

【2021年第46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

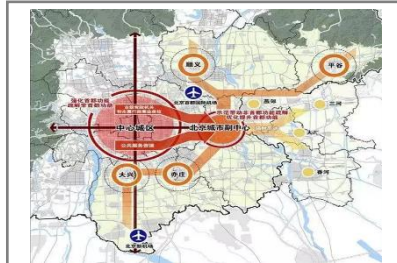
1 行业资讯

2 土地分析

3 市场分析

全国：支持北京城市副中心高质量发展/保障性租赁住房建设提速

1、国务院：支持北京城市副中心高质量发展，推进更大区域职住平衡（2021.11.26）



- 11月26日，国务院发布关于支持北京城市副中心高质量发展的意见，意见指出，为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，进一步支持城市副中心高质量发展，规划建设北京城市副中心，秉持承接疏解、错位发展；改革创新、试点示范；协同联动、一体发展的基本原则。意见提到，依托国家服务业扩大开放综合示范区和中国（北京）自由贸易试验区，将城市副中心打造为京津冀金融创新、高端商务发展高地。
- 有效推进更大区域职住平衡。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求、以推进职住平衡为基本原则的住房供应体系。

2、上海/济南：保障性租赁住房建设提速（2021.11.23/24）



- 11月23日，上海市政府新闻办举行市政府新闻发布会，会上指出，于“十四五”期间，计划新增建设筹措保障性租赁住房47万套(间)以上。达到同期新增住房供应总量的40%以上；到“十四五”末，全市将累计建设筹措保障性租赁住房60万套(间)以上，其中40万套(间)左右形成供应，缓解新市民、青年人的住房困难。上海2021-2022年计划建设筹措保障性租赁住房24万套(间)，完成“十四五”目标总量的一半以上。
- 11月24日，济南公开就《关于贯彻落实国办发〔2021〕22号文件加快发展保障性租赁住房的实施意见(试行)》征求意见。《意见》指出，“十四五”期间，结合城市发展实际，采取新建、改建、改造、租赁补贴和盘活政府闲置住房等方式，力争新增保障性租赁住房20.5万套(间)，占“十四五”期间新增住房供应总量的30%。
- 近期多城发布有关发展保障性租赁住房政策：
 - 南京11月7日发布：“十四五”期间，南京市年均新建商品住房上市量保持在8万套左右，保持商品住房平稳供给；
 - 广东11月8日发布：“十四五”期间，广东计划筹集建设129.7万套(间)。截至10月底，广东全省已筹集建设保障性租赁住房18.56万套(间)，完成2021年度目标任务占比为83.5%；
 - 山东11月17日发布：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)

11月以来，多城先后发布有关发展保障性租赁住房政策，发展租赁市场一直是近几年房地产调控的核心特征，特别是针对年轻人群体，租赁稳定才能楼市稳定。

为解决新青年、新市民居住问题，发展保障性租赁住房成为主要抓手。加快推进保障性租赁住房建设，增加租赁住房供给，有利于缓解职住平衡矛盾、平抑租金涨幅等，有利于解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。各地正从市场规范和保障支持两方面发力，全面推动住房租赁市场有序健康发展，加快构建租购并举的市场新格局。

城市：西宁、三亚加强楼市监管/北京扩大居住用地与住房供应

1、西宁：严禁以学区房名义炒作房价，新购住房2年内限售（2021.11.22）



11月22日，青海省西宁市住房保障和房产管理局、市委网络安全和信息化委员会办公室、市市场监督管理局三部门联合下发《关于严禁炒作“学区房”有关问题的通知》（简称《通知》）。《通知》要求，各单位对外发布的房产信息必须符合党和国家方针政策，符合法律法规要求，符合西宁市房地产市场调控政策，不得以学区房名义发布房产信息，炒作房价。房地产经纪机构不得在网站媒体、经营场所(门店)以学区房名义挂牌二手房，不得发布涉及“学区”“学位”等炒作学区概念的房源信息。同时，从2021年11月22日起，新购买的住房(含新建商品住房和二手房)，自取得不动产权证满2年后方可转让，房地产经纪机构不得为不符合转让条件的住房提供经纪服务。

2、三亚：每月公布二手住房参考价，金融机构办业务需以此为依据（2021.11.22）

附件
三亚市2021年11月部分二手住宅成交参考价格汇总表

序号	楼盘	成交均价(元/平方米)
1	三亚湾	21500
2	三亚湾	21500
3	三亚湾	21500
4	三亚湾	21500
5	三亚湾	21500
6	三亚湾	21500
7	三亚湾	21500
8	三亚湾	21500
9	三亚湾	21500
10	三亚湾	21500
11	三亚湾	21500
12	三亚湾	21500
13	三亚湾	21500
14	三亚湾	21500
15	三亚湾	21500
16	三亚湾	21500
17	三亚湾	21500
18	三亚湾	21500
19	三亚湾	21500
20	三亚湾	21500
21	三亚湾	21500
22	三亚湾	21500
23	三亚湾	21500
24	三亚湾	21500
25	三亚湾	21500
26	三亚湾	21500
27	三亚湾	21500
28	三亚湾	21500
29	三亚湾	21500
30	三亚湾	21500

- 11月22日，三亚市住建局发布《关于进一步加强二手房市场交易监管工作的通知》，提出：①金融机构办理业务需以参考价为依据；②二手住房挂牌上市前需进行价格审核；③加强房屋交易资格审查管理；④推行二手房交易网上办理制度；⑤强化房产经纪机构管理等五条举措。此举是为坚决贯彻落实中央部署，坚持“房住不炒”定位，坚决抑制投机炒房，遏制房价过快上涨趋势，打击违法违规经营行为，保持房地产行业平稳健康发展，引导市场交易回归理性，三亚市住建局将进一步加大二手房市场交易监管工作。
- 三亚市的参考价政策有助于稳定二手住房价格，现实交易中，如二手住房成交价格过高，在网签和信贷业务办理时会无法通过，这意味购房者需要支付更多的首付款，会提高购房门槛，从其他城市的执行来看，此举会合理引导二手房价格回归理性。

3、北京：明年房地产投资计划：扩大居住用地与住房供应，实现住有所居（2021.11.22）

关于报送2022年房地产投资计划的通知

日期：2021-11-22 来源：北京市发展和改革委员会

分类：0000

各区发展改革委、住房和城乡建设局：

为进一步落实首都城市战略定位，优化提升城市空间品质，促进房地产市场平稳健康发展，贯彻“稳地价、稳房价、稳预期”的方针，编制本市2022年房地产投资计划，现就有关事项通知如下：

一、总体要求

2022年房地产投资计划是本市固定资产投资计划的重要组成部分，其投资规模列入2022年北京市固定资产投资总体规模。2022年房地产投资计划按照重点城市副中心、平原新城、新首钢地区、以及“三城一区”、大兴国际机场临空经济区等重点区域，人口疏解和功能提升、棚户区改造、公共租赁住房、集体租赁住房等保障性住房项目，共有产权房项目等重点领域，适度安排“高品质”住宅开发项目，以及市、区政府确定的重点开发项目。

- 11月22日，北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会发布《关于报送2022年房地产投资计划的通知》，申报时间为2021年11月22日至12月5日。申报的项目类型包括普通商品住房、共有产权住房、公共租赁住房、集体租赁住房、其他保障性住房、城乡结合部安置房、棚户区改造、危旧房改造、商业用房、写字楼等。
- 北京发改委表示，2022年房地产投资计划是北京市固定资产投资计划的重要组成部分，其投资规模列入2022年北京市固定资产投资总体规模。2022年房地产投资计划安排重点是城市副中心、平原新城、新首钢地区，以及“三城一区”、大兴国际机场临空经济区等重点区域，人口疏解对接安置房、棚户区改造安置房、公共租赁住房、集体租赁住房等保障性住房项目，共有产权房项目等重点领域，适度安排“高品质”住宅开发项目，以及市、区政府确定的重点开发项目。

城市：山西试行“拿地即开工”改革/北京拟立法规范住房租赁

4、山西：试行“拿地即开工”改革，住宅建设周期压缩1/3（2021.11.23）



- 11月22日，山西省对房屋建筑和市政工程项目试行“拿地即开工”改革，优化办理流程，全面实行线上限时办结，住宅建设周期将从36个月压缩至24个月以内，这也意味着住宅建设周期压缩1/3。
- 对房企而言，建设周期短，资金回笼时间快，节约时间等于节约各项成本，尤其是财务成本。同时可以抵抗建设周期内政策变化带来的风险。此外，压缩时间可以让企业尽快把产品推向市场，维护供应稳定性，进而平抑市场价格。

5、成都：鼓励项目加快上市销售，提高预售资金监管使用效率（2021.11.23）



- 11月23日，成都市住建局发布《关于精准应对疫情冲击全力实现年度目标的通知》，提出：①提高房地产审批效率，实行价格指导、预售许可、开盘销售等全流程限时办结，将总体审批时限压缩三分之一以上；②鼓励项目加快上市销售；③企业信用等级为A级及以上的，可使用外地银行保函替代相应下浮的监管额度；④协调金融机构增加房地产信贷投放额度。

6、北京：拟立法规范住房租赁（2021.11.24）



- 11月24日上午，北京市十五届人大常委会第三十五次会议召开，会议听取《北京市住房租赁条例（草案）》，《条例（草案）》提出，租赁当事人合法权益受法律保护，出租住房应当符合国家和本市关于建筑、治安、室内空气质量等安全规定和标准，以原规划设计的房间为最小出租单位，不得打隔断改变房屋内部结构。住房租赁企业不得哄抬租金、捆绑消费、捏造散布涨价信息等扰乱市场秩序，出租人在互联网信息平台上发布房源信息、推荐房源的，应当向平台提交能够证明房源信息真实、准确的证明材料，住房租金显著上涨或者有可能显著上涨时，市人民政府可以采取涨价申报、限定租金或者租金涨幅等价格干预措施。

房企：地产寒冬下多房企出现债务危机

1、保利发展：拟发行不超过98亿元公司债，用于偿还有息债务等（2021.11.22）



- 11月22日，保利发展(600048.SH)公告，**公司将发行不超过98亿元人民币的公司债券**。保利发展称，此次发行的公司债券募集资金拟用于偿还有息债务、补充流动资金、项目建设及适用的法律法规允许的其他用途。

2、泰禾集团：万科已参与帮扶部分项目，公司积极寻求解决危机方案（2021.11.1）



- 11月24日，泰禾集团称：债务危机以来，公司积极主动寻求适当解决方案。**在内，坚持以“复工复产复销”为第一要务，通过盘活资产，展开积极自救；于外，积极与各方债权人沟通协商以期达成一致和解方案；此外在2020年与万科签署了相关合作协议。**前述各项工作均在有序推进中。

3、中梁：被列入负面清单（2021.11.25）



- 近日，标普将中梁控股集团有限公司的评级展望从“稳定”调整为“负面”；同时，标普确认了中梁控股的“B+”长期发行人信用评级；同时，惠誉也确认中梁控股（2772.HK）的长期发行人信用评级为“B+”，以及高级无担保评级“B+”，恢复评级为“RR4”。至此，**中梁也被列入了这张“负面清单”当中。**
- 事实上，在国际评级机构大规模下调房企评级的背景下，中梁此次评级调整在预期之内，且整体依然优于行业平均水平。

4、万科：调整三季度经营计划，明年最低经营目标继续下调（2021.11.26）



- 11月26日，万科企业股份有限公司举办临时股东大会，宣读审议包括分拆万物云上市等相关事宜，针对经营计划的问题，万科董事、总裁、首席执行官祝九胜表示，每年集团对各经营单位的经营计划，在年度中间，如果市场出现变化的时候，会动态调整，**今年的经营计划在三季度是做了调整，调下来的多一些，也有一些指标是往上调的。**他表示，万科现在也已经在开始考虑明年的经营计划，我们对明年的市场情形还有一些看不太明白，万科采用的方法是制定最低的经营目标，再同时推一个卓越目标，希望大家能冲着这个卓越目标去做。**我们的最低经营目标比今年还要下调。**

河南/郑州：拟修改计生条例，明确三孩生育政策/郑州南站站房建设进入冲刺阶段

1、荥阳：京城路街道办事处/贾峪镇人民政府关于商品住宅缴契税领补贴活动的通告（2021.11.23/26）



- 为响应国家“服务于民、让利于民”号召，缓解本辖区居民因洪涝灾害和疫情叠加造成的生活压力，2021年11月23日/26日荥阳市京城路街道办事处/贾峪镇人民政府分别发布关于商品住宅缴契税领补贴活动的通告：
- 1.适用范围：在荥阳市京城路街道办事处/贾峪镇所属辖区内购买住宅商品房及公寓(均不含二手房)且已在房管中心完成网签备案，但尚未缴纳契税的房屋所有权人。
- 2.补贴方式和标准：契税补贴采取“先征后补”的方式每套住房只能享受一次补贴。具体如下：①购买商品住宅（不含二手房）的房屋所有人凡在2021年11月29日至12月24日期间缴纳契税的，给予缴纳契税总额的15%金额补贴；2022年1月4日至1月25日期间缴纳契税的，给予缴纳契税总额的10%金额补贴；②购买公寓（不含二手房）的房屋所有人凡在2021年11月29日至12月24日期间缴纳契税的，给予缴纳契税总额的15%金额补贴；2022年1月4日至1月25日期间缴纳契税的，给予缴纳契税总额的10%金额补贴

1、河南：拟修改计生条例，明确三孩生育政策（2021.11.23/26）



- 11月23日，河南省十三届人大常委会第二十八次会议在郑州召开，会议听取了关于《关于修改〈河南省人口与计划生育条例〉的决定（草案）》的说明。
- 根据《决定（草案）》，计生条例此次修改注重处理好新旧衔接，除了拟明确三孩生育政策、子女满3周岁前夫妻每年可各休10日育儿假之外，还拟明确国家提倡一对夫妻生育一个子女期间的相关奖励扶助措施继续有效，保障相关人群合法权益。

3、郑州：郑州南站站房建设进入冲刺阶段（2021.11.25）



- 11月25日，随着郑州南站站房高架候车层最后一块菱形单元吊顶板安装到位，“鹤羽”吊顶全新呈现，标志着郑州南站站房工程超大跨度室内吊顶全部完成，站房建设进入全面冲刺阶段，预计在2022年高铁南站将全部投入运营。
- 郑州南站建筑总规模约50万平方米，建筑面积15万平方米，是郑州第三个大型综合客运枢纽站，与郑州车站、郑州东站形成“金三角”的枢纽格局，串联起“米”字形快速铁路网和中原城市群城际铁路网。

市场运行：人口自然增长率走低，房地产人口红利减弱

近日，国家统计局发布《中国统计年鉴2021》，数据显示，2020年全国人口出生率为8.52‰，首次跌破10‰，全国人口自然增长率（出生率-死亡率）仅为1.45‰，两项数据，均创下1978年以来的历史新低，意味着人口红利大时代已去。

全国各省市省外人口排行			
序号	现住地	2020年七普人口 (万)	户籍在省外人口 (万)
1	广东	12601.3	2962.21
2	浙江	6456.8	1618.65
3	上海	2487.1	1047.97
4	江苏	8474.8	1030.86
5	北京	2189.3	841.84
6	福建	4154	488.99
7	山东	10152.7	412.9
8	天津	1386.6	353.48
9	新疆	2585.2	339.07
10	河北	7461	315.53
11	辽宁	4259.1	284.73
12	四川	8367.5	259
13	湖北	5775.3	224.96
14	云南	4720.9	223.04
15	重庆	3205.4	219.36
16	陕西	3952.9	193.37
17	内蒙古	2404.9	168.64
18	山西	3491.6	162.05
19	湖南	6644.5	157.76
20	安徽	6102.7	155.05
21	广西	5012.7	135.94
22	江西	4518.9	127.9
23	河南	9936.6	127.36
24	贵州	3856.2	114.65
25	海南	1008.1	108.81
26	吉林	2407.3	100.15
27	黑龙江	3185	82.92
28	甘肃	2502	76.56
29	宁夏	720.3	67.51
30	青海	592.4	41.73
31	西藏	364.8	40.71

