



郑州市场周报【2019年第49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

中央经济工作会议重申房住不炒；郑州放宽落户条件，租房满1年可落户

市场监控

12月2周成交总量3764套，环比上升15%；单盘周均来访环比上升12%，单盘周均成交量环比上升8%

项目动态

本周开盘项目共6个，多集中于城区东南侧，其中正弘青云筑、中博城珑誉园及绿城明月滨河为首次开盘，共计推货1854套（环比上升60%），去化717套，去化率39%（环比下降26%）

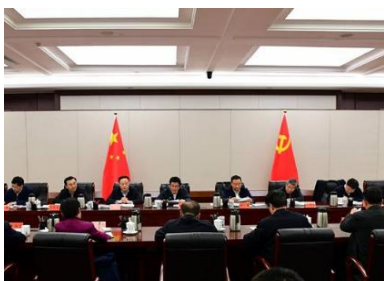
土地市场

本周大郑州供应26宗地，其中市区供应9宗（7宗住宅，2宗商服），可开发地块为恒大刁沟及碧桂园名门时代城，荥阳市供应17宗土地；成交8宗，珠海房企华发以3%溢价率摘得经开滨河国际新城住宅净地，绿都、源升摘得惠济区2宗住宅地，招商、天地摘得招商公园1872后期地，平安摘得1宗新郑龙湖镇北住宅地；下周预拍33宗，共计2315亩

新盘分享

无

1、中央经济工作会议重申房住不炒：落实稳地价、稳房价、稳预期（2019.12.10-12.12）



- 中央经济工作会议12月10日至12日在北京举行，会议总结2019年经济工作，分析当前经济形势，并部署了明年经济工作。
- 此次中央经济工作会议用166个字定位了房地产市场：**要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。**
- 2016年中央经济工作会议率先提出“房子是用来住的、不是用来炒的”，随后，2018年、2019年重申“房住不炒”。

2、长沙明确商品房价格构成 平均利润率6%-8%（2019.12.11）



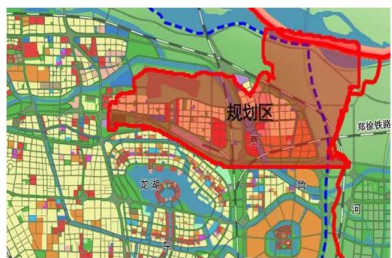
- 过去三年间，长沙每年人口净增长均突破20万人，尤其在2017年，长沙常住人口增量更是排名全国第四，仅次于深广杭。究其原因，房价是一个重要因素。一直以来，长沙的房价相比别的同类型城市更低，被称为省会城市“房价洼地”。
- 12月11日，长沙市发改委网站发布《**关于明确我市成本法监制商品住房价格构成有关事项的通知**》，**进一步加强商品住房价格管理，明确价格由“成本+利润+税金”三部分组成，规定平均利润率为6%-8%。**
- 限制利润的做法，**有助于防范房企随意虚高报价、过度追求利润等**，这会鞭策房企积极进行科学的项目投资和操盘。

3、江苏张家港住房限售政策放开又取消，“具体何时取消等正式通知”（2019.12.11）



- 12月11日，**张家港被曝取消二手房限售**消息，并开始在房产交易中心执行，可仅仅**不到12个小时就曝出限售照旧**。据悉，日前过户的数量目前正在统计，现在已经恢复限售前的过户政策，“现在还是执行2年限售，具体何时取消等正式通知”。
- 对此，张家港房管局相关工作人员回复称，一切以政府正式文件为准，目前不做任何回应。
- 目前各地对调控的松动可谓谨慎小心。除了取消限售“一日游”的张家港，此前成都、芜湖、呼和浩特、衡阳等城市均在出台相关松动政策后，立即“改口”。**各地地方政府还有各类顾虑，进一步说明了政策调整方面依然是以稳定操作为导向。**

1、郑州金水科教园区总体规划（2019-2035年）公布（2019.12.10）



- 12月10日，在郑州市金水区政府网站上，《**郑州金水科教园区总体规划（2019~2035年）**》（简称《规划》）发布。这份《规划》，明确提出了片区的发展定位、交通路网、用地规划等，为金水科教园区的未来发展定调。
- 金水科教园区范围内**总用地面积约6269.63公顷**，其中建设用地约3850.52公顷（城市建设用地约为3129.8公顷），非建设用地规模约2417.11公顷。规划区的主体功能定位为：**智慧型创新产业园区、生态型城市精品区**。人口规模：至2030年，金水科教园区规划总人口约**45万人**。城乡用地规划区空间结构为：“**两心、两轴、三廊、多组团**”的空间发展格局。

2、郑州放宽落户条件，租房满1年可落户（2019.12.11）



- 为深入推进户籍制度改革加快郑州国家中心城市建设，12月11日起，将**放宽两项、增加一项户口迁入郑州市落户条件**，郑州落户条件更加宽松
- 1、**放宽农业转移人口落户条件**：在郑州市中心城区持有居住证满5年降低至满1年；县（市）、上街区降低至持有居住证即可；
- 2、**放宽参加城镇社会保险的落户条件**：在郑州市中心城区由参加城镇社会保险满2年降低至满6个月；县（市）、上街区参加城镇社会保险不要求时限；
- 3、**增加租赁住房落户条件**：郑州市中心城区租赁住房满1年即可迁入。

3、河南不动产登记进入“自助发证时代”（2019.12.11）

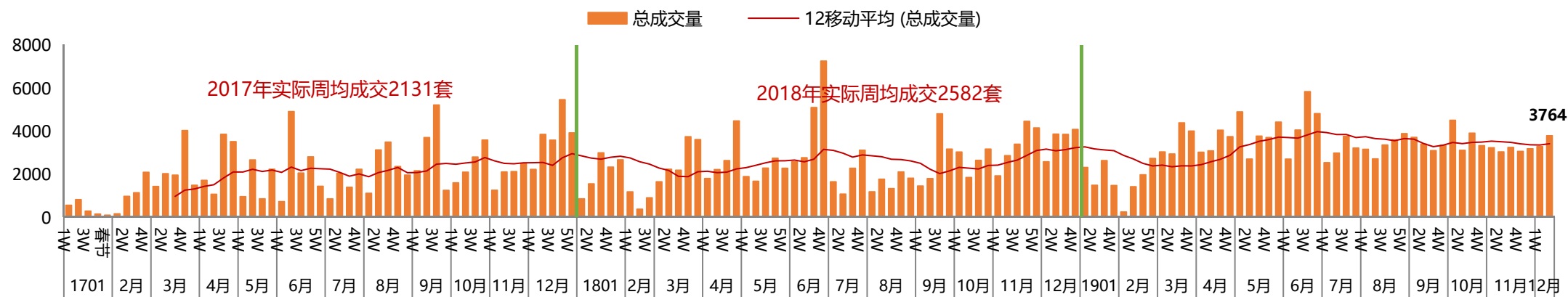


- 2019年12月11日，河南不动产登记工作正式进入“自助发证时代”。**高新区作为在郑州市内率先实现“交易登记一体化”的区域，已完成了房管、不动产登记、规划等部门的整合**，该区不动产交易和登记中心所设立的24小时自助办证大厅，也是目前河南省内覆盖业务最广的不动产自助办事场所，今后，市民可在不动产交易和登记中心24小时自助办证大厅中，通过自助发证机领取到了自己的不动产登记证书。这也是河南各地市不动产登记部门颁出的首本通过自助发证机打印出的不动产登记证书。由自助发证机发出的不动产登记证书与人工窗口所办出的证书相比，内页的“分层分户图”与“宗地图”变成了两个二维码，提高了简洁性，也便于保存。

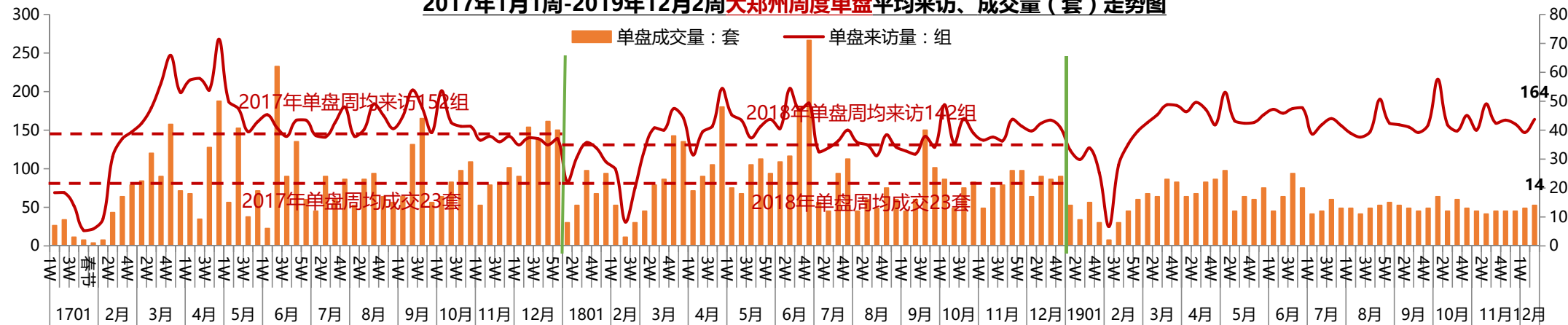
市场监控-整体数据-周度大郑州

12月2周成交总量**3764套**，环比上升**15%**；单盘周均来访**环比上升12%**，单盘周均成交量**环比上升8%**

2017年1月1周-2019年12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12月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



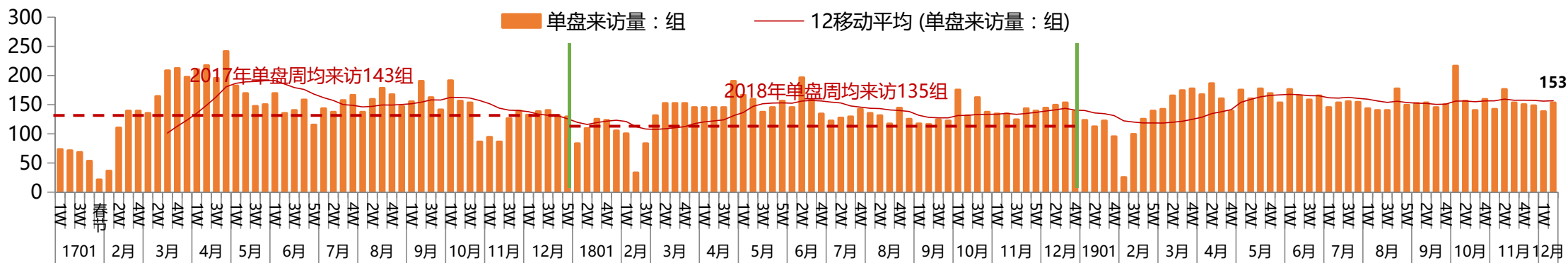
◆ 12月2周大郑州实际监控到住宅项目280个，共计来访45755次，其中单盘平均来访164次；监控到住宅在售项目271个，共计成交3764套，单盘平均成交14套；其中无货在售项目2个，全新待售项目11个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

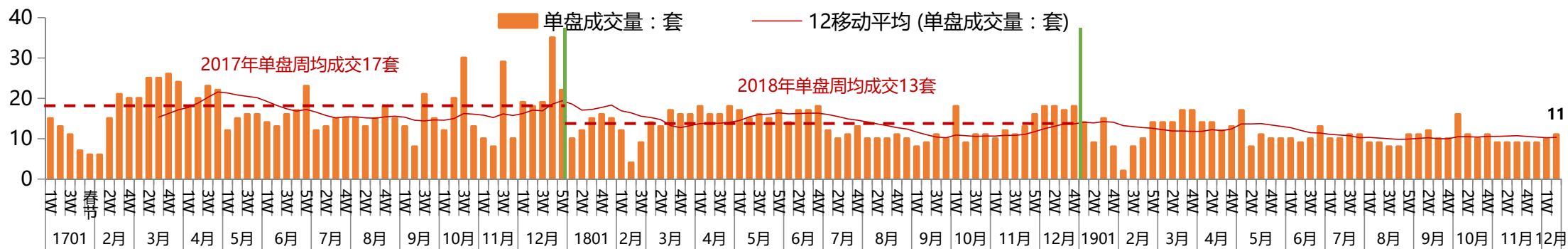
市场监控-平销数据-周度大郑州

12月2周平销项目单盘周均来访量**环比上升11%**，**同比上升3%**；单盘周均成交量**环比上升10%**，**同比下降39%**

2017年1月1周-2019年12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12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）



