

【2021年第32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：稳健货币政策灵活精准适度、上海房产税全面开征

1、央行：《2021年第二季度中国货币政策执行报告》正式发布（2021.8.9）



- 8月9日，中国央行发布2021年第二季度中国货币政策执行报告。总体来看，疫情发生以来我国坚持实施正常的货币政策，今年上半年货币政策力度已基本回到疫情前的常态，在全球宏观政策中保持领先态势。
- 货币政策方面：保持货币政策稳定性，增强前瞻性、有效性，坚决不搞“大水漫灌”，继续聚焦支持实体经济；**
- 地产方面：牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度；**
- 金融方面：坚决遏制各类风险反弹回潮，构建防范金融风险长效机制；**
- 利率方面：将健全市场化利率形成和传导机制，完善央行政策利率体系，持续释放LPR改革潜力，并督促银行将政策红利传导至实体经济，推动实际贷款利率进一步降低，确保小微企业综合融资成本稳中有降。**

2、上海：二手房房贷执行“三价就低”原则（2021.8.9）



- 在全线提高房贷利率之后，上海地区再次出台了针对信贷端调控的房贷“补丁”。从沪上多家中介以及相关银行处确认，**上海二手房申请房贷将执行“三价就低”原则**，即参考合同网签价、银行评估价、涉税评估价，选择相对最低的价格来审批贷款额度。
- “三价就低”政策的出台，意味着房贷进一步“去杠杆”，进一步打击炒高房价的“阴阳合同”行为。

3、上海：正式开征个人“房产税”（2021.8.9）



- 2021.1.28，三部门印发了《关于本市开展对部分个人住房征收房产税试点若干问题的通知》，其实从2011年1月28日施行至今，上海对部分个人住房征收房产税已满10年。早在2016年，上海市财政局就发布过延续执行通知，此次《通知》已经是第二次延续执行。
- 本次上海房产税全面开征，预示着距离全国统一征收房产税的日子不远了
- 随着房产税的全面开征，留给炒房者的脱手时间急缩
- 租赁市场价格将出现一定程度的下降。

全国：浙江多维调控、力保“三稳”预期

4、浙江：召开房地产座谈会，加大土地供应、重点支持首次购房刚需（2021.8.9）



- 8月9日，浙江省住建厅官微消息：浙江省房地产工作座谈会（以下简称“浙江会议”）在杭州召开，会议提出：
- 增强调控系统性。**综合运用土地、金融、税收等调节手段**，合力发挥政府调控和市场调节作用，系统推进市场平稳健康；
- 增强调控精准性。一方面要**增加土地和住房供给**，稳定市场预期；另一方面要强化金融管控，深化**落实差别化住房信贷政策，重点支持首次购房刚性需求**；
- 增强调控联动性。**强化对县（市）调控指导**和“一县一策”执行成效考核，保持市场总体平稳。

5、杭州：加强对房产中介从业人员信息发布管理，不得炒作学区房（2021.8.10）



- 8月10日，杭州市住保房管局向该市各房地产中介机构下发了《关于规范房地产中介机构及从业人员信息发布的通知》。
- 《通知》明确：房地产中介机构及从业人员不得发布背离“房住不炒”定位，不利于房地产市场平稳健康发展的信息、臆测房地产政策走向和趋势及未经核实的其他相关信息；不得**发布炒作学区房及以个别成交案例、局部区域价格波动炒作市场行情的信息**；不得发布恶意哄抬房价、捏造房价涨跌及通过各种方式制造购房恐慌情绪的信息；不得发布以某个机构数据代替整体房地产市场运行数据等以偏概全的信息；**不得发布未取得杭州市二手房交易监管服务平台房源核验统一编码和二维码的二手房源售卖信息等。**

6、义乌：支持人才、刚需自住需求，住宅满三年可交易（2021.8.10）



- 8月10日，义乌市房地产市场平稳健康发展领导小组发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》。
- 土地端：优化土地供应，**扩大热点区域的土地供应，增加市场有效供给，提高中低价住宅用地比例**，宅地出让时明确品质具体要求；
- 市场端：**实行房地价联动**，根据周边区域房价确定新建商品住宅销售备案价格；
- 客户端：①**推行公证摇号**，加强房源信息公开监督；②**支持自住需求，设置优先购房资格**：按照每批次不低于20%的房源保障比例，优先保障货币化安置、人才购房及刚需购房户；③**调整限售政策从网签满2年变为取证满3年**，以及严格更名管理。

全国：多地调控持续升级

7、惠州：约谈后“惠八条”出炉，重点区域非本市户籍限购1套（2021.8.9）

惠州市住房和城乡建设局
惠州市自然资源局
惠州市市场监督管理局
惠州市金融工作局
中国人民银行惠州市中心支行
中国银行保险监督管理委员会惠州监管分局

文件

惠市住建〔2021〕117号

关于进一步促进我市房地产市场
平稳健康发展的通知

- 8月9日，惠州市住建局发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，多方面进一步加强调控，促进房地产市场平稳健康发展。
- 房地价联动：优化土地竞拍规则，实行“限房价、限地价、竞配建、竞品质”等出让方式，合理确定出让地块住宅销售限价，保障“三稳”；
- 加强新建商品住房预售和价格备案管理：项目在取得预售许可后10日内须一次性公开全部房源；商品房项目分期申请价格备案的，总建面5万方以下须一次性申请；总建面在5万方（含本数）以上每批次申请的建筑面积不低于3万平方米（尾盘除外）；对高价楼盘价格进行评估，半年内成交平均折扣率低于95折的，对未推售房源备案价格进行调降
- 完善商品住房销售政策：**严格执行新购住房三年限售政策，重点片区（大亚湾经开区、惠阳区）暂停向区域内拥有一套及以上住房的非本市户籍居民出售新建商品住房，坚决遏制投机炒房。**

8、内蒙古：二套房公积金贷款利率按同期首套1.1倍执行（2021.8.9）



- 8月9日，内蒙古自治区住房资金中心将对购买家庭第二套住房的缴存职工，在办理住房公积金贷款时，贷款利率按照同期住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍执行。
- 按照规定，住房公积金贷款利率是3.25%，此次调整后，内蒙古自治区内购买第二套房住房公积金个人住房贷款利率将至少上调10%。

