TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

【2021年第28期】
郑州房地产市场周报

——泰辰行技术中心市场研究部

TIcheer 泰辰行

深 度 服 务 共 同 成 长

CONTENTS

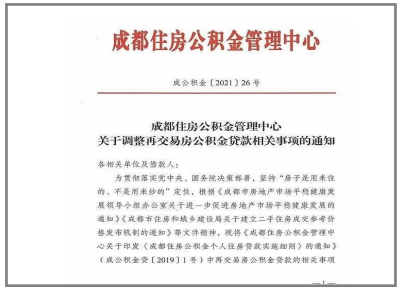
PART 01 行业资讯

PART 02 土地分析

PART 03 市场分析

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

1、成都：公积金出台二手房交易新规，取消房龄超10年最低首付款比例提高10%的规定（2021.7.12）


成都住房公积金管理中心

成公积金〔2021〕26号

成都住房公积金管理中心
关于调整再交易房公积金贷款相关事项的通知

各相关单位及借款人：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，根据《成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》《成都市住房和城乡建设局关于建立二手住房成交参考价格实布机制的通知》等文件精神，现将《成都住房公积金管理中心关于印发〈成都住房公积金个人住房贷款实施细则〉的通知》（成公积金贷〔2019〕1号）中再交易房公积金贷款的相关事项

- 成都住房公积金管理中心出台二手房交易新规，明确取消原“所购再交易房楼龄超过10年的，最低首付款比例相应提高10%，即首套最低40%，二套最低70%”的规定，调整后，同一缴存职工使用公积金贷款购买再交易房，不论意向购买的住房楼龄是5年、15年还是25年，均执行相同的首付款比例（需注意的是，楼龄超过30年的不能申请公积金贷款，这个规定仍然保留）。
- 在成都二手房指导价出台后，加上商贷额度紧张、审核十分严格、放贷周期长等因素，成都二手房交易几乎趋于放缓的阶段。此次可增强成都2010年前修建的房源的市场流动性，也是官方侧面盘活二手房市场的一种手段。

2、住建部：首次明确集中式租赁住房建设适用标准（2021.7.15）

中华人民共和国住房和城乡建设部

明标准立规范 推动保障性租赁住房建设
——《关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》解读

- 7月15日，住房和城乡建设部办公厅发布关于集中式租赁住房建设适用标准的通知，提出：按照使用对象和使用功能，集中式租赁住房可分为宿舍型和住宅型两类，新建宿舍型租赁住房执行《宿舍建筑设计规范》及相关标准，改建宿舍型租赁住房执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准。新建或改建住宅型租赁住房执行《住宅建筑规范》及相关标准，其中要求宿舍型租赁住房一般面向单身人士、青年人供应，住宅型租赁住房一般面向家庭供应。
- 2016年以来宿舍型、公寓型租赁住房发展中，出现配建适用标准不明确，各地执行标准不统一，相关部门缺乏审批依据或对审批的把握尺度不一的现实问题，此举有利于全国统一审批标准，更好地满足新市民、青年人等群体的租赁需求。

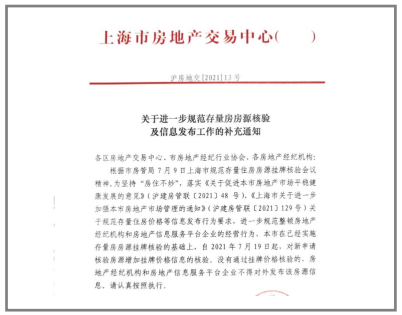
3、全国：上半年GDP出炉，同比增长12.7%，经济持续稳定复苏（2021.7.17）

国家统计局
National Bureau of Statistics

赵同录：经济持续稳定恢复 运行质量继续提升

- 据初步核算，上半年我国国内生产总值532167亿元，同比增长12.7%，两年平均增长5.3%，从两年平均增速看，上半年我国主要宏观指标呈加快趋势。其中第一产业完成的增加值为28402亿元人民币，实际增长7.8%，约为GDP的5.34%；第二产业完成的增加值为207154亿元，实际增长14.8%，约为GDP的38.93%；第三产业完成的增加值为296611亿元，实际增长11.8%，占比55.74%。全国居民人均可支配收入17642元，比上年同期名义增长12.6%。今年上半年全国固定资产投资达到了255900亿元，占GDP总量的比重达到了48%，对经济增长做出巨大贡献。
- 上半年经济发展呈现稳中加固、稳中向好态势。下半年经济有望保持持续稳定复苏态势。

4、上海：7月19日起新申请二手房挂牌房源需价格核验，指导二手房价格回归理性（2021.7.15）


上海市房地产交易中心（ ）

沪房地交[2021]112号

关于进一步规范存量房房源核验及信息发布工作的补充通知

各区房地产交易中心、有房地产经纪行业协会、各房地产经纪机构：

根据市房管局7月9日上海市规范存量住房房源挂牌核验会议精神，为坚持“房住不炒”，落实《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》（沪建房管联〔2021〕48号）、《上海市关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》（沪建房管联〔2021〕129号）关于规范存量住房价格等信息发布行为要求，进一步规范整顿房地产经纪机构和房地产信息服务平台企业的经营行为，本市在已经实施存量房房源挂牌核验的基础上，自2021年7月19日起，对新申请核验房源增加挂牌价格信息的核验。没有通过挂牌价格核验的，房地产经纪机构和房地产信息服务平台企业不得对外发布该房源信息，请认真按照执行。

- 上海市房地产交易中心发布《关于进一步规范存量房房源核验及信息发布工作的补充通知》，明确自2021年7月19日起，对新申请核验房源增加挂牌价格信息的核验。
- 按照新规，没有通过挂牌价格核验的，房地产经纪机构和房地产信息服务平台企业不得对外发布该房源信息。除了对新申请核验房源增加挂牌价格信息的核验外，目前各中介机构正抓紧对系统内部已有房源挂牌价格进行核验，对于前期上涨幅度比较高的以“学区房”为名义存在明显炒作行为的，将在此次价格核验中挤掉泡沫，还原出市场的真实价格，让其回归合理、理性。

5、南京：发布共有产权房入市交易细则，满5年可买卖（2021.7.15）

南京市住房保障和房产局
南京市规划和自然资源局

宁房保字〔2021〕120号

关于印发《南京市共有产权保障性住房交易实施细则》的通知

各相关区政府，安居集团：

为完善《南京市保障性住房共有产权管理办法》（宁政规字〔2015〕10号）关于保障房上市交易相关规定，经市政府批准，现将《南京市共有产权保障性住房交易实施细则》印发给你们，请遵照执行。

南京市住房保障和房产局　南京市规划和自然资源局

2021年6月30日

- 南京市发布《南京市共有产权保障性住房交易实施细则》，提出：
- ①首次购房满5年可买卖；②买卖价格不得低于公有产权人委托第三方评估机构出具的年度指导价；③可依法继承，可办理析产；④受赠的住房不再作为共有产权保障性住房等。
- 据悉，《实施细则》自2021年7月1日起实施，对2020年前受理，并按照程序购买共有产权房的共有产权人适用。
- 共有产权保障性住房有利于减少城市中低收入住房困难家庭。

