

【2021年第47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：十四五首批国家物流枢纽建设名单发布/银保监会引导机构合理发放贷款

1、国家发展改革委：发布“十四五”首批国家物流枢纽建设名单（2021.11.29）



中华人民共和国国家发展和改革委员会
National Development and Reform Commission

新闻 公告 政策解读 新闻稿 政务公开 政策发布

新闻：十四五首批国家物流枢纽建设名单

所在地	国家物流枢纽名称
天津市	天津空港型国家物流枢纽
河北省	石家庄陆港型国家物流枢纽
内蒙古自治区	呼和浩特空港型国家物流枢纽
辽宁省	沈阳生产服务型国家物流枢纽
吉林省	长春陆上丝绸之路型国家物流枢纽
黑龙江省	哈尔滨陆港型国家物流枢纽
江苏省	连云港港口型国家物流枢纽
浙江省	温州海陆空型国家物流枢纽
安徽省	合肥陆港型国家物流枢纽
福建省	福州海陆空型国家物流枢纽
江西省	南昌陆港型国家物流枢纽
山东省	日照港口型国家物流枢纽
河南省	郑州航空港型国家物流枢纽
湖北省	武汉陆港型国家物流枢纽
湖南省	衡阳陆港型国家物流枢纽
广东省	广州生产服务型国家物流枢纽
广西壮族自治区	柳州生产服务型国家物流枢纽
四川省	成都陆港型国家物流枢纽
贵州省	贵阳陆港型国家物流枢纽
云南省	昆明陆港型国家物流枢纽
陕西省	西安陆港型国家物流枢纽
甘肃省	兰州陆港型国家物流枢纽
青海省	西宁陆港型国家物流枢纽
宁夏回族自治区	银川陆港型国家物流枢纽
新疆维吾尔自治区	乌鲁木齐陆港型国家物流枢纽
海南省	海口陆港型国家物流枢纽

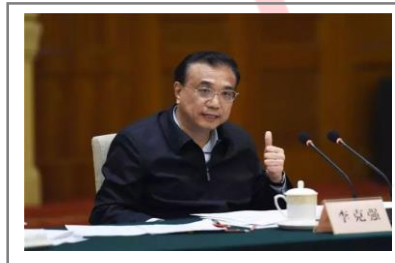
- 11月29日，国家发展改革委印发《关于做好“十四五”首批国家物流枢纽建设工作的通知》(发改经贸〔2021〕1697号)，将25个枢纽纳入“十四五”首批国家物流枢纽建设名单。其中，东部地区8个，中部地区6个，西部地区8个，东北地区3个。目前，国家发展改革委已牵头布局建设了70个国家物流枢纽，枢纽网络覆盖全国29个省(区、市)和新疆生产建设兵团，为加快建设“通道+枢纽+网络”的现代物流运行体系，支撑构建新发展格局奠定了坚实基础。
- 河南有2个城市入选，安阳入选陆港型国家物流枢纽，商丘入选商贸服务型国家物流枢纽。此前，国家发改委、交通运输部共布局建设了45个国家物流枢纽，覆盖全国27个省(区、市)。2019年，郑州作为空港型国家物流枢纽，第一批入选；2020年，洛阳入选生产服务型国家物流枢纽。至此，河南已有4个城市获批国家物流枢纽建设城市，稳居中部六省第一。

2、银保监会：现阶段要重点满足首套房、改善性住房按揭需求，合理发放房地产开发贷款（2021.12.03）



- 中国银保监会新闻发言人在12月3日晚答记者问中指出，将认真贯彻国家有关政策，在落实房地产金融审慎管理的前提下，引导金融机构满足房企、个人购房者的合理信贷需求，指导银行保险机构做好对房地产和建筑业的金融服务。现阶段，要根据各地不同情况，重点满足首套房、改善性住房按揭需求，合理发放房地产开发贷款、并购贷款，加大保障性租赁住房支持力度。
- 此前各家银行个人按揭住房贷款主要支持首套房的刚性需求。此次直接明确满足改善性住房按揭需求及房地产并购贷款需求，将金融服务支持从房地产扩展至建筑业，有助于达到稳地价、稳房价、稳预期的“三稳”目标，保持房地产行业长期可持续发展。

3、李克强：围绕市场主体需求制定政策，适时降准（2021.12.03）



- 国务院总理李克强12月3日在中南海紫光阁视频会见国际货币基金组织总裁格奥尔基耶娃。李克强表示，中方高度重视同国际货币基金组织的关系，愿进一步深化双方合作。希望基金组织继续致力于推进份额和治理改革，在帮助发展中国家应对疫情、促进全球经济复苏方面发挥更大作用。李克强指出中国将继续统筹疫情防控和经济社会发展，实施稳定的宏观政策，加强针对性和有效性。继续实施稳健的货币政策，保持流动性合理充裕，围绕市场主体需求制定政策，运用多种货币工具，适时降准，加大对实体经济特别是中小微企业的支持力度，确保经济平稳健康运行。适时降准有助于推动信贷、社融增速较快回升，并引导实体经济融资成本下行。

城市：厦门/南通/甘肃完善保障性租赁住房或人才公寓建设

1、厦门：产业园区可利用自有用地建宿舍型保障房（2021.11.29）



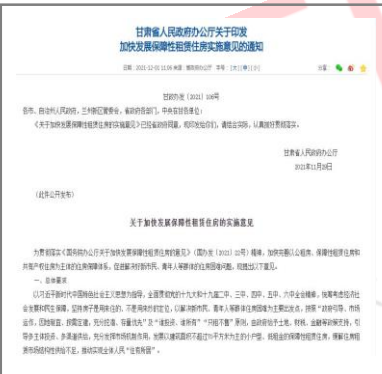
- 11月29日，厦门市自然资源和规划局就《厦门市产业园区利用自有用地建设宿舍型保障性租赁住房实施办法》进行解读：工业项目宗地内允许配建的**行政办公及生活配套服务设施用地面积占比上限，由7%提高到15%，计容建筑面积占比相应提高到30%**，提高部分主要建设宿舍型保障性租赁住房。宿舍型保障性租赁住房项目、房源、租赁合同应当在住房部门所属的厦门市住房租赁交易服务系统备案。租金接受政府指导，租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行。利用工业用地双控指标**建设宿舍型保障性租赁住房，能有效扩大保障性租赁住房供给，推进职住平衡、产城融合，缓解住房租赁市场结构性供给不足。**

2、南通：“十四五”期间新建或筹集人才公寓10万套（2021.11.29）



- 11月29日，南通市发布《关于进一步提升青年和人才友好型城市发展指数的若干政策》，提出：①将加大力度建设人才公寓，“十四五”期间新建或筹集人才公寓10万套；②本地无房人才可享人才优先购房政策；③具有硕士学位（或副高级职称、高级技师职业资格）以上人才购房自住可享受15-150万元购房补贴；④省级、国家级人才购房自住可享受50-200万元/名安家补贴。
- 对北上广深和苏州的离岸研发人员给予同城待遇，享受津补贴，对集团企业派到南通的研发人员，给予人才公寓租金减免。

3、甘肃：发展以不超过70平方米为主的小户型保障性租赁住房，支持发行不动产投资信托基金（REITs）融资（2021.12.01）



- 12月1日，甘肃省人民政府办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》。按照“政府引导、市场运作，因地制宜、按需定建，充分挖潜、存量优先”及“谁投资、谁所有”“只租不售”原则，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，充分发挥市场机制作用，**发展以建筑面积不超过70平方米为主的小户型、低租金的保障性租赁住房**，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动实现全体人民“住有所居”。在确保安全的前提下，可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占比上限由7%提高到15%，提高的部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。支持保险资金按照市场化原则参与租赁住房建设。支持保障性租赁住房建设、改造、运营企业发行不动产投资信托基金（REITs）融资。对企事业单位、社会团体及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，**减按4%税率征收房产税**。符合条件的住房租赁企业向个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。

城市：石家庄加码预售监管/长沙正式施行土地二级市场管理办法

4、石家庄：一个月内两次加码预售监管政策（2021.11.30）



- 11月30日，河北石家庄住建局官网发布《关于<石家庄市新建商品房预售资金监管办法（征求意见稿）>公开征求意见的通知》。**提出房企应将监管银行及监管账号在售楼处公示**，且要求：①金融机构不得为开发企业设立其他收存预售资金账户；②监管账户不可支取现金、不得办理查询以外的网上银行业务，不得办理质押，不得作为保证金账户；③监管资金比例根据企业信用记录确定，良好为80%，不良为110%，黑名单内为120%。**这一举措将保护购房人的合法权益，规范新建商品房预售资金监督管理，保障工程建设顺利完成。**

5、天津：八部门联合印发通知利用3年开展规范房地产市场秩序专项行动（2021.11.30）



- 11月30日，天津市住房城乡建设委、市发展改革委、市公安局、市规划资源局、市市场监管委、市税务局、天津银保监局、市委网信办等八部门联合印发通知，**利用3年时间在天津市范围内开展规范房地产市场秩序专项行动，打击房地产领域违法违规问题**。此次专项行动聚焦房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务领域突出问题进行重点整治。此次专项行动自2021年11月起至2024年9月结束，力争利用3年左右时间，实现房地产秩序明显好转，房地产领域违法违规行为得到有效遏制，长效监管机制不断健全，**逐步形成部门齐抓共管工作格局，降低群众信访投诉量，不断促进天津市房地产市场平稳健康发展。**

6、长沙：土地二级市场管理办法正式施行，探索实行预告登记转让制度（2021.12.01）



- 12月1日，《长沙市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法》正式施行，探索实行预告登记转让制度：明确以挂牌、招标、拍卖出让方式取得的建设用地使用权转让。**对未完成开发投资总额25%的，按照“先投入后转让”的原则，允许交易双方签订建设用地使用权转让合同后，依法办理预告登记，待开发投资达到转让条件时，再办理不动产转移登记手续。**
- 《办法》按照“交易+登记”一体化建设原则，规定交易市场包括线下市场和线上市场，由国有建设用地使用权二级市场交易大厅和二级市场交易系统组成，自2021年12月1日起施行，有效期5年。**为长沙土地二级市场交易提供政策支撑和操作准则，将进一步激活土地市场，盘活现有存量土地特别是园区土地资源利用效率。**

城市：上海放宽落户政策支持新城招揽人才/杭州下调保障房购买门槛

7、上海：决定开放第二批2021年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业落户受理工作（2021.11.29）



- 11月29日，上海市学生事务中心发布通告称，为推进上海市高质量人才高地建设，加大吸引人才支持力度，特别是支持“五个新城”建设招揽人才。经上海市高校招生和就业工作联席会议研究，决定开放第二批2021年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业落户受理工作，并试点在五个新城和自贸区新片区就业的本市应届研究生毕业生符合基本条件可直接落户的政策（即：嘉定新城、松江新城、青浦新城、奉贤新城以及包含南汇新城在内的临港新片区）。受理时间为2021年12月1日至12月31日（工作日）。这意味着在沪高校应届研究生毕业生直接落户范围进一步增加，原本不在双一流学校范围内的上海市应届研究生毕业生只要在五个新城和自贸区新片区就业也可以直接落户。
- 以往一般非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业累计积分72分以上即可申请上海户口，毕业院校和学历水平等因素对积分有较大影响。目前非上海生源应届普通高校毕业生直接落户情况有四种：1、北京大学和清华大学以及上海交通大学、复旦大学、同济大学、华东师范大学的应届本科毕业生。2、全国“世界一流大学建设高校”和“世界一流学科建设高校”建设学科的应届研究生毕业生。3、全国应届博士毕业生。4、在五个新城和自贸区新片区就业的上海市应届研究生毕业生。

8、杭州：发布共有产权房管理办法，非杭州户籍也可购买（2021.12.01）



- 12月1日，杭州市印发《杭州市共有产权保障住房管理办法》，提出：杭州面向符合条件的市区户籍和稳定就业的非市区户籍家庭，提供共有产权保障住房，实行政府与购房家庭按份共有产权的保障住房；明确购买共有产权保障住房享有与购买商品住房同等的公共服务权益。
- 非市区户籍购房家庭需同时满足：1.主申请人持有《浙江省居住证》或《浙江省引进人才居住证》；2.主申请人申请前在市区累计缴纳社保或个人所得税满一定年限；3.购房家庭符合本市住房限购政策，且一定年限内在市区无房；4.单身申请人需年满30周岁；5.市政府规定的其他条件。
- 共有产权保障住房销售基准价按同地段、同类型商品住房市场价格合理优惠后确定。划拨土地共有产权保障住房，购房家庭可根据支付能力在50%—80%范围内选择产权份额比例，按照单套销售价格对应的不同比例支付购房款。

房企：旭辉/新城调整优化企业架构应对地产寒冬

1、恒大：许家印减持中国恒大12亿股股份，套现26.76亿港元（2021.11.29/2021.12.03）



- 11月29日，许家印以2.23港元/股的价格卖出中国恒大12亿股股份，持股比例从67.87%降至61.88%，变现资金将全部用于公司纾困。
- 12月3日，中国恒大集团在香港联交所发布无法履行担保责任的公告，广东省人民政府当晚立即约谈许家印先生，派出工作组督促推进恒大企业风险处置工作。央行表示其出现风险主要源于自身经营不善、盲目扩张；银保监会提出未能履行担保义务不会对银行业保险业造成负面影响；证监会表示恒大集团风险事件对资本市场稳定运行的外溢影响可控。多家联合发声给予购房者和房企信心，接下来会在贷款等方面对自住购房者予以支持，对优质企业发行债券方面予以支持。

