



郑州市场周报【2019年第48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

郑州公积金贷款额度上调至80万元，外省缴存也可申请贷款

市场监控

12月1周大郑州市场成交总量3261套，环比上升3%；单盘周均来访环比下降7%，单盘周均成交量环比上升8%

项目动态

本周开盘项目全部集中在三四环沿线；共计推货1156套（环比下降20%），去化602套，去化率52%（环比基本持平）

土地市场

本周大郑州供应5宗住宅地，其中经开区供应3宗住宅净地，位于中原福塔附近，中牟县供应2宗住宅地，其中93号地为终止后重新挂牌出让；本周大郑州土地成交7宗，中海摘得北龙湖净地，绿都、信友各摘得中牟1宗，浩创摘得龙湖镇与郭店镇交界处3宗住宅地，为新项目；下周竞拍24宗，竞拍主力位于远郊

新盘分享

融创蘭园

1、黑龙江：房企不得贷款拿地，将严格核查房企购置土地资金来源（2019.12.08）



- 黑龙江省近日进一步加强房地产市场监管，要求房地产开发企业参与商品住房开发建设用地招拍挂前，要提交承诺书，承诺土地购置资金是合规自有资金，其来源不属于金融贷款、资本市场融资等。
- 黑龙江省还将对2020年1月1日以后获得土地开发权的房地产开发项目，全面实行项目资本金监管制度，各地将把项目资本金监管相关内容，作为新出让土地合同的必要内容。

2、深圳：一二手房价倒挂“日光盘”频现，二手房现业主违约现象（2019.12.06）



- 临近年末，深圳楼市表现抢眼。豪宅认定标准调整后二手房市场频现反价，成交大增；新房发售重现“日光盘”，市场出现明显的“暖冬”特征。
- 近期，由于个别高价项目被限价，开盘价低于周边二手房价格。多个项目出现一日售罄现象。自11月11日深圳宣布调整普通住房标准：容积率在1.0以上、单套建筑面积在144平方米以下的房子均为“普通住房”，满两年可免征增值税，本次调整的最大亮点就是取消了价格标准，购买者可以省下不少税费。由此发现，价格在原来各区豪宅认定标准以上的房源，二手房业主提价现象明显，潜在置业者都在加快看房买房。很多业主看到市场变好就反价，或者索性撤盘不卖，在众多利好政策刺激下，业主违约现象再度出现。

3、北京租房市场租金回落，已降至2018年年初以来最低位置（2019.12.06）



- 经过数月回落，北京租赁市场降温态势延续，成交量价持续下探，这也直接影响到租金水平。
- 来自链家的数据显示，北京租赁市场自9月份开启传统淡季回落模式后，成交量持续回落，11月北京链家租赁成交量环比下降1.9%，降幅有所收窄。成交持续下降，也让租金难以上涨，11月北京月租金水平经历四连跌后跌至81.3元/平方米，环比下跌1%，同比下跌2.8%。与去年租赁市场淡季相比，今年租金下跌幅度更大，且当前租金水平已降至2018年年初以来的最低位置。
- 部分研究人士称，从历史规律来看，一部分春节后的租赁需求会提至年前释放，从而带来12月份北京租赁市场的小幅回温。

1、中海26.7亿元摘得北龙湖13号地（2019.12.06）



- 12月6日上午，北龙湖北部13号地迎来土拍，在经历了上个月东部11号、12号地一流拍一成交的局面，13号地最终经过1小时15分钟的激烈角逐，该地块被烟台中海兴业地产有限公司、中海兴业武汉房地产有限公司以26.7亿元拿下，折合楼面价14743.1元/平方米，每亩2457万元。
- 该地块位于北龙湖西北部，靠近中州大道，距离连霍高速较近，地块南300米是地铁4号线和地铁6号线交汇处，交通便捷；并且与龙湖湿地公园相去不远，环境良好。地块周边分布有清华附中·启迪科技城、龙湖国际会议中心等，附近还有唐庄安置区。相较于上个月流拍的12号地，13号地优势比较明显，地块方正，正南正北，不偏不斜，且该地块无配建幼儿园、无变电站、加油站等任何不利因素影响，土净纯粹。

2、郑州公积金贷款额度上调至80万元，外省缴存也可申请贷款（2019.12.04）



- 据河南省郑州市公积金网站消息，郑州将调整住房公积金贷款额度，从原来的最高60万元调整至80万元。
- 公积金官网发布的内容显示，经2019年12月4日郑州住房公积金管委会第43次会议审议通过，内容为：借款人夫妻双方均符合公积金贷款条件且为家庭首次申请公积金贷款的，最高贷款金额由60万元提高至80万元。借款人单方符合公积金贷款条件或家庭二次申请公积金贷款的，最高贷款金额由40万元提高至60万元。
- 该政策自2020年1月1日起执行，即日起购房职工可按新的贷款额度签约备案。贷款额度的提高，将有效缓解购房职工的贷款资金压力。

3、郑州市房地产市场集中整治情况通报（2019.12.02）

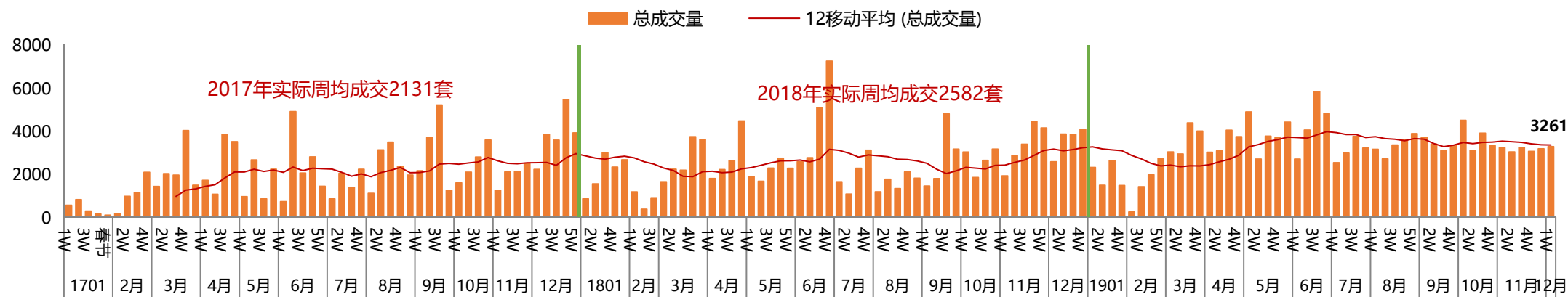


- 郑州市住房保障和房地产管理局于12月2日，在官网上发布《郑州市房地产市场集中整治情况通报》。通报批评房地产开发项目12个，房地产经纪机构24家。
- 在此次被通报批评的12个房地产开发项目中，在未取得商品房预售许可证等相关手续情况下，违规经营或违规收取费用的，占比过半。除了地产开发企业的违规销售等问题之外，地产从业人员为促成交易，不惜违规、违法，也是此次《通报》关注的重点。
- 此次整治行动，加强了房地产市场监管，进一步规范房地产市场经营秩序，有效促进郑州市房地产市场的健康发展。

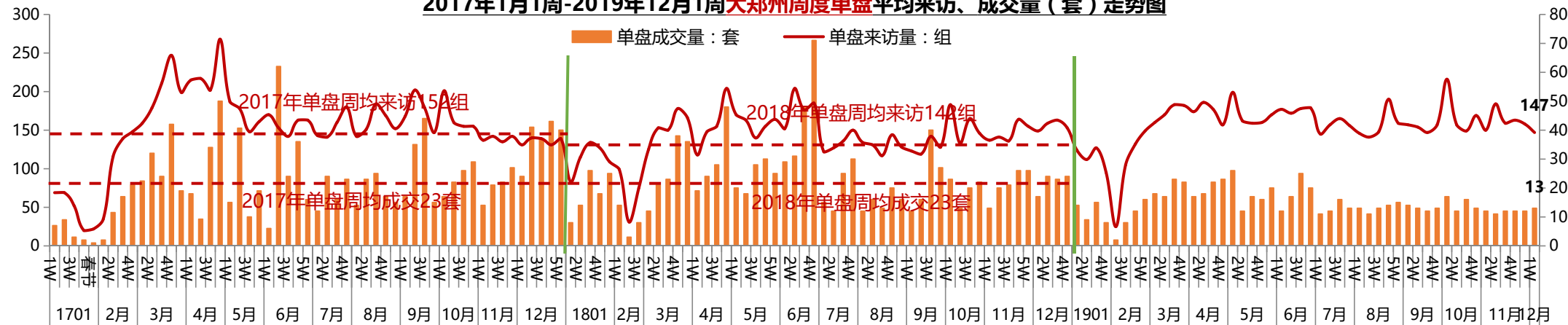
市场监控-整体数据-周度大郑州

12月1周成交总量**3261套**，环比上升3%；单盘周均来访**环比下降7%**，单盘周均成交量**环比上升8%**

2017年1月1周-2019年12月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年12月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



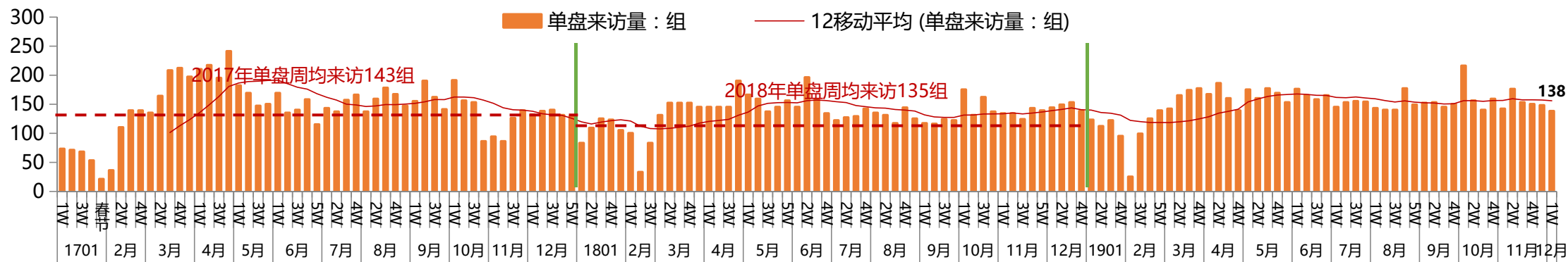
◆ 12月1周大郑州实际监控到住宅项目280个，共计来访40945次，其中单盘平均来访147次；监控到住宅在售项目262个，共计成交3261套，单盘平均成交13套；其中无货在售项目2个，全新待售项目14个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