◆ 12月2周**市内八区**实际监控到住宅项目165个，共计来访30573次，其中单盘平均来访186次；监控到住宅在售项目157个，共计成交2504套，单盘平均成交16套；其中无货在售项目2个，全新待售项目7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2周住宅平销套数TOP10共计销售**592套**，**环比下降8%**
住宅销售：12月2周住宅TOP20开盘项目**6个**，加推项目**3个**，住宅销售套数TOP20共计销售**1582套**，**环比上升6%**

★ 12.9-12.15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	红星天悦	新郑	89 0首付政策	高层、洋房	高层特价7000 洋房8500	0.98
2	碧桂园名门时代城	管城区	76	高层	精装12800	0.84
3	永威西郡	中原区	72	高层	14800	0.79
4	富田城九鼎公馆	管城区	65	高层	14900-15500	0.72
5	清华大溪地	荥阳	61	高层	团购房8500	0.67
6	万科大都会	二七区	58	高层	精装12800	0.64
7	星联岚溪府	郑东新区	49	高层	精装13800	0.54
8	浩创城	新郑	42	高层	8300	0.46
9	富田城九鼎华府	管城区	41	高层	12300	0.45
10	康桥那云溪	新郑	39	高层	特价房8500	0.43

★ 12.9-12.15大郑州周度**住宅销售**项目成交套数TOP20 ★

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	高新区	正弘青云筑	370	11	中原区	汇泉西悦城	62
2	管城区	融创城	110	12	荥阳	清华大溪地	61
3	新郑	红星天悦	89	13	二七区	万科大都会	58
4	金水区	保利海德公园	87	14	郑东新区	星联岚溪府	49
5	惠济区	锦艺四季城	86	15	中原区	融信望湖宸院	45
6	管城区	中博城珑誉园	81	16	新郑	浩创城	42
7	管城区	碧桂园名门时代城	76	17	管城区	富田城九鼎华府	41
8	中原区	永威西郡	72	18	管城区	正商生态城	39
9	经开区	绿城明月滨河	72	19	新郑	康桥那云溪	39
10	管城区	富田城九鼎公馆	65	20	高新区	谦祥钱隆城	38

本周郑州市区新增预售17个项目，其中住宅43.69万m²，商办4.15万m²

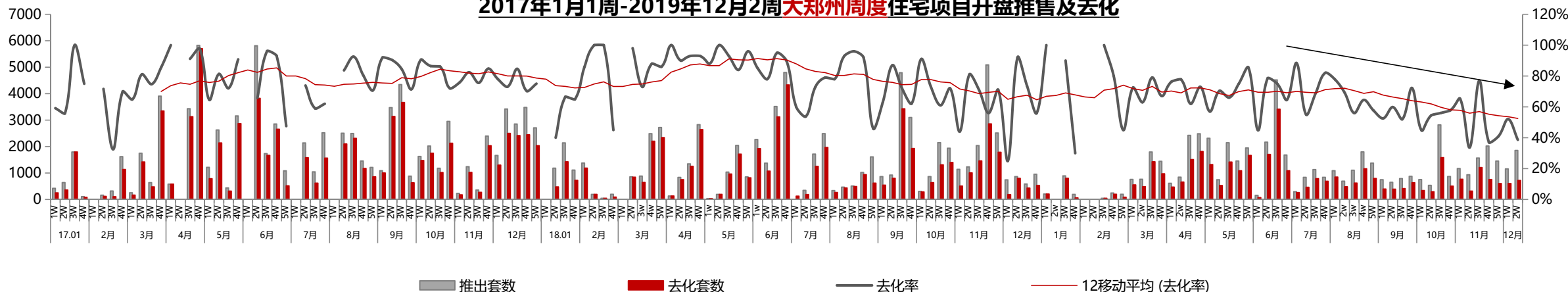
区域	预售许可证号（预售号）	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面 (万m²)	住宅套数	非住宅建面 (万m²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m²)
金水区	【2019】郑房预售字 (4828)号	保利溪岸3号院	保利海德公园	2019.12.9	住宅	2	1.74	1.74	176	0	0	——
惠济区	【2019】郑房预售字 (4829)号	锦艺四季城香悦苑	锦艺四季城	2019.12.9	住宅	10	1.25	1.25	126	0	0	已售，14500
金水区	【2019】郑房预售字 (4830)号	祈福明天香槟苑（一期）	祈福明天香槟苑	2019.12.10	住宅	2	1.73	1.73	168	0	0	待售
中原区	【2019】郑房预售字 (4831)号	汇泉城10号院	汇泉西悦城	2019.12.10	住宅	8	2.68	2.68	306	0	0	已售，13000
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019092号	正弘青云筑	正弘青云筑	2019.12.10	住宅	1/6	5.82	5.82	452	0	0	已售，14500
金水区	【2019】郑房预售字 (4833)号	天宸苑	融创金林金水府	2019.12.11	住宅	8	0.57	0.57	26	0	0	待售
金水区	【2019】郑房预售字 (4832)号	金豪花园（二期）	中州府	2019.12.12	住宅/商业	2	5.27	5.18	405	0.10	6	待售
中原区	【2019】郑房预售字 (4834)号	融信融园	融信奥体世纪	2019.12.12	住宅	10/13/14	3.43	3.43	336	0	0	已售，15000
金水区	【2019】郑房预售字 (4835)号	保利溪岸2号院	保利海德公园	2019.12.12	住宅	3	0.69	0.69	63	0	0	——
二七区	【2019】郑房预售字 (4836)号	盛润城壹号院	盛润运河城	2019.12.12	住宅	8	1.42	1.42	132	0	0	——
管城回	【2019】郑房预售字 (4837)号	中博城珑誉园	中博城珑誉园	2019.12.12	住宅	1/2	4.25	4.25	388	0	0	已售15500
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D1012)号	郑东商业中心A区	郑东商业中心	2019.12.12	商办	33/43/45/46	0.38	0	0	0.38	66	——
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D1013)号	郑东商业中心A区	郑东商业中心	2019.12.12	商办	1/21/27/29/31	0.30	0	0	0.30	51	——
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D1014)号	龙湖国际公寓	河南卢森堡中心	2019.12.12	公寓	10/18	0.47	0	0	0.47	24	已售，内购
中原区	【2019】郑房预售字 (4838)号	永威瑞和苑	永威西郡	2019.12.13	住宅	1/11	5.65	5.65	544	0	0	已售，15000
管城回	【2019】郑房预售字 (4841)号	鑫苑城七号院	鑫苑国际新城	2019.12.13	公寓	4	2.79	0	0	2.79	870	未售
金水区	【2019】郑房预售字 (4842)号	世(jing)苑	万科世曦	2019.12.13	住宅/商业	1 / 3 / 7 / 8 / 9	9.40	9.28	872	0.12	11	已售，18000
合计							47.84	43.69	3994	4.15	1028	——

本周近郊新增预售有**14个项目**；其中住宅**23.32万m²**，商办**2.92万m²**

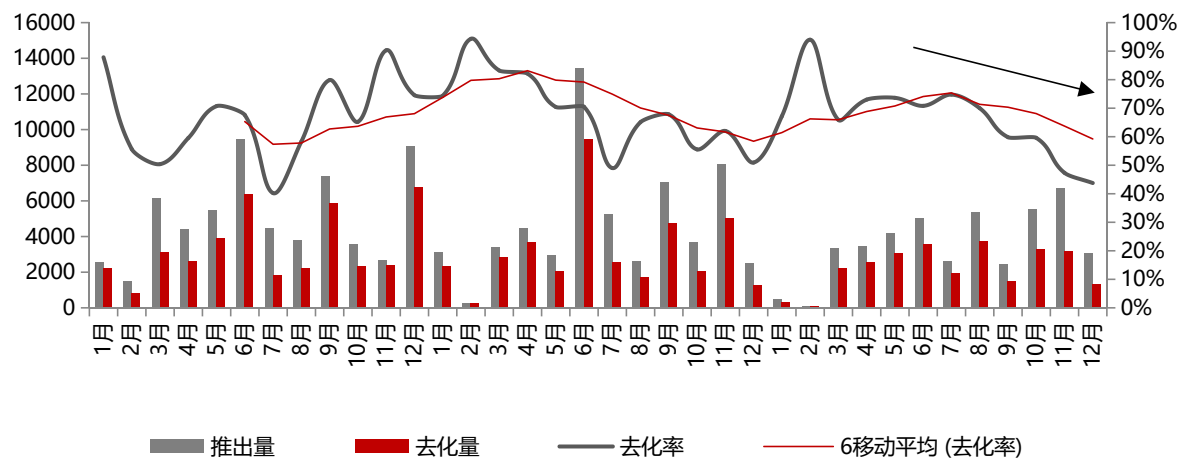
区域	预售许可证号 (预售)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面 (万m²)	住宅套数	非住宅建面 (万m²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m²)
荥阳市	XY19122及 XY19121	新田城·公园壹号地 块	新田城	2019.12.10	公寓	1#-3#、5#-13#、 15#-23#、25#-28#	2.68	0	0	2.68	437	已售，9000
航空港区	G0364	万科·美景魅力之城 沐阳园	万科·美景魅力之城	2019.12.10	商业	13	0.07	0	0	0.07	5	商业已售
航空港区	G0365	万科·美景魅力之城 清澜园	万科·美景魅力之城	2019.12.10	住宅	5	0.65	0.65	68	0	0	已售，10500
航空港区	G0366	绿地·香湖湾4号地 块	绿地·香湖湾	2019.12.10	住宅	7/9	0.31	0.31	11	0	0	未售
航空港区	G0367	绿地·香湖湾4号地 块	绿地·香湖湾	2019.12.10	住宅	12	0.19	0.19	7	0	0	未售
航空港区	G0369	恒大未来之光花园 E13-08-03地块	恒大未来之光	2019.12.13	住宅	17	1.13	1.13	98	0	0	未售
新郑市	190258	紫荆名都	华南城紫荆名都	2019.12.13	住宅	18/19	4.37	6.55	432	0	0	已售，8700
新郑市	190257	紫荆名都	华南城紫荆名都	2019.12.13	住宅	17	2.18	2.18	216	0	0	已售，8700
新郑市	190256	浩创城	浩创城	2019.12.11	住宅	3/5	1.83	1.83	181	0	0	已售，8300
新郑市	170081	天鹅湖畔小区月季 苑	天鹅湖畔	2019.12.9	住宅	29	0.99	0.99	70	0	0	已售，11500
新郑市	170102	天鹅湖畔小区月季 苑	天鹅湖畔	2019.12.9	住宅	28	0.83	0.83	70	0	0	已售，11700
新郑市	180120	天鹅湖畔小区玫瑰 苑	天鹅湖畔	2019.12.9	住宅	18	1.40	1.40	108	0	0	已售，6900
新郑市	160112	天鹅湖畔小区玫瑰 苑	天鹅湖畔	2019.12.9	住宅/商业	1/2/5/10/11/12/17	6.58	6.41	439	0.17	8	已售，6900
新郑市	170065	天鹅湖畔小区月季 苑	天鹅湖畔	2019.12.9	住宅	30	0.84	0.84	72	0	0	已售，7500
合计							24.05	23.32	1772	2.92	450	——

本周共计**6个**住宅项目开盘，均位于市区，近期平均去化率持续走低

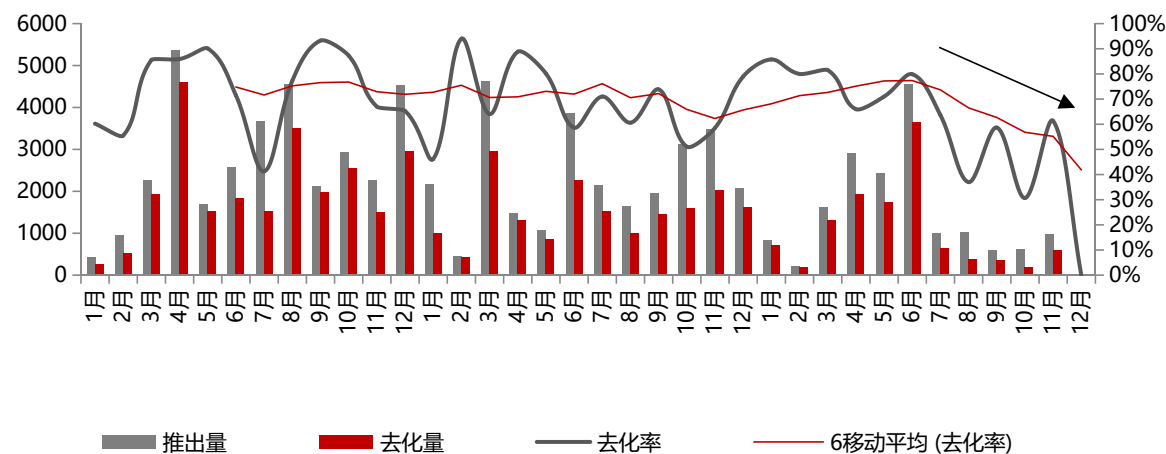
2017年1月1周-2019年12月2周**大郑州周度**住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年12月**市区**住宅项目开盘推售及去化