2、旭辉集团：宣布将整合湖南和武汉事业部，成立华中区域集团（2021.12.01）



- 12月1日，旭辉集团宣布将整合湖南和武汉事业部，成立华中区域集团，以更好地深耕湖南、湖北两省市场。现湖南区域事业部及武汉事业部总经理金明杰先生，将出任华中区域集团总裁。据悉，自2019年启动组织转型以来，旭辉已陆续设立东南、江苏、皖赣、上海、西南、华北、山东、华中等8个区域集团。

3、新城控股：12月1日宣布架构大整合，住宅与商业事业部整合至10大区域，次日发布2021年11月份经营简报（2021.12.01-02）



- 12月1日，前20强房企新城控股旗下住宅开发事业部原十四个大区和商业开发事业部原四大区域宣布进行大区合并，将被全面整合为十个大区，同时事业部总部开启缩编、转岗和分流，有可能住开事业部将负责6个大区，原商开事业部将负责4个大区。
- 经过此轮调整，两大事业部侧重点更加聚焦，住宅开发事业部更聚焦于以销售型物业为主的“投融管销回”经营，商业开发事业部则更聚焦于商业综合体及创新商业业态的投拓、设计、建设，并针对“城市更新”业务进行探索与孵化尝试。这一轮组织架构调整将有利于事业部协同和集中资源，实现效益最大化。
- 12月2日，新城控股集团股份有限公司（简称：新城控股，601155.SH）发布2021年11月份经营简报显示，11月实现合同销售金额约200.56亿元，比上年同期下降30.99%；销售面积约213.33万平方米，比上年同期下降15.35%；1-11月累计合同销售金额约2129.67亿元，比上年同期下降3.16%；累计销售面积约2096.32万平方米，比上年同期增长3.32%。
- 3月29日，新城控股公司管理层在业绩说明会上官宣：2021年销售目标为2600亿元；由此计算，今年前11个月，新城控股完成年度目标的81.91%。

1、河南：省直公积金新规：高层次人才住房公积金最高可贷120万元（2021.11.30）



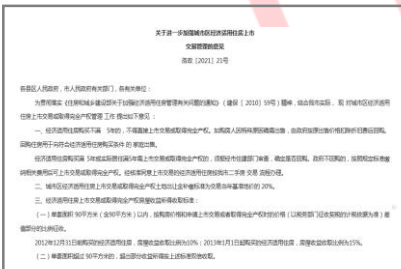
- 11月30日，河南省省直机关住房资金管理中心发布《关于省直单位高层次人才住房公积金支持政策的通知》，明确：①高层次人才住房公积金缴存6个月以上可申请住房公积金贷款；②家庭购买郑州市区首套自住住房，最高贷款额度在80万元的基础上上浮50%，最高贷款额度为120万元。高层次人才在省直资金中心缴存住房公积金，工作地不在郑州市的，在郑州市区购买自住住房可享受住房公积金支持政策。
- 适用范围：自2017年11月21日以来，在省直资金中心缴存住房公积金的省直党政机关、大中专院校、医院、科研机构、中央驻郑单位及省属企业培养和引进的高层次人才。适用对象：顶尖人才（A类人才）、领军人才（B类人才）、拔尖人才（C类人才）或通过公开招录（聘）用、公开遴选调入和考核聘用方式引进的聘用制公务员、正高级职称人才和全日制博士研究生及以上高学历人才。

2、洛阳：综合保税区通过国家验收（2021.12.02）



- 12月2日，由海关总署、国家发展改革委、财政部等单位组成的**国家联合验收组**，通过视频会议方式对**洛阳综合保税区进行正式验收**。经严格评审，验收组一致认为，洛阳综合保税区已具备开关运行条件，同意通过正式验收。至此，我省综保区扩容至4家（郑州，南阳，开封，洛阳）。
- 综合保税区位于洛阳高新区，于2020年5月经国务院批准设立，总用地面积1.37平方公里，布局保税加工区、保税物流区、保税研发区和口岸作业区4大功能区，将重点发展保税物流、保税加工、保税研发、跨境电商、现代服务业5大产业，构建保税仓储、保税制造、保税研发等为代表的“特色保税产业”和以国际贸易服务、科技产业服务、产业孵化投资等为代表的“现代服务业”“1+1”产业支撑体系。**洛阳综保区享有境内关外出口退税、进口保税、外汇优惠等特殊政策，可以有效满足河南乃至中部地区制造业转型升级对保税服务的需求。**

3、洛阳：经适房满五年可上市交易，并按一定比例征收收益所得（2021.12.02）



- 12月2日，洛阳市政府发布《关于进一步加强城市区经济适用住房上市交易管理的意见》，提出：**经济适用住房购买不满5年的，不得直接上市交易或取得完全产权。**单套面积 90平方米（含90平方米）以内，按购房价格和申请上市交易或者取得完全产权时的价格（以税务部门征收契税的计税依据为准）差值部分的比例征收。2012年12月31日前购买的经济适用住房，房屋收益收取比例为10%；2013年1月1日起购买的经济适用住房，房屋收益收取比例为15%。单套面积超过 90平方米的，超出部分收益所得按上述标准双倍收取。
- 城市区经济适用住房上市交易或取得完全产权土地出让金补缴标准为交易当年基准地价的 20%。

郑州：郑开同城化启动编制/支持郑州建设国家新一代人工智能创新发展试验区

1、郑开同城化发展规划启动编制，中规院等4家单位协同编制（2021.11.29）



- 11月29日，郑州市发改委披露郑开同城化发展规划项目中标情况。广东省城乡规划设计研究院、海智诺维企业咨询有限公司、中国城市规划设计研究院、南京大学城市规划设计研究院4家单位中标，将协同编制第一阶段《郑开同城化发展规划》。
- 郑开同城化示范区空间西起郑州中州大道，东到开封金明大道，北至黄河，南至航空港，大致涵盖了郑州郑东新区、经开区、航空港区、金水科教园区、惠济区一部分、中牟县全域及开封西区和尉氏县一部分，面积超过1800平方公里。

2、网信办开整涉房地产领域网络乱象，整治夸大或虚假宣传唱衰市场等行为（2021.11.30）



- 11月30日，郑州市委网信办消息：12月1日起，郑州市委网信办将联合郑州市房管局、郑州市公安局等部门组织开展为期一个月的涉房地产领域互联网用户账号运营乱象专项整治行动。聚焦七个方面：不具备新闻采编资格违规从事互联网新闻信息服务行为的；歪曲报道、恶意解读涉房地产政策行为的；敲诈勒索、“黑公关”行为的；恶意炒作房企个案获取不当利益行为的；夸大或虚假宣传唱衰市场行为的；违规发布扰乱社会秩序信息行为的；纵容评论区失管漏管行为等。这一举措落实“清朗·互联网用户账号运营乱象专项整治行动”全国视频工作会议精神，规范涉房地产领域互联网用户账号运营秩序，优化涉房地产领域生态环境。整治期间，开设涉房地产领域运营乱象举报邮箱：zzwlgc@163.com。

3、国家科技部正式发函，支持郑州建设国家新一代人工智能创新发展试验区（2021.12.01）



- 12月1日，记者从郑州科技局获悉，国家科技部正式发函支持郑州建设国家新一代人工智能创新发展试验区。国内已有多城市获批建设新一代人工智能创新发展试验区，涉及北京、上海、天津、深圳、杭州、合肥、德清、重庆、成都、西安、济南、广州、武汉、苏州、长沙等城市（县）。
- 具体从六个方面发力：一是开展人工智能应用示范。围绕物流、制造、农业等重点产业领域以及城市建设管理等社会民生领域，形成一批有效的行业和领域解决方案。二是增强人工智能创新能力。开展前沿基础研究和关键核心技术攻关，全面提升人工智能创新能力。三是壮大人工智能产业集群。依托重点科技园区和创新型龙头企业，建成一批有较强辐射带动力的人工智能创新创业基地，培育智能传感器、智能网联汽车、智能制造、智能机器人、智能农业装备等产业集群。四是完善人工智能基础设施。加强网络基础设施、大数据基础设施、计算基础设施建设，推动公共数据安全有序开放。五是优化人工智能创新环境。开展人工智能社会实验，构建科学有效、支撑有力的人工智能创新环境。六是探索建立人工智能治理体系。开展人工智能社会实验，健全人工智能治理体系。

土地端：上海/广州/深圳/南京/苏州等城市三批次地溢价率下滑

目前，仅宁波，长春三批次土地暂未挂牌，上海、广州、深圳、南京、苏州、无锡、合肥三批次已完成出让，较二批次成交整体溢价率有所下滑，房企大多底价摘地，拿地积极性较低；福州12月1日开拍成交25宗（底价成交15宗）

2021年各城市三批次土拍进度对比

三批次供地进度	城市	二批次							三批次								
		挂牌宗数	成交宗数	溢价率	流拍宗数	流拍占比	撤牌宗数	撤牌占比	挂牌宗数	成交宗数	底价成交宗数	溢价率	楼面价	流拍宗数	流拍占比	撤牌宗数	撤牌占比
已完成出让	无锡	23	22	4.1%	1	4%	-	-	20	20	19	0.1%	13186	0	0%	0	0%
	苏州	22	19	1.3%	1	5%	2	9%	26	25	19	0.6%	11663	0	0%	1	4%
	南京	53	41	6.0%	1	2%	11	21%	61	45	22	3.5%	11054	1	2%	15	25%
	深圳	22	21	12.1%	1	5%	-	-	11	11	7	4.7%	19699	0	0%	0	0%
	合肥	17	12	4.7%	-	-	5	29%	22	8	1	-	-	0	0%	0	0%
	广州	48	23	0.8%	25	52%	-	-	17	13	13	0.0%	13391	4	24%	0	0%
	上海	48	41	3.3%	-	-	7	15%	27	27	18	-	-	0	0%	0	0%
进行中	福州	19	13	12.8%	2	11%	4	21%	43	25	15	-	-	-	-	10	23%
已挂牌未出让	厦门	11	11	25.4%	-	-	-	-	14	-	-	-	-	-	-	-	-
	青岛	70	63	0.5%	-	-	7	10%	45	-	-	-	-	-	-	-	-
	济南	60	43	0.0%	-	-	17	28%	81	-	-	-	-	-	-	-	-
	天津	61	40	0.6%	2	3%	19	31%	11	-	-	-	-	-	-	-	-
	成都	75	52	2.2%	6	8%	17	23%	40	-	-	-	-	-	-	-	-
	沈阳	44	19	0.8%	3	7%	22	50%	27	-	-	-	-	-	-	-	-
	重庆	42	28	0.1%	5	12%	9	21%	28	-	-	-	-	-	-	-	-
	武汉	43	32	0.3%	3	7%	8	19%	40	-	-	-	-	-	-	-	-
	北京	43	17	4.8%	-	-	26	60%	12	-	-	-	-	-	-	-	-
	杭州	31	14	4.6%	0	0%	17	55%	35	-	-	-	-	-	-	-	-
	长沙	27	9	0.0%	2	7%	16	59%	26	-	-	-	-	-	-	-	-
	郑州	15	11	2.5%	0	0%	4	27%	25	-	-	-	-	-	-	-	-
未挂牌	宁波	46	28	0.3%	18	39%	0	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	长春	75	49	0.4%	18	24%	8	11%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

数据来源：各地方城市土拍相关自媒体及微信公众号

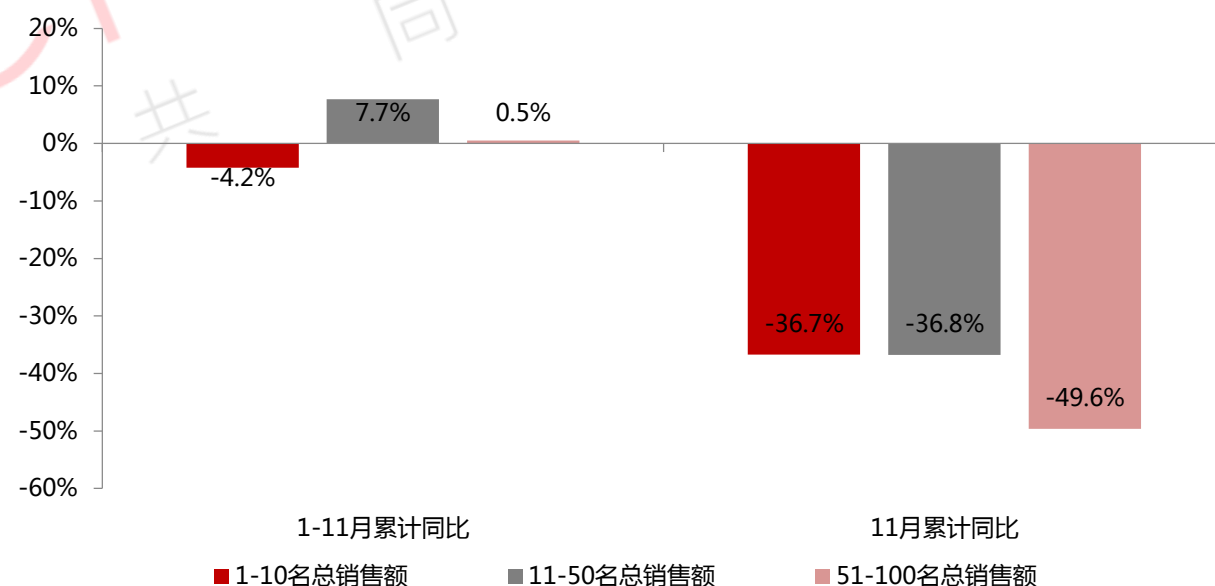
房企端：各规模房企全国累计销售增速下降，小型房企单月销售额降幅最大

各规模房企1-11月累计销售额增速有所下降，其中排名TOP10的房企累计销售额同比下滑4.2%；11月单月销售额方面，销售额排名51-100名的房企降幅最大，达49.6%