9、贵州：二套房公积金贷款首付不低于40%（2021.8.9）

贵州省住房资金管理中心文件

黔房资通〔2021〕5号

贵州省住房资金管理中心关于启动
住房公积金流动性风险三级响应的通知

- 贵州省住房资金管理中心发布《关于启动住房公积金流动性风险三级响应的通知》。
- 通知明确，从8月6日起，调整住房公积金个人住房贷款额度计算公式，调整第二套住房公积金个人住房贷款政策。
- **职工家庭已办理过住房公积金贷款的，须在首套住房公积金贷款结清满十二个月以上，方可再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房，且最低首付款比例不低于40%，贷款利率按同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍执行。**

全国：城市更新政策收紧，严控城市更新大拆大建

城市更新进程中过度房地产化下，住建部发文释放叫停城市更新大拆大建信号，保持老城风貌，未来老城区或进入存量房时代

□ 从大拆大建的棚改到综合治理的老旧小区改造，再到成片改造的城市更新，中央的政策演变体现了城市发展理念的变更，从过去的“粗放式发展”进入“精细化运营”时代，从扩大增量向深挖存量转变，此外，比起以单个项目为主的棚改和老旧小区改造，城市更新更注重成片协调规划和多层次改造，更注重整体提升城市的空间价值。

时间	文件	内容
2019.12	中央经济工作会议	要加大城市困难群众住房保障工作， 加强城市更新和存量住房改造提升 ，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房
2020.4	发改委《2020年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》	加快推进城市更新 。改造一批老旧小区，完善基础设施和公共服务配套，引导发展社区便民服务。
2020.10	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》	推进以人为核心的新型城镇化。 实施城市更新行动 ，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。
2020.12	中央经济工作会议	提出坚持扩大内需这个战略基点，要 实施城市更新行动 ，推进城镇老旧小区改造，建设现代物流体系
2021.3	政府工作报告	实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。未来五年城市更新力度将进一步加大
2021.3	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	加快推进城市更新 ，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造
2021.4	国家发展改革委关于印发《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知	实施城市更新行动 。在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造为主要内容的城市更新行动。

21.8.9，住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（征求意见稿）》

背景：城市更新站上风口，各地积极推动实施城市更新行动，但在推进过程中，出现继续沿用过度房地产化的开发建设方式，大拆大建，急功近利的倾向，有些地方出现随意拆除老建筑、征迁居民、砍伐老树、变相抬高房价、提高生活成本，产生新的城市问题

内容：

- 防止过度房地产化。
- 严格控制大规模拆除。原则上**老城区更新单元(片区)或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%**。
- 严格控制大规模增建。原则上更新单元(片区)或项目内**拆建比不宜大于2**。
- 严格控制大规模搬迁。更新单元(片区)或项目**居民就地、就近安置率不宜低于50%**。
- 对正在建设和已批待建的城市更新项目，涉及推倒重来、大拆大建的要彻底整改。

- **老城区进入存量房时代，郊区将承受更大的开发需求**
- **三四五线城市需求有限，房价趋稳甚至下降，一二线城市由于住房需求仍在，房价上涨空间受限，维稳为主**
- **老城核心地带的次新房，将成为稀缺资源、价格或会进一步水涨船高**

全国：中央完善“稳地价”机制，核心城市二批次土拍规则或调整

自然资源部召开闭门会议，计划对二批次核心城市土地出让政策进行调整，随即多城中止/延后二批次供地计划
此次政策调整旨在从土地源头控土拍热度、控地价，从而达到稳房价、稳市场预期，同时让利开发商，保证住宅建设品质

网传二批次“两集中”供地规则调整

期，建立有效的企业购地资金审查制度的部署要求，商品住宅用地招拍挂出让公告中应当体现以下内容：

一是参加商品住宅用地竞买企业应当具有房地产开发资质。

二是建立有效的购地审查制度，要落实《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号），加强对房地产企业购地和融资的监管，房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规为其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利，以及《国务院办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号），参与土地竞买的单位或个人必须说明资金来源并提供相应证明等要求，将现行政策工具箱中“建立购地资金来源审查制度”，由可选用的政策措施改为统一实施的政策措施。

三是单宗住宅用地溢价率不得超15%，绝不允许通过提高起拍价方式调整溢价率，否则将公开严肃处理，严格控制城市楼面地价新高。

四是在达到地价或溢价率上限时，不以竞配建等方式增加实际地价，可通过竞一次性合理报价、摇号、竞更高更优建筑品质方式确定竞得人。

- ✓ 商品住宅用地竞买企业应具备房地产开发资质；
- ✓ 建立有效的购地审查制度，加强对房地产企业购地和融资的监管；
- ✓ 限定土地溢价上限15%；不得通过抬高底价、竞配建等方式抬升实际房价；
- ✓ 到达上限后通过摇号、一次性报价或竞高标方案等方式决定土地归属。

政策解读：

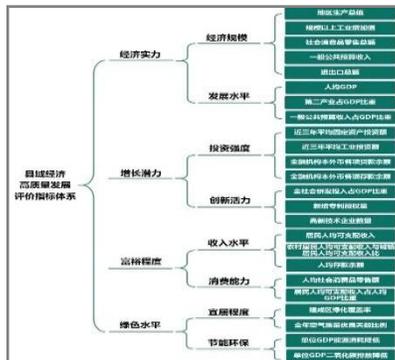
- 土地限购、购地资金严格审查：进一步提高参拍房企要求；
- 严控溢价率：从源头降低土地热度，降低房企拿地成本，提升房企利润空间；
- 以“摇号、一次报价、竞高品质方案”方式取代“竞配建”等方式：禁马甲、降低土拍热度、为中小型房企带来投资机会

