

【2021年第34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：因城施策，加大调控力度和精准性

1、银川：“银八条出台”，住房限购加限售，二套房首付提至50%（2021.8.23）



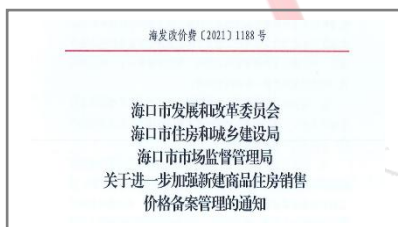
- 7月29日银川在内的5个城市在今年上半年新建商品住宅销售价格和住宅用地价格增长过快，市场预期不稳，引起社会广泛关注，同时纳入房地产市场监测重点城市名单，在此背景下，银川落地加码调控的楼市新政。
- 8月23日晚，银川市住房和城乡建设局联合市发改委、市公安局、市自然资源局等12个部门，发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。《通知》提到，要收紧商品住房限购、限售政策，**宁夏户籍居民家庭在银川市辖区限购2套住房，宁夏以外户籍个人在银川市辖区限购1套住房，市辖区内新签订的商品房买卖合同满3年后方可转让**。加大对二手房市场及中介行业监管力度，规范营销行为，严厉打击捂盘惜售，虚假宣传、投机炒房等违法违规行为。合理配置教育资源，加强学区房管控。对于二套房《通知》规定，调整差别化住房信贷政策，**二套房首付比例由不低于40%提高至不低于50%**。

2、合肥扩大二手房限购范围，以单个学区为单位划定限购区域（2021.8.24）



- 8月24日，安徽省合肥市房地产市场调控工作联席会议办公室下发《关于深化学区调控政策的通知》，依据市场交易监测情况，切实防止以“学区房”名义炒作房价，扩大二手住房限购范围。自2021年8月25日起，**暂停市区范围内拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭在合肥市第四十八中学、合肥市屯溪路小学、合肥市第三十八中学、合肥市和平小学学区范围内购买二手住房**。
- 以单个学校的学区为限购单位划定限购区域在全国属首例，精准调控，避免一刀切影响学龄儿童入学，同时防止炒作“学区房”的案例发生。

3、海口出台新建商品住房销售价格备案新规（2021.8.25）



- 8月25日海口市发改委、市住建局、市市场监管局联合印发《关于进一步加强新建商品住房销售价格备案管理的通知》，**即日起实施，有效期两年，明确初次申报预、现售的商品住房销售价格备案时，申报价格原则上不超过之前一年内同地段、同类型项目网签价格**。开发企业不得在备案价格之外加价销售商品住房，若存在违法违规行为，市场监管部门将依法依规从严查处。

全国：东莞半价保障房试点提案/二手房及租赁市场强监管

4、东莞出台“三限房”建设分配试点方案：按总价50%购买一半产权，一定年限后可获完全产权（2021.8.23）



- 8月23日，广东省东莞市政府印发《东莞市三限房（共有产权住房）建设和分配试点方案》。政府网站信息显示，**东莞拟在长安、虎门、凤岗、塘厦、大朗等5镇试点建设“三限房”项目**。根据《试点方案》，**承购人按房产总价的50%出资购买50%产权**。交付一定年限后，经市政府同意，**可获得完全产权**。（注：“三限房”指限房价、限地价、限销售对象的住房）
- 购买“三限房”享有与普通商品住房同等的教育、医疗、户政、养老、住房公积金等公共服务权益。东莞试点的“三限房”建筑面积限定在70-80m²，户型为两室两厅一卫或三室两厅一卫，实施基本装修交付。“三限房”分配按两个阶段进行，第一阶段为定向分配，第二阶段为公开抽签。

5、温州出台商品房销售六大措施，二手房抱团涨价将受严厉打击（2021.8.24）



- 8月24日温州市发布《关于进一步加强商品住宅销售管理的通知》。《通知》自8月23日起施行，暂行一年。《通知》要求，建立房价地价联动机制。通过“限房价、竞地价”、“限房价、限溢价、竞地价”等房价地价联动措施，合理确定土地起拍价，严格控制溢价率和楼面地价，引导市场主体理性拿地，防止地价过快上涨，保持土地市场平稳健康。
- 建立二手房交易参考价格发布机制，重点对热点住宅小区二手房交易价格进行监测。加强二手房价格信息公开，提高二手住宅价格透明度，严厉打击操纵市场价格、挂牌价虚高、抱团涨价等违法违规行为及市场乱象，切实规范二手房市场交易秩序。

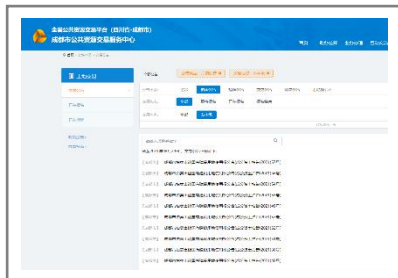
6、北京拟出台住房租赁条例：增加调控手段实行租金指导价（2021.8.24）



- 8月24日，北京市住房和城乡建设委公布了《北京市住房租赁条例（征求意见稿）》，公开向社会征求意见。此次征求意见稿增加了多种调控手段，并**创新设置了租金指导价等措施**。
- 此举对支持居民通过租赁解决住房问题，改善居住条件具有重要意义。其中，规范市场秩序、建立租赁合同网签系统、增加调控手段等多个亮点，将有效推动租赁市场平稳健康有序发展。

全国：首轮集中土拍不合预期，多城调整二批次竞拍规则

1、成都第二批集中供地：出让75幅地块，取消竞配建，严查资金来源（2021.8.24）



- 8月24日，成都市公共资源交易中心披露第二批集中供地地块挂牌信息。第二批的集中供地将在9月15日-17日正式出让，总计75幅地块，出让面积总计约5686亩，此次出让的地块中绝大多数地块的溢价率未超过10%。
- 在此次土地出让的规则中将采取“限房价、定品质、竞地价”的拍卖措施，要求自有资金，此次成都的二次集中供地明确了要“竞品质”，不再以竞配建并自持固定体量租赁住房或续竞自持租赁住房面积比例方式进行拍卖，从土地端来说有利于稳定市场预期，降低了土拍的热度。
- （成都首批集中供地成交了40宗，合计约3449亩，超过七成的地块触及最高限价，平均自持比例近20%，并有5幅地块需要现房销售。）

2、南京第二批集中供地：到限价后提高预售条件，购地6个月内不得预售（2021.8.25）



- 8月25日，江苏省南京市发布第二批集中供地公告，并进一步完善竞买规则。此次公告合计挂牌53幅地块，出让总面积约241.72万平方米，起始总价约621.55亿元。同样实行“限房价、定品质、竞地价”全新出让模式，最高溢价率由之前的30%下调至15%。
- 此次集中供地要求自有资金，限制地块报名数量（不得超过13幅），部分地块不可联合竞买、不得转让项目公司股权，设定最高限价（最高销售单价不得超过售价均价的110%），同时提高预售条件（达到最高限价须通过摇号确定竞得人的地块，对商品住宅预售条件提高至完成住宅部分投资额的50%），买地6个月内不得预售。

3、合肥第二批集中供地：拍到限价后摇号，首提高品质住宅方案（2021.8.25）



- 8月25日，合肥市发布第二批集中供地公告，挂牌17宗地块，合计出让面积2230.58亩（约148.71万平方米）。同时，合肥市调整土地竞买规则，首次提出竞品质的概念，并加强购地资金审查、竞买房企资格审查。
- 具体竞买方面，由原来的“价高者得+最高限价时转竞配建租赁住房+摇号”调整为“价高者得+竞装配率+摇号”和“价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号”两种方式。

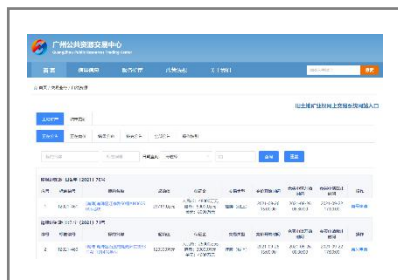
全国：溢价率下调至15%、禁马甲、控资金、竞品质成政策标配

4、杭州第二批集中供地：一般地块溢价率上限由20%调整为15%，部分溢价率由10%调整为5%（2021.8.26）



- 8月26日，浙江省杭州市发布第二批集中供地公告，涉及的出让地块与此前公布的不变，共31宗，面积2873亩。此次集中出让与之前相比，主要在竞买准入条件、土地竞价规则、购地资金来源等方面做了调整。此外，**杭州首次在十城区推出“竞品质”试点地块**，且试点地块全部实行现房销售。设置竞买准入条件：除“竞品质”地块外，规定同家房企最多竞5宗地块，并严禁一家房企多个马甲竞拍；调整土地竞价规则：**一般地块溢价率上限由20%调整为15%， “竞品质”试点地块的溢价率上限由10%调整为5%**；规范购地资金来源：进一步明确企业资金渠道，并建立审查机制。

5、广州第二批集中供地：供应宅地48宗，限“马甲”、限溢价、限房价（2021.8.26）



- 8月26日，广州公共资源交易中心网上挂牌公告，集中出让48宗住宅用地使用权。此次集中供地涉及宗地总面积304.82万平方米，计容建筑总面积878.74万平方米。**此次拍地主要采取“限地价+竞自持+摇号”的拍卖方式，地块的溢价率最高为15%。**
- 此次集中供地在竞价指标设置方面，将采取限“马甲”、限地价、限溢价等措施，继续完善房价地价联动出让机制，确保不折不扣落实“稳地价、稳房价、稳预期”和“房住不炒”有关要求。

6、深圳第二批集中供地：溢价率上限降为15%，下调新房限价（2021.8.29）



- 8月29日，深圳市重新发布了2021年第二批住宅用地集中出让公告，涉及的出让地块不变，共22幅，总用地面积约83.4公顷。参与本批次用地竞买最多可竞得3宗用地(含联合竞买)，**地块溢价率上限统一由45%调整为15%。**
- 政策明确联地拿地地方都应该具备房地产开发资质的要求。这也限制了一些金融机构参与联合拿地的动作。

“竞品质”：即在土拍阶段，要求竞买人对未来房屋售价及住房最低品质保障等内容做出承诺。
定品质的意义在于防范房企因快周转带来产品品质下降，损害消费者权益；其次，可以剔除一部分实力不足的房企，促使房企注重产品力以及项目品质。

河南/郑州：汛疫情过后，政府引导下城市秩序、交通有序恢复

1、河南推介2015个灾后恢复重建基础设施项目，总投资5931亿元（2021.8.23）



- 8月23日，河南省发改委发布关于向金融机构和社会资本公开推介2021年第一批灾后恢复重建基础设施项目清单的公告。
- 本次共推介基础设施恢复重建和防灾减灾能力建设等领域项目2015个，总投资5931亿元，融资需求3000亿元。其中，市政工程项目746个、投资规模2404亿元，交通基础设施项目198个、投资规模410亿元，能源设施项目48个、投资规模107亿元，农林水利项目516个、投资规模1956亿元，物流仓储设施项目54个、投资规模103亿元，社会民生项目158个、投资规模319亿元，防灾减灾能力建设项目295个、投资规模631亿元。

2、郑州20条措施助力灾后重建复工复产（2021.8.24）

郑州市人民政府办公厅文件

郑政办〔2021〕46号

郑州市人民政府办公厅
关于印发郑州市支持企业加快灾后重建复工复产
二十条措施的通知

- 8月24日郑州市人民政府发布支持企业加快灾后重建复工复产二十条措施，以帮助解决企业复工复产突出问题。对受灾严重的小微企业、个体工商户等市场主体，发放30万元以下免抵押、免担保的信用贷款。对2021年7月1日以来贷款到期还本困难的企业(含小微企业主、个体工商户)，银行业金融机构应当通过续贷、展期等方式，给予临时性延期还本安排，还本日期最长可延至2022年12月31日。受灾情疫情影响，部分房地产项目不能按规定期限履行施工和商品房交付义务，施工方和开发商相应延期的，要采取措施切实维护购房者权益，顺延期限不得超过3个月。

3、郑州地铁有望月底前恢复运营（2021.8.27）



- “7·20”特大暴雨灾害导致郑州地铁全线网停运后，经过全力抢险抢修，7月31日起先后实现了1号线、2号线和城郊铁路一期等5条线路空载运行，8月16日恢复了因新冠疫情防控暂停的空载运行。空载运行期间各线路设备稳定可靠，各项指标均满足规范要求。
- 8月27日，郑州地铁1号线、2号线一期和城郊铁路一期3条线路顺利完成了由郑州市政府交通主管部门委托安全运营评估单位组织的恢复运营专项安全评估。根据运营安全评估工作进展情况，除14号线一期外，郑州地铁运营的线路有望在月底前陆续恢复运营。

