

# 【2021年第40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：习近平发文推进房产税立法改革试点工作、中房协召开头部房企座谈会

## 1、习近平《求是》发文：要积极稳妥推进房地产税立法和改革做好试点工作（2021.10.15）



- 10月16日出版的第20期《求是》杂志发表国家主席习近平的重要文章《扎实推动共同富裕》。
- 文章指出，在依法保护合法收入的同时，要防止两极分化、消除分配不公。要合理调节过高收入，完善个人所得税制度，规范资本性所得管理。要**积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作**。要加大消费环节税收调节力度，研究扩大消费税征收范围。
- 房地产税的复杂性导致至今没有正式推出，全面开征存在不少难点。“积极稳妥推进房地产税立法与改革”是一贯以来的说法，从“做好试点工作”的表述看，可以预期在比较快的时间内有相应方案在试点城市落地。

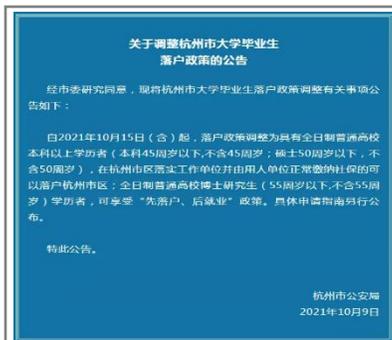
## 2、中国房协在京召开座谈会，10家头部公司副总裁级别以上代表参会（2021.10.15）



- 10月15日下午，中国房地产业协会在北京召开房地产开发企业座谈会，要求各家公司参会代表为副总裁级别以上。与会企业介绍了前三季度生产经营情况，分析了市场态势，提出了一些意见和建议。
- 出席的企业代表为保利、中海、万科、融创、金地、龙湖、中梁、新城、绿城、旭辉这10家头部公司的高管。
- 据透露，各家公司代表大体结合各自经营情况及市场现状发表观点，**主要诉求集中在希冀调控政策在坚持“房住不炒”的前提下适当松绑，包括稳定市场预期、支持刚需购房及调整土地价格等。**

# 全国：杭州落户门槛提高至本科、宁波购房补贴利好市场

## 3、杭州收紧人才落户政策，本科学历需先缴纳社保后才可落户（2021.10.09）



- 10月9日，杭州公安官微发布《关于调整杭州市大学毕业生落户政策的公告》。
- 公告称，落户政策调整为具有全日制普通高校本科以上学历者，在杭州市区落实工作单位并由用人单位正常缴纳社保的可以落户杭州市区。全日制普通高校博士研究生学历者，可享受“先落户，后就业”政策。
- 与原来的大学毕业生落户政策相比，取消了大专生落户，落户门槛变为本科生。硕士以前享受的“先落户，后就业”政策取消，现在与本科生同等待遇，需先工作后落户。
- 同时，博士研究生生活补贴标准进一步提高，由5万元调整为10万元。

## 4、宁波市奉化区启动购房补贴政策（2021.10.11）



- 10月11日，宁波市奉化区人社局发布《宁波市奉化区人才落户奖励申请公告》及《宁波市奉化区人才购房补贴申请公告》，启动奉化区人才落户奖励和人才购房补贴两项申请。
- 购房补贴：符合条件的大专学历或初级职称人才、本科、硕士分别可获得金额为8万元、16万元和20万元的购房补贴，符合条件的博士可获得40万元购房补贴；通过奉化申报入选或全职新引进的国家级、省级重点人才工程人才则可分别给予不超过购房总价最高100万元、80万元购房补贴。
- 人才落户：根据学历、职称、技能等级，分类给予相应货币奖励。“青苗人才”即大专学历或初级职称列入紧缺职业(工种)高级工或取得高级工的高级技工学校和技师学院毕业生人才，给予2万元落户奖励；“青创人才”即大学本科学历或中级职称(技师)人才，给予12万元的落户奖励；“青优人才”即硕士研究生学历学位或副高级职称(高级技师)人才，给予15万元的落户奖励；“青英人才”即博士研究生学历学位或正高级职称人才，给予20万元的落户奖励。
- 落户奖励政策可以叠加购房补贴政策，夫妻双方符合标准的也可按各自标准叠加享受。
- 通过人才补贴购买的商品住宅，限售5年。

# 全国：烟台加强现售管理、海南加强商办项目监管、西安持续维稳二手房市场

## 5、烟台：加强商品房现售管理，现售前须备案（2021.10.11）

### 烟台市住房和城乡建设局 烟台市自然资源和规划局 文件

烟建住房〔2021〕23号

#### 关于加强商品房现售管理的通知

各区住房和城乡建设（管理）局、自然资源和规划局：  
为进一步加强商品房现售管理，规范商品房现售行为，实现商品房网签备案现售全覆盖，根据《商品房销售管理办法》、《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能通知的意见》（建住房〔2020〕4号）、《关于加快推进“交房（地）即办证”工作的通知》（烟自然资规字〔2021〕88号）等规定，结合我市实际，现就有关工作通知如下：

#### 一、加强商品房现售备案管理

- 10月11日，烟台住建局发布《关于加强商品房现售管理的通知》，规范商品房现售行为，实现商品房网签备案现售全覆盖。是近十年来首次针对现房销售出台的管理办法。本通知自11月15日起实施。
- 对未按照规定的现售条件现售商品房的、未备案的、返本销售或者变相返本销售商品房等违法违规行为进行检查，将对其处置，对信用进行评级。被评为C级的，禁止企业参加新的土地招拍挂出让。
- 规范商品房现售行为的重大举措，弥补了此前管理政策对于商品房现房的空白，意味着烟台将正式实行商品房现售项目备案制度，标志着烟台实现了预售商品房和现房商品房“双轨准入制”，政策更加全面。

## 6、海南：加强商办类项目监管，遏制商办项目变相改造“类住宅”（2021.10.12）

### 海南省自然资源和规划厅 海南省住房和城乡建设厅 文件 海南省市场监督管理局

琼自然资规〔2021〕12号

海南省自然资源和规划厅 海南省住房和城乡建设厅  
海南省市场监督管理局关于加强商业、  
办公类建设项目全过程管理的意见

- 10月12日，海南省自然资源和规划厅、海南省住房和城乡建设厅、海南省市场监督管理局联合发布《关于加强商业、办公类建设项目全过程管理的意见》，严禁商办类项目变相改造为“类住宅”，坚决禁止借康养、总部经济等之名圈地变相开发商品住宅；
- 建筑平面不得采用住宅套型设计形式。盥洗室、卫生间、茶水间或饮水供应点、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置。不得预留、违规增设可作为住宅用途的排水、排污、排烟等管位（道）、孔洞；
- 行政审批主管部门要加强商办类项目房屋性质、最小销售面积等预售方案的审核把关，对不符合预售管理要求的，严禁发放预售许可证。商办类项目可产权分割销售最小单元建筑面积不得小于300平方米。

## 7、西安：发布第二批二手房成交参考价，市场均价已连续3个月下降（2021.10.13）

序号	区域	小区名称	成交参考价格 (元/㎡)
1	高新区	高山流水和城	13617
2	高新区	御景枫尚	14037
3	高新区	锦城时代	12516
4	高新区	金泰国际城	19905
5	高新区	金泰国际城	15441
6	高新区	美麓华庭（二期）	12599
7	高新区	万科翡翠天誉	19056
8	高新区	御壹公馆	16122
9	高新区	城市风景里红色	22901
10	高新区	东方米兰国际城	16290
11	高新区	都市印象	24541
12	高新区	都市印象	19351
13	高新区	海天名邸	16342
14	高新区	锦业国际城	19023
15	高新区	尚品天地城	16710
16	高新区	锦城时代	15118
17	高新区	逸翠园一期	22699
18	高新区	云璟园	19618

- 10月13日，西安市住建局发布了第二批住宅小区二手住房成交参考价格，范围涉及高新区、曲江新区、碑林区、雁塔区、长安区共103个小区。这是西安市继7月9日发布第一批102个住宅小区二手住房成交参考价格之后，第二次发布二手住房成交参考价。成交参考价格最贵的是位于高新区每平方米25838元的天地源枫林意树小区；价格最低的是位于灞桥区的普华浅水湾小区，每平方米12008元。对比挂牌价来看，成交参考价打“六折”到“八折”的情况普遍。
- 据悉，自今年7月西安出台二手住宅参考价机制以来，二手房市场热度有所回落，市场均价自7月起连续3个月下滑，但价格降幅较小，二手房市场均价仍然表现平稳。

# 全国：央行第三次表态继续释放稳定信号，信贷环境或迎来改善

10月15日，央行第三季度金融统计数据新闻发布会召开，央行近一个月内第三次提及“房地产”行业，继续强调“两个维护”，向市场传递维稳信号。

## 恒大引发房企信用风险

恒大集团近年来经营管理不善，未能根据市场形势变化，审慎经营，造成经营和财务指标严重恶化，最终爆发风险。但其金融负债不到总负债额的1/3，债权人也比较分散，单个金融机构风险敞口不大。

恒大集团的问题在房地产行业是个别现象，其风险对金融行业的外溢性可控。经过近几年的房地产宏观调控，尤其是房地产长效机制建立后，国内房地产市场地价、房价、预期保持平稳，大多数房地产企业经营稳健，财务指标良好，行业总体是健康的。

## 房贷问题

前三季度，个人住房贷款发放金额保持平稳，与同期商品住宅销售金额基本匹配。其中，少数城市房价上涨过快，个人住房贷款投放受到一些约束，房价上涨速度得到抑制。房价回稳后，这些城市房贷供需关系也将回归正常。

下半年以来，部分热点城市在房贷收紧的影响下，市场已出现明显降温，但政策整体收紧也造成对部分刚需及合理改善型住房需求的误伤。预计四季度，房贷供需关系回归正常，房价回稳的城市房贷利率及放款速度等信贷端政策或将迎来实质性改善。

## 信贷问题

部分金融机构对于30家试点房企“三线四档”融资管理规则也存在一些误解，对要求“红档”企业有息负债余额不得新增，误解为银行不得新发放开发贷款，企业销售回款偿还贷款后，原本应该合理支持的新开工项目得不到贷款，也一定程度上造成了一些企业资金链紧绷。指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产信贷平稳有序投放，维护房地产市场平稳健康发展。

1、后期银行将矫正偏紧的房地产信贷政策，准确理解执行对踩线房企的信贷措施，特别对于红档企业也将给予相应的信贷支持。  
2、融资端，房企开发贷融资环境趋松，有利于房企获得融资。销售端，房地产贷款投放加速，市场需求回暖，房企销售回款加速，也将会增加房企资金。总的来看，四季度随着房地产贷款投放提速，房企资金压力将缓解。

## 货币问题

近期美联储关于货币政策的表态，市场预期美联储可能在今年年底前启动缩减购债。从我国来看，下一阶段，稳健的货币政策将灵活精准、合理适度，以我为主、稳字当头，做好跨周期调节，统筹考虑今明两年政策衔接。人民银行将综合运用多种货币政策工具保持流动性合理充裕，增强信贷总量增长的稳定性。

预计短期内央行仍有降准预期，但应与7月中旬类似，结构性降准加大对中小微企业的信贷支持。

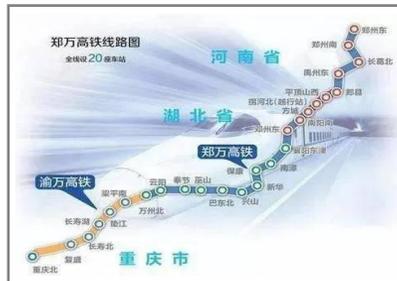
## 全国：二批次土拍遇冷，多地块底价成交，流拍/中止/终止率走高

截止10月17日22城完成二批次土拍城市19个，待拍城市3个。受新土拍规则及房企融资渠道收窄影响，二批次土拍较首次土拍遇冷，多城多地块底价成交，土拍前多地块终止出让

