

# 【2021年第44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**

# 信贷金融端：9月底以来，金融监管部门多次释放房地产金融政策信号

## 1、国务院发展中心及中国银行间市场交易商协会接连召开房企座谈会：房企发债融资有望回暖（2021.11.09）

| 时间     | 主持部门         | 参会企业                                | 主要信息                                                                                                 |
|--------|--------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10月12日 | 中国房地产协会      | 中海、保利、万科、融创、金地、龙湖、碧桂园、绿城、旭辉、招商蛇口等房企 | 由协会邀请在沪房企代表参加“行业互助”的座谈会，共同探讨行业形势，支持房企复工复产及调整土地储备等。                                                   |
| 10月28日 | 国家发展和改革委员会   | 万科、保利、中海、招商蛇口等房企                    | 国资委通过中央企业履行社会责任报告，对房企在支持疫情防控和复工复产、服务实体经济、履行社会责任等方面的工作给予肯定，并鼓励房企在支持疫情防控和复工复产、服务实体经济、履行社会责任等方面的工作给予肯定。 |
| 11月8日  | 国务院发展研究中心    | 万科、保利、中海、招商蛇口等房企                    | 座谈会围绕房企在支持疫情防控和复工复产、服务实体经济、履行社会责任等方面的工作给予肯定，并鼓励房企在支持疫情防控和复工复产、服务实体经济、履行社会责任等方面的工作给予肯定。               |
| 11月9日  | 中国银行间市场交易商协会 | 招商蛇口、保利发展、龙湖集团、碧桂园、美的置业等房企          | 座谈会围绕房企在支持疫情防控和复工复产、服务实体经济、履行社会责任等方面的工作给予肯定，并鼓励房企在支持疫情防控和复工复产、服务实体经济、履行社会责任等方面的工作给予肯定。               |

- **11月8日，国务院发展研究中心在深圳召开深圳房地产形势座谈会**，召集包括万科，佳兆业，卓越在内的代表性房地产企业、深圳房协以及多家金融机构代表参与座谈。座谈内容包括房地产市场总体形势、当前面临的风险以及对房地产税的看法和意见等。
- **11月9日，中国银行间市场交易商协会举行房企代表座谈会**。据悉，招商蛇口，保利发展、龙湖集团、碧桂园、美的置业等公司近期在银行间市场注册发行债务融资工具。有出席了这次会议的房企透露，短融及中票都有望向民营房企放开，但最初受惠的应该市银行的优质客户。有债券从业人士表示，座谈会的召开，意味着房地产企业境内发债的相关政策会有所松动，近期将会有房企在公开市场发债融资，同时，银行等机构投资者也会通过债券投资等方式重新为房企“输血”，防止房企资金链进一步恶化。这被视作房地产行业出现了“解冻”信号。

## 2、中信银行布置落实房地产贷款信息被辟谣（2021.11.12）

### 中信银行布置落实 房地产贷款政策

- 1、加大涉房贷款投放力度；
- 2、增加房地产项目储备；
- 3、并购贷款不计入三道红线；
- 4、加快投放按揭贷款；
- 5、加强贷后管理；
- 6、展期不算违约；
- 7、预售资金监管有特殊需求的，由银行向央行申请后可以使用；
- 8、中央巡视组检事项新内容：是否积极投放房地产行业贷款。

- **11月11日，中信银行召开会议，布置落实房地产贷款政策。**
- 主要内容：1、加大涉房贷款投放力度；2、增加房地产项目储备；3、并购贷款不计入三道红线；4、加快投放按揭贷款；5、加强贷后管理；6、展期不算违约；7、预售资金监管有特殊需求的，由银行向央行申请后可以使用；8、中央巡视组检事项新内容：是否积极投放房地产行业贷款。
- **11月12日，中信银行回应网上涉及银行房地产政策的传言，称传言内容与事实不符。**
- 对此，中信银行在e互动平台表示：“我行注意到网上涉中信银行房地产政策的传言，其内容与事实不符。我行将继续坚定执行国家房地产金融政策，有效满足房地产客户合理资金需求，确保房地产贷款质量稳定可控，积极配合相关各方共同维护房地产市场健康平稳发展。”

## 信贷金融端：房企融资环境正在逐步改善

### 3、央行：10月住户部门中长期贷款增加4221亿元（2021.11.08）



- 10月末，广义货币(M2)余额233.62万亿元,同比增长8.7%，增速比上月末高0.4个百分点，比上年同期低1.8个百分点；狭义货币(M1)余额62.61万亿元,同比增长2.8%，增速分别比上月末和上年同期低0.9个和6.3个百分点；流通中货币(M0)余额8.61万亿元,同比增长6.2%。当月净回笼现金781亿元。**10月份人民币贷款增加8262亿元，同比多增1364亿元。分部门看，住户贷款增加4647亿元，其中，短期贷款增加426亿元，中长期贷款增加4221亿元；企（事）业单位贷款增加3101亿元，其中，短期贷款减少288亿元，中长期贷款增加2190亿元，票据融资增加1160亿元；非银行业金融机构贷款增加583亿元。**

### 4、央行：单列发布个人住房贷款数据（2021.11.10）



- 11月10日，**央行通过官方微信单列发布个人住房贷款数据，2021年10月末，个人住房贷款余额37.7万亿元，当月增加3481亿元，较9月多增1013亿元。**数据显示，10月份，主要为房贷的居民中长期贷款小幅增加，结束了连续5个月负增长态势。

### 5、10月房地产贷款环比多增超1500亿元（2021.11.10）



- 11月10日消息，从金融管理部门和多家银行了解到，10月房地产贷款投放较9月大幅回升，环比多增超过1500亿元，其中房地产开发贷款环比多增500多亿，个人住房贷款环比多增超千亿，**金融机构对房地产行业的融资行为明显改善，预计11月份仍将保持环比增长态势。**

# 信贷金融端：多城房贷利率下调，郑州首套房贷利率最低下调至5.88%

近期多城市房贷利率下调，放款速度下调至1个月及以内，郑州方面各家银行利率显示，五年期以上首套住房贷款利率普遍在6.125%，二套住房贷款利率普遍在6.37%，整体较9月所有下调，并且放款周期也有所加快

| 典型城市近期房贷执行变化 |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 加快放款速度       | 广州、上海、青岛、惠州、太原、重庆、绍兴 | <ul style="list-style-type: none"> <li>广州部分新签约客户反应银行放款速度快；目前四大行在处理此前积压的单子，<b>建行出现1个多月就能放款的例子</b></li> <li>上海各大银行计划将明年的贷款额度提前，部分银行新申请贷款可1-2个月放款</li> <li>青岛建行、工行贷款额度部分放开，<b>放款周期从1.5-3个月回归正常0.5-1个月</b></li> <li>惠州部分银行针对合作项目加快放款，<b>放款周期从3-6个月降至1-3个月</b></li> <li>太原放款周期从1-1.5个月降至<b>0.5-1个月</b></li> <li>重庆放款周期从3个月降至<b>1个月左右</b></li> <li>绍兴放款周期从1个月降至<b>2-4周</b></li> </ul> |
| 降低客户资质要求     | 广州                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>邮政银行<b>放松首付来源审查</b>，查到父母即可</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 定向下调首付比例     | 佛山                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>外地客户限购的区域，<b>首付比例从4成降至3成</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | 南昌                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>新建区个别项目与当地小银行合作，<b>允许符合条件客户首套2成首付</b>，但名额有限，而且对客户流水、收入证明要求严格</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | 大连                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>此前为2成首付，今年信贷收紧变成3成首付，目前<b>农行针对部分客户回调至2成首付</b>，但要求客户是首套和优质资产</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 放宽二手房贷款      | 广州                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>二手房放款速度加快，从半年降至3个月</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|              | 佛山                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>工行放款接纳30年内楼龄的二手房贷申请</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## 2021年郑州房贷利率变化情况

**2021年春节前后**：大部分项目房贷利率为**5.63%**，相较于基准利率上浮15%

**2021年4-5月**：郑州各大银行首套利率普遍为**5.88%**（上浮20%），二套普遍为**6.125%**（上浮25%）

**2021年6月**：兴业银行、工商银行首套利率为**6.125%**，相当于基准利率上浮25%；郑州银行首套利率**6.25%**，相当于基准利率上浮28%

**2021年9月22日**：工商银行、中国农业银行等银行的首套利率上调至**6.37%**（上浮30%），二套利率为**6.615%**（上浮35%）

**2021年11月15日**：工商银行、中国建设银行等银行的首套利率下调至**6.125%**，二套利率为**6.37%**

## 郑州各银行房贷利率：

9月底郑州区域放款期限一般在2-3个月，目前新房放款时间普遍为1-2个月。

| 银行     | 房贷利率 | 首套利率<br>(五年期) | 二套利率<br>(五年期) |
|--------|------|---------------|---------------|
| 中国工商银行 |      | 6.125%        | 6.37%         |
|        |      | LPR+1.475%    | LPR+1.72%     |
| 中国建设银行 |      | 5.88-6.25%    | 6.37%         |
|        |      | LPR+1.23-1.6% | LPR+1.72%     |
| 中国农业银行 |      | 6.125%        | 6.37%         |
|        |      | LPR+1.475%    | LPR+1.72%     |
| 中国光大银行 |      | 6.125%        | 6.37%         |
|        |      | LPR+1.475%    | LPR+1.72%     |
| 中国银行   |      | 5.88%         | 6.37%         |
|        |      | LPR+1.23%     | LPR+1.72%     |
| 农商银行   |      | 6.25%         | 6.37%         |
|        |      | LPR+1.6%      | LPR+1.72%     |
| 中国邮政银行 |      | 5.88%         | 6.37%         |
|        |      | LPR+1.23%     | LPR+1.72%     |
| 交通银行   |      | 6.125%        | 6.37%         |
|        |      | LPR+1.475%    | LPR+1.72%     |
| 广发银行   |      | 6.125%        | 6.37%         |
|        |      | LPR+1.475%    | LPR+1.72%     |

数据来源：泰辰市场监控中心，央行显示，一年期LPR为3.85%，五年期LPR为4.65%

## 政策端：央行、银保监会最新发声，促进房地产业稳定健康发展

央行、银保监会党委会议提出，要坚持稳健的货币政策，支持消费投资恢复；但同时“三稳”目标不变，确保房地产市场平稳健康发展

- 11月12日，人民银行、银保监会、分别召开党委会议，传达学习党的十九届六中全会精神，会议内容涉及货币政策、房地产等方面。值得注意的是，两次会议中都提及房地产相关内容。

### ◆ 央行党委召开的会议表示，要维护房地产市场平稳健康发展。

11月12日，央行党委召开会议，认真传达学习习近平总书记在党的十九届六中全会上的重要讲话和全会精神，研究部署人民银行系统贯彻落实措施。会议指出，**要坚持稳健的货币政策，做好跨周期设计，统筹考虑今明两年政策衔接，更好支持消费投资恢复，抑制价格过快上涨，促进经济社会高质量发展。继续稳妥有序处置高风险金融机构，压实各方责任，牢牢守住不发生系统性风险的底线。**继续深化金融供给侧结构性改革，加快推进实施“十四五”金融发展规划，建设更高水平的开放型金融新体制，有效应对外部冲击风险。

### ◆ 银保监会召开的会议表示，要稳地价、稳房价、稳预期，遏制房地产金融化泡沫化倾向，健全房地产调控长效机制，促进房地产业稳定健康发展。

11月12日，银保监会党委书记、主席郭树清主持召开党委（扩大）会议，传达学习贯彻党的十九届六中全会和习近平总书记重要讲话精神，结合银保监会实际，研究部署学习贯彻意见。

**要增强金融服务新发展格局的能力，准确贯彻新发展理念，推动构建新发展格局，进一步实现国民经济的全面恢复和良性循环。**要毫不松懈地防范化解金融风险，平衡好稳增长和防风险的关系，坚决守住不发生系统性金融风险底线。要持续深化金融业改革开放，完善多层次、广覆盖、差异化金融机构体系，不断提升金融体系的适应性、竞争力和普惠性。



## 城市：武汉、沈阳放松限制性政策（其中沈阳仅一日被叫停）

### 1、武汉：针对总部企业高级管理人员购买首套自住住房，可不受限购政策限制（2021.11.08）

#### 武汉打响限购松绑第一枪

11月8日，武汉正式发布了《武汉市加快推进总部经济高质量发展的政策措施》，该政策对于“总部企业人才的安居保障”中有一条提到：非本市户籍的总部企业高级管理人员，在本市无自有住房的，其在限购区域购买首套自住住房可不受限购政策限制。

该举措将打响武汉限购松绑的第一枪。

- 11月8日，武汉正式发布了《武汉市加快推进总部经济高质量发展的政策措施》，该政策对于“总部企业人才的安居保障”中有一条提到：非本市户籍的总部企业高级管理人员，在本市无自有住房的，其在限购区域购买首套自住住房可不受限购政策限制。目前武汉的限购政策是，本市户籍限购两套，外地户籍缴满两年社保限购一套。文件落地实施后，非武汉户籍的总部企业高管，就可以在武汉市购买一套住房，没有社保限制。房住不炒的底线不可动摇，武汉此举主要主要针对人才购房，对于楼市具有一定的提振作用，也对其他城市有借鉴意义。

### 2、沈阳：取消房地产市场限制性政策（2021.11.11）

#### 【多家房企证实：沈阳房产局今日召集房企开会 拟放松限购限售政策】

财联社11月10日电，有传闻称，为应对房地产市场下行压力，沈阳市房产局今日召集各大房企，线下通知从11月11日开始，放松限购限售等一系列房地产限制性政策。对此，记者从多家房企获悉，今日沈阳市房产局确实召集部分房企开会，通知房企将松绑限购、限售等政策，但不会出台红头文件。（财联社记者 陈业 李洁）

