

# 【2021年第36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：8月CPI、PPI剪刀差持续扩大/楼市销售面积同环比均大幅下降

## 1、银保监会：截至7月末房地产融资呈现五个持续下降（2021.9.7）



- 9月7日，据中国银保监会官网消息，截至7月末，房地产融资呈现“五个持续下降”。一是房地产贷款增速创8年新低，银行业房地产贷款同比增长8.7%，低于各项贷款增速3个百分点。二是房地产贷款集中度连续10个月下降，房地产贷款占各项贷款的比重同比下降0.95%。三是房地产信托规模自2019年6月以来持续下降，房地产信托余额同比下降约15%。四是理财产品投向房地产非标资产规模近一年来持续下降，相关理财产品余额同比下降42%。五是银行通过特定目的载体投向房地产领域规模连续18个月持续下降，相关业务规模同比下降27%。
- 银保监会坚持“房住不炒”，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，持续完善房地产金融监管机制，防范房地产贷款过度集中，促进金融与房地产良性循环。**

## 2、国家统计局：8月份CPI总体平稳 PPI同比涨幅扩大至9.5%（2021.9.9）



- 9月9日，国家统计局发布2021年8月份全国CPI（居民消费价格指数）和PPI（工业生产者出厂价格指数）数据，其中，CPI同比上涨0.8%，环比上涨0.1%；PPI同比上涨9.5%，环比上涨0.7%。国家统计局城市司高级统计师董莉娟对此表示，8月份，各地区各部门持续做好保供稳价工作，消费市场供应总体充足，价格平稳运行。同时受煤炭、化工和钢材等产品价格上涨影响，工业品价格环比和同比涨幅均有所扩大。
- CPI总体平稳，PPI涨幅扩大，剪刀差扩大。上游资源品价格涨幅过大，下游涨幅小，造成企业利润挤占，生产动力下降。**

## 3、8月市场销售同、环比均大幅下降（2021.9.9）



- 2021年8月，30城新房销售面积为1304.33万平方米，同比增速-22.74%，环比增速-24.61%，成交套数为125558套，同比增速为-20.54%，环比增速为-22.20%。本月成交面积和套数同、环比均大幅下滑。考虑到：1) 房地产贷款集中管理下信贷额度偏紧，需求受到抑制；2) 新开工、施工、拿地偏弱，供给不足；3) 去年基数较高，销售将继续降速。目前行业销售拐点已经确立，开始进入负增长区间，未来若销售下行幅度超预期，则政策维稳预期将进一步加强。分一二三线城市来看，同比方面，8月单月一、二、三线成交面积同比增长分别为-1.21%/-17.71%/-43.53%；环比方面，一、二、三线增速分别为14.13%/-37.65%/-26.93%，一、二、三线城市成交较7月幅度变化显著，一线城市成交情况活跃度上升，相比之下，二、三线城市成交面积大幅下降。（数据来源：Wind资讯）

# 全国：沈阳高层次人才公积金贷款新政/南昌、广州发文促进房地产“三稳”运行

## 4、南昌公布住房发展规划：预计“十四五”期间全市新增住房需求年均约10.0万套（2021.9.6）



- 9月6日，南昌市住房保障和房产管理局发布了南昌市住房发展规划（2021-2025年），规划期限为2021-2025年。1.预计“十四五”期间全市新增住房需求年均约10.0万套。2.按照“稳地价、稳房价、稳预期”的要求,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应和保障体系,建立和实施房地产市场平稳健康发展长效机制。3.在发展空间布局方面：提出6大住房空间布局战略导向①推动老城区住房更新改造、②提高主城区住房与居住配套供给质量、③重点推进轨道交通沿线住宅开发、④加大重点新城新区住房供应、⑤合理布局保障性住房一级⑥提高住宅建设标准。

## 5、沈阳新政：高层次人才公积金贷款最高可享限额的4倍额度（2021.9.8）



- 沈阳住房公积金管理中心网站8日发布《沈阳市高层次人才住房公积金支持政策实施细则》(下称《细则》)，高层次人才和经认定的其他符合条件人才首次使用住房公积金贷款在沈购买首套自住住房的，贷款限额最高可放宽到当期贷款最高限额的1.5-4倍。《细则》自印发之日起执行，暂行三年。

高层次人才单人/夫妻 (至少一人)	公积金贷款最高限额	单人额度：万元	双方额度：万元
A类	单方当期的4倍/双方当期的4倍	160	240
B类	单方当期的3倍/双方当期的3倍	120	180
C类	单方当期的2倍/双方当期的2倍	80	120
其他类	单方当期的1.2倍/双方当期的1.2倍	60	90

## 6、广州住建局发文：一手盘销售价格需现场公示，并与网签价一致（2021.9.8）



- 9月8日，广州住建局发文进一步规范商品房销售流程，并要求从10月1日起正式执行。重点内容如下：
- 1、不能拒绝使用公积金贷款；2、商品房销售价格备案证明文件、销售价目表、商品房销售价格相关信息，需现场公示；3、公示的销售价格应与商品房网签备案价信息一致；4、项目周边不利因素公示；5、房企采用“无理由退房”方式时，须明确退款时限；6、宣传资料真实、准确、合法，对于未建成招生的学校、幼儿园及尚未建成运营的机场、火车站、地铁站等，要明确告知购房者存在不确定性，不得欺骗或误导购房者。
- 为促进房地产市场平稳健康发展，广州发文规范房地产市场销售端，以防止乱象发生。**

# 全国：青岛苏州等城市公开存量宅地

## 7、青岛市：截止8月23日，未销售房屋土地面积约1592公顷（2021.9.2）

区域	项目总数	存量住宅用地总面积	未动工土地面积	已动工未竣工土地面积	未销售房屋面积
市南区	15	9.01	1.63	7.38	0
崂山区	40	157.85801	50.572191	107.285819	28.09294
高新区	47	213.29	54.2	159.09	37.09
市北区	155	274.5982	72.80166	201.796541	1.66948
李沧	158	444.6513	67.119	377.5323	19.7261
即墨	208	925.67	332.45	593.22	394.29
城阳	319	959.283642	357.53923	601.74441	212.3435
西海岸	533	1711.3178	400.3741	1310.9437	898.6445
总计（公顷）	1475	4695.678952	1336.686182	3358.99277	1591.85652

- 青岛市自然资源和规划局发布信息称，为落实住宅用地信息公开制度，有效引导市场预期，确保全市房地产市场健康发展，现对市辖区存量住宅用地信息向社会进行公示。截至2021年8月23日，青岛市市辖区存量住宅用地项目共1475宗，总面积4696公顷，其中未动工面积1337公顷，已动工未竣工面积3359公顷，未销售房屋的土地面积1592公顷，建筑面积约3200万平方米。库存较大的区域为西海岸、即墨及城阳。
- 据青岛市统计局数据，2020年青岛市商品房销售面积1653.6万平方米。
- 相对比可发现，上述存量住宅用地项目中未销售房屋的规模大约是青岛最近一年销售商品房规模的两倍左右。

## 8、厦门市：截止8月31日，未销售房屋土地面积约212.55公顷（2021.9.6）

厦门市存量住宅用地信息汇总表（截至日期：2021年8月31日）					
行政区	项目总数	存量住宅用地总面积 (公顷) (2)	已动工未竣工土地面积 (公顷) (3)	未销售房屋土地面积 (公顷) (4)	未销售房屋建筑面积 (公顷) (5)
思明区	30	29.18	8.45	20.73	5.38
湖里区	43	141.73	17.00	124.73	7.90
海沧区	30	96.03	29.02	67.01	50.26
集美区	26	96.44	11.64	84.80	22.66
同安区	44	189.31	19.16	170.15	92.88
翔安区	43	149.60	21.51	128.08	33.47
汇总	196	702.29	106.78	595.50	212.55

