、严格更名管理、落实主体责任等十个方面进行调控。
- 《通知》指出，凡在金华市区新购买的新建商品住宅和二手住宅，在取得《不动产权证》满3年后方可上市交易。取得《不动产权证》的认定时间以《不动产权证》发证时间为准。

8、成都：赠与的住房计入受赠人家庭住房总套数审核购房资格（2021.8.5）



- 8月5日，成都市出台《关于加强赠与管理和优化购房资格复核顺位相关事宜的通知》（简称《通知》），严格认定赠与住房行为的限购标准，进一步优化购房资格复核顺位。
- 在严格认定赠与住房行为的限购标准方面，房屋所有权人将住房赠与直系亲属的（包括赠与部分份额），《通知》要求，若受赠人具备购房资格，则赠与行为属于一次交易，视为发生过住房转让，赠与的住房计入受赠人家庭住房总套数审核购房资格。**若受赠人不具备购房资格，则赠与的住房自产权登记之日起5年内，仍计入赠与人家家庭住房总套数审核购房资格。**

9、衢州市区购房非户籍家庭限购1套，增值税免征年限增至5年（2021.8.7）



- 8月7日，浙江省衢州市房地产市场持续健康发展协调小组办公室发布了《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》。
- 《通知》明确，暂停向在市区范围内拥有1套及以上住房的非该市户籍家庭出售新建商品住房和二手住房；对非该市户籍无房家庭，需在该市范围内连续缴纳城镇社保或个人所得税满12个月，可在市区范围内购买1套新建商品住房或二手住房。**在衢州市区范围内，个人住房转让增值税免征年限由2年调整为5年。**
- 此次加码楼市调控，主要是为了支持自住和改善性需求、遏制炒房投机、抑制房价过快上涨，通过加强税收调节、建立二手住房成交参考价格发布机制、规范二手住房房源信息发布，促进市区房地产市场平稳健康发展。

全国：“业绩放缓，降债减负”成为半年业绩的核心关键词

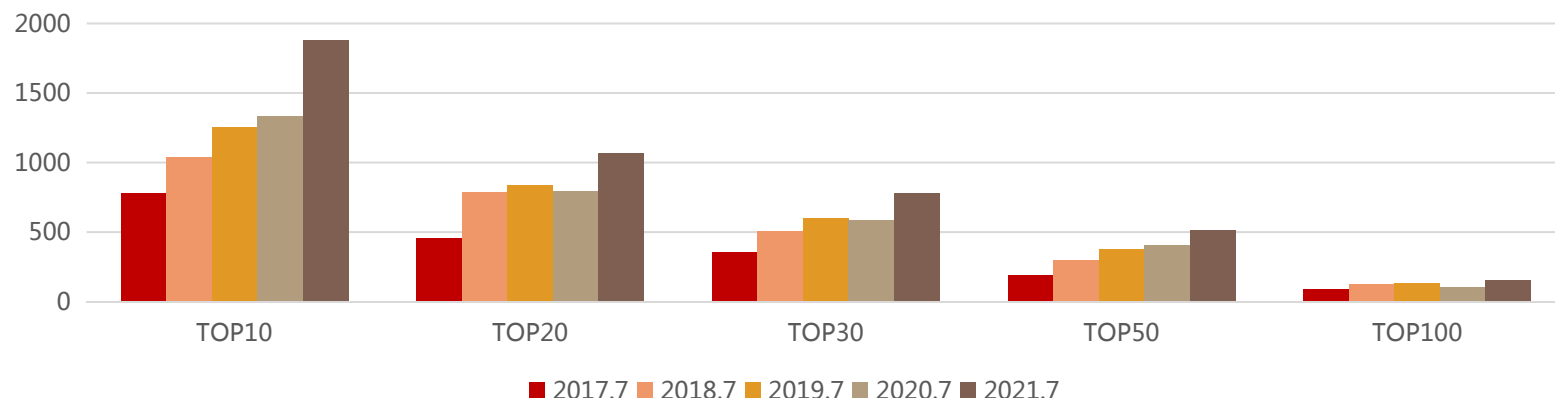
近日，多家房企公布1-7月销售业绩，在各政策综合约束下，房企7月单月销售颓势已显现，行业集中度虽仍保持上行，但上行速度仍有明显放缓；未来，行业的竞争力度日益强化，政策的综合效应叠加将对房企经营管理带来更大挑战

□ 从门槛值数据上来看，7月各个梯队房企的销售业绩增速放缓明显，其中，门槛值涨幅最高的是TOP10房企，涨幅为40.6%，门槛值达到1878亿元，涨幅较2021年1-6月下滑7.6个百分点，TOP20房企门槛值超千亿，达到1070亿元，同比涨幅为34.4%，TOP30、TOP50房企的门槛值涨幅均超25%。

2021年1-7月
中国典型房企销售业绩TOP20【全口径】

排名	企业名称	销售金额 (亿元)	排名	企业名称	销售面积 (万方)
1	碧桂园	5008.0	1	碧桂园	5702.1
2	万科地产	4044.3	2	中国恒大	4829.4
3	中国恒大	4005.9	3	融创中国	2530.7
4	融创中国	3699.0	4	万科地产	2500.9
5	保利发展	3272.0	5	保利发展	1917.5
6	中海地产	2330.0	6	绿地集团	1474.8
7	招商蛇口	1973.3	7	新城控股	1234.0
8	绿城中国	1944.5	8	金科集团	1201.8
9	金地集团	1884.5	9	中海地产	1180.2
10	华润置地	1878.0	10	华润置地	1011.0
11	绿地集团	1870.7	11	世茂集团	984.6
12	世茂集团	1748.8	12	龙湖集团	935.9
13	龙湖集团	1616.5	13	旭辉集团	904.0
14	旭辉集团	1570.3	14	中南置地	876.6
15	中国金茂	1476.5	15	中梁控股	875.9
16	新城控股	1345.7	16	金地集团	871.5
17	中南置地	1263.7	17	中国金茂	871.1
18	金科集团	1188.0	18	招商蛇口	865.0
19	阳光城	1138.1	19	绿城中国	852.5
20	中梁控股	1070.2	20	美的置业	778.0

2017.7至2021.7各梯队房企门槛值走势（亿元）



“345新规”