- 为应对沈阳市房地产市场下行压力，根据上级部门指示要求，沈阳市房产局于2021年11月10日召集各大房企，线下通知从2021年11月11日开始，解除限购限售等一系列房地产限制性政策，
- 内容如下：1、解除限购；2、解除限售；3、放宽契税政策；4、个人按揭贷款认贷改为认贷不认房；5、提高个人按揭贷款放款效率；6、放宽备案价格；
- 11日，面对网上有关“沈阳解除限购”传言，沈阳市房产局正式回复：“近日，网传沈阳市解除限购、限售等政策。经查，沈阳仍执行现行限购、限售等政策，未发生改变，希望广大市民不信谣、不传谣。”

# 城市：加强楼市监管：石家庄项目封顶后方可预售/浙江及辽宁发文整治规范市场

## 3、石家庄：住建局发布《关于加强我市房地产开发项目监管的公告》（2021.11.08）



- 11月8日，石家庄市住建局发布《关于加强我市房地产开发项目监管的公告》。
- 公告明确了**11月8日后出让的房地产开发项目，预售形象进度达到封顶后，方可办理预售许可审批手续**。石家庄市住建局表示，为进一步规范石家庄市房地产开发秩序，切实维护和保障人民群众合法权益，避免房地产开发企业因实力不足导致项目延期交房甚至“烂尾”风险问题，经市政府同意，现对商品房预售许可形象进度进行调整。

## 4、浙江：十部门联合开展房地产市场整治行动（2021.11.08）



- 11月8日，浙江省住房和城乡建设厅等10部门发布关于印发《浙江省房地产市场秩序整治规范专项行动方案》的通知。
- 《方案》提出，浙江省将聚焦群众反映强烈的难点和痛点问题，开展房地产市场秩序联合整治，力争用3年左右时间，有效遏制房地产领域违法违规行为，不断健全监管制度，基本建立监管信息系统，逐步形成部门齐抓共管工作格局，实现房地产市场秩序明显好转。
- 整治工作将分别从房地产开发、房屋交易、住宅租赁等方面进行**，加大惩处力度，视情节轻重，可采取书面警示、约谈负责人、公开曝光、暂停网签、停业整顿、吊销资质和执照、行政处罚以及纳入多部门联合惩戒实施各类市场限制措施等。涉嫌犯罪的，移交公安司法部门依法查处。

## 5、辽宁：住建厅等8部门联合开展整治规范房地产市场秩序三年行动（2021.11.10）



- 11月10日，辽宁省住房和城乡建设厅等8部门联合发布《辽宁省持续整治规范房地产市场秩序行动方案》。
- 内容指出，**要按照“坚持群众参与、开门整治；坚持齐抓共管、综合整治；坚持标本兼治、长效整治；坚持量力而为、量力而行”四项基本原则，对房地产开发领域、房屋买卖领域、住房租赁领域、物业服务领域进行重点整治。**
- 据了解，集中整治行动自2021年11月开始，持续到2024年12月，将分四个阶段实施。第一阶段制定实施方案和动员部署阶段（2021年11月）；第二阶段企业集中自查自改阶段（2021年11月-12月）；第三阶段检查和整改阶段（2022年1月-2024年12月）；第四阶段长效机制建设阶段（贯穿整治行动全过程）。集中整治行动结束后，将持续加强常态化监管，巩固整治成效，推动构建房地产市场平稳健康发展长效机制。

# 城市：深圳严控房地产业务风险/广东发文推动保障房租赁体系建设

## 6、深圳：市银保监局等三部门联合提出要严控房地产业务风险（2021.11.08）



- 11月8日，深圳市银保监局等三部门联合提出要严控房地产业务风险：①严格执行房地产金融监管要求，防止资金违规流入楼市，抑制居民杠杆率过快增长；②严格执行房地产调控政策，深入落实房地产贷款集中度管理制度；③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，加强借款主体资质、首付款、还款资金来源审查，严防经营贷、消费贷等违规流入。

## 7、广东：发布《加快发展保障性租赁住房实施意见》（2021.11.08）



- 11月8日，广东发布《加快发展保障性租赁住房实施意见》。
- 主要针对五个方面提出要求，①对象标准：符合条件的新市民、青年人等群体，以建面 $\leq 70\text{m}^2$ 户型为主，租金低于同地段同品质市场租金；②重点城市：广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门、湛江；③土地支持：在年度宅地供应计划中单列租赁住房用地，其中广深单列租赁住房用地占比原则上 $\geq 10\%$ ；④金融支持：支持银行业金融机构向自持主体和租赁企业提供长期贷款；⑤监管机制：建立保障性租赁住房租金定价机制，定期公开周边市场租金参考价。

# 房企：融创服务拟收购融创文旅板块/龙湖、华润截止10月销售目标完成超七成

## 1、佳兆业：加快沪深等地资产处置，回笼资金用于兑付财富产品（2021.11.08）



- 11月8日，佳兆业集团在公司网站发布声明称，近期，受佳兆业集团资金流动性困难影响，由深圳锦恒财富管理有限公司发行、佳兆业集团(深圳)有限公司担保的财富产品出现兑付逾期，给各位投资人带来困扰，公司深表歉意。
- 声明称，佳兆业集团正采取多项措施，全力以赴解决问题。一是广泛征求投资人意见，拿出更为可行的兑付方案。二是加快深圳、上海等地优质资产处置，回笼资金用于兑付财富产品。三是梳理可抵押资产，为财富产品提供兑付保障。四是加快在售地产项目销售，实现快速回款。

## 2、融创：融创服务拟18亿元收购融创文旅集团商业运营板块（2021.11.08）



- 融创服务11月8日发布公告，称公司与融创中国订立收购协议，拟收购融创文旅集团商业运营板块的运营管理公司100%股权，代价为18亿元。收购事项完成后，融创文旅集团商业运营板块的运营管理公司将成为融创服务的全资附属公司。收购目标公司主要从事商业项目的研策服务、开业筹备服务、招商代理服务和营运管理服务，已签约的商管项目建面约372.9万 $m^2$ ，其中融创自持项目占比约92%。
- 融创服务表示，集团看好商业运营管理业务的发展方向。通过收购事项，融创服务成功布局了商业运营管理业务板块，并将收获一只组织架构完整且经验丰富的商业运营管理团队，提升综合服务能力和资产的专业运营能力，同时有效助力了商业项目的市场拓展。

## 3、龙湖：1-10月销售额2278亿元，同比增长6%；（2021.11.08）



- 龙湖：1-10月销售额2278亿元，同比增长6%；销售面积1324万 $m^2$ ，同比增长5%。10月销售额259亿元，同比下跌9%；销售面积141万 $m^2$ ，同比下跌18%。截至10月底，已完成全年目标的73.49%。

## 4、华润置地前10个月销售额2502.5亿，完成年销售目标79%（2021.11.11）



- 11月11日，华润置地披露10月份的销售数据：2021年前十月累计合同销售金额2502.5亿元，总合同销售面积1439.3万 $m^2$ ，同比分别增长15.3%和23.8%。10月单月合同销售金额200.9亿元，总合同销售面积126.4万 $m^2$ ，同比分别减少22.9%及28.0%。华润在今年初的2020年年报业绩会上表示，2021年的销售目标是3150亿元，以此来看，目前华润置地2021年销售额目标的完成率为79.44%。

# 郑州：两校高中部将落户郑州二七区南部

11月10日，郑州市自然资源和规划局公布了二七区南部两个地块的控制性详细规划批后公告，公示期截至12月9日

- 根据规划，两个地块将分别承接郑州市第102中学和107中学外迁，初中保留在老校区：其中第16-292-K01街坊中的中小学用地，承接的是郑州市第102高级中学外迁，统筹建设48班寄宿制高中；第16-334-K01街坊的中小学用地，承接的是郑州市第107高级中学外迁，统筹建设69班寄宿制高中。两学校落户后将对二七新区及管南片区项目去化起到带动作用。

附件

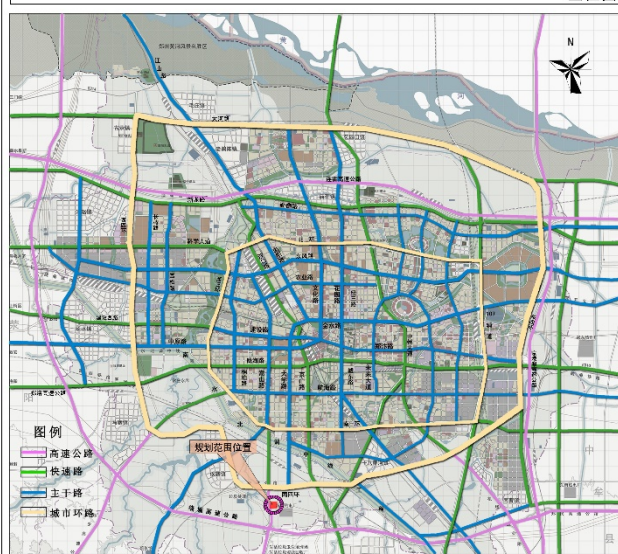
## 3个控规及11个地块指标明细

| 分区                      | 项目名称          | 地块编号    | 用地性质(兼容性质,兼容比例) | 容积率 | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 建筑高度(米) | 地下空间开发利用 |             |
|-------------------------|---------------|---------|-----------------|-----|---------|--------|---------|----------|-------------|
|                         |               |         |                 |     |         |        |         | 地下主要使用功能 | 地下空间开发深度(米) |
| 郑州市第16-334-K01街坊控制性详细规划 | 16-334-K01-01 | 公园绿地    | —               | —   | >70     | —      | —       | —        | —           |
|                         | 16-334-K01-02 | 中小学用地   | <1.0            | <25 | >35     | <24    | 配建停车    | 1        | <10         |
|                         | 16-334-K01-03 | 体育用地    | <0.8            | <25 | >35     | <24    | 配建停车    | 1        | <10         |
|                         | 16-334-K01-04 | 社会停车场用地 | <0.5            | <25 | >15     | <10    | 公共停车    | 1        | <10         |
|                         | 16-334-K01-05 | 防护绿地    | —               | —   | >85     | —      | —       | —        | —           |
| 郑州市第16-292-K01街坊控制性详细规划 | 16-292-K01-01 | 公园绿地    | —               | —   | >70     | —      | —       | —        | —           |
|                         | 16-292-K01-02 | 公园绿地    | —               | —   | >70     | —      | —       | —        | —           |
|                         | 16-292-K01-03 | 中小学用地   | <1.0            | <25 | >35     | <24    | 配建停车    | 1        | <10         |
|                         | 16-292-K01-04 | 中小学用地   | <1.0            | <25 | >35     | <24    | 配建停车    | 1        | <10         |
| 郑州市第17-100-K01街坊控制性详细规划 | 17-100-K01-01 | 中小学用地   | <1.0            | <25 | >35     | <24    | 配建停车    | 1        | <10         |
|                         | 17-100-K01-02 | 公园绿地    | —               | —   | >70     | —      | —       | —        | —           |

— 3 —

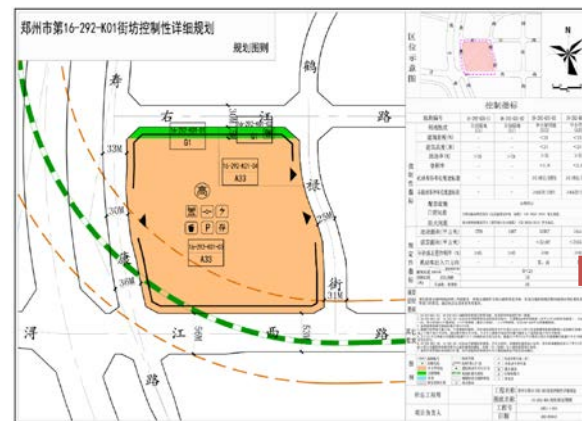
郑州市第16-292-K01街坊控制性详细规划

区位图



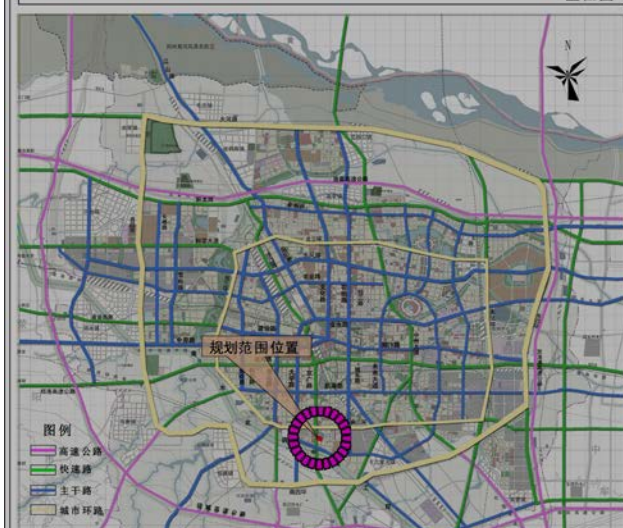
- 郑州市第16-292-K01街坊控制性详细规划批后公告显示，该街坊大致位于**嵩山南路南四环往南，具体范围为右江路、鹤禄街、浔江西路、寿康路围合区域**，规划范围为8.39公顷（约125亩），用地性质为城市建设用地。
- 依据规划，它包括两块中小学用地，地块面积合计60562平方米（约90亩），另外还有两块公园绿地，合计面积3246平方米（约4.86亩）。

