

【2021年第41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

1、国家发改委：对虚假虚拟的“特色小镇”要坚决清理（2021.10.20）



- 10月20日，国家发改委方面表示，将清理清单外“特色小镇”，对此前已建设或命名的特色小镇进行全面审核，对不符合要求的进行清理或更名，特别是对虚假虚拟的“特色小镇”要坚决清理，撤除宣传内容、消除负面影响，同时切实防止清单外的单体项目命名为“特色小镇”。确保清单内特色小镇严守底线，督促地方政府加强监测监督监管，对违反“五条底线”的行为限期整改，对性质严重的抓紧清理，发现一起、处理一起，做到“零容忍”。
- 此前，国家发改委等10部委《关于印发全国特色小镇规范健康发展导则的通知》印发实施，明确对特色小镇进行“清单管理”，人均GDP少于1万美元省份的清单内特色小镇原则上不多于50个，鼓励控制在30个以内。

- 10月21日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于推动城乡建设绿色发展的意见》，文件中提出到2035年城乡建设全面实现绿色发展，统筹区域、城市群和都市圈内大中小城市住房建设，与人口构成、产业结构相适应；还将建设一批郊区新城，推动多中心、组团式发展；实施建筑领域碳达峰、碳中和行动，推动高质量绿色建筑规模化发展；大力发展装配式建筑等。
- 文件提出了城乡建设的总体目标：到2035年，城乡建设全面实现绿色发展，碳减排水平快速提升，城市和乡村品质全面提升，人居环境更加美好，城乡建设领域治理体系和治理能力基本实现现代化。

相关历史事件节点	
2013.03.26	国务院常务会议审议通过《国务院机构改革和职能转变方案》，将发改委内设机构“价格委员会”改为“价格协调司”，其具体行政业务由发改委（价格司）和人民价格学会派出机构。
2013.03.28	新华社和央视首先对试点省份价格改革进行报道。
2013.03.28	十八届三中全会提出“建立全国统一的、竞争有序的现代市场体系——使市场在资源配置中起决定性作用”。
2013.04.10	国务院第34次常务会议部署，由国家发改委牵头，会同发改委价格司、国家粮食局、国家林业局、水利部等共同推进“全国农产品价格形成机制、调控机制、监管机制和调控体系”工作。
2014.04.02	国家发改委网站首次公开发布，将自2015年起全面推行“一省一试点”。
2014.04.12	《不动产暂行条例草案》(草案)经国务院第65次常务会议通过。
2015.03.02	十八届五届提出推进价格改革，健全价格调控体系，逐步扩大地方价格管理权限。
2016.05.11	国家发改委召开全国价格工作座谈会，在总结前期工作、明确今后任务的基础上，部署各省份在年内全面开展价格改革试点工作，明确“各省份在价格改革试点工作中要充分发挥专家学者和智库作用，做好试点工作”。
2016.05.12	新华社在《新华社》公众号上发布《发改委网站开博首文》，明确提出“要积极探索推进价格立法和改革，做好试点工作”。
2016.05.12	全国人大常委会审议通过《价格法》和《招标投标法》。

- 2021年10月16日总书记提出“要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作”。2021年10月23日，全国人大授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，这意味着除重庆与上海外，房地产税试点地区将进行扩容。
- 工作要点如下：1、试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其住宅。2、国务院确定试点地区并报全国人大备案，同时国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则。目前财政部、税务总局正《起草房地产税试点办法（草案）》。3、试点期限为五年。

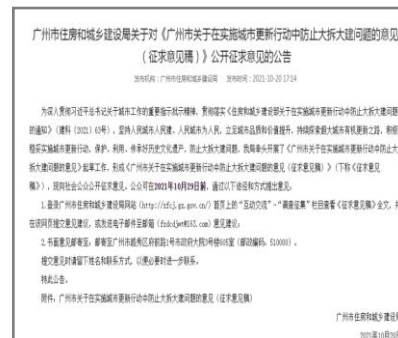
全国：长沙加强企业项目风险监测/广州城市更新防止大拆大建/义乌降低预售条件

4、国家发改委调研长沙楼市：要密切关注一些企业和项目经营问题（2021.10.19）



- 10月19日，国家发改委调研长沙楼市，称要继续贯彻落实“房住不炒”要求，保持调控定力，完善长效机制，加强市场监测，尤其是要密切关注一些企业和项目经营问题，把防风险放在首位，保持房地产市场平稳健康发展。
- 近年来，长沙市在落实中央房地产调控要求，坚持“房住不炒”，持续稳地价、稳房价、稳预期，有效防范化解潜在风险，推动房地产市场平稳健康发展方面，成效较为显著，房地产市场供求较为稳定，房价涨幅基本符合调控预期；国家发改委价格监测中心刘五星副主任指出，应当继续贯彻落实“房住不炒”要求，保持调控定力，完善长效机制，加强市场监测，把控风险，保持房地产市场平稳健康发展。

5、广州发文：稳妥实施城市更新，防止大拆大改（2021.10.20）



- 10月20日傍晚，广州市住房和城乡建设局发布《广州市关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的意见（征求意见稿）》公开征求意见的公告（以下简称《公告》），提出积极稳妥实施城市更新行动，保护、利用、传承好历史文化遗产，防止大拆大建问题：①老城区范围内严格控制大规模拆除；②城中村等城市连片旧区不短时间、大规模进行拆迁；③严格落实“三线”（永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界）和绿线、历史文化保护等刚性管控要求；④未纳入项目储备库的，不得开展城市更新前期工作；未纳入年度计划的，不得审批实施等。这是继住房和城乡建设部发文实施城市更新行动中防止大拆大建后，广州积极响应执行的又一举措。在此之前，广州已成立4个专项核查工作组和1个技术指导组，完成全面核查119条城中村。

6、义乌调整楼市新政：降低预售条件，缩小“公证摇号”范围（2021.10.20）



- 10月20日，义乌市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于调整部分房地产市场调控政策的通知》，提到：①降低预售条件，取消原有每批次间隔不少于3个月的规定，总建面4万 m^2 以上即可分批次申请，此前为5万 m^2 ，每次批次建面不低于2万 m^2 ，此前为3万 m^2 ；②调整“公证摇号”政策，容积率 ≤ 1.2 及层数 ≤ 3 层的商品住宅可不采用公证摇号，登记人数大于当期预售房源数的楼盘才实行公证摇号，此前所有楼盘都需摇号。

7、西安第二轮供地收官：37宗地超238亿成交，龙湖、保利均有落子（2021.10.18）

项目名称	用地性质	建设用地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	商品住房面积 (元/㎡)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/㎡)	竞得人
国际新城三期(洪三一路以北、洪三一路以东)	住宅用地	63612	159029	17100	89970	89970	5657	保利
国际新城三期(洪三一路以北、洪三一路以东)	住宅用地	32547	81267	16700	46670	46670	5736	保利
国际新城三期(洪三一路以北、洪三一路以东)	住宅用地	30017	87542	15731	50530	50530	5772	福州兴隆控股
国际新城三期(洪三一路以北、洪三一路以东)	住宅用地	37434	93565	15731	53970	53970	5767	福州兴隆控股
国际新城三期(洪三一路以北、洪三一路以东)	住宅用地	54684	120620	15560	82700	82700	6639	融泰集团
国际新城三期(洪三一路以北、洪三一路以东)	住宅用地	37084	81564	15560	55660	55660	4647	融泰集团
国际新城三期(洪三一路以北、洪三一路以东)	住宅用地	59750	149376	15660	84540	85540	5726	陕西鑫隆地产

- 10月18日，持续三日的西安市第二批集中供地迎来收官。当天现场拍卖成交7宗住宅用地，均位于国际港务区，成交总金额约46.5亿元，共有保利、中粮、电建、陆港集团等9家房企竞拍。其中，保利以约13.7亿元的总价拍得港兴三路南北两宗地。
- 至此，西安此次供地公开拍卖的24宗地已全部成交，再加上网上挂牌成交的13宗住宅用地，西安此次集中供地共出让地块37宗，揽金超过238亿。从竞得房企来看，龙湖共斩获5宗地块，成为最大赢家；华侨城连拿3宗地块，保利夺得2宗地块，此外，西安本土房企也在此次供地中有不少地块入账。

[illegible]

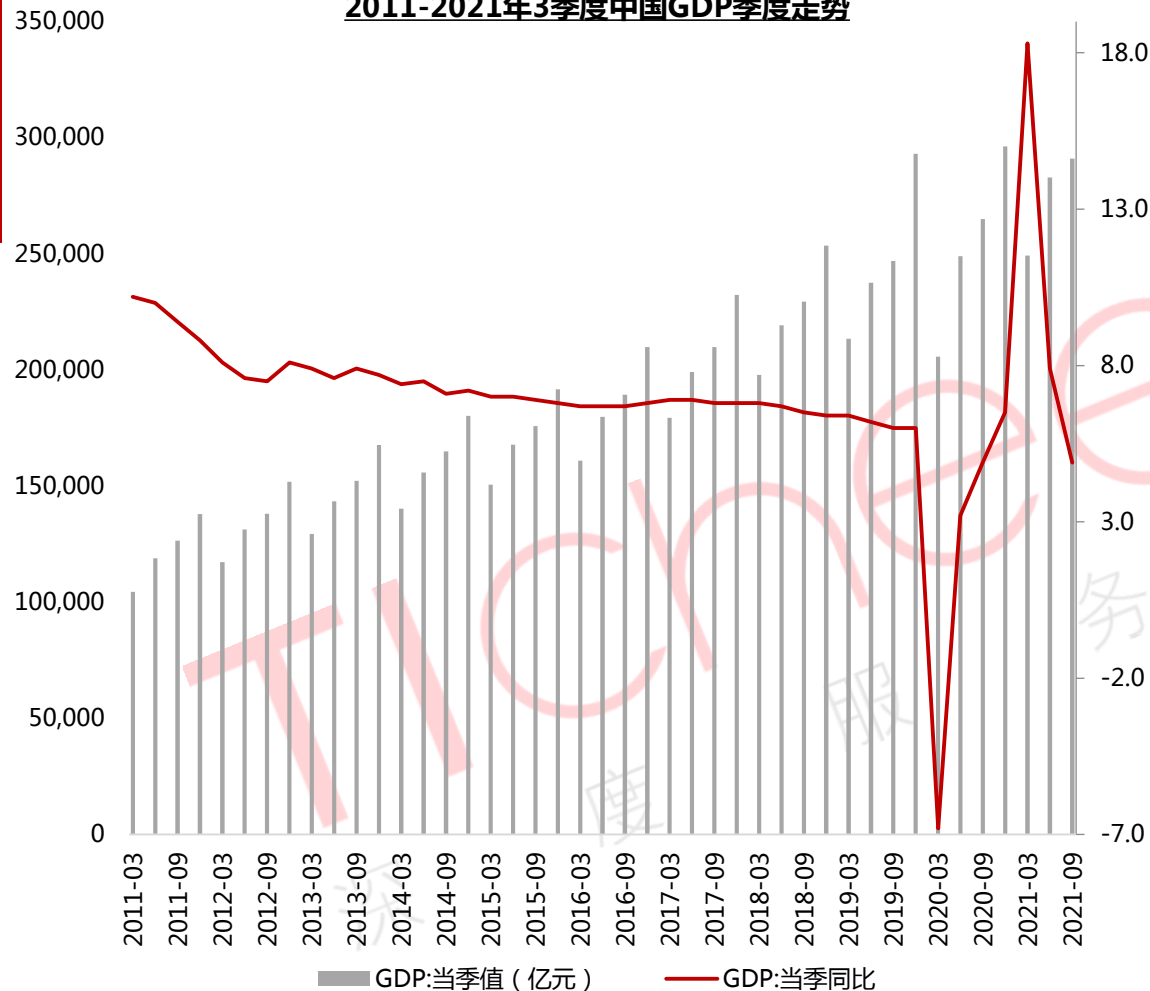
- 10月19日，长沙迎来第二批集中供地，此前共有8宗地块中止、8宗地块终止，其余13宗地块均于当日公开出让。10月19日，长沙迎来第二批集中供地，13宗地块在今日公开出让。拍卖用时不到一个小时，最终10宗地块底价成交、3宗流拍、8宗中止、8宗终止，无地块溢价成交。此次长沙集中拍地的土地成交总价为88.48亿元，总出让面积67.62万平方米。