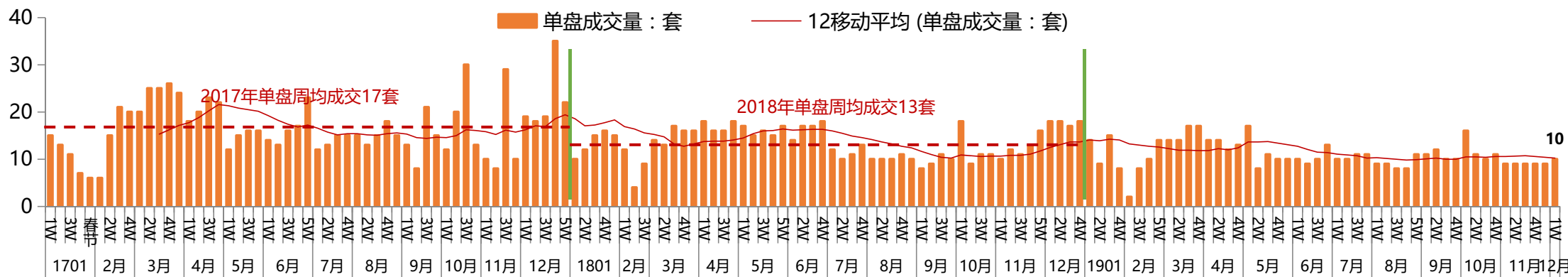
市场监控-平销数据-周度大郑州

12月1周平销项目单盘周均来访量**环比下降7%**，**同比下降4%**；单盘周均成交量**环比上升11%**，**同比下降44%**

2017年1月1周-2019年12月1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12月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 12月1周**市内八区**实际监控到住宅项目162个，共计来访27721次，其中单盘平均来访172次；监控到住宅在售项目145个，共计成交2122套，单盘平均成交15套；其中无货在售项目2个，全新待售项目10个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：12月1周住宅平销套数TOP10共计销售640套，环比上升20%

住宅销售：12月1周住宅TOP20开盘项目5个，加推项目3个，住宅销售套数TOP20共计销售1486套，环比上升13%

★ 12.2-12.8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	郑州孔雀城	新郑	117 工抵房91折	高层、洋房	高层8500 洋房8700	1.29
2	富田城九鼎华府	管城区	90	高层	12300	0.99
3	碧桂园名门时代城	管城区	75	高层	精装13000	0.83
4	万科大都会	二七区	71	高层	精装12800	0.78
5	永威西郡	中原区	61	高层	15000	0.67
6	融创城	管城区	56	高层	精装13000	0.62
7	康桥九溪天悦	高新区	52	高层	12500	0.57
8	富田城九鼎公馆	管城区	42	高层	14900-15500	0.46
9	亚新美好天境	中牟	42	高层	精装11200	0.46
10	恒大城	高新区	34	高层	特价房14100	0.37

★ 12.2-12.8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	永威城	260	11	管城区	融创城	56
2	惠济区	锦艺四季城	155	12	高新区	康桥九溪天悦	52
3	新郑	郑州孔雀城	117	13	金水区	保利海德公园	51
4	管城区	富田城九鼎华府	90	14	管城区	正商生态城	50
5	二七区	郑州华侨城	78	15	中原区	保利心语	43
6	管城区	碧桂园名门时代城	75	16	管城区	富田城九鼎公馆	42
7	航空港区	瀚海航城	74	17	中牟	亚新美好天境	42
8	二七区	万科大都会	71	18	新郑	浩创城（落位）	40
9	郑东新区	星联御象湖	63	19	高新区	恒大城	34
10	中原区	永威西郡	61	20	航空港区	融创空港宸院	32

本周郑州市区新增预售**12**个项目，其中住宅**31.26万m²**（已售**19.49**，待售**11.77**），商办**5.07万m²**（待售）

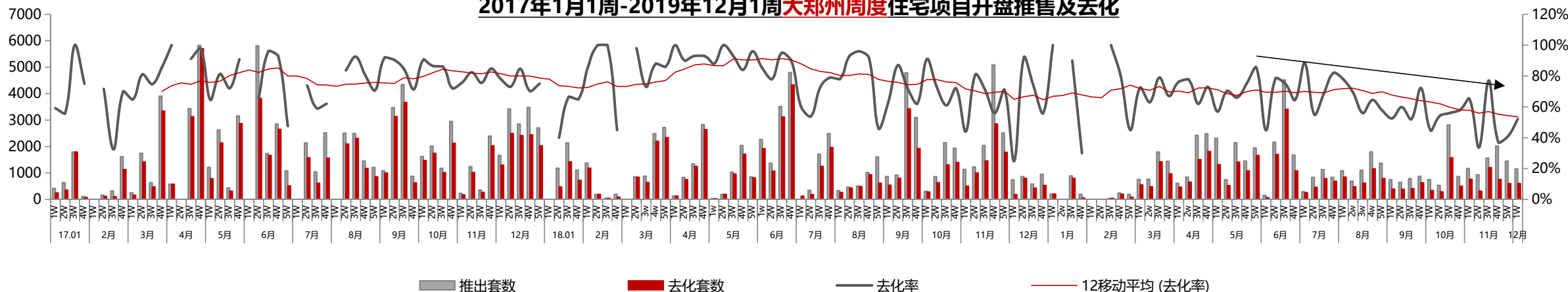
区域	预售许可证号（预售前）	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面(万 m²)	住宅套数	非住宅建面 (万m²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m²)
金水区	【2019】郑房预售字 (4814)号	碧桂园天麓苑	碧桂园天麓	2019/12/2	商业	7	2.75	0.00	0	2.75	573	待售
管城区	【2019】郑房预售字 (4815)号	微品大厦	永威城	2019/12/2	商业	微品大厦商业楼	1.85	0.00	0	1.85	355	待售
管城区	【2019】郑房预售字 (4816)号	永威滢澜庭	永威城	2019/12/2	住宅	9	1.59	1.59	136	0.00	0	已售，均价 15200元/m²
惠济区	【2019】郑房预售字 (4817)号	锦艺四季城香悦苑	锦艺四季城	2019/12/2	住宅	5	0.84	0.84	72	0.00	0	已售，均价 14500元/m²
惠济区	【2019】郑房预售字 (4818)号	锦艺四季城香悦苑	锦艺四季城	2019/12/2	住宅	1/2/7	2.17	2.17	213	0.00	0	已售，均价 14500元/m²
管城区	【2019】郑房预售字 (4819)号	融创城融华园	融创城	2019/12/2	住宅	1/4/7	1.57	1.57	144	0.00	0	已售，均价 13700元/m²
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D1004)号	山水怡园	山水怡园	2019/12/2	住宅	1/2/3	5.01	5.01	477	0.00	0	——
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D1006)号	启迪科技城启创园一期	启迪科技城	2019/12/2	商业/办公	7	1.83	1.83	104	0.00	0	待售
中原区	【2019】郑房预售字 (4820)号	保利心语心苑（一期）	保利心语	2019/12/4	住宅/商业	4	2.35	1.95	174	0.40	37	已售，均价 14700-15200 元/m²
管城区	【2019】郑房预售字 (4821)号	融创城融馨园	融创城	2019/12/4	住宅	6/7/8	4.52	4.52	384	0.00	0	已售，均价 13700元/m²
金水区	【2019】郑房预售字 (4822)号	康桥东麓园	康桥东麓园	2019/12/4	住宅	3	0.91	0.91	64	0.00	0	已售，均价 23000元/m²
金水区	【2019】郑房预售字 (4823)号	美盛尚城星汇苑项目（一期）	美盛教育港湾	2019/12/4	住宅/商业	11/5	3.47	3.40	350	0.07	7	待售
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D1005)号	佳润滨河佳园	佳润滨河佳园	2019/12/4	住宅	14 / 15	1.86	1.86	108	0.00	0	售罄
二七区	【2019】郑房预售字 (4824)号	二七华侨城一号院	二七华侨城	2019/12/6	住宅	3 / 5	2.82	2.82	251	0.00	0	已售，均价 12500-13000 元/m²
二七区	【2019】郑房预售字 (4825)号	二七华侨城一号院	二七华侨城	2019/12/6	住宅	7	0.62	0.62	44	0.00	0	待售
二七区	【2019】郑房预售字 (4826)号	二七华侨城二号院	二七华侨城	2019/12/6	住宅	12 / 13	0.91	0.91	64	0.00	0	待售
高新区	GX2019091	悦玺华庭	正南湖西学府	2019/12/4	住宅	6/15	1.25	1.25	112	0.00	0	已售，均价 13600元/m²

本周近郊新增预售有4个项目；其中住宅**8.59万m²**，商办**0.54万m²**

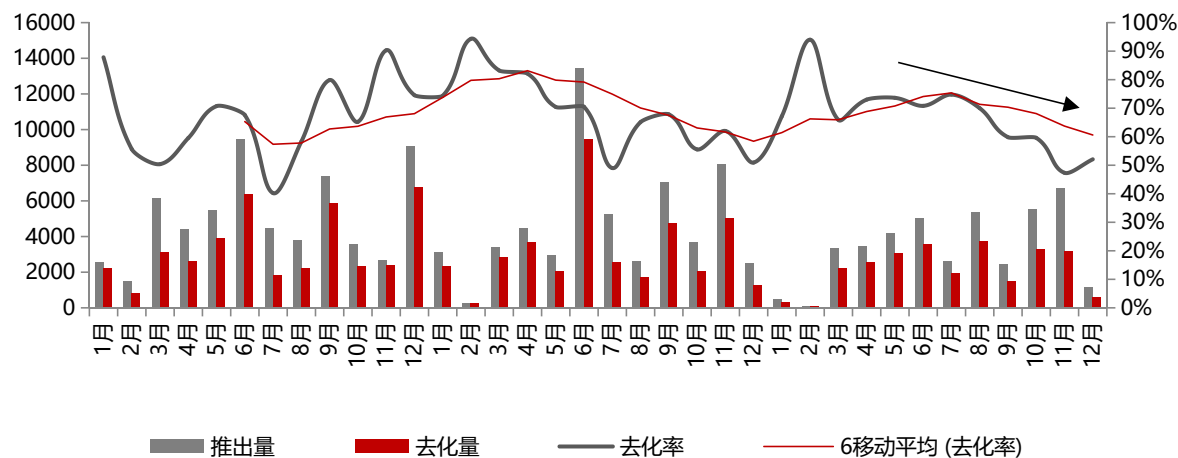
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m ²)	住宅建面(万 m ²)	住宅套数	非住宅建面 (万m ²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m ²)
荥阳市	荥规建字第 41018220192 6054号	正泰君和府地块 建设项目A地块	正泰君和府	2019/12/5	住宅	1/2/3/4	6.08	6.08	—	0.00	0	——
新郑市	190252	迈豪斯	迈豪斯	2019/12/6	商业	3	0.54	0.00	0	0.54	75	——
新郑市	190253	泰美嘉爱尚里	泰美嘉爱尚里	2019/12/6	住宅	2/6	1.16	1.16	108	0.00	0	待售
新郑市	190255	九珑台小区	九珑台	2019/12/6	住宅	8	1.35	1.35	132	0.00	0	预计8500元/m ²

本周住宅6个项目开盘，均位于市区，去化率仍处低位水平

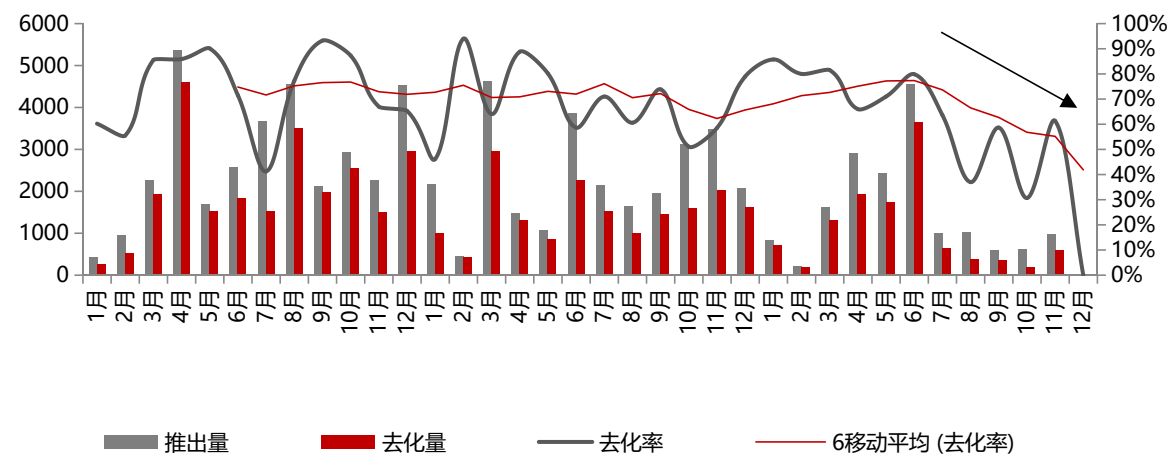
2017年1月1周-2019年12月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年12月市区住宅项目开盘推售及去化

