

【2021年第13期】 郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部

CONTENTS

- PART 01 行业资讯
- PART 02 清明监控
- PART 03 市场分析



1、西安：楼市调控升级，建立房地联动机制（2021.3.30）

西安市人民政府办公厅文件

市政办发〔2021〕20号

西安市人民政府办公厅关于 建立房地联动机制促进房地产市场 平稳健康发展的通知

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门，各直属机构：
为贯彻落实党中央、国务院“房子是用来住的，不是用来炒的”决策部署，进一步稳地价、稳房价、稳预期，切实促进我市房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现将有关意见通知如下：

一、建立房地联动机制

（一）结合城市发展、人口流入、住房需求等因素，合理确定

— 1 —

- 2021年3月30日晚上23点43分，西安发布《西安市人民政府办公厅关于建立房地联动机制促进房地产市场平稳健康发展的通知》。
- 大概从以下方面给出了调控，一、**稳定土地市场预期**。全市商品住宅用地供应总量年均增长20%以上。二、**住宅用地实行“限房价、定品质、竞地价”**出让、按季度集中发布住宅用地出让公告。三、**加强住房交易管理**，延长房产转让时限，新房、二手房均要“满5”才可上市交易，将“刚需家庭”无住房转让记录的年限要求调整为购房前48个月（之前无限制）。四、**严控经营贷流入房地产市场**。五、**整治规范市场秩序**、优先满足首套住房需求、规范二手房交易、六、**加大保障房供给**。
- 有利于切实解决西安的住房突出问题，切实增加保障性租赁住房供给，规范发展长租房市场

2、住建部：公开征求意见，县城新建住宅以6层为主，最高不得超过18层（2021.3.29）

中华人民共和国住房和城乡建设部

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

住房和城乡建设部公告 2021年第15号

- 住房和城乡建设部近日公布的《关于加强县城绿色低碳建设的通知（征求意见稿）》要求，限制县城居住建筑高度。
- 县城居住建筑高度要与消防救援能力相匹配。**县城新建住宅以6层为主，6层及以下住宅占比应不低于75%。县城新建住宅最高不超过18层**。切实需要建设18层以上居住建筑的，应严格充分论证，并加强消防应急、市政配套设施等建设。
- 征求意见的发布从一定意义上可以**提升县城承载力和公共服务水平，增强县城综合服务能力**。

3、深圳：《深圳市灵活就业人员缴存使用住房公积金管理暂行规定（征求意见稿）》意见的通告（2021.3.30）

深圳市住房公积金管理中心

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

深圳市住房公积金管理中心公告 2021年第15号

- 3月30日，广东省深圳市住房公积金管理中心发布《深圳市住房公积金管理中心关于向社会公开征求意见的通告》，**明确深圳市灵活就业人员（个体经营者、自由职业者以及其他灵活就业人员）住房公积金缴存、提取、贷款等相关规定**，灵活就业人员可以申请自愿缴存住房公积金的，应当与公积金中心签订自愿缴存协议，约定住房公积金缴存基数、缴存比例、缴存使用方式、双方的权利义务及违约责任等内容。比例为：不得低于10%，不得高于24%。
- 意见稿同时明确：**在异地就业并且在异地自愿缴存住房公积金的深圳市户籍职工，在深圳市购买首套自住住房的，可向深圳市公积金中心申请住房公积金贷款。**

4、全国多地严抓经营用途贷款违规流入房地产领域（2021.3.26）



- 3月份后多地开始全面排查信贷资金违规流入房地产市场，个人经营贷成为排查的重点。3月26日，银保监会、住建部、央行三部门发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，督促银行业金融机构进一步强化审慎合规经营，加强借款人资质核查、信贷需求审核、贷款期限管理、贷款抵押物管理、贷中贷后管理以及银行内部和中介机构管理。
- 北京等一线城市率先加码严查经营贷违规进入楼市的情况，全国多地跟进严打。多地相关部门斩断“经营贷套利买房”利益链条，**确保经营贷回归经营属性注入实体经济，并将推动研究建立针对不法中介和违规借款人的联合惩戒机制，坚决维护房地产市场秩序。**

5、广州：加大租赁住房用地供应，人才房限售年限延长至3年（2021.4.2）



- 4月2日，广州市人民政府办公厅发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》，第一，**进一步加强住宅用地供应和监管**。全年分三批次集中出让住宅用地，严格落实住宅用地分类调控要求，增加住宅用地供应规模。**在商品住宅用地出让的同时，进一步加大租赁住房用地的供应力度**，统筹增加地块内配建的租赁住房面积。第二，**全面加强新建商品住房价格备案管理**。继续对新建商品住房预售价格、现房销售价格实行价格指导，指导开发企业合理定价，第三，**进一步做好分类指导和精准施策**。**通过享受人才政策新购买的住房（含新建商品住房和二手住房），须取得不动产权证满3年后方可转让**，第四，进一步强化房地产市场监管。继续开展全市房地产市场联合检查，严厉查处房地产开发企业和中介机构不按规定行为。
- 加大租赁住房用地供应，一方面可以扩大二级市场供应规模，另一方面有助于引导市场预期。

1、新力控股：今年新增权益货值850亿元，四成销售回款用于拿地（2021.3.31）



- 3月31日，新力控股（02103.HK）召开2020年年度业绩沟通会，期内，公司实现销售额1137.36亿元，权益销售额为504.21亿元，权益占比约44.33%。
- 土地储备方面，2020年，新力控股新增35个项目，总建筑面积为580万平方米，权益代价为157.4亿元。新增土地储备的6.5%在华中华西及其他区域，21.1%在长三角区域，50.9%在江西省，21.5%在大湾区，其中一二线城市新增土储面积占比约78.6%。未来公司会继续保持多元的拿地策略，公开的招拍挂市场可能占到50%，收并购占30%，产业勾地和城市更新的项目占20%。
- 新力控股首席财务官许进业称，去年公司投资额度是销售回款的40%，预计今年也是这个水平。

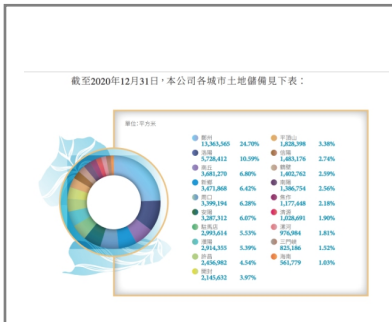
2、金辉增设华东区域 累计合并设立七大区域（2021.4.2）



4月2日，金辉集团发布了区域组织调整的最新动作，将所布局的南京、镇江、扬州、盐城、淮安、连云港、徐州七大城市合并成立为华东区域公司，区域公司本部设立在南京。由此，金辉集团已经设立西北、西南、华中、华南、华东、长三角、环渤海七大区域公司。

金辉发布2020年业绩，全年已实现合约销售额972亿元，销售面积692万平。截止报告期末，企业土地储备总建筑面积达到3072.7万平方米，布局全国32座城市，其中94.7%位于二线及核心三线城市。2020年共新增35幅土地，总计规划建筑面积430.1万平方米，覆盖15个强二线重点城市，长三角成为金辉在2020年新增土储的重点布局板块。

3、建业地产去年收入433亿元增四成，毛利率下降6个百分点（2021.3.31）



- 3月31日，河南建业地产股份有限公司（00832.HK）发布2020年全年业绩。
- 年报显示，截至2020年12月31日，建业地产收益约为433.04亿元，较2019年增加约40.8%；年度毛利率为19.9%，较2019年下跌6.1个百分点；公司权益持有人应占溢利约为18.02亿元，较2019年下跌约10.6%。合同销售总额约1026.42亿元，同比增加1.5%，其中重资产销售额683.39亿元，同比减少4.8%；轻资产销售额343.03亿元，同比增加16.9%，建业地产2020年在河南省市场占有率为7.24%。
- 河南省仍是建业地产布局的主力市场。截至2020年末，其在建项目为180个，较2019年增加29个，其中25个位于河南郑州，河南省其他城市共152个，海南省3个。

1、郑州地铁6号线一期、城郊线二期将要今年年底前将开通（2021.3.29）



- 3月29日上午，郑州市交通运输工作会议召开，会议确定2021年开通地铁6号线一期和城郊线二期。加强轨道交通与地面公交的一体化衔接，形成地上地下交通“零换乘”体系。
- 6号线一期的西段(贾峪镇站至临湖路站)计划今年12月底开通，主要**连通四环外的中原新区和荥阳洞林湖片区**，东北段(临湖路站至小营站)计划2023年12月底开通；6号线一期西段开通后，**利好荥阳健康园区，未来与郑州中心城区的联系将更加紧密，同时对荥阳承接郑州主城人口、产业外溢也会更加有利。**
- 郑州地铁城郊线二期工程是在**一期终点新郑机场站的基础上延申至郑州南站**，建成运营后，将更好地**联通郑州火车站、郑州东站、新郑机场，加强航空港区与郑州主城区的紧密联系。**

2、郑州市四环线及大河路快速化工程高架主线4月底基本完工（2021.4.2）



- 4月2日举行郑州市四环线及大河路快速化工程誓师大会，该项目相关负责人介绍，按照郑州市委、市政府要求，四环线主线包括辅道、绿化和再生水设施等剩余工程，4月30日前要基本完工。
- 四环线及大河路快速化工程是郑州主城区“两纵两横两环”快速路网系统中的外环，由大河路、东四环、南四环及西四环组成闭合环线，途径郑东新区、经开区、管城区、二七区、中原区、高新区、惠济区、金水区，路线全长约93.3公里。全线共有立交桥匝道和上下桥匝道187条。
- 此前未开通的高架主线（南四环金岱路—经南八路段）及部分未贯通的立交工程、地面道路等，都将开通，**该工程建成通车后，郑州将进入“双环井字”的快速路网时代，改善中心城区交通运行状况，缓解交通拥堵。**

3月底，郑州市发布了2021年度供地计划，大郑州年度供地合计5715.55公顷（约85733亩），主要供应区域为航空港区、中牟县及巩义市；市区总供应26628亩，其中住宅占比近43%，市区住宅供地主力区域为经开区、高新区及郑东新区