01



郑州市第16-334-K01街坊控制性详细规划

区位图

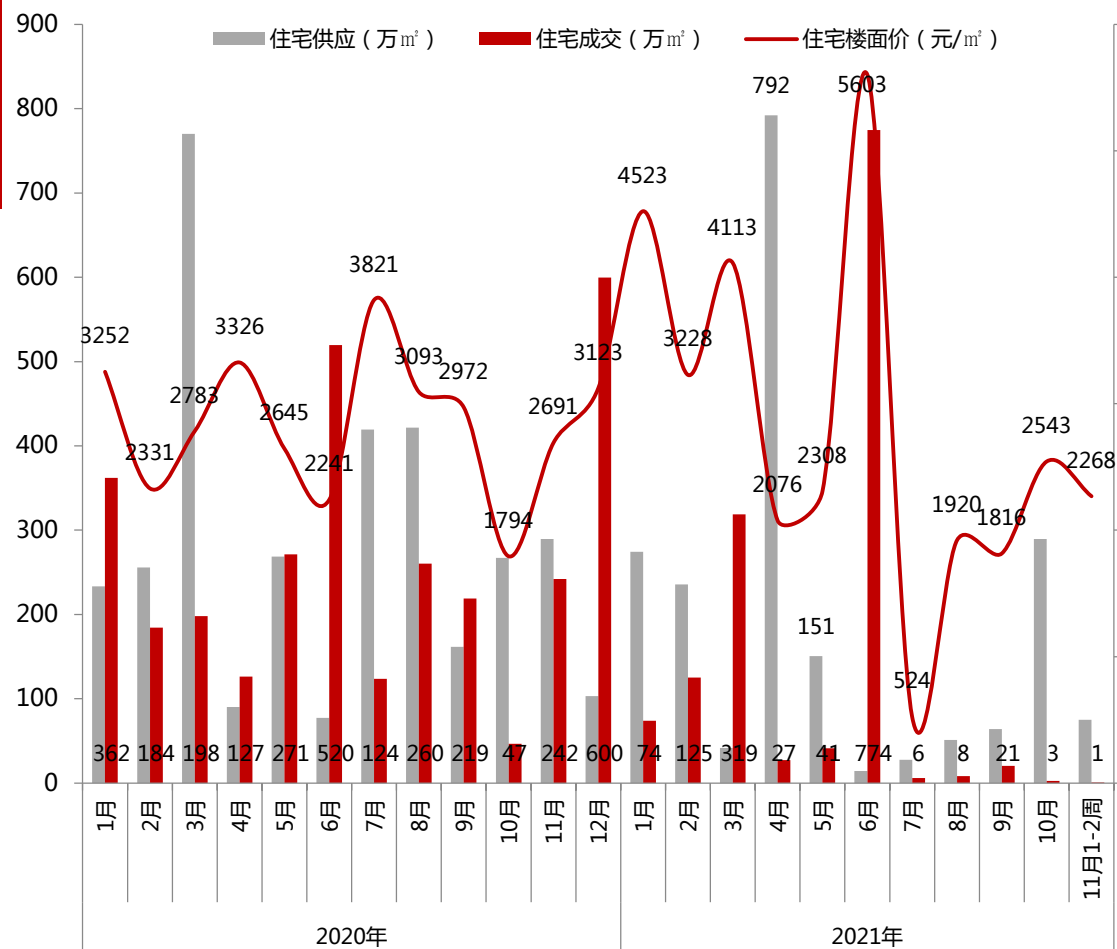


- 该街坊大致位于**京广南路南四环以南**，规划范围为浔江西路、百荣东路、左江路、东升路所围合区域，总面积为16.63公顷（约250亩），用地性质为城市建设用地。
- 依据目前规划，它包括一处中小学用地，地块面积86862平方米（约130亩）；还包括一处公园绿地，面积2774平方米（约4.16亩）；一处体育用地，占地面积25683平方米（约38.5亩）；一处社会停车场用地，占地面积13980平方米（约21亩）；一处防护绿地，面积3088平方米（约4.6亩）。