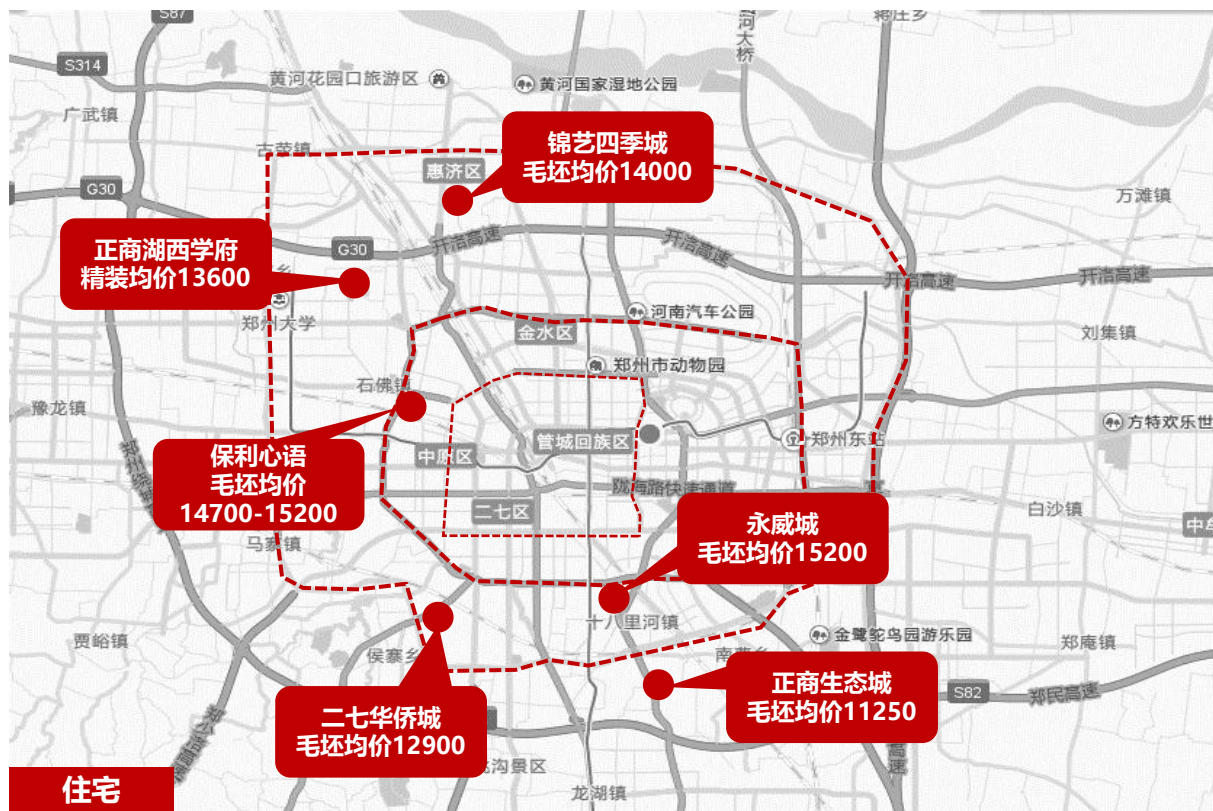


2017年1月-2019年12月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周开盘项目全部集中在三四环沿线；共计推货**1156套**（环比下降20%），去化**602套**，去化率**52%**（环比基本持平）



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
锦艺四季城	小高层	249	155	62%
永威城	高层	401	260	65%
保利心语	高层	58	43	74%
正商湖西学府	洋房	48	16	33%
二七华侨城	高层	128	78	61%
正商生态城	高层	272	50	18%
合计		1156	602	52%

备注：上图中成交均价单位为元/㎡

项目动态-开盘 (锦艺四季城-销售概况)

12月2日19点针对六期小高层1/2/5#，进行现场选房，共推出249套，去化155套，去化率62%

项目位置	郑州市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	50亩	建面	9万方	容积率	2.49
营售团队	自销 + 盛励		解筹率	39%	
蓄客及到访	10月25号开始蓄客，截止开盘前累计蓄客396组；开盘到访289组				
成交价格	毛坯小高层14000元/m²				
竞品价格	万科民安云城：高层精装15500元/m²；				
优惠方式	①认筹5000享10000优惠；②开盘优惠1%③按揭优惠5%； ④按时签约优惠1%；⑤全款优惠9%				
客户来源	客户以惠济区和金水区客户为主				
推广渠道	分销链家，佣金2-2.5%，跳点100套				
预售情况	5#预售证：【2019】郑房预售字（4817）号； 1/2/7#预售证：【2019】郑房预售字（4818）号				
备注	首付分期：首付5%，剩余三年六次还清（无息）				



新推

在售

待售

售罄

本次去化分析：

本次开盘去化效果一般

- 1.本次开盘的楼栋全部为18层小高层，价格较五期的小高层有较大的优势
- 2.交通：临近地铁2、3号线；教育：外国语中学（在建）、惠济实验小学（已招生）
- 3.市场下行，客户大多持观望态度。

项目 近期 开盘	推出时间		2018-10-23	2019-4-27	2019-5-11	2019-6-18	2019-7-24	2019-8-14	2019-10-30	2019-12-2
	高层	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#	——	五期小高层5/8#	五期高层2#	六期小高层1/2/5#
		成交价格	13700-14200元/m²	13800-14100元/m²	14000-15400元/m²	15000元/m²		15600元/m²	13600元/m²	14000元/m²
		成交套数/供应套数	70/346	178/248	85/120	85/120		56/66	179/248	155/249
	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/m²（毛坯）	15900-16100元/m²		17200元/m²	17500元/m²			
		成交套数/供应套数	34/110	15/28		26/28	58/64			

项目动态-开盘 (锦艺四季城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格（ 元/m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	1#	2D	2T2/3	18F	三室两厅一卫	88-89	14000	249	155	62%
						三室两厅两卫	105				
	小高层	2#	2D	2T2/3	18F	三室两厅一卫	88-89				
						三室两厅两卫	105-106				
	小高层	5#	2D	2T2	18F	三室两厅两卫	105				
						四室两厅两卫	125				
	合计								249	155	62%

1#平层图 (2T3/2)



B3-88m²
三室两厅一卫

B1-89m²
三室两厅一卫

B3-88m²
三室两厅一卫

C1-105m²
三室两厅两卫

C1-105m²
三室两厅两卫

5#平层图 (2T2)



D1-125m²
四室两厅两卫

C1-105m²
三室两厅两卫

C1-105m²
三室两厅两卫

D1-125m²
四室两厅两卫

项目动态-开盘 (锦艺四季城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

小高层：B3-88m²
三室两厅一卫



➤ 优点

- 南北通透，餐客一体，卫生间干湿分离，主卧赠送飘窗

➤ 缺点

- 户型狭长，主卧正对卫生间，私密性不佳

小高层：B1-89m²
三室两厅一卫



➤ 优点

- 户型方正，动静分区，三开间朝南，餐客一体，厨房U型设计，增加体验感，南向卧室均赠送飘窗。

➤ 缺点

- 卫生间干湿不分离，走道过长，造成面积浪费

小高层：C1-105m²
三室两厅两卫



➤ 优点

- 南北通透，三开间朝南，超大阳台，客卫干湿分离，厨房U型设计

➤ 缺点

- 动静不分区，南向次卧正对客厅，私密性不佳

小高层：D1-125m²
四室两厅两卫



➤ 优点

- 南北通透，入户玄关，三开间朝南，超大阳台，主卧赠送飘窗。

➤ 缺点

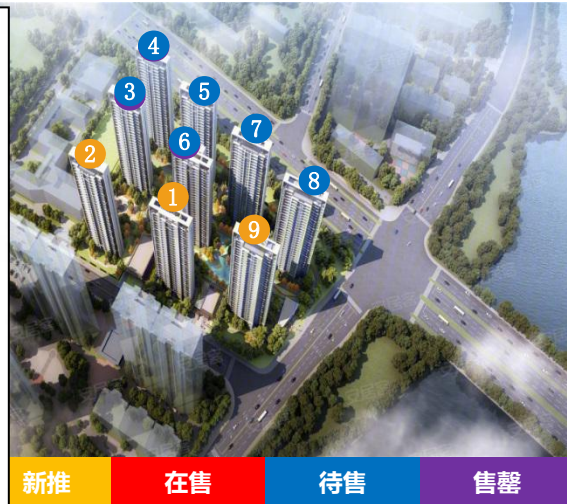
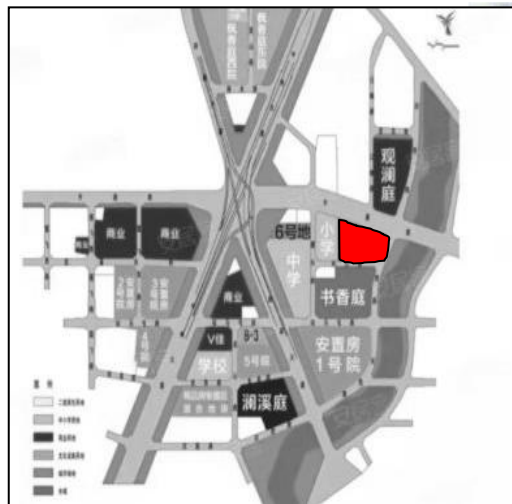
- 动静不分区，客卫干湿不分离，主卧衣帽间突出部分影响餐厅采光

项目动态-开盘 (永威城-销售概况)

12月4日上午8：30现场选房，推出六期高层1#、2#、9#，共计401套，截止7日上午10点去化260套，去化率65%

项目位置	管城区中州大道南三环交汇处南500米路西		开发公司	河南永威置业有限公司	
占地	56.6亩	建面	17.79万㎡	容积率	3.5
营售团队	自销+易居		解筹率	52%	
蓄客及到访	2019.10.01开始蓄客，累计蓄客500组，开盘当天到访约410组				
成交价格	毛坯高层：15200元/㎡				
竞品价格	绿都澜湾：毛坯高层均价15500元/㎡				
优惠方式	1) 认筹20000享30000优惠；2) 按揭优惠3%；3) 一次性优惠4%				
客户来源	以管城区为主，少量二七及金水区客户				
推广渠道	分销：房天下、链家 佣金点数1.7-2.5%				
预售情况	发证日期：2019/12/02 【2019】郑房预售字（ 4816 ）号；401套（ 六期9# ）				
备注	无首付分期				

