

# 【2021年第48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：多城出台购房优惠政策、支持购房者合理购房需求

## 1、多地上调公积金缴存基数下限，沿黄河8城公积金互认互贷（2021.12.6）



- 近日，沈阳、长春、广州、济南、太原、呼和浩特、郑州、西安、兰州、西宁、银川、合肥、珠海、嘉兴、茂名、韶关、包头等17城发布公积金新政。多地上调缴存基数下限，广州、合肥灵活就业人员也可参加住房公积金缴存。很大程度上保障了职工的购房权益，有助于更好地促进住房交易。
- 12月3日，沿黄河8城(济南、太原、呼和浩特、郑州、西安、兰州、西宁、银川)召开黄河流域住房公积金高质量发展战略合作会议，住房公积金可异地互认互贷。各城市间互相开放，促进公积金资源互通，有助于公积金资源更好流通，同时更好支持合理住房需求的释放。

## 2、南通海安：多条政策出台刺激改善型购房需求（2021.12.7）



- 12月7日，2021海安房博会新闻发布会上发布了购房惠民补贴政策。此次政策主要涉及人才购房、改善居住条件的购房群体，其中关于人才购房，最高给予按每平方米600元标准给予购房补贴。同时，经海安市住建局、自然资源规划局等五部门会商，近日将出台实施《关于促进城乡统筹改善居住条件的暂行办法》。其中提到在市场价格基础上二孩家庭给予每平方米200元、三孩家庭给予每平方米400元的优惠。
- 此次海安政策明确了5类改善型购房需求的类型。分别包括：企业单位的人才和职工群体；本市常住居民二孩和三孩家庭；海安市常住居民家庭首套刚需及特定改善型需求群体；挂钩复垦弃宅进城农民群体；新市民群体。通过此类购房优惠，激活改善型购房需求，利好房地产市场的活跃。

## 3、人才政策加码，东莞特色人才购房最高补贴1000万元（2021.12.7）



- 12月8日，东莞市发布了《东莞市新一轮“十百千万百万”人才工程行动方案》，在《方案》的1+28项人才新政策体系中，涉及高层次人才的政策有两项，分别是《东莞市省级以上人才计划配套服务实施办法》和《东莞市特色人才特殊政策实施办法》。
- 省级配套政策，专门针对在东莞工作或创业的省级以上重大人才计划、项目和工程入选者，分为A、B、C三类，最高按国家资助标准200%给予配套资金资助。
- 东莞特色人才政策中，住房保障方面，对符合条件的特色人才优先提供租住人才公寓优惠，或给予最长三年每月最高2000-6000元租房补贴，或给予最高100-1000万元购房补贴。

# 全国：央行降准之后再“降息”，调控政策暖风频吹

## 4、央行降准之后又“降息”（2021.12.7）

再贷款	利率
1.支农、支小再贷款	
其中：3个月	1.70%
6个月	1.90%
1年	2.00%
2.金融稳定再贷款	1.75%
其中：延期期间	3.77%
再贴现	2.50%

- 继12月6日降准后，央行紧接着自12月7日起下调支农、支小再贷款利率0.25个百分点。这是时隔一年多央行再度下调支农、支小再贷款利率。
- 央行通过定向“降息”支持实体经济薄弱环节，可降低小微企业、“三农”综合融资成本，激发微观市场主体活力，有助于稳定就业、促进内需、加快恢复，更好地发挥货币政策“精准滴灌”和“直达实体”的作用。
- 降准加下调再贷款利率，支持实体措施不断，这预示着本月贷款市场报价利率(LPR)下调窗口开启。与此同时，降准后银行资金面宽裕，有利于降负债利率，起到为银行体系节约资金成本的间接作用。因此，参照2019年后央行降准、降息对于LPR的影响来看，LPR将在未来几个月内受到较强的下行压力。

## 5、保定放宽被动式超低能耗建筑商品房监管：取消限购、限价（2021.12.7）



- 近日，保定市正式印发《保定市全面推进被动式超低能耗建筑产业发展实施方案》，加快推进保定市被动式超低能耗建筑产业跨越发展，助力实现建筑领域碳达峰、碳中和目标。
- 《方案》显示，为积极促进市场需求，对被动式超低能耗建筑商品房项目，取消销售价格限制。购买被动式超低能耗商品住宅，可不受区域性商品住房限购政策的限制；使用住房公积金贷款购买被动式超低能耗建筑自住住宅的，贷款额度上浮20%。同时，提出强化预售资金监管和节点把控，预售资金重点监管资金数额降低20%。

备注：被动式超低能耗建筑是指，适应气候特征和自然条件，采用更高保温隔热性能和建筑气密性的围护结构，运用高效新风热回收技术，室内环境参数和能耗指标满足标准要求，供暖和制冷所需要的能耗较低，节能效率达90%以上，同时也是高度舒适安全性的建筑。

## 6、西安调整限价商品房交易条款：网签备案满5年可购其它住房（2021.12.7）

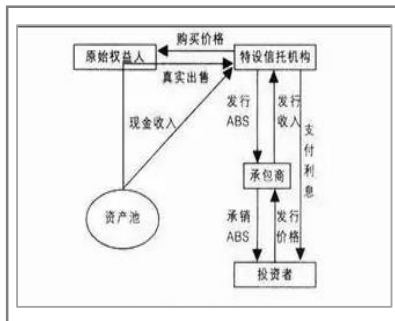


- 12月7日西安市发布《关于调整限价商品房上市交易有关条款的通知》，《通知》显示，经市政府同意，现将限价商品房上市交易有关规定调整为：“限价商品房自购买合同网签备案之日起5年内，不得上市交易、不得购买其它住房。”
- 此次政策要有两项调整。一是限价房交易的限制期限被压缩，过去以产证办理时间为起点，而现在则以合同网签备案为起点。二是这次政策规定，只要符合5年等待期，那么后续就可以认购其他住房，即不受是否持有限价房的约束。

备注：限价商品房，是限定住房销售价格、限定套型面积和供应对象，具有保障性质的政策性商品住房，其套型建筑面积在80 - 100平方米。

# 全国：多家民营房企融资计划获准发行，房企发债融资环境略有改善

## 1、7天内多家民营房企发融资计划，多笔ABS融资计划获准发行（2021.12.6）



- 进入12月以来，7天内多家民营房企释放融资计划。
- 12月6日央行宣布将于2021年12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。对此，**将有助于房企资金压力得到缓解，预计更多优质民营房企融资计划将会获得审批，融资规模或将有所扩大。**
- 目前民营房企仍处在持续出清过程中，可能需要1年或更多时间，房企的混沌状态大概率会延续到2022年年底。地方国企、城投平台托市将在集中土拍中成为主流，而城投平台拿地后大概率还是会找专业度更好的民营房企合作（不排除寻找央国企合作），预计有两种模式：一是一段时间后直接转让，民企或以收购形式进入；二是直接引入民企“操盘”。

备注：**ABS融资模式**是以项目所属的资产为支撑的证券化融资方式，即以项目所拥有的资产为基础，以项目资产可以带来的预期收益为保证，通过在资本市场发行债券来募集资金的一种项目融资方式。

## 2、交易商协会：优先支持企业注册发行债券用于房地产并购（2021.12.10）



- 中国银行间市场交易商协会12月10日举行房地产企业代表座谈会。会议表示，**将优先支持符合房地产调控政策的企业注册债务融资工具用于并购项目或已售在建项目建设。**据悉，招商蛇口等企业近期计划在银行间市场注册发行债务融资工具，募集资金用于房地产项目的兼并收购。
- 另外，交易商协会表示，短期个别房企出现风险不会影响中长期市场正常融资功能，将重点支持符合房地产调控政策的企业注册发行中长期的债务融资工具，募集资金优先用于补充已售在建项目的资金缺口、以及用于房地产项目或资产的股权收购，支持保交楼、保民生、保稳定，积极满足房地产合理融资需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

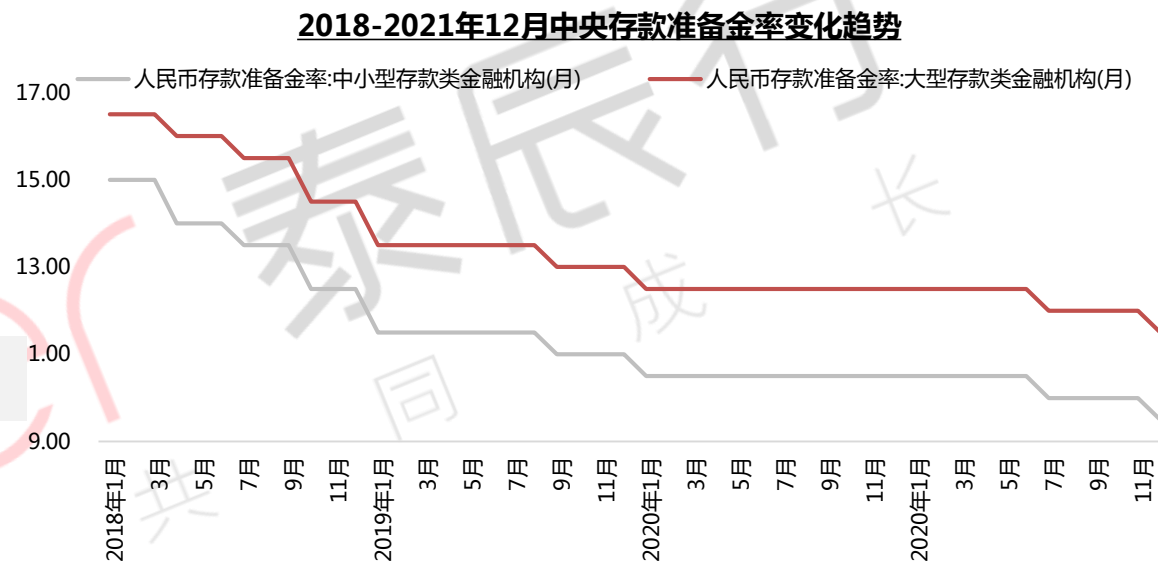
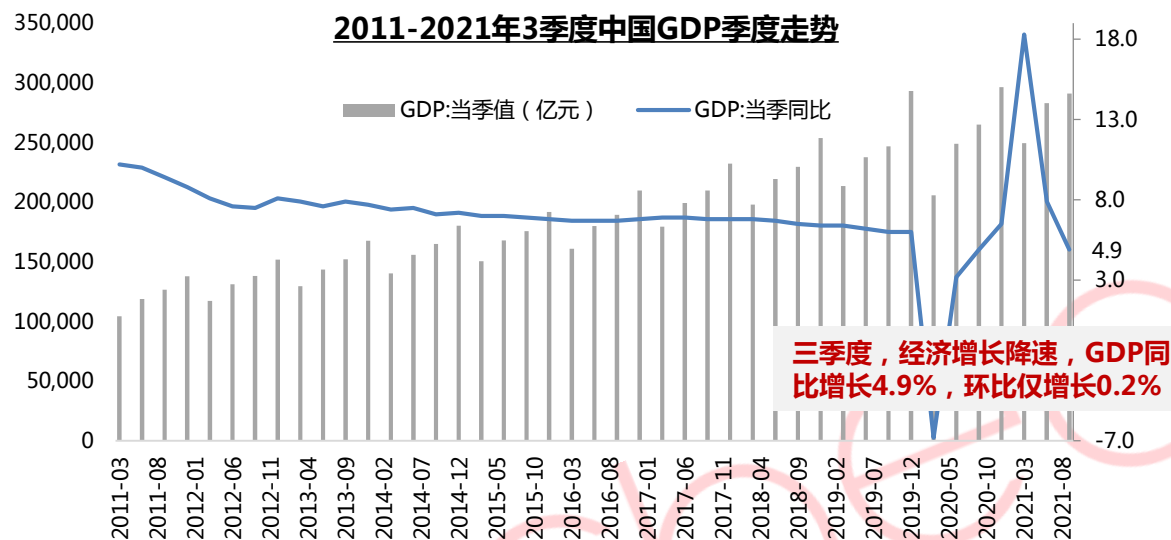
## 3、2021-2022中国经济年会：房地产是支柱产业，要加强居民基本住房保障（2021.12.11）



- 12月11日，在中国国际经济交流中心主办的“2021-2022中国经济年会”上，国家发展改革委副主任兼国家统计局局长宁吉喆指出，要加强居民基本住房保障，“房地产是支柱产业，住房更是居民的消费”。
- 就房地产行业，宁吉喆强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

