



郑州市场周报【2019年第29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7个住宅项目，共推出838套，去化688套，整体去化率82%，整体去化良好，开盘多分布三环外，惠济区为推售主力



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周土地市场供应集中于市内八区和近郊的荥阳，供应19宗，大多为城改地，荥阳多为在售项目后期地块；成交集中于巩义和上街，其中巩义成交6宗；新密白寨镇3宗土地，多为小镇项目



楼市分享 (新盘/活动)

新盘-金科集美公馆



市场监控 (数据/TOP榜)

7月4周大郑州实际成交总量3193套，环比下降14%；单盘周均来访环比下降5%，单盘周均成交量环比下降19%



热点解读 (全国/河南/郑州)

各地频出严打房地产乱象情况，限购、限售政策仍严，仍以“稳房价，稳地价，稳预期”为主基调；河南方面部分地市房价上涨明显，调控升级；基建方面高铁、公路、地铁等政策落地、收尾，利好未来发展

本周开盘7个住宅项目，无认筹，三环外开盘项目较多，惠济区为推售主力
共推出房源838套，去化688套，整体去化率82%



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
中海滨湖世家	高层	131	131	100%
锦艺四季城	洋房	64	58	91%
融创中永中原大观	高层	105	105	100%
富田城九鼎公馆	高层	272	236	87%
丰乐奥体公馆	高层	130	40	31%
永威望湖郡	洋房/叠墅	94	76	81%
康桥美庐湾	高层	42	42	100%
合计		838	688	82%

项目动态-开盘 (中海湖滨世家-销售概况)

7月22日推出高层4#进行现场选房，共计**131套**；截止当天去化**131套**，去化率**100%**

项目位置	惠济区 文化北路与大河路交汇处西南角		开发公司	北京安泰兴业置业有限公司	
占地	62亩(一期)	建面	20万m ²	容积率	3.5
营售团队	自销		到访去化率	82%	
蓄客及到访	2019年6月7号开始诚意登记，截止开盘登记204组，当天到访约160组				
成交价格	高层均价：14200-14700元/m ²				
竞品价格	万科民安云城：高层均价14700元/m ² ；洋房均价18000元/m ² 万科天伦紫台：高层精装14500元/m ²				
优惠方式	0元入会享5000优惠；认筹优惠1%；按时签约1%				
客户来源	惠济区、金水区居多				
推广渠道	户外大牌，派单，拓客，五八网站推广				
交房标准	精装修(周边装修标准：1000元/m ²)				
备注	五证齐全；目前1#正在排号，排号方式交2万诚意金，预计7月30号左右推出				



新推 在售 待售 售罄

项目近期开盘	推出时间		2019-5-25	2019-7-22
	高层/小高	推出楼栋		6#、8#、10#
成交价格			14600元/m ²	14200-14700元/m ²
成交套数/供应套数			277/314	131/131
洋房	推出楼栋		9#、12#、13#	本次无洋房推出
	成交价格		18000元/m ²	
	成交套数/供应套数		64/64	

本次开盘去化较好，具体分析如下：

- 1) 产品设计方正，实用性较高，推出面积区间较大，满足不同客户需求；
- 2) 知名房企开发，具有一定的保障及产品优势，性价比较高；
- 3) 项目配套设施完善，临近区位优势明显。项目临近月湖公园，景观优美；可享受周边成熟商业配套；(万达广场)，医疗配套(惠济区人民医院)，交通配套(规划双地铁以及临近两条高速)等带来的便利；

项目动态-开盘 (中海湖滨世家-产品分析)

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交均价	推出套数	销售套数	去化率	
推售房源	高层	4#	1	2T4	34F	三室两厅两卫	105	14200-14700元/m ²	66	66	100%
						三室两厅两卫	125		31	31	
						四室两厅两卫	140		34	34	
	合计								131	131	100%

高层4#平层图



125m²
三室两厅两卫

140m²
四室两厅两卫

105m²
三室两厅两卫

项目动态-开盘 (中海湖滨世家-户型分析)

户型方正；三开间朝南，采光效果佳；餐客一体，提高空间利用率

105m²三室两厅两卫



优势：

- 三开间朝南，南向阳台及卧室飘窗采光较好
- 主卧独卫，动静分区，居住舒适度高
- 户型方正，餐客一体，提高空间利用率
- U型厨房，卫生间干湿分离等人性化设计

劣势：

- 入户对客厅，私密性不佳

125m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正全明，南北双阳台，三开间朝南，通风采光良好
- 主卧套房设计，居住舒适度提升
- 餐客一体，L型厨房，卫生间干湿分离，实用率较高

劣势：

- 过道狭长，造成空间浪费

140m²四室两厅两卫



优势：

- 南北双阳台，通风采光效果俱佳
- L型厨房，餐客一体，空间利用率提高；

劣势：

- 中间走道狭长，造成面积浪费；
- 客卫临卧室，私密性不佳

项目动态-开盘 (锦艺四季城-销售概况)

7月24日针对四期洋房6#、7#进行现场选房，推出64套，去化58套，去化率91%；6月2号开始蓄客，截止开盘前蓄客120组左右，开盘当天到访90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m ²	容积率	2.49
营售团队	自销+盛励		到访去化率	64%	
蓄客及到访	6月2号开始蓄客，开盘前蓄客120组左右，开盘当天到访90组左右				
成交价格	洋房17500元/m ²				
竞品价格	万科民安云城：洋房精装18500元/m ² ；中海湖滨世家：洋房简装17000-18000元/m ²				
优惠方式	认筹5000享10000优惠；开盘优惠1%；按揭优惠2%，一次性优惠5%；按时签约优惠1%				
客户来源	以惠济区、金水区地缘性客户为主				
推广渠道	分销：链家（佣金点数2.4万/套）、标点（2万/套）、知然（1.3%） 链家占比50%，标点25%，知然25%				
交房标准	毛坯				
营销政策	无首付分期				



新推 在售 待售 售罄

项目近期开盘	高层	推出时间	2018-10-23	2019-4-27	2019-5-11	2019-6-18	2019-7-24
		推出楼栋	三期高层1-3#	四期高层1#、5#	四期高层2#	四期高层3#	—
成交价格	13700-14200元/m ² (毛坯)	13800-14100元/m ² (毛坯)	14000-15400元/m ² (毛坯)	15000元/m ²	—	—	
成交套数/供应套数	70/346	178/248	85/120	97/116	—	—	
洋房	推出楼栋	三期洋房6#、7#、8#	四期洋房9#	—	四期洋房8#	四期洋房6/7#	
	成交价格	16300元/m ² (毛坯)	15900-16100元/m ² (毛坯)	—	17200元/m ²	17500元/m ²	
	成交套数/供应套数	34/110	15/28	—	26/28	58/64	

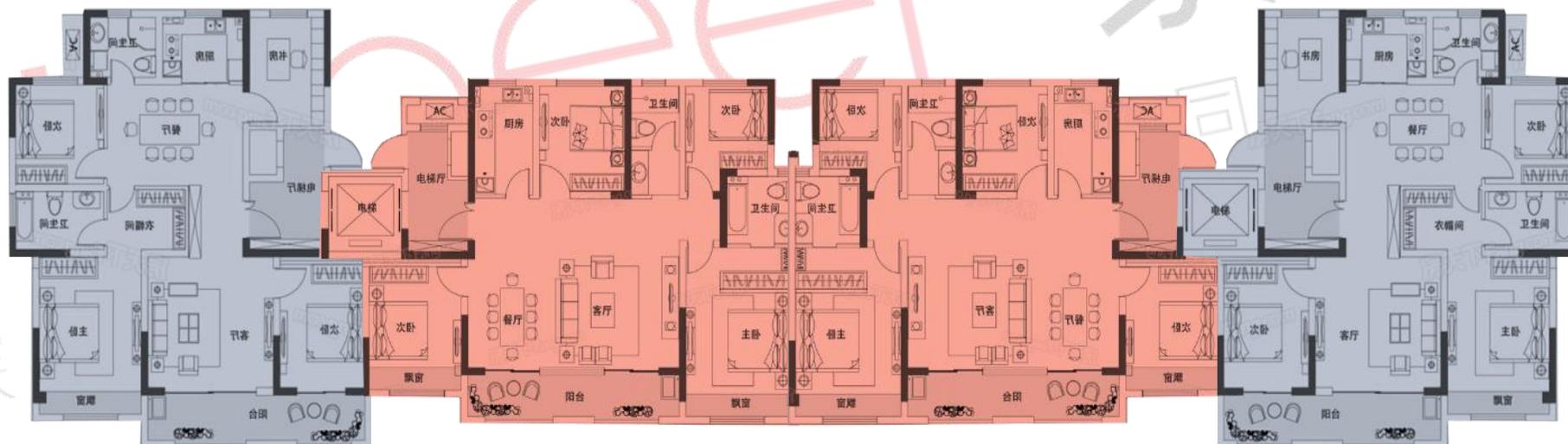
本次开盘去化较好，具体分析如下：

- 1) 蓄客充足（蓄客52天，外加分销带客和老带新，开盘前蓄客120组，到访90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
- 3) 周边竞品在售房源较少，产品处于空档期

项目动态-开盘 (锦艺四季城-产品分析)

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	6/7#	2D	1T2	8F	四室两厅两卫	140m ²	首层送地下室, 23000-24000元/ m ² , 标准层17500 元/m ² , 顶层17000 元/m ²	32	58	91%
						四室两厅两卫	143m ²		32		
合计									64	58	91%

洋房6/7#户型分布图



143m²
四室两厅两卫

140m²
四室两厅两卫

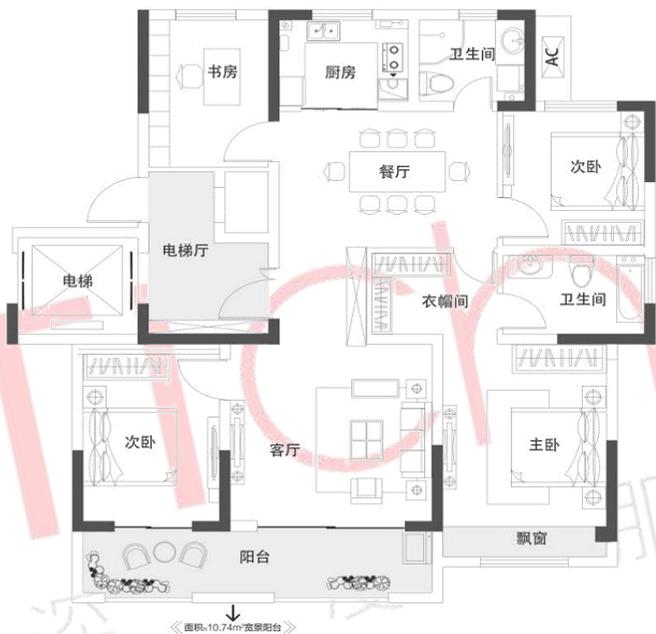
140m²
四室两厅两卫

143m²
四室两厅两卫

项目动态-开盘 (锦艺四季城-户型分析)

