



郑州市市场周报【2020年第10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

多地出现“政策一日游现象”，在发布放松房地产调控的政策后，进行删除或撤销，房住不炒仍为主基调

市场监控

各案场已正常开放，项目多以线上云选房为主，成交量攀升明显，本周共计销售**2191套**

项目动态

本周大郑州**8个项目**开盘，**推出992套，去化304套，去化率31%**；随着全面复工的推进，各项目加快推货节奏，本周开盘项目大幅增多，但总体去化率低位徘徊

土地市场

本周大郑州供应两块土地，均为中牟的商服用地；本周大郑州范围内无土地成交

新盘分享

天伦绿城桂语兰庭

1、济南先行区撤销放松限购政策，已有四城上演“政策一日游”（2020.3.17）



3月17日，山东省济南市新旧动能转换先行区网站发布“更正声明”称，济南新旧动能转换先行区（以下简称“先行区”）2020年3月15日发布的《关于促进济南绿色建设国际产业园发展十条政策》中，涉及“预售监管资金即征即返”；“在先行区直管区范围内购买二星级及以上绿色建筑商品住宅的，不受济南市限购政策约束”的表述不准确，现予以更正。

此前，河南省驻马店市、广东省广州市、陕西省宝鸡市也在发布放松房地产调控的政策后，进行删除或撤销。这已是近期第四个撤销或删除放松房地产调控政策的城市。

最近在房地产政策上，地方和中央政策出现了一松一紧的局面，呈现出地方放松房地产调控，中央抑制房地产抬头的局面。在楼市松绑政策“一日游”及央行、住建部多次喊话“房住不炒”下，可以看出中央2020年的主基调还是以维稳为主。

2、疫情防控债已发行2385亿元，10余家房企参与其中（2020.3.18）



截至3月17日，名称中带有“疫情防控债”标识的债券已发行293只，发行规模合计达2385亿元，疫情防控债“绿色通道”开放以来，多家房企纷纷发行疫情防控债。上述293只疫情防控债中，中南建设、兰州建设、珠江实业、首创股份、华发集团、中南建设、首创股份等10多家房企发行了疫情防控债。

就房地产企业来看，普遍存在资金压力，房企发行疫情防控债有助于改善资金面，但并非所有房企都能够得着发债门槛，对于部分符合疫情防控债申报条件的房企来说，此时增加资金渠道无异于雪中送炭，但是房企发行疫情防控债对整个房地产行业的影响有限。目前楼市呈现出逐渐回归常态的趋向，房企还是要抓市场回款才能从根本上解决问题。

3、佛山人才新政：中专、大专等外来人才可享户籍人口购房政策（2020.3.18）



3月18日，广东省佛山市佛山人力资源和社会保障局发布《关于新冠肺炎疫情期间优化优粤佛山卡T卡申领工作的通知》此前，认定为优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡的人才，享受佛山市户籍人口购房政策。首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。此次调整，T卡的申领条件放宽，中专学历或大专学历或国家职业资格四级（中级工）证书或国家职业资格五级（初级工）证书的人才可申领T卡，这也意味着新的T卡受众可享受佛山市户籍人口购房政策。

此举意在解决佛山市疫情期间产业技能人才引进难和企业招工难问题，扩大产业人才和技能队伍。

4、苏州放宽落户条件：本科直接落户，专科需缴6个月社保（2020.3.18）



3月18日，苏州下发《市政府关于调整人才落户相关政策的通知》，包括具有**全日制本科学历及学士学位以上人员即可申请落户**等，2020年5月1日起执行。

《通知》显示，有来苏州就业意愿，三类人员在人事档案转入后可申请办理落户，包括具有全日制本科及学士学位以上人员、具有高级专业技术职称的人员、在国（境）外取得学士及以上学位并取得国家教育部学历学位认证的留学人员。对于具有大专学历或国家职业资格（职业技能等级）三级，年龄不超过35周岁，**在苏稳定就业并在申报单位连续缴纳（不含补缴）社会保险6个月以上的人员**，在人事档案转入后可申请办理落户。符合上述条件的人员，除本人户口准迁外，允许其配偶及未成年、失业未婚子女随迁到合法稳定住所。

放宽落户政策将进一步提升城市吸引力，吸引更多人才，创造更多就业岗位。

1、洛阳伊滨区庞村镇控制性详细规划出炉！（2020.3.17）



规划范围为《洛阳伊滨区庞村镇总体规划（2012--2030）修编》确定的镇区及北部城市生活组团，建设用地总面积4.48平方公里（其中镇区建设用地413.34公顷、北部现状城镇建设用地34.54公顷）。

发展目标与规模：镇区以钢制办公家具加工销售、商贸服务、居住为主要功能。规划为容量适宜、特色鲜明、设施完善、生活便捷、产业发展，以生态、牡丹文化为特色的钢制办公家具产业特色镇。

城市设计引导及建设用地开发强度：规划设计该片区整体空间形态为“核心驱动、廊道疏通、轴线统领、南低北高”，重点打造掘丁路、庞村大道两条城市发展带，强化生态景观要素的连续性。

2、2020中国房地产开发企业500强发布，豫企表现不俗（2020.3.18）

中原楼市

中国房地产500强榜单前三强仍由恒大、碧桂园、万科占据。其中，恒大集团继续位列榜首，碧桂园、万科分列榜单第二、三位。融创、中海、保利、龙湖、新城、华润、富力分列四到十位。**河南本土房企中，正商、建业、鑫苑、康桥等入围前百强；绿都、信友、亚新、和昌、正弘、星联芒果、浩创、等入围五百强。**

测评报告显示，随着房地产存量市场的到来，**存量资产精细化管理的时代正式开启**。相对于过去主要依靠房地产买卖溢价获利，在重运营、重管理的存量时代，**企业盈利很大一部分将来自于资产增值所带来的回报。**

3、中建七局与经开区政府深化合作取得重大进展（2020.3.20）



3月20日，郑州航空港区管委会副主任、经开区党工委书记、管委会主任樊福太一行对滨河国际新城项目进行实地调研。

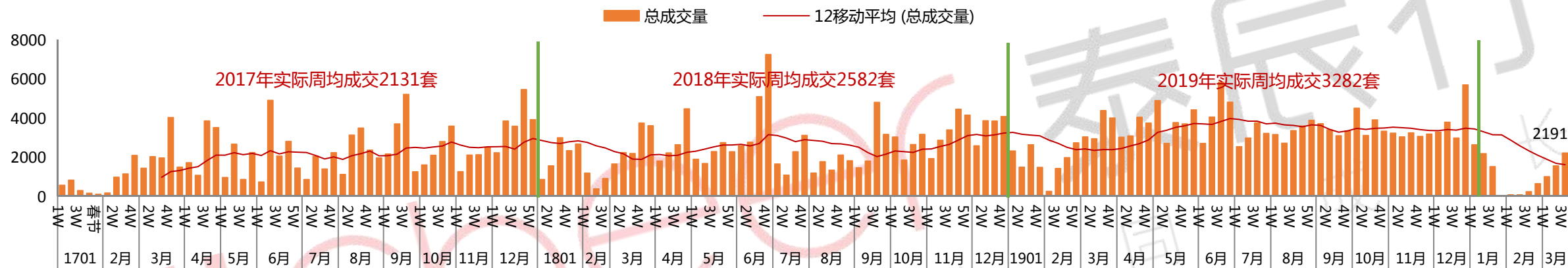
中建七局党委书记、董事长方胜利表示，中建七局将以更加积极的姿态，深度参与滨河国际新城的开发建设和运营，将滨河国际新城打造成为河南自贸试验区郑州片区的靓丽名片。

经过深入洽谈，双方达成了战略性共识，初步确定以下合作意向：**一是在重大项目建设上**，坚持“中建收益不带走、精耕细作经开区”的原则，实现持续滚动投入；**二是在重点区域推进上**，加速荷湖周边绿化及配套建设进展；**三是在重要招商引资方面**，加快总部基地招商进度，全力推进中建七局注册转迁事宜。

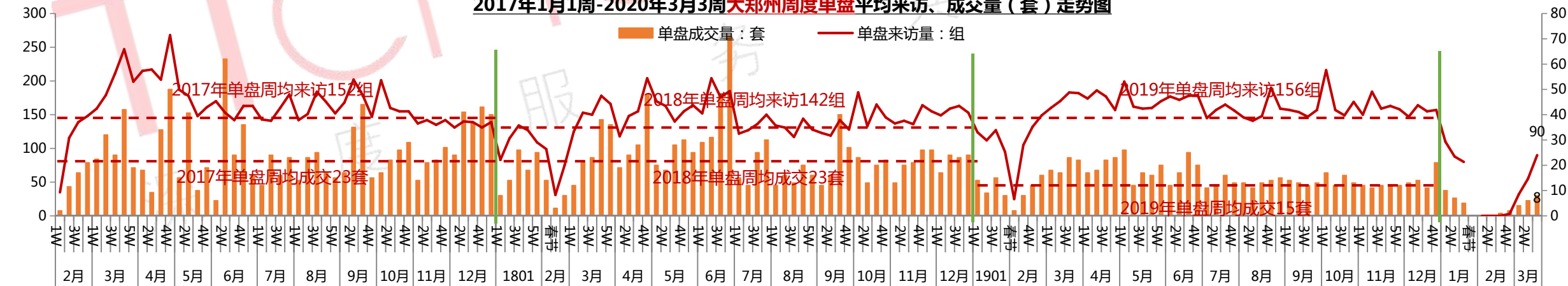
市场监控-整体数据-周度大郑州

2月底各案场陆续开放，客户置业需求释放，来访量增加（本周单盘来访90组，环比+64%），成交量攀升（本周单盘成交8套，环比+33%），本周共计销售2191套，环比+43%

2017年1月1周-2020年3月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2020年3月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



