

【2021年第25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 土地分析
- PART 03 市场分析



1、LPR连续14个月不动，热点城市房贷利率上行趋势不变，且放款周期拉长（2021.6.21）



- 6月21日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，6月贷款市场报价利率（LPR）为1年期LPR为3.85%、5年期以上LPR为4.65%，LPR报价已经连续14个月“原地踏步”。去年5月份以来，我国经济逐渐从疫情中恢复，货币政策回归常态，LPR自此保持不变，利率水平整体与经济复苏进程相适应。
- 尽管5年期以上LPR利率报价“原地踏步”，主流城市房贷利率继续上行的趋势不变。6月份监测的72城主流首套房贷利率为5.52%，二套利率为5.77%，分别较5月上浮5个基点和4个基点。从放款周期来看，72城房贷平均放款周期为50天，较上月再延长2天。
- 房地产贷款集中度管理之下，一季度住房贷款创新高，受此影响，二季度银行贷款额度受限，购房信贷环境收紧幅度加大。

2、多城围堵“马甲”拍地，对“马甲”管控会更加严格（2021.6.18-6.25）



- 6月18日备受关注的上海首批集中供地终于拉开序幕，历经6个工作日的现场竞拍，6月25日上海首批集中供地收官，55宗涉宅地块共收获出让金约852亿元，其中，31宗涉及普通商品住宅的经营性地块成交总金额约773.8亿元，平均溢价率5.46%。
- 值得注意的是，与其他集中供地城市相比，“压轴出场”的上海土地出让制度更加规范，除了求稳外，还严格禁止房企用“马甲”拍地，即同一地块中不得出现关联企业。今年以来，已有多城发文禁止房企“多马甲抢地”，围堵房企土拍“马甲战术”。
- 此举有利于土地招拍挂市场公平竞争，有利于政府有序向市场提供土地资源，对于稳定房地产土拍市场具有积极意义。

3、合肥整治房地产领域突出问题，2家涉事房企两年内不得参与土拍（2021.6.23）



- 6月23日，合肥召开全市房地产领域突出问题专项整治行动动员部署会。6月25日起至12月底，安徽省合肥市将在全市范围内开展房地产领域突出问题专项整治行动，重点整治房地产企业开发经营、房地产中介经营服务、住房租赁企业经营服务、涉房网络传播等方面存在的突出问题。
- 6月25日整治首日，安徽本土房企金鹏地产因无预售证销售，被处罚68万余元，并禁止该房企两年内参加合肥市土地竞买。
- 在此之前，6月12日合肥发布消息称，合肥葛洲坝中和府摇号选房存在不规范操作，监管部门已介入调查，6月22日调查完毕，合肥市宣布此次选房的结果无效，并处罚款50万元，同时禁止合肥葛洲坝房地产开发有限公司两年内在合肥市参加土地竞买。

1、郑州上调公积金月缴存基数上限，最高不超过22367元（2021.6.21）



- 6月21日，郑州住房公积金管理中心发布关于调整2021年度住房公积金缴存基数和缴存比例的通知。
- 根据郑州市统计部门公布的2020年度数据，全市非私营单位在岗职工平均工资为89464元，郑州市2020年度最低工资标准为1900元。按照住房公积金月缴存基数原则上不得超过统计部门公布的上一年度职工平均工资三倍的要求，《通知》明确**2021年度住房公积金月缴存基数上限为22367元，下限为1900元；月缴存额上限为5368元，下限为190元**。2021年度住房公积金缴存时间为：2021年7月1日至2022年6月30日。
- 与2020年度政策相比，单位缴存职工住房公积金的缴存比例仍按照单位和职工个人各5%-12%的比例区间选择，但**月缴存基数上限较2020年上调了358元，月缴存额上限较2020年上调了86元**。

2、郑州市直管公房管理办法出台，7月1日起实行（2021.6.22）



- 为加强直管公房管理，最大程度发挥国有房产的价值，确保管理的持续、稳定、有效，**郑州市出台了《郑州市直管公房管理办法》，该办法自2021年7月1日起实行**。直管公房，是指产权归属市政府且一直由房产管理部门代表市政府进行管理的公有房屋，包括住宅公房和非住宅公房。
- 直管公房实行市、区两级管理**。市住房保障部门负责房屋产权、产籍管理，房屋出售等产权转移收入上缴市级财政；区住房保障部门负责直管公房的监护、经营、租赁、使用和修缮等管理工作，收取的租金按“收支两条线”上缴市级财政，按年度拨付区级财政，用于房屋修缮、养护等管理事项。

3、高铁郑州南站开始装修，站房内部年底全新亮相（2021.6.22）



- 高铁郑州南站开始装修，站房内部年底将全新亮相，郑州南站，是米字形高速铁路网的重要节点，是郑州铁路枢纽形成四主客站（郑州、郑州东、郑州南、小李庄）布局的重要组成部分，站房工程建筑总规模约50万平方米，建筑面积15万m²，与郑州东站结构分布相似，地上共3层，由高至低分别为高架层、站台层和出站层。其中高架层(候车区)设有商业夹层，地下1层为地铁线。
- 郑州南站站房装修，充分融入莲鹤方壶、黄河文化元素，体现出浓郁的中原文化特色。站房色调以仙鹤羽毛的白色和莲鹤方壶青铜器的金色为主。从装修样板区域看总体视觉效果，清新自然，和谐大方。按照施工计划，郑州南站将以全新的姿态展现在大家面前。

4、地铁3号线圃田西站、营岗站开门迎客（2021.6.26）



- 地铁3号线圃田西站、营岗站于2021年6月26日10时16分启用并投入运营，标志着地铁3号线一期将实现全线初期运营。
- 圃田西站出入口位置信息：A口位于博学路与商都路交叉口东南角；B口位于博学路与商都路交叉口西南角（汽车园）；
- 营岗站出入口位置信息：C口位于航海东路与明理南路交叉口西南角；D口位于航海东路与明理南路交叉口西北角（正商汇航佳苑）；F口位于航海东路与明理南路交叉口东南角（海马汽车有限公司、郑州国际陆港汽车口岸）；营岗站A、B、E口暂未开通

5、郑州新彩虹桥完工时间初定（2021.6.27）



- 郑州彩虹桥是串联高新区与金水区快速通道，彩虹桥老桥2019年10月26日起正式封闭，拆除工作自2021年4月15日施工单位进场后，目前已完成旧桥桥面铺装的大部分拆除工作，根据郑州彩虹桥主桥旧桥拆解工期计划为13个月，整体预计明年5月份预计完成。
- 彩虹桥新桥采用三跨连续单拱肋钢箱系杆拱桥，保留历史记忆，主梁的基础色是白色，白天呈白色，夜晚时随着灯光效果呈现不同的色彩。本项目已2021年5月开工建设，预计2023年9月建成通车，总投资约16.8亿。

6月25日，郑州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要发布，纲要提出了2035年实现“两化五强”的远景目标。总体上按照“践行新发展理念、构建新发展格局、推动高质量发展”的内涵来组织，分10个领域阐述了“十四五”时期郑州市经济社会发展的重点任务

郑州市人民政府文件

郑政〔2021〕12号

郑州市人民政府
关于印发郑州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要的通知

各开发区管委会，各区县（市）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

《郑州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》已经郑州市第十五届人民代表大会第四次会议审查批准，现印发给你们，请认真组织实施。



“两化”：现代化、国际化

创新强

法治强

枢纽强

“五强”

文旅强

生态强

文件中涉及的较为重要的内容：

推动核心板块高品质建设

高水平规划建设**核心板块**，使之成为城市经济发展支撑点、开发建设新亮点、网络结构关键点，坚持高品质城市设计，强化轨道引领下的TOD导向，提高资源要素集疏效率，到2025年，基本实现“一年起步、三年初具雏形、五年基本成型”的建设目标。

建设黄河流域极具活力的科创中心

按照“一带引领、两翼驱动、四区支撑、多点联动”总体布局，以中原科技城建设为引领打造**沿黄科技创新带**。聚合龙湖北部、智慧岛、科学谷三大片区，高质量打造中原科技城，力争达到“一年起步、三年初具雏形、五年基本建成”的建设目标