“十三五”期间31个省区市人口迁徙情况			
地区	2015年底-2019年 底人口迁徙数据	地区	2015年底-2019年 底人口迁徙数据
广东	304.04	山西	-1.3
浙江	183.7	内蒙古	-1.7
新疆	84.21	贵州	-4.42
重庆	62.39	甘肃	-5.36
安徽	48.54	湖南	-8.23
四川	43.5	河北	-9
江苏	15.23	广西	-9.8
陕西	14.37	上海	-11.69
福建	13.2	云南	-12
西藏	12.14	辽宁	-20.1
宁夏	4.59	江西	-33
天津	3.79	湖北	-39.31
海南	3.78	北京	-45.42
青海	0.01	黑龙江	-50.89
——	——	吉林	-61.85
——	——	河南	-68.72
——	——	山东	-89.31

人口背景：

2020年的结婚登记人数共计814.33万对，自2013年以来连续7年下降，且创下2003年以来的历史新低。相比结婚对数，结婚率则创下了42年来的新低。2020年年末，男性占比51.24%

人口迁移：

城镇化为上半场，以增量扩张为主，随着国家产业布局调整，区域中心与周边城市的互动越来越频繁人口迁移进入下半场，人口结构发生变化

人口出生率：

2020年全国人口出生率为8.52‰，首次跌破10‰，全国人口自然增长率（出生率-死亡率）仅为1.45‰，两项数据，均创下1978年以来的历史新低

与房地产关系：

房地产规模量级增长，人口增长趋势走弱，供大于求，将导致房地产价值过剩，长期来看，人口是房地产市场未来最大的利空因素

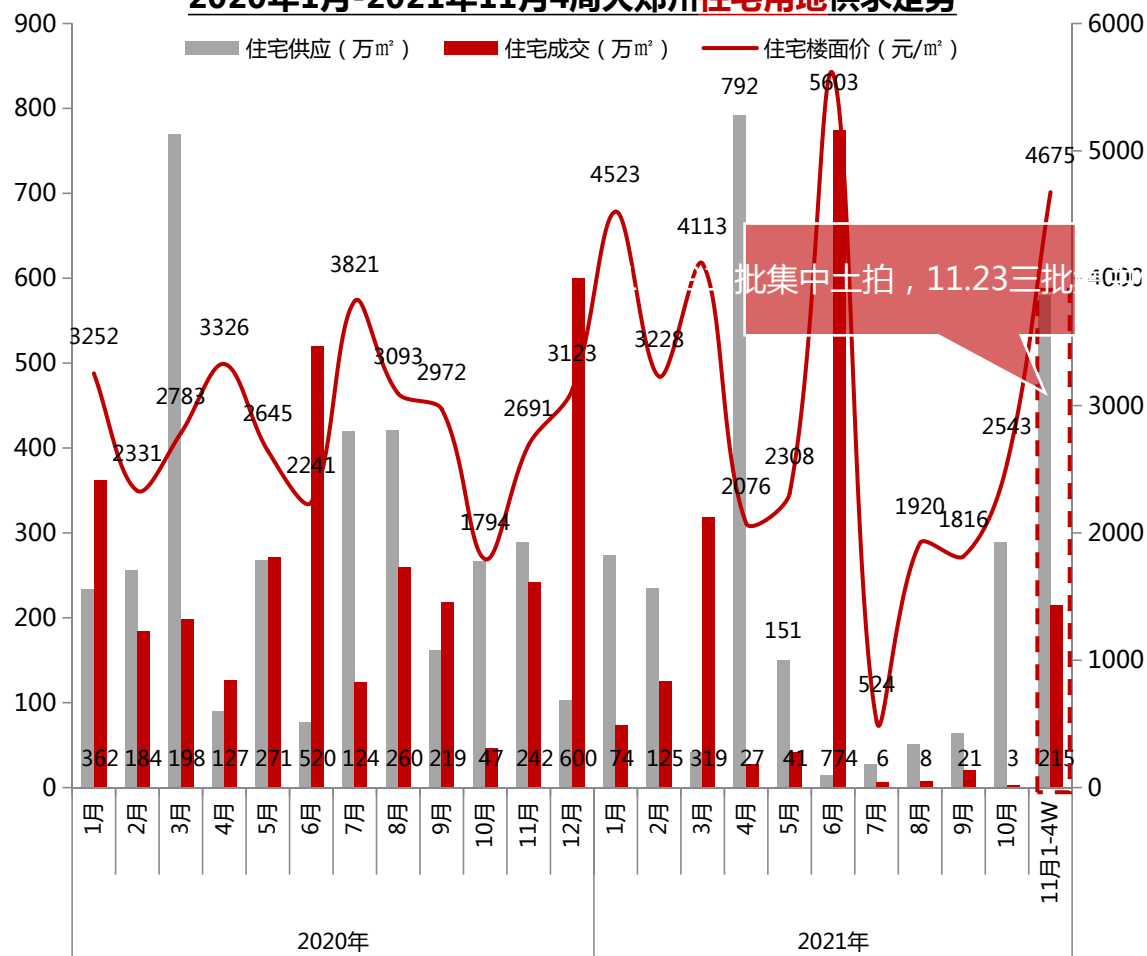
影响：

人口增长放缓和老龄化促使住房需求放缓，宏观环境和政策可以改变房地产市场的运行方向，但只能在中短期内影响主力需求释放的时间，而人口结构及其生命周期则是基础的决定因素之一，随着人口规模增速的逐步放缓、年龄结构的不断变化，房地产市场未来面临的将是更为平稳、多样化的需求结构。

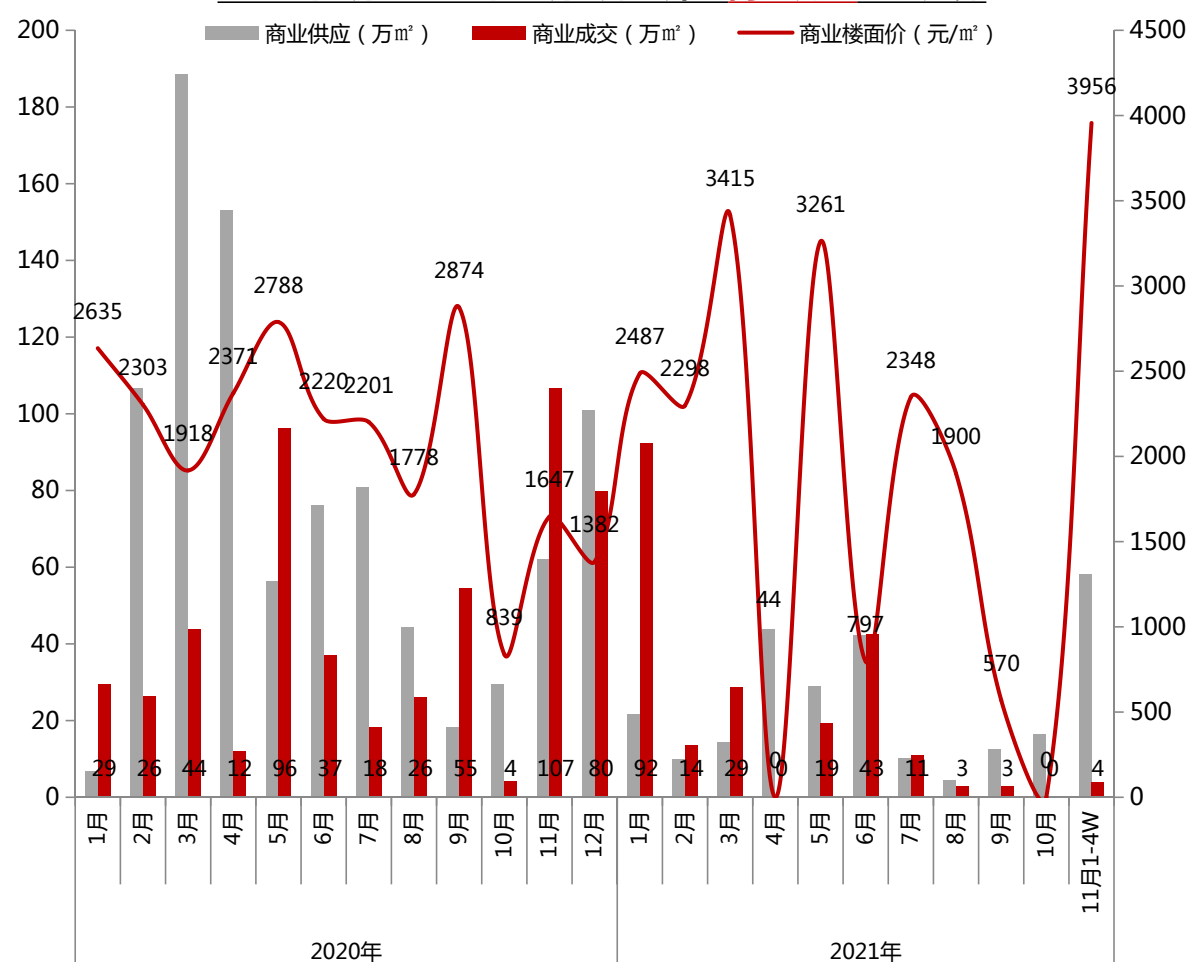
土地汇总：大郑州三批次集中供地，无土地成交

本周大郑州共计**供应49宗地**，其中三批次集中供地**40宗**，**市区25宗**（其中**13宗公开地**），**港区15宗**（均为公开地），三批次外郑东新区供应**1宗商业地**，荥阳供应**3宗住宅地**，登封供应**3宗住宅地**，1宗商业地，巩义供应**1宗住宅地**

2020年1月-2021年11月4周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年11月4周大郑州商业用地供求走势

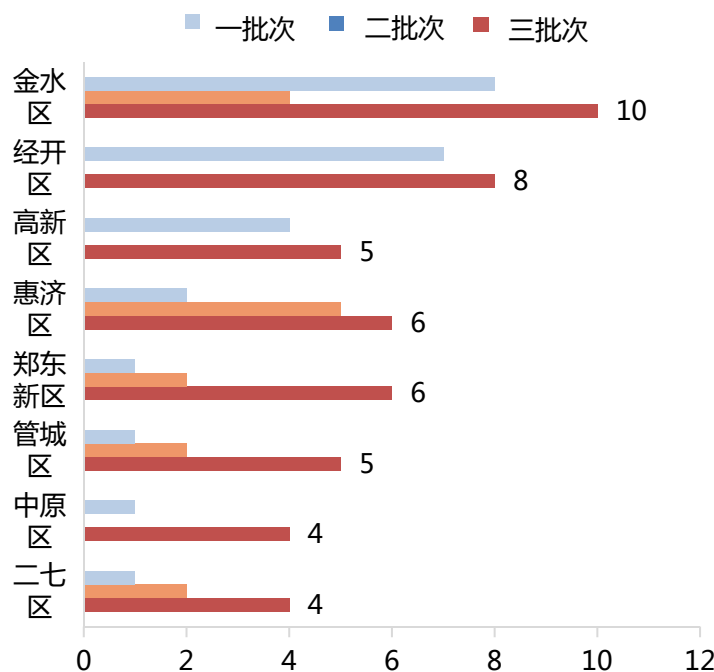


数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、荥阳市、中牟县、平原新区）+远郊（新密市、上街、巩义市、登封市）

土地汇总：三批次集中供地较二批增加近七成，公开地占比五成，竞拍规则延续

本周市区三批次集中供地共计25宗，较二批次增加67%，较首批下降近半；金水、经开为主要供地区域。其中净地13宗，位于经开、高新、郑东等区域。竞拍规则延续二批次：**限马甲、限资金、限溢价率（15%）、所有宗地采取熔断后摇号方式（首批市区城改熔断后竞地价，非城改（一般是净地）摇号）**，同时启用后置审核，不符合规定竞得房企2年内不得参与郑州市土拍