- 为落实稳地价、稳房价、稳预期，泉州市近期下发《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》，从房地联动、供需双向调节、房地产金融、住房保障建设、市场监管等方面入手，促进房地产市场健康发展。
- 通知重新界定了刚需、非刚需，对刚需、非刚需界定条件进行调整，并提高刚需房源比例和非刚需摇号门槛，对泉州中心市区的摇号机制进行了调整，提高刚需房源比例，从原规定按刚需60%、非刚需40%分配，调整为按刚需70%、非刚需30%分配。同时，强化房地产市场管理，整顿二手房市场，集中打击炒房等市场乱象；严格限售限购，新购商品住房转让仍按2年、5年限售标准执行；加强市场监管，对存在违法违规行为的中介机构及从业人员及各网络平台及自媒体，将依法依规采取约谈、公开通报、暂停网签、列入行业失信“黑名单”等处理措施，进行查处整顿，涉嫌犯罪的移交司法机关处理。

全国：三季度经济增速环比回落，转型调整压力凸显

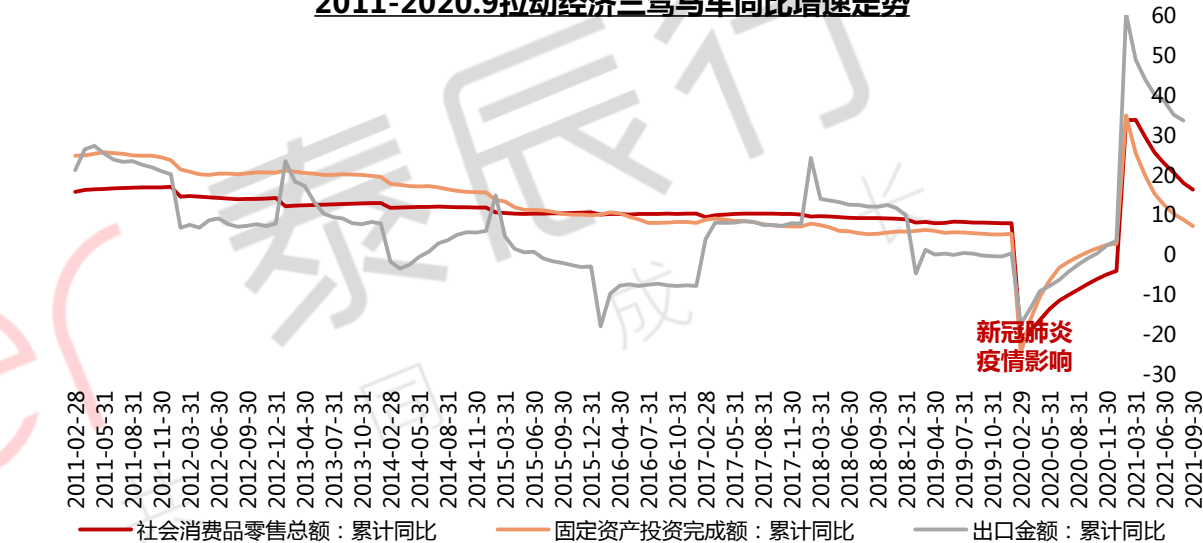
三季度，经济受国外疫情扩散蔓延、世界经济恢复势头放缓、国际大宗商品价格高位运行等因素影响，国内部分地区受疫情、汛情等多重因素冲击，经济转型调整压力显现，三季度GDP增速环比回落

