

【2021年第49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：央行释放稳增长与调结构信号，预计明年上半年货币政策易松难紧

1、央行：稳健的货币政策灵活适度，保持流动性合理充裕（2021.12.13）



- 12月13日，央行召开扩大会议传达中央经济会议精神，研究部署贯彻落实工作。会议强调，**明年要着重抓好四项工作任务：稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕；持续改进金融服务实体经济质效；坚持防范化解金融风险；深化金融供给侧结构性改革。**
- 会议强调，明年要着重抓好以下工作任务：一是稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕。做好跨周期和逆周期政策设计，提高货币政策的前瞻性针对性。持续释放贷款市场报价利率改革潜力，促进企业综合融资成本稳中有降。增强人民币汇率弹性，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。

2、李克强总理：将加大财政金融支持力度助力市场主体减负（2021.12.15）



- 12月15日晚，国务院总理李克强在北京中南海紫光阁出席“全球首席执行官委员会”对话会，会上表示：
- 将坚持以经济建设为中心，将稳增长放在更加突出位置，统筹稳增长、调结构、促改革，保持经济运行在合理区间，基本面长期向好。
- 继续围绕市场主体需求制定实施宏观政策，加大财政金融政策支持力度，通过组合式减税降费、降低融资成本等助力市场主体减负，让更多市场主体发展壮大。

3、央行：释放“稳增长”与“调结构”信号（2021.12.15）



- 12月15日，央行召开金融机构货币信贷形势分析座谈会。
- 表示：①金融部门要坚持稳字当头、稳中求进，实施好稳健的货币政策；②加大跨周期调节力度，保持流动性合理充裕，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配；③增强信贷总量增长的稳定性，稳步优化信贷结构，保持企业综合融资成本稳中有降态势。
- 值得注意的是，这是央行今年第二次召开金融机构货币形式分析座谈会。相较于8月份的座谈会，此次参会的金融机构明显增多，不仅政策性银行及国有大行的数量增多，范围也扩大至全国性商业银行及城商行。
- 预计明年上半年货币政策易松难紧，采取的货币政策工具方面，央行偏好的政策工具先后排序仍是结构性货币政策工具、降准、降息。

全国：都市圈稳步发展/银保监会严禁信用卡资金流入违规领域

4、财政部部长：房地产税立法工作建议先深化地方试点、再国家统一立法（2021.12.13）



- 12月13日，中国人大网发布财政部部长刘昆在10月19日在第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议上，对《关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定（草案）》的说明。
- 财政部部长刘昆强调：①全国房地产市场差异很大，房地产税立法工作需循序渐进，稳妥推进；②在总结上海市、重庆市个人住房房产税改革试点经验的基础上，结合新形势新情况，进一步深化房地产税改革试点，可以发挥试点对整体改革的示范、突破、带动作用，强化房地产调控需求侧管理，稳定市场预期，也为今后全国统一立法积累经验、创造条件。

5、国家发改委：有节奏有重点地指导都市圈发展（2021.12.16）



- 12月16日，国家发改委召开12月新闻发布会。
- 发改委新闻发言人表示，下一步将会同有关部门统筹考虑促进大中小城市协调发展的路径，以及地方培育都市圈的基础和条件，有节奏有重点地指导都市圈发展。特别是会同城镇化工作暨城乡融合发展工作部际联席会议有关成员单位及其他相关部门，认真做好地方都市圈发展规划与党中央、国务院决策部署的有效衔接，由地方政府指导建立健全都市圈同城化发展机制和重点领域协调推进机制，推动都市圈内的超大特大城市切实转变发展方式，更好地辐射带动周边中小城市协调联动发展。

6、银保监会：信用卡资金不得用于偿还贷款、投资等领域（2021.12.17）



- 12月17日，中国银保监会发布关于《关于进一步促进信用卡业务规范健康发展的通知（征求意见稿）》（下称意见稿）公开征求意见的公告。
- 意见稿对银行业金融机构针对信用卡业务的资产管理、行为管理、发卡管理、资金流向等多方面做出要求。其中规定信用卡资金不得用于偿还贷款、投资等领域，严禁流入政策限制或者禁止性领域。

城市：多城通过购房贴补、购房券多渠道刺激市场

1、芜湖：给予青年英才购房款最高10%的补贴（2021.12.13）

这类人有购房补贴！芜湖五部门联合印发！

芜湖发布 2021-12-14 11:07

- 12月13日，芜湖市住建局发布《关于印发芜湖市青年英才购房补贴发放实施细则的通知》。
- 《实施细则》的主要内容为，在芜湖市行政区域内的企业（不含驻芜央企、省属国有企业，城市合伙人单位根据相关规定执行）引进并于2021年7月30日后（含7月30日）迁入户籍的在职在岗、依法持续参加社会保险，在芜暂无自有住房的博士、35岁以下的硕士、毕业3年内的全日制本科和专科（含中职、技工院校）毕业生在芜湖市区范围内购买首套普通商品住房，可以给予购房款最高10%的补贴。

2、金华武义：推民营工业企业新居民购房券，买首套房补贴3万元（2021.12.15）

《武义县民营工业企业新居民购房券实施意见（试行）》

政策解读

- 12月15日，金华市武义县发布《武义县民营工业企业新居民购房券实施意见》，从明年1月1日起正式实施。
- 该政策适用于上一年度武义县纳税双百民营制造类工业企业的外来员工在2022年1月1日至12月31日期间购买县域内首套商品住房可享受一定标准购房补贴，购房补贴补助额度为3万元。

3、桂林：向房企购房者发放消费券（2021.12.16）



- 近日，桂林市印发关于《桂林市加大重点行业扶持力度冲刺四季度经济工作若干奖励措施的通知》。
- 对于房地产业，《通知》提到，给予房地产开发企业经营贡献奖励。2021年12月1日至12月31日，对五城区单个楼盘销售面积3000平方米以上的进行排序，排第1位的，发放30万元消费券；排第2位的，发放20万元消费券；排第3位的，发放10万元消费券。对购房者来说，购买五城区新建商品房也将予以补贴。2021年12月1日至2021年12月31日期间，在桂林市象山区、秀峰区、叠彩区、七星区、雁山区购买新建商品房(含住宅、商业、办公)的，按成交合同额的1%发放消费券补贴购房者。

城市：湖南推行交房即交证/北京推出“购房资格绿码”/广东取消300万人口以下落户限制政策

4、湖南：明年全面推行新建商品房交房即交证（2021.12.14）



- 12月14日，《湖南省推进新建商品房“交房即交证”改革实施方案》正式对外公布。
- 《方案》明确，湖南将建立交房与交证联动机制，确保完成工程竣工验收备案即具备办理首次登记条件；在完成工程竣工验收备案后20个工作日内，实现购房人“收房即拿证”。
- 《方案》提出，2022年，湖南全省将全面推行“交房即交证”。其中，市州本级从明年7月1日起，县市区从明年12月31日起，所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目，必须实施“交房即交证”。

5、北京：营商改革5.0版正式发布，将率先推出个人“购房资格绿码”（2021.12.15）



- 12月15日上午，北京营商改革5.0版正式发布。5.0版改革总共包括保护市场主体、维护公平竞争、知识产权保护、行政审批、投资建设、政务服务、监管执法、外资外贸等12个方面362项任务，将于明年底前全部完成，其中115项创新试点任务将于明年6月底前基本完成。
- 5.0版改革以标准化规范化便利化为导向，强化“整体政府”理念，深度整合系统和服务资源，全面加强业务协同，优化再造办事流程，着力推动“一件事”集成服务。此外，大力推进政务服务标准化建设，实现办理标准、办事平台、监督评价“三统一”。着力解决不动产登记办理难、时间长问题，推进企业百姓全业务类型不动产登记“一网通办”。在全国率先提供个人“购房资格绿码”服务，实现购房资格实时查询。

6、广东：落实取消城区常住人口300万以下城市落户限制有关政策（2021.12.16）



- 12月16日，广东印发的《广东省劳动力要素市场化配置改革行动方案》提出，完善落户机制。
- 落实取消城区常住人口300万以下城市落户限制的有关政策，试行以经常居住地登记户口制度。探索居住证互认制度，在除广州、深圳市外的珠三角城市率先探索户籍准入年限同城化累计互认。完善财政转移支付与常住人口挂钩机制，转移支付资金分配与政府提供公共服务的成本相衔接，加大对农业转移人口进城落户较多地区的转移支付支持力度，加快推进农业转移人口市民化。

房企：多家评级机构下调世茂服务评级/房企发债、融资环境持续改善

1、世茂服务：多家机构下调评级（2021.12.15）



- 12月15日，野村将世茂服务评级下调至中性，以反映市场对其母公司的流动性问题及向关联方转移现金流担忧增加；
- 12月17日，穆迪将世茂集团的企业家族评级由“Ba1”下调至“Ba3”，并将其继续列入下调观察名单，此次评级下调反映出世茂的再融资风险增加，原因是其融资渠道受限，未来6-12个月的债务到期规模较大

2、华润置地：拟发行25亿元公司债券（2021.12.15）



- 12月15日，据深交所披露华润置地拟发行25亿元公司债券，发行期限3年，债券简称为21润置02债券代码为149747询价区间为26%-36%。债券牵头主承销商/簿记管理人为中信证券股份有限公司联席主承销商/受托管理人为中信建投证券股份有限公司。债券名称为华润置地控股有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)，起息日为2021年12月20日。

3、碧桂园地产集团：拟发行10亿元公司债券（2021.12.15）



- 12月15日，据深交所披露，碧桂园地产集团拟发行10亿元公司债券，发行期限为4年期，询价区间为46%-6.3%。债券牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司，联席主承销商为光大证券、申港证券股份有限公司。债券名称为碧桂园地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)，起息日期2021年12月17日。

4、中海拟发行40亿元中期票据用于归还项目贷款（2021.12.17）



- 12月17日，据中国银行间市场交易商协会非金融企业债务融资工具注册信息系统披露，中海企业发展集团有限公司拟发行2021年度第二期中期票据。募集说明书初稿显示，本期债务融资工具发行金额为40亿元，发行期限为品种一3年，品种二5年，双向回拨。本期债务融资工具按面值发行，利率通过集中簿记建档方式确定。经交易商协会注册，发行人将于注册有效期内根据发行计划发行待偿还余额不超过40亿元的有息负债。本期债务融资工具发行拟募集资金40亿元，所募集资金拟用于归还合并范围内项目贷款。

河南/郑州：郑州上榜全国十大人口净流入城市

1、郑州暂停拨付青年人才首次购房补贴（2021.12.13）



- 12月13日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《关于暂停拨付郑州市青年人才首次购房补贴的通告》，因年底财务清算，2021年12月14号暂停郑州市青年人才首次购房补贴拨付，2021年未拨付的资金将于2022年预算下达后再行拨付，郑州市人才首次购房补贴申请正常受理。
- 郑州青年人才首次购房补贴是“智汇郑州”人才工程政策里的一项内容，符合条件的博士、硕士和“双一流”建设高校的本科毕业生，在郑州首次购房分别给予10万元、5万元、2万元购房补贴。该政策于2017年11月23日正式颁布，2018年1月起正式受理。
- 截至2021年12月9日，郑州市青年人才首次购房补贴人次达到8434人，总补贴金额达到45206万元。

2、郑州上榜最新全国十大人口净流入城市（2021.12.17）



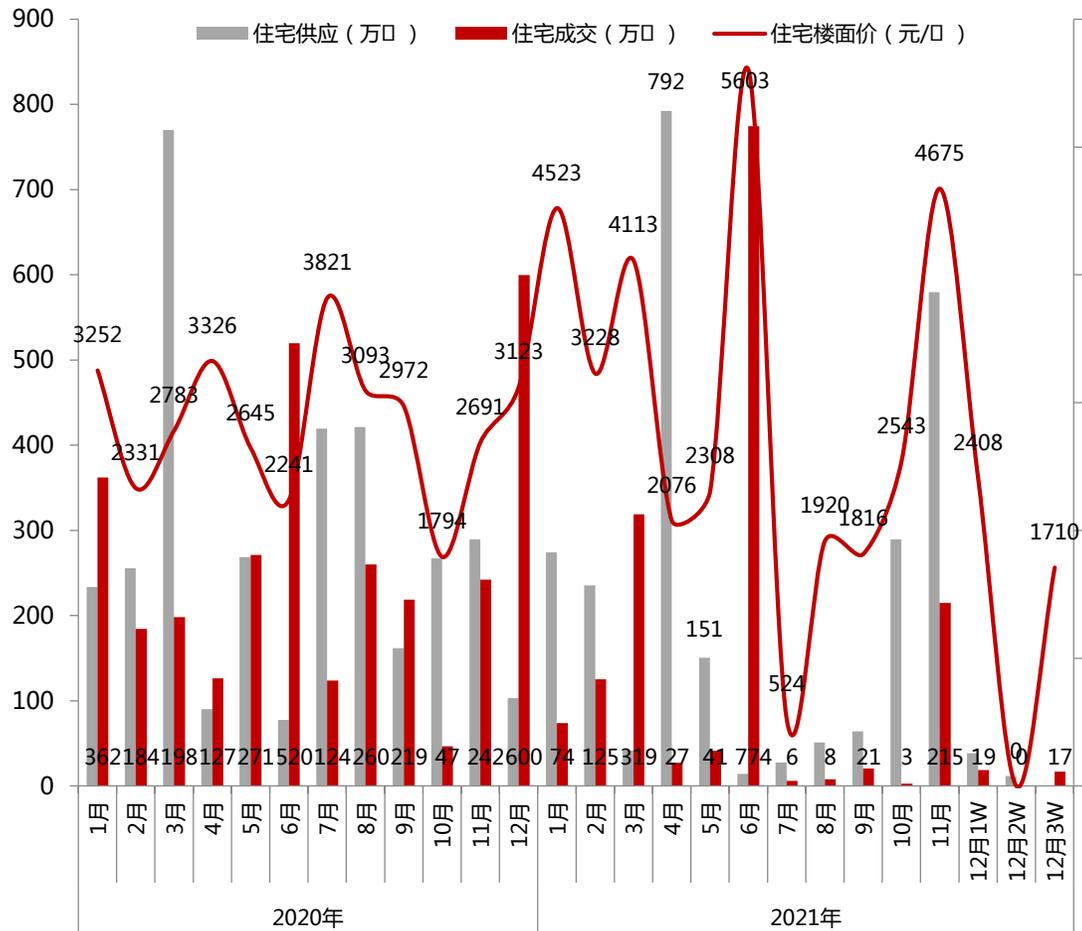
- 近日，根据近期各地公布的2021年统计年鉴、各地2020年统计公报、公开数据整理发现，当前，人口净流入最多的十个城市分别是深圳、上海、广州、北京、东莞、成都、苏州、佛山、杭州和郑州。其中，8个在东部沿海地区，中部和西部各1个。郑州十年人口增量位居全国第五。
- 从人口净流入最多的10个城市来看，有8个来自东部沿海发达地区，全部来自珠三角、长三角和京津冀这三大经济圈。其中，珠三角地区共有四个，分别是位居第一的深圳、第三的广州、第五的东莞和第八的佛山。值得注意的是，广东也是省外人口流入最多的省份，省外流入人口达到了2962万人，比第二名的浙江多了1300多万。

