



# 郑州市场周报【2019年第51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

全国住房和城乡建设工作会议强调房住不炒；进一步放宽户籍限制，激发社会性流动活力；郑州地铁2号线二期正式载客

## 市场监控

12月4周成交总量5671套，环比上升92%；单盘周均来访环比上升1%，单盘周均成交量环比上升91%

## 项目动态

本周开盘项目共3个，其中融创蘭园、恒大未来之光为首次开盘，共计推货2907套，去化2212套，去化率76%

## 土地市场

本周大郑州供应8宗地，其中市区中原区供应3宗住宅地，为碧桂园西岗村城改地，1宗安置地块，2宗商业地块，新密供应5宗，共141亩；荥阳底价成交9宗，皆为深业所得；北港3宗住宅净地由清华园以综合溢价率63%摘得，豫发摘得5宗豫发白鹭源春晓后期地，兴港以1%的溢价率摘得10宗地；荥阳终止3宗地，登封终止、流拍5宗地；下周中牟预拍2宗住宅公开地

## 新盘分享

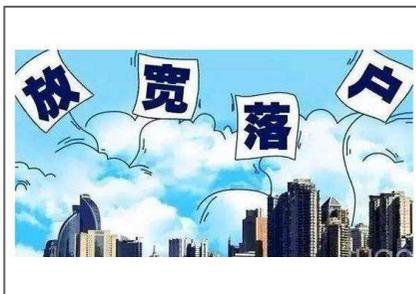
恒大未来之光

## 1、住建部：明年仍强调三稳 长期坚持“房子不是用来炒”定位（2019.12.23）



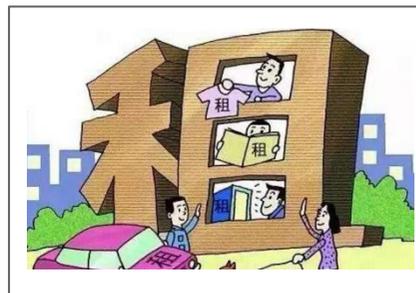
- 12月23日，全国住房和城乡建设工作会议在北京召开，提出2020年工作总体要求，对重点工作任务作出部署；
- 会议强调，在2020年要着力稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产市场平稳健康发展。长期坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，着力建立和完善房地产调控的体制机制。
- 其次，着力完善城镇住房保障体系，加大城市困难群众住房保障工作力度。同时，着力培育和发展租赁住房，促进解决新市民等群体的住房问题。

## 2、进一步放宽户籍限制，激发社会性流动活力（2019.12.25）



- 12月25日，中办、国办印发的《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》正式向社会公布；
- 《意见》提出，以户籍制度和公共服务牵引区域流动。全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制，全面放宽城区常住人口300万至500万的大城市落户条件。完善城区常住人口500万以上的超大特大城市积分落户政策，精简积分项目，确保社会保险缴纳年限和居住年限分数占主要比例。

## 3、六部门重拳整顿住房租赁市场，赚差价租金贷“急刹车”（2019.12.25）



- 近日，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、国家网信办等6部门印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（以下简称《意见》），规范住房租赁市场主体经营行为，保障住房租赁各方特别是承租人的合法权益；
- 《意见》强调规范租赁服务收费。比如，房地产经纪机构、住房租赁企业应明码标价。收费前应当出具收费清单，列明全部服务项目、收费标准、收费金额等内容，由当事人签字确认；房地产经纪机构不得赚取住房出租差价，住房租赁合同期满承租人和出租人续约的，不得再次收取佣金；住房租赁合同期限届满时，除冲抵合同约定的费用外，剩余租金、押金等应当及时退还承租人

## 4、温州发布人才住房新政：优秀本科生买房打7折，租房3折（2019.12.25）



- 12月25日温州市委人才办发布《温州市人才住房租售并举实施办法》，堪称覆盖面最广的人才住房新政。**符合条件的优秀本科生买房打7折，租房3折**，力度空前。民营经济活跃的温州，房价历来偏高。安居才能乐业，房子成为温州民营企业引才留才的最大痛点；
- 温州市委人才办相关负责人说，制定新政的初衷，便是紧扣中央经济工作会议精神，为了减轻民营企业“用才负担”，营造更好的发展环境。为了保证充足的房源供应，温州将在全市配建人才住房，全面开花。

## 5、南通：新建低价普通商品住宅需满五年才可转让（2019.12.25）

市政府办公室关于对市区新建低价普通商品住宅项目限制转让的通知

为深入贯彻落实中央经济工作会议精神和市委、市政府决策部署，促进房地产市场平稳健康发展，现就市区新建低价普通商品住宅项目限制转让有关事项通知如下：一、适用范围。本市市区范围内新建的普通商品住宅项目，其销售备案价格明显低于周边同类产品价格，且项目周边配套设施不完善，存在较大销售风险的，应当自项目竣工验收之日起，限制转让。二、限制条件。项目销售备案价格明显低于周边同类产品价格，且项目周边配套设施不完善，存在较大销售风险的，应当自项目竣工验收之日起，限制转让。三、实施期限。自通知发布之日起施行。四、其他事项。未尽事宜，由市住房和城乡建设局负责解释。市政府办公室 2019年12月25日

- 12月25日，江苏省南通市政府网站发布《市政府办公室关于对市区新建低价普通商品住宅项目限制转让的通知》，《通知》指出，**对市区销售价格大幅低于周边同类产品的新建普通商品住房项目实施限制转让措施，购房人自取得不动产权证之日起，满五年后方可转让登记；**
- 对于“定向限售”的原因，《通知》指出，鉴于市区少数房地产开发企业取得土地使用权时间早，商品住房建成后出现了销售备案价格大幅低于周边同类产品市场价格的情况。为坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，遏制投机炒房行为，结合南通市房地产市场实际情况，对南通市区新建低价普通商品住宅项目提出限制转让要求。

## 6、央行：明年3月起存量浮动利率贷款定价基准转换为LPR（2019.12.28）



- 央行网站28日消息，**自2020年3月1日起，金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，将原合同约定的利率定价方式转换为以LPR为定价基准加点形成(加点可为负值)，加点数值在合同剩余期限内固定不变，也可转换为固定利率。定价基准只能转换一次，转换之后不能再次转换。已处于最后一个重定价周期的存量浮动利率贷款可不转换。存量浮动利率贷款定价基准转换原则上应于2020年8月31日前完成。自2020年1月1日起，各金融机构不得签订参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款合同。**
- 存量浮动利率贷款，是指2020年1月1日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款（不包括公积金个人住房贷款）

## 1、郑州12家违规住房租赁中介机构和企业被曝光 (2019.12.24)



- 12月24日，据郑州房管局，为整治住房租赁中介机构、企业乱象，净化住房租赁市场，维护广大租住群体利益，结合日常投诉和检查发现的问题，郑州市房管局对河南叁分地房地产经纪有限公司等12家违规住房租赁中介机构和住房租赁企业进行通报；
- 据通报内容，这些违规住房租赁中介机构和企业多因这些问题被通报：公司未在业务主管部门备案;公司经营地和注册地不一致;公司拖欠租客房东租金押金，且无法联系到该公司；已被列入经营异常名录等。

## 2、洛阳获国务院批复设立跨境电子商务综合试验区 (2019.12.24)



- 12月24日，根据国务院发布的《国务院关于同意在石家庄等24个城市设立跨境电子商务综合试验区的批复》，洛阳市成为设立的跨境电子商务综合试验区24个城市之一。
- 此次批复的跨境电子商务综合试验区，重点任务是持续深化“放管服”改革，积极适应产业革命新趋势，复制推广前三批综合试验区成熟经验做法，对跨境电子商务零售出口试行增值税、消费税免税等相关政策，积极开展探索创新，推动产业转型升级，开展品牌建设，推动国际贸易自由化、便利化和业态创新，为推动全国跨境电子商务健康发展探索新经验、新做法，推进贸易高质量发展。同时，要保障国家安全、网络安全、交易安全、国门生物安全、进出口商品质量和有效防范交易风险，坚持在发展中规范、在规范中发展，为各类市场主体公平参与市场竞争创造良好的营商环境。

## 3、地铁2号线二期正式载客 郑州“南北一线牵” (2019.12.28)

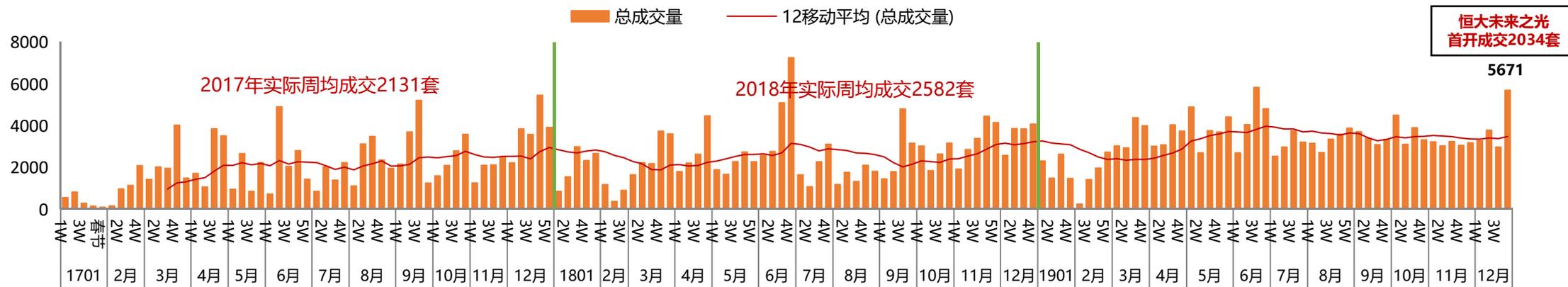


- 28日上午11点16分，郑州地铁2号线二期正式载客。2号线二期是2号线一期的北延线，线路起于贾河站，止于刘庄站(不含)，沿开元路—花园北路敷设，全长约10.25km，均为地下线，共设车站6座：贾河站、惠济区政府站、毛庄站、黄河迎宾馆站、金洼站、金达路站。其中，换乘站3座：惠济区政府站(与3号线换乘)、黄河迎宾馆站(与7号线换乘)、金达路站(与规划中20号线换乘)。至此，郑州地铁运营里程已达152公里。
- 2号线二期工程以黄色为主色调，表现中原地区的艺术瑰宝为主题，以黄河文明为脉络，展示河南历史、现在、将来的诸多文明结晶。开通后，2号线与城郊线采用大小交路运行方式(大交路为贾河站~新郑机场站、小交路为贾河站~南四环站)，最小行车间隔约4分半钟

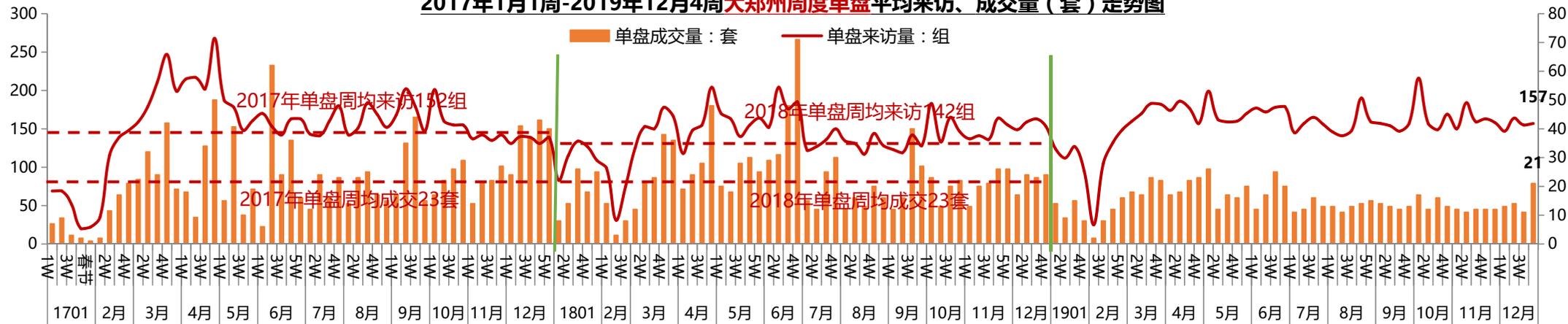
# 市场监控-整体数据-周度大郑州

12月4周成交总量**5671套**，环比上升**92%**；单盘周均来访**环比上升1%**，单盘周均成交量**环比上升91%**

2017年1月1周-2019年12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12月4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

