

【2021年第42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：超高层住宅建设受限，旧改及绿建为现阶段主要发展方向

1、住建部、应急管理部：严格控制新建超高层建筑（2021.10.22）



- 近日，住房和城乡建设部、应急管理部发布《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》，加强超高层建筑规划建设管理。
- 《通知》规定，要严格管控新建超高层建筑。其中，从严控制建筑高度，各地要严格控制新建超高层建筑，一般不得新建超高层住宅。城区常住人口300万人口以下城市严格限制新建150米以上超高层建筑，不得新建250米以上超高层建筑。城区常住人口300万以上城市严格限制新建250米以上超高层建筑，不得新建500米以上超高层建筑。

2、住建部：前9个月全国城镇老旧小区改造完成全年目标94%（2021.10.25）



- 2021年《政府工作报告》提出，政府投资更多向惠及面广的民生项目倾斜，新开工改造城镇老旧小区5.3万个，提升县城公共服务水平。
- 10月25日从住房和城乡建设部获悉，经汇总各地统计、上报情况，2021年1-9月份，全国新开工改造城镇老旧小区5.12万个，占年度目标任务的94.8%。其中，2021年计划任务全部开工的地区：上海、安徽、新疆生产建设兵团、河南、山东、河北、江苏、黑龙江、新疆、江西、吉林、甘肃、青海、海南；开工进展排名靠后的地区：湖南、福建、山西、西藏。

3、国务院正式印发《关于推动城乡建设绿色发展的意见》（2021.10.25）



- 10月25日，中共中央办公厅、国务院办公厅正式印发《关于推动城乡建设绿色发展的意见》，其中提到：到2035年，城乡建设全面实现绿色发展，碳减排水平快速提升，城市和乡村品质全面提升，人居环境更加美好，城乡建设领域治理体系和治理能力基本实现现代化，美丽中国建设目标基本实现。建设高品质绿色建筑。实施建筑领域碳达峰、碳中和行动。规范绿色建筑的设计、施工、运行、管理，鼓励建设绿色农房。推进既有建筑绿色化改造，鼓励与城镇老旧小区改造、农村危房改造、抗震加固等同步实施。开展绿色建筑、节约型机关、绿色学校、绿色医院创建行动。同时指导地方在保障性住房和商品住宅中积极应用装配式混凝土结构，积极开展钢结构住宅试点，鼓励医院、学校等公共建筑优先采用钢结构。

全国：各地新房市场及租赁市场监管不放松

4、深圳发布推动金融业发展意见，持续加大房地产信贷业务检查力度（2021.10.25）



- 10月25日消息，深圳银保监局等三部门发布《关于推动金融业服务新发展格局的指导意见》。
- 据了解，针对房地产行业，《意见》提出，**严控房地产业务风险。持续加大房地产信贷业务检查力度，严肃查处各类违规房地产融资业务。小额贷款公司等机构要严格执行房地产市场调控政策，对借款主体资质、贷款用途等开展实质性审查，防止信贷资金违规挪用于房地产领域。**

5、山西住建厅等9部门联合开展整治规范房地产市场秩序三年行动（2021.10.25）



- 10月25日消息，山西省住建厅等9部门联合印发《山西省整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案》，**将深入开展整治规范房地产市场秩序三年行动，协同推进健全房地产长效管理机制、加强房地产市场监管、深化房地产领域“放管服效”改革。**据了解，此次行动将重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域。

6、武汉出台加快发展保障性租赁住房意见，两年建设筹集6万余套（2021.10.27）



- 10月27日，武汉市人民政府办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，**武汉市将在“十四五”期间，计划建设筹集保障性租赁住房25万套（间），其中今明两年建设筹集6万余套（间）。**

7、杭州拟对住房租赁租金监管分类管控，据评审结果缴风险防控金（2021.10.28）



- 10月28日，杭州市住房保障和房产管理局发布《关于进一步明确杭州市住房租赁资金监管分类管控的通知（征求意见稿）》。**《通知》主要涉及住房租赁资金监管分类管控对象、评审要求、申报程序等五方面内容。其中重点明确住房租赁资金监管分类管控对象为杭州已落实住房租赁资金监管要求公示名单中的企业。**此外还明确了对未落实资金监管分类管控工作的处理措施，未按期申报的住房租赁企业，风险防控金按100%缴交。

河南/郑州：省委领导班子换届/郑汴焦城际铁路公文化运营/地铁6号线空载试运行

1、中国共产党河南省第十一届委员会举行第一次全体会议，河南选出新一届省委领导班子（2021.10.29）



- 10月29日下午，中国共产党河南省第十一届委员会在郑州举行第一次全体会议。选举出新一届省委书记、副书记和常委。具体名单为：
- 省委书记：楼阳生；
- 省委副书记：王凯、周霁；
- 省委常委：楼阳生、王凯、周霁、孙守刚、陈舜、江凌、曲孝丽（女）、王战营、费东斌、陈星、王东伟、安伟、徐元鸿。

2、郑汴焦三条城际铁路开启公文化运营，城际出行更便捷（2021.10.26）



- 10月26日，从中国铁路郑州局集团公司获悉，即日起郑开（郑州东至宋城路）、郑机（郑州东至新郑机场）、郑焦（焦作至南阳寨）城际铁路，将开启高密度“公文化”运营模式——即具有列车间隔时间短、开行密度大的特点：郑州东至宋城路日开行公文化列车27.5对，平均密度30分钟/班，列车最短间隔21分钟；焦作至南阳寨日开行公文化列车26对，平均密度30分钟/班，列车最短间隔16分钟；郑州东至新郑机场日开行公文化列车41对，平均密度22分钟/班，列车最短间隔8分钟。郑汴焦三条城际铁路公文化开行，将为河南交通发展注入新的活力，对于构建中原城市群紧密层“半小时”交通圈，巩固郑州现代综合交通枢纽地位，促进郑州、开封、焦作三地经济社会发展、提升城市格局具有重大意义。