# 全国：央行再次降准缓解下行压力，释放宽松信号

经济增长降速，为缓解经济下行压力，支持实体经济发展，央行年内再次降准，在一定程度上缓解房企现金流压力，提振市场信心，房地产信贷环境有望继续改善，释放的宽松信号意义大于放水作用



2020年下半年以来，房地产行业去杠杆政策力度过猛，房企境内外融资全面收紧，银行业金融机构停贷、抽贷现象时有发生。很大程度上导致房企资金链愈加紧绷，充分发挥货币金融政策工具的作用则显得非常必要。

12月6日17时，中国人民银行发布公告称，**为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降**，决定于2021年12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。这是央行年内第二次全面降准（7月9日央行下调金融机构存款准备金率0.5个百分点）。相较于7月全面降准释放的约1万亿元长期资金，本次降准共计释放长期资金约1.2万亿元。

**本次释放的1.2万亿资金，其中9500亿将被金融机构用于归还到期的中期借贷便利（MLF），仅剩余2500亿；本次降准释放的宽松信号大于放水作用。**

## ✓ 降准目的

首要的是，始终坚持稳健的货币政策。此次降准主要是加强跨周期调节，优化金融机构的资金结构，提升金融服务能力，更好支持实体经济。

## ✓ 对于房企

房地产信贷环境有望继续改善，更利于国企、央企及优质民企，问题房企则将有序出清。

# 全国：政治局会议定调明年房地产业健康发展和良性循环

12月6日政治局会议明确表示支持商品房市场更好满足合理住房需求，首次提出促进房地产业良性循环，维稳意图明显；明年首套房认房认贷标准的调整、房贷利率下降、房企融资环境改善可期

## 会议重点内容：

### ◆ 保持经济运行在合理区间

会议要求，继续做好“六稳”、“六保”工作，持续改善民生，着力稳定宏观经济大盘，保持经济运行在合理区间，保持社会大局稳定，迎接党的二十大胜利召开。

今年以来，我国发展遇到的新挑战交织叠加、超出预期。2022年经济增长仍有不小的下行压力，政策出台更多地考虑促进经济平稳增长的需求。

### ◆ 继续实施积极财政政策和稳健货币政策

会议强调，明年经济工作要稳字当头、稳中求进。宏观政策要稳健有效，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。

下半年以来，随着房地产信贷以及预售资金监管收紧，楼市下行超预期，行业频频暴雷，继续实施积极财政政策和稳健货币政策，未来房企融资环境有望得到改善。

### ◆ 支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求

会议强调，要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，**促进房地产业健康发展和良性循环。**

以往将“平稳健康发展”为目标，此次增加了一个新目标，即良性循环。反映的则是一个更加积极的政策信号。未来居民自住及改善性购房需求将得到支持。

时间	中央政治局会议对房地产的表述
2018年10月	未提及房地产
2018年12月	未提及房地产
2019年4月	<b>坚持房住不炒</b> ，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。
2019年7月	<b>坚持房住不炒</b> ，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
2019年12月	未提及房地产
2020年4月	<b>坚持房住不炒</b> ，促进房地产市场平稳健康发展。
2020年7月	<b>坚持房住不炒</b> ，促进房地产市场平稳健康发展。
2020年10月	未提及房地产
2020年12月	<b>促进房地产市场平稳健康发展</b>
2021年4月	<b>坚持房住不炒</b> ，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。
2021年7月	<b>坚持房住不炒</b> ，稳地价、稳房价、稳预期， <b>促进房地产市场平稳健康发展</b> 。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。
2021年12月	<b>要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。</b>

# 全国：中央经济工作会议传递出清晰的稳增长信号

中央经济工作会议明确调经济“稳字当头”，明年财政政策、货币政策、行业政策将协调配合，共同推进稳增长目标落地；同时“房住不炒”刚性原则不变，在此背景下因城施策、保证良性循环，合理住房需求受支持；市场下行城市扶持类政策或将加快落地

01

## 经济面临三重压力，稳字当头

面对经济下行压力，中央经济工作会议提出“稳字当头、稳中求进”，“继续做好‘六稳’、‘六保’工作，未来新一轮稳增长启动。”

02

## 货币政策转向宽松

中央经济工作会议要求，“稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕。”

03

## 财政政策转向更积极，超前开展基建

实施新的减税降费政策，强化对中小微企业、个体工商户、制造业、风险化解等的支持力度，适度超前开展基础设施投资”。

04

## 纠偏运动式一刀切，谨慎出台收缩政策

各方面要积极推出有利于经济稳定的政策，慎重出台有收缩效应的政策，政策发力要适当靠前，努力实现明年经济平稳开局，向好发展。

### 中央经济工作会议要点对比

会议时间	2021年12月8日-10日在北京举行	2020年12月16-18日在北京举行
经济形势	必须看到我国经济发展面临 <b>需求收缩、供给冲击、预期转弱</b> 三重压力； 外部环境 <b>更趋复杂严峻和不确定</b>	疫情变化和外部环境存在诸多不确定性，我国 <b>经济恢复基础尚不牢固</b> ； 疫情冲击导致的 <b>各类衍生风险不容忽视</b>
目标	<b>稳字当头、稳中求进</b>	坚持 <b>底线思维</b> ，提高风险预见预判能力，严密防范各种风险挑战
货币政策	稳健的货币政策要 <b>灵活适度</b> ，保持流动性合理充裕	稳健的货币政策要 <b>灵活精准、合理适度</b> ，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配
新增内容	<b>财政政策和货币政策要协调联动</b> ，跨周期和逆周期宏观调控政策要有机结合。实施好扩大内需战略，增强发展内生动力。	—
房地产	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举， <b>促进房地产市场平稳健康发展。</b>
	因城施策 <b>促进房地产业良性循环和健康发展</b>	<b>解决好大城市住房突出问题。</b>
	加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举， <b>加快发展长租房市场，推进保障性住房建设</b> ，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求	要 <b>高度重视保障性租赁住房建设</b> ，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利， <b>规范发展长租房市场</b> 。土地供应要向租赁住房建设倾斜。
		要 <b>降低租赁住房税费负担</b> ，整顿租赁市场秩序，规范市场行为， <b>对租金水平进行合理调控。</b>

#### 新增内容：

- 1、宏观方面：积极推进有利于经济稳定的政策，强调“政策发力适度靠前”；
- 2、财政政策方面：强调“财政政策和货币政策要协调联动”；
- 3、房地产方面：强调“因城施策”，首提“促进房地产业良性循环和健康发展”



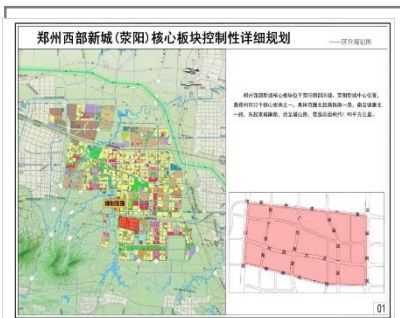
# 河南/郑州：规划利好持续落地，城市建设加速发展

## 1、郑州推25条政策支持中小企业发展（2021.12.7）



- 12月7日，郑州市发布《关于促进中小企业健康发展的实施意见》，25条政策从改善发展环境、优化融资服务、强化财税支持、加快创新发展、深化服务保障等方面进一步优化中小企业发展环境，促进中小企业高质量发展。
- 意见指出，要全力打造多层次金融服务体系，着力**破解中小企业融资难、融资贵问题**，支持银行业金融机构发行小微企业贷款资产支持证券，将小微企业贷款基础资产由**单户100万元及以下放宽至500万元及以下**，实施民营和小微企业金融服务“百千万”三年行动计划，鼓励银行业金融机构建立无还本续贷“白名单”制度。**降低企业用地成本**，全面落实工业用地弹性年期出让制度，积极推进“标准地”模式，探索实施带“施工图”供地等。

## 2、《郑州西部新城（荥阳）核心板块控制性详细规划》出炉，将促进西部新城快速发展（2021.12.7）



- 近日，《郑州西部新城（荥阳）核心板块控制性详细规划》批前公告出炉。郑州西部新城核心板块位于荥阳南部区域、荥阳新城中心位置，是郑州市32个核心板块之一。具体范围北起高铁南一路，南至健康北一路，东起京城南路，西至塔山路，范围总面积194.71公顷（折合2920.65亩）。
- 根据道路交通规划图，地块北部有郑西客运专线穿过，南部预留轨道线路及站点，**未来可与郑州主城区实现更便捷的交通连接，拉近物理距离，并同时为沿线带来大量的人口和产业集聚。**
- 同时《郑州西部新城核心板块城市设计项目中标结果公告》的区位范围显示：西部新城核心板块仅包括荥阳，将新起步区和启动区范围西移后，与索河以及荥阳老城联系更为紧密，作为郑州“西美”重要组成部分，**西部新城核心板块未来将承接大量的人口和产业外溢，加速区域城市建设。**

## 3、郑州“新城建”试点工作方案出炉（2021.12.8）



- 郑州市人民政府办公厅8日发布《郑州市新型城市基础设施建设试点工作方案》，旨在加快推进具有郑州特色的信息化、数字化、智能化新型城市基础设施建设（简称“新城建”）。
- 《方案》提出，2022年底前，基本建设完成城市信息模型（CIM）平台，初步形成城市三维空间数据底板。2025年底前，基于CIM基础数据的城市运行管理、城市综合管理、城市安全管理及未来智慧社区等方面的场景大量应用，城市开发建设管理方式有效转型提升。**充分利用CIM平台的数据融合与数据共享作用，促进基础设施智能升级，推动基础设施创新发展，推动城市智慧化、科学化治理，助推产业升级和科技创新，为郑州市经济社会高质量发展提供强有力支撑。**

# 郑州：黄河流域生态保护和高质量发展核心示范区建设再提速

随着黄河流域生态保护和高质量发展这一国家战略深入实施，及郑州总体规划的正式发布，标志着郑州建设黄河流域生态保护和高质量发展核心示范区的顶层设计已基本完成，迈出了提速建设的重要一步

- 12月8日郑州举办新闻发布会，正式宣布了《郑州建设黄河流域生态保护和高质量发展核心示范区总体规划（2020-2035年）》和《郑州建设黄河流域生态保护和高质量发展核心示范区起步区建设方案（2020~2035年）》



## 核心示范区规划范围：

郑州市域内沿黄地区：东到中牟狼城岗镇、西到巩义康店镇、南到连霍高速公路、北到黄河主河道中线，面积约1200平方公里（折合180万亩）。

## 功能和发展定位：

打造沿黄生态保护示范区；打造国家高质量发展区域增长极；打造黄河历史文化主地标。



## 起步区规划范围：

从桃花峪到花园口一线，东至郑州花园口东107国道，西至郑云高速衔接天伦大道，南至连霍高速公路衔接索须河接北四环，北至黄河主河道中线，面积约210平方公里（折合31.5万亩）。

