

【2021年第38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：国常会再释稳增长信号

1、李克强主持召开国务院常务会议：要求做好跨周期调节，稳定合理预期，保持经济平稳运行等（2021.9.22）



- 9月22日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，要求做好跨周期调节，稳定合理预期，保持经济平稳运行。各地各部门抓好常态化疫情防控，跟踪分析经济走势，保持宏观政策连续性稳定性、增强有效性，做好预调微调和跨周期调节，加强财政、金融、就业政策联动，稳定市场合理预期。
- 会议指出：要加强信息基础设施建设；要稳步发展融合基础设施，打造多层次工业互联网平台，促进融通创新；提升农业数字化水平；要推动大学、科研院所和高新技术企业等深度融合，增强高水平交叉前沿性研究能力；要建立完善安全监管体系，增强安全保障能力。

2、银保监会：印发商业银行监管评级办法，评级分为1-6级和S级（2021.9.22）



- 9月22日，为加强商业银行风险监管，完善商业银行同质同类比较和差异化监管，合理分配监管资源，促进商业银行可持续健康发展，中国银保监会发布《商业银行监管评级办法》。其中，商业银行监管评级结果分为1-6级和S级，1级细分为A、B两个档次，2-4级细分为A、B、C三个档次。评级结果为1-6级的，数值越大反映机构风险越大，需要越高程度的监管关注。正处于重组、被接管、实施市场退出等情况的商业银行经监管机构认定后直接列为S级，不参加当年监管评级。
- 评级办法的发布将进一步完善商业银行监管规则，为加强商业银行非现场监管、发挥监管评级提供制度保障，维护金融稳定和国家金融安全。

全国：广州多地降低个税促进二手房平稳流通，沈阳降温学区房规范市场秩序

3、广东惠州：个人转让二手住宅的个税核定征收率调整为1%（2021.9.22）



- 9月22日，国家税务总局惠州税务局发布关于公开征求《国家税务总局惠州市税务局关于调整惠州市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告（征求意见稿）》意见的通知。其中，**个人（不包括个体工商户）转让二手住宅的个人所得税核定征收率调整为1%**，个人（不包括个体工商户）转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为1.5%，**个人转让二手非住宅的土地增值税核定征收率由原来的不低于6%调整为5%**。
- 截至目前，中山、肇庆、珠海和惠州四城调整二手房交易个税。9月以来，广东省至少四城下调二手房交易个税至1%。**此类二手房个税政策调整，很大程度上降低二手房交易的成本，有助于二手房的流通。**

4、沈阳：中介不得以学区房名义挂牌二手房，不得高于交易参考价（2021.9.22）

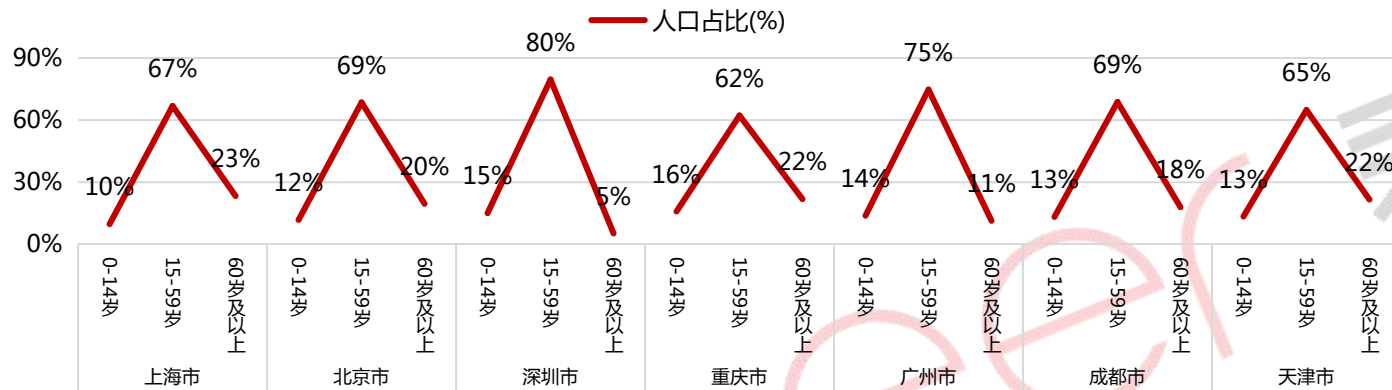


- 9月22日，沈阳市房产局、沈阳市互联网信息办公室、沈阳市市场监督管理局联合发布了《关于规范房地产销售宣传的通知》。
- 《通知》提出，**房地产开发企业及商品房营销代理机构**在销售商品房过程中，**房地产销售广告不得含有为入住者办理户口、升学等事项的承诺**；不得明示或者暗示购买者可以签约入读、划片入读某特定中小学，**不得使用引发购房者对特定中小学入学资格产生误解的特定用语**；**不得对规划和建设中的文化教育设施作误导宣传**，涉及在规划或者建设中的文化教育设施应当明确注明“在规划中”或者“在建设中”。
- 房地产中介机构在居间代理二手房买卖过程中，不得以学区房名义挂牌二手房；不得以明显高于市场价格或政府公布的交易参考价格挂牌二手房；不得组织出售方联合抬高报价；不得协助交易双方签订阴阳合同。**

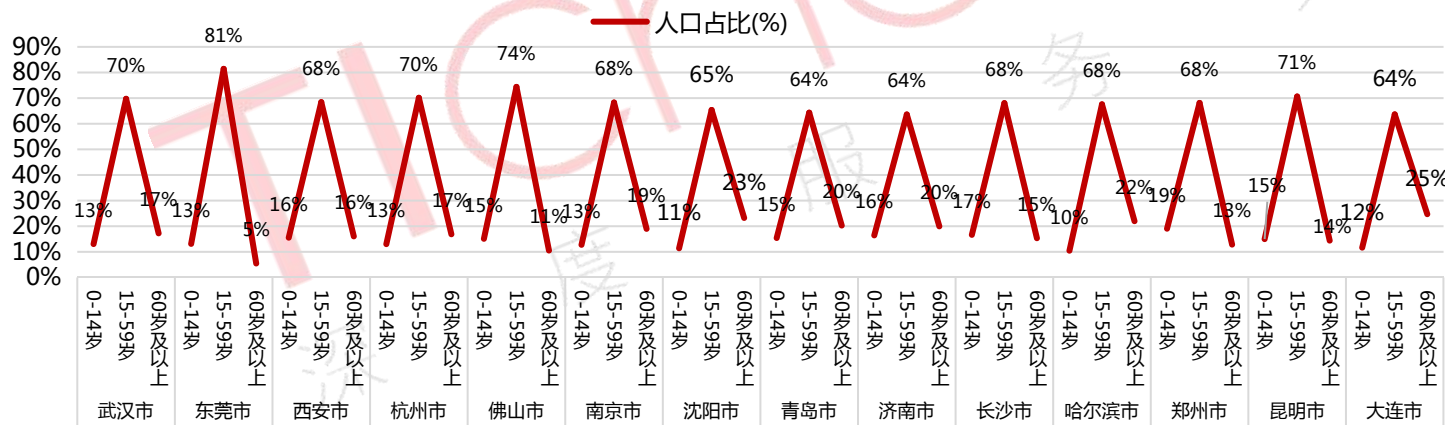
全国：最新城市评级公布，郑州位列特大城市

9月18日，国家统计局公布我国城市体量最新评级，全国共7个超大城市和14个特大城市；其中深圳/东莞/佛山/南京城镇化率在85%及以上，郑州位居特大城市（城区人口534万），由于地域持续扩张，城镇化率最低仅42%，未来存在较大发展空间

第七次全国人口普查——超大城市人口年龄分布



第七次全国人口普查——特大城市人口年龄分布



第七次全国人口普查超大、特大城市人口基本情况

城市	指标	人口数 (万人)	城区人口 (万人)	城镇化率 (%)	性别比 (女=100)
上海市		2487	1987	80%	107.33
北京市		2189	1775	81%	104.65
深圳市		1749	1744	100%	122.43
重庆市		3205	1634	51%	102.21
广州市		1868	1488	80%	111.98
成都市		2094	1334	64%	101.03
天津市		1387	1093	79%	106.31
武汉市		1245	995	80%	108.07
东莞市		1047	956	91%	130.06
西安市		1218	928	76%	104.53
杭州市		1194	874	73%	108.67
佛山市		950	854	90%	119.12
南京市		931	791	85%	104.27
沈阳市		907	707	78%	99.38
青岛市		1007	601	60%	103.9
济南市		920	588	64%	100.5
长沙市		1005	555	55%	102.49
哈尔滨市		1001	550	55%	100.09
郑州市		1260	534	42%	105.44
昆明市		846	534	63%	104.74
大连市		745	521	70%	99.19

注：本表按各城市城区人口数排序。1.第七次全国人口普查标准时点为2020年11月1日零时。城市规模按照《国务院关于调整城市规模划分标准的通知》(国发(2014)51号)进行划分城区常住人口500万以上1000万以下的城市为特大城市，城区常住人口1000万以上的城市为超大城市。2.城区人口是指城区常住人口。城区是指在市辖区和不设区的市区、市政府驻地的实际建设连接到的居民委员会所辖区域和其他区域，不包括镇区和乡村。(国家统计局提供)

河南：河南省财政直管县范围扩大，郑许市域铁路工程郑州段全线轨道贯通

1、郑州机场至许昌市域铁路工程郑州段全线轨道贯通（2021.9.21）



- 9月21日，在郑许市域铁路新郑机场站至遵大路站区间中铁五局作业人员将最后一个钢轨接头成功焊接，这标志着郑州机场至许昌市域铁路工程郑州段全线轨道贯通。
- 郑许市域铁路工程又称郑州机场至许昌市城市轨道交通工程，北端起于巢湖路站，途经郑州航空港区、长葛市、许昌市建安区，止于许昌市建安区许昌东站，**全长67.13公里，其中郑州段33.43公里，设计时速120公里。建成后的郑许市域铁路，将通过“高密度、短编组”的公交化运营，全程约1小时，承担起城市组团、次中心城镇之间的通勤客流，促进郑许一体化发展。**