本案 近期 开盘	推出时间		2018-3-23	2018-7-28	2019-12-04
	高层	推出楼栋	13#、8#	1#、2#、3#	1/2/9#
		成交价格：元/㎡	高层毛坯14000元/㎡	高层毛坯14200元/㎡	高层毛坯15200元/㎡
		成交/供应套数	190/204	230/266	260/401



本次开盘去化分析

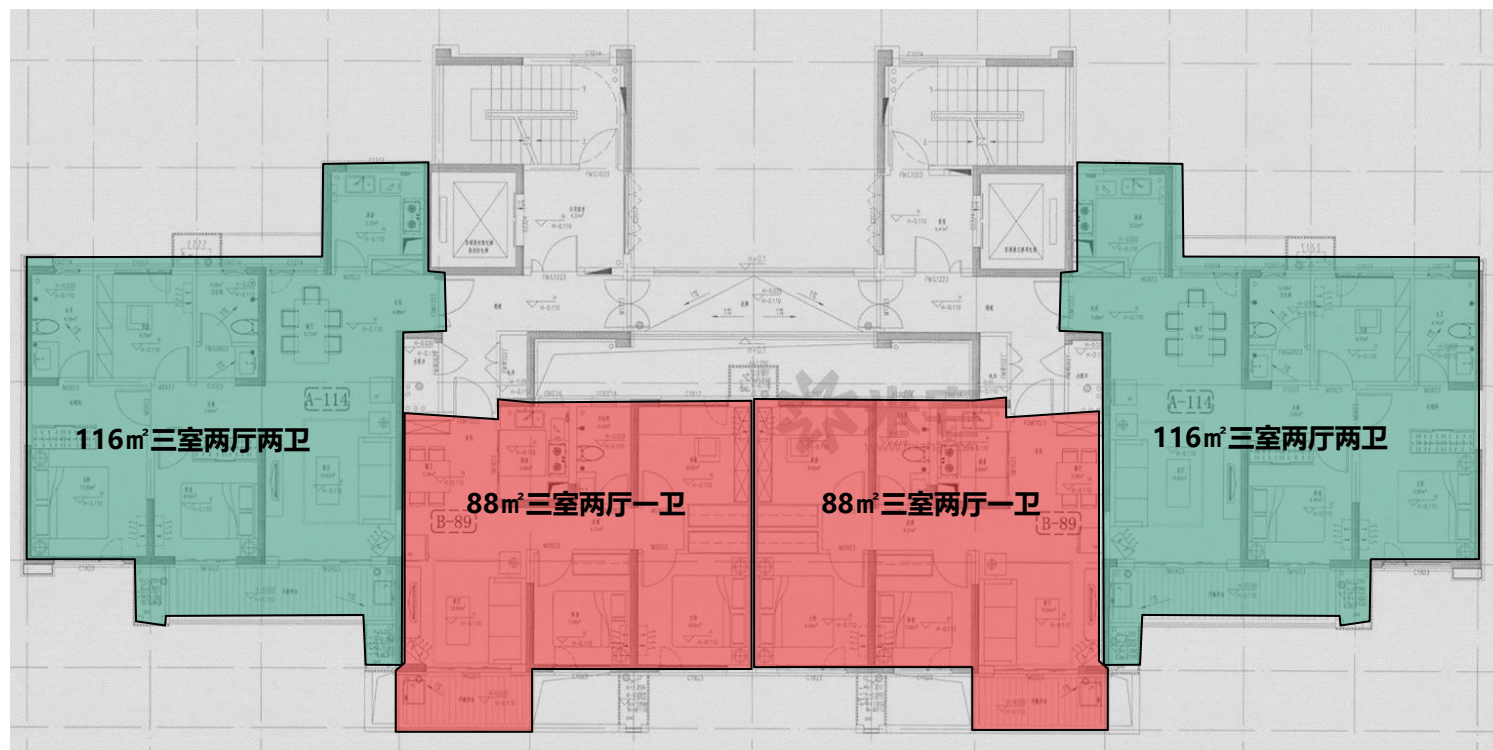
去化效果一般

- 1) 永威属于本土品牌，品牌效应较好，知名度高。永威物业服务水平较好，客户认可度高；
- 2) 大体量城改项目，开盘当天价格释放低于之前价格；
- 3) 交房较晚，楼间距窄，得房率较低。

项目动态-开盘 (永威城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率	
	高层	1#	1D	2T4	33F	三室两厅一卫	88	15200元/㎡	66	260	65%	
						三室两厅两卫	128		66			
	高层	2#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	88		68			
						三室两厅两卫	116		68			
	高层	9#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	88		68			
						四室两厅两卫	145		68			
	合计								401			

2 # 高层平面图



项目动态-开盘 (永威城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

偏刚需、刚改产品，2T4布局，三开间朝南，户型方正

高层：88m²B1三室两厅一卫



优势：

- 南向双阳台连通，三开间朝南，采光好
- 动静分区
- 餐客一体，视野开阔

劣势：

- 卫生间干湿不分离
- 入户门正对客厅，私密性不佳
- 静区走道过长，造成面积浪费

高层：88m²B2三室两厅一卫



2号楼中间户

优势：

- 三开间朝南，采光好
- 动静分区
- 餐客一体，视野开阔

劣势：

- 卫生间干湿不分离
- 入户门正对客厅，私密性不佳
- 静区走道过长，造成面积浪费

高层：116m²三室两厅两卫



2号楼边户

优势：

- 南向双阳台连通，三开间朝南，采光好
- 餐客一体，主卧独卫且带衣帽间，居住舒适度高

劣势：

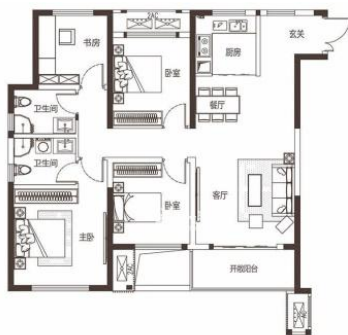
- 走道狭长，造成面积浪费
- 卫生间干湿不分离

项目动态-开盘 (永威城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

偏刚需、刚改产品，2T4布局，三开间朝南，户型方正

高层：128m²四室两厅两卫



1号楼边户

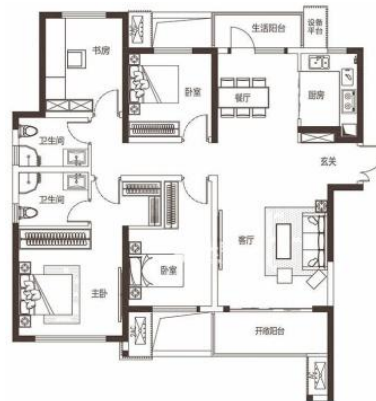
优势：

- 三开间朝南，采光好
- 动静分区
- 餐客一体，视野开阔

劣势：

- 卫生间干湿不分离
- 走道过长，造成面积浪费

高层：145m²四室两厅两卫



9号楼边户

优势：

- 户型方正，三开间朝南
- 餐客一体，主卧独卫且带衣帽间，居住舒适度高

劣势：

- 卫生间干湿不分离
- 入户门正对厕所，私密性差

项目动态-开盘 (保利心语-销售概况)

12月6日针对三期高层4#进行线上选房，共计推出**58套**房源，当天去化约**43套**，去化率约**74%**

项目位置	中原区 中原西路北华山路西		开发公司	郑州煜盛房地产开发有限公司	
占地	三期43亩	建面	17.2万㎡	容积率	6.04
营售团队	盛励+保利投顾		解筹率	54%	
蓄客及到访	11月27日开始认筹（交1万优惠1个点），截止开盘认筹约80组客户				
成交价格	104㎡:14700元/㎡（毛坯）129㎡:15200元/㎡（毛坯）				
竞品价格	阳光城丽景公馆高层毛坯均价：14000元/㎡				
优惠方式	①认筹99折②认购99折③按时签约99折④全款99折				
客户来源	客户主要来源于中原区，23-40岁年龄段的客户为主要群体				
推广渠道	网络推广，户外广告牌，分销：金屋、房友（一套1.5万左右）				
交房标准	毛坯（送地暖）				
预售情况	取证日期：2019/12/4；【2019】郑房预字第（4820）号；58套（4#）				
备注	五证齐全；无首付分期				

项目近期开盘	推出时间		2019-10-1	2019-11-26	2019-12-6
	高层	推出楼栋	高层2#、3#	高层1#	高层4#
		成交价格	均价:14800元/㎡（毛坯）	108㎡:14700-14900元/㎡（毛坯） 133㎡:14700-14900元/㎡（毛坯）	104㎡:14700元/㎡（毛坯） 129㎡:15200元/㎡（毛坯）
		成交套数/供应套数	150/224	75/128	43/58



本次去化效果一般

具体分析如下：

- 1) 容积率较高，居住舒适度不佳；
- 2) 价格相比竞品价格无优势；
- 3) 项目位置好，属于三环内稀缺项目；交通便利，距离地铁10号线罗庄站0.15km（预计2020年年底开通）；距离地铁14号线秦岭路站1.1km（预计2022年底全线开通），距离郑大一附院门诊部300米；距离中原万达广场700米，周边配套设施完善。

项目动态-开盘 (保利心语-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	4#	1D	4T6	32F	三室两厅一卫	104	14700元/㎡	29	23	79%
						三室两厅两卫	129	15200元/㎡	29	20	69%
	合计									58	43

高层4#户型排列图



A1户型
129m²三室两厅两卫

A2户型
104m²三室两厅一卫

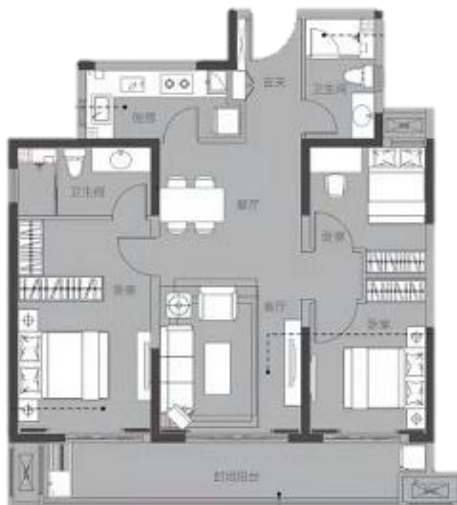
A1户型
129m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (保利心语-户型分析)

129m²户型设计方正，多开间朝南，南北通透，南向超大阳台连接三个开间，增强使用性；

104m²户型开间狭窄，进深长，南北不通透，客户接受度不高

A1 : 129m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南且连接朝南超大阳台；采光良好，餐客厨一体，使用方便，主卧独卫且自带衣帽间

劣势：

- 客卫距离正厅较远，使用不便；北向次卧，采光有限，居住体验感不佳；南向连通阳台，私密性不佳；餐厅设计不合理，易造成面积浪费

A2 : 104m²三室两厅一卫



优势：

- 南向双阳台，采光良好

劣势：

- 户型狭长，南北不通透，北向卫生间距离正厅较远，使用不便；过道过长，造成面积浪费

项目动态-开盘（正商湖西学府-销售概况）

12月7日上午针对**洋房6#**进行现场选房，共推出**48套**，截止当天去化**16套**，去化率**33%**

项目位置	高新区红梅街与川杨路交汇处		开发公司	河南悦玺置业有限公司	
占地	77亩	建面	18.6万㎡	容积率	2.49
营售团队	易居/恒辉		解筹率	21%	
蓄客及到访	正商湖西学府11月初开始入会蓄客，累计蓄客78组，当天到访约56组				
成交价格	洋房精装均价13600元/㎡（对外释放精装标准1500元/㎡）				
竞品价格	金辉优步花园（精装）14500元/㎡				
优惠方式	定房优惠3%，按时签约优惠1%，按揭优惠1%，全款优惠5%				
客户来源	以高新区地缘性刚需客户为主				
推广渠道	道旗；小蜜蜂；线上软文、大V推文等				
预售证	【2019】郑房管预字第（GX2019091）号，6#、15#共112套，1.25万方				
备注	高层93平米首付5万，剩余分2年4次还清；高层116平米首付6万，剩余分2年4次还清；洋房118平米首付8万，剩余分2年4次还清				