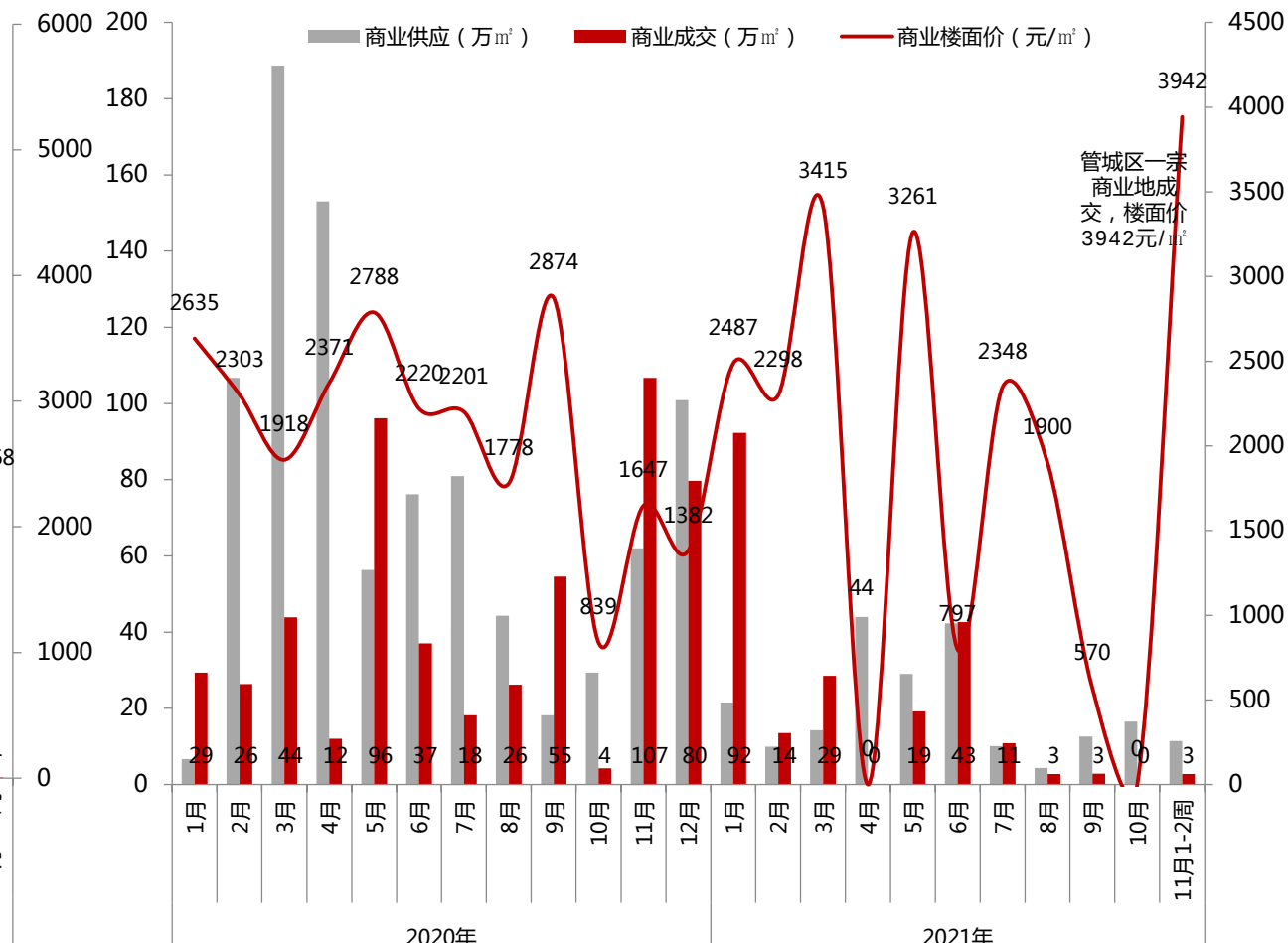
# 土地汇总：受集中供地政策影响，月度供销量下降，主城商业用地成交拉升楼面价

本周新郑供应3宗住宅地，建面30.64万 $\text{m}^2$ ；成交1宗住宅地位于登封市，另中牟有2宗土地分别为终止及结果未公示

2020年1月-2021年11月2周大郑州住宅用地供求走势



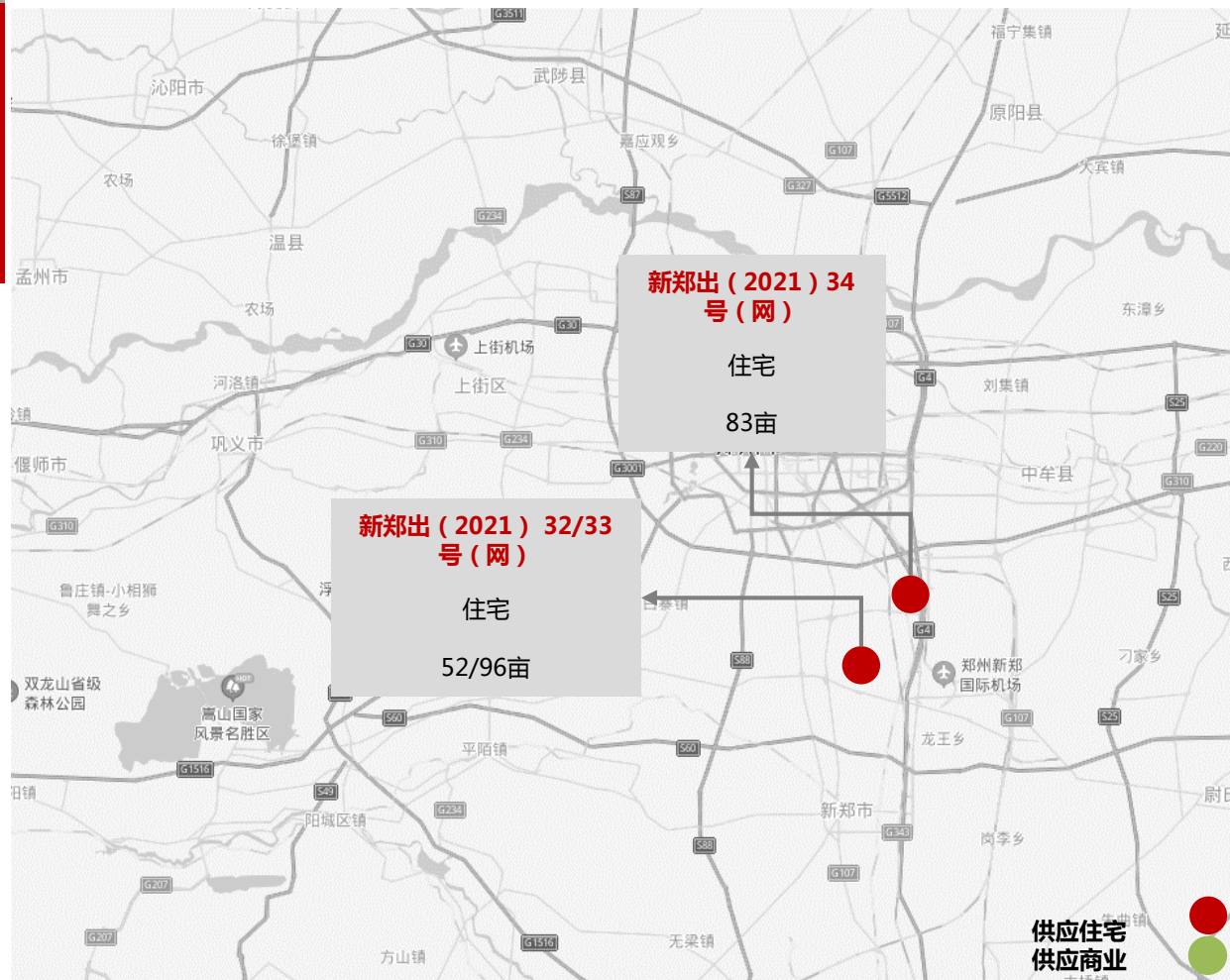
2020年1月-2021年11月2周大郑州商业用地供求走势



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）

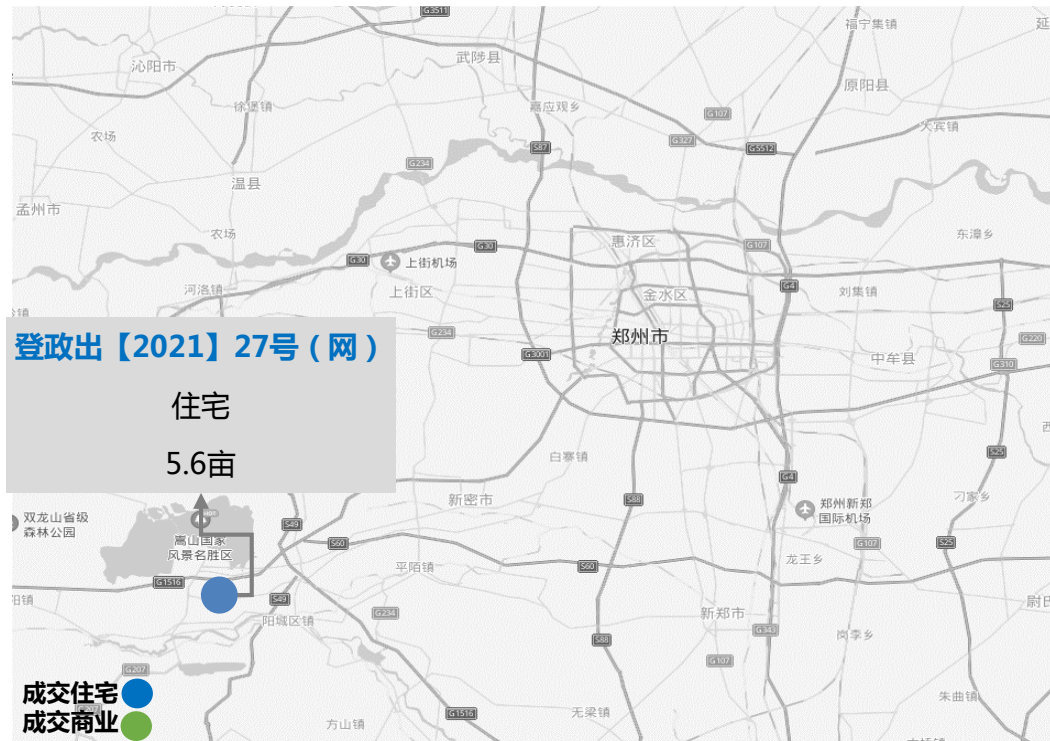
## 土地汇总：本周新增供应3宗住宅地，均位于新郑市

本周大郑州供应3宗地，其中2宗位于郭店板块，另1宗位于南龙湖南板块，共计230亩，建面30.5万m<sup>2</sup>



| 地块编号                     | 新郑出(2021)32号(网)       | 新郑出(2021)33号(网) | 新郑出(2021)34号(网)        |
|--------------------------|-----------------------|-----------------|------------------------|
| 竞拍日期                     | 2021/12/14            | 2021/12/14      | 2021/12/15             |
| 位置                       | 郭店镇规划一路北侧、郭店镇人民政府土地东侧 | 郭店镇合顺路东侧、规划一路南侧 | 龙湖镇新老107连接线辅道北侧、规划四路东侧 |
| 行政区域                     | 新郑                    | 新郑              | 新郑                     |
| 项目名称                     | 坤达江山筑                 | 坤达江山筑           | /                      |
| 用途                       | 住宅                    | 住宅              | 住宅                     |
| 使用权面积(m <sup>2</sup> )   | 34752                 | 63674           | 55163                  |
| 使用权面积(亩)                 | 52.1                  | 95.5            | 82.7                   |
| 容积率                      | 2.1                   | 1.5             | 2.5                    |
| 总建面(万m <sup>2</sup> )    | 7.30                  | 9.55            | 13.79                  |
| 起始价(万元)                  | 10719                 | 18181           | 26479                  |
| 起始单价(万元/亩)               | 206                   | 190             | 320                    |
| 起始楼面价(元/m <sup>2</sup> ) | 1469                  | 1904            | 1920                   |
| 竞买保证金(万元)                | 10719                 | 18181           | 26479                  |
| 竞拍规则                     | 采用熔断后一次竞地价原则          | 采用熔断后一次竞地价原则    | 采用熔断后一次竞地价原则           |

## 土地汇总：本周登封市成交1宗住宅地

本周仅登封市有1宗住宅地成交，占地5.6亩，建面0.6万m<sup>2</sup>；中牟1宗住宅地终止，另1宗商业地结果未公布

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| 地块编号                     | 登政出【2021】27号（网）  |
| 成交日期                     | 2021/11/10       |
| 位置                       | 登封市迎霞路与孝贤路交叉口西南角 |
| 行政区域                     | 登封市              |
| 用途                       | 住宅               |
| 房企                       | 郑州峰创翔院置业有限公司     |
| 项目名称                     | ——               |
| 使用权面积(m <sup>2</sup> )   | 3762.65          |
| 使用权面积(亩)                 | 5.64             |
| 容积率                      | 1.5              |
| 总建面(万m <sup>2</sup> )    | 0.56             |
| 成交价(万元)                  | 1280             |
| 成交单价(万元/亩)               | 227              |
| 成交楼面价(元/m <sup>2</sup> ) | 2268             |
| 溢价率                      | 0%               |

## 本周大郑州土地延期/流拍/终止/结果未公布信息

| 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 <sup>2</sup> ) | 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 | 终止     |
| 2021/11/11 | 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 | 结果暂时未出 |
|            |                  |                                      |     |    |      | 165   | 32.1                 | ——  |        |

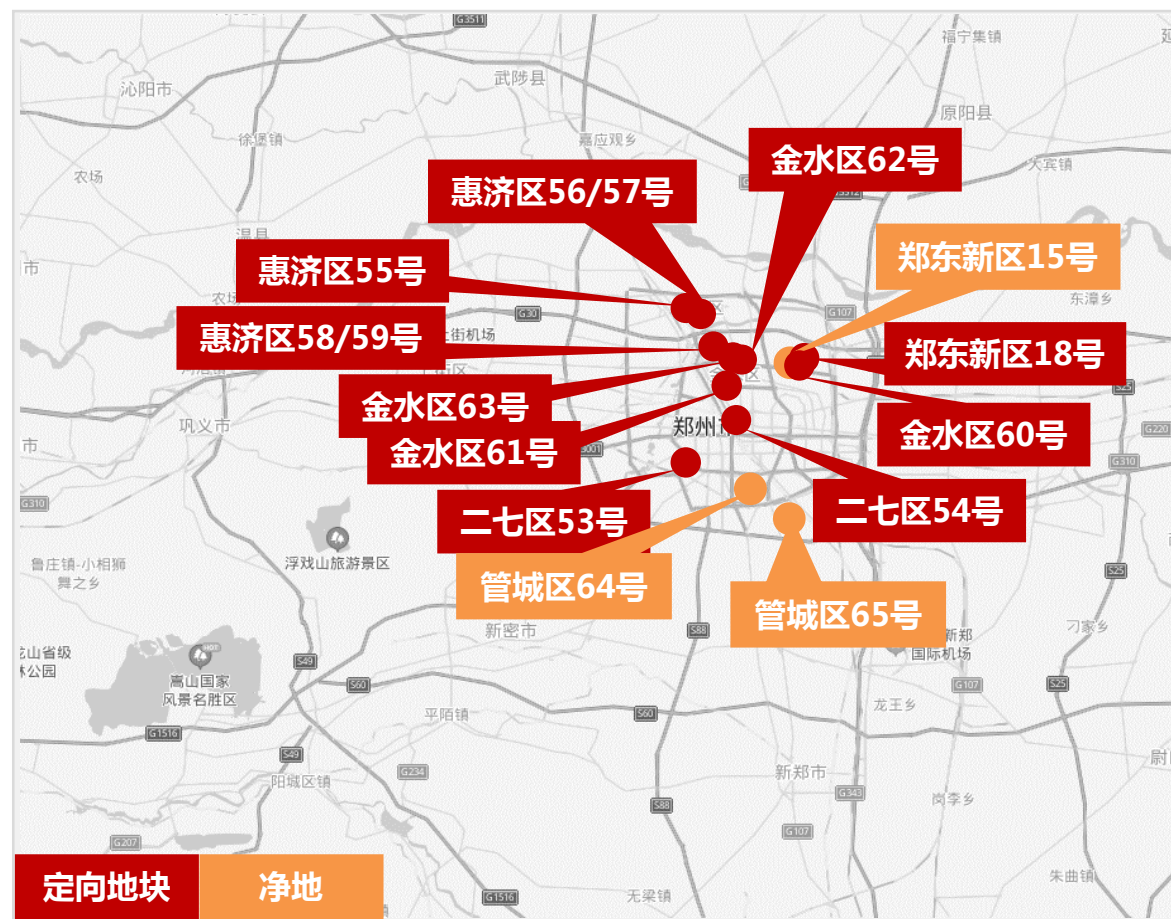
数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊+远郊

# 土地汇总：预计下周二批次土地集中竞拍

二批次于11月19日集中竞拍，市区合计15宗，其中可开发商品住宅地共12宗，建面134万m<sup>2</sup>。集中惠济区、管城区、郑东新区等核心区域，其中净地三宗，分布于北龙湖和管城区

## 11月3周预计竞拍土地明细（二批次均为住宅地）

| 摘地时间       | 区域   | 地块编号 | 板块    | 用途 | 是否安置 | 房企   | 项目名称   | 面积(亩)  | 容积率   | 总建面(万m <sup>2</sup> ) | 起始价(万元) | 起始单价(万元/亩) | 起始楼面价(元/m <sup>2</sup> ) | 保证金(万元) | 住宅建面(万m <sup>2</sup> ) |
|------------|------|------|-------|----|------|------|--------|--------|-------|-----------------------|---------|------------|--------------------------|---------|------------------------|
| 2021/11/19 | 二七区  | 53号  | 二七新城  | 住宅 | 商品房  | 亚星   | 亚星锦绣山河 | 58.30  | 3.5   | 13.60                 | 51862   | 890        | 3812                     | 25931   | 15.87                  |
| 2021/11/19 | 二七区  | 54号  | 航海路   | 商住 | 安开混合 | 中铁七局 | /      | 20.54  | 3.71  | 5.08                  | 30673   | 1494       | 6039                     | 15337   |                        |
| 2021/11/19 | 惠济区  | 55号  | 惠济    | 住宅 | 商品房  | 正商   | 正商家河家  | 50.17  | 3     | 10.03                 | 42109   | 839        | 4197                     | 21055   |                        |
| 2021/11/19 | 惠济区  | 56号  | 惠济    | 住宅 | 安置   | 融创   | 融创城开珑府 | 51.74  | 3     | 10.35                 | 44614   | 862        | 4311                     | 22307   | 33.32                  |
| 2021/11/19 | 惠济区  | 57号  | 惠济    | 住宅 | 商品房  |      | 融创城开珑府 | 65.09  | 2.5   | 10.85                 | 53424   | 821        | 4924                     | 26712   |                        |
| 2021/11/19 | 惠济区  | 58号  | 惠济    | 住宅 | 商品房  | 万科   | 万科锦翠   | 31.84  | 4     | 8.49                  | 35995   | 1131       | 4240                     | 17998   |                        |
| 2021/11/19 | 惠济区  | 59号  | 惠济    | 住宅 | 商品房  |      | 万科锦翠   | 34.10  | 4.2   | 3.95                  | 16268   | 1153       | 4119                     | 8134    |                        |
| 2021/11/19 | 金水区  | 60号  | 中心区   | 商住 | 安开混合 | 郑地   | /      | 12.60  | 4.5   | 3.78                  | 21796   | 1730       | 5768                     | 10898   |                        |
| 2021/11/19 | 金水区  | 61号  | 中心区   | 商住 | 安置   | 轨道交通 | /      | 20.24  | 3.9   | 5.26                  | 34278   | 1693       | 6513                     | 17139   |                        |
| 2021/11/19 | 金水区  | 62号  | 省体育中心 | 住宅 | 安置   | 瀚宇   | 瀚宇天悦城  | 29.69  | 4.8   | 9.50                  | 41404   | 1395       | 4358                     | 20702   | 17.36                  |
| 2021/11/19 | 金水区  | 63号  | 省体育中心 | 商住 | 商品房  | 美盛   | 美盛教育港湾 | 37.20  | 6     | 14.88                 | 56227   | 1511       | 3778                     | 28114   |                        |
| 2021/11/19 | 郑东新区 | 18号  | 龙湖北   | 商住 | 商品房  | 复星   | /      | 175.26 | 2.433 | 28.43                 | 300200  | 1713       | 10560                    | 150100  | 32.71                  |
| 2021/11/19 | 郑东新区 | 15号  | 龙湖北   | 住宅 | 商品房  | /    | /      | 85.39  | 2.5   | 14.23                 | 200100  | 2343       | 14061                    | 100050  |                        |
| 2021/11/19 | 管城区  | 64号  | 航海路   | 住宅 | 商品房  | 净地   |        | 84.40  | 3     | 16.88                 | 105000  | 1244       | 6221                     | 52500   | 34.37                  |
| 2021/11/19 | 管城区  | 65号  | 金岱    | 商住 | 商品房  | /    | /      | 83.31  | 3.5   | 19.44                 | 107305  | 1288       | 5520                     | 53653   |                        |
| 小计         |      |      |       |    |      |      |        | 819.87 | /     | 174.75                | ——      |            |                          |         | 133.63                 |