备注：人口净流入是指常住人口与户籍人口的差值，常住人口大于户籍人口，就说明该城市人口处于净流入，反之则为净流出

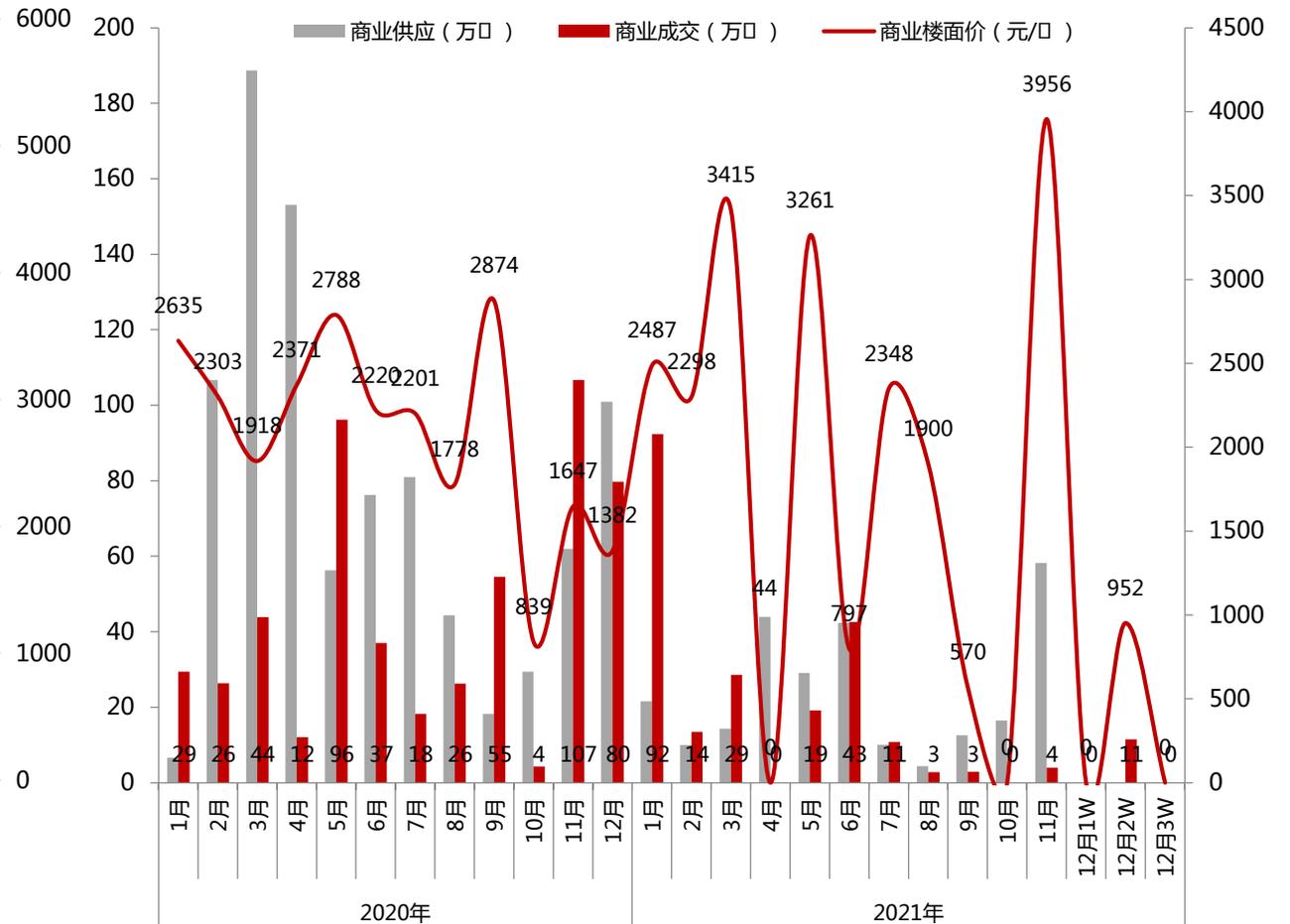
土地汇总：21年至今大郑州住宅用地合计供应建面2571万 m^2 ，不及20年供应量8成

本周登封流拍1宗商业地，新郑延期1宗住宅地，底价成交2宗住宅地，均位于新郑市郭店，共计占地148亩，建面16.9万 m^2

2020年1月-2021年12月3周大郑州住宅用地供求走势



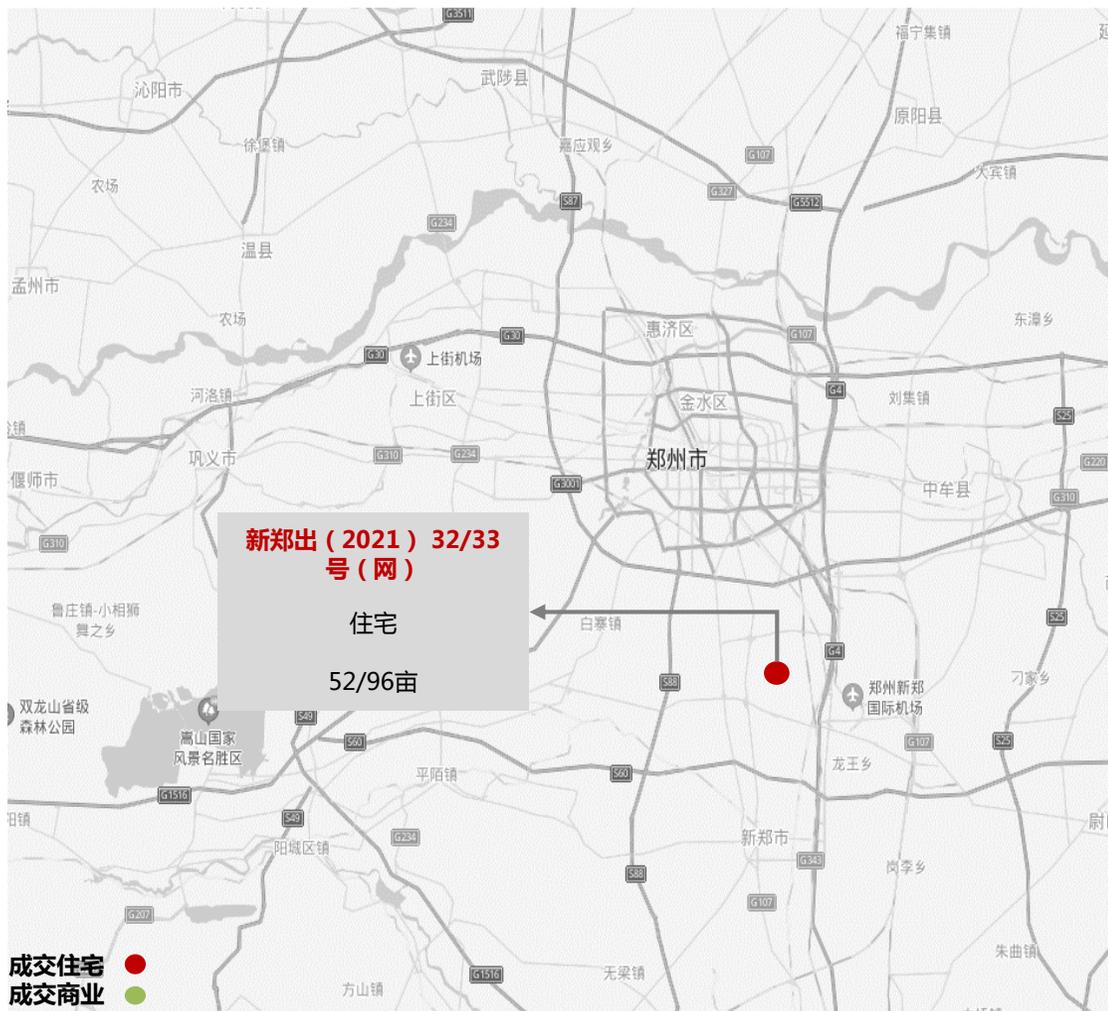
2020年1月-2021年12月3周大郑州商业用地供求走势



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、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：本周新郑底价成交2宗住宅地，均为坤达后期地

新郑郭店镇竞拍2宗住宅地，共计148亩，为坤达江山筑后期地块；地块要求应采用装配式建筑建设



地块编号	新郑出(2021)32号(网)	新郑出(2021)33号(网)
成交日期	2021/12/14	2021/12/14
位置	郭店镇规划一路北侧、郭店镇人民政府土地东侧	郭店镇合顺路东侧、规划一路南侧
行政区域	新郑	新郑
用途	住宅	住宅
房企	坤达	坤达
项目名称	坤达江山筑	坤达江山筑
使用权面积(□)	34751.56	63674.13
使用权面积(亩)	52	96
容积率	2.1	1.5
总建面(万□)	7.30	9.55
成交价(万元)	10719	18181
成交单价(万元/亩)	206	190
成交楼面价(元/□)	1469	1904
溢价率	0%	0%

数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊（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）

流拍信息/土拍预告

本周大郑州流拍、延期各1宗土地；预计下周竞拍9宗土地

本周大郑州土地流拍、延期信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			竞拍情况
						面积(亩)	建面(万㎡)	容积率	
2021/12/14	新郑出〔2021〕34号(网)	龙湖镇新老107连接线辅道北侧、规划四路东侧	新郑	住宅	商品房	83	13.79	2.5	延迟
2021/12/15	登政出〔2019〕26号(网)	登封市大冶镇	登封	商业	商品房	55	4.80	1.3	流拍
						138	18.59		

2021年12月4周(12.20-12.26)大郑州预计土拍信息

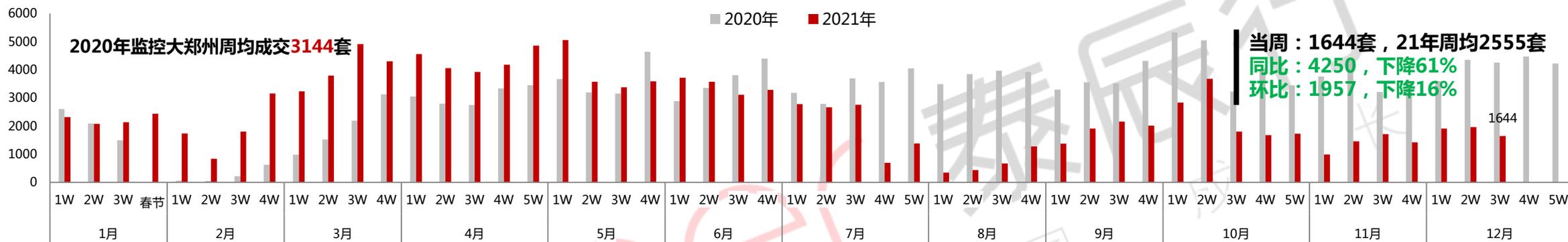
竞拍时间	区域	地块编号	板块	用途	面积(亩)	容积率	总建面(万㎡)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/㎡)	保证金(万元)
2021/12/20	平原新区	平原示范区2021-003	平原新区板块	住宅	96	2.2	14.04	22982	240	1636	22980
2021/12/22	巩义	2021-008	巩义老城	住宅	24	1.9	3.09	5842	240	1893	5842
2021/12/22	登封	登政出〔2020〕27号(网)	登封市	商业	19	1.2	1.48	2502	135	1687	751
2021/12/24	新郑	新郑出〔2021〕34号(网)	龙湖南板块	住宅	83	2.5	13.79	26479	320	1920	26479
2021/12/24	荥阳	荥政储(2021)7-1号	荥泽西板块	住宅	17	2.9	3.22	5385	323	1671	1077
2021/12/24	荥阳	荥政储(2021)9号	荥泽西板块	住宅	66	2	8.77	18515	281	2111	3703
2021/12/24	荥阳	荥政储(2021)10号	荥泽西板块	住宅	72	2	9.57	20190	281	2109	4038
2021/12/24	登封	登政出〔2020〕32号(网)	登封市	住宅	63	1.8	7.57	16790	266	2217	5037
2021/12/24	登封	登政出〔2021〕54号(网)	登封市	住宅	93	1.5	9.26	21124	228	2280	6338
合计					533	-	70.81				

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、巩义市、登封市)

