

【2021年第11期】 郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部

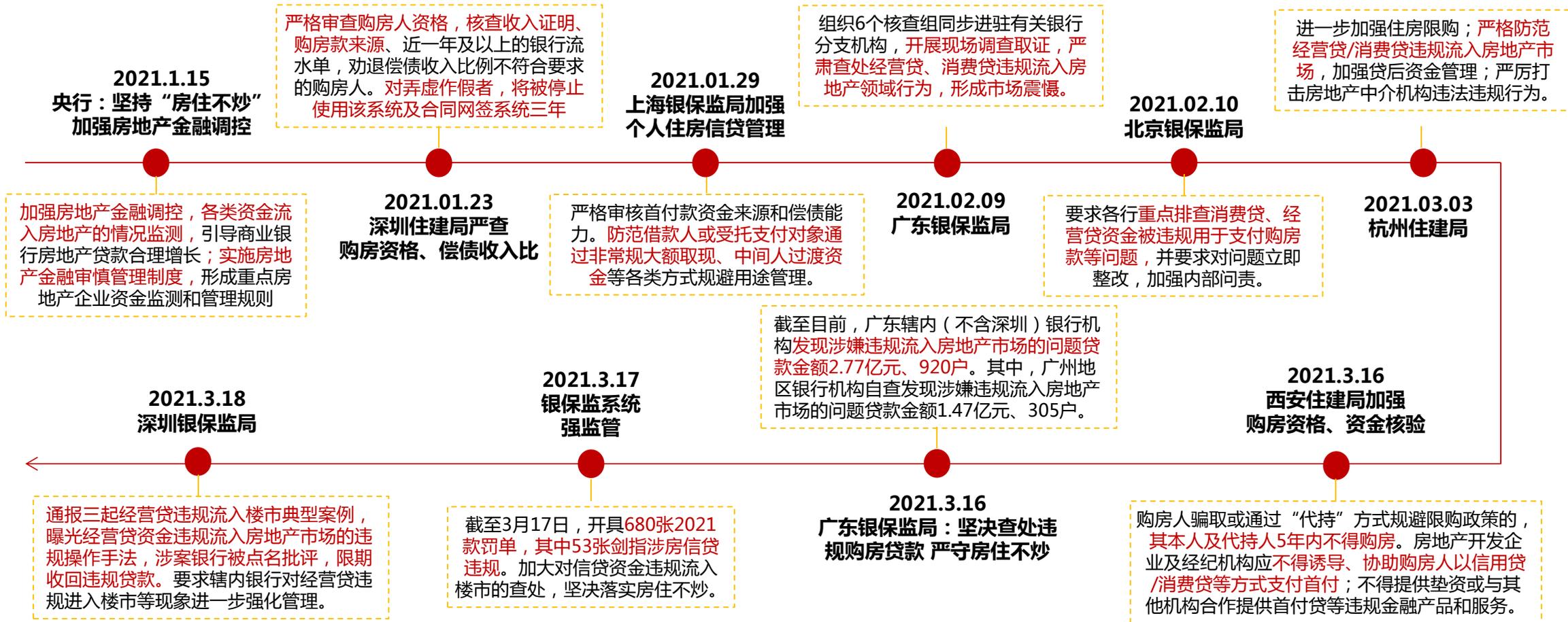
CONTENTS

PART 01 行业资讯

PART 02 市场分析



2021年以来，为继续落实“房住不炒”，央行加强资金流向监管，北上广深及杭州、西安等热点城市跟进，经营贷成为本轮金融调控重点



1、浙江湖州出台土地出让管理新政：建立健全房价地价联动机制（2021.3.15）



- 3月15日，浙江省湖州市自然资源和规划局出台《关于进一步加强土地出让管理的通知》，内容涉及规范土地出让行为、促进土地要素市场化配置、严肃土地出让纪律和强化考核管理四大方面。
- 《通知》指出要加强住宅用地供应调控，对保障性租赁住房用地，实行应保尽保。建立健全房价地价联动机制，报当地政府同意后，实行“限房价、竞地价”“限地价、竞自持”或“限地价、竞租赁房”等竞价方式。在规范土地出让行为方面，《通知》要求，进一步完善集体决策机制。按照“专业评估、集体研究、依法决策、结果公示”的要求，依法履行土地出让管理职责。

2、北京今年将增加住宅用地供应量 提高租赁住宅用地占比（2021.3.16）



- 3月16日记者从北京规划自然资源委获悉，《北京市2021年度建设用地供应计划》(以下简称2021年度供地计划)已于日前经北京市政府批准并发布实施。北京市今年增加住宅用地供应，计划安排住宅用地1060公顷，较2020年计划安排量增加60公顷。土地供应向租赁住宅倾斜，在单列租赁住宅用地的基础上，按照商品房供应下限等比例安排租赁住宅供应指标，将租赁住宅占住宅用地比重由2020年的13%提高到30%。
- 2021年计划安排租赁住宅用地300公顷，其中集租房、公租房各150公顷，较去年分别增加100公顷、70公顷。北京将积极引导多主体、多途径的多元化实施模式改革，保障好群众住房需求，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

3、深圳住建局：2021年将加大住房供应 规范住房租赁市场 稳控住房价格（2021.3.17）



- 3月17日，深圳市住建局发布2020年工作总结和2021年工作计划。2020年工作总结中提出坚持“房住不炒”定位，于2020年7月15日及时果断出台“新深八条”，综合运用行政、金融、税收等手段，精准调控房地产市场。
- 2021年将加大住房供应，全年新开工1500万平方米住房；规范住房租赁市场，加快推进立法工作，多渠道增加租赁住房供应，今年拟建设筹集租赁住房10万套。着力稳控住房价格，一管理好一手房价格，加强市场乱象整顿，严厉打击捂盘惜售、哄抬房价、虚假宣传等行为，合理引导市场预期；二管理好二手房价格，现已建立全市二手住房成交参考价格发布机制，要继续落实。三发挥金融监管部门作用，严厉打击资金违规炒作房价行为。

4、合肥个别楼盘销售火爆 监管局约谈企业：严禁捆绑销售价外加价（2021.3.15）



- 3月15日合肥市住房保障和房产管理局官网公告称，3月11日该局会同市场监督管理局联合召开房地产开发企业、房地产经纪机构约谈会。对企业及个人涉嫌商品房加价销售、捆绑搭售、虚假宣传等违法违规行为，将不良行为记入企业诚信档案；对涉嫌犯罪的移交公安机关依法处理。
- 会议要求，**一是不得捆绑搭售、价外加价**。各房地产开发企业及房地产经纪机构要严格执行明码标价制度，不得在标价之外加价销售，不得收取任何未予标明的费用，不得利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈。**二是不得虚假宣传、无证预售**。禁止捂盘惜售，房地产开发企业取得商品房预售许可证后，应当在10日内公开全部可售房源对外出售。**三是加强行业自律和内部管理**。

5、马鞍山约谈10家房地产中介机构：不得煽动渲染房价上涨（2021.3.16）



- 3月16日，安徽马鞍山市住建局召开房地产经纪机构约谈会，约谈贝壳房产、九众房产、中墅房产等10家规模较大的房地产经纪机构负责人。
- 会议要求各房地产经纪机构**一是要严格落实房地产经纪机构备案制度，加强备案管理**；**二是要规范信息发布**，不得有发布虚假信息、跟风炒作、煽动渲染房价上涨等违法违规行为；**三是要履行主体责任，提升从业人员素质和执业能力**；**四是要加强存量房资金监管，保障交易安全**；**五是要提高自律意识，加强行为约束，积极自查，整改到位**。**将开展专项督查**，对群众反映强烈的炒作市场、房价、房源、房号等扰乱房地产市场秩序行为依法从严查处，并向社会公示；**情节严重、造成恶劣社会影响的，将采取暂停网签手续、限制从业资格等方式严肃处理**。

6、深圳龙华区修订义务教育阶段积分入学办法，上海推行高中“名额分配综合评价录取”新办法，降温学区房（2021.3.16）



- 3月16日，深圳龙华区教育局修订《深圳市龙华区义务教育阶段学区学校积分入学办法一览表（修订稿）（征求意见稿）》。其中，**深圳户籍增加户籍积分**，积分入学办法为基础分+户籍积分+住房积分+计生积分；**非深户籍取消原住房积分，增加社保和居住证积分**，积分入学办法为基础分+居住证积分+社保积分+计生积分。**以上积分项目基础分为60分，上不封顶，避免同分录取困难**。
- 3月16日，上海市教委公布《上海市高中阶段学校招生录取改革实施办法》。**确定“名额分配综合评价录取”办法**：具体指名额分配到区招生录取和名额分配到校招生录取两类，**合计占总计划招生的50%-65%，名额分配比例扩大，意味着各类初中毕业生都将有机会升入优质高中就读**。

1、河南省政府新闻办召开解读《中共河南省委全面深化改革委员会2021年工作要点》发布会（2021.3.17）



- 3月17日，河南省政府新闻办召开新闻发布会，解读《中共河南省委全面深化改革委员会2021年工作要点》（简称《工作要点》）。会议表示，今年将着眼促进区域城乡协调发展，完成向郑州、洛阳、航空港区下放部分省级经济社会管理权限工作，健全都市圈一体化发展体制机制，探索设立郑开同城化示范区。发展更高水平开放型经济，完善“四路协同”发展机制，建设省级多式联运标准体系，完善京豫、豫沪、豫浙、豫苏等跨区域协作合作机制，推进建设开放强省。完善黄河文化保护传承弘扬体制机制，建立健全黄河文化保护传承弘扬规划体系，构建覆盖全流域的黄河文化遗产保护系统，进一步深入挖掘黄河文化精神内核和时代价值。