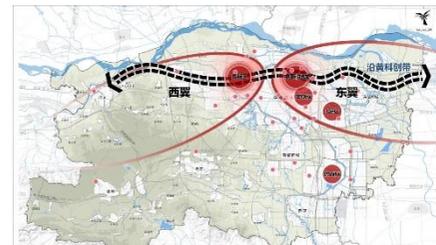
规划建设郑开同城先行示范区

规划建设**郑开同城化先行示范区**：以郑民高速为界，北区规划协同建设区，在核心区集中规划建设一批交通、教育、卫生等涉及民生的标志性项目，引导郑州优质资源向周边区域延伸，带动全领域同城化；南区规划统一建设区，与航空港实验区统筹规划融合发展。着力打造黄河生态保护发展样板区、创新要素集聚融合转化区、同城化高质量发展试验区、文化旅游融合发展示范区、和谐共享宜居宜业标杆区。

【核心板块较之前有所调整】

32个核心板块减少了新郑薛店核心板块，调整位置的有了两个（新密和荥阳核心板块），初步来看，位置调整的两个是与轨道快线交通有关；取消的一个是与航空港枢纽门户规划有关。

新调整的“31个核心板块”



沿黄科技创新带



郑开同城先行示范区

努力实现“五个新”：经济综合实力迈上新台阶；空间结构优化形成新布局；中心城市功能实现新提升；社会文明程度达到新水平；市域治理能力得到新增强

十四五经济社会发展主要指标

		指标	十三五基数	十四五目标	属性
经济发展	1	地区生产总值年均增长(%)	6.7	7.0左右	预期性
	2	全员劳动生产率年均增长(%)	2.7	4	预期性
	3	常住人口城镇化率(%)	78.4	83	预期性
	4	社会消费品零售总额年均增长(%)	9	7.5	预期性
	5	实际利用外资年均增长(%)	3.9	3	预期性
	6	航空货邮吞吐量(万吨)	63.9	100	预期性
创新驱动	7	全社会研发经费投入强度(%)	2	2.6	预期性
	8	每万人口高价值发明专利拥有量(件)	5	10	预期性
	9	数字经济核心产业增加值占地区生产总值比重(%)	—	提高3	预期性
	10	国家级研发平台(家)	56	66	预期性
民生福祉	11	居民人均可支配收入年均增幅(%)	7.3	7左右	预期性
	12	城镇新增就业人数(万人)	65.77	55	预期性
	13	城镇调查失业率(%)	5左右	<5.5	预期性
	14	劳动年龄人口平均受教育年限(年)	—	12	约束性
	15	每千人口卫生技术人员数(拥有执业/助理医师数)	4.02	4.23	预期性
	16	每千人口卫生技术人员数(注册护士数)	5.13	5.2	预期性
	17	每千人口拥有3岁以下婴幼儿托位数(个)	1.65	3	预期性
	18	人均预期寿命(岁)	80.6	82.5	预期性
	19	高中阶段毛入学率(%)	95	96	预期性
安全保障	20	粮食综合生产能力(亿斤)	29	26	约束性
	21	能源综合生产能力(万吨标准煤)	—	2000	约束性
绿色生态	22	森林覆盖率(%)	35	35	约束性

郑州十四五是加快建设国家中心城市现代化、推进黄河流域生态保护和高质量发展重大国家战略实施的关键阶段，整体发展以高质量、供给侧结构性改革、科技创新及数字化为发展引擎，着力构建现代化经济体系

2035年远景目标：国家中心城市功能全面形成，基本实现“两化五强”建设目标

十四五规划总体目标

- 1、建设现代化国家中心城市为总目标
- 2、坚持黄河流域生态保护和高质量发展
- 3、强化郑州在省内、国内及国际的竞争力及影响力
- 4、加快建设国际综合交通枢纽和开放门户、国家先进制造业基地、国家历史文化名城、黄河流域生态保护和高质量发展核心示范区
- 5、实现五新：
经济综合实力迈上新台阶
空间结构优化形成新布局
中心城市功能实现新提升
社会文明程度达到新水平
市域治理能力得到新增强

十四五规划经济发展指导思想

以推动**高质量发展**为主题

以深化**供给侧结构性改革**为主线

以**改革创新**为动力

以**数字化**为基础

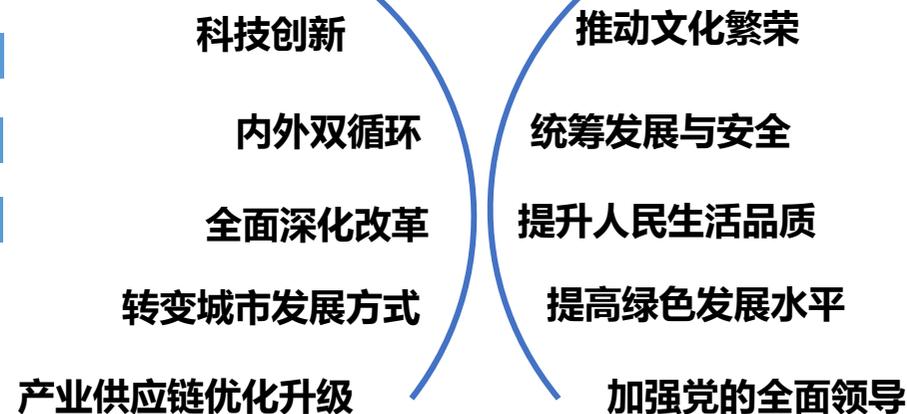


统筹发展和安全

着力优化城市空间布局

着力构建现代化经济体系

十四五规划重要内容



“十三五”社会发展处于由提速向提质转变的重要过渡期，各项规划突出持续性稳步向好；“十四五”依托全国及省内十四五规划方向，规划突出高品质发展，各项规划发展预期要达到新高度和水平

分类	十三五规划	十四五规划
产业规划	产业结构进一步合理优化,服务业主导支撑作用明显,初步建成中高端现代产业体系 大力发展智慧产业,构建智慧化、国际化、高端化的大产业支撑体系,加快发展先进制造业/现代服务业	产业基础 高级化、产业链现代化、产业体系数字化水平显著提升 把科技创新作为国家中心城市核心功能来打造,围绕产业链完善创新链,加快实施黄河人才计划
创新驱动	创新能力和实力明显增强	强化创新驱动、加快发展动能战略性升级
交通枢纽	构建国际化现代化立体综合交通大枢纽体系	全国综合性交通枢纽地位不断巩固提升
空间布局	优化完善大都市区空间布局,不断完善“一主、一城、三区、四组团、多点”都市圈空间布局	空间结构优化形成新格局,明确52个核心板块建设基本成型,“东强、南动、西美、北静、中优、外联”的城市功能布局更加完善,“1+4”都市圈 区域之间协调发展
贸易物流	构建“买全球、卖全球”的大物流体系	成为服务和带动中部地区对外合作的开放高地
文化软实力	水平大幅增长,城市文脉资源得到有效保护挖掘利用,华夏历史文明传承创新区魅力彰显	社会文明程度达到新水平,文化软实力全面增强
社会治理	社会综合治理能力持续提升,努力打造法治、安全、高效的郑州品牌形象	市域治理能力得到新增强,在治理体系和治理能力现代化建设方面走在全国前列

