

# 【2021年第43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：金融机构对房地产融资恢复正常/居民住房贷款对杠杆率拉动作用减弱

## 1、住建部：全国开工保障性租赁住房70余万套，占全年计划近八成（2021.11.01）



- 11月1日，住建部表示今年全国40个正在建设保障性租赁住房的城市，计划新筹集保障性租赁住房93.6万套。1-9月，已开工72万套，占全年计划的76.9%，完成投资775亿元。其中，南京、无锡、宁波、佛山、长春、南宁等6个城市已完成年度计划。
- 自今年7月《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》印发后，多城先后确定“十四五”保障性租赁住房建设目标，上海、广州、深圳计划“十四五”时期新增保障性租赁住房分别为47万套（间）、60万套（间）、40万套（间），均占新增住房供应总量的45%左右。
- 今年7月份，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。

## 2、金融时报：房地产信贷政策环境正在改善（2021.11.01）



- 11月1日，据央行旗下《金融时报》消息，人民银行近期在各地已对准确把握房地产金融审慎管理政策要求、稳健开展房地产贷款业务和保持房地产信贷平稳有序投放等内容进行了传达，部分地区人民银行分支行开始根据当地情况进行窗口指导。以目前的情况来看，更多机构的房地产信贷调整在总量控制情况下进行跨区域调节。
- 另外据财联社的报道，从金融管理部门和多家银行了解到，10月份房地产贷款投放环比和同比均有较大幅度回升，初步估计环比多增约1500-2000亿元。金融机构对房地产企业的融资行为已基本恢复至正常状态。

## 3、国家金融与发展实验室季报：居民住房贷款对杠杆率拉动作用减弱（2021.11.02）



- 11月2日，国家金融与发展实验室发布《2021年三季度中国杠杆率报告》，据《报告》显示，今年三季度宏观杠杆率下降了0.6个百分点至264.8%，已连续四个季度下降，共下降6.4个百分点。
- 其中居民杠杆率基本平稳，只是由于疫情而改变了部分节奏；居民短期消费贷款有轻微下降，居民经营性贷款则保持上升态势，一方面房地产贷款占比持续下降，其次居民消费支出恢复力度减弱；非金融企业部门继续去杠杆，投资意愿下降。

# 全国：成都、徐州发文放宽预售/深圳要求金融机构减少对房地产业务的依赖

## 4、成都：预售房现重大经营风险，政府可直接划转监管预售款给施工单位（2021.11.01）



- 11月1日，成都市住建局发布了《成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室关于进一步明确商品房预售款监管有关事项的通知》。
- 《通知》明确了预售款监管事项、优化支取条件，主要内容包括：①**预售款监管分户账内资金达到监管额度**，或未达监管额度但形象工程进度已达规定支取节点项目，开发企业可申请支取多余部分资金（可用于农民工工资支付）；②**因销售不畅等原因，预售款监管分户账内资金未达监管额度**，工程接近停工状态，而急需资金用于建设的项目可按规定申请预售款例外支取；③**预售商品房项目出现重大经营性风险、可能引发重大矛盾纠纷的**，政府可直接划转监管预售款给施工单位；④配建人才公寓项目可根据人才选房后价格调整情况，据实申请调整监管额度。

## 5、徐州：商品住房申领预售门槛调整至不低于2万平方米（2021.11.02）



- 11月2日，徐州市住建局发布了《关于调整市区商品住房预售项目建设规模的补充通知》。
- 内容提出，为进一步促进房地产市场平稳健康发展，优化营商环境，做好房地产市场调控工作。调整市区商品住房预售许可和现房备案规模，房地产开发企业每批次申请商品住房预售许可或现房销售备案的建筑面积**由4万平方米调整至不低于2万平方米(尾盘除外)**。
- 该政策降低了房企申请预售门槛，**减少建设成本，加快资金回笼速度，有利于缓解开发商资金压力**；另一方面，市场供应量相对减少，可能会延长限价房源供应入市的周期。

## 6、深圳：房地产贷款集中度高的机构要逐步减少对房地产业务依赖（2021.11.05）



- 11月5日，深圳银保监局、央行深圳市中心支行、深圳市地方金融监督管理局发布《关于推动金融业服务新发展格局的指导意见》。
- 其中提出，严控房地产业务风险，落实“房住不炒”的定位，严格执行房地产金融监管要求，防止资金违规流入房地产市场，抑制居民杠杆率过快增长，推动辖内房地产市场健康稳定发展。
- 房地产贷款集中度高的机构，要积极优化信贷结构，逐步减少对房地产业务的依赖**。切实加强借款主体资质、首付款和还款资金来源审查，严防信贷资金通过经营贷、消费贷等形式违规流入房地产市场。

# 全国：无锡第三次集中土拍全部成交/宁波第二次土拍流拍率达40%

## 7、无锡：第三批集中土拍成交20宗地块，收金273.8亿（2021.11.01）

地块名称	土地用途	出让面积	成交总价	成交楼面价	溢价率	成交企业
WQ2021-011	住宅	113.74	273.8	24060	0.05%	仁恒
WQ2021-012	住宅	113.74	273.8	24060	0.05%	朗诗
WQ2021-013	住宅	113.74	273.8	24060	0.05%	星合
WQ2021-014	住宅	113.74	273.8	24060	0.05%	祥凯
WQ2021-015	住宅	113.74	273.8	24060	0.05%	贵州大兴
WQ2021-016	住宅	113.74	273.8	24060	0.05%	本土国企
WQ2021-017	住宅	113.74	273.8	24060	0.05%	本土国企
WQ2021-018	住宅	113.74	273.8	24060	0.05%	本土国企
WQ2021-019	住宅	113.74	273.8	24060	0.05%	本土国企
WQ2021-020	住宅	113.74	273.8	24060	0.05%	本土国企

- 11月1日，无锡第三批集中供地土拍落幕，20幅涉宅地块，总占地面积约113.74万 $m^2$ ，全部出让成功，17宗底价成交，3宗低溢价成交，成交总金额约273.8亿元。参与竞拍并摘得地块的非地方平台公司包括仁恒、朗诗、星合、祥凯、贵州大兴，其余均为本土国企。
- 第三批土拍政策与第二批保持基本一致，仅加强了购地资金来源审查制度，以满足8.10土拍新政要求；第三批溢价率上限15%，较第二批的13.21%略有提高。
- 无锡今年三批次集中供地，土拍热度依次递减。第一批次地价触顶比例达93%；第二批次地价触顶比例降至39%，且有一宗惠山区阳山地块流拍；第三批集中供地无地块触顶，无地块流拍，仅3宗地块以低溢价成交，最高溢价率为2.76%，总体溢价率0.05%。

## 8、广州：第三批集中供地推出17宗地块，总起价434亿元（2021.11.02）

【解读】广州市第三批集中供地17宗住宅用地在公共资源交易平台挂牌出让

（中国新闻网，南方日报，广州日报，新快报）

11月2日，广州公共资源交易中心（以下简称“交易中心”）在广州公共资源交易平台发布挂牌出让17宗住宅用地挂牌公告。这批挂牌出让的住宅用地分布在天河、海珠、番禺、南沙、黄埔、白云、增城、从化等区。这批挂牌出让的住宅用地总起价434.13亿元，总用地面积超1800亩，计容总建面296万平方米。挂牌总价901.12亿元，总用地面积超1800亩，计容总建面296万平方米。挂牌总价901.12亿元，总用地面积超1800亩，计容总建面296万平方米。

- 11月2日，广州公共资源交易中心公布第三批集中供地清单。本次集中供地，共计推出17宗地，总用地面积超1800亩，计容总建面296万平方米，起拍总价434亿，在竞价指标设置方面，继续采取限马甲、限地价、限溢价等措施，本次集中供地将于12月2日集中网上限时竞价。
- 据了解，此次集中供地，南沙、黄埔地块，取消了“限房价”的要求；此外，番禺、白云的回炉地块，地价下降了1200-3200元/平米不等。
- 相对于前两个批次，本次集中供地，无论是数量还是金额，都有了大幅度的下降。其中，第一批次集中供地包含48宗地块，总计容建面928.5万平方米，挂牌总价901亿元；第二批集中供地包含48宗地块，总计容建面879万平方米，挂牌总价1124亿元。