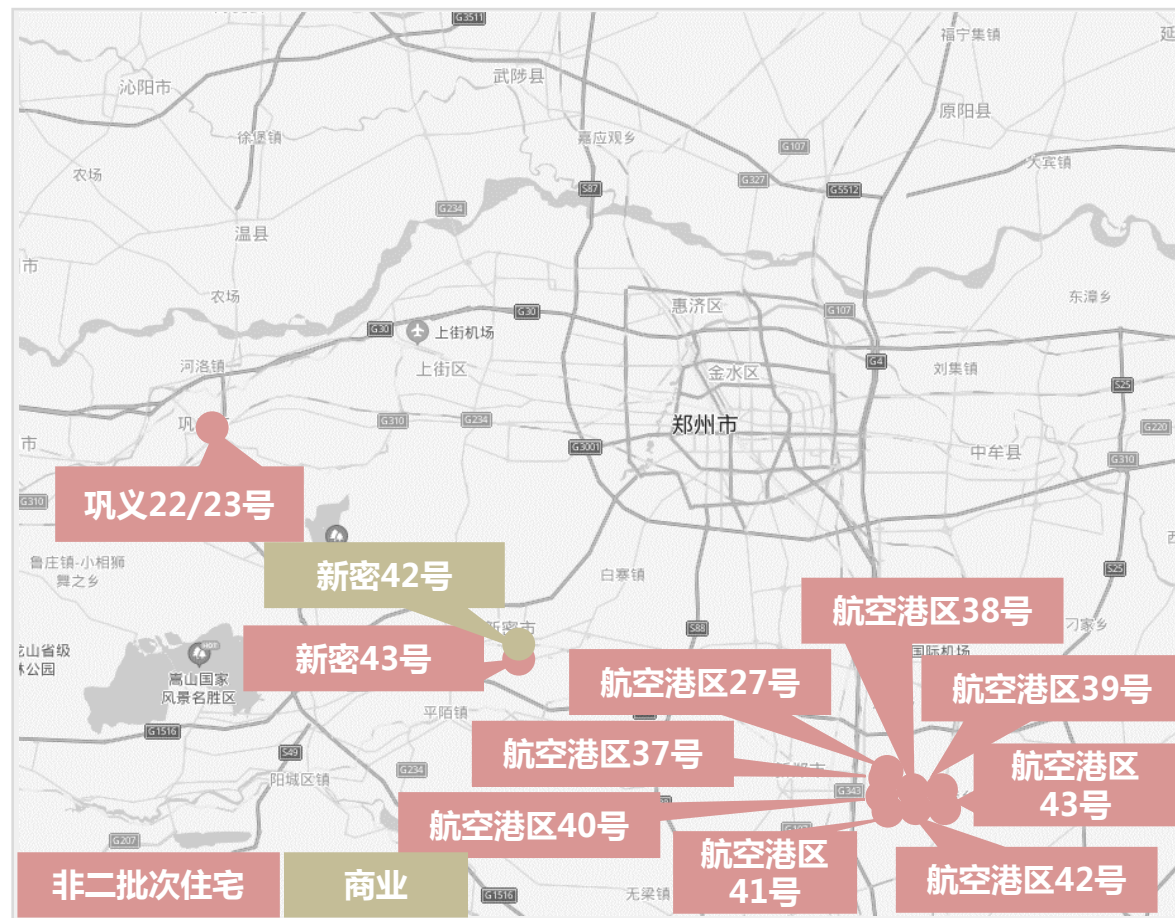
数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

# 土地汇总：预计下周共计竞拍27宗土地，共计建面290万 m<sup>2</sup>

预计下周大郑州竞拍27宗土地，主要分布于市区及航空港区（双鹤湖板块集中竞拍8宗公开地），共计1716亩，建面290万 m<sup>2</sup>。其中住宅地26宗，可开发住宅建面合计248.55万 m<sup>2</sup>

## 11月3周预计竞拍土地明细（非二批次）

| 摘地时间       | 区域   | 地块编号 | 板块    | 用途 | 是否安置 | 面积(亩)  | 容积率 | 总建面(万m <sup>2</sup> ) | 起始价(万元) | 起始单价(万元/亩) | 起始楼面价(元/m <sup>2</sup> ) | 竞买保证金住宅建面(万元) (剔除安置) |        |
|------------|------|------|-------|----|------|--------|-----|-----------------------|---------|------------|--------------------------|----------------------|--------|
| 2021/11/17 | 新密市  | 43号  | 新密中心区 | 住宅 | 商品房  | 65.79  | 1.8 | 7.90                  | 18553   | 282        | 2350                     | 9277                 | 7.90   |
| 2021/11/17 | 新密市  | 42号  | 新密中心区 | 商业 | 商品房  | 14.9   | 0.6 | 0.6                   | 2397    | 161        | 4021                     | 1199                 |        |
| 2021/11/17 | 巩义   | 22   | 巩义市   | 住宅 | 商品房  | 50.79  | 1.8 | 6.10                  | 15870   | 312        | 2604                     | 15870                | 14.61  |
| 2021/11/17 | 巩义   | 23   | 巩义市   | 住宅 | 商品房  | 63.88  | 2   | 8.52                  | 20110   | 315        | 2361                     | 15110                |        |
| 2021/11/19 | 航空港区 | 27号  | 双鹤湖   | 商住 | 商品房  | 86.66  | 1.5 | 8.67                  | 37265   | 430        | 4300                     | 18633                | 92.41  |
| 2021/11/19 | 航空港区 | 37号  | 双鹤湖   | 商住 | 商品房  | 104.97 | 1.5 | 10.50                 | 43039   | 410        | 4100                     | 21520                |        |
| 2021/11/19 | 航空港区 | 38号  | 双鹤湖   | 商住 | 商品房  | 100.46 | 1.5 | 10.05                 | 41190   | 410        | 4100                     | 20595                |        |
| 2021/11/19 | 航空港区 | 39号  | 双鹤湖   | 商住 | 商品房  | 103.56 | 1.5 | 10.36                 | 44532   | 430        | 4300                     | 22266                |        |
| 2021/11/19 | 航空港区 | 40号  | 双鹤湖   | 住宅 | 商品房  | 90.97  | 2.6 | 15.77                 | 40938   | 450        | 2596                     | 20469                |        |
| 2021/11/19 | 航空港区 | 41号  | 双鹤湖   | 住宅 | 商品房  | 64.72  | 2.6 | 11.22                 | 29126   | 450        | 2596                     | 14563                |        |
| 2021/11/19 | 航空港区 | 42号  | 双鹤湖   | 住宅 | 商品房  | 35.16  | 2.6 | 6.09                  | 15823   | 450        | 2596                     | 7912                 |        |
| 2021/11/19 | 航空港区 | 43号  | 双鹤湖   | 住宅 | 商品房  | 113.96 | 2.6 | 19.75                 | 49255   | 432        | 2494                     | 24628                |        |
| 小计         |      |      |       |    |      | 880.92 | /   | 114.93                | —       |            |                          |                      | 92.41  |
| 合计         |      |      |       |    |      | 1700.8 | /   | 289.68                |         |            |                          |                      | 248.55 |

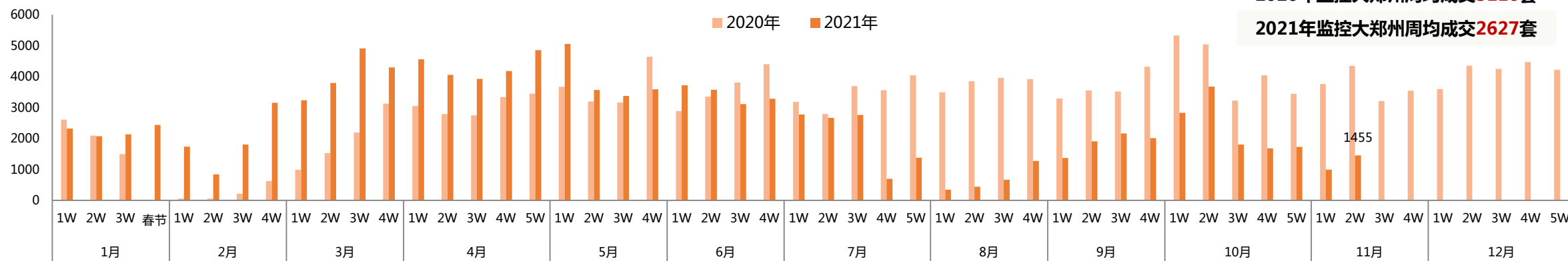


数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街区、巩义市、登封市）

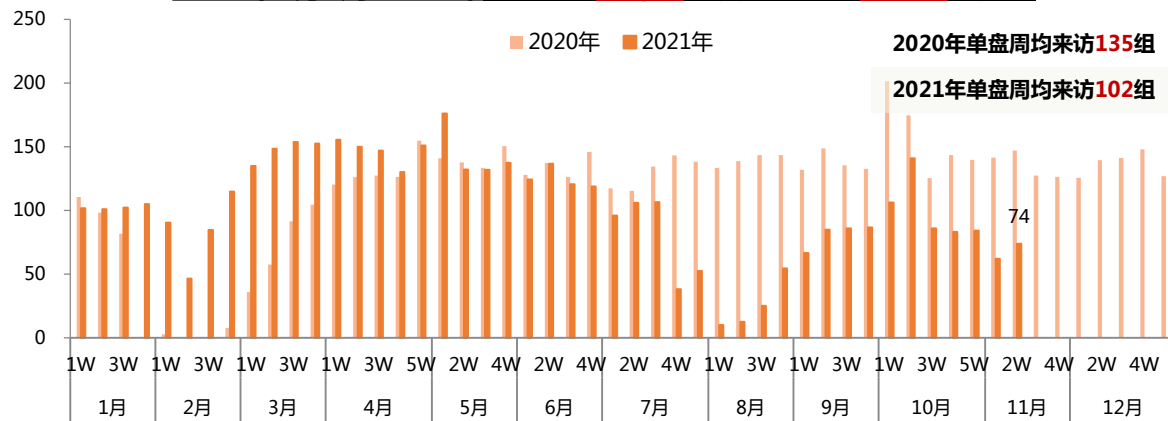
# 整体数据：受双十一活动及近期天气转暖拉升，本周大郑州来访成交量回升

11月2周大郑州总成交**1455套**，较上周环比上涨**47%**，单盘来访**74组**，单盘成交**5套**

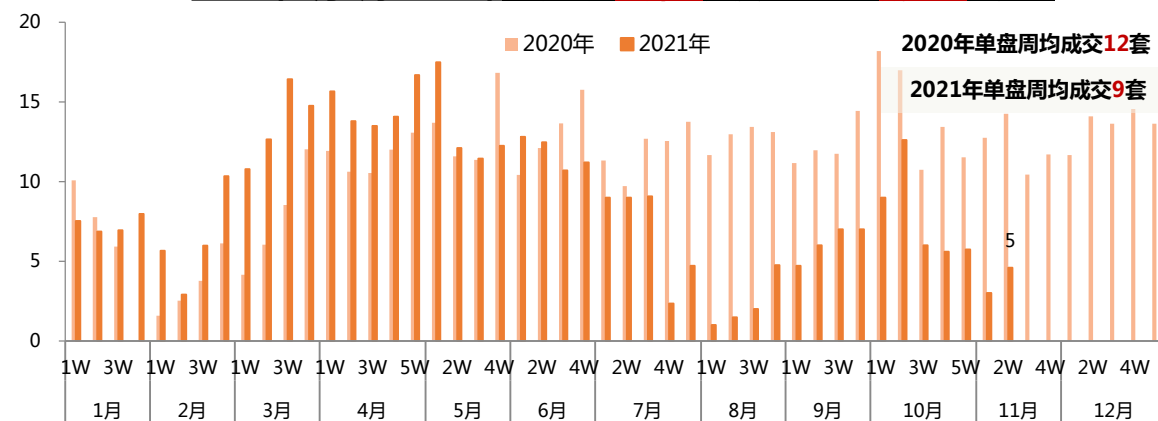
2020年1月1周-2021年11月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年11月2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2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



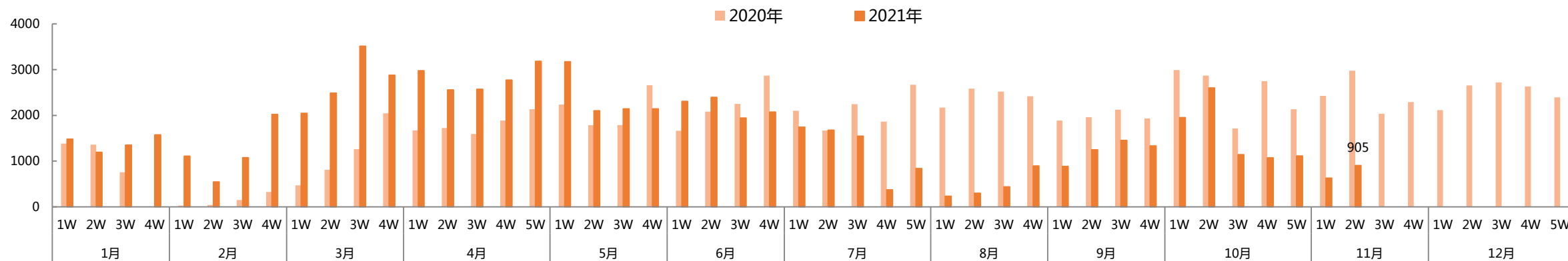
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：11月2周大郑州实际监控到项目318个，共计来访23486次，其中单盘平均来访74组；监控到住宅在售项目316个，共计成交1455套，单盘平均成交5套；其中尾盘项目18个，全新待售项目9个

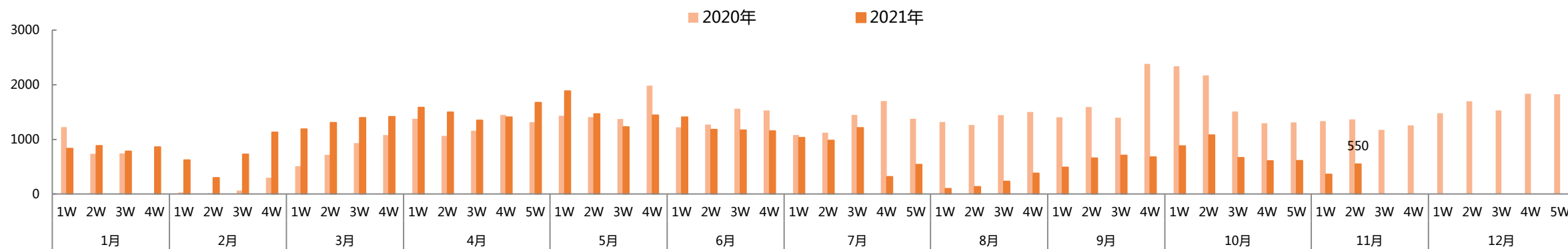
# 城郊数据：市区及近郊成交环比上浮5成左右

11月2周市区总成交**905套**，较上周**上涨44%**；近郊项目总成交**550套**，较上周**上涨52%**

2020年1月1周-2021年11月2周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年11月2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2周（自然周）市区实际监控到在售住宅项目147个，近郊实际监控到在售住宅项目169个

