

【2021年第35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：因地制宜，分类调控，西安住房限购再升级/长春公积金新政鼓励购房

1、西安楼市限购升级，家庭落户满3年方可在限购区买第2套住房（2021.8.30）

西安市人民政府办公厅文件

市政办发〔2021〕35号

西安市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：
为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，着力稳地价、稳房价、稳预期，经市政府同意，现就进一步促进房地产市场平稳健康发展有关事项通知如下：

一、扩大住房限购、限售范围
(一)将西咸新区沣西新城高桥街道、马王街道纳入限购、限售范围。西咸新区沣东新城、沣西新城高桥街道、马王街道，

— 1 —

- 8月30日，西安市人民政府办公厅发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出：①**限购区域加码**，西咸新区沣西部分区域首次纳入限购区域；②**限购条件升级**，首次限制二套房购买时间，落户满3年，方可在限购区域购买第2套商品住房；③**首次限制夫妻离异购房**，离异前家庭在限购区域内拥有2套房及以上，离异一年内任何一方不得在限购区域购房；④**土拍端禁马甲**，首次提出查开发商购地资金来源，再次提出限开发商资质等。
- 此次西安政策，**进一步说明限购政策的全方位升级导向**。充分体现了当前政策**管控升级、从紧从严**的导向。后续对于全国其他城市而言，限购升级的路径也会更加清晰，**即体现在区域、本地户籍、人才、离异家庭等领域上**。

2、长春：本年度原则上不再供应住宅用地，允许公积金家庭组合贷款（2021.8.31）

长春房地产业协会关于房地产市场稳定发展有关情况的通报

各房地产开发企业、媒体朋友们：
为持续优化营商环境，不断提升服务企业水平和能力，满足城市居民居住需求，保障居民基本居住民生，保持我市房地产市场平稳健康发展，长春房协从调整供需关系、缓解开发企业资金压力、支持人才和农民购房、加强行业监管等方面，向市房管局提出了若干工作建议。市房管局高度重视，立即组织相关部门进行深入研究，基本采纳了我会意见。受市房管局委托，现就有关政策调整情况说明如下：
一、合理控制住宅用地供应节奏。因近两年住宅用地供应量高位运行，本年度第3次集中供地以棚改用地、租赁住房用地为主，原则上不再供应住宅用地。

- 8月31日，长春市房地产业协会发布《关于房地产市场稳定发展有关情况的通报》，其中提到：①本年度**第3次集中供地以棚改用地、租赁住房用地为主**，原则上不再供应住宅用地；②市政府投放5000万元资金，以抽取消费券形式，**向符合条件的购房人才和农民发放**；③**首次允许组合贷**，在长春城区范围内开展住房公积金商业银行组合贷款（试点）和住房公积金家庭组合贷款，**间接增强购房承压力**。
- 本次调整从供给和需求两端发力，**持续满足刚性和改善性基本住房需求，降低消化周期**，稳定市场预期，保持长春市房地产市场平稳运行。

3、成都公积金新政，将实行“双向差异化”比例缴存（2021.9.01）

成都住房公积金管理委员会

成公积金委〔2021〕8号

成都住房公积金管理委员会关于印发《成都住房公积金提取管理办法》的通知

成都住房公积金管理中心、各分中心：
《成都住房公积金提取管理办法》经成都住房公积金管理委员会2021年8月27日第四届第五次全体会议审议通过，现印发，请遵照执行。
特此通知。

成都住房公积金管理委员会
2021年8月31日

- 9月1日，四川省成都市住房公积金管理中心发布公积金新规，**成都市将实行“双向差异化”比例缴存**，即单位和职工在公积金5%-12%规定比例范围内，**可按差异化比例缴存**，其中职工个人比例部分不能低于单位缴存比例。单位差异化缴存比例事宜及比例选择需经职代会或工会通过；职工比例部分与单位协商，在不低于单位缴存比例的情况下确定。
- 将全面实行公积金购房、租房按月提取**。将支付购房首付款、提前结清贷款后提取业务办理次数从五年内只能提取一次变成五年内每月都可提取一次，将还贷提取业务办理次数从每年一次调整为每月一次，将租房提取业务办理次数从每季度一次调整为每月一次。
- 另外，**允许职工申请公积金贷款，可提取未纳入贷款额度计算的缴存余额用于首付款**。

全国：多维调控住房市场，城市更新政策稳中推进

4、广州建立二手住房交易参考价格发布机制，多银行将按二手指导价决定放款额度（2021.8.31）



- 8月31日，广州市住房和城乡建设局发布《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知》，指出，**成交活跃的热点区域**，由广州市住房政策研究中心在**过去一年二手住房网签成交价格基础上**，综合考虑评估形成二手住房交易参考价格。同时，房地产经纪机构、房地产网络信息发布平台等应对挂牌房源开展对照自查，**不得发布价格虚高的二手住房房源**。二手住房交易涉及的相关机构，应将二手住房交易参考价格作为开展业务的参考依据之一。
- 《通知》发布之后，**多银行表示将按照二手指导价决定放款额度，中介下架超指导价房源。**

5、成都：将加快发展保障性租赁住房，“十四五”期间筹建25万套（2021.8.31）



- 8月31日，成都市住建局召开新闻通气会，提出加快发展保障性租赁住房，**十四五期间计划筹集建设保障性租赁住房25万套，其中2021年计划筹集建设6万套。**
- 在租金标准方面，市场租金标准按照市住建局定期发布的《成都市住房市场平均租金水平信息》执行，**租金年涨幅不超过5%**；
- 在建设标准方面，保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，最大不超过90平方米。**其中70平方米以内户型建筑面积占比原则上不低于80%**；
- 在房源供给方面，积极引导多方主体参与，坚持“谁投资、谁所有”，**多渠道增加保障性租赁住房供给，支持闲置商办改保障性租赁住房。**

6、北京城市更新行动计划：不搞大拆大建，加强与社会资本合作（2021.8.31）



- 8月31日，北京市政府官网全文印发《北京市城市更新行动计划(2021-2025年)》，**明确实施城市更新行动，聚焦城市建成区存量空间资源提质增效，不搞大拆大建**，行动计划涉及六类项目，除城镇棚户区改造外，原则上不包括房屋征收、土地征收、土地储备、房地产一级开发等项目；**到2025年，力争完成全市2000年底前建成需改造的1.6亿平方米老旧小区改造任务；同时基本完成134个在途城镇棚户区改造项目，完成30000户改造任务。**
- 为确保北京市城市更新行动的实施，《行动计划》还提出**鼓励资信实力强的民营企业全过程参与更新项目，形成投资盈利模式。**

全国：多城第二批集中供地陆续返场，竞价规则紧扣“限溢价”