市场监控-成交榜单

住宅销售：TOP20共计销售**846套**，开盘项目中北龙湖正商丰华上境相较于区域竞品项目置业门槛低，成交70套位列榜首，裕华会园、恒大未来之光分别成交64/60套位列二三

★ 3.16-3.22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	正商丰华上境	70	11	航空港区	建业云境	40
2	惠济区	裕华会园	64	12	新郑	孔雀城公园海	38
3	航空港区	恒大未来之光	60	13	管城区	碧桂园名门时代城	36
4	管城区	富田城九鼎华府	55	14	高新区	朗悦公园府	35
5	荥阳	清华大溪地	52	15	金水区	美盛教育港湾	33
6	管城区	富田城九鼎公馆	45	16	二七区	万科大都会	33
7	二七区	郑州华侨城	43	17	高新区	碧桂园西湖	32
8	新郑	康桥那云溪	43	18	新郑	正商智慧城	30
9	荥阳	恒大养生谷	41	19	新郑	融侨城	28
10	管城区	正商生态城	40	20	航空港区	融创空港宸院	28

备注：标红为本周开盘项目，加粗为加推项目；
数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

本周郑州市区新增预售有**11个项目**，住宅**32.8万m²**

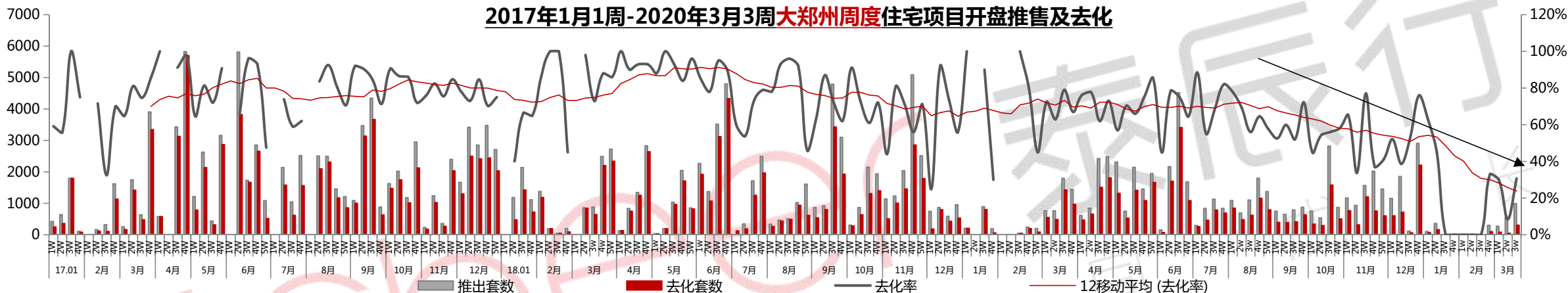
区域	预售许可证号（预售 后）	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面 (万m²)	住宅套数	非住宅建面 (万m²)	非住宅套 数	预售产品动态（价格 元/m²）
高新区	(2020)郑房预售字第 GX2020004号	景粼玖序苑	龙湖景粼玖序	2020.03.21	住宅	3/4	1.03	1.03	78	0	0	预计高层价格:14500- -16800洋房 143:19000--20000 洋房132:17800-- 18600
郑东新区	【2020】郑房预售字 (D1023)号	新时代商业中 心	华润新时代广场	2020.03.19	商业服务/办公	1/3	13.51	0	0	13.51	2134	商业：一拖二：2万 二层 1.5-1.6万 纯一层3万-3.3万（毛 坯） 办公待售
中原区	【2020】郑房预售字 (4891)号	(汇泉景悦城 二号院)	汇泉景悦城	2020.03.19	住宅	6/7/9	6.09	6.09	674	0	0	待售
惠济区	【2020】郑房预售字 (4890)号	远和臻园	融创大河宸院	2020.03.19	住宅	1/2/3/6/7/9	10.09	10.09	868	0	0	预计三期13000
惠济区	【2020】郑房预售字 (4889)号	远和臻园	融创大河宸院	2020.03.19	住宅	8	2.21	2.21	200	0	0	预计三期13000
金水区	【2020】郑房预售字 (4888)号	瀚宇天悦城五 号院	瀚宇天悦城	2020.03.19	住宅	11	3.21	3.21	271	0	0	已售高层17200- 17400（毛坯）
中原区	【2020】郑房预售字 (4887)号	汇泉城11号苑 三期	汇泉西悦城	2020.03.19	商业服务/办公	5/6/10/11	11.92	0	0	11.92	3962	待售
管城区	【2020】郑房预售字 (4886)号	富田兴和城八 号院	富田城九鼎华府	2020.03.19	住宅	3	1.45	1.45	132	0	0	已售高层12700 (毛坯)
郑东新区	【2020】郑房预售字 (D1024)号	龙湖国际公寓	河南卢森堡中心	2020.03.17	公寓	5/17	0.81	0	0	0.81	48	待售
惠济区	【2020】郑房预售字 (4885)号	兴隆雅园	谦祥兴隆城	2020.03.16	商业服务	1/2	0.12	0	0	0.12	8	待售
管城区	【2020】郑房预售字 (4884)号	融创城融华园	融创城	2020.03.16	住宅	5/8/9	4.48	4.48	384	0	0	待售
管城区	【2020】郑房预售字 (4883)号	融创城融馨园	融创城	2020.03.16	住宅	1/2/3	3.03	3.03	268	0	0	待售
经开区	(2020)郑房预售字第 J200057号	万科溪望苑	万科溪望	2020.03.16	住宅	5	1.21	1.21	108	0	0	待售
合计							59.16	32.8	2983	26.36	6152	—

本周近郊新增预售有**5**个项目，住宅**13.96万m²**

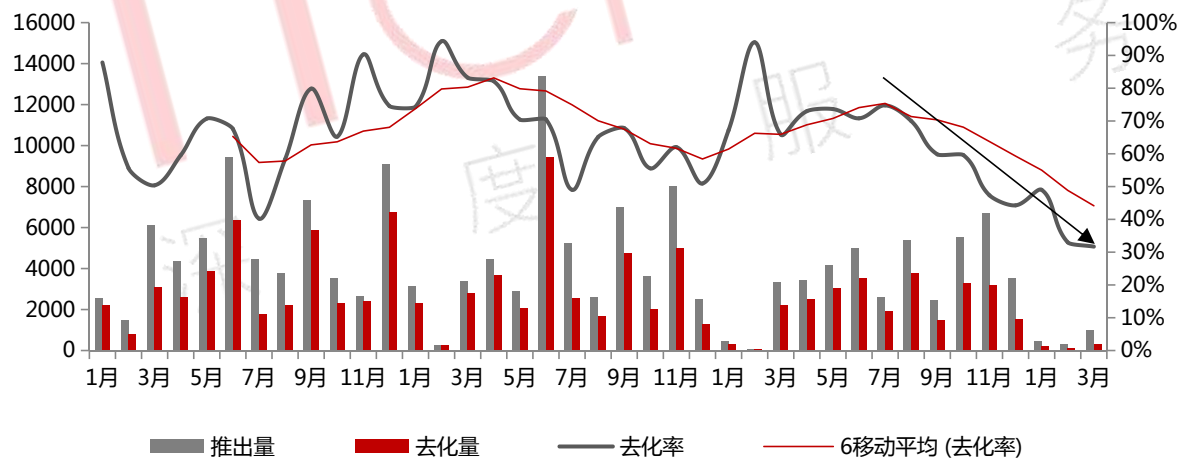
区域	预售许可证号（预售号）	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面（万m²）	住宅建面（万m²）	住宅套数	非住宅建面（万m²）	非住宅套数	预售产品动态（价格元/m²）
航空港区	G0391	招商依云上城北苑项目	招商公园于湖	2020.03.20	住宅	1/5/6	3.32	3.32	304	0	0	待售
	G0390	恒大未来之光花园E13-09-01地块	恒大未来之光	2020.03.18	住宅	12	0.60	0.60	68	0	0	已售高层8300（精装）
	G0389	恒大未来之光花园E13-09-01地块	恒大未来之光	2020.03.18	住宅	9	0.66	0.66	68	0	0	已售高层8500（精装）
	G0388	恒大未来之光花园E13-09-01地块	恒大未来之光	2020.03.18	住宅	5	1.20	1.20	136	0	0	待售
	G0386	恒大未来之光花园E12-17-02地块	恒大未来之光	2020.03.18	住宅	29	1.04	1.04	100	0	0	已售高层8500（精装）
	G0387	恒大未来之光花园E13-26-02地块	恒大未来之光	2020.03.18	住宅	3/6/8	1.52	1.52	170	0	0	3/8待售 已售高层5#8300（精装）
新郑	200008	孔雀城	郑州孔雀城	2020.03.19	住宅	16	1.17	1.17	131	0	0	已售高层7800(毛坯)
	200009	浩创城	浩创城	2020.03.20	住宅	11	0.67	0.67	72	0	0	待售
	200011	溪水湾花园	浩创梧桐溪水湾	2020.03.20	住宅	22	1.70	1.70	160	0	0	待售
	200010	溪水湾花园	浩创梧桐溪水湾	2020.03.20	住宅	21	0.45	0.45	36	0	0	待售
	200012	溪水湾花园	浩创梧桐溪水湾	2020.03.20	住宅	8/9	1.63	1.63	161	0	0	待售
合计							13.96	13.96	1406	—	—	—