3、郑州地铁6号线一期工程西段空载试运行（2021.10.28）



- 10月28日10:06，随着空载试运行指令的发出，0605号列车从贾峪停车场驶出，郑州地铁6号线一期工程西段正式启动空载试运行。
- 6号线一期工程为覆盖郑州市西南—东北轴向的城市轨道交通骨干线，西起荥阳市贾峪站，东至郑东新区清华附中站，全长43.4km，设车站28座。该线路分为两期建设，其中6号线一期工程西段为首通段，起于郑州西南部荥阳市贾峪镇，经二七区马寨镇，止于中原区常庄站，全长17km，设车站10座。6号线一期工程西段空载试运行3个月，经安全评估具备条件后可投入载客运营。东段工程已开工，预计2023年底全线贯通运营。

房地产税/房地产税改革试点政策出台

2021年10月23日，全国人大授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，除重庆与上海外，房地产试点地区将进行扩容；本次通过房地产税改革试点的决定，进一步明确了房地产税试点的改革目标、实施路径和征税对象等

2021.10.23，全国人大授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作

地方财政收入结构转型：

未来随着房地产市场逐步进入存量房时代，房地产开发建设趋于减少，地方财政收入结构面临转型，保有环节税种房地产税征收的必要性上升

原因1

促进行业平稳发展

房地产税的征收将增加投资投机群体的持有成本，结合土地制度、金融制度等长效手段，可以起到稳定房地产市场、促进市场平稳健康发展的作用。

原因2

促进房地产回归居住功能

房地产税作为直接税，具有不易转嫁的特点，多者多纳，少者少纳，利于优化收入分配，发挥财产税在分配调节中的作用。

原因3

内容：

目的：

为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场健康发展。

内容：

- 试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人，不包括农村宅基地；
- 国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则；
- 授权的试点期限为五年。

时间	会议/文件	相关内容
2013/11	十八届三中全会	首次提出加快房地产税立法并适时推进改革
2015/8	十三届全国人大常委会	房地产税被列入全国人大立法规划
2018/3/5	《政府工作报告》	健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法
2019/3/5	十三届全国人大二次会议第二次全体会议	健全地方税体系，稳步推进房地产税立法；集中力量落实好党中央确定的重大立法事项，其中包括加紧房地产税等立法调研工作
2020/12/23	财政部部长《人民日报》发文《建立现代财税体制》	按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，积极稳妥推进房地产税立法和改革
2021/3/13	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	推进房地产税立法，健全地方税体系，逐步扩大地方税政管理权
2021/4/7	国务院新闻办发布会	进一步积极稳妥推进房地产税立法和改革
2021/5/6	财政部部长文章《建立健全有利于高质量发展的现代财税体制》	积极稳妥推进房地产税立法和改革
2021/5/11	房地产税改革试点工作座谈会	听取部分城市对房地产税改革试点工作的意见
2021/5/18	《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》	要加快建立现代财税制度，稳妥推进房地产税立法
2021/8/18	财政部副部长《国务院今年以来预算执行情况的报告》	积极稳妥推进房地产税立法和改革，配合做好增值税法、消费税法、关税法等立法审核工作
2021/10/15	习近平总书记《求是》发表《扎实推动共同富裕》	要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作

房地产税/从国内试点城市表现来看：短期影响一般，长期未受影响

上海和重庆房产税试点由于“税基窄、税率低、优惠力度大”的特点，对地方税收收入贡献较低，市场影响不明显

从上海、重庆两地现行房产税征收措施看，普遍存在征税范围窄、税率偏低的特点：上海房产税征收对象为本市居民二套房及非本市居民新购房，税率为0.4%和0.6%，针对增量房；重庆房产税征收对象为主城高档住房，适用税率分为0.5%、1%和1.2%

国内影响表现：

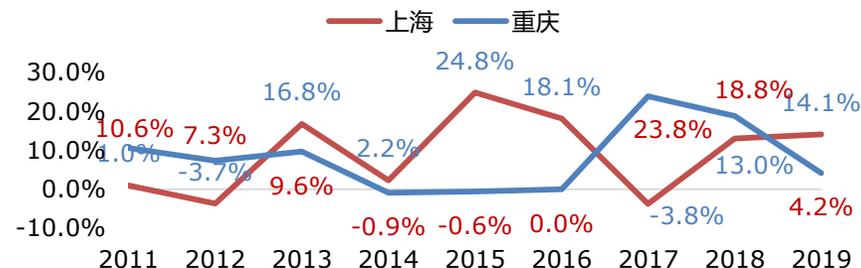
	上海	重庆
执行时间	2011年1月28日	2011年1月28日
征收范围	上海市行政区域内	重庆9个主城区
征收对象	<ul style="list-style-type: none"> 本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭，第二套及以上的住房（包括新购的二手存量住房和新建商品住房）； 非本市居民家庭在本市新购的住房 	<ul style="list-style-type: none"> 对独栋商品住宅，不管存量还是增量都征收； 个人新购高档住房要征房产税（高档住房是指比主城新建商品住房建筑面积成交均价高2倍的房子）； 无户籍、无工作在重庆购房，首套免征，多套从第二套开始征收
计税依据	初期以应税住房的市场交易价为计税依据，后期以市场评估价为准，房产税按住房市场交易价格的70%计算缴纳	以房产交易价为征税基数
税率结构	0.4-0.6%（单价≤本市上年度新建商品房均价2倍的为0.4%，其余为0.6%）	建筑面积交易单价在上两年主城九区新建商品住房成交面积均价3倍以下为0.5%，3-4倍为1%，4倍以上为1.2%
税收优惠	以家庭为单位，按人均60m ² 扣除	<ul style="list-style-type: none"> 每个家庭只能对一套应税住房扣除免税面积； 存量独栋商品住宅免征面积为180m²； 新购独栋商品住宅免税面积为100m²
计算方式	应税面积*单价*70%*税率	应税建筑面积*交易单价*税率
税收用途	用于保障性住房建设等方面支出	用于公租房的建设和维护

数据来源：choice

2011-2020年沪渝房产税占地方税收的比例（%）



2011-2019年沪渝商品房价格走势（%）



短期增速有所放缓，长期未受影响

房地产税/郑州短期内不会成为房地产税试点城市，实际影响较弱

目前通过经济容量，房价收入、市场热度、房价增速等方面来看，郑州市场表现偏弱，第一批试点选中概率不大。此次试点地区或将以经济发达、房价上涨压力较大的热点城市为主，如长三角、珠三角、京津冀等以及部分区域中心城市