2011-2021年3季度中国GDP季度走势

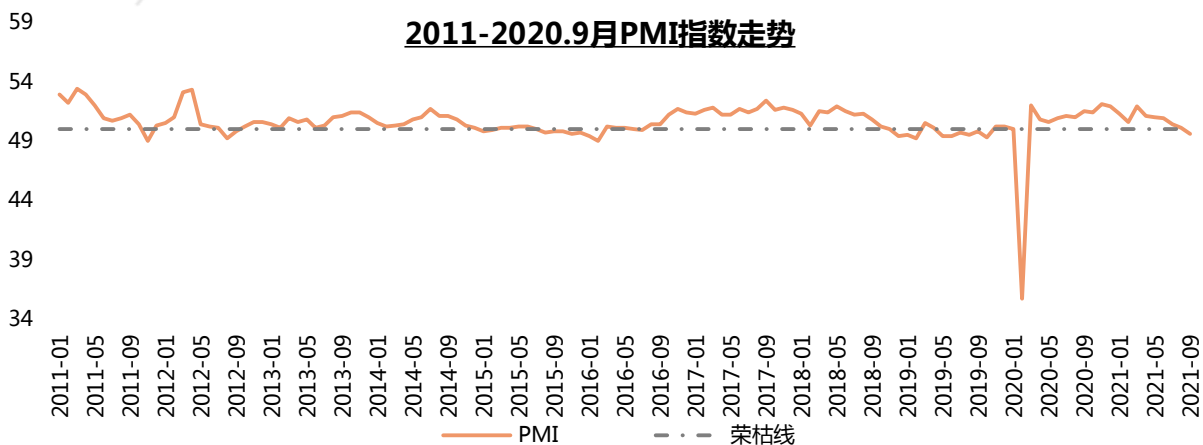


数据来源：国家统计局

2011-2020.9拉动经济三驾马车同比增速走势



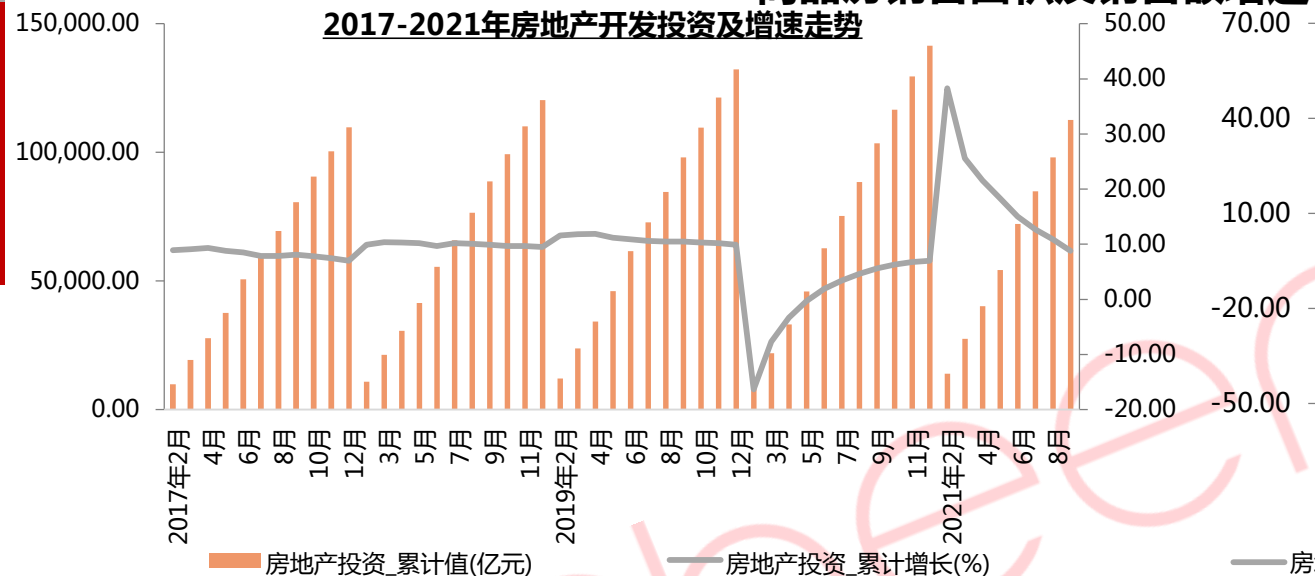
2011-2020.9月PMI指数走势



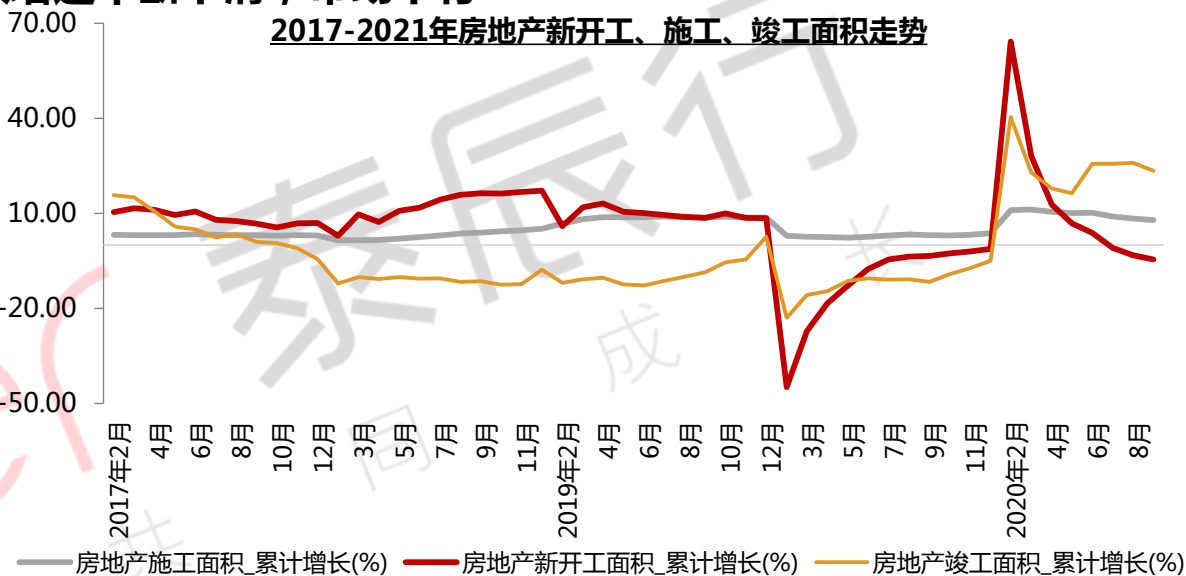
全国：房地产开发投资、新开工面积及商品房销售增速等指标持续下滑

自今年2月达到小高峰后，随着房地产金融环境不断紧缩，全国房地产开发投资活动减缓，新开工面积增速由正转负，商品房销售面积及销售增速不断下滑，市场下行

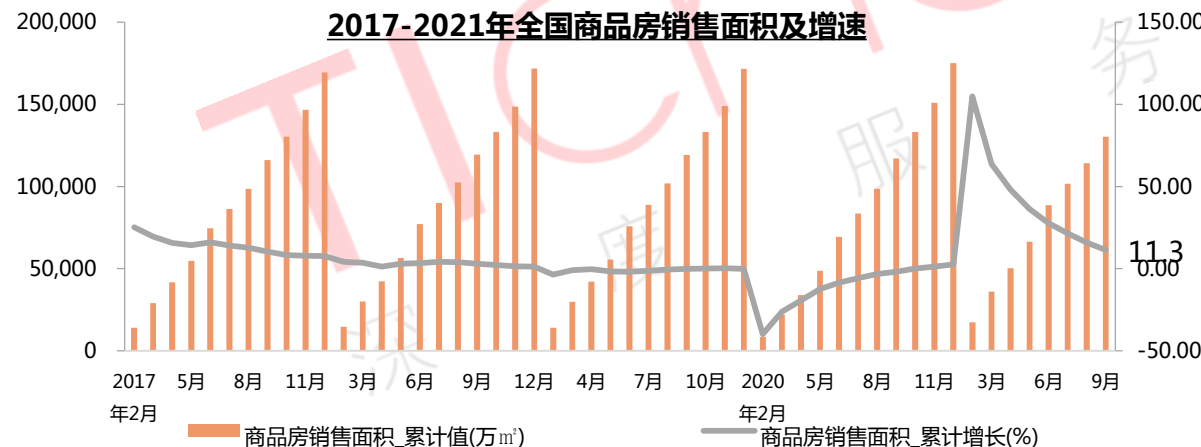
2017-2021年房地产开发投资及增速走势



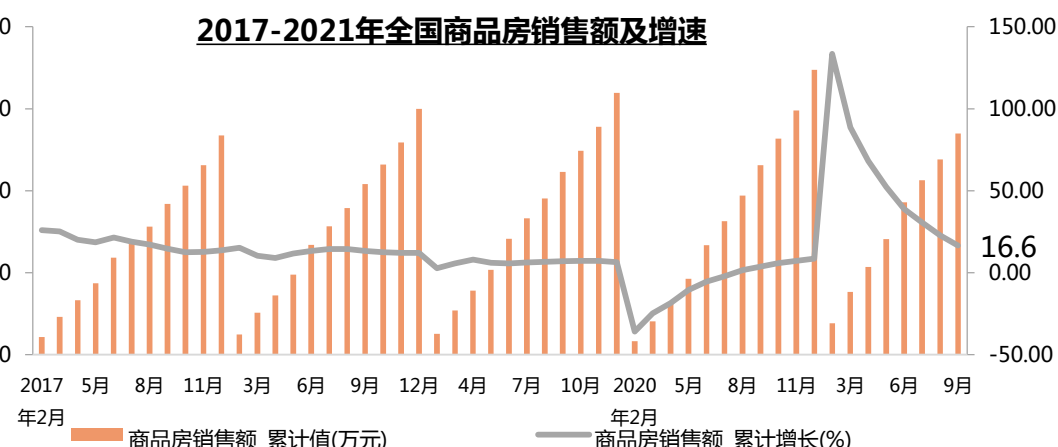
2017-2021年房地产新开工、施工、竣工面积走势



2017-2021年全国商品房销售面积及增速



2017-2021年全国商品房销售额及增速

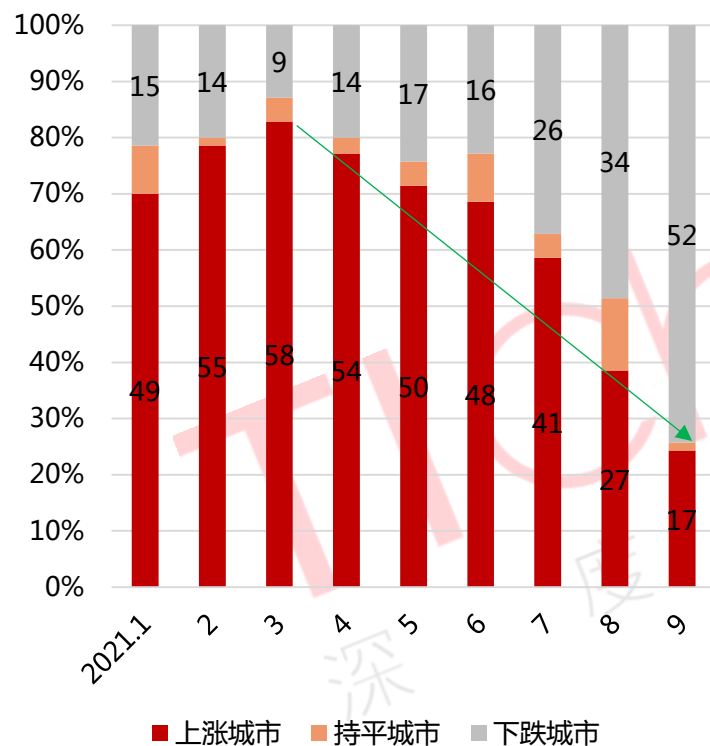


全国：商品住宅销售价格环比呈下降态势，同比涨幅持续回落

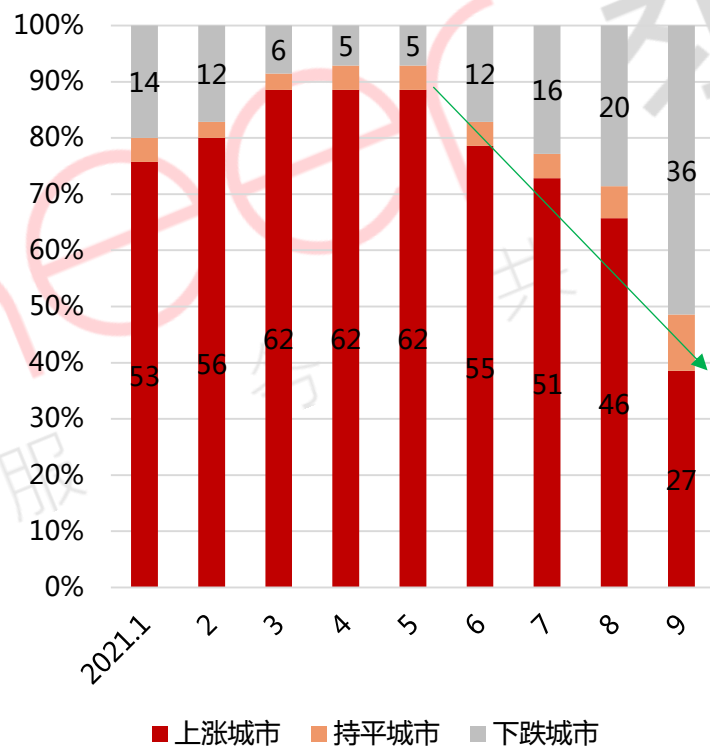
5月至今，全国市场整体呈下行趋势，上涨城市明显减少，下降城市不断增多；各线城市来看，二线及三线城市价格涨幅回落早于一线城市，且以三线城市回落幅度最大

10月20日，国家统计局公布9月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。据测算，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨5.3%和7.7%，涨幅比上月分别回落0.4和1.4个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.1%和3.0%，涨幅比上月分别回落0.3和0.2个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨2.3%和1.4%，涨幅比上月均回落0.5个百分点。

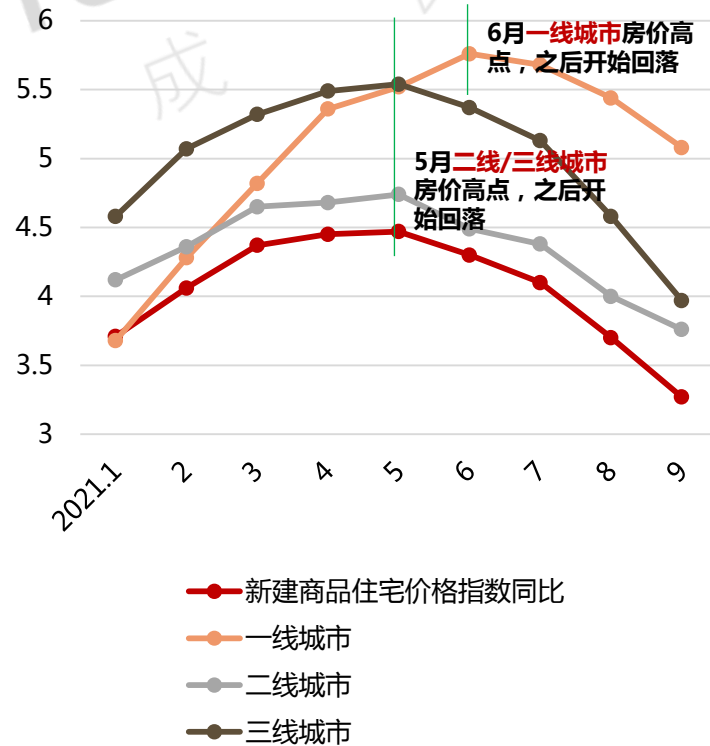
2021年70个大中城市二手住宅价格变化



2021年70个大中城市新建商品住宅价格变化



2021年各线城市新建商品住宅价格同比变化



数据来源：国家统计局

全国：高层密集发声，维稳楼市态度明朗

近期高层密集发声释放积极信号，虽房地产金融审慎制度未发现改变，但央行已着手矫正前期政策超调、房地产信贷投放偏紧的现状，进一步输出坚定行业健康发展的信心，维护住房消费者权益；预计下阶段房地产信贷环境将迎来实质性改善，房企融资压力稍缓，同时利好刚需客户

9月27日

央行货币政策第三季度例会发布通稿

首次提出“维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益”，释放房地产维稳信号。

9月29日

央行、银保监会房地产金融工作座谈会

提出“准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度”，“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”。

10月15日

央行第三季度金融统计数据新闻发布会

会上，邹澜司长认为部分金融机构对于“三线四档”融资管理规则也存在一些误解，误解为银行不得新发放开发贷款。将保持房地产信贷平稳有序投放。

10月20日

2021金融街论坛年会

中共中央政治局委员、国务院副总理刘鹤表示，**房地产市场合理的资金需求正在得到满足，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。**

中国人民银行副行长潘功胜指出，在金融管理部门的预期引导下，对于房地产市场，“**金融机构和金融市场风险偏好过度收缩的行为逐步得以矫正**”，融资行为和金融市场价格正逐步恢复正常。

10月21日

国新办三季度银行业保险业数据信息暨监管重点工作发布会

会上，银保监会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞表示，要督促银行落实房地产开发贷款、个人住房贷款监管要求，配合人民银行实施房地产贷款集中度管理制度，房地产贷款增速稳中趋缓。**“保障好刚需群体信贷需求”**。刘忠瑞强调，**要在贷款首付比例和利率方面对首套房购房者予以支持**。目前，银行个人住房贷款中有90%以上都是首套房贷款。