本周大郑州共计**8**个项目开盘，市区7个，近郊1个，总体去化率为31%

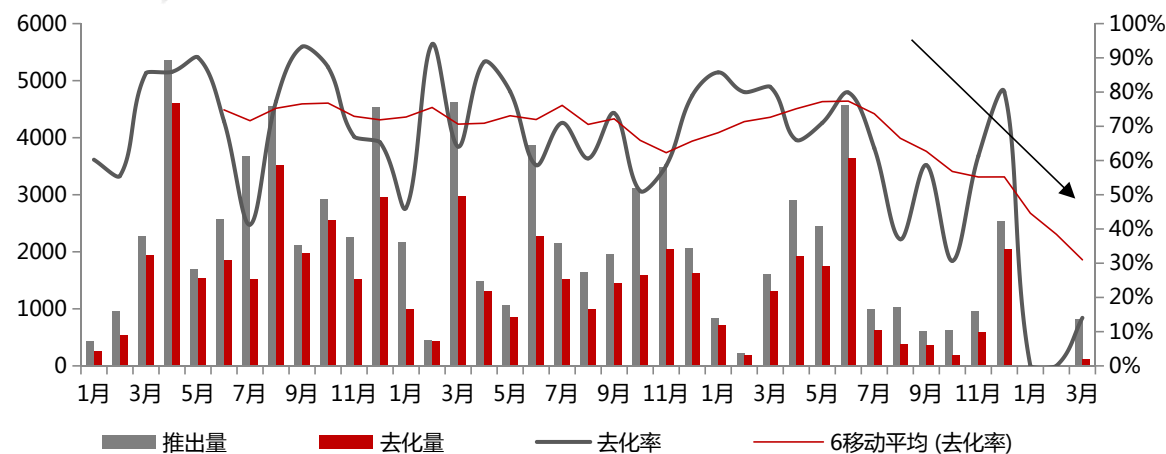
2017年1月1周-2020年3月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2020年3月市区住宅项目开盘推售及去化

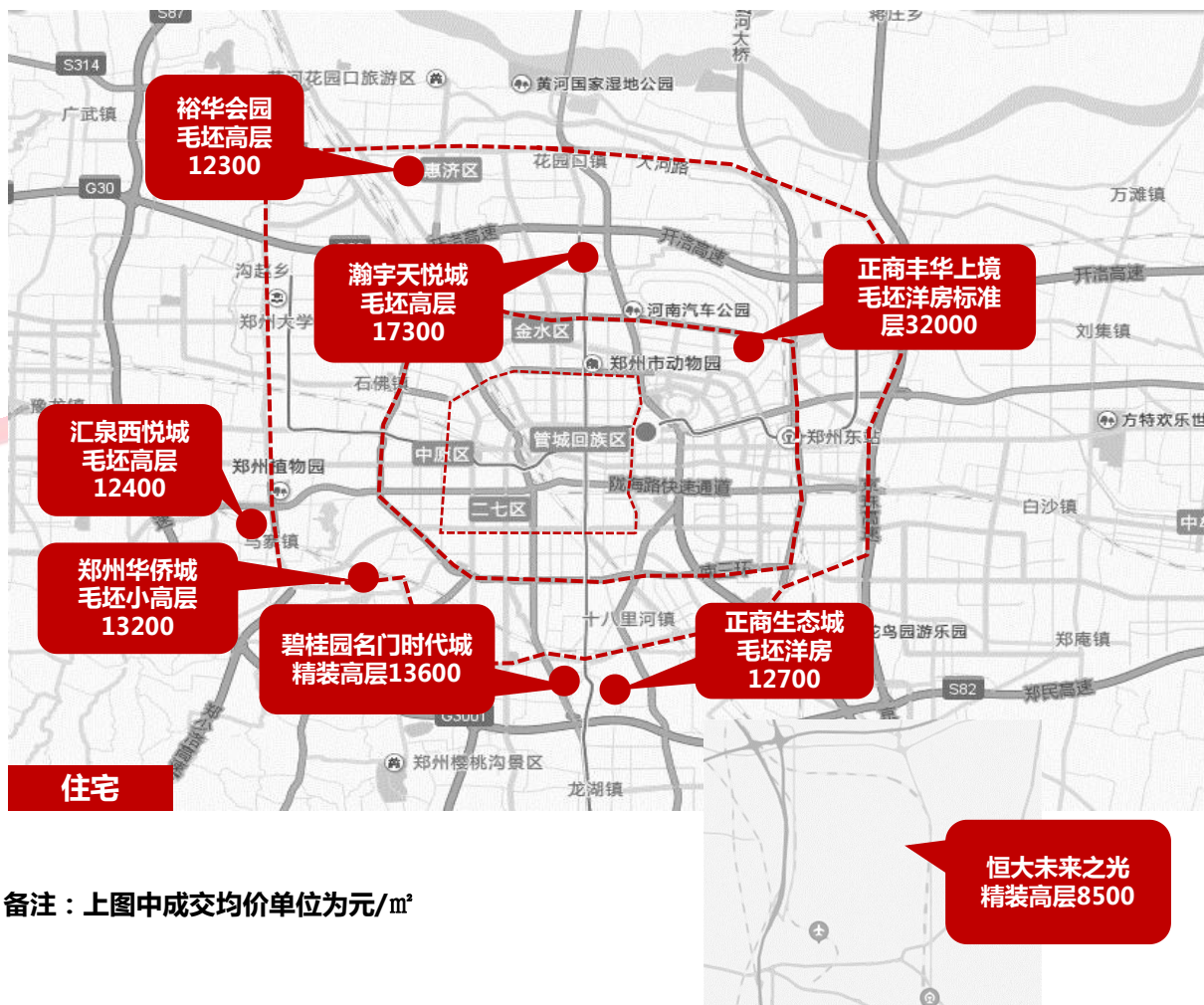


2017年1月-2020年3月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周大郑州**8个项目**开盘，**推出992套，去化304套，去化率31%**；受疫情影响，一季度房企业绩同比缩水明显，多数项目推盘节点被迫延后，随着行疫情管控放松，房企紧抓一季度尾点追涨业绩，开盘项目明显增加，但项目去化分化差异明显



备注：上图中成交均价单位为元/㎡

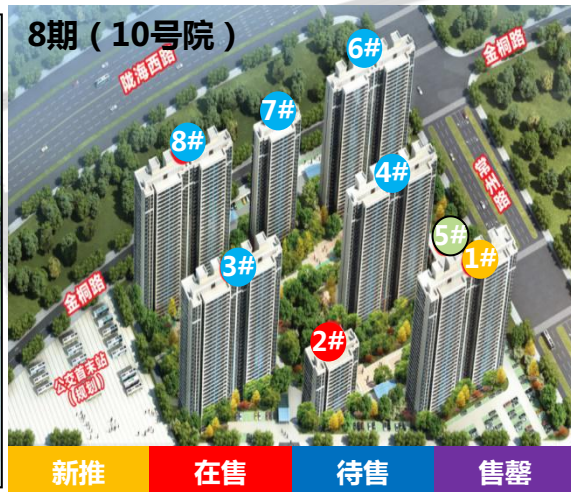
住宅项目推售情况

开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
汇泉西悦城	高层	68	16	24%
恒大未来之光	高层	236	60	25%
瀚宇天悦城	高层	271	25	9%
郑州华侨城	小高层	67	43	64%
正商生态城	洋房	64	20	31%
裕华会园	高层	136	64	47%
正商丰华上境	洋房	84	70	83%
碧桂园名门时代城	高层	66	6	9%
合计		992	304	31%

项目动态-开盘 (汇泉西悦城-销售概况)

3月18日针对八期1#高层东边户进行加推，共计推出68套，当天去化16套，去化率24%

项目位置	中原区 陇海路与西四环交会处		开发公司	郑州汇泉置业有限公司	
占地	1473亩	建面	408.3万 m²	容积率	3.49
营售团队	易居		解筹率	——	
蓄客及到访	前期无蓄客，当天到访约42组				
成交价格	毛坯高层12400元/m²				
竞品价格	永威西郡毛坯高层14900元/m²				
优惠方式	①预订2000元优惠2万；②开盘优惠4%				
客户来源	主要来自中原区刚需型客户				
推广渠道	户外大牌，微信推广，视频直播，分销拉访				
预售证号	【2019】郑房预售字（4864）号				
备注	首付分期：首付5%，剩余首付2年半分5次付清(无息)				



本案近期开盘	推出时间		2015-8-15	2016-6-18	2016-12-8	2017-5-7	2017-6-28	2018-1-20	2020-3-18
	高层	推出楼栋	一期2#、12#西单元、13#东单元	二期1#西单元、9#	三期15#	三期5#、8#	三期10#、7#部分房源	——	八期1#东边户
		成交价格：元/m²	6800	7200	10700	11300-11700	10700	——	12400元/m²
		成交/供应套数	417/521	204/324	26/306	387/544	120/416	——	16/68
	洋房	推出楼栋	——	——	——	——	——	五期9#	——
		成交价格：元/m²	——	——	——	——	——	15000	——
		成交/供应套数	——	——	——	——	——	3/24	——