二批次“两集中”供地情况

二批次供地进度	城市	2021计划供应量（公顷）	计划供应量同比（%）	首批供地面积（万方）	二批供地面积（万方）	较首批供地增幅	土拍规则变化
已完成出让	厦门	195	3%	19	49	160%	无变化
	长春	1776	-15%	431	710	58%	无变化
	无锡	352	-32%	95	123	30%	取消“竞自持”地块到达上限后全部采取“摇号”
土拍规则调整后挂牌	杭州	1107	-9%	302	192	-37%	取消5000万保证金托底机制，将保证金比例恢复20%，下调溢价率上限至20%，并将租赁住房面积由“竞自持”调整为“竞无偿移交政府”
	天津	-	-	402	327	-19%	溢价率上限由49%左右大幅下调至15%，土拍出让方式由达最高限价后“竞自持租赁面积”转为“摇号”，并要求参拍房企提供资金来源承诺和资信证明
	福州	360	-2%	87	90	3%	试点“竞限价商品住房建筑面积”
	苏州	615	49%	224	136	-39%	上调除吴江区以外地块的保证金比例，由30%升至50%
	深圳	363	24%	36	82	127%	暂无变化
挂牌但规则未变，后中止	暂	806	12%	142	265	86%	暂无变化
挂牌但规则未变，未中止	沈阳	600	-14%	230	388	69%	暂无变化
	济南	864	39%	239	155	-35%	暂无变化
未挂牌	上海	975	-	290	149	-49%	暂无变化
	北京	1060	6%	167	-	-	暂无变化
	郑州	1166	17%	233	-	-	暂无变化
	宁波	582	-37%	132	-	-	暂无变化
	武汉	1200	-21%	367	-	-	暂无变化
	南京	919	2%	297	-	-	暂无变化
	成都	1050	45%	230	-	-	暂无变化
	合肥	660	12%	162	-	-	暂无变化
	长沙	791	94%	334	-	-	暂无变化
	重庆	2292	-11%	753	-	-	暂无变化
	广州	634	16%	280	-	-	暂无变化

郑州：疫情影响，郑州公积金新政延迟1个月执行

1、2021年百强县榜单出炉，河南7城上榜（2021.8.9）



- 2021年赛迪百强县榜单由赛迪顾问县域经济研究中心发布，从**经济实力、增长潜力、富裕程度、绿色发展**四大维度构建了包含24个三级指标的县域经济高质量发展评价体系，最终形成2021年赛迪强县榜单。
- 根据榜单显示，**河南省内巩义、新郑、济源、永城、新密、荥阳、汝州等7城上榜百强县**。其中，巩义超越新郑成为省内第一，位居百强县第45位；此外，新郑49位、济源58位、永城64位、新密68位、荥阳74位、汝州93位。
- 同20年榜单对比，上榜县域无变化，20年新郑40位、巩义51位、新密62位、永城65位、荥阳66位、济源68位、汝州96位。

备注：工信部赛迪研究院发布的“县域经济100强榜单”，是该领域最为权威的排行榜之一，也是各地经济发展所需要的重要参考榜单

2、郑州住房公积金贷款政策执行时间顺延一个月（2021.8.11）



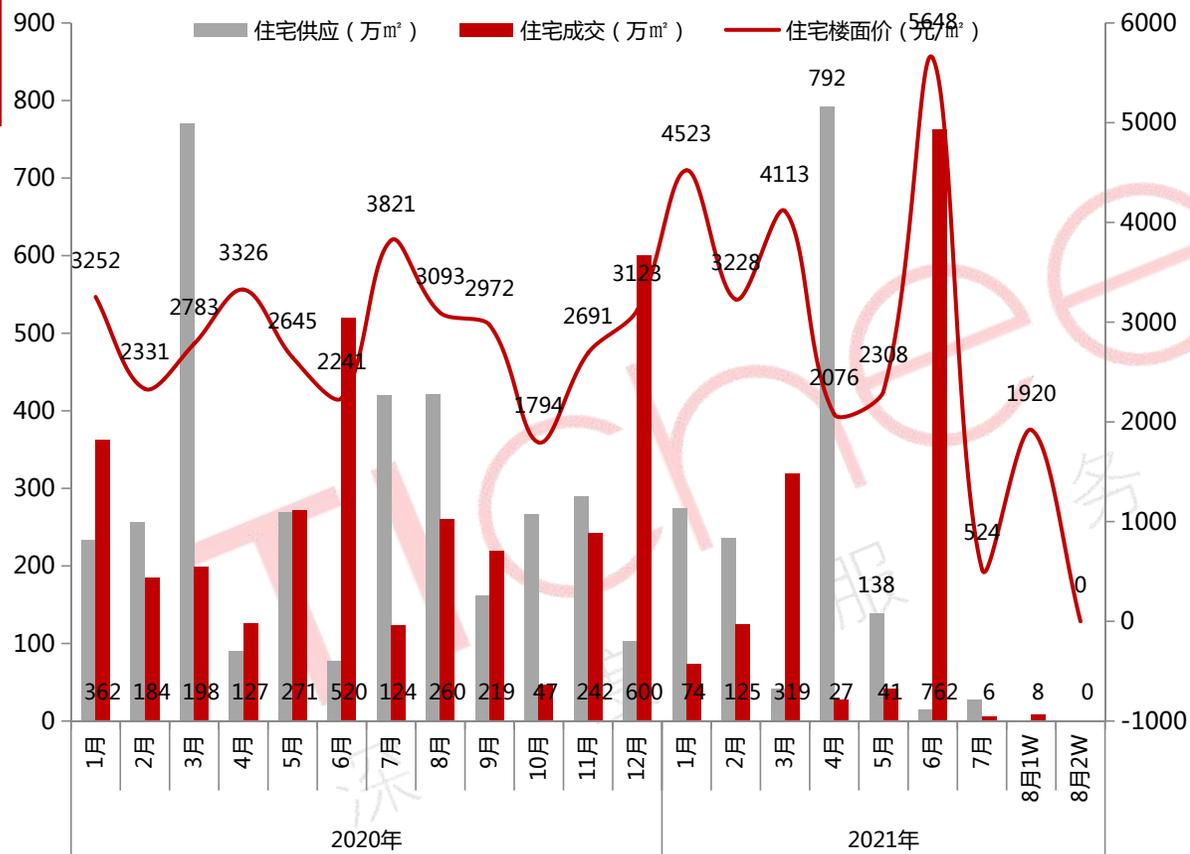
- 8月11日，由于新冠肺炎疫情疫情影响，为有效保障缴存职工的住房公积金贷款需求，郑州住房公积金管理中心决定对《郑州住房公积金管理中心关于调整住房公积金使用政策的通知》中住房公积金贷款政策的执行日期向后顺延一个月，执行时间由2021年8月16日调整为2021年9月16日。
- 此前，郑州住房公积金管理中心曾发布《关于调整住房公积金使用政策的通知》，决定调整部分住房公积金使用政策，包括：
 - 调整部分贷款申请条件为连续、正常缴存住房公积金**12个月**以上且近期应缴未缴不超过4个月的条件(高层次人才、退役未满3年的复转军人除外)；
 - 调整还贷能力认定标准为按最长还款期限和所选还款方式计算的住房公积金贷款月还款额应**不超过家庭月收入的50%**；
 - 购买住房提取住房公积金的，可于**购房后2年内**，凭所需材料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；
 - 开展个人征信查询：住房公积金贷款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或正在接受郑州住房公积金“黑名单”管理的申请人发放住房公积金贷款。

