TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

【2021年第33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

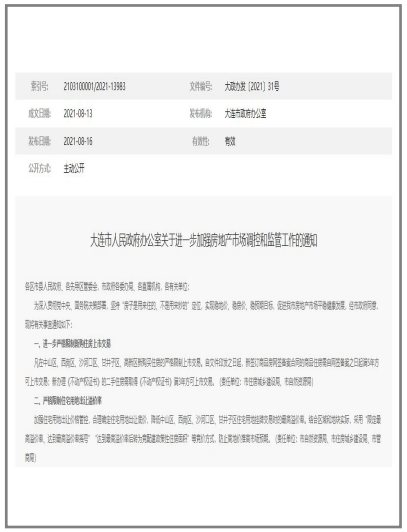
目 录

CONTENTS

1 行业资讯
2 土地分析
3 市场分析

全国：全面推进“稳地价”，大连、济南限定最高溢价率

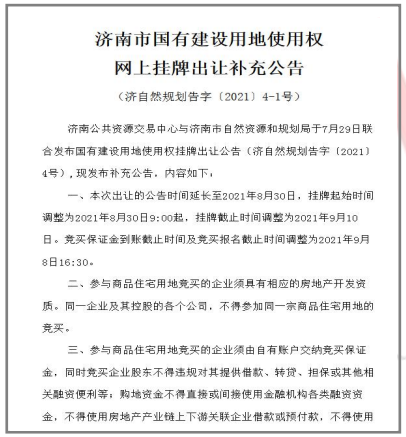
1、大连楼市新政：网签满5年可交易 并降低市内地块溢价率（2021.8.16）



大连市人民政府办公室关于进一步加强房地产市场调控和监管工作的通知

- 8月16日，大连市发布《大连市人民政府办公室关于进一步加强房地产市场调控和监管工作的通知》。通知指出：
- **严格限制新购住房上市交易**：凡在中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、高新区新购买住房的严格限制上市交易。自文件印发之日起，新签订商品房网签备案合同的商品住房**需自网签备案之日起满5年方可上市交易**；新办理《不动产权证书》的**二手住房**需取得《不动产权证书》**满3年方可上市交易**。
- **限制住宅用地出让溢价率**：加强住宅用地出让价格管控，合理确定住宅用地出让底价，降低中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区住宅用地挂牌交易时的最高溢价率。结合区域和地块实际，采用“**限定最高溢价率、达到最高溢价率摇号**”“**达到最高溢价率后转为竞配建政策性住房面积**”等竞价方式，防止高地价推高市场预期。
- **加强对房地产开发项目竞配建的政策性住房监管**：竞配建的政策性住房部分不计入商品住房开发建设成本。加强对竞配建的政策性住房全过程监管，保障与商品房建设同步设计、同步审批、同步施工、同步验收、同步交付使用。

2、济南第二批集中供地延至9月挂牌：宅地溢价率不超过15%（2021.8.17）



济南市国有建设用地使用权
网上挂牌出让补充公告

（济自然规划告字〔2021〕4-1号）

济南公共资源交易中心与济南市自然资源和规划局于7月29日联合发布国有建设用地使用权挂牌出让公告（济自然规划告字〔2021〕4号），现发布补充公告，内容如下：

一、本次出让的公告时间延长至2021年8月30日，挂牌起始时间调整为2021年8月30日9:00起，挂牌截止时间调整为2021年9月10日。竞买保证金到账截止时间及竞买报名截止时间调整为2021年9月8日16:30。

二、参与商品住宅用地竞买的企业须具有相应的房地产开发资质。同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗商品住宅用地的竞买。

三、参与商品住宅用地竞买的企业须由自有账户交纳竞买保证金，同时竞买企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等，购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，不得使用

- 8月17日，济南市发布第二批土地出让补充公告：
- “济自然规划告字〔2021〕4号”中的土地出让公告时间延长至2021年8月30日，挂牌起始时间调整为2021年8月30日9:00起，挂牌截止时间调整为2021年9月10日。竞买保证金到账截止时间及竞买报名截止时间调整为2021年9月8日16:30。**对此次出让的共计40幅土地的最高限价进行了调整，单幅地块的溢价率不超15%。**
- 对出让方式由**“限地价，竞政府储备性公有房”**调整为 **“限地价，抽签确定竞得人”**，即根据住宅用地设定的最高限价，如竞买企业最终报价未达到最高限价则价高者得；如两家以上（含两家）竞买企业最终报价均达到最高限价，则采用现场抽签方式确定竞得人。
- 要求参与商品住宅用地竞买的企业须具有相应的房地产开发资质。同一企业及其控股的各个公司，**不得参加同一宗商品住宅用地的竞买**。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

全国：北京、金华推行热销项目公证摇号

3、北京商品住房销售新规：热销项目摇号出售，严禁虚假宣传（2021.8.16）

- 8月16日，北京市住房城乡建设委员会正式印发《关于进一步规范新建商品住房销售行为的通知》，对规范设置交付样板间、规范新建商品住房销售推广、落实交付前房屋质量查验制度、压实开发企业主体责任、其他等五部分内容提出了明确要求：
- **设置交付样板间：** 提出“三个一致”的要求，即：**样板间的装修标准应与预售方案中所列的清单内容保持一致、与购房合同约定的交付标准保持一致、与项目实际的交房状况保持一致**，不得增加交付标准以外的其他装饰和设施。同时要求，样板间应保留至项目交付**三个月**后。
- **规范销售推广：**规定企业在制作各类销售宣传材料时，项目范围内展示内容应当与规划许可内容一致，项目以外应与现状保持一致；应在销售现场显著位置公示项目不利因素。严格销售机构、人员、行为管理。
- **交付前房屋质量查验：**企业应在竣工验收前开展**不少于2次**的“工地开放日”，鼓励通过在线视频向购房人实时展示施工进度。
- **压实企业主体责任：**对热销项目（客源/户数超过3的），**要公证摇号优先面向无房家庭、属地家庭、周边企事业单位员工家庭出售**。