本次开盘去化分析

去化效果较差：

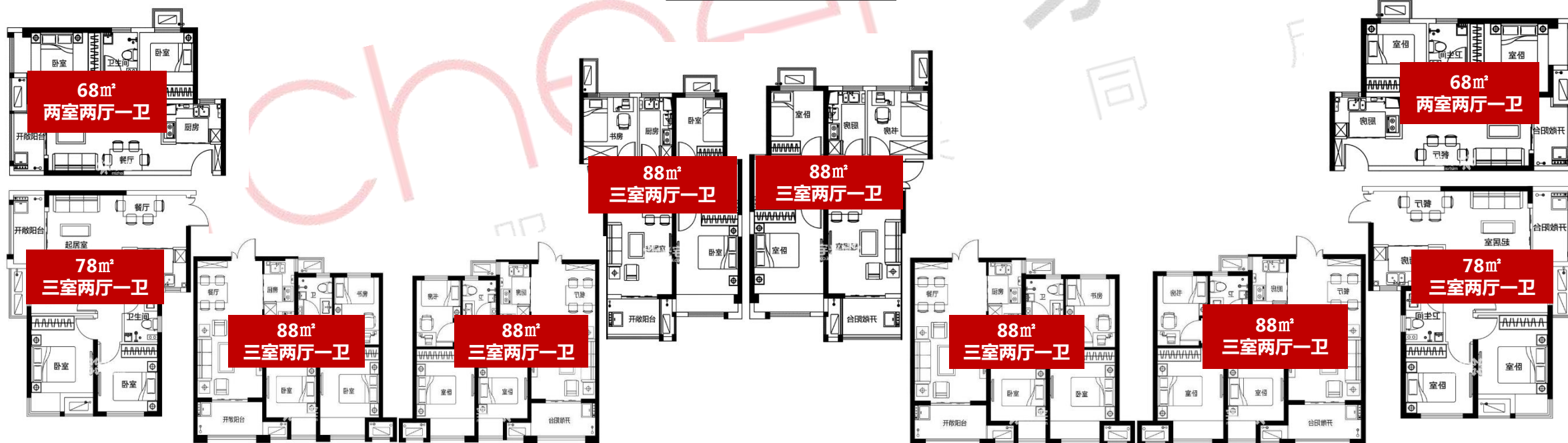
- 1、本次加推无蓄客，蓄客量不足，成交量少；
- 2、位置较为偏远，周边配套匮乏，且定位纯刚需，小区规划以及生活配套方面较差，本次加推地块位置较差，临近高架，客户有抗性；
- 3、周边竞品货源充足且品质较高，本项目产品力相对不足；
- 4、项目前期有维权现象，品牌形象受损。

项目动态-开盘 (汇泉西悦城-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（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2D	2T5	34F	两室两厅一卫	68	12400	34	7	21%
						三室两厅一卫	78		34	9	26%
	合计									68	16

高层1#标准层平面图

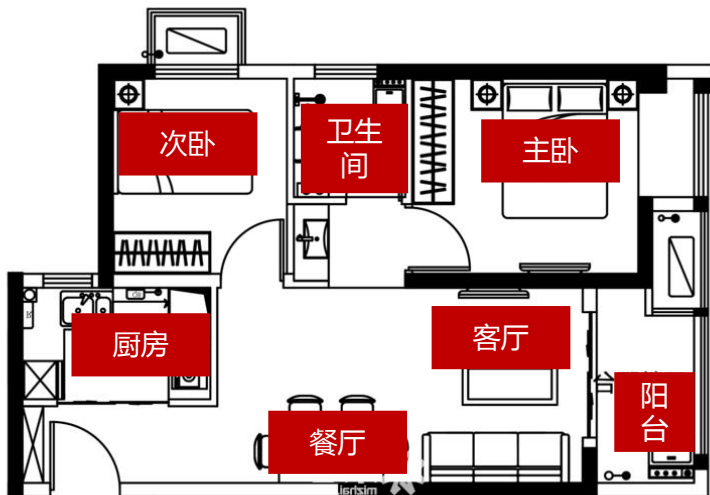


项目动态-开盘 (汇泉西悦城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

1#东边户小户型，采光通风性较差，78m²小户型分成三房，各功能空间面积过小，影响居住舒适度

68m² 两室两厅一卫



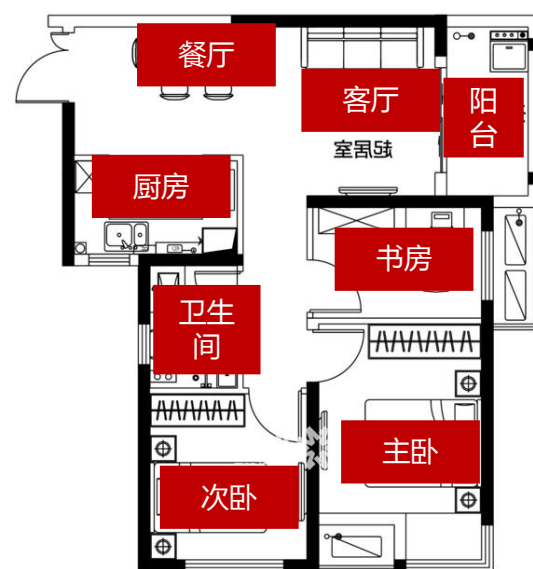
优势：

- 户型设计合理，没有面积浪费
- 卫生间半干湿分离，动静分区

劣势：

- 纯北户，通风采光性较差

78m² 三室两厅一卫



优势：

- 户型设计合理，没有面积浪费动静分区

劣势：

- 通风采光性较差
- 78m²分三房，各功能空间面积过小，居住舒适度较差

项目动态-开盘 (恒大未来之光-销售概况)

3月19日针对**人和1号院29#**、**乐和6号院6#**、**地和6号院9#**进行线上选房，共推出**236套**，当天去化**60套**，去化率**25%**

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
营售团队	自销&世联行		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客				
成交价格	均价8500元/㎡（精装）				
竞品价格	正弘中央公园毛坯高层10400元/㎡				
优惠方式	①按揭优惠5%；②一次性优惠7%				
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：2020/3/18；G0386，100套（人和1号院29）；G0387，170套（乐和6号3、6、8）；G0389，68套（地和6号院9）				
备注	五证齐全，无首付分期，全款分期，两年付清				



项目近期开盘	高层	推出时间	2019-12-29	2020-3-19
		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	人和1号院29#、乐和6号院6#、地和6号院9#
		成交价格	乐和6号院：8100元/m²；人和1号院：8300元/m²；地和6号院8300元/m²；地和5号院：8450元/m²（精装）	均价8500元/m²（精装）
		成交套数/供应套数	2034/2533	60/236
	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)

推售楼栋	物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	面积（m²）	户型	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	人和1号院29#	1D	2T4	25F	110	三室两厅一卫	均价8500元/m²	25	60	25%
						104			50		
						97			25		
		乐和6号院6#			17F	91	两室两厅一卫		17		
						89			34		
						87			17		
						103			34		
		地和6号院9#				89	三室两厅两卫		34		
				三室两厅一卫	34						
合计									236	60	25%

地和6号院9#楼平面图

乐和6号院6#楼平面图

人和1号院29#楼平面图

103m²三室两厅两卫

103m²三室两厅两卫

91m²两室两厅一卫

87m²两室两厅一卫

110m²三室两厅一卫

97m²三室两厅一卫

104m²三室两厅一卫

104m²三室两厅一卫

89m²两室两厅一卫

89m²两室两厅一卫

104m²三室两厅一卫

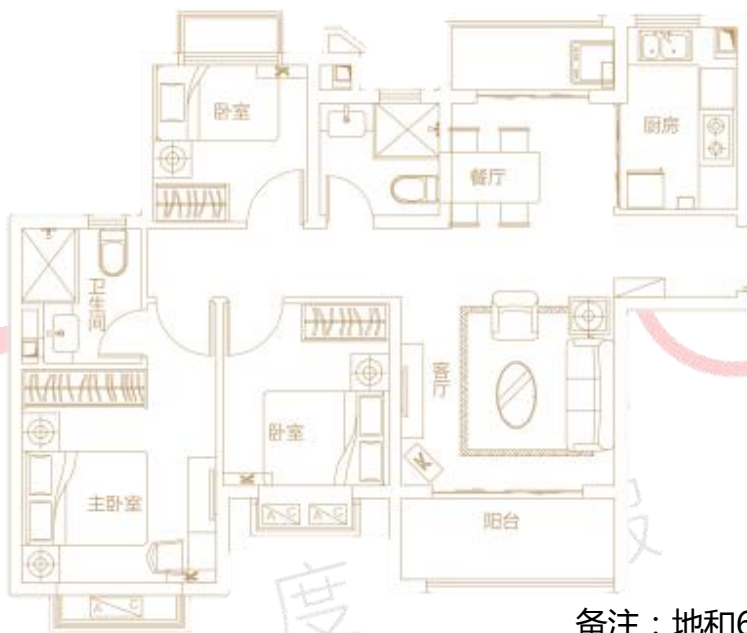
104m²三室两厅一卫

项目动态-开盘 (恒大未来之光-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

【部分产品分析】偏刚需产品，主卧无飘窗，卫生间干湿不分离

103m²三室两厅两卫



备注：地和6号院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

91m²两室两厅一卫



备注：乐和6号院6#户型

优势：

- U型厨房，使用方便

劣势：

- 过道过长，面积浪费，卫生间无干湿分离

项目动态-开盘 (瀚宇天悦城-销售概况)

3月21日上午针对**高层11#**进行现场选房，推出**271套**，截止当天下午4点30分，共去化**25套**，去化率**9%**

项目位置	金水区文化路与三全路西南角		开发公司	河南瀚宇天悦城置业有限公司	
占地	97亩（一期）	建面	31.6m²（一期）	容积率	4.9（一期）
营销团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，平推，到访约45组				
成交价格	毛坯均价：17250-17400元/m²				
竞品价格	美盛教育港湾高层毛坯：18200元/m²				
优惠方式	①按揭优惠2%；②一次性优惠3%；③准签优惠1万				
客户来源	以金水区客户为主要来源				
推广渠道	道旗，道闸，围挡，地铁，广播，网络，高铁，机场				
预售情况	取证日期：2020/03/19；【2019】郑房预售字（4888）号；271套（高层11#）				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；无首付分期，但可第三方零息首付贷；无分销				

项目近期开盘	推出时间		2019-9-21	2019-12-25	2020-3-21
	小高层/高层	推出楼栋	10/15#	16#	11#
		成交价格	16600元/m²	17200-17400元/m²	17200-17400元/m²
		成交套数/供应套数	264/406	50/272	25/271



本次开盘去化分析

本次开盘效果差：

- 1) 本次加推无蓄客，线下直接开售，推广不足，相比美盛教育港湾分销（贝壳分销佣金1.5-1.8%）进行引流等，客户量较少，其中此次推出项目剩余的所有143m²大户型，去化稍多，其他户型去化较少；
- 2) 市场下行期间客户购房更为谨慎，决策周期延长，户型设计较为一般，综合原因影响去化。