房企	销售额（亿元）				销售面积（万㎡）			
	1-11月	累计同比	11月	单月同比	1-11月	累计同比	11月	单月同比
碧桂园	7290	-5%	529	-34%	8507	-4%	617	-33%
万科地产	5741	-5%	560	-3%	3530	-12%	345	-13%
融创中国	4982	6%	369	-47%	3822	2%	265	-49%
绿地控股	3305	-3%	155	-56%	2108	-8%	141	-55%
中海地产	2828	3%	277	-21%	1665	-3%	128	-26%
新城控股	2705	-3%	187	-36%	2102	4%	197	-22%
世茂集团	2667	-1%	181	-43%	1473	-2%	107	-40%
华润置地	2623	10%	203	-30%	1483	12%	121	-25%
龙湖集团	2599	3%	225	-21%	1455	1%	120	-30%
招商蛇口	2504	15%	252	-14%	1226	15%	109	-14%
阳光城	2424	-8%	92	-49%	1060	-20%	56	-47%
金地集团	2258	28%	173	14%	1243	24%	105	33%
旭辉集团	2136	13%	165	-36%	1300	-1%	96	-40%
中南置地	2130	-7%	125	-53%	1311	-10%	105	-46%
金科集团	1820	-11%	125	-44%	1867	-2%	148	-33%
中国金茂	1747	7%	177	-11%	1182	16%	89	15%
中梁控股	1737	5%	122	-32%	1300	10%	112	-23%
富力地产	1555	-11%	83	-47%	878	-13%	75	-38%
融信集团	1546	9%	98	-48%	682	10%	48	-49%
绿城中国	1525	46%	221	-25%	839	31%	79	-26%
远洋集团	1480	11%	150	-7%	666	18%	83	-7%
雅居乐	1453	8%	120	9%	853	-1%	99	16%
奥园集团	1353	2%	72	-53%	1044	-5%	63	-57%
佳兆业	1273	-1%	10	-93%	830	-15%	7	-94%
荣盛发展	1252	6%	87	-50%	960	2%	78	-54%
滨江集团	1204	31%	138	4%	321	-7%	29	-10%
正荣集团	1185	8%	79	-48%	769	-3%	50	-46%
美的置业	1158	15%	81	-37%	1106	15%	77	-26%
龙光集团	122	17%	133	-24%	887	-17%	109	-25%
新力地产	1085	-18%	2	-99%	538	-23%	1	-99%
金辉集团	978	3%	68	-53%	530	-19%	42	-62%
合景泰富	976	3%	76	-38%	488	-10%	43	-41%
中骏集团	937	8%	75	-26%	606	-6%	53	-49%
时代中国	931	3%	107	-17%	462	-20%	71	-14%
禹洲集团	871	-1%	75	-25%	514	-15%	40	-33%
建发房产	865	51%	82	-26%	702	34%	29	-45%
弘阳地产	815	7%	51	-48%	467	-10%	33	-50%
宝龙地产	791	29%	83	-13%	586	25%	53	-17%

房企合计	销售额（亿元）				销售面积（万㎡）			
	1-11月	累计同比	11月	单月同比	1-11月	累计同比	11月	单月同比
TOP1-10合计	42057	-4.2%	2890	-36.7%	33598	-10.7%	2193	-53.9%
TOP1-50合计	95510	2.1%	7082	-36.7%	65567	-7.1%	4684	-49.5%
TOP1-100合计	115312	1.8%	8452	-39.3%	77479	-7.0%	5346	-50.9%

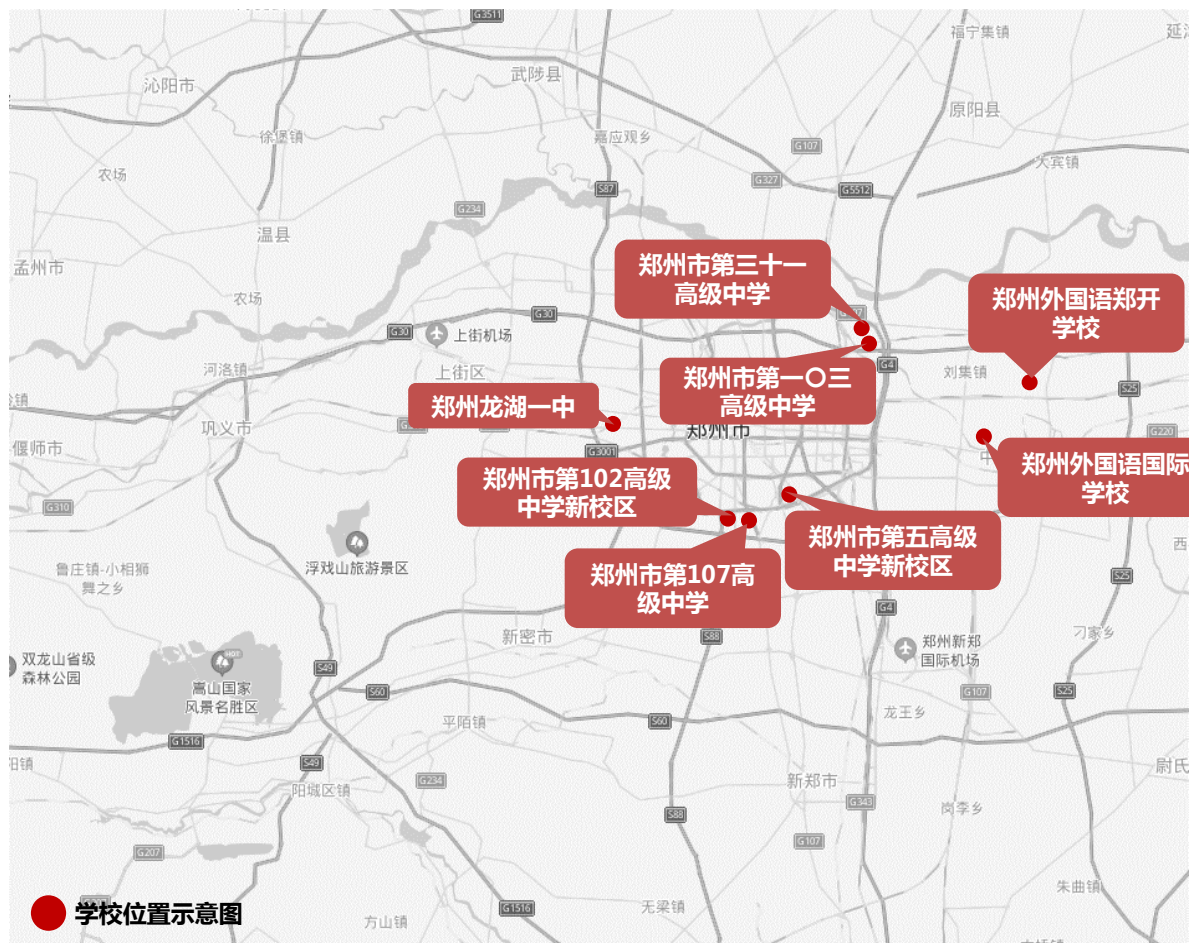
各规模房企2021年1-11月及2021年11月累计销售额同比变化表现



数据来源：中达证券研究 2021年1-11月，TOP100 房企实现销售额11.53万亿元，同比增长1.8%（2021年前10月为增长7.5%）

教育配套：郑州外国语落位绿博/郑州一中等多所高中落位四环沿线，明年9月投用

郑州外国语落位中牟绿博板块，郑州龙湖一中等多所高中新校区落位于郑州四环沿线区域，预计明年9月投用，将完善二七/金水/管城/中原/中牟的教育配套，利好周边项目成交

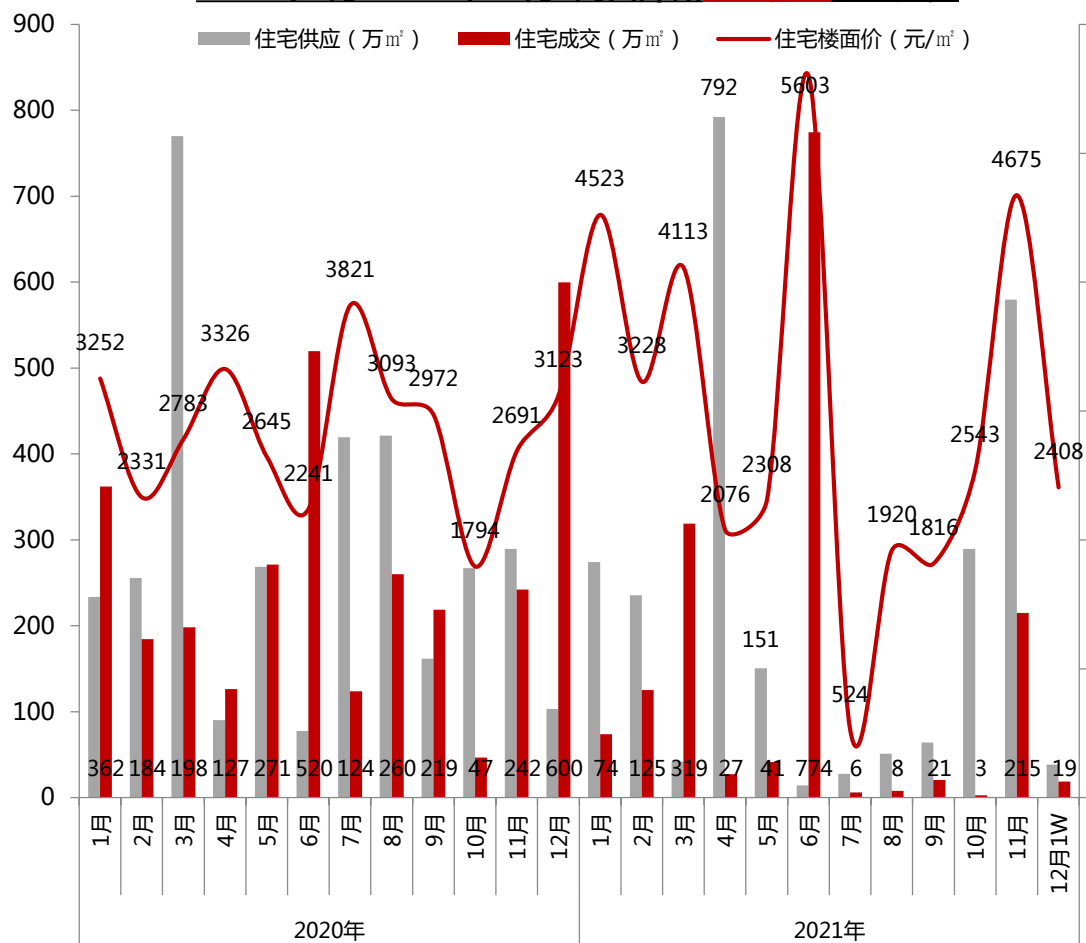


重点高中新校区				
学校名称 (新校区)	区域	板块	地址	备注
郑州市第102高级中学新校区	二七区	大学南路板块	寿康街以东、浔江西路以北、财禄街以西、右江路以南区域	规划48个班，老校区作为初中使用，新校区预计2022年建成投用
郑州市第107高级中学	二七区	大学南路板块	东升路以东、左江路以北、百荣东路以西、浔江西路以南区域	高中部迁建，规划48个班，计划2022年9月招生
郑州市第三十一高级中学	金水区	龙子湖北板块	明理路以东、瑞科路以北、鸿才路以西、慧城大道以南区域	教育局直属高级中学，占地103.88亩，57个全寄宿制教学班，总投资3.6亿，计划2022年9月招生
郑州市第一〇三高级中学	金水区	龙子湖北板块	金庄街以东、德科路以北、玉科路以南区域	教育局直属高级中学，占地86.07亩，45个全寄宿制教学班，总投资2.8亿，计划2022年9月招生
郑州市第五高级中学新校区	管城区	金岱板块	玉山路以东、南四环以北、明珠路以西、兴隆路以南区域	占地约91.3亩，48个全寄宿制高中教学班，提供2400个学位，预计2022年9月份招生
郑州龙湖一中	中原区	中原新区板块	百泉路以南、白寨路以北、凌霄路以东、扬州路以西区域	教育局直属公办中学，占地194.1亩，72个教学班、3600名在校生规模寄宿制，计划2022年9月建成
郑州外国语郑开学校	中牟	绿博板块	沐春路与兴隆街交叉口	占地123.48亩，总建筑面积81971平方米，66个教学班，2022年9月自主招生
郑州外国语国际学校（郑州第四十一高级中学）	中牟	绿博板块	广成街与同城大道交叉口东南角	占地112.05亩，规划60个教学班，总建筑面积74917平方米，要求2022年9月招生

