

【2021年第39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

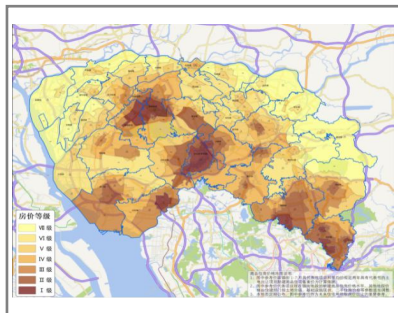
1 行业资讯

2 土地分析

3 市场分析

全国：节前多部门表示维护住房消费者合法权益，稳定市场预期

1、东莞发布新房房价地图，逐步建立住宅价格分区制度（2021.9.30）



- 9月30日，广东省东莞市住房和城乡建设局发布《关于发布商品住房价格地图的通知》，各镇街相应地段的新建商品住房价格水平（精装修交付标准）。此外，10月15日起，东莞市将选取的部分新建商品住房项目作为试点，启用购房意向登记系统。通过积分排序公证摇号销售的新建商品住房，在取得不动产权证之日起5年内不得上市交易。
- 地图中标识价格作为未来住宅用地限房价出让的重要参考，将更好地稳定市场预期，也有利于房地产开发企业在土地竞拍前核算经济成本，减少金融风险。

2、广东省东莞市调整二手房转让个税至1%，与省内城市保持一致（2021.9.30）



- 9月30日，国家税务总局东莞市税务局发布关于《国家税务总局东莞市税务局关于调整东莞市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告(征求意见稿)》向社会公开征求意见的通知。最终是为与全省其他城市统一执行标准，保持税负一致。
- 《公告》明确，东莞个人转让二手住宅的个人所得税核定征收率调整为1%，个人转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为1.5%。对拍卖等特殊情形转让的，按相关税收政策规定执行。个人转让二手非住宅的土地增值税核定征收率调整为5%。
- 从二手房交易市场看，过去个税征收或存在各地标准不一、税费计算方式过于繁琐等内容，显然和税费征收成本降低、征税标准统一等要求违背。从广东市场看，对二手房税费标准进行调整，在某种程度上支持了粤港澳大湾区的建设，至少在区域内得到统一。

3、市场仍需理性看待政策信号，房地产调控不可轻言放松（2021.9.30）

广州9月份各大银行房贷利率表			
银行名称	首套房利率	二套房利率	备注
中国银行	5.85%	6.05%	100BP ↑
工商银行	5.85%	6.05%	100BP ↑
建设银行	5.85%	6.05%	100BP ↑
农业银行	5.85%	6.05%	100BP ↑
广东银行	5.95%	6.15%	100BP ↑
广州银行	5.45%	5.65%	100BP ↑
新加坡银行	5.85%	6.05%	100BP ↑
招商银行	5.85%	6.05%	100BP ↑
光大银行	5.60%	5.80%	100BP ↑

- 国庆节前，央行等部门在多个场合表示要“维护住房消费者合法权益”，令刚需消费者备受鼓舞。与此同时，目前虽然全国房贷利率仍呈现上升态势，但在部分地区如广州、佛山等地银行房贷利率出现下调迹象，放款速度也有所提升。
- 中央在房地产金融工作座谈会上对金融部门房地产金融审慎管理的要求，从“持续加强”转为“准确把握和执行好”，预计房地产信贷有望边际改善。但值得注意的是，中央重申“房住不炒”和“不将房地产作为短期刺激工具”基调，平稳市场预期仍是短期重点工作，市场仍需理性看待政策信号，调控政策不会出现明显放松。

全国：杭州、湖州发布购房风险提示，保障购房者合法权益

4、杭州发布购房重大风险提示：凡要求购房款打入非监管账户就是风险（2021.9.29）



- 9月29日，浙江省杭州市住房保障和房产管理局发布谨防七个“凡是”“购房重大风险提示”，保障购房者合法权益，防范交易风险。
- 杭州住保房管局提出，凡是开发企业未取得预售证收取购房款的就是风险；凡是开发企业要求购房款打入非监管账户的就是风险；凡是开发企业提供的监管银行与监管账户与预售公示或网签合同约定不一致的就是风险；凡是开发企业以提供购房优惠为名诱惑签订线下合同的的就是风险；凡是开发企业采取售后包租方式销售未竣工商品房的的就是风险；凡是开发企业承诺商业办公项目可以改为类住宅用于居住的就是风险；凡是开发企业承诺商业办公项目可以燃气入户的就是风险。
- 此次风险提示有助于帮助购房者避开风险，保障购房者合法权益。

5、百强房企1-9月拿地累计总金额同比下降9.8%，其中9月重点城市土地流拍率升至27%，溢价率3.9%为历史低位（2021.10.1）

排名	企业	拿地金额 (亿元)	排名	企业	拿地面积 (万m²)
1	碧桂园	1294	1	碧桂园	3716
2	万科	1131	2	万科	1422
3	保利发展	1041	3	保利发展	1380
4	中海地产	966	4	中国铁建	1053
5	华润置地	820	5	新城控股	981
6	绿城中国	816	6	华润置地	857
7	招商蛇口	708	7	龙湖集团	742
8	中国铁建	573	8	万达集团	701
9	龙湖集团	563	9	中国中铁	695
10	融创中国	546	10	金地集团	668

- 10月1日，中指研究院发布的《2021年1-9月房地产企业拿地TOP100》显示，今年前9个月，TOP100企业拿地累计总额同比下降9.8%，代表企业9月拿地总额同比下降、环比上升。
- 从50家代表企业拿地数据看，9月，50家代表房企拿地总额同比下降26.0%，环比上升189.4%。主要是由于8月土地供给量显著下降，9月成都、广州、深圳等多城市集中推地，带动拿地金额走高，环比上升显著。
- 自今年下半年以来，房地产行业资金环境明显收紧，同时7月末以来以22个集中供地城市为代表的重点城市纷纷调整了供地规则，尤其加强了对房企购地资金和竞拍资格的审查。在此影响下，第三季度房企拿地积极性明显受挫，导致土地流拍现象显著增多。

6、湖州发布购房风险提示：房企低于市场价销售商品房的就风险（2021.10.2）

请注意，湖州市商品房购买风险十大提示来了！

湖州市住房和城乡建设局 4天前

湖州市商品房
购买风险提示

- 10月2日，浙江省湖州市住房和城乡建设局发布《湖州市商品房购买风险提示》，就商品房购买环节中的十大风险进行提示。
- 湖州市住建局指出，开发企业以明显低于市场价销售商品房的，就是风险；开发企业承诺买房可以赠送绿地或搭建违章建筑的，就是风险。
- 湖州市是浙江省管辖的地级市。它是“长江三角洲城市群”的成员城市，是杭州湾大湾区的核心城市，随着浙江杭州限购和苏州限购，很多资金流入了湖州市，引起了湖州房地产价格暴涨。但近期由流传出恒大带头降价促销的信息，为此湖州市监管部门就近期的楼市乱象预造成的风险进行了提示。

全国：楼市维稳信号释放，央行明确“两个维护” 平稳市场预期

近日，央行货币政策委员会召开2021年第三季度例会，为近年来季度例会上首次提及房地产市场；特别提出“两个维护”，预计短期内居民信贷政策有望适度松绑，房企销售回款也将略有好转，但房企融资还将保持收紧态势

市场压力增加：

下半年以来，全国房地产市场持续降温，市场形势愈加严峻，7月底以来已有超30个城市出台70余条调控政策，更有限跌令措施频出。

背景1

行业风险加剧

受限于“三道红线”持续发力，多家品牌房企深陷财务困境，以恒大为代表的规模房企爆雷风险不断发酵。

背景2

市场情绪低落

房企销售回款不畅叠加融资困难，部分项目停工乃至烂尾风险随之加剧。加之银行按揭贷款利率不算上升，消费者悲观情绪进一步加重。

背景3

影响：

- ◆ 本次央行货币政策例会首提房地产，释放维稳信号，对当前稳定市场预期、提振市场信心将发挥重要作用。
- ◆ 房企整体融资环境还将保持收紧态势，倒逼房企继续去杠杆，严守不发生系统性金融风险的政策底线。受此影响，房地产行业仍将面临企业洗牌和退出的变革，优质房企将获得集中度提升的机会，问题房企则将有序出清。
- ◆ 近期政策存边际改善预期，预计短期内按揭贷款额度、放款时间等均有一定改善空间，促进住房需求的正常释放，引导房企稳健经营。金融政策协助处置存烂尾风险项目复工复产保证交付维护购房者权益。

类别	2021年二季度例会	2021年三季度例会
总体态势	经济总体延续稳定恢复态势	经济总体延续恢复态势
现状	经济运行稳中加固、稳中向好	经济恢复仍然不稳固、不均衡
	(外部)环境依然复杂严峻	外部环境更趋严峻复杂
宏观政策	——	统筹做好今明两年宏观政策衔接
货币政策	稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，保持流动性合理充裕	
	把握好政策时度效	增强信贷总量增长的稳定性
	——	坚持把服务实体经济放到更加突出的位置
	——	支持银行补充资本，提高服务实体经济和防范风险的能力
碳排放	研究设立碳减排支持工具	有序推动碳减排支持工具
房地产	——	维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益
工作要求	坚持稳中求进工作总基调，稳字当头	
	贯彻发展理念	完整、准确、全面贯彻发展理念
	构建新发展格局	加快构建新发展格局
	处理好恢复经济与防范风险的关系	加强(货币政策)与财政、产业、监管政策之间的协调，统筹金融支持实体经济与防风险

全国：央行再发声，“稳”字当头，住房信贷有望边际改善

9月29日，人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会，对金融部门和机构提出精细化要求，短期内住房信贷政策将有积极调整，按揭额度和放款时间均有望得到优化，但调控政策不会出现明显放松



- ☒ **以“稳”为主，重申“房住不炒”**
本次会议重申坚持“房住不炒”和“不将房地产作为短期刺激手段”的总基调，以“稳”为主，政策更多地是在特定的方面进行针对性微调，难言有较大放松。
- ☒ **对金融部门和机构提出精细化要求**
央行对金融部门实施房地产金融审慎管理的提法由原来的“持续加强”、“深化”转为“准确把握和执行好”，预计，短期内住房信贷有望出现边际改善，按揭额度和放款时间均有望得到优化。
- ☒ **加快完善住房，租赁金融政策体系**
本次会议则强调加快完善住房租赁金融政策体系，提供金融方面的支持，预计住房保障体系建设将加快推进。

金融机构升级 房地产风险管控



01.加强房地产和建筑业风险管控

近期个别大型房地产企业出现风险事件，商业银行不再过度信任集团实力、全国排名等信息，开始严格把控新增授信风险，密切关注房企客户资产负债率、资金链等风险情况，充分评估其持续经营能力。



02.设立资金监管账户，严防销售资金挪用

监管层近期两次提及“维护住房消费者的合法权益”，目前已有国有大行分支机构要求加强销售资金封闭管理，严防销售资金挪用。甚至于有的大行要求贷款投放必须与工程进度相匹配，不得超进度放款。

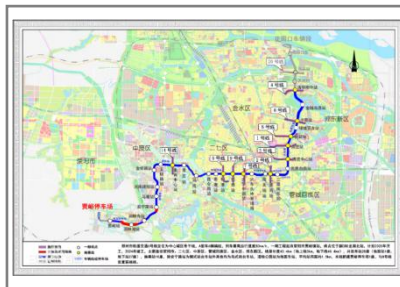


03.各大银行额度紧张，更多支持稳健发展

多数银行表示整年额度非常紧张，未来在保证安全风险可控市场化原则下支持复工生产保交楼。在房地产金融审慎管理制度的实施过程中，房企融资仍会保持收紧态势，短期风险阵痛处于合理预期范围内，长期有利于行业发展。