郑州市自然资源和规划局

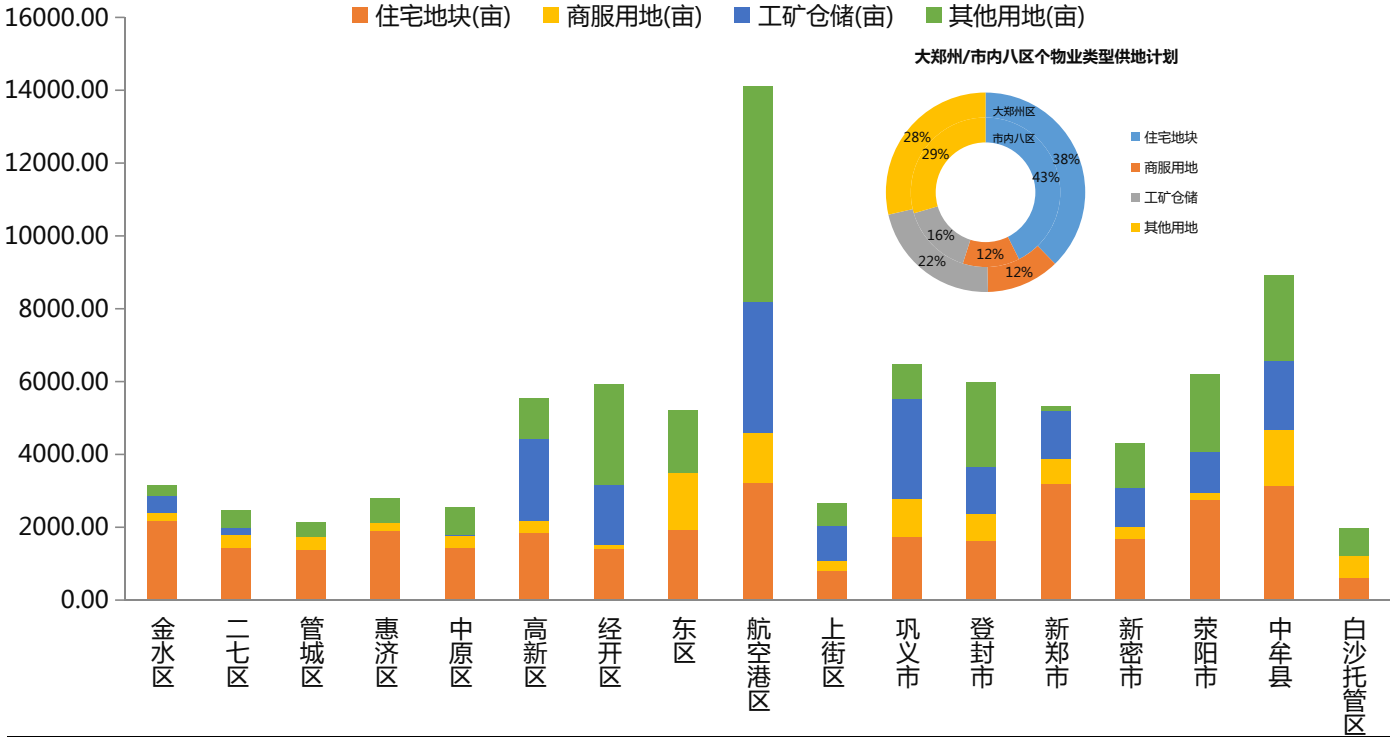
郑州市自然资源和规划局
关于公布 2021 年度国有建设用地供应计划的
通 知

郑州市2021年度土地供应计划汇总表

单位：公顷

行政区	总量	住宅					商服用地	工矿仓储	其他用地
		小计	商品住宅	经适房	租赁住房	安置房			
金水区	210.46	146.05	65.09		22.32	58.64	13.36	31.01	20.05
二七区	164.70	95.15	66.90		9.18	19.07	24.30	12.64	32.60
管城区	142.47	92.39	47.92		8.96	35.51	24.07	0.00	26.00
惠济区	186.02	126.75	76.18	2.38	2.36	45.83	14.45	0.00	44.82
中原区	169.46	95.84	47.77		9.20	38.87	21.44	2.67	49.52
高新区	369.93	123.49	57.98		12.31	53.21	22.63	150.43	73.39
经开区	394.62	94.04	82.89		11.15		6.76	110.14	183.68
东区	348.01	128.87	36.08		20.54	72.25	104.75		114.39
航空港区	940.24	214.66	175.94		21.48	17.24	91.79	240.18	393.61
上街区	177.73	54.26	32.51		4.95	16.80	17.28	65.02	41.17
市本级小计	3103.64	1171.50	689.24	2.38	122.46	357.43	340.82	612.08	979.24
巩义市	431.26	115.56	100.99		0.00	14.57	69.31	184.14	62.26
登封市	398.39	108.24	91.81			16.43	50.22	85.57	154.35
新郑市	355.38	212.29	170.18			42.12	47.27	88.05	7.77
新密市	287.64	111.88	100.05			11.83	23.14	70.29	82.33
荥阳市	412.93	184.12	180.81			3.30	12.64	75.05	141.13
中牟县	594.52	208.55	158.35			50.20	102.48	127.71	155.78
白沙托管区	131.78	40.70	31.60		7.96	1.15	41.49		49.59
合计	5715.55	2152.84	1523.02	2.38	130.42	497.03	687.37	1242.89	1632.46

大郑州2021年度各区域分物业用地供应计划



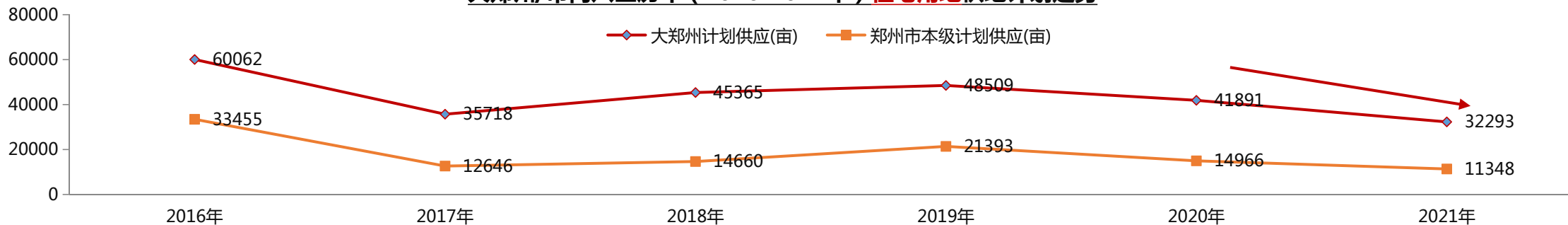
总供应 (亩)	金水区	二七区	管城区	惠济区	中原区	高新区	经开区	东区	航空港区	上街区	巩义市	登封市	新郑市	新密市	荥阳市	中牟县	白沙托管区
	3157	2471	2137	2790	2542	5549	5919	5220	14104	2666	6469	5976	5331	4315	6194	8918	1977

数据来源：郑州市自然资源和国土局、泰辰市场监控中心

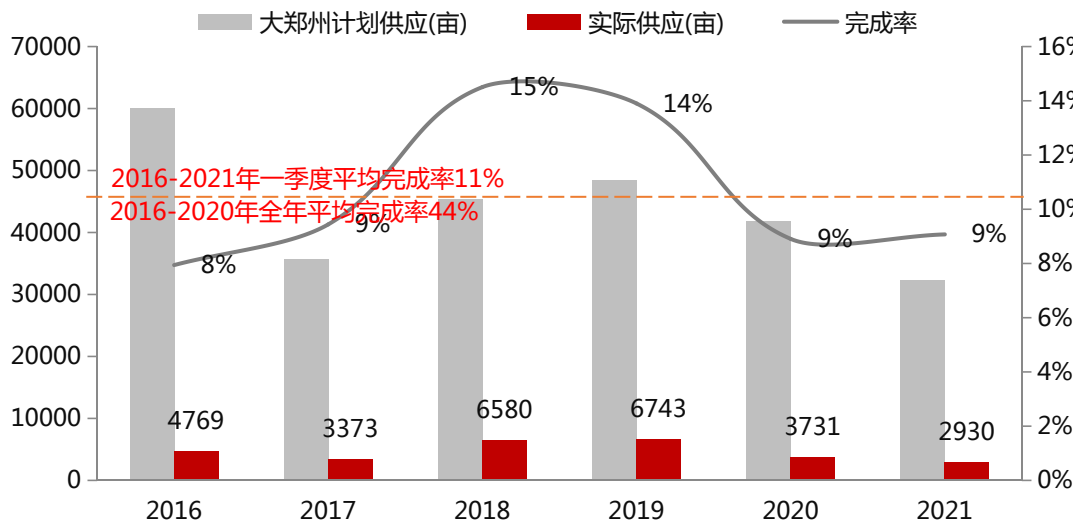
注：其他用地是指规划范围内除居住区用地以外的各种用地，包括非直接为本区居民配建的道路用地、其他单位用地、保留的自然村或不可建设用地等。

大郑州年度住宅供地较去年缩减23%、市区住宅用地供应同比下降24%，收缩严重；2016年至今大郑州及市内八区一季度住宅用地平均供地完成率为12%，2021年1-3月份市区已供住宅土地1560亩，完成率14%，高于历年第一季度供地完成率均值

