



# 郑州市场周报【2020年第11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“真金白银”支持房地产市场；中央政治局会议召开，宽财政已确定；郑州三年计划发布，明确发展方向

## 市场监控

3月4周成交总量3129套，环比+43%；单盘周均来访环比+16%，单盘周均成交量环比+50%

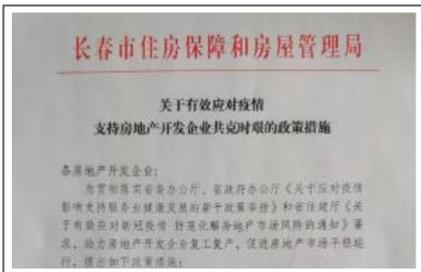
## 项目动态

本周大郑州**10个项目**开盘，**推出1341套，去化540套，去化率40%**；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3宗土地，分别为郑东新区1宗，中牟汽车城1宗及登封1宗；成交7宗，新郑成交5宗，新密成交2宗；下周竞拍33宗。

## 1、吉林省长春市：新销售的商品房暂停预售资金监管（2020.3.23）



3月23日，吉林省长春市住房保障和房屋管理局发布《关于有效应对疫情支持房地产开发企业共克时艰的政策措施》，其中提到，对已缴存商品房预售资金且依法依规诚信经营的房地产开发企业，如有新建或者续建项目，允许申请提取监管账户资金金额不超过50%的资金用于工程建设。在房地产开发企业新申请办理商品房预售许可证时，有地下室的工程形象进度达到标高正负零即可办理，无地下室的达到地上2层即可办理。此类规定使得相关房企的预售条件放松。从房企近期的开工等状态来说，类似预售标准使得资金回笼的速度加快。很多房企通过加快地下室开发等，可以较好地办理预售证，进而有助于预售资金的回笼。其对于改善房企的资金面等也有作用。

## 2、武汉六项举措支持房地产市场：楼盘投资额达到25%即可预售（2020.3.23）



3月23日，湖北省武汉市住房保障和房屋管理局发布《关于支持房地产开发企业复工复产确保我市房地产市场平稳健康发展的六条措施》，全力支持房地产开发企业开工复产。这六项举措包括：分批有序开工复工、加强安全管理、优化审批服务、调整预售许可形象进度要求、提高预售监管资金使用效率、完善社保个税缴纳的购房认定标准。

《措施》中提到，2020年10月1日以前取得施工许可证的房地产开发项目，其开发投资额达到25%以上，且高层建筑形象进度达到1/4以上、多层（含六跃七层）及低层建筑形象进度达到正负零，即可申请办理预售许可。武汉此次政策的公布一方面从各方面确保房地产市场能够平稳健康的发展；另一方面也给其他疫情得到控制但仍在观望期还未开复工的城市一个信号，在城市疫情得到有效控制下，城市可以逐步开复工。

## 3、30城下调房贷利率，楼市回暖迹象显现（2020.3.26）



近日，融360大数据研究院发布3月份全国住房贷款报告，信息显示，目前已有30个城市首套房贷款利率环比有所下调。3月份，全国首套房贷平均利率为5.48%，相当于最新LPR加73个基点，二套房贷平均利率为5.78%，即LPR增加103个基点。从四大一线城市来看，3月首套住房利率普遍下调4到5个基点，其中上海房贷利率最低，首套最新房贷利率为4.75%，相当于LPR没有加点，而北京的房贷利率是最高的。

自从春节新冠疫情爆发以来，为了稳增长，确保全国企业有序复工，央行多次采取金融措施支持实体经济发展。但在全球降息潮的影响下，我国金融市场也不会独善其身。而降准、降息等货币宽松政策对楼市来说显然是利好因素，从3月份开始国内许多城市的房地产市场也加速回暖，供需两旺的态势将逐渐回升。

## 1、龙湖集团：今年销售目标调高至2600亿元，市场已经在复苏（2020.3.24）



3月24日，龙湖集团发布2019年全年业绩，实现销售额**2450亿元**，同比增长20.9%，全年销售目标为**2200亿元**；实现销售面积1424万平方米，同比增长15.2%。会上，龙湖集团宣布2020年销售目标为**2600亿元**，CEO邵明晓称，公司全年准备推出4100亿元货量，上半年会完成四成，全年问题不大。2020年力保商场租金超过60亿元，冠寓收入接近20亿元。

谈及新冠肺炎疫情的影响，邵明晓表示，短期内有所冲击，3月开始市场已经在复苏，特别是高能级城市的恢复速度较快。今年1月-2月，龙湖集团的销售规模约170亿元，并预计将在3月份恢复至200亿元以上，整个市场将在4月份回归正常水平。

## 2、弘阳地产：今年销售目标提至750亿元，将用一半回款拿地（2020.3.26）



3月26日，发迹于江苏省南京市的弘阳地产召开2019年业绩线上发布会宣布，2020年公司销售目标为**750亿元**，并将用销售回款的40%-50%进行拿地。2019年，弘阳地产实现销售额**651.5亿元**，同比增加37.6%；实现销售面积490.5万平方米，同比增加39.0%；整体回款率94%。项目拿地到开盘的速度平均为6.8个月，综合去化率为70%。

就区域而言，弘阳地产销售布局89%集中在新一线和二线城市，销售额82%来自于长三角城市群，且来自大本营江苏省份额占了73%。期内，公司新进入山东省济南、青岛、陕西省西安、湖南省长沙、浙江省温州和河南省郑州等17个城市，基本完成全国化布局，为保持销售增长速度，弘阳地产要求，今年将用销售回款的40%-50%进行拿地，且依然集中在长三角，可售货值中，长三角占比63%，长三角区域中江苏占比达到了

## 3、旭辉控股：今年销售目标增长15%，<sup>79%</sup>“内部目标更高”（2020.3.27）

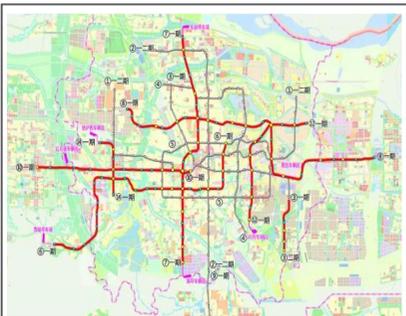


旭辉控股（集团）有限公司3月27日发布2019年业绩公告，去年，该公司实现合约销售额**2006亿元**，**同比增长32%**，签约回款率达92%；宣布2020年的销售目标为**2300亿元**，**同比增长15%**。

旭辉控股董事局主席林中表示，虽然疫情对2、3月份的销售有一些影响，但对完成2300亿的目标很有信心，内部的目标将高过2300亿。同时，认为疫情只是使得购房需求滞后，但并没有消失，“有一些需求受收入的影响减少，有一些改善需求在增加，以及租房转购房的需求增加。”

总之，市场是平稳的，不会出现大起和大落，房价平稳增长。房地产融资不会缩减，会松紧适度，未来，房企会进一步进化，这个行业会加快整合起来，进入一个加速淘汰的阶段。

## 1、郑州3条地铁线同日开建！最终站名确定，部分线路延长！（2020.3.23）



近日，郑州地铁集团有限公司征迁工作部发布一则迁移绿化的公告。内容显示，“即日起”启动6号线一期、8号线一期、12号线一期建设工作。根据项目建设工期，12号线一期4年后建成，8号线一期需要5年，6号线一期则长达6年。

其中地铁6号线一期工程自贾峪镇站至姚砦站增加2站至小营站意义非凡，除了延长了6号线通往CBD、北龙湖的步伐外，还与地铁8号线一期在小营站实现换乘，加强了与郑州东区的联系，并在北龙湖区域形成轨道网络，对北龙湖片区的发展有极大的促进作用。

8号线西延至天健湖站，对天健湖周边尤其是高新区重磅打造的5平方公里传感谷具有重大意义，轨道交通的延伸既体现着双湖科技城的重要地位，也将对双湖新城形成强大的助力；东至仍确定为绿博园站。不同于6、8号线，12号线自批复以来无任何变化，一期自圣佛寺站至龙子湖东站。

## 2、安阳公布“最强抢人计划”生活补贴最高每月2000元（2020.3.24）



3月24日15时30分，河南省政府新闻办召开河南省新冠肺炎疫情防控专题第四十场新闻发布会。中共安阳市委副书记、市人民政府代市长袁家健在发布会上公布了“涇泉涌流”人才集聚计划，为保障各类人才在安阳工作顺利、生活顺利，该计划制定了相关的补贴和支持政策。

这个计划主要包括1个总政策和17个子政策，概括起来为“一个体系”、“三类人才”和“七项优惠”。其中“三类人才”包括一是急需紧缺人才，二是青年储备人才，三是其他特殊人才。“七项优惠”：在落户政策、住房补贴、生活补助、创新创业补贴、家属安置、教育入学、其他优惠政策等7个方面，出台了一揽子优惠政策。

## 3、省委省政府召开加快洛阳副中心城市建设工作推进会（2020.3.27）



3月27日，省委、省政府召开加快洛阳副中心城市建设工作推进会，在新起点上推进洛阳副中心城市建设实现新突破，打造带动全省高质量发展新的增长极。会议提出了洛阳副中心城市的城市定位和建设目标，力争到2025年，地区生产总值达到8000亿元，年均增速高于全省1个百分点以上，制造业增加值占地区生产总值比重超过1/3；中心城区常住人口突破350万人，常住人口城镇化率突破70%；接待国内外旅客人数和收入占全省比重均超过20%。

明确了加快洛阳副中心城市建设的政策措施。加大政策扶持力度，强化土地、财政、人才、交通、生态、文化等支持，依法赋予洛阳部分省级权限，支持洛阳在部分领域先行先试。

# 全国资讯（中央政治局会议召开）

2020年3月27日，中央政治局召开会议，分析国内外新冠肺炎疫情防控和经济运行形势，研究部署进一步统筹推进疫情防控和经济社会发展工作。2020年3月26日，央行召开一季度例会。

## 会议重点内容：

### 一、明确“努力完成全年经济社会发展目标任务，确保实现决胜全面建成小康社会、决战脱贫攻坚目标任务”。

GDP翻一番目标仍然坚持，2020年经济增长目标可能放在5.5%左右，在一季度GDP大概率负增长的情况下，需要非常强力的需求刺激政策。

### 二、宽财政取得实质性进展。此次中央政治局会议对于需求侧刺激主要发力点是投资和消费。

投资方面，**适当提高财政赤字率，发行特别国债**，增加地方政府专项债券规模，加快地方政府专项债发行和使用，加紧做好重点项目前期准备和建设工作。

消费方面，**合理增加公共消费**，要落实好各项减税降费政策，要加快释放国内市场需求，在防控措施到位前提下，要有序推动各类商场、市场复工复市，生活服务业正常经营，要扩大居民消费。

01

首次提及“引导贷款利率下行”，后续降息是必然的

这意味着尽管自2019年8月20日LPR新报价机制创立以来，LPR已经下调4次，但后续仍将继续下调，且大概率会在4月份践行。

02

明确提及“适当提高财政赤字率”，赤字率预计提升至3.20-3.50%

政治局会议明确提及要“适当提高财政赤字率”，意味着今年赤字率超过3%已成定局，大概率会上调至3.20-3.50%。

03

首次提及“特别国债”，预计通过外汇储备支持财政政策发力

政治局会议明确提及“特别国债”，这是一个非常值得关注的信号，因为中国历史上总共才发行三次特别国债。

04

再次提及“地方专项债”释放的信号更明确

即今年国债和地方政府债券的全年发行规模均将突破5万亿（其中地方专项债券规模将达到3.50万亿）、政策性银行债券规模将突破4万亿元。

05

首次提及“公共消费”，以期带动居民消费

要加快释放国内市场需求，在防控措施到位前提下，要有序推动各类商场、市场复工复市，生活服务业正常经营，要扩大居民消费

# 郑州资讯（三年计划定方向）

3月26日，郑州市正式印发《郑州市高品质推进城市建设三年行动计划（2020—2022年）》，明确了郑州未来3年的发展方向。

## 郑州三年计划目标：

初步建成国际性综合交通枢纽，郑州机场客运量达3750万人次，货邮吞吐量达72万吨，更加国际化；规划32个城市建设核心板块，将核心板块着力打造成为城市经济发展的支撑点、城市建设的新亮点和城市结构的关键点。

《计划》要求，按照“产业主导，现代服务业为主体”的原则，规划32个城市建设核心板块，32个核心板块共**实施373个项目**，**投资2150亿元**，2020年6月底，核心板块完成城市设计，3年内项目基本落地，5年内建成初具规模。

其中提出每年市区**新建改扩建中小学校30所以上**，每个县(市)新建、改扩建中小学校4所以上。到2022年底，郑州要**实现全市域5G室外全覆盖**，完成中国联通5G区域级网络云中心。