突出持续性向好

突出“新”及高品质发展

社会发展以增速为主,同时进入提速

全面推进各项事业进入质量提升,达到新高度

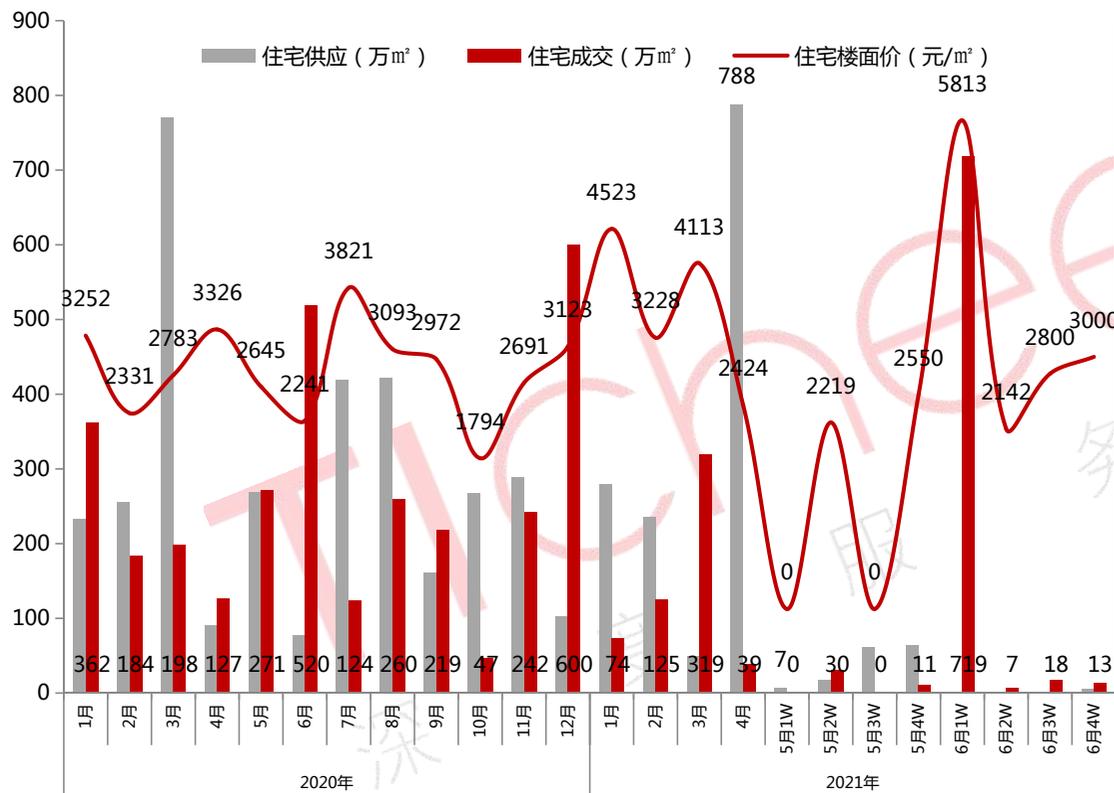
向提质转变

和水平

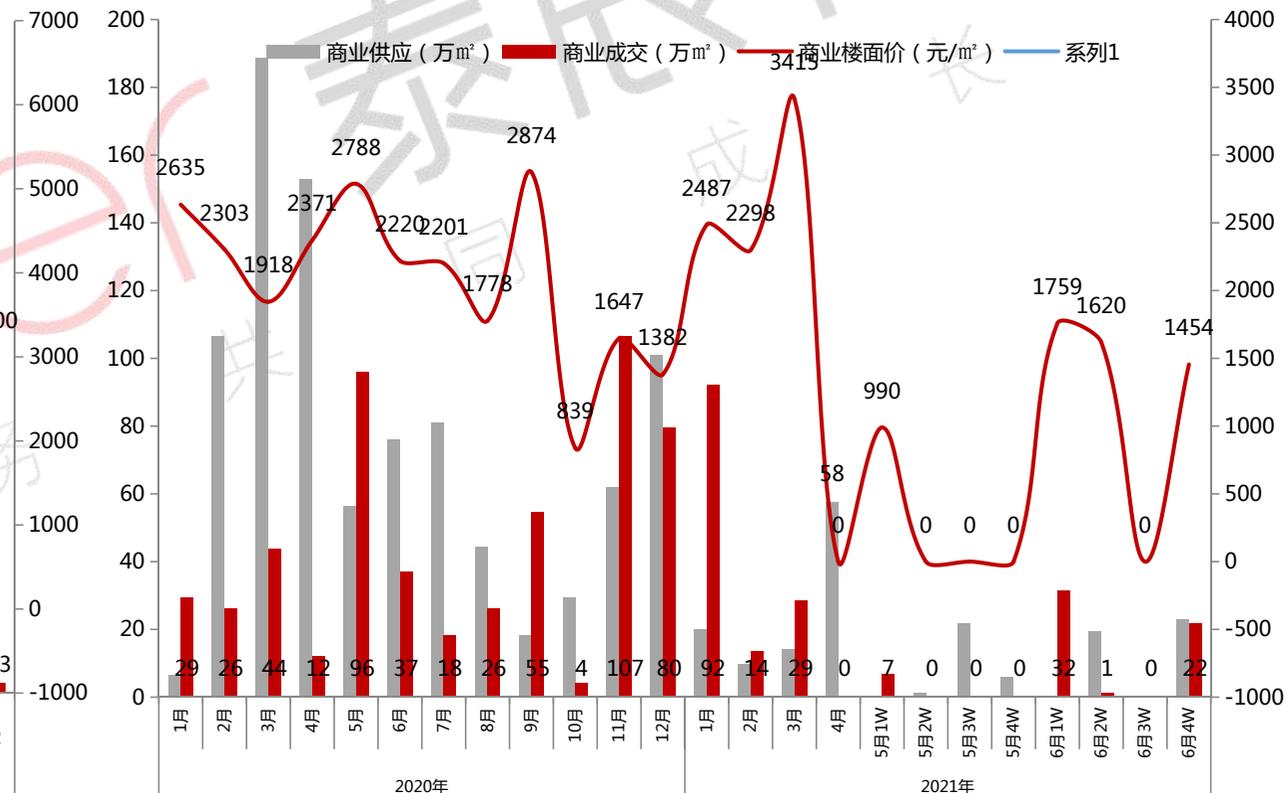
土地分析 | 土地汇总：集中供应后土地供销处低位

本周登封供应1宗商业用地，巩义供应1宗住宅地、2宗商业地；大郑州成交3宗土地，招商&美景（美景美境）、郑州地铁各摘1宗商业地、正商摘得新郑龙湖镇1宗住宅地（正商智慧城后期）

2020年1月-2021年6月4周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年6月4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）

土地分析 | 本周供应：均位于远郊，商业地为主

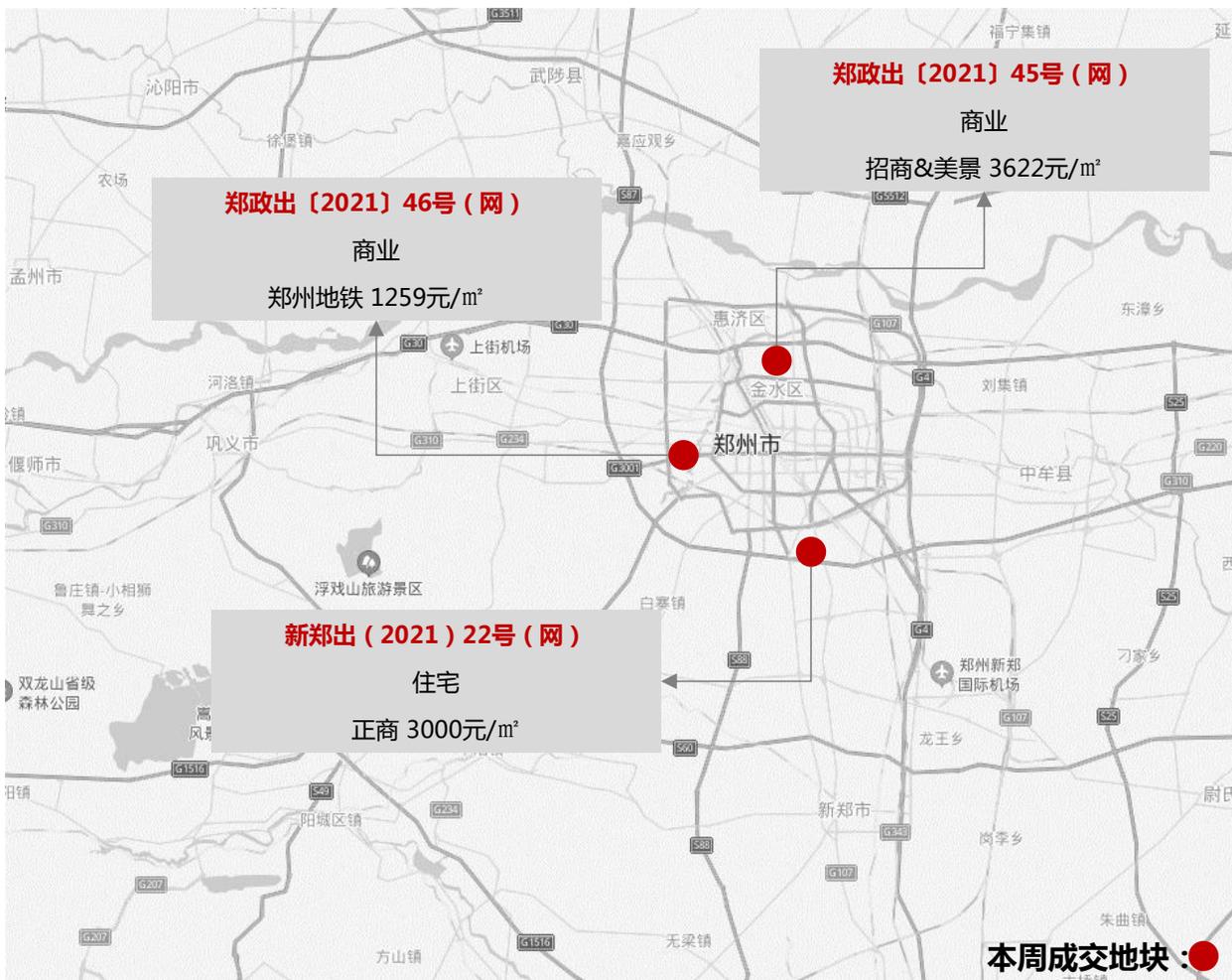
本周供应均位于远郊，其中登封市供应1宗的商业用地，巩义市供应2宗商业用地以及1宗住宅用地



