

【2021年第37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

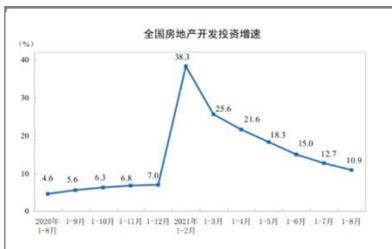
1 行业资讯

2 土地分析

3 市场分析

全国：前8月房地产开发投资增速降至10.9%/土地增值税收入同比增长20.9%

1、国家统计局：前8月房地产开发投资增速降至10.9%，8月销售明显下滑（2021.9.15）



- 9月15日，国家统计局发布2021年1-8月份全国房地产开发投资和销售情况。1-8月份，全国房地产开发投资98060亿元，同比增长10.9%；比2019年1-8月份增长15.9%，两年平均增长7.7%。其中，住宅投资73971亿元，增长13.0%。数据显示，1~8月份，商品房销售面积114193万平方米，同比增长15.9%；比2019年1~8月份增长12.1%，两年平均增长5.9%。自2月达小高峰后，全国房地产开发投资增速持续收窄，同时，由于8月处于传统销售淡季，叠加调控政策趋严，单月销售成交规模不及去年同期。

2、央行：发布8月金融市场运行情况，银行间货币市场成交共计104.3万亿元（2021.9.17）



- 央行官网发布了2021年8月份金融市场运行情况。数据显示，8月份，债券市场共发行各类债券57105.3亿元，银行间货币市场成交共计104.3万亿元。债券市场发行方面，8月份，债券市场共发行各类债券57105.3亿元。其中，国债发行6646.5亿元，地方政府债券发行8797.3亿元，金融债券发行8835.4亿元，公司信用类债券发行13418.1亿元，信贷资产支持证券发行655.4亿元，同业存单发行18277.6亿元。
- 截至8月末，债券市场托管余额为126.7万亿元。其中，国债托管余额21.0万亿元，地方政府债券托管余额28.3万亿元，金融债券托管余额30.3万亿元，公司信用类债券托管余额29.9万亿元，信贷资产支持证券托管余额2.4万亿元，同业存单托管余额12.7万亿元。

3、财政部：1-8月土地增值税收入5189亿元 同比增长20.9%（2021.9.17）



- 9月17日，财政部公布的《2021年8月财政收支情况》显示，1-8月累计，全国一般公共预算收入150088亿元，同比增长18.4%。其中，中央一般公共预算收入70467亿元，同比增长18.9%；地方一般公共预算本级收入79621亿元，同比增长17.9%。全国税收收入129627亿元，同比增长19.8%；非税收入20461亿元，同比增长10.4%。
- 在土地和房地产相关税收中，契税5464亿元，同比增长24.1%；土地增值税5189亿元，同比增长20.9%；房产税2040亿元，同比增长18.6%；耕地占用税733亿元，同比下降15.4%；城镇土地使用税1378亿元，同比增长4.8%。

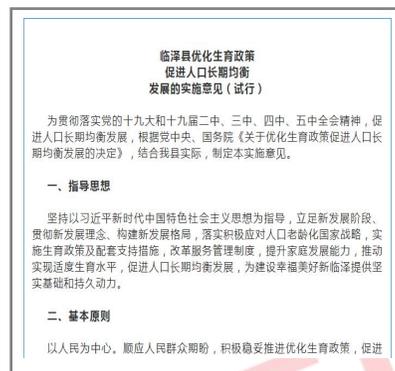
全国：武汉发布落户新政/天津发布公积金新政

7、武汉：发布落户新政，调整就业创业落户条件，推行积分入户常态化（2021.9.14）



- 武汉市人民政府发布关于调整完善落户政策相关条件的实施意见，《意见》明确引进企业员工落户条件，《意见》自印发之日起施行，有效期为5年。《意见》调整就业创业落户条件，男不满45周岁、女不满35周岁的非本市户籍人员在新城区、功能区就业创业的，由就业创业满2年调整为就业单位缴纳或者个人缴纳本市企业职工基本养老保险连续6个月以上（不含补缴），创业的正常经营6个月以上，均可申请落户；夫妻、子女随迁申办户口，将在本市有合法自有房屋的条件调整为在本市有合法稳定住所。

8、甘肃临泽：对生育二孩三孩的户籍常住家庭给予4万元购房补助（2021.9.14）



- 9月14日，甘肃省临泽县研究通过《临泽县优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施意见（试行）》，提出对生育二孩、三孩的临泽户籍常住家庭，在临泽县城区购买商品住房时给予4万元的政府补助，在各中心集镇、屯泉小镇、丹霞康养村等集中居住区购买商品住房时给予3万元的政府补助。该意见发布之日起的生育家庭和新出生人口可享受11项政策。其中提到：**一、落实基本妇幼健康服务项目**：全面落实国家孕前优生健康检查和基本妇幼健康服务等项目。对在临泽县公立医疗机构生育一孩、二孩、三孩的临泽户籍常住产妇一次性分别给予2000元、3000元、5000元的生育津贴。经县级专家评估需在三级医院分娩的临泽户籍常住高危孕产妇，可享受同等政策。**二、发放育儿补贴**：对在临泽县公立医疗机构生育二孩、三孩的临泽户籍常住家庭，二孩每年发放5000元育儿补贴，三孩每年发放10000元育儿补贴，直至孩子三岁。经县级专家评估需在三级医院分娩的临泽户籍常住高危孕产妇，可享受同等政策。

9、天津：公积金新政：二套房公积金贷款利率为首套1.1倍（2021.9.14）



- 9月14日，天津市住房公积金管理中心发布《关于调整个人住房公积金贷款有关政策的通知》。通知规定，自2021年9月22日起，天津市职工家庭在本市购买第二套住房，申请个人住房公积金贷款的，贷款利率为同期首套个人住房公积金贷款利率的1.1倍。个人住房公积金贷款受理日期在2021年9月22日之前的，贷款利率仍按原政策文件执行。
- 政策调整前，天津市首套及第二套住房个人住房公积金贷款执行相同利率，5年期以下贷款年利率为2.75%，5年期以上贷款年利率为3.25%。政策调整后，首套住房个人住房公积金贷款利率不变，购买第二套住房个人住房公积金贷款利率调整为同期首套房贷款利率的1.1倍，5年期以下利率为3.025%，5年期以上利率为3.575%。如遇人民银行调整个人住房公积金贷款利率，以调整后的利率为准。

全国：东莞加强商品房预售款收存管理/广州出台新规加强住房保障工作

10、东莞：加强商品房预售款收存管理，违规房企将被暂停商品房网签（2021.9.14）



- 9月14日，东莞市住房和城乡建设局发布《关于加强商品房预售款收存管理的通知》，对加强商品房预售款收存管理工作提出三方面要求：①各房地产开发企业要在项目销售现场明显位置张贴购房支付提示牌，标注“为保证专款专用，维护买卖双方权益，请认购人将商品房预售款存入预售许可登记的预 售款专用账户”的提示信息；②将商品房预售资金，包括购房人按照认购协议、合同等约定支付的全部房价款（含定金、首付款、分期款、全款及按揭 贷款等所有预售款）全部存入预售款专用账户；③各房地产开发企业不按规定交存、使用商品房预售资金的，将被暂停监管资金拨付和商品房网签。

11、广州：出台新规进一步加强住房保障工作（2021.9.15）



- 9月15日，广州市人民政府办公厅在官网公布《广州市人民政府办公厅关于进一步加强住房保障工作的意见》（下称《意见》）。《意见》的主要目标以解决新市民、青年人等群体的住房问题为主要出发点，充分发挥政府、企事业单位和社会组织等各类主体作用，多渠道筹集建设保障性住房，不断完善符合广州实际的住房保障体系。到2025年，广州计划全面完成66万套保障性住房建设筹集任务（含公租房3万套、保障性租赁住房60万套、共有产权住房3万套），并逐步提高户籍中等偏下收入住房困难家庭的住房保障标准，帮助新市民、青年人等缓解住房困难。加大用地保障力度，推动多渠道供应土地，确保“十四五”期间年度商品住宅用地出让配建保障性住房建筑面积总体上不低于总出让住宅建筑面积的10%。

12、珠海：二手住宅个人所得税核定征收率下调至1%（2021.9.16）



- 9月16日，珠海市横琴新区税务局发布了关于《调整珠海市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告（征求意见稿）》，公告从11月1日起执行。
- 珠海市将调整个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率。公告指出，个人转让二手住宅的个人所得税核定征收率调整为1%。个人转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为1.5%。对拍卖等特殊情形转让的，按相关税收政策规定执行。
- 另外，个人转让二手非住宅的土地增值税核定征收率调整为5%。

河南：中牟发布关于商品房契税缴纳补贴办法的通告/房地产开发投资额同比增长

1、**70%**河南省全面启动乡镇国土空间规划编制（2021.9.13）



- 9月13日，省自然资源厅发布消息，河南全省各市县已全面启动乡镇国土空间规划编制，加快构建全省多规合一、上下协调的国土空间规划体系。
- 乡镇国土空间规划是五级国土空间规划体系的重要一环，是对乡镇地区国土空间开发保护利用的综合安排。根据要求，乡镇国土空间规划要侧重实施性、操作性，细化落实市县国土空间规划确定的生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等三条控制线和相关专项规划要求。
- 截至目前，全省1129个乡镇已进入规划编制实质阶段，占全省乡镇总数的62.5%。

2、中牟：发布关于商品房契税缴纳补贴办法的通告（2021.9.14）



- 9月14日，中牟县雁鸣湖镇、大孟镇、万滩镇、刘集镇、郑庵镇、姚家镇、东风路办事处、青年路办事处、广惠街办事处9个乡镇（街道）相继发布了《关于商品房契税缴纳补贴办法的通告》。采取了“先征后补”的方式，对商品房契税缴纳进行补贴，补贴时间从9月15日到10月31日。其中9月15日~10月15日缴纳契税，可获得契税总额15%的补贴；10月16日~10月31日缴纳契税，可获得契税总额10%的补贴。
- 本次明确了申报办理时间，2021年9月15日至2021年12月31日。同时也明确了2020年商品房契税补贴申报截止时间为2021年9月30日，此次中牟县9个街道、乡镇推出的契税补贴政策，补贴时间、补贴力度、办理方式都是统一的。