1、北京第二批集中供应43宗宅地，整体溢价率控制在10%以内（2021.8.30）

附件1：2021年第二批住宅用地明细（43宗地块）

序号	交易编号	项目名称	起始价 (万元)	规划建筑面积 (平方米)	地上建筑 (万元)	竞买保证金 (万元)
1	京土整建挂(市)(2021)0339号	朝阳区十八里店镇南沙滩村土地一级开发项目(1303-680507) R2-二类居住用地	213000	38756	234300	43000
2	京土整建挂(市)(2021)0334号	朝阳区十八里店镇南沙滩村土地一级开发项目(1303-680508) R2-二类居住用地	376000	68416	413600	75500
3	京土整建挂(市)(2021)0335号	朝阳区十八里店镇南沙滩村土地一级开发项目(1303-680509) R2-二类居住用地	287000	47500	287000	52500
4	京土整建挂(市)(2021)0336号	朝阳区十八里店镇南沙滩村土地一级开发项目(1303-680510) R2-二类居住用地	300000	92132	481300	78000
5	京土整建挂(市)(2021)0337号	朝阳区十八里店镇南沙滩村土地一级开发项目(1303-680511) R2-二类居住用地	570000	110674	598500	114000
6	京土整建挂(市)(2021)0338号	朝阳区十八里店镇南沙滩村土地一级开发项目(1303-680512) R2-二类居住用地	448000	72469	470400	90000
7	京土整建挂(市)(2021)0339号	朝阳区十八里店镇南沙滩村土地一级开发项目(1303-680513) R2-二类居住用地	300000	48348	315000	60000
8	京土整建挂(市)(2021)0340号	朝阳区十八里店镇南沙滩村土地一级开发项目(1303-680514) R2-二类居住用地	504000	84343	528200	101000
9	京土整建挂(市)(2021)0341号	朝阳区十八里店镇南沙滩村土地一级开发项目(1303-680515) R2-二类居住用地	271000	43834	284500	54200

- 8月30日，北京土地交易市场发布了2021年度第二批次住宅用地出让公告，**二批次集中供应43宗用地共涉及13个区，土地总面积约245公顷，总建筑面积约496万平方米**，除一宗招标项目以外，起始价总额约1359亿元。
- 按照出让要求，北京第二批次供地通过“房地联动、一地一策”，进一步加强精准调控，并呈现五大特点：①**土地供应向保障性租赁住房倾斜**，突出住房民生属性，保障人民群众住有所居；②**严格控制溢价率**，从公布的地价上限来看，二批次地块的**整体溢价率控制在10%以内，单宗溢价率不高于15%**；③**进一步优化营商环境**，营造公开透明市场环境，引导企业理性竞争；④**进一步细化、优化高标准方案评分标准**，引导住宅品质提升；⑤**加强企业诚信管理**，提高房企参与门槛，**严格购地资金来源审查**。

2、武汉市第二批集中供地：宅地溢价率不突破15%（2021.8.31）



- 8月31日，武汉市自然资源和规划局发布第二批次住宅用地出让公告，**共计出让土地51宗，土地总面积约351.66万平方米，总建筑面积约862.81万平方米，起始价总额约591.72亿元**。
- 第二批集中供地进一步落实“稳地价、稳房价、稳预期”要求，明确同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗地的竞买，同时加强购地资金来源审查和强化企业诚信档案管理；重启地价“熔断”，**严格控制住宅用地溢价率不突破15%的上限**；启用“限地价、限房价、竞品质”的综合方式，**在地价到达上限后，依次采取“竞地价款的付款进度”、“竞现房销售的比例”、“竞全装修房屋的比例”等三种方式，当以上三种方式竞至100%时，转而采取“评比建筑品质方案”方式**。

典型城市二批次土地出让溢价率调整情况

城市	青岛	济南	天津	沈阳	广州	杭州	南京	深圳	北京	武汉	郑州
第一批成交溢价率情况	开平路地块超60%	5宗地最高超60% 8宗地块超40%	最高49%	最高49%	控制至45%以下	最高30%	最高30%	3宗地块溢价率超44%	2宗地块溢价率超20%	溢价率最高达109%	综合用地3溢价率达56%
第二批最高溢价率	大部分地块控制至15%以下	控制至15%以下	控制至15%以下	控制至15%	控制至15%	一般地块下调至15% 竞品质地块下调至5%	控制至15%	控制至15%	整体控制至10% 单宗控制至15%	控制至15%	公开地溢价率达到10%后随机摇号

全国：9月1日起契税法正式施行/存量住宅用地信息公开稳定市场预期

1、财政部明确契税法实施后有关优惠政策衔接问题，9月1日起执行（2021.8.30）



- 8月30日，财政部发布关于契税法实施后有关优惠政策衔接问题的公告，为贯彻落实《中华人民共和国契税法》，现将税法实施后继续执行的契税法优惠政策公告如下：**夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的，免征契税法**；其次，**城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税法**；**已购公有住房经补缴土地出让价款成为完全产权住房的，免征契税法**。本公告（契税法）自2021年9月1日起执行。

2、住建部：前7个月全国城镇老旧小区改造完成全年目标78%（2021.8.30）



- 8月30日，住建部公告今年前7个月城镇老旧小区新开工改造情况，经汇总各地统计、上报情况，**2021年1-7月份，全国新开工改造城镇老旧小区4.22万个，占年度目标任务的78.2%。较6月末增加了10.7个百分点。**
- 其中，开工进展较快的地区：上海（107%）、安徽（104%）、河北（100%）、辽宁（99%）、黑龙江（99%）；开工进展较慢的地区：陕西（55%）、湖南（50%）、山西（48%）、海南（45%）、西藏（25%）。
- 据《指导意见》显示，到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；**到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。**

3、自然资源部办公厅：规范存量住宅用地信息公开，稳定市场预期（2021.9.01）



- 9月1日，自然资源部办公厅发布《关于进一步规范存量住宅用地信息公开工作的函》。内容提到：①**进一步规范存量住宅用地信息公开工作**，严格按照部制定的存量住宅用地信息公开样式表格公开信息，准确完整地列出每个住宅用地项目的具体位置、土地面积、开发企业等信息；②鼓励在此基础上进一步丰富公开内容。要将拟公开的存量住宅用地逐宗在城区现状底图上清晰标出分布位置，方便查找；③**明晰公开路径**。各地要在城市自然资源主管部门门户网站首页开设“住宅用地信息公开”专栏，避免多层嵌套，方便公众查询。④**按时更新信息**。每季度初10日内要完成存量住宅用地信息更新，并作醒目提示。
- 此次提到的存量住宅用地的公开，主要包括三类土地，即**未动工土地、已动工未竣工土地、未销售房屋的土地**；政策落地后，也形成了**增量和存量共抓的管控内容**。

全国：831住建部会议再次重申着力推进保障性租赁住房

本次住建部会议再次对过去调控内容总结表述，“十四五”时期工作重心将是三主体住房保障体系的建立，稳地价、稳房价、稳预期；同时推进城市更新试点，探索城市更新的方法路径，积极、妥善、有序地实施城市更新行动

8月31日，国务院新闻办公室就努力实现全体人民住有所居有关情况举行发布会，住房和城乡建设部部长王蒙徽、副部长倪虹围绕努力实现全体人民住有所居介绍有关情况，并答记者问：

831 住建部住有所居发布会核心内容

住房矛盾变化	■ 住房矛盾从总量短缺转为结构性供给不足； ■ 城市发展由大规模增量建设，转为存量提质改造和增量结构调整并重；
三主体住房保障体系	加快建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。 ■ 公租房——城镇住房和收入双困家庭（应保尽保，已基本解决）； ■ 保障性租赁住房——人口净流入的大中城市的新市民和青年人（抓紧推进）； ■ 共有产权住房——城市政府因地制宜，主要是帮助有一定经济实力，买不起房子的居民；
房地产调控思路	■ 不断地扎紧房地产市场调控制度的笼子，特别是扎紧防止“炒”的方面，切实防范和化解市场风险； ■ 督促城市政府不把房地产作为短期刺激经济的手段，多策并举，促进房地产市场平稳健康发展； ■ 建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制，因城施策，因地制宜，坚持从实际出发，不搞“一刀切”。 ■ 建立了监测预警和评价考核新机制，常态化开展月度监测、季度评价、年度考核，加强房地产市场监管，整治房地产市场秩序