城市	首批土拍					二批次土拍						
	成交宗数	出让金 (亿元)	流拍宗数	中止/终止宗数	竞价达上限地块宗数	成交宗数	出让金 (亿元)	底价成交宗数	溢价成交	流拍宗数	中止/终止宗数	竞价达上限地块宗数
杭州	57	1178	0	0	41	14	276	9	5	0	17 ↑	0
南京	51	993	0	1	36	41	507	25	5	1	11 ↑	11
成都	40	355	0	0	32	52	446	38	14	6 ↑	17 ↑	9
宁波	29	358	0	0	19	11月3日开拍						
无锡	16	256	0	0	15	22	262	6	16	1	0	—
苏州	28	424	0	0	14	20	277	17	2	1	2 ↑	1
合肥	17	221	0	1	12	8	135	0	8	0	9 ↑	0
沈阳	22	197	0	3	11	19	139	15	4	3	24 ↑	0
福州	20	135	2	1	11	17	75	2	15	2	7 ↑	10
北京	30	1110	0	0	10	17	513	6	7	0	26 ↑	4
长沙	33	381	3	0	9	10月19日开拍						
广州	42	906	6	0	7	23	569	18	5	25 ↑	0	0
天津	45	499	0	13	4	40	330	31	9	2 ↓	19 ↑	—
济南	73	229	4	0	4	76	152	76	0	0	32 ↑	0
郑州	48	418	0	0	3	二批次于10月16日供应						
厦门	5	190	0	0	3	11	344	0	11	0	0	0
深圳	6	138	0	0	3	21	453	4	0	1	0	17
青岛	55	121	1	0	1	76	279	72	0	0	0	4
长春	38	189	2	8	1	49	256	39	10	15 ↑	8 ↑	—
上海	55	852	0	1	0	20	481	11	9	0	0	—
重庆	119	763	0	0	—	28	163	近8成	—	5 ↑	9 ↑	—
武汉	49	778	0	3	—	40	348	37	3	3	8 ↑	—

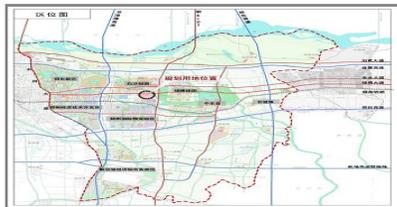
# 河南：郑州公路客运东站将落户白沙片区

## 1、郑万高铁将于明年7月全线通车（2021.10.10）



- 10月10日，在湖北南漳中铁十一局集团担负施工的五标段铺下首段钢轨，标志郑万高铁湖北段全面进入铺轨阶段。据了解，郑万高铁将于明年7月1日全线建成通车。郑万铁路河南段线路从郑州东站引出，新建郑州南、长葛北、禹州、郟县、平顶山西、拐河北(越行站)、方城、南阳东、邓州东9座车站，正线全长350.825km，设计时速350公里；湖北段长286公里，经襄阳、神农架、宜昌、恩施终至重庆万州，是联系中原地区、华中地区和西南地区的快捷高速通道。
- 郑万高铁建成通车后，与京广、陇海、兰渝等铁路大通道联网，进一步完善我国中部、西南地区快速铁路网，极大便利沿线群众出行。

## 2、郑州公路客运东站将落户白沙片区（2021.10.11）



- 近日，《郑东新区白沙组团金水大道南、锦绣路西片区（永盛西路以南）控制性详细规划》公示，项目规划地块位于忠贤路以北、桑林南路以东，用地面积5.19公顷（折合77.85亩），地块用于建设郑州公路客运东站项目，为客运一级站。
- 郑州客运东站的新址将落到白沙组团东南部，表明郑州“东移”的快速发展，也将大大增加白沙组团片区活力，促使片区潜力和价值得以实现。

## 3、郑州新三年行动计划出台，争创全国文明典范城市（2021.10.12）

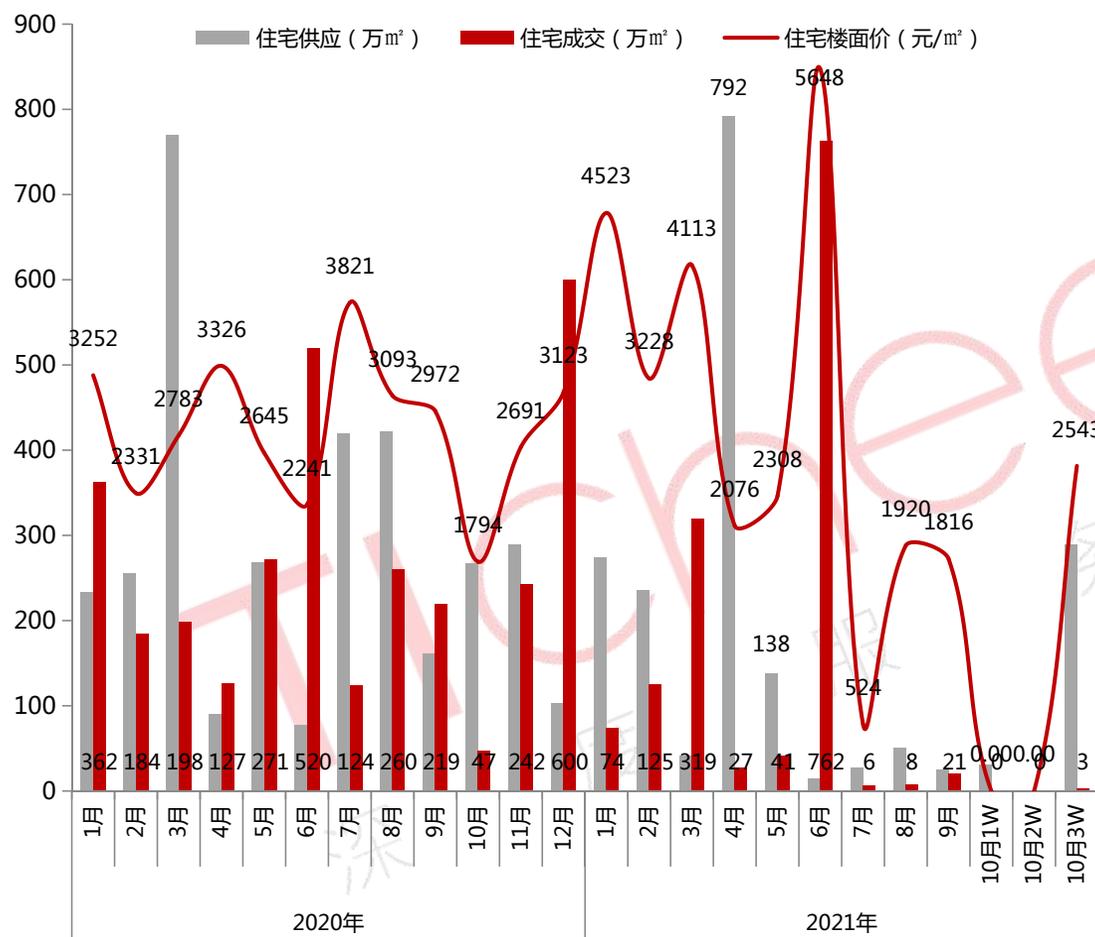


- 10月12日，市委、市政府印发《郑州市深化全国文明城市创建三年行动计划（2021—2023年）》，明确提出，以省会郑州创建工作的高标准带动县（市）创建工作的高标准，确保省会郑州全国文明城市创建实现“五连冠”，努力争取全国文明典范城市资格；确保巩义市全国文明城市创建实现“三连冠”；力争新郑市、荥阳市、登封市、新密市进入全国文明城市（县城）行列；确保中牟县进入省级文明城市（县城）行列、力争进入全国文明城市（县城）提名城市行列。