排名	城市	2020年GDP	排名	城市	2020年GDP
1	上海	38701	11	天津	14084
2	北京	36103	12	宁波	12409
3	深圳	27670	13	青岛	12401
4	广州	25019	14	无锡	12370
5	重庆	25005	15	长沙	12143
6	苏州	20171	16	郑州	12003
7	成都	17717	17	佛山	10816
8	杭州	16106	18	泉州	10159
9	武汉	15616	19	济南	10141
10	南京	14818	20	合肥	10046

2020年城市GDP排名TOP20

城市	环比上月=100	同比上年同月=100	城市	环比上月=100	同比上年同月=100
北京	100.0	104.5	广州	99.9	109.0
天津	99.9	104.1	深圳	100.2	103.8
石家庄	100.4	102.1	海口	100.3	105.6
上海	100.2	104.0	重庆	100.1	108.3
南京	100.2	105.0	成都	99.6	103.6
杭州	100.4	103.4	西安	100.6	107.5
合肥	100.4	105.7	无锡	100.5	104.7
济南	100.4	105.5	金华	100.1	105.2
郑州	99.7	102.8	长春	100.4	100.7
武汉	100.0	106.0	宁波	100.0	103.9

2021年部分城市新建商品住宅销售价格指数

郑州与其他热点城市2018-2020年商品住宅销售面积及走势



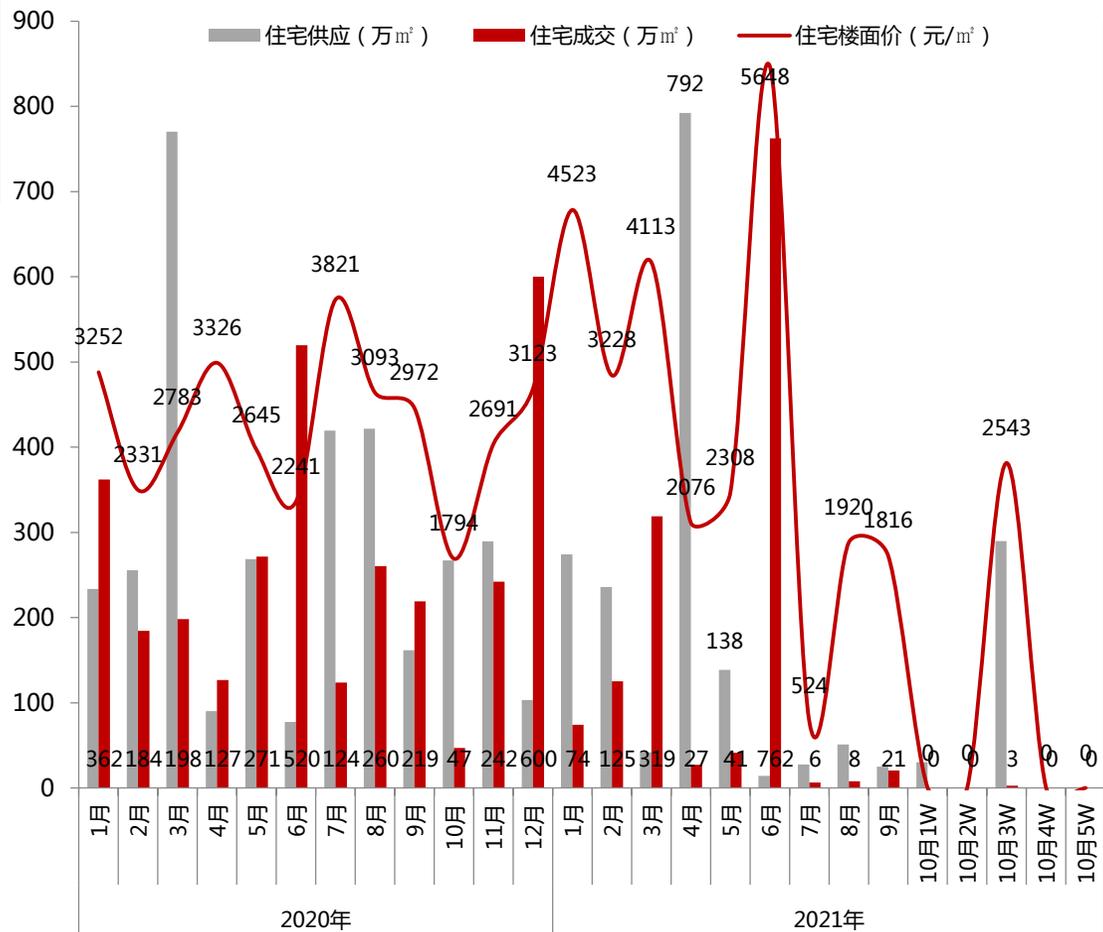
郑州与其他热点城市2018-2020年商品住宅销售价格及走势



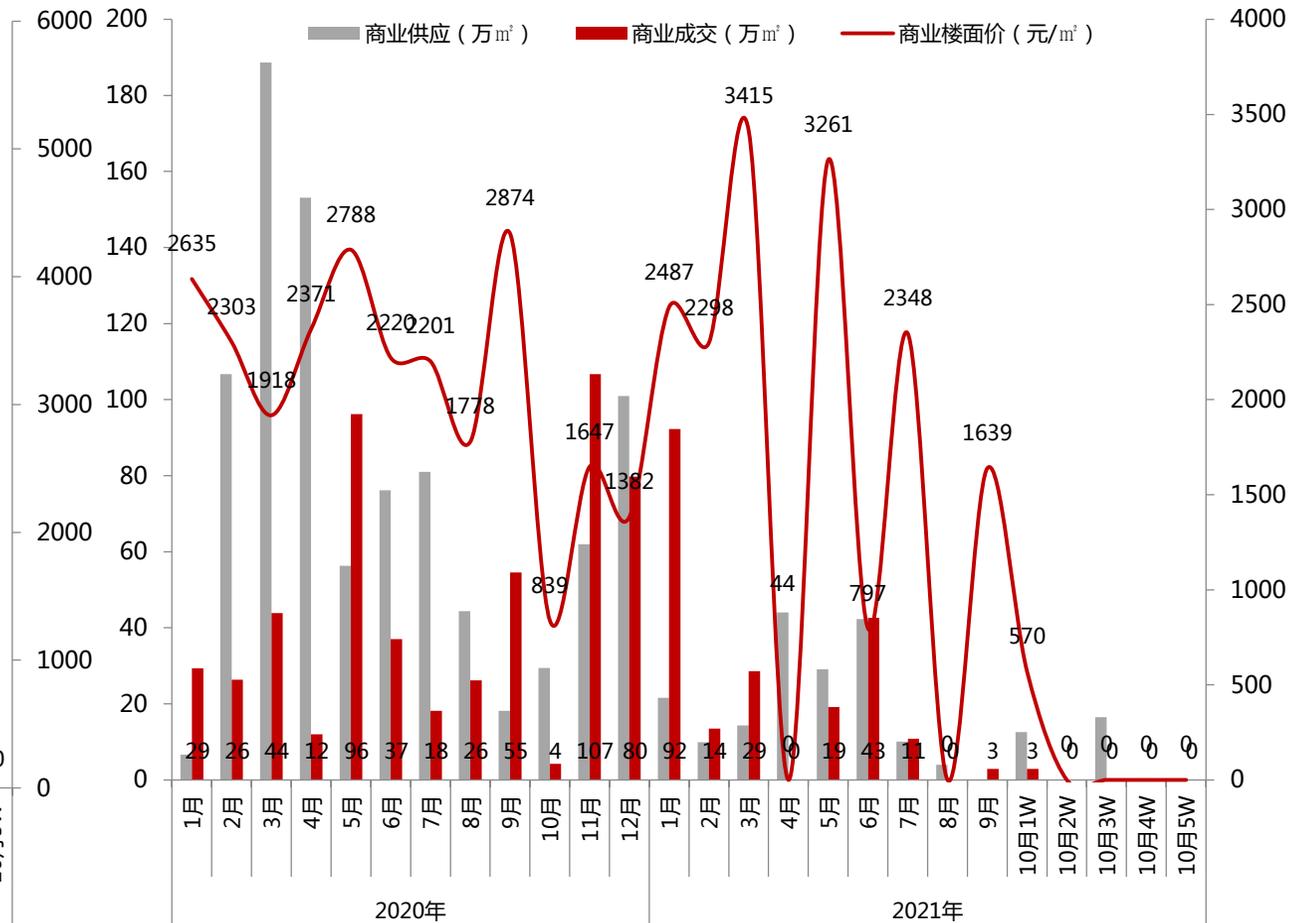
土地汇总：本周大郑州无土地供应、成交

二批次集中供应过后土地市场处低位，本周大郑州无供应、无成交

