

【2022年第12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：政府土地出让收入同比下降/小规模纳税人免征增值税

1、财政部：1-2月国有土地使用权出让收入同比下降29.5%（2022.3.18）



- 1-2月累计，全国政府性基金预算收入9159亿元，同比下降27.2%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入605亿元，同比增长3.5%；地方政府性基金预算本级收入8554亿元，同比下降28.7%，其中国有土地使用权出让收入7922亿元，同比下降29.5%。
- 1-2月累计，全国政府性基金预算支出14042亿元，同比增长27.9%。分中央和地方看，中央政府性基金预算本级支出143亿元，同比增长2.8倍；地方政府性基金预算相关支出13899亿元，同比增长27.1%，其中国有土地使用权出让收入相关支出9311亿元，同比下降8.2%。
- 土地出让金同比下滑的原因有几点：2021年1-2月土地出让金同比大幅增长67.1%，是自2012年以来的最高增速，因此今年前两月土地出让金的下滑与同期基数较高有一定关系；需求端的土地市场的冷清，房企在融资和回款双重压力之下，整体拿地意愿持续较低；政府供给端1-2月伴随房企拿地意愿较低，政府供地数量也相应减少。

2、国务院批复同意北部湾城市群建设“十四五”实施方案（2022.3.23）



- 2022年3月23日国务院发文原则同意《北部湾城市群建设“十四五”实施方案》，以西部陆海新通道为依托，深度对接长江经济带发展、粤港澳大湾区建设等区域重大战略，协同推进海南自由贸易港建设，融入共建“一带一路”广西壮族自洽区、广东省、海南省人民政府要落实主体责任，加强组织领导，健全协同机制，细化任务举措，形成工作合力，确保《北部湾城市群建设“十四五”实施方案》各项目标任务落到实处。
- 北部湾城市群位于华南、西南沿海，涵盖粤桂琼三省区，陆地面积11万多平方公里，海岸线4000多公里。是2海上丝绸之路重要港口群和陆海新通道出海口。

3、财政部：对增值税小规模纳税人免征增值税（2022.3.24）



- 2022年3月24日财政部发布公告自2022年4月1日至2022年12月31日，增值税小规模纳税人（年应征增值税销售额500万及以下）适用3%征收率的应税销售收入，免征增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，暂停预缴增值税。《财政部 税务总局关于延续实施应对疫情部分税费优惠政策公告》（财政部 税务总局公告2021年第7号）第一条规定的税收优惠政策，执行期限延长至2022年3月31日。

城市：多城首批集中供地出让设新规、厦门土拍市场分化

1、合肥：首批集中土拍，成交17宗涉宅地（2022.3.22）

- 3月22日，首轮集中供地共成交17宗涉宅地，其中15宗触顶“竞品质”地块成交结果公布：15宗地块总成交建面149万 m^2 ，揽金125亿元
- 拿地房企方面，越秀首进合肥，以总价11亿元竞得1宗瑶海区涉宅地；龙湖以总价10亿元竞得1宗蜀山区纯宅地；本地国企高速地产以总价23亿元斩获2宗滨湖科学城涉宅地；保利以总价18亿元竞得合肥滨湖科学城纯宅地
- “竞品质”为采取“投报高品质住宅方案”的拍卖方式。即：“价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号”，竞价达到最高限价时，仍有其他竞买人愿意继续参与竞买的，则转入竞高品质商品住宅建设方案阶段。

2、杭州：首批60宗宅地4月出让，首创“次高报价者得”新规（2022.3.23）

- 3月23日，杭州市规划和自然资源局发布首批次集中供地出让公告，集中出让60宗住宅用地，面积3849亩，出让起始价798亿元，报价时间为4月13日-4月25日。
- 公告明确进入一次性报价环节，若有2个及以上有效报价的，所有有效报价中金额第二高的报价为竞得价，投报该报价的竞买人为竞得入选人；若有2个及以上竞买人投报金额第二高报价的，通过现场摇号方式确定竞得入选人。

3、南京：第一批集中供地名单公开（2022.3.24）

- 2022.3.24，南京发布2022年首批集中供地公告，将于4月22日出让20宗宅地（19宗宅地+1宗商业用地），总建面146万 m^2 ，总起拍价267亿元，均位于热点片区，集中南部新城、江北新区、浦口及江宁等。
- 竞拍规则方面有较大调整，降低竞买保证金至起始总价的20%（此前最高达50%）、取消租赁住房的配建要求（改由各区选定地块后进行集中建设）、取消竞得地块数量限制（去年“两集中”：同一集团企业同批次竞得住宅地块的总量不得高于总量的30%）并提高部分地块毛坯限价

4、厦门：2022年第一批土拍落幕（2022.3.24）

- 3月24日，厦门市今年首批集中供地开拍，除1宗提前撤牌外，9宗地块全部成功出让，计容总建61万 m^2 ，总成交价153.65亿元，其中岛内4宗，成交总价109亿元。其中，3宗地块以底价成交，2宗地块因竞价达到中止价而转入摇号环节，其余5宗地块均为溢价成交。其中岭兜02地块为厦门首个摇号地块，参拍房企达15家。最终金地摇号竞得，成交楼面价为46637元/ m^2 ，也是成交地块中楼面价最高地块。
- 从成交结果来看，岛内外市场分化明显，核心地块多家房企竞争达限价，远郊地块国企托底底价成交。

城市：多省响应“十四五”规划，提出重点发展方向/哈尔滨取消主城六区限售

5、西安：国家发改委批复同意《西安都市圈发展规划》（2022.3.21）



- 3月21日，国家发展改革委官方网站发布《国家发展改革委关于同意西安都市圈发展规划的复函》，发挥西安辐射带动周边城镇联动发展作用，加快西安咸阳一体化发展，积极推动基础设施互联互通，产业分工协同协作、公共服务共建共享、生态环境共保共治，建立健全同城化协调发

6、广东：发改委发布2022年重点建设项目计划（2022.3.21）



- 3月21日，广东省发改委发布《广东省2022年重点建设项目计划》：包括省重点项目共1570个，总投资7.67万亿元，年度计划投资9000亿元，涉及知识城凤凰谷、琶洲互联网集聚区等多项目；安排开展前期工作的省重点建设前期预备项目1152个，估算总投资5.88万亿元。

7、安徽：发布新型城镇化规划（2021-2035）（2022.3.21）



- 主要内容包括：力争至2035年新型城镇化基本实现，全省常住人口城镇化率达73%以上（2020年为58%）；促进合肥芜湖联动发展，支持合肥争创国家中心城市，芜湖建设省域副中心城市；促进商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，支持合肥等人口增加较快城市增加住宅用地供应量；支持县城人口规模较大、经济基础较好或承担特殊功能的县改市或区，探索推动镇区常住人口20万以上且非县级政府驻地的特大镇设市等。