城市更新行动：推动城市结构优化、功能完善以及品质提升

划出城市更新重要底线

- **控制大规模拆除**，在老城区里面，除了违法建筑还有经过专业机构鉴定为危房的，不能够大规模、成片、集中地拆除现有建筑；
- **控制大规模增建**，要防止加剧城市交通、市政安全等环境承载压力；
- **尊重居民意愿**，不大规模异地拆迁，支持就地就近安置，鼓励房屋所有者、使用人都来参与城市更新；
- **控制住房租金涨幅**，要降低市民尤其是低收入困难群体租房子的成本。

保留城市记忆

- **尽量保留、改造、利用既有的建筑**，不随意移迁拆除已经认定的历史建筑、具有保护价值的老建筑，坚持低影响的更新建设模式，延续城市的历史文脉和特色风貌。

稳妥推进城市更新

- 要加强统筹谋划，坚持城市体检评估先行，探索政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式；
- 吸引社会力量参与更新，尤其在社区层面，还是要注重补齐设施和服务短板，建设完整的居住社区。

房企：房企半年报发布/恒大签保交楼军令状

1、世茂集团：将加大楼盘优惠措施、出售资产以平衡现金流（2021.8.30）



- 8月30日，世茂集团发布2021年中期业绩，并召开业绩沟通会。
- 世茂集团总裁许世坛表示，上半年公司实现销售额1527.95亿元，完成全年3300亿元销售目标的46.3%，有信心完成全年销售目标；下半年将对价格进行动态管理，同时，加大价格优惠措施；酒店业务通过轻资产模式上市；公司有出售资产的计划，包括一二线城市核心资产，但优先出售非核心资产，今年公司出售资产收入约10亿元。
- 许世坛表示，房住不炒、三道红线、集中度管理等政策会持续，这样的政策背景下，企业不再适合强调高增速，因此公司战略“从攻转防”，同时加大现金、回款率的考核。

2、融创中国：全年拿地销售比控制在30%以内，销售市场或下行（2021.8.30）



- 8月30日晚间，融创披露2021年半年报业绩：合同销售金额约为3207.6亿元，同比增长64.3%；收入958.2亿元，同比增长23.9%。从收入构成来看，绝大部分的收入来自于物业销售收入，达875亿元，占比91.3%；文旅城建设及运营收入26.1亿元，占比2.7%。
- 融创在半年报中称，面对可能下行的销售市场和具有不确定性的金融市场环境，公司将严格控制拿地总量并把握好节奏，确保公司流动性充裕的同时，进一步支持财务指标的持续改善和央行“三线四档5%”管控指标的持续优化，预计下半年权益拿地销售比将控制在20%以内，全年权益拿地销售比将控制在30%以内。

3、许家印带恒大8名副总裁签保交楼军令状：以最大决心完成交付（2021.9.01）



- 9月1日，恒大集团8位副总裁率八大保交楼专项工作组，各省公司董事长率班子成员、项目总，签署了“保交楼”军令状。
- 近期，恒大集团因流动性和资金紧张，在全国各地有部分楼盘停工。在2021年半年报中，中国恒大承认，一些与房地产开发相关的应付款项逾期未付，导致公司部分项目停工，公司正与供应商及建筑承包商洽谈，通过延期支付或以物业抵扣欠款，争取项目复工。
- 早在8月19日，人民银行、银保监会相关部门负责同志就恒大债务问题约谈集团高管，8月20日，恒大集团在其官网公告称，将全面落实约谈要求，想尽一切办法确保工程建设，保质保量完成楼盘交付；以最大力度保持公司经营稳定，化解债务风险，维护房地产市场和金融稳定。

河南：保税区建设意见出台/加快发展保障性租赁住房

1、河南出台12条意见 加强综合保税区和保税物流中心建设（2021.8.30）



- 近日，河南省政府办公厅发布关于推动综合保税区和保税物流中心高质量发展的意见。意见提出：
- 严格按照国家批复规划面积和四至范围**，推进综合保税区和保税物流中心建设，不得擅自改变国土空间规划和土地用途；
- 新设立综合保税区在验收时要有投产运营的标志性产业项目**，封关运行2—3年内要入驻一批重大项目；
- 鼓励社会资本参与建设**，引导政策性金融机构、商业银行等为入区企业提供信贷、出口信用保险、融资担保等金融服务；
- 加强产业项目储备**，确保封关运行次年进出口值达到20亿元以上，3—5年内突破50亿元、力争达到100亿元。

2、郑州、南阳被住建部确定为开展保障性租赁住房的城市（2021.8.30）



- 8月30日，从河南省住建厅了解到，今年7月国务院办公厅出台《关于加快发展保障性租赁住房的意见》之后，河南省**郑州市、南阳市**被住建部**确定为开展保障性租赁住房的城市**。被确定为开展保障性租赁住房的城市之后，将享受多项政策支持。包括土地政策、资金支持和税费减免政策、金融政策、简化审批流程等。
- 加快发展保障性租赁住房，不仅能有效缓解城市新市民的住房困难，对促进房地产市场平稳健康发展也能起到积极作用，提高城镇化质量，促进实现全体人民住有所居，对于推动郑州市、南阳市建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度意义重大。

3、河南出台“公积金新政”：困难职工可延期归还公积金贷款本息（2021.8.31）



- 8月31日，**河南省省直机关住房资金管理中心**出台政策贯彻落实省政府支持企业加快灾后重建复工复产措施。
- 其中包括：①住房公积金缴存困难的单位可申请降低缴存比例；②住房公积金缴存困难的单位可申请缓缴；③缓缴单位职工可正常申请住房公积金贷款；④困难职工可申请延期归还住房公积金贷款本息；⑤职工办理住房公积金业务时限的顺延；⑥扩大住房公积金贷款资金投放规模；⑦加快住房公积金业务办理；⑧受暴雨洪涝灾害和新冠肺炎疫情影响的困难职工，可申请提取住房公积金，最高提取金额为22800元。

郑州：中原科技城“创投十条”发布/轨道交通建设新进展

1、中原科技城“创投十条”发布，设立50亿元产业引导基金（2021.8.31）



- 8月31日，《中原科技城促进创业投资企业发展扶持办法》《中原科技城产业引导基金管理办法》重磅出台。
- 针对创业投资主体**明确了十项扶持举措**，新落户主体最高可奖励1000万元；同时，设立50亿元的产业引导基金，引导创业投资主体对辖区内创业企业开展天使投资、风险投资，并建立奖励、让利、返投等机制。
- 自2020年9月中原科技城在郑东新区揭牌以来，目前累计引进**领军项目113个，总投资1450亿元，招引各类高层次人才850余名，入驻基金机构200余家**。此次“创投十条”等创新金融政策正式出炉，**有望为辖区内科创企业提供更进一步的金融支撑。**