备注说明：各表列数据关系 (2) = (3) + (4) ; (4) >= (5)

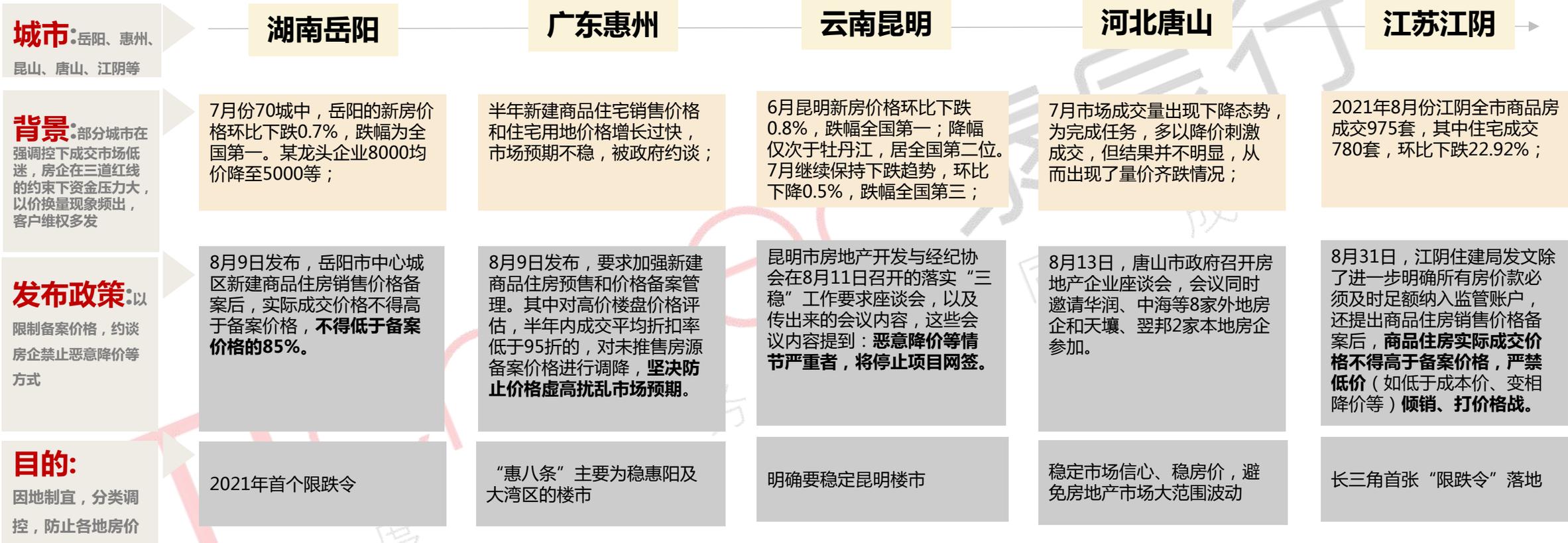
- 9月6日，厦门市自然资源和规划局发布《厦门市存量住宅用地情况公示》，截至8月31日，厦门共有存量住宅用地项目196个，用地总面积702.29公顷，已动工未竣工当中尚未销售房屋的土地面积212.55公顷，建筑面积约637万平方米。厦门市统计局数据显示，今年上半年该市商品房销售面积312.73万平方米。
- 库存较大的区域为同安区、海沧区及翔安区。

**注：9月1周，自然资源局发布政策要求各地每季度初10日以内公布更新当地住宅存量用地，除青岛和厦门之外，苏州、成都、中山、丽水、泉州等城市响应，陆续发布了存量住宅用地信息。**

**解读：充分的信息披露利于企业和民众决策，特别是热门房地产城市的存量住宅用地信息公开后，除了让楼市各参与主体能更充分了解一个城市潜在的住房供应情况，也将有助于加快一些闲置许久的住宅项目的开发进度，促进存量用地政策的细化和更好利用，进一步实现“稳地价、稳房价、稳预期”的目标。**

# 全国：多地发布房价“限跌令”，楼市“稳字当头”开启双向调控

全国强调调控及“三道红线”政策约束下，部分三四线城市库存高压，房企资金压力较大，为去库存，“以价换量、价格战”等恶性竞争现象频出，在此背景下，多个城市发布“限跌令”反向调节，以稳定当地楼市



①调控仍是为了保持“房地产市场平稳健康发展”，同时慢慢扭转经济对于房地产的过度依赖，降低风险；

②目前来看，当热点城市的房价“涨不动”的时候，部分三四线城市的房价调整压力也就更大，重要方向转变为合理去库存、防止房价过快下跌。

# 河南：南阳出台公积金新政，单人最高可贷50万

## 1、S102开周交界至扶沟北环段改建工程开工，计划明年3月完工（2021.9.7）



- 9月7日，位于扶沟县曹里乡S102改建工程项目工地上，长8.628公里的S102开（封）周（口）交界至扶沟北环段改建工程正紧张有序推进中。该项目于9月3日开工，计划于2022年3月1日完工。
- 据了解，S102开周交界至扶沟北环段改建工程项目，起点位于开封周口交界处扶沟白潭镇，路线全长8.628公里，路面宽15米，设计速度60公里/小时。

## 2、河南省城市宜居度连续5年提升，许昌、济源、鹤壁位列前三（2021.9.8）

表1 2020年河南省城市宜居度评价得分及排名

城市	宜居度	政治文明度	社会包容度	经济宜居度	环境宜居度	生活宜居度	宜居度变化
许昌	84.93	1	78.31	1	81.34	1	100.00
济源	83.12	2	74.00	4	79.12	3	100.00
鹤壁	82.13	3	74.68	3	76.90	5	100.00
濮阳	81.80	4	72.54	6	78.23	6	96.73
濮阳	80.96	5	70.69	10	77.60	8	100.00
许昌	80.53	6	72.20	7	77.94	9	97.99
濮阳	80.48	7	75.97	2	80.80	2	100.00
濮阳	80.24	8	72.16	8	77.64	11	100.00
开封	78.93	9	70.41	11	75.36	13	94.14
濮阳	78.80	10	71.39	9	76.20	10	100.00
安阳	77.57	11	67.63	15	72.76	18	82.36
濮阳	76.72	12	69.53	12	77.34	9	100.00
濮阳	75.73	13	67.50	16	73.34	16	100.00
濮阳	74.80	14	73.31	5	77.94	7	84.50
濮阳	74.47	15	67.88	14	74.73	14	91.02
濮阳	73.18	16	66.43	18	70.60	19	100.00
濮阳	71.50	17	66.45	17	74.43	17	85.23
濮阳	71.22	18	67.99	13	75.82	12	100.00
濮阳	70.17	19	67.07	16	70.90	15	100.00

- 9月8日，《河南社会治理发展报告（2021）》出炉。调查发现，2020年河南省城市宜居度整体态势持续向好。2020年全省城市宜居度综合评价得分78.17分，纵向比较2019年76.29分、2018年75.73分、2017年74.31分和2016年73.57分可知，近五年来政府在宜居城市建设、改进方面工作成效显著。从18省辖市来看，许昌、济源、鹤壁位居前三名。