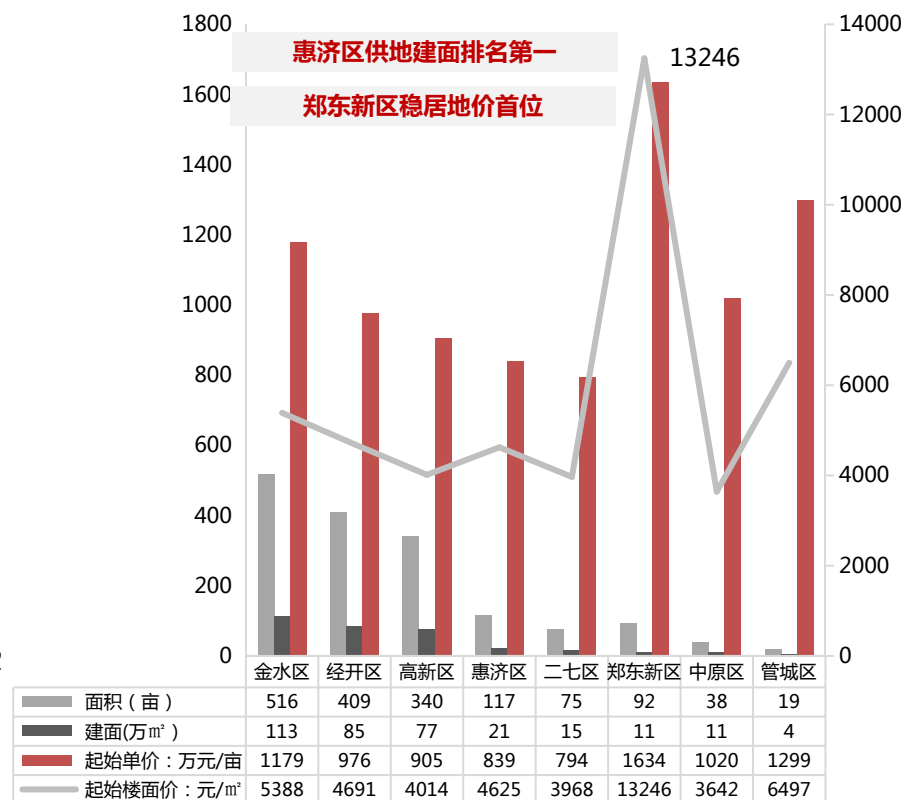
三批次市区各区域集中供地宗数



市区	首批	二批	三批	环比
亩数	3289	820	1606	+96%
建面	710	175	337	+93%
宗数	47	15	25	+67%

数据来源：公共资源交易中心；数据范围：市内八区，含安置

市区各区域集中供地面积及价格

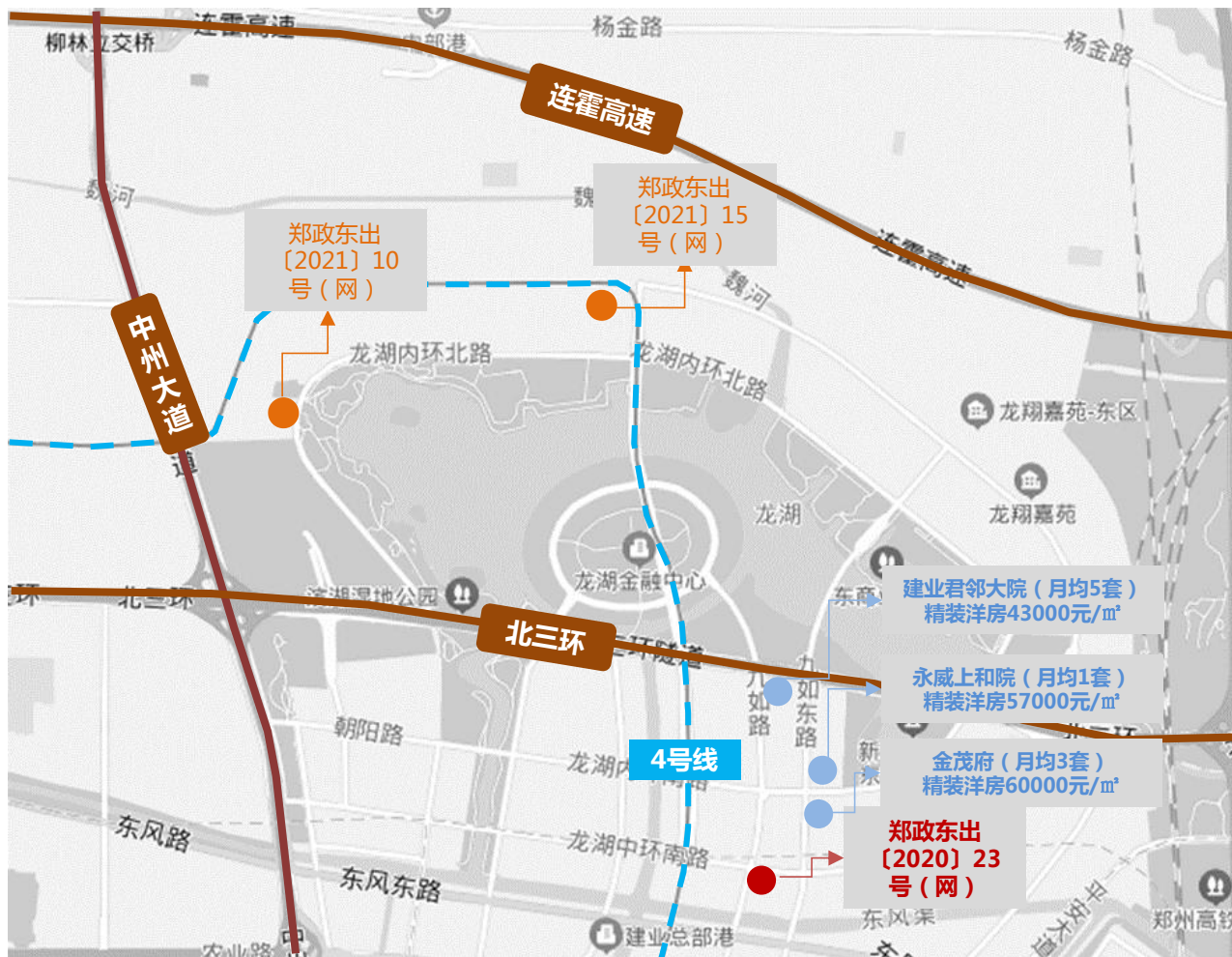


三批次供地要求梳理

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

典型地块：郑东新区北龙湖南岸1宗公开地出让

郑东新区北龙湖南岸1宗公开地出让，起拍楼面价13246元/m²，较二批次龙湖北岸15号地低800元/m²，低于一批次万科10号地5700元/m²，限价和万科10号地相同；竞品月均3-5套，均价45000-55000元/m²左右



地块编号	郑政东出〔2020〕23号（网）	郑政东出〔2021〕10号（网）（万科）	郑政东出〔2021〕15号（网）（华润）
竞拍日期	12/27	6/3	11/19
位置	龙湖中环南路南、九如东路东	国基路北、龙湖中环西路东	龙湖外环北路南、龙源西一街东
行政区域	郑东新区	郑东新区	郑东新区
用途	商务兼住宅	住宅	住宅
土地类型	公开地	公开地	公开地
使用权面积(m ²)	61007	46549.68	56924.86
使用权面积(亩)	91.51	69.82	85.39
容积率	1.85	1.7	2.5
总建面(万m ²)	11.29	7.91	14.23
起始价(万元)	149500	150000	200100
起始单价(万元/亩)	1634	2148	2343
起始楼面价(元/m ²)	13246	18955	14061
竞买保证金(万元)	74750	75000	100050
竞拍规则	熔断后采用摇号方式	熔断后采用摇号方式	熔断后采用摇号方式
熔断价	171925	195000	230115
熔断溢价率	15%	30%	0%
最高限价(元/m ²)	毛坯≤37300；装修标准≤5600	毛坯≤37300，装修标准≤5600	毛坯≤31300，装修标准≤4700

数据来源：公共资源交易中心

典型地块：金水区杨金及龙子湖北板块2宗公开地出让

金水区供应住宅公开地76/77号地2宗，共计占地187亩，其中76号地最高限价较77号地高540元/m²左右；76号地楼面价较20年23号地（碧桂园天玺湾）楼面价上升2100元/m²；竞品月均10-15套，均价18500-22000元/m²；77号地楼面价较23号地楼面价上升1570元/m²；竞品月均30套左右，均价24000元/m²左右

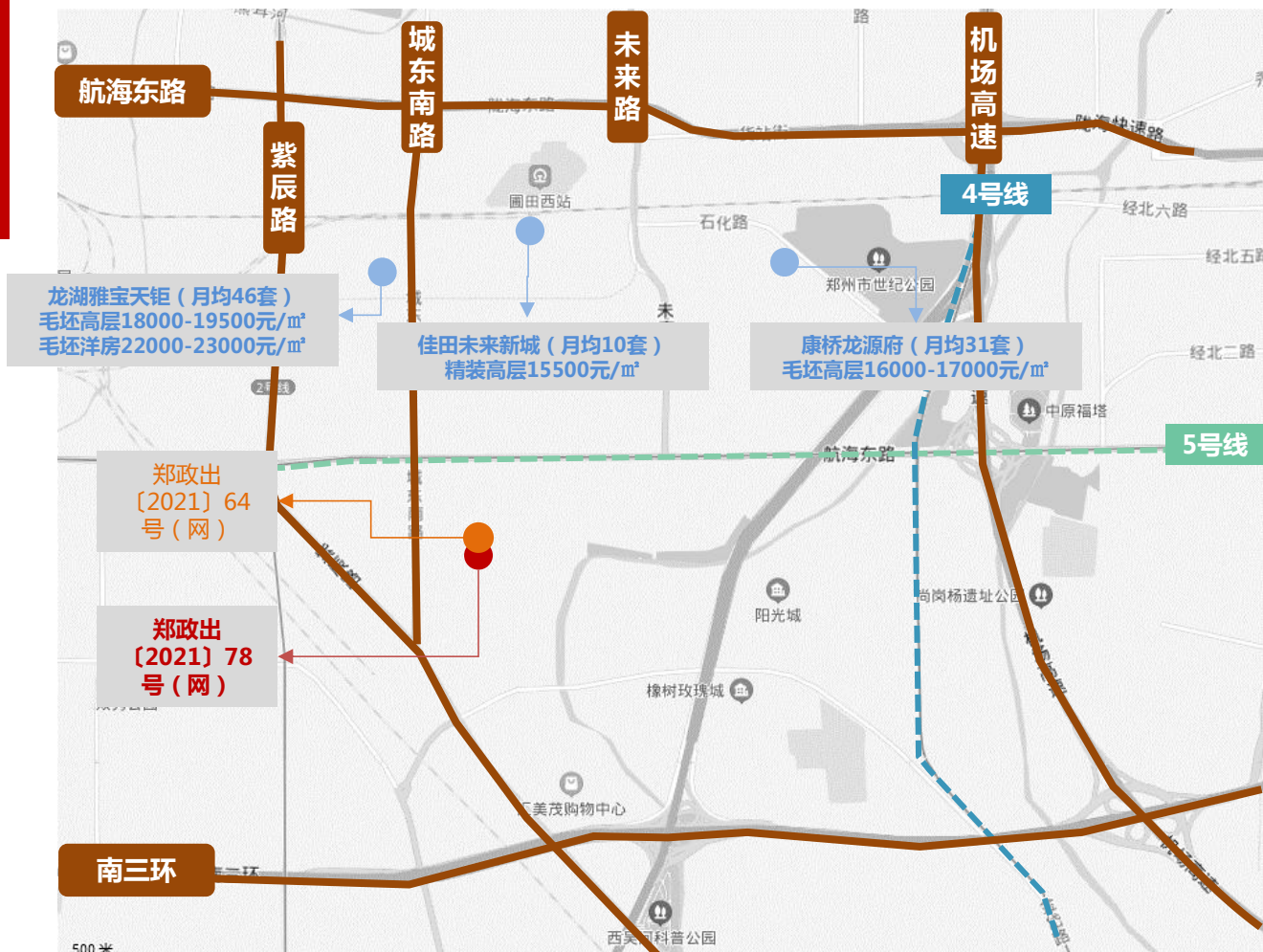


数据来源：公共资源交易中心

地块编号	郑政出〔2021〕76号(网)	郑政出〔2021〕77号(网)	郑政出〔2020〕23号(网)(碧桂园)
竞拍日期	12/27	12/27	2020/7/8
位置	宝瑞路南、马林路西	杨科路南、鸿苑路西	杨金路南、博学路东
行政区域	金水区	金水区	金水区
用途	住宅	住宅	住宅
土地类型	公开地	公开地	公开地
使用权面积(m ²)	56029	68936	43913.77
使用权面积(亩)	84.04	103.40	65.87
容积率	2.6	2.6	2.5
总建面(万m ²)	14.57	17.92	10.98
起始价(万元)	96194	108706	49345
起始单价(万元/亩)	1145	1051	749
起始楼面价(元/m ²)	6603	6065	4495
竞买保证金(万元)	48097	54353	49345
竞拍规则	熔断后采用摇号方式	熔断后采用摇号方式	熔断后一次竞地价
熔断价	110594	124706	74145
熔断溢价率	15%	15%	71%
最高限价(元/m ²)	毛坯≤18700；装修标准≤3700	毛坯≤17300；装修标准≤3400	——

典型地块：管城区78号地相较于二批次地价及限价微上调

管城区供应住宅公开地1宗，计容建面3.74万方，起始楼面价6497元/m²，容积率等基础指标较二批次相邻地块相同，地价及限价预期上调；竞品月均30-40套左右，毛坯高层均价16000-18000元/m²

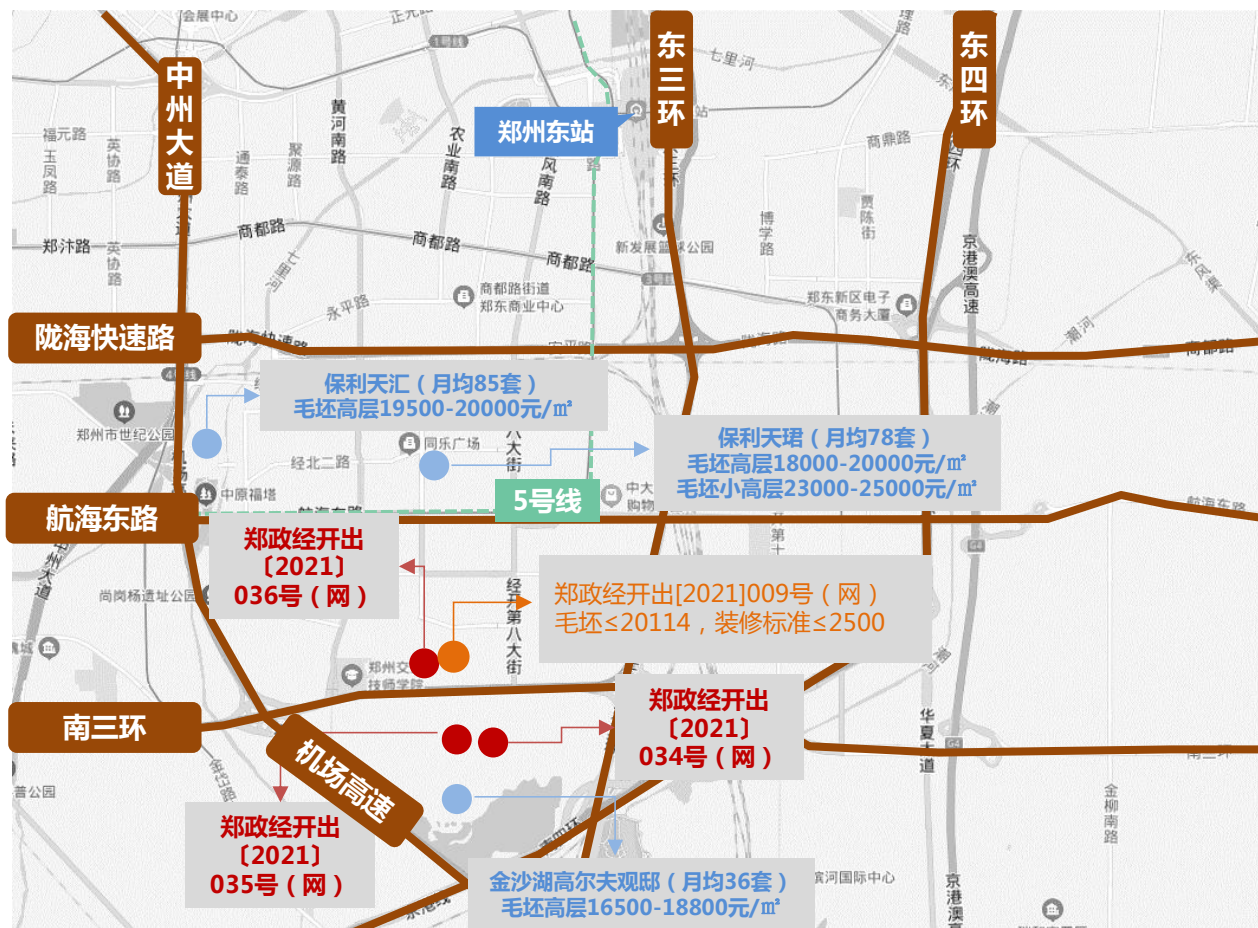


数据来源：公共资源交易中心

地块编号	郑政出〔2021〕78号（网）	郑政出〔2021〕64号（网）（电建）
竞拍日期	12/27	11/19
位置	果园路南、豫豪路东	果园路北、魏庄西街西
行政区域	管城区	管城区
用途	住宅	住宅
土地类型	公开地	公开地
使用权面积(m ²)	12478	56265
使用权面积(亩)	18.72	84.40
容积率	3.0	3.0
总建面(万m ²)	3.74	16.9
起始价(万元)	24320	105000
起始单价(万元/亩)	1299	1244
起始楼面价(元/m ²)	6497	6221
竞买保证金(万元)	12160	52500
竞拍规则	熔断后采用摇号方式	熔断后采用摇号方式
熔断价	27920	120600
熔断溢价率	15%	15%
最高限价(元/m ²)	毛坯≤17500；装修标准≤3500	毛坯≤16800，装修标准≤3300

典型地块：经开区经开老城/金沙湖板块共计3宗公开地，建面158万 m²

经开老城/金沙湖板块供应3宗公开地，36号地临竞品金茂未来府（首批集中摘地），预期有所上调，起始地价及限价均有上涨；竞品项目金沙湖高尔夫观邸月均30套左右，毛坯高层16500-18800元/m²