6、太原：严击学区房炒作，实行“六年一学位”（2021.7.15）

太原市教育局印发《关于做好2021年普通中小学招生入学工作的通知》

- 7月11日，山西省太原市教育局印发《关于做好2021年普通中小学招生入学工作的通知》（下称“通知”）。太原市各县（市、区）从今年起将积极稳妥地实行房产地址“学位限定”，即自登记入学之年起，原则上同一套住宅6年内只能享有学区内小学1个学位，3年内只能享有学区内初中1个学位（符合国家生育政策的除外）、3所学校按招生计划的3倍人数摇号等。
- 此举目的是防止学区房炒作。新政对二手房影响较大，未来依靠学区房升值的二手房价格再上升空间有限甚至有可能面临降价。

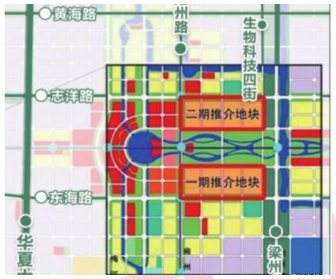
1、郑州：国际物流园区成功获评省级快递物流示范园区（2021.7.12）

第二批省级快递物流示范园区拟入选名单

园区名称	申报企业
郑州国际物流园区	郑州国际物流园区管理委员会
漯河圆通快递物流园	漯河圆通速递有限公司
中国宝武焦作现代综合物流园	武汉钢铁集团物流有限公司焦作分公司
永城市快递物流园	永城市城东物流港有限公司
河南豫西建业农产品物流园	河南豫西建业农产品物流园有限公司
宾利智慧仓储物流产业园	河南宾利皮业有限公司

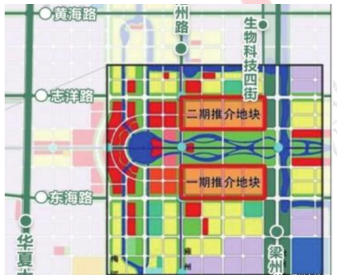
- 近日，省商务厅、邮政管理局、发改委、财政厅联合下发《关于公布第二批省级冷链物流、快递物流、电商物流示范园区名单的通知》公布省级快递物流示范园区名单，郑州国际物流园区获评省级快递物流示范园区第一名。
- 郑州国际物流园区全力打造中部地区公路物流枢纽、多式联运节点，实现了快速发展，截至目前，园区累计签约各类物流项目81个，协议总投资456亿元，建成仓储面积400万平方米；通过二次招商引进物流企业127家，各类物流企业入驻总数208家。
- 下一步，园区将深入推进“万人助万企”活动，围绕打造物流枢纽、培育优势产业、加快核心板块建设为重点，通过整合园区物流资源，重点培育保税物流、电商物流、冷链物流和医药物流，提升服务能力，推动园区经济社会实现高质量发展，为郑州国家中心城市建设作出贡献。

2、航空港区：推介16宗土地，7月中旬及10月中旬拟分两批出让（2021.7.15）



- 7月15日，郑州航空港实验区举办“与空港 共未来”郑州航空港经济综合实验区土地资源推介会。推介会重点宣传推介了郑州航空港实验区双鹤湖核心区域拟于近期出让的16宗优质地块。
- 地块均位于双鹤湖科技城核心区。2021年7月中旬拟出让一期8宗土地：东至规划生物科技四街、西至雍州路、南至东海路、北至公园南一路；2021年10月中旬将出让二期8宗土地：东至规划生物科技四街、西至雍州路、南至公园北一路、北至志洋路。
  此次土地推介，有利于焕活港南区域城市板块轮动和发展。但土地集中出让将会加大航空港区潜在库存，后期集中入市，区域内房企竞争势必激烈。

3、郑州：出台“非改租”新政，存量公寓去化压力有望缓解（2021.7.15）



- 近日，郑州市房管局联合各相关部门出台了《关于闲置商业办公用房、工业厂房等非住宅改建租赁住房工作指导意见》的通知。（以下简称《指导意见》）。改建条件中提到，非住宅改建租赁住房项目须以整栋、整层、整单元为基本改建单位，并具备物业管理条件，改建规模原则上不少于50套（间）且建筑面积3000平方米（含）以上。不得改建的情况：城市重点功能区和主干道沿线临街的商业办公用房；土地性质为三类工业用地和三类仓储物流用地的非居住住宅；富余安置房源或租赁房源充足区域的非居住建筑。
- 在政策的鼓励下商业公寓有望参与到租赁住房的行列之中，一定程度上有助于缓解去化压力。

7月16日郑州住房公积金管理中心发布关于公积金缴存年限延长、额度收紧、提取年限缩短等政策，此次公积金政策收紧将增加购房资金压力，审查更趋严格

序号	政策条款	调整前内容	调整后内容	调整目的
1	申请条件	借款人应满足已连续、正常缴存公积金6个月以上，账户状态正常，且近期应缴未缴不超过4个月的条件	借款人应满足已连续、正常缴存公积金12个月以上，账户状态正常，且近期应缴未缴不超过4个月的条件	保障刚性购房家庭贷款需求
2	贷款额度	审批住房公积金贷款时，按最长还款期限和所选还款方式计算的住房公积金贷款月还款额应不超过家庭月收入的60%	审批住房公积金贷款时，按最长还款期限和所选还款方式计算的住房公积金贷款月还款额应不超过家庭月收入的50%	防范贷款逾期风险
3	个人征信查询	要求申请人具备“收入稳定，信誉良好”的条件，但被列入公积金管理“黑名单”的不能办理公积金贷款	不得批准向近2年内有连续3次或累计6次不良个人征信记录的申请人或正在接受郑州住房公积金“黑名单”管理的申请人发放住房公积金贷款	加强个人征信管理
4	提取政策	因购买住房提取住房公积金的，可于购房后5年内，凭相关政策办理住房公积金提取	因购买住房提取住房公积金的，可于购房后2年内，凭相关证件办理住房公积金提取	提取更加灵活

