

# 【2021年第45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：李克强表示中国经济不搞“大水漫灌”；央行保持房地产政策连续性

## 1、李克强：稳定宏观经济运行，坚持不搞“大水漫灌”（2021.11.16）



- 11月16日晚，李克强总理在世界经济论坛表示：
- ①我国经济总体延续恢复发展态势，同时也面临新的下行压力，但经济长期向好的基本面没有改变；
- ② **将稳定宏观经济运行，坚持不搞“大水漫灌”，适时出台实施更大力度的组合式减税降费举措，帮助市场主体特别是量大面广的中小微企业渡过难。**

## 2、财政部：提前下达2022年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算（2021.11.17）



- 11月17日，财政部印发《关于提前下达2022年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》，**向有关省（自治区、直辖市、计划单列市）提前下达2022年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金合计526亿元。**
- **该项资金待2022年预算年度开始后，按规定程序拨付使用，专项用于城市棚户区改造，向符合条件的在市场租赁住房的保障家庭发放租赁补贴，城镇老旧小区改造，以及第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点。**
- **按照预算管理要求，省级财政部门应当在接到预计数后30日内下达本行政区域县级以上各级财政部门，并做好预算编制、资金安排等相关工作。**

## 3、央行：坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段（2021.11.19）



- 11月19日，央行网站发布2021年第三季度中国货币政策执行报告。**报告在谈到下一阶段主要政策思路时指出，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者的合法权益。**

# 城市：上海21年房产税开缴；多城落地“十四五”政策保障性住房

## 1、上海2021年度个人住房房产税开缴，此前已试点征收10年（2021.11.16）



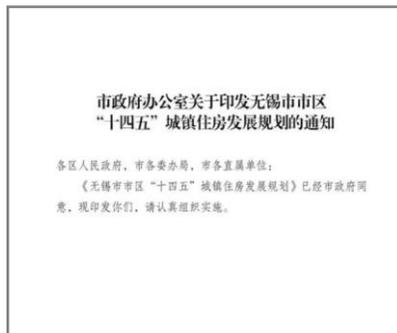
- 根据上海市个人住房房产税征管相关规定，个人住房房产税的纳税人应于每年12月31日前，缴纳当年度应纳税款。纳税人可根据实际，选择通过电子税务局、付费通网站、有关银行和税务专窗四种渠道之一缴纳税款，其中人均60平方米住房面积免税；
- 凡在2021年1月至11月期间取得产权的应税住房，2021年应缴纳税款按以下公式计算： $\text{当年度应纳税款} = \text{年应纳税额} \div 12 \text{个月} \times \text{当年度应纳税月份数}$ ；凡是逾期纳税的，当年度税款从次年1月1日起按日加收滞纳金万分之五的滞纳金；未缴清税款的住房，将被限制交易。目前适用税率暂定为0.6%，符合条件的暂减为0.4%。

## 2、山东出台保障性租赁住房实施意见，十四五期间拟建40万套（2021.11.17）



- 11月17日，山东省政府新闻办举行新闻发布会解读《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》。提出，山东将全省16市划分为人口净流入大城市、城区人口总数超过100万的城市和其他城市三个类别，提出全省“十四五”保障性租赁住房规划目标，因城施策加快发展保障性租赁住房。初步考虑40万套，济南和青岛是建设重点，济南拟为15万套、青岛拟为20万套，其中2021年，山东计划新开工保障性租赁住房7.48万套（间），目前已开工7.49万套（间）。

## 3、无锡：至2025年实现房价涨幅与居民收入增长相适应（2021.11.18）



- 11月18日，无锡市政府办公室印发《无锡市市区“十四五”城镇住房发展规划》，提出：“十四五”期间，新房、二手房成交均价年波动幅度控制在合理区间，至2025年实现房价涨幅与居民收入增长相适应；市区计划新增各类住房供应约39.3万套，其中新增城镇商品住宅35万套左右，城镇人均住房面积提升至50.2平方米。
- 此外，《规划》还明确了十四五期间的八大任务：建立多层次住房供应体系，做到“最低收入家庭有托底、中低收入家庭有途径、新市民群体有支持、高收入家庭有市场”；建立新型住房保障体系；深入贯彻房地产发展长效机制；加快存量房地产改造与品质升级；规范长租房市场发展；推动房地产业转型升级；全面提升监管服务水平；进一步发挥住房公积金作用。

# 房企：地产寒冬下房企出售资产/节衣缩食，多点突破积极自救

## 1、融创中国：考虑出售旗下文旅资产，为后续债务兑付做准备（2021.11.13）



融创服务  
至善致美

- 据彭博社消息，融创正考虑出售旗下文旅资产，以回笼资金缓释流动性压力，为后续的债务兑付做准备。据报道融创计划整体出售，目前正在与部分潜在买家接触。

## 2、金茂：24亿元出售青岛一项目90%股权，分散项目风险（2021.11.1）



JINMAO 中国金茂

- 11月16日中国金茂发布公告称以24.28亿元转让青岛方嘉置业90%股份予青特置业，获得收益约4.59亿元。根据协议，出售完成后，中国金茂将继续开发操盘地块B4，并独立承担风险及享有收益；方嘉置业开发操盘地块B6、D11，方嘉置业与中国金茂按照0.9:0.1对地块B6、D11分担风险及享有收益。金茂表示，出售事项将有助于集团充分利用市场资源，优化项目投资回报，加快实现归母净利润，分散项目风险。

## 3、恒大：恒大汽车1452万元出售荷兰轮毂电机公司/清空恒腾网络总套现约105亿港元（2021.11.16）



恒大集团  
世界500强

- 11月16日，恒大汽车集团将2019年收购的电动传动系统公司e-Traction以200万欧元（约合1452.04万元人民币）的价格卖给了英国电机制造商Saietta集团。值得一提的是，此次卖出的e-Traction公司恒大汽车曾在2019年3月份以5亿元的价格收购。
- 11月18日早间，中国恒大和恒腾网络同步公告，为缓解公司自身的现金流紧张，恒大已将持有的所有恒腾股份约16.62亿股卖给了联合资源投资控股有限公司，不再持有恒腾网络股份，至此恒大累计套现约为105.25亿港元，预计将从交易中产生约85亿港元的亏损。

## 4、万科总部倡议“节衣缩食”打造“战时氛围”，每一分钱都要省（2021.11.16）



vanke

- 11月16日，万科总部下发了一份主题为《关于万科集团总部“节衣缩食”和打造“战时氛围”的倡议》的文件。《倡议》提出七项主要工作要求，包括：转变黄金时代的惯性思维方式，在工作和决策中将经营理念贯穿始终；对不产生价值的动作和开支做减法，花小钱办大事；明确要实现的目标，形成行动方案并坚决执行；不给一线添乱，助力业务打赢；培养当家人意识，以身作则，自上而下形成示范效应；把握尺度，内外有别，既要让利益相关方感受舒服，也要关注员工的情绪；长期坚持，过程中及时复盘反思。

## 房企：房企负面事件频现/融资“解冻” 银行间市场密集发债

### 5、绿地控股：基建产业营收占比超五成，变更为土木工程建筑业（2021.11.12）

- 11月12日，绿地发布公告，所属行业类别由“房地产业”变更为“土木工程建筑业”。2020年，绿地基建产业营收2334亿元，占比51%。2021年上半年度，公司营业总收入为2829亿元，其中基建产业营业收入为1574亿元，占比55.65%，鉴于基建产业的收入占比已超过50%，房地产业变为土木工程建筑业。

### 6、佳兆业美好等三上市公司将于11月16日复牌，称未参与母公司交易（2021.11.15）

- 11月15日，佳兆业美好集团有限公司、佳兆业健康集团控股有限公司和佳兆业资本投资集团有限公司同时发布公告，三家公司已申请公司股份自2021年11月16日上午9时正起于联交所恢复买卖，三家公司均表示自己未参与佳兆业集团交易，也非佳兆业集团交易的一方，公司的业务营运如常。此前报道佳兆业面临资金流动问题，并于11月12日晚间，停止派付中期股息，日前佳兆业仍继续停牌。

### 7、奥园：被标普下调评级至“CCC”，展望“负面”，奥园或面临短期流动性压力（2021.11.16）

- 11月16日，标普将中国奥园的长期发行人信用评级从“B”下调至“CCC”，并将该公司未偿高级无抵押票据的长期发行评级从“B-”下调至“CCC-”，负面展望反映了标普认为由于无法获得现有现金余额用于偿还债务、大量债务即将到期以及现金生成能力减弱，奥园可能面临巨大的短期流动性压力。11月17日，奥园15亿公司债于11月17日下午交易出现异常波动，跌幅达34.38%；11月18日，该“奥园债”跌幅达27.07%，触发临时停牌。根据计算，中国奥园的债券价格在两天内跌幅超过了50%。

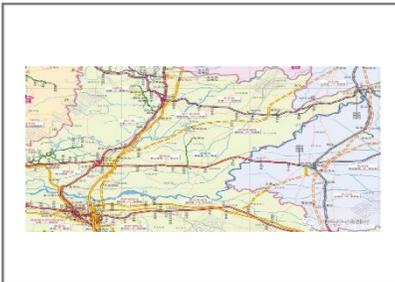
### 8、超20家房企在银行间市场密集发债，地产融资“解冻”（2021.11.18）



- 据不完全统计，11月1-15日，包括保利发展、招商蛇口、北京城投等在内的超过20家规模房企和地方城投在银行间市场密集发债，金额3-30亿元不等，融资总额近300亿元。而在过去10月份，房企境内发债总额也不过203亿元。此前多部门释放房地产企业境内发债政策松动的信号。多位业内人士表示，越来越多的企业通过银行间债券市场发债，有助于近期资本市场的积极反馈，同时对于年底两个月的销售回款等也是有利的。

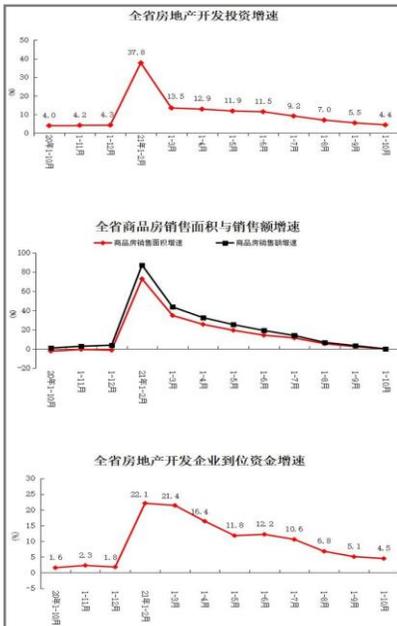
# 河南/郑州：郑济高铁濮阳段静态验收/统计局发布全省房地产1-10月相关数据

## 1、郑济高铁郑州至濮阳段进入全面静态验收阶段（2021.11.15）



- 11月15日，郑济高铁郑州至濮阳段，进入全面静态验收阶段，标志着该条铁路郑州至濮阳段主体工程及其配套工程建设已基本完成，郑济高铁郑濮段正线全长197.279千米，于2017年6月1日开工建设，新建、改（扩）建车站7个，其中郑州东站为既有车站，改扩建既有新乡东站，新增平原新区、卫辉南、滑县浚县、内黄、濮阳东5个车站。
- 郑济高铁是河南“米字型”高铁网最后一段铁路，其中河南段于2016年10月29日正式开工建设，山东段于2020年6月18日进入实质性施工阶段，所有工作完成后预计于2022年上半年通车运营，届时，河南“米”字形高铁网将成型，郑州至济南的铁路时间预计缩短2小时左右。

## 2、河南省统计局发布1-10月份全省房地产开发和销售情况：增速均有所下滑（2021.11.17）

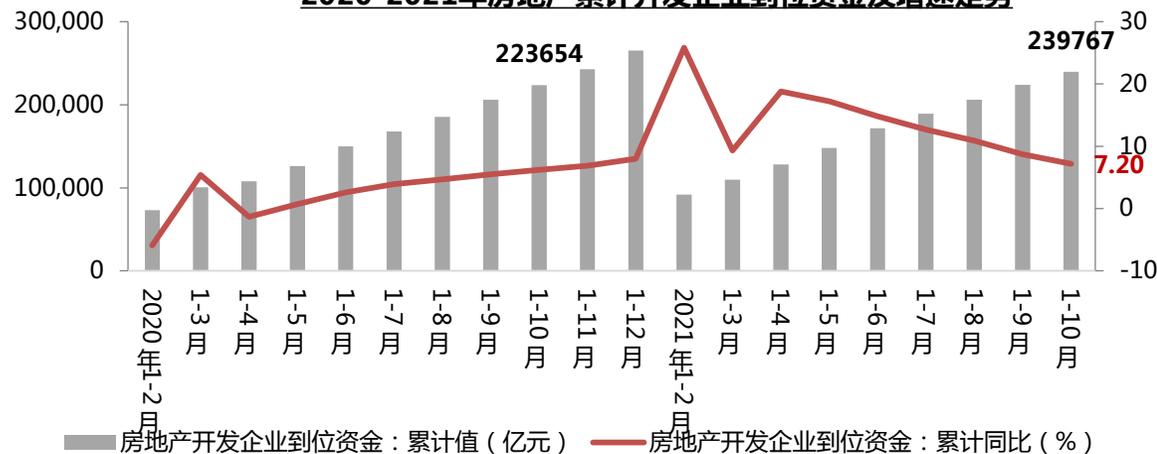


- 11月17日，河南省统计局发布1-10月份全省房地产开发和销售情况。包括：
- 房地产开发投资完成情况**：1-10月份，全省房地产开发投资6382.84亿元，同比增长4.4%，较1-9月同比增速下降1.1%。其中住宅投资5413.22亿元，增长7.2%。1-10月份，房地产开发企业房屋施工面积60628.18万 $m^2$ ，同比增长8.8%。其中，住宅施工面积46899.44万 $m^2$ ，增长9.6%。房屋新开工面积11591.20万 $m^2$ ，增长1.5%。其中，住宅新开工面积9602.38万 $m^2$ ，增长4.2%。房屋竣工面积3716.17万 $m^2$ ，增长57.6%。其中，住宅竣工面积2959.15万 $m^2$ ，增长55.7%。
- 商品房销售和待售情况**：1-10月份，商品房销售面积10162.03万 $m^2$ ，同比下降0.1%，较1-9月同比降幅收窄2.3%。其中，住宅销售面积增长1.0%，办公楼销售面积下降40.8%，商业营业用房销售面积下降9.6%。商品房销售额6742.85亿元，增长0.1%。其中，住宅销售额增长1.8%，办公楼销售额下降45.8%，商业营业用房销售额下降7.0%。10月末，商品房待售面积2619.00万 $m^2$ ，比9月末增加23.14万 $m^2$ 。其中，住宅待售面积增加26.32万 $m^2$ ，办公楼待售面积减少1.79万 $m^2$ ，商业营业用房待售面积减少6.73万 $m^2$ 。
- 房地产开发企业到位资金情况**：1-10月份，房地产开发企业实际到位资金6674.93亿元，同比增长4.5%，较1-9月同比增速下降0.6%。其中，国内贷款453.23亿元，下降5.7%；自筹资金3719.15亿元，增长0.7%；定金及预收款1597.10亿元，增长6.6%；个人按揭贷款821.14亿元，增长24.1%。