河南：郑州地铁6号线首通段预计10月份空载试运行

1、郑州地铁6号线西段预计10月份空载试运行（2021.9.27）



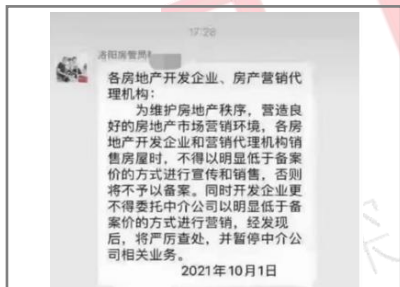
- 近日，据了解，根据工期计划安排，6号线一期首通段(西段：贾峪站至常庄站)今年10月有望空载试运行，年底或开通载客运营；东北段(冯湾站至清华附中站)计划于2023年12月底开通。
- 郑州地铁6号线一期工程线路起于荥阳市贾峪站，止于郑东新区清华附中站，沿线经二七区马寨镇，中原区市民文化服务中心，连接贯穿荥阳、中原区、二七区、管城区、郑东新区、金水区，最终到达郑东新区北龙湖附近。
- 本次地铁6号线一期工程西段的开通，将成为连接郑州西南—市区的重要交通走廊，更是对于荥阳及常西湖片区楼盘释放极大红利。

2、河南省税务局发布恢复重建税费优惠政策（2021.9.30）



- 9月30日，国家税务总局河南省税务局官方网站公告显示，经河南省政府同意，河南省财政厅、国家税务总局河南省税务局发布支持灾后恢复重建有关税费优惠政策，加快灾后重建，支持河南遭受洪涝灾害地区早日恢复正常生产生活秩序。
- 公告明确了针对因灾遭受重大损失的个人所得税纳税人、小规模纳税人减税政策。其中，对因灾遭受重大损失缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的小规模纳税人，免征2021年7-12月房产税、城镇土地使用税；其他缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的纳税人，可按相关规定申请困难减免。

3、网上流传洛阳实行“限跌令”，市场降温态势初显（2021.10.1）

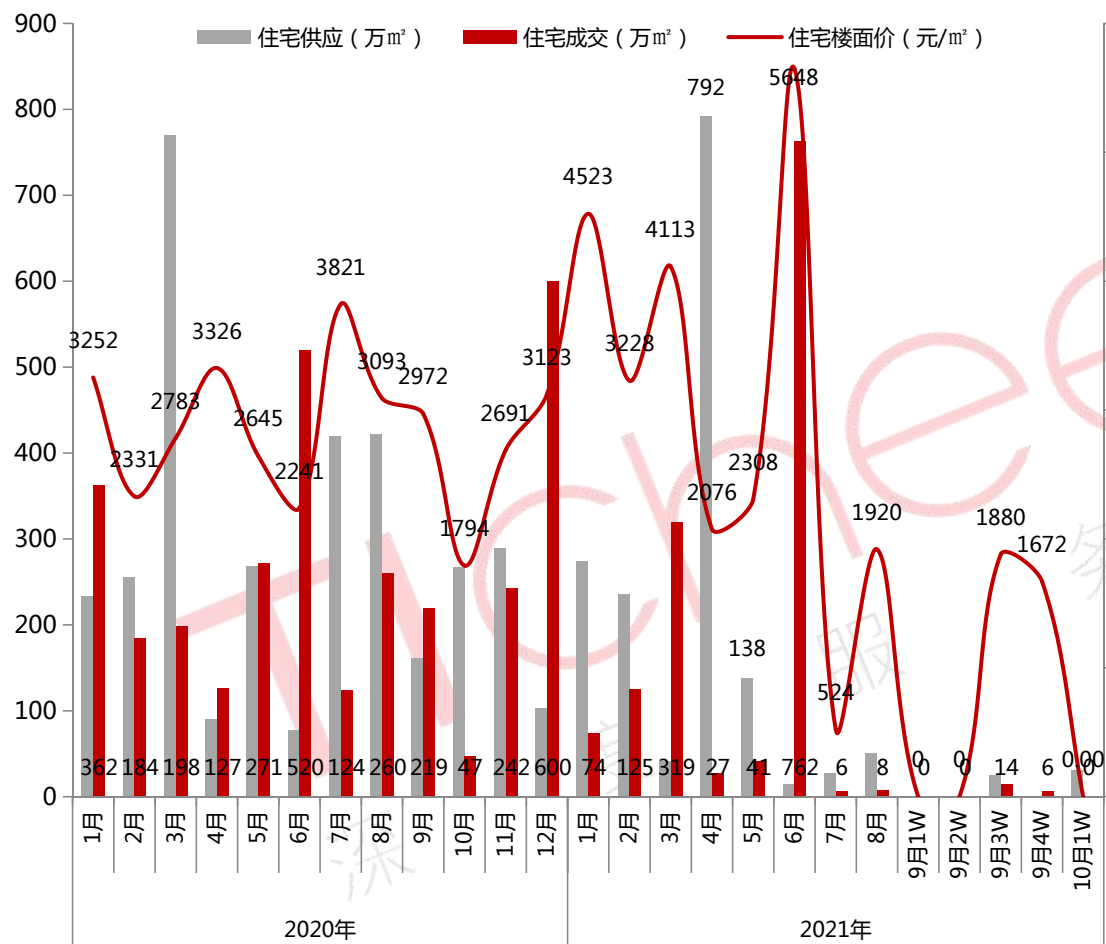


- 近日网上流传洛阳备案新规：各房地产开发企业和营销代理机构销售房屋时，不得以明显低于备案价的方式进行宣传和销售，否则将不予以备案。同时开发企业更不得委托中介公司以明显低于备案价的方式进行营销。
- 经调研发现，洛阳近期确实有不少项目出现降价，但此次限跌令的通知仅仅为网上流传，没有明确规定不低于备案价的标准，官方也没有明确通知，近期伊滨区个别项目推出7000元/㎡的工抵房，仅20套，需全款交齐，其余降价表现主要针对偏远项目或位置较差、难去化房源，限跌令实际意义较小。

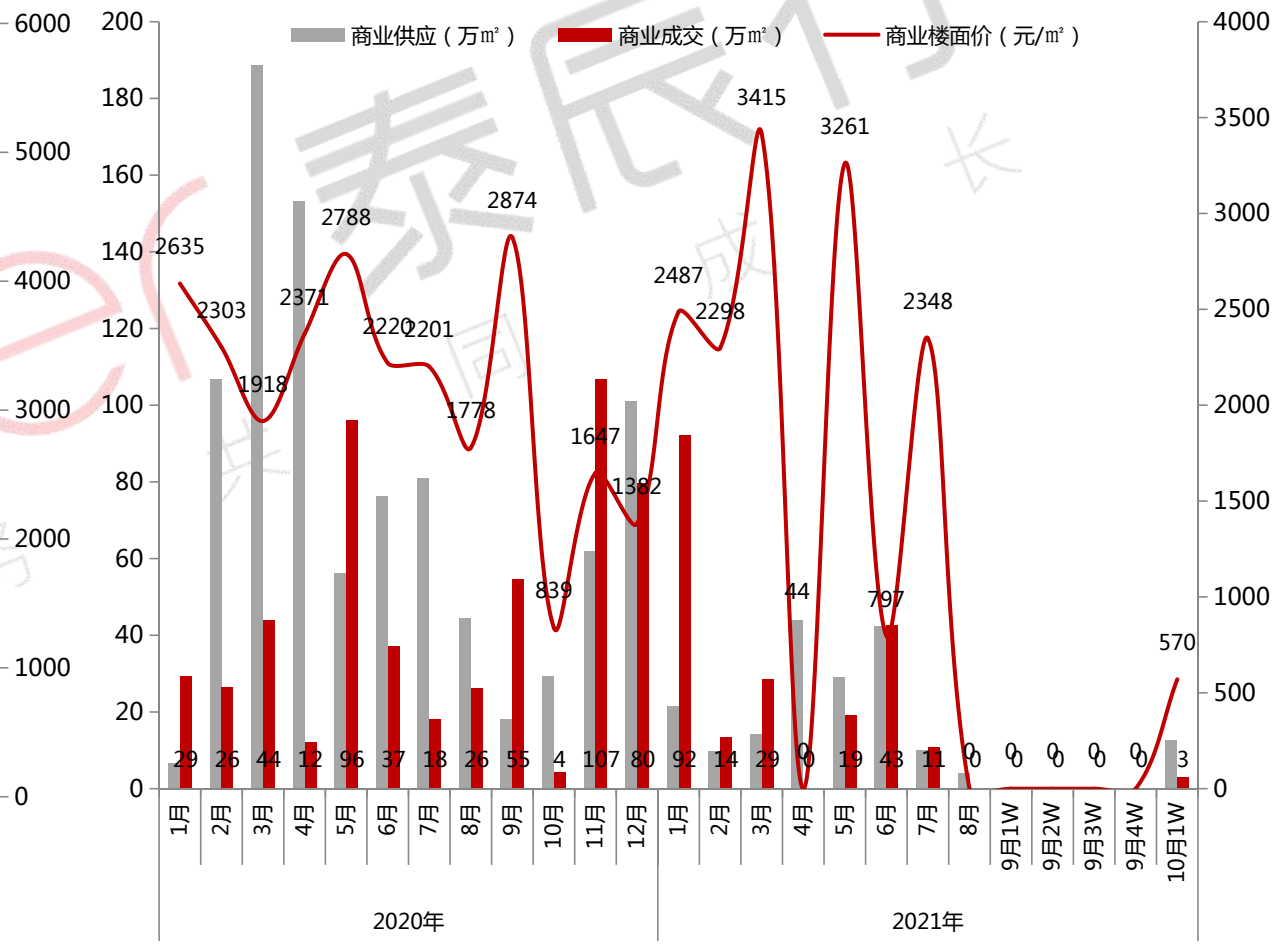
土地汇总：本周大郑州供应2宗住宅地，成交1宗商业地

本周大郑州供应2宗住宅地，位于中牟和平原新区；成交1宗商业地，位于登封市，底价成交

2020年1月-2021年10月1周大郑州住宅用地供求走势



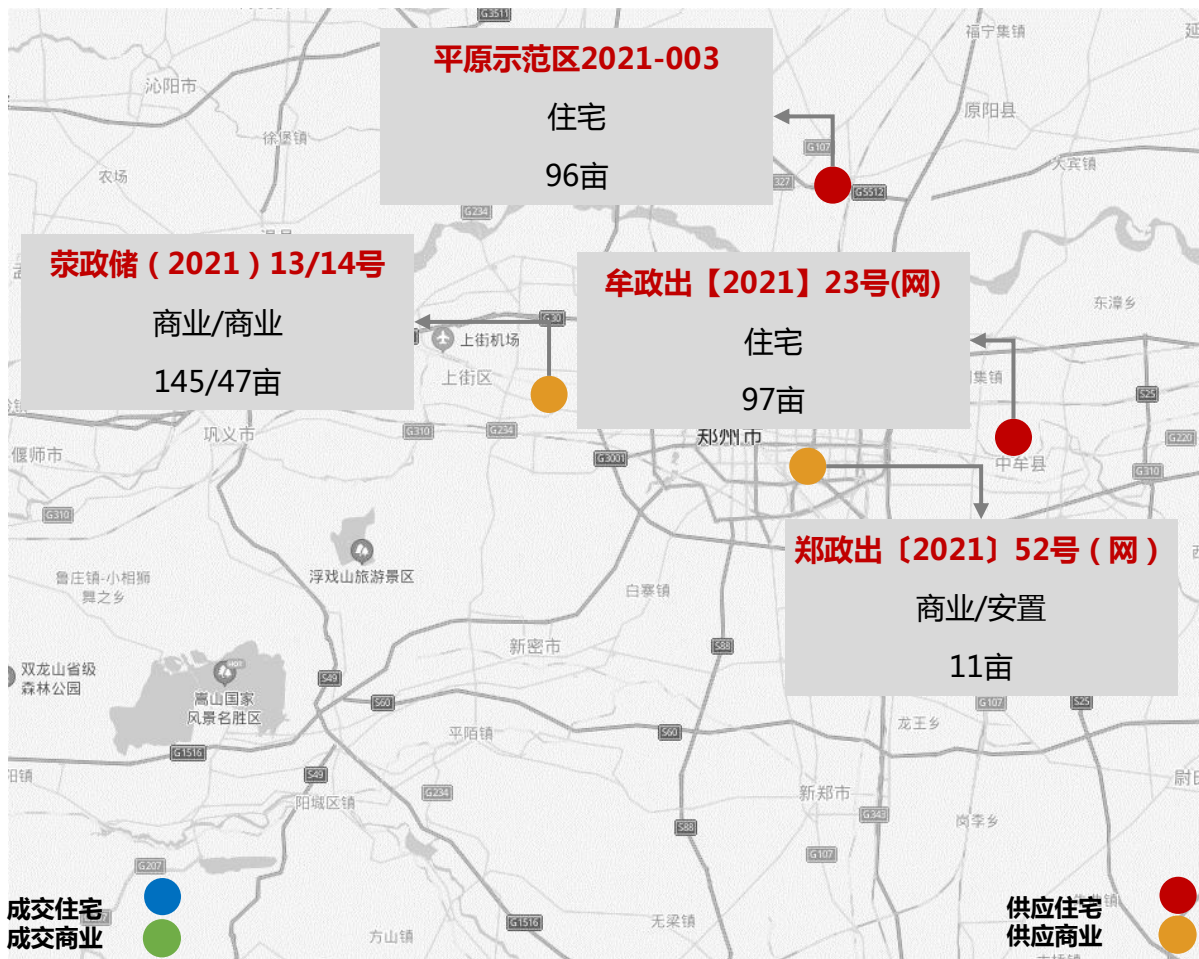
2020年1月-2021年10月1周大郑州商业用地供求走势



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（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：本周新增供应2宗住宅地、3宗商业地

