



郑州市市场周报【2019年第23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9个住宅项目，共推出房源2166套，去化1702套，整体去化率79%，本次开盘项目主要集中于四环、绕城沿线，及临近市区的近郊区域，其中电建洺悦华庭由于前期无蓄客，且价格高于周边竞品，去化效果极差，其余项目去化效果良好
本周认筹1个住宅项目，预计推货共316套



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州无供应，成交1宗，为新郑孟庄镇的住宅地，未公布4宗，终止2宗，市区无土地交易



楼市分享 (新盘/活动)

新盘—坤达江山筑、康桥香溪里



市场监控 (数据/TOP榜)

6月2周大郑州实际成交总量4028套，环比上升50%; 6月2周住宅平销套数TOP10环比下降20%

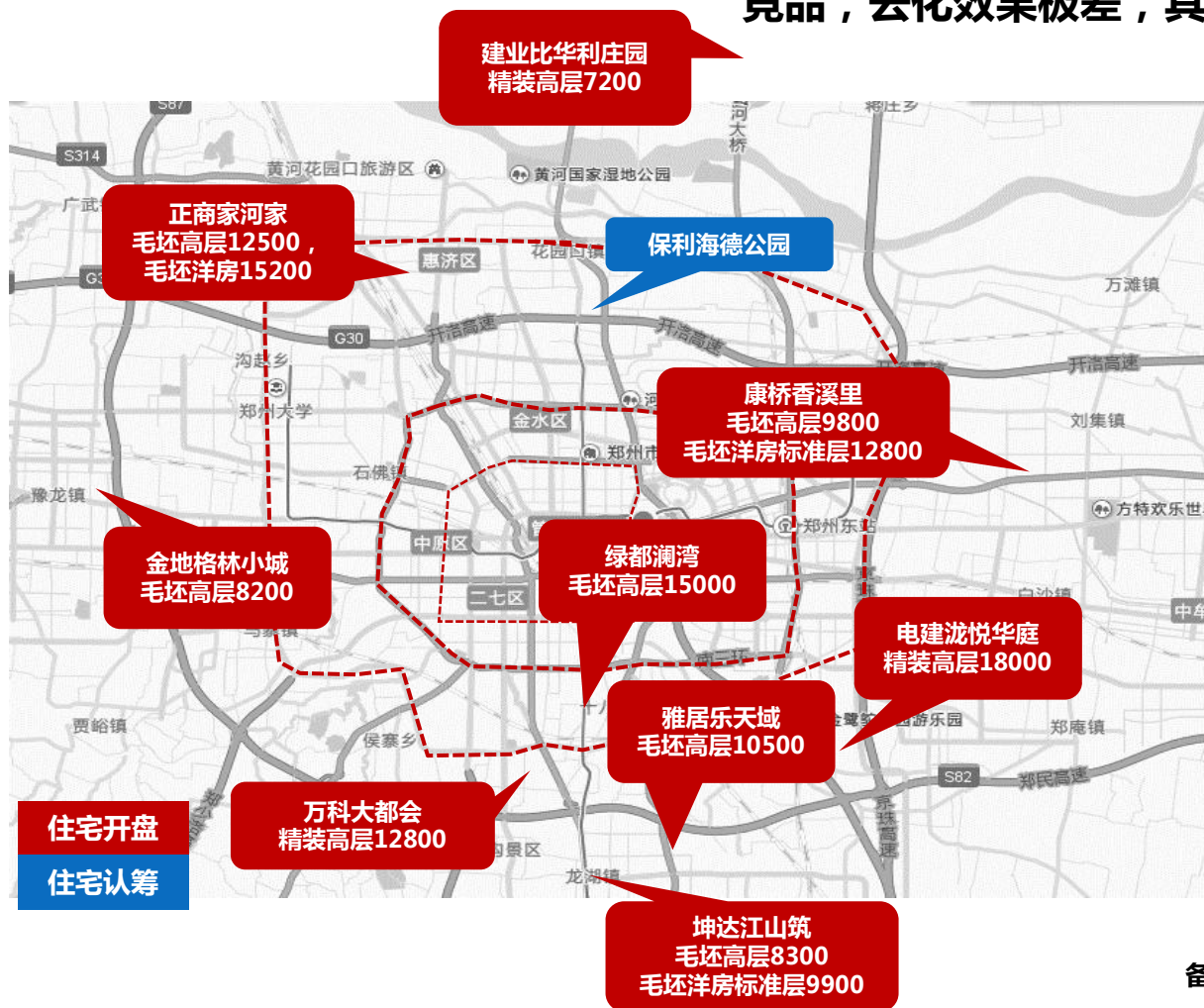


热点解读 (全国/河南/郑州)

6月15日，据郑州市不动产登记中心公布，郑州市房屋交易、不动产登记、税收一窗受理系统以及不动产登记系统，已经实现了全省婚姻登记数据信息共享

本周开盘9个住宅项目，共推出房源**2166**套，去化**1702**套，整体去化率**79%**

本次开盘项目主要集中于四环、绕城沿线，及临近市区的近郊区域，其中电建洺悦华庭由于前期无蓄客，且价格高于周边竞品，去化效果极差，其余项目去化效果良好



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
绿都澜湾	高层（毛坯）	272	257	94%
正商家河家	高层/洋房（毛坯）	348	320	92%
电建洺悦华庭	高层（精装）	128	28	22%
建业比华利庄园	高层（精装）	107	98	92%
金地格林小城	高层（毛坯）	204	151	74%
万科大都会	高层（精装）	264	206	78%
坤达江山筑	高层/洋房（毛坯）	408	320	78%
康桥香溪里	高层/洋房（毛坯）	309	230	74%
雅居乐天域	高层（毛坯）	126	92	73%
合计		2166	1702	79%

住宅项目认筹情况				
认筹项目	推售物业	户型面积	预计推出套数	认筹客户
保利海德公园	高层	95/115/120/144/182	316	320
合计			316	320

备注：上图中成交均价单位为元/㎡；洋房为标准层价格

项目动态-认筹 (保利海德公园-认筹概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月15日针对1号地1#、4#、5#、8#启动认筹，共推出房源316套；当天认筹320组左右

项目位置	金水区中州大道与贾鲁河交汇处西南角		开发商	郑州保利亨业房地产开发有限公司	
占地	总598亩，其中：62亩（1号地）、16亩（2号地）、20亩（4号地）	建面	总117万m ² ，其中：10万m ² （1号地）、3.2万m ² （2号地）、5万m ² （4号地）	容积率	2.49（1号地）、3.0（2号地）、3.8（4号地）
营销团队	保代、盛励		到访认筹	当天到访320组左右	
推出套数	316套				
预计价格	17000-19000元/m ² （精装）				
优惠方式	认筹交2万优惠1%,定存/开盘、按时签约优惠1%				
客户来源	市区改善型客户，郑州东区青年上班族				
推广渠道	道闸候车厅，户外商超、阵地包装				
交房标准	精装（交付标准暂无）				
备注	4证齐全				



新推 在售 待售 售罄

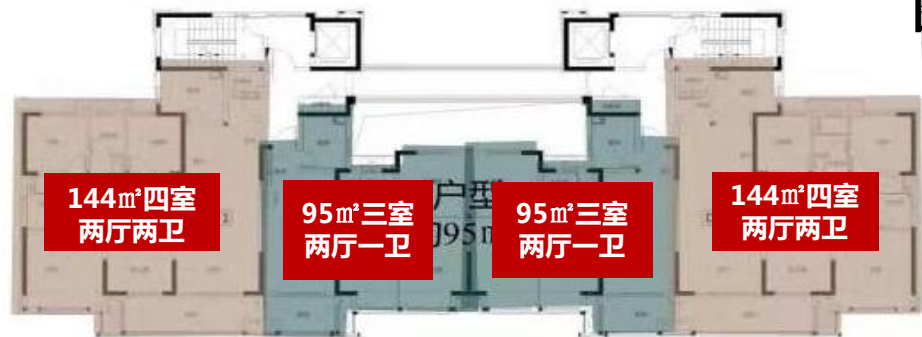
认筹楼栋	物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（㎡）	推出套数
	小高层	1#	1	2T4	15F	三室两厅一卫	95	30
						四室两厅两卫	144	30
		4#	1	2T4	16F	三室两厅一卫	95	32
						四室两厅两卫	144	32
		5#	1	3T6	16F	三室两厅一卫	95	32
						三室两厅两卫	115	32
						三室两厅两卫	120	16
						四室两厅两卫	182	16
		8#	1	3T6	16F	三室两厅一卫	95	64
						三室两厅两卫	120	16
						四室两厅两卫	144	16
		合计						

项目动态-认筹 (保利海德公园-产品分析)

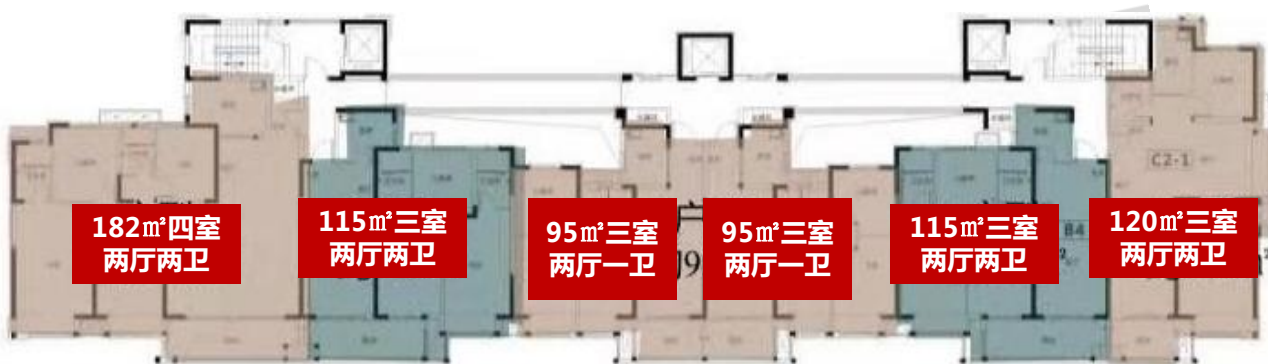
Ticheer
深度服务 共同成长

产品均为连廊设计，户户南北通透，三开间朝南为主，通风采光效果好；面积跨度较大，涵盖95-182m²三房至四房，满足不同需求，客户层次较多

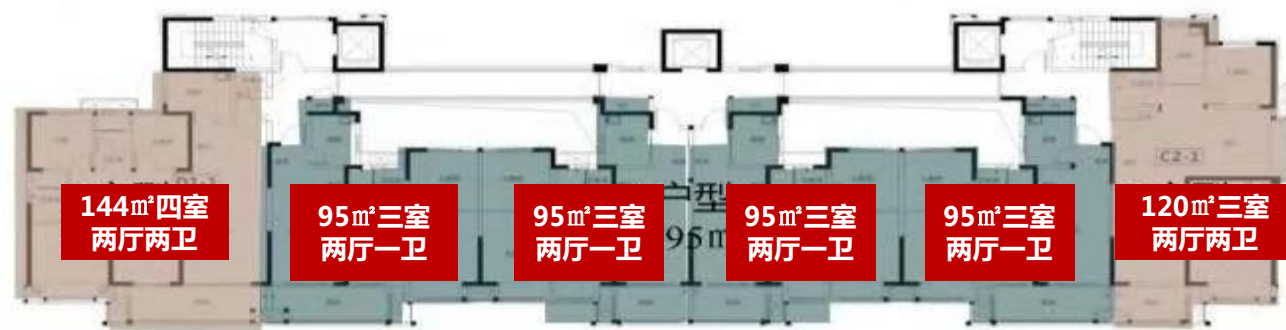
1#
4#
楼
平
层
图



5#
楼
平
层
图



8#
楼
平
层
图



项目动态-认筹 (保利海德公园-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型整体设计方正，功能齐全，舒适度较高，但120m²产品设计有严重缺陷，公共卫生间为暗卫