河南：河南统计局发布前三季度数据/省人民医院新院区落户经开区

1、省人民医院新院区落户经开区（2021.10.17）



10月17日上午，河南省人民医院与郑州经济技术开发区管委会共同签署《河南省人民医院新院区项目协议》，这标志着河南省人民医院新院区正式落户经开区。据介绍，河南省人民医院新院区总投资约100亿元，占地约1250亩，设置床位3000张，建设内容包括三甲综合医院、平战结合的应急医学中心、医养结合康复保健基地、科研创新与转化中心及附属配套周转房等，与河南省人民医院本部一体化统一管理。项目建成后，将进一步推动优质医疗资源提质扩容和均衡布局，助推健康中原、健康郑州建设。

2、河南省统计局发布重要数据（2021.10.20）



10月20日，河南省统计局发布重要数据，其中包括：

①前三季度全省地区生产总值44016.24亿元，同比增长7.1%，比上半年回落3.1个百分点，虽然前三季度全省主要经济指标增速有所回落，但同时可以看到全省经济恢复态势持续，灾情疫情对经济运行的影响在9月份有所减弱；

②1-9月份，全省房地产开发投资5688.79亿元，同比增长5.5%，比2019年1-9月份增长9.5%。其中，住宅投资4829.89亿元，增长8.4%。商品房销售面积9220.67万平方米，同比增长2.4%，比2019年1-9月份下降0.1%。商品房销售额6153.03亿元，增长3.4%，比2019年1-9月份增长3.8%。

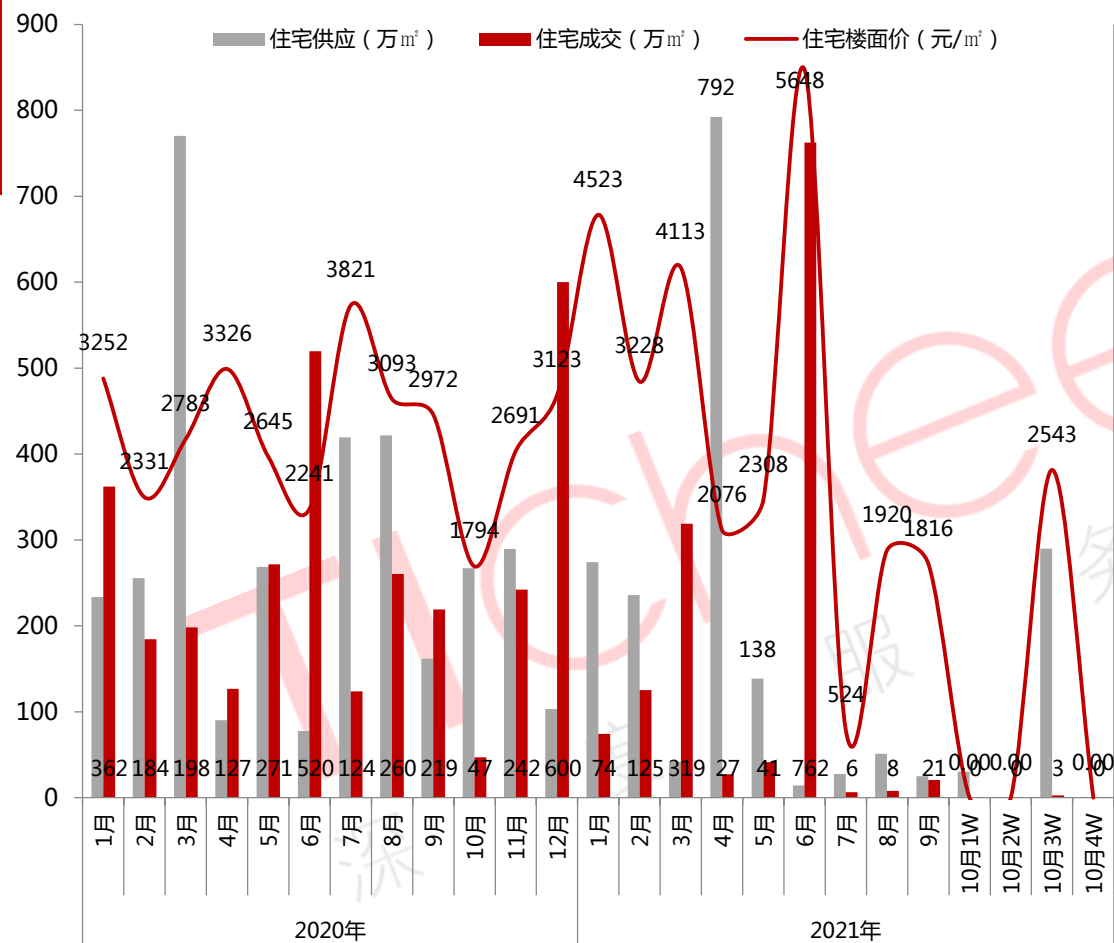
3、国家统计局发布9月70城房价数据，郑州新房价格下降0.3%（2021.10.20）

城市	环比		同比		城市	环比		同比	
	上月	上月	2020年9月	2020年9月		上月	上月	2020年9月	2020年9月
北京	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上海	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
天津	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	广州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
重庆	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	深圳	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
成都	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	武汉	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
西安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	南京	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
杭州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	长沙	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
郑州	-0.3%	-0.3%	0.1%	0.1%	昆明	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
济南	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	太原	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
青岛	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	海口	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
烟台	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	银川	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
大连	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	拉萨	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
西宁	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	乌鲁木齐	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
呼和浩特	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	贵阳	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
拉萨	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	兰州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
海口	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	厦门	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
银川	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	珠海	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
拉萨	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	佛山	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
乌鲁木齐	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	惠州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
贵阳	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	东莞	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
兰州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	南通	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
厦门	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	无锡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
珠海	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	苏州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
佛山	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	常州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
惠州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	南通	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
东莞	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	扬州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
南通	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	镇江	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
无锡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	泰州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
苏州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	盐城	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
常州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	淮安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
南通	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宿迁	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
扬州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	徐州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
镇江	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	蚌埠	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
泰州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	阜阳	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
盐城	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	六安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
淮安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	安庆	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宿迁	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	九江	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
徐州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	赣州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
蚌埠	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
阜阳	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
六安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
安庆	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
九江	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
赣州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	萍乡	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	吉安	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	抚州	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	宜春	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	上饶	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
景德镇	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	鹰潭	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%

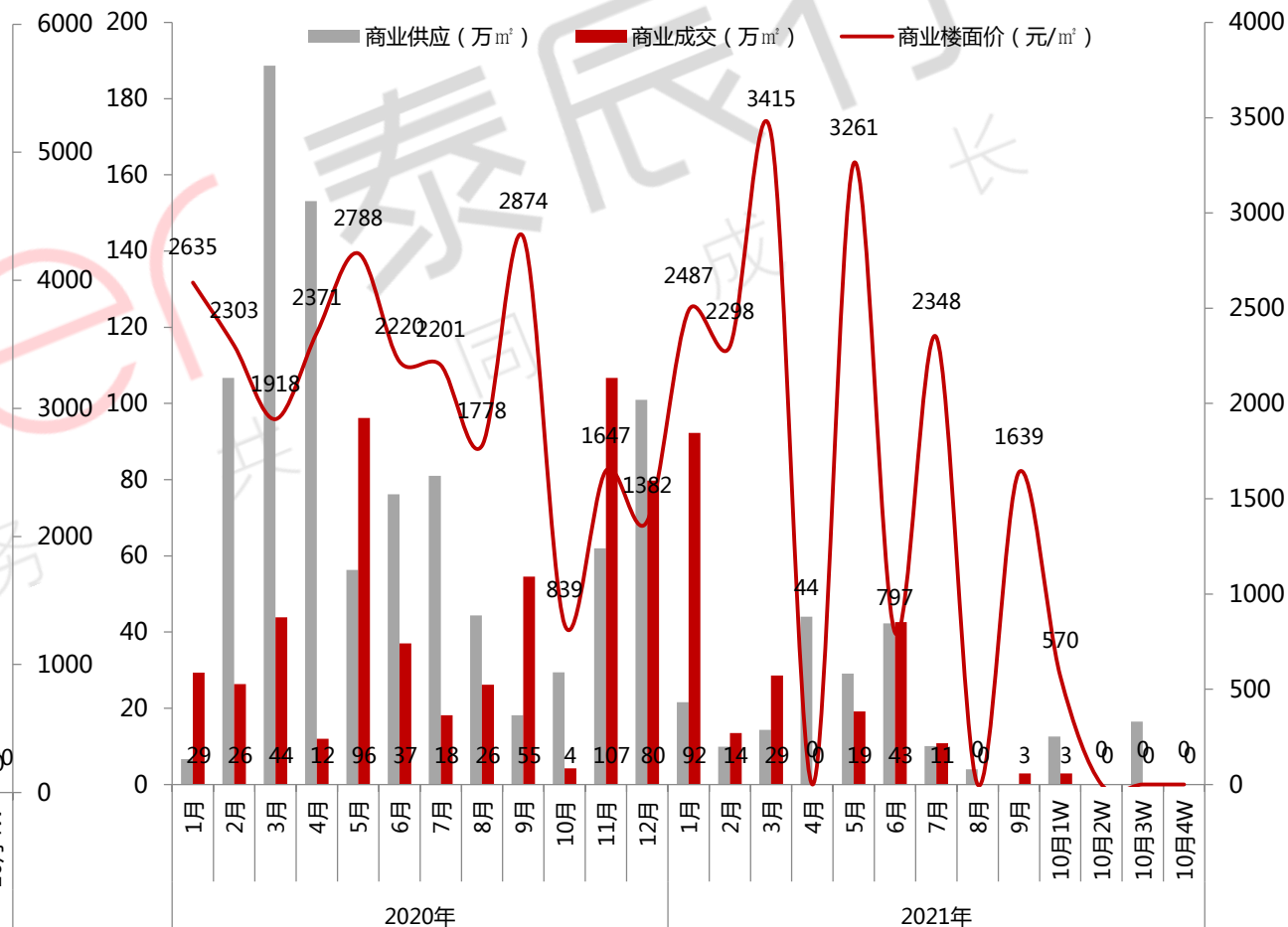
土地汇总：本周大郑州无土地供应成交

上周郑州二批次地集中供应，本周无供应，无成交

2020年1月-2021年10月4周大郑州住宅用地供求走势



2020年1月-2021年10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：终止信息/土拍预告

本周中牟终止3宗住宅用地，共计154亩；预计下周竞拍5宗住宅用地，2宗商业用地，共计440亩

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			买受人
						面积（亩）	建面（万㎡）	容积率	
2021/10/22	牟政出【2021】45号(网)	郑州国际文化创意产业园，楚袖街东、琼花路北、花溪路西、富贵十路南	中牟	住宅	商品房	52	8.6	2.5	终止
2021/10/22	牟政出【2021】41号(网)	郑州国际文化创意产业园富贵八路南、九州路北、牡丹五街东、紫寰路西	中牟	住宅	商品房	37	4.9	2	终止
2021/10/22	牟政出【2021】46号(网)	郑州国际文化创意产业园，紫寰路东、琼花路北、楚袖街西、富贵十路南	中牟	住宅	商品房	66	10.9	2.5	终止
						154	24.5		