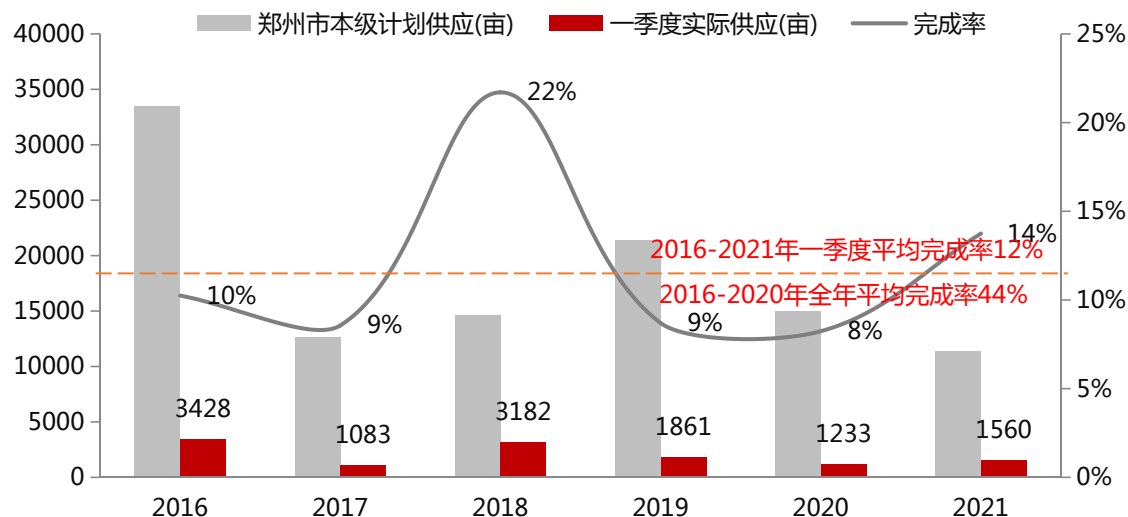
大郑州/市内八区历年（2016-2021年）住宅用地供地计划走势



大郑州历年（2016-2021）一季度住宅用地供应完成情况

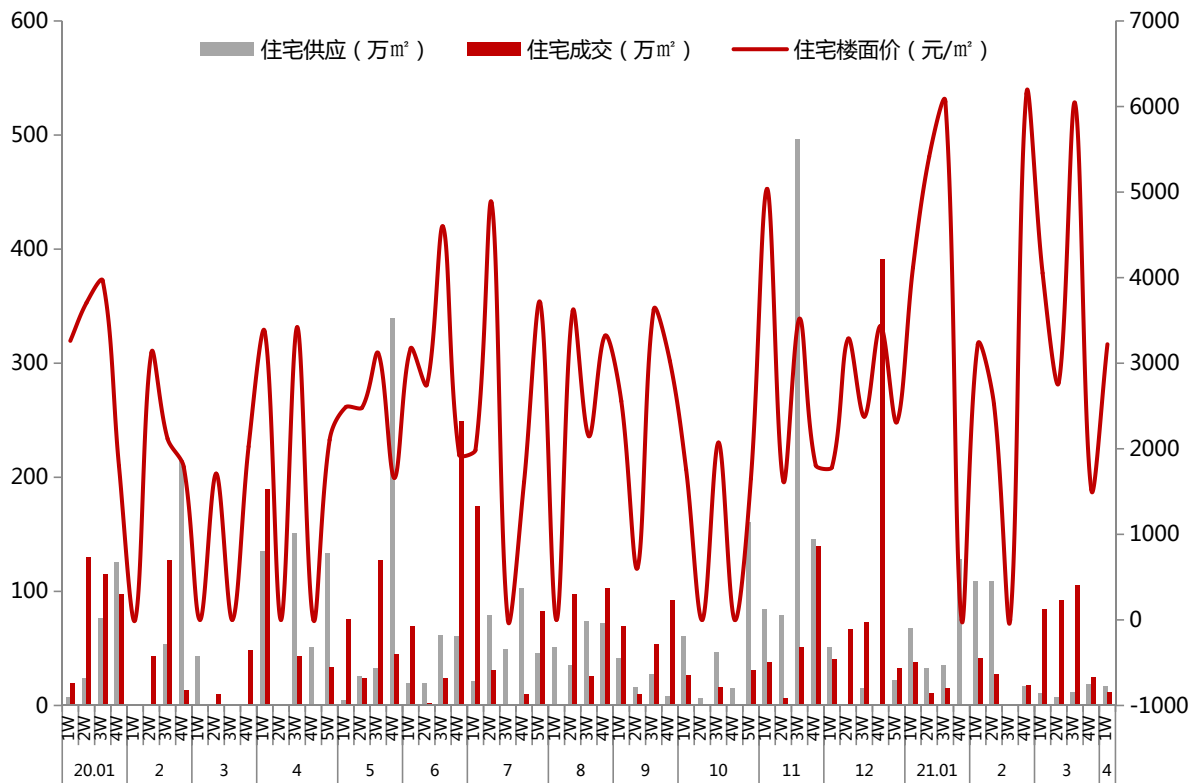


市内八区历年（2016-2021）一季度住宅用地供应完成情况

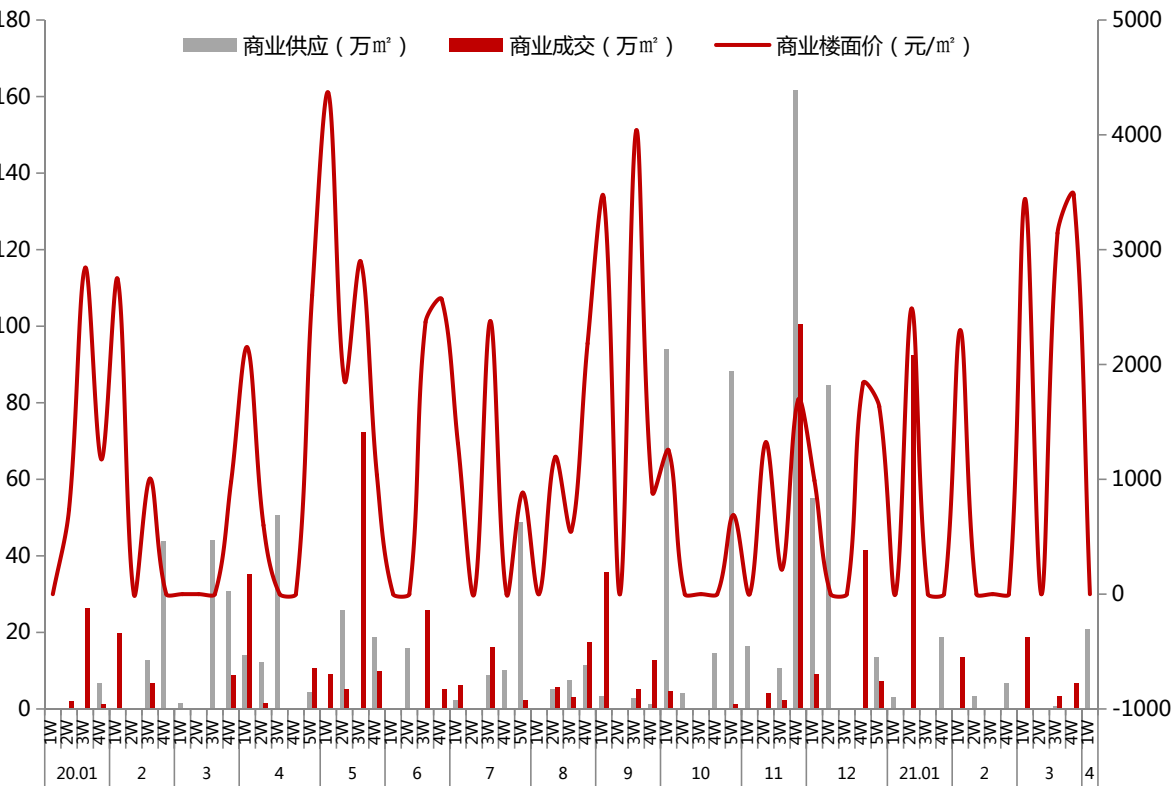


本周大郑州供应5宗土地，新密市3宗；成交2宗土地，龙湖首进中牟县，成交楼面价3308元/m²

2020年1月1周-2021年4月1周大郑州住宅用地周度供求走势



2020年1月1周-2021年4月1周大郑州商业用地周度供求走势



◆ **供应**：本周大郑州供应土地5宗，供应面积约196亩，计容建面约37.64万m²

◆ **成交**：本周大郑州成交土地2宗，成交面积约77亩，计容建面约11.90万m²，地价约495万元/亩，楼面价约3221元/m²

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）

市场分析 | 本周供应：商业地点状供应

本周大郑州供应5宗土地，中牟县、登封市、新密市商业地各1宗，新密市住宅地2宗，共计196亩



地块编号	牟政出【2020】91号(网)	登政出〔2020〕36号(网)	2021-6号(网)	2021-5号(网)	2021-7号(网)
竞拍日期	2021/4/29	2021/5/6	2021/5/8	2021/5/8	2021/5/8
位置	中牟汽车产业集聚区，文通路东、正中大道北、文庵街西、德阳路南	登封市少林大道与守敬路交叉口东南区域	政通路东侧、青屏大街南侧、平安路西、西大街北	未来大道西侧、互助路南、荟翠南路东侧、报恩街北侧	新惠街东、屏阳路南、惠丰街西
行政区域	中牟县	登封市	新密市	新密市	新密市
用途	商务兼商业	商业	商业	住宅	住宅
房企	——	——	——	——	——
项目名称	——	——	——	——	——
使用权面积(m²)	15348.16	9588.71	11599.80	50359.94	43861.66
使用权面积(亩)	23	14	17	76	66
容积率	8	1.5	6	1.8	1.8
总建面(万m²)	12.28	1.44	6.96	9.06	7.90
起始价(万元)	7580	2330	6889	20898	18558
起始单价(万元/亩)	329	162	396	277	282
起始楼面价(元/m²)	617	1620	990	2305	2351
竞买保证金(万元)	7580	2330	3445	10449	9279

市场分析 | 本周成交：龙湖溢价18%摘地、布局中牟绿博

本周大郑州成交2宗住宅地，共计77亩，其中登封市1宗，另1宗位于绿博板块，由龙湖以溢价18%摘得



地块编号	牟政出【2020】111号(网)	登政出〔2020〕4号（网）
竞拍日期	2021/3/29	2021/3/30
位置	郑州国际文化创意产业园国华路北、锦荣路东、墨香街西	登封市禅武大街与崇高路交叉口东南角
行政区域	中牟县	登封市
用途	住宅	住宅
房企	龙湖	登封市塔沟武术培训学校有限公司
项目名称	——	——
使用权面积 (㎡)	43873.56	7775.37
使用权面积 (亩)	该宗地占用林地34024平方米（51.036亩）；规划一所规模为6班幼儿园66	12
容积率	2.5	1.2
总建面 (万㎡)	10.97	0.93
成交价 (万元)	36281	2049
成交单价 (万元/亩)	551	176
成交楼面价 (元/㎡)	3308	2196
溢价率	18%	1%
参与房企	龙湖、新城、阳光城	——

数据来源：公共资源交易中心

本周流拍1宗土地，位于登封市，共计5亩；预计下周竞拍2宗住宅地，均位于巩义市，共计76亩

本周大郑州土地流拍信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			买受人
						面积（亩）	建面（万㎡）	容积率	
2021/3/30	登政出〔2020〕6号（网）	登封市颍河路与嵩阳路交叉口东北角	登封市	住宅	商品房	5	0.69	1.9	流拍
		—				5	0.69		—