2、国务院同意河南省洛阳市调整部分行政区划（2021.3.18）



- 3月18日，国务院批复同意洛阳撤销县级偃师市，设立洛阳市偃师区，偃师市人民政府驻槐新街道民主路27号；撤销孟津县、洛阳市吉利区，设立洛阳市孟津区，孟津区人民政府驻城关镇桂花大道328号。洛阳形成下辖七区七县的大布局，不再有县级市。
- 孟津、偃师和吉利处于黄河流域的一个重要区域，撤县设区有助于推动国家黄河流域生态保护和高质量发展战略的落实，加快推进洛阳副中心城市建设；完成从生产型城市向消费型、文化型城市转型，变更升级城市属性。
- 2019年8月，对周口市部分行政区划进行调整，撤销淮阳县，设立周口市淮阳区；长垣撤县设市，由河南省直辖，新乡市代管。

3、郑州经开综保区正式运营（2021.3.18）

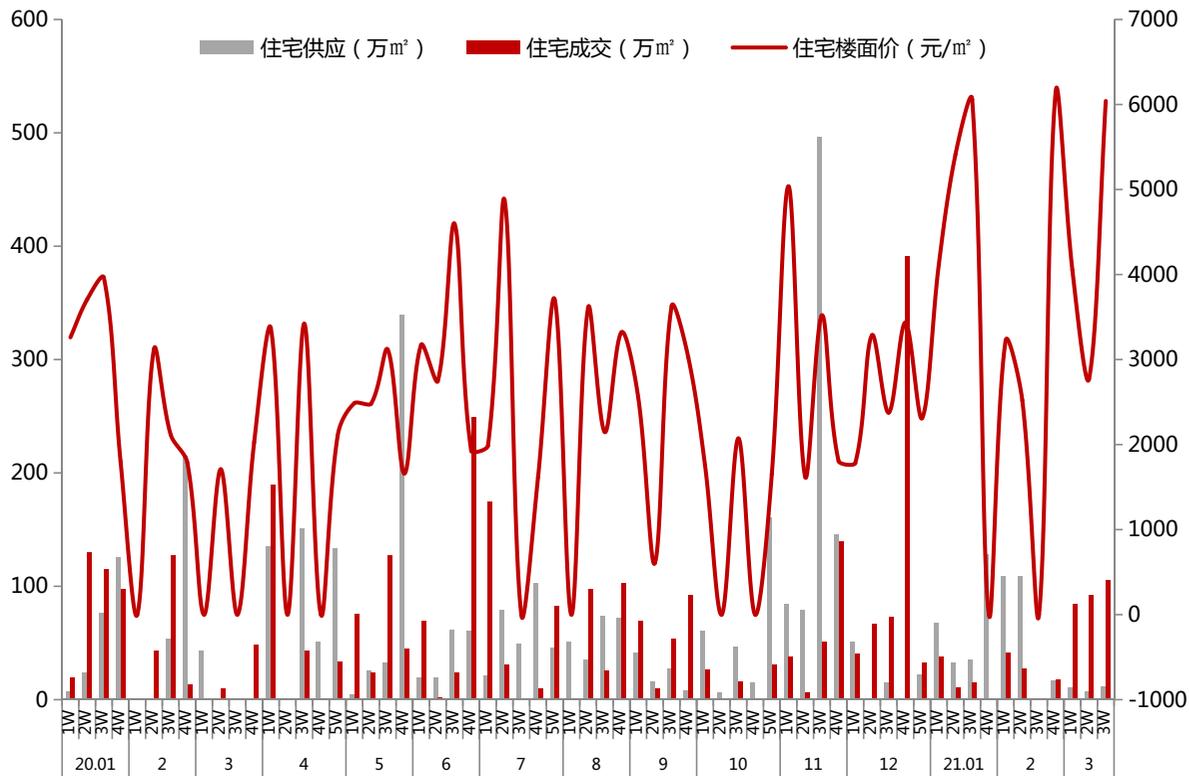


- 3月18日，中共郑州经开综合保税区工作委员会和郑州经开综合保税区管理委员会在经北二路160号揭牌成立，标志着郑州经开综合保税区正式运营、开启打造河南对外开放新高地的新征程。郑州经开综保区于2016年12月经国务院批准设立，2019年6月28日顺利通过验收，是继郑州新郑、南阳卧龙之后，全省第三家通过验收的综保区，已经完成整合升级的任务。其规划面积3.2平方公里，共分两个区块，区块一规划面积1.4平方公里，即河南郑州出口加工区A区和河南保税物流中心；区块二规划面积1.8平方公里，即河南郑州出口加工区B区。
- 郑州经开综保区管理机构的揭牌和运行，对进一步理顺综保区管理运营体制、推动更高水平开放、服务构建新发展格局等具有重要意义。