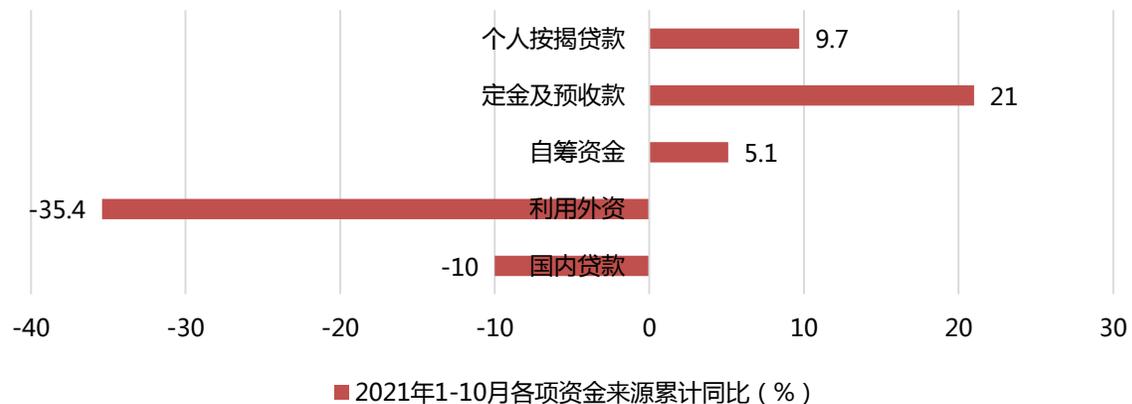
## 融资端：房企到位资金增速持续放缓，且高度依赖销售回款

房地产企业到位资金增速持续放缓，各项资金来源中，筹资占比减弱，经营资金投入增加，定金及预收款+个人按揭贷款占比达54%，房企对销售回款高度依赖；从近期融资端政策的走向来看，未来房企资金压力有望缓解，降幅有望收窄

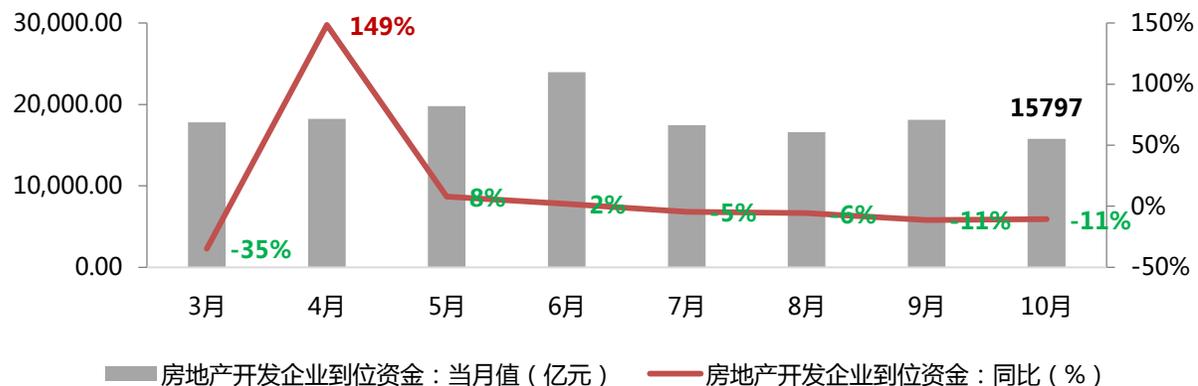
### 2020-2021年房地产累计开发企业到位资金及增速走势



### 2021年1-10月各项资金来源累计同比 (%)



### 2021年房地产单月开发企业到位资金及增速走势



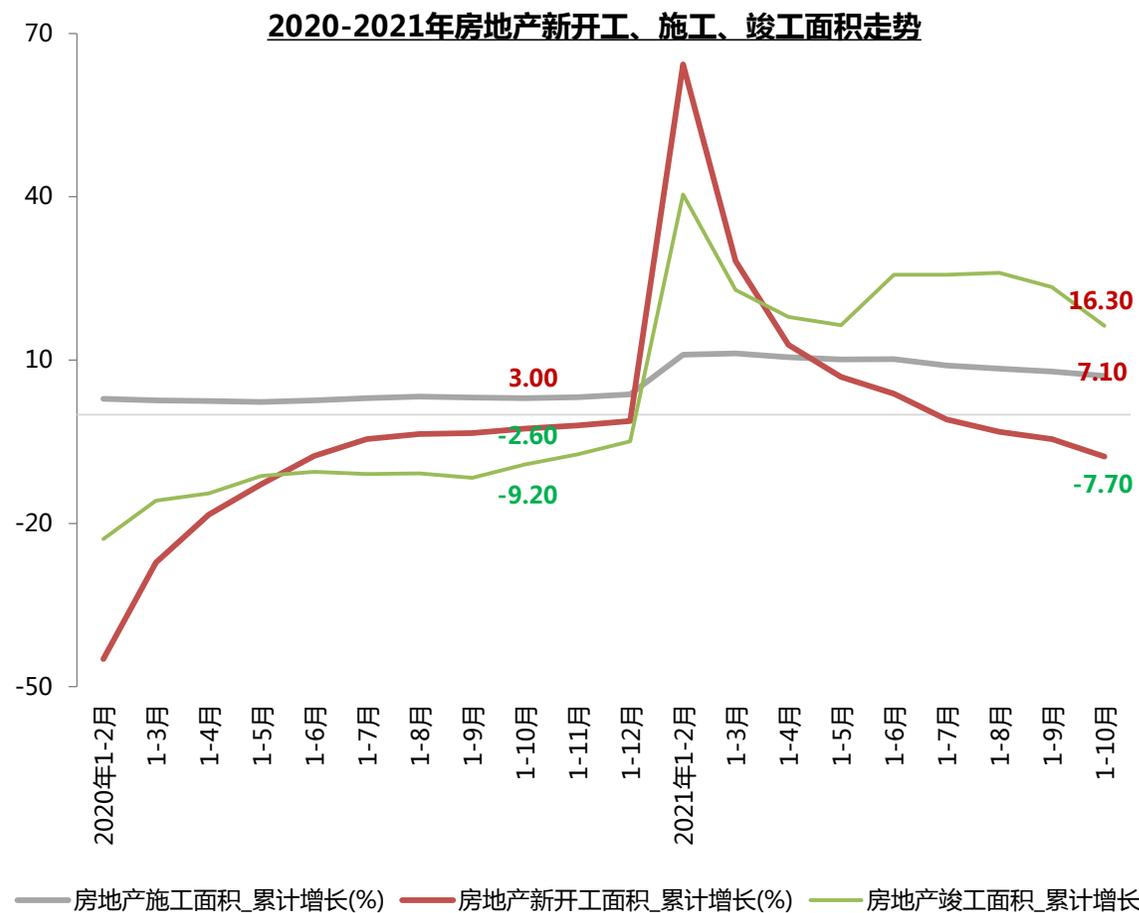
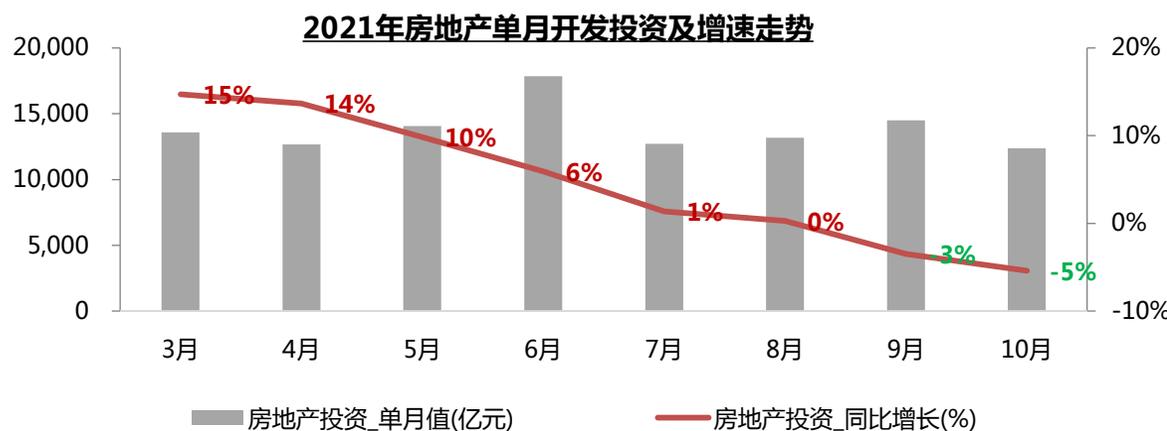
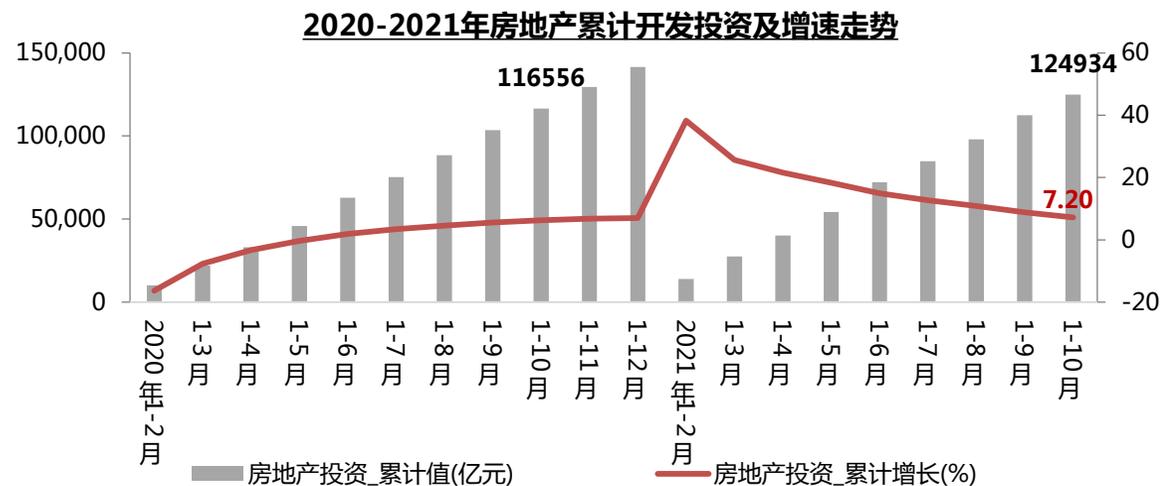
### 房地产开发企业到位资金占比变动 (%)

日期	国内贷款	自筹资金	定金及预收款	个人按揭贷款
2018	16.2	32.3	32.3	14.4
2019	16.0	31.3	33.2	15.1
2020	16.7	32.1	31.7	15.8
2021年1-10月份	13.7	29.1	37.8	16.2

