



郑州市场周报【2020年第16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

1 行业热点

郑州市土地供应模式大变革

2 市场监控

4月5周在售项目260个，成交3349套，同比-31%，环比+1%；
单盘周均来访同比-12%，环比+20%，单盘周均成交量同比-35%，环比+8%

3 项目动态

本周大郑州共计6个项目开盘，除正弘中央公园外，各项目均无蓄客，开盘去化惨淡，
本周开盘去化率环比-76%，同比-84%

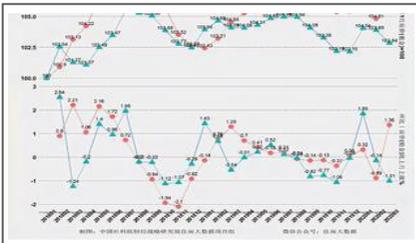
4 土地市场

本周大郑州供应12宗土地，共计877亩，环比增加194%；成交土地4宗，其中碧
桂园1宗（郑东新区），和昌1宗（巩义），万科2宗（新郑孟庄镇），共计229亩，
中牟2宗成交结果未公布，共计265亩；下周竞拍10宗土地，共计649亩

5 新盘分享

无

1、3月24个核心城市综合房价超2019年最高价（2020.4.27）



- 4月27日，社科院发布的4月《中国住房大数据分析报告》显示，反映全国24个核心城市房价总体变化的纬房核心指数显示，**全国核心城市房价出现恢复性回升**。2020年3月，核心城市综合房价已经高过了2020年春节前的水平，同时也高于2019年全年最高房价，但是要低于2018年中的房价水平。3月，纬房核心指数为106.24点，比2020年1月105.75点上涨0.46%，比2019年中最高值106.11点上涨0.12%。

2、住建部、发改委：严格限制各地盲目规划建设超高层“摩天楼”（2020.4.27）



- 4月27日，住房和城乡建设部和国家发展改革委发布《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》（简称《通知》），在明确城市与建筑风貌管理重点方面，《通知》提到**严格限制各地盲目规划建设超高层“摩天楼”，一般不得新建500米以上建筑**，各地因特殊情况确需建设的，应进行消防、抗震、节能等专项论证和严格审查，审查通过的还需上报住房和城乡建设部、国家发展改革委复核，未通过论证、审查或复核的不得建设。

3、超百家房企宣布破产 房地产行业分化或加剧（2020.4.28）



- 近日，人民法院公告显示，截至3月底，全国已有超过百家房企宣布破产，大部分是二三线城市中的中小开发商。受到疫情影响，一季度，全国商品房销售额同比下滑24.7%，销售面积同比下滑26.3%；全国房地产开发投资同比下降7.7%；土地购置面积同比下滑22.6%，新屋开工面积同比下降27.2%。
- 从全国来看，未来房地产市场持续调整的压力依然较大，叠加居民收入放缓、失业率上升的影响，房地产销售面临更多不确定性。**

4、4月近30城出台人才新政 落户政策再放宽 (2020.4.28)



- 4月28日，浙江省公安厅宣布将于5月1日执行新修改的《浙江省常住户口登记管理规定》。此次调整包括父母投靠落户年龄将不受限制，支持孵化器、众创空间、特色小镇等设立集体户，人才公寓、酒店式公寓可以设立集体户。
- 日前，济南市出台《关于深化户籍制度改革加快人才集聚的若干措施》（以下简称《措施》），对有在济南从业、居住意愿的外地人员，全面取消在城区、镇区落户迁入条件限制。
- 数据显示，今年以来，累计已有近80个城市发布人才政策，仅4月就有近30个城市跟进。

5、海南省：引进人才可购买低于市场价格的安居型商品房 (2020.4.30)



- 4月30日，海南省政府在召开的新闻发布会上宣布，在海口市、三亚市等6个市县推出低于商品住房价格的安居型商品住房。
- 海南省政府办公厅发布的《关于开展安居型商品住房建设试点工作的指导意见》中提到，海南省明确了7类引进人才可购买安居型商品住房。如经认定的区域型总部、高成长型总部、跨国公司地区总部、国际组织(机构)地区总部或重大招商项目单位，具有全日制本科及以上学历及以上学历，或具有中级及以上专业技术职称、技师及以上职业资格或执业资格的员工。

6、河北廊坊市：首都周边城镇，大专以上学历等人才租房也可落户 (2020.5.2)



- 河北省廊坊市印发《关于进一步深化户籍制度改革的意见（试行）》的通知，要求实行区域差别化户口迁移政策，首都周边城镇以具有合法稳定住所和合法稳定职业且参加城镇社会保险为基本落户条件，同时全面放开人才落户条件。
- 首都周边城镇以具有合法稳定住所和合法稳定职业且参加城镇社会保险为基本落户条件，非首都周边城镇以合法稳定住所为基本落户条件。合法稳定住所包括公民实际居住的具有合法所有权、使用权的房屋，政府保障性公租房、单位公产房，个人私产房、租赁房屋

解读：长期政策调控叠加疫情影响，房地产市场持续走低，土地财政压力促使各地政府刺激商品房需求，在坚持“房住不炒”定位不动摇的背景下，人才政策已成地方政策在需求端微调的主要方式。

1、郑州第二绕城高速将开建，第三绕城高速也已规划！（2020.4.28）



- 日前，郑州市交通运输局举行了2020年全市交通运输工作会议，根据计划，**今年交通运输计划投资55亿元。**
- 郑州市交通运输局负责人提到年度工作时，将围绕郑州城市功能布局，做好交通运输“十四五”规划编制，**推进焦（作）平（顶山）高速二期**，构建由**商（丘）登（封）高速、安（阳）罗（山）高速、原（阳）焦（作）高速、焦平高速**围合的**郑州第二绕城高速**，实现对京港澳高速、连霍高速的分流。根据规划，未来在第一绕城高速与新的绕城高速中间还有一条规划线路，长远来看，真正的第二绕城高速将是图中绿色走向的高速路网；而**目前的焦平高速、商登高速和安罗高速以及新规划的安罗荷宝高速公路联络线**将组成**郑州大都市区以郑州为核心的第三绕城高速路网。**

解读：新的高速路网规划的出台，能完善郑州大都市区范围内的快速路网结构，有利于加强郑州市区与各县区的联系，推进郑州、许昌、开封、新乡、焦作的融合发展，提升郑州国家中心城市辐射能力。

2、航空港区部署航空新城建设三年行动计划（2020.4.29）



- 4月29日，**郑州航空港实验区召开2020年度高品质城市建设工作会议**，会议全面总结去年全区城市建设工作成效，**部署高品质推进航空新城建设三年行动计划**。航空港实验区管委会主任张俊峰等领导出席会议。
- 会议强调，全区上下要以航空新城建设三年行动计划为抓手，高品质推进全区城市建设，力争到2022年，核心板块初具雏形，枢纽服务能级显著提升、基础设施和公共服务不断完善、生态环境持续优化，航空新城形象初步显现。**建成区规模增至120平方公里、人口规模增至100万人。**为加快郑州国家中心城市建设、助力中原更加出彩、黄河流域生态保护和高质量发展做出更大贡献。

郑州市土地供应模式大变革

近日，郑州市政府发布《关于进一步深化土地储备制度改革加强储备土地综合开发的意见》明确政府要完善土地储备管理机制，强化土地资源统一调配和整体运作以加强计划管理和项目管理为抓手，以片区收储和综合开发为重点，实现政府垄断土地一级市场和增强土地资源的有效供给能力的目标。

- 政府管控一级土地整理后，土拍市场更加透明，对无法勾地或城改的外来房企来说，投资拿地机会增多，但相应的投资门槛也会增加

1 政府垄断土地一级整理

- 完善土地储备管理机制，强化土地资源统一调配和整体运作以加强计划管理和项目管理为抓手，以片区收储和综合开发为重点，实现政府垄断土地一级市场和增强土地资源的有效供给能力的目标。
- 明确政府为土地一级整理的主体，为郑州市土地资源的垄断方，具体拆迁安置补偿工作由政府平台公司执行。

2 市区联动 利益共享

- 土地出让收益将会在市政府和区政府之间建立合理的分配机制，充分调动各区政府整理土地的积极性。

3 加强计划管理 保障供应

- 市自然资源和规划局在每年的三季度编制下一年度的土地储备、做地和供应计划，报市政府批准实施，并与年度国有建设用地供应计划做好衔接。
- 强化计划管理，保证年度土地储备任务的完成。

4 明确做地主体

- 除市土地储备机构外，成立市区级两类做地主体，市级做地主体包含市政府下属平台公司，区级做地主体为各区政府及管委会，具体业务由下属平台公司完成。
- 未来其他社会资本没法介入土地一级整理工作，城改一二级联动的模式至此告终。

5 统筹做地区域

- 新增土地储备区域统一由做地主体负责开展做地工作，规划的城市主要功能区、城市核心板块等重点发展区域统一纳入做地范围，其中涉及参改企业参与的大棚户区改造项目，由各开发区管委会、区政府协调原参改企业退出，或由原参改企业按照重点区域发展要求开发建设。

6 严控拆迁成本 鼓励货币化安置

- 积极探索多元化安置政策，推动安置变安居。鼓励和支持货币化安置补偿方式，通过组织大棚户区村（居）民自主购买、易购代建、货币补偿等方式实现安置，减少原址回迁压力。
- 此举可以有效节约原址的建设用地，增加土地产出，同时通过货币化安置对经济发展起到一定的推动作用。



新增预售（市区）

本周市区新增预售**17**个项目，其中住宅共**2765**套，**29.3万m²**，未推**1219**套，未推面积**12.73万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)
管城区	【2020】郑房 预售字(4950) 号	碧桂园时代城润 园	碧桂园名门时代 城	2020/4/26	成套住宅	2	2.19	2.19	231	0	0	已推, 精装高层 12700
管城区	【2020】郑房 预售字(4951) 号	碧桂园时代城润 园	碧桂园名门时代 城	2020/4/26	商业服务	1	0.11	0	0	0.11	12	未推
中原区	【2020】郑房 预售字(4945) 号	锦艺国际轻纺城 市场四期	锦艺国际轻纺城	2020/4/26	商业服务	H / I	0.33	0	0	0.33	31	未推
二七区	【2020】郑房 预售字(4947) 号	亚星南岸商务中 心	亚星锦绣山河	2020/4/26	商业/办公	4 / 5	3.26	0	0	3.26	676	已推, 毛坯高层, 均价11000
二七区	【2020】郑房 预售字(4949) 号	二七华侨城二号 院	郑州华侨城	2020/4/26	住宅	3	0.79	0.79	67	0	0	未推
二七区	【2020】郑房 预售字(4946) 号	泰宏建业国际城 22号院(E1- 02)	泰宏建业国际城	2020/4/26	商业服务	3	0.17	0	0	0.17	251	未推
金水区	【2020】郑房 预售字(4948) 号	伟业上城3号院	伟业龙湖上城	2020/4/26	成套住宅	3 / 5	1.4	1.4	112	0	0	未推
金水区	【2020】郑房 预售字(4952) 号	康桥东麓园	康桥东麓园	2020/4/27	成套住宅	5	1.3	1.3	104	0	0	已推, 精装高层 均价20000
金水区	【2020】郑房 预售字(4953) 号	华瑞紫金嘉苑	华瑞紫金嘉苑	2020/4/27	成套住宅	8 / 9	6	6	524	0	0	已推, 毛坯高层 均价16900