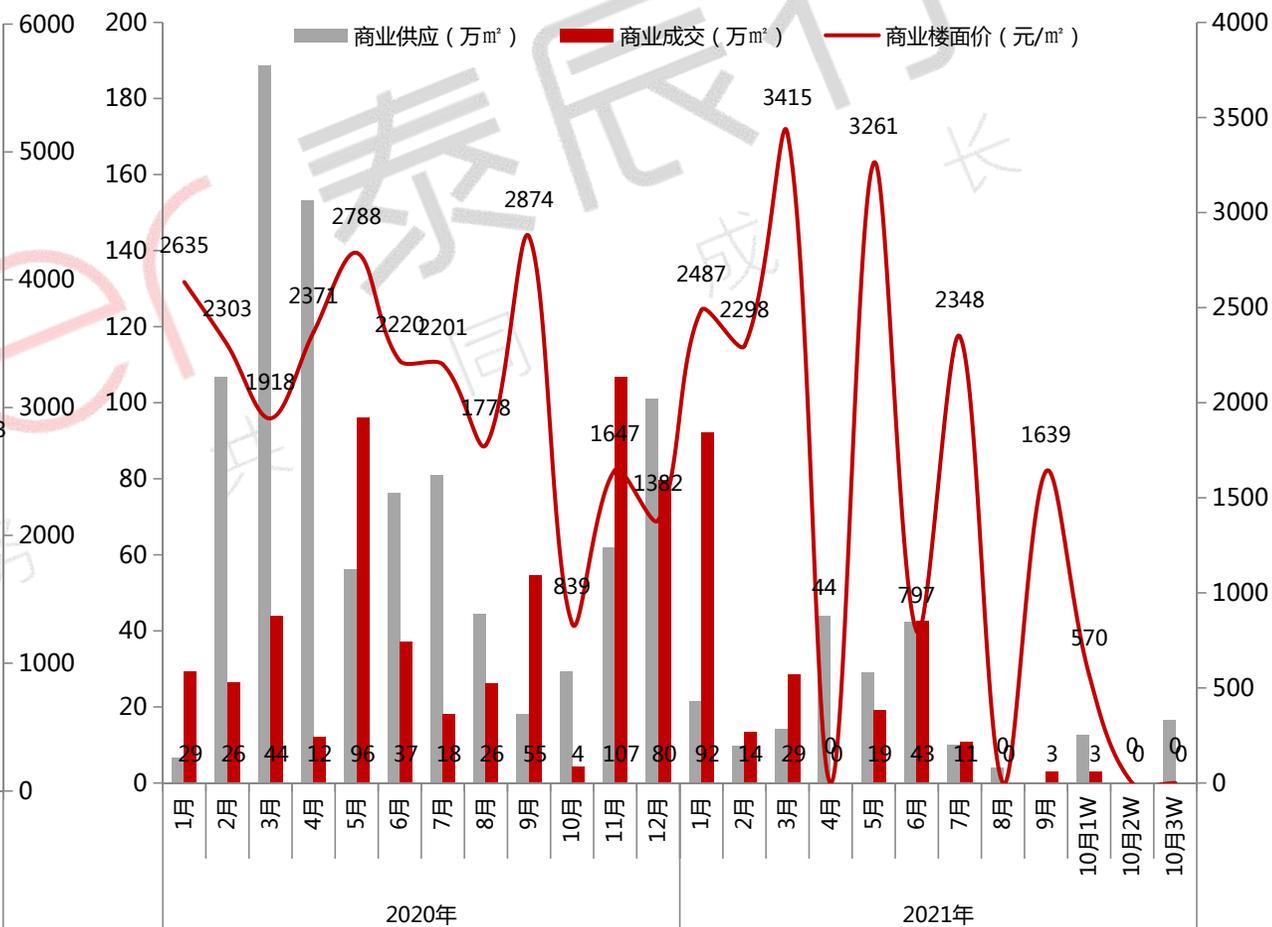
# 土地汇总：本周大郑州供应26宗住宅地，成交1宗住宅地

本周大郑州供应26宗住宅地（含二批次供地），商业地2宗，总计建面306.2万 $m^2$ ；成交1宗土地，位于巩义市

## 2020年1月-2021年10月3周大郑州住宅用地供求走势



## 2020年1月-2021年10月3周大郑州商业用地供求走势

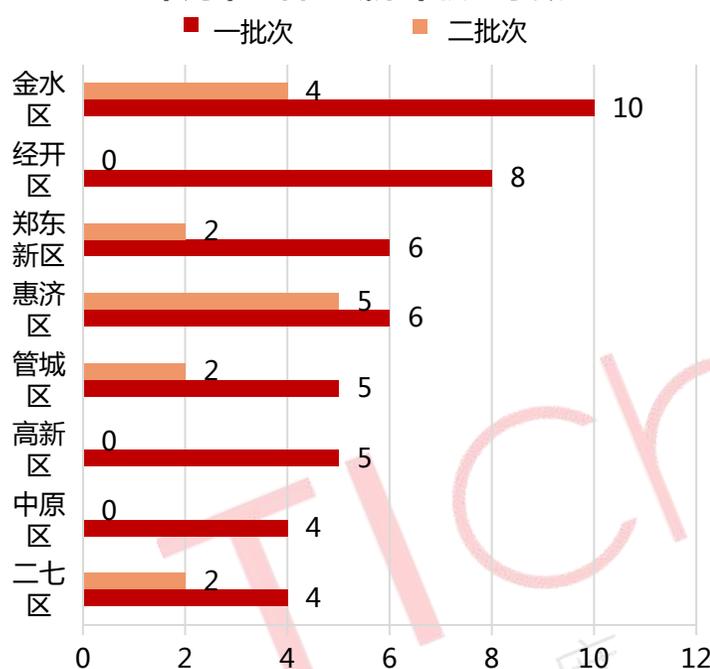


数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

# 土地汇总：2021年市区二批次集中供地820亩，较首批下滑75%，仅为首批供地

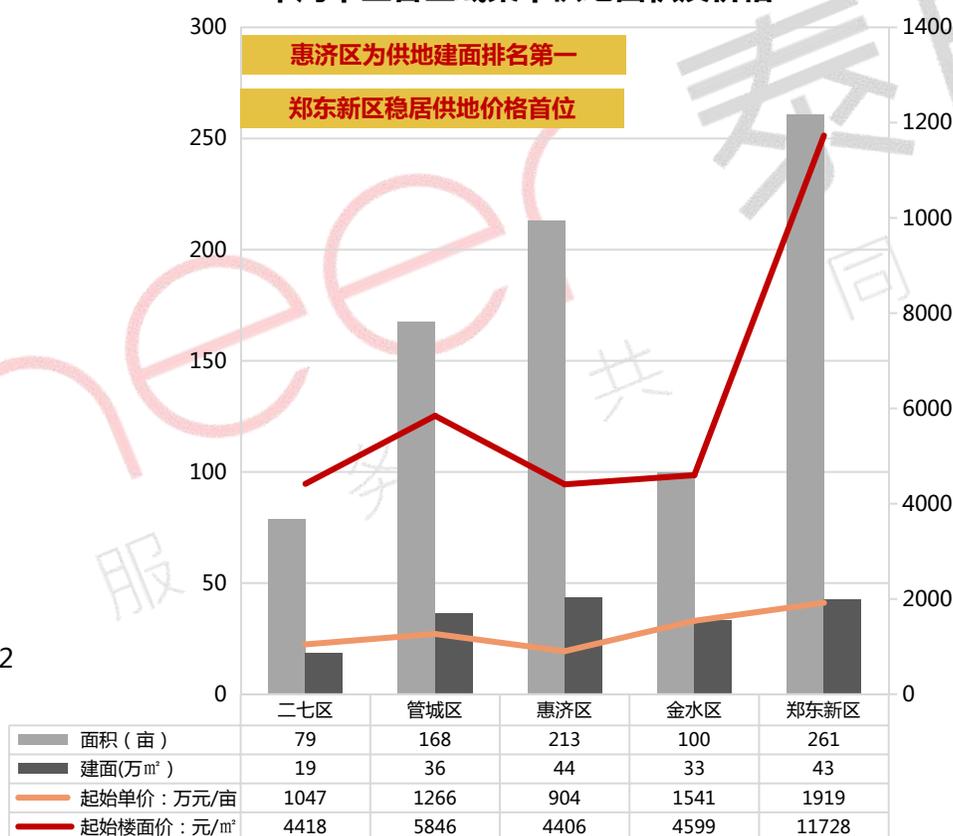
**1/4** 本周市区二批次集中供地共计15宗，较首批下滑68%，惠济、金水为主要供地区域。整体仍以城改勾地为主，供应净地三宗，分布于北龙湖和管城区。竞拍规则较首批供地更加严格：**限马甲、限资金、限溢价率(15%)、所有宗地采取熔断后摇号方式**（首批市区城改熔断后竞地价，非城改(一般是净地)摇号），同时启用后置审核，不符合规定竞得房企2年内不得参与郑州市土拍。

### 本周市区各区域集中供地宗数



市区	首批	二批	环比
亩数	3289	820	-75%
建面	710	175	-75%
宗数	47	15	-68%

### 本周市区各区域集中供地面积及价格



### 二批次供地要求梳理

- **保证金：**所有宗地竞买保证金比例均按50%收取
- **方式：**所有宗地熔断后摇号
- **限马甲：**同一公司只能报名1次
- **限资金：**
  1. 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
  2. 购地资金不得直接或间接使用金融机构的各类融资资金
  3. 购地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；
  4. 购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款；
  5. 购地资金不得使用参与竞买企业控股的非房地产企业融资。
- **后置审核：**
  1. 经审查竞得企业不具备房地产开发资质的，竞得结果无效，竞得人2年内不得参加我市土地出让活动；
  2. 经审查存在同一企业及控股公司参与同一宗地竞买，竞得结果无效，按照土地挂牌成交价的20%缴纳竞买违约金，竞得人及参与该宗地竞买的控股公司2年内不得参加我市土地出让活动；
  3. 经审查竞得企业购地资金不符合国家“五不得”要求的，竞得结果无效，按照土地挂牌成交价的20%缴纳竞买违约金，竞得人2年内不得参加我市土地出让活动。

数据来源：公共资源交易中心；数据范围：市内八区，含安置

## 市区净地供应：溢价率限制在15%

市区供应住宅净地3宗，北龙湖1宗，占地85亩，容积率2.5，计容建面18.9万方，起始楼面价14061元/m<sup>2</sup>，管城区2宗，均要求装配式建筑

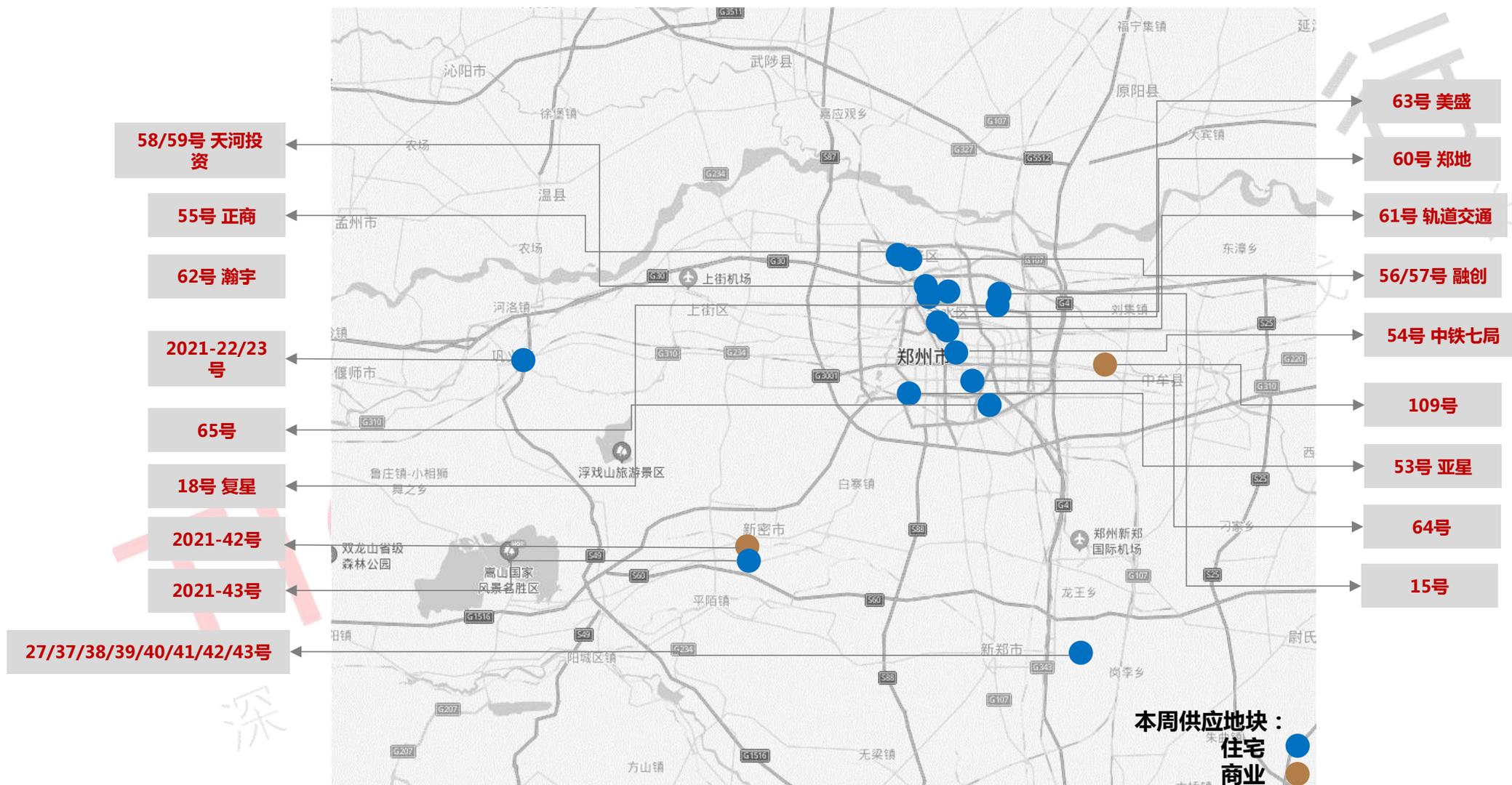


地块编号	郑政出〔2021〕64号(网)	郑政出〔2021〕65号(网)	郑政东出〔2021〕15号(网)
竞拍日期	11/19	11/19	11/19
位置	果园路北、魏庄西街西	童心路南、文德路西	龙湖外环北路南、龙源西一街东
行政区域	管城区	管城区	郑东新区
用途	住宅	住宅	住宅
房企	公开地	公开地	公开地
使用权面积(m <sup>2</sup> )	56265	55538	56925
使用权面积(亩)	84	83	85
容积率	3	3.5	2.5
总建面(万m <sup>2</sup> )	16.9	17.9	18.9
起始价(万元)	105000	107305	200100
起始单价(万元/亩)	1244	1288	2343
起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )	6221	5520	14061
竞买保证金(万元)	52500	53653	100050
竞拍规则	熔断后采用摇号方式	熔断后采用摇号方式	熔断后采用摇号方式
熔断价	120600	123205	230115
熔断溢价率	15%	15%	15%
最高限价(元/m <sup>2</sup> )	毛坯≤16800, 装修标准≤3300	毛坯≤16800, 装修标准≤3300	毛坯≤31300, 装修标准≤4700

