



郑州市场周报【2020年第2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

行业热点

房地产金融长效管理机制加快建立；房地产信托规模将进一步收缩，下滑幅度应在15%-20%之间；郑州发文规范自建租赁住房“以租代售”等被明令禁止；11个重大产业项目落地郑州国际文化创意产业园

市场监控

1月2周成交总量2159套，环比下降17%；单盘周均来访环比下降20%，单盘周均成交量环比下降30%

项目动态

本周开盘项目共3个（集中于管城区和二七区），共计推货357套，去化161套，去化率45%

土地市场

本周大郑州供应4宗地，经开滨河国际新城2宗住宅地块，新密2宗住宅地块为之前流拍重新挂出地块；成交19宗，其中经开老城3宗净地皆触发熔断，24/25号地由保利摘得，26号地由华润摘得，成交楼面价达9700元/m²以上，荥阳市成交16宗，包含翰宇天悦湾（3宗）、闽台文创小镇（2宗）、清华忆江南（3宗）、融信江湾城（1宗）、新田洞林湖项目（7宗），流拍1宗；下周预计市内八区竞拍10宗土地，安置地块和开发地块各占一半，总计864亩

1、广州共有产权房新政：申请人单身满30岁可不受户籍限制（2020.1.7）



- 1月7日，广东省广州市住建局发布了《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市共有产权住房管理办法的通知》，通知规定，**本科及以上学历申购共有产权住房可以不受户籍限制，单身申购人需年满30岁。**
- 在规划和建设方面，共有产权住房采用六种筹建方式。其中包括单独选址集中新建、土地出让时“限房价、竞地价”等方式集中新建、商品住房项目配建、城市更新改造项目配建、既有房源转用和鼓励符合土地利用总体规划和城乡规划的其他国有土地用于建设共有产权住房。

2、河北廊坊固安放宽落户条件，市场热度攀升（2020.1.7）



- 1月7日中新经纬客户端消息，2019年年底，河北省廊坊市固安县发布了《关于进一步简化高校毕业生落户手续的实施办法(试行)》。该办法称，为了营造良好的就业创业环境，进一步简化落户手续，对高校毕业生、职业院校毕业生、留学归国人员在固安县落户政策做出调整。即具备**中专学历，就可落户**。政策发布后吸引部分在京无力置业的人群，市场成交热度有所上升。
- 固安，位于北京天安门正南50公里处，由于毗邻北京大兴区，距离新开通运营的北京大兴国际机场较近，主要承接北京一部分外溢的居住需求。京津冀地区是调控力度最严格的区域，也是房价跌幅较大的地区，固安作为一个典型的环京城市，目前已经基本剔除房价泡沫，预计**未来环京其他区域也有可能发布人才政策，调控将有小幅松动的趋势。**

3、深圳拟允许商办房改建租赁住房：明确不提供学位（2020.1.9）



- 1月9日，《深圳市住房和建设局关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知》（征求意见稿）开始公开征求社会意见。《通知》针对部分商业办公用房出现闲置，深圳迫切需要多渠道解决租赁住房的困境，提出将**允许既有商业办公用房改建成租赁住房**。
- 《通知》中还涉及了项目激励措施。将“商改租”与中央财政奖补挂钩，明确按照《通知》进行改建并使用，改建项目可按规定申请中央财政城镇保障性安居工程专项资金，其用水、用电、用气价格均按照居民标准执行。改建后的租赁住房如纳入保障性住房体系的，可按规定享受相关政策优惠。**此外，《通知》明确该类租赁住房不提供学位。**

4、房地产金融长效机制加快建立：公募REITs有望落地（2020.1.7）



- 近日，央行召开2020年工作会议。会议总结了央行2019年主要工作，并分析当前经济金融形势，部署7项2020年重点工作。“坚决打赢防范化解重大金融风险攻坚战”这项任务紧跟在首要任务“保持稳健的货币政策灵活适度”之后。央行也首次在工作会议中提出了“**加快建立房地产金融长效机制**”。
- “2019年12月10日，招商局商业REITs在港交所主板挂牌上市，募集资金约30亿港元，考虑到在2019年12月28日我国刚通过的新《证券法》中，资产支持证券被写入了《证券法》。说明**监管层面有足够的力量支持和推动REITs立法，中国公募REITs产品有望在2020年加速落地。**

5、预计房地产信托规模将继续收缩，下滑幅度应在15%-20%之间（2020.1.10）



- 用益信托网发布的最新报告显示，2019年四季度，房地产类信托下滑明显，金融类信托产品逆势增长。投向金融领域的集合信托募集资金规模占据首位，达到1499.52亿元，环比增加10.2%，规模占比达到30.71%。**房地产类信托是成立规模环比下滑最为明显的产品，成立规模为1410.62亿元，环比下滑26.43%，规模占比为28.89%，环比减少8.61个百分点。**
- 随着宏观经济下行压力加大以及刚性兑付的打破，房地产类信托业务的信用风险加大，**预计2020年房地产信托规模将下滑15%-20%之间。**

1、郑州发文规范自建租赁住房 “以租代售” 等被明令禁止 (2020.1.6)



- 1月6日，郑州市出台《关于进一步规范利用自有土地建设租赁住房有关问题的通知》，强调**利用自有土地建设的租赁住房，不同于普通商品住房，须严格遵守只租不售**的规定。
- 《通知》要求申请单位的自有资金比例需在一半以上：申请利用自有土地建设租赁住房的单位，须提供自有资金达到**工程建设总投资50%以上的资金证明**。在收费方式上，上述租赁住房不允许预租，禁止“以租代售”。首先，达到入住条件后方可签约；其次，一次性收取租金不得超过3年，押金不得超过3个月。

2、7大总部基地、吾悦广场等11个项目集中签约落地绿博文创园 (2020.1.9)



- 1月9日，李宁中原总部基地、Framestore华中总部基地、中建七局交通公司总部基地、吾悦广场等11个重大产业项目集中签约落地绿博。此次集中签约的11个项目总投资达**144.5亿元**，**涉及总部经济、休闲购物、文旅产业、教育配套四大类**，对于提升郑州国际化城市形象、完善城市功能将起到重要的推动作用。
- 11个项目中总部经济类共7个，包括李宁中原总部基地、Framestore华中总部基地、北京文投中原总部基地、中核集团智能科技创新基地、中建七局交通公司总部基地、厚疆实业总部基地、河南省城乡规划设计院总部基地;休闲购物类项目1个，为吾悦广场项目;文旅产业类共2个，分别是雁翎文商汇和太阳城电竞中心;教育配套类为北外K12国际教育产业园项目。

3、河南成为全国第五个GDP突破5万亿的省份 (2020.1.10)