8、哈尔滨：拟废止实行区域性房地产限售等2018版调控政策（2022.3.23）



- 3月23日，哈尔滨市政府网站发布公示，指出拟废止2018版《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》，包括在主城区6区落实三年限售政策，从商品房网签合同签订之日起满3年可上市交易；收紧贷款政策，将公积金个人贷款还贷能力系数由0.5调整为0.4，并控制二套以上购房的首付和利率标准等。
- 2021年9月29日，哈尔滨发布了《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》，包含符合条件购房者首套房最高可获10万元购房补贴，普通标准住宅土地增值税预征率按1.5%执行，二手房公积金贷款房龄提高至30年，开发企业可按栋申请商品房预售许可证等14条举措。

房企：房企陆续公布2021年年报，融创延期发布经审计21年业绩

1、融创：延期发布经审核的去年业绩，预计净利降约85%（2022.03.21）



- 3月21日晚间，融创公告称，预计将延期发布2021年经审核的年度业绩，另外提到预计2021年公司拥有人应占的净利润较2020年下降约85%，核心净利润较2020年下降约50%。
- 公告称受疫情、当前行业形势重大不确定性的影响，于本公告日期，应收款项等预期信贷亏损拨备入帐金额尚还没有最终确定；本集团仍将基于谨慎性原则，充分考虑前瞻性资料，持续评估应收款项等所承受的信贷风险，可能导致本公司拥有人应占溢利及核心净利润在前述预期基础上的进一步变动

2、美的置业获建行220亿融资额度，用于并购、保障房及按揭贷款业务（2022.03.22）



- 3月22日，美的置业宣布，与中国建设银行广东分行签署相关协议，建设银行将分别授予美的置业100亿元并购融资额度用于美的置业的并购业务，不低于20亿元保障性租赁住房项目贷款支持总额，100亿元住房按揭贷款专项额度。

3、招商蛇口：举行线上业绩说明会（2022.03.22）



- 3月22日下午，招商蛇口举行线上业绩说明会，①签约面积1464万 m^2 ，签约金额3268亿元，同比均增长18%；②营业总收入1606亿元，同比增加24%；归属于上市公司股东的净利润104亿元，同比减少15%；③围绕区域聚焦、城市深耕，重点布局上海、深圳、南京、广州等高能级核心城市。累计全年获取土地113宗，新增土地面积666万 m^2 ，总计容建面达1559万 m^2 。

4、旭辉：公布2021年全年业绩：（2022.03.24）



- 3月24日，旭辉发布2021年年报，年报显示合同销售金额2473亿元，同比增7%；合同销售面积1449万 m^2 ，同比降6%；营收1078亿元，同比增长50%；净利润76亿元，同比下降5%；新增土储总建面1170万 m^2 ，收购66个新项目权益，新进盐城、六安、宣城等8个城市。
- 旭辉2022年将推售超过200个项目，可售货值3600亿，其中81%位于一二线城市。

河南：郑州规划全市城镇化率2025年达到83.4%

1、郑州发布乡村振兴“十四五”规划（2022.3.18）



- 3月18日，郑州市人民政府印发《郑州市高质量推进乡村振兴加快农业农村现代化“十四五”规划》，到2025年，**全市城镇化率达到83.4%，领先全省和全国平均水平**。城乡居民收入倍差缩小到1.65:1左右。2035年，郑州市乡村全面振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现。
- （2020常住人口1261.7万人，近十年郑州人口复合增长率（3.84%）大概在2025年常住人口将达1523万人口左右，2025年规划城镇化率达83.4%，**则预计2025年城镇人口将达到1270万人左右，相较2020年增长近281万人。**）

2、安伟主持召开全市经济形势分析会议（2022.3.20）



- 3月20日，省委常委、市委书记安伟主持召开全市经济形势分析会议，**会议指出今年以来全市经济运行稳中有升、稳中向好，但要实现既定目标仍面临较大挑战**；要全力促消费，用足用活国家和省各项政策，结合郑州实际制定实施更有针对性的举措，**稳定汽车、住房等大宗消费**，促进绿色家电消费，壮大新型消费，有效提振消费信心、扩大消费需求、释放消费潜力，进一步激发发展活力；要大力扩投资，**将基础设施投资和民间投资作为重点**，既要实现当下见效，还要为长远备足后劲