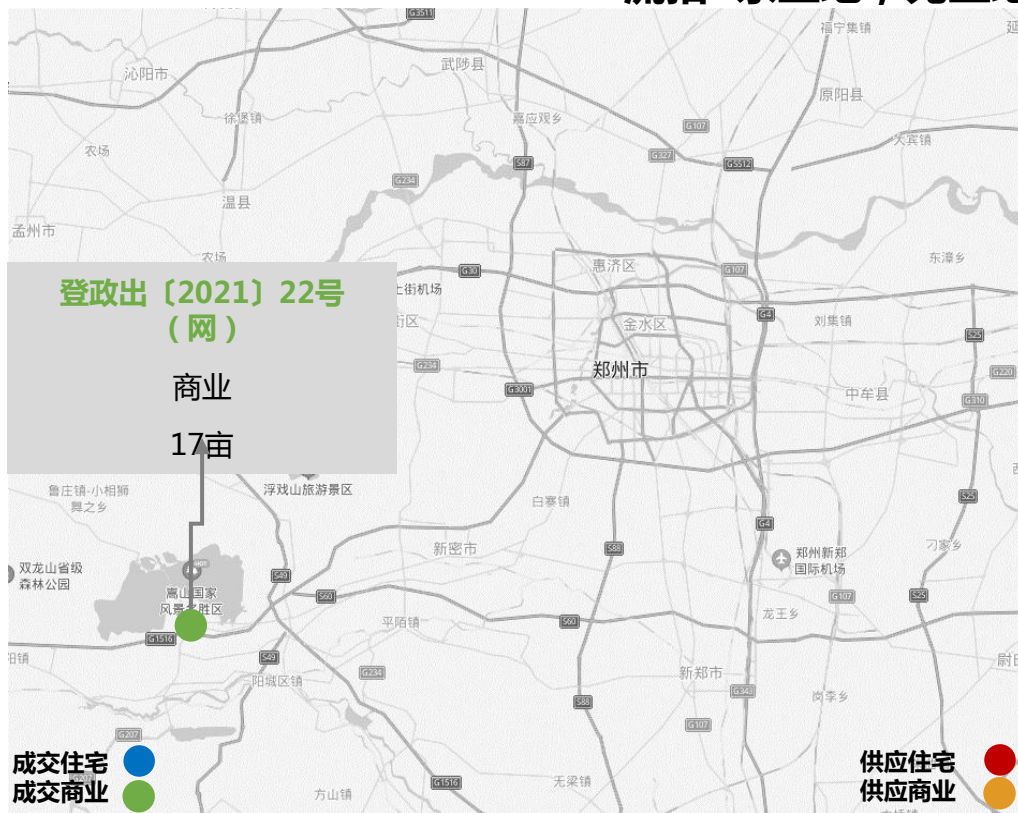
本周大郑州范围，中牟、平原新区各供应1宗住宅用地，分别为97/96亩；管城供应1宗商业地，属于南曹乡尚庄村金岱李城中村改造项目安置区用地；荥阳供应2宗商业地，均位于荥泽西板块



地块编号	平原示范区 2021-003	中牟政出【2021】 23号(网)	郑政出【2021】 52号(网)	荥政储(2021) 13号	荥政储(2021) 14号
竞拍日期	2021/9/28	2021/9/29	2021/11/3	2021/10/29	2021/10/29
位置	商务三路以东， 丽江路以西，长 江大道以南，万 泉河路以北	郑州国际文化创 意产业园，楚袖 街东、琼花路北、 花溪路西、富贵 十路南	团结路（尚德 路）南、腾飞 路（尚义路） 东	棋源路与文博 路交叉口东南 侧	棋源路与文博 路交叉口东南 侧
行政区域	平原新区	中牟县	管城区	荥阳	荥阳
用途	住宅	住宅	商业（安置）	商业	商业
房企	/	/	/	/	/
使用权面积 (m ²)	63836.90	64905.48	7015.57	96452.82	31055.94
使用权面积 (亩)	96	97	11	145	47
容积率	2.2	2.5	4	0.5	1.6
总建面(万m ²)	14.04	16.23	2.81	4.82	4.97
起始价 (万元)	22982	42063	11063	26045	8390
起始单价 (万元/亩)	240	432	1051	180	180
起始楼面价 (元/m ²)	1636	2592	3942	5401	1688
竞买保证金 (万元)	22980	42063	2213	26045	8390
竞拍规则	价高者得	价高者得	价高者得	价高者得	价高者得

土地汇总：本周登封市成交1宗商业地，流拍1宗，国庆期间无供应成交

本周大郑州仅登封成交1宗17亩商业地，为工业园配地，底价摘得；
流拍1宗土地，无土地延期/终止/中止；国庆期间无供应成交



地块编号	登政出〔2021〕22号(网)
成交日期	2021/9/29
位置	登封市产业集聚区花楼路与工业六路交叉口西北角
行政区域	登封市
用途	商业
房企	郑州迅达路桥工程有限公司
项目名称	——
使用权面积(㎡)	11501.2
使用权面积(亩)	17
容积率	≤2.5
总建面(万㎡)	2.9
成交价(万元)	1639
成交单价(万元/亩)	95
成交楼面价(元/㎡)	570
溢价率	0%

本周大郑州土地流拍/终止/中止信息

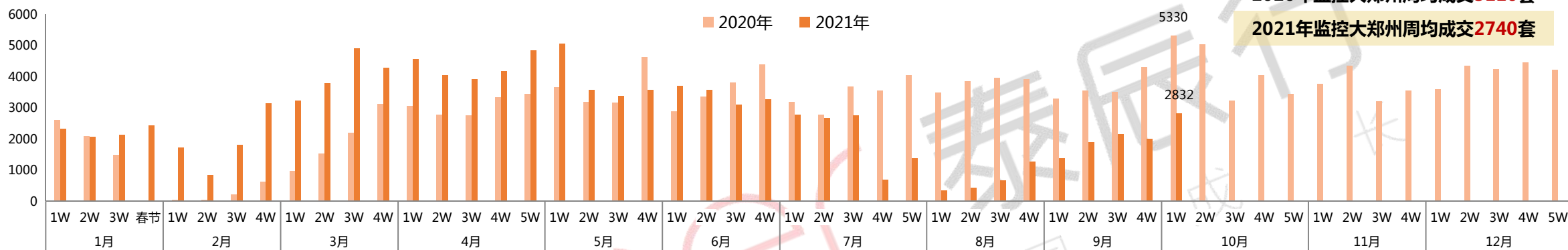
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			竞拍情况
						面积(亩)	建面(万㎡)	容积率	
2021/9/29	登政出〔2020〕27号(网)	登封市太和路与颍河路交叉口西南角	登封市	商业	商品房	19	1.5	1.2	流拍
						19	1.5	——	

数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊+远郊

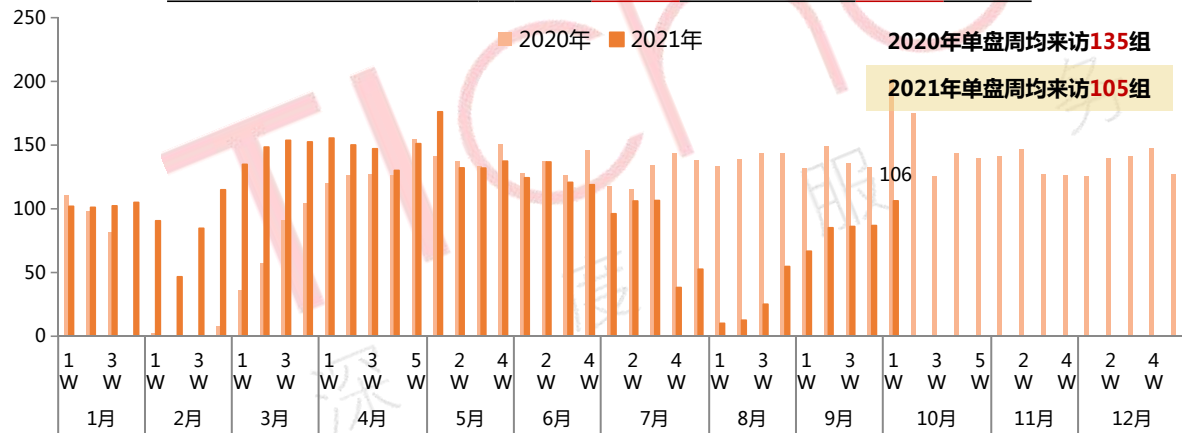
整体数据：国庆假期项目促销政策频出，本周来访、成交均有所上涨

国庆期间多项目采取特价房方式刺激成交，但仍不及去年同期，本周大郑州总成交**2832套**，环比上涨**41%**；单盘来访**106组**、成交**9套**，环比均有所上涨

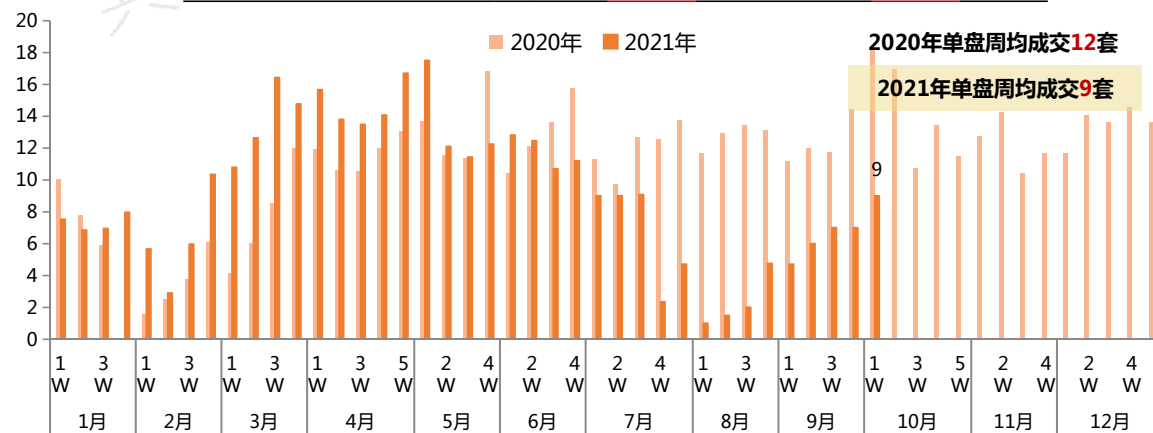
2020年1月1周-2021年10月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年10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10月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图