地块编号	登政出〔2021〕10号(网)	2021-003	2021-011	2021-013
竞拍日期	2021-7-22	2021-7-28	2021-7-28	2021-7-28
位置	卢鸿路和少林大道交叉口西北角	白云山路西，健康路北	芝田镇芝田村	新中镇茶店村
行政区域	登封市	巩义市	巩义市	巩义市
用途	商业	商业	商业	住宅
房企	/	/	/	/
项目名称	/	/	/	/
使用权面积(m ²)	13609.65	41631.11	1397.42	41107.92
使用权面积(亩)	20	62	2	62
容积率	3	4.5	0.4	1.5
总建面(万m ²)	4.1	18.7	0.1	6.2
起始价(万元)	3980	12475	312	3230
起始单价(万元/亩)	195	200	149	52
起始楼面价(元/m ²)	975	666	5582	524
竞买保证金(万元)	3980	12475	312	3230

土地分析 | 本周成交：多为项目后期地，均底价成交

正商摘新郑龙湖镇智慧城后期住宅地，招商&美景摘美景美境后期商业地，郑州地铁摘郑州植物园东侧商业地，均为底价成交



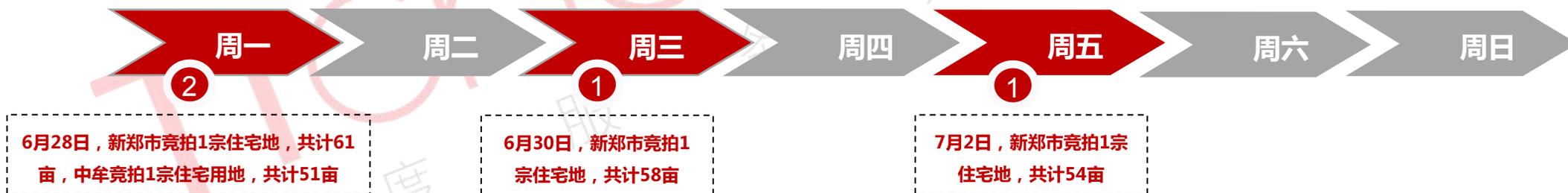
地块编号	新郑出（2021）22号（网）	郑政出〔2021〕45号（网）	郑政出〔2021〕46号（网）
竞拍日期	2021/6/21	2021/6/22	2021/6/22
位置	龙湖镇 郑新快速路西侧、绕城高速辅道北侧	黄埔路北、渠东路东	博体路南、长椿路东
行政区域	新郑市	金水区	中原区
用途	住宅	商业	商业
房企	正商	招商60%&美景40%	郑州地铁
项目名称	正商智慧城	美景美境	/
使用权面积(m ²)	51984.72	4001.17	30700.42
使用权面积(亩)	78	6	46
容积率	2.5	4.5	6.5
总建面(万m ²)	13.0	1.80	20.0
成交价(万元)	38989	6521	25114
成交单价(万元/亩)	500	1087	545
成交楼面价(元/m ²)	3000	3622	1259
溢价率	0%	0%	0%

本周平原新区1宗住兼商用地中止，新郑市4宗住宅地延期，其中3宗（24/26/25号地）延期至下周一/周三/周五成交

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m²)	容积率	
2021/6/21	新郑出(2021)23号(网)	薛店镇 解放路西侧、莲花路北侧	新郑市	住宅	安置房	75	9.0	1.8	延期
2021/6/22	新郑出(2021)24号(网)	龙湖镇 郑新快速路辅道东侧、祥和路北	新郑市	住宅	商品房	61	12.1	3	
2021/6/22	新郑出(2021)25号(网)	新村镇 新郑正商兴城置业有限公司南侧、新村镇人民政府土地东侧	新郑市	住宅	商品房	54	7.2	2	
2021/6/23	新郑出(2021)26号(网)	和庄镇人民路北侧、河赵街东侧	新郑市	住宅	商品房	58	11.6	3	
2021/6/22	平原示范区2021-002	经四路以东，秦岭路以西，丽江路以南，纬五路以北	平原新区	住宅兼商业	商品房	61	8.1	2	中止
						309	48.1		

2021年7月1周(6.28-7.04)大郑州土拍预告

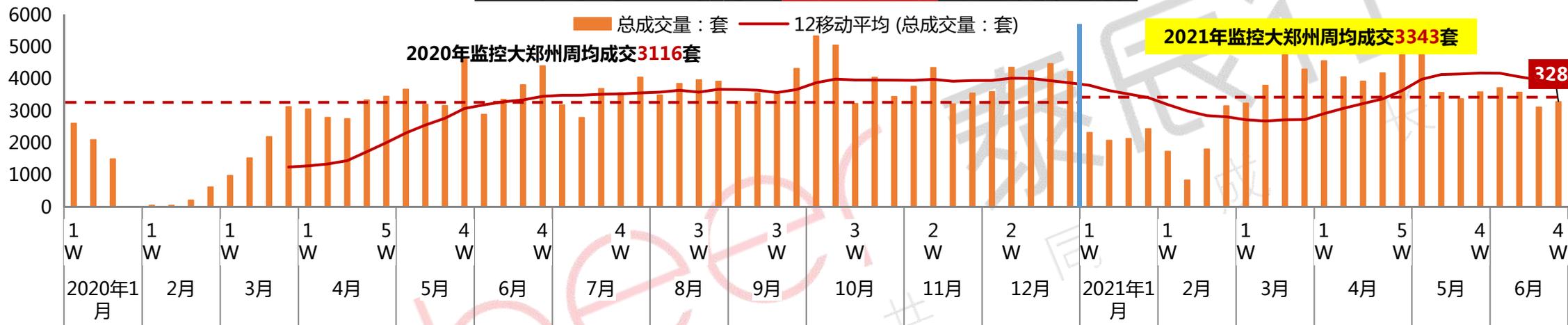


分类	市区								近郊				远郊				
	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区	航空港区	新郑市	荥阳市	中牟县	平原新区	新密市	上街区	巩义市	登封市
宗数	/	/	/	/	/	/	/	/	/	3	/	1	/	/	/	/	/