新增预售(市区)

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 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(4954) 号	天宸苑	融创金林金水府	2020/4/27	商业服务	10/15	0.24	0	0	0.24	20	未推
金水区	【2020】郑房 预售字(4956) 号	天伦悦风华苑	天伦城	2020/4/27	成套住宅	2/11/12	1.18	1.18	90	0	0	未推
管城区	【2020】郑房 预售字(4957) 号	中博城珑誉园	中博城珑誉园	2020/4/29	住宅	3/5/6	4.94	4.94	426	0	0	已推,毛还高层 15500-16000
高新区	(2020)郑房 预字第 GX2020020号	万悦园	福晟谦祥钱隆城	2020/4/29	成套住宅	11/12	5.03	5.03	539	0	0	未推
金水区	【2020】郑房 预售字(4960) 号	瀚宇天悦城五号 院	瀚宇天悦城	2020/4/29	成套住宅	9	2.53	2.53	271	0	0	未推
惠济区	【2020】郑房 预售字(4961) 号	裕华文清园	裕华文清园	2020/4/29	居住	8/9/10	1.29	1.29	104	0	0	未推
金水区	【2020】郑房 预售字(4962) 号	美盛尚城星汇苑 项目(一期)	美盛教育港湾	2020/4/30	住宅	9	2.14	2.14	261	0	0	已推,毛还高层, 均价18500
高新区	(2020)郑房 预字第 GX2020021号	碧桂园西流湖名 城三号院	碧桂园西湖	2020/4/30	成套住宅	7	0.51	0.51	36	0	0	未推
高新区	(2020)郑房 预字第 GX2020022号	荣邦城东区	荣邦城	2020/4/30	商业服务	3	0.24	0	0	0.24	11	未推
合计							33.65	29.3	2765	4.35	1001	—

新增预售（近郊）

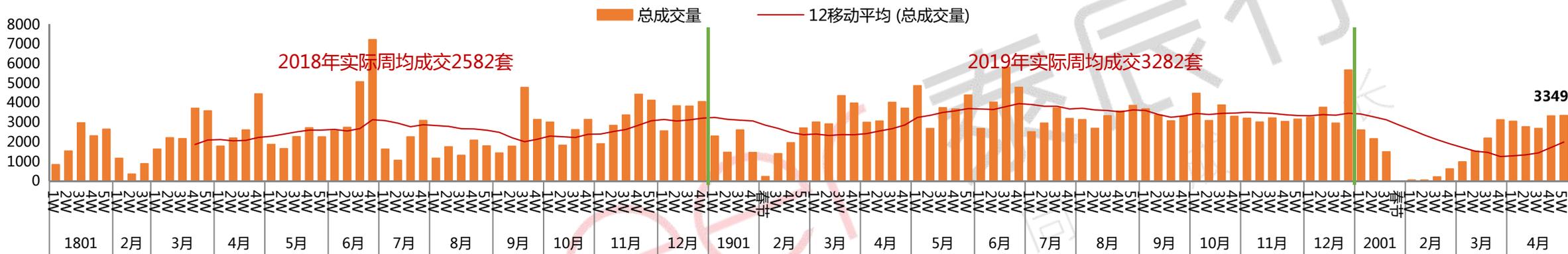
本周近郊新增预售10个项目，其中住宅共**2368套**，**25.7万m²**，未推**1210套**，未推面积**13.59万m²**

区域	预售许可证号 (预售)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万 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	200051	环湖春天五期	正商公主湖	2020/4/26	住宅	1/2/7/8	4.88	4.88	404	0	0	未推
新郑	160004	三和里小区	三和里	2020/4/26	成套住宅	15	1.1	1.02	103	0.08	4	已交付9400
新郑	200052	三和里小区	三和里	2020/4/26	成套住宅	12/6	4.13	4.13	384	0	0	已交付9400
新郑	200053	莲河星悦小区	莲河星悦	2020/4/27	成套住宅	1/16	2.22	2.22	200	0	0	已交付6900
新郑	200054	居易国际城F区	法兰原著	2020/4/29	成套住宅	5/9	1.87	1.87	170	0	0	未推
航空港区	G0403	蔚来云城梧桐园项目 (空港宸院)	融创空港宸院	2020/4/29	成套住宅	2/3	1.15	1.15	108	0	0	已推，毛坯高层，均 价10500
航空港区	G0404	恒大未来之光花园 E13-16-02建设项目	恒大未来之光	2020/4/29	住宅	26	0.98	0.98	95	0	0	已推，精装高层，均 价8600
新郑	200055	越秀臻悦府	越秀臻悦府	2020/4/30	成套住宅	1/6/9	3.37	3.37	294	0	0	未推
新郑	200056	越秀臻悦府	越秀臻悦府	2020/4/30	配套商业	7	0.12	0	0	0.12	7	未推
新郑	200058	汇丰嘉园	孔雀城公园海	2020/4/30	成套住宅	10	1.28	1.28	136	0	0	已推，毛坯高层，均 价8300
新郑	200057	汇丰嘉园	孔雀城公园海	2020/4/30	成套住宅	1/9	2.26	2.26	240	0	0	未推
新郑	200059	壹品蓝湾·蓝苑	壹品蓝湾	2020/4/30	成套住宅	5	1.21	1.21	102	0	0	未推
新郑	200060	九珑台	九珑台	2020/4/30	成套住宅	6	1.33	1.33	132	0	0	已推，毛坯高层均 价8900~9100
合计							25.9	25.7	2368	0.20	11	—

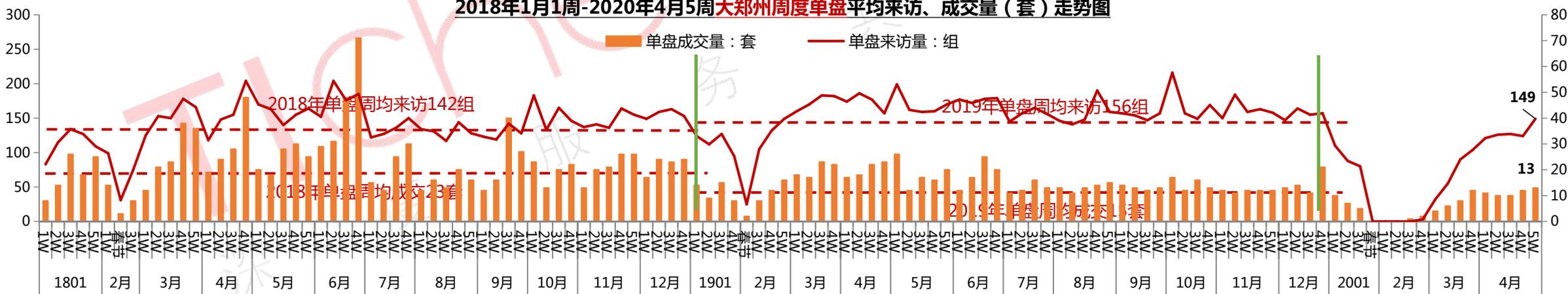
市场监控-大郑州整体数据

4月5周在售项目**260**个，成交**3349**套，同比-31%，环比+1%；
单盘周均来访**同比-12%**，**环比+20%**，单盘周均成交量**同比-35%**，**环比+8%**

2018年1月1周-2020年4月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2018年1月1周-2020年4月5周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

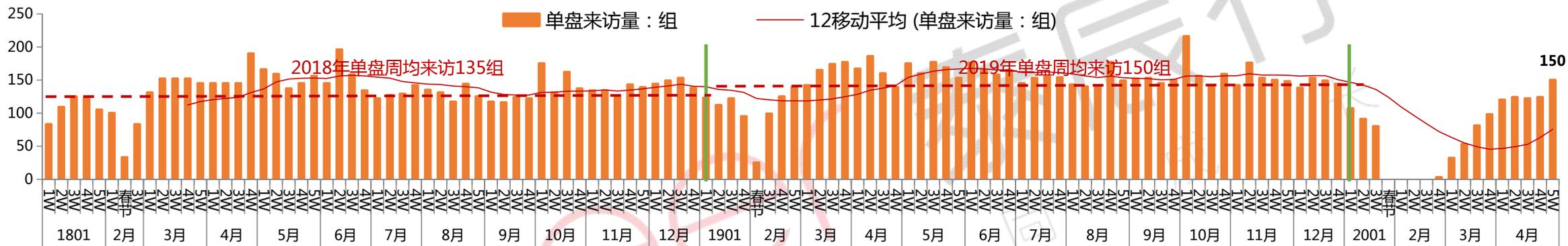


◆ 4月5周大郑州实际监控到住宅项目272个，共计来访40602次，其中单盘平均来访149次；监控到住宅在售项目260个，共计成交3349套，单盘平均成交13套；其中无货在售项目1个，全新待售项目10个

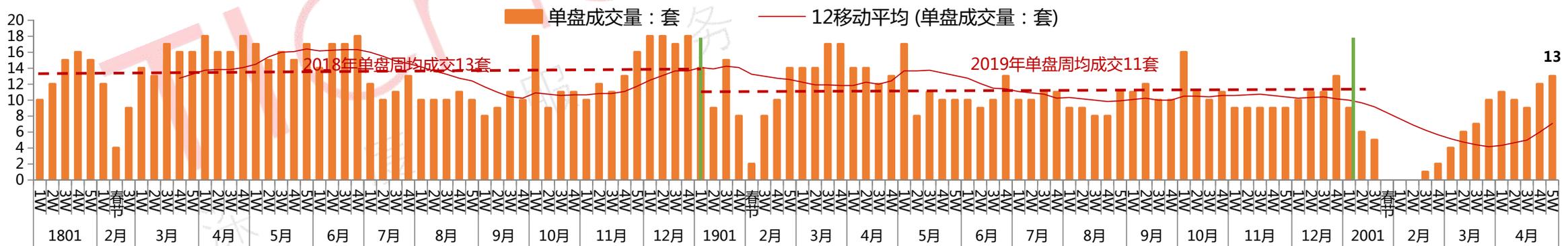
市场监控-大郑州平销数据

4月5周平销项目单盘周均来访问量**环比+21%**，**同比-14%**；单盘周均成交量**环比+8%**，**同比-24%**

2018年1月1周-2020年4月5周大郑州周度单盘平均来访问量走势图（剔除开盘项目影响）



2018年1月1周-2020年4月5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：4月5周住宅平销套数TOP10共计销售**501**套，环比+44%