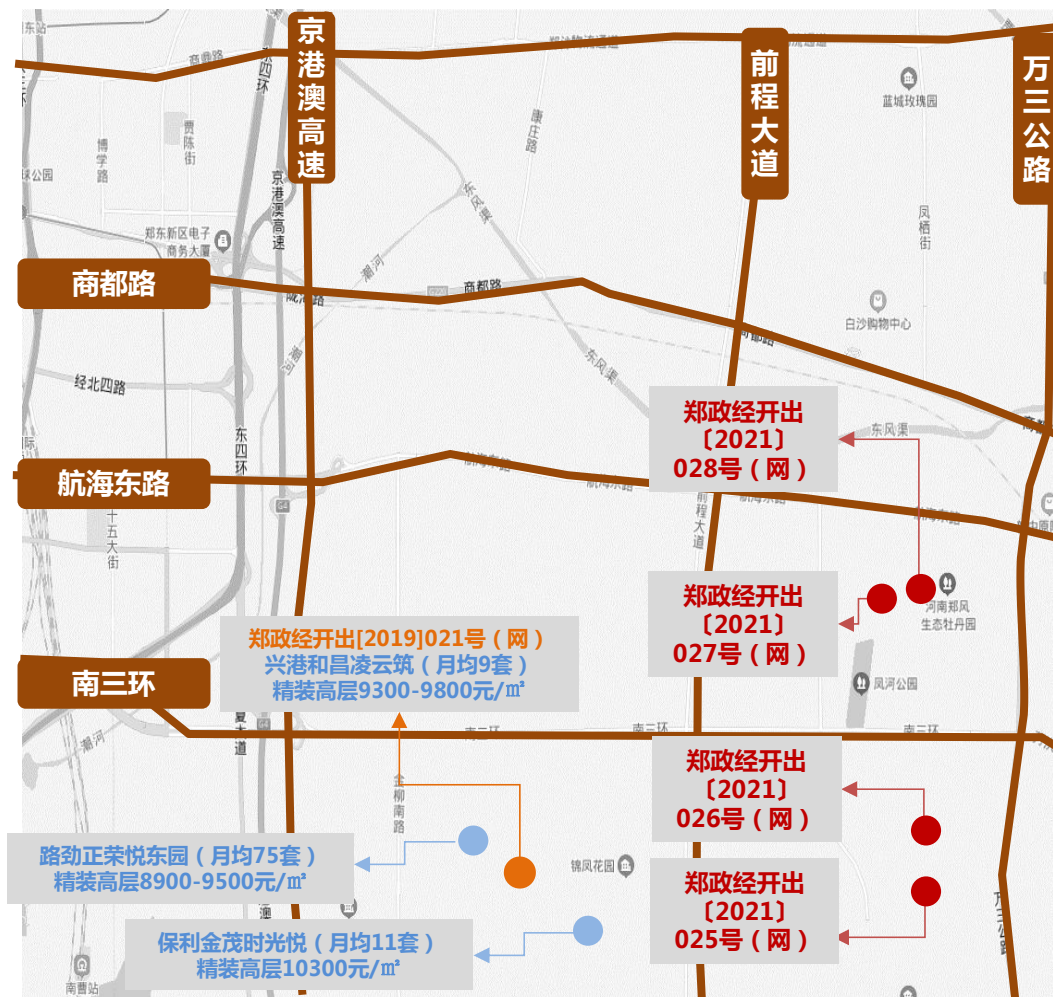
地块编号	郑政经开出〔2021〕034号(网)	郑政经开出〔2021〕035号(网)	郑政经开出〔2021〕036号(网)
竞拍日期	12/27	12/27	12/27
位置	经南八路南、经开第八大街西	经南八路南、经开第五大街东	经南六路以南、经开第四大街以东
行政区域	经开区	经开区	经开区
用途	住宅	住宅	住宅
土地类型	公开地	公开地	公开地
使用权面积(m²)	36453	47353	21767
使用权面积(亩)	54.68	71.03	32.65
容积率	3	3	2.9
总建面(万m²)	10.94	14.21	6.31
起始价(万元)	70486	91851	51242
起始单价(万元/亩)	1289	1293	1569
起始楼面价(元/m²)	6445	6466	8118
竞买保证金(万元)	35243	45926	25621
竞拍规则	熔断后采用摇号方式	熔断后采用摇号方式	熔断后采用摇号方式
熔断价	80886	105451	58842
熔断溢价率	14.75%	14.81%	14.83%
最高限价(元/m²)	——	毛坯≤17100, 装修标准≤3400	毛坯≤20388, 装修标准≤2500

摘地日期	编号	项目	性质	建面: 万m²	容积率	起始地价: 万元/亩	起始楼面价: 元/m²	溢价率	成交地价: 万元/亩	成交楼面价: 元/m²	月均流速 (套)	价格: 元/m²
21/6/3	经开区009号	金茂未来府	住宅	31.08	3	1567	7835	30%	2038	10190	待售	待售

数据来源：公共资源交易中心

典型地块：经开物流园区板块三批次供应4宗公开地，建面54万 m²

经开区物流园区板块三批次供应4宗公开地，共计占地251亩，计容建面54万 m²；其中025/026号地，较19年021号地（兴港和昌凌云筑）容积率相同，起始楼面价下调500元/m²，竞品月均10套左右，精装均价9000-10000元/m²



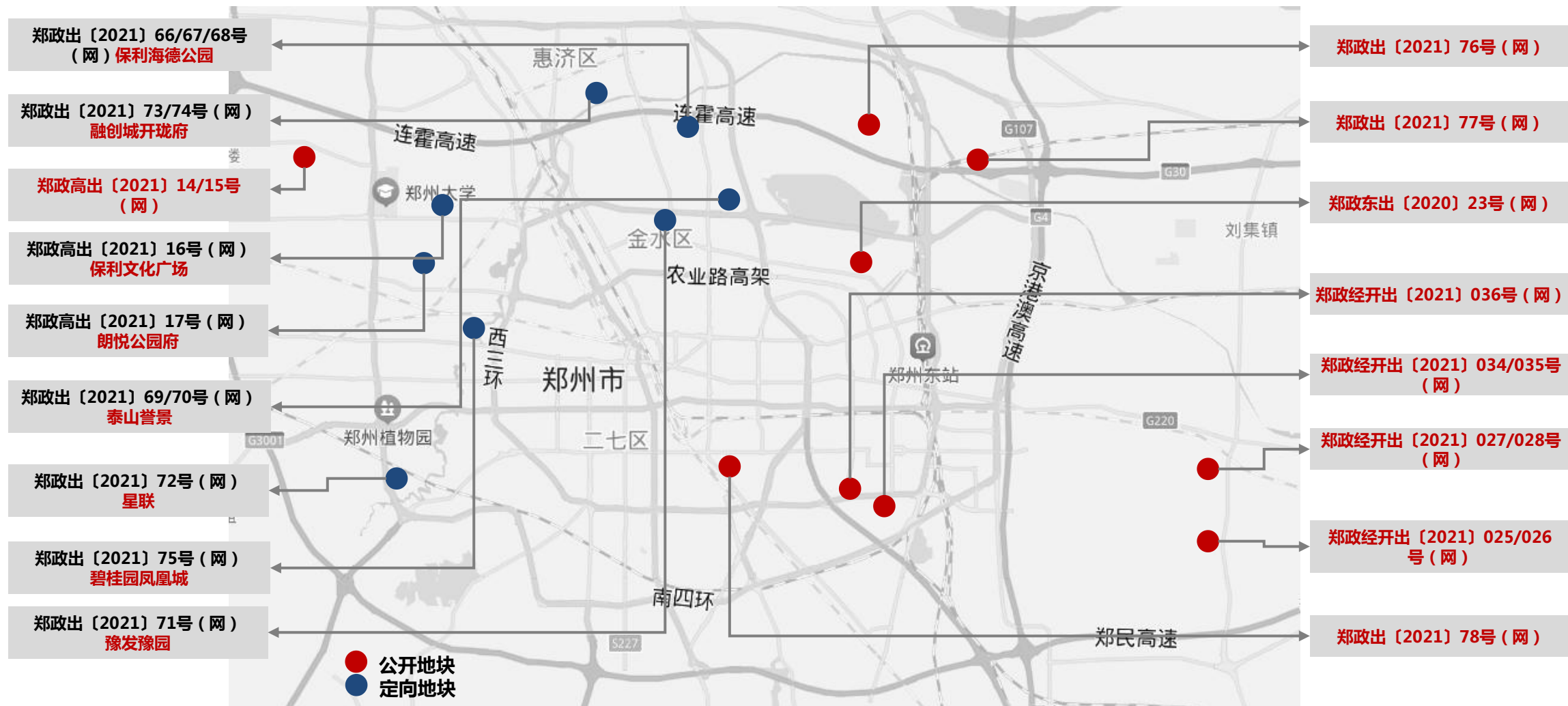
地块编号	郑政经开出〔2021〕025号(网)	郑政经开出〔2021〕026号(网)	郑政经开出〔2021〕027号(网)	郑政经开出〔2021〕028号(网)
竞拍日期	12/27	12/27	12/27	12/27
位置	锦绣大道以北、牟兴大街以西、皓月南路以东	乘风路以南、牟兴大街以西、凌霜路以北、智通街以东	禄达路以南、花马东街以东	禄达路以南、凤凰大街以西
行政区域	经开区	经开区	经开区	经开区
用途	住宅	住宅	住宅兼商业	住宅兼商业
土地类型	公开地	公开地	公开地	公开地
使用权面积(m ²)	22993	47183	51602	45454
使用权面积(亩)	34.49	70.77	77.40	68.18
容积率	3.5	3.5	3	3
总建面(万 m ²)	8.05	16.51	15.48	13.64
起始价(万元)	25151	51575	57980	51087
起始单价(万元/亩)	729	729	749	749
起始楼面价(元/m ²)	3125	3123	3745	3746
竞买保证金(万元)	12576	25788	28990	25544
竞拍规则	熔断后采用摇号方式	熔断后采用摇号方式	熔断后采用摇号方式	熔断后采用摇号方式
熔断价	28751	59175	66580	58687
熔断溢价率	14.31%	14.74%	14.83%	14.88%
最高限价(元/m ²)	毛坯≤12000, 装修标准≤2000	毛坯≤12000, 装修标准≤2000	毛坯≤12100, 装修标准≤2000	毛坯≤12100, 装修标准≤2000

摘地日期	编号	项目	性质	建面: 万 m ²	容积率	起始地价: 万元/亩	起始楼面价: 元/m ²	溢价率	成交地价: 万元/亩	成交楼面价: 元/m ²	月均流速(套)	价格: 元/m ²
19/11/13	经开区021号地	兴港和昌凌云筑	住宅	16.85	3.5	851	3649	3%	874	3744	9套	9300-9800

数据来源：公共资源交易中心

土地汇总：市区三批次土地供应分布图

市区三批次供地共25宗，占地1606亩，建面337万m²；其中13宗公开地，占地835亩，占比52%；12宗定向地块，占地771亩



数据来源：公共资源交易中心

本周市区三批次土地供应信息（三批次公开地13宗）

区域	竞拍日期	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㎡)	起始价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/㎡)	竞买保证金 (万元)	限价
金水区	2021/12/27	郑政出〔2021〕76号（网）	宝瑞路南、马林路西	住宅	商品房	/	/	84.0	2.6	14.6	96194	1145	6603	48097	毛坯≤18700；装修标准≤3700
金水区	2021/12/27	郑政出〔2021〕77号（网）	杨科路南、鸿苑路西	住宅	商品房	/	/	103.4	2.6	17.9	108706	1051	6065	54353	毛坯≤17300；装修标准≤3400
管城区	2021/12/27	郑政出〔2021〕78号（网）	果园路南、豫豪路东	住宅	商品房	/	/	18.7	3	3.7	24320	1299	6497	12160	毛坯≤17500；装修标准≤3500
郑东新区	2021/12/27	郑政东出〔2020〕23号（网）	龙湖中环南路南、九如东路东	商住	商品房	/	/	91.5	1.85	11.3	149500	1634	13246	74750	毛坯≤37300；装修标准≤5600
经开区	2021/12/27	郑政经开出〔2021〕025号（网）	锦绣大道（经南十路）以北、牟兴大街（经开第四十一大街）以西、皓月南路以东	住宅	商品房	/	/	34.5	3.5	8.0	25151	729	3125	12576	毛坯≤12000，装修标准≤2000
经开区	2021/12/27	郑政经开出〔2021〕026号（网）	乘风路（经南八北支路）以南、牟兴大街（经开第四十一大街）以西、凌霜路（经南九路）以北、智通街以东	住宅	商品房	/	/	70.8	3.5	16.5	51575	729	3123	25788	毛坯≤12000，装修标准≤2000
经开区	2021/12/27	郑政经开出〔2021〕027号（网）	禄达路（经南三路）以南、花马东街以东	商住	商品房	/	/	77.4	3	15.5	57980	749	3745	28990	毛坯≤12100，装修标准≤2000
经开区	2021/12/27	郑政经开出〔2021〕028号（网）	禄达路（经南三路）以南、凤凰大街（经开第四十一大街）以西	商住	商品房	/	/	68.2	3	13.6	51087	749	3746	25544	毛坯≤12100，装修标准≤2000
经开区	2021/12/27	郑政经开出〔2021〕034号（网）	经南八路南、经开第八大街西	住宅	商品房	/	/	54.7	3	10.9	70486	1289	6445	35243	/
经开区	2021/12/27	郑政经开出〔2021〕035号（网）	经南八路南、经开第五大街东	住宅	商品房	/	/	71.0	3	14.2	91851	1293	6466	45926	毛坯≤17100，装修标准≤3400
经开区	2021/12/27	郑政经开出〔2021〕036号（网）	经南六路以南、经开第四大街以东	住宅	商品房	/	/	32.7	2.9	6.3	51242	1569	8118	25621	毛坯≤20388，装修标准≤2500
高新区	2021/12/27	郑政高出〔2021〕14号（网）	意杨路西、莲花街南	住宅	商品房	/	/	79.3	2.5	13.2	61535	776	4656	30768	毛坯≤13340，装修标准≤2700
高新区	2021/12/27	郑政高出〔2021〕15号（网）	意杨路西、红梅街南	住宅	商品房	/	/	49.3	2.5	8.2	38243	776	4654	19122	毛坯≤13340，装修标准≤2700