户型整体方正，南北通透，洋房143m²户型，阳台连通客厅和次卧，洋房140m²户型四开间朝南，增加采光面，但中间走道过长，造成面积浪费

洋房143m²四室两厅两卫



优势：户型方正，南向大阳台，三开间朝南，采光通风较好；U型厨房操作便捷；主卧带飘窗独卫衣帽间，功能空间丰富

劣势：卫生间未干湿分离；动静不分区；西次卧门正对客厅且紧挨电梯厅，东次卧门正对餐厅，隐私性差；衣帽间遮挡餐厅采光通风，且阻碍走道

洋房140m²四室两厅两卫



优势：户型方正，四开间朝南，餐客一体大阳台，主次卧带飘窗，采光通风视野好；主卧带飘窗独卫，功能空间丰富

劣势：动静不分区；西次卧门正对餐客厅且紧挨电梯厅，北次卧门正对餐客厅，吵闹且隐私性差；中间走道过长，造成面积浪费

项目动态-开盘 (融创中永中原大观-销售概况)

7月25日针对二期高层17#房源进行微信选房，共推出105套，去化105套，去化率100%

项目位置	金水区 北三环中州大道西北角		开发公司	河南中永置业有限公司	
占地	156亩 (二期75亩)	建面	85万m ² (二期29.8万m ²)	容积率	5.96
营售团队	自销		到访去化率	35%	
蓄客及到访	6月7号开始蓄客，累计蓄客约400组，当天到访约300组				
成交价格	毛坯均价：16500-17000元/m ²				
竞品价格	瀚海思念城：高层预计18500元/m ² (毛坯)				
优惠方式	128m ² 、147m ² 户型优惠1%				
客户来源	以郑东新区和金水区客户为主				
推广渠道	户外大牌、道旗、线上推文				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；无首付分期				



项目近期开盘	推出时间		2018-7-28	2018-8-30	2018-9-27	2019-7-25	
	高层	推出楼栋	一期8#	一期10#	一期9#	二期17#	
		成交价格	毛坯均价 16000-18000 元/m ²	毛坯均价 16500元/m ²	毛坯均价 16500-18000 元/m ²	毛坯均价 16500-17000 元/m ²	
成交套数/供应套数		230/230	178/232	98/116	105/105		

本次开盘去化分析

本次去化优秀：

- 1) 蓄客周期长且蓄客量充足；
- 2) 价格优势，低于竞品价格1000-1500元/m²；
- 3) 周边竞品货量较少 (泰山誉景尾盘状态)；
- 4) 项目位于中州大道与北三环交界处，交通便利。

项目动态-开盘 (融创中永中原大观-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 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	17#	1D	2T5	24F (1-3F 为底商和物 业)	两室两厅一卫	85	15900-16600	21	21	100%
						三室两厅两卫	111	17200-18000	42	42	
						三室两厅两卫	128	16200-17000	21	21	
						四室两厅两卫	147	16500-17200	21	21	
						合计					

17#楼平面图



项目动态-开盘 (融创中永中原大观-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

A : 85m²两室两厅一卫



优势 :

- 套内利用率高, 基本无空间浪费

劣势 :

- 纯北向户型, 采光通风较差;
- 餐厅、厨房相距较远, 使用不便;
- 卫生间无干湿分离

B : 111m²三室两厅两卫



优势 :

- 户型方正, 分离式核心筒设计增加采光通风效果;
- 动静分离、餐客一体、主卧套房设计, 增加居住体验度

劣势 :

- 客卫为暗卫且无干湿分离, 过道过长, 造成面积浪费

C : 128m²三室两厅两卫



优势 :

- 独立玄关且独立储藏室设计
- 餐客一体, 横厅设计, 增加动区开阔度

劣势 :

- 户型过于狭长, 影响居住舒适度;
- 厨房浪费, 卫生间为暗卫且无干湿分离

D : 147m²四室两厅两卫



优势 :

- 南北通透, 主卧独卫且有超大阳台;

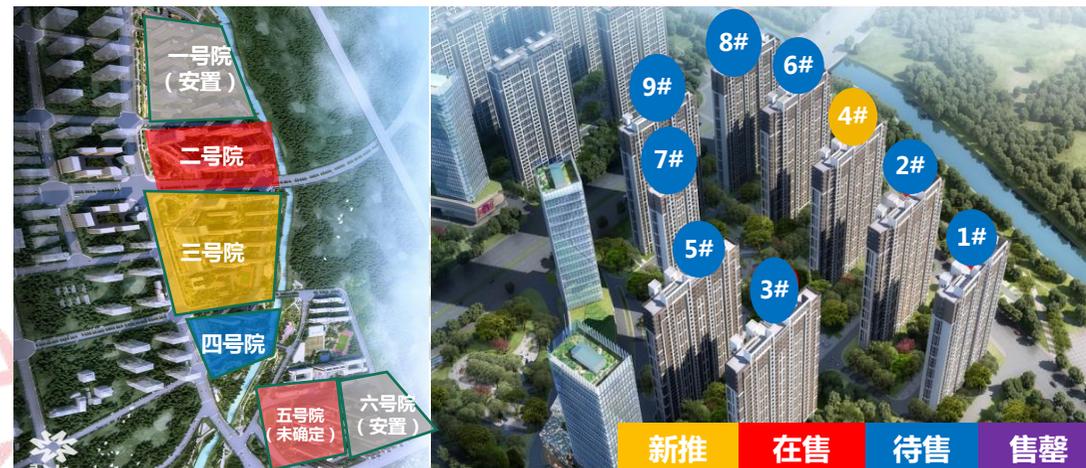
劣势 :

- 户型过于狭长, 影响居住舒适度;
- 客卫为暗卫且无干湿分离
- 过道过长, 造成面积浪费

项目动态-开盘 (富田城九鼎公馆-销售概况)

7月26日针对三号院高层4#进行微信选房，推出272套，去化236套，去化率87%，7.1开始蓄客，截止开盘共蓄客约330组

项目位置	管城区 南三环与郑尉路交叉口东南角	开发公司	河南振兴房地产(集团)有限公司		
占地	133亩(三号院)	建面	33万m ² (三号院)	容积率	3.8
营售团队	自销/泰辰	到访去化率	76%		
蓄客及到访	2019.7.1开启认筹，截止开盘蓄客约330组，到访310组				
成交价格	成交均价15500元/m ²				
竞品价格	永威城高层毛坯14100元/m ²				
优惠方式	①开盘1%；②正常按揭5%；③一次性付款7%				
客户来源	以管城区为主，其他经开区，郑东新区，金水区客户较多				
推广渠道	外拓、网络推广，户外广告牌，广播电台，全民经纪人等				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				



本次开盘去化分析

- 1) 南三环地铁沿线，交通便利
- 2) 前期转筹客户多，蓄客时间久，力度大，客量充足
- 3) 本次推售产品以刚需户型为主，户型设计合理，契合区域主流需求
- 4) 区域内在售货量较少，去化压力小

本案近期开盘	小高层/高层	推出时间	2019-3-22	2019-4-20	2019-5-25	2019-6-27	2019-7-26
		推出楼栋	一期高层1/2#	一期高层5#	一期高层6#	一期高层4#	二期高层4#
	成交价格	高层毛坯正常首付成交均价14600元/m ² ，首付分期均价15200元/m ²	高层毛坯正常首付成交均价14800元/m ² ，首付分期均价15300元/m ²	高层毛坯正常首付成交均价14900元/m ² ，首付分期均价15400元/m ²	高层毛坯正常首付成交均价15500元/m ² ，首付分期均价16000元/m ²	高层毛坯成交均价15500元/m ²	
	成交套数/供应套数	482/519	181/198	228/240	246/264	236/272	
	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 (富田城九鼎公馆-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 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4#	2D	2T4	34F	三室两厅两卫	95	15600	136	135	99%
						三室两厅两卫	108	15300	68	65	96%
						三室两厅两卫	127	15300	34	14	41%
						四室两厅两卫	142	15800	34	22	65%
合计									272	236	87%

高层4#平层图



142m²四室两厅两卫

95m²三室两厅两卫

95m²三室两厅两卫

108m²
三室两厅两卫

108m²
三室两厅两卫

95m²三室两厅两卫

95m²三室两厅两卫

127m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (富田城九鼎公馆-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

95m²三室两厅两卫



优势:

户型方正, 动静分区, 三开间朝南, 采光效果好; 客卫干湿分离; 主卧套房设计; 整体赠送面积大

劣势:

厨房向餐厅凸出, 视觉效果受影响; 客卫浴室较小, 使用不便

108m²三室两厅两卫



优势:

南北通透, 采光通风效果俱佳; 餐客一体, 视野开阔; 两卫设计, 实用性强, 客卫干湿分离

劣势:

户型狭长, 动静不分区; 卫生间未干湿分离; 主卧门正对客厅, 隐私度不足

127m²三室两厅两卫



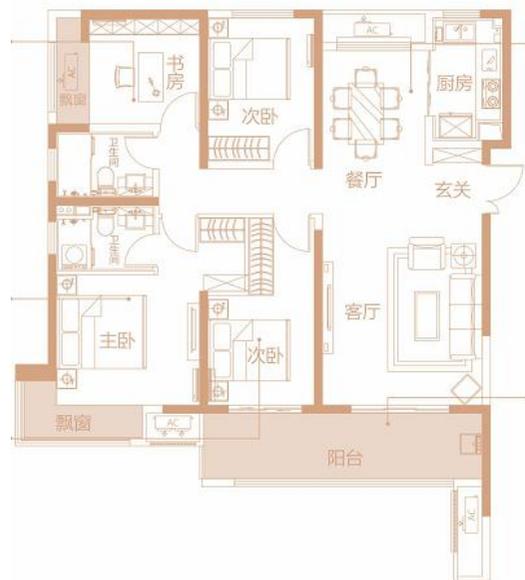
优势:

南北通透, 采光通风效果好; 两卧室均赠送飘窗; 餐客一体, 视野开阔

劣势:

户型狭长, 采光面受限; 厨房与餐厅分离, 日常使用稍有不便; 卫生间干湿不分离

142m²四室两厅两卫



优势:

南北通透, 通风良好; 动静分区, 居住舒适度较高; 宽景阳台, 体验感强; 270度拐角飘窗, 增加采光面及居住舒适度

劣势:

南向次卧入口走道狭小, 使用不便

项目动态-开盘 (丰乐奥体公馆-销售概况)

7月27日针对二期高层6/7#房源进行现场选房，共推出130套，去化40套，去化率31%

项目位置	惠济区三全路北金牌路东		开发公司	郑州丰乐园置业有限公司	
占地	40亩	建面	10万m ²	容积率	2.99
营售团队	自销		到访去化率	—	
蓄客及到访	五月初开始蓄客，累计认筹客户约100组				
成交价格	16000-16300元/m ² (毛坯交房)				
竞品价格	绿地璀璨天城13500元/m ² (毛坯)；锦艺金水湾15000元/m ² (毛坯)				
优惠方式	1.0元入会减5000；2.开盘认购优惠200元/m ² ；3.按时签约优惠100元/m ²				
客户来源	惠济区、金水区周边刚需客户				
推广渠道	户外展示，网络推广				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				