综合带动新老城区统筹协调发展，推进中心城区转型升级，实现“东强、南动、西美、北静、中优、外联”的发展目标，展现古都新魅力新活力。

### 东强

东部“强”起来，明确以郑东新区为依托，统筹经开区，中牟县部分区域，统筹国家自贸区、跨境电商综试区、国家大数据综试区、金融集聚核心功能区等战略平台建设，打造全省对外开放窗口、产城融合发展示范区和全国重要的先进制造业、现代服务业基地。

### 南动

南部“动”起来，明确依托航空港实验区，围绕“枢纽+口岸+物流+制造”，完善以航空枢纽为带动的多式联运体系，打造国际航空枢纽经济引领区、内陆地区对外开放高地。

### 西美

西部“美”起来，明确统筹高新区、中原区等西部区域发展，将其建设成为城市生态屏障、全省创新创业最活跃区域，让美丽人居、美丽生态、美丽经济成为西部的鲜明特征。

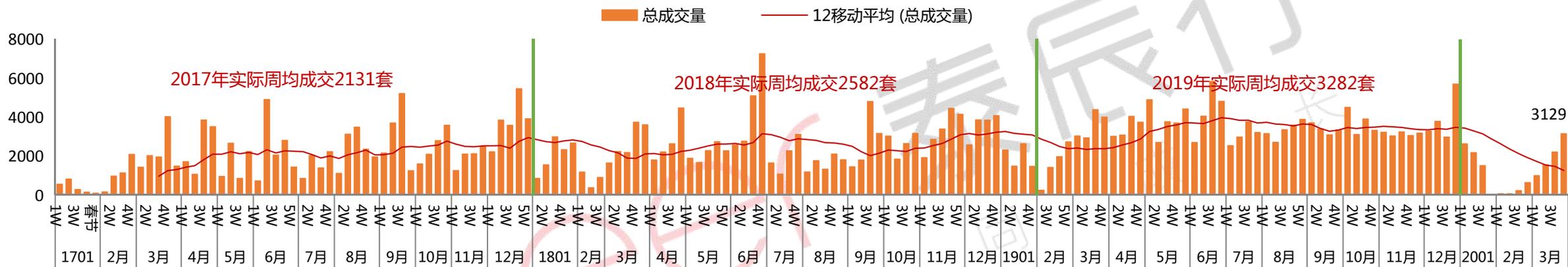
### 北静

北部“静”下来，明确围绕国家黄河流域生态保护和高质量发展战略，加强黄河生态保护治理，推进黄河文化遗产的系统保护，打造沿黄生态保护示范区、国家高质量发展区域增长极、黄河历史文化主地标（黄河国家博物馆、黄河文化演艺中心）。

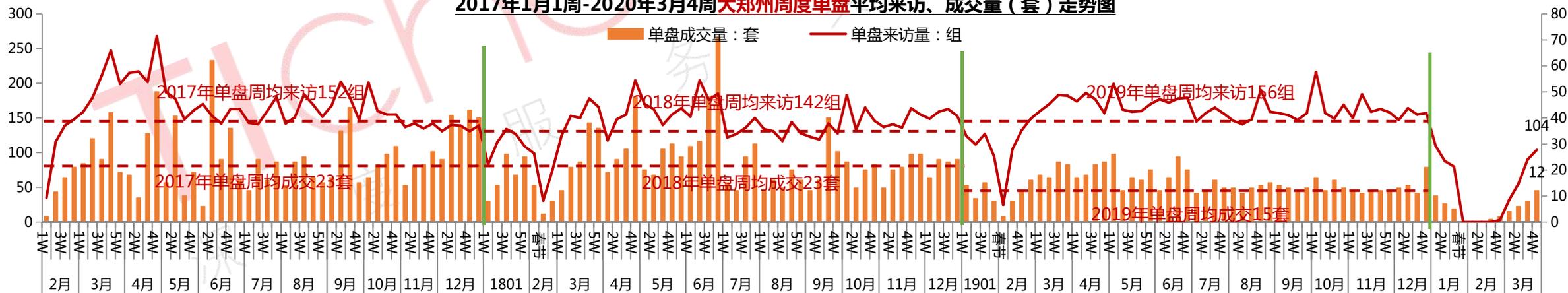
# 市场监控-大郑州整体数据

3月4周成交总量3129套，环比+43%；单盘周均来访环比+16%，单盘周均成交量环比+50%

2017年1月1周-2020年3月4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4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

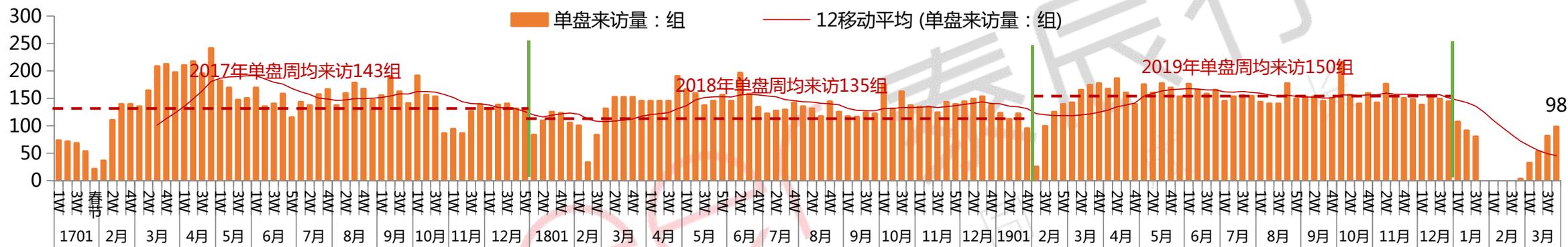


◆ 3月4周大郑州实际监控到住宅项目273个，共计来访28387次，其中单盘平均来访104次；监控到住宅在售项目270个，共计成交3129套，单盘平均成交12套；其中无货在售项目3个，全新待售项目8个

# 市场监控-大郑州平销数据

3月4周平销项目单盘周均来访量环比+21%，同比-45%；单盘周均成交量环比+43%，同比-41%

2017年1月1周-2020年3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-2020年3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）



# 市场监控-成交TOP榜单

**住宅平销**：3月4周住宅平销套数TOP10共计销售**529套**

**住宅销售**：3月4周住宅销售套数TOP20共计销售**1249套**，环比+48%

## ★ 3.23-3.29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/m <sup>2</sup> )	面积 (万m <sup>2</sup> )
1	孔雀城公园海	新郑	77	高层、洋房	高层7300 洋房8800	0.85
2	富田城九鼎公馆	管城区	64	高层	15500	0.70
3	富田城九鼎华府	管城区	62	高层	13900	0.68
4	融创城	管城区	52	高层	13500	0.57
5	万科大都会	二七区	50	高层、洋房	高层12500 洋房16000	0.55
6	泰宏建业国际城	二七区	49	高层	大户型特价房 11000起	0.54
7	正商生态城	管城区	46	高层、洋房	高层11500 洋房13000	0.51
8	恒大养生谷	荥阳	45	高层、洋房	小高7200 洋房8200	0.50
9	碧桂园名门时代城	管城区	43	高层	精装12500-13300	0.47
10	建业云境	航空港区	41	高层	正常9000 员工房7500	0.45

## ★ 3.23-3.29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	高新区	龙湖景粼玖序	157	11	二七区	泰宏建业国际城	49
2	惠济区	锦艺四季城	123	12	管城区	正商生态城	46
3	惠济区	融创瀚海大河宸院	109	13	荥阳	恒大养生谷	45
4	航空港区	恒大未来之光	83	14	平原新区	建业比华利庄园	45
5	新郑	孔雀城公园海	77	15	管城区	碧桂园名门时代城	43
6	管城区	富田城九鼎公馆	64	16	航空港区	建业云境	41
7	管城区	富田城九鼎华府	62	17	高新区	谦祥钱隆城	40
8	管城区	融创城	52	18	高新区	朗悦公园府	38
9	二七区	万科大都会	50	19	荥阳	清华大溪地	38
10	高新区	万科城	50	20	二七区	融侨悦澜庭	37

本周郑州市区新增预售有**8个项目**，住宅**30.3万m<sup>2</sup>**

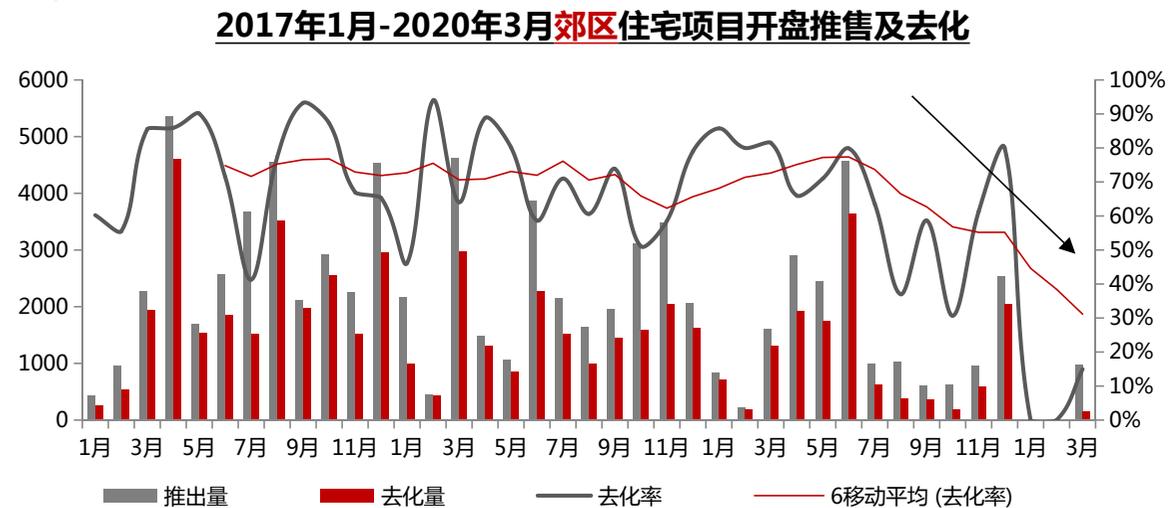
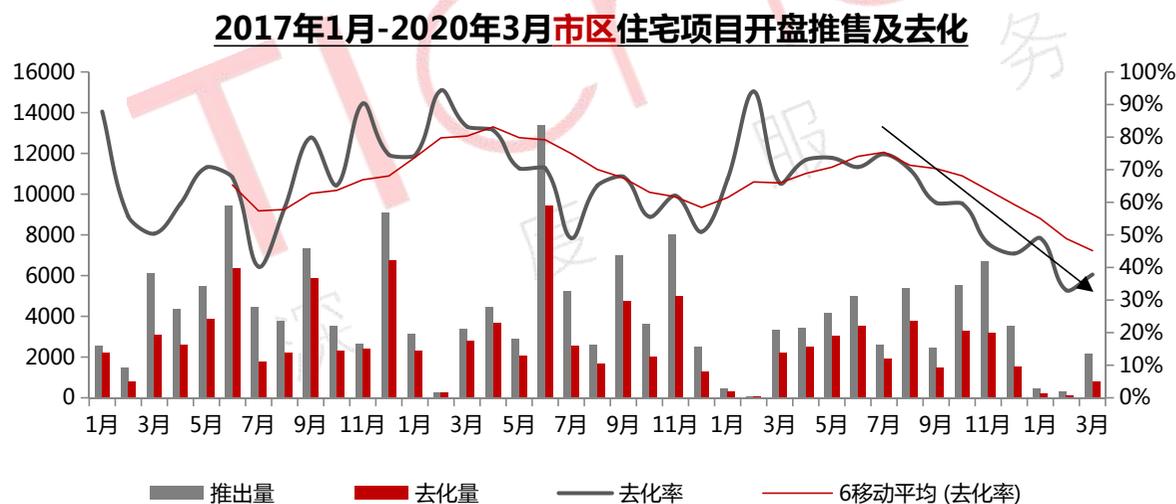
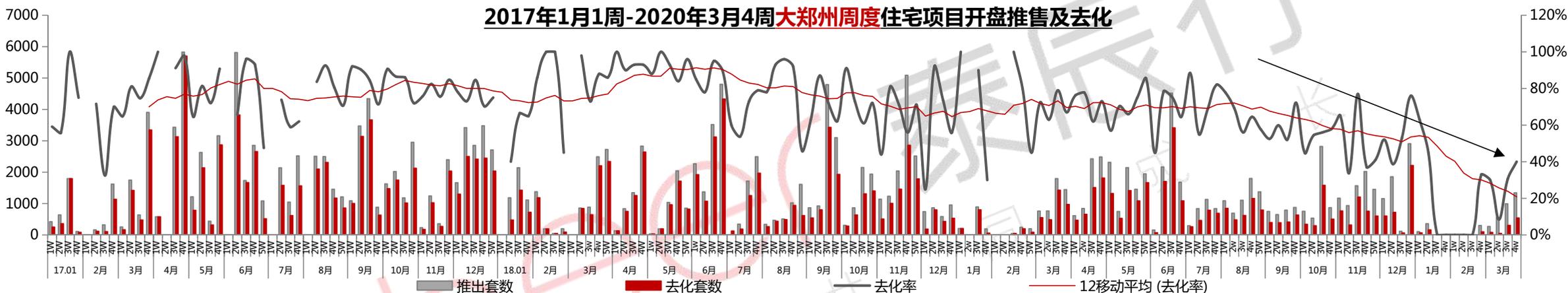
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万 m <sup>2</sup> )	住宅建面(万m <sup>2</sup> )	住宅套数	非住宅建面(万 m <sup>2</sup> )	非住宅套数	预售产品动态(价格 元/m <sup>2</sup> )
二七区	【2020】郑房 预售字(4904) 号	亚星环翠居	亚星环翠居	2020/3/23	住宅/商业	2/3/7#	7.51	7.38	720	0.12	24	预计12300元/m <sup>2</sup> 左右
金水区	【2020】郑房 预售字(4905) 号	瀚海思念城西院	瀚海思念城	2020/3/23	住宅	6/7#	5.46	5.46	524	0	0	已售,高层毛坯 均价18300元/m <sup>2</sup>
郑东新区	【2020】郑房 预售字 (D1027)号	郑欧商务中心	郑欧商务中心	2020/3/24	办公/商业	3#	0.62	0	0	0.62	126	—
高新区	【2020】郑房 预字第 GX2020006号	美的翰悦苑	美的瀚悦府	2020/3/24	住宅	5#	1.32	1.32	132	0	0	已提前内购,高层精 装均价11000-12200 元/m <sup>2</sup>
高新区	【2020】郑房 预字第 GX2020008号	万悦园	福晟谦祥钱隆城	2020/3/25	住宅	5/9/10#	5.72	5.72	600	0	0	已售,高层毛坯 13900元/m <sup>2</sup>
高新区	【2020】郑房 预字第 GX2020005号	恒大城翠柳园	恒大城	2020/3/24	住宅	9#	2.15	2.15	192	0	0	已售,高层精装 13800元/m <sup>2</sup>
高新区	【2020】郑房 预字第 GX2020007号	万科城金兰苑	万科城	2020/3/25	住宅	14/17#	4.98	4.98	484	0	0	已售,高层精装 12200元/m <sup>2</sup>
高新区	(2020)郑房 预字第 GX2020009号	景粼玖序苑	龙湖景粼玖序	2020/3/27	住宅	1/2/5/9#	3.32	3.32	285	0	0	已售,高层毛坯 15200,洋房毛坯 19800元/m <sup>2</sup>
合计							31.07	30.33	2937	0.74	150	—