2020年1月-2021年10月5周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年10月5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：终止信息/土拍预告

本周大郑州范围中止/流拍4宗住宅用地以及2宗商业用地，共计343亩，预计下周管城区竞拍1宗商业用地

本周大郑州土地中止/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			买受人
						面积(亩)	建面(万m ²)	容积率	
2021-10-25	登政出【2021】27号(网)	登封市迎霞路与孝贤路交叉口西南角	登封市	住宅	商品房	6	0.6	1.5	中止
2021-10-28	2021-015	政通路学校西	巩义市	住宅	商品房	11	1.3	1.8	流拍
2021-10-28	2021-004	政通路北、规划道路11东	巩义市	住宅	商品房	40	4.8	1.8	流拍
2021-10-29	荣政储(2021)13号	棋源路与文博路交叉口东南侧	荥阳市	商业	商品房	145	4.8	0.5	流拍
2021-10-29	荣政储(2021)14号	棋源路与文博路交叉口东南侧	荥阳市	商业	商品房	47	5.0	1.6	流拍
						343	30.5		

预计下周大郑州土地竞拍信息

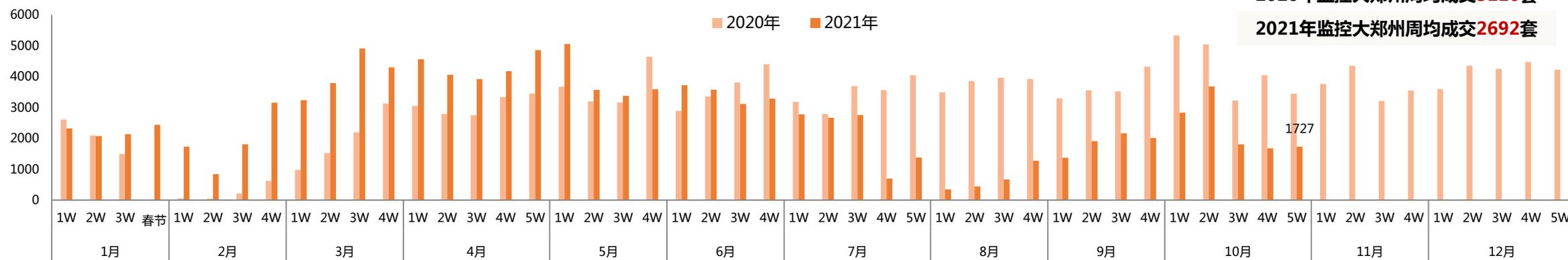
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			起拍价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/m ²)
						面积(亩)	建面(万m ²)	容积率			
2021/11/3	郑政出〔2021〕52号(网)	团结路(尚德路)南、腾飞路(尚义路)东	管城区	商业	商品房	11	2.8	4.0	11063	1051	3942
						11	2.8				

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)