2021年4月2周（4.5-4.11）大郑州土拍预告



分类	市区								近郊					远郊			
区域	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	航空港区	新郑市	荥阳市	中牟县	平原新区	新密市	上街区	巩义市	登封市
宗数																2	

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）

市场分析

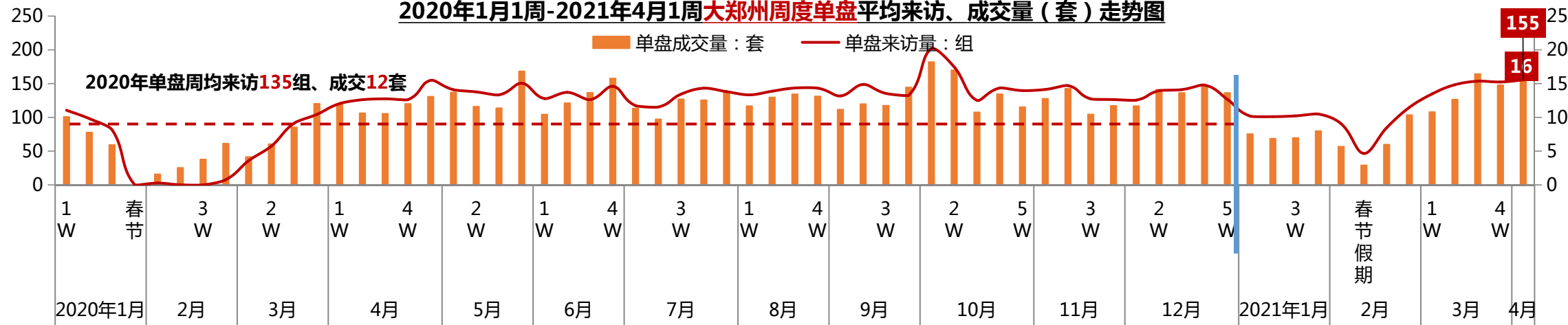
整体数据：市场升温，环比上升

4月1周在售项目**318个**，成交**4558套**，同比**+49%**，环比**+6%**，处20年来高位
单盘周均来访同比**+29%**，环比**+2%**，单盘周均成交量同比**+31%**，环比**+6%**

2020年1月1周-2021年4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4月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



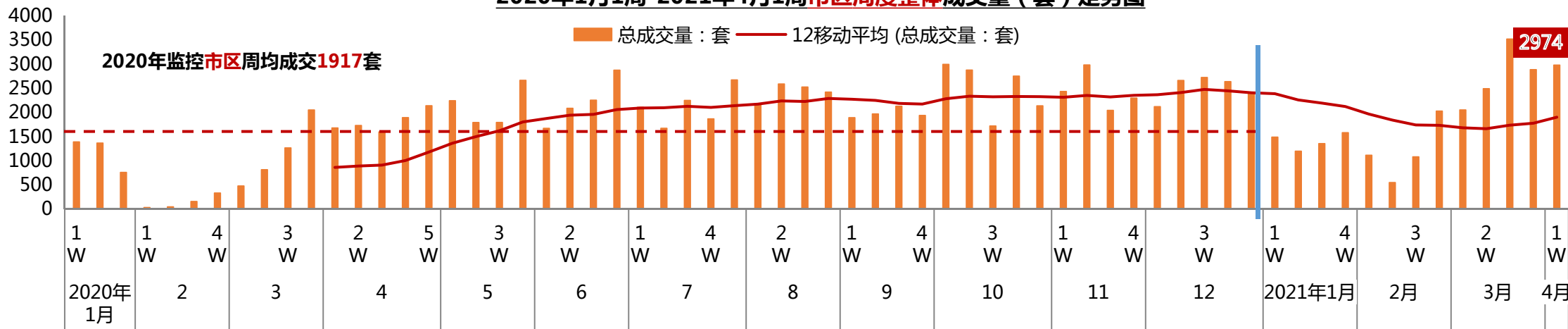
数据来源：泰辰行技术中心；

数据范围：4月1周大郑州实际监控到住宅项目318个，共计来访49414次，其中单盘平均来访155次；监控到住宅在售项目291个，共计成交4558套，单盘平均成交16套；其中尾盘项目1个，全新待售项目10个

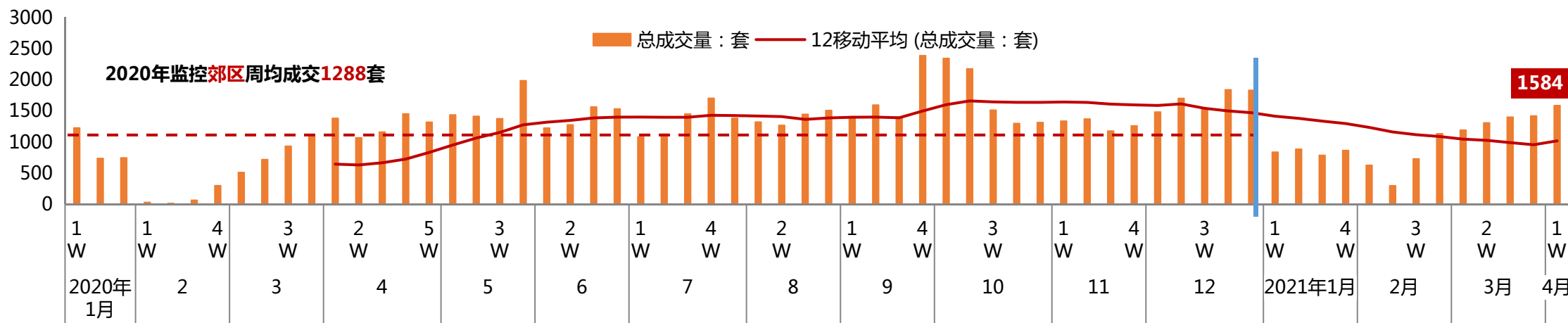
市场分析 | 城郊数据：市区近郊环比均上升

4月1周市区成交2974套，环比+3%，同比+78%，相比去年同期增幅明显
近郊成交1584套，环比+12%，周度成交量创21年新高，且高于20年多数时期

2020年1月1周-2021年4月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年4月1周近郊周度整体成交量（套）走势图



住宅销售TOP10共计销售1025套，环比+3%；住宅销售TOP20共计销售1607套，环比-30%

★ 4月1周大郑州周度住宅销售成交套数TOP20 ★

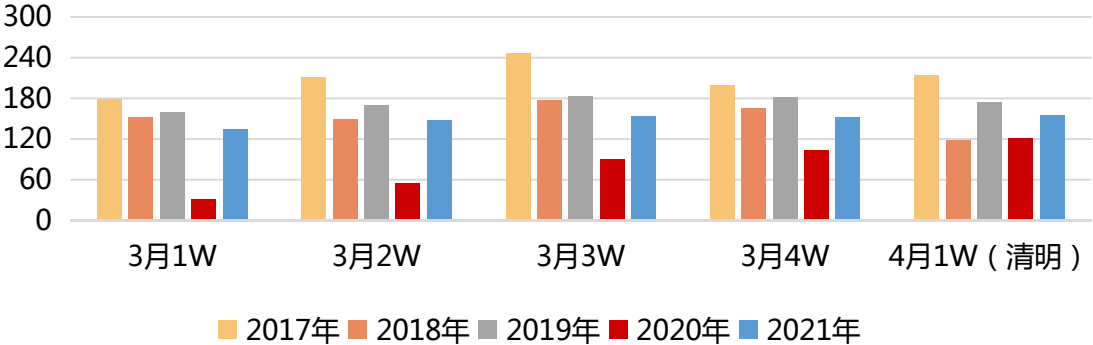
排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）
1	碧桂园凤凰城	中原区	134	高层	精装15000-16000	1.47
2	万科城	高新区	132	高层、洋房	精装高层12500-13500； 精装洋房标准层16000	1.45
3	融创城	管城区	122	高层、洋房	精装高层14800-15800； 精装洋房17500-24000	1.34
4	佳源名门橙邦	二七区	107	高层	毛坯14500	1.18
5	碧桂园名门时代城	管城区	107	高层	精装11800-13800	1.18
6	东润城	郑东新区	102	高层、洋房	高层11000-12000；洋房 14000	1.12
7	裕华城	中原区	87	高层	毛坯12000-13700	0.96
8	朗悦公园府	高新区	85	高层	毛坯15400	0.94
9	中原华侨城	中原区	78	高层、洋房	高层毛坯11400 洋房毛坯16000	0.86
10	美盛教育港湾	金水区	71	高层	毛坯18500-19000	0.78

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）
11	保利和光屿湖	高新区	70	高层、洋房	精装高层12700；精装洋房 首层21500，标准层15000， 顶层18500	0.77
12	康桥未来公元	管城区	70	高层	毛坯12700-13700	0.77
13	恒大未来之光	航空港区	65	小高层	精装8500	0.72
14	恒大养生谷	荥阳	61	小高层	精装7000	0.67
15	正荣御首府	新郑	57	高层、洋房	高层毛坯9000 洋房毛坯10500	0.63
16	瀚海航城	航空港区	55	高层	毛坯7300-7400	0.61
17	金沙湖高尔夫观邸	经开区	54	高层	毛坯15000	0.59
18	常绿东风宸苑	金水区	50	高层	毛坯21700	0.55
19	融创空港宸院	航空港区	50	洋房	毛坯9500	0.55
20	万科星图	新郑	50	高层	精装9000	0.55

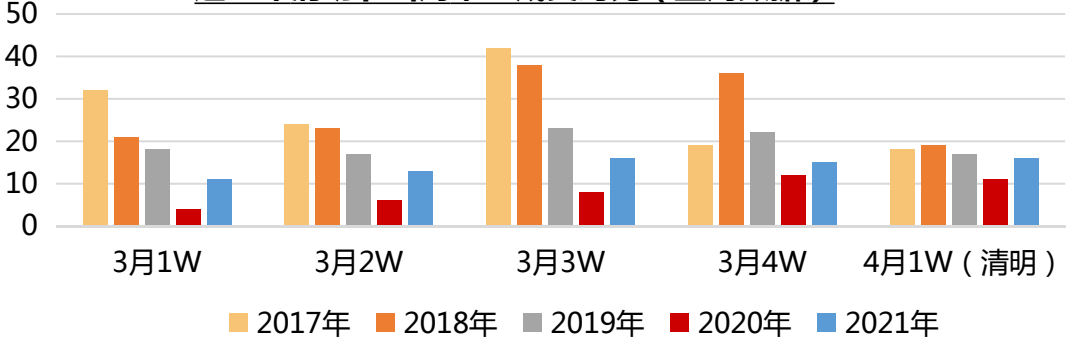
数据来源：泰辰行技术中心；
备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周平推（无蓄客）项目