✓ 主要内容——**划档管理**（房企划分为“红-橙-黄-绿”四档）、**控负债**（“三道红线”）

- 1、资产负债率大于70%（剔除预收款）；
- 2、净负债率大于100%；
- 3、现金短债比小于1倍。



业绩增长放缓态势已显现

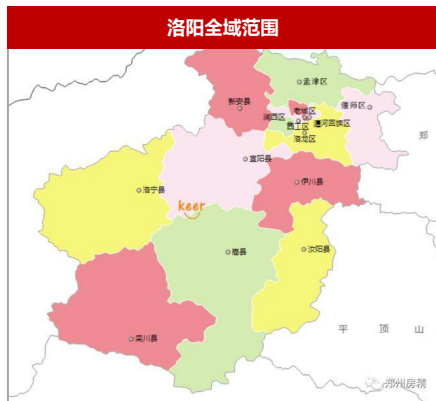
减债降负，促使“三道红线”快速转绿成为主要任务

中小房企业绩下滑明显

防范金融风险成为核心任务
降杠杆将长期持续

郑州：洛阳创建国家生态文明建设示范城市

未来洛阳都市圈轨道交通线网将建成四网融合、辐射联动、绿色高效的轨道交通网发展新格局，形成“十字加扣环、环外六放射、环内三骨干”的网络形态，有效拓展城市格局，改善城市环境，完善城市功能，提升城市综合实力



规划范围

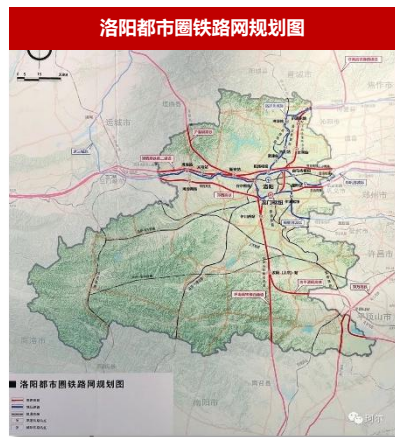
洛阳市全域，辖7县7区，2个国家级开发区、2个省级开发区，18个省级产业集聚区，总面积约1.52万平方公里。

规划期限

规划基准年为2019年，规划期为2020—2030年。其中，规划近期为2020—2022年，规划中期为2023—2025年，规划远期为2026—2030年。

规划目标

到2022年，达到国家生态文明建设示范市创建要求；**到2025年**，继续巩固生态文明建设水平；**到2030年**，不断深化提升生态文明建设水平。



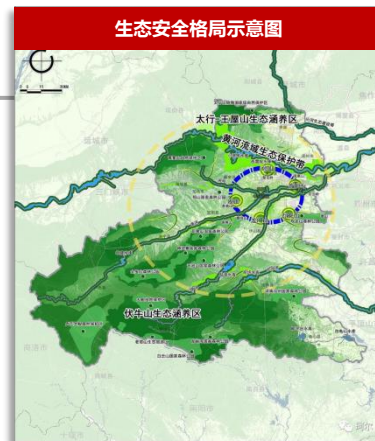
通过重点项目安排来看，其中主要建设洛阳中心城区至宜阳市域轨道、至孟津市域轨道、至新安市域轨道、至偃师市域轨道。

根据计划，今年下半年，洛阳城市轨道交通1、2号线完善提升工程将开工建设，市域铁路S1、S2线一期工程前期准备工作正在筹备当中。

未来洛阳都市圈轨道交通线网将建成四网融合、辐射联动、绿色高效的轨道交通网发展新格局，形成“十字加扣环、环外六放射、环内三骨干”的网络形态，有效拓展城市格局，改善城市环境，完善城市功能，提升城市综合实力。

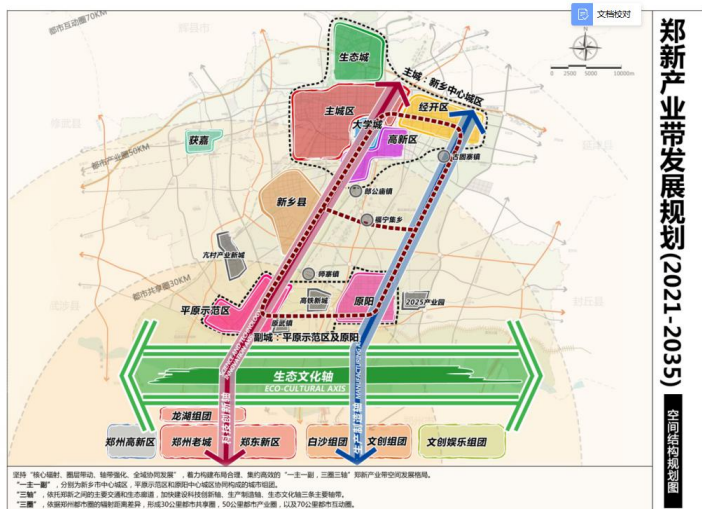
结合洛阳市生态文明建设的现实基础与面临形势，根据规划目标，坚持目标导向和问题导向，研究提出建立完善高效的生态制度体系、建设优美安全的生态环境体系、构建科学合理的生态空间体系、发展绿色低碳的生态经济体系、打造城乡统筹的生态生活体系、培育独具特色的生态文化体系等六大体系任务措施。

以全面提升洛阳生态文明建设水平为核心，全面实施洛阳市生态文明建设示范市创建规划，以建设黄河流域生态保护与高质量发展高地、传统重工业基地转型升级示范区、森林生态产品服务价值实现样板区、城市群生态文明创建引领区为主要抓手，打造全国生态文明建设样板区。



郑州：郑新产业带出炉，助推区域经济协同发展

郑新产业带是加快郑新一体化发展的重要载体，以郑州中心城区为发展极核，坚持核心辐射、圈层联动、轴带强化、全域协同发展，着力构建“一主一副、三圈三轴”的郑新产业带空间发展格局



发展目标

总体目标：深入推进郑新一体化，立足产业体系分工协作、城乡空间合理有序、基础设施互联互通、生态环境共治共保、公共服务共建共享，将郑新产业带打造成为郑新全面一体、引领发展的创新产业带和品质生态廊。

近期目标

到2025年，郑新产业带区域产业能级和创新能力显著提升，产业链、创新链、价值链一体化发展达到较高水平，产业链紧密衔接、创新要素高效配置、服务功能完善的现代产业带基本形成。

长期目标

到2035年，郑新产业带在中原城市群乃至中西部地区产业分工和价值链中的地位大幅跃升，重点产业领域竞争力国内领先，建成科技和制度创新双轮驱动、产业和城市一体化发展的现代产业带，成为具有较强国内影响力和竞争力的产业创新高地。