## 9、宁波：第二批集中土拍成交28宗地块，收金175.21亿（2021.11.04）

地块名称	土地用途	出让面积	成交总价	成交楼面价	溢价率	成交企业
NB2021-01	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-02	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-03	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-04	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-05	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-06	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-07	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-08	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-09	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-10	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-11	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-12	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-13	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-14	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-15	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-16	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-17	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-18	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-19	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-20	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-21	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-22	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-23	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-24	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-25	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-26	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-27	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司
NB2021-28	住宅	28	175.21	12260	7.6%	招商联手东钱湖投资开发有限公司

- 11月4日，作为除郑州外最后一个进行第二批集中土拍的城市，宁波本轮土拍分两天进行，集中出让46宗地块，总占地约2810亩，总建面约447万 $m^2$ ；从成交结果来看，25宗底价成交，3宗出现溢价，18宗地块流拍，总成交额175.21亿元。
- 本次土拍唯一的“定品质”地块被招商联手东钱湖投资开发有限公司摘得，成交楼面价12260元/ $m^2$ ；31宗涉宅地块共成交14宗，仅一宗被民企取得（雅戈尔），其余均为国企、央企和宁波地方国资平台以底价摘得。
- 宁波首批集中土拍，拿地企业以国内一线开发商为主，而二批次土拍央企、国企则成为了拿地主力军；二批次土拍土地溢价率普遍较低，仅3宗土地溢价成交，最高溢价率为7.6%，而首批集中土拍最高溢价率为30%。

注：郑州第二批集中供地，政府提前对房企拿地意愿进行了摸底，由于房企拿地意愿较低，最终把供地规模缩减到15宗，竞拍时间为11月19日；第三批集中供地预计在11月中下旬挂牌，60天左右公示期，避开12月年底企业审计期，供地规模和第二批相近。

# 全国：西安暂停共有产权住房购房资格审核/北京拟出台商品房预售新规

## 10、西安：暂停共有产权住房购房资格审核，其地块流拍对供应造成压力（2021.11.01）



- 11月1日，西安市住房保障工作领导小组发布《关于暂停共有产权住房购房资格审核的通知》，明确从11月1日起西安将暂停共有产权住房购房资格审核，2021年10月31日之前（含2021年10月31日）已经受理的，按原标准、原程序进行审核。
- 《通知》表示，西安市受经济形势及新冠疫情影响，土地市场出现共有产权房地块流拍现象，给后期实际供应造成压力，经西安市政府同意，决定暂停共有产权住房购房资格审核。
- 据了解，8月24日，西安城区首宗共有产权房用地因挂牌期满未存在有效报价而流拍，该地块采取“最高限价+竞无偿移交人才房建筑面积比例”的方式出让，另一宗位于国际港务区的共有产权房用地也因未存在有效报价流拍，地块起拍价为3.306亿元。

## 11、南京：“十四五”供应77万套住房，其中保障性住房30万套（2021.11.02）



- 11月2日，南京市人民政府办公厅印发关于《南京市“十四五”城镇住房发展规划》的通知，明确以政府为主提供基本保障，利用市场化手段满足多层次需求，加快住房保障对象从本市户籍家庭为主向覆盖城镇无房常住人口转变。规划期末城镇常住人口保障性住房覆盖率不低于28%。
- 供应结构更加合理，“十四五”期间，南京全市计划供应各类住房约77万套。其中：保障性住房30万套，包括产权类（征收安置房、共有产权房）17万套，租赁类（公共租赁房、保障性租赁住房）13万套；市场化住房47万套，包括产权类（新建商品住房）40万套，租赁类（市场化租赁住房）7万套。

## 12、北京：拟出台商品房预售新规，资金监管每平方米不低于5000元（2021.11.04）



- 11月4日，市住房城乡建设委、人行营管部、北京银保监局三部门联合印发《北京市商品房预售资金监管办法(2021年版征求意见稿)》，面向社会公开征求意见。
- 《办法》表示，去年以来泰禾、恒大集团部分在京项目相继出现资金链紧张、停工以及预售资金挪用情况，反映出部分项目存在违规使用预售资金问题，提出：①预售资金由监管银行重点监管，将现行的先网签后入账，调整为先监管保护后网签，银行与相关单位共享网签信息等，动态掌握销售情况和入账资金；②监管额度每平方米不低于5000元，较此前提高43%，具体根据企业信用水平、经营状况等综合确定；③预售项目存在重大风险时，区住建部应全面接管监管账户，实施封闭管理，优先用于工程建设。

# 房企：多家房企发布1-10月销售业绩

## 1、万科：1-10月合同销售金额5210.7亿元，同比下降4.4%（2021.11.03）



- 11月3日，万科发布2021年10月销售业绩。
- 10月实现合同销售面积258.1万 $m^2$ ，合同销售金额419.5亿元，同比下降19.8%。综合前十月数据看，万科累计实现合同销售面积3204.5万 $m^2$ ，合同销售金额5210.7亿元，同比下降4.4%，目前已完成7900亿元年度销售目标的66%。

## 2、碧桂园：1-10月权益合同销售额4940.7亿，同比下降1.34%（2021.11.04）



- 11月4日，碧桂园披露2021年10月销售简报。
- 10月单月，碧桂园权益合同销售额约458.3亿元，权益合同销售建筑面积约595万平方米；据测算1-10月，碧桂园累计实现权益合同销售额约4940.7亿元，同比微减1.34%，权益合同销售建筑面积约5822万 $m^2$ ，按照今年6245亿元的权益销售目标计算，前10月完成率为79%。

## 3、融创：1-10月销售额5128亿，同比增加14%（2021.11.05）



- 11月5日晚间，融创中国披露10月份销售业绩。
- 10月份，融创销售金额约509.8亿元，同比减少27.6%；销售面积约362.3万 $m^2$ ，销售均价约14070元/ $m^2$ ；1-10月，融创累计销售金额约5128亿元，同比增长14%，累计销售面积约3567万 $m^2$ ，销售均价约人民币14380元/ $m^2$ ，以2021年的销售目标至少为6400亿元来计算，目前已完成该目标的80.12%。

## 4、世茂：1-10个月实现销售额256亿元，同比增加27%（2021.11.05）



- 11月5日，世茂发布业绩公告，今年前10个月，实现销售额256亿元，同比增长27%，完成全年380亿元销售目标的67.37%；实现销售面积137万 $m^2$ ，同比增长82%。
- 早在今年8月举行的世茂股份投资者沟通会上，世茂集团总裁许世坛表示，政策端偏紧，公司需要用更大的力度进行销售和回款，有信心完成全年380亿元的销售目标。

# 房企：绿地三道红线已两道转绿/恒大已完成184个项目交付/佳兆业陷兑付危机

## 5、绿地控股：净负债率降至100%以下，三道红线已两道转绿（2021.11.01）



- 截至10月底，绿地控股净负债率指标已降至100%以下，第二条红线达标转绿，较原计划提前了8个月。目前全力冲刺最后一条红线“剔除预收款的资产负债率不得大于70%”达标转绿，年内有息负债余额预计降至2300亿元以下。
- 今年初，绿地控股制定了“三步走”的降负债路线图和时间表，即：从2020年6月30日起，一年降一档，到2023年6月30日前全面完成“三条红线”转绿目标。根据2021年半年报，绿地净负债率约为120%，剔除预收款后的资产负债率约为82.8%，现金短债比约为1.34。

## 6、恒大：全力以赴保交楼，近4个月完成184个项目交付（2021.11.03）



- 11月3日，恒大集团官方微信发布消息称，今年7-10月，恒大完成546个批次交楼工作，涉及184个不同项目、57462户业主。
- 早在10月22日，许家印在恒大集团复工复产专题会上透露，恒大没有预售过的楼栋或项目今后要全部改为现楼销售，宣布了三大自救决定：①全力以赴实现复工复产保交楼；②全面实施现楼销售、大幅压降房地产开发建设规模；③10年内实现由房地产业向新能源汽车产业的转型。许家印强调，只有复工复产，恢复销售和经营，才能保质保量向业主交楼，才能解决上下游合作伙伴的商票兑付，才能完成财富产品的兑付，才能逐步归还金融机构的借款。

