



郑州市场周报【2019年第46期】

泰辰行技术中心市场研究部

CONTENTS

01

行业热点

02

市场监控

03

项目动态

04

土地市场

05

新盘分享

行业热点

按照“因城施策”的基本原则，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段

市场监控

11月4周成交总量3039套，环比下降6%；单盘周均来访环比上升3%，单盘周均成交量环比持平

项目动态

本周住宅8个项目开盘，均位于市区，西区及南区推盘项目较多；共计推货2020套（环比增长29%），去化755套，去化率37%（环比下降52%）

土地市场

本周大郑州供应41宗土地，市区无供应，主要位于荥阳、航空港区、登封和巩义；成交16宗土地，市区无成交，主要位于荥阳和中牟

新盘分享

泰美嘉爱尚里

1、央行：下半年5次定调房地产融资，避免工具化口径不变（2019.11.18）



- 近日，央行在发布的《2019年第三季度中国货币政策执行报告》中重申，按照“因城施策”的基本原则，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
- 据不完全统计，下半年以来，央行先后5次定调房地产信贷，强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，避免把房地产工具化。

2、新一线城市三季报：6城跨入万亿GDP俱乐部（2019.11.19）



- 近日31个省市区经济三季报全部公布，备受关注的14座新一线城市三季度“战果”也已全部出炉。经梳理三季报后发现，除苏州（6.0%）、沈阳（4.2%）外，余下12座新一线城市全部跑赢三季度全国平均GDP增速（6.2%）。从GDP总量看，前三季度冲进“万亿俱乐部”的城市从去年同期的4席扩容至6席。此外，长沙、郑州、宁波、青岛年末或冲进“万亿俱乐部”。
- 根据《2019城市商业魅力排行榜》，今年共有14座城市——成都、杭州、重庆、武汉、西安、苏州、天津、南京、长沙、郑州、东莞、青岛、沈阳、宁波和昆明，入选2019年新一线城市。

3、前11月LPR报价出炉：1年期、5年期LPR均下调5个基点（2019.11.20）



- 央行行长易纲表示，要发挥好贷款市场报价利率（LPR）对贷款利率的引导作用，推动金融机构转变贷款定价惯性思维，真正参考贷款市场报价利率定价，促进实际贷款利率下行。11月20日，新版贷款市场报价利率(LPR)迎来最新报价。最新LPR为：1年期LPR为4.15%，下调了5个基点；5年期以上LPR为4.8%，下调了5个基点。
- 此次LPR下调，可能传递了央行希望引导实体经济融资成本下行的政策意图，尽管当前整体CPI走高，但货币政策仍将“稳增长”作为主要目标。近日央行召开金融机构货币信贷形势分析座谈会，在中小银行去杠杆、资产端扩张受阻的背景下，央行要求大行加大信贷投放力度、增强信贷对实体经济的支持力度，并真正参考贷款市场报价利率定价、促进实际贷款利率下行。

4、广州首批共有产权住房开始申购：港澳青年也可申请（2019.11.22）



- 广州首批共有产权房共251套对外供应，**将提供给广州自贸片区重点发展领域紧缺型人才及港澳青年。这也是广州首次在保障房领域面向港澳人士开放申请。**这也是广州首次在保障房领域试水共有产权。
- 这批共有产权人才住房只面向南沙区域内重点发展领域紧缺型人才和港澳青年开放申购。对于港澳青年，则要求满足年龄在35岁以下、具有经教育部认证的大学学士及以上学位等一定的条件。

5、北京住建委：将公租房违规行为纳入人民银行征信系统（2019.11.19）



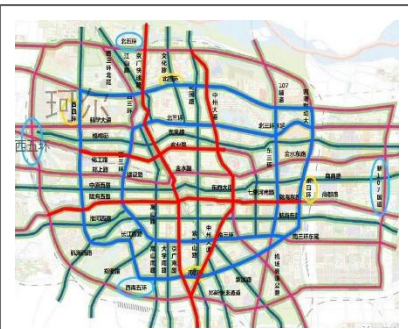
- 为进一步强化对公租房违规家庭的信用约束，**北京市住房城乡建设委与人民银行征信管理部门签订《关于金融信用信息基础数据库采集公租房违规信息的合作备忘录》，首次将公租房违规家庭信息纳入到金融体系征信平台。**
- 北京市住建委表示，公租房只能用于符合条件的申请家庭自住，对于存在转租转借、空置、擅自装修等违规使用的家庭，房屋行政管理部门除依据《公共租赁住房管理办法》等规定予以行政处罚外，还将其处罚信息纳入人民银行征信系统。
- 此次将违规处罚家庭纳入人民银行征信系统，将进一步完善公租房信用信息管理机制，不断提高承租家庭守法守约意识，促进形成诚实守信的良好社会氛围。

6、六部门通报住房租赁中介第二批违法违规典型案例（2019.11.24）



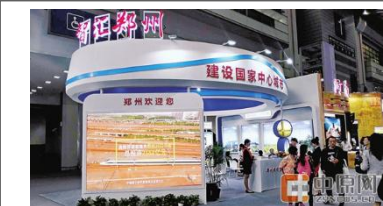
- 住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、银保监会、中央网信办6部门联合通报曝光整治住房租赁中介机构乱象第一批违法违规典型案例后，专项整治工作不断取得新进展，于23日通报各地在整治乱象中查处的第二批违法违规典型案例。
- 此次通报的6起案例，持续聚焦群众在住房租赁过程中的操心事、烦心事、揪心事，主要集中在暴力驱逐承租人、恶意克扣押金租金、隐瞒重要房源信息等违法违规行为。
- 11月以来已有天津、上海、安徽、吉林、武汉等18个省市对当地住房租赁市场进行全面“体检”，严厉打击扰乱房地产市场行为。专家呼吁，要进一步加快立法，通过法律来明确当事人权利和义务，保障当事人的合法权益。**

1、郑州“一环十横十纵”道路2021年底前要完成综合改造 (2019.11.18)



- 郑州市下发《郑州市城市道路综合改造工程实施方案》，**2021年底前，郑州“一环十横十纵”道路要完成综合改造。**根据规划设计方案，“一环十横十纵”道路综合改造工程将分为3期实施：
- 一期工程（2019年12月至2020年7月）：嵩山路、京广路、未来路、经三路、黄河路、桐柏路、航海路等7条（5纵2横）道路。
- 二期工程（2020年8月至2021年3月）：北三环、西三环、东风路、建设路、花园路、陇海路、江山路等7条（3纵4横）道路。
- 三期工程（2021年4月至2021年12月）：文化路、农业路、大学路、中州大道、南三环、长江路、三全路、东三环、金水路、中原路等10条（4纵6横）道路。

2、“智汇郑州”人才政策发布以来 超2万非郑籍人才在郑购房 (2019.11.20)



- “智汇郑州”人才工程政策于2017年11月23日正式颁布。其中包括对青年人才购房进行补贴，以及非郑州户籍人才购房政策，2018年1月起正式受理。**据市房管局房地产市场和产权交易管理中心统计，2018年1月1日至今，该中心共办理市青年人才首次购房补贴2046次，拟补贴金额11148万元，非郑州户籍人才购房22379次。**

3、郑东新区白沙组团科学谷起步区控规正式公示 (2019.11.21)

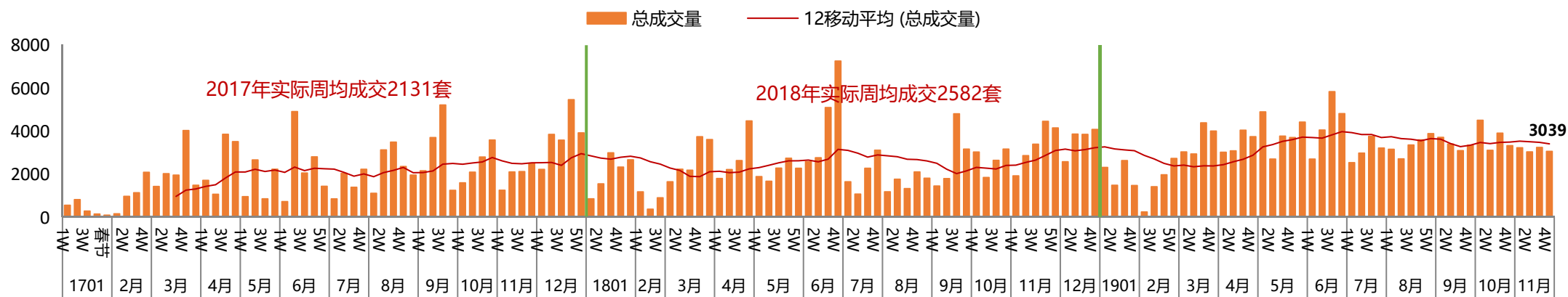


- 白沙组团科学谷范围内的首块控制性详细规划于正式亮相。**项目位于郑东新区白沙组团北部，规划总用地面积约135.1公顷。科学大道科学谷，总规划面积约20平方公里，**致力于集聚龙头企业和高端人才，通过产业链、服务链、创新链的高效衔接，打造具有国际影响力的数字经济新高地。科学谷先导片区之一软件小镇，规划面积3.18平方公里，建设用地约2500亩，着力以环境吸引人才，以人才聚集产业，打造生产、生活、生态功能复合的特色软件小镇。白沙组团科学谷范围内的首块规划范围：东至凤枫街（原雁鸣路），西至前程路，北至新规划的云溪北路，南至新规划的云溪南路。

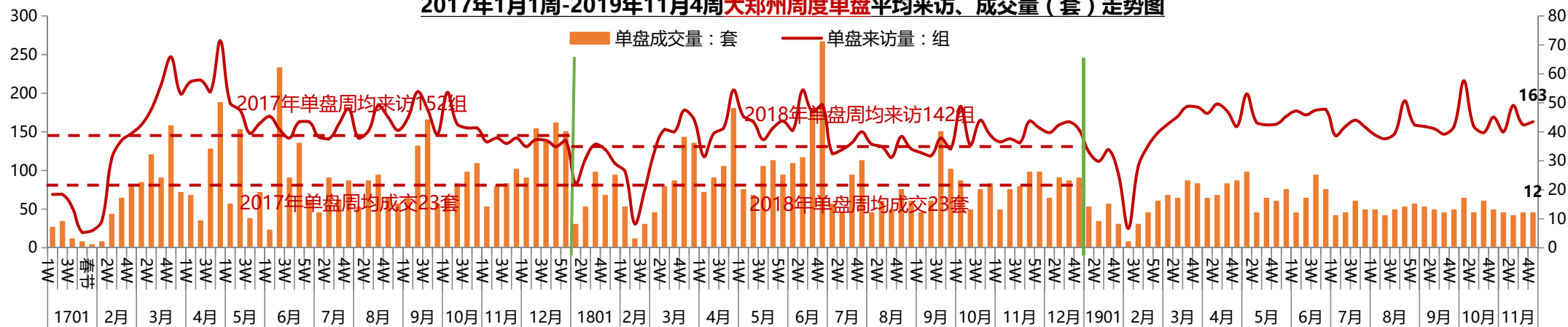
市场监控-整体数据-周度大郑州

11月4周成交总量**3039套**，环比下降6%；单盘周均来访**环比上升3%**，单盘周均成交量**环比持平**

2017年1月1周-2019年11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11月4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



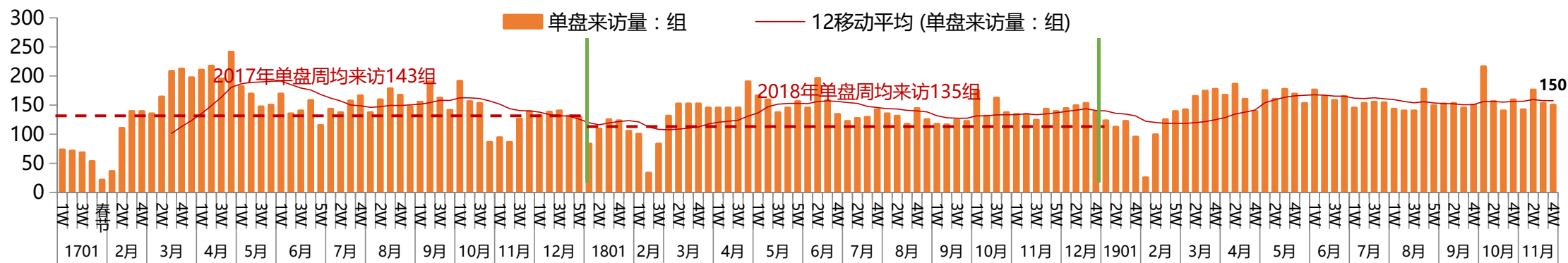
◆ 11月4周大郑州实际监控到住宅项目278个，共计来访45095次，其中单盘平均来访163次；监控到住宅在售项目264个，共计成交3039套，单盘平均成交12套；其中无货在售项目4个，全新待售项目17个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