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）

## 大郑州土地供应分布图

本周大郑州土地供应分布图



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）  
备注：地块所属房企为梳理所得

## 大郑州土地供应明细

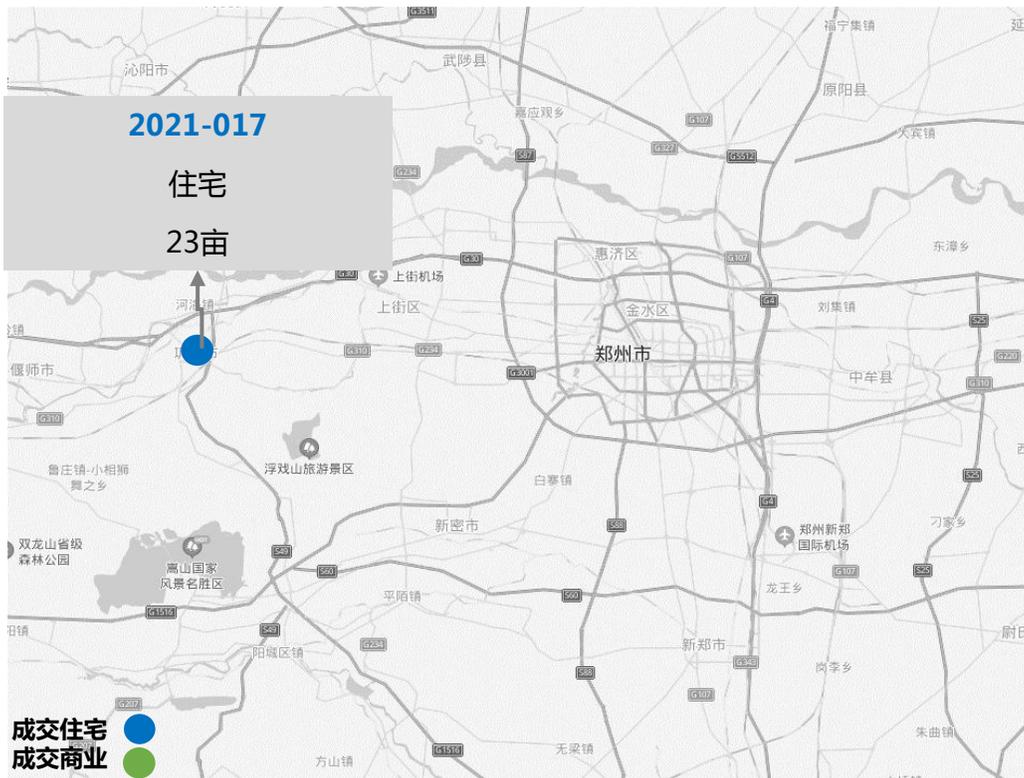
## 本周大郑州土地供应信息（市区+近远郊）

区域	竞拍日期	地块编号	位置	用途	是否安置	房企	面积(亩)	容积率	总建面(万m²)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m²)	竞买保证金(万元)	限价
中牟	2021/11/9	牟政出[2021]109号(网)	郑州国际文化创意产业园, 宝兴路南、文创东街东、郑开大道北辅道北、文溯街西	商业	商品房	—	68	3.5	15.91	16111	236	1012	16111	/
新密市	2021/11/17	2021-42号(网)	郑登快速通道南、王超路西(城关镇湾子河村)	商业	商品房	—	15	0.6	0.60	2397	161	4021	1199	/
新密市	2021/11/17	2021-43号(网)	新惠街东、屏阳路南、惠丰街西	住宅	商品房	—	66	1.8	7.90	18553	282	2350	9277	/
巩义	2021/11/17	2021-022	滨河路东、香玉路北	住宅	商品房	—	51	1.8	6.10	15870	312	2604	15870	/
巩义	2021/11/17	2021-023	嵩山路西、香玉路北	住宅	商品房	—	64	2	8.52	20110	315	2361	15110	/
二七区	2021/11/19	郑政出[2021]53号(网)	金沙江路南、安泰路西	住宅	商品房	亚星	58	3.5	13.60	51862	890	3812	25931	/
二七区	2021/11/19	郑政出[2021]54号(网)	陇海中路北、太和路西	住宅兼商业	安开混合	中铁七局	21	3.71	5.08	30673	1494	6039	15337	/
惠济区	2021/11/19	郑政出[2021]55号(网)	开元路南、新西街西	住宅	商品房	正商	50	3	10.03	42109	839	4197	21055	/
惠济区	2021/11/19	郑政出[2021]56号(网)	香苑路南、金杯北路(固城路)东	住宅	安置	融创	52	3	10.35	44614	862	4311	22307	/
惠济区	2021/11/19	郑政出[2021]57号(网)	纪元路(苏屯路)南、金杯北路(固城路)东	住宅	商品房	融创	65	2.5	10.85	53424	821	4924	26712	/
惠济区	2021/11/19	郑政出[2021]58号(网)	金冠路北、金杯路东	住宅	商品房	天河投资	32	4	8.49	35995	1131	4240	17998	/
惠济区	2021/11/19	郑政出[2021]59号(网)	水委路北、河鼓路东	住宅	商品房	天河投资	14	4.2	3.95	16268	1153	4119	8134	/
金水区	2021/11/19	郑政出[2021]60号(网)	丰产路南、经五路东	住宅兼商业	安开混合	郑地	13	4.5	3.78	21796	1730	5768	10898	/
金水区	2021/11/19	郑政出[2021]61号(网)	黄河路南、花园路东	住宅兼商业	安置	轨道交通	20	3.9	5.26	34278	1693	6513	17139	/
金水区	2021/11/19	郑政出[2021]62号(网)	宏泰路(新村路)南、中方园路西	住宅	安置	瀚宇	30	4.8	9.50	41404	1395	4358	20702	/
金水区	2021/11/19	郑政出[2021]63号(网)	国基路南、陈寨街西	住宅兼商业	商品房	美盛	37	6	14.88	56227	1511	3778	28114	/
管城区	2021/11/19	郑政出[2021]64号(网)	果园路北、魏庄西街西	住宅	商品房	净地	84	3	16.88	105000	1244	6221	52500	毛坯≤16800, 装修标准≤3300
管城区	2021/11/19	郑政出[2021]65号(网)	童心路南、文德路西	住宅兼商业	商品房	净地	83	3.5	19.44	107305	1288	5520	53653	毛坯≤16800, 装修标准≤3300
郑东新区	2021/11/19	郑政东出[2021]15号(网)	龙湖外环北路南、龙源西一街东	住宅	商品房	净地	85	2.5	14.23	200100	2343	14061	100050	毛坯≤31300, 装修标准≤4700
郑东新区	2021/11/19	郑政东出[2021]18号(网)	龙湖中环北路北、龙源西二街东	住宅兼商业	商品房	复星	175	2.433	28.43	300200	1713	10560	150100	毛坯≤31300, 装修标准≤4700
航空港区	2021/11/19	郑港出[2021]27号(网)	公园南一路以南、雍州路以东	住宅兼商业	商品房	净地	87	1.5	8.67	37265	430	4300	18633	/
航空港区	2021/11/19	郑港出[2021]37号(网)	公园南一路以南、规划生物科技一街以东	住宅兼商业	商品房	净地	105	1.5	10.50	43039	410	4100	21520	/
航空港区	2021/11/19	郑港出[2021]38号(网)	公园南一路以南、规划生物科技二街以东	住宅兼商业	商品房	净地	100	1.5	10.05	41190	410	4100	20595	/
航空港区	2021/11/19	郑港出[2021]39号(网)	公园南一路以南、规划生物科技三街以东	住宅兼商业	商品房	净地	104	1.5	10.36	44532	430	4300	22266	/
航空港区	2021/11/19	郑港出[2021]40号(网)	公园南二路以南、雍州路以东	住宅	商品房	净地	91	2.6	15.77	40938	450	2596	20469	/
航空港区	2021/11/19	郑港出[2021]41号(网)	公园南二路以南、规划生物科技一街以东	住宅	商品房	净地	65	2.6	11.22	29126	450	2596	14563	/
航空港区	2021/11/19	郑港出[2021]42号(网)	公园南二路以南、规划生物科技二街以东	住宅	商品房	净地	35	2.6	6.09	15823	450	2596	7912	/
航空港区	2021/11/19	郑港出[2021]43号(网)	公园南二路以南、规划生物科技三街以东	住宅	商品房	净地	114	2.6	19.75	49255	432	2494	24628	/
合计							1784	—	306.17					

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：本周巩义市成交1宗住宅地

本周大郑州仅巩义成交1宗23亩住宅地，由巩义市文化旅游发展公司底价摘得，预计下周竞拍3宗土地，均位于绿博板块



地块编号	2021-017
成交日期	2021/10/15
位置	健康路北、唐三彩路西
行政区域	巩义市
用途	住宅
房企	巩义市文化旅游发展集团有限公司
项目名称	—
使用权面积(m <sup>2</sup> )	15052.41
使用权面积(亩)	23
容积率	1 < 容积率 ≤ 1.8
总建面(万m <sup>2</sup> )	2.7
成交价(万元)	6890
成交单价(万元/亩)	305
成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	2534
溢价率	0%

## 预计下周大郑州土地竞拍信息

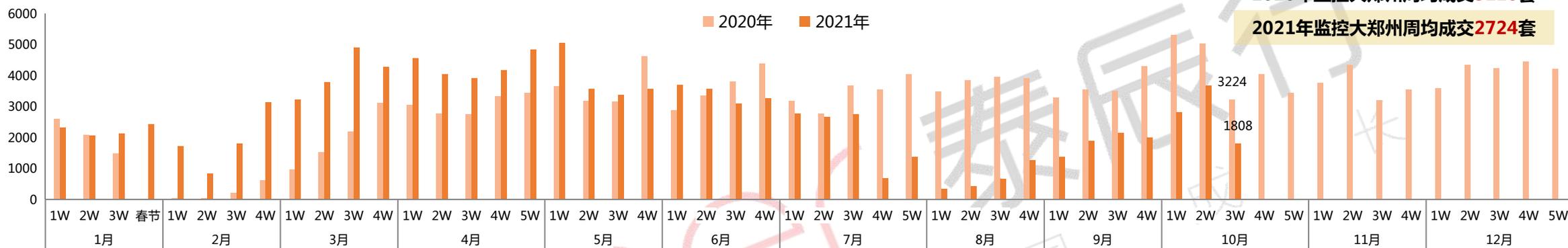
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			起拍价：万元	单价：万元/亩	楼面价：元/m <sup>2</sup>
						面积(亩)	建面(万m <sup>2</sup> )	容积率			
2021/10/22	牟政出【2021】45号(网)	郑州国际文化创意产业园，楚袖街东、琼花路北、花溪路西、富贵十路南	中牟县	住宅	商品房	52	8.6	2.5	23305	450	2699
2021/10/22	牟政出【2021】41号(网)	郑州国际文化创意产业园富贵八路南、九州路北、牡丹五街东、紫寰路西	中牟县	住宅	商品房	37	4.9	2	16490	446	3345
2021/10/22	牟政出【2021】46号(网)	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	中牟县	住宅	商品房	66	10.9	2.5	26008	397	2381
						<b>154</b>	<b>24.5</b>				