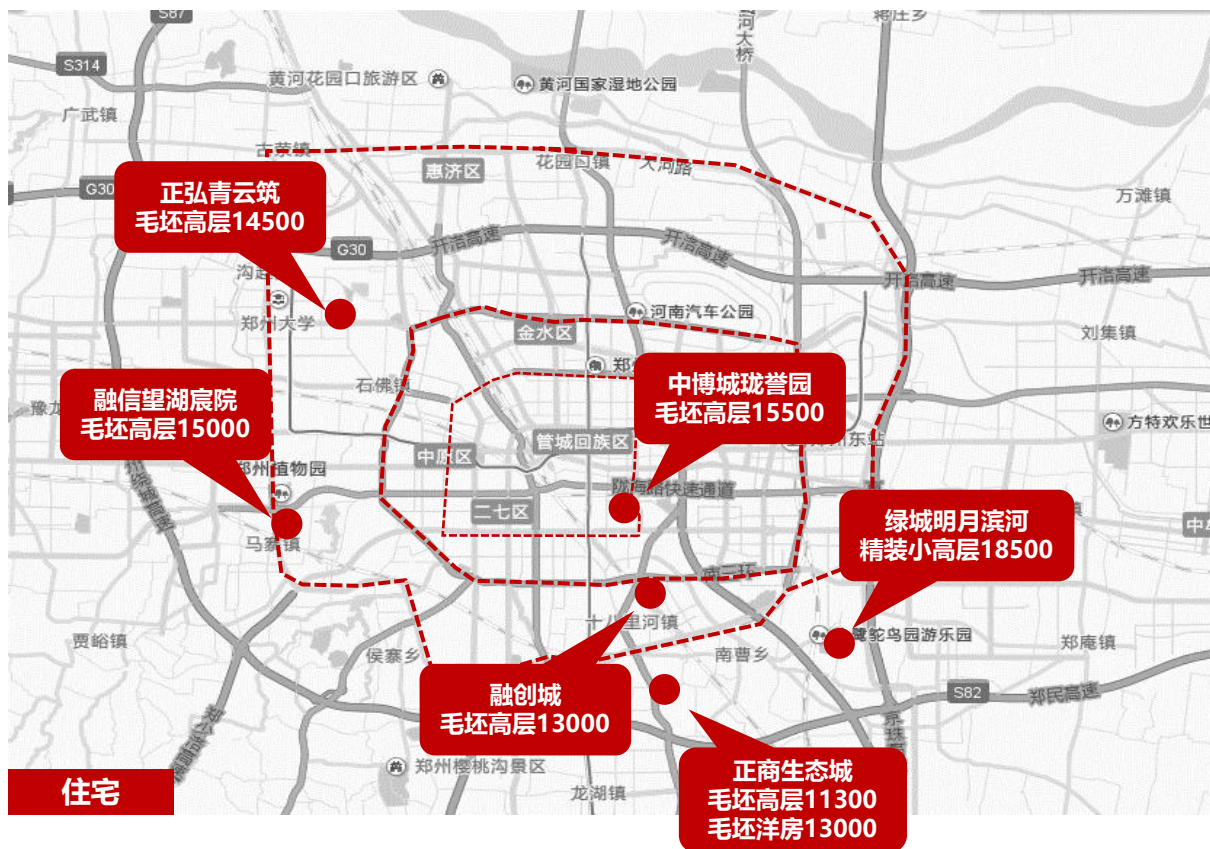


2017年1月-2019年12月**郊区**住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周开盘项目共**6个**，多集中于城区东南侧，其中**正弘青云筑**、**中博城珑誉园**及**绿城明月滨河**为首次开盘，共计推货**1854套**（环比上升60%），去化**717套**，去化率**39%**（环比下降26%）



备注：上图中成交均价单位为元/m²

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
融创城	高层、小高层	304	110	36%
正弘青云筑	高层	716	370	52%
融信望湖宸院	高层	272	45	17%
中博城珑誉园	高层	126	81	64%
正商生态城	高层、洋房	168	39	23%
绿城明月滨河	小高层	268	72	27%
合计		1854	717	39%

项目动态-开盘 (融创城-销售概况)

12月11日晚10点针对**17#地块7/8#高层**，**19#地块1#小高层**房源进行现场选房，共计推出**304套**，截至选房结束去化**110套**，去化率**36%**

项目位置	管城区 中州大道紫宸路交汇处南500米		开发公司	河南中珂置业有限公司	
占地	2029亩（二期48.75亩）	建面	168万㎡（二期14.18万㎡）	容积率	2.98
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	前期释放低价消息，吸引客户到场1000组左右				
成交价格	毛坯均价13000元/㎡				
竞品价格	永威城：毛坯高层15200元/㎡				
优惠方式	交2万订房，正常首付额外2%				
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：链家/标点/房友/搜狐/满堂红/房便利 提点：100平以下1.5%/100平以上1.8%				
交房标准	毛坯				
预售情况	无				
备注	首付分期：交2万订房，首付10%，剩余两年四次付清				



本次开盘去化分析

本次开盘去化效果较差：

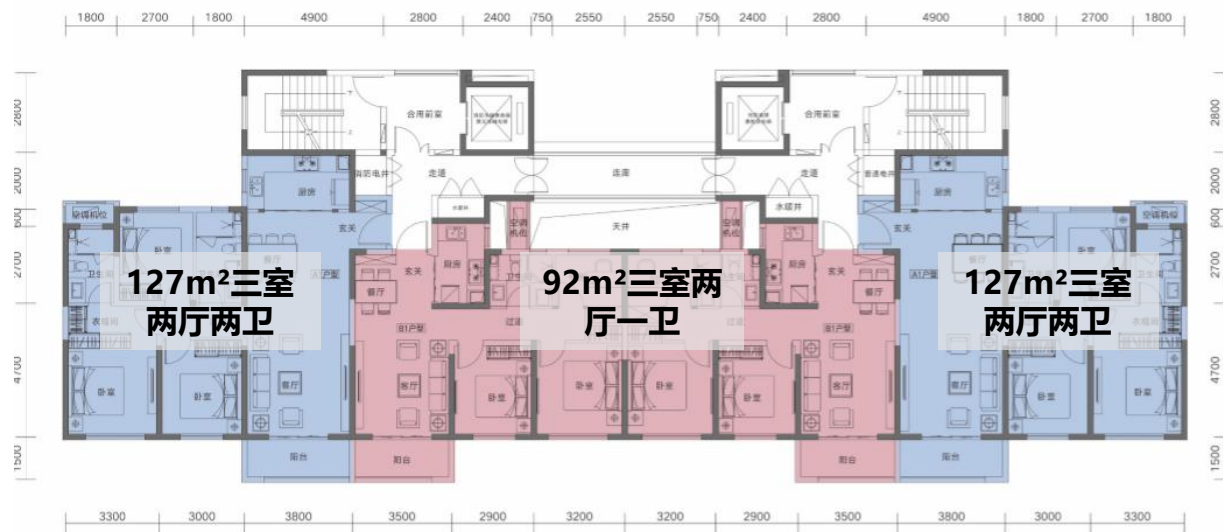
- 1) 项目前期交钱蓄客客户不充分，多为分销宣传临时到访；
- 2) 项目前期释放价格较低，但开盘价格高于客户心理预期，由于营销手段等原因项目形象受到影响；

本案 近期 开盘	推出时间		2019-6-29	2019-7-20	2019-8-30	2019-10-30	2019-12-11
	高层	推出楼栋	5#、6#	7#、8#	1#、2#	4#、5#、6#、8#	17#地块7/8#；19#地块1#
		成交价格：元/㎡	高层毛坯93㎡13400-13900；142㎡11800-12800	高层毛坯93㎡13700-14000；142㎡11800-12800	高层精装1#95㎡13500,130㎡12700；小高层精装2#14000,130㎡13200	高层精装95㎡14000；130㎡13000	高层毛坯均价13000
		成交/供应套数	245/245	244/244	178/196	330/352	110/304

项目动态-开盘 (融创城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	小高	1#	2D	2T4	12	三室两厅一卫	99	13500	24	7	29%
						三室两厅两卫	119	12500	24	5	21%
	高层	7#	2D	2T4	32	三室两厅一卫	92	12600	64	44	69%
						三室两厅两卫	127	11500	64	33	52%
		8#（楼王）				三室两厅一卫	94	14000	64	12	19%
						四室两厅两卫	142	13000	64	9	14%
	总计									304	110

融馨园3#5#7#楼标准层平面图



融馨园8#楼标准层平面图

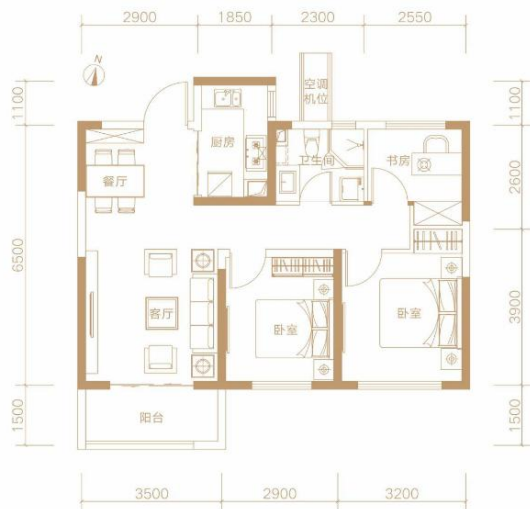


项目动态-开盘 (融创城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

刚改产品布局为2T4，户型面积为92-99m²三室两厅一卫、119-127m²三室两厅两卫、142m²四室两厅两卫

高层：92m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正；三开间朝南
- 南北通透，采光较好；
- U型动静分区

劣势：

- 过道狭长，面积浪费
- 卧室无飘窗，卫生间无干湿分离

高层：127m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正；三开间朝南
- 主卧卫生间，舒适便捷
- U型厨房设计布局合理，动静分区

劣势：

- 卧室无飘窗
- 北向次卧面积较小

高层：142m²四室两厅两卫



优势：

- 户型方正，通透性好，三开间朝南；
- 动静分区，使用便捷；
- 主卧独卫

劣势：

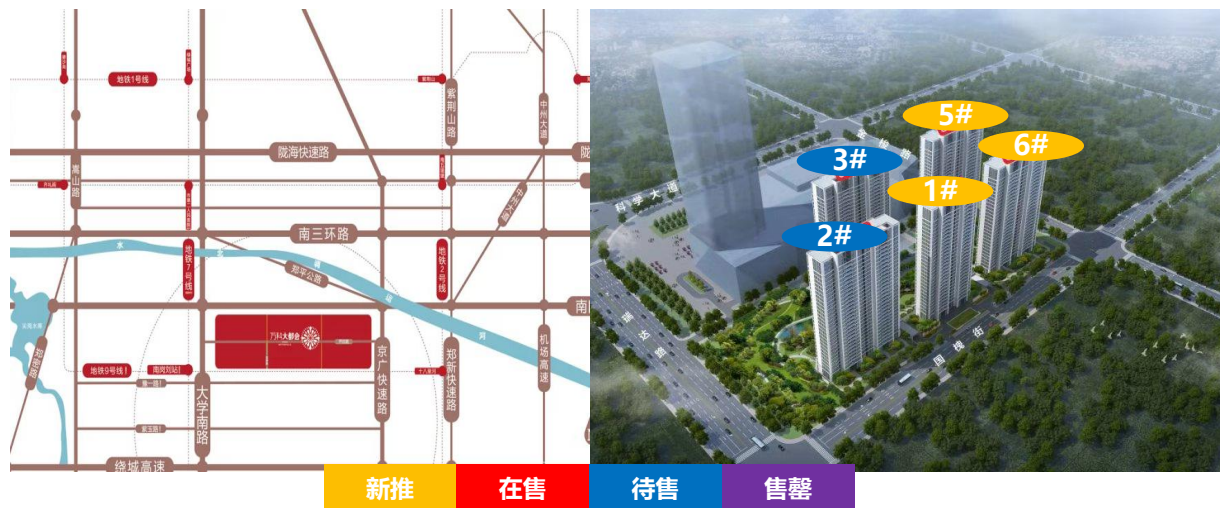
- 卧室无飘窗，主卧衣帽间影响次卧面积，使用不便；入户走廊面积浪费

项目动态-开盘 (正弘青云筑-销售概况)