2、郑州地铁7号线、8号线、12号线发布招标公告（2021.9.02）



- 9月2日，郑州市公共资源交易中心官网发布，郑州地铁三期工程在建线路7号线一期、8号线一期、12号线一期建设发布招标公告，预示地铁线路建设进入新阶段。
- 其中**7号线一期工程**于2020年初开工，起于黄河国家博物馆，止于侯寨站，预计于2024年12月开通运营；**8号线一期工程**西起绕城高速公路东侧的天健湖站东至中牟县文创站，预计2023年12月底开通运营；**12号线一期工程**南起圣佛寺站，东北止于龙子湖站，预计2023年底开通运营。
- 8号线一期工程途经中原区、金水区、郑东新区、中牟县，建成后**将联郑州主城区与西部新城、东部新城**，提升郑州城市综合交通一体化。

3、郑州：鼓励重大贡献企业自有工业土地建设人才租赁房（2021.9.02）

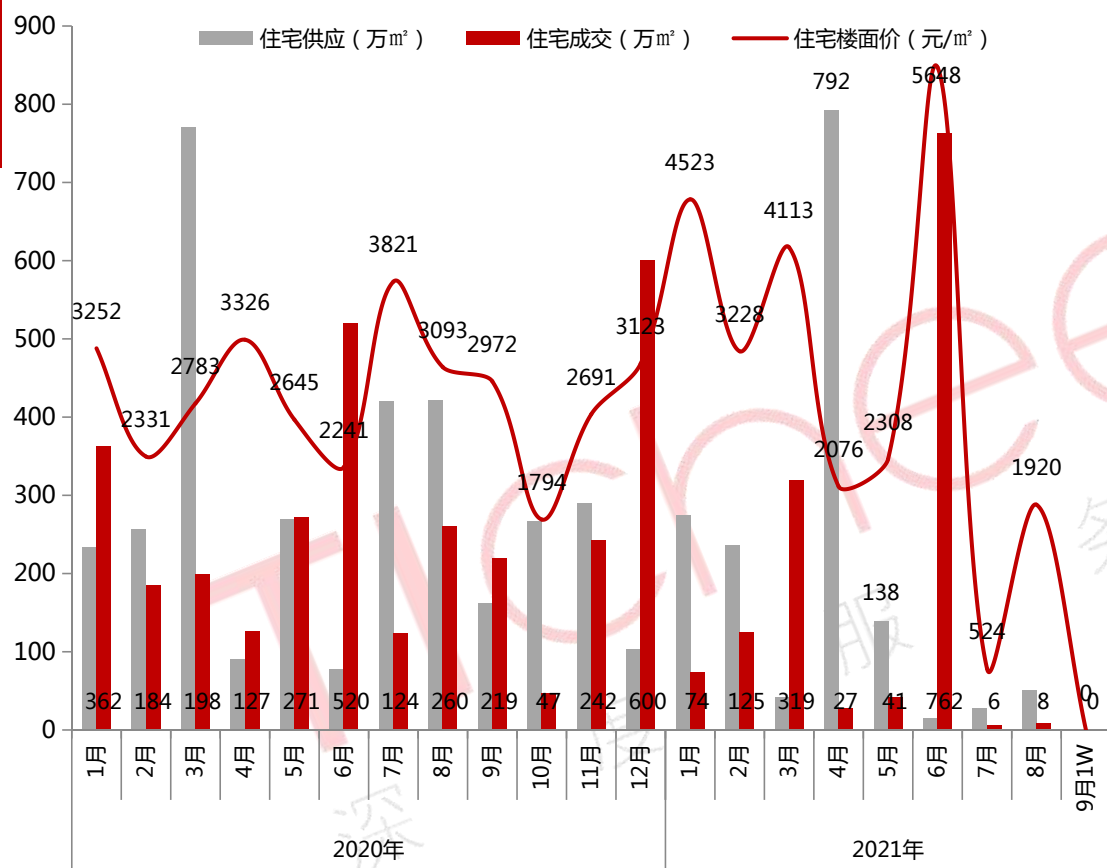


- 9月2日，郑州市委财经委员会召开第一次会议，研究高校设置规划、汽车平行进口政策、消费中心城市培育、企业人才住房建设等工作。
- 会议强调，**支持和鼓励重大贡献企业利用自有工业土地建设人才租赁住房**，是深入开展“万人助万企”活动、推动重点企业加快发展的重要举措。要科学规划、统筹建设，**在符合相关政策的前提下，科学制定产业配套住房建设计划**，依法严格规范产业配套住房产权管理。市直有关部门和各区县（市）要加强与企业的对接，切实把政策落实好，推动企业做大做强，为全市经济发展提供有力支撑。