## 3、南阳出台公积金新政：单人最高可贷50万元，增加“组合贷”条款（2021.9.9）



- 9月9日，据南阳市住房公积金管理中心，南阳市住房公积金管理委员会印发的《南阳市住房公积金贷款实施细则》中提到，单人缴存公积金的家庭，贷款最高不得超过50万元；借款人及配偶均缴存公积金的家庭，贷款最高不得超过60万元。购买商品住房的：首套住房的首付款不得低于网签备案合同房屋总价的20%（二套住房的首付款不得低于网签备案合同房屋总价的30%），贷款额不得超过网签备案合同房屋总价的70%；借款人及配偶每月偿还公积金贷款本息等家庭所有债务的能力，不得超过夫妻双方月工资收入之和的60%。
- 原双职工家庭最高额度50万元，单职工家庭最高额度30万元。

# 郑州：“720”暴雨后交通有序恢复/金水河将进行综合整治

## 1、郑州市金水河综合整治工程勘察设计招标公告（2021.9.6）



- 郑州市城乡建设局发布了郑州市金水河综合整治工程勘察设计招标公告，金水河综合整治工程起点自郭家咀水库，终点至东风渠，治理河道总长22.3公里，总投资33.54亿元（不含征迁），其中工程建安费25.47亿元；工程内容主要包括水安全保障及配套工程、沿河路综合整治提升工程、桥梁恢复提升工程、水质保障与生态恢复工程、园林景观工程及智慧管理工程。
- 随着气候的变化，今后的年降水量可能会逐年有所变动；随着城市建成区的增大，市区河流水系的排水量超负荷。因此，除了城市新区加大海绵城市建设外，老城区针对雨水管道和排放河流进行升级改造是很有必要的。

## 2、郑州市物业管理条例全文公布（2021.9.6）



- 9月6日，郑州市物业管理条例全文公布。条例自2021年10月1日起施行。其中提到：
- 公共收益主要用于补充专项维修资金，也可以经业主共同决定用于业主委员会工作经费，或者物业管理其他事项。任何组织和个人不得擅自挪用、侵占公共收益。
- 物业服务人采取停止或者限制供电、供水、供热、供气，限制或者变相限制业主进出小区、入户、使用电梯以及车辆进出车位等方式催交物业费的，由区县（市）物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由城市管理综合执法部门处以一万元以上五万元以下罚款等。

## 3、郑州地铁等交通有序恢复，有望加快楼市复苏（2021.9.8）

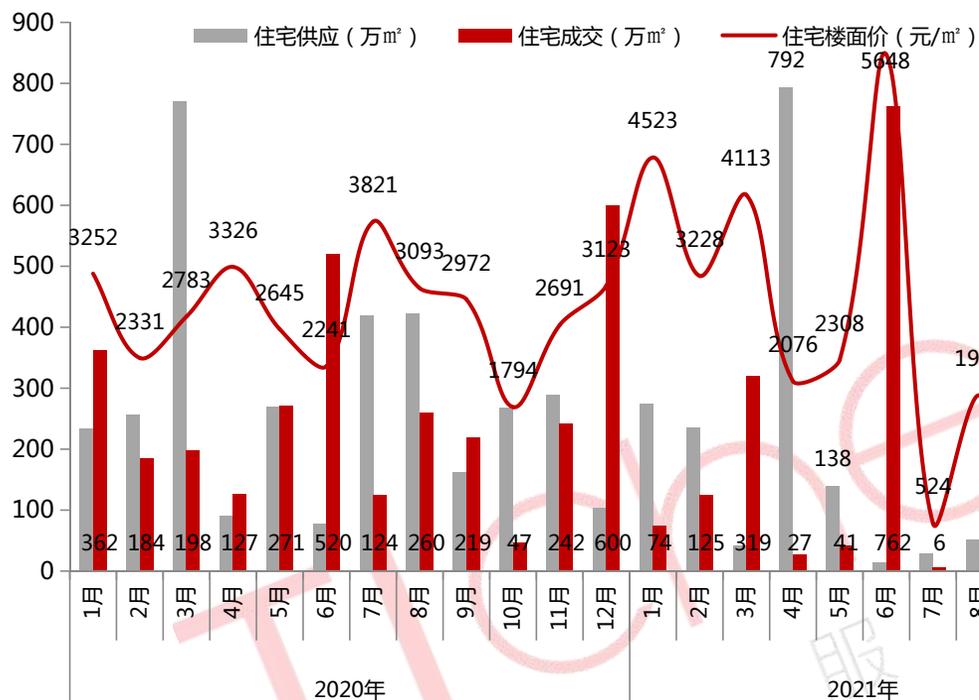


- “7·20”特大暴雨灾害导致郑州地铁全线网停运，列车车次减少，道路交通拥堵现象严重。
- 郑州地铁将于9月12日、15日分两个批次恢复载客运营。其中9月12日，1号线、2号线一期（刘庄站至南四环站）、城郊线将恢复载客运营；9月15日，2号线二期（贾河站至刘庄站）、3号线、4号线、5号线将恢复载客运营；14号线一期因设备更换等，暂不具备恢复运营条件。
- 9月9日起，郑州铁路多趟列车恢复开行，其中郑州至长治、南阳、周口、洛阳等方向，动车组列车开行有望再现公交化。
- 2021年9月13日（周一）起，郑州市恢复车辆限行规定。
- 郑州交通有序恢复，将极大的提高居民出行的便捷度，对于市场客户到访、楼市恢复也起到了一个推进复苏的正向引导作用。**