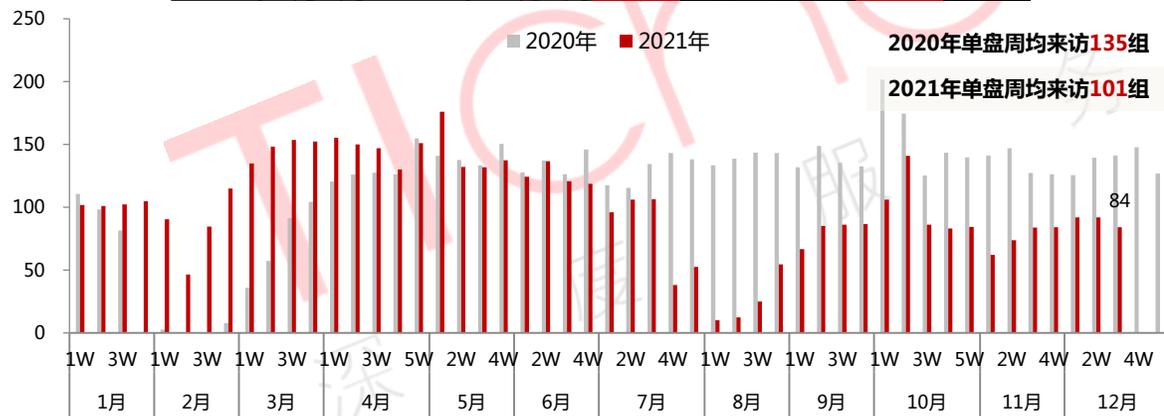
整体数据：双十二冲刺后市场乏力，大郑州访交数据下滑

12月3周大郑州总成交**1644套**，环比**下降16%**，主因双十二冲刺后市场乏力，客户量短期不足；单盘来访**84组**，单盘成交**5套**

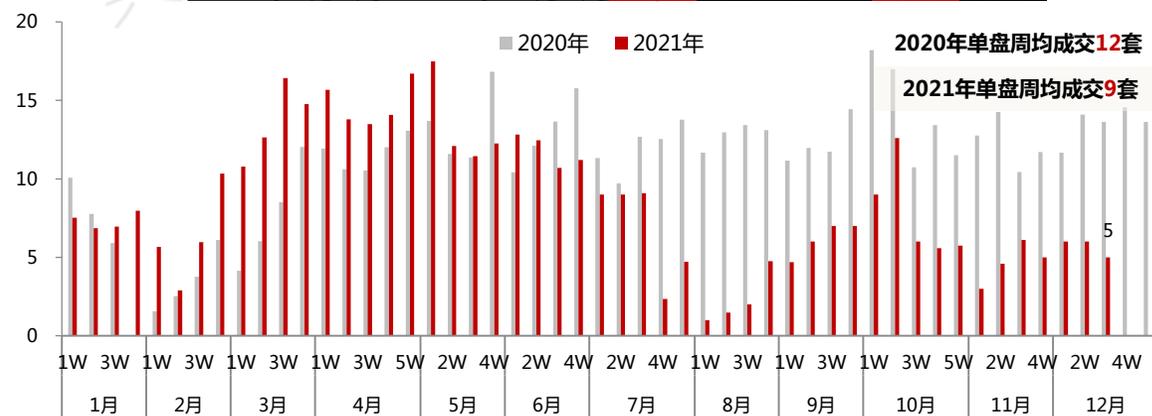
2020年1月1周-2021年12月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年12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12月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



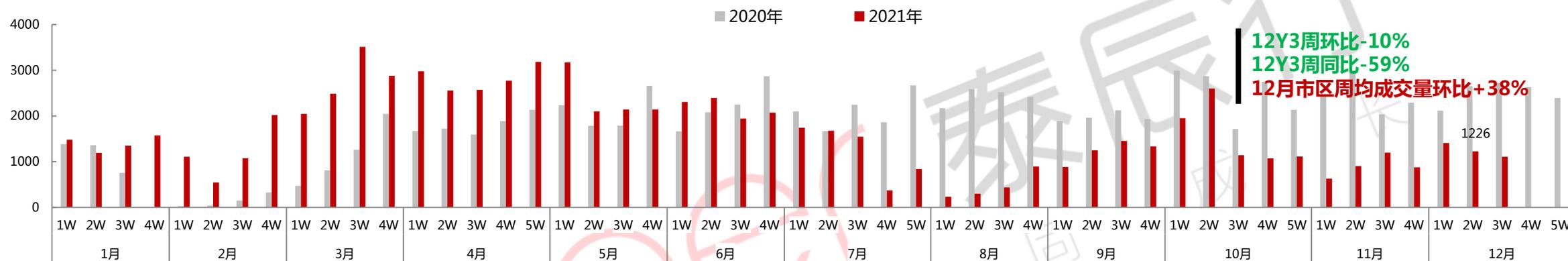
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：12月3周大郑州实际监控到项目316个，共计来访25983次，其中单盘平均来访84组；监控到在售项目312，共计成交1644套，单盘平均成交5套；其中尾盘项目16个，全新待售项目7个

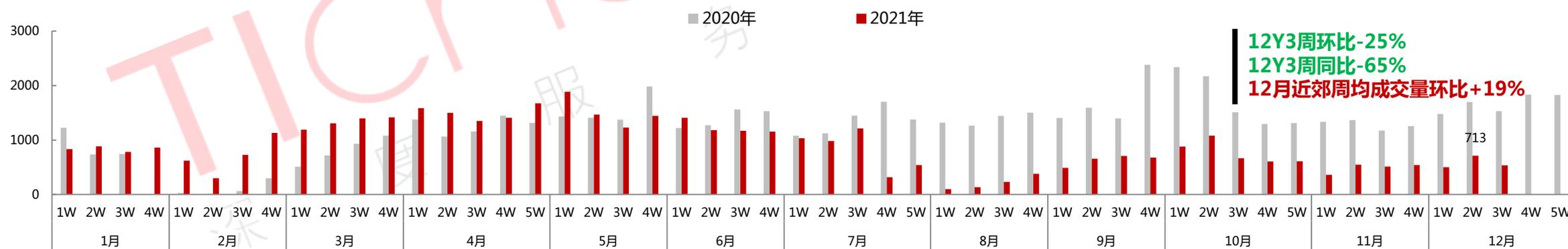
城郊数据：本周城郊均有不同幅度下降，近郊降幅大于主城

12月3周市区总成交**1108套**，较上周下降**10%**；近郊项目总成交**536套**，较上周下降**25%**

2020年1月1周-2021年12月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年12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，12月3周（自然周）市区实际监控到在售项目153个，近郊实际监控到在售项目159个

整体数据：TOP15门槛25套，特价房仍为去化标配

本周TOP15榜单项目多为延续特价房政策走量，新城双项目名列TOP5，融创四项目入榜

12月3周（12.13-12.19）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	上周成交 (12.06-12.12)	本周成交 (12.13-12.19)	特价政策：元/口	分期政策	分销政策	其他
1	碧桂园凤凰城	中原区	40	49 ↑	二期正常均价13600，14/18/24F特殊楼层特价房12600	无分期	链家、易居、居里、贝壳、58，佣金1.2%	凤凰通佣金1%
2	保利璞岸	郑东新区	0	40 ↑	无，本周开盘价标准层均价39500，首层53000	无分期	无分销	/
3	新城郡望府	荥阳	40	38 ↓	高层毛坯5600-6000	首付10%，剩余2年8次付清	贝壳、房友，佣金5%	/
4	新城时光印象	管城区	72	36 ↓	无，本周加推7# 高层15500洋房20500	首付10%/15%，剩余两年八次	分销：贝壳、房友、58；99口佣金6万，118口及以上佣金10万	/
5	融创城	管城区	60	35 ↓	4号地13# 126口 1-8层成交价：11800-13300，98口 1-4层成交价：12900-14100，139口 1-11层成交价：11700-13300	首付15%，剩余2年8次	贝壳、58，佣金高层3.5%、洋房14万+2万购物卡	清盘特价房
6	融创御湖宸院	中原区	59	32 ↓	无，双12巨额补贴12万元现金	首付5%，剩余2年24次付清	分销：贝壳，佣金3%	之前一口价房源不参与补贴
7	正弘璟云筑	金水区	0	32 ↑	无，本周开盘均价18500-20000	无分期	58、贝壳，房友佣金2.5%，20套跳3%	/
8	融创空港宸院	航空港区	42	30 ↓	洋房8000-8500	首付10%，剩余2年8次	全民营销3%；老带新：贝壳6%+1万元购物卡	/
9	万科理想拾光	二七区	37	28 ↓	无，本月认购签约客户赠送1000元手机卡	无分期	贝壳、房友、58，佣金2%	经纪人带访评C送100元礼品
10	金沙湖高尔夫观邸	经开区	25	27 ↑	主推2#、5#和6#，均价13000-165000元/口	首付10%，剩余2年4次	贝壳、58，佣金点位4%	/
11	保利天汇	经开区	27	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	山顶御景园	航空港区	7	26 ↑	地市团购价7999	首付2万，5年10次	五湖，佣金2.8-3万	地市团购
13	金地建海峯范	二七区	0	25 ↑	无，本周开盘价高层精装18000	无分期	贝壳、58，佣金1.2%	/
14	富田城九鼎公馆	管城区	41	25 ↓	一口价房源，购房抽家电、+5000元送车位，部分房源冲抵5-7万购房款（除一口价房源）	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
15	融创运河源	惠济区	32	25 ↓	顶底清栋计划，特价11500-12000	首付10%，剩余2年分8次/24次	贝壳，佣金3%	/

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：10项目均为在售项目新取证，蓝城、碧桂园、康桥预计月底加推

本周大郑州共10个项目预售前公示，取得住宅预售2394套，建面27.3万 \square ；均为在售项目新取证

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



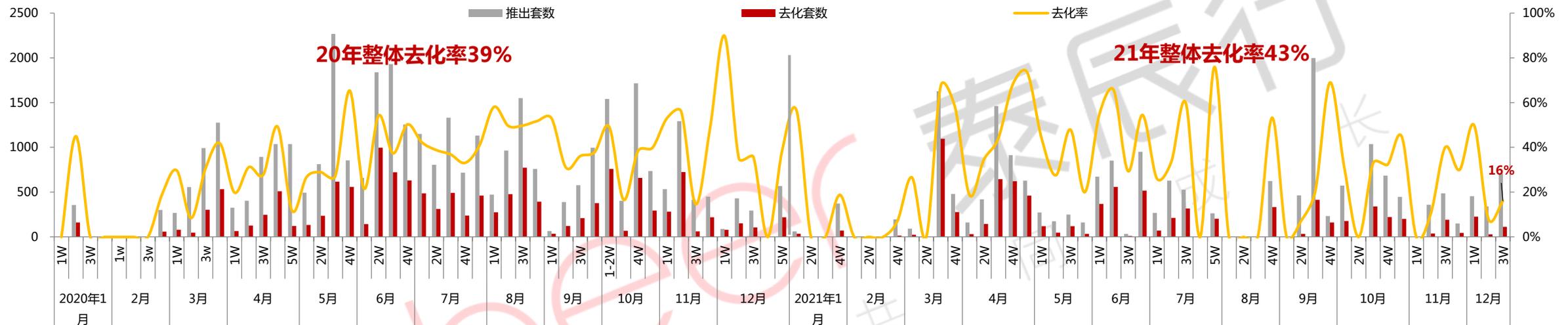
类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万 \square)	业态及产品	项目概况	项目动态
在售项目取证	2021.10.25/2021.12.13	亚星锦绣山河	二七区/二七新城板块	城改	3/4/6/7/8#	730	7.5	高层	倚澜苑总建筑面积11.7 \square ，容积率3.49，绿地率35.01%，社区内共规划有6栋高层住宅，规划总户数644户，高层均价12500-13500元/ \square	待定
	2020.12.21/2021.12.15	碧桂园天宸	新郑市/新郑市区	勾地	3#	72	0.9	小高层125 \square 三房	占地42.45亩，容积率约2.49，共规划6栋小高层、3栋多层洋房和约600 \square 商业配套，高层均价5450元/ \square ，洋房7800元/ \square ，在售建面约102-230 \square 户型	预计2022年加推
	2020.11.17/2021.12.14	融创运河源	惠济区/惠济板块	城改	12/13/17#	96	1.4	洋房143 \square 四房	总建面26.50万 \square ，容积率1.89，一期规划12栋7-8层洋房、4栋20层高层，精装高层13500-14500元/ \square ；精装洋房16000元/ \square	待定
	2016.12.15/2021.12.15	蓝城凤起梧桐	金水区/杨金	城改	8#/11#	192	2.8	小高层149 \square 三房，152/155 \square 四房	建面27.4万 \square ，容积率2.79，规划13栋小高层（16F），精装交付，均价18200-19500元/ \square	预计12月底加推
	2021.3.17/2021.12.16	碧桂园凤凰城	中原区/常西湖板块	城改	1#/7#	268	3.2	115/118 \square 三房，142 \square 四房	项目位于中原区建设路西三环地铁一号线西流湖站，总建面34.3万 \square ，规划12栋高层，共计2430套，面积涵盖89-230 \square 三/四房	预计2022年加推
	2020.6.29/2021.12.16	泰宏阳光里	新郑市/南龙湖南板块	净地	1#	240	2.3	高层89-109 \square 三房	总建面19万 \square ，容积率2.99，共规划8栋住宅，其中2栋洋房，6栋高层，在售价格7500-8500元/ \square	待定
	2021.6.3/2021.12.16	碧桂园云境	金水区/沙门板块	城改	2#	359	3.0	高层48 \square 一房，89 \square 两房、110 \square 三房	总建面43万 \square ，容积率5.2，规划7栋高层，1栋公寓及商业，精装高层18800-19500元/ \square	预计12月底加推
	2021.12.17/2021.6.3	康桥天樾九章	金水区/花园北板块	城改	5/6#	282	4.1	109/127 \square 三房，143/168 \square 四房	总建面42.18万 \square ，容积率4.19，共规划有15栋29-30层高层产品，东苑毛坯高层17700-18500元/ \square	预计12月底加推
	2021.12.17/2021.3.12	碧桂园云顶	高新区/高新老城板块	城改	2#	50	1.1	201/244 \square 四房	项目占地50亩，容积率3.6，规划7栋25-32层的高层住宅、1栋配套建筑及1栋12班幼儿园，总户数660户，毛坯交付，均价16000-20000元/ \square	预计2022年加推
	2021.12.17/2021.3.15	澳海上坤四季风华	新郑市/南龙湖北板块	净地	18#	105	1.1	小高层96/114 \square 三房	项目总占地约91亩，总建面20.33万方，容积率2.49，包含17栋小高层及洋房，小高层65-120 \square 、洋房92-136 \square ，澳海拿地，交由上坤操盘	已推
合计						2394	27.3			