3、新乡契税补贴延长至2022年12月31日（2022.3.22）

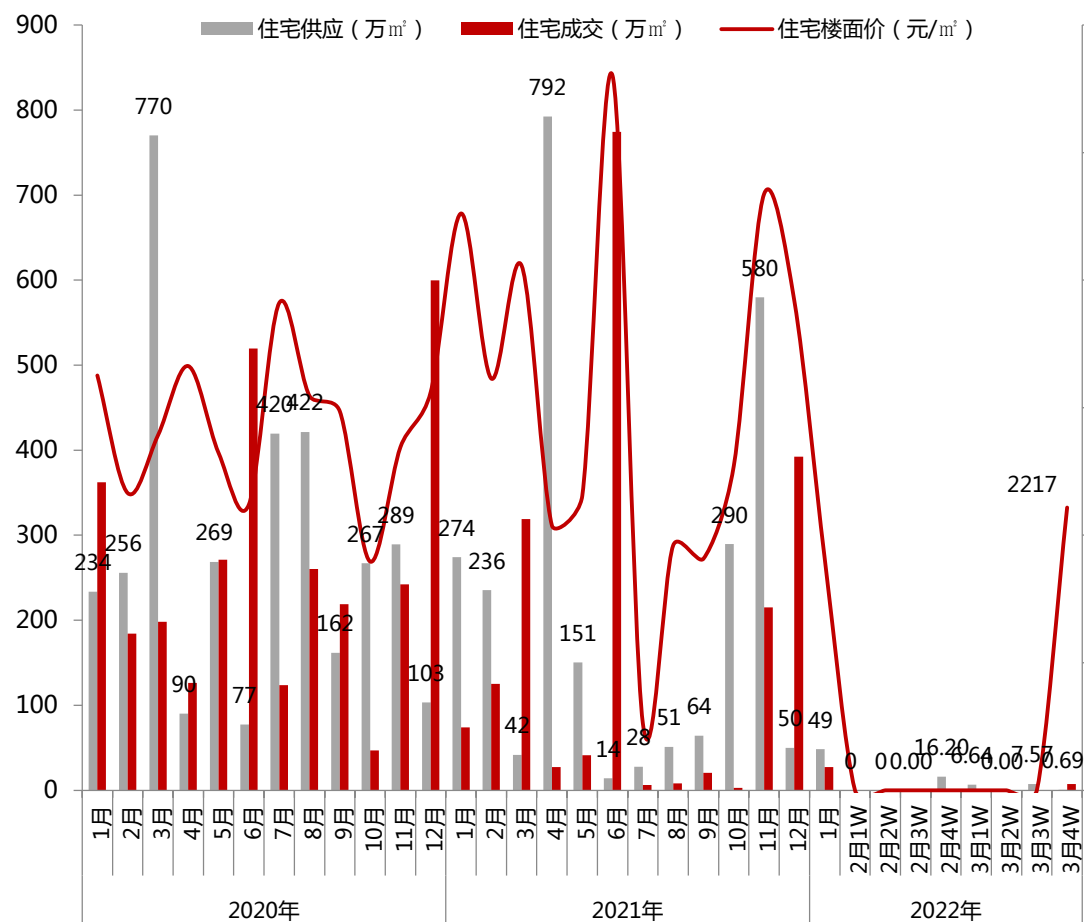


- 3月22日，**新乡将契稅缴纳政府补贴执行时间延长至2022年12月15日**。凡在2021年11月8日至2022年12月15日缴纳商品房契稅，且符合补贴范围的，按照缴纳契稅总额的20%给予补贴。纳税人提交申报补贴时间延长至2022年12月31日，逾期不再办理。其他事宜仍按照《关于商品房契稅缴纳政府补贴办法的通告》执行。

土地汇总：本周仅登封供应、成交各1宗宅地

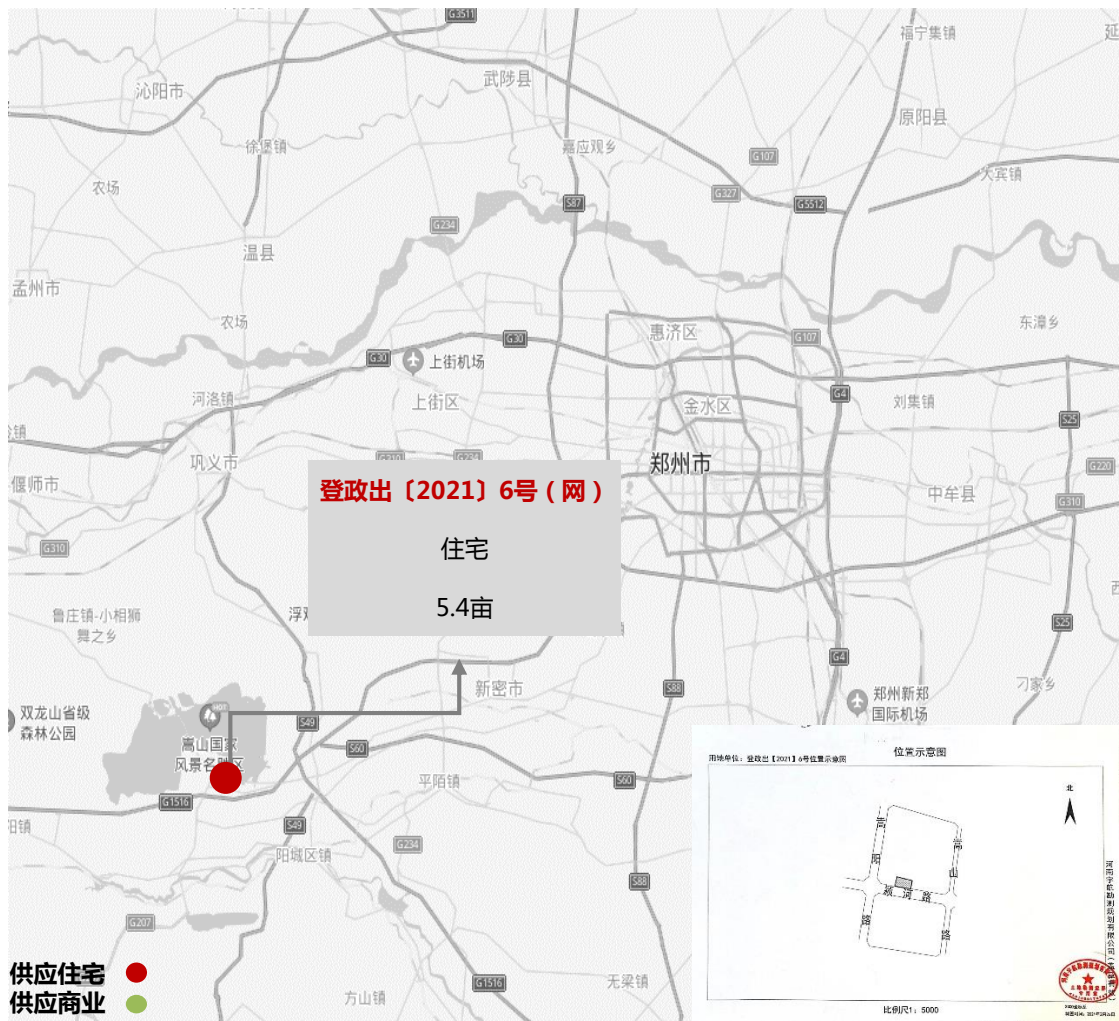
远郊登封供应1宗住宅地，建面0.69万 m^2 ，成交1宗住宅用地，楼面价2217元/ m^2 ，无商业地供应成交

2020年1月-2022年3月4周大郑州住宅用地供求走势



土地汇总：登封市供应1宗住宅用地（为2021年3月流拍再挂牌）

本周仅登封供应1宗住宅地，占地5.4亩，总建面0.69万方，该地块起始价较2021年3月挂出价每亩减少1万元



地块编号	登政出〔2021〕6号(网)
竞拍日期	2022/4/27
位置	登封市颍河路与嵩阳路交叉口东北角
行政区域	登封
用途	住宅
使用权面积(m ²)	3611.06
使用权面积(亩)	5.42
容积率	1.9
总建面(万m ²)	0.69
起始价(万元)	1392.94
起始单价(万元/亩)	257
起始楼面价(元/m ²)	2030
竞买保证金(万元)	1392.94
竞拍规则	价高者得

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

土地汇总：正商1.68亿摘得登封市1宗住宅用地

登封1宗住宅地本周底价成交，占地63亩，总建面7.57万方，另3宗延期或终止



地块编号	登政出〔2020〕32号（网）
成交日期	2022/3/23
位置	登封市福佑路与颍河路交叉口西北
行政区域	登封市
用途	住宅
房企	河南正商中岳置业有限公司（正商）
项目名称	——
使用权面积(㎡)	42081.84
使用权面积(亩)	63
容积率	1.8
总建面（万㎡）	7.57
成交价（万元）	16789.92
成交单价（万元/亩）	266
成交楼面价（元/㎡）	2217
溢价率	0%