4、金华新建商品住宅公证摇号细则落地，优先满足“无房户”（2021.8.19）

- 8月19日，金华市住房和城乡建设局发布《关于金华市区实施新建商品住宅公证摇号公开销售的通知》。《通知》明确：对金华市区限房价地块新建商品住宅项目以及购房意向登记人数大于当期批准销售房源数的新上市（不含已开盘销售的）商品住宅项目，由房地产开发企业委托市公证机构采用公证摇号方式确定选房顺序并明确每批次的选房人数。对购房意向登记人数小于当期批准销售房源数的非限房价地块新上市商品住宅项目，由房地产开发企业按商品住宅销售有关规定自主销售。按照新规，房地产开发企业应按照优先满足金华市区“无房家庭”首套房购房需求的原则制定销售方案，**并提供不少于50%比例的房源用于金华市区“无房家庭”购买**。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

全国：天津、广州南沙、杭州调控政策补漏洞

5、天津发布高考新政：报名条件调整为“户籍+学籍”（2021.8.16）

- 8月16日，从天津市教育招生考试院获悉，《市招委关于天津市普通高考报名有关事项的通知》及《〈通知〉的解读》于今日（16日）正式公布。自2022年普通高考报名（2021年11月初）开始，天津市高考报名条件**由单一的“户籍”要求调整为“户籍+学籍”**的要求。具有天津市常住户籍的考生在报名参加高考时，应届毕业生增加须具有天津市高中阶段学校3年学籍并实际就读要求，并实行3年过渡政策。

6、广州南沙收紧人才购房政策（2021.8.17）

- 8月17日，广州市南沙区政府为促进南沙区房地产市场平稳健康发展，现决定调整《关于进一步便利人才及港澳居民购买商品房的通知》（2019年12月13日发布）如下：
- 持有南沙人才A卡、B卡的持卡人才，在符合商品住房限购总套数规定（户籍家庭2套、单身1套；非户籍家庭和单身1套，**且能提供购房之日前1年在我区连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明，不得补缴**）的前提下在南沙区范围内购买住房；广东省人才优粤卡、广州市人才绿卡的持卡人才，购买住房按照省、市相关规定执行。
- 港澳居民在南沙区范围内购买商品房享受与广州市户籍居民同等待遇。

7、杭州推官方二手房交易平台：个人直接挂牌，房源全部经过验证（2021.8.19）

今日二手房累计成交信息

区域	套数	面积	住宅套数	住宅面积
合计	16套	1543.2m²	15套	1503.45m²
上城	1套	46.63m²	1套	46.63m²
下城	2套	196.74m²	1套	156.99m²
江干	4套	285.32m²	4套	285.32m²
拱墅	1套	66m²	1套	66m²
西湖	1套	131.85m²	1套	131.85m²
滨江	1套	136.9m²	1套	136.9m²
之江	0套	0m²	0套	0m²
萧山	0套	0m²	0套	0m²
余杭	5套	590.34m²	5套	590.34m²
钱塘新区	1套	89.42m²	1套	89.42m²
合计	16套	1543.2m²	15套	1503.45m²

- 8月19日，杭州市二手房交易监管服务平台正式上线“**个人自主挂牌房源**”功能。杭州市住保房管局表示：个人自主挂牌房源功能，打破了传统依赖中介机构的房屋销售模式，改善了二手房交易过程中买卖双方和中介机构房源信息不对称的弊端，为购房者 “手拉手”自主交易提供了出售房源信息发布、购买房源信息搜索、自主交易信息撮合等更便捷安全的新渠道，构建了更为公平合理的二手房交易市场运行体系。此外，平台不仅引导买卖双方按照房源核验挂牌的规范流程开展交易，还新设置了用户身份智能分类功能，实现**个人自主挂牌房源信息仅向个人实名认证用户开放**，经纪人员无法查看，杜绝信息外泄，防止骚扰。

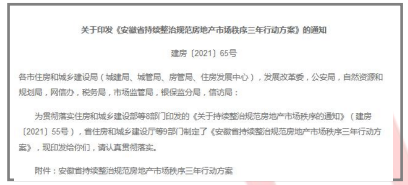
TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

全国：河北、安徽新房销售市场监管不断加强

8、河北住建厅：严格房屋销售监管，规范土地供应管理（2021.8.17）

- 8月17日，河北省住房和城乡建设厅、省发展和改革委员会、省自然资源厅、省市场监督管理局、省政务服务管理办公室、国家税务总局河北省税务局等六部门联合出台《关于进一步加强房地产开发项目全流程监管的若干措施》（以下简称《措施》），提出强化项目立项管理，**规范土地供应管理，严格房屋销售监管等**。
- 《措施》明确，商品住房预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。各地要引导房地产开发企业理性定价，做好房价稳控等工作。**严格执行明码标价、一房一价，不得超出备案价格对外销售，严禁以学区房等名义炒作房价等，规范商品房交易行为**。
- 《措施》指出，须加强项目立项管理，**规范土地供应管理，加大土地使用监管力度**。并加强动态巡查，依法严厉打击违法用地行为，及时查处违法建设行为。

9、安徽省：重点整治住房问题，力争3年实现楼市秩序明显好转（2021.8.18）



- 8月18日，安徽省住房和城乡建设厅、省发展和改革委员会、省公安厅等九部门联合印发《安徽省持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》：提出重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等住房领域突出问题。**力争用3年左右时间，实现全省房地产市场秩序明显好转。**

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

全国：佛山加强租赁市场监管，广州加大保障性租赁住房供应

10、佛山加强房地产经纪机构和住房租赁企业租赁业务监管（2021.8.17）

- 8月17日，佛山市住房和城乡建设局发布关于征求《关于进一步加强房地产经纪机构和住房租赁企业租赁业务监管的意见（修订稿）》社会公众意见的公告：
- 其中提出，单次收取租金超过3个月的，或单次收取押金超过1个月的，住房租赁企业应当将收取的租金、押金纳入监管账户，并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。