3、河南：1~8月份河南省房地产开发投资4982.51亿元，同比增长7%（2021.9.17）

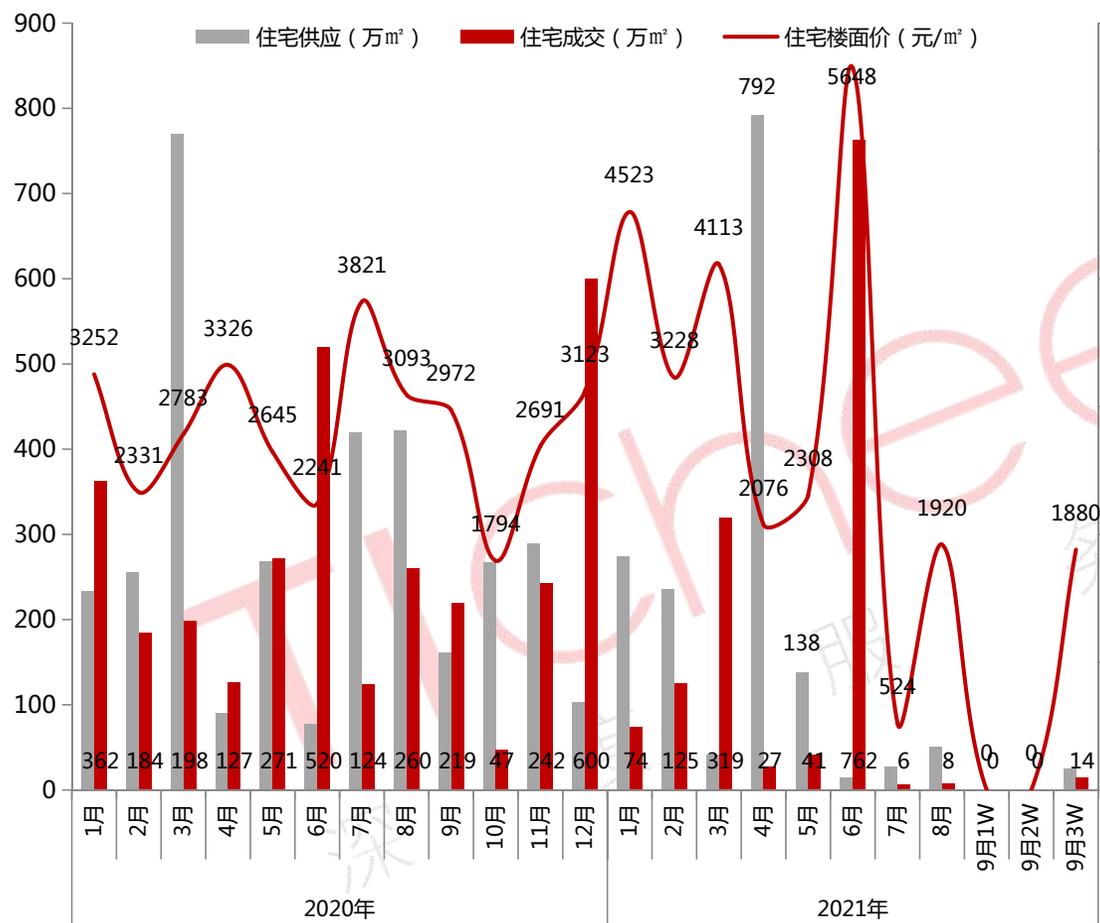
指标	绝对量	同比增长(%)
房地产开发投资(亿元)	4982.51	7.0
其中:住宅	4231.30	9.8
办公楼	126.36	3.6
商业营业用房	341.74	-10.5
房屋施工面积(万平方米)	58687.68	10.0
其中:住宅	45418.11	11.1
办公楼	1743.56	3.6
商业营业用房	5023.24	-3.0
房屋新开工面积(万平方米)	9639.50	6.6
其中:住宅	8019.87	9.4
办公楼	110.12	-15.1
商业营业用房	659.85	-2.0
房屋竣工面积(万平方米)	3056.83	58.3

- 2021年1~8月份河南省房地产开发投资4982.51亿元，同比增长7.0%，比2019年1~8月份增长10.7%。其中，住宅投资4231.30亿元，增长9.8%。
- 1~8月份，商品房销售面积8051.69万平方米，同比增长5.5%，比2019年1~8月份增长3.0%。其中，住宅销售面积增长6.9%，办公楼销售面积下降46.6%，商业营业用房销售面积下降8.0%。商品房销售额5380.78亿元，增长6.8%，比2019年1-8月份增长6.7%。其中，住宅销售额增长8.8%，办公楼销售额下降44.6%，商业营业用房销售额下降3.3%。

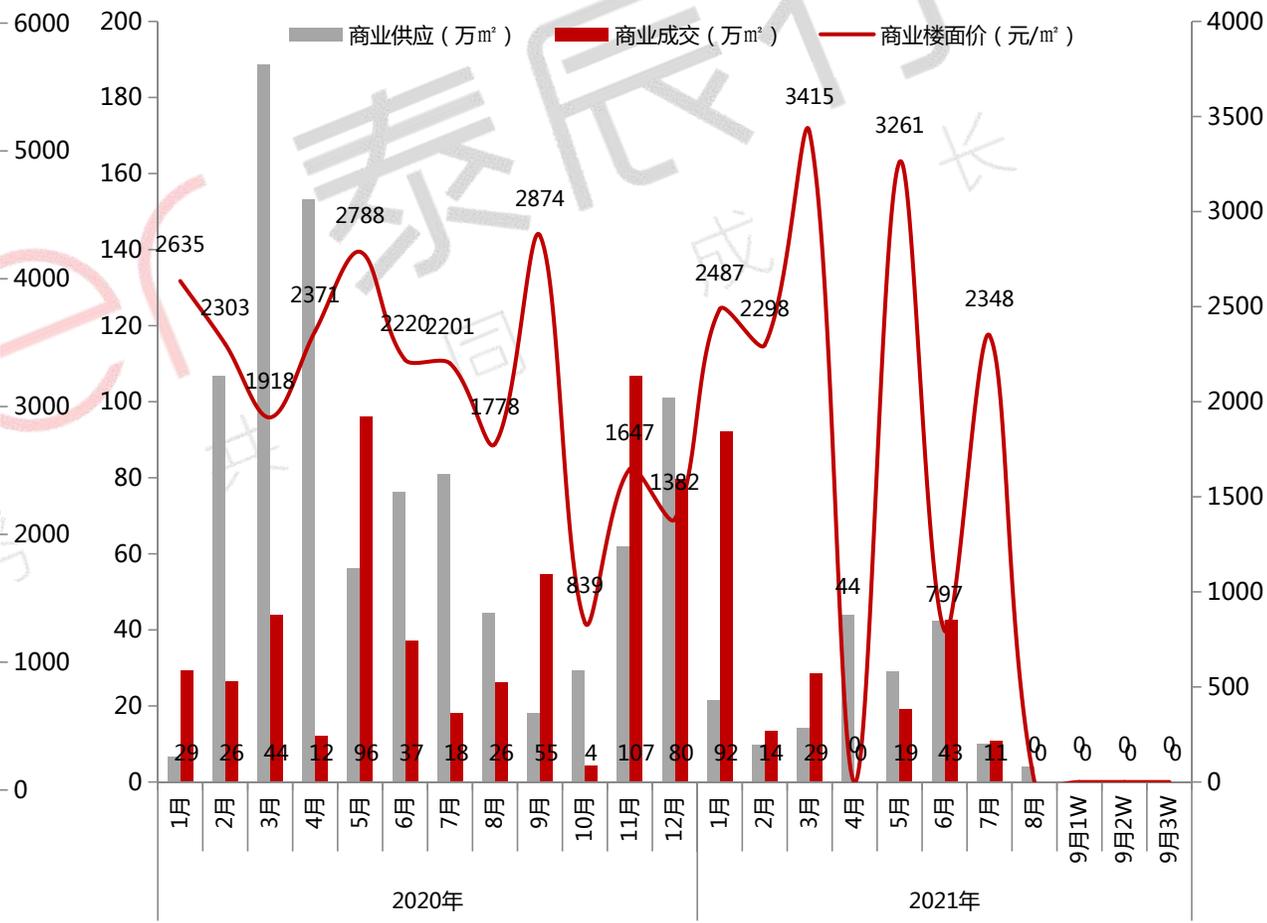
土地汇总：本周大郑州供应4宗住宅地，成交1宗，位于新密

本周大郑州供应四宗住宅地，其中中牟3宗，登封1宗；成交1宗住宅地，为新密赵坡村云蒙山水源地生态修复项目

2020年1月-2021年9月3周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年9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）

土地汇总：中牟新增供应3宗住宅地、登封供应1宗住宅地

本周大郑州范围，中牟供应3宗住宅用地，登封供应1宗住宅用地，共计160亩



地块编号	牟政出【2021】45号(网)	牟政出【2021】41号(网)	牟政出【2021】46号(网)	登政出【2020】27号(网)
竞拍日期	2021/10/13	2021/10/13	2021/10/13	2021/10/25
位置	郑州国际文化创意产业园, 楚袖街东、琼花路北、花溪路西、富贵十路南	郑州国际文化创意产业园, 九州路北、牡丹五街东、紫寰路西	郑州国际文化创意产业园, 紫寰路东、琼花路北、楚袖街西、富贵十路南	登封市迎霞路与孝贤路交叉口西南角
行政区域	中牟县/绿博板块	中牟县/绿博板块	中牟县/绿博板块	登封市
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
房企	/	/	/	/
使用权面积(m ²)	34537.06	24649.49	43691.11	3762.65
使用权面积(亩)	52	37	66	6
容积率	2.5	2	2.5	1.5
总建面(万m ²)	8.6	4.9	10.9	0.6
起始价(万元)	23305	16490	26008	1280
起始单价(万元/亩)	450	446	397	227
起始楼面价(元/m ²)	2699	3345	2381	2268
竞买保证金(万元)	23305	16490	26008	1280
竞拍规则	价高者得	价高者得	价高者得	价高者得

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）

土地汇总：本周新密市成交1宗住宅地

本周大郑州成交1宗住宅地，位于新密市，为赵坡村云蒙山水源地生态修复项目，共计93亩，底价摘得，楼面价1880元/m²



地块编号	2021-41号 (网)
成交日期	2021/9/18
位置	溱水路北侧、东方大道西侧、沿山路南侧
行政区域	新密市
用途	住宅
房企	东方今典
项目名称	—
使用权面积(m ²)	61948.13
使用权面积(亩)	93
容积率	2.3
总建面(万m ²)	14.2
成交价(万元)	26783
成交单价(万元/亩)	288
成交楼面价(元/m ²)	1880
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

本周大郑州流拍1宗土地，无土地延期/终止；预计下周竞拍4宗土地

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			竞拍情况
						面积(亩)	建面(万m ²)	容积率	
2021/9/18	2021-40号(网)	报恩街南侧、报恩西街东侧、规划中路北侧、浮戏路西侧	新密	住宅	商品房	67	8.9	2	流拍
		—				67	8.9	—	

2021年9月4周(9.20-9.26)大郑州土拍预告



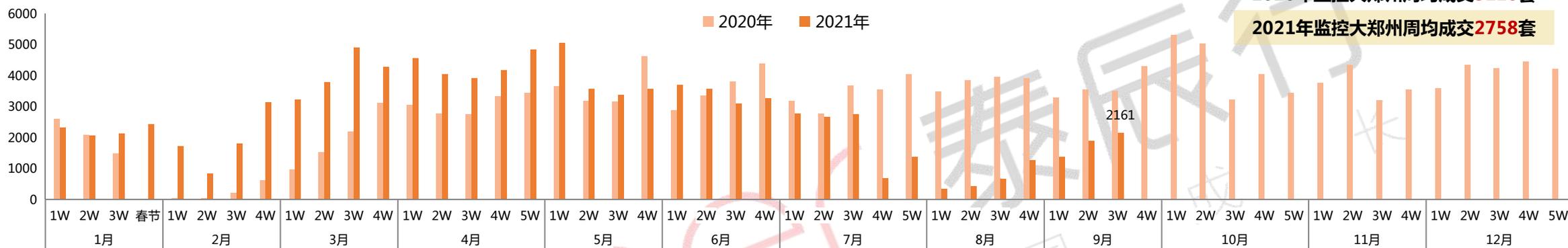
9月26日，荥阳市竞拍4宗住宅用地，共计187亩

分类	市区								近郊					远郊			
	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	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4	/	/	/	/	/	/