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

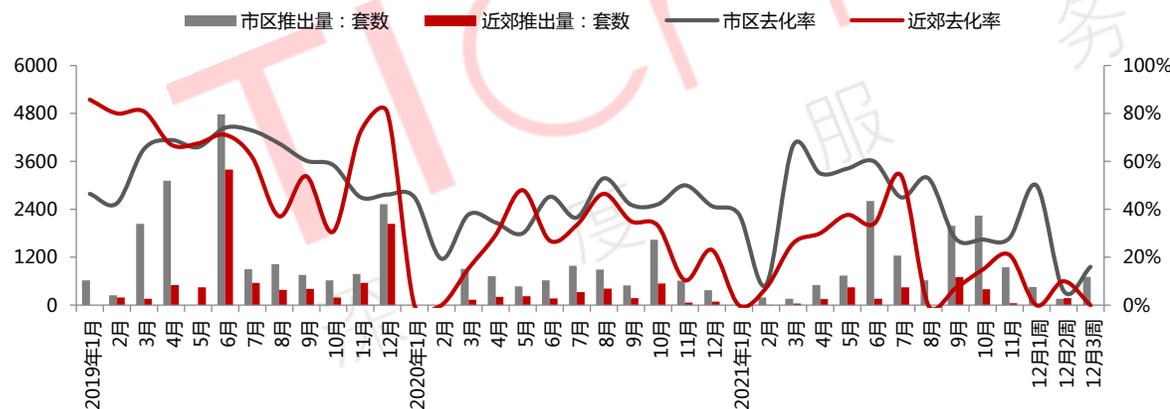
开盘表现：本周大郑州5个项目开盘，整体去化率16%

本周大郑州5个项目首开，开盘去化率**16%**仍处低位；3个项目平推，片区特价房政策频出分流客户，成交表现差

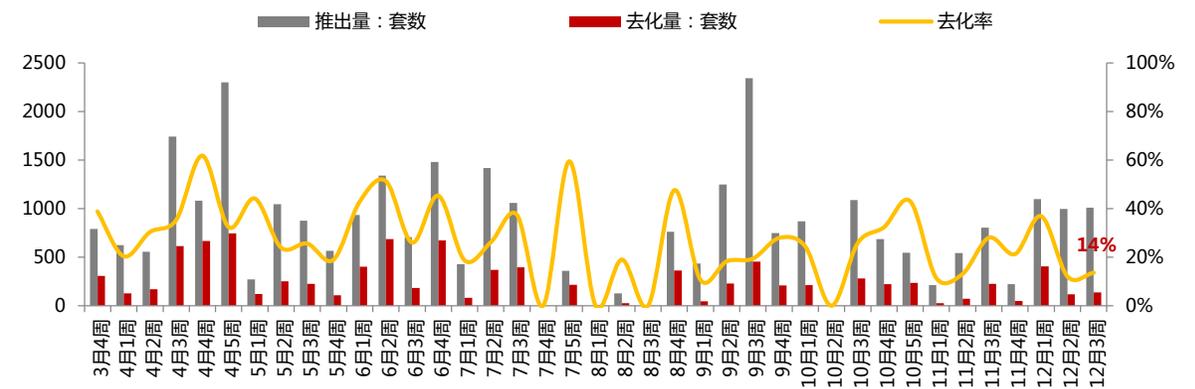
2020年1月1周-2021年12月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年12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）



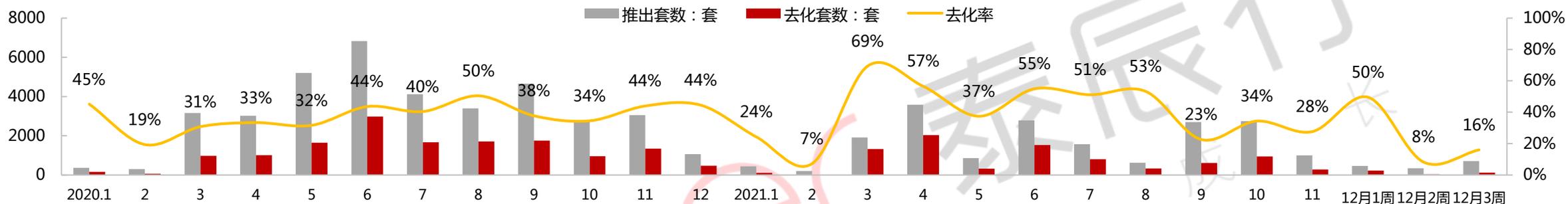
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：本周大郑州开盘效果较差，低于市场平均水平

本周大郑州5个项目开盘，均位于市区；叠加3个平推项目，本周共计推出房源**1009套**，去化**137套**，去化率**14%**

2020.1-2021.12月大郑州项目开盘成交走势



2021年12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/口)
开盘	锦绣江山	高新区/高新老城	12月17日	高层3#	89/110口 三房	160	8	5%	12000 (毛坯)
开盘	正弘璟云筑	金水区/杨金	12月17日	小高层5-2#/8/12#	125/143口 三/四房	150	30	20%	18500-20000 (精装)
开盘	金地建海峯范	二七区/航海路	12月18日	高层1#	97/109口 三房、137口 四房	128	25	20%	18000 (精装)
开盘	保亿豫景晨园	高新区/高新新城	12月19日	小高层3#	92/112口 三房、131口 四房	101	10	10%	12000-12500 (精装)
开盘	保利璞岸	郑东新区/龙湖北	12月19日	洋房 1/2/5/6/12/13/19#	160/184/206/216四房	168	40	24%	标准层39500, 首层53000 (精装)
开盘合计						707	113	16%	——
平推	康桥未来公元	管城区/南四环	12月18日	高层7#	89/120口 三房	64	9	14%	14000 (精装)
平推	申泰中原印象	金水区/中心区	12月18日	高层3#东单元	118/147-149口 三/四房	136	5	4%	22500-23500 (毛坯)
平推	融信奥体世纪	中原区/常庄	12月19日	高层4#	88/117口 三房、128口 四房	102	10	10%	14900 (精装)
平推合计						302	24	8%	——
合计						1009	137	14%	——



数据来源：泰辰市场监控中心

锦绣江山/开盘表现较差：蓄客周期短、客户量不足

项目为东原阅城三期，一二期东原操盘，三期华宇操盘。12月17日推出高层3#西单元，共推出124套房源，截止12月17日当天内购8套，去化率6%，毛坯高层均价12000元/㎡



开盘分析：本次内购效果表现较差

1. 位于西三环与三全路西延伸段交汇处，三全路规划年底通车，目前观感较差，客户具有一定抗性；
2. 周五工作日开始内购，当日到访约30组，且前期12月初开始认筹蓄客，蓄客周期较短，客户量不足；
3. 项目周边规划尚未落地，配套匮乏，交通出行不便，生活气氛较差，客户观望情绪较重。

所属区域	高新区		所属板块	高新老城板块	
项目位置	郑州市西三环与三全路交汇处		开发公司	河南荣田房地产开发有限公司	
占地	83亩	建面	22万方	容积率	3.99
营售团队	自销		解筹率	13%	
蓄客及到访	11月初开始认筹，截止12月16日认筹落位约60组，当日到访约40组				
成交价格	毛坯高层毛坯均价12000元/㎡				
竞品价格	万华城三期毛坯高层均价13500元/㎡				
营销政策	认筹： 2万认筹 认购： 2万认购 优惠： 1.认筹享云南双飞6日游，抽小家电，享立减2万+1%优惠；2.老带新新老客户均享1%优惠；3.定房1%，按时签约1%，分销带客1%，最高可优惠6个点 首付分期： 首付10%，剩余2年24次还清或3年36次还清 分销： 予禧、58、天猫好房，点位2.5%；全民经纪人佣金点位1.5%				
客户来源	客户主要来源于地缘性刚需客户				
预售情况	2021年11月11日取证：(2021)郑房预字第GX2021055号，3#，260套				

新推

在售

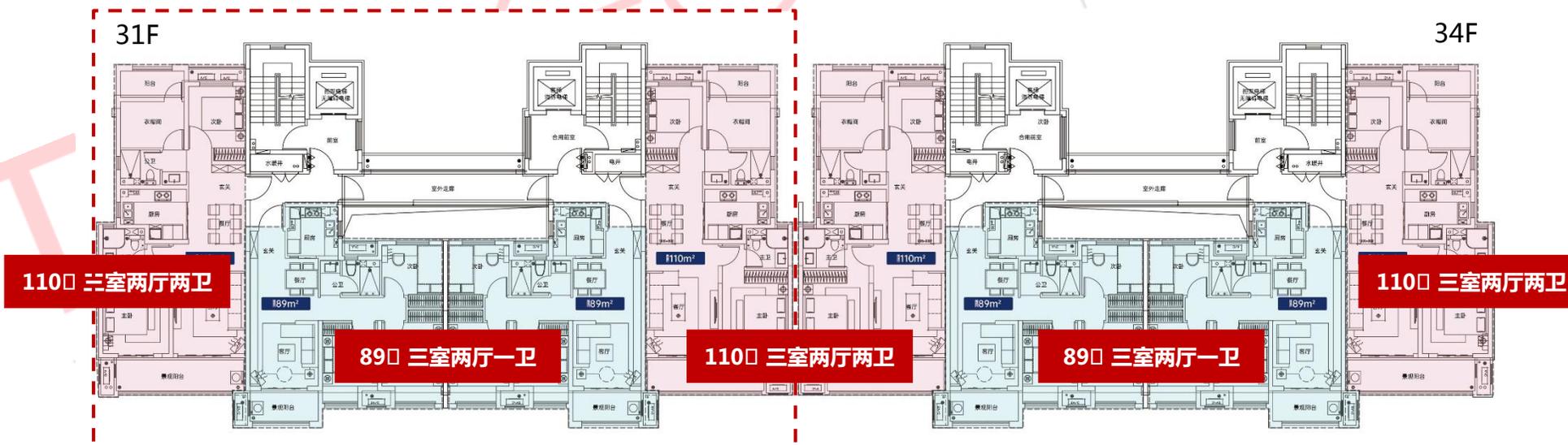
待售

售罄

锦绣江山/产品分析：楼层差500-1000元/㎡

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积(㎡)	成交价格(元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	2D	2T4	东34F/西31F	2.9m	三室两厅一卫	89	12000	62	5	8%
							三室两厅两卫	110	12000	62	3	5%
合计										124	8	6%

3#高层标准层平面图



正弘璟云筑/开盘效果表现较差：产品同质化，竞品分流严重，蓄客不足

12月17日上午9：00开盘，推出小高层5-2#、8#、12#共推出150套房源，17-18日共去化30套（含工抵房），去化率20%，成交均价18650元/㎡



首推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘去化效果较差：

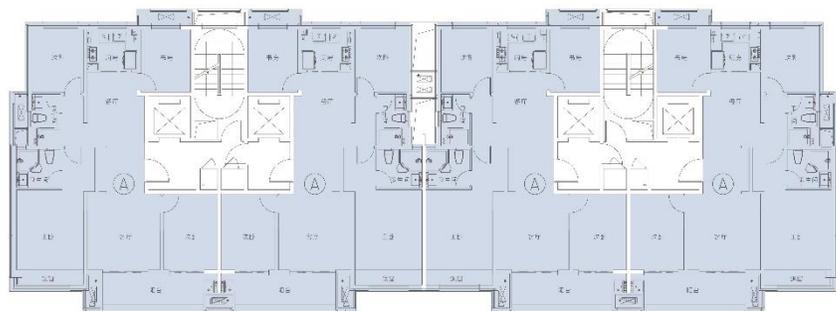
- 1.前期展厅设置在正弘城，展示性较差，12月11日售楼部开放，分销未发挥带客作用，蓄客量不足；
- 2.项目容积率2.5，规划小高层，面积涵盖105-143㎡，位于杨金板块，片区产品同质化严重，库存高压，去化困难；
- 3.地块距主干道较近，但周边内部道路仍在建设，道路通达性不足；周围缺乏商业及医疗配套，规划兑现周期较长；
- 4.本周蓝城凤起梧桐分销启动大会，推出毛坯房源15XXX-17XXX元/㎡，且提升分销佣金至5%，客户分流。

所属区域	金水区		所属板块	杨金板块	
项目位置	慧城大道南、通雅路西		开发公司	河南弘与兴置业有限公司（伟业&正弘）	
占地	83亩	建面	13.84㎡	容积率	2.5
营销团队	自销		解筹率	/	
蓄客及到访	11月13日开始定存，蓄客大约60组，到访大约80组				
成交价格	小高层均价18650元/㎡（精装）				
竞品价格	万科未来时光精装小高层19500元/㎡，蓝城凤起梧桐精装小高层18850元/㎡（毛坯特价15XXX-17XXX元/㎡）				
营销政策	<p>认购：定存5万直接转认购</p> <p>优惠：0元入会享5000元，定存两万享5万；认购1%，按时签约1%</p> <p>分期：首付10%，剩余一年两次</p> <p>分销：58、贝壳，房友佣金2.5%，20套跳3%</p>				
客户来源	客户主要来自于金水区老城及郑东新区改善客户居多，客户年龄主要集中在35-50岁，关注点主要为教育配套、低密产品、生态环境				
预售情况	取证日期：2021/12/17，取证楼栋5#8#12#，共计208套，本次推出150套				

正弘璟云筑/产品分析：户型差500元/m²

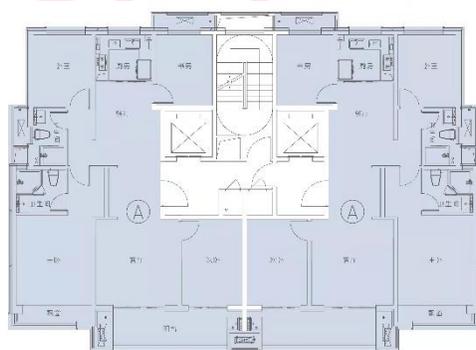
推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积(□)	成交价格(元/□)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	12	2D	2T2	16F	2.9m	三室两厅两卫	125	17800-19000	64	7	11%
	小高层	5-2#	2D	2T2	16F	2.9m	四室两厅两卫	143	19000	58	9	16%
	小高层	8	1D	2T2	14F	2.9m	四室两厅两卫	143	19500	28	14	50%
合计										150	30	20%