河南/郑州：郑州第二绕城高速明确运行时间/河南三孩政策落实跟进

4、郑州第二绕城高速拟5年内闭环运行（2021.8.25）



- 8月26日上午，郑州市十五届人大常委会第二十七次会议表决通过了郑州市“十四五”期间交通规划建设和推进计划情况的报告。
- “十四五”期间大力推进安罗高速原阳至郑州段、郑州至洛阳高速、焦平高速荥阳至新密段、焦平高速焦作至荥阳段、焦平高速新密至襄城段、郑州至辉县高速、郑州至许昌高速、沁阳至伊川高速等8个项目建设，构建由“安罗—商登—焦平—沿黄”围合而成、全长约290公里、围合面积约4800平方公里的郑州第二绕城高速。2021年全面开工建设，2025年实现闭环运行，形成“两环多放射”高速公路路网格局，实现“都市圈1小时通达、市域范围内15分钟上高速”的目标。

5、河南将三孩生育费用纳入生育保险（2021.8.25）



- 8月25日，从河南省医保局获悉，为支持三孩政策在河南落地实施，日前该局出台文件明确，自6月26日国家出台《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》起，将参保女职工生育三孩的费用纳入生育保险支付范围，各地要按时、足额支付生育医疗费用和生育津贴，生育津贴发放天数同生育一孩、二孩规定，生育医疗费和生育津贴待遇标准按当地规定执行。

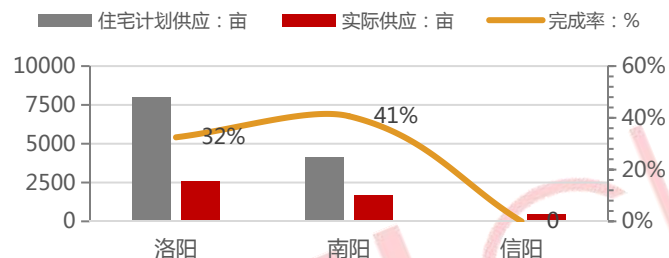
南阳土拍：南阳首场集中拍地遇冷，18宗地成交5宗、流拍10宗、中止3宗



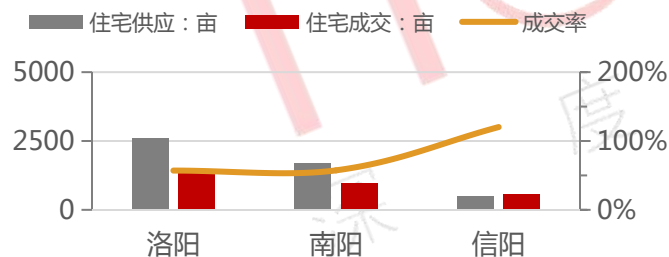
- 河南土地供应“双集中”试点范围之外的南阳市在8月26日至27日迎来了首场土拍。按照计划，入市的18宗土地共1623.45亩，起始价为42.57亿元。其中，纯住宅用地12块，共1185.82亩。18宗地块最终仅成交了5宗（其中住宅用地3宗，楼面价分别为1654元/m²、2502元/m²、2505元/m²），流拍10宗、中止3宗。
- 【分析】本次土拍惨淡收场的原因因为本次出让地块位置一般，政府对地价预期太高，核心优质地块均为定向出让，房企没有参加资格，同时此前竞拍积极的房企多在南阳有储备地块、货量充足，根据当前的发展节奏和规划，没参与此次土拍。

城市土地供应中，周口、安阳、鹤壁、南阳城市供地完成率较高，其中商丘、洛阳、周口成交量较多；南阳本次集中土拍，受地块位置、地价水平等原因影响，成交量偏低，流拍量较高。

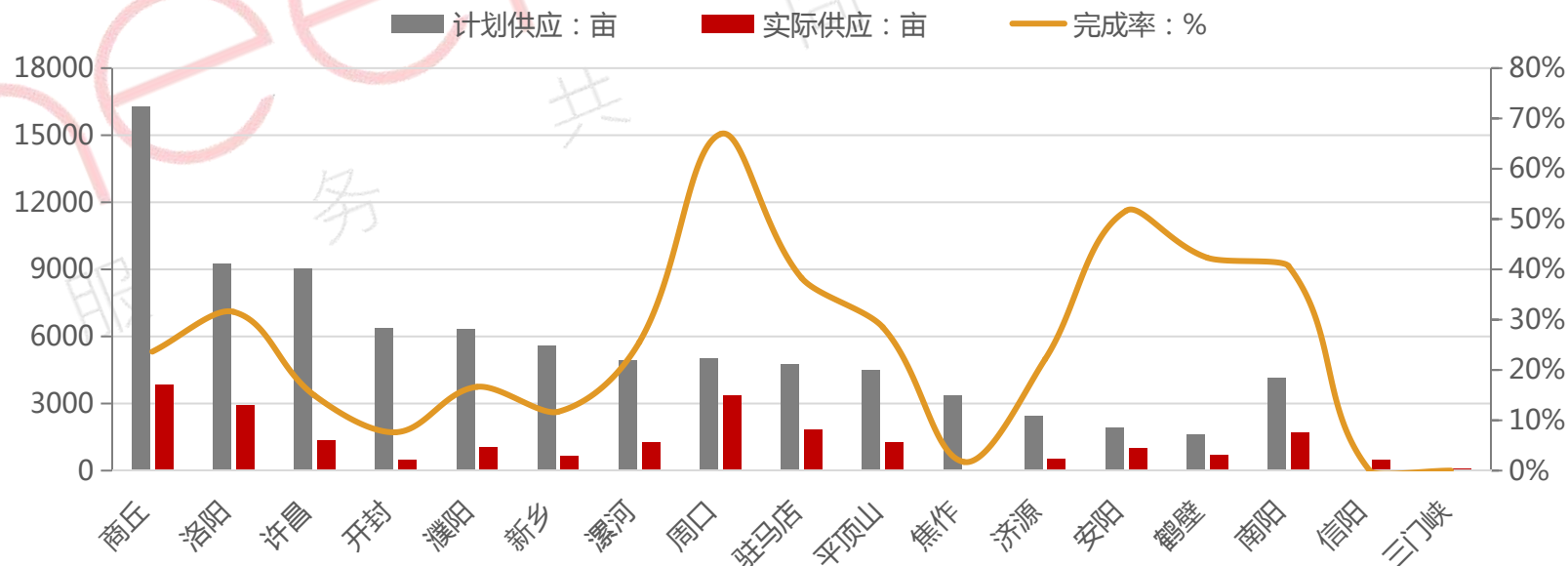
河南地市两集中城市供应量及完成率



河南地市两集中城市土地供销量



河南省地市2021.1-8月土地计划供地量及完成率

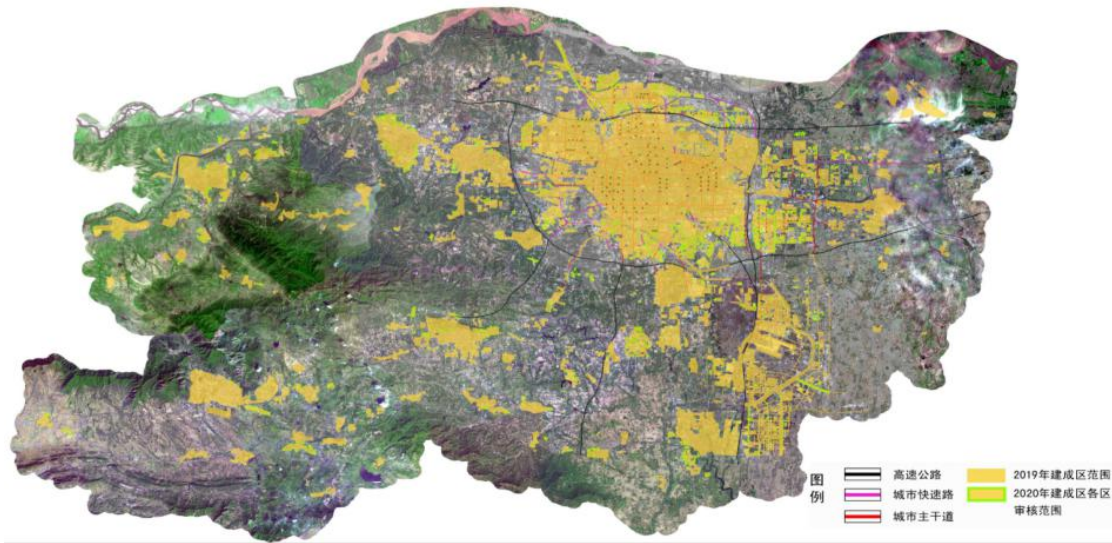


备注：许昌、南阳供地计划为住宅用地，信阳、三门峡未公布供地计划
数据时间截止到2021年8月29日

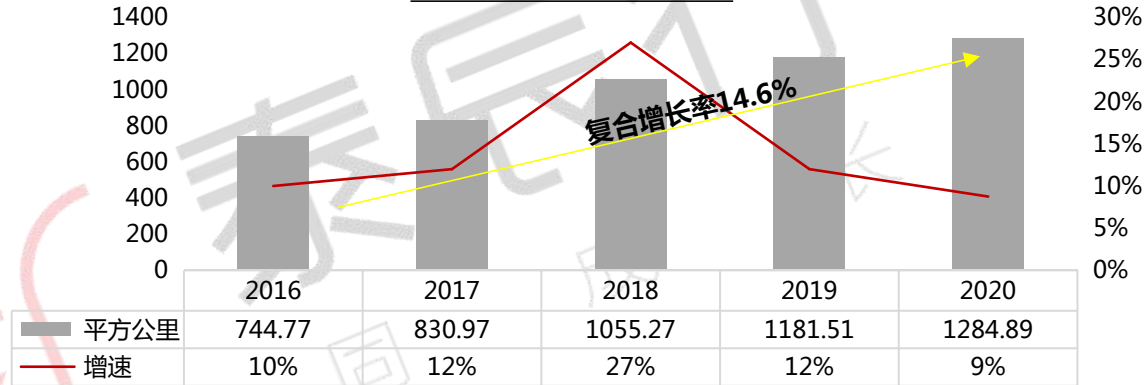
郑州：建成区面积不断扩容，城市框架拉大

2016-2020年郑州全域建成区面积扩容540.12平方公里，增幅72.5%；
主城管城区扩容面积最大，也为近年来房地产市场高热区域，其次为惠济区、经开区，县市区除上街外扩容程度均较大

2020年郑州市市域城市建成区示意图



郑州全域建成面积及增速



郑州建成区面积全国GDP50强城市排名15位，TOP10新一线城市中仅超过长沙和苏州；但建设速度较快，近5年增长率GDP50强城市排名10位，TOP10新一线城市中仅低于西安、成都、武汉、天津；