本周近郊新增预售有**8**个项目，住宅**14.5**万m<sup>2</sup>

区域	预售许可证号 (预售前)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万 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> )
新郑市区	200013	力上桃花源C、D区	金科御府	2020/3/24	住宅	17/18#	2.35	2.35	200	0	0	7400元/m <sup>2</sup>
龙湖镇	200001	融侨城西苑四期	融侨城	2020/3/23	住宅	35#	2.55	2.55	252	0	0	9600元/m <sup>2</sup>
龙湖镇	200014	正商智慧城	正商智慧城	2020/3/27	住宅	1/2#	4.49	4.49	410	0	0	—
龙湖镇	200015	红星天悦一区	红星天悦	2020/3/27	住宅	10/11#	0.87	0.87	72	0	0	—
中牟	ZM200007	建业拾捌壹期	建业·J18	2020/3/23	办公/公寓	C1、C2	4.98	0	0	4.98	911	—
航空港区	G0393	梧园建设项目	融创空港宸院 (二期)	2020/3/25	住宅	11/16#	1.10	1.10	84	0	0	待售, 预计洋房 毛坯10500元/ m <sup>2</sup>
航空港区	G0394	达园建设项目	融创空港宸院 (一期)	2020/3/25	住宅	8#	0.67	0.67	64	0	0	已售, 洋房精装 12000元/m <sup>2</sup>
航空港区	G0395	清澜园项目	万科·美景魅力 之城	2020/3/25	住宅	8#	1.29	1.29	136	0	0	待售, 预计高层 精装10300元/ m <sup>2</sup>
航空港区	G0392	空港花园13地 块	正弘中央公园	2020/3/25	住宅	13/16#	1.18	1.18	84	0	0	已售, 洋房毛坯 13200元/m <sup>2</sup>
合计							19.48	14.50	1302	4.98	911	—

# 开盘数据走势

本周大郑州共计**10**个项目开盘，市区7个，近郊3个，总体去化率为40%



# 本周开盘汇总

本周大郑州**10个项目**开盘，推出**1341套**，去化**540套**，去化率**40%**；近期疫情防控有所放松，开盘项目明显增多，但由于蓄客不足，开盘项目集中扎堆，客户分流严重，多分布在四环西北方向，项目整体去化效果较差



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
锦艺四季城	高层	188	123	65%
万科城湖心岛	高层	264	50	19%
融创瀚海大河宸院	高层	248	109	44%
瀚宇天悦湾	洋房	40	3	8%
恒大金碧天下·半城湖	高层	66	7	11%
美盛北龙台	小高层	64	6	9%
龙湖景粼玖序	高层、洋房	252	157	62%
恒大未来之光	小高层	51	21	41%
福晟谦祥钱隆城	高层	136	40	29%
郑州华侨城	洋房	32	24	75%
<b>合计</b>		<b>1341</b>	<b>540</b>	<b>40%</b>

# 项目动态-开盘 (锦艺四季城-销售概况)

3月25日9点针对七期高层2#、7#，进行线上及线下选房，共推出188套，去化123套，去化率65%

项目位置	郑州市惠济区京广快速路与天河路交汇处		开发公司	河南锦轩置业有限公司	
占地	50亩	建面	9万方	容积率	2.0
营销团队	自销 + 盛励		解筹率	41%	
蓄客及到访	2月开始蓄客，截止开盘前累计蓄客约300组；开盘到访100组				
成交价格	毛坯小高层14500元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	万科民安云城：高层精装15000元/m <sup>2</sup> ；				
优惠方式	①认筹5000享10000优惠；②开盘优惠1%； ③按揭优惠3%、60%首付优惠4%，一次性优惠7%；④按时签约优惠1%。				
客户来源	客户以惠济区和金水区客户为主				
推广渠道	分销链家，佣金15000-26000元/套				
预售情况	预售证：【2020】郑房预售字（4894）号				
备注	首付分期：首付10%，剩余分两年24次付清，走第三方贷款，无利息				



## 本次去化分析：

### 本次开盘去化效果一般

- 1) 2.0容积率，后期居住舒适度高；
- 2) 相比竞品，价格过高，客户对价格会产生抗性；
- 3) 首付分期24期；客户资金压力较大；

项目近期开盘	推出时间		2019-4-27	2019-5-11	2019-6-18	2019-7-24	2019-8-14	2019-10-30	2019-12-2	2020-3-25
	高层	推出楼栋	四期高层1/5#	四期高层2#	四期高层3#	—	五期小高层5/8#	五期高层2#	六期小高层1/2/5#	七期高层2#、7#
	成交价格	13800-14100元/m <sup>2</sup>	14000-15400元/m <sup>2</sup>	15000元/m <sup>2</sup>	15600元/m <sup>2</sup>		13600元/m <sup>2</sup>	14000元/m <sup>2</sup>	14300-14700元/m <sup>2</sup>	
	成交套数/供应套数	178/248	85/120	85/120	56/66		179/248	155/249	123/188	
洋房	推出楼栋	四期洋房9#	—	四期洋房8#	四期洋房6/7#	—	—	—	—	—
	成交价格	15900-16100元/m <sup>2</sup>		17200元/m <sup>2</sup>	17500元/m <sup>2</sup>					
	成交套数/供应套数	15/28		26/28	58/64					

# 项目动态-开盘 (锦艺四季城-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 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1	2T4	29	三室两厅两卫	97	14500	58	52	90%
						三室两厅两卫	115	14000-14400	29	22	76%
						三室两厅两卫	117	14000-14400	29	15	52%
高层	7#	2	1T2	18	四室两厅两卫	126	13800-14500	72	34	47%	
共计：									<b>188</b>	<b>123</b>	<b>65%</b>

2#楼平面图

7#楼平面图



115m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

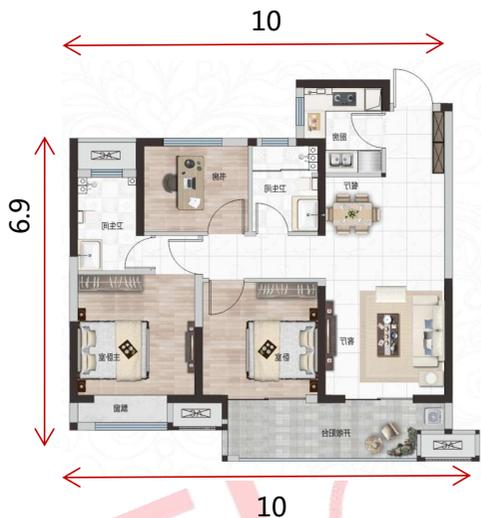
117m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

97m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

126m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

# 项目动态-开盘 (锦艺四季城-户型分析)

高层：97m<sup>2</sup>三室两厅两卫



➤ 优点

- 户型方正，三开间朝南，采光好，通透性强，卫生间干湿分离，开敞式阳台

➤ 缺点

- 入户门正对客厅私密性差

高层：115m<sup>2</sup>三室两厅两卫



➤ 优点

- 户型方正，动静分区，三开间朝南，餐客一体，进门就是厨房，增强生活体验感，主卧带有衣帽间。

➤ 缺点

- 走道过长，造成面积浪费

高层：117m<sup>2</sup>三室两厅两卫



➤ 优点

- 超大景观阳台，卫生间干湿分离，餐客一体

➤ 缺点

- 户型狭长，动静不分区，进门正对客厅私密性不佳，北向次卧门紧挨客卫影响后期舒适度

高层：126m<sup>2</sup>四室两厅两卫



➤ 优点

- 三开间朝南，超大阳台，卫生间干湿分离，卧室与阳台相连后期采光较好。

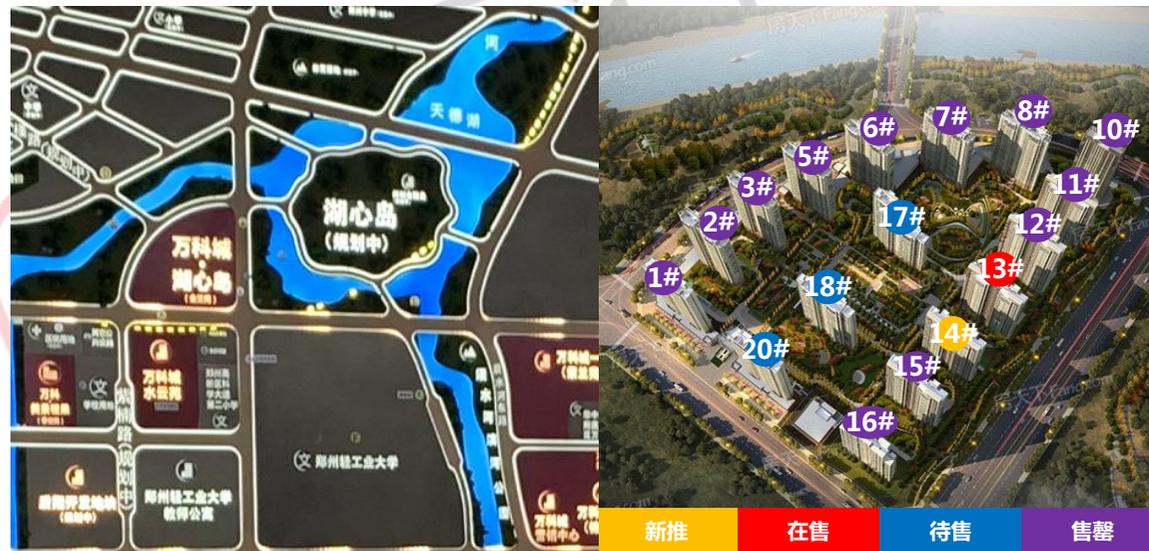
➤ 缺点

- 动静不分区，卫生间在入户门旁影响后期居住舒适度

# 项目动态-开盘 (万科城湖心岛-销售概况)

3月25日针对七期高层14#进行线上选房，推出264套，截止当天共去化50套（包含提前锁定房源40套），去化率19%

项目位置	高新区 科学大道与西四环交汇处西北角		开发公司	河南省美景之州地产开发有限公司	
占地	195亩	建面	58.9m <sup>2</sup>	容积率	3.49
营售团队	自销&世联行		解筹率	—	
蓄客及到访	无集中蓄客				
成交价格	均价12200元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	大正水晶森林毛坯均价12500元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	认筹1%，按时签约1%，按揭2%，团购3%				
客户来源	高新区刚需客及周边大学教师投资客				
销售渠道	无分销，老带新、全民经纪人推介				
预售情况	取证日期：3月25日；【2020】郑房预字第GX2020007号				
交房标准	精装交付（精装标准1500元/m <sup>2</sup> ）				
备注	除当天去化外，提前落位40套				