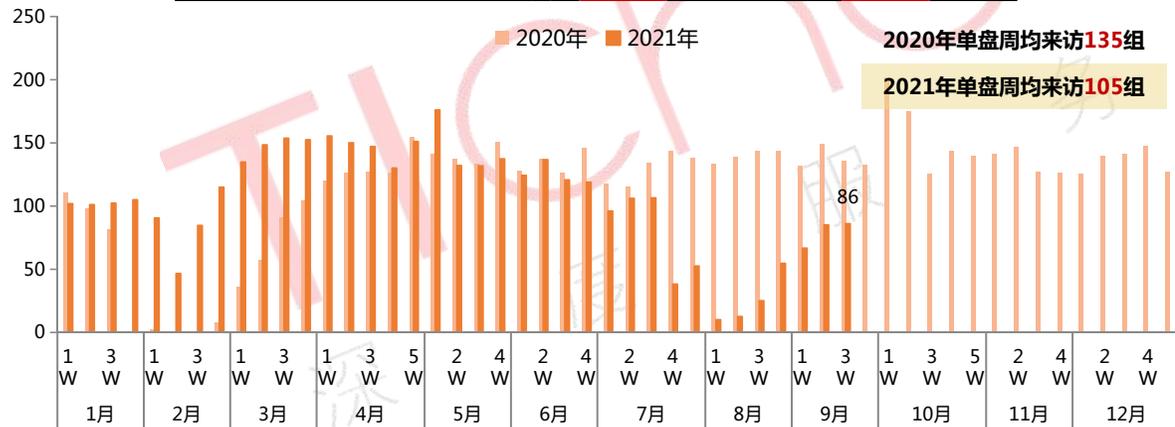
整体数据：大郑州成交总量恢复至5/6月份近6成，受中秋假期影响成交量上升

洪水/疫情后市场尚处恢复期，叠加中秋假期，成交量上升，本周大郑州总成交**2161套**，环比上升**13%**；单盘来访**86组**、成交**7套**，环比上升**16%**

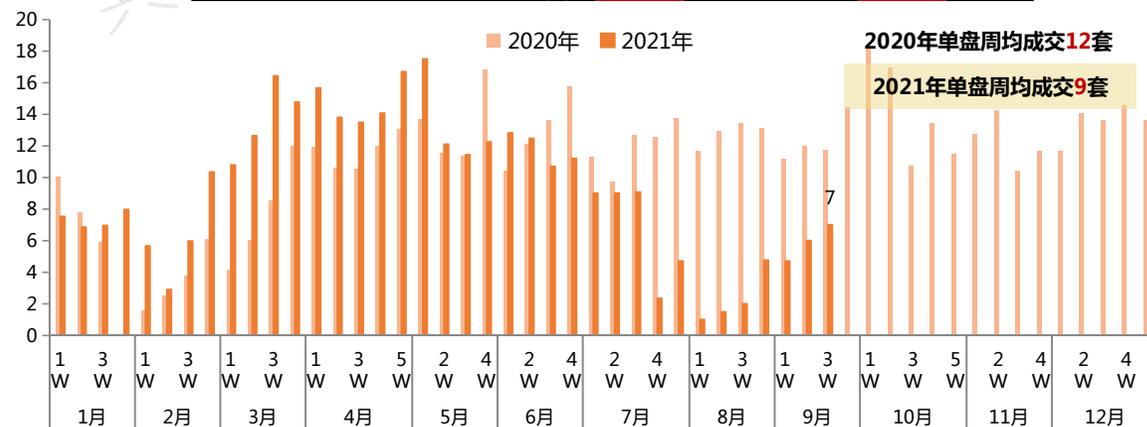
2020年1月1周-2021年9月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年9月3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3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



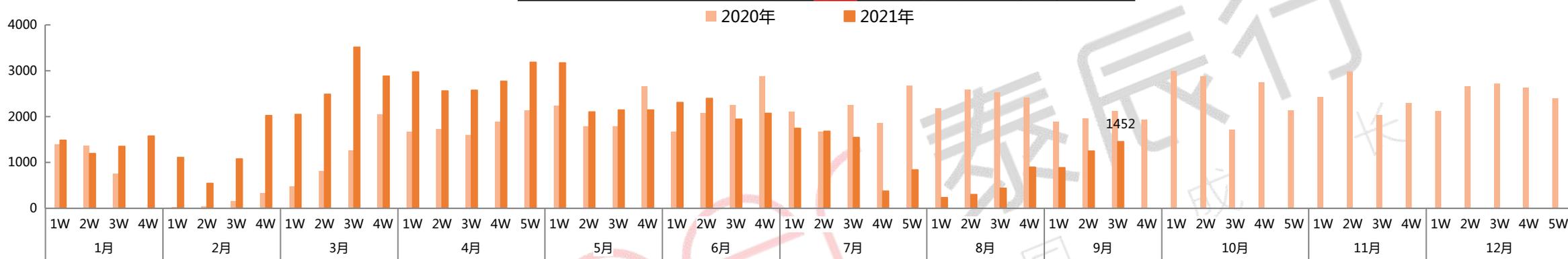
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：9月3周大郑州实际监控到项目302个，共计来访25973次，其中单盘平均来访86组；监控到住宅在售项目299个，共计成交2161套，单盘平均成交7套；其中尾盘项目16个，全新待售项目12个

城郊数据：市区环比上升幅度高于近郊

受中秋假期影响，客户量上升，9月3周市区总成交1452套，较上周上升16%；近郊项目促销力度较大，总成交709套，较上周上升7%

2020年1月1周-2021年9月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年9月3周近郊周度整体成交量（套）走势图



主力成交项目营销动作

本周成交25套以上项目共计21个，其中8个项目有加推；上榜项目多借助节日促销，以特价房、叠加额外优惠、送车位等形式促成交，常规营销动作首付分期降低购房门槛，以分销带访增加客户量

成交套数区间	成交套数	主力项目	营销策略
100以上	235	海马公园	推出高层8#，优惠：5万抵8万优惠，首付30%无优惠，首付60%2个点优惠，全款5个点优惠；无分期分销
50-100	55	美盛金水印	首开三期高层1/3#，优惠：开盘当天优惠1%，按揭优惠4%；两年分期优惠3%；三年分期优惠2%；分期：首付10%，剩余两年4次还清或者首付10%，剩余三年6次还清；分销：58、房友、贝壳 佣金2-3%，70套以下2%，70-100套2.5%，100套以上3%
	54	鑫苑国际新城	首开五期高层1/2#，优惠：1万认筹抵2万，正常首付优惠2%，认购1%，按时签约1%，125㎡及以上送车位；分期：首付10%，剩余2年4次；分销：贝壳、房友，点位：3%
	51	朗悦公园府	推出五期高层2#，优惠：朗悦会员2000优惠；开盘付1万定金优惠2万；组团优惠5000抵10000万；按时签约优惠5000；按揭首付优惠1%，一次性优惠2%，首付分期无此项优惠；按时交足首付款/一次性全款优惠1%；分销：贝壳/58/威然 佣金点位1.3
30-50	42	碧桂园西湖	优惠：按揭付款98折、自付3天95折、认购95折、按时签约99；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%
	39	泰宏建业国际城	分期：首付2万，剩余2023年交房前付清；分销：贝壳、金屋、知然，佣金2%+25000
	37	康桥未来公元	10套冰点房源，限时77折，加3万送车位；分期：无；分销：自渠、予禧，58、房友，1.5%
	37	万科民安理想星光	首开高层2#，优惠：6.6元入会优惠5000元，认筹优惠1%，开盘优惠1%，按时签约优惠1%；分期：无；分销：普林，58，贝壳，房友；佣金点位1.2%
	37	瀚海光辉城市	首开高层1#，优惠：优惠2万抵3万，开盘优惠95折；分期：首付是10%，剩余3年36期无息；分销：鑫之笙、泓文、贝壳、房车宝，佣金4-5%
	36	谦祥世茂万华城	优惠：认购优惠3%；按时签约优惠3000；开盘优惠5%；正常按揭优惠5%；分期：首付10%，剩余2年4次付清；分销：贝壳，佣金2.5%
	35	融创御湖宸院	35套一口价房源，均价13000元/㎡（送车位）；分期：首付15%，剩余2年24次付清；分销：贝壳，佣金2%
	35	碧桂园凤凰城	中秋特惠99折；分期：无；分销：贝壳，易居，居理，佣金1.2%
	35	融创城	优惠：认购优惠2%；按时签约优惠2%；限时优惠1%；分期：两万定房，首付15%，剩余15%两年八次，三个月还一次本金，无利息（大面积不可用，需申请）；分销：贝壳/房友/58，高层1.5，洋房1.8-2.0
	32	锦艺旭辉一江雲著	优惠：定房优惠1%；分期：无；分销：贝壳2-2.5%
32	新城郡望府	包装30套特价房	
25-30	28	保利和光屿湖	加推一期7/22/23#，优惠：小高层1万认购、洋房2万认购；20套拼团优惠5-10人99折，10人以上98折；推荐成交可获得8000元/（套）佣金福利（税前）；到访售楼部即可领取精美礼品一份；认购抽大奖（小米电视、空气炸锅、空调扇等大奖），送杨丽萍大型生态歌舞集门票，最高6个点优惠；分期：无；分销：贝壳 2.2万/套
	28	新城时光印象	一口价房源，分期：无；分销：房友1.5%
	27	碧桂园名门时代城	每天3套特价房，宜家半价购，优惠：按揭优惠2%，限时优惠2%，签约优惠1%；分期：无；分销：贝壳，58，房友，佣金1.5%
	26	融创城开中原宸院（融创运河源）	分期：首付10%，剩余1年4次或2年8次还清；分销：贝壳，58，房友：2.2-2.5-3%（40套起跳）
	25	保利天汇	认购送汽车/手机/扫地机器人，全民推荐佣金5000元/套起，最低一成首付，8.8元购10000元优惠券
25	正弘中央公园	推出小高层1#，优惠：一万享总房款2%优惠，加1万送车位；按时签约优惠2%、开盘当天专享优惠6%；分期：首付10%，剩余3年分6次还清；分销：五湖、58、贝壳，佣金1.9-2万元/套，带着奖50元	

数据来源：泰辰市场监控中心，红色字体为本周加推项目

房企及项目动作：多家房企推出中秋特惠活动，促进成交

多家房企利用中秋假期推出特惠活动，万科惊喜8重礼，康桥中秋钜惠、总裁特批88折，正商万券齐发，保利狂欢购等，亚新、融创、中海、亚星等房企均加大优惠力度，促进成交

万科：惊喜8重礼



8重惊喜 全“礼”以付

一重礼 20套幸运房券 一口价限时秒杀	二重礼 购房可额外享受2.5万元 车位优惠	三重礼 10万楼加推 限时专享团购97折特惠	四重礼 购房即送价值888元 中秋团圆家宴和金秋月饼礼盒
五重礼 成交可享受价值288元 全家定制定制礼盒	六重礼 购房可参与抽奖赢 精美家电等惊喜	七重礼 到访转发朋友圈 即可领取暖心礼包	八重礼 到访即可参与转盘抽奖 缤纷好礼送不停

活动时间：9月19日-21日
活动地点：万科·云城 营销中心

康桥：中秋钜惠



强强联合·康桥
合作方助力中秋
百万补贴

9.19-9.21 礼献中秋钜惠6重礼

特批礼 10套总裁套房 88折中秋特惠房源	秒杀礼 首期3万起，入住2号地铁旁 (3个名额)
钜惠礼 中秋返乡购房补贴最高3万元 (类补贴 无名额)	尊享礼 购房加2万，送车位(前10名)
认购礼 认购送云南双人双飞游	幸福礼 认购送金装 最高款55寸小米电视

香溪里劲爆6重礼

- 限时洋房20万购房补贴
高层10万购房补贴(高层价值优惠 限8套)
- 9万元车位购房1元送(仅限9.19当天购房可享)
- 首期8万起，入住康桥洋房社区
- 购房送iPhone13手机一台(限前两名)
- 到访送金蛋，赢网红豪礼
- 中秋团圆，携家朋友到访送
西双版纳双飞游

康桥香溪里二期新品 建面约107-147㎡双拼美居 商务旁·书香街·洋南区
5371-6233-9999 广惠路与铁博大道交汇处向南500米东侧

正商：万券齐发



REUNION IS NOW
团圆就现在
中秋团圆故事征集

记录就现在
正商集团生活幸福社
中秋团圆故事征集

万券齐发
城市焕新

0371 65273333

保利：狂欢购



保利发展控股
2021 美好时光

保利加减 狂欢购

加一点钜惠
超低一口价
(部分房源限量发售)