5-2#小高层标准层平面图



143□ 四室两厅两卫

8#小高层标准层平面图



143□ 四室两厅两卫

12#小高层标准层平面图



125□ 三室两厅两卫

正弘璟云筑/基础信息

项目位于杨金板块，占地83亩，建面约13.8万 \square ；规划12栋16F小高层+2栋14F小高层，12月18日开始前期落位，蓄客不足，落位情况较为一般

项目与城市的联系



项目区位



项目平面图



项目规划



位置	金水区 慧城大道（金城大道）南、通雅路（新庄东路）西		
占地面积	83亩	容积率	2.5
建筑面积	13.84万方	开发商	河南弘与兴置业有限公司 (伟业&正弘)
绿化率	25%	车位比	1 : 1.05
物业类型	小高层	装修情况	精装
物业公司	正弘物业		
代理公司	自销		
配套（商业）	周边无大型商业运营，多处于规划待建中，小型商超金满足日常生活基本需求		
配套（学校）	柳林镇第三小学、惠济区八堡小学、柳林镇第八小学、金水区纬五路第一小学(大河校区)等		
配套（医疗）	周边无大型医疗配套，医疗资源欠缺		
交通	周边直线3km范围内有3个地铁站（龙湖中环北、清华附中、龙湖北），轨道交通发达，距离最近的地铁站是龙湖中环北。		
核心卖点	区位+环境+低密产品		

正弘璟云筑/地块信息

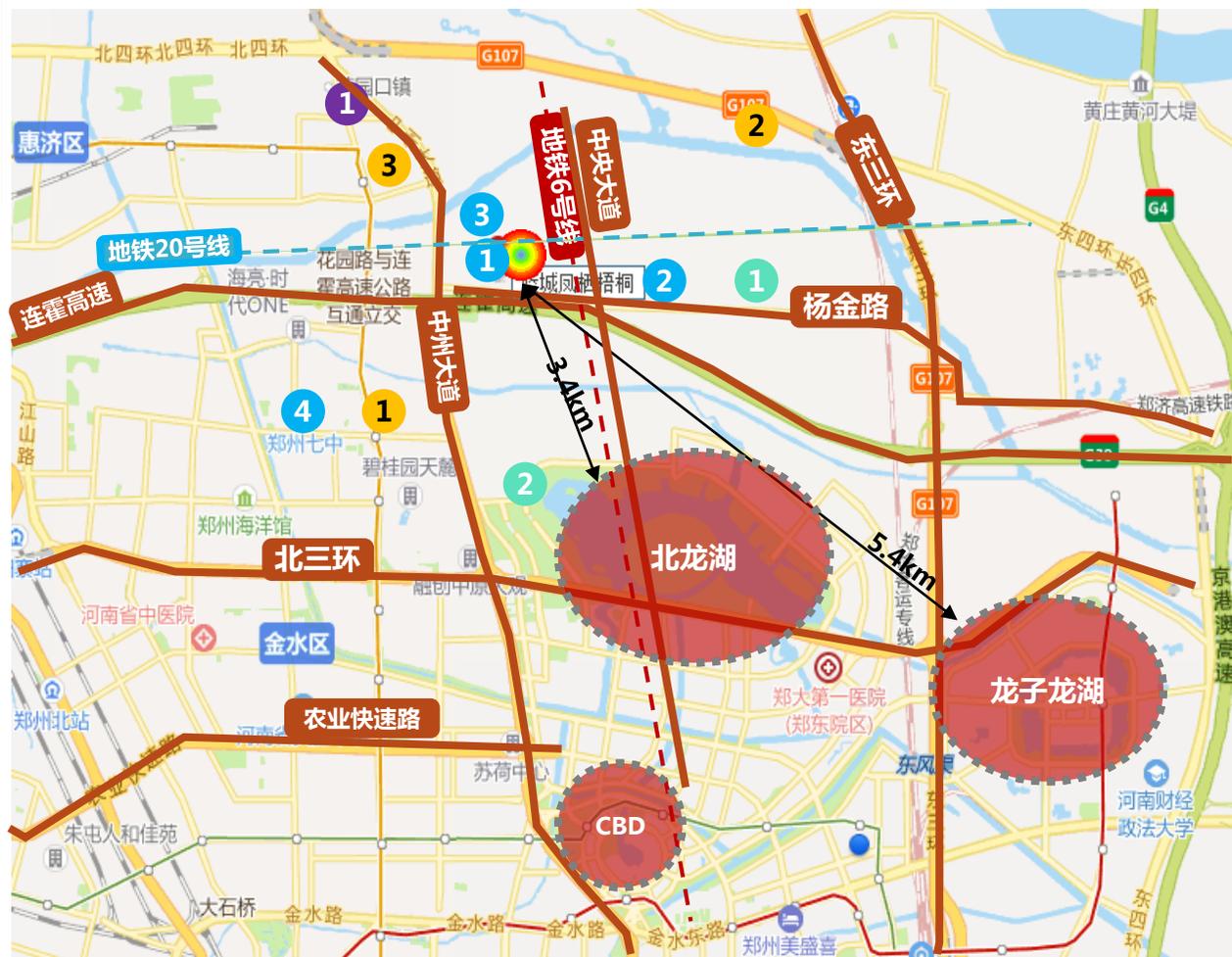
项目为伟业、正弘合作地块，总占地83亩，建筑面积13.8万方，底价摘得，成交楼面价为5339元/㎡；目前地块四周道路尚未完全达到通车条件，仅金城大道已通车



土地编号	区域	土地位置	面积(亩)	土地用途	是否安置	计容建面(万㎡)	容积率	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/㎡)	溢价率	买受人	土地开发模式	成交时间
郑政出〔2021〕38号(网)	金水区	慧城大道(金城大道)南、通雅路(新庄东路)西	83	住宅	否	13.84	2.5	890	5339	0%	河南弘与兴置业有限公司	城中村	2021/6/3

正弘璟云筑/配套资源

项目处于**金水区杨金板块**，对外道路已通车，交通便利，西侧配建学校金水区实验小学科教园校区已招生，但教学质量还有待验证。目前片区发展尚未成熟，基础配套仅满足日常生活需求，无大型商场，缺乏生活氛围



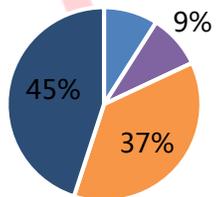
	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	1 东三环	已通车	9km
	2 中州大道	已通车	3km
	3 地铁6号线 (2期)	未建成	800m
	4 地铁20号线	规划	800m
医疗	1 济仁中心医院	已使用	7km
商业	1 丹尼斯全日鲜	已使用	2.9km
	2 北京华联	已使用	2.5km
	3 建业富力WOW	建设中	5.6km
教育	1 金水区实验小学科教园校区	已建成招生	0.2km
	2 金水科教园区第一小学	规划在建	2.8km
	3 金水区艺术小学金科校区	已使用	1.1km
	4 郑州8中	在建	900m
生态	1 科教公园	在建	200km
	2 北龙湖湿地公园	在建	6.9km

正弘璟云筑/产品信息

项目规划105-143㎡户型，共1027套房源，其中125㎡三房占比37%，143㎡四房占比45%，整体定位为改善



户型配比



- 105㎡ 三室两厅一卫
- 115㎡ 三室两厅两卫
- 125㎡ 三室两厅两卫
- 143㎡ 四室两厅两卫

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积 (㎡)	户型	规划套数	占比
小高层	1#/3#	2D	2T4/2T3	16F	115+105+105+115 5 115+105+125	105	三室两厅一卫	93	9%
						115	三室两厅两卫	93	9%
						125	三室两厅两卫	32	3%
	2#/11#	3D	2T2	16F	125+125+125+125 +125+125+125	125	三室两厅两卫	192	19%
	5-1#/5-2#/6#	2D	2T2	16F	143+143+143 +143	143	三室两厅一卫	177	18%
	7#/10#	3D	2T2	16F	143+143+143 +143+143+143	143	四室两厅两卫	192	19%
	8#/9#	1D	2T2	14F	143+143	143	四室两厅两卫	56	5%
	12#/15#	2D	2T2	16F	125+125+125+125 5	125	三室两厅两卫	128	12%
	13#	2D	2T2	16F	125+125+143+143 3	125	三室两厅两卫	32	3%
						143	四室两厅两卫	32	3%
合计								1027	100%

小高层户型均为三开间朝南、方正户型，客厅连接宽景阳台，居住舒适度较高



小高层：105² 三室两厅两卫

- ∅ 户型方正，动静分离
- ∅ 入户门对客厅，私密差
- ∅ 厨房u型设计，利用率高



小高层：125² 三室两厅两卫

- ∅ 餐客阳一体设计
- ∅ 南向三开间设计
- ∅ 主卧套房式设计



小高层：125² 三室两厅两卫

- ∅ 南向阳台一体设计
- ∅ 双卫设计，干湿分离
- ∅ 动静分离，全明设计



小高层：143² 四室两厅两卫

- ∅ 南北通透，全明设计
- ∅ 独立电梯、玄关设计
- ∅ 客厅连通观景大阳台

正弘璟云筑/营销铺排

节点铺排

2021年6月3日摘地

2021年11月13日定存
定存2万享5万优惠

2021年12月11日售楼部开放

12月17日开始落位



定位

北龙湖畔，光影美学新著

推广主题

致敬中原新脊梁



保亿豫景晨园/开盘表现较差：产品/价格优势大，项目热度/品牌影响力不足

12月19日推出小高层3#，共推出101套房源，当天去化10套，去化率10%，小高层精装均价12000-12500元/㎡，二层为特价房10600元/㎡

项目区位图



项目鸟瞰图



开盘分析：本次开盘效果表现较差

- 1.项目位于高新新城双湖科技城，区域内规划完善，但现阶段配套匮乏，交通通达性差，规划兑现时间较长，客户存在一定抗性；
- 2.楼栋外立面使用玻璃幕墙+铝板，2T2梯户比，片区内稀缺设计比较亮眼，精装均选用一线品牌并且安装中央空调，精装品质较好；
- 3.首开价格较竞品略低，并且推出二层特价房，具备价格优势，但入市宣传动作较小，仅品牌公众号宣发，市场声音较弱；
- 4.11月中旬开始认筹锁定房源，提前落位，蓄客周期较短，客户量不足，当日到访客户较少，成交量低。

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
营销团队	自销		解筹率	29%	
蓄客及到访	11月中旬开始认筹，截止12月19日认筹落位约35组，当日到访约40组				
成交价格	小高层精装均价12000-12500元/㎡				
竞品价格	保利和光屿湖一期高层精装12000-13000元/㎡				
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： 最高优惠7%，首付分期客户少2%优惠 首付分期： 首付15%，剩余2年4次 分销： 贝壳、58，佣金点位2.1%跳3%，35套起跳				
客户来源	客户主要来源地缘性刚需偏改客户，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

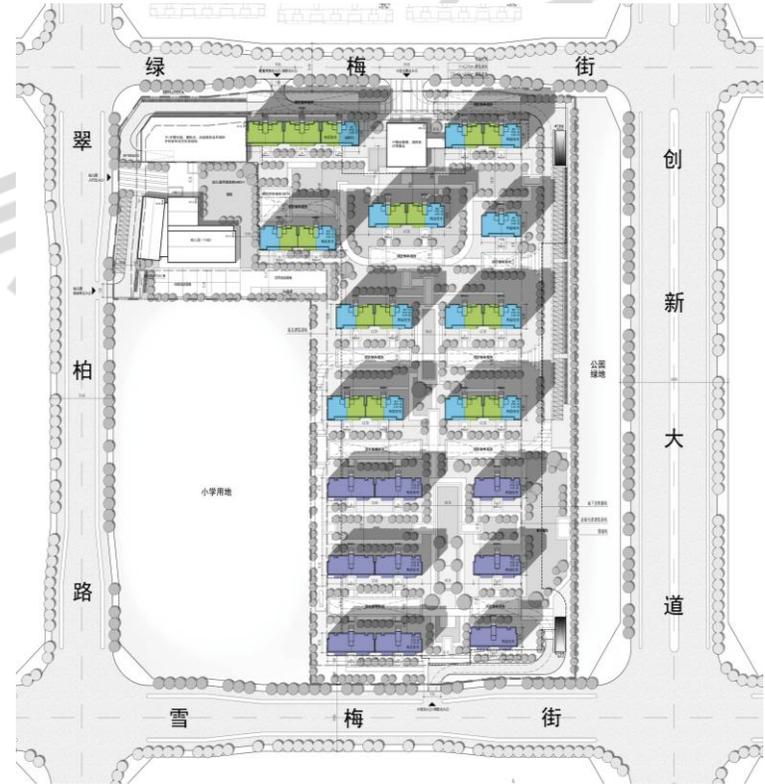
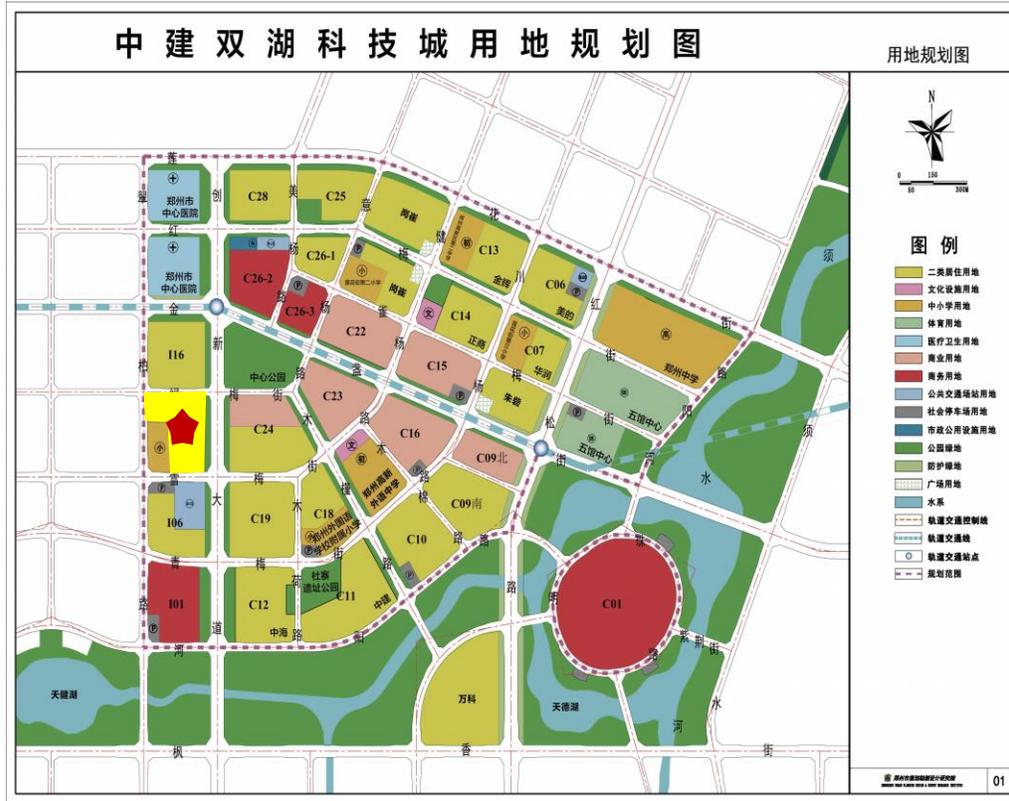
物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积(㎡)	成交价格(元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
小高层	3#	3D	2T2	18	2.9m	三室两厅一卫	94(底层户型, 赠送约30㎡院子和70㎡地下室)	19000	5	10	10%
						三室两厅两卫	112	12000	80		
						四室两厅两卫	131	12500	16		
合计									101	10	10%