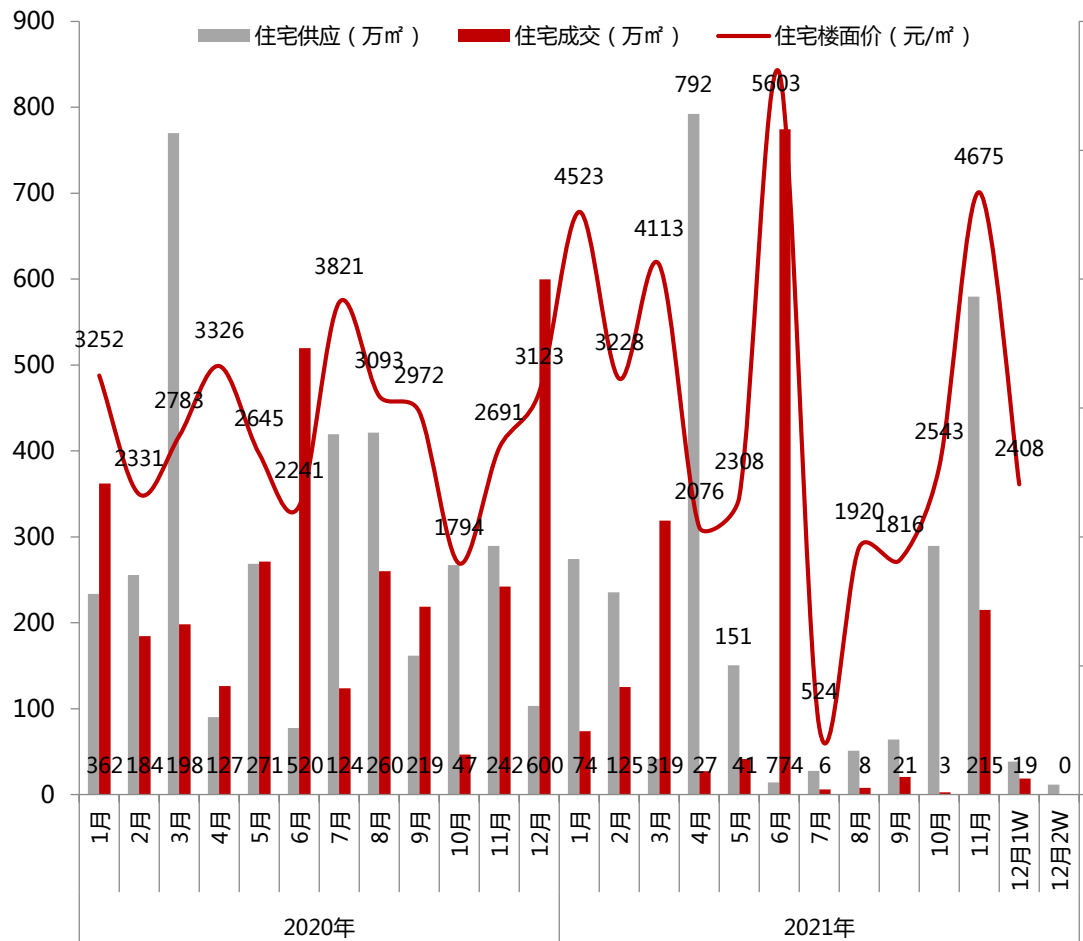
## 功能定位：

黄河流域生态保护与绿色发展样板区、世界级旅游目的地与国家文博展示区、郑州国家中心城市融合创新示范区、世界一流宜居城市示范区。

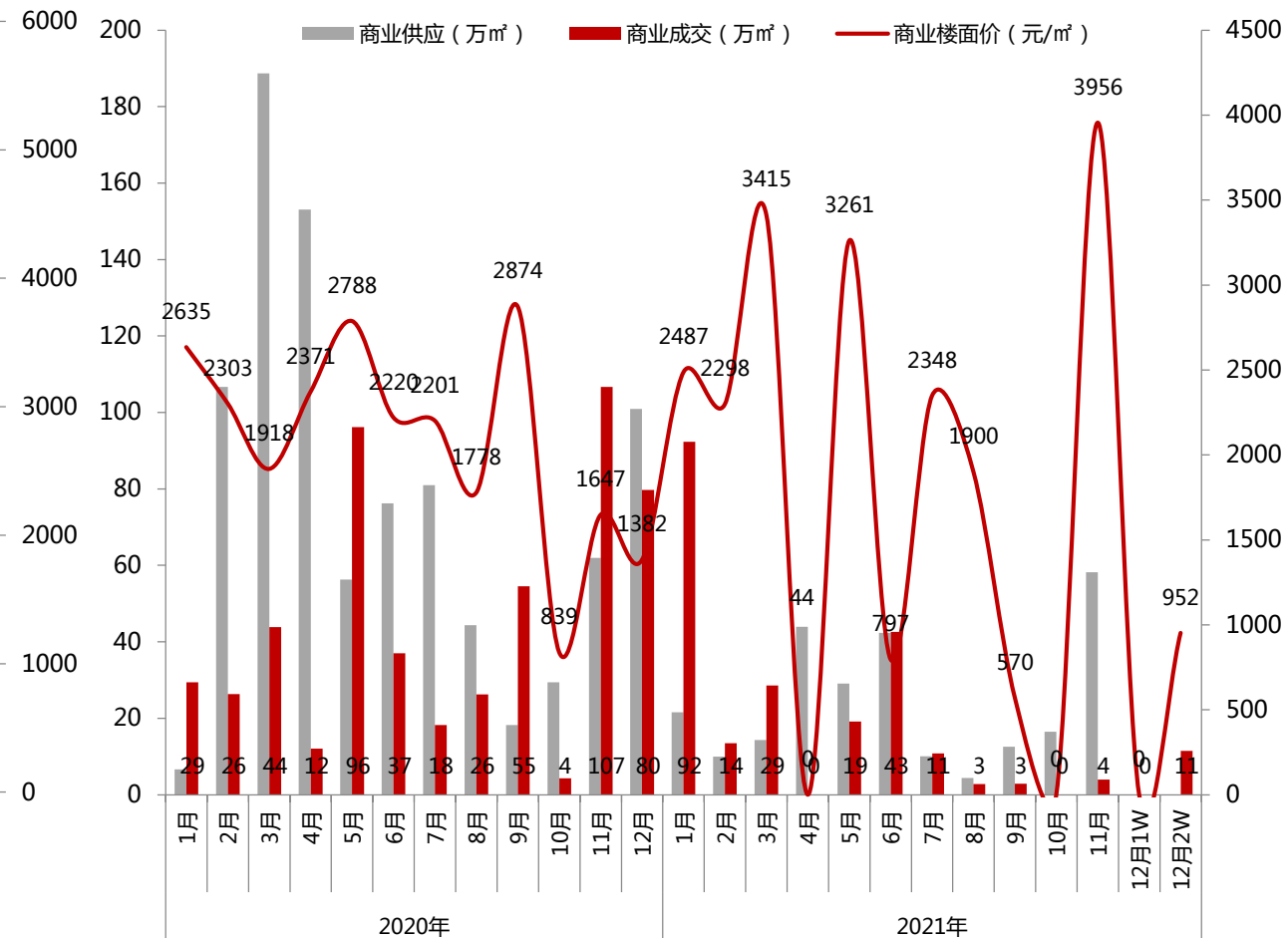
# 土地汇总：大郑州供应1宗住宅地，成交2宗商业地

本周大郑州**供应1宗住宅用地**，位于新郑市，共计11.5万 $m^2$ ；**成交2宗商业地**，均位于上街区，共计11.4万 $m^2$ ；  
本周无住宅用地成交

### 2020年1月-2021年12月2周大郑州住宅用地供求走势



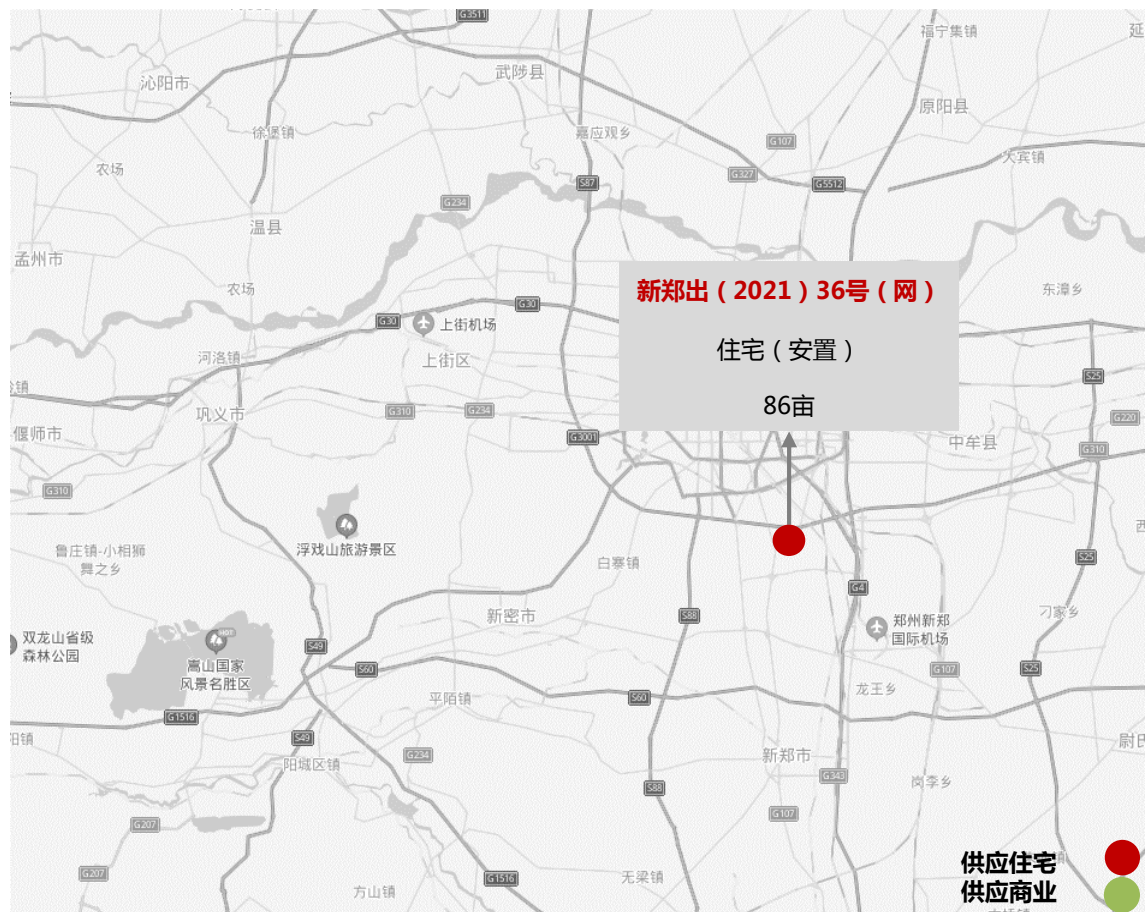
### 2020年1月-2021年12月2周大郑州商业用地供求走势



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、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：本周仅新郑市出让1宗住宅地

本周仅新郑市挂出1宗住宅用地，共计86亩，建面11.5万方，位于孟庄镇

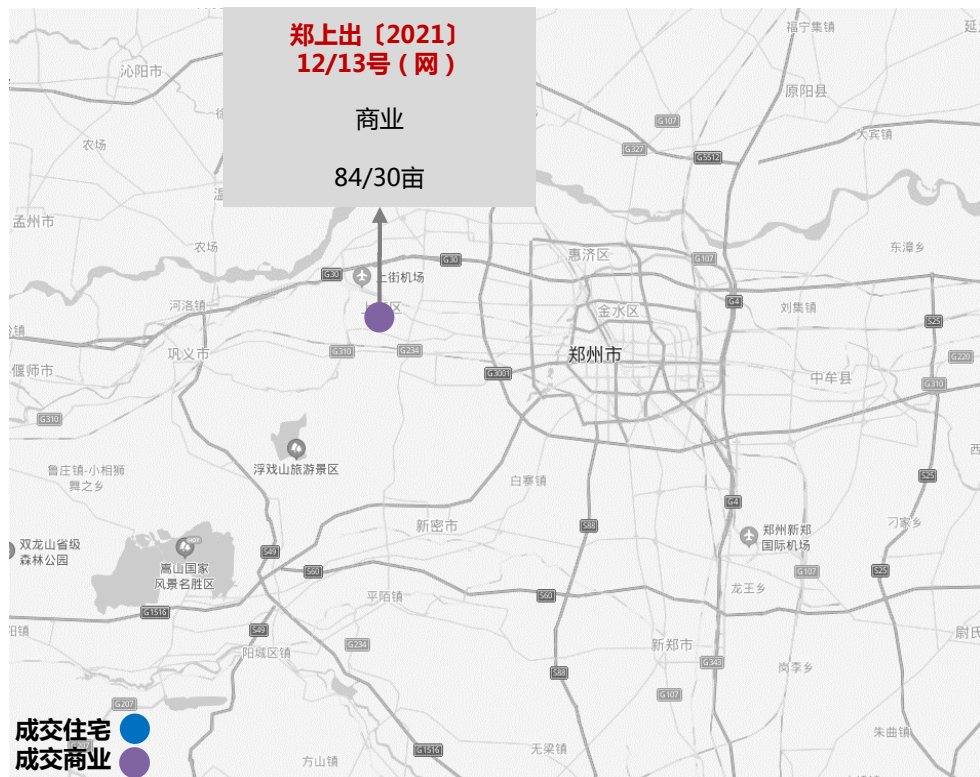


地块编号	新郑出(2021)36号(网)
竞拍日期	2022/1/10
位置	孟庄镇双湖大道北侧、环城北路西侧
行政区域	新郑市
用途	住宅
使用权面积(m <sup>2</sup> )	57476.03
使用权面积(亩)	86
容积率	2
总建面(万m <sup>2</sup> )	11.5
起始价(万元)	20142
起始单价(万元/亩)	234
起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )	1752
竞买保证金(万元)	20142
竞拍规则	熔断后一次竞地价