住宅销售：4月5周住宅销售套数TOP20共计销售**1221**套，环比-3%

★ 4.27-5.3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 ²)	面积 (万m ²)
1	泰宏建业国际城	二七区	90	高层, 公寓	高层13750 (特价房13200优惠券后停止)	1.01
2	瀚宇天悦城	金水区	85	高层	17200-17400	0.86
3	普罗理想国	中牟	82	高层, 洋房, 别墅	高层毛坯12500 洋房毛坯14800	1.23
4	浩创城	新郑	82	高层	8300	0.91
5	碧桂园名门时代城	管城区	81	高层	13500	0.94
6	康桥香溪郡	中牟	73	高层	10500	0.75
7	谦祥钱隆城	高新区	66	高层	13500	0.61
8	正商生态城	管城区	62	高层, 洋房	10500	0.65
9	富田城九鼎华府	管城区	52	高层	12300	0.51
10	万科城	高新区	47	高层	12400	0.52

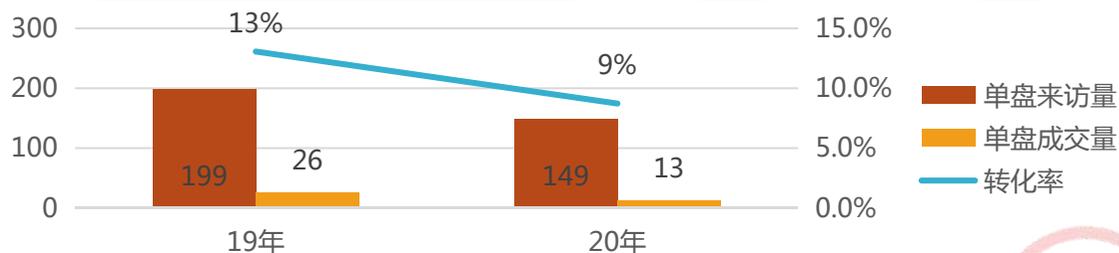
★ 4.27-5.3大郑州周度住宅销售项目成交套数TOP20 ★

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	二七区	泰宏建业国际城	90	11	金水区	美盛教育港湾	50
2	金水区	瀚宇天悦城	85	12	高新区	万科城	47
3	中牟	普罗理想国	82	13	高新区	朗悦公园府	47
4	新郑	浩创城	82	14	高新区	融信朗悦时光之城	46
5	管城区	碧桂园名门时代城	81	15	管城区	永威城	46
6	中牟	康桥香溪郡	73	16	高新区	美的翰悦府	45
7	高新区	谦祥钱隆城	66	17	新郑	孔雀城公园海	43
8	管城区	中博城珑誉园	66	18	高新区	正商湖西学府	39
9	管城区	正商生态城	62	19	荥阳	瀚宇天悦湾	39
10	管城区	富田城九鼎华府	52	20	管城区	鑫苑国际新城	38

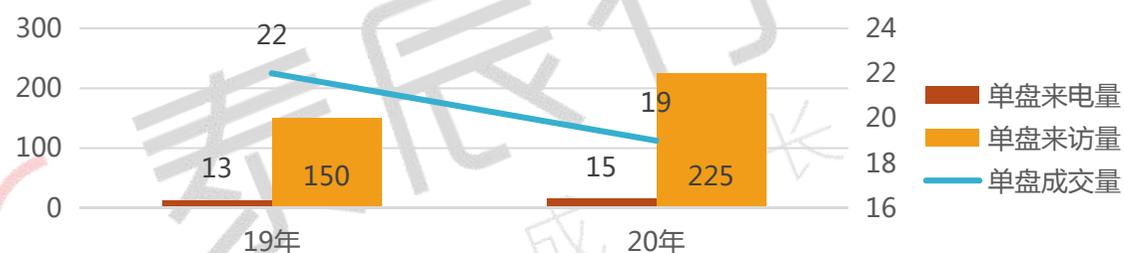
市场监控-五一期间市场表现

今年五一期间大郑州整体单盘来访及成交数据表现同比去年均有下降，来访同比-34%，成交同比-50%，转化率降至9%，成交周期拉长；区域典型项目普遍以特价房、限时折扣让利吸引客户关注及逼定成交，市区特价房普遍在2-5%，主城边缘及近郊板块降幅在10-15%

2019-2020年五一所在周期大郑州监控项目单盘来访及认购数据对比



2019-2020年五一假期期间大郑州典型项目单盘市场电访交对比



区域	项目名称	五一优惠	正常价位	五一价位	降幅
经开区	电建龙悦华庭	2万锁房，分期最高可享20万优惠	17000	15800	-7%
经开区	万科溪望	限时99折扣	10800	10692	-1%
经开区	碧桂园峯景	限时认购98折，5套一口价房源	10300	10094	-2%
高新区	美的翰悦府	限时立减100元/平	12200	12000	-2%
高新区	大正水晶森林	特价11500	12500	11500	-8%
高新区	谦祥钱隆城	五一每日10套特价房12800起	13700-14000	12800	-5%
高新区	金辉优步花园	每天10套特价房	12500	11500	-8%
高新区	恒大城	特价房优惠后13500起	14300	13500	-6%
高新区	建业盛悦府	限时特价13300起	14800	13300	-10%
高新区	荣盛祝福花语水岸	推出50套特价房精装9XXX	12500	9800	-22%
高新区	康桥九溪天悦	5月1日推出20套85折扣清盘房源	12800	12000	-6%
二七区	万科大都会	5000锁房抽家电，50套特价房	12800	12500	-2%
二七区	亚星金运外滩	五一期间额外2万	12800	12500	-2%
二七区	泰宏建业国际城	推出60套特价房	13800	12800	-7%

区域	项目名称	五一优惠	正常价位	五一价位	降幅
管城区	绿都澜湾	五一椿园特惠限时97折	15200	14800	-3%
管城区	鑫苑国际新城	小户型95折	16200	15400	-5%
管城区	碧桂园名门时代城	限时97折+3000元车位抵用券	12800	12416	-3%
中原区	融信奥体世纪	加推9号楼89㎡户型套，每平较之前优惠100元	15000	14900	-1%
中原区	融侨悦城	特价121平户型11500	12800	11500	-10%
中原区	汇泉景悦城	五一特批钜惠	14000	13800	-1%
惠济区	兴隆城	首付2万送车位，特价13500	14500	13500	-7%
惠济区	锦艺四季城	五一特价	14300	13900	-3%
金水区	万科世曦	五一推出20套特价房并额外优惠3%	16500	16005	-3%
金水区	碧桂园天麓	5.1云购房节限时优惠立减3万	18000	17700	-2%
中牟	碧桂园中央公园	额外98折	11800	11564	-2%
中牟	万科兰乔圣菲	额外2%优惠	10500	10300	-2%
新郑	浩创梧桐溪水湾	五一特价	8200	7300	-11%
新郑	郑州孔雀城	全部房源88折扣	7800	6864	-12%
新郑	康桥那云溪	20套特价8000，车位3.5万	8300	8000	-4%
荥阳	居易西郡原著	10套特价房，9折优惠	9000	8910	-1%
荥阳	郑西鑫苑名家	每天10套9折特价房	7400	7326	-1%
荥阳	融信江湾城	特价房	8200	7200	-12%

备注：历年五一所在周期：2019年为4.29-5.5（5月1周），2020年为4.27-5.3（4月5周）；五一假期期间：2019年为5.1-5.3，2020年为5.1-5.5