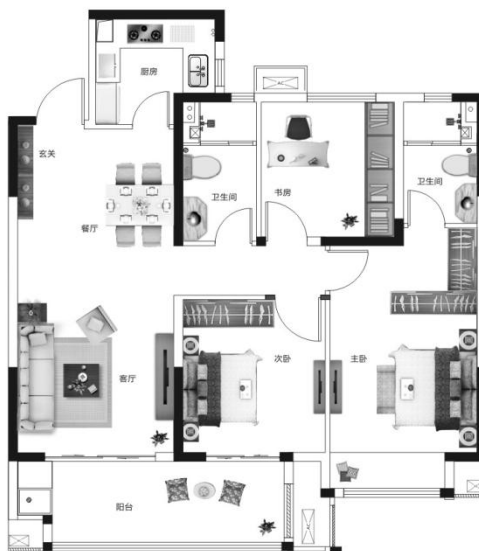
高层95m²三室两厅一卫



优势：户型方正，朝南采光效果好，南北通透全明设计，动静分离

劣势：厨房到餐厅动线不流畅，卫生间非干湿分离

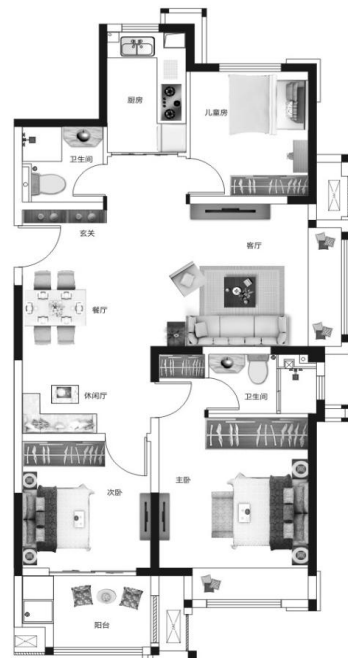
高层115m²三室两厅两卫



优势：阳台连通客厅与次卧，舒适度高，主卧带独卫及衣帽间

劣势：卫生间干湿不分离

高层120m²三室两厅两卫



优势：餐客一体，东面临绿化景观区，虽客厅阳台非南向，但东向观景效果好

劣势：户型进深较长，餐厅采光受限；动静不分离；卫生间正对卧室，感观不好；公共卫生间为暗卫

项目动态-认筹 (保利海德公园-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

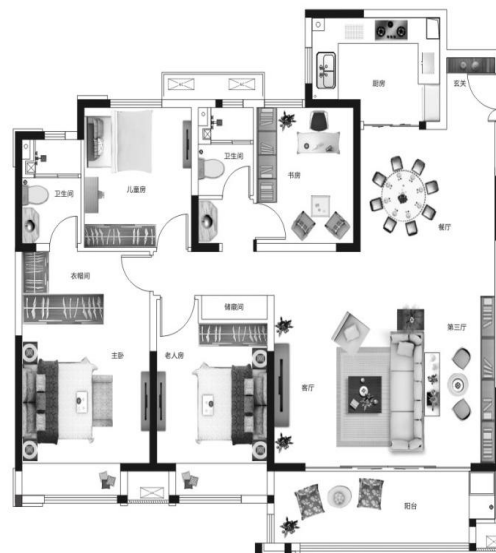
高层144m²四室两厅两卫



优势：格局方正通透，U型厨房操作便捷；
主卧带独卫、公共卫生间干湿分离；过道
存在面积浪费

劣势：南次卧室内过道浪费

高层182m²四室两厅两卫



优势：户型方正，入口处有玄关设计，私密性
好，动静分离；功能空间丰富（增加第三厅及
储藏间），卫生间干湿分离

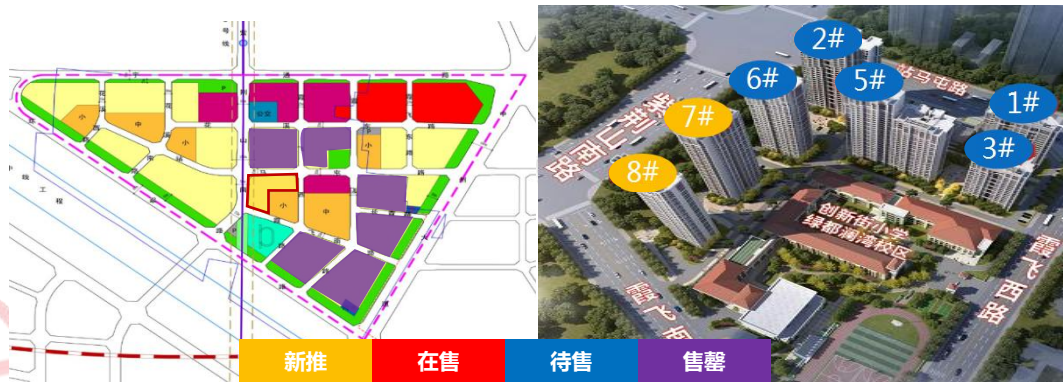
劣势：北向两次卧易受卫生间噪音干扰

项目动态-开盘 (绿都澜湾-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月15日针对七期梓园**高层7/8#**房源进行微信选房，共推出**272套**，去化**257套**，去化率**94%**

项目位置	管城区 紫荆山南路与宇通路 交会处（地铁2号线站马屯站）		开发公司	郑州绿锦置业有限公司	
占地	45.9亩（七期）	建面	14.89万m ² （七期）	容积率	3.49
营售团队	自销		去化率	94%	
蓄客及到访	5月18日开始认筹，累计认筹客户约380组				
成交价格	77m ² 均价14900-15100元/m ² ，106m ² 均价15000-15200元/m ² ，123m ² 均价15100元/m ² ，142m ² 均价15000（东边户）-15200（西边户）元/m ²				
竞品价格	永威城：均价约14100元/平方米				
优惠方式	①认筹交2万优惠1%；②开盘认购优惠1%；③按时签约优惠1%；④一次性付款优惠2%，按揭优惠1%				
客户来源	管城及周边地缘性刚需客群				
推广渠道	户外展示，网络推广，绿都小贝				
交房标准	毛坯				
备注	该地块2017年1月曾被K2抢拍拿下				



本次去化分析： 去化效果良好

- 1) 项目为区域热销大盘，此次开盘前长时间断货，实际蓄客周期较长，且本期为最后一期，客户关注度高，客户量充足；
- 2) 本次推售产品以小户型为主，契合区域主流需求；
- 3) 近期区域竞品价格持续走高，抬升客户心理预期，因此虽然本次价格较前期提高，依然去化良好；
- 4) 项目集交通 (地铁2号线站马屯站)、学区 (创新街小学、郑州八中)、景观 (南水北调运河景观带) 等核心资源于一体，在区域竞争中具有均好性优势

项目 近期 开盘	推出时间		2018-1-21	2018-3-31	2018-5-15	2018-9-21	2018-9-30	2019-6-15
	高层	推出楼栋	四期高层7#、8#	四期高层3#、6#	五期高层1#、2#、3#	五期高层7/8#，六期高层3/7/8#	五期高层5/6/9#	七期高层 7/8#
		成交价格	13300-13500	13500	14000	14000	14000	77m ² 均价14900-15100元/m ² ，106m ² 均价15000-15200元/m ² ，123m ² 均价15100元/m ² ，142m ² 均价15000 (东边户) -15200 (西边户) 元/m ²
		成交套数/供应套数	470/528	313/317	483/513	750/882	323/442	257/272

项目动态-开盘 (绿都澜湾-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	7#	1D	2T5	34F	两室两厅一卫	77	14900-15100	102	96	94%
						三室两厅两卫	106	15000-15200	68	67	99%
		8#	1D	2T3	34F	四室两厅两卫	123	15100	34	34	100%
						四室两厅两卫	142	15000（东边户）-15200（西边户）	68	60	88%
	合计									272	257

7#户型平面图 (34F2T5)



8#户型平面图 (34F2T3)



项目动态-开盘 (绿都澜湾-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

77m²户型较差，不通透，影响采光，去化较差；106m²相较于77m²增加采光面，去化较好

7# 34F2T5



B1户型 两室两厅
一卫 约77m²



B4户型 两室两厅
一卫 约77m²



B5户型 两室两厅
一卫 约77m²



C9户型 三室两厅
两卫 约106m²



C8户型 三室两厅
两卫 约106m²

项目动态-开盘 (绿都澜湾-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型方正，较为常规，142m²增设观景阳台

8# 34F2T3



D3户型 四室两厅两
卫 约142m²



C3户型 三室两厅两
卫 约123m²



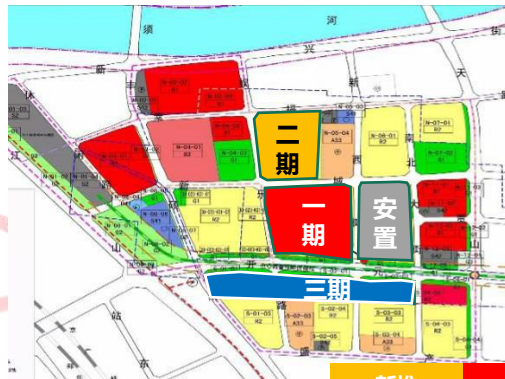
D2户型 四室两厅两
卫 约142m²

项目动态-开盘 (正商家河家-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月15日针对二期**高层7/12#**、**洋房11#**进行现场选房，推出**348套**，截止当天去化**320套**，去化率**92%**；6月1日开始蓄客，截止开盘当天认筹约**650组**客户，到访**500组**左右

项目位置	惠济区 江山路与开元路交会向东500米路北		开发公司	河南正商华府置业有限公司	
占地	147亩 (二期)	建面	31万m² (二期)	容积率	2.49
营售团队	易居		到访去化率	64%	
蓄客及到访	6月1号开始蓄客，截止开盘前蓄客650组左右（包含前期未选到房客户）				
成交价格	高层12000-12800元/m²、洋房15200元/m²				
竞品价格	融创城开中原宸院13000元/m²；万科民安云城洋房18500元/m²				
优惠方式	1) 入会3000元享总房款2%优惠；2) 正常按揭优惠3%，一次性优惠5%；3) 按时签约优惠1%				
客户来源	客户以惠济、金水区为主				
推广渠道	网络推广，户外广告牌				
交房标准	毛坯				
备注	首付分期：首次付5%，剩余分四次两年付清，开发商垫资，无利息				



本次去化分析： 去化效果良好

- 1) 本次开盘价格相对于周边项目较低，客户接受度较高；
- 2) 客户量充足 (包含前期未选到房客户)；
- 3) 低首付，降低购房门槛；
- 4) 地铁2号线二期将于年底开通，利好项目去化；

项目 近期 开盘	推出时间		2019-3-9		2019-3-23		2019-5-11	2019-5-28		2019-6-15
	高层/小高	推出楼栋	高层6#、1#东D		高层1#西D	小高2#东D	——	高层4#/9#	小高2#西单元	高层7#、12#
		成交价格	12500元/m ² (毛坯)		12500元/m ² (毛坯)	13000元/m ² (毛坯)	——	12500元/m ² (毛坯)	13000元/m ² (毛坯)	12000-12800元/m ²
		成交套数/供应套数	179/240		71/80	51/56	——	314/320	56/56	300/320
	洋房	推出楼栋	8#		——		5#东单元	——		11#
		成交价格	首层19000元/m ² 标准层15000元/m ² 顶层17000元/m ² (毛坯)		——		首层18000元/m ² ，标准层15300元/m ² ，顶层15000元/m ²	——		首层17000元/m ² ，标准层15400元/m ² ，顶层15500元/m ²
		成交套数/供应套数	19/28		——		12/14	——		20/28



高层7#、12#平层图



项目动态-开盘 (正商家河家-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层7#/12#楼户型分析

128m²三室两厅两卫



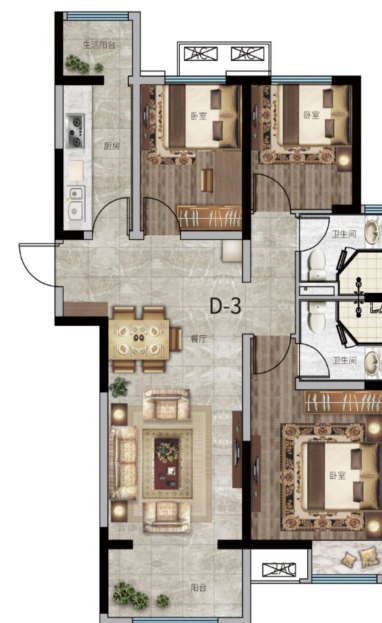
优势：南北双阳台，实用性强；餐客一体，活动空间开阔
劣势：厨房进深长，使用体验感不佳；餐客厨未直接连通，户型通风效果较差；卫生间未干湿分离

98m²三室两厅一卫



优势：户型方正，三开间朝南，采光效果好；餐客一体，活动空间开阔；一体化大阳台，观景休闲效果好；卫生间干湿分离
劣势：卧室区走道较长，面积浪费

120m²三室两厅两卫



优势：南北双阳台，实用性强；餐客一体，活动空间开阔
劣势：厨房进深长，使用体验感不佳；餐客厨未直接连通，户型通风效果较差；卫生间未干湿分离

项目动态-开盘 (电建泷悦华庭-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月15日加推，针对一期**高层2#**进行现场选房，推出**128套**，去化**28套**，去化率**22%**

项目位置	经开区 经开第十七大街与经南十五路交汇处		开发公司	郑州悦宸置业有限公司	
占地	90亩 (一期)	建面	15万m² (一期)	容积率	2.49
营售团队	自销		到访去化率	40%	
蓄客及到访	无蓄客，平推，0元入会时仅验资2万，未做统计，通知客户要加推，当天到访老客及新访约70组				
成交价格	109m²均价：17000元/m²；129m²均价：18000元/m²；143m² 均价：19000元/m²				
竞品价格	中海万锦公馆：高层17000元/m²（精装）				
优惠方式	开盘可享1万优惠+3%额外优惠				
客户来源	客户以经开、东区客户为主，部分金水区客户				
推广渠道	分销（链家），4万/套				
交房标准	精装标准2500元/m²				
备注	五证齐全；首笔15%，剩余15%的首付贷，最长5年分期，第3方金融公司贷款，有息，0.88%/月，贷款期限客户自行选择				



本次去化分析： 去化效果较差

- 1) 无蓄客，拿到预售证后平推，入会时验资2万作用不大
- 2) 周边青风公园精装17500元/m²，中海万锦公馆精装17000元/m²，但精装成本低于本案，会分流一部分客户