项目 近期 开盘	推出时间		2019-3-6	2020-3-25
	小高层/ 高层	推出楼栋	八期2/7#	七期14#
		成交价格	11000元/m <sup>2</sup>	均价12200元/m <sup>2</sup>
		成交套数/供应套数	140/251	50/264

## 本次开盘去化分析

### 本次开盘效果差：

- 1) 受疫情影响，区域内项目均有降价，竞争压力大
- 2) 3月份以来，高新区区域项目开盘量较多，推货量较大，项目客户进行分流；

# 项目动态-开盘 (万科城湖心岛-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 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	14#	2D	2T4	33F	三室两厅一卫	95	12200	66	50	19%
						三室两厅一卫	95	12300	132		
						三室两厅两卫	125	12100 (东西户价差200元/m <sup>2</sup> )	66		
	合计									264	50

14#楼平面图



125m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

95m<sup>2</sup> 三室两厅一卫

95m<sup>2</sup> 三室两厅一卫

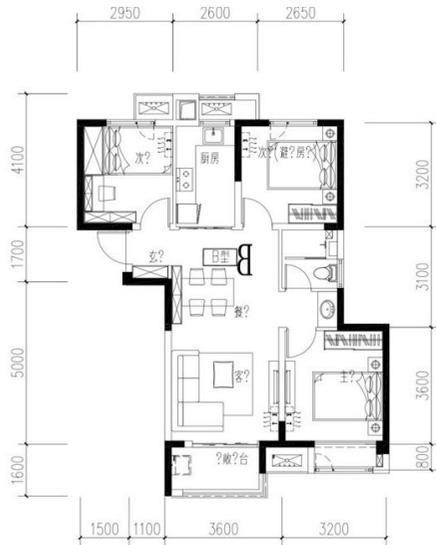
95m<sup>2</sup> 三室两厅一卫

125m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

# 项目动态-开盘 (万科城湖心岛-户型分析)

整体户型方正通透，主卧双飘窗设计，采光效果较好；大部分户型为两开间朝南，东西边户横厅宽阳台

95m<sup>2</sup>三室两厅一卫



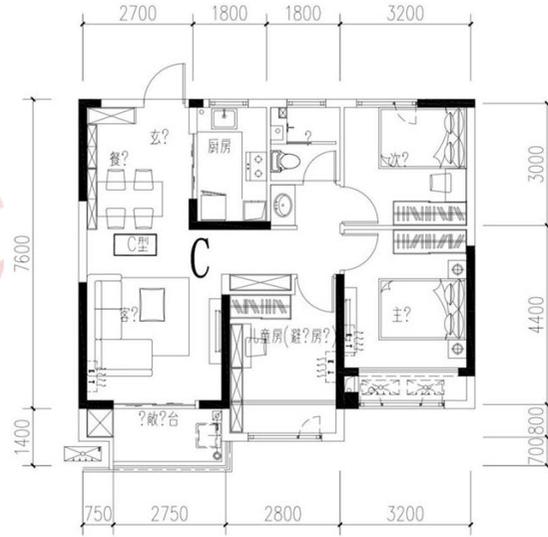
**优点：**

- 餐客一体，空间利用率高
- 卫生间干湿分离，使用便捷

**不足：**

- 双卧室朝北，降低居住舒适性
- 户型整体狭长且处于楼层中间，影响通风采光

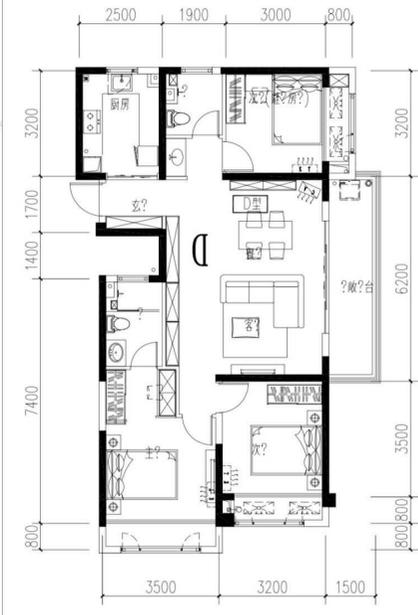
95m<sup>2</sup>三室两厅一卫



**优点：**

- 户型方正，动静分区
- 三开间朝南，通风采光俱佳
- 餐客一体，舒适便捷

125m<sup>2</sup>三室两厅两卫



**优点：**

- 户型方正，横厅设计，6米宽观景阳台，利于采光，增强体验感
- 主卧套房设计，使用便捷
- U型厨房，宽敞舒适

# 项目动态-开盘 (融创瀚海大河宸院-销售概况)

3月27日晚8点对三期高层1#、9#进行线上云选房，共计248套房源，截止到28号，去化109套，去化率44%

项目位置	惠济区天河路大河路向北800米路东		开发公司	河南中创置业有限公司(融创)	
占地	三期占地92.87亩(总占地761.1亩)	建面	27.72万m <sup>2</sup>	容积率	3.29
营销团队	自销		解筹率	30%	
蓄客及到访	2019年8月启动验资, 验资排号, 提供资产证明最低10万, 一般20万, 截止开盘认筹368组				
成交价格	13100元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	裕华会园毛坯高层12300元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①认筹优惠1%②选房优惠1%③验资优惠1%				
客户来源	客户以惠济区地缘性客户为主				
销售渠道	分销为贝壳、链家; 佣金点位1.8%				
交房标准	毛坯				
预售情况	预售证:【2020】郑房预售字(4890)号				
备注	首付分期: 无				



## 本次开盘去化分析:

### 去化效果较差

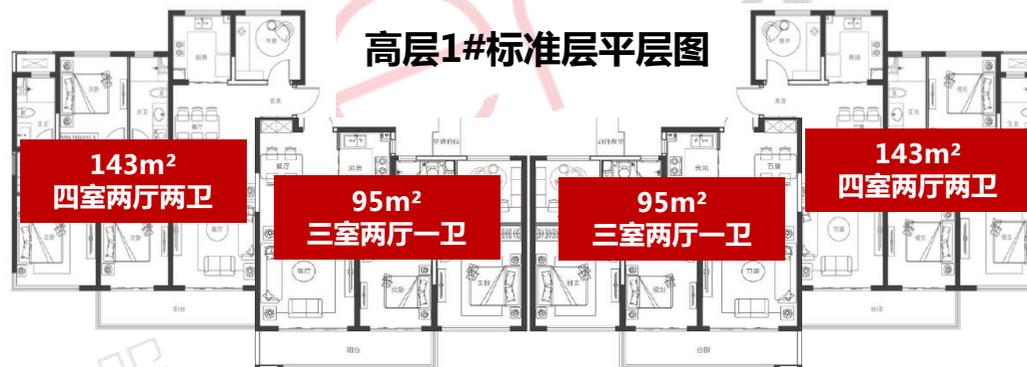
- 1) 项目自19年开始蓄客, 蓄客时间长, 客户流失严重, 且有10万~20万验资, 蓄客效果较差;
- 2) 前期受裕华会园开盘影响, 客户分流严重;
- 3) 大面积产品占比较高, 且无首付分期, 置业门槛较高, 去化困难。

本案近期开盘	推出时间		2018-12-28	2019-3-16	2019-7-14	2020-3-27
	小高层/高层	推出楼栋	二期高层5 #6#	二期高层3#	二期高层1-6# (133m <sup>2</sup> 四房)	三期高层1#、9#
		成交价格	高层精装13400-14800元/m <sup>2</sup>	高层精装14700-15200元/m <sup>2</sup>	高层均价: 毛坯10800元/m <sup>2</sup> , 精装12000元/m <sup>2</sup>	高层毛坯13100元/m <sup>2</sup>
		成交套数/供应套数	70/195	40/100	105/218	109/248

# 项目动态-开盘 (融创瀚海大河宸院-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	梯户比	单元	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
	高层	1#	2T4	1D	31F	三室两厅一卫	95	13300	62	41	66%
						四室两厅两卫	143	13000	62	9	15%
	高层	9#	2T4	2D	31F	三室两厅一卫	95	13300	62	39	63%
						三室两厅一卫	118	13200	31	11	35%
四室两厅两卫						135	13100	31	9	29%	
合计									248	109	44%

高层1#标准层平面图



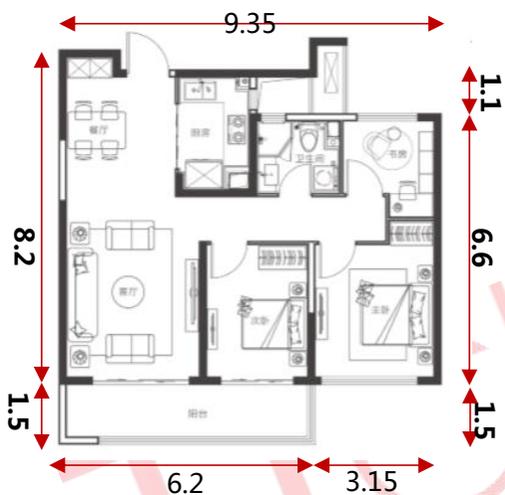
高层9#标准层平面图



# 项目动态-开盘 (融创瀚海大河宸院-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

## 95m<sup>2</sup>三室两厅一卫



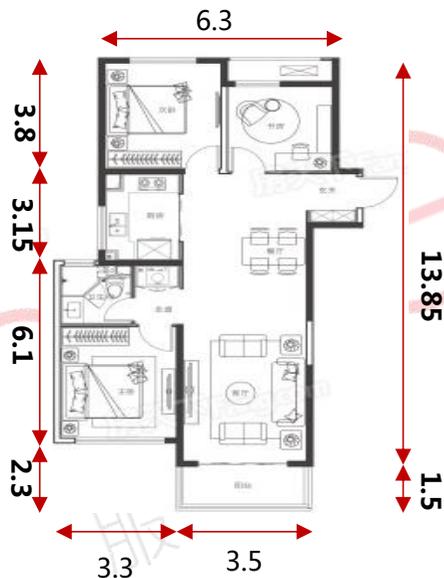
### 优势:

- 户型方正, 三开间朝南, 朝南超大阳台

### 劣势:

- 卫生间干湿不分离
- 走道面积过长, 造成面积浪费

## 118m<sup>2</sup>三室两厅一卫



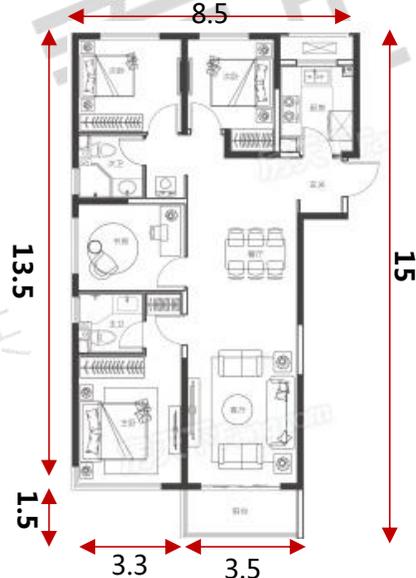
### 优势:

- 餐客一体, 入户玄关
- 卫生间干湿分离

### 劣势:

- 户型狭长, 采光较差
- 次卧采光较差

## 135m<sup>2</sup>四室两厅两卫



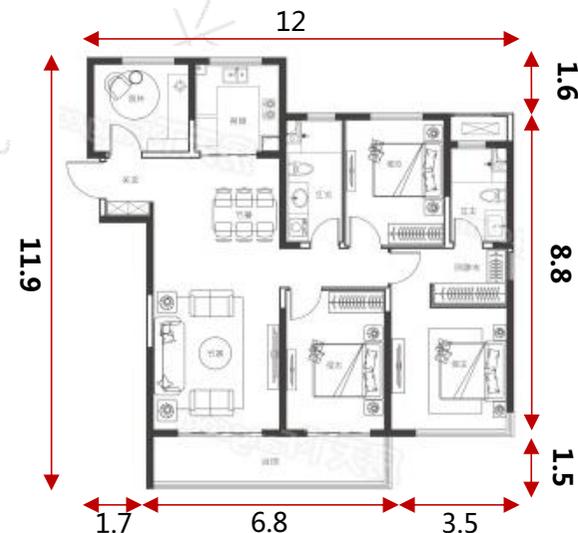
### 优势:

- 餐客一体, 入户玄关
- 卫生间干湿分离

### 劣势:

- 户型狭长, 采光较差
- 三个次卧采光较差

## 143m<sup>2</sup>四室两厅两卫



### 优势:

- 户型方正, 三开间朝南
- 南向超大阳台, 采光较好

### 劣势:

- 卫生间干湿不分离
- 北向次卧采光不佳

# 项目动态-开盘 (瀚宇天悦湾-销售概况)

3月27日针对5号院洋房10/11#房源进行线下选房，共推出40套，当天去化3套，去化率8%

项目位置	荥阳市 郑上路与万山路交汇处西300米		开发公司	郑州瀚宇置业有限公司	
占地	1664亩	建面	300万m <sup>2</sup>	容积率	2.88
营售团队	自销+盛励		解筹率	—	
蓄客及到访	平推无蓄客				
成交价格	毛坯首层16000元/m <sup>2</sup> (送30-40m <sup>2</sup> 花园和150m <sup>2</sup> 地下室)，标准层8900元/m <sup>2</sup> ，顶层12000元/m <sup>2</sup> (送10m <sup>2</sup> 露台)				
竞品价格	郑西鑫苑名家毛坯首层10800元/m <sup>2</sup> (送6-8m <sup>2</sup> 花园)，标准层8800元/m <sup>2</sup> ，顶层8500元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	认购优惠5000，按时签约5000，优惠1%				
客户来源	荥阳本地地缘性客户、中原区外溢客户				
分销渠道	链家、轩宇、金之达、嵩阳 (2.5%)				
预售证号	五证齐全				
备注	有首付分期，首付6%，剩余分2年4次付清；洋房层高3.3米				



新推

在售

待售

售罄

## 本次开盘去化分析

### 本次去化较差：

- 1) 本次平推无蓄客，线下直接开售，推广不足，蓄客量较少；
- 2) 项目位于荥阳西区，距离郑州市区较远，周边配套匮乏，主要辐射地缘性客户，购房目的主要以刚需自住为主，本次加推户型为洋房163m<sup>2</sup>四房，客户可选择性较小，改善客群有限。

项目近期开盘	推出时间		2020-3-27
	洋房	推出楼栋	10/11#
		成交价格	毛坯首层16000元/m <sup>2</sup> 标准层8900元/m <sup>2</sup> 顶层12000元/m <sup>2</sup>
		成交套数/供应套数	3/40

# 项目动态-开盘 (瀚宇天悦湾-产品分析)

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 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率	
推售房源	洋房	10/11#	2D	1T2	5F	四室两厅两卫	163	首层16000元/m <sup>2</sup> (送30-40m <sup>2</sup> 花园和150m <sup>2</sup> 地下室), 标准层8900元/m <sup>2</sup> , 顶层12000元/m <sup>2</sup> (送10m <sup>2</sup> 露台)	40	3	8%
	合计								40	3	8%

## 163m<sup>2</sup> 四室两厅两卫



### 优势：

- 户型方正通透，采光通风良好
- 南向卧室飘窗设计，餐客一体

### 劣势：

- 卫生间无干湿分离
- 南向次卧正对入户门，私密性较差，且距卫生间较远，使用不便

# 项目动态-开盘 (龙湖景粼玖序-销售概况)

3月28日，项目线上开盘高层2#，洋房3/4/9#，共计252套房源，截止当天上午12点，去化157套，去化率为62%

项目位置	高新区 科学大道与石楠路交汇处向南		开发公司	郑州龙兴房地产开发有限公司	
占地	105亩	建面	26.9万m <sup>2</sup>	容积率	2.99
营销团队	自销		解筹率	36%	
蓄客及到访	自1月11日开始认筹，截止开盘当天蓄客442组				
成交价格	高层毛坯15200元/m <sup>2</sup> ，洋房毛坯19800元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	碧桂园西湖：精装高层14500元/m <sup>2</sup> ，精装洋房19000元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	高层2万定存，洋房5万定存，开盘享1个点；额外优惠定存优惠1%、认筹优惠1%，认购1%，开盘1%，按揭1%个点，按时签约1%，全款1%。团购额外优惠1%				
客户来源	主要来自高新区、中原区以及金水区客户				
渠道	贝壳分销政策：佣金高层2%、洋房1.5%。				
预售证号	(2020)郑房预字第GX2020004号，3/4#，共计78套，10330m <sup>2</sup> (2020)郑房预字第GX2020009号，1/2/5/9#，共计285套，33172.06m <sup>2</sup>				
备注	郑大团购优惠：根据团购数量给予不同优惠（10套，20套，30套——1%，2%，3%），上限3%；首付10%，其余延期3个月				
本案近期开盘	推出时间		2020-3-28		
	高层	推出楼栋	2#		
		成交价格：元/m <sup>2</sup>	毛坯15200元/m <sup>2</sup>		
		成交/供应套数	72/120		
	洋房	推出楼栋	3/4/9#		
		成交价格：元/m <sup>2</sup>	毛坯19800元/m <sup>2</sup>		
成交/供应套数		85/132			



## 本次开盘去化分析

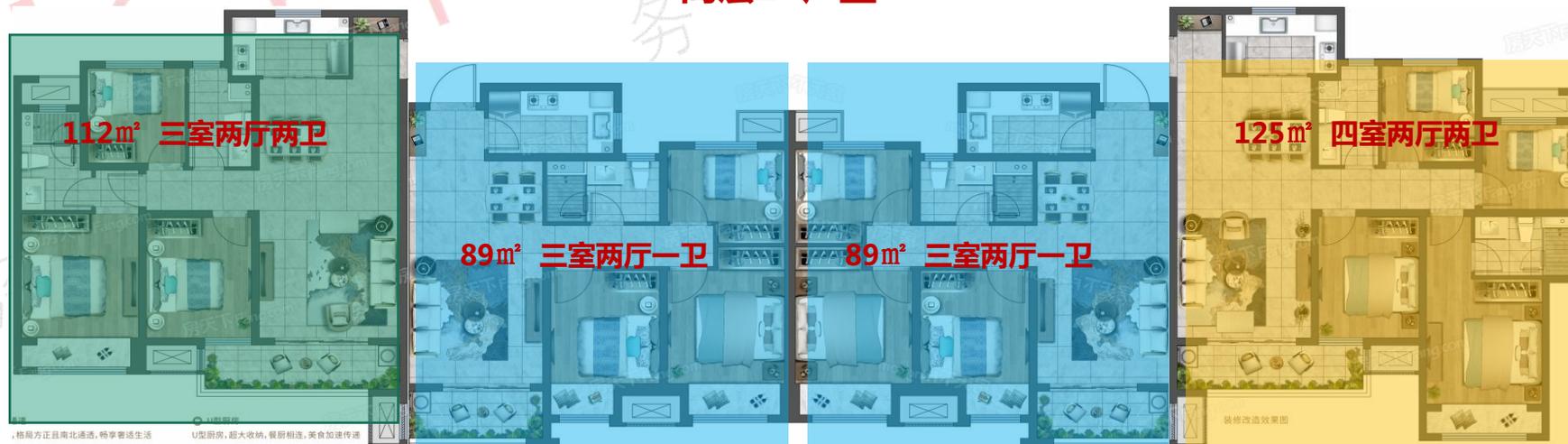
去化效果较差：

- 1、无论高层还是洋房毛坯价格均高于片区最高水平，总价高客户有一定抗性；
- 2、项目首付延期时间较短；
- 3、首开楼栋2/3/4#不属于楼王位置，离道路较近，居住环境一般。

# 项目动态-开盘 (龙湖景粼玖序-产品分析)

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 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
高层	2#	1D	2T4	30F	三室两厅两卫	112	15100	30	17	57%
					三室两厅两卫	89	14900	60	42	70%
					四室两厅两卫	125	15500	30	13	43%
洋房	3#	2D	1T2	8F	三室两厅两卫	132 (首层赠送院子)	首层26500标准层16500-18000	32	21	66%
	4#	3D	1T2	8F	三室两厅两卫	132 (首层赠送院子)		46	23	50%
	9#	3D	1T2	9F	三室两厅两卫	142 (3层带露台)	3层带露台21000-22000, 4-9层17800-19000	42	29	69%
					四室两厅两卫	153 (赠送地下室、阳台)		26000-28000	6	6
					四室两厅两卫	163	6		6	100%
	合计								252	157

## 高层2#户型



# 项目动态-开盘 (龙湖景粼玖序-高层户型分析)

1/2#为1D2T4H设计, 17/18#为1D3T5设计, 户型面积分布为89m<sup>2</sup>三室两厅一卫、112m<sup>2</sup>三室两厅两卫, 125m<sup>2</sup>四室两厅两卫, 户型方正, 动静分区, 均赠送飘窗, 户型设计无明显劣势

112m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



### 优势:

- 动静分区, 户型方正, 开间大于进深
- 主卧带衣帽间和独卫, 居住舒适度较高
- 户型附带大阳台, 南向卧室赠送飘窗

### 劣势:

- 走道过长, 造成面积浪费
- 卫生间干湿不分离
- 主卧卫生间门正对客厅, 私密性差

89m<sup>2</sup> 三室两厅一卫



### 优势:

- 动静分区, 户型整体方正
- L型厨房, 提高空间利用率
- 三开间朝南, 采光较好

### 劣势:

- 走道过长, 造成面积浪费
- 入户门缺少遮挡, 私密性差
- 厨房与卫生间窗户挨着, 会有“串味”

125m<sup>2</sup> 四室两厅两卫



### 优势:

- 主卧带衣帽间和独卫, 居住舒适感更佳
- 餐客一体, 开放式厨房, 提高空间利用率

### 劣势:

- 走道过长, 造成面积浪费
- 户型进深长, 影响采光

# 项目动态-开盘 (龙湖景粼玖序-洋房户型分析)

1T2H设计，产品大多为132m<sup>2</sup>三室两厅两卫、142m<sup>2</sup>四室两厅两卫，少量复式户型，一、二层附赠花园地下室，居住舒适感较佳，且地下室可以为后期收纳使用，存在走道过长浪费面积的缺点

132m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



## 优势：

- 动静分区
- 餐客一体，附带储物间
- 卧室带飘窗设计，客厅宽敞且附带大阳台

## 劣势：

- 走道过长，造成面积浪费
- 户型进深长，开间窄，影响采光
- 北向卧室面积较小，影响实际使用

142m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



## 优势：

- 干湿分离，动静分区，户型方正
- 开放式厨房，提高空间利用率
- 三开间，客厅宽敞且附带大阳台，整体采光较好
- 南向卧室均带飘窗，赠送使用面积大，居住体验感好

## 劣势：

- 走道过长，造成面积浪费

153m<sup>2</sup> 四室两厅三卫



## 优势：

- 动静分区
- 附带花园和地下室，赠送面积大，居住舒适感较佳
- 餐客一体，提高空间利用率

## 劣势：

- 走道过长，造成面积浪费
- 户型狭长，采光差

# 项目动态-开盘 (美盛北龙台-销售概况)

3月28日下午针对**小高层11#楼**，进行线上选房，共推出**64套**，截止下午五点去化**6套**，去化率**9%**

项目位置	金水区 杨金路与中央大道交汇处		开发公司	郑州美泰置业有限公司	
占地	55亩	建面	13万方	容积率	2.69
营售团队	自销		解筹率	—	
蓄客及到访	开盘前无蓄客				
成交价格	精装小高层22000元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	康桥东麓园：高层精装21000元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①认购减2万优惠2%；②签约优惠5%；③按揭优惠3%，全款优惠4%；				
客户来源	客户以大东区地缘性客户，城市白领、私营老板为主				
推广渠道	分销：链家2.5%佣金，老带新奖励1年物业费，全民经纪人1%				
预售情况	预售证：【2019】郑房预售字（4797）号				
备注	首付分期：先付超限价部分，剩余30%首付款2年4次还清（限价19650元/m <sup>2</sup> ）				