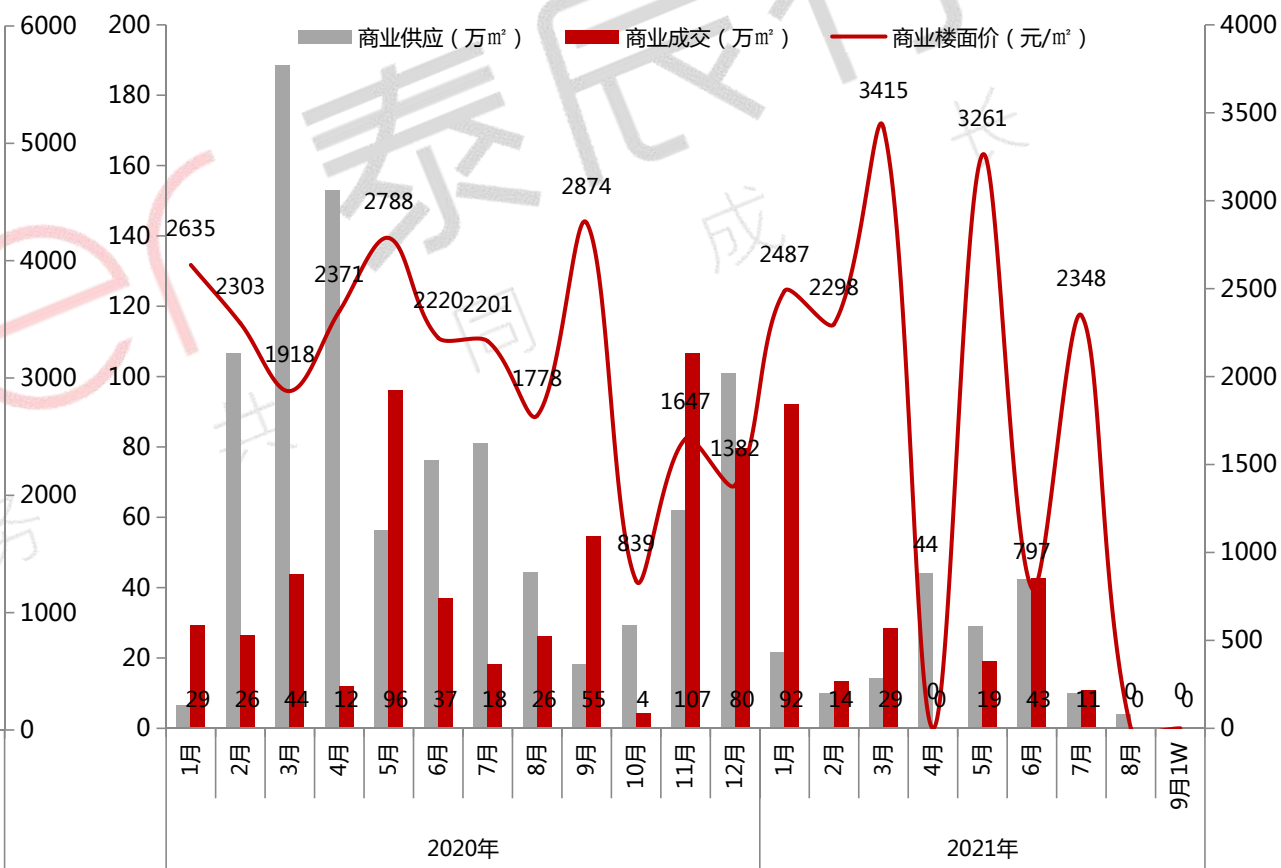
土地汇总：本周大郑州无供应、成交

疫情影响下8月二批次集中供地未能公示，本周大郑州无供应、成交、流拍，下周无预计竞拍土地

2020年1月-2021年9月1周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年9月1周大郑州商业用地供求走势

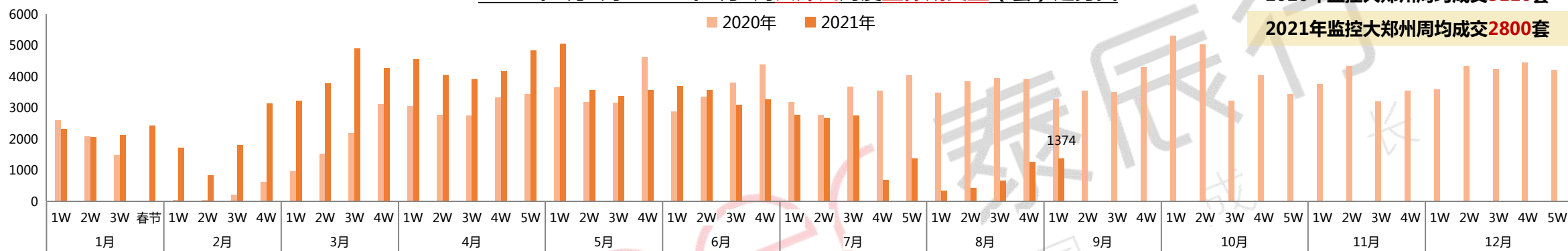


数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

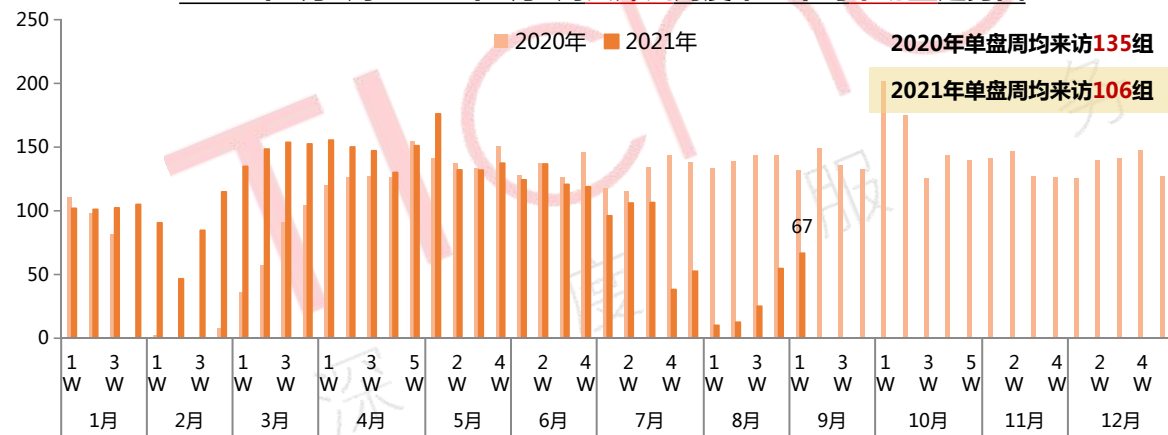
整体数据：市场热度略有回升，成交总量环比微涨，但仍处低位

水灾及疫情对客户预期及购买力影响较大，本周大郑州总成交**1374套**，环比上涨**8%**；单盘来访**67组**、成交**5套**，环比基本持平

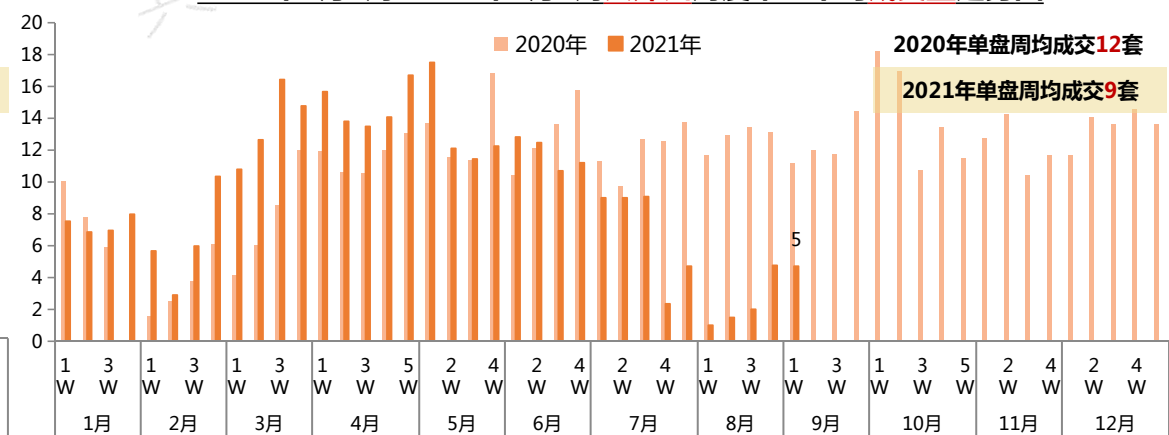
2020年1月1周-2021年9月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年9月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周-2021年9月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



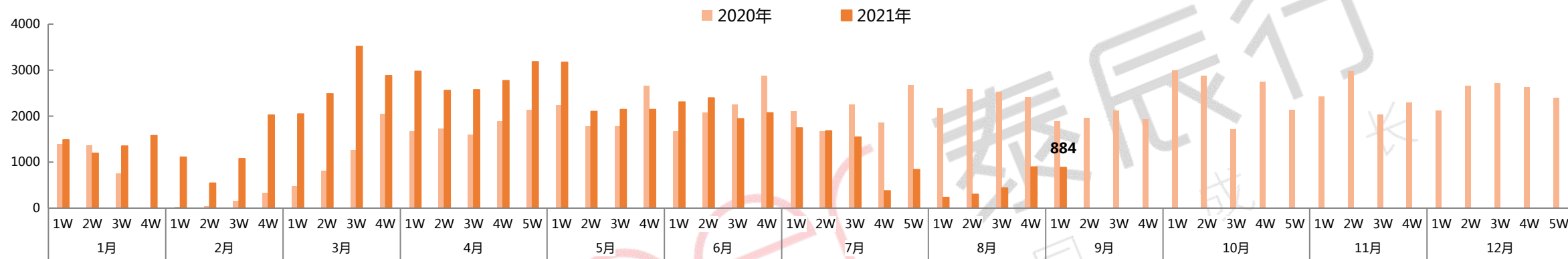
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：9月1周大郑州实际监控到项目301个，共计来访20046次，其中单盘平均来访67组；监控到住宅在售项目292个，共计成交1374套，单盘平均成交5套；其中尾盘项目13个，全新待售项目13个