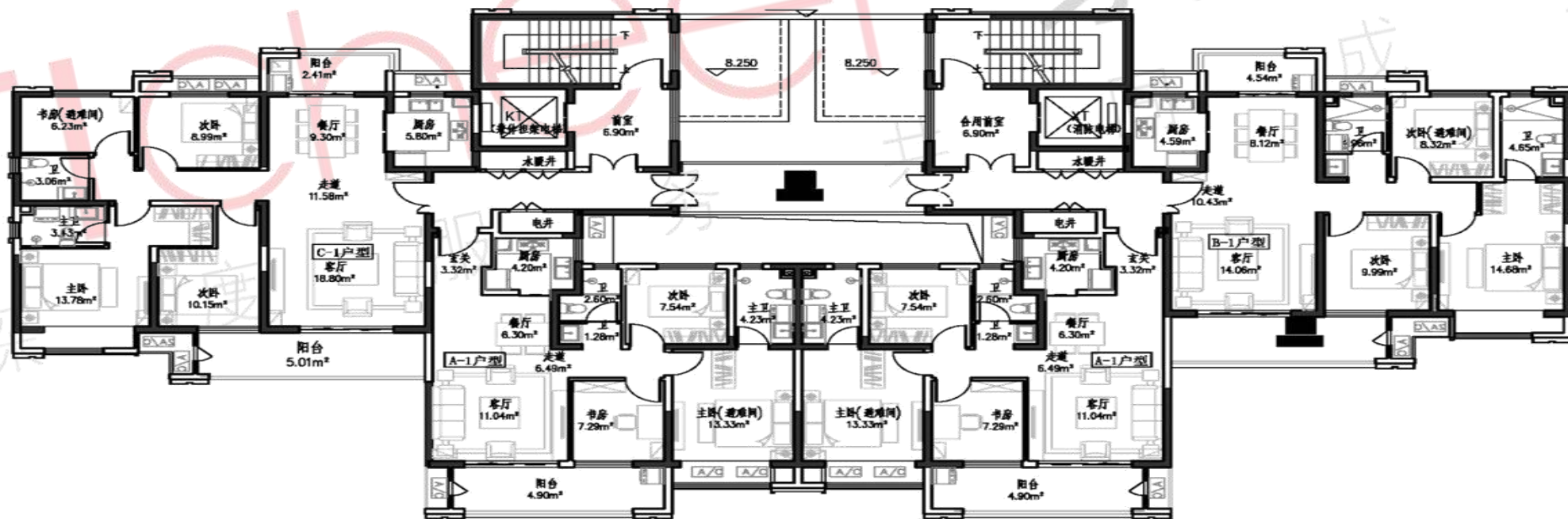
项目 近期 开盘	推出时间		2019-3-30	2019-6-15
	高层/小高层	推出楼栋	高层3#、6#	高层2#
		成交价格 (元/m ²)	109m ² 均价：17000；129m ² 均价：17900；143m ² 均价：19000	109m ² 均价：17000；129m ² 均价：18000；143m ² 均价：19000
		成交套数/供应套数	70/236	28/128

项目动态-开盘 (电建浣悦华庭-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（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1D	2T4	32F	三室两厅两卫	109	17000	64	17	27%
						三室两厅两卫	129	18000	32	7	22%
						四室两厅两卫	143	19000	32	4	13%
	合计								128	28	22%

高层2#楼平面图



143m² 三室两厅两卫

109m² 三室两厅两卫

109m² 三室两厅两卫

129m² 三室两厅两卫

项目动态-开盘 (电建浣悦华庭-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型方正，南北通透，三开间朝南，南向宽阳台，连廊设计

高层109m²三室两厅两卫



优点：

三开间朝南，南北通透；客厅与书房阳台连通；主卧赠送飘窗；连廊设计，通风效果好

缺点：

卫生间不是干湿分离

高层129m²三室两厅两卫



优点：

三开间朝南，户型方正，南北通透
南北双阳台，南向客厅与书房阳台连通
连廊设计，通风效果好

缺点：

客卫干湿分离
入户无玄关

高层143m²四室两厅两卫



优点：

三开间朝南，户型方正，南北通透
客厅与书房阳台连通
连廊设计，通风效果好

缺点：

走道较长，浪费空间

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

6月16日针对三期**高层22#**进行开盘，推出**107套**，去化**98套**，去化**92%**；6月7日开始认筹，截止开盘前认筹约**180组**，当天到访**140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（三期）	建面	13.47万m²（三期）	容积率	2.0（三期）
营售团队	同峰		到访去化率	58%	
蓄客及到访	6月7日启动认筹，开盘当天共认筹约200组，开盘当天到访约140组。				
成交价格	高层均价6900-7500元/m²				
竞品价格	恒大金碧天下精装高层8300元/m²				
优惠方式	①认筹总房款优惠1万；②建业27周年总房款优惠1.5万；				
客户来源	惠济区、郑东新区客户为主，其次为平原新区当地地缘及业缘性客户				
推广渠道	户外、网络推广				
交房标准	一、二期毛坯，三期简装（成品房）				

项目近期开盘	推出时间		2018-9-8	2019-4-27	2019-6-16
	高层	推出楼栋	二期高层27#、31#、33#	三期高层13#、23#	三期高层22#
		成交价格	7000元/m ² (毛坯)	7900-8300元/m ² (精装)	6900-7500元/m ² (成品房)
		成交套数/供应套数	198/254	40/172	98/107
	洋房	推出楼栋	二期洋房25#、26#、32#	三期洋房5#、7#、21#	——
		成交价格	标准层8900元/m ² (毛坯)	8700元/m ² (毛坯)	——
		成交套数/供应套数	81/116	30/74	——



本次去化分析： 去化效果较好

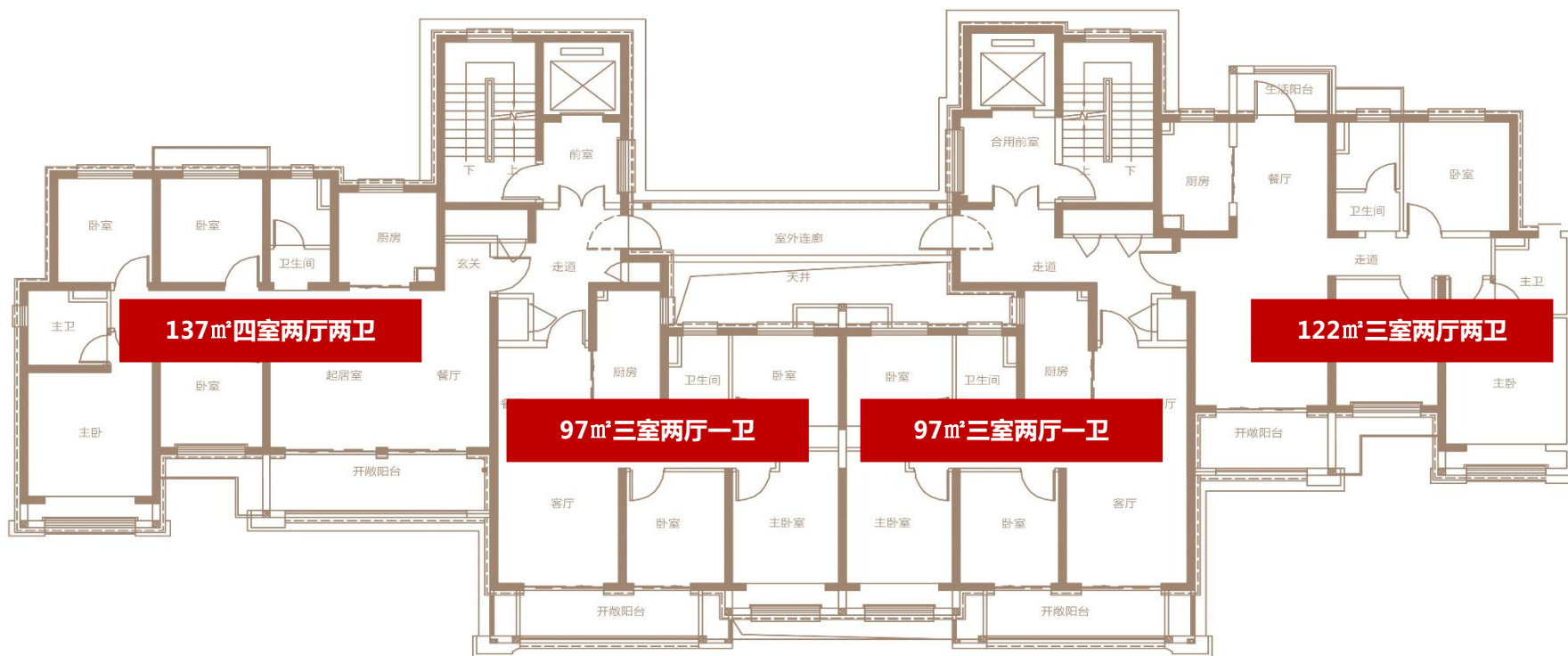
- 1) 22#为三期唯一一栋成品房，较之前精装房价格下降约800-1000元/m²；
- 2) 推售房源较少，认筹客户量相对充足；
- 3) 客户对建业品牌认可度较高；

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	22#	1D	2T4	27F	三室两厅一卫	97m²	7400-7500	53	53	100%
						三室两厅两卫	122m²	7200-7400	27	27	100%
						四室两厅两卫	137m²	6900-7200	27	18	67%
	合计								107	98	92%

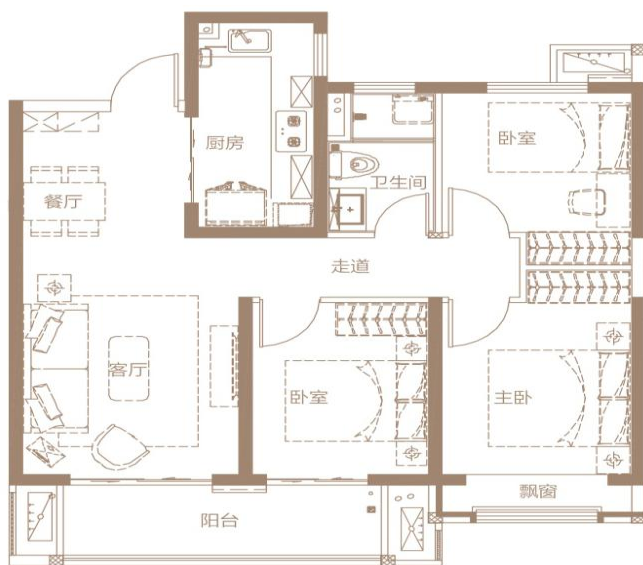
高层22#平层图



项目动态-开盘 (建业比华利庄园-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层97m²三室两厅一卫



优势：户型方正，餐客一体，三开间朝南，连接南向大阳台，功能齐全，动线设计合理，实用性强
劣势：厨房进深长，使用体验感不佳；走廊浪费面积，户型通风效果一般

高层122m²三室两厅两卫



优势：南北双阳台，三开间朝南，通风采光效果俱佳，主卧套房设计
劣势：厨房进深长且面积较小，使用体验感不佳

高层137m²四室两厅两卫



优势：三开间朝南，南北通透，大面宽阳台连接客餐厅，干湿分离，主卧套房设计
劣势：走道过长浪费面积，客卫正对客厅

项目动态-开盘 (金地格林小城-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月15日针对**五期高层58#**，进行现场选房，推出**204套**，截止当天去化**151套**，去化率**74%**；5月1日开始蓄客，截止开盘蓄客**223组**

项目位置	荥阳 建设西路与绕城高速交汇处向西600米路北		开发公司	郑州金豫房地产开发有限公司	
占地	45.8亩 (5期)	建面	9.8万㎡ (5期)	容积率	3.2
营售团队	自销		到访去化率	100%	
蓄客及到访	截止开盘蓄客223组，到访160组				
成交价格	高层：93㎡：8400元/㎡，117㎡：8100元/㎡				
竞品价格	新城尚郡高层均价8500元/㎡				
优惠方式	1) 开盘优惠1%；2) 按时签约优惠1%；3) 按揭优惠3%；4) 全款优惠5%				
客户来源	65%来自高新区及郑州刚需型客户，25-40岁年龄段为主要客户群体				
推广渠道	网络推广，户外广告牌，老带新				
交房标准	毛坯				
备注	首付款不低于15%，剩余首付贷（新家贷手续费1%，贷款期限6个月月利率1.4%，12个月月利率0.85%，18个月月利率1%，24个月，月利率1%）；分销：房友+链家				

推出时间	2017.3.4	2017.4.21	2017.6.10	2018.11.25	2019-6-15
高层	推出楼栋	本案无高层供应	2期高层22#25#	2期28#	4期52#
	成交价格		8400-8600	8500-8800	7800
	成交套数/供应套数		230/268	42/136	17/198
电梯洋房	推出楼栋	2期20#、21#洋房	本案无洋房供应	2期26#	本案无洋房供应
	成交价格	标准层10000元/m ² 一楼均价16000元/m ² ，顶楼均价13000元/m ²		标准层11000元/m ² ； 一层16000元/m ² ，顶层14000元/m ²	
	成交套数/供应套数	20/55		6/28	



新推

在售

待售

售罄

本次去化分析： 去化效果较好

- 1) 区域内多条高速公路、快速路、规划10号线，对外交通便利；境内郑西高铁站，通达性较强；
- 2) 周边配有商超，景观公园，中小学，满足基本生活需求；
- 3) 距离主城区较近，价格较低，满足外扩刚需型客户需求

项目动态-开盘 (金地格林小城-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 ）	成交均价（ 元/m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	58#	1D	3T6	34F	三室两厅一卫	93	8400	136	123	90%
						三室两厅两卫	117	8100	68	28	41%
	合 计									204	151