## 7、佳兆业及旗下3家上市公司宣布短暂停牌（2021.11.05）



- 11月5日，佳兆业集团及子公司同时发布公告，宣布将于11月5日上午九时整起于港交所短暂时停止买卖。
- 11月4日佳兆业集团发布了《关于锦恒财富产品逾期兑付的说明》。佳兆业称，近日，由锦恒财富发行、佳兆业集团担保的产品出现兑付逾期。据佳兆业公布的数据，锦恒财富目前到期未兑付逾3亿元人民币，理财产品总金额约为127亿元人民币。据了解今年以来，佳兆业股价累计跌幅约74%，市值蒸发逾200亿港元；从10月中下旬开始，穆迪、惠誉等多家国际评级机构相继下调佳兆业的评级。
- 目前佳兆业和花样年集团已收到深圳市住建局的通知，将在11月5日参加专题会议，讨论公司流动性的问题。另外据财联社5日报道，华润置地等央企国企正洽谈介入佳兆业深圳部分旧改项目，佳兆业一份拟处置资产清单显示拟处置深圳18个项目，总价值约818亿元。

# 河南/郑州：郑州第二绕城高速西线将开工/郑开同城化发展规划启动

## 1、郑州第二绕城高速西线获批（2021.11.03）



- 11月3日，从郑州市发展和改革委员会获悉，焦作至平顶山高速公路荥阳至新密段（郑州第二绕城高速西线）新建工程初步设计及概算已获批复。
- 根据批复公告，焦平高速荥阳至新密段已经纳入今年建设，未来将与商登高速（商丘-登封）、安罗高速（安阳-罗山）、沿黄高速围合形成郑州第二绕城高速。据了解，郑州第二绕城高速总长约290公里，建成后有利于加强郑州市区与各县区的联系，加密郑州周边的高速路网，也将推进郑州、许昌、开封、新乡、焦作的融合发展，提升郑州国家中心城市辐射能力。

## 2、郑开同城化发展规划项目公开招标（2021.11.04）



- 11月4日，郑州市公共资源交易中心官网发布《郑州市发展和改革委员会郑开同城化发展规划项目》公开招标公告。
- 郑开同城化示范区西起郑州市中州大道，东到开封市金明大道，北至黄河，南至郑州市航空港区。涵盖郑东新区、经开区、航空港区、金水科教园区、惠济区一部分、中牟县全域及开封市西区和尉氏县一部分，面积超过1800平方公里。
- 10月26日，在中国共产党河南省第十一次代表大会上，强调“加快郑州都市圈一体化发展，全面推进郑开同城化，将兰考纳入郑开同城化进程”。本次招标公告，标志着郑开同城化发展规划方案编制正式启动。

## 3、《新密市城乡总体规划（2018-2035）》发布（2021.11.05）

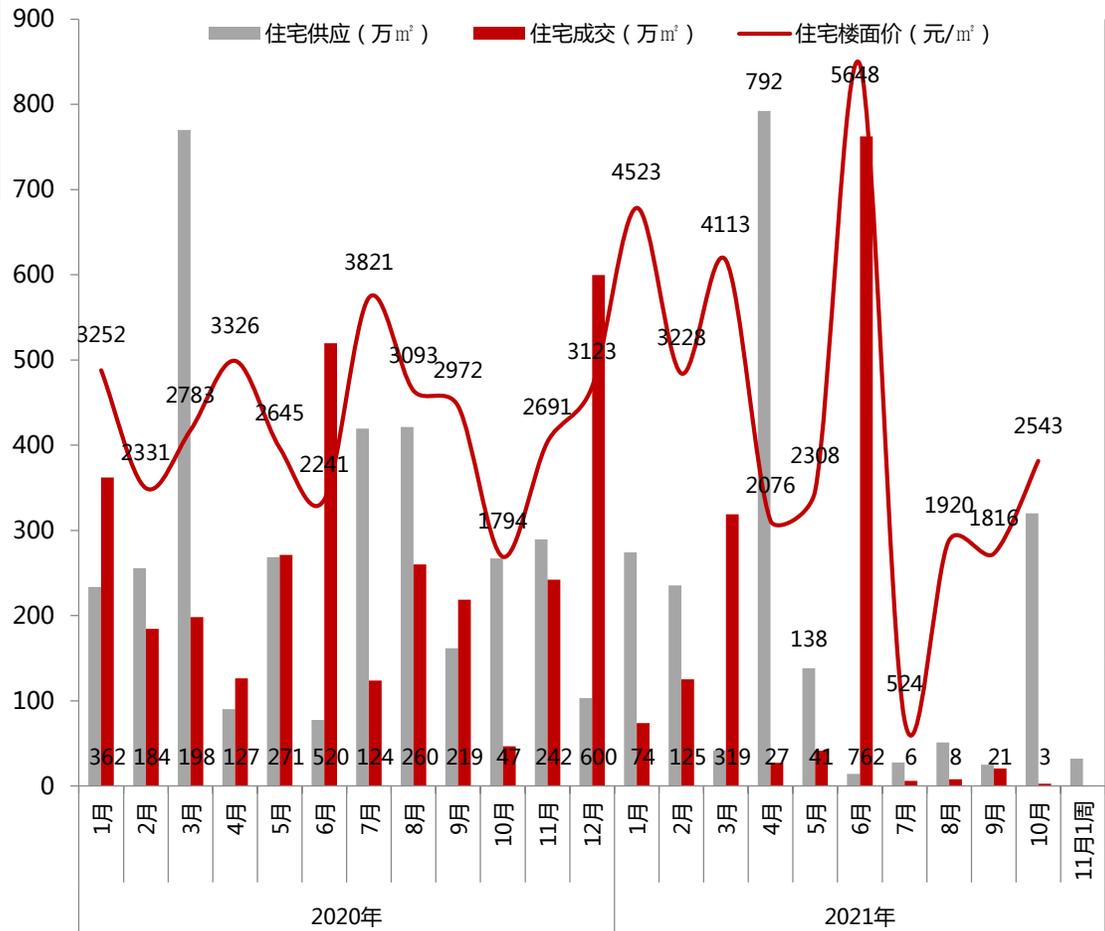


- 11月5日，《新密市城乡总体规划（2018-2035）》发布。
- 《规划》明确了新密市经济发展目标：2035年将达到3000亿元左右，年均增速为8%左右，三次产业结构比例为3:50:47；明确新密市中心城区成为郑州国家中心城市的西南组团城区，新密新区成为郑州都市区“南部新城”的重要组成部分；到2035年，新密市域常住人口为122万人，其中城镇人口为99万，城镇化水平为81.1%。
- 居住用地与住房发展规划方面，中心城区规划人均住宅建面控制为25-30m<sup>2</sup>/人，城东、城北和城西片区的新居住区人均住宅建面控制在35m<sup>2</sup>/人以内；中心城区新建居住区以多层和小高层住宅为主，容积率不超过1.8。