土地汇总：本周无新增土地供应、成交

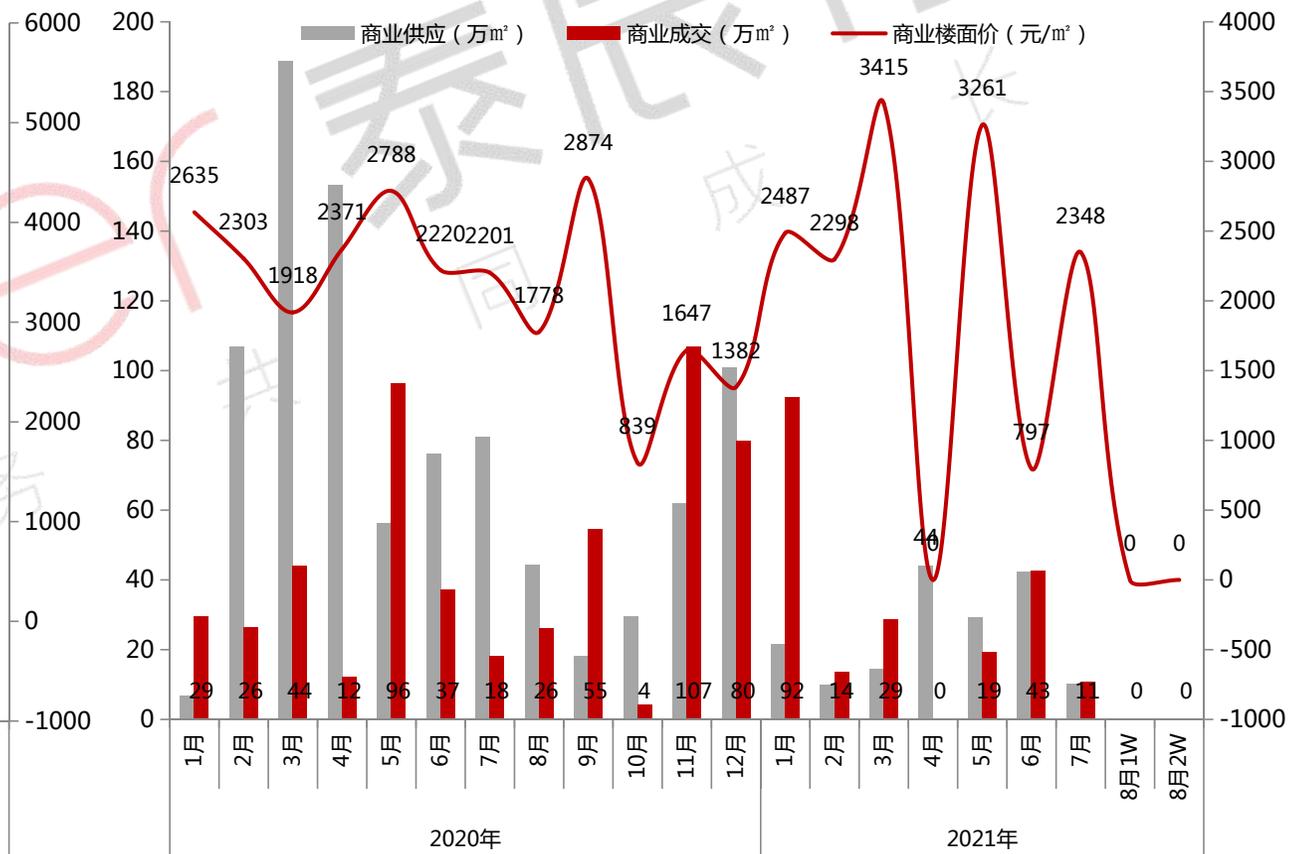
疫情影响，本周大郑州无土地供应及成交

□ 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2周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年8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+远郊

流拍信息/土拍预告

本周大郑州终止/中止3宗、延期2宗，无土地流拍；预计下周管城区竞拍1宗商业地，合计12亩

本周大郑州土地终止/中止/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			竞拍情况
						面积(亩)	建面(万m ²)	容积率	
2021/8/12	荣政储(2021)5号	文博路与棋源路交叉口东南侧	荥阳	商业	商品房	121	7.3	0.9	终止
2021/8/23	荣政储(2021)6号	白松北路与规划八路北路交叉口东南侧	荥阳	住宅	商品房	49	6.5	2	本周延期至8.23
2021/8/23	荣政储(2020)68号	棋源路与兴国大道交叉口西南角	荥阳	住宅	商品房	63	8.4	2	本周延期至8.23
2021/8/13	登政出〔2021〕11号(网)	登封市玉带路与政通路交叉口西南角	登封	住宅	商品房	54	5.8	1.6	中止
2021/8/13	登政出〔2021〕12号(网)	登封市玉带路与与地中路交叉口西北角	登封	住宅	商品房	66	7.0	1.6	中止
						353	35		