93m²三室两厅一卫



优势：南阳台+卧室飘窗，实用性强；
餐客一体，活动空间开阔
劣势：走道过长，面积浪费

117m²三室两厅一卫



优势：
1) 进门玄关设计，保证私密性
2) 117m²户型做两卫设计，方便上班高峰用厕所情况
3) 阳台+卧室飘窗设计，实用性强；餐客一体，活动空间开阔；
劣势：
次卧对着餐厅、客卫临卧室，私密性较弱；

项目动态-开盘 (万科大都会-销售概况)

6月16日针对五期高层9#房源进行微信选房，推出264套，截止中午12点去化206套，去化率78%；6月3日开始蓄客，截止开盘蓄客约510组

项目位置	二七区 南四环大学路向东1000米路南		开发公司	郑州万科南城房地产开发有限公司	
占地	137.9亩	建面	36万㎡	容积率	3
营售团队	自销、易居		到访去化率	78%	
蓄客及到访	6月3日开始认筹，前期蓄客510组，开盘当天到访350组				
成交价格	均价12800元/㎡（精装）				
竞品价格	昌建君悦府13000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	认筹优惠1%，开盘优惠2%，60%首付额外优惠1%，全款额外优惠2%，老带新奖励5000元				
客户来源	二七区、管城区客户为主				
推广渠道	链家分销				
交房标准	精装				
备注	微信选房				



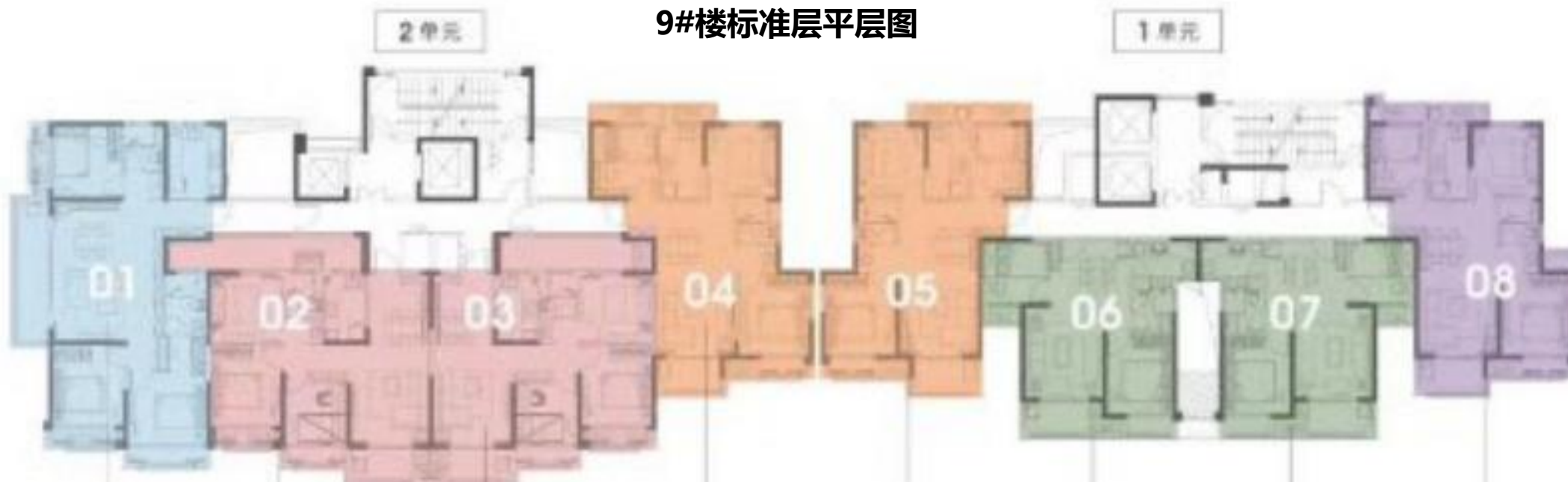
本次去化分析： 去化效果较好

- 1) 使用链家分销，蓄客量充足；
- 2) 周边竞品小户型处于空档期，在售房源较少；
- 3) 距离地铁7号线铁三官庙站1km (目前7号线还未正式动工，线路周边正在进行拆迁、勘探工作)，交通便利；项目配建小学陇西小学 (市重点，已投入使用)；
- 4) 本次五期高层首开，相对四期价格下调200元/m²

项目近期开盘	推出时间		2018-12-19	2019-3-20	2019-6-16
	高层	推出楼栋	1#	4#	9#
		成交价格	12800	13000	12800
		成交套数/供应套数	192/257	140/160	206/264
	洋房	推出楼栋	无	无	无
		成交价格			
		成交套数/供应套数			

项目动态-开盘 (万科大都会-产品分析)

9#楼标准层平面图



A户型：125㎡三室两厅两卫

B户型：95㎡三室两厅一卫

C户型：95㎡三室两厅一卫

D户型：78㎡两室两厅一卫

C户型：95㎡三室两厅一卫

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
	高层	9#	2D	2T4	33F	两室两厅一卫	78	12600	66	53	80%
						三室两厅一卫	95（ 中间户 ）	12800	132	104	79%
							95（ 边户 ）	13000	33	24	73%
						三室两厅两卫	125	12500	33	25	76%
	合计									264	206

项目动态-开盘 (万科大都会-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

A户型：125m²三室两厅两卫



优势：两开间朝南；三飘窗设计，赠送面积多

劣势：户型开间较窄，进深过长，影响通风采光

B户型：95m²三室两厅一卫



优势：户型方正通透、三开间朝南，卫生间干湿分离、餐客一体，动静分离

C户型：95m²三室两厅一卫



优势：独立玄关，卫生间干湿分离，私密性较强

劣势：户型进深过长，影响通风效果

D户型：78m²两室两厅一卫



优势：双卧朝南，采光效果好

劣势：户型不通透，影响通风，卫生间无干湿分离

项目动态-开盘 (雅居乐天域-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月16日针对**高层16#**房源进行微信开盘，推出**126套**，截止晚上12点去化**92套**，去化率**73%**；5月14日开始认筹，截止开盘当天蓄客约**150组**

项目位置	新郑市 龙湖镇中州大道和祥和路交汇处		开发公司	河南雅福置业有限公司	
占地	75亩	建面	15万㎡	容积率	2.99
营售团队	创典+自销		到访去化率	—	
蓄客及到访	2019年5月14日开始认筹，交1万抵2万，认筹约150组				
成交价格	成交价格：高层10500元/㎡				
竞品价格	正商兰亭华府高层10200（毛坯）				
优惠方式	①高层认筹1万抵2万②日进斗金800元/天③开盘优惠1%④按时签约1%				
客户来源	客户主要来源管城二七区以及龙湖周边；28-35岁首置为主				
推广渠道	房友、标点、贝壳、满堂红，户外广告（地铁口广告）				
交房标准	毛坯				
备注	无分期（首付延期申请中） 2018年1月22日摘地，楼面价7516.45元/㎡				

项目近期开盘	推出时间		2019-6-16
	高层	推出楼栋	16#
		成交价格	10000-11000（毛坯）
		成交套数/供应套数	92/126
	洋房	推出楼栋	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： 去化效果一般

- 1) 项目：项目地处南龙湖北部片区，位置更接近市区，周边配套成熟（华南城商圈）
- 2) 产品：地王项目关注度较高，面积偏向改善，客户基数有限，去化有一定难度
- 3) 营销：项目整体蓄客及宣传时间1年多，且长期处于封盘状态，客户流失严重
(开盘前预计推出6#16#,由于6#落位较差，改为只推售16#)

项目动态-开盘 (雅居乐天域-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（ m² ）	成交价格（ 元/m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	16#	2D	2T3	21F	三室两厅一卫	110	10800	42	36	86%
						三室两厅两卫	122	10500	42	28	67%
						四室两厅两卫	128	10500	21	18	86%
						四室两厅两卫	142	10200	21	10	48%
									126	92	73%

16#平层图



128m²四室两厅
两卫

110m²三室两厅
两卫

122m²三室两厅
两卫

122m²三室两厅
两卫

110m²三室两厅
两卫

142m²四室两厅
两卫

项目动态-开盘 (雅居乐天城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型南向三面朝南，多阳台多飘窗，分离式核心筒+连廊设计，全部南北通透且私密性强

A：高层110m²三室两厅
两卫



优点：
户型方正，三开间朝南，南北通透
公卫三分离；全明卫生间
南向卧室带飘窗，主卧套房设计，
空间布置灵活

B：高层122m²三室两厅
两卫



优点：
户型方正，三开间朝南，南北通透
入户玄关，卫生间三分离设计
南向卧室带飘窗，主卧套房设计，
客厅餐厅一体化，连接观景阳台

C：高层128m²四室两厅
两卫



优点：
户型方正，三开间朝南，南北通透
入户玄关，增加收纳空间；卫生间
干湿分离
南向卧室带飘窗，主卧套房设计

D：高层142m²四室两厅
两卫



优点：
户型方正，三开间朝南，南北
通透
入户玄关，增加收纳空间；卫
生间干湿分离
南向卧室带飘窗；主卧套房设
计，私密性强

项目动态-新盘 (康桥香溪里-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

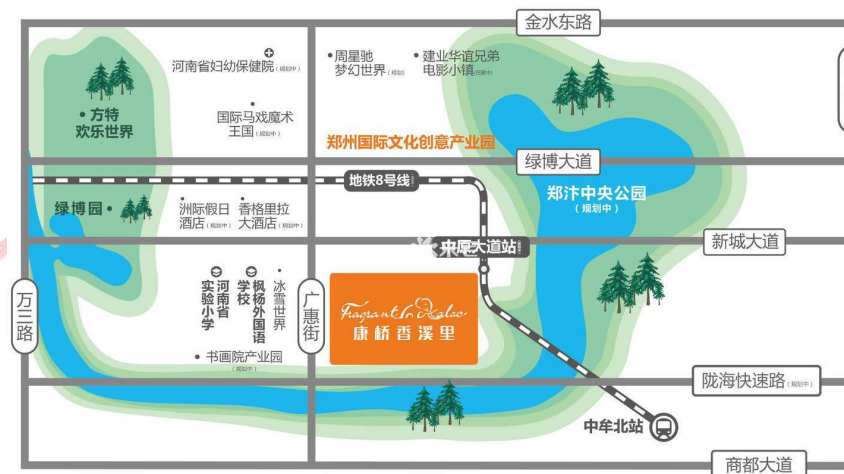
品牌房企+景观资源



北苑



南苑

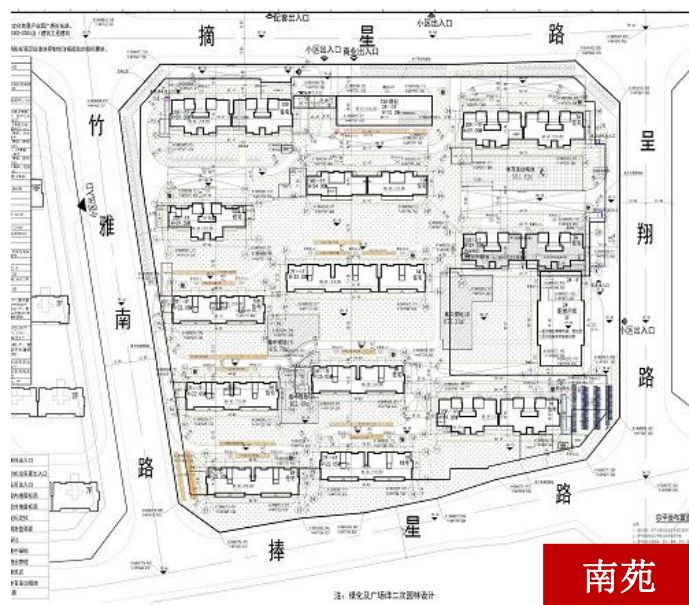


位置	中牟县 广惠街与绿博大道交汇处向南500米路东
开发商	郑州云锦房地产开发有限责任公司
占地面积	共138亩 (南苑：70.5, 北苑：67.5亩)
建筑面积	共30万m²
容积率	2.5
绿化率	35%
物业公司	河南新康桥物业服务有限公司
装修	毛坯
销售团队	自销
目前阶段	6.15号开盘, 南苑推出高层11/12#, 洋房5/10#, 共计309套

- **项目概况**：项目总占地约138亩，总建面30万m²，南苑规划6栋20层小高层，6栋6层洋房，北苑规划5栋20层小高层，5栋6层洋房；
- **交通配套**：六横三纵交通路网，四条高速公路环绕、地铁8号线（规划中）；
- **教育配套**：项目自身配有幼儿园，周边有枫杨外国语，河南省实验小学；
- **商业配套**：商场有杉杉奥特莱斯，海宁皮革城；周边4万亩郑汴中央公园、贾鲁河河景资源，北边海昌极地海洋公园，方特欢乐世界，绿博园，建业华谊电影小镇等；
- **医疗配套**：河南中医院第一附属医院、河南省妇幼保健院、阜外心血管病医院。