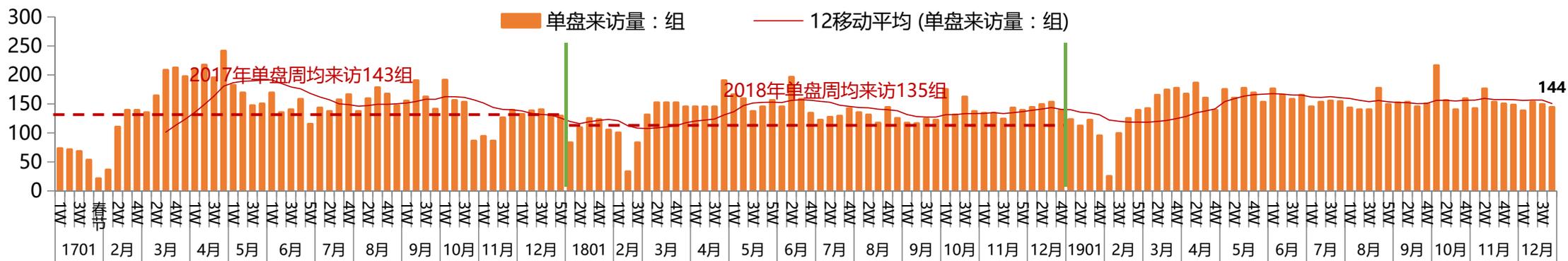


◆ 12月4周大郑州实际监控到住宅项目278个，共计来访43416次，其中单盘平均来访157次；监控到住宅在售项目272个，共计成交5671套，单盘平均成交21套；其中无货在售项目3个，全新待售项目8个

# 市场监控-平销数据-周度大郑州

12月4周平销项目单盘周均来访量环比下降3%，同比上升4%；单盘周均成交量环比上升18%，同比下降28%

2017年1月1周-2019年12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12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）



◆ 12月4周市内八区实际监控到住宅项目165个，共计来访27746次，其中单盘平均来访169次；监控到住宅在售项目159个，共计成交2269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6个

# 市场监控-成交TOP榜单

**住宅平销：12月4周住宅平销套数TOP10共计销售626套，环比上升25%**

**住宅销售：12月4周住宅TOP20开盘项目3个，加推项目3个，住宅销售套数TOP20共计销售3253套，环比+268%**

## ★ 12.23-12.29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	127 工抵房91折	高层、洋房	高层8300 洋房10000	1.40
2	碧桂园名门时代城	管城区	83	高层	精装12800	0.91
3	富田城九鼎华府	管城区	65	高层	12000	0.72
4	富田城九鼎公馆	管城区	63	高层	15500	0.69
5	万科大都会	二七区	61	高层	精装12800	0.67
6	谦祥钱隆城	高新区	49	高层	13500-14000	0.54
7	城南正荣府	新郑	47	高层、叠墅	高层8600	0.52
8	融创城	管城区	46	高层	13000	0.51
9	华南城紫荆名都	新郑	43	高层	8700	0.47
10	万科城	高新区	42	高层	精装12500	0.46

## ★ 12.23-12.29大郑州周度住宅销售项目成交套数TOP20 ★

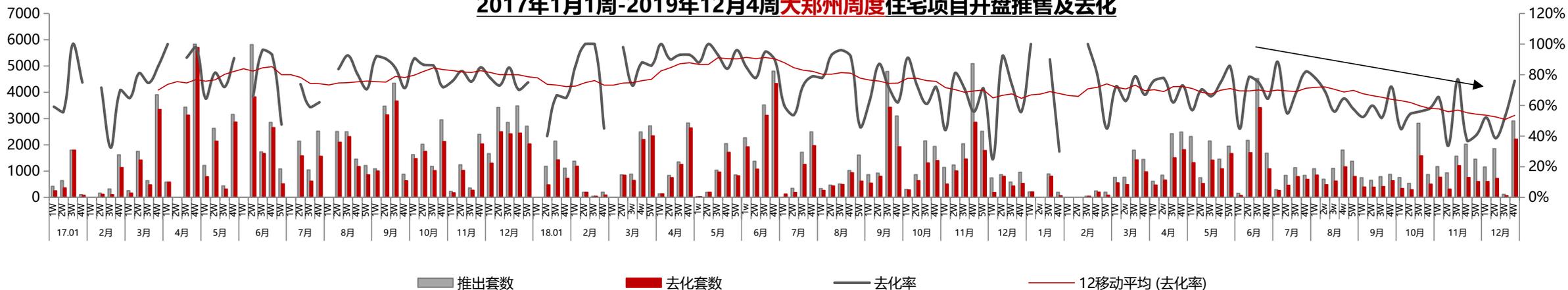
排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	航空港区	恒大未来之光	2034	11	中原区	保利心语	58
2	管城区	正商生态城	131	12	高新区	谦祥钱隆城	49
3	新郑	郑州孔雀城	127	13	新郑	城南正荣府	47
4	金水区	融创蘭园	118	14	管城区	融创城	46
5	管城区	碧桂园名门时代城	83	15	新郑	华南城紫荆名都	43
6	金水区	瀚宇天悦城	68	16	高新区	万科城	42
7	管城区	富田城九鼎华府	65	17	高新区	康桥九溪天悦	42
8	管城区	富田城九鼎公馆	63	18	二七区	亚星金运外滩	39
9	二七区	万科大都会	61	19	高新区	碧桂园西湖	39
10	二七区	郑州华侨城	60	20	二七区	金地正华漾时代	38

本周大郑州新增预售有**7个项目**，其中住宅**24.65万m<sup>2</sup>**（本周已推3.38万m<sup>2</sup>，待推21.27万m<sup>2</sup>），商办**0.88万m<sup>2</sup>**

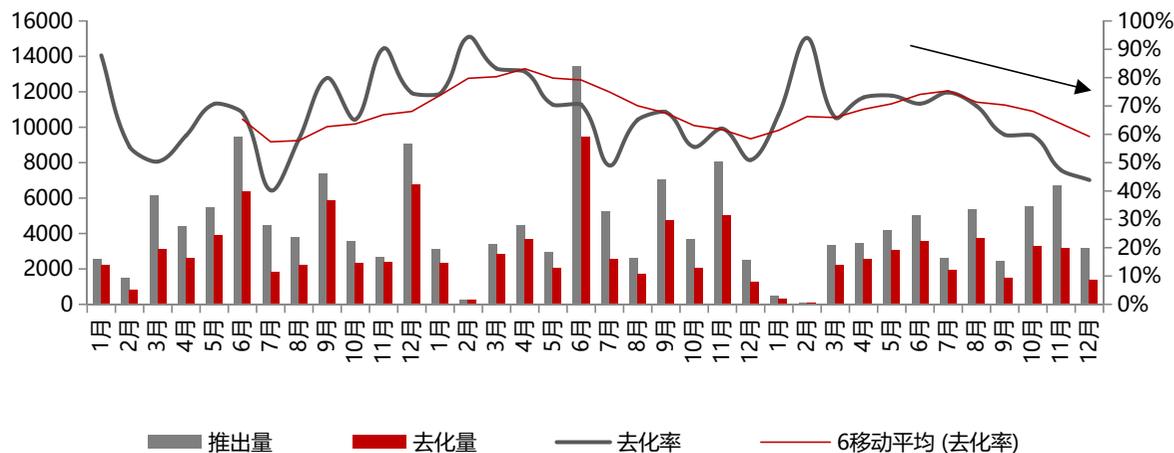
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m <sup>2</sup> )	住宅建面 (万m <sup>2</sup> )	住宅套数	非住宅建面 (万m <sup>2</sup> )	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m <sup>2</sup> )
郑东新区	【2019】郑房预售字(D1017)号	新时代商业中心	华润新时代广场	2019.12.23	商业	4#	0.12	0.00	0	0.12	6	未推
金水区	【2019】郑房预售字(4860)号	瀚宇天悦城五号院	瀚宇天悦城	2019.12.24	住宅	16#	3.12	3.12	272	0.00	0	未推
金水区	【2019】郑房预售字(4861)号	融创瀚海兰园	融创蘭园	2019.12.24	住宅	9#	3.38	3.38	270	0.00	0	已推 (2019.12.27, 高层毛坯均价21000)
金水区	【2019】郑房预售字(4862)号	保利溪岸1号院	保利海德公园	2019.12.25	住宅	3#	1.05	1.05	96	0.00	0	未推
中原区	【2019】郑房预售字(4863)号	融信融园	融信望湖宸院	2019.12.27	住宅	4/7/9/11#	4.85	4.85	472	0.00	0	未推
荥阳市	XY19126	新城郡B-1地块建设项目	新城郡望府	2019.12.24	住宅	6/9/11#	12.13	12.13	1124	0.00	0	未推
航空港区	G0376	锦荣广场	豫发锦荣广场	2019.12.24	商业	7#	0.76	0.00	0	0.76	98	未推
合计							25.41	24.53	2234	0.88	104	—

本周共计**3**个住宅项目开盘，受恒大未来之光影响，整体去化率回升至76%

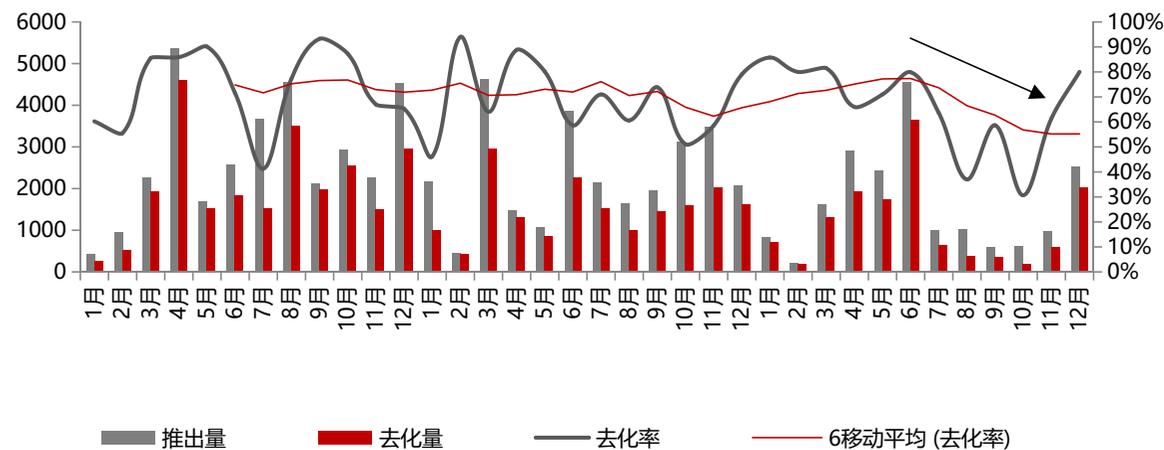
### 2017年1月1周-2019年12月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