本周大郑州土地未成交信息

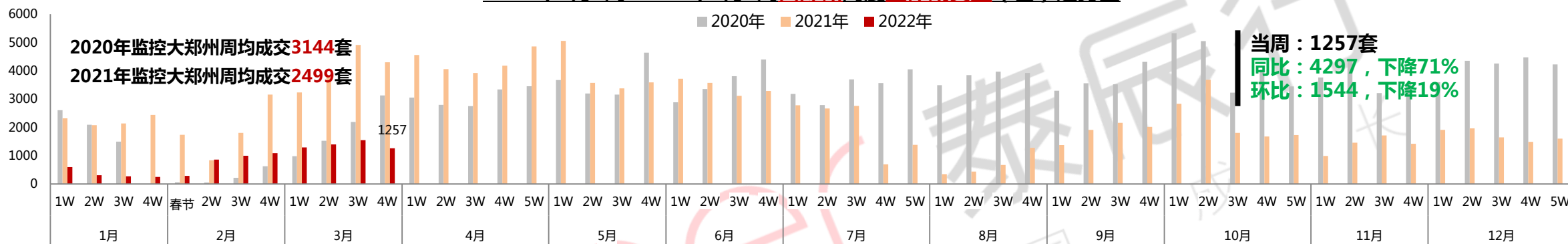
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			状态
						面积（亩）	建面（万㎡）	容积率	
2022/3/23	新郑出（2022）5号（网）	新区万福路东侧、规划道路南侧	新郑	住宅	商品房	77	10	2.0	延期至4.13
2022/3/23	新郑出（2022）6号（网）	龙湖镇新老107连接线辅道北侧、规划四路东侧	新郑	住宅	商品房	83	14	2.5	延期至4.13
2022/3/25	牟政出[2022]11号（网）	郑州国际文化创意产业园文汇路东、紫寰路西、国华路北	中牟	住宅	商品房	97	16	2.5	终止
						257	40		

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

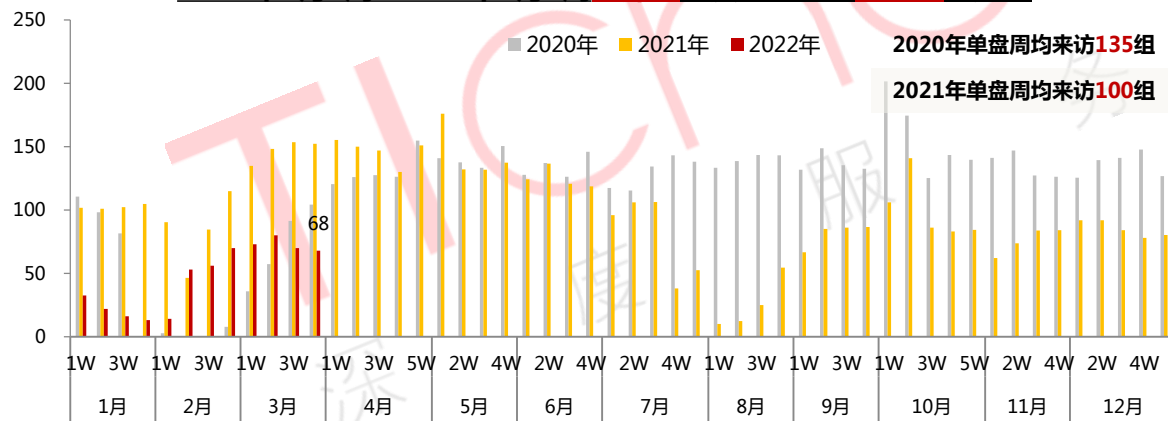
整体数据：受疫情及上周开盘成交高基数影响，本周大郑州成交环比下降

本周大郑州总成交**1257套**，环比**下降19%**；单盘来访**68组**，单盘成交**4套**

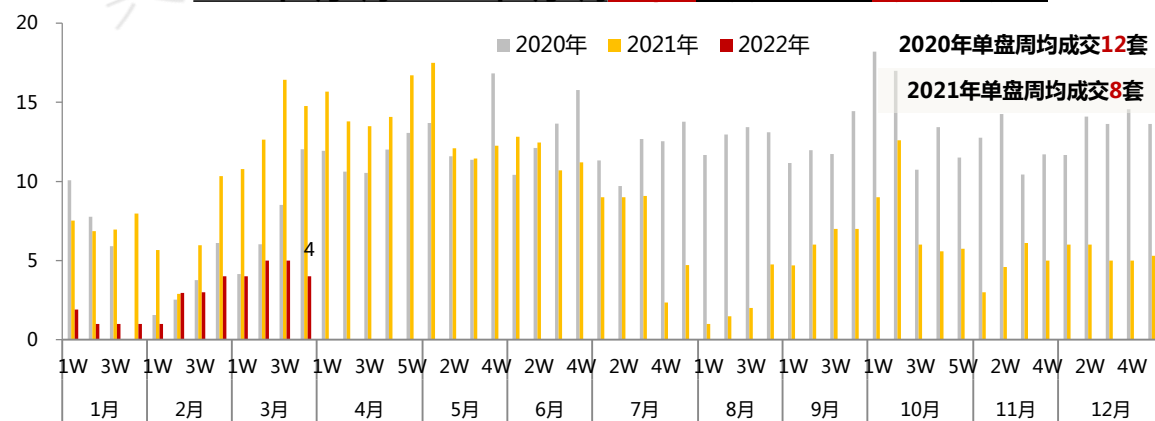
2020年1月1周-2022年3月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周- 2022年3月4周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周- 2022年3月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



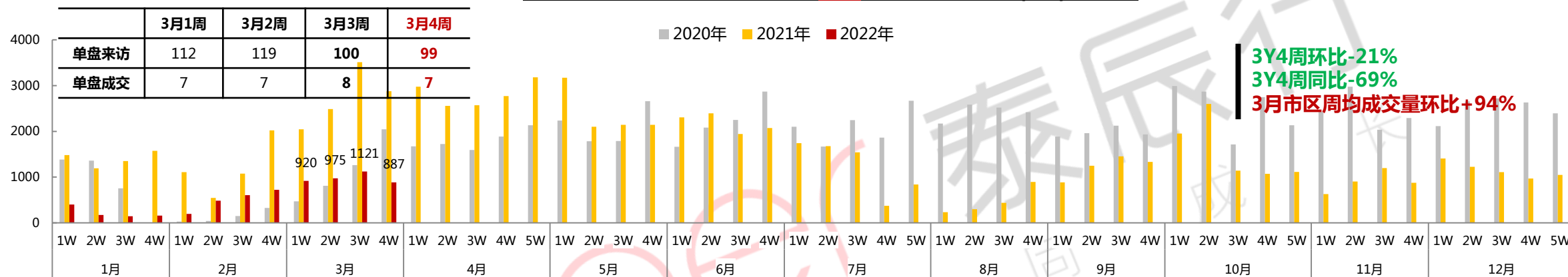
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：3月4周大郑州实际监控到项目296个，其中在售项目275个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