发展策略：



产业聚合。加强产业链协作配套垂直分工与水平分工并重，实现优势互补、差异化发展，避免同质化竞争。



产城融合。以产城融合为主线，完善城市配套服务功能，打造功能复合的产业高地，宜居宜业的创新社区，职住平衡的品质城区。突出高端公共服务配套，吸引高端人才落户。



空间整合。优化空间布局，加强交通互联互通，统筹引导各板块空间布局，以生态和交通廊道促进各城市板块、产业平台空间的互动融合，强化平原示范区、原阳县、获嘉县、新乡县等与新乡主城区联系。



支撑联合。加强郑新之间交通基础设施体系互联互通、无缝衔接。完善两地沟通、协调组织机制，建立郑新一体化信用体系，优化营商环境。

主要影响

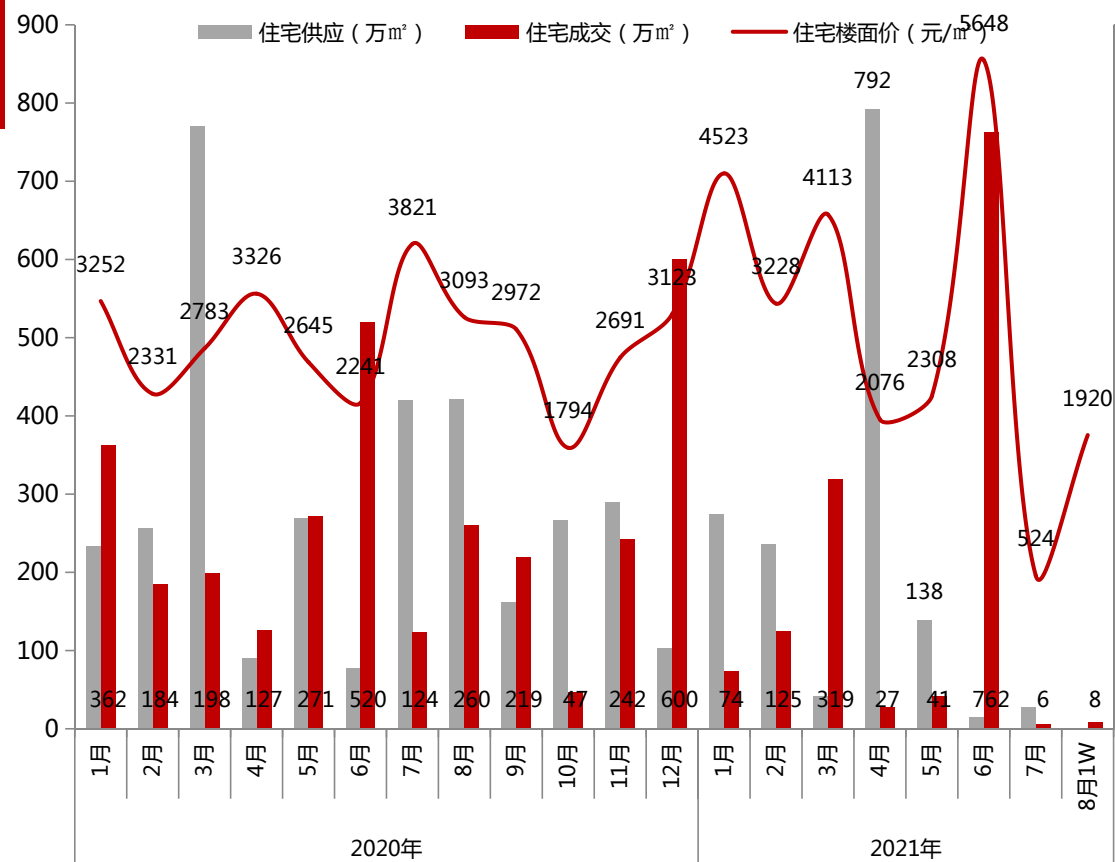
- ◆ 郑新产业带将进一步促进郑新两市空间布局、基础设施、公共服务、产业发展、要素市场、体制机制等领域一体化发展，加速形成网络化、多中心、组团式、集约型的空间结构。
- ◆ 郑新产业带，将进一步提升资源要素集聚能力、增强空间联系紧密度、提高经济往来活跃度，加快各类发展资源要素集聚。
- ◆ 郑新产业带将进一步提升郑新两市在生态环境保护、文化传承弘扬、资源节约集约利用、产业协同发展等领域协同发展水平，助推区域经济高质量发展。