市场热度延续，21年清明假期成交高于去年同期，约为17-19年平均水平的9成左右
分区来看，市区管城、高新、中原表现较为抢眼，单盘周均成交量达30套以上

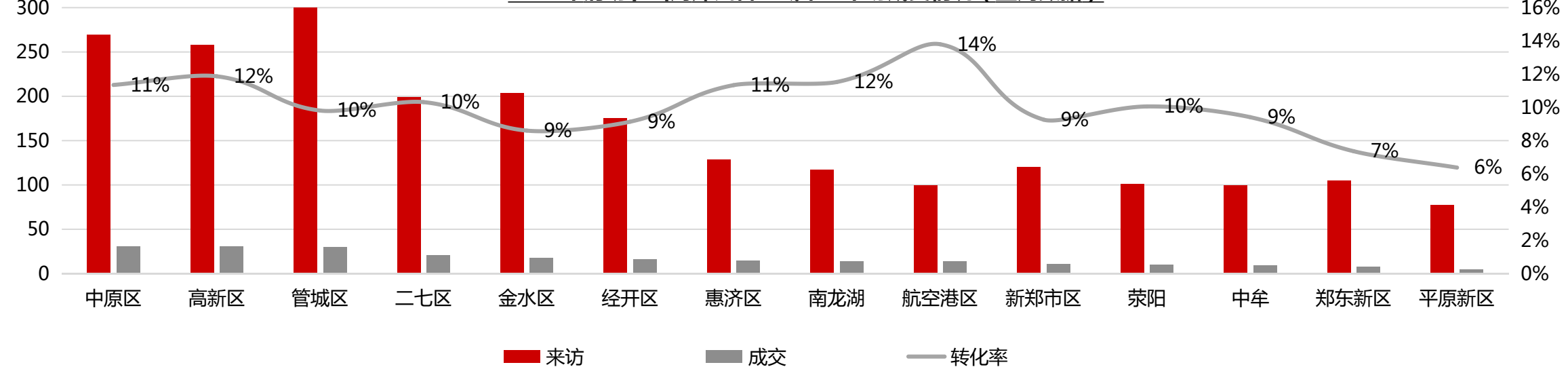
近五年清明节当周单盘来访对比（整周数据）



近五年清明节当周单盘成交对比（整周数据）



2021年清明节当周郑州各区域单盘来访成交情况（整周数据）



数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

清明节（4.3-4.5）期间，成交表现较好的项目集中在高新区、中原区和管城区等主城区域，多通过加推补货促进成交

★ 4.3-4.5大郑州住宅销售项目成交套数TOP10 ★

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	营销动作
1	佳源名门橙邦	二七区	148	高层	毛坯14500	清明节加推小户型，分销集中带客
2	碧桂园凤凰城	中原区	110	高层	精装15000-16000	平推8#68套89㎡小户型房源
3	东润城	郑东新区	100	高层、洋房	高层11000-12000；洋房14000	6期开盘，成交均价上涨约300元/㎡
4	碧桂园名门时代城	管城区	81	高层	精装11800-13800	加推雅园高层2#
5	中原华侨城	中原区	72	高层、洋房	高层11400 洋房16000	贝壳专场额外优惠2%
6	裕华城	中原区	70	高层	毛坯12000-13700	常西湖高性价比项目，外加贝壳、房友、58等多家分销带客，佣金2.1%
7	万科城	高新区	69	高层、洋房	精装高层12500-13500； 精装洋房15500-24000	加推小高层2#，价格13100 - 14000元/㎡
8	保利和光屿湖	高新区	55	高层、洋房	精装高层12700；精装洋房首层21500，标准层15000，顶层18500	加推小高层5#，价格12700元/㎡
9	融创城	管城区	53	高层、洋房	精装高层14800-15800； 精装洋房17500-24000	加推2#地融溪园高层8#，价格14800-15800元/㎡
10	朗悦公园府	高新区	51	高层	毛坯15400	竞品在售货源不多，性价比较高

市场监控 | 市区及近郊新批预售 东润城樟园开盘

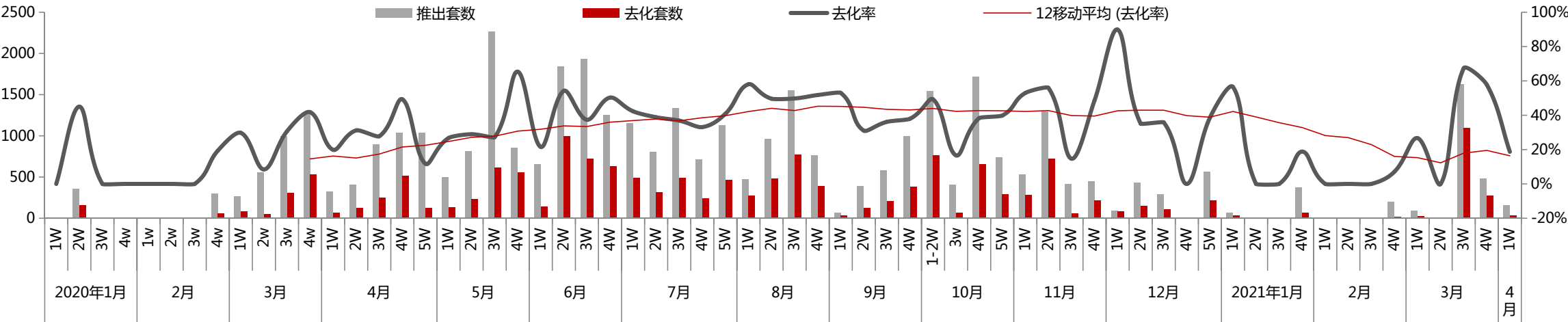
本周市区及近郊8个项目新增预售，待售住宅共计591套，待售面积5.17万m²

类型	取证时间/ 取地时间	项目	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数	预售面积	业态及产品	备注
新项目	2021.3.30/ 2020.7.10	东润城	郑东新区/ 白沙板块	城改	1# (樟园)	108套	10526m²	小高层 89-112m²三房	为六期首次取证楼栋，六期容积率2.8，共规划11栋18-27层小高层，户型建面约89-112m²三房，精装交付
加推项目	2021.4.1/ 2020.5.7	郑州华侨城	二七区/ 侯寨板块	城改	3/5/7/12#	384套	41145m²	3/5#高层 95/105m²三房 7/12#小高层 120m²三房	在售五号院容积率2.49，占地68亩，总建面11.27万m²，规划6栋高层、5栋18层小高层，共1024户
	2021.3.29/ 2017.10.26	奥园誉湖湾	金水区/ 杨金板块	城改	8#	64套	7657m²	小高层 100m²三室一卫、118m²三室两卫、140m²	容积率2.5，2T2，精装，成交价17000元/m²左右
	2021.3.31/ 2019.8.29	融创蘭园（最后1栋）	金水区/ 老城区	安开混合	4#	965套 (可售283套)	66213m²	高层	容积率5.0，4栋高层+4栋洋房，毛坯，4#预计10号开盘，均价18500元/m²
	2021.3.30/ 2019.10.21	常绿东风宸苑	金水区/ 中心区板块	城改	2#	144套	4475m²	高层 108-117m²三室两卫	容积率3.3，2#为2T4，78-117m²，毛坯，售价21000元/m²，108m²特价19000元/m²
	2021.4.1/ 2018/10/26	兴港永威南樾	航空港区/ 北港板块	公开	7/10#	294套	29290m²	高层87-119m²三房	占地面积3.9万方，一共10栋住宅，984户，容积率2.69，高层面积87-119平的三房，洋房139-141平米。已推毛坯高层10800-11500
	2021.3.26/ 2019.12.26	兴港永威·和园	航空港区/ 北港板块	公开	11/13/14/15/ 18#	308套	34675m²	小高层 81两室，88-122三室， 122-140m²四室	容积率2.0，1T2，毛坯，在售为1期，预计月初平推11#，高层毛坯10300元/m²
	2021.4.1/ 2019.11.25	东青·云锦熙悦	中牟/ 中牟新城板块	公开	8#	70套	8607m²	小高层95-115m²三房	项目总占地60亩，总规划建筑面积10万方，由11栋18层的板式小高层和一所幼儿园以及部分商业组成，容积率2.5，总套数820户
合计						2337套	202588m²		

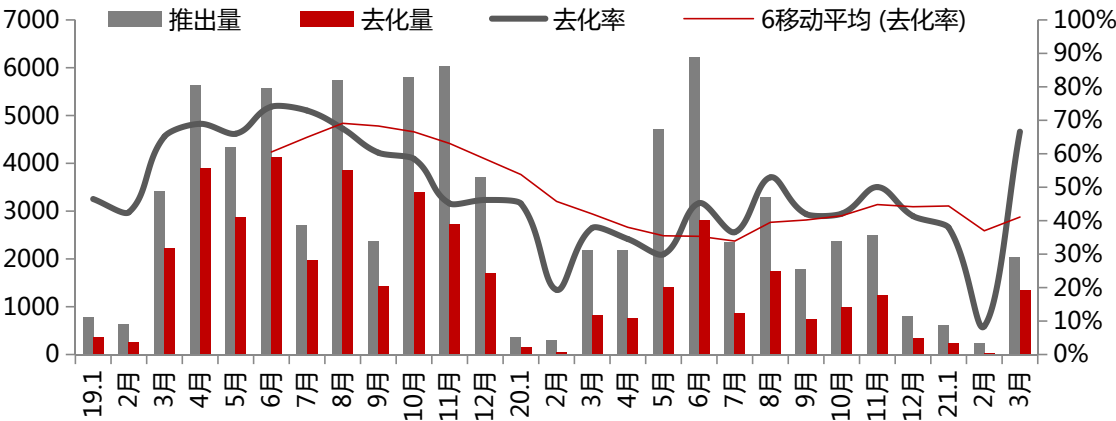
市场分析 | 开盘走势：一个项目开盘

受清明假期影响，本周大郑州仅一个项目开盘

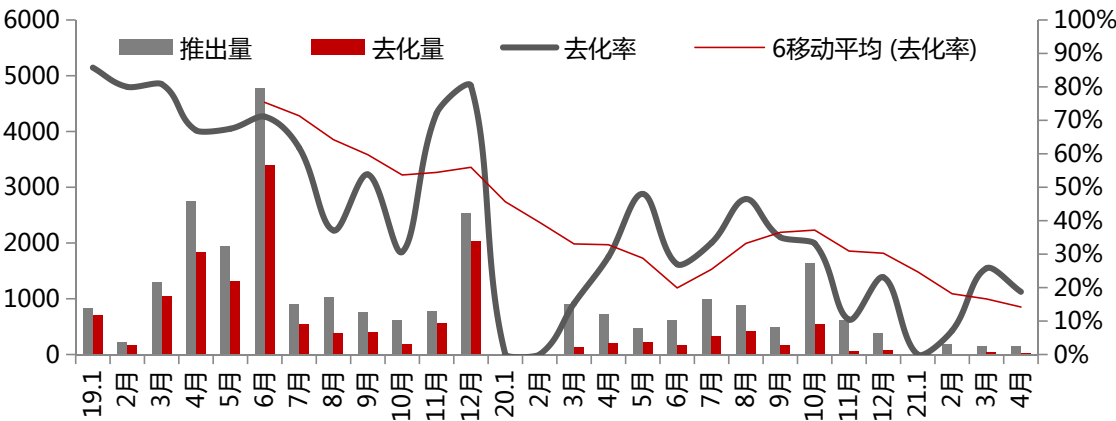
2020年1月1周-2021年4月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年4月市区住宅项目开盘推售及去化