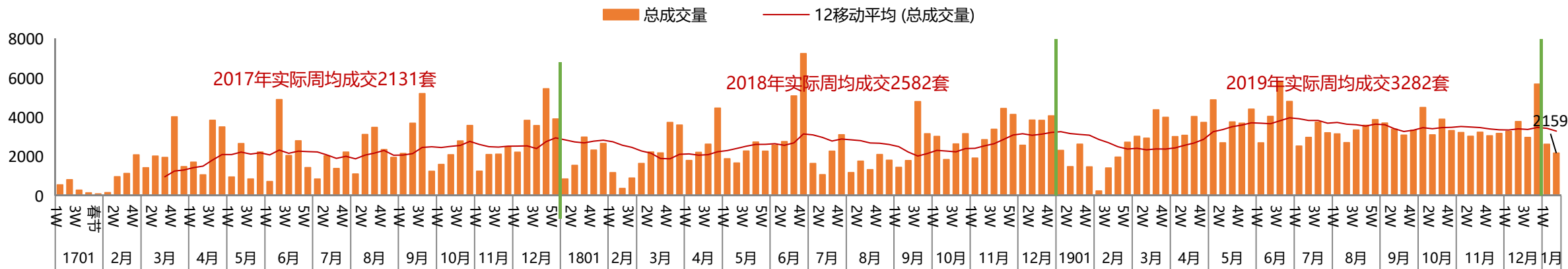
- 1月10日，河南省十三届人大三次会议召开，在政府工作中报告指出：2019年全省经济社会发展呈现总体平稳、稳中有进的良好态势。**初步预计，全省生产总值突破5万亿元**，比上年增长7%以上;财政总收入突破6000亿元，其中一般公共预算收入4041.6亿元，增长7.3%;居民人均可支配收入增长8.6%左右。
- 国家统计局最新数据显示，除河南外，全国GDP已迈入5万亿的省份有4个，分别是**广东省、江苏省、山东省、浙江省**。

市场监控-整体数据-周度大郑州

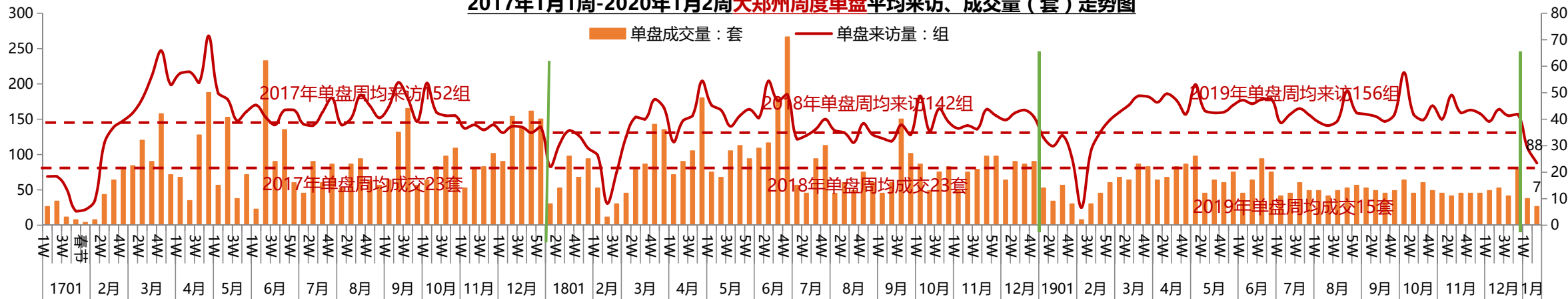
Ticheer
深度服务 共同成长

1月2周成交总量**2159套**，环比下降**17%**；单盘周均来访环比下降**20%**，单盘周均成交量环比下降**30%**

2017年1月1周-2020年1月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2020年1月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



◆ 1月2周大郑州实际监控到住宅项目318个，共计来27929次，其中单盘平均来访88次；监控到住宅在售项目304个，共计成交2159套，单盘平均成交7套；其中无货在售项目2个，全新待售项目12个

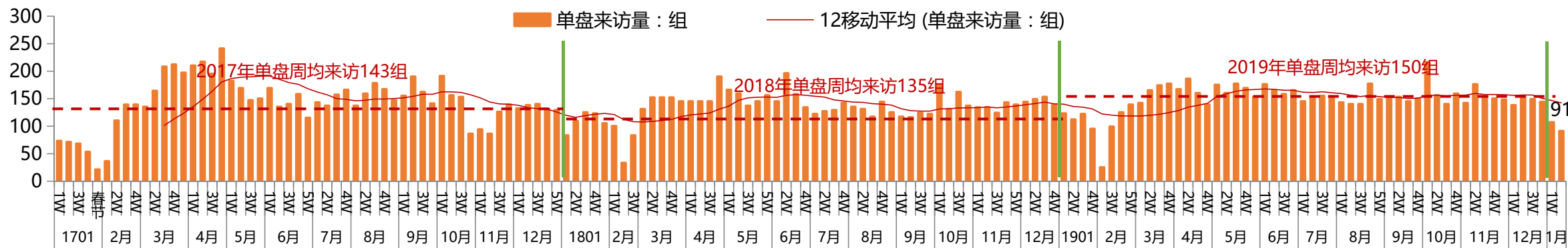
数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

市场监控-平销数据-周度大郑州

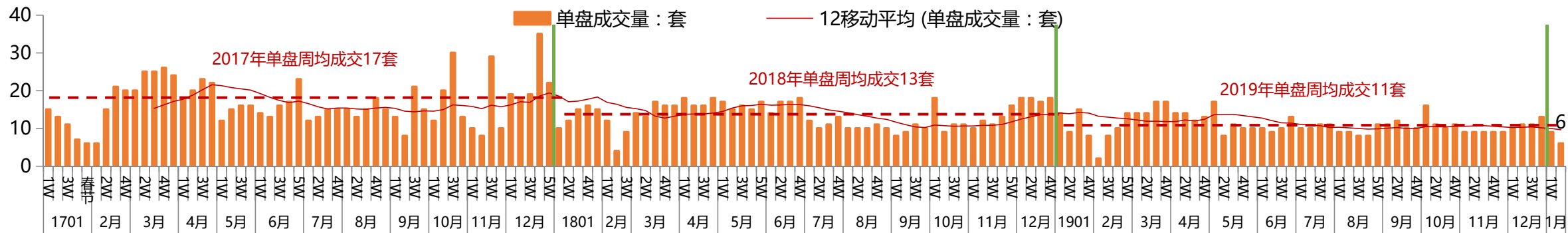
Ticheer
深度服务 共同成长

1月2周平销项目单盘周均来访量**环比下降15%，同比下降19%**；单盘周均成交量**环比下降33%，同比下降33%**

2017年1月1周-2020年1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-2020年1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）



◆ 1月2周市内八区实际监控到住宅项目187个，共计来访17803次，其中单盘平均来访104次；监控到住宅在售项目177个，共计成交1423套，单盘平均成交9套；其中无货在售项目1个，全新待售项目8个，封盘项目1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：1月2周住宅平销套数TOP10共计销售347套，环比下降45%

住宅销售：1月2周住宅TOP20开盘项目4个，加推项目1个，住宅销售套数TOP20共计销售901套，环比-4%

★ 1.6-1.12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	富田城九鼎华府	管城区	62	高层	11000-12000	0.69
2	碧桂园名门时代城	管城区	54	高层	精装12500-14000	0.55
3	恒大未来之光	港区	40	高层	精装8000-8500	0.41
4	富田城九鼎公馆	管城区	35	高层	15200	0.40
5	亚星金运外滩	二七区	32	高层	13500	0.37
6	融创城	管城区	26	高层	13000	0.31
7	瀚宇天悦城	金水区	25	高层	16000-16500	0.28
8	正弘青云筑	高新区	25	高层	14500	0.35
9	浩创城	新郑市	24	高层	8300	0.23
10	康桥那云溪	新郑市	24	高层	9000	0.26

★ 1.6-1.12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	郑东新区	宏光揽境	179	11	管城区	融创城	26
2	管城区	绿都澜湾	110	12	金水区	瀚宇天悦城	25
3	管城区	富田城九鼎华府	62	13	高新区	正弘青云筑	25
4	二七区	郑州华侨城	61	14	新郑	浩创城	24
5	荥阳	中房华纳龙熙湾	60	15	新郑	康桥那云溪	24
6	管城区	碧桂园名门时代城	54	16	高新区	万科城	21
7	管城区	正商生态城	45	17	荥阳	恒大山水城	21
8	航空港区	恒大未来之光	40	18	高新区	碧桂园西湖	19
9	管城区	富田城九鼎公馆	35	19	二七区	万科大都会	19
10	二七区	亚星金运外滩	32	20	管城区	永威城	19