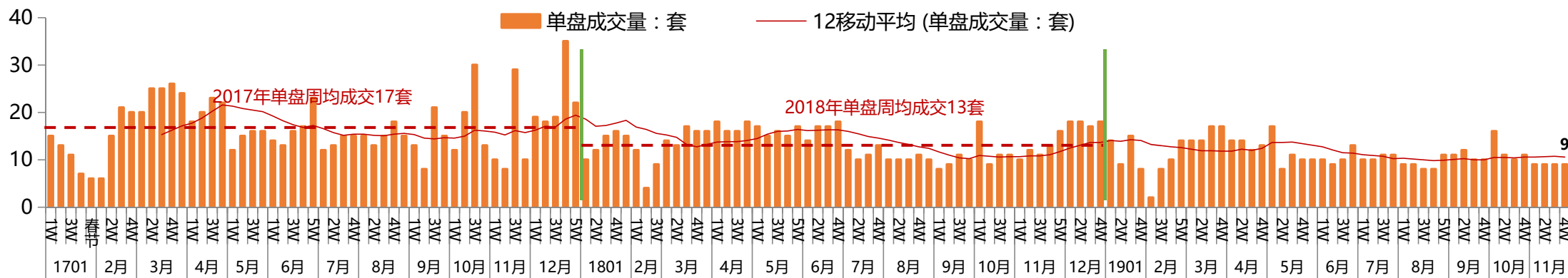
市场监控-平销数据-周度大郑州

11月4周平销项目单盘周均来访问量**环比下降2%**，**同比上升5%**；单盘周均成交量**环比持平**，**同比下降31%**

2017年1月1周-2019年11月4周大郑州周度单盘平均来访问量走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月1周-2019年11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）



◆ 11月4周**市内八区**实际监控到住宅项目159个，共计来访29369次，其中单盘平均来访186次；监控到住宅在售项目147个，共计成交1858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13个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：11月4周住宅平销套数TOP10共计销售**442套**，**环比下降7%**

住宅销售：TOP20中住宅开盘项目**7个**，加推项目**3个**，TOP20共计销售**1314套**，**环比下降10%**

★ 11.18-11.24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	碧桂园名门时代城	管城区	59	高层	13000（精装）	0.65
2	富田城九鼎华府	管城区	55	高层	12300	0.61
3	万科大都会	二七区	49	高层	12800（精装）	0.54
4	朗悦公园府	高新区	48	高层	15300	0.53
5	富田城九鼎公馆	管城区	47	高层	14900-15500	0.52
6	城南正荣府	新郑	42	高层	特价房8500（送车位）	0.46
7	浩创梧桐春晓	新郑	38	高层	特价房6500	0.42
8	金地格林小城	荥阳	35	高层、洋房	高层7200 洋房8200	0.39
9	融创空港宸院	航空港区	35	高层	9800-10500（工抵房）	0.39
10	碧桂园西湖	高新区	34	高层、小高	精装15200-16000	0.37

★ 11.18-11.24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	绿都澜湾	149	11	新郑	法兰原著半岛	50
2	中原区	金水世纪城	132	12	二七区	万科大都会	49
3	管城区	正商生态城	121	13	高新区	朗悦公园府	48
4	二七区	金地正华漾时代	112	14	管城区	富田九鼎公馆	47
5	高新区	融信朗悦时光之城	90	15	新郑	城南正荣府	42
6	金水区	保利海德公园	65	16	高新区	康桥九溪天悦	41
7	新郑	坤达江山筑	62	17	新郑	浩创梧桐春晓	38
8	管城区	碧桂园名门时代城	59	18	荥阳	金地格林小城	35
9	管城区	富田城九鼎华府	55	19	航空港区	融创空港宸院	35
10	中原区	永威西郡	50	20	高新区	碧桂园西湖	34

本周郑州市区新增预售8个项目，其中住宅**15.98万m²**，商办**6.77万m²**

区域	预售许可证号 (预售)	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)
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019080号	康桥悦溪园	康桥九溪天悦	2019/11/18	高层	2/8#	3.74	3.74	321	0	0	2#12800
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D01000)号	龙湖金融中心外环11 号楼	华仕公寓	2019/11/18	公寓/商业	11#	5.74	0	0	5.74	438	未售
	【2019】郑房预售字 (D0998)号	保利珑熙院	保利珑熙	2019/11/19	洋房	10/11#	1.22	1.22	60	0	0	未售
	【2019】郑房预售字 (D0999)号	星联置地·星联湾住宅 小区三期	星联湾	2019/11/20	别墅	39 / 55 / 58 / 59#	0.49	0.49	16	0	0	28000
	【2019】郑房预售字 (D1001)号	国控大厦	国控大厦	2019/11/21	办公	1#	0.81	0	0	0.81	44	——
金水区	【2019】郑房预售字 (4792)号	祈福明天香槟苑(一 期)	祈福明天	2019/11/21	高层	1#	1.83	1.83	189	0	0	17年内购8000
	【2019】郑房预售字 (4793)号	华瑞紫金嘉苑	华瑞紫金嘉苑	2019/11/22	高层	11/12#	6.02	6.02	474	0	0	未售
中原区	【2019】郑房预售字 (4800)号	世纪香熙园二期	金水世纪城	2019/11/22	高层/商业	15#	2.9	2.68	279	0.22	10	13700/14050
合计							22.75	15.98	1339	6.77	492	——

新增预售

本周近郊新增预售有27个项目，以荥阳（12个）/中牟（12个）为主；其中住宅**51.82万m²**，商办**17.35万m²**

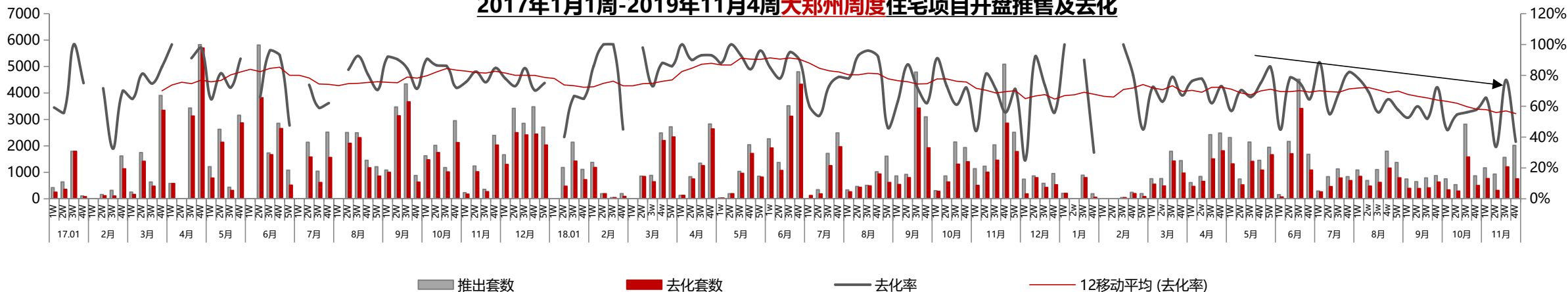
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面 (万m²)	住宅 套数	非住宅建面 (万m²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m²)
航空港区	G0359	和昌盛世城邦28号地块项目	和昌盛世城邦	2019/11/18	高层	7#	0.69	0.69	72		0	未售
	G0361	达园建设项目(空港宸院)	融创空港宸院	2019/11/18	洋房	8/12/18/22#	2.14	2.14	195	0	0	12500
	G0360	万科·美景魅力之城(清澜园项目)	万科·美景魅力之城	2019/11/18	高层	3#	1.29	1.29	136	0	0	10300
荥阳	XY107	悦湖山居二期	融创御栖玖里	2019/11/18	洋房	11#	0.17	0.17	12	0	0	未售
	XY19103	紫荆花园	紫域澜庭	2019/11/18	高层	9/10#	2.37	2.37	217	0	0	——
	XY19101	万业金城国际	万业金城国际	2019/11/18	高层	12#	4.74	4.74	215	0	0	——
	XY19105	居易·莱蒙郡	居易·莱蒙郡	2019/11/18	洋房	15#	0.26	0.26	24	0	0	——
	XY1995 XY19106	金科·集美公馆	金科·集美公馆	2019/11/18	高层	1/4#	4.08	4.08	398	0	0	7300
	XY19110	建海当代公园悦	建海当代公园悦	2019/11/18	高层	1/2#	2.58	2.58	264	0	0	未售
	XY1974	东原·湖山阅	东原阅境	2019/11/18	高层	15/16#	1.2	1.2	102	0	0	8500
	XY1982	清华·大溪地12号院	清华·大溪地	2019/11/18	高层/商业	16#	1.56	——	142	——	5	9100
	XY1999	清华·大溪地12号院		2019/11/18	高层/商业	10/12/13#	4.13	——	276	——	12	
	XY19100	清华·大溪地12号院		2019/11/18	高层/商业	16#	1.16	——	104	——	8	
	XY1998	金地格林小城	金地格林小城	2019/11/19	高层/商业	60#	1.77	1.74	173	0.03	2	7700
	1975	永威·山悦	永威·山悦	2019/11/19	别墅	20/21/22#	1.19	1.19	70	0	0	待售
	1976	永威·山悦		2019/11/19	别墅	1-3#/5-9#	0.45	0.45	16	0	0	待售
	1950	永威·溪樾	永威·溪樾	2019/11/19	高层	1/9#	1.66	1.66	156	0	0	9600
	1966	永威·溪樾		2019/11/19	高层	3/7/8#	2.51	2.51	232	0	0	
	1972	永威·溪樾		2019/11/19	高层	2#	0.87	0.87	80	0	0	
	1929	恒大养生谷	恒大养生谷	2019/11/19	高层/洋房	1/2/5/6/8/9/11/12#	2.79	2.79	198	0	0	9500/11500

新增预售

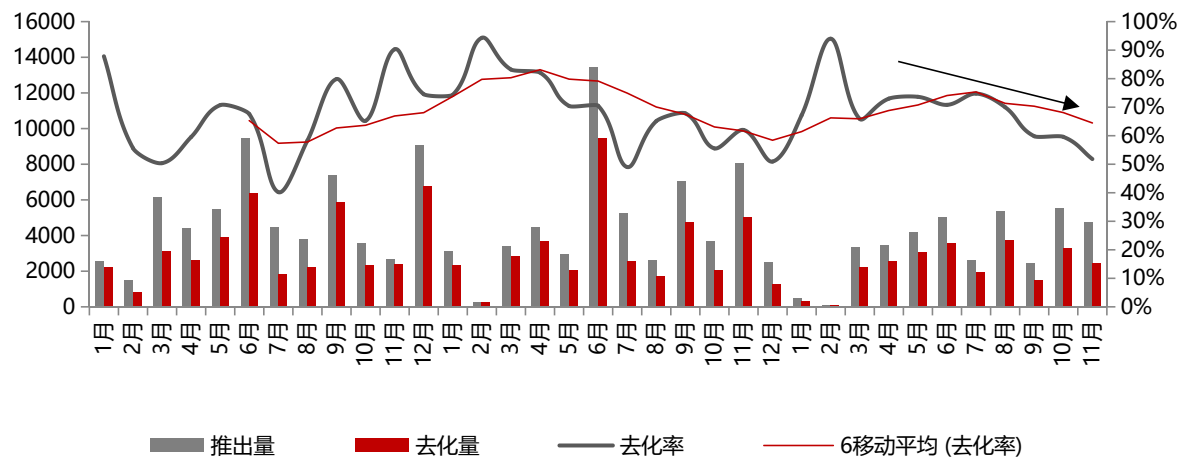
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面 (万㎡)	住宅建面 (万㎡)	住宅 套数	非住宅建面 (万㎡)	非住宅套数	预售产品动态 (价格 元/㎡)
中牟	(2019)郑房预字第 ZM190149号	生态城一号院	碧桂园生态城	2019/11/18	洋房	29#	0.33	0.33	24	0	0	未售
	(2019)郑房预字第 ZM190150号	天籁花园东苑	金科天籁城	2019/11/18	洋房	1-4#	1.68	1.68	120	0	0	待售
	(2019)郑房预字第 ZM190154号	正中国际	正中国际	2019/11/18	办公/商业	2/5#	2.16	0	0	2.16	926	7800
	(2019)郑房预字第 ZM190156号	恒博广场	海港·派克公寓	2019/11/18	办公	——	5.88	0	0	5.88	2275	待售
	(2019)郑房预字第 ZM190157号	雁明府	永威上和府	2019/11/18	小高层	1/2/3/5#	3.43	3.43	143	0	0	12000
	(2019)郑房预字第 ZM190163号	瑞禾嘉园	瑞禾嘉园	2019/11/18	高层	3#	1.46	1.46	104	0	0	待售
	(2019)郑房预字第 ZM190162号	建业橙园二期	建业橙园	2019/11/18	高层	4/8#	2.24	2.24	160	0	0	11000
	(2019)郑房预字第 ZM190161号	龙杰良筑	龙杰良筑	2019/11/18	办公/商业/公 寓	1#	9.23	0	0	9.23	1995	待售
	(2019)郑房预字第 ZM190148号	宝地·中央湿地	宝地中央湿地	2019/11/18	高层/商业	17#	1.24	1.19	100	0.05	9	8500
	(2019)郑房预字第 ZM190160号	瑞禾嘉园	瑞禾嘉园	2019/11/18	高层	5#	1.65	1.65	104	0	0	待售
	(2019)郑房预字第 ZM190152号	康桥香溪郡六号院	康桥香溪郡	2019/11/18	洋房	1/3/5#	0.97	0.97	60	0	0	13500
	(2019)郑房预字第 ZM190155号	建业橙园二期	建业橙园	2019/11/18	高层/小高	1/2/3/6/7/10#	5.14	5.14	436	0	0	11000
合计							76.02	51.82	4333	17.35	5218	——