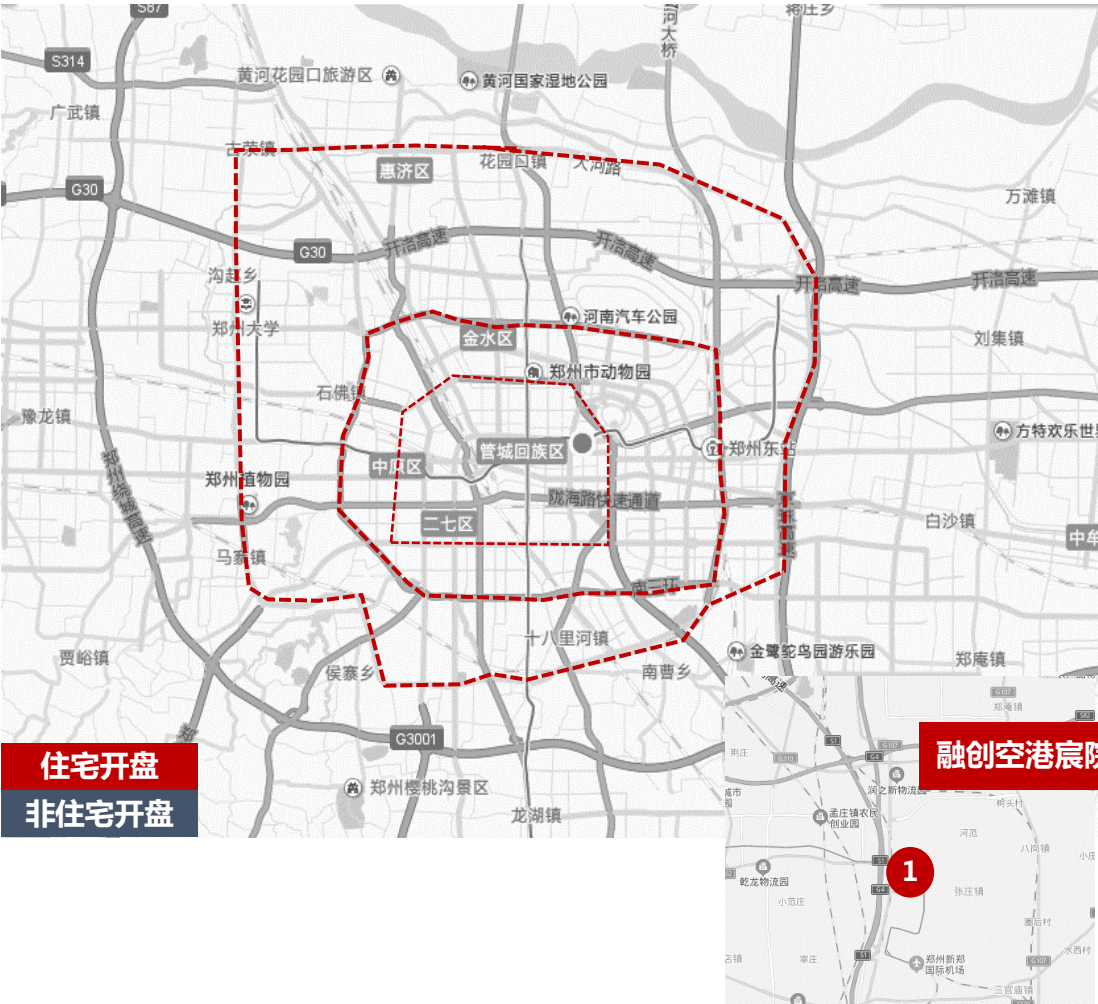
2019年1月-2020年4月郊区住宅项目开盘推售及去化



数据来源：泰辰行技术中心；
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

市场分析 | 开盘汇总：近郊项目开盘 去化不佳

本周大郑州**1**个项目开盘，位于北港板块，共推出**160**套，去化**30**套，去化率**19%**，开盘项目为融创空港宸院三期首开



住宅项目推售情况								
序号	活动类型	项目名称	推售物业	装修情况	成交均价 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
1	开盘	融创空港宸院	洋房	毛坯	标准层9400 首层10500	160	30	19%
开盘合计					—	160	30	19%

市场分析 | 开盘：融创空港宸院-销售概况

3月31日针对三期洋房15/16#进行线上开盘，共推出160套，截止当天去化30套，去化率19%

所属区域	航空港区		所属板块	北港板块	
项目位置	郑州港区长安路与鄱阳湖路西南角		开发公司	河南佳港实业有限公司（融创）	
占地	三期130.53亩	建面	三期23万m²	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	8%	
蓄客及到访	2月初开始0元入会，开盘前入会约800组，当天到访约60组				
成交价格	标准层9400元/㎡，首层10500元/㎡（毛坯）				
竞品价格	永威和园洋房9800元/㎡（毛坯）				
营销政策	入会： 0元入会，每日总房款减100元 认购： 2万 优惠： ①0元入会，开盘优惠3000元；②开盘当天优惠2%；③分期优惠比按揭少1% 分期： 首付15%，剩余2年8次付清（开发商垫资，无息） 分销： 贝壳，佣金2%+5000元				
客户来源	40%为周边地缘改善客户，部分市区外溢及地市客户，年龄多在30-40岁				
预售证号	取证日期：2021/3/31,（2021）港房预字第G0479号,15/16#,160套				
备注	底层赠送35㎡花园				

本案近期开盘	推出时间		2021-3-31
	洋房	推出楼栋	三期15/16#
		成交价格（元/m²）	标准层9400元/m²，首层10500元/m²（毛坯）
		成交套数/供应套数	30/160



项目概况：

项目位于航空港区北港板块，总占地约343亩，住宅约303亩，分三期开发，一期规划19栋7-9F精装洋房，于2019年5月31日开盘，二期规划规划15栋8-9层毛坯洋房，于2020年初开盘，2020年底两期皆清盘。三期规划23栋8-9层毛坯洋房，产品为89-138m²的三房及四房，整体偏刚需及刚改。项目签约河南省实验慈航路小学，一路之隔即为河南省职工文体中心，地铁11号线（规划，站点未确定）、17号线（在建），距离锦荣悦汇城等商业配套约2公里，生活配套基本完善。

开盘分析：本次开盘去化较差

- 1、前期蓄客门槛较低，多为分销带客，水客较多
- 2、此次首开在工作日，且优惠力度一般，客户购买意愿不高
- 3、北港在售项目较多，竞争激烈，客户分流严重

市场分析 | 开盘：融创空港宸院-产品分析

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
	洋房	15#	5D	1T2	9	2.95m	三室两厅一卫	89	9300-9400	34	30	19%
							三室两厅两卫	115	9400-9500	54		
		16#	4D	1T2	9	2.95m	三室两厅一卫	89	9300-9400	18		
							三室两厅两卫	115	9400-9500	54		
	合计									160	30	19%

洋房15#标准层平面图

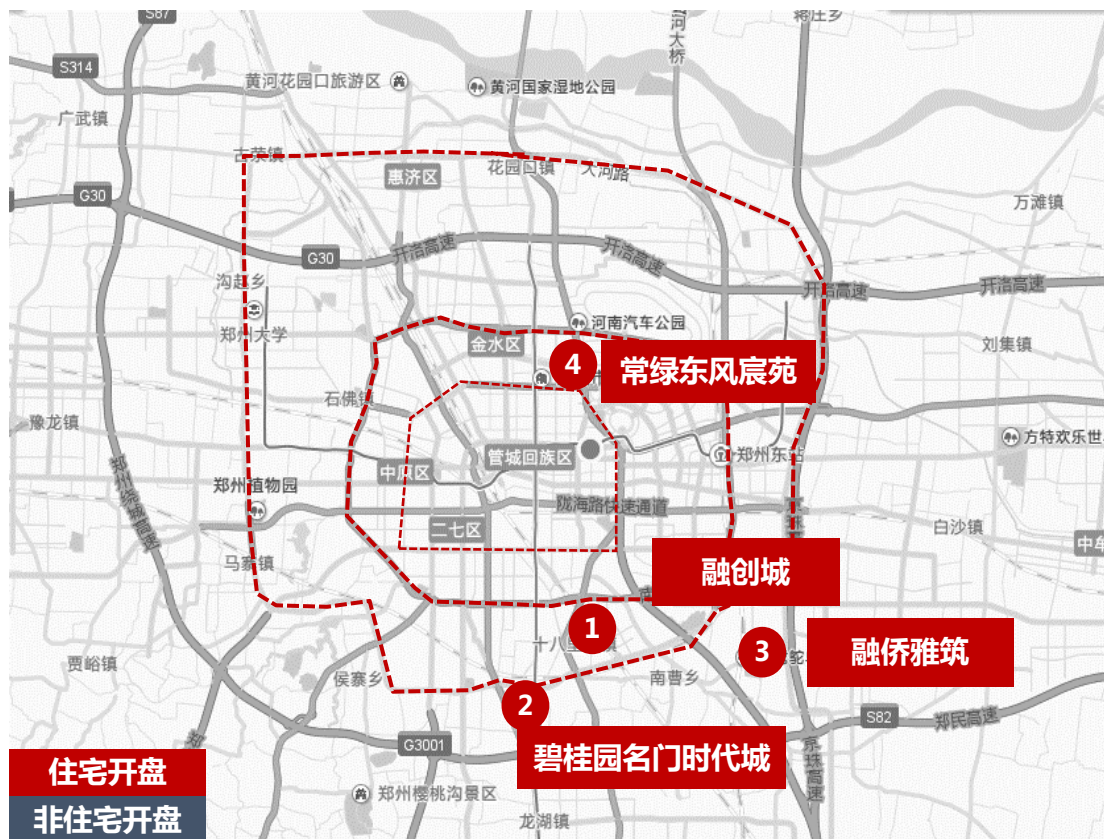


洋房16#标准层平面图



备注：15#一楼为配套用房

本周大郑州4个项目平推，共推出464套，去化97套，去化率21%



住宅项目推售情况								
序号	活动类型	项目名称	推售物业	装修情况	成交均价 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
1	平推	融创城	高层	精装	14800-15800	128	6	5%
2	平推	碧桂园名门时代城	高层	精装	12800-13000	156	36	23%
3	平推	融侨雅筑	洋房	毛坯	标准层20000-21000 底层28000	36	12	33%
4	平推	常绿东风宸苑	小高层	毛坯	21700	144	43	29%
平推合计					—	464	97	21%