本次去化分析：去化效果较差

- 1) 开发商知名度不高，且蓄客周期过长，导致部分客户流失；
- 2) 项目体量较小，自身配套不足，产品户型较差，居住舒适度不高；
- 3) 周边竞品存量较多，竞争压力较大；
- 4) 价格同比上期开盘略有上涨，且与周边竞品相比无价格优势；

项目 近期 开盘	推出时间		2017-9-16	2018-7-7	2019-7-27
	高层	推出楼栋	一期高层1#、3#	一期高层2#、5#	二期高层6#、7#
		成交价格	15600-16300	15600-16000	16000-16300
		成交套数/供应套数	151/192	—	40/130

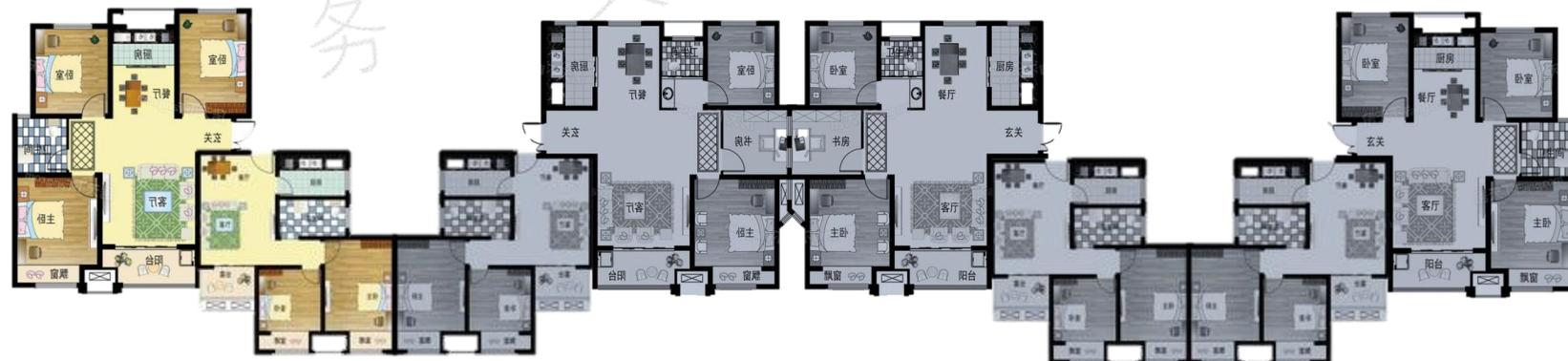
项目动态-开盘 (丰乐奥体公馆-产品分析)

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
推售房源	6#	1D	2T4	26F (中间西户89m ² 户型未推)	三室两厅一卫	89	16000-16100	26	40	31%
					三室两厅两卫	107	16000-16300	26		
					四室两厅两卫	127	16100-16200	26		
	7#	2D	2T4	26F (东单元76m ² /112m ² 户型未推)	两室两厅一卫	76	16000-16100	26		
					三室两厅一卫	104	16000-16300	26		
合计								130	40	31%

6#平层图



7#平层图



107m² 三室两厅两卫
89m² 三室两厅一卫
89m² 三室两厅一卫
127m² 四室两厅两卫

104m² 三室两厅一卫

76m² 三室两厅两卫

76m² 两室两厅一卫

112m² 三室两厅一卫

112m² 三室两厅一卫

76m² 两室两厅一卫

76m² 两室两厅一卫

104m² 三室两厅一卫

项目动态-开盘 (丰乐奥体公馆-户型分析)

此次开盘整体属于刚需户型，户型设计较差，基本为两面宽朝南，三面宽户型南向卧室影响客厅采光

2B 76m²两室两厅一卫



优势：

- 双卧朝南，动静分区
- 餐客一体，活动空间开阔

劣势：

- 卫生间不干湿分离
- 南向卧室一定程度上遮挡客厅采光

3D 107m²三室两厅两卫



劣势：

- 户型狭长，两开间朝南
- 公卫正对入户门，隐私性不好
- 餐厅位置不佳，且靠近次卧门口，出入不便
- 卫生间干湿不分离

3B 89m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，且南向双卧均带飘窗
- 动静分离，空间布局合理

劣势：

- 南向卧室影响客厅采光

3A 104m²三室两厅一卫



优势：

- 餐客一体，南向卧室带飘窗

劣势：

- 中间走道过长，面积浪费
- 仅一卫设计，使用不便

4A 127m²四室两厅两卫



优势：

- 户型方正，主卧室朝南，飘窗设计，采光效果好
- 北向卧室带阳台

劣势：

- 餐厅布局在入户门口，出入造成不便

项目动态-开盘 (永威望湖郡-销售概况)

7月27日项目**首开洋房3/4/5#楼**，**叠拼7/8#楼**部分房源，共计推出**94套**房源，去化**76套**，去化率**81%**

项目位置	航空港区 华夏大道与望湖路交叉口东北角		开发商	郑州市望湖置业有限公司	
占地	108亩	建面	10.6万m ²	容积率	1.49
营售团队	自销		到访去化率	80%	
蓄客及到访	5月18日开始蓄客，截止开盘前认筹客户约105组，开盘当天实际到访约95组				
成交价格	洋房首层18000-20500元/m ² 、标准层12500元/m ² ； 上叠16000元/m ² ，中叠15000元/m ² ，下叠20000元/m ²				
竞品价格	招商公园与湖 洋房精装13500元/m ²				
优惠方式	1) 认筹3万抵5万；2) 三天内按时签约优惠1%；3) 按时付款优惠1%				
客户来源	以郑东新区、金水区客户为主导，少量港区客户				
推广渠道	分销：弘文、贝壳、房便利、标点				
交房标准	精装 (1500元/m ²)				
备注	五证齐全				



项目 近期 开盘	推出时间		2019-7-27
	洋房	推出楼栋	3/4/5#
		成交价格	洋房首层18000-20500元/m ² 、标准层12500元/m ² ；
		成交套数/供应套数	57/71
	别墅	推出楼栋	7/8#
		成交价格	上叠16000元/m ² ，中叠15000元/m ² ，下叠20000元/m ²
成交套数/供应套数		19/23	

本次开盘去化分析

本次去化良好：

- 1) 永威开发，品牌影响力较强，且洋房价格较招商公园与湖有优势；
- 2) 交通便利，临近京港澳高速、华夏大道，地铁18号线（规划中）与项目直线距离100米，无缝换乘地铁17号线（在建中）；
- 3) 户型方正，南北通透，采光好，居住舒适度较高。

项目动态-开盘 (永威望湖郡-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 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	3/4/5#	2D	2T2	7F	四室两厅两卫	129	首层18000-20500元/m ² 、标准层12500元/m ²	71	57	80%
	叠墅	7/8#	2D	2T2		四室两厅三卫	186	上叠16000元/m ² ，中叠15000元/m ² ，下叠20000元/m ²	23	19	83%
	合计									94	76

洋房：四室两厅两卫129m²



优势：

户型方正，三开间朝南，独立玄关，餐客一体；
公共卫生间干湿分离

劣势：

客厅正对朝南次卧，私密性较差。

别墅：四室两厅三卫186m²



优势：

户型方正，通风采光较好，动静分离；

劣势：

卫生间未干湿分离，无独立玄关设计，私密性较差；
过道过长，造成面积浪费。

项目动态-开盘 (康桥美庐湾-销售概况)

7月27日针对**高层1#楼**进行现场开盘，推出**42套**，去化**42套**，去化率**100%**，7月初开始认筹，截止开盘认筹客户**70组**

项目位置	经开区 经南九路与经开第十三大街交汇处		开发公司	郑州鑫茂房地产开发有限公司	
占地	40.5亩	建面	6.7万m ²	容积率	2.49
营售团队	自销		到访去化率	44%	
蓄客及到访	7月初开始认筹，截止开盘认筹约70组				
成交价格	27000-29000元/m ²				
竞品价格	亚新海棠公馆精装高层23000元/m ²				
优惠方式	1) 认筹30抵40，开盘优惠1%，签约1%；2) 首付40%额外1%，首付60%额外2%，一次性额外6%				
客户来源	客户主要来源于东区，多次置业客户为主力				
推广渠道	微信公众号				
交房标准	精装标准：5000元/m ²				
备注	五证齐全；无首付分期				



推出时间		2019-5-25	2019-7-28
小高层/高层	推出楼栋	2#	1#
	成交价格	23000-26000元/m ² (精装)	27000-29000元/m ² (精装)
	成交套数/供应套数	35/47	42/42

本次开盘去化分析

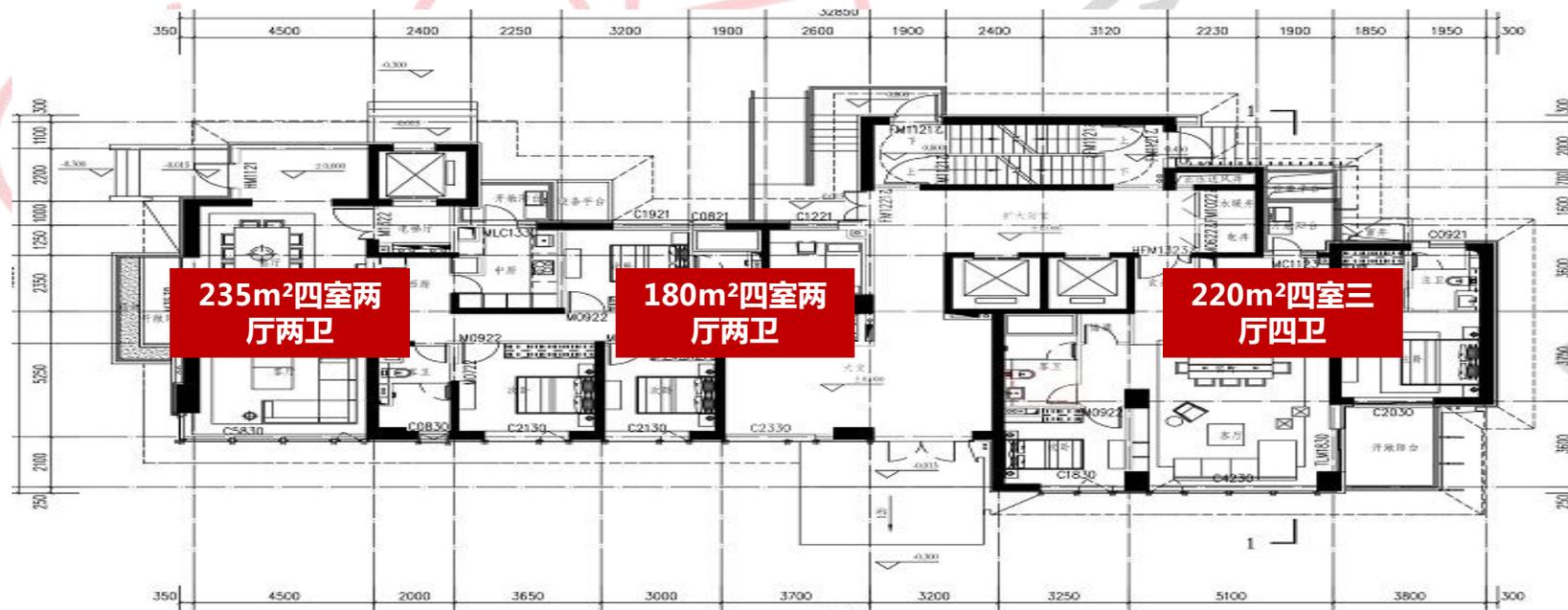
去化效果较好：

- 1) 认筹客户量充足且质量高；
- 2) 玻璃幕墙落地窗+大厅6.3米挑高对客户吸引力较强，无同类竞品
- 3) 项目位于区域核心位置，配套较周边竞品更丰富；
- 4) 1#为楼王，南向正对蝶湖，视野无遮挡