本周住宅8个项目开盘，均位于市区，去化率环比明显回落；整体推售均不及去年同期，郊区开盘项目持续减少

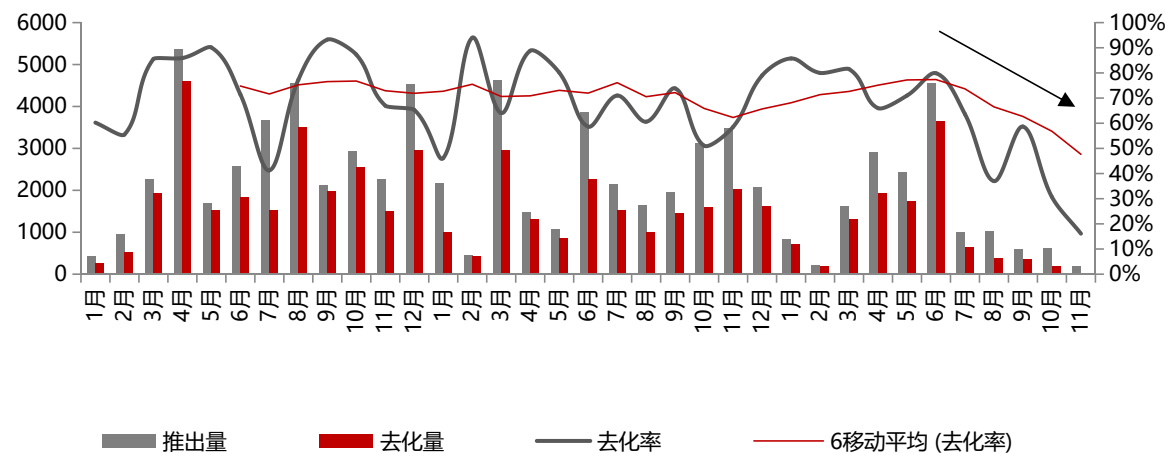
2017年1月1周-2019年11月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年11月市区住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年11月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

西区及南区推盘项目较多；共计推货**2020套**（环比增长29%），去化**755套**，去化率**37%**（环比下降52%）



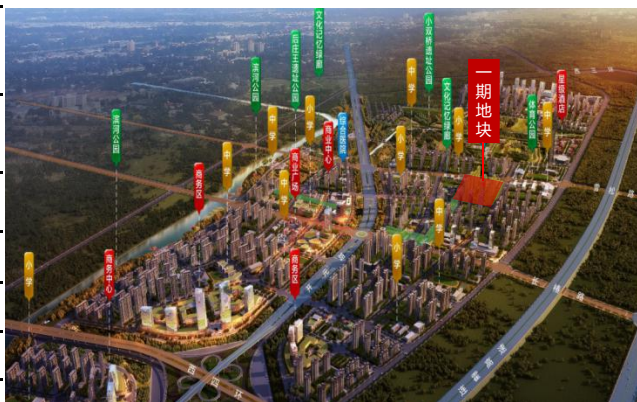
住宅项目推售情况				
开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
康桥九溪天悦	高层	216	41	19%
金地正华漾时代	高层 洋房	357	112	31%
融信朗悦时光之城	高层	272	90	33%
保利海德公园	小高层	80	65	81%
金水世纪城	高层	309	132	43%
正商生态城	高层 洋房	368	121	33%
绿都澜湾	高层	204	149	73%
奥兰和园	高层	214	45	21%
合计		2020	755	37%

备注：上图中成交均价单位为元/㎡

项目动态-开盘 (康桥九溪天悦-销售概况)

11月22日对一期**高层2#**现场选房，共计**216套**，当天去化**41套**，去化率**19%**；截止开盘共蓄客69组，当天到访约126组

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㎡（一期）	容积率	2.49
营售团队	自销		解筹率	59%	
蓄客及到访	11.19开始蓄客，截止开盘共蓄客69组，当天到访约126组				
成交价格	毛坯高层：2#12800元/㎡				
竞品价格	东原阅城精装高层14600元/㎡				
优惠方式	①认筹5000元享10000，开盘选房享10000，开盘优惠1%，②按揭优惠1%，③七天内签约优惠1%，④3天内按时交首付优惠1%，⑤全款优惠2%，⑥开盘当天优惠100元/㎡				
客户来源	客户多以高新、惠济区白领（地缘性客户）为主				
推广渠道	户外大牌，微信推广，分销拉访（分销：链家、房便利与标点，分销点数为1.8-2.2%）				
预售证号	取证日期：2019年11月18日，（2019）郑房预字第GX2019080号，住宅共321套（2/8#）				
备注	可首付分期；首付5%（限开盘期间）/10%/15%，剩余两年后一次性结清（或两年4次结清），无利息；开盘当天有砸金蛋抽家电，优惠100元/㎡等活动，部分客户是前期意向客户，到访组数增加				



本次开盘去化分析

去化效果差：

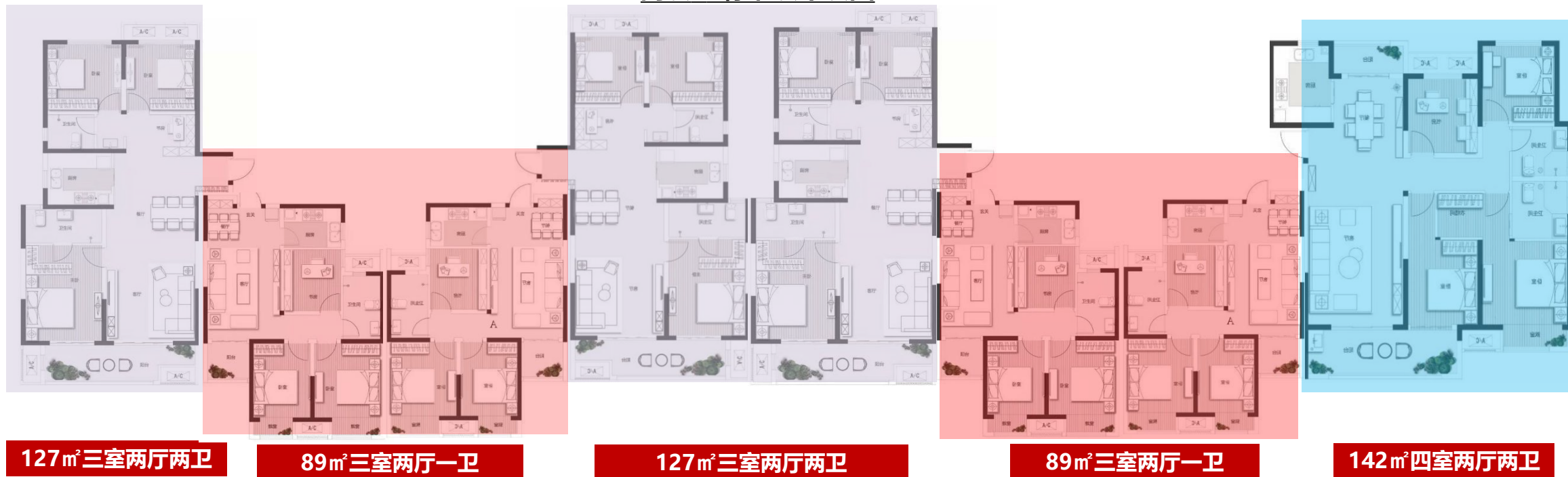
- 1) 项目价格较之前上涨300元/㎡，客户接受度不高；
- 2) 项目位于连霍高速以北（远离主城区），片区配套暂时匮乏，公共交通不便，短期内无地铁覆盖（规划有一号线延长线纪公庙站，距离0.5km，开建及开通时间未定）；
- 3) 蓄客时间短，客户量不足

本案 近期 开盘 17-	推出时间		2019-4-27	2019-5-18	2019-8-3	2019年9月至11月（平推）	2019-11-22
	小高层/高层	推出楼栋	一期高层6#、7#及13#1单元	一期高层5#西单元	一期高层3#东单元、12#	一期高层1#、9#、11#	一期高层2#
		成交价格	毛坯高层：12800-13400元/㎡	毛坯高层13000元/㎡	毛坯高层13000元/㎡	毛坯高层12500元/㎡	毛坯高层12800元/㎡
		成交套数/供应套数	260/348	32/108	133/192	——	41/216

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	2#	2D	2T4	27F	三室两厅一卫	89	12800	108	28	26%
						三室两厅两卫	127	12800	81	7	9%
						四室两厅两卫	142	12800	27	6	22%
	合计								216	41	19%

高层2#标准层平面图



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、142m²户型方正，三开间朝南；127m²、142m²户型大阳台连接卧室与客厅，观景效果好，主卧为套间设计，但动静不分区；户型整体卫生间均干湿不分离，小户型居住舒适度有限

89m²三室两厅一卫



优势：

- 户型较方正，三开间朝南；
- 主次卧带飘窗；
- L型厨房设计布局合理，动静分区

劣势：

- 客厅采光受限，且正对入户门，私密性较差；
- 卫生间干湿不分离

127m²三室两厅两卫



优势：

- 3+1户型空间灵活，双开间朝南；
- 主卧套间设计，带独卫、衣帽间；
- 主卧及客厅连体阳台，观景效果好

劣势：

- 动静不分区，卫生间正对开放书房，北卧室门正对餐厅，居住体验感较差；
- 户型狭长，通风效果较差

142m²四室两厅两卫



优势：

- 户型方正，南北双阳台，通透性好，三开间朝南；
- 客厅次卧连体阳台，观景效果好；
- 主卧套间设计，带独卫、衣帽间及飘窗

劣势：

- 没有玄关，空间利用率较低，动静不分区；
- 主卧衣帽间压缩南向次卧面积

项目动态-开盘 (金地正华漾时代-销售概况)

11月22日晚上7点针对**高层14/15#**，**洋房11#**进行线下落位，共推出**357套**，去化**112套**，去化率**31%**

项目位置	二七区大学路与南四环交会处向西		开发公司	金地集团（竹桂园拿地）	
占地	67亩	建面	11万方	容积率	2.5
营售团队	自销		解筹率	26%	
蓄客及到访	10月1号开始蓄客，截止开盘前累计蓄客439组				
成交价格	精装高层11900-12500元/㎡，精装洋房标准层14700元/㎡				
竞品价格	万科大都会高层精装12500元/㎡				
优惠方式	①零元入会总价减5000元；②参与会员升级总价减20000元③开盘优惠98折；				
客户来源	客户以二七区为主，部分其他区域外溢				
推广渠道	分销：易居房友、58爱房、链家 1.4-1.6%佣金				
预售情况	无预售证				
备注	首付10%，剩余20%最长18个月付清（两种方式：1、开发商付利息，收回3个点优惠 2、开发商不付利息，8厘）				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-11-22
	高层	推出楼栋	高层 14、15#
		成交价格	高层（精装）11900-12500元/㎡
		成交套数/供应套数	102/309
	洋房	推出楼栋	11#
		成交价格	洋房（精装）14700元/㎡
		成交套数/供应套数	10/48



本次去化分析：

本次开盘去化效果较差

- 1.首开价格高于客户预期，客户选房当天弃选，加上蓄客门槛低，客户忠诚度不高。
- 2.首开两栋高层毗邻北向规划道路百盛路，噪音较大。
- 3.小区西面（嵩山路以西）临近垃圾场，居住舒适度欠佳。
- 4.首付分期政策优惠少，客户抗性较大。

项目动态-开盘 (金地正华漾时代-产品分析)

	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
推售房源	高层	14#	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	95	12500元/m²	76	39	33%
						三室两厅一卫	99	12200元/m²	58	4	
						三室两厅两卫	115	11900元/m²	19	6	
	高层	15#	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	95	12500元/m²	76	43	
						三室两厅一卫	99	12200元/m²	60	3	
						三室两厅两卫	115	11900元/m²	20	7	
	洋房	11#	3D	1T2	8F	三室两厅两卫	105	底层15000-15500元/m² 标准层和顶层14700元/m²	48	10	21%
合计									357	112	31%