1、公积金贷款门槛提高，缴存期限从以前的6个月，提高到12个月。购房者需要**更长的缴存时间**来满足基本条件。

2、公积金贷款额度变相降低，**增加了首付款的压力。**

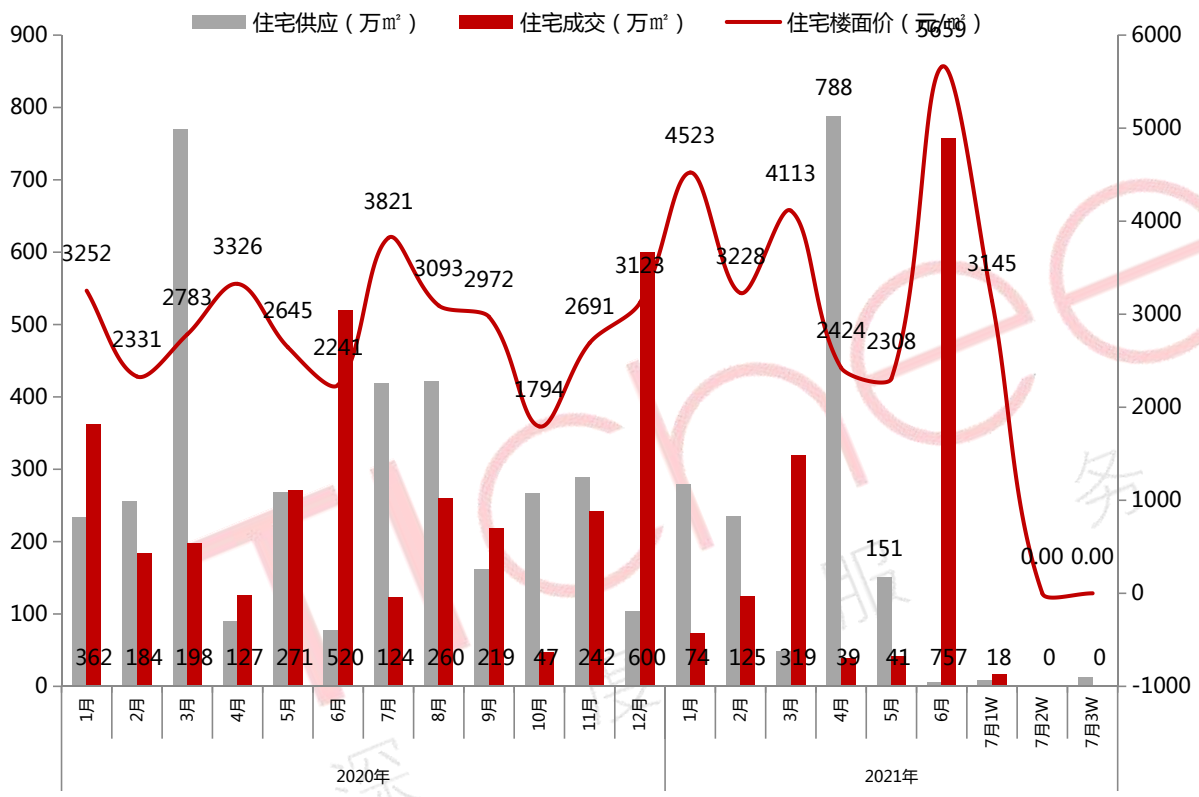
3、**审查更加严格**，征信、家庭收入、缴存基数、缴存单位等，审查流程都有了更严格的要求。

部分项目公积金使用情况

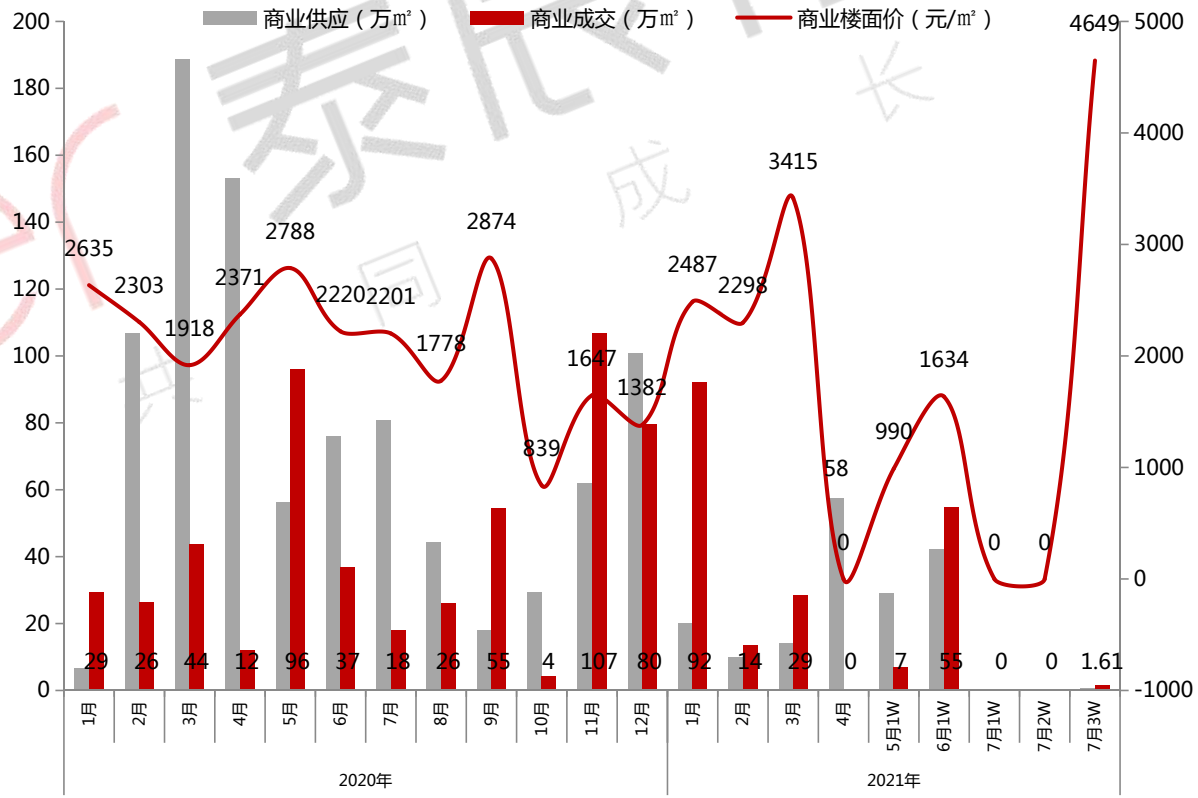
区域	项目	具体使用公积金（省直/市直等）	使用公积金贷款客户占比
经开区	保利天汇	市直	10%
经开区	保利金茂时光悦	市直	34%
二七区	泰宏建业国际城	省直/市直均可	12%
二七区	昌建翡翠苑	市直	1%
郑东新区	郑地美景紫华城	省直/市直均可	20%
郑东新区	东润城	省直/+市直均可	25%
惠济区	谦祥兴隆城	省直/市直均可	35%
惠济区	中海湖滨世家	省直/市直均可	25%
金水区	华瑞紫金嘉苑	省直/市直均可	20%
金水区	鸿园	省直/市直均可	20%
金水区	常绿东风宸院	省直/市直均可	20%
高新区	谦祥世茂万华城	市直	15%
管城区	富田城九鼎公馆	省直/市直均可	5%

集中土拍断档期土地供销稀少，本周大郑州住宅供应13万方，无成交；商业供应0.8万方，成交1.6万方

2020年1月-2021年7月3周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年7月3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+远郊