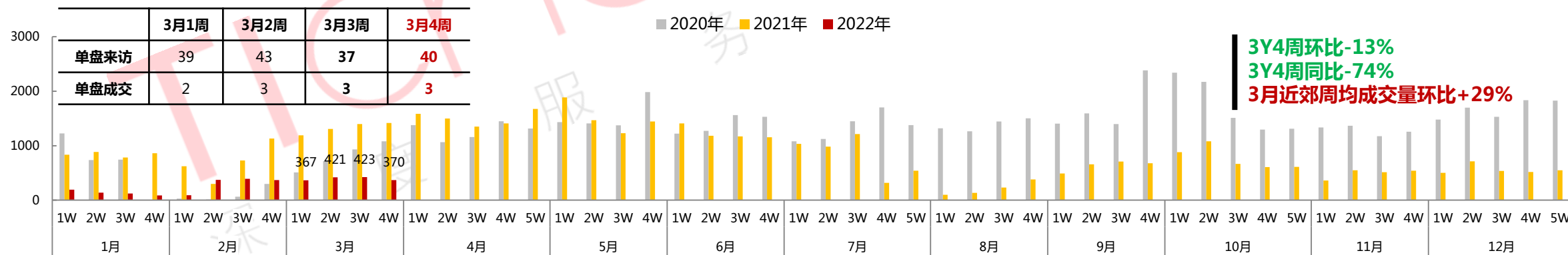
城郊数据：市场疲软，市区总成交下滑两成、近郊下滑超一成

3月4周市区总成交**887套**，环比下降**21%**；近郊项目总成交**370套**，环比下降**13%**；
因上周市区集中开盘去化套数基数较高，导致本周市区下降幅度较大

2020年1月1周-2022年3月4周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2022年3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，3月4周（自然周）市区实际监控到在售项目133个，近郊实际监控到在售项目142个

整体数据：本周TOP15门槛14套，TOP15总成交相较上周环比减少27%

本周金茂未来府开盘去化131套居首，合筑特价、美盛低利率排行前三

3月4周（3.21-3.27）住宅项目成交套数TOP15

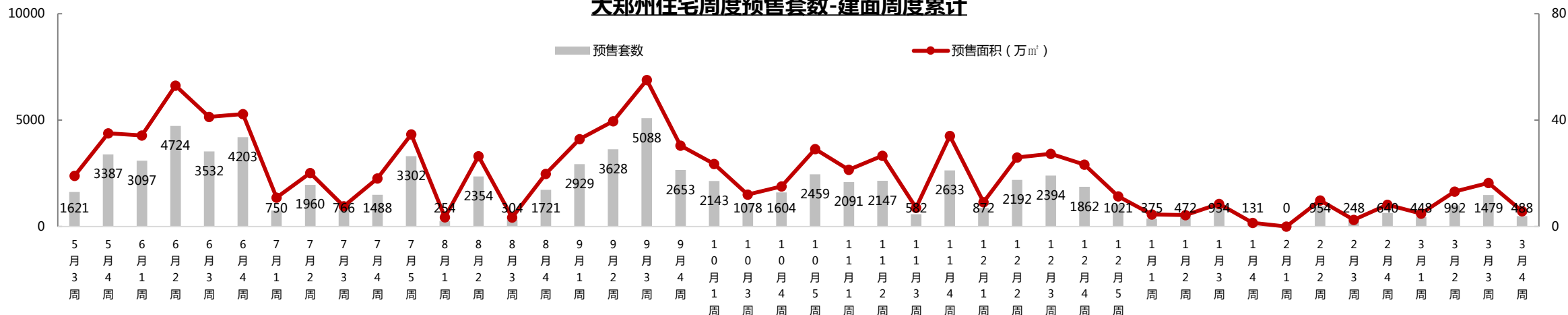
排名	项目名称	区域	上周成交 (3.14-3.20)	本周成交 (3.21-3.27)	价格	分期政策	分销政策	其他
1	金茂未来府	经开区	/	131	89㎡16500元/㎡、113㎡17000元/㎡、128㎡18000-20000元/㎡，均毛坯；146㎡精装均价21500-23500元/㎡	/	58，贝壳，房友；1.5-2%	入会优惠1万，活动优惠2%，认筹优惠1%，定存优惠1%，开盘优惠1%
2	合筑玖合湾	荥阳	/	34	毛坯高层6500元/㎡，特价49xx起	/	/	/
3	美盛教育港湾	金水区	12	33 ↑	毛坯高层18000-19500元/㎡，顶底17500元/㎡，特价房16500元/㎡	首付5%，3年分6次付清	贝壳、58、房友2-2.5%	合作中原银行，利率降至4.7%（需要申请）
4	保利和光屿湖	高新区	27	32 ↑	高层均价12000-13000元/㎡，洋房14000-15000元/㎡	首付10%，剩余延期3/6/9个月交齐	贝壳、房友。佣金30套以下2万，30套以上2.5万	/
5	华润琨瑜府	中原区	40	31 ↓	毛坯12500元/㎡	/	推出61-166㎡特价房，分销佣金3.5-4%	/
6	万科理想拾光	二七区	22	30 ↑	高层13300-13500元/㎡（精装）	/	贝壳、房友、58，佣金2%	/
7	保利天汇	经开区	12	26 ↑	高层19500-20000元/㎡（毛坯）	首付20%，剩余3个月内补齐（需个别申请）	贝壳、房小宝（≤20套1.3%；>20套1.5%）	/
8	华润凯旋门	经开区	14	23 ↑	毛坯高层17500-19500元/㎡	/	贝壳1.2-1.4%，20套起跳	4个99折；至高1%额外优惠；全民12000，老带新15000物业抵用券
9	康桥天樾九章	金水区	7	19 ↑	东苑毛坯高层17700-18500，6号楼团购成交价16500元/㎡	首付15%，剩余两年8次	米宅、等自媒体分销1.2%，房友、贝壳、58分销点位2%	米宅主推房源30套，可享额外2%优惠
10	碧桂园西湖	高新区	23	18 ↓	高层均价12200-13500，特价房10700起元/㎡	首付10%，分36个月（开发商贴息12个月）	贝壳、房友、58，佣金点位1.2%	/
11	碧桂园名门时代城	管城区	15	16 ↑	精装11500-12000元/㎡	首付10%，剩余3年36个月	分销，58、贝壳1.6%	一口价94折，总优惠6-8个点
12	万科翠湾中城	惠济区	60	15 ↓	高层97㎡均价15800-16300元/㎡，116㎡均价16800元/㎡，126㎡均价17000元/㎡（精装）	/	58，贝壳，房友（天猫好房）；佣金点位1.2-2%	/
13	东原阅城	高新区	10	15 ↑	高层12000-13000元/㎡	首付10%，剩余2年8次还清	贝壳、房友、58，佣金点位4%	/
14	大正水晶森林	高新区	13	15 ↑	高层均价13000元/㎡	首付10%，剩余2年4次还清	贝壳，佣金点位4万/套	特价房11500-12200
15	谦祥世茂万华城	高新区	28	14 ↓	三期13500-14200，五期11000-12000元/㎡	首付5%，2年4次还清	贝壳，佣金点位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：保利璞岸、保利和光屿湖、澳海云熙赋项目预售前公示