高层14#户型平面图



高层15#户型平面图

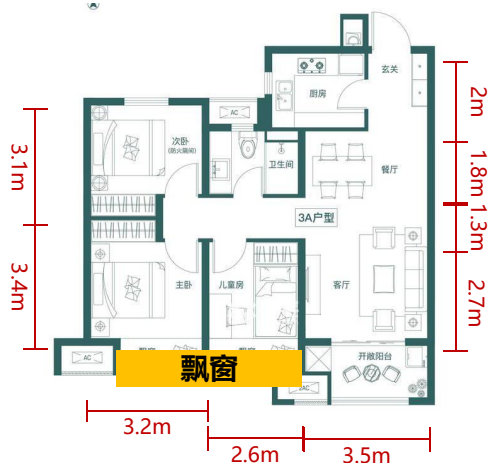


项目动态-开盘 (金地正华漾时代-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

首推高层14/15#，2D2T4设计，分离式核心筒连廊设计，通风效果较好，飘窗处在交房时打掉，赠送飘窗处面积

高层：3A-95m²
三室两厅一卫



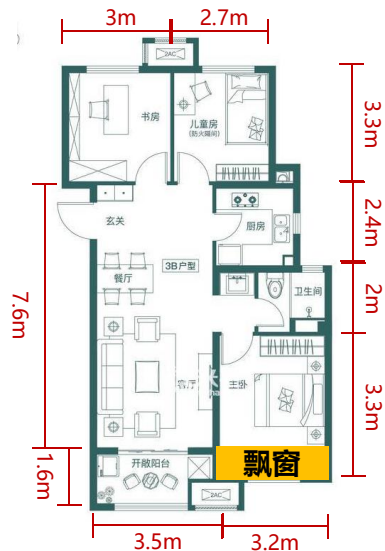
➤ 优点

- 三开间朝南，采光较好
- 餐客一体，提升空间利用率
- 连廊设计，南北通透性较好

➤ 缺点

- 餐厨动线不便
- 卫生间非三段式干湿分离

高层：3B-99m²
三室两厅一卫



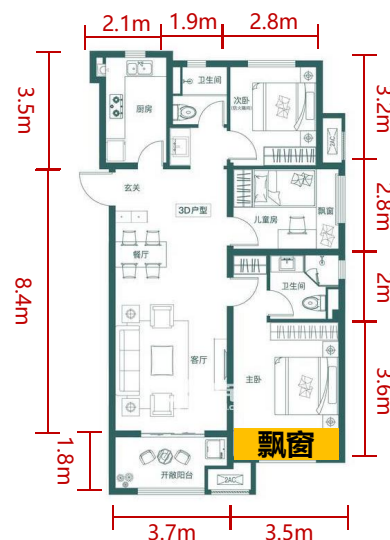
➤ 优点

- 餐客一体、南向阳台；采光充足
- 卫生间干湿分离；提高舒适度

➤ 缺点

- 过道狭长，造成部分面积浪费，通透性较差

高层：3D-115m²
三室两厅两卫



➤ 优点

- 动静分区，提高居住舒适度
- 餐客一体，提升空间利用率
- 公卫干湿分离

➤ 缺点

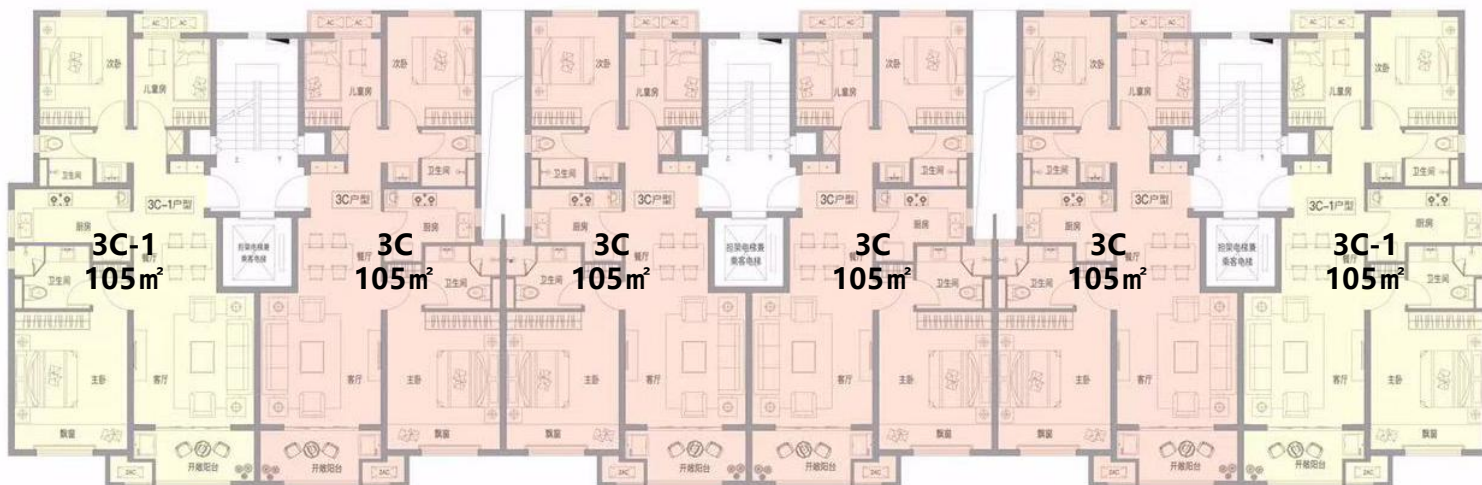
- 通透性较差

项目动态-开盘 (金地正华漾时代-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

首推洋房11#，户型排布全部为105m²三房两厅两卫，3D1T2设计，通透性一般，飘窗处在交房时打掉，赠送飘窗处面积

洋房11#平层图



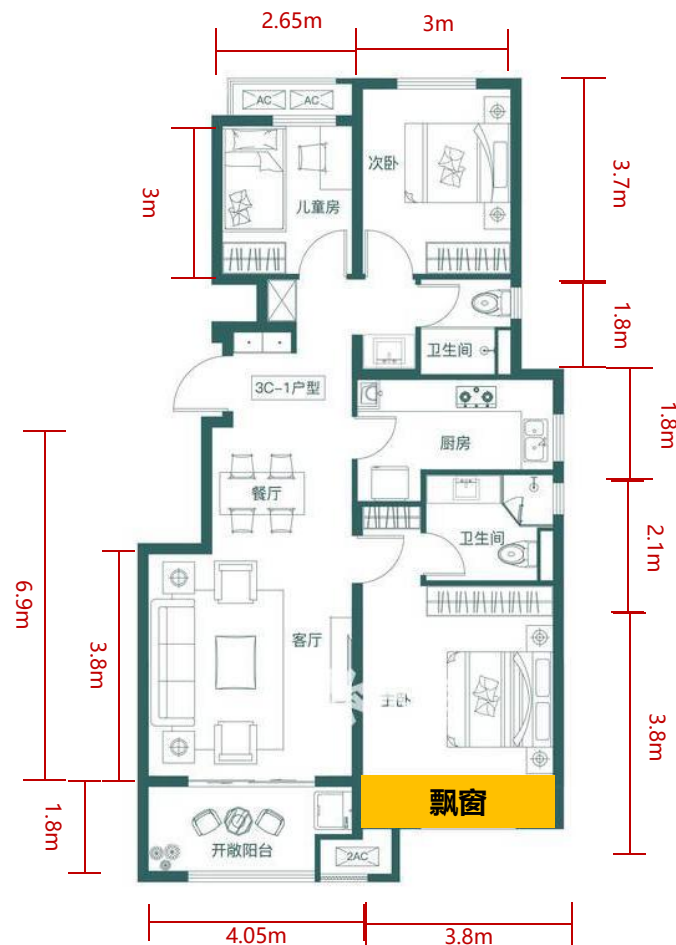
➤ 优点

- 餐客一体、南向阳台
- 公卫干湿分离
- L型厨房，便捷性高

➤ 缺点

- 通透性一般
- 动静不分区

洋房：3C-1 105m²
三室两厅两卫



项目动态-开盘 (融信朗悦时光之城-销售概况)

11月23日对一期**高层13#**线下选房，共计**272套**，当天去化**90套**，去化率**33%**，11月2日开始蓄客，截止开盘共蓄客**369组**，当天到访约**280组**

项目位置	高新区 科学大道金柏路交叉口		开发公司	郑州融信朗悦置业有限公司	
占地	1073亩	建面	242万㎡	容积率	2.57
营售团队	中原		解筹率	24%	
蓄客及到访	自11月2日开始定存升级，截止开盘当天蓄客369组，当天到访280组				
成交价格	毛坯高层11200元/㎡				
竞品价格	大正水晶森林13000元/㎡				
优惠方式	①认筹优惠1%，②升筹优惠1%，③普惠2%，④开盘优惠3%，⑤选房优惠1%，⑥首付不分期优惠2%				
客户来源	主要来自高新区、中原区以及金水区客户				
推广渠道	户外大牌，微信推广，分销拉访（分销：链家，房友；1-49套，所有成交1.8%；50-119套，所有成交2.1%；120-199套，所有成交2.4%；200套及以上，所有成交2.6%）				
预售证号	网上有1#和13#预售公示前信息，暂无公示预售证号				
备注	可首付分期；首付10%，剩下分一年两次还清				



本次开盘去化分析

去化效果较差：

- 1.项目位置距离绕城高速仅有1公里，远离市中心，仅有一班公交客户抗性大；
- 2.前期项目释放引进郑州前三高中，没有确定落位，客户落差较大；
- 3.项目首付分期政策在高新新城片区不具备竞争力；在普遍首付分期的背景下，项目10%首付分期较周边大正水晶森林、正商湖西学府以及金辉优步花园相比，竞争力小。

项目动态-开盘 (融信朗悦时光之城-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
	高层	13#	2D	2T4	34F	两室两厅一卫	79	11130	68	16	24%
						三室两厅一卫 （ 中间户 ）	89	11270	68	21	31%
						三室两厅一卫 （ 边户 ）	89	11200	136	53	39%
	合计								272	90	33%

高层13#标准层平面图



89m²三室两厅一卫
(边户)

89m²三室两厅一卫
(中间户)

89m²三室两厅一卫
(边户)

79m²两室两厅一卫

89m²三室两厅一卫
(边户)

项目动态-开盘 (融信朗悦时光之城-户型分析)

13#整体户型干湿分离，大多为狭长设计，定位偏刚需；89m²中间户三开间，户型方正；79m²和89m²边户均为两开间户型，居住舒适度一般

79m² 两室两厅一卫



优势：

- 干湿分离，动静分区
- 主卧南朝向，采光好

劣势：

- 双开间户型，通风差

边户：89m² 三室两厅一卫



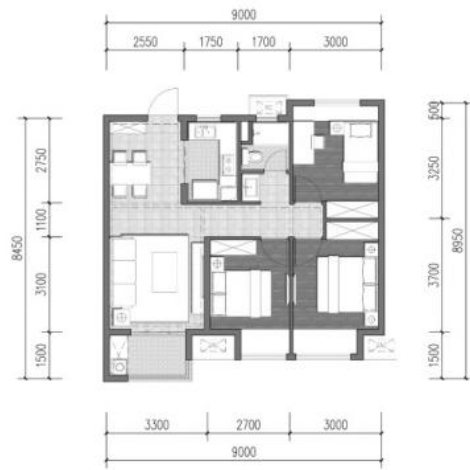
优势：

- 干湿分离
- 客厅南朝向，整体采光好

劣势：

- 动静不分区，卫生间门正对客厅，私密性差

中间户：89m² 三室两厅一卫



优势：

- 动静分区，干湿分离
- 三开间，主卧南朝向，采光好

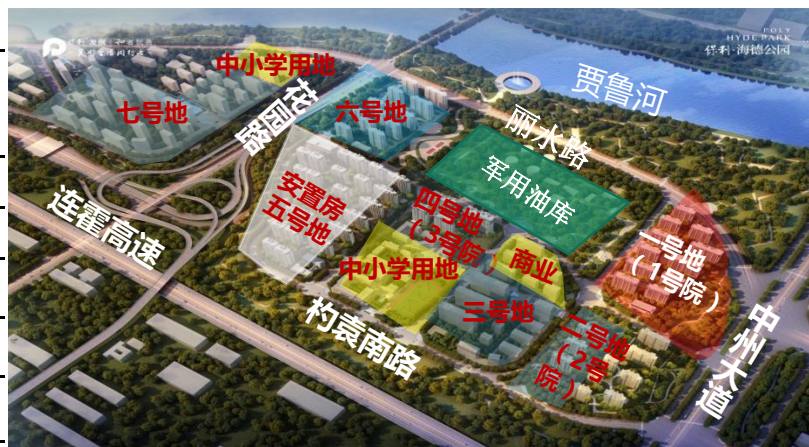
劣势：

- 卫生间和厨房窗户相邻，居住体验差

项目动态-开盘（保利海德公园-销售概况）

11月23日针对1号院小高层2#房源进行线上微信选房，共推出80套，截止当天去化65套，去化率81%

项目位置	金水区中州大道与贾鲁河交汇处西南角		开发公司	郑州保利亨业房地产开发有限公司	
占地	598亩（1号院62亩）	建面	117万㎡	容积率	2.49（1号院）、3.0（2号院）、3.79（3号院）
营售团队	盛励+保利投顾		解筹率	23%	
蓄客及到访	11月1日开始认筹，累计认筹约280组，认筹交2万				
成交价格	精装（标准2000元/㎡）均价：17500元/㎡				
竞品价格	碧桂园国控天誉小高层精装19500元/㎡				
优惠方式	①开盘优惠1%；②按时签约优惠1%；③全款优惠2%；④按揭优惠1%；⑤认筹优惠1%				
客户来源	金水区改善型客户，郑州东区青年上班族，30-45岁占据主力				
推广渠道	道闸候车厅、户外商超、阵地包装；分销：金屋中国				
预售情况	2#（80套）无预售证				
备注	无首付分期				



项目近期开盘	推出时间	2019-6-23	2019-8-25	2019-9-19	2019-11-23
	推出楼栋	1号院小高层1/4/5/8#	3号院小高层3/4#	3号院小高层1#	1号院小高层2#
	成交价格	16500-18800元/㎡	17800元/㎡	均价：96㎡三房精装17500元/㎡；140㎡四房精装17800元/㎡	17500元/㎡
	成交套数/供应套数	282 / 316	86 / 141	26 / 54	65 / 80