## 整体数据：TOP15门槛20套，部分项目推出低门槛房源去化较好

本周TOP15项目多数有推出特价房，叠加首付分期降低门槛，利用分销带访促进成交，城南正荣府周去化76套居首

## 11月2周（11.08-11.14）住宅项目成交套数TOP15

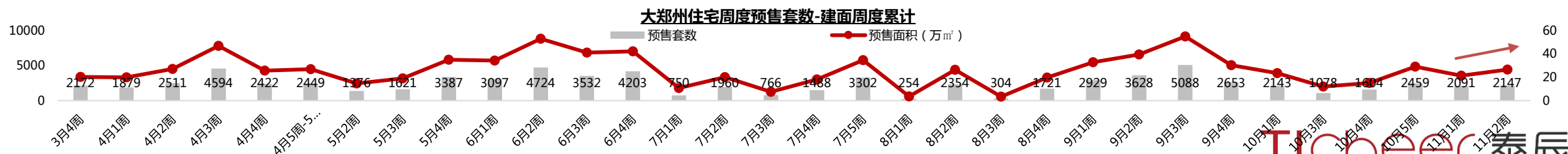
| 排名 | 项目名称     | 区域   | 上周成交<br>(11.01-07) | 本周成交<br>(11.08-14) | 特价政策：元/m²                                                   | 分期政策                       | 分销政策                                 | 其他                                                                                        |
|----|----------|------|--------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 城南正荣府    | 新郑市  | 26                 | 76                 | 毛坯特价房4800（82平2房）、5300（92平115平三房）；原高层精装7500-8000；毛坯6500-7300 | 首付10%，剩余一年两次               | 贝壳：4.7%                              | 带看奖100元                                                                                   |
| 2  | 融创城      | 管城区  | 27                 | 55                 | 精装13000-14000                                               | 首付15%，2年4次或者2年8次；无息，少两个点优惠 | 贝壳独家，高层3.5%，洋房4%，带看奖100元，成交奖一万元购物卡   | 加推，最高优惠7个点+额外1个点，额外尽量不释放；认购客户可享受11000元购物卡或者直接抵房款，要求11.17日前完成网签                            |
| 3  | 融创御湖宸院   | 中原区  | 26                 | 47                 | 精装13000，顶底房源11200                                           | 首付10%，剩余2年分8次/24次          | 贝壳，佣金3%                              | 加推2#部分房源，双十一活动期间购房总房款补贴11万元                                                               |
| 4  | 新城时光印象   | 管城区  | 10                 | 45                 | 精装高层16000，一口价14100起，毛坯洋房20000                               | 首付10%/15%，剩余2年8次           | 高层99平6万，118-143平8万，洋房10万             | 全民经纪人1.5%；基础佣金千3                                                                          |
| 5  | 融创运河源    | 惠济区  | 21                 | 37                 | 高层特价房12500                                                  | 首付10%，剩余2年8次               | 分销：贝壳，58，房友，3%                       | 142高层认购，补贴20万                                                                             |
| 6  | 天伦城      | 金水区  | 0                  | 36                 | 毛坯小高层14200-14900，高层14800-15800，洋房标准层18300-19000             | 首付10%，剩余两年8次               | 58、贝壳，居理新房佣金前30套3%，之后2.5%            | 三期于11月10日推出小高层3#、高层6#、洋房18#                                                               |
| 7  | 星联柒号院    | 航空港区 | 14                 | 32                 | 毛坯均价9000-10500，特价8500                                       | 首付5万网签，剩余交房前付清             | 贝壳/五湖，50000元/套+（5000元现金奖），有效带看100元油卡 | 案场优惠5%，成交送价值1万元车位抵扣券+3650元健康体检卡                                                           |
| 8  | 融创空港宸院   | 航空港区 | 19                 | 30                 | 毛坯均价9700，特价房7900-8400                                       | 首付5%，3年36次                 | 贝壳，佣金6%+7999元冰箱（周末）                  | 全民2%+1年物业费，老带新1.5%+1万卡；订房送1-3万元家电，成交送客户1万元油卡，签约返11万嗨购基金（20套）                              |
| 9  | 万科翠湾中城   | 惠济区  | 15                 | 27                 | 精装高层均价18700                                                 | /                          | 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                                                                       |
| 10 | 兴港永威观樾   | 航空港区 | 20                 | 26                 | 毛坯均价8600，特价8000                                             | 首付2万，剩余2年4次                | 五湖/鑫之笙/贝壳：3-4%                       | 分销成绩奖励11000                                                                               |
| 11 | 富田城九鼎华府  | 管城区  | 9                  | 25                 | 11套一口价11900，最低10900起                                        | 首付10%，剩余2年5次               | 贝壳58，1.8%                            | 除7号楼以外，可额外优惠1111元；认购小面积送4万元车位券，大面积送6万元车位券                                                 |
| 12 | 保利天汇     | 经开区  | 16                 | 21                 | 毛坯高层：19500-20000                                            | /                          | 贝壳、58爱房、金屋，佣金1.1%                    | 4个99折，至高1%额外优惠；                                                                           |
| 13 | 碧桂园凤凰城   | 中原区  | 17                 | 20                 | 二期精装高层14500-15000，顶底特价房14000                                | /                          | 链家、易居、居里、贝壳、58，佣金1.2%                | 凤凰通佣金1%                                                                                   |
| 14 | 保利和光屿湖   | 高新区  | 8                  | 20                 | 高层12300-13000、洋房14300-15000                                 | 无分期，可延期，首付10%，延期2个月交齐剩余首付  | 贝壳，房友，佣金30套以下2万，30套以上2.5万            | 1.限时特价房10XXX（包装优惠）2.双十一嗨购3.全民推荐10000元/套佣金（之前为8000），置业顾问奖励，2000元/套，2套以上500起跳4.老带新成交赠送三年物业费 |
| 15 | 碧桂园名门时代城 | 管城区  | 8                  | 20                 | 六期锦园精装修12800-13000，特价房10500起                                | 首付10%，剩余3年36个月             | 分销，58、贝壳2%                           | 一口价94折，总优惠6-8个点                                                                           |

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：中海云著湖居本周首次取得预售证，预计月底首开

本周大郑州共12个项目预售前公示，取得预售住宅共计2147套，建面26.58万m²

| 类型 | 取证时间/取地时间             | 项目名称     | 区域/板块        | 土地类型 | 预售楼栋          | 套数(套) | 预售面积(万m²) | 业态及产品                          | 项目概况                                                                            | 项目动态      |
|----|-----------------------|----------|--------------|------|---------------|-------|-----------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 首开 | 2021.11.12/2021.3.17  | 中海云著湖居   | 郑东新区/北龙湖板块   | 净地   | 3/5/8/9#      | 154   | 2.46      | 洋房149-219m²三室-四室               | 北龙湖12号地，占地119亩，建面13.53万m²，容积率1.69，限价32000元/m²。规划27栋7层洋房，共计811户，精装交付             | 预计月底首开    |
|    | 2021.11.08/2021.1.13  | 保亿·豫景晨园  | 高新区/高新新城板块   | 净地   | 1/3#          | 173   | 2.04      | 高层94-131m²三室-四室、小高层128/139m²四室 | 保亿首进郑州主城，落地高新新城，占地85亩，容积率1.99，项目规划9栋18层的高层和6栋11层的小高层，均为精装交付，暂未首开                | 预计下月开盘    |
|    | 2021.11.11/2021.1.25  | 星联花溪府    | 中牟县/绿博板块     | 勾地   | 7#            | 36    | 0.51      | 100-143m²三室-四室                 | 占地面积约60亩，建筑面积约9.7万，容积率2.48，项目由9栋18层小高层组成，规划户数828户，毛坯待售                          | 11月份中下旬开盘 |
|    | 2021.11.11/2021.1.25  | 星联花溪府    | 中牟县/绿博板块     | 勾地   | 9#            | 126   | 1.42      | 100-143m²三室-四室                 | 占地面积约60亩，建筑面积约9.7万，容积率2.48，项目由9栋18层小高层组成，规划户数828户，毛坯待售                          | 11月份中下旬开盘 |
| 加推 | 2021.11.09/2019.12.12 | 华发峰景湾    | 经开区/滨河国际新城板块 | 净地   | 2/11/12/13#   | 324   | 4.23      | 高层/小高89-118m²三房、126-136m²四房    | 总占地116亩，总建面19.29万m²，规划7栋高层、7栋小高及1栋制幼儿园，规划1620套，均价16500-17500元/m²，流速较慢，至年底暂无新推计划 | 预计下月加推    |
|    | 2021.11.09/2020.9.27  | 东方珑玥     | 中牟县/中牟老城板块   | 净地   | 6#            | 49    | 0.57      | 小高层94-125m²三室-四室               | 总占地38亩，容积率2.5，建面共计26.4万m²，规划有7栋小高层，毛坯交付，2021年10月24日首开，价格6800-7000元/m²           | 预计下月加推    |
|    | 2021.11.09/2021.3.29  | 雅宝龙湖春江天玺 | 中牟县/绿博板块     | 净地   | 4#            | 104   | 1.11      | 高层89-116m²、叠墅170m²             | 龙湖进入绿博片区的第二个春江系产品，与雅宝合作开发，占地66亩，总建面10.97万m²，容积率为2.5，产品定位为89-116m²的高层和170m²的叠墅   | 预计下月加推    |
|    | 2021.11.10/2020.9.4   | 美盛金水印    | 金水区/沙口板块     | 城改   | 6#            | 136   | 1.92      | 高层105-220m²三房-四房               | 建面7.35万m²，容积率6.0，共规划有11栋高层，1所幼儿园，精装高层均价22500元/m²                                | 上周已开启落位   |
|    | 2021.11.10/2016.04.01 | 绿都东澜岸    | 经开区/经开物流园板块  | 城改   | 9#            | 136   | 1.48      | 高层89-105m²三房、122-140m²四房       | 二期占地约84亩，规划9栋高层、2栋商业和1栋幼儿园，准现房销售（22年4月20日交房），成交均价10000元/m²                      | 预计下月加推    |
|    | 2021.11.11/2021.6.3   | 融创城      | 管城区/金岱板块     | 城改   | 11/13#        | 260   | 3.00      | 高层98-142m²三-四室、143m²四室         | 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                        | 本月中下旬     |
|    | 2021.11.12/2019.6.14  | 路劲九郡     | 中牟县/中牟老城板块   | 城改   | 8#            | 231   | 2.52      | 高层110-140m²，洋房132-189m²        | 当前在售三期洋房及四期高层，毛坯高层8500元/m²洋房10500元/m²                                           | 预计下月加推    |
|    | 2021.11.12/2020.6.19  | 保利和光屿湖   | 高新区/高新新城板块   | 净地   | 11/17/18/19#  | 160   | 1.98      | 高层90/115/120m²三房，洋房140m²四房     | 总建面27.3万m²，容积率2.0，规划9栋20F高层+18栋7+1F洋房，精装高层12300-13000元/m²、洋房14300-15000元/m²     | 预计下月加推    |
|    | 2021.11.12/2021.6.3   | 融创运河源    | 惠济区/惠济板块     | 城改   | 4/9/15/19/26# | 258   | 3.34      | 高层109-142m²三房/四房，洋房143m²四房     | 总建面26.50万m²，容积率1.89，一期规划12栋层7-8层洋房、4栋20层高层，精装高层12500-12800元/m²；精装洋房16000元/m²    | 预计月底加推    |
|    | 合计                    |          |              |      |               | 2147  | 26.58     |                                |                                                                                 |           |



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

# 本周新增规划公示项目：万科古翠隐秀

万科古翠隐秀，继世阶之后，新一代TOP系主城高端改善产品，市中心区域+成熟配套+改善产品

| 万科古翠隐秀规划公示明细 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                                         |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|
| 项目位置         | 红专路北、经二路西/红专路北、经二路东                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 建设/用地单位   | 河南省多乐置业有限公司（万科）                         |
| 占地面积         | 西39亩、东41亩                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 建筑面积      | 西地块住宅建面10.19万 $m^2$ ；东地块住宅建面12.4万 $m^2$ |
| 总户数          | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 容积率       | 西4.9/东5.19                              |
| 物业类型         | 高层                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 交付标准      | 精装交付                                    |
| 拿地时间及楼面价     | 2021.6.3：西地块5381元/ $m^2$ 、东地块5237元/ $m^2$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 公示日期-截止日期 | 2021.11.10-2021.11.23                   |
| 项目概况         | <ul style="list-style-type: none"> <li>项目为经二路张寨杜岭城改；</li> <li>首开东地块规划5栋31层高层、2栋33层高层、1栋8层洋房及配套商业建筑，临经二路为规划4层临街商业面积为11362.66<math>m^2</math>，按照地块指标条件规定的安置房改为人才公寓3050.03平米总19户，住宅户数628户，地下机动车停车位1176个，1：1.87，层高3米，2T2设计，四房起步，面积段147/175/188/225/248<math>m^2</math>，定位改善属性；</li> <li>西地块共规划4栋33-34层高层，多是一些安置用房，内部配套一所三层幼儿园；</li> <li>项目处于金水区中心城区板块，位置十分优越，有省医和经三路金融商圈的加持，距离东区沿着黄河路10分钟的车程，地段+商业+医疗配套+交通环境，配套比较成熟。</li> </ul> |           |                                         |
| 预计价格         | 项目目前展厅位于国贸360内，营销中心计划11月份中下旬对外开放，价格暂未释放，预计年前入市。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                                         |