项目近期开盘	推出时间		2019-9-5	2019-12-7
	高层	推出楼栋	洋房8#、高层9#	洋房6#
		成交价格	高层：11500元/㎡ 洋房：13300元/㎡（标准层）、16000元/㎡（底层）	洋房精装均价13600元/㎡
		成交套数/供应套数	108/262	16/48



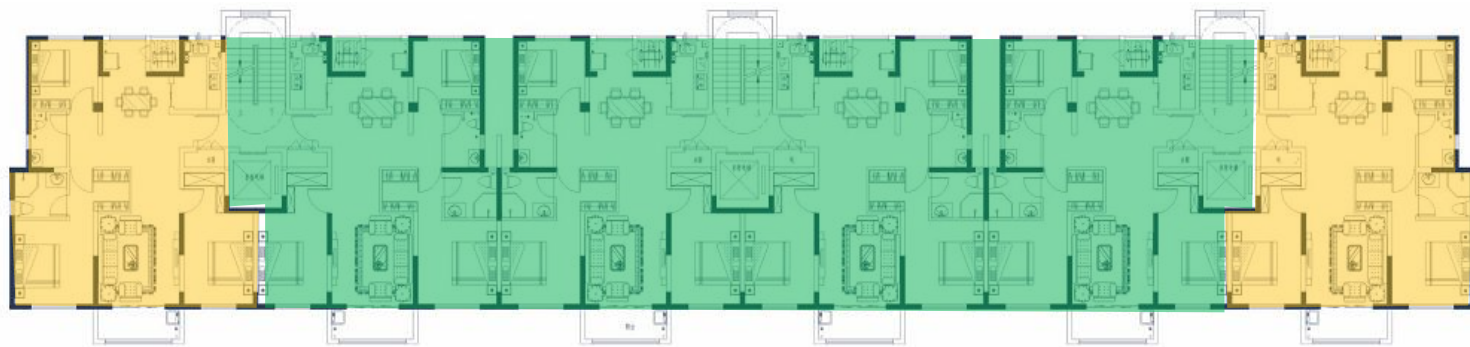
本次开盘去化较差，具体分析如下：

- 1、118㎡小三房户型有首付分期政策，购房压力小迎合客户需求。
- 2、价格与之前没有太大波动（洋房精装均价13400-13800元/㎡），案场无特殊优惠
- 3、片区依赖分销情况严重，项目没有分销政策，与周边竞品相比无较大竞争优势，客户受截留情况严重
- 4、在整个片区偏刚需的背景下，双湖科技城区域洋房库存较为充足，导致该项目去化慢

项目动态-开盘 (正商湖西学府-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)	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	6#	3D	1T2	8F	三室两厅两卫	118	13600	48	16	33%
合计									48	16	33%

洋房6#标准层平面图

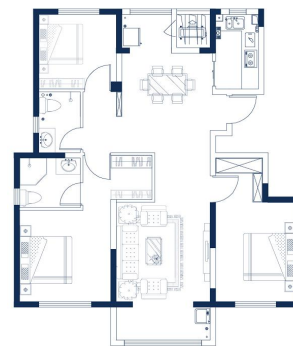


C1户型：
118m²三
室两厅两
卫

C2户型：
118m²三
室两厅两
卫

C1户型：
118m²三
室两厅两
卫

洋房C1/C2户型：118m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，南北通透
- 主卧套房设计

劣势：

- 动静不分离
- 次卧门正对客厅，居住私密性较差

项目动态-开盘 (郑州华侨城-销售概况)

12月7日针对**一号院高层5#**进行开盘，推出**128套**，去化**78套**，去化率**61%**；8月开始蓄客，截止开盘蓄客约**450组**

项目位置	二七区郑密路南三环向南2000米		开发公司	郑州华侨城都市置业有限公司	
占地	总占地2399亩；1号院74亩	建面	总建面160万㎡；1号院17万㎡	容积率	2.5
营销团队	盛励+易居		解筹率	17%	
蓄客及到访	8月开始蓄客，截止开盘蓄客约450组；当天到访200组左右				
成交价格	均价12900元/㎡（毛坯）				
竞品价格	郑州绿地城高层13000元/㎡（精装）				
优惠方式	①认筹优惠1%；②订房优惠10000；③按时签约优惠5000；④按揭优惠2%；⑤一次性优惠4%				
推广渠道	分销：链家1.2%-1.5%				
客户来源	管城区和二七区为主，年龄阶段为25~35岁首置客户				
推广渠道	户外大牌、线上推广 分销：链家、房友 提点1%				
交房标准	毛坯				
预售情况	取证日期：2019/12/6；【2019】郑房预售字（4824）号；251套（1号院3#、5#）				
备注	①现场摇号选房②毛坯交付，送地暖和双向流新风系统				

项目近期开盘	推出时间		2019-10-19	2019-12-7
	高层/小高层	推出楼栋	高层1#、2#、3#、6#	高层5#
		成交价格（元/㎡）	12700（毛坯）	12900（毛坯）
		成交套数/供应套数	246/479	78/128
	洋房	推出楼栋	洋房9#、10#、12#、13#	无
		成交价格（元/㎡）	标准层15300、底层20000、顶层14600	无
		成交套数/供应套数	54/242	无



本次去化效果一般

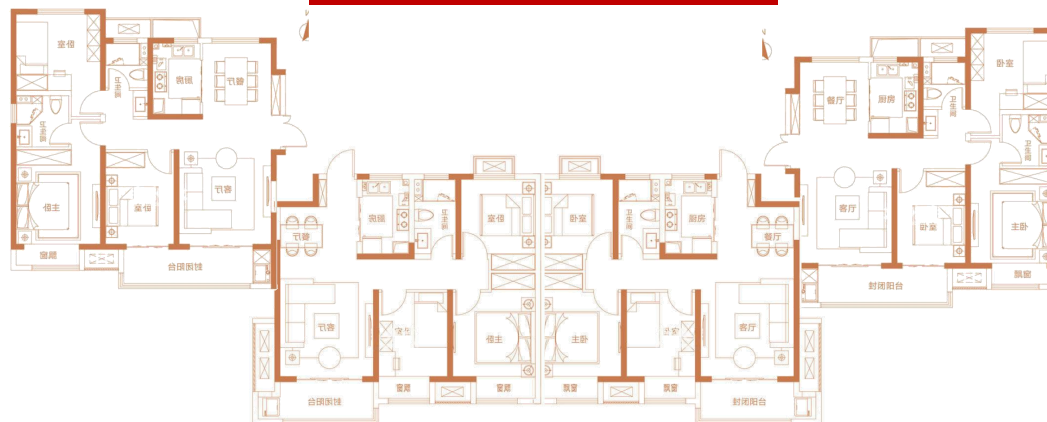
具体分析如下：

- 1) 项目体量较大，规划配套齐全，开发商实力较强，客户较为看好楼盘后续升值潜力；
- 2) 毛坯交付，但送地暖和双向流新风系统，较周边配套较为优良；
- 3) 规划地铁15号线从项目经过（华侨城设有站点），且距离二七万达，第二医院较近，交通便利；签约幸福路小学（市重点），周边配套2所小学，1所中学，各类设施较为优质丰富。

项目动态-开盘 (郑州华侨城-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（ m² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1D	2T4	32F	三室两厅一卫	100	12900元/m²	64	78	61%
						三室两厅两卫	123		64		
	合计									128	78

高层5#平层图



123m²
三室两厅两卫

100m²
三室两厅一卫

100m²
三室两厅一卫

123m²
三室两厅两卫

项目动态-开盘 (郑州华侨城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

123m²三室两厅两卫



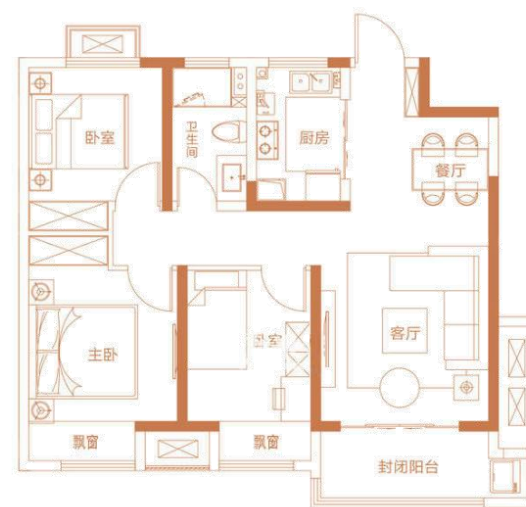
优势：

- 户型方正，三开间朝南，南向超大阳台，采光良好；
- 餐客厨一体，U型厨房设计；
- 卫生间干湿分离；

劣势：

- 中间走道过长，浪费面积

100m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，南向卧室均带飘窗；
- U型厨房设计

劣势：

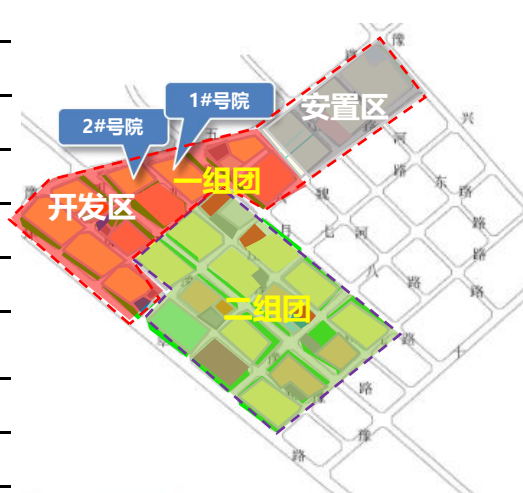
- 卫生间无干湿分离，中间走道过长，浪费面积

项目动态-开盘 (正商生态城-销售概况)

12月8日上午9点30分现场选房，推出1号院高层1#，共计272套，去化50套，去化率18%

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㎡	容积率	2.49
营售团队	易居&恒辉		解筹率	63%	
蓄客及到访	12月4号开始认筹，累计蓄客80组，开盘当天到访约60组				
成交价格	毛坯高层：94㎡：11500元/㎡；120㎡：11000元/㎡；				
竞品价格	绿地花语城毛坯高层均价：11100元/㎡(118㎡)				
优惠方式	1、认筹交5000元享20000元优惠；2、按揭优惠3%，一次性优惠7%；3、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、户外、拓客				
预售情况	取证日期：2019/11/22；【2019】郑房预售字（4794）号；746套（1 / 2 / 8 / 9 / 12 / 13#）				
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	2019-10-29	2019-11-23	2019-12-8
	高层	推出楼栋	1号院3#、2号院1#	2号院8#	1号院2#	1号院高层1#
		成交价格	11000-11500元/㎡	11000-11500元/㎡	11000-11500元/㎡	11000-11500元/㎡
		成交套数/供应套数	345/360	76/116	50/272	50/272
	洋房	推出楼栋	1号院6#、7#，2号院3#	2号院6#	1号院8#，2号院6#（东3D）	——
		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/㎡	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	34/80	71/96		