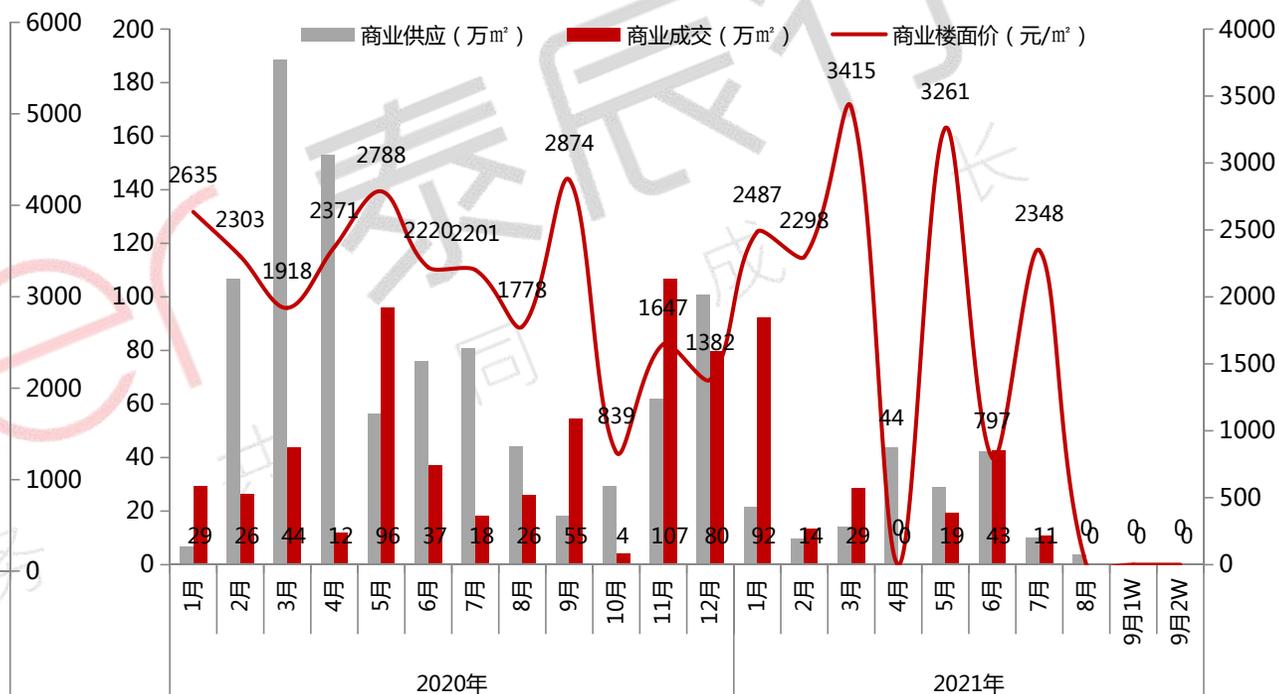
# 土地汇总：本周大郑州无供应、成交

二批次集中供地预计月底供应，本周大郑州土地供销仍处低位，无供应、成交；下周预计新密竞拍两宗住宅兼容商业用地

### 2020年1月-2021年9月2周大郑州住宅用地供求走势



### 2020年1月-2021年9月2周大郑州商业用地供求走势



### 预计下周大郑州土地竞拍信息

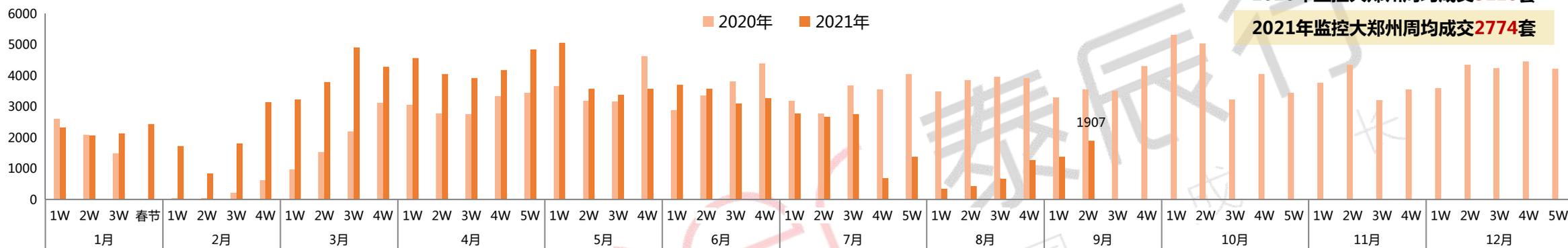
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			起拍价：万元	单价：万元/亩	楼面价：元/m²
						面积 (亩)	建面 (万m²)	容积率			
2021/9/18	2021-40号 (网)	报恩街南侧、报恩西街东侧、规划中路北侧、浮戏路西侧	新密市	住宅兼商业	商品房	67	8.9	2	18651	278	2088
2021/9/18	2021-41号 (网)	溱水路北侧、东方大道西侧、沿山路南侧	新密市	住宅兼商业	商品房	93	14.2	2.3	26783	288	1880
						<b>160</b>	<b>23.1</b>				

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）

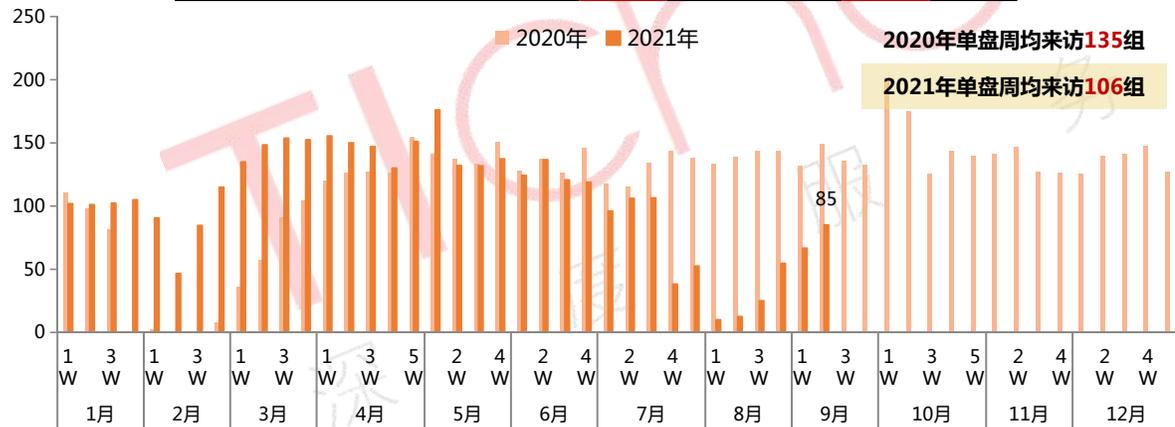
# 整体数据：大郑州成交总量恢复至5/6月份近5成，市场持续恢复

市场处于洪水/疫情后缓慢复苏阶段，本周大郑州总成交**1907套**，环比上涨**39%**；单盘来访**85组**、成交**6套**，环比均上涨

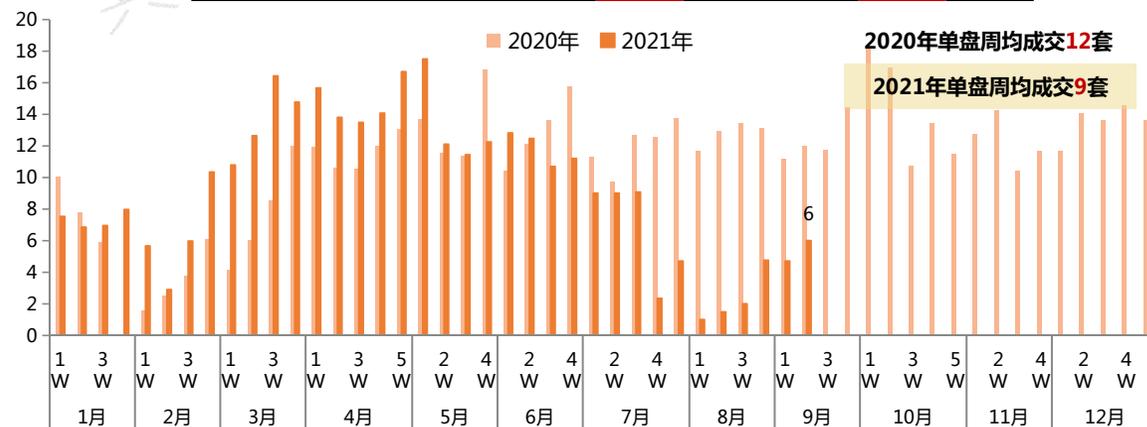
### 2020年1月1周-2021年9月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



### 2020年1月1周-2021年9月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图



### 2020年1月1周-2021年9月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图



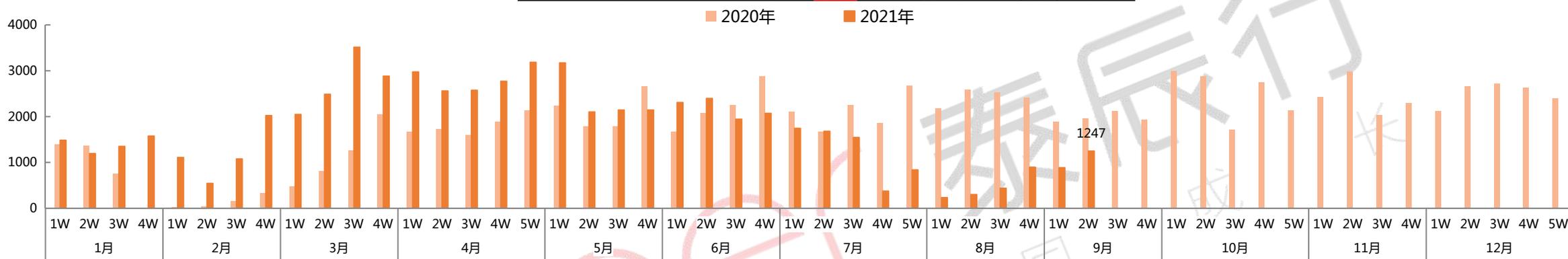
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：9月2周大郑州实际监控到项目300个，共计来访25629次，其中单盘平均来访85组；监控到住宅在售项目294个，共计成交1907套，单盘平均成交6套；其中尾盘项目16个，全新待售项目15个