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：本周上街底价成交2宗商业地

本周上街竞拍2宗商业地，底价成交，共计114亩；预计下周新郑市竞拍3宗住宅地、登封市1宗商业地，共计286亩



地块编号	郑上出〔2021〕12号(网)	郑上出〔2021〕13号(网)
成交日期	2121/12/8	2021/12/8
位置	铝厂铁路东侧	310国道东侧
行政区域	上街区	上街区
用途	商业	商业
房企	郑州方顶驿文化发展有限公司	郑州方顶驿文化发展有限公司
项目名称	——	——
使用权面积(m <sup>2</sup> )	55945.49	20328.08
使用权面积(亩)	84	30
容积率	1.5	1.5
总建面(万m <sup>2</sup> )	8.39	3.05
成交价(万元)	7990	2903
成交单价(万元/亩)	95	95
成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	952	952
溢价率	0%	0%

## 12月3周预计大郑州土地竞拍信息

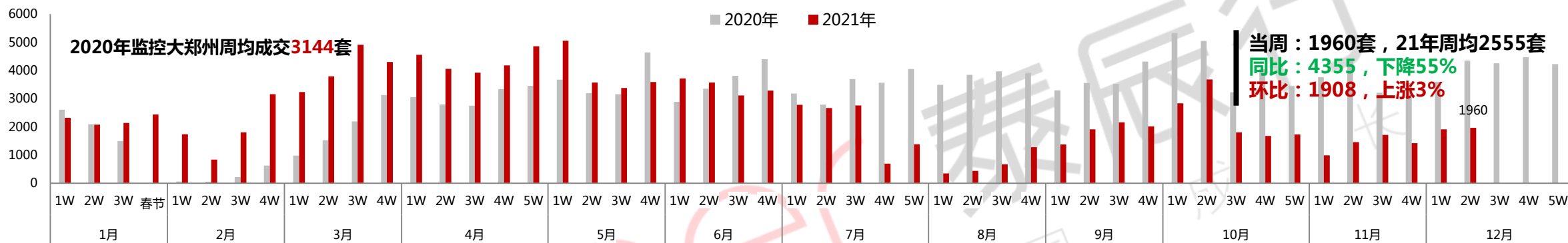
摘地时间	区域	地块编号	板块	用途	是否安置	面积(亩)	容积率	总建面(万m <sup>2</sup> )	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )	保证金(万元)
2021/12/14	新郑	新郑出(2021)32号(网)	郭店板块	住宅	商品房	52	2.1	7.3	10719	206	1469	10719
2021/12/14	新郑	新郑出(2021)33号(网)	郭店板块	住宅	商品房	96	1.5	9.6	18181	190	1904	18181
2021/12/15	新郑	新郑出(2021)34号(网)	龙湖南板块	住宅	商品房	83	2.5	13.8	26479	320	1920	26479
2021/12/15	登封	登政出〔2019〕26号(网)	登封市	商业	商品房	55	1.3	4.8	2213.2	40	462	664
合计						286	-	35.5	-	-	-	-

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）

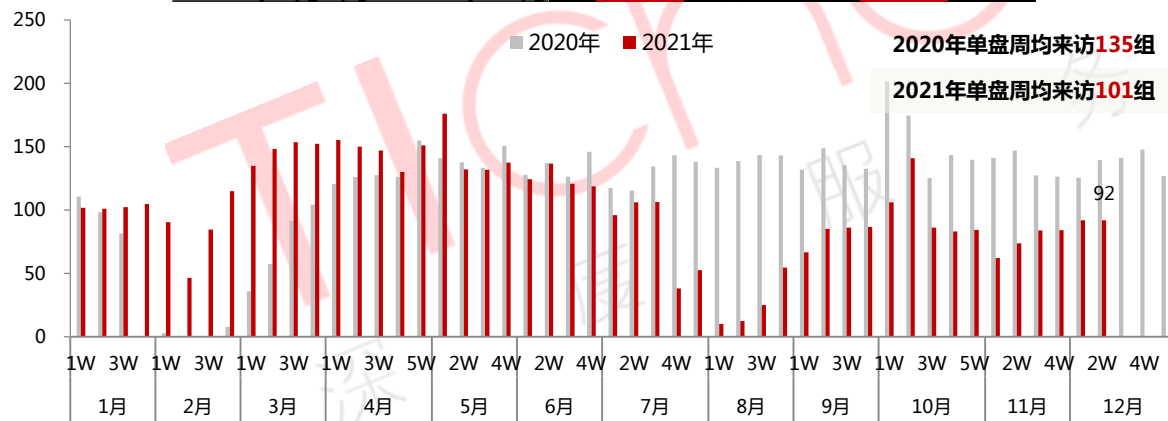
# 整体数据：双十二特惠叠加年终冲刺，本周大郑州来访成交略有上升

12月2周大郑州总成交**1960套**，环比**上涨3%**（上周叠加月底冲刺，成交量高位），主要受双十二特惠活动及年终任务冲刺拉动；单盘来访**92组**，单盘成交**6套**

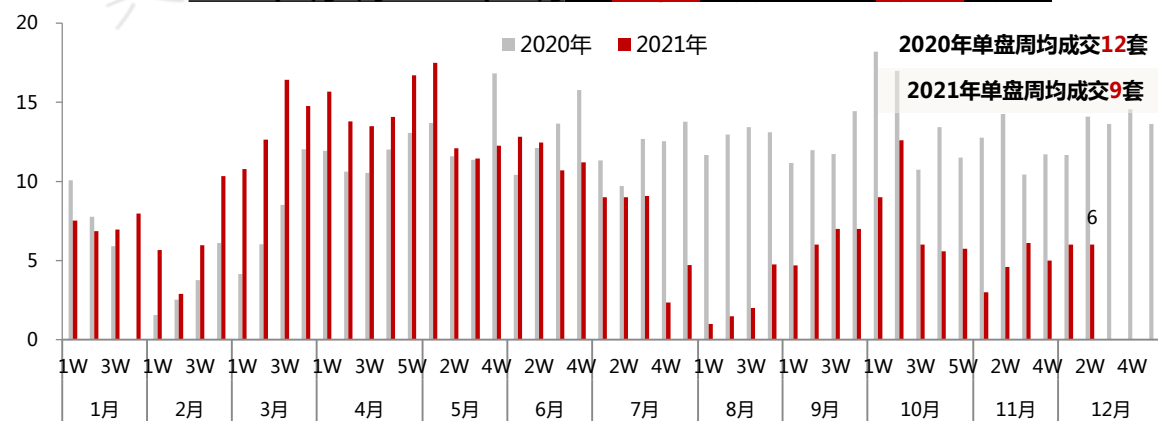
2020年1月1周-2021年12月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年12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12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

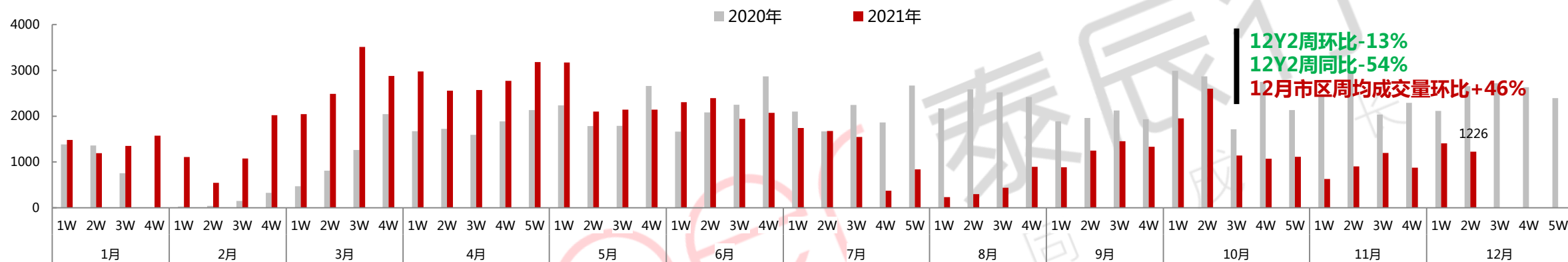
数据范围：12月2周大郑州实际监控到项目307个，共计来访28341次，其中单盘平均来访92组；监控到在售项目307个，共计成交1960套，单盘平均成交6套；

其中尾盘项目19个，全新待售项目9个

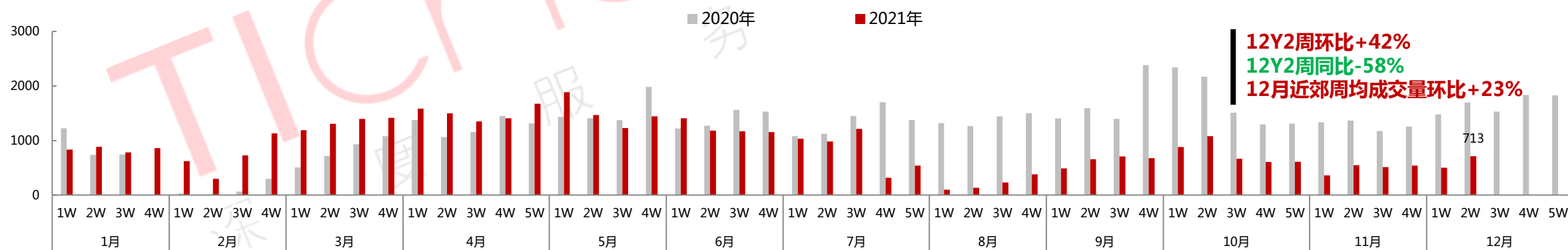
# 城郊数据：本周近郊受特价房刺激，成交表现较好

12月2周市区总成交**1226套**，较上周**下降13%**；近郊项目总成交**713套**，较上周**上涨42%**

2020年1月1周-2021年12月2周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2020年1月1周-2021年12月2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，12月2周（自然周）市区实际监控到在售项目148个，近郊实际监控到在售项目149个





# 双十二市场-典型项目促销动作

临近年终房企业绩、回款需求下，多项目采取以价换量；新城时光印象针对部分楼栋让利促销，成交75套，表现抢眼；融创多盘联动降价促销，融创城推出清盘特价房，去化表现较好，成交60套左右