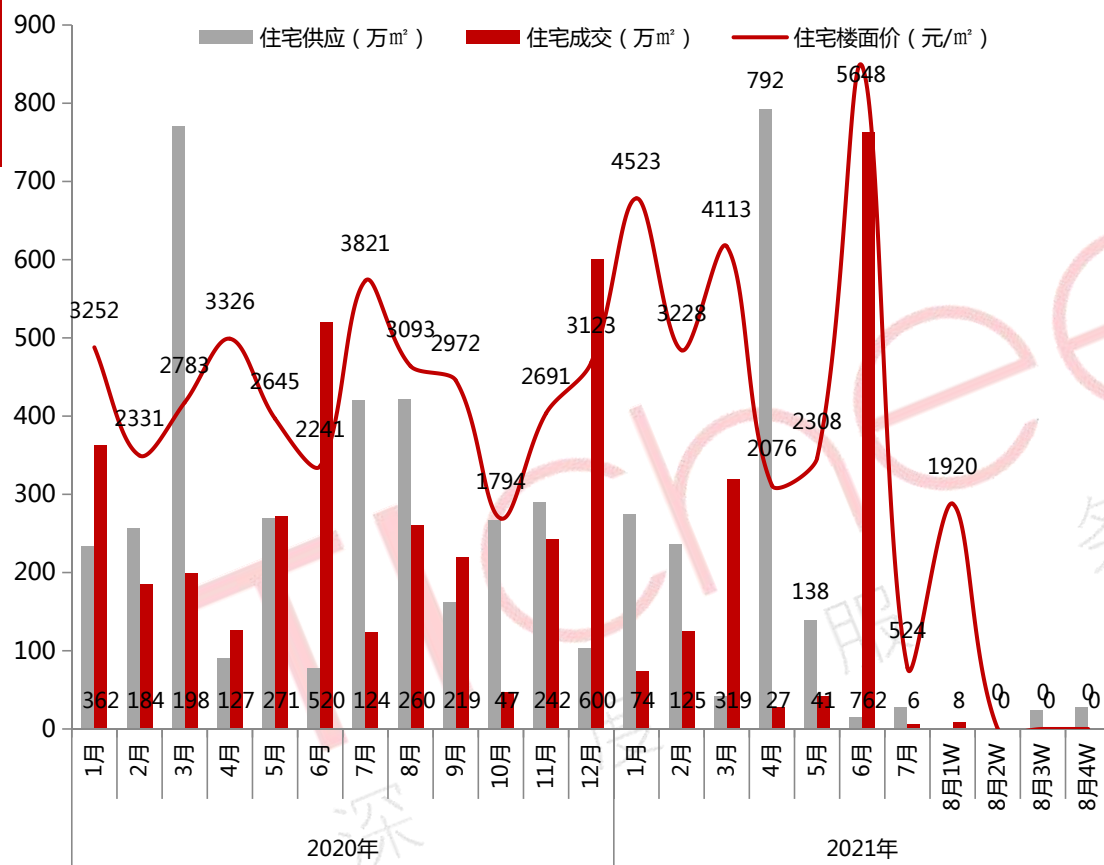
分类	市内八区								近郊				远郊				合计
区域	中原区	二七区	金水区	管城区	惠济区	郑东新区	经开区	高新区	航空港区	荥阳市	新郑市	中牟县	巩义市	登封市	新密市	上街区	
2016建成区面积（平方公里）	50.47	50.82	74.56	40.64	36.53	95.82	49.03	45.17	53.56	38.48	61.69	39.03	31.5	23.5	25.96	28.01	744.77
2020建成区面积（平方公里）	59.67	68.45	85.07	73.45	66.36	113.29	78.38	64.68	100.34	79.45	124.97	73.65	94.27	80.31	89.27	33.28	1284.89
扩容面积（平方公里）	9.2	17.63	10.51	32.81	29.83	17.47	29.35	19.51	46.78	40.97	63.28	34.62	62.77	56.81	63.31	5.27	540.12
复合增长率	4.3%	7.7%	3.4%	15.9%	16.1%	4.3%	12.4%	9.4%	17.0%	19.9%	19.3%	17.2%	31.5%	36.0%	36.2%	4.4%	14.6%

备注：建成区面积是指城市行政区域内实际已成片开发建设、市政公用设施和公共设施基本具备的区域。
建成区面积=居住用地+公共管理与公共服务用地+商业服务业设施用地+工业用地+物流仓储用地+道路交通设施用地+公用设施用地+绿地与广场用地

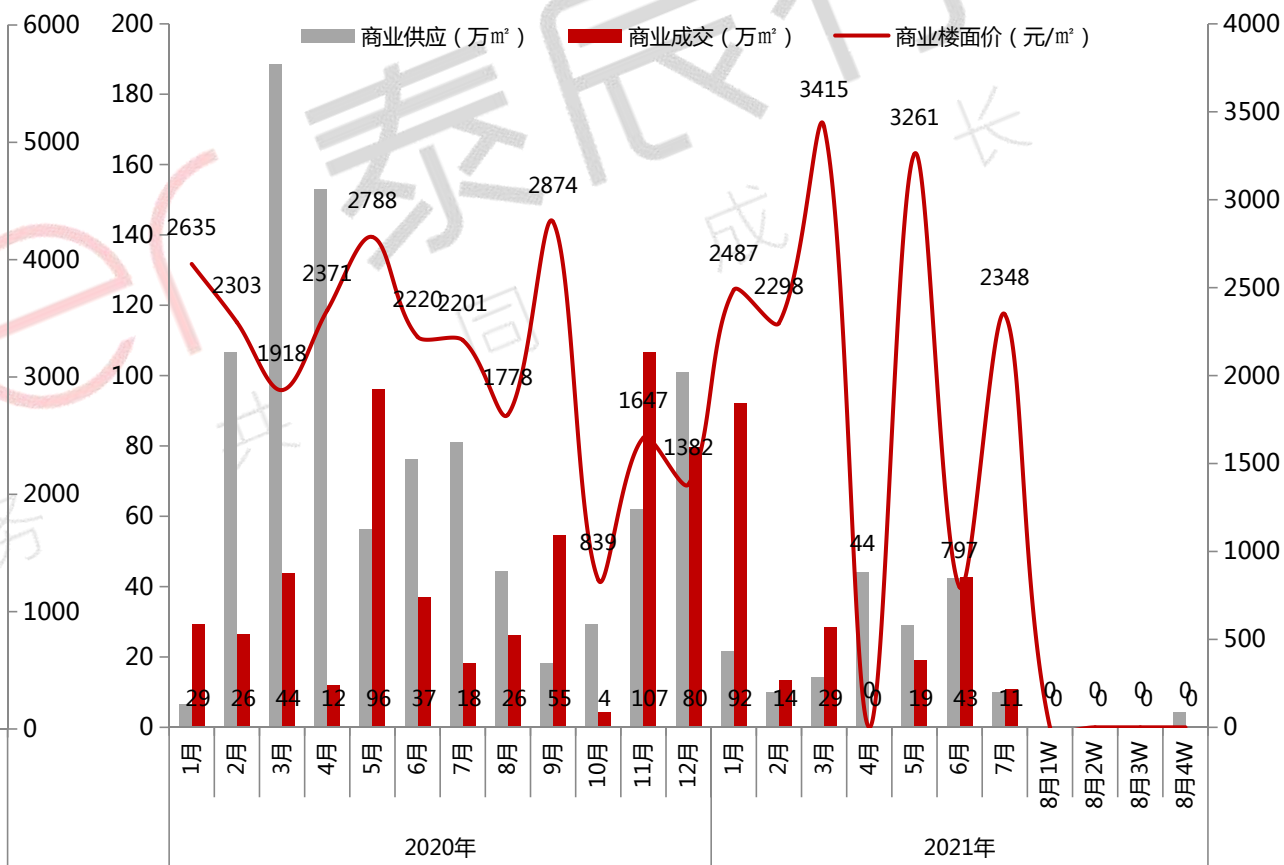
土地汇总：本周近远郊新增6宗土地供应，无成交

疫情影响下8月二批次集中供地未能公示，本周大郑州近远郊供应4宗住宅、2宗商业用地，无成交

2020年1月-2021年8月4周大郑州住宅用地供求走势



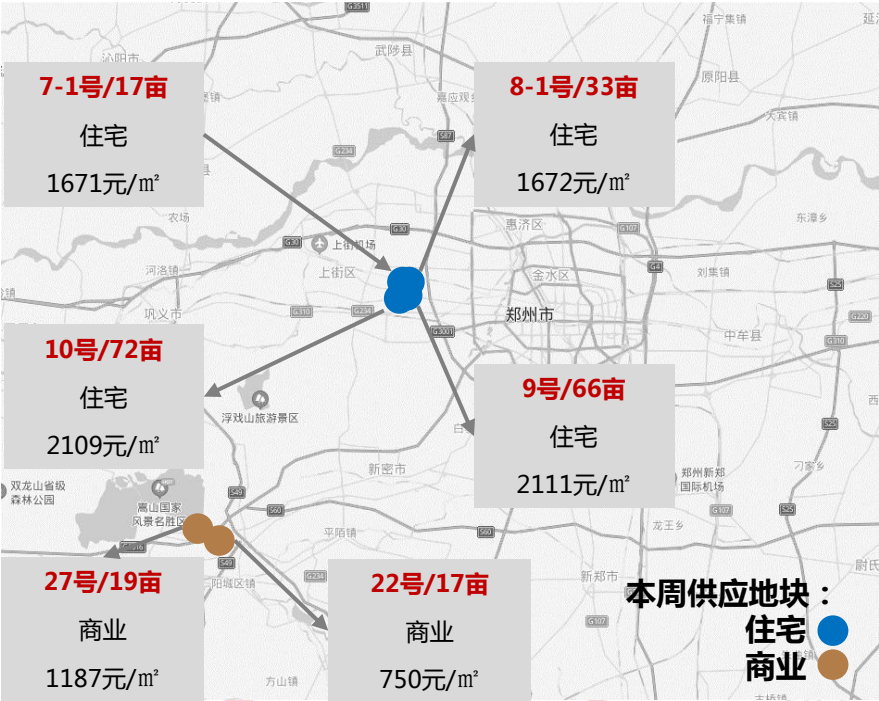
2020年1月-2021年8月4周大郑州商业用地供求走势



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）

土地汇总： 荥阳新增供应4宗住宅、登封供应2宗商业

本周大郑州范围，荥阳供应4宗住宅用地，登封供应2宗商业用地，共计223亩
荥阳终止2宗土地，预计下周无土地竞拍



地块编号	荥政储（2021）7-1号	荥政储（2021）8-1号	荥政储（2021）9号	荥政储（2021）10号	登政出〔2020〕22号（网）	登政出〔2020〕27号（网）
竞拍日期	2021/9/26	2021/9/26	2021/9/26	2021/9/26	2021/9/29	2021/9/29
位置	棋源路与演武路交叉口东南侧	惠民路与索河路交叉口东北侧	荥运路与三公路交叉口东南侧	泽众路与三公路交叉口东北侧	登封市产业集聚区花楼路与工业六路交叉口西北角	登封市太和路与颍河路交叉口西南角
行政区域	荥阳市/荥泽西板块	荥阳市/荥泽西板块	荥阳市/荥泽西板块	荥阳市/荥泽西板块	登封市	登封市
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	商业	商业
房企	/	/	/	/	/	/
使用权面积(㎡)	11110.38	21813.5	43856.23	47858.44	11501.2	12355.09
使用权面积(亩)	17	33	66	72	17	19
容积率	2.9	2.9	2	2	2.5	1.2
总建面(万㎡)	3.2	6.3	8.8	9.6	2.9	1.5
起始价(万元)	5385	10580	18515	20190	1639	2798
起始单价(万元/亩)	323	323	281	281	95	151
起始楼面价(元/㎡)	1671	1672	2111	2109	570	1887
竞买保证金(万元)	5385	10580	18515	20190	1639	2798
竞拍规则	熔断后一次竞地价	熔断后一次竞地价	熔断后一次竞地价	熔断后一次竞地价	熔断后一次竞地价	熔断后一次竞地价

本周大郑州土地终止信息

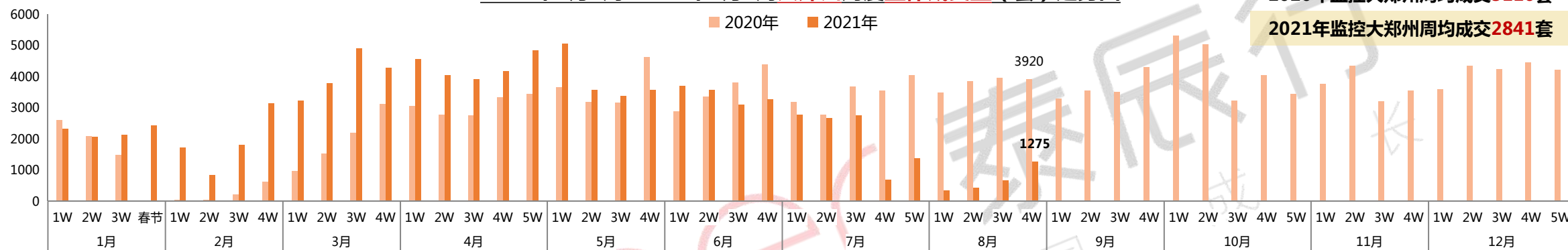
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			竞拍情况
						面积（亩）	建面（万㎡）	容积率	
2021/8/23	荥政储（2021）6号	白松北路与规划八路北路交叉口东南侧	荥阳	住宅	商品房	49	6.5	2	终止
2021/8/23	荥政储（2020）68号	棋源路与兴国大道交叉口西南角	荥阳	住宅	商品房	63	8.4	2	终止
						112	14.9		

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)