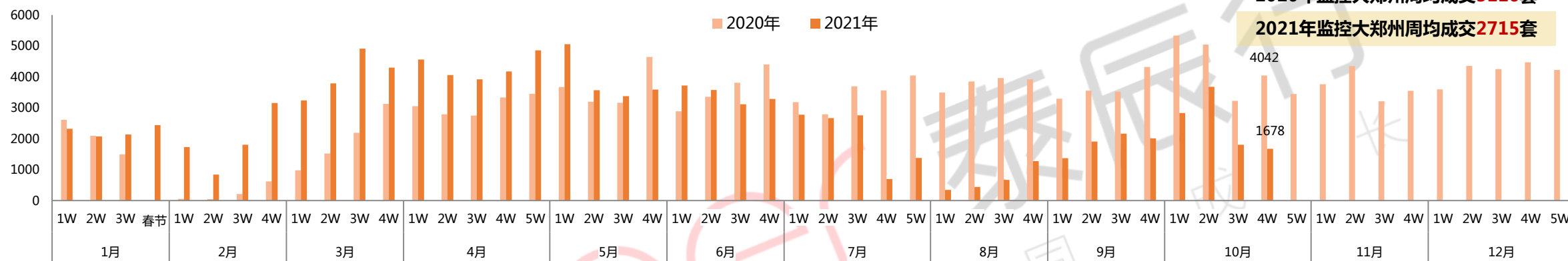
预计下周大郑州土地竞拍信息

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/㎡
						面积（亩）	建面（万㎡）	容积率			
2021/10/25	登政出【2021】27号（网）	登封市迎霞路与孝贤路交叉口西南角	登封	住宅	商品房	6	0.6	1.5	1280	227	2268
2021/10/28	2021-015	政通路学校西	巩义	住宅	商品房	11	1.3	1.8	3275	310	2585
2021/10/28	2021-004	政通路北、规划道路11东	巩义	住宅	商品房	40	4.8	1.8	12380	310	2584
2021/10/28	平原示范区2021-003	商务三路以东，丽江路以西，长江大道以南，万泉河路以北	平原新区	住宅兼容商用	商品房	96	14.0	2.2	22982	240	1636
2021/10/26	牟政出【2021】23号（网）	郑州国际文化创意产业园，楚袖街东、琼花路北、花溪路西、富贵十路南	中牟	住宅	商品房	97	16.2	2.5	42063	432	2592
2021/10/29	荣政储（2021）13号	棋源路与文博路交叉口东南侧	荥阳	商业	商品房	145	4.8	0.5	26045	180	5401
2021/10/29	荣政储（2021）14号	棋源路与文博路交叉口东南侧	荥阳	商业	商品房	47	5.0	1.6	8390	180	1688
						440	46.7				

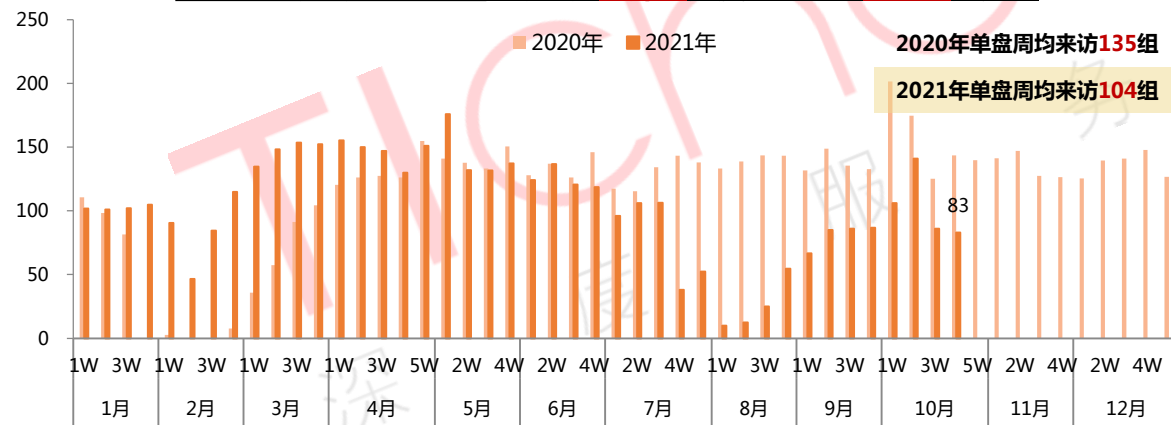
整体数据：假期后成交下跌，不及节前水平

节后市场下行，项目成交下跌，本周大郑州总成交**1678套**，不及节前水平

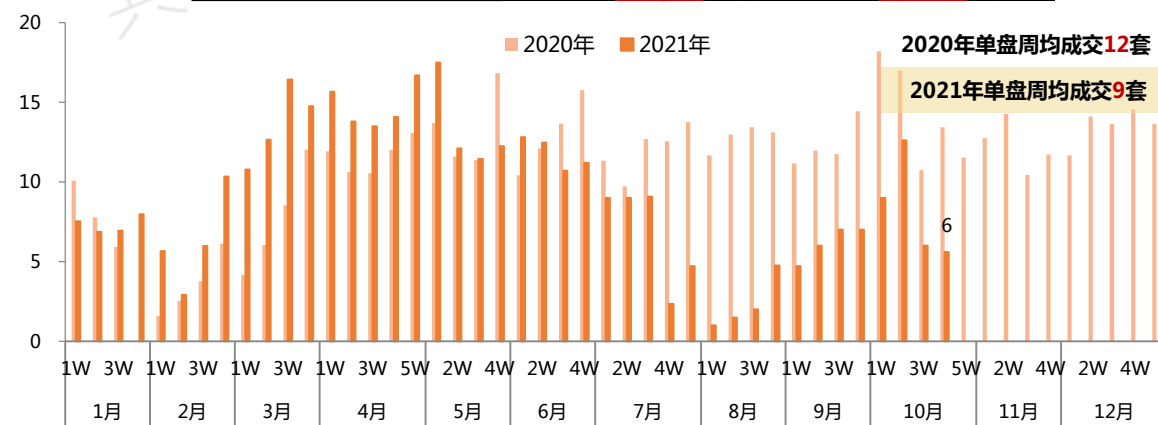
2020年1月1周-2021年10月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年10月4周大郑州周度单盘平均来访问量走势图



2020年1月1周-2021年10月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图



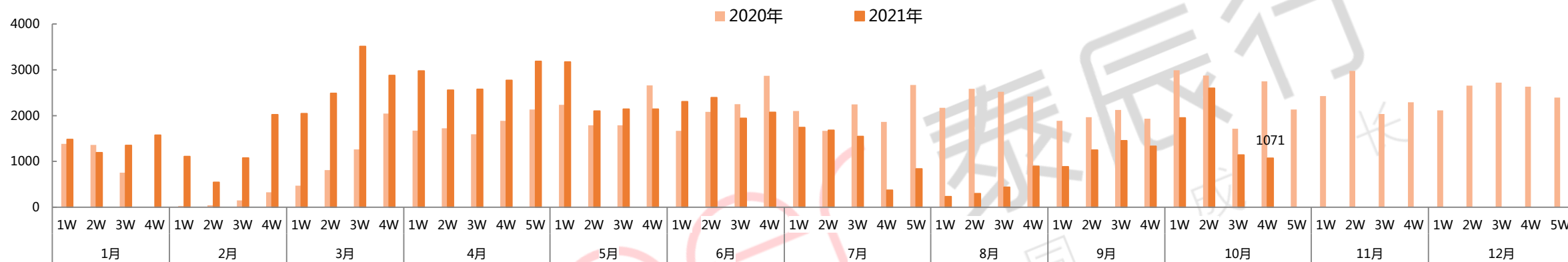
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：10月4周大郑州实际监控到项目307个，共计来访24588次，其中单盘平均来访83组；监控到住宅在售项目305个，共计成交1678套，单盘平均成交6套；其中尾盘项目20个，全新待售项目8个

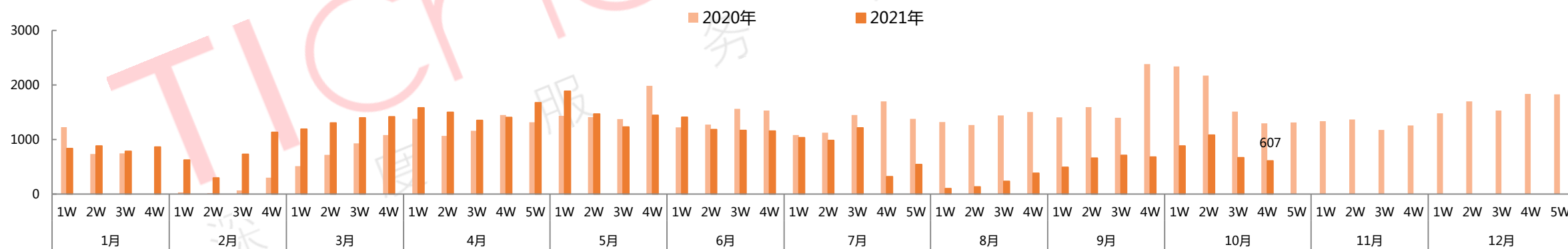
城郊数据：市区下降幅度低于近郊

10月4周市区总成交**1071套**，较上周下降**6%**；近郊项目总成交**607套**，较上周下降**9%**

2020年1月1周-2021年10月4周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年10月4周**近郊**周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰市场监控中心，10月4周（自然周）市区实际监控到在售住宅项目141个，近郊实际监控到在售住宅项目164个