2、河南省财政直管县范围扩大至102个县，激发县域经济高质量发展（2021.9.23）



- 9月23日，河南省人民政府印发《深化省与市县财政体制改革方案》，**将我省财政直管县的范围由目前的24个扩大至全部102个县（市），进一步实施放权赋能，激发县域经济高质量发展动力活力。**全面深化省财政直管县财政管理改革。
- 其中提到：根据中央财税体制改革要求，改革后市县的增值税、企业所得税，个人所得税收入省级分成20%，其他财政收入省级分成15%。完善省对市县转移支付制度。突出专项转移支付的重大决策保障功能，**加大对县域特定目标的政策引导力度，按项目法分配的专项转移支付由县（市）直接向省级申报，激励县域特色领域加快发展。**方案明确，省与市县财政体制改革自2022年1月1日起实施。

3、中牟县财政局办公室发布关于做好我县撤县设区前期调研工作的通知（2021.9.24）

中牟县财政局办公室通知

牟财办〔2021〕9号

关于做好我县撤县设区前期调研工作的通知

局属各单位、机关各科室：
为充分做好我县撤县设区前期调研工作，按照县委办通知要求和要求，请局属各单位、机关各科室对接上级对口业务处室和相关县区（市），详细了解撤县设区前后有关政策变化及对我县产生的影响，形成详实具体的书面报告，经主管领导签字后，于9月28日下午下班前报送至局办公室，电子版报送至邮箱 zmcjg@163.com，联系人：吴博强。如不涉及，请写出情况说明。

- 9月24日，中牟县财政局办公室发布关于做好中牟县撤县设区前期调研工作的通知。
- 通知内容如下：局属各单位、机关各科室：为充分做好我县撤县设区前期有关工作，按照县委办通知要求，请局属各单位、机关各科室对接上级对口业务处室和相关县区（市），详细了解撤县设区前后有关政策变化及对我县产生的影响，形成详实具体的书面报告。
- 撤县设区政策的准备落实，利好于中牟各项目，提振市场信心，且目前中牟已有部分项目借此刺激成交**



该来的迟早要来的！撤县划区是势必的！看看目前地市的房价，再看看绿博的！受妥的价值洼地好吧！

错过天筑，不要错过新筑

入手建业“筑”系，最佳时期

稀缺240平米独门独院私家电梯叠拼别墅，户户有赠送。

不限购 不限购

目前实景呈现欢迎前来参观！！

联系 153 0372 3958

河南：郑州房贷利率再上调，部分银行首套房贷利率上浮至6.37%

4月以来银行信贷政策延续趋紧，郑州首套贷款利率在6.125%及以上，二套在6.37%及以上，普遍上浮25-35%；郑州房贷利率目前处全国高位，对刚需客来说，利率上调导致购房成本增加，打击客户积极性

郑州房贷利率上浮节点

2021年春节前后：大部分项目房贷利率为5.63%，相较于基准利率上浮15%

2021年4-5月：郑州各大银行首套利率普遍为5.88%（上浮20%），二套普遍为6.125%（上浮25%）

2021年6月：兴业银行、工商银行首套利率为6.125%，相当于基准利率上浮25%；郑州银行首套利率6.25%，相当于基准利率上浮28%

2021年9月22日：工商银行、中国农业银行等银行的首套利率上调至6.37%（上浮30%），二套利率为6.615%（上浮35%）

19个主流城市各银行房贷利率

城市	房贷利率	首套利率 (五年期)	二套利率 (五年期)
洛阳		6.37%	6.86%
开封		6.13%	6.35%
成都		6.13%	6.27%
郑州		6.13%	6.37%
武汉		5.78%	5.98%
东莞		5.75%	5.95%
南京		5.65%	5.85%
重庆		5.65%	5.85%
长沙		5.64%	5.88%
杭州		5.60%	5.70%
佛山		5.50%	5.70%
广州		5.45%	5.60%
济南		5.35%	5.45%
青岛		5.35%	5.65%
北京		5.20%	5.70%
石家庄		5.18%	5.39%
深圳		5.10%	5.60%
天津		4.95%	5.25%
上海		4.65%	5.25%

郑州各银行房贷利率：

郑州区域放款期限一般在2-3个月，二手房在3-5个月左右

银行	房贷利率	首套利率 (五年期)	二套利率 (五年期)
中国工商银行		6.37%	6.615%
		LPR+1.72%	LPR+1.965%
中国建设银行		6.125%	6.37%
		LPR+1.475%	LPR+1.72%
中国农业银行		6.125-6.37%	6.615%
		LPR+1.475-1.72%	LPR+1.965%
交通银行		6.25%	6.615%
		LPR+1.72%	LPR+1.72%
中国银行		6.125%	6.37%
		LPR+1.475%	LPR+1.72%
中信银行		6.125%	6.37%
		LPR+1.475%	LPR+1.72%
广发银行		6.125%	6.37%
		LPR+1.475%	LPR+1.72%
郑州银行		6.13%	6.37%
		LPR+1.47%	LPR+1.72%
中国邮政银行		6.125%	6.37%
		LPR+1.475%	LPR+1.72%

数据来源：泰辰市场监控中心，市场部分项目银行首贷实施可能会有部分差异

备注：以贷款100万元为例，由原来的5.88%上调至6.37%，30年利息多出11万，月供多出三四百元。2021年9月22日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%

河南：碧桂园誓保全年8000亿目标，预计后期项目促销动作频频

碧桂园年销售目标8000亿，1-8月销售额5606亿元（全口径），完成率70%，预计后期所属项目促销动作频繁，目前部分项目国庆动作已提前开启，碧桂园西湖低首付+特价（首付8.88万，均价11000起），时代城特惠+特价（每天3套一口价房源/九折特惠11000多）

- ✓ 1、集团已达成一致，全年8000亿誓保，每月800亿目标，集团营销承责完成，如年底未完成全年目标，程总请辞；
- ✓ 2、目前目标较多且不统一，10月以后将仅有一个指标即销售指标，所有人围绕这个仅有的指标完成；
- ✓ 3、集团设立每月一亿元奖励，完成即给奖励完不成直接请辞；谁对完成有阻碍，直接清理谁；
- ✓ 4、本月需至少完成80%销售目标，未完成直接辞退；且9月缺口需在10月补足，10月目标+9月缺口未完成直接辞退；
- ✓ 5、所有广告，线上线下的直接拉到最大最多所有项目销售能招多少个就招多少个，拉到最大；所有奖励能到最多就到最多等等动作必须执行到位。

碧桂园西湖

首付8.88万起
主城三环 农业路 双名校

• 面积：73-88-89-115-141m²

• 双名校：
郑州中学第二附属小学（已招生）
河大附中郑州西湖实验中学（在建）

**大品牌
资金稳健**

三环旁家门口双名校

碧桂园时代城

一城所向 争势如潮

9折特惠 提前引爆黄金周

*活动截止时间：9月10日-9月15日，仅限住宅项目，具体以现场为准。

优惠截止于2021年9月30日

东区地标 都会活力区 约108-180m²光合宽幕 约257m²都会大平层
557 0000

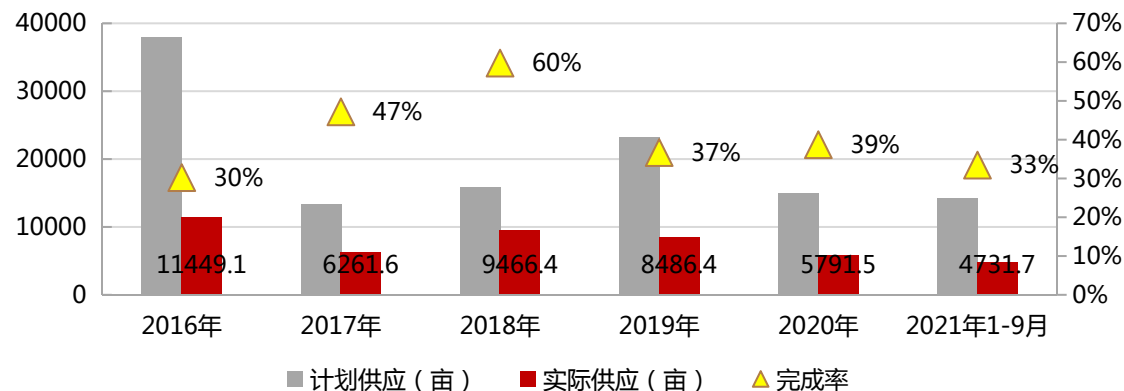
时代当红 值此争藏



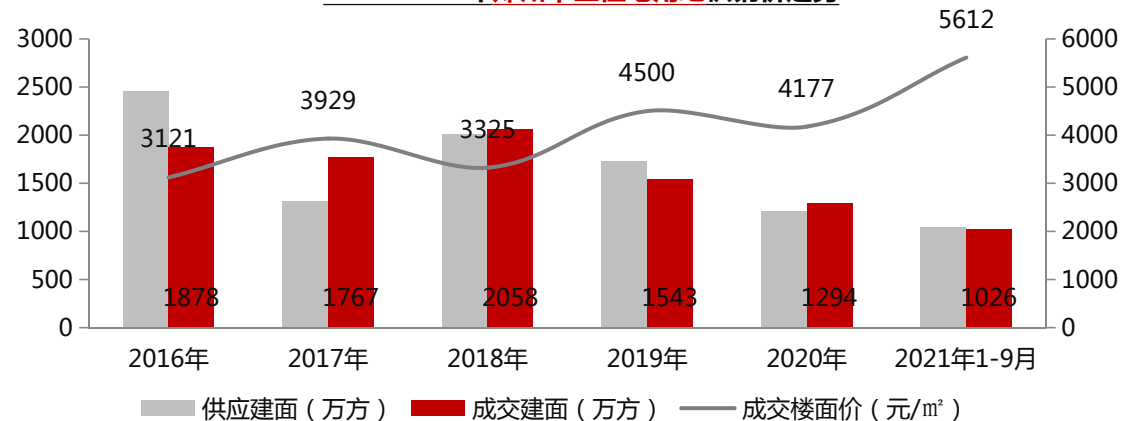
土地市场/市区：虽二批次供地延迟，但已超去年同期水平

2021年受核心地块及公开地影响，楼面价抬升，虽二批次供地延迟，但供销水平已超去年同期水平；截止目前整体供地计划完成率33%，其中经开区供地完成率最高达65%，二七区供地完成率最低8%