本周管城区供应1宗12亩商业用地，登封供应2宗共计120亩的住宅地块

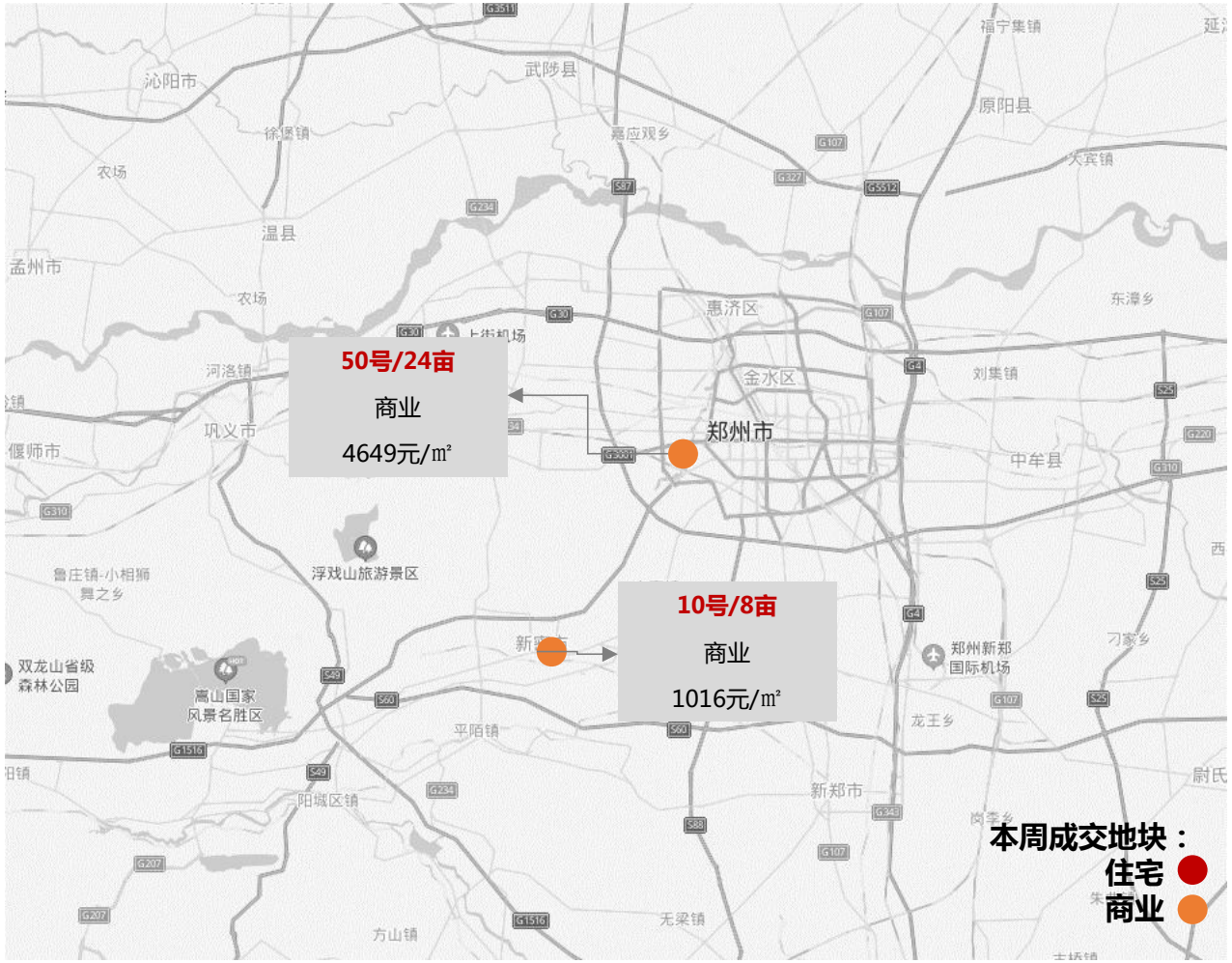
地块编号	郑政出〔2021〕51号（网）	登政出〔2021〕11号（网）	登政出〔2021〕12号（网）
竞拍日期	2021/8/1	2021/8/13	2021/8/13
位置	鼎文街南、金岱路西	登封市玉带路与政通路交叉口西南角	登封市玉带路与地中路交叉口西北角
行政区域	管城区	登封	登封
用途	商业	住宅	住宅
房企	/	/	/
使用权面积(㎡)	7805	36215	43728
使用权面积(亩)	12	54	66
容积率	3.6	1.6	1.6
总建面（万㎡）	2.8	5.8	7.0
起始价（万元）	5339	13471	16266
起始单价（万元/亩）	456	248	248
起始楼面价（元/㎡）	1900	2325	2325
竞买保证金（万元）	1068	13471	16266
竞拍规则	价高者得	价高者得	价高者得

数据来源：公共资源交易中心；数据范围：包含市内八区+近郊+远郊

市场分析 本周成交：融信奥体世纪摘得后期商业地块

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

本周大郑州成交2宗商业地块，为融信奥体世纪后期商业地及新密1宗商业地，共计32亩



地块编号	郑政出〔2021〕50号（网）	2021-10号（网）
竞拍日期	2021/7/13	2021/7/14
位置	星空路北、站前大道东	劳动街南侧、浙大路西、花园街北、大学南路东侧
行政区域	中原区	新密市
用途	商业	商业
房企	融信+海亮	河南大桥石化股份有限公司
项目名称	融信奥体世纪（商业用地）	/
使用权面积(㎡)	16085.31	5471.63
使用权面积(亩)	24	8
容积率	2.5	5
总建面（万㎡）	4.0	2.7
成交价（万元）	18695	2779
成交单价（万元/亩）	775	339
成交楼面价（元/㎡）	4649	1016
溢价率	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+远郊

本周新密市流拍1宗商业用地，共计59亩；预计下周登封市竞拍1宗商业用地， 共计20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	
2021/7/14	2021-14号（网）	养马路北、迎宾大道南（刘寨镇刘寨村）	新密市	商业	商品房	59	7.4	1.9	流拍
	——					**59**	**7.4**	——	

2021年7月3周（7.12-7.18）大郑州土拍预告

周一 周二 周三 **周四** 周五 周六 周日

1

7月22日，登封市竞拍1宗商业用地，共计20亩

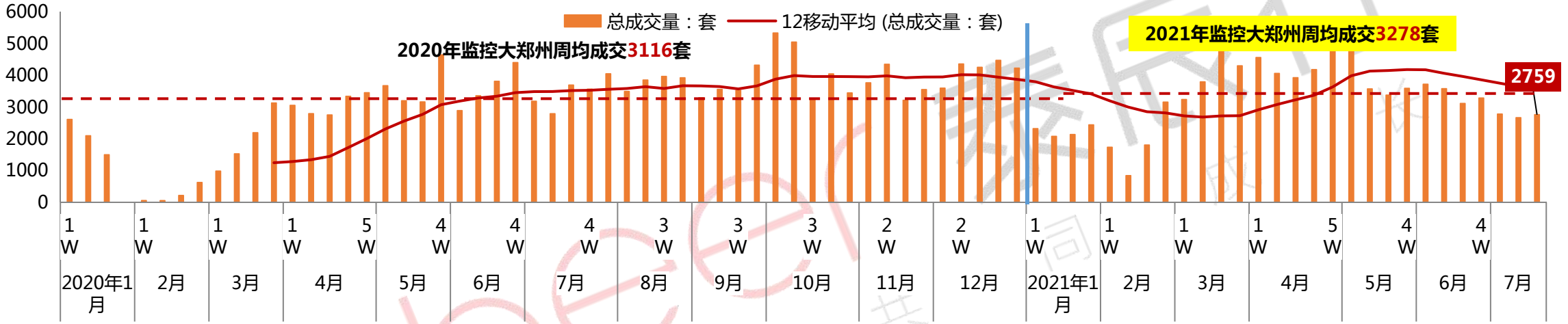
分类	市区								近郊					远郊			
区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区	航空港区	新郑市	荥阳市	中牟县	平原新区	新密市	上街区	巩义市	**登封市**
宗数	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	**1**