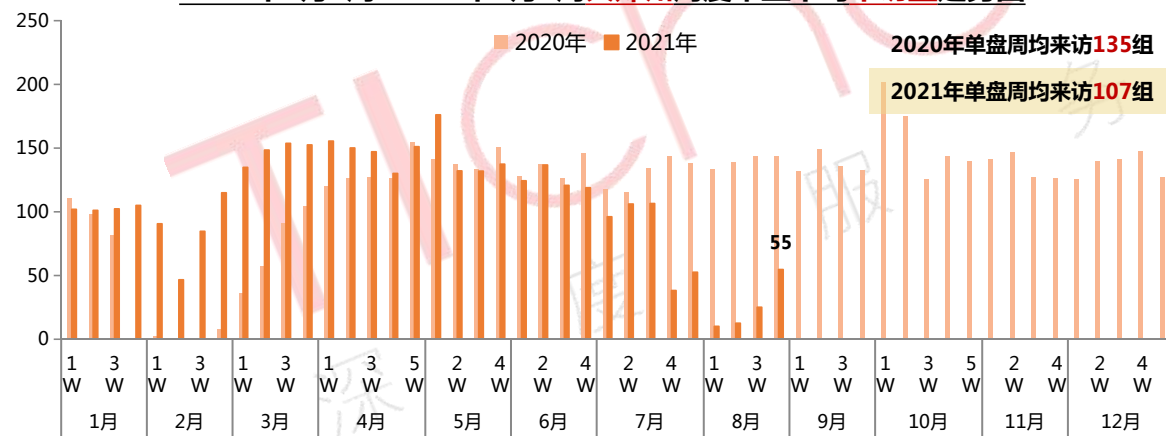
整体数据：案场恢复营销，客户需求释放，市场恢复至21年成交均值近五成水平

8月4周大郑州总成交**1275套**，较上周环比上涨**91%**，单盘来访**55组**，单盘成交**4套**

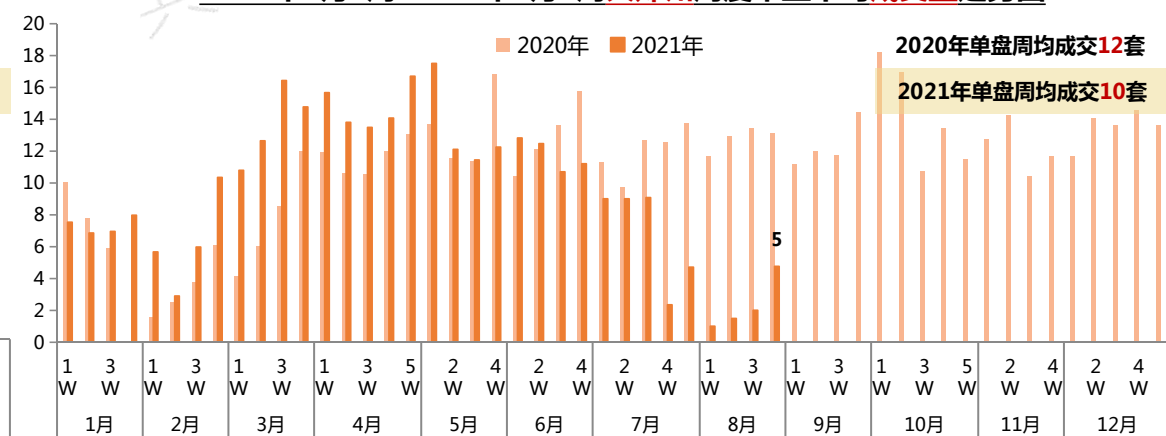
2020年1月1周-2021年8月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年8月4周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2020年1月1周-2021年8月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



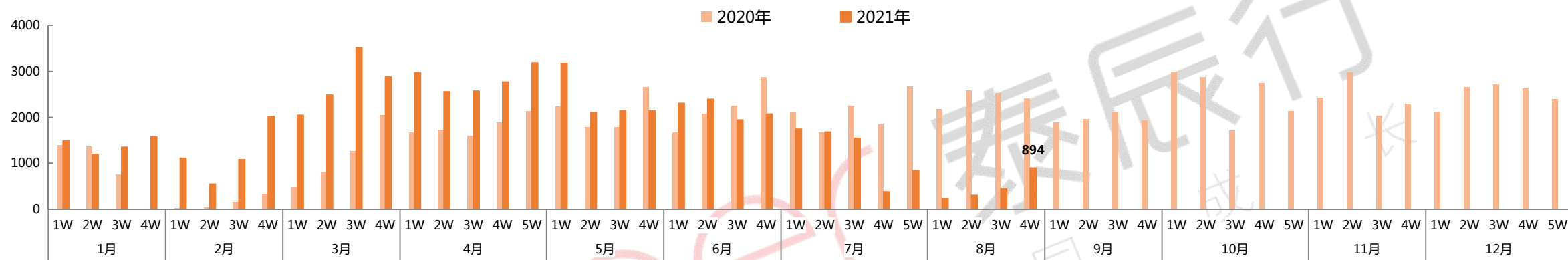
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：8月4周大郑州实际监控到项目272个，共计来访14850次，其中单盘平均来访55组；监控到住宅在售项目269个，共计成交1275套，单盘平均成交5套；其中尾盘项目13个，全新待售项目13个

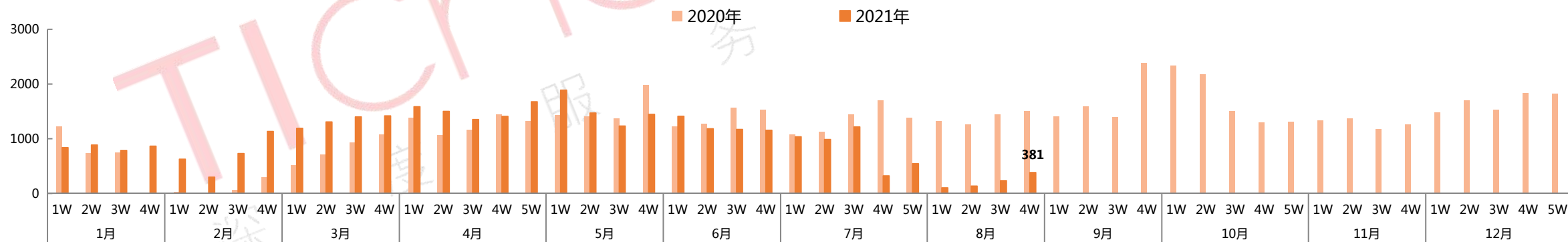
城郊数据：城郊对比来看，市区成交恢复优于近郊

8月4周**市区**总成交894套，较上周**回升105%**；**近郊**总成交381套，较上周**回升64%**

2020年1月1周-2021年8月4周**市区**周度整体成交量（套）走势图



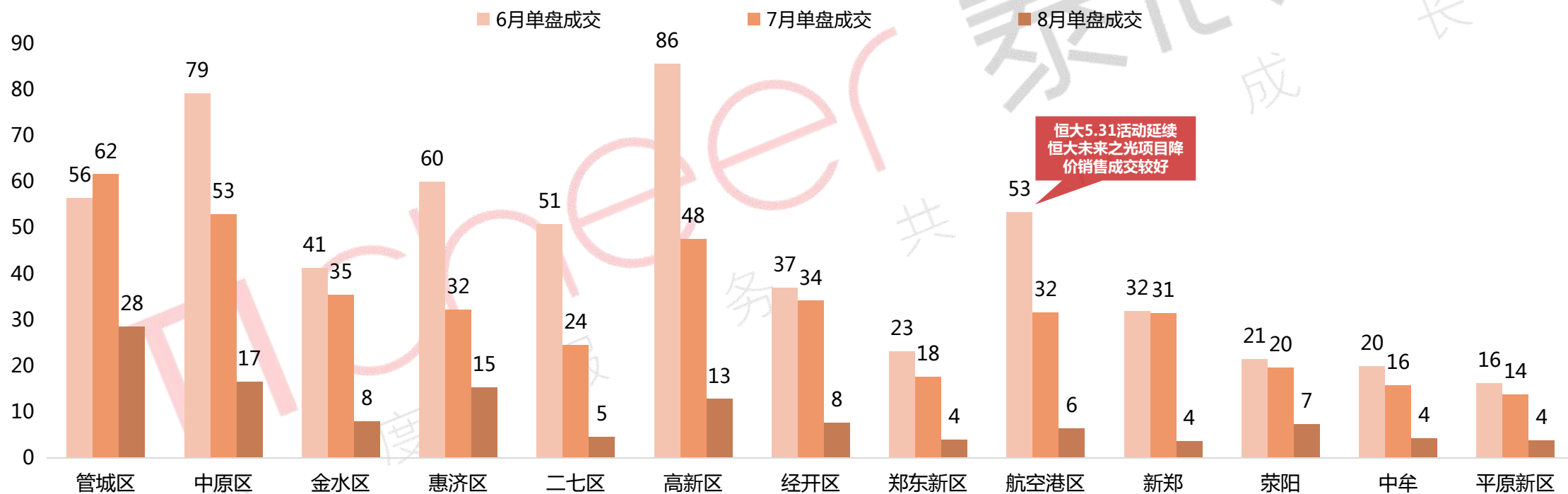
2020年1月1周-2021年8月4周**近郊**周度整体成交量（套）走势图



分区数据：近三月高新区市场下降幅度最大，八月管城区成交表现最为优异

6-8月市场整体呈下行趋势，分区域来看，其中市区高新区、中原区、近郊新郑（南龙湖）单盘成交量下降幅度较大，8月管城区单盘成交达28套，表现最好，中原区、惠济区、高新区单盘成交在13-17套，其他区域成交均在10套以下

2021年6月/7月/8月郑州各区域单盘成交（套数）对比



主力成交项目营销动作

融创御湖宸院打出“购房返现”活动博取眼球，同时调高佣金点位，分销带客积极
其他上榜项目多以特价房、增加优惠点位等促进成交

成交套数区间	主力项目	营销策略
30套以上	融创御湖宸院	在售房源成交返现（89/93㎡返10万、103/108㎡返16万、134/143㎡返22万，扣7.8%个税30天内返到个人账户） 分期：首付10%，剩余1年12次付清/首付15%，剩余1年分4次；分销：贝壳，佣金2.6-3.6%
	美的东润智慧城	上周首开贝壳聚焦曝光度高，价格低于周边竞品，成交较好，本周加推11#
21-30套	碧桂园凤凰城	凤凰云认购额外优惠1%
	融创城	三天内首付齐3个点，订房2个点
16-20套	绿地公园城	推出员工内购房，首付50%（需于定房当天付清），享7折优惠，可通过第三方借款的形式，当天到账，可两年4次/两年8次还清
	碧桂园名门时代城	业主积30赞领取88物业费；线上活动领取小ck包
	鑫苑远洋臻园	推出特价房，成交送家电
	金科中原	订房直接优惠6.6万，10套大面积工抵房，均价12000（降500）
	富田城九鼎公馆	针对一、二号院推出20-30套清尾房源，均价15000起，认购加5000送车位
10-15套	万科大都会	清栋计划：在售楼栋1-4层及顶层在原有基础上额外优惠3%
	汇泉景悦城	清盘一口价特惠房源，均价12800
	谦祥世茂万华城	每周末10套特价房
	新城郡望府	线上直播、特价房
	新城时光印象	8.14-8.15日，认购可享受45天无理由退房，本周加推新房源价格下调至15500-16300
	正商河峪洲	正商生态城/正商河峪洲/正商兰庭华府三项目PK，五重礼：置业优惠礼，1000元订房，额外优惠1万；好友助力礼，好房助力游戏（3位好友，额外优惠1万元）；成交礼，参与线上认购获得品牌家电大礼包（电视机1台+扫地机器人1台+电饭煲1台）；无忧礼，房源保留至8月31日，享8月31日前无理由退房；好房礼，每天推出5套特价房
	汇泉西悦城	一口价特价房11000
	大正水晶森林	每周10套特价房
	中海天悦府&中海万锦公馆	推出8号楼特价房，价格15000-15200，原价15500-16000
	融创空港宸院	幸福通全民营销89奖励2万，115奖励3万，138奖励4万；老带新推荐2-4万，老业主送3万储藏间