## “双十二”各区域典型项目促销政策

区域	项目名称	本周成交 (12.06-12.12)	特价活动	分期政策	分销政策	其他
管城区	新城时光印象	75	部分楼栋不分期单价14699-14999元/m <sup>2</sup>	首付10%/15%，剩余两年八次	分销：贝壳、房友、58；99m <sup>2</sup> 佣金6万，118m <sup>2</sup> 及以上佣金10万	/
管城区	融创城	60	4号地13# 126m <sup>2</sup> 1-8层成交价：11800-13300元/m <sup>2</sup> ，98m <sup>2</sup> 1-4层成交价：12900-14100元/m <sup>2</sup> ，139m <sup>2</sup> 1-11层成交价：11700-13300元/m <sup>2</sup>	首付15%，剩余2年8次	贝壳、58，佣金高层3.5%、洋房14万+2万购物卡	清盘特价房特惠仅有20套
中原区	融创御湖宸院	59	双12巨额补贴12万元现金	首付5%，剩余2年24次付清	分销：贝壳，佣金3%	之前一口价房源不参与补贴
惠济区	融创运河源	32	顶底清栋计划，特价11500-12000	首付20%，剩余2年8次或3年36次还清	贝壳、58、房友，佣金3%	4层以下和顶底层房源
龙湖镇	城南正荣府	30	买一套现房136m <sup>2</sup> 中叠送一套高层82m <sup>2</sup> 两房，总价130万	首付10%，剩余1年分2次付清	贝壳、58，佣金4%	中叠由于赠送面积少（仅赠送入户花园）去化困难，而82m <sup>2</sup> 两房高层产品原本价格便宜、5000元/m <sup>2</sup> 左右
金水区	美盛教育港湾	23	17/18#97折优惠活动，每月送一万愚公，共计送半年；送5万车位券和4万教育基金	首付5%，剩余3年6次还清	贝壳、58、房友，佣金2-2.5%	12.10-12.12有效C+客户带看奖200元
中原区	金科中原	22	针对清尾房源额外补贴10万/套	首付10%，剩余半年分3次付清	搜狐、58，佣金2-2.5%；全民经纪人提佣（之前3万/套提至4万/套）	本周主攻大户型特价房为清退房源10000元/m <sup>2</sup> ，其余房源补贴改成交送车位（车位价格12万/个）
中原区	保利心语	18	53/58m <sup>2</sup> 楼层2/3/4/7/18/24/25，成交均价11000元/m <sup>2</sup> 左右	/	贝壳，佣金1.8万/套	清退10套房源
龙湖镇	国泰紫荆园	16	双十二成交特价7200-7600元/m <sup>2</sup>	首付1万网签，剩余房款走高评备案政策	晨昊、贝壳、58，佣金100m <sup>2</sup> 以下3.5万元/套，100m <sup>2</sup> 以上4万/套	/
金水区	美盛金水印	16	双十二额外优惠99折	首付10%，剩余2年4次还清	贝壳、58、房友，佣金2-2.5%；全民经纪人推荐奖励1%+10000元	/
中原区	裕华城	15	推出12套一口价房源12999元/m <sup>2</sup>	首付12万网签，剩余首付2023年12月底交房前一次性付清	分销：贝壳、房友、58、搜狐、居里、好屋、红石汇，佣金2.1%；全民经纪人税前1万/套	/
金水区	康桥天樾九章	9	首付低至19万，额外优惠5%，月供补贴共96000元	首付10%，2年8次还清	贝壳、房友、58，佣金4.5万+8千现金奖	成交奖苹果13pro+万元成交奖（税前）
惠济区	裕华会园	5	2号楼现推出清盘92折，89m <sup>2</sup> 12600元/m <sup>2</sup> ，131m <sup>2</sup> 11500元/m <sup>2</sup> ，加4万送负二层车位	首付5%，剩余2022年年中交齐，分2次还完	58，房友，贝壳，佣金2%	/
荥阳	实地常春藤	4	首付3万，剩下47万全部贷款，月供3000元，均价6200元/m <sup>2</sup>	/	58、云端，佣金4.5万/套	/
荥阳	新城海棠晓月	3	本周认购送客户70年物业费（价值15-25万，可选择减总房款）户户送花园+车位+地下室	/	分销佣金10万/套	/
金水区	和昌优地	2	1/7#部分房源17XXX元/m <sup>2</sup> 起	首付10%，剩余1年分2次付清	贝壳、58、房友，佣金2-2.5%	/

# 整体数据：TOP15门槛25套，新城时光印象成交75套位居榜首

本周TOP15榜单项目多为本周开盘或平推项目，其中新城、融创项目推出特价房、购房补贴政策成交位居前三

## 12月2周 (12.06-12.12) 住宅项目成交套数TOP15

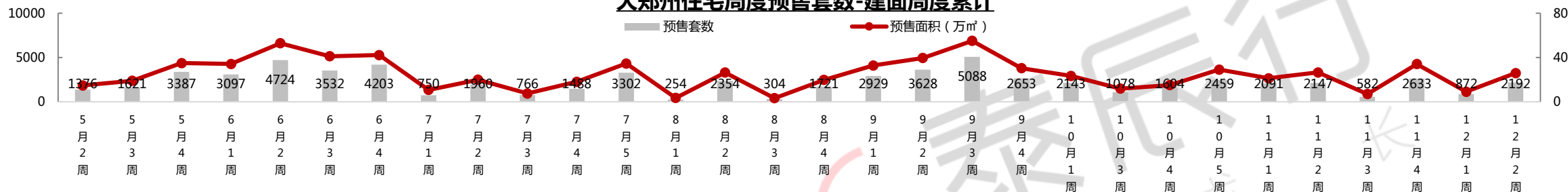
排名	项目名称	区域	上周成交 (11.29-12.05)	本周成交 (12.06-12.12)	特价政策：元/㎡	分期政策	分销政策	其他
1	新城时光印象	管城区	39	75 ↑	部分楼栋不分期单价14699-14999	首付10%/15%，剩余两年八次	分销：贝壳、房友、58；99㎡佣金6万，118㎡及以上佣金10万	/
2	融创城	管城区	12	60 ↑	4号地13# 126㎡1-8层成交价：11800-13300，98㎡1-4层成交价：12900-14100，139㎡1-11层成交价：11700-13300	首付15%，剩余2年8次	贝壳、58，佣金高层3.5%、洋房14万+2万购物卡	清盘特价房特惠仅有20套
3	融创御湖宸院	中原区	43	59 ↑	无，双12巨额补贴12万元现金	首付5%，剩余2年24次付清	分销：贝壳，佣金3%	之前一口价房源不参与补贴
7	新城郡望府	荥阳	13	43 ↑	无，本周平推高层毛坯5600-6000	首付10%，剩余2年8次付清	贝壳、房友，佣金5%	/
4	融创空港宸院	航空港区	15	42 ↑	无，本周平推洋房毛坯9140	首付10%，剩余2年8次	全民营销3%；老带新：贝壳6%+1万元购物卡	双十二中介成交额额外1万元购物卡
5	富田城九鼎公馆	管城区	31	41 ↑	一口价房源，购房抽家电、+5000元送车位，部分房源冲抵5-7万购房款（除一口价房源）	首付10%，剩余3年分6次付清	贝壳、58，佣金4%	3万认购，按揭优惠5%，全款优惠7%，特价房12400起
6	碧桂园凤凰城	中原区	31	40 ↑	二期正常均价13600，14/18/24F特殊楼层特价房12600	无分期	链家、易居、居里、贝壳、58，佣金1.2%	凤凰通佣金1%
8	万科理想拾光	二七区	20	37 ↑	无，本月认购签约客户赠送1000元手机卡	无分期	贝壳、房友、58，佣金2%	经纪人带访评C送100元礼品
9	融创运河源	惠济区	29	32 ↑	顶底清栋计划，特价11500-12000	首付10%，剩余2年分8次/24次	贝壳，佣金3%	/
10	城南正荣府	新郑	14	30 ↑	买一套现房136㎡中叠送一套高层82㎡两房，总价130万	首付10%，剩余1年分2次付清	贝壳、58，佣金4%	中叠由于赠送面积少（仅赠送入户花园）去化困难，而82㎡两房高层产品原本价格便宜、5000元/㎡左右
11	保利天汇	经开区	27	30 ↑	毛坯高层19500-20000	无分期	贝壳、58、金屋，佣金1.1%	4个99折，最高1%额外优惠
12	澳海上坤四季风华	新郑	0	28 ↑	无，本周开盘价高层7700-8400，洋房标准层10000	首付10%，分期两年四次或（限制名额）首付2万，剩余2年后一次性付清	贝壳，佣金4.5万/套	/
13	富田城九鼎华府	管城区	25	26 ↑	双十二一口价，成交送4-6万车位券，双十二期间购房前10名额外优惠2%	首付10%，剩余2年5次	贝壳58，佣金点位1.8%	/
14	碧桂园西湖	高新区	21	25 ↑	无，本周平推高层毛坯12500-13000	首付10%，分36个月（开发商贴息12个月）	链家，佣金1%；贝壳，佣金1.5%	1号楼95折+98折+总房款减3万
15	金沙湖高尔夫观邸	经开区	14	25 ↑	主推2#、5#和6#，均价13000-165000元/㎡	首付10%，剩余2年4次	贝壳、58，佣金点位4%	/
15	万科翠湾中城	惠济区	27	25 ↓	10套特价房17700	无分期	58，贝壳，房友；佣金点位2%	基础优惠最高4%，首付60%优惠1%，全款优惠2%

数据来源：泰辰市场监控中心；标红为本周开盘项目，加粗为本周平推项目

# 项目预售前公示：新入市项目集中于12月底首开

本周大郑州共13个项目预售前公示，取得住宅预售**2192套**，建面**26万m<sup>2</sup>**；其中4个新项目预计12月底首开，融信奥体世纪三期预计12月中旬首开

### 大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



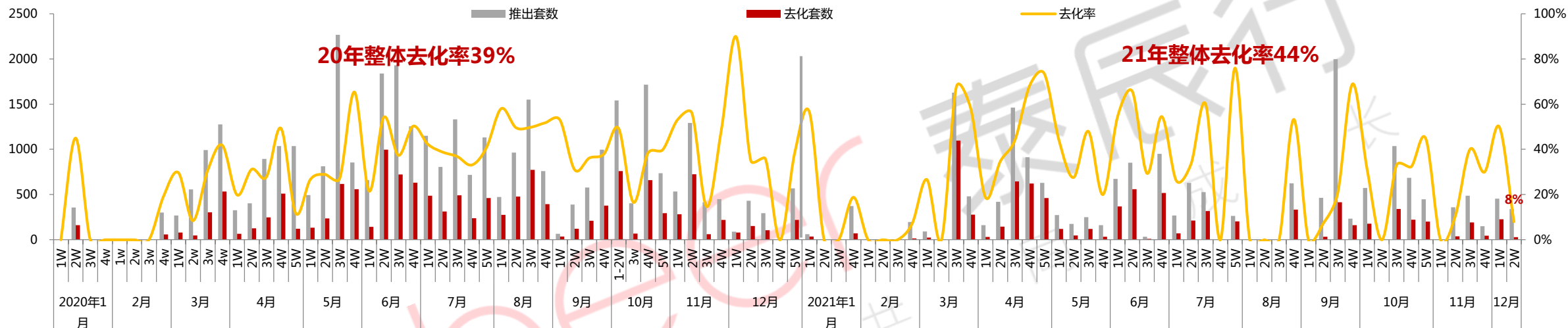
类型	取证时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m <sup>2</sup> )	业态及产品	项目概况	项目动态
首开项目	2021.12.07/2021.3.3	金地建海峯范	二七区/碧沙岗板块	城改	1#	256	2.8	高层99/109/139m <sup>2</sup> 三-四房	占地16亩，容积率6.8，规划1栋高层住宅和1栋商住公寓，后期分开管理，住宅共计256套	预计12月15日开盘
	2021.12.10/2021.6.15	保利拾光年	中牟县	净地	5/6/7#	172	2.0	高层93-114m <sup>2</sup> 三房，洋房143m <sup>2</sup> 四房	占地53亩，容积率2.5，规划6栋27层高层住宅及5栋7层洋房，共792户	未推，预计12月底首开
	2021.12.10/2021.6.3	保利璞岸	郑东新区	净地	1/2/5/6/7/8#	113	2.2	洋房160-260m <sup>2</sup> 四房	占地73亩，容积率1.7，规划19栋7层洋房，户型面积160-260m <sup>2</sup> ，总户数444户	未推，预计12月底首开
	2021.12.10/2021.6.3	融信奥体世纪三期	中原区	城改	1/4#	472	4.6	高层88-128m <sup>2</sup> 三-四房	三期总占地92亩，容积率为3.6，规划9栋高层和1栋公寓组成；住宅产品建面约88-128m <sup>2</sup>	未推，预计12月中旬首开
加推项目	2021.12.10/2021.6.3	正弘璟云筑	金水区	净地	5/8/12#	208	2.9	小高层105-143m <sup>2</sup> 三-四房	占地83亩，容积率2.5，规划14栋16层小高层和1栋幼儿园，总共1027户	未推，预计12月底首开
	2021.12.06/2016.2.19	正商城	二七区/航海路板块	城改	2#	8	0.1	高层87-117m <sup>2</sup> 两-三房	项目规划高层住宅及公寓，2017年已开盘，目前为补证状态	已推
	2021.12.07/2018.9.11	升龙御玺	中原区/碧沙岗板块	城改	5#	276	3.0	高层58-131m <sup>2</sup> 两-三房	二期总占地面积约36亩，总建筑面积约22.22万方，容积率7.1，社区内共规划有4栋高层住宅、1栋商业，规划总户数1357户	待定
	2021.12.07/2020.12.2	正商玖号院	新郑市/南龙湖南板块	城改	1#	115	1.2	高层133-142m <sup>2</sup> 的三房	占地17亩，总建面4.05万m <sup>2</sup> ，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133-142m <sup>2</sup> 的三室，毛坯均价7900元/m <sup>2</sup>	待定
	2021.12.08/2021.6.3	新城时光印象	管城区/金岱板块	城改	1/3/16#	96	1.4	洋房143m <sup>2</sup> 四房	二期占地60亩，总建面5.97万m <sup>2</sup> ，容积率为1.5，规划13栋8F洋房，户型均为143m <sup>2</sup> 四室	未推，预计12月底
	2021.12.09/2020.6.19	保利和光屿湖	高新区/高新新城板块	净地	20/21/26/27/32#	140	2.0	高层90/115/120m <sup>2</sup> 三房，洋房140m <sup>2</sup> 四房	总建面27.3万m <sup>2</sup> ，容积率2.0，规划9栋20F高层+18栋7+1F洋房，精装高层12300-13000元/m <sup>2</sup> 、洋房14300-15000元/m <sup>2</sup>	未推，预计12月底
	2021.12.10/2020.12.22	澳海云熙赋	新郑市	勾地	9#	28	0.4	洋房125/135/151/152m <sup>2</sup> 三房，叠拼150m <sup>2</sup> 四房	建面16万m <sup>2</sup> ，容积率1.99，规划6栋小高、9栋洋房和6栋叠拼，洋房均价7800元/m <sup>2</sup> ，叠墅均价10000元/m <sup>2</sup>	待定
	2021.12.10/2020.12.23	富田城九鼎公馆	管城区	城改	4#	272	2.9	高层92-125m <sup>2</sup> 三-四房	Ø为南曹合村并城项目，当前开发至5号院，规划10栋25/34F高层，户型面积涵盖92-98/110-116/125m <sup>2</sup> 三房，整体定位偏刚需/刚改；5号院占地88亩，容积率3.8	未推，预计12月底
	2021.12.10/2021.6.3	招商美景雍瑞园	惠济区	城改	3#	36	0.5	洋房125-143m <sup>2</sup> 三房-四房	总建面7.95万m <sup>2</sup> ，容积率1.49，规划16栋洋房，3栋安置商业	已推，均价19000元/m <sup>2</sup>
合计						2192	26			