11、广州住房十四五规划：供应131万套，政策性住房占比过半（2021.8.18）

- 8月18日，广州市住房和城乡建设局关于印发《广州市住房发展“十四五”规划》的通知：
- 坚持“房住不炒”的定位，保持房地产市场调控政策的连续性、稳定性，推进和完善房地产长效机制，着力稳地价、稳房价、稳预期，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，着力解决大城市住房突出问题。
- “十四五”期间，力争筹建和供应城镇住房131万套，其中包括新增新建商品住房65万套（较“十三五”期间的供需规模提升了30%左右），以及**筹建公共租赁住房3万套，保障性租赁住房（含人才公寓）60万套，共有产权住房3万套，三者合计66万套**（是“十三五”期间各类保障房筹建总量8.89万套的7倍多），将有效缓解我市各类住房困难群体，特别是新市民、青年人的住房问题。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

全国：“三孩”生育政策正式入法，地方配套政策陆续落地

12、北京加强公租房资格复核及分配管理：多子女轮候家庭优先配租（2021.8.18）

- 8月18日，北京市住建委印发《关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》，明确对本市公租房资格实行动态管理、精准保障。公租房资格备案家庭在轮候期间，需每满24个月主动申报家庭情况，进行资格复核。多子女轮候家庭可优先配租。
- **公租房家庭配租提速**：在公开摇号之外，对取得公租房备案资格的低保(含分散供养特困家庭)、低收入、重残、大病等特殊困难家庭，未成年子女数量较多的家庭以及**轮候时间超过5年的家庭**，可直接发放选房通知单组织选房，备选房源应当不少于两处，且户型应当与选房家庭资格相匹配，减少备案家庭等待时间。
- 落实鼓励生育政策：对有未成年子女数量较多的轮候家庭，在公租房配租方面给予适当政策倾斜。**有2个及以上未成年子女的家庭，可纳入公租房直配模式范围**，直接发放选房通知单组织选房，无须经过意向登记、摇号排序等环节。同时，在户型选择上，可根据未成年子女数量给予适当照顾，为未成年子女家庭提供更好的居住环境。

13、 “三孩”生育政策正式入法（2021.8.20）

- 8月20日，全国人大常委会会议表决通过了关于修改人口与计划生育法的决定。修改后的人口计生法规定，国家提倡适龄婚育、优生优育，一对夫妻可以生育三个子女。国家采取财政、税收、保险、教育、住房、就业等支持措施，减轻家庭生育、养育、教育负担。
- 国家支持有条件的地方设立父母育儿假，国家保障妇女就业合法权益，县级以上各级人民政府要综合采取规划、土地、住房、财政、金融、人才等措施，**推动建立普惠托育服务体系**，提高婴幼儿家庭获得服务的可及性和公平性。
- 通过制度设计，逐步调整完善生育政策，**有利于人口长期均衡发展**。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

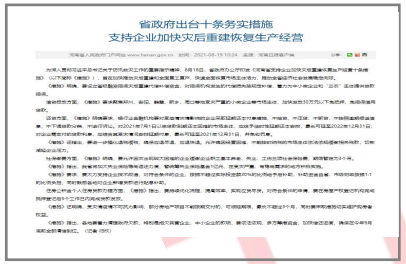
河南/郑州：疫情及水灾影响，允许顺延房地产项目交付期限

1、 30个省份敲定契税税率，河南等26地设定最低税率为3% ，9月1日起施行（2021.8.16）

河南省住宅契税税率变化					
2021.9.1前			2021.9.1后		
类型	面积	税率	类型	面积	税率
家庭唯一住房	90平米（含）以下	1%	家庭唯一住房	90平米（含）以下	1%
	90平米以上	1.5%		90平米以上	1.5%
家庭第二套改善型住房	90平米（含）以下	1%	家庭第二套改善型住房	90平米（含）以下	1%
	90平米以上	2%		90平米以上	2%
家庭第三套及以上住房	不区分面积	4%	家庭第三套及以上住房	不区分面积	3%
其它房屋和土地	4%		其它房屋和土地	4%	

- 《中华人民共和国契税法》将于2021年9月1日起施行，据统计，截至8月18日，除了上海市没有宣布外，已有30个省（自治区、直辖市）明确了契税税率，其中，北京市等26个地方将契税税率设定为3%，即最低税率。
- 而辽宁省、河北省、湖南省的契税适用税率为4%，其中，辽宁省、河北省的个人购买普通住房适用税率为3%；**河南省则将住房契税税率下调至3%，其他房屋和土地权属转移契税税率为4%不变。**
- **本决定自2021年9月1日起施行。**

2、河南省政府：允许房地产项目交付顺延期限（2021.8.19）


省政府出台十条务实措施
支持企业加快灾后重建恢复生产经营

- 为加快推动灾后重建和全面复工复产，河南省制定支持企业加快灾后重建恢复生产经营十条措施。
- **加快住房公积金个人住房贷款办理：扩大贷款资金投放规模，实现应贷尽贷。**对符合条件的住房公积金个人住房贷款申请，住房公积金管理中心要在房屋产权登记机构完成抵押登记后5个工作日内完成贷款发放。
- **顺延房地产项目交付期限：**受灾情疫情不可抗力影响，部分房地产项目不能按规定期限履行施工和商品房交付义务，可相应顺延期限**不得超过3个月。**