3#小高层标准层平面图



保亿豫景晨园/地块信息

项目位于高新区双湖科技城，占地86亩，总建面11.08万方，容积率1.99，2021年2月22日由杭州保亿集团拿地，是保亿进入郑州主城区的第一个项目，项目为净地出让，溢价率39.8%，目前周边主干道仅创新大道通车，交通通达性差



宗地编号	面积 (\square)	计容建面 ($\text{万}\square$)	位置	用途	容积率	起始价 (万元)	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/ \square)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政高出〔2021〕1号 (网)	57012.9 (86亩)	11.40	绿梅街南、创新大道西	城镇住宅用地	$1.1 < R < 2.0$	56726	79326	928	6957	39.8406%	杭州保亿策优建设开发有限公司	净地	2021/2/22

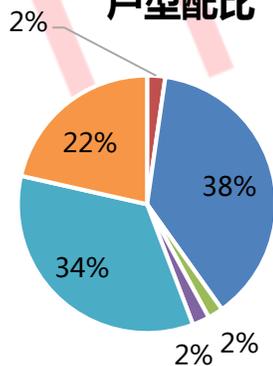
项目楼面价6957元/ \square ，高于双湖科技城前地王保利和光屿湖，为现阶段该片区地王

保亿豫景晨园/产品信息

项目规划9栋18层和6栋11层的小高层，共计839套，面积涵盖94-139 \square ，主力户型为131 \square 和139 \square ，131 \square 占比约34%，139 \square 占比约21%，整体设计偏改善



户型配比



- 94 \square 三室两厅两卫
- 112 \square 三室两厅两卫
- 113 \square 三室两厅两卫
- 128 \square 四室两厅两卫
- 131 \square 四室两厅两卫
- 139 \square 四室两厅两卫

户型	面积段	房型	套数	占比
小高层18F	94	三室两厅两卫	19	2%
	112	三室两厅两卫	318	38%
	113	三室两厅两卫	16	2%
	131	四室两厅两卫	288	34%
小高层11F	128	四室两厅两卫	18	2%
	139	四室两厅两卫	180	21%
合计			839	100%

备注：一楼均为变异户型，112 \square 底层为94 \square ，131 \square 底层为113 \square ，139 \square 底层为128 \square

保亿豫景晨园/实景展示

项目10月31号开放售楼处及精装样板间，展示效果认可度高，外立面采用玻璃幕墙+铝板，为双湖科技城片区内稀缺设计，优势明显

售楼处实景



售楼处实景



外立面设计效果图



样板间实景



样板间实景



保亿豫景晨园/精装标准

项目交付均采用多乐士乳胶漆、欧派橱柜、摩恩五金件、科勒洁具等知名品牌产品，铺设地暖及麦迪龙新风系统，与竞品相比增设海尔中央空调，客户认可度较高

本案保亿豫景晨园部分精装标准

		白色乳胶漆“三棵树/多乐士/立邦/嘉宝莉”（或同等品牌）
主次卧、书房	墙面	主卧背景墙（木塑板或同等材质）
		主卧背景墙装饰线不锈钢线条
		实木（双层实木）踢脚线“立臻”（或同等品牌）
窗台板	人造石台面，安装防护栏杆	
户内门	木门（实木贴皮）“厨博士/欧派”（或同等品牌）	
厨房	墙面	瓷砖“冠珠”（或同等品牌）
	顶面	铝扣板“容升”（或同等品牌）
	地面	凉霸“奥普”（或同等品牌）
		瓷砖“冠珠”（或同等品牌）
	厨房门	不锈钢边框+钢化玻璃上轨道移门“厨博士/欧派”（或同等品牌）
	橱柜	橱柜“丽博/欧派/金牌/柏丽”（或同等品牌）配石英石材台面
		吊柜“丽博/欧派/欧熙/金牌/柏丽”（或同等品牌）
		水槽式洗碗机“方太”（或同等品牌）
		抽油烟机“方太”（或同等品牌）
		燃气灶“方太”（或同等品牌）
		厨房龙头“科勒”（或同等品牌）
燃气	燃气管入户	
净水	单独净水器“滨特尔”（或同等品牌）	
中央空调	中央空调“海尔”（或同等品牌）	
新风系统	新风系统“麦迪龙”（或同等品牌）	
其他部品部件	灯具	LED筒灯“三雄极光”（或同等品牌）
		灯带“三雄极光”（或同等品牌）
		LED球泡、+灯座“三雄极光”（或同等品牌）
		感应小夜灯“三雄极光”（或同等品牌）
		集成吊顶灯“三雄极光”（或同等品牌）
	过门石	大理石石材
智能化	客厅、主卧（单电机）智能窗帘盒、智能开关、多功能网关“绿米”（或同等品牌）	

竞品保利和光屿湖一期部分精装标准

		灯饰	客餐厅、卧室安装“欧普照明”（同等品牌）LED球泡，走道LED筒灯	
设备	新风系统	厨房安装新风主机，客餐厅、卧室安装送风口（顶送新风系统进风口、送风口安装位置、数量及高度以实际交付为准）		
	供暖系统	客餐厅、卧室安装地暖，卫生间安装散热器		
	收纳系统	玄关处配送“志邦”（同等品牌）玄关柜（特别注明：柜体尺寸、款式因户型不同存在差异，以实际交付为主）		
	插座、电器开关	开关插座面板；户内总电源配电箱，除照明及壁挂式空调回路外其他插座回路配置漏电保护器；所有房间均装有电源插座；空调插座独立回路，卫生间独立回路		
	厨房设备	橱柜	“志邦”（同等品牌）橱柜配人造石英石台面、高层采用“海尔”、洋房采用“卡萨帝”（同等品牌）抽油烟机、燃气灶。“摩恩”（同等品牌）厨盆、厨房龙头（特别注明：橱柜尺寸、款式因户型不同存在差异，以实际交付为主）	
		燃气	燃气管入户（特别注明：燃气管道及燃气表安装位置以燃气公司要求为准）	
		净水	分户净水（备注：设备运行费用、耗材等均由业主承担）	
	卫生间	洁具	“科勒”（同等品牌）马桶	
		五金	“摩恩”（同等品牌）淋浴花洒、冷热水龙头	
		浴霸	风暖浴霸	
		淋浴屏	淋浴屏	
其他		配置“志邦”（同等品牌）浴室柜、一体台盆		
有线电视/电话/网络	客厅、主卧及其中一间卧室配备有线电视插座；客厅、主卧及其中一间卧室配备网络、电话插座			
智能化系统	户内安装彩色可视对讲机；主卧、卫生间、老人房安装紧急呼叫按钮			
阳台	主阳台预留洗衣机水龙头、地漏及电源插座			
公共部分	外墙	外墙涂料，局部石材		
	首层大堂	天花	石膏板吊顶	
		墙面	瓷砖	
		地面	瓷砖	
	电梯	“通力”（同等品牌）电梯		
疏散楼梯间	高层墙面乳胶漆，三层及以下地面为瓷砖，三层以上为水泥面；洋房墙面乳胶漆，地面为瓷砖			

保亿豫景晨园/分析总结

项目优势

- 外立面使用玻璃幕墙+铝板，2T2梯户比，片区内稀缺设计比较亮眼；
- 精装品质较好，且样板间已开放，展示效果好，客户认可度高；
- 首开价格较竞品略低，并且推出二层特价房源，具备价格优势。

项目劣势

- 区域内规划完善，但现阶段配套匮乏，交通通达性差，规划兑现时间较长；
- 入市宣传动作较小，仅品牌公众号宣发，市场声音较弱；
- 11月中旬认筹即提前落位，蓄客周期较短，客户量不足。

项目整体客户以高新区地缘性客户为主，主力偏改善，开盘价格优势明显，对比周边竞品项目，项目精装品质较高，玻璃幕墙+铝板设计片区内较稀缺，但前期宣发仅品牌公众号，市场声音较弱，品牌认可度不高

金地建海·峯范/开盘表现较差：区位优势突出，但地块小、容积率高

12月18日推出高层1#西单元，共推出128套房源，截止开盘当天去化25套，去化率20%，成交均价18000元/□



首推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘效果表现较差

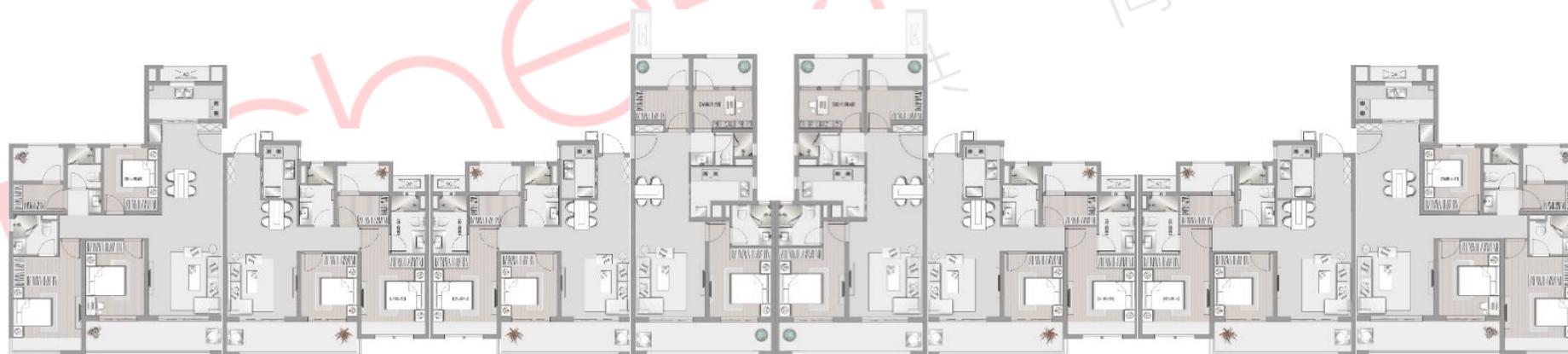
- 1、项目位于二七区核心地段，配套成熟，区位优势明显，但项目地块较小，容积率高，居住舒适度不佳；
- 2、蓄客周期较长，造成部分客户流失，且无集中开盘，前期内购后进入平销期，客户量不足；
- 3、项目无分期政策，对于刚需客户来说置业门槛高，项目商住混合、地块规模小，后期虽分开管理，改善客户仍存在抗性。

所属区域	二七区		所属板块	航海路板块	
项目位置	航海路与淮南路交叉口西南角		开发公司	郑州金鸿房地产开发有限公司（金地）	
占地	16亩	建面	7.13万□	容积率	6.82
营售团队	自销		解筹率	-	
蓄客及到访	10月1日开始2万定存，按定存顺序选房，截至开盘定存75组，当天到访约40组				
成交价格	精装高层均价18000元/□（精装标准2000元/□）				
竞品价格	升龙栖樾府高层毛坯15000元/□（工抵房均价12000元/□）				
营销政策	优惠： 定存2万优惠5万+1%；房天下客户额外优惠5万；开盘优惠5万 分期： 无，可组合贷 分销： 贝壳、58，佣金1.2%				
客户来源	主要来自于二七区地缘性客户，关注区域位置、交通优势				
预售情况	【2021】郑房预售字（5528）号，2021/12/13，取证楼栋1#，共计256套（2.82万□）				

金地建海·峯范/产品分析：户型差400-600元/m²，楼层差30元/m²

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积(□)	成交价格(元/□)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2D	2T4	33F	2.9m	三室两厅两卫	97	17500	64	14	22%
							三室两厅两卫	109	18100	32	7	22%
							四室两厅两卫	137	18500	32	4	13%
合计									128	25	20%	