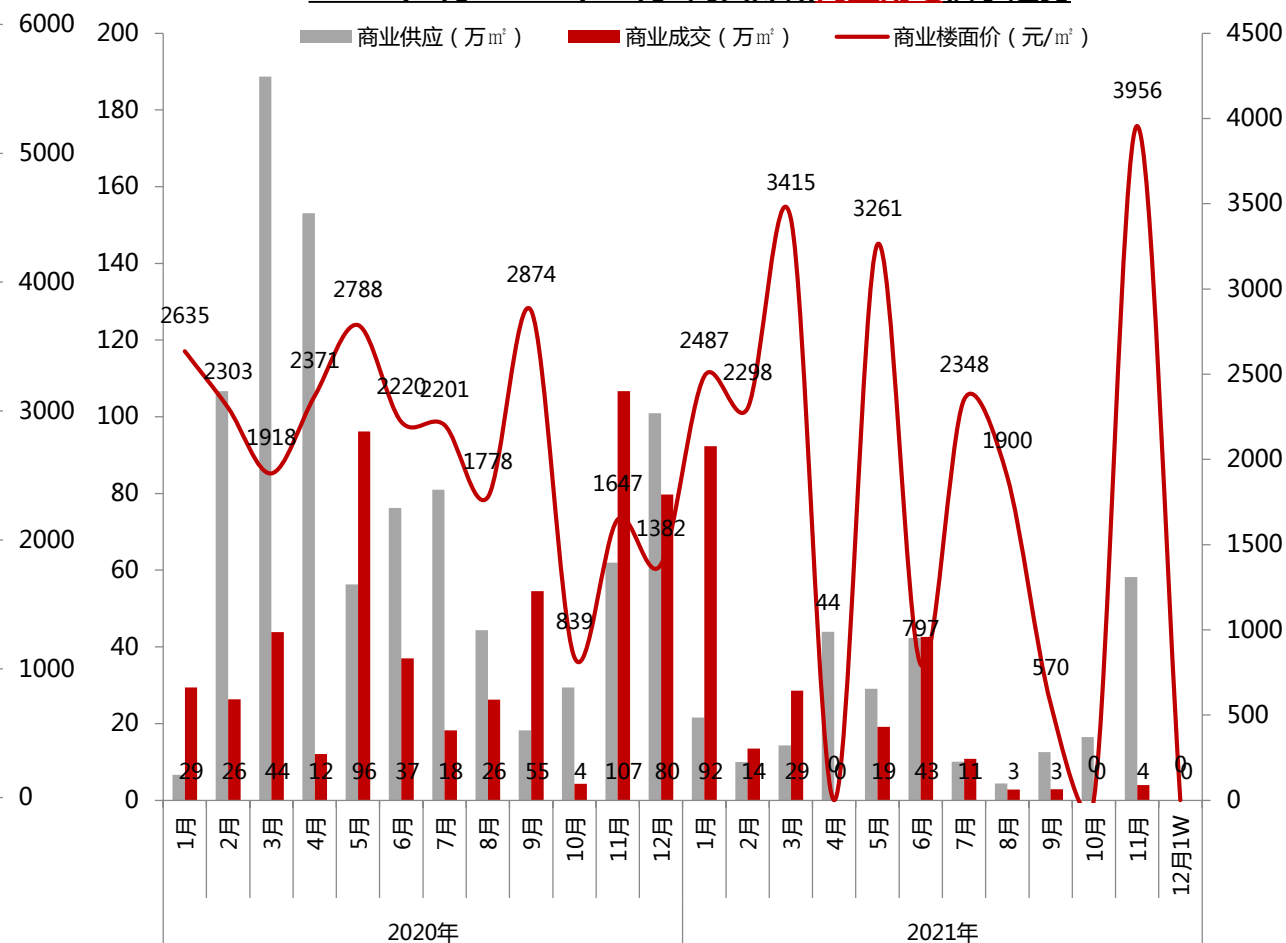
土地汇总：大郑州供应7宗住宅地，成交4宗住宅地

本周大郑州**供应7宗住宅用地**，其中新密3宗，中牟4宗，共计38万 m^2 ；**成交4宗住宅地**，其中巩义2宗、登封2宗，共计19万 m^2 ；本周**商业用地无供应成交**

2020年1月-2021年12月1周大郑州住宅用地供求走势



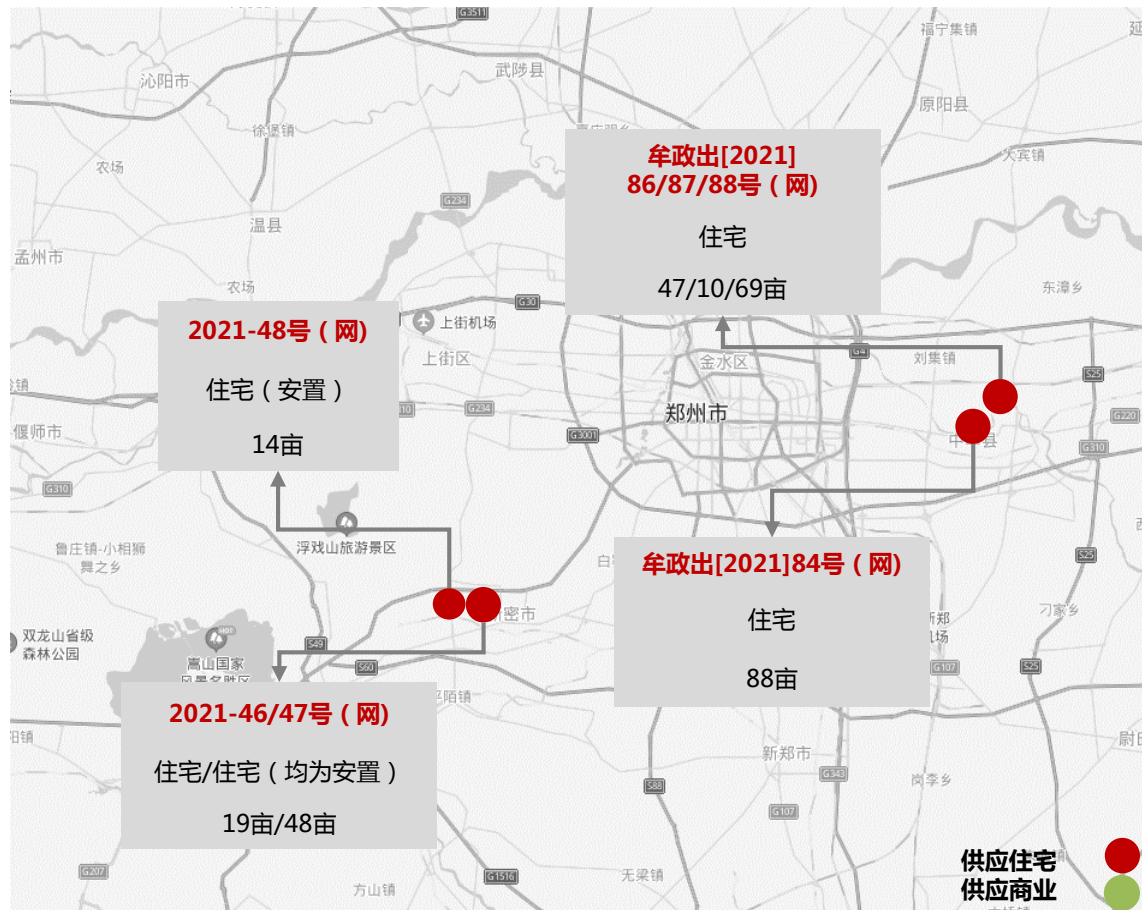
2020年1月-2021年12月1周大郑州商业用地供求走势



数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（航空港区、新郑市、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：本周中牟普罗理想国后期地重新挂出

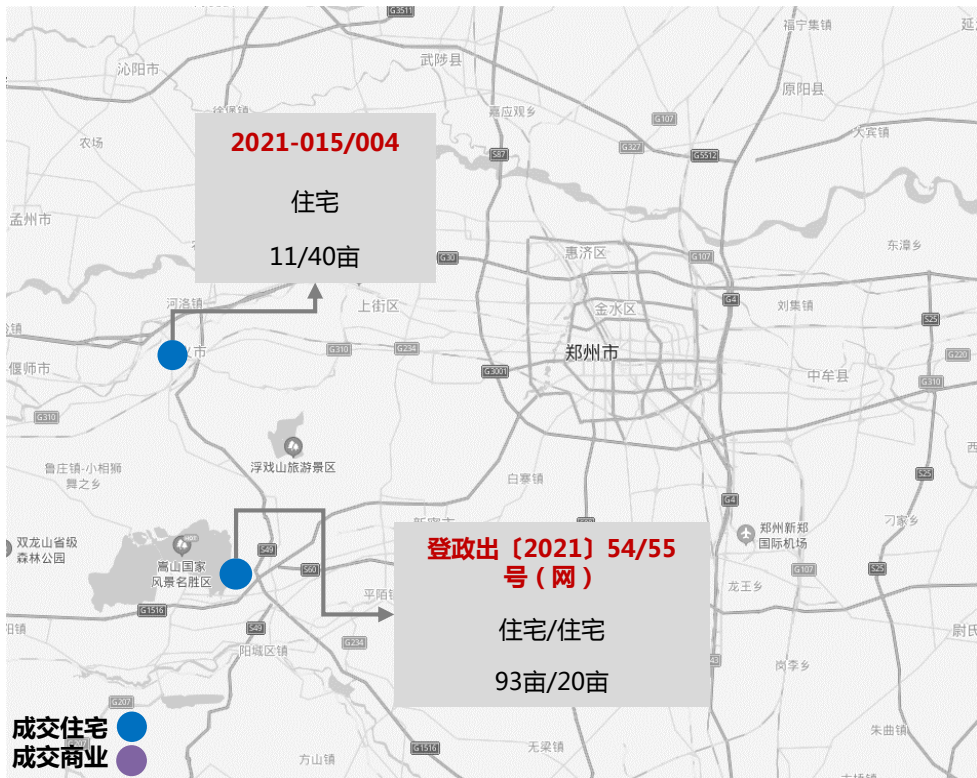
本周中牟重新挂出普罗理想国后期地4宗，共计214亩，新密供应3宗住宅安置地，共计81亩



地块编号	牟政出[2021]84号 (网)	牟政出[2021]86号 (网)	牟政出[2021]87号 (网)	牟政出[2021]88号 (网)	2021-46号 (网)	2021-47号 (网)	2021-48号 (网)
竞拍日期	2021/12/29	2021/12/29	2021/12/29	2021/12/29	2022/1/7	2022/1/7	2022/1/7
位置	大孟镇梦幻路南、追梦路西、宝兴路北	大孟镇夏菡路北、梦月路西	大孟镇冬凝路南、梦月路西	大孟镇夏菡路南、梦月路西、梦幻路北	规划路西侧、青屏大街南侧、政通路东、西大街北	人和路东侧、西大街南侧、祥云街北侧、政通路西	金凤路西侧、屏阳路南、溱水路北
行政区域	中牟县	中牟县	中牟县	中牟县	新密市	新密市	新密市
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅 (安置)	住宅 (安置)	住宅 (安置)
使用权面积 (m ²)	58459.10	31345.47	6517.94	46048.45	12775.25	31806.316	9251.861
使用权面积 (亩)	88	47	10	69	19	48	14
容积率	2	1.6	2.5	1.6	2.75	2.3	2
总建面 (万 m ²)	11.69	5.02	1.63	7.37	3.51	7.32	1.85
起始价 (万元)	33867	17426	3869	25626	5815	13945	3855
起始单价 (万元/亩)	386	371	396	371	303	292	278
起始楼面价 (元/m ²)	2897	3475	2374	3478	1655	1906	2083
竞买保证金 (万元)	33867	17426	3869	25626	5815	13945	3855
竞拍规则	价高者得	价高者得	价高者得	价高者得	熔断后一次竞价	熔断后一次竞价	熔断后一次竞价

土地汇总：本周巩义登封各成交2宗土地，底价摘得

本周巩义成交2宗住宅地，由巩义市财政局底价成交，共计50亩，登封底价成交2宗住宅地，共计120亩；预计下周上街竞拍2宗商业地



地块编号	2021-004	2021-015	登政出〔2021〕11号（网）	登政出〔2021〕12号（网）
成交日期	2021/11/30	2021/11/30	2021/12/3	2021/12/3
位置	政通路北、规划道路11东	政通路学校西	玉带路与政通路交叉口西南角	玉带路与地中路交叉口西北角
行政区域	巩义市	巩义市	登封市	登封市
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
房企	巩义市仓建置业有限公司	巩义市财政局	（暂未公布）	河南正商中岳置业有限公司
项目名称	——	——	——	——
使用权面积(m²)	26614.9	7037.39	36214.75	43728.2
使用权面积(亩)	40	11	54	66
容积率	1.8	1.8	1.6	1.6
总建面（万m²）	4.79	1.27	5.79	7.00
成交价（万元）	12380	3275	13471.36	16266.32
成交单价（万元/亩）	310	310	248	248
成交楼面价（元/m²）	2584	2585	2325	2325
溢价率	0%	0%	0%	0%