2016-2021年郑州市区住宅用地供地完成情况



2016-2021年郑州市区住宅用地供销价走势



郑州市区商品住宅用地	供应建面 (万方)	成交建面 (万方)	楼面价 (元/㎡)	金额 (亿元)
2020年	1208	1294	4177	541
2020年1-9月	779	917	4231	388
2021年1-9月	1041	1026	5612	576
累计同比	34%	12%	33%	48%

2021年郑州市区住宅用地供应计划及年度完成情况 (单位: 亩)				
行政区	计划出让住宅用地	2021年1-9月供应量	未供应量	完成率
金水区	2190.8	892.4	1298.4	41%
二七区	1427.3	116.8	1310.4	8%
管城区	1385.9	291.2	1094.7	21%
惠济区	1901.3	588.3	1312.9	31%
中原区	1437.6	549.2	888.4	38%
高新区	1852.4	766.1	1086.3	41%
经开区	1410.6	912.6	498.0	65%
郑东新区	2543.6	615.1	1928.4	24%
合计	14149.5	4731.7	9417.5	33%

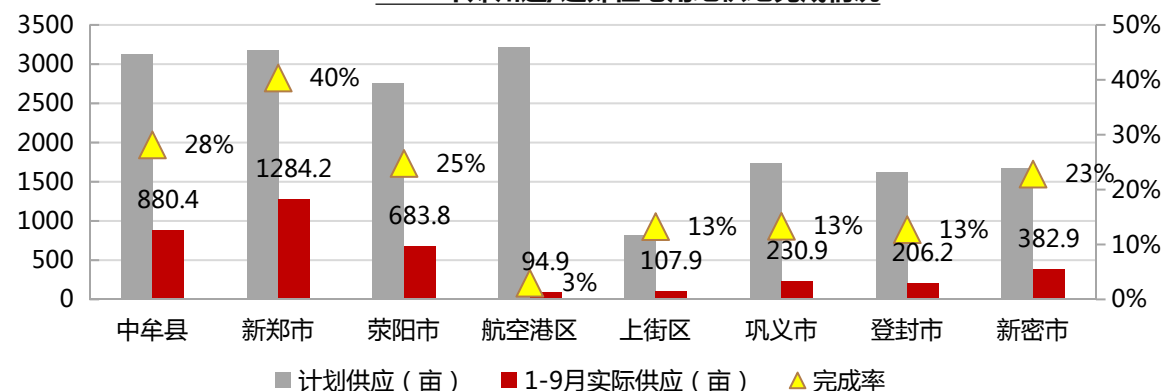
数据范围：市内八区

数据来源：中国土地市场网，含安置；数据截止到2021年9月26日

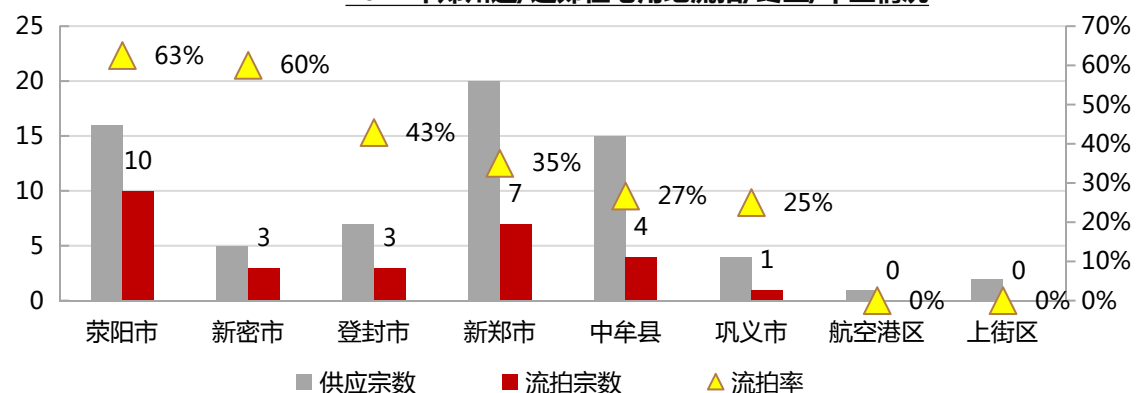
土地市场/近远郊：新郑/中牟供地完成率靠前，荥阳/新密/登封流拍率较高

近远郊区域中，新郑/中牟供地完成率靠前，完成率在28-40%，荥阳/新密/登封流拍率较高；今年近远郊整体供销均有收缩

2021年郑州近/远郊住宅用地供地完成情况



2021年郑州近/远郊住宅用地流拍/终止/中止情况



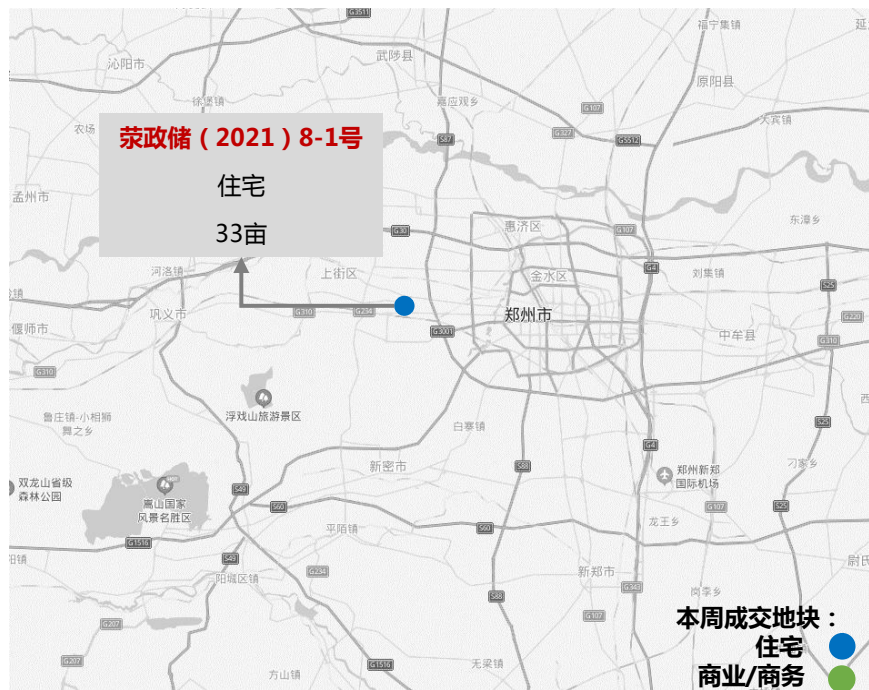
近郊 商品住宅用地	供应建面 (万方)	成交建面 (万方)	楼面价 (元/㎡)	金额 (亿元)
2020年	1384	1198	2004	240
2020年1-9月	851	790	1893	149
2021年1-9月	446	298	2377	71
累计同比	-48%	-62%	26%	-52%

远郊 商品住宅用地	供应建面 (万方)	成交建面 (万方)	楼面价 (元/㎡)	金额 (亿元)
2020年	732	531	1814	96
2020年1-9月	578	428	1840	79
2021年1-9月	107	40	1811	7
累计同比	-81%	-91%	-2%	-91%

数据范围：近郊（中牟+港区+新郑+荥阳）+远郊（巩义+上街+新密+登封）
数据来源：中国土地市场网，含安置；数据截止到2021年9月26日

土地汇总：本周大郑州土地无供应，荥阳成交1宗土地，终止3宗土地

本周大郑州土地无供应，成交1宗住宅地，位于荥阳市荥泽西板块，共计33亩，由河南省国资委&省人民政府底价摘得，楼面价1672元/m²；终止3宗土地，无土地延期/流拍；预计下周登封（周三）竞拍2宗商业用地，共计36亩



地块编号	荥政储 (2021) 8-1号
成交日期	2021/9/26
位置	惠民路与索河路交叉口东北侧
行政区域	荥阳市
用途	住宅
房企	河南金苑置业有限公司 (河南省国资委&河南省人民政府)
项目名称	——
使用权面积 (m ²)	21813.5
使用权面积 (亩)	33
容积率	1.0 < FAR < 2.9
总建面 (万 m ²)	6.33
成交价 (万元)	10580
成交单价 (万元/亩)	323
成交楼面价 (元/ m ²)	1672
溢价率	0%