数据来源：国家统计局

# 市场运行：房地产开发投资增速持续下滑

受金融监管趋严、融资渠道收窄、销售回款支撑度不足等因素影响，房企资金压力凸显，进而影响开发投资及开工积极性，增速不断下滑

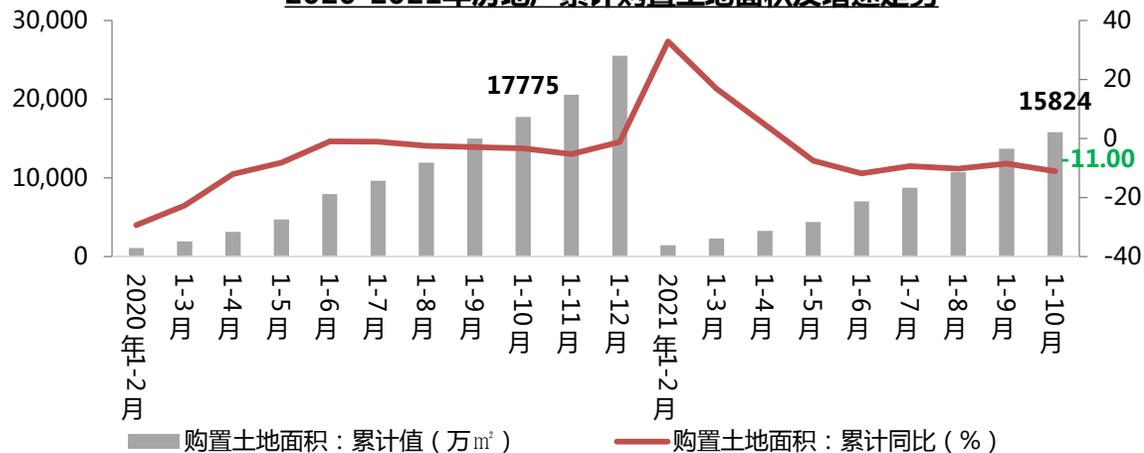


数据来源：国家统计局

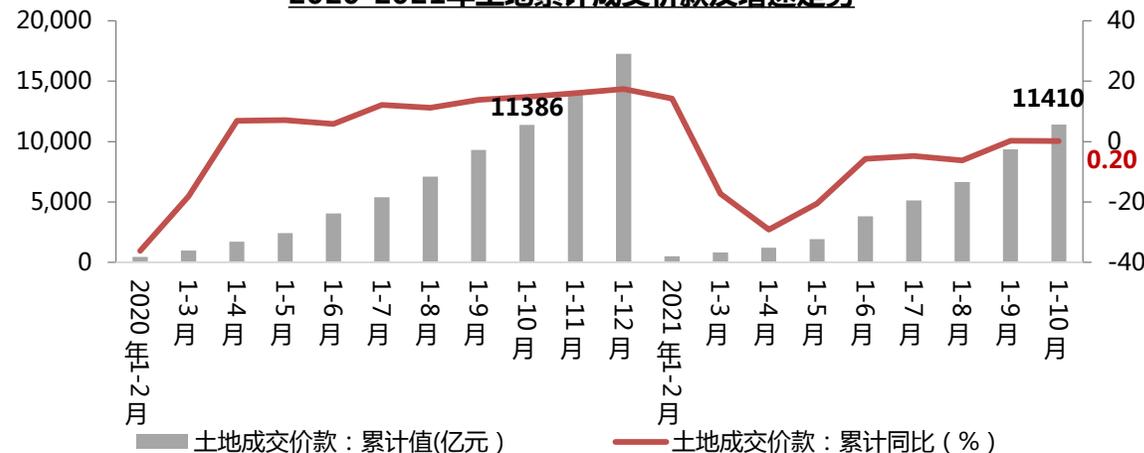
# 市场运行：受现金流压力，土地市场表现低迷

受现金流压力，房企资金紧张，拿地节奏放缓，1-10，累计土地购置面积同比下降11%，土地成交价款同比持平

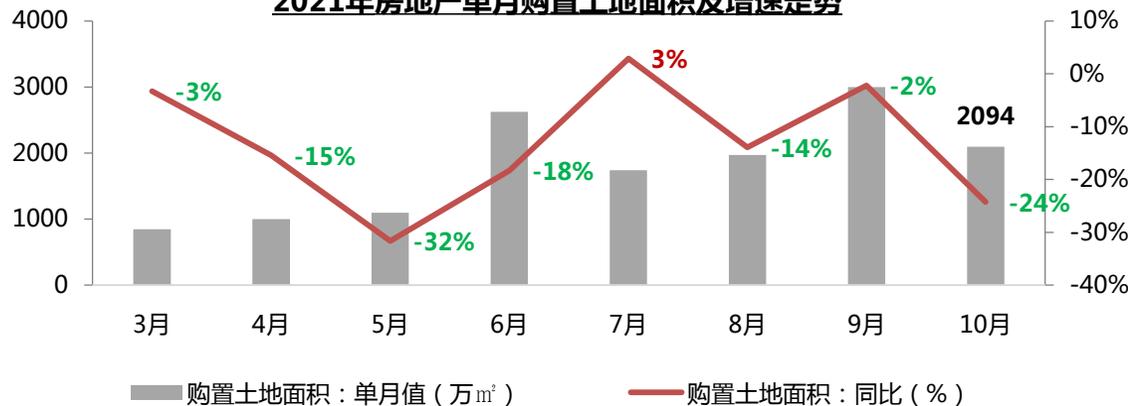
### 2020-2021年房地产累计购置土地面积及增速走势



### 2020-2021年土地累计成交价款及增速走势



### 2021年房地产单月购置土地面积及增速走势



### 2021年土地单月成交价款及增速走势

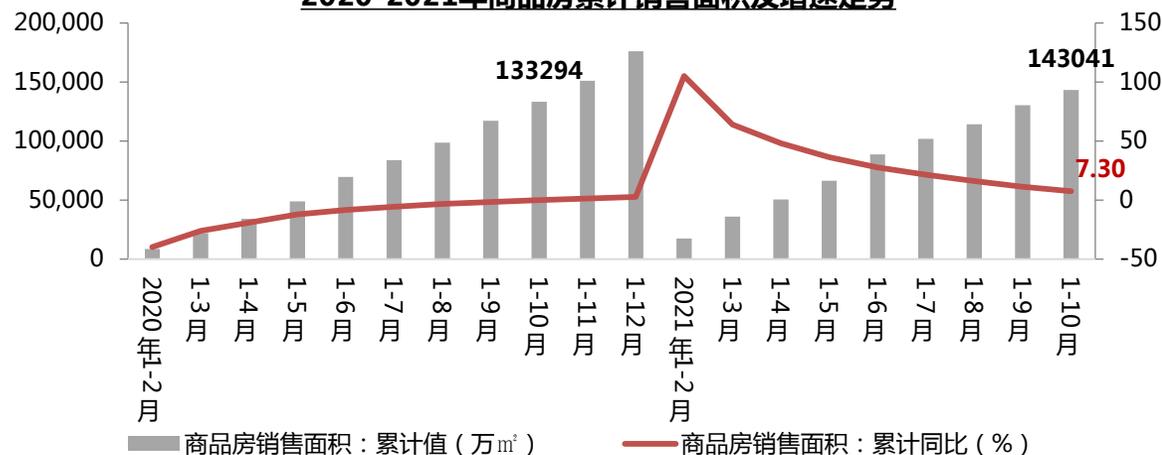


数据来源：国家统计局

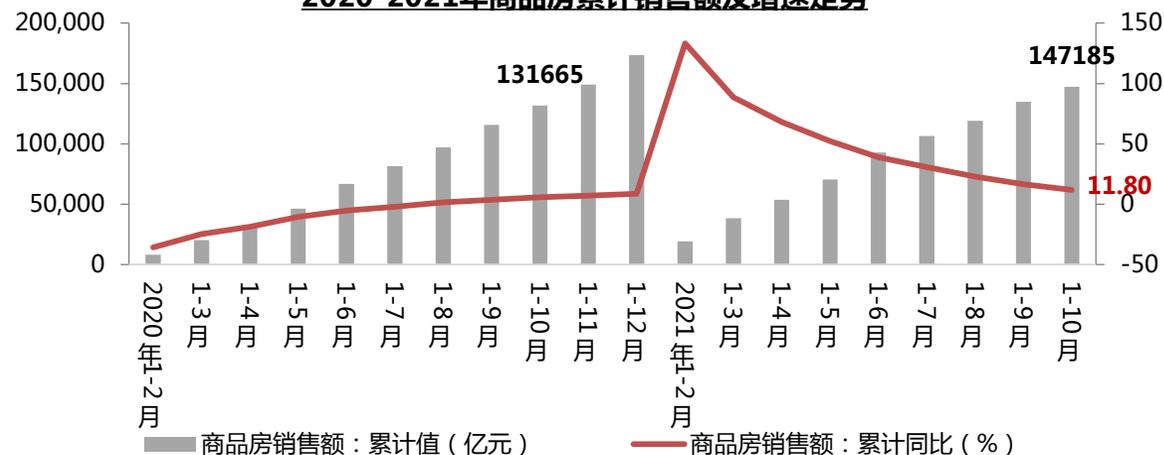
# 市场运行：商品房销售累计增速不断收窄

调控政策加码叠加房产税试点推广、房企暴雷，使得购房客户需求暂缓、观望情绪加重，今年7月份以来，商品房销售市场下行，单月销售金额和销售面积同比增速维持负数，累计增速不断收窄

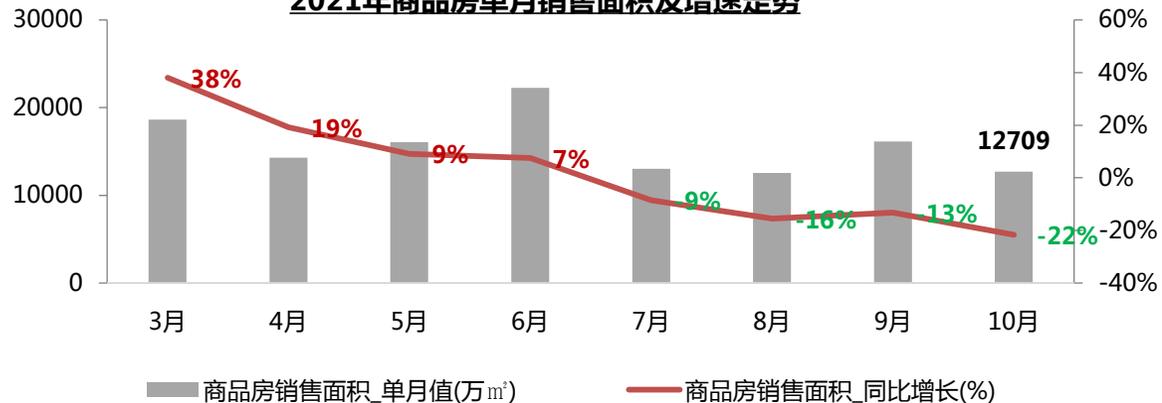
### 2020-2021年商品房累计销售面积及增速走势



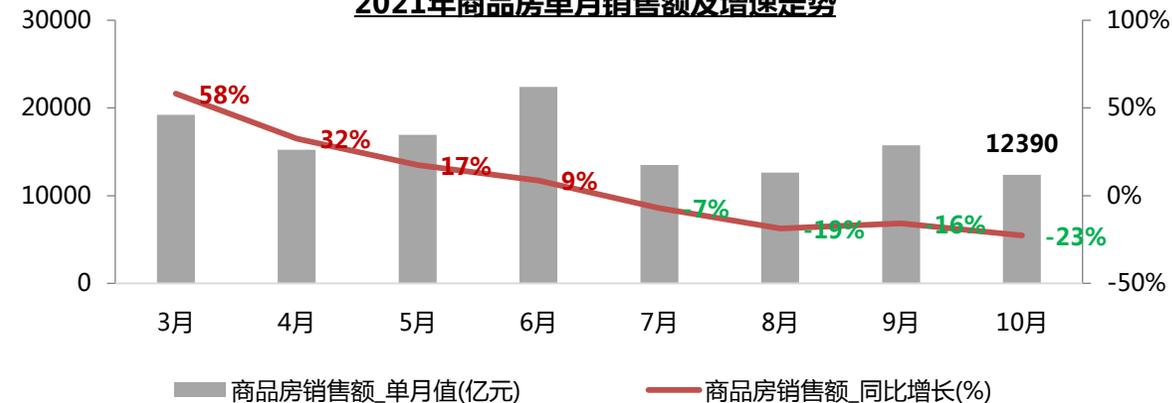
### 2020-2021年商品房累计销售额及增速走势



### 2021年商品房单月销售面积及增速走势



### 2021年商品房单月销售额及增速走势

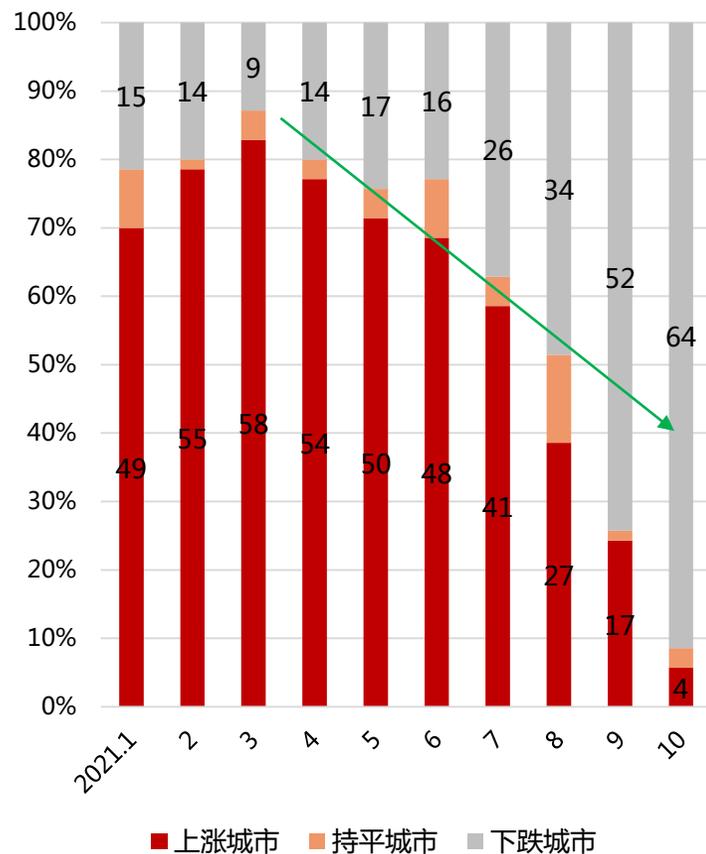


数据来源：国家统计局

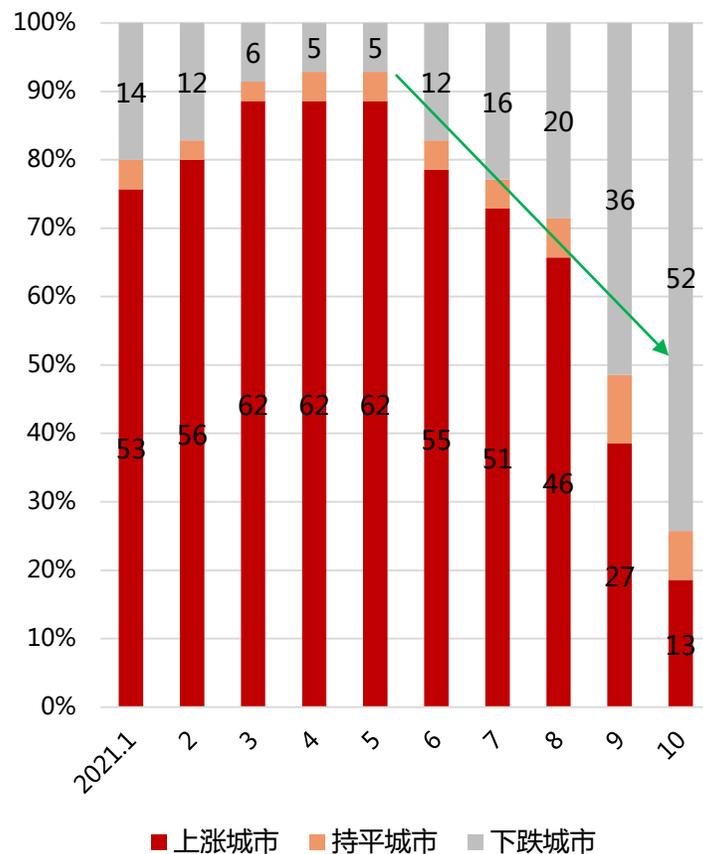
## 市场运行：商品住宅销售价格环比延续略降态势，同比涨幅继续回落

10月，二手房房价环比上涨城市数量由9月的17个降至4个，已连续7月下降；超九成城市二手房价格环比下降，数量达64个；新房价格环比上涨城市为13个，较上月再次大幅下降，环比下降的城市增多至52个