土地汇总：本周无新增土地供应，仅成交一宗住宅用地

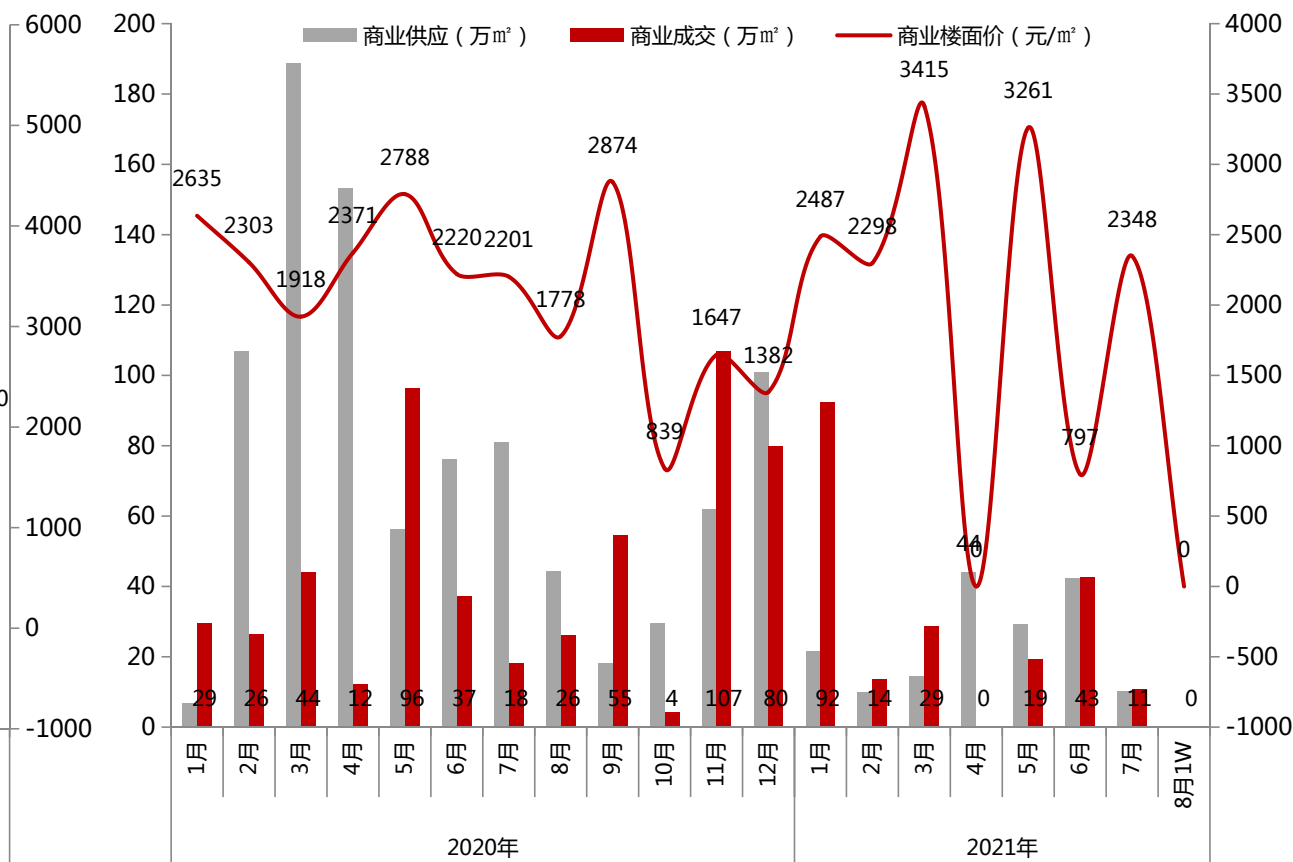
受疫情和水灾影响，7月第二批集中供地推延，截止8月初，今年大郑州住宅用地整体供销下降2成左右，成交主力回归市区，抬升整体地价；本周大郑州无新增供应，仅一宗住宅用地成交

□ 今年1-7月大郑州住宅用地共计供应1524万方，同比下降18%，成交1355万方，同比下降24%，成交楼面价4804元/㎡，成交主力回归市区，抬升整体地价，同比上涨74%。

2020年1月-2021年8月1周大郑州住宅用地供求走势



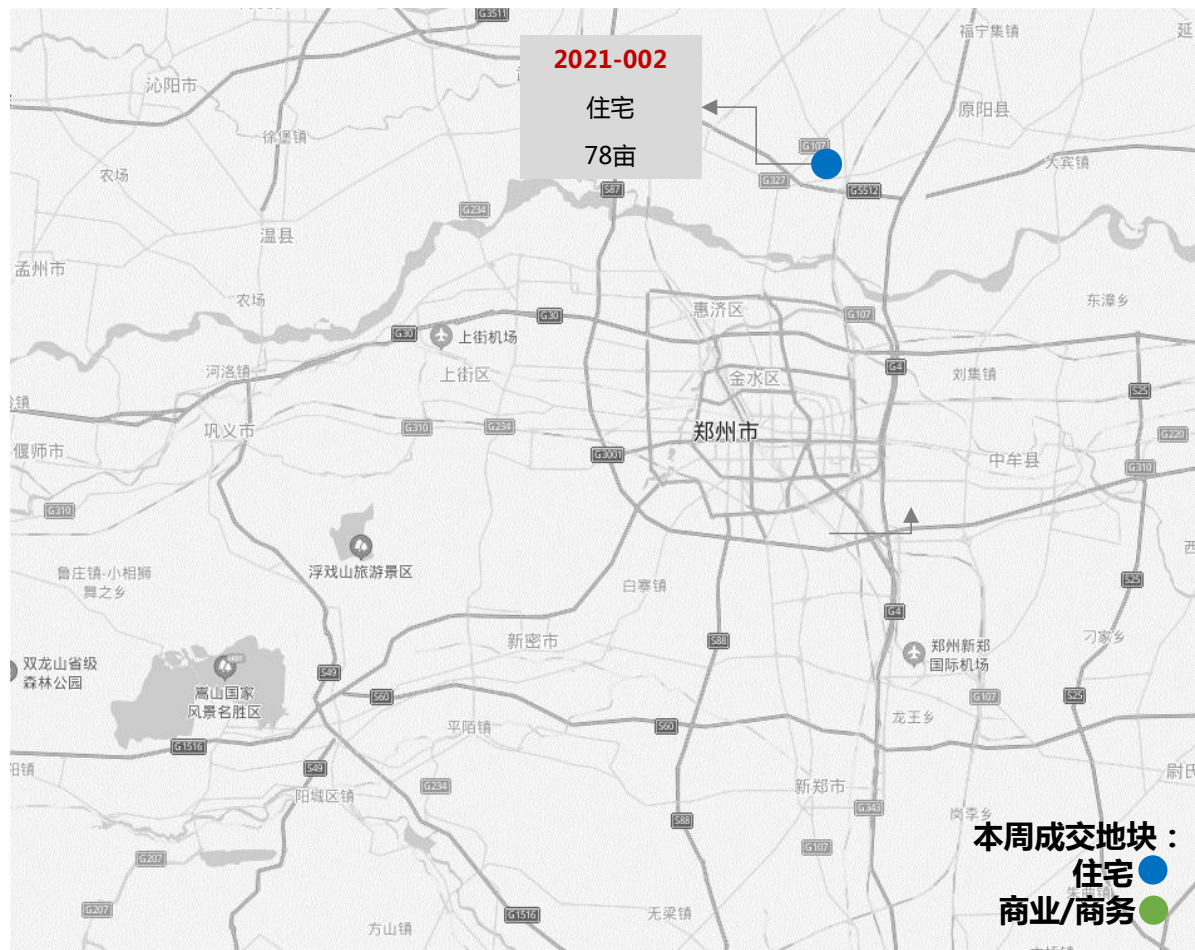
2020年1月-2021年8月1周大郑州商业用地供求走势



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

土地汇总：本周成交一宗住宅用地位于平原新区

本周大郑州仅成交一宗住宅用地，位于平原新区，共计61亩，底价摘得，楼面价1920元/m²



地块编号	平原示范区2021-002
成交日期	2021/6/22
位置	经四路以东，秦岭路以西，丽江路以南，纬五路以北
行政区域	平原新区
用途	住宅
房企	新乡市凤华置业有限公司
项目名称	——
使用权面积(㎡)	40659.4
使用权面积(亩)	61
容积率	2
总建面(万㎡)	8.13
成交价(万元)	15613
成交单价(万元/亩)	256
成交楼面价(元/㎡)	1920
溢价率	0%