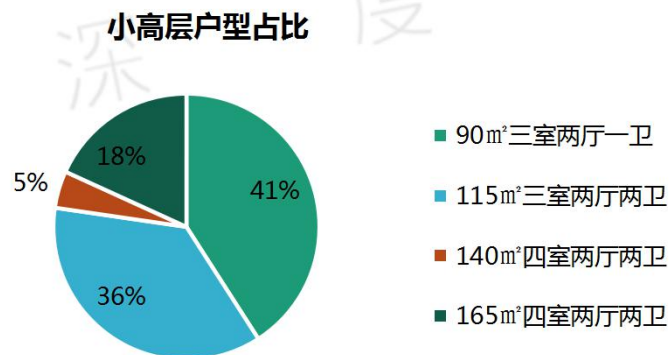
项目动态-新盘 (康桥香溪里-地块信息)

项目目前两期均已摘地，项目总占地138亩，总建面30万m²，一二期成交楼面价均为2725元/m²，无溢价



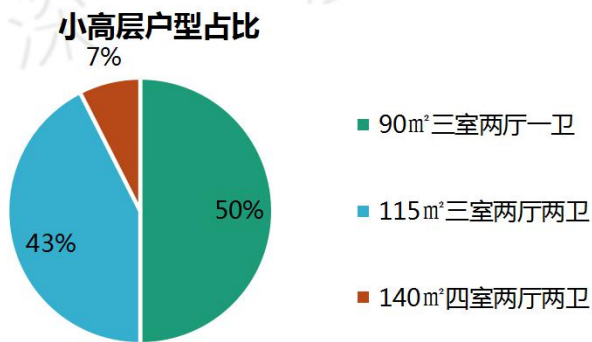
地块	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面 价 (元/m ²)	溢价率	买受人	房企	出让方式	成交时间
牟政出[2018]2号	中牟	郑州国际文化创意产业园 摘星路南、竹雅南路东、 捧星路北、呈翔路西	71	城镇住宅用地	2.5	454	2725	0%	郑州鸿荣置业有限公司	鸿荣置业	招拍挂	2018/7/4
牟政出[2018]1号	中牟	郑州国际文化创意产业园 富贵十一路南、竹雅南路东、 摘星路北、呈翔路西	68	城镇住宅用地	2.5	454	2725	0%	郑州鸿荣置业有限公司	鸿荣置业	招拍挂	2018/7/4

南苑规划6栋20层小高层，6栋6层洋房；小高层主要以90-115m²三房为主；洋房为144m²四房。



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积	房型	套数	占比
						(m²)			
小高层	1# 2# 3# 12#	2	2T4	20F	115+90+90+115	90	三室两厅一卫	320	36%
					115	三室两厅两卫	320	36%	
	11#	1			140+90+90+140	90	三室两厅一卫	40	5%
					140	四室两厅两卫	40	5%	
	13#	2			165+165+165+165	165	四室两厅两卫	160	18%
	合计							880	100%
	洋房	5#	3	1T2	6F	144+144	144	四室两厅两卫	36
6# 7# 8# 9# 10#		2	144+144			120			77%
合计									156
总计								1036	——

北苑规划5栋20层小高层，5栋6层洋房；小高层主要以90-115m²三房为主；洋房为144m²四房。



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积	房型	套数	占比				
						(m²)							
小高层	1# 2#	2	2T4	20F	115+90+90+115	90	三室两厅一卫	160	20%				
						115	三室两厅两卫	160	20%				
	3#				140+90+90+115 (西 单元) 115+90+90+115 (东 单元)	90	三室两厅一卫	80	10%				
						115	三室两厅两卫	60	8%				
						140	四室两厅两卫	20	2%				
						9# 10#	115+90+90+140 (东 单元) 115+90+90+115 (西 单元)	90	三室两厅一卫	160	20%		
	115				三室两厅两卫			120	15%				
	140				四室两厅两卫			40	5%				
	合计							800	100%				
	洋房				7#	3	1T2	6F	144+144	144	四室两厅两卫	36	27%
5# 6# 8# 13#		2	144+144	96	73%								
合计									132			100%	
合计									932			——	

项目动态-新盘 (康桥香溪里-户型配比)

Ticheer
深度服务 共同成长

【楼栋产品分析】刚需偏刚改产品，2T4布局，户型面积为90m²三室两厅一卫、115m²三室两厅两卫

115m²三室两厅两卫

90m²三室两厅一卫

115m²三室两厅两卫

90m²三室两厅一卫

115m²三室两厅两卫



南苑1/2/3/12#，北苑1/2#标准平层图

项目动态-新盘 (康桥香溪里-户型配比)

Ticheer
深度服务 共同成长

【楼栋产品分析】刚需偏刚改产品，2T4布局，高层户型面积为90m²三室两厅一卫、115m²三室两厅两卫、洋房均是140m²四室两厅两卫



北苑3/9/10#标准平层图

项目动态-新盘 (康桥香溪里-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

小高层：90m²
三室两厅一卫



优势：

- 户型动静分区，干湿分离
- L型厨房人性化设计

劣势：

- 整个布局狭长，户型为中间户，通风较差

小高层：140m²
四室两厅两卫



优势：

- 三开间朝南，主卧带独卫及飘窗，居住舒适度较高
- 户型方正，动静分区，卫生间干湿分离

劣势：

- 客卫临近卧室，私密性较差
- 客卧受主卧衣帽间影响，居住舒适度不高

小高层：115m²
三室两厅两卫



优势：

- 动静分区，卫生间干湿分离
- L型厨房人性化设计

劣势：

- 整个布局狭长，造成空间浪费
- 客卫正对书房，主卧对客厅，私密性较差

小高层：165m²
四室两厅两卫



优势：

- 四开间朝南，主卧带独卫、衣帽间及阳台，居住舒适度很高
- 厨房L型设计，配有生活阳台

劣势：

- 过道狭长，造成空间浪费

洋房：144m²
四室两厅两卫



优势：

- 全明户型，三开间朝南；主卧带衣帽间和独卫，居住舒适性高
- 进门玄关设计

劣势：

- 动静不分区
- 两卧不朝阳，且私密性一般

项目动态-首开 (康桥香溪里-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月15日针对一期**高层11、12#**，**洋房5、10#**房源进行现场选房，共推出**309套**，去化**230套**，去化率**74%**

项目位置	中牟县 广惠街与绿博大道交汇处向南500米路东		开发公司	郑州云锦置业有限公司	
占地	138亩	建面	30万㎡	容积率	2.5
营售团队	自销		去化率	74%	
蓄客及到访	累计认筹客户约568组，当天到访约450组				
成交价格	高层（毛坯）9800元/㎡，洋房（毛坯）12800元/㎡				
竞品价格	路劲九郡高层（毛坯）均价9000元/m²、洋房（毛坯）均价10800元/㎡				
优惠方式	①前期认筹可优惠20000元；②开盘当天成功选房优惠1%；③按时签约优惠1%；④首付分期：首付10%，剩余20%，两年4次无息；⑤车位优惠：开盘当天优惠3万				
客户来源	中牟地缘性客户				
推广渠道	户外展示，网络推广				
交房标准	毛坯				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-6-15
	高层	推出楼栋	高层 11、12#
		成交价格	高层（毛坯）9800元/m²
		成交套数/供应套数	199/239
	洋房	推出楼栋	5、10#
		成交价格	洋房（毛坯）12800元/m²
		成交套数/供应套数	31/70



新推

在售

待售

售罄

本次去化分析：

去化效果较好

- 1) 前期认筹量充足，本次推售高层与洋房整体偏刚需刚改，契合区域主流客户需求；
- 2) 可首付分期，门槛低，开盘价格虽略高于周边竞品，但康桥良好品牌让客户接受溢价；
- 3) 项目周边规划配套较为齐全，周边枫杨外国语，河南省实验小学，河南中医院第一附属医院、河南省妇幼保健院、阜外心血管病医院，方特欢乐世界，绿博园等

项目动态-首开 (康桥香溪里-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	11#	1D	2T4	20F	三室两厅一卫	89	均价9800元/m²	40	199	83%
						四室两厅两卫	144		40		
		12#	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	89		80		
						三室两厅两卫	117		79		
	洋房	5/10#	3/2D	1T2	7F	四室两厅两卫	144-149	均价12800元/m²	70	31	44%
	合计								309	230	74%

11#户型平面图



12#户型平面图



144m²四室两厅
两卫

89m²三室两厅
两卫

89m²三室两厅
两卫

144m²四室两厅
两卫

117m²三室
两厅两卫

89m²三室
两厅两卫

89m²三室
两厅两卫

117m²三室
两厅两卫

117m²三室
两厅两卫

89m²三室
两厅两卫

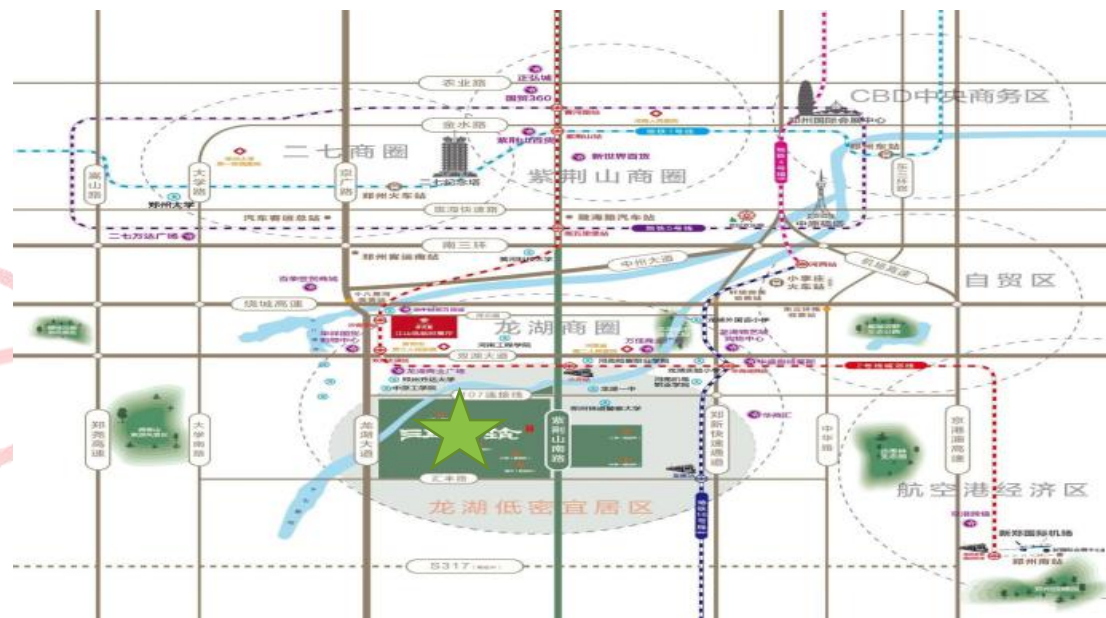
89m²三室
两厅两卫

117m²三室
两厅两卫

项目动态-新盘 (坤达江山筑-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目卖点：千亩大盘+高绿化率+低容积率



位置	龙湖镇紫荆山南路和新老107连接线交汇处
开发商	新郑市鼎晟房地产开发有限公司
占地面积	3000亩
建筑面积	260万m ²
容积率	2.0
绿化率	38%
物业公司	——
装修	毛坯
销售团队	新联康+盛励
目前阶段	4月8日开始定存，6月1日启动认筹，截止开盘当天累计认筹约750组，当天到访约500组，去化率约为78%

- 轨道交通：2号线已通车，直达港区和新郑国际机场。项目东侧规划地铁16号线，其中袁陈站离项目约1公里，在华南城西站可换乘2号线。
- 公路：龙湖大道、紫荆山南路、郑新快速路等道路形成六纵六横路网，国道省道交会，直达全国各地。
- 项目地处龙湖低密宜居区，坐拥风光旖旎的三大公园，家门口的三大公园，带来无尽鲜氧和豁达心境。周边龙湖城市湿地公园、潮湖郊野生态公园、古枣林生态园、西泰山风景区、樱桃沟旅游风景区等生态公园辐射。

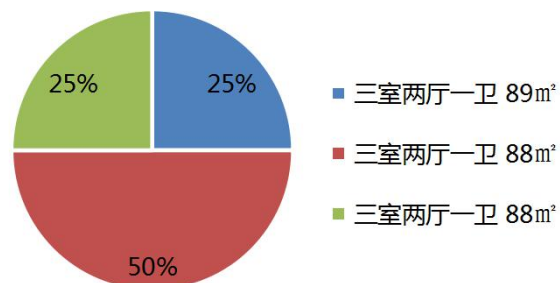
项目动态-新盘 (坤达江山筑-户型配比)

高层1#，共264套，产品为88m²三房，主力户型为88m²三房，占比50%；洋房12/17/20#，主力户型为98m²三房，占比67%

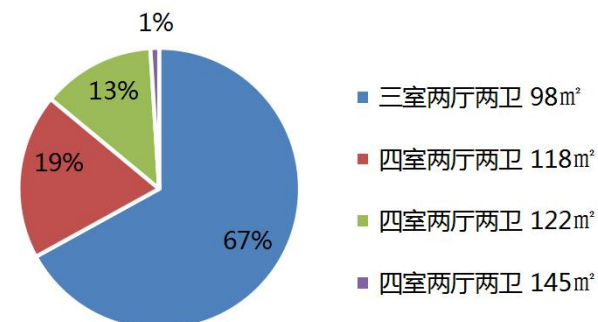


物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积（㎡）	房型	套数	占比
高层	1#	2D	2T4	33	89+88+88+88	89	三室两厅一卫	66	25%
						88	三室两厅一卫	132	50%
						88	三室两厅一卫	66	25%
	合计							264	100%
洋房	12/17/20#	4/2/3D	1T2	8	98+98+98+98	98	三室两厅两卫	96	67%
						118	四室两厅两卫	28	19%
						122	四室两厅两卫	18	13%
						145	四室两厅两卫	2	1%
	合计							144	100%