市场监控-五一期间市场情况

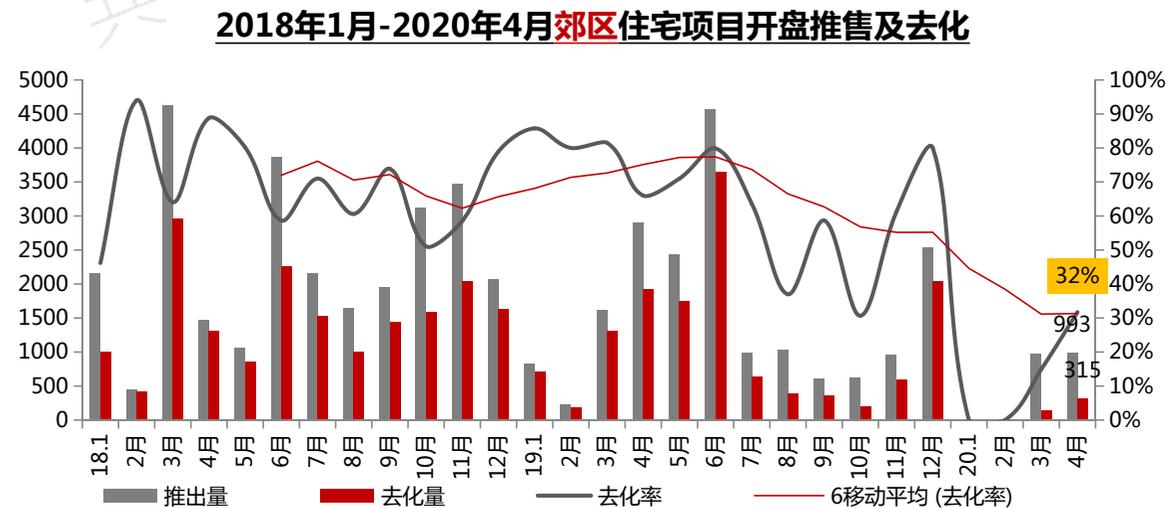
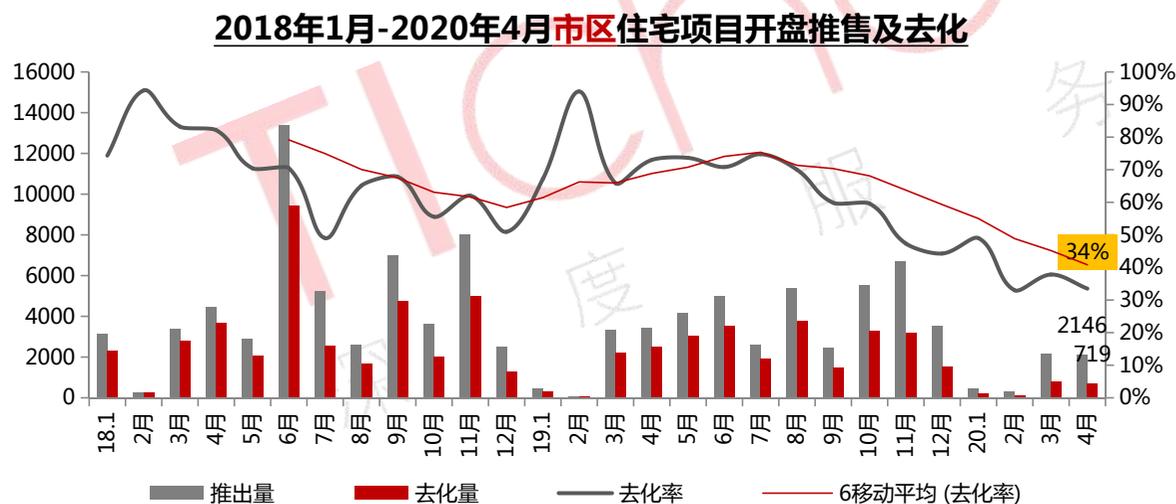
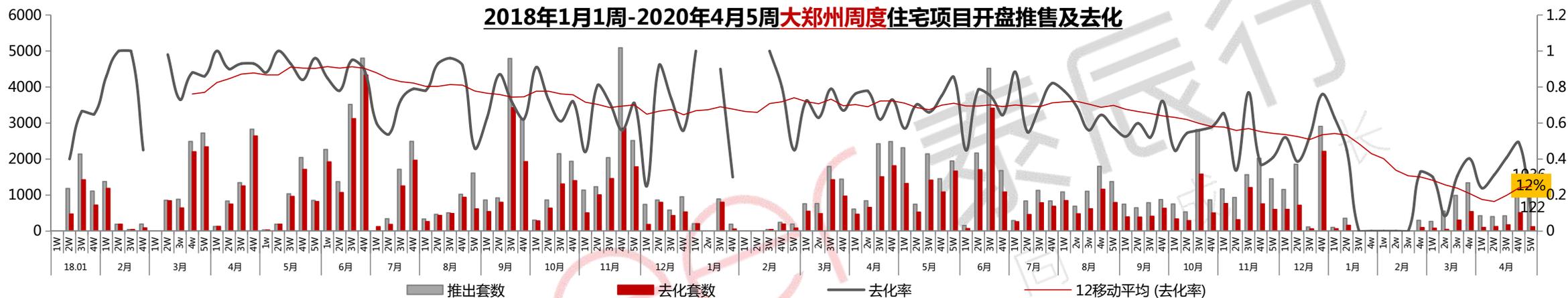
五一（5.1-5.5）期间，成交表现较好的项目多采取以价换量（利用包装优惠及特价房形式）吸引客户促进成交，**福晟谦祥钱隆城推出特价房、中博城珑誉园加推、浩创城贝壳专场（低首付）**，成交155套、103套、101套，位居TOP3

2020年5.1-5.5大郑州住宅销售项目认购套数TOP15

排名	项目名称	区域	认购套数	物业类型	价格（元/㎡）	五一营销动作
1	福晟谦祥钱隆城	高新区	155	高层	毛坯13700-14000	五一每日10套特价房12800起，2万网签，分销为贝壳、房友，佣金2%
2	中博城珑誉园	管城区	103	高层	毛坯15500	分销：贝壳，佣金2%；5.1加推3/5#
3	浩创城	南龙湖	101	高层	毛坯8300	3万签约，分期5年10次，贝壳专场优惠1%
4	泰宏建业国际城	二七区	90	高层/洋房	毛坯13800	5月1日加推4#1单元100、111、127㎡共计126套
5	康桥九溪天悦	高新区	85	高层	毛坯12800	五一清盘85折，20套一口价特价房12000起，专享8888元旅游基金，五一当天购房前10名送华为P40，购房赠送2万家装抵用券，每天抽取一台三开门冰箱等
6	碧桂园名门时代城	管城区	81	高层	一期精装12700，二期精装13500	5.2-5.5限时98折，每日10套，购房另享3000元车位抵用券
7	瀚宇天悦城	金水区	75	高层	毛坯17000-17300	五一额外优惠1%+1万
8	普罗理想国	中牟	71	高层/洋房/别墅	毛坯：高层12500 洋房14800 叠坯23000/27000 联排24000/26000 双拼46000	首付10%，分期2年4次，高层10万、洋房20万、别墅45万、合院60万网签
9	碧桂园西湖	高新区	68	高层	毛坯：高层14000-15200，大平层16500-17000	五一购房节限时98折
10	康桥那云溪	南龙湖	67	高层	毛坯8800-9000（特价房8500）	10套特价房
11	康桥香溪郡	中牟	67	高层/洋房	高层：10500 洋房：一层带花园20000，标准层14200	老业主专享5万优惠券
12	孔雀城公园海	南龙湖	61	高层/洋房	毛坯：高层7300 洋房8200	五一期间认购99折；五一购房折上折：99加99折
13	富田城九鼎公馆	管城区	56	高层	毛坯15500	分销：贝壳，佣金1.8%
14	恒大金碧天下&恒大御景湾	平原新区	55	高层/洋房	毛坯高层：5900 精装高层：6400-6800 豪装退台洋房：7200	御景湾加大降价优惠，价格下降400元/㎡
15	永威西郡	中原区	52	高层	毛坯14500-15800	额外优惠3%

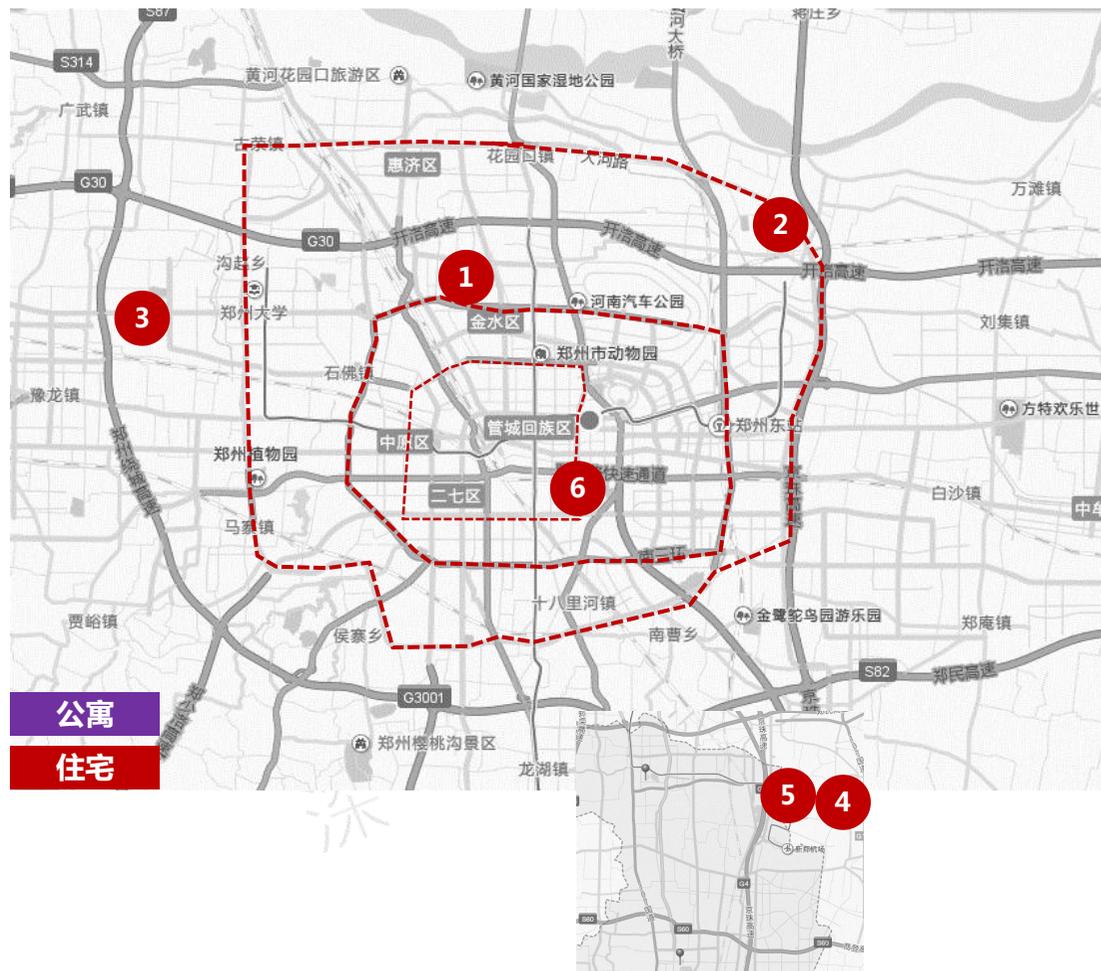
开盘数据走势

本周大郑州共计**6**个项目开盘，除**正弘中央公园**外，各项目均无蓄客，开盘去化惨淡，本周开盘去化率环比-76%，同比-84%



本周开盘汇总

本周大郑州**6个项目**开盘，共计**推出1036套**，**去化122套**，**整体去化率12%**
市区项目4个；港区2个，整体去化效果较差



住宅项目推售情况

序号	开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率	成交均价：元/m ²
1	美盛教育港湾	高层	261	20	8%	18500 (毛坯)
2	天伦城	高层、洋房	144	4	3%	毛坯：高层：16000 洋房：18500-19000
3	融信朗悦时光之城	高层	136	10	7%	11100 (毛坯)
4	恒大未来之光	高层	95	36	38%	8600 (精装)
5	正弘中央公园	高层	72	30	42%	10300 (毛坯)
6	中博城珑誉园	高层	328	22	7%	15600 (毛坯)
合计			1036	122	12%	—

项目动态-开盘 (美盛教育港湾-销售概况)

4月29日针对高层9#房源进行现场线下选房，共推出261套，去化20套，去化率8%

项目位置	金水区 文化路与国基路交会处		开发公司	郑州美盛置业有限公司	
占地	1600亩 (一期占地92亩)	建面	550万m ² (一期建面36万m ²)	容积率	5.99
营售团队	自销/易居		解筹率	——	
蓄客及到访	平推无蓄客				
成交价格	均价18500元/m ²				
竞品价格	瀚宇天悦城毛坯高层17200-17400元/m ²				
优惠方式	认购优惠20000+88折，交定金再享1%优惠，开盘特惠2%，总裁特批1%				
客户来源	以金水区客户为主要来源				
销售渠道	分销：贝壳，点位1.5%-1.8%				
交房标准	毛坯				
预售情况	【2020】郑房预售字(4962)号				
备注	——				