12月14日针对**高层1/5/6#**房源进行现场摇号选房，推出**716套**，共计去化**370套**，去化率**52%**；9月13日开始蓄客，截止开盘蓄客约**800组**，开盘当天到访约**600组**

项目位置	高新区 科学大道瑞达路交叉口西南角		开发公司	河南正弘高新实业有限公司	
占地	91亩（首期，含商业地块）	建面	15万㎡（首期）	容积率	5.08（首期）
营售团队	自销、易居		解筹率	46%	
蓄客及到访	项目于9月13日启动定存（民生银行定存1万优惠1%），截止12月13日项目实际定存量约800组，开盘当天到访约600组				
成交价格	毛坯高层14500元/㎡				
竞品价格	钱隆城三期毛坯高层14500元/㎡				
优惠方式	当天认购1%，前期定存1%，按揭优惠3%，分期优惠2%，一次性优惠4%				
客户来源	客户大多数为高新区，少量中原区、金水区，整体对正弘的地段位置、城市界面、商业规划认可，对开盘价接受度高，无表现出明显抗性				
推广渠道	单位推介、商场扫单（正弘城、丹尼斯、公园茂）、正弘社区拓客				
预售情况	（2019）郑房预字第GX2019092号，1/6#共5.8万方，5#无证				
备注	首付分期：首付10%，一年分两次结清，无利息				

项目近期开盘	推出时间		2019-12-14
	高层	推出楼栋	1/5/6#
		成交价格	毛坯均价14500元/㎡
		成交套数/供应套数	370/716



本次开盘去化分析：

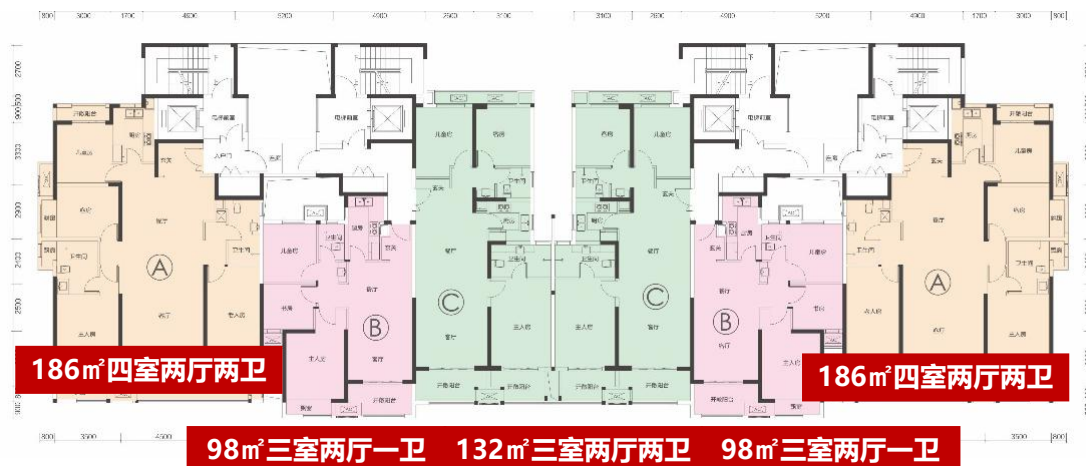
去化效果一般，具体分析如下：

- 1、项目自身有大型商业，交通便利，周围配套条件良好，并且户型面积从98到180㎡跨度大，适合客群面广
- 2、开盘前项目释放均价在15000元/㎡，开盘后实际成交均价14500元/㎡，较竞品钱隆城14500元/㎡无太大竞争优势
- 3、项目分期首付政策首付10%分期一年，且无分销，营销手段无竞争优势
- 4、此次推出的小户型产品去化多，大户型去化较少，大户型产品库存较多

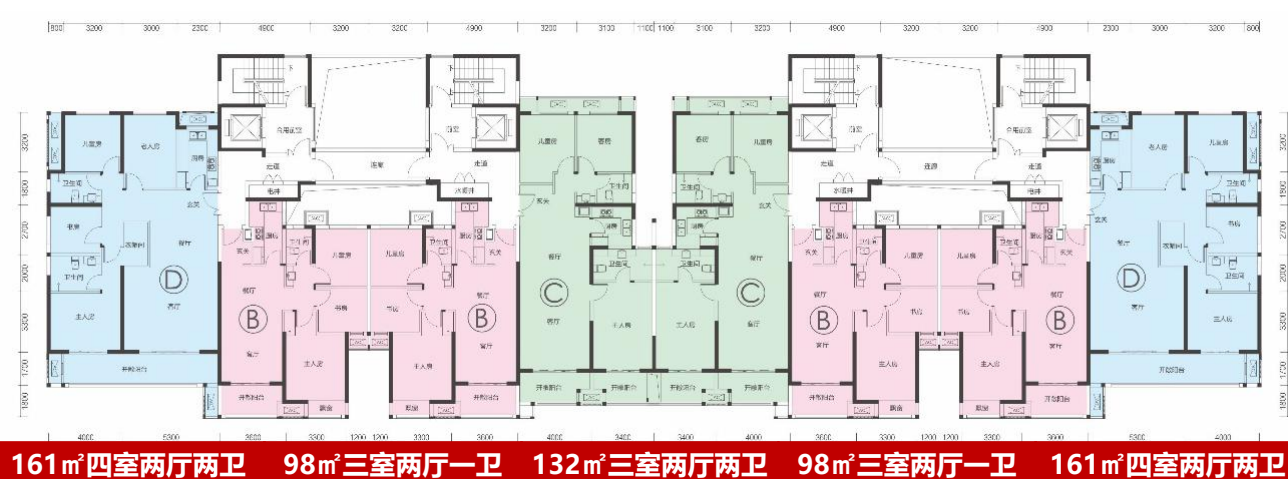
项目动态-开盘 (正弘青云筑-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2D	2T3	32F	三室两厅一卫	98	14200-14700	64	48	75%
						三室两厅两卫	132	14200-14800	60	21	35%
						四室两厅两卫	186	14500-15300	64	19	30%
	高层	5/6#	2D	2T4	33F	三室两厅一卫	98	14200-14700	264	197	75%
						三室两厅两卫	132	14200-14800	132	39	30%
						四室两厅两卫	161	14500-14900	132	46	35%
	合计								716	370	52%

1#楼标准层平面图



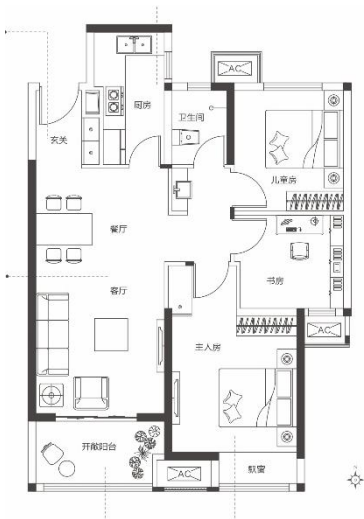
5/6#楼标准层平面图



项目动态-开盘 (正弘青云筑-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

98m²三室两厅一卫



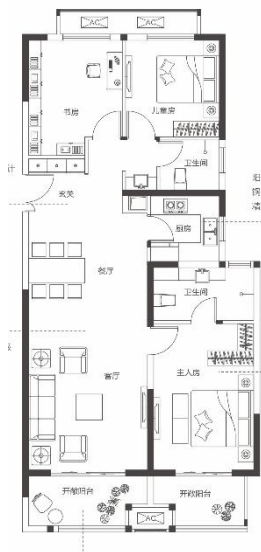
优势：

- 干湿分离，动静分区
- 主卧带飘窗，增加居住舒适度

劣势：

- 厨房和卫生间窗户较近

132m²三室两厅两卫



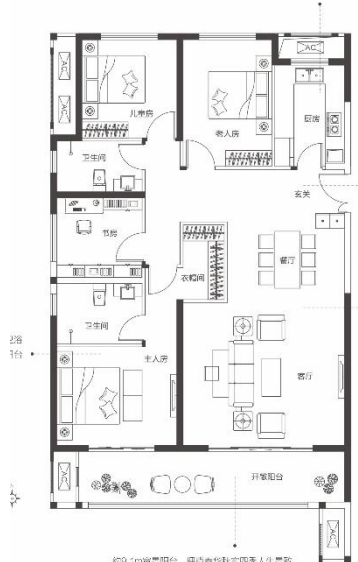
优势：

- 干湿分离，动静分区
- 主卧带有阳台、独卫以及衣帽间，居住舒适度高

劣势：

- 双开间户型，采光不足

161m²四室两厅两卫



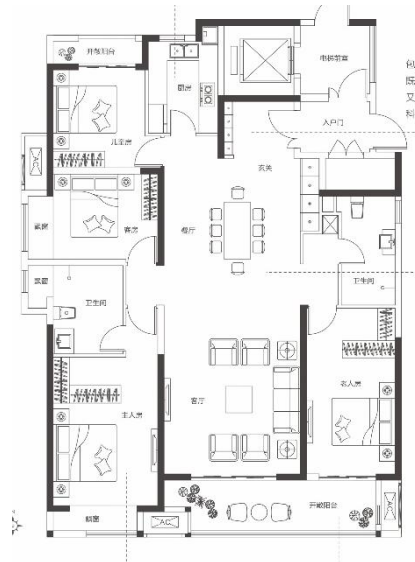
优势：

- 户型南朝向附带宽敞阳台
- 户型方正，动静分区
- 主卧带独卫，居住舒适度高

劣势：

- 干湿不分离

186m²四室两厅两卫



优势：

- 三开间，次卧附带开敞阳台，采光和通透性好
- 卧室都附赠飘窗，增加生活舒适性

劣势：

- 动静不分区，干湿不分离
- 厨房到客厅动线跨度较大，缺少人性化设计

项目动态-开盘 (融信望湖宸院-销售概况)

12月14日现场选房，推出高层10/13#，共计**272套**，去化**45套**，去化率**17%**，项目10月底开始蓄客，开盘到访约20组

项目位置	中原区 西四环与陇海快速路交会处东南角		开发公司	郑州融亮春房地产开发有限公司	
占地	85亩	建面	20万㎡	容积率	3.59
营售团队	自销		解筹率	56%	
蓄客及到访	项目自10月底开始蓄客，截止开盘蓄客约80组，12日提前落位，当天到访约20组				
成交价格	毛坯高层均价15000元/㎡				
竞品价格	永威西郡毛坯高层均价：14800元/㎡				
优惠方式	①认筹优惠1%②正常首付优惠1%				
客户来源	以中原区地缘性客户为主，其次部分高新区客户				
推广渠道	户外大牌、道旗、网络、分销：链家&房友&58爱房（2%）				
预售情况	取证日期：2019/12/12；【2019】郑房预字第 4834 号；336套（13#、14#、10#）				
备注	五证齐全；首付10%，剩余分别于2020.6.15及2020.12.15各还10%				



本次开盘去化效果较差

具体分析如下：

- 1.市场下行，蓄客难度加大，蓄客量不足；
- 2.项目西临西四环，东临址刘安置区，客户接受度不高；
- 3.同周边项目永威西郡（毛坯14800）、华瑞紫韵城（毛坯13800）相比无价格优势