项目动态-开盘 (瀚宇天悦城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格（ 元/ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	11#	2D	2T4	34F	三室两厅两卫	108	17250	136	25	9%
						三室两厅两卫	114	17300	68		
						四室两厅两卫	143	17400	67		
	合计								271	25	9%

11#楼平面图

143m²四室两厅两卫

114m²三室两厅两卫

143m²四室两厅两卫

108m²三室两厅两卫

108m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (瀚宇天悦城-户型分析)

整体户型方正通透，大户型主卧双飘窗设计，采光效果较好；大部分户型为两开间朝南，个别户型设计缺陷较为突出

108m²三室两厅两卫



优点：

- 户型方正，采光良好

不足：

- 公卫暗卫设计，居住舒适度打折
- 动静不分区，次卧隐私感较弱
- 南北向通透性差

114m²三室两厅两卫



优点：

- 户型方正、南北通透
- 动静分区

不足：

- 入户门直对公卫

143m²四室两厅两卫



优点：

- 户型方正，布局紧凑，南北通透
- 横厅设计，空间利用率高

不足：

- 卧室分布在两侧，私密性受影响

项目动态-开盘 (郑州华侨城-销售概况)

3月21日针对一期2号院小高层5#进行开盘，推出67套，去化43套，去化率64%

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
营售团队	自销+盛励		解筹率	54%	
蓄客及到访	2020年2月29号开始蓄客，截至开盘前共计认筹约79组，现场到访约53组				
成交价格	小高层毛坯均价13200元/㎡				
竞品价格	郑州绿地城高层13000元/㎡（精装）				
优惠方式	①开盘当天定房优惠1%+10000元优惠；②按揭优惠2%；③一次性优惠4%；④认筹20000优惠10000；⑤按时签约优惠5000；				
推广渠道	自渠（仅甲方接）（底薪5000，一套3000提成）				
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	微信线上开盘，认筹排号选房				



去化分析：

去化效果一般

- 1) 蓄客时间较短，且疫情期间客户多呈观望态度；
- 2) 本次价格较年前升高200元，且高于竞品，导致部分购房者现场放弃认购；
- 3) 本次推出产品为106m²、128m²三房，客户可选择性较小，客群有限。

项目近期开盘	推出时间		2019-10-19	2019-12-7	2019-12-29	2020-1-11	2020-3-21
	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#	二号院小高层5#
		成交价格 (元/m ²)	12700 (毛坯)	12900 (毛坯)	13000 (毛坯)	13000 (毛坯)	13200 (毛坯)
		成交套数/供应套数	246/479	28/128	48/72	33/70	43/67
	洋房	推出楼栋	洋房 9#、10#、12#、13#	无	洋房13#	洋房12#	—
		成交价格 (元/m ²)	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	—

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（ 元/m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	5#	1D	2T4	18F	三室两厅两卫	106	13200	32	43	64%
						三室两厅两卫	128		35		
	合计									67	43

小高层5#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

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

高层-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
- 功能分区合理, 动静分离;
- 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

高层-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;
- 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

项目动态-开盘 (正商生态城-销售概况)

3月21日上午9点加推一号院洋房11#、二号院洋房5#共计64套，去化20套，去化率31%

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m²	容积率	2.49
营销团队	易居&恒辉		解筹率	50%	
蓄客及到访	项目3.16开始蓄客，截止开盘共蓄客40组				
成交价格	洋房标准层：104m²12700元/m²				
竞品价格	绿地花语城毛坯洋房均价：14000元/m²（基本售罄）				
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；11#【2019】郑房预售字（4765）号； 5#【2019】郑房预售字（4762）号				
注	首付分期：首付最低5%，剩余分三年还清，无利息				



去化分析：去化效果较差

- 1) 公共交通不便，短期内暂无地铁配套，周边配套不全；
- 2) 受疫情影响，部分意向客户置业节点延后，到访率降低，增大去化难度。

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	2020-3-21
	高层	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/m²	11000-11500元/m²	11000-11500元/m²	10500-11400元/m²	10500-11400元/m²	
		成交套数/供应套数	50/272	50/272	22/136	38/76	29/53	
	洋房	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	1号院11#1D2D、二号院5#1D2D
		成交价格	标准层：13000元/m² 一层带地下室和花园：16500-17000元/m²		标准层：13000元/m² 一层带地下室和花园：16500-17000元/m²	标准层：12500-13000元/m² 一层带地下室和花园：16500-17000元/m²	标准层：12500-13500元/m² 一层带地下室和花园：16500-17000元/m²	标准层：12700元/m² 一层带地下室和花园：16500-17000元/m²
		成交套数/供应套数	71/96		17/32	24/40	9/32	20/64

项目动态-开盘 (正商生态城-产品分析)

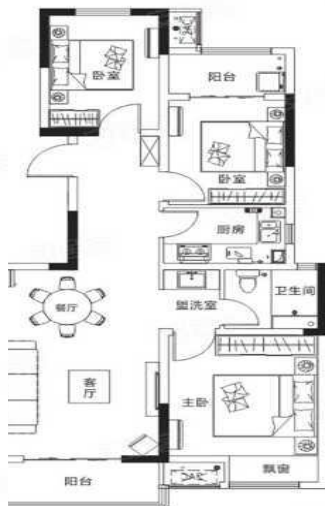
Ticheer
深度服务 共同成长

推 售 房 源	位置	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m²)	成交均价 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	一号院	洋房	11#	2D	1T2	8F	三室两厅一卫	104	12700	32	8	12%
	二号院		5#	5D (本次推1/2D)		8F				32	12	19%
	合计										64	20

洋房5/11#平层图



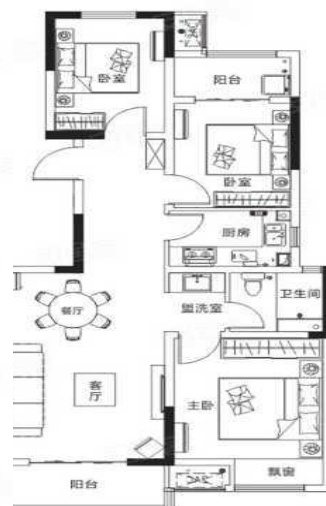
104m²三室两厅一卫



104m²三室两厅一卫



104m²三室两厅一卫



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：

- 北向卧室距卫生间较远，使用不便

项目动态-开盘 (裕华会园-销售概况)

3月21日针对高层9#进行微信选房，共推出136套，去化64套，去化率47%；3月17日开始0元入会，截止开盘当天参与选房客户约150组

项目位置	惠济区 江山路与滨河路东北角		开发公司	郑州德府瑞居置业有限公司	
占地	75亩	建面	24.7万㎡	容积率	5.0
营销团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	3月17日开始0元入会，截止开盘当天参与线上选房客户约150组				
成交价格	毛坯12300元/㎡				
竞品价格	正商家河家毛坯高层12500元/㎡				
优惠方式	0元入会优惠2000，认筹2万可优惠4万，正常首付优惠1%，全款优惠5%，按时签约优惠1%，疫情期间特殊优惠1%				
客户来源	以惠济区、高新区地缘性刚需客户为主				
推广渠道	线上、分销、搜狐				
交房标准	毛坯				
预售证号	五证齐全（预售证号：【2019】郑房预售字（4851）号） 取证日期：2019-12-17				
备注	首付5%，剩余两年还清				

项目近期开盘	推出时间		2019-10-19	2020-3-21
	小高层	推出楼栋	4#、7#西单元	9#
		成交价格	89m²：12500元/m²、122m²：12200元/m²	12300元/m²
		成交套数/供应套数	180/272	64/136
	洋房	推出楼栋		
		成交价格	—	—
		成交套数/供应套数		



新推

在售



待售

售罄

去化分析：

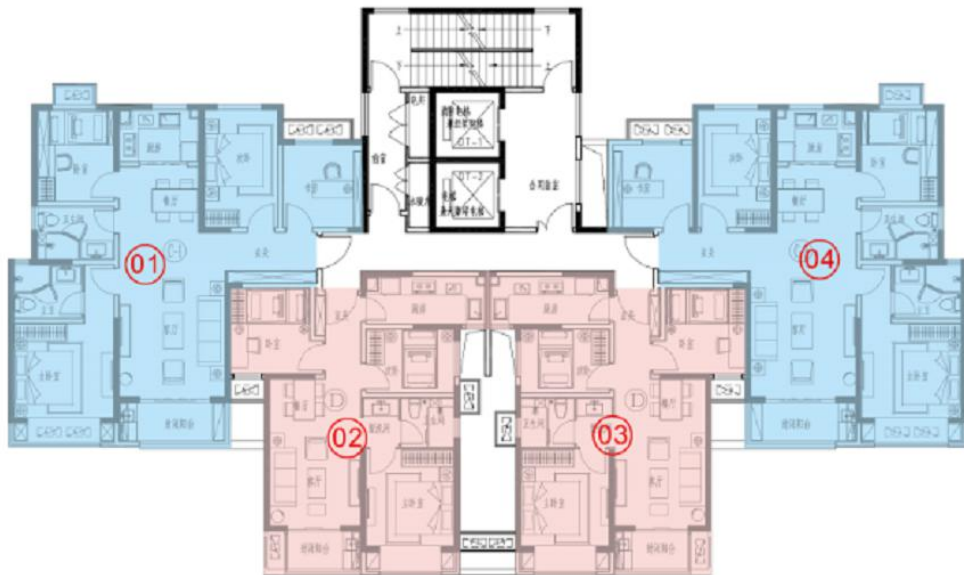
本次开盘去化效果较差：

- 1) 户型88m²去化相对较好，原因区域竞品目前小三房多处于断货阶段；
- 2) 销售购房门槛低，首付6万左右，2年可分6次；
- 3) 户型131m²去化相对较差原因：区域大面积产品竞争强度大，项目本身改善属性弱，客户认可度低。