本次去化分析：去化效果较差

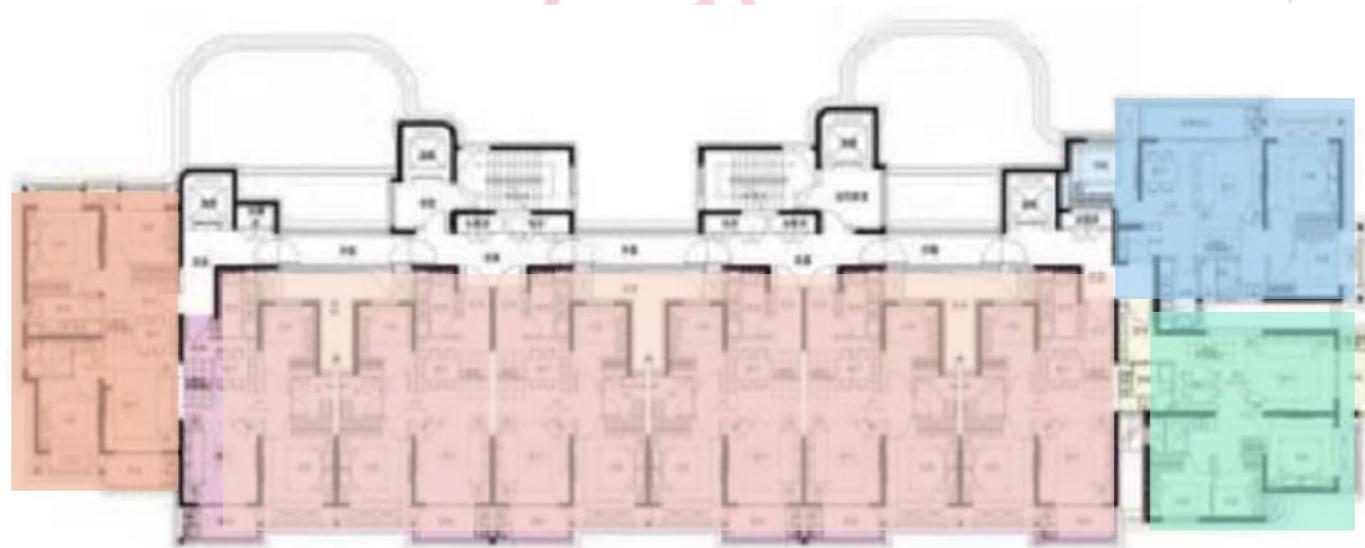
- 1) 平推无蓄客，客户积累少；
- 2) 区域内竞品瀚宇天悦城单价较低，与竞品项目对比无优势，分流客户明显
- 3) 项目自身容积率较高，楼盘密度大，居住舒适度不高；产品户型设置整体较差，开间小，不通透，得房率不高，客户接受度差
- 4) 本次加推楼栋南北向，户型采光通风较差，客户接受度低

项目近期开盘	推出时间		2019-8-24	2019-9-19	2019-11-27	2019-12-5	2020-3-8	2020-4-29
	高层	推出楼栋	高层2#、3#	高层4#	高层1#	高层5#	高层11#	高层9#
	成交价格	17500元/m ²	17500-18500元/m ²	18100元/m ²	18000元/m ²	18000元/m ²	18500元/m ²	
	成交套数/供应套数	340/528	100/297	48/306	28/202	16/202	20/261	

项目动态-开盘 (美盛教育港湾-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 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	9#	2D	2T4/2T5	30F	两室两厅一卫	75	18500元/m ²	174	20	8%
						三室两厅一卫	89		29		
						三室两厅一卫	89		29		
						三室两厅一卫	95		29		
						合计					

9#标准层平面图



89m²三室两厅一卫
(B3)

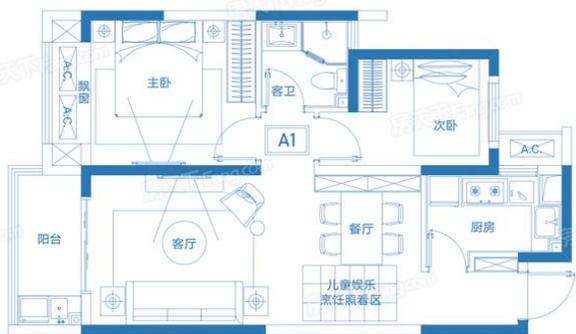
75m²两室两厅一卫
(A1)

89m²三室两厅一卫
(B2)

95m²三室两厅一卫
(C3)

项目动态-开盘 (美盛教育港湾-户型分析)

75m²两室两厅一卫
(A1)



➤ **优势:**

- 户型紧凑, 空间布局合理

➤ **劣势:**

- 阳台西向, 影响室内通风采光
- 临近路边, 环境相对嘈杂

89m²三室两厅一卫
(B3)



➤ **优势:**

- 卫生间干湿分离且三段式设计, 使用相对便捷
- 入户设置玄关, 特设儿童照看区;

➤ **劣势:**

- 阳台西向, 影响室内通风采光
- 临近路边, 环境相对嘈杂

89m²三室两厅一卫
(B2)



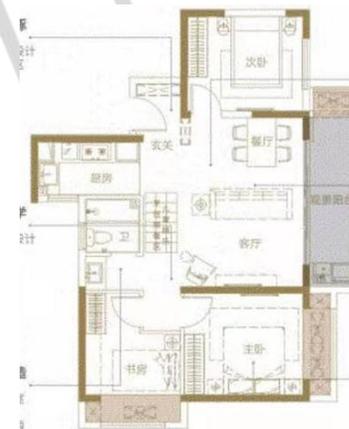
➤ **优势:**

- 南向阳台, 采光较好
- U型厨房, 使用便捷
- 卫生间三段式设计, 干湿分离

➤ **劣势:**

- 次卧采光受限, 居住体验感较差

95m²三室两厅一卫
(C3)



➤ **优势:**

- 东向大阳台, 室内采光好
- 卫生间三段式设计, 干湿分离

➤ **劣势:**

- 卧室门朝向设计造成空间浪费
- 入户玄关正对墙面, 空间狭小, 体验感差

项目动态-开盘 (天伦城-销售概况)

2020年5月2日现场开盘，推出高层4#、洋房10#共计144套，去化4套，去化率约3%

项目位置	金水区郑港辅路与鸿宝路交叉口西北角		开发公司	河南居悦置业有限公司	
占地	首期73亩	建面	首期12.8万m ²	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	—	
蓄客及到访	前期无蓄客，当天到访59组				
成交价格	(毛坯) 高层16000元/m ² ，洋房18500-19000元/m ²				
竞品价格	福晟九州府小高层(16F) 18500-19000元/m ²				
优惠方式	正常首付：①认筹3%，②按揭2%，③准时签约1%；首付分期：①认筹3%，②准时签约1%				
客户来源	客户多以金水区、郑东新区为主				
推广渠道	分销：贝壳，提点2-2.5%				
预售证号	五证齐全				
备注	首付10%网签，2年4次结清，无利息				

本案近期开盘	推出时间		2020-4-19 (首开)	2020-5-2
	高层/洋房	推出楼栋	高层14#、洋房3/8#	高层4#、洋房10#
		成交价格	毛坯高层16000元/m ² ，洋房18500-19000元/m ²	毛坯高层16000元/m ² ，洋房18500-19000元/m ²
		成交套数/供应套数	45/161	4/144



本次去化分析：较差

- 1.项目位于金水区龙子湖北片区，项目周边鸿宝路、明理路、鸿苑路，东四环均在施工中，交通便利性较差；
2. 此次加推为天伦城改大盘项目首期，周边教育，商业等配套匮乏，区域价值不明显，客户抗性较大；
- 3.首期容积率1.99，面积段偏刚改，设计户型方正、南北通透，居住舒适度较高；
- 4.本次为项目加推，前期无蓄客，客源不足。

项目动态-开盘 (天伦城-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 ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
高层	4#	1D	2T4	29F	三室两厅一卫	95	16000元/m ²	58	4	3%	
					三室两厅两卫	115		29			
					三室两厅两卫	125		29			
洋房	10#	2D	1T2	7F	四室两厅两卫	139	18500-19000元/m ²	28	0		
合计									144	4	3%

高层 4# 平层图



洋房 10# 平层图



项目动态-开盘 (天伦城-户型分析)

高层

95m²三室两厅一卫



优势:

- 南北通透户型, 动静分区
- 南向阳台/飘窗增大采光面
- 厨房设计布局合理, 餐客一体

劣势:

- 卫生间干湿不分离
- 北次卧北向采光, 通风采光效果较差

115m²三室两厅两卫



优势:

- 主卧独卫带飘窗
- 南北通透户型, 动静分区明显
- 餐客一体, 卫生间干湿分离

劣势:

- 北次卧北向采光, 通风采光效果较差

125m²三室两厅两卫



优势:

- 主卧独卫带飘窗
- 客厅开间5米, 南北向双阳台较舒适
- L型厨房设计布局合理, 餐客一体, 动线合理
- 卫生间干湿分离

劣势:

- 北次卧通风采光效果较差

洋房

139m²四室两厅两卫



优势:

- 主卧独卫带飘窗, 储物间可打掉增加次卧面积
- 南北双阳台设计, 南向生活阳台连接次卧, 增加采光面积
- 厨房设计布局合理, 餐客一体

劣势:

- 卫生间干湿不分离

项目动态-开盘 (融信朗悦时光之城-销售概况)

5月1日针对一期高层3#开盘，共计推出136套，去化10套，去化率7%；项目无蓄客直接加推

项目位置	高新区 科学大道金柏路交叉路口		开发公司	郑州融信朗悦置业有限公司	
占地	1073亩	建面	242万m ²	容积率	2.57
营售团队	自销		解筹率	—	
蓄客及到访	前期无蓄客，5.1当天到访98组				
成交价格	毛坯高层11100元/m ²				
竞品价格	中海万锦熙岸精装高层12200元/m ²				
优惠方式	①总裁直减8万；②三天内签约减1万；③正常首付减1.5万；				
客户来源	主要来自高新区、中原区以及金水区客户				
渠道	分销：链家，房友，佣金2%				
预售证号	取证日期：2020/4/23；(2020)郑房预字第GX2020018号；272套(3#，12#)				
备注	可首付分期；首付5%，剩下分两年四次还清；五一期间所有车位3.5万/个，假期后恢复10万/个				