典型项目成交表现：TOP15门槛19套，多为开盘/推出特价房项目

本周TOP15成交项目多为开盘/推出特价房项目，如建业花园里首开、融创运河源推出小高层特价房等

10月4周（10.18-10.24）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	认购套数	成交价格（元/㎡）	营销策略
1	建业花园里	惠济区	195	均价18000	认购10万优惠2万，认筹1万优惠1万，员工优惠3%，老业主优惠5%，君邻会会员优惠3%；58/房友，佣金点位1.5%；全民经纪人1万五
2	融创御湖宸院	中原区	45	精装高层14500-15300	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%
3	万科翠湾中城	惠济区	43	高层均价18700	定存2万优惠1%，认筹5万优惠1%（额外2%需申请），首付60%优惠1%，全款优惠2%，开盘优惠3%，按时签约优惠1%；58，贝壳，房友（天猫好房）；佣金点位1.2-2%；独立经纪人佣金千3，业主经纪人佣金千6
4	融创运河源	惠济区	32	精装12500-12800	推出特价精装小高层10000-11500元/㎡ 优惠：一口价房源，3天内首付补齐，上浮2个点，7天内首付齐，上浮3个点，分期额外上浮2个点首付10%，剩余2年8次还清 分销：贝壳，58，房友：3%
5	国泰紫荆园	新郑	31	7500-8300；特价房7500	首付一次性5万/6万（1万网签，剩余5万分2年2次）剩余全贷款（高评高贷）
6	龙湖雅宝天钜	管城区	30	精装高层18000-19500；洋房22000-23000	推出员工内购价20套89/120㎡户型，特价15500元/㎡ 分销贝壳A代专场，点位1.2-1.5百分，5-10套起跳点
7	康桥未来公元	管城区	29	三期精装修14000-15000；特价房11900-13900	天猫十套特价房9折优惠+天猫3%+10万直补，优惠后成交单价14300；分销，58，房友4万一套+10000成交奖+苹果13
8	碧桂园名门时代城	管城区	29	六期锦园精装修12800-13000；特价房11500-12500	一口价94折，总优惠6-8个点；首付10%，剩余3年36个月；分销，58、贝壳2%
9	保利云上	二七区	25	高层均价10700-13000，洋房首层19000，标准层均价14000-15000	1万定存优惠1.5万；1万认筹优惠1%；开盘优惠1%；按时签约优惠1%；正常按揭优惠1%；全款优惠1% 贝壳、58、搜狐，点位2.5%
10	融创空港宸院	航空港区	25	均价9500	推出特价房洋房8000元/㎡起 案场优惠分期最高6个点 不分期最高7个点 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3万储藏间分销：贝壳3%，50套以上4% 首付分期：首付10%，剩余2年8次
11	保利天汇	经开区	24	毛坯高层：19500-20000	4个99折，至高1%额外优惠；分销：贝壳、58爱房、金屋，佣金1.1% 全民/老带新奖励12000元/套
12	正商兰庭华府	新郑	21	高层均价9000，洋房均价12500	购房优惠2万，按揭优惠3%，按时签约优惠1%，一次性优惠1%；1万订房，10%网签，剩余3年6次，利息5.2%
13	碧桂园凤凰城	中原区	19	二期精装高层14500-15500	推出10套特价房13000元/㎡ 无分期；分销：链家、易居、居里、贝壳、58，佣金1.2%；凤凰通佣金1%
14	保利和光屿湖	高新区	19	高层13500、洋房15500	推出二期高层14#特惠房源11000-11200元/㎡ 优惠：①认筹优惠1%；②开盘优惠1%；③认购优惠1%；④按时签约优惠2%；分期：无分期，可延期，首付10%，延期2个月交齐剩余首付 分销：贝壳，房友，佣金30套以下2万，30套以上2.5万
15	正商生态城	管城区	19	高层10500-12000，洋房15000	分期10%，剩下2年4次，分销贝壳3万/套

数据来源：泰辰市场监控中心

市场变化：多项目周末促销刺激成交

节后市场成交量下跌，为刺激销售，本周末多项目以延续国庆节优惠或者特价房、工抵房等促销活动促进客户成交

10月4周（10.18-10.24）各片区促销项目动作及销售情况

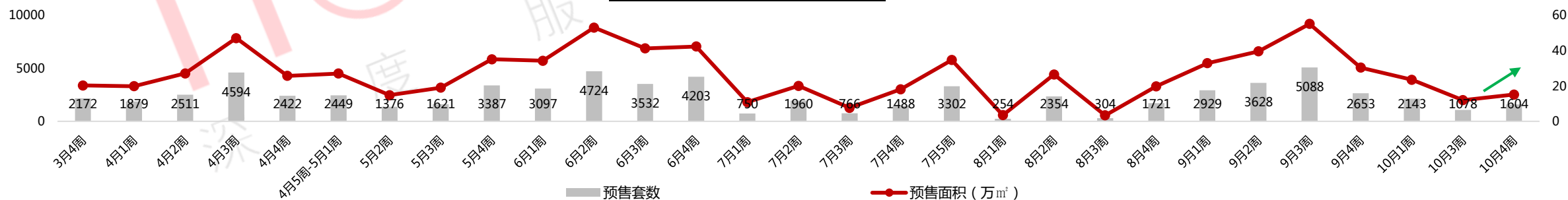
区域	项目名称	本周认购套数	主要销售动作	原价（元/㎡）	现价（元/㎡）	降价（元/㎡）
荥阳	远洋沁园	5	推出40套一口价房5999元/㎡，降幅1000元/㎡左右	6999	5999	1000
惠济区	正商河峪洲	17	推出现房30套一口价房源，高层毛坯 89㎡ 8700-9200元/㎡，高层精装115㎡8600-9300元/㎡，洋房精装 90㎡ 10200-10500元/㎡	高层精装10300，毛坯 9300，洋房精装11300	高层毛坯 89㎡ 8700-9200，精装115㎡8600-9300，洋房精装 90㎡ 10200-10500	1000
	融创运河源	32	推出特价精装小高层10000-11500元/㎡	12500-12800	10000-11500	3000-3500
	谦祥兴隆城	7	推出8套特价房，低至13000元/㎡起	15000	13000	2000
航空港区	融创空港宸院	25	推出特价房洋房8000元/㎡起	9500	8000	1500
	永威观樾	11	推出10套特价房8000-8700元/㎡，直降1000元/㎡	9000-9700	8000-8700	1000
郑东新区	金茂如意府	4	推出3套特惠房源，157㎡一楼带花园，原价6万元/㎡，现价4.5万/㎡；165㎡一楼带花园，原价5.4万/㎡，现价4.4万/㎡；185㎡标准层，原价5.1万/㎡，现价4.2万/㎡	4.5-6万	4.2-4.5万	1-1.5万
管城区	龙湖雅宝天钜	30	推出员工内购价20套89/120㎡户型，特价15500元/㎡	18000-19500	15500	2500
金水区	常绿东风宸苑	6	整盘均价21200元/㎡，推出清盘房源均价20500元/㎡，降幅700元/㎡左右	21200	20500	700
	奥园誉湖湾	4	整盘均价18500元/㎡，推出10套清盘特惠房源，精装118㎡户型，15400-16800元/㎡	18500	15400-16800	2000-2500
	康桥天樾九章	8	推出特惠房源17000元/㎡起，带看奖300元，成交奖8000元	18000	17000	1000
中原区	融创御湖宸院	45	原价高层精装14500-15300元/㎡，特价93㎡12300-14300元/㎡，103㎡11600-13800元/㎡，128㎡11200-13300元/㎡，首付10%，剩余2年8次还清	14500-15300	12700	1800-2600
	碧桂园凤凰城	19	推出10套特价房13000元/㎡	14500-15500	13000	1500-2500
经开区	电建泷悦华庭	3	推出8套特价房，16000元/㎡起	17000-18000	16000	1000-2000
	中海天悦府	8	推出20套工抵房，14000-15000元/㎡	16000	14000-15000	1000-2000
龙湖镇	融侨美域	6	10月23日推出限时抢购房源，原价精装8600元/㎡，改毛坯特价7500元/㎡	8600	7500	1100

项目预售前公示：7个在售项目取证

大郑州共7个项目取证，共计1604套，总建面15.1万方

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
加推	2020.6.29/ 2021.10.18	澳海云澜赋	新郑市/孟庄板块	勾地	1#/4#	64	0.9	洋房133/139㎡三房	项目位于双湖大道与东三环交汇处东900米路南，地处新郑市孟庄镇板块。该项目占地56480㎡，容积率2.1，绿化率35%	待定
	2020.9.14/ 2021.10.18	融创运河源	惠济区/惠济板块	城改	5#/10#/ 16#/21#	246	3.1	高层109-142㎡三房/四房， 洋房143㎡四房	总建面26.50万㎡，容积率1.89，一期社区内部共规划12栋层7-8层洋房、4栋20层高层，精装高层12500-12800元/㎡，精装洋房16000元/㎡	本周加推5#，其余楼栋预计10月底加推
	2021.9.15/ 2021.10.19	世茂璀璨熙湖	中原区/常庄板块	城改	5#/6#/7#	64	0.9	洋房143㎡三房	总建面5.23万㎡，容积率1.99，共规划有9栋住宅，其中包括4栋17-18层小高层、5栋7-8层洋房，毛坯高层15500元/㎡	待定
	2020.9.3/20 21.10.22	郑地美景紫华城	郑东新区/白沙板块	城改	3#/5#	215	2.3	98-118㎡三房，128㎡四房	总建面70万㎡，规划7栋98㎡-128㎡精装高层，容积率2.79，在售价格为精装高层12000-13000元/㎡	待定
	2021.3.17/2 021.10.22	碧桂园凤凰城	中原区/常西湖板块	城改	3#/5#	397	3.9	85-115㎡三房	项目位于中原区建设路西三环地铁一号线西流湖站，总建面34.3万㎡，规划12栋高层，共计2430套，面积涵盖89-230㎡三/四房	待定
	2016.11.30/ 2021.10.22	泉舜上城	金水区/中心区板块	城改	19#	520	2.7	68-79㎡两房，89-129㎡三房	项目位于黄河路与南阳路交汇处东北，总建面90万㎡，占地230亩，容积率6，绿化率25%	待定
	2020.11.4/2 021.10.22	万科翠湾中城	惠济区/省体育中心板块	城改	3#	98	1.3	116-128㎡三房，146㎡四房	项目位于惠济区北河路与江山路交叉口东北角，总建面26万㎡，占地96亩，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	预计10月底加推
总计						1604	15.1	—		