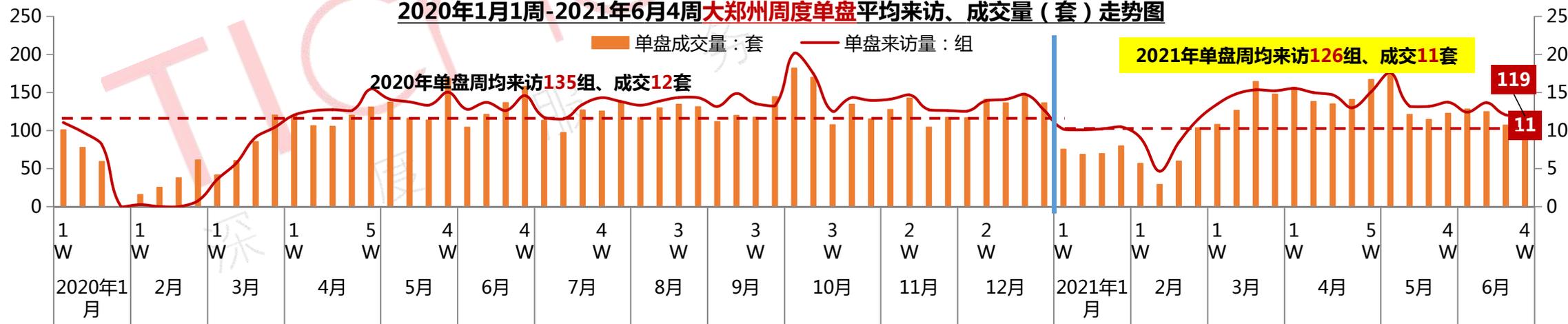
市场分析 | 整体数据：推盘补货+年中冲刺带动成交量微升

6月周均成交量较5月周均下降475套左右，6月4周成交环比上升5%，单周成交**3283套**，单盘来访**119组**，单盘成交约**11套**

2020年1月1周-2021年6月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年6月4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：6月4周大郑州实际监控到项目322个，共计来访38126次，其中单盘平均来访119次；监控到住宅在售项目295个，共计成交3283套，单盘平均成交11套；其中尾盘项目7个，全新待售项目6个

6月4周市区成交2071套，环比上涨7%；近郊成交1154套，环比基本持平



受高热项目影响，住宅销售TOP10共计销售1022套，环比上升32%；住宅销售TOP20共计销售1340套，环比上升22%

★ 6月4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/m ²)	面积 (万m ²)	排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格 (元/m ²)	面积 (万m ²)
1	锦艺旭辉一江雲著	惠济区	457	高层、洋房	精装高层15700 毛坯洋房19500	5.48	11	碧桂园西湖	高新区	39	高层	13500-14200	0.43
2	恒大未来之光	航空港区	126	高层	精装7200	1.26	12	康桥未来公元	管城区	37	高层	精装14000	0.41
3	远洋沁园	荥阳	82	高层、洋房	高层6700 洋房8500	0.82	13	谦祥兴隆城	惠济区	37	高层	15000	0.37
4	保利天汇	经开区	61	高层	19500-20000	0.67	14	万科湖与城	荥阳	31	高层洋房	精装高层7600-8200 精装洋房8300-8700	0.31
5	瀚海航城	航空港区	60	高层	7300	0.66	15	碧桂园双湖城二期	新郑	31	高层	高层9800 洋房10500	0.34
6	碧桂园天悦湾	高新区	55	高层、小高	精装高层16000 精装小高18000	0.66	16	万科大都会	二七区	30	高层	精装12600	0.30
7	中交翠语紫宸	中牟	50	小高	10950	0.55	17	朗悦公园府	高新区	30	高层	15700	0.33
8	融创御湖宸院	中原区	48	高层	精装14300-15400	0.53	18	绿都青云叙	惠济区	30	小高层	14400	0.33
9	美盛教育港湾	金水区	42	高层	19500	0.46	19	恒大养生谷	荥阳	27	高层	精装6300-7000	0.30
10	中交滨河春晓	经开区	41	高层	精装17500	0.45	20	万科星图	新郑	26	高层	精装9000	0.26

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

市场分析 | 项目预售前公示：推盘多集中于7月上旬

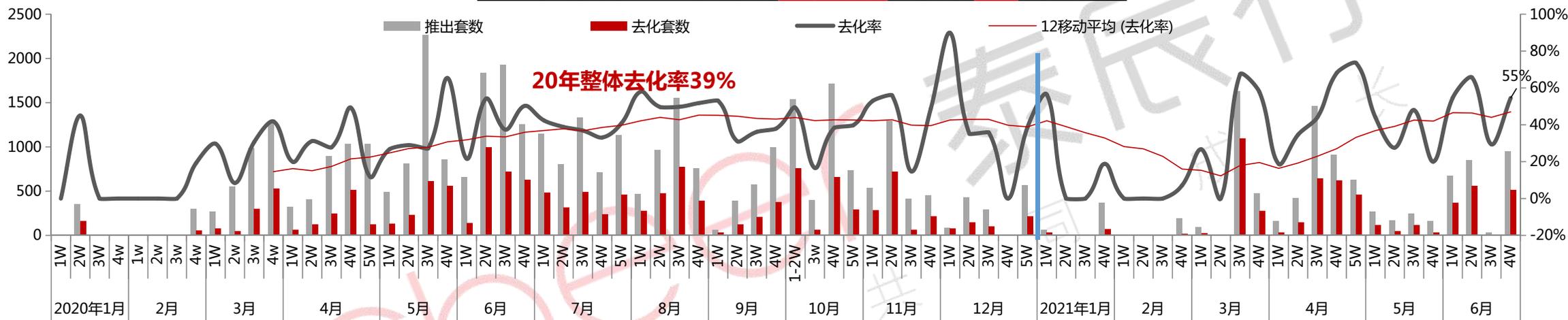
本周大郑州共12个住宅项目预售前公示，共计4203套、建面42.29万m²，项目补货推售多集中于7月上旬

	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	业态及产品	备注
新项目	2021.6.21/2020.12.22	锦艺旭辉一江雲著	惠济区/惠济板块	城改	5/6/7/8/11/12#	674	79571.84m ²	高层98-133m ² 三房，洋房143m ² 四房	总建面15.98万m ² ，容积率2.99，共规划有9栋25-27层高层住宅，4栋8-9层洋房产品以及1栋幼儿园，项目于本周日（6月27日）首开，精装高层15500-16500元/m ² ，毛坯洋房标准层19500元/m ²
	2021.6.21/2020.11.02	新城时光印象	管城区/金岱板块	城改	3/6/9#	404	46490.48m ²	高层98-143m ² 三房-四房	一期总建面16.30万m ² ，容积率2.99，共规划有8栋住宅，其中包含5栋34层的高层、2栋33层的高层和1栋25层的高层，目前0元入会开盘优惠1%，验资40万再优惠1%，预计7月开盘，价格待定
	2021.6.22/2020.7.08	碧桂园天玺湾	金水区/龙子湖北	净地	1/2/7#	271	30788.92m ²	高层76-128m ² 二房-三房	总建面14.95万m ² ，容积率2.49，共规划有13栋4-16层小高层，此前小高层5#已经内购（内购价19300），正式开盘预计精装高层21000元/m ²
	2021.6.24/2020.9.25	保利天珺	经开区/经开老城	净地	2#	127	15253.94m ²	高层98-160m ² 三房-四房	总建面8.29万m ² ，容积率2.99，共规划有4栋32-33层高层、2栋1层小高层、2栋2层商业和1所9班制幼儿园，6月25日启动交2万认筹优惠1%，预计价格毛坯高层19000元/m ²
加推项目	2021.6.21/2019.4.04	汇泉景悦城	中原区/常西湖	城改	12/14/17#	1147	82307.24m ²	高层65-112m ² 二房-三房-四房	二期总建面19.93万m ² ，容积率5.49，共规划10栋高层，毛坯高层均价14100元/m ²
	2021.6.22/2020.9.03	郑地美景紫华城	郑东新区/白沙	城改	1/6#	203	22288.71m ²	高层98-128m ² 三房-四房	总建面70万m ² ，容积率2.79，共规划有6栋24-25层高层，内部配套有3栋配套设施用房，精装高层11800元/m ²
	2021.6.22/2020.12.22	碧桂园时代城（六期）	管城区/商都新区	城改	3/4#	324	31222.69m ²	高层89-130m ² 三房	项目总建面248万m ² ，六期总建面15.27万m ² ，容积率3.49，共规划有7栋住宅、1栋商业，精装高层13000元/m ²
	2021.6.23/2020.12.22	鑫苑远洋臻园	二七区/二七新城	城改	6#	216	21673.8m ²	高层89-119m ² 三房	总建面19.31万m ² ，容积率2.99，共规划有8栋20-27层高层住宅，并配套有商业，精装高层12500-12800元/m ²
	2021.6.23/2020.12.18	榕溪园	中牟县/绿博板块	勾地	3/5/11/18/20#	276	29484.36m ²	—	总建面9.0万m ² ，容积率1.8，价格待定
	2021.6.24/2018.12.29	中原华侨城（二号院）	中原区/中原新区	勾地	4#	104	11535.76m ²	高层89-135m ² 三房	二号院总建面13.59万m ² ，容积率2.99，共规划有8栋高层、配套有1栋幼儿园、2栋商业，毛坯高层12800-13000元/m ²
	2021.6.24/2018.11.21	恒熙东苑（一期）	中牟县/绿博板块	城改	15/16/18/19#	120	14996.42m ²	—	总建面10万m ² ，容积率2
	2021.6.24/2019.12.29	兴港永威和园	航空港区/北港板块	勾地	12/13/15/20/21#	337	37254.04m ²	小高层81-140m ² 二房-三房-四房	总建面19.98万m ² ，容积率1.98，共规划有19栋11层小高层，1栋物业办公楼，1所12班制的幼儿园，规划总户数1187户，社区内部配套有一所12班制幼儿园，并配建有便民服务业、文化活动中心、社区卫生服务站、居家养老服务设施等，毛坯小高层9600元/m ²
合计						4203	42.29万m ²	—	