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

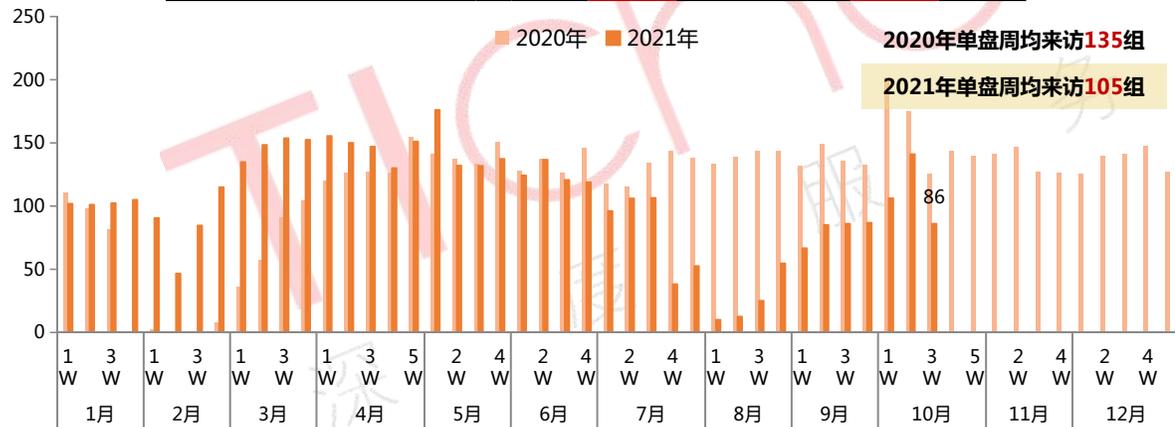
# 整体数据：假期客户抢收后，市场进入惯性回落期，成交下滑

节后客户断档，项目成交断崖式下跌，本周大郑州总成交**1808套**，同环比下降4-5成，不及节前水平

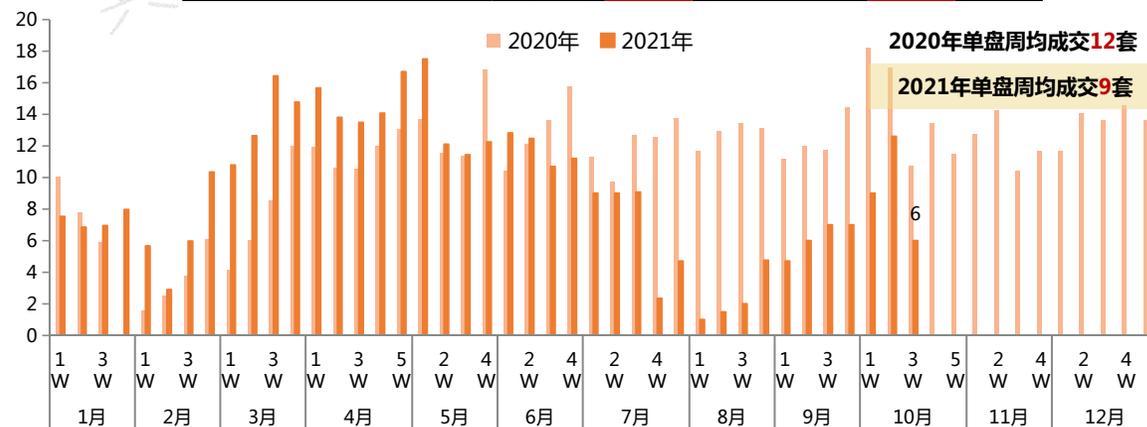
### 2020年1月1周-2021年10月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



### 2020年1月1周-2021年10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10月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



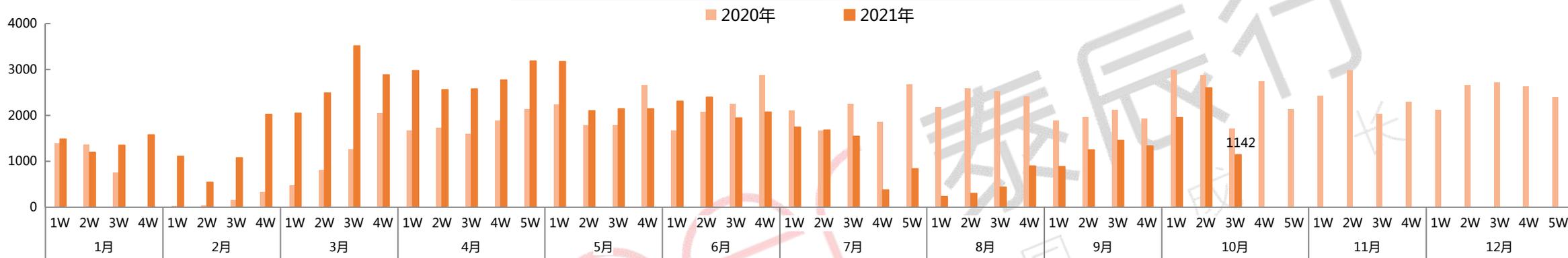
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：10月3周（自然周）大郑州实际监控到项目302个，共计来访25843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1808套，单盘平均成交6套；其中尾盘项目13个，全新待售项目10个

# 城郊数据：市区及近郊均大幅下滑，市区受高基数影响下降幅度大于近郊

10月3周市区总成交**1142套**，较上周下滑**56%**；近郊项目总成交**666套**，较上周下降**38%**

### 2020年1月1周-2021年10月3周市区周度整体成交量（套）走势图



### 2020年1月1周-2021年10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，10月3周（自然周）市区实际监控到在售住宅项目137个，近郊实际监控到在售住宅项目162个

# 典型项目成交表现：TOP15门槛22套，多为开盘/政策优惠力度较大项目

本周TOP15成交项目多为开盘/政策力度较大项目，如浩创6499特价房、九鼎公馆精装改毛坯等

## 10月3周（10.11-10.17）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	认购套数	成交价格（元/m <sup>2</sup> ）	营销策略
1	万科翠湾中城	惠济区	298	高层精装18100-19100	开盘，定存2万优惠1%，认筹5万优惠1%（额外2%需申请），首付60%优惠1%，全款优惠2%，开盘优惠3%，按时签约优惠1%；58、贝壳，房友（天猫好房）；佣金点位1.2-2%；独立经纪人佣金千3，业主经纪人佣金千6
2	浩创华信悦府	新郑	76	一口价6499，均价6900	一口价房源6499，0首付网签，加2万送车位
3	富田城九鼎华府	管城区	52	高层毛坯12700-12900	优惠：99*99*95折优惠+开盘90折优惠，三天内签约额外1%；首付10%，剩余3年6次还清，开发商垫资，无息；58、贝壳，点位：1.5%跳2%，20套起跳
4	招商美景美境	金水区	51	高层毛坯17800	5000元认筹抵20000元；落位优惠2%，按时交首付及签约2个99折优惠；分销：贝壳、58爱房、房友，点位2.0%跳2.4%；无首付分期
5	富田城九鼎公馆	管城区	48	高层毛坯14200-14800	精装改毛坯，特价14000-14800，折合均价14400
6	华强国际公馆	中牟	34	高层毛坯7700-8500	1.地暖基金优惠3%；2.认筹总价优惠2万；3.按揭优惠3%；4.开盘优惠5%；5.按时签约2%
7	碧桂园云顶	高新区	31	高层毛坯16000-20000	小户型认购5000抵1万，大户型认购1万抵2万；首付分期客户可享受额外2个点优惠，第三方金融贷，手续费3%，首付15%，按月还，最长可贷3年，贝壳/58/易居 佣金点位1.9%
8	融创城	管城区	27	高层精装98m <sup>2</sup> 15300，126m <sup>2</sup> 13500-14000；洋房精装20000-21000	延续国庆期间成交均价13500元/m <sup>2</sup> 销售政策及佣金4%加10000元购物卡成交奖励的分销政策
9	金科中原	中原区	26	高层毛坯11800	延续国庆特价房；分期：海尔小贷，首付10%，剩余半年分3次付清，开发商贴息6个月；分销：搜狐、58，佣金2-2.5%；全民经纪人税前3万/套
10	康桥未来公元	管城区	26	三期精装修14000-15000；特价房13000起	5#总优惠8w+11.5%，2#总优惠8w+15.5%；分销，予禧，58.房友，1.5%
11	融创御湖宸院	中原区	25	精装高层14500-15500，特价14000	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%
12	碧桂园西湖	高新区	25	高层毛坯13500-14200	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
13	嘉宇云峯	中牟	25	高层毛坯8300-8900	1万抵2万：按揭98折；按时签约1%；首付10%，剩余2年4次；58，房乐美，芊竹；佣金点位：2.5%-3.5%
14	碧桂园凤凰城	中原区	22	二期精装高层14500-15500	顶底特价房13500-14000，无分期；分销：链家、易居、居里、贝壳、58，佣金1.2%；凤凰通佣金1%
15	融创空港宸院	航空港区	22	高层毛坯8500	购房补贴：89m <sup>2</sup> 补贴8万元/套，115m <sup>2</sup> 补贴10万元/套，138m <sup>2</sup> 补贴12万元/套（补贴款网签后返还）

## 典型项目动作：多项目政策齐出走量

节后项目成交断崖式下跌，业绩目标叠加回款高压，住宅项目陆续推出特价房/精装改毛坯变相降价、购房补贴等政策，刺激意向客户逼定成交



项目	区域	政策	价格	本周(10.11-10.17)
浩创华信悦府	新郑	一口价房源6499, 0首付网签, 加2万送车位	特价6499, 均价6900	76
富田城九鼎公馆	管城区	精装改毛坯	14200-14800	48
金科中原	中原区	延续国庆假期特价房政策	11800	26
永威西郡	中原区	全民经纪人由1万/套加码至3万/套	14500-15500	5
融创空港宸院	航空港区	购房补贴：89m²补贴8万元/套，115m²补贴10万元/套，138m²补贴12万元/套（补贴款网签后返还）	9500, 补贴后约8500	12
正商兰庭华府	新郑	购房送5年暖气费	7600-8300	17

各位，管城区南三环紫荆山路绿都澜湾八中分校北侧知了公寓现在有内部员工价，24平的精装6500左右，毛坯5500均价，40平的毛坯均价不到5000，可以改造成2室。（可以配合更名）各位帮着宣传一下，现在没有任何利润，快速回笼资金，适合入手，有意向的联系我



南龙湖·浩创华信悦府  
15套一口价6499  
精装送地暖，一梯一户。  
0首付网签，0首付网签，0首付网签！  
另加两万送车位！

富田城九鼎公馆  
⚠️ 10月16日大事件 全线价格已出  
89平 14200到14400  
116平 14000到14300  
124平 14600到14800

# 项目预售前公示：2个项目首开，均位于中牟

## 大郑州共6个项目取证，中牟华强国际公馆项目首次取证即开，共计17.4万方

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m <sup>2</sup> )	业态及产品	项目概况	项目动态
首开	2021.10.11/ 2020.9.16	嘉宇云峯	中牟县/ 绿博板块	城改	8/9#	200	2.4	105/115/130m <sup>2</sup> 三房和152m <sup>2</sup> 四房	项目原先为名门摘地，2021年3月份嘉宇接手，占地面积是68亩，容积率是2.5，总建筑面积是11.6万平方米，规划8栋高层、1栋小高层，主要的户型是从105-151m <sup>2</sup>	待推
	2021.10.14	华强国际公馆	中牟县/中牟新 县城	净地	1/6#	212	2.3	88/110-117/130m <sup>2</sup> 三房	项目位于商都大道与寿圣街向南800米，地处郑州市中牟新城。该项目占地38821m <sup>2</sup> ，容积率2.2，绿化率35%，由6栋7-13层花园洋房和5栋高层组成	10.16日开盘
加推	2021.10.13/ 2019.1.21	中昂·玉棠府	中牟县/中牟老 城	城改	4#	132	1.5	高层89-129m <sup>2</sup> 三房、四房	总占地38.6亩，地上总建面8.48万m <sup>2</sup> ，规划4栋33F高层，1栋5F洋房，总计744户，整体定位偏刚需，均价7800元/m <sup>2</sup>	待定
	2021.10.14/ 2018.1.9	电建泷悦华庭二期	经开区/滨河国 际新城	净地	8/9#	270	2.7	高层98-108m <sup>2</sup> 三房、142m <sup>2</sup> 四房	二期占地面积约90亩，容积率2.49，小区内共规划有11栋23-29层纯高层，全部为两梯四户，产品为98-108m <sup>2</sup> 三房及142m <sup>2</sup> 四房，较一期偏刚需，小户型占比高	待定，当前售价为精装17500
	2021.10.15/ 2011	海马公园	郑东新区/高铁 板块	勾地	5#	264	3.1	高层105m <sup>2</sup> 三房、123-128m <sup>2</sup> 三房、150m <sup>2</sup> 四房、180m <sup>2</sup> 四房	此为海马公园二期的B2地块，共计90亩，于2011年拿地，规划9栋高层，于9.16日首开，成交均价27000	待定
	2021.10.15/ 2018.1.2	融创御湖宸院	中原区/ 侯寨	城改	1/2/6#	476	5.4	高层精装89-143m <sup>2</sup> 三房到四房	三期总建面29.3万方，容积率3.97，规划16栋34F高层，北侧规划3栋商业，精装14700-15500元/m <sup>2</sup>	待定
总计						1554	17.4	—		