数据来源：公共资源交易中心

市区三批次土地供应明细

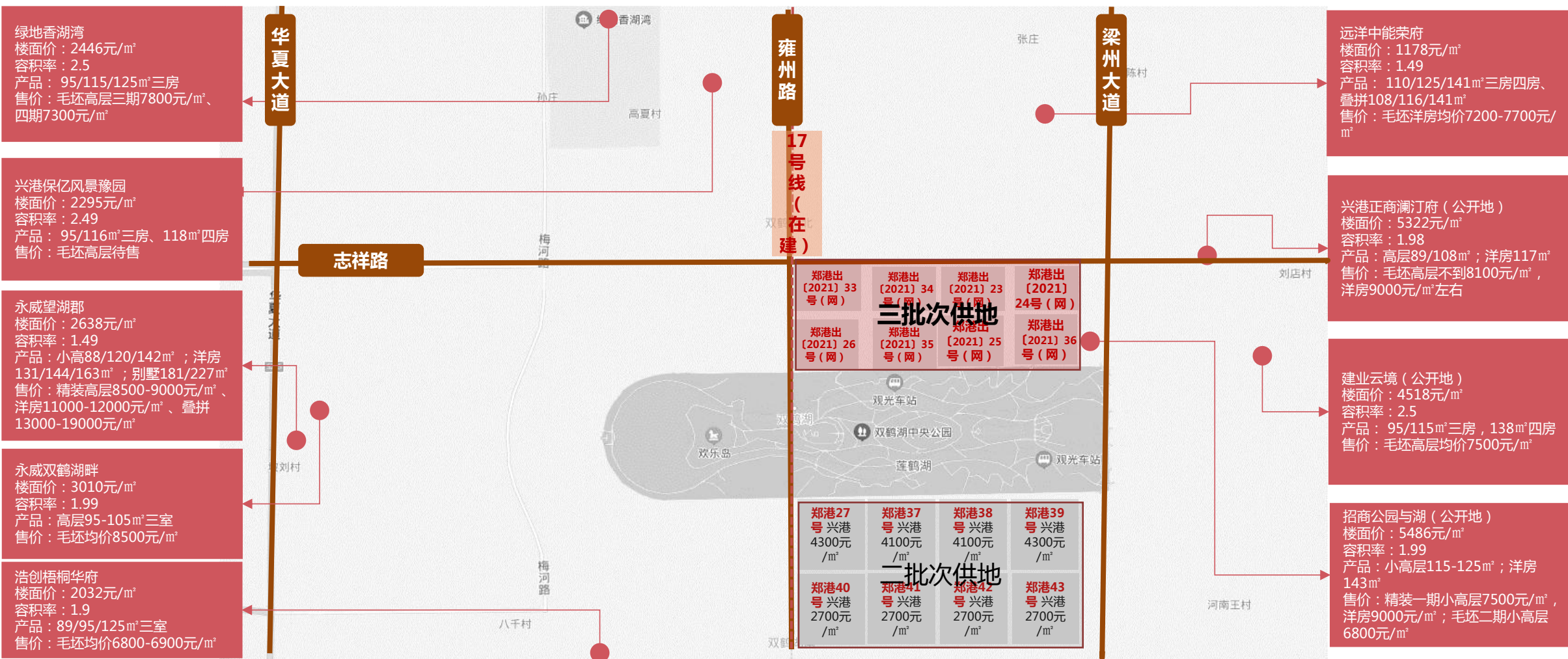
本周市区三批次土地供应信息（三批次定向地12宗）

区域	竞拍日期	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㎡)	起始价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/㎡)	竞买保证金 (万元)	限价
金水区	2021/12/27	郑政出〔2021〕66号（网）	白马路南、柳林路东	商住	商品房	保利	保利海德公园	19.6	3.8	5.0	23095	1176	4641	11548	/
金水区	2021/12/27	郑政出〔2021〕67号（网）	宏康路南、柳林路东	商住	安置	保利	保利海德公园	54.4	3.8	13.8	63958	1176	4641	31979	/
金水区	2021/12/27	郑政出〔2021〕68号（网）	宏康路北、汉王路东	商住	商品房	保利	保利海德公园	118.9	3.2	25.4	131371	1105	5179	65686	/
金水区	2021/12/27	郑政出〔2021〕69号（网）	国泰北路南、杨君路东	商住	商品房	坤众置业	泰山誉景	54.9	4	14.6	74155	1351	5067	37078	/
金水区	2021/12/27	郑政出〔2021〕70号（网）	国泰北路北、黄家庵北路东	住宅	安开混合	坤众置业	泰山誉景	61.3	4.2	17.2	83774	1367	4883	41887	/
金水区	2021/12/27	郑政出〔2021〕71号（网）	奥克路南、索克路东	住宅	商品房	豫发	豫发豫园	19.5	3.5	4.6	27378	1404	6015	13689	/
二七区	2021/12/27	郑政出〔2021〕72号（网）	赵仙南路（同兴街）北、西四环东	住宅	三批次定向地	/	/	75.4	3	15.1	59866	794	3968	29933	/
惠济区	2021/12/27	郑政出〔2021〕73号（网）	香苑路南、金杯北路（固城路）东	住宅	安置	融创	融创城开珑府	51.7	3	10.3	44614	862	4311	22307	/
惠济区	2021/12/27	郑政出〔2021〕74号（网）	纪元路（苏屯路）南、金杯北路（固城路）东	住宅	商品房	融创	融创城开珑府	65.1	2.5	10.8	53424	821	4924	26712	/
中原区	2021/12/27	郑政出〔2021〕75号（网）	关庙街（风茂街）南、民和北街（许庄路）西	住宅	商品房	碧桂园	碧桂园凤凰城	38.3	4.2	10.7	39043	1020	3642	19522	/
高新区	2021/12/27	郑政高出〔2021〕16号（网）	科学大道北、银屏路西	商住	商品房	保利	保利文化广场	74.6	4.5	22.4	78285	1049	3496	39143	毛坯≤15500，装修标准≤3100
高新区	2021/12/27	郑政高出〔2021〕17号（网）	雪松路西、梧桐街北	住宅	安开混合	朗悦	朗悦公园府	136.9	3.6	32.9	129776	948	3949	64888	/
——								1606	/	336.8	——				

数据来源：公共资源交易中心

土地汇总（航空港区）：双鹤湖板块三批次集中供应8宗公开地

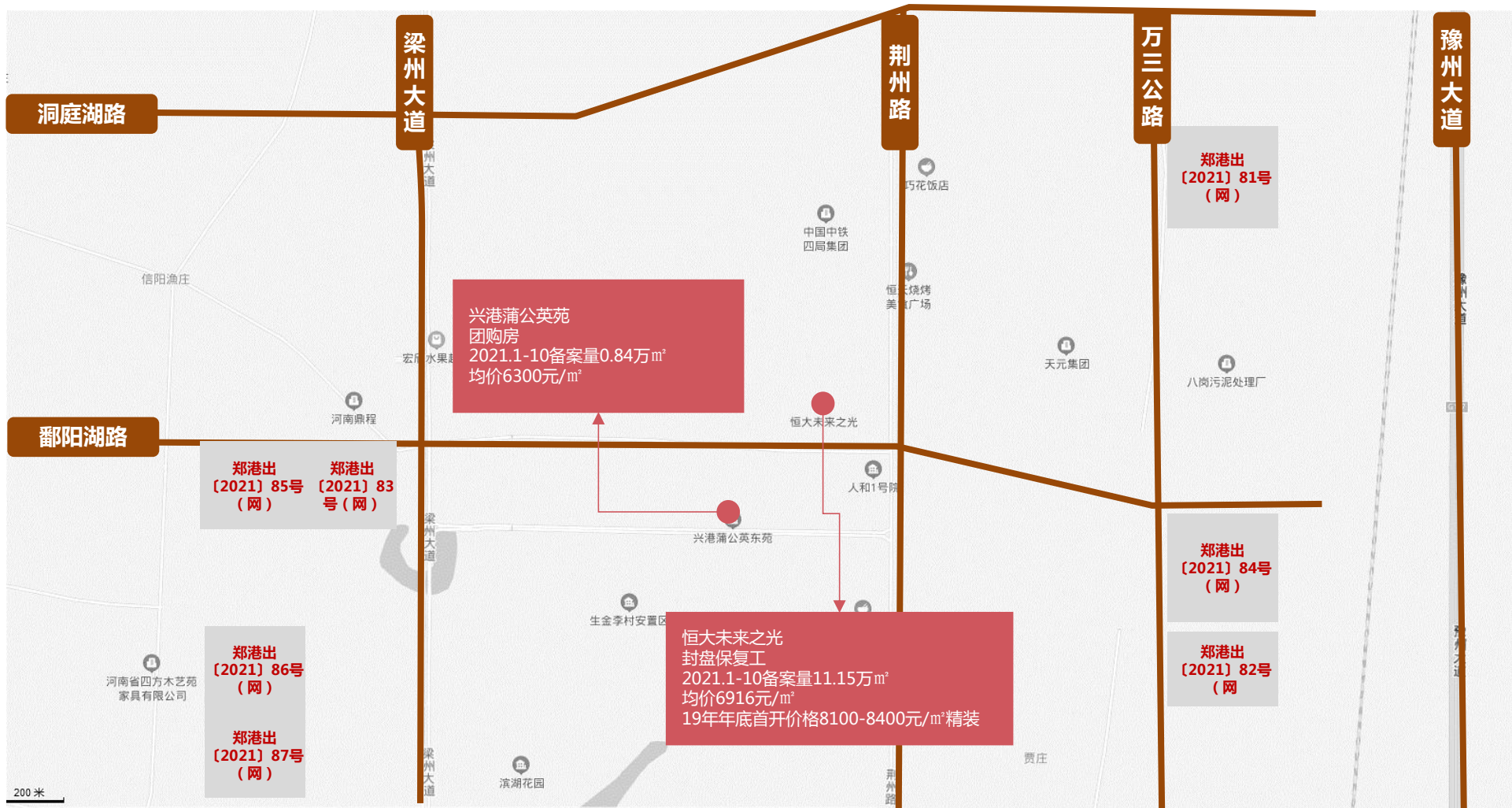
双鹤湖板块本次集中供应8宗公开地，平均起拍楼面价3433元/m²（19日兴港底价摘得二批次8宗土地平均楼面价3361元/m²）
 片区在售项目多，且周边生活配套匮乏，客户导入困难，月均去化较差（12套左右），近年公开地成交楼面价4518-5486元/m²



数据来源：公共资源交易中心

土地汇总（航空港区）：北港板块领事馆片区三批次集中供应7宗公开地

北港板块出让7宗净地（原恒大未来之光地块），占地382亩，建面54万 m^2 ，全部为成品住宅交付；区域内原恒大未来之光首开精装8100-8400元/ m^2 ，平销最高涨价至9800元/ m^2 ，后打折促销（现封盘）；兴港蒲公英苑为团购房，暂无其他商品房项目在售



数据来源：公共资源交易中心

航空港区土地供应明细

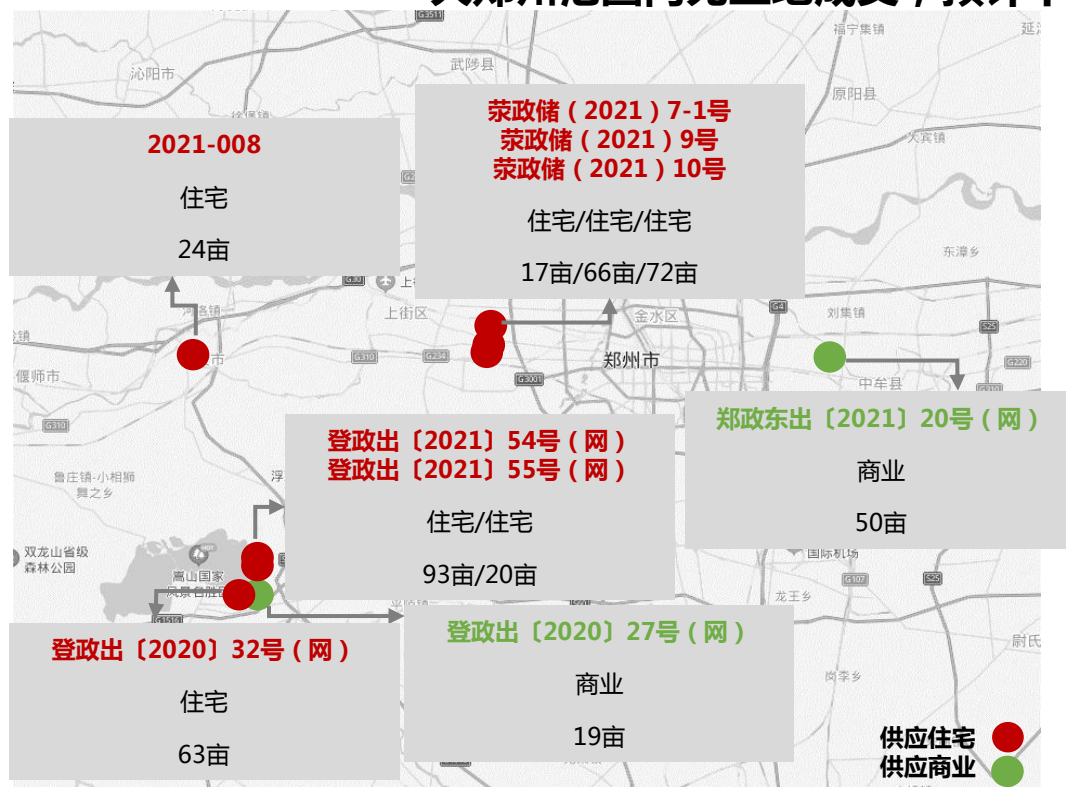
本周航空港区集中供应土地信息（集中供地15宗）

区域	竞拍日期	地块编号	位置	用途	是否安置	房企	面积 (亩)	容积率	总建面 (万㎡)	起始价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/㎡)	竞买保证金 (万元)	备注
航空港区	2021/12/27	郑港出〔2021〕23号（网）	公园北二路以北、规划生物科技三街以西	住宅	商品房	/	35.2	2.5	5.9	16350	465	2790	8175	公开地
航空港区	2021/12/27	郑港出〔2021〕24号（网）	公园北二路以北、规划生物科技三街以东	住宅	商品房	/	109.5	2.5	18.2	46518	425	2550	23259	公开地
航空港区	2021/12/27	郑港出〔2021〕25号（网）	公园北二路以北、规划生物科技三街以东	商住	商品房	/	100.5	1.5	10.0	44707	445	4450	22354	公开地
航空港区	2021/12/27	郑港出〔2021〕26号（网）	公园北二路以北、雍州路以东	商住	商品房	/	86.7	1.5	8.7	38564	445	4450	19282	公开地
航空港区	2021/12/27	郑港出〔2021〕33号（网）	公园北二路以北、雍州路以东	住宅	商品房	/	91.0	2.5	15.2	38664	425	2550	19332	公开地
航空港区	2021/12/27	郑港出〔2021〕34号（网）	公园北二路以北、规划生物科技一街以东	住宅	商品房	/	64.7	2.5	10.8	30097	465	2790	15049	公开地
航空港区	2021/12/27	郑港出〔2021〕35号（网）	公园北二路以南、规划生物科技一街以东	商住	商品房	/	105.0	1.5	10.5	46712	445	4450	23356	公开地
航空港区	2021/12/27	郑港出〔2021〕36号（网）	公园北二路以南、规划生物科技三街以东	商住	商品房	/	103.6	1.5	10.4	46085	445	4450	23043	公开地
航空港区	2021/12/27	郑港出〔2021〕81号（网）	规划领事馆南二路以北，冀州路以东	住宅	商品房	/	67.8	1.8	8.1	28140	415	3458	14070	公开地
航空港区	2021/12/27	郑港出〔2021〕82号（网）	规划领事馆南五路以南，规划领事馆东路以西	住宅	商品房	/	63.2	1.8	7.6	26226	415	3458	13113	公开地
航空港区	2021/12/27	郑港出〔2021〕83号（网）	规划领事馆南四路以北，规划领事馆南三街以东	住宅	商品房	/	44.6	2.5	7.4	19421	435	2610	9711	公开地
航空港区	2021/12/27	郑港出〔2021〕84号（网）	规划领事馆南五路以北，规划领事馆东路以西	住宅	商品房	/	69.0	2.5	11.5	31038	450	2700	15519	公开地
航空港区	2021/12/27	郑港出〔2021〕85号（网）	规划领事馆南四路以北，规划领事馆南三街以西	住宅	商品房	/	56.4	2.5	9.4	26771	475	2850	13386	公开地
航空港区	2021/12/27	郑港出〔2021〕86号（网）	规划领事馆南六路以北，规划领事馆南三街以西	住宅	商品房	/	33.7	1.8	4.0	15687	465	3875	7844	公开地
航空港区	2021/12/27	郑港出〔2021〕87号（网）	规划领事馆南六路以南，规划领事馆南三街以西	住宅	商品房	/	46.8	1.8	5.6	21756	465	3875	10878	公开地
—							1078	/	143	—				