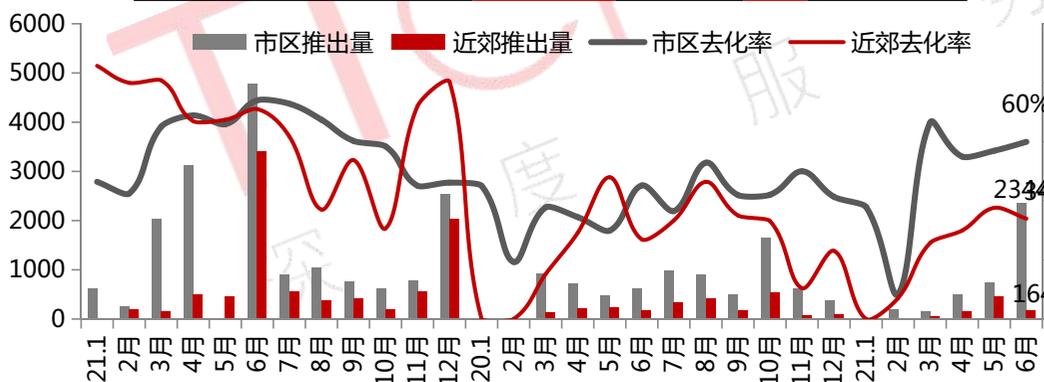
市场分析 | 开盘表现：高热项目拉动推售量、去化率双升

6.30年中冲刺将至，各项目纷纷新推补库存，本周开盘/平推项目明显增多，大郑州4个项目开盘，共推出950套房源，整体去化率55%，较上周上升26%，推售量大且去化率提升；平推项目4个

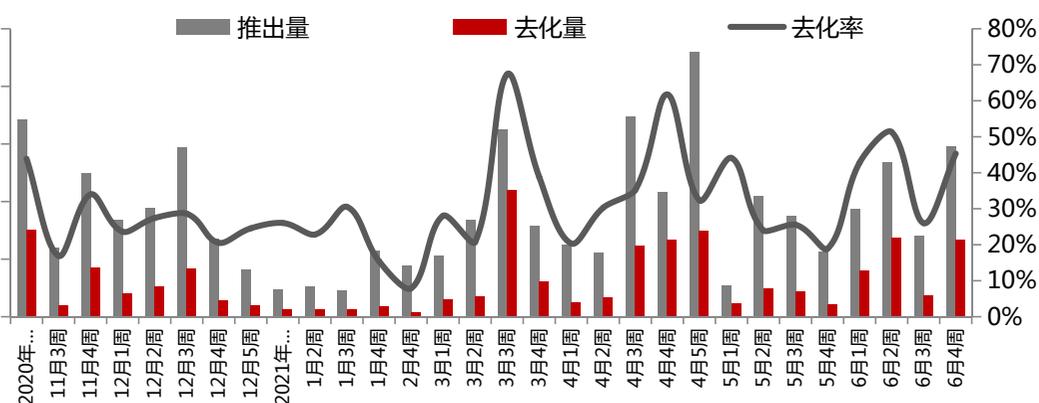
2020年1月1周-2021年6月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年6月市区/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）

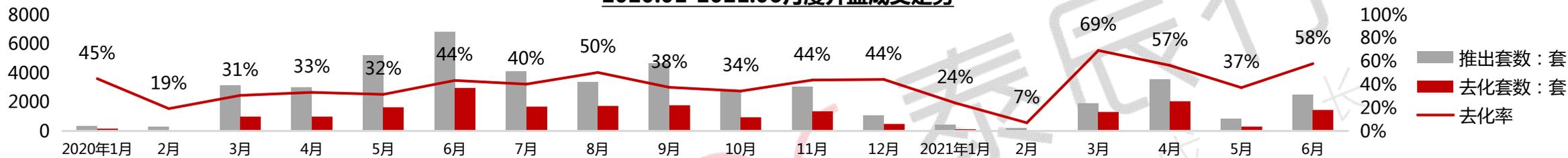


市场分析 | 开盘表现：锦艺旭辉·一江雲著为本周高热项目

有蓄客开盘：开盘项目4个，推出950套房源，去化518套，去化率55%；

无蓄客平推：平推项目4个，推出531套房源，去化153套，去化率29%

2020.01-2021.06月度开盘成交走势



序号	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
1	中交滨河春晓	精装	17500	112	6	5%
2	中交翠语紫宸	毛坯	10950	72	50	69%
3	万科新田·湖与城	精装	洋房标准层8200-8700	92	5	5%
4	锦艺旭辉·一江雲著	精装/毛坯	精装高层15700 毛坯洋房标准层19500	674	457	68%
开盘合计				950	518	55%
5	远洋沁园	毛坯	6700	288	49	17%
6	保利海德公园	精装	95m ² 17800/145m ² 19700	72	6	8%
7	保利天汇	毛坯	19500-20000	105	61	58%
8	康桥未来公元	精装	14000	66	37	56%
平推合计				531	153	29%

中交滨河春晓：推出晓月苑高层2#，共计112套房源，开盘当天去化6套，精装高层17500元/m²，去化率5%



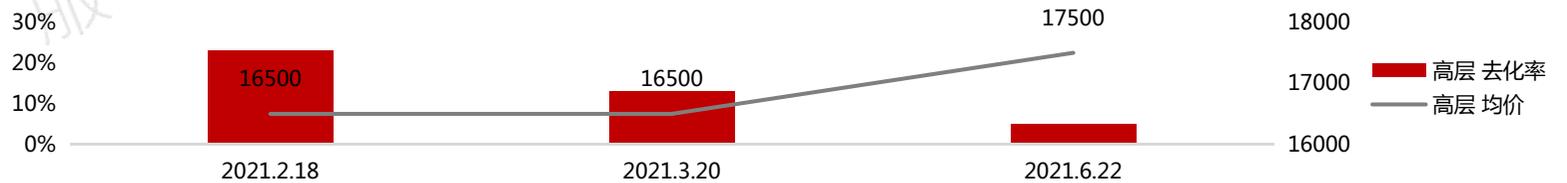
新推 在售 待售 售罄

开盘分析：本次开盘效果表现较差

- 1、6月22日拿预售证之后即开，为周二工作日，当天到访客户量不足；
- 2、区域内小户型库存较少，本次推售房源顺势涨价500元/m²，客户对涨价抗性较大；
- 3、4月底开始认筹，距本次拿预售证后推售的周期较长，客户存在一定流失。