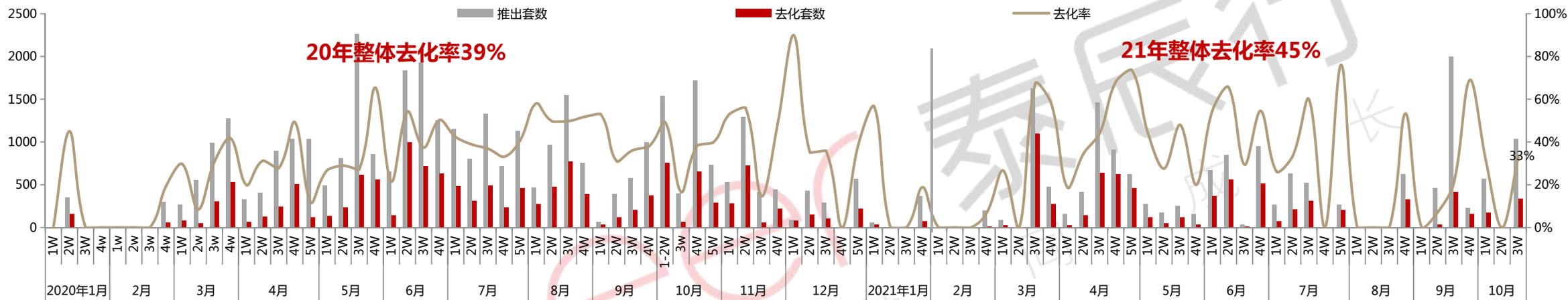


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售，加粗项目为本周加推项目

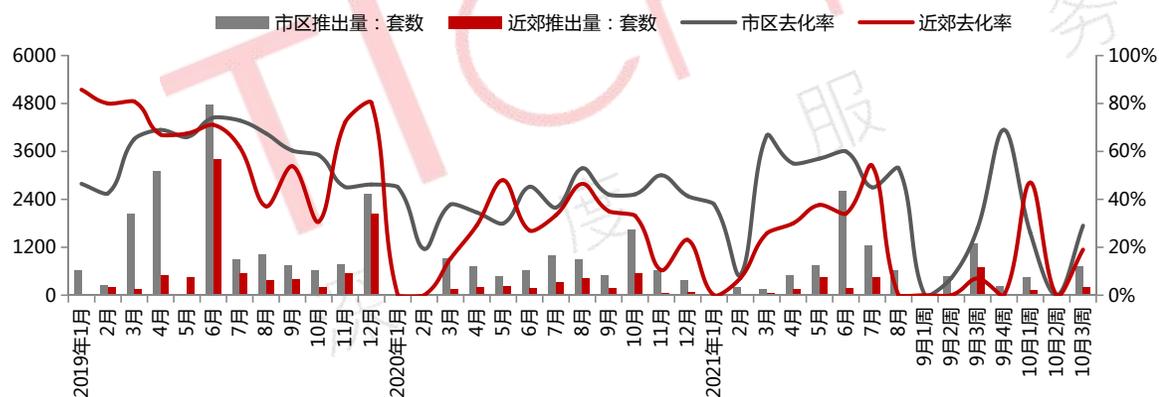
# 开盘表现：年度开盘去化率低位，个别项目表现高于市场去化率均值

本周5个项目开盘，开盘去化率33%，另有2个项目平推

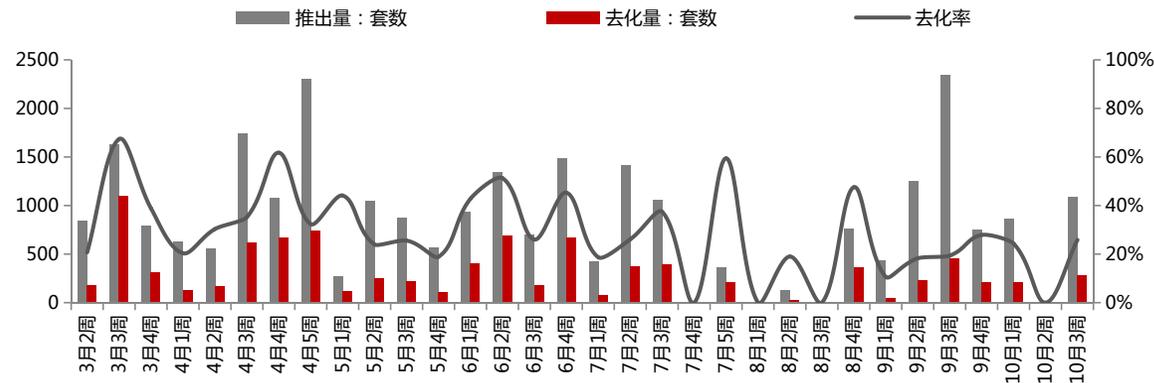
## 2020年1月1周-2021年10月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



## 2019年1月-2021年10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）



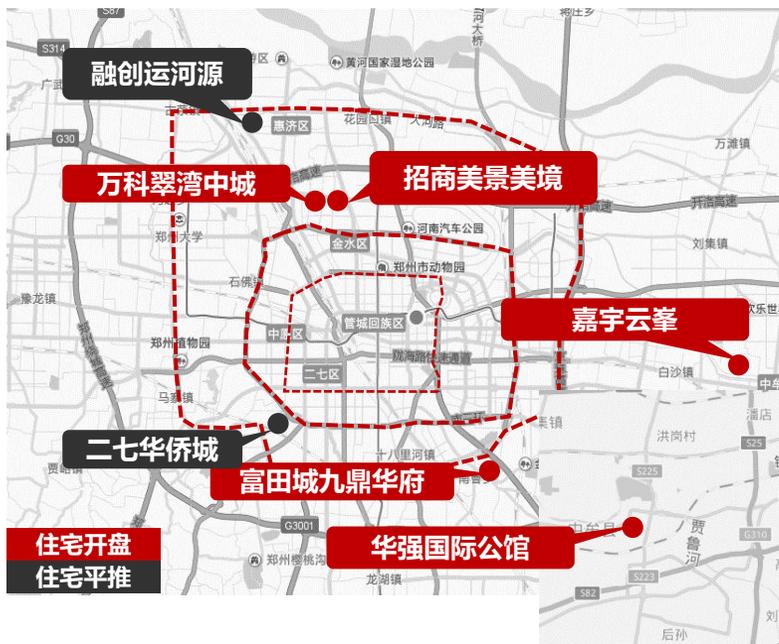
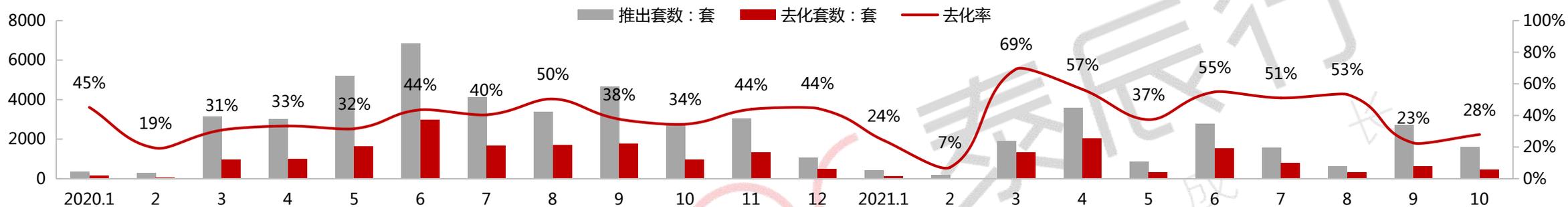
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：节后市场面走弱，万科翠湾中城产品/品牌/性价比多因素下去化尚可

本周大郑州5个项目开盘，推出1035套，去化341套，去化率33%，2个加推项目，共推出房源52套，去化10套，去化率19%；整体去化效果平淡

2020.1-2021.10月度大郑州项目开盘成交走势



2021年10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/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
开盘	招商美景美境	毛坯	高层17800	263	20	8%
开盘	万科翠湾中城	精装	高层18100-19100	374	227	61%
开盘	富田城九鼎华府	毛坯	高层89m <sup>2</sup> : 12700-12900, 115m <sup>2</sup> : 12600-12800	92	35	38%
开盘	嘉宇云峯	毛坯	高层8300-8900	200	25	13%
开盘	华强国际公馆	毛坯	高层7700-8500	106	34	32%
开盘合计				<b>1035</b>	<b>341</b>	<b>33%</b>
平推	二七华侨城	毛坯	小高层13500-14000	36	5	14%
平推	融创运河源	精装	洋房标准层15000-16000元/m <sup>2</sup> , 首层26000元/m <sup>2</sup> (送60-100m <sup>2</sup> 花园及5.6米挑高的地下室)	16	5	31%
平推合计				<b>52</b>	<b>10</b>	<b>19%</b>
总计				<b>1087</b>	<b>351</b>	<b>32%</b>

数据来源：泰辰市场监控中心

# 金水北&惠济竞争格局：21年扎堆入市，分流客户，加剧竞争

金水北&惠济区域2020年仅瀚宇、美盛、保利及绿都在售，21年中至今项目扎堆入市，为抢收客户，项目抢节点开盘，近期康桥、招商、万科项目首开价格均低于释放预期，后续招商美景雍瑞园、建业花园里相继入市分流客户，进一步加剧竞争

### 金水北&惠济主力项目分布



### 金水北&惠济主力项目简况

项目	区域	开盘时间	装修情况	释放价格	首开成交均价	三季度销量 (万方)	四季度推量 (万方)
保利海德公园4号院	金水区	2020.6.20	精装	—	18400	1.6	0
瀚宇天悦城二期	金水区	2020.11.7	毛坯	—	18100	1.8	0
绿都青云叙三期	惠济区	2021.5.22	毛坯	—	14300-14500	2	0.9
旭辉锦艺一江雲著	惠济区	2021.6.27	精装	14600-17000	14600-17000	1	2.3
融创运河源	惠济区	2021.8.28	精装	高层15800-16000 洋房17800-18000	高层三室14000-14500 四室13000 洋房17800-18000	3.9	2.2
美盛金水印	金水区	2021.9.19	精装	23000	22500	1	2.4
康桥天樾九章	金水区	2021.9.24	毛坯	18500-20500	18500	2.1	2.2
招商美景美境	金水区	2021.10.14	毛坯	18000-19000	17000-18800	0.2	2.6
万科翠湾中城	惠济区	2021.10.15	精装	19000-21000	18100-19100	3.6	7.5
碧桂园云境	金水区	内购中	精装	21000-23000	19000-19500 (内购价)	/	3
建业花园里	惠济区	预计10月底	—	—	—	/	7.1
招商美景雍瑞园	惠济区	预计11月	毛坯	—	—	/	1.8