新增预售

本周郑州市区新增预售有**8个项目**，其中住宅**20.64万m²**（本周已推**7.24万m²**，待推**13.40万m²**），商办**0.85万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)
金水区	【2020】郑房预售字(4867)号	保利溪岸2号院	保利海德公园	2020.1.07	住宅	2#/4#	1.74	1.74	164	0.00	0	2#未推 4#已推(17500)
中原区	【2020】郑房预售字(4868)号	盛世卧龙城三期	盛世卧龙城	2020.1.07	住宅	15#	1.17	1.17	112	0.00	0	已推(14000)
中原区	【2020】郑房预售字(4869)号	溢彩年华三号院	宏江溢彩年华	2020.1.07	住宅	3#	2.12	2.12	216	0.00	0	未推
金水区	【2020】郑房预售字(4870)号	泉舜润泉苑四期	泉舜上城	2020.1.07	住宅兼容商业	10#/11#	3.88	3.65	388	0.24	18	未推
金水区	【2020】郑房预售字(4871)号	泉舜润泉苑四期	泉舜上城	2020.1.07	住宅兼容商业	12#/13#	7.94	7.37	803	0.57	64	12#未推 3#已推(18500)
二七区	【2020】郑房预售字(4872)号	名门雅橙苑(一期)	名门城邦	2020.1.08	住宅	4#	1.51	1.51	136	0.00	0	已推(14300)
高新区	(2020)郑房预售字第GX2020002号	豫美雅园	玉兰先和	2020.1.09	住宅兼商务办公	2#/3#	2.01	1.96	198	0.05	4	未推
高新区	(2020)郑房预售字第GX2020001号	悦玺华庭	正南湖西学府	2020.1.09	住宅	13#	1.13	1.13	100	0.00	0	未推
合计							21.49	20.64	2117	0.85	86	—

新增预售

本周近郊新增预售有**2个项目**，其中住宅**8.76万m²**（本周已推**8.76万m²**，待推**0万m²**），商办**0.32万m²**

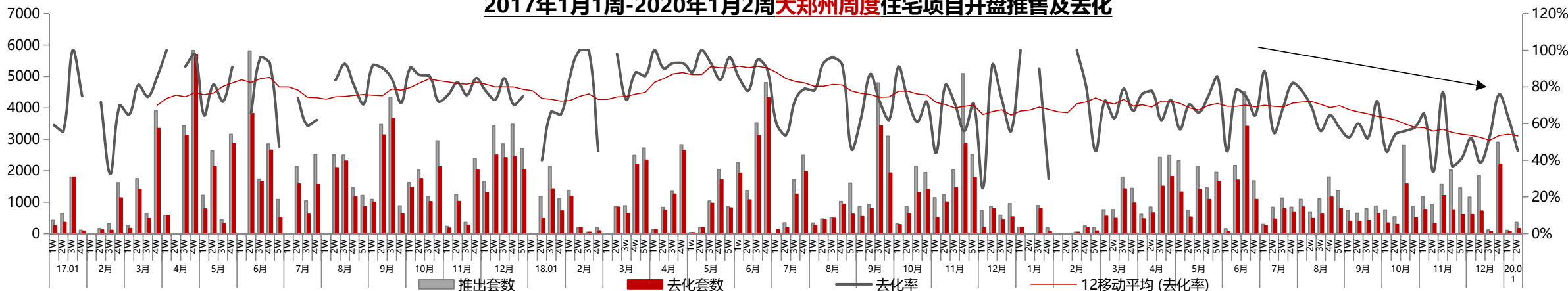
区域	预售许可证号 (预售后)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m ²)	住宅建面 (万m ²)	住宅套数	非住宅建面 (万m ²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m ²)
新郑市	190238 190236 190216	汇丰嘉园	孔雀城公园海	2020.1.06	住宅	21-22、7-8、20、 25-27#	8.76	8.76	908	0	0	已推（高层 7300、洋房 7700）
航空港区	190214	河南龙中置业有限公司金源小区建设项目	龙中金源	2020.1.10	商业	10#	0.32	0	0	0.32	3	未推
合计							9.08	8.76	908	0.32	3	—

开盘数据走势

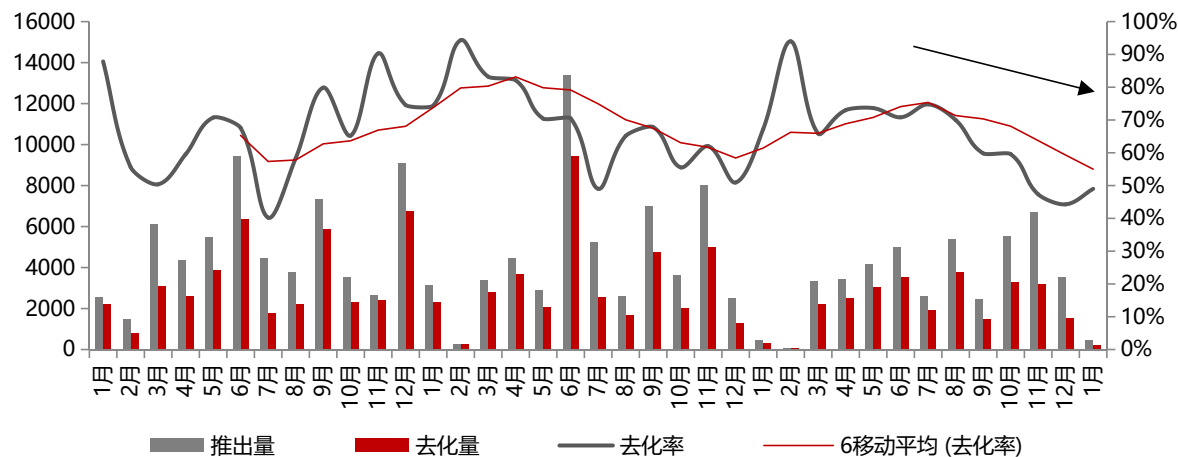
Ticheer
深度服务 共同成长

本周共计**3**个住宅项目开盘，整体去化率45%，临近年关，客户观望情绪浓厚，开盘去化率持续走低

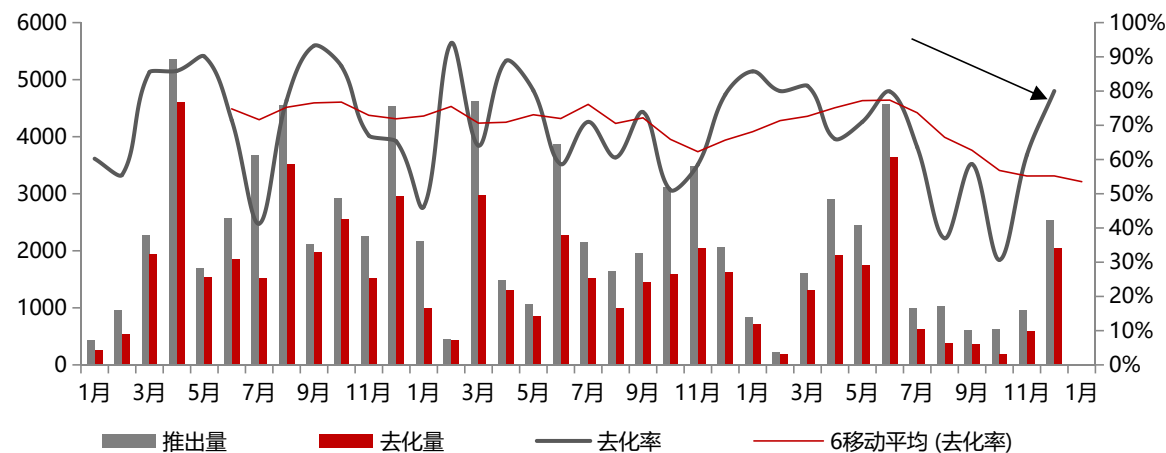
2017年1月1周-2020年1月2周**大郑州**周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2020年1月**市区**住宅项目开盘推售及去化