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）	
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	9%	
蓄客及到访	4月底开始认筹，本次开盘前期认筹约70组，6月22日开盘当天到访25组				
成交价格	精装高层17500元/m ²				
竞品价格	海马青风公园高层18000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，佣金1-2%（89m ² 户型1%，112m ² 户型2%）				
客户来源	经开、金水刚改客户为主，部分郑东新区外溢客户				
预售证号	取证日期：2021/6/22，（2021）郑房预字第J210337号，2#，112套；				

历次蓄客开盘去化率及均价



	成交/推出	装修情况	成交/推出	装修情况	成交/推出	装修情况
高层	37/160	精装	17/136	精装	6/112	精装

市场分析 | 开盘项目：中交滨河春晓-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	2#	1D	2T4	29F	2.9m	三室两厅一卫	89	17600	112	6	5%
							三室两厅两卫	112	17400			
合计										112	6	5%

高层2#平层图



户型分析：89m²三室两厅一卫，整体户型方正，采光通风效果较好，动静分区，空间布局合理。

112m²
三室两厅两卫

89m²
三室两厅一卫

89m²
三室两厅一卫

112m²
三室两厅两卫

中交·翠语紫宸：首开小高层7#，共计72套房源，开盘当天含内购去化50套，毛坯小高层10950元/㎡，去化率69%



开盘分析：本次开盘效果表现较好

- 1、项目紧邻郑大三附院新院区，与中交一公局总部基地，一路之隔，本次开盘去化量含郑大三附院内购部分；
- 2、项目位于郑开大道南侧，区域位置较好，交通便利；
- 3、项目为小体量低密小高层住宅，居住舒适度较高；国企开发，绿城物业，客户认可度较高。

所属区域	中牟		所属板块	绿博板块	
项目位置	郑开大道南侧，永盛西路与乐都街交叉口		开发公司	中交地产（郑州）有限公司（中交）	
占地	总占地35.9亩	建面	5.98万方	容积率	2.5
营售团队	自销+思源		解筹率	38%	
蓄客及到访	6月初开始蓄客，截止开盘当天蓄客约130组，6月26日开盘当天到访约100组				
成交价格	毛坯小高层10950元/㎡				
竞品价格	信友天樾毛坯高层9000元/㎡				
营销政策	认筹： 5千 认购： 2万 优惠： ①认筹优惠1%；②认购优惠1%；③夏季特惠1%；④按时签约优惠1% 分期： 无首付分期 分销： 贝壳、58，佣金2.5%				
客户来源	①客户80%来自郑东新区及中牟县城等②30-45岁年龄段为主要客户群体				
预售证号	(2021)郑房预字第ZM210024号				

市场分析 | 开盘项目：中交·翠语紫宸-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
	小高层	7#	1D	2T4	18F	2.9m	三室两厅两卫	99	10950	36	50	69%
							三室两厅两卫	116		36		
合计										72	50	69%

小高层7#平层图



116m² 三室两厅两卫

99m² 三室两厅两卫

99m² 三室两厅两卫

116m² 三室两厅两卫



99m² 三室两厅两卫

户型分析：

优：餐客一体化，南向三开间，采光效果较好，户型方正，空间布局较好，无浪费面积。

劣：卫生间未做干湿分离。



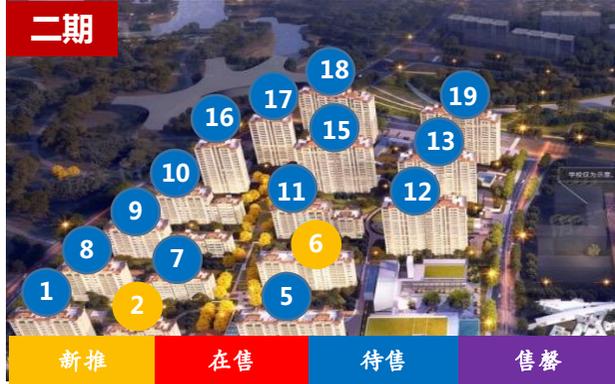
116m² 三室两厅两卫

户型分析：

优：厨房U型布局，空间利用率较好；动静分区，主卧套房设计，居住舒适度较好。

劣：卫生间未做干湿分离。

万科新田·湖与城：推出二期洋房2#和6#，共计92套房源，开盘当天去化5套，精装洋房8200-8700元/m²，去化率5%



开盘分析：本次开盘效果表现较差

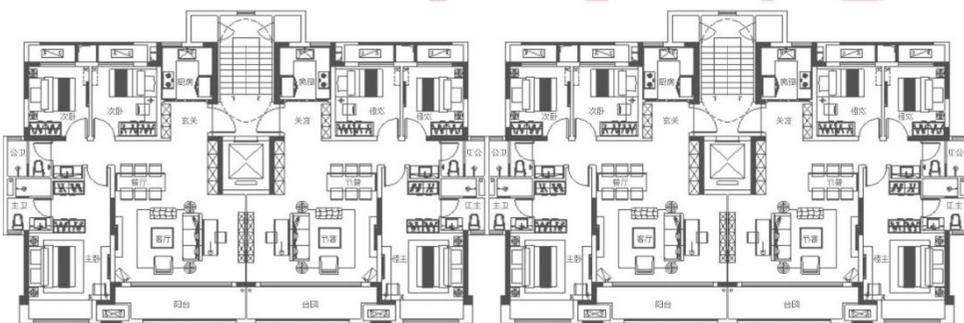
- 1.项目周边现阶段无完善生活配套，部分客户有一定抗性；
- 2.蓄客周期较短，客户储备量不足；
- 3.周边在售项目，分流了部分客户。

所属区域	荥阳		所属板块	洞林湖板块	
项目位置	五龙路与博学路交会处		开发公司	郑州新田万科房地产开发有限公司（万科&新田）	
占地	总占地1623亩，二期103亩	建面	18.3万方（二期）	容积率	1.9（二期地块）
营售团队	自销+泰辰+世联		解筹率	29%	
蓄客及到访	6月中旬开始启动认筹，截止开盘蓄客约17组，6月26日开盘当天到访9组				
成交价格	精装洋房标准层8200-8700元/m ²				
竞品价格	远洋沁园毛坯洋房标准层8500元/m ²				
营销政策	认筹： 2万 认购： 2万 优惠： ①认筹交2万抵3万；②入会优惠0.2%；③认购优惠1%；④一次性优惠2%；⑤按时签约优惠1% 分期： 万科业主贷，最高可贷15%，半年还一次，5年内付清 分销： 贝壳、58、房友，佣金3%				
客户来源	成交客户40%来自于中原区，荥阳东占一部分，客户购房以首置刚需为主				
预售证号	(2020)郑房预字第XY2137号				

市场分析 | 开盘项目：万科新田·湖与城-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
	洋房	2#	2D	1T2	6F (西单元) 7F (东单元)	2.95m	三室两厅两卫	119	标准层：8300-8700 首层：11500-11700 (送45平花园) 顶层：9900-10200 (送30平露台)	22	2	8%
								144		4		
	洋房	6#	3D	1T2	11F	2.95m	三室两厅两卫	114	标准层：8200-8600 首层：12600-12800 (送50平花园+70平地下室) 顶层：7700-7900	6	3	4%
								119		60		
合计										92	5	5%

洋房2#标准层平面图



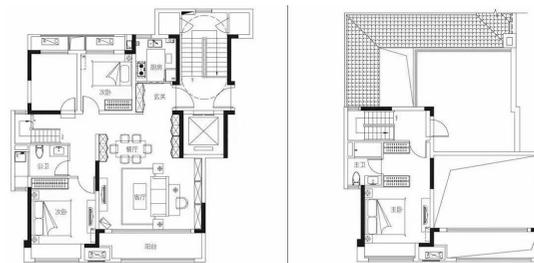
119m²
三室两厅两卫

119m²
三室两厅两卫

119m²
三室两厅两卫

119m²
三室两厅两卫

洋房2#顶层复式户型图



一楼

二楼

144m²
三室两厅两卫

119 m²户型亮点：

- 1、户型方正、南北通透；
- 2、动静分区设计功能布局合理；
- 3、6米宽观景阳台。

144 m²户型亮点：

- 1、赠送露台30m²；
- 2、动静分区设计 功能布局合理；
- 3、朝南主卧，套房设计。

锦艺旭辉·一江雲著：下午3点首开高层7/8/11/12-1/12-2#，共计602套房源，截止开盘当天去化385套，精装14600-17000元/㎡，去化率64%；晚上8点半推洋房5/6#，共计72套房源，毛坯标准层19500元/㎡，去化72套，去化率100%