### 2017年1月-2019年12月市区住宅项目开盘推售及去化

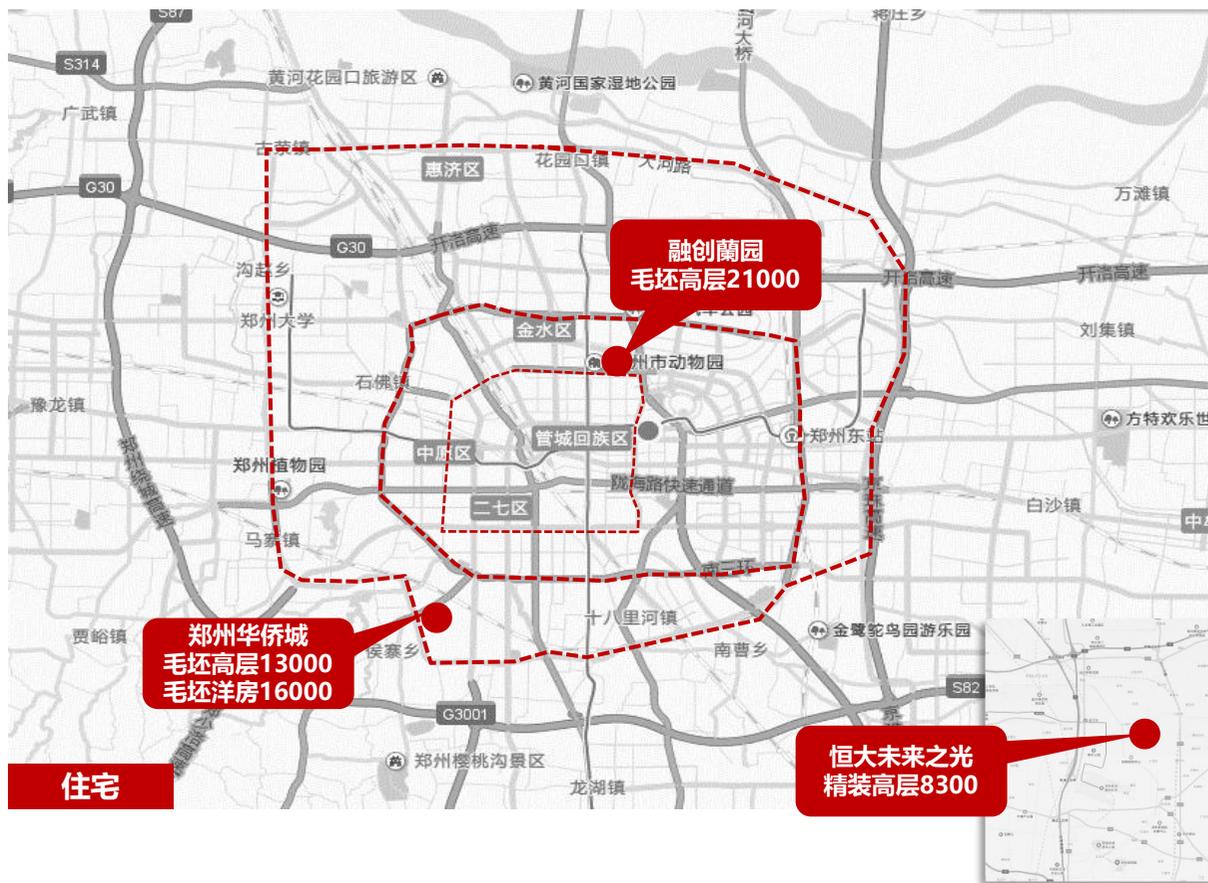


### 2017年1月-2019年12月郊区住宅项目开盘推售及去化



# 本周开盘汇总

本周开盘项目共3个，其中融创蘭园、恒大未来之光为首次开盘，共计推货2907套，去化2212套，去化率76%



备注：上图中成交均价单位为元/m<sup>2</sup>

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
融创蘭园	高层	270	118	44%
郑州华侨城	高层、洋房	104	60	57%
恒大未来之光	高层	2533	2034	80%
合计		2907	2212	76%

# 项目动态-开盘 (融创蘭园-项目概况)

12月27日下午6点微信选房，推出高层9#，共计**270套**，去化**118套**，去化率**44%**

项目位置	金水区郑州市经一路与红专路交会处		开发公司	郑州新大观置业有限公司	
占地	64亩	建面	28.6万㎡	容积率	4.99
营售团队	自销		解筹率	25%	
蓄客及到访	项目10月初开始蓄客，截至开盘前共计认筹约470组，开盘当天到访约230组				
成交价格	高层毛坯均价：21000元/㎡				
竞品价格	鑫苑金水观城毛坯高层均价：21500元/㎡				
优惠方式	①验资优惠1%；②按时首付3%；③一次性优惠5%				
客户来源	以金水区地缘性客户自住为主，兼顾少量投资客户				
推广渠道	户外大牌、电话短信拜客、分销：贝壳（1.5%）				
预售情况	取证日期：2019/12/24；【2019】郑房预字第 4861 号；270套（9#）				
备注	五证齐全；无首付分期				

本案近期开盘	推出时间		2019-12-27
	高层	推出楼栋	9#
		成交价格：元/㎡	高层毛坯均价：21000元/㎡
		成交/供应套数	118/270



## 本次开盘去化效果较差

### 具体分析如下：

- 1) 项目处于金水主城区，近年无新项目入市，稀缺度高，区位优势显著，交通便利，教育、医疗、商业、生态等各种资源配套完善；
- 2) 地块为东韩里城改项目，地块偏小，户型设计较差，容积率较高，居住舒适度低，改善客户对户型设计硬伤抗性较大；
- 3) 产品面积段85-141，缺少市场主流90-100小三房，无法满足市场主流客户需求；
- 4) 无首付分期，客户置业门槛较高

# 项目动态-开盘 (融创蘭园-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 ( m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	9#	3D	2T2/2T3	34F	两室两厅一卫	85	22500元/m <sup>2</sup>	34	118	44%
						三室两厅两卫	124	21500元/m <sup>2</sup>	68		
							125	20000元/m <sup>2</sup>	33		
							126	21500元/m <sup>2</sup>	34		
							138	17500元/m <sup>2</sup>	34		
							141	19500元/m <sup>2</sup>	34		
						四室两厅两卫	129	17000元/m <sup>2</sup>	33		
合计									270	118	44%

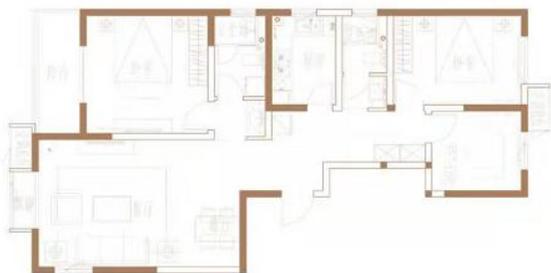
9#平层图 ( 2T2/2T3 )



# 项目动态-开盘 (融创蘭园-户型分析)

9#户型面积为85m<sup>2</sup>两房、124/125/126/138/141m<sup>2</sup>三房以及129m<sup>2</sup>四房，大部分户型卫生间干湿分离，但整体设计较差，户型狭长，采光通风性能差，卧室正对餐客厅或卫生间，私密性差

A户 138m<sup>2</sup>三室两厅两卫



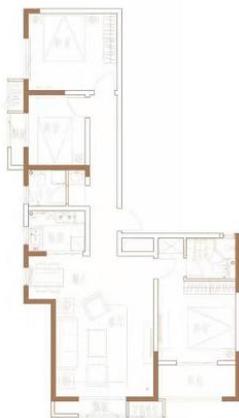
## 优势：

- 餐客一体，动静分区
- 卫生间三段式分离，使用更加便利

## 劣势：

- 户型为北向，南北通透采光性能差
- 阳台与卧室相连，使用不便
- 卧室门正对洗手池，舒适度欠佳

B户 141m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 优势：

- 两开间朝南，采光效果较好

## 劣势：

- 户型狭长，北向临A户，通风差
- “手枪式”户型，走道面积浪费
- 卧室正对餐客厅，私密性差

C户 124m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 优势：

- 两开间朝南，采光效果较好
- 卫生间干湿分离，使用便利

## 劣势：

- 户型狭长，通风性能较差
- 南向卧室正对客厅，私密性差
- 北向卧室正对洗手池，居住舒适度欠佳

D户 85m<sup>2</sup>两室两厅一卫



## 优势：

- 户型方正，两开间朝南，南北通透
- L型厨房，配备生活阳台，实用性强

## 劣势：

- 次卧采光略差
- 卫生间未做干湿分离

# 项目动态-开盘 (融创蘭园-户型分析)

E户 126m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 优势：

- 户型较为方正，三开间朝南
- 卫生间干湿分离

## 劣势：

- 仅靠南向采光，通风性能差
- 动静不分区，私密性差

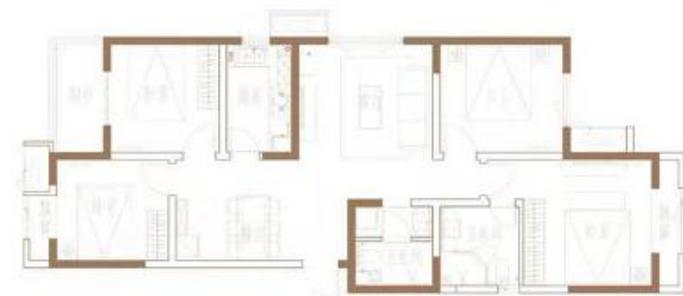
F户 125m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 劣势：

- 户型狭长，仅一卧室朝南，其余为东向，采光通风性能欠佳；
- 走道过长，面积浪费；
- 卫生间无干湿分离

G户 129m<sup>2</sup>四室两厅两卫



## 优势：

- 卫生间干湿分离
- L型厨房，实用性强

## 劣势：

- 北向户型，采光通风性能较差
- 动线设计不合理

# 项目动态-开盘 (郑州华侨城-销售概况)

12月29日针对**二号院高层10#、洋房13#**进行开盘，推出**104套**，去化**60套**，去化率**57%**；12月22日开始蓄客，截至开盘前**共计认筹90组**，现场到访约**130组**，部分客户下午到场

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；2号院60亩	建面	总建面160万㎡；1号院11.3万㎡	容积率	1.99
营销团队	盛励		解筹率	67%	
蓄客及到访	12月22号(上周天)开始蓄客，截至开盘前共计认筹约90组，现场到访约130组，部分客户下午到场				
成交价格	高层均价13000元/㎡，洋房成交均价16000元/㎡				
竞品价格	郑州绿地城高层13000元/㎡(精装)				
优惠方式	①按揭优惠2%；②一次性优惠4%；③认筹20000优惠10000；④按时签约优惠5000；⑤订房优惠1%				
推广渠道	贝壳/链家(1-1.5%，50套以下1%，50套-150套1.2%，150套以上1.5%)+自渠(仅甲方接)(底薪5000，一套3000提成)+全民经纪人(高层5000，洋房10000)无老带新				
客户来源	管城区和二七区为主，少部分刚需客户，大部分为年龄段32-45岁首次改善客户				
推广渠道	户外大牌、线上推广				
交房标准	毛坯				
预售情况	取证日期：2019/12/6；【2019】郑房预字第4826号，(2号院13#)2019/12/18；【2019】郑房预字第4856号(2号院10#)，共计104套				
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				



## 本次去化效果较差

### 具体分析如下：

- 1) 本次开盘蓄客仅一周，且距上次开盘仅一个月，时间仓促，客户量不足；
- 2) 本次推售产品为高层106㎡、128㎡三房以及洋房143㎡四房，对应客户群体较窄，客户可选择空间小；
- 3) 无首付分期，户型面积较大，置业门槛较高，比之前价格上涨100-300元，客户具有一定抗性。

项目近期开盘	推出时间		2019-10-19	2019-12-7	2019-12-29
	高层/小高层	推出楼栋	一号院高层1#、2#、3#、6#	一号院高层5#	二号院高层10#
	成交价格(元/㎡)	12700(毛坯)	12900(毛坯)	13000(毛坯)	
	成交套数/供应套数	246/479	28/128	48/72	
洋房	推出楼栋	洋房9#、10#、12#、13#	无	洋房13#	
	成交价格(元/㎡)	标准层15300、底层20000、顶层14600	无	标准层16000、底层20000、顶层15000	
	成交套数/供应套数	54/242	无	12/32	