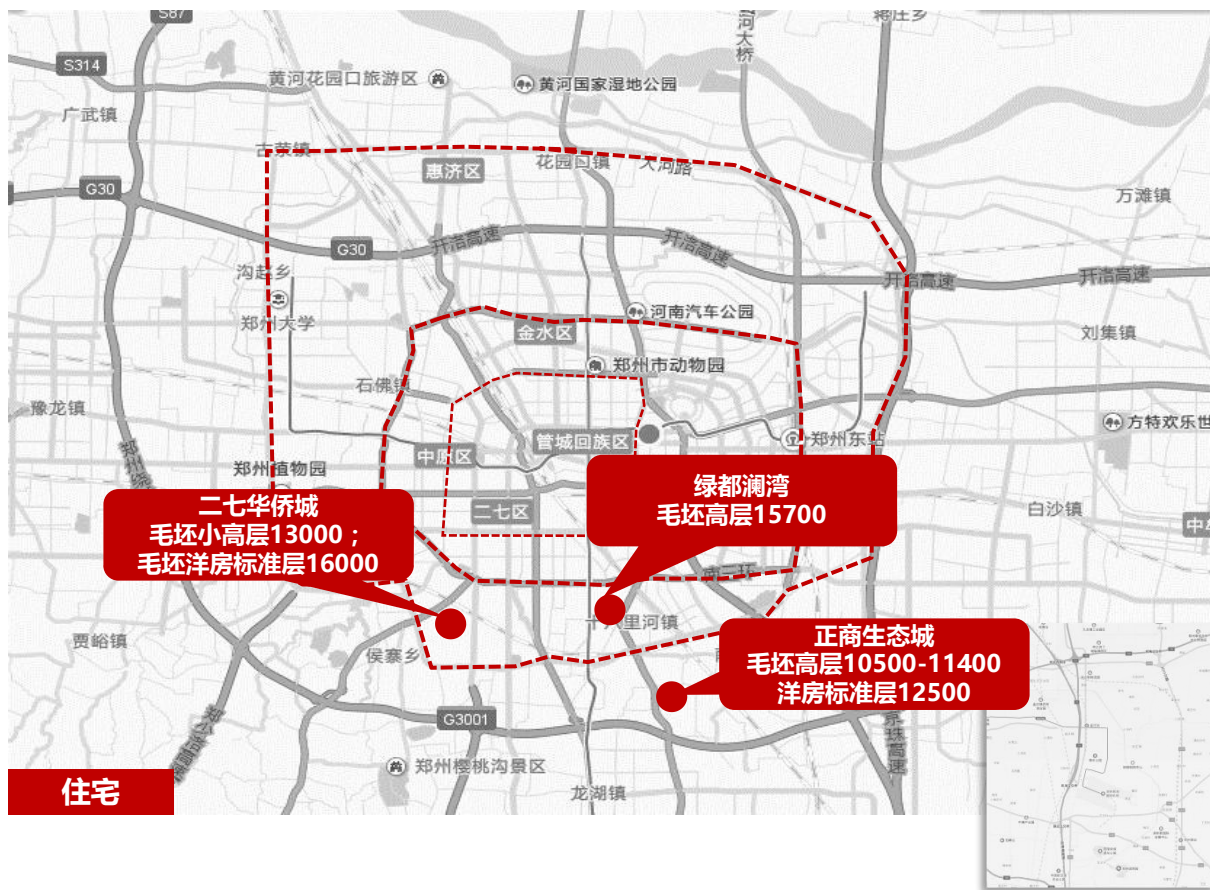


2017年1月-2020年1月**郊区**住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周开盘项目共**3个**，开盘集中于管城区和二七区，共计**推货357套**，**去化161套**，**去化率45%**



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
绿都澜湾	高层	170	80	47%
二七华侨城	小高层 洋房	102	43	42%
正商生态城	高层 洋房	85	38	45%
合计		357	161	45%

项目动态-开盘 (绿都澜湾-销售概况)

1月11日上午9:30针对四期椿园**高层2#西单元**进行现场选房，共推出**170套**，截止下午去化**80套**，去化率**47%**

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	1305亩	建面	260万㎡	容积率	3.49
营销团队	自销		解筹率	54%	
蓄客及到访	12月底开始蓄客，累计认筹客户约180组				
成交价格	毛坯高层：均价15700元/㎡				
竞品价格	永威城：毛坯高层均价约15200元/㎡				
优惠方式	①开盘优惠1%；②认筹2万优惠1%；③按时签约优惠1%；④促销优惠买两房减1万，买三房减3万；⑤低价购车位：买两房加3.5万送负二层车位、加5.5万送负一层车位；买三房加1.5万送负二层车位、加3.5万送负一层车位（非捆绑销售，仅限开盘当天）				
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，全民经纪人推荐住宅成交最高享2000元购物卡奖励				
预售情况	五证齐全，预售证暂未公布				
备注	可首付分期，首付10%，剩余分1年还清（仅限开盘当天）；无分销				



去化分析：

去化效果较差

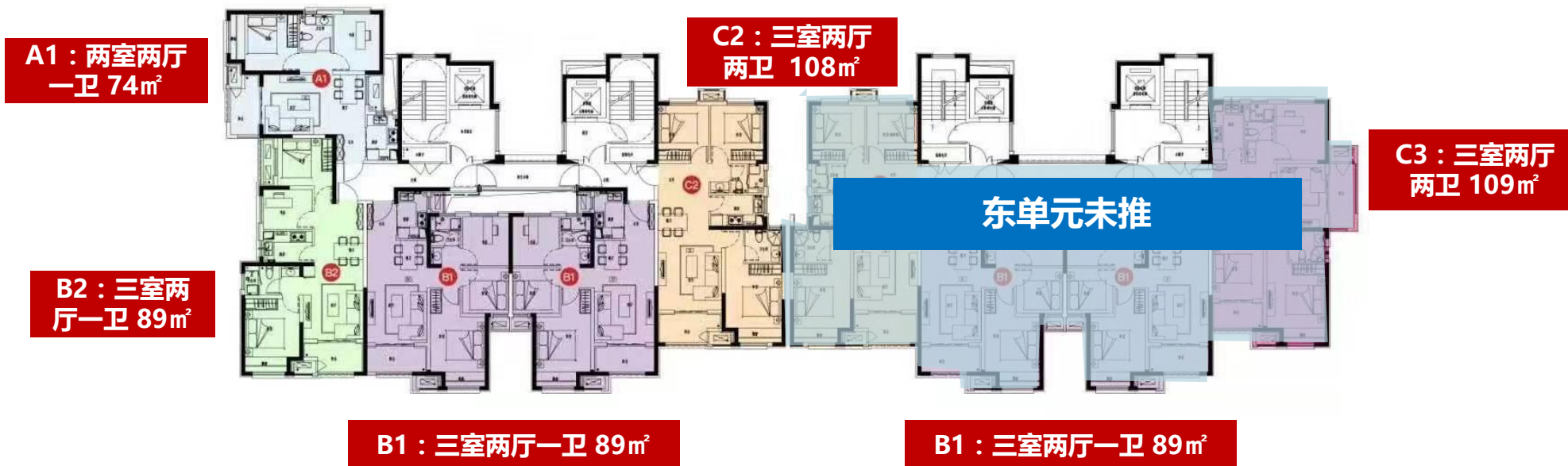
- 1) 项目所剩货量较少，虽然当天推出低价购车位活动，但开盘价格较上次开盘均价提高400元/㎡，且相对竞品永威城毛坯高层15200元/㎡较高；
- 2) 本次蓄客量不足，推售户型较差，客户接受度一般；
- 3) 近期市场较冷，客户观望情绪较浓，影响去化。