项目动态-开盘 (康桥美庐湾-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 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	1T1	31F	四室两厅两卫	180	27000	14	14	100%
						四室三厅四卫	220	29000	14	14	100%
						四室两厅两卫	235	29000	14	14	100%
						合计			42	42	100%

1#平层图



项目动态-开盘 (康桥美庐湾-户型分析)

项目共三种户型：180m²四室两厅两卫、220m²四室三厅四卫、235m²四室两厅两卫；全部为大平层，玻璃幕墙落地窗，三开间或四开间朝南，客厅6.3米挑高，室内动线流畅，空间明亮开阔

180m²四室两厅两卫



235m²四室两厅两卫



220m²四室三厅四卫首层



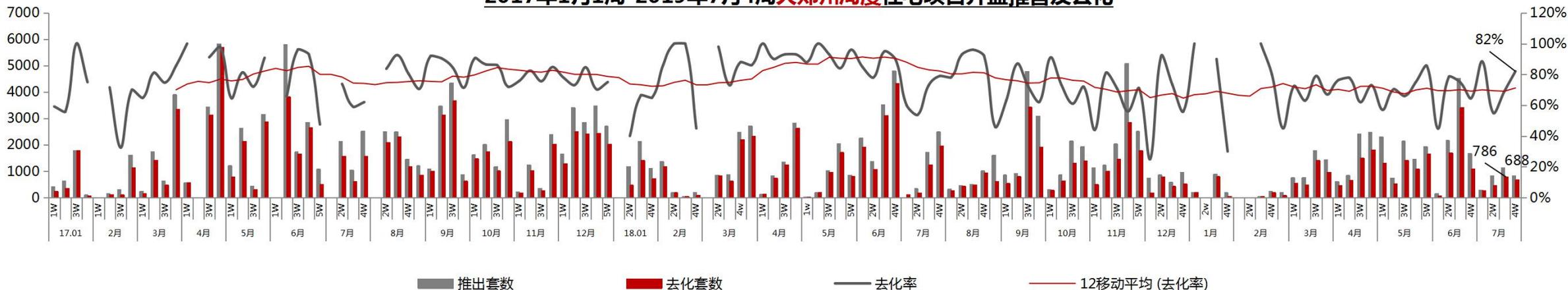
220m²四室三厅四卫二层



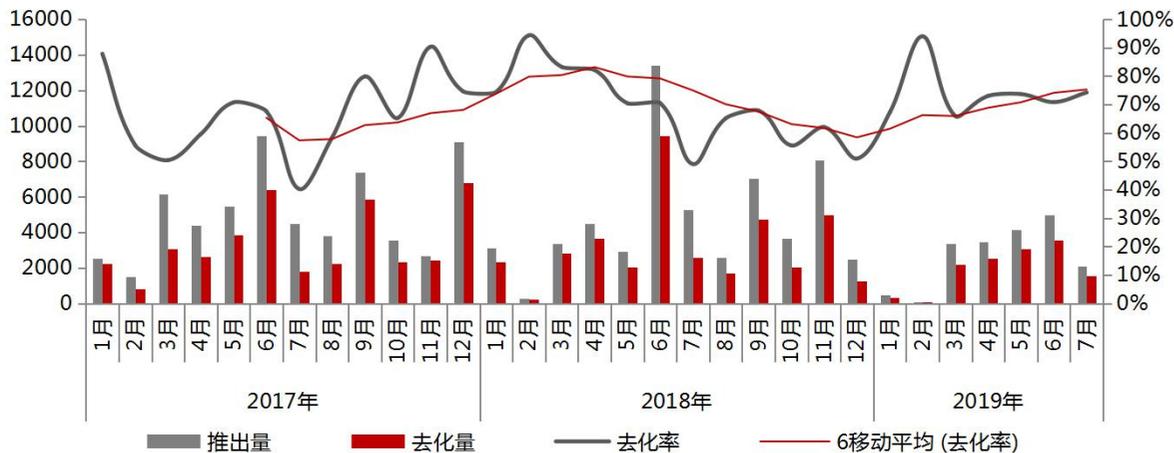
项目动态-开盘效果

本周市区7个住宅项目开盘，仅有1个近郊项目开盘，推出房源838套，去化688套，去化率82%；推出房源量环比减少26%，在此背景下，去化率环比增长19%，同比上升4%

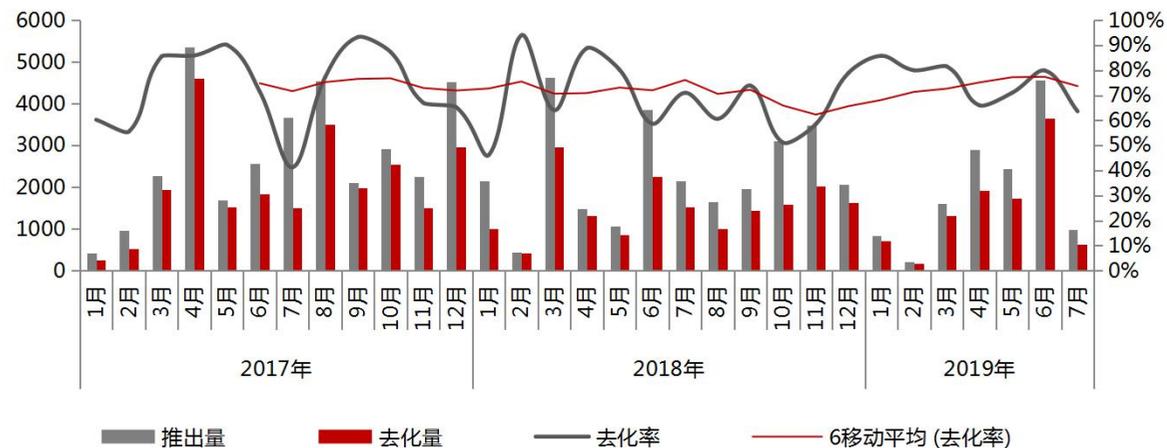
2017年1月1周-2019年7月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年7月月度市区住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年7月月度郊区住宅项目开盘推售及去化

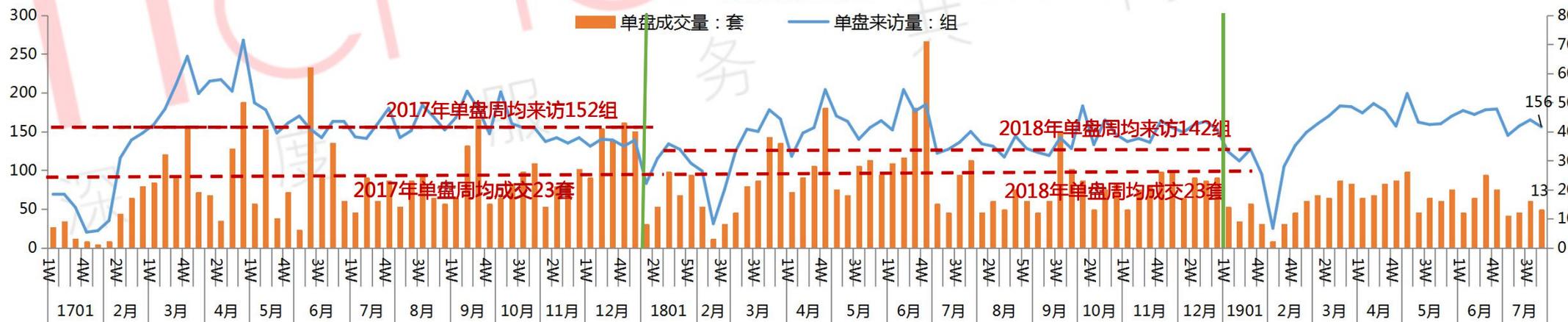


7月4周大郑州实际成交总量**3193套**，环比下降14%；单盘周均来访环比下降5%，单盘周均成交量环比下降19%

2017年1月1周-2019年7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7月4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



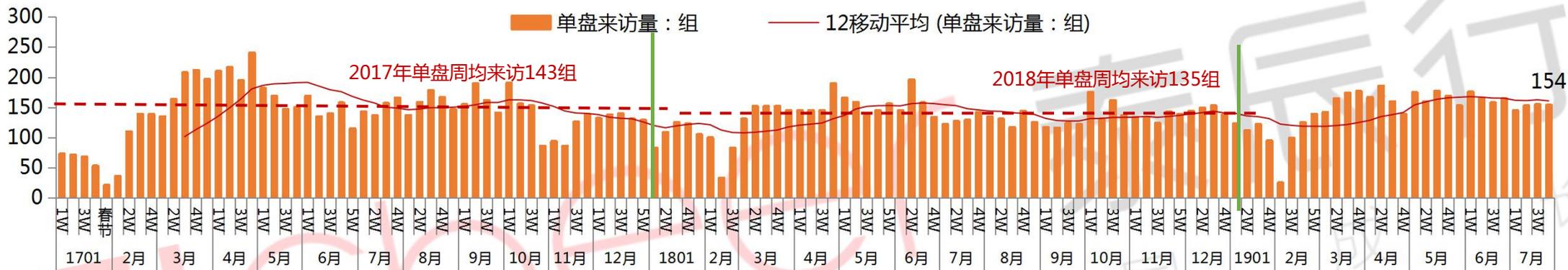
◆ 7月4周大郑州实际监控到住宅项目260个，共计来访40404次，其中单盘平均来访156次；监控到住宅在售项目240个，共计成交3193套，单盘平均成交13套；其中无货在售项目4个，全新待售项目20个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

市场监控-平销数据-周度大郑州

7月4周平销项目单盘周均来访量环比基本持平，同比上升8%；单盘周均成交量环比持平，同比下降15%

2017年1月1周-2019年7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7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）



◆ 7月4周市内八区实际监控到住宅项目150个，共计来访25949次，其中单盘平均来访174次；监控到住宅在售项目134个，共计成交1225套，单盘平均成交9套；其中无货在售项目2个，全新待售项目15个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：7月4周住宅平销套数TOP10共计销售590套，环比下降15%