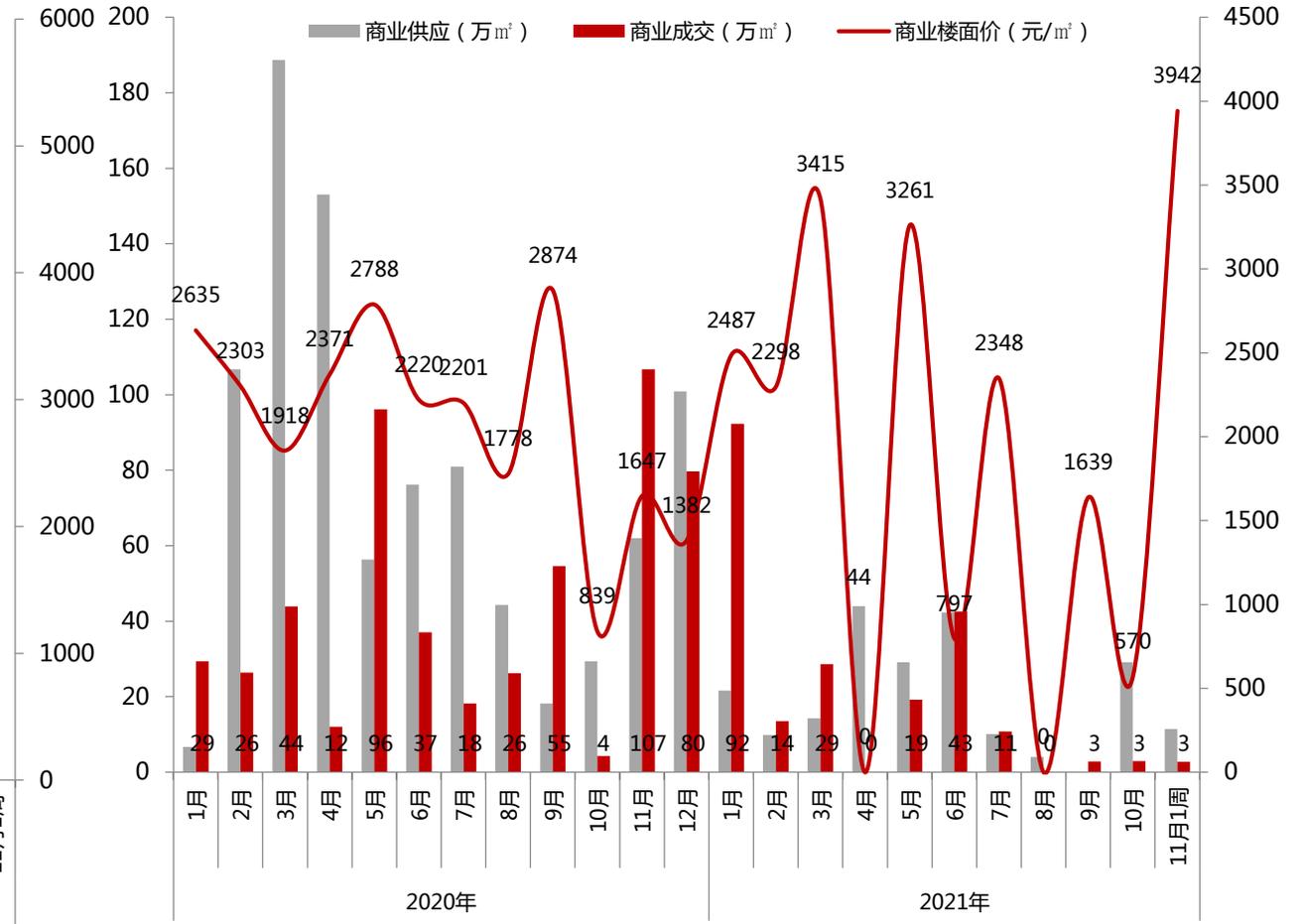
# 土地汇总：本周大郑州供应9宗土地、成交1宗

本周近、远郊均有土地供应，共计385亩；管城区成交1宗商业地，共计11亩

### 2020年1月-2021年11月1周大郑州住宅用地供求走势



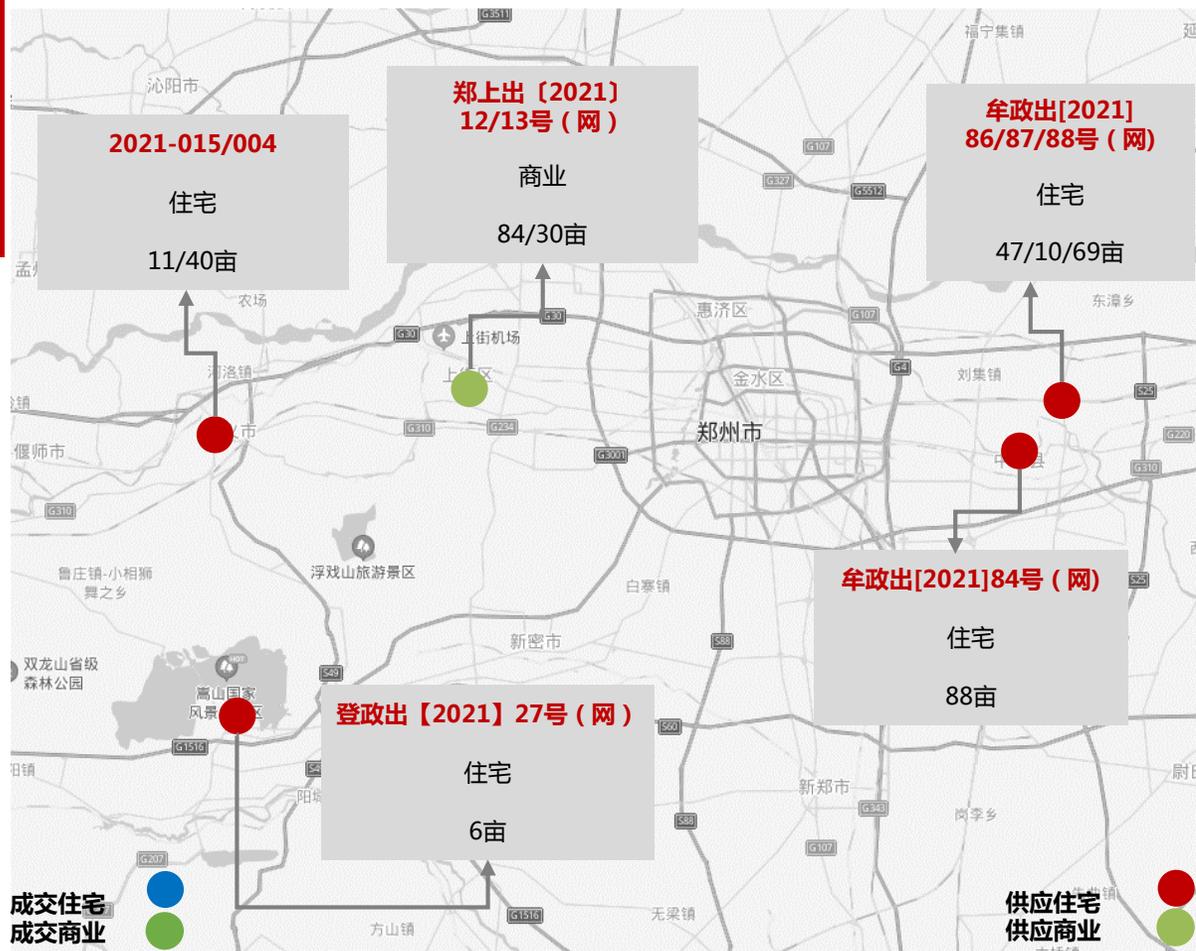
### 2020年1月-2021年11月1周大郑州商业用地供求走势



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）

# 土地汇总：本周新增供应7宗住宅地、2宗商业地

本周大郑州供应9宗地，其中中牟县、巩义市和登封市供应7宗住宅地，共计271亩；上街区供应2宗商业地，共计114亩

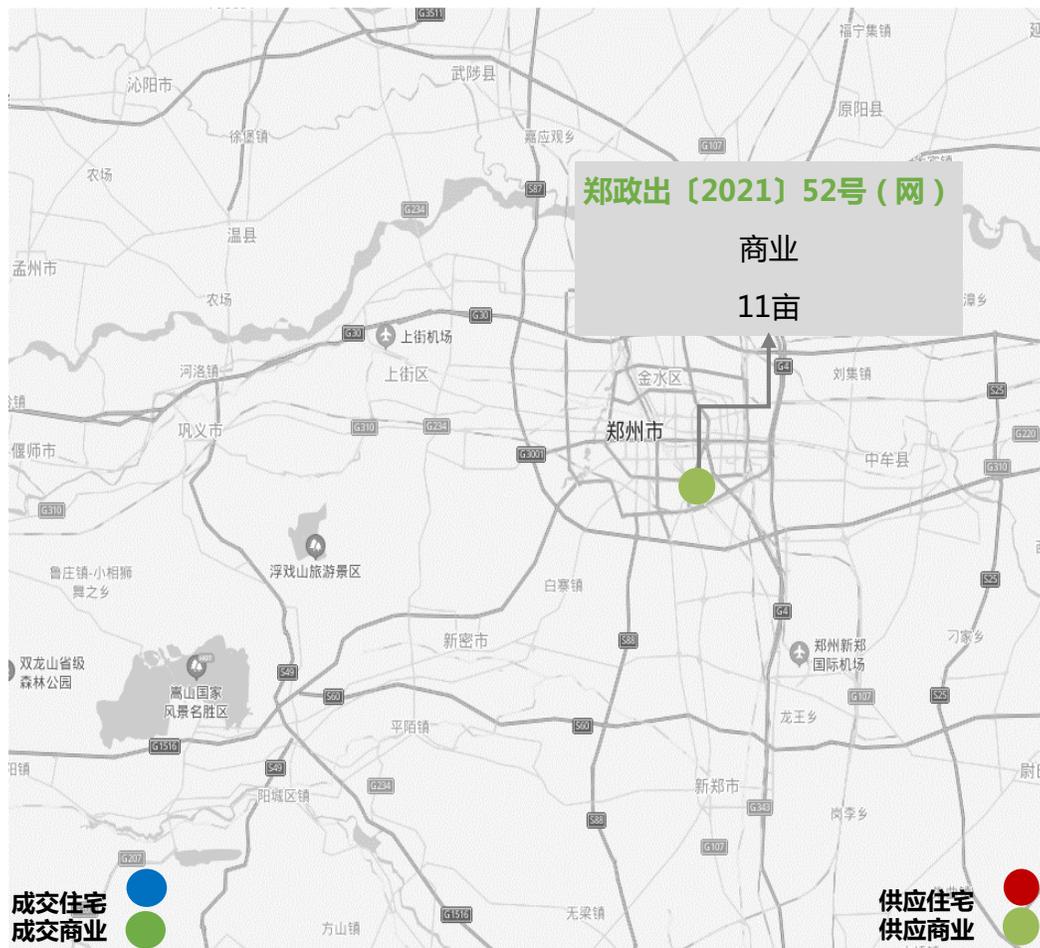


地块编号	牟政出 [2021]84号 (网)	牟政出 [2021]86号 (网)	牟政出 [2021]87号 (网)	牟政出 [2021]88号 (网)	2021-015	2021-004	登政出 【2021】 27号(网)	郑上出 [2021] 12号(网)	郑上出 [2021] 13号(网)
竞拍日期	2021/11/3 0	2021/11/3 0	2021/11/3 0	2021/11/3 0	2021/11/3 0	2021/11/3 0	2021/11/1 0	2121/12/8	2021/12/8
位置	大孟镇梦幻路南、追梦路西、宝兴路北	大孟镇夏菡路北、梦月路西	大孟镇冬凝路南、梦月路西	大孟镇夏菡路南、梦月路西、梦幻路北	政通路学校西	政通路北、规划道路11东	登封市迎霞路与孝贤路交叉口西南角	铝厂铁路东侧	310国道东侧
行政区域	中牟县	中牟县	中牟县	中牟县	巩义市	巩义市	登封市	上街区	上街区
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	商业	商业
使用权面积(m <sup>2</sup> )	58459.10	31345.47	6517.94	46048.45	7037.39	26614.9	3762.65	55945.49	20328.08
使用权面积(亩)	88	47	10	69	11	40	6	84	30
容积率	2	1.6	2.5	1.6	1.8	1.8	1.5	1.5	1.5
总建面(万m <sup>2</sup> )	11.69	5.02	1.63	7.37	1.27	4.79	0.6	8.39	3.05
起始价(万元)	33867	17426	3869	25626	3275	12380	1280	7990	2903
起始单价(万元/亩)	386	371	396	371	310	310	227	95	95
起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )	2897	3475	2374	3478	2585	2584	2268	952	952