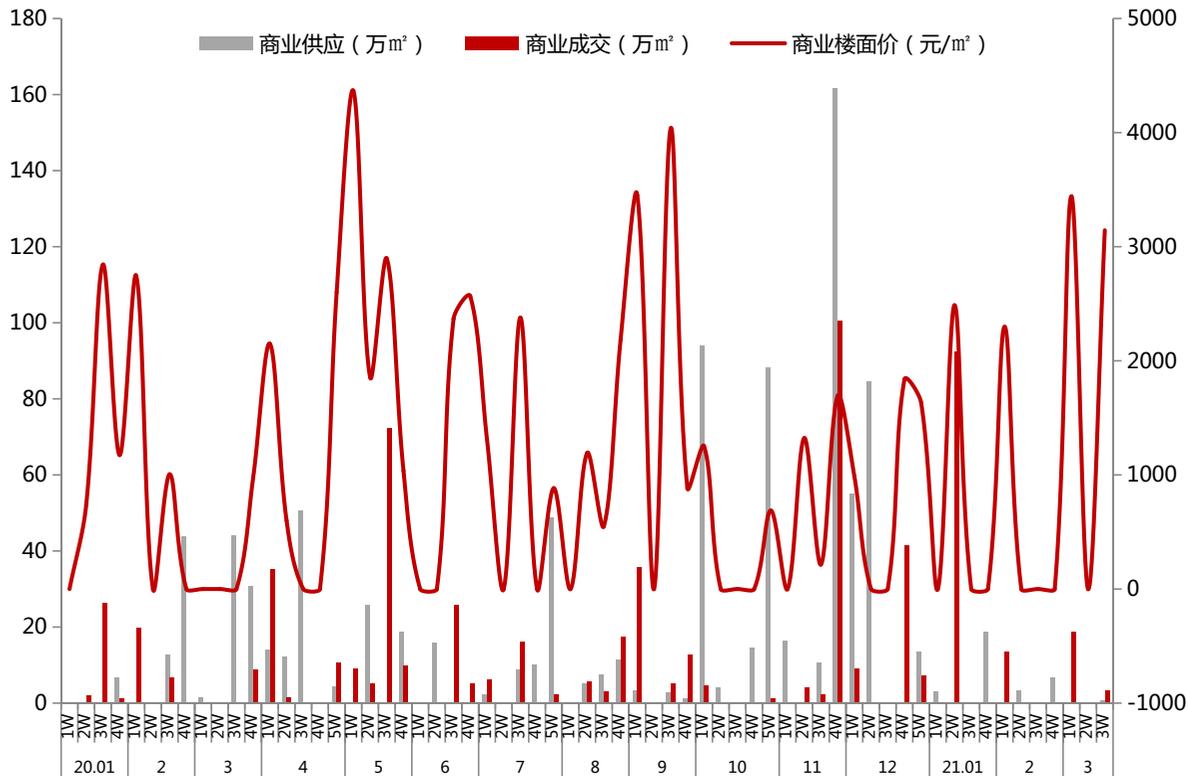
市场分析 | 土地汇总：供应低位，中海拿下北龙湖12号地

本周大郑州供应2宗土地，均位于近远郊；成交10宗土地，中海34.2亿熔断价成交北龙湖12号地，成交楼面价25280元/m²

2020年1月1周-2021年3月2周大郑州住宅用地周度供求走势



2020年1月1周-2021年3月2周大郑州商业用地周度供求走势



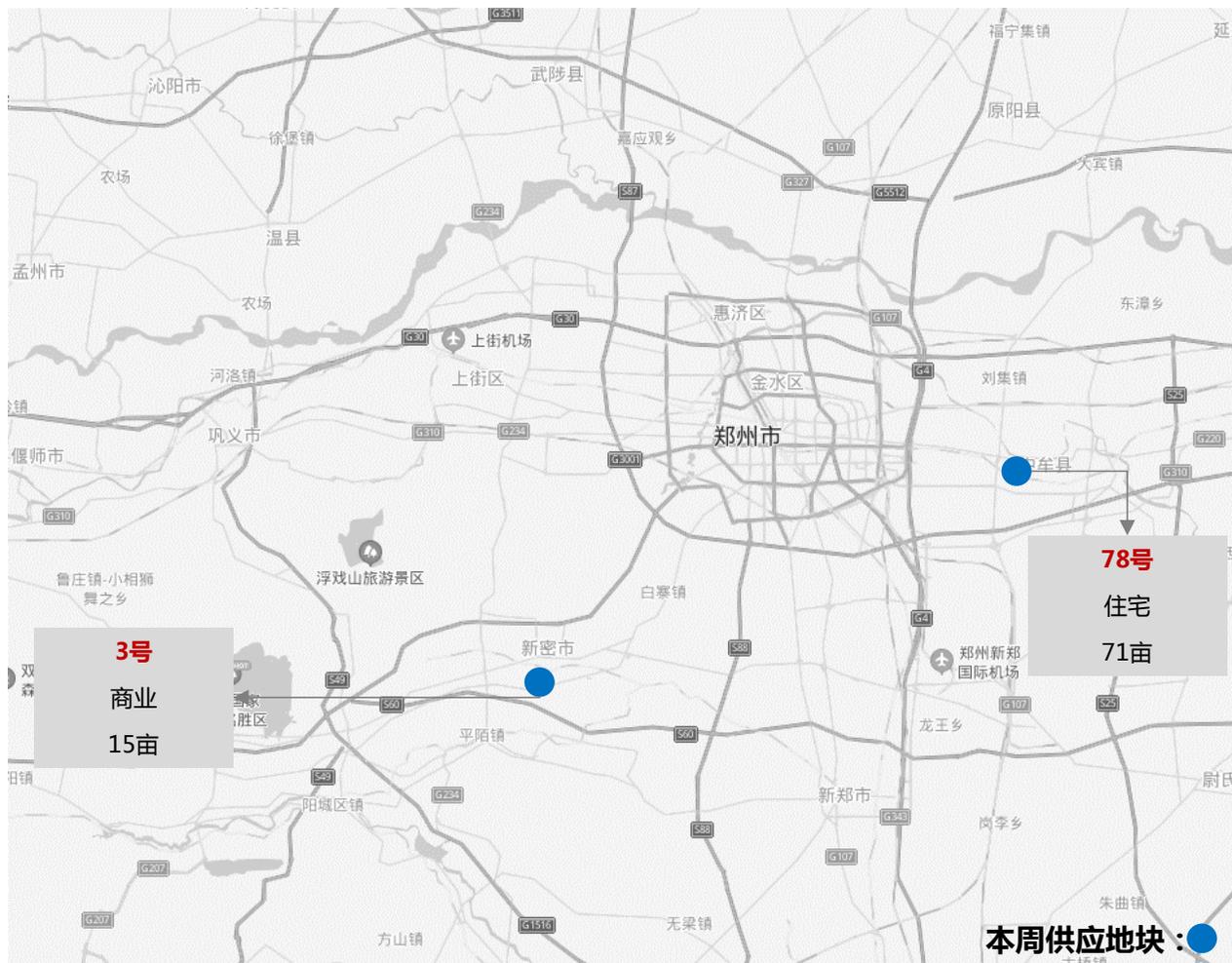
◆ **供应**：本周大郑州供应土地2宗，供应面积约85亩，计容建面约12.36万m²

◆ **成交**：本周大郑州成交土地10宗，成交面积约595亩，计容建面约108.67万m²，地价约1087万元/亩，楼面价约5951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、巩义市、登封市）

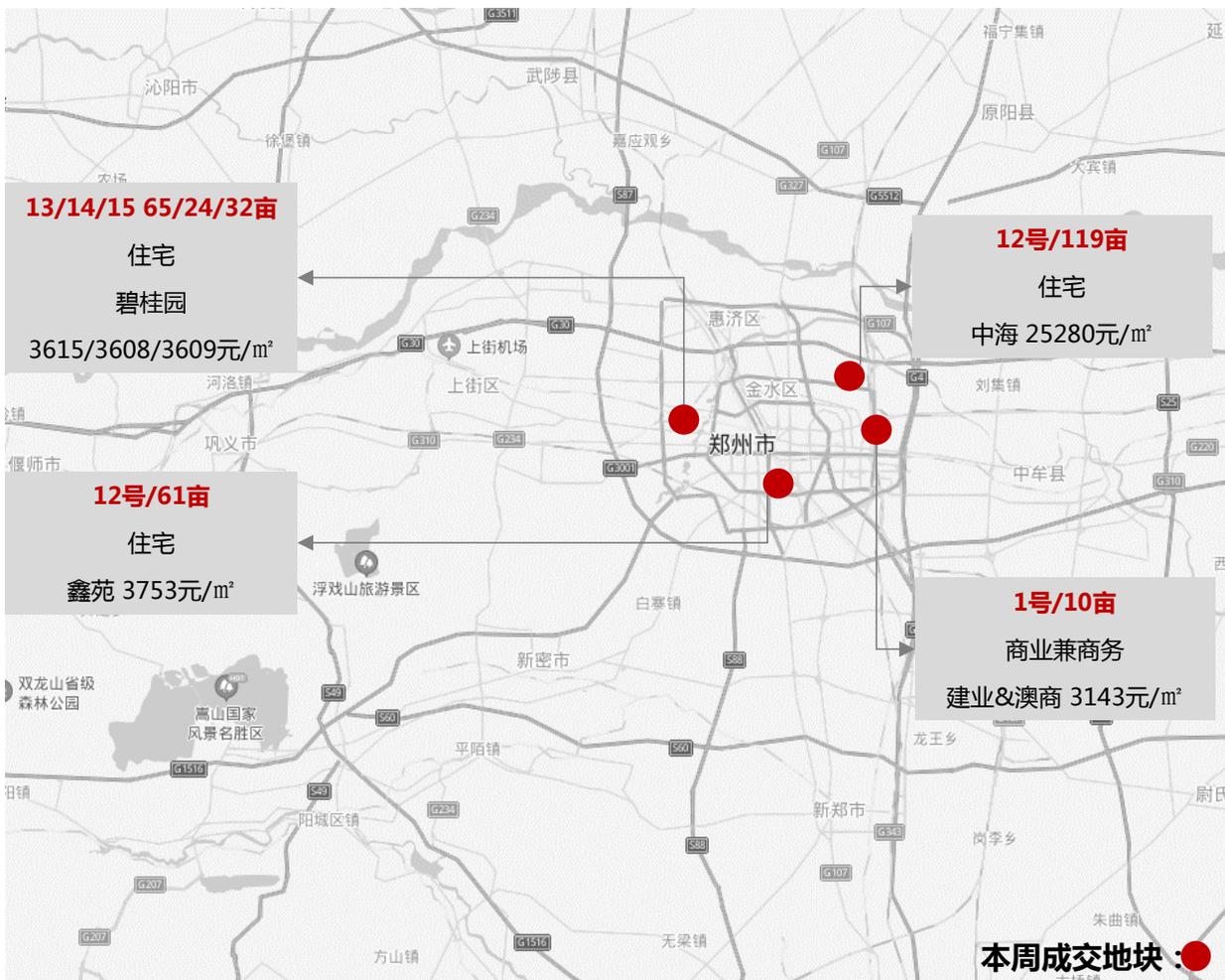
本周大郑州供应2宗土地，为中牟县住宅地1宗、新密市商业地1宗，共计85亩



地块编号	牟政出【2020】78号（网）	2021-3号（网）
竞拍日期	2021/4/14	2021/4/19
位置	中牟县商都大道南、合盛路西、学苑路北、星城东路东	郑登快速通道南、王超路西（城关镇湾子河村）
行政区域	中牟县	新密市
用途	住宅	商业
房企	——	——
项目名称	——	——
使用权面积 (m ²)	47061.53	9936.49
使用权面积 (亩)	71	15
容积率	2.5	0.6
总建面 (万m ²)	11.77	0.60
起始价 (万元)	25950	2716
起始单价 (万元/亩)	381	218
起始楼面价 (元/m ²)	2236	6255
竞买保证金 (万元)	25950	2716