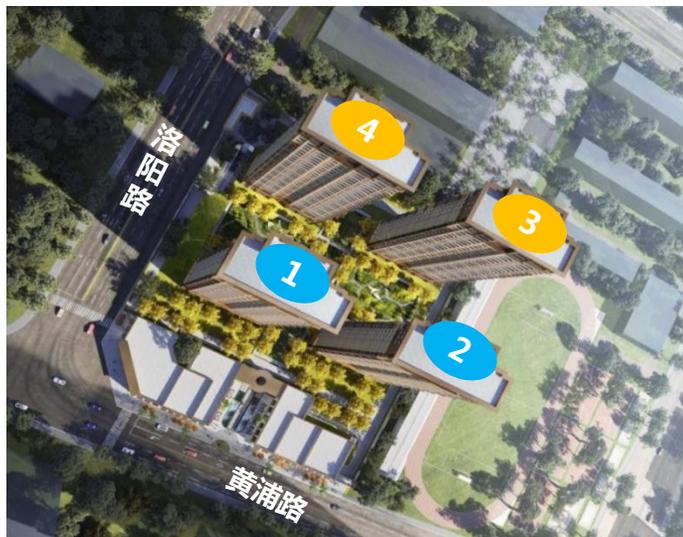
合计

Ticheer 17.2 泰辰行

深度服务 共同成长

# 招商美景美境/开盘表现较差：一期交房延期维权，口碑受损，客户筹量不足

10月14日18:00推出高层3/4#，共推出263套房源，开盘当天去化20套，高层毛坯均价17800元/m<sup>2</sup>，去化率8%



新推

在售

待售

售罄

## 开盘分析：本次开盘效果表现较差

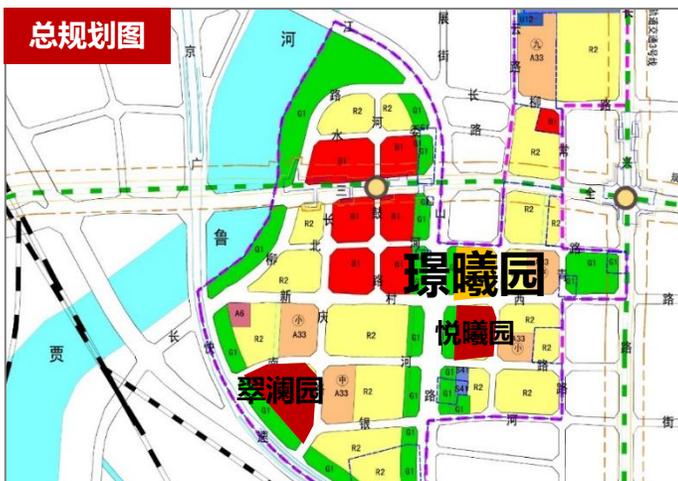
- 1、市场声音弱，关注度不高，前期水客占比较高，开盘当天实际选房客户量不足，且与万科翠湾中城开盘时间相近，客户分流；
- 2、项目为美景美境二期，位于金水北核心板块，周边配套醇熟，生活便利，但受一期交房延期维权影响，客户对二期交付品质产生疑虑，观望周期拉长；
- 3、项目仅规划4栋高层，定位刚需兼刚改，但无首付分期，购房门槛较高，受国庆假期市场降价潮余热影响，客户观望情绪较重。

所属区域	金水区		所属板块	省体育中心板块	
项目位置	黄埔路北、洛阳路东		开发公司	河南省招商美景房地产开发有限责任公司 (招商&美景)	
占地	25亩	建面	5.86万m <sup>2</sup>	容积率	3.5
营销团队	盛励		解筹率	13%	
蓄客及到访	9月29号启动认筹，截至开盘当天共计认筹约160组客户，开盘当天参与选房约50组				
成交价格	高层毛坯17800元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	瀚宇天悦城高层毛坯21200元/m <sup>2</sup> ，万科翠湾中城高层精装18600元/m <sup>2</sup>				
营销政策	<b>认筹：</b> 5000元 <b>认购：</b> 2万定房 <b>优惠：</b> 5000元认筹抵20000元；落位优惠2%，按时交首付及签约2个99折优惠； <b>分期：</b> 无分期 <b>分销：</b> 贝壳、58爱房、房友，点位2.0%跳2.4%（60套起跳）				
客户来源	金水北及东区上班族，刚需、刚改客户居多，首置婚房为主，看重区位和配套				
预售证号	【2021】郑房预售字（5477）号，发证日期：2021-10-01，3/4#共263套				



# 万科翠湾中城：客户认可度较高，具备一定性价比

10月15日20:00首开推出璟曦园高层1/2/4#（线上选房），共374套房源，截止当天去化227套，去化率61%



## 开盘分析：本次开盘效果表现较好

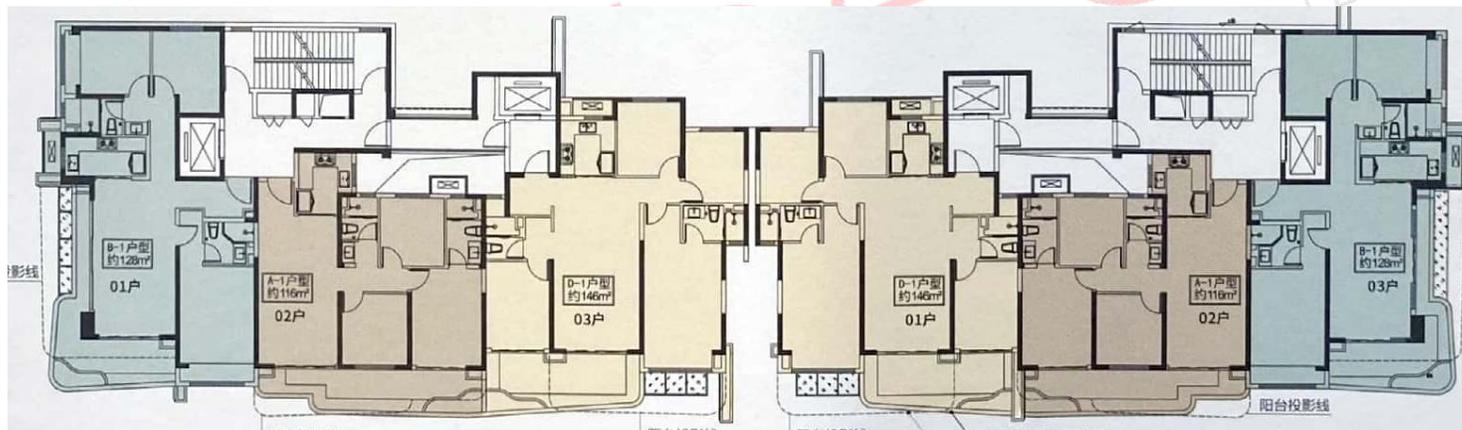
- 1、产品采用第四代垂直绿化建筑，引用智能科技系统且有万科背书，客户认可度较高；
- 2、首开地块距地铁3/4号线0.4-0.5公里，公共交通便利，各项配套成熟，可满足日常生活需求；
- 3、前期释放价格19000-21000元/m<sup>2</sup>，首开价格低于预期约1500元/m<sup>2</sup>，且相比竞品（和昌优地高层精装19500元/m<sup>2</sup>，瀚宇天悦城高层毛坯21000元/m<sup>2</sup>，招商美景美境首开高层毛坯18300元/m<sup>2</sup>）性价比高，具备一定优势

所属区域	惠济区		所属板块	省体育中心板块	
项目位置	北河路与江山路交叉口东北角（悦曦园与璟曦园） 长庆路与南河路交叉口西南角（翠澜园）		开发公司	河南天河万科房地产开发有限公司 (万科&惠济区政府)	
占地	93亩（璟曦园23亩）	建面	26.16万m <sup>2</sup> （璟曦园6.36万m <sup>2</sup> ）	容积率	4.19
营售团队	自销（唯家）+易居+泰辰		解筹率	57%	
蓄客及到访	6月15日启动2万定存，截止9月19日定存约663组，9月18日5万升筹，认筹约400组客户，开盘当天到访约235组客户				
成交价格	高层116m <sup>2</sup> 均价18100元/m <sup>2</sup> ，128m <sup>2</sup> 均价18600元/m <sup>2</sup> ，146m <sup>2</sup> 均价19100元/m <sup>2</sup> （精装）				
竞品价格	和昌优地高层19500元/m <sup>2</sup> （精装） 瀚宇天悦城高层21200元/m <sup>2</sup> （毛坯），招商美景美境首开高层17800元/m <sup>2</sup> （毛坯）				
营销政策	<b>认购：</b> 5万 <b>优惠：</b> 定存2万优惠1%，认筹5万优惠1%（额外2%需申请），首付60%优惠1%，全款优惠2%，开盘优惠3%，按时签约优惠1% <b>分期：</b> 无 <b>分销：</b> 58，贝壳，房友（天猫好房）；佣金点位1.2-2%				
客户来源	惠济老鸦陈及金水北改善客户为主，占比80%，以年龄35-45岁为主力				
预售证号	【2021】郑房预售字（5476）号，日期：2021-09-30，1/2/4#，374套				

# 万科翠湾中城：146m<sup>2</sup>四房售罄，面积越大定价越高，价差在500元/m<sup>2</sup>左右

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高 (m)	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
推荐房源	1#	2	2T3	33	3.0	三室两厅两卫	116	17600-18200	62	227	61%
						三室两厅两卫	128	18200-18500	62		
						四室两厅两卫	146	18500-19200	62		
	2#	1	2T3	32	3.0	三室两厅两卫	116	18100-18600	31		
						三室两厅两卫	128	18600-19000	31		
						四室两厅两卫	146	19100-19500	31		
	4#	1	2T3	33	3.0	三室两厅两卫	116	17800-18300	31		
						三室两厅两卫	128	18400-18800	32		
						四室两厅两卫	146	18900-19300	32		
						合计					

### 璟曦园1#高层平面图

128m<sup>2</sup>三室两厅两卫116m<sup>2</sup>三室两厅两卫146m<sup>2</sup>四室两厅两卫146m<sup>2</sup>四室两厅两卫116m<sup>2</sup>三室两厅两卫128m<sup>2</sup>三室两厅两卫

### 璟曦园2/3/4#高层平面图

128m<sup>2</sup>三室两厅两卫116m<sup>2</sup>三室两厅两卫146m<sup>2</sup>四室两厅两卫

备注：璟曦园1#1-2层为架空层，2#1层为架空层，3/4#1层为物业管理用房

高层2#最贵，2#较1#贵450元/m<sup>2</sup>左右，较4#贵250元/m<sup>2</sup>左右

# 富田城九鼎华府/开盘表现一般：规划尚未落地、客户分流严重

10月15日推出10号院高层1#，01/02/03户，共推出92套房源，开盘当天去化35套，高层毛坯均价12700-12900元/m<sup>2</sup>，去化率38%



## 开盘分析：本次开盘效果表现一般

1. 项目位于商都新区板块，临近七里河，区域水资源丰富，居住舒适；生活配套规划齐全，但暂未落地；
2. 本期地块较小，仅规划三栋楼，地块位置较前期主力推售7号院无优势，定价低（前期地块均价13500-14500元/m<sup>2</sup>）；
3. 项目为万亩大盘，南区及东区工作且支付能力有限的刚需客户关注度较高；前期蓄客情况较好，但近期竞品特价房频出，客户分流严重，当天到访客户量不足。

所属区域	管城区		所属板块	商都新区板块	
项目位置	金岱 豫一路与祥和路交汇处东南角		开发公司	振兴	
占地	10号院30亩	建面	10号院8.6万m <sup>2</sup>	容积率	2.99
营售团队	自销+中原		解筹率	25%	
蓄客及到访	7月31日启动认筹，截止开盘当天共计认筹约141组；当天到访约50组				
成交价格	高层毛坯89m <sup>2</sup> ：12700-12900元/m <sup>2</sup> ，115m <sup>2</sup> ：12600-12800元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	绿地花语城精装13000元/m <sup>2</sup>				
营销政策	<p>认筹：5000元认筹享受日增值100元优惠，1%优惠，小面积送车位券4万，大面积送车位券6万；</p> <p>认购：1万；</p> <p>优惠：99*99*95折优惠+开盘90折优惠，三天内签约额外1%</p> <p>分期：首付10%，剩余3年6次还清，开发商垫资，无息；</p> <p>分销：58、贝壳，点位：1.5%跳2%，20套起跳；</p>				
客户来源	管城区、东区地缘性刚需客户为主，客户年龄25-35岁之间				
预售情况	2021年10月15日取证：【2021】郑房预售字（5480）号，1/2#，376套				