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	2020-1-11
	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#	四期高层2#
		成交价格	13300-13500	13500	14000	14000	14000	14900-15200	14900-15200	15000-15300	14900-15300	15100-15500	15700
		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	80/170

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（ m² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	2D	2T5 （ 西单元 ）	34F	A1两室两厅一卫	74	均价15700元/m²	34	80	47%
						B1三室两厅一卫	89		68		
						B2三室两厅一卫	89		34		
						C2三室两厅两卫	108		34		
	合计									170	80

2#平层图



项目动态-开盘 (绿都澜湾-户型分析)

A1：两室两厅一卫 74m²



优势：

- 主卧带飘窗，动静分区

劣势：

- 西侧北侧开窗，不利于采光通风，居住感不佳

B1：三室两厅一卫 89m²



优势：

- 户型整体较方正，主卧飘窗设计

劣势：

- 次卧采光较差
- 餐厅位置不便

B2：三室两厅一卫 89m²



优势：

- 两开间朝南，飘窗设计
- 卫生间干湿分离，居住方便

劣势：

- 次卧采光较差
- 空间狭长，造成面积浪费

C2：三室两厅两卫 108m²



优势：

- 入户玄关，私密性较好
- 套房主卧专属独卫，南向飘窗，采光充足
- 客卫干湿分离，居住方便

劣势：

- 进深过长，不利于次卧通风采光

项目动态-开盘 (郑州华侨城-销售概况)

1月11日针对一期2号院小高层11#、洋房12#进行开盘，推出102套，去化43套，去化率42%

项目位置	二七区郑密路南四环向北1000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㎡ 2号院11.3万㎡	容积率	1.99
营销团队	自销+盛励		解筹率	28%	
蓄客及到访	2020年1月1日开始蓄客，截至开盘前共计认筹约156组，现场到访约80组				
成交价格	小高层毛坯均价13000元/㎡；洋房毛坯首层均价20000元/㎡、标准层均价16000元/㎡、顶层15000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%；⑥组合贷优惠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	返乡置业客户、管城区和二七区客户为主，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：送地暖和双向流新风系统				
预售情况	取证日期：2019/12/6；【2019】郑房预售字（4826）号；64套（2号院12#/13#） 取证日期：2019/12/18；【2019】郑房预售字（4856）号；277套（2号院1#/5#/10#/11#）				
备注	现场按照认筹排号顺序选房				

项目近期开盘	推出时间		2019-10-19	2019-12-7	2019-12-29	2020-1-11
	高层/小高层	推出楼栋	一号院高层1#、2#、3#、6#	一号院高层5#	二号院小高层10#	二号院小高层11#
		成交价格（元/㎡）	12700（毛坯）	12900（毛坯）	13000（毛坯）	13000（毛坯）
		成交套数/供应套数	246/479	28/128	48/72	33/70
	洋房	推出楼栋	洋房 9#、10#、12#、13#	无	洋房13#	洋房12#
		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	标准层16000、顶层15000、首层20000
		成交套数/供应套数	54/242	无	12/32	10/32



去化分析：

去化效果较差

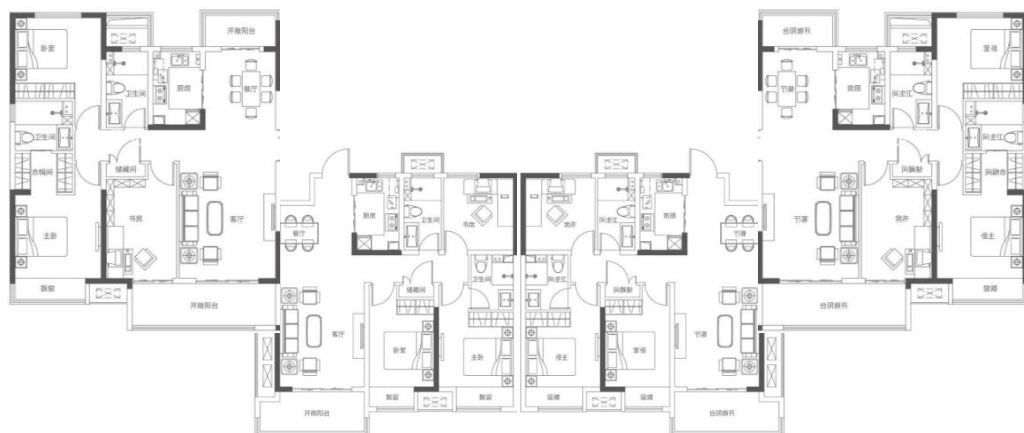
- 1) 项目2号院虽为低密小区，得房率高，临湖近，开发商为全国知名开发商，但本项目为开发商首次进驻郑州的项目，市场声音较弱；
- 2) 项目小高为18层，毛坯价格为13000元/㎡，竞品绿地城高层为27层，精装价格为13000元/㎡，本项目相对竞品绿地城无太大竞争优势，竞争力不足；
- 3) 本次开盘与上次开盘时间间隔短，开盘频次高，认筹客户虽为156组，但包含上次开盘未选到房的认筹客户，实际参与选房客户约80组，客户量不足；
- 4) 本次为春节前最后一次开盘，定位目标客户为返乡置业客户+本地客户，但市场下行，多数意向客户以及返乡置业客户持观望态度

项目动态-开盘 (郑州华侨城-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 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	11#	1D	2T4	18F	三室两厅两卫	106	13000元/m ²	35	33	47%
						三室两厅两卫	128		35		
	洋房	12#	2D	1T2	8F	四室两厅两卫	143	标准层16000元/m ² 、 首层20000元/m ² 顶层15000元/m ²	32	10	31%
	合计								102	43	42%

小高层11#平层图



128m²
三室两厅两卫

106m²
三室两厅两卫

106m²
三室两厅两卫

128m²
三室两厅两卫

洋房12#平层图



143m²
四室两厅两卫

143m²
四室两厅两卫

143m²
四室两厅两卫

143m²
四室两厅两卫

项目动态-开盘 (郑州华侨城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

2号院小高层的户型较1号院高层 (26-33F) 有所优化，改为非封闭阳台交付，整体实际得房率有所提升

小高-106m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，采光良好，南向卧室均赠送飘窗
- 餐客厨一体，U型厨房设计
- 室内独立储藏间设计，功能感强

劣势：

- 中间走道过长，浪费面积

小高-128m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正，南北通透，三开间朝南，南北双阳台，且南向超大阳台，采光面积较好
- 餐客厨一体，U型厨房设计
- 室内独立储藏间设计，功能感强

劣势：

- 卫生间无干湿分离，中间走道过长，浪费面积

洋房-143m²四室两厅两卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，南北通透，超大开放阳台
- 主卧套间设计，居住舒适度高，主卧赠送飘窗
- 卫生间干湿分离