开盘分析：本次开盘效果表现较好

- 1、本次开盘前期蓄客时间长，市场声音强，客户量较充足；
- 2、产品为旭辉CIFI-7代产品，其中户型设置转角飘窗及大面宽客厅，对客户具有一定吸引力；
- 3、但其中7/8#开盘价格在16000-17000元/㎡，高于客户价位预期，且距离地铁较远，公共交通不便，部分客户对此有一定抗性。



新推 在售 待售 售罄

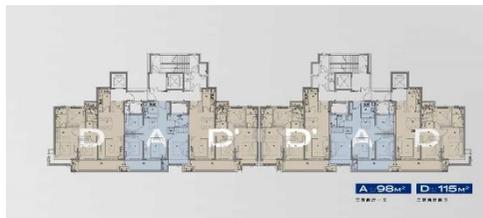
所属区域	惠济区		所属板块	惠济板块	
项目位置	苏屯路与鲁河路交叉口西南角		开发公司	河南锦金贝置业有限公司（旭辉&锦艺）	
占地	占地80亩	建面	15.98万方	容积率	2.99
营售团队	自销		解筹率	51%	
蓄客及到访	6月1日开始启动定存，截止开盘前释放蓄客约900组（实际约500组），6月27日开盘当天到访1100余组（含水客）				
成交价格	精装高层14600-17000元/㎡； 毛坯洋房标准层19500元/㎡，顶层18000元/㎡，首层22500元/㎡（首层赠送60-100㎡花园）				
竞品价格	绿都青云叙毛坯高层14400元/㎡；毛坯洋房18000-21000元/㎡				
营销政策	定存： 高层2万，洋房5万 优惠： ①0元入会优惠2000；②小卡（交1000）优惠2000，大卡（交2000）优惠5000；③高层定存优惠2万，洋房定存优惠5万/4.5万/2.5万/0.5万（洋房按定存时间阶梯式优惠）；④开盘优惠1%；⑤按时签约优惠1.5% 分期： 无 分销： 贝壳、房友、景仁，佣金1%跳1.5%（50套起跳）				
客户来源	客户多来自惠济、金水北；客户购房以25-35岁为主，客户偏年轻				
预售证号	洋房：拿证日期：2021.6.26；【2021】郑房预字第5394号，5/6#；72套 高层：拿证日期：2021.6.26；【2021】郑房预字第5395号，7/8/11/12-1/12-2#；602套				

市场分析 | 开盘项目：锦艺旭辉·一江雲著-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	7/11#	2D	1D	2T3	27F	2.9m	三室两厅一卫	98	16500	235	110	47%
		8#	2T3		三室两厅两卫			115	16200	186	149	80%	
		12-1/12-2#	2T4		三室两厅两卫			133	15500	181	126	70%	
洋房	5/6#	2D	1T2	9F	3.0m	四室两厅两卫	143	毛坯洋房标准层19500, 顶层18000, 首层22500 (首层赠送60-100m ² 花园)	72	72	100%		
合计										674	457	68%	

备注：分楼栋11#/12-1#/12-2#14600-16000元/m²；7#16000-16500元/m²；楼王8#16500-17000元/m²

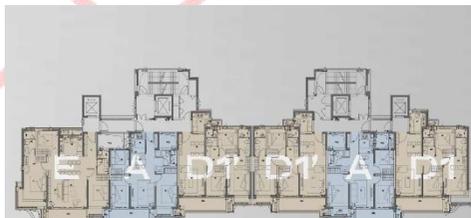
高层7#平层图



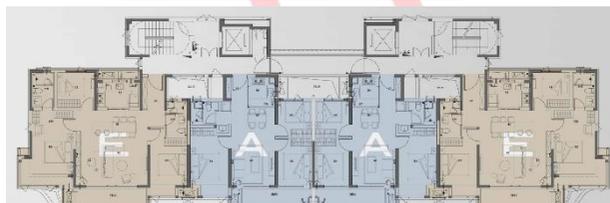
高层8#平层图



高层11#平层图



高层12-1/12-2#平层图



洋房5/6#平层图



户型分析

高层/洋房户型全为三面宽设计，南北通透，通风采光较好

除133m²外均设置双开间大阳台，115m²边户及以上户型主卧均为转角飘窗且带套房设计，增强采光、居住舒适度和私密性

133/143m²沿用“巨厅”设计超大空间，整体细节度较高

高层A

98m² 三室两厅一卫

高层D

115m² 三室两厅两卫

高层E

133m² 三室两厅两卫

洋房G

143m² 四室两厅两卫

市场分析 | 开盘项目：锦艺旭辉·一江雲著-竞品分析

项目位于惠济成熟区，20年惠济板块项目月均成交在229套左右，目前片区仅绿都青云叙在售，毛坯小高层均价14400元/m²，一江雲著作为刚改+改善项目抢先入市，抢收了一波客户，但下半年多同类型项目将迎来入市，竞争压力将剧增

本案及竞品项目分布



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 (m ²)	装修情况	可售住宅体量 (万m ²)	已售体量 (万m ²)	近1年月均流速 (套)	目前售价 (元/m ²)
锦艺旭辉一江雲著	4158	0%	2021.6.27	2.99	高层/洋房	高层115/133m ² 洋房, 洋房143四房	精装高层/毛坯洋房	25.43	0	/	精装高层15500-16500, 毛坯洋房19500
绿都青云叙三期	4731 (三期)	0%	2021.5.22	2.5	小高	小高75/95/128m ² 二/三/四房, 洋房135m ² 四房	毛坯	10.38	1.22	78	小高14400洋房19500
融创运河源	5917	0%	预计7月	1.9	小高/洋房	高层109-142m ² , 洋房142m ²	/	19.23	0	/	待售, 预计小层17000洋房20000
建业花园里三期	4220	0%	预计11月	3.1	高层	高层116m ² 三房142m ² 四房	毛坯	8.9	0	/	待售 预计20000
万科翠湾中城	7163/7163/3579	100%/100%/0%	待售	4.19	高层	高层97/110/115/120/130m ² 三房, 143m ² 四房	精装	26.16	0	/	待售 预计18000-20000

市场分析 | 平推项目：依旧分化，区位优/配套佳去化较好

本周大郑州4个项目平推，共推出531套，去化153套，去化率29%

住宅项目推售情况												
序号	区域	板块	活动时间	项目名称	推售产品/楼栋	装修情况	推售面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
1	荥阳市	洞林湖板块	6月25/26日	远洋沁园	小高层7/8#	毛坯	82/96/117m ²	6500-6900	288	49	17%	1.项目周边配套匮乏不便，距离市区较远，公共交通不便，客户有一定的抗性； 2.贝壳高佣金带客（4.5万/套），保证了一定的去化效果
2	金水区	花园北路板块	6月26日	保利海德公园	小高层1#	精装	95/145m ²	95m ² 17800 145m ² 19700	72	6	8%	1.本次加推1#95m ² 户型设计一般，客户持观望态度 2.周边交通和商业等生活配套匮乏，生活便利度不够，客户有一定抗性 3.平推且无分销带客，客户量不足
3	经开区	经开老城板块	6月25日	保利天汇	高层3#/7#部分房源	毛坯	99/129/140m ²	19500-20000	105	61	58%	1.户型为三开间朝南，采光较好，南北双阳台设计； 2.地理位置优越，距高铁站和机场高速较近，出行方便； 3.东侧七里河目前景观改造中，西侧郑州世纪欢乐园也在改造中，项目交房后景观资源较为优越
4	管城区	南四环板块	6月26日	康桥未来公元	高层1#部分房源	精装	77/89m ²	14000	66	37	56%	1.刚需产品，总价低，适合首次置业人群； 2.合作海康威视打造智慧社区，卖点较足； 3.项目规划2所小学，已签约创新街小学，以及规划中学
平推合计									531	153	29%	—

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>