# 城郊数据：市区及近郊成交数据环比均有上涨

9月2周**市区**总成交1247套，较上周**上涨41%**；**近郊**总成交660套，较上周**回升35%**

### 2020年1月1周-2021年9月2周**市区**周度整体成交量（套）走势图



### 2020年1月1周-2021年9月2周**近郊**周度整体成交量（套）走势图



# 主力成交项目营销动作

本周成交25套以上项目共计14个，其中6个项目有加推，1个项目进行内部落位；上榜项目多为优惠叠加低价、首付分期降低购房门槛，以及增加分销带访，提高佣金等政策促进成交

成交套数区间	成交套数	主力项目	营销策略
100以上	101	新城郡望府	限时专属购房特惠10%，特价房限时秒杀，案场抽奖；新城吾悦广场开业发布会+新悦科学实验课堂
70-100	75	泰宏建业国际城	价格无变动，90以下首付2-3万，剩余23年9月付清，其它首付5% 剩余两年两次付清,分销佣金5万/套(原来3万)，置业顾问成交奖励现金2000
	<b>71</b>	<b>保利天珺</b>	加推4#，优惠5个99折（最高优惠5%）；无分期；分销：58、贝壳，点位1.1
50-60	59	碧桂园西湖	送3.8万家电包 按揭付款98折、认购95折、按时签约99折，员工自购额外4个点。首付10%，分36个月（开发商贴息12个月）分销：链家，佣金1%；贝壳，佣金1.5%
	<b>55</b>	<b>康桥未来公元</b>	加推3#，首付10%，剩余分两年/五年，月付（5年期政策本周日截止），包装总优惠不变，+3万送车位；新推3#价格上调至15000，同时推出1/2#77折优惠（价格14000）挤压成交
	<b>51</b>	<b>融创运河源</b>	14、18#落位，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）验资优惠4%，赠送美的中央空调；开盘优惠1-2% 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起跳），员工：1.4%
30-40	39	融创城	贝壳专场额外2%，可叠加教师购房节额外9999-29999减免，原价高层精装16000，限时特价精装14000起
	38	碧桂园凤凰城	无分期；分销：链家、易居、居里、贝壳、58，佣金1.2%；凤凰通佣金1%
	36	新城时光印象	10号楼正常楼层成交价15500（首开16500），5F以下14000-15000；首都分期名额有限，可申请，首付最低15%，分2年8次。110平以上8万，110平以内4.5万
	34	融创御湖宸院	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%
	<b>33</b>	<b>碧桂园名门时代城</b>	优惠：一口价94折，总优惠点位6-8个点；首付百分10%，剩下3年36个月还完；分销:58和贝壳，点位提到2%
	<b>33</b>	<b>美盛教育港湾</b>	开盘二期1/12#，优惠：2万认筹优惠2%，按时签约优惠1%，按揭优惠4%，分期优惠3%，全款优惠5%；分期：首付10%，剩余2年分4次还清；分销：房友、58、贝壳，点位2-2.5%，全民经纪人1%
	<b>31</b>	<b>郑州华侨城</b>	五号院8#加推，优惠：2万认筹优惠2%，按揭优惠2%；无分期；分销：58、房友、贝壳，佣金1.5%
25-30	<b>25</b>	<b>融创空港宸院</b>	加推6#，人才购房最高补贴10万税前（89㎡、110㎡、135㎡补贴分别为5/7/10万），送家电及3万储藏间券、贝壳佣金4-6%，推介分别为2/3/4万。可首付10%，剩余两年月付无利息

数据来源：泰辰市场监控中心，红色字体为本周加推项目

# 房企动作：以“99购房节”为节点推广，部分房企受资金压力提高佣金“以价换量”

9月2周多个房企以“99购房节”、“教师节”为购房节点推广，部分房企为快速回款，项目采用“提佣、降价、特价、降低购房门槛”等方式逼定成交，本周新城、融创个别项目周去化效果较好



房企	集团营销	典型项目	活动	周成交
新城	99购房节，部分项目降价，佣金提升	新城时光印象	10号楼正常楼层成交价15500（首开16500），5F以下14000-15000；首都分期名额有限，可申请，首付最低15%，分2年8次。110平以上8万，110平以内4.5万	36
		新城郡望府	限时专属购房特惠10%，特价房限时秒杀，案场抽奖，高佣金点位8%	101
融创	特价、补贴房款	融创城	贝壳专场额外2%，可叠加教师购房节额外9999-29999减免，原价高层精装16000，限时特价精装14000起	39
		融创空港宸院	人才购房最高补贴10万税前（89m <sup>2</sup> 、110m <sup>2</sup> 、135m <sup>2</sup> 补贴分别为5/7/10万），送家电及3万储藏间券、贝壳佣金4-6%，推介分别为2/3/4万。可分期	25
建业	提佣降价促销	泰宏建业国际城	价格无变动，90以下首付2-3万，剩余23年9月付清，其它首付5% 剩余两年两次付清，分销佣金5万/套(原来3万)，置业顾问成交奖励现金2000	75
		建业云境	原价高层8500，近期清盘均价7500、特价6999，分销提点5%	7
		建业天汇	建业天汇城原价高层7300，特价6499，分销4.5-5万/套	18
永威	9.9-15：99购房节、9.9-10教师节	永威南樾	①99套特供房源一口价②线上9.9元立享19999元优惠③到访赢好礼④教师节到访享专属师恩礼	6
中海	36城联动，99购房节	中海如园	准现房，毛坯均价15500①到访领橙子一盒②认购享5万补贴③认购砸金蛋④认购抽取家电	21
康桥	全联动99购房节、教师节9.9-9.12	康桥山海云图	①老业主重购，线上1000抢5万元特惠②凭教师资格证到访领取桃李礼盒③教师购房享2年月供补贴④认购砸金蛋送家电⑤到访送月饼	14
		康桥林语镇	价格下降200-500/m <sup>2</sup> ①教师节团购立减10万②凭教师证购房加两万送车位（10名）③认购前10名送云南双人双飞6日游及扫地机器人④到访砸金蛋、线上秒家电	6