劣势：

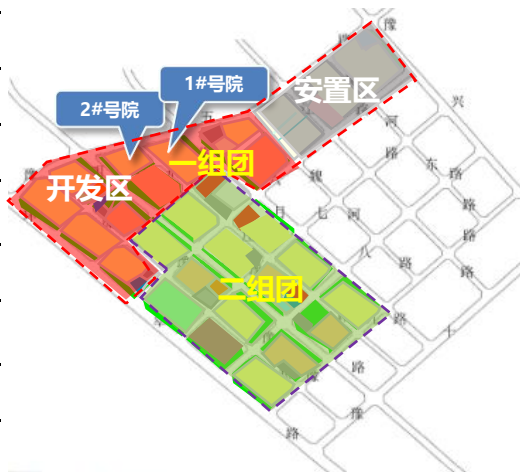
- 动静不分区，主卧衣帽间影响餐厅光线，且客厅面积偏小

项目动态-开盘 (正商生态城-销售概况)

1月12日上午9点现场选房，推出一号院1#，2#，9#，10#剩余房源共计85套，去化38套，去化率45%

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	41%	
蓄客及到访	1月6日开始蓄客，前期蓄客93组，当场到访76组				
成交价格	毛坯高层：94㎡11400元/㎡；120㎡10500元/㎡； 洋房标准层：104㎡12500元/㎡				
竞品价格	绿地花语城毛坯高层均价：12500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	2019-11-23	2019-12-8	2019-12-15	2019-12-22	2020-1-12
	推出楼栋	1号院2#	1号院高层1#	1号院1#	之前加推的所有剩余房源	一号院1#、2#楼剩余所有房源
	成交价格	11000-11500元/㎡	11000-11500元/㎡	11000-11500元/㎡	10500-11400元/㎡	10500-11400元/㎡
	成交套数/供应套数	50/272	50/272	22/136	38/76	29/53
	推出楼栋	1号院8#，2号院6#（东3D）	——	1号院9#（3-4D）	之前加推的所有剩余房源	一号院9#、10#楼剩余所有房源
	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：12500-13000元/㎡ 一层带地下室和花园：16500-17000元/㎡	标准层：12500-13500元/㎡ 一层带地下室和花园：16500-17000元/㎡
	成交套数/供应套数	71/96		17/32	24/40	9/32



备注：本次开盘是针对前期剩余房源集中二次开盘推售，不再标黄

去化分析：

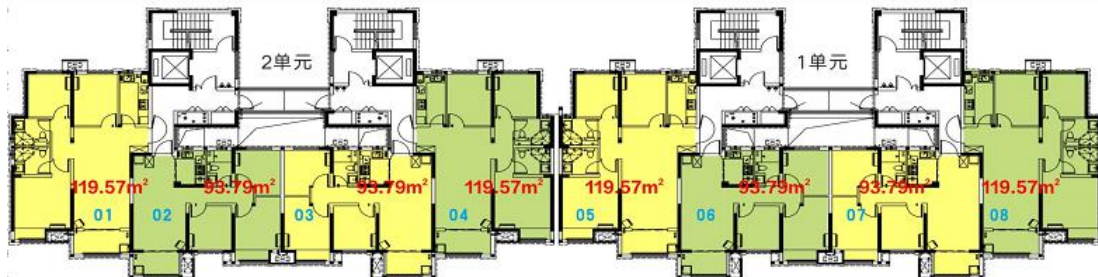
去化效果较差

- 1) 距上次开盘时间短，蓄客时间短，无分销带客，一定程度上拉低去化；
- 2) 周边竞品项目竞争激烈，无明显价格优势，公共交通不便，短期内暂无地铁配套，周边配套不全；
- 3) 临近年关，客户热情不高，开盘现场较之前相对冷清。加之本次推出的是之前推售的剩余房源，且大多为特殊房源，去化困难

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 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	一号院	高层	1#、2#	2D	2T4	34F	三室两厅一卫	94	11400	53	29	55%
							三室两厅两卫	120	10500			
		洋房	9#、10#	4D(9#) 3D(10#)	1T2	8F	三室两厅一卫	104	12500	32	9	28%
合计										85	38	45%

1号院高层1#、2#平层图



1号院洋房9#平层图



1号院洋房10#平层图

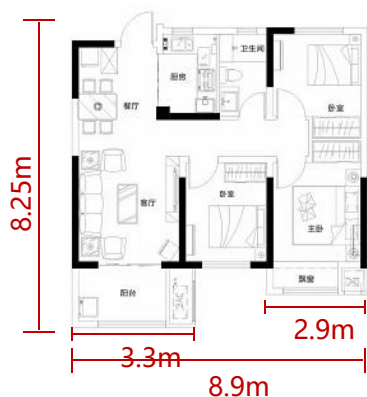


项目动态-开盘 (正商生态城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

偏刚需产品，高层2T4布局，多开间朝南，94m²双卧朝南，户型方正，主卧带飘窗

高层：94m²三室两厅一卫



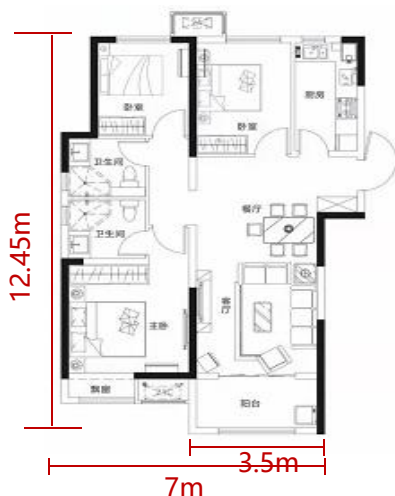
优势：

- 户型方正，三开间朝南，主卧飘窗，餐客一体，L型厨房，提高空间利用率

劣势：

- 北向次卧采光较差，卫生间无干湿分离；入户门正对客厅，私密性不佳

高层：120m²三室两厅两卫



优势：

- 两开间朝南，主卧独卫且飘窗设计，餐客一体，厨房L型人性化设计，提高空间利用率

劣势：

- 户型狭长，影响通风采光；过道过长，造成面积浪费，卫生间干湿不分离

洋房：104m²三室两厅一卫



优势：

- 两开间朝南，南北双阳台，主卧独卫且飘窗设计，餐客一体，卫生间干湿分离

劣势：

- 过道过长，造成面积浪费；北向卧室距卫生间较远，使用不便

土地梳理-总览

本周大郑州供应4宗地，2宗经开区滨河国际新城住宅净地，2宗新密市住宅用地（为之前流拍后重新挂出）；成交19宗，其中经开老城3宗净地皆触发熔断，24/25号地由保利摘得，26号地由华润摘得，成交楼面价达9700元/m²以上，荥阳市成交16宗，包含翰宇天悦湾（3宗），闽台文创小镇（2宗）、清华忆江南（3宗）、融信江湾城（1宗）、新田洞林湖项目（7宗），流拍1宗；下周预计市内八区竞拍10宗土地，安置地块和开发地块各占一半，总计864亩