竞买保证金(万元)	33867	17426	3869	25626	1638	6190	1280	1598	281
竞拍规则	价高者得	价高者得	价高者得	价高者得	价高者得	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：本周管城区成交1宗商业地

## 本周航海路板块底价成交1宗商业地，楼面价3942元/m<sup>2</sup>



地块编号	郑政出〔2021〕52号(网)
成交日期	2021/11/3
位置	团结路(尚德路)南、腾飞路(尚义路)东
行政区域	管城区
用途	商业
房企	郑州卓美置业有限公司
项目名称	—
使用权面积(m <sup>2</sup> )	7015.57
使用权面积(亩)	11
容积率	4
总建面(万m <sup>2</sup> )	2.8
成交价(万元)	11063
成交单价(万元/亩)	1051
成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	3942
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

# 土地汇总：延期信息/土拍预告

本周中牟县延期1宗住宅用地，共计97亩，预计下周中牟县竞拍1宗商业用地和1宗住宅地

## 本周大郑州土地延期信息

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㎡)	容积率	
2021/11/10	牟政出【2021】23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	97	16.2	2.5	延期
		—				<b>97</b>	<b>16.2</b>		—

## 预计下周大郑州土地竞拍信息

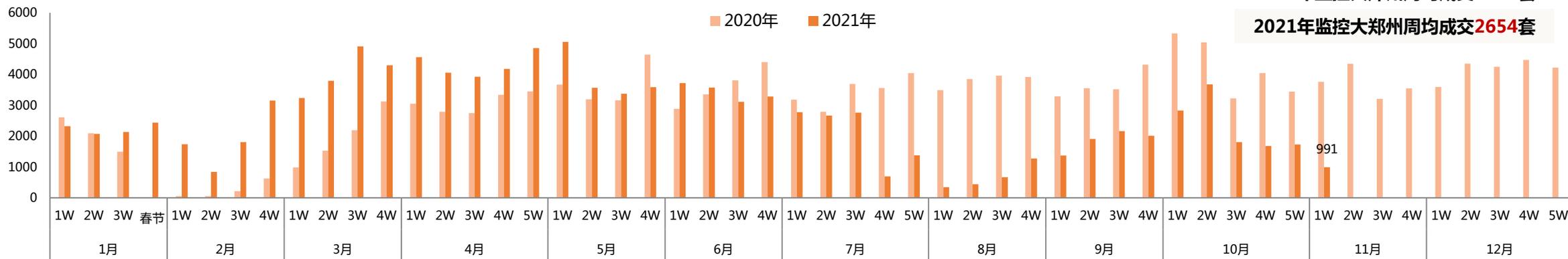
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			起拍价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/㎡)
						面积(亩)	建面(万㎡)	容积率			
2021/11/9	牟政出[2021]109号(网)	郑州国际文化创意产业园，宝兴路南、文创东街东、郑开大道北辅道北、文溯街西	中牟县	商业	商品房	68	15.9	3.5	16111	236	1012
2021/11/10	牟政出【2021】23号(网)	郑州国际文化创意产业园，楚袖街东、琼花路北、花溪路西、富贵十路南	中牟县	住宅	商品房	97	16.2	2.5	42063	432	2592
		—				<b>165</b>	<b>32.1</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（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）