2021年8月3周(8.16-8.22)大郑州土拍预告



周一

周二

周三

周四

周五

周六

周日

1

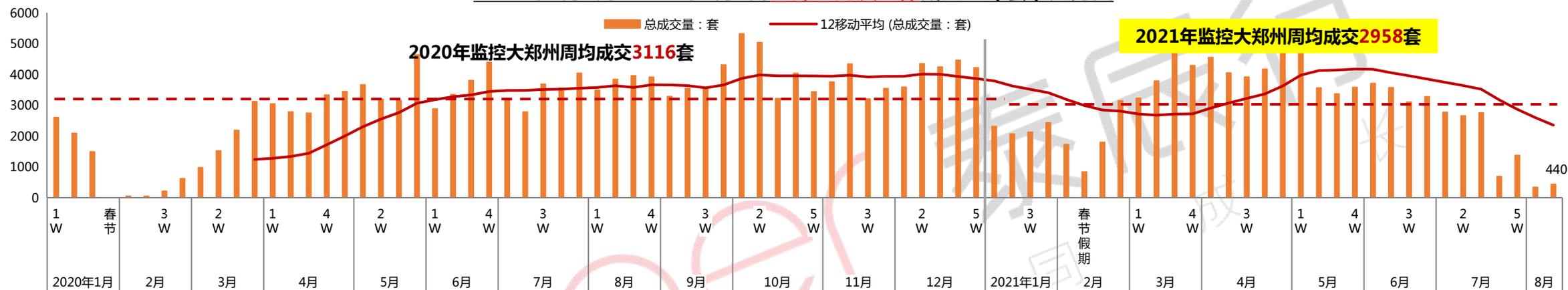
8月16日，管城区预计竞拍
1宗商业地，占地12亩

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	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

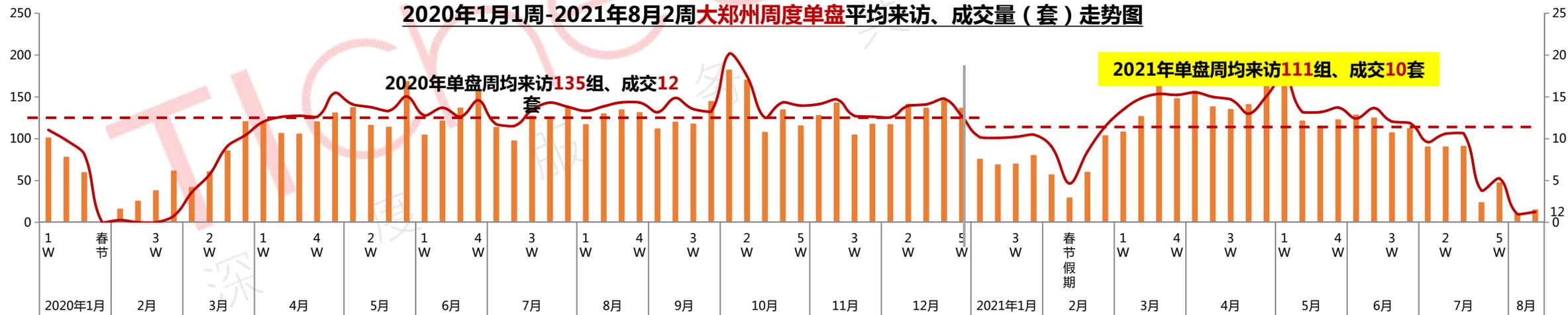
整体数据：线上营销发力，总成交量低位微抬

本周大郑州总成交**440套**，较上周环比上涨**28%**，单盘成交**1套**

2020年1月1周-2021年8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8月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



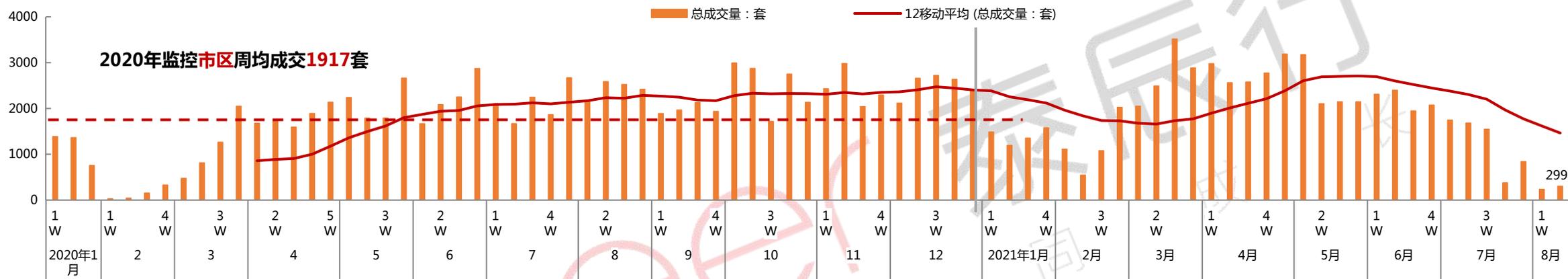
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：8月2周大郑州实际监控到项目298个，共计来访3713次，其中单盘平均来访13次；监控到住宅在售项目296个，共计成交440套，单盘平均成交1套；其中尾盘项目14个，全新待售项目14个

城郊数据：主城及郊区较上周总成交回升三成左右

8月2周**市区**总成交299套，较上周**回升29%**；**近郊**总成交133套，较上周**回升32%**

2020年1月1周-2021年8月2周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年8月2周**近郊**周度整体成交量（套）走势图



主力成交项目营销动作

绿地公园城以员工内购房降幅3000左右成交20套以上居榜首，正商项目PK形成激励辅以政策额外优惠成交居第二
其他上榜项目多以低门槛定房、额外优惠、特价房让利等促进成交

