



郑州市市场周报【2019年第16期】

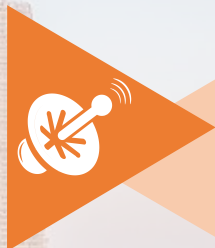
泰辰行技术中心市场研究部

本周导读



项目动态 (开盘/认筹/预售)

本周开盘项目11个，均为住宅项目，共推出2485套房源，整体去化率73%，项目之间去化分化明显



市场监控 (数据/TOP榜)

4月4周大郑州实际成交总量3720套，环比下降7%；住宅平销套数TOP10环比上升8%



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州供应25宗，市区11宗，成交13宗，多为恒大在港区领事馆附近汽车产业配套住宅用地



热点解读 (全国/河南/郑州)

全国方面，继419中央政治局会议重提“房住不炒”及住建部对最近房价地价涨幅较高城市提出预警后，多城市先后收紧楼市政策，不排除后续调控政策加码

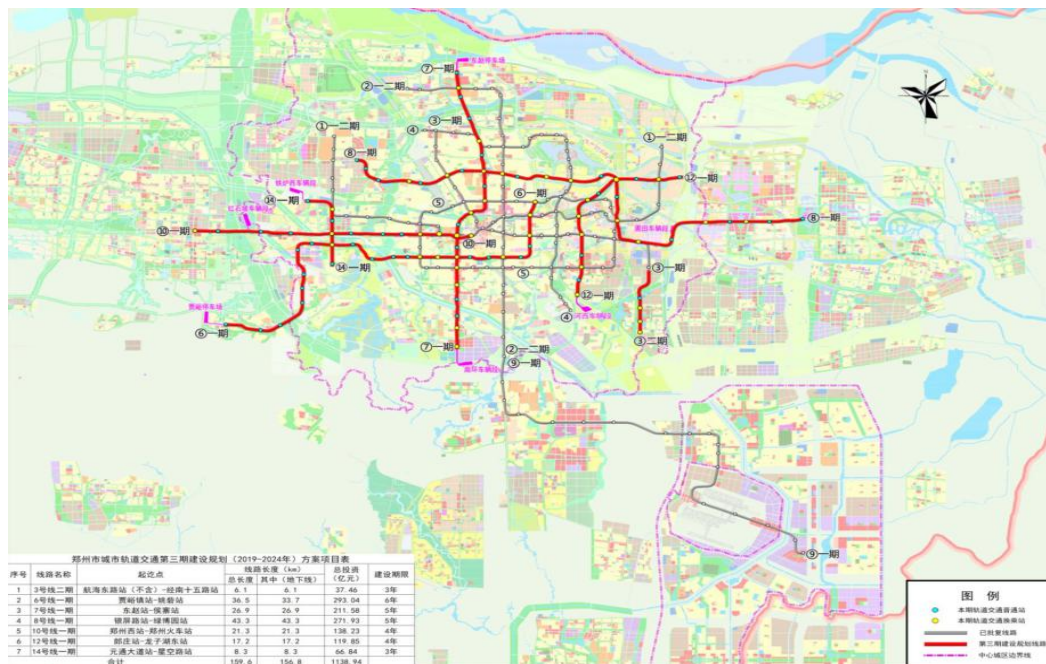


楼市分享 (新盘/活动)

新盘—名门橙邦

郑州地铁三期7条线获批

4.25日，国家发改委正式批复郑州第三期地铁建设规划，规划期为2019-2024年，项目总金额1139亿元，共7条地铁线，其中滨河国际新城、白沙、二七新区等多区域迎来首条地铁，将极大提升所在区域的价值



3号线二期：由航海东路站至经南十五路站，全线长6.1公里，建设工期3年（**滨河国际新城首条地铁线**）

7号线一期：起始于惠济区的东赵站，途经惠济区、金水区、至二七区侯寨站，全长约26.9公里，设车站20座，建设工期5年，功能定位为郑州中心城加密线（**二七新区首条地铁线**）

6号线一期：由荥阳贾峪镇站至姚砦站，线路长 36.5 公里，建设工期为 6 年，常西湖段部分站点预计9月前运营，洞林湖区域首条地铁（**洞林湖首条地铁线**）

8号线一期：西起银屏路站东至绿博园站，线路长 43.3 公里，设车站23座，建设工期5年，白沙片区首条地铁，部分站点开始施工（**绿博白沙首条地铁线**）

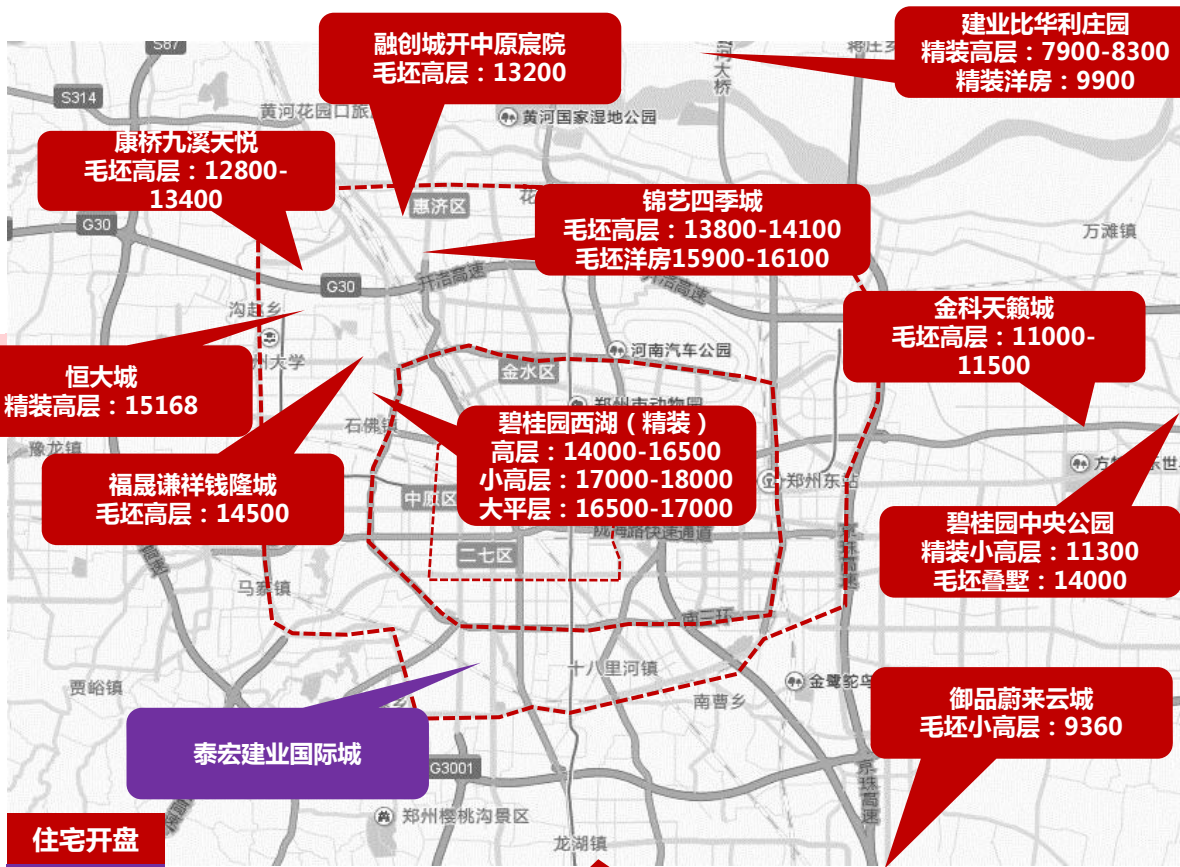
10号线一期：自郑州西站至郑州火车站，线路长 21.3 公里，设车站12座，建设工期为 4 年，荥阳市首条地铁线，已开工

12号线一期：由管南郎庄站至龙子湖东站，线路长 17.2 公里，设车站12座，建设工期为 4 年

14号线一期：自元通大道站至星空路站，线路长 8.3 公里，设车站6座，项目建设工期为 3 年，已开工，预计19年8月开通运营

综上，此次批复的郑州市城市轨道交通第三期建设规划（2019-2024年），主要考虑理由首先是中心城区线路加密，推动东、西、南新城的发展，以及少数民族运动会的交通需求，其中常西湖区域集齐1/6/10/14四条地铁线，为新城区域中地铁路网最为密集的区域

本周开盘项目11个，均为住宅项目，共推出2485套房源，整体去化率73%，项目之间去化分化明显



备注：上图中成交均价单位为元/㎡

本周开盘11个住宅项目，共推出2485套，去化1825套，去化率73%

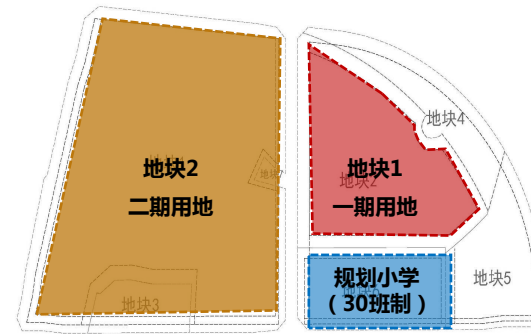
住宅项目推售情况				
开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
郑州孔雀城	高层	120	120	100%
融创城开中原宸院	高层	116	60	52%
福晟谦祥钱隆城	高层	266	251	94%
金科天籁城	高层	156	103	66%
恒大城	高层	198	25	13%
碧桂园西湖	高层、小高层、大平层	453	389	86%
康桥九溪天悦	高层	348	260	75%
锦艺四季城	高层、洋房	276	193	70%
碧桂园中央公园	小高层、别墅	194	155	80%
御品蔚来云城	小高层	195	186	95%
建业比华利庄园	高层、洋房	163	83	51%
合计		2485	1825	73%

公寓项目认筹情况				
认筹项目	推售物业	户型面积	推出套数	认筹客户
泰宏建业国际城	loft、平层	36-80	864	85
合计			864	85

项目动态-开盘（郑州孔雀城-销售概况）

4月27日针对B区**高层3#**房源进行微信选房，推出**120套**，截至中午12点去化**120套**，去化率**100%**；2月24日开始认筹，截止开盘蓄客约**500组**

项目位置	新郑市 龙湖镇郑新快速路与107国道连接线交汇处西南		开发公司	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	
占地	263亩	建面	60万m²	容积率	2.5
营售团队	自销、同致行、恒卓、鑫地产、链家、蔚顺和		到访去化率	——	
蓄客及到访	认筹金1万抵总房款，2月24日开始认筹，截止开盘前认筹约500多组；当天到访约400组				
成交价格	成交均价：78m²：7500-8100元/m²；112m²：8100-8400元/m²（含车位）				
竞品价格	远洋风景高层（精装）8500元/m²				
优惠方式	①认筹1万优惠1%；②按时签约优惠1%（3天内签约）；③按揭优惠1%；④一次性优惠2%				
客户来源	地缘客户40%，郑州外溢客户50%，主要来源于管城和二七区；26-35岁首置				
推广渠道	2家分销（房友，房便利）；户外广告，地铁口拉访等				
交房标准	毛坯				
备注	首付分期：首付10%，剩余1年分4次还清（少1%优惠）				



项目 近期 开盘	推出时间		2018-11-3	2018-11-11	2018-11-18	2019-2-24	2019-4-27
	高层	推出楼栋	15#	17#	2#部分房源	26#/32#东单元	高层3#
		成交价格	8700（毛坯）	8300（毛坯）	8700（毛坯）	8500（毛坯含车位）	8100（毛坯含车位）
		成交套数/供应套数	75/80	90/132	134/160	176/220	120/120
	洋房	推出楼栋	本次无洋房供应	本次无洋房供应	本次无洋房供应	本次无洋房供应	本次无洋房供应
		成交价格					
		成交套数/供应套数					

本次去化分析： 去化效果优秀：

- 1) 项目：区域热销楼盘，客户认可度高，价格优惠，对比竞品竞争力明显
- 2) 产品：户型主力面积为78m²的两房，迎合刚需市场
- 3) 营销：推出量较少，认筹量远大于推售量

项目动态-开盘 (郑州孔雀城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	1D	2T6	20F	两室两厅一卫	78	7500-8100	80	80	80
						三室两厅两卫	112	8100-8400	40	40	40
	合计									120	120

高层3#标准层平面图



112m²三室两厅两卫

78m²两室两厅一卫

78m²两室两厅一卫

78m²两室两厅一卫

78m²两室两厅一卫

112m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (郑州孔雀城--户型分析)

A户型：高层78m²两室两厅一卫



分析：

两房设计，功能分区合理
餐厅客厅贯通南向阳台，空间扩展

高层112m²三室两厅两卫



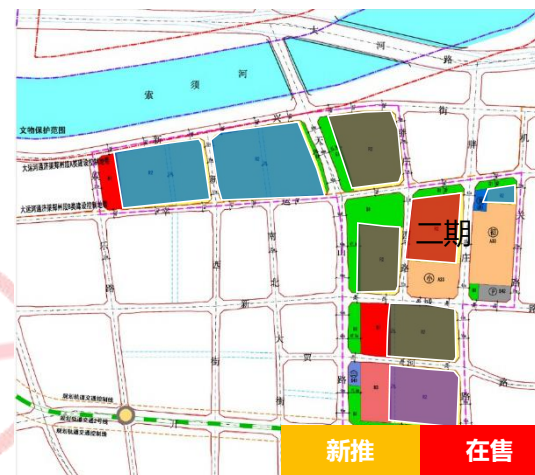
分析：

户型方正，南北通透，双开间朝南
主卧带飘窗，双卫设计

项目动态-开盘（融创城开中原宸院-销售概况）

4月25日晚上19点现场选房，推出二期高层9#共计116套，截止选房结束去化60套，去化率52%

项目位置	惠济区 开元路与天河路交叉口路西		开发公司	河南中之祥置业有限公司	
占地	74亩（二期）	建面	20.8万㎡(二期)	容积率	2.99
营售团队	自销		到访去化率	38%	
蓄客及到访	4.10开始蓄客，截止开盘蓄客约210组，开盘当天到访约160组				
成交价格	高层毛坯：13200元/㎡				
竞品价格	正商家河家：二期毛坯高层均价12500元/㎡				
优惠方式	正常首付优惠3%，全款优惠5%				
客户来源	惠济区、金水区客户为主				
推广渠道	分销：链家+21世纪；分销成交占比约50%				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				



本次开盘去化分析

去化效果较差

- 1) 项目竞品正商家河家近期多次开盘，且二期精装改毛坯客户购房门槛降低、吸收大量北区客户
- 2) 本案蓄客周期短，未对认筹客户进行筛选，有效客户率低
- 3) 项目为纯高层产品，正商家河家高层楼层更低，价格12500元/m²，本案无竞争优势

本案近期开盘	推出时间		2018-8-23	2018-9-27/28	2018-11-17	2018-11-29	2019-4-25
	高层	推出楼栋	——	一期3#4#5#6#	一期2#7#	一期1#8#	二期9#
		成交价格：元/m²	——	13600-14000	13200-14100	13000-14000	13200
		成交/供应套数	——	588/717	190/248	144/180	60/116
	洋房	推出楼栋	一期9#11#12#14#16#	一期10#13#15#	——	——	——
		成交价格：元/m²	标准层16500；一层21000	标准层16500；一层21000	——	——	——
		成交/供应套数	168/168	96/96	——	——	——

项目动态-开盘 (融创城开中原宸院-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	9#	1D	2T4	29F	三室两厅一卫	92	13300	58	36	62%
						三室两厅两卫	126	13000	58	24	41%
	合计									116	60

高层9#标准层平面图



126m²三室两厅两卫

92m²三室两厅一卫

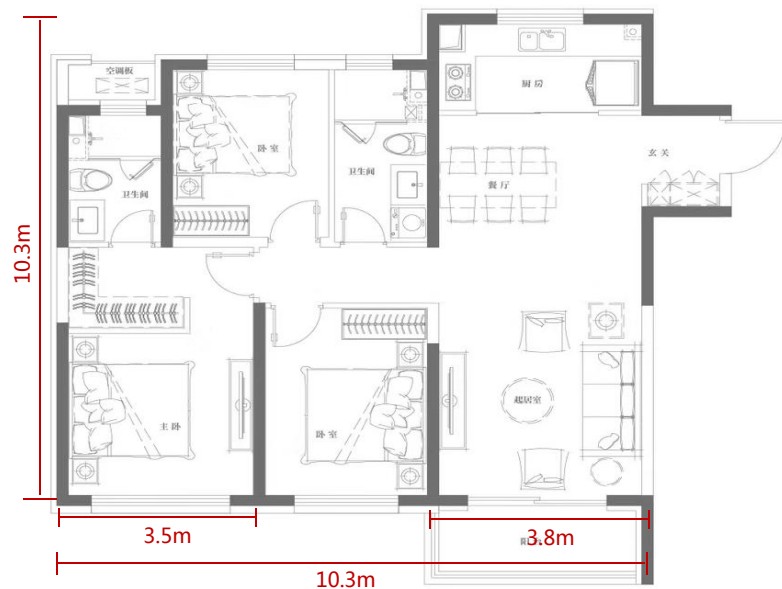
92m²三室两厅一卫

126m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (融创城开中原宸院-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