加一点时间
超长首付分期

加一点机会
可联名机会

加一点佣金
全民营销老带新

加一点配置
家电超值大礼包

减一点首付
首付最低一成起

减一点物业费
成交送一年物业费

减一点车费
成交送车位抵用券

减一点烦恼
现场丰富多彩的活动

10.1元即可抵
10100元房款

5588 6666

郑东南 地铁旁 高端洋楼小鎮
建面89-135㎡ 附赠洋楼 高质品质 | 郑东南·铁博2号地铁旁康桥洋楼

亚新

融创

中海

亚星



空前低价·即刻秒杀

10140+赠送全屋智能小家电

11330
10230
11510
11260
10750

5881 9999

571-1318 郑州北三环与经三路交汇处

典型项目成交表现：假期期间TOP15门槛23套，多为特价房叠加额外优惠

中秋假期TOP成交项目集中于主城区，多为刚需板块走量项目，除部分首开加推外，其余项目均以特价房叠加额外优惠或送车位的形式促进成交，TOP15门槛为23套

中秋期间（9.19-9.21）住宅项目成交套数TOP15

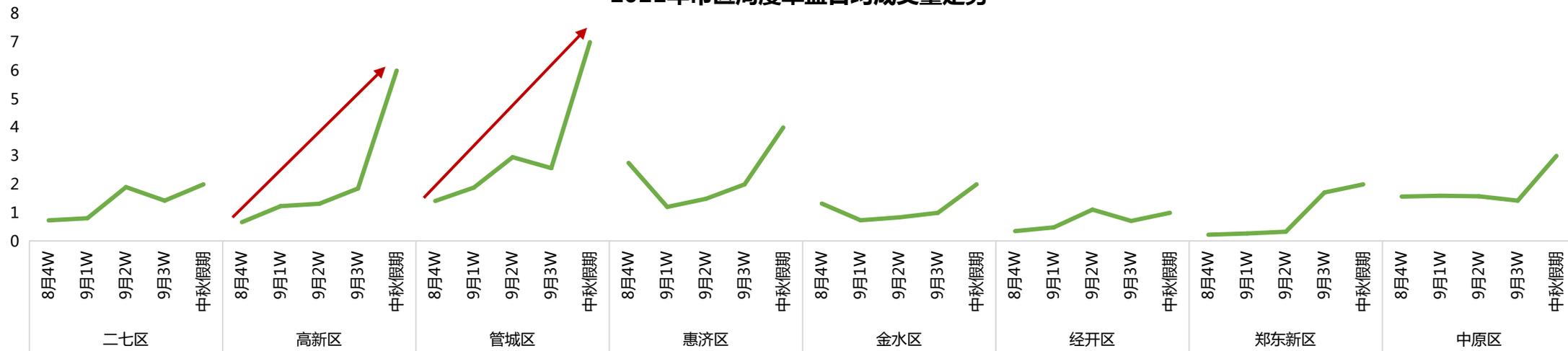
排名	项目名称	区域	认购套数	认购价格	价格变动	中秋促销策略
1	谦祥世茂万华城	高新区	53	三期13500 五期12300	三期13200 五期12000	推出30套特价工抵房
2	碧桂园西湖	高新区	42	精装15500 毛坯13700	——	中秋活动全民半价购，凭票半价，可以半价买小家电
3	朗悦公园府	高新区	37	15700	——	开盘后持销，优惠：朗悦会员2000优惠；开盘付1万定金优惠2万；组团优惠5000抵10000万；按时签约优惠5000；按揭首付优惠1%，一次性优惠2%，首付分期无此项优惠；按时交足首付款/一次性全款优惠1%
4	万科民安理想星光	惠济区	37	14900	——	开盘后持销，认筹优惠1%，开盘优惠1%，按时签约优惠1%
5	康桥未来公元	管城区	36	14500	11200	10套冰点房源，限时77折；加3万送车位
6	融创城	管城区	36	高层精装15600 洋房精装20000-21000	高层精装14000 洋房精装18500	中秋特惠，推出126-143m ² 特价房
7	鑫苑国际新城紫金府	管城区	36	精装16250-16500元/m ² 毛坯14100-16200元/m ²	——	开盘后持销，1万认筹抵2万，正常首付优惠2%，认购1%，按时签约1%，125m ² 及以上送车位
8	保利天汇	经开区	35	19500	——	认购送汽车/手机/扫地机器人，全民推荐佣金5000元/套起，最低一成首付，8.8元购10000元优惠券
9	保利海德公园	金水区	34	18500-19000 (17#15000)	——	加推17#，保利“加减购活动”
10	康桥山海云图	高新区	29	12800	——	推出20套限定房源；购房加2万送车位（仅限9.19）；首付2万；到访送价值99元保温杯；到访参与整点抽奖小家电
11	融创御湖宸院	中原区	27	14500-15300	13000	35套一口价特价房，均价13000元/m ² （送车位）
12	锦艺旭辉一江雲著	惠济区	27	标准层18500-21000	标准层18300-21300	加推洋房2/3#，定房优惠1%
13	兴港永威观樾	航空港区	27	8600	——	开盘后持销，优惠：订房优惠1万，按时签约优惠2万
14	碧桂园名门时代城	管城区	26	13000	12800	每天3套特价房；宜家半价购
15	碧桂园凤凰城	中原区	23	15200	15000	中秋特惠99折

数据来源：泰辰市场监控中心，红色字体为本周加推项目

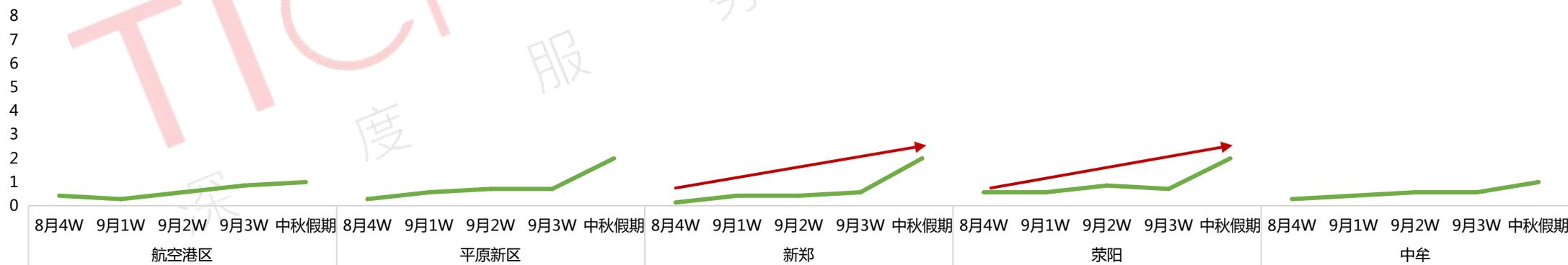
分区数据：中秋假期各区域单盘日均成交普涨

中秋假期单盘日均成交量环比普涨，主城管城区、高新区涨幅较大，区域内多为刚需流量项目，利用中秋假期加大优惠力度刺激成交；金水、经开、郑东区域改善项目变动较小；近郊区域涨幅最大的为新郑、荥阳，临近主城区，承接市区刚需外溢客户

2021年市区周度单盘日均成交量走势



2021年近郊周度单盘日均成交量走势



数据来源：泰辰市场监控中心

注：平原新区选取典型项目，主要受融创中原文旅城成交带动

分区数据：主城成交态势好于近郊，热点区域市场热度高

中秋假期期间各区域成交分化明显，主城整体态势好于近郊，热点区域典型项目成交较好，高新区谦祥世茂万华城、管城区康桥未来公元项目以中秋特价房叠加额外优惠成交量居于区域首位

2021年中秋假期郑州市区各区域项目成交TOP3



2021年中秋假期郑州近郊各区域项目成交TOP3



项目预售前公示：9月3周，多项目取证集中于9月底加推

大郑州共17个项目取得预售证，金水区康桥天樾九章首次取得预售证，1/2#高层房源共计2.94万方，预计9月25日首开

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㎡)	业态及产品	项目概况	项目动态
新项目	2021.9.15/2021.6.3	康桥天樾九章	金水区/花园北路板块	城改	1/2#	232	2.94	高层109-188㎡三房-四房-五房	总建面42.18万㎡，容积率4.19，共规划有15栋29-30层高层产品，预计毛坯高层20000元/㎡	预计9月25日首开
	2021.9.15/2021.6.29	泰宏阳光里	新郑市/南龙湖南板块	净地	2#	240	2.27	高层83-116㎡三房-四房，洋房101-126㎡三房-四房	总建面19万㎡，容积率2.99，共规划8栋住宅，其中2栋洋房，6栋高层，价格暂未释放	预计10月份首开
	2021.9.18/2021.11.4	万科翠湾中城	惠济区/省体育中心板块	城改	5/6#	250	2.73	高层97-146㎡三房-四房	总建面26.16万㎡，容积率4.19，项目共分为3个地块，内部规划1所幼儿园，1栋商业，16栋30-33层高层，预计精装高层19000-21000元/㎡	预计10月初首开
加推	2021.9.13/2021.0.12.22	锦艺旭辉一江雲著	惠济区/惠济板块	城改	1/2/3#	288	3.39	高层98-133㎡三房，洋房143㎡四房	总建面15.98万㎡，容积率2.99，共规划有9栋25-27层高层住宅，4栋8-9层洋房产品以及1栋幼儿园，精装高层15000-17000元/㎡，毛坯洋房19200元/㎡	预计9月底加推
	2021.9.14/2021.6.3	融创城	管城区/金岱板块	城改	7/8/10/15#	422	4.99	高层98-142㎡三房-四房，洋房143㎡四房	融创园地块(六期)总建面5.04万㎡，容积率2.99，共规划有8栋30-33层高层产品，5栋7层小高层或洋房产品，精装高层16000元/㎡，精装洋房20500元/㎡	预计9月底加推
	2021.9.14/2021.6.3	融创运河源	惠济区/惠济板块	城改	1/6/11#	216	2.55	高层109㎡三房、142㎡四房，洋房109㎡三房、142-143㎡四房	总建面26.50万㎡，容积率1.89，一期社区内部共规划12栋层7-8层洋房、4栋20层高层，精装高层13000-15000元/㎡，精装洋房16000元/㎡	9月20日加推
	2021.9.14/2021.0.8.13	谦祥世茂兴隆城	惠济区/南阳路板块	城改	2#	340	2.92	高层71-115㎡两房-三房	总建面22.44万㎡，容积率4.49，共规划8栋26-34层高层，毛坯高层15000-16000元/㎡	预计9月底加推
	2021.9.13/2021.0.12.11	佳兆业凤鸣水岸	中牟县/中牟老城板块	城改	7/10#	60	0.83	高层106-160㎡三房-四房，洋房143㎡三房	总建面5.13万㎡，容积率1.99，规划5栋18层高层，2栋6层洋房，毛坯高层9500元/㎡	预计9月底加推
	2021.9.15/2021.0.8.20	世茂振兴璀璨熙湖(三期)	中原区/常庄板块	城改	4#	72	0.95	高层104-141㎡三房，四房	总建面7.04万㎡，容积率1.99，共规划有9栋住宅，其中包括4栋17-18层小高层、5栋7-8层洋房以及1栋6班制幼儿园，毛坯高层15500元/㎡	预计9月底加推
	2021.9.15/2021.0.9.4	美盛教育港湾	金水区/省体中心板块	城改	5/8#	264	3.27	高层105-220㎡三房-四房	知学苑总建面7.35万㎡，容积率6.0，共规划有11栋高层，1所幼儿园，毛坯高层19300元/㎡	预计9月底加推
	2021.9.13/2021.0.9.27	国泰紫荆园	新郑市/南龙湖北板块	勾地	3#	272	2.76	高层83-147㎡三房-四房	总建面50万㎡，容积率3.50，规划10栋高层，1栋幼儿园，毛坯高层8600元/㎡	预计9月底加推
	2021.9.18/2021.0.5.20	瀚宇天悦城(二期)	金水区/省体育中心板块	城改	5#	264	3.38	高层87-166㎡两房-三房-四房-五房	二期总建面19.5万㎡，容积率4.2，共规划6栋高层，1栋公寓，毛坯高层19000元/㎡	预计9月底加推
	2021.9.18/2021.0.12.22	鑫苑远泽臻园	二七区/二七新城板块	城改	4/5#	432	4.34	高层89-115㎡三房	总建面19.31万㎡，容积率2.99，共规划8栋高层，2栋商业，2栋配套用房，精装高层12600元/㎡	预计9月底加推
	2021.9.18/2021.0.4.3	金地西湖春晓	中原区/中原新区板块	公开地	1/2/6/8#	648	6.56	高层94-122㎡三房	总建面9.6万㎡，容积率2.99，共规划6栋高层，毛坯高层12000元/㎡	预计9月底加推
	2021.9.17/2021.9.12.16	正荣御首府(天樾)	新郑市/南龙湖北板块	公开地	1/6/10#	196	2.19	高层78-138㎡两房-三房，洋房125㎡三房	天樾总建面41.5万㎡，容积率2.99，共规划13栋高层，13栋洋房，毛坯高层9200元/㎡，毛坯洋房10600元/㎡	预计9月底加推
	2021.9.17/2021.9.12.16	正荣御首府(天境)	新郑市/南龙湖北板块	公开地	6/15/17#	476	4.66	高层78-105㎡两房-三房，洋房101㎡三房	天境总建面66.8万㎡，容积率2.99，共规划9栋高层，4栋洋房，毛坯高层9200元/㎡，毛坯洋房10600元/㎡	预计10月初开盘
	2021.9.17/2021.0.9.30	城南正荣府	新郑市/南龙湖西板块	勾地	17/18/21/22#	416	4.35	高层82-134㎡两房-三房-四房，叠拼124-140㎡三房-四房	总建面67万㎡，容积率2.26，共规划10栋高层，9栋叠拼，毛坯高层7500元/㎡，毛坯叠拼13000-17000元/㎡	预计9月底加推
总计						5088	55.08			