3、郑州：住宅溢价率不得超过15%（2021.8.18）

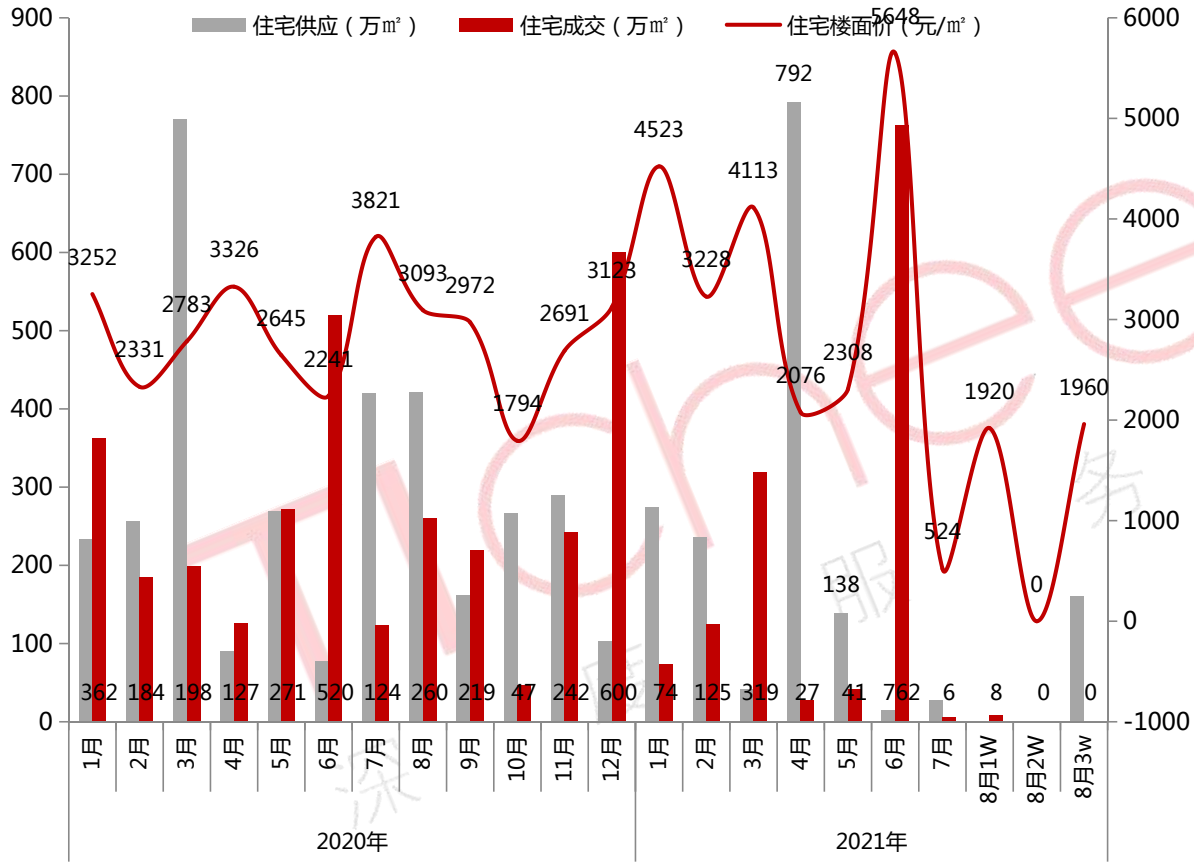
- 8月18日，郑州市自然资源和规划局召开会议，传达自然资源部关于稳控地价的最新政策，并对全市住宅用地第二批集中出让提出明确要求：一、严格竞买人资格审查，申请人需具有房地产开发资质，且同一企业及其控股公司等关联公司，**不得参加同一宗地的竞买。** 二、**严格购地资金来源审查**，竞买人需说明购地资金来源，出具购地资金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺，并取得市金融局出具的认定意见。 三、严格控制溢价率，**住宅用地溢价率不得超过15%**，也不允许通过提高起始价的方式调整溢价率。

Ticheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

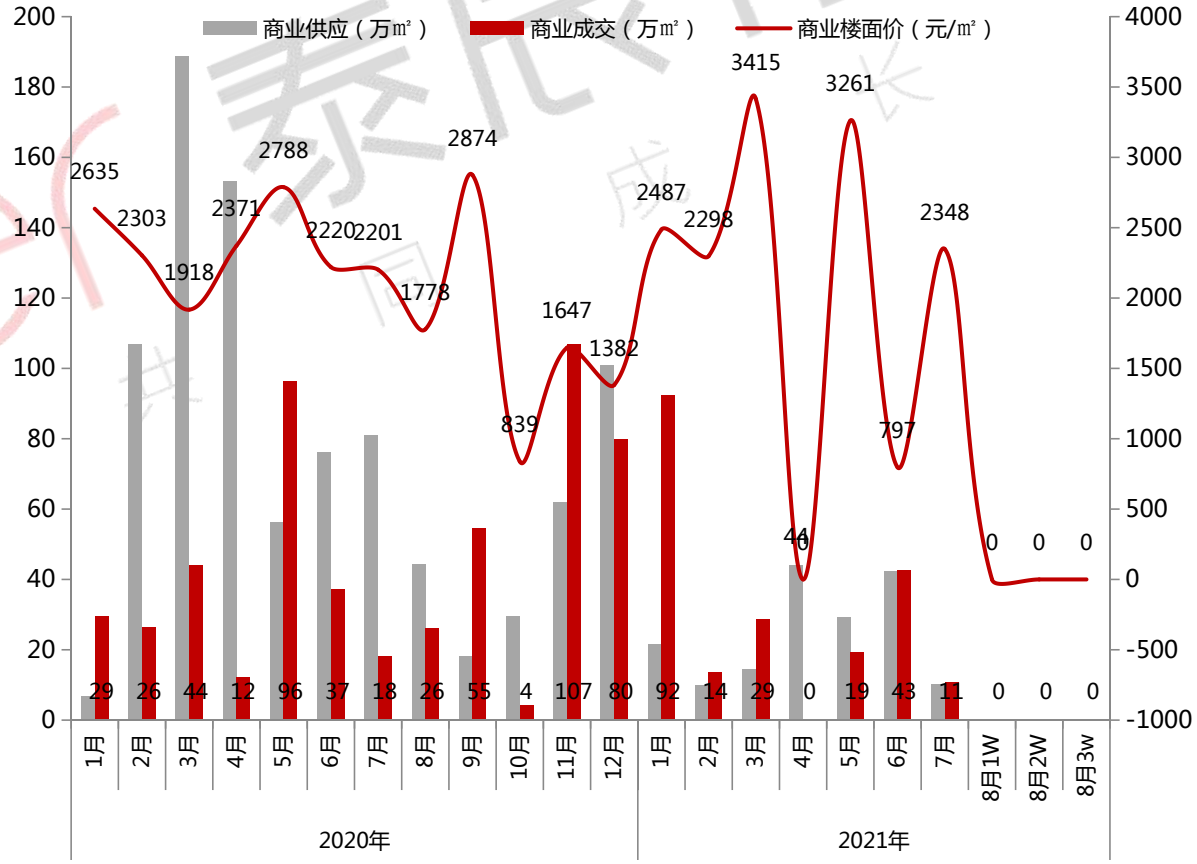
土地汇总：本周新增土地供应2宗、无土地成交

本周大郑州供应2宗住宅用地共160亩，无土地成交

2020年1月-2021年8月3周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年8月3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)