数据来源：公共资源交易中心

土地汇总（近远郊）：本周三批次外供应7宗住宅地，2宗商业地，无土地成交

本周三批次外供应9宗地共423亩，其中住宅地7宗共355亩，商业地2宗共38亩
大郑州范围内无土地成交，预计下周远郊竞拍2宗住宅地，均位于巩义，共计51亩



地块编号	2021-008	登政出 [2020] 27号 (网)	郑政东出 [2021] 20号 (网)	荣政储 (2021) 7-1号	荣政储 (2021) 9号	荣政储 (2021) 10号	登政出 [2020] 32号 (网)	登政出 [2021] 54号 (网)	登政出 [2021] 55号 (网)
竞拍日期	2021/12/22	2021/12/22	2021/12/29	2021/12/24	2021/12/24	2021/12/24	2021/12/24	2021/12/24	2021/12/27
位置	杜甫路绿线西、人民路绿线北	登封市太和路与颍河路交叉口西南角	白沙园区魏庄路北、忠贤东路南、贺庄路西、云台路东	棋源路与演武路交叉口东南侧	荣运路与三公路交叉口东南侧	泽众路与三公路交叉口东北侧	登封市福佑路与颍河路交叉口西北	登封市政通路与天中路交叉口西北角	登封市少林大道与太和路交叉口西南角
行政区域	巩义	登封	郑东新区	荥阳	荥阳	荥阳	登封	登封	登封
项目名称	/	/	/	/	/	/	/	/	/
用途	住宅	商业	商业	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
使用权面积 (m²)	16246.63	12355.09	33177.18	11110.38	43856.23	47858.44	42081.84	61764.06	13544.51
使用权面积 (亩)	24.37	18.53	49.77	16.67	65.78	71.79	63.12	92.65	20.32
容积率	1.9	1.2	2	2.9	2	2	1.8	1.5	1.9
总建面 (万 m²)	3.09	1.48	6.64	3.22	8.77	9.57	7.57	9.26	2.57
起始价 (万元)	5842	2501.55	16700	5385	18515	20190	16789.92	21124.2	5344.16
起始单价 (万元/亩)	239.72	134.98	335.57	323.12	281.45	281.25	265.99	228.01	263.04
起始楼面价 (元/m²)	1892.54	1687.26	2516.79	1671.32	2110.87	2109.35	2216.57	2280.10	2076.65
竞买保证金 (万元)	5842	751	8350	1077	3703	4038	5037	6338	1604
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

12月1周预计大郑州土地竞拍信息

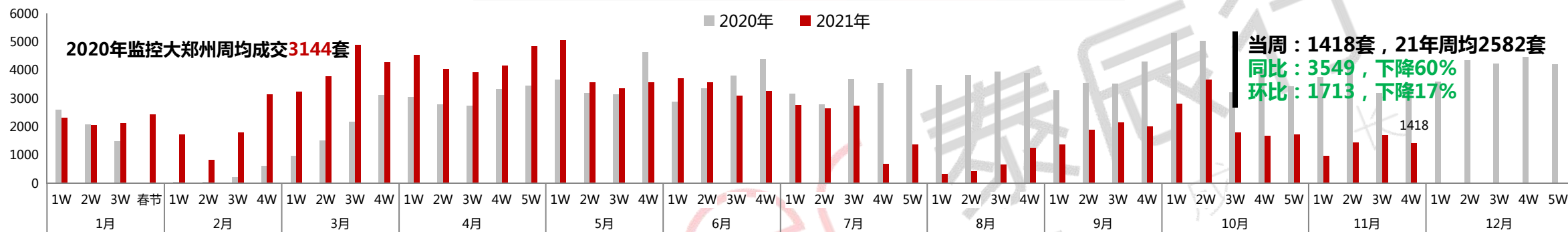
摘地时间	区域	地块编号	板块	用途	是否安置	面积 (亩)	容积率	总建面 (万 m²)	起始价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/m²)	保证金 (万元)
2021/11/30	巩义	015	巩义新城板块	住宅	商品房	11	1.8	1.3	3275	310	2585	1638
2021/11/30	巩义	004	巩义新城板块	住宅	商品房	40	1.8	4.8	12380	310	2584	6190
合计						51	-	6.1	-			

数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（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）

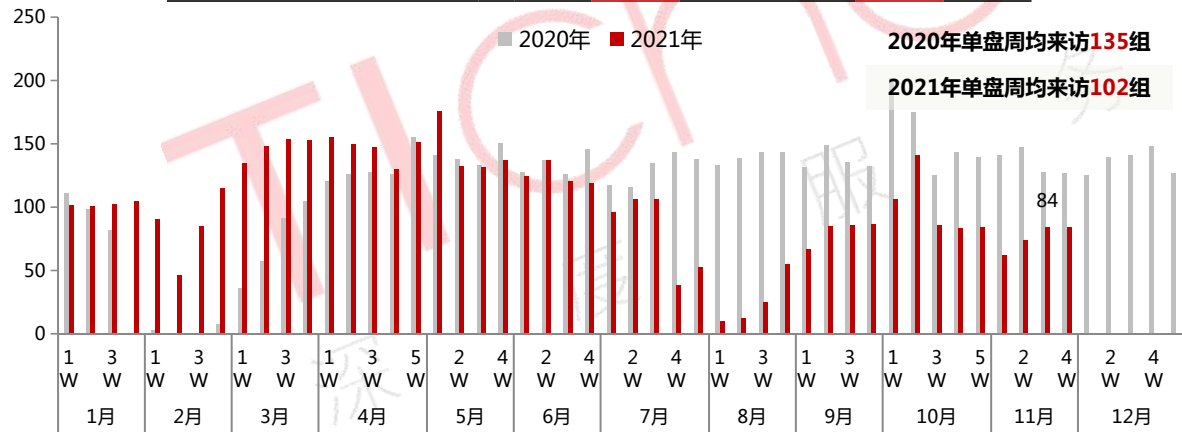
整体数据：本周推货量下降，大郑州来访成交量走低

11月4周大郑州总成交**1418套**，较上周环比**下降17%**，单盘来访**84组**，单盘成交**5套**

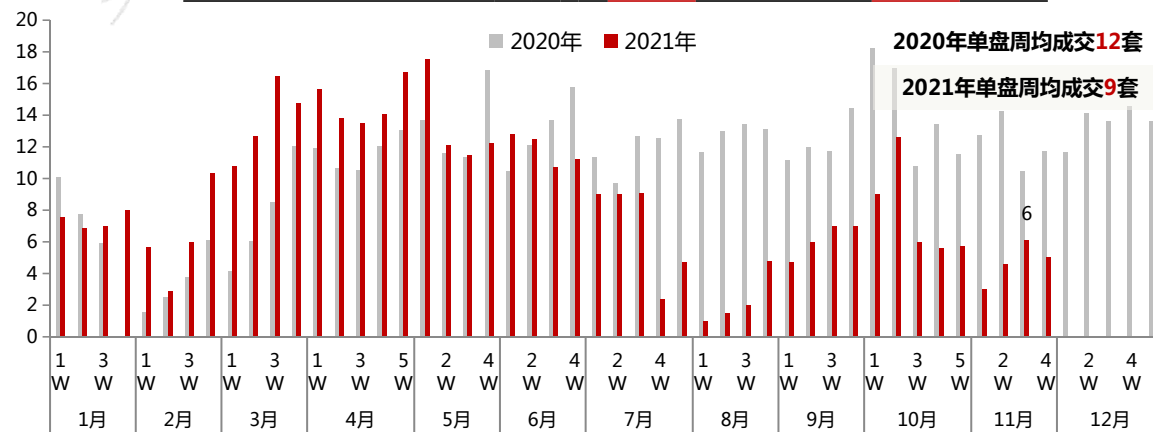
2020年1月1周-2021年11月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年11月4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4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



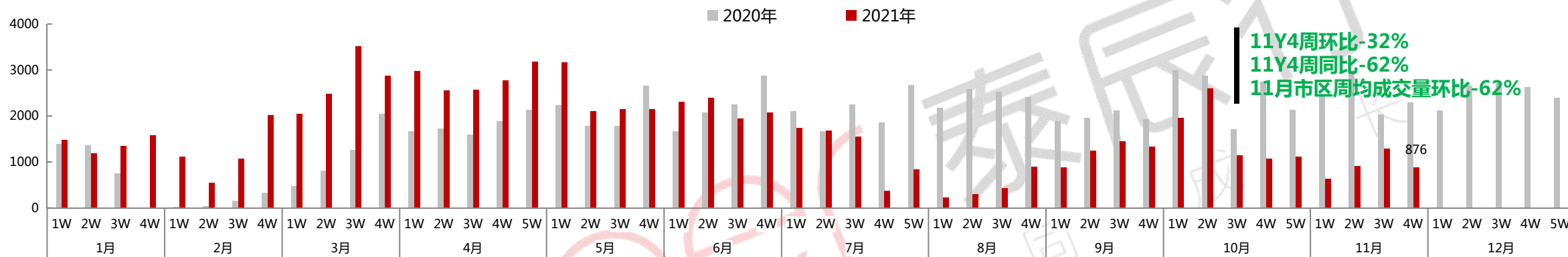
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：11月4周大郑州实际监控到项目310个，共计来访26076次，其中单盘平均来访84组；监控到住宅在售项目310个，共计成交1418套，单盘平均成交5套；其中尾盘项目21个，全新待售项目9个

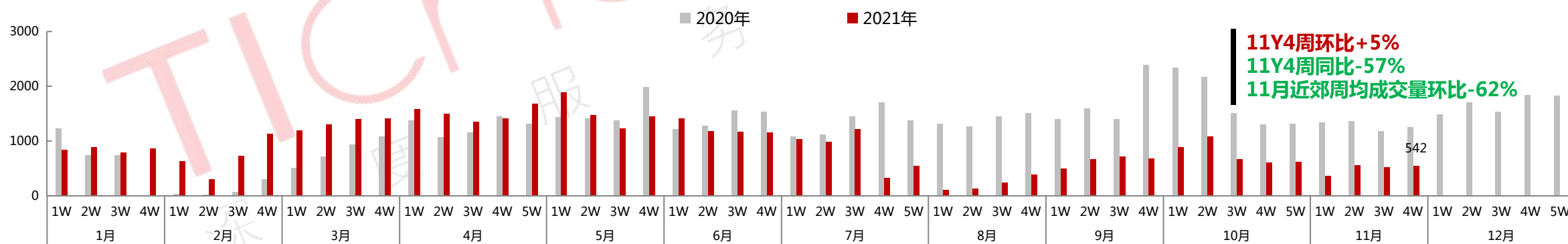
城郊数据：受上周万科/保利项目开盘高基数影响，本周成交环比下降明显

11月4周市区总成交**876套**，较上周**下降32%**；近郊项目总成交**542套**，较上周**上升5%**

2020年1月1周-2021年11月4周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年11月4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4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164个

整体数据：TOP15门槛19套，上榜项目均为平销，利用优惠刺激成交

本周TOP15项目多特价房叠加额外优惠，新城时光印象顶底及特殊楼层特价房，位居榜首

11月4周（11.22-11.28）住宅项目成交套数TOP15

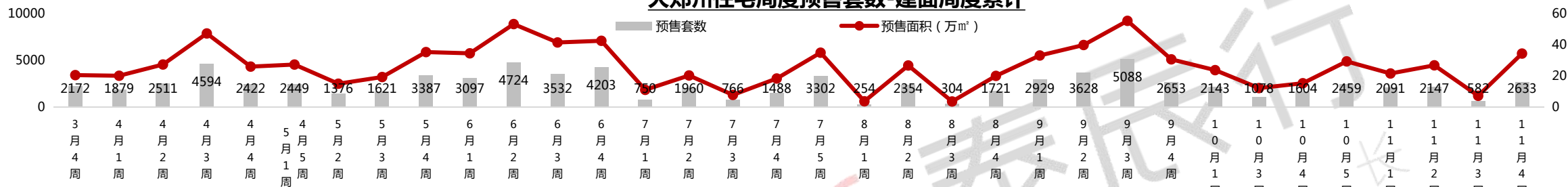
排名	项目名称	区域	上周成交 (11.15-21)	本周成交 (11.22-28)	特价政策：元/m²	分期政策	分销政策	其他
1	新城时光印象	管城区	24	72	高层15500元/m²	无分期	高层6-8万/套；洋房10万/套，个人经纪人1.5%	顶底及特殊楼层14XXX
2	城南正荣府	新郑	70	42	高层精装7500-8000、毛坯6500-7300，本周300套特价房49xx起	首付10%，剩余1年分2次付清	贝壳、58，佣金4%	特价房82m²4900，92-115m²5400
3	弘阳府	中牟	33	35	本周推工抵房4800	首付10%，剩余3年分36次	创美、森元，佣金2.5万/套	本周推工抵房4800
4	融创城	管城区	32	35	高层精装14500-16000，特价房12000-13500	首付15%，剩余2年4/12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	一口价房源14500-16000，涨价挤压其他楼栋成交
5	融创御湖宸院	中原区	35	34	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
6	保利天汇	经开区	26	34	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
7	融创运河源	惠济区	18	31	高层精装12000-12400 精装洋房标准层15000-16000，首层26000	首付10%，剩余2年8次	分销：贝壳，58，房友，3%	上周加推高层4#楼，本周无特殊动作
8	万科理想拾光	二七区	110	30	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%	释放优惠收回，逼定客户；经纪人带访评C送两张电影票
9	富田城九鼎公馆	管城区	26	29	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4%	3万认购，按揭优惠5%，全款优惠7%，特价房12400起
10	碧桂园凤凰城	中原区	22	25	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%
11	富田城九鼎华府	管城区	29	25	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	金科中原	中原区	16	23	毛坯高层13000，清盘阶段12000，顶底特价房11000	海尔小贷，首付10%，剩余半年分3次付清，开发商贴息6个月	搜狐、58，佣金2-2.5%；全民经纪人税前3万/套	本周推出10套价房，总房款减10万/套
13	融创空港宸院	航空港区	14	22	成交均价9500，优惠后8500	首付5%，三年三十六次（有手续费）	全民：2%+5000购物卡	案场优惠分期最高5个点，不分期最高6个点
14	保利天珺	经开区	30	20	正常均价18000-20000 98/116/143m²3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%+143m²户型额外优惠2万元+抹零计划
15	碧桂园名门时代城	管城区	27	19	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