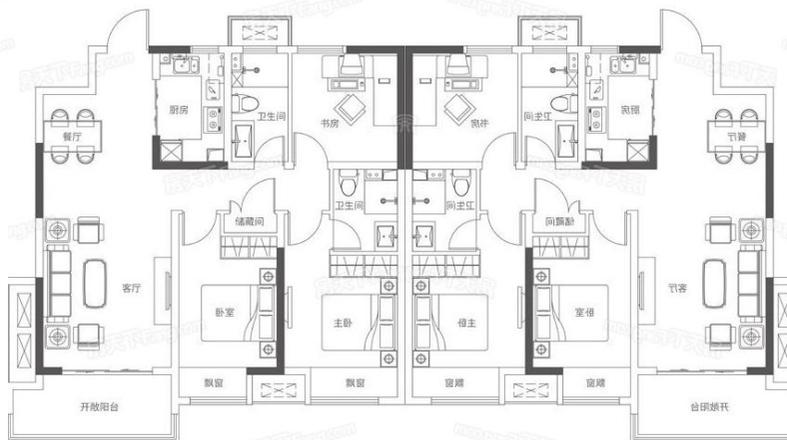
# 项目动态-开盘 (郑州华侨城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	10#	1D	2T4	18F	三室两厅两卫	106	13000元/m <sup>2</sup>	36	48	67%
						三室两厅两卫	128		36		
	洋房	13#	2D	1T2	8F	四室两厅两卫	143	标准层16000元/m <sup>2</sup> 、 底层20000元/m <sup>2</sup> 顶层15000元/m <sup>2</sup>	32	12	38%
合计									104	60	57%



128m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

## 二号院 高层10#平层图



106m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

106m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫



128m<sup>2</sup>  
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

128m<sup>2</sup> 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

106m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



## 优势：

- 户型方正，三开间朝南，南向卧室均带飘窗；
- 独立储藏间，U型厨房设计；

## 劣势：

- 主卫为暗卫，使用体验感差；
- 卫生间无干湿分离，中间走道过长，浪费面积

143m<sup>2</sup> 四室两厅两卫



## 优势：

- 设有电梯厅，电梯直接入户，保证私密性；
- 超大开放式阳台，及南侧大飘窗，采光性好；
- 南北通透，户型方正，整体开敞顺畅；

## 劣势：

- 功能分区上，动静没有分离；
- 厨房和卫生间距离较近，且通风换气效果不佳。

# 楼市分享-新盘 (恒大未来之光-项目概况)

项目位于北港领事馆区，目前周边配套暂不成熟，未来规划发展空间较大



位置	郑州市航空港领事馆区
开发商	恒大集团
占地面积	2090亩 (首开239.1亩)
建筑面积	146万m <sup>2</sup> (首开31.4万m <sup>2</sup> )
容积率	2.0
绿化率	30%
物业公司	金碧物业
装修	精装
销售团队	自销&世联行
目前阶段	12月7日售楼部开放

- **项目概况：**项目已拿地约1218.08亩，首开地块占地239.1亩，建面31.4万方，共规划天和+地和+人和+乐和四个地块，面积段在76-128m<sup>2</sup>，项目首开产品偏刚需；
- **交通配套：**恒大未来之光项目位于领事馆区核心位置，临近地铁11号线（规划）张庄站+贾庄站；郑州地铁13号线（规划），周边配套有13/569路公交；
- **教育配套：**内部规划自建9所国际幼儿园，项目周边有11块规划中小学教育用地
- **商业配套：**项目自身规划商业配套13.1万方的“和家中心”商业综合体；
- **景观配套：**南水北调运河生态走廊+北湖公园+冯庄文化公园+小清河滨河景观带等生态景观。

# 楼市分享-新盘 (恒大未来之光-地块情况)

项目共分天、地、人、乐4个社区开发，首开地块为人和1号院、乐和6号院、地和5号院、地和6号院



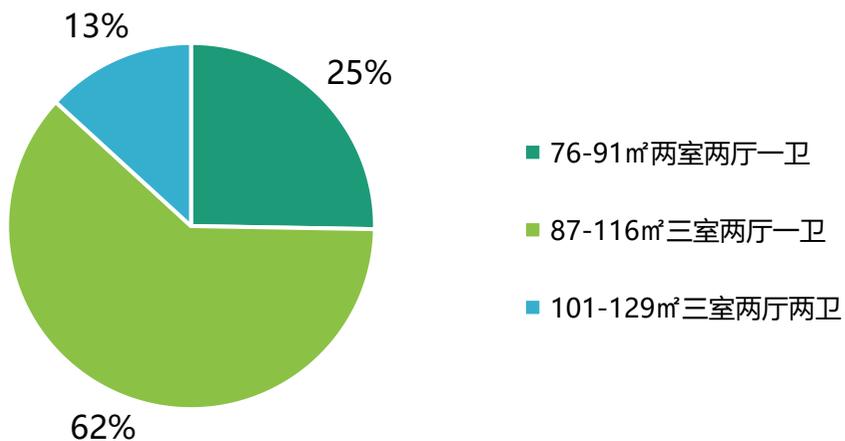
	编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	买受人	房企	出让方式	成交时间
首开地块	郑港出〔2019〕7号(网)	北港	规划领事馆南四路以北、规划领事馆南六街以东	58.7	住宅	2.5	359	2154	0%	金驰生活服务(河南)有限公司	恒大	招拍挂	2019/4/24
	郑港出〔2019〕17号(网)	北港	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南七街以西	52.7	住宅	1.8	349	2907	0%	金驰生活服务(河南)有限公司	恒大	招拍挂	2019/4/24
	郑港出〔2019〕59号(网)	北港	规划领事馆南三路以北、规划领事馆南七街以东	49.0	住宅	1.8	352	2937	0%	郑州超宏生活服务有限公司	恒大	招拍挂	2019/7/2
	郑港出〔2019〕60号(网)	北港	规划领事馆南三路以北、规划领事馆南八街以东	78.7	住宅	1.8	353	2941	0%	郑州超宏生活服务有限公司	恒大	招拍挂	2019/7/2

# 楼市分享-新盘 (恒大未来之光-户型配比)

项目首开共31栋楼，分别是人和1号院6栋楼、乐和6号院9栋楼、地和5号院5栋楼及6号院11栋楼，总3085户



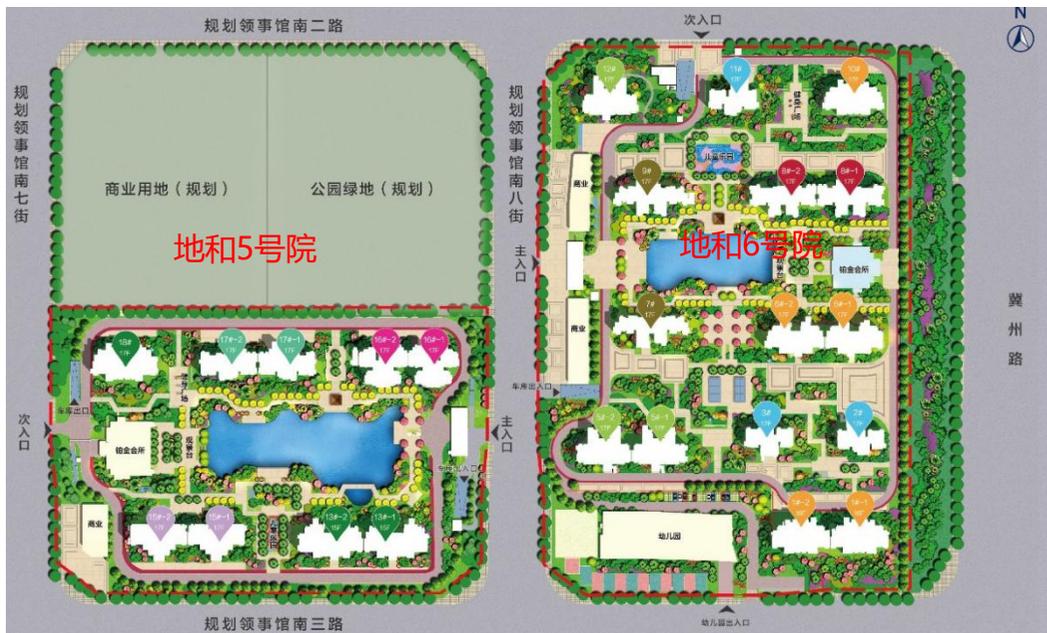
首开地块各户型占比



楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积 (m²)	房型	套数	占比	
人和1号院	27#、29#	1D	25F	110+104+104+97	110	三室两厅一卫	50	1.62%	
					104	三室两厅一卫	100	3.24%	
					97	三室两厅一卫	50	1.62%	
	28#	2D	2T4	23F	116+80+80+107	116	三室两厅一卫	46	1.49%
						80	两室两厅一卫	92	2.98%
						107	三室两厅一卫	46	1.49%
	30#	2D	2T3	25F	115+106+113	115	三室两厅一卫	50	1.62%
						106	三室两厅一卫	50	1.62%
						113	三室两厅一卫	50	1.62%
	31#	2D	2T3	25F	129+102+129	129	三室两厅两卫	100	3.24%
						102	三室两厅一卫	50	1.62%
						116	三室两厅一卫	50	1.62%
	32#	2D	2T4	25F	116+80+80+107	80	两室两厅一卫	100	3.24%
107						三室两厅一卫	50	1.62%	
107						三室两厅一卫	50	1.62%	
合计							<b>884</b>	<b>28.65%</b>	
乐和6号院	1#	2D	2T4	15F	91+89+89+87	91	两室两厅一卫	30	0.97%
						89	两室两厅一卫	60	1.94%
						87	两室两厅一卫	30	0.97%
	2#	2D	2T4	15F	94+81+81+94	94	三室两厅一卫	60	1.94%
						81	两室两厅一卫	60	1.94%
	3#、8#	2D	2T3	17F	90+88+90	90	三室两厅一卫	68	2.20%
						88	三室两厅一卫	34	1.10%
	5#	2D	2T3	16F	87+88+88+87	88	三室两厅一卫	32	1.04%
						87	三室两厅一卫	32	1.04%
	6#、7#	1D	2T4	17F	91+89+89+87	91	两室两厅一卫	34	1.10%
						89	两室两厅一卫	68	2.20%
						87	两室两厅一卫	34	1.10%
	9#	1D	2T4	17F	104+105+105+104	104	三室两厅两卫	34	1.10%
105						三室两厅两卫	34	1.10%	
102						三室两厅两卫	34	1.10%	
10#	1D	2T4	17F	102+90+90+102	102	三室两厅两卫	34	1.10%	
					90	三室两厅一卫	34	1.10%	
合计							<b>678</b>	<b>21.98%</b>	

# 楼市分享-新盘 (恒大未来之光-户型配比)

项目首开主力户型为87-116m<sup>2</sup>三室两厅一卫，共1899套，占比为61.5%



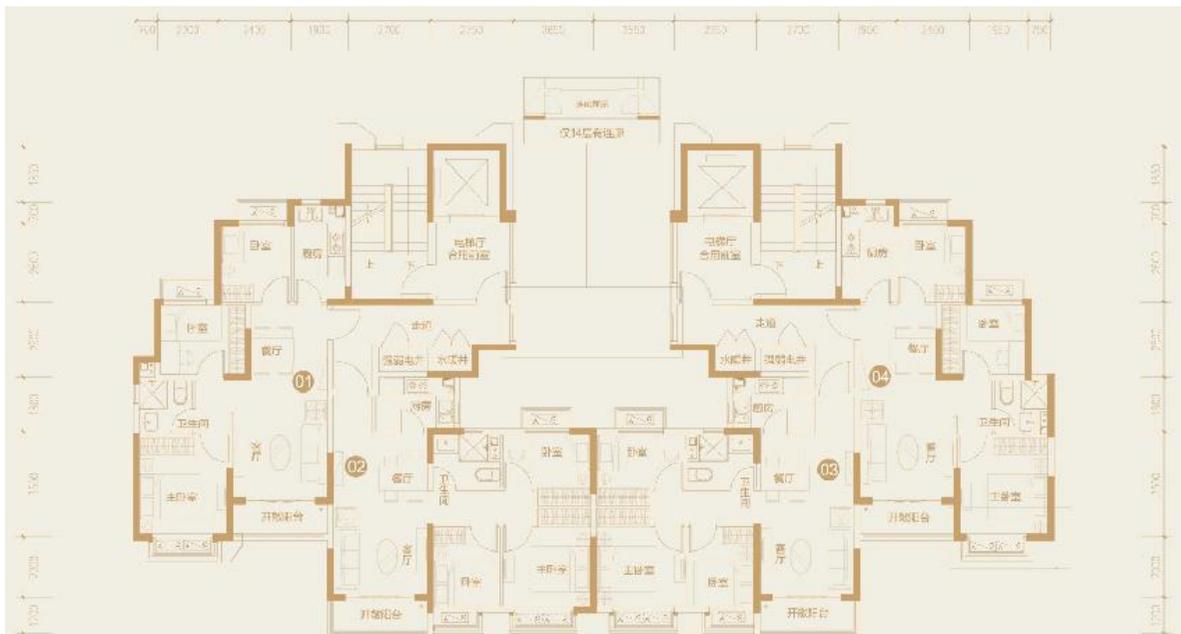
	面积 (m <sup>2</sup> )	户型	套数 (套)	占比(%)
高层	76-91	两室两厅一卫	780	25.24%
	87-116	三室两厅一卫	1899	61.50%
	101-129	三室两厅两卫	406	13.14%
合计			3085	100%

楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积 (m <sup>2</sup> )	房型	套数	占比			
地和5号院	13#	2D	2T4	15F	109	三室两厅一卫	30	0.97%			
					103	三室两厅一卫	60	1.94%			
					96	三室两厅一卫	30	0.97%			
				15#	2T4	17F	105+76+76+101	105	三室两厅一卫	34	1.10%
							76	两室两厅一卫	68	2.20%	
							101	三室两厅一卫	34	1.10%	
	16#	2T4	17F	95+94+94+95	95	三室两厅一卫	68	2.20%			
				94	三室两厅一卫	68	2.20%				
	17#	2T3	17F	125+99+120	125	三室两厅两卫	34	1.10%			
				99	三室两厅一卫	34	1.10%				
				120	三室两厅两卫	34	1.10%				
				109	三室两厅一卫	17	0.55%				
18#	1D	2T4	17F	103	三室两厅一卫	34	1.10%				
				96	三室两厅一卫	17	0.55%				
				合计		562	18.22%				
地和6号院	1#、6#	2D	2T4	16/17F	87+88+88+87	88	三室两厅一卫	132	4.28%		
					87	三室两厅一卫	132	4.28%			
	2#、3#、11#	1D	2T3	17F	90+88+90	90	三室两厅一卫	102	3.31%		
					88	三室两厅一卫	51	1.65%			
					91	两室两厅一卫	34	1.10%			
	5#	2D	2T4	17F	89	两室两厅一卫	68	2.20%			
					87	两室两厅一卫	34	1.10%			
	7#、9#	1D	2T4	17F	103+89+89+103	103	三室两厅两卫	68	2.20%		
					89	三室两厅一卫	68	2.20%			
	8#	2D	2T4	17F	101+90+90+101	101	三室两厅两卫	68	2.20%		
					90	三室两厅一卫	68	2.20%			
	10#	1D	2T4	17F	87+88+88+87	88	三室两厅一卫	34	1.10%		
					87	三室两厅一卫	34	1.10%			
					91	两室两厅一卫	17	0.55%			
89					两室两厅一卫	34	1.10%				
12#	1D	2T4	17F	87	两室两厅一卫	17	0.55%				
				合计		961	31.15%				
合计							3085	100%			

# 楼市分享-新盘 (恒大未来之光-平层图)

【部分产品分析】刚需产品，2T4布局，产品户型方正，88m<sup>2</sup>三室两厅一卫三开间朝南

地和6号院1#6#10#、乐和6号院5#楼平面图 (2T4)

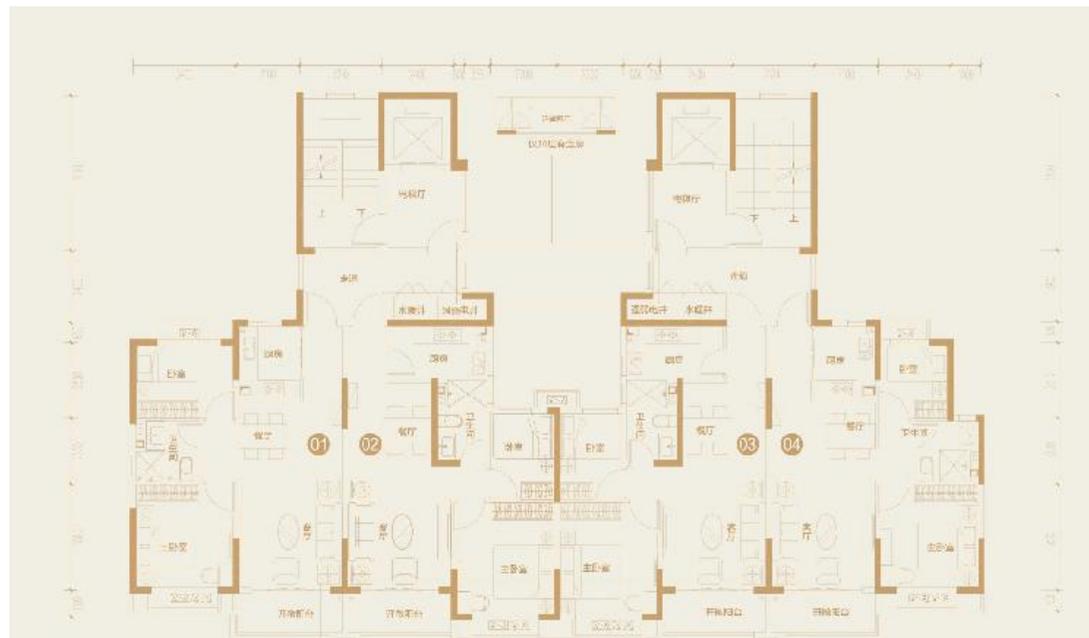


87m<sup>2</sup>  
三室两厅一卫

88m<sup>2</sup>  
三室两厅一卫

87m<sup>2</sup>  
三室两厅一卫

地和6号院5#12#、地和6号院1#6#7#楼平面图 (2T4)



91m<sup>2</sup>  
两室两厅一卫

89m<sup>2</sup>  
两室两厅一卫

87m<sup>2</sup>  
两室两厅一卫

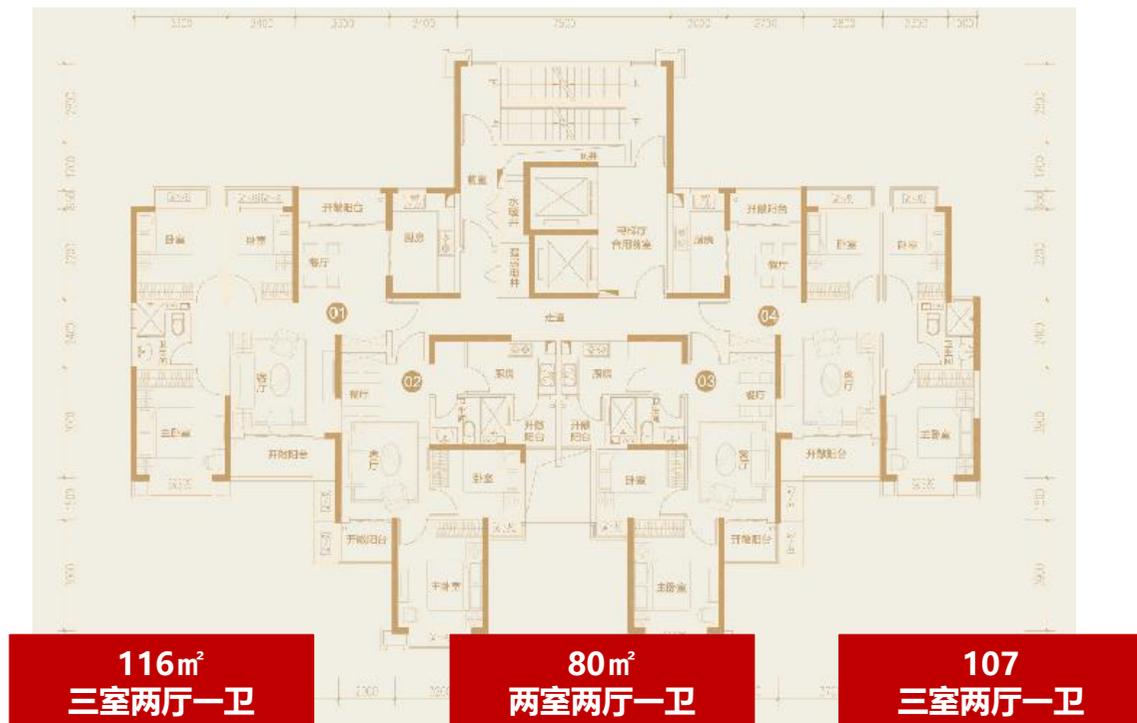
# 楼市分享-新盘 (恒大未来之光-平层图)

【部分产品分析】偏刚需产品，2T3/4布局，产品户型方正，80m<sup>2</sup>两房采光较差

地和6号院2#3#11#、乐和6号院3#8#楼平面图 (2T3)



人和1号院28#32#楼平面图 (2T4)



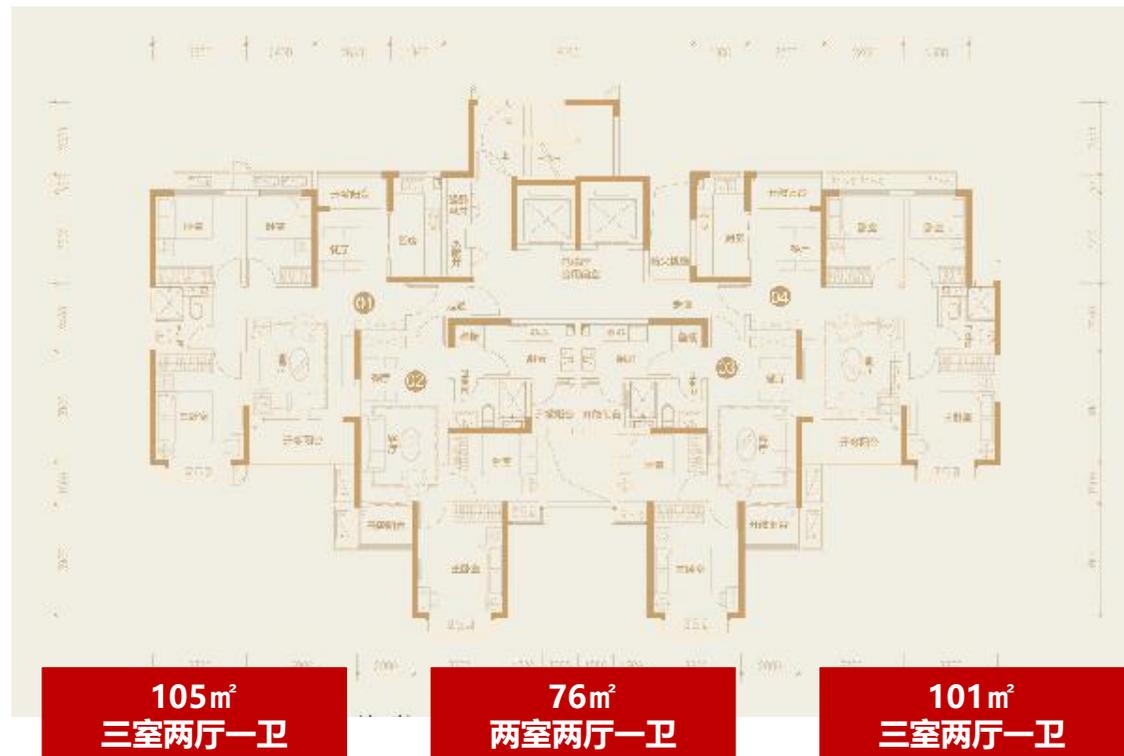
# 楼市分享-新盘 (恒大未来之光-平层图)

【地和5号院15/17#产品分析】偏刚需产品，2T3/4布局，99m<sup>2</sup>三房三开间朝南，其余均两开间朝南

地和5号院17#楼平面图 (2T3)



地和5号院15#楼平面图 (2T4)