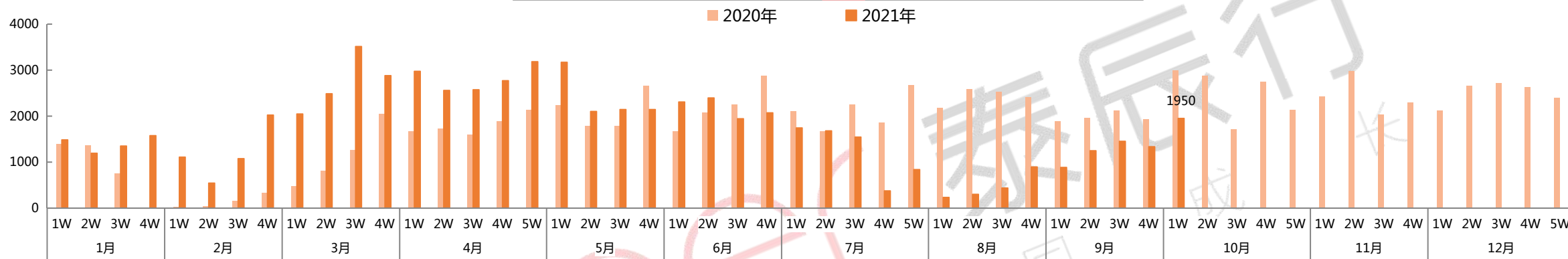
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：10月1周大郑州实际监控到项目347个，共计来访32263次，其中单盘平均来访106组；监控到住宅在售项目299个，共计成交2832套，单盘平均成交9套；其中尾盘项目15个，全新待售项目11个

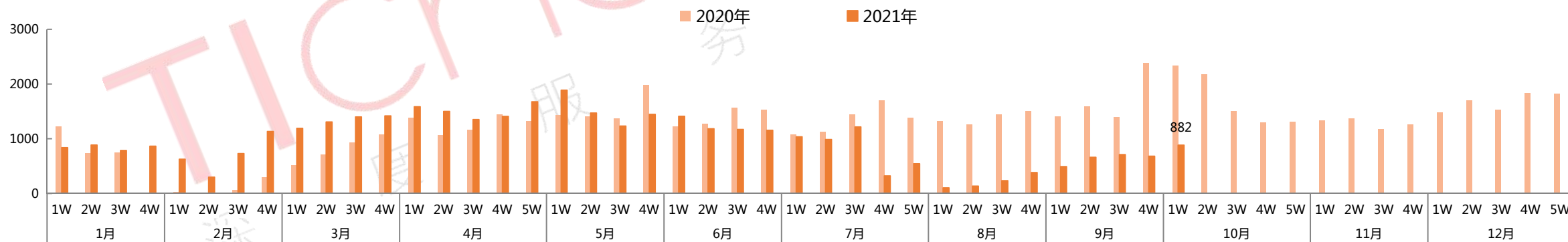
城郊数据：市区及近郊均有不同幅度的上涨

10月1周市区总成交**1950套**，较上周上涨**46%**；近郊项目总成交**882套**，较上周上涨**30%**

2020年1月1周-2021年10月1周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年10月1周**近郊**周度整体成交量（套）走势图



国庆市场-房企动作：多家房企推出国庆特惠活动，促进成交

多家房企利用国庆假期推出特惠活动，鑫苑惊喜6重礼，中海国庆7重礼，美盛6盘联动，融创十一抢购房券等，各房企营销动作频出，加大优惠力度，促进成交

鑫苑：嗨购6重礼

鑫苑嗨购节
国庆有鑫喜 限时六重礼
鑫苑嗨购节 国庆专场 HIGH就购了!
6重礼遇 直面惊喜
总裁特批 城芯小铺 3.6万起
置业送车位 推荐佣金 13.6万
订房送家电 抽phone
#鑫苑河南8盘联动# 包场你的长假/吃喝玩乐购
东三环 央企全实景现房 面积约107-142m²宽城人居美宅 改善臻选 全城争藏
VIP LINE 0371 5861 9999 营销中心：经南八路与十九大街交汇处东南角
免佣团购，一站式助力置业，房源有限，活动政策各项目存在细微差异，具体请以各项目营销中心为准

中海：国庆大放价7重礼

中海地产 7周年 中海地产 中海地产
国庆大放价 好房狂欢购
中海滨河三周年 7重好礼嗨翻天
1重礼 到访即送 惊喜豪礼一份
2重礼 7种民俗美食 免费品尝
3重礼 当天认购，总房款 直减50000元
4重礼 认购即可参与 现场砸金蛋
5重礼 每天3套 限时一口价房源
6重礼 每天11点、16点 整点抽奖
7重礼 老带新成交 即送物业费
活动时间：2021年10月1日-10月7日
实景现房 所见即所得
东三环 央企全实景现房 面积约107-142m²宽城人居美宅 改善臻选 全城争藏
VIP LINE 0371 5861 9999 营销中心：经南八路与十九大街交汇处东南角
免佣团购，一站式助力置业，房源有限，活动政策各项目存在细微差异，具体请以各项目营销中心为准

美盛：6盘联动

美盛 6盘联动
国庆奇妙周 嗨GO不停
17+ 美盛品牌焕新 6盘联动 绽放美好生活
奇妙好礼 到访即有机会抽品牌家电
秋收计划 限量好房 特惠抢购
缤纷活动 国庆主题活动乐享不停
乐享云端 精致家互动赢惊喜豪礼
好友新邻 推荐成交奖励万元
金秋奇妙购房节
活动时间：10月1日-7日
美盛·教育港湾 美盛·汇景湾 美盛·北岸 美盛·中央城 美盛·莱茵100
美盛·湖山壹号 美盛·中心 美盛·中心 美盛·中心

绿都：多盘联动，十重豪礼

LVDU 绿都地产 19周年
国庆乐圆节 都享新生日
THE FIRST ANNIVERSARY OF LVDU
绿都郑州 多盘联动 十全十美十重礼
NATIONAL DAY

融创：十一抢购房券

SUNAC 融创 美好城市建筑
1亿起 爽十一
SUNAC IN ZHENGZHOU
十一爽购节 为一亿河南人送福利
7200元-72000元购房券
扫码即刻进入抢券通道
免佣团购，一站式助力置业，房源有限，活动政策各项目存在细微差异，具体请以各项目营销中心为准

国庆市场-房企动作：多家房企推出国庆特价活动，让利促销

康桥：国庆狂欢季

云国庆狂欢季
50部任性送
抄底钜惠 抢占主城
仅限10月1日当天

狂欢惠礼 抄底钜惠

1. 售楼部：限时10天，品牌钜惠钜惠钜惠
2. 样板间：限时10天，品牌钜惠钜惠钜惠
3. 样板间：限时10天，品牌钜惠钜惠钜惠
4. 样板间：限时10天，品牌钜惠钜惠钜惠
5. 样板间：限时10天，品牌钜惠钜惠钜惠
6. 样板间：限时10天，品牌钜惠钜惠钜惠

燃爆十一 一购到底
康桥售楼部 七重豪礼一步到位

限时3万起 认购再送30000元

豪礼一：品牌钜惠
豪礼二：品牌钜惠
豪礼三：品牌钜惠
豪礼四：品牌钜惠
豪礼五：品牌钜惠
豪礼六：品牌钜惠

金科：推荐成交奖

Jinke 金科
推荐新客户成交
享总房款**1%佣金** (税前)
最高可奖励**2.5万元/套**

朋友圈赚大钱
年终不止十三薪

活动时间：即日起至2021年10月9日

项目地址：郑州市龙源路与杨金路交会处东侧

融创：推荐成交奖

十一放肆购
钜惠黄金周

盛惠六重礼 重磅来袭

1. 放肆惠：十一黄金周，购房专享额外钜惠
2. 放肆买：巨额丹尼斯购物卡，购房限时送，实现你的购物自由
3. 放肆抽：万元品牌家电，智能家居科技，购房即可抽取智能家电
4. 放肆享：一次性购房享3万元定向优惠券
5. 放肆选：17#楼，89㎡明星三房上新，热销臻藏
6. 放肆玩：趣味运动主题活动，到访体验臻洋房的LIVE生活

活动时间：10月1日-7日
活动地点：融创空港宸院营销中心

ADD：郑州·航空港区·长安路融创港东南 VPLINE 0371 5559 6666

绿都：国庆特价购

国庆专场“秒杀”房源

楼栋	房号	建筑面积	单价	总价	建筑总面积	建筑总套数
一期2#-2-102	1517630	96.48	1365867			
一期2#-2-1802	1500284	96.48	1350238			
一期2#-2-1801	1708770	110.60	1537893			
一期2#-2-1803	1505088	96.48	1354579			
一期2#-2-1804	1702831	110.43	1532548			
一期2#-2-101	1728678	110.60	1555810			
一期2#-2-103	1498301	94.53	1348471			
一期2#-2-102	1511768	95.02	1360591			
一期2#-2-103	1506803	95.67	1356123			
一期2#-2-2004	1686842	110.90	1527248			

碧桂园：国庆全民惠购

玩赚大湾区
热烈惠购节

国庆“玩转大湾区”
大牌钜惠/品牌美食/潮式市集 热力来袭
限时钜惠 限时钜惠 限时钜惠
全民惠购 认购享**99折**

活动时间：10月1日-7日

项目地址：郑州市龙源路与杨金路交会处东侧

从前是室友兄弟
以后是楼上邻居
一起拼一起团 三人一起更省钱

活动时间：2021年10月1日-7日

项目地址：郑州市龙源路与杨金路交会处东侧

NO MORE CHANCE
百万让利
全民狂欢嗨购

超全补贴来袭 实力硬核宠粉

国庆市场-典型房企业绩表现：国庆抢收迫切性高，优惠力度大，但效果不及去年

国庆假期多数房企业绩不及去年同期，典型房企国庆抢收迫切性高，优惠政策力度大，一线房企以碧桂园为代表，国庆假期以5.6亿业绩位居榜首，相较去年腰斩；本土房企以康桥为代表，销售业绩不到去年一半

2020年国庆期间市场表现			
分类	房企	国庆期间业绩表现/亿 (大郑州实际认购口径)	国庆期间促销手段
一线	碧桂园	10	整盘联动，大郑州项目都有特价房，针对难去化房源推出每日特价房
	恒大	6	恒大全国楼盘7折大优惠（9月7日-10月8日），2000元网上认购抵扣20000元房款；②根据每栋楼的去化率给予额外折扣，再最高享88折；③全国所有楼盘每天推出10套特价房源，给予额外97折。
	保利	5	保利郑州六盘联动，推出一口价房源和购房优惠券
	融创	7.5	针对特殊楼层优惠、住宅一口价优惠、
	万科	5.6	部分项目顶底及位置不好房源做特价房
本土	康桥	7.2	在售项目均有特价房，购房优惠券
	永威	3.3	个别项目推出限时特价房，1万元购房优惠
	建业	2.86	推出锦鲤房，价格直降

2021年国庆期间市场表现			
分类	房企	国庆期间业绩表现/亿 (大郑州实际认购口径)	国庆期间促销手段
一线	融创	5.6	十一抢购房券/多盘联动，直播送7200-72000元购房券；主力项目特价降价刺激成交、带看评级送100元油卡及100元礼品，成交送1万丹尼斯卡
	碧桂园	5.1	国庆全民惠购：主力项目特价降价刺激成交多盘联动：立减、打折、一口价、特价房或者送物业费
	保利	4.0	保利十周年加减购
	万科	2.0	老业主推荐成交1%佣金
	中海	1.4	国庆认购砸金蛋，按时签约送家电，老带新获1万元物业费抵用券
本土	康桥	3.0	康桥会线上每天10套特价房
	正商	2.6	每天推出特价房，龙湖镇项目分销带客成交到访奖励100元油卡一张，成交奖励10000元现金
	永威	1.4	有效带访奖励200成交网签奖励3000