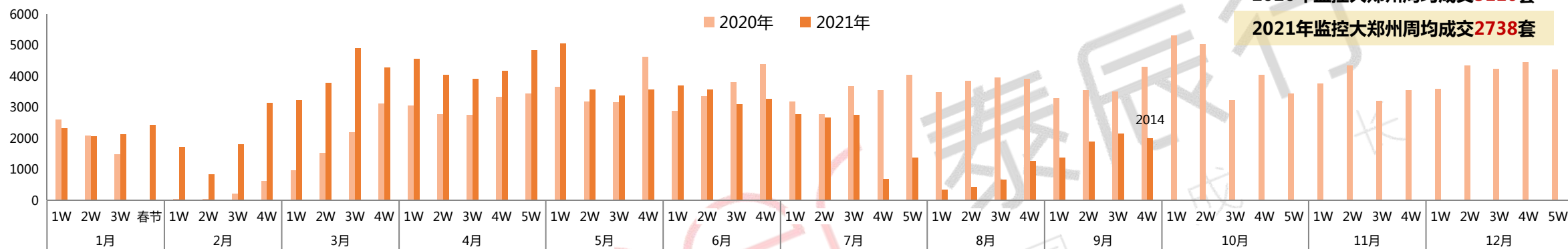
本周大郑州土地流拍信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	用途	是否安置	基本指标			竞拍情况
						面积 (亩)	建面 (万 m ²)	容积率	
2021/9/26	荥政储 (2021) 7-1号	棋源路与演武路交叉口东南侧	荥阳	住宅	商品房	17	3.2	2.9	终止
2021/9/26	荥政储 (2021) 9号	荥运路与三公路交叉口东南侧	荥阳	住宅	商品房	66	8.8	2	终止
2021/9/26	荥政储 (2021) 10号	泽众路与三公路交叉口东北侧	荥阳	住宅	商品房	72	9.6	2	终止
						154	21.6		

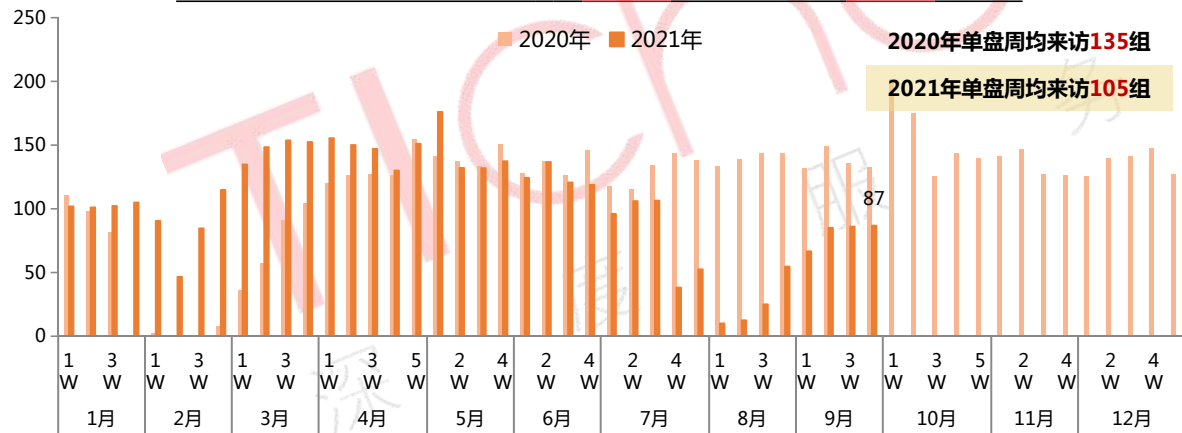
整体数据：9月3周开盘高基数影响下，本周成交环比下降，来访环比维稳

洪水/疫情后市场尚处恢复期，本周大郑州总成交**2014套**，环比下降**7%**；延续中秋假期影响，单盘来访**87组**、成交**7套**，环比维稳

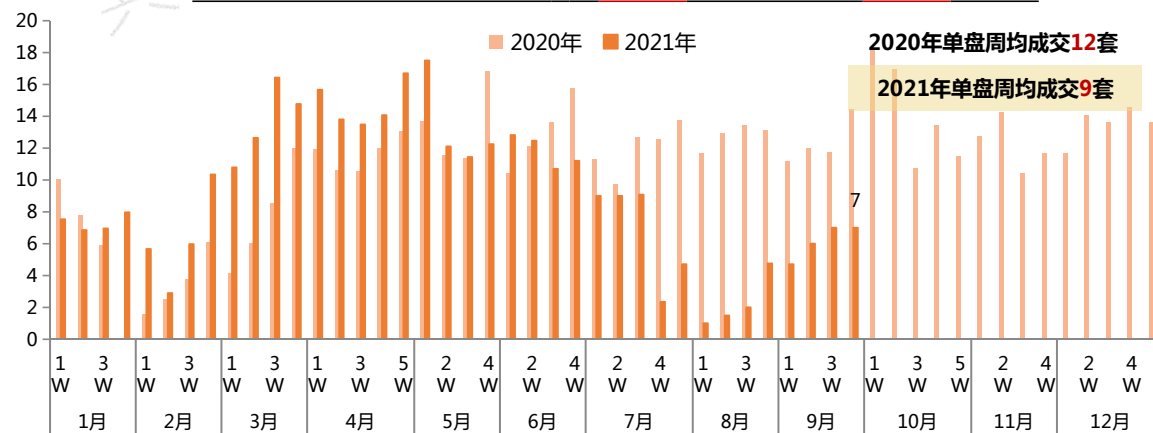
2020年1月1周-2021年9月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年9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9月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



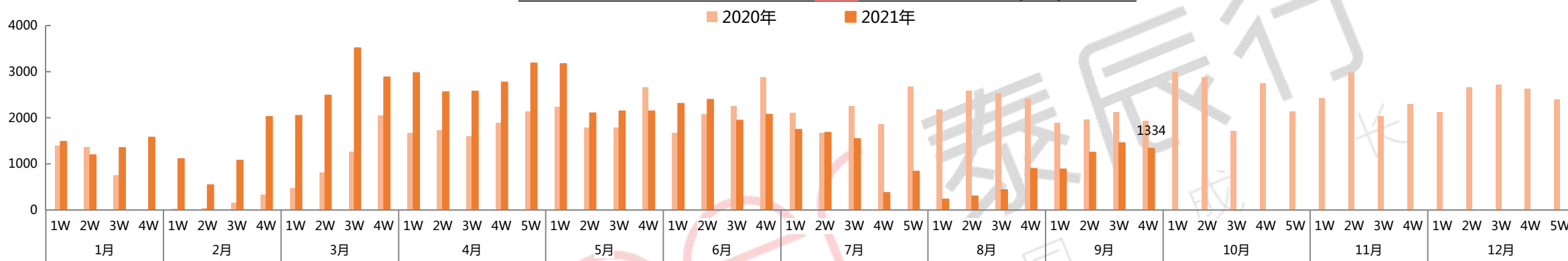
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：9月4周大郑州实际监控到项目302个，共计来访24981次，其中单盘平均来访87组；监控到住宅在售项目288个，共计成交2014套，单盘平均成交7套；其中尾盘项目15个，全新待售项目11个

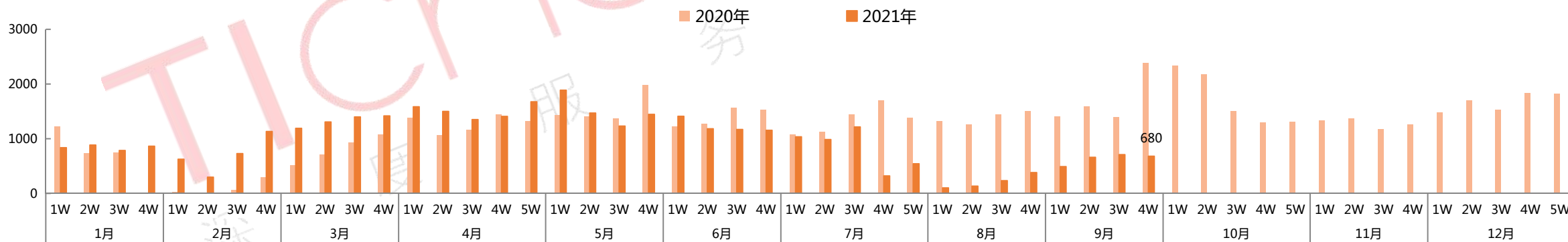
城郊数据：市区及近郊均有不同幅度的下跌

9月4周市区总成交1334套，较上周下降8%；近郊项目总成交680套，较上周下降4%

2020年1月1周-2021年9月4周市区周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年9月4周近郊周度整体成交量（套）走势图



主力成交项目营销动作

谦祥世茂万华城去化86套，由于五期推出工抵房100套，均价11000-11500元/㎡排名靠前，其余上榜项目均有平推或促销动作

成交套数区间	主力项目	成交套数	营销策略
40套以上	康桥天樾九章	160	1万定存，日进斗金优惠2万；5000元升级入会，再优惠5万；线上选房减1万，额外减2万；50万验资优惠2%；按时签约1%，团购优惠3%，开盘1万车位券+1%；一次性额外优惠6%
	谦祥世茂万华城	86	五期工抵房100套，均价11000-11500；分销贝壳：58，房友，4%；置业顾问奖励自然访3000；全民渠道1000
	碧桂园西湖	65	首付分期：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% 优惠方式：按揭付款98折、自付3天95折、认购95折、按时签约99折，员工自购额外4个点
	融创城	61	优惠：2万定房优惠2%，按揭2%，一次性多1%优惠，三天内签约优惠1% 分期：首付最少15%，剩余两年24次，无息（第三方平台，可组合贷）
	融创御湖宸院	45	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%
31-40套	碧桂园名门时代城	36	按揭3个点，按时付款2个点，按时签约1个点一次性7个点，每天3套一口价房源
	鑫苑国际新城	35	1万认筹抵2万，正常首付优惠2%，认购1%，按时签约1%，125㎡及以上送车位；分期：首付10%，剩余2年4次
	融创运河源	35	验资优惠4%，赠送美的中央空调；开盘优惠1-2%
	碧桂园凤凰城	34	云认购额外优惠1%
20-30套	新城时光印象	30	加推新房源价格下调至15500-16300
	新城郡望府	28	A1地块5号楼加推，78折+3万优惠，单价7000元/㎡
	康桥未来公元	28	购房加3万赠送车位（负二限定区域），15个名额；10套工抵房：13200元/㎡
	谦祥兴隆城	25	高层毛坯15000，含车位高层成交价15500；工抵房95折优惠，成交均价13500
	保利天汇	24	普惠4%，至高优惠1%，购房优惠5000，需额外申请，共8个名额；中秋节经纪人带访奖励100元加油卡，抽奖送迷你汽车、手机
	美盛金水印	22	2000认筹优惠1%，送喜来登门票
	融创空港宸院	22	案场优惠分期最高6个点；不分期最高7个点
	清华大溪地	20	员工内购房