12月2周预计大郑州土地竞拍信息

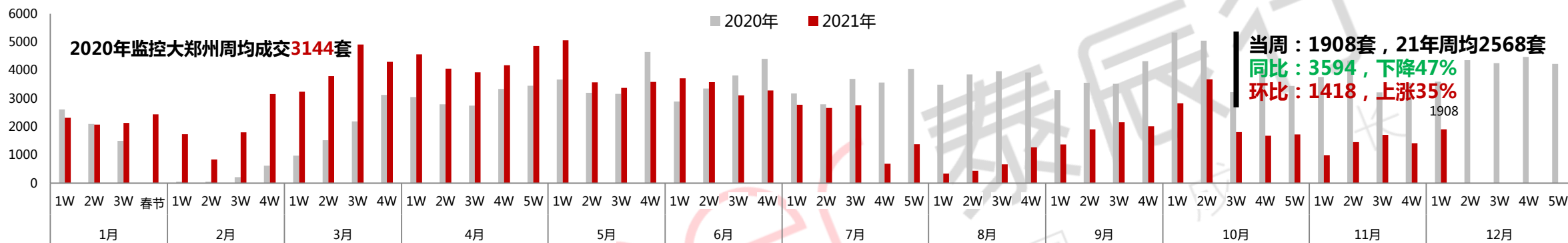
摘地时间	区域	地块编号	板块	用途	是否安置	面积(亩)	容积率	总建面(万m²)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m²)	保证金(万元)
2021/12/8	上街	郑上出〔2021〕12号（网）	上街板块	商业	商品房	84	1.5	8.39	7990	95	952	1598
2021/12/8	上街	郑上出〔2021〕13号（网）	上街板块	商业	商品房	30	1.5	3.05	2903	95	952	581
合计						114	-	11.44	-			

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)

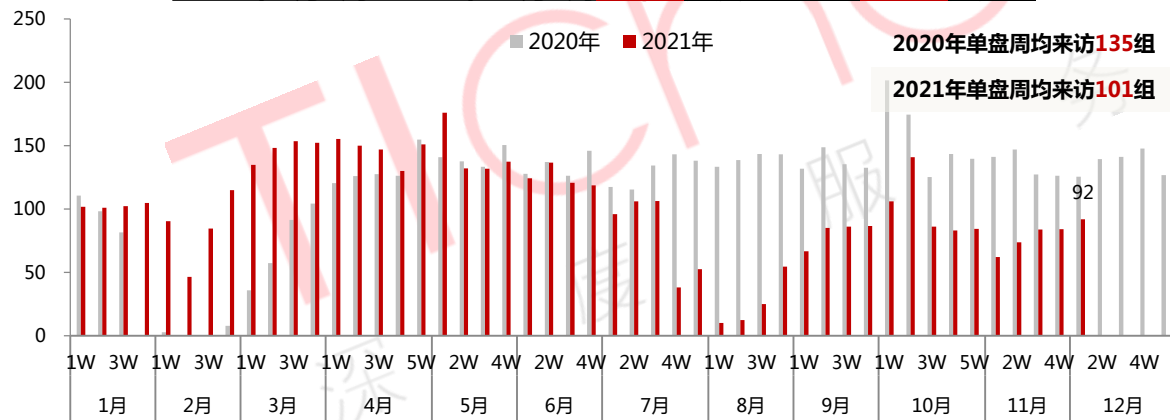
整体数据：月底冲刺，叠加推货节奏加快，本周大郑州来访成交量上涨

12月1周大郑州总成交**1908套**，环比**上涨35%**，主要受11月底业绩冲刺及推货节奏加快带动；单盘来访**94组**，单盘成交**6套**

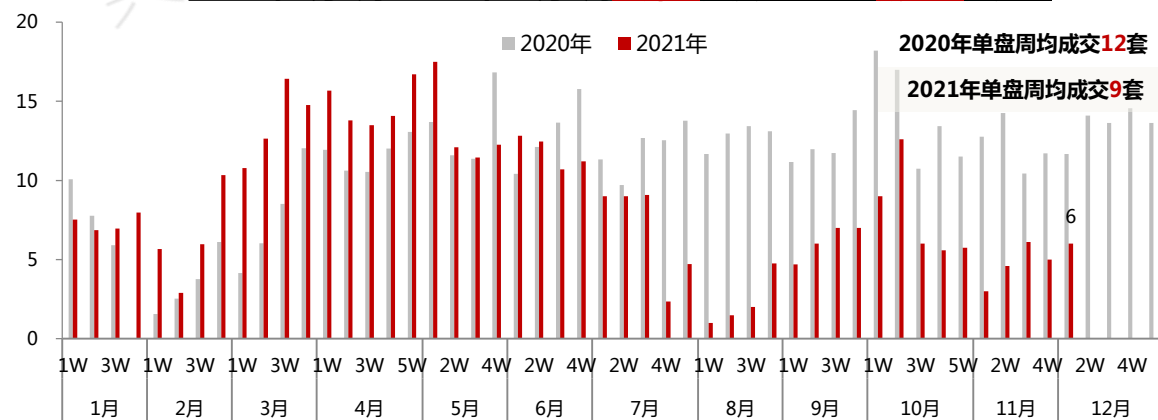
2020年1月1周-2021年12月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年12月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周-2021年12月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



数据来源：泰辰市场监控中心

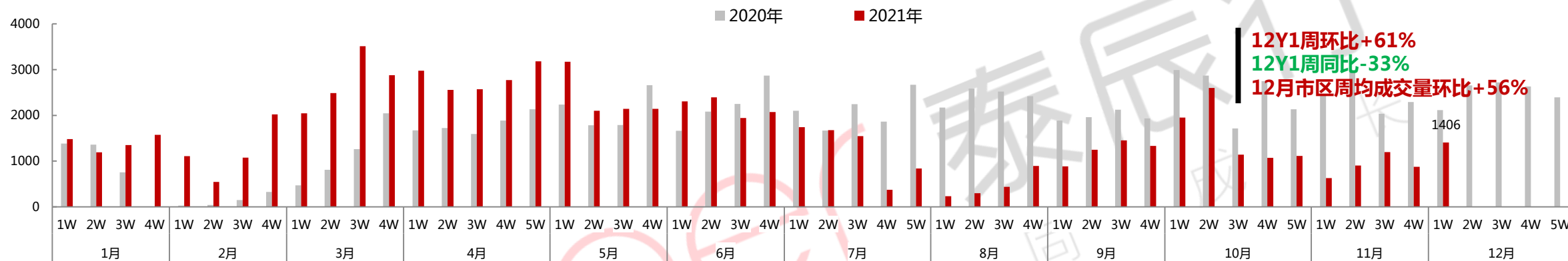
数据范围：12月1周大郑州实际监控到项目306个，共计来访28659次，其中单盘平均来访94组；监控到在售项目306个，共计成交1908套，单盘平均成交6套；

其中尾盘项目19个，全新待售项目9个

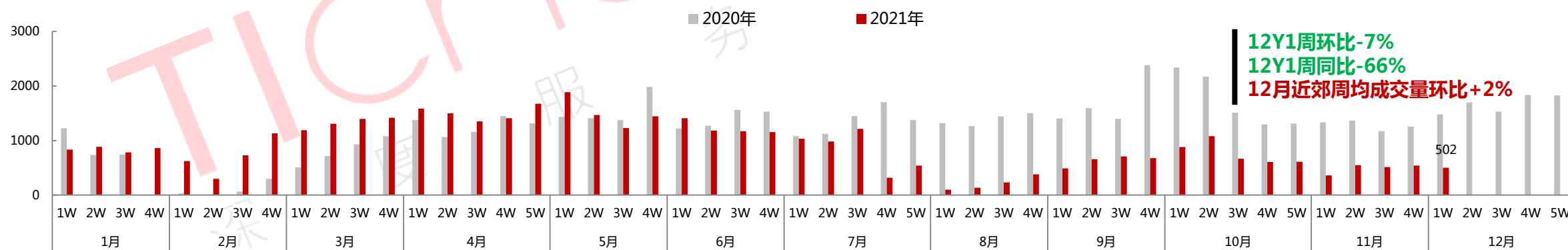
城郊数据：本周主城成交环比上涨六成，近郊变动不大

12月1周市区总成交**1406套**，较上周**上涨61%**；近郊项目总成交**502套**，较上周**下降7%**

2020年1月1周-2021年12月1周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年12月1周**近郊**周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰市场监控中心，12月1周（自然周）市区实际监控到在售项目144个，近郊实际监控到在售项目162个

整体数据：TOP15门槛20套，佳田未来新城低价推售位居榜首

本周TOP15榜单项目多为本周开盘或平推项目，其中佳田未来新城以高层毛坯1.3-1.4万元/m²低价推售，热销位居榜首

12月1周（11.29-12.05）住宅项目成交套数TOP15

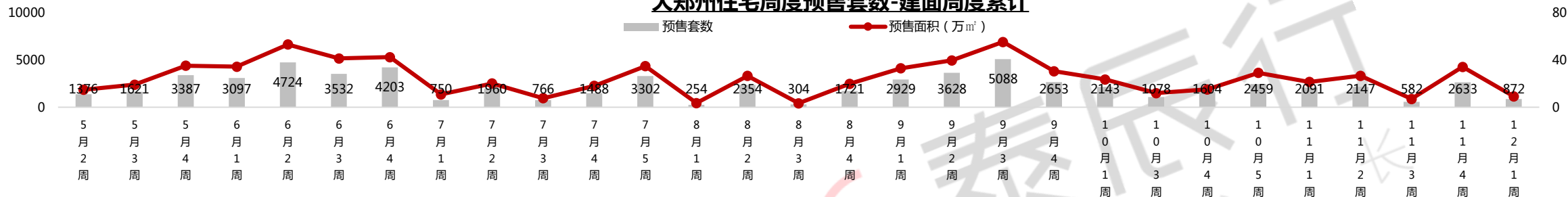
排名	项目名称	区域	上周成交 (11.22-28)	本周成交 (11.29-12.05)	特价政策：元/m²	分期政策	分销政策	其他
1	佳田未来新城	管城区	7	216 ↑	高层毛坯13000-14000	首付10万，剩余首付开发商补贴	贝壳，佣金3万-4万/套	共计2次加推
2	碧桂园云境	金水区	6	160 ↑	无，开盘价精装高层18800-19500	首付最低10%起，剩余3年36个月还清	58，贝壳，房友，佣金1.4-1.8%	定房优惠1%，认购优惠1%，签约优惠2%，总房款再减3万；50%首付优惠2%，全款优惠4%
3	招商美景雍瑞园	惠济区	8	65 ↑	无，开盘价洋房毛坯标准层17700，首层28000	无分期	58：1.8-2.2%（5套起跳）	认筹优惠1%；开盘优惠2%；按揭优惠2%，按时签约优惠1%
4	融创御湖宸院	中原区	34	43 ↑	年度钜惠，20套一口价房源	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
5	新城时光印象	管城区	72	39 ↓	高层15500元/m²	无分期	高层6-8万/套；洋房10万/套，个人经纪人佣金1.5%	顶底及特殊楼层14XXX
6	富田城九鼎公馆	管城区	20	31 ↑	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
7	碧桂园凤凰城	中原区	25	31 ↑	二期精装高层14500-15000，1-4层特价房12600-13600	无分期	链家、易居、居里、贝壳、58，佣金1.2%	凤凰通佣金1%
8	融创运河源	惠济区	31	29 ↓	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，佣金点位3%	本周无特殊动作
9	美盛教育港湾	金水区	21	29 ↑	毛坯高层18000-19500，特价房16500元/m²起	首付5%，剩余3年6次付清	贝壳、房友、58，佣金点位2.5%	认购5%，全款额外3%，按揭2%，分期1%
10	万科翠湾中城	惠济区	19	27 ↑	无，加推价精装高层116m²17700，128m²18500，146m²均价19500	无分期	58，贝壳，房友；佣金点位2%	基础优惠最高4%，首付60%优惠1%，全款优惠2%
11	保利天汇	经开区	34	27 ↓	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	富田城九鼎华府	管城区	25	25 →	一口价11900，最低10900起	首付10%，剩余2年5次	贝壳58，佣金点位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
13	正南湖西学府	高新区	4	23 ↑	洋房精装标准层11500，首层19000	首付10%，剩余1年2次付清	58、房友，佣金点位4%（洋房）；2.5%（高层）	正常首付优惠3.5%；首付分期优惠2%
14	碧桂园西湖	高新区	11	21 ↑	高层毛坯13500-14200	首付10%，分36个月（开发商贴息12个月）	链家，佣金1%；贝壳，佣金1.5%	1号楼95折+98折+总房款减3万
15	万科理想拾光	二七区	30	20 ↓	小高层精装13000-13300，高层精装12700-13000	无分期	贝壳、房友、58，佣金2%	释放优惠收回，逼定客户；经纪人带访评C送100元礼品