市场分析 | 土地成交：碧桂园、鑫苑补仓；中海三进北龙湖

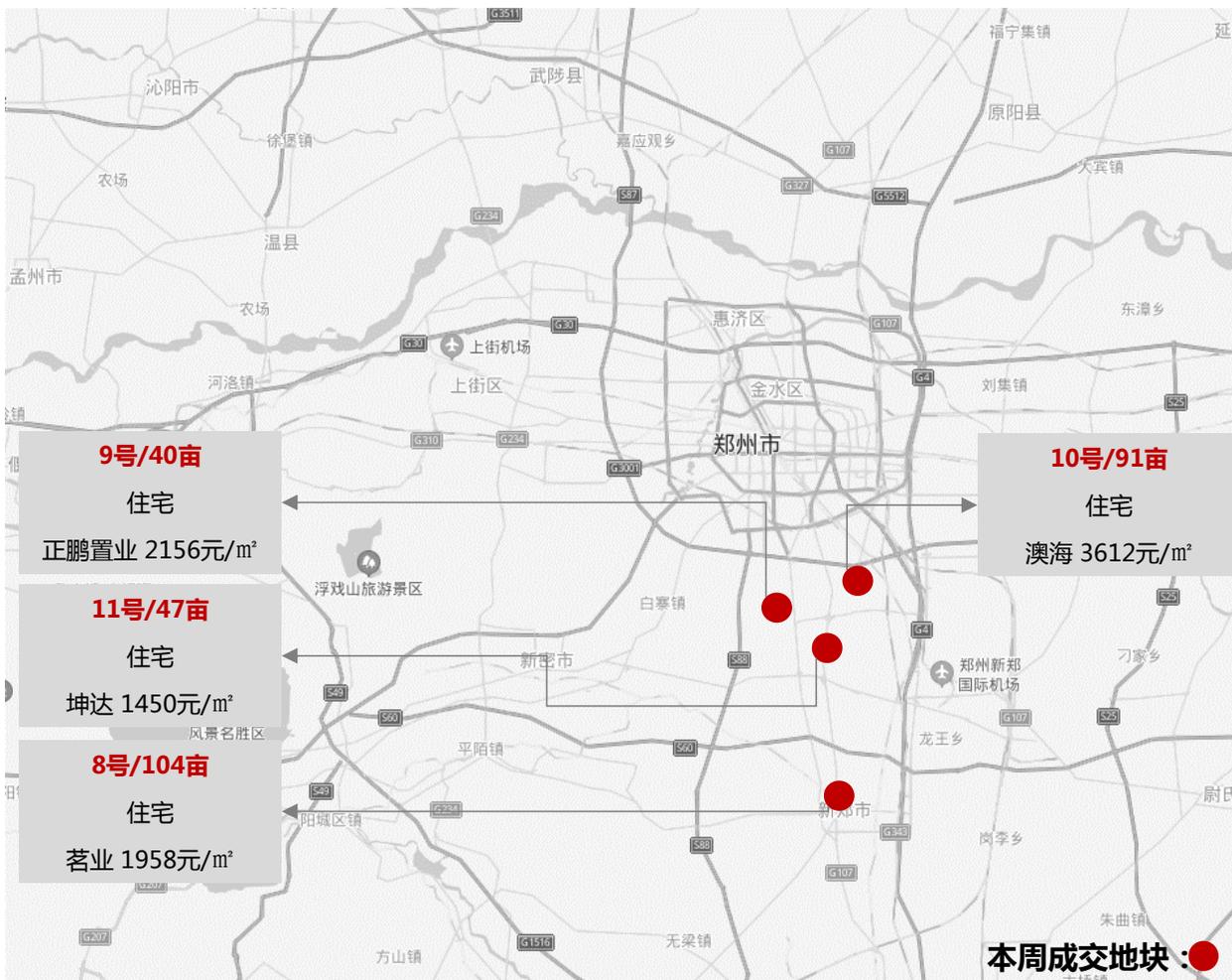
本周大郑州成交10宗土地，共计595亩。其中市区摘地312亩：为中原区碧桂园凤凰城后期地3宗、郑东新区建业&澳商商业地、北龙湖中海住宅地各1宗、管城区鑫苑国际新城后期地1宗



地块编号	郑政出 [2021] 13号 (网)	郑政出 [2021] 14号 (网)	郑政出 [2021] 15号 (网)	郑政东出 [2021] 1号 (网)	郑政东出 [2019] 12号 (网)	郑政出 [2021] 12号 (网)
竞拍日期	2021/3/17	2021/3/17	2021/3/17	2021/3/15	2021/3/17	2021/3/15
位置	齐达路(樊楼路)南、民祥北街(云梦路)西	顺昌路(北岗路)南、民祥北街(云梦路)西	顺昌路(北岗路)南、广文北街(西湖路)西	动力北路北、嘉苑路西	龙湖中环东路东、南录庄街南	丘寨路东、南站路南
行政区域	中原区	中原区	中原区	郑东新区	郑东新区	管城区
用途	住宅	住宅	住宅	商业兼商务	住宅	住宅兼商业
房企	碧桂园	碧桂园	碧桂园	建业&澳商	中海	鑫苑
项目名称	碧桂园凤凰城	碧桂园凤凰城	碧桂园凤凰城	—	—	鑫苑国际新城
使用权面积 (m ²)	43446.48	16105.01	21135.67	6681.07	79 争地 5	40755.22
使用权面积 (亩)	65	24	32	10	119	61
容积率	4.2	4.2	4.2	5	1.7	4.9
总建面 (万m ²)	18.25	6.76	8.88	3.34	13.53	19.97
成交价 (万元)	65971	24406	32033	10500	342000	74952
成交单价 (万元/亩)	1012	1010	1010	1048	2865	1226
成交楼面价 (元/m ²)	3615	3608	3609	3143	25280	3753
溢价率	0%	0%	0%	0%	50%	0%

市场分析 | 土地成交：新郑市集中摘地283亩

新郑市成交4宗土地，共计283亩：为新郑板块茗业摘地1宗，南龙湖西板块正鹏置业摘地1宗，南龙湖北板块澳海摘地1宗，郭店板块坤达江山筑后期地1宗



地块编号	新郑出(2021)8号(网)	新郑出(2021)9号(网)	新郑出(2021)10号(网)	新郑出(2021)11号(网)
竞拍日期	2021/3/15	2021/3/15	2021/3/15	2021/3/15
位置	新建路街道办事处一零七国道东侧、轩辕路北侧	龙湖镇泰山村土地东侧、规划路北侧	龙湖镇经三路西侧、纬三街北侧	郭店镇合欢路东侧、规划一路北侧
行政区域	新郑市	新郑市	新郑市	新郑市
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
房企	茗业	正鹏置业(绿城代建)	澳海	坤达
项目名称	—	—	—	坤达江山筑
使用权面积(m ²)	69551.29	26906.00	60689.62	31613.59
使用权面积(亩)	104	40	91	47
容积率	1.7	1.6	2.5	2.1
总建面(万m ²)	11.82	4.30	15.17	6.64
成交价(万元)	23152	9283	54797	9627
成交单价(万元/亩)	222	230	602	203
成交楼面价(元/m ²)	1958	2156	3612	1450
溢价率	1%	0%	25%	0%

市场分析 | 典型地块1: 澳海25%溢价摘地, 深耕新郑

3月15日新郑市南龙湖北板块竞拍1宗公开地, 吸引龙湖、保亿、正荣等7家知名房企参与, 最终由**杭州澳海**以总价54797万元竞得, 成交楼面价为3612元/m², 溢价率25%。2020年6月底澳海首进郑州, 已3宗落子新郑市区, 2宗布局南龙湖, 其中4宗溢价13%-25%。南龙湖片区刚需属性明显, 在售项目众多, 溢价摘地叠加薄弱的品牌基础, 需寻求差异化竞争

成交日期	土地编号	地块位置	用途	占地面积 (亩)	计容建面 (万m ²)	容积率	出让年限 (年)	起始总价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/m ²)	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率 (%)	竞得人	参拍企业数量	备注
2021/3/15	新郑出(2021)10号(网)	龙湖镇经三路西侧、纬三街北侧	住宅	91	15.17	2.5	70(50)	43697	480	2880	54797	602	3612	25%	沈阳澳澜企业管理咨询有限公司	7: 龙湖、保亿、澳海、金地、平安、正荣、金辉	装配式建筑的比例不低于35%; 实施装配式建筑的单体建筑应采用全装修, 装配率不低于50%



项目名称	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	首开时间	容积率	产品类型	产品面积段	装修情况	可售住宅体量 (万m ²)	已售体量 (万m ²)	月均备案流速 (20.7-21.2) (套)	目前售价 (元/m ²)
万科星图	1850	0%	2020年10月中旬无证内购	3.0	高层	89-120	精装	35	8.1	148	高层9000
正荣御首府	3150	0%	2020.9.26	2.99	高层洋房	98-138	毛坯	41.5	7.8	128	高层9100 洋房10100
正南兰庭华府(二期)	7294	165%	2018.11.17	2.99	高层洋房	116-190	毛坯	41	22.1	112	高层8600 洋房10300
雅居乐天域	7515	131%	2019.6.16	2.99	高层洋房	110-165	毛坯	15	12.0	77	高层8500 洋房10200

数据来源: 公共资源交易中心

市场分析 | 典型地块2: 中海34.2亿熔断价成交北龙湖12号地

时隔1年3个月暨中原科技城规划公布后，3月17日郑东新区北龙湖板块首次竞拍1宗住宅公开地，除保利、绿城、金茂等7家央企外，本土房企正商也参与竞拍，最终由**中海**以总价34.2亿元竞得，成交楼面价**25280元/m²**，溢价率**50%**。在北岸新规和存货量进入尾声的行情下，地块稀缺性更加凸显

成交日期	土地编号	地块位置	用途	占地面积 (亩)	计容建面 (万m ²)	容积率	出让年限 (年)	起始总价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/m ²)	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率 (%)	综合房价 (元/m ²)	房屋成本指导价 (元/m ²)	综合房价最高限价 (元/m ²)	竞得人	参拍企业数量	备注
2021/3/17	郑政东出[2019]12号(网)	龙湖中环东路东、南录庄街南	住宅	119	13.53	1.7	70(50)	228000	1910	16853	342000	2865	25280	50%	30843	30000	32000	天津中海嘉业投资有限公司	8: 保利、中海、金茂、绿城、招商、华润、中交、正商	采用装配式建筑技术建设，实施装配式建筑的单体建筑应采用全装修，装配率不低于50%



项目名称	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	首开时间	容积率	产品类型	产品面积段	装修情况	可售住宅体量 (万m ²)	已售体量 (万m ²)	月均备案流速 (20.7-21.2) (套)	目前售价 (元/m ²)
绿城·湖畔雲庐	20288	28%	2020年10月初内购	1.7	洋房	149-249	精装	9.0	2.4	—	38000
中海云鼎湖居	14743	20%	2020.9.28	2.5	小高层	120-170	精装	18.2	7.4	36	31000
正商珑水上镜	18402	27%	—	1.7	洋房	142-209	精装	9.5	8.8	9	40000
金茂如意府	23540	45%	2020.6.16	1.7	洋房	143-185	精装	9.0	4.3	29	42000