本周大郑州3个住宅项目预售前公示，取得住宅预售488套，建面5.77万m²

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
在售	2022.03.21/2 021.04.30	保利璞岸	郑东新区/龙湖 北板块	净地	12/13#	70	1.35	洋房160-260m ² 精装	占地73亩，容积率1.7，户型面积160-260m ² ，规划19栋7层洋房，总户数444户	已推售
	2022.03.23/2 020.05.16	保利和光屿湖	高新区/高新新 城板块	净地	6/7/11/12/15/17#	376	3.88	高层90/115m ² 三室 (精装)，洋房140m ² 四室(精装)	二期规划7栋20F高层及9栋7+1F洋房均为140m ² 四房，顶复+标准层+底复设计，高层涵盖90/115m ² 两种户型，均为2T4设计	已推售
	2022.03.22/2 021.03.08	澳海云熙赋	新郑市/新郑市 区板块	净地	8#	42	0.54	小高层105-115m ² 三室 洋房125-135m ² 三室 叠拼150-180m ² 四室	占地84亩，容积率3，规划6栋小高层、6栋叠拼，9栋洋房	已推售
合计						488	5.77			

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：正商家河宽境（正商家河家三期）

三期占地50亩，容积率2.99，采取高低配设计、规划4栋26层高层、5栋9层洋房，定位刚改和改善；南户南向一体化大阳台、边户南向三阳台，阳台进深为一大亮点（高层2.2m，洋房2.5m），预计6月份入市，价格暂未释放

正商华庭三号院规划公示明细			
项目位置	开元路南、新西街西	建设/用地单位	河南正商华府置业有限公司
占地面积	50亩	建筑面积	12.8万m ²
总户数	812户	容积率	2.99
物业类型	高层、洋房	交付标准	毛坯
拿地时间及楼面价	2021.11.19摘地，楼面价：4197元/m ²	公示日期-截止日期	2022.3.24-2022.4.07
项目概况	- 项目为正商家河家的三期地块，位于开元路南、新西街西； - 项目处于惠济区惠济板块，距地铁二号线500m，能享受一期内部教育配套，周边小学四中附属学校已招生； - 三期地上总建筑面积128043.85m²，规划了4栋26层高层住宅、5栋9层洋房+2栋配套用房+1栋9班制幼儿园。 - 产品面积段为高层103平三房、125平四房，三梯六户为主，洋房129-142平四房，一梯两户，定位刚改和改善，总817户 - 产品特点：其中边户125平借鉴了融创运河源户型，三开间朝南且南向三阳台但非甲板式阳台设计，主卧室为独立阳台；高层阳台2.2米进深，洋房2.5米进深		
预计价格	预计6月入市，价格暂未释放		



正商家河家三期

三期技术经济指标				
序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	亩	50.00	
2	总建筑面积	m ²	128043.85	
	地上总建筑面积	m ²	99938.95	
	住宅	m ²	90804.90	含半阳台面积1076.42m ² ，屋顶花园面积36.56m ²
	幼儿园	m ²	2976.77	九年制小学，用地面积4666.75m ²
	物业管理	m ²	411.42	位于9#楼222号房
	社区服务站	m ²	495.16	位于4#楼全层及10#楼1层局部
	公共厕所	m ²	42.98	位于9#楼1层局部
	再生资源回收点	m ²	24.37	位于9#楼1层局部
	开闭所	m ²	141.13	位于9#楼1层局部
	居家养老服务设施	m ²	246.42	位于4#楼全层
	变电室	m ²	266.39	位于9#楼1层局部
	社区综合服务中心	m ²	326.50	位于10#楼1层局部、9#楼1层局部（含设备用房等）
	地下车库总建筑面积	m ²	28694.90	
	物业管理	m ²	162.42	位于地下车库一层
	二次供水加压泵房	m ²	123.58	位于地下车库一层
	通信综合接入机房	m ²	66.79	位于地下车库一层
	配电房	m ²	205.32	位于地下车库一层