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



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：正弘璟云筑

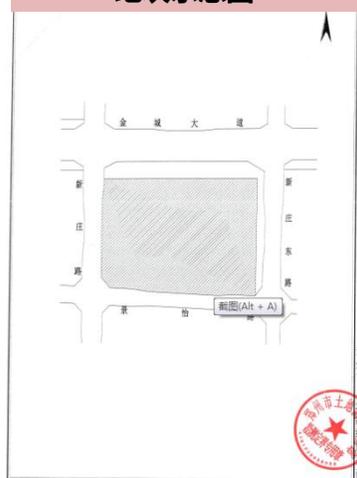
伟业龙湖上城后期地块，正弘联合伟业合作开发，地块指标优质，定位偏改善

正弘璟云筑规划公示明细

项目位置	慧城大道（金城大道）南、通雅路（新庄东路）西	建设/用地单位	河南弘与兴置业有限公司（伟业&正弘）
占地面积	83亩	建筑面积	总建面17.77万m ² ，住宅建面13.09万m ²
总户数	1027户	容积率	2.49
物业类型	小高层	交付标准	毛坯
公示日期	2021-09-17	截止日期	2021-09-30
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 项目为正弘联合伟业合作开发伟业上城4号地，为新庄城改地块； 总占地约83亩，容积率2.49，总建面17.77万m²，住宅建面13.09万m²，规划13栋住宅、2栋14层，其余全部为16层，1栋幼儿园； 项目位于杨金板块，地处杨金片区发展最为成熟的龙源路两侧区域，生活配套主要依托外包产业园，对面学校金水区实验小学科技园校区今年首次招生，为总校直属分校，位置相对杨金片区楼盘较好 规划以16层小高层为主，面积段105-143平。定位刚改和改善 		
预计价格	目前项目尚未入市，价格暂未释放		

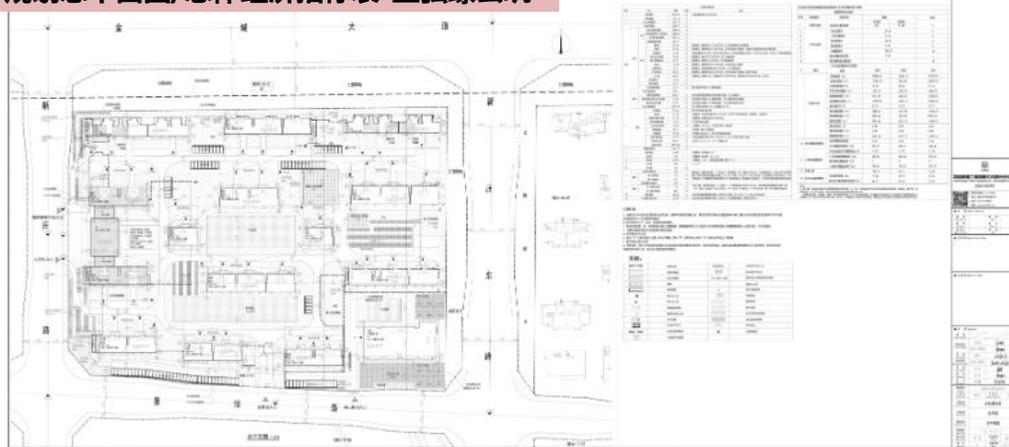
C(2020)055号地块位置示意图

地块示意图

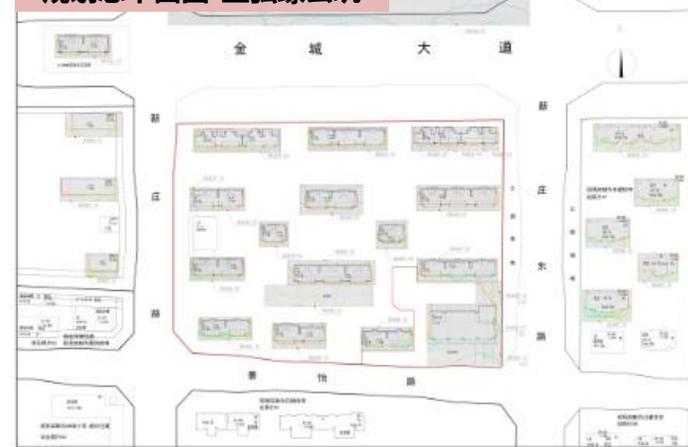


示意

规划总平面图/总体经济指标表-正弘璟云筑



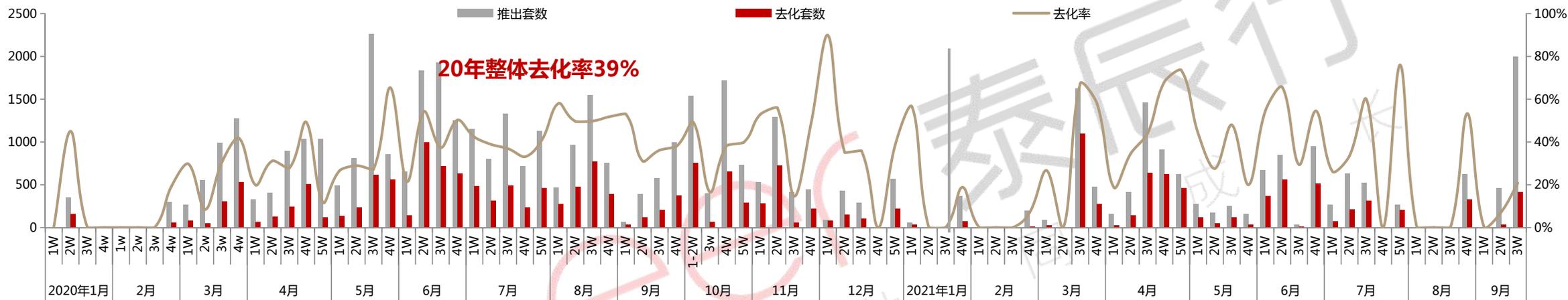
规划总平面图-正弘璟云筑



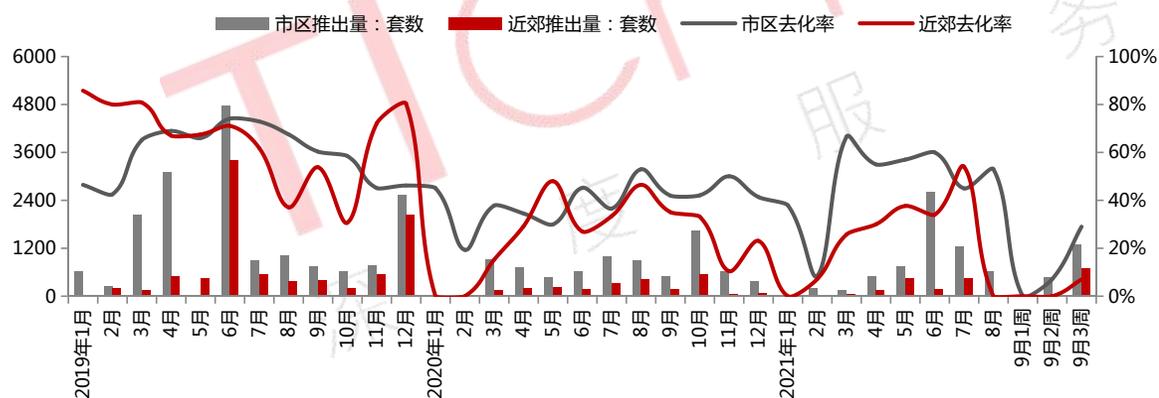
开盘表现：本周8个项目开盘，3个项目平推补货

本周开盘项目均为首开或后期地块首开，疫情后项目节点密集，但本周整体开盘去化率仅为21%，去化效果不理想，仅海马公园因地段稀缺，价值明显，开盘表现较好，另有3个项目平推补货

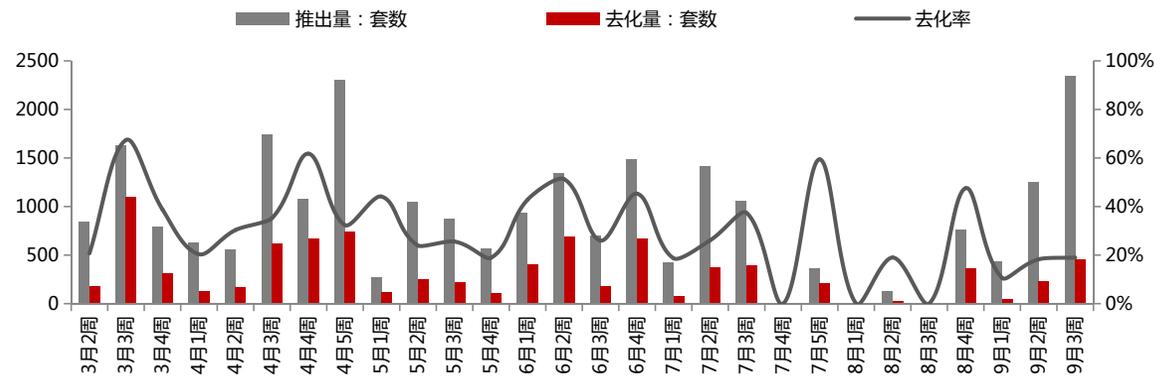
2020年1月1周-2021年9月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年9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)