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

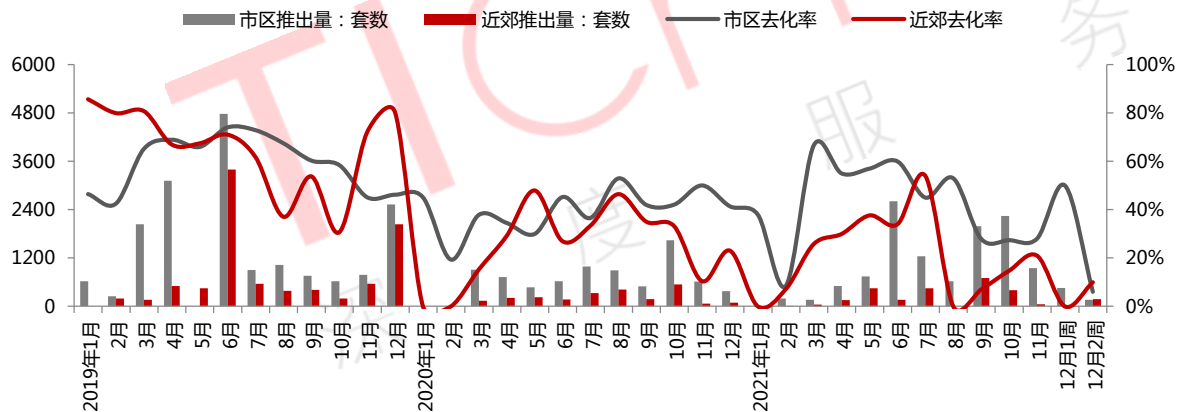
# 开盘表现：本周大郑州2个项目开盘，整体去化率8%

本周大郑州2个新入市项目首开，客户量不足，整体去化率仅8%；8个项目平推，受周边竞品双十二特惠分流，去化处低位

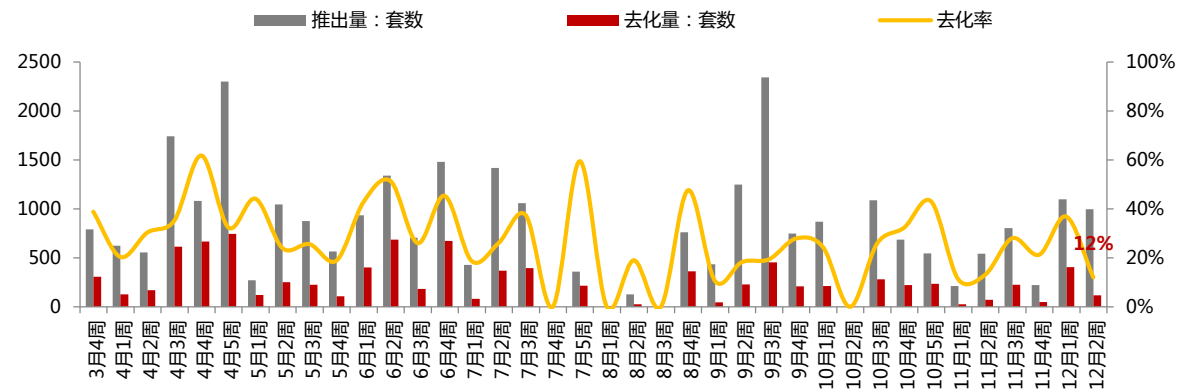
### 2020年1月1周-2021年12月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



### 2019年1月-2021年12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）



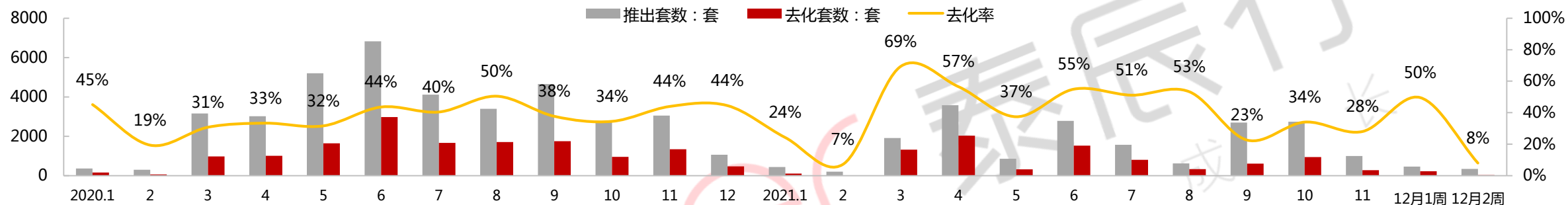
数据来源：泰辰市场监控中心；

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：本周大郑州开盘效果较差，低于市场平均水平

本周大郑州2个项目开盘，市场声音弱叠加蓄客量不足，去化效果较差；叠加10个平推项目，本周共计推出房源**996套**，去化**116套**，去化率**12%**

### 2020.1-2021.12月大郑州项目开盘成交走势



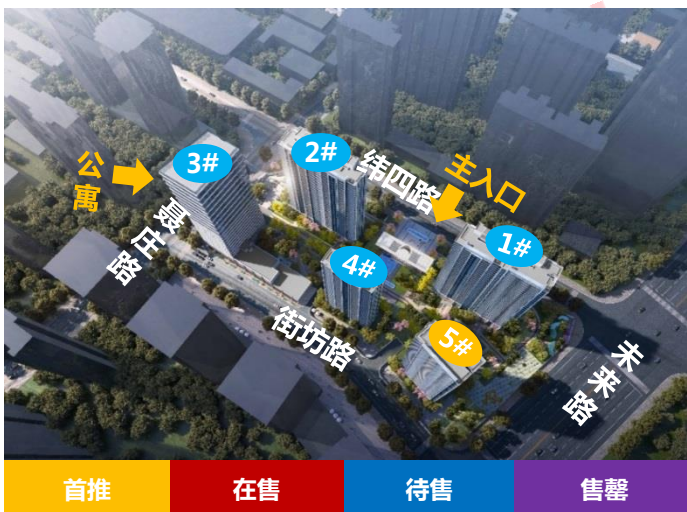
### 2021年12月2周开盘/平推项目信息汇总

推售活动	项目名称	区域/板块	活动时间	推售业态及楼栋	推售房型	推出套数	销售套数	去化率	均价 (元/㎡)
开盘	敏捷江山誉	金水区/中心区板块	12月10日	高层5#	109-139㎡三-四房	162	10	6%	22500 (精装)
开盘	澳海上坤四季风华	新郑市/南龙湖北板块	12月11-12日	小高层18#、9# (西单元洋房)	高层98-128㎡, 洋房133㎡	178	18	10%	高层7700-8400, 洋房标准层10000
开盘合计						340	28	8%	—
平推	兴港永威观樾	航空港区/北港板块	12月10日	洋房11#	128/143㎡三-四房	44	3	7%	9800 (毛坯)
平推	路劲国际城三期	中牟县/中牟新县城板块	12月11日	洋房26#	143-154㎡三-四房	48	3	6%	毛坯标准层9500, 底层复式12500, 顶层复式11000
平推	招商美景雍瑞园	惠济区/迎宾路板块	12月11日	洋房3#	143㎡四房	36	6	17%	标准层19000, 顶层19800, 首层2
平推	正商智慧城	新郑市/南龙湖北板块	12月11日	高层9#	112/132㎡三-四房	145	9	6%	10500 (精装)
平推	碧桂园西湖	高新区/高新老城板块	12月11日	高层5#	88/115/141㎡三-四房	34	6	18%	(毛坯) 12500-13000
平推	融创空港宸院	航空港区/北港板块	12月11日	洋房9#	89㎡三房	70	24	34%	—
平推	康桥天樾九章	金水区/花园北板块	12月11日	高层5#	109-168㎡三-四房	147	4	3%	—
平推	新城郡望府	荥阳市/荥泽东板块	12月11日	高层7#	89/115㎡三房	132	33	25%	毛坯5800-6400
平推合计						656	88	13%	—
合计						996	116	12%	—

数据来源：泰辰市场监控中心

# 敏捷江山誉/开盘表现较差：区位优势突出，但市场声音弱、现场展示差、蓄客不足

12月10日推出高层5#，共推出162套房源，截止开盘当天去化10套，去化率6%，成交均价22500元/m<sup>2</sup>



## 开盘分析：本次开盘效果表现较差

- 1、首开地块位于金水区和郑东新区交汇处，配套醇熟，区位优势明显，但地块狭小，周边临近医院和安置房，居住环境嘈杂；
- 2、品牌市场声音较小，关注度与竞品相比较弱，周边竞品（常绿东风宸院）推出双十二清盘特惠活动，分流客户；
- 3、工作日开盘叠加前期蓄客量不足，开盘当天合作分销，未发挥带客作用，当天客户到访量不高，去化效果较差；
- 4、现场展示效果差，精装标准未释放，客户对产品认知度较低。

所属区域	金水区		所属板块	中心区板块	
项目位置	纬四路南、未来路西		开发公司	河南新银基房地产开发有限公司	
占地	37亩	建面	12.86万m <sup>2</sup>	容积率	5.19
营售团队	自销		解筹率	26%	
蓄客及到访	11月13日开始定存，截至开盘当天蓄客约38组，到访约40组				
成交价格	高层均价22500元/m <sup>2</sup> （精装）				
竞品价格	常绿东风宸院高层精装22500元/m <sup>2</sup> ，美盛金水印精装高层22000元/m <sup>2</sup>				
营销政策	<b>认购：</b> 定存2万 <b>优惠：</b> 定存优惠1%，开盘特惠98折，按时签约99折 <b>分期：</b> 无 <b>分销：</b> 贝壳，佣金点位2%-2.5%				
客户来源	客户主要来自于金水区地缘性客户以及东区部分外溢刚改客户，关注点主要为区域位置、交通优势				
预售情况	取证日期：2021/12/2，取证楼栋5#，共计170套				

## 敏捷江山誉/产品分析：户型差200-800元/㎡

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	5#	1D	2T5	34F	2.9m	三室两厅两卫	109	22300	33	1	3%
							三室两厅两卫	122	22500	32	3	9%
							三室两厅两卫	125/126	22500	64	4	6%
							四室两厅两卫	139	23300	33	2	6%
合计									162	10	6%	



数据来源：泰辰市场监控中心

## 敏捷江山誉/基础信息:

项目原为银基聂庄城改项目用地，总占地约106亩，分南北两个地块；其中南地块为首开地块，北地块分二期、三期开发。首开地块12月10日开盘，市场声音弱，蓄客不足，去化较差