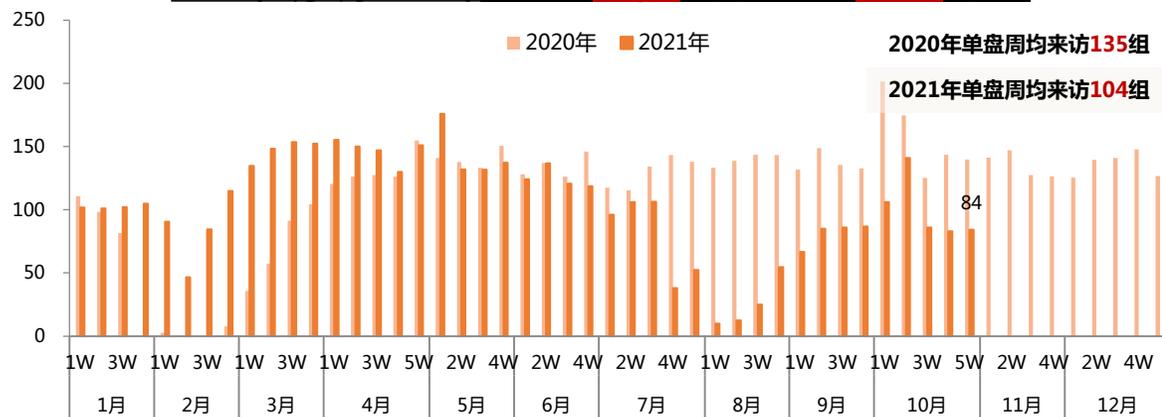
整体数据：大郑州总成交环比基本持平，同比下滑近半

10月5周大郑州总成交**1727套**，较上周环比上涨**3%**，单盘来访**84组**，单盘成交**6套**

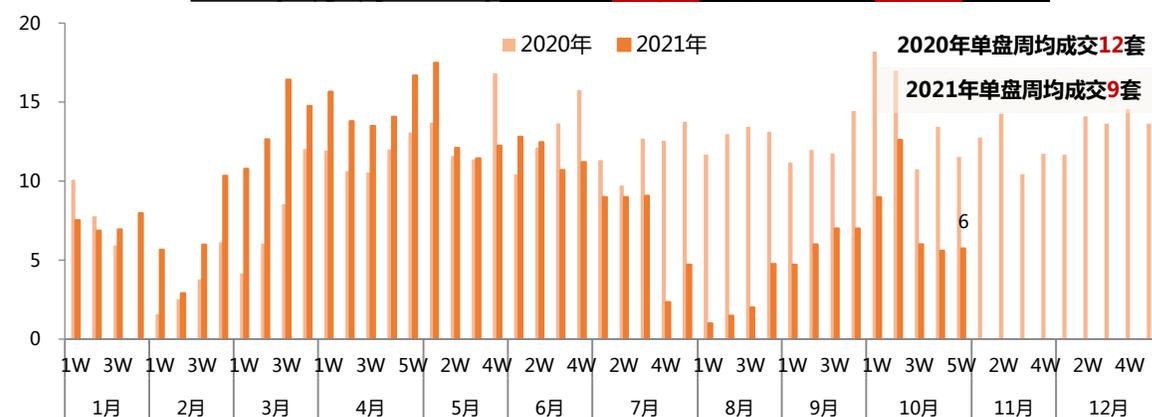
2020年1月1周-2021年10月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年10月5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5周大郑州周度单盘平均成交量走势图



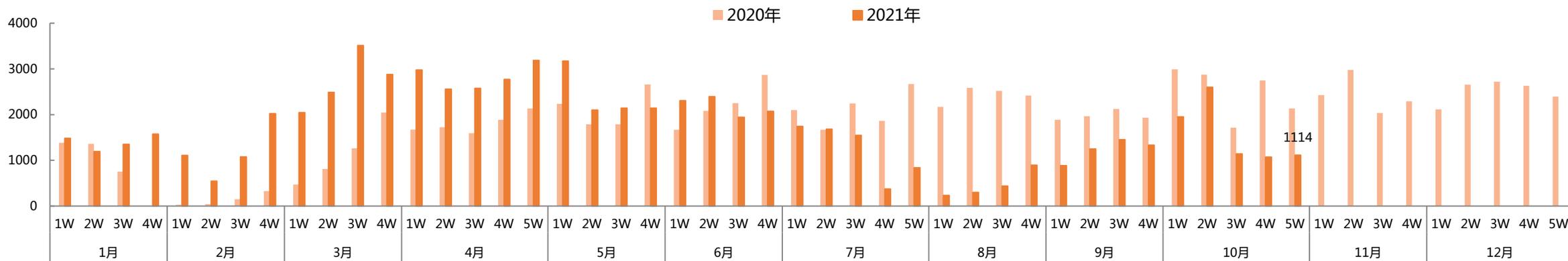
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：10月5周大郑州实际监控到项目305个，共计来访25696次，其中单盘平均来访84组；监控到住宅在售项目301个，共计成交1727套，单盘平均成交6套；其中尾盘项目21个，全新待售项目6个

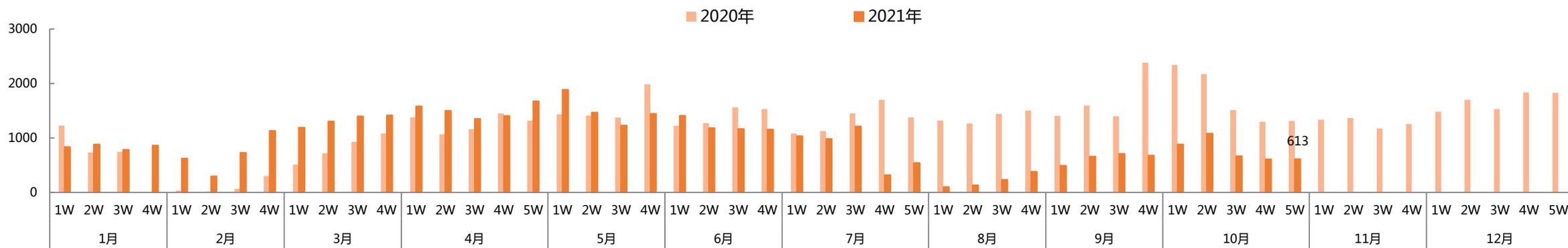
城郊数据：市区成交小幅回升，近郊低位运行

10月5周市区总成交**1114套**，较上周上升**4%**；近郊项目总成交**613套**，较上周上升**1%**

2020年1月1周-2021年10月5周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年10月5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5周（自然周）市区实际监控到在售住宅项目142个，近郊实际监控到在售住宅项目159个