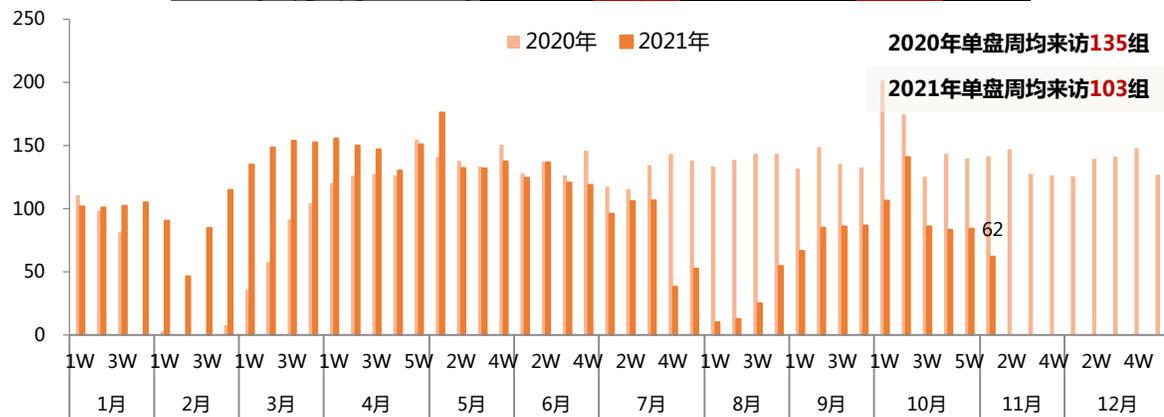
# 整体数据：受疫情及寒潮影响，本周大郑州来访和成交下滑近半

11月1周大郑州总成交**991套**，较上周环比下降**43%**，单盘来访**62组**，单盘成交**3套**

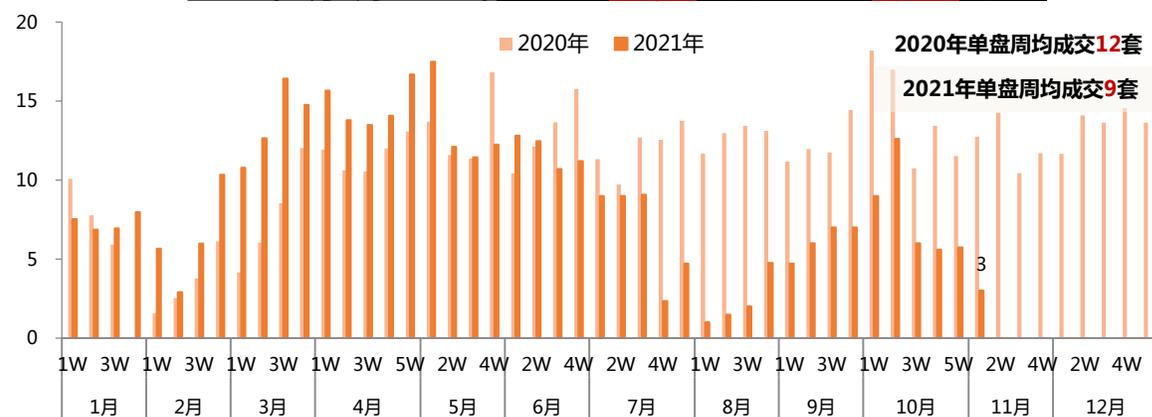
2020年1月1周-2021年11月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年11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11月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



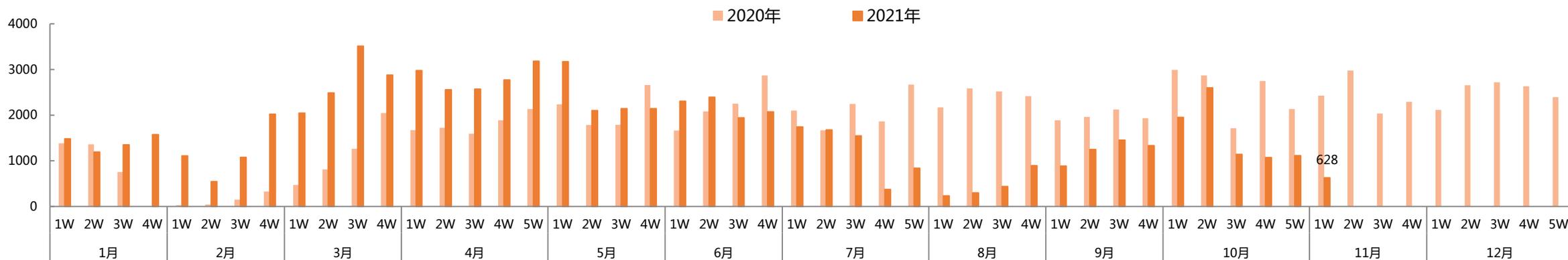
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：11月1周大郑州实际监控到项目312个，共计来访19304次，其中单盘平均来访62组；监控到住宅在售项目310个，共计成交991套，单盘平均成交3套；其中尾盘项目17个，全新待售项目3个

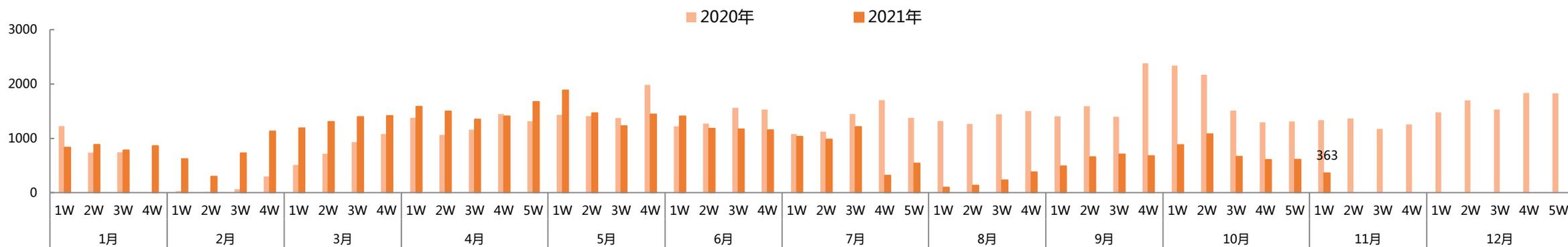
# 城郊数据：市区及近郊成交均下滑四成以上

11月1周市区总成交**628套**，较上周下降**44%**；近郊项目总成交**363套**，较上周下降**41%**

### 2020年1月1周-2021年11月1周市区周度整体成交量（套）走势图



### 2020年1月1周-2021年11月1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，11月1周（自然周）市区实际监控到在售住宅项目144个，近郊实际监控到在售住宅项目168个

# 典型项目成交表现：TOP15门槛12套，融创城推出特价房去化较好

本周成交TOP3中项目融创城推出特价房，融创御湖宸院延续优惠补贴，碧桂园西湖推出双十一立减优惠

## 11月1周（11.01-11.07）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	融创城	管城区	27	高层大户型126-139：11700-13100，小户型98：12800-13700；洋房均价19500	首付15%，剩余两年八次；贝壳、58，佣金高层3.5%、洋房14万+2万购物卡；11.11好房节：认购交10万定金，享双倍优惠（20万元房款优惠）
2	融创御湖宸院	中原区	26	高层精装14500-15000，优惠后13600	分期：首付10%，剩余1年分12次；分销：贝壳，佣金3%
3	碧桂园西湖	高新区	25	高层毛坯13500-14200	首付10%，剩余3年36次（开发商贴息12个月）分销：链家，佣金1%；贝壳，佣金1.5%；双十一立减万元优惠
4	融创城开中原宸院（融创运河源）	惠济区	21	特价房精装12500	首付20%，剩余2年8次或3年36次还清；贝壳，58，房友，佣金3%；每天5套109m <sup>2</sup> 特价房秒杀，142m <sup>2</sup> 高层认购特惠补贴20万
5	融创空港宸院	航空港区	19	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%
6	碧桂园凤凰城	中原区	17	二期高层精装14500-15500	顶底特价房源14000起
7	中建滨水苑	航空港区	17	高层精装特价8300	5000定房，精装特价8300；分销带访抽红包
8	亚星锦绣山河	二七区	16	高层毛坯12000	加推安泰苑高层2#，87m <sup>2</sup> 户型前20名定房送6万车位代金券（车位原价10万）；正常优惠3%；首付5万，剩余3或5年内还清；贝壳、搜狐，佣金3万/套
9	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
10	住友璞园	新郑市	16	洋房7000-7200	首付3万，剩余3年3次
11	万科翠湾中城	惠济区	15	高层精装18500-19500	116/128m <sup>2</sup> 户型11.6-11.7每天3个名额（额外申请1万优惠）；58，贝壳，房友（天猫好房），佣金点位1.2-2%
12	正荣御首府	新郑	14	一口价7500（10套）	天樾地块毛坯高层98-117m <sup>2</sup> ，天境地块8号楼，一口价7500（10套），送车位
13	佳源名门橙邦	二七区	14	高层毛坯14000-14500	加推D地块4#，按时签约优惠8000、新品加推10000、基础优惠99折、双十一99折；首付30%剩余两年4次；58、房友，佣金5万+1000
14	融信朗悦时光之城	高新区	13	毛坯高层11700，洋房标准层14500	首付15%，2年4次付清
15	谦祥世茂万华城	高新区	12	三期毛坯高层13500、五期毛坯高层12300	首付分期优惠1%；正常按揭付款优惠3%；一次性付款优惠4%；签约优惠5000元/套