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：本周取证项目集中于金水区及中牟县

本周大郑州共4个项目预售前公示，取得住宅预售**872套**，建面**9.18万m²**；集中于金水区及中牟

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



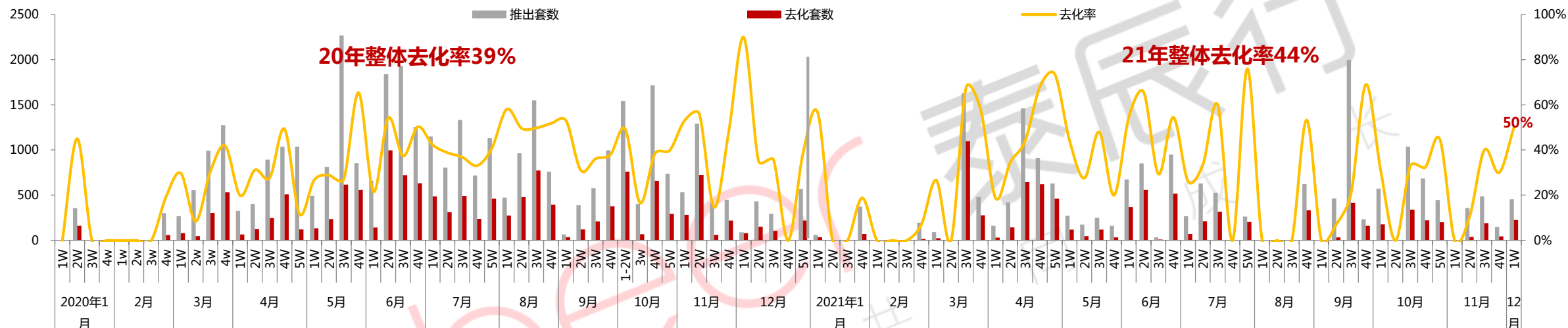
类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m²)	业态及产品	项目概况	项目动态
加推项目	2021.11.29/2020.12.21	碧桂园双湖城	新郑市/南龙湖南板块	城改	27#	36	0.49	高层94-139m²三房-四房 洋房129m²-139m²四房	总建面76万m²，容积率3.4，毛坯高层8300元/m²；洋房10000元/m²	预计12月底加推
	2021.12.01/2019.1.21	中昂玉棠府	中牟县/中牟老城板块	城改	3#	198	2.19	高层89-129m²三房、四房	总占地38.6亩，地上总建面8.48万m²，规划4栋33F高层，1栋5F洋房，总计744户，整体定位偏刚需，均价7800元/m²	待售
	2021.12.02/2021.1.25	星联花溪府	中牟县/绿博板块	勾地	10#	126	1.43	100-143m²三房-四房	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，毛坯均价8300元/m²	已平推
	2021.12.02/2019.4.17	天伦城三期	金水区/龙子湖北板块	勾地	1/4/10#	219	2.46	高层100/128m²三房和四房；洋房118-144m²三房和四房	项目占地108亩，总建面14.4万m²，容积率1.99；规划4栋29F高层、3栋18F小高层、10栋8F洋房，总户数1026户，毛坯交付；高层均价15500元/m²，洋房19000元/m²	预计12月底加推
	2021.12.02/2019.4.17	天伦城三期	金水区/龙子湖北板块	勾地	9/12/13#	80	1.11	高层100/128m²三房和四房；洋房118-144m²三房和四房	项目占地108亩，总建面14.4万m²，容积率1.99；规划4栋29F高层、3栋18F小高层、10栋8F洋房，总户数1026户，毛坯交付；高层均价15500元/m²，洋房19000元/m²	预计12月底加推
	2021.12.04/2017.1.18	风和朗庭	中原区	城改	1#	213	1.50	高层52-160m²一房-四房	银杏院总建面35.91万m²，容积率6.49，共规划10栋住宅（包含6栋安置房、4栋商品房）、1所幼儿园，高层毛坯12500-13000元/m²	待售
合计						872	9.18	——		

数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

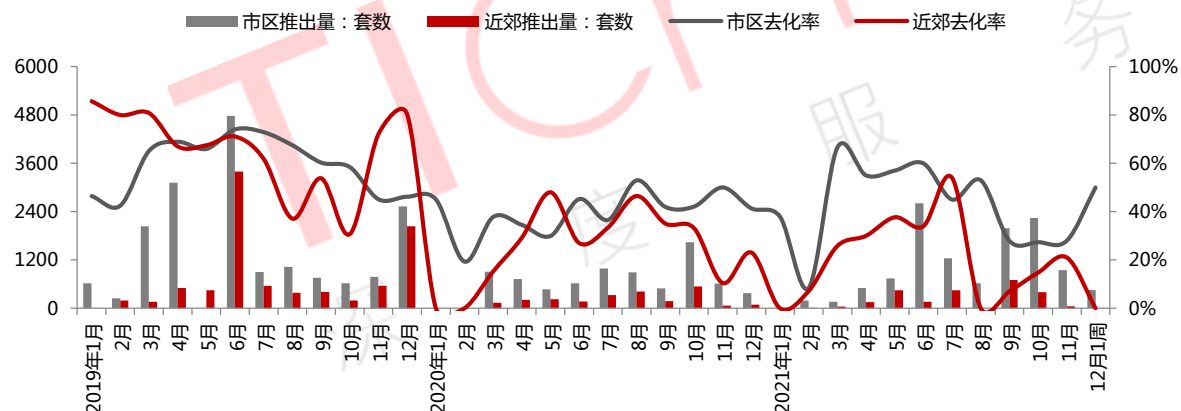
开盘表现：本周大郑州2个项目开盘，整体去化率50%

本周大郑州2个项目开盘，均提前锁客提升去化，整体去化率**50%**；5个项目平推，其中佳田未来新城2次低价平推热销

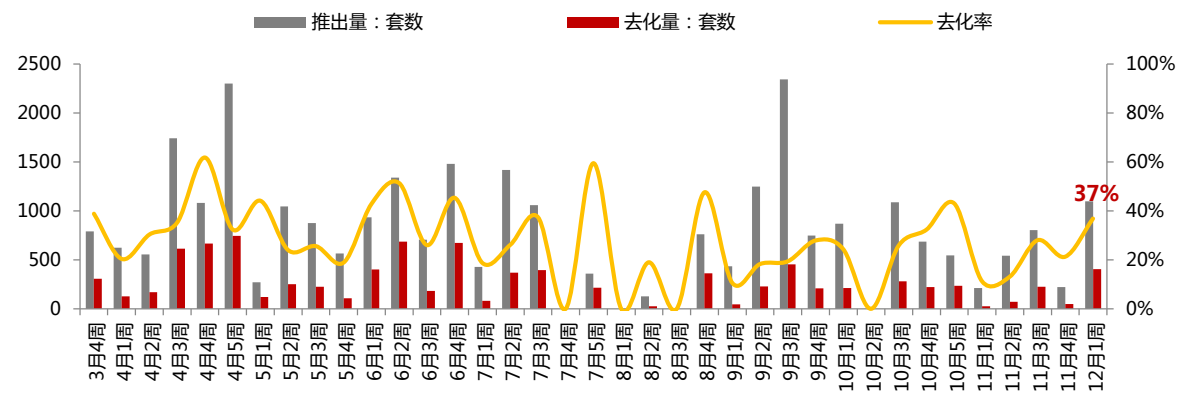
2020年1月1周-2021年12月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年12月1周市区/郊区住宅项目开盘推售及去化



近半年大郑州周度住宅项目推盘表现（开盘+平推）



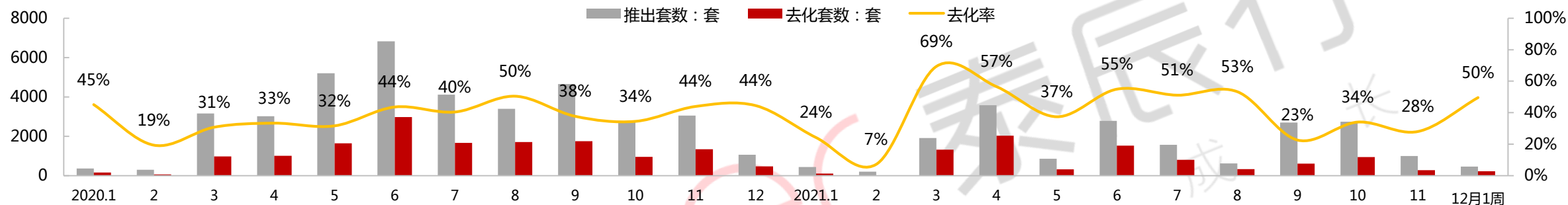
数据来源：泰辰市场监控中心；

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

开盘表现：本周大郑州开盘项目效果高于市场平均水平

本周大郑州2个项目开盘，前期均有内部落位，蓄力意向客户，开盘效果高于市场平均水平；叠加5个平推项目，本周共计推出房源**1097套**，去化**404套**，去化率**37%**

2020.1-2021.12月大郑州项目开盘成交走势



2021年12月1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	碧桂园云境	金水区/沙门板块	12月5日	高层2#东单元, 7#	45㎡一房, 75㎡两房, 89-120㎡三房	346	160	46%	18800-19500 (精装)
开盘	招商美景雍瑞园	惠济区/迎宾路板块	12月5日	洋房 12/13/15/16#	128/175㎡三房	108	65	60%	标准层17700, 首层28000 (毛坯)
开盘合计						454	225	50%	——
平推	亚星锦绣山河	二七区/二七新城板块	12月2日	高层1#	87/113㎡三房	136	6	4%	12000 (毛坯)
平推	万科翠湾中城	惠济区/省体育中心板块	12月4日	高层6#	116/128㎡三房, 146㎡四房	93	11	12%	116㎡17700, 128㎡18500, 146㎡19500 (精装)
平推	正南湖西学府	高新区/高新新城板块	12月4日	洋房4#	118㎡三房	48	3	6%	标准层11500, 首层19000 (精装)
平推	招商美景美境	金水区/沙门板块	12月4日	高层2#	94/115㎡三房	66	10	15%	115㎡19000, 94㎡18000 (毛坯)
平推	佳田未来新城	管城区/航海路板块	12月2日/12月4日	青莲雅苑1/2#部分房源	77㎡两房, 89/107㎡三房, 123/136㎡四房	300	149	50%	13000-14000 (毛坯)
平推合计						643	179	28%	——
合计						1097	404	37%	——

数据来源：泰辰市场监控中心

碧桂园云境/开盘表现较好：区位优势突出，且小面积产品稀缺

12月5日推出高层2#东单元、高层7#，共推出346套房源，截止开盘当天去化160套（含内购，6月20日起开始内购），成交均价18800-19500元/m²，去化率46%



开盘分析：本次开盘效果表现较好

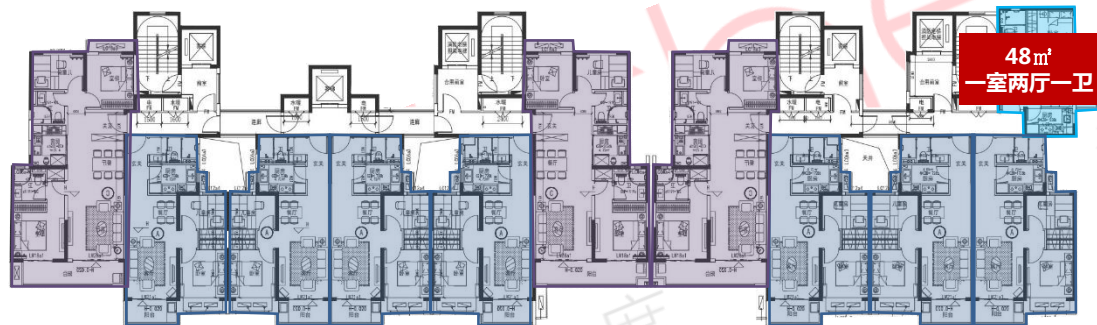
- 1、位于花园路国基路，地理位置优越，周边紧邻双地铁口，推售小面积户型，产品稀缺，提前内购锁定客户；
- 2、项目周边教育资源较好，一期（碧桂园天麓）已签约农科路小学，目前已招生；
- 3、项目产品面积段涵盖较广，48-155m²，且社区东侧大量安置房，后期居住较为相对较为杂乱；
- 4、目前仅7号楼已取证，2#为落位阶段。

所属区域	金水区		所属板块	省体育中心板块	
项目位置	国基路北、柳林西路东		开发公司	郑州市金水碧海房地产开发有限公司（碧桂园）	
占地	84亩	建面	43万 m²	容积率	5.2
营售团队	自销		解筹率	/	
蓄客及到访	6月20日开始内购，付30万提前内部报备名额，按交钱顺序选房，11月30日开始落位，截止目前已落位160组				
成交价格	高层均价18800-19500元/m²（精装）				
竞品价格	招商美景美境高层毛坯均价18000-19000元/m²，康桥天樾九章高层毛坯均价17700-18500元/m²				
营销政策	认购：2万 优惠：定房优惠1%，认购优惠1%，签约优惠2%，总房款再减3万；50%首付优惠2%，全款优惠4% 分期：首付最低10%，剩余3年36个月还清 分销：58，贝壳，房友，1.4-1.8%				
客户来源	客户主要来自于金水区，地缘性客户为主，看重区位、交通和学区				
预售情况	取证日期：2021/12/1，取证楼栋7#，共计160套；2#暂未取证				