三期技术经济指标



总规划平面图

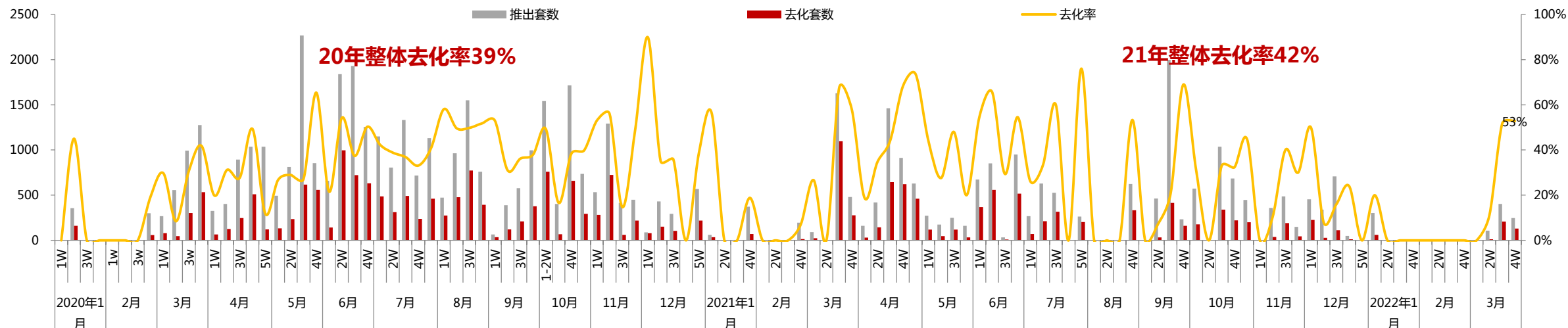


标准层平面图

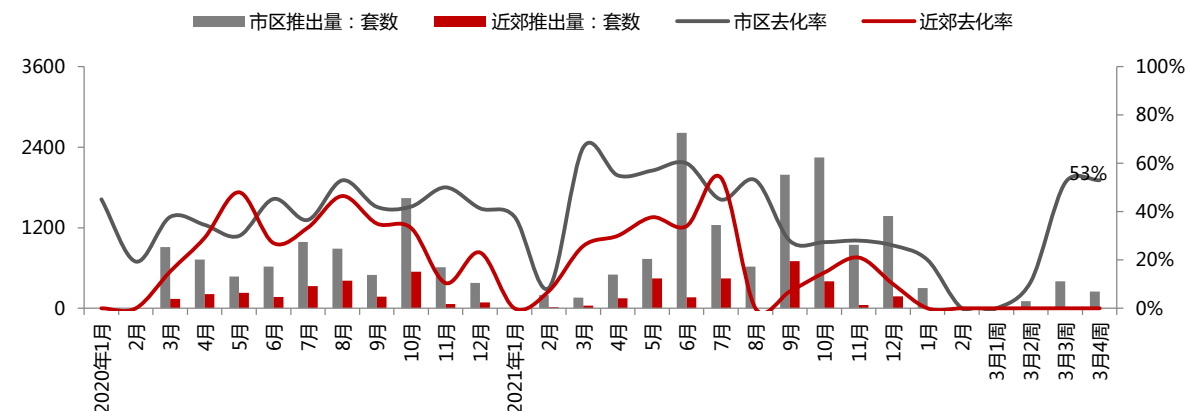
开盘表现：因疫情导致客户量不足影响，本周开盘/平推项目较少

大郑州1个项目开盘，1个项目平推，共计推出房源380套，去化161套，去化率42%

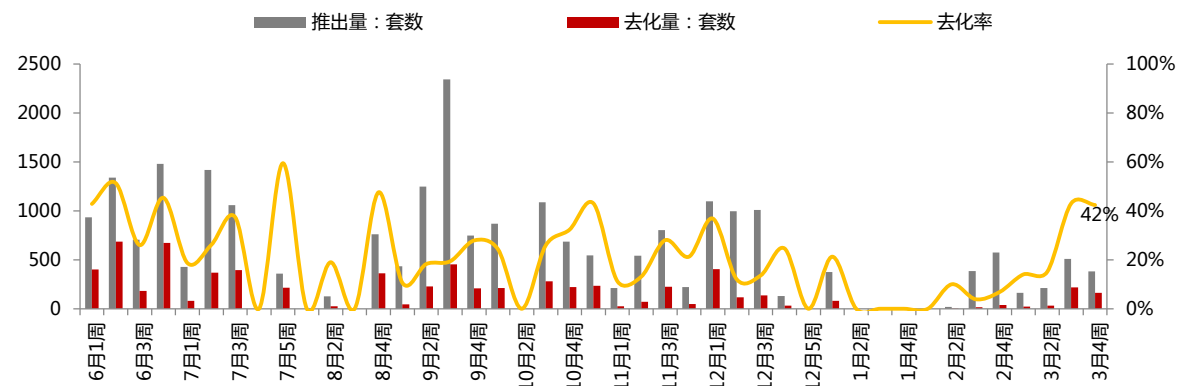
2020年1月1周-2022年3月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2020年1月-2022年3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）



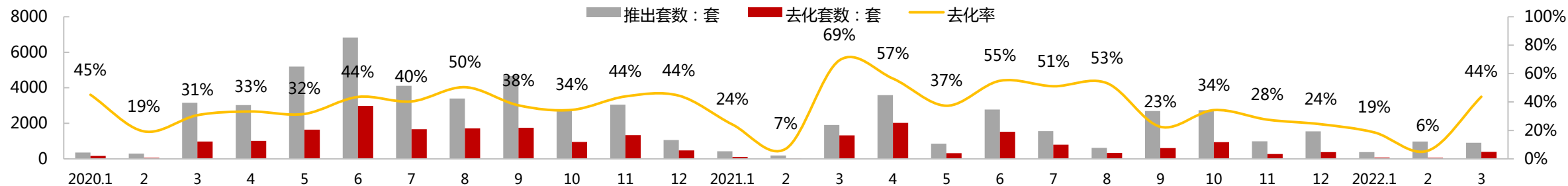
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：金茂开盘关注度高，区位优势，开盘效果较好

受疫情影响本周开盘加推项目较少；金茂未来府线上开盘，推出248套，去化131套，去化率53%；万科理想拾光平推，推出房源132套，去化30套，去化率23%

2020.1-2022.3月大郑州项目开盘成交走势



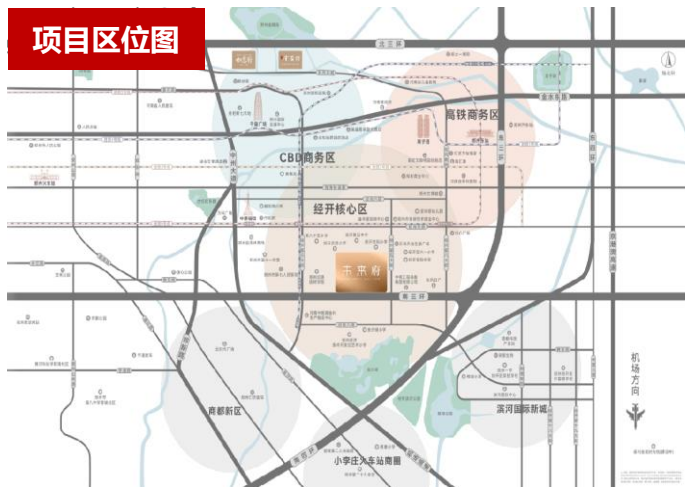
2022年3月4周开盘平推项目信息汇总

类型	项目名称	装修情况	成交均价 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
开盘	金茂未来府	精装/毛坯	高层16500-20000元/㎡ (毛坯) 高层21500-23500元/㎡ (精装)	248	131	53%
平推	万科理想拾光	精装	高层13300-13500元/㎡ (精装)	132	30	23%
总计				380	161	42%

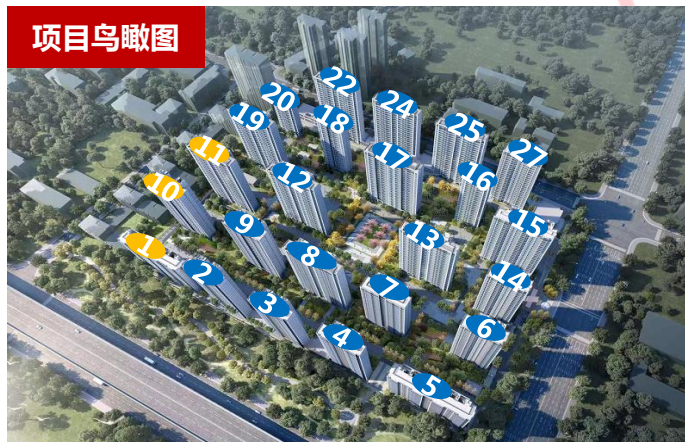
金茂未来府：区位优势，产品较竞品有差异化优势，开盘效果较好

3月22日推出高层1#，10# 03/04户，11#东单元，共计**248套房源**，去化**131套（含落位82套）**，去化率**53%**，
价格：89m²16500元/m²、113m²17000元/m²、128m²18000-20000元/m²，均毛坯；146m²精装均价21500-23500元/m²