## 去化分析：

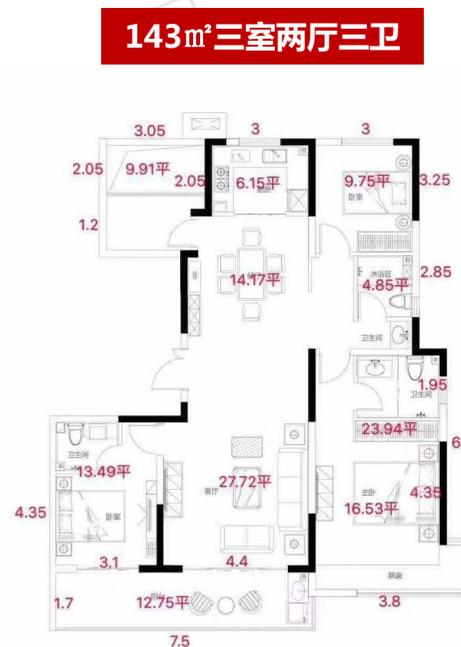
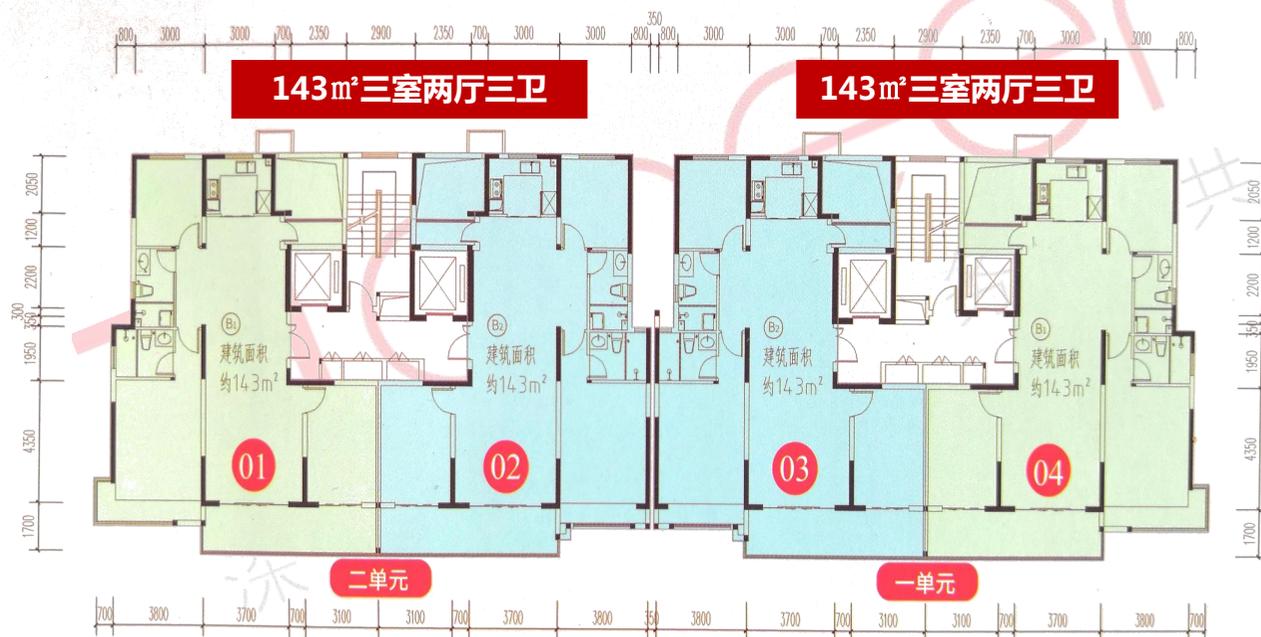
### 本次开盘去化效果较差

- 1、项目开盘前无蓄客，客源不足，且疫情期间客户多呈观望态度；
- 2、此次开盘推售产品面积偏大，购房门槛值较高；
- 3、开发商品品牌相较竞品康桥知名度有所欠缺，且地块整体面积偏小，后期小区环境效果欠佳

项目 近期 开盘	小高层	推出时间	2019-1-26	2019-5-25	2019-9-13	2019-10-2	2019-3-27
		推出楼栋	小高层1/2/7#	小高层6#	小高层9#	小高层13#	小高层11#
		成交价格	19500-21500元/m <sup>2</sup>	19500-20000元/m <sup>2</sup>	19500-21500元/m <sup>2</sup>	21500元/m <sup>2</sup>	22000元/m <sup>2</sup>
		成交套数/供应套数	57/192	10/64	8/64	17/96	6/64
	洋房	推出楼栋	—	—	—	—	—
		成交价格	—	—	—	—	—
		成交套数/供应套数	—	—	—	—	—

# 项目动态-开盘 (美盛北龙台-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 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	11#	2	2T2	16	三室两厅三卫	143	22000	64	6	9%
合计									64	6	9%



## 优势:

- 户型方正，三开间朝南，南向7.5m超大观景阳台设计，采光较好
- 灵动3+1空间，主卧、次卧配有独立卫生间、衣帽间；赠送约9平方小书房
- 卫生间干湿分离

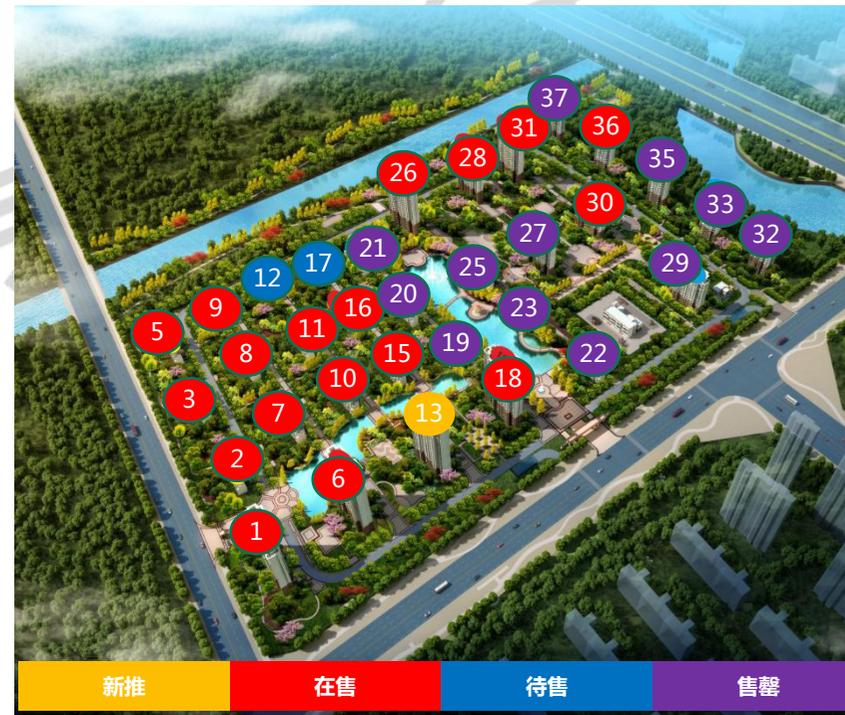
## 劣势:

- 未做到动静分区

# 项目动态-开盘 (恒大金碧天下·半城湖-销售概况)

3月28日针对**高层13#西单元**进行加推，线上及现场选房，共推出**66套**，当天去化**7套**，去化率**11%**

项目位置	平原新区 太行大道与长江大道交汇处东南角		开发公司	恒大 新乡御景置业有限公司	
占地	237亩	建面	23.7万m <sup>2</sup>	容积率	1.5
营售团队	易居		解筹率	—	
蓄客及到访	无蓄客				
成交价格	均价6000元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
竞品价格	建业比华利庄园高层6000元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
优惠方式	基础85折加付款方式 一次性95折，按揭96折，全款分期98折				
客户来源	新乡客户占比50%，当地客户占比20%，郑州客户占比10%、其他来源20%				
推广渠道	分销：贝壳、鼎鸿1.5-3% (月度成交1-5套1.5%、6-10套2%、11-20套2.5%、21套以上3%)				
预售情况	取证日期：2020/3/27；预售证号：20200014；13#高层，共计138套				
备注	五证齐全，无首付分期				



项目 近期 开盘	高层	推出时间	2019-5-7	2020-3-28
		推出楼栋	6#	13#西单元
		成交价格	高层精装8300元/m <sup>2</sup>	均价6000元/m <sup>2</sup> (毛坯)
	成交套数/供应套数	58/138	7/66	
	洋房	推出楼栋	5#	—
		成交价格	底层13500元/m <sup>2</sup> ，标准层 10500元/m <sup>2</sup>	—
成交套数/供应套数		6/28	—	

## 本次去化分析：

### 本次加推去化效果较差

- ①本次加推采取平推方式，无集中蓄客
- ②片区竞品项目多，产品同质化严重
- ③片区价格跳水严重，客户观望情绪浓厚，并且该区域相比较其他近郊区域，规划尚未落实，其他区域分流众多郑州外溢客户

# 项目动态-开盘 (恒大金碧天下·半城湖-产品分析)

推售楼栋	物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	面积 (m <sup>2</sup> )	户型	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	13#	1D (西单元)	2T3	22F	107	三室两厅一卫	6000元/m <sup>2</sup> (毛坯)	22	5	23%
						127	三室两厅两卫		22	2	9%
						144	四室两厅两卫		22	0	0%
合计								66	7	11%	



# 项目动态-开盘 (恒大金碧天下·半城湖-户型分析)

144m<sup>2</sup>四室两厅两卫



## 优势：

- 三开间朝南，餐客一体，动静分区
- 飘窗及阳台附赠，提高得房率

## 劣势：

- 走道狭长浪费少许面积
- 卫生间未干湿分离

107m<sup>2</sup>三室两厅一卫



## 优势：

- 三开间朝南，餐客一体，卧室皆附赠飘窗

## 劣势：

- 厨房狭长，封闭阳台采光差
- 卫生间未干湿分离

127m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 优势：

- 南向阳台及飘窗，增加采光

## 劣势：

- 餐客未一体，动静分区模糊
- 北向双卧室采光差，厨房狭长，封闭阳台采光差
- 卫生间未干湿分离

# 项目动态-开盘 (福晟谦祥钱隆城-销售概况)

3月28日上午线上选房，加推三期高层9#一单元部分房源，共计136套，去化40套，去化率29%

项目位置	高新区 西三环科学大道向西200米		开发公司	河南晟和祥实业有限公司	
占地	1187亩	建面	441万m <sup>2</sup>	容积率	4.5
营售团队	自销+同致行		到访去化率	—	
蓄客及到访	前期认筹65组				
成交价格	高层均价13900元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
竞品价格	正弘青云筑14500元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
优惠方式	①认筹3000抵30000；②开盘优惠1%；③定房优惠1%；④正常首付优惠2%；⑤按揭优惠2%				
客户来源	主要为高新区、中原区及主城区刚需外溢				
渠道	分销：链家、房友、58爱房，经纪人佣金1.3%+6000				
预售证号	取证日期：2020/3/25；(2020)郑房预字第GX2020008号，5/9/10#，住宅600套				
备注	首付分期：首付10%，剩余2年4次无息				



### 本次开盘去化分析：

### 本次开盘去化效果差：

- 1) 与龙湖项目首开推售节点一致，部分客户分流，影响蓄客；
- 2) 产品设计差，整体通风采光性能差，存在暗卫暗卧，客户抗性大；
- 3) 项目周边公共交通不便，距地铁1号线郑州大学站约3公里，距8号线丁香里站1.3km (已规划未开建)
- 4) 疫情影响，部分客户置业节点后延，观望情绪较重；
- 5) 三期地块靠北，远离主干道科学大道及高新万达，生活及交通相对不便，客户有一定抗性

项目 近期 开盘	推出时间		2018-8-26	2018-9-30	2018-12-8	2019-3-22	2019-4-26	2019-6-1	2019-8-3	2019-10-19	2019-11-30	2020-3-28	
	小 高 层	推出楼栋	二期高层10#、11#	二期高层9#	二期高层8#	二期高层6#	二期高层7#	二期高层5#	二期高层3#	三期高层7/8#	三期高层6#	三期高层9#	
		成交价格	高层毛坯14000-14600元/m <sup>2</sup>	高层毛坯14500元/m <sup>2</sup>	高层毛坯13500-14200元/m <sup>2</sup>	高层毛坯14500元/m <sup>2</sup>	高层毛坯14500元/m <sup>2</sup>	高层毛坯14500-15000元/m <sup>2</sup>	高层毛坯14800-15000元/m <sup>2</sup>	高层毛坯14400元/m <sup>2</sup>	高层毛坯14500元/m <sup>2</sup>	高层毛坯13900元/m <sup>2</sup>	
		成交套数/供应套数	520/520	176/271	68/266	122/128	251/266	128/128	115/134	200/572	20/136	40/136	

# 项目动态-开盘 (福晟谦祥钱隆城-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	9#	2D (仅推东单元部分房源)	2T5	34F	两室一厅一卫	69	13600	34	5	15%	
					两室两厅一卫	78	14000	34	13	38%	
					三室两厅一卫	89	14000	68	22	32%	
合计								<b>136</b>	<b>40</b>	<b>29%</b>	