本次开盘去化效果较好

具体分析如下：

- 1) 前期蓄客效果较好，客户量较为充足
- 2) 项目自身配套较为齐全，规划有商业和中小学用地，小学引进为市重点纬五路一小联合办学，中学引进为省直属中学联合办学；
- 3) 离北龙湖金融岛约5km，能享受部分外溢红利；一号院距离贾鲁河景观带较近
- 4) 此次推售户型为115㎡三房与120㎡三房，115㎡三房户型方正，三开间朝南，不浪费面积，居住较为舒适，客户认可度较好，且价格与竞品相比有价格优势

项目动态-开盘 (保利海德公园-产品分析)

开盘楼栋	物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	2#	1D	3T5	16F	三室两厅两卫	115	均价17500	48	41	85%
						三室两厅两卫	120		32	24	75%
	合计									80	65

2#平层图



项目动态-开盘 (保利海德公园-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

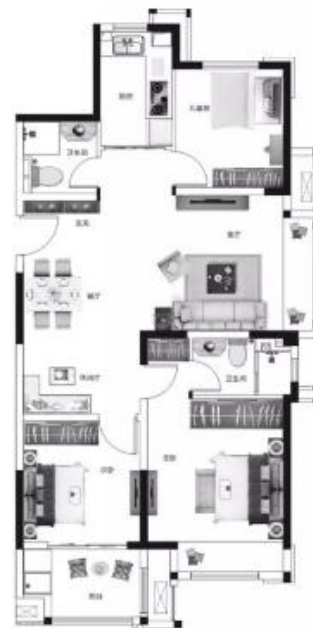
中间户115m²三房户型方正，三开间朝南，不浪费面积，居住较为舒适；边户120m²三房户型较为狭长，两开间朝南，横厅设计，动线较为混乱

115m²三室两厅两卫



- **优势：**户型方正，三开间朝南，南北通透，餐客一体，动静分区；主卧配置衣帽间及独卫，舒适度高
- **劣势：**入户门正对客厅，私密性有限

120m²三室两厅两卫



- **优势：**两开间朝南，餐客一体，主卧独卫且自带飘窗
- **劣势：**动线混乱，南向次卧与公卫距离较远；进深过大，开间小、浪费面积

项目动态-开盘 (金水世纪城-项目概况)

11月23日上午9点现场微信选房，推出高层15#、13#86m²，共计309套，去化132套，去化率43%

项目位置	中原区 金水西路与秦岭路交会处		开发公司	郑州元年房地产开发有限公司	
占地	150亩	建面	60万㎡	容积率	4.3
营售团队	泰赢		解筹率	49%	
蓄客及到访	项目自10月下旬开始认筹排号，截止开盘前一天排号约270组，当天到访约160组				
成交价格	15#高层毛坯均价：13700元/㎡；13#86㎡毛坯均价：14050元/㎡				
竞品价格	郑地璞园毛坯高层均价：14300元/㎡				
优惠方式	①认筹2000抵20000；②开盘当天优惠1%；③正常首付优惠1%；④按时签约1%；⑤全款额外3%				
客户来源	以中原区及周边刚需客户为主				
推广渠道	户外大牌、道旗、分销：金屋&北针（1.3-1.4%）				
预售情况	取证日期：2019/11/22；【2019】郑房预字第 4800 号；279套（15#）				
备注	五证齐全；首付5万，剩余2年4次还清				

本案 近期 开盘	推出时间		2018-10-06	2019-11-23
	高层	推出楼栋	7#	15#、13#
		成交价格：元/m ²	高层毛坯均价：12500元/m ²	15#高层毛坯均价：13700元/m ² 13#86m ² 毛坯均价：14050元/m ²
		成交/供应套数	282/306	132/309



本次开盘去化效果较差

具体分析如下：

- 1) 前期末宣传造势，蓄客量不足；
- 2) 临时加推增加供货量，拉低去化水平；
- 3) 产品设计一般，影响去化。

项目动态-开盘 (金水世纪城-平层图分析)

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	15#	2D	2T4	33F	两室两厅一卫	78	13700元/㎡	62	108	87%
						三室两厅两卫	119		31		
							124		31		
				2T5		两室两厅一卫	75	13700元/㎡	62	14	9%
							76		31		
							114		31		
		三室两厅两卫	119	31							
			13#	2D	2T4	33F	三室两厅一卫	86	14050元/㎡	30	10
	合计								309	132	43%

15#平层图 (2T4/2T5)



13#加推户型图 (86m²)



优势：

- L型厨房，实用性强
- 全明户型，采光较好

劣势：

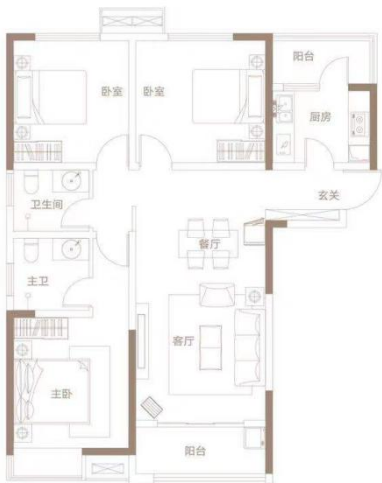
- 次卧与卫生间对冲
- 动静不分区
- 次卧正对客厅，私密性差

项目动态-开盘 (金水世纪城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

15#西单元户型面积为78m²两房和119/124m² 三房，户型整体采光较好，餐客一体，各户型卫生间均未做干湿分离，卧室正对客厅，私密性不佳

15-1 124m²三室两厅两卫



优势：

- 两开间朝南，南北通透
- 餐客一体，空间感强
- 厨房生活阳台，实用性强

劣势：

- 主次卧房门对冲，舒适性差
- 次卧正对餐客厅，私密性不佳
- 卫生间未做干湿分离

15-2 78m²两室两厅一卫



优势：

- 纯南向户型，采光较好
- L型厨房，利用率高
- 功能设计紧凑，无面积浪费

劣势

- 卫生间动线不合理，使用不便
- 卧室正对客厅，私密性差
- 卫生间未做到干湿分离

15-3 119m²三室两厅两卫



优势：

- 两开间朝南，南北通透
- 餐客一体，空间感强
- 厨房生活阳台，实用性强

劣势：

- 次卧正对餐客厅，私密性差
- 卫生间未做干湿分离

项目动态-开盘 (金水世纪城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

15#东单元户型面积为75-78m²两房和114/119m²三房，户型设计紧凑，无面积浪费，大部分户型通风采光不便，卧室正对餐客厅，私密性差

15-4 119m²三室两厅两卫



优势：

- 两开间朝南，动静分区

劣势：

- 进深较长，通风采光性能不佳
- 两卧室房门对冲
- 次卧正对餐厅，私密性欠佳

15-6 114m²三室两厅两卫



优势：

- 动静分区，餐客一体连向阳台
- 主卧设独立衣帽间

劣势：

- 北向连接中边户型，南北不通透
- 三卧室均正对餐客厅，隐私性较差

15-7 75m²两室两厅一卫



优势：

- L型厨房+生活阳台，实用性强
- 功能分区设计紧凑，无面积浪费

劣势：

- 中边户，仅东向采光，采光通风性差
- 卧室正对客厅，私密性差
- 卫生间动线设计不合理，使用不便

15-8 76m²两室两厅一卫



优势：

- 双阳台，实用性强
- L型厨房，空间利用率高

劣势：

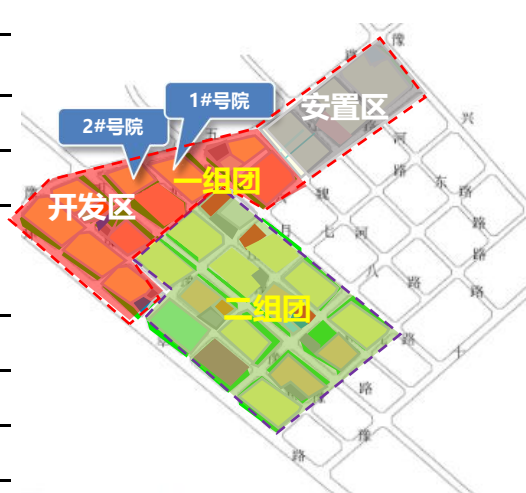
- 北向户型，采光通风差
- 卧室与厨房对冲
- 卧室正对客厅，私密性差

项目动态-开盘（正商生态城-销售概况）

11月23日上午9点现场选房，推出高层2#，洋房6#、8#共计368套，去化121套，去化率33%

项目位置	郑新快速路与南水北调河交汇处路东		开发公司	河南正商珑水置业有限公司	
占地	781.14亩	建面	167.96万万㎡	容积率	2.49
营售团队	易居&恒辉		解筹率	28%	
蓄客及到访	10月30号开始认筹，前期蓄客430组，开盘当天到访约360组				
成交价格	毛坯高层：94㎡：11500元/㎡；120㎡：10800元/㎡； 毛坯洋房104㎡：13000元/㎡，143㎡：12800元/㎡				
竞品价格	绿地花语城毛坯高层均价：12500元/㎡				
优惠方式	①按揭优惠3% ②一次性付款优惠7% ②按时签约优惠1%				
客户来源	多为地源性客户，以管城区为主，少量二七区、龙湖镇客户				
推广渠道	户外大牌、道旗、高炮、户外、拓客				
预售情况	取证日期：2019/10/29；【2019】郑房预售字（4765）号；368套（2#、6#、8#）				
备注	五证齐全；首付最低5%，剩余分三年还清，无利息				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-10-20	2019-11-23
	高层	推出楼栋	1号院3#、2号院1#	1号院2#、8#
		成交价格	11000-11500元/㎡	11000-11500元/㎡
		成交套数/供应套数	345/360	50/272
	洋房	推出楼栋	1号院6#、7#，2号院3#	2号院6#
		成交价格	标准层：13000元/㎡ 一层带地下室和花园：16500-17000元/㎡	标准层：13000元/㎡ 一层带地下室和花园：16500-17000元/㎡
		成交套数/供应套数	95/140	71/96



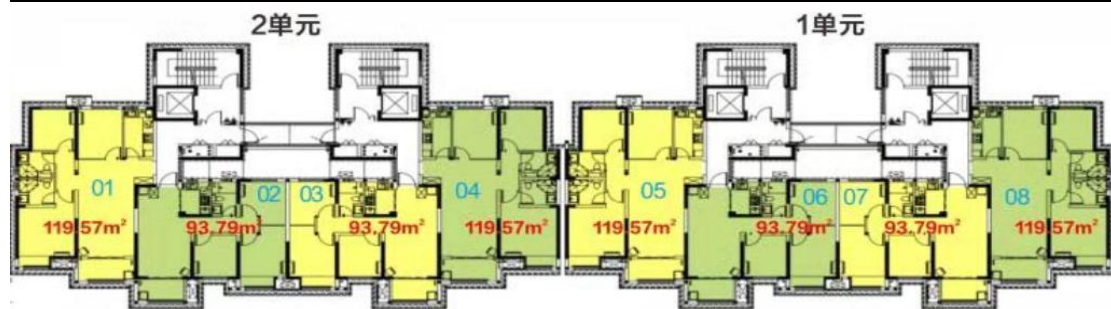
本次开盘去化效果较差

具体分析如下：

- 1) 距离上次开盘时间较短，一定程度拉低去化；
- 2) 此次推售的户型面积段相对较大，所蓄客源不足；
- 3) 公共交通不便，短期内暂无地铁覆盖，周边配套不足。

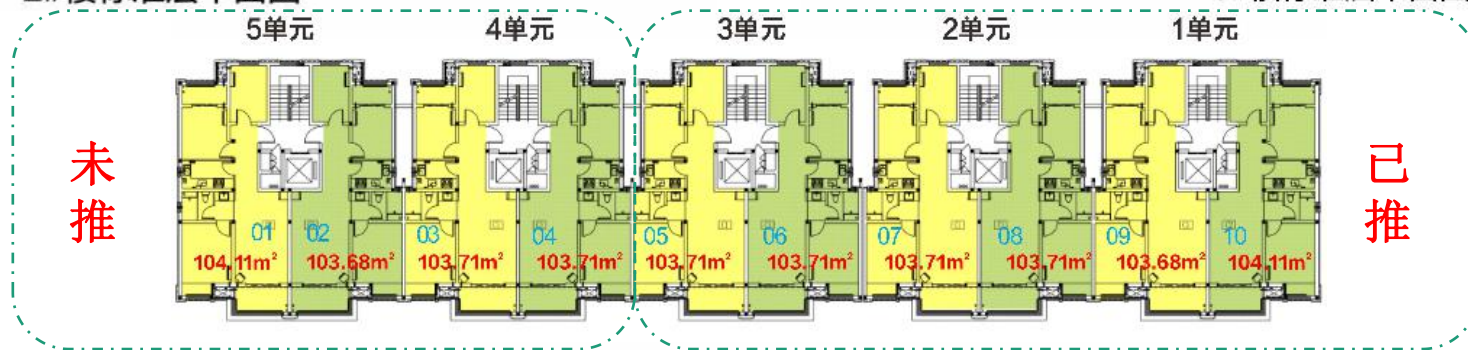
项目动态-开盘 (正商生态城-平层图分析)