项目区位图



项目鸟瞰图



新推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘效果表现较好

- 1、位于经开老城，配套完善，地块指标好，临近东区，区位价值高；
- 2、金茂在郑州第三座府系产品，以科技住宅为卖点，金茂品牌背书，且区位较好，客户认可度高；
- 3、前期释放21年12月25日开盘，因疫情及市场原因推迟，前期蓄客落位，积累客户；
- 4、此次推出89-146m²户型，客群受众广，满足刚需/改善客户需求，一号楼临近南三环，噪音影响，均价低，小户型去化较好

所属区域	经开区		所属板块	经开老城板块	
项目位置	经南六路以南、经开第五大街以西、南三环以北、经开第四大街以东		开发公司	郑州茂秀置业有限公司（金茂&越秀）	
占地	155亩	建面	41万㎡	容积率	2.99
营售团队	自销+易居		解筹率	39%	
蓄客及到访	截止开盘前认筹约340组，线上开盘				
成交价格	89㎡顶底房源15800元/㎡起，正常楼层均价16500元/㎡；113㎡均价17000元/㎡，128㎡18000-20000元/㎡；146㎡精装均价21500-23500元/㎡				
竞品价格	保利天汇高层19500-20000元/㎡（毛坯），华润凯旋门高层17500-19500元/㎡（毛坯）				
营销政策	认筹：毛坯2万，精装5万 认购：毛坯2万，精装5万 优惠：入会优惠1万，活动优惠2%，认筹优惠1%，定存优惠1%，开盘优惠1% 分期：无 分销：58，贝壳，房友；佣金点位1.5-2%				
客户来源	经开老城及管城刚需及刚改客户				
预售证号	【2021】郑房预售字（0232195）号，1/2/10/11#，464套				

金茂未来府：小面积价格低去化效果较好

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高 (m)	户型	面积 (m²)	成交价格 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	1#	2T4	18	3.0	三室两厅一卫	89	顶底房源15800元/m²起，正常楼层均价16500元/m²	108	131	53%
						三室两厅两卫	113	17000	36		
	10#	1	2T4	27	3.0	三室两厅两卫	113	17000	26		
						四室两厅两卫	128	18000-20000	26		
	11#	2	2T2	26	3.0	四室两厅两卫	146	21500-23500	52		
合计									248	131	53%

高层1#平层图



89 m²三室两厅一卫

113 m²三室两厅两卫

89 m²三室两厅一卫

高层10#平层图

推售
房源

113 m²三室两厅两卫

128 m²四室两厅两卫

高层11#平层图

推售
房源

146 m²四室两厅两卫

146 m²四室两厅两卫

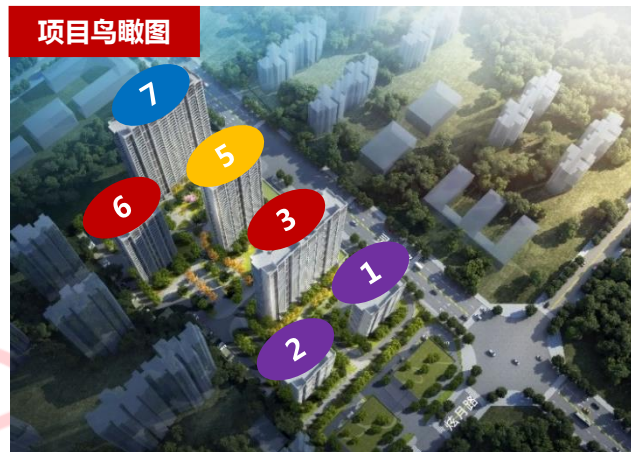
万科理想拾光/平推表现：

项目性价比较高，品牌势能叠加产品力有优势，去化率23%

- ◆ **去化情况**：3月26日加推高层5#33F，1个单元，2T4； 共计132套，去化30套，去化率23%；
- ◆ **加推面积**：高层——100m²三室两厅1.5卫，66套；143m²四室两厅两卫，66套；共计132套
- ◆ **价格情况**：高层13300-13500元/m²（精装）；
- ◆ **优惠政策**：正常优惠4%，万科十年感恩特惠1%；
- ◆ **首付分期**：无
- ◆ **分销政策**：贝壳、房友、58，佣金2%
- ◆ **平推分析**：

- 1) 项目万科品牌，精装交付，临近大学南路、京广路等交通主干道，距地铁7号线刺绣路站（在建中）约500米，性价比较高；
- 2) 项目开盘以来周均成交10套以上，叠加竞品泰宏建业国际城特价房源减少，客户到访量较多，促进成交；
- 3) 此次推售房源为三房100m²户型1.5卫设计，四房143m²户型三开间朝南，约7米宽客厅，产品设计具有优势。

项目鸟瞰图



新推

在售

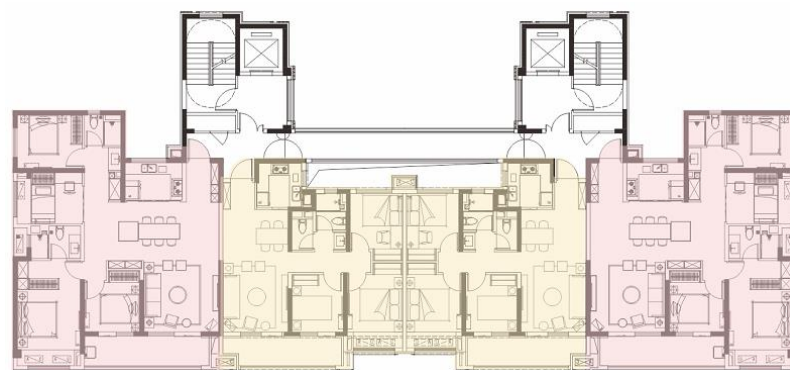
待售

售罄

项目区位图



5#平层图（33F）



143m²四室两厅两卫

100m²三室两厅1.5卫

143m²四室两厅两卫

时间	动作	业态	楼栋	层数	户型	成交均价	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2021/11/19	开盘	小高层/高层	1/3#	18/33F	100-131m ² 三房	13000	精装	330	112	34%
2022/1/8	加推	小高层	2#	18F	100-131m ² 三房	13500	精装	72	20	28%
2022/3/2	加推	高层	6#	25F	100/131m ² 三房	13100	精装	100	21	21%
2022/3/26	加推	高层	5#	33F	100/143m ² 三房和四房	13400	精装	132	30	23%

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>