项目动态-开盘 (裕华会园-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	9#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	88	12600	68	49	72%
						四室两厅两卫	131	11900	68	15	22%
	合计									136	64

9#平层分布图



131m²四室两厅两卫

88m²三室两厅一卫

88m²三室两厅一卫

131m²四室两厅两卫

项目动态-开盘 (裕华会园-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

88m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，客餐一体
- 卫生间干湿分离

劣势：

- 南北不通透，东侧次卧采光受限
- 中间走道过廊，浪费面积

131m²四室两厅两卫



优势：

- U型厨房，餐客厨一体化

劣势：

- 两面宽朝南，采光受限
- 卫生间未干湿分离
- 餐厅正对次卧门和卫生间，影响居住体验
- 中间走道面积过大，造成浪费

项目动态-开盘 (正商丰华上境-销售概况)

3月22日针对洋房12/16#房源进行线上选房，共推出84套，当天去化70套，去化率83%

项目位置	郑东新区 北龙湖朝阳路与东运河交会处东北角		开发公司	河南正商郑东置业有限公司	
占地	68亩	建面	15.7万m²	容积率	1.69
营售团队	自销+易居		解筹率	32%	
蓄客及到访	2月26日开始线上1万元认筹，截止开盘认筹220组				
成交价格	毛坯价格3.2万元/m²				
竞品价格	中海九号公馆毛坯洋房3.2万元/m² 亚新茉莉公馆毛坯洋房3.4万元/m²				
优惠方式	无优惠				
客户来源	郑州及地市私企老板、企业高管				
推广渠道	朋友圈、线上广告				
预售证号	五证齐全；预售证号： (2019) 郑房预字第D1008号、(2020) 郑房预字第D1022号；				
备注	无捆绑，目前首开两栋毛坯，其余楼栋装标未定				
项目 近期 开盘	推出时间		2020-3-22		
	洋房	推出楼栋	12/16#		
		成交价格	标准层均价32000元/m² 首层54000-60000元/m²		
		成交套数/供应套数	70/84		



本次开盘去化分析

本次去化良好：

- 1) 项目位于北龙湖南岸，区位优势，加之近期北岸控规调整，北龙湖住宅稀缺性进一步提升；
- 2) 本项目为正商位于北龙湖第五个项目，前期部分项目已交付，客户基础较好；
- 3) 本次开盘毛坯均价3.2万元，相对于竞品价格普遍较低，价格优势明显，此外无任何捆绑销售，置业门槛低，性价比较高。

Ticheer
深度服务 共同成长

12/16#1T2平层图



173m²四室两厅三卫

项目动态-开盘 (正商丰华上境-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

146m²三室两厅两卫



优势：

- 入户玄关设计，增强归家仪式感；
- 双衣帽间设计，提高居住舒适度；
- 南北双阳台设计；

劣势：

- 北向阳台空间较小，难以满足日常生活需求；
- 南向次卧门正对客厅，私密性较差；
- 全封闭阳台，赠送率相对较低。

174m²四室两厅三卫



优势：

- 户型方正通透，采光通风良好；
- 入户玄关设计，增强归家仪式感；
- 双套房设计，较大满足不同年龄人群居住需求；

劣势：

- 北向次卧空间小，居住舒适度较低；
- 北向阳台较小，难以满足生活需求；
- 全封闭阳台，赠送率相对较低。

项目动态-开盘 (碧桂园名门时代城-销售概况)

3月22日下午2:00针对**泽园3#高层**进行线上线下选房，共计推出**66套**房源，去化**6套**，去化率**9%**

项目位置	管城区 郑州市京广路与南四环交汇处		开发公司	郑州中贯新城置业有限公司	
占地	泽园69亩（总占地1160亩）	建面	泽园13.8万m ² （总建面248万m ² ）	容积率	2.99
营销团队	自销		解筹率	12%	
蓄客及到访	2020年3月10开始蓄客，截止开盘前累计蓄客50组				
成交价格	精装高层13600元/m ²				
竞品价格	正商生态城：毛坯高层11000元/m ²				
优惠方式	①1万订房，1万抵3万；②按时签约优惠1%；③总裁特批99折+赠送一年物业费				
客户来源	客户以管城区、二七区为主				
推广渠道	线上售楼部、户外大牌、网络、分销（贝壳：佣金0.8%）				
交房标准	精装				
预售情况	取证日期：2020/1/23；预售证号：【2020】郑房预售字（4881）号，3#住宅198套				
备注	首付10%，剩余首付18个月，分月分期还清（无息）；24个月（月利率0.22）、36个月（月利率0.44）；车位3月21日开始出售，负一层8万；负二层7万				



本次开盘去化分析：去化效果一般

- 1) 受疫情影响，意向客户置业延后，售楼部到访率降低，加大去化难度；
- 2) 项目近期开盘频次高，蓄客量不足，客户接受度不高；
- 3) 周边在售项目多，货量大，价格相对竞品正商生态城无优势；
- 4) 项目位置较偏远，部分客户有抗性。

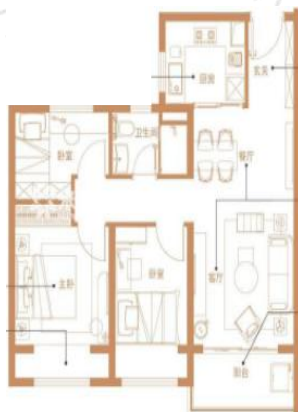
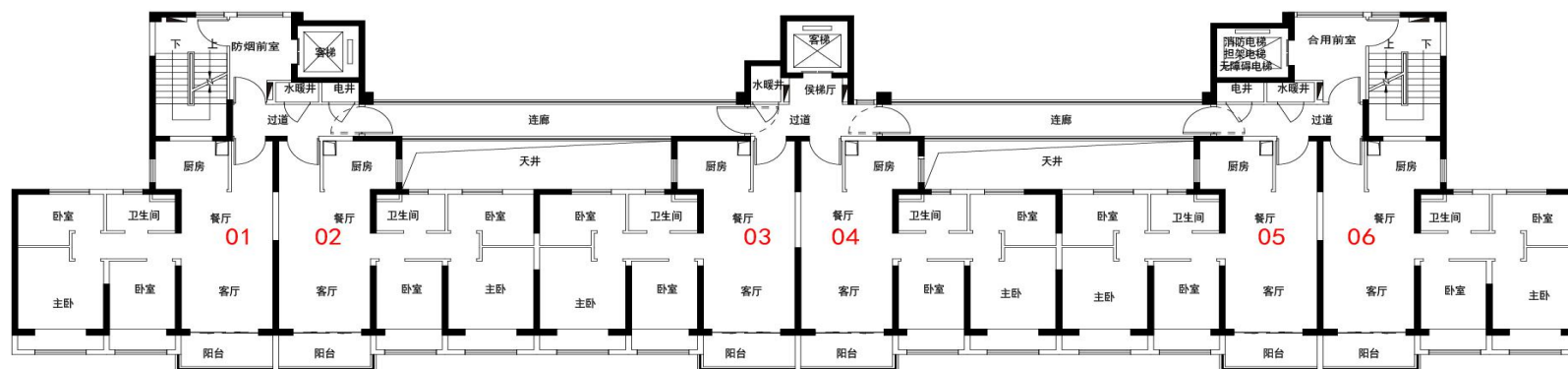
本案近期开盘	推出时间		2019-10-27	2019-11-9	2019-12-30	2020-3-8	2020-3-14	2020-3-22
	高层	推出楼栋	润园8#、10#、11# (仅89m ²)、12#	润园7#	泽园6#	泽园2#	润园6#	泽园3#
		成交价格：元/m ²	12500-13300元/m ²	12500-12800元/m ²	13500-13900元/m ²	13600元/m ²	12700元/m ²	13600元/m ²
		成交/供应套数	320/502	20/144	65/104	48/66	6/99	6/66

项目动态-开盘 (碧桂园名门时代城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	梯户比	单元	层数	户型	面积 (m²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	3T6	1D	33F	三室两厅一卫	89	13600元/m²	66	6	9%
	合计								66	6	9%

泽园3#平层图



优势：

- 户型方正，三开间朝南，朝南两卧带飘窗；
- 餐客一体，U型厨房，视线采光明亮

劣势：

- 卫生间干湿不分离
- 过道较长，造成面积浪费

土地梳理-总览

本周大郑州仅中牟汽车城供应2宗土地，共计264亩，皆为未供即用地块，分别为日昇宏达和华美；无成交土地；下周竞拍9宗土地，其中新郑7宗，共计320亩，新密2宗，共计106亩