数据来源：泰辰市场监控中心

国庆市场-典型项目成交表现：国庆期间TOP15门槛76套，多为特价房叠加额外优惠

国庆假期TOP15成交项目集中于主城区，多为刚需板块走量项目，多借助假期采用特价房降价方式、加大优惠力度，或分销高额佣金加持促进客户成交，较往常平销期去化效果较好

国庆期间（10.1-10.7）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	认购套数	原价（元/㎡）	价格变动	国庆促销策略
1	路劲正荣悦东园	经开区	271	高层精装8900-9500	降价1500元/㎡	国庆均价降至精装7500（价格持续增加，9月30日7500、10月1日7700、10月2日8000、10月3日8500），原价8700-9300，可首付分期
2	绿都青云叙	惠济区	185	3期毛坯小高层14500-14900	降价2000元/㎡	65/108/128㎡原价14500-15000，现毛坯12000，精装13000
3	碧桂园西湖	高新区	135	高层毛坯13500-14200	降价1100-1600元/㎡	1、三人拼团97折（成交价12600元/㎡）（包装）2、顶底特价房11800元/㎡，首付8.88万起（分销释放）
4	融创运河源	惠济区	135	高层精装15000，洋房17500	降价1500-2000元/㎡	北区融创运河园4号调整降价策略，1.2万 精装修
5	融创御湖宸院	中原区	118	精装高层14500-15300	降价600-1600元/㎡	35套特价房，93㎡一口价125万，精装单价13400元/㎡（三期首开精装15000，9月购房补贴93㎡14000），1-3日成交送苹果13手机一部，买房送车位
6	融创空港宸院	航空港区	116	洋房毛坯9500	降价2000元/㎡	带看评级送100元油卡及100元礼品，成交送1万丹尼斯卡，送3万储藏室抵扣券、订房送1万家电、首付15%，三年三十六次，贝壳，6%+1万购物卡
7	新城时光印象	管城区	105	高层精装修16000-17000	降价200-500元/㎡	每天特殊楼层5套特价房；额外优惠1-3个点，均价16000-17000元/㎡
8	鑫苑紫金府	管城区	104	高层毛坯14700，精装16200	降价1500-2500元/㎡	6号推出20套特价房8999（原价11000-11500）
9	鑫苑远洋臻园	二七区	88	高层精装11500-12500	降价2500-3000元/㎡	5号推出50套一口价房源，89㎡19套10500、119㎡31套9800（精装），赠送车位（原价12500）；分期：①首次5万，剩余23年付清，②首次10%，2年4次
10	碧桂园凤凰城	中原区	86	二期精装高层15200	降价2000元/㎡	国庆期间认购额外99折特惠，顶底特价房13000左右
11	谦祥世茂万华城	高新区	83	三期毛坯高层13500、五期毛坯高层12300	降价200-500元/㎡	50套三期特价房13200-14000，公寓现房首付分期8000起，剩余两年4次，分销佣金4%
12	融创城	管城区	82	高层精装14500；洋房精装20000-21000	降价1500-2000元/㎡	1-2号政策为购物券、分期、高佣政策为主，3号临时策略调整，10月3号开始特价房一口价（主要为小户型，98㎡），非标准层（如1-3层和14、18层等），贝壳员工购房专场：特价房价格13000多（55套持续推）（原来特价房14000左右），正常房源价格高层均价约14500-15500元/㎡。
13	东原阅城	高新区	81	二期毛坯13500	降价1200-1500元/㎡	3号推出89㎡毛坯均价12800-13500，再送机械车位，三天无理由退房，原价格毛坯14000-15000
14	碧桂园名门时代城	管城区	78	高层精装修12800-13000	降价2000元/㎡	特价11000多，正常价13000-14000，特价房都是不好的楼层和滞销户型；销售政策：①一口特价房（94折）②首付分期：首付10%，剩下3年36个月；分销：58、贝壳，点位2%。
15	汇泉东悦城	郑东新区	76	精装高层12000	降价2000元/㎡	推出员工内购89-126㎡，35套，一口价9999+元/㎡，精装交付，首付五万网签

典型项目热销分析：典型项目渠道政策优越，分销奖励佣金高位，多策发力促销

典型热销项目中，以融创、碧桂园为首，除特价让利直接刺激以外，注重渠道及全民经济人带看奖励刺激

融创					
区域	类型		动态	佣金	十一业绩表现
管城区	特价房/一口价+佣金激励+购房券+经纪人刺激	融创城	1-2号政策为购物券、分期、高佣政策为主，3号临时策略调整，10月3号开始特价房一口价（主要为小户型，98㎡），非标准层（如1-3层和14、18层等），贝壳员工购房专场：特价房价格13000多（55套持续推）（原来特价房14000左右），正常房源价格高层均价约14500-15500元/㎡。10.1-10.7成交经纪人可领10000元购物卡（网签后发放）	高层3.5%，洋房4%	82
惠济区	特价房	融创运河源	9.30-10.7带看首访经纪人可刮刮乐抽奖，每天仅限1次（每天1部苹果13）；此期间成交前100套，奖励经纪人1万元购物卡，签约款齐后发放，4号调整的降价策略，1.2万精装修	2.2-2.5-3%/套（40套起跳）	135
航空港区	特价房	融创空港宸院	特价房洋房8000，原价9500-10000	6%	116
中原区	十一黄金周，一口价房源	融创御湖宸院	10.1-10.7成交经纪人可领10000元购物卡（网签后发放），35套特价房，93㎡一口价125万，精装单价13400元/㎡（原价14000），1-3日成交送苹果13手机一部，买房送车位	佣金3%	118

鑫苑					
区域	类型		动态	佣金	十一业绩表现
管城区	工抵房名义，对外降价促销	鑫苑紫金府	10月3日起，工抵房名义，对外降价促销，高层12800元/㎡起（原价15000-16000元/㎡）加送车位，三天无理由退房	佣金3%跳3.5%	104
二七区	特价房	鑫苑远洋臻园	推出50套特价房，精装9800+元/㎡（顶底9800，其余11500），送车位。首付五万，剩余的两年后一次性付清	佣金4.5跳5.5%	88

路劲					
区域	类型		动态	佣金	十一业绩表现
经开物流园	全面降价	路劲正荣悦东园	国庆均价降至精装7500，原价8500-9000，可首付分期	10%	271

绿都					
区域	类型		动态	佣金	十一业绩表现
惠济区	所有房源降价+高佣	绿都青云叙	一期：1.34万/㎡、二期：1.36万/㎡、三期：1.25万/㎡；整体优惠约1500-2000元/㎡	佣金4.5-5%	185

康桥					
区域	类型		动态	佣金	十一业绩表现
管城区	月供补贴+特价房	康桥未来公元	首付9万，抢送凯迪拉克首付，包装购房补贴15个月 ②总优惠点数分楼栋①5#总优惠8w+11.5%，②2#总优惠8w+15.5%③1#总优惠9w+16.5% ④1000元定房，包装总优惠点数不变；优惠成交均价13500-14500，少量顶底特价房源11500	2%，额外1.5奖励	76
高新区	额外优惠2%	康桥山海云图	国庆特批房源额外优惠两个点，两万家装券可以申请变成房款两个点优惠+2万送车位。前10名定房客户赠送7万元首付和苹果13，还可享2年物业费，89㎡赠送3年物业费，108-121㎡赠送两年物业费，11-15名赠送5万元首付，16-20名赠送3万元首付（签约后次月返）	佣金2.5万	44

碧桂园					
区域	类型		动态	佣金	十一业绩表现
管城区	特价房	碧桂园名门时代城	特价11000多，正常价13000-14000，特价房都是不好的楼层和滞销户型；销售政策：①一口特价房（94折）②首付分期：首付10%剩下3年36个月；	2%	94
中原区	特价房	碧桂园西湖	特价不限楼层12500	2%	56
中原区	特价房	碧桂园凤凰城	国庆期间认购额外99折特惠，顶底特价房13000左右	2%	55

汇泉					
区域	类型		动态	佣金	十一业绩表现
中原区	特价房	汇泉西悦城	推出20套顶底特价房8800-8900元/㎡	3万/套	64
中原区	特价房	汇泉景悦城	推出30套特价房，89㎡10500元/㎡，119㎡9800元/㎡，送车位	佣金2.9万跳3万/套	66
郑东新区	员工内购	汇泉东悦城	推出员工内购89-126㎡，35套，一口价9999+元/㎡，精装交付，首付五万网签	3万/套	76

国庆市场-典型项目动作：假期前3天销售未达预期，4号开始超低特价接连推售

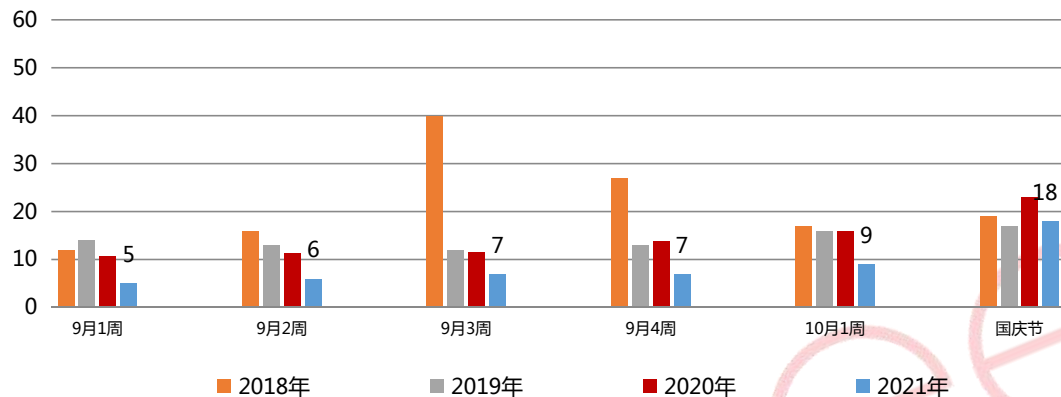
节前绿都青云叙首推特价房引领降价潮，国庆期间各项目陆续推出特价房（针对小户型及特殊楼层房源），价格创历史新低，以此刺激成交，冲刺假期销售任务、加速项目回款