高层



洋房



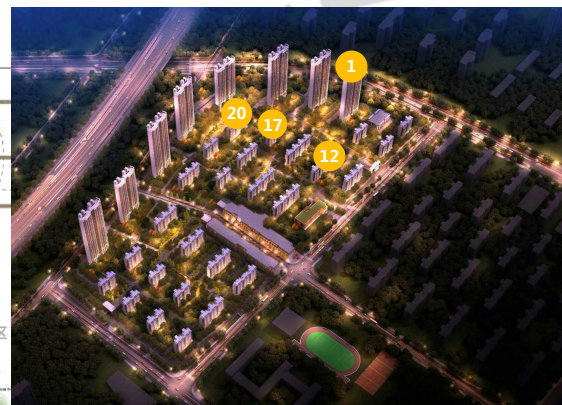
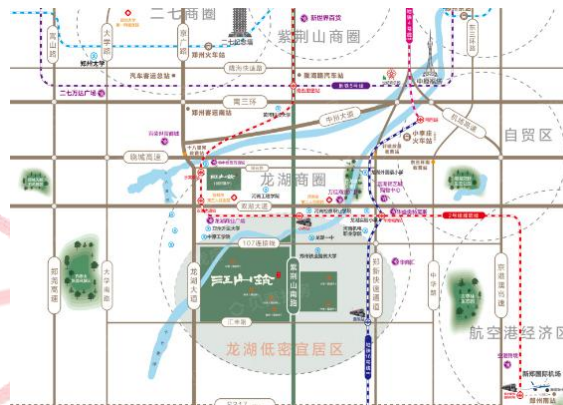
项目动态-首开 (坤达江山筑-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月15日上午9点针对一期**高层1#、洋房12#、17#、20#**房源进行现场选房，共计推出**408套**，截至上午11点去化**320套**，去化率**78%**；4月8日开始定存，6月1日启动认筹，截止开盘当天累计认筹约**750组**，当天到访约**500组**

项目位置	南龙湖 紫荆山南路与107连接线交会处		开发公司	新郑市鼎晟房地产开发有限公司	
占地	3000亩	建面	260万㎡	容积率	2.0
营售团队	盛励+新联康		到访去化率	64%	
蓄客及到访	6月1日启动认筹，累计认筹约750组，累计到访约500组				
成交价格	高层8300-8500元/㎡，洋房首层14900元/㎡，标准层9900元/㎡，顶层11900元/㎡				
竞品价格	康桥那云溪毛坯高层9000元/㎡				
优惠方式	1) 定存1万抵2万；2) 认筹优惠1%；3) 开盘优惠1%；4) 正常首付优惠2%；5) 按时签约优惠1%；（验资前100名客户额外优惠2%）				
客户来源	地缘客户占40%，郑州外溢客户占15%；多为25-35岁首次置业				
推广渠道	分销（房友）				
交房标准	毛坯				
备注	五证不齐，预计6月底签约 首付分期，首付5%，剩余2年半分5次付清				

项目 近期 开盘	推出时间		2019/6/15
	高层	推出楼栋	1#
		成交价格	8300-8500元/m²
		成交套数/供应套数	221/264
	洋房	推出楼栋	12#/17#/20#
		成交价格	首层14900元/m²，标准层9900元/m²，顶层11900元/m²
		成交套数/供应套数	99/144



新推

在售

待售

售罄

本次去化分析：

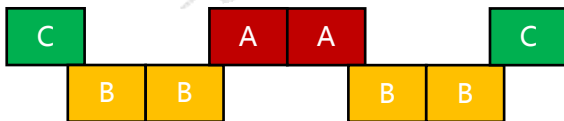
去化效果较好：

- 1) 项目占地3000余亩，体量大，社区配套齐全，且为双气项目；
- 2) 有分销拉客，开盘前蓄客较充足；
- 3) 项目首开，价格低于周边竞品；
- 4) 此次开盘户型主力面积为88-98m²三房，整体以刚需为主，外加低首付政策，购房门槛低

项目动态-首开 (坤达江山筑-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
	高层	1#	2D	2T4	33F	三室两厅一卫	88	8300-8500	66	49	74%
						三室两厅一卫	88	8400-8600	132	116	88%
						三室两厅一卫	89	8300-8600	66	56	85%
	洋房	12/17/20#	4/2/3D	1T2	8F	三室两厅两卫	98	首层复式14900元/ m²，标准层9900元/ m²，顶层复式11900元/ m²	96	67	70%
						四室两厅两卫	118		28	18	64%
						四室两厅两卫	122		18	12	67%
						四室两厅两卫	145		2	2	100%
	合计								408	320	78%

户型排布



高层1#

A 88m² 三室两厅一卫 **B** 88m² 三室两厅两卫 **C** 89m² 三室两厅一卫

项目动态-首开 (坤达江山筑-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

洋房南北双阳台+退台洋房设计，顶层赠送双露台（南向露台及顶层露台），首层附带地下室及花园（南院50m²，北院40m²）

高层A户型：88m²三
室两厅一卫



优势：动静分明；餐客一体；干湿分离
劣势：户型进深较长，空间利用率差。

高层B户型：88m²三室
两厅一卫



优势：户型方正，动静分区；餐客一体；干湿分离；超长观景阳台设计
劣势：中间走道过长，浪费面积

高层C户型：89m²三
室两厅一卫



优势：动静分区；餐客一体；干湿分离
劣势：户型进深较长，空间利用率差；中间存在走道过长，浪费面积

洋房A-2户型：118m²
四室两厅两卫



优势：动静分区；南北通透；三开间朝南；南北双阳台
劣势：餐厅正对入户门，隐私性不佳

洋房A-6户型：98m²
三室两厅两卫

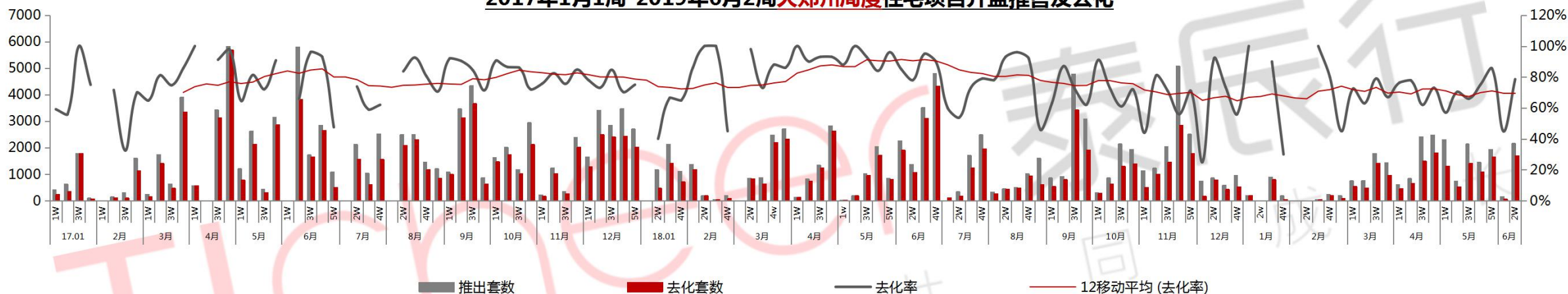


优势：动静分区；南北双阳台，卫生间干湿分离，赠送面积较多
劣势：户型进深较长，空间利用率差

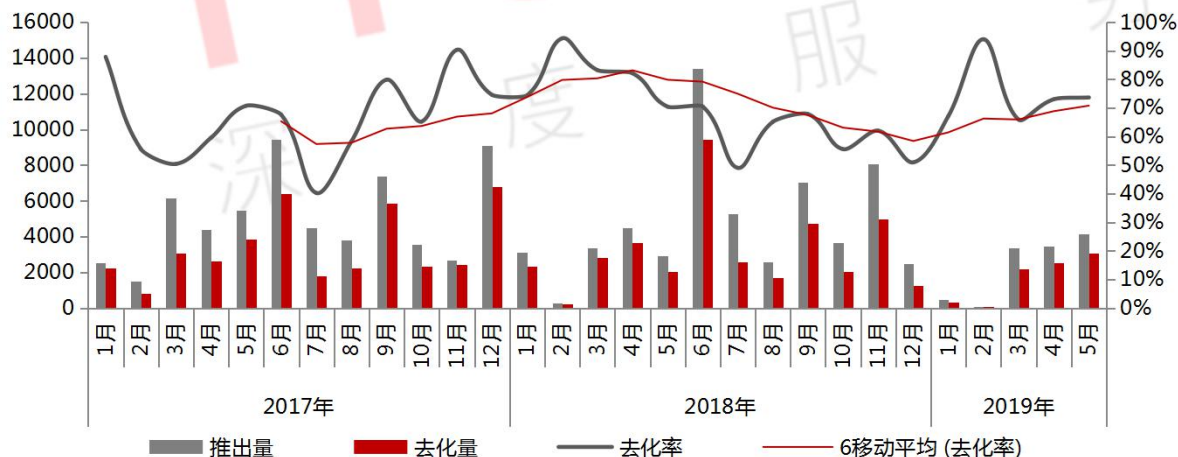
项目动态-开盘效果

本周开盘9个住宅项目，共推出房源**2166**套，去化**1702**套，推出量同比上升**58%**；整体去化率**79%**，去化率环比涨幅**75%**，同比基本持平

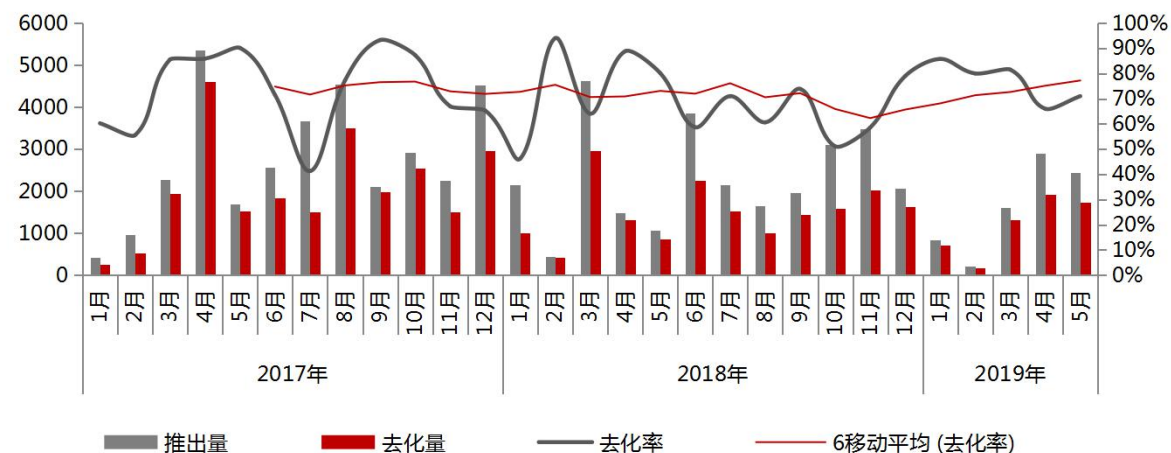
2017年1月1周-2019年6月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年5月月度市区住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年5月月度郊区住宅项目开盘推售及去化



项目动态-新增预售

本周市区住宅项目新增预售10个，预售住宅总建面17.02万m²，1184套，待推面积13.17万m²

区域	预售许可证号 (预售号)	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)
二七区	【2019】郑房预售字(4621)号	融侨悠乐商业中心	融侨悦澜庭	2019/6/14	商服	2#	3.46	0	0	3.46	856	待售
金水区	【2019】郑房预售字(4620)号	善水居项目(二期)	美盛北龙台	2019/6/13	住宅	5#	0.40	0.40	28	0	0	待售
金水区	【2019】郑房预售字(4619)号	保利溪岸1号院	保利海德公园	2019/6/13	住宅	1 / 4 / 5 / 8#	3.70	3.70	316	0	0	认筹
郑东新区	【2019】郑房预售字(D0931)号	象湖里	象湖里	2019/6/11	综合商业/服务型公寓	D座	1.84	0	0	0.17/1.67	10 / 348	待售
郑东新区	【2019】郑房预售字(D0921)号	星联置地·星联湾住宅三期	星联湾	2019/6/10	住宅	32/ 33/ 35 / 38 / 53/ 57#	1.02	1.02	24	0	0	待售
郑东新区	【2019】郑房预售字(D0919)号	中建七雅院	中建柒号院	2019/6/10	住宅	5#	0.55	0.55	24	0	0	已售，均价42000元/m²
郑东新区	【2019】郑房预售字(D0913)号	保利珑熙院	保利珑熙	2019/6/10	住宅	1 / 6 / 21 / 22#	1.87	1.87	90	0	0	已售，均价43000元/m²
	【2019】郑房预售字(D0910)号					5/15#	0.65	0.65	30	0	0	已售，均价43000元/m²
郑东新区	【2019】郑房预售字(D0908)号	水之郡西苑	锦雍水之郡	2019/6/10	住宅/商服	1/7#	1.04	0.97	102	0.07	12	待售
中原区	【2019】郑房预售字(4617)号	世茂振兴璀璨熙湖澜园	世茂璀璨西湖	2019/6/10	住宅	3/5#	1.58	1.58	144	0	0	待售
	【2019】郑房预售字(4616)号					1/2/4#	2.44	2.44	224	0	0	待售
中原区	【2019】郑房预售字(4615)号	启福尚都B地块	启福尚都	2019/6/10	住宅/商服	B02-2 / B02-5 / B02-7	4.08	3.85	202	0.23	8	现房在售 均价15728元/m²
合计							22.62	17.02	1184	3.76	876	——