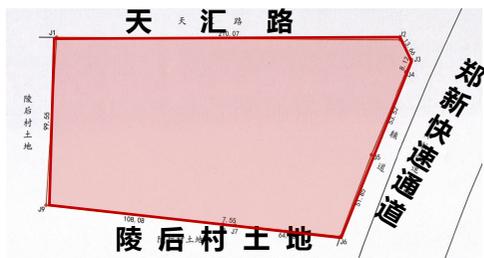
数据来源：公共资源交易中心

预计下周竞拍6宗土地：新郑市郭店板块2宗、薛店板块浩创勾地1宗；荥阳市洞林湖南板块1宗，融创御栖玖里、数字经济产业园后期地各1宗

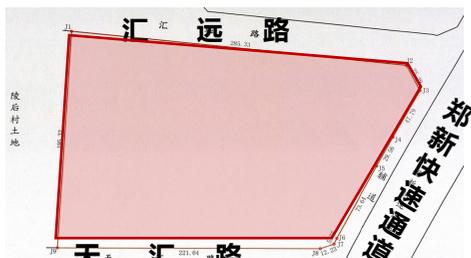
2021年3月4周 (3.22-3.28) 大郑州土拍预告



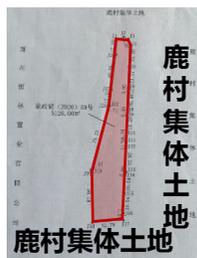
新郑出 (2021) 5号 (网)



新郑出 (2021) 6号 (网)



荥政储 (2020) 59号



3月26日，新郑市郭店板块竞拍2宗住宅地，共计105亩，薛店板块浩创勾地1宗；荥阳市竞拍洞林湖南板块住宅地1宗，共计8亩，融创御栖玖里、数字经济产业园后期地各1宗

分类	市区								近郊				远郊				
	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	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）

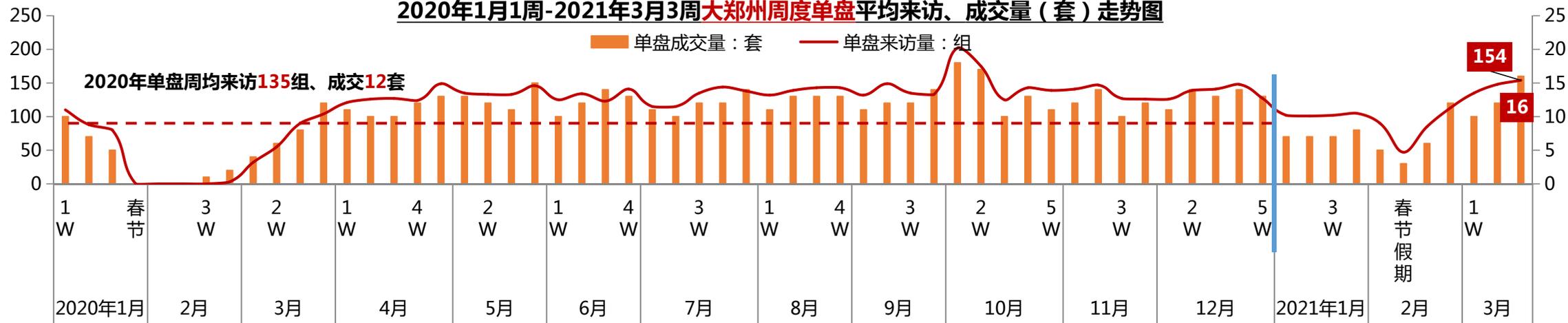
市场分析 | 整体数据：市场升温，环比上升明显

3月3周在售项目320个，成交5070套，环比+34%
单盘周均来访环比+4%，单盘周均成交量环比+33%

2020年1月1周-2021年3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3月3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：3月3周大郑州实际监控到住宅项目320个，共计来访49155次，其中单盘平均来访154次；监控到住宅在售项目312个，共计成交5070套，单盘平均成交16套；其中尾盘在售项目1个，全新待售项目12个

市场分析 | 城郊数据：市区及近郊成交增速分化

3月3周市区成交3672套，环比+48%；近郊成交1398套，环比+7%

2020年1月1周-2021年3月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年3月3周近郊周度整体成交量（套）走势图



住宅销售TOP10共计销售**1821套**，环比**+182%**；住宅平销TOP20共计销售**2280套**，环比**+112%**

★ 3月3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	万科城	高新区	909	高层、洋房	精装高层12500-13500 精装洋房15500-24000	10.00
2	融创城	管城区	242	高层、洋房	精装高层14500-15500 精装洋房17500-24000	2.66
3	金沙湖高尔夫观邸	经开区	131	高层	15000	1.44
4	碧桂园名门时代城	管城区	124	高层	精装12800-13000	1.36
5	朗悦公园府	高新区	80	高层	15400	0.88
6	康桥未来公元	管城区	76	高层	12700-13400	0.84
7	裕华城	中原区	72	高层	11500-13400	0.79
8	永威金桥西棠	高新区	65	高层	16500	0.72
9	佳源名门橙邦	二七区	61	高层	14000-14500	0.67
10	绿地公园城	管城区	61	高层、洋房	高层13500 洋房15500	0.67

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格 (元/㎡)	面积 (万㎡)
11	美盛教育港湾	金水区	61	高层	18800	0.67
12	恒大未来之光	航空港区	53	小高层	精装8500	0.58
13	正商兰庭华府	新郑	48	高层、洋房	高层：8900；洋房：10500	0.53
14	瀚海航城	航空港区	47	高层	高层7300-7400	0.52
15	正荣御首府	新郑	46	高层、洋房	高层9000，洋房10500	0.51
16	万科星图	新郑	45	高层	精装9000	0.50
17	恒大养生谷	荥阳	41	小高层	精装7000	0.45
18	泰宏阳光城	管城区	40	高层	高层14000	0.44
19	普罗理想国	中牟	40	高层，洋房，叠拼，别墅	高层毛坯12500；洋房15500；叠拼25000-30000	0.44
20	谦祥世茂万华城	高新区	38	高层	14000	0.42

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

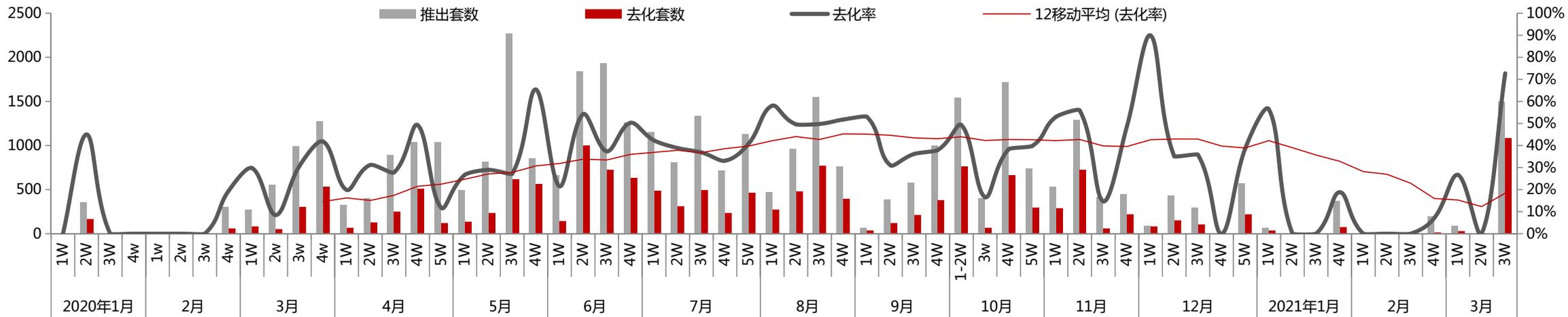
本周市区及近郊1个项目新增预售，待售住宅共计120套，待售面积1.31万m²

区域	预售许可证号 (预售后)	备案项目名称	项目推广名	预售日期	预售楼栋	住宅建面 (万m ²)	住宅套数	预售产品动态 (价格元/m ²)
高新区	【2021】郑房管预字第 (GX2021010)号	欢河城二号院	东原阅城	2021/3/15	11#	1.31	120	待售 推售时间未定
合计		—				1.31	120	—