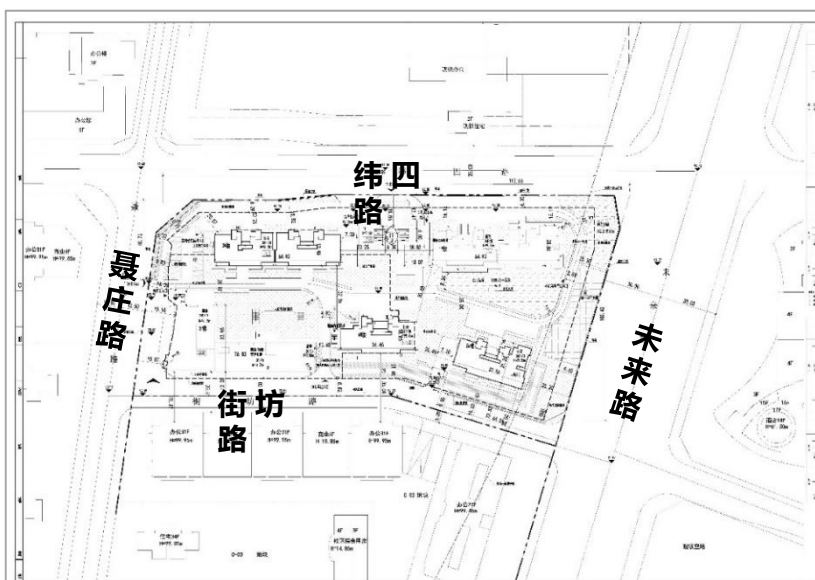


<b>位置</b>	金水区纬四路南、未来路西		
<b>占地面积</b>	37亩（首期）	<b>容积率</b>	5.2
<b>建筑面积</b>	12.86万方	<b>开发商</b>	河南新银基房地产开发有限公司（敏捷）
<b>绿化率</b>	25%	<b>车位比</b>	/
<b>物业类型</b>	高层+公寓	<b>装修情况</b>	精装（标准暂未公布）
<b>物业公司</b>	敏捷物业		
<b>代理公司</b>	自销		
<b>配套（商业）</b>	郑州熙地港购物中心、丹尼斯5天地、金水升龙广场等		
<b>配套（学校）</b>	纬五路第二小学、河南省实验小学、纬四路小学、河南省第二实验中学等		
<b>配套（医疗）</b>	河南省人民医院、河南省胸科医院、河南省肿瘤医院等		
<b>交通</b>	未来路、中州大道、地铁5/6号线		
<b>核心卖点</b>	交通+配套		



## 敏捷江山誉/地块信息:

项目首期地块狭小，占地仅37亩，容积率较高，为5.2；地块2021年6月3日底价成交，楼面价5267元/m<sup>2</sup>；目前地块内部基本达到通车条件，整体对外道路交通通达性好



土地编号	区域	项目名称	土地位置	面积(亩)	土地用途	是否安置	计容建面(万m <sup>2</sup> )	容积率	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	买受人	土地开发模式	成交时间
郑政出〔2021〕32号(网)	金水区	本案	纬四路南、未来路西	37	住宅兼容商业	否	12.85	5.2	1826	5267	0%	河南新银基房地产开发有限公司	城改	2021/6/3
郑政出〔2020〕36号(网)	金水区	申泰中原印象	红专路南、经三路西	67	商业兼住宅	安开混合	35.54	7.9	1817	3451	0%	河南申泰实业有限公司	城改	2020/9/4
郑政出〔2021〕31号(网)	金水区	万科古翠隐秀	红专路北、经二路东	41	住宅兼容商业	安开混合	14.21	5.2	1815	5237	0%	河南省多乐置业有限公司	城改	2021/6/3
郑政出〔2019〕78号(网)	金水区	常绿东风宸苑	经一路东、明鸿路南	23	住宅	否	4.98	3.3	1322	6007	0%	河南常绿卓屹置业有限公司	净地	2019/10/21
郑政出〔2020〕35号(网)	金水区	美盛金水印	北三环路北、渠东路东	54	住宅	否	21.77	6	1407	3517	0%	郑州美盛港置业有限公司	城改	2020/9/4

## 敏捷江山誉/配套资源：

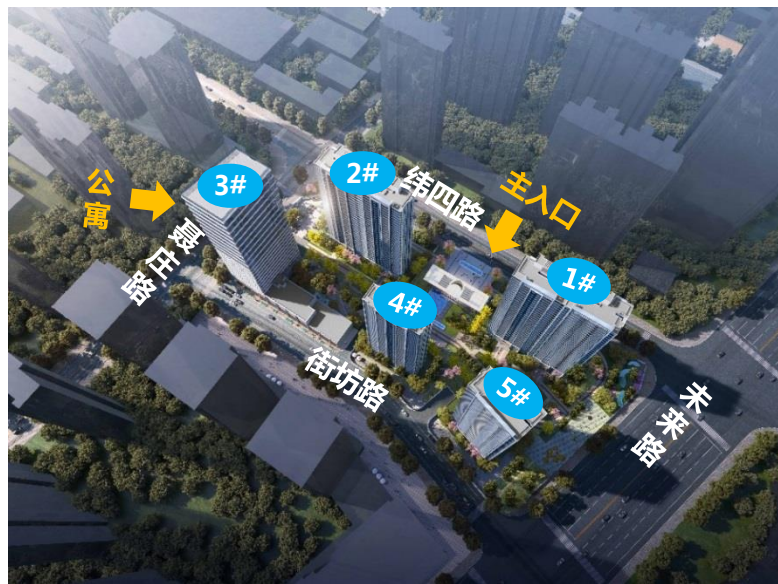
项目处于金水老城区，周边均为已建成社区，片区资源占有度较高，3公里内汇集优质教育资源、省三甲级医院、大型商场等，配套成熟，生活便利；最近的地铁线5/6号线交汇站姚砦站仅600米



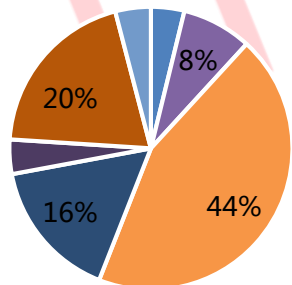
类别	序号	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	1	农业路	已开通	1.8
	2	中州大道	已开通	0.8
	3	未来路	已开通	0
	4	地铁5/6号线 (姚砦站)	已开通	0.6
	5	地铁1号线 (燕庄站)	已开通	0.7
教育	1	丰产路小学	已招生	1.5
	2	农科路小学	已招生	3.0
	3	纬五路第二小学	已招生	1.4
	4	郑州市第六十一中学	已招生	1.3
	5	郑州市八中	已招生	2.4
	6	河南省实验小学	已招生	0.7
	7	纬四路小学	已招生	0.5
	8	郑州市第三十四中学	已招生	1.8
	9	河南省第二实验中学	已招生	1.9
商业	1	新田360广场	已运营	2.8
	2	郑州熙地港购物中心	已运营	2.0
	3	丹尼斯5天地	已运营	1.3
	4	金水升龙广场	已运营	0.9
	5	永威木色购物公园	已运营	2.4
医疗	1	河南省直属机关第一医院	已运营	1.7
	2	河南省人民医院	已运营	0.9
	3	河南省胸科医院	已运营	0.3
	4	河南省肿瘤医院	已运营	0.1
	5	河南中医药大学第一附属医院	已运营	3.0
	6	河南中医药大学第三附属医院	已运营	0.7
	7	金水区总医院	已运营	2.3
生态/市政设施	1	郑州之林	已建成	0.8
	2	如意湖	已建成	1.8
	3	郑州市动物园	已建成	2.6
	4	东风渠	已建成	2.5
	5	紫荆山公园	已建成	1.7

## 敏捷江山誉/产品信息:

首期规划4栋高层和1栋公寓，高层共计838套，面积涵盖86-150m<sup>2</sup>三-四房，主力户型为122-126m<sup>2</sup>三房，占比44%，其次为139m<sup>2</sup>四房，占比20%，整体定位偏刚改



### 户型配比

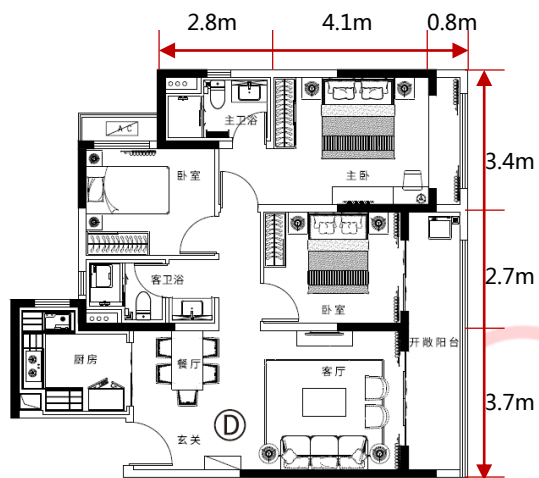


- 86m<sup>2</sup>三室两厅一卫
- 109m<sup>2</sup>三室两厅两卫
- 122-126m<sup>2</sup>三室两厅两卫
- 130m<sup>2</sup>三室两厅两卫
- 132m<sup>2</sup>四室两厅两卫
- 139m<sup>2</sup>四室两厅两卫
- 150m<sup>2</sup>四室两厅两卫

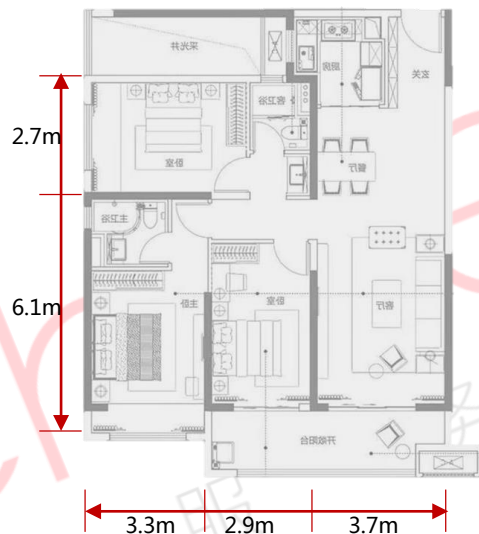
物业类型	面积m <sup>2</sup>	房型	套数	占比
高层	86	三室两厅一卫	32	4%
	109	三室两厅两卫	67	8%
	122-126	三室两厅两卫	370	44%
	130	三室两厅两卫	135	16%
	132	四室两厅两卫	33	4%
	139	四室两厅两卫	167	20%
	150	四室两厅两卫	34	4%
合计			838	100%

## 敏捷江山誉/户型信息:

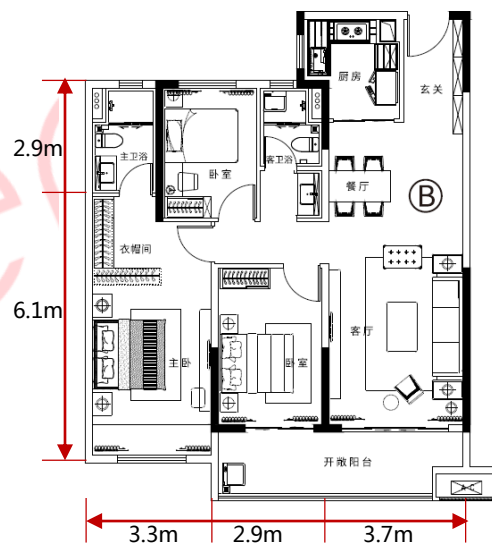
受项目高容积率影响，产品2梯5户布局，北向109m<sup>2</sup>采光效果较差，户型不通透，相较竞品常绿东风宸院108m<sup>2</sup>南北通透、三开间朝南户型无优势；122/125m<sup>2</sup>户型仅为纯南户，边户139m<sup>2</sup>户型狭长，且没有横厅设计，对于改善客户来说，居住舒适度较差



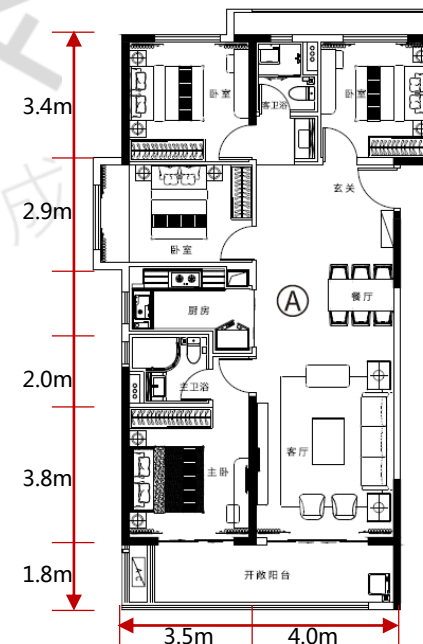
109m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