住宅销售：7月4周住宅开盘项目5个，加推项目2个；住宅销售套数TOP20共计销售1379套，环比下降28%

7.22-7.28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/m ²)	面积(万m ²)
1	碧桂园西湖	高新区	143	高层、小高层	精装16500	1.29
2	郑西鑫苑名家	荥阳	63	高层	特价房7200	0.69
3	正商智慧城	新郑	60	高层、洋房	高层10000 洋房14000	0.66
4	坤达江山筑	新郑	56	高层、洋房	高层8500 洋房9700	0.56
5	华南城中园	新郑	53	高层	9300	0.56
6	东原阅城	高新区	48	高层	14700	0.53
7	万科大都会	二七区	43	高层、洋房	高层13000 洋房16000	0.47
8	朗悦公园府	高新区	42	高层	15200	0.46
9	汇泉西悦城	中原区	42	高层	14700	0.38
10	金科天籁城	中牟	40	高层、洋房	高层10500 洋房13500	0.52

7.22-7.28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	管城区	富田九鼎公馆	243	11	高新区	东原阅城	48
2	高新区	碧桂园西湖	143	12	二七区	万科大都会	43
3	惠济区	中海湖滨世家	133	13	高新区	朗悦公园府	42
4	金水区	融创中永中原大观	105	14	经开区	康桥美庐湾	42
5	荥阳	郑西鑫苑名家	63	15	中原区	汇泉西悦城	42
6	惠济区	锦艺四季城	62	16	中牟	金科天籁城	40
7	新郑	正商智慧城	60	17	荥阳	瀚宇天悦湾	39
8	新郑	坤达江山筑	56	18	中牟	普罗旺世理想国	39
9	新郑	华南城中园	53	19	新郑	康桥九溪郡	38
10	中牟	碧桂园中央公园	51	20	中牟	康桥香溪郡	37

本周市区内新增预售9个项目，住宅总建面13.64万m²，1007套；绿地公园城三期去年已售完，融创中永中原大观、锦艺四季城本周加推，待售住宅项目4个

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m ²)	住宅建面 (万m ²)	住宅套数	非住宅建面 (万m ²)	非住宅套 数	预售产品动态 (价格元/m ²)
惠济区	【2019】郑房预 售字(4654)号	中海悠然苑一期	中海湖滨世 家	2019-07-22	住宅	4#	1.58	1.58	131	0	0	7.22日开盘,高层毛 坯14200-14700
郑东新区	【2019】郑房预 售字(D0948) 号	中海玖园	中海九号公 馆	2019-07-23	住宅	16#	0.58	0.58	36	0	0	待售,预计洋房简装 32000
郑东新区	【2019】郑房预 售字(D0952) 号	河南新东方置业 有限公司星联湾	星联湾	2019-07-23	住宅	20#	0.90	0.90	34	0	0	待售,价格未定
惠济区	【2019】郑房预 售字(4658)号	锦艺四季城香枫 苑	锦艺四季城	2019-07-24	住宅	6/7#	0.90	0.90	64	0	0	7.24日开盘,洋房毛 坯17850元/m ²
金水区	【2019】郑房预 售字(4659)号	中州坊一号院	融创中永中 原大观	2019-7-24	住宅/商业	17#	1.99	1.22	105	0.76	22	7.25日开盘,高层毛 坯15900-17200元/ m ²
管城区	【2019】郑房预 售字(4661)号	世纪龙城一号院	龙源世纪龙 城	2019-7-25	住宅/商业	6/10#	0.97	0.80	69	0.17	3	待售,预计高层毛坯 16000
管城区	【2019】郑房预 售字(4662)号	绿地书馨苑	绿地公园城	2019-7-26	住宅	3/4#	2.35	2.35	216	0	0	三期已售,高层毛坯 12500
郑东新区	【2019】郑房预 售字(D0951) 号	名门樾苑	名门樾府	2019-7-26	住宅	12/13/14/15 #	1.71	1.71	82	0	0	待售,价格未定
高新区	(2019)郑房预字 第GX2019041 号	碧桂园西流湖名 城三号院	碧桂园西湖	2019-7-26	住宅	1/5/8#	3.60	3.60	270	0	0	已售,高层均价 15500 洋房均价20000,
合计							14.58	13.64	1007	0.93	25	——

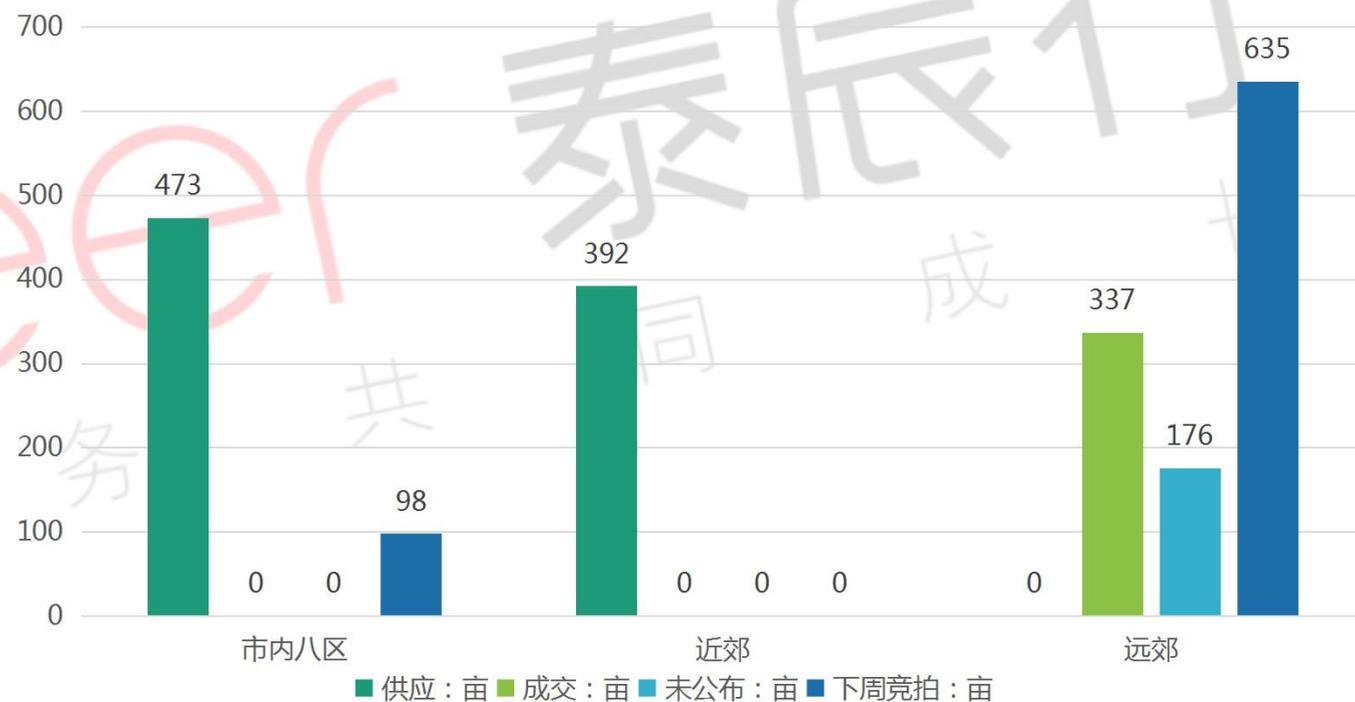
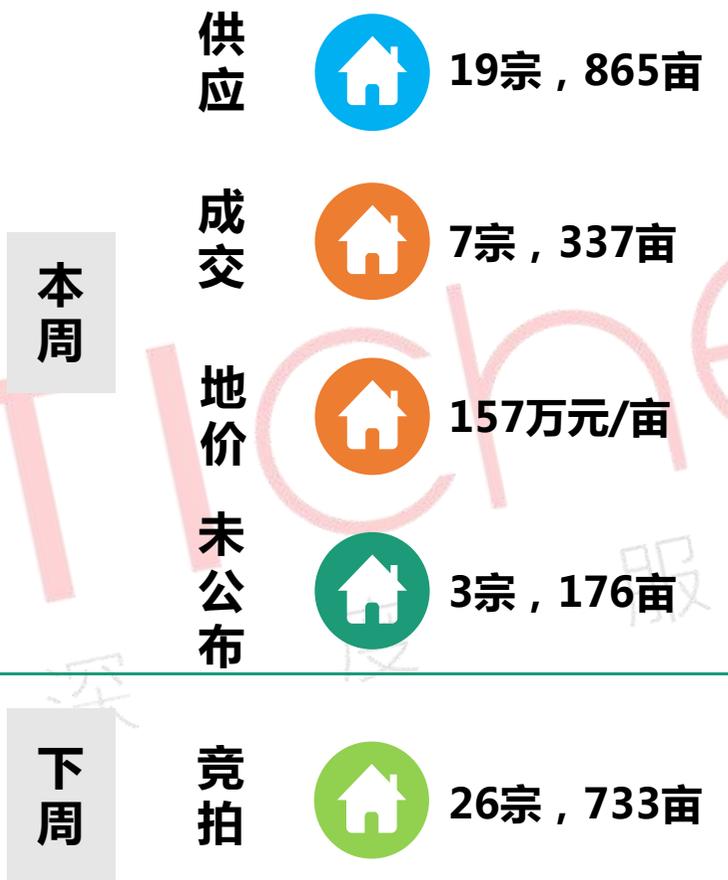
项目动态-新增预售

本周近郊区域新增预售7个项目，预售住宅总建面18.63万m²，1564套；九珑台项目上周已开盘，西郡原著去年员工内购去化完毕，待售住宅项目达5个，预计推货节奏维稳

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m ²)	住宅建面 (万m ²)	住宅套数	非住宅建面 (万m ²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m ²)
港区	G0317	和昌盛世城邦32号地块项目	和昌盛世城邦	2019-7-24	住宅	3/5/6#	1.55	1.55	108	0	0	待售
港区	G0313	中建·森林上郡3号地块项目	中建森林上郡	2019-7-24	住宅	18/19/20/21/22#	1.72	1.72	90	0	0	四期未入市，待售，预计高层11500
新郑	190139	坤达江山筑1号院	坤达江山筑	2019-7-22	住宅	11#	0.33	0.33	32	0	0	待售
新郑	190138	九珑台小区	九珑台	2019-7-24	住宅	1#	1.91	1.91	198	0	0	已售，高层毛坯均价8500
新郑	190141	九珑台小区	九珑台	2019-7-24	住宅	2/5#	1.66	1.66	188	0	0	待售
新郑	190123	居易国际城F区	居易国际城	2019-7-24	住宅	12/15/16#	3.1	3.1	241	0	0	在售，高层毛坯9500
荥阳	XY1971	居易·莱蒙郡三期	居易莱蒙郡	2019-7-26	住宅	21/22/23/25#	1.00	1.00	96	0	0	待售，价格未定
荥阳	XY1969	居易·莱蒙郡	居易莱蒙郡	2019-7-26	住宅	17#	1.45	1.45	143	0	0	待售价格未定
荥阳	XY1968	居易·西郡原著三期A地块	西郡原著	2019-7-26	住宅	2/3/4/5#	5.92	5.92	468	0	0	18年员工内购完毕，高层毛坯均价8000
合计							18.63	18.63	1564	0	0	—