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

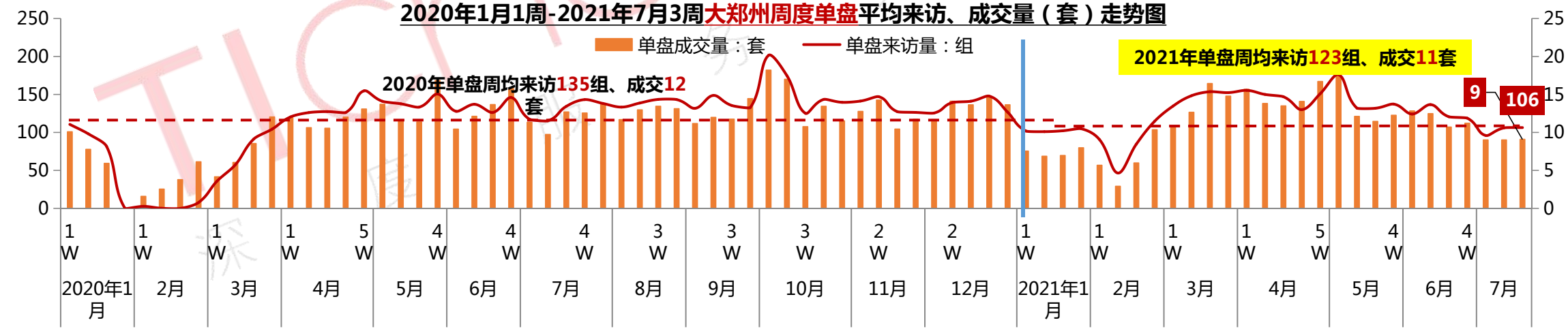
TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

7月整体访交数据低位维稳，7月3周成交环比微涨4%，单周成交2759套，单盘来访106组，单盘成交约9套

2020年1月1周-2021年7月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



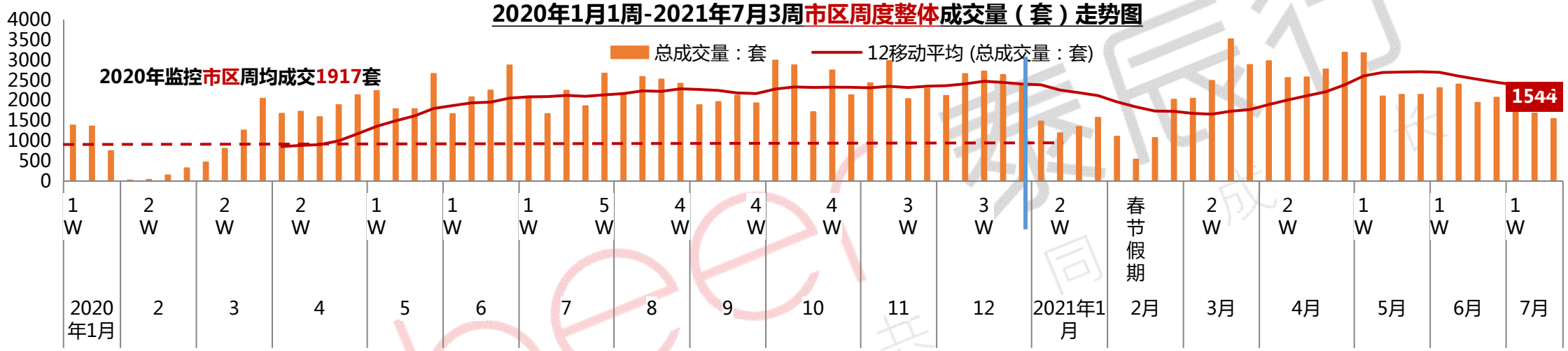
2020年1月1周-2021年7月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



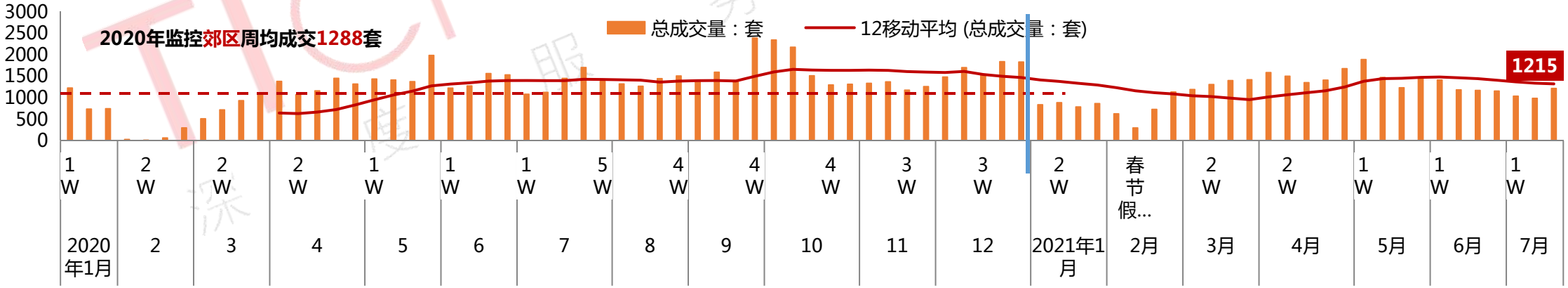
数据来源：泰辰行技术中心；
数据范围：7月3周大郑州实际监控到项目308个，共计来访32768次，其中单盘平均来访106次；监控到住宅在售项目304个，共计成交2759套，单盘平均成交9套；其中尾盘项目17个，全新待售项目3个

7月3周市区成交1544套，环比下降8%；近郊成交1215套，环比上升23%

2020年1月1周-2021年7月3周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年7月3周近郊周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰行技术中心；
数据范围：7月3周大郑州实际监控到项目308个，共计来访32768次，其中单盘平均来访106次；监控到住宅在售项目304个，共计成交2759套，单盘平均成交9套；其中尾盘项目17个，全新待售项目3个

住宅销售TOP10共计销售670套，环比下降25%；住宅销售TOP20共计销售955套，环比下降14%

★ 7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	龙湖锦艺城新光年	新郑	220	高层	毛坯9200	2.19
2	融创观河著	管城区	161	高层、洋房	高层精装15560，洋房标准层精装20250	1.63
3	瀚海航城	航空港区	42	高层	毛坯7300，特价6000起	0.41
4	永威溪樾	荥阳	38	高层	一期毛坯高层10300，二期9300	0.37
5	绿都青云叙	惠济区	36	小高层	精装15000-15500	0.35
6	**和昌水岸花城**	**惠济区**	**36**	**小高层**	**毛坯12000**	**0.34**
7	美盛教育港湾	金水区	35	高层	毛坯高层19500	0.33
8	碧桂园凤凰城	中原区	34	高层	二期精装15200	0.34
9	新城时光印象	管城区	34	小高层	精装16200-17900	0.32
10	保利天汇	经开区	34	高层	毛坯19500-20000	0.33