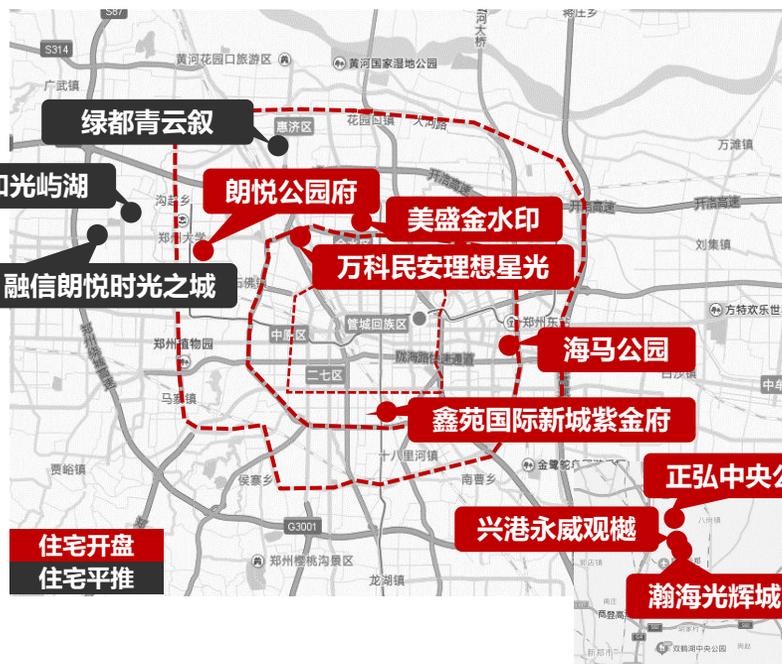
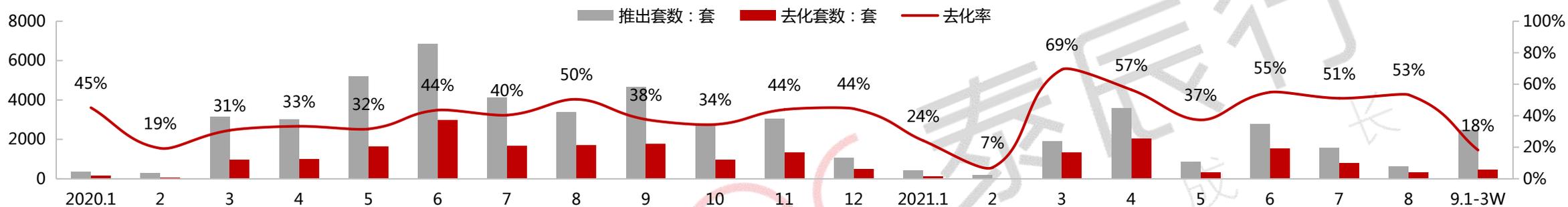
数据来源：泰辰市场监控中心；

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

开盘表现：开盘项目均为首开或后期地块首开，9月推货量追平年中

本周大郑州8个项目开盘，推出1997套，去化415套，去化率21%；3个加推项目，因无蓄客，共推出房源346套，去化39套，去化率11%，9月3周恰逢中秋假期，多项目首开（或后期地块首开），推货量达三季度高位

2020.1-2021.9月度大郑州项目开盘成交走势



2021年9月3周平推项目信息汇总

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	正弘中央公园	毛坯	标准层8950, 顶底层8150	142	15	11%
开盘	海马公园	毛坯	高层26000-28000	262	196	75%
开盘	美盛金水印	精装	高层22500	408	65	16%
开盘	鑫苑国际新城紫金府	精装/毛坯	精装16250-16500; 毛坯14100-16200	200	54	27%
开盘	万科民安理想星光	精装	高层14900	297	13	4%
开盘	朗悦公园府五期	毛坯	高层15700	128	37	29%
开盘	瀚海光辉城市	毛坯	高层6300	223	15	7%
开盘	兴港永威观樾	毛坯	洋房8600	337	20	6%
开盘合计				1997	415	21%
平推	保利和光屿湖	精装	小高层13000-13400, 洋房标准层15300-15500, 顶复18600-19000, 底跃21800-22800	176	19	11%
平推	融信朗悦时光之城	毛坯	高层11500-12000	136	10	7%
平推	绿都青云叙	毛坯	小高层14300-14600	34	10	29%
平推合计				346	39	11%
总计				2343	454	19%

数据来源：泰辰市场监控中心

正弘中央公园12地块/开盘表现较差：区域竞争激烈，项目蓄客不足

9月15日18:00，推出小高层1#，共推出142套房源，截止开盘当天去化15套，毛坯均价8950元/m²，去化率11%



开盘分析：本次开盘效果表现较差

- 1、本期开盘12号地规划均为小高层，容积率仅1.99，相较前几期有优势；
- 2、市场下行，且周边在售项目较多，客户有观望情绪；
- 3、蓄客周期短，蓄客量不足预期，原定于首开1/3/7#，仅开盘一栋去化房源。

所属区域	航空港区		所属板块	北港板块	
项目位置	太湖路相州街交会处东南		开发公司	河南正弘实业有限公司（正弘集团）	
占地	55亩	建面	住宅7.03万m ²	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	27%	
蓄客及到访	9月4日开始排号，蓄客约55组；				
成交价格	毛坯标准层价格8950元/m ² 、顶底层8150元/m ² ；				
竞品价格	兴港永威南樾小高层价格10000元/m ² 、兴港永威观樾小高层首开均价8600元/m ²				
营销政策	认筹： 1万 认购： 1万 优惠： 一万享总房款2%优惠，加1万送车位；按时签约优惠2%、开盘当天专享优惠6%； 分期： 首付10%，剩余3年分6次还清 分销： 五湖、58、贝壳，佣金1.9-2万元/套，带看奖50元				
客户来源	航空港区、新郑及周边客户为主要来源				
预售情况	2021/9/14取证：G0512，1/2/3/5/6/7/8/9#，697套，7.02万m ²				

正弘中央公园12地块/产品分析：标准层价格8950元/m²，无楼层和面积差

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	1#	2D	2T4	18F	2.9m	三室两厅一卫	89	毛坯标准层价格8950、顶底层8150	70	8	11%
							三室两厅一卫	105		54	5	9%
							三室两厅两卫	125		18	2	11%
合计									142	15	11%	

1#小高层标准层平面图

105m²三室两厅一卫89m²三室两厅一卫89m²三室两厅一卫105m²三室两厅一卫105m²三室两厅一卫89m²三室两厅一卫89m²三室两厅一卫125m²三室两厅两卫

海马公园/开盘表现较好：高铁片区稀缺产品，配套和区域价值优越

9月16日19:00线上选房，推出高层8#，共推出262套房源，截止开盘当天去化196套，高层毛坯均价26000-28000元/m²，去化率75%



新推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘效果表现较好

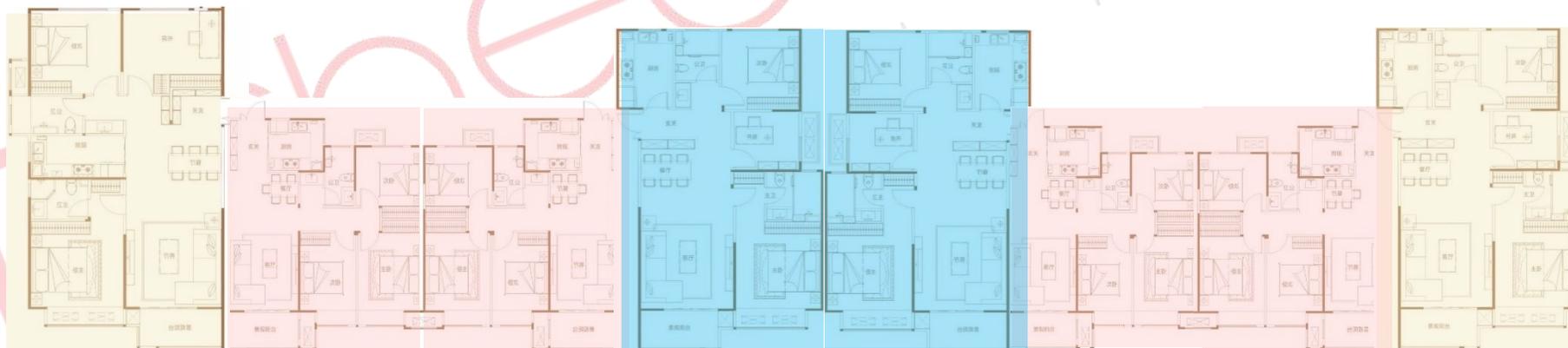
- 1、项目位于高铁片区核心板块，周边生活配套成熟，居住环境较好；
- 2、高铁片区目前基本无在售住宅项目，稀缺价值明显；
- 3、周边二手房均价2.5-2.9万元/m²，二手房价格坚挺，区域投资价值较高，客户认可度较高。

所属区域	郑东新区		所属板块	高铁板块	
项目位置	东风南路与福祿路交汇处东150米		开发公司	海马（郑州）房地产有限公司（海马）	
占地	89亩	建面	16.96万m ²	容积率	3.37
营销团队	自销+宝房		解筹率	52%	
蓄客及到访	9月11日启动认筹，截至开盘当天共计认筹约380组客户				
成交价格	高层毛坯26000-28000元/m ²				
竞品价格	/				
营销政策	<p>认筹：5万抵8万 认购：5万（认筹金直接转定金） 优惠：5万抵8万优惠，首付30%无优惠，首付60%2个点优惠，全款5个点优惠； 分期：无分期 分销：无分销</p>				
客户来源	客户70%来自郑东新区改善人群，海马公园老业主占比较多，30-45岁年龄段的客户为主要客户群体				
预售证号	【2013】郑房预售字（D0501）号，发证日期：2021-08-24，8#共262套				

海马公园/产品分析：123m²/128m²的三房去化较好

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
高层	8#	2D	2T4	33F	3m	三室两厅一卫	105	26000-28000	262	196	75%	
						三室两厅两卫	123					
						三室两厅两卫	128					
合计									262	196	75%	

8#高层平层图



128m²
三室两厅两卫

105m²
三室两厅一卫

105m²
三室两厅一卫

123m²
三室两厅两卫

123m²
三室两厅两卫

105m²
三室两厅一卫

105m²
三室两厅一卫

128m²
三室两厅两卫

美盛金水印/开盘表现较差：产品性价比低、客户量不足

9月19日（9月15日提前落位）推出高层1/3#，共推出408套房源，截止开盘当天去化65套，高层精装均价22500元/m²，去化率16%



开盘分析：本次开盘效果表现较差

- 1、整体项目素质较差，地块为三角地块，紧邻北三环高架，容积率6.0，楼栋密集，采光性弱，客户有一定抵触情绪；
- 2、本次推出楼栋为3T6设计，且143/165m²均为狭长户型，居住舒适感欠佳；
- 3、认筹门槛从2万降至2千元，水筹客户较多，质量不佳，购房意愿不强；
- 4、竞品康桥天樾九章即将入市，品牌和产品优于本项目，客户处于抉择期，观望情绪浓重。

所属区域	金水区		所属板块	省体育中心板块	
项目位置	北三环北、普庆路西		开发公司	郑州美盛港置业有限公司 (美盛)	
占地	1600亩 (三期54亩)	建面	550万m ² (三期21.6万m ²)	容积率	5.99三期
营售团队	自销+易居		解筹率	16%	
蓄客及到访	8月初启动认筹，9月15日开始落位约68组，截止开盘共计认筹约400组，当天到访约380组客户				
成交价格	高层成交均价22500元/m ² (精装)				
竞品价格	瀚宇天悦城高层21000元/m ² (毛坯)				
营销政策	认筹： 2千 认购： 2万 优惠： 开盘当天优惠1%，按揭优惠4%；两年分期优惠3%；三年分期优惠2%； 分期： 首付10%，剩余两年4次还清或者首付10%，剩余三年6次还清； 分销： 58、房友、贝壳 佣金2-3%，70套以下2%，70-100套2.5%，100套以上3%				
客户来源	以金水区30-40岁之间客户为主要来源，多为三口之家，重点关注项目周边教育配套				
预售情况	2021/6/25取证：【2021】郑房预售字(5389)号，1/3/10#，594套				

新推

在售

待售

售罄

美盛金水印/产品分析：楼栋差400元/m²，楼层差100元/m²

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	3T6	34F	2.9m	三室两厅两卫	115/117	21500	136	25	18%
						四室两厅两卫	143	22500	68	10	15%	
	3#	1D	3T6	34F	2.9m	三室两厅两卫	115/117	21900	136	19	14%	
						四室两厅两卫	143	22900	34	5	15%	
						四室两厅两卫	165	23500	34	6	18%	
合计										408	65	16%