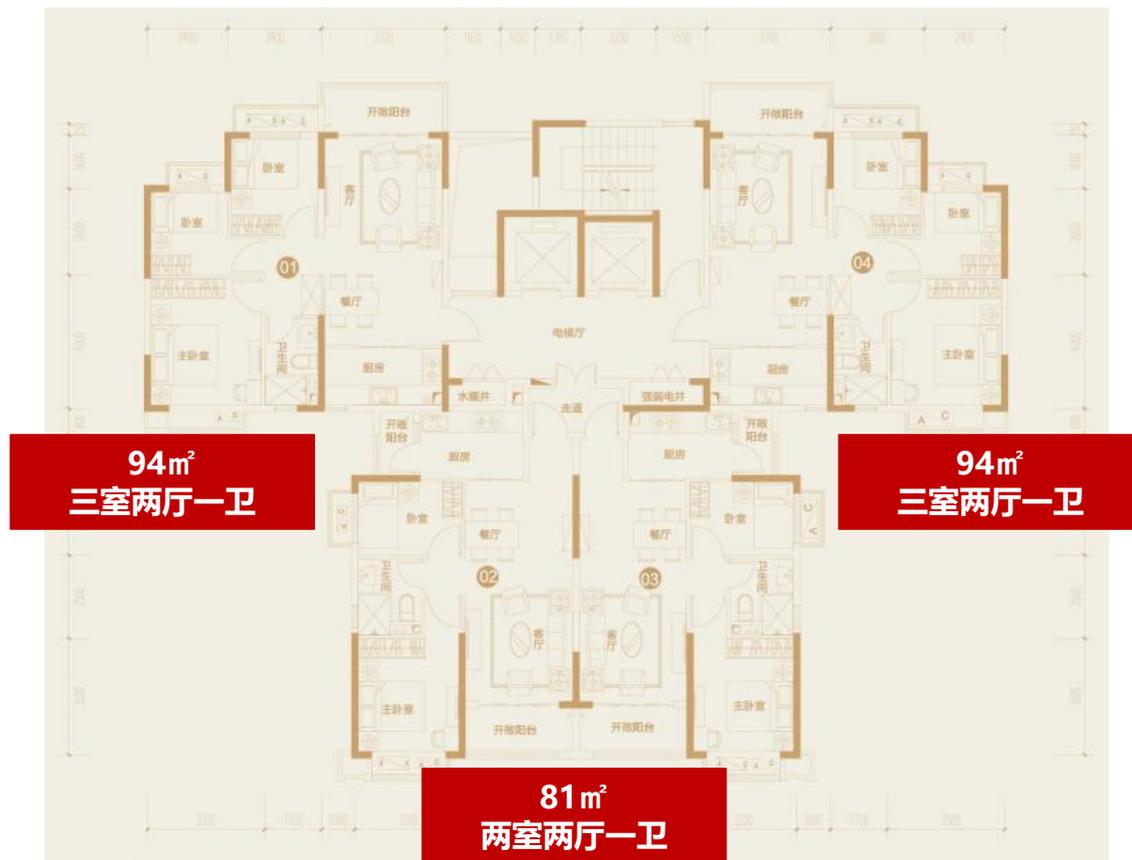
# 楼市分享-新盘 (恒大未来之光-平层图)

【部分产品分析】刚需产品，2T4布局，进深过长，采光通风受限

地和5号院16#楼平面图 (2T4)



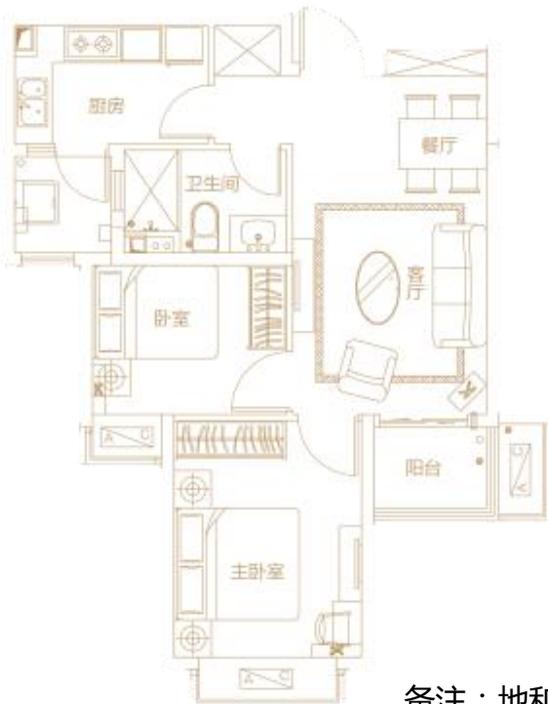
乐和6号院2#楼平面图 (2T4)



# 楼市分享-新盘 (恒大未来之光-主力户型分析)

【部分产品分析】刚需产品，2T4布局，进深过长，采光通风受限

76㎡两室两厅一卫

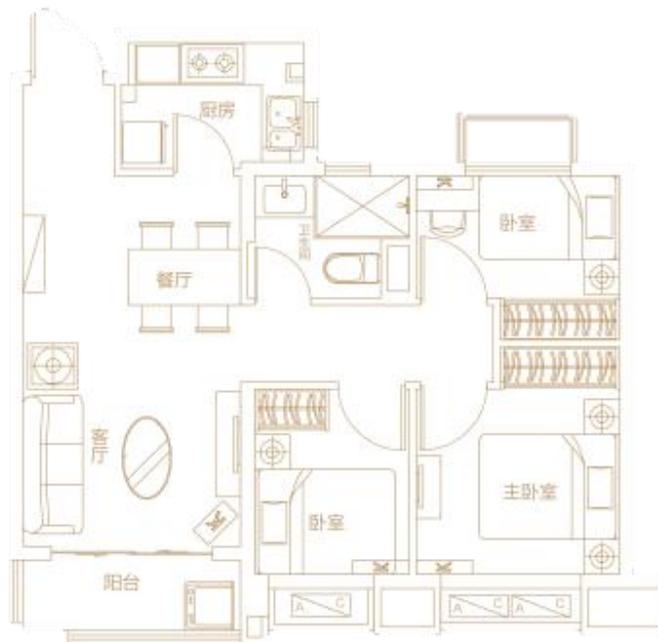


备注：地和5号院15#户型

## 劣势：

- 动静不分区；次卧半开间，采光通风受限；卫生间离厨房过近且距卧室较远，使用不便；整体私密性不佳

88㎡三室两厅一卫



备注：地和6号院1、6、10#，乐和6号院5#户型

## 优势：

- 户型方正，三开间朝南，北向次卧自带阳台，采光通风良好

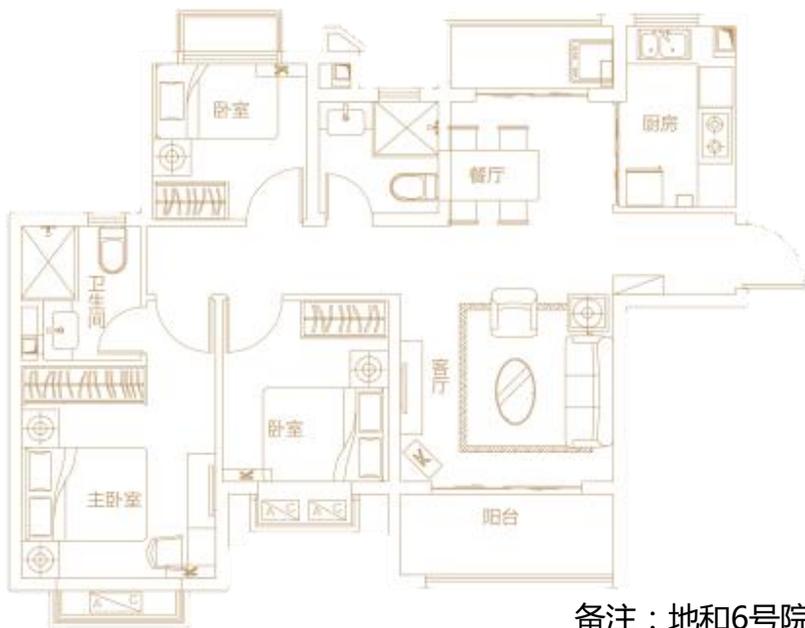
## 劣势：

- 南卧均无飘窗，卫生间无干湿分离

# 楼市分享-新盘 (恒大未来之光-主力户型分析)

【部分产品分析】偏刚需产品，主卧无飘窗，卫生间干湿不分离

103m<sup>2</sup>三室两厅两卫



备注：地和6号院7、9#户型

## 优势：

- 南北双阳台，主卧独卫，餐客一体，动线合理；北卧自带飘窗

## 劣势：

- 过道过长，造成面积浪费；卫生间无干湿分离

99/106m<sup>2</sup>三室两厅一卫



备注：地和5号院17#，人和1号院30#户型

## 优势：

- 多开间朝南，厨房自带小阳台

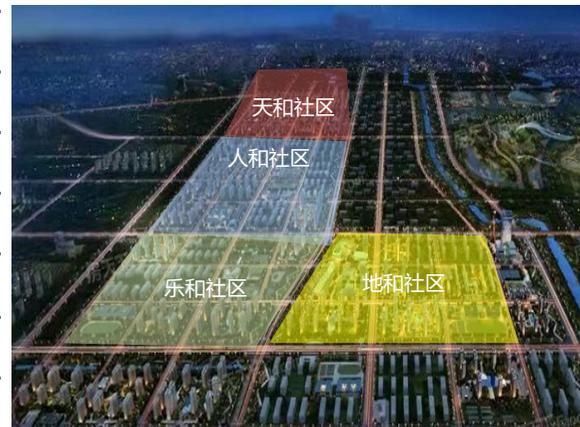
## 劣势：

- 北向次卧采光较差；厨房动线不合理；卧室均无飘窗，卫生间无干湿分离

# 项目动态-开盘 (恒大未来之光-销售概况)

12月29日下午2点针对人和1号院、乐和6号院、地和6号院部分房源及地和5号院房源，进行现场摇号选房，共推出2533套，去化2034套，去化率80%

项目位置	郑州市航空港领事馆区		开发公司	恒大	
占地	239.1亩	建面	首开31.4万㎡	容积率	2.0
营销团队	自销&世联行		解筹率	58%	
蓄客及到访	12月7日开放售楼部，14日启动认筹，截至开盘共认筹3516组，开盘当天新筹85组				
成交价格	乐和6号院：8100元/㎡；人和1号院：8300元/㎡；地和6号院8300元/㎡；地和5号院：8450元/㎡（均为精装）				
竞品价格	正弘中央公园毛坯高层10400元/㎡				
优惠方式	①认筹2万开盘优惠5%；②到访优惠2%；③按时签约优惠2%；④按揭优惠4%，一次性付款优惠8%，全款分期优惠6%				
客户来源	以地市客户（周口、南阳、商丘、平顶山、驻马店、洛阳、濮阳）、港区客户、郑州（金水、东区、经开、管城）客户恒大老业主为主				
推广渠道	合作10家分销公司，贝壳、五湖、房友、房多多、好房易购、鼎鸿、商胜、联创、巨象、辰酉，佣金点数3.5%				
预售情况	取证日期：2019/12/27；G0379，444套（1、2、7、9、10）；G0380/G0381，230/459套（地和6号院1-3、6-8、10、11）；G0377，783套（人和1号院27、28、30、31、32）；G0378，460套（地和5号院13、15、16、18）				
备注	五证齐全，无首付分期，全款分期，两年付清				



## 本次去化分析：

### 本次开盘去化效果优秀

- ①项目位于领事馆区核心位置，为区域内大盘，临近地铁11号线（规划）张庄东站+贾庄站，地铁13号线（规划），内部规划自建9所国际幼儿园、配建13.1万方的“和家中心”商业综合体，自身规划配套齐全；
- ②项目开盘价格低于之前释放的价格，拉高去化率；
- ③宣传力度大且分销佣金点位高，注重开拓挖掘地市客户，客源较为充足

项目近期开盘	推出时间		2019-12-29
	高层	推出楼栋	人和1号院、乐和6号院、地和6号院部分房源及地和5号院房源
		成交价格	乐和6号院：8100元/㎡；人和1号院：8300元/㎡；地和6号院8300元/㎡；地和5号院：8450元/㎡（精装）
		成交套数/供应套数	2034/2533
	洋房	推出楼栋	—
		成交价格	—
成交套数/供应套数		—	