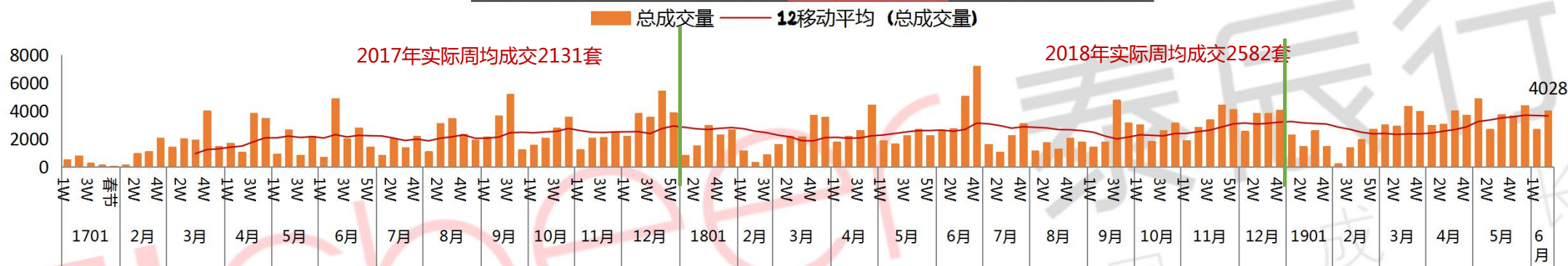
项目动态-新增预售

本周近郊住宅项目新增预售6个，预售住宅总建面14.77万m²，1407套，待推面积7.4万m²

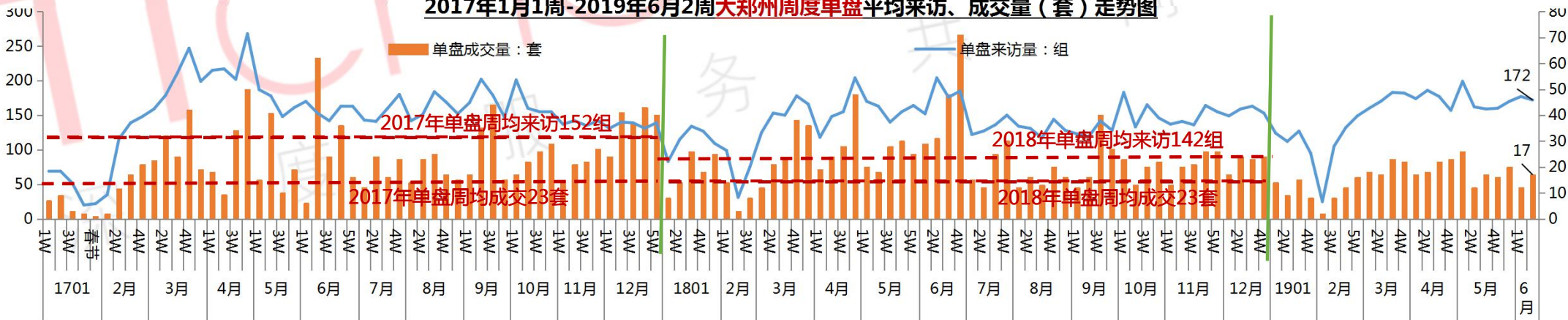
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面 (万m²)	住宅套数	非住宅建面 (万m²)	非住宅 套数	预售产品动态 (价格元/m²)
荥阳市	XY1941	新城郡B-1地块建 设项目	新城郡望府	2019/6/11	住宅	7/8#	12.13	2.77	264	0	0	6月5日加推8号楼，已 售0.05万方
荥阳市	XY1935	永威·溪樾（一期）	永威·溪樾	2019/6/13	住宅	5#、6#	1.66	1.66	156	0	0	已售0.8万方，均价 9700元/m²
新郑市	190067	华南城中园二组 团	华南城中园	2019/6/10	住宅	17#	2.93	2.93	269	0	0	已售3.6万方，均价 8800元/m²
新郑市	190093	正荣熙园	城南正荣府	2019/6/11	住宅	1#	1.97	1.97	202	0	0	待售
新郑市	190092	美盛城玉园	美盛中华城	2019/6/14	住宅	11/12#	1.14	1.14	84	0	0	待售
新郑市	190091	永丰乐城公园里	永丰乐城	2019/6/11	住宅	3#	1.29	1.29	120	0	0	待售
新郑市	190094	美盛城玉园	美盛中华城	2019/6/14	住宅	1/2#	3.00	3.00	312	0	0	待售
合计							24.12	14.77	1407	0	0	—

6月2周大郑州实际成交总量**4028套**，环比上升**50%**；单盘周均来访环比下降**3%**，单盘周均成交量环比上升**42%**

2017年1月1周-2019年6月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年6月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



◆ 6月2周大郑州实际监控到住宅项目257个，共计来访44033次，其中单盘平均来访172次；监控到住宅在售项目239个，共计成交4028套，单盘平均成交17套；其中无货在售项目2个，全新待售项目17个

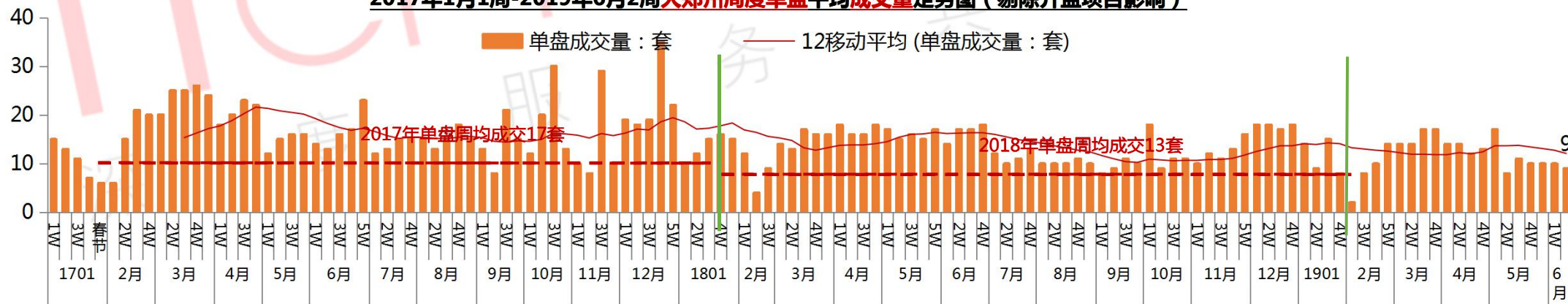
数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

6月2周平销项目单盘周均来访量环比下降6%，同比下降16%；单盘周均成交量环比下降10%，同比下降47%

2017年1月1周-2019年6月2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6月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 6月2周市内八区实际监控到住宅项目149个，共计来访27863次，其中单盘平均来访188次；监控到住宅在售项目137个，共计成交1417套，单盘平均成交11套；其中无货在售项目1个，全新待售项目15个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：6月2周住宅平销套数TOP10环比下降20%

住宅销售：6月2周住宅开盘项目9个，加推项目4个；住宅销售套数TOP20共计销售2545套，环比上升114%

6.10-6.16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/㎡）	面积（万㎡）
1	泰山誉景	金水区	122	高层	17200	1.34
2	城南正荣府	新郑	68	高层	8900	0.75
3	普罗旺世理想国	中牟	60	洋房、别墅、高层	高层12000 洋房14000	0.78
4	大正水晶森林	高新区	52	高层	13000	0.57
5	汇泉西悦城	中原区	48	高层	13000	0.43
6	荣盛祝福花语水岸	高新区	45	高层	12800	0.50
7	康桥九溪天悦	高新区	45	高层	13000	0.56
8	昌建君悦府	二七区	41	高层	12900	0.45
9	恒大城	高新区	41	高层	15100	0.51
10	万科城	高新区	38	高层	13600	0.42

6.10-6.16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	惠济区	正商家河家	340	11	新郑	正南公主湖	80
2	新郑	坤达江山筑	320	12	新郑	城南正荣府	68
3	管城区	绿都澜湾	257	13	中牟	普罗旺世理想国	60
4	中牟	康桥香溪里	230	14	高新区	大正水晶森林	52
5	二七区	万科大都会	210	15	荥阳	新城尚郡	52
6	惠济区	万科天伦紫台	187	16	中原区	汇泉西悦城	48
7	荥阳	金地格林小城	151	17	中牟	名门紫园	47
8	金水区	泰山誉景	122	18	高新区	荣盛祝福花语水岸	45
9	平原新区	建业比华利庄园	98	19	高新区	康桥九溪天悦	45
10	新郑	雅居乐天域	92	20	二七区	昌建君悦府	41