数据来源：泰辰市场监控中心

# 项目预售前公示：9月2周，项目集中取得预售证补充货源

## 惠济区万科理想星光首次取得预售证，2#高层房源共计2.63万方，预计9月底首开

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m <sup>2</sup> )	业态及产品	项目概况	项目动态
新盘	2021.9.09/2021.6.3	万科民安理想星光	惠济区/南阳路	勾地	2#	297	2.63	高层76-100m <sup>2</sup> 两室-三室、洋房97m <sup>2</sup> 三室	项目总占地23亩，建面6.22万方，规划有3栋高层及1栋洋房，面积定位刚需，预计9月18日首开2#，精装高层均价15500-16000	预计9月18日首开
加推	2021.9.06/2018.10.26	金科北珑铂樾	金水区/杨金	马头岗城改	13#	96	1.14	小高层98-125m <sup>2</sup> 三房、136-144m <sup>2</sup> 四房	(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m <sup>2</sup> ，规划11栋15/16F精装小高层，成交均价18500元/m <sup>2</sup>	预计9月12日开盘
	2021.9.06/2018.10.26	金科北珑铂樾	金水区/杨金	马头岗城改	9#	96	1.33	小高层98-125m <sup>2</sup> 三房、136-144m <sup>2</sup> 四房	(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m <sup>2</sup> ，规划11栋15/16F精装小高层，成交均价18500元/m <sup>2</sup>	预计9月12日开盘
	2021.9.09/2020.07.08	碧桂园天玺湾	金水区/龙子湖北	公开地	8#	36	0.51	小高层76/104-129m <sup>2</sup> 两房-四房，洋房143m <sup>2</sup> 四房	占地66亩，建面10.98万方，规划6栋小高层及6栋洋房，精装交付，小高层19000元/m <sup>2</sup> ，洋房25000-26000元/m <sup>2</sup>	已推
	2021.9.09/2019.02.20	水投壹号院	金水区/杨金	小贺庄城改	2/4/16#	210	2.85	小高层127-142m <sup>2</sup> 三室-四室	为杨金片区贺庄村并城项目，占地98亩，总建面22.6万方，容积率2.34，规划16栋15-16F小高层，总户数1032户	/
	2021.9.09/2021.03.01	永威山水苑	金水区/杨金	代建	2/3/7#	220	2.91	小高层90-143m <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup>	团购房，不对外销售
	2021.9.07/2020.02.13	中交滨河春晓	经开区/滨河国际新城	公开地	4#	68	0.69	精装89-128m <sup>2</sup> 三房和四房	分两个地块开发，西地块春熙苑(38亩)3栋15-17层小高层、2栋34层高层、1栋幼儿园及2栋配套用房；东地块(36亩)晓月苑3栋17层小高层、3栋23/29/33层高层及一栋配套用房。目前高层在售均价17000元/m <sup>2</sup> ，小高层17500元/m <sup>2</sup>	预计9月中下旬推盘
	2021.9.07/2020.02.13	中交滨河春晓	经开区/滨河国际新城	公开地	5#	75	0.89	精装89-128m <sup>2</sup> 三房和四房	分两个地块开发，西地块春熙苑(38亩)3栋15-17层小高层、2栋34层高层、1栋幼儿园及2栋配套用房；东地块(36亩)晓月苑3栋17层小高层、3栋23/29/33层高层及一栋配套用房。目前高层在售均价17000元/m <sup>2</sup> ，小高层17500元/m <sup>2</sup>	预计9月中下旬推盘
	2021.9.07/2020.02.13	中交滨河春晓	经开区/滨河国际新城	公开地	1#	132	1.34	精装89-128m <sup>2</sup> 三房和四房	分两个地块开发，西地块春熙苑(38亩)3栋15-17层小高层、2栋34层高层、1栋幼儿园及2栋配套用房；东地块(36亩)晓月苑3栋17层小高层、3栋23/29/33层高层及一栋配套用房。目前高层在售均价17000元/m <sup>2</sup> ，小高层17500元/m <sup>2</sup>	预计9月中下旬推盘
	2021.9.07/2019.08.05	星联樾棠	经开区/国际物流园	公开地	5/6/7#	406	4.19	精装高层75-125m <sup>2</sup> 两房-四房	项目定位偏刚需，8栋高层(33-34层)1栋幼儿园，75-125m <sup>2</sup> 的两房-四房，其中89m <sup>2</sup> 三房占比47%	预计9月中下旬推盘
	2021.9.07/2012.12.05	绿城城园	经开区/经开老城	合作代建	3#	106	1.49	毛坯高层98-141m <sup>2</sup> 三室	项目占地62亩，建面16万方，10栋25-27F高层住宅及1栋商业用房。毛坯高层17500-19500元/m <sup>2</sup>	预计9月中下旬推盘
2021.9.07/2020.06.19	保利和光屿湖	高新区/高新新城	公开地	7/9/22/23#	290	3.13	90-120m <sup>2</sup> 小高层/140m <sup>2</sup> 洋房	保利和光屿湖一期地块，占地132亩，总建筑面积约18万方，容积率为2.99，规划精装9栋20F高层及18栋7+1F洋房，高层均价13500，洋房均价16000	预计中秋节加推	
2021.9.10/2019.06.04	融信朗悦·时光之城(三期)	高新区/高新新城	合村并城	16/17/18#	458	3.88	高层毛坯89-110m <sup>2</sup> 三房	三期臻苑建面10.7万方，容积率1.99，共规划有9栋18层小高层、3栋7-8层洋房以及1栋配套用房，规划总户数768户	预计9月中下旬推盘	

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

# 项目预售前公示：近一个月新增供应项目明显增多，集中9月中下旬推售

本周大郑州共15个项目预售前公示，取得预售住宅共计3628套，建面39.59万m<sup>2</sup>

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m <sup>2</sup> )	业态及产品	项目概况	项目动态
加推	2021.9.10/2018.12.29	中原华侨城	中原区/中原新区	招商引资	1/5#	292	3.13	高层89-135m <sup>2</sup> 三房	二号院总建面13.59万m <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup>	预计中秋节加推
	2021.9.07/2011年	泰莱尚院	管城区/航海路	城改	2#	177	1.7	高层66-126m <sup>2</sup> 两室-三室	占地面积约43.6亩，总建面约12万方，容积率2.91。频繁改名：2011年凯运城、2013正印摩卡时光、2014正印良品、2015万吉一品、2016万吉花园，2018郑银桂府、2021泰莱尚苑。规划5栋洋房和3栋高层， <b>在售高层毛坯均价14700元/m<sup>2</sup></b>	预计9月下旬加推
	2021.9.07/2011年	泰莱尚院	管城区/航海路	城改	3#	158	1.82	高层66-126m <sup>2</sup> 两室-三室	占地面积约43.6亩，总建面约12万方，容积率2.91。频繁改名：2011年凯运城、2013正印摩卡时光、2014正印良品、2015万吉一品、2016万吉花园，2018郑银桂府、2021泰莱尚苑。规划5栋洋房和3栋高层， <b>在售高层毛坯均价14700元/m<sup>2</sup></b>	预计9月下旬加推
	2021.9.09	正庄恒熙东苑	中牟县/绿博	城改	二期1#	132	1.21	92两室、149/176四室	占地150亩，总建面28万m <sup>2</sup> ，规划8栋高层及18栋洋房，社区规划有9班制幼儿园	团购房：9月7-20号签约
	2021.9.09	正庄恒熙东苑	中牟县/绿博	城改	一期8#	30	0.48	92两室、149/176四室	占地150亩，总建面28万m <sup>2</sup> ，规划8栋高层及18栋洋房，社区规划有9班制幼儿园	团购房：9月7-20号签约
	2021.9.08/2010年	鑫苑悦府	中牟县/中牟新城	勾地	5/15#	317	3.9	高层101-147m <sup>2</sup> 三室	鑫苑悦府占地约122亩，容积率3.49，绿化率36%，规划由13栋高层和4栋洋房以及部分底商、一栋幼儿园组成。高层毛坯均价8100元/m <sup>2</sup>	预计9月下旬加推
	2021.9.08/2020.05.18	奥园悦城	新郑市/龙湖西	合作竹桂园勾地	6#	32	0.4	高层89/112m <sup>2</sup> 三室、洋房125m <sup>2</sup> 四室	项目占地153亩，建面33万方，规划有18栋高层及8栋洋房，高层5200-5300，特殊楼层5000	本周加推
总计						3628	39.59			