推售房源	位置	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
	一号院	高层	2#	2D	2T4	34F	三室两厅一卫	94	11500	136	24	18%
							三室两厅两卫	120	10800	136	26	19%
		洋房	8#	3D	1T2	8F	四室两厅两卫	143	12800	48	47	98%
	二号院	洋房	6#	东3D	1T2	8F	三室两厅一卫	104	13000	48	24	50%
	合计									368	121	33%



2#楼标准层平面图

8#楼标准层平面图



6#楼标准层平面图

项目动态-开盘 (正商生态城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层：94m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，动静分区，三开间朝南
- 卫生间干湿分离

劣势：

- 卧室区走道较长，面积浪费
- 进门正对客厅，私密性较差

高层：120m²三室两厅两



优势：

- 主卧朝南，卫生间干湿分离
- 南北通透，采光较好
- 餐客一体，空间感强

劣势：

- 户型狭长，动静不分区

洋房：143m²四室两厅两



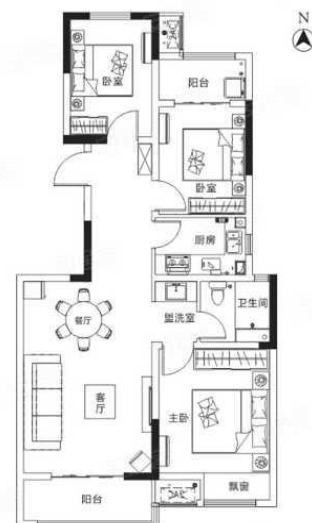
优势：

- 户型方正，主卧带有衣帽间，三开间朝南
- 南北通透，主次分明
- 卫生间干湿分离

劣势：

- 卧室区走道较长，面积浪费
- 动静不分区

洋房：104m²三室两厅一卫



优势：

- 餐客一体，空间感强
- 卫生间干湿分离

劣势：

- 户型狭长，动静不分区
- 进门就是卧室，私密性较差

项目动态-开盘 (绿都澜湾-销售概况)

11月23日针对七期梓园高层2#房源进行微信选房，共推出204套，去化149套，去化率73%

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㎡（七期）	容积率	3.49
营售团队	自销		解筹率	76%	
蓄客及到访	11月1日开始认筹，累计认筹客户约195组				
成交价格	毛坯高层：15100-15500元/㎡				
竞品价格	永威城：均价约14500元/㎡				
优惠方式	①开盘优惠1万；②首付30%优惠1万；③按时签约优惠1%；④认筹优惠1%； ⑤认购优惠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				
预售情况	预计11月28日公布				
备注	可首付分期（首付分期政策，签合同2019年11月26日到28日交10%首付，剩余部分于2020年5月25日、11月25日、2021年5月25日、11月25日平均分4次还清）；70㎡加一万送负三层车位				



新推 在售 待售 售罄



去化分析：

去化效果一般

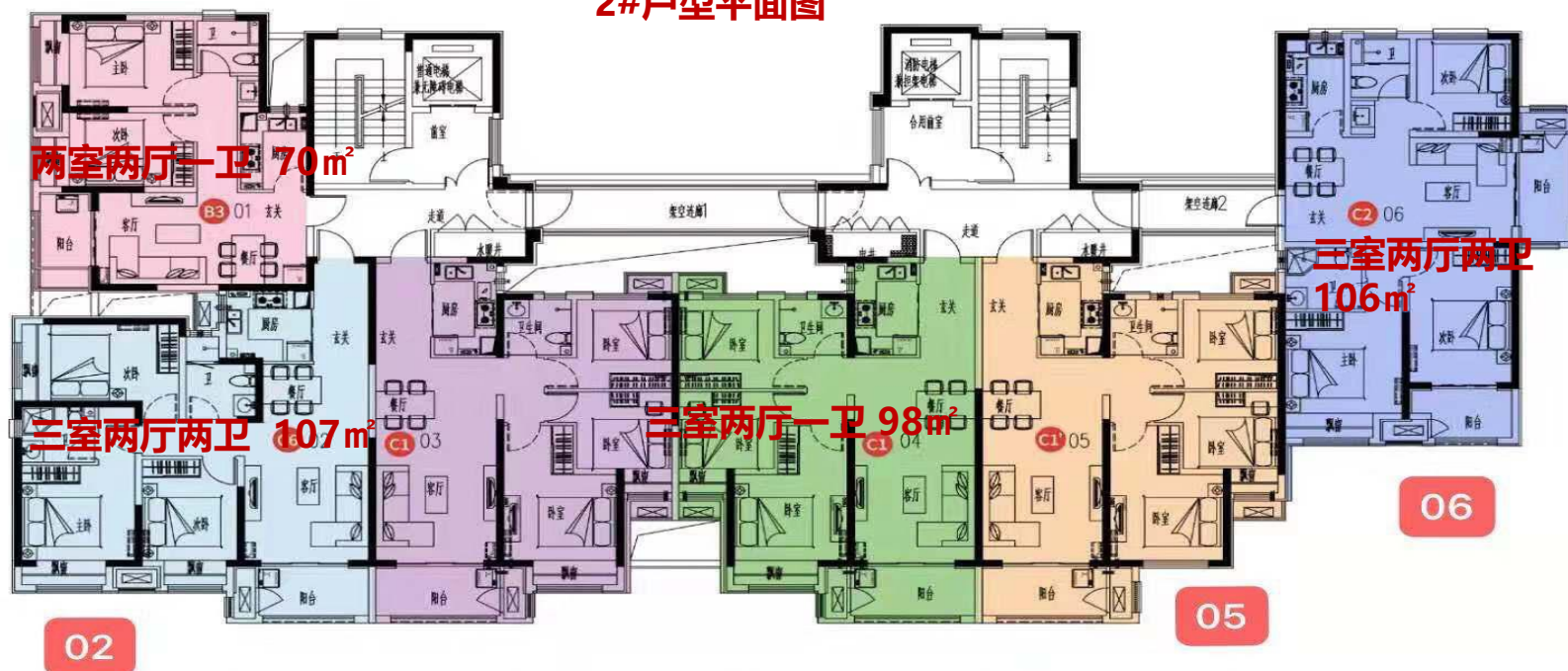
- 1) 价格相对竞品较高；
- 2) 本次推广力度小，且距离上次开盘时间短，蓄客量不足；
- 3) 推售户型较差，客户接受度一般；
- 4) 近期市场较冷，受特价房等优惠政策的影响，客户观望情绪较浓，去化不佳

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	2019-7-20	2019-8-24	2019-10-13	2019-11-23
	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#	六期高层 1/5#	七期高层1/3#	七期高层6#	七期高层2#
		成交价格	13300-13500	13500	14000	14000	14000	14900-15200	14900-15200	15000-15300	14900-15300	15100-15500
		成交套数/供应套数	470/528	313/317	483/513	750/882	323/442	257/272	362/402	114/176	35/102	149/204

项目动态-开盘 (绿都澜湾-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（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1D	2T6	34F	两室两厅一卫	70	15500元/㎡	34	22	65%
						三室两厅一卫	98	15300元/㎡	102	86	84%
						三室两厅两卫	106	15100元/㎡	34	15	44%
						三室两厅两卫	107	15200元/㎡	34	26	76%
	合计								204	149	73%

2#户型平面图



项目动态-开盘 (绿都澜湾-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

70m²两室两厅一卫



优势：

- 主次卧自带飘窗，增强居住舒适感；
- 卫生间干湿分离，餐客一体，提高空间利用率

劣势：

- 入户门正对餐客厅，私密性不佳

98m²三室两厅一卫



优势：

- 户型整体方正，餐客一体，活动空间开阔；主卧飘窗设计

劣势：

- 次卧采光较差；卫生间仅一个且干湿不分离；餐厅面积浪费，入户走道过长，面积浪费

106m²三室两厅两卫



优势：

- 两卧室朝南，飘窗设计，通风采光效果好；
- 双卫设计，客卫干湿分离，居住方便；

劣势：

- 动静不分区，整体居住感不佳

107m²三室两厅两卫



优势：

- 三开间朝南，通风采光效果好；
- U型厨房，操作便利；
- 套房主卧专属独卫，南向飘窗，采光充足

劣势：

- 卫生间未干湿分离

项目动态-开盘 (奥兰和园-销售概况)

11月24日上午9点微信选房，推出**2号楼**，共计**214套**，截止上午10点去化**45套**，去化率**21%**

项目位置	管城区城东路与陇海路向南500米路东		开发公司	河南奥兰置业有限公司	
占地	60亩	建面	20万㎡	容积率	3.49
营售团队	自销		解筹率	45%	
蓄客及到访	2019年10月底开始认筹，累计蓄客约100组				
成交价格	毛坯高层：16800-17000元/㎡				
竞品价格	世茂云尚城：毛坯高层14500元/㎡				
优惠方式	1) 认筹50000元享5000元优惠；2) 开盘当天优惠1%				
客户来源	以管城区为主				
推广渠道	微信推广、户外展板				
预售情况	取证日期：2019-10-17：【2019】郑房预售字（4749）;2#（214套）				
备注	无首付分期				

本案近期开盘	推出时间		2017.12.23	2018.7.14	2019.11.24
	高层	推出楼栋	3#	10#	2#
		成交价格：元/m²	均价15000	均价15200	16800-17000
		成交/供应套数	106/106	70/70	45/214



本次开盘去化分析

去化效果较差

- 1) 该项目为最后一栋高层推售，距上次开盘时间久，客户流失量大，且推广方式少，市场声音微弱，蓄客量不足；
- 2) 价格明显高于周边竞品；
- 3) 该地块早期为农药厂用地，可能存在土壤污染隐患，部分客户接受度低

项目动态-开盘 (奥兰和园-产品分析)

推售房源	物业类型	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	2D	2T4	27F	三室两厅一卫	101	16800元/㎡	106	30	28%
					三室两厅两卫	124/126	17000元/㎡	108	15	14%
	合计								214	45



项目动态-开盘 (奥兰和园-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

偏刚需产品，2T4布局，餐客一体，南向卧室均带飘窗，卫生间干湿不分离

高层：101m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，采光好；南向卧室赠送飘窗；动静分区，餐客一体。

劣势：

- 静区走道过长，造成面积浪费；
- 卫生间干湿不分离；
- 卫生间门正对卧室，居住体验不佳

高层：124m²三室两厅两卫



优势：

- 主卧独卫且飘窗设计；
- 南北双阳台；
- 餐客一体，视野开阔；

劣势：

- 卫生间干湿不分离，
- 动静不分区
- 属于拼接户，采光相对受限

高层：126m²三室两厅两卫



优势：

- 主卧独卫且飘窗设计；
- 南北双阳台；
- 餐客一体，视野开阔；

劣势：

- 卫生间干湿不分离，
- 动静不分区

土地梳理-总览

本周大郑州供应41宗土地，市区无供应，主要位于荥阳、航空港区、登封和巩义；成交16宗土地，市区无成交，主要位于荥阳和中牟，永威摘得荥阳万山湖附近6宗地，深业集团摘得1宗地首入郑州荥阳，良成投资拍得雁鸣湖6宗地（包含未供即用）；北龙湖流拍1宗住宅地（未达政府预期而流拍，最高出价为绿城竞价28.4亿元），高铁东广场中止2宗商服地（或因宝能未与政府协商妥善），荥阳市流拍1宗；下周预计竞拍31宗，主力位于远郊，北龙湖下周预拍1宗住宅地