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）
11	康桥未来公元	管城区	33	高层	三期精装修14000-15000	0.32
12	鸿祥万合府	荥阳	31	高层	7500-7800	0.30
13	融创御湖宸院	中原区	30	高层	精装高层14700-15500	0.29
14	碧桂园天玺湾	金水区	29	小高层、洋房	精装小高18700-19300洋房标准层25000	0.27
15	**路劲国际城**	**中牟**	**28**	**高层、洋房**	**高层：9300；洋房标准层：10600**	**0.27**
16	万科大都会	二七区	27	高层	高层精装12000-13300	0.25
17	**康桥山海云图**	**高新区**	**27**	**高层**	**毛坯高层12800**	**0.26**
18	碧桂园双湖城二期	新郑	27	高层	均价6500	0.25
19	恒大未来之光	航空港区	27	高层	高层毛坯8900-9200，精装9800-10000，洋房10500	0.25
20	东润城	郑东新区	26	高层	高层11500	0.25

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

本周大郑州共5个项目预售前公示，取得预售住宅共计766套，建面约17.09万㎡

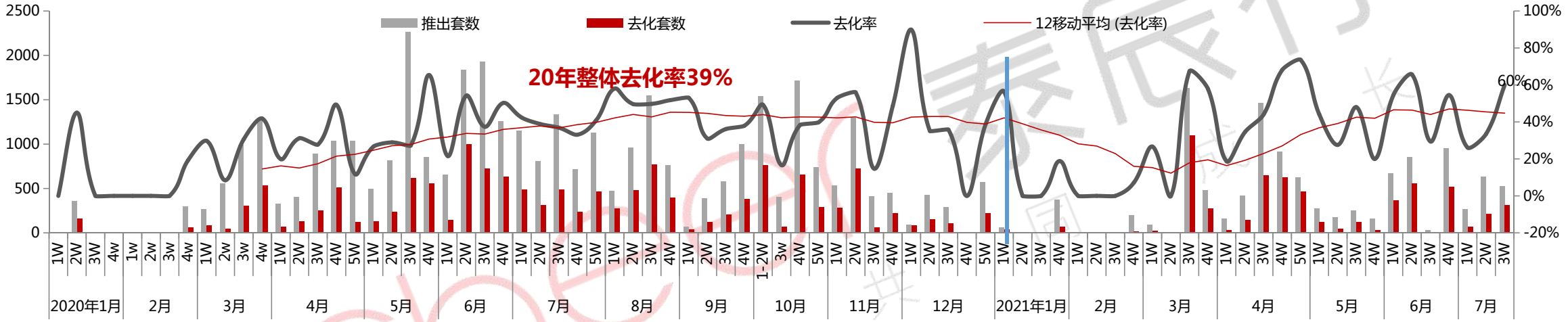
	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数（套）	预售面积（万㎡）	业态及产品	备注
加推项目	2021.7.14/2020.9.3	郑地美景紫华城	郑东新区/白沙板块	城改	2#	100	10.51	高层98-128㎡的三房和四房	项目建面7.08万方，容积率2.8，共规划有6栋24-25层高层，3栋配套设施用房，共规划626户，待售预计精装高层13000元/㎡
	2021.7.12/2020.8.13	谦详兴隆城	惠济区/南阳路板块	城改	6#	201	1.82	高层71-115㎡两房-三房	总建面22.44万㎡，容积率4.49，共规划8栋26-34层高层，待售毛坯高层15000-16000元/㎡
	2021.7.13/2020.12.14	亚新美好云玺	中牟/中牟老城	城改	2/6#	146	1.59	小高层97/117㎡三房	亚新在中牟的第四个项目，总建面6万方，容积率2.5，规划2栋19-20F的小高层，5栋8-9F的洋房，整体定位刚需刚改，待售毛坯小高层均价8400-8800元/㎡
	2021.7.15/2020.1.8	华润置地凯旋门	经开/经开老城板块	净地	16#	192	1.71	高层89-143㎡三房-四房	项目建面16.83万方，容积率3，共规划12栋25-27层高层住宅及2栋商业用房和一所幼儿园，规划户数1516套。待售毛坯高层19500元/㎡
	2021.7.16/2020.12.21	碧桂园天悦湾	高新区/冉屯路板块	城改	2#	127	1.46	高层89/117㎡-143三房-四房	项目总建面21.30万㎡，容积率3.99，共规划3栋18层小高层、4栋34层高层、1栋31层公寓附带5层商业、1所幼儿园，户型规划建面约89-117-143㎡，精装交付，已推精装高层15300-16800
合计						766	17.09	——	

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

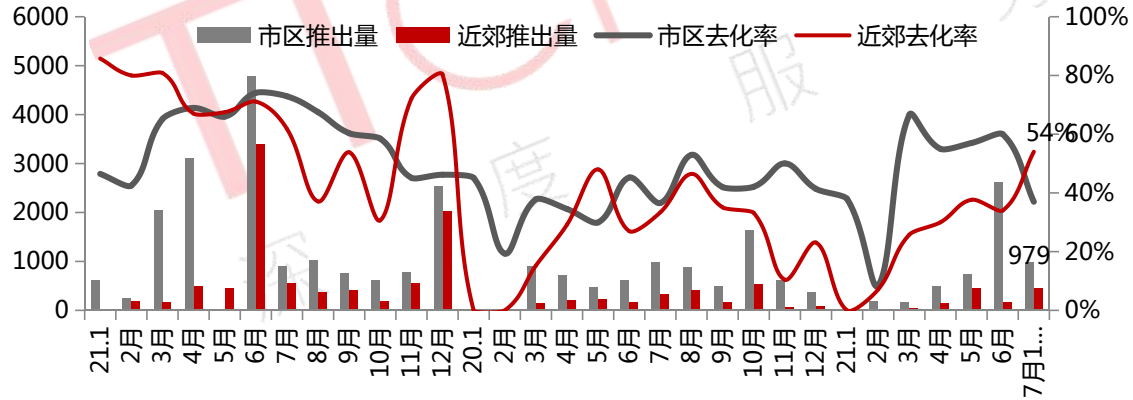
市场分析 开盘表现：去化率较上周明显提升

本周大郑州2个项目开盘，均为项目后期地块首开，客户追随度较高，去化率较上周攀升26个百分点，另有5个项目平推

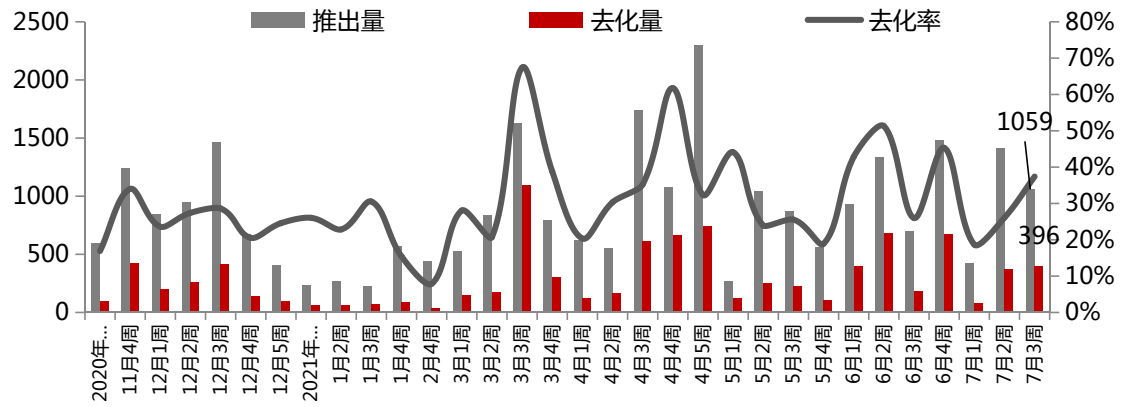
2020年1月1周-2021年7月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年7月3周市区/郊区住宅项目开盘推售及去化