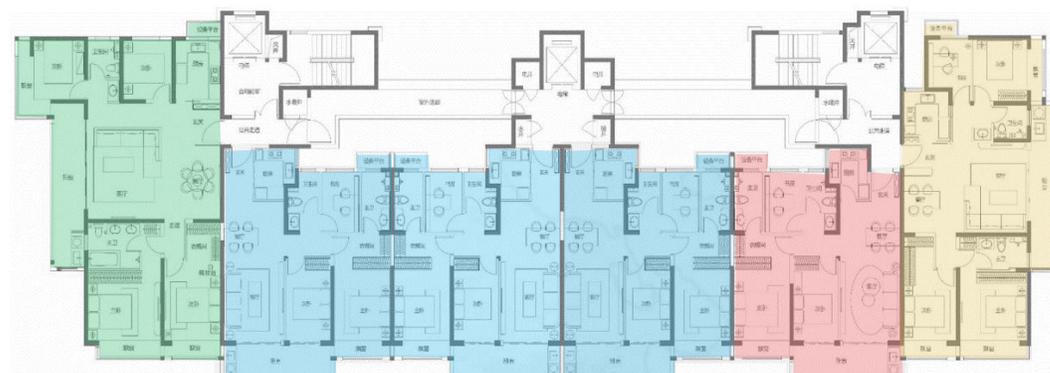
备注：顶底房源比正常房源便宜800元/m²。

1#高层平层图



143m² 四室两厅两卫 115m² 三室两厅两卫 117m² 三室两厅两卫 117m² 三室两厅两卫 115m² 三室两厅两卫 143m² 四室两厅两卫

3#小高层平层图



165m² 四室两厅两卫 117m² 三室两厅两卫 117m² 三室两厅两卫 117m² 三室两厅两卫 115m² 三室两厅两卫 143m² 四室两厅两卫

鑫苑国际新城紫金府/开盘表现较差：产品力不足，前期交房维权影响客户购买信心

9月19日（9月15日提前落位）推出高层1/2#部分房源，共推出200套房源，截止开盘当天去化54套，高层毛坯均价14100-16500元/m²，去化率27%



新推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘效果表现较差

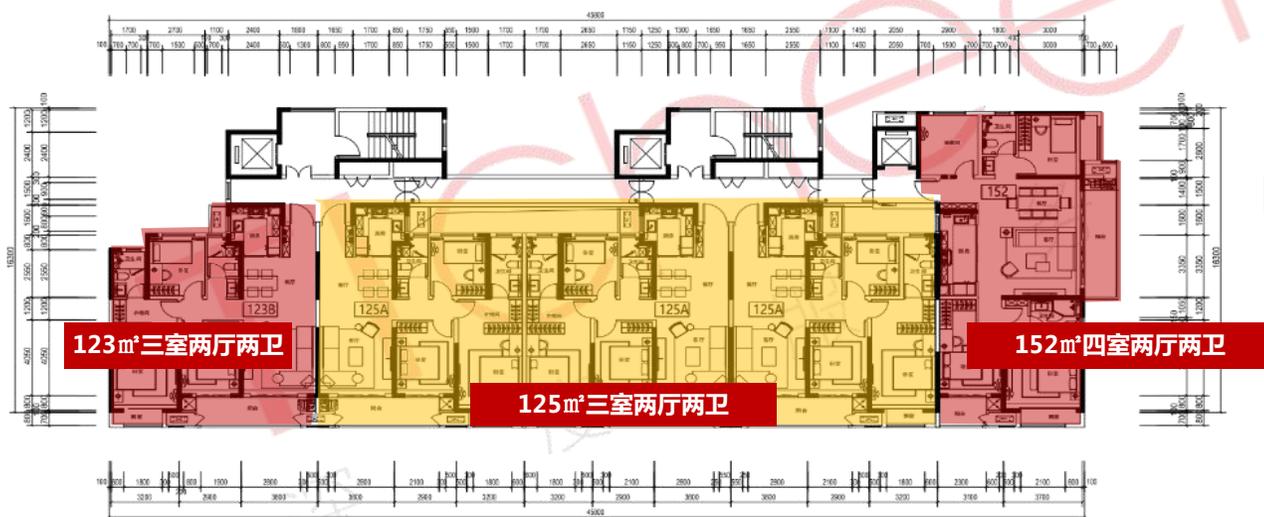
- 1、项目紧邻花寨站，签约管城外国语小学，周边配套成熟；
- 2、产品设计一般，2#为L型设计，影响采光；
- 3、前期交房维权严重，影响一定客户的购买信心，客户流失。

所属区域	管城区		所属板块	航海路板块	
项目位置	南三环和紫荆山路交叉口		开发公司	郑州康盛博达房地产开发有限公司（鑫苑）	
占地	61亩	建面	19.9万方	容积率	4.89
营售团队	鑫苑自销、远洋自销、泰辰、易居		解筹率	27%	
蓄客及到访	7月底开始蓄客，蓄客约200组，当天到访约89组				
成交价格	精装16250-16500元/m ² 毛坯14100-16200元/m ²				
竞品价格	融创城高层精装15600-16200元/m ²				
营销政策	认筹： 1万 优惠： 1万认筹抵2万，正常首付优惠2%，认购1%，按时签约1%，125m ² 及以上送车位； 分期： 首付10%，剩余2年4次； 分销： 贝壳、房友，点位：3%；				
客户来源	管城区地缘性刚需及刚改客户为主，客户年龄30-45岁之间				
预售情况	2021.9.13/【2021】郑房预售字（5442）号/1-3#591套				

鑫苑国际新城紫金府/产品分析：精装毛坯差2000元/m²

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
高层	1# (02户)	1D	3T5	34F	2.9m	三室两厅两卫	125	16250-16500 (精装)	64	54	27%
						三室两厅两卫	89	14000-15100 (毛坯)	68		
	2# (01/02/08/09户)	2D	3T5/6	34F	2.9m	三室两厅两卫	125	14200-15900 (毛坯)	34		
						三室两厅两卫	147	14500-16200 (毛坯)	34		
合计									200	54	27%

1#高层标准层平面图



2#高层标准层平面图



万科民安理想星光/开盘表现较差：蓄客时间较短，客户量不足

9月18日12:00推出高层2#，共297套房源，截止19:00当天去化13套，精装高层14900元/m²，去化率4%



开盘分析：本次开盘效果表现较差

- 1、项目地块狭小，容积率高，整体居住氛围感较差，且临高架及铁路线，噪音影响较大；
- 2、项目无首付分期，置业门槛较高，部分客户流失；
- 3、开盘蓄客仅3天，客户量不足，且当天因下雨等天气原因，客户到访受限

所属区域	惠济区		所属板块	南阳路板块	
项目位置	北三环与铁西路交叉口东南角		开发公司	河南民信置业有限公司（万科&民安）	
占地	23亩	建面	6.22万m ²	容积率	3.99
营售团队	合富+唯家+自销		解筹率	33%	
蓄客及到访	8月22日开始启动6.6元入会，截止9月13号入会约550组，9月15号2万升级认筹，认筹39组客户，开盘当天到访约75组客户（部分分销带访客户）				
成交价格	高层精装14900元/m ²				
竞品价格	谦祥兴隆城15000元/m ² ，工抵特价房13500元/m ² （毛坯） 碧桂园天悦湾15500元/m ² （精装）				
营销政策	认购： 2万 优惠： 6.6元入会优惠5000元，认筹优惠1%，开盘优惠1%，按时签约优惠1% 分期： 无 分销： 普林，58，贝壳，房友；佣金点位1.2%				
客户来源	大多来源于金水北刚需客户，以单身青年及新婚小两口为主力				
预售证号	【2021】郑房预售字（5451）号，日期：2021-09-17，2#，297套				

新推

在售

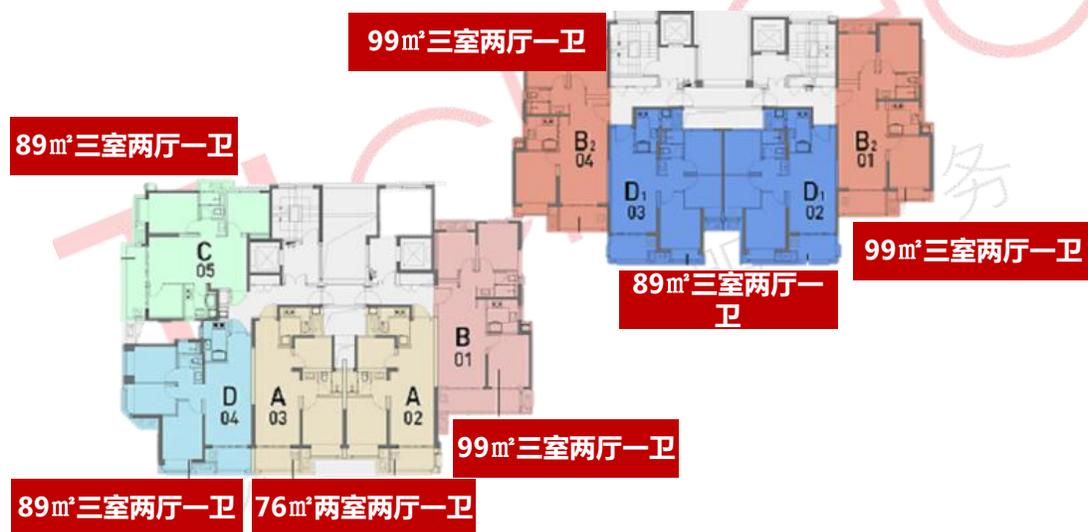
待售

售罄

万科民安理想星光/产品分析：高层99m²三房最贵，与76m²两房户型价差在200元/

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高 (m)	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
推荐房源	高层	2#	2D	2T5/2T4	34F	2.95	两室两厅一卫	76	14800	67	13	4%
							三室两厅一卫	89	14900 (不含北边户14100)	132		
							三室两厅一卫	99	15000	98		
							合计			297		

2#高层平面图



高层2#为2D2T5/2T4设计，得房率在72-74%

高层A/B/C/D户型多为两面宽设计，南北通透性不佳，采光度有限，为市场常见户型；其中89m²三房为北边户，阳台两开间朝西设置，采光效果得到保障

高层F/G户型为2T4设计，全为三面宽，通风采光较两开间效果好

卫生间均设置干湿分离

备注：2#1层为托老所、治安联防站、开闭所等；14#1层局部有社区卫生服务站；18#1层局部为社区便民店

朗悦公园府五期/开盘表现一般：蓄客周期短，客户较少，到访量低

9月19日推出五期高层2#东单元，共推出128套房源，截止开盘当天去化37套，高层毛坯均价15700元/m²，去化率29%



开盘分析：本次开盘效果表现一般

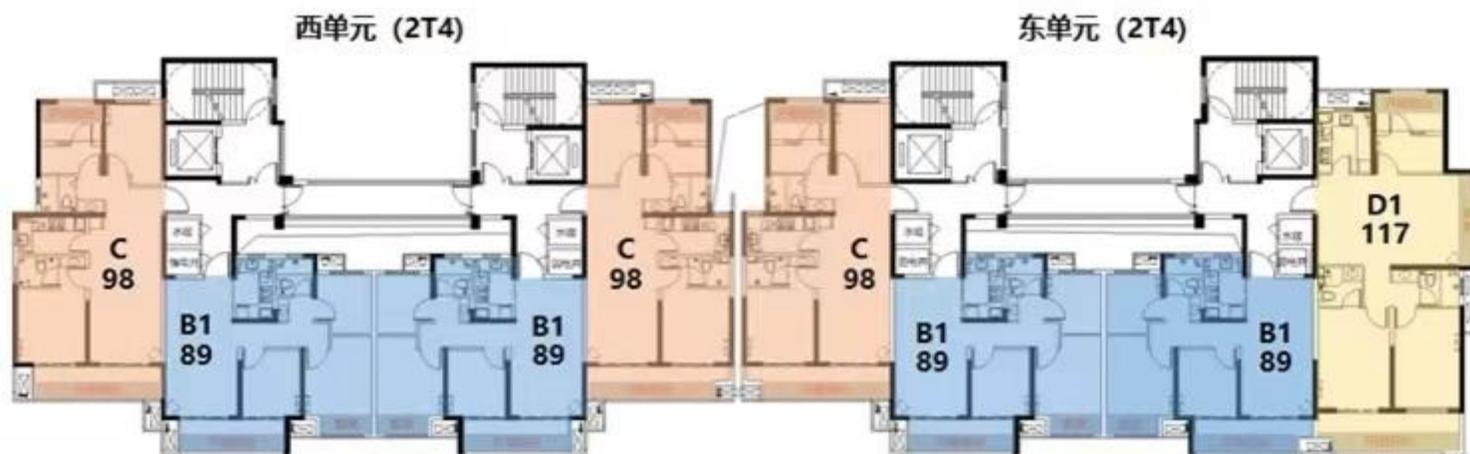
- 1.项目位于高新老城区，区域配套完善，交通便利，教育资源丰富；
- 2.项目一期于本月10-16号已交房落位，客户认可度较高；
- 3.本次蓄客周期较短，叠加雨天天气因素，客户到访量不高，去化效果一般；