本次开盘去化效果较差

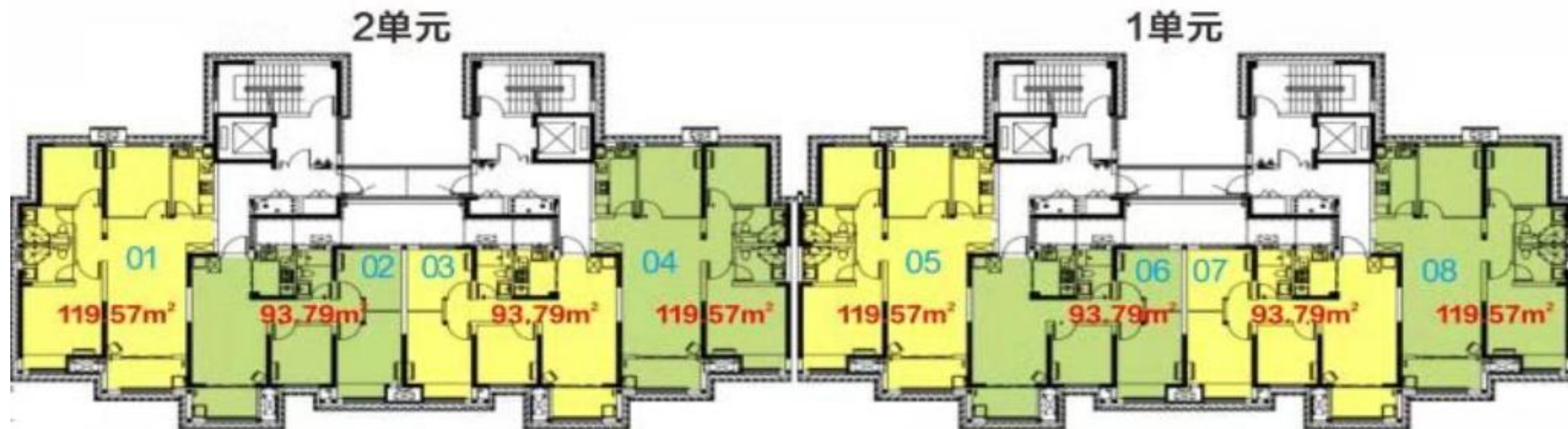
具体分析如下：

- 1) 临时加推，蓄客时间仓促，且推盘节点密集，无分销带客，蓄客量不足；
- 2) 目前周边在售项目多，且近期推售节点集中，竞争激烈，客户分流严重；
- 3) 周边多个竞品项目实行降价促销，本项目相比没有明显价格优势

项目动态-开盘 (正商生态城-产品分析)

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	1#	2D	2T4	34F	三室两厅一卫	94	11500	136	32	24%
							三室两厅两卫	120	11000	136	18	13%
	合计										272	50

高层1#平层图



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：120m²三室两厅两卫



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

土地梳理-总览

本周大郑州供应5宗住宅地，其中经开区供应3宗住宅净地，位于中原福塔附近，中牟县供应2宗住宅地，其中93号地为终止后重新挂牌出让；本周大郑州土地成交7宗，中海摘得北龙湖净地，绿都、信友各摘得中牟1宗，浩创摘得龙湖镇与郭店镇交界处3宗住宅地，为新项目；下周竞拍24宗，竞拍主力位于远郊