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

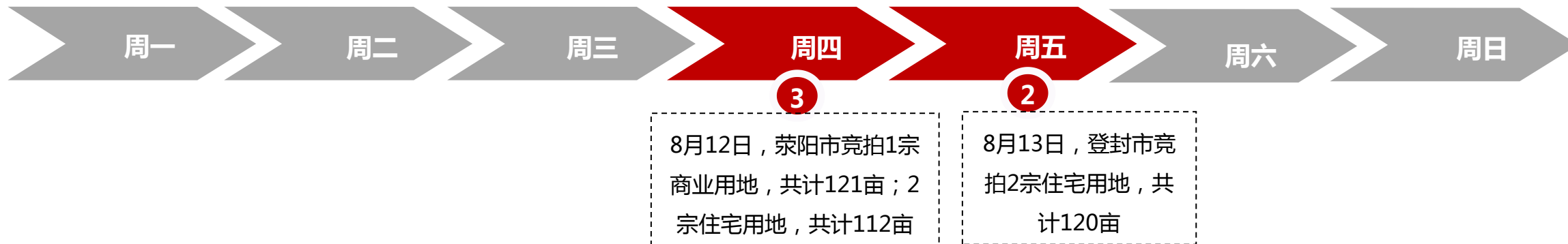
流拍信息/土拍预告

本周无土地流拍；预计下周荥阳市竞拍1宗商业用地，共计121亩；2宗住宅用地，共计112亩；
登封市竞拍2宗住宅用地，共计120亩

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年8月2周（8.09-8.15）大郑州土拍预告

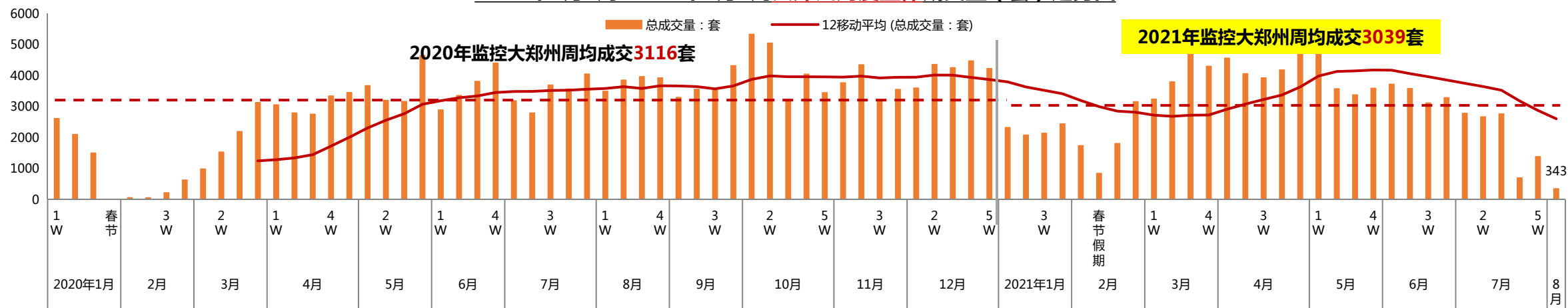


分类	市区								近郊					远郊			
区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区	航空港区	新郑市	荥阳市	中牟县	平原新区	新密市	上街区	巩义市	登封市
宗数	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	3	/	/	/	/	/	2

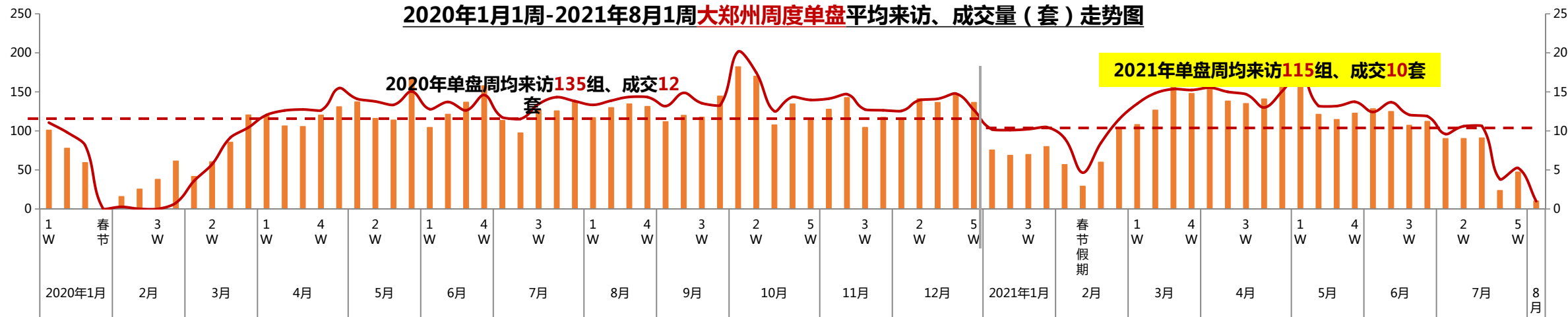
整体数据：总成交量处低谷，单盘成交个位，去化惨淡

本周大郑州总成交**343套**，较水灾前正常水平下滑88%，受疫情影响极大，成交量锐减，单盘成交仅**1套**

2020年1月1周-2021年8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8月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



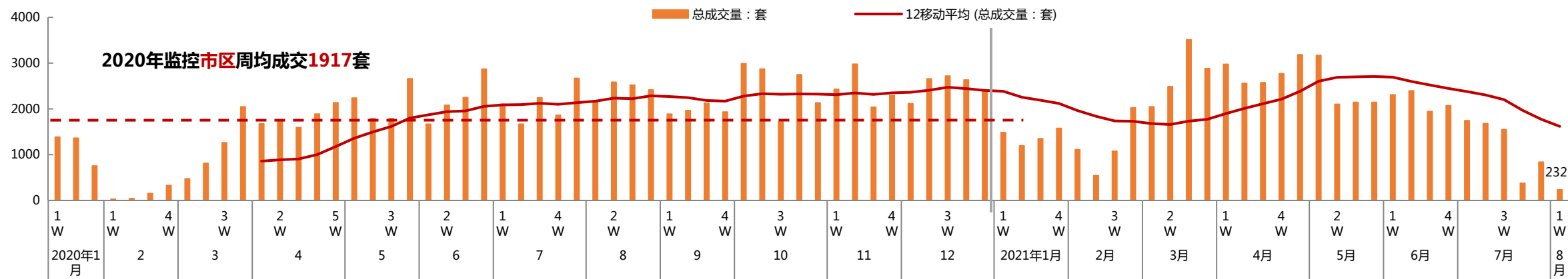
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：7月5周大郑州实际监控到项目298个，共计来访3090次，其中单盘平均来访10次；监控到住宅在售项目287个，共计成交343套，单盘平均成交1套；其中尾盘项目18个，全新待售项目13个