# 项目动态-开盘 (恒大未来之光-产品分析)

		楼栋	单元	梯户	层数	房型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
推售楼栋	人和1号院	27#	1D	2T4	25F	三室两厅一卫	110	人和1号院：8300元/m <sup>2</sup> (精装)；乐和6号院：8100元/m <sup>2</sup> (精装)	25	—	—
							104		50		
							97		25		
		28#	2D		23F	三室两厅一卫	116		46		
						两室两厅一卫	80		92		
						三室两厅一卫	107		46		
		30#	2D	2T3	25F	三室两厅一卫	115		50		
							106		50		
							113		50		
		31#			三室两厅两卫	129	100				
						102	50				
						116	50				
		32#	2T4	25F	三室两厅一卫	116	100				
					80						
					107						
	合计						784				
	乐和6号院	1#	2D	2T4	15F	两室两厅一卫	91	30			
							89	60			
							87	30			
		2#	1D		16F	三室两厅一卫	94	60			
						两室两厅一卫	81	60			
		5#	1D		16F	三室两厅一卫	88	32			
				三室两厅一卫		87	32				
7#		17F		两室两厅一卫	91	17					
					89	34					
					87	17					
9#		三室两厅两卫		104	34						
			105	34							
10#		三室两厅一卫	102	34							
	90		34								
合计						508					

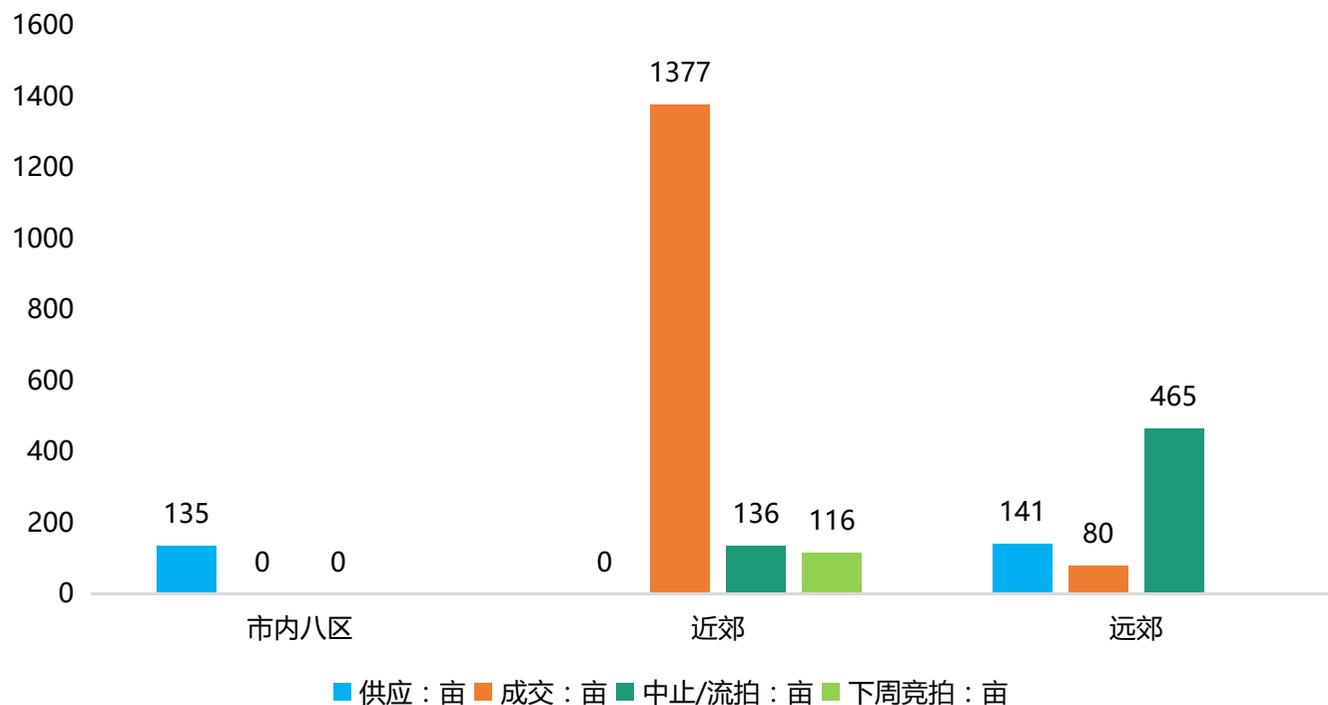
# 项目动态-开盘 (恒大未来之光-产品分析)

楼栋		单元	梯户	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
地和5号院	13#	2D	2T4	15F	三室两厅一卫	109	地和5号院：8450元/m <sup>2</sup> (精装) ; 地和6号院8300元/m <sup>2</sup> (精装)	30	2034	80%
					三室两厅一卫	103		60		
					三室两厅一卫	96		30		
	15#			17F	三室两厅一卫	105		34		
					两室两厅一卫	76		68		
					三室两厅一卫	101		34		
	16#		2T3	三室两厅一卫	95	68				
				三室两厅一卫	94	68				
	17#			三室两厅两卫	125	34				
				三室两厅一卫	99	34				
			三室两厅两卫	120	34					
	18#		1D	2T4	三室两厅一卫	109		17		
					三室两厅一卫	103		34		
					三室两厅一卫	96		17		
<b>合计</b>					<b>562</b>					
地和6号院	1#、6#	2D	2T4	16/17F	三室两厅一卫	88	132			
					三室两厅一卫	87	132			
	2#、3#、11#	1D	2T3	17F	三室两厅一卫	90	102			
					三室两厅一卫	88	51			
	7#	1D	2T4		三室两厅两卫	103	34			
					三室两厅一卫	89	34			
	8#	2D			三室两厅两卫	101	68			
					三室两厅一卫	90	68			
	10#	1D	三室两厅一卫		88	34				
			三室两厅一卫		87	34				
<b>合计</b>					<b>689</b>					
<b>合计</b>								<b>2533</b>	<b>2034</b>	<b>80%</b>

备注：包含10套物业用房

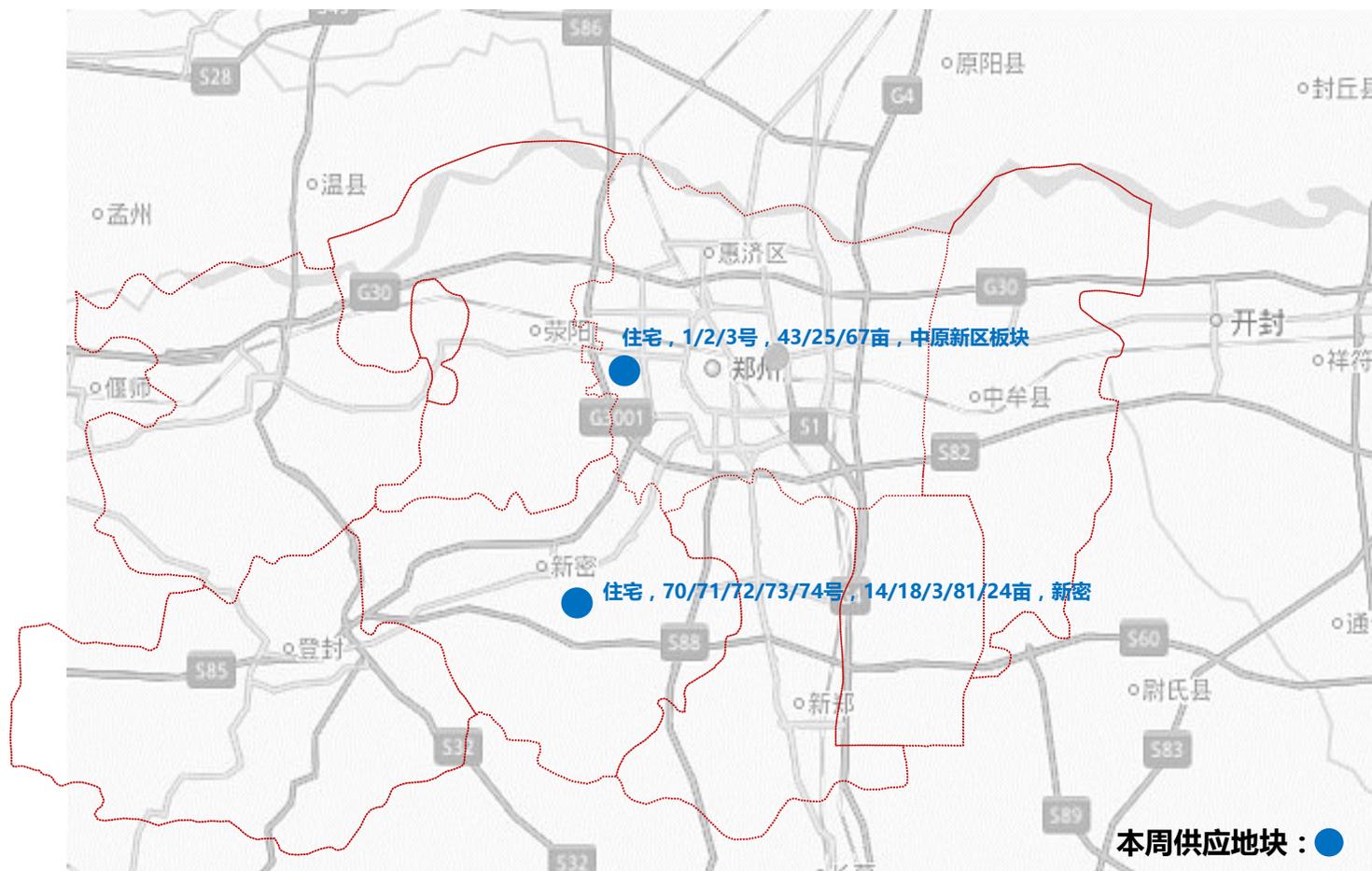
# 土地梳理-总览

本周大郑州供应8宗地，其中市区中原区供应3宗住宅地，为碧桂园西岗村城改地，1宗安置地块，2宗商业地块，新密供应5宗，共141亩；荥阳底价成交9宗，皆为深业所得；北港3宗住宅净地由清华园以综合溢价率63%摘得，豫发摘得5宗豫发白鹭源春晓后期地，兴港以1%的溢价率摘得10宗地；荥阳终止3宗地，登封终止、流拍5宗地；下周中牟预拍2宗住宅公开地