本周

供应



2宗，264亩

成交



0宗，0亩

地价



0万元/亩

中止流拍



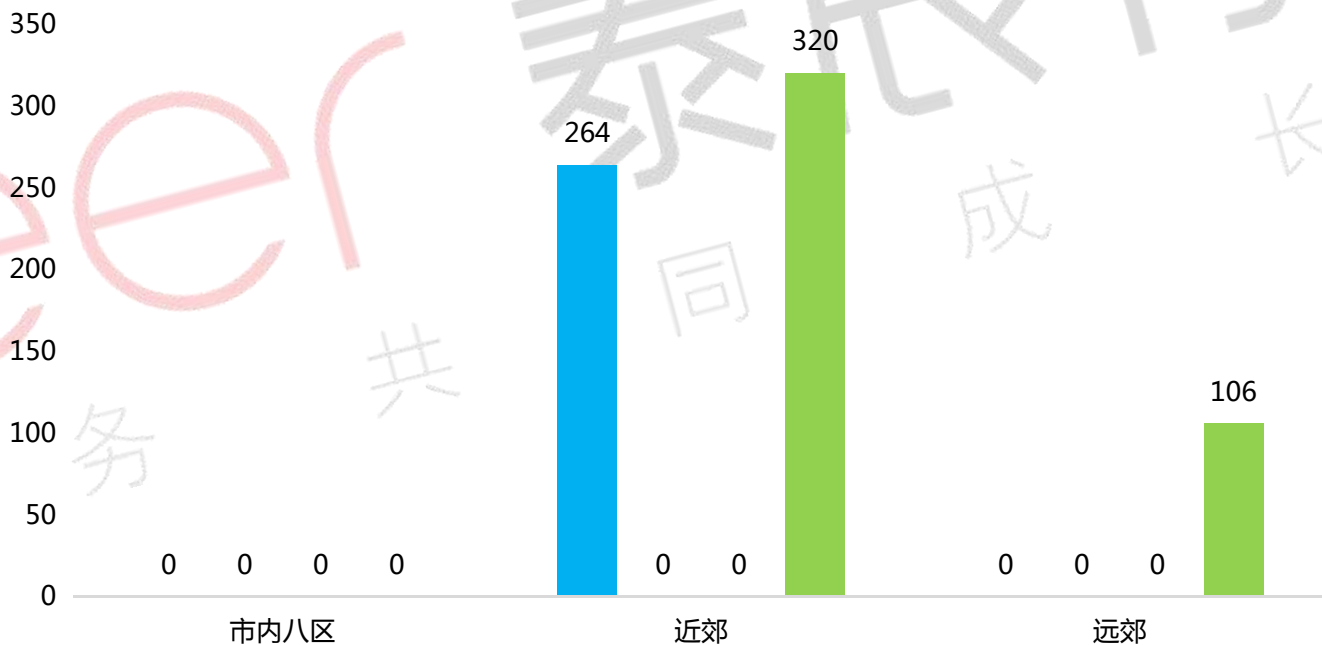
0宗，0亩

下周

竞拍



9宗，426亩

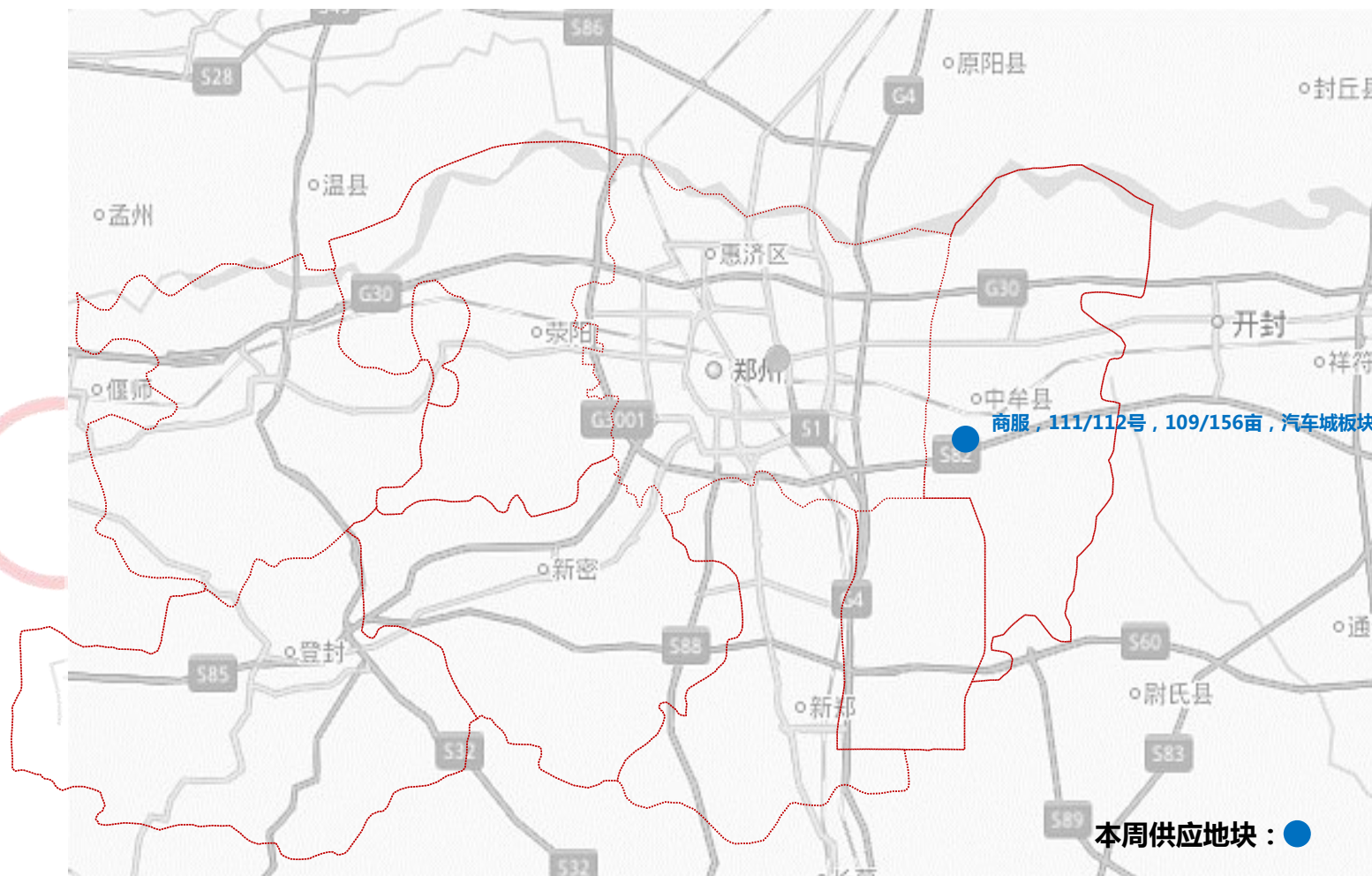


■ 供应：亩 ■ 成交：亩 ■ 中止/流拍：亩 ■ 下周竞拍：亩

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

本周大郑州土地供应分布图



数据来源: 公共资源交易中心

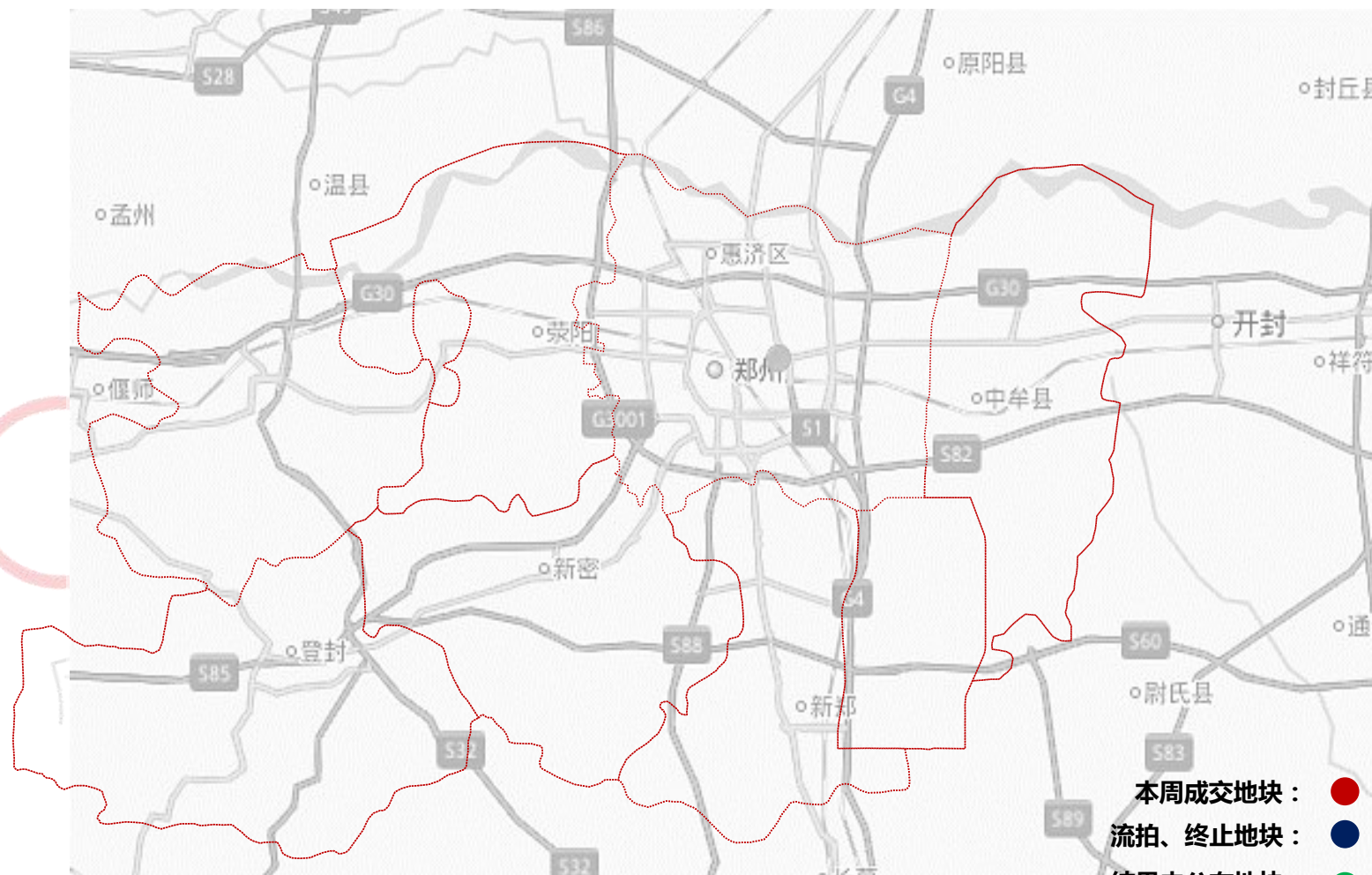
土地梳理-本周供应

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
2020/3/18	2020/4/16	牟政出[2019]111号（网）	中牟汽车产业集聚区，宏达路南、文通路西、文汇路东、郑民高速辅道北	中牟	109	商服	18.09	2.5	16819	155	930	日昇宏达	郑州汽车服务业博览园宏达车业广场项目	——	商品房	未供即用，后重新挂牌补手续
2020/3/18	2020/4/16	牟政出[2019]112号（网）	中牟汽车产业集聚区，远航路南、文通路西、宏达路（顺利路）北、文汇路（恩平路）东	中牟	156	商服	25.95	2.5	24131	155	930	华美	华美汽车博览园	——	商品房	未供即用，后重新挂牌补手续
合计					264	——	44.03					——				