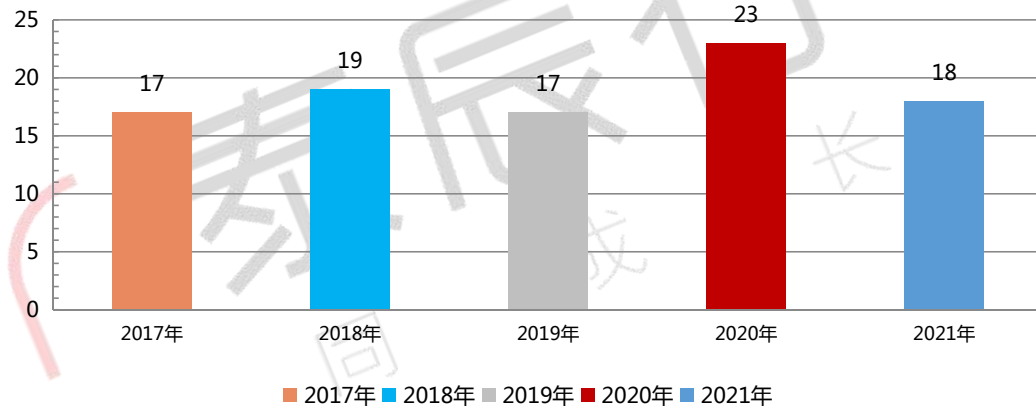
整体数据：国庆期间成交总量高于往年同期；单盘成交低于同期，同19年持平

历经市场低谷后，郑州市场国庆节点效应仍旧偏弱，单盘成交18套虽高于9月周均单盘成交水平，但相较去年同期有所下滑；成交总量5012套，同比去年国庆缩量近三成

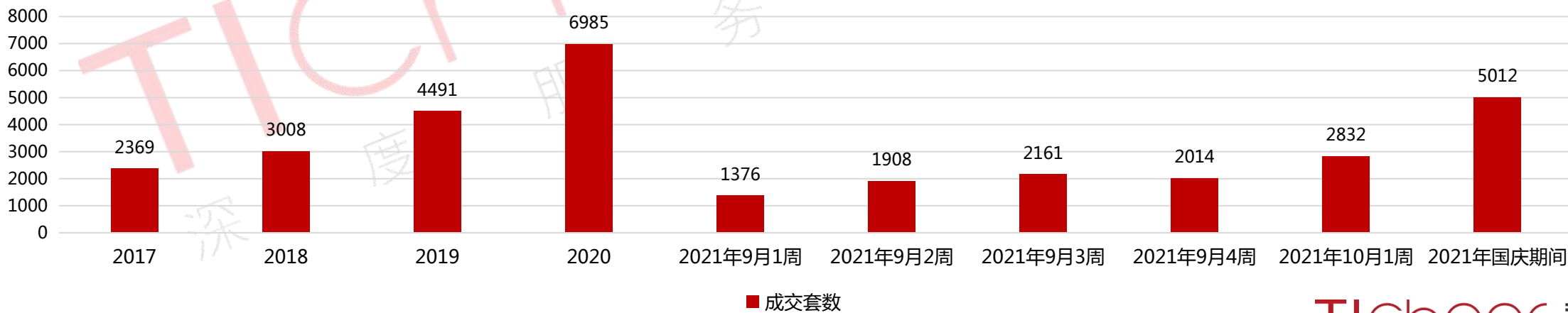
近4年9月1周-国庆期间单盘成交变化



近4年国庆期间（1日-7日）单盘成交变化



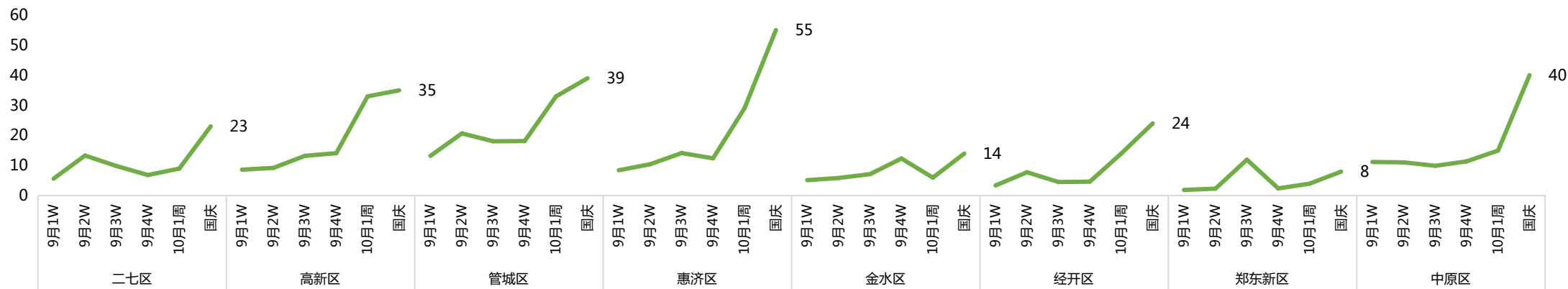
近五年国庆期间成交总量对比



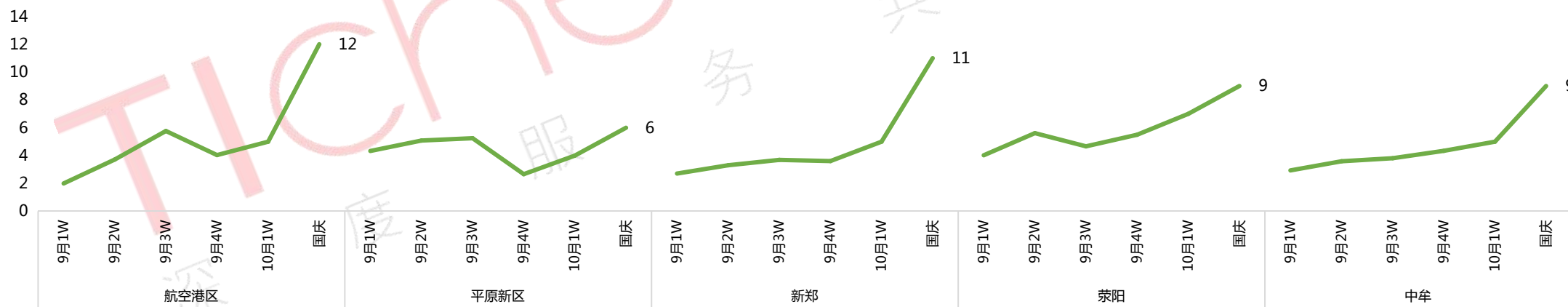
分区数据：国庆假期惠济、中原区特价房刺激成交量显眼

市场下行背景下，“金九银十”节点效应较弱，主城惠济、中原区利用国庆假期推出特价房等形式刺激成交效果明显
近郊整体表现较差，单盘成交仅10套左右

市区21年9月周度及国庆周单盘成交量走势



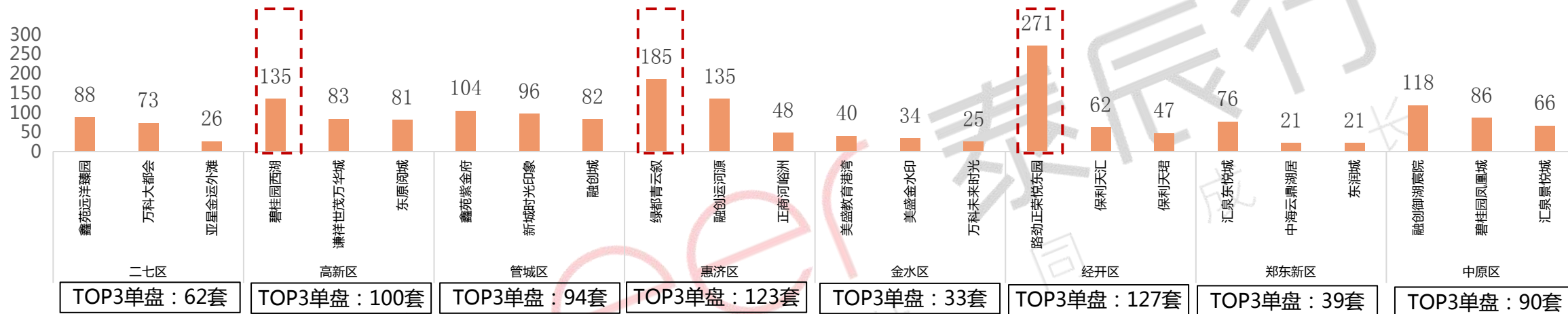
近郊21年9月周度及国庆周单盘成交量走势



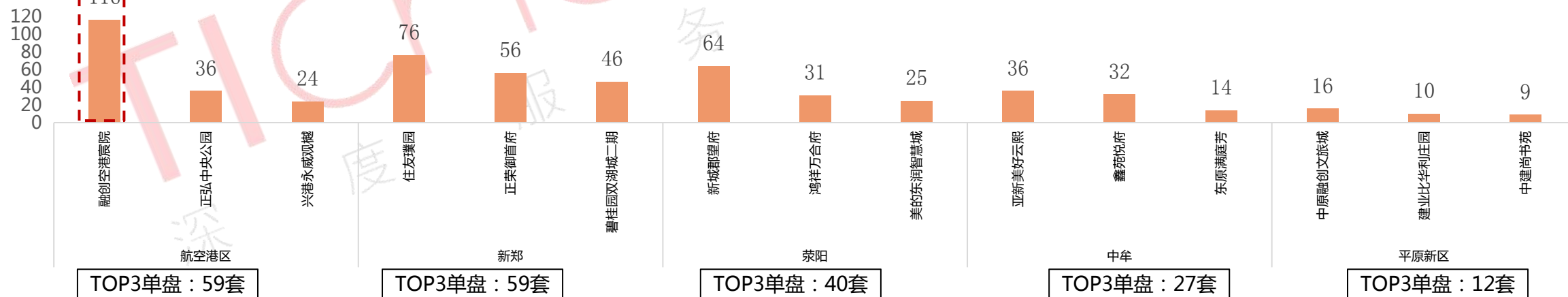
分区数据：主城成交态势好于近郊，热点区域市场热度高

假期各区域成交分化明显，主城整体态势好于近郊，热点区域典型项目成交较好，经开区路劲项目推出超低特价房成交位于榜首、惠济区绿都青云叙降价促销成交量居于区域首位

2021年国庆假期郑州市区各区域项目成交TOP3



2021年国庆假期郑州近郊各区域项目成交TOP3



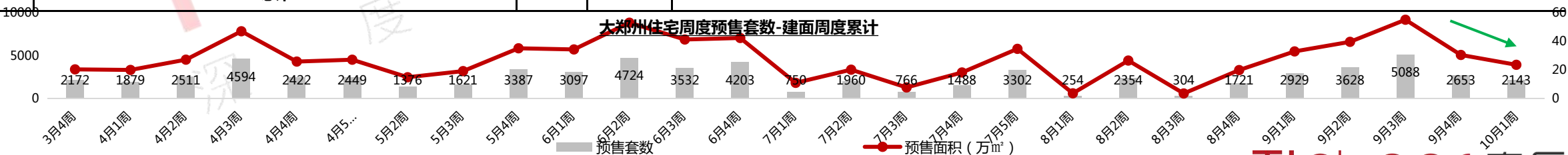
数据来源：泰辰市场监控中心

项目预售前公示：2个项目预计首开，取证项目多分布近郊区域

大郑州共8个项目取证，浩创华信悦府和康桥龙源府均为二期首次取证，共计5.6万方，其余加推项目，多分布于近郊区域

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㎡)	业态及产品	项目概况	项目动态
首开	2021.9.27/ 2021.3.26	浩创华信悦府	新郑市/ 郭店镇	勾地	1/7/8/18#	324	3.3	高层/小高79㎡两房、87-114㎡三房、123㎡四房	项目总占地面积约300亩，目前新入市的二期占地面积约66亩，总建筑面积8.36万㎡，二期主力户型延续浩创一贯的风格，纯刚需，高层89-117㎡，洋房115-132㎡，2.1的容积率，三开间朝南，南向双阳台设计	待售，预计10月中旬推出
	2021.9.27/ 2016.3.9	康桥龙源府	管城区/ 航海路	城改	2#	166	2.3	高层105-146㎡三房、四房，洋房210-250㎡	项目分三期开发，一期位于石化路西、西冷路南，50.1亩，容积率3.5，因延迟交房，品质降低，濒临烂尾而出名，二期为康桥接手，占地29亩地，规划4栋楼，3栋高层+1栋5层复式洋房，配有底商	已推，高层毛坯16000-17000
加推	2021.9.27/ 2021.2.10	汇泉博澳东悦城	郑东新区/ 白沙	勾地	6/9/11/13#	505	5.1	高层89-129㎡三房、四房	总建面35.95万方，目前在售三期，总规划9栋16-27层住宅，内部建造的有幼儿园、商业、卫生服务站等配套设施，共规划总户数1213户，精装价格11600元/㎡	推售时间待定
	2021.9.27	宏光揽境	郑东新区/ 龙湖北	勾地	1#	196	2.3	高层86-89㎡两房、110㎡-115㎡三房、153㎡四房	项目总占地52亩，总建筑面积约20万方，一共规划了8栋楼（其中7#为公租房），一栋三层幼儿园、部分商业配套，项目由于限高80米，高度17-26层	已推，价格24000元/㎡
	2021.9.27/ 2017.3.23	瀚宇天悦湾	荥阳/ 荥泽西	城改	12/15#	324	3.8	高层88-134㎡两房-三房，洋房88-298㎡两房-三房	目总共占地面积约3600亩，产品包含别墅、洋房、高层、商业等，小区内部规划有体育中心、老年活动中心、社区诊所、幼儿园，项目周边配套也比较完善	待定，在售均价高层毛坯6800-7500元/㎡
	2021.9.27/ 2017.9.14	瀚宇天悦湾	荥阳/ 荥泽西	城改	3#	232	2.0	高层88-134㎡两房-三房，洋房88-299㎡两房-三房	目总共占地面积约3601亩，产品包含别墅、洋房、高层、商业等，小区内部规划有体育中心、老年活动中心、社区诊所、幼儿园，项目周边配套也比较完善	待定，在售均价高层毛坯6800-7500元/㎡
	2021.9.27/ 2020.11.26	美的东润智慧城	荥阳/ 健康教育城	城改	11#	108	1.1	高层89-135㎡三房	美的东润智慧城首开一期为中原路被的54-3-1、54-3-2地块，两个地块合计总占地72.55亩，总建面约18.5万方，容积率2.89，规划11栋15-27层的高层住宅，无底商	已推，均价高层毛坯7600-7800元/㎡