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

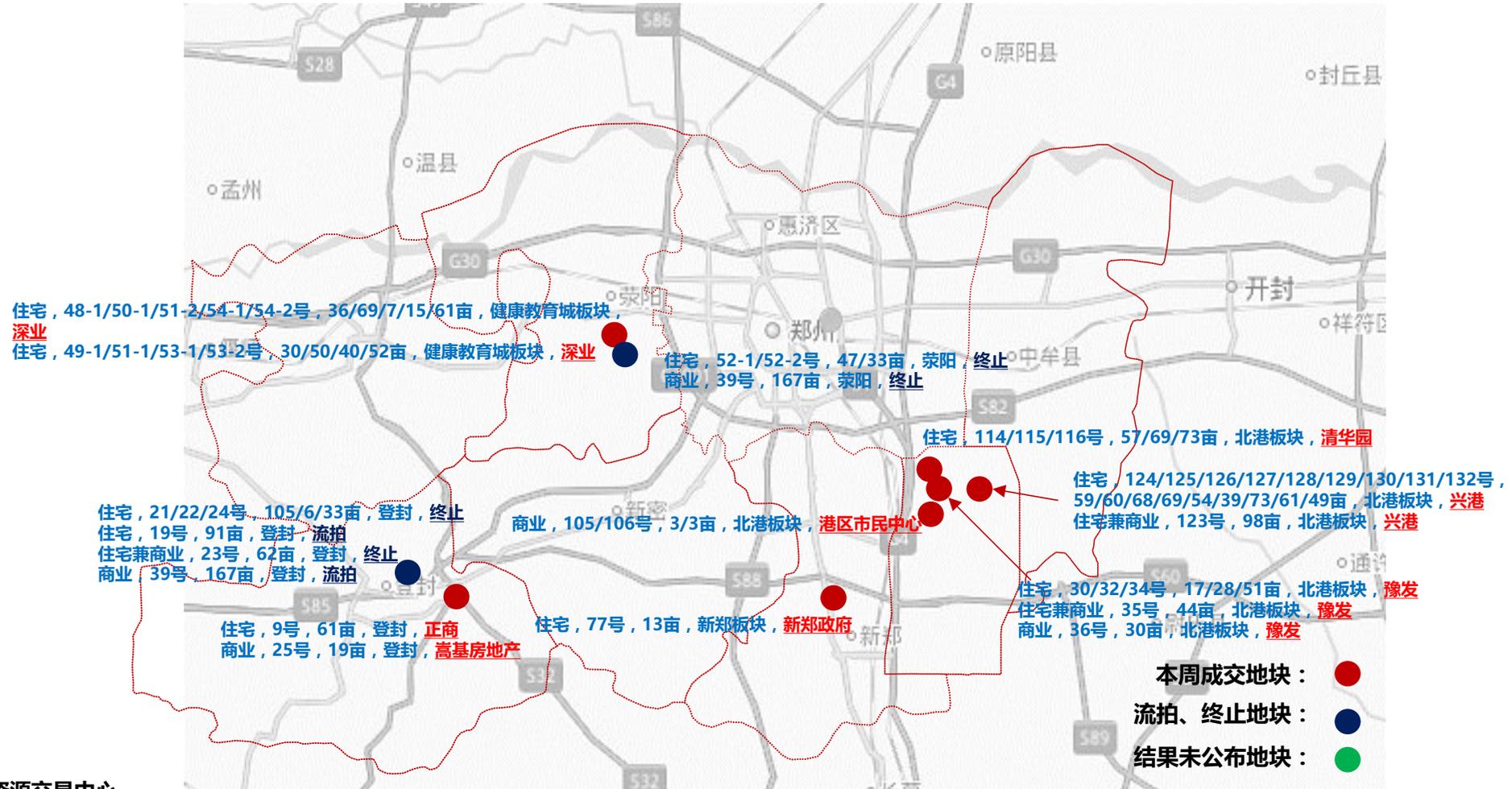
## 本周大郑州土地供应分布图



## 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㎡)	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
2019/12/27	2020/2/5	郑政出〔2020〕1号(网)	北岗路南、支八路路西	中原区	43	住宅	11.55	4	42717	986	3698	碧桂园	—	西岗村	安置	—
2019/12/27	2020/2/5	郑政出〔2020〕2号(网)	西岗路南、湖西路西	中原区	25	住宅	7.01	4.2	25122	1003	3583	碧桂园	—	西岗村	商品房	—
2019/12/27	2020/2/5	郑政出〔2020〕3号(网)	湖西路西、北岗路南	中原区	67	住宅	18.66	4.2	66717	1001	3576	碧桂园	—	西岗村	商品房	—
2019/12/26	2020/2/5	2019-70号(网)	东环路西侧、园林北路北侧、宏业路东、人民路南	新密	14	住宅	1.72	1.8	612	43	357	—	—	—	商品房	—
2019/12/26	2020/2/5	2019-71号(网)	养心路南、园林北路西侧、旅游专线北侧、云岩大道东	新密	18	住宅	2.16	1.8	793	44	367	—	—	—	商品房	—
2019/12/26	2020/2/5	2019-72号(网)	养志路东北、云岩大道西北、湖东路东南、潜心路西南	新密	3	住宅兼商业	0.31	1.8	113	44	367	—	—	—	商品房	—
2019/12/26	2020/2/5	2019-73号(网)	南环路北侧、湖东路东南侧、养志路西南	新密	81	住宅	9.77	1.8	3662	45	375	—	—	—	商品房	—
2019/12/26	2020/2/5	2019-74号(网)	南环路北侧、湖东路东南、养志路西南侧	新密	24	住宅	2.91	1.8	1122	46	385	—	—	—	商品房	—
<b>合计</b>					<b>276</b>		<b>54.09</b>									

## 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m <sup>2</sup> )	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	周边标杆项目售价(元/m <sup>2</sup> )	参与企业数量	买受人	备注
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	商品房	3.07	3.51	3842	293	1251	0%	正弘新城高层毛坯7250	1	新郑新城房地产开发有限公司	——
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	36	住宅	商品房	6.40	2.7	13480	379	2107	0%	恒大养生谷高层毛坯7800	1	深业沙河(集团)有限公司	——
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	30	商业	商品房	7.02	3.5	9275	308	1322	0%	恒大养生谷高层毛坯7800	1	深业健康产业投资运营(深圳)有限公司	——
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	69	住宅	商品房	8.34	1.8	22315	321	2676	0%	恒大养生谷高层毛坯7800	1	深业沙河(集团)有限公司	——
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	50	商业	商品房	5.95	1.8	14475	292	2432	0%	恒大养生谷高层毛坯7800	1	深业健康产业投资运营(深圳)有限公司	——
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	7	住宅	商品房	0.78	1.8	2095	322	2679	0%	恒大养生谷高层毛坯7800	1	深业沙河(集团)有限公司	——
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	40	商业	商品房	9.25	3.5	12225	308	1321	0%	恒大养生谷高层毛坯7800	1	深业健康产业投资运营(深圳)有限公司	——
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	52	商业	商品房	5.19	1.5	14155	273	2728	0%	恒大养生谷高层毛坯7800	1	深业健康产业投资运营(深圳)有限公司	——
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	15	住宅	商品房	2.77	2.7	5845	379	2107	0%	恒大养生谷高层毛坯7800	1	深业沙河(集团)有限公司	——
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	61	住宅	商品房	8.14	2	20480	336	2516	0%	恒大养生谷高层毛坯7800	1	深业沙河(集团)有限公司	——
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	61	住宅	商品房	7.34	1.8	14678.4	240	2000	0%	登封正弘中岳城高层毛坯7200	1	河南正商中岳置业有限公司	正商登封城
2019/12/28	登政出[2019]25号(网)	登封市少林大道与太和路交叉口西北	登封	19	商业	商品房	2.56	2	3704.61	193	1449	0%	——	1	河南高基房地产有限公司	——
合计				453			66.81					——				

# 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
2019/12/26	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	商品房	9.11	4.5	11593	382	1272	0%	—	1	郑州港棠实业有限公司	豫发白鹭源春晓
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	商品房	0.42	2	1108	353	2645	0%	—	1	航空港市民中心发展有限公司	—
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	商品房	0.33	2	918	366	2744	0%	—	1	航空港市民中心发展有限公司	—
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	商品房	2.89	2.5	6689	385	2311	0%	融创空港宸院精装洋房12300	1	郑州港棠实业有限公司	豫发白鹭源春晓
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	商品房	4.68	2.5	10799	385	2308	0%	融创空港宸院精装洋房12300	1	郑州港棠实业有限公司	豫发白鹭源春晓
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	商品房	8.51	2.5	17366	340	2041	0%	融创空港宸院精装洋房12300	1	郑州港棠实业有限公司	豫发白鹭源春晓
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	商品房	8.22	2.8	18297	415	2226	0%	融创空港宸院精装洋房12300	1	郑州港棠实业有限公司	豫发白鹭源春晓
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	商品房	9.57	2.5	41425	721	4327	57%	融创空港宸院精装洋房12300	7	河南三港置业发展有限公司	参拍房企：清华园、金地、兴港、平安、省投建、正商、新希望
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	商品房	11.57	2.5	50146	722	4333	57%	融创空港宸院精装洋房12300	8	河南荣港置业有限公司	参拍房企：清华园、金地、美的、兴港、平安、省投建、正商、新希望
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	商品房	12.15	2.5	58331	800	4801	74%	融创空港宸院精装洋房12300	8	河南荣港置业有限公司	清华园、金地、美的、兴港、平安、省投建、正商、新希望
合计				376			67.47					—				

## 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m <sup>2</sup> )	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	周边标杆项目售价(元/m <sup>2</sup> )	参与企业数量	买受人	备注
2019/12/26	郑港出〔2019〕123号(网)	鄱阳湖路(郑港六路)以南,凌风街(郑港三街)以东	航空港区	98	住宅兼商业	商品房	13.04	2	40977	419	3142	1%	融创空港宸院精装洋房12300	1	郑州航空港恒港置业有限公司	兴港
2019/12/26	郑港出〔2019〕124号(网)	规划领事馆北六路以南,规划领事馆北一街以西	航空港区	59	住宅	商品房	10.94	2.8	21382	365	1954	1%	融创空港宸院精装洋房12300	1	郑州航空港兴港置地有限公司	兴港
2019/12/26	郑港出〔2019〕125号(网)	规划领事馆北六路以北,规划领事馆北一街以西	航空港区	60	住宅	商品房	11.14	2.8	19783	332	1777	1%	融创空港宸院精装洋房12300	1	郑州航空港兴港置地有限公司	兴港
2019/12/26	郑港出〔2019〕126号(网)	规划领事馆北一路以南,规划领事馆北一街以西	航空港区	68	住宅	商品房	12.78	2.8	24945	364	1952	1%	融创空港宸院精装洋房12300	1	郑州航空港兴港置地有限公司	兴港
2019/12/26	郑港出〔2019〕127号(网)	规划领事馆南五路以南,规划领事馆南七街以东	航空港区	69	住宅	商品房	8.28	1.8	24677	358	2980	1%	融创空港宸院精装洋房12300	1	郑州航空港兴港置地有限公司	兴港
2019/12/26	郑港出〔2019〕128号(网)	规划领事馆南五路以南,荆州路以东	航空港区	54	住宅	商品房	6.45	1.8	17230	321	2673	1%	融创空港宸院精装洋房12300	1	郑州航空港兴港置地有限公司	兴港
2019/12/26	郑港出〔2019〕129号(网)	规划领事馆南六路以北,规划领事馆南六街以西	航空港区	39	住宅	商品房	4.67	1.8	14046	361	3006	1%	融创空港宸院精装洋房12300	1	郑州航空港兴港置地有限公司	兴港
2019/12/26	郑港出〔2019〕130号(网)	规划领事馆南四路以南,规划领事馆南六街以东	航空港区	73	住宅	商品房	12.20	2.5	24158	330	1981	1%	融创空港宸院精装洋房12300	1	郑州航空港兴港置地有限公司	兴港
2019/12/26	郑港出〔2019〕131号(网)	思存路以南,规划园博园东七街以东	航空港区	61	住宅	商品房	8.88	2.2	19877	328	2239	1%	融创空港宸院精装洋房12300	1	郑州航空港兴港置地有限公司	兴港
2019/12/26	郑港出〔2019〕132号(网)	邻里东路以南,飞霞街以东	航空港区	48	住宅	商品房	7.05	2.2	18199	379	2581	1%	融创空港宸院精装洋房12300	1	郑州航空港兴港置地有限公司	兴港
合计				628			95.42									

# 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
2019/12/23	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	105	住宅	商品房	27.96	4	—	—	—	—	登封正弘中岳城高层毛坯7200	0	—	终止
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	6	住宅	商品房	1.66	4	—	—	—	—	登封正弘中岳城高层毛坯7200	0	—	终止
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	91	住宅	安开混合	13.34	2.2	—	—	—	—	登封正弘中岳城高层毛坯7200	0	—	流拍
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	62	住宅兼商业	商品房	7.89	1.9	—	—	—	—	登封正弘中岳城高层毛坯7200	0	—	终止
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	33	住宅	商品房	3.99	1.8	—	—	—	—	登封正弘中岳城高层毛坯7200	0	—	终止
2019/12/28	登政出〔2019〕39号(网)	登封市颍河路以南、环山旅游公路以东、南环二路以北	登封	167	商业	商品房	7.79	0.7	—	—	—	—	—	0	—	流拍
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	47	住宅	商品房	6.25	2	—	—	—	—	恒大养生谷高层毛坯7800	0	—	终止
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	33	住宅	商品房	4.46	2	—	—	—	—	恒大养生谷高层毛坯7800	0	—	终止
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	56	商业	商品房	13.05	3.5	—	—	—	—	—	0	—	终止
合计				601			86.39					—				

## 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>