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

楼市分享-新盘 (天伦绿城桂语兰庭-项目概况)

天伦绿城桂语兰庭由天伦负责出地，绿城代建，龙子湖北+改善

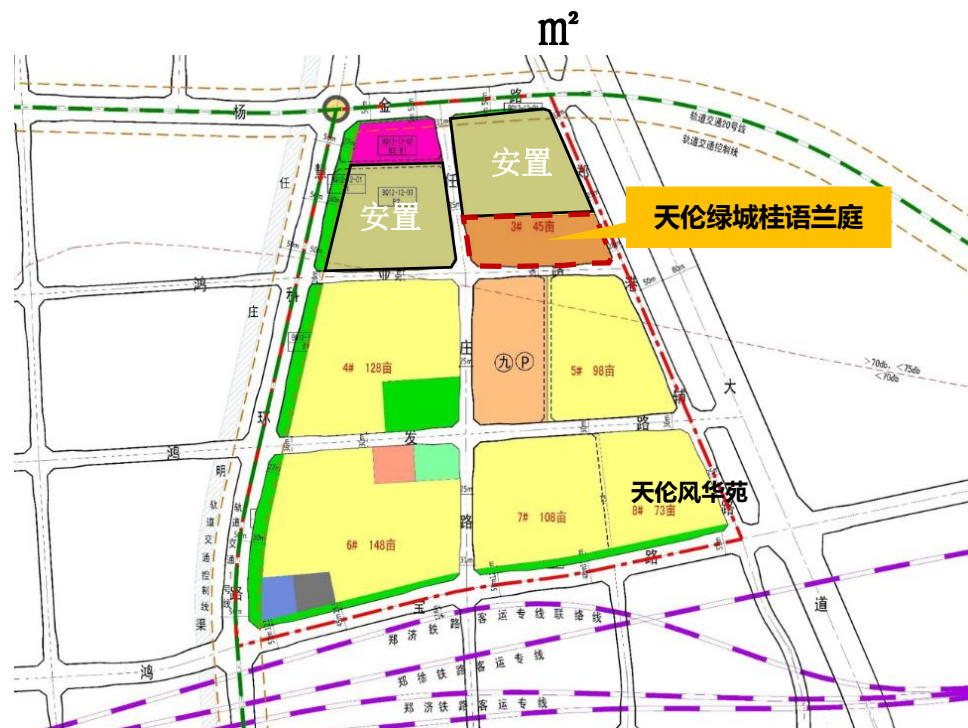


位置	金水区 鸿业路与任庄路交叉口东北侧
开发商	河南省天伦乐居置业有限公司
占地面积	45亩
建筑面积	5万m²
容积率	1.7
绿化率	30%
物业类型	小高层+洋房
装修	毛坯
物业公司	绿城物业
销售团队	自销
目前阶段	意向登记中，预计9月份开盘，预计首开1.2.3.7.8#共计241套

- 项目概况：占地45亩，容积率1.7，共规划9栋楼，7栋11层洋房，一梯两户，2栋18层小高层，两梯两户，总共387户，户型面积为120m²三房、130m²四房、150m²四房，精装交付，其中130m²为主力户型，全为方正南北通透，定位纯改善住宅
- 交通信息：公共交通目前比较匮乏，未来项目北侧1公里规划有1号线北延线与20号线交汇站清水苑东站（800m）
- 教育信息：后期规划有1所幼儿园，南侧正在建设的中小学预计2020年秋季开始使用
- 商业信息：后期规划有2万方集中商业，目前已和丹尼斯签约，还有2处地铁商业
- 周边医院：1公里内有社区医疗诊所，项目周边5公里内没有大型医院，医疗配套匮乏

楼市分享-新盘 (天伦绿城桂语兰庭-地块信息)

占地45亩，计容建面5.09万m²，于2019年4月17日被天伦底价摘得，成交单价545万元/亩，楼面价4810元/



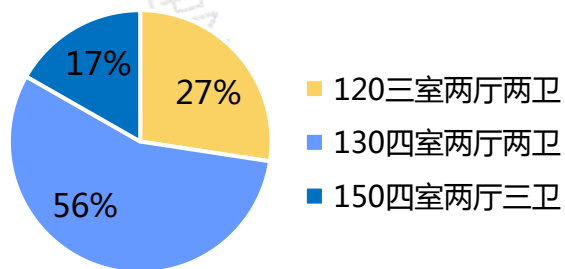
土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	计容建面 (万m ²)	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2019〕31号(网)	金水区	鸿业路北、任庄路东	45	城镇住宅(地下交通服务场站用地)	5.09	1.7	545	4810	0%	河南省天伦乐居置业有限公司	挂牌出让	2019/4/17

楼市分享-新盘 (天伦绿城桂语兰庭-户型配比)

该项目定位纯改善盘，规划9栋楼，7栋11层洋房+2栋18层小高层；户型分三个面积段，120m²三房、130m²四房、150m²四房，其中130m²为主力户型，占比56%



户型配比



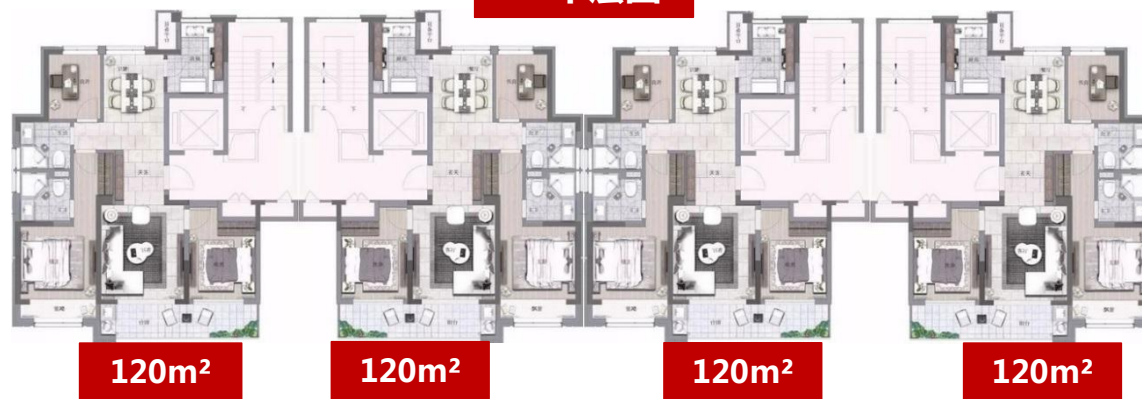
物业类型	楼栋	梯户	单元数	层数	户型	面积	套数	占比
小高层	1#	2T2	2D	18F	三室两厅两卫	120	72	18%
	6#	2T2	1D	18F	三室两厅两卫	120	36	9%
洋房	2#	1T2	2D	11F	四室两厅两卫	130	43	11%
	3#	1T2	2D	11F	四室两厅两卫	130	42	11%
	5#	1T2	2D	11F	四室两厅两卫	130	44	11%
	7#	1T2	1D	11F	四室两厅两卫	130	22	6%
	8#	1T2	3D	11F	四室两厅三卫	150	62	16%
	9#	1T2	1D	11F	四室两厅两卫	130	22	6%
	10#	1T2	2D	11F	四室两厅两卫	130	44	11%
	合计						387	100%

备注：其中2#3#分别规划有一套物业用房和一套绿城自营便利店,8#架空4套，规划为四点半学堂

楼市分享-新盘 (天伦绿城桂语兰庭-平层图)

【楼栋产品分析】 改善产品，小高层1/6#为2T2，洋房均为1T2；单栋楼户型唯一，仅有120m²三房、130m²四房、150m²四房三种产品，户型设计无明显劣势

1#平层图



2/3/5/10#平层图



楼市分享-新盘 (天伦绿城桂语兰庭-平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

7/9#平层图



130m²

130m²

6#平层图



120m²

120m²

8#平层图



150m²

150m²

150m²

150m²

150m²

150m²

楼市分享-新盘 (天伦绿城桂语兰庭-户型图)

Ticheer
深度服务 共同成长

【户型分析】项目得房率超80%，得房率高；各户型均配置超7米宽阳台，延长生活空间；三/四开间朝南，采光与通透性好；其中150m²四房的餐厅和卫生间北侧后期可外扩一个楼板的空間，增加使用面积

120m²三室两厅两卫



优势：

- 三开间朝南，采光及通透性较好
- 超7米宽阳台，连通次卧与客厅，延长生活空间
- 得房率80%左右

劣势：

- 次卧门与客厅正对，私密性不佳

130m²四室两厅两卫



优势：

- 三开间朝南，采光及通透性较好
- 超7米宽阳台，连通书房与客厅，延长生活空间
- 得房率85-90%

劣势：

- 东侧次卧离公卫较远

150m²四室两厅三卫



备注：餐厅和卫生间北侧交付时无阳台，但后期若上下楼住户允许，可外扩一个楼板的空間

优势：

- 四开间朝南，采光及通透性较好
- 超长阳台，设计人性化
- 得房率85-90%
- 主卧配有独卫、衣帽间及飘窗，舒适度高

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>