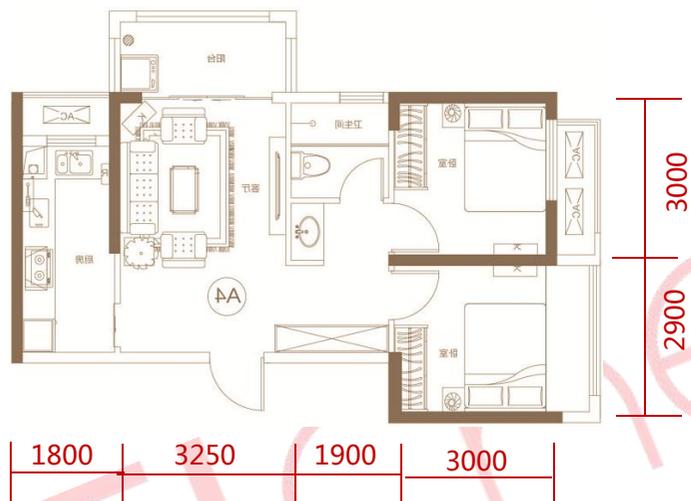
高层9#平面图



# 项目动态-开盘 (福晟谦祥钱隆城-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

69m<sup>2</sup> 两室一厅一卫



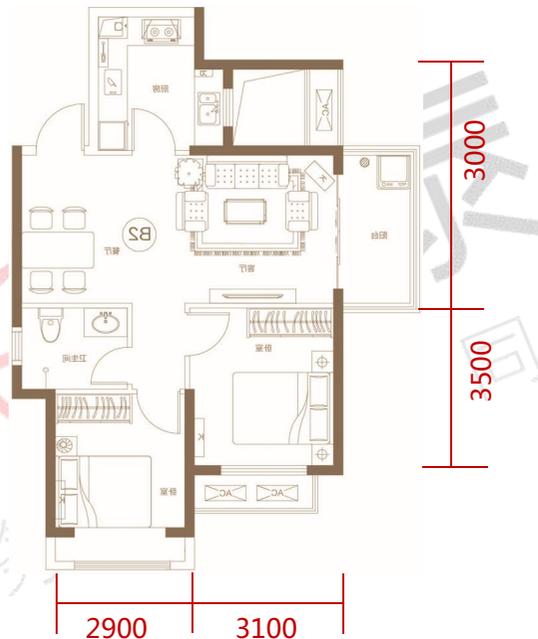
## 优势：

- 卫生间干湿分离，实用性强；
- L型厨房设计布局合理，餐客一体，动线合理

## 劣势：

- 东北向户型，通风采光性能差；
- 两卧室东向，采光时间有限，客厅北向，采光差；

78m<sup>2</sup> 两室两厅一卫



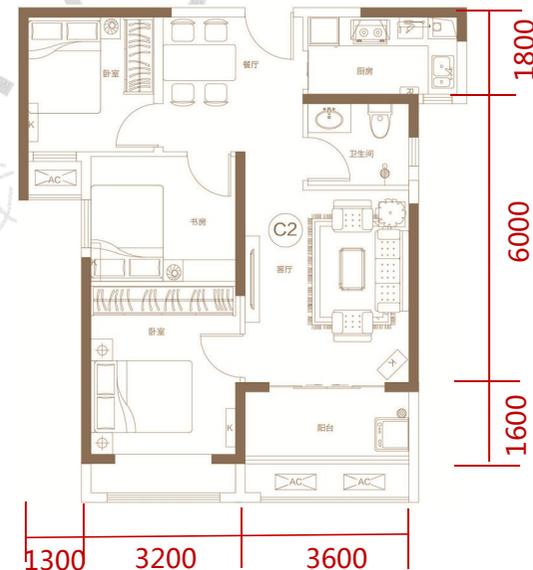
## 优势：

- 主卧赠送飘窗，双开间朝南，餐客一体；
- 动静分区，布局较合理

## 劣势：

- 卫生间无干湿分离且采光不便，形成暗卫；
- 户型为东南户但北向有小户型，通风性能差

89m<sup>2</sup> 三室两厅一卫



## 优势：

- 户型方正，双开间朝南；

## 劣势：

- 卫生间无干湿分离；
- 两次卧采光性能差；

# 项目动态-开盘 (恒大未来之光-销售概况)

3月28日针对**乐和6号院8#**进行平推，共推出**51套**，当天去化**21套**，去化率**41%**

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m <sup>2</sup>	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8400元/m <sup>2</sup> (精装) ; 首层毛坯7800				
竞品价格	正商雅庭华府毛坯高层9600元/m <sup>2</sup>				
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 ; G0387, 170套 (乐和6号3、6、8)				
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	推出时间		2019-12-29	2020-3-19	2020-3-28
	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	人和1号院29#、乐和6号院6#、地和6号院9#	乐和6号院8#
		成交价格	乐和6号院: 8100元/m <sup>2</sup> ; 人和1号院: 8300元/m <sup>2</sup> ; 地和6号院: 8300元/m <sup>2</sup> ; 地和5号院: 8450元/m <sup>2</sup> (精装)	均价8500元/m <sup>2</sup> (精装)	均价8400元/m <sup>2</sup> (精装); 首层毛坯7800
		成交套数/供应套数	2034/2533	60/236	21/51

## 本次去化分析:

### 本次加推去化效果较差

- ①推售节点密集, 平推无蓄客, 客源不足;
- ②南港建业云境员工房名义特价高层毛坯7500造成客户分流;
- ③项目远离主城区, 多为地市客源, 近期客户观望心态较重。

# 项目动态-开盘 (恒大未来之光-产品分析)

推荐楼栋	物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	面积 (m <sup>2</sup> )	户型	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	乐和6号院8#	1D	2T3	17F	90	三室两厅一卫	中间层8400元/m <sup>2</sup> (精装); 首层7800 (毛坯); 顶层8300元/m <sup>2</sup>	34	21	41%
						88			17		
						合计			51		

乐和6号院8#楼平面图



90m<sup>2</sup>三室两厅一卫



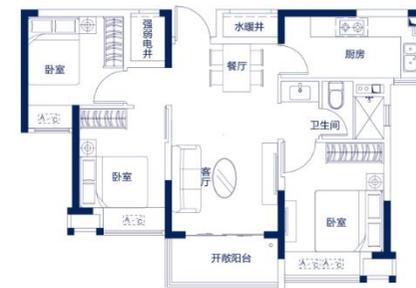
**优势：**

- 户型方正、南北通透；独立玄关、餐客一体，使用方便

**劣势：**

- 卫生间无干湿分离

88m<sup>2</sup>三室两厅一卫



**优势：**

- 多开间朝南，采光较好，卫生间干湿分离

**劣势：**

- 无独立玄关，私密性较差

# 项目动态-开盘 (郑州华侨城-销售概况)

3月29日针对一期2号院洋房8#进行开盘，推出32套，去化24套，去化率75%

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	建面	总建面160万m <sup>2</sup>	容积率	1.99
	2号院60亩		2号院11.3万m <sup>2</sup>		
营销团队	自销+盛励		解筹率	67%	
蓄客及到访	2020年2月29日开始蓄客，截至开盘前共计认筹约36组，线上选房31组				
成交价格	洋房毛坯均价16200元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	亚星观邸高层大户型17500元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
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	管城区和二七区客户为主，大部分为年龄段32-45岁首改和再改客户				
推广渠道	房天下，米宅，搜狐，腾讯线上专题报道；无分销				
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：2020/3/27；(2020)郑房预字第4908号；32套 (2号院8#)				
备注	微信线上开盘，认筹排号选房				



## 去化分析：

### 去化效果较好

- 1) 周边项目洋房产品较少，对于首改和再改客户吸引力较大；
- 2) 容积率低，且8#为临河洋房，景观资源优势明显；
- 3) 本次推出32套洋房，体量小，且蓄客时间充足，所以整体去化效果较好。

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	2020-3-29
	高层/ 小高层	推出楼栋		一号院高层1#、2#、3#、6#	一号院高层5#	二号院小高层10#	二号院小高层11#	二号院小高层5#
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )			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#	—	洋房8#
	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )		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	—	标准层16200 顶层15500 首层20000
	成交套数/供应套数		54/242	无	12/32	10/32	—	24/32

# 项目动态-开盘 (郑州华侨城-产品分析)

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	8#	2D	1T2	8F	四室两厅两卫	143	标准层16200 顶层15500 首层20000 (送花园和105m <sup>2</sup> 地下室)	32	24	75%
合计									32	24	75%

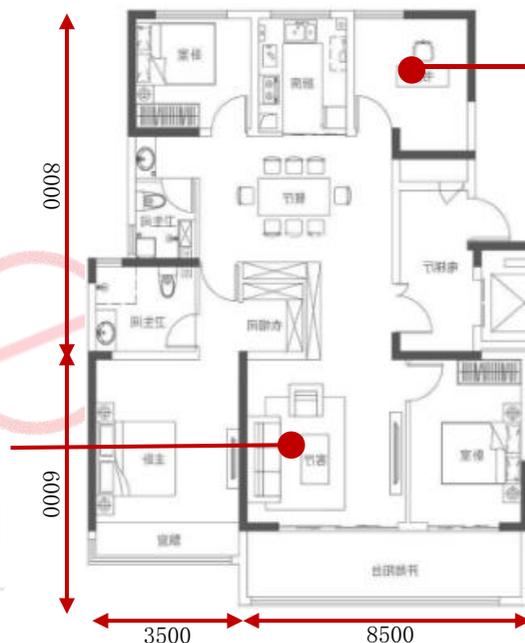
洋房8#平层图



# 项目动态-开盘 (郑州华侨城-户型分析)

洋房户型方正，结构设计紧凑，空间功能齐全，客户整体接纳度较高

洋房-143m<sup>2</sup>四室两厅两卫



## 优势：

- 南侧一厅两室均带大阳台，采光性良好；
- 143m<sup>2</sup>四室两卫，带衣帽间设计，户型结构紧凑，功能区齐全，实用性强；
- 主卧套间设计，四室有卧室和书房，主卧套间设计，面积分布和功能设计合理；
- U型厨房设计，且卫生间干湿分离。

## 劣势：

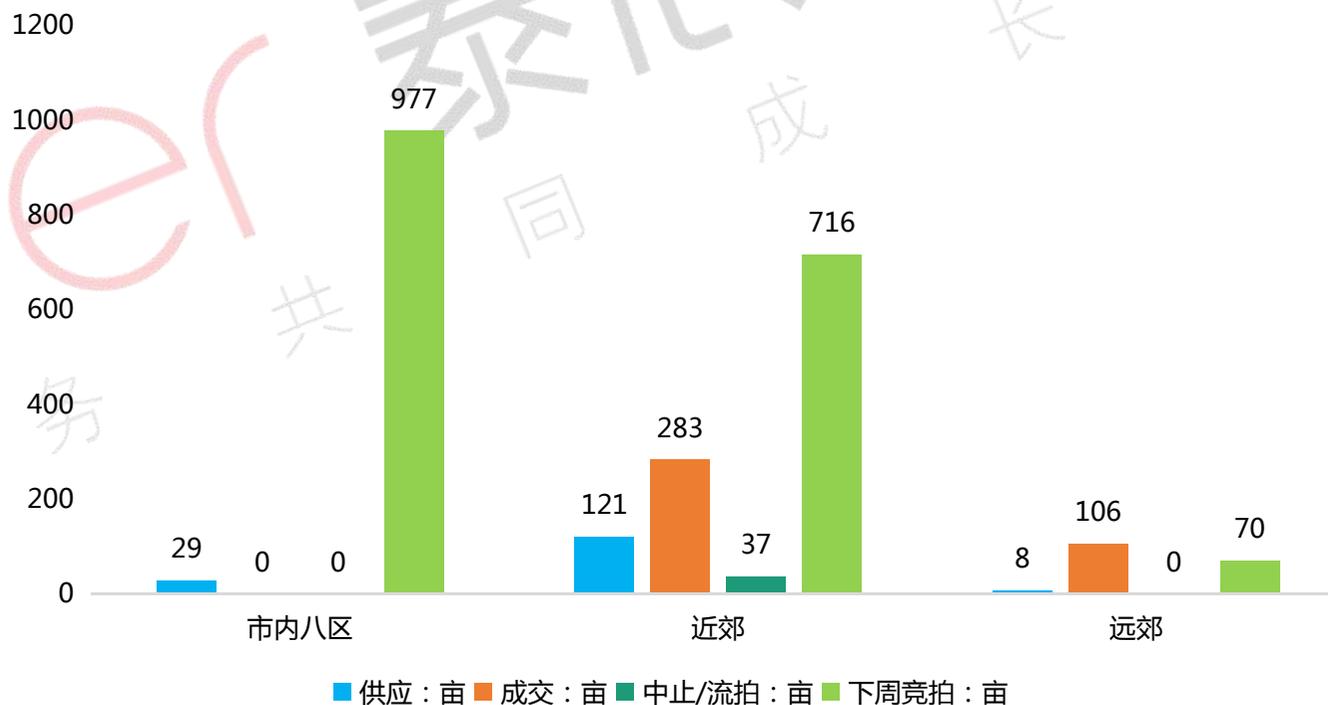
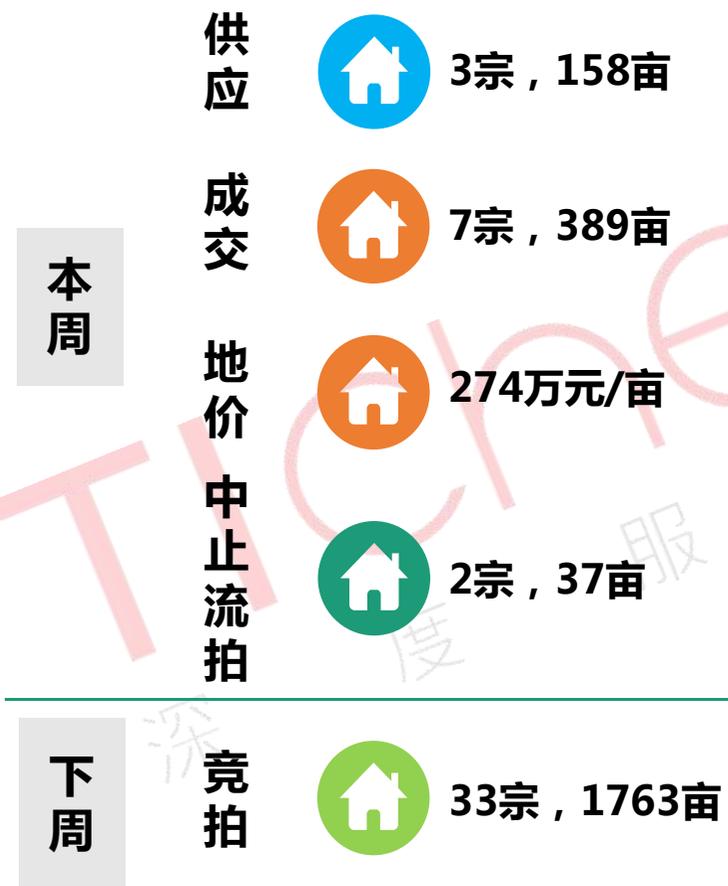
- 客厅东西两侧各一个卧室，动静分区不合理；
- 餐厅紧邻卫生间，部分客户认为较不合理；
- 卧室和客厅公用阳台，部分客户接纳度较低。