	2021.9.28/ 2020.1.3	东青·云锦熙悦	中牟县/ 中牟新城	净地	9#	72	0.9	小高层精装122㎡三房	建面13万㎡，容积率2.48，规划11栋小高层，小高层户型为90/95/99/110/122㎡三房，目前在售均价小高层精装9500元/㎡	推售时间待定
	2021.9.28/ 2020.12.21	碧桂园双湖城	新郑市/ 南龙湖北	勾地	5/9#	180	2.2	高层/小高94-133㎡三房、138-144㎡四房、267㎡五房	项目位于南龙湖祥安路与紫荆山南路交会处，占地21亩，容积率2.5，2019年3月底价拿地，楼面价2900元/㎡，目前在售价格8700元/㎡	推售时间待定
	2021.9.29/ 2020.12.21	碧桂园双湖城	新郑市/ 南龙湖北	勾地	21#	36	0.5	高层/小高94-133㎡三房、138-144㎡四房、267㎡五房	项目位于南龙湖祥安路与紫荆山南路交会处，占地21亩，容积率2.5，2019年3月底价拿地，楼面价2900元/㎡，目前在售价格8700元/㎡	推售时间待定
总计						2143	23.5			

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

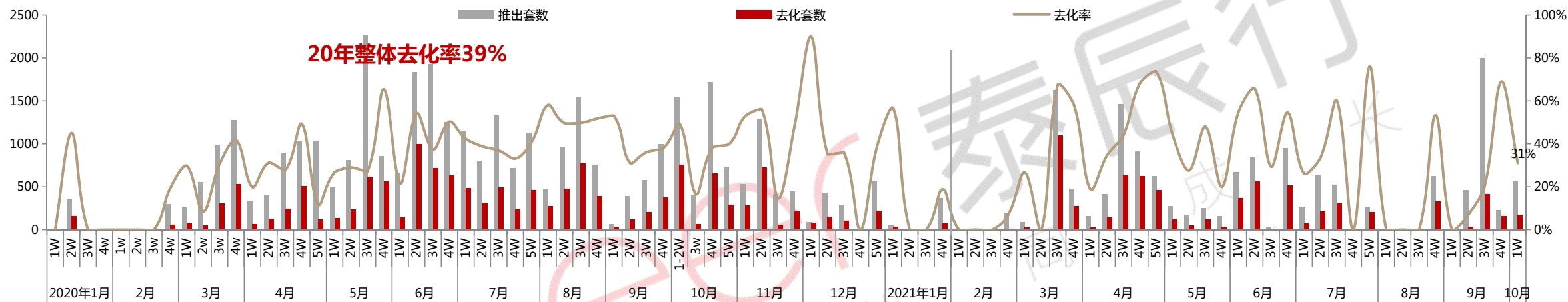


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售，加粗项目为本周加推项目

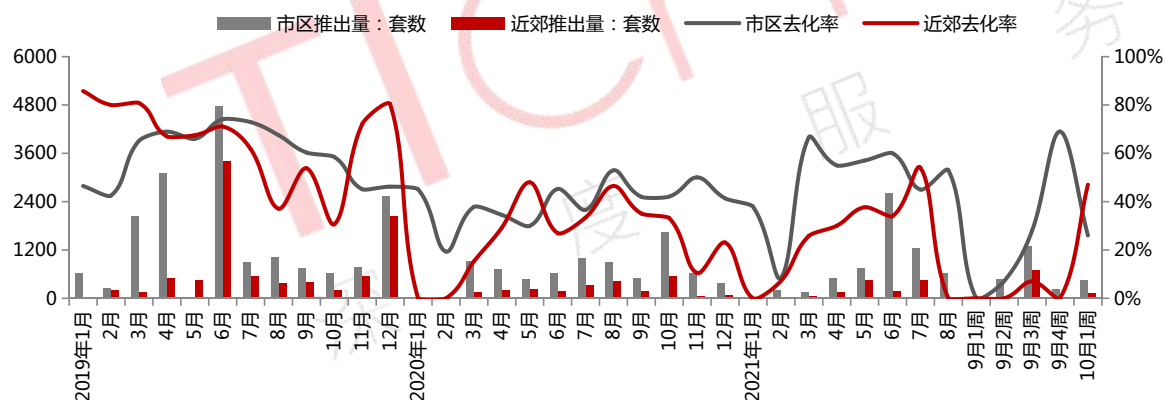
开盘表现：节前客户观望情绪较重，蓄客时间长、客户流失，去化效果平淡

本周3个项目开盘，整体成交效果平淡，开盘去化率31%，另有4个项目平推

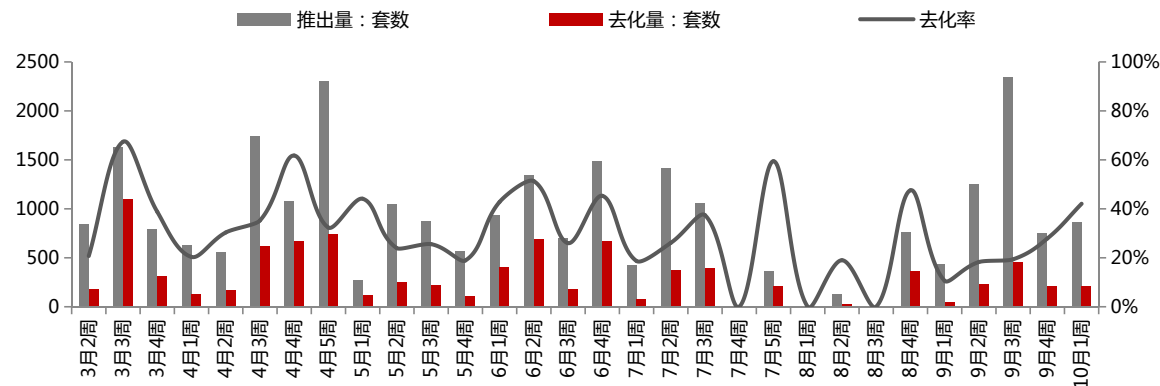
2020年1月1周-2021年10月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年10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）



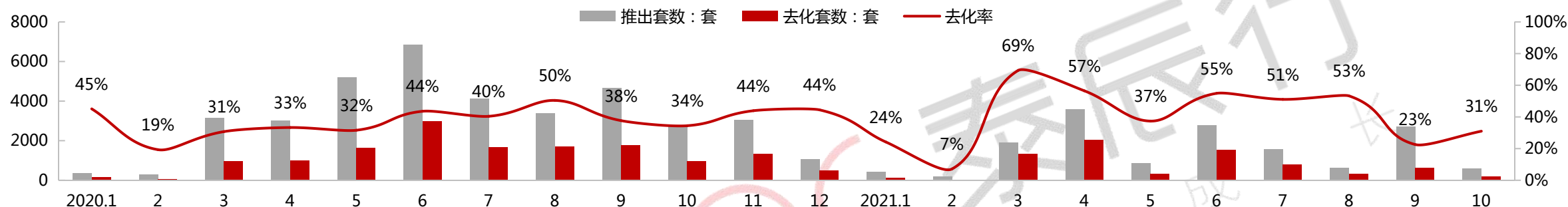
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：推货项目集中三四环沿线，整体去化效果平淡

本周大郑州3个项目开盘，推出573套，去化178套，去化率31%，4个加推项目，受市场降价潮影响，共推出房源294套，去化33套，去化率11%；整体去化效果平淡

2020.1-2021.10月度大郑州项目开盘成交走势



2021年10月1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	雅宝龙湖·春江天玺	毛坯	高层毛坯8400，别墅毛坯16000-22000	135	64	47%
开盘	康桥龙源府	毛坯	高层毛坯16000-17000	99	24	24%
开盘	碧桂园云顶	毛坯	16000-20000	339	90	27%
开盘合计				573	178	31%
平推	建业河畔洋房	精装	洋房精装22000-24000	16	4	25%
平推	锦艺旭辉一江云著	精装	高层精装15600	100	13	13%
平推	裕华城	毛坯	高层毛坯13500	68	7	10%
平推	万科未来时光	精装	小高层精装20000-21000	110	9	8%
平推合计				294	33	11%
总计				867	211	42%

雅宝龙湖·春江天玺/开盘表现一般：蓄客时间较长，部分客户流失

9月30日推出高层12#和别墅11#共计135套房源，当天去化64套，高层毛坯均价8400元/m²，去化率47%



开盘分析：本次开盘效果表现一般

- 1、蓄客时间较长，部分客户流失，客户量不足；
- 2、周边康桥香溪里、金科博翠书院等项目在售，保利新项目一路之隔即将入市，客户观望情绪重；
- 3、周围配套设施匮乏，多为村庄级配套基础上的升级改造；
- 4、9月27日针对12#内购，内购价7700-8000元/m²（高层毛坯），当天内购约30套。

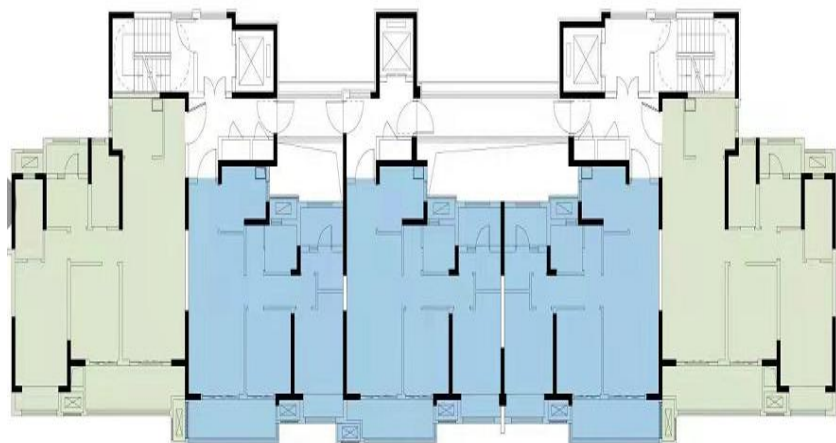
所属区域	中牟县		所属板块	绿博板块	
项目位置	广惠街西新城大道南		开发公司	郑州雅泽房地产开发有限公司（龙湖）	
占地	54亩	建面	9万m²	容积率	2.49
营售团队	自销		解筹率	80%	
蓄客及到访	9月10日开始蓄客，截止30日蓄客约80组				
成交价格	内购价7700-8000元/m²（高层毛坯）开盘价8400元/m²（高层毛坯）；别墅毛坯16000-22000元/m²				
竞品价格	康桥香溪里9800元/m²（高层毛坯）				
营销政策	认筹：一万 认购：高层2万，别墅5万 优惠：别墅：定存5万总房价优惠1%；高层：认筹1万总房价减2万。 分期：无 分销：贝壳，佣金3%。				
客户来源	别墅的叠墅产品客户群体多为长线投资客户，看重区域发展潜力； 高层客户群体整体年轻化，主要来自中牟县城，郑东新区，金水区的刚改和刚需客户				
预售情况	预售前公示时间：2021年9月26日，10/11/12#共计171套				