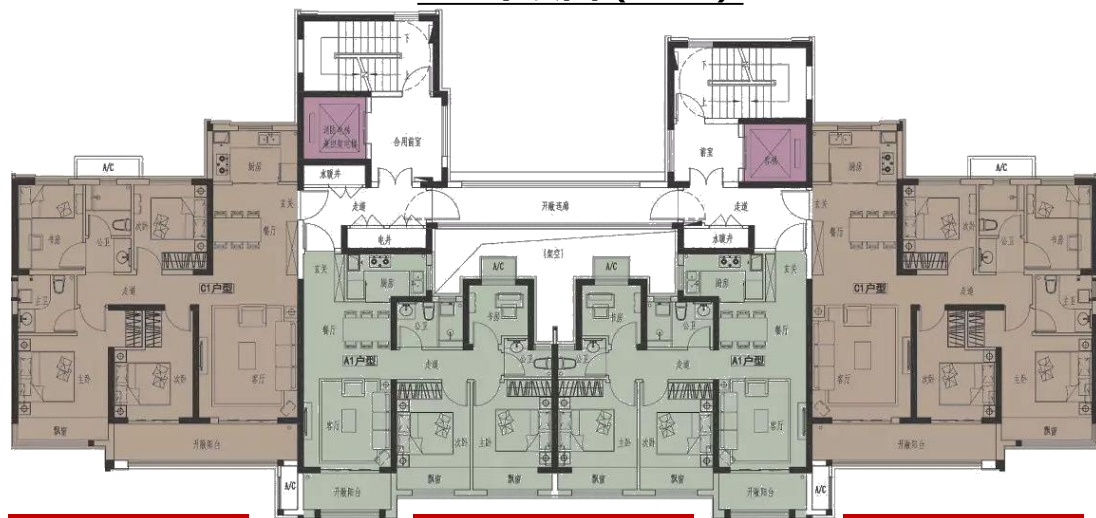
本案近期开盘	推出时间		2019-3-22	2019-5-18	2019-7-13	2019-8-16	2019-12-14
	高层	推出楼栋	5#	8#	3#	2#	10#、13#
		成交价格：元/㎡	高层毛坯均价：14300元/㎡	高层毛坯均价：14700元/㎡	高层毛坯均价：14700元/㎡	高层毛坯均价：15000元/㎡	高层毛坯均价：15000元/㎡
		成交/供应套数	117/136	76/76	110/136	28/124	45/272

项目动态-开盘 (融信望湖宸院-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	
	高层	10#	1D	2T4	34F	三室两厅两卫	89	14900	68	45	17%	
						四室两厅两卫	128	15200	68			
	高层	13#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	89	14900	68			
						三室两厅两卫	108	15000	68			
	合计									272	45	17%

10#平面图 (2T4)



C-1 128m²
四室两厅两卫

A-1 89m²
三室两厅两卫

C-1 128m²
四室两厅两卫

13#平面图 (2T4)



B-3 108m²
三室两厅两卫

A-2 89m²
三室两厅一卫

B-3 108m²
三室两厅两卫

项目动态-开盘 (融信望湖宸院-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型整体方正，多开间朝南，采光通风较好，各户型卫生间均做到干湿分离，个别户型动静不分区，大部分户型存在走道过长，面积浪费，13#户型阳台为全封闭交付无赠送面积

A-1 89m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，南北通透
- 卫生间干湿分离
- 主卧次卧双飘窗赠送

劣势：

- 走道面积浪费

A-2 89m²三室两厅一卫



优势：

- 三开间朝南，户型方正
- 卫生间三段式分离，实用性强
- 双飘窗赠送，居住体验感较好

劣势：

- 动静不分区，私密性欠佳
- 主卧正对卫生间洗手台，居住体验不佳
- 封闭阳台无赠送

B-3 108m²三室两厅两卫



优势：

- 三开间朝南，户型方正，南北通透
- 动静分区，隐私性强
- 卫生间干湿分离，实用性强

劣势：

- 走道过长，面积浪费
- 封闭阳台无赠送
- 次卧正对卫生间，居住体验不佳

C-1 128m²四室两厅两卫



优势：

- 三开间朝南，户型方正
- 动静分区，私密性较好
- 卫生间三段式分离，实用性强

劣势：

- 走道过长造成面积浪费
- 主卧衣帽间挤压次卧空间
- 次卧正对卫生间洗手台，居住体验不佳

项目动态-开盘 (中博城珑誉园-销售概况)

12月15日上午现场选房，推出高层1#/2#（部分），共计126套，截止中午12点去化81套，去化率64%

项目位置	管城区 未来路西石化路西南角		开发公司	河南博鼎实业有限公司	
占地	42.7亩	建面	10.7万㎡	容积率	3.76
营售团队	自销		解筹率	32%	
蓄客及到访	10月26号开始认筹，前期蓄客250组，开盘当天到访约100组				
成交价格	毛坯高层：15500元/㎡				
竞品价格	奥兰和园毛坯高层均价：16800元/㎡				
优惠方式	①开盘优惠1%；②按时签约优惠1%				
客户来源	以管城区为主，少量二七区客户				
推广渠道	户外大牌、拓客				
预售情况	取证日期：2019/12/12；【2019】郑房预售字（4837）号；388套（1#、2#）				
备注	五证齐全；首付10%，剩余2年4次，每半年付一次				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-12-15
	高层	推出楼栋	1#、2#
		成交价格	15500元/m²
		成交套数/供应套数	81/126
	洋房	推出楼栋	本项目无洋房推售
		成交价格	
		成交套数/供应套数	



新推

在售

待售

售罄

本次开盘去化效果一般

具体分析如下：

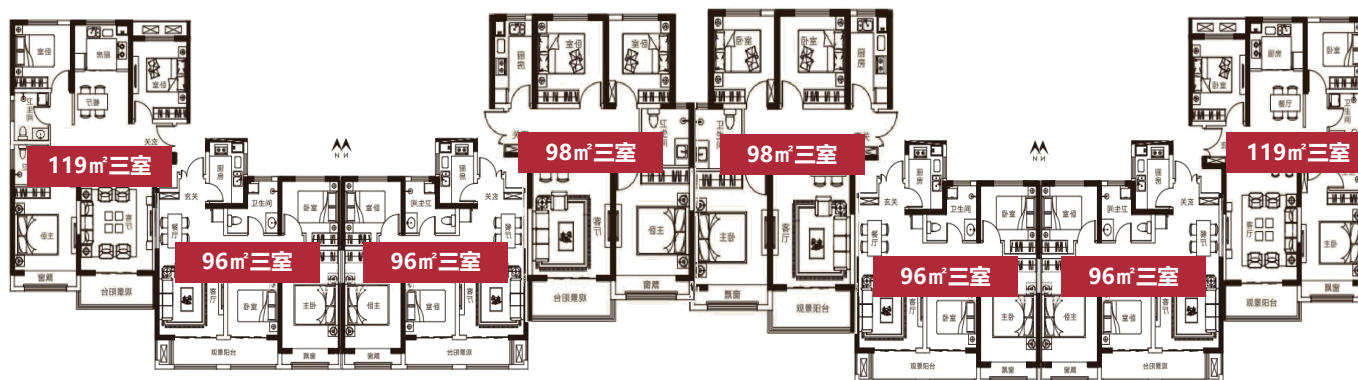
- 1) 开发商无住宅开发经验，部分客户对项目物业及建筑品质存疑；
- 2) 未进行大面积出街宣传，市场声音较小，无分销拓客，且开盘节点临时前提，客户量不足；
- 3) 项目临近铁路，周边物流运输点聚集，居住环境一般

项目动态-开盘 (中博城珑誉园-产品分析)

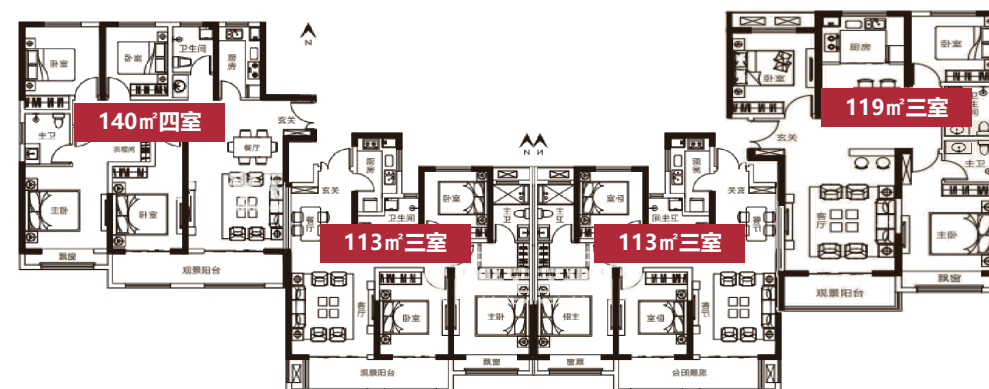
Ticheer
深度服务 共同成长

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 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1# (东单元)、2# (仅140m² 户型)	2D	2T4	33F	三室两厅一卫	96	15500	62	50	81%
						三室两厅二卫	119		31	19	61%
						四室两厅二卫	140		33	12	36%
	合计								126	81	64%

1#标准层楼层平面图



2#标准层楼层平面图



项目动态-开盘 (中博城珑誉园-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层：96m²三室两厅一卫



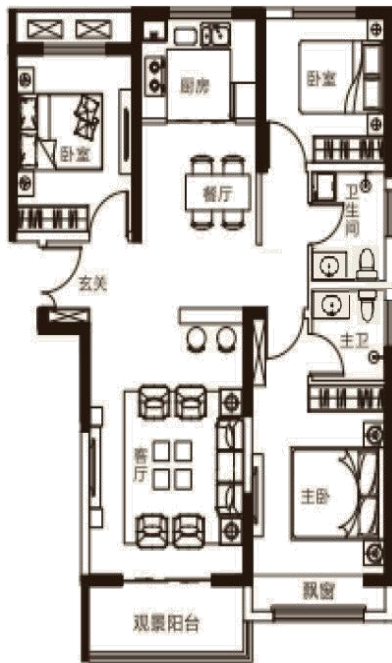
优势：

- 户型方正，动静分区，三开间朝南；
- 卫生间干湿分离；
- 南向超大观景阳台，主卧赠送飘窗

劣势：

- 卧室区走道较长，面积浪费

高层：119m²三室两厅两卫



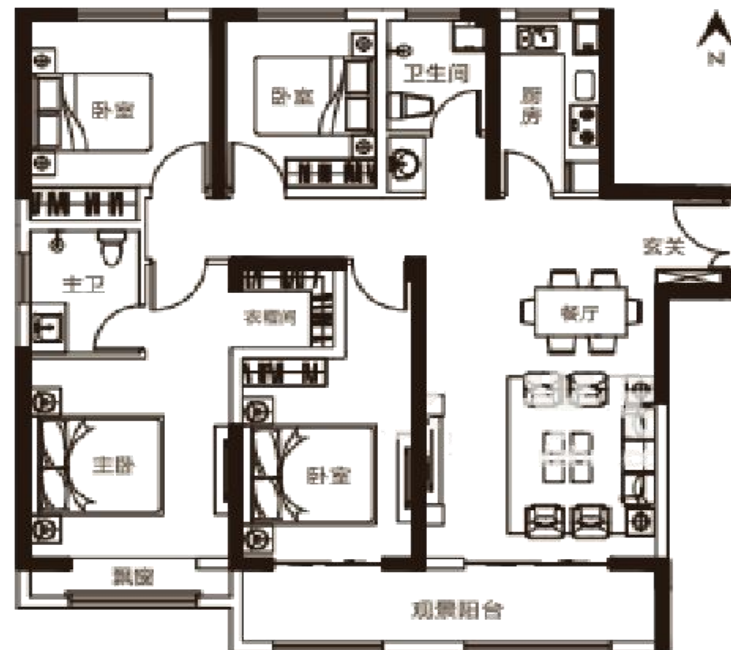
优势：

- 南北通透；主卧赠送飘窗；
- 餐厨一体，使用方便

劣势：

- 户型较狭长，动静不分区；
- 卫生间未干湿分离

高层：140m²四室两厅两卫



优势：

- 三开间朝南，户型方正，南北通透，南向超大阳台；主卧带独立衣帽间，且赠送飘窗；
- 卫生间干湿分离

劣势：

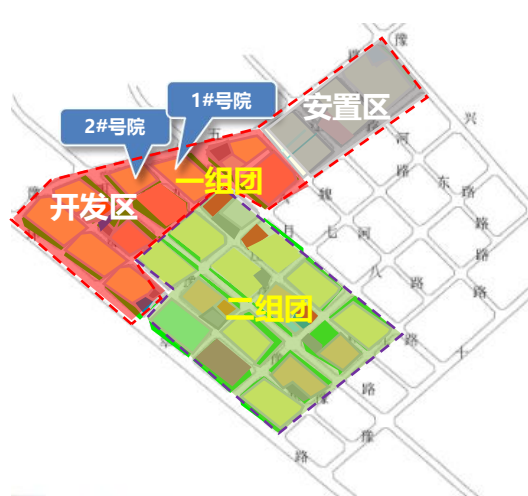
- 卧室区走道较长，面积浪费

项目动态-开盘 (正商生态城-销售概况)

12月15日上午9点现场选房，推出高层1#1单元，洋房9#共计**168套**，去化**39套**，去化率**23%**

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	39%	
蓄客及到访	12月9日开始蓄客，前期蓄客110组，当场到访280组				
成交价格	毛坯高层：94㎡：11500元/㎡；120㎡：11000元/㎡；洋房标准层：13000元/㎡				
竞品价格	绿地花语城毛坯高层均价：11100元/㎡				
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、老社区广告等				
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	首付分期：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	2019-12-15
	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#	1号院1#
		成交价格	11000-11500元/㎡	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	22/136
	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）	——	1号院9#（3-4D）
		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/㎡	——	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	——	17/32