数据来源：泰辰市场监控中心

项目预售前公示：新增供应项目增多，融创运河源取证暨首开

本周大郑州共8个项目预售前公示，取得预售住宅共计1721套，建面19.81万m²

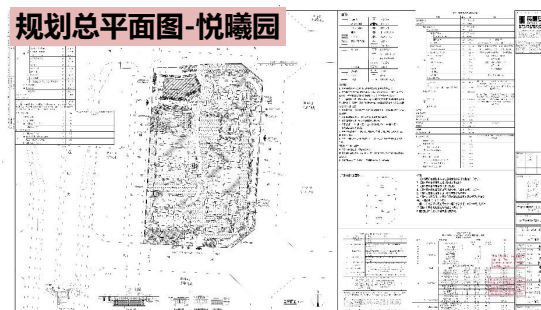
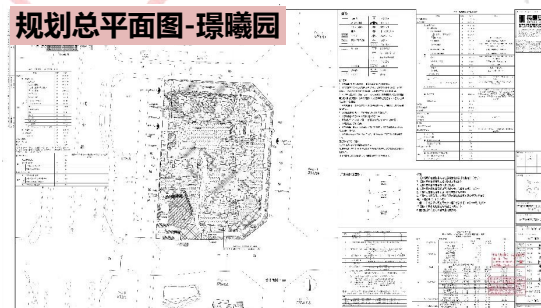
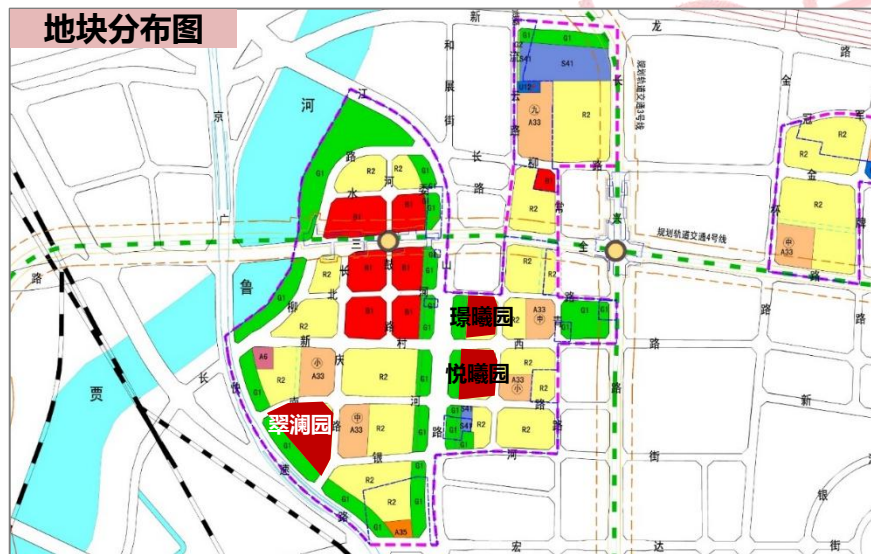
类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m²)	业态及产品	项目概况及状态
新项目	2021.08.23 2021.06.03	融创运河源	惠济区/惠济板块	城改	2/3/7/8/14/18#	337	4.25	高层109m²三房、142m²四房，洋房109m²三房、142-143m²四房	融创运河源占地152亩，分两期开发，由4栋20F高层及12栋7-8F洋房组成，该项目于本周取证后首开，高层13000-15500元/m²；洋房标准层17000-18000元/m²，精装交付
加推项目	2021.08.24 2011年取地	海马公园	郑东新区/高铁板块	勾地	8#	262	3.03	高层105m²三房、123-128m²三房、150m²四房、180m²四房	此为海马公园二期的B2地块，共计90亩，于2011年拿地，规划9栋高层，项目于4月22日开始20万认筹，原计划于8月初入市因疫情后延，价格预计27000元/m²
	2021.08.24 2019.12.12	华发峰景湾	经开区/滨河国际新城	净地	3/4/14/15#	364	4.14	高层/小高89-118m²三房、126-136m²四房	项目位于经开滨河国际新城，总占地116亩，总建面19.29万m²，规划7栋高层、7栋小高及1栋12班制幼儿园，规划户数1620套，成交均价16500-17500元/m²，流速较慢，至年底暂无新推计划
	2021.08.24 2020.09.25	保利天珺	经开区/经开老城板块	净地	4/5#	258	3.10	高层98-115m²三房、140m²四房、小高层160m²四房	项目位于经开老城板块，总占地41亩，计容建面8.29万m²，规划4栋32-33层高层、2栋11层小高层，总计642户，7月10日首开，高层19000元/m²，小高层23500元/m²，新楼栋预计9月加推
	2021.08.25 2018.10.26	金科北珑铂樾	金水区/杨金板块	城改	8#	96	1.14	小高层98-125m²三房、136-144m²四房	金科北珑铂樾（原福晟九州府）项目总占地面积为420亩，分为五个地块开发，首期占地68亩，总建筑面积约16万m²，规划11栋15/16F精装小高层，成交均价18500元/m²
	2021.08.25 2021.03.01	永威山水苑	金水区/杨金板块	勾地	5/8#	128	1.46	小高层88-113m²三房、136-142m²3+1房	项目占地52.4亩，规划10栋16层小高层及1栋幼儿园，总户数634户，永威代建项目，房源多数为测绘局团购，加转让费后折合单价15000元/m²
	2021.08.27 2021.03.02	绿都青云叙	惠济区/惠济板块	城改	1#	144	1.29	小高层75m²两房、95m²三房、128m²四房	三期建面4.4万m²，共规划了6栋18层的小高层，总户数422户，三期毛坯交付，成交均价14500元/m²
	2021.08.27 2016.04.01	绿都东澜岸	经开区/国际物流园板块	城改	8#	132	1.40	高层89-105m²三房、122-140m²四房	二期占地约84亩，规划9栋高层、2栋商业和1栋幼儿园，准现房销售（22年4月20日交房），成交均价10000元/m²
合计						1721	19.81	—	

新增规划公示：万科翠湾中城璟曦园、悦曦园

万科翠湾中城，未来系住宅代表作品，成熟配套+垂直生态建筑+智能化系统

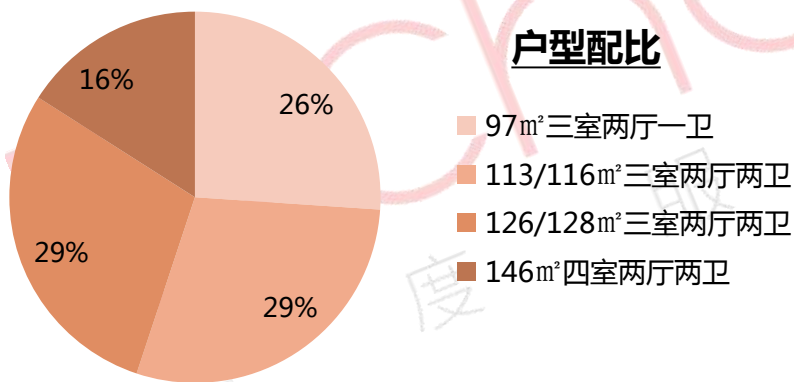
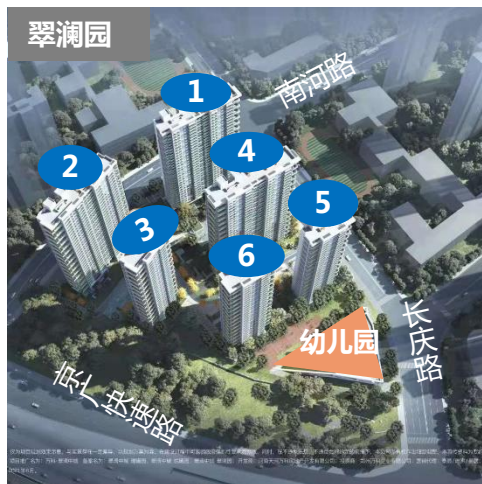
万科翠湾中城规划公示明细

项目位置	璟曦园：惠济区 北河路南，流云路西，悦曦园：惠济区 新村西南南、流云路西	建设/用地单位	河南天河万科房地产开发有限公司
占地面积	璟曦园23亩，悦曦园26亩	建筑面积	璟曦园6.4万m ² ，悦曦园7.3万m ²
总户数	璟曦园472户，悦曦园545户	容积率	4.19
物业类型	高层	交付标准	精装交付
公示日期	2021-08-27	截止日期	2021-09-09
项目概况	➢ 项目总占地93亩，项目由三个地块组成，其中悦曦园26亩，璟曦园23亩，翠澜园44亩，总建面26.16万m²，其中悦曦园7.35万m²，璟曦园6.36万m²，翠澜园12.45万m²。规划16栋30-32层精装高层，1所3层幼儿园及1栋4层商业，此次公示的为璟曦园、悦曦园。 ➢ 项目位于省体育中心板块，各项配套齐全，距地铁500米以内，公共出行交通便捷；采用错层阳台设计打造垂直绿化建筑，引用智能科技系统，提升居住体验感及产品力。		
预计价格	6月20日启动交2万定存，开盘优惠1%，释放价格19000-21000元/m ² ，预计9月首开（待定）		



新增规划公示：万科翠湾中城户型配比

项目规划16栋30-32层精装高层，1所3层幼儿园及1栋4层商业，共规划97/113/116/126/128/146m²六个户型，其中113-128m²三房为主力户型，占比58%，整体定位刚改+改善



备注：翠澜园1/2/4##1-2层为架空层，5#1层为物业管理用房

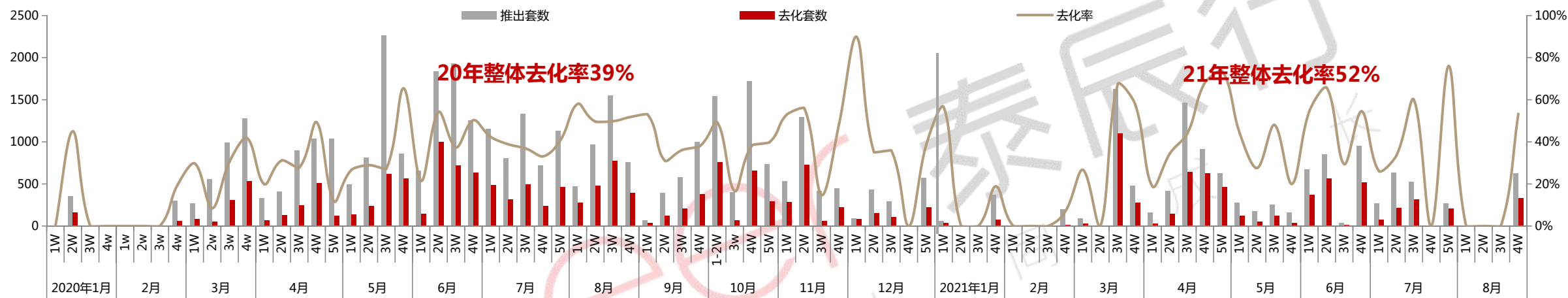
璟曦园1#1-2层为架空层，2#1层为架空层，3/4#1层为物业管理用房，悦曦园1/2/4#1-2层为架空层

地块	物业	楼栋	单元	梯户比	层数	户型排布	面积 (m²)	房型	套数	占比
翠澜园	高层	1/2#	2	2T4	33	126+97+97+113+113+97+97+113	97	三室两厅一卫	249	12%
							113	三室两厅两卫	187	9%
							126	三室两厅两卫	63	3%
		3/6#	1	2T4	30/3 2	126+97+97+126	97	三室两厅一卫	120	6%
							126	三室两厅两卫	120	6%
							97	三室两厅一卫	124	6%
		4#	2	2T4	33	126+97+97+113+113+97+97+126	113	三室两厅两卫	62	3%
							126	三室两厅两卫	62	3%
							97	三室两厅一卫	60	3%
		5#	1	2T4	31	113+97+97+126	113	三室两厅两卫	30	1%
							126	三室两厅两卫	30	1%
							126	三室两厅两卫	30	1%
璟曦园	高层	1#	2	2T3	33	128+116+146+146+116+128	128	三室两厅两卫	62	3%
							116	三室两厅两卫	62	3%
							146	四室两厅两卫	62	3%
							128	三室两厅两卫	31	1%
		2#	1	2T3	32	128+116+146	116	三室两厅两卫	31	1%
							146	四室两厅两卫	31	1%
							128	三室两厅两卫	64	3%
							116	三室两厅两卫	63	3%
		3/4#	1	2T3	33	128+116+146	146	四室两厅两卫	64	3%
							128	三室两厅两卫	31	1%
							116	三室两厅两卫	31	1%
							146	四室两厅两卫	31	1%
悦曦园	高层	1#	1	2T3	33	128+116+146	128	三室两厅两卫	31	1%
							116	三室两厅两卫	31	1%
							146	四室两厅两卫	31	1%
		3/4/5#	1	2T3	32	128+116+146	128	三室两厅两卫	92	4%
							116	三室两厅两卫	91	4%
							146	四室两厅两卫	92	4%
		2/6#	1	2T3	31	128+116+146	128	三室两厅两卫	59	3%
							116	三室两厅两卫	59	3%
							146	四室两厅两卫	59	3%
							146	四室两厅两卫	59	3%
							146	四室两厅两卫	59	3%
							146	四室两厅两卫	59	3%
合计									2122	100%