雅宝龙湖·春江天玺/产品分析：高层楼层差100元/m²，户型差200-300元/m²

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	12#	1D	3T5	27F	2.9m	三室两厅一卫	89	8400	70	38	54%
							三室两厅两卫	117	8300-8500	47	22	47%
	别墅	11#	3D	1T2	6F	3.1m	下叠	176	22000	6	2	33%
							中叠	188	19000	6	1	17%
							上叠	189	16000	6	1	17%
合计										135	64	47%

附注：下叠赠送38-70m²院子，及与标准层同等面积地下室
上叠赠送60m²露台

12#高层标准层平面图



117m² 三室两厅两卫 89m² 三室两厅一卫 89m² 三室两厅一卫 89m² 三室两厅一卫 117m² 三室两厅两卫

11#别墅户型图



上叠189m²三室两厅三卫

中叠188m²三室两厅三卫

下叠176m²三室两厅三卫

康桥龙源府/开盘表现较差：一期延迟交房影响、且较竞品无价格优势

9月30日推出高层2#东单元，共推出99套房源，开盘当天去化24套，高层毛坯均价16000-17000元/m²，去化率24%



开盘分析：本次开盘效果表现较差

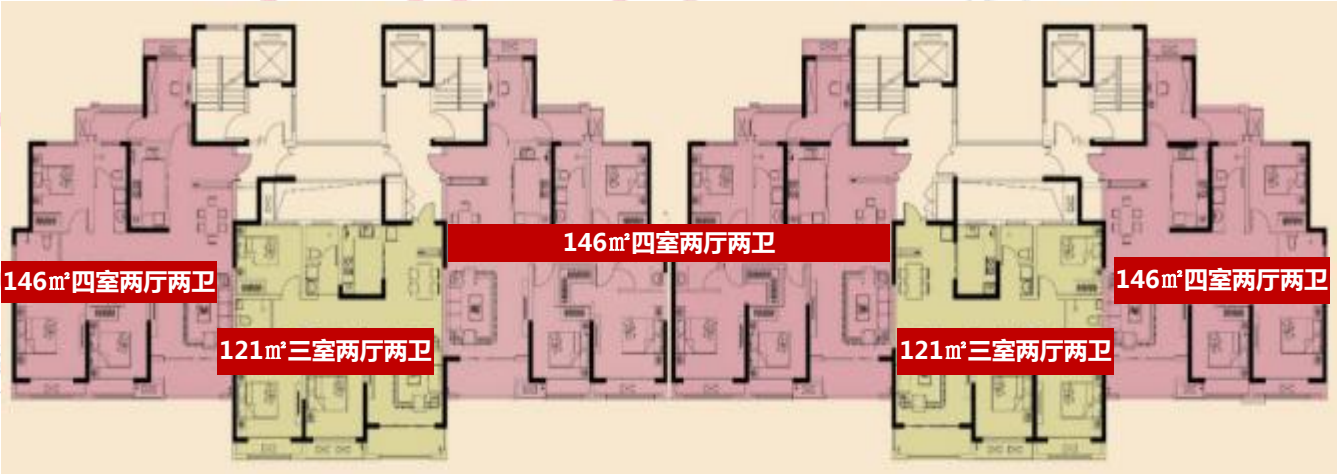
- 1.项目位于三环内，周边交通便利，且临近660亩郑州世纪公园；
- 2.康桥市场口碑较好，有一定的客户基础，但本期属于康桥代建品牌输出；一期龙源世纪龙城延迟交房、濒临烂尾、维权严重，有一定的口碑影响；且内部3#为公租房，品质一般；
- 3.竞品中博城珑誉园推出国庆特惠高层毛坯14000元/m²起，本案价格不具优势。

所属区域	管城区		所属板块	航海路板块	
项目位置	中州大道与石化路交汇处向北800米		开发公司	康桥代建	
占地	29.3亩	建面	6.84万㎡	容积率	3.44
营售团队	自销		解筹率	20%	
蓄客及到访	9月15日启动认筹，截止开盘当天共计认筹约120组；当天到访约80组				
成交价格	高层毛坯16000-17000元/㎡				
竞品价格	中博城珑誉园15000元/㎡，特价房14000元/㎡起				
营销政策	认筹：1万认筹抵5万 认购：1万 优惠：总额优惠7.5万+四个点； 分期：首付10%，剩余2年2次还清，第三方金融公司垫资，开发商贴息； 分销：58、房友，点位：2.7%；				
客户来源	管城区地缘性刚改客户为主，客户年龄30-45岁之间				
预售情况	预售前公示时间：2021年9月27日，2#共计166套				

康桥龙源府/产品分析：户型差1000元/m²

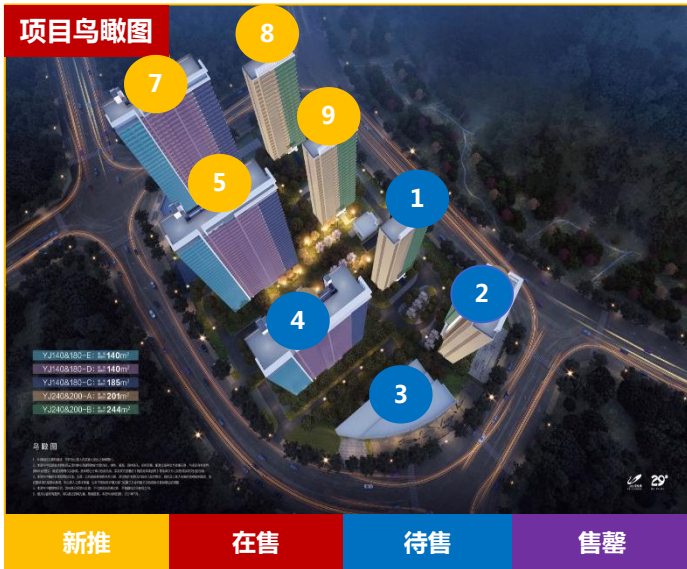
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	2D（本次推出东单元）	2T3	33F	2.9m	三室两厅两卫	121	16000（毛坯）	33	24	24%
							四室两厅两卫	146	17000（毛坯）	66		
	合计										99	24

2#高层标准层平面图



碧桂园云顶/开盘表现较差：改善定位、片区价格标杆、门槛高

10月7日推出高层5#部分房源和7/8/9#，共推出339套房源，截止开盘当天去化90套，高层毛坯均价16000-20000元/m²，去化率27%



开盘分析：本次开盘效果表现较差

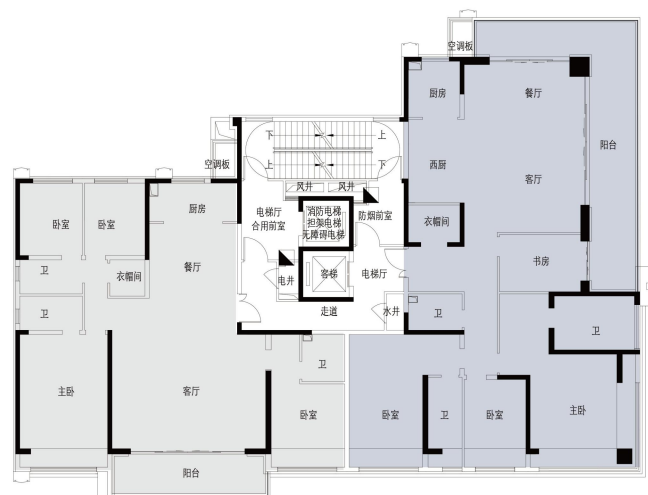
- 1.项目位于高新老城区，区域配套完善，交通便利，临近西流湖，景观资源丰富；
- 2.项目为高新区首个纯改善大面积产品，户型面积段为140-244m²，价格高位，购房门槛高，客户量不足；
- 3.市场下行背景下，周边楼盘货量充足、降价促销频出，客户观望情绪重，且分流严重；

所属区域	高新区		所属板块	高新老城板块	
项目位置	槐荫街南、弯月路西		开发公司	郑州高新碧桂园房地产开发有限公司	
占地	50.34亩	建面	12万方	容积率	3.59
营售团队	自销		解筹率	23%	
蓄客及到访	8月底开始认筹，截止10月7号蓄客约398组，开盘当天到访约350组				
成交价格	高层毛坯均价16000-20000元/m²				
竞品价格	永威金桥西棠高层毛坯17300-19000元/m²				
营销政策	认筹：小户型5000，大户型1万 认购：首付认购 优惠：小户型认购5000抵1万，大户型认购1万抵2万；首付分期客户可享受额外2个点优惠；10号之前付款签约车位10万一个 首付分期：第三方金融贷，手续费3%，首付15%，按月还，最长可贷3年 分销：贝壳/58/易居 佣金点位1.9				
客户来源	客户主要来源于改善型家庭，多为三口之家及四口之家				
预售情况	2021年8月7日取证：（2021）郑房预字第GX2021043号，7/8/9#，240套； 2021年9月8日取证：（2021）郑房预字第 GX2021047号，5#，160套				

碧桂园云顶/产品分析：户型差1000元/m²

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	5#	1D	3T5	32F	3.1m	三室两厅两卫	140	16000	96	90	27%
		7#	1D	3T5	30F	3.1m	三室两厅两卫	140	16000	60		
							四室两厅三卫	185	18000	89		
							四室两厅三卫	201	19000	47		
		8/9#	1D	2T2	25F	3.15m	四室两厅三卫	244	20000	47		
							合计					

8/9#高层标准层平面图

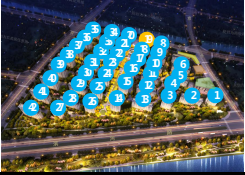
201m²
四室两厅三卫244m²
四室两厅三卫

5/7#高层标准层平面图

140m²
三室两厅两卫140m²
三室两厅两卫140m²
三室两厅两卫140m²
三室两厅两卫185m²
四室两厅三卫

平推表现：首改及改善产品平推，去化套数仅10套上下

本周平推项目共计4个，均为刚改或改善项目推货，共计推出房源294套，因市场下行，又逢国庆假期特价房政策频出，客户观望情绪加重，去化33套，去化率仅11%

住宅项目推售情况												
鸟瞰图	区域	板块	活动时间	项目名称	推售业态及楼栋	装修情况	推售房型	成交均价 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
	惠济区	花园口板块	9月30日	建业河畔洋房	洋房19#	精装	143㎡三室	洋房精装 22000-24000	16	4	25%	1.项目为纯洋房社区，定位品质改善，户型纯粹，周边无竞品项目； 2.与污水处理厂隔河相望，距离马头岗军用机场较近，受噪音影响较大，改善客户有一定抗性。
	惠济区	惠济板块	9月30日	锦艺旭辉一江云著	高层1#东单元	精装	115㎡三室	高层精装15600	104	13	13%	1.此次为无蓄客平推，客户量不足；2.8# 释放涨价，较7# 涨价约300元/㎡（7# 均价16200元/㎡左右），置业门槛提升； 3.竞品青云叙推出国庆特惠高层毛坯13000-13200元/㎡，精装14000元/㎡，客户分流。
	中原区	常西湖板块	10月1日	裕华城	高层1#	毛坯	88㎡三室	高层毛坯13500	68	7	10%	裕华城二期地块位于铁炉站地铁口，规划面积为87-105㎡三房，整体定位刚需，产品较一期有所升级，但近期周边竞品特价房频出，客户分流严重，二期推售前并未集中蓄客，去化效果不佳。
	金水区	杨金板块	10月1日	万科未来时光	小高层3#03/04户，7#，13#02/04/05户	精装	131㎡三室，143四室	小高层精装20000-21000	110	9	8%	1.此次为无蓄客平推，客户量不足； 2.首开楼栋剩余房源较多，库存量大，客户可选择性多； 3.市场下行，恰逢国庆假期，周边项目推出特价房活动，客户观望情绪重。
合计									294	33	11%	—

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>