本次开盘去化效果较差

具体分析如下：

- 1) 蓄客时间较短，且无分销带客，蓄客量较少，距离上次开盘时间较短，一定程度拉低去化；
- 2) 周边竞品项目竞争激烈，无明显的价格优势；
- 3) 公共交通不便，短期内暂无地铁覆盖，周边配套不足

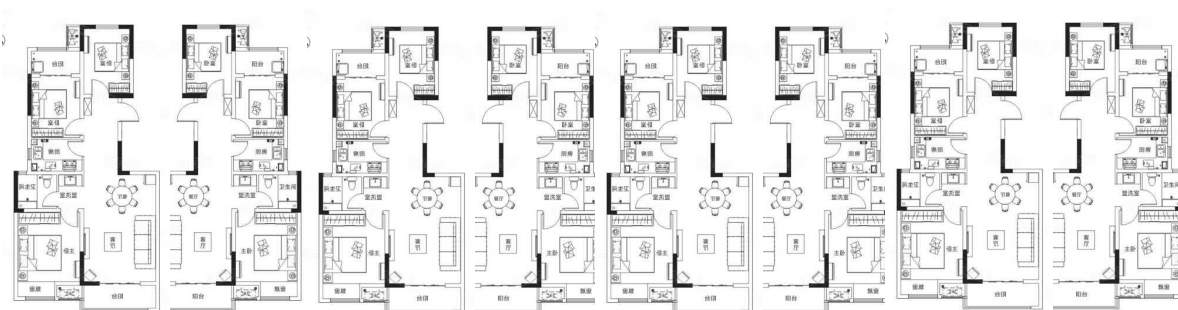
项目动态-开盘 (正商生态城-产品分析)

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)	成交均价格 ($\text{元}/\text{m}^2$)	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	68	13	19%
							三室两厅两卫	120	11000	68	9	13%
	一号院	洋房	9#	4D	1T2	8F	三室两厅一卫	104	13000	32	17	53%
	合计									168	39	23%

高层1#平层图



洋房9#平层图



104 m^2 三室
两厅一卫

104 m^2 三室
两厅一卫

104 m^2 三室
两厅一卫

104 m^2 三室
两厅一卫

104 m^2 三室
两厅一卫

104 m^2 三室
两厅一卫

104 m^2 三室
两厅一卫

104 m^2 三室
两厅一卫

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

劣势：

- 卧室区走道较长，造成面积浪费
- 入户门离客厅较近，私密性较差

高层 120m²三室两厅两卫



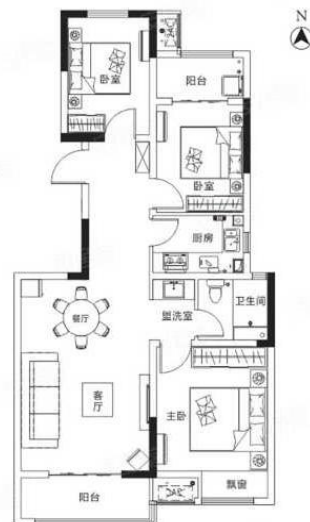
优势：

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

劣势：

- 户型狭长，开间较窄，影响通风采光

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：

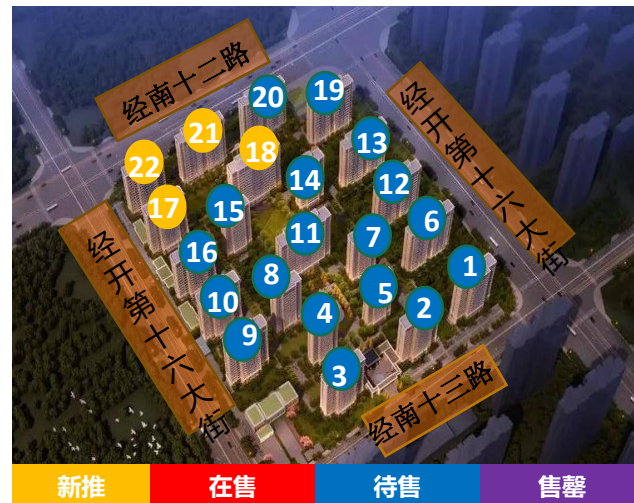
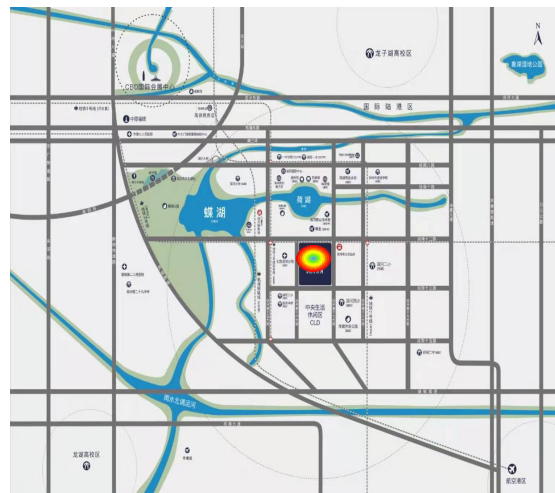
- 户型狭长，动静不分区
- 入户门正对卧室，私密性较差

项目动态-开盘 (绿城明月滨河-销售概况)

12月15日上午9点进行微信选房，推出小高层17/18/21/22#，共计268套，去化72套，去化率27%

项目位置	经开区滨河国际新城经南十二路与经开第十七大街交汇处		开发公司	河南绿恒房地产开发有限公司	
占地	121亩	建面	15.82万㎡	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	48%	
蓄客及到访	10月25日开始蓄客，截止开盘蓄客共150组左右				
成交价格	精装小高层均价18500元/㎡				
竞品价格	海马清风公园高层：17400-18800元/㎡（精装）				
优惠方式	1、首批认筹验资10万元享开盘20000元优惠；2、定存40万，每天产生2000元抵房款利息，3万封顶；3、按时签约优惠20000；				
客户来源	以经开区、二七区、金水区改善客户为主				
推广渠道	户外大牌、道旗				
预售情况	2019/11/29拿到18#/22#预售前许可证，预售后许可证暂未公布				
备注	精装交付（装修标准2500），无首付分期，无分销				

项目近期开盘	推出时间		2019-12-15
	小高层	推出楼栋	17/18/21/22#
		成交价格	精装小高层18500元/㎡
		成交套数/供应套数	72/268
	洋房	推出楼栋	无
		成交价格	无
		成交套数/供应套数	无



本次开盘去化效果较差

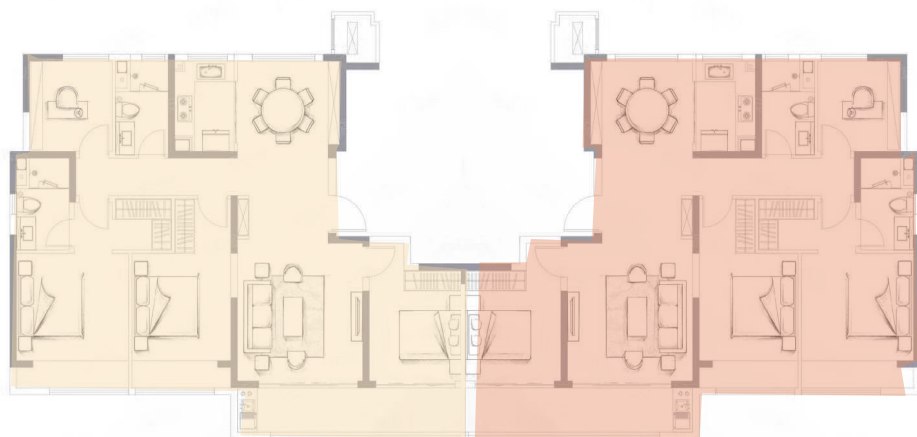
具体分析如下：

- 1) 10万认筹验资，置业门槛高；无分销带客，蓄客量不足；
- 2) 周边在售项目多，竞争激烈，客户分流严重，项目自身没有明显的产品优势；
- 3) 首开项目，价格过高，相比周边竞品没有明显价格优势；

项目动态-开盘 (绿城明月滨河-产品分析)

推 售 房 源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m²)	成交价格 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	18#	2D	1T2	17F	四室两厅两卫	142	19000-20000	68	42	32%
		21#	2D	1T2	16F	三室两厅两卫	128	18500	64		
		17/22#	1D	2T4	17F	三室两厅一卫	103	17000-18000	68	30	22%
						三室两厅两卫	115		68		
	合计									268	72

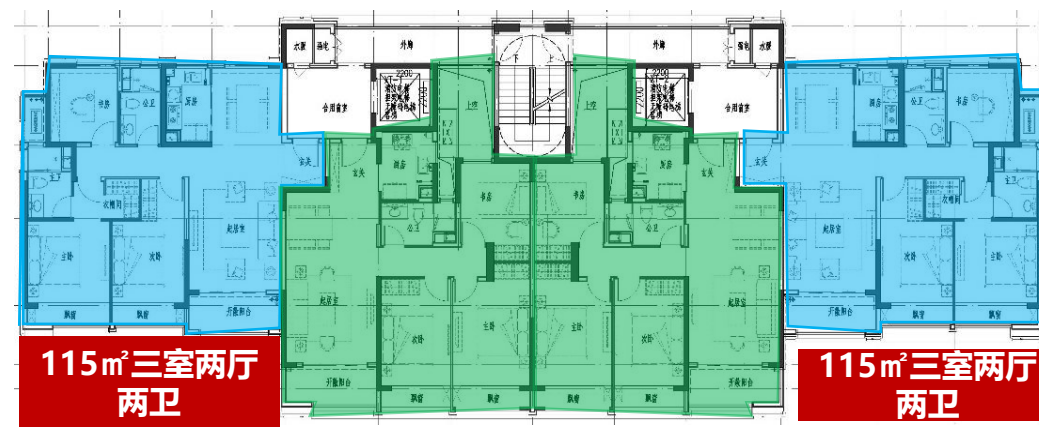
小高层18#平层图



142 m² 四室两厅两卫

142 m² 四室两厅两卫

小高层17/22#平层图

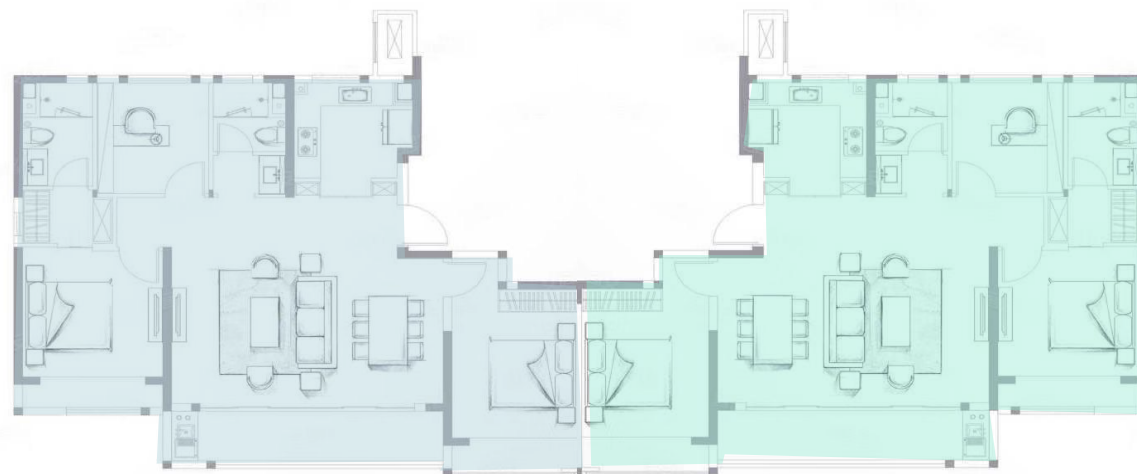


115 m² 三室两厅两卫

103 m² 三室两厅一卫

115 m² 三室两厅两卫

小高层21#平层图



128m²三室两厅两卫

128m²三室两厅两卫

优势：

- 四开间朝南，户型方正，采光优良，餐客横厅设计，空间感强
- 卧室都附赠飘窗，主卧套房设计，餐客连通大阳台

劣势：

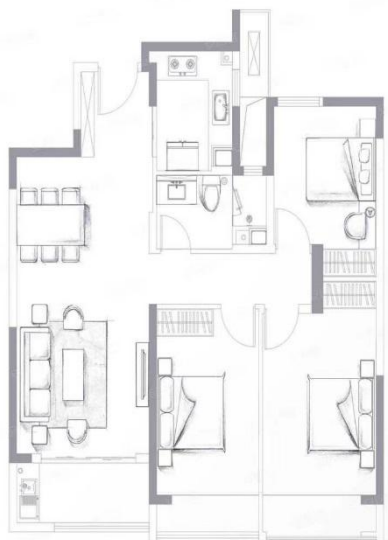
- 北向卧室尺寸较小，走廊过长，存在面积浪费

项目动态-开盘 (绿城明月滨河-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型方正，均为三开间或四开间朝南，南北通透，功能布局合理，卧室均为飘窗设计，大阳台连通客厅，采光效果佳