首开

在售

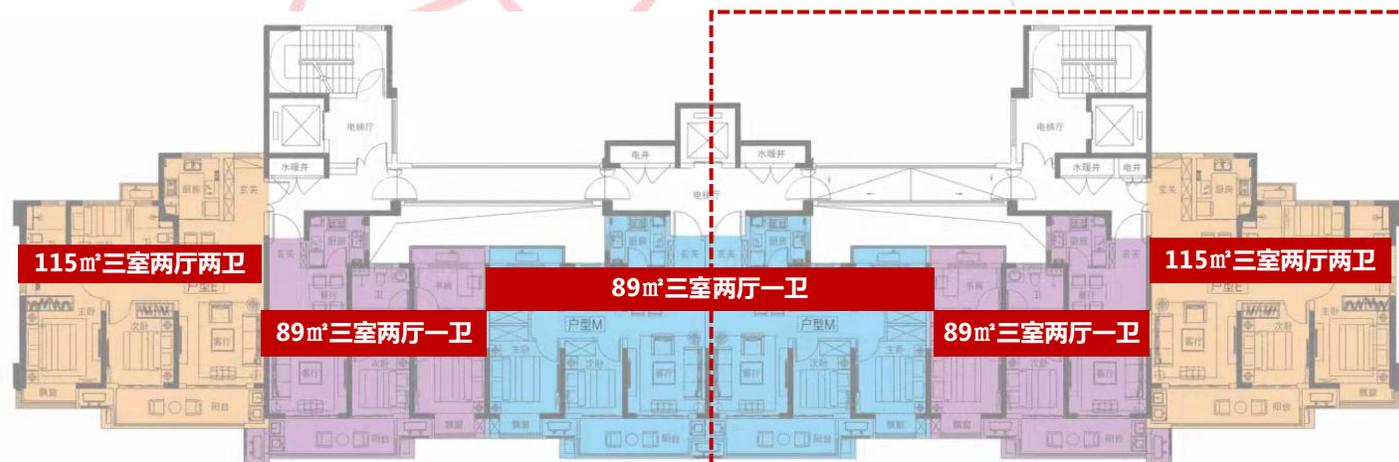
待售

售罄

富田城九鼎华府/产品分析：户型差100元/m<sup>2</sup>

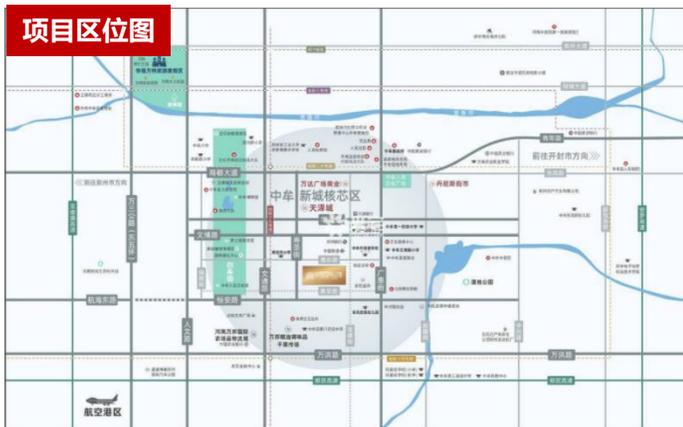
物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
高层	1#	1D (本次推出01/02/03户)	2T6	32F	3m	三室两厅一卫	89	12700-12900 (毛坯)	62	35	38%
						三室两厅两卫	115	12600-12800 (毛坯)	30		
合计									92	35	38%

1#高层标准层平面图



# 华强国际公馆/开盘表现一般：配套能级较低、开发商知名度低

10月16日首开高层1#和6#，共推出106套房源，截止开盘当天去化34套（开盘前一天提前售楼部落位，累计落位30组左右客户），高层毛坯均价7700-8500元/m<sup>2</sup>，去化率32%



新推

在售

待售

售罄

## 开盘分析：本次开盘效果表现一般

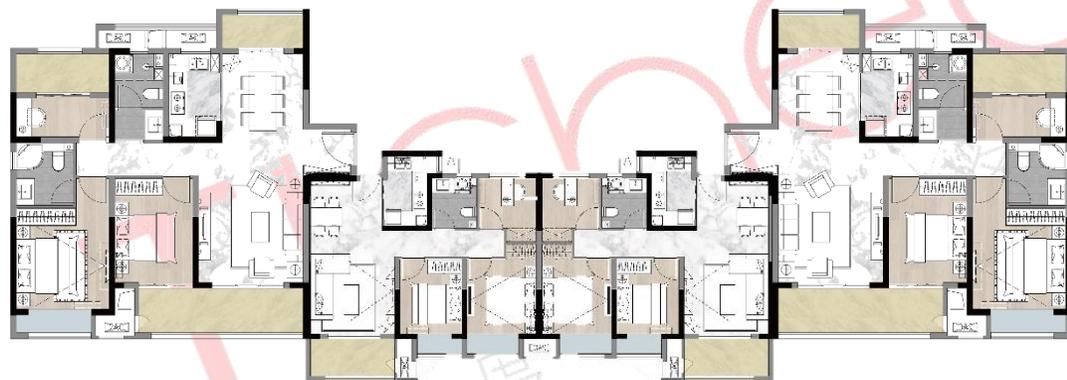
- 1.项目位于郑州市中牟县板块，周边多为已交付社区，当前配套能级较低，仅满足基本生活需求；
- 2.开发商知名度较低，客户认知度低；
- 3.周边竞品正弘铂悦毛坯高层8300元/m<sup>2</sup>，与本案价格持平，一定程度分流本案客户；

所属区域	中牟		所属板块	中牟新县城板块	
项目位置	商周大道与寿圣街向南800米		开发公司	郑州广惠顺泰达置业有限公司	
占地	58亩	建面	11万方	容积率	2.2
营售团队	自销		解筹率	34%	
蓄客及到访	9月20号开始蓄客，截止到开盘当天蓄客约100组，开盘当天到访约80组				
成交价格	高层均价7700-8500元/m <sup>2</sup> （毛坯）				
竞品价格	正弘铂悦毛坯高层8300元/m <sup>2</sup>				
营销政策	<b>认筹：</b> 5000 <b>认购：</b> 两万 <b>优惠：</b> 1.地暖基金优惠3%；2.认筹总价优惠2万；3.按揭优惠3%；4.开盘优惠5%；5.按时签约2% <b>首付分期：</b> 无 <b>分销：</b> 58，贝壳，创美；佣金点位：4-5%				
客户来源	刚需客户为主，其中中牟县占比70%，其次为周边乡镇客户				
预售情况	暂未公示				

# 华强国际公馆/产品分析：户型较方正，价差不大

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
高层	1/6#	1D	2T4	27F	3.0m	三室两厅一卫	88	7700	27	34	32%	
						三室两厅两卫	110	8000				
						三室两厅两卫	117	8200				
						3+1房两厅两卫	128	8500				
合计										106	34	32%

### 1#高层标准层平面图



117m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

88m<sup>2</sup>  
三室两厅一卫

88m<sup>2</sup>  
三室两厅一卫

117m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

### 6#高层标准层平面图



128m<sup>2</sup>  
3+1室两厅两卫

110m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

110m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

117m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

# 嘉宇云峯/开盘表现较差：片区内规划实现度低、蓄客时间过长，客户流失严重

10月16日推出高层1#和3#，共推出200套房源，截止开盘当天去化25套，高层毛坯均价8300-8900元/m<sup>2</sup>，去化率13%

项目区位图



项目鸟瞰图



新推

在售

待售

售罄

## 开盘分析：本次开盘效果表现较差

- 1、项目位于绿博板块，距地铁8号线绿博园站3.6km（在建），交通条件一般；当前片区内规划实现度低，配套成熟度较低；
- 2、4月份开始蓄客，蓄客周期过长，致客户分流；
- 3、竞品龙湖雅宝春江天玺毛坯高层8000-8500元/m<sup>2</sup>，相比之下，本案较竞品不存在价格优势；
- 4、周边在售项目较多，竞争红海，客户被严重分流

所属区域	中牟		所属板块	绿博板块	
项目位置	绿博人文路与同城大道交叉口		开发公司	中牟龙兴房地产有限公司	
占地	68亩	建面	12万方	容积率	2.49
营售团队	自销		解筹率	21%	
蓄客及到访	4月份开始蓄客，截止开盘前认筹120组，开盘当天到访客户约60组				
成交价格	高层均价8300-8900元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	龙湖雅宝春江天玺毛坯高层8000-8500元/m <sup>2</sup>				
营销政策	<b>认筹：</b> 一万抵两万 <b>认购：</b> 按时签约1% <b>优惠：</b> 1万抵2万：按揭98折；按时签约1%； <b>首付分期：</b> 首付10%，剩余2年4次 <b>分销：</b> 58，房乐美，芊竹；佣金点位：2.5%-3.5%				
客户来源	中牟县刚需客户占比60%，其次为东区占比20%				
预售情况	2021年10月9日取证：牟资规建字第【2021】017号，1/3#，200套				

# 嘉宇云峯/产品分析：户型选择面积较少，购房门槛高

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
高层	1/3#	1D	2T4	26	2.9m	三室两厅一卫	105	8300	50	25	13%	
						三室两厅两卫	116	8600	50			
						三室两厅三卫	131	8900	100			
合计										200	25	13%

### 1#高层标准层平面图



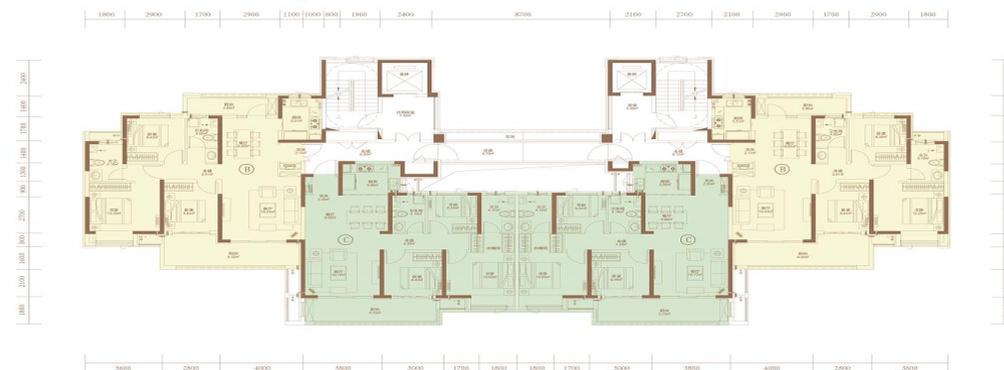
131m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

105m<sup>2</sup>  
三室两厅一卫

105m<sup>2</sup>  
三室两厅一卫

131m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

### 3#高层标准层平面图



131m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

116m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

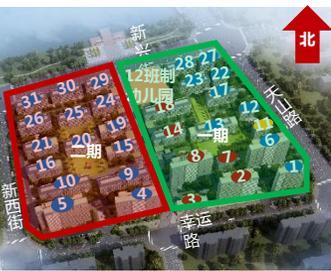
116m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

131m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

## 平推表现：两项目平推补货，去化表现一般

本周平推项目共计2个，共计推出房源52套，去化10套，去化率仅19%

### 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/㎡)	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
	二七区	侯寨板块	10月16日	二七华侨城	五号院小高层11#	毛坯	120㎡三室	13500-14000	36	5	14%	1.项目在售房源较多，客户选择性多； 2.临近竞品保利云上开盘，客户存在一定的分流。
	惠济区	惠济板块	10月16日	融创运河源	洋房11#	精装	143㎡四室两厅两卫	标准层15000-16000元/㎡，首层26000元/㎡（送60-100㎡花园及6米挑高的地下室）	16	5	31%	1、项目为国庆大促后的平推补货，无集中蓄客，且开盘至今推售节点较为紧凑，客户量不足； 2、项目前期延期交付，对品牌信可度有所降低，部分客户持观望态度； 3、近期周边开盘竞品较多，分流部分客户。
<b>合计</b>									<b>52</b>	<b>10</b>	<b>19%</b>	—

## 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>