典型项目成交表现：TOP15门槛16套，海马公园开盘去化较好

本周成交TOP3项目海马公园推出高层5#，招商美景美境成交含35套工抵房源，融创运河源释放涨价信息、逼定客户收获成效

10月5周（10.25-10.31）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/㎡）	营销策略
1	海马公园	郑东新区	165	高层毛坯27000-30000	本周推出高层5#，5万抵8万优惠，首付30%无优惠，首付60%优惠2%，全款优惠5%
2	招商美景美境	金水区	47	高层毛坯17500-19500	成交含35套工抵房；2万认购优惠，分期优惠2%、按揭优惠3%、全款优惠5%（开盘优惠2%需申请）
3	融创运河源	惠济区	45	高层精装13500-14500，洋房精装标准层17000-18000	11月释放涨价，逼定效果较好；首付10%，剩余2年8次还清
4	融创空港宸院	航空港区	40	洋房毛坯均价9300，优惠后8500	案场优惠分期最高优惠5%，正常按揭优惠6%
5	绿都澜湾	管城区	35	高层毛坯14600，小高层毛坯15000	本周推出四期高层5#，1万认筹优惠1%；开盘优惠1%；按时签约优惠1%，正常按揭优惠1%，认购优惠3%；首付10%，分期可选1年4次/2年8次/3年12次
6	万科翠湾中城	惠济区	33	高层精装18500-19500	本周加推高层3#，5万认购，基础优惠4%，首付60%额外优惠1%、全款额外优惠2%
7	融创御湖宸院	中原区	32	高层精装14500-15000，补贴优惠后13600	93㎡房源一口价13600，清栋楼栋顶底房源送车位
8	融创城	管城区	25	高层精装15600，洋房精装20000-21000	125㎡-139㎡顶底房源13000-15000；首付最少15%，剩余2年8/24次，三个月还一次本金（无息）
9	朗悦公园府	高新区	22	高层毛坯三期16000、五期15800-16000	首付分期：首付10%，剩余一年半分三次付清
10	星联柒号院	航空港区	22	均价9000-10500，特价房8500	认购2%、签约1%，按揭1%，保留申请点位2%；特价房8500起
11	建业花园里	惠济区	20	高层毛坯18000	10万认购，员工优惠3%，老业主优惠5%，君邻会会员优惠3%
12	正商河峪洲	惠济区	19	高层精装10300/毛坯9300，洋房精装11300/毛坯10580	正常首付优惠3%，团购优惠2%（1号院优惠3%，2号院优惠5%）；首付分期：10%，2年4次还清
13	碧桂园云顶	高新区	18	高层毛坯16000-20000	基础优惠2%；首付15%，按月还，最长3年（第三方金融贷，手续费3%）
14	保利天汇	经开区	16	高层毛坯19500-20000	认购优惠3万元，定房优惠1%，5天首付优惠1%，按时签约优惠1%；可首付延期，首付10%，剩余1个半月付清
15	碧桂园凤凰城	中原区	16	二期高层精装14500-15500	顶底特价房源14000起

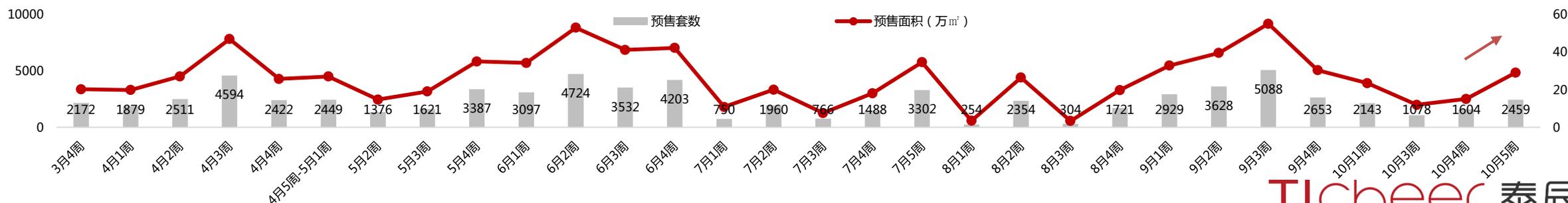
数据来源：泰辰市场监控中心；标红为本周开盘项目，加粗为本周平推项目

项目预售前公示：澳海上坤四季风华首次取证，预计12月初首开

本周大郑州共7个项目预售前公示，取得预售住宅共计2459套，建面29.1万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m ²)	业态及产品	项目概况	项目动态
首开	2021.10.27/ 2021.3.15	澳海·上坤四季风华	新郑市/ 南龙湖北板块	净地	8/9#	134	1.6	小高层65-120m ² 、洋房92-136m ²	项目总占地约91亩，总建面20.33万方，容积率2.49，包含17栋小高层及洋房，小高层65-120m ² 、洋房92-136m ² ，澳海拿地，交由上坤操盘	前期咨询阶段，预计12月初首开
加推	2021.10.25/ 2020.11.17	亚星锦绣山河	二七区/ 二七新城板块	城改	澜苑 1/5/8/9# 泰苑1/2#	697	8.3	高层90-180m ²	倚澜苑总建筑面积11.7m ² ，容积率3.49，绿地率35.01%，社区内共规划有6栋高层住宅，规划总户数644户，毛坯价格14000元/m ²	部分已推
	2021.10.25/ 2018.10.26	佳田未来新城	管城区/航海 路板块	城改	3/4/5/6#	969	10.4	高层72-113m ² 三房、145/161m ² 四房	佳田未来新城目前主推7号地，占地58亩，容积率4.5，规划32-33层高层，精装交付，价格16000-16500元/m ²	部分已推，预计11月初加推高层3#
	2021.10.26/ 2021.3.12	碧桂园云顶	高新区/ 高新老城板块	城改	1#	50	1.1	高层140-244m ² 三房、四房	项目占地50亩，容积率3.6，规划7栋25-32层的高层住宅、1栋配套建筑及1栋12班幼儿园，总户数660户，毛坯交付，均价17500元/m ²	待定
	2021.10.26/ 2020.2.7	亚新美好印象	中牟县/绿博 板块	净地	3/4/5/10#	230	2.5	小高层89/108/120m ² 三室； 洋房124/140m ² 四室	项目整体由113/114#地块组成，规划10栋18F小高层及12栋8+9F洋房，整体建筑风格为现代新中式。其中首开地块由6栋8-9F洋房和5栋18F小高层组成	待定
	2021.10.27/ 取地未知	名门紫园	中牟县/绿博 板块	城改	8/9#	100	1.6	92-192m ²	名门紫园在售房源建面约92-192m ² ，目前小高层9500-10000元/m ² ，洋房14000元/m ²	待定
	2021.10.29/ 2020.11.4	万科翠湾中城	惠济区/省体 育中心板块	城改	1/3/6#	279	3.6	高层116/128m ² 三房、146m ² 四房	项目位于惠济区北河路与江山路交叉口东北角，总建面26万m ² ，占地96亩，规划16栋30-32层精装高层，1所3层幼儿园及1栋4层商业	预计11月中旬推售
总计						2459	29.1			