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

土地汇总：本周新密供应2宗土地

本周大郑州供应2宗土地均位于新密：2宗住宅用地，共计160亩

地块编号	2021-40号（网）	2021-41号（网）
竞拍日期	2021/9/18	2021/9/18
位置	报恩街南侧、报恩西街东侧、规划中路北侧、浮戏路西侧	溱水路北侧、东方大道西侧、沿山路南侧
行政区域	新密	新密
用途	住宅	住宅
房企	/	/
使用权面积(㎡)	44670.43	61948.13
使用权面积(亩)	67	93
容积率	2.0	2.3
总建面（万㎡）	8.93	14.25
起始价（万元）	18651	26783
起始单价（万元/亩）	278	288
起始楼面价（元/㎡）	2088	1880
竞买保证金（万元）	9326	13392
竞拍规则	熔断后一次竞地价	熔断后一次竞地价

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)

流拍信息/土拍预告

本周大郑州终止2宗土地，无土地流拍/延期；预计下周无土地竞拍

本周大郑州土地终止信息

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㎡）	容积率	
2021/8/23	荥政储（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	终止
2021/8/23	荥政储（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	终止
	——					**112**	**14.9**	——	

2021年8月4周（8.23-8.29）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	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

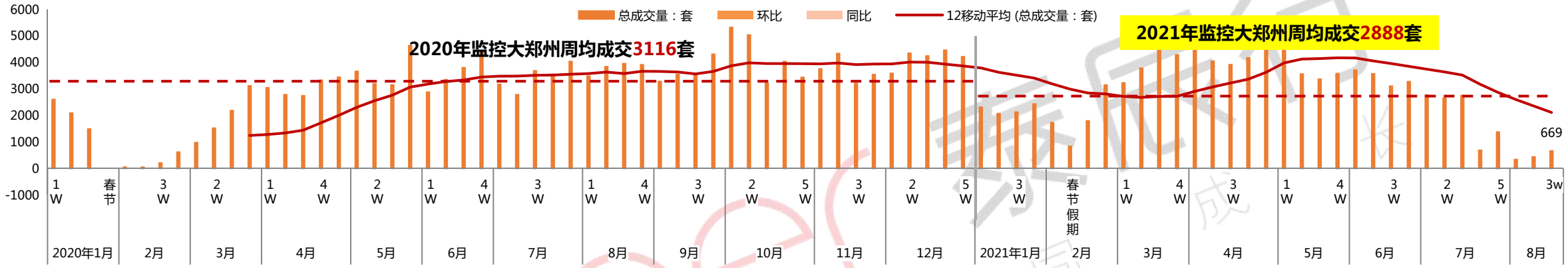
数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊(新密市、上街区、巩义市、登封市)

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

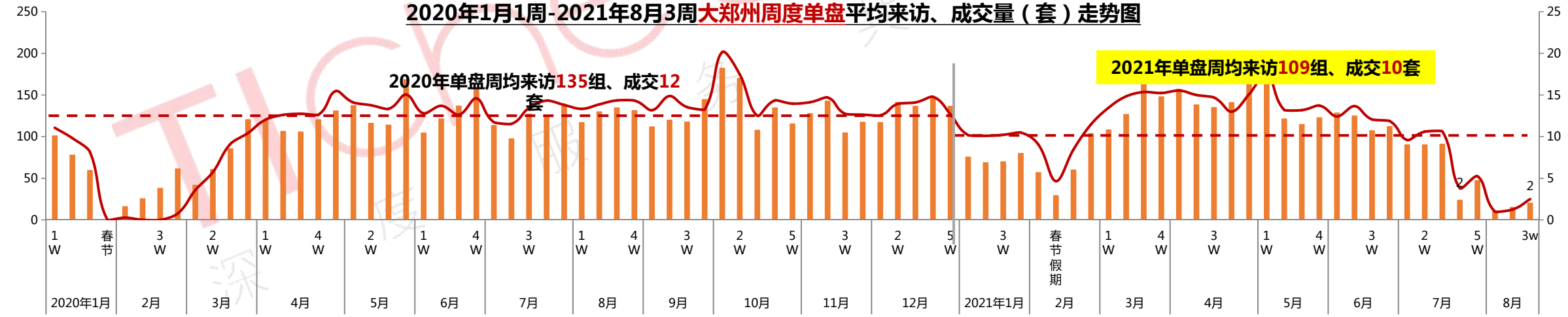
整体数据：随着多个封控区的解封，市场总成交量回升

本周大郑州总成交669套，较上周环比上涨52%，单盘成交2套

2020年1月1周-2021年8月3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3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



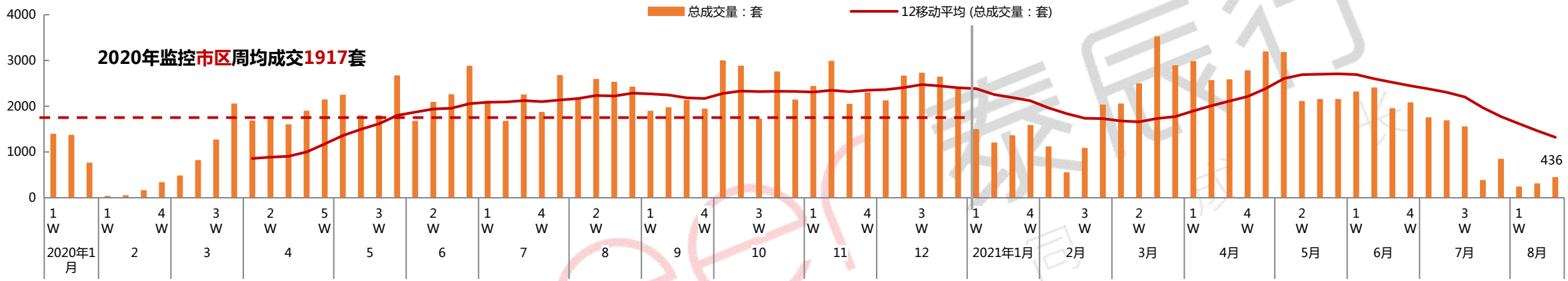
数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：8月3周大郑州实际监控到项目298个，共计来访7594次，其中单盘平均来访25次；监控到住宅在售项目294个，共计成交669套，单盘平均成交2套；其中尾盘项目14个，全新待售项目15个