本周

供应



41宗，2113亩

成交



16宗，770亩

地价



159万元/亩

中止流拍



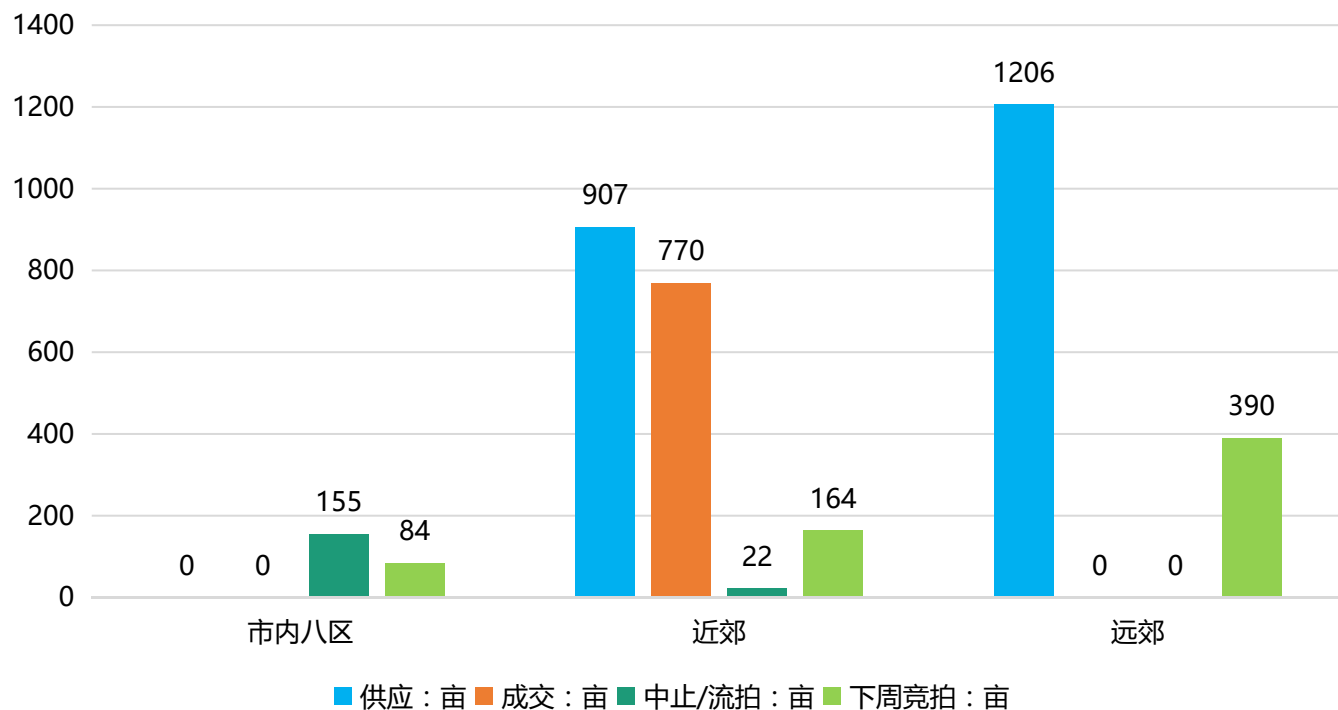
4宗，177亩

下周

竞拍



31宗，638亩



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

土地梳理-本周供应分布图/大郑州

本周大郑州土地供应分布图



土地梳理-本周供应

本周近郊土地供应信息

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
2019/11/19	2019/12/18	荥政储(2012)03-2号	三公路与康泰路交叉口西北侧	荥阳市	22	住宅	4.64	3.2	5425	249	1168	——	——	——	商品房	流拍后重新挂牌出让
2019/11/23	2019/12/23	荥政储(2019)48-1号	荥泽西一路与康体西路交叉口东北侧	荥阳市	36	住宅	6.40	2.7	13511	380	2112	——	——	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/23	荥政储(2019)49-1号	荥泽大道与康体西路交叉口西北侧	荥阳市	30	商服	7.02	3.5	9301	309	1326	——	——	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/23	荥政储(2019)50-1号	康体西路与荥泽西二路交叉口西南侧	荥阳市	69	住宅	8.34	1.8	22375	322	2683	——	——	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/23	荥政储(2019)51-1号	悦来西路与荥泽西二路交叉口西北侧	荥阳市	50	商服	5.95	1.8	14516	293	2439	——	——	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/23	荥政储(2019)51-2号	荥泽西二路与悦来西路交叉口西北侧	荥阳市	7	住宅	0.78	1.8	2101	322	2686	——	——	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/23	荥政储(2019)52-1号	康体西路与荥泽西一路交叉口西南侧	荥阳市	47	住宅	6.25	2	15650	334	2502	——	——	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/23	荥政储(2019)52-2号	荥泽西一路与东西向街坊道路交叉口西南侧	荥阳市	33	住宅	4.46	2	11158	334	2503	——	——	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/23	荥政储(2019)52-3号	悦来西路与荥泽西一路交叉口西北侧	荥阳市	56	商服	13.05	3.5	16768	300	1285	——	——	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/23	荥政储(2019)53-1号	荥泽西一路与康体西路交叉口东南侧	荥阳市	40	商服	9.25	3.5	12259	309	1325	——	——	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/23	荥政储(2019)53-2号	荥泽西一路与悦来西路交叉口东北侧	荥阳市	52	商服	5.19	1.5	14199	274	2737	——	——	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/23	荥政储(2019)54-1号	健康大道路与荥泽西一路交叉口西南侧	荥阳市	15	住宅	2.77	2.7	5858	380	2111	——	——	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/23	荥政储(2019)54-2号	康体西路与荥泽西一路交叉口西北侧	荥阳市	61	住宅	8.14	2	20549	337	2525	——	——	——	商品房	——
合计					517		82		——							

土地梳理-本周供应

本周近郊土地供应信息

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
2019/11/19	2019/12/23	新郑出（2019）77号（网）	新郑新区文化路东侧、规划道路北侧	新郑	13	住宅	3.07	3.51	3842	293	1251	浩创	浩创梧桐郡	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/26	郑港出〔2019〕36号(网)	大湖路(郑港三路)以北、凌烟街(郑港一街)以东	航空港区	30	商业	9.11	4.5	11593	382	1272	豫发	豫发白鹭源春晓	——	——	——
2019/11/23	2019/12/26	郑港出〔2019〕105号(网)	长安路以东、桥航路以南	航空港区	3	商业	0.42	2	1108	353	2645	——	——	——	——	——
2019/11/23	2019/12/26	郑港出〔2019〕106号(网)	慈航路以北、凌烟街以东	航空港区	3	商业	0.33	2	918	366	2744	——	——	——	——	——
2019/11/23	2019/12/26	郑港出〔2019〕30号(网)	古城二路以南、乘商街以西	航空港区	17	住宅	2.89	2.5	6689	385	2311	豫发	豫发白鹭源春晓	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/26	郑港出〔2019〕32号(网)	阴星路以南、亲茵街以东	航空港区	28	住宅	4.68	2.5	10799	385	2308	豫发	豫发白鹭源春晓	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/26	郑港出(2019)34号(网)	明星路以南、银港大道以西	航空港区	51	住宅	8.51	2.5	17366	340	2041	豫发	豫发白鹭源春晓	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/26	郑港出(2019)35号(网)	洞庭湖路(郑港四路)以南、凌飞街(琴台街)以西	航空港区	44	住宅兼商业	8.22	2.8	18297	415	2226	豫发	豫发白鹭源春晓	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/26	郑港出(2019)114号(网)	华夏大道以东,领航路以北	航空港区	57	住宅	9.57	2.5	26425	460	2760	——	——	——	——	——
2019/11/23	2019/12/26	郑港出(2019)115号(网)	导航路以南、凌烟街以西	航空港区	69	住宅	11.57	2.5	31946	460	2760	——	——	——	——	——
2019/11/23	2019/12/26	郑港出(2019)116号(网)	导航路以南、凌烟街以东	航空港区	73	住宅	12.15	2.5	33531	460	2760	——	——	——	——	——
合计					389		71		——							

数据来源：公共资源交易中心

本周远郊土地供应信息

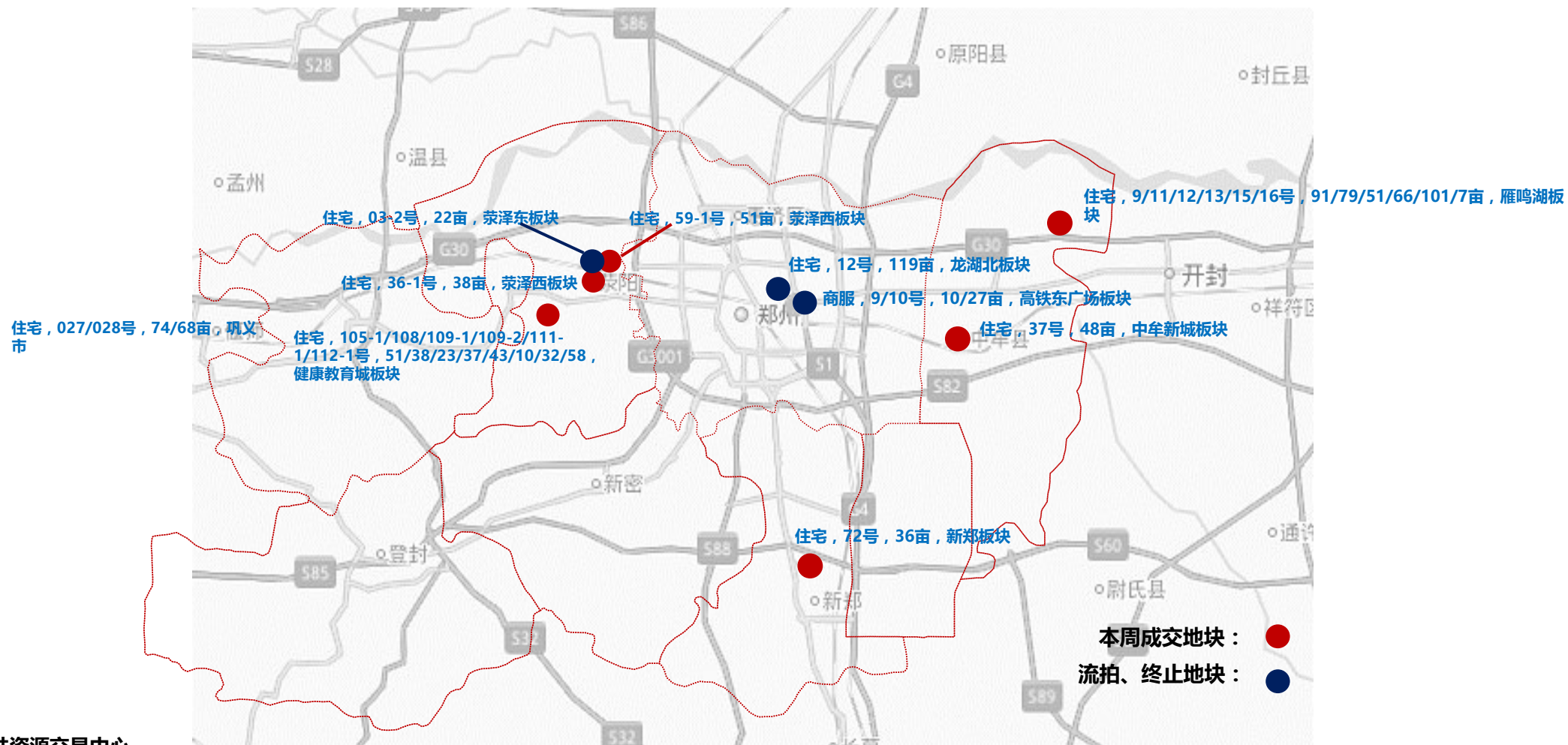
公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积（亩）	用途	供应建面（万㎡）	容积率	起拍价（万元）	起始单价（万元/亩）	起始楼面价（元/㎡）	房企	项目	城中村	是否安置	备注
2019/11/18	2019/12/18	登政出〔2019〕8号（网）	登封市颍河路东段南侧、南环二路以北	登封市	50	住宅兼商业	8.42	2.5	14315.44	284	1701	——	——	——	商品房	——
2019/11/18	2019/12/18	登政出〔2019〕17号（网）	登封市碧溪路与南环二路交叉口东南角	登封市	80	住宅	9.61	1.8	18837.56	235	1960	——	——	——	商品房	——
2019/11/22	2019/12/23	登政出〔2019〕21号（网）	登封市郑少洛高速以南、嵩阳路以东、菜园路以西	登封市	105	住宅	27.96	4	23067	220	825	——	——	——	商品房	——
2019/11/22	2019/12/23	登政出〔2019〕22号（网）	登封市郑少洛高速以南、嵩阳路以东、菜园路以西	登封市	6	住宅	1.66	4	1371	220	826	——	——	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/23	登政出〔2019〕9号（网）	登封市地中路与忠义路交叉口东南	登封市	61	住宅	7.34	1.8	14678	240	2000	——	——	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/23	登政出〔2019〕19号（网）	登封市玉带路与卢鸿路交叉口西南角	登封市	91	住宅	13.34	2.2	23846	262	1787	——	——	——	安开混合	——
2019/11/23	2019/12/23	登政出〔2019〕23号（网）	登封市少林大道与卢鸿路交叉口东北角	登封市	62	住宅兼商业	7.89	1.9	15266	245	1934	——	——	——	商品房	——
2019/11/23	2019/12/23	登政出〔2019〕24号（网）	登封市玉带路与太和路交叉口西南角	登封市	33	住宅	3.99	1.8	7990	240	2000	——	——	——	商品房	——
合计					489		80	——								

本周远郊土地供应信息

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
2019/11/18	2019/12/18	2019-144	洛书路东，留余街北	巩义市	55	住宅兼商业	8.14	2.2	17,205	310	2114	——	——	——	商品房	——
2019/11/18	2019/12/18	2019-181	外沟东路南，长丰南路东	巩义市	93	住宅	14.96	2.4	11,205	120	749	——	——	——	商品房	——
2019/11/18	2019/12/18	2019-180	外沟东路北，长丰南路东	巩义市	44	住宅	5.81	2	4,493	103	774	——	——	——	商品房	——
2019/11/18	2019/12/18	2019-179	石河路道路绿线北，洛神路道路绿线西	巩义市	69	住宅	10.19	2.2	10,075	145	989	——	——	——	商品房	——
2019/11/18	2019/12/18	2019-149	孝义街道孝南村	巩义市	157	商业	10.48	1	7,527	48	718	——	——	——	商品房	——
2019/11/18	2019/12/18	2019-148	孝义街道孝南村	巩义市	99	住宅	11.88	1.8	10,241	103	862	——	——	——	商品房	——
2019/11/18	2019/12/18	2019-147	孝义街道孝南村	巩义市	65	住宅	8.64	2	6,838	106	792	——	——	——	商品房	——
2019/11/18	2019/12/18	2019-146	孝义街道孝南村	巩义市	63	住宅	9.59	2.3	6,959	111	726	——	——	——	商品房	——
2019/11/18	2019/12/18	2019-145	孝义街道孝南村	巩义市	71	住宅	9.42	2	7,467	106	792	——	——	——	商品房	——
合计					716		89	——								