# 土地梳理-总览

Ticheer

深度服务 共同成长

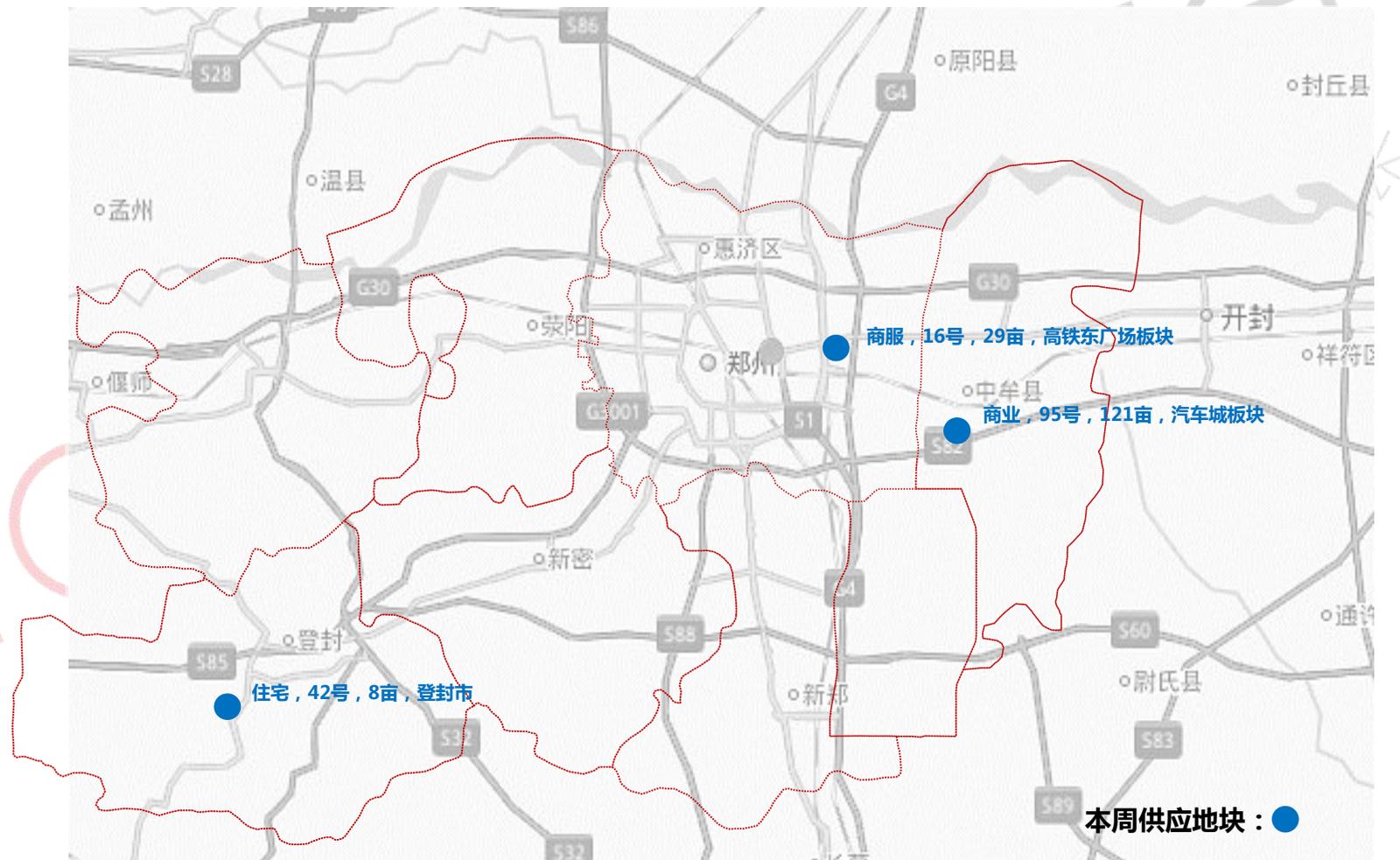
本周大郑州供应3宗土地，分别为郑东新区1宗，中牟汽车城1宗及登封1宗，158亩；成交7宗，新郑成交5宗，新密成交2宗，共计389亩；下周竞拍33宗，共计1763亩



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

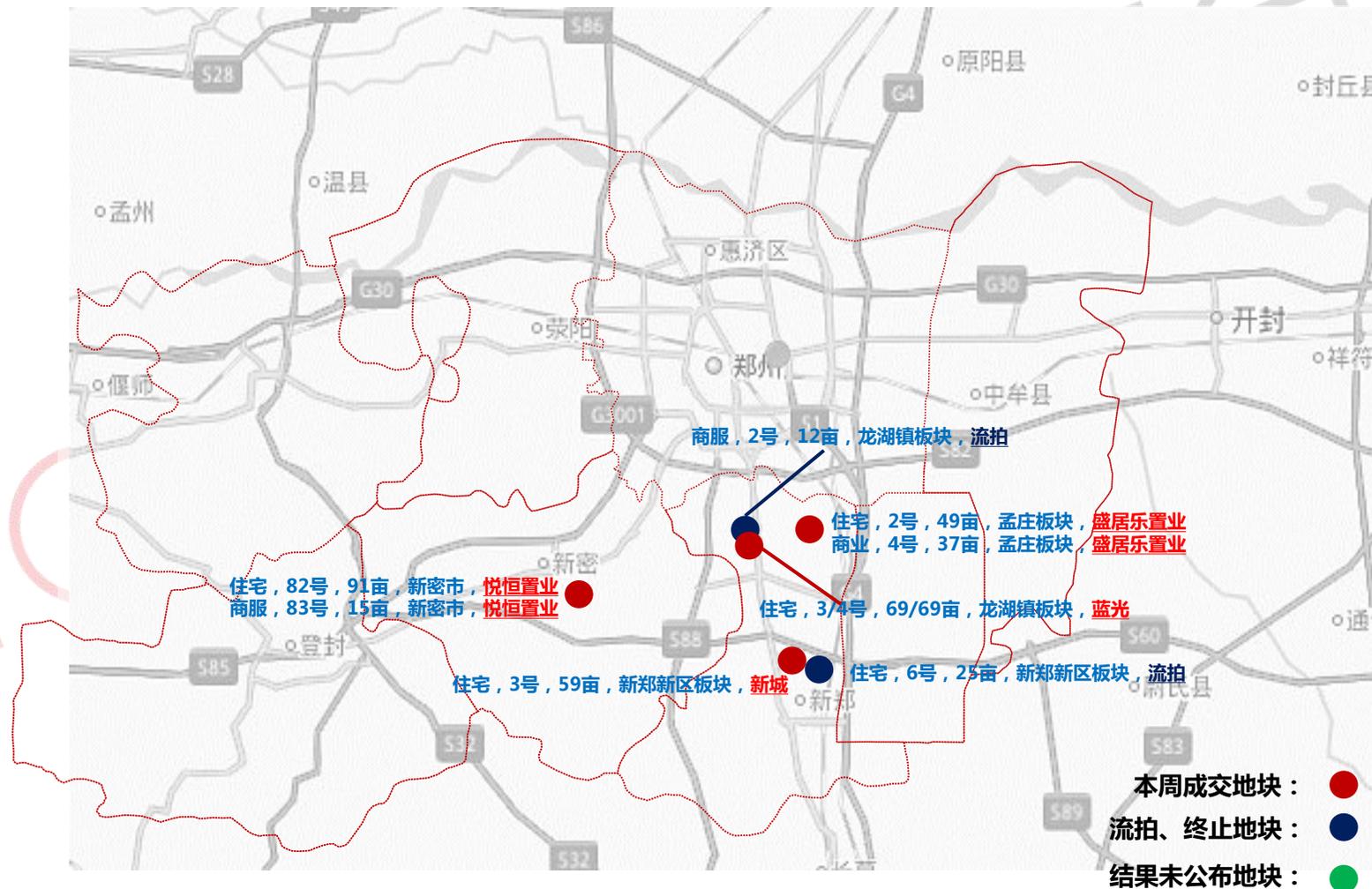
# 土地梳理-本周供应

## 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
2020/3/23	2020/4/22	登政出[2019]42号(网)	登封市大金店镇人民路与太后庙河西路西角	登封	8	住宅	0.80	1.5	468.026	58	584	—	—	—	商品房	—
2020/3/25	2020/4/27	郑政东出[2020]16号(网)	圃田北路南、嘉苑路东	郑东新区	29	商服	10.65	5.53	27700	959	2602	碧桂园	—	—	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的60%,对外销售面积不高于总建筑面积16%
2020/3/27	2020/4/29	牟政出[2019]95号(网)	中牟汽车产业集聚区,远航路南、文汇街西、宏达路北、怡景路东	中牟	121	商业	20.13	2.5	18721.122	155	930	—	万通汽车博览园	—	商品房	因政府原因,该地块未供即用,重新挂牌出让
合计					158		31.58									

# 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
2020/3/26	新郑出(2020)2号(网)	孟庄镇规划滨河东路东侧、孟庄镇人民政府土地南侧	新郑	49	住宅	商品房	6.50	2	10043	206	1546	0%	浩创悦城高层毛坯7600	1	河南盛居置业有限公司	万通汽车配地
2020/3/26	新郑出(2020)3号(网)	新郑新区中兴路北侧、文化路西侧	新郑	59	住宅	商品房	9.87	2.5	17160	290	1739	7%	佳兆业悦峰毛坯高层8000	4(新城、金科、碧桂园、土地方新华)	郑州悦韵房地产开发有限公司	新城摘得
2020/3/26	新郑出(2020)4号(网)	孟庄镇规划华南城二路南侧、规划滨河东路东侧	新郑	37	商业	商品房	7.36	3	6836	186	929	0%	—	1	河南盛居置业有限公司	万通汽车配地
2020/3/27	郑政新郑出(2020)3号	龙湖镇规划郑新路东侧、政府储备土地北侧	新郑	69	住宅	商品房	11.58	2.5	32892	473	2840	18%	孔雀城高层毛坯7900	5(平安东原联合体、蓝光、正弘、龙湖、新城)	郑州市塘鑫置业有限公司	蓝光摘得, 原为中能产业配地
2020/3/27	郑政新郑出(2020)4号	龙湖镇规划郑新路东侧、规划永通路北侧	新郑	69	住宅	商品房	11.52	2.5	28647	414	2487	4%	孔雀城高层毛坯7900	5(平安东原联合体、蓝光、正弘、龙湖、新城)	郑州市塘鑫置业有限公司	蓝光摘得, 原为中能产业配地
2020/3/23	2019-82号(网)	青阳路北侧、温泉北路西侧	新密	91	住宅	安置	9.08	1.5	9601.5144	106	1058	0%	永威金城上院毛坯小高层9200	1	新密市悦恒置业有限公司	新密市白寨镇油坊庄新型农村社区征迁群众安置建设项目
2020/3/23	2019-83号(网)	学达路北侧、温泉北路东侧	新密	15	商服	安置	1.31	1.3	1636.9692	108	1248	0%	永威金城上院毛坯小高层9200	1	新密市悦恒置业有限公司	新密市白寨镇油坊庄新型农村社区征迁群众安置建设项目
合计				389	—	—	57.21	—	—	—	—	—	—	—	—	—

## 本周大郑州土地流拍信息

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
2020/3/27	新郑出(2020)6号(网)	新区规划怡心路西侧、规划二路南侧	新郑	25	住宅	商品房	5.00	3	—	—	—	—	佳兆业悦峰毛坯高层8000	—	—	经无人报价, 流拍
2020/3/27	郑政新郑出(2020)2号	龙湖镇规划郑新路东侧、规划卓商路南侧	新郑	12	商服	商品房	3.88	5	—	—	—	—	—	—	—	经无人报价, 流拍
合计				37	—	—	8.88	—	—	—	—	—	—	—	—	—

## 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>