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

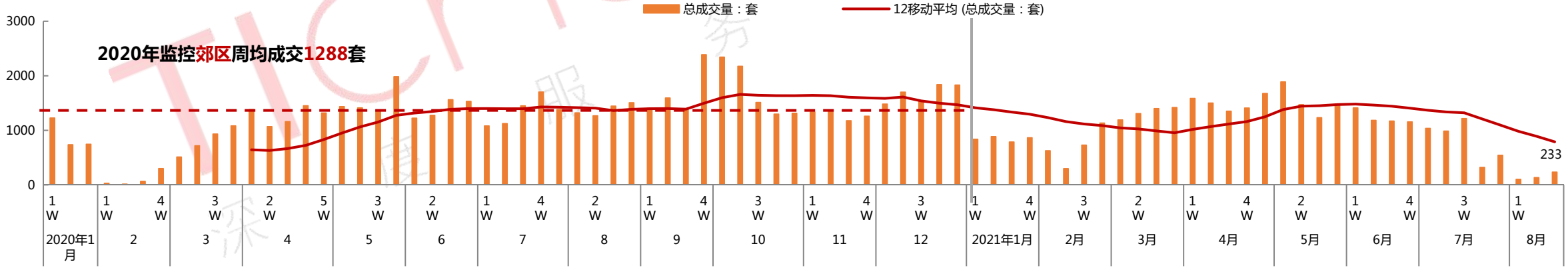
城郊数据：近郊受封控影响较大，本周回升力度高于市区

8月3周市区总成交436套，较上周回升46%；近郊总成交233套，较上周回升75%

2020年1月1周-2021年8月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年8月3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

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

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30套以上居榜首，融创城增加额外优惠成交居第二
其他上榜项目多以特价房、增加优惠点位等促进成交

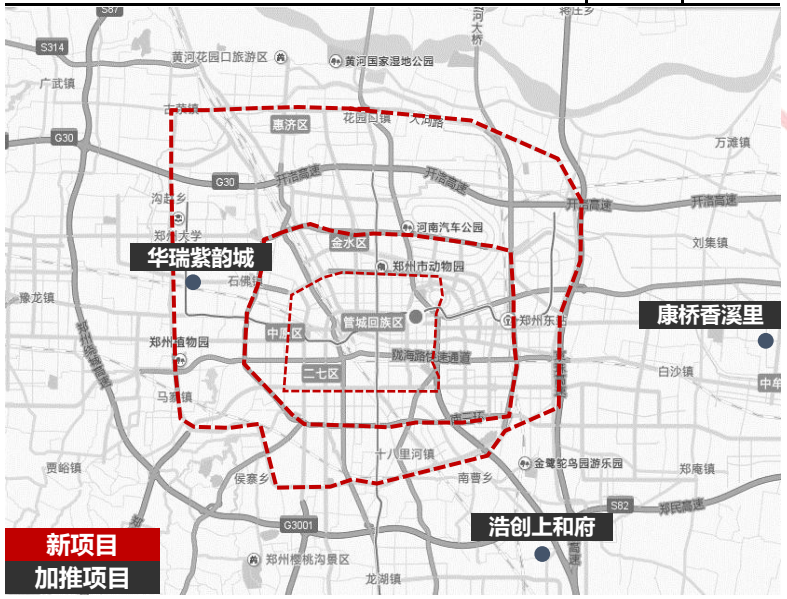
成交套数区间	主力项目	营销策略
30套以上	绿地公园城	推出员工内购房，首付50%（需于定房当天付清），享7折优惠，可通过第三方借款的形式，当天到账，可两年4次/两年8次还清
	融创城	三天内交齐首付优惠3个点，订房优惠2个点
11-20套	康桥未来公元	1000元即可进行房源预约，锁定房源，15天内可以无理由退款
	保利天汇	平推13号楼中间户99㎡房源
	碧桂园名门时代城	业主积30赞领取88物业费；线上活动领取小ck包
	中海天悦府（加万锦公馆）	推出8号楼特价房，价格15000-15200，原价15500-16000
	融创御湖宸院	推出10套清退房源，均价13800元/㎡（送车位）
	正商生态城	正商生态城/正商河峪洲/正商兰庭华府三项目PK，五重礼：置业优惠礼，1000元订房，额外优惠1万；好友助力礼，好房助力游戏（3位好友，额外优惠1万元）；成交礼，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）；无忧礼，享受15天无理由退房，房源保留至8月31日，好房礼，每天推出5套特价房
	正商河峪洲	正商生态城/正商河峪洲/正商兰庭华府三项目PK，五重礼：置业优惠礼，1000元订房，额外优惠1万；好友助力礼，好房助力游戏（3位好友，额外优惠1万元）；成交礼，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）；无忧礼，房源保留至8月31日，享8月31日前无理由退房；好房礼，每天推出5套特价房
	碧桂园凤凰城	凤凰云认购额外优惠1%
	绿都东澜岸	特殊楼层9600
	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
8-10套	瀚宇天悦湾	——
	汇泉东悦城	首付可分期开发商垫资，可签约，首付5%， 剩余2.5年5次，每次5% 正常楼层均价11900元/㎡，特殊楼层11300- 11700元/㎡（1-4,23-27）
	恒大未来之光	购房90折
	新城悦隽公馆	——
	汇泉西悦城	西悦城六周年特价房，9988元/㎡起
	碧桂园西湖	首付分期：首付10%，分36个月（开发商贴息12个月） 分销：链家，佣金1%；贝壳，佣金1.5% 优惠方式：按揭付款98折、自付3天95折、认购95折、按时签约99折，员工自购额外4个点
	美盛教育港湾	——
	保利和光屿湖	——
	金茂如意府	8.18日当天，特价房42000，降幅4000

Ticheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

项目预售前公示：受疫情影响，新增供应项目较少

本周大郑州共3个项目预售前公示，本周取得预售住宅共计304套，建面约3.41万㎡

	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（万㎡）
加推	2021.8.13/2018.7.4	康桥香溪里	中牟县/绿博板块	城改	11#	32	0.47
加推	2021.8.18/2018.7.16	华瑞紫韵城	中原区/常西湖板块	城改	6#	128	1.50
加推	2021.8.18/2020.12.22	浩创上和府	新郑/孟庄板块	产业勾地	2/3#	144	1.44
合计						304	3.41



康桥香溪里

项目位置	郑州国际文化创意产业园富贵十一路南、竹雅南路东、摘星路北、呈翔路西		
占地面积	136亩（二期71亩）	建筑面积	23.01万㎡（二期11.77万㎡）
总户数	——	容积率	2.49
物业类型	小高层、洋房	装修	毛坯
当前阶段	预计下周加推		
项目概况	➢ 康桥香溪里由康桥集团开发，项目整体由1/2#地块组成，南苑1#地块已清盘，目前在售北苑2#地块，北苑规划5栋18-20F小高层及5栋7-8F洋房，整体建筑风格为极简主义。 ➢ 产品规划方面，小高层户型分别是89/117㎡三室，140/165㎡四室，洋房户型是144㎡四室。		
预计价格	——		

华瑞紫韵城天园

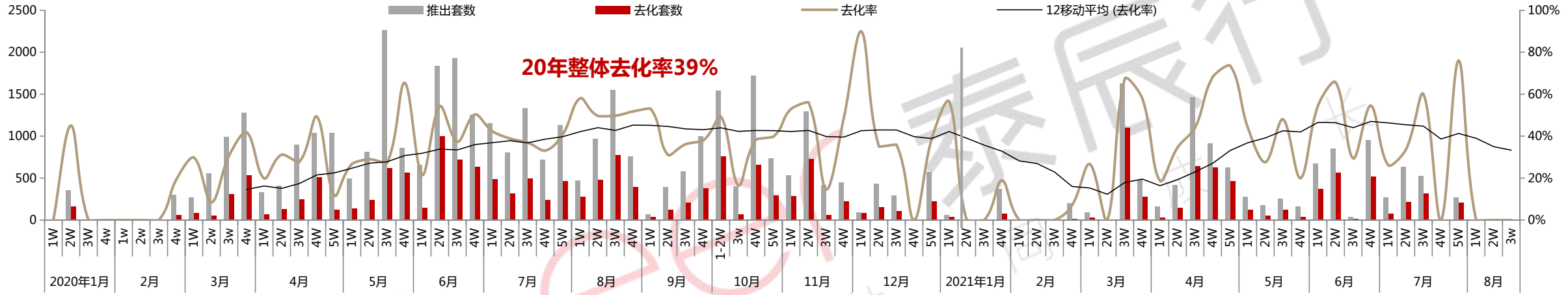
项目位置	中原区郑上南辅道南、爱民东路东		
占地面积	55亩	建筑面积	25.7万㎡
总户数	1298户	容积率	5.49
物业类型	高层	装修	毛坯
当前阶段	——		
项目概况	➢ 华瑞紫韵城由华瑞集团开发，共分五期开发，一期和二期均已交房入住，本地块为四期地块。 ➢ 产品规划方面，1栋31层的商务楼（兼容商务比例18.85%），6栋31-34层的高层住宅。天园位于中原区郑上南辅道南、爱民东路东，周边配套相对完善。		
预计价格	13700-14200		

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

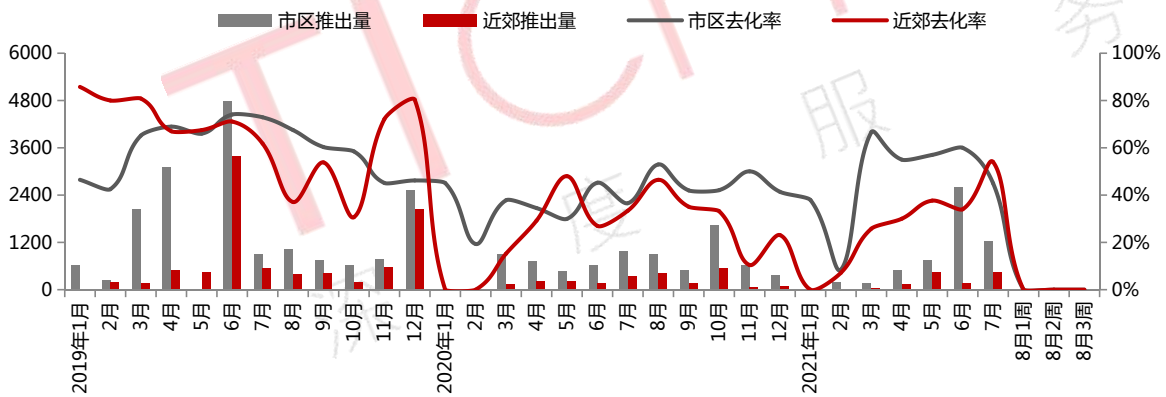
开盘表现：疫情管控叠加天气影响，本周暂无项目推售

疫情管控期，叠加周末暴雨天气影响，本周无项目开盘及加推

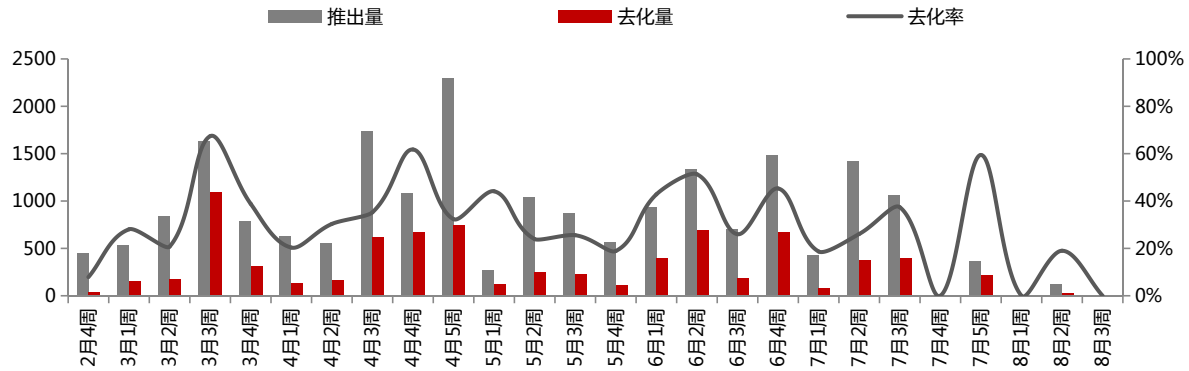
2020年1月1周-2021年8月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年8月3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）