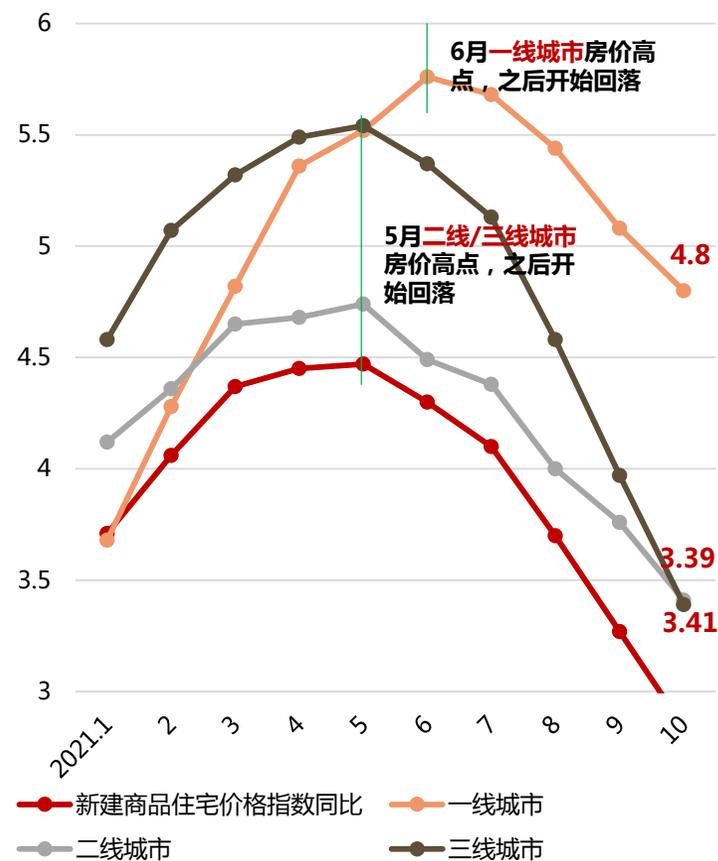
### 2021年70个大中城市二手住宅价格变化



### 2021年70个大中城市新建商品住宅价格变化



### 2021年各线城市新建商品住宅价格同比变化



数据来源：国家统计局

## 三批次集中供地：典型城市土地竞拍规则基本延续，出让条件/门槛优化

与第二批集中供地相比，三批供地竞拍规则基本延续，出让门槛三限（限马甲、限参拍资质、限资金来源）底线维持下一定程度放松，出让条件部分城市（广州/福州/成都）出现限房价放松、保证金比例不同程度调低（杭州/苏州调低幅度最大）、减少捆绑限制

2021年“两集中”供地总览

三批次供地进度	城市	2021计划供应量(公顷)	计划供应量同比(%)	首批供地面积(万方)	二批供地面积(万方)	三批供地面积(万方)	较首批供地增幅	供地计划完成率	实际成交完成率
已完成出让	无锡	352	-32%	95	123	114	-7%	110%	94%
	苏州	615	49%	224	136	193	42%	105%	90%
	南京	919	2%	297	242	274	13%	100%	88%
	深圳	363	24%	36	82	38	-54%	44%	43%
	合肥	660	12%	162	149	156	5%	78%	71%
挂牌未完成出让	上海	975	-	290	252	283	12%	-	85%
	广州	634	16%	285	271	103	-62%	112%	104%
	武汉	1200	-21%	367	325	304	-6%	93%	83%
	福州	360	-2%	87	90	95	6%	92%	76%
	济南	864	39%	239	215	222	3%	91%	78%
	厦门	195	3%	19	49	52	6%	65%	62%
	成都	1050	45%	230	279	184	-34%	93%	66%
	杭州	1107	-9%	调整限房价规则，限价上涨500-2000元		-	-	52%	44%
未挂牌	沈阳	586	-14%	269	398	-	-	132%	114%
	长沙	791	94%	295	202	-	-	77%	63%
	长春	1776	-15%	449	684	-	-	72%	64%
	宁波	582	-37%	132	187	-	-	65%	55%
	青岛	806	12%	142	265	-	-	61%	50%
	北京	1060	6%	169	244	-	-	44%	39%
	郑州	1166	17%	233	55	-	-	39%	25%
	重庆	2292	-11%	427	274	-	-	34%	29%
	天津	-	-	402	327	-	-	-	-

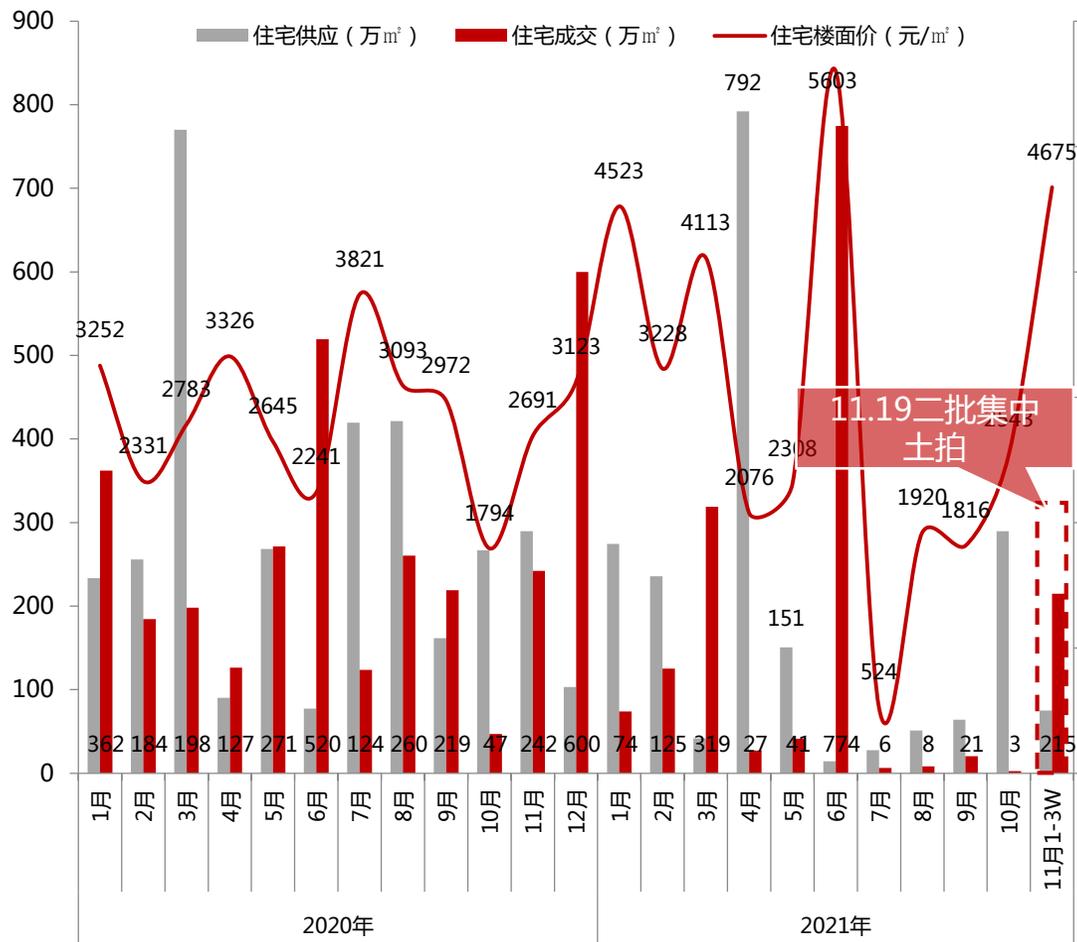
第三批集中供地竞拍规则变化

城市	主要竞拍规则		限房价		保证金比例	
	第二批	第三批	第二批	第三批	第二批	第三批
深圳	限地价+竞自持+摇号	限底价+竞公共住房面积+摇号	全部	全部	50%	50%
合肥	限地价+竞装配率+摇号	限地价+竞品质+竞装配率+摇号	全部	全部	均22%	均22%
济南	限地价+摇号	限地价+竞自持+摇号	-	-	均50%	-
广州	限地价+竞自持+摇号	限地价+竞自持+摇号	黄埔、南沙	-	大部分20%，其余30%	20%
杭州	限地价+摇号	-	全部	-	大部分20%，1宗30%	重启预约勾地
南京	限地价+摇号	限地价+摇号	全部	全部	大部分20%，其余30%	大部分20%，其余30%
苏州	限地价+一次报价	限地价+一次报价	-	-	均45%	30%
无锡	限地价+摇号	限地价+摇号	1宗	-	24%	20%
成都	限地价+竞品质+竞销售型人才公寓比例	限地价+竞品质+竞销售型人才公寓比例	全部	全部	24%	23%
上海	限地价+一次报价	限地价+一次报价	全部	全部	20%	20%
福州	限地价+摇号	限地价+摇号	主城	主城	大部分20%，其余30%	大部分20%，其余30%