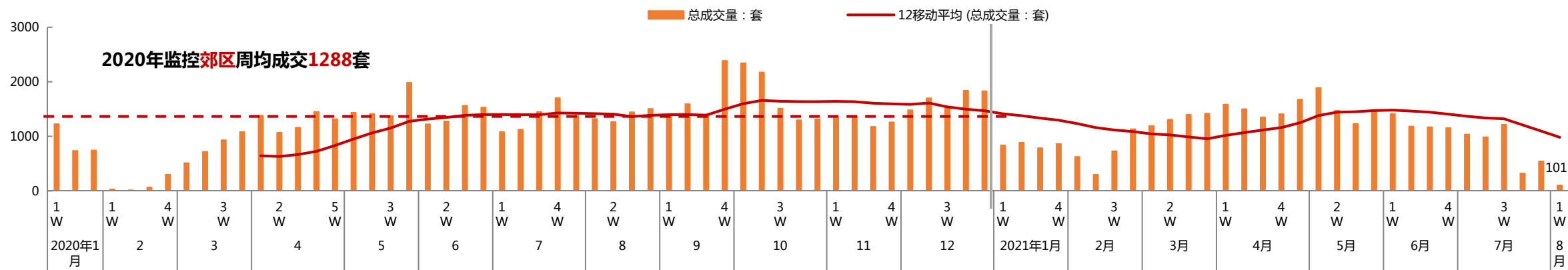
城郊数据：近郊下滑比例高于市区近10%

8月1周**市区**总成交232套，较水灾前正常水平下滑85%；**近郊**总成交101套，较水灾前下滑92%

2020年1月1周-2021年8月1周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年8月1周**近郊**周度整体成交量（套）走势图



成交榜单

住宅TOP20共计销售163套，占郑州市总成交近五成；其中绿地花语城以极低特价房刺激成交；受疫情影响，客户量骤减，TOP20项目销售套数集中4-5套，其余未上榜项目成交多为1-2套

★ 8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㎡）
1	绿地花语城	管城区	38	高层	高层精装13000 (员工内购8000-9000)	0.36
2	康桥未来公元	管城区	17	高层	精装高层14000-15000	0.17
3	碧桂园西湖	高新区	13	高层	毛坯高层13500-14200	0.13
4	保利和光屿湖	高新区	10	高层/洋房	高层精装13500； 洋房精装标准层15500	0.10
5	碧桂园名门时代城	管城区	10	高层	精装高层13200-13500	0.10
6	绿都东澜岸	经开区	9	高层	毛坯高层10000-10500	0.09
7	恒大悦珑湾	新郑	7	高层/洋房	高层毛坯6300-6900,高 层精装7300-7900	0.07
8	永威金桥西棠	高新区	6	高层	毛坯高层17800	0.06
9	融信朗悦时光之城	高新区	6	高层/洋房	毛坯高层11700，洋房标 准层14500	0.06
10	正弘新城	新郑	5	高层/洋房	高层7100,洋房标准层 8500,复式11000	0.05

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）
11	碧桂园天悦湾	高新区	5	高层/小高层	高层精装15500-16800	0.05
12	碧桂园凤凰城	中原区	5	高层	高层15200	0.05
13	裕华城	中原区	4	高层	高层13800	0.04
14	恒大未来之光	航空港区	4	小高、高层	高层6500	0.04
15	正商公主湖	新郑	4	高层/洋房	高层6200，洋房8400	0.04
16	永威西郡	中原区	4	高层	毛坯高层15000	0.04
17	瀚宇天悦湾	荥阳	4	高层/洋房	毛坯高层6800 洋房8600-8800	0.04
18	金科中原	中原区	4	高层	高层13200	0.04
19	绿都青云叙	惠济区	4	高层/洋房	精装高层15000-15300， 洋房1层2.5万，标准层1.9 万，毛坯小高层14500- 14900	0.04
20	恒大养生谷	荥阳	4	高层	精装高层6000	0.04