126m²三室两厅两卫



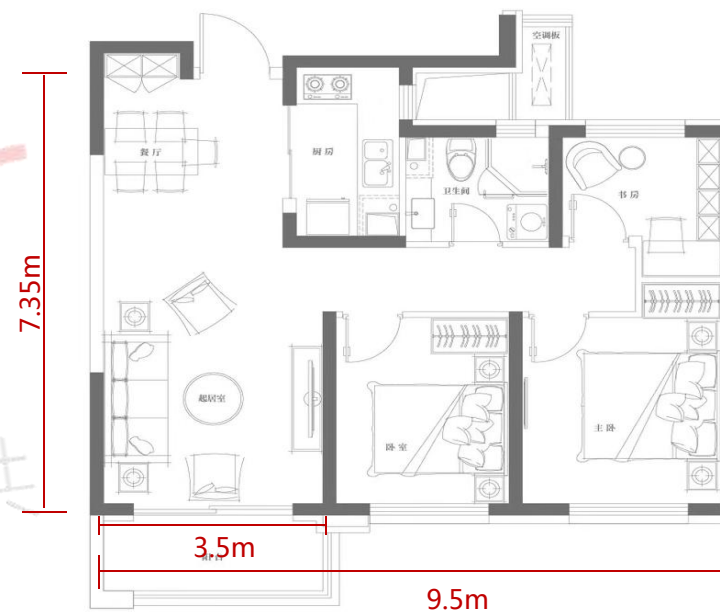
优势：

户型方正、餐客厨一体、主卧套房设计

劣势：

干湿不分离、面积赠送率低（卧室无飘窗赠送）

92m²三室两厅一卫



优势：

户型方正、餐客一体

劣势：

通透性差、北向次卧卧室功能性差

项目动态-开盘 (福晟谦祥钱隆城-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

4月26日推出二期高层7#共266套，去化251套，去化率94%，3月26日开始认筹，截止开盘当天认筹约300多组

项目位置	高新区 西三环科学大道向西200米		开发公司	河南晟和祥实业有限公司	
占地	123亩（二期）	建面	51万m ² （二期）	容积率	4.5
营售团队	自销+同致行		到访去化率	——	
蓄客及到访	3月26日开始认筹，截止开盘当天认筹约300多组				
成交价格	高层：14500元/m ²				
竞品价格	金科城15800元/m ² （精装）				
优惠方式	①认筹优惠1%；②认购优惠1%；③按时签约优惠0.5%				
客户来源	65%客户来源于高新区和中原区，28-46岁年龄段客户为主要群体				
推广渠道	推广：网络推广，户外广告牌；分销：房友+链家+钧策				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；可首付分期，首付10% 剩余首付款两年分四次付清				



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化分析：

本次开盘去化效果优秀

- 1) 项目引进3家分销（房友，链家，钧策），带客效果明显，蓄客量较充足
- 2) 此次推售产品面积段较丰富，客户可选择性较大，且价格较上次开盘无较大变化，继续采取了首付分期政策，置业门槛较低
- 3) 引进了万达广场商业综合体，学校签约了华中师大附小和华中师大附中

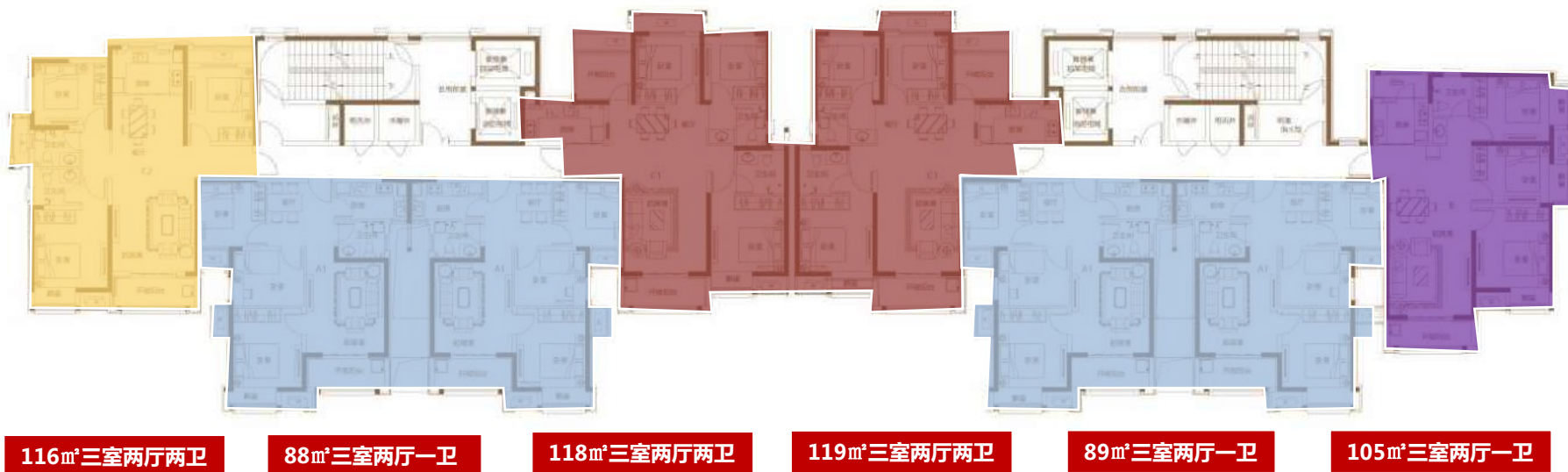
项目 近期 开盘	推出时间		2017-3-26	2017-5-13	2017-7-15	2018-8-26	2018-9-30	2018-12-8	2019-3-22	2019-4-26
	小高层/高层	推出楼栋	一期高层5#、6#	一期高层3#、4#	一期高层1#部分房源、2#	二期高层10#、11#	二期高层9#	二期高层8#	二期高层6#	二期高层7#
		成交价格	高层毛坯12700元/m ²	高层毛坯13000元/m ²	高层毛坯13500元/m ²	高层毛坯14000-14600元/m ²	高层毛坯14500元/m ²	高层毛坯13500-14200元/m ²	高层毛坯14500元/m ²	高层毛坯14500元/m ²
		成交套数/供应套数	457/457	448/474	149/193	520/520	176/271	68/266	122/128	251/266
	电梯洋房	推出楼栋								
		成交价格 成交套数/供应套数	——	——	——	——	——	——	——	——

项目动态-开盘 (福晟谦祥钱隆城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7#	2D	2T4	34F	三室两厅一卫	88/89	14400	136	128	94%
						三室两厅一卫	105	15000	33	32	97%
						三室两厅两卫	116	14200	33	29	88%
						三室两厅两卫	118/119	14200	64	62	97%
	合计								266	251	94%

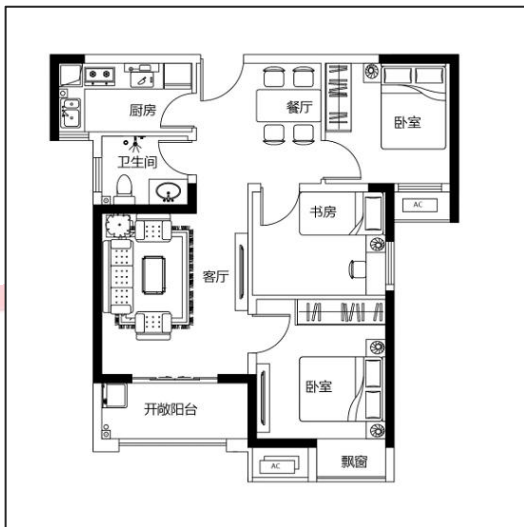
高层7#标准层平面图



项目动态-开盘 (福晟谦祥钱隆城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

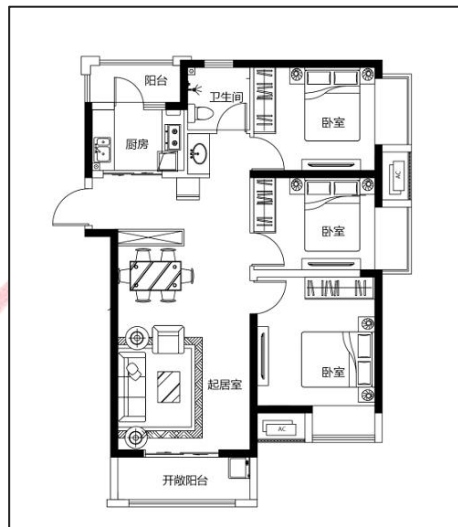
A1-88m²三室两厅一卫



劣势:

- 1、整体布局南北不通透，通风效果较差
- 2、卧室和卫生间正对餐客厅，私密性较差

B-105m²三室两厅一卫



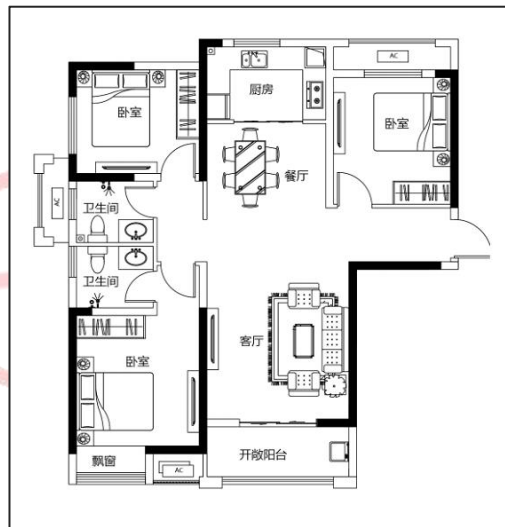
优势:

三个卧室均带有飘窗设计，居住舒适度高；卫生间干湿分离

劣势:

卧室门朝向客厅，私密性不好

C2-116m²三室两厅两卫



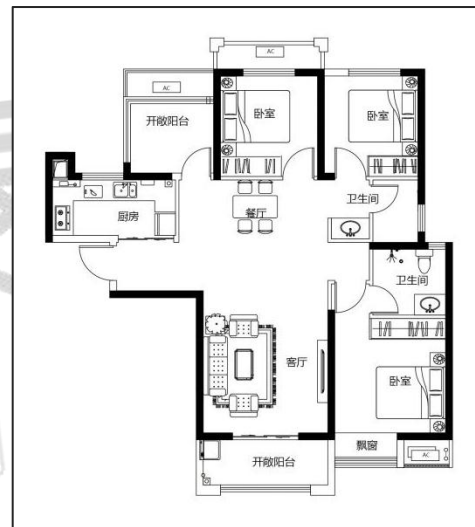
优势:

主卧为套房设计，带有独立卫生间，主人私密性较高

劣势:

整体布局动静不分离，靠门次卧距离卫生间较远，生活起居不便

C1-119m²三室两厅两卫



优势:

南北双阳台设计，增加居住功能性

劣势:

- 1、卫生间正对餐厅，感官效果不好；
- 2、卧室正对客厅、餐厅，私密性欠佳

项目动态-开盘（金科天籁城—销售概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

4月27日上午10点针对一期高层13# 进行开盘，推出156套，截止上午12点去化103套，去化率66%；4月5日开始认筹，截止26日认筹大约180组，当天到访大约120组客户

项目位置	中牟县 郑开大道与锦荣路 交汇处向南100米路东		开发公司	河南中建锦伦置业有限公司	
占地	67亩	建面	11.12万㎡	容积率	2.49
营售团队	易居		到访去化率	77%	
蓄客及到访	4月5日开始蓄客，截止4.26日蓄客大约180组，当天到访大约120组客户				
成交价格	高层均价11000-11500元/m²				
竞品价格	康桥香溪郡高层11000元/m²（毛坯）				
优惠方式	认筹一万抵一万五，认购一个点，30%一个点，60%两个点，签约1个点				
客户来源	以郑东新区、金水区为主，年龄主要集中在30-50岁之间，偏改善客户				
推广渠道	链家分销，户外大牌、围挡、道旗等				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全，无首付分期				



本次去化效果一般

- 1) 客户质量低，客户量不足，且碧桂园中央公园当天开盘，且性价比高，对客户产生分流
- 2) 开发商口碑不好，对客户心理造成影响
- 3) 此次户型面积偏大，且无分期政策，置业门槛高

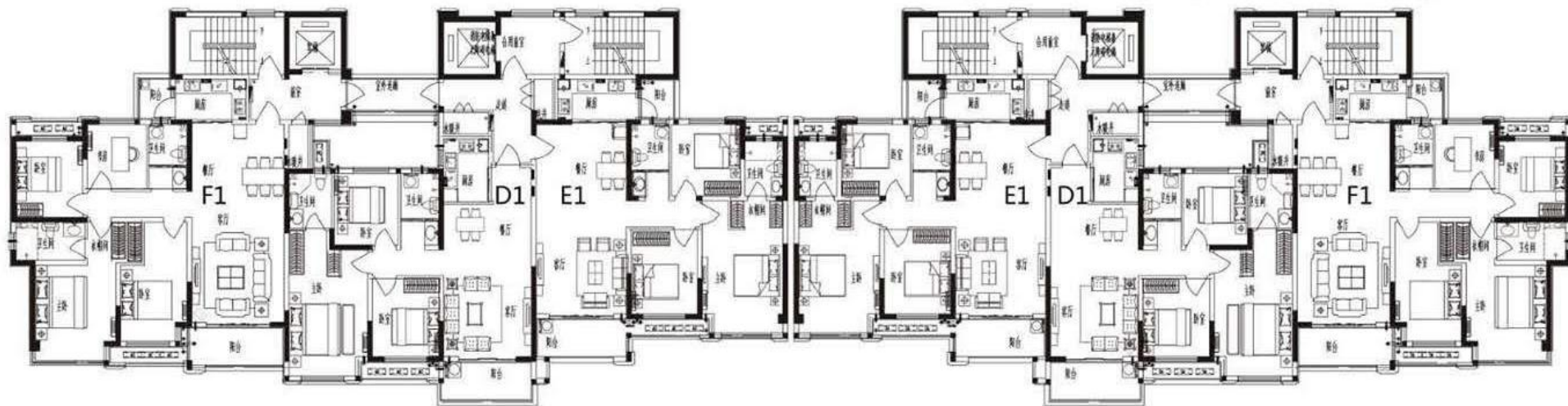
项目 近期 开盘	推出时间		2018-9-29	2018-12-15	2019-4-27
	高层/小高层	推出楼栋	本次无高层供应	高层10、11#	高层13#
		成交价格（元/m²）		10500（毛坯）	11000-11500（毛坯）
		成交套数/供应套数		85/108	156
	洋房	推出楼栋	洋房1、2、3、6、7#	8、9#	本次无洋房供应
		成交价格（元/m²）	标准层12100-13500（毛坯）	标准层13000（毛坯）	
		成交套数/供应套数	100/176	42/80	

项目动态-开盘 (金科天籁城—产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	13#	2D	2T3	26F	三室两厅两卫	117	11000-11500	52	103	66%
						三室两厅两卫	131		52		
						四室两厅两卫	141		52		
	合计								156	103	66%

高层13#标准层平面图



141m²四室两厅两卫

117m²三室两厅两卫

131m²三室两厅两卫

131m²三室两厅两卫

117m²三室两厅两卫

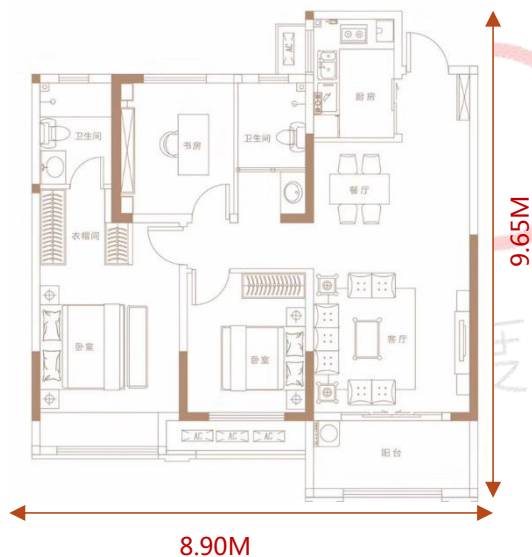
141m²四室两厅两卫

项目动态-开盘 (金科天籁城-户型分析)