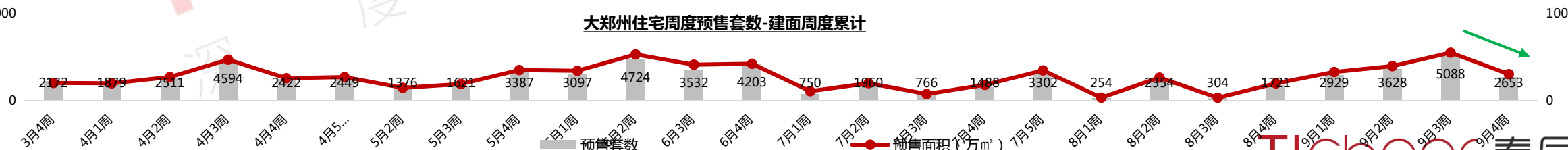
数据来源：泰辰市场监控中心

项目预售前公示：10个项目集中于下月推售

大郑州共15个项目取证，金水招商美景美境及中牟雅宝龙湖春江天玺首次取证，共计3.13万方，预计10月首开

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㎡)	业态及产品	项目概况	项目动态
新项目	2021.9.24/ 2021.6.3	招商美景美境	金水区/ 省体育中心	城改	3/4#	263	2.81	高层94-117㎡三房、130㎡四房	建面5.86万㎡，容积率3.5，共规划有4栋33层高层，毛坯交付，高层均价18500-19500元/㎡	预计10月首开
	2021.9.25/ 2021.3.29	雅宝龙湖春江天玺	中牟县/绿博	净地	10#	18	0.32	高层89-116㎡、叠墅170㎡	龙湖进入绿博片区的第二个春江系产品，与雅宝合作开发，占地66亩，总建面10.97万㎡，容积率为2.5，产品规划为89-116㎡的高层和170㎡的叠墅	预计10月首开
加推	2021.9.22/ 2020.9.4	美盛金水印	金水区/ 省体育中心	城改	9#	136	1.63	高层105-220㎡三房-四房	建面7.35万㎡，容积率6.0，共规划有11栋高层，1所幼儿园，精装高层均价22500元/㎡	预计10月加推
	2021.9.23/ 2020.07.08	碧桂园天玺湾	金水区/龙子湖北	净地	12#	128	1.33	小高层76/104-129㎡两房-四房，洋房143㎡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/㎡，洋房25000-26000元/㎡	待定
	2021.9.23/ 2021.3.3	万科未来时光	金水区/杨金	城改	1/3/7/13#	254	3.42	小高层131/143㎡的三房和四房	建面14.9万方，占地80亩，容积率2.79，规划15栋16F小高层和1所幼儿园，精装交付，均价18500-20300元/㎡	预计10月中旬加推
	2021.9.22/ 2020.09.25	保利天珺	经开区/经开老城	净地	1#	191	2.23	高层98-115㎡三房、140㎡四房、小高层160㎡四房	占地41亩，计容建面8.29万㎡，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/㎡，小高层23500元/㎡	预计10月份加推
	2021.9.22/ 2018.4.25	金辉滨河云著	经开区/ 滨河国际新城	净地	2/9#	162	2.05	高层96-138㎡三房，洋房149-169㎡复式三房	建面29.2万㎡，容积率2.49，共规划有6栋10层洋房、10栋22-33层高层，毛坯交付，高层均价15000元/㎡	预计年底加推
	2021.9.22/ 2017.2.13	融侨悦城	中原区/常庄	城改	6/10#	272	2.87	西苑约70亩，社区内共规划有12栋高层产品	融侨悦城项目分为东苑和西苑，西苑约70亩，社区内共规划有12栋高层产品	6#已推，10#预计四季度加推
	2021.9.23/ 2010年	鑫苑悦府	中牟县/中牟新城	勾地	2/14#	237	2.62	高层101-147㎡三室	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/㎡	预计10月加推
	2021.9.23/ 2020.1.3	东青云锦熙悦	中牟县/中牟新城	勾地	9#	72	0.88	小高层精装122㎡三房	建面13万㎡，容积率2.48，规划11栋小高层，小高层户型为90/95/99/110/122㎡三房	预计10月加推
	2021.9.23/ 2020.12.21	碧桂园天宸	新郑市/新郑市区	勾地	5#	72	0.89	105-230㎡的三房、四房、五房	占地42.45亩，容积率约2.49，共规划6栋小高层、3栋多层洋房和约600㎡商业配套，中高层均价5800-6000元/㎡，洋房均价7800-8500元/㎡，在售建面约102-230㎡户型	待定
	2021.9.23/ 2020.12.21	碧桂园天宸	新郑市/新郑市区	勾地	9#	108	1.35	105-230㎡的三房、四房、五房	占地42.45亩，容积率约2.49，共规划6栋小高层、3栋多层洋房和约600㎡商业配套，高层均价5800-6000元/㎡，洋房均价7800-8500元/㎡	待定
	2021.9.23/ 2019.2.22	浩创梧桐春晓	新郑市/郭店	城改	1/7/8/18#	324	3.27	高层89-117㎡的三房，洋房115-132㎡的三房和四房	总占地300亩，目前在售二期占地86亩，总建面8.36万㎡，容积率2.1，产品规划为高层89-117㎡的三房，洋房115-132㎡的三房和四房	预计10月加推
	2021.9.23/ 2020.12.2	正商玖號院	新郑市/南龙湖南	城改	3#	136	1.59	高层133-142㎡的三房	占地17亩，总建面4.05万㎡，容积率3.5，因资金问题2015年初停工，2018年正商接手，目前在售楼型为高层133-142㎡的三室，毛坯均价7900元/㎡	老旧项目补证，已推
	2021.9.24/ 2015.2.12	康桥林语镇	新郑市/孟庄	勾地	205#	160	1.56	小高层90-110㎡三房，洋房115-135㎡三房和四房	总占地1200亩，总建面140万㎡，由5个住宅地块和1个商业地块组成，目前在售二期，高低配设计，小高层毛坯均价8000元/㎡	预计10月加推
	2021.9.24/ 2015.2.12	康桥林语镇	新郑市/孟庄	勾地	7#	42	0.51	小高层90-110㎡三房，洋房115-135㎡三房和四房	总占地1200亩，总建面140万㎡，由5个住宅地块和1个商业地块组成，目前在售二期，高低配设计，小高层毛坯均价8000元/㎡	预计10月加推
	2021.9.24/ 2018.3.13	碧桂园双湖城	新郑市/南龙湖北	勾地	18/21/22#	78	1.07	高层95-135㎡的三房和四房，洋房138㎡的四房	目前主力在售二期，占地91亩，总建面21万㎡，容积率3.4，规划总户数1765户，高层95-135㎡的三房和四房，洋房为138㎡的四房，高层毛坯均价8500元/㎡，洋房均价10500元/㎡	预计10月加推
总计						2653	30.41			