碧桂园云境/产品分析：小面积去化较好

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	东单元	2T5	34F	2.9m	一室两厅一卫	48	18800-19500	34	160	46%
							两室两厅一卫	75		102		
							三室两厅两卫	110		34		
		7#	2D	2T4	22F	2.9m	三室两厅一卫	89		88		
							三室两厅两卫	110		66		
							三室两厅两卫	120		22		
							合计					

2#高层标准层平面图

110m²
三室两厅两卫75m²
两室两厅一卫110m²
三室两厅两卫75m²
两室两厅一卫

7#高层标准层平面图

120m²
三室两厅两卫89m²
三室两厅一卫110m²
三室两厅两卫89m²
三室两厅一卫110m²
三室两厅两卫

本案属于沙门城中村改造项目，为碧桂园天麓二期，2021年6月3日拿地，安开混合地块，底价成交，成交楼面价4180元/m²；目前地块内部北侧和东侧道路尚未修通，但整体对外道路通达性好



未修通

西至：柳林西路



国基路/地铁4号线

未修通

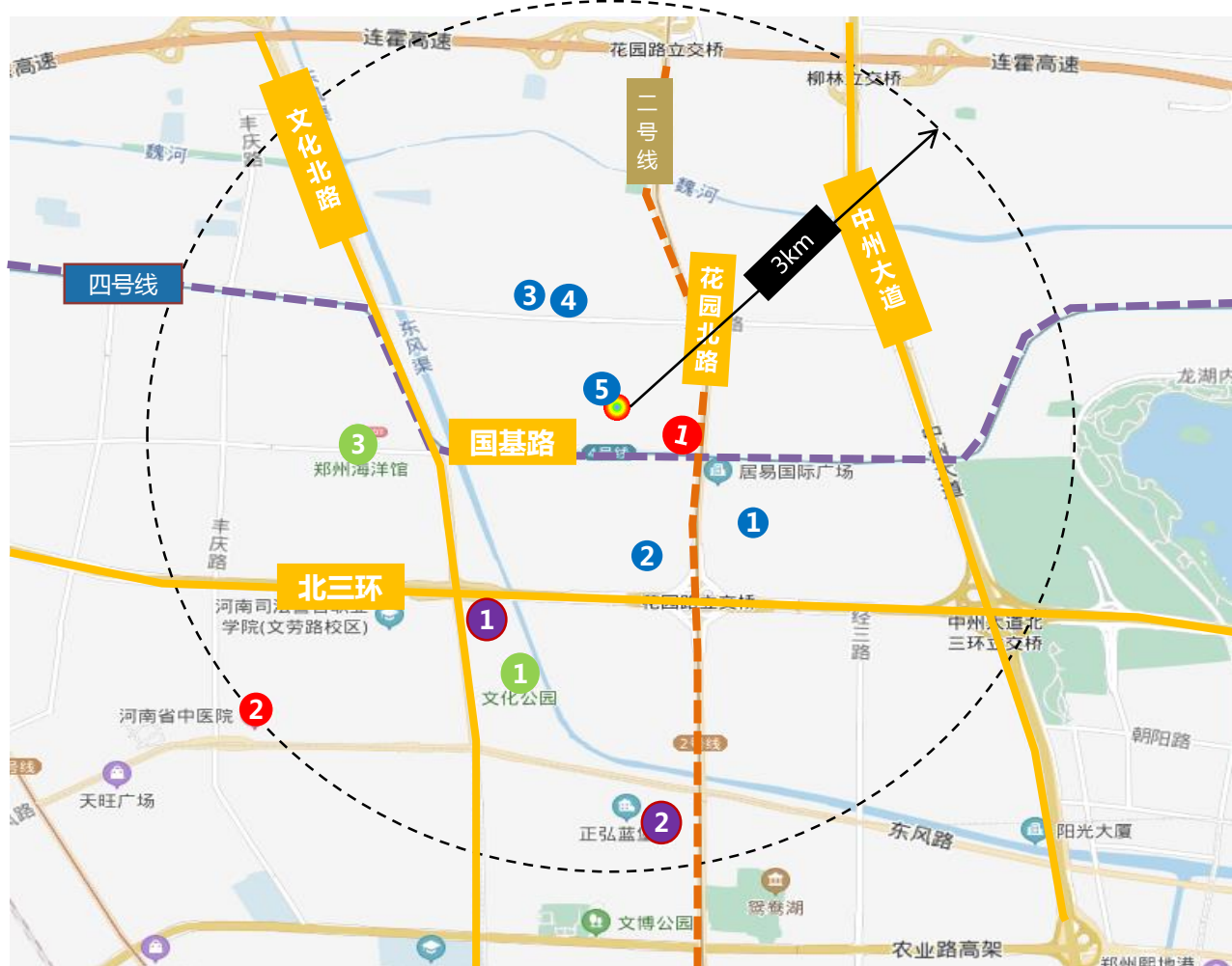
南至：国基路



Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

碧桂园云境/配套资源

项目处于金水北核心区域，3公里内多为已建成小区，教育资源丰富，商业配套完善，居住环境相对舒适；
双地铁环绕，距2号线和4号线交会站沙门站约400m，交通便捷



类别	序号	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	1	文化北路	已开通	1.2
	2	花园北路	已开通	0.3
	3	北三环	已开通	1.2
	4	2号线沙门站	已开通	0.4
	5	4号线沙门站	已开通	0.4
教育	1	郑州市第七十六中学	已招生	0.8
	2	华北水利水电大学	已招生	0.7
	3	郑州市第七高级中学	已招生	1.1
	4	郑州市金水区艺术小学	已招生	1.0
	5	农科路小学 (国基校区)	已招生	0
医疗	1	郑州康宁医院	已运营	0.2
	2	河南省中医院	已运营	3.2
休闲	1	文化公园	已运营	2.1
	2	郑州海洋馆	已运营	1.8
商业	1	瀚海北金	已运营	1.6
	2	正弘城	已运营	2.8

碧桂园云境/产品信息

项目规划7栋高层和1栋11层LOFT公寓，面积涵盖48-155m²，其中主力户型相较一期95m²缩减至89m²三室，改善产品占比减少，产品刚需属性凸显，但相对于一期3T8高梯户比普遍降至2T4，社区居住舒适度提高



一期产品配比			
面积 (m²)	房型	套数	占比
45	一室一厅	68	5%
78	两室一厅一卫	68	5%
95	三室两厅两卫	540	39%
104	三室两厅一卫	136	10%
131	四室两厅两卫	566	41%

二期产品配比			
面积 (m²)	房型	套数	占比
48	一室一厅	64	4%
75	三室两厅一卫	260	17%↑
89	三室两厅一卫	584	38%
110	三室两厅两卫	360	23%↑
120	三室两厅两卫	224	14%
155	四室两厅两卫	64	4%↓

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积（ m² ）	户型	套数	
小高层	1#	西单元	2T5	34F	48+75+89+89+110	48	一室一厅一卫	34	
						75	三室两厅一卫	34	
						89	三室两厅一卫	68	
						110	三室两厅两卫	34	
		东单元	2T4		110+89+89+110	89	三室两厅一卫	68	
						110	三室两厅两卫	68	
	2#	西单元	2T6	34F	110+75+75+75+75+110	75	三室两厅一卫	136	
						110	三室两厅两卫	68	
		东单元	2T5		34F	110+75+75+75+48	75	三室两厅一卫	90
							48	一室一厅一卫	30
							110	三室两厅两卫	30
							89	三室两厅一卫	68
	3#	2D	2T4	34F	120+89+89+155	120	三室两厅两卫	34	
						155	四室两厅两卫	34	
						89	三室两厅一卫	60	
	5#	2D	2T4	33F	155+89+89+120	120	三室两厅两卫	30	
						155	四室两厅两卫	30	
						89	三室两厅一卫	136	
	6#	2D	2T4	34F	120+89+89+110+110+89+89+120	110	三室两厅两卫	68	
						120	三室两厅两卫	68	
						89	三室两厅一卫	84	
	7#	2D	2T4	22F	120+89+89+110+110+89+89+120	110	三室两厅两卫	42	
						120	三室两厅两卫	42	
						89	三室两厅一卫	36	
	8#	西单元	2T4	19F	120+89+89+110	110	三室两厅两卫	18	
						120	三室两厅两卫	18	
						89	三室两厅一卫	64	
		东单元		33F	110+89+89+120	110	三室两厅两卫	32	
						110	三室两厅两卫	32	
						120	三室两厅两卫	32	
	合计								1556

碧桂园云境/精装标准及效果展示

受地块装配式要求，项目采用精装交付，相较周边竞品装修标准一般，品牌方面为老板、贝朗、欧神诺、安心、蓝气球等非一线品牌

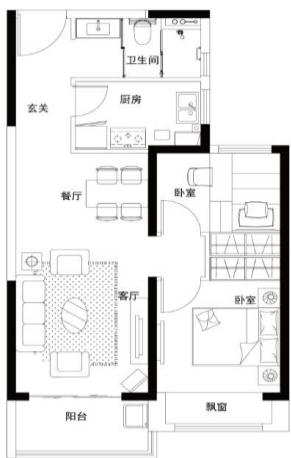
本案精装标准		
门	入户门	钢木门
	配套入户智能门锁	安心或同档次品牌
	房间门	免漆门并配装门锁
	厨房门	推拉门并配拉手
	卫生间门	平开门并配装门锁
墙身	客厅、餐厅、卧室	壁纸
	厨房、卫生间	墙砖（欧神诺或同档次品牌）
天花	客厅、餐厅	乳胶漆（立邦或同档次品牌）+局部吊顶
	阳台	乳胶漆（立邦或同档次品牌）
	厨房、卫生间	吊顶
地面	卧室	乳胶漆（立邦或同档次品牌）+石膏线
	客餐厅、厨房、卫生间、阳台	地砖（欧神诺或同档次品牌）
厨房设备	卧室	木地板
	橱柜	组合式橱柜配人造石台面
	烟机灶具	老板或同档次品牌
	水盆	不锈钢水盆
	水龙头	贝朗或同档次品牌
	净水器	安心加或同档次品牌
	凉霸	品牌未知
卫生间	浴霸	品牌未知
	智能马桶	蓝气球或同档次品牌
	花洒	贝朗或同档次品牌
	沐浴屏风	品牌未知
	其它	浴室柜、陶瓷盆
阳台	生活阳台配洗衣机水龙头	
新风	正压单向流新风	

VS

万科翠湾中城部品清单	
门	铝合金玻璃门
	实木复合门
	阳台推拉门
墙面	壁纸+墙砖+金属踢脚线
天花	乳胶漆+石膏板吊顶+金属装饰线
地面	实木复合地板
	地砖（“简一”或同档次品牌）
厨房系统	燃气灶、抽油烟机、洗碗机（“西门子”或同档次品牌）
	厨盆（“汉斯格雅”或同等档次品牌）
	可抽拉龙头（“汉斯格雅”或同等档次品牌）
	热水器（“能率”或同等档次品牌）
	净水器
	厨余垃圾粉碎机
	凉霸（“松下”或同等档次品牌）
卫浴系统	淋浴花西（“汉斯格雅”或同等档次品牌）
	座便器（“杜拉维特”或同等档次品牌）
	面盆垞头（“汉斯格雅”或同等档次品牌）
	洗面盆（“杜拉维特”或同等档次品牌）
	毛巾架厕纸架（“摩恩”或同等档次品牌）
	地漏（“摩恩”或同等档次品牌）
	风暖浴霸（“松下”或同等档次品牌）
新风系统	“全屋采用除霾新风（“松下”或同等档次品牌）；进风口及出风口安装位置。数量及高度以实际交付为准”

碧桂园云境/户型展示

受地块因素限制，多数户型为两开间朝南，户型狭长，采光不足，且120/155m²户型存在暗卫，居住舒适度不高，但户型注重收纳，无明显浪费，得房率78%左右



75m² 两室两厅一卫

优势：户型方正，全明户型，两开间朝南，卫生间干湿分离，空间利用率高。

劣势：卫生间距离卧室太远，动线不合理。



89m² 三室两厅一卫

优势：三开间朝南，客卧阳台相连，超大采光，动静分离。

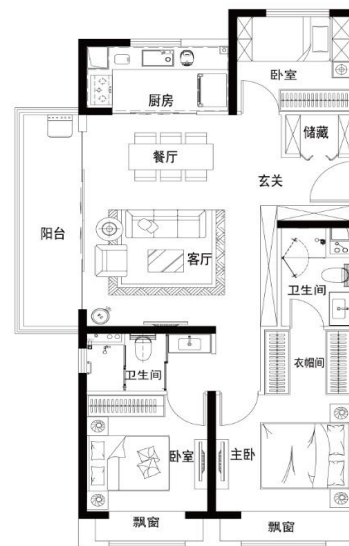
劣势：空间布局传统，形成狭长通道，浪费面积。



110m² 三室两厅两卫

优势：空间布局合理，私密性强，客卧阳台相连，超大采光，动静分离。

劣势：仅主卧南向采光，两次卧朝北，居住舒适度一般。



120m² 三室两厅两卫

优势：两卧朝南，功能空间齐全，方正户型无面积浪费。

劣势：主卧卫生间为暗卫，北向卧室距离卫生间距离过远。



155m² 四室两厅两卫

优势：三卧朝南，采光充足，横厅设计，增加观景阳台

劣势：公共卫生间为暗卫

碧桂园云境/分析总结

项目优势

- 地理位置优势明显，国基路和花园路的金水北核心地带，外部配套较为齐全；
- 临近2/4号线换乘站，优享立体式交通，北侧农科路小学国基校区。
- 地块产品定位以刚需为主，89m²和110m²为主力户型，精装修，价格优势明显。