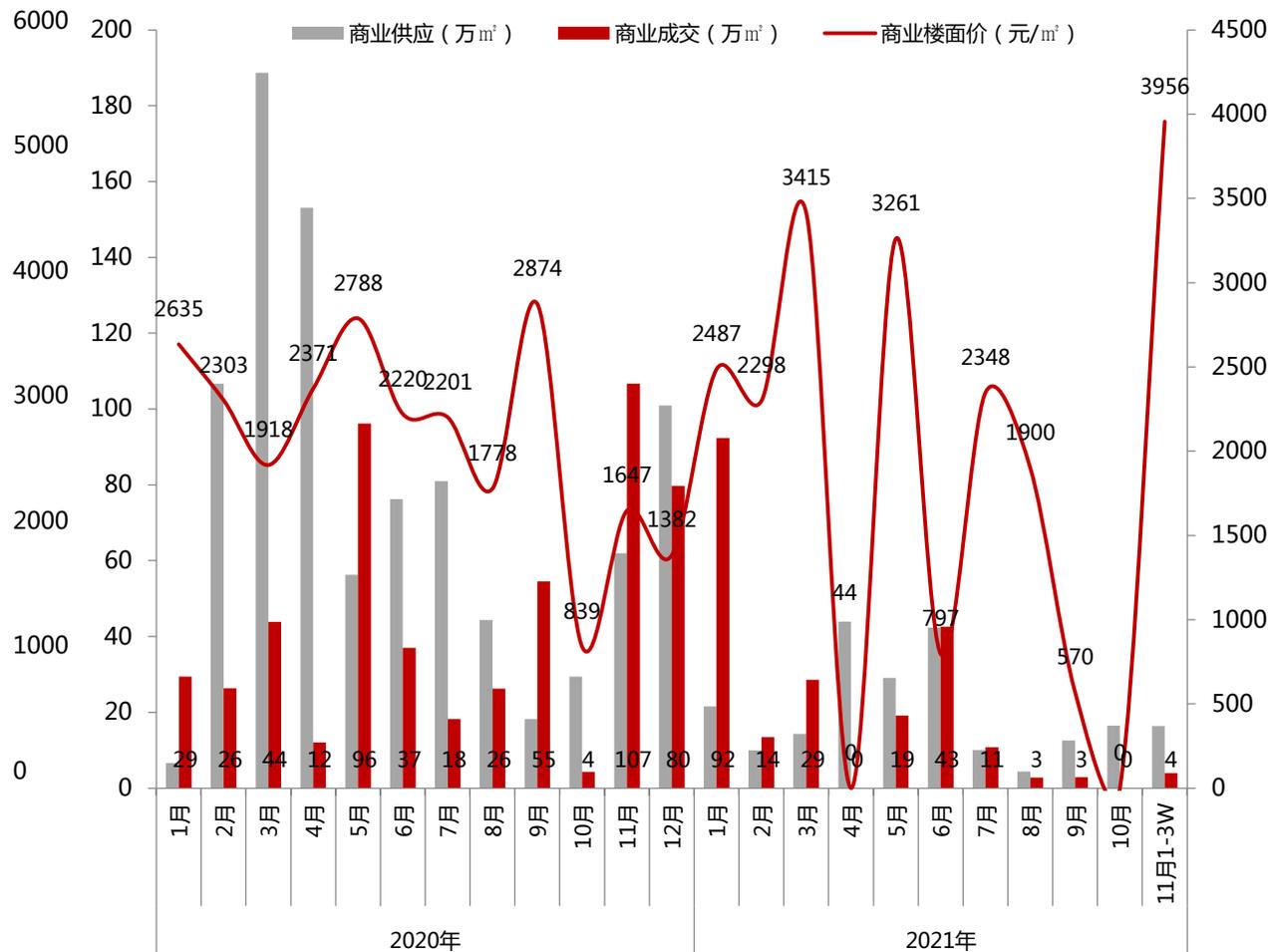
# 土地汇总：大郑州供应2宗商业地，二批次土地集中竞拍

本周大郑州供应2宗商业地，位于经开区/登封；成交21宗住宅地（包含二批次土地），以及1宗新密市商业地

### 2020年1月-2021年11月3周大郑州住宅用地供求走势



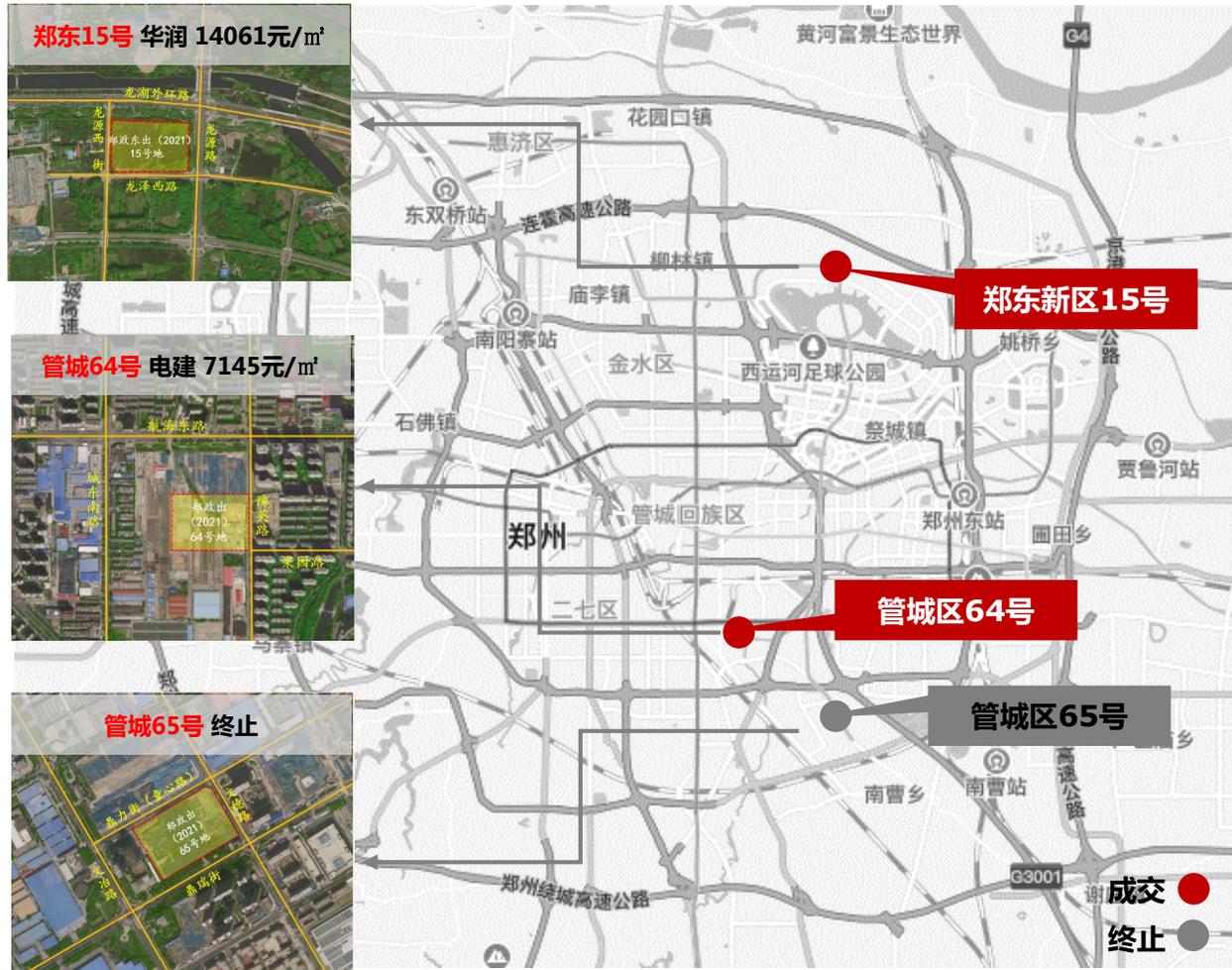
### 2020年1月-2021年11月3周大郑州商业用地供求走势



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

## 典型地块：华润底价摘地进驻北龙湖，电建熔断价入驻管城区

二批次集中供应共3宗净地，其中郑东15号由华润底价摘得（位于北龙湖北岸龙源路，西距中海云鼎湖居1.1km），管城区65号地终止、64号地由电建溢价15%摘得（紧邻航海路，楼面价7145元/m<sup>2</sup>，毛坯限价16800元/m<sup>2</sup>，周边中博城毛坯15500元/m<sup>2</sup>、鑫苑紫金府毛坯14700元/m<sup>2</sup>，龙湖雅宝天钜毛坯18000元/m<sup>2</sup>）

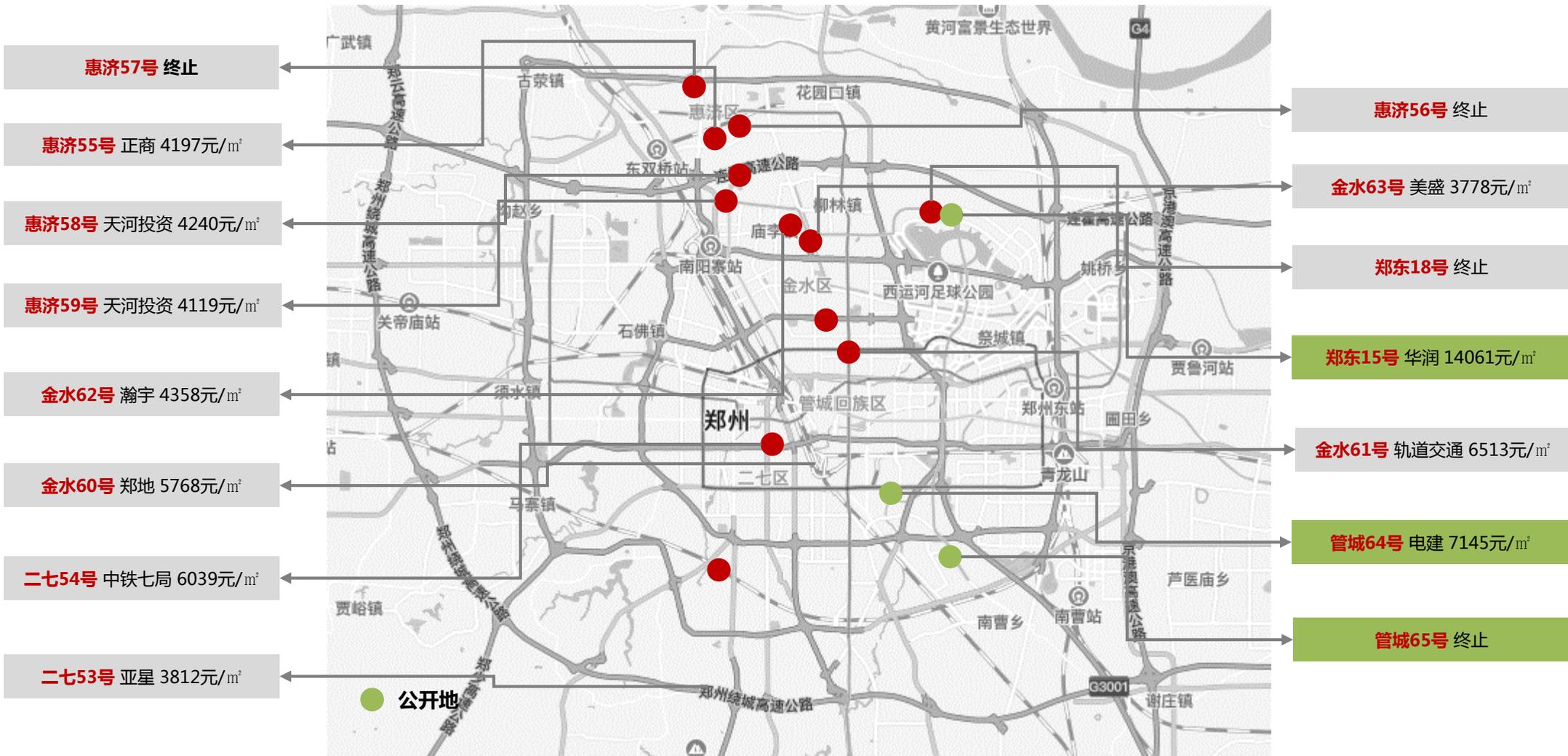


地块编号	郑政出〔2021〕64号（网）	郑政出〔2021〕65号（网）	郑政东出〔2021〕15号（网）
竞拍日期	2021/11/19	2021/11/19	2021/11/19
位置	果园路北、魏庄西街西	童心路南、文德路西	龙湖外环北路南、龙源西一街东
行政区域	管城区	管城区	郑东新区
用途	住宅	住宅	住宅
土地状态	<b>成交</b>	<b>终止</b>	<b>成交</b>
房企	电建	/	华润
使用权面积(亩)	84.40	83.31	85.39
容积率	3	3.5	2.5
总建面(万m <sup>2</sup> )	16.88	19.44	14.23
成交总价(万元)	120600	/	200100
成交单价(万元/亩)	1429	/	2343
成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	<b>7145</b>	/	<b>14061</b>
溢价率	15%	/	0%
其他	毛坯≤16800，装修标准≤3300	毛坯≤16800（已作价格上浮），装修标准≤3300	毛坯≤31300，装修标准≤4700
参拍房企	8家：金茂、绿都、美的、电建、招商、华润、中海、诚通地产	无	3家：金茂、中海、华润

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、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：市区二批次土地成交分布图

## 本周市区二批次土地成交分布



数据来源：公共资源交易中心

## 土地汇总：市区二批次成交明细

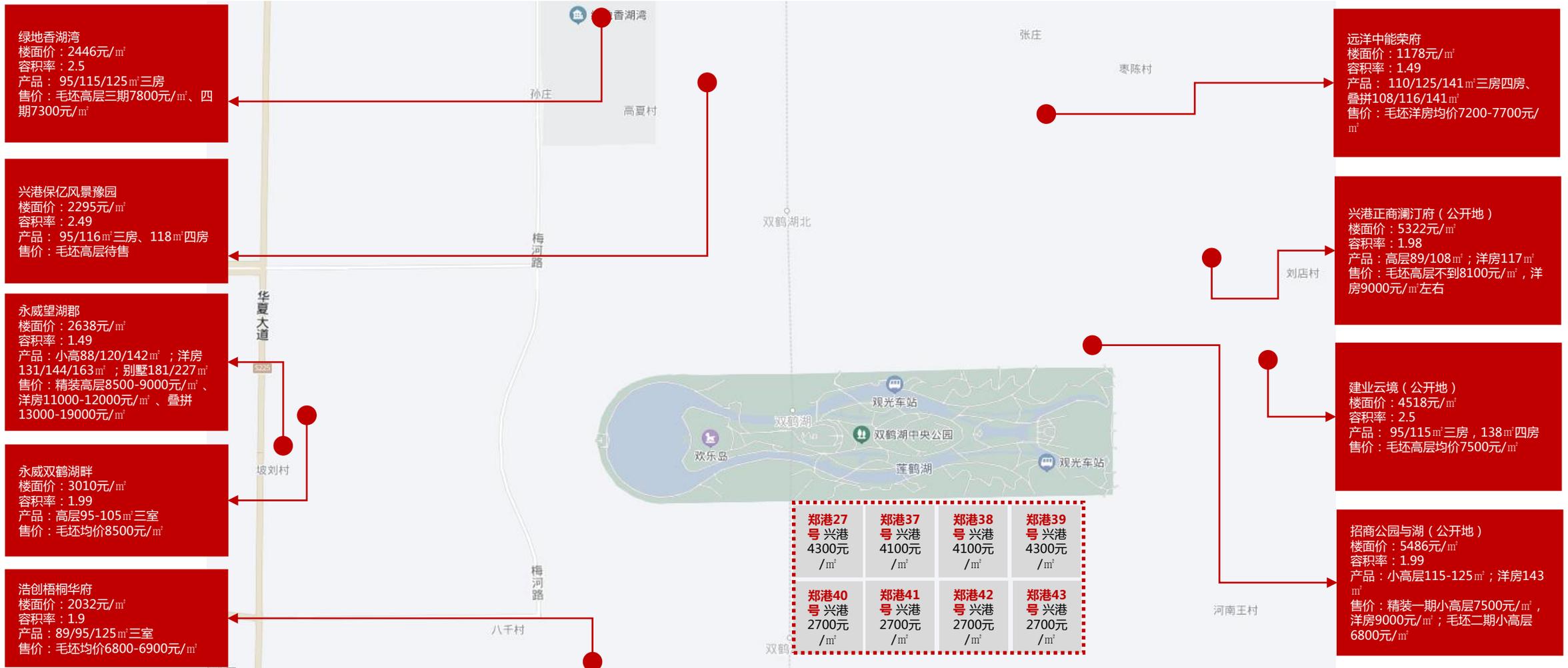
市区二批次集中供应15宗土地，剔除终止的4宗地，成交11宗土地，共计吸金65亿

区域	地块编号	位置	用途	是否安置	房企	项目名称	面积(亩)	容积率	总建面(万㎡)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/㎡)	溢价率	竞得人	限价
管城区	郑政出〔2021〕64号(网)	果园路北、魏庄西街西	住宅	商品房	电建	-	84.40 <b>净地</b>	3	16.88	120600	1429	7145	15%	郑州中电建文博置业有限公司	毛坯≤16800, 装修标准≤3300
郑东新区	郑政东出〔2021〕15号(网)	龙湖外环北路南、龙源西一街东	住宅	商品房	华润	-	85.39	2.5	14.23	200100	2343	14061	0%	华润置地(南昌)开发有限公司	毛坯≤31300, 装修标准<4700
二七区	郑政出〔2021〕53号(网)	金沙江路南、安泰路西	住宅	商品房	亚星	亚星锦绣山河	58.30	3.5	13.60	51862	890	3812	0%	郑州玉安联合置业有限公司	-
二七区	郑政出〔2021〕54号(网)	陇海中路北、太和路西	住宅兼商业	安开混合	中铁七局	中铁中央商务区火车站西广场	20.54	3.71	5.08	30673	1494	6039	0%	河南云商置业有限公司	-
惠济区	郑政出〔2021〕55号(网)	开元路南、新西街西	住宅	商品房	正商	正商家河家	50.17	3	10.03	42109	839	4197	0%	河南正商华府置业有限公司	-
惠济区	郑政出〔2021〕58号(网)	金冠路北、金杯路东	住宅	商品房	天河投资	万科翠湾中城	31.84	4	8.49	35995	1131	4240	0%	河南立川房地产开发有限公司	-
惠济区	郑政出〔2021〕59号(网)	水委路北、河鼓路东	住宅	商品房	天河投资	万科翠湾中城	31.84	4	8.49	35995	1131	4240	0%	河南立川房地产开发有限公司	-
惠济区	郑政出〔2021〕59号(网)	水委路北、河鼓路东	住宅	商品房	天河投资	万科翠湾中城	31.84	4	8.49	35995	1131	4240	0%	河南立川房地产开发有限公司	-
惠济区	郑政出〔2021〕59号(网)	水委路北、河鼓路东	住宅	商品房	天河投资	万科翠湾中城	31.84	4	8.49	35995	1131	4240	0%	河南立川房地产开发有限公司	-
金水区	郑政出〔2021〕60号(网)	丰产路南、经五路东	住宅兼商业	安开混合	郑地	统计局家属院	12.60	4.5	3.78	21796	1730	5768	0%	郑州地产集团都市开发有限公司	-
金水区	郑政出〔2021〕61号(网)	黄河路南、花园路东	住宅兼商业	安置	轨道交通	郑州地铁安置	20.24	3.9	5.26	34278	1693	6513	0%	郑州市轨道交通置业有限公司	-
金水区	郑政出〔2021〕62号(网)	宏泰路(新村路)南、中方园路西	住宅	安置	瀚宇	瀚宇天悦城	29.69	4.8	9.50	41404	1395	4358	0%	河南瀚宇天悦城置业有限公司	-
金水区	郑政出〔2021〕63号(网)	国基路南、陈寨街西	住宅兼商业	商品房	美盛	美盛教育港湾	37.20	6	14.88	56227	1511	3778	0%	郑州美盛港置业有限公司	-
合计							444.47	-	105.68	651312					