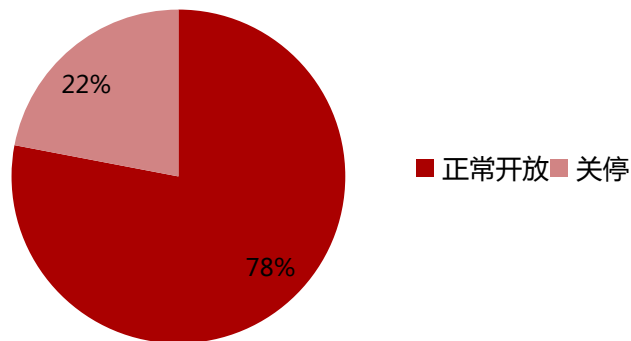
数据来源：泰辰行技术中心；

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

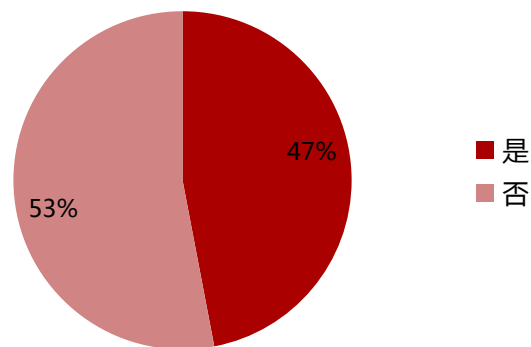
营销动作：应对疫情，多项目重启线上营销

在疫情影响下，部分项目关停售楼部，重启线上选房等营销方式，优惠力度表现一般，主要为新增优惠及特价房，其中碧桂园全系项目力度规模较大，全民推介保成交

售楼部关停情况（项目个数占比）



在售项目是否线上营销（项目个数占比）



序号	房企	典型项目	营销动作
1	正商	全系项目	线上售楼部24小时开放
2	绿都	全系项目	线上直播&推特价房
3	碧桂园	全系项目	全民分享项目链接，积攒领红包，VR线上带看，微信全民经纪人拉群保任务
4	保利	全系项目	线上8.8元购房优惠券
		保利天汇	定金减少为5000，10天无理由退房，3万包装优惠
5	永威	全系项目	永客云APP积分最高抵1万元，全民经纪人最高佣金7%
6	绿地	绿地花语城	推出特价房8000-9000元/㎡，88折优惠
7	康桥	康桥林与镇	1000元锁定房源，9.9抢1000，1000抢10000
		康桥香蔓郡	9.9元抵9999，1000订房
8	郑州华侨城	中原华侨城	9.9抢9900元购房券，贝壳3天无理由退房
9	亚新	亚新美好云熙	线上购房5重福利，1000元订房，9.9元抢1万元抵用券，30天无理由退房
10	金地	全系项目	线上售楼部，24小时云看房，1000元订房，无理由退房
11	华瑞	全系项目	线上售楼部
12	富田	全系项目	线上购房额外优惠5000元
13	亚星	全系项目	新增全民经纪人，推荐成交获取千分之五佣金
14	华润	华润凯旋门	新增特价房优惠7%&总经理特批优惠1%
16	正弘	正弘中央公园	线上认购，额外1%优惠，7天无理由退房
17	泉舜	泉舜上城	线上售楼部&8月定房客户可享网签前无理由退房
18	华侨城	郑州华侨城	线上售楼部&线上1000元订房

项目预售前公示：受疫情影响，下周加推项目待定

本周大郑州共3个项目预售前公示，取得预售住宅共计254套，建面约3.52万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)
新项目	2021.08.06/ 2021.03.01	永威山水苑	金水区/ 杨金	勾地	6/9#	158	2.19
	2021.8.07	佳兆业·凤鸣水岸	中牟县	/	1/2/6#	176	2.12
加推项目	2021.08.02/ 2018.10.26	金科北珑铂樾	金水区/ 杨金	城改	9#	96	1.33
合计						254	3.52



永威山水苑			
项目位置	金水区景致路北、慧科环路东		
占地面积	52.4亩	建筑面积	11.73万m²
总户数	634户	容积率	2.5
物业类型	小高层	装修	毛坯
开发商	郑州永文实业有限公司		
当前阶段	项目现处于前期定向团购阶段		
项目概况	- 项目由河南测绘局和永威合作开发，永威代建，以定向单位家属院团购为主。 - 项目规划10栋16层小高层及1栋幼儿园，户型面积区间为90-142m²。 - 项目位于杨金片区，距离贾鲁河较近，生态资源较好，西侧临近康桥东麓园，东侧临近铁路，可能会有噪音影响。		
预计价格	价格待定		



金科北珑铂樾			
项目位置	金水区马林西路西、杨金路北		
占地面积	68亩	建筑面积	15.92万m²
总户数	888户	容积率	2.49
物业类型	小高层	装修	精装
开发商	河南远威置业有限公司		
当前阶段	金科接手原福晟九州府项目，目前处于在售阶段		
项目概况	- 为大贺庄城中村改造项目，总占地面积约420亩，首期地块位于马林西路西、杨金路北，占地面积约68亩，社区内共规划有11栋小高层并配有1所幼儿园。户型面积区间98-144m²。 - 项目所处的地块是位于杨金板块的核心，北侧是金城大道、西侧是奥园誉湖湾项目、南侧是外包产业园。		
预计价格	精装小高层18500元/m²		

新增规划公示：美盛教育港湾二期

美盛教育港湾二期产品相较一期定位偏刚改，120/142m²大面积户型比重增加，且填补一期103/108m²户型空缺，产品设计中避免一期两开间狭长户型的缺陷，多为三开间设计，增加采光效果和居住舒适度

期数	业态	户型类别	户型面积	规划套数	套数占比
二期	高层住宅	两室两厅一卫	78	32	1%
			82	10	0%
			90	16	0%
		三室两厅一卫	98	690	19%
		三室两厅两卫	103	874	24%
			108	99	3%
			120	1199	33%
			125	196	5%
		四室两厅两卫	142	562	15%
		总计			3678

期数	业态	户型类别	户型面积	规划套数	套数占比
一期	高层住宅	两室两厅一卫	75-78	321	12%
		三室两厅一卫	89	644	24%
			95	746	28%
		三室两厅两卫	118	648	24%
		四室两厅两卫	142	312	12%
	总计			3678	100%