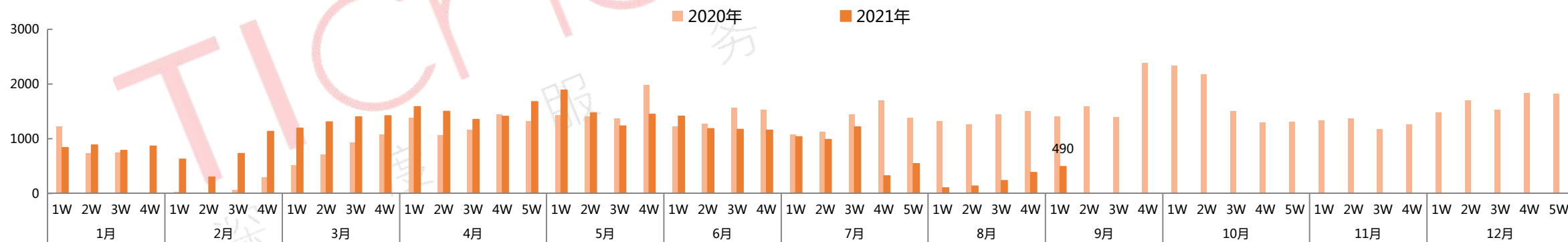
城郊数据：市区受上周高基数影响变化不大，近郊回升三成左右

9月1周**市区**总成交884套，与上周变化不大（8月4周两项目集中开盘拉升明显）；**近郊**总成交492套，较上周回升29%

2020年1月1周-2021年9月1周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年9月1周**近郊**周度整体成交量（套）走势图



主力成交项目营销动作

本周TOP2项目均有加推新房源，叠加低价及分期分销政策等成交套数40以上，其余上榜项目均有促销动作

成交套数区间	主力项目	营销策略
40套以上	新城郡望府	A1地块5号楼加推，78折+3万优惠，单价7000元/m²
	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
31-40套	融创御湖宸院	在售房源成交返现（89/93m²返10万、103/108m²返16万、134/143m²返22万，扣7.8%个税30天内返到个人账户） 分期：首付10%，剩余1年12次付清/首付15%，剩余1年分4次；分销：贝壳，佣金2.6-3.6%
	融创运河源	验资优惠4%，赠送美的中央空调；开盘优惠1-2%
	碧桂园凤凰城	云认购额外优惠1%
21-30套	融创城	优惠：2万定房优惠2%，按揭2%，一次性多1%优惠，三天内签约优惠1% 分期：首付最少15%，剩余两年24次，无息（第三方平台，可组合贷）
	谦祥世茂万华城	每周末10套特价房
	万科未来时光	认筹交2万优惠1%，分销带客量高
	万科大都会	清栋计划：在售楼栋1-4层及顶层在原有基础上额外优惠3%
15-20套	亚星星河郡	加推东苑9#，单价1w起，支持组合贷
	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
	新城时光印象	8.14-8.15日，认购可享受45天无理由退房，本周加推新房源价格下调至15500-16300
	康桥未来公元	购房加3万赠送车位（负二限定区域），15个名额；10套工抵房：13200元/m²
	汇泉景悦城	清盘一口价特惠房源，均价12800
	富田城九鼎华府	分销贝壳58，分期，首付10%，剩余2年五次，28套特价房源单价11900元/m²
	美的东润智慧城	上上周首开贝壳聚焦曝光度高，价格低于周边竞品，成交较好，本周加推11#
	东润城	贝壳房友分销；高层2.5跳3跳3.5万/套；平层/洋房/商铺4万/套，首付分期两年四次

数据来源：泰辰市场监控中心

项目预售前公示：新增供应项目明显增多，集中9月中下旬推售

本周大郑州共10个项目预售前公示，取得预售住宅共计2929套，建面32.87万m²

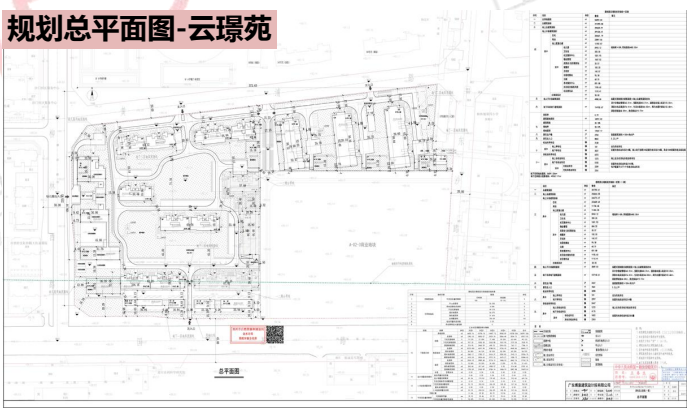
类型	取证时间/ 取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数 (套)	预售面积 (万m²)	业态及产品	项目概况	项目动态
新项目	2021.9.01 2021.3.12	碧桂园云顶	高新区/ 高新老城	城改	5#	160	2.39	高层140m²三房， 185/201/244m²四房	建面12万m²，容积率3.59，规划7栋高层（25-32F）和1栋幼儿园，定位改善，毛坯交付，高层均价待定	目前处于咨询阶段，预计9月底开盘
加推项目	2021.8.30 2019.3.29	美盛教育港湾	金水区/ 省体育中心	城改	1/4/12#	596	7.04	高层82-142m²两房-四房	三期知学苑建面36万m²，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/m²	预计9月12日开盘
	2021.8.31 2020.12.22	澳海云熙赋	新郑市/ 新郑市区	城改	12/16#	24	0.36	洋房125/135/151/152m²三房，叠拼150m²四房	建面16万m²，容积率1.99，规划6栋小高、9栋洋房和6栋叠拼，洋房均价7800元/m²，叠墅均价10000元/m²	项目平推，暂无推盘计划
	2021.9.02 2016.12.15	蓝城凤起梧桐	金水区/ 杨金	城改	8#	96	1.44	小高层：137/145/149m²的三房，152/155m²的四房	建面27.4万m²，容积率2.79，规划13栋小高层（16F），精装交付，小高层成交均价18200-19400元/m²	暂无推售计划
	2021.9.01 2019.9.29	万科荣成云图	中牟县/ 汽车产业园	城改	3/5/6/13#	232	2.42	洋房97/117m²三房，194/200m²四房	此次预售二期西地块，建面23万m²，容积率1.8，规划26栋（7-11F）洋房，精装交付，洋房均价8840元/m²	预计本周/下周开盘
	2021.9.02 2020.12.14	亚新美好云熙	中牟县/ 中牟老城	城改	3/5#	72	0.91	小高层97/117m²三房 洋房127四房	亚新在中牟的第四个项目，总建面6万方，容积率2.5，规划2栋19-20F的小高层，5栋8-9F的洋房，整体定位刚需刚改，毛坯小高层均价8000元/m²，洋房9700元/m²	预计9月下旬推盘
	2021.9.03 2020.8.28	大正水晶森林	高新区/ 高新新城	城改	3/4#	442	4.06	高层89/115m²三房	二期总建面45万m²，容积率3.59，规划16栋高层（33F）住宅和一栋幼儿园，毛坯交付，高层均价13000元/m²	预计9月下旬推盘
	2021.9.03 2020.3.02	绿都青云叙	惠济区/ 惠济	城改	3#	34	0.44	小高层75m²两房，95m²三房，128m²四房	三期建面4.4万m²，共规划了6栋18层的小高层，总户数422户，三期毛坯交付，高层均价14500元/m²	预计9月下旬推盘
	2021.9.03 2018.11.02	朗悦公园府	高新区/ 高新老城	城改	1/2/3#	682	6.67	86/88m²三房	四期悦融苑建面5.74万m²，容积率3.19，规划1栋高层，1栋公寓，高层户型为86/88m²三房，高层毛坯均价15700元/m²	预计9月下旬推盘
	2021.9.03 2018.11.02	鑫苑紫金府	管城区/ 航海路	城改	1/2/3#	591	7.15	高层89/118/120m²三房 140/168m²四房	鑫苑国际新城五期地块，建面4.08万m²，容积率4.89，规划8栋（20-34F）高层，1/3#精装、2#毛坯，高层精装18500元/m²，毛坯15500元/m²	预计9月下旬推盘
合计						2929	32.87	—		