土地梳理-总览

本周土地市场供应集中于市内八区和近郊的荥阳，供应19宗，865亩；成交集中于巩义和上街，其中巩义成交6宗，332亩；新密白寨镇3宗土地，成交结果未公布；下周预计成交26宗土地，其中市内八区成交2宗，巩义成交24宗

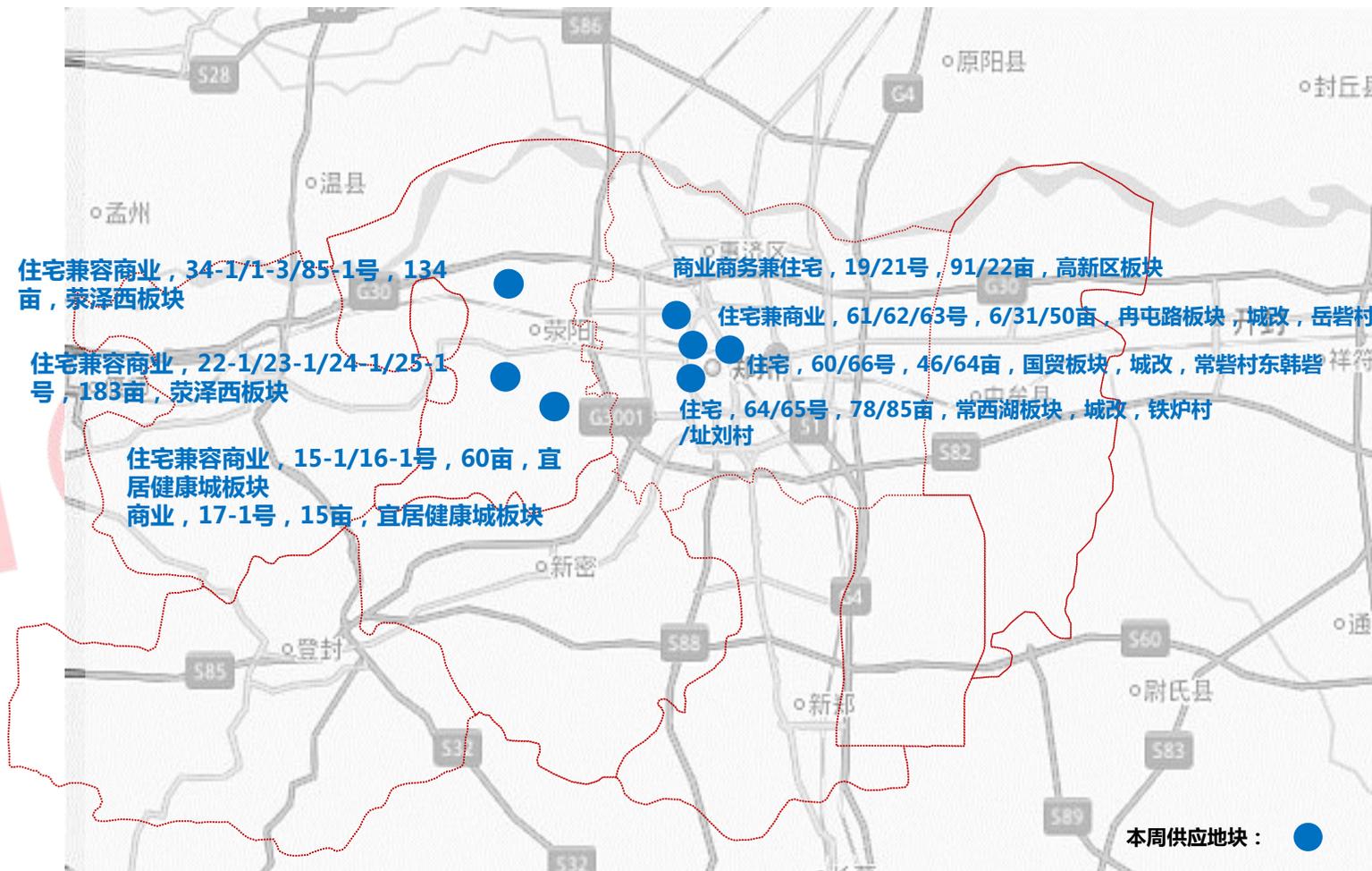


近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟、平原新区；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

数据来源：公共资源交易中心

备注：因中牟公共资源交易中心网站关闭，本周周报暂未录入

本周大郑州土地供应分布图



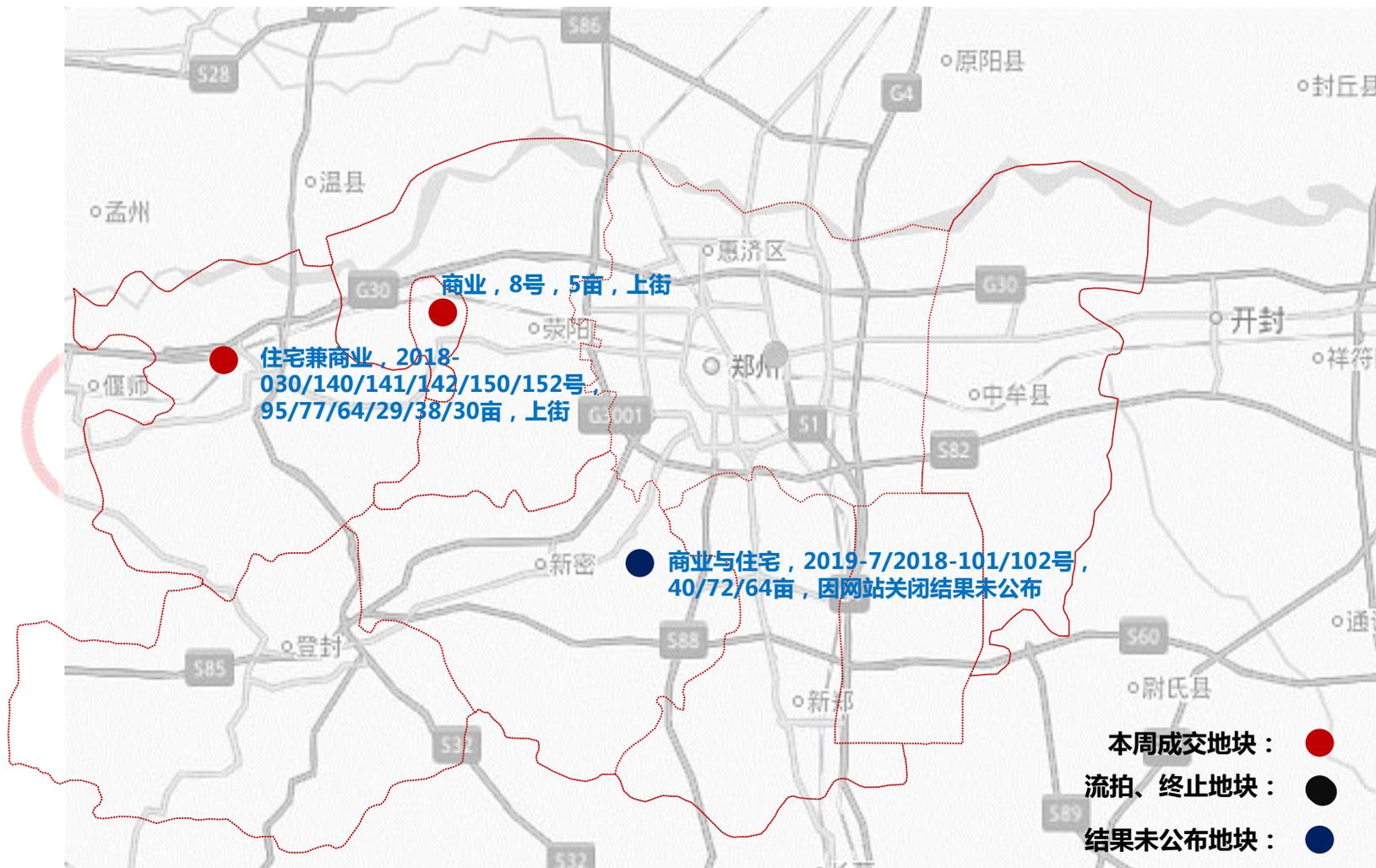
本周大郑州土地供应信息

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m ²)	容积率	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m ²)	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019-7-23	2019-8-26	郑政出〔2019〕60号(网)	红旗路北、经二路西	国贸板块	46	住宅	15.3	5	68073	1483	4450	—	常砦村东 韩砦	是	—
2019-7-26	2019-8-29	郑政出〔2019〕66号网	红旗路北、经一路西	国贸板块	64	住宅	21.5	5	95518	1482	4447	—		是	—
2019-7-23	2019-8-26	郑政出〔2019〕61号(网)	冉屯北路南、嵩山北路西	冉屯路板块	6	商业	2.2	5.9	7170	1284	3265	—	岳砦村一期	是	—
2019-7-23	2019-8-26	郑政出〔2019〕62号(网)	嵩山北路西、冉屯北路北	冉屯路板块	31	住宅兼商业	10.0	4.9	37879	1235	3779	—		是	—
2019-7-23	2019-8-26	郑政出〔2019〕63号(网)	沙口路东、农业路北	冉屯路板块	50	住宅	17.2	5.2	62433	1255	3621	—		是	—
2019-7-24	2019-8-27	郑政出〔2019〕64号(网)	昌达路北、西四环路东	常西湖板块	78	住宅	19.0	3.65	63832	816	3355	—	铁炉村	是	—
2019-7-26	2019-8-29	郑政出〔2019〕65号网	皓月路南、庄文路西	常西湖板块	85	住宅兼商务	20.4	3.6	66284	779	3245	—	址刘村	是	—
2019-7-26	2019-8-29	郑政高出〔2019〕19号网	科学大道北、瑞达路西	高新区板块	91	商业	31.0	5.1	82357	902	2653	—	—	否	产业准入用地
2019-7-26	2019-8-29	郑政高出〔2019〕21号网	金梭路东、木兰里南	高新区板块	22	商务兼住宅	5.1	3.5	18862	859	3682	—	—	否	—
合计					473		141.9								