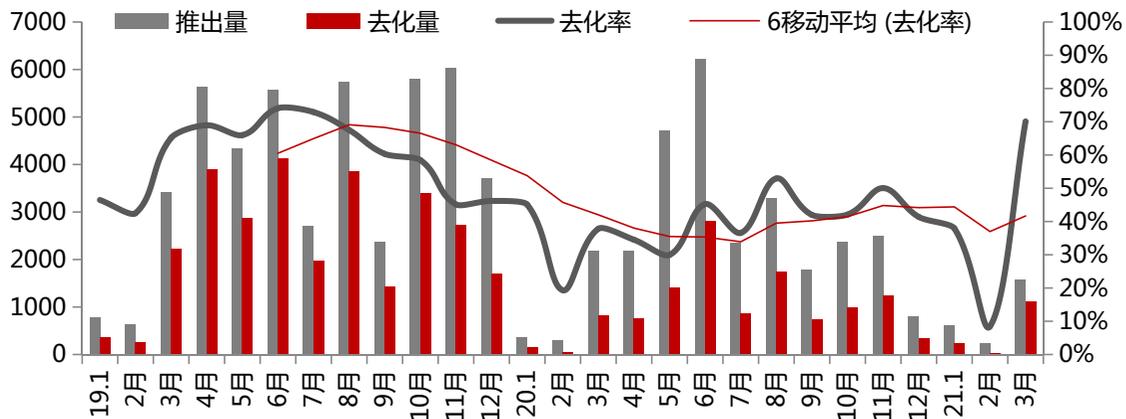
市场分析 | 开盘走势：推售增加，市场热度走高

本周大郑州开盘项目集中于市区，推售增加，去化升温

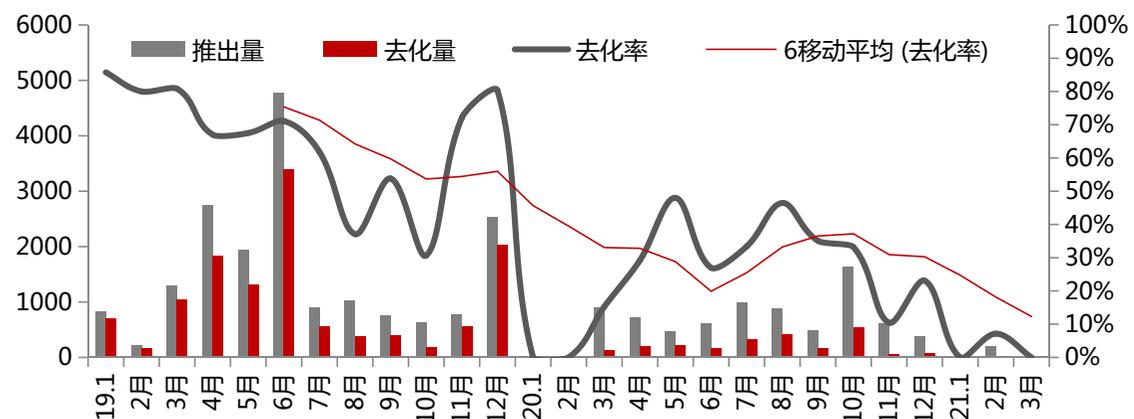
2020年1月1周-2021年3月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年3月市区住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2020年3月郊区住宅项目开盘推售及去化

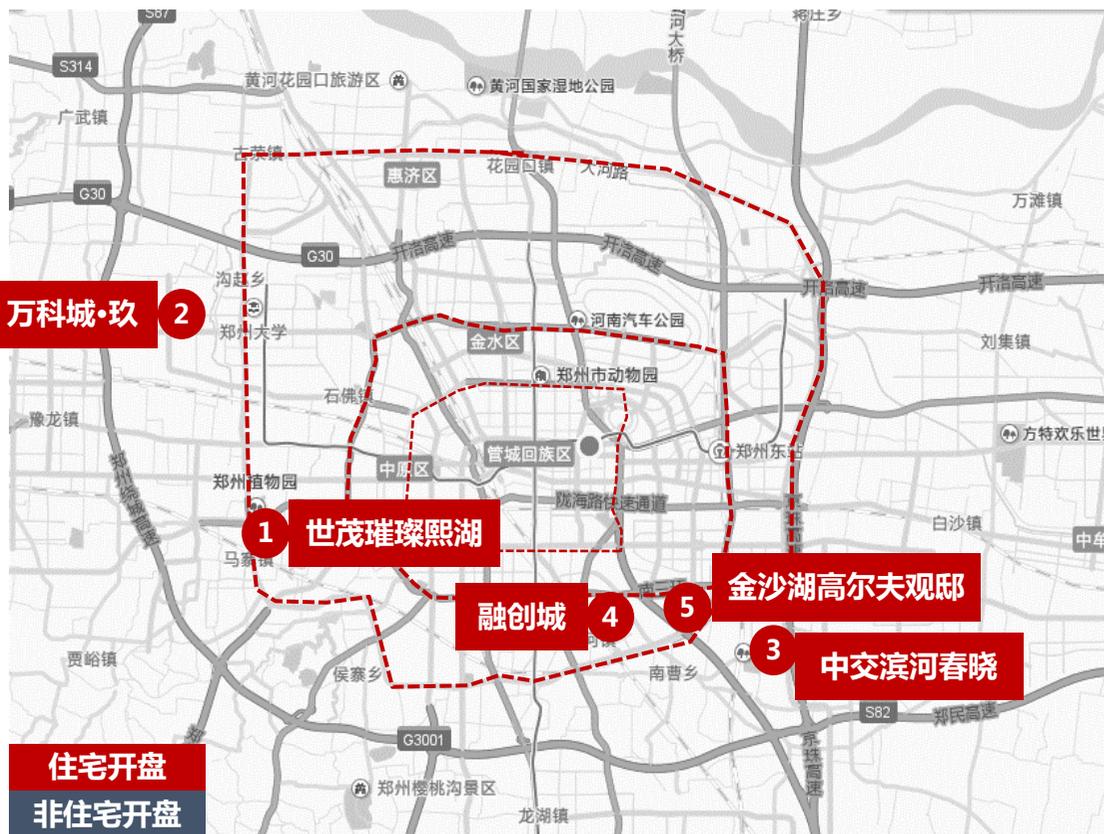


数据来源：泰辰行技术中心；

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：集中四环沿线

本周大郑州5个项目开盘，共推出1492套，去化1085套，去化率73%，其中万科城·玖表现显著，提升整体去化



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/m²)	推出套数	销售套数	去化率
1	开盘	世茂璀璨熙湖	小高层	毛坯	15500	56	23	41%
2	开盘	万科城·玖	高层洋房	精装	高层12500-13500 洋房首层23000-24000元，标准层16000，顶层15500	944	830	88%
3	开盘	中交滨河春晓	高层	精装	16500	136	17	13%
4	开盘	融创城	高层	精装	14500-15500	256	140	55%
5	开盘	金沙湖高尔夫观邸	高层	毛坯	15000	100	75	75%
开盘合计					—	1492	1085	73%

市场分析 | 开盘：世茂璀璨熙湖-销售概况

3月19日针对三期清园小高层1#开盘，共推出56套，截止当天去化23套，去化率41%

所属区域	中原区		所属板块	常庄板块	
项目位置	陇海路与汇文路交会处向南600米		开发公司	河南世茂海润置业有限公司 (世茂&振兴)	
占地	三期39亩	建面	三期5.23万m ²	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	66%	
蓄客及到访	2月27日启动交2万元认筹，截止开盘前蓄客约35组，开盘当天到访30组左右				
成交价格	小高层15500元/m ² (毛坯)				
竞品价格	融信奥体世纪三期高层15000元/m ² (毛坯)				
营销政策	认购：2万 优惠：认筹2万优惠1%，无额外优惠 分期：无 分销：易居房友，佣金2-2.5%				
客户来源	中原及高新老城区刚改、改善需求的外溢客户，年龄在30-45岁				
预售证号	取证日期：2020/12/24，预售证号：【2020】郑房预售字(5270)号，1#、65套				
备注	无				

项目近 期开盘	推出时间	推出楼栋	2018-12-29	2019-3-7	2019-3-28	2019-10-1	2021-3-19
			高层/ 小高层	一期小高层 5#/6#	—	—	小高层4#
		成交价格 (元/m ²)	15000-16000	—	16000	17000	15500
		成交/供应套数	75/108	—	38/72	16/136	23/56
		推出楼栋	—	11#	—	10#	—
		成交价格 (元/m ²)	—	20000	—	21500	—
		成交/供应套数	—	19/32	—	4/32	—



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

项目概况：

项目分三期开发，目前一期二期已售罄，三期地块占地39亩，规划有4栋17-18F高层、5栋8F洋房产品及1栋6班幼儿园，住宅面积在106-143m²，定位刚改+改善。教育方面项目规划有1所幼儿园、邻近教育用地学校暂未确定；交通方面项目紧邻西四环与陇海快速路两条高架，紧挨地铁14号线莲湖站（已建成，暂未开通），向北距离地铁6号线（在建）2.9KM；环境方面四大中心+植物园（1KM），向东距2500亩的常庄水库约1KM。

开盘分析：本次开盘去化效果较好

- 1.世茂璀璨熙湖三期容积率1.99，主打低密社区，居住舒适度高；
- 2.本次开盘推货量较小，2月底开始蓄客，蓄客周期长，客户精准度较高；
- 3.前期释放价格16000元/m²左右，开盘价格低于释放价格，符合客户心理预期。

市场分析 | 开盘：世茂璀璨熙湖-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 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	1#	1D	2T4	18F	2.9m	三室两厅两卫	106	15500	28	15	54%
							三室两厅两卫	128		28	8	29%
合计									56	23	41%	

小高层1#平层图



128m²
三室两厅两卫

106m²
三室两厅两卫

106m²
三室两厅两卫

128m²
三室两厅两卫

备注：1#含部分小区配套用房

市场分析 | 开盘：万科城·玖-销售概况

3月20日针对九期高层21/22/23/24#、洋房14/15/16/18/19/20#开盘，共推出944套，截止当天去化830套，去化率88%

所属区域	高新区		所属板块	高新新城板块	
项目位置	科学大道与紫楠路交会处		开发公司	河南省美景之州地产开发有限公司(万科&美景)	
占地	九期115亩	建面	九期25万m ²	容积率	2.49
营销团队	唯家+世联行+泰辰		解筹率	90%	
蓄客及到访	2月26号启动认筹，截止开盘当天认筹约920组，当天到访约1150组				
成交价格	高层12500-13500元/m ² (精装) 洋房首层23000-24000元/m ² ,标准层16000元/m ² ,顶层15500元/m ² (精装)				
竞品价格	大正水晶森林13000元/m ² (毛坯)				
营销政策	认购: 高层1万,洋房2万 优惠: ①认筹优惠1%;②开盘优惠1%;③正常按揭优惠2%;④老业主再购优惠1%;⑤6.6元定存额外优惠1% 分期: 无 分销: 贝壳,58,房友,佣金1%				
客户来源	客户主要来自高新区及周边区域,年龄多为22-35岁,三口之家较多				
预售证号	取证日期:2021.3.11,(2021)郑房预字第GX20211008号,9/14/15/16/18/19/20/21/22/23/24#,共944套房源				
备注	—				