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

新增规划公示：碧桂园云境

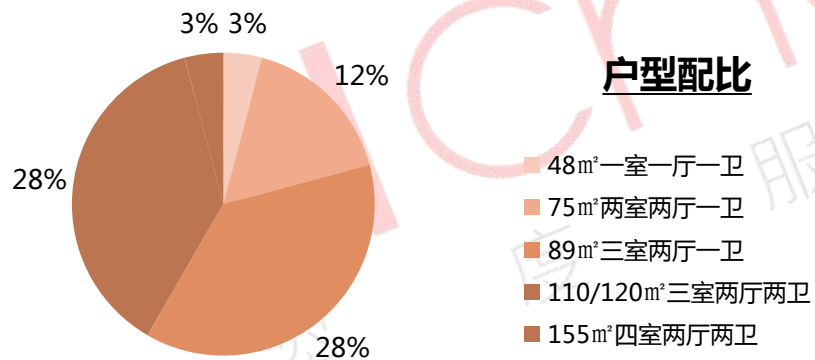
碧桂园云境，云系住宅代表作品，双地铁+成熟配套+稀缺户型

碧桂园云境规划公示明细			
项目位置	金水区 国基路北、柳林西路东	建设/用地单位	郑州市金水碧海房地产开发有限公司
占地面积	84亩	建筑面积	可售商品房建面18万㎡，安置建面11万㎡
总户数	2763户	容积率	5.19
物业类型	高层	交付标准	精装交付
公示日期	2021-09-02	截止日期	2021-09-15
项目概况	- 项目为沙门村改造，本是碧桂园天麓二期住宅地块，案名改为碧桂园云境； - 总占地约84亩，为安开混合，可售商品房建面18万㎡，安置建面11万㎡，规划7栋住宅、1栋公寓以及配套商业街，此次公示的为云璟苑（一期）； - 项目位于沙门板块，金水北核心地带，距地铁2/4号沙门站200米，交通便捷，商业及教育资源配套完善； - 产品为金水北稀缺小户型，置业门槛与竞品相比较低，但容积率高，安开混合居住舒适度一般。		
预计价格	6月20日启动内购，内购价格19000元/㎡，开盘释放价格21000元/㎡，预计10月首开（待定）		



新增规划公示：碧桂园云境户型配比

项目规划7栋20-34层精装高层，1栋公寓，1所幼儿园，共规划48/75/89/110/120/155m²六个户型，其中89-120m²三房为主力户型，占比56%，整体定位刚需+改善

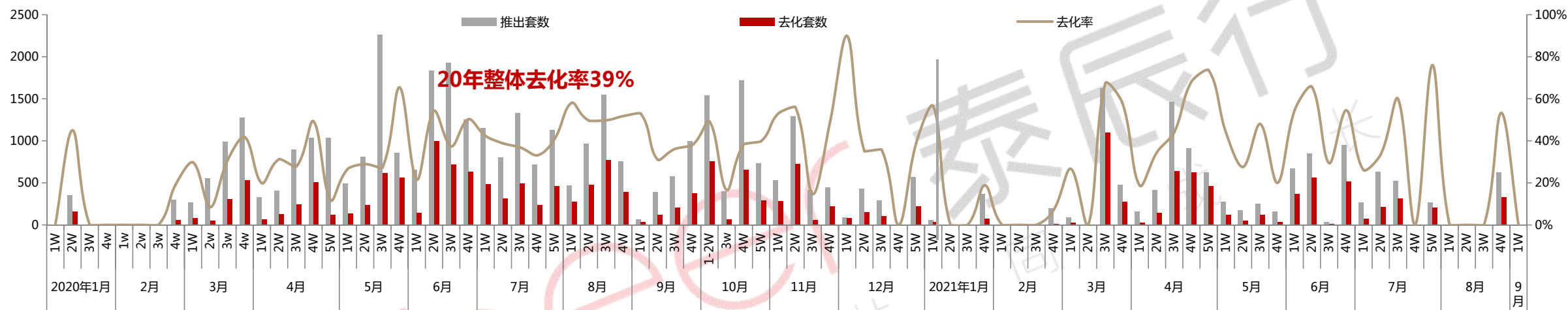


物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积 (m²)	户型	套数	占比		
小高层	1#	西单元	2T5	34F	48+75+89+89+110	48	一室一厅一卫	34	2%		
						75	三室两厅一卫	34	2%		
						89	三室两厅一卫	68	4%		
						110	三室两厅两卫	34	2%		
		东单元			2T4	110+89+89+110	89	三室两厅一卫	68	4%	
							110	三室两厅两卫	68	4%	
	2#	西单元	2T6	34F	110+75+75+75+75+110	75	三室两厅一卫	136	9%		
						110	三室两厅两卫	68	4%		
		东单元			2T5	32F	110+75+75+75+48	75	三室两厅一卫	90	6%
								48	一室一厅一卫	30	2%
								110	三室两厅两卫	30	2%
								89	三室两厅一卫	68	4%
	3#	2D	2T4	34F	120+89+89+155	120	三室两厅两卫	34	2%		
						155	四室两厅两卫	34	2%		
						89	三室两厅一卫	60	4%		
	5#	2D	2T4	32F	155+89+89+120	120	三室两厅两卫	30	2%		
						155	四室两厅两卫	30	2%		
						89	三室两厅一卫	136	9%		
	6#	2D	2T4	34F	120+89+89+110+110+89+89+120	110	三室两厅两卫	68	4%		
						120	三室两厅两卫	68	4%		
						89	三室两厅一卫	84	5%		
	7#	2D	2T4	23F	120+89+89+110+110+89+89+120	110	三室两厅两卫	42	3%		
						120	三室两厅两卫	42	3%		
						89	三室两厅一卫	36	2%		
	8#	西单元	2T4	20F	120+89+89+110	110	三室两厅两卫	18	1%		
						120	三室两厅两卫	18	1%		
						89	三室两厅一卫	64	4%		
		东单元		34F	110+89+89+120	110	三室两厅两卫	32	2%		
						120	三室两厅两卫	32	2%		
						89	三室两厅一卫	32	2%		
合计								1556	100%		