市场分析 | 平推：融创城-销售概况

3月31日针对2#地融溪园高层8#开盘，共计推出128套房源，截止当天去化6套，去化率5%

所属区域	管城区	所属板块	金岱板块
项目位置	中州大道紫辰路交汇处南500米	开发公司	河南中珂置业有限公司（融创）
占地	2029亩 (2#地82亩)	建面	168万m ² (2#地16.35万m ²)
容积率	2.98	解筹率	——
营售团队	自销	解筹率	——
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访约60组		
成交价格	高层14800-15800元/m ² （精装）		
竞品价格	富田城九鼎公馆毛坯高层16800元/m ² ，永威城毛坯高层15500元/m ²		
营销政策	认购： 2万 优惠： ①认购优惠2%；②按时签约优惠2%；③限时特惠1% 分期： 金融平台首付贷，首付15%，开发商贴息，剩余2年24次还清 分销： 贝壳，佣金1.5-1.8%		
客户来源	管城区地缘性客户占比70%，少量二七及金水区客户		
预售情况	取证日期2021-03-19，【2021】郑房预售字（5307）号，5#/7#/8#/9#/12#，共640套		
备注	精装交付，精装标准1500元/m ²		



楼盘分析：项目概况：项目为管城区大王庄城改项目，总占地2029亩，当前主力在售2#地块融溪园，规划4栋洋房+10栋高层，精装交付，面积涵盖99-140m²，其中99m²三房两卫为主力户型。项目紧邻十八里河（距离200m）、西吴河公园（距离100m），生态资源丰富，但在生活配套、公共交通资源上稍显劣势，依赖于项目内部规划的多所中小学、大型商业综合体及康养机构等配套，落地周期较长；距离地铁（2/4号线两公里以上）、公交等均较远，通达方式单一。

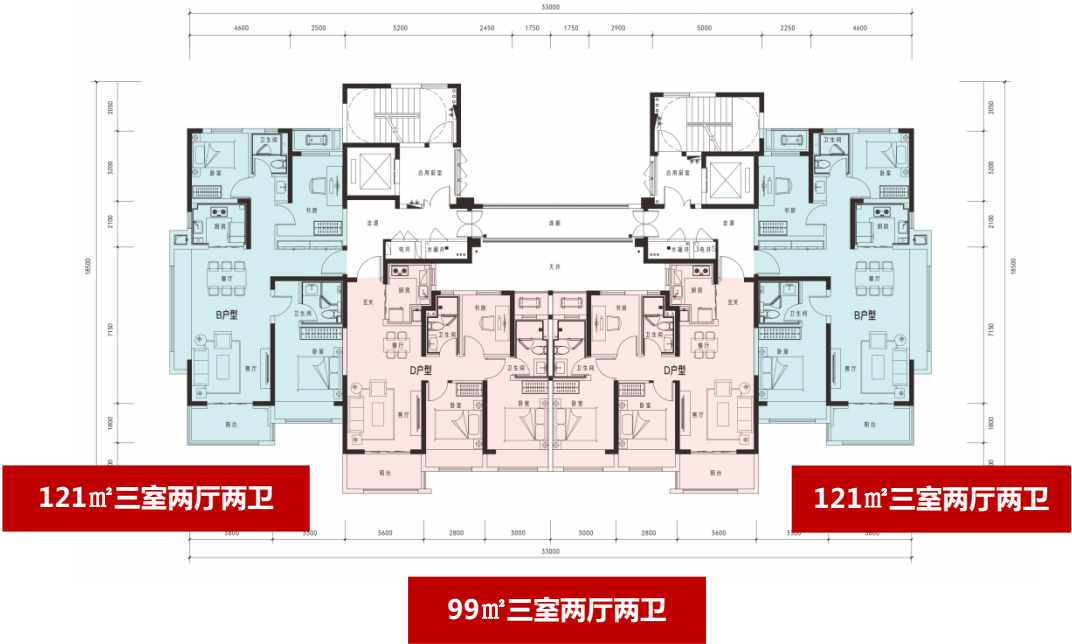
平推分析：本次平推的高层8#临河，对外宣称因河景优势较上次开盘上涨了300元/m²，实际上因近期管南市场火热，一方面顺势涨价提振客户信心，同时以此为噱头凸显其他楼栋性价比倒逼成交。

本案近期开盘	推出时间		2019-6-29	2019-7-20	2019-8-30	2019-10-30	2019-12-11	2020-6-18	2020-11-27	2020-12-10	2021-1-9	2021-3-20	2021-3-31
	高层/洋房	推出楼栋	5#、6#	7#、8#	1#、2#	4#、5#、6#、8#	17#地块7/8#；19#地块1#	17#地块3#	2#地块洋房1#、高层13/14#	2#地块高层10#	2#地块高层11#	2#地块高层7/12#	2#地块高层8#
		成交价格（元/㎡）	高层毛坯93㎡13400-13900；142㎡11800-12800	高层毛坯93㎡13700-14000；142㎡11800-12800	高层精装1#95㎡13500,130㎡12700；小高层精装2#14000,130㎡13200	高层精装95㎡14000；130㎡13000	高层毛坯均价13000	高层毛坯均价13500	高层精装13500-14500；洋房标准层18500，一层23000	高层均价13500-14500（精装）	高层精装99㎡均价15000，142㎡均价14000	高层精装14500-15500	高层精装14800-15800
		成交/供应套数	245/245	244/244	178/196	330/352	110/304	18/124	20/188	20/128	15/128	140/256	6/128

市场分析 | 平推：融创城-产品分析

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	8#	1D	2T4	32F	3m	三室两厅两卫	99	15800	64	6	5%
							三室两厅两卫	121	14800	64		
	合计										128	6

高层8#平层图



市场分析 | 平推：碧桂园名门时代城-销售概况

4月2日平推雅园高层2#，共计推出156套房源，去化36套，去化率23%

所属区域	管城区	所属板块	南四环板块
项目位置	京广路与南四环交汇处	开发公司	郑州中贯新城置业有限公司（碧桂园&名门）
占地	三期雅园69亩（总占地1160亩）	建面	雅园13.8万m ² （总建面248万m ² ）
容积率	2.99	解筹率	——
营销团队	创典+合富+自销	蓄客及到访	平推无蓄客，到访约65组
成交价格	高层（精装）12800-13000元/m ²	竞品价格	绿地花语城四期高层（精装）12600-13600元/m ² 富田城九鼎华府高层（毛坯）13500-14000元/m ²
营销政策	认购：1万 优惠：①按揭优惠2%；②按时签约2% 分期：首付15%，剩余3年36次还清（有息） 分销：贝壳、58（1.5%佣金）		
客户来源	管城区、二七区地缘性客户，以及周边个体户		
预售情况	取证日期：2020/11/25，【2020】郑房预售字（5236）号；2/3/6#，420套		
备注	无		



楼盘分析：

► **项目概况：**碧桂园名门时代城位于商都新区与二七新区两大城市新区交汇区域，项目北靠南水北调运河，东侧紧邻十八里河生态廊道，生态环境优越；紧邻中州大道、京广快速路与南四环，均为城市主干道，临近地铁2号线南四环站；引入管城区外国语小学与回民中学；自身配套70万方商业；但地块分割严重，配套相对匮乏，落地尚需时间。

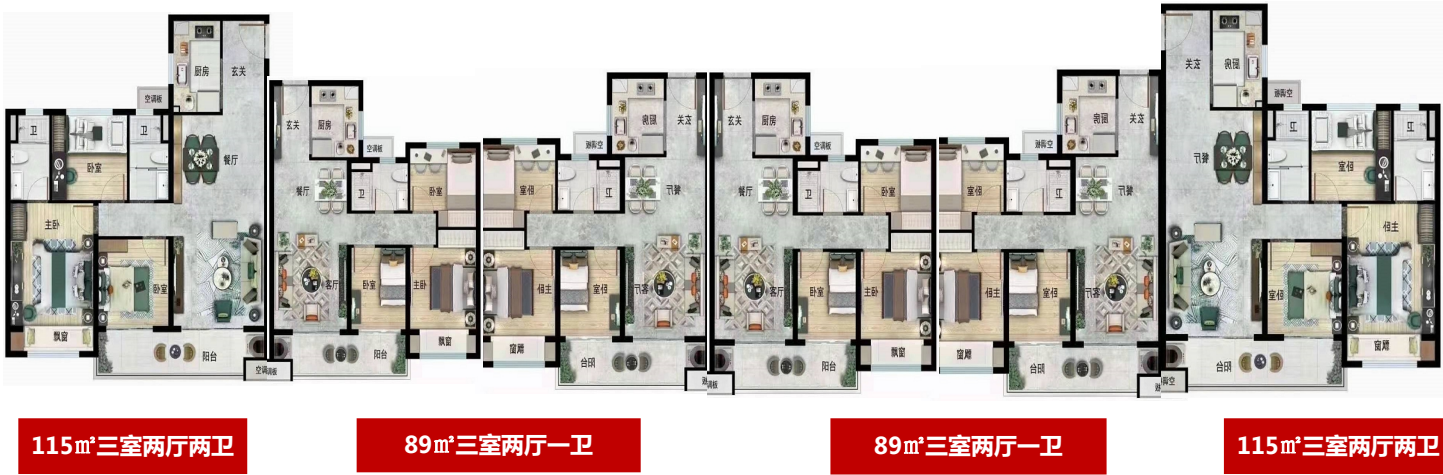
► **平推点评：**1) 精装交付，较竞品价格优势显著，性价比高；2) 千亩大盘，规模优势，后期规划配套完善，且碧桂园TOP3房企开发，后期保障性强；3) 小李庄火车站规划推进，区域价值提升