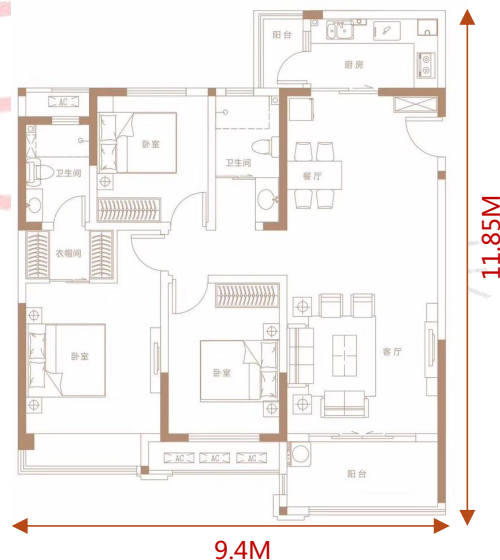
Ticheer
深度服务 共同成长

户型设计方正、三开间朝南、采光效果好；南向超大阳台，空间开阔；动线合理、公卫干湿分离、居住舒适度高

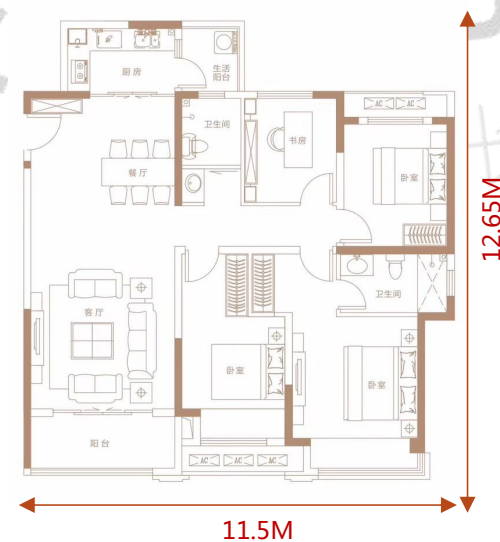
117m²三室两厅两卫



131m²三室两厅两卫



141m²四室两厅两卫



项目动态-开盘（恒大城-销售概况）

4月27日针对三期**高层6#**进行开盘，推出**198套**，去化**25套**，去化**13%**，前期无集中蓄客，当天到访50组

项目位置	高新区 白桦路与垂柳路交叉口东北角		开发公司	郑州玖智房地产开发有限公司	
占地	84亩	建面	26万m²	容积率	3.5
营售团队	自销		到访去化率	50%	
蓄客及到访	前期无集中蓄客，开盘当天到访约50组				
成交价格	高层均价：15168元/m²				
竞品价格	东原阅城：14500-14800元/m²（精装）				
优惠方式	员工内部推荐优惠5%，认购优惠4%，恒大通/老业主推荐优惠2%，额外优惠30000元；特价房优惠1%，每天推出5套				
客户来源	客户以高新区为主				
推广渠道	全员营销月，户外广告牌；				
交房标准	精装(精装标准1500元/m²)				
营销政策	首付延期：首付5%，剩余首付在5月31日前付清				

项目近期开盘	高层	推出时间	2018-12-12	2019-4-20	2019-4-27
		推出楼栋	高层1#	高层3#	高层6#
		成交价格	15800元/m²（精装）	15250元/m²（精装）	15168元/m²（精装）
		成交套数/供应套数	——	15/132	25/198
	洋房	推出楼栋	——	——	——
		成交价格			
		成交套数/供应套数			



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化较差，具体分析如下：

- 1) 品牌溢价较高，项目较周边竞品每平米高出400-700元左右；
- 2) 客户量少，连续两周无蓄客开盘；
- 3) 周边在售竞品较多，产生客户分流；

项目动态-开盘 (恒大城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	6#	2D	2T3	33F	三室两厅一卫	101	15300	66	14	21%
						三室两厅两卫	123	15100	66	5	8%
						四室两厅两卫	143	15000	66	6	9%
	合计								198	25	13%

高层6#标准层平面图



143m²四室两厅两卫

101m²三室两厅一卫

123m²三室两厅两卫

123m²三室两厅两卫

101m²三室两厅一卫

143m²四室两厅两卫

项目动态-开盘 (恒大城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

101m²三室两厅一卫



123m²三室两厅两卫



143m²四室两厅两卫



项目动态-开盘 (碧桂园西湖-销售概况)

4月27日上午，针对R8地块高层1#、2#、4#，R16地块高层4#、6#进行开盘，推出453套，去化389套，去化率86%

项目位置	高新区 农业路与西三环交汇处 (雕塑公园南侧)		开发公司	郑州高新碧桂园房地产开发有限公司	
占地	总占地：11550亩 R8+R16：96亩	建面	27万m² (R8+R16)	容积率	R16：3.5 R8：3.0
营售团队	自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	4月1日开始认筹，截止开盘前认筹约750组，截止开盘当天到访客户约500组				
成交价格	高层126-143m²均价14000-16500元/m²，小高层均价17000-18000元/m²，大平层均价16500-17000元/m²				
竞品价格	世茂璀璨西湖：毛坯高层15000-16500元/m²				
优惠方式	①认筹2万抵3万，3万抵5万（大平层）；②认购优惠5%；③当天签约优惠1%；④按揭30%优惠2%、一次性优惠5%				
客户来源	主要来源于高新区和中原区，年龄主要在30-45岁之间，以刚改、改善型需求客户为主				
推广渠道	网络推广、户外展示、道旗				
交房标准	精装				
备注	无首付分期				



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化分析 去化效果较好

- 1、区域内无竞品，产品稀缺度高
- 2、蓄客周期长，从18年一期去化后，二期即开始蓄客
- 3、价格优势明显，且开盘优惠力度大
- 4、农业路高架贯通，改善项目交通状况，增加项目亮点

推出时间		2018-2-3	2018-3-24	2019-4-27
小高层/高层	推出楼栋	R5：1#	R13：10#、11#	R8：1#、2#、4#；R16：4#、6#
	成交价格	14900-15000元/m ² （精装）	15500-16300元/m ² （精装）	高层126-143m ² 均价14000-16500元/m ² ，小高层均价17000-18000元/m ² ，大平层均价16500-17000元/m ² （精装）
	成交套数/供应套数	249/264	420/504	389/453
电梯洋房	推出楼栋	本次无供应	本次无供应	本次无供应
	成交价格			
	成交套数/供应套数			

项目动态-开盘 (碧桂园西湖-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	地块	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	R8地块	1#	2	2T2	18	四室两厅两卫	140	17000-18000	72	72	100%
		2#	1	2T2	31	五室两厅三卫	236	16500-17000	62	62	100%
		4#	1	2T2	31	五室两厅三卫	231		31	31	100%
							238		31	31	100%
							R16地块		4#	3	1T2
	三室两厅两卫	141	65	46	71%						
	6#	3	1T2	33	三室两厅两卫	126		15500-16500	64	48	75%
					四室两厅两卫	141			32	25	78%
					三室两厅两卫	143			32	22	69%
					合计						

R8地块1#楼平层图



140m²四室
两厅两卫

140m²四室
两厅两卫

140m²四室
两厅两卫

140m²四室
两厅两卫

R8地块2#楼平层图



236m²五室
两厅三卫

236m²五室
两厅三卫

R8地块4#楼平层图



231m²五室
两厅三卫

238m²五室
两厅三卫

R16地块4#楼平层图



141m²三室
两厅两卫

126m²三室
两厅两卫

126m²三室
两厅两卫

126m²三室
两厅两卫

126m²三室
两厅两卫

141m²四室
两厅两卫

R16地块6#楼平层图



141m²三室
两厅两卫

126m²三室
两厅两卫

126m²三室
两厅两卫

126m²三室
两厅两卫

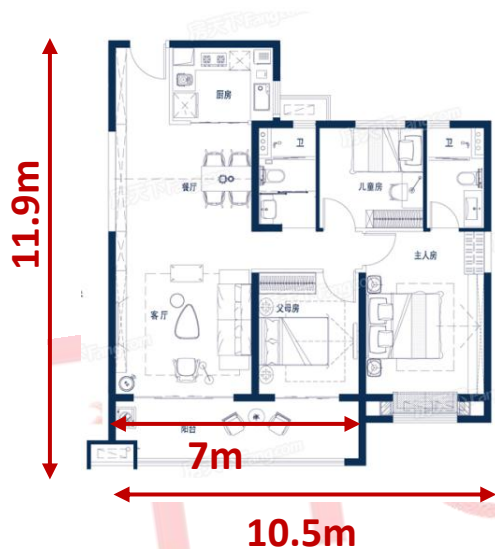
126m²三室
两厅两卫

143m²三室
两厅两卫

项目动态-开盘 (碧桂园西湖-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层126m²三室两厅两卫



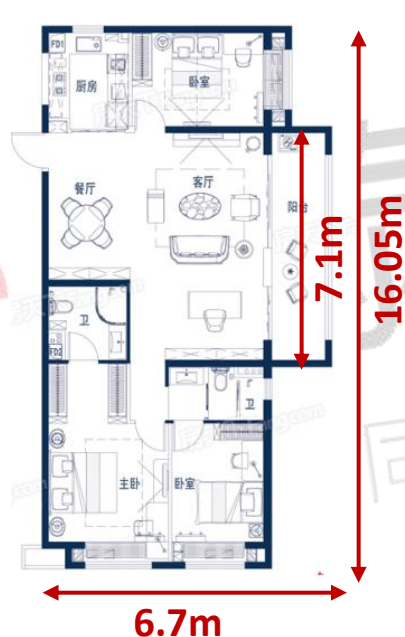
优势：
户型方正，三开间朝南，动静分区，超长观景阳台，空间布局合理

高层141m²四室两厅两卫



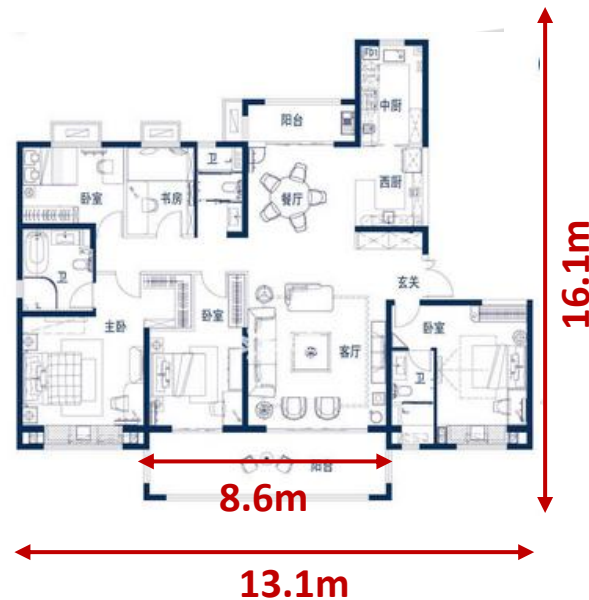
优势：
户型方正，南北通透，主卧双套房设计，卫生间干湿分离
劣势：
走廊过长，浪费面积

高层143m²三室两厅两卫



优势：
东向观景阳台，客厅设置多功能空间，主卧双套房设计，南向卧室均带飘窗
劣势：
进深较长，影响室内采光，主卧暗卫，通风较差，北向卧室距离卫生间较远，使用不便

高层231m²五室两厅三卫



优势：
中西厨设计，南北双阳台，南向超长观景阳台，四开间朝南，主、次卧套房设计
劣势：
主卧衣帽间压缩次卧面积，走廊较长，浪费面积

项目动态-开盘 (碧桂园西湖-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

小高层140m²四室两厅两卫



优势：
户型方正，三开间朝南，U型厨房，空间使用率高，主卧双套间设计

劣势：
南向次卧距离卫生间较远，使用不便

高层236m²五室两厅三卫



优势：
四开间朝南，南北双阳台，中西厨设计，主卧增设衣帽间，卫生间干湿分离

劣势：
父母房靠近电梯厅，会受噪音干扰

高层238m²五室两厅三卫



优势：
东向观景阳台，中西厨设计，餐客一体，空间利用率较高

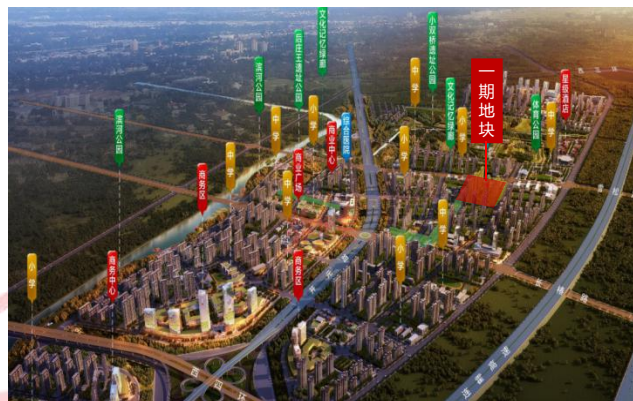
劣势：
南向带阳台次卧进深长，采光受影响

项目动态-开盘 (康桥九溪天悦-销售概况)

4月27日开盘，推出一期高层6#、7#及13#东单元共计348套，去化260套，去化率75%

项目位置	高新区 西四环与开元路交汇处 向东2000米		开发公司	河南康桥美景房地产有限公司	
占地	125亩（一期）	建面	27.1万m ² （一期）	容积率	2.5
营售团队	自销		到访去化率	65%	
蓄客及到访	3月27定存，4月19认筹，截止开盘蓄客约570组，当天到访约400组				
成交价格	毛坯高层：12800-13400元/m ²				
竞品价格	东原阅城高层：14500-14800元/m ² （精装）				
优惠方式	①日增值减4000元，筹带筹减5000元，售楼部周末活动减3000元，砸金蛋活动减3000元；②首付分期5%优惠2%，首付10%优惠3%，首付15%优惠4%，首付30%优惠5%，首付50%优惠6%；③全款优惠8%；				
客户来源	地缘性客户（纪公庙，郭村，古荥）				
推广渠道	户外大牌，微信推广，分销拉访（三家分销链家、房便利与标点）				
交房标准	毛坯交付				
备注	首付分期，两年还清，有利息				

本案 近期 开盘 17-	推出时间		2019-4-27
	小高层/ 高层	推出楼栋	一期高层6#、7#及13#1单元
		成交价格	毛坯高层：12800-13400元/m ²
		成交套数/供应套数	260/348

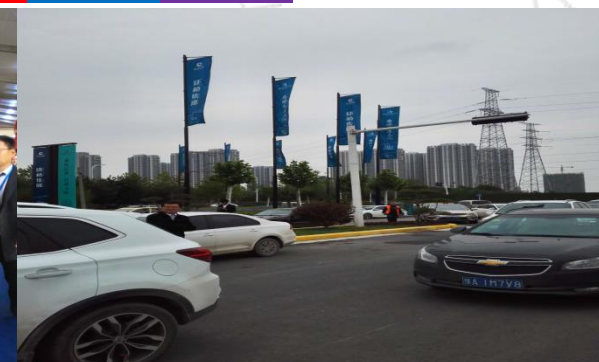


新推

在售

待售

售罄



本次开盘去化分析

- 1) 本次开盘效果较好；
- 2) 蓄客一个月，蓄客量充足，上了三家分销，通过分销导入客户；
- 3) 本次推出产品主力为89m²小户型及127m²三房，同时包含110m²三房及142m²四房，产品线丰富，兼顾刚需、刚改及改善客户，满足各层次需求；
- 4) 项目处于连霍以北，片区配套暂时匮乏，但项目自身属于千亩大盘，后期配套充足；

项目动态-开盘 (康桥九溪天悦-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率	
	高层	6#	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	89	12800	80	70	88%	
						三室两厅两卫	127	13200	80	51	64%	
		7#	1D		27F	三室两厅两卫	110	13000	54	40	74%	
						四室两厅一卫	142	13400	54	38	70%	
		13#	2D		20F	三室两厅一卫	89	12800	40	34	85%	
						三室两厅两卫	127	13200	40	27	68%	
	合计									348	260	75%

平层示意图



7#



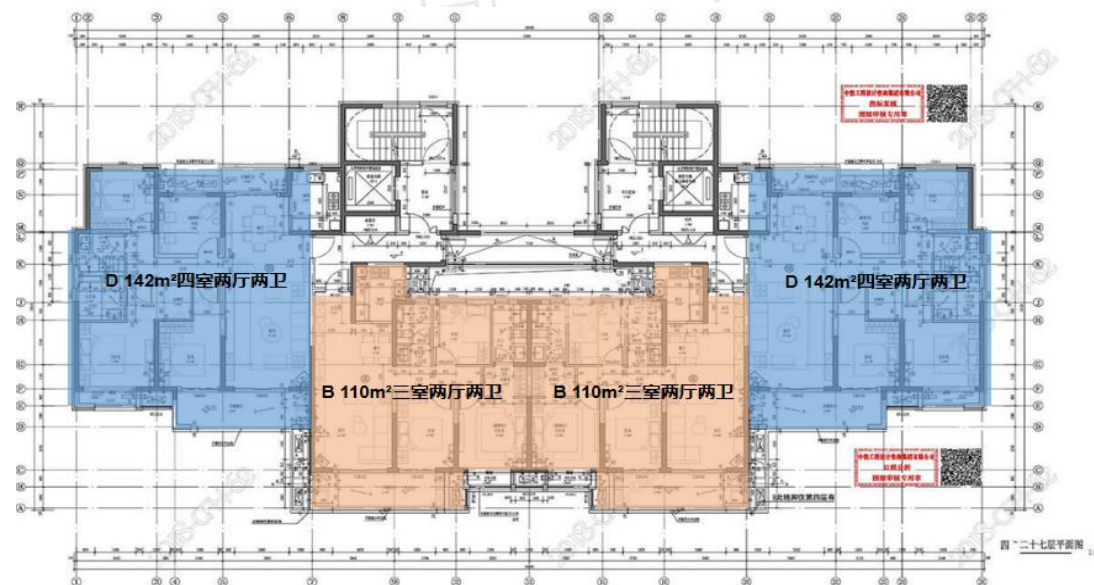
6#



13#

- A : 89m²三室两厅一卫
- B : 110m²三室两厅两卫
- C : 127m²三室两厅两卫
- D : 142m²四室两厅两卫

高层7#楼标准层平层图



项目动态-开盘 (康桥九溪天悦-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

89m²三室两厅一卫



优点:

- 户型方正, 三开间朝南
- 主卧、次卧带飘窗
- 卫生间干湿分离

不足:

- 客厅采光受限, 空调机位对卧室有一定影响

127m²三室两厅两卫



优点:

- 3+1户型空间灵活, 两开间朝南
- 独立玄关
- 主卧带独卫、衣帽间及飘窗
- 主卧及客厅连体阳台

不足:

- 主卧私密性不佳
- 卫生间正对开放书房
- 北卧室门对着餐厅

110m²三室两厅两卫



优点:

- 户型方正, 三开间朝南, 动静分区
- 客厅次卧连接阳台, 采光较好
- 卫生间干湿分离
- 主卧带独卫及飘窗

142m²四室两厅两卫



优点:

- 南北通透, 三开间朝南
- 客厅次卧连体阳台
- 主卧带独卫、衣帽间及飘窗

不足:

- 没有玄关, 空间利用率较低
- 主卧衣帽间占据南向次卧面积较大

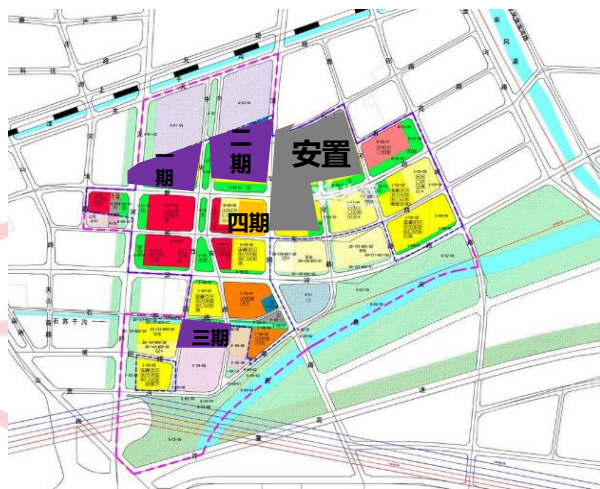
项目动态-开盘 (锦艺四季城-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

4月27日针对四期高层1#、5#，洋房9#进行开盘，推出276套，去化193套，去化70%；4月13日开始蓄客，截止开盘前蓄客800组左右，到访550组左右；

项目位置	惠济区 京广快速路与天河路交汇处		开发公司	河南锦轩置业有限公司	
占地	43亩	建面	7.13万㎡	容积率	2.49
营售团队	自销/盛励		到访去化率	35%	
蓄客及到访	4月13日开始蓄客，开盘前蓄客800组左右，到访550组左右				
成交价格	高层13800-14100元/㎡，洋房16100元/㎡				
竞品价格	正商家河家毛坯高层12500元/㎡，洋房15500元/㎡				
优惠方式	①认筹5000抵10000；②开盘优惠1%；③按时签约1%； ④付款方式优惠（首付分期优惠1%，按揭优惠3%，全款优惠6%）				
客户来源	以惠济区客户为主				
推广渠道	链家、标点、贝壳				
交房标准	毛坯				
营销政策	首付分期是两年半内分3次还完，首付分期为首付50000，剩余在2年内分两次付完				

项目近期开盘	推出时间		2018-10-23	2019-4-27
	高层	推出楼栋	三期高层1-3#	四期高层1#、5#
		成交价格	13700-14200元/m²（毛坯）	13800-14100元/m²（毛坯）
		成交套数/供应套数	70/346	178/248
	洋房	推出楼栋	三期洋房6#、7#、8#	四期洋房9#
		成交价格	16300元/m²（毛坯）	15900-161000元/m²（毛坯）
		成交套数/供应套数	34/110	15/28



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化较好，具体分析如下：

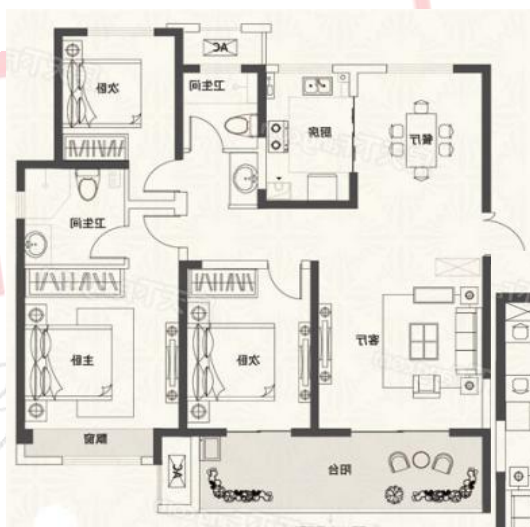
- 1) 蓄客充足（蓄客14天，外加三家分销带客，蓄客800组，到访550组左右）
- 2) 配套完善：交通：临近地铁2、3号线；教育：外国语中学、惠济实验小学

项目动态-开盘 (锦艺四季城-产品分析)

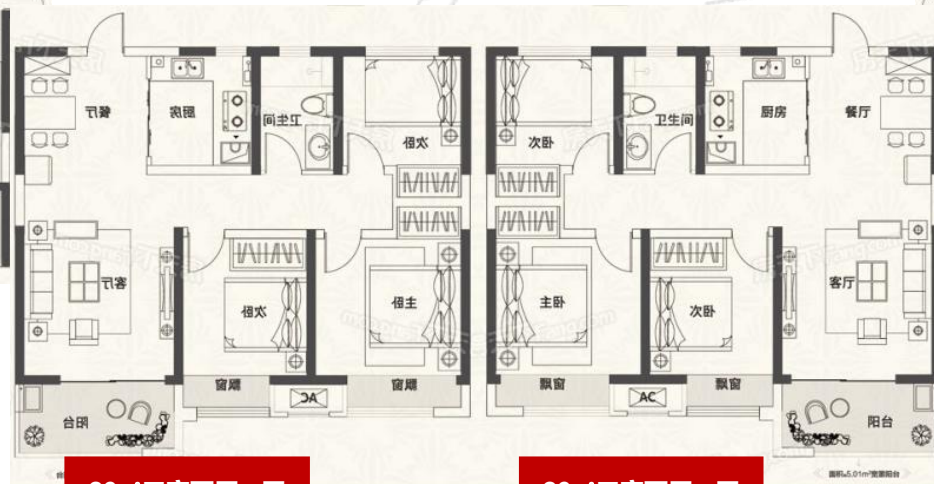
Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#、5#	1D	2T4	31F	三室两厅一卫	89m²	14100	124	178	72%
						三室两厅两卫	130m²	13800	124		
	洋房	9#	2D	2T2	7F	四室两厅两卫	143m²	15900-16100	28	15	54%
	合计								276	193	70%

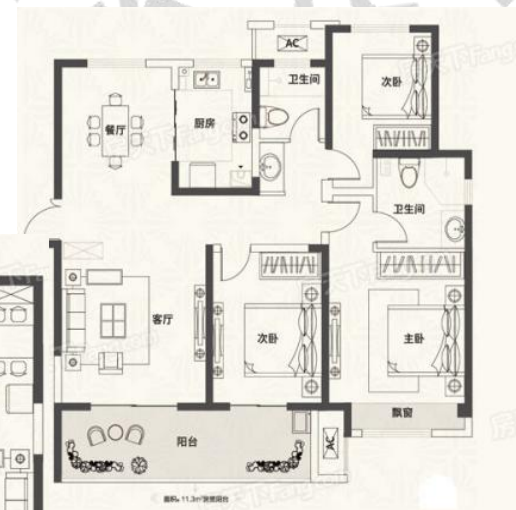
高层1#、5#平面图



130m²三室两厅两卫



89m²三室两厅一卫



89m²三室两厅一卫



130m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (锦艺四季城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层89m²三室两厅一卫



高层130m²三室两厅两卫



洋房143m²四室两厅两卫



项目动态-开盘 (碧桂园中央公园-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

4月26日下午推出D区叠墅28#楼24套房源，4月27日继续加推A区小高36、37#楼170套房源，共计推出**194套**，去化**155套**，整体去化率**80%**；项目自4月20日开始认筹，一周时间蓄客**200组**

项目位置	中牟 郑开大道与广惠街交汇处向东		开发公司	郑州海昌碧海置业有限公司	
占地	总：550亩（住宅）	建面	总：90.2万m²	容积率	1.8
营售团队	自销		到访去化率	86%	
蓄客及到访	蓄客周期：2019.4.20-4.27，蓄客200组，现场到访180组左右				
成交价格	102-120m²三房11500元/m²（精装） 叠墅240m²（下叠17000元/m²、中叠12000元/m²、上叠13000元/m²）				
竞品价格	康桥香溪郡高层11000元/m²（毛坯）				
优惠方式	①认筹交2万享99折优惠 ②按揭认购优惠2%，全款优惠7%				
客户来源	主要来源于郑东新区和金水区， 年龄主要在30-45岁之间，以改善型需求客户为主				
推广渠道	户外大牌，道旗等				
交房标准	精装				
备注	无首付分期				



待售	在售
本次开盘去化分析 去化效果优秀 1、项目位于国际文化创意园区内、绿博中央，区位优势佳，自身配有海洋公园，生活配套完善； 2、户型设计力较强，无明显缺陷，迎合市场主流需求； 3、18年下半年至今，绿博整体供货乏力，同类产品竞争空窗期，项目以低于周边竞品价格兼顾房企品牌优势，屡次去化较优	

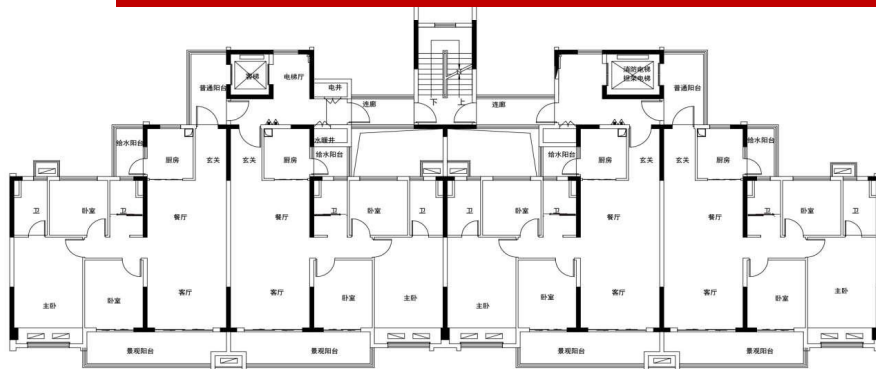
推出时间		2018-11-18	2018-12-18	2018-12-29	2019-3-23	2019-4-21	2019-4-26	2019-4-27
小高层/高层	推出楼栋		27、29、33#			A区22#、23#		A区36#、37#
	成交价格	本次无供应	10100元/m²（精装）	本次无供应	本次无供应	11300元/m²（精装）	本次无供应	11500元/m²（精装）
	成交套数/供应套数		145/153			176/180		145/170
电梯洋房	推出楼栋	35、36#		26#	31#	D区23#		
	成交价格	11500元/m²（精装）	本次无供应	10100元/m²（精装）	11500元/m²（精装）	12000元/m²（精装）	本次无供应	本次无供应
	成交套数/供应套数	44/44		38/40	52/52	48/52		
叠墅	推出楼栋	32#					28#	
	成交价格	14500（毛坯）	本次无供应	本次无供应	本次无供应	本次无供应	均价14000元/m²	本次无供应
	成交套数/供应套数	18/18					10/24	

项目动态-开盘 (碧桂园中央公园-产品分析)

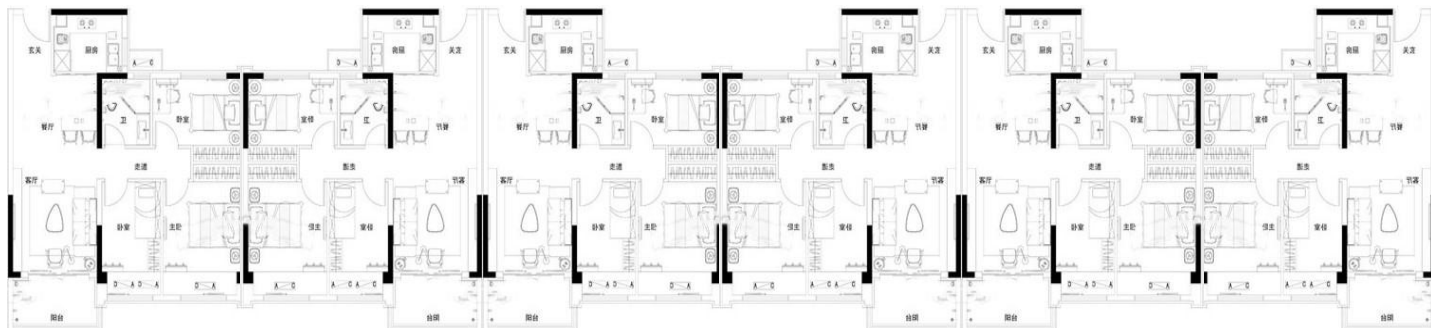
Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/ m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层 (精装)	A区36#	1	2T4	18F	三室两厅一卫	120	11500	72	70	97%
		A区37#	2	2T3	18F	三室两厅两卫	102		98	75	77%
	叠墅 (毛坯)	D区28#	4	1T2	6F	四室两厅两卫	240	下叠17000元/m ² 、 中叠12000元/m ² 、 上叠13000元/m ²	24	10	42%
	合计								194	155	80%

A区36#楼平面图/120-120-120-120



A区37#楼平面图/102-102-102-102-102-102



项目动态-开盘 (碧桂园中央公园-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

此次推出的18F小高，共计两种户型，102/120的三房，户型设计迎合市场主流需求，无太大硬伤，格局方正，整体采光较好

小高层102m²三室两厅一卫



优势：

户型方正，进深面宽比例适中，各个功能空间方正，布局合理，后期居住舒适度以及空间利用率较高，三开间朝南，采光性良好，整体动静分区，隐私性较强

劣势：

走道过长，造成部分面积浪费，卫生间入口直对次卧入口较为突兀

小高层120m²三室两厅两卫



优势：

户型方正，各个功能空间方正，布局合理，后期居住舒适度以及空间利用率较高，较大亮点为南向6.9米宽长贯通阳台，次卧客厅共享，观景视野提升；主卧套房设计，附带飘窗，居住舒适度较高

劣势：

走道过长，造成部分面积浪费；北向给水阳台在一定程度上压缩厨房面积，厨房空间挤压

项目动态-开盘 (碧桂园中央公园-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

叠墅户型纯粹均为240m²的四室，户型整体设计方正规整，房间设计紧凑合理，功能齐全

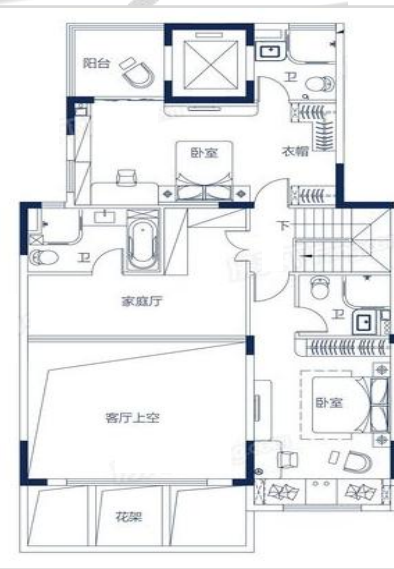
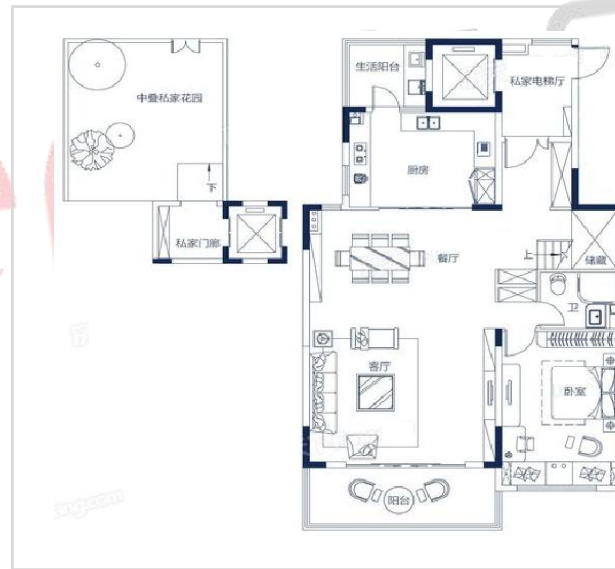
地下室