本案近期开盘	推出时间	2019-11-23	2020-2-28	2020-5-1
	推出楼栋	13#	1#+13#部分未售房源	3#
	成交价格：元/m ²	11200元/m ²	11200元/m ²	11100元/m ²
	成交/供应套数	90/272	98/300	10/136



本次开盘去化分析

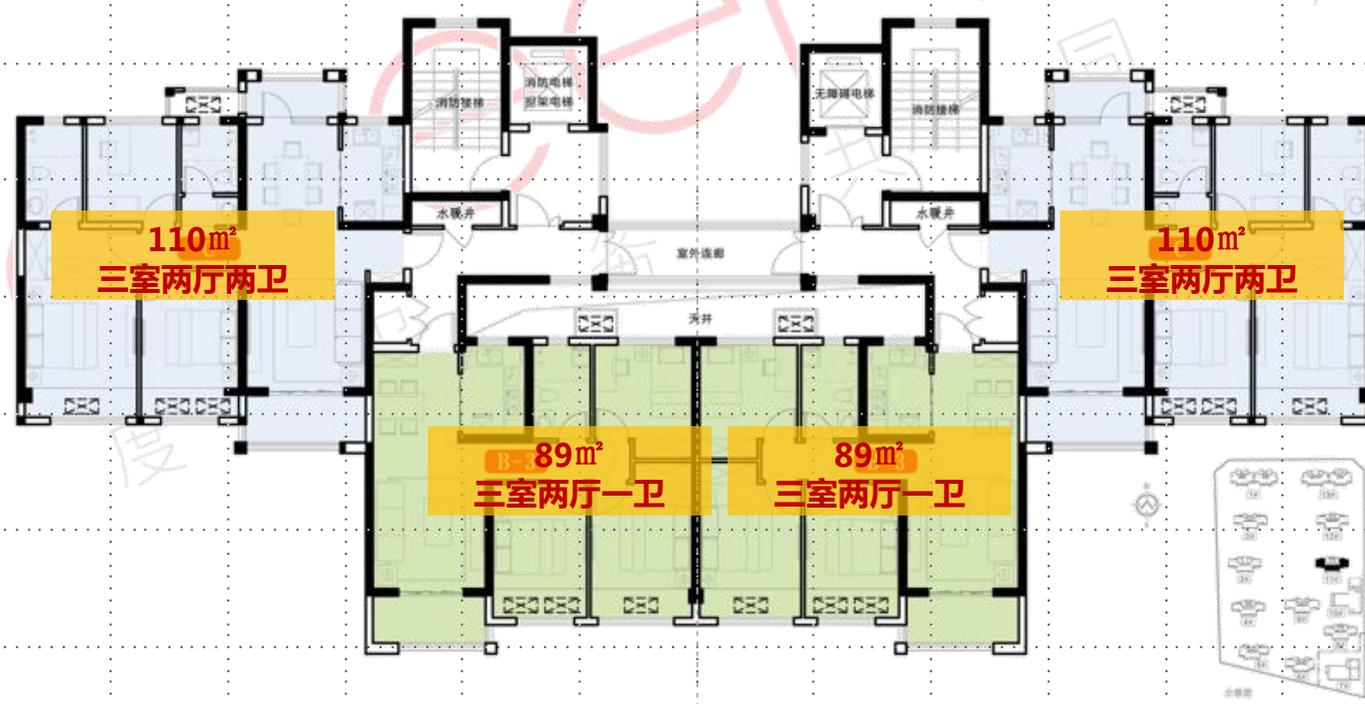
去化效果较差：

- 1.项目处四环外，且距离绕城高速仅有1公里，远离主城区，规划尚未落位，配套匮乏，居住氛围差，客户抗性大；
- 2.项目前期无蓄客直接加推，客户主要为渠道拉访，忠诚度不高；
- 3.项目于4月中旬平推11#，推售节点密集，且11#同本次推售户型同价位，客户选择面广；
- 4.不在双湖科技城规划范围，同四环内的正商、金辉、美的等精装项目相比，在价格及区位上不具备竞争优势；
- 5.疫情影响下，客户收入预期下调，观望情绪较重，置业节点后移

项目动态-开盘 (融信朗悦时光之城-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 ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	89	11200	68	6	9%
						三室两厅两卫	110	11000	68	4	6%
合计									136	10	7%

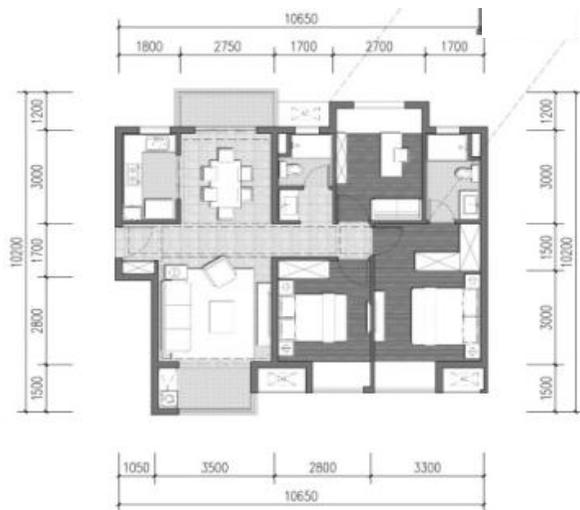
高层3#标准层平面图



项目动态-开盘 (融信朗悦时光之城-户型分析)

3#户型无明显劣势；整体干湿分离，动静分区，户型方正，多开间朝南，连廊式设计，采光通风效果好；南向卧室均赠送有飘窗，居住舒适度较高

110m² 三室两厅两卫



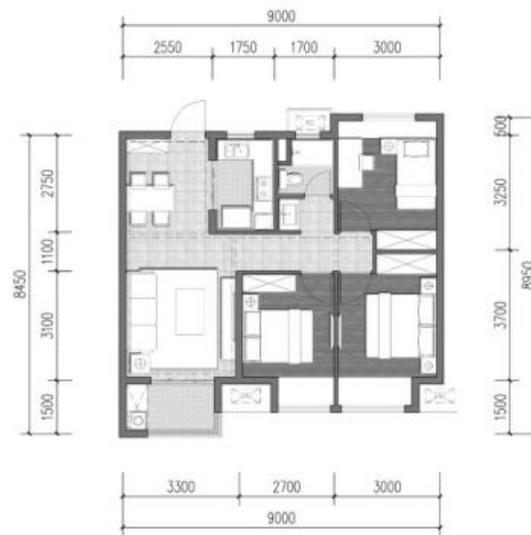
劣势：

- 入户门正对主卧卧室，私密性差；
- 餐客一体，使用方便；

设计亮点：

- 客卫三段式干湿分离，主卫两段式干湿分离，使用方便；
- 南北双向阳台，通风采光性能好，实用性强；
- 主卧套房设计，赠送有飘窗

89m² 三室两厅一卫



户型无明显劣势

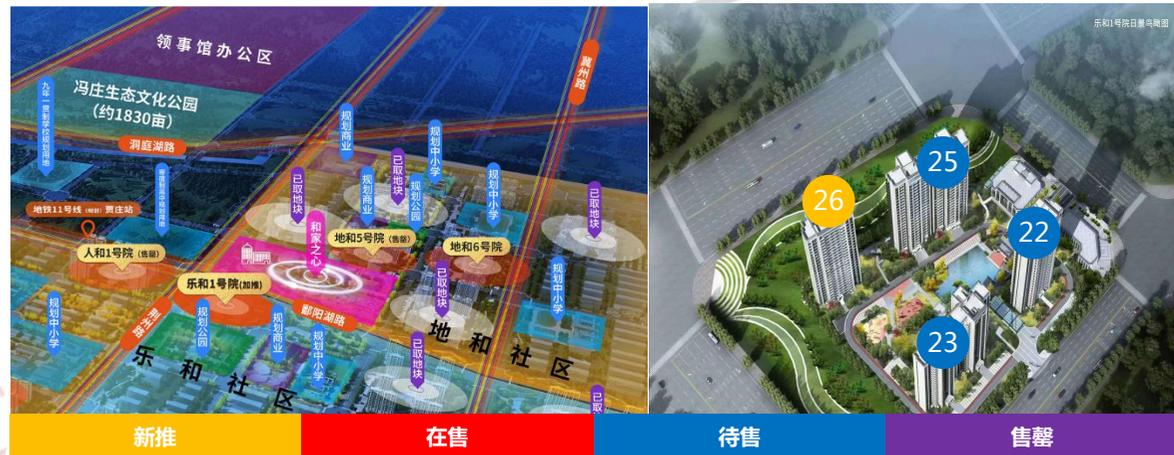
设计亮点：

- 南向卧室均赠送有飘窗；
- U型厨房，使用方便

项目动态-开盘 (恒大未来之光-销售概况)

5月1日针对**乐和1号院26#**进行加推，共推出**95套**，当天去化**36套**，去化率**38%**

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 ²	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8600元/m ² (精装)				
竞品价格	正商雅庭华府毛坯高层9600元/m ²				
优惠方式	①按揭优惠5%；②一次性优惠7%；③5.5日前认购送3年物业费				
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:2020/4/29;G0404,95套				
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

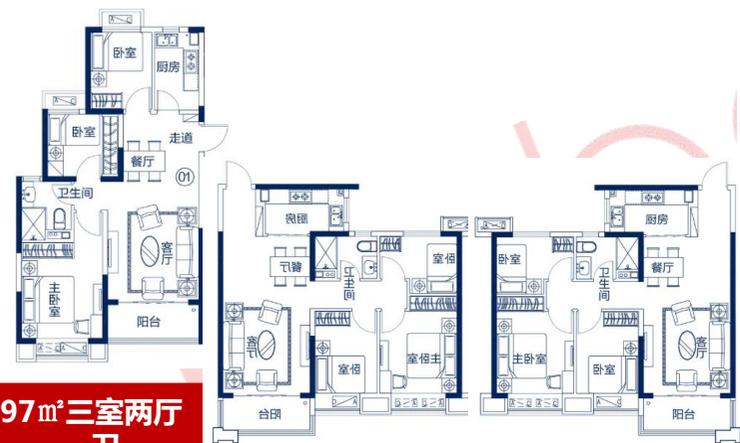
- ①推售节点密集,平推无蓄客,客源不足;
- ②项目远离主城区,多为地市客源,近期客户观望心态较重;
- ③本次加推地块配套有少年宫,价格较上次涨200元/m²。

项目近期开盘	推出时间		2019-12-29	2020-3-19	2020-3-28	2020-5-1
	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#	乐和1号院26#
		成交价格	乐和6号院:8100元/m ² ;人和1号院:8300元/m ² ;地和6号院8300元/m ² ;地和5号院:8450元/m ² (精装)	均价8500元/m ² (精装)	均价8400元/m ² (精装);首层毛坯7800	均价8600元/m ² (精装)
		成交套数/供应套数	2034/2533	60/236	21/51	36/95