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3个新项目取证，集中金水区

本周大郑州共12个项目预售前公示，取得预售住宅共计2633套，建面34.11万m²；环比上周上升幅度较大

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 ²)	业态及产品	项目概况	项目动态
新项目	2021.11.24/2021.6.3	碧桂园云境	金水区/沙门板块	城改	7#	160	1.64	高层48-155m ² 一房-四房	总建面43万m ² ，容积率5.2，规划7栋高层，1栋公寓及商业，预计精装高层20000元/m ²	预计11月底开盘
	2021.11.25/2021.6.3	未来天奕	金水区/国贸板块	城改	15/16#	224	5.28	高层169-287m ² 三房-五房	总建面21万m ² ，容积率3.5，规划5栋高层，定位豪宅改善，精装交付，价格待定	预计12月份开盘
	2021.11.26/2021.6.3	敏捷江山誉	金水区/中心区板块	城改	5#	170	2.11	高层85-150m ² 三房-四房	总建面17.34万m ² ，容积率5.19，规划4栋高层，1栋公寓，价格待定	预计12月份开盘
加推项目	2021.11.22/2020.7.8	碧桂园天玺湾	金水区/龙子湖北板块	净地	10/13#	100	1.29	高层76-128m ² 两房-三房 洋房143m ² 四房	总建面10.98万m ² ，容积率2.49，规划6栋高层，7栋洋房，1所幼儿园，精装高层18500-21000元/m ² ，精装洋房24500-28500元/m ²	预计12月初加推
	2021.11.22/2021.6.3	招商美景雍瑞园	惠济区/迎宾路板块	城改	12/13/15/16#	144	1.90	洋房125-143m ² 三房-四房	总建面7.95万m ² ，容积率1.49，规划16栋洋房，3栋安置商业，毛坯洋房标准层16600-18300元/m ² ，首层28000-29000元/m ²	预计12月初加推
	2021.11.23/2020.11.16	康桥未来公元(三期)	管城区/南四环板块	城改	3/6/7#	617	6.14	高层77-130m ² 二房-四房	总建面11.84万m ² ，容积率3.6，规划6栋高层，精装高层14500元/m ² ，特价房12000-13000元/m ²	预计12月初加推
	2021.11.22/2018.11.21	恒熙东苑(一期)	中牟县/绿博板块	城改	1#	36	0.47	高层92-176m ² 二房-四房	总建面7.92万m ² ，容积率1.99，规划8栋高层	预计12月中旬加推
	2021.11.24/2017.6.14	东方宇亿万林府	金水区/杨金板块	城改	2/6/9/10#	298	4.00	高层89-179m ² 二房-四房	总建面17万m ² ，容积率2.59，毛坯高层19000元/m ²	预计12月加推
	2021.11.24/2021.2.3	普罗理想国	中牟县/绿博板块	城改	9/10/11/12/13/15/16/17/18/19#	140	3.54	高层114-133m ² 三房 洋房146m ² 四房	建面40万m ² ，容积率1.1，毛坯高层12500元/m ² ，毛坯洋房15500元/m ²	预计12月加推
	2021.11.25/2020.12.21	碧桂园双湖城	新郑市/南龙湖南板块	城改	3/25#	48	0.81	高层94-138m ² 三房-四房	总建面76万m ² ，容积率3.4，毛坯高层8000元/m ²	预计12月加推
	2021.11.25/2021.6.17	雅宝龙湖春江天玺	中牟县/绿博板块	城改	6#	96	1.03	高层89-117m ² 三房 叠墅176-189m ²	总建面9万m ² ，容积率2.49，规划6栋高层，5栋叠墅，毛坯高层8200元/m ² ，特价7700元/m ²	预计12月中旬加推
	2021.11.25/2018.10.26	佳田未来新城	管城区/航海路	城改	1/2#	600	5.90	高层72-161m ² 二房-四房	7号地总建面24万m ² ，容积率4.49，规划6栋高层，精装交付，精装高层16500元/m ²	预计12月份加推
合计						2633	34.11			

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：禹洲朗廷玺院（一期）

禹洲朗廷系产品，禹洲&东方国际联合开发，杨金片区偏改善产品

禹洲朗廷玺院（一期）规划公示明细			
项目位置	金水区 新城北路南、龙津路（迎宾东路）东	建设/用地单位	郑州舜泽房地产开发有限公司（禹洲）
占地面积	147亩	建筑面积	总建面33.61万㎡，本次公示20.937万㎡
总户数	1160户	容积率	2.49
物业类型	小高层、洋房	交付标准	毛坯交付
拿地时间及楼面价	2021/6/3摘地，楼面价5329元/㎡	公示日期-截止日期	2021.11.22-2021.12.03
项目概况	- 项目为周庄合村并城改造项目，东侧是周庄安置区，西侧迎宾东路，西北角有一块小学，南侧金城大道，共分为两期，东方国际与禹洲合作开发 - 项目规划19栋15-16层小高层、6栋7-8层洋房及一栋9班幼儿园；户型上洋房以143㎡为主，分为一梯两户及两梯两户，小高层以130-142㎡，两梯两户为主，部分两梯四户，高低配设计，景观方面略显不足； - 项目现有环境及距离机场过近均为项目劣势，高低配设计不及正弘璟云筑小高层来的纯粹，价格预计低于正弘璟云筑。		
预计价格	价格待定		

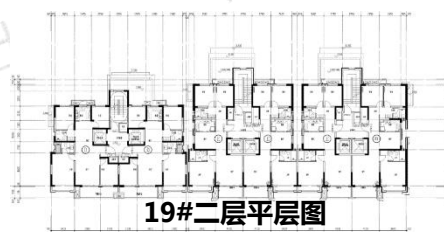


项目	数值	单位
一、总建设用地面积	97767.06	㎡
二、总建筑面积	336136.28	㎡
地上总建筑面积	254228.33	㎡
计容建筑面积	243825.84	㎡
住宅总建筑面积	236086.46	㎡
其中住宅	227557.01	㎡
中 阳台	8529.45	㎡

总技术经济指标

一、总建筑面积	209340.44	㎡
地上总建筑面积	155741.87	㎡
计容建筑面积	149500.33	㎡
住宅总建筑面积	141885.48	㎡
其中住宅	136670.14	㎡
中 阳台	5215.34	㎡

本次公示技术经济指标



本周新增规划公示项目：未来天奕（二期）

主城区高端改善产品，顶尖玻璃幕+进口石材+杜邦板的270度弧形游艇水波建筑立面设计

未来天奕（二期）规划公示明细			
项目位置	金水区 东风路南、经二路东	建设/用地单位	河南山顶金冠置业有限公司
占地面积	118亩	建筑面积	总建面55.39万㎡，本次公示14.17万㎡
总户数	342户	容积率	4.99
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摘地，楼面价4868元/㎡	公示日期-截止日期	2021.11.23-2021.12.06
项目概况	➢ 项目为枣庄城中村改造项目，本次规划未来天奕的二期，紧邻东风渠； ➢ 二期产品规划公示面积141660.94㎡，建筑密度26.68%，容积率4.99，绿地率25.04%，建筑高度99.65米，社区内部共规划了3栋31层高层住宅和3栋1-2层的商务办公楼，规划总户数342户，机动车位922个，非机动车位993个； ➢ 未来天奕项目规划豪宅产品，主力户型为四房产品，精装修交付； ➢ 项目处于金水主城区，位置十分优越，交通网络便捷发达，三横三纵主干道围绕，整体配套齐全，生活条件便利，接壤北龙湖，户型区间169-287㎡，其中202㎡为主力占比40%，整体定位高端改善。		
预计价格	营销中心于7月10日开盘，实行预约制接待，预计年前开盘		

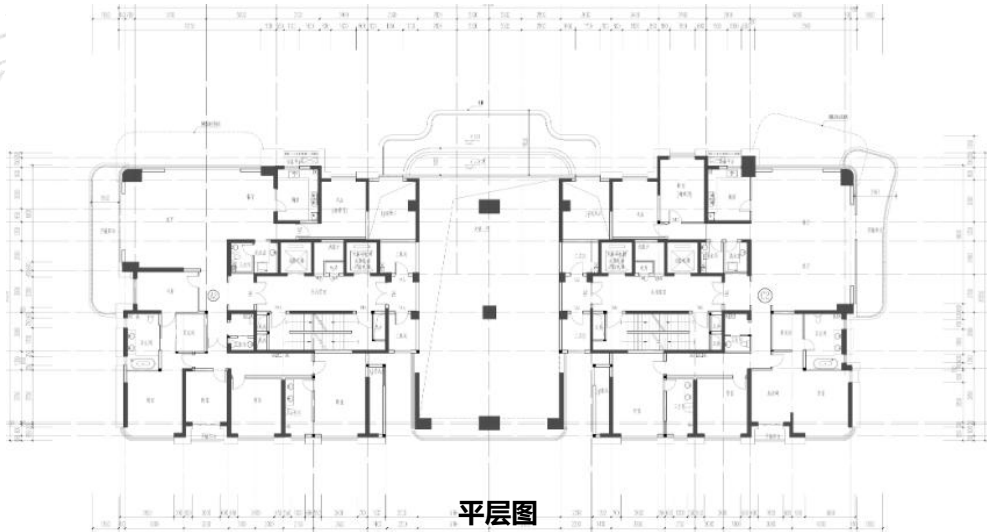


序号	项目	数值	单位
1	建设用地面积	78743.58	㎡
	总建筑面积	553891.52	㎡
	地上建筑面积	393708.98	㎡
	计容面积	392849.81	㎡
	住宅建筑面积	294927.45	㎡
	商务办公建筑面积	78783.51	㎡
	公交场站建筑面积	505.48	㎡
	商业建筑面积	8394.71	㎡

总技术经济指标

序号	项目	数值	单位
	总建筑面积	141660.94	㎡
	地上建筑面积	97729.94	㎡
	计容面积	97185.85	㎡
	其中住宅建筑面积	90339.56	㎡
	其中商务办公建筑面积	6830.58	㎡

本次公示技术经济指标



本周新增规划公示项目：金地建海峯范（二期）

金地&建海联合开发+二环边+地块较小、容积率高+定位高端

金地建海峯范（二期）规划公示明细			
项目位置	二七区 淮河东路南、齐礼阎东路西	建设/用地单位	郑州金地建海房地产开发有限公司（金地）
占地面积	17亩	建筑面积	5.13万m²
总户数	272户	容积率	6.89
物业类型	高层	交付标准	精装交付
拿地时间及楼面价	2021.3.3摘地，楼面价：3395元/m²	公示日期-截止日期	2021.11.24-2021.12.07
项目概况	- 项目为金地建海峯范的后期地块，位于淮河东路南、齐礼阎东路西； - 项目处于航海路板块，周边教育、医疗、商业等配套齐全，生活便利性较高；距5号线齐礼闫站约700米，周边7号线在建中； - 一期总建筑面积47681.37m²，二期总建筑面积51252.36m²，规划99-139m²三房-四房，共272户，机动车停车位404个，非机动车停车位515个。		
预计价格	预计12月份开盘，价格暂未释放		



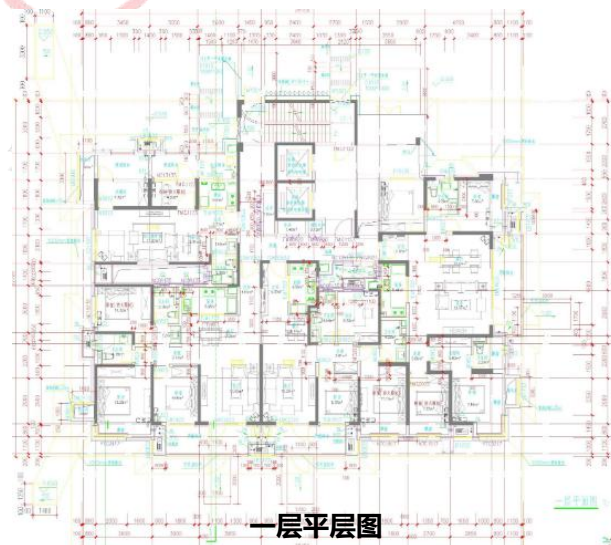
金地建海峯范（二期）

序号	项目	数值	单位
1	建设用地面积	11496.65	m²
2	总建筑面积	98933.73	m²
其中	地上总建筑面积	79532.33	m²
	地上计容建筑面积	79240.91	m²
	变电室	310.08	m²
	住宅	30880.56	m²
	办公	42547.14	m²
	商业	4774.12	m²

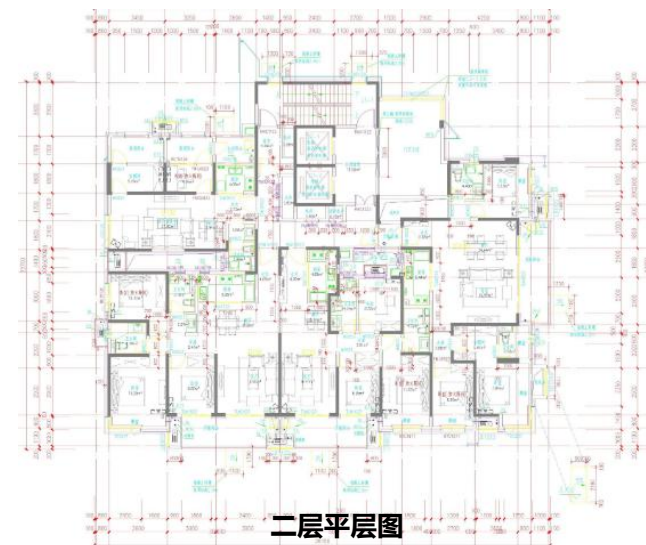
总技术经济指标

序号	项目	数值	单位
1	建设用地面积	6995.78	m²
2	总建筑面积	51252.36	m²
3	地上总建筑面积	31850.96	m²
	地上计容建筑面积	31850.96	m²
	住宅建筑面积	30880.56	m²

二期技术经济指标



一层平面图

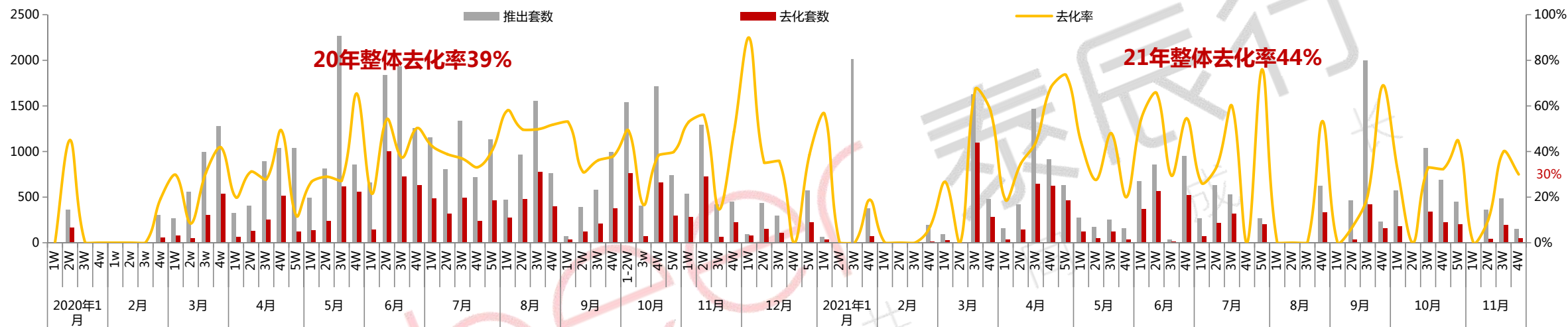


二层平面图

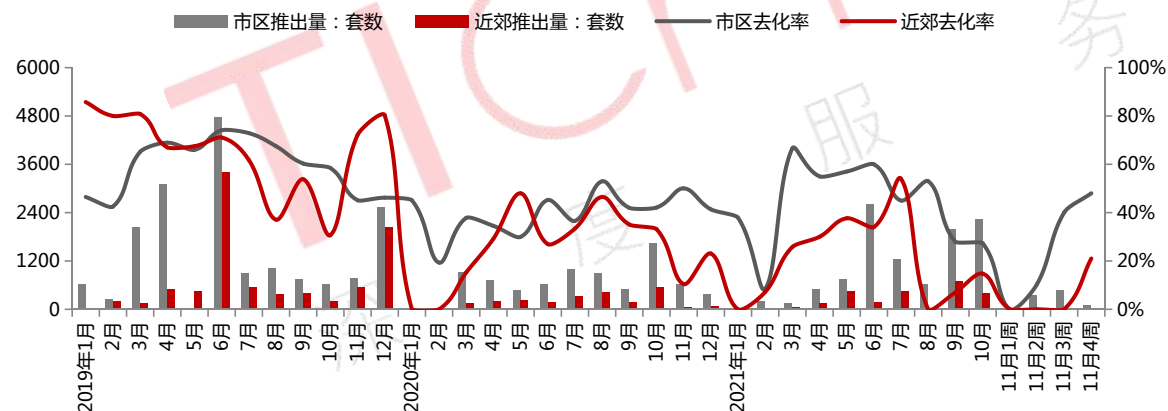
开盘表现：本周大郑州2个项目开盘，保亿豫景晨园前期落位，效果一般

本周大郑州2个项目开盘，整体去化率**30%**，效果一般；惠济区锦艺四季城公寓平推，部分房源大客户包销，去化效果较好

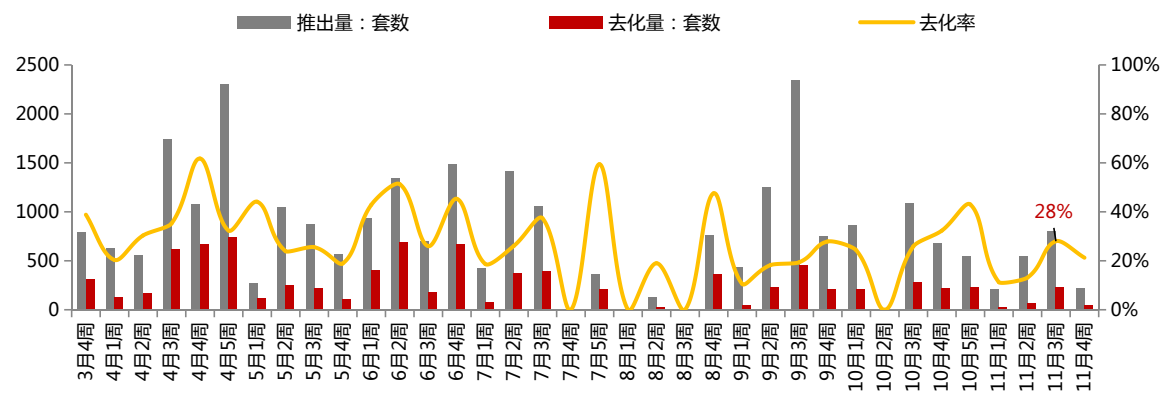
2020年1月1周-2021年11月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年11月4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）