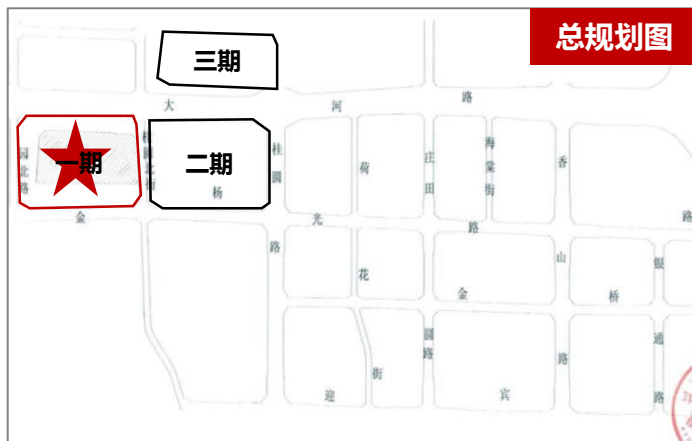
项目劣势

- 内部规划约11万方的安置房，虽然规划已实现分割，但后期依然会对社区有一定影响；
- 现场展示体验较差，仅有一个展厅，内部空间狭小，且整体展示质感一般；
- 面积跨度较大，改善产品品质较难保障，社区环境不纯粹。

项目整体客户以金水区为主，主力偏刚需，产品性价比高，整体去化较好
对比周边竞品项目，本次开盘拉低区域客户价格预期，且小面积产品稀缺，填补区域市场空缺

招商美景雍瑞园/开盘表现较好：提前锁客，首开性价比高

12月5日首开洋房12/13/15#，共108套房源，截止当天去化65套(含前期落位，11月14日起内购落位)，去化率60%，洋房毛坯标准层均价17700元/m²



开盘分析：本次开盘效果表现较好

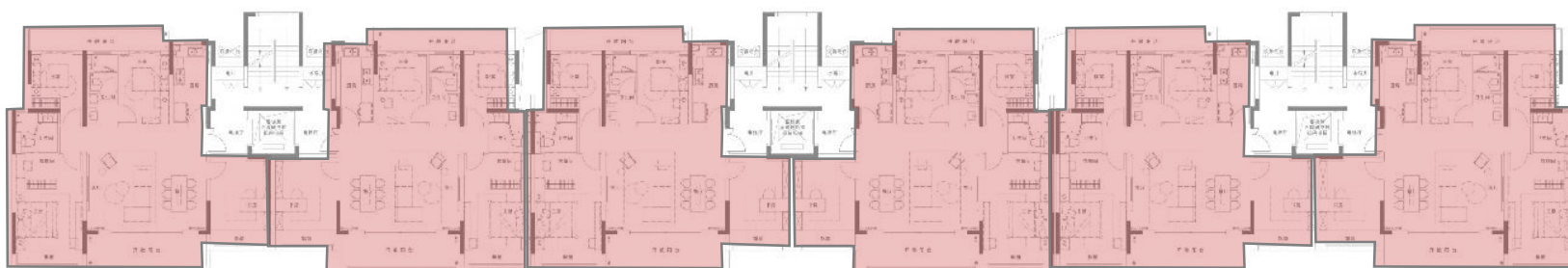
- 1、项目提前落位锁定目标客户，延迟首开蓄力意向客户，整体意向客户量充足；
- 2、项目全部规划洋房且南侧规划公园，小区圈层较纯粹，具备一定舒适度；
- 3、项目距地铁2号线黄河迎宾馆站1.3公里，公众出行较为不便，但北侧紧邻大河路辅路，大交通较便捷；

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 (招商&美景)	
占地	79.52亩（整盘200亩）	建面	7.95万 m²（首开地块）	容积率	1.49（首开地块）
营售团队	自销+易居		解筹率	81%	
蓄客及到访	10月16日启动128m²三房2万，143m²四房3万认筹，截止12月3日认筹约80组客户，开盘当天到访约70组客户				
成交价格	洋房标准层17700元/m²，首层28000元/m²（首层赠送50-60m²花园及5.5米挑高地下室）（毛坯，送地暖）				
竞品价格	融创运河源洋房标准层17000-18000元/m²，首层28000元/m²（首层赠送60-100m²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 优惠：认筹优惠1%；开盘优惠2%；按揭优惠2%，按时签约优惠1% 分期：无 分销：58，佣金1.8-2.2%（5套起跳）				
客户来源	惠济地缘及管城/金水区外溢改善客户为主				
预售证号	【2021】郑房预售字（5513）号，2021-11-26，12/13/15/16#，144套				

招商美景雍瑞园/产品分析: 128 m² 三房与143 m² 四房价差1200元/ m², 15#去化佳

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	12#	3D	1T2	6F	3m	四室两厅两卫	143	首层29000（赠送50-60m²花园及同等面积5.5m挑高的地下室）；标准层18300	36	28	77%
		13#					三室两厅两卫	128	首层28000（赠送50-60m²花园及同等面积5.5m挑高的地下室）；标准层17600	36	5	14%
		15#					三室两厅两卫	128	首层27000（赠送50-60m²花园及同等面积5.5m挑高的地下室）；标准层16600	36	32	89%
	合计									108	65	60%

12#平层图

143 m² 四室两厅两卫

13/15#平层图

128 m² 三室两厅两卫

招商美景雍瑞园/周边洋房市场：首层赠送不及融创运河源，流速片区居中

周边洋房项目多规划为143m²四房产品，本案128m²三房片区稀缺，洋房首层赠送不及融创运河源项目，流速片区居中



项目名称	项目物业	容积率	洋房产品面积段	洋房得房率(%)	洋房赠送情况	成交均价(元/m ²)	整盘洋房未售量(套)	21年洋房月均流速(套)	销售政策
招商美景雍瑞园(毛坯)	纯洋房	1.49	128m ² 三房 143m ² 四房	84%	首层赠送50-60m ² 花园及5.5米挑高地下室	标准层17700, 首层28000	511	65	认筹优惠1%; 开盘优惠2%; 按揭优惠2%, 按时签约优惠1%
建业河畔洋房(毛坯)	纯洋房	1.5	143m ² 四房	80%	无赠送	标准层22000	1123	21	一次性优惠8%
融创运河源(精装)	高层+洋房	1.89	143m ² 四房	85%	首层赠送60-100m ² 花园及5.6米挑高地下室	标准层17500, 首层28000	517	81	一次性优惠7%, 正常首付优惠6%, 首付分期优惠4%
锦艺旭辉一江云著(毛坯)	高层+洋房	2.99	143m ² 四房	83%	首层赠送60-100m ² 花园, 无地下室赠送	标准层19500, 首层22500	29	19	洋房定存优惠5万/4.5万/2.5万/0.5万(按定存时间阶梯优惠); 按时签约优惠1.5%
碧桂园天玺湾(精装)	小高+洋房	2.49	143m ² 四房	84%	首层赠送70-120m ² 地下室, 顶层赠送70-105m ² 阁楼	标准层25000 顶底售价29000	396	7	正常按揭94%, 按时签约99%。首付超50%额外99%, 一次96%+94%+按时签约99%

招商美景雍瑞园/竞品户型对比：143m²设置南北双连通大阳台，得房率具备优势

从户型来看，本案143m²四房多开间朝南，设置南北双阳台，且均为连通大阳台，得房率与运河源一致高于建业河畔洋房，具备优势

招商美景雍瑞园

雍境128m² 三室两厅两卫

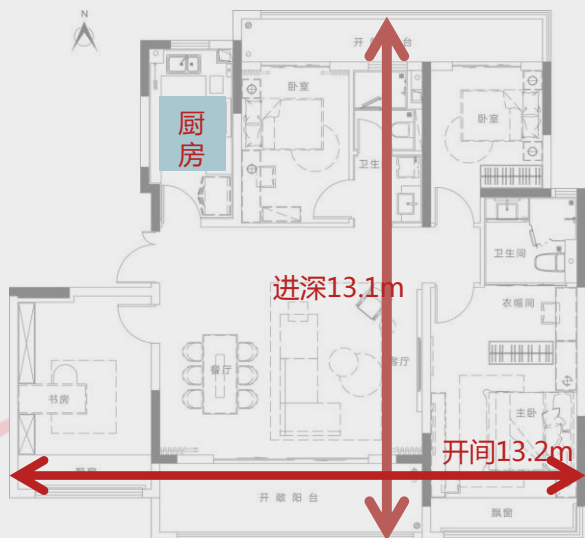


得房率84%，优势：

- ①双开间阳台及南北双阳台通风好
- ②三开间朝南，有利于室内采光
- ③卫生间干湿分离

劣势：①动静无分区，户型较为狭长

玺瑞143m² 四室两厅两卫



得房率84%，优势：

- ①双开间阳台及南北双阳台通风好
- ②主卧套间设计
- ③客厅巨厅设计，空间感较充足

劣势：①无动静分区

建业河畔洋房143m² 四室两厅两卫

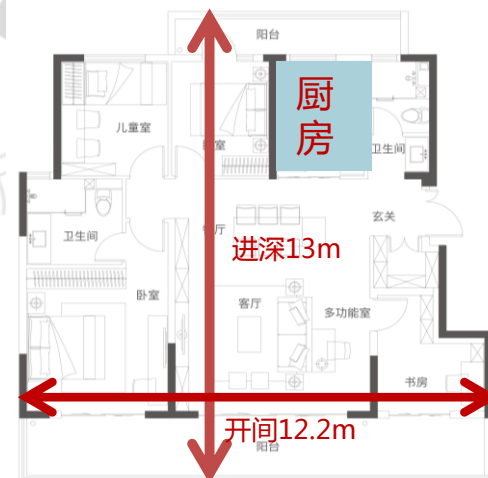


得房率80%，优势：

- ①户型方正，开间进深较大
- ②双套房设计，具备居住舒适度
- ③餐客一体，空间感较充足

劣势：①均为标准层设计，赠送较少

融创运河源143m² 四室两厅两卫



得房率85%，优势：

- ①南北双阳台设计，北向阳台可观赏须河景
- ②主卧套间设计

劣势：①书房面积较小

平推表现：本周5个项目平推，佳田未来新城低价热销

本周5个项目平推，共计**643套房源**，去化**179套**，其中佳田未来新城位于二环内核心区、配套成熟且价格较周边项目低**3000-6000元/㎡**，平推热销

住宅项目推售情况

楼盘图	活动时间	项目名称	区域/板块	推售业态及楼栋	推售房型	成交均价(元/㎡)	推出套数	销售套数	优惠方式	平推分析
	12月2日	亚星锦绣山河	二七区/二七新城板块	高层1#	87/113㎡三房	12000 (毛坯)	136	6	定房送6万车位代金券；正常优惠3%	1.片区内在售项目特价房较多，存在一定的客户分流；2.项目周边配套缺乏，商业配套大多依赖已交付地块及安置房底商
	12月4日	万科翠湾中城	惠济区/省体育中心板块	高层6#	116/128㎡三房；146㎡四房	116㎡17700，128㎡18500 146㎡19500 (精装)	93	11	基础优惠最高4% 首付60%优惠1% 全款优惠2%	1.周边多为老旧社区，居住舒适度一般，抗性较大；2.146㎡四房相较首开上涨400，三房虽降价100-400但基本与竞品价同，不具优势
	12月4日	正商湖西学府	高新区/高新新城板块	洋房4#	118㎡三房	标准层11500，首层19000 (赠送院子60㎡，2.9米挑高地下室90㎡)，顶层赠送阁楼13000 (精装)	48	3	正常首付优惠3.5% 首付分期优惠2%	1.政策优惠力度一般，客户意向度不高；2.片区偏刚需，洋房等改善房源去化较慢；3.因贝壳渠道未结佣，渠道带客消极
	12月4日	招商美景美境	金水区/沙门板块	高层2#	94/115㎡三房	115㎡19000，94㎡18000 (毛坯)	66	10	正常优惠4%，按时付定金优惠1%	1.平推售价较首开上涨(首开价格17800，本次18000-19000)；2.招商品牌在郑知名度一般，客户有一定抗性
	12月2日/12月4日	佳田未来新城	管城区/航海路板块	青莲雅苑1/2#部分房源	77㎡两房，89/107㎡三房 123/136㎡四房	13000-14000 (毛坯)	300	149	无	1.购房门槛低，项目周边配套较为完善，满足正常生活；2.对比周边项目有价格优势
合计							643	179	—	

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>