122m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



125/126m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



139m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

备注：目前仅公布了四种户型

## 敏捷江山誉/竞争环境:

周边竞品中万科古翠隐秀尚未入市，常绿处于尾盘阶段，产品面积段与周边竞品形成错位竞争，且占据区位优势，周边多为成熟老旧小区，有一定改善和再改需求，市场竞争环境良好，但项目精装标准未定，除地段外自身缺乏核心竞争力

### 本案及竞品项目分布



项目名称	首开时间	容积率	产品类型	产品面积段 (m <sup>2</sup> )	装修情况	可售住宅体量 (万m <sup>2</sup> )	已推未售库存 (万m <sup>2</sup> )	剩余存量 (万m <sup>2</sup> )	近三月周均流速 (套)	目前售价 (元/m <sup>2</sup> )	核心卖点
敏捷江山誉	2021.12.10	5.2	高层	89-150 (主力125)	精装	10.7	1.8	10.5	0	22500	稀缺地段+配套
申泰中原印象	2021.4	7.89	高层	68-160 (主力115)	精装	26	3.5	23.1	1-2	27000	区位+名校
常绿东风宸苑	2020.8.1	3.29	高层	78-117	精装	5	0.5	0.5	3	22500	东风渠+名校
嘉里中心	2020.10	4.9	高层	127-226 (主力207)	精装	9	1.2	1.2	/	31000-35000	纯改善+大面积稀缺产品
万科古翠隐秀	待售	4.9	高层/洋房	147-248	精装	26	0	26	0	预计高层28000	品牌+产品
合计						76.7	7	61.3	—	—	—

## 敏捷江山誉/营销铺排:

项目展示度弱，品牌市场声音较小，关注度不高，蓄客量不足；加之项目虽处金水核心地段，但地块狭小，周边紧邻安置区和医院，周边道路拥堵、环境嘈杂，对于刚改及改善客户来说，抗性较大

### 节点铺排



推广主题

花园路 郑州的“第五大道”      聚万象资源 擎动城市发展

媒体

线上，线下联合通过活动引流客户

线上以郑州楼市、房东俱乐部等大V号、公众号为主，输出品牌形象和项目价值点（地段稀缺、改善首选）  
线下BRT、指路牌、户外等，针对主要客户群体（金水、郑东新区）所属区域客户，重点释放项目价值信息。

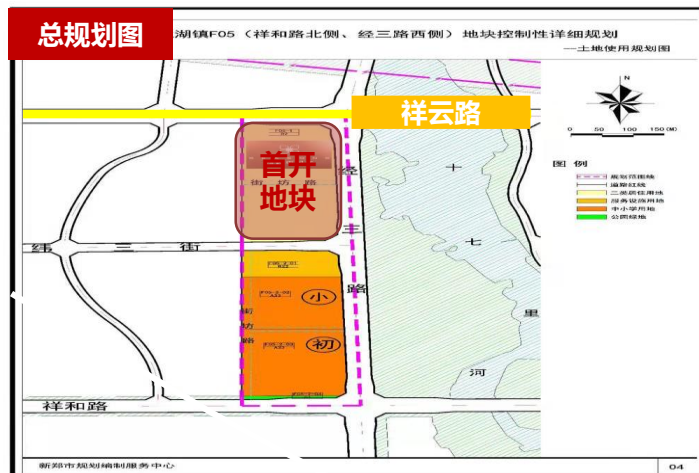
活动

11月27日

景观示范区暨样板间正式开放

# 澳海·上坤四季风华/开盘表现较差：客户对片区认可度不高，且产品无价格优势

12月11-12日推出小高层18#、9#（西单元为洋房），共推出178套房源，开盘两天去化18套，小高层成交价7700-8400元/m<sup>2</sup>，洋房标准层10000元/m<sup>2</sup>，去化率10%



新推 在售 待售 售罄

## 开盘分析：本次开盘效果表现较差

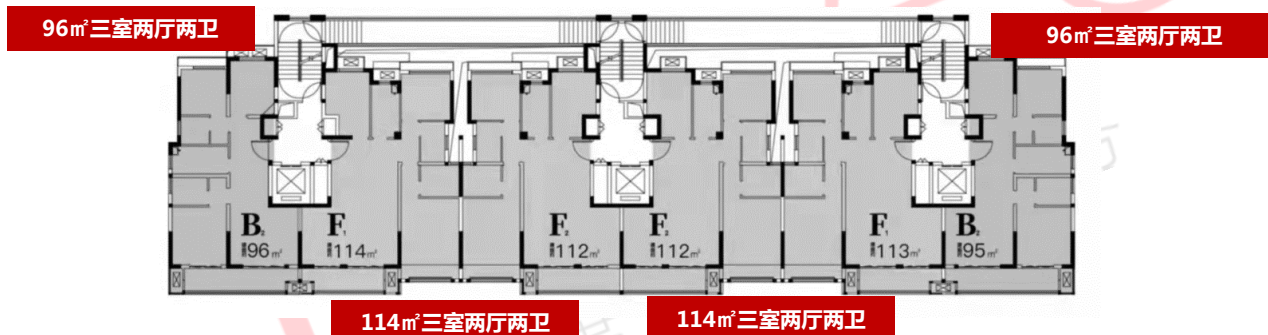
- 1、前期蓄客不足，项目处在祥云路高架旁，客户具有抗性；
- 2、9#西单元为洋房，采光效果较差，客户接受度不高；
- 3、产品设计以及定价相较其他项目产品并不具备优势，且临近年底客户观望情绪较重。

所属区域	龙湖镇		所属板块	南龙湖北板块	
项目位置	郑新快速路与祥云路交叉口西800米		开发公司	河南澳湖房地产开发有限公司（澳海、上坤）	
占地	91亩	建面	15.1	容积率	2.49
营售团队	自销		解筹率	38%	
蓄客及到访	十一月初开始蓄客，蓄客约47组，开盘两日到访约322组（周六212组，周末110组）				
成交价格	小高层7700-8400元/m <sup>2</sup> （毛坯）；洋房标准层10000元/m <sup>2</sup> （毛坯）				
竞品价格	正荣御首府高层7500-8500元/m <sup>2</sup> （毛坯），洋房标准层10600元/m <sup>2</sup> （毛坯）				
营销政策	<b>认筹：</b> 1万认筹 <b>认购：</b> 2万定房 <b>优惠：</b> 认购优惠1%，开盘优惠3%，正常首付优惠1% <b>分期：</b> 首付10%，分期两年四次或（限制名额）首付2万，剩余2年后一次性付清 <b>分销：</b> 贝壳，佣金4.5万/套				
客户来源	周边乡镇及附近工作居多，年龄多在25-35岁之间，刚需刚改客户为主				
预售情况	（2021）新房管预字第（210131）号；8/9#共134套				

# 澳海·上坤四季风华/产品分析：洋房位置较差，去化效果不佳

推售房源	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
	小高层	18#	3D	3T6	18F	2.9m	三室两厅两卫	96	7700-8400	36	17	10%
							三室两厅两卫	114				
	小高层	9#	1D	2T3	18F	2.9m	三室两厅两卫	102				
									三室两厅两卫	128		
洋房		1D	1T2	8F	2.9m	四室两厅两卫	133	标准层10000；顶层无赠送；底层（送地下室及院子）13000	16	1	6%	
合计										178	18	10%

备注：洋房一楼送40-50m<sup>2</sup>的院子和挑高5.7米64m<sup>2</sup>地下室，顶楼无赠送





## 平推表现：本周8个项目平推，去化处低位

本周8个项目平推，共656套房源，去化88套，受周边竞品双十二推出特价优惠活动影响，去化处低位

住宅项目推售情况

楼盘图	活动时间	项目名称	区域/板块	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
	12月10日	兴港永威观樾	航空港区/北港板块	洋房11#	128/143㎡三/四房	9800(毛坯)	44	3	按揭优惠8万;分期优惠5万;首付5%,剩余两年四次还清	本次平推效果较差: 1、近期市场客户观望情绪浓重,且周边永威和园、融创空港宸院等在售项目较多,产品同质化,客户分流; 2、平推楼栋为社区楼王,均为大面积产品,购房门槛较高,去化困难。
	12月11日	路劲国际城三期	中牟县/中牟新城板块	洋房26#	143-154㎡三/四房	毛坯标准层9500,底层复式12500(送50-70㎡地下室,50㎡南北院子),顶层复式11000(赠送40㎡南北露台)	48	3	整体优惠5个点,无分期;芊竹和贝壳,佣金3%	本次平推效果表现较差: 1、前期项目交房维权问题较多,对后期销售造成一定影响 2、项目前期交房物业管理不太完善,没有做到宣传效果,客户认知度不高。 3、项目无首付分期,购房门槛较高。
	12月11日	招商美景雍瑞园	惠济区/迎宾路板块	洋房3#	143㎡四房	标准层19000,顶层19800,首层28000(首层赠送50-55㎡花园及5.5米120-140㎡挑高地下室)(毛坯)	36	6	认筹优惠1%;开盘优惠2%;按揭优惠2%,按时签约优惠1%	本次平推效果一般: 1、本次推3号楼仅针对之前开盘认筹排号但未转筹客户; 2、项目为纯洋房社区,定位改善,143㎡户型无首付分期,置业门槛较高; 3、锦艺·旭辉一江雲著推出6套特价房,包含有洋房,为普通楼层,价格低于开盘价,一定程度造成客户分流。
	12月11日	正商智慧城	新郑市/南龙湖北板块	高层9#	112/132㎡三/四房	10500(精装)	145	9	订房优惠2%,正常首付优惠1%;限定名额首付5%,剩余3年6次付清	本次平推效果较差: 1、周边竞品正荣御首府特价房毛坯6900元/㎡送车位,造成客户分流; 2、项目前四期房源已消化大量意向客户,五期意向客户数量明显下降,且房源充足,本次加推9号楼距郑新快速路较近,客户有一定抗性。
	12月11日	碧桂园西湖	高新区/高新老城板块	高层5#	88/115/141㎡三/四房	(毛坯)12500-13000	34	6	按揭98折,认购95折,购房立减3万元;首付10%,剩余2年24次或3年36次	本次平推表现较差: 1、本次推售为九号院最后一栋楼,产品面积较之前无变化,剩余房源充足,新增优惠较少; 2、双十二期间加推,周边竞品降价及特价房较多,销售价格无优势,客户大多为观望状态,去化效果较差。
	12月11日	融创空港宸院	航空港区/北港板块	洋房9#	89㎡三房	9140(毛坯)	70	24	案场优惠分期最高5个点,不分期最高6个点;全民营销3%;贝壳6%+1万元购物卡,双十二中介成交额外1万元购物卡;首付分期:首付10%,剩余2年8次	本次平推效果较好: 1、项目位于北港板块,周边配套相对齐全,规划均为8-9层低密社区;2.北港板块刚需属性强,本次出楼栋均为89平小三房产品,且叠加首付分期及优惠后价格8500,入手门槛较低;3.项目贝壳独家带客,加推额外奖励1万元现金,全民营销点位3%,刺激到访
	12月11日	康桥天樾九章	金水区/花园北板块	高层5#	109-168㎡三/四房	17800-18500(毛坯)	147	4	10万+3%+准签1%+团购3%;全款客户额外优惠6%;首付分期:首付10%,剩余两年八次	本次平推效果较差: 1、项目本次推出楼栋尚未取证,且受近期康桥口碑影响,客户对项目品质落地存在疑虑; 2、项目周边扎堆堆经适房、回迁房以及烂尾楼,改善客户对此有一定抗性。
	12月11日-12日	新城郡望府	荥阳市/荥泽东板块	高层7#	89/115㎡三房	毛坯5600-6000	132	33	优惠10%+3万优惠;首付10%,剩余2年8次付清	本次平推效果较好: 1.本次推售楼栋定价下调,价格优势明显; 2.分销聚焦,客户带访量较高; 3.客户认为12月购房相对价格优惠,购房机会较大,意向度较高。
合计							656	88		

## 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>