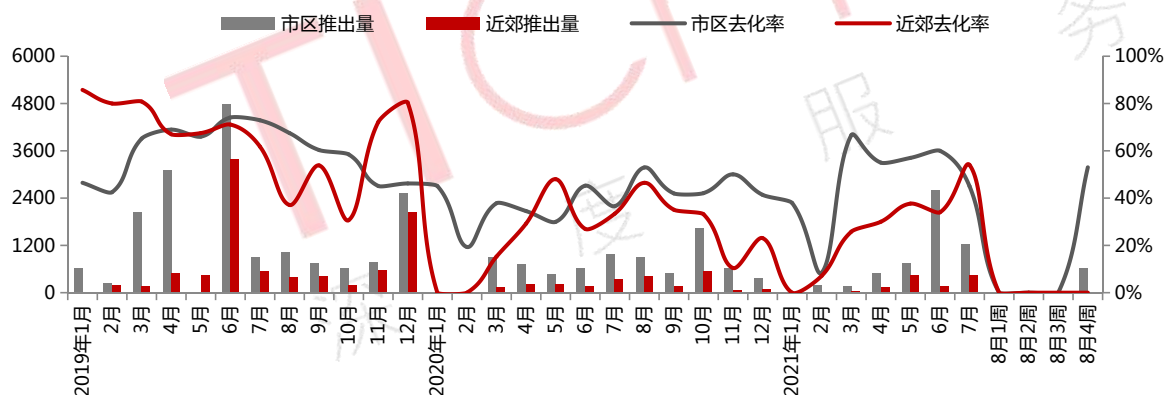
开盘表现：开盘去化率53%，与疫情反弹前水平相当

疫情稳定后营销动作重启，8月4周有两个项目集中开盘，另有两个项目加推补货

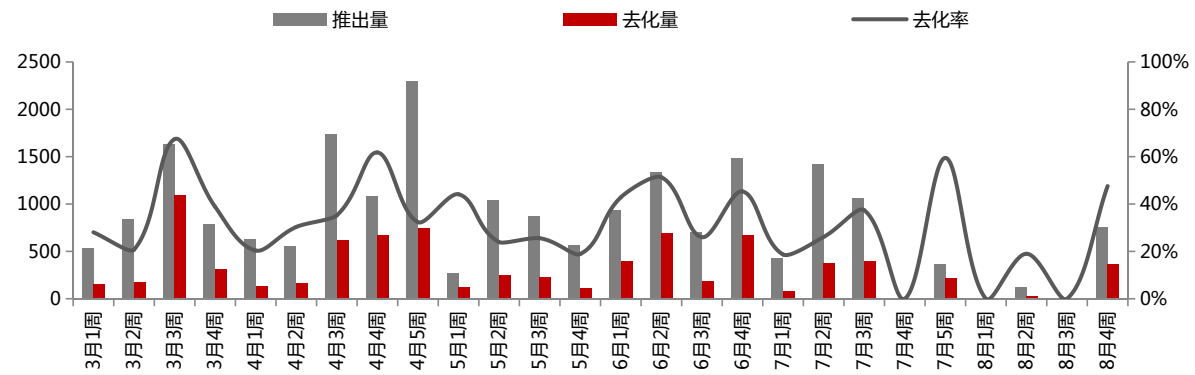
2020年1月1周-2021年8月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年8月4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）

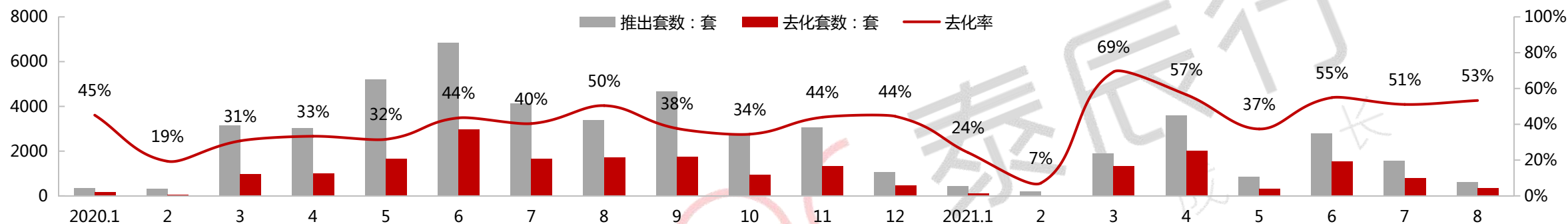


数据来源：泰辰市场监控中心；

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：两改善项目低价入市，开盘去化率恢复较好，平推项目去化一般

解除管控后，受疫情影响延期开盘项目迎来入市，
8月4周开盘项目共计推出**623套**，整体**去化率53%**，两项目加推补货，平推去化率一般
2020.1-2021.8月度大郑州项目开盘成交走势



2021年8月4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	融创运河源	精装	高层13000-15500 洋房标准层17000-18000	337	174	52%
开盘	万科未来时光	精装	小高层19500	286	158	55%
开盘合计				623	332	53%
平推	美的东润智慧城	毛坯	高层7700	108	20	19%
平推	新城时光印象	精装	高层15500-16300	28	9	32%
平推合计				136	29	21%

融创运河源：惠济板块处市场空档期，去化效果表现高于正常水平

8月28日19:00推出高层2/8#，洋房3# [对外推广小高]，共243套房源，高层当天去化112套，去化率46%；29日10:30推出洋房7/14/18#，共94套房源，洋房当天去化62套，去化率66%



开盘分析：本次开盘效果表现高于正常水平

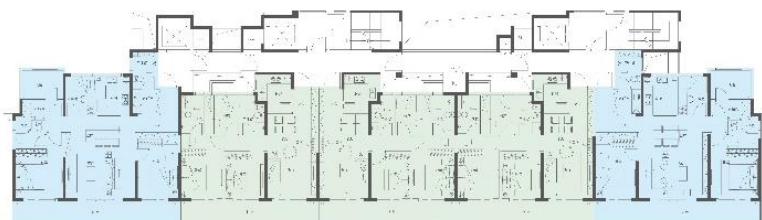
- 1、本次首开产品设计方正且升级南向三开间阳台，层高（洋房标准层3.1）高于市场常见层高，户型优势明显；
- 2、7月5日签约省实验小学，教育配套优质，紧邻索须河及大运河国家文化公园带，享规划利好；
- 3、6月26日开始定存，蓄客周期长，客户量较为充足且首开价格比释放价格低1500元/m²，低于心理预期，意向客户接受度高；
- 4、惠济目前在售项目较少，项目周边竞品在售货量不足（锦艺旭辉一江雲著处加推蓄客中），处于市场空档期。

所属区域	惠济区		所属板块	惠济板块	
项目位置	新兴街与天山路交叉口西南角		开发公司	河南友耀置业有限公司（融创&光大兴陇信托）	
占地	152亩	建面	19.23万m² (一期9.9万m²)	容积率	1.89
营售团队	自销+自渠		解筹率	高层37%；洋房62%	
蓄客及到访	6月26日开始启动定存，截至开盘当天高层共计定存约300组客户，洋房共计定存约100组客户（线上选房）				
成交价格	高层精装13000-15500元/m²；洋房精装标准层17000-18000元/m²，首层28000元/m²（首层赠送60-100m²花园及5.6米挑高地下室）				
竞品价格	锦艺旭辉一江雲著精装高层16000元/m²，毛坯洋房标准层19500元/m²，顶层18000元/m²，首层22500元/m²（首层赠60-100m²花园） 绿都青云叙3期毛坯小高14500-14900元/m²：2期洋房标准层19000元/m²，顶层18000元/m²，首层25000元/m²				
营销政策	认购：高层2万定房（房款减免3万，车位优惠1万），洋房5万定房（房款减免6万，车位优惠1万） 优惠：验资优惠4%，赠送美的中央空调；开盘优惠1-2% 分期：首付20%，剩余2年8次或3年36次还清 分销：全民经纪人（融创幸福通）：1.5%；贝壳，58，房友，公司：2.2-2.5-3%（40套起跳），员工：1.4%				
客户来源	惠济区改善客户为主，占比73%，以年龄35-45岁三口/四口之家为主力				
预售证号	预售前公示，日期：2021-08-23，2/3/8/7/14/18#337套				

融创运河源：高层109 m²较贵，与142户型价差在1000-1500元/ m²

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高（m）	户型	面积（m²）	成交价格（元/m²）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1D	2T5	20F	2.95	三室两厅两卫	109	14000-14500	57	112	46%
							四室两厅两卫	142	13000	38		
		8#	2D	2T3	20F	2.95	三室两厅两卫	109	14500-15000	80		
							四室两厅两卫	142	13500	40		
	洋房	3# (推广小高)	2D	1T2	7F	2.95	三室两厅两卫	109	15500	14		
							四室两厅两卫	142	14000	14		
	洋房	7#	1D	1T2	8F	首层3.5 其余3.1	四室两厅两卫	143	标准层17000-18000元/m²，首层28000元/m² (首层赠送60-100m²花园及5.6米挑高地下室)	16	62	66%
		18#	3D	1T2	8F		四室两厅两卫	143		47		
		14#	2D	1T2	8F		四室两厅两卫	143		31		
合计										337	174	52%

2#高层平面图



142m²四室两厅两卫 109m²三室两厅两卫 (合计3户) 142m²四室两厅两卫

8#高层平面图



142m²四室两厅两卫 109m²三室两厅两卫 (合计2户) 109m²三室两厅两卫 (合计2户) 142m²四室两厅两卫

3#洋房 (推广小高) 平面图



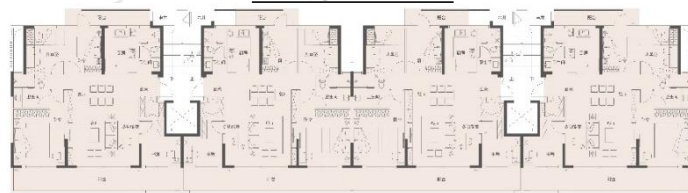
142m²四室两厅两卫 109m²三室两厅两卫 142m²四室两厅两卫

7#洋房平面图



143m²四室两厅两卫 (合计2户)

14#洋房平面图



143m²四室两厅两卫 (合计4户)

18#洋房平面图



143m²四室两厅两卫 (合计6户)

备注：2#1层为托老所、治安联防站、开闭所等；14#1层局部有社区卫生服务站；18#1层局部为社区便民店

万科未来时光/开盘表现较好：纯改善品质项目，首开价格低于客户心理预期

8月28日线上推出小高层2/5/8/9#和6#西单元，共推出286套房源，开盘当天去化158套，小高层精装均价19500元/m²，去化率55%



新推

在售

待售

售罄

开盘分析：本次开盘效果表现较好

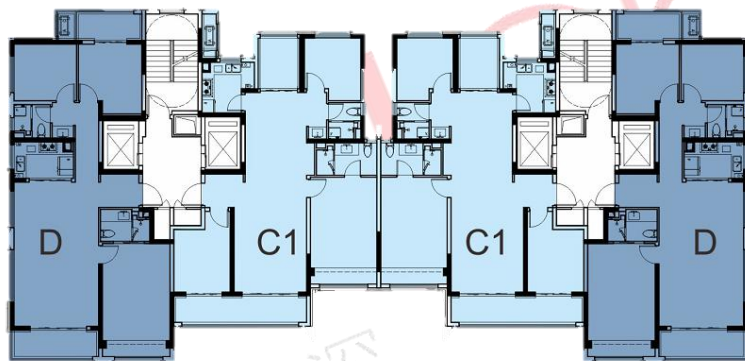
- 1、本案为纯改善精装修项目，产品纯粹，均为2T2布局，南北双阳台，赠送率高；
- 2、万科品牌效应好、老业主基础雄厚，客户关注度高；
- 3、本次开盘略低于之前对外释放价格，低于客户心理预期；
- 3、恰逢水灾又叠加疫情反弹，市场冷淡，客户有一定观望情绪。

所属区域	金水区		所属板块	杨金板块	
项目位置	东三环杨金路交汇处西500米路北		开发公司	河南合泰房地产开发有限公司 (美盛&万锦&万科)	
占地	80亩	建面	14.9万㎡	容积率	2.79
营销团队	自销+易居+泰辰		解筹率	63%	
蓄客及到访	6月5日启动定存，7月14号启动认筹，截至开盘当天共计认筹约250组客户				
成交价格	小高层精装19500元/㎡				
竞品价格	碧桂园天玺湾小高层精装19000-21000元/㎡，洋房标准层24500元/㎡				
营销政策	认筹：2万认筹优惠1% 认购：2万定房（认筹金直接转定金） 优惠：开盘优惠1%，定存优惠1%，项目整合优惠1%，拼团优惠2%；按时签约优惠1%；60%首付额外优惠1%，全款额外优惠2%； 分期：无分期 分销：贝壳、58爱房、房友，点位1.8%跳2%（50套起跳）				
客户来源	郑东新区改善、再改客户为主，其次为金水区老城外溢客户，占比约60%，35-45岁居多				
预售证号	【2021】郑房预售字（5403）号，发证日期：2021-07-08，2 / 5 / 6 / 8 / 9#共350套				