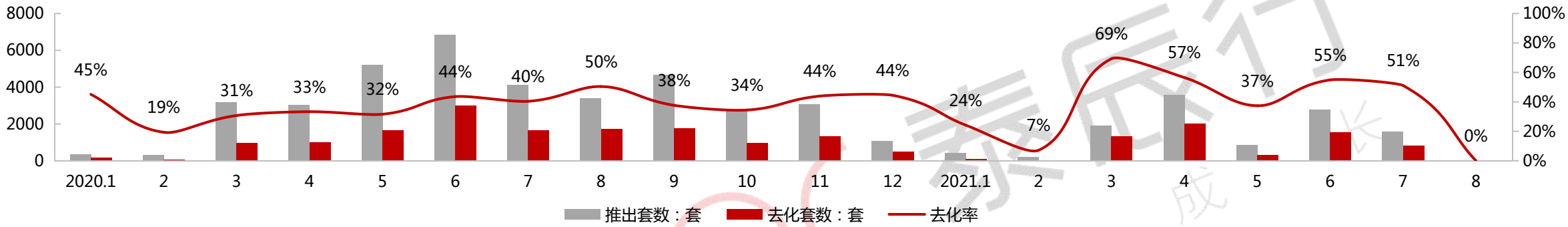
数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：市区包含二七区、高新区、管城区、惠济区、金水区、经开区、郑东新区、中原区；近郊包含航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区

TIcheer 泰辰行 深度服务 共同成长

开盘表现：整体八月无项目集中开盘

本月受疫情管控影响，市场客户量锐减，无项目集中开盘，市场供销处低位

2020.1-2021.8月度大郑州项目开盘成交走势



2021年8月3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						

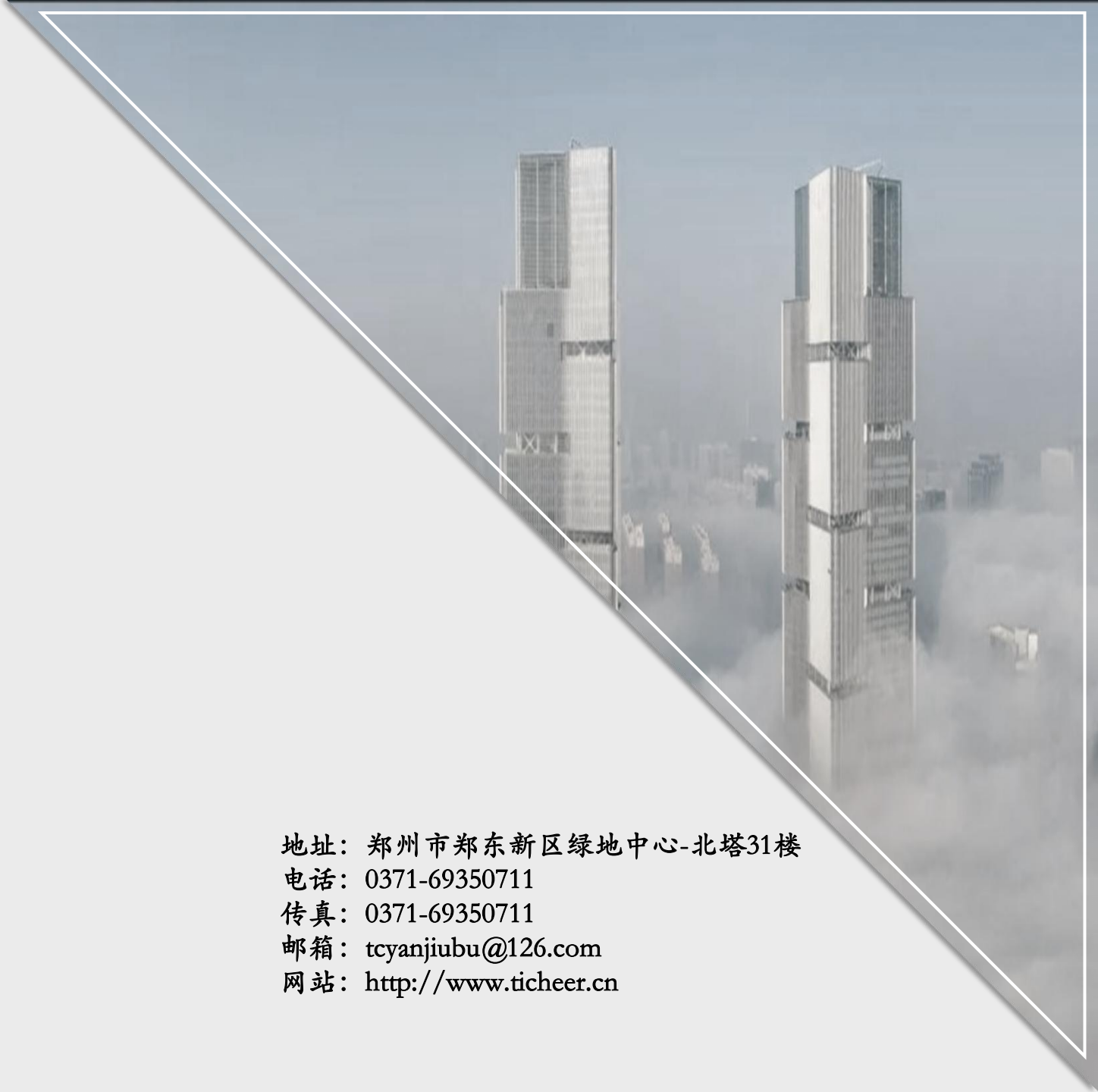
数据来源：泰辰市场监控中心

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

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