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

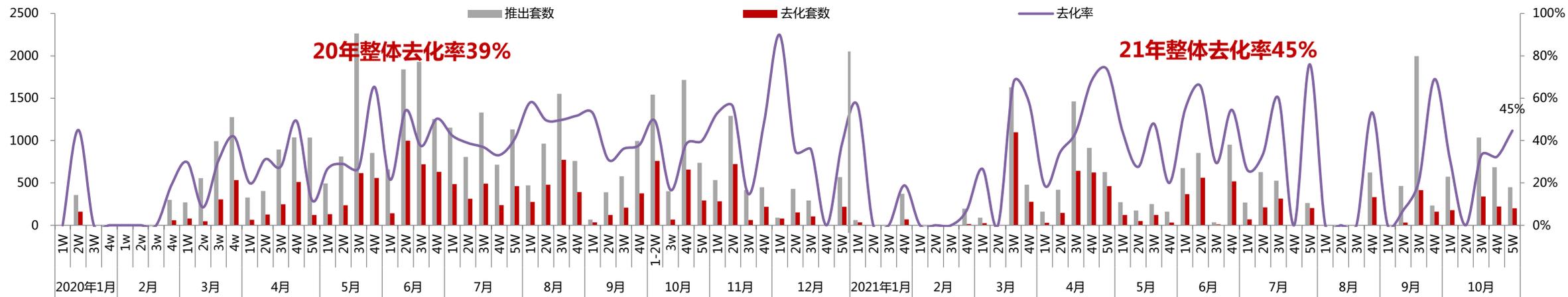


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

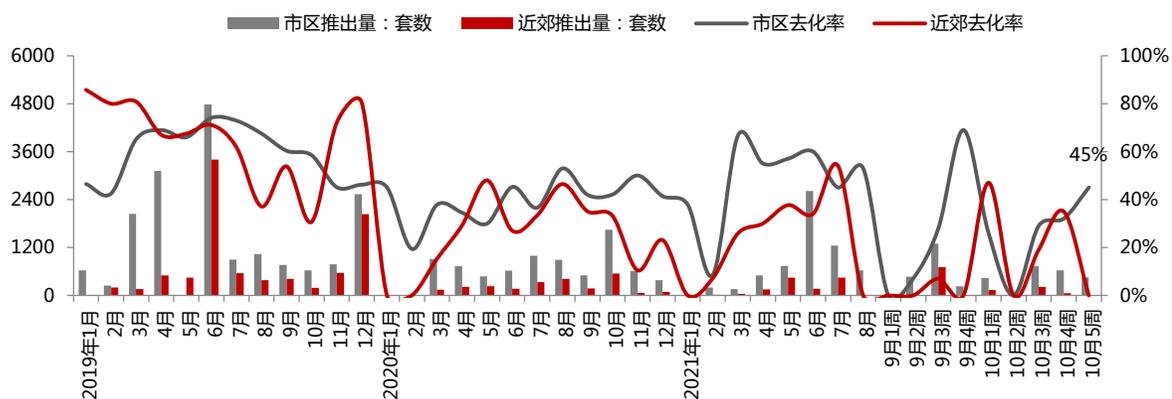
开盘表现：本周开盘项目2个、平推项目1个

本周大郑州2个项目开盘，推出448套，去化200套，去化率45%，1个项目平推，去化率34%

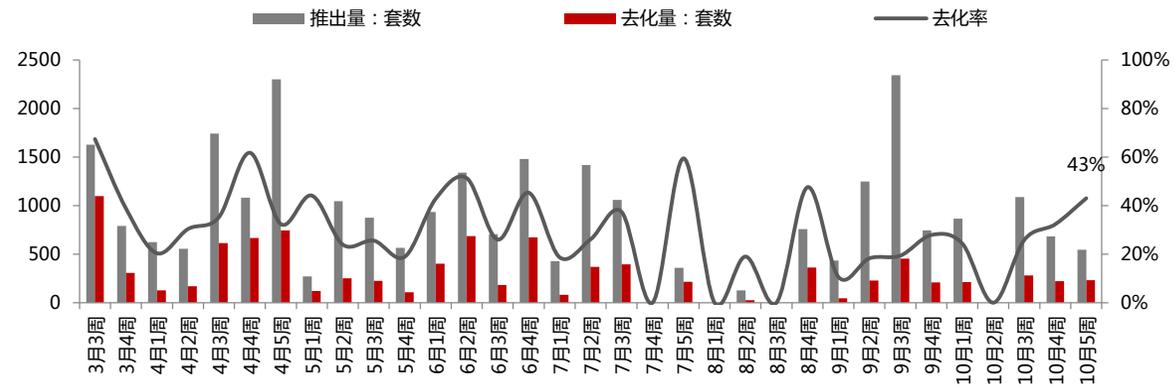
2020年1月1周-2021年10月5周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年10月5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)



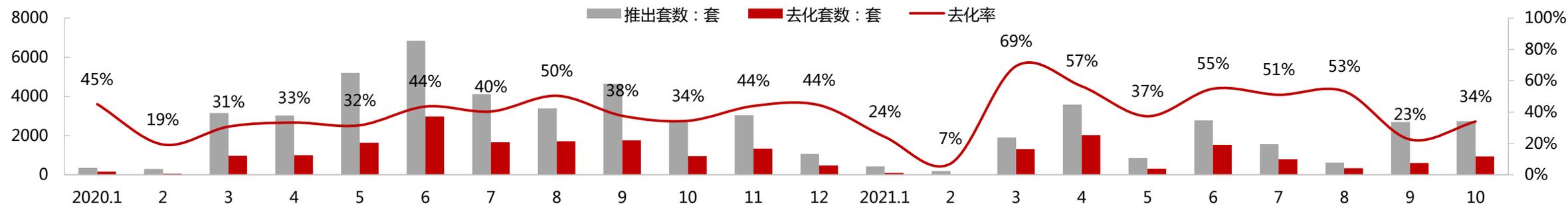
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：两项目集中开盘，去化表现分化