土地梳理-本周成交分布图

本周大郑州土地成交分布图



土地梳理-本周成交

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㎡）	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
2019/11/18	牟政出【2019】37号(网)	中牟县映旭街东、万胜路南、交通路西	中牟	48	住宅	商品房	8.07	2.5	13076.8891	270	1620	0%	路劲九郡毛坯高层8800	1	郑州牟中发展投资有限公司	——
2019/11/22	新郑出（2019）72号（网）	和庄镇河赵街东侧、政府储备土地北侧	新郑	36	住宅	商品房	7.29	3	7770	213	1066	0%	正弘新城毛坯高层7250	1	郑州众苑置业有限公司	——
2019/11/18	牟政出【2019】9号（网）	中牟县狼城岗镇金城路南、岗园路东、广顺路西、政通大道北；	中牟	91	住宅	商品房	9.66	1.6	8146.8568	90	844	0%	永威上和府毛坯洋房16000	1	郑州良成投资发展有限公司	——
2019/11/18	牟政出【2019】11号（网）	中牟狼城岗镇，金城路南、岗宁路东、政通大道北、岗园路西；	中牟	79	住宅	商品房	8.45	1.6	7129.1115	90	844	0%		1	郑州良成投资发展有限公司	为未供即用补手续
2019/11/18	牟政出【2019】12号（网）	中牟县狼城岗镇广顺路东、政通大道南、岗亭路西、碧泉河北路北侧	中牟	51	住宅	商品房	5.39	1.6	4550.6277	90	844	0%		1	郑州良成投资发展有限公司	为未供即用补手续
2019/11/18	牟政出【2019】13号（网）	中牟县狼城岗镇广顺路东、碧泉河南路南、岗亭路西、昌平路北；	中牟	66	住宅	商品房	7.06	1.6	5960.763	90	844	0%		1	郑州良成投资发展有限公司	为未供即用补手续
2019/11/18	牟政出【2019】15号（网）	中牟县狼城岗镇广顺路东、金城路南、岗亭路西、政通大道北	中牟	101	住宅	商品房	10.80	1.6	9115.6342	90	844	0%		1	郑州良成投资发展有限公司	——
2019/11/18	牟政出【2019】16号（网）	中牟县狼城岗镇广顺路东、金城路南、岗亭路西、政通大道北；	中牟	7	住宅	商品房	0.80	1.6	674.6259	90	844	0%		1	郑州良成投资发展有限公司	——
合计				480	——		58	——								

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
2019/11/18	荥政储(2017)59-1号	汜河路与飞龙路交叉口 东北侧	荥阳	51	住宅	商品房	8.54	2.5	14025	274	1642	0%	清华大溪地毛 坯高层9500	1	郑州春晨源城镇 置业有限公司	荥阳市政府
2019/11/18	荥政储(2019)36-1号	健康大道与荥泽西二路 交叉口西南侧	荥阳	38	住宅	商品房	6.87	2.7	17010	446	2477	18%		1	沙河实业股份有 限公司	深业集团
2019/11/18	荥政储(2017)105-1 号	槐花路与卧龙路交叉口 东南侧	荥阳	23	住宅	商品房	3.03	2	4255	187	1402	0%	碧桂园万山湖 壹号毛坯洋房 10000	1	郑州郑西永威实 业有限公司	永威
2019/11/18	荥政储(2017)108号	梨花路与卧龙路交叉口 西南侧	荥阳	37	住宅	商品房	3.17	1.3	6795	186	2144	0%		1	郑州郑西永威实 业有限公司	永威
2019/11/18	荥政储(2017)109-1 号	滨河路与梨花路交叉口 西北侧	荥阳	43	住宅	商品房	3.70	1.3	7300	171	1972	0%		1	郑州郑西永威实 业有限公司	永威
2019/11/18	荥政储(2017)109-2 号	滨河路与槐花路交叉口 东北侧	荥阳	10	住宅	商品房	0.83	1.3	1570	164	1897	0%		1	郑州郑西永威实 业有限公司	永威
2019/11/18	荥政储(2017)111-1 号	滨河路与梨花路交叉口 东北侧	荥阳	32	住宅	商品房	2.76	1.3	5530	174	2006	0%		1	郑州郑西永威实 业有限公司	永威
2019/11/18	荥政储(2017)112-1 号	滨河路与梨花路交叉口 东北侧	荥阳	58	住宅	商品房	4.99	1.3	9810	170	1966	0%		1	郑州郑西永威实 业有限公司	永威
合计				290	——		34	——								

本周大郑州土地流拍、中止信息

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
2019/11/18	荥政储(2012)03-2号	三公路与康泰路交叉口西北侧	荥阳	22	住宅	商品房	4.64	3.2	——	——	——	——	清华大溪地 毛坯高层 9500	0	——	流拍
2019/11/22	郑政东出〔2019〕9号(网)	动力北路北、博学路东	郑东新区	10	商服	商品房	3.21	5	——	——	——	——	升龙广场 18000	0	——	中止
2019/11/22	郑政东出〔2019〕10号(网)	动力南路南、思源西街东	郑东新区	27	商服	商品房	9.76	5.5	——	——	——	——	升龙广场 18000	0	——	中止
2019/11/22	郑政东出〔2019〕12号(网)	龙湖中环东路东、南 录庄街南	郑东新区	119	住宅	商品房	13.53	1.7	——	——	——	——	恒大悦龙台 精装高层 33500	0	——	因未达政府预期 流拍,参与房企 为【中海、金茂、 绿城及保利】
合计				177	——		31					——				

楼市分享-新盘 (泰美嘉爱尚里-项目概况)

爱尚里是泰美嘉集团首次在龙湖镇开发的楼盘，刚需小盘，目前处于验资阶段，预计11月底开盘



预计新推

在售

待售

售罄

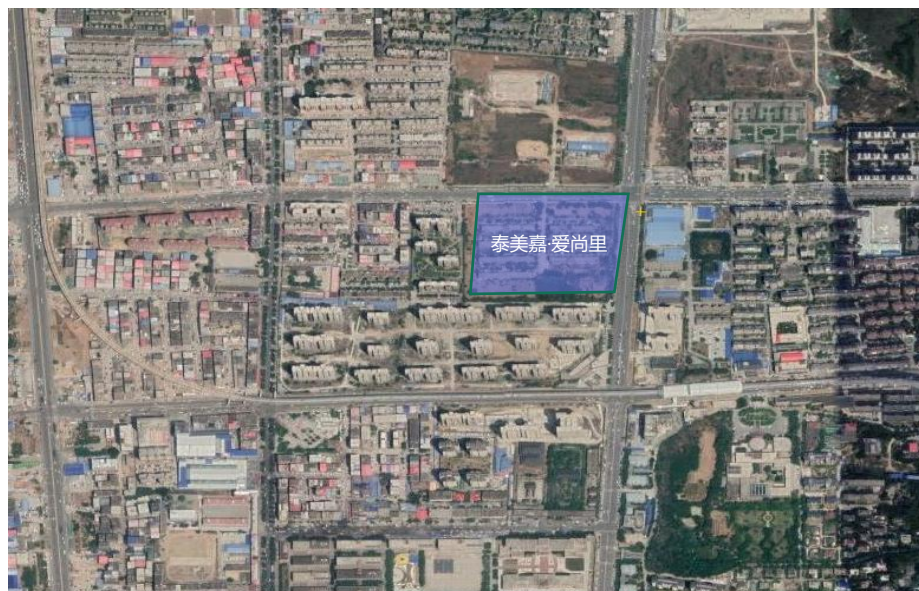


位置	龙湖镇 祥安路与紫荆山南路交会处
开发商	郑州尚佳置业有限公司
占地面积	21亩
建筑面积	4.72万㎡
容积率	2.50
绿化率	30%
物业类型	高层、洋房
装修	毛坯、简装（5#）
物业公司	亿森物业
销售团队	自销
目前阶段	项目处于验资阶段，预计11月底首开，预估高层均价9000元/㎡

- 项目概况：项目总占地21亩，规划三栋高层两栋洋房，5#和6#洋房，其中5#是简装修。高层户型主要为88㎡、98㎡、115㎡的三房，洋房户型主要为115㎡的三房；
- 配套信息：项目内部规划有小美优鲜，周边配套有商业、幼儿园、中小学、高中、大学等基础设施；
- 周边景观：项目两公里内有三里岗村遗址公园、锦园、怡心园、南龙湖宜居教育园；
- 周边医院：项目周边有河南省第二人民医院、新郑市第三人民医院以及新郑市博爱医院；
- 交通信息：紫荆山南路与祥安路交会处，距离2号线（小乔站）地铁500米，552、569、106路公交直达；
- 教育信息：项目1.5公里内，10所幼儿园，5所中小学，龙湖一中、龙湖二中、升达附属幼儿园小学、项目右侧规划建设小学及中学；
- 商业信息：项目周边有华盛奥特莱斯、奥斯卡影城、龙湖锦艺城等商业聚集；

楼市分享-新盘 (泰美嘉爱尚里-地块信息)

项目仅有1宗住宅块地，共计21亩，2019年3月底价摘得



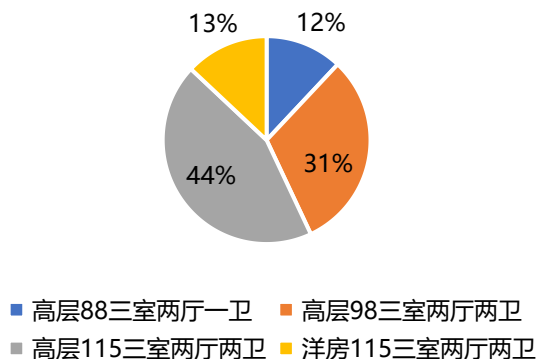
地块	区域	土地位置	项目地块标号	面积（亩）	土地用途	容积率	成交单价 （万元/亩）	楼面地价 （元/㎡）	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政新郑出 〔2018〕19- 1号	新郑	龙湖镇、祥安路南侧	8#	21	二类居住用 地	2.5	475	2851	0%	郑州尚佳置业有限公司	挂牌出让	2019/3/5

楼市分享-新盘 (泰美嘉爱尚里-户型配比)

项目规划为高层+洋房产品，高层88-115m²三房，洋房115m²三房；定位刚需，高层和洋房主力均为115m²的三房；



产品结构



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积	房型	套数	占比
首开2# 高层6# 洋房	2#	2	2T4	24F	115+98+ 98+115	115	三室两厅两卫	48	44%
						98	三室两厅两卫	48	44%
	6#	1	1T2	6F	115+115	115	三室两厅两卫	12	12%
合计								108	100%

总规划户数				
高层	88	三室两厅一卫	40	12%
	98	三室两厅两卫	102	31%
	115	三室两厅两卫	142	44%
洋房	115	三室两厅两卫	44	13%
合计			328	100%

楼市分享-新盘 (泰美嘉爱尚里-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

2#为高层，户型排列为 $115\text{m}^2 + 98\text{m}^2 + 98\text{m}^2 + 115\text{m}^2$ ，6#为洋房，户型排列为 $115\text{m}^2 + 115\text{m}^2$

高层2#户型排列图



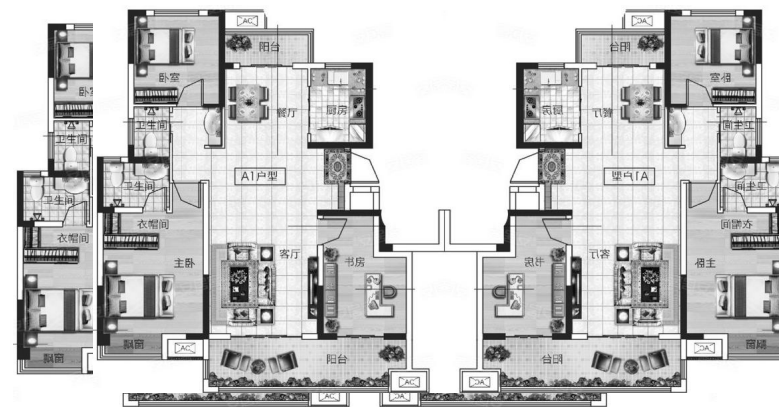
约 115m^2
三房

约 98m^2
三房

约 98m^2
三房

约 115m^2
三房

洋房6#户型排列图



约 115m^2
三房

约 115m^2
三房

楼市分享-新盘 (泰美嘉爱尚里-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层88㎡ 三室两厅一卫



优势:

- 南北通透, 三开间朝南, 采光好
- 动静分区
- 主卧次卧赠送飘窗

劣势:

- 干湿不分离

高层98㎡ 三室两厅两卫



优势:

- 三开间朝南, 采光好
- 动静分区

劣势:

- 卫生间干湿不分离

高层115㎡ 三室两厅两卫



优势:

- 动静分区, 干湿分离
- 三开间朝南, 采光好

劣势:

- 走道过长, 造成面积浪费

洋房115㎡ 三室两厅两卫



优势:

- 动静分区, 公共卫生间干湿分离
- 南北双阳台, 三开间朝南, 通透性好

劣势:

- 动线过于狭长
- 书房正对客厅, 私密性差

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>