一、二期户型配比变化：

89-98m²：

52% → 19%

118-120m²：

24% → 33%

142m²：

12% → 15%

一期

二期

二期98m²三室两厅一卫

二期108m²三室两厅两卫

二期120m²三室两厅两卫

二期142m²四室两厅两卫



户型方正

多开间朝南

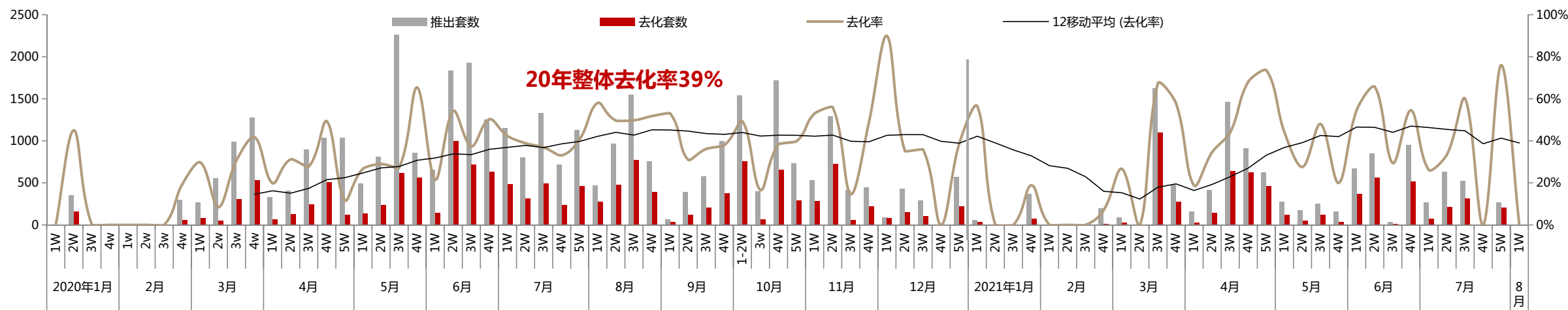
空间布局合理

连通式观景阳台

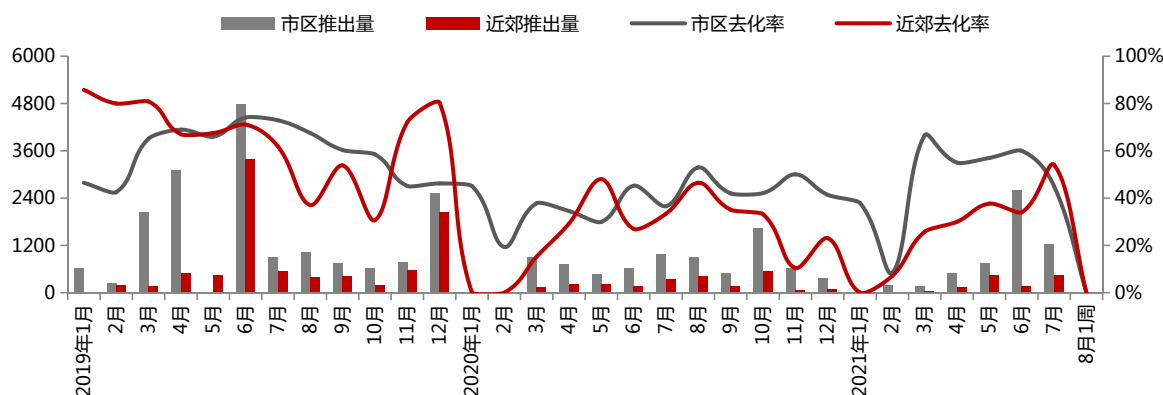
开盘表现：受疫情影响，8月初暂无推售动作

本周处于灾后修复阶段，叠加疫情反弹，应房管局要求，售楼部杜绝一切人员聚集活动，各项目均暂停开盘活动

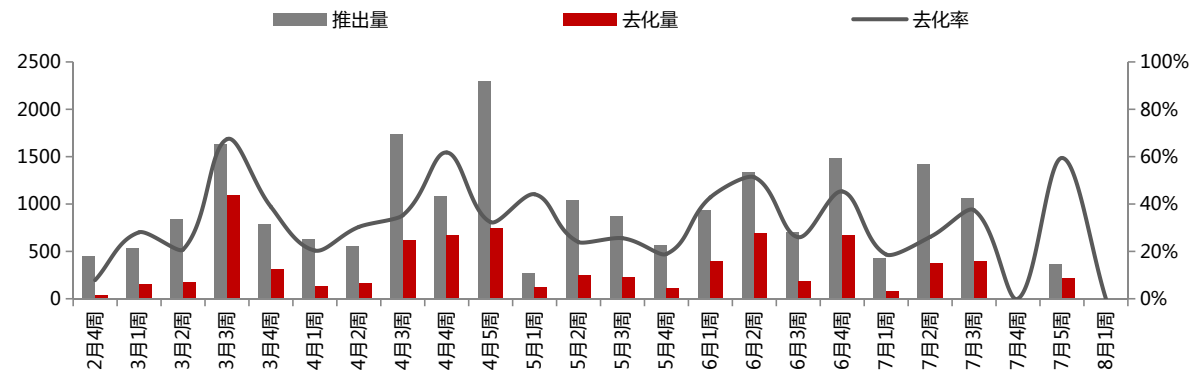
2020年1月1周-2021年8月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年8月1周市区/郊区住宅项目开盘推售及去化



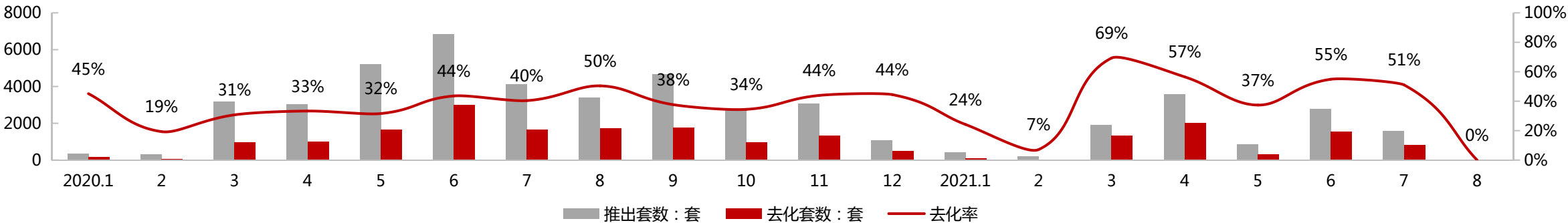
近半年大郑州周度住宅项目推盘表现（开盘+平推）



开盘表现：无新增项目开盘

本周疫情反弹，全城戒严，开盘活动取消，客户量锐减，市场被迫“降温”，供销处低位

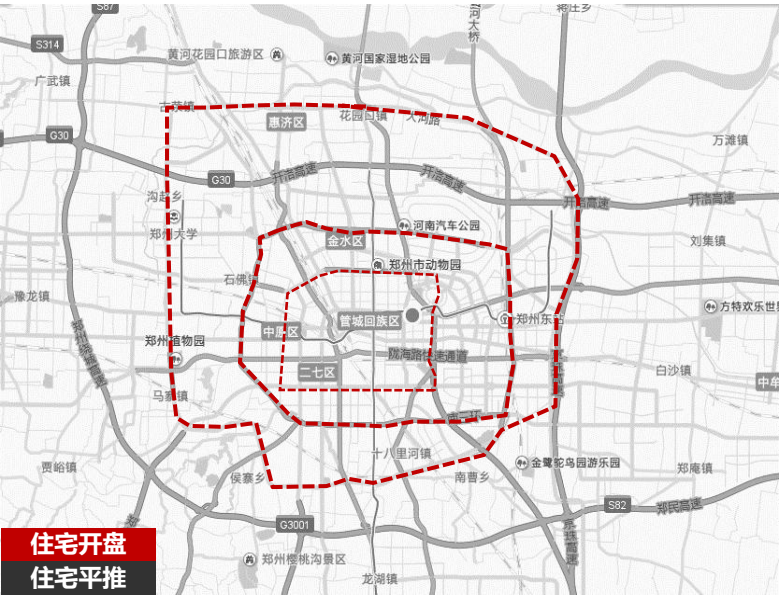
2020.1-2021.8月度大郑州项目开盘成交走势



2021年8月1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
----	------	------	-----------	------	------	-----

无



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>