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

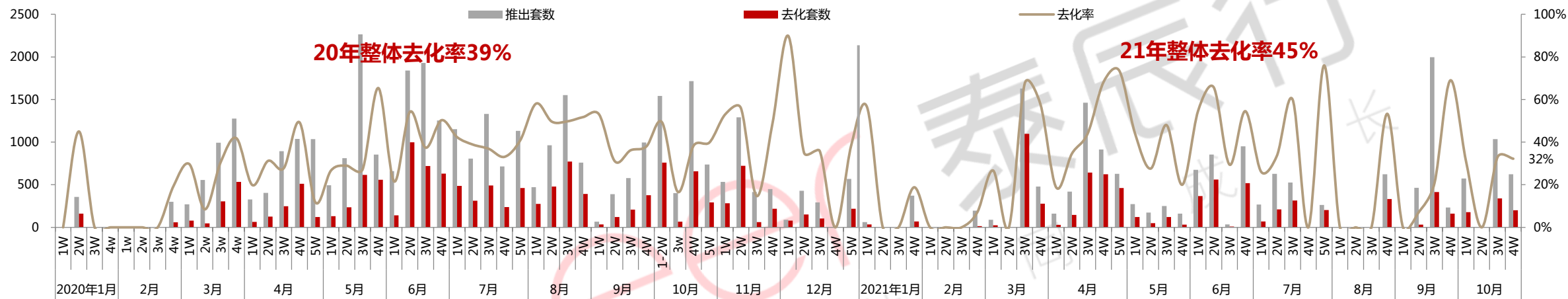


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售，加粗项目为本周加推项目

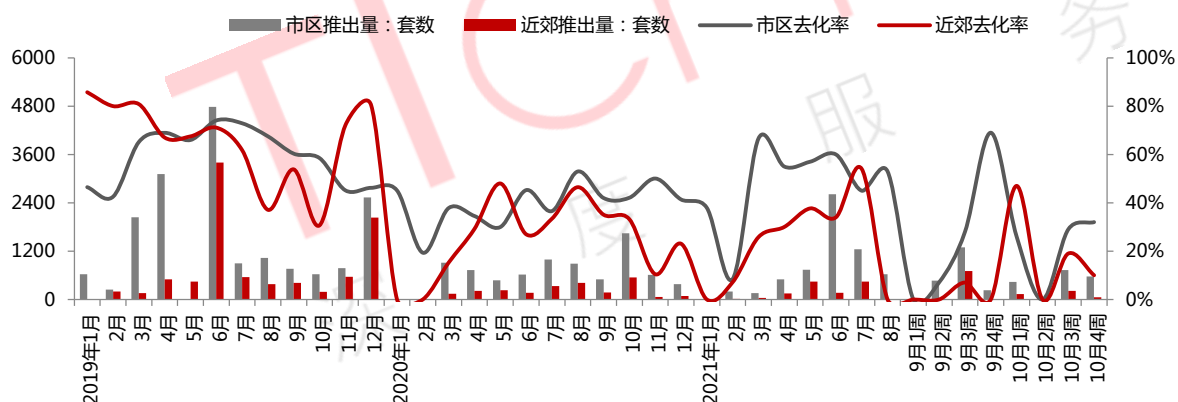
开盘表现：本周3个项目开盘，另有6个项目平推

本周3个项目开盘，开盘去化率32%，另有6个项目平推补货

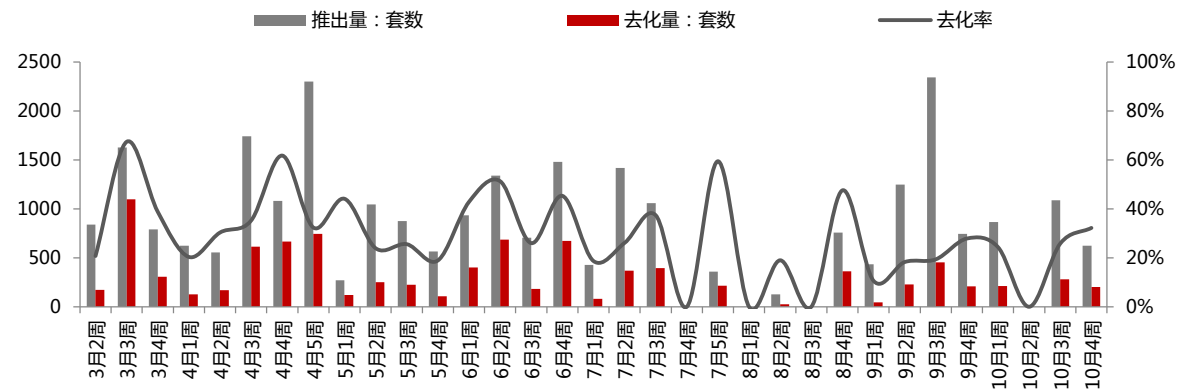
2020年1月1周-2021年10月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2019年1月-2021年10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）



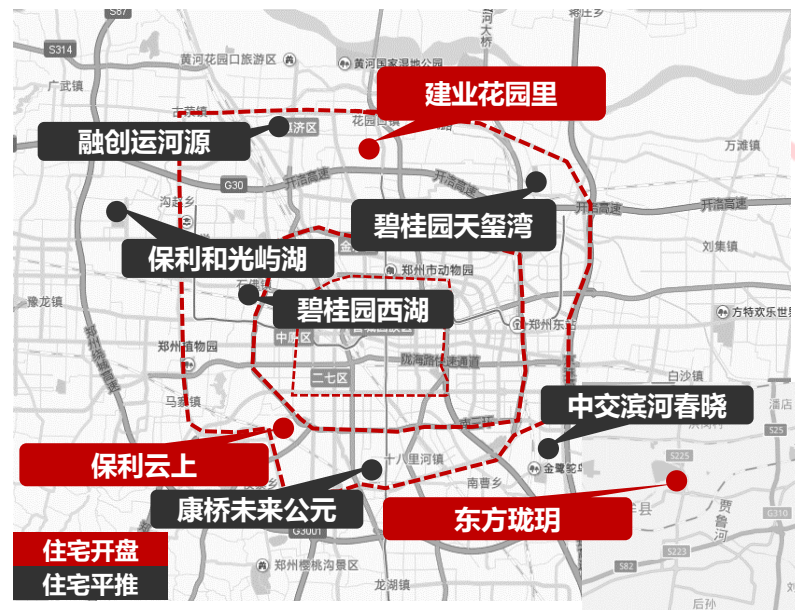
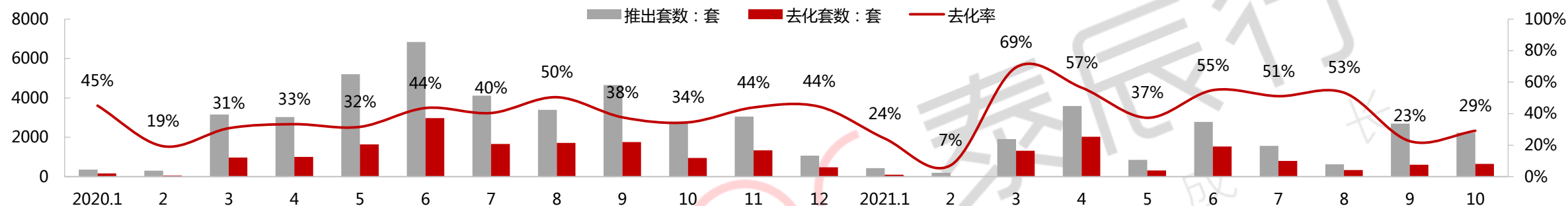
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：节后迎来供货小高峰，建业花园里首开去化较好

本周大郑州3个项目开盘，推出624套，去化201套，去化率32%，6个加推项目，共推出房源426套，去化41套，去化率10%；整体去化效果平淡

2020.1-2021.10月度大郑州项目开盘成交走势



2021年10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	建业花园里	毛坯	高层均价18000元/㎡ (毛坯)	324	167	52%
开盘	保利云上	精装	高层均价10700-13000元/㎡, 洋房标准层均价14000-15000元/㎡ (精装)	246	15	6%
开盘	东方珑玥	毛坯	高层6800-7000元/㎡ (毛坯)	54	19	35%
开盘合计				624	201	32%
平推	碧桂园天玺湾	精装	19500	128	3	2%
平推	碧桂园西湖	毛坯	12500-13000	33	6	18%
平推	保利和光屿湖	毛坯	11000-11200	80	12	15%
平推	中交滨河春晓	精装	17000	66	3	5%
平推	康桥未来公元	精装	14300	99	7	7%
平推	融创运河源	精装	12400	20	10	50%
平推合计				426	41	10%
总计				1050	242	23%

建业花园里/开盘表现较好：产品较为纯粹，赠惠济省实验学位

10月23日上午9:00三期推出高层1/3/7/8#，共324套房源，截止当天去化167套，去化率52%，高层均价18000元/m²

总规划图



楼栋分布图



开盘分析：本次落位效果表现较好

- 1、本次首开为刚改产品（116/142m²三/四房），小区产品较为纯粹且赠送惠济省实验学位，客户有一定认可度；
- 2、项目位于迎宾路板块，距地铁2号线金达路站0.5公里，公共交通便利，配套较完善；
- 3、前期释放价格20000元/m²，首开价格低于前期释放约2000元/m²，低于客户心理预期。

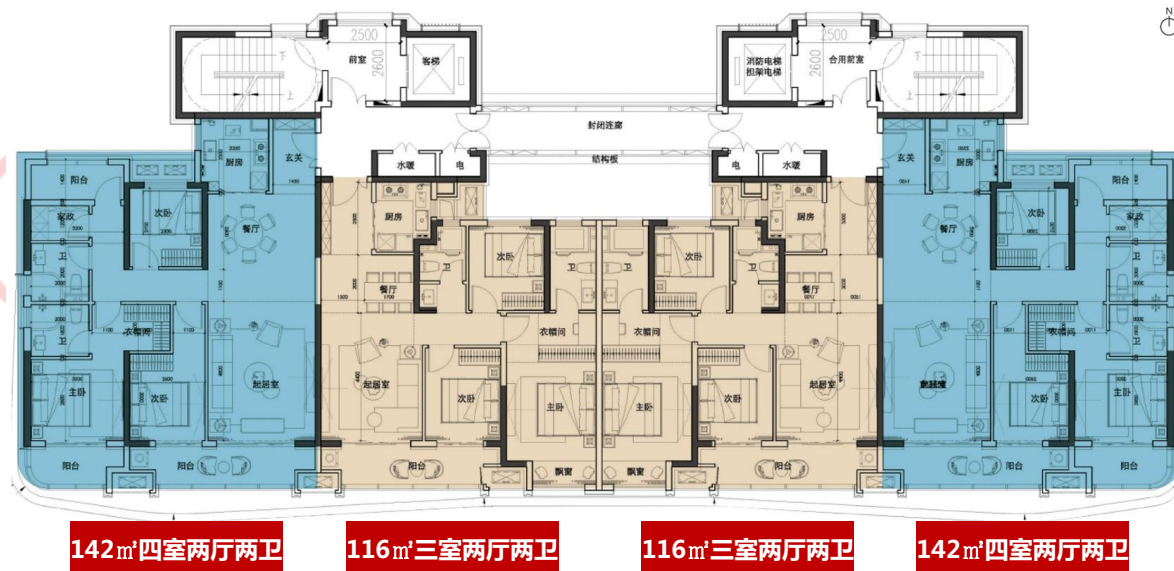
所属区域	惠济区		所属板块	迎宾路板块	
项目位置	英才街南、香山东		开发公司	河南建业恒新置业有限公司	
占地	43亩（三期首开地块）	建面	8.90万 m²（三期首开地块）	容积率	3.08（三期首开地块）
营售团队	自销		解筹率	45%	
蓄客及到访	6月中旬启动10万认筹（内购），10月初启动1万认筹，截止开盘前认筹约375组客户，开盘当天到访约190组客户				
成交价格	高层均价18000元/m²（毛坯）				
竞品价格	康桥天樾九章高层18700元/m²（毛坯）；万科翠湾中城高层18600元/m²（精装）				
营销政策	认购：10万 优惠：认购10万优惠2万，认筹1万优惠1万，员工优惠3%，老业主优惠5%，君邻会会员优惠3% 分期：无 分销：58，房友（天猫好房）；佣金点位1.5%				
客户来源	惠济区及金水北改善客户为主，以年龄35-45岁为主力				
预售证号	暂未公示				

新推 在售 待售 售罄

建业花园里/产品分析：116 m² 三房去化佳，大面积定价高，户型价差在850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 (m²)	成交价格 (元/ m²)	推出套数	销售套数	去化率	
	高层	1/7/8#	1D	2T4	21F	3.0m	三室两厅两卫	116	17700	124	76	61%	
							四室两厅两卫	142	18500	124	56	45%	
		3#					20F	三室两厅两卫	116	17400	38	14	37%
								四室两厅两卫	142	18200	38	21	55%
	合计										324	167	52%

1/3/7/8#高层平面图



备注：1/3#1层为社区便民店，治安联防站，综合服务用房及物业管理用房等

保利云上/开盘表现较差：客户对片区认可度较低，蓄客量不足

10月23日上午9点推出高层1#、洋房9/11#，共计推出246套房源，开盘当天去化15套，去化率6%



开盘分析：本次开盘效果表现较差

- 1、本次首开价格较低，可首付延期或分期，置业门槛低；
- 2、但区域内配套匮乏，生活氛围不足，自身两个地块比较分散，无法自建配套；
- 3、目前项目周边道路还在修建中，城市界面差，客户体验感不佳；
- 4、二七区市场整体环境较差，多项目降价，客户大多持观望态度。