成交套数区间	主力项目	营销策略
20套以上	绿地公园城	员工内购房，首付50%（需于定房当天付清），享7折优惠，可通过第三方借款的形式，当天到账，可两年4次/两年8次还清
16-20套	正商河峪洲	1000元订房，额外优惠1万；好房助力游戏（3位好友，额外优惠1万元）；参与线上认购获得品牌家电大礼包（电视机1台+扫地机器人1台+电饭煲1台）；8月31日前无理由退房，每天推出5套特价房
10-15套	康桥未来公元	线上1000元即可进行房源预约，锁定房源，15天内可以无理由退款，内部员工优惠8%，在职10年员工优惠10%
	大正水晶森林	—
	融创城	三天内首付齐3个点，订房2个点
	融创空港宸院	幸福通全民营销89奖励2万，115奖励3万，138奖励4万；老带新推荐2-4万，老业主送3万储藏间 分销：贝壳3%，50套以上4%首付分期：首付10%，剩余2年8次
5-10套	碧桂园西湖	9.9元订房+98折优惠特价房+14件私家大礼包
	保利和光屿湖	疫情期间额外优惠1%，1千元订房，无理由退房，首付延期3个月，线上抢8.8元抵1万元优惠券
	保利海德公园	疫情期间额外优惠1%，1千元订房，无理由退房，首付延期3个月，线上抢8.8元抵1万元优惠券
	保利天汇	10000定房，线上抢8.8元抵1万元优惠券
	中海云鼎湖居	8月2周，特价房，线上购房抽车位
	新城郡望府	线上直播，大额抵扣券
	正弘新城	30套特价房
	恒大悦龙湾	75折大优惠
	碧桂园凤凰城	凤凰云认购额外优惠1%
	永威金桥西棠	81-129m ² 三室限时抢购75折；推荐享96折；七夕专属97折
	恒大未来之光	81-129m ² 三室限时抢购75折；推荐享96折；七夕专属97折
	碧桂园名门时代城	业主积30赞领取88物业费；线上活动领取小ck包
	绿都青云叙	30天无理由退房，订房
	美盛教育港湾	8.5-8.15订房，30天无理由退房
	瀚海航城	分期：3万定房，首付分期3年3次，每次10%；分销：贝壳5%，老带新：1%

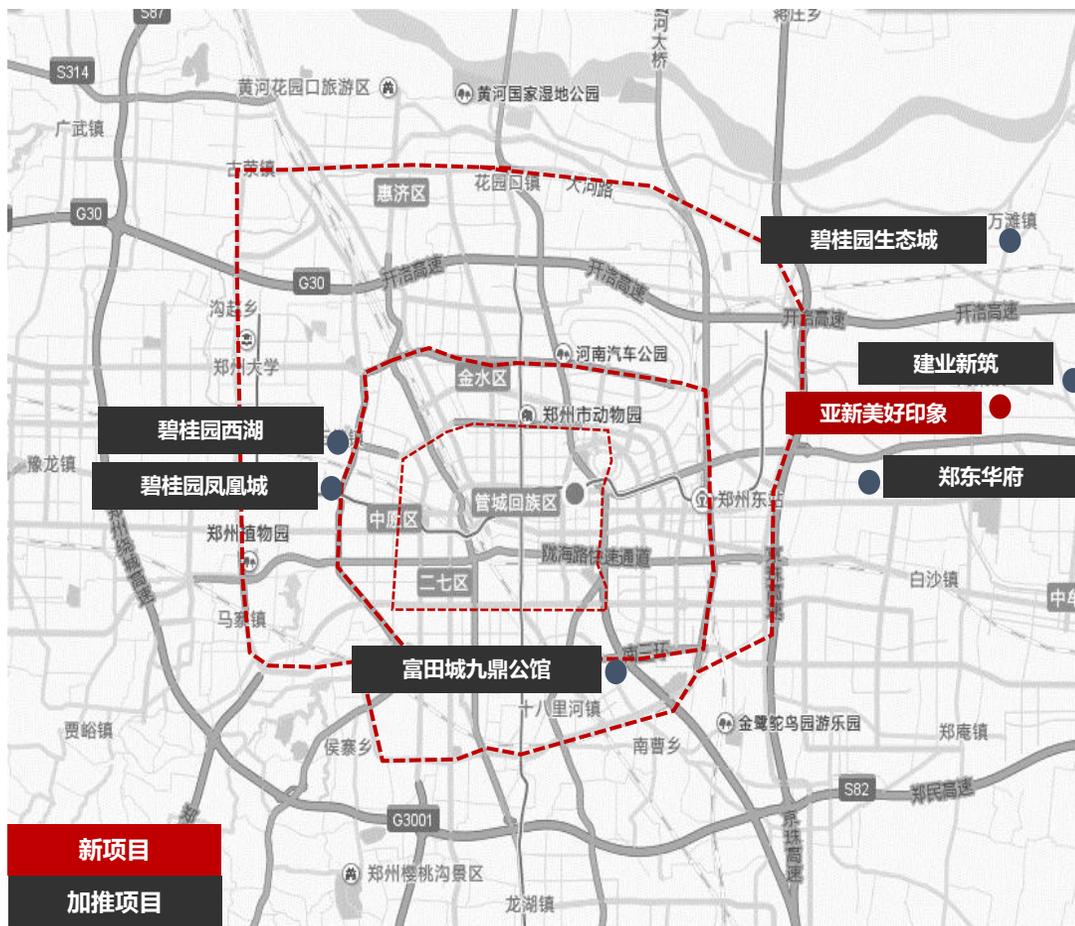
典型房企营销动作

典型房企碧桂园低门槛订房、正商多盘联动推出额外优惠、康桥针对内部员工加大优惠力度、融创降价/加大全民推介力度等典型营销手段保障成交

本周异动房企	营销动作	典型项目成交表现
碧桂园	延续上周动作基础上（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） 新增积攒送物业费，助力赢取防疫礼包，其余各项目政策不一	碧桂园凤凰城：9.9元订房+30套98折优惠特价房，当周成交6套 碧桂园西湖：9.9元订房+98折优惠特价房+14件私家大礼包，当周成交9套 碧桂园名门时代城：积攒送物业费，助力赢取防疫礼包，当周成交5套
正商	部分热销项目新增优惠	正商兰庭华府、正商河峪洲、正商生态城三盘参与，8.10-20日期间，1000订房额外新增1万元优惠，好友助力再新增1万优惠，每天5套特价房，成交送家电大礼包
美盛	新增集团员工推介，约1-5%	美盛教育港湾：当周成交5套
康桥	全民营销：（针对内部员工） 1、首付30%，4个月内可权益转让（指定区域）； 2、全款购房可一年内更名转让，到期未转让，公司可按照110%的金额回购（均可参加）：内部员工优惠8%，在职10年的员工优惠10%；15天无理由退房	康桥未来公元：当周平推成交14套
融创	全员推介，可新增1.5-5%优惠；部分项目启动降价	融创城：当周1#楼平推成交10套，洋房价格下降，疫情期间降幅1500-2000元/m ² 融创御湖宸院：降价1000+，当周成周4套 融创空港宸院：增加佣金至4-5%