### 大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

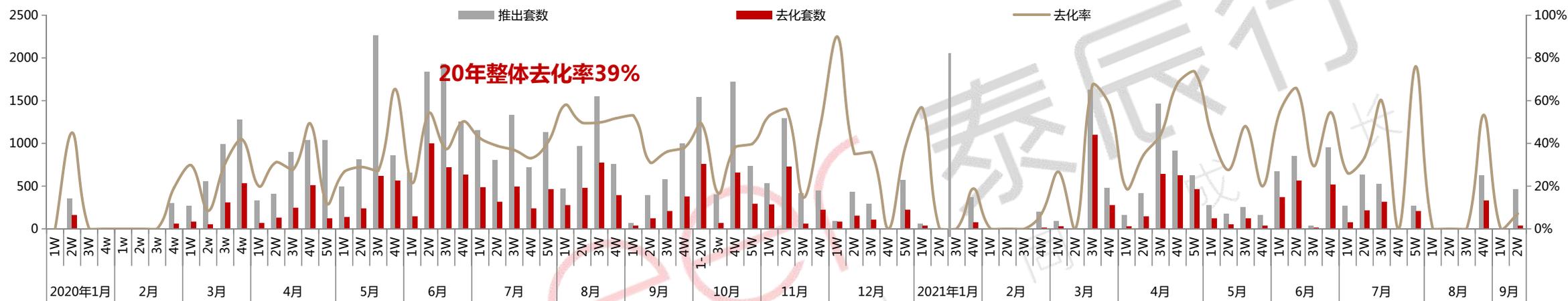


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

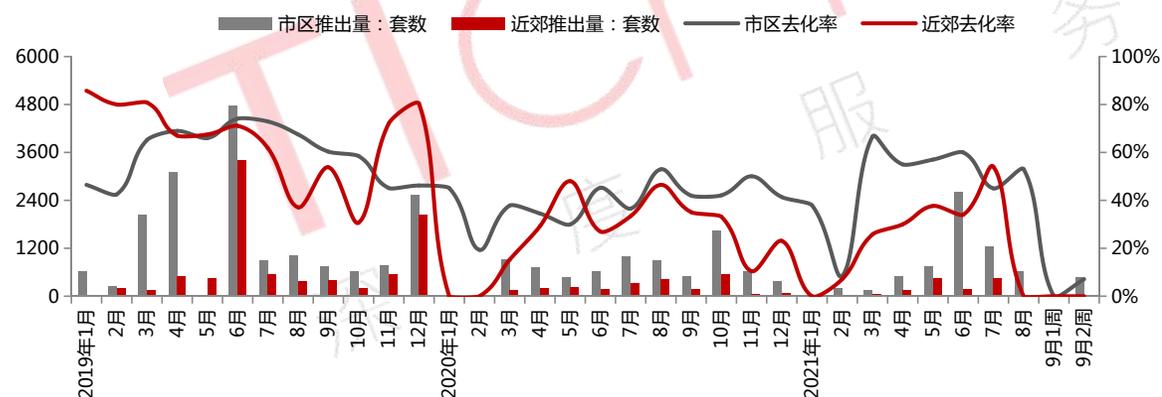
# 开盘表现：本周1个项目开盘，另9个项目平推补货

本周项目集中取证，但多以平推为主；仅美盛教育港湾2期一个项目蓄客开盘，推出464套房源，由于库存积压、客户量不足，去化效果较差；其余9个项目平推补货

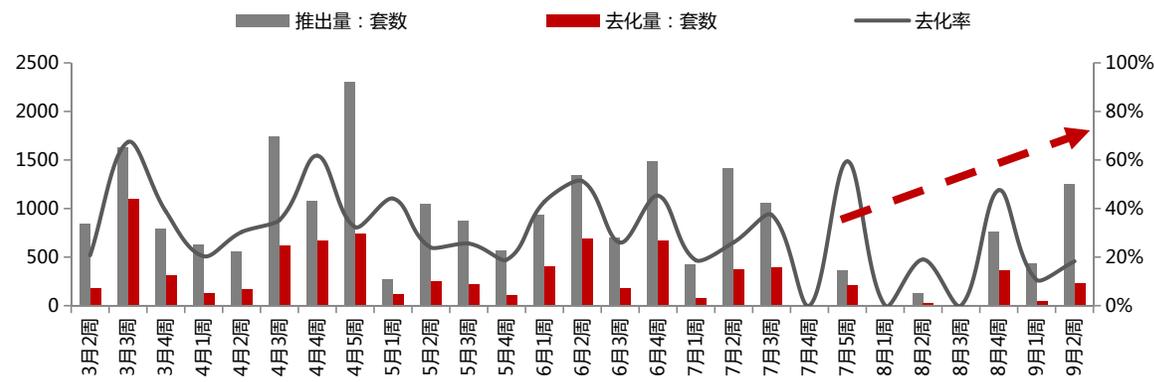
## 2020年1月1周-2021年9月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



## 2019年1月-2021年9月2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)



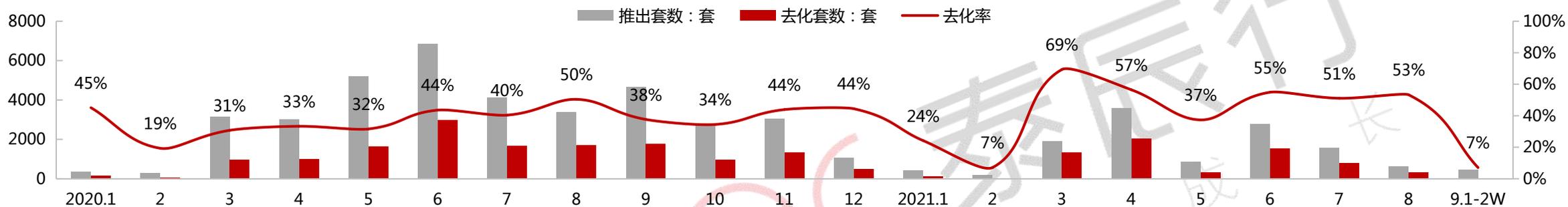
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：开盘/平推项目集中主城区，迎来供货小高峰

本周大郑州1个项目开盘，推出464套，去化33套，去化率7%；9个加推项目，因无蓄客，共推出房源784套，去化195套，去化率25%，9月2周大郑州共推出1248套房源，达到近期疫情后的供货小高峰

2020.1-2021.9月度大郑州项目开盘成交走势



### 2021年9月2周平推项目信息汇总

类型	项目名称	装修情况	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
开盘	美盛教育港湾二期	毛坯	高层19500	464	33	7%
开盘合计				464	33	7%
平推	谦祥兴隆城	毛坯	高层13800-14000	102	15	15%
平推	朗悦公园府	毛坯	高层17000	66	3	5%
平推	康桥未来公元	精装	高层15000	66	4	6%
平推	碧桂园时代城	精装	高层12500-13500	132	45	34%
平推	保利天珺	毛坯	高层19500	96	40	42%
平推	郑州华侨城	毛坯	小高层13600	36	24	67%
平推	万科荣成云图	精装	洋房9350	50	6	12%
平推	融创空港宸院	毛坯	洋房8900	32	8	25%
平推	奥园悦城	毛坯	高层5200-5300, 特殊楼层5000	204	50	25%
平推合计				784	195	25%
总计				1248	228	18%