本周

供应



5宗，312亩

成交



7宗，527亩

地价



773万元/亩

中止流拍



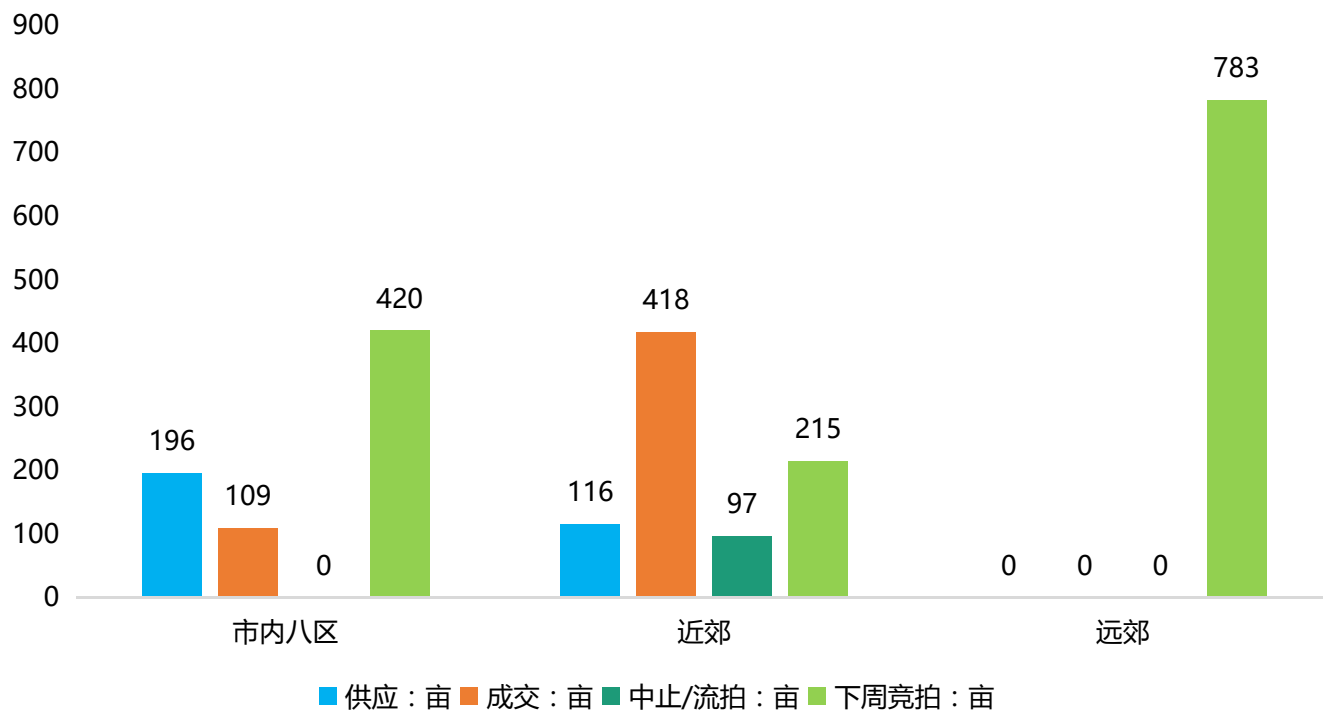
1宗，97亩

下周

竞拍



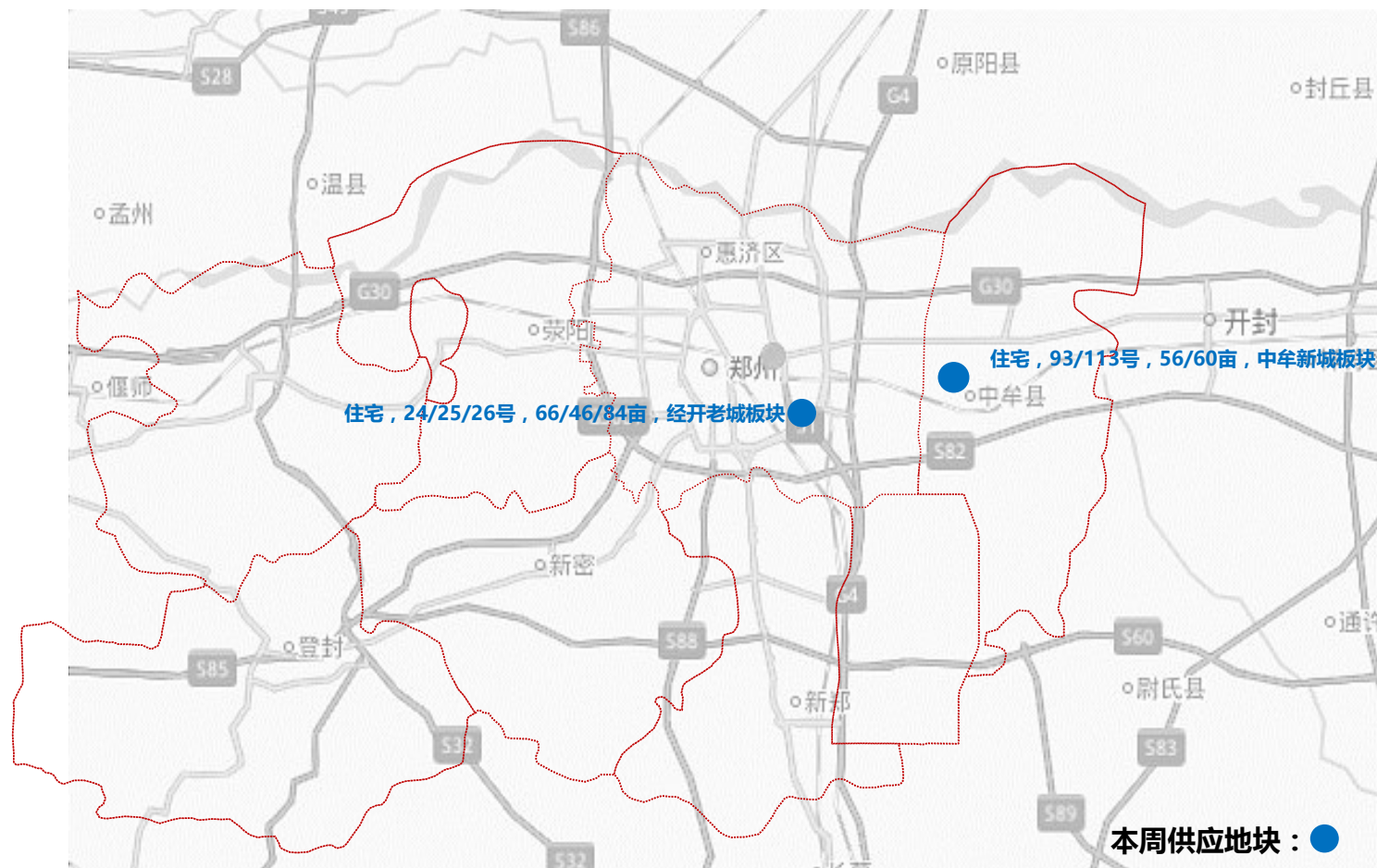
24宗，1418亩



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





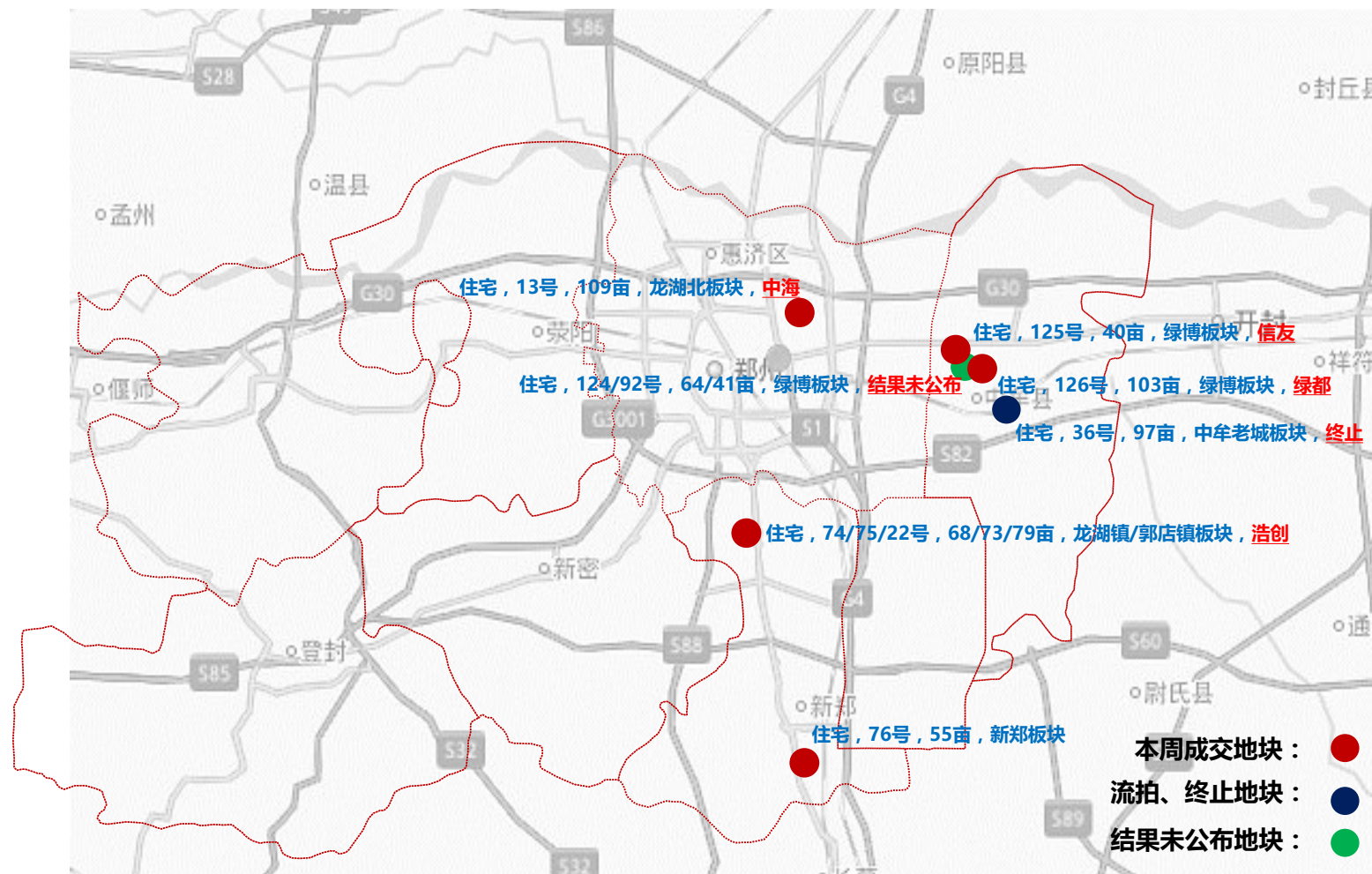
土地梳理-本周供应

本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积（亩）	用途	供应建面（万㎡）	容积率	起拍价（万元）	起始单价（万元/亩）	起始楼面价（元/㎡）	房企	项目	城中村	是否安置	备注
2019/12/4	2020/1/8	郑政经开出[2019]024号（网）	岔河西路以东、经北五路以南	经开区	66	住宅	13.19	3	85972	1303	6516	——	——	——	——	净地，成品住宅
2019/12/4	2020/1/8	郑政经开出[2019]025号（网）	经开区经北三路以南、传媒路以西	经开区	46	住宅	9.16	3	59703	1304	6521	——	——	——	——	净地，成品住宅
2019/12/4	2020/1/8	郑政经开出[2019]026号（网）	经北五路以北、传媒路以西	经开区	84	住宅	16.83	3	109667	1303	6515	——	——	——	——	净地，成品住宅
2019/12/2	2020/1/3	牟政出【2019】93号（网）	中牟县学苑路以北、占李西路以西、商都大道以南、人文路以东	中牟	56	住宅	9.33	2.5	21337	381	2287	——	——	——	——	之前终止地，重新挂牌
2019/12/3	2020/1/3	牟政出【2019】113号（网）	中牟县商都大道北、占杨路西、滨河路南	中牟	60	住宅	9.93	2.5	22790	383	2295	——	——	——	——	——
合计					311		58.44	——								

土地梳理-本周成交分布图

本周大郑州土地成交分布图



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
2019/12/6	郑政东出〔2019〕13号 (网)	龙湖外环北路南、龙津路东	郑东新区	109	住宅	商品房	18.11	2.5	267000	2457	14743	20%	名门樾府精装洋房48000	5	烟台中海兴业地产有限公司,中海兴业武汉房地产有限公司	中海 (净地)
2019/12/3	新郑出 (2019) 74号 (网)	郭店镇规划汇远路南侧、规划如意路西侧	新郑	68	住宅	商品房	9.13	2	14936	218	1636	0%	康桥那云溪高层毛坯8600	1	郑州德景房地产开发有限公司	浩创
2019/12/3	新郑出 (2019) 75号 (网)	郭店镇规划汇远路南侧、规划如意路东侧	新郑	73	住宅	商品房	9.68	2	15840	218	1636	0%		1	郑州旭景房地产开发有限公司	浩创
2019/12/4	新郑出 (2019) 76号 (网)	梨河镇中华南路西侧、规划颍河路北侧	新郑	55	住宅	商品房	7.35	2	5379	98	732	0%	正弘新城高层毛坯7200	1	新郑市太极房地产开发有限公司	——
2019/12/4	郑政新郑出 (2019) 22号 (网)	龙湖镇郑新快速路西侧、阳光大道南侧	新郑	79	住宅	商品房	13.10	2.5	31201	397	2382	0%	康桥那云溪高层毛坯8600	1	郑州瑞旭置业有限公司	浩创
2019/12/5	牟政出 [2019]125号 (网)	郑州国际文化创意产业园, 宝兴路南、文汇路东、金水大道 (郑开大道) 北辅道北、牡丹五街西;	中牟	40	住宅	商品房	6.67	2.5	26496	662	3973	42%	星联岚溪府高层精装13800	5	信友	信友 (净地)
2019/12/5	牟政出 [2019]126号 (网)	郑州国际文化创意产业园九州路以北、紫薇路以西;	中牟	103	住宅	商品房	13.73	2	46060	447	3354	0%		1	绿都	绿都 (净地)
合计				526			77.77	——								



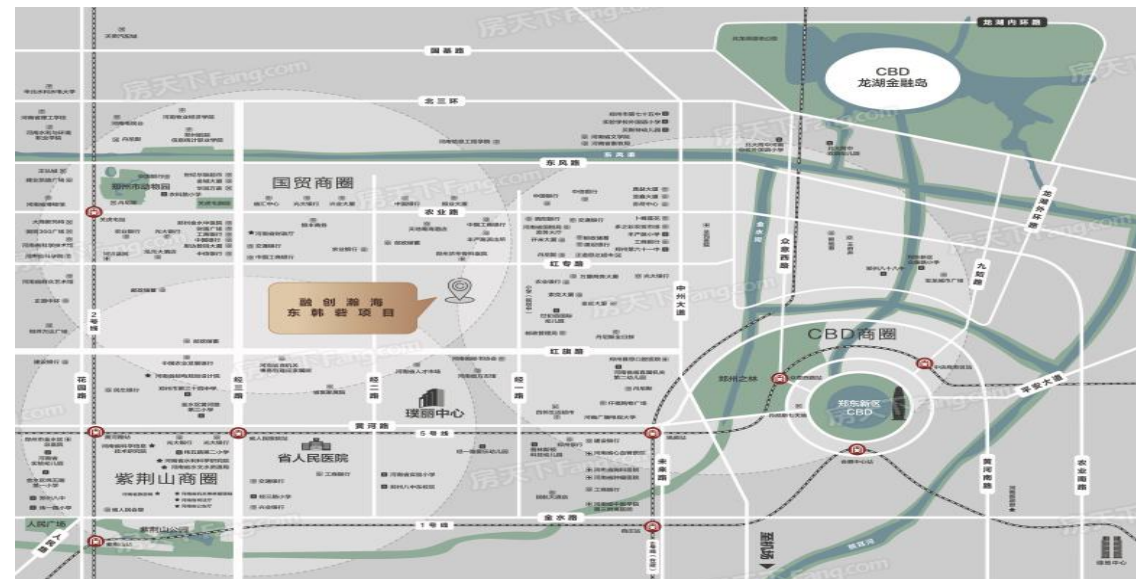
土地梳理-本周成交

本周大郑州土地**流拍、中止、结果未公布**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
2019/12/5	牟政出【2019】124号（网）	中牟县城组团林州街南、清溪街北、上元街东、潘中路西；	中牟	64	住宅	商品房	10.74	2.5	——	——	——	——	路劲九郡高层毛坯8800	——	——	结果未公布
2019/12/5	牟政出[2019]92号（网）	郑州国际文化创意产业园富贵四路南、乐城街西、永盛路北	中牟	41	住宅	商品房	6.86	2.5	——	——	——	——	星联岚溪府高层精装13800	——	——	结果未公布；普罗理想国
2019/12/6	牟政出[2019]36号（网）	中牟县同德路南、永福街西、同心路北	中牟	97	住宅	安置	16.11	2.5	——	——	——	——	路劲九郡高层毛坯8800	0	——	因土地纠纷终止
合计				202			33.72	——								

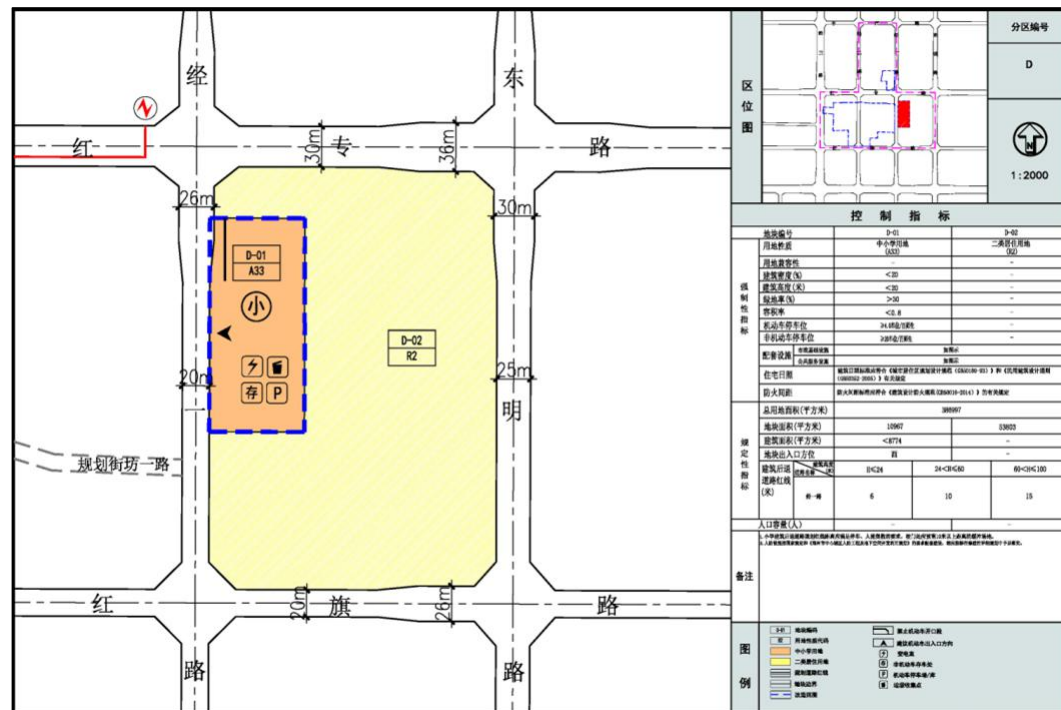
楼市分享-新盘 (融创蘭园-项目概况)