103m²三室两厅一卫



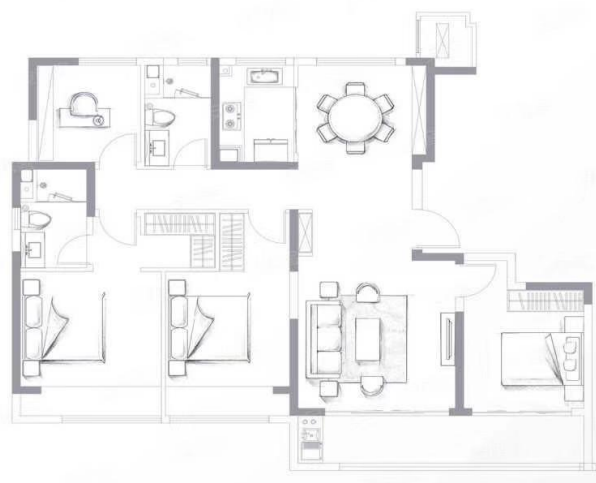
- **优势**：户型方正，南北通透，三开间朝南；餐客一体，动静分区
- **劣势**：卫生间不是真正意义上的干湿分离，且采光通风较差

115m²三室两厅两卫



- **优势**：户型方正，三开间朝南；大阳台连通卧室与客厅
- **劣势**：走廊狭长，面积浪费，卫生间干湿不分离

142m²四室两厅两卫



- **优势**：四开间朝南，采光效果较好，卧室均设立衣柜，餐客一体
- **劣势**：卫生间不是真正意义上的干湿分离，北向卧室尺寸较小，走廊过长，存在面积浪费

土地梳理-总览

本周大郑州供应26宗地，其中市区供应9宗（7宗住宅，2宗商服），安置地占比近半，可开发地块为恒大刁沟及碧桂园名门时代城，荥阳市供应17宗土地（3宗瀚宇天悦湾、2宗融侨闽台文创小镇，7宗新田洞林湖项目）；成交8宗，**珠海房企华发以3%溢价率摘得经开滨河国际新城住宅净地**，绿都、源升摘得惠济区2宗住宅地，招商、天地摘得招商公园1872后期地，平安摘得1宗新郑龙湖镇北住宅地；下周预拍33宗，共计2315亩

本周

供应



26宗，1504亩

成交



8宗，629亩

地价



724万元/亩

中止流拍



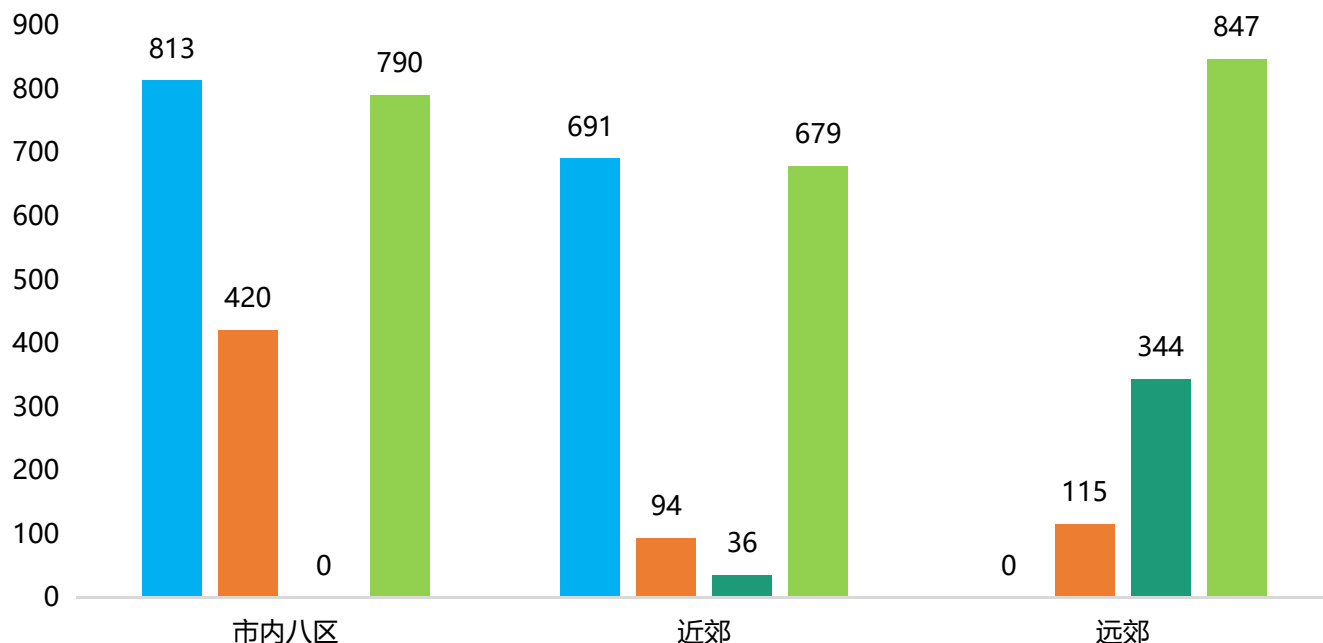
8宗，379亩

下周

竞拍



33宗，2315亩

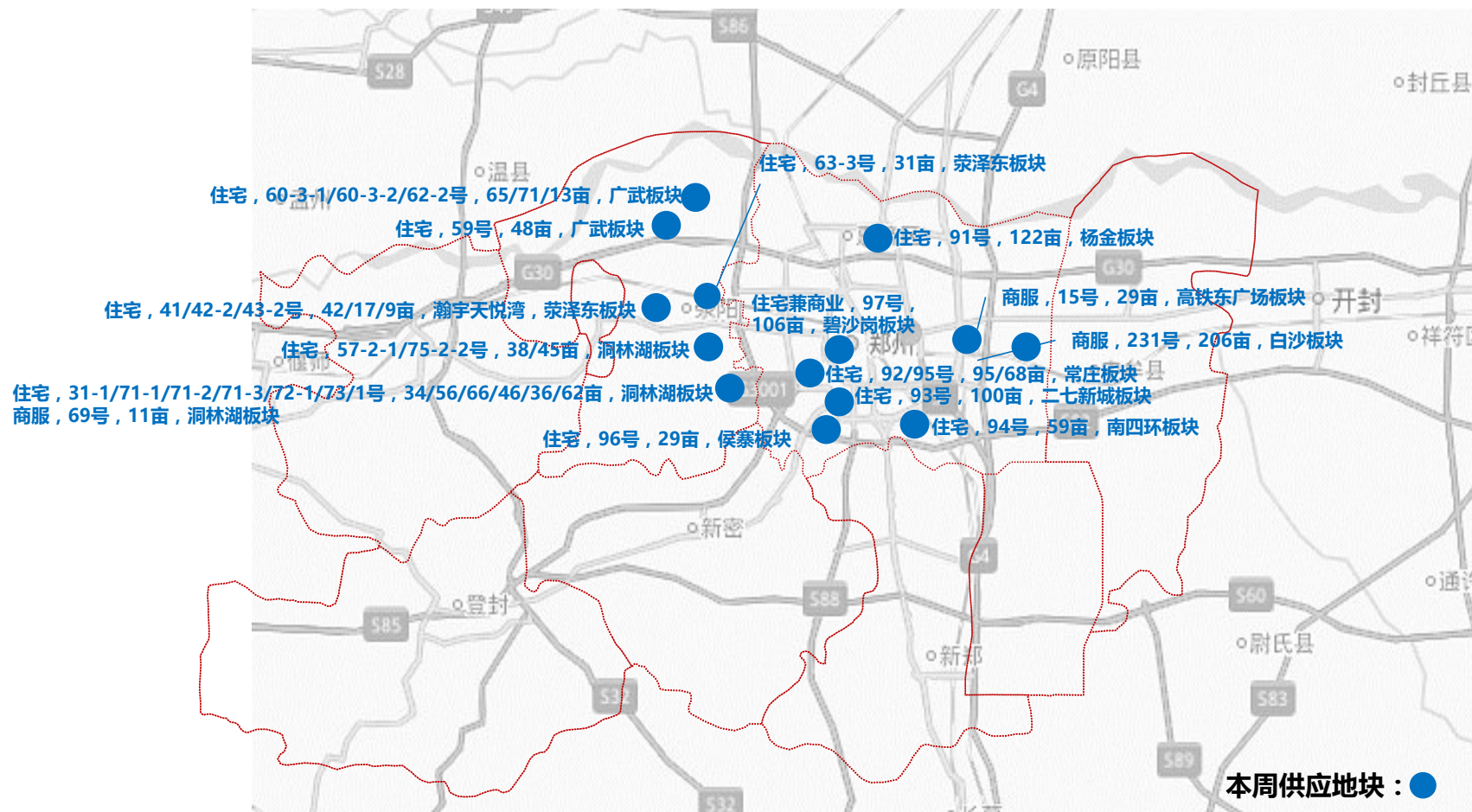


■ 供应：亩 ■ 成交：亩 ■ 中止/流拍：亩 ■ 下周竞拍：亩

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
2019/12/11	2020/1/15	郑政出〔2019〕91号(网)	杓袁中一街西、杓袁北路南	金水区	122	住宅	8.12	3	105142	863	4316	——	——	刘庄村、杓袁村	安置	纯安置
2019/12/11	2020/1/15	郑政出〔2019〕92号(网)	雪松路东、高铁北路南	中原区	95	住宅	6.31	2	64478	681	5106	恒大	恒大刁沟储备项目	刁沟村	商品房	——
2019/12/11	2020/1/15	郑政出〔2019〕93号(网)	永康路南、双铁路西	二七区	100	住宅	6.66	3.5	76486	765	3280	——	——	合村并城	安置	纯安置
2019/12/11	2020/1/15	郑政出〔2019〕94号(网)	振兴路东、芦庄路南	管城区	59	住宅	3.93	3	42899	728	3641	碧桂园、名门	碧桂园名门时代城	大棚户区改造项目	商品房	——
2019/12/13	2020/1/16	郑政出〔2019〕95号(网)	学院路东、安宁路南	二七区	68	住宅	4.56	3	23291	341	1704	——	程炉张河社区棚户区改造安置项目	马寨镇	安置	纯安置
2019/12/13	2020/1/16	郑政出〔2019〕96号(网)	盆刘南路北、乐平路西	二七区	29	住宅	1.90	2.8	10225	359	1921	——	盆刘、张李炯、东胡炯合村并城安置项目	盆刘、张李炯、东胡炯合村并城	安置	纯安置
2019/12/13	2020/1/16	郑政出〔2019〕97号(网)	秦岭路西、汝河南	中原区	106	住宅兼商业	7.04	4.2	60730	575	2054	——	——	卧龙岗	安开混合	安置电缆厂、粮食局居民住宅面积9854.256㎡；开发商品住房面积191785.744㎡，兼容94060㎡的商业、商务建筑
2019/12/13	2020/1/16	郑政东出〔2019〕15号(网)	圃田北路南、嘉苑路东	郑东新区	29	商服	1.93	5.53	27700	959	2602	——	——	——	商品房	高端商务商业准入用地，建成后持有地上建筑面积比例不低于地上总建筑面积的60%，对外销售面积不高于总建筑面积16%
2019/12/13	2020/1/16	牟政出〔2019〕231号(网)	贺庄路东、魏庄路南、铁牛路西、瑞佳路北	郑东新区	206	商服	13.76	1.905	74500	361	2842	——	——	——	商品房	郑东新区生命科学院医养项目用地产业准入
合计					813	——	54.21	——								