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 ²)	户型	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	乐和1号院26#	1D	2T4	24F	97	三室两厅一卫	8600元/m ² (精装)	48	36	38%
						104			47		
						合计					

乐和1号院26#楼平面图



97m²三室两厅一卫

104m²三室两厅一卫

104m²三室两厅一卫



97m²三室两厅一卫

97m²三室两厅一卫



优势：

- 小三房设计，功能性强
- 餐客一体，使用方便

劣势：

- 户型狭长，通透性较差

104m²三室两厅一卫



优势：

- 三房设计，功能性强
- 三开间朝南，采光较好

劣势：

- 餐厅位置设计面积较小，影响使用

项目动态-开盘 (正弘中央公园-销售概况)

5月1日针对2号地11#进行加推，共推出72套，当天去化30套，去化率42%

项目位置	港区 太湖路与雍州路交汇处		开发公司	河南正弘实业有限公司	
占地	69亩 (2号地)	建面	11.5万m ² (2号地)	容积率	2.49
营售团队	自销		解筹率	67%	
蓄客及到访	4月18日开始认筹 (认筹1万享开盘优惠)，截止开盘前认筹约45组				
成交价格	均价10300元/m ² (毛坯)				
竞品价格	中建林溪上郡：高层毛坯9500元/m ² (4期)				
优惠方式	①首付分期客户优惠8万；②按揭、一次性客户优惠9万；③按时签约额外优惠1万				
客户来源	客户主要来自港区、金水、经开以及地市客户				
推广渠道	分销：链家，120m ² 以下1万5/套，120m ² 以上2万/套				
预售情况	取证日期：2020/4/21；G0402，360套 (6/8/9/11)				
备注	五证齐全，首付分期：分3次，每次10%，签约一次，2020年年底1次，2021年6月一次				



项目 近期 开盘	推出时间		2019-8-24	2020-5-1
	高层	推出楼栋	高层3/4# (3号地)	高层11# (2号地)
		成交价格	10800元/m ² (毛坯)	10300元/m ² (毛坯)
		成交套数/供应套数	85/196	30/72

本次去化分析：

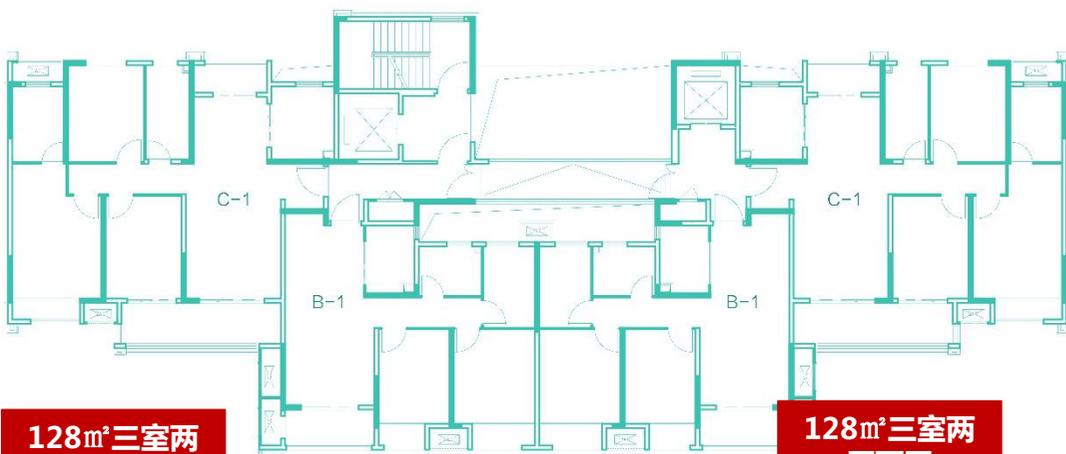
本次加推去化效果较差

- ①本次开盘与恒大未来之光节点一致，其低价位精装高层分流客户；
- ②区域内主力竞品毛坯高层9500元/m²，无竞争优势；
- ③蓄客周期短且蓄客间正常销售其余房源，蓄客量不足，导致当天去化效果一般。

项目动态-开盘 (正弘中央公园-产品分析)

推荐楼栋	物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	面积 (m ²)	户型	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	2号地11#	1D	2T4	18F	88	三室两厅一卫	10300元/m ² (毛坯)	36	22	61%
						128	三室两厅两卫		36	8	22%
	合计									72	30

2号地11#楼平面图



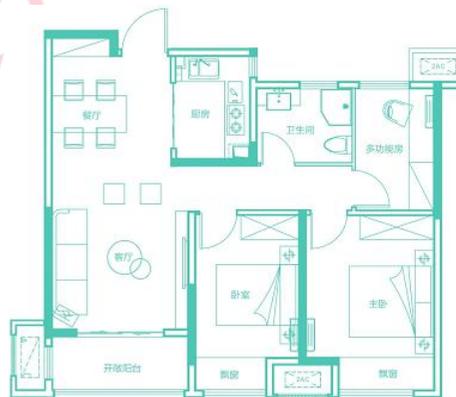
128m²三室两厅两卫

88m²三室两厅一卫

88m²三室两厅一卫

128m²三室两厅两卫

88m²三室两厅一卫



优势：

- 小三房设计，功能性强
- 餐客一体，使用方便
- 南向卧室均设有飘窗，居住体验感极佳

128m²三室两厅两卫



优势

- 南向超大阳台采光通风效果好
- 三开间朝南，主卧套房设计，南北双阳台

劣势：

- 无独立玄关，客卫干湿不分离

项目动态-开盘 (中博城珑誉园-销售概况)

5月1日上午现场选房，推出高层3#、5#，共计328套，当天去化22套，去化率约7%

项目位置	管城区 未来路西石化路西南角		开发公司	河南博鼎实业有限公司	
占地	42.7亩	建面	10.7万m ²	容积率	3.76
营售团队	同策&晟略		解筹率	——	
蓄客及到访	无认筹，分销直接带访，当天到访约90组				
成交价格	毛坯高层：15600元/m ²				
竞品价格	奥兰和园毛坯高层均价：16800元/m ²				
优惠方式	2万认购，3天内签约优惠3%（首付分期优惠2%）				
客户来源	以管城区为主，少量金水/二七区客户				
推广渠道	分销：贝壳，佣金2%				
预售情况	取证日期：2020/4/29；【2020】郑房预售字（4957）号；426套（3/5/6#）				
备注	首付分期：首付5万，剩余2年4次，每半年付一次				

项目近期开盘	推出时间		2019-12-15	2020-5-1
	高层	推出楼栋	1#、2#	3#、5#
		成交价格	15500元/m ²	15600元/m ²
		成交套数/供应套数	81/126	22/328
	洋房	推出楼栋	本项目无洋房推售	
		成交价格	本项目无洋房推售	
成交套数/供应套数		本项目无洋房推售		



新推 在售 待售 售罄

去化分析：

- 1) 项目为去化前期库存，4月中旬后持续通过分销抢收，客户厚度削薄，且本次加推前无蓄客，客户量相对不足；
- 2) 开发商无住宅开发经验，部分客户对项目物业及建筑品质存疑；
- 3) 北临陇海铁路（200m）、南近中石化油库（600m），西靠油库专用通道，且周边物流运输点聚集，居住环境较为杂乱；
- 4) 位于二环内，竞品少，区位优势，配套成熟，性价比高，由于五一假期首日许多客户返乡或出游，分销带访难度较大，随着假期推进客户回流，到访及成交转化有望提升

项目动态-开盘 (中博城珑誉园-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 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率			
	高层	3#	1D	2T4	33F	三室两厅两卫	125	15550	66	2	3%			
					四室两厅两卫	135	15650	66	2	3%				
		5#	2D (西单元)	2T4	28F	三室两厅一卫	97	15750	56	13	23%			
										三室两厅一卫	98	28	4	14%
									三室两厅两卫	119	15550	28	0	0%
									三室两厅两卫	118	15500	28	0	0%
		2D (东单元)	2T3	28F	28F	三室两厅两卫	118	15500	28	0	0%			
									四室两厅两卫	127	15600	56	1	2%
合计									328	22	7%			

3#标准层楼层平面图



135m²四室

125m²三室

125m²三室

135m²四室

5#标准层楼层平面图



119m²三室

97m²三室

97m²三室

98m²三室

127m²三室

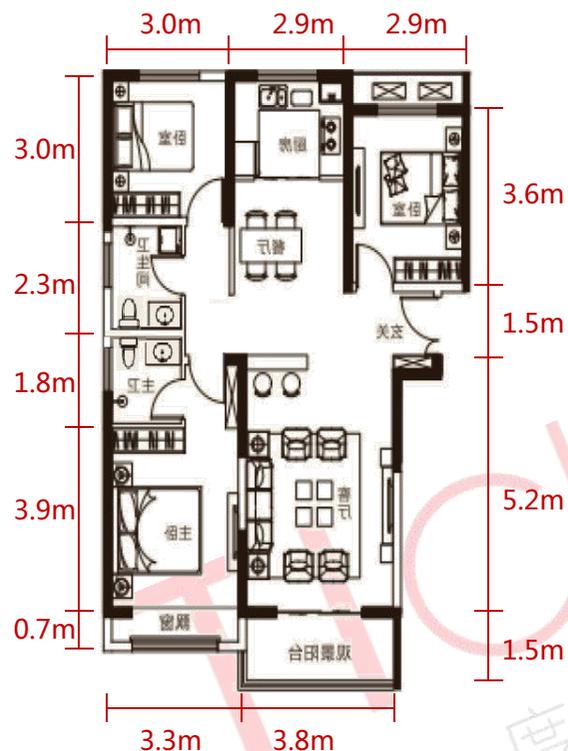
118m²三室

127m²三室

项目动态-开盘 (中博城珑誉园-户型分析)