数据来源：泰辰市场监控中心

# 美盛教育港湾二期/开盘表现较差：库存积压、客户量不足

9月11日推出高层1/12#，共推出464套房源，截止开盘当天去化33套，高层毛坯均价19500元/m<sup>2</sup>，去化率7%



## 开盘分析：本次开盘效果表现较差

- 1、在售货量较多，库存积压；
- 2、蓄客时间较长，部分客户流失，客户量不足；
- 3、周边瀚宇天悦城在售、碧桂园天境以及康桥九樾天章等项目即将入市，客户有观望心理；
- 4、二期地块距离最近的地铁站约1.5公里，出行公共交通不便。

所属区域	金水区		所属板块	省体育中心板块	
项目位置	北三环北、普庆路西		开发公司	郑州美盛置业有限公司 (美盛)	
占地	1600亩 (二期112亩)	建面	550万m <sup>2</sup> (二期58万m <sup>2</sup> )	容积率	5.99二期
营售团队	自销		解筹率	51%	
蓄客及到访	8月9日启动认筹，截止开盘共计认筹约65组，当天到访约70组				
成交价格	高层成交均价19500元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
竞品价格	瀚宇天悦城高层21000元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
营销政策	<b>认筹：</b> 2万 <b>认购：</b> 2万 <b>优惠：</b> 2万认筹优惠2%，按时签约优惠1%，按揭优惠4%，分期优惠3%，全款优惠5%； <b>分期：</b> 首付10%，剩余2年分4次还清 <b>分销：</b> 房友、58、贝壳，点位2-2.5%，全民经纪人1%				
客户来源	以金水区30-40岁之间客户为主要来源，多为三口之家，重点关注项目周边教育配套				
预售情况	2021/9/6取证：【2021】郑房预售字(5437)号/(5439)号，1#/12#，260套/204套				

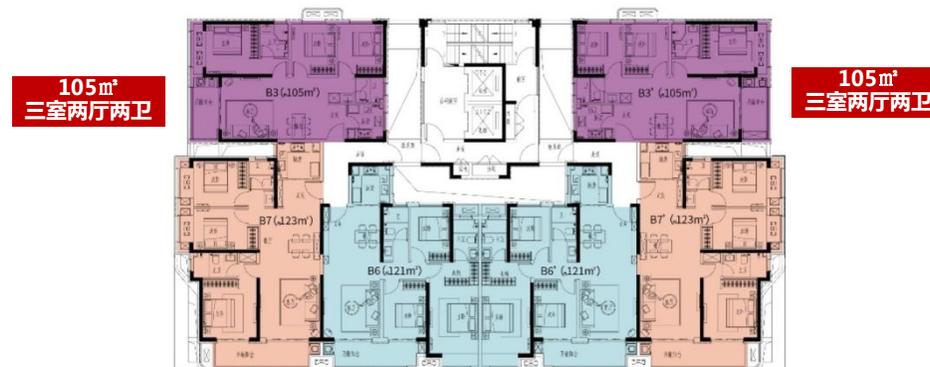
美盛教育港湾二期/产品分析：楼层差100元/m<sup>2</sup>，户型差300-500元/m<sup>2</sup>

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
高层	1#	2D	2T4	34F	2.9m	两室两厅一卫	82	17800-18000	4	2	50%
						三室两厅一卫	100	19000-19800	128	11	9%
						三室两厅两卫	127	17800-18600	64	7	11%
						四室两厅两卫	143	18500-19500	64	3	5%
	12#	1D	2T6	34F	2.9m	三室两厅两卫	105	17800-18600	68	2	3%
						三室两厅两卫	121	18500-19000	68	2	3%
						三室两厅两卫	123	19000-19500	68	6	9%
合计									464	33	7%

1#高层标准层平面图

143m<sup>2</sup>  
四室两厅两卫100m<sup>2</sup>  
三室两厅一卫127m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫100m<sup>2</sup>  
三室两厅一卫143m<sup>2</sup>  
四室两厅两卫

12#高层标准层平面图

105m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫105m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫123m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫121m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫123m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

## 平推表现：项目集中取证平推补货，9个项目共计推出784套房源

本周无蓄客加推项目共计9个，集中市区，多数为推出少量房源补货，共计推出房源784套，去化195套，去化率25%；其中碧桂园时代城、保利天珺以低门槛、团购、分销带客等方式促进成交，去化相对较好

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/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
	新郑市	南龙湖西板块	9月11日	奥园悦城	高层2#	毛坯	89/112m <sup>2</sup> 三室	高层5200-5300, 特殊楼层5000	204	50	25%	项目位于南龙湖西板块，本次加推高层产品持续1000元/m <sup>2</sup> 补贴政策，远低于市场平均价格，分销带客，促进成交。
	管城区	南四环板块	9月7日	碧桂园时代城	高层5#	精装	89/115/130m <sup>2</sup> 三室	12500-13500	132	45	34%	本次推售房源一口价，价格低于其他楼栋300元/平米，首付分期从15%降到10%，缓解置业压力，本次主要是团购房，优惠力度较大。
	经开区	经开老城板块	9月11日	保利天珺	高层4#	毛坯	98/140m <sup>2</sup> 三室、四室	19500	96	40	42%	1.地处经开老城区，区域位置较好交通便利2.首次分销有带客，且首开时一部分客户未选到房源，客户量充足3.周边厂房较多，生活氛围不够，客户有一定抗性。
	二七区	侯寨板块	9月11日	郑州华侨城	小高层8#	毛坯	129m <sup>2</sup> 四室	13600	36	24	67%	1、全民经纪人推荐成交1万元奖励，促进成交；2、本次推出产品一梯一户、四面宽朝南，较为稀缺。

平推表现：整体去化率25%，较上周（11%）上涨但仍处于低位

部分去化量较低的项目，如万科荣成云图及融创空港宸院处于郊区，客户购房意愿不高，观望情绪严重，加推无蓄客，整体去化率低位；市区平推项目受价格虚高及推售动作较小影响，去化量较差

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/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率	平推分析
	惠济区	南阳路板块	9月10日	谦祥兴隆城	高层6#	毛坯	89/116m <sup>2</sup> 三室	13800-14000	102	15	15%	1.地处三环内，地段位置优越，距地铁口较近，交通便利，周围配套设施齐全，基础设施完善；2.小区周边环境较差，距铁路，高架较近；3.产品设计一般，无明显亮点。
	航空港区	北港板块	9月11日	融创空港宸院	洋房6#	毛坯	89m <sup>2</sup> 三室	8900	32	8	25%	项目近期政策较好：人才补贴最高10万，送家电及3万储藏间券、贝壳佣金4-6%，推介分别为2-4万。可首付10%，剩余两年月付无利息。客户来访量高。
	中牟县	汽车城板块	9月11日	万科荣成云图	洋房13#	精装	119m <sup>2</sup> 三室	9350	50	6	12%	1、项目位于中牟县城南边缘，周边待开发区域较多，生活配套匮乏2、客户群体主要是周边乡镇的本地客户，购房客户群体有限。
	管城区	南四环板块	9月11日	康桥未来公元	高层3#	精装	89/107m <sup>2</sup> 三室	15000	66	4	6%	平推无蓄客，新推3#价格上调同时推出1/2#77折优惠（价格14000）挤压成交，叠加当前市场下行下客户观望情绪较重。
	高新区	高新区板块	9月11日	朗悦公园府	二期高层7#	毛坯	150m <sup>2</sup> 四室	17000	66	3	5%	1.位于高新老城板块，本次加推改善户型且价位远高于二期均价15700，周边客户多为刚需客户，改善需求量不高；2.项目团队忙于二期10号-16号交房，无营销宣传平推无蓄客，到访量不高。
合计									784	195	25%	

## 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>