项目预售前公示：受疫情影响，加推项目或有延迟

本周大郑州共7个项目预售前公示，其中亚新美好印象为待售新项目，碧桂园及富田项目新地块取得预售，本周取得预售住宅共计2459套，建面约27.5万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(万m ²)
新项目	2021.8.13/ 2020.2.7	亚新美好印象	中牟县/绿博板块	净地	1#	105	1.0
加推项目	2021.08.11	郑东华府	郑东新区/白沙板块	—	1/8/12/19#	128	2.89
	2021.08.11/ 2021.3.17	碧桂园凤凰城	中原区/常西湖板块	城改	1/2/3/5#	876	8.56
	2021.08.12/ 2020.12.23	富田城九鼎公馆	管城区/金岱板块	城改	1/2/3#	508	5.14
	2021.08.12/ 2017.8.23	建业新筑	中牟县/绿博板块	产业勾地	4/8#	78	1.08
	2021.08.12/ 2018.1.25	碧桂园生态城	中牟县/雁鸣湖板块	城改	1/2/3/5/7/9/10/30/31/32#	232	3.19
	2021.8.13/ 2020.3.7	碧桂园西湖	高新区/高新老城板块	城改	1/5#	532	5.62
合计						2459	27.5

项目预售前公示：亚新美好印象&富田城九鼎公馆5号院



亚新美好印象			
项目位置	中牟县 墨香街13号		
占地面积	110亩	建筑面积	14.7万m ²
总户数	—	容积率	2
物业类型	小高层、洋房	装修	毛坯
当前阶段	待售, 预计9月开盘		
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 亚新美好印象由东龙集团&郑州地铁&亚新集团联合开发, 亚新代建, 项目整体由113/114#地块组成, 规划10栋18F小高层及12栋8+9F洋房, 整体建筑风格为现代新中式。其中首开地块由6栋8-9F洋房和5栋18F小高层组成 产品规划方面, 小高层户型分别是89/108/120m²三室, 洋房户型分别是124/140m²四室, 其中亮点在于89小三房设计为两卫, 得益于低容积率小高层的高得房率设计 项目位于绿博南部核心片区, 片区成熟度有待发展, 且产品户型较为丰富, 满足不同需求客户, 但周边在售/待售项目众多, 未来入市竞争压力巨大 		
预计价格	价格待定		



富田城九鼎公馆5号院			
项目位置	管城区辅读路南、规划一路西		
占地面积	88亩	建筑面积	22.3万m ²
总户数	2140户	容积率	3.8
物业类型	高层	装修	精装
当前阶段	待售, 据疫情防控情况择机加推		
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 为南曹合村并城项目, 当前开发至5号院, 规划10栋25/34F高层, 户型面积涵盖92-98/110-116/125m²三房, 整体定位偏刚需/刚改 5号院距地铁4号线郎庄站直线距离200米, 景观由山水彼德操刀设计, 但整体位置较2/3号院稍偏, 部分户型设计狭长, 居住舒适度打折 		
预计价格	精装高层17000		

项目预售前公示：碧桂园凤凰城凤宁苑&碧桂园西湖9号院



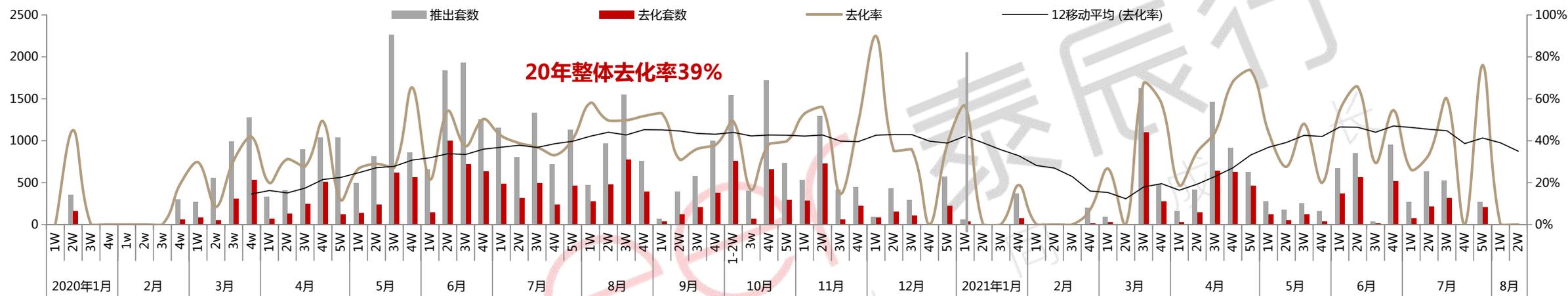
碧桂园凤凰城凤宁苑			
项目位置	中原区顺昌路（北岗路）南、广文北街（西湖路）西		
占地面积	31.7亩	建筑面积	11.8万m ²
总户数	876户	容积率	4.19
物业类型	高层	装修	精装
当前阶段	待售，预计9月加推		
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 碧桂园凤凰城二期总占地121亩，分三个地块开发，分别为凤和苑、凤祥苑、凤宁苑，当前凤和苑在售，其余地块待售 项目规划4栋26/34F高层及2栋2/3F商业，户型面积区间为89-118m²三房精装，以89m²小三房为主 项目位于常西湖北区，近西流湖和1号线市民中心站，交通便利，但短期内生活配套匮乏，缺少基本的商业生活等配套 		
预计价格	价格待定		

碧桂园西湖9号院			
项目位置	高新区 木香街79号		
占地面积	78.9亩	建筑面积	27.5万m ²
总户数	2088户	容积率	4.0
物业类型	高层	装修	毛坯
当前阶段	预计9月加推		
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 碧桂园西湖为5行政村大型城改项目，目前一期2、5号院已交付，9号院在售 9号院规划7栋33-34F高层及一所幼儿园，产品面积涵盖89平小三房、118平大三房及143平3+1房，户型特色高赠送，阳台联通客厅卧室，此外还有一个北阳台可以打通做一个房间 9号院地理位置较差，为当前离湖最远地块，又在陇海、京广两铁路线夹角处，居住不利因素较多 		
预计价格	毛坯高层12000		