本周大郑州无土地供应，成交1宗，为新郑孟庄镇的住宅地，未公布4宗，终止2宗，市区无土地交易

本周

供应



0宗，0亩

成交



1宗，86.3亩

地价



198万元/亩

流拍



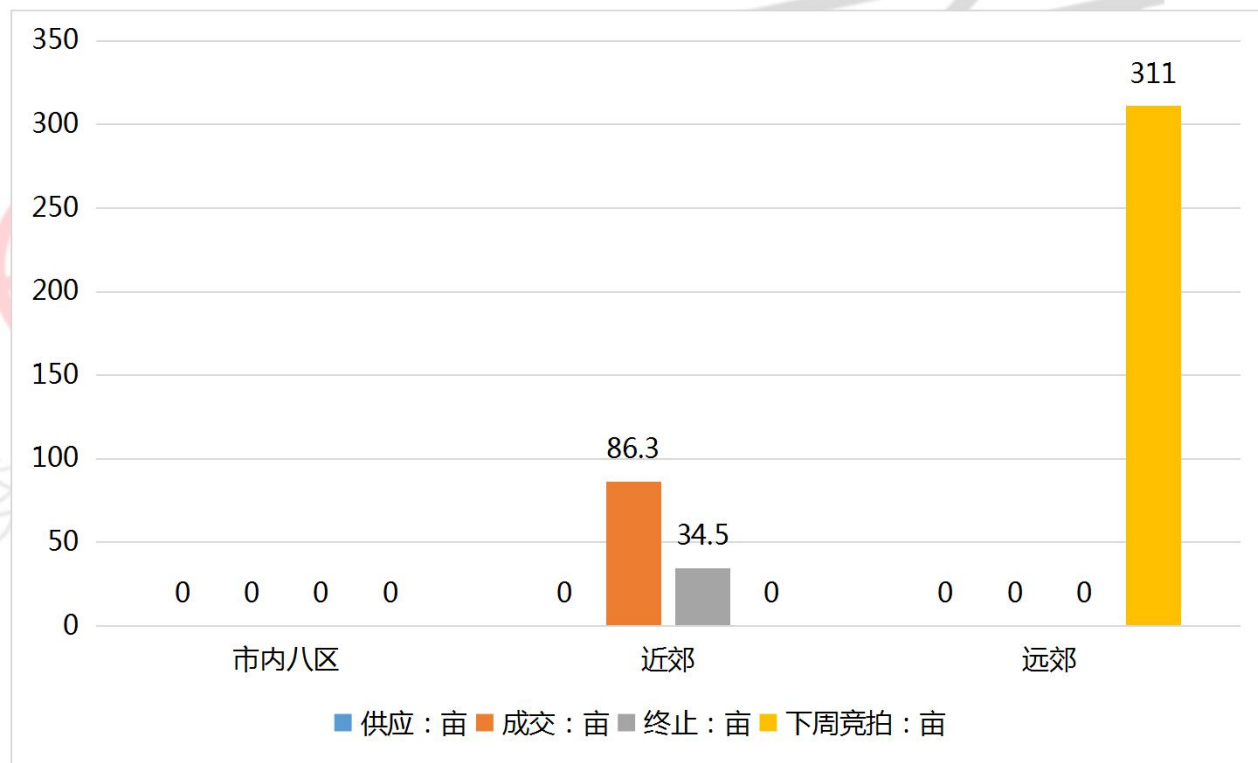
2宗，34.5亩

下周

竞拍



5宗，311亩

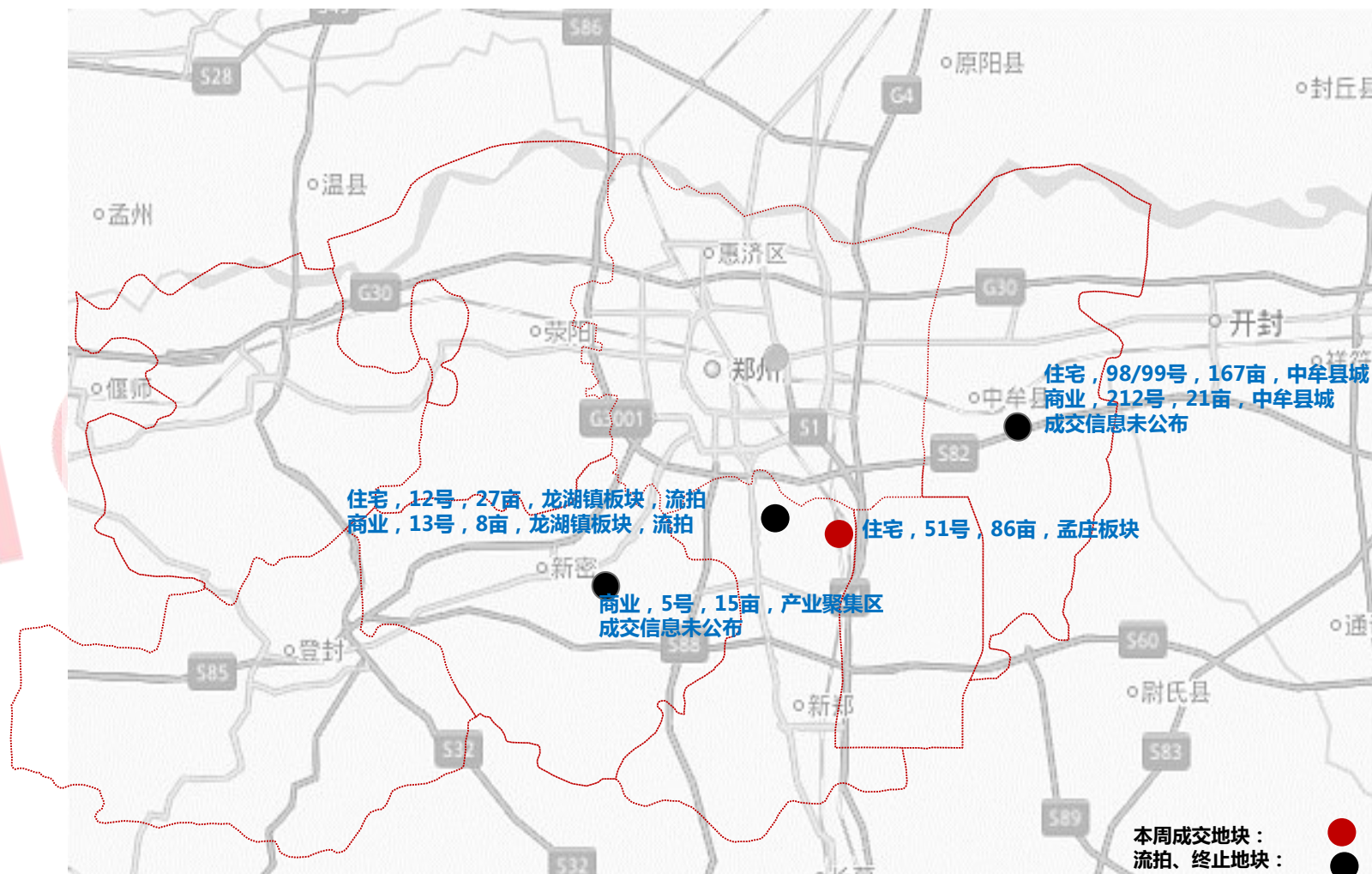


近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

本周供应地块：

数据来源：公共资源交易中心

本周大郑州土地成交分布图



数据来源：公共资源交易中心

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
2019/6/11	新郑出(2019)51号(网)	孟庄镇孟祥路西侧、肖庄村土地北侧	孟庄板块	86.3	住宅	否	10.4	1.8	17097	198	1650	0%	康桥林语镇高层毛坯9500	1	浩创	浩创悦城
合计				86.3			10.4									

本周大郑州土地流拍信息

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
2019/6/11	郑政新郑出 (2019) 12号 (网)	龙湖镇规划经二路东侧、 规划纬一街南侧	龙湖镇 板块	26.8	住宅	否	4.5	2.5	——	——	——	——	——	——	——	龙湖镇郑堡新 型社区建设项 目
	郑政新郑出 (2019) 13号 (网)	龙湖镇郑新路辅道西侧、 规划纬二街南侧		7.7	商业	——	1.3	2.5	——	——	——	——	——	——	——	
合计				89			11.9									

本周大郑州土地未公布信息

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
2019/6/12	2019-5号（网）	康宁路东侧、天安街南侧、 工信大道西、惠安街北	产业聚集区	15	商业	否	2.4	2.5	—	—	—	—	—	—	—	—
2019/6/14	牟政出【2018】98号(网)	中牟县万胜路南，中兴路西、学苑路北	中牟县城	64.6	住宅	否	10.8	2.5	—	—	—	—	—	—	—	—
	牟政出【2018】99号(网)	中牟县学苑路南、泰安街东、文博路北、中兴路西		102.8	住宅	—	17.1	2.5	—	—	—	—	—	—	—	—
	牟政出【2018】212号(网)	中牟县泰安街东、万胜路南、学苑路北		21.2	商业	—	3.5	2.5	—	—	—	—	—	—	—	
合计				203.6			33.8									

1、大连：高层次人才安家费最高补贴500万元（2019.6.11）



6月11日为落实人才住房保障工作，大连市出台《大连市人才住房保障实施细则》，解决高层次人才、城市发展紧缺人才、新就业或自主创业高校毕业生的住房保障问题。

高层次人才住房保障采取发放安家费方式，标准为尖端人才500万元，领军人才260万元，高端人才120万元，青年才俊30万元，分3年发放；产业发展紧缺人才、新就业或自主创业的高校毕业生住房保障**采取发放租房补贴或购房补贴方式**，租房补贴按照城市发展紧缺人才3000元/月、博士2500元/月、硕士1500元/月、本科1000元/月的标准分季度发放，保障期为3年。

购房补贴针对购买首套商品住房的上述人员，标准为城市发展紧缺人才12万元、博士10万元、硕士6万元、本科生4万元，分3年发放。

2、深圳人才住房标准：套内面积大于27平米，鼓励建公共食堂（2019.6.11）



6月11日，深圳市住房和建设局发布关于征求《深圳市人才住房和保障性住房建设标准》（征求意见稿）意见的通知。

征求意见稿对不同套型的套内建筑面积予以明确，以人才住房为例，1~2人使用的Ⅰ类套型，套内建筑面积应大于等于27平方米；3~4人的Ⅲ类套型，套内建筑面积应大于等于51平方米；大于4人的Ⅳ类套型，套内建筑面积应大于等于64平方米。

深圳住建局表示，人才住房和保障性住房居住人群生活特征不同，对不同的建筑空间有不同的设置需求，为了保证居民的不同需求，推荐了公共食堂等极具针对性的公共配套服务设施配置标准，同时为了鼓励设置类似针对性的配套服务设施，建议以“奖励容积”的方式鼓励类似服务设施的建设。

[泰辰观]：人才住房及安家补贴已成为各大城市争相吸引人才、提升城市整体竞争力而推出的重大安居举措，目前人才住房相关的建设标准还有待完善

3、深圳城中村改造将不再“大拆大建”：更多采用微改造方式（2019.6.11）



6月11日，深圳市规划和自然资源局印发《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》的通知，**明确城中村更新更多采用微改造方式，不急功近利，不大拆大建。**

此次发布的《若干措施》中指出，城中村更新要按照不同实施方式分类推进综合整治。主要列举了三类：

一是城中村综合治理，由市城市管理主管部门牵头，各区政府组织实施；**二是增加辅助性公用设施或现状建筑功能改变**，如在确保实施可行、符合相关规范的前提下利用现有建筑空间改造为架空停车场或架空花园、屋顶花园等公共空间；**三是综合整治类更新**。通过上述两种方式确实无法消除重大隐患或者完善基础设施和公共设施的，可综合运用局部拆建、扩建、加建等多种方式。

[泰辰观]：以往城中村改造以拆除重建为主，城中村综合整治推进相对缓慢，实施手段有限。城中村更新将成为城中村全面转型的主要方向

4、北京五环外限竞房遭遇“被高端”，购房者呼吁调整普宅标准（2019.6.12）



近日，据调查了解，去年第一批入市的部分限竞房项目，到目前为止，部分项目整体去化率仍在30%左右徘徊，剩余的70%则几乎全转为库存积压。供应区域集中，客户选择性多犹豫不出手，竞品环伺滞销难解，成为限竞房入市一周年后，多数楼盘的生存现状。

当前市场对非普通住宅标准的争议焦点主要来自第3条的价格定义。按照规定，单价与总价其中之一符合就算非普通住宅。但现实是，**当前北京新建商品住宅，包括限价住宅在内，多数楼盘在单价或总价上都会超过现行的“非普”的认定标准。**

甚至一些五环到六环之间的刚需项目也处于“被豪宅”的尴尬境地，面对**当前刚需刚改购房者面临买房难、开发商限竞房去化难的双重困境。**

[泰辰观]：针对限竞房的特殊属性，应该适当修改非普通住宅标准，化解限竞房去化难题，适度放开市场，加强税收征管，保持房价稳定

5、宁波连续出台两个商品房买卖新规，保障购房者权益（2019.6.12）

宁波市住房和城乡建设局文件

甬建函〔2019〕70号

宁波市住房和城乡建设局关于进一步做好
商品房买卖合同变更管理的通知

6月12日，宁波市住建局为规范商品房销售行为，保障购房者的合法权益，先后印发《宁波市住房和城乡建设局关于加强商品房销售机构管理的通知》《宁波市住房和城乡建设局关于进一步做好商品房买卖合同变更管理的通知》。

其一文件中提到，**房地产开发企业与购房者应当依法、依规、按照约定诚信履行商品房买卖合同，任何一方未经合同相对方同意不得擅自变更合同履行内容。**另一份文件将于7月1日起实施，**要求进一步加强商品房销售机构及人员管理，规范商品房销售行为，保障购房者的合法权益。**文件还要求，对未按要求张贴商品房销售服务承诺书、未公示销售机构及人员信息、未取得销售人员从业资格违规销售商品房的房地产开发企业和销售代理机构，将被责令限期整改，并记入信用记录。

[泰辰观]：加强楼市监管，有效规范商品房销售行为，保障购房者的合法权益

6、商品房销售额增速今年来首次放缓，业内：“小阳春退烧”（2019.6.14）



6月14日，国家统计局发布2019年1~5月全国房地产开发投资和销售情况。

2019年1~5月份，全国房地产开发投资46075亿元，同比增长11.2%，增速比1—4月份回落0.7个百分点。其中，**住宅投资33780亿元，增长16.3%，增速回落0.5个百分点。**

1—5月份，商品房销售面积55518万平方米，同比下降1.6%，降幅比1—4月份扩大1.3个百分点。其中，住宅销售面积下降0.7%，办公楼销售面积下降12.2%，商业营业用房销售面积下降12.9%。商品房销售额51773亿元，增长6.1%，增速回落2个百分点。其中，住宅销售额增长8.9%，办公楼销售额下降12.3%，商业营业用房销售额下降9.7%。

[泰辰观]：相比3~4月份，5月楼市政策收紧，影响了购房者的入市积极性。楼市反弹小阳春结束，再次出现同比下调

1、南阳新地王诞生，983万元一亩（2019.6.13）



2019年6月13日下午，南阳三馆一院片区（商务中心区）G2018—53号地网上公开拍卖。经过近4个小时180轮厮杀之后，被南阳三川置业以总价40200万元强势竞得。溢价率高达275.7%！折合每亩成交单价983.87万元，楼面价高达6708.21元/平方米！据了解，参加此次土拍大战的不仅有财富、天工、福森、三川、中港等一众本土实力开发商，更有碧桂园、金科、中梁、鑫苑中国、新城控股等。该地块在三馆一院片区的位置，是南阳市的商务中心区，市商务中心区着力发展楼宇经济、金融集聚区和总部经济，重点推动福森集团南阳总部尽快开工建设，吸引着各大开发商争相进驻，土拍过后可能会带来全区域新一轮的房屋涨价高潮。

[泰辰观]：诸多知名开发商的不断进驻和“商务中心区”的规划利好加持，使得中心区价值逐渐凸显，未来可能引起新一轮的涨价高潮

2、郑州首超南阳成河南省第一常住人口大市（2019.6.14）



6月14日，河南省统计局发布《2018年河南人口发展报告》。18个省辖市中，**郑州市常住人口1014万人**，首次跨入千万人口城市行列，也超过南阳市（1001.4万人）成为河南省常住人口最多的城市；最少的济源市常住人口73万人。18个省辖市中，有15个常住人口增长，周口、南阳、濮阳3个常住人口下降。其中，**郑州市常住人口增长最多**，增加26万人；周口市常住人口下降最多，减少8万人。

[泰辰观]：郑州市作为国家中心城市，人口的吸纳力将持续增强

3、郑州不动产登记与河南省内婚姻状况信息实现互联(2019.6.15)



6月15日，据郑州市不动产登记中心公布，**郑州市房屋交易、不动产登记、税收一窗受理系统以及不动产登记系统，已经实现了全省婚姻登记数据信息共享**。今后使用假离婚手续换取购房资格、利率优惠等各类不当利益的情况，将得到有效遏制。下一步，按照郑州市自然资源和规划局的相关工作计划，今年6月底前，郑州市不动产登记相关信息及材料将汇集至全市数据共享交换平台。7月底前，不动产登记平台及政务服务平台将完成升级，所有登记业务均纳入“互联网+不动产登记”。8月底前，不动产登记业务的流程将完成再造和业务优化，实现信息共享集成。

[泰辰观]：投机性购房将得到有效遏制，有利于规范楼市秩序

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>