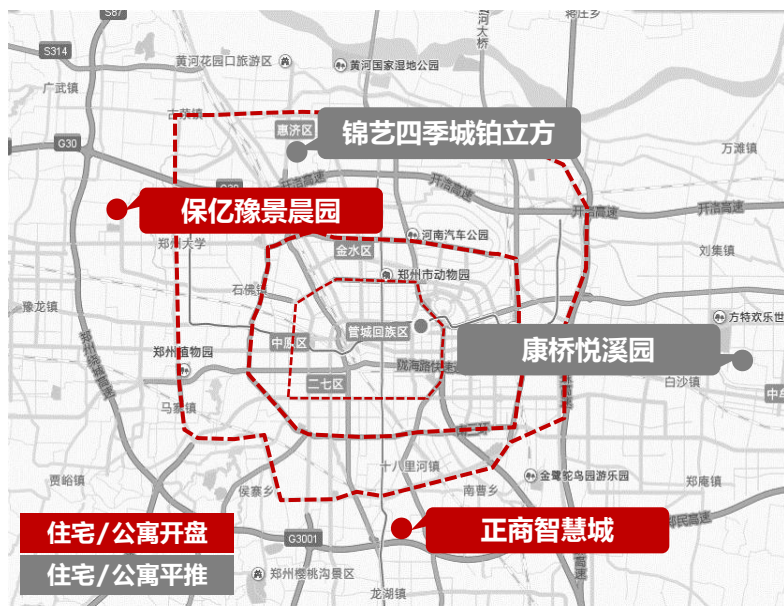
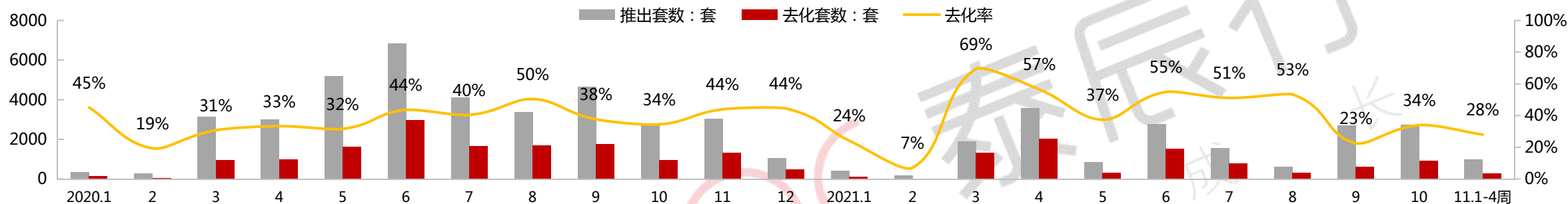
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：本周大郑州2个项目开盘，去化效果一般

本周大郑州两个项目开盘，保亿豫景晨园11月20日开始落位，截止目前共计35组，效果一般；惠济区锦艺四季城公寓平推，受大客户包销影响且开盘价格较低，成交较好，推出**475套**，去化**203套**，去化率**43%**

2020.1-2021.11月度大郑州项目开盘成交走势



2021年11月4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/m²
开盘	保亿豫景晨园	高新区/高新新城	11月20日	高层3#	94/112m²三室；131m²四房	101	35	35%	首层均价19000元/m²（精装） 标准层12000-12500元/m²（精装）
开盘	正商智慧城	新郑市/南龙湖北	11月27日	洋房 2/3/5/7/8/11/12#	124/175m²三房	48	10	21%	顶层均价13000元/m²（精装） 首层18000元/m²（毛坯）
开盘合计						149	45	30%	—
平推	康桥悦溪园	中牟县/绿博板块	11月27日	小高层205, 209# 西单元	125/145m²四房	72	2	3%	小高层均价9500元/m²（毛坯）
平推	锦艺四季城铂立方	惠济区/惠济板块	11月26日	1#平层/LOFT	38-44m²	475	203	43%	平层5200元/m²（毛坯） LOFT6300元/m²（毛坯）
平推合计						547	205	37%	—
合计						696	250	36%	—

数据来源：泰辰市场监控中心

保亿豫景晨园/落位表现一般：改善定位、提前落位蓄客周期短

11月20日推出高层3#，共推出101套房源，截止11月29日落位35套，去化率35%，高层毛坯均价12000元/m²，二层少量房源为特价房10600元/m²



开盘分析：本次落位效果表现一般

- 1.项目于11月中旬开始认筹蓄客，目前属于提前落位，蓄客周期短，客户量不足；
- 2.项目位于高新新城双湖科技城，区域配套完善，但大多处于规划中，兑现时间较长；
- 3.竞品为保利一期精装高层（12000-13000元/m²），价格方面略有优势但品牌影响力不足，客户观望情绪浓重。

所属区域	高新区		所属板块	高新新城板块	
项目位置	创新大道与绿梅街交叉口（向西100米）		开发公司	杭州保亿策优建设开发有限公司	
占地	85亩	建面	15万方	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	/	
蓄客及到访	11月中旬开始认筹，截止11月29日认筹落位约35组				
成交价格	高层精装均价12000-12500元/m²				
竞品价格	保利和光屿湖一期高层精装12000-13000元/m²				
营销政策	认筹：2万认筹 认购：2万认筹转认购；开盘首付认购 优惠：暂无 首付分期：暂无 分销：贝壳、58，佣金点位2.1%				
客户来源	客户主要来源地缘性偏改善客户，年龄25-40岁为主				
预售情况	2021年11月16日取证：（2021）郑房预字第 GX2021056号，1/3#，173套				

保亿豫景晨园/产品分析：底层变异户型赠送面积大，成交价较高

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m²)	成交价格 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	3D	2T2	17	2.9m	三室两厅一卫	94 (首层户型，赠送约30m²院子和70m²地下室)	19000	5	35	35%
							三室两厅两卫	112	12000	80		
							四室两厅两卫	131	12500	16		
	合计										101	35

3#高层标准层平面图



正商智慧城五期/开盘表现较差：蓄客不足且三、四期维权影响去化困难

11月27日推出五期洋房顶底房源，共推出48套房源，截止开盘当天去化10套，顶层复式（送90m²南北双露台）12500元/m²（精装），一楼带院（送5.1米地下室）18000元/m²（毛坯）

开盘分析：本次开盘效果表现较差

- 1、市场下行，蓄客量不足；且推出房源户型较为单一，客户接受度不高；
- 2、四期延期交房维权影响，三期减配客户口碑较差，导致客户抗性较高；
- 3、竞品绿地花语城一楼带院18000（精装）造成客户分流；

所属区域	新郑市		所属板块	南龙湖北板块	
项目位置	郑新路西，正商大道北		开发公司	河南正商佳居置业有限公司（正商）	
占地	78亩（五期）	建面	13万方（三期）	容积率	2.5（五期）
营售团队	自销		解筹率	28%	
蓄客及到访	11月2日启动认筹，截止开盘共计认筹约36组，当天到访约27组客户				
成交价格	顶层复式（送90㎡南北南北双露台）12500元/㎡（精装），一楼带院（送5.1米地下室）18000元/㎡（毛坯）				
竞品价格	绿地花语城一楼带院18000（精装）				
营销政策	认筹：2千 认购：1万 优惠：认筹交2000优惠20000，认购10000优惠1%，老带新送老业主50000元物业费 分期：无 分销：无				
客户来源	75%为南龙湖地缘性客户，老业主推荐占比30%；年龄多分布在35-45岁				
预售情况	无				



新推

在售

待售

售罄

备注：本次推售房源为洋房顶底房源，2/11/12#全推，3/5/7/8#推顶底部分房源

正商智慧城五期/产品分析：五期洋房相比三期洋房降价近1000元

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积（ m² ）	成交价格（ 元/m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	2/3/5/7/8/11/12#	2D	1T2	7F	3.1m	三室两厅两卫（ 底层 ）	124	顶层13000（ 精装 ） 首层18000（ 毛坯 ）	24	10	21%
							三室两厅两卫（ 顶层 ）	175		24		
	合计										48	10

11#洋房标准层平面图

132m²三室两厅两卫132m²三室两厅两卫132m²三室两厅两卫备注：洋房一楼送50-60m²的院子和挑高5.1米100-110m²地下室，顶楼送南北双露台共90m²

锦艺四季城铂立方/去化效果较好：大客户包销，高性价比且产品具备优势

11月26日推出五期K地块公寓1#，其中平层公寓342套，LOFT公寓133套，共计475套房源，当天去化203套，去化率为43%



平推分析：本次去化效果较好

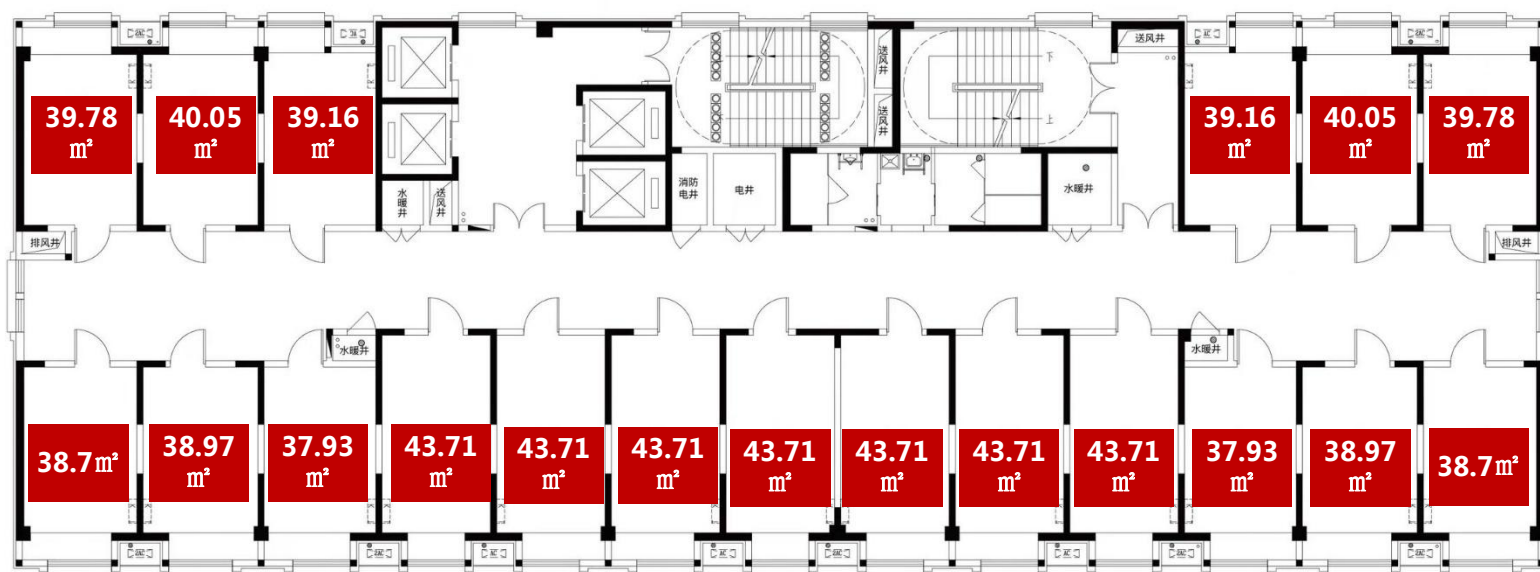
- 1、部分房源为大客户包销，保证一定销量；
- 2、相较周边项目性价比（公寓价格多处于8000元/㎡左右），且公寓层高（平层3.2米，LOFT5.09米）较高，具备一定竞争力及产品优势；
- 3、地块紧邻英才街，处于多所学校交汇段，人流量大。

所属区域	惠济区		所属板块	惠济板块	
项目位置	鲁河路西、苏屯路南		开发公司	河南锦轩置业有限公司（锦艺）	
占地	46亩（五期）	建面	9.17万㎡（五期）	容积率	2.99（五期）
营售团队	自销+锦盛		解筹率	/	
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访约105组				
成交价格	平层5200元/㎡，LOFT6300元/㎡（毛坯）				
竞品价格	正商林语溪岸平层7800元/㎡（精装）；和昌珑悦平层9000元/㎡，LOFT9700元/㎡（毛坯，LOFT特价8800元/㎡）				
营销政策	认购：1万 优惠：首付分期优惠7%，正常首付优惠10% 分期：首付10%，剩余2年4次还清 分销：58，佣金2.5万/套				
客户来源	客户大多为投资客户，看重周边配套				
预售证号	【2021】郑房预售字（5511）号，2021-11-15，490套（1层商铺15套）				

锦艺四季城铂立方/产品分析：平层与LOFT价差900元/ m²

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	总层数	细分物业	所在层数（F）	层高（m）	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	公寓	1#	1D	4T19	26F	平层公寓	2-19F	3.2	38-44	5200	342	188	55%
						LOFT公寓	20-26F	5.09	38-44	6300	133	25	19%
	合计											475	203

K地块1#公寓平层图



平层公寓效果图

LOFT公寓效果图



平推表现：本周1个项目平推，去化效果较差

本周1个项目平推，共计72套房源，去化2套，去化率3%，本次推售房源当天同时进行一期清盘活动，对二期成交有一定影响，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/㎡）	推出套数	销售套数	去化率	优惠方式	平推分析
1	康桥悦溪园	中牟县	绿博板块	11月27日	小高层205#楼209#楼西单元	125/145㎡四室	（毛坯）小高层均价9500	72	2	3%	当天订房送家电，加三万赠送标准车位	本次推出二期地块205/209#楼；项目周边基础生活配套缺失，未来规划落位周期较长；本次推售房源当天同时进行一期清盘活动，一期订房送1000元标准精装，对二期成交有一定影响
合计								72	2	3%	——	



145㎡四室两厅两卫



145㎡四室两厅两卫

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