所属区域	高新区		所属板块	高新老城板块	
项目位置	冬青街北、石楠路东		开发公司	河南朗泰置业有限公司（朗悦）	
占地	1028亩 (五期39亩)	建面	166万m ² (五期10.5万m ²)	容积率	3.99五期
营销团队	自销		解筹率	62%	
蓄客及到访	9月11号开始认筹，截止9月18号蓄客约60组，开盘当天到访约80组（部分分销带访）				
成交价格	高层毛坯均价15700元/m ²				
竞品价格	碧桂园西湖高层毛坯13500-14200元/m ²				
营销政策	认筹： 1万 认购： 1万 优惠： 朗悦会员2000优惠；开盘付1万定金优惠2万；组团优惠5000抵10000万；按时签约优惠5000；按揭首付优惠1%，一次性优惠2%，首付分期无此项优惠；按时交足首付款/一次性全款优惠1% 分期： 首付10% 剩余1.5年三次还清 分销： 贝壳/58/威然 佣金点位1.3%				
客户来源	客户主要来源于周边地源性高知刚需客户以及中原和金水部分客户				
预售情况	2021年9月13日取证：（2021）郑房预字第GX2021048号，2#，256套				

朗悦公园府五期/产品分析：户型差100元/m²

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	2D	2T4	33F	2.9m	三室两厅一卫	89	15600	62	37	29%
							三室两厅两卫	98	15700	32		
							三室两厅两卫	117	15800	32		
合计										128	37	29%

2#高层标准层平层图

98m²
三室两厅两卫89m²
三室两厅一卫89m²
三室两厅一卫98m²
三室两厅两卫98m²
三室两厅两卫89m²
三室两厅一卫89m²
三室两厅一卫117m²
三室两厅两卫

瀚海光辉城市/开盘表现较差：偏远片区，配套匮乏，客户量不足

9月19日推出1地块高层1#，共推出223套房源，截止开盘当天去化15套，高层毛坯均价6300元/m²，去化率7%

总规划图



一期



新推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘效果表现较差

- 1、蓄客不足，且周边竞品较多
- 2、产品设计三开间朝南，通风采光较好，但位置较为偏僻，周边配套匮乏，短期内落地较为困难

所属区域	航空港区		所属板块	双鹤湖板块	
项目位置	志洋路与孙武路交会处东南		开发公司	瀚海	
占地	32亩	建面	7.32万m ²	容积率	3.0
营销团队	自销		解筹率	—	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访80组				
成交价格	毛坯价格6300元/m ² ；				
竞品价格	招商公园与湖二期小高层准现房价格6800元/m ²				
营销政策	<p>认购：2万订房 优惠：优惠2万抵3万，开盘优惠95折； 分期：首付是10%，剩余3年36期无息 分销：鑫之笙、泓文、贝壳、房车宝，佣金4-5%</p>				
客户来源	航空港区及地市客户为主要来源				
预售情况	2021/6/17取证，1/2/3/5#，697套				

瀚海光辉城市/产品分析：标准层价格6300元/m²，无楼层和户型差

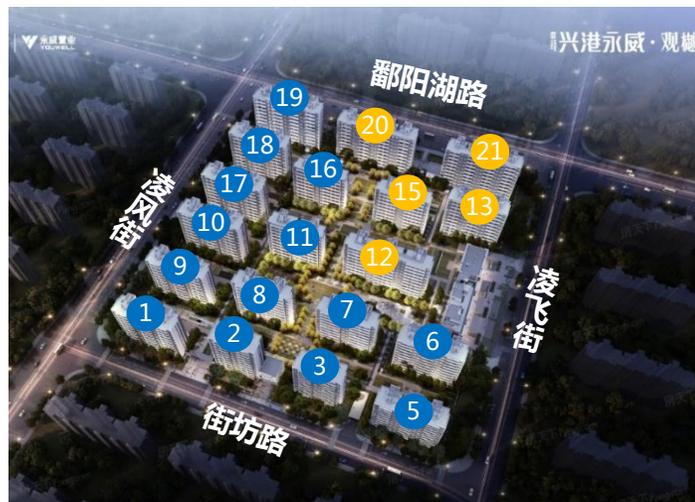
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
高层	1#	2D	2T4	28F	2.9m	三室两厅一卫	89	毛坯高层6300	111	11	10%	
						三室两厅两卫	117		112	4	3%	
合计									223	15	7%	

1#高层标准层平层图

117m² 三室两厅两卫89m² 三室两厅一卫89m² 三室两厅一卫117m² 三室两厅两卫117m² 三室两厅两卫89m² 三室两厅一卫89m² 三室两厅一卫117m² 三室两厅两卫

兴港永威观樾/开盘表现较差：同类型产品竞争激烈、客户分流严重

9月19日推出洋房12/13/15/20/21#，共计337套房源，截止开盘当天去化20套，毛坯洋房均价8600元/m²，去化率6%



新推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘效果表现较差

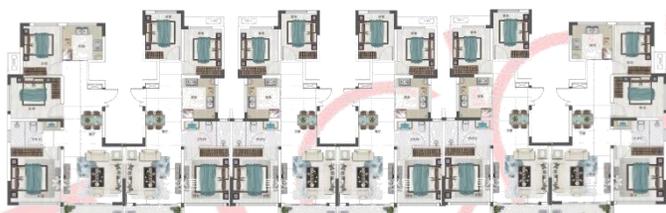
- 1、兴港合作永威开发，地块向东距城郊线恩平湖站约200米；
- 2、蓄客门槛较低，蓄客质量不高，外加开盘当天下雨，到访量少；
- 3、周边在售项目存量较大、竞争激烈，主力竞品融创空港宸院为8-9F洋房，更为舒适纯粹；
- 4、南侧为兴港永威和园，两地块同时在售，对客户也有一定分流。

所属区域	航空港区		所属板块	北港板块	
项目位置	凌风街东、鄱阳湖路南		开发公司	郑州航空港恒港置业有限公司 (兴港&永威)	
占地	98亩	建面	17.7万m ² (住宅12.5万m ²)	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	13%	
蓄客及到访	8月初启动交一万抵两万认筹，截止开盘共计认筹约160组，当天到访约40组				
成交价格	洋房8200-9000元/m ² ，均价8600元/m ² （毛坯）				
竞品价格	融创空港宸院洋房标准层9500元/m ² （毛坯），顶底特价房8500元/m ²				
营销政策	认筹： 1万 认购： 1万 优惠： 订房优惠1万，按时签约优惠2万 分期： 首付5%，剩余2年分4次还清 分销： 贝壳、五湖、房车宝，佣金3%-4%（5套起跳），员工推介2万/套				
客户来源	主要为兴港、永威员工推介、港区地缘性以及地市客户				
预售情况	2021/06/29取证：G0503，12#/13#/15#/20#/21#，337套				

兴港永威观樾/产品分析：大户型价格高于小户型，户型差200-500元/m²

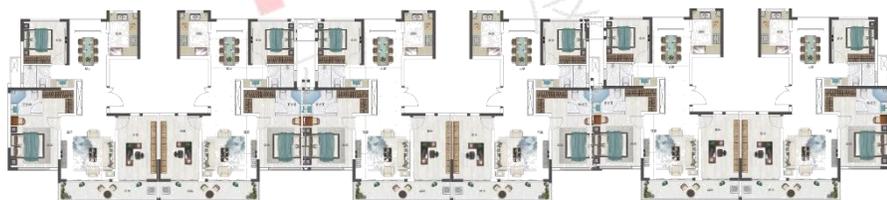
物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
洋房	12#/15#	3D/2D	1T2	11F	2.95m	三室两厅两卫	127-128	8500-9000	66	20	6%
						三室两厅两卫	125-128	8500-9000	42		
	13#/21#	3D/4D	1T2	11F	2.95m	三室两厅一卫	95-97	8200-8500	104		
						三室两厅一卫	97-99	8200-8500	43		
	20#	4D	1T2	11F	2.95m	三室两厅两卫	107-110	8400-8600	62		
						三室两厅两卫	109-112	8400-8600	20		
合计									337	20	6%

洋房13#平层图



97-99m² 三室两厅一卫
 95-97m² 三室两厅一卫
 95-97m² 三室两厅一卫
 95-97m² 三室两厅一卫
 95-97m² 三室两厅一卫
 97-99m² 三室两厅一卫

洋房15#平层图



125-128m² 三室两厅两卫
 127-128m² 三室两厅两卫
 127-128m² 三室两厅两卫
 125-128m² 三室两厅两卫
 127-128m² 三室两厅两卫
 125-128m² 三室两厅两卫

洋房20#平层图



109-112m² 三室两厅两卫
 107-110m² 三室两厅两卫
 107-110m² 三室两厅两卫
 109-112m² 三室两厅两卫
 109-112m² 三室两厅两卫
 107-110m² 三室两厅两卫
 107-110m² 三室两厅两卫
 109-112m² 三室两厅两卫

平推表现：刚需项目平推补货，3个项目共计推出346套房源

本周无蓄客平推项目共计3个，均为市区刚需走量项目，推出少量房源补货，共计推出房源346套，去化39套，去化率11%；客户量不足，客户观望情绪严重，整体去化相对较差

住宅项目推售情况

鸟瞰图	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/m ²)	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
	高新区	高新新城板块	9月16日	保利和光屿湖	小高层7#、洋房22/23#(一期)	精装	小高层90/115/120m ² 三室 洋房140m ² 四室	小高层13000-13400 洋房标准层15300-15500, 顶复18600-19000, 底跃21800-22800	176	19	11%	1.项目位于高新新城板块，本次加推一期为精装，产品价格略高于二期已开同质毛坯产品；2.项目为平推补货，无蓄客，推出时间为工作日，到访量不高，去化效果较差
	高新区	高新新城板块	9月19日	融信朗悦时光之城	高层16#(二期)	毛坯	80/89m ² 两室-三室	11500-12000	136	10	7%	1.项目位于高新新城板块，周边配套尚处于规划中，客户具有一定抗性2.本次为平推无蓄客，叠加雨天天气原因，到访量不高，去化效果一般
	惠济区	惠济板块	9月19日	绿都青云叙	小高层3#(三期)	毛坯	128m ² 四室	14300-14600	34	10	29%	1、本次平推无蓄客，客户量不足；2、三期地块狭长，且南侧有墓地，客户存在一定抗性。
合计									346	39	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>