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

## “双十一”典型项目促销动作

多项目利用“双十一”节点进行促销，由于疫情和寒潮影响，营销效果不佳

## “双十一”各区域典型项目促销政策

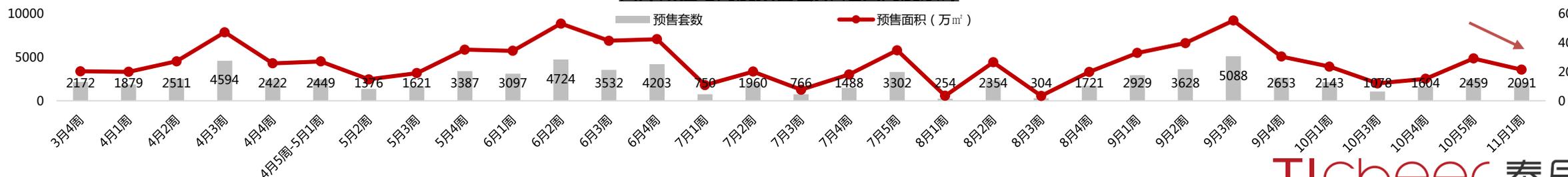
区域	项目名称	本周成交 (11.01-11.07)	特价政策	分期政策	分销政策	其他
郑东新区	郑地美景紫华城	6	特价房10套, 9999元/㎡起	首付5%, 剩余两年半五次	58、贝壳、房友, 佣金3万跳3.5万, 20套起跳	—
金水区	美盛教育港湾	10	购房立减11.11万元	首付10%, 剩余一年四次付清或两年分四次付清	房友、58, 佣金2-2.5%	—
	和昌优地	2	推出特殊楼层房源11套, 精装18500元/㎡比正常房源便宜1000元/㎡左右	首付10%, 剩余一年三次还清	贝壳、房友、58, 佣金2-2.5%, 50套起跳	—
二七区	鑫苑远洋臻园	6	每日两套特价房(顶底房源), 均价12000元/㎡	首付5%, 2年4次或3年6次还清	58、房友、威然、佑家、贝壳, 佣金2.5%	线上领11111元购房券; 注册经纪人拉新用户最高奖励宏光MINI
惠济区	绿都青云叙	5	11.1-11.14: 每天一套特价房 11.5-11.7: 推出20套特价工抵房(顶底房源), 价格12800-13700元/㎡	首付10%, 剩余3年36次付清	贝壳, 佣金3.5%	11.1-11.14: 活动期间额外优惠1%(特价房除外), 推荐成功认购送最高5000元购物卡; 11月5日-7日: 签约贝壳, 增加分销带看奖100元油卡
	融创运河源	21	每天5套109特价房(均价12500元/㎡)秒杀, 142高层认购特惠补贴20万	首付20%, 剩余2年8次或3年36次还清	贝壳、58、房友, 佣金3%	—
管城区	融创城	27	特价房12400元/㎡起	首付15%, 剩余2年8次	贝壳、58, 佣金高层3.5%、洋房14万+2万购物卡	认购交10万定金, 享20万优惠
	康桥未来公元	4	特价顶层房源12500元/㎡起	首付15%, 剩余3年36次	房友、予禧、58、搜狐, 佣金1.5%+200元	1.6-11.7认购享团购优惠, 老带新送iphone13一台, 成交送家电礼包
	碧桂园时代城	8	特价顶层10500-11000元/㎡	首付10%, 剩余3年36次	58、贝壳2%	额外98折(包装优惠)
新郑市	澳海云熙赋	1	包装双十一直降11个点(11.1-11.11)	—	贝壳2-2.5%; 洋房成交奖5000元; 叠拼成交奖8000元	一楼送车位; 全民经纪人成交享1.5%佣金
	正弘新城	3	双十一特价房均价6100元/㎡	3号院洋房首付10%, 剩余一年两次还清; 高层首付10%, 剩余两年两次还清	泽楷、贝壳, 佣金1.5% 分销成交送小米洗衣机一台	一楼送车位
	新城悦隼公馆	2	双11期间11套特价房(正常房源), 均价6100-6200元/㎡	首付8.8万起, 剩余两年八次	汉家、安泰, 佣金3% 带看奖100元购物卡	小e新房线上购房红包1万元; 全民营销1%佣金
荥阳市	正商博雅华庭	1	双11提前购, 20套特价房(5300元/㎡), 加1万送车位, 认购送洗衣机, (11.6-11.7)	首付10%, 2年4次	贝壳、房友、德勤, 佣金5万	—
	远洋沁园	0	线上2000抵20000(包装优惠)	高层首付1万, 洋房首付2万, 2年5次分期	贝壳, 佣金7万	—
航空港区	正弘中央公园	9	12号地小高层特价房8500元/㎡; 洋房特价9500元/㎡	首付10%, 剩余交房前付清	贝壳、五湖, 佣金1.5万跳2.5万, 10套起跳	主推12号地小高层, 客户逼定直接送车位, 双十一高层补贴10万元, 老带新送5000元物业费
	永威南樾	5	一层特价7700元/㎡起, 2-3层特价房8800元/㎡, 正常楼层均价9300-9800元/㎡	首付10%, 剩余2年5次	五湖、贝壳、鑫之笙, 佣金3-4%	全民及老带新2万/套
中牟县	路劲九郡	1	推售3套洋房标准层特价房(正常房源), 均价9500元/㎡	—	贝壳, 佣金3%	—
	信友天樾	2	推出10套较差位置特价房, 8100-8400元/㎡	0首付, 3年6次	贝壳, 佣金3%-4%	—

# 项目预售前公示：年底多项目集中入市

本周大郑州共9个项目预售前公示，取得预售住宅共计2091套，建面21.35万m<sup>2</sup>

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	2021.11.04/2017.1.20	天伦城(三期)	金水区/龙子湖北	勾地	3/6/14/15/18/19#	314	3.84	高层100/128m <sup>2</sup> 三室和四室 小高层100-128m <sup>2</sup> 三室和四室 洋房118-144m <sup>2</sup> 三室和四室	项目占地108亩，总建面14.4万m <sup>2</sup> ，容积率1.99；规划4栋29F高层、3栋18F小高层、10栋8F洋房，总户数1026户，毛坯交付；目前处于认筹阶段	预计下周开盘
	2021.11.05/2021.6.03	万科理想拾光	二七区/二七新城	城改	1/3#	330	3.66	高层95-143m <sup>2</sup> 三室和四室	项目占地45亩，总建面10.56万m <sup>2</sup> ，容积率3.49，规划6栋18-33F高层，共计891户，主力户型为95m <sup>2</sup> 三室，设计1.5卫，精装交付	目前处于定存阶段，预计11月中旬开盘
	2021.11.05	保利心语(四期)	中原区/碧沙岗	城改	1#	505	3.29	高层30-69m <sup>2</sup> 一室/65-94两室/105m <sup>2</sup> 三室/129m <sup>2</sup> 四室	项目占地约8亩，总建面3.53万m <sup>2</sup> ，容积率6.38，规划一栋33F高层住宅，总户数505户，预计年底入市	预计年底入市
	2021.11.04/2021.2.04	东原阅城(三期)	高新区/高新老城	城改	3#	260	2.61	高层89-143m <sup>2</sup> 三室和四室	项目由东方宇亿、华宇、东原三家联合开发，占地约83亩，总建面22.17万m <sup>2</sup> ，容积率3.99，规划13栋16-34F高层，总户数2065户，毛坯交付	预计年底入市
加推	2021.11.04/2017.1.20	绿都澜湾	管城区/十八里河	城改	5#	184	1.86	高层89-127m <sup>2</sup> 三室和四室 小高层89-109三室	二期椿园占地65亩，总建面10.8万m <sup>2</sup> ，容积率2.49，规划七栋高层住宅、1所幼儿园和1栋3层商业，目前为准现房在售；毛坯高层均价14600元/m <sup>2</sup> ，毛坯小高层15000元/m <sup>2</sup>	上周该楼栋已推，本次为补证
	2021.11.04/2021.6.3	融创城观河著(六期)	管城区/金岱	城改	9/12#	174	2.13	高层98-142m <sup>2</sup> 三-四室 洋房143m <sup>2</sup> 四室	总占地1086亩，六期占地75.64亩，容积率2.99，规划8栋30-33F高层、5栋7F洋房，总户数1218户	待定
	2021.11.05/2016.6	宏江溢彩年华	中原区/碧沙岗	城改	1/2/3/4#	102	1.28	87m <sup>2</sup> 两室，88-141m <sup>2</sup> 三室	总占地58亩，容积率3.0，首期地块包含1栋11层LOFT、1栋洋房、1栋小高层和2栋高层	早期项目补证
	2021.11.04/2020.2.07	亚新美好印象	中牟县/绿博	净地	2/6/7/11#	180	2.09	小高层89/108/120m <sup>2</sup> 三室 洋房124/140m <sup>2</sup> 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
	2021.11.01	正庄恒熙东苑	中牟县/绿博	城改	5#	42	0.59	92m <sup>2</sup> 两室、149/177m <sup>2</sup> 四室	占地150亩，总建面28万m <sup>2</sup> ，容积率1.99，规划8栋高层及18栋洋房，社区规划有10班制幼儿园	——
总计						2091	21.35			