主城区+双地铁环绕+完善的项目配套



位置	金水区 郑州市经一路与红专路交会处
开发商	郑州新大观置业有限公司
占地面积	64亩
建筑面积	28.6万方
容积率	4.99
物业公司	融创物业集团有限公司郑州分公司
装修	毛坯
销售团队	自销
目前阶段	项目处于前期蓄客阶段，10月初开始蓄客（0元入会），蓄客约1000组左右
预计价格	20000-23000元/㎡

- **项目概况**：项目规划4栋洋房和4栋高层；高层主力户型为：124㎡三室两厅两卫，洋房主力户型为：147㎡三室两厅两卫；
- **交通配套**：地铁2号线黄河路站（1km），地铁5号线省人民医院站（300m）
- **教育配套**：丰产路小学(1.2km)、61中(900m)、纬五路二小(700m)、黄河路三小(700m)、省实验小学(1.3km)；
- **商业配套**：璞丽中心(500m)、东明路红专路丹尼斯卖场(300m)、经三路农业路华润万家(900m)、曼哈顿(2.2km)、国贸360(1.2km)；
- **医疗配套**：河南省人民医院(600m)、河南省肿瘤医院(1.2km)、河南省胸科医院(1.1km)。



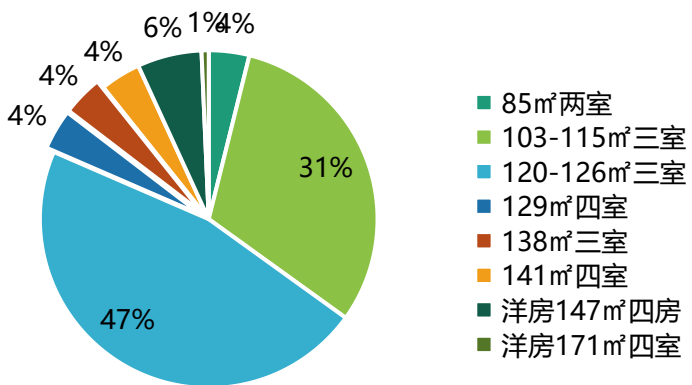
土地编号	区域	土地位置	面积（亩）	土地用途	计容建面（万㎡）	容积率	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出（2019）66号网	金水区	红旗路北、经一路西	64	城镇住宅	21.5	5.0	1482	4447	0%	郑州新大观置业有限公司	挂牌出让	2019/8/29

楼市分享-新盘 (融创蘭园-户型配比)

项目产品规划有4栋洋房，4栋高层，主推户型为:120-124m²高层，147m²洋房



各户型套数占比

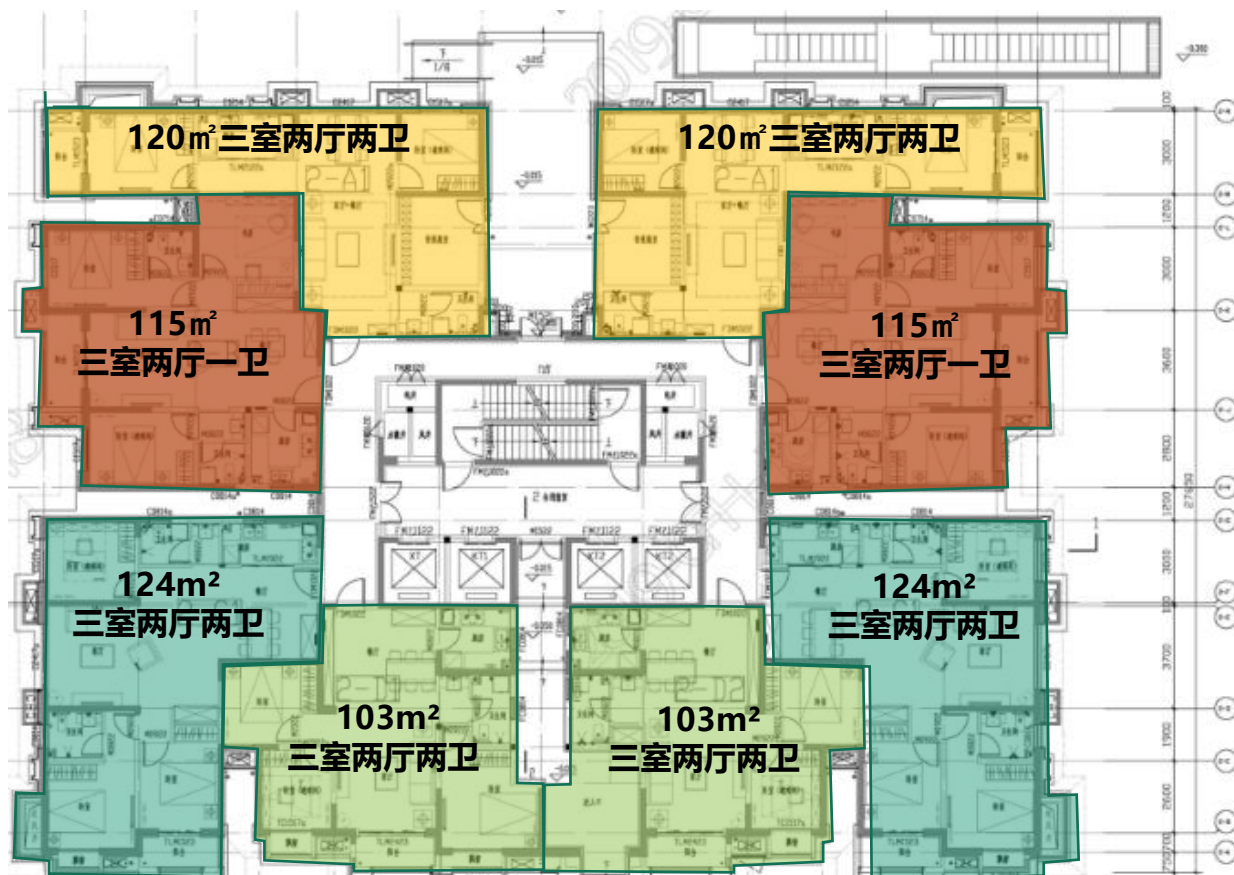


融创蘭园									
物业类型	楼栋	楼层	单元	梯户比	户型排列 (m²)	面积 (m²)	房型	套数	占比
高层	2#	34F	1D	4T8	124+120+115+103+103+115+120+124	103	三室两厅一卫	68	8%
						115	三室两厅一卫	68	8%
						120	三室两厅一卫	68	8%
						124	三室两厅两卫	68	8%
	3#	34F	1D	4T8	124+120+115+103+103+115+120+124	103	三室两厅一卫	68	8%
						115	三室两厅一卫	68	8%
						120	三室两厅一卫	68	8%
						124	三室两厅两卫	68	8%
	9#	34F	3D	2T2/2T3	141+138+124+85+124+126+126+129	85	两室两厅一卫	34	4%
						124	三室两厅两卫	68	8%
						126	三室两厅两卫	68	8%
						129	四室两厅两卫	34	4%
						138	三室两厅两卫	34	4%
						141	四室两厅两卫	34	4%
洋房	5#	6F	1D	1T1	171	171	四室两厅两卫	6	1%
	6#	6F	2D	1T2	147+147+147+147	147	四室两厅两卫	24	3%
	7#	6F	1D	1T1	147	147	四室两厅两卫	6	1%
	8#	6F	2D	1T2	147+147+147+147	147	四室两厅两卫	24	3%
合计								876	100%

备注：4号楼仍在规划当中，具体户型配比未知；10号楼已被内购完毕。

楼市分享-新盘 (融创蘭園-高层户型分布)

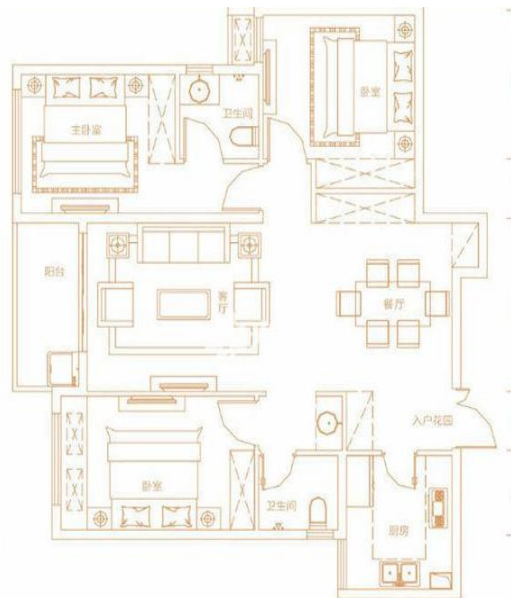
【楼栋产品分析】 高层2/3#均为1D4T8设计，其中103m²三室两厅一卫、115/120/124m²三室两厅两卫为主力户型。



2/3#标准层平面图

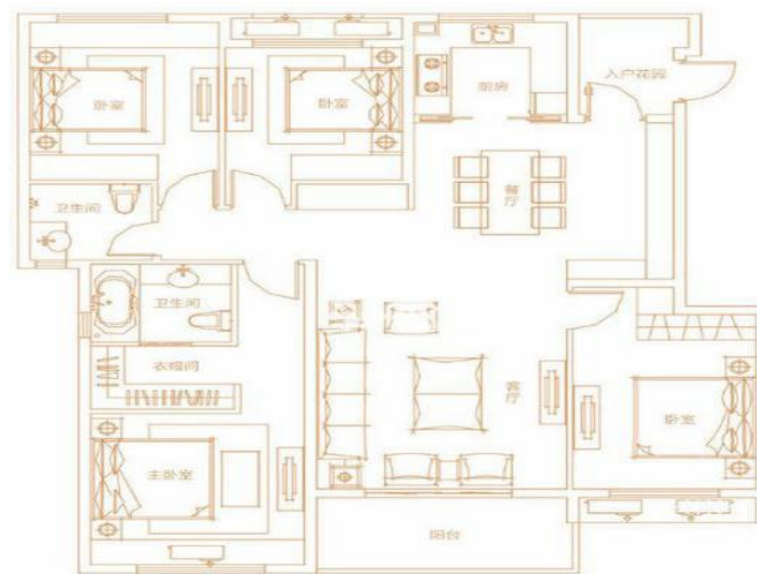
楼市分享-新盘 (融创蘭園-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长



115m²三室两厅两卫

- 户型方正，南北通透；
- 餐厅、客厅、阳台三点一线；卫生间干湿分离；
- 主卧配有卫生间；使用方便；
- 北向主卧、次卧；采光有限；



143m²四室两厅两卫

- 户型方正，南北通透；餐厅、客厅、阳台三点一线；
- 主卧配有卫生间与衣帽间；使用方便；
- 双次卧朝北；整体采光效果不佳；

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>