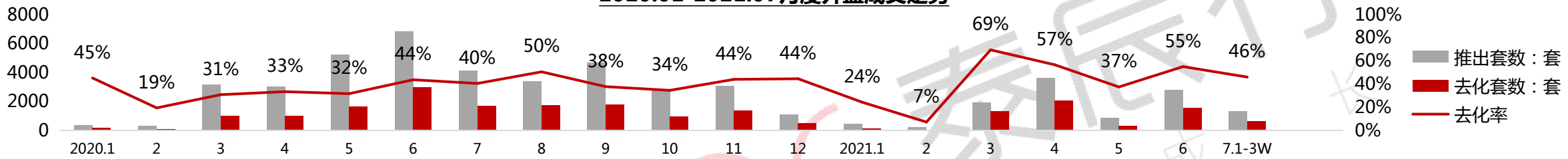
近半年大郑州周度住宅项目推盘表现（开盘+平推）



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

本周2个项目开盘，推出527套，去化316套，去化率60%，新地块首开性价比较高，去化表现不俗；
平推项目5个，推出532套，去化80套，去化率15%

2020.01-2021.07月度开盘成交走势

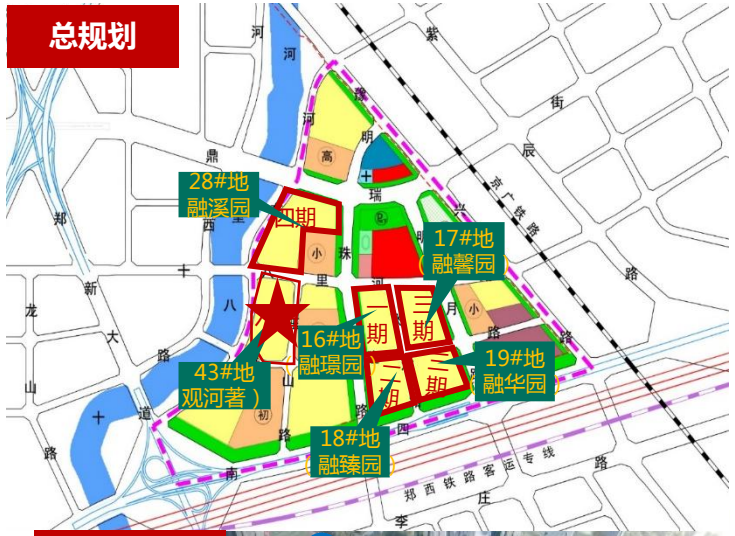


类型	项目名称	装修情况	成交均价（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
开盘	**融创观河著**	精装	高层15560，洋房标准层20250	226	96	42%
	龙湖锦艺城·新光年	毛坯	高层9000-9500	301	220	73%
开盘合计				**527**	**316**	**60%**
平推	鑫苑远洋臻园	精装	高层12800	108	8	7%
	康桥山海云图	毛坯	高层12800	160	25	16%
	和昌水岸花城	毛坯	小高12000	112	16	14%
	路劲国际城	毛坯	标准层9500-11000 首复11000-14000 顶复10500-11800	48	11	23%
	中原华侨城	毛坯	12500-13000	104	20	19%
平推合计				**532**	**80**	**15%**

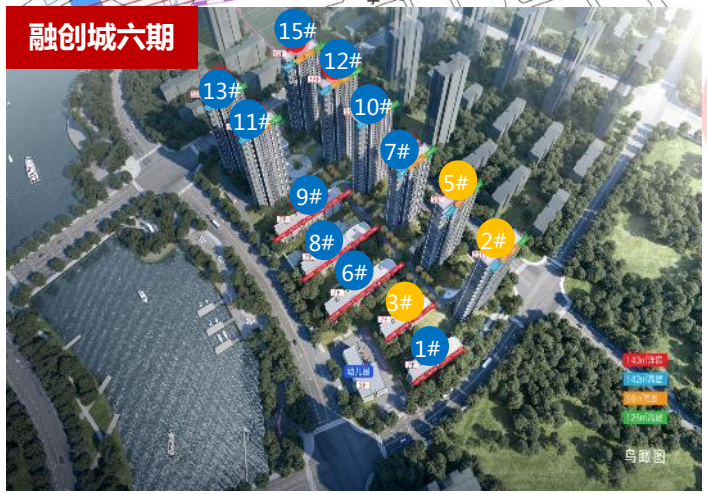
数据来源：泰辰市场监控中心

融创观河著：7月17日推出高层2#5#，洋房3#，共推出226套房源，开盘当天去化96套，精装高层15600元/㎡，洋房20000-20500元/㎡，去化率42%

总规划



融创城六期



新推 | 在售 | 待售 | 售罄

开盘分析：本次开盘效果表现较好

1.项目大盘规划，配套齐全，本次推售地块西侧紧邻十八里河，洋房143m²西边户观河户型，视觉效果较好；

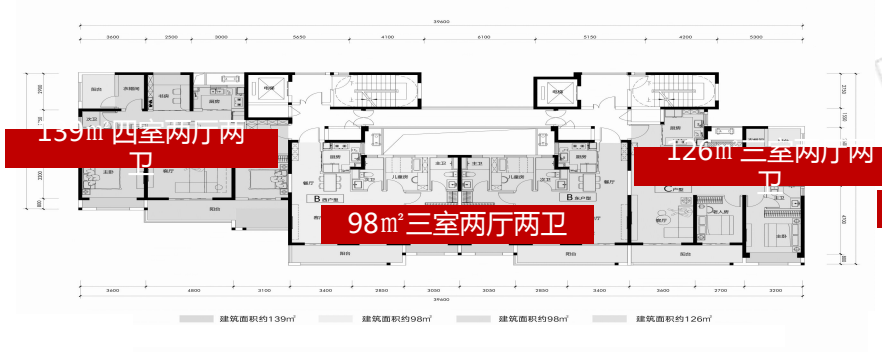
2.本次推售高层户型均为三开间朝南，阳台赠送一半面积，126m²和139m²北侧阳台可改为书房/次卧；