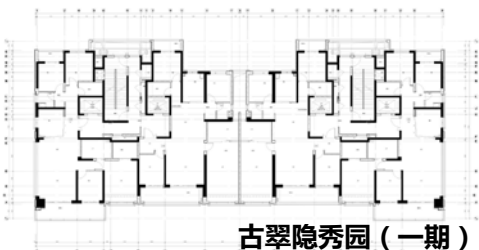
## 隐秀玖鼎苑（一期）



西地块效果图



隐秀玖鼎苑（一期）



古翠隐秀园（一期）

## 古翠隐秀园（一期）



东地块效果图

## 本周新增规划公示项目：万科拾谧苑

万科拾谧苑，择址北龙湖，规划翡翠系高端产品系列，北龙湖+核心配套+高端改善产品

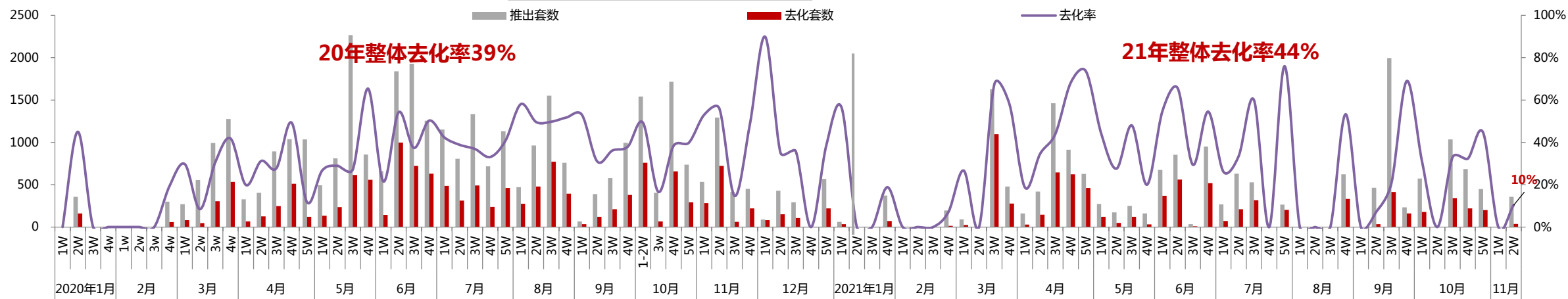
| 万科拾谧苑规划公示明细 |                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                       |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| 项目位置        | 郑东新区 北临龙源西九街，南临国基路，西临龙湖中环西路                                                                                                                                                                                                                      | 建设/用地单位   | 郑州万彩房地产开发有限公司（万科）     |
| 占地面积        | 70亩                                                                                                                                                                                                                                              | 建筑面积      | 7.9万 m <sup>2</sup>   |
| 总户数         | 355户                                                                                                                                                                                                                                             | 容积率       | 1.7                   |
| 物业类型        | 洋房                                                                                                                                                                                                                                               | 交付标准      | 精装交付                  |
| 拿地时间及楼面价    | 2021.6.3摘地、楼面价：24642元/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                             | 公示日期-截止日期 | 2021.11.11-2021.11.24 |
| 项目概况        | <ul style="list-style-type: none"><li>地块为郑州2021年首批集中竞拍中的一宗公开地，该地块竞拍房企14家，最终万科以30%的溢价率摘地；</li><li>规划18栋7层洋房，355户，车位811个，1:2.28，全部预留充电设施安装条件，层高3.1米，外立面深灰色格栅+灰色石材+深灰色铝板，面积段199-370平，四个户型，分两梯两户和一梯一户电梯直接入户设计，其中199平的四房占比30%左右，产品定位是纯改善项目。</li></ul> |           |                       |
| 预计价格        | 本项目综合房价最高限价毛坯≤37300元/m <sup>2</sup> ，装修标准≤5600元/m <sup>2</sup> ，精装限价最高42900元/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                      |           |                       |



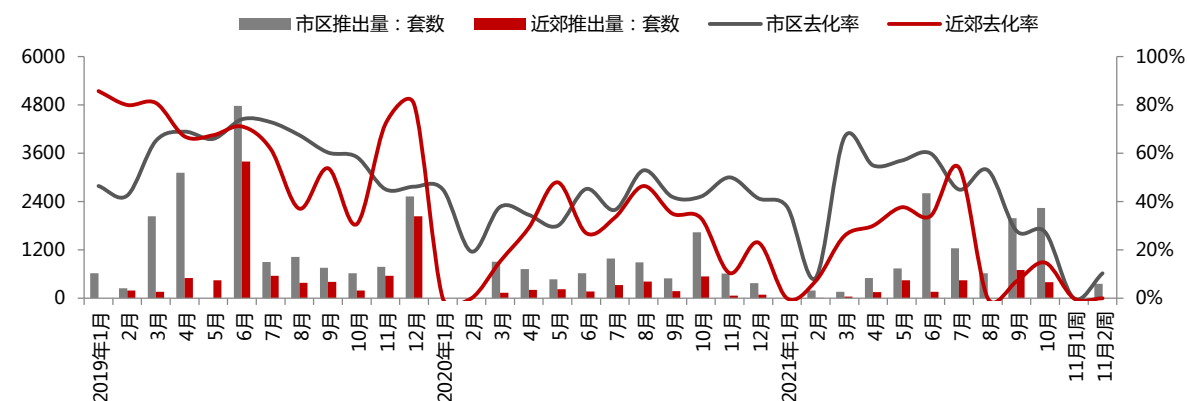
# 开盘表现：市场下行且受新冠疫情影响，市场节点后移，周度推售量较低

本周大郑州**2个项目开盘**，**3个项目平推**，均位于市区，受市场下行及疫情影响，客户观望情绪浓厚，整体**推出542套房源**，**去化71套**，**去化率13%**

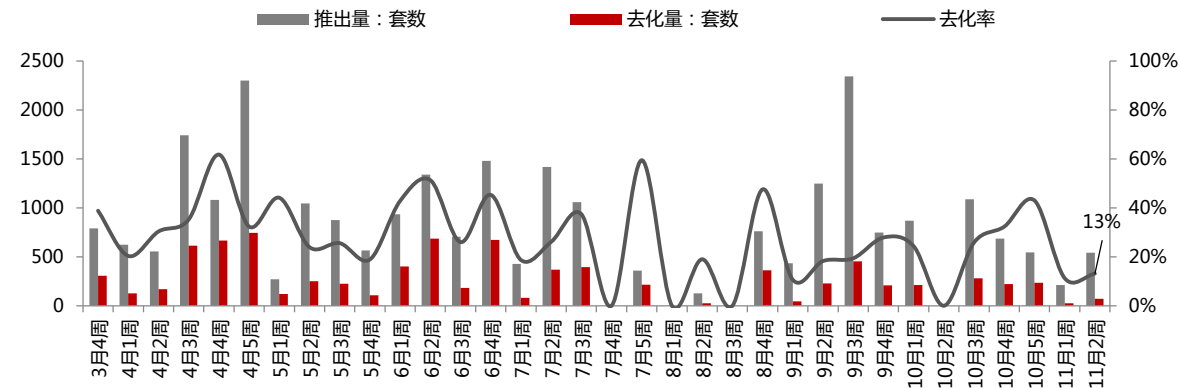
2020年1月1周-2021年11月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年11月2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）



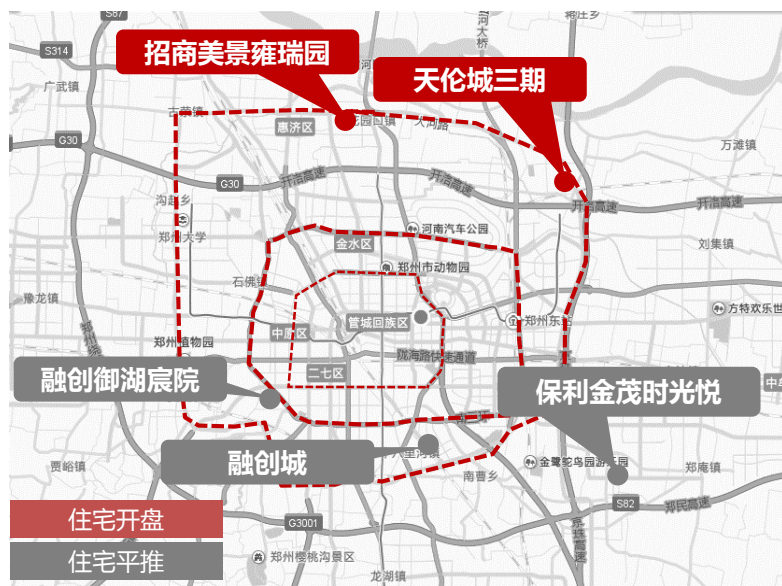
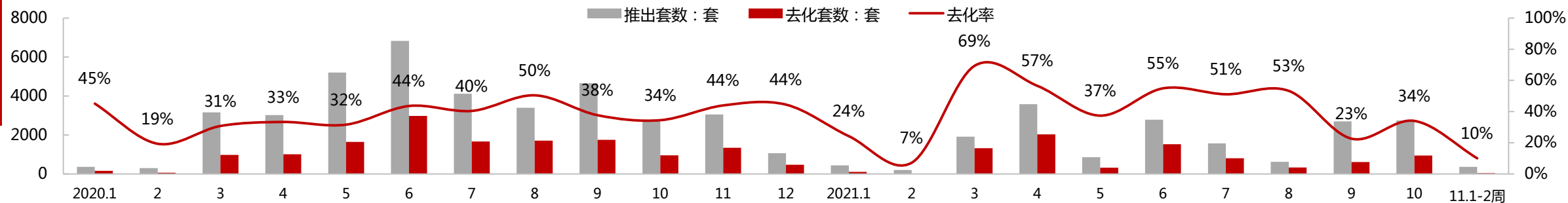
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：大郑州2个项目开盘，3个项目平推，均位于市区

受疫情影响，多项目推货节点延后，本周大郑州共计**2个项目开盘**，推出**358套**，去化**37套**，去化率**10%**；**3个项目平推**，推出**184套房源**，去化**34套**，去化率**18%**

2020.1-2021.11月度大郑州项目开盘成交走势



2021年11月2周开盘/平推项目信息汇总

| 推售活动 | 项目名称    | 区域/板块      | 活动时间   | 推售业态及楼栋        | 推售房型                         | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 | 均价：元/㎡                                                    |
|------|---------|------------|--------|----------------|------------------------------|------|------|-----|-----------------------------------------------------------|
| 开盘   | 天伦城三期   | 金水区/龙子湖北   | 11月10日 | 小高层3/6#、洋房18#  | 高层/小高层98-128㎡三室、洋房138/144㎡四室 | 218  | 17   | 8%  | (毛坯)小高层成交均价14200-14900，高层成交均价14800-15800，洋房标准层18300-19000 |
| 开盘   | 招商美景雍瑞园 | 惠济区/迎宾路板块  | 11月14日 | 洋房12/13/15/16# | 洋房125/143㎡三室-四室              | 140  | 20   | 14% | 毛坯标准层均价16600-18300                                        |
| 开盘合计 |         |            |        |                |                              | 358  | 37   | 10% | —                                                         |
| 平推   | 融创城     | 管城区/金岱     | 11月10日 | 高层12#03/04户    | 98/126㎡三室                    | 66   | 8    | 12% | 精装98㎡：13500-14000、126㎡：13000-13500                        |
| 平推   | 保利金茂时光悦 | 经开区/国际物流园区 | 11月13日 | 高层6#楼01/04户    | 112/130㎡三室、四室                | 50   | 5    | 10% | 均价10300，特价房9500-9800(精装)                                  |
| 平推   | 融创御湖宸院  | 中原区/侯寨板块   | 11月11日 | 高层2#(34F1D2T4) | 103㎡三室、143㎡四室                | 68   | 21   | 31% | 高层正常楼层均价13000，顶底房源11200(精装)                               |
| 平推合计 |         |            |        |                |                              | 184  | 34   | 18% | —                                                         |
| 合计   |         |            |        |                |                              | 542  | 71   | 13% | —                                                         |

# 天伦城三期/开盘表现较差：市场下行，蓄客不足，临路房源去化困难

11月10日推出小高层3#、高层6#、洋房18#，共推出218套房源，截止开盘当天去化17套，小高层成交均价14200-14900元/m<sup>2</sup>（临铁路），高层成交均价14800-15800元/m<sup>2</sup>，洋房标准层18300-19000元/m<sup>2</sup>，去化率8%