本周

供应



4宗，194亩

成交



19宗，856亩

地价



566万元/亩

中止流拍



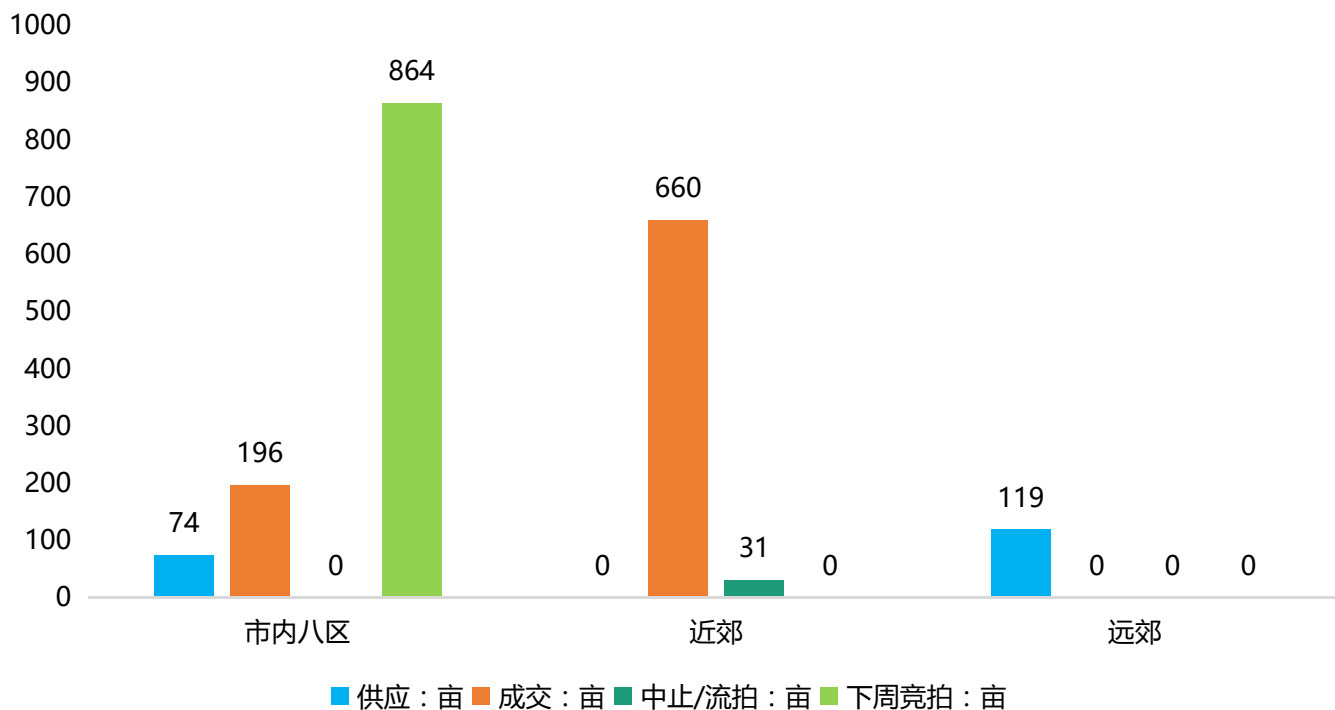
1宗，31亩

下周

竞拍



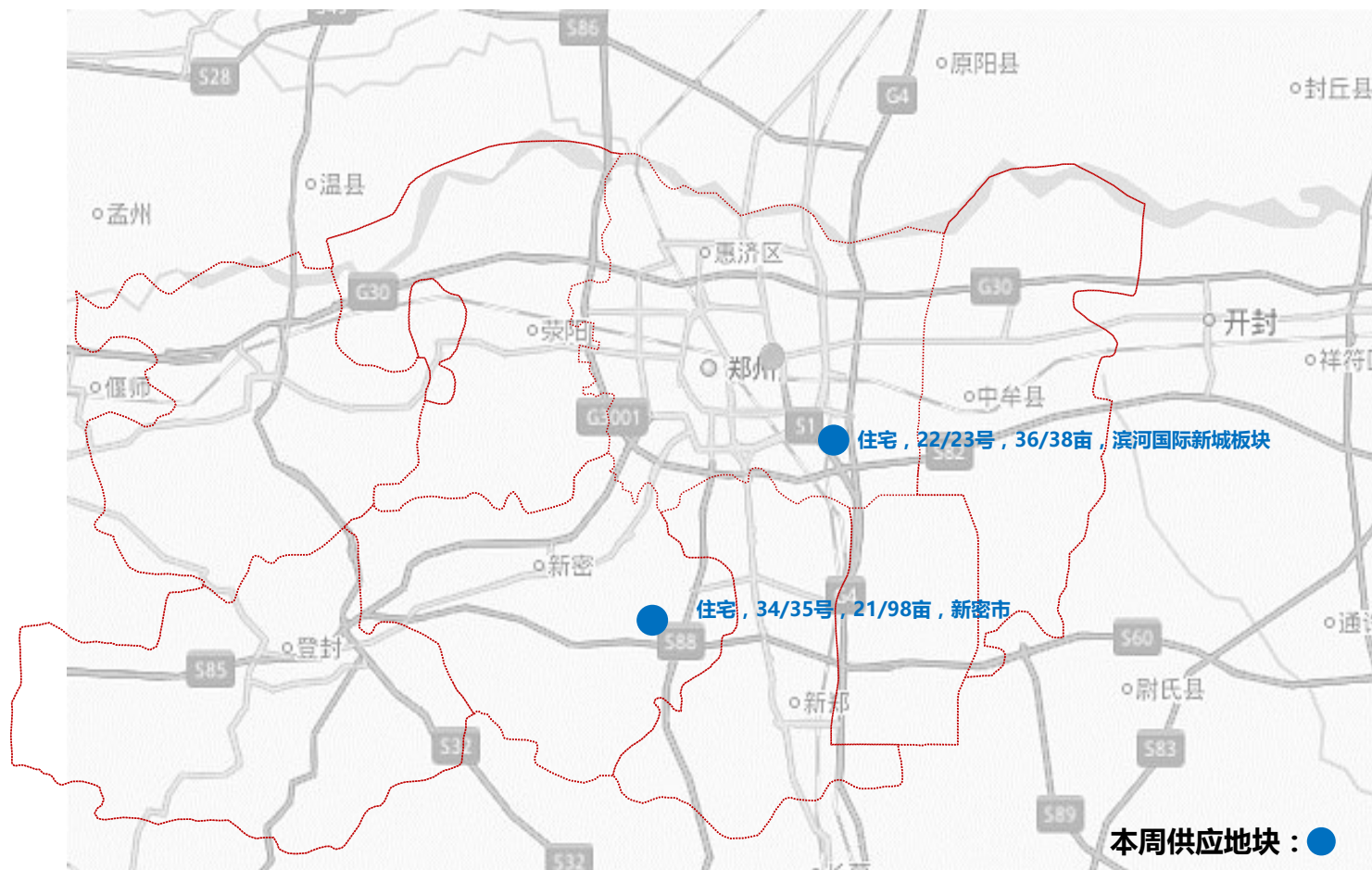
10宗，864亩



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

本周大郑州土地供应分布图



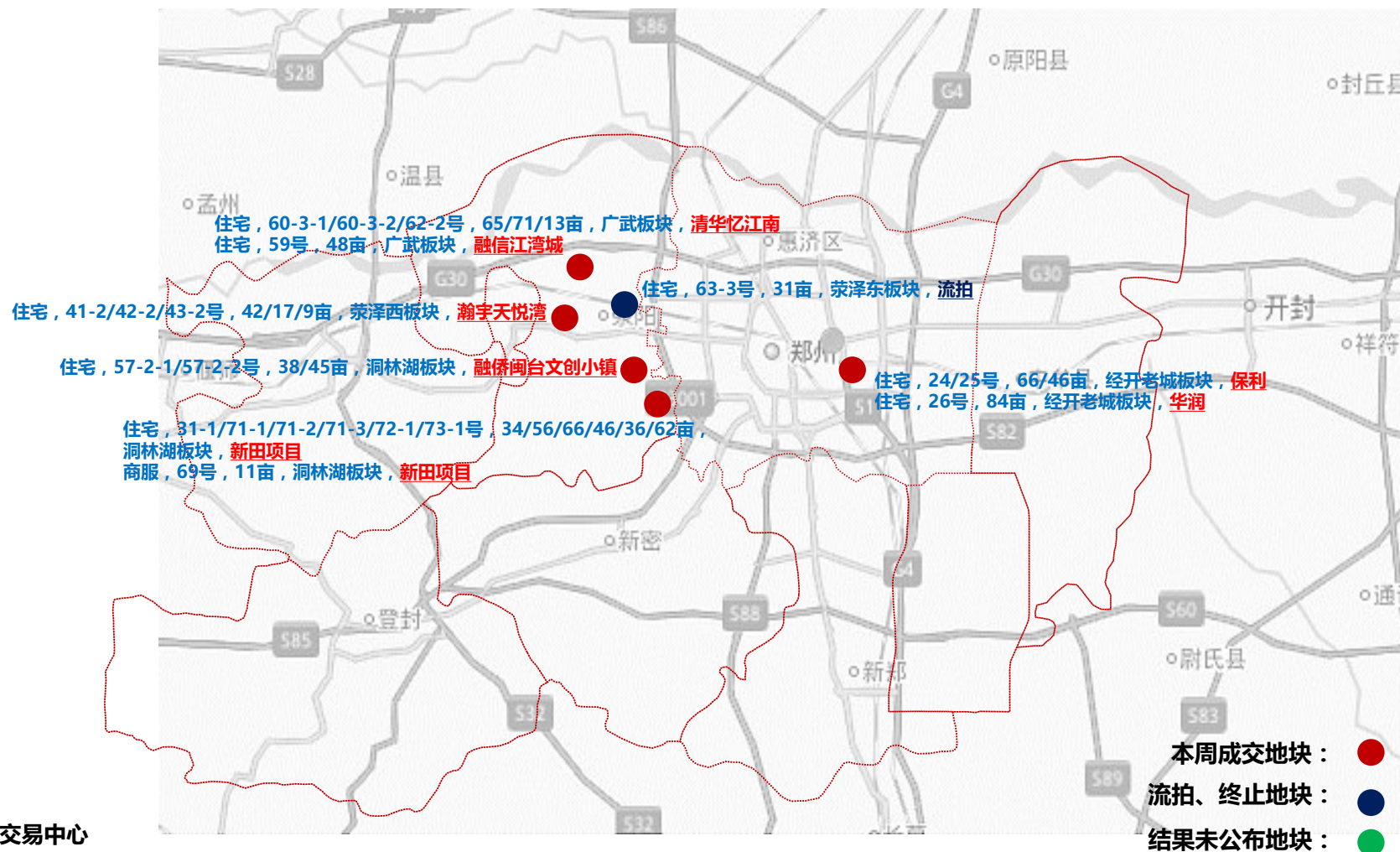


本周大郑州土地供应信息

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
2020/1/8	2020/2/12	2019-34号（网）	迎宾路南侧、人民路东侧	新密	21	住宅	2.10	1.5	2879.0503	137	1371	——	——	——	商品房	——
2020/1/8	2020/2/12	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	9.81	1.5	13452.7678	137	1371	——	——	——	商品房	——
2020/1/11	2020/2/13	郑政经开出[2019]022号（网）	经南十二路以北、经开第十八大街以东	经开区	36	住宅	6.01	2.5	45198	1254	7524	——	——	——	商品房	住宅净地
2020/1/11	2020/2/13	郑政经开出[2019]023号（网）	经南十二路以北、经开第十九大街以西	经开区	38	住宅	6.39	2.5	48066	1254	7523	——	——	——	商品房	住宅净地
合计					194		24.31	——								

土地梳理-本周成交分布图

本周大郑州土地成交分布图



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
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	商品房	13.19	3	128972	1955	9776	50%	阳光城檀悦高 层毛坯20000	21	郑州保利亨业 房地产开发有 限公司	成品住宅，综 合房价 19549.0元/平 方米
	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	商品房	9.16	3	89703	1960	9798	50%		18	郑州保利亨业 房地产开发有 限公司	成品住宅，综 合房价 19322.0元/㎡
	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	商品房	16.83	3	164667	1957	9783	50%		23	北京润置商业 运营管理有限 公司	成品住宅，综 合房价 19712.0元/㎡
	郑政储（2019） 41号	高山东路与龙 港路交叉口东 北侧	荥阳	42	住宅	商品房	7.84	2.8	8840	211	1128	0%	清华大溪地毛 坯高层9500	1	郑州瀚宇置业 有限公司	瀚宇天悦湾
	郑政储（2019） 42-2号	兴华路与龙港 路交叉口东南 侧	荥阳	17	住宅	商品房	2.78	2.5	3370	202	1214	0%		1	郑州瀚宇置业 有限公司	瀚宇天悦湾
	郑政储（2019） 43-2号	兴华路与龙港 路交叉口西南 侧	荥阳	9	住宅	商品房	1.71	3	1955	229	1145	0%		1	郑州瀚宇置业 有限公司	瀚宇天悦湾
	郑政储（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	商品房	4.56	1.8	10375	273	2273	0%	恒大山水城洋 房毛坯9300	1	河南融侨实业 有限公司	融侨闽台文创 小镇