下叠四室两厅四卫/一层-二层



中叠四室两厅四卫/三层-四层



户型分析：

首层：首层带南花园，为主功能区，功能区间齐全，餐客一体，方便会客就餐，空间感足，厨房U型设计，方便操作

二层：主休息区，二层南北通透，为两室设计，两室均为套房，带卫生间，方便生活，主卧带观景阳台，带卫浴、衣帽间居住舒适度高

地下层：约70m²，挑高5.6m，主休闲娱乐区，休闲设施齐全，带水吧、棋牌室、休闲厅等

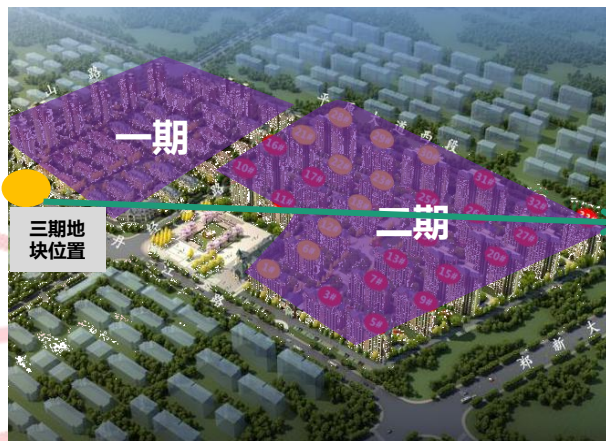
项目动态-开盘（建业比华利庄园-销售概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

4月27日针对三期高层13#、23#，洋房5#、21#进行开盘，推出163套，去化83套，去化51%；3月2日开始认筹，截止开盘前认筹330组左右，到访90组左右；

项目位置	平原新区 平原大道与郑新大道交汇处		开发公司	新乡市建业城市建设有限公司	
占地	101亩	建面	13.47万m²	容积率	2.0
营售团队	同峰		到访去化率	78%	
蓄客及到访	3月2日启动认筹，截止4月26日共认筹330组，实际陆续到访80多组。				
成交价格	高层均价7900-8300元/m²，洋房均价9900元/m²				
竞品价格	华润置地平原府小高层6600-6700元/m²，洋房标准层7700-8100元/m²				
优惠方式	①开盘优惠2%；②按时签约优惠1%；③一次性额外优惠2%				
客户来源	以金水区、东区客户为主，其次为平原新区客户				
推广渠道	户外				
交房标准	三期精装				

项目 近期 开盘	推出时间		2018-9-8	2019-4-27
	高层	推出楼栋	二期高层27#、31#、33#	三期高层13#、23#
		成交价格	7000元/m ² （毛坯）	7900-8300元/m ² （精装）
		成交套数/供应套数	198/254	61/117
	洋房	推出楼栋	二期洋房25#、26#、32#	三期洋房5#、21#
		成交价格	标准层8900元/m ² （毛坯）	9900元/m ² （精装）
		成交套数/供应套数	81/116	22/56



新推

在售

待售

售罄

本次开盘去化较差，具体分析如下：

- 1）蓄客不足，水分较大（蓄客330组，到访90组左右）；
- 2）客户对所开楼栋位置抗性较大，三期精装售价高于客户预期；
- 3）针对三期价格过高，临时售卖二期剩余毛坯房源，进一步提高去化，但去化效果仍较差；

项目动态-开盘 (建业比华利庄园-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率	
	高层	13#	1D	2T4	21F	三室两厅一卫	97m²	7900-8300	22	61	52%	
						三室两厅两卫	120m²		21			
						四室两厅两卫	135m²		21			
		23#	1D	2T4	27F	三室两厅一卫	97m²		24			
						三室两厅两卫	120m²		29			
	洋房	5#	2D	2T2	7F	三室两厅两卫	129m²	9900	28	22	48%	
		21#	1D	2T2	9F	四室两厅两卫	145m²		18			
	合计									163	83	51%

高层120m²三室两厅两卫



洋房129m²三室两厅两卫



洋房145m²四室两厅两卫



项目动态-开盘（御品蔚来云城-销售概况）

4月27日针对蔚来云城云园小高层4#、5#、6#、10#、22#的部分房源进行开盘，推出195套，开盘当天去化186套，去化率95%；

项目位置	郑州市航空港区雍州路与护航路交汇处		开发公司	河南御品置业有限责任公司	
占地	158亩（云园）	建面	30万方（云园）	容积率	1.93
营售团队	泰辰行		到访去化率	——	
蓄客及到访	3月15日开始认筹，截止开盘认筹约227组，当天到访约207组				
成交价格	9360元/㎡（毛坯）				
竞品价格	豫发国园捌号院小高层11000元/㎡				
优惠方式	①认筹优惠1%；②认购优惠1%；③按时签约优惠1%；				
客户来源	港区60%，金水区、管城区30%，其他地市10%				
推广渠道	无分销；推广：安居客，围挡，公交站牌，地铁语音				
交房标准	毛坯				
备注	无首付分期				

项目 近期 开盘	推出时间		2018-11-25	2019-4-27
	高层	推出楼栋	颐园 1#/2#/3#/4#/5#/6#/7#/8#/ 9#/10#/12#	云园 4#、5#、6#、10#、22#部分 房源
		成交价格	9100元/m ² （毛坯）	9360元/m ² （毛坯）
		成交套数/供应套数	500/566	186/195



本次去化分析：

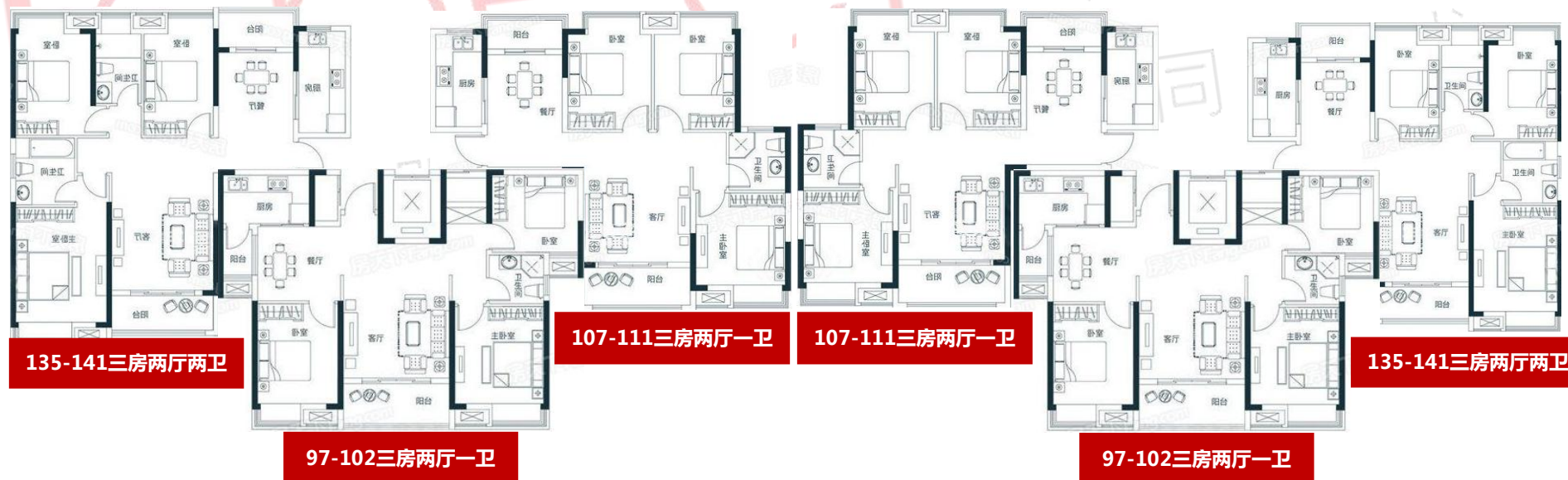
去化效果较好：

- 1) 开盘当天认筹227组，到访207组，蓄客充足；
- 2) 此次开盘为11-14F纯小高层社区，低容积率、高绿化率，比周边高层（安纳西庄园）的居住舒适度高；
- 3) 开盘价格9360元/m²，相比周边同类产品（豫发国园捌号院小高层11000元/m²）的价格低，且推售的产品面积较小，总价低，性价比高

项目动态-开盘 (御品蔚来云城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格（ 元/m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	4#、 5#、 6#、 10#	2D	1T3	11F	三房两厅一卫	97-102	9500	53	186	95%
						三房两厅一卫	107-111	9300	30		
						三房两厅两卫	135-141	9360	30		
		22#	2D	2T4	14F	三房两厅一卫	89-90	9360	50		
						三房两厅一卫	107-111	9300	32		
	合计								195	186	95%

4#、5#、6#、10#平面图



项目动态-开盘 (御品蔚来云城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

89-90三房两厅一卫



- 优点：**1、两开间朝南，采光良好
缺点：1、厨房和卫生间相对，影响居住体验
2、走道浪费过多空间
3、厨房在两个卧室之间，动静不分离

97-102三房两厅一卫



- 优点：**1、三开间朝南，两个朝阳卧室，采光良好
2、餐厅带有生活阳台，生活方便；
缺点：1、卧室分散，只有一个卫生间，使用不方便；
2、次卧和餐厅厨房相对，会有噪音；

107-111三房两厅一卫



- 优点：**1、餐厅带有北向生活阳台，生活方便；
2、餐厨一体，动线流畅；
缺点：1、两个卧室门正对客厅，影响私密性；

135-141三房两厅两卫



- 优点：**1、餐厅带有北向生活阳台，生活方便；
2、餐厨一体，动线流畅
缺点：1、主卧自带独立卫生间；
2、一个卧室门正对客厅，影响私密性；

项目动态-认筹 (泰宏建业国际城--认筹概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

4月27日针对**公寓1#**进行认筹活动，共推出**864套**房源；当天到访客户约**120组**左右，认筹客户约**85组**

项目位置	二七区 大学路与南三环交汇 处向南800米		开发商	河南建业泰宏置业有限公司	
占地	3000亩	建面	360万m ² (公寓7.5万m ²)	容积率	4.89
营销团队	泰辰&易居		认筹	85组	
推出套数	864套				
预计价格	平层9000元/m ² (毛坯)				
认筹方式	认筹金2.5万				
客户来源	公寓产品地缘性较弱，客户多为三环内市中心投资客				
推广渠道	分销：金屋、地标，2.5万/套				
交房标准	毛坯				
备注	预计5月开盘；首付分期：首付5%，2020年6月20%，2021年6月25%； loft层高4.49m, 平层层高3.05m				



总规划3栋楼，1#3#是公寓。1-2层为底商，2#楼为纯商业；商业面积共1.4万m²，公寓面积7.5万m²

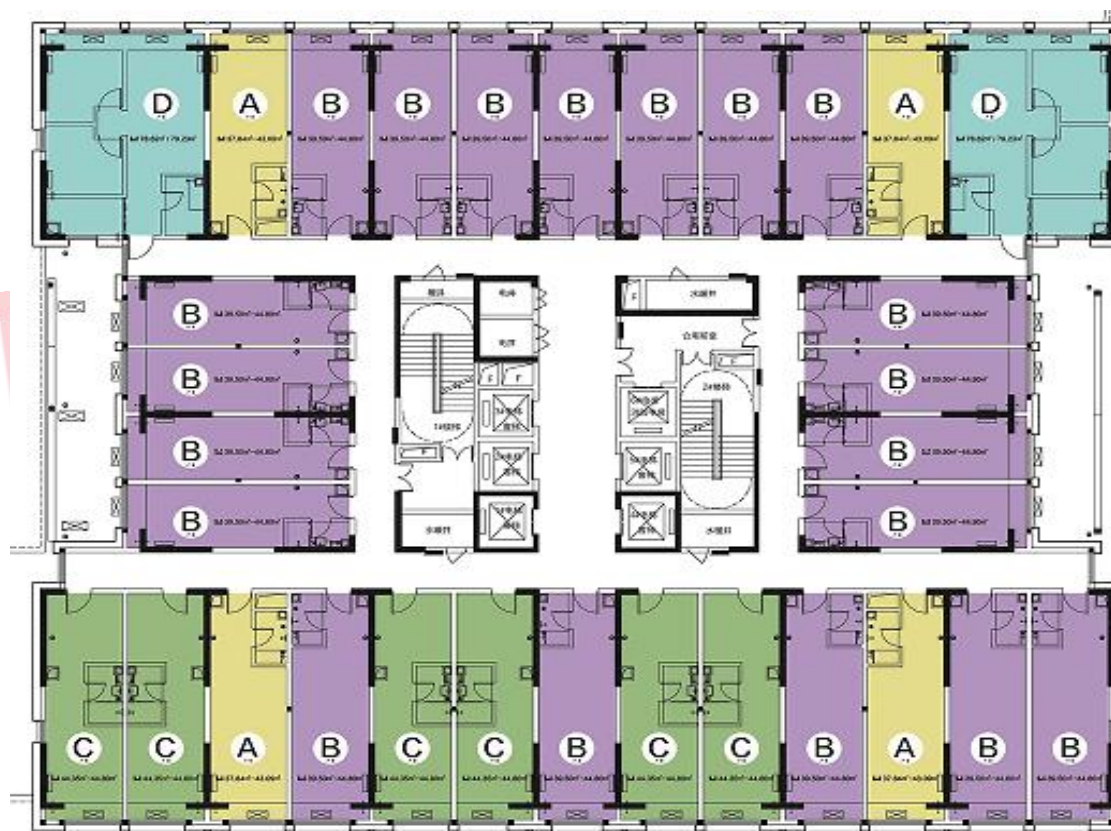
1#1-2F为商业，3F为loft面积36m²-79m²，共32套；4-29F为平层公寓面积36m²-80m²共832套；
3#1-2F为商业，3F为loft面积34m²-80m²，共39套；4-26F为平层公寓面积36m²-80m²共841套

认筹楼栋信息	物业类型	楼栋	产品类型	梯户	层数	户型面积	推出套数
	公寓	1#（1-2F底商）	LOFT	6T32	3F	36-79	32
			平层	6T32	4-29F	36-80	832
	合计						

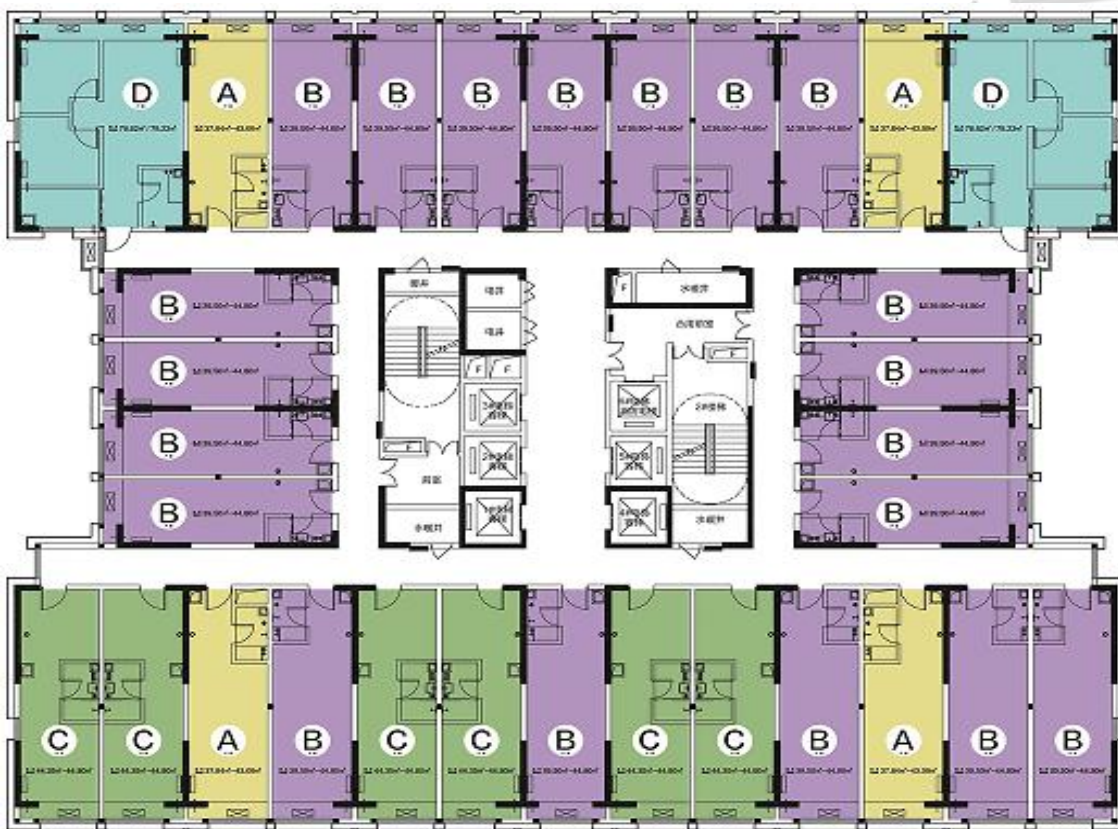
项目动态-认筹 (泰宏建业国际城--产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