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

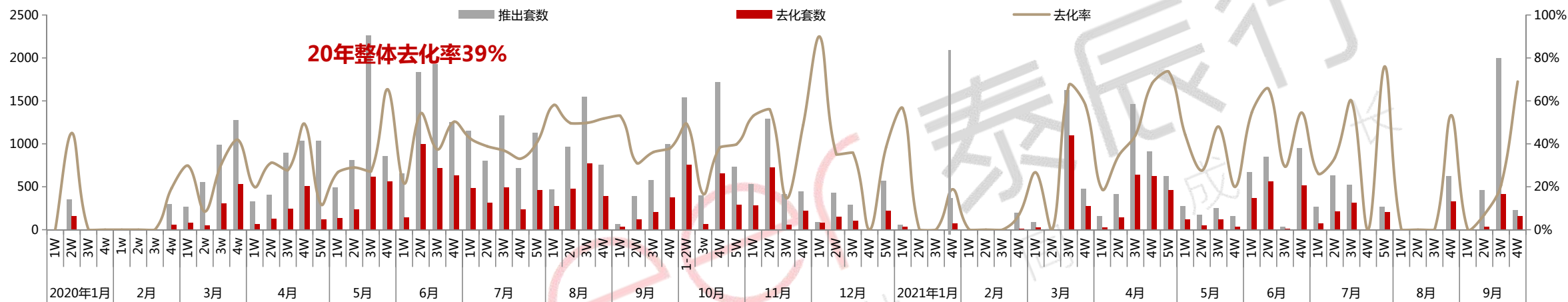


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售，加粗项目为预计10月份加推项目

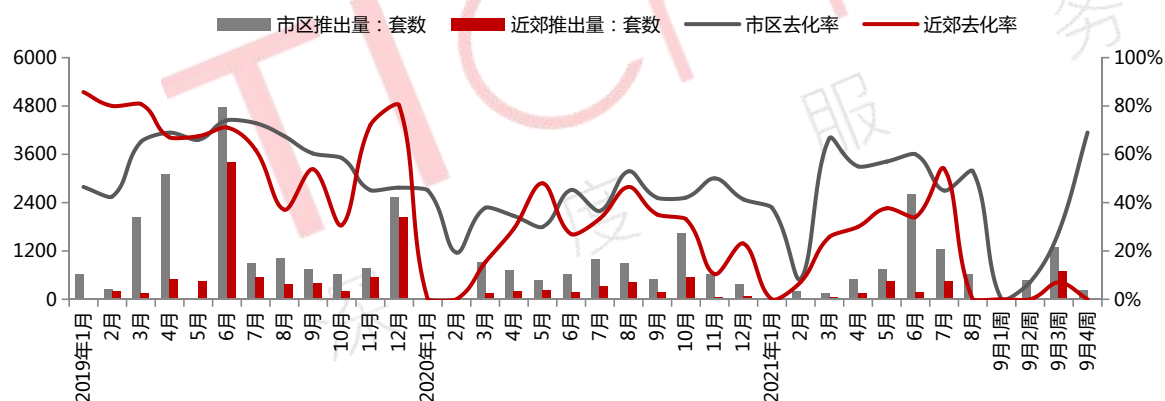
开盘表现：康桥项目首开，低价入市抢收客户

本周开盘项目仅康桥天樾九章首开，为纯改善社区（产品109m²以上），低价入市，客户认可度较高，本周整体开盘去化率为69%，另有4个项目平推

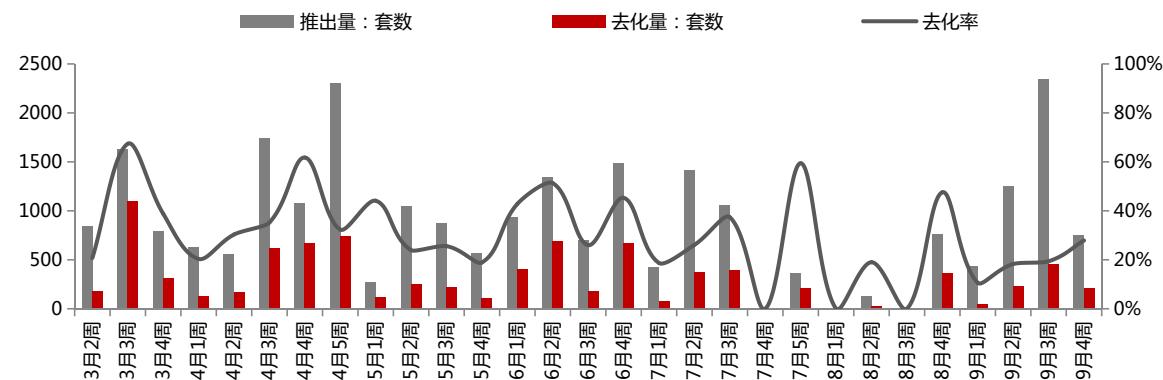
2020年1月1周-2021年9月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年9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）



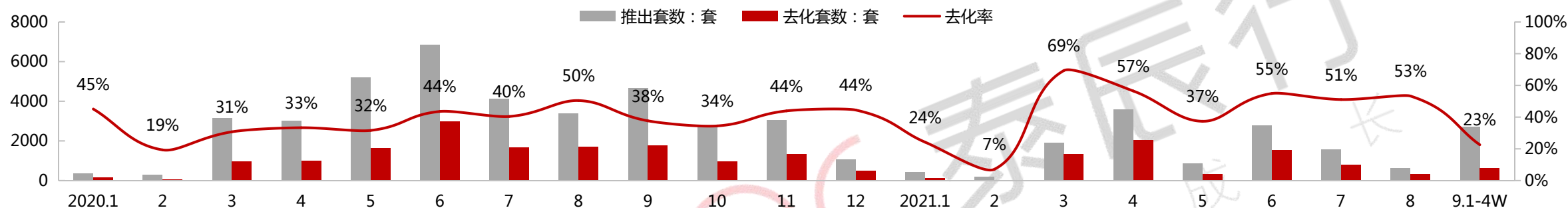
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：推货集中于北部片区，康桥天樾九章首开去化水平高于市场

本周大郑州1个项目开盘，推出232套，去化160套，去化率69%，4个加推项目，因无蓄客，共推出房源514套，去化48套，去化率9%；康桥天樾九章首开去化较高带动本周整体去化

2020.1-2021.9月度大郑州项目开盘成交走势



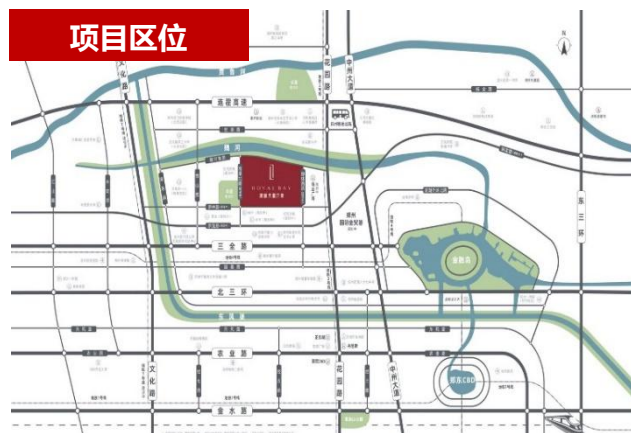
2021年9月4周开盘平推项目信息汇总

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	康桥天樾九章	毛坯	高层18500	232	160	69%
开盘合计				232	160	69%
平推	金科北珑铂樾	精装	小高18600-19100	192	2	1%
平推	融创运河源	精装	高层15000	200	12	6%
平推	锦艺旭辉一江雲著	毛坯	标准层18500-21000，首层层（赠送60-100㎡花园）24500-25500、顶层19000	80	22	28%
平推	路劲九郡三期	毛坯	标准层10500	42	12	29%
平推合计				514	48	9%
总计				746	208	28%

数据来源：泰辰市场监控中心

康桥天樾九章/项目概况：高皇寨城改，纯改善定位

高皇寨城改地块，GAD大师操刀设计4.0湾系产品，金水北纯改善项目



位置	金水区高皇北路西、翰林路北		
占地面积	113亩（首期）	容积率	4.2
建筑面积	31.6万方（首期）	开发商	郑州双茂置业有限公司
绿化率	25%	车位比	1:1.26
物业类型	高层	装修情况	东苑毛坯，西苑精装
物业公司	河南康桥泰宸物业管理有限公司		
代理公司	自销		
配套（商业）	周边仅有高皇寨综合市场，无大型商业		
配套（学校）	文化路小学、艺术小学和第七中学、龙门实验学校等，教育资源丰富		
配套（医疗）	金水区总医院距离项目3公里，周边暂无其他医疗机构		
交通	距离2号线刘庄站0.8公里；道路通达性高		
核心卖点	金水北核心板块，4.0湾系产品		

项目节点:

2021年6月3日

楼面价3969/3953元/㎡摘地

2021年7月10日

验资50万，民生银行定存5万

2021年7月12日

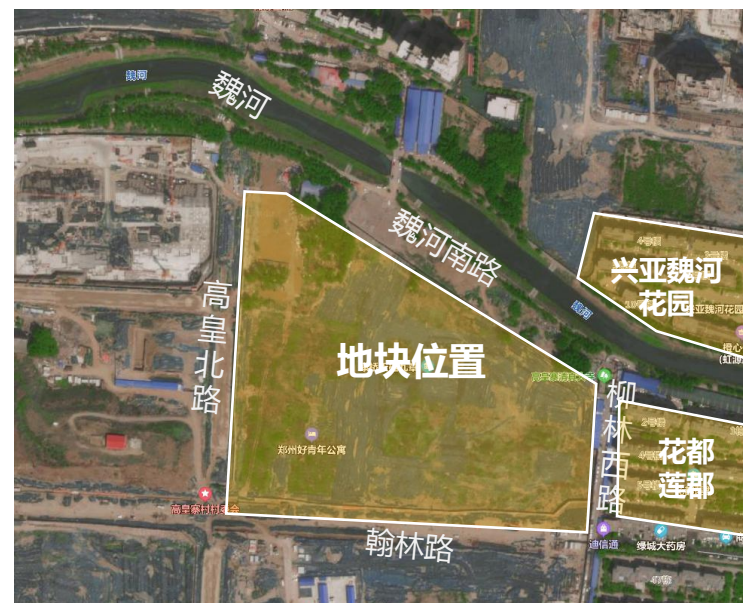
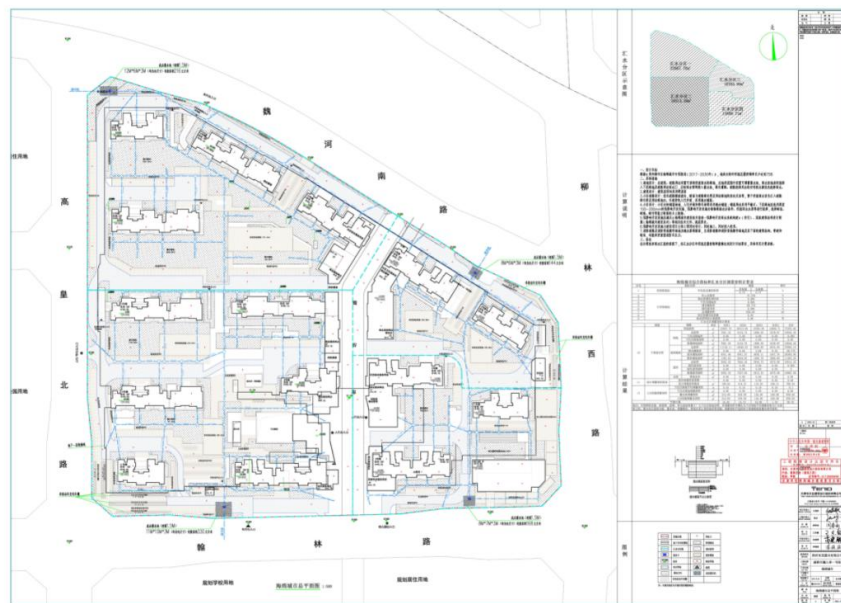
开启入会，交5千优惠5万