3.前期积累客户时间较长，蓄客量充足。

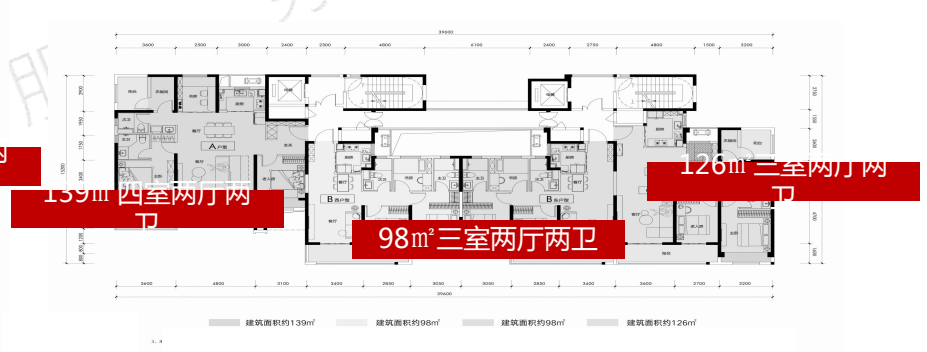
所属区域	管城区		**所属板块**	金岱板块	
项目位置	管城区南三环文治路南500米十八里河路南、飞达路西		**开发公司**	河南中珂置业有限公司（融创）	
占地	76亩（6期）	**建面**	15.13万方（6期）	**容积率**	3（6期地块）
营售团队	自销		**解筹率**	48%	
蓄客及到访	6.12日启动认筹同步开始0元入会，入会转为定存，高层2万，洋房5万，前期蓄客约200组，开盘当日到访约为200组				
成交价格	高层精装15600元/㎡，西侧观河户型21000元/㎡，标准层20000-20500元/㎡				
竞品价格	新城时光印象：精装高层16200-17900元/㎡				
营销政策	**认购：**2万认购 **优惠：**开盘当天一口价，0元入会额外优惠1% **分期：**无首付分期 **分销：**贝壳/房友，2家渠道，高层1.7%，洋房1.8%，无跳点				
客户来源	客户年龄集中在30-40岁之间，以管城区刚改客为主，经开区外溢客户为辅				
预售证号	已拿证未公示				

	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
推售房源	高层	2#（部分户型）	1D	2T4	33F	3m	三室两厅两卫	98	15700	33	96	42%
							三室两厅两卫	126	15400	33		
		5#	1D	2T4	33F	3m	三室两厅两卫	98	15700	66		
							三室两厅两卫	126	15400	33		
							四室两厅两卫	139	15800	33		
	洋房	3#	2D	1T2	7F	3.1m	四室两厅两卫	143	西侧观河户型21000，标准层20000-20500	28		
	合计									**226**	**96**	**42%**

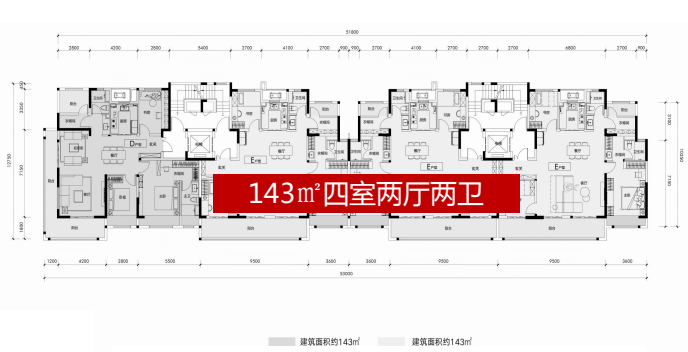
高层奇数标准层平层图



高层偶数标准层平层图



洋房3#标准层平层图



龙湖锦艺城·新光年：7月17日推出高层59#共计301套房源，项目前期落位选房，开盘当天正式签约认购，去化220套，毛坯均价9200元/㎡，去化率73%

新推 | 在售 | 待售 | 售罄

开盘分析：本次开盘效果表现较好

1.目前项目前期产品已交付入住，配套商业和学校已相继投入使用，成熟社区，客户认可度较高；

2.项目位于南龙湖北板块，周边教育、商业、医疗配套齐全，地理位置较好；

3.本次推售最后一期高层产品，主力面积92-102㎡小三房产品，且送负二层车位，性价比较高，去化效果较好。

所属区域	新郑市		所属板块	南龙湖北板块	
项目位置	南龙湖郑新快速路与双湖大道交汇处东北角		开发公司	河南锦恩置业有限公司（锦艺）	
占地	33亩	建面	11.49万方	容积率	3.0
营售团队	自销		解筹率	91%	
蓄客及到访	6月1日启动认筹，6月13日启动落位，截止开盘前落位客户240组，开盘当天集中签约客户220组				
成交价格	高层毛坯9200元/㎡				
竞品价格	正荣御首府：高层毛坯9300-9600元/㎡				
营销政策	**认筹：**2万 **认购：**2万 **优惠：**认筹优惠3%，送负二层车位一个； **分期：**首付2万，剩余2年4次； **分销：**贝壳、58、房友，佣金2-2.5%				
客户来源	①客户多为郑州主城外溢客户②客户购房以婚房、首置刚需为主				
预售证号	（2021）新房管预字第（210087）号				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	面积（㎡）	户型	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	59#	2D	2T4/5	34F	2.9m	124	三室两厅两卫	9000-9500	34	30	88%
							106	三室两厅一卫		100	63	63%
							92	三室两厅一卫		134	109	81%
							82	两室两厅一卫	8700（朝北户型，均价低）	33	18	55%
	合计									**301**	**220**	**73%**

高层59#标准层平面图

82㎡两室两厅一卫

124㎡三室两厅两卫　92㎡三室两厅一卫　106㎡三室两厅一卫　92㎡三室两厅一卫　106㎡三室两厅一卫

本周大郑州5个项目平推，推出532套，去化80套，去化率15%

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（㎡）	成交均价（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
1	二七区	大学南路板块	7月17日	鑫苑远洋臻园	高层6#	精装	89-119	12800	108	8	7%	1、精装品质和竞品相比一般，产品无亮点；2、区域内配套设施仍在规划建设未落地，现阶段居住环境较差；3、周边入市项目多，客户多持观望态度
2	高新区	双桥板块	7月17日	康桥山海云图	高层3#	毛坯	89-121	12800	160	25	16%	1、地理位置较偏僻，片区孤盘开发，教育签约高新区外国语小学、郑州市创新实验小学，户型设计较好（有可改造空间，共计赠送5到10㎡）；2、本次虽推出买房送车位，但周边万华城(五期12300元/㎡)低价竞争分流部分客户，平推效果一般。
3	惠济区	黄河板块	7月17日	和昌水岸花城	小高层5/8#	毛坯	95-119	12000	112	16	14%	1、本次平推无蓄客，客户量不足； 2、距地铁站远，公共交通不便且周边3公里内生活配套较为匮乏，对刚需客户有一定抗性；3、户型设置一般，95/102㎡较狭长且有一定面积浪费。
4	中牟	中牟新县城	7月17日	路劲国际城	洋房16#	毛坯	142-155	标准层9500-11000，首复11000-14000，顶复10500-11800	48	11	23%	1.前期无蓄客，客户储备量不足；2.因一期交房的工程质量问题客户认可度较差。
5	中原区	中原新区板块	7月17日	中原华侨城	高层4#	毛坯	89/135	12500~13000	104	20	19%	1.项目配套规划落地周期较长，现阶段无完善生活配套，部分客户有一定抗性；2.三家分销带客，外加推盘额外优惠保证一定去化；3.周边在售项目货量充足，对客户有一定分流。
合计									532	80	15%	

数据来源：泰辰市场监控中心

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。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

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