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
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）41号	高山东路与龙港路交叉口东北侧	荥阳	42	住宅	7.84	2.8	8840	211	1128	瀚宇	瀚宇天悦湾	——	商品房	——
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）42-2号	兴华路与龙港路交叉口东南侧	荥阳	17	住宅	2.78	2.5	3370	202	1214	瀚宇	瀚宇天悦湾	——	商品房	——
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）43-2号	兴华路与龙港路交叉口西南侧	荥阳	9	住宅	1.71	3	1955	229	1145	瀚宇	瀚宇天悦湾	——	商品房	——
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）57-2-1号	规划四路与规划五街路交叉口东北侧	荥阳	38	住宅	4.56	1.8	10375	273	2273	融侨	融侨闽台文创小镇	——	商品房	——
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）57-2-2号	规划四街与规划七路交叉口西南侧	荥阳	45	住宅	5.40	1.8	12305	273	2277	融侨	融侨闽台文创小镇	——	商品房	——
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）59号	沿黄快速路与天伦大道交叉口东北侧	荥阳	48	住宅	6.46	2	5370	111	832	天伦	天伦桃花源	——	商品房	——
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）60-3-1号	广武镇樊河村	荥阳	65	住宅	10.91	2.5	7385	113	677	清华园	清华忆江南	——	商品房	——
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）60-3-2号	广武镇樊河村	荥阳	71	住宅	11.81	2.5	8380	118	709	清华园	清华忆江南	——	商品房	——
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）62-2号	广武镇樊河村	荥阳	13	住宅	2.16	2.5	1550	119	716	清华园	清华忆江南	——	商品房	——
合计					348	——	53.63	——								

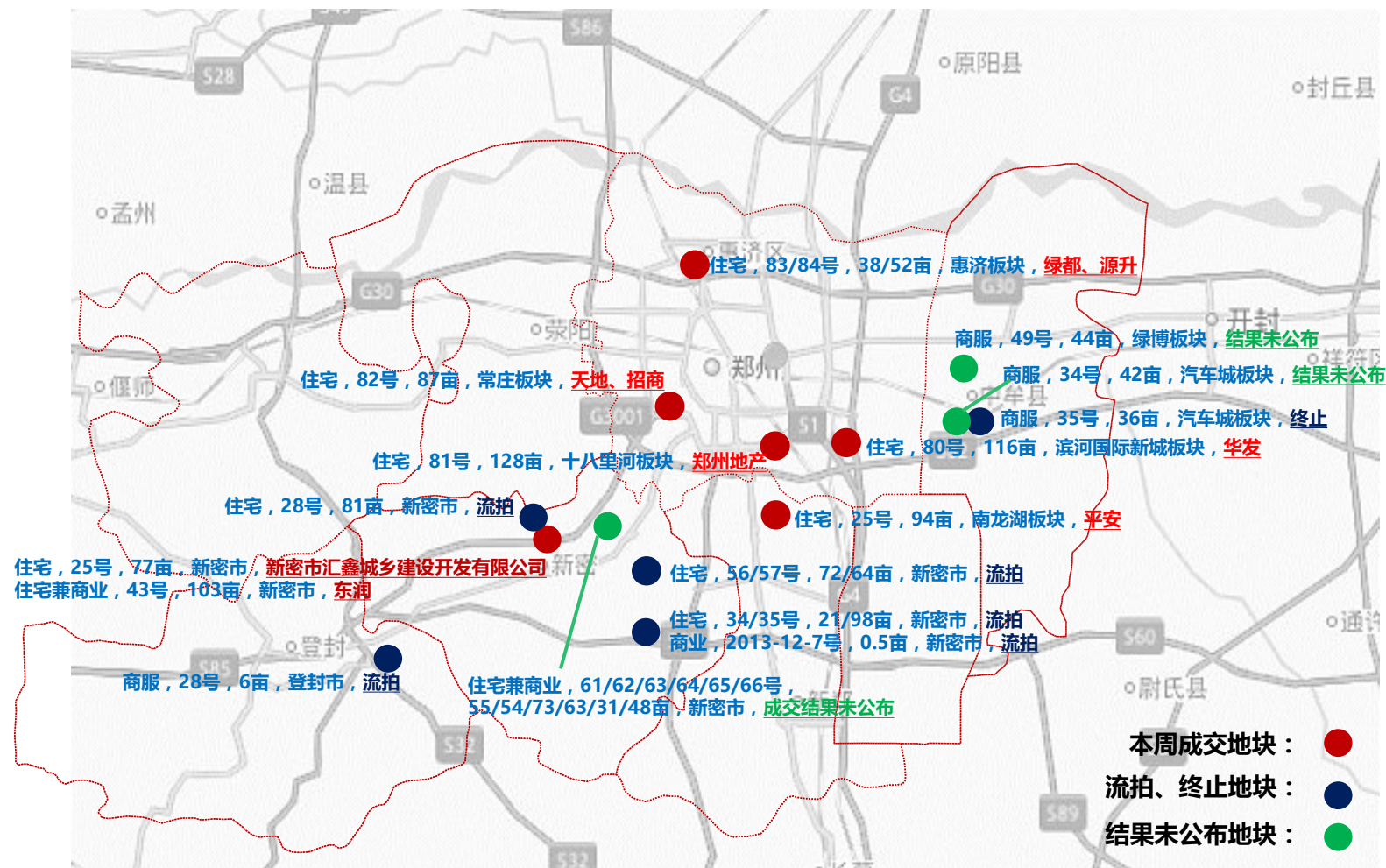
土地梳理-本周供应

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
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）63-3号	荥泽大道与站前街路交叉口东南侧	荥阳	31	住宅	4.09	2	8950	292	2190	居易	西郡原著	——	商品房	——
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）31-1号	峪兴街与博学路交叉口东北侧	荥阳	34	住宅	4.48	2	4200	125	937	新田	新田洞林湖项目	——	商品房	——
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）69号	规划道路与博学路交叉口西北侧	荥阳	11	商服	1.87	2.5	1375	123	736	新田	新田洞林湖项目	——	商品房	——
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）71-1号	环湖南路与南山大道交叉口东北侧	荥阳	56	住宅	6.77	1.8	7620	135	1125	新田	新田洞林湖项目	——	商品房	——
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）71-2号	环湖南路与南山大道交叉口东北侧	荥阳	66	住宅	7.90	1.8	8875	135	1124	新田	新田洞林湖项目	——	商品房	——
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）71-3号	环湖南路与南山大道交叉口东北侧	荥阳	46	住宅	5.54	1.8	6235	135	1126	新田	新田洞林湖项目	——	商品房	——
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）72-1号	北大路与奥莱大道交叉口西南侧	荥阳	36	住宅	4.37	1.8	4920	135	1126	新田	新田洞林湖项目	——	商品房	——
2019/12/10	2020/1/8	荥政储（2019）73-1号	规划道路与洞林路交叉口东北侧	荥阳	62	住宅	8.31	2	7945	127	956	新田	新田洞林湖项目	——	商品房	——
合计					343	——	43.33	——								

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
2019/12/10	019-43号(网)	金凤路西侧、屏阳路 南侧、溱水路北	新密	38	住宅兼商业	安置	5.10	2	10432.18	273	2046	0%	亚新溱水府 毛坯高层 8300	1	新密市汇鑫城乡 建设开发有限公司	安置
2019/12/10	019-25号(网)	密州大道东侧、规划 五路南侧、规划六路 西侧、富民路北	新密	77	住宅	商品房	9.23	1.8	20030.24	260	2170	0%		1	河南郑地润新实 业有限公司	东润、郑地
2019/12/12	郑政出 [2019]80号 (网)	经南十三路以南、经 南十四路以北、经开 第十七大街以东	经开区	116	住宅	商品房	19.29	2.5	147604	1235	7413	3%	康桥美庐湾 高层精装 28000	3	郑州铎茂创盛置 业有限公司	华发
2019/12/13	郑政出 [2019]81号 (网)	市场街南、南三环南 辅道东	管城区	128	住宅	安置	29.01	3.4	90260	705	3112	0%	盛澳金尊府 檀悦毛坯高 层17000	1	郑州商都控股集 团有限公司	郑州地产、 管城政府
2019/12/13	郑政出 [2019]82号 (网)	明晖路南、龙腾路西	二七区	87	住宅	商品房	14.42	2.5	60284	697	4181	0%	招商公园 1872毛坯 洋房13500	1	郑州天地康颂置 业有限公司	招商、天地
2019/12/13	郑政出 [2019]83号 (网)	科技路南、杜庄街西	惠济区	38	住宅	商品房	6.34	2.5	27998	736	4416	0%	锦艺四季城 毛坯高层 14000	1	河南福瑞源置业 有限公司	绿都、源升
2019/12/13	郑政出 [2019]84号 (网)	科技路南、天山路西	惠济区	52	住宅	商品房	10.38	3	39792	767	3833	0%		1	河南福瑞源置业 有限公司	绿都、源升
2019/12/13	郑政新郑出 (2019)25号 (网)	东至:规划路; 西至:国有土地; 南至:祥和路; 北至:规划二路;	新郑	94	住宅	商品房	18.74	3	59041	630	3150	0%	雅居乐天域 毛坯高层 10100	1	上海安欢管理咨 询有限公司	平安, 净地
合计				629	——	——	112.51									

数据来源：公共资源交易中心

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
2019/12/9	登政出〔2019〕26号（网）	登封市大冶镇市场路与健康路交叉口东南角	登封	6	商服	商品房	0.56	1.3	—	—	—	—	—	0	—	因无人报名流拍
2019/12/10	2013-12-7号（网）	刘寨镇迎宾大道南、云岩大道西、养马路北	新密	1	商业	商品房	0.07	1.9	—	—	—	—	亚新湊水府 毛坯高层 8300	0	—	因无人报名流拍
2019/12/10	2019-34号（网）	迎宾路南侧、人民路东侧	新密	21	住宅	商品房	2.10	1.5	—	—	—	—		0	—	因无人报名流拍
2019/12/10	2019-35号（网）	丹江路东侧、花园路南、东环路西、健康路北侧	新密	98	住宅	商品房	9.81	1.5	—	—	—	—		0	—	因无人报名流拍
2019/12/10	2019-28号（网）	密州大道东侧、富民路南、规划八路西侧、规划九路北侧	新密	82	住宅	商品房	8.17	1.5	—	—	—	—		0	—	因无人报名流拍
2019/12/10	2019-56号（网）	桃源路南、郑登快速路东、溱水路北	新密	72	住宅	商品房	5.29	1.1	—	—	—	—		0	—	因无人报名流拍
2019/12/10	2019-57号（网）	桃源路南、郑登快速路东、溱水路北	新密	64	住宅	商品房	4.69	1.1	—	—	—	—		0	—	因无人报名流拍
2019/12/10	牟政出〔2019〕35号（网）	中牟汽车产业集聚区万洪路北、镜湖路东、德惠街西侧	中牟	36	商服	商品房	8.30	3.5	—	—	—	—	—	0	—	因存在土地纠纷，终止
合计				379	—	—	38.99	—								

数据来源：公共资源交易中心

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
2019/12/10	牟政出[2019]34号（网）	中牟汽车产业集聚区万洪路北、镜湖路西	中牟	42	商业	商品房	8.34	3	—	—	—	—	—	0	—	成交结果未公布
2019/12/11	牟政出【2019】49号（网）	郑州国际文化创意产业园富贵三路以南、牡丹五街以西、富贵四路以北；	中牟	44	商务	商品房	7.40	2.5	—	—	—	—	—	0	—	成交结果未公布
2019/12/13	019-61号（网）	纬二路南侧、纵四路东侧、北环路北侧、纵五路西	新密	55	住宅兼商业	商品房	6.59	1.8	—	—	—	—	亚新湊水府毛坯高层8300	0	—	成交结果未公布
2019/12/13	019-62号（网）	纬二路南侧、纵四路东、北环路北侧、纵五路西侧	新密	54	住宅兼商业	商品房	6.53	1.8	—	—	—	—		0	—	成交结果未公布
2019/12/13	019-63号（网）	纬四路南侧、纵七路西、北环路北侧、纵五路东侧	新密	73	住宅兼商业	商品房	8.76	1.8	—	—	—	—		0	—	成交结果未公布
2019/12/13	019-64号（网）	纬二路南侧、纵七路西、纬四路北侧、纵五路东侧	新密	63	住宅兼商业	商品房	7.51	1.8	—	—	—	—		0	—	成交结果未公布
2019/12/13	019-65号（网）	纬二路南侧、纵七路西、纬四路北侧、纵五路东	新密	31	住宅兼商业	商品房	3.76	1.8	—	—	—	—		0	—	成交结果未公布
2019/12/13	019-66号（网）	纵七路东侧、纬四路北侧、纵十一路西侧、纵六路南	新密	48	住宅兼商业	商品房	5.75	1.8	—	—	—	—		0	—	成交结果未公布
合计				410	—	—	54.63						—			

数据来源：公共资源交易中心

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>