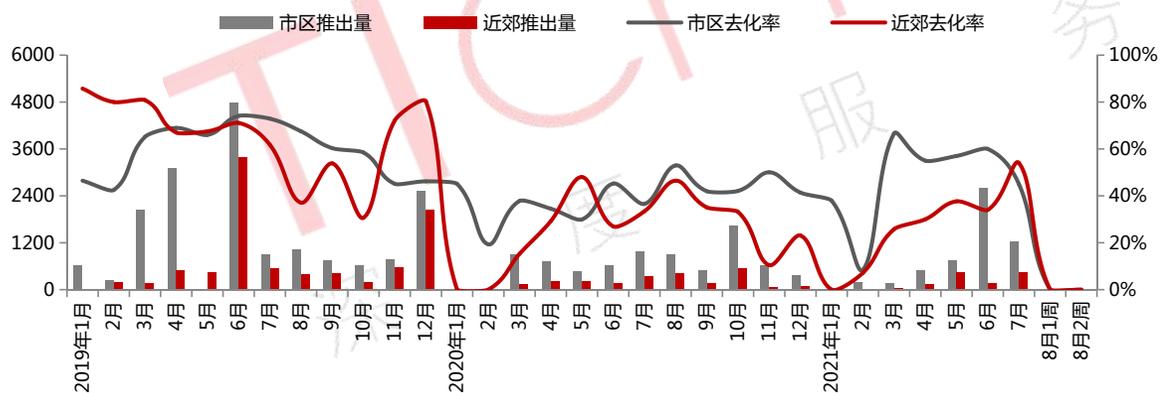
开盘表现：疫情管控期，本周仅3项目小幅平推

本周处疫情严防管控期，售楼部杜绝一切人员聚集活动，各项目开盘活动暂停，仅3项目线上小幅平推补足货源

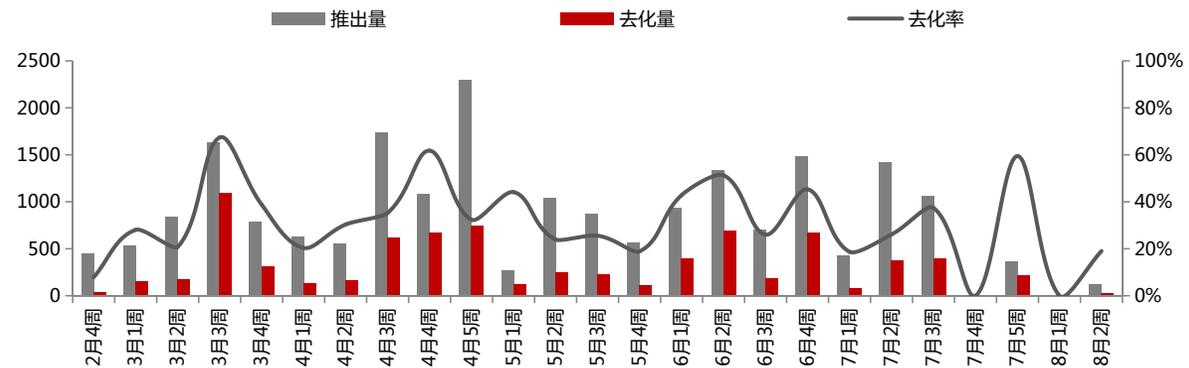
2020年1月1周-2021年8月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年8月2周市区/郊区住宅项目开盘推售及去化



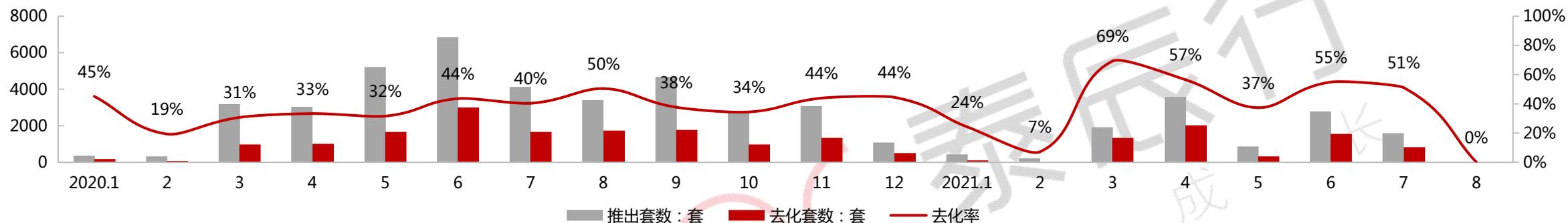
近半年大郑州周度住宅项目推盘表现（开盘+平推）



开盘表现：东区中海、管城融创/康桥项目平推补足货源

截止目前疫情已持续两周，项目客户到访受限蓄客困难，无集中开盘；仅个别项目线上小批量平推，补足货源

2020.1-2021.8月度大郑州项目开盘成交走势



2021年8月2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/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
开盘	无					
平推	中海云鼎湖居	精装	32000	32	7	22%
	融创城观河著	精装	标准层19000 底复21000-22000 (5.1m挑高地 地下室50-80m ² 赠送)	28	6	21%
	康桥未来公元	精装	14500	66	12	18%
合计				126	25	20%

平推表现：均为线上小批量平推，去化10套左右

本周大郑州3个项目平推，推出126套，去化25套，去化率20%

住宅项目推售情况											
鸟瞰图	区域	板块	活动时间	推售产品/楼栋	装修情况	推售面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
 <p>中海云鼎湖居</p>	郑东新区	龙湖北板块	8月14日	小高层21#	精装	127三室	标准层 32000	32	7	22%	北龙湖板块稀缺入门级小高层产品，门槛相对较低，板块价值优越，本次为平推项目最后一栋楼，客户为先先到访意向客户，平销售业绩表现良好
 <p>融创城观河著</p>	管城区	金岱板块	8月14日	洋房1#	精装	143四室	标准层 18500-19500 底复21000-22000	28	6	21%	本次加推1号楼洋房，处于项目整体最南边，加上西侧为一所幼儿园，环境相对嘈杂，加推价位相比首开低1500-2000元/平，其余楼栋未降价
 <p>康桥未来公元</p>	管城区	南四环板块	8月15日	高层 1#02/04 户	精装	89三室	14500	66	12	18%	本周加推产品均为89平米小三房，中间户，户型设计较为主流，本次成交主要依靠线上康桥会和易居天猫好房平台引流，户型单一，客户选择面较小。
合计								126	25	20%	

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>