项目概况: 项目位于高新新城板块,九期总占地115亩,总建面约25万方,整体采用英式风格。项目为高层+洋房的高低配设置,规划5栋33F高层、3栋17F小高层、12栋7/8F洋房和一栋6班幼儿园,高层产品涵盖92-117m²的三房,洋房为143m²的四房,均为精装交付。教育方面九期自配有幼儿园,周边有科学大道第二小学、华中师大附小、高新区第四中学和郑州轻工业大学;项目紧邻科学大道,距创新大道约700米,周边有红松路和枫香街,距8号线(在建中)轻工业大学站约500米;环境方面临近须水河和天健湖公园,生态环境较好;商业方面自建4.6万方万科广场,周边生活氛围成熟。

开盘分析: 本次开盘去化好

- 1、本次开盘蓄客时间较长,客户量充足,且首开性价比较高;
- 2、万科城已有项目交房,对于万科品牌,客户信赖度较高;
- 3、九期位置佳,出行较为便利,客户有一定认可度。

推出时间	2019-3-6		2020-3-25		2020-5-23		2021-3-20			
	高层	推出楼栋	八期2/7#	七期14#	七期17#	九期21/22/23/24#	成交价格(元/m ²)	11000	12200	精装13800
	成交套数/供应套数	140/251	50/264	36/220	660/768					
洋房	推出楼栋	—	—	—	九期14/15/16/18/19/20#	成交价格(元/m ²)	—	—	—	精装 标准层16000
	成交套数/供应套数	—	—	—	170/176					

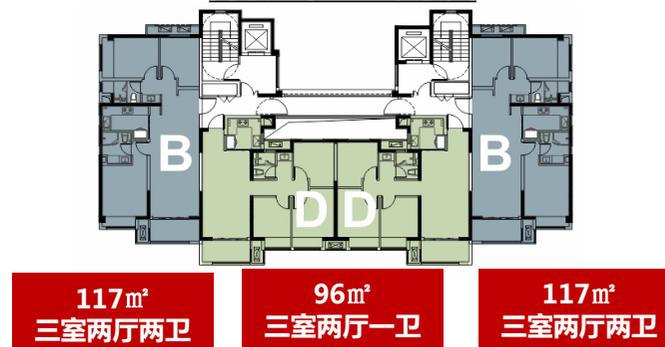
市场分析 | 开盘：万科城·玖-产品分析

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	21/23#	2D	2T4	33F	2.95m	三室两厅一卫	96	12700-13500；楼层价差在100-200	768	660	86%
		22/24#	1D				三室两厅两卫	117				
洋房	14/15/16/18/19/20#	2D	1T2	6-8F	3m	四室两厅两卫	143	首层23000-24000，标准层16000；顶层15500 (首层赠送35-45m ² 花园，70-120m ² 、挑高5.3m地下室；顶层赠送15m ² 露台)	176	170	97%	
合计										944	830	88%

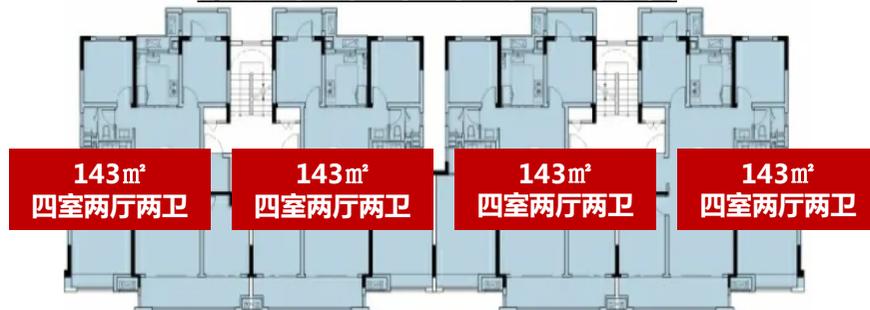
高层21/23#平层图



高层22/24#平层图



洋房14/15/16/18/19/20#平层图



备注：洋房14/15/18#楼东7西8层；16/20#楼东8西7层；19#楼东6西7层

市场分析 | 开盘：中交滨河春晓-销售概况

3月20日针对春熙苑高层1#开盘，共推出136套房源，截止当天去化17套，去化率13%

所属区域	经开区		所属板块	滨河国际新城板块	
项目位置	经南十二路经开第十八大街东北角		开发公司	郑州滨悦房地产开发有限公司 (中建七局&中交地产)	
占地	74亩	建面	12.4万m ²	容积率	2.5
营售团队	自销+同策		解筹率	57%	
蓄客及到访	3月13日开始蓄客，截止开盘当天蓄客30组，到访约40组				
成交价格	高层16500元/m ² (精装)				
竞品价格	海马青风公园高层18000元/m ² (精装)，16000元/m ² (毛坯) 华发峰景湾高层16300元/m ² (精装)				
营销政策	认购 ：2万认购 优惠 ：① 认购优惠2%；② 按时签约优惠3%；③ 一次性/按揭优惠1% 分期 ：无 分销 ：贝壳，89m ² 佣金1.1%，其余1.5%				
客户来源	经开金水刚改客户为主，部分郑东新区外溢客户				
预售情况	2020/11/25预售前136套房源已公示，预售后暂未公示				
备注	精装交付，精装标准1000元/m ²				

本案近期开盘	推出时间		2020-11-14	2021-3-20
	高层	推出楼栋	晓月苑高层5#/小高6#	春熙苑1#
		成交价格 (元/m ²)	高层16500 (精装) 小高层17300 (精装)	高层16500 (精装)
		成交/供应套数	37/160	17/136



新推 在售 待售 售罄

项目概况：

项目位于经开区经南十二路经开第十八大街东北角，分两个地块开发，西地块春熙苑，东地块晓月苑，距离地铁11号线（规划）经开第十八大街站仅有0.1km，交通干线有机场高速，华夏大道等，对外通达性较好；教育配套有滨河二小（0.4km），经开外国语学校（0.9km）等，教育资源丰富；三公里内商业配套有金鹰世界综合体、滨河商业街等；目前配套多处于规划或在建状态，内部配备6班制幼儿园和沿街商业，但体量较小，后期居民需求主要依赖外部资源。

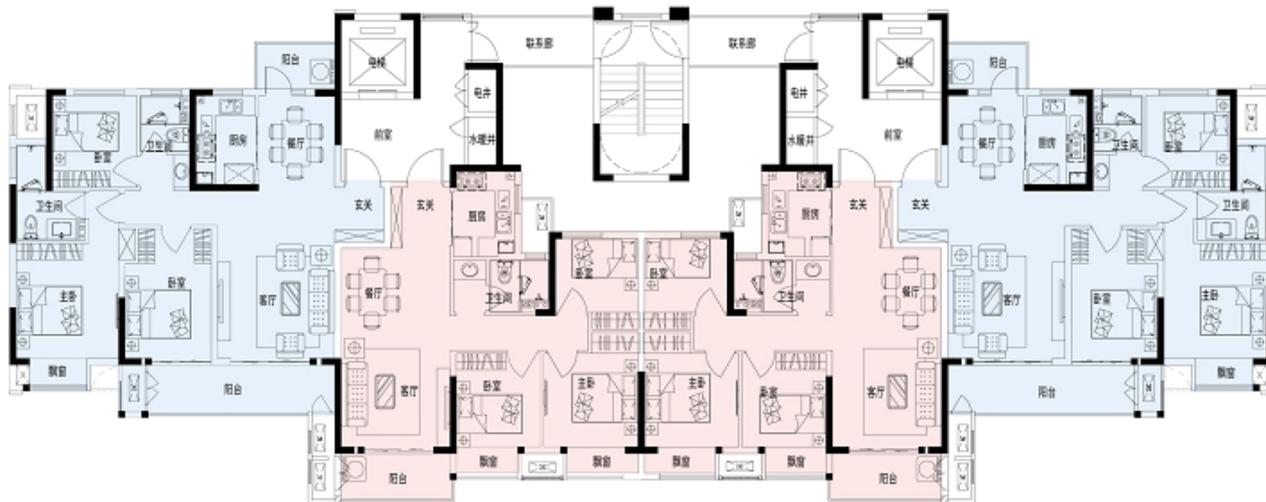
开盘点评：本次开盘去化效果较差

1. 本次开盘蓄客时间短，客户量不足；
2. 区域竞品较多，产品同质化严重，客户分流严重；
3. 中交在郑州无典型项目在售，品牌效应弱，客户认可度较低。

市场分析 | 开盘：中交滨河春晓-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 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2D	2T4	34F	2.9m	三室两厅一卫	89	16400	68	17	13%
							三室两厅两卫	115	16600	68		
合计										136	17	13%

高层1#平层图



115m²三室两厅两卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

115m²三室两厅两卫

市场分析 | 开盘：融创城-销售概况

3月20日针对2#地融溪园高层7/12#开盘，共计推出256套房源，截止当天去化140套，去化率55%

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
营售团队	自销		解筹率	61%	
蓄客及到访	3月初蓄客，截止开盘前认筹约230组，开盘当天到访约180组				
成交价格	高层14500-15500元/m ² (精装)				
竞品价格	富田城九鼎公馆高层16600元/m ² ，永威城高层15500元/m ² (毛坯)				
营销政策	认筹： 2万 认购： 2万 优惠： ①认筹享开盘优惠2%；②认购优惠2%；③按时签约优惠2%；④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	管城区周边企业基层员工占比70%，少量二七及金水区客户				
预售情况	预售证号暂未公布				
备注	精装标准1500元/m ²				