	郑政储（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	商品房	5.40	1.8	12305	273	2277	0%		1	河南融侨实业 有限公司	融侨闽台文创 小镇
	郑政储（2019） 59号	沿黄快速路与 天伦大道交叉 口东北侧	荥阳	48	住宅	商品房	6.46	2	5370	111	832	0%	融信江湾城毛 坯高层7800	1	河南定德置业 有限公司	清华忆江南
	郑政储（2019） 60-3-1号	广武镇樊河村	荥阳	65	住宅	商品房	10.91	2.5	7385	113	677	0%		1	郑州秦淮置业 有限公司	清华忆江南
	郑政储（2019） 60-3-2号	广武镇樊河村	荥阳	71	住宅	商品房	11.81	2.5	8380	118	709	0%		1	郑州秦淮置业 有限公司	清华忆江南
	郑政储（2019） 62-2号	广武镇樊河村	荥阳	13	住宅	商品房	2.16	2.5	1550	119	716	0%		1	郑州苏派置业 有限公司	融信江湾城
合计				544	——		92.81	——								

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
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	商品房	4.48	2	4200	125	937	0%	郑州碧桂园毛坏洋房9000	1	郑州新田万科房地产开发有限公司	新田项目（新田、万科）
	荥政储（2019）69号	规划道路与博学路交叉口西北侧	荥阳	11	商业	商品房	1.87	2.5	1375	123	736	0%		1	郑州新田万科房地产开发有限公司	新田项目（新田、万科）
	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	商品房	6.77	1.8	7620	135	1125	0%		1	郑州中丞新田置业有限公司	新田项目
	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	商品房	7.90	1.8	8875	135	1124	0%		1	郑州中丞新田置业有限公司	新田项目
	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	商品房	5.54	1.8	6235	135	1126	0%		1	郑州中丞新田置业有限公司	新田项目
	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	商品房	4.37	1.8	4920	135	1126	0%		1	河南浩淇置业有限公司	新田项目
	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	商品房	8.31	2	7945	127	956	0%		1	郑州远新置业有限公司	新田项目（新田、万科）
合计				311	——		39.24	——								

本周大郑州土地流拍、终止信息

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 m ²)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m ²)	溢价率	周边标杆项目 售价 (元/m ²)	参与企业数量	买受人	备注
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	商品房	4.09	2	——	——	——	——	清华大溪地毛坯高层9500	0	——	流拍
合计				31	——		4.09	——								

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>