## 开盘分析：本次开盘效果表现较差

- 1、项目东侧规划70亩环卫用地，可能会造成居住环境影响，客户对此有所疑虑，叠加市场形势不佳及近期疫情反弹，导致客户观望情绪较重，蓄客量不足；
- 2、周边道路尚处于修缮中，公共交通不便，道路通达性不高，且周边配套规划落地周期较长，缺乏生活氛围；
- 3、项目南侧紧邻鸿宝路多条铁路线，噪音和粉尘影响严重。

|       |                                                                                                                                                                        |    |            |                  |        |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|------------------|--------|
| 所属区域  | 金水区                                                                                                                                                                    |    | 所属板块       | 龙子湖北板块           |        |
| 项目位置  | 鸿宝路北、任庄路东                                                                                                                                                              |    | 开发公司       | 河南润天置业有限公司（天伦地产） |        |
| 占地    | 108亩（三期）                                                                                                                                                               | 建面 | 14.4万方（三期） | 容积率              | 1.99三期 |
| 营售团队  | 自销                                                                                                                                                                     |    | 解筹率        | 11%              |        |
| 蓄客及到访 | 10月1日启动认筹，截止开盘共计认筹约160组，当天到访约90组客户                                                                                                                                     |    |            |                  |        |
| 成交价格  | （毛坯）小高层成交均价14200-14900元/㎡，高层成交均价14800-15800元/㎡，洋房标准层18300-19000元/㎡                                                                                                     |    |            |                  |        |
| 竞品价格  | 碧桂园天玺湾精装小高层18500-21000元/㎡；洋房精装24000-26000元/㎡                                                                                                                           |    |            |                  |        |
| 营销政策  | 认筹：5千<br>认购：2万<br>优惠：认筹交5000优惠2%，限时认筹优惠1%，筹带筹优惠5000元，当天认筹额外优惠5000元，开盘当天成功选房优惠1%；按时签约优惠1%；首付30%额外优惠2%，一次性额外优惠5%；<br>分期：首付10%，剩余2年8次还清；<br>分销：58、贝壳，居理新房佣金前30套3%，之后2.5%。 |    |            |                  |        |
| 客户来源  | 龙子湖高校园区教师，郑大一附院职工及东区上班族                                                                                                                                                |    |            |                  |        |
| 预售情况  | 取证日期：2021/11/11，取证楼栋3/6#，共计186套，18#暂无预售证                                                                                                                               |    |            |                  |        |

# 天伦城三期/产品分析：高层/小高层楼栋位置差异，价差600-900元/㎡

| 推荐房源 | 物业类型 | 楼栋  | 单元 | 梯户比 | 层数  | 层高    | 户型     | 面积（㎡） | 成交价格（元/㎡）                         | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|-----|----|-----|-----|-------|--------|-------|-----------------------------------|------|------|-----|
|      | 小高层  | 3#  | 1D | 2T4 | 18F | 2.97m | 三室两厅两卫 | 118   | 14200-14900                       | 36   | 15   | 8%  |
|      |      |     |    |     |     |       | 三室两厅一卫 | 98    |                                   | 36   |      |     |
|      | 高层   | 6#  | 1D | 2T4 | 29F | 3m    | 三室两厅两卫 | 128   | 14800-15800                       | 57   |      |     |
|      |      |     |    |     |     |       | 三室两厅一卫 | 98    |                                   | 57   |      |     |
|      | 洋房   | 18# | 2D | 1T2 | 8F  | 3.1m  | 四室两厅两卫 | 138   | 标准层18300-19000<br>一楼25000，顶楼22000 | 16   | 2    | 6%  |
|      |      |     |    |     |     |       | 四室两厅两卫 | 144   |                                   | 16   |      |     |
|      | 合计   |     |    |     |     |       |        |       |                                   | 218  | 17   | 8%  |

备注：洋房一楼送50-60㎡的院子和挑高5.4米100-110㎡地下室，顶楼送100㎡露台。

3#小高层、6#高层平面图



118/128㎡  
三室两厅两卫

98㎡三室两厅一卫

98㎡三室两厅一卫

118/128㎡  
三室两厅两卫

18#洋房标准层平面图



144㎡四室两厅两卫

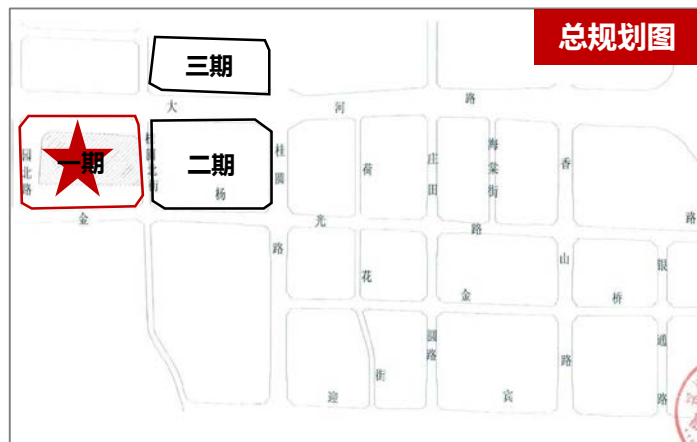
138㎡四室两厅两卫

138㎡四室两厅两卫

144㎡四室两厅两卫

## 招商美景雍瑞园/开盘表现较差：无证落位，客户量不足，高置业门槛

11月14日首开落位洋房12/13/15/16#，共140套房源，截止当天去化20套，去化率14%，洋房毛坯标准层均价16600-18300元/m<sup>2</sup>



### 开盘分析：本次落位效果表现较差

- 1、本次首开楼栋为北侧临大河路及安置商业，噪音影响较大，部分认筹客户有一定抗性；
- 2、项目位于迎宾路板块，距地铁2号线黄河迎宾馆站1.3公里，公共交通较为不便；
- 3、无分销带客，前期认筹客户量不足，且按揭需20万定房，全款100万定房，高门槛导致落位效果较差。

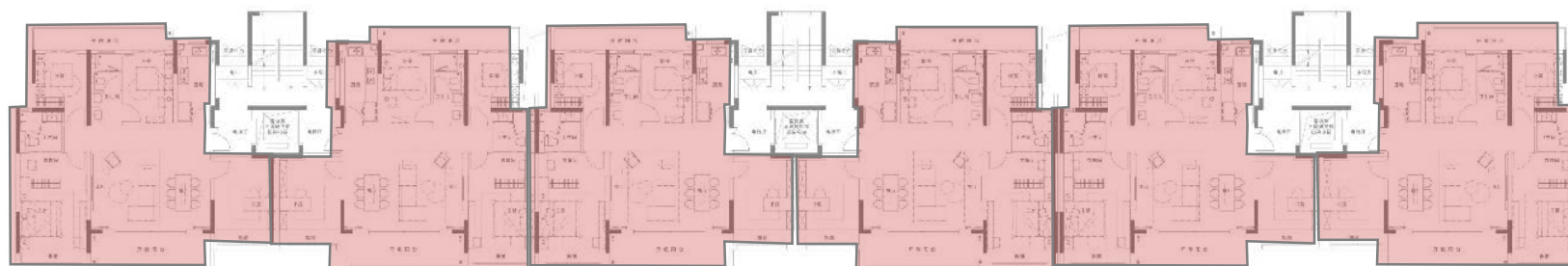
|       |                                                                             |    |              |                              |            |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|----|--------------|------------------------------|------------|
| 所属区域  | 惠济区                                                                         |    | 所属板块         | 迎宾路板块                        |            |
| 项目位置  | 大河路南、桂圆北街西                                                                  |    | 开发公司         | 郑州招商美景房地产开发有限责任公司<br>(招商&美景) |            |
| 占地    | 79.52亩（整盘200亩）                                                              | 建面 | 7.95万㎡（首开地块） | 容积率                          | 1.49（首开地块） |
| 营售团队  | 自销+易居                                                                       |    | 解筹率          | 22%                          |            |
| 蓄客及到访 | 10月16日启动125㎡三房2万，143㎡四房3万认筹，截止11月13日认筹约90组客户，开盘当天到访约70组客户                   |    |              |                              |            |
| 成交价格  | 洋房标准层16600-18300元/㎡，首层28000-29000元/㎡（首层赠送50-60㎡花园及5.5米挑高地下室）（毛坯）            |    |              |                              |            |
| 竞品价格  | 融创运河源洋房标准层17000-18000元/㎡，首层28000元/㎡（首层赠送60-100㎡花园及5.6米挑高地下室）（精装）            |    |              |                              |            |
| 营销政策  | 认购：按揭20万；全款100万<br>优惠：125㎡三房2万，143㎡四房3万认筹优惠1%；开盘优惠2%；按揭优惠1%<br>分期：无<br>分销：无 |    |              |                              |            |
| 客户来源  | 惠济区改善客户为主                                                                   |    |              |                              |            |
| 预售证号  | 暂未公示                                                                        |    |              |                              |            |



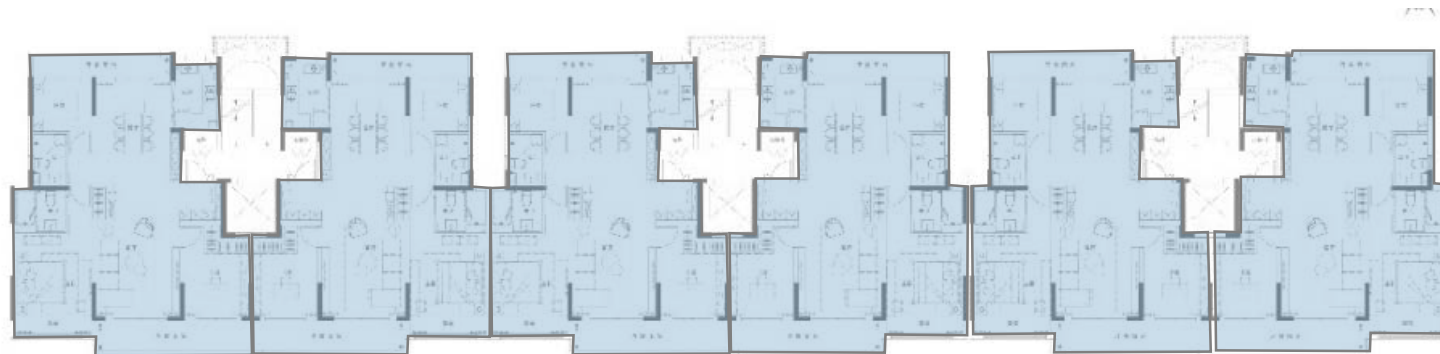
招商美景雍瑞园/产品分析: 125 m<sup>2</sup> 三房与143 m<sup>2</sup> 四房均价价差1200元/ m<sup>2</sup>

| 推<br>售<br>房<br>源 | 物业类型 | 楼栋     | 单元 | 梯户比 | 层数 | 层高 | 户型     | 面积<br>( m² ) | 成交价格<br>( 元/ m² )                           | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------------------|------|--------|----|-----|----|----|--------|--------------|---------------------------------------------|------|------|-----|
|                  | 洋房   | 12#    | 3D | 1T2 | 6F | 3m | 四室两厅两卫 | 143          | 首层29000（赠送50-60㎡花园及同等面积5.5m挑高的地下室）；标准层18300 | 36   | 8    | 22% |
|                  |      | 13#    |    |     |    |    | 三室两厅两卫 | 125          | 首层28000（赠送50-60㎡花园及同等面积5.5m挑高的地下室）；标准层17600 | 36   | 12   | 12% |
|                  |      | 15/16# |    |     |    |    | 三室两厅两卫 | 125          | 首层28000（赠送50-60㎡花园及同等面积5.5m挑高的地下室）；标准层16600 | 68   |      |     |
|                  | 合计   |        |    |     |    |    |        |              |                                             |      | 140  | 20  |

12#平层图

143 m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

13/15/16#平层图

125 m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

## 平推表现：主城3个项目平推，整体去化效果不佳

本周3个项目平推，共计**184套房源**，**去化34套**，**去化率18%**，因未集中蓄客，市场下行及疫情反复，融创城及保利金茂时光悦项目客户量不足，去化效果较差；融创御湖宸院本周平推，补贴后性价比较高，去化相对较好

| 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/㎡)                          | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 | 优惠方式                                                                       | 平推分析                                                                                                                  |
| 1        | 融创城     | 管城区 | 金岱板块     | 11月10日 | 高层12#03/04户 | 98/126㎡三房     | 精装98㎡：13500-14000、126㎡：13000-13500 | 66   | 8    | 12% | 基础优惠最高8个点；认购客户可享受11000元购物卡或者直接抵房款，要求11.17日前完成预网签                           | 本次平推表现较差：1.六期紧临十八里河景观，位于融创城中心位置，观景视野较好；2.项目距离地铁口较远，且目前基础生活配套缺失，未来规划落位周期较长；3.平推无蓄客加上受疫情及天气影响，客户量不足；且近期多数项目降价客户大多持观望态度。 |
| 2        | 保利金茂时光悦 | 经开区 | 国际物流园区板块 | 11月13日 | 高层6#楼01/04户 | 112/130㎡三室、四室 | 均价10300，特价房9500-9800（精装）           | 50   | 5    | 10% | 正常楼层优惠7个点；特价房源（1-4/7-8/14/17/18/24层/顶楼）112㎡ 9500-9600元/㎡，130㎡ 9700-9800元/㎡ | 本次加推表现一般1.此次加推楼王6#，楼间距较大，竞品内稀缺性强2.特价房源多限制少，优惠力度大，促进成交3.现阶段周边生活、交通等配套资源匮乏，临近工业/物流园区，居住氛围差，客户有一定抗性                      |
| 3        | 融创御湖宸院  | 中原区 | 侯寨板块     | 11月11日 | 高层2#其中1个单元  | 103㎡三室、143㎡四室 | 高层正常楼层均价13000，顶底房源11200（精装）        | 68   | 21   | 31% | 双十一活动期间购房总房款补贴11万元                                                         | 本次平推去化效果较好：1.项目位于三环边，一期交付效果好，以此为宣传背书，客户认可度较高；2.本次推售楼栋靠南，视野开阔，距地块北侧公墓较远；3.御湖宸院高开低走，政策调整及时，持续特价关注度高                     |
| 合计       |         |     |          |        |             |               |                                    | 184  | 34   | 18% | —                                                                          |                                                                                                                       |

## 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>