### 大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

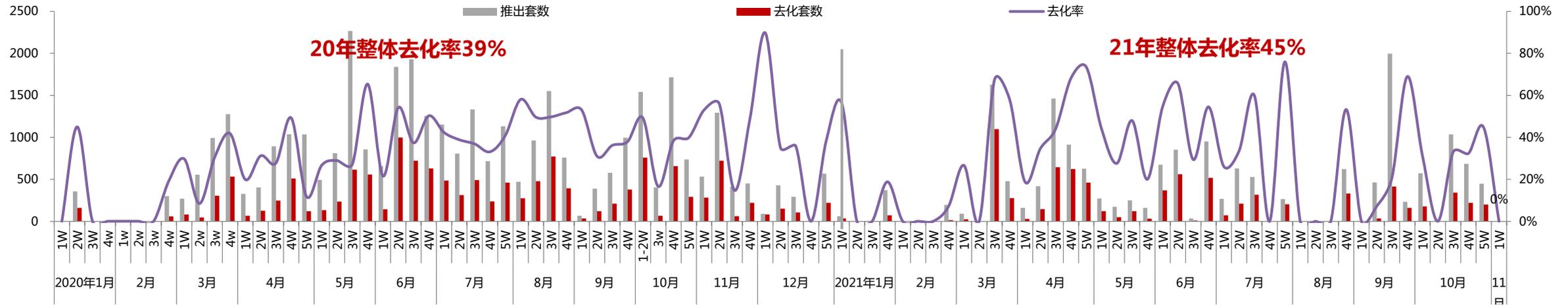


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

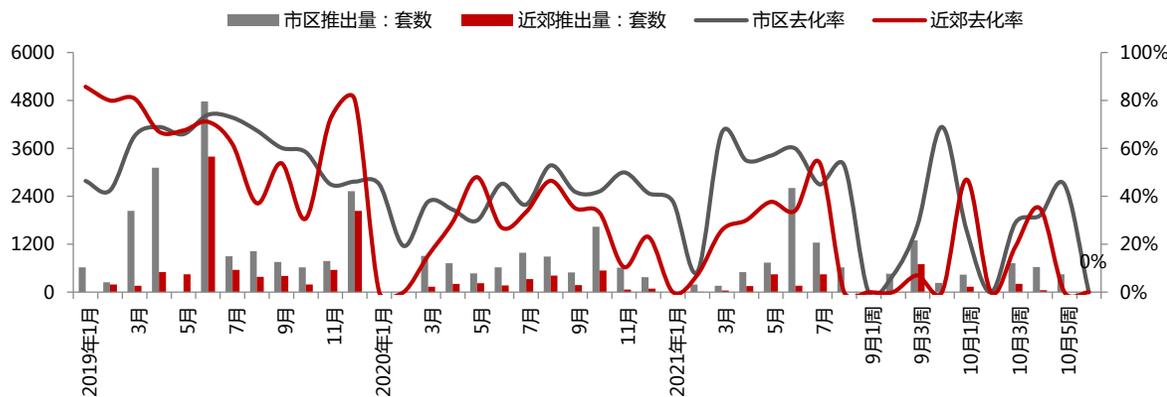
# 开盘表现：本周2个项目平推，无项目开盘

## 本周大郑州无项目开盘，二七区2个项目平推，去化率11%

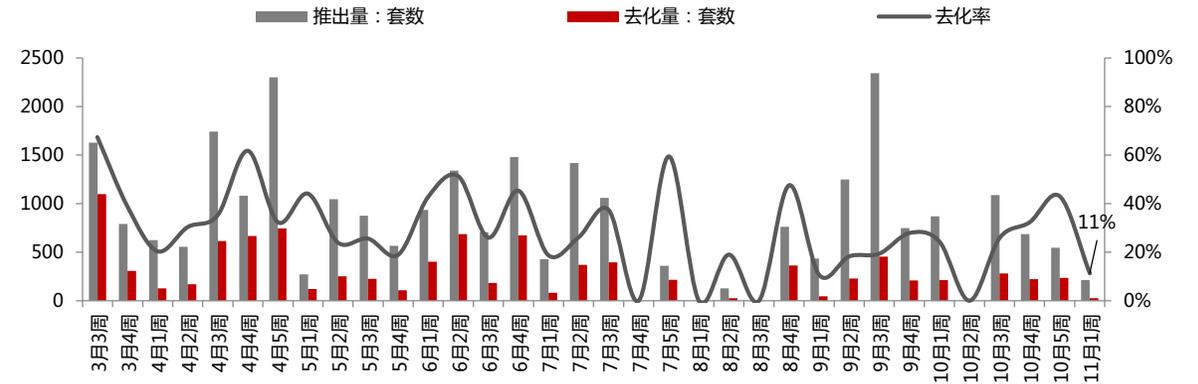
### 2020年1月1周-2021年11月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



### 2019年1月-2021年11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）



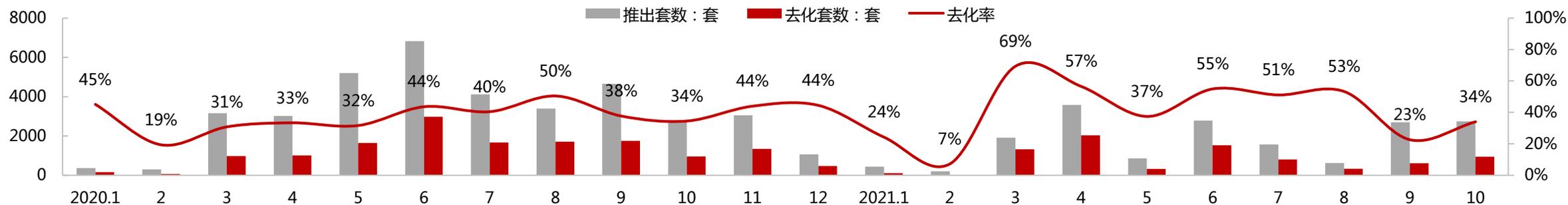
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：两项目平推，去化率较低

受疫情影响，多项目推货节点延后，本周大郑州共计**2个项目加推**，均位于二七区，推出**213套**，去化**24套**，去化率**11%**

### 2020.1-2021.10月度大郑州项目开盘成交走势



### 2021年11月1周平推项目信息汇总

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 <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率	优惠方式	平推分析
佳源名门橙邦	二七区/航海路板块	11月6日	悦橙苑超高层4#	39m <sup>2</sup> 一室 117m <sup>2</sup> 三室 137/154m <sup>2</sup> 四室	毛坯14000-14500	80	9	11%	按时签约优惠8000元、新品加推10000元、基础优惠99折、双十一-99折	本次推出产品为超高层，容积率高，居住体验感差，且改善大户型较多，叠加项目自身维权问题，客户抗性较大。
亚星锦绣山河	二七区/二七新城板块	11月6日	安泰苑高层2#	87m <sup>2</sup> 两室 118m <sup>2</sup> 三室 130m <sup>2</sup> 四室	毛坯12000	133	15	11%	87m <sup>2</sup> 户型前20名定房送6万车位代金券(车位原价10万)；正常优惠3%	本次为无蓄客推货，客户量较少，二七区近期整体市场较差，客户大多持观望态度。
合计						213	24	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>