2021年9月24日

首开东苑1/2#，毛坯均价18500

康桥天樾九章/开发地块：康桥底价摘得，四周道路尚未达到通车条件

项目位于金水北，容积率4.2，开发地块为17号地，建筑面积31.6万方；康桥底价摘得，成交楼面价为3969元/m²；目前周边扎堆经适房、回迁房，地块四周道路尚未达到通车条件



土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	是否安置	计容建面 (万m ²)	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	土地 开发模式	成交时间
郑政出〔2021〕17号(网)	金水区	魏河南路南、柳林西路西	113	住宅	否	31.6	4.2	1111	3969	0%	郑州双茂置业有限公司	城改	2021/6/3
郑政出〔2021〕18号(网)	金水区	魏河南路南、高皇北路西	37	住宅	安开混合	10.5	4.2	1107	3953	0%	郑州双茂置业有限公司	城改	2021/6/3

17号开发地块

康桥天樾九章/配套资源：教育配套齐全，缺乏大型商业和医疗资源

项目公里内教育配套齐全，但缺乏大型商业和医疗资源，周边多为城改安置区，城市界面差；最近一条地铁站2号线刘庄站，实际距离约1公里



类别	序号	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	1	花园北路	已开通	0.5
	2	连霍高速	已开通	0.9
	3	文化北路	已开通	1.5
	4	2号线刘庄站	已开通	0.8
教育	1	金水区艺术小学 (宏康校区)	已招生	0.6
	2	文化路第一小学	已招生	1.0
	3	文化路第三小学	已招生	1.3
	4	金水区艺术小学	已招生	0.7
	5	龙门实验学校	已招生	0.9
	6	郑州市第七高级中学	已招生	0.9
	7	郑州市勤礼外语中学	已招生	2.1
商业	1	高皇寨综合市场	已运营	0.5
医疗	1	郑州康宁医院	已运营	2.1
	2	金水区总医院	已运营	3.0
生态	1	魏河	已建成	0
		东风渠	已建成	1.4

康桥天樾九章/产品系：经历三次产品更迭，GAD大师操刀设计

从2010年的康桥林溪湾，到2020年的康桥香麓湾，经历了三次产品更迭，项目为康桥湾系最新迭代升级之作，GAD大师操刀设计，打造北区纯改善项目

康桥林溪湾



第一代湾系：林溪湾

- 项目业态：低密别墅
- 建筑风格：西班牙风格
- 建筑规划公司：加拿大ADS
- 景观设计公司：香港贝尔高林

康桥美庐湾



第二代湾系：美庐湾

- 项目业态：高层
- 设计：国际顶级大师SCDA
- 外立面：双玻双low-e超白玻、系统窗、铝板及格栅等
- 户型设计：L型空间，创新错层设计，客厅全部挑空
- 双层电梯入户，两层互不打扰

康桥香麓湾



第三代湾系：香麓湾

- 项目业态：小高层、洋房、叠墅
- 设计：新加坡SCDA团
- 建筑立面：极简风格，大面积玻璃与铝板构成
- 户型设计：阳台铝板吊顶
- 进深与面宽近1:1黄金空间比例

康桥天樾九章

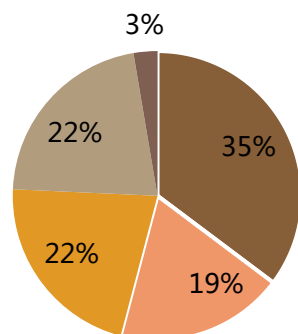


湾系新品：天樾九章

- 项目业态：高层
- 设计：GAD设计（豪宅设计）
- 立面：太空铝板和玻璃幕墙
- 约2000m²悬浮会所

康桥天樾九章/户型配比：产品面积段分布在109-188m²，定位偏改善

项目东苑毛坯，西苑精装；共规划14栋高层及1所幼儿园，产品面积涵盖109-188m²，其中109m²三房为主力户型，占比35%，四房户型总占比44%，定位偏改善



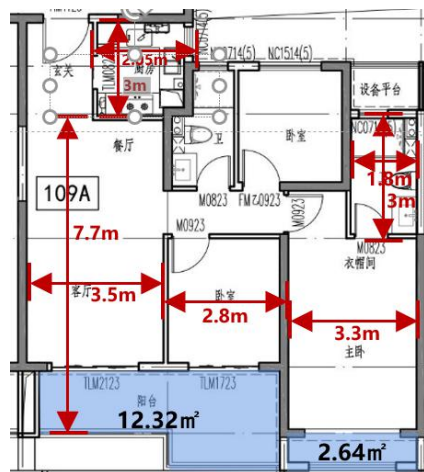
户型配比

- 109m²三室两厅两卫
- 127m²三室两厅两卫
- 143m²四室两厅两卫
- 168m²四室两厅两卫
- 188m²五室两厅三卫

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型排布	面积 (m²)	房型	套数	占比
高层	1#	1	2T4	30	168+109+109+127	109	三室两厅两卫	60	3%
						127	三室两厅两卫	30	1%
						168	四室两厅两卫	30	1%
	2#	1D	2T4	30	143+109+109+143	109	三室两厅两卫	60	3%
						143	四室两厅两卫	60	3%
	3#	2D	2T3	30	127+109+143+127+109+143	109	三室两厅两卫	58	3%
						127	三室两厅两卫	58	3%
						143	四室两厅两卫	60	3%
	5#	2D	2T3/2T2	30	127+109+143+168+168	127	三室两厅两卫	29	1%
						109	三室两厅两卫	29	1%
						143	四室两厅两卫	29	1%
						168	四室两厅两卫	60	3%
	6#	2D	2T3/2T2	30	168+168+143+109+127	109	三室两厅两卫	29	1%
						127	三室两厅两卫	29	1%
						143	四室两厅两卫	29	1%
						168	四室两厅两卫	56	2%
	7#	2D	2T3/2T4	32	127+109+143+143+109+109+127	109	三室两厅两卫	93	4%
						127	三室两厅两卫	62	3%
						143	四室两厅两卫	62	3%
						109	三室两厅两卫	60	3%
	8#	1D	2T4	32	168+109+109+127	127	三室两厅两卫	30	1%
						168	四室两厅两卫	30	1%
						188	五室两厅三卫	60	3%
	9#	2D	2T2	30	188+188	188	五室两厅三卫	60	3%
						109	三室两厅两卫	29	1%
	10#	2D	2T2/2T3	30	168+168+143+109+127	127	三室两厅两卫	29	1%
						143	四室两厅两卫	29	1%
						168	四室两厅两卫	60	3%
						109	三室两厅两卫	64	3%
	11#	1D	2T4	32	127+109+109+127	127	三室两厅两卫	64	3%
						109	三室两厅两卫	64	3%
	12#	2D	2T4/2T2	32	143+109+109+143+168+168	143	四室两厅两卫	64	3%
						168	四室两厅两卫	64	3%
						109	三室两厅两卫	64	3%
	13#	2D	2T4/2T2	32	143+109+109+143+168+168	143	四室两厅两卫	64	3%
						168	四室两厅两卫	63	3%
						109	三室两厅两卫	64	3%
	15#	2D	2T4/2T2	32	127+109+109+127+168+168	127	三室两厅两卫	64	3%
						168	四室两厅两卫	64	3%
						109	三室两厅两卫	60	3%
	16#	2D	2T4/2T2	30	143+109+109+143+168+168	143	四室两厅两卫	60	3%
						168	四室两厅两卫	60	3%
109						三室两厅两卫	60	3%	
17#	1D	2T4	30	143+109+109+127	127	三室两厅两卫	30	1%	
					143	四室两厅两卫	30	1%	
					合计				

康桥天樾九章/户型分析：多三开间朝南，大面宽设计

109m² 三室两厅两卫



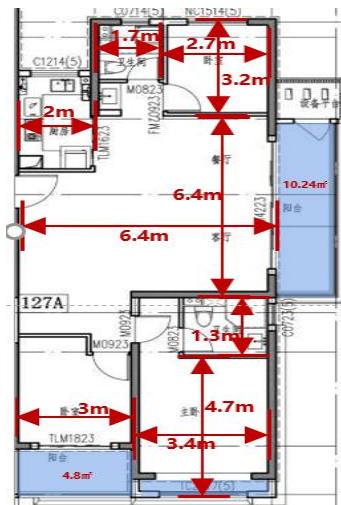
优势分析：

- 1、户型方正，6米连接阳台，观景效果好；
- 2、动静分离，居住舒适度高；

劣势分析：

- 1、入户为内开门，进出不便

127m² 三室两厅两卫



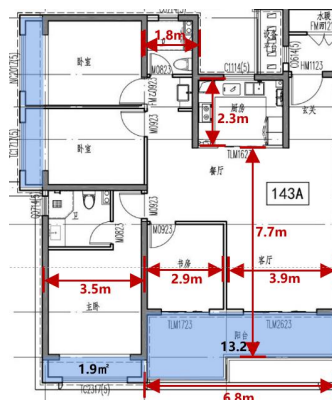
优势分析：

- 1、横向观景阳台+南向阳台；
- 2、餐客厅一体化横厅设计

劣势分析：

- 1、进深过长且入户门正对餐厅，隐私性不佳

143m² 四室两厅两卫



优势分析：

- 1、户型方正，连通式阳台，观景效果好；
- 2、动静分离，居住舒适度高；

劣势分析：

- 1、户型狭长，部分面积浪费
- 2、书房阳台进深较长，采光受影响

168m² 三室两厅两卫



优势分析：

- 三开间朝南，户型方正，舒适度高，南向大面积连通式阳台设计，客餐厅一体化设计

劣势分析：

- 1、公卫正对南向次卧门，隐私性不佳

物业类型	面积 (m²)	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台类型
高层	109	中	三室两厅两卫	半通透	25%	2T4	3	3.1*3.5	3.3*8.7	2.8*3.1	2.7*2.8	/	9.6	10.7	是	1	连通式阳台
	127	边	三室两厅两卫	通透	25%	2T4	2	6.4*6.4	3.4*6.0	3.3*3.0	2.7*3.2	/	8.0	16.4	是	2	非连通式阳台
	143	边	四室两厅两卫	通透	25%	2T4	3	3.9*4.4	3.5*6.0	2.8*3.5	3.1*3.5	2.9*3.1	10.3	12.8	是	1	连通式阳台