5#楼西单元西靠油库专用道，东临幼儿园，环境较嘈杂，以小户型为主，南卧均送飘窗

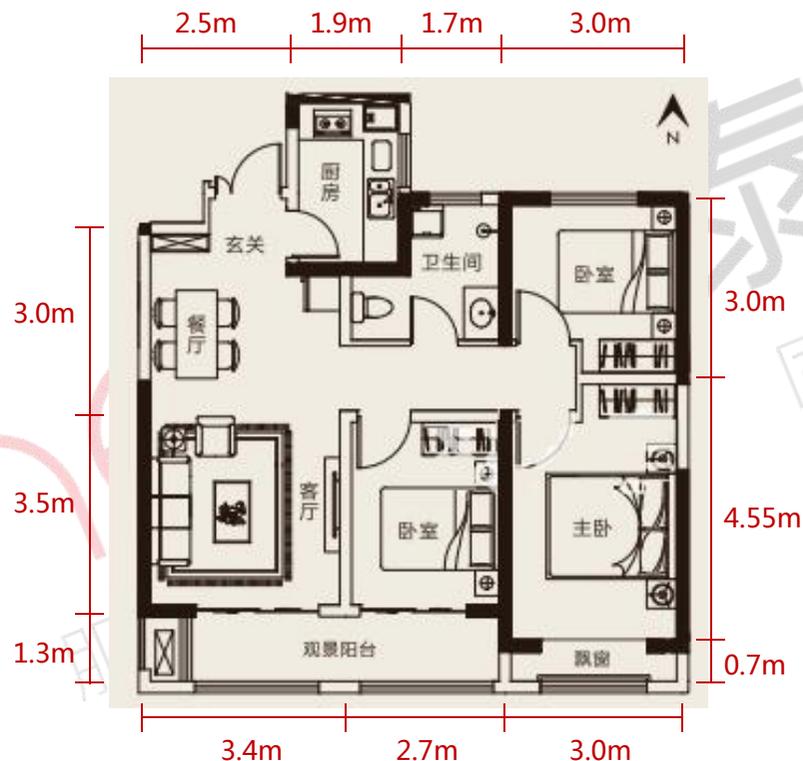
高层：119m²三室两厅两卫



户型分析：

- 西边户，靠油库专用道，相对嘈杂；
- 南北通透，U型厨房，客厅设水吧台；
- 卫生间未干湿分离，使用不便；
- 玄关较小，实用性不强

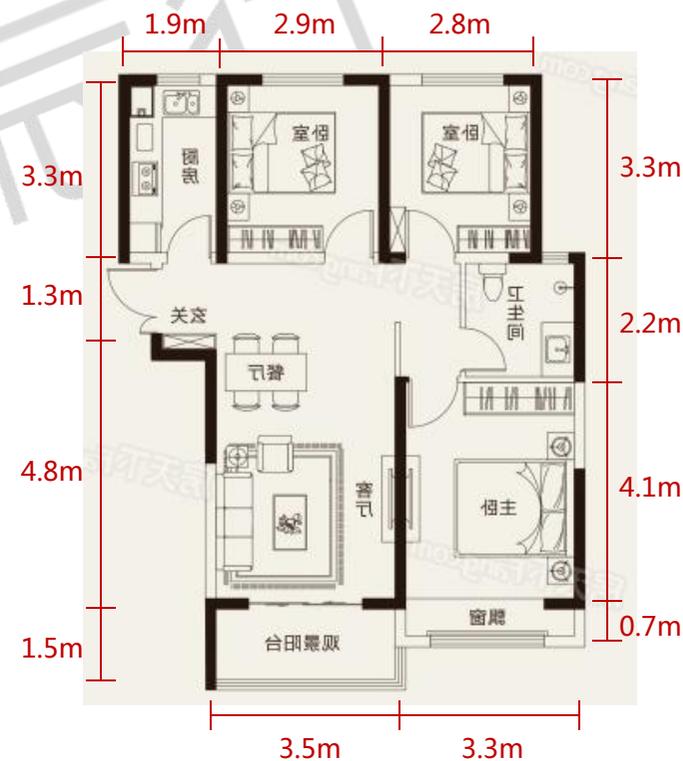
高层：97m²三室两厅一卫



户型分析：

- 连廊设计，南向大阳台，视野开阔，主卧送飘窗；
- 无独立玄关，冰箱在厨房外，使用不便；
- 卫生间未干湿分离，且与厨窗相接，视线不佳、气味污染

高层：98m²三室两厅一卫



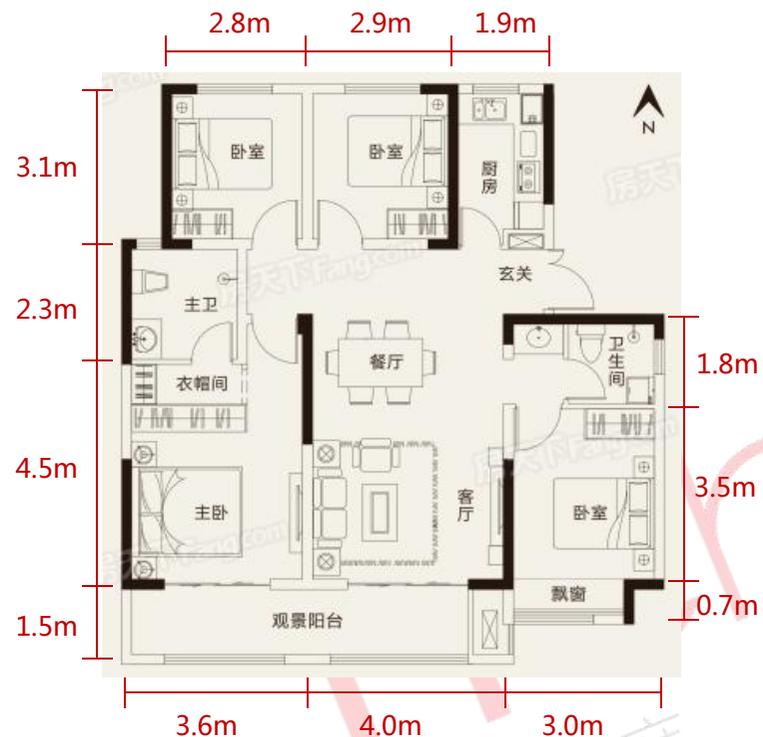
户型分析：

- 主卧送飘窗；
- 拼接户，南北通透，但采光受限；
- 卫生间未干湿分离，且采光不佳；
- 玄关较小，实用性不强

项目动态-开盘 (中博城珑誉园-户型分析)

5#楼东单元以大户型为主，2T3设计，均为三开间朝南、大阳台、南卧送飘窗，部分户型主卧设独立衣帽间、南北双阳台

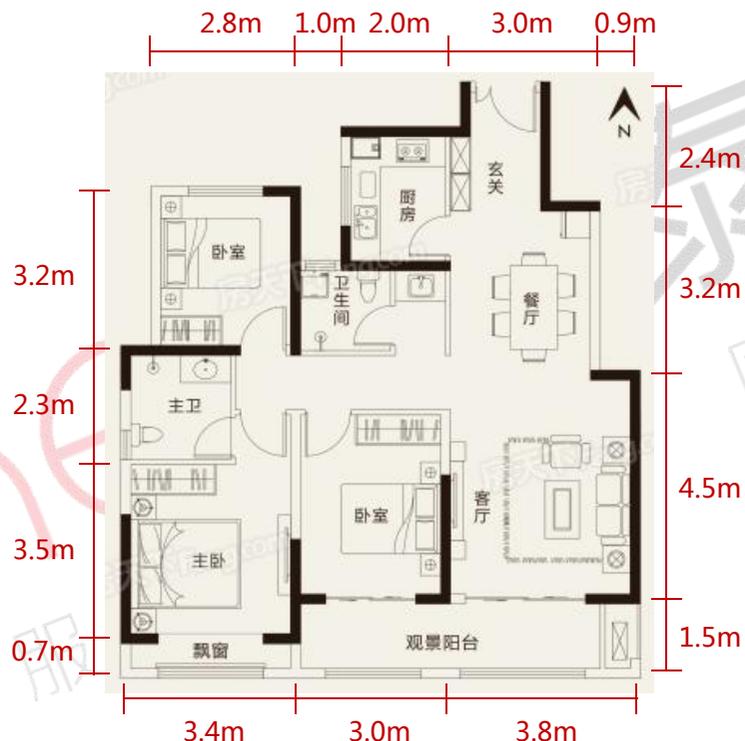
高层：127m²四室两厅两卫



户型分析：

- 西边户南北通透，三开间朝南，南向大阳台，次卧送飘窗；
- 卫生间干湿分离，主卧设独立衣帽间；
- 主卫采光不佳，次卫正对餐厅，且餐厨较远；
- 玄关较小，实用性不强

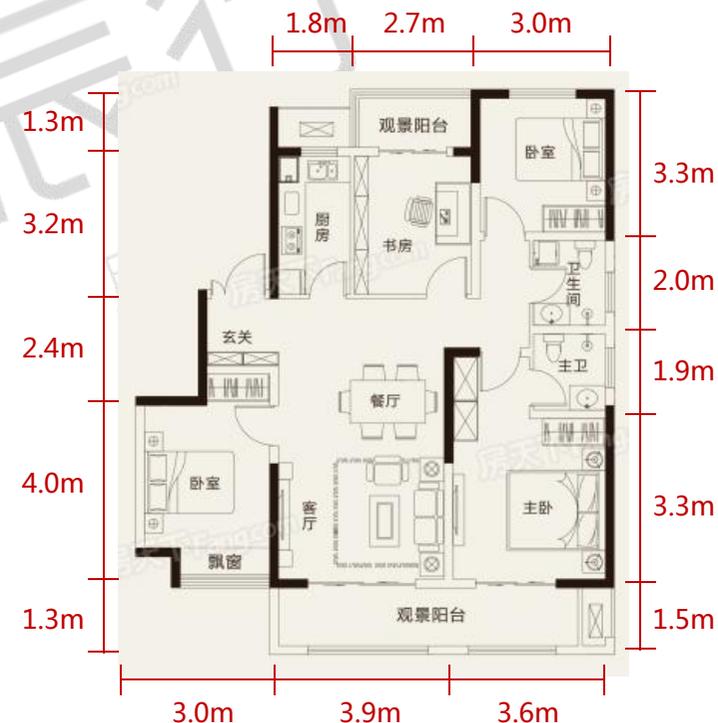
高层：118m²三室两厅两卫



户型分析：

- 三开间朝南，采光良好，南向大阳台，主卧送飘窗，卫生间干湿分离；
- 中户，通透性欠佳，客卫窗与厨窗相接，视线不佳、气味污染；
- 厨房无冰箱位，使用不便

高层：127m²四室两厅两卫



户型分析：

- 东边户南北通透，三开间朝南，南向大阳台，次卧送飘窗；
- 设北向生活阳台，提高实用性；
- 设独立玄关，且面积较大，功能性强；
- 厨房面积较小，卫生间未干湿分离，使用不便

土地梳理-总览

本周大郑州供应12宗土地，共计877亩，环比增加194%；成交土地4宗，其中碧桂园1宗（郑东新区），和昌1宗（巩义），万科2宗（新郑孟庄镇），共计229亩，中牟2宗成交结果未公布，共计265亩；下周竞拍10宗土地，共计649亩