本周大郑州2个项目开盘，推出448套，去化200套，去化率45%，绿都澜湾最后一栋住宅推售，竞品分流叠加市场下行影响去化较差，海马公园因位置稀缺，配套和区域价值优越去化较好；万科翠湾中城平推房源98套，去化率34%

2020.1-2021.10月度大郑州项目开盘成交走势



2021年10月5周开盘/平推项目信息汇总

类型	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
开盘	绿都澜湾	毛坯	高层14600, 小高层15000	184	35	19%
开盘	海马公园	毛坯	高层27000-30000	264	165	63%
开盘合计				448	200	45%
平推	万科翠湾中城	精装	高层18500-19500	98	33	34%
平推合计				98	33	34%

绿都澜湾/开盘表现较差：近期市场筑底，相较竞品性价比不高

10月30日推出四期高层5#，共计184套房源，开盘当天去化35套，去化率19%，毛坯高层14600元/m²、小高层15000元/m²



开盘分析：本次开盘效果表现较差

- 1、客户多为即将上学的孩子家长和附近宇通员工，竞品康桥未来公元14300元/m²（精装）在一定程度上造成客户分流；
- 2、周边中小学学校配套较成熟，但商业等配套不完善，客户意向程度一般；
- 3、四期椿园位于中州大道旁但通往中州大道最近道路尚未开通，且距离南三环、南四环等快速路具有一定车程，最近地铁二号线站马屯站需步行约15分钟，地铁出行不够便捷。

所属区域	管城区		所属板块	十八里河板块	
项目位置	紫荆山南路与宇通路交会处		开发公司	郑州绿锦置业有限公司（绿都）	
占地	项目总占地1035亩 椿园占地390亩	建面	260万m ² (50万方商业)	容积率	2.49
营销团队	自销		解筹率	39%	
蓄客及到访	10月24号开始蓄客，截至10月30号大约蓄客90组，当天到访约109组				
成交价格	毛坯高层均价14600元/m ² ，毛坯小高层15000元/m ²				
竞品价格	康桥未来公元精装高层14300元/m ² ；融创城精装高层15800元/m ² （特价房14000元/m ² ）				
营销政策	认筹： 1万元 认购： 1万定房 优惠： 1万认筹优惠1%；开盘优惠1%；按时签约优惠1%；正常按揭优惠1%；认购优惠3% 分期： 首付10%，分期可选1年4次/2年8次/3年12次 分销： 无，全民经纪人8000-10000元购物卡				
客户来源	宇通内部员工以及管南地缘性客户（多看重教育配套）				
预售证号	未公示				

注：本次椿园5#楼为最后一栋住宅，其他楼栋已售罄

绿都澜湾/产品分析：109 m² 户型性价比高，去化相对较好

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	5#	西单元	2T4	34F	2.9m	三室两厅一卫	89	14600	68	5	7%
							三室两厅两卫	107		34	2	6%
							四室两厅两卫	127		34	11	32%
小高层	5#	东单元	2T4	12F	2.9m	三室两厅一卫	89	15000	24	2	8%	
						三室两厅两卫	107		12	4	33%	
						三室两厅两卫	109		12	11	92%	
合计									184	35	19%	

注：西单元顶层13000元/m²、四层以下13600元/m²，中间楼层15600元/m²，东单元中间楼层16300元/m²

5#标准层平面图



127 m² 四室两厅两卫

89 m² 三室两厅一卫

107 m² 三室两厅两卫

89 m² 三室两厅一卫

109 m² 三室两厅两卫

海马公园/开盘表现优秀：高铁板块稀缺产品，配套和区域价值优越

10月31日推出高层5#，共264套房源，截止开盘当天去化165套，去化率63%，毛坯高层均价27000-30000元/m²



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、一期口碑较好，客户认可度高，且周围开发完善，无其他可选新房项目；
- 3、5#为今年最后一栋推售房源，客户购买欲望强烈。

所属区域	郑东新区		所属板块	高铁板块	
项目位置	东风南路与福禄路交汇处东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	3.49
营销团队	自销+宝房		解筹率	66%	
蓄客及到访	10月11日启动认筹，截至开盘当天共计认筹约300组客户				
成交价格	毛坯高层27000-30000元/m ²				
竞品价格	无（高铁板块无其他新房在售）				
营销政策	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%优惠2%，全款优惠5%； 分期： 无分期 分销： 58佣金1.8万，全民经纪人5000元购物卡				
客户来源	客户主要来源于郑东新区，以30-45岁年龄段的改善客户为主要客户群体				
预售证号	10.15-10.19预售前公示				

海马公园/产品分析：大面积128 m²/150 m² 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	5#	2D	2T4	33F	3m	三室两厅一卫	105	27000	132	66	50%
							三室两厅两卫	123	27500-28000	66	38	58%
							三室两厅两卫	128	28500	33	29	88%
							四室两厅两卫	150	30000	33	32	97%
合计									264	165	63%	

高层5#标准层平面图



128 m²
三室两厅两卫

105 m²
三室两厅一卫

105 m²
三室两厅一卫

123 m²
三室两厅两卫

123 m²
三室两厅两卫

105 m²
三室两厅一卫

105 m²
三室两厅一卫

150 m²
四室两厅两卫

平推表现：万科翠湾中城平推，去化率高于近期平推项目

万科翠湾中城近期市场关注度高，本周平推高层3#98套房源，去化33套，去化率34%，因未集中蓄客，外加价格较首开有所上涨，去化效果一般，但去化率高于近期平推项目

住宅项目推售情况

序号	项目名称	区域	板块	活动时间	推售业态及楼栋	推售房型	成交均价(元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率	优惠方式	平推分析
1	万科翠湾中城	惠济区	省体育中心板块	10月30日	高层3#	116/128m ² 三房、146m ² 四房	精装18500-19500	98	33	34%	基础优惠最高4%，首付60%优惠1%，全款优惠2%	本次平推表现一般：1.146m ² 四房多为开盘未选到合适房源的客户，本次新推补货；2.言几又和乐高体验馆本周开放，客户到访量高；3.平推无蓄客，有效客户量有限，且价格较首开上涨约400元/m ² 。
合计								98	33	34%	—	

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>