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/项目	城中村	是否安置	备注
2019/7/24	2019/8/2 2	荣政储(2012)34-1号	兴华路与汜河路交叉口西北侧	荥泽西板 块	47	住宅兼容 商用	9.1	2.9	11655	247	1278	—	—	—	惠厂村	是	
		荣政储(2014)1-3号	高山路与站南路交叉口东南侧		43	住宅兼容 商用	8.3	2.9	10675	247	1278	—	—	—	惠厂村	否	配套商业设施 建筑面积不得 超过该用地总 建筑面积的8%
		荣政储(2018)85-1号	京城路与工业东路交叉口西北侧		44	住宅兼容 商用	5.9	2	8285	188	1409	—	—	—	吉家寨村	否	
		荣政储(2019)25-1号	塔山东路与泽众路交叉口东北侧		45	住宅兼容 商用	7.6	2.5	11830	261	1564	—	—	绿都/绿都 望晴川	—	否	
		荣政储(2019)22-1号	塔山东路与泽众路交叉口西南侧		54	住宅兼容 商用	9.0	2.5	13570	253	1516	—	—			安开混合	安置房建筑面 积约15995平 方米
		荣政储(2019)23-1号	塔山南路与泽众路交叉口东南侧		56	住宅兼容 商用	9.4	2.5	14350	256	1534	—	—			安开混合	安置房建筑面 积约13730平 方米
		荣政储(2019)24-1号	塔山南路与中原西路交叉口东北侧		28	住宅兼容 商用	4.6	2.5	6935	251	1503	—	—	是	配套商业设施 建筑面积不得 超过该用地总 建筑面积的8%		
		荣政储(2019)15-1号	荥泽东一路与康体西路交叉口东北侧	宜居健康 城板块	13	住宅兼容 商用	1.7	2	4145	323	2421	—	—	恒大/恒大 养生谷	—	否	三宗地需整体 报价、整体竞 买
		荣政储(2019)16-1号	飞龙路与康体西路交叉口东北侧		47	住宅兼容 商用	6.3	2	15175	322	2418	—	—			否	
		荣政储(2019)17-1号	飞龙路与康体西路交叉口东北侧		15	商业	1.8	1.8	4550	303	2524	—	—			—	
合计					392		63.6										

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

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	是否安置	建面(万m²)	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/m²)	溢价率	周边标杆项目售价(元/m²)	参与企业数量	买受人	备注
2019-7-23	郑上出[2019]8号(网)	新安路北侧	上街	5	商业	商品房	0.26	0.8	1436	300	5627	0%	—	1	中国石化销售有限公司河南郑州石油分公司	—
2019-7-23	2018-140	巩义市白沙片区	白沙片区	95	住宅兼商业	商品房	15.19	2.4	20150	212	1327	0%	—	1	巩义雅居乐置业有限公司	雅居乐喜庆小镇
2019-7-23	2018-141	巩义市白沙片区	白沙片区	77	住宅	商品房	8.17	1.6	12638	165	1546	0%	—	1		
2019-7-23	2018-142	巩义市白沙片区	白沙片区	64	住宅兼商业	商品房	9.36	2.2	10994	172	1174	0%	—	1		
2019-7-23	2018-150	巩义市白沙片区	白沙片区	29	商业	商品房	1.90	1	2650	93	1392	0%	—	1		
2019-7-23	2018-152	巩义市白沙片区	白沙片区	38	商业	商品房	1.76	0.7	3045	81	1735	0%	—	1		
2019-7-23	2019-030	巩义市白沙片区	白沙片区	30	商业	商品房	1.01	0.5	2123	70	2103	0%	—	1		
合计				337			37.6						—			

本周大郑州土地未公布信息

竞拍日期	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
2019-7-24	2019-7号(网)	位于槽岭大道东、花园路西侧、迎宾路北侧(白寨镇刘堂村)	白寨镇	40	商业	商品房	5.34	2	—	—	—	—	永威金域上院高层毛坯9200	—	—	—
2019-7-26	2018-101号(网)	郑登快速路东侧、桃源路南侧	白寨镇	72	住宅	商品房	5.29	1.1	—	—	—	—	永威金域上院高层毛坯9200	—	—	蓝城桃花源小镇
2019-7-26	2018-102号(网)	郑登快速路东、桃源路南	白寨镇	64	住宅	商品房	4.69	1.1	—	—	—	—	永威金域上院高层毛坯9200	—	—	蓝城桃花源小镇
合计				176			15.32									

1、我国消费新趋势：需求不断升级 重心加速下沉（2019.7.24）



随着地方消费数据相继出炉，一个重要论点再次被印证：**消费升级的趋势并未改变，但消费升级重心下沉的特征日益明显。**

据粗略统计，目前已有20余省份公布上半年消费数据，其中各地农村消费增速持续快于城镇消费。网络消费、服务消费快速增长，成为引领地方消费的新亮点。

[泰辰观]：农村物质消费水平逐渐在提高，居民生活水平得到改善

2、违规“首付贷”等业务再遭严查 全国房贷利率开始“触底反弹”（2019.7.25）



近日有传言称银保监会正在部署房贷检查，涉及多个城市与数十家机构。24日从某大行信贷业务人士处确认了这一消息。

目前从房贷市场的表现看，自6月起，全国范围内多个城市房贷利率掉头向上。据融360最新房贷统计数据显示，2019年6月份，**全国首套房**贷款平均利率为5.423%，环比上涨0.14%；**二套房**贷款平均利率为5.75%，环比上涨0.01%。

[泰辰观]：首付贷近日严查，19年整体利率连续5月逐级回落，6月二套利率小幅回升，整体市场仍以房住不炒为主基调

3、地方经济半年报基本出炉，中部省份经济增速相对领先（2019.7.26）



2019年上半年重要省市经济运行情况雏形已现，传统经济强省广东、江苏、山东、浙江继续领跑；而得益于工业的快速发展，云贵的增速继续保持近两位数的优势。

从区域板块来看，**中部省份经济增速相对领先，中部六省增速在7.2%-8.6%之间**；西部各省间差异较大，从5.4%-9.2%不等；东部沿海大省受出口形势、化工园区整顿等影响，工业增速相对较低，经济增速多低于7%。

4、海南全域限购政策综合效应显现，迎来改变“一房独大”和实现产业转型窗口期（2019.7.23）



近期实地调查发现，海南房地产调控实施全域限购政策一年多来，对楼市降温效果明显，抢购场面得到遏制，市场维持总体稳中有涨态势。

与此同时，全域限购对海南固定资产投资、经济增速等方面的影响正在显现。海南迎来改变“一房独大”和实现产业转型的窗口期，但多个市县依然面临产业支撑乏力的困境，其他产业未能及时填补房地产调控造成的“空缺”，海南实现结构调整和产业转型仍需时日。

5、苏州市扩大限售范围：市区范围内新房满3年后方可转让，二手房满5年后方可转让（2019.7.24）



苏州市发布关于进一步完善房地产市场平稳健康发展的工作意见。对苏州市区新建商品住房、二手住房实施限制转让措施。

自意见实施之日起，苏州市区范围内新取得预（销）售许可的商品住房项目（含已经取得预售许可尚未开始网签的项目），**购房人自取得不动产权证之日起满3年后方可转让**；**二手住房通过市场交易购房人新取得不动产权证满5年后方可转让**。非本市户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第1套住房时，应提供自购房之日起前3年内在苏州市范围内连续缴纳2年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明。

[泰辰观]：“房住不炒”仍是市场主基调，宏观调控稳市场。

6、武汉楼市整体趋向供需均衡 楼市成交量、均价上涨两成（2019.7.25）



戴德梁行7月25日发布2019年上半年武汉房地产市场数据称，**上半年武汉批准上市商品住宅面积925.7万平方米，较2018年同期升高约4.3%**；**销售面积881.5万平方米，同比上升约22.9%**；**成交均价较2018年同期约涨28%**。

19年上半年武汉市土地总出让金额991.2亿元，同比升高约102.6%，居全国第二。

[泰辰观]：武汉楼市逐渐由供大于求逐步转向供需均衡的状态

1、国家发改委批复两铁路项目：涉濮阳、兰考，总投资逾500亿元（2019.7.22）



国家发改委7月22日消息，近日，**国家发改委批复新建郑州至济南铁路濮阳至济南段、菏泽至兰考两铁路项目**，总投资合计518.8亿元。据了解，郑州至济南铁路濮阳至济南段，线路起自濮阳东站，经河南省濮阳市，山东省聊城市、德州市、济南市，终至济南西站，正线全长209.7公里，项目投资估算总额约为409.3亿元。鲁南城际铁路菏泽至兰考段，线路起自菏泽东站，经山东省菏泽市，河南省开封市、商丘市，终至兰考南站，线路全长84.95公里，项目工程投资约为109.5亿元。

[泰辰观]：完善高速铁路网布局，加强中原城市群、山东半岛城市群联系，促进区域经济社会发展

2、上半年郑州市GDP增长7.9% 居民人均可支配收入17457元（2019.7.23）



7月23日，郑州市统计局公布，今年以来，郑州市经济运行呈现总体平稳的良好态势，实现了“时间过半、任务过半”。初步核算，**郑州市GDP完成5106.9亿元，同比增长7.9%**，分别高于全国、全省1.6和0.2个百分点；其中第二产业增加值完成2236.9亿元，同比增长8.9%；第三产业增加值完成2802.9亿元，同比增长7.4%。居民人均可支配收入17457元，上半年，郑州市企业效益明显好转，表现在亏损企业减少，经营成本降低，利润增加。

[泰辰观]：随着国家减税降费政策的实施，财政收入结构优化，居民就业和收入稳步增长

3、漯河市召开全市房地产企业行政约谈会，规范广告发布行为（2019.7.24）



为进一步加强房地产广告监管，规范我市房地产广告市场秩序，7月24日，漯河市市场监督管理局召开全市房地产企业行政约谈会，昌建公司等30多家房地产企业参加会议。

会上，通报了全市房地产企业广告发布中存在的突出问题，组织参会人员学习了《广告法》和《房地产广告发布规定》，使广大企业进一步提升了法律意识。针对我市房地产企业广告发布中存在的问题，会议要求，房地产企业要树立正确的宣传导向，增强法律意识，认清自身职责，切实抵制虚假违法广告；要加强内部管理，提高自律意识，加强广告审核，切实规范广告发布行为；**对拒不整改或整改不到位的，市场监管部门将依法严肃处理。**

[泰辰观]：规范房地产广告发布行为，保护消费者权益

4、郑州新乡打造半小时交通圈 (2019.7.22)



从新乡市人民政府官方网站了解到,《新乡市综合交通发展战略规划(2018—2035年)》出炉。根据《规划》,新乡市规划郑新市域线、郑新南市域西线等市域铁路,实现与郑州中心城区东西两翼均衡对接;启动建设市域快速通道,与郑州方向及新乡市域内建成2~3条市域快速通道,郑新融合政策保障有实质突破.....未来,“郑新融合”将有实质性突破,新乡与郑州联系愈发紧密。

[泰辰观]:“郑新融合”将有实质性突破,未来新乡与郑州联系愈发紧密,利好平原新区未来发展

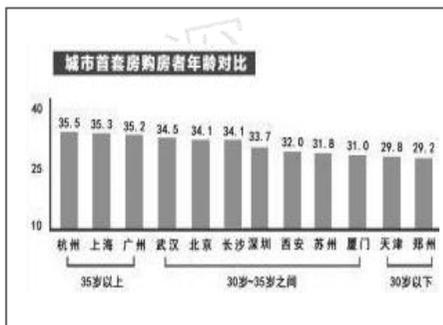
5、建业今年要完成河南所有县级以上城市布局 (2019.7.22)



7月22日,建业集团收购中民筑友的郑州发布会上,建业集团董事长胡葆森表示,建业2019年要完成河南所有县级以上的城市战略布局全覆盖。今年上半年,建业地产已取得物业合同销售总额395.91亿元,同比增加24.1%,总合同销售建筑面积5,947,729平方米,同比增加23.8%,上半年的每平方米销售均价为6656元,同比增加0.2%。