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：航空港区土地成交分布图

双鹤湖板块目前在售项目较多，且周边生活配套匮乏，客户导入困难，周均去化效果较差（0-3套），近年拿地公开地楼面价4518-5486元/m<sup>2</sup>，本次公开地市场预期下调，8宗地均底价成交



# 土地汇总：航空港区土地成交明细

航空港区双鹤湖板块8宗净地均由兴港托底底价摘得，拿地建面90万m<sup>2</sup>，金额30亿元

区域	地块编号	位置	用途	是否安置	面积(亩)	容积率	总建面(万m <sup>2</sup> )	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	房企	竞得人
航空港区	郑港出〔2021〕27号(网)	公园南一路以南、雍州路以东	住宅兼商业	商品房	86.66	1.5	8.67	37265	430	4300	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕37号(网)	公园南一路以南、规划生物科技一街以东	住宅兼商业	商品房	104.97	1.5	10.50	43039	410	4100	0%	兴港	郑州航空港区建港实业有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕38号(网)	公园南一路以南、规划生物科技二街以东	住宅兼商业	商品房	100.46	1.5	10.05	41190	410	4100	0%	兴港	郑州航空港区建港实业有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕39号(网)	公园南一路以南、规划生物科技三街以东	住宅兼商业	商品房	103.56	1.5	10.36	44532	430	4300	0%	兴港	郑州航空港区建港实业有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕40号(网)	公园南二路以南、雍州路以东	住宅	商品房	90.97	2.5	15.16	40938	450	2700	0%	兴港	郑州航空港区建港实业有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕41号(网)	公园南二路以南、规划生物科技一街以东	住宅	商品房	64.72	2.5	10.79	29126	450	2700	0%	兴港	郑州航空港区建港实业有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕42号(网)	公园南二路以南、规划生物科技二街以东	住宅	商品房	35.16	2.5	5.86	15823	450	2700	0%	兴港	郑州航空港兴港置地有限公司
航空港区	郑港出〔2021〕43号(网)	公园南二路以南、规划生物科技三街以东	住宅	商品房	109.46	2.5	18.24	49255	450	2700	0%	兴港	郑州航空港区建港实业有限公司
合计					696	-	89.63	301168				-	

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：本周大郑州新增供应2宗商业地

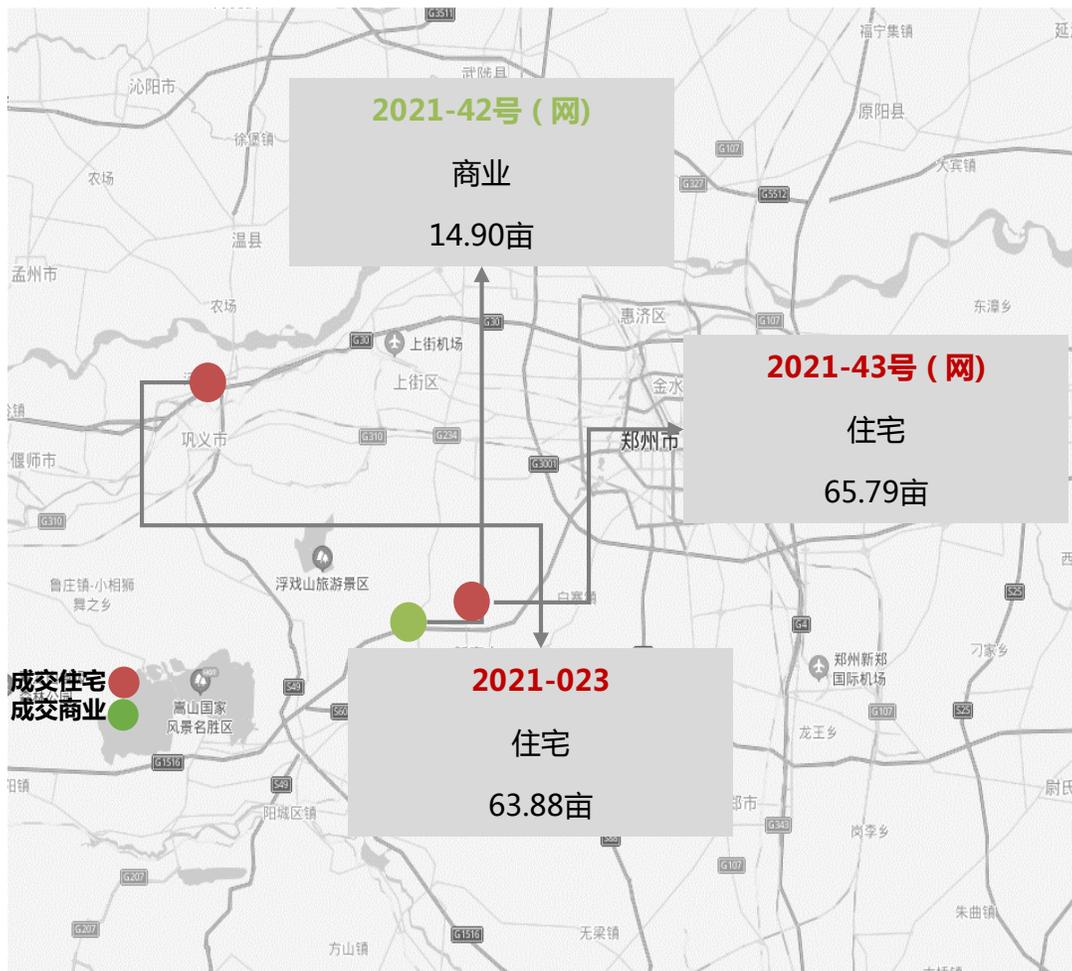
本周大郑州供应2宗商业地，分别位于登封市/经开区，占地55/5亩，建面4.8/0.2万m<sup>2</sup>



地块编号	登政出〔2019〕26号（网）	郑政经开出〔2021〕031号（网）
竞拍日期	2021/12/15	2021/12/20
位置	登封市大冶镇	经南八路以东，腾达路以南
行政区域	登封	经开区
项目名称	-	-
用途	商业	商业
使用权面积(m <sup>2</sup> )	36887.26	3139.59
使用权面积(亩)	55.33	4.71
容积率	1.3	0.5
总建面(万m <sup>2</sup> )	4.80	0.16
起始价(万元)	2213.2	5046
起始单价(万元/亩)	40	1072
起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )	462	32144
竞买保证金(万元)	664	1010
竞拍规则	价高者得	价高者得

# 土地汇总：本周远郊成交3宗地，共计144.57亩，建面17万 m<sup>2</sup>

本周大郑州成交3宗地，新密住宅商业各1宗；巩义成交1宗住宅



地块编号	2021-42号(网)	2021-43号(网)	2021-023
成交日期	2021/11/17	2021/11/17	2021/11/17
位置	郑登快速通道南、王超路西(城关镇湾子河村)	新惠街东、屏阳路南、惠丰街西	嵩山路西、香玉路北
板块	新密	新密	巩义新城板块
用途	商业	住宅	住宅
房企	郑州沃东能源科技有限公司	河南正商鸿雅置业有限公司	巩义市来福置业有限公司
项目名称	-	-	-
使用权面积(m <sup>2</sup> )	9936.49	43861.66	42587.85
使用权面积(亩)	14.90	65.79	63.88
容积率	0.6	1.8	2
总建面(万m <sup>2</sup> )	0.60	7.90	8.52
成交价(万元)	2397	18553	20110
成交单价(万元/亩)	161	282	315
成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	4021	2350	2361
溢价率	0%	0%	0%

土地汇总：本周大郑州终止5宗地（含二批次土地4宗）共计426亩，建面75万 m<sup>2</sup>

本周大郑州终止5宗地（含二批次土地4宗），下周预计竞拍6宗土地，其中中牟4宗，巩义2宗

### 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	
2021/11/17	2021-022	滨河路东、香玉路北	巩义	住宅	商品房	50.79	6.10	1.8	终止
2021/11/19	郑政出〔2021〕56号(网)	香苑路南、金杯北路(固城路)东	惠济区	住宅	安置	51.74	10.35	3	终止
2021/11/19	郑政出〔2021〕57号(网)	纪元路(苏屯路)南、金杯北路(固城路)东	惠济区 <b>二批次土地</b>	住宅	商品房	65.09	10.85	2.5	终止
2021/11/19	郑政出〔2021〕65号(网)	童心路南、文德路西	管城区	住宅	商品房	83.31	19.44	3.5	终止
2021/11/19	郑政东出〔2021〕18号(网)	龙湖中环北路北、龙源西二街东	郑东新区	住宅	商品房	175.26	28.43	2.433	终止
						426	75		

### 11月4周预计竞拍土地明细

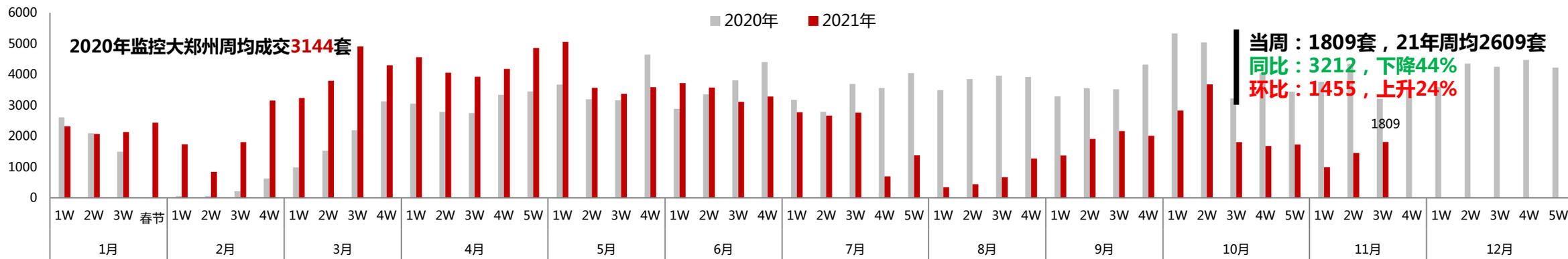
摘地时间	区域	地块编号	板块	用途	是否安置	面积(亩)	容积率	总建面(万m <sup>2</sup> )	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )	保证金(万元)
2021/11/30	中牟	84号	绿博板块	住宅	商品房	87.69	2	11.69	33867	386	2897	33867
2021/11/30	中牟	86号	绿博板块	住宅	商品房	47.02	1.6	5.02	17426	371	3475	17426
2021/11/30	中牟	87号	绿博板块	住宅	商品房	9.78	2.5	1.63	3869	396	2374	3869
2021/11/30	中牟	88号	绿博板块	住宅	商品房	69.07	1.6	7.37	25626	371	3478	25626
2021/11/30	巩义	015	巩义新城板块	住宅	商品房	11	1.8	1.3	3275	310	2585	1638
2021/11/30	巩义	004	巩义新城板块	住宅	商品房	40	1.8	4.8	12380	310	2584	6190
						265	-	32				

数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊+远郊

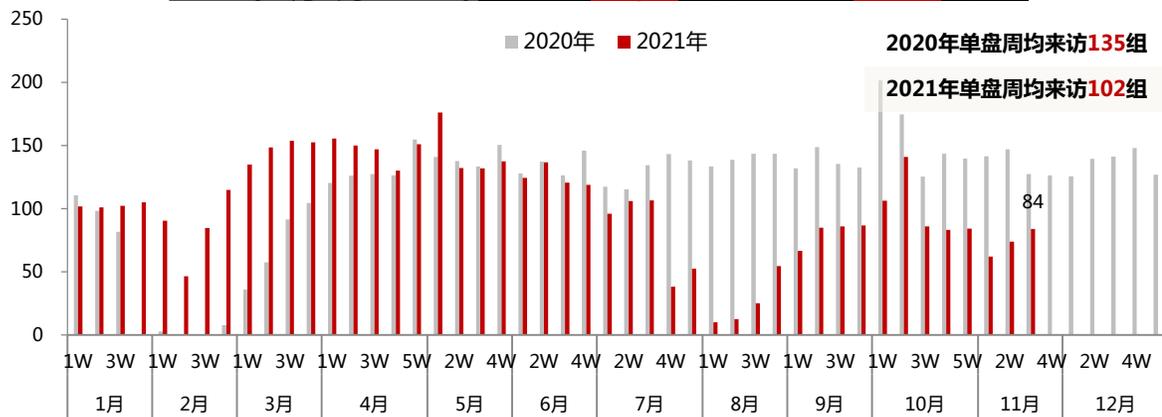
# 整体数据：本周开盘供应量增大，大郑州来访成交量持续攀升

11月3周大郑州总成交**1809套**，较上周环比上涨**24%**，单盘来访**84组**，单盘成交**6套**

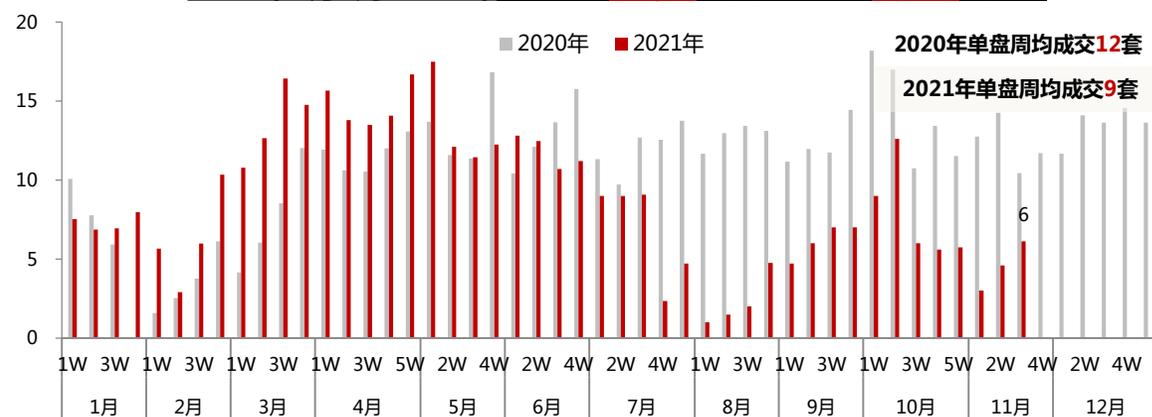
2020年1月1周-2021年11月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年11月3周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周-2021年11月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