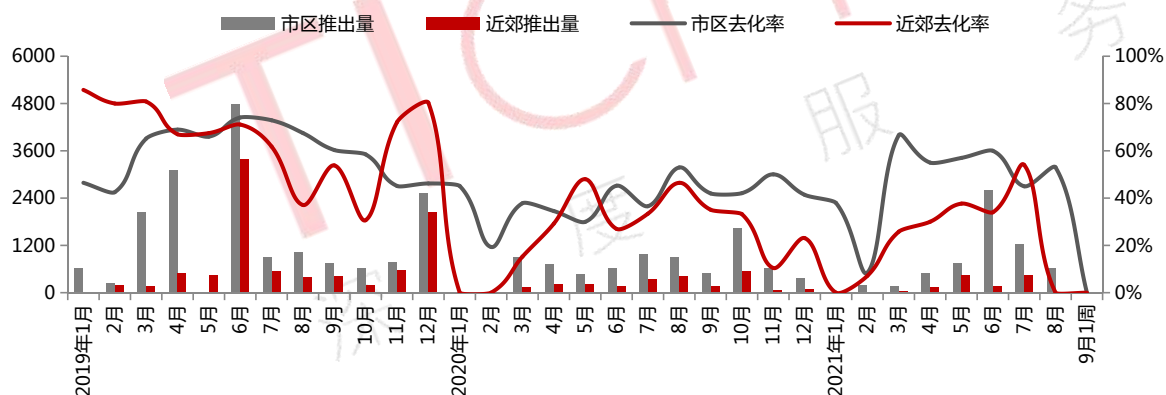
开盘表现：本周无项目开盘，五项目平推补货

项目受蓄客不足等因素影响、节点多集中本月中下旬，本周无项目集中开盘，五个项目平推补货

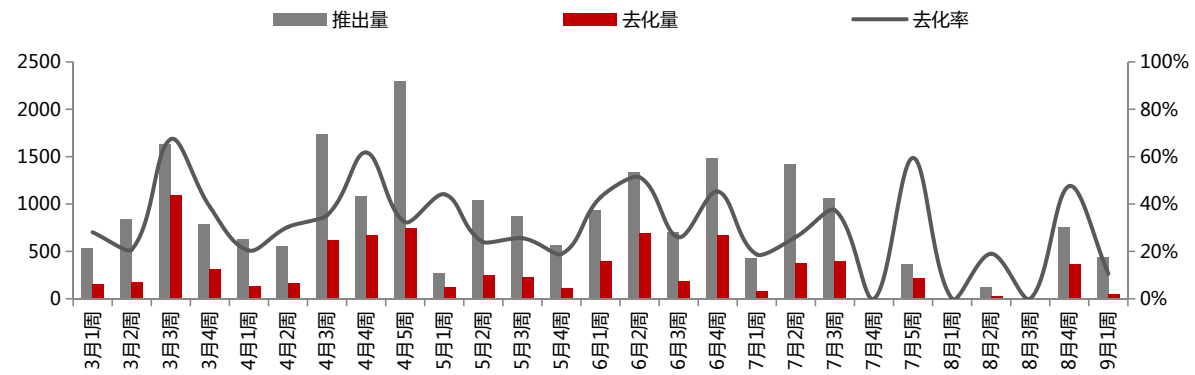
2020年1月1周-2021年9月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年9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）



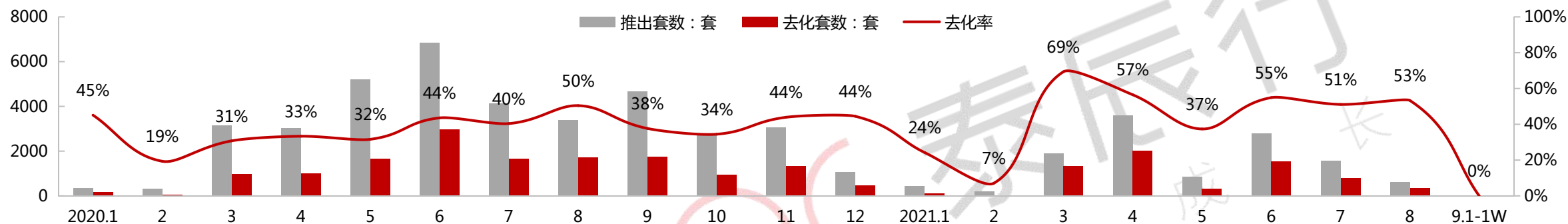
数据来源：泰辰市场监控中心；

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

开盘表现：平推项目集中三四环之间，无蓄客去化较差

本周大郑州5个加推项目，因无蓄客，共推出房源434套，去化46套，去化率仅11%

2020.1-2021.9月度大郑州项目开盘成交走势



2021年9月1周平推项目信息汇总

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
平推	绿都青云叙	毛坯	高层14500	144	6	4%
平推	龙湖雅宝天钜	毛坯	高层18000-18500	34	5	15%
平推	华瑞紫韵城	毛坯	高层13500-14200	136	10	7%
平推	亚星星河郡	毛坯	10000-11000	52	17	33%
平推	碧桂园西湖	毛坯	12800	68	8	12%
平推合计				434	46	11%

平推表现：平推项目去化率低位，仅11%

本周加推项目仅亚星星河郡去化率三成以上，低价+准现房促成交，其余项目去化率均两成以下

住宅项目推售情况												
序号	区域	板块	活动时间	项目名称	推售业态及楼栋	装修情况	推售房型	成交均价 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
	惠济区	惠济板块	9月4日	绿都青云叙	三期小高层1#	毛坯	89㎡三室两厅一卫	14500	144	6	4%	无蓄客，客户量不足，市场降价项目多，客户持观望态度；配套匮乏未落地，区域发展一般；首付门槛降低，收割部分刚需客户
	管城区	航海路板块	9月4日	龙湖雅宝天钜	高层11#	毛坯	89㎡三室两厅一卫	18000-18500	34	5	15%	主城二环内区位优势，周边配套成熟，产品稀缺；总价高，客户量不足
	中原区	常西湖板块	9月4日	华瑞紫韵城	高层5#	毛坯	101㎡三室两厅一卫、 122㎡三室两厅两卫、 130㎡三室两厅两卫	13500-14200	136	10	7%	周边配套规划完善但未落地现阶段匮乏；四期位置较好，但地块素质及产品设计一般；无集中蓄客，市场声音不足
	二七区	二七新城板块	9月5日	亚星星河郡	东苑小高层9#	毛坯	72㎡两室两厅一卫、 117㎡三室两厅两卫	10000-11000	52	17	33%	本次加推小户型，优惠力度较大，总价低；9#东侧是陵园，客户存在一定的抗性。所以去化效果一般
	高新区	高新老城板块	9月1日	碧桂园西湖	高层7#	毛坯	88/89㎡三室两厅一卫	12800	68	8	12%	平推无蓄客，上周内推宣传热度不大，去化效果较差
合计									434	46	11%	——

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>