万科未来时光/产品分析：楼层差50-100元/ m²，户型价差500-700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
	小高层	2#	2D	2T2	16F	3m	三室两厅两卫	131	19300	64	37	58%
		5#	2D	2T2	16F	3m	三室两厅两卫	131	19500	64	31	48%
		6#	3D（本次推出西单元）	2T2	16F	3m	四室两厅两卫	143	20000	32	16	50%
		8#	1D	2T2	15F	3m	四室两厅两卫	143	21000	30	23	77%
		9#	3D	2T2	16F	3m	三室两厅两卫	131	19300-20500	32	16	50%
							四室两厅两卫	143	20000-21000	64	35	55%
		合计									286	158

2/5#小高层平面图



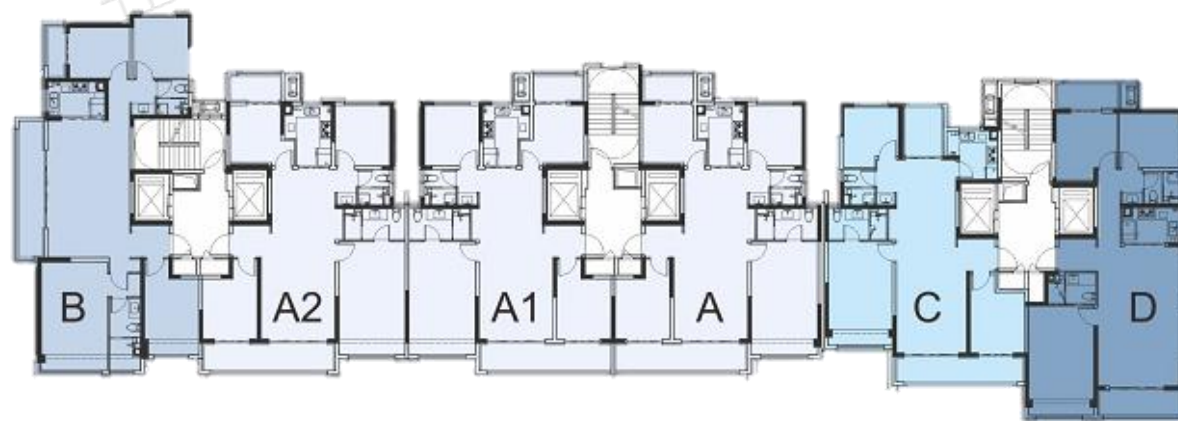
131m² 三室两厅两卫 131m² 三室两厅两卫 131m² 三室两厅两卫 131m² 三室两厅两卫

8#小高层平面图



143m² 四室两厅两卫 143m² 四室两厅两卫

6/9#小高层平面图



143m² 四室两厅两卫 143m² 四室两厅两卫 143m² 四室两厅两卫 143m² 四室两厅两卫 131m² 三室两厅两卫 131m² 三室两厅两卫

平推表现：两项目加推补货，去化效果一般

本周大郑州2个项目加推，共推出131套，去化29套，去化率22%

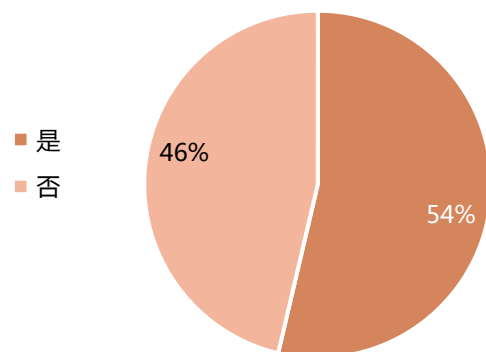
美的东润智慧城首开去化较好，本周推新楼栋补货，新城时光印象加推价格较首开有所下调

住宅项目推售情况												
序号	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
	荥阳市	荥泽东板块	8月27日	美的东润智慧城	高层11#	毛坯	78㎡两室两厅一卫， 89㎡三室两厅一卫， 110/115㎡三室两厅两卫	7700	108	20	19%	前期贝壳聚焦短期大量成交后，此次为平推补充货源，推前无蓄客，但延续首开低价高佣政策，分销带访量大，促进成交。
	管城区	金岱板块	8月28日	新城时光印象	高层10# 部分房源	精装	99㎡三室两厅两卫	15500-16300	23	9	32%	周边大盘项目较多，此次补货加推无蓄客，碰撞九鼎公馆5号院首次推盘，客户分流。
合计									131	29	22%	—

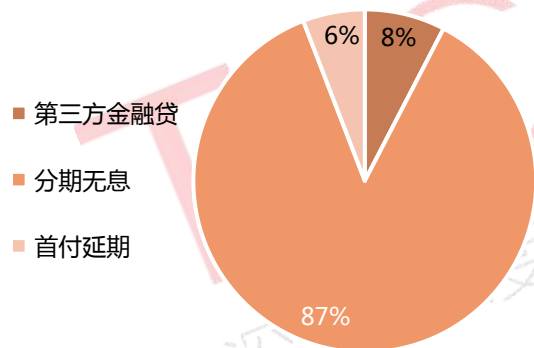
变化一：首付分期/延期项目增加，近郊分期项目超六成，多为低门槛、长分期

汛情叠加疫情影响，楼市停摆近一个月，为缓解销售压力，8月首付分期使用率增加，较今年上半年上涨9个百分点，其中近郊门槛更低，门槛集中在1-5%、部分分期年限延长至3年以上

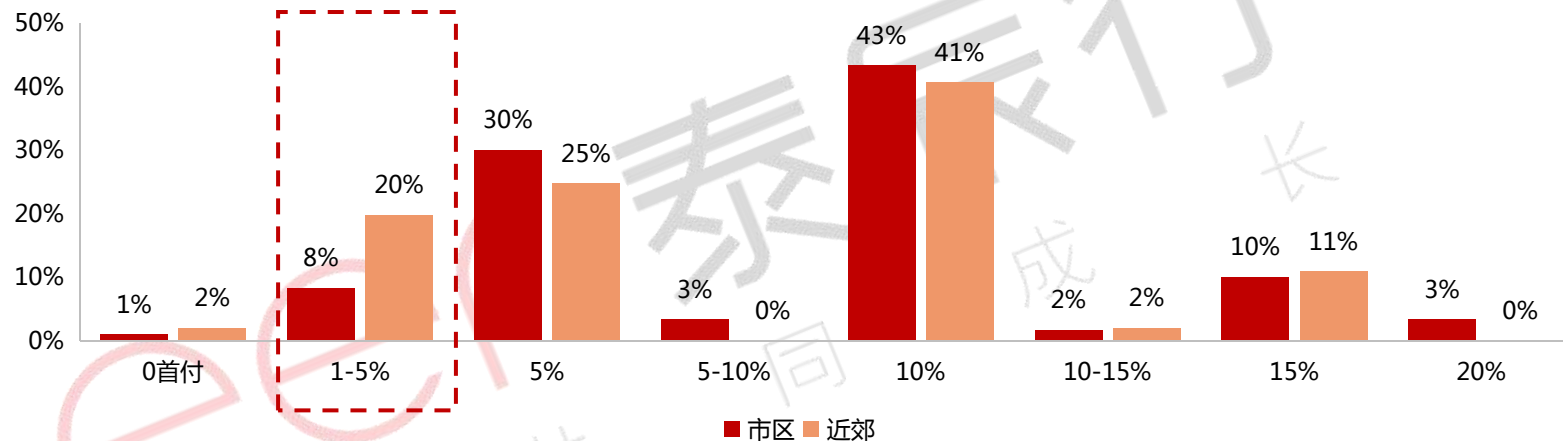
大郑州住宅项目8月底分期占比情况



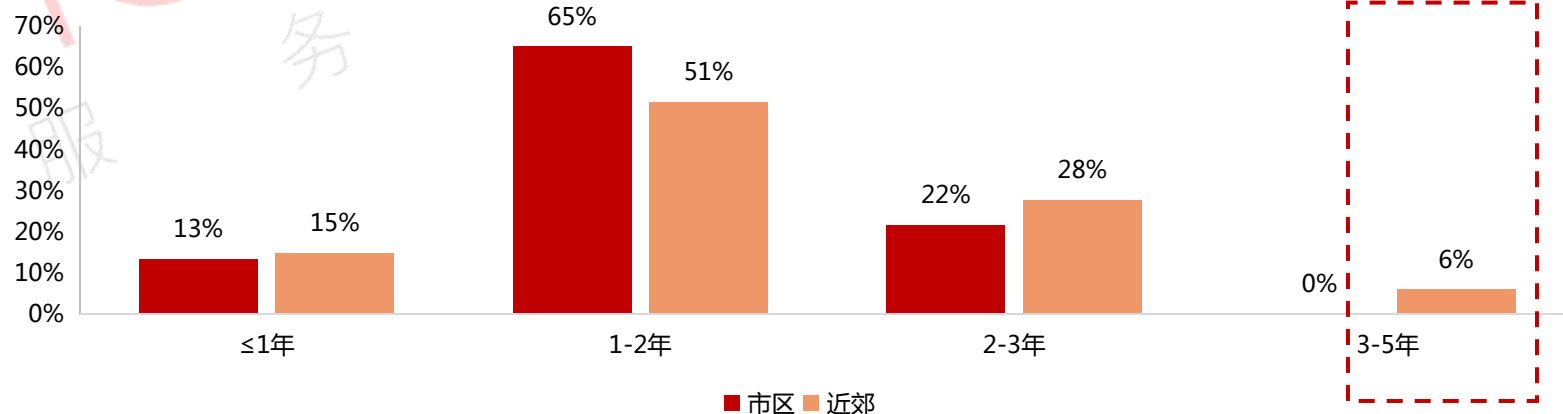
大郑州住宅项目8月底分期形式占比



市区/近郊住宅项目分期门槛变化情况



市区/近郊住宅项目分期年限变化情况



备注：数据来源泰辰行技术中心市场研究部实际监控，共计统计到在售住宅项目300个，其中分期项目161个，市区分期项目60个，近郊分期项目101个。

变化一：降门槛政策力度大，以近郊项目表现突出

8月低门槛政策力度加大，项目多分布于龙湖区、荥阳等近郊区域，甚至推出0首付和5年长分期政策激励手段

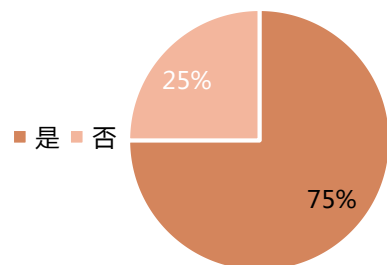
典型区域	项目名称	首付比例	分期政策
龙湖区	翰林荣府	0%	0首付，3年内分3次还清，无利息
龙湖区	泰颐府	0%	0首付，5年后一次性付清，无利息
二七区	融侨悦澜庭	1万	首付1万，剩余2年分4次还清，无利息
经开区	和昌兴港凌云筑	5千	首付5千，剩余3年分6次还清，无利息
龙湖区	融侨城二期/融侨美誉	5千	首付5千，剩余3年分3次还清，无利息
龙湖区	紫荆半岛东郡	1万	首付1万，剩余5年后一次性还清，无利息
龙湖区	浩创梧桐春晓	1万	首付1万，剩余3年后一次性还清，无利息
荥阳	万科新田湖与城	15%	首付15%，剩余5年分10次还清，无利息
荥阳	瀚宇天悦湾	1万	首付1万，剩余3年分6次还清，无利息
荥阳	中丞时代天境	2万	首付2万，剩余2年分4次还清，无利息
航空港区	浩创梧桐华府	1万	首付1万，剩余5年分10次还清，无利息
航空港区	兴港正商澜汀府	10%	首付10%，剩余5年分10次还清，无利息
龙湖区	浩创梧桐茗筑	15%	首付15%，剩余5年后一次性还清，无利息
金水区	融创麓园	5%	首付1万，剩余2年分24次还清，无利息
金水区	碧桂园天玺湾	5-50万之间不超首付款50%	家装分期额度5-50万之间不超首付款50%，最长可贷3年，平均按月还款(年利息8.16、手续费3%)
惠济区	绿都青云叙	10%	第三方金融贷，剩余3年分36次还清，开发商贴息
龙湖区	华南城紫荆名都	10%	首付10%，剩余3年分12次还清，无利息
龙湖区	华南城中园	10%	首付10%，剩余3年分12次还清，无利息
二七区	亚星金运外滩	8万	首付8万，剩余3年分4次还清，开发商贴息