1#平层图



137□ 四房

97□ 三房

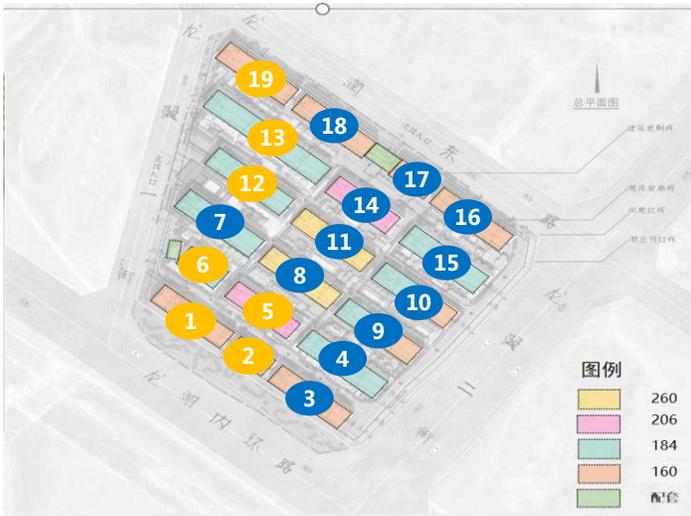
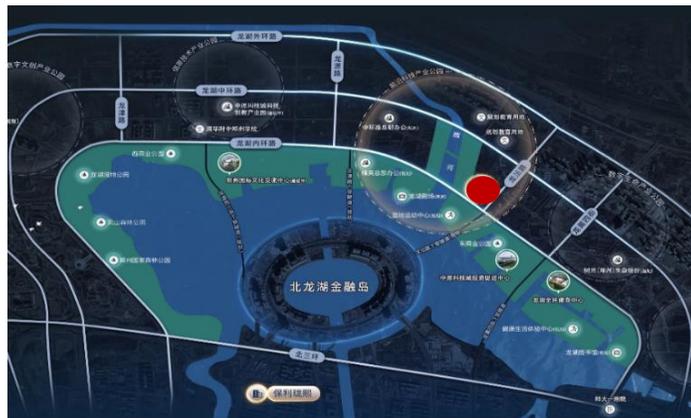
109□ 三房

97□ 三房

137□ 四房

保利璞岸/开盘效果表现一般：价格无明显优势，蓄客不足

12月19日开盘，推出洋房1/2/5/6/12/13/19 共推出168套房源，截止开盘当日去化40套，去化率24%，标准层均价39500元/㎡，首层53000元/㎡



首推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘去化效果一般：

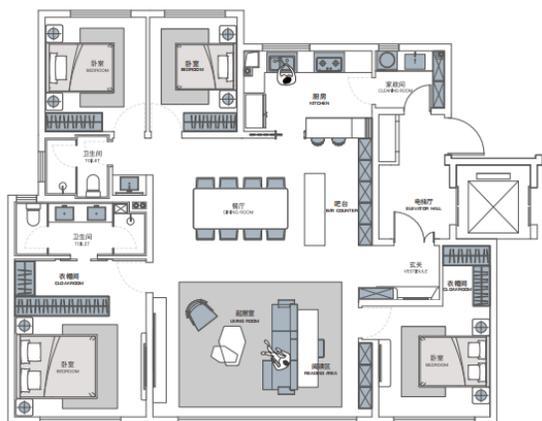
- 1、项目位于北龙湖北岸，魏河与北龙湖交汇处，南侧直面北龙湖，享有一线湖景。距地铁站1.3公里，公交线路少，公共交通较为不便；西侧规划1.2万㎡高端商业，周边教育、医疗配套规划能级高但未落地；基本生活配套欠缺。
- 2、产品设计创新，160/184㎡户型方正，主次卧均在南侧，客厅开间6.8米。206/216㎡创新6.1米客厅挑空跃层，270°三维采光面，独梯入户。
- 3、整体价格与绿城湖畔雲庐基本持平，与周边竞品相比无明显优势。

所属区域	郑东新区		所属板块	龙湖北板块	
项目位置	龙运路与龙湖内环北路交汇处		开发公司	郑州展腾置业有限公司（保利&金茂&中交）	
占地	73亩	建面	8.24万㎡	容积率	1.69
营售团队	保利投顾		解筹率	63%	
蓄客及到访	11月13日开始定存，定存120组，蓄客63组，到访大约90组				
成交价格	洋房标准层均价39500元/㎡（精装）				
竞品价格	佳田美林上苑精装洋房标准层均价42000元/㎡，绿城湖畔雲庐精装洋房标准层均价40000元/㎡				
营销政策	优惠： 按揭99折，全款98.5折，定存（50万）99折，认筹99折，开盘99折 分期： 无 分销： 无				
客户来源	纯改善客户，主要注重低密产品、生态环境、地段价值				
预售情况	取证日期：2021/12/10，取证楼栋1/2/5/6/7/8，共计113套，12/13/19暂未取证				

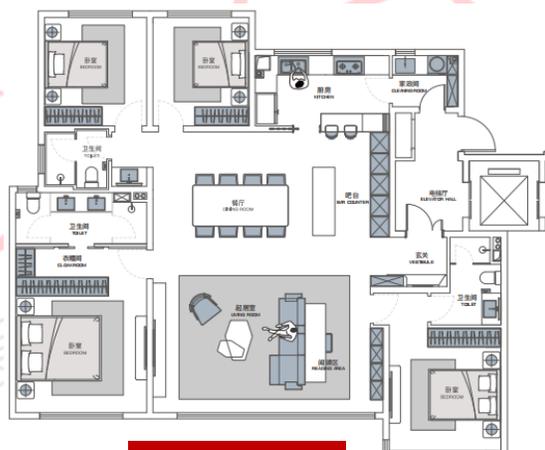
保利璞岸/产品分析：户型差1000-1500元/㎡

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
洋房	1/19	2	2T4	7	3	四室两厅两卫	160	标准层38500, 首层53000	56	40	24%
	2	1	1T2		3	四室两厅两卫	160		14		
	5	2	2T2		6.1	四室两厅三卫	206/216	标准层41000, 首层53000	14		
	6	1	1T2		3	四室两厅三卫	184	14			
	12	2	2T4		3	四室两厅三卫	184	标准层37500, 首层53000	28		
	13	3	3T6		3	四室两厅三卫	184		42		
合计									168	40	24%

注：顶层送阁楼，底层带50-60㎡院子，送挑高5.8米地下室，地下室为毛坯，面积大约为1:1



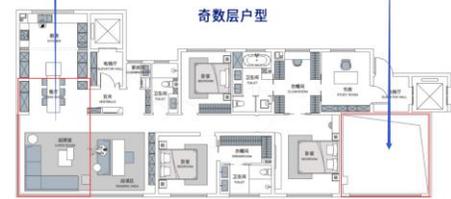
160㎡
四室两厅两卫



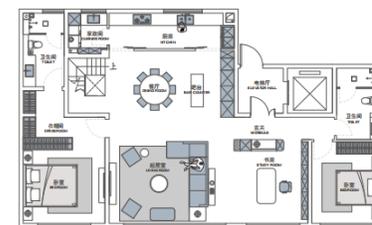
184㎡
四室两厅三卫



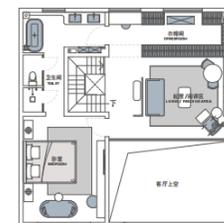
216㎡
四室两厅三卫



206㎡
四室两厅三卫

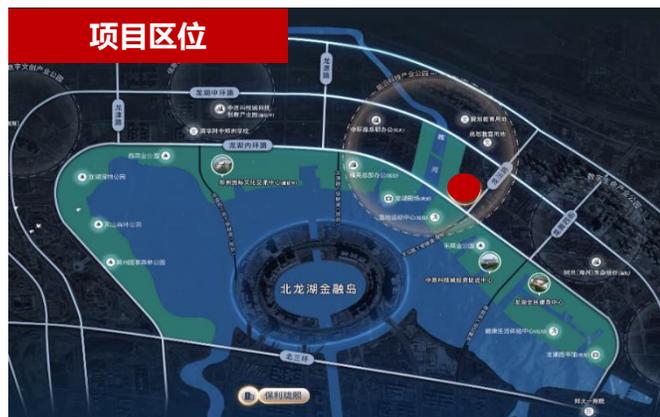


260㎡
四室两厅三卫



保利璞岸/基础信息

项目位于北龙湖北岸核心片区，地处魏河和北龙湖交汇处，规划有19栋7层洋房，及2200㎡的地下会所



位置	郑东新区 龙运路与龙湖内环北路交汇处		
占地面积	73亩	容积率	1.69
建筑面积	8.24万㎡	开发商	郑州展腾置业有限公司
绿化率	30%	车位比	1 : 1.85
物业类型	洋房	装修情况	精装 (装修限价5600元/㎡)
物业公司	保利物业		
代理公司	/		
配套 (商业)	规划中		
配套 (学校)	清华附中		
配套 (医疗)	郑大一附院		
交通	距离4号线龙湖北约1.4km		
核心卖点	北龙湖北岸，邻近运河，纯洋房社区，创新户型，玻璃幕墙		

项目节点

2021.6.3

以楼面价23657元/㎡ 摘地

2021.10.26

案名发布
临时接待点设置在
保利珑熙

2021.11.13

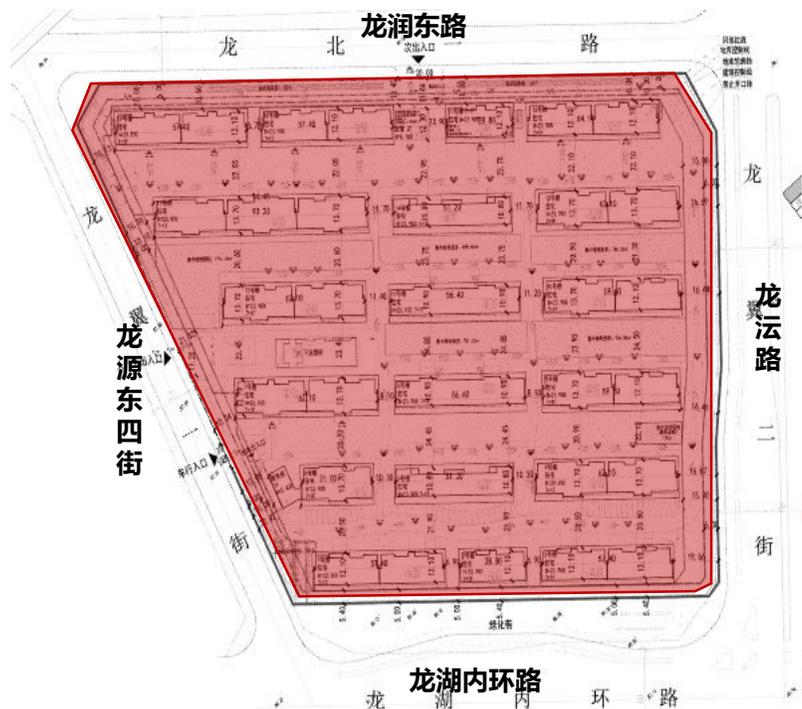
定存优惠50万，
开盘优惠一个点

2021.11.16

营销中心同
行开放

保利璞岸/地块信息

项目位于龙湖内环路北侧，龙翼一街东侧，2021年6月3日拿地，土地为净地，成交楼面价23657元/㎡，溢价率30%；
地块整体道路通达性好



北至：龙润东路



西至：龙源东四街



东至：龙运路



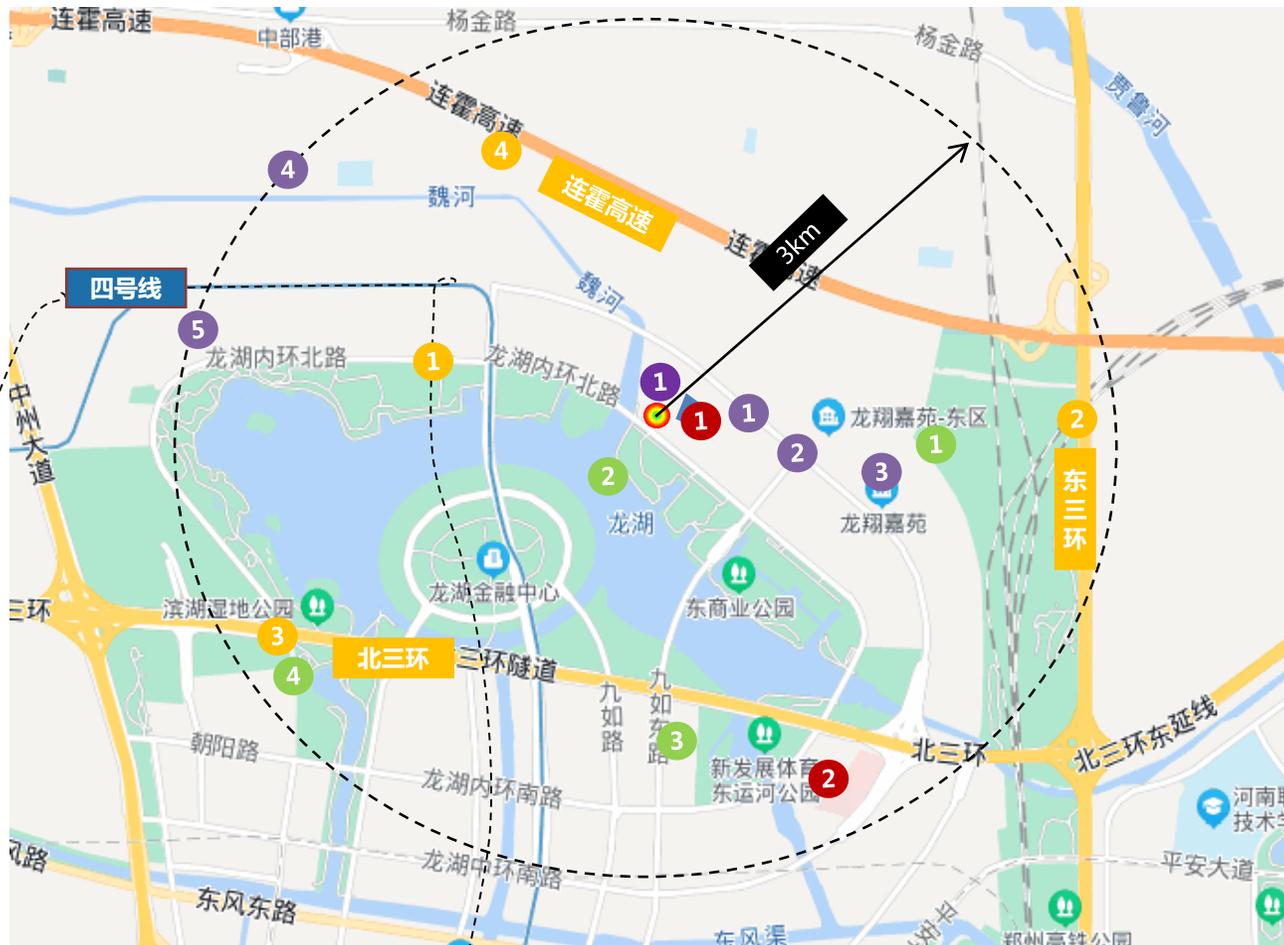
南至：龙湖内环路



土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	是否安置	计容建面 (万㎡)	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	土地 开发模式	成交时间
郑政东出〔2021〕11号 (网)	郑东新区	龙湖内环北路北、龙运路西	73	住宅	否	8.24	1.7	2681	23657	30%	郑州保利亨业 房地产开发有 限公司	净地	2021-6-3