1#3F loft平面图



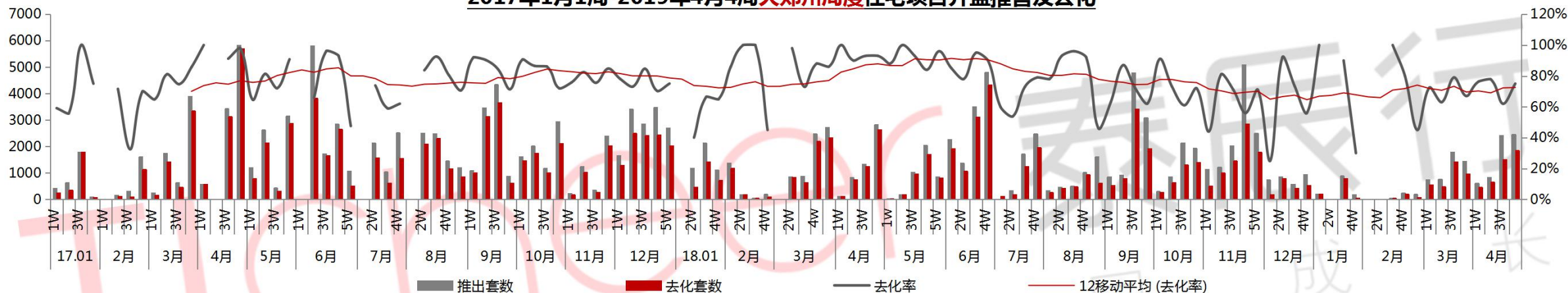
1#4-29F 平层平面图



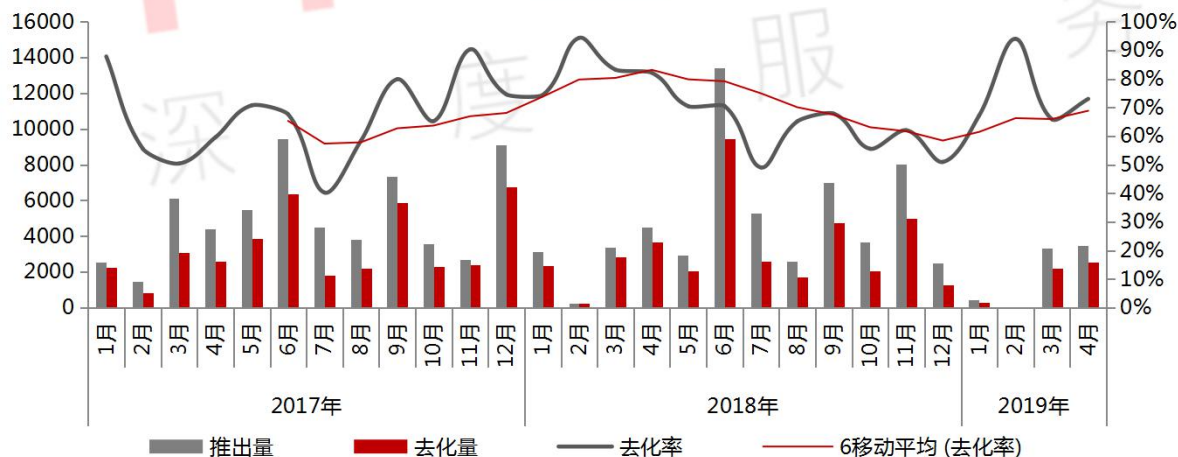
项目动态-开盘效果

本周共11个住宅项目开盘，共计推2485套，去化1825套，整体去化率73%；4月份大郑州开盘共推出6364套房源，环比3月上升28%，开盘当天整体去化率70%，环比3月基本持平

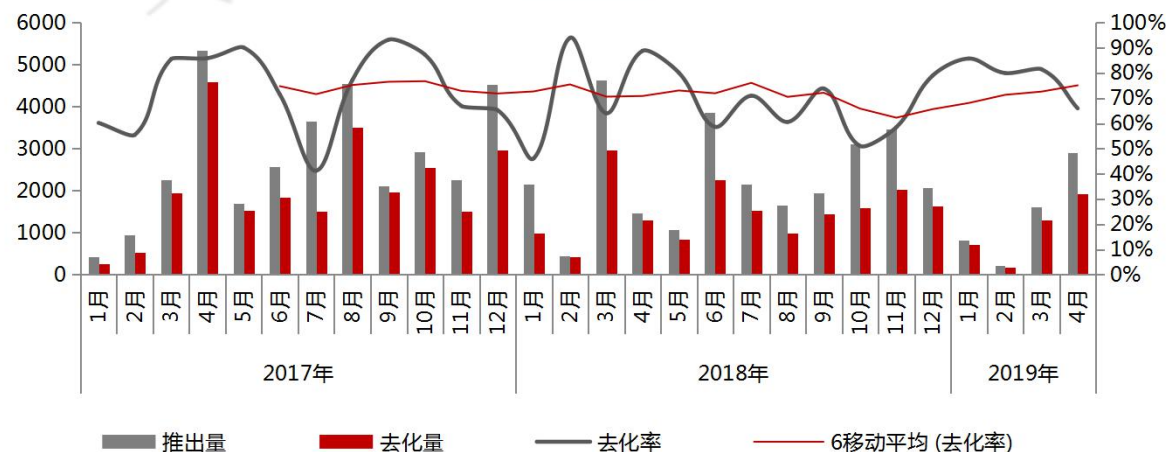
2017年1月1周-2019年4月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年4月月度市区住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年4月月度郊区住宅项目开盘推售及去化



项目动态-新增预售

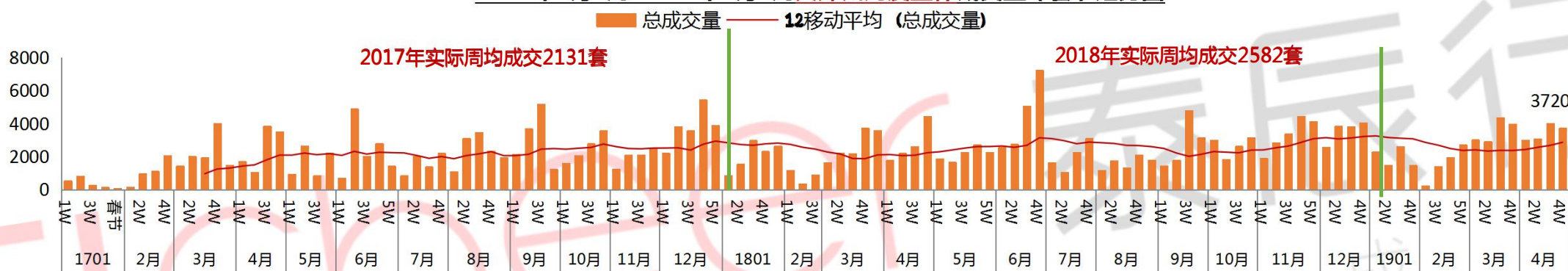
本周住宅新增预售项目有**5个**；两个市区项目，三个近郊，总建面**11.27万m²**，其中已售建面积为**1.52万m²**，可售建面**9.67万m²**

区域	区县	预售许可证号 (预售证后)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面 (万m²)	住宅套数	非住宅 建面(万 m²)	非住宅 套数	预售产品动态 (价格元/m²)
市区	高新区	(2019)郑房预字第 GX2019023号	大正鯉园	大正水晶森林	2019-4-24	住宅	2/3#	4.24	4.24	399	0	0	已售 13200元/m²
	高新区	(2019)郑房预字第 GX2019024号	恒大城翠柳园	恒大城	2019-4-24	住宅	6#	2.43	2.43	198	0	0	已售 15500元/m²
近郊	航空港区	G0278	和昌盛世城邦26号 地块项目	和昌盛世城邦	2019-4-24	住宅	1/3/5/9#	1.48	1.48	95	0	0	已售 8600元/m²
	航空港区	G0277	和昌盛世城邦30号 地块项目	和昌盛世城邦	2019-4-24	住宅	9/10#	1.50	1.50	135	0	0	已售 5600元/m² (管委会内购)
	航空港区	G0275	绿地·香湖湾6号地块	绿地香湖湾	2019-4-26	住宅	2/5#	0.97	0.97	64	0	0	未售
	龙湖区	190057	佳兆业悦峰一期	佳兆业悦峰	2019-4-25	住宅	12#	0.65	0.57	35	0.08	6	已售 8200元/m²
合计								11.27	11.19	926	0.08	6	—

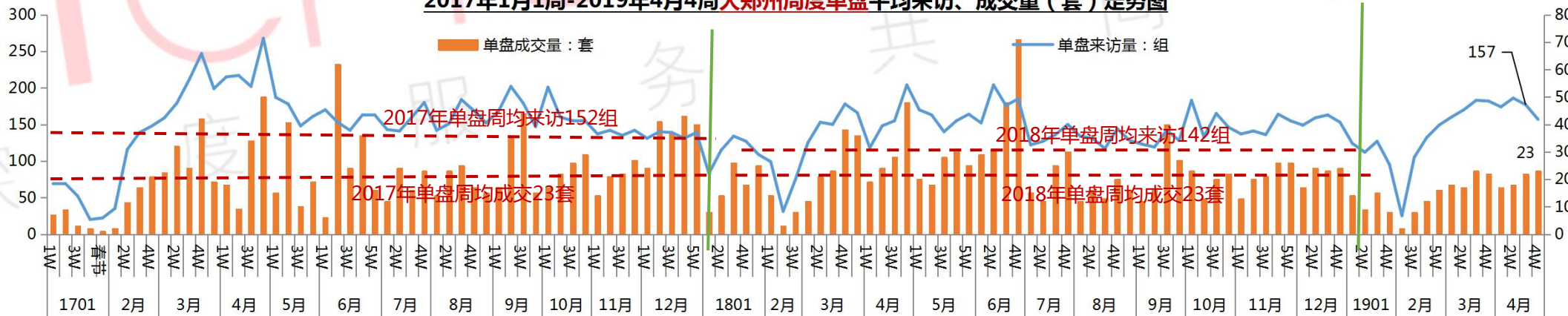
市场监控-整体数据

4月4周大郑州实际成交总量**3720套**，**环比下降7%**；单盘周均来访**环比下降11%**，单盘周均成交量**环比上涨5%**；开盘项目个数明显增多，个别项目去化良好，拉升实际成交总量

2017年1月1周-2019年4月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年4月4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

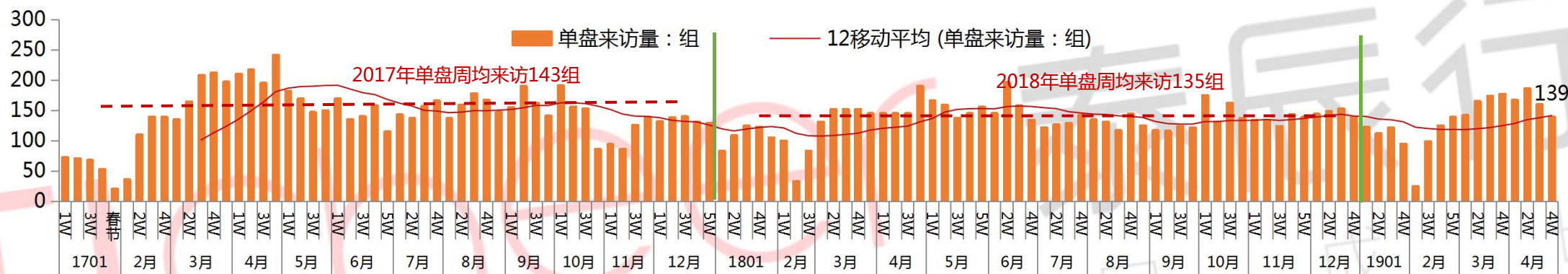


◆ 4月4周大郑州实际监控到住宅项目204个，共计来访32019次，其中单盘平均来访157次；监控到住宅在售项目164个，共计成交3720套，单盘平均成交23套；其中无货在售项目26个，全新待售项目14个

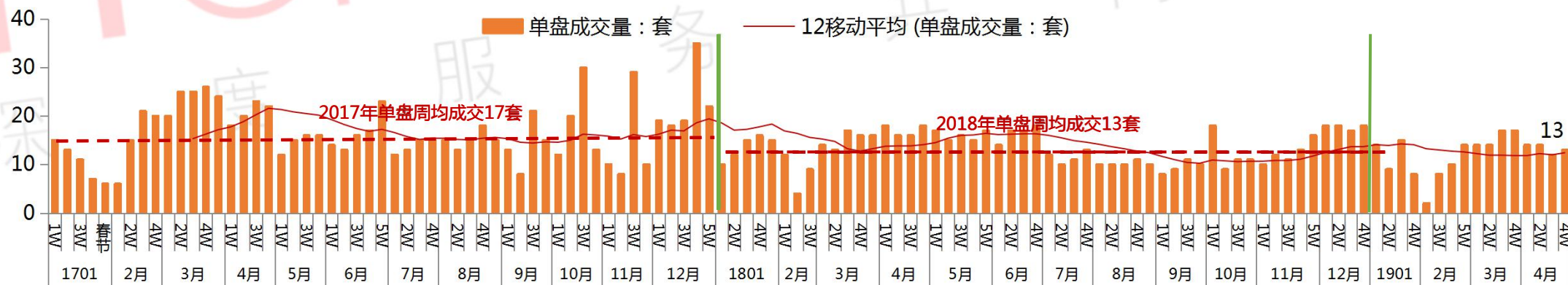
市场监控-平销数据-周度大郑州

4月4周平销项目单盘周均来访量**环比下降13%**，**同比下降27%**；单盘周均成交量**环比上涨8%**，**同比下降28%**；来访量同环比均下降，成交量环比有所上升

2017年1月1周-2019年4月4周大郑州周度单盘平均来访量走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月1周-2019年4月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 4月4周市内八区实际监控到住宅项目138个，共计来访23637次，其中单盘平均来访171次；监控到住宅在售项目107个，共计成交2434套，单盘平均成交23套；其中无货在售项目21个，全新待售项目10个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：4月4周住宅平销套数TOP10环比+8%（普罗理想国因针对所有房源实施首付分期政策，平销去化优）

住宅销售：4月4周住宅开盘项目11个，住宅销售套数TOP20共计销售2262套，环比持平

4.22-4.28大郑州周度**住宅平销**项目成交套数TOP10

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/m²）	面积（万m²）
1	融侨府	经开区	73	高层	毛坯15500	0.77
2	康桥那云溪	新郑	62	高层	毛坯8900	0.65
3	升龙御玺	中原区	48	高层	毛坯14500	0.48
4	普罗旺世理想国	中牟	45	高层、洋房 别墅	高层12500 洋房13500 别墅800-1800 万/套（毛坯）	0.90
5	豫发白鹭源春晓	航空港区	41	高层	毛坯9500	0.43
6	谦祥福晟兴隆城	惠济区	40	高层	毛坯15300	0.40
7	美景美境	金水区	39	高层	毛坯16500	0.39
8	锦艺金水湾	金水区	38	高层	毛坯14500	0.38
9	中海万锦公馆	经开区	38	高层	精装16700	0.42
10	正弘中央公园	航空港区	38	高层	毛坯10800	0.40

4.22-4.28大郑州周度**住宅销售**项目成交套数TOP20

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	高新区	碧桂园西湖	389	11	新郑	康桥那云溪	62
2	高新区	康桥九溪天悦	260	12	惠济区	融创城开中原宸院	60
3	高新区	谦祥钱隆城	251	13	中原区	升龙御玺	48
4	惠济区	锦艺四季城	193	14	中牟	普罗旺世理想国	45
5	航空港区	蔚来云城	186	15	航空港区	豫发白鹭源春晓	41
6	中牟	碧桂园中央公园	155	16	惠济区	谦祥福晟兴隆城	40
7	新郑	郑州孔雀城	120	17	金水区	美景美境	39
8	中牟	金科天籁城	103	18	金水区	锦艺金水湾	38
9	平原新区	建业比华利庄园	83	19	经开区	中海万锦公馆	38
10	经开区	融侨府	73	20	航空港区	正弘中央公园	38