所属区域	二七区		所属板块	侯寨板块	
项目位置	二七新区郑密路南三环向南2km路西		开发公司	郑州展达置业有限公司（保利）	
占地	云瑞苑55亩 云晖苑57亩（首开）	建面	11.34万 m²	容积率	2.99
营售团队	自销（保顾）+盛励+同策		解筹率	19%	
蓄客及到访	6月中旬启动1万定存，前期定存约90组，10月1号启动认筹，截止开盘当天共计认筹约80组客户，当天到访约50组				
成交价格	高层均价10700-13000元/m²，洋房标准层均价14000-15000元/m²（精装）				
竞品价格	亚星星河郡毛坯小高层11500元/m²，华侨城毛坯小高层13700元/m²，洋房精装标准层17500元/m²				
营销政策	认筹：1万元 认购：1万定房 优惠：1万定存优惠1.5万；1万认筹优惠1%；开盘优惠1%；按时签约优惠1%；正常按揭优惠1%；全款优惠1% 分期：首付10%或15%，可延期（最长不超过一年付清），或分期还清（最长不超过5年，有息） 分销：贝壳、58、搜狐，点位2.5%				
客户来源	二七区、中原区客户为主，年龄25-40岁，大多注重央企品牌				
预售证号	【2021】郑房预售字（5462）号，发证日期：2021-9-24，1/2/9/10/11#共442套				

保利云上/产品分析：96 m² 户型价格较低，去化相对较好

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#	2D	2T4	20F	2.9m	三室两厅一卫	96	10700-12000	120	10	8%
							三室两厅两卫	129	11800-13000	40	4	10%
	洋房	9#	3D	1T2	9F	2.9m	三室两厅两卫	127	首层19000（赠送30㎡花园），标准层14000-15000	54	1	1%
		11#	2D	1T2	8F	2.9m	三室两厅两卫	127		32		
	合计										246	15

高层1#平层图



129 m² 三室两厅两卫 | 96 m² 三室两厅一卫 (B) | 96 m² 三室两厅一卫 (A) | 96 m² 三室两厅一卫 (B) | 129 m² 三室两厅两卫

洋房9#平层图 (11#为2D)

127 m² 三室两厅两卫127 m² 三室两厅两卫127 m² 三室两厅两卫127 m² 三室两厅两卫127 m² 三室两厅两卫127 m² 三室两厅两卫

备注：5#一层及二层局部有物业管理用房、社区综合服务用房和便民店；
5#一层局部有居家养老服务设施、社区卫生服务点、再生资源回收点等

东方珑玥/开盘表现一般：品牌力不足，无价格优势

10月24日首开小高层1#部分房源，共推出54套房源，截止开盘当天去化19套，去化率35%，小高层毛坯均价6800-7000元/m²



开盘分析：本次开盘效果表现一般

- 1、项目位于中牟县老城板块，生活配套成熟，临近中牟森林公园、贾鲁河、清阳湖等，生态资源丰富；
- 2、但开发商品牌力不足，客户认可度不高；
- 3、项目竞品中昂玉棠府周五至周日推售特价房，低至5800-5900元/m²（毛坯），不限楼层和面积，分流客户，相较竞品本案不具价格优势。

所属区域	中牟县		所属板块	中牟县老城板块	
项目位置	建安路与建设路交叉口东400米		开发公司	河南祥润置业有限公司	
占地	38亩	建面	2.6万方	容积率	2.5
营售团队	自销		解筹率	21%	
蓄客及到访	项目自8月中旬启动认筹，截至开盘认筹约90组，当天到访60组客户左右				
成交价格	小高层6800-7000元/㎡（毛坯）				
竞品价格	中昂玉棠府正常均价7000元/㎡，周五至周日推售特价房，5800-5900元/㎡（毛坯）				
营销政策	认筹：3000元 认购：10000元 优惠：0元入会优惠1万；认筹3000总优惠59000，认购优惠10000元，准签10000元 首付分期：首付10%，剩余1年半3次 分销：贝壳，佣金2.2%				
客户来源	多是附近居住或周围乡镇的年轻人，刚需为主				
预售情况	2021.9.29 牟资规建字第【2021】050号 1#108套				

新推

在售

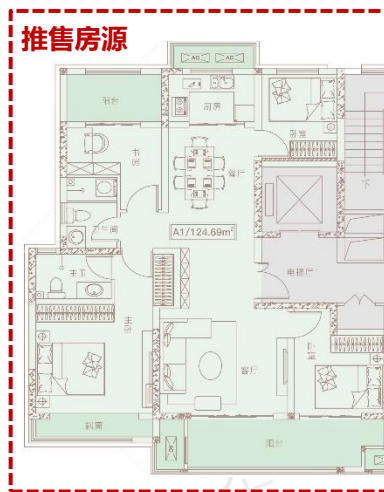
待售

售罄

东方珑玥/产品分析：面积越大价格越高

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
	小高层	1#	2D	2T2/2T4	18F	2.9m	三室两厅一卫	94	6800	18	19	35%
							三室两厅两卫	110	7000	18		
							四室两厅两卫	125	7000	18		
	合计										54	19

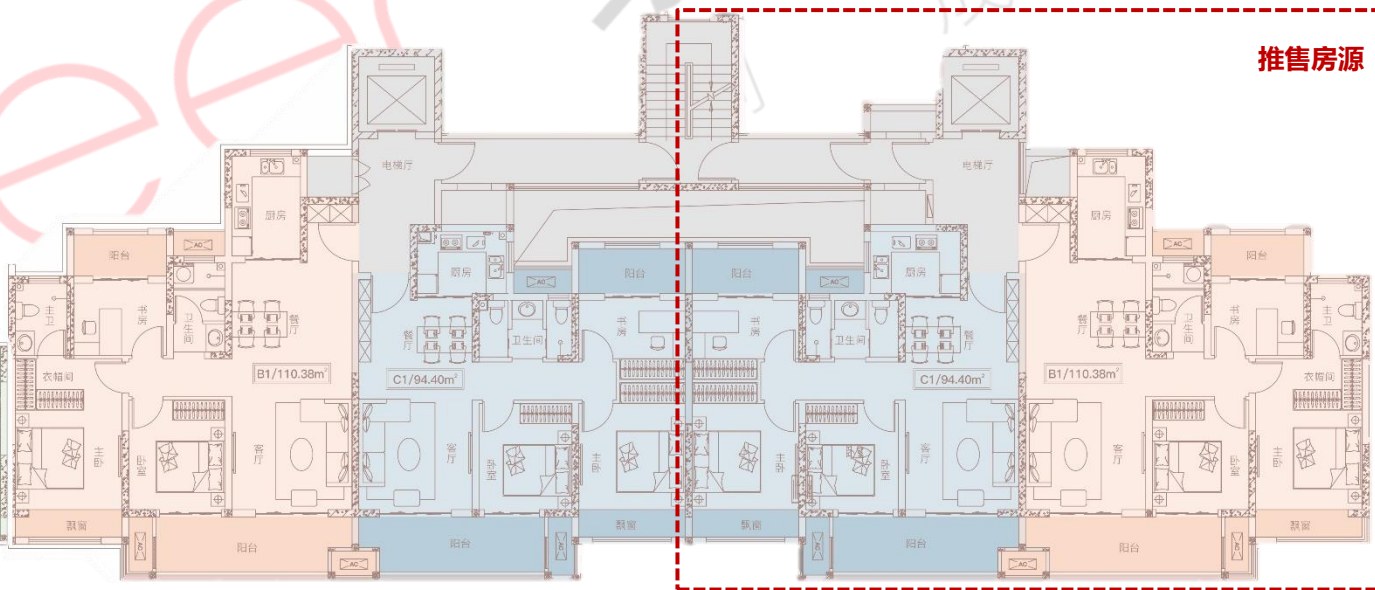
1#楼2单元标准层布局



125 m²
四室两厅两卫

125 m²
四室两厅两卫

1#楼1单元标准层布局



110 m²
三室两厅两卫

94 m²
三室两厅一卫

94 m²
三室两厅一卫

110 m²
三室两厅两卫

平推表现：6个项目平推，去化多不到10套

本周平推项目共计6个，共计推出房源426套，去化41套，去化率10%，整体去化效果一般

住宅项目推售情况											
序号	项目名称	区域	板块	活动时间	推售业态及楼栋	推售房型	成交均价(元/㎡)	推出套数	销售套数	优惠方式	平推分析
1	碧桂园天玺湾	金水区	龙子湖北板块	10月20日	小高层12#	76㎡两室，103/117㎡三室	精装19500	128	3	认购94折、签约99折、限额98折、按揭50%首付99折、凤凰通推介99折	本次平推去化效果较差。1、平推当天召开经纪人启动大会，仅为推售信息输出，无集中去化；2、项目周边配套匮乏，整体能级较低，规划配套兑现周期长；3、竞品天伦城3期即将入市，客户产生分流。
2	碧桂园西湖	高新区	高新老城	10月23日	高层1#	89㎡三室	毛坯12500-13000	33	6	按揭98折，认购95折，加推户型最高优惠98折	本次平推去化效果较差。1、前期无蓄客，到访量不高；2、优惠力度不大，新增优惠仅有购房98折，客户分流严重，去化效果较差。
3	保利和光屿湖	高新区	高新新城	10月23日	二期高层14#	90/115㎡三室	毛坯11000-11200	80	12	最高优惠8个点	本次平推去化效果较差。1、前期无蓄客，虽有降价但幅度较小，较竞品来说不明显；2、周边特价房、首付分期、高佣金等极端政策频出，影响较大。
4	中交滨河春晓	经开区	滨河国际新城	10月23日	高层1#	89㎡三室	精装17000	66	3	认购1%，按时签约1%，一次性/按揭1%，1周年活动1%，新品加推1%，灵活折扣2%	本次平推去化效果较差。1、平推无蓄客，1#89㎡非主推产品营销少，市场声音及客户量不足2、周边配套齐全但尚未落地，客户有一定抗性3.滨河在售项目多，产品同质化严重，竞争激烈。
5	康桥未来公元	管城区	十八里河板块	10月23日	高层3#	77㎡两室，89㎡三室	精装14300	99	7	天猫十套特价房9折优惠+天猫3%+10万直补，优惠后成交单价14300	此次平推去化表现较差。1、碧桂园时代城精装12500左右，客户在价格方面具有一定抗性；2、项目整体郑西客运专线铁路旁，三号楼与高铁中间无其他楼栋阻挡，客户抗性较强；3、除3号楼房源外，1号楼2号楼还有剩余房源，造成客户分流。
6	融创运河源	惠济区	惠济板块	10月23日	高层5#	109㎡三室	精装12500-12800	20	10	一口价房源，3天内首付补齐，上浮2个点，7天内首付齐，上浮3个点，分期额外上浮2个点	本次平推效果表现一般。1、项目为无集中蓄客，且开盘至今推售节点较为紧凑，客户量不足，周五晚分销聚焦释放特价吸引客户（顶底最低11500元/㎡）；2、项目前期延期交付，对品牌信可度有所降低，部分客户持观望态度；3、近期周边开盘竞品较多，分流部分客户。
合计								426	41	—	—

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>