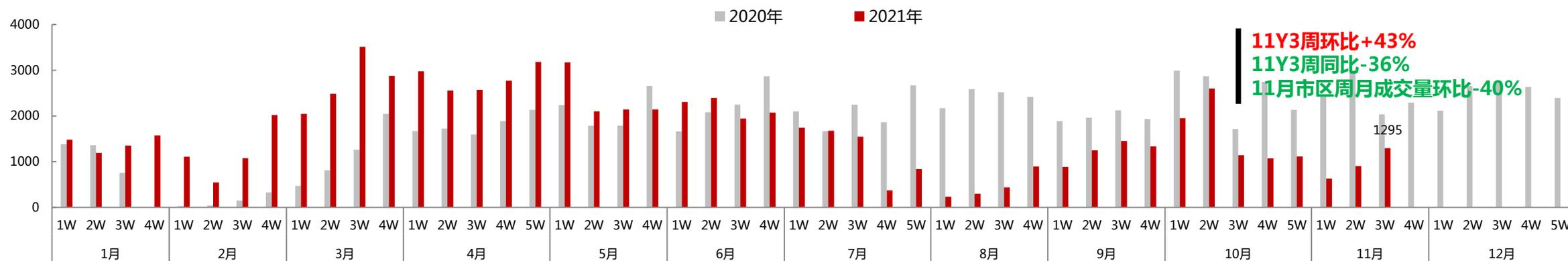
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：11月3周大郑州实际监控到项目298个，共计来访24931次，其中单盘平均来访84组；监控到住宅在售项目297个，共计成交1809套，单盘平均成交6套；其中尾盘项目18个，全新待售项目8个

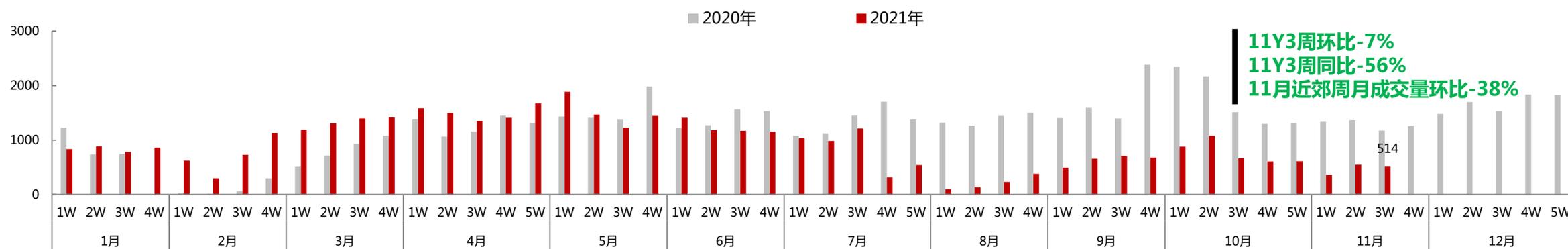
# 城郊数据：城郊表现分化，市区多项目释放特价信息促成成交，近郊市场持续低位

11月3周市区总成交**1295套**，较上周**上涨43%**；近郊项目总成交**514套**，较上周**下降7%**

### 2020年1月1周-2021年11月3周市区周度整体成交量（套）走势图



### 2020年1月1周-2021年11月3周近郊周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰市场监控中心，11月3周（自然周）市区实际监控到在售住宅项目148个，近郊实际监控到在售住宅项目150个

# 整体数据：TOP15门槛18套，保利心语、万科理想拾光开盘关注较高

本周TOP15项目多特价房加持，保利心语四期以中原核心区“小面积、低总价、稀缺产品”为卖点，整周成交205套居榜首

## 11月3周（11.15-11.21）住宅项目成交套数TOP15

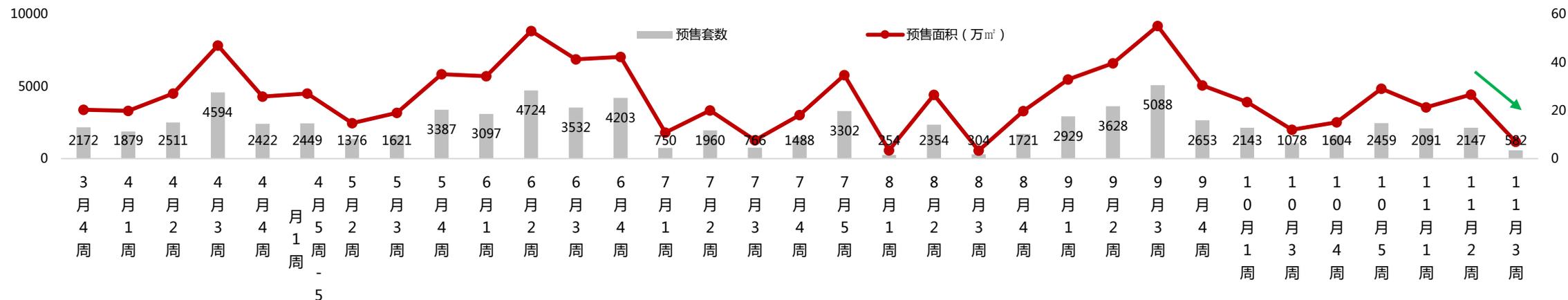
排名	项目名称	区域	上周成交 (11.01-07)	本周成交 (11.08-14)	特价政策：元/m <sup>2</sup>	分期政策	分销政策	其他
1	保利心语	中原区	待售	205	高层毛坯11000-13000	无分期	贝壳，佣金1.8万/套	四期高层1#开盘；认筹优惠1%，认购优惠1%，按时签约优惠2%（团购额外9折优惠）
2	万科理想拾光	二七区	待售	160	小高层精装13000-13300，高层精装12700-13000	无分期	贝壳、房友、58，佣金2.5%	首开小高层1#、高层3#；1万定存优惠1%；1万认筹优惠1%；按时签约优惠1%
3	保利天珺	经开区	10	76	正常均价18000-20000 本周98/116/143m <sup>2</sup> 3层以下/顶层16500，4/18/24层特殊房源16800	首付10%，剩余可分3/6/9期	贝壳/58/金坐标/房友，佣金1.1%	最高优惠5%+143m <sup>2</sup> 户型额外优惠2万元+抹零计划
4	城南正荣府	新郑市	76	70	高层精装7500-8000、毛坯6500-7300，本周300套特价房49xx起	首付10%，剩余1年分2次付清	贝壳、58，佣金4%	特价房82m <sup>2</sup> 4900，92-115m <sup>2</sup> 5400
5	弘阳府	中牟县	4	40	本周推工抵房4800	首付10%，剩余3年分36次	创美、森元，佣金2.5万/套	本周推工抵房4800
6	融创御湖宸院	中原区	47	35	精装13000-13500，顶底房源11500	首付10%，剩余2年分8次/24次	贝壳，佣金3%	本周无特殊动作，近期小面积集中去化，最低11500起
7	正商生态城	管城区	1	33	高层10500-12000，特价房9200-9800；洋房15000	分期10%，剩余2年分4次	贝壳、58，小户型4万/套、大户型5万/套	本周加推7号院房源
8	融创城	管城区	30	32	新推高层精装14500-16000，特价房12000-13500	首付15%，2年4次或者2年8次；（无息，少优惠2%）	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	本周加推高层11#01/01户、13#03/04户，为一口价房源14500-16000，涨价挤压其他楼栋成交
9	富田城九鼎华府	管城区	25	29	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
10	碧桂园时代城	管城区	20	27	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，3%+1000元成交奖	一口价94折，总优惠6-8个点
11	保利天汇	经开区	21	26	毛坯高层19500-20000	无分期	贝壳、58、金屋，佣金1.1%	4个99折，最高1%额外优惠
12	富田城九鼎公馆	管城区	16	26	三期精装改毛坯14000-15000	首付10%，剩余3年分6次付清	贝壳、58，佣金1.5%	3万认购，按揭优惠5%，全款优惠7%
13	碧桂园凤凰城	中原区	20	22	二期精装高层14500-15000，顶底特价房14000	无分期	链家、易居、居里、贝壳、58，佣金1.2%	凤凰通佣金1%
14	康桥未来公元	管城区	12	19	三期精装14000-15000；特价房115xx起，加3万送车位	首付10%/15%，剩余分2年分8次/3年36次	4万/套+1万现金奖	首付30%，98折，购房优惠7万+5个点（加3万送负二车位）
15	融创运河源	惠济区	37	18	高层精装12000-12400	首付10%，剩余2年8次	分销：贝壳，58，房友，3%	本周加推高层4#，案场优惠7%

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：本周供货节奏放缓，仅4个在售项目取证

本周大郑州共4个项目预售前公示，取得预售住宅共计582套，建面7.05万m<sup>2</sup>

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



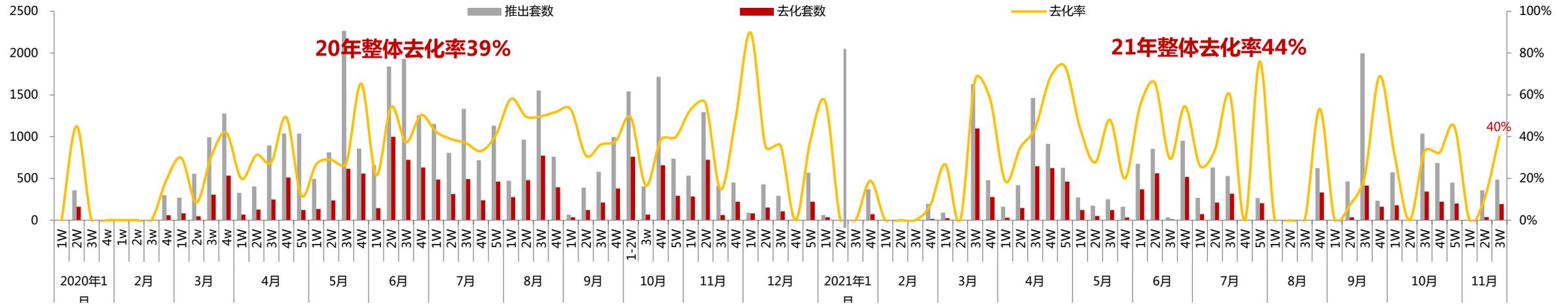
类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m <sup>2</sup> )	业态及产品	项目概况	项目动态
在售项目取证	2021.11.17/2020.9.4	美盛金水印	金水区/省体育中心板块	城改	8#	136	1.82	高层105-220m <sup>2</sup> 三房-四房	建面7.35万m <sup>2</sup> ，容积率6.0，共规划有11栋高层，1所幼儿园，精装高层均价22500元/m <sup>2</sup>	预计下月加推
	2021.11.17/2020.9.16	嘉宇云峯	中牟县/绿博板块	城改	5/10#	168	2.19	高层105/115/130m <sup>2</sup> 三房和152m <sup>2</sup> 四房	项目原先为名门摘地，2021年3月份嘉宇接手，占地面积是68亩，容积率是2.5，总建筑面积是11.6万平方米，规划8栋高层、1栋小高层，主要的户型是从105-152m <sup>2</sup> ，均价8300-8900元/m <sup>2</sup>	预计下月加推
	2021.11.19/2020.02.13	滨河春晓	经开区/滨河国际新城板块	净地	2/4#	154	1.72	高层89-128m <sup>2</sup> 三房和四房	分两个地块开发，西地块春熙苑（38亩）3栋15-17层小高层、2栋34层高层、1栋幼儿园及2栋配套用房；东地块（36亩）晓月苑3栋17层小高层、3栋23/29/33层高层及一栋配套用房。目前高层在售均价17000元/m <sup>2</sup> ，小高层17500元/m <sup>2</sup>	预计下月加推
	2021.11.19/2021.6.3	招商美景美境	金水区/省体育中心板块	城改	2#	124	1.32	高层94-117m <sup>2</sup> 三房、130m <sup>2</sup> 四房	建面5.86万m <sup>2</sup> ，容积率3.5，共规划有4栋33层高层，毛坯交付，高层均价18000-19500元/m <sup>2</sup>	预计月底加推
		合计				582	7.05			