本周大郑州供应25宗，市区11宗，成交13宗，多为恒大在港区领事馆附近汽车产业配套住宅用地

本周

供应
25宗，1677亩

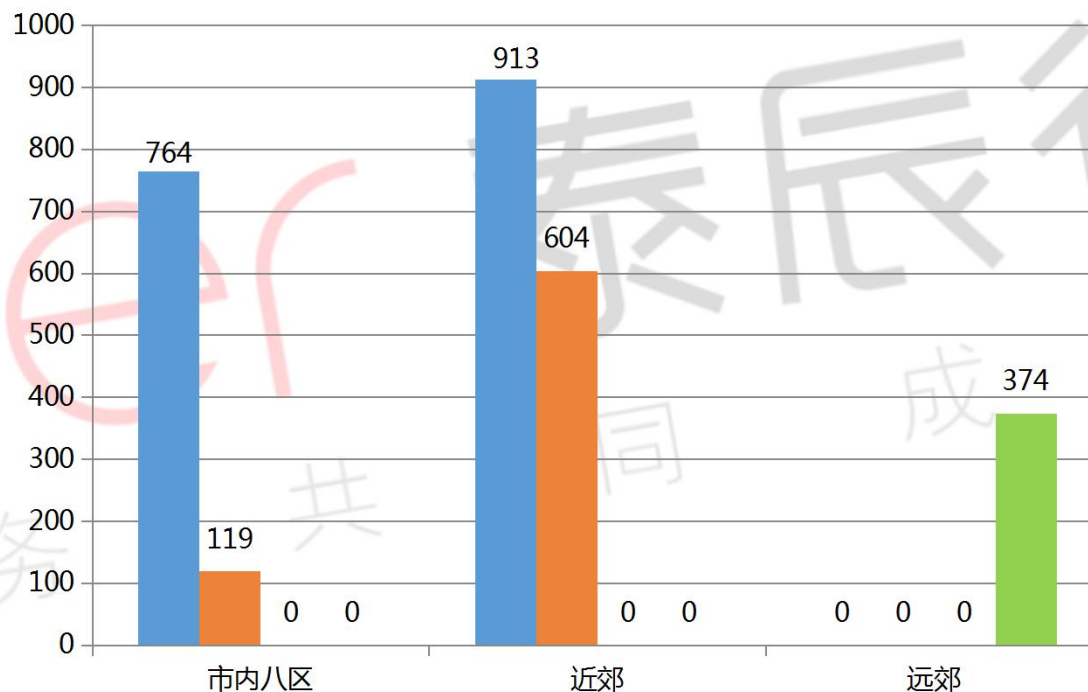
成交
13宗，723亩

地价
405万元/亩

流拍
无流拍

下周

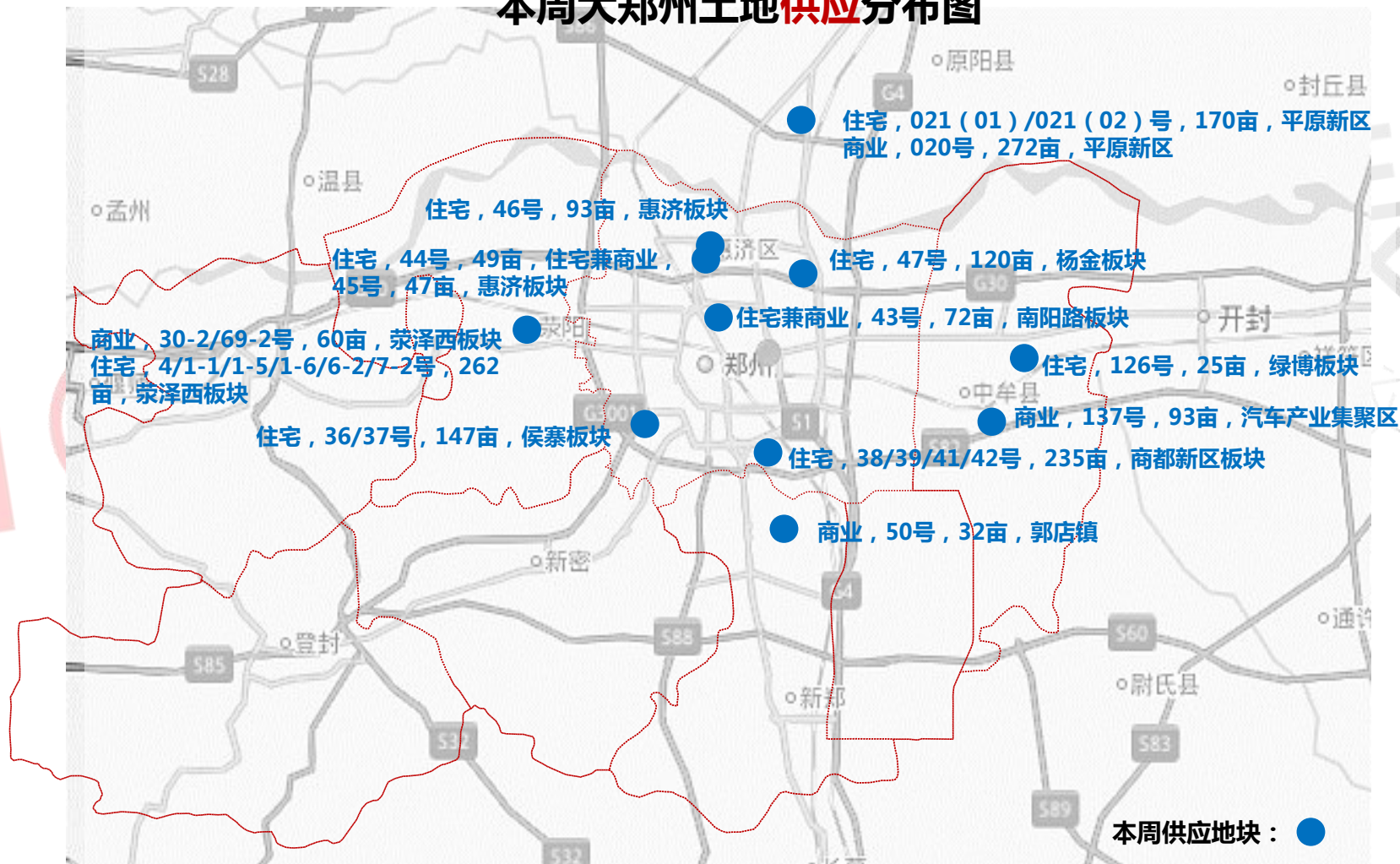
竞拍
6宗，374亩



■ 供应：亩 ■ 成交：亩 ■ 流拍：亩 ■ 下周竞拍：亩

近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

本周大郑州土地供应分布图



本周大郑州土地供应信息

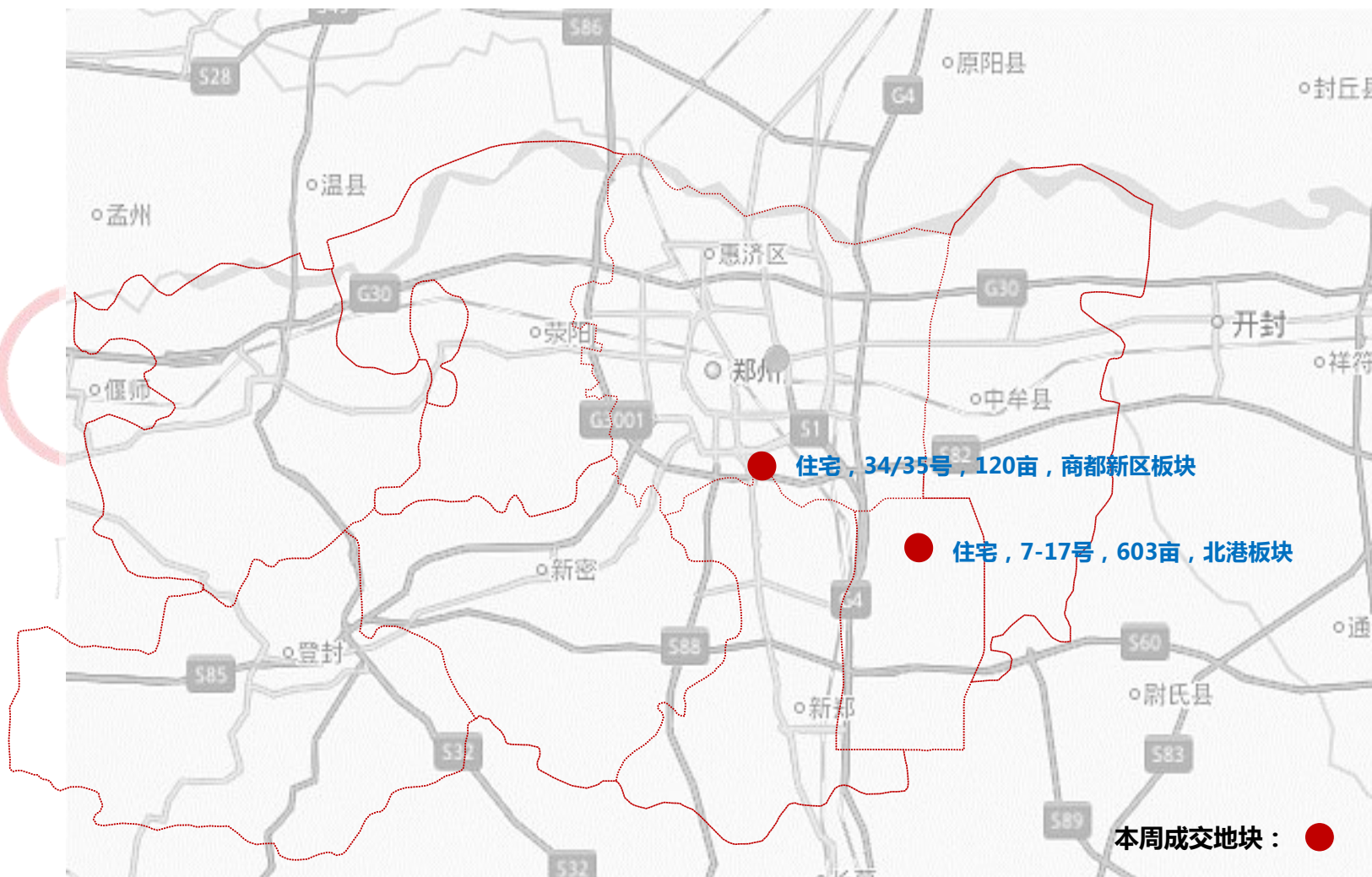
公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	供应建面 (万㎡)	容积率	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/㎡)	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019/4/22	2019/5/22	牟政出[2018]137号(网)	中牟汽车产业集聚区航海路东延南、德惠街西、万洪公路北、聚源湖东；	汽车产业集聚区	93	商业	21.6	3.5	18982	205	879	—	—	—	—
		牟政出[2018]126号(网)	中牟县清吟路南、华光路东、鹊桥路西、春华路北	绿博板块	25	住宅	4.1	2.5	9066	367	2203	—	—	—	—
	2019/5/21	平原示范区2018-021-(01)	恒山路以东、洋河街以南、平原大道以北	平原新区	85	住宅兼容商用	11.3	2	23251	275	2063	—	—	—	—
		平原示范区2018-020	卫河路以南，沂蒙山路以西，平原大道以北，郑新大道以东		272	商业	27.2	1.5	31052	114	1140	—	—	—	—
		平原示范区2018-021-(02)	恒山路以东、燕山街以西、洋河街以南、平原大道以北		85	住宅兼容商用	11.3	2	23246	275	2062	—	—	—	—
2019/4/27	2019/5/27	荣政储(2016)30-2号	棋源路与索河路交叉口东北侧	荣泽西板块	40	商业	9.3	3.5	9900	248	1063	—	—	—	—
		荣政储(2019)4号	织机南路与泽众路交叉口东南侧		36	住宅兼容商用	5.3	2.2	10016	279	1902	—	—	商品房	—
		荣政储(2019)1-1号	桃贾路与昌蒲路交叉口西北侧		39	住宅兼容商用	7.2	2.8	14208	368	1972	—	—	商品房	—
		荣政储(2019)1-5号	桃贾路与昌蒲路交叉口西北侧		50	住宅兼容商用	9.3	2.8	18312	368	1972	—	—	商品房	—
		荣政储(2019)1-6号	桃贾路与昌蒲路交叉口西北侧		63	住宅兼容商用	11.8	2.8	23283	368	1971	—	—	商品房	—
		荣政储(2019)6-2号	荷苑路与规划四路交叉口西北侧		30	住宅兼容商用	2.4	1.2	7688	258	3225	—	—	商品房	—
		荣政储(2019)7-2号	荷苑路与规划四路交叉口西南侧		45	住宅兼容商用	3.6	1.2	11625	258	3225	—	—	商品房	—
		荣政储(2018)69-2号	中原路与工业路交叉口西北侧		20	商业	3.3	2.5	4560	228	1368	—	—	—	—
2019/4/26	2019/5/30	新郑出(2019)50号(网)	郭店镇汇丰南一路南侧、中华路西侧	郭店镇	32	商业	4.3	2	6282	196	1473	—	—	—	—
合计					913		132.0		—						

土地梳理-土地供应

本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	供应建面 (万㎡)	容积率	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面 价(元/㎡)	熔断地价 (万元)	竞地价最高 限价(万元)	房企	城中村	是否安置	备注
2019/4/24	2019/5/28	郑政出〔2019〕36号(网)	林荫北路南、思源路西	二七区	64	住宅	13.61	3.2	44523	698	3271	66923	89046	天地、招商	马寨	安置	招商公园1872
		郑政出〔2019〕37号(网)	林荫北路北、思源路西		84	住宅	16.74	3	57407	686	3430	86207	114814	天地、招商		安置	
2019/4/25	2019/5/29	郑政出〔2019〕38号(网)	明珠路东、豫五路南	管城区	43	住宅	7.15	2.5	28819	672	4029	43419	57638	正商	庞庄、荆庄、小魏河	商品房	正商生态城
		郑政出〔2019〕39号(网)	荆庄路东、豫五路南		68	住宅	11.40	2.5	45908	671	4027	68908	91816	正商		商品房	正商生态城
		郑政出〔2019〕41号(网)	豫二路南、白玉路西		61	住宅	10.15	2.5	42645	700	4203	64045	85290	绿地	苏庄、八郎寨	商品房	绿地公园城
		郑政出〔2019〕42号(网)	豫三路南、豫兴路西		63	住宅	8.37	2	40212	640	4803	60412	80424	绿地		商品房	
		郑政出〔2019〕43号(网)	兴隆铺路南、粮食西路西	惠济区	72	住宅兼商业	21.60	4.5	71408	992	3306	107208	142816	谦祥、福晟	兴隆铺	安置	谦祥兴隆城
		郑政出〔2019〕44号(网)	滨河路北、清华园路西		49	住宅	6.59	2	32438	657	4926	48838	64876	锦艺	苏屯	商品房	锦艺四季城
		郑政出〔2019〕45号(网)	石苏路北、中央东路西		47	住宅兼商业	7.82	2.5	33223	708	4246	50023	66446			商品房	
2019/4/26	2019/5/30	郑政出〔2019〕46号(网)	新兴街南、天河路东	金水区	93	住宅	20.43	3.3	67236	724	3291	101036	134472	融创	弓寨	安开混合	融创大河宸院
		郑政出〔2019〕47号(网)	永兴路南、慧科环路西		120	住宅	20.85	2.6	81749	679	3920	122749	163498	东方宇亿	马林	商品房	东方富田
合计					764		144.72	—									

本周大郑州土地成交分布图



本周大郑州土地成交信息

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	建面 (万㎡)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	周边标杆项目 售价(元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注
2019/4/24	郑港出〔2019〕7号(网)	规划领事馆南四路以北、规划领事馆南六街以东	北港板块	59	住宅	否	9.8	2.5	21082	359	2154	0%	万科美景魅力之城精装高层10600-11000	1	恒大	——
	郑港出〔2019〕8号(网)	规划领事馆南四路以北、规划领事馆南七街以西		32	住宅	否	5.3	2.5	11455	358	2150	0%		1		——
	郑港出〔2019〕9号(网)	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南三街以东		57	住宅	否	6.8	1.8	20081	353	2939	0%		1		——
	郑港出〔2019〕10号(网)	规划领事馆南五路以南、规划领事馆南五街以西		62	住宅	否	7.4	1.8	21854	353	2941	0%		1		——
	郑港出〔2019〕11号(网)	规划领事馆南五路以南、临安路以西		60	住宅	否	7.2	1.8	21032	349	2910	0%		1		——
	郑港出〔2019〕12号(网)	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南四街以西		46	住宅	否	5.5	1.8	16244	353	2939	0%		1		——
	郑港出〔2019〕13号(网)	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南五街以西		34	住宅	否	4.1	1.8	12168	354	2952	0%		1		——
	郑港出〔2019〕14号(网)	规划领事馆南六路以南、临安路以西		59	住宅	否	7.1	1.8	20879	354	2952	0%		1		——
	郑港出〔2019〕15号(网)	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南六街以西		69	住宅	否	8.3	1.8	24214	349	2912	0%		1		——
	郑港出〔2019〕16号(网)	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南六街以东		72	住宅	否	8.6	1.8	25019	349	2912	0%		1		——
	郑港出〔2019〕17号(网)	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南七街以西	53	住宅	否	6.3	1.8	18368	349	2907	0%	1	——			
2019/4/23	郑政出〔2019〕34号(网)	刘湾路南、香江路西	管城区	73	住宅	是	12.2	2.5	48457	660	3958	0%	正商智慧城毛坯高层10000	1	绿地	绿地公园城
	郑政出〔2019〕35号(网)	刘湾北路南、兴业路东		46	住宅	是	9.2	3	31671	687	3437	0%		1		
合计					723		98.0		——							

1、宁波出台新政策，引进人才购房最高可获60万元补贴（2019.4.22）



- 4月22日，宁波市发布了最新的人才政策解读，涉及高层次人才、基础人才、应届本科生和硕士研究生、青年精英人才、青年留学归国人才共五大类人才，新政将向这五大类符合条件的人才提供不同梯度的补助政策。
- 宁波发布的人才新政对高层次人才补贴主要包括安家补贴和购房补贴两大类：1、对符合条件的本科生在购买家庭首套唯一住房最高可获得不超过8万元的补贴，而高层次人才最高可获得60万元的住房补贴；2、本科生、硕士研究生分别给予一次性1万元、3万元生活安居补助