保利璞岸/配套资源

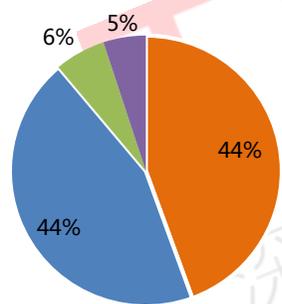
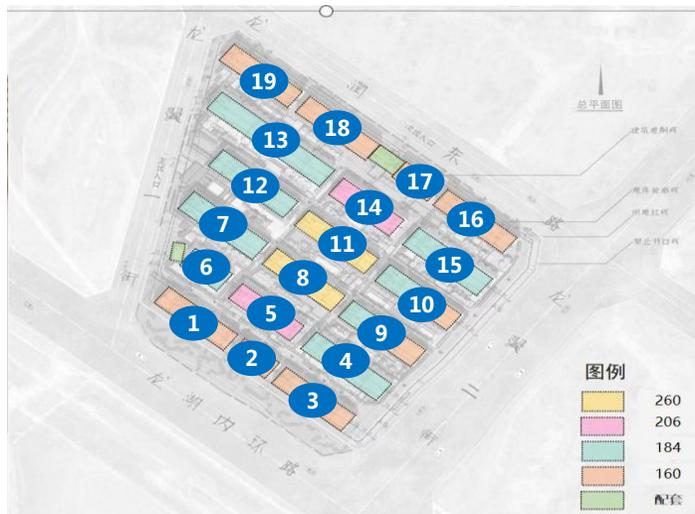
项目处于北龙湖北岸核心区域，3公里内多为公园绿地，景观环境优越，居住环境相对舒适；距城市主干道距离较近，开车出行较为便捷



类别	序号	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	1	地铁4号线龙湖北站	已开通	1.4
	2	连霍快速	已开通	1.2
	3	北三环	已开通	2.0
	4	东三环	已开通	2.9
教育	1	龙翼第一小学	已招生	0.9
	2	龙翼中学	已招生	1.3
	3	龙翼第二小学	已招生	1.6
	4	南塘中学	已招生	2.8
	5	清华附中	已招生	2.8
医疗	1	北京301医院意向入驻	规划中	0.3
	2	郑州大学第一附属医院郑东院区	已运营	2.9
休闲	1	龙湖公园	已运营	0.5
	2	郑州高铁公园	已运营	2.0
	3	东运河公园	已运营	2.1
	4	足球公园	已运营	2.7
商业	1	商业用地	规划中	1.0

保利璞岸/产品信息

项目规划19栋洋房，精装交付，面积涵盖160-260 \square ，其中160 \square 四室两厅两卫、184 \square 四室两厅三卫为主力户型，分别占比44%。整体定位为改善产品



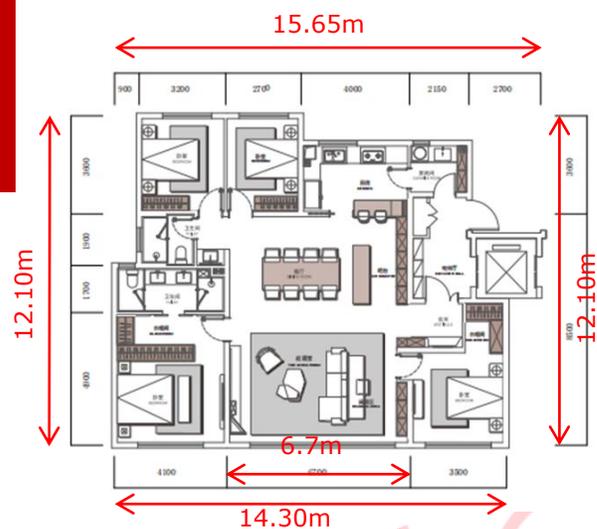
户型配比

- 160 \square 四室两厅两卫
- 184 \square 四室两厅三卫
- 206/216 \square 四室两厅三卫
- 260 \square 四室两厅三卫

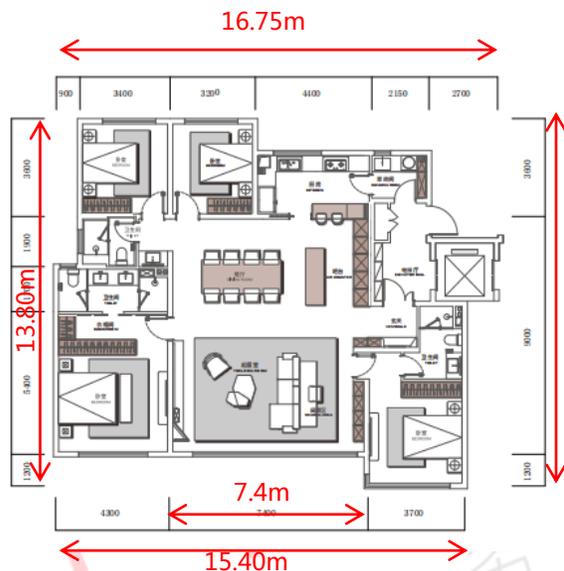
项目名称	物业	楼栋	单元 (D)	梯户比	层数 (F)	户型排布	面积 (\square)	房型	套数	占比
保利璞岸	洋房	1/3/16/18/19#	2	2T4	7	160	160	四室两厅两卫	140	100%
		2/17#	1	1T2	7	160	160	四室两厅两卫	28	100%
		4/7/12/15#	2	2T4	7	184	184	四室两厅三卫	112	100%
		5/14#	2	2T2	7	206/216	206/216	四室两厅三卫	28	100%
		6#	1	1T2	7	184	184	四室两厅三卫	14	100%
		8/11#	2	2T2	7	260	260	四室两厅三卫	24	100%
		9/10#	2	2T4	7	160+184	160	四室两厅两卫	28	50%
							184	四室两厅三卫	28	50%
		13#	3	3T6	7	184	184	四室两厅三卫	42	100%
合计									444	100%

保利璞岸/产品信息

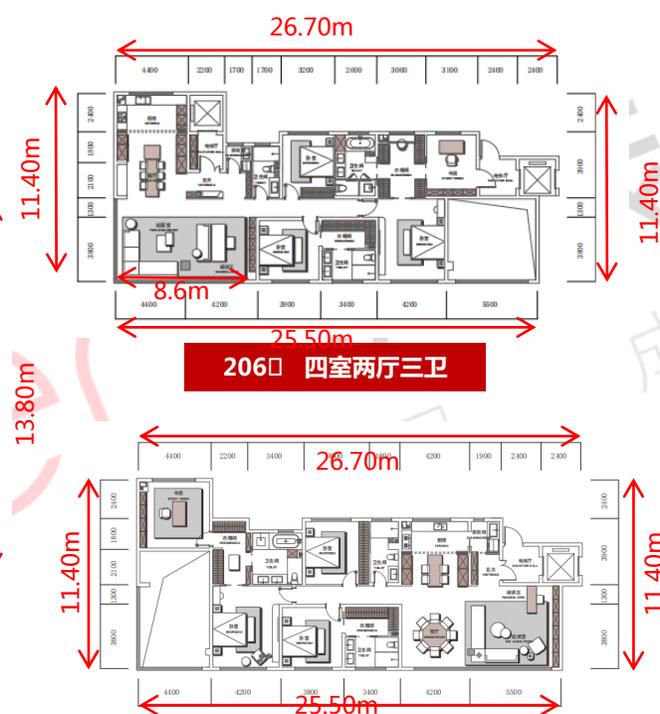
创新户型：南向开间宽至21米、空间越级、270°三维采光面、创新挑空跃层



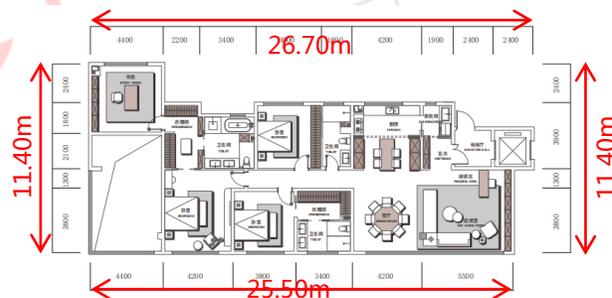
160□ 四房两厅两卫



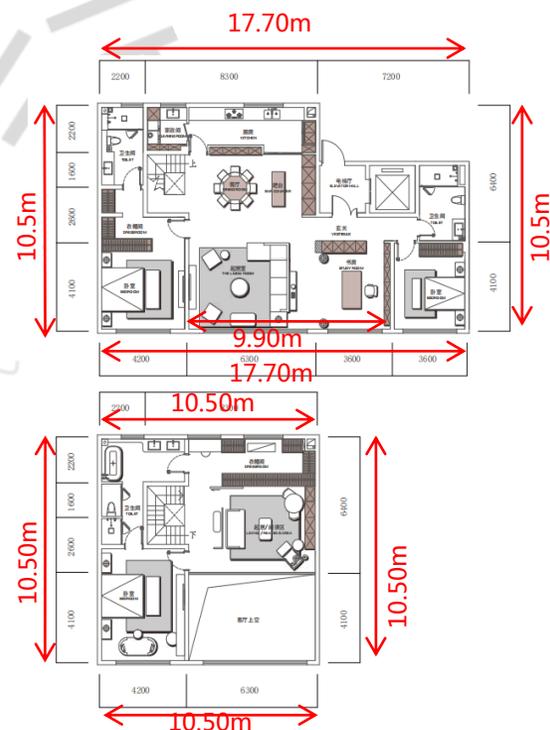
184□ 四室两厅三卫



206□ 四室两厅三卫



216□ 四室两厅三卫



260□ 四室两厅三卫

- 户型方正，两开间朝南
- 卫生间干湿分离，主卧卫生间设计双盥洗池，方便男女主人同时使用；
- 客厅开间6.70

- 主次套卧都在南侧，采光更好，通风更好；
- 主卧卫生间干湿分离，马桶独立；
- 公卫西侧采光全明设计；
- 餐客一体，空间尺度更大且未造成空间浪费；

- 双入户设计，独立双套房
- L型环幕客厅，客厅270°拐角挑空超大采光，
- 步入式衣帽间与卫生间无额外阻碍，非常便捷
- 客厅南向采光面达8.6米

- 6.1米跃层客厅挑空，独梯入户客厅南向采光面达近10米
- 双层人生可以做到功能分区合理且有独享尊贵空间；

平推表现：本周3个项目平推，申泰精装改毛坯、融信奥体世纪三期入市

本周3个项目平推，共302套房源，去化24套

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/口)	推出套数	销售套数	优惠方式	平推分析
	12月18日	康桥未来公元	管城区/南四环板块	高层7#	89/120三房	14000元/口(精装)	64	9	普惠:购房额外7%,指定房源补贴5万元,100口以上额外补贴7万元 分期:首付12万起,2年24次前10名享3年超长分期 分销:予禧、58、房友100口以下2.5万,100口以上3万 车位:前30名3折购车位 物业费:前30名认购送3年物业费	本次平推效果较差: 1、区域竞品项目较多,库存量充足,且均有特价房,竞争较为激烈; 2、本项目1/2#特价房成交价11800-12500元/口,3/5#成交价13500-14900元/口。分流本次开盘楼栋; 3、南侧约150米为郑西客运专线,500米为快速路,高铁与车辆通过时会产生一定噪音影响,东侧900米规划有入地高压电缆,客户有一定抗性。
	12月18日	申泰中原印象	金水区/中心区板块	高层3#东单元	118三房 147/149四房	22500-23500元/口(毛坯)	136	5	普惠:5万认筹优惠2%定房优惠3% 分期:首付10%,剩余一年分4次还清 分销:58,天猫好房,佣金7万/套	本次平推效果较差: 1、本次3号楼改毛坯,之前精装价格27000元/口,价格较之前下降4000元/口左右; 2、片区新项目入市,敏捷江山誉精装22500元/口,相较竞品价格优势不明显,万科古翠隐秀高端改善定位,品牌影响力较大,客户产生分流;且申泰品牌知名度底,市场声音弱; 3、项目对外宣传已签约纬五路二小总校和郑州八中总校(未写进合同),且交房之后凭房产证才能上纬五路二小,交房时间2025年,客户抗性较大; 4、项目高容积率7.89,涵盖安置房、公寓、商业及写字楼,居住环境嘈杂,改善客户对此接受度不高。
	12月19日	融信奥体世纪三期	中原区-常庄板块	高层4#	88/117三房 128四房	14900元/口(精装)	102	10	分期:首付5%,剩余一年半分3次付清 分销:贝壳、58、房友、居里,佣金1.2%(120口以下1万元现金奖,120口以上1.2万元现金奖)	本次平推效果较差: 1、项目三期位于西四环陇海路东南角,受高架噪音污染较为严重; 2、项目北侧竞品碧桂园凤凰城(精装13600)、西三环竞品融创湖宸院(精装13500)、金科中原(毛坯11000),此次三期精装14900较二期毛坯14600性价比高,但较竞品价格无优势
合计							302	24		

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>