[泰辰观]:建业在河南深耕多年,地市项目认可度较高,此次更加表明深耕河南决心,提高竞争力

6、郑州首次购房者平均29.2岁 女性购房比例持续增加 (2019.7.23)



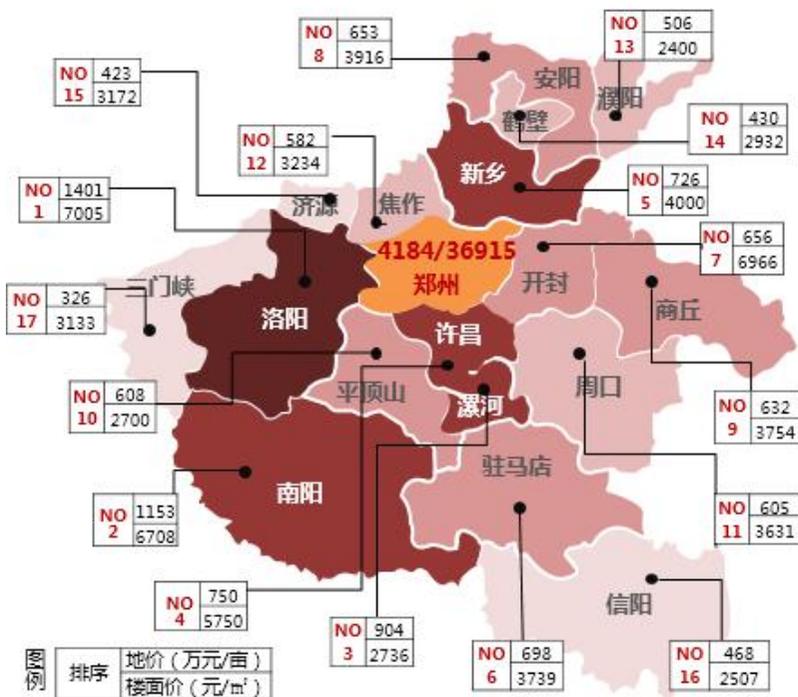
7月23日,机构发布《2019上半年城市居住报告》,对北上广深和包括郑州在内的11个新一线城市进行了城市居住情况数据分析。其中透露了一个有趣的现象:郑州首次购房者平均年龄仅为29.2岁,在新一线城市中处于最低水平。在性别占比上,与去年同期相比,郑州今年变化也不小:报告显示,2018年上半年,郑州市女性购房者占比为45.9%,今年上半年为47.3%。

[泰辰观]:郑州人才补贴稳步发放,日后,伴随着人才涌入,郑州等新一线城市的购房群体逐渐壮大

洛阳6月房价涨幅探及顶端，地价高企（上半年碧桂园地王单价领跑17地市），一二级市场表现抢眼下政策端开始收紧，政府要求单价8000元/m²以上项目停止备案，8500以上项目停止审批预售，力求降低备案均价，短期内放松可能较小，对开发商销售及回款影响较大

上半年地市土地单价及楼面价“天花板”

一级市场
地价高企



地王地价在17地市TOP1 (碧桂园)

地价 (万元/亩)	1401
楼面价 (元/m ²)	7005

数据来源：中国土地市场网，泰辰市场监控中心

上半年洛阳商品住宅价格变动情况

二级市场
房价高涨

月份	环比 (%)	同比 (%)	全国排名
1	1.5%	12.1%	5
2	0.5%	12.7%	5
3	0.2%	12.4%	13
4	1%	12.7%	4
5	1.7%	10.7%	3
6	2.5%	16.7%	1

数据来源：国家统计局发布《全国70个大中城市商品住宅销售价格》

政策环境收紧

限价（在售均价不得高于4月签约价）
停止备案、停止审批预售

- 政府应对举措：
 - 1、8000元/m²以上签约合同停止备案，8500元/m²以上停止审批预售；
 - 2、7.17住建局在百姓呼声上透露：目前已经对市区在建项目实行价格申报制度，要求在售项目以4月签约均价8055元/m²为基准价，再售房源原则上不得高于该基准价；
 - 3、备案数据显示：7.22市区住宅备案129套，集中在洛龙、涧西及老城区，仅备案2套8000-8100元/m²的房源，其余均在8000元以下，整体成交均价7530元/m²。

楼市分享-新盘 (金科集美公馆-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目卖点：品牌房企+景观资源+项目附加值

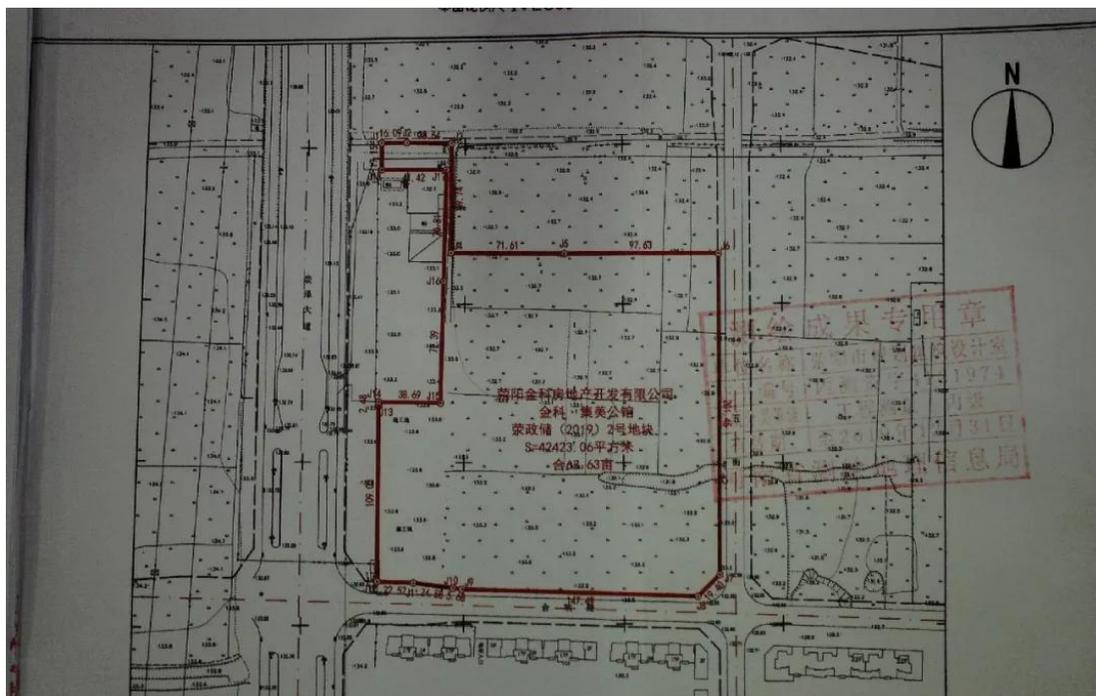


位置	郑州市荥阳市科学大道与荥泽大道向南1200米
开发商	荥阳金科房地产开发有限公司
占地面积	63.6亩
建筑面积	15.8万m ²
容积率	2.89
绿化率	35%
物业公司	金科物业 (2.5元/m ²)
装修	毛坯
销售团队	自销+中原
目前阶段	6.1启动0元入会, 现已入会500-600组; 6月启动定存, 现已定存100-200组; 预计7月底-8月初开盘

- **项目概况：**项目总占地约63.6万m²，总建面15.8万m²，共规划6栋26F毛坯高层，89/115/125m²三房，项目整体偏刚需；
- **交通配套：**项目处于高新区、中原新区、郑上新区三区交界位置，是三区核心的黄金地块，坐拥四横四纵交通网，同时项目紧邻地铁8号线（规划中）、21号线（规划中），周边配套有荥阳1/3/7/9/10路，郑上1路，182路等公交，便捷通达郑州各个区域，五公里范围内有荥阳西站，三小时内可达附近省份省会，远近出行便利；
- **教育配套：**项目本身自建3960m²12班幼儿园，周边配有二幼八小，郑州实验中学，等多所学校，教育配套完善；
- **商业配套：**项目本身自建1500m²底商，周边1公里内有大型商超正上豪布斯卡，，三公里范围内，有吾悦广场，特色商业中心等，商业配套完善，可以满足住户日常所需；
- **景观配套：**项目周边配有一河五公园（索河、滨河公园、刘禹锡公园、象棋公园、荥阳植物园和奥帕拉拉水公园）等，自然景观及游乐配套丰富。

楼市分享-新盘 (金科集美公馆-地块信息)

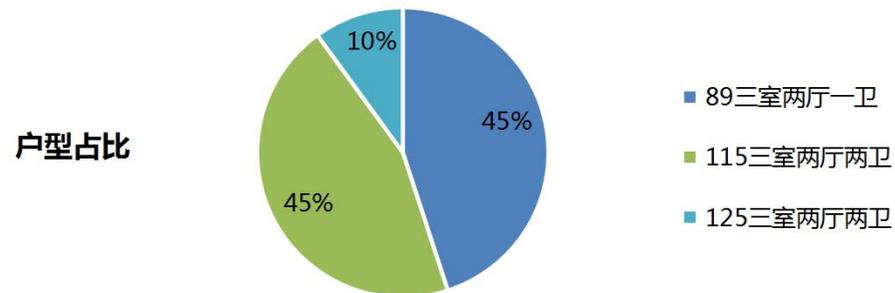
项目目前已摘地，项目总占地63.6亩，总建面15.8万m²，成交楼面价为3099元/m²，溢价率35%



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
荥政储(2019)2号	荥阳	站南路与荥泽大道交叉口东南侧	63.63	城镇住宅	1.0<容积率<2.9	599	3099	35%	郑州金科百俊房地产开发有限公司	金科	招拍挂	2019/3/25

楼市分享-新盘 (金科集美公馆-户型配比)

规划6栋住宅，共1126套，产品为89/115/125m²三房；主力户型为88/115m²小三房，各占比45%。



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积	房型	套数	占比
						(m ²)			
高层	1/4/6 /9/10 #	2	2T4	26F	115+89+89+115	89	三室两厅一卫	512	45%
						115	三室两厅两卫	512	45%
	5#	1			125+125+125+125	125	三室两厅两卫	102	10%
合计								1126	100%

楼市分享-新盘 (金科集美公馆-楼栋平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

【住宅产品分析】偏刚需产品，2T4布局，户型面积为89m²三室两厅一卫、115m²三室两厅两卫。



1/4/6/9/10#楼层平面图

A户型：115m²三室两厅两卫



优势：

- 两开间朝南，双阳台，主卧独卫
- 餐客一体，厨房L型人性化设计，提高空间利用率
- 入户玄关设计，保护住户隐私

劣势：

- 餐厅布局不合理，户型狭长，通风采光效果差
- 动静不分区，卫生间干湿不分离
- 主卧正对餐客厅，私密性以及静谧性较差

B户型：89m²三室两厅一卫



优势：

- 三开间朝南、卧室飘窗设计，采光较好居住舒适度较高
- 厨房L型设计，餐客一体，空间利用率高
- 户型方正，动静分区

劣势：

- 过道狭长，造成空间浪费

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>