备注：数据来源泰辰行技术中心市场研究部实际监控，共计统计到在售住宅项目300个，其中分期项目161个，市区分期项目60个，近郊分期项目101个。

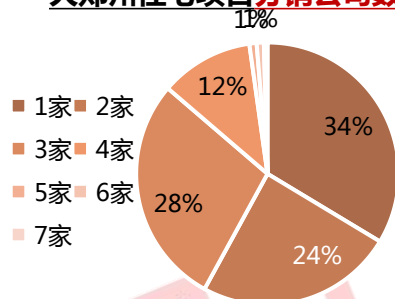
变化二：市场近八成项目使用分销，近郊佣金点位明显高于市区2-3个百分点

目前大郑州范围内近八成项目使用分销，多为1-2家，佣金点数2-3%居多，集中度较今年上半年增加7%；
郊区导客困难，佣金点数普遍高于市区，尤其荥阳市，分销佣金点数高达6-8万/套

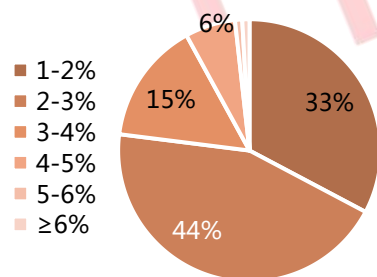
大郑州住宅项目分销项目占比



大郑州住宅项目分销公司数量占比



大郑州住宅项目分销点数占比



区域	项目名称	分销公司数量	分销公司	分销佣金点数
郑东新区	华润新时代广场	1	贝壳	4-6%
航空港区	建业云境	1	五湖	分销4%-5%
中原区	中原华侨城	3	贝壳、房友、58	40套以下4%+6000，40套以上5%+3000
新郑市	建业·蓝海郑风	4	贝壳，房友，58，五湖	4.5万/套
龙湖镇	住友濮园	3	58，房友，贝壳	4.5万/套
航空港区	瀚海航城	1	贝壳	4.5%
平原新区	中原融创文旅城	1	贝壳	5%，全民经纪人2%
管城区	正商生态城	2	58爱房&贝壳	5万/套
航空港区	远洋中能荣府	3	五湖	0.05
航空港区	恒大未来之光	2	佑家、鑫之笙	0.1
荥阳	东原阅境	1	贝壳	5.1万
中牟	绿地香颂（一二期）	1	房江湖	5%
中牟	绿都雁鸣叙	1	贝壳	5%
经开区	海马青风公园	1	贝壳	6万/套
荥阳	融创御栖玖里	1	贝壳	6%
荥阳	中丞时代天境	1	贝壳	6-6.5万
荥阳	鸿祥万合府	1	贝壳	8万
龙湖镇	城南正荣府	4	贝壳、58、大房东、蓝帆	4%
荥阳	绿城明月江南	4	贝壳、新房侠、沃达、千弘	4%

备注：数据来源泰辰行技术中心市场研究部实际监控，共计统计到在售住宅项目300个，其中使用分销项目226个

变化三：特价房/内部房/房款补贴等政策频出

以融创、建业为代表项目优惠政策频出，让利促销

融创御湖宸院

融创御湖宸院

89/93 税前补贴 10 万

103/108 税前补贴 16 万

134/143 税前补贴 22 万

网签银行放款后 30 天内，第三方公司扣个人所得税（7.8%）后发放

首付门槛超低，管南/南龙湖的刚需客户全部可引导到御湖！

可以首付分期，最低比例 10%，一年 12 次。15%，一年四次。分期不分期差 2% 优惠

融创运河源

非劲爆楼盘，不会打扰您！

融创运河源，全国排名前四开发商，品牌物业口碑超级好

一线大运河景房，洋房社区，1.89 超低容积率

109 平，142 平，12 米观景阳台
签约省实验小学，精装修，送美的中央空调

价格超级劲爆：12500-14500
消息来自群发，打扰请见谅！

融创城

融创城：售楼部 16500 精装修
内部价 14555 精装修

建业橙园

👉👉 建业搞大事情了 👉👉

🇨🇳 佣金 5% 跳 6.8% 🇨🇳

一套一出手 彩礼一半就到手

📅 执行时间 8 月 23 日到 8 月 31 日

1 建业橙园

📅 高层：94-220 平（高佣 6-8 万）

📅 成交价：9000 起

💛 有一种幸福叫住建业 💛

📅 橙园笔记：

<https://note.youdao.com/s/USC1NQd>

建业新筑

2 建业新筑

📅 洋房：140 平（高佣 7.5-10 万）

📅 均价：11500-12000 左右

📅 高层：120 平 140 平（高佣 6.5-8 万）

📅 均价：10500 左右

💖 📅 筑系作品！只有河南之上！全铝板立面！高颜值！

📅 新筑笔记：

<https://note.youdao.com/s/WrnTieAM>

建业天汇城

南龙湖爆盘🔥🔥火爆认购中
千亿建业 南龙湖匠心首作
6499/平，2.0 容积率，地铁房，一万订房，安家郑州

区域	环线	项目名称	正常房源价格 (元/㎡)	优惠后价格 (元/㎡)	优惠力度 (元/㎡)
中原区	三环-四环	融创御湖宸院三期	14500	13800	700
管城区	三环-四环	融创城六期	16500	14500	2000
金水区	二环内	融创蘭园	18500	16500	2000
航空港区	五环外	融创空港宸院	9500	8500	1000

区域	环线	项目名称	正常房源价格 (元/㎡)	优惠后价格 (元/㎡)	优惠力度 (元/㎡)
航空港区	五环外	建业云境	8500	7400	1100
龙湖镇	五环外	建业天汇城	7300	6400	900
中牟	五环外	建业橙园	10000	9000	1000
中牟	五环外	建业新筑	12000	10500	1500

变化三：促销项目以西区、南区刚需楼盘为主，降幅在5-10%

优惠房源主要集中西区及南区，市区项目降幅多在5%左右，近郊降幅多在10%左右

区域	项目名称	针对房源	正常房源价格 (元/m²)	优惠后价格 (元/m²)	优惠力度 (元/m²)	优惠幅度
惠济区	谦祥兴隆城	顶底特殊楼层	15000	12900-13500	1800	12%
	裕华会园	特殊楼层	12900	12700	200	2%
	和昌林与城	1-3层及顶楼特殊楼层	12000	11800	200	2%
高新区	大正水晶森林	顶底及位置差房源	13000-13300	12600-12700	500	4%
	谦祥世茂万华城	顶底	12500	11000	1500	12%
中原区	融创御湖宸院三期	20套工抵房	14500	13800	700	5%
	汇泉景悦城	5-10套顶底特价房	13000-13500	12600-12800	550	4%
	碧桂园凤凰城	5套工抵房	15100	13700	1400	9%
	裕华城	10套正常楼层特价房	13600	12700	900	7%
	世茂璀璨熙湖	已推楼栋清尾房源	15500	14500	1000	6%
	融侨中晟悦城	顶底层或难去化房源	11500	11000	500	4%
	金科中原	一期清盘房源	13200	12000	1200	9%
	汇泉西悦城	一口价房源	11500	10000-11000	1000	9%
	中原华侨城	已推楼栋清尾房源	12000	11500	500	4%
	金地西湖春晓	已推楼栋清尾房源	12000	11500	500	4%
	蓝城凤栖梧桐	1号楼6套特价房	18700	18400	300	2%
金水区	天伦城	所有房源额外优惠1万	20000	19900	100	1%
	融创麓园	顶底房源	18500	16000-17000	2000	11%
管城区	康桥未来公元	特殊房源	14000-14500	13000	1250	9%
	碧桂园名门时代城	5期特价房	13000	12800	200	2%
	绿地花语城	全部房源	13500	小面积12200， 大面积9500	1300	10%
郑东新区	金茂如意府	特殊房源	46000	42000	4000	9%
	金茂府	顶层7楼	60000	56000	4000	7%
经开区	金地名悦	所有房源，清盘特惠	9000	8600	400	4%
	碧桂园峯景	特殊楼层	9000	8500	500	6%
	和昌兴港凌云筑	顶底	10300	9300	1000	10%
	中建澜溪苑	顶底	9600	8900	700	7%
	星联樾棠	顶底	9500	9200	300	3%
	绿都东澜岸	特殊楼层	10000	9600	400	4%

区域	项目名称	针对房源	正常房源价格 (元/m²)	优惠后价格 (元/m²)	优惠力度 (元/m²)	优惠幅度
荥阳	清华大溪地	顶底房源	8600	7800-8300	550	6%
	新城郡望府	所有房源	7400	7200	200	3%
	绿都望晴川	一期清盘房源	6600-7000	6200	600	9%
	恒大养生谷	所有房源	7000-8000	6000	1500	20%
	新田城	部分房源	7500	6500	1000	13%
	禹洲嘉誉风华	无	6300	5800	500	8%
	金地格林格林	特殊房源	6600	6300	300	5%
	远洋沁园	洋房1楼	15000-16000	13000-14000	2000	13%
	中丞时代天境	顶底房源	7000	6500-6700	400	6%
	和昌盛世城邦	在售房源	8600-8900	特价房7999	751	9%
	瀚海航城	特殊房源	7300	一口价6000起	1300	18%
航空港区	正弘中央公园	2号地	9000	8500	500	6%
	绿地香湖湾	顶底房源	7300	6900	400	5%
	融创空港宸院	全部房源	9500	8500	1000	11%
	中建滨水苑	——	10500	9099起	1401	13%
	正商雅庭华府	顶底房源	8000	一口价7400	600	8%
	豫发白鹭源春晓	——	10600	9600-10000	800	8%
	建业云境	清盘房源	8500	7400	1100	13%
	永丰乐城	特价房	9000	8000-8500	750	8%
	正荣御首府-天樾	特价房	9300	8700	600	6%
	建业天汇城	特价房	7300	6400	900	12%
	城南正荣府	特价房和82m²房源	7600	6300-6400	1250	16%
龙湖镇	正商左岸	特价房	8600	7400起	1200	14%
	正荣御首府-天境	特价房	9300	8700	600	6%
	碧桂园双湖城	所有房源	9000	7800-8500	850	9%
	正商兰庭华府	特价房	8900-10000	8500-8700	850	9%
	坤达·江山筑	特价房	8200	8000	200	2%
	康桥那云溪	特价房	8400	8000	400	5%
	华南城紫荆名都	特殊楼层89m²	8200	一口价8094	106	1%
	融侨城二期	顶底房源	8200	7800	400	5%
	星联望溪府	特价房	8100	7400	700	9%
	龙湖锦艺城	每天一套特价房	8900-9200	8300-8600	600	7%
	新城隽悦公馆	部分高层清盘房源	7200	6100	1100	15%
新郑市	建业橙园	特价房	10000	9000	1000	10%
中牟	建业新筑	特价房	12000	10500	1500	13%

备注：数据来源泰辰行技术中心市场研究部实际监控，共计统计到项目308个，其中降价项目72个

变化四：疫情之下，房企推“无理由退房”锁客

市场近两成项目可“无理由退房”，政策多持续至8月底，且订/定房门槛较低，涉及碧桂园、保利、正弘、浩创、美盛等房企项目

保利——3天无理由



中交——20000元定房
8.23-8.30认购享无理由
退房



正弘——3天无理由退房



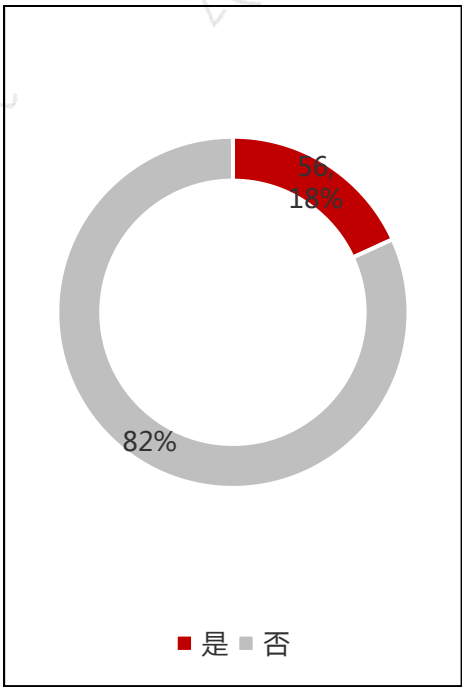
浩创——7天无理由退房



美盛——5000元订房
8.16-8.31认购享无理由
退房



大郑州无理由退房项目占比



备注：数据来源泰辰行技术中心市场研究部实际监控，共计统计到项目308个，其中可无理由退房项目56个

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>