新推 在售 待售 售罄

楼盘分析：项目概况：项目为管城区大王庄城改项目，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、交通资源上不具备优势，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。

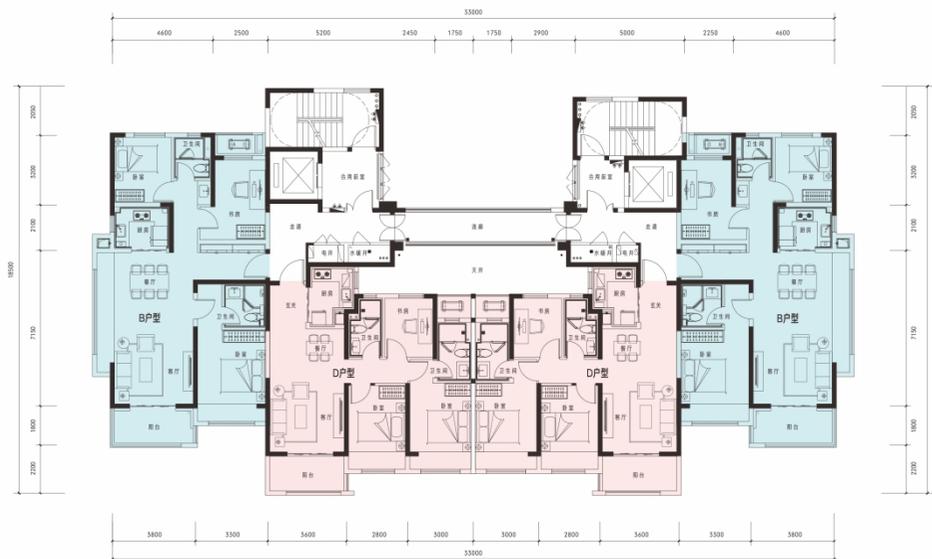
开盘点评：本次开盘去化效果较好 1. 蓄客时间长，蓄客量尚可；2. 大盘规模优势，后期配套完善；3. 节后市场普涨及小李庄车站的规划推进加剧客户追涨心理；4. 2#地素质较往期优质，较竞品性价比高

本案近期开盘	高层/洋房	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
		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#
		成交价格 (元/m ²)	高层毛坯93m ² 13400-13900；142m ² 11800-12800	高层毛坯93m ² 13700-14000；142m ² 11800-12800	高层精装1#95m ² 13500,130m ² 12700；小高层精2#14000,130m ² 13200	高层精装95m ² 14000；130m ² 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99m ² 均价15000，142m ² 均价14000	高层精装14500-15500
		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

市场分析 | 开盘：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 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7#	1D	2T4	32F	3m	三室两厅两卫	99	15500	64	140	55%
							三室两厅两卫	121	14500	64		
		12#	1D	2T4	32F	3m	三室两厅两卫	99	15500	64		
							三室两厅两卫	128	14800	64		
合计										256	140	55%

7#平层图

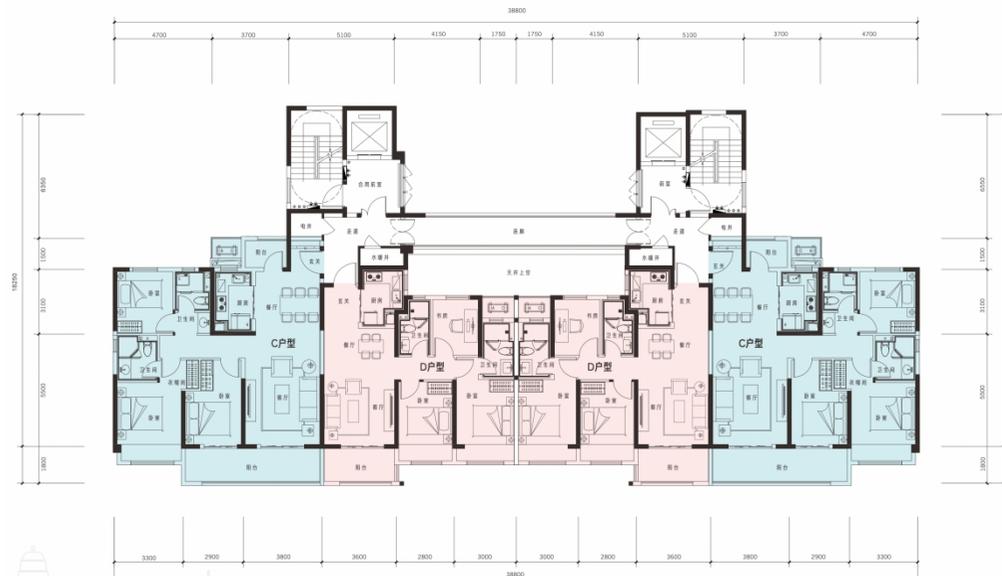


121m²三室两厅两卫

99m²三室两厅两卫

121m²三室两厅两卫

12#平层图



128m²三室两厅两卫

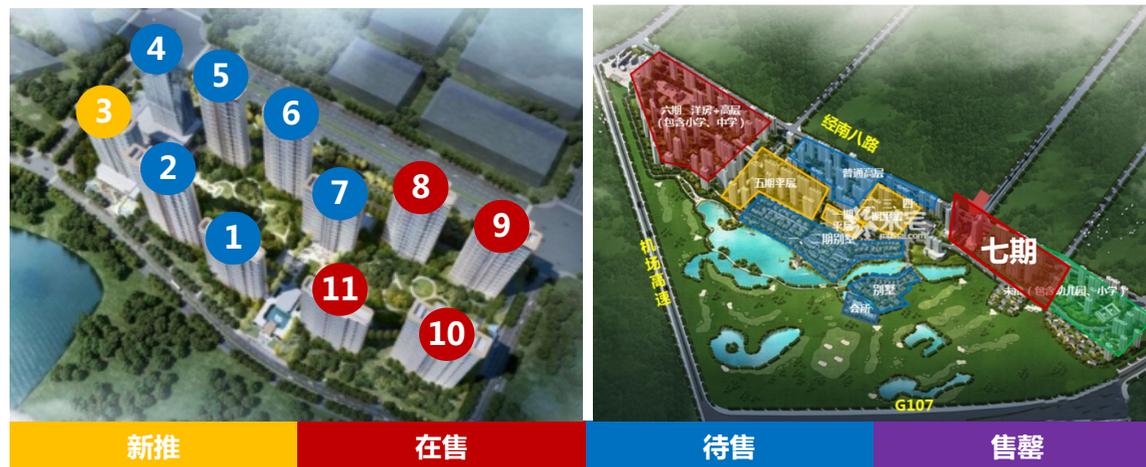
99m²三室两厅两卫

128m²三室两厅两卫

市场分析 | 开盘：金沙湖高尔夫观邸-销售概况

3月20日针对**七期高层3#**部分房源进行现场选房，共计推出**100套**，截止当天去化**75套**，去化率**75%**

所属区域	经开区		所属板块	金沙湖板块	
项目位置	南三环与第五大街交汇处		开发公司	河南和谐置业有限公司 (和谐)	
占地	82亩	建面	17万方	容积率	2.99
营售团队	自销		解筹率	50%	
蓄客及到访	3.1号开始蓄客，截止开盘前蓄客151组，当天到访约180组				
成交价格	高层15000元/m ² (毛坯)				
竞品价格	富田九鼎公馆高层16600元/m ² (毛坯) 正商汇航佳苑高层14000元/m ² (毛坯)				
营销政策	认购 : 2万 优惠 : ①认购优惠2%; ②开盘优惠5%; ③按揭优惠2%; ④一次性优惠3% 分期 : 首付10%。剩余2年4次还清 分销 : 贝壳、创始、58; 佣金1.8%				
客户来源	经开地缘性客户为主，部分郑东新区上班族，以24-30岁为主				
预售情况	2021/3/17; (2021)郑房预字第J210065号, 3#共计223套				
备注	—				



项目概况：

项目位于经开区南三环与第五大街交汇处，金沙湖高尔夫观邸项目整体占地2050亩，物业类型丰富，产品涵盖别墅，合院，高层、洋房、公寓等多种豪宅物业，内部拥有700亩湖景资源景观、1200亩高尔夫果岭，18洞国际锦标赛级原生态球场，生态资源丰富，教育资源配套：枫叶小熊幼儿园、郑州八十五中、郑州十一中、郑州一中经开区实验学校，交通干线：机场高速、107国道，11号线梁湖西站700米（规划中）等，内部配备金沙湖商业街，目前项目已开发到7期

开盘点评：

本次开盘去化效果较好

- 1.本次推售两房产品，面积段小，总价低，市场较稀缺；
- 2.内部配套齐全，景观资源丰富。

本案 近期 开盘	推出时间	2021-3-20
	推出楼栋	7期高层3#
	成交价格 (元/m ²)	高层15000 (毛坯)
	成交/供应套数	75/100

市场分析 | 开盘：金沙湖高尔夫观邸-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 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3# 部分房源	1D	3T8	29F	3.1m	两室两厅一卫	70	13700	25	75	75%
							两室两厅一卫	75	14800	50		
							两室两厅一卫	77	15200	25		
合计										100	75	75%

高层3#平层图

70m²两室两厅一卫



70m²两室两厅一卫

75m²两室两厅一卫

77m²两室两厅一卫

75m²两室两厅一卫

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>