本案近期开盘	推出时间		2019-10-27	2019-11-9	2019-12-30	2020-3-8	2020-3-14	2020-3-22	2020-5-16	2020-6-6	2020-9-5	2021-1-18	2021-3-5	2021-3-9/2021-3-13	2021-4-2
	高层	推出楼栋	润园8#、10#、11#（仅89m ² ）、12#	润园7#	泽园6#	泽园2#	润园6#	泽园3#	泽园11#	润园2#	泽园1#	雅园8#	雅园6#	雅园10#/3#	雅园2#
		成交价格：元/m ²	12500-13300	12500-12800	13500-13900	13600	12700	13600	13500	12900	13500	12600-12800	12800-13000	12800-13000	12800-13000
		成交套数/供应套数	320/502	20/144	65/104	48/66	6/99	6/66	20/66	50/231	3/198	37/80	27/108	68/312	36/156

市场分析 | 平推：碧桂园名门时代城-产品分析

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	2#	1D	3T6	26F	2.9m	三室两厅一卫	89	高层（精装）12800-13000	104	36	23%
							三室两厅两卫	115		52		
	合计										156	36

高层2#平层图



市场分析

平推：融侨雅筑-销售概况

4月3日针对洋房3#进行现场选房，共计推出36套，截止当天去化12套，去化率33%

所属区域	经开区		所属板块	滨河国际新城板块	
项目位置	经南九路与经开第十九大街交会处		开发公司	郑州融贯置业有限公司（融侨）	
占地	60亩	建面	15万方	容积率	2.49
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访约40组				
成交价格	洋房标准层20000-21000元/㎡，底层28000元/㎡（毛坯）				
竞品价格	金辉滨河云著洋房标准层22000元/㎡（毛坯）				
营销政策	认购：10万 优惠：①开盘额外优惠2%；②按时签约优惠1%；③按揭优惠2% 分期：无 分销：无				
客户来源	金水、经开区改善客户，部分郑东新区客户，客户年龄集中在35-45岁之间				
预售情况	2020/4/24；（2020）郑房管预字第J200225号，3#共计36套				
备注	底层赠送30-60㎡花园，挑高5米同面积地下室；顶层无赠送				

本案近期开盘	推出时间		2021-4-3
	推出楼栋		3#
	成交价格（元/m ² ）		标准层20000-21000（毛坯）
	成交/供应套数		12/36



项目概况：

项目位于滨河国际新城板块，总占地60亩，建筑面积15万方，总体规划11栋，其中5栋高层（4栋32层，1栋31层）住宅，6栋洋房，另外1栋商业。高层规划了三种户型，分别是88m²、118m²和133m²，其中主力户型是88m²的小三房；洋房有137m²和141m²的四房，主力户型是137m²四房，项目整体定位刚需偏改善。教育方面本项目已被划入经开区外国语学校，距离该校约380米；商业方面南邻规划的滨河商业休闲街；生态配套有湿地公园，交通方面距离地铁3号线、规划的11/14号线最近的站点都在1.3公里左右。

平推点评：

- 1.项目主打学区房，已签约经开区外国语学校；
- 2.本次推出户型单一，客户选择性少；
- 2.目前区域商业配套大都处于规划中，落地周期较长。

市场分析

平推：融侨雅筑-产品分析

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

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
	洋房	3#	3D	1T2	6F	3.05m	四室两厅两卫	137	洋房标准层20000-21000；底层28000 （毛坯）	36	12	33%
	合计									36	12	33%

洋房3#平层图



137m²四室两厅两卫

137m²四室两厅两卫

137m²四室两厅两卫

137m²四室两厅两卫

137m²四室两厅两卫

137m²四室两厅两卫

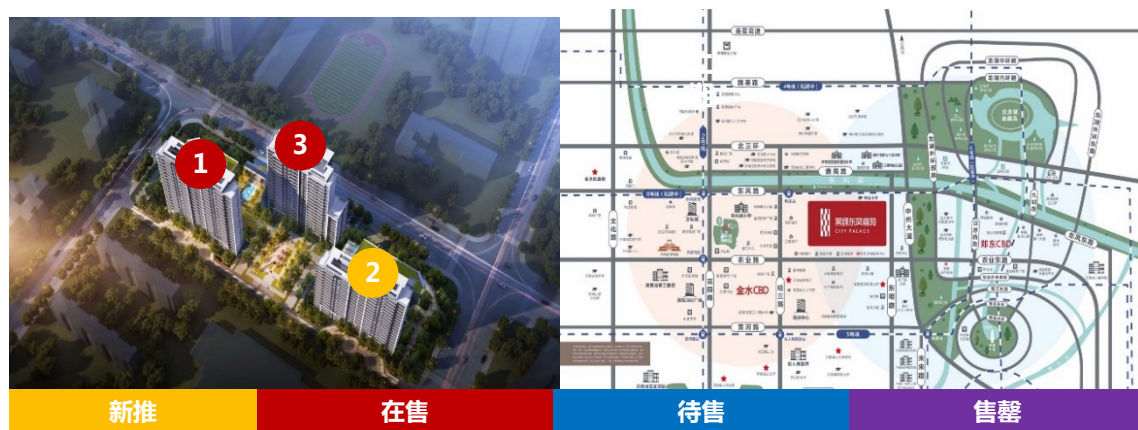
推售动态

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

4月3日平推小高层2#，共计推出144套，截止当天去化约43套，去化率29%

所属区域	金水区		所属板块	中心区板块	
项目位置	东明路明鸿路交叉口西南角		开发公司	河南常绿卓屹置业有限公司 (常绿)	
占地	总占地22.64亩	建面	约4.96万m²	容积率	3.29
营售团队	自销		解筹率	/	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访87组				
成交价格	小高层21700元/m² (毛坯)				
竞品价格	鑫苑金水观城高层21000元/m² (毛坯) 融创蘭园高层20000元/m² (毛坯)				
营销政策	认购：2万认购 优惠：开盘优惠3% 分期：无 分销：贝壳、房友、58，佣金3万/套				
客户来源	金水主城区地缘性客户、部分郑东新区客户				
预售证号	取证日期：2021/03/30，【2021】郑房预售字（5314）号，2#				
备注	——				

项目近期 开盘	推出时间		2020-8-1	2021-4-3
	小高层	推出楼栋	1#、3#	2#
		成交价格：元/㎡	21100元/㎡	21700元/㎡
		成交/供应套数	104/285	43/144
	洋房	推出楼栋	——	——
		成交价格：元/㎡		
		成交/供应套数		



项目概况：原金水区法院团购项目，常绿郑州首作，区位正望北龙湖；交通有地铁2号线（东风路站，1.7km）、8号线（东风路1.7km、枣庄站），周边主干道有中州大道（600米）、东风路（200米）、农业高架（500米）、经三路（500米）；教育配套有贝斯特幼儿园、丰产路小学、纬五路二小明鸿路校区、农科路小学、河南省实验小学、四十七中等；景观资源有郑州之林、红白花园、龙湖东运河公园、东风渠滨河公园，周边配套相对成熟，居住氛围好。

平推分析：

- 1、本次为平推，无蓄客，项目推出最后一栋楼，周边竞品无货在售，价格较年前上涨500元/㎡左右，
- 2、小开发商知名度一般，客户存在一定疑虑，去化一般

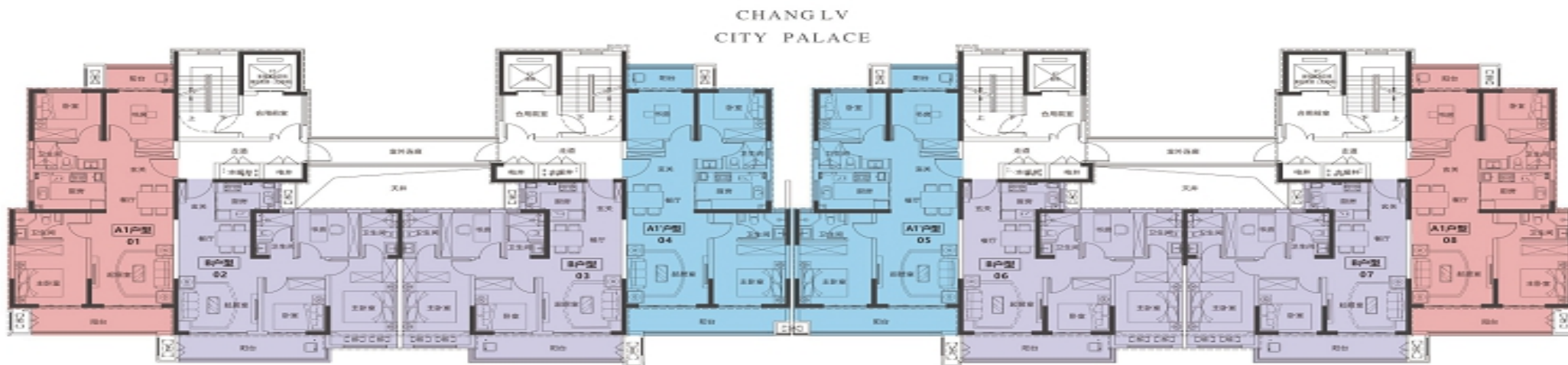
推售动态

平推：常绿东风宸苑-产品分析

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	2#	2D	2T4	18	2.9m	三室两厅两卫	108	21700	72	43	29%
							三室两厅两卫	117		72		
	合计										144	43

小高层2#平层图



117m²三室两厅两卫

108m²三室两厅两卫

108m²三室两厅两卫

117m²三室两厅两卫

117m²三室两厅两卫

108m²三室两厅两卫

108m²三室两厅两卫

117m²三室两厅两卫

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>