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

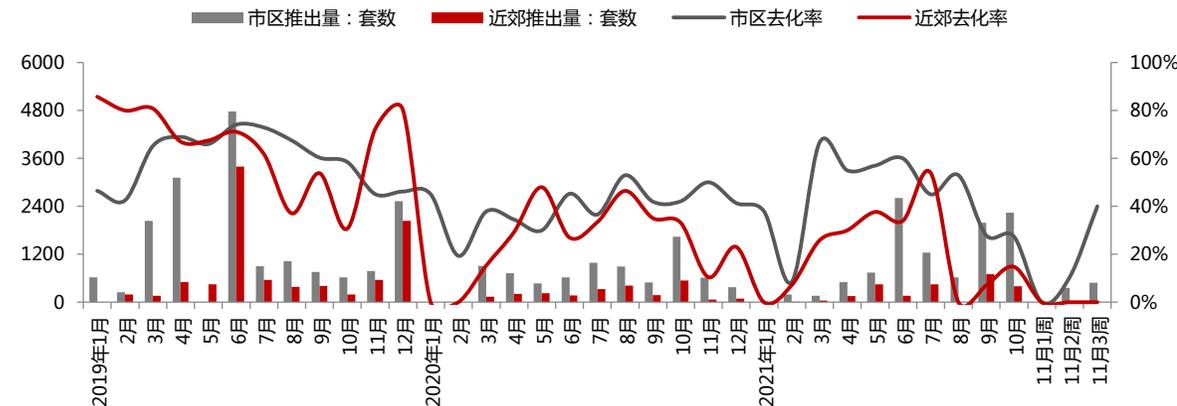
# 开盘表现：受万科南区项目首开拉升，本周开盘去化率近几周高位

本周大郑州2个项目开盘，3个项目平推；受万科南区项目首开拉升，本周开盘去化率为近几周高位

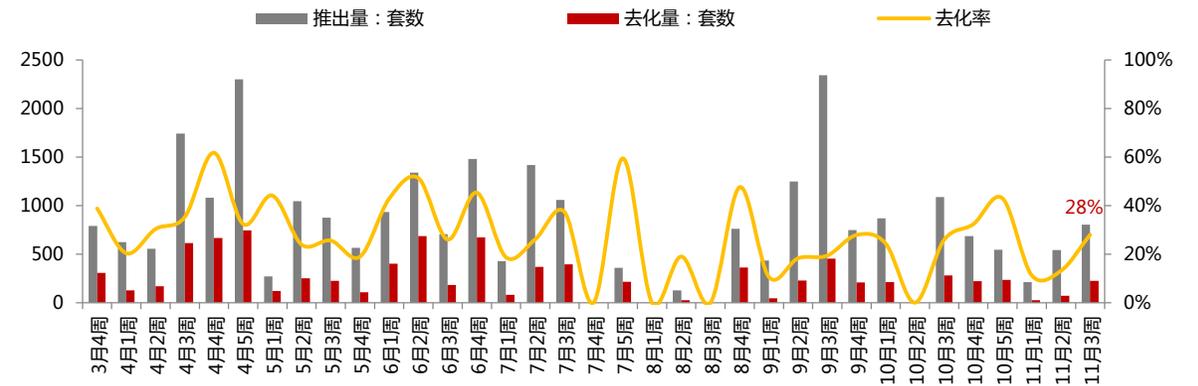
### 2020年1月1周-2021年11月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



### 2019年1月-2021年11月3周市区/郊区住宅项目开盘推售及去化



### 近半年大郑州周度住宅项目推盘表现 (开盘+平推)



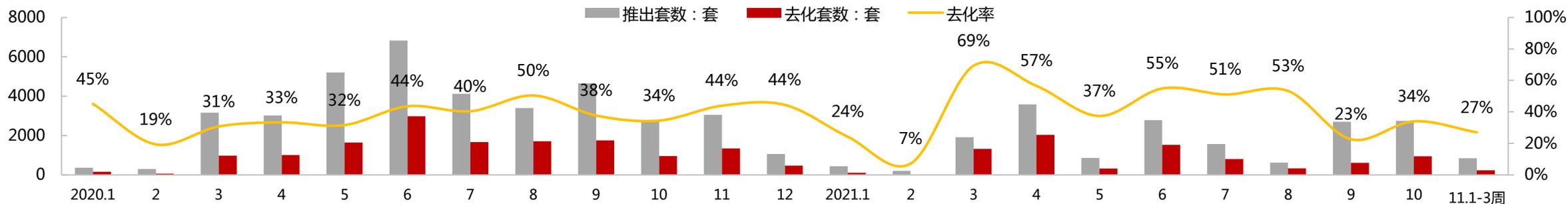
数据来源：泰辰市场监控中心；

数据范围：市区包含二七区、高新区、管城区、惠济区、金水区、经开区、郑东新区、中原区；近郊包含航空港区、新郑市（含龙湖镇）、荥阳市、中牟县、平原新区

# 开盘表现：大郑州2个项目开盘，3个项目平推，推售项目集中市区

本周推售项目集中市区，2个开盘项目共计推出486套房源，去化192套，去化率40%；3个平推项目推出316套，去化34套，去化率11%

### 2020.1-2021.11月度大郑州项目开盘成交走势



### 2021年11月3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/m <sup>2</sup>
开盘	保利心语	中原区/碧沙岗板块	11月18日	高层1#	80-34/53-58m <sup>2</sup> 一室、65-94m <sup>2</sup> 两室、105-129m <sup>2</sup> 三室	156	80	51%	(毛坯)高层成交均价9900-13000
开盘	万科理想拾光	二七区/二七新城板块	11月19日	高层3# 小高层1#	100/121m <sup>2</sup> 三室、131m <sup>2</sup> 四室	330	112	34%	(精装)高层/小高层均价12800-13000
开盘合计						486	192	40%	—
平推	融创观河著	管城区/金岱	11月19日	高层11#01/01户、13#03/04户	99/126/139m <sup>2</sup> 三室	130	15	12%	(精装)高层14500-16000
平推	融创运河源	惠济区/惠济	11月19日	高层4#楼	109/142m <sup>2</sup> 四室	120	12	10%	(精装)高层均价12000-12400
平推	正商兰庭华府	新郑市/南龙湖北板块	11月20日	高层16#	98/120m <sup>2</sup> 三室	66	7	11%	(毛坯)高层8500
平推合计						316	34	11%	—
合计						802	226	28%	—

数据来源：泰辰市场监控中心

## 保利心语/开盘表现较好：中原核心区稀缺小户型，临近中原万达，配套完善

11月18日推出四期高层1#部分房源，共156套房源，开盘当天去化80套，去化率51%，毛坯均价11000-13000元/m<sup>2</sup>；（剩余房源于11月19日-11月21日持续加推，1#共计505套，截止21日（周日）共去化205套，整体去化率41%）



### 开盘分析：本次开盘效果表现较好

- 1、项目为保利心语四期住宅地块，距中原万达约700米，周边生活配套成熟，交通便利；
- 2、四期主力户型为30-60m<sup>2</sup>的小户型，总价少，购房门槛较低，外加成熟配套，多为刚需客购房；
- 3、开盘前引进贝壳聚焦，分销释放价格低（最低9900元/m<sup>2</sup>起），且周边无同类型竞品，市场关注度高。

所属区域	中原区		所属板块	碧沙岗板块	
项目位置	天山路西、豫园路北		开发公司	郑州煜盛房地产开发有限公司（保利）	
占地	8亩	建面	3.5万m <sup>2</sup>	容积率	6.38
营售团队	保利投顾+同策		解筹率	67%	
蓄客及到访	11月初启动认筹，截至开盘前共计认筹约120组客户，当天到访约150组（多为经纪人临时带访）				
成交价格	毛坯高层11000-13000元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	风和朗庭毛坯高层13000元/m <sup>2</sup>				
营销政策	<b>认筹：</b> 1万 <b>认购：</b> 1万（认筹金直接转定金） <b>优惠：</b> 认筹优惠1%，认购优惠1%，按时签约优惠2%（团购额外9折优惠）； <b>分期：</b> 无分期 <b>分销：</b> 贝壳，佣金1.8万/套				
客户来源	客户多源于中原区，以25-35岁年龄段的刚需客户为主，自住居多，少量为投资目的，看重周边成熟配套				
预售证号	【2021】郑房预售字（5504）号，2021-11-15，505套				

新推

在售

待售

售罄

保利心语/产品分析：小面积户型差1000元/m<sup>2</sup>，53-58m<sup>2</sup>面积大但功能性不足价格低

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
高层	1#	1D	6T16 (2-26F) /6T15 (27-33F)	33F (本次共推出10F)	2.9m	一室一卫	30-34	11000-12500	36	21	58%
						一室一厅一卫	53-58	9900-11500	54	34	63%
						两室两厅一卫	65-94	11000-13000	56	22	39%
						三室两厅一卫	105	11000-13000	6	3	30%
						四室两厅两卫	129	11000-13000	4		
合计								156	80	51%	

高层1#标准层平面图



# 万科理想拾光/开盘表现一般：整体市场下行，产品面积偏大、置业门槛高

11月19日晚上8点推出小高层1#、高层3#（线上选房），共计推出330套房源，截止当天12点去化112套，去化率34%



新推

在售

待售

售罄

## 开盘分析：本次开盘效果表现一般

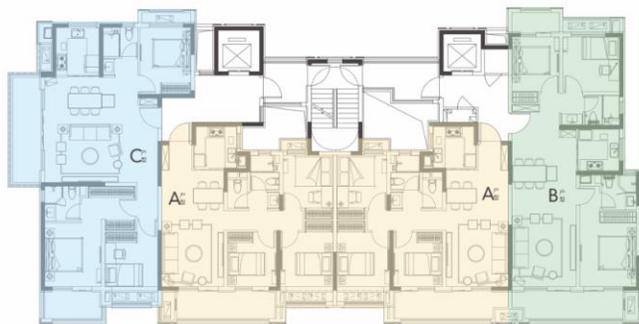
- 1、首开价格较低，且有万科品牌加持，精装交付，距地铁7号线刺绣路站（在建中）约500米，性价比较高；
- 2、周边项目特价房较多，对客户产生一定的分流，且本项目分销佣金点位无优势；户型设计两面宽较多，面积偏大；
- 3、地块南侧临近郑西客运专线，有噪音影响，周边安置房较多，大多依赖泰宏建业国际城生活配套，客户存在一定的抗性。

所属区域	二七区		所属板块	二七新城板块	
项目位置	碧水路北、灵山路西		开发公司	郑州万科建投房地产开发有限公司 (万科&二七平台)	
占地	45亩	建面	10.56万 <sup>m</sup> <sup>2</sup>	容积率	3.5
营销团队	自销（唯家）+泰辰		解筹率	61%	
蓄客及到访	10月30日启动1万定存，11月12号启动1万认筹，截止开盘当天共计认筹约185组客户，当天到访约230组				
成交价格	100 <sup>m</sup> <sup>2</sup> 均价13000元/ <sup>m</sup> <sup>2</sup> ，121 <sup>m</sup> <sup>2</sup> 均价12800元/ <sup>m</sup> <sup>2</sup> ，131 <sup>m</sup> <sup>2</sup> 均价12950元/ <sup>m</sup> <sup>2</sup> （精装）				
竞品价格	泰宏建业国际城毛坯高层13500-14000元/ <sup>m</sup> <sup>2</sup> ，康桥未来公元三期精装高层13500元/ <sup>m</sup> <sup>2</sup>				
营销政策	<b>定存：</b> 1万元 <b>认筹：</b> 1万元 <b>优惠：</b> 1万定存优惠1%；1万认筹优惠1%；按时签约优惠1% <b>分期：</b> 无 <b>分销：</b> 贝壳、房友、58，佣金2.5%				
客户来源	二七区、中原区、管城区刚需、刚改客户为主，年龄30-40岁，少量地市客户				
预售证号	【2021】郑房预售字（5503）号，发证日期：2021-11-11，1/3#共330套				

# 万科理想拾光/产品分析：小高层与高层均价差300-400元/㎡

推售房源	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	1#	1D	2T4	18F	2.9m	三室两厅1.5卫	100	13300	36	33	92%
							三室两厅两卫	121	13000	18	10	56%
							三室两厅两卫	131	13200	18	8	44%
	高层	3#	2D	2T4	33F	2.9m	三室两厅1.5卫	100	13000	129	34	26%
							三室两厅两卫	121	12700	96	16	17%
							三室两厅两卫	131	12800	33	11	33%
	合计									330	112	34%

1#平层图



131㎡三室两厅两卫

100㎡三室两厅1.5卫

121㎡三室两厅两卫

3#平层图



131㎡三室两厅两卫

100㎡三室两厅1.5卫

121㎡三室两厅两卫

100㎡三室两厅1.5卫

121㎡三室两厅两卫

备注：100㎡户型为1.5卫；7-1#一层局部架空，一、二层局部有社区便利店；8#一层局部有物业用房、变配电房；3#一层局部有变配电房，一、二层局部有邮政所、社区服务中心、文化活动站

## 平推表现：本周3个项目平推，整体去化效果不佳

本周3个项目平推，共计**316套房源**，去化**34套**，去化率**11%**，因平推无蓄客，客户量不足，融创城观河著价格上涨1500-2000元/m<sup>2</sup>，正商兰庭华府竞品特价房活动分流客户等因素，整体去化表现不佳

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 <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率	优惠方式	平推分析
1	融创城六期观河著	管城区	金岱板块	11月19日	高层11#01/01户、13#03/04户	99/126/139m <sup>2</sup> 三室	(精装)高层14500-16000	130	15	12%	一口价房源；首付15%，剩余2年4/12次付清，无息，至少2个点优惠	本次推出11/13#西侧临河紧临十八里河景观，南侧是洋房无遮挡，观景视野较好；但项目距离地铁口较远，且目前基础生活配套设施缺失，未来规划落位周期较长；本次推售房源较上周涨价1500-2000元/m <sup>2</sup> ，置业门槛提升，客户对涨价抗性较大
2	融创运河源	惠济区	惠济板块	11月19日	高层4#楼	109/142m <sup>2</sup> 四室	(精装)高层均价12000-12400	120	12	10%	正常优惠7%；首付10%，剩余2年8次还清(首付分期少2%优惠)	本次平推无蓄客，意向客户量不足，项目主要通过提升分销及全民佣金点位，保证了当天客户到访量；但当天有业主对降价维权，拉低客户意向度，对成交有一定影响
3	正商兰庭华府	新郑市	南龙湖北板块	11月20日	高层16#	98/120m <sup>2</sup> 三室	(毛坯)高层8500	66	7	11%	开盘当天优惠3%，加3.5万送车位，送5年燃气费；首付10%，剩余2年4次付清	本次平推无蓄客，仅在开盘前一天进行微信宣传，客户量不足；竞品正荣御首府毛坯高层8600，特价房7500，造成客户分流；项目离地铁二号线华南城西步行时间超一个小时，刚需客户有抗性
合计								316	34	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>