康桥天樾九章/规划设计：采用太空铝板和玻璃幕墙，窗墙比高

项目立面设计采用太空铝板和玻璃幕墙，窗墙比高，并以横向线条连接竖向线条，营造“轻生活”之感；会所体现中国东方园林风格，包含健身中心（恒温泳池）、私人影院、私宴包厢等专属服务

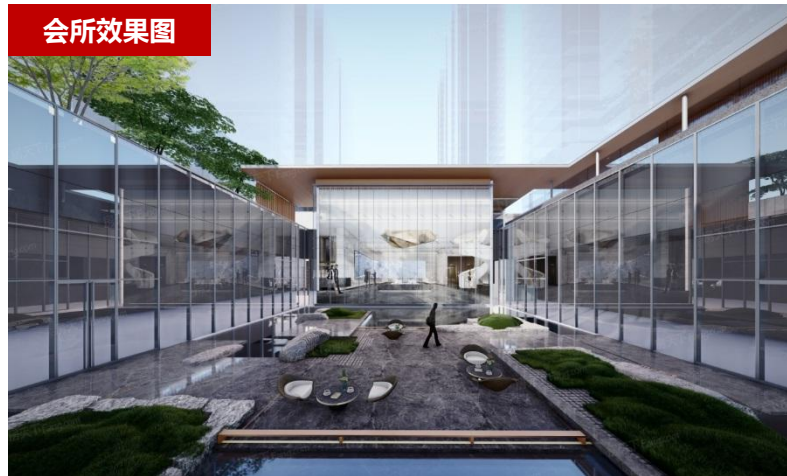
外立面



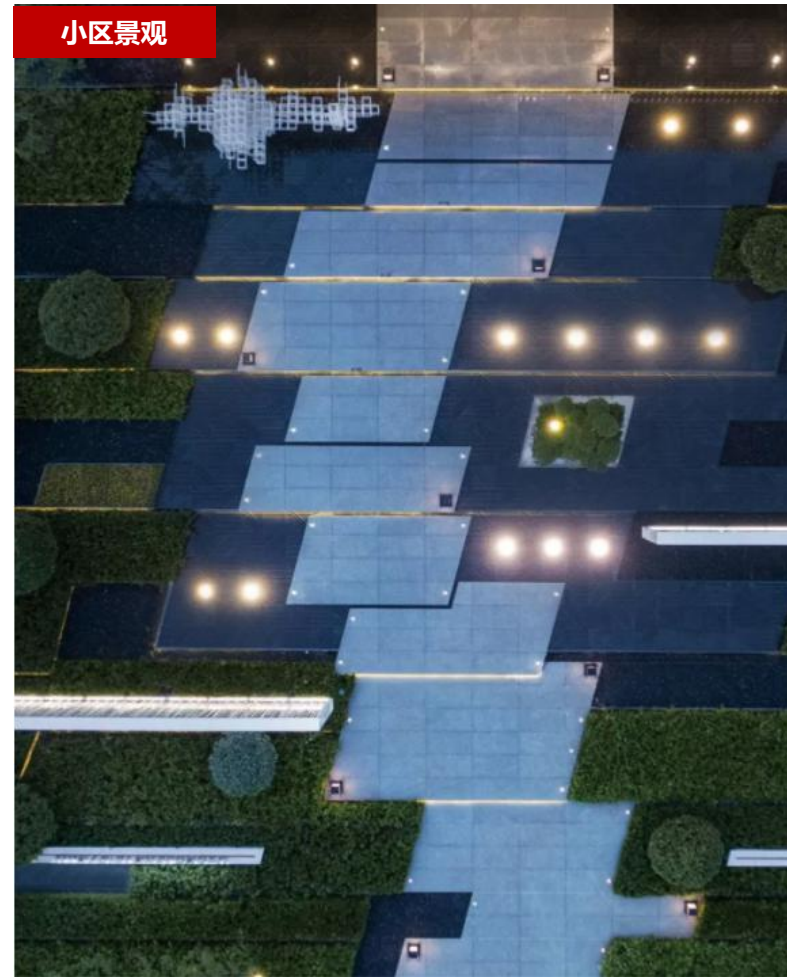
街区效果图



会所效果图



小区景观



康桥天樾九章/开盘表现较好：低价入市（低于前期释放及周边竞品价格2000元/m²上下）

9月24日推出高层1/2#，共推出232套房源，截止开盘当天去化160套，高层毛坯均价18500元/m²，去化率69%

开盘分析：本次开盘效果高于近期市场表现，但低于房企预期

- 1、**低价入市**：低于前期对外释放价格2000元/m²（前期释放为18500-20500元/m²），且开盘价格低于周边竞品2000-3000元/m²；
- 2、**产品优势**：为康桥湾系新品，GAD操刀设计，高窗墙比（外立面玻璃幕墙和铝板），纯改善社区（产品109m²以上、户型多面宽朝南），客户认可度较高；虽受限于地块高容积率，但通过分离式核心筒设计（实际梯户比2T4）对外释放梯户比为1T2；
- 3、168m²户型仅推出28套，去化效果较好；临时加推5#，但客户需求量有限，5#仅去化少量房源；
- 4、但目前市场情况下，部分客户对下半年房价预期仍呈悲观状态，观望情绪浓重；且项目周边扎堆经适房、回迁房以及烂尾楼，环境杂乱，部分客户对其有一定抗性。



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

所属区域	金水区		所属板块	花园北板块	
项目位置	金水区高皇北路西、翰林路北		开发公司	郑州双茂置业有限公司	
占地	113亩（首期）	建面	31.6万方（首期）	容积率	4.2
营售团队	自销		解筹率	48%	
蓄客及到访	7月12日启动入会，前期累计入会465组，截止开盘前升筹335组；开盘当天参与选房约280组				
成交价格	高层毛坯18500元/㎡				
竞品价格	保利海德公园精装小高层18500-19000元/㎡；瀚宇天悦城毛坯高层21000元/㎡				
营销政策	认筹 ：5000元入会升级 认购 ：5000元直接转定金，3天内交齐首付 优惠 ：1万定存，日进斗金优惠2万；5000元升级入会，再优惠5万；线上选房减1万，额外减2万；50万验资优惠2%；按时签约1%，团购优惠3%，开盘1万车位券+1%；一次性额外优惠6%。 分期 ：无 分销 ：58、房友，佣金点位约2%				
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，看重康桥品牌和性价比				
预售情况	取证日期：2021-09-24，预售证号：【2021】郑房预售字（5463）号，1/2#共232套				

康桥天樾九章/产品分析：楼栋差400元/m²，168m²推出套数少、去化率高

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	
	高层	1#	1	2T4	30F	2.95m	三室两厅两卫	109	17300	56	39	70%	
							三室两厅两卫	127	17500	28	20	71%	
							四室两厅两卫	168	19000	28	22	79%	
							顶复	180-240	21500	4	3	75%	
		2#	1	2T4	30F	2.95m	三室两厅两卫	109	16900	56	33	59%	
							四室两厅两卫	143	18000	56	41	73%	
							顶复	180-240	21000	4	2	50%	
	合计										232	160	69%

高层1#平层图



168m²
四室两厅两卫

109m²
三室两厅两卫

109m²
三室两厅两卫

127m²
三室两厅两卫

高层2#平层图



143m²
四室两厅两卫

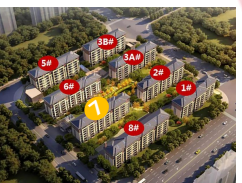
109m²
三室两厅两卫

109m²
三室两厅两卫

143m²
四室两厅两卫

平推表现：首改及改善产品平推，共计推出514套房源

本周平推项目共计4个，均为刚改或改善项目推货，共计推出房源514套，因客户量不足，去化48套，去化率仅9%

住宅项目推售情况												
鸟瞰图	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
	金水区	杨金板块	9月20日	金科北琚铂樾	小高9/13#	精装	98㎡三室， 115/125㎡三室， 136/144㎡四室	小高18600-19100	192	2	1%	1.项目所在区域内整体价格偏高，近期市场热度较差； 2.首付无分期，相对周边竞品政策力度较小（周边竞品首付10%或10万）； 3.本次平推无蓄客，客户储备不足
	惠济区	惠济板块	9月20日	融创运河源	高层1/6#	精装	109㎡三室，142㎡四室	高层15000（109㎡临路01户13500）	200	12	6%	1.中秋节平推无蓄客且推售节点较紧凑，客户量不足； 2、前期延期交付，部分客户持观望态度； 3、本次成交主要为临路109㎡三房，价格较首开优惠1000元/㎡，以经纪人自购为主
	惠济区	惠济板块	9月20日	锦艺旭辉—江雲著	洋房2/3#	毛坯	143㎡四室两厅两卫	标准层18500-21000， 首层（送60-100㎡花园） 25000、顶层19000	80	22	28%	1.首开去化好，积累一定市场热度和客户认可度； 2.定位刚改2/3#临河，生态景观环境较好，教育配套已落地； 3.距公交/地铁站较远，出行交通不够便利
	中牟县	中牟老城板块	9月25日	路劲九郡三期	洋房7#	毛坯	143㎡四室，189㎡五室	标准层10500	42	12	29%	1.大体量楼盘，前期积累一定基础且推售量少，平推优于市场近期表现； 2.项目推售户型均为大户型，置业门槛较高； 3.项目位于老城待开发位置，周边道路通达性差，客户接受度不高
合计									514	48	9%	——

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>