• [泰辰观]：人才引进政策可能会刺激楼市交易，但在当前以稳为主基调的环境下，人才政策对于楼市的推动作用有限

2、苏州吴中区向人才定向出售“优购房” 最高给予30%折扣（2019.4.23）



- 4月23日，苏州市吴中区人民政府发布《吴中经济技术开发区优购房销售管理实施办法（试行）》。办法规定：每年提供一定数量房源面向优质高科技企业和高层次人才定向优惠出售；符合购房条件的企业或个人经认定后给予优购房实际销售价格20%-30%不等的折扣奖励。目前首批房源位于太湖新城板块，预计于2019年下半年正式推出。
- 据《苏州市人才乐居工程实施意见(试行)》(苏委办发【2018】54号)指导精神，大力实施产业立区、科技兴区、人才强区战略，优化创新创业乐居环境，发挥优购房在配合产业转型升级、招商引资、招才引智方面的重要作用，《吴中经济技术开发区优购房销售管理实施办法(试行)》于4月16日正式出台；

• [泰辰观]：针对高层次人才引进，目的在于积极导入优质人才，以优化人口结构和提振经济发展水平，出发点是“引智”而非“救市”

3、西安调整公积金政策：暂停西安地区以外购房提取（2019.4.23）



- 4月23日，西安住房公积金管理中心发布《关于启动资金流动性风险防控一级响应的通知》：从今年5月13日起，西安市开始实施公积金资金流动性风险防控一级响应措施，暂停西安地区（含西咸新区）以外购房提取公积金，公积金贷款首付比例不低于35%，购买精装修房屋首付款比例不低于40%
- 通知要求，严格公积金贷款审批制度，加强贷款申请人资格审查，借款人须在申请贷款前12个月按时连续足额缴存公积金，“以贷促缴，以缴定贷”，抑制投资投机性购房，保障基本刚需，确保资金安全有序高效运行；

• [泰辰观]：合理引导住房需求，保障基本刚需，抑制投资投机性购房，促进房地产市场持续稳定健康发展

4、河北廊坊：一批房地产经纪机构违法违规被清理出市场（2019.4.23）



- 4月22日，廊坊公开曝光了两批违法违规房地产经纪机构名单，北京臣信房地产经纪有限公司等30多家经纪机构严重扰乱廊坊房地产市场秩序，**存在未取得相关证照擅自从事经纪业务、虚假炒作、违反限购政策向不符合条件的人群售房、乱收费等违法违规行为**，被清理出廊坊市房地产市场，禁止从事房地产经纪活动；
- 今年3月开始，廊坊市住建局、廊坊市市场监管局等多个部门启动专项行动，**严查恶意炒作哄抬房价、规避限购政策等12种违法销售行为**；截至目前，廊坊市已检查房地产经纪机构772家，其中189家房地产经纪机构存在问题，有关部门对74家机构下达了限期责令改正通知书，对30家企业负责人进行严肃约谈，行政处罚2家，正在立案10家，移交公安机关10家，查获假公章48枚，有效遏制了违法违规行为

• **[泰辰观]：对房地产经纪公司的清查，有效遏制了违法违规行为，进一步规范了房地产市场秩序**

5、央行开展二季度TMLF 操作金额为2674亿元（2019.4.24）



- 4月24日，中国人民银行开展了2019年二季度定向中期借贷便利（TMLF）操作，操作对象为符合相关条件并提出申请的大型商业银行、股份制商业银行和大型城市商业银行，操作金额根据有关金融机构2019年一季度小微企业和民营企业贷款增量并结合其需求确定为2674亿元。**操作期限为一年，到期可根据金融机构需求续做两次，实际使用期限可达到三年。操作利率为3.15%，比中期借贷便利（MLF）利率优惠15个基点；**

• **[泰辰观]：中期限流动性的供给不仅有助于破解信贷投放的流动性约束，而且具有较强的预期引导作用**

1、郑东科学谷规划正式出炉 (2019.4.22)



- 根据规划,科学谷西起京港澳高速,东接新107国道,南至豫兴大道,北抵连霍高速,面积约20平方公里。区域内设置有三大功能区域,分别为**信息科技创新示范区、数据龙头企业集聚区和生态宜居宜业活力区**,规划结构为“**一体两翼、一核双轴、一带四区、组团联动**”。
- 纵观整个区域,一路一河贯穿东西:一路是全长8.13公里的科学大道,也是沿线布局产业的主干道,一河是全长9.2公里的十八里云溪,是科学谷主要的城市景观水系。围绕区域功能划分, **崛起的这片区域将被打造成步行15分钟生活圈**。届时,4万名高科技创新人才、20万常住人口和上千家高技术企业将在这里安居乐业

• **[泰辰观]: 郑东科学谷的建设,将吸引大量信息科技企业入驻,带动高素质人才流入和郑州市互联网产业的发展**

2、郑州雁鸣湖国际会议会展小镇签约 (2019.4.23)



- 4月23日上午,郑州雁鸣湖国际会议会展小镇项目签约暨开工仪式在郑州举行,由雅居乐集团投资100亿元建设,将以德国汉诺威、美国达拉斯等世界会展名城为蓝本,建设“领跑中原、辐射全国”,**集生态、科技、智能于一体的综合型国际会议会展小镇**,以及河南对外交流的重要窗口。
- 项目主要包括八大核心功能版块,即**国际展览中心、国际会议中心、国际峰会中心、五星级温泉度假酒店、大师领创基地、四星级品质酒店、文化艺术体验街区、国际文化创新港**,主要承接国内大型企业会议接待、政府机构论坛峰会、国际性峰会会议、高端艺术展览等大型活动。

• **[泰辰观]: 将为中牟乃至郑州东部的经济发展注入新的活力,有力促进中牟经济提质转型**

3、高新万科广场4月27日开业 (2019.4.27)



- 4月27日,郑州市高新区又添一商业购物中心,高新区万科广场开始试营业。继2018年美景·万科广场、龙堂·万科广场之后,这将是**万科在郑州的第三处商业购物中心**。
- 高新·万科广场位于科学大道西四环, **属于万科城的配套商业**。据了解,包括深圳橙天国际影城(郑州首店)、洛阳大张超市(郑州首店)等五十余个品牌签约入驻

• **[泰辰观]: 一定程度上解决了高新新城区商业资源匮乏的问题,为区域业主提供生活的便利**

4、洛阳租购同权新政发布 承租人可享教育等基本服务 (2019.4.22)



- 4月22日，洛阳出台《洛阳市住房承租人享受基本社会公共服务暂行办法》：自政策发布之日起，**房屋承租人（租房者）**将能在子女就学、卫生服务、养老服务、社会保障、就业创业等基本社会公共方面，享有与房屋产权人同等的权利和义务。
- 以上这些并不是全部，住房承租人还可享法律服务政策、减免基本殡葬费、保障性住房申请等权利，并在办理旅游年票、机动车登记、申领机动车驾驶证、办理出入境证件、报名参加职业资格考试、申请授予职业资格、老年乘车优惠等公共服务。

• **[泰辰观]：有助于加快培育和发展洛阳住房租赁市场，构建租购并举的住房制度，保障更多城镇居民住有所居**

5、洛阳老城区道北片区规划出炉 面积超400公顷 (2019.4.23)



- 4月23日，洛阳市自然资源和规划局公布《道北规划区控规公示》，规划区位于洛阳市老城区道北片区，西至周山大道、东至国花路、南至魏紫路、北至北环路，面积418.5公顷，规划形成**“一轴、一廊、一带、两点、两片”**的空间结构。
- 规划契合城市快速路网结构，落实原310国道、王城大道快速路方案，沿道路整合用地布局，在原310国道和王城大道口形成道北片区的城市地标，并以城市设计为引导、创新理念为支撑，**构建生态优先、显山露水、通风透气、古韵新风的城市形态**

• **[泰辰观]：老城区改造将进一步提升城市形象**

楼市分享-新盘 (名门橙邦-项目概况)

二环边+地铁口+二七万达旁

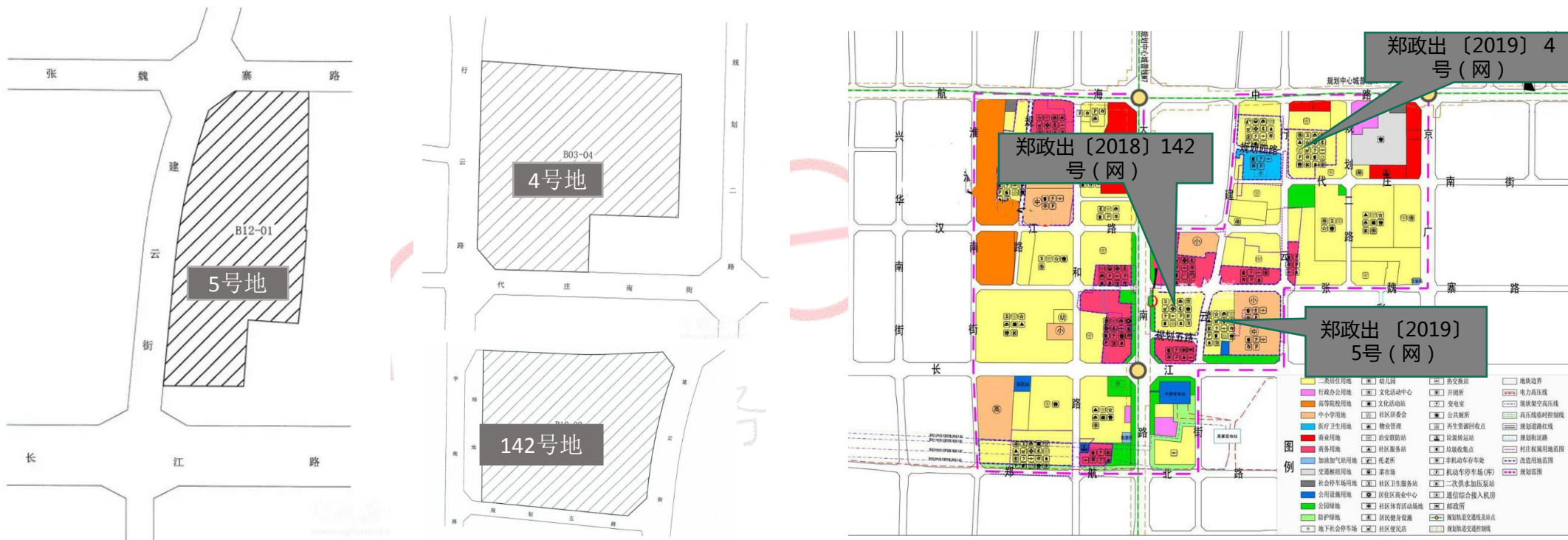


位置	二七区 大学路与长江路交汇处
开发商	名门地产（河南）有限公司
占地面积	总377亩（一期75亩）
建筑面积	总87万m ² （一期15.4万m ² ）
容积率	5.67
绿化率	26.39%
物业类型	高层
装修	毛坯
规划设计院	—
销售团队	泰辰行+易居
目前阶段	目前项目售楼部开放，3月26启动认筹，目前蓄客1300组。老带新优惠：新老客户各获得5000元车位抵用券。4月29日已开盘
其他	目前已拿三个地块,楼面价是2602元/m ² 、2927元/m ² 和2632元/m ²

- 项目概况：名门橙邦项目位于长江路，大学路交会处，项目开发地块约377亩；建面约87万方，形态业态有高层/超高层；住宅/商业/商务/公寓/酒店/教育；
- 交通配套：地铁5号线(大学路站1000米)、7号线，BRT，京广快速路、陇海快速路、三环快速路。
- 周边配套：教育：项目内引进河南省实验幼儿园、实验小学，启智双语幼儿园、兴华小学(1.2km)、郑州市八十一中(600m)郑州市八十一中(1.1Km)；商业：内部配套12万方商业，周边综合商场(5公里内)二七万达广场(600米)、升龙商业广场、丹尼斯、沃尔玛等商业；医院(5公里内)郑州市第二人民医院(1.3km)、郑州市第二人民医院(1.2km)、郑飞医院；

楼市分享-新盘 (名门橙邦-地块信息)

首开地块142号地在2018年11月拿得，楼面价2602元/m²；另外两块后期地块5号和4号于2019年2月拿得，楼面价分别为2927元/m²和2632元/m²



地块	区域	土地位置	面积(亩)	土地用途	容积率	成交单价(万元/亩)	楼面地价(元/m ²)	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2018〕142号(网)	二七区	大学南路东、张魏寨路南	50	住宅	5.7	989	2602	郑州名门城房地产有限公司	挂牌出让	2018/11/19
郑政出〔2019〕5号(网)	二七区	张魏寨路南、建云街东	40	住宅	4.9	956	2927	郑州名门城房地产有限公司	挂牌出让	2019/2/25
郑政出〔2019〕4号(网)	二七区	代庄南街北、行云路东	53	住宅兼商业	6.1	1070	2632	郑州名门城房地产有限公司	挂牌出让	2019/2/25

Ticheer
深度服务 共同成长

House Type	Percentage
123m² 三房	29%
147m² 四房	12%
93-107m² 三房	12%
84-89m² 三房	47%

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积 (m²)	房型	套数	占比
超高层	2#	2	2T4	41	123+89+89+123+ 123+87+87+147	123	三室两厅两卫	117	18%
						89	三室两厅一卫	78	12%
						87	三室两厅一卫	78	12%
						147	四室两厅两卫	39	6%
	3#	1	2T5	41	107+93+84+84+141	107	三室两厅一卫	39	6%
						93	三室两厅一卫	39	6%
						84	三室两厅一卫	78	12%
						141	三室两厅两卫	39	6%
	6#	1	2T4	41	123+89+89+123	123	三室两厅两卫	78	12%
						89	三室两厅一卫	78	12%
合计								663	100%

楼市分享-新盘 (名门橙邦-平层分析)

2#楼层平面图



■ A1-1 建筑面积●122.5m² 三室两厅两卫
 ■ A1-2 建筑面积●88.53m² 三室两厅一卫
 ■ A1-3 建筑面积●123.31m² 三室两厅两卫
 ■ A2-1 建筑面积●121.53m² 三室两厅两卫
 ■ A2-2 建筑面积●87.25m² 三室两厅一卫
 ■ A2-3 建筑面积●147.24m² 四室两厅两卫

楼市分享-新盘 (名门橙邦-平层分析)

3#楼层平面图



B2-1 建筑面积 107.08m² 三室两厅一卫
B2-2 建筑面积 92.61m² 三室两厅一卫
B2-3 建筑面积 83.89m² 三室两厅一卫
B2-4 建筑面积 141.14m² 四室两厅两卫

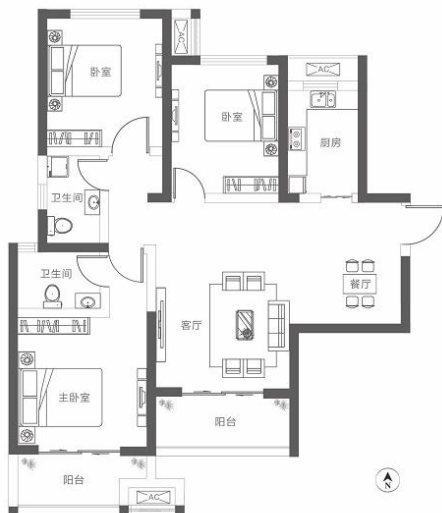
6#楼层平面图



A3-1 建筑面积 122.66m² 三室两厅两卫
A3-2 建筑面积 89.67m² 三室两厅一卫

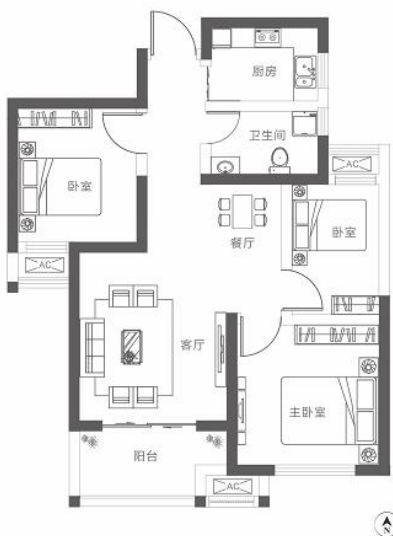
楼市分享-新盘 (名门橙邦-户型赏析)

123m²三室两厅两卫



- 优点：**1、两开间朝南，采光充足；
2、主卧自带宽敞阳台和独立卫生间，居住舒适度高；
- 缺点：**1、次卧入户门对着客厅，影响私密性；
2、餐厨动线不流畅；

89m²三室两厅一卫



- 优点：**1、两开间朝南，阳台联通宽敞阳台，采光充足；
- 缺点：**1、卫生间在厨房和餐厅之间，餐厨动线不流畅，影响使用体验；
2、主卧和次卧的门朝向餐厅和入户门的方向，影响私密性；

107m²三室两厅一卫



- 优点：**1、动静分区；
2、主卧自带宽敞阳台，居住舒适度高；
- 缺点：**1、客厅朝西，采光不足；
2、餐厨动线不流畅，过道浪费过多空间；

141m²四室两厅两卫



- 优点：**1、餐厨一体，方便使用，与客厅联通南向宽敞阳台，采光充足；
2、入户卧室可做老人房，方便老人使用；
3、主卧自带独立卫生间；
- 缺点：**卧室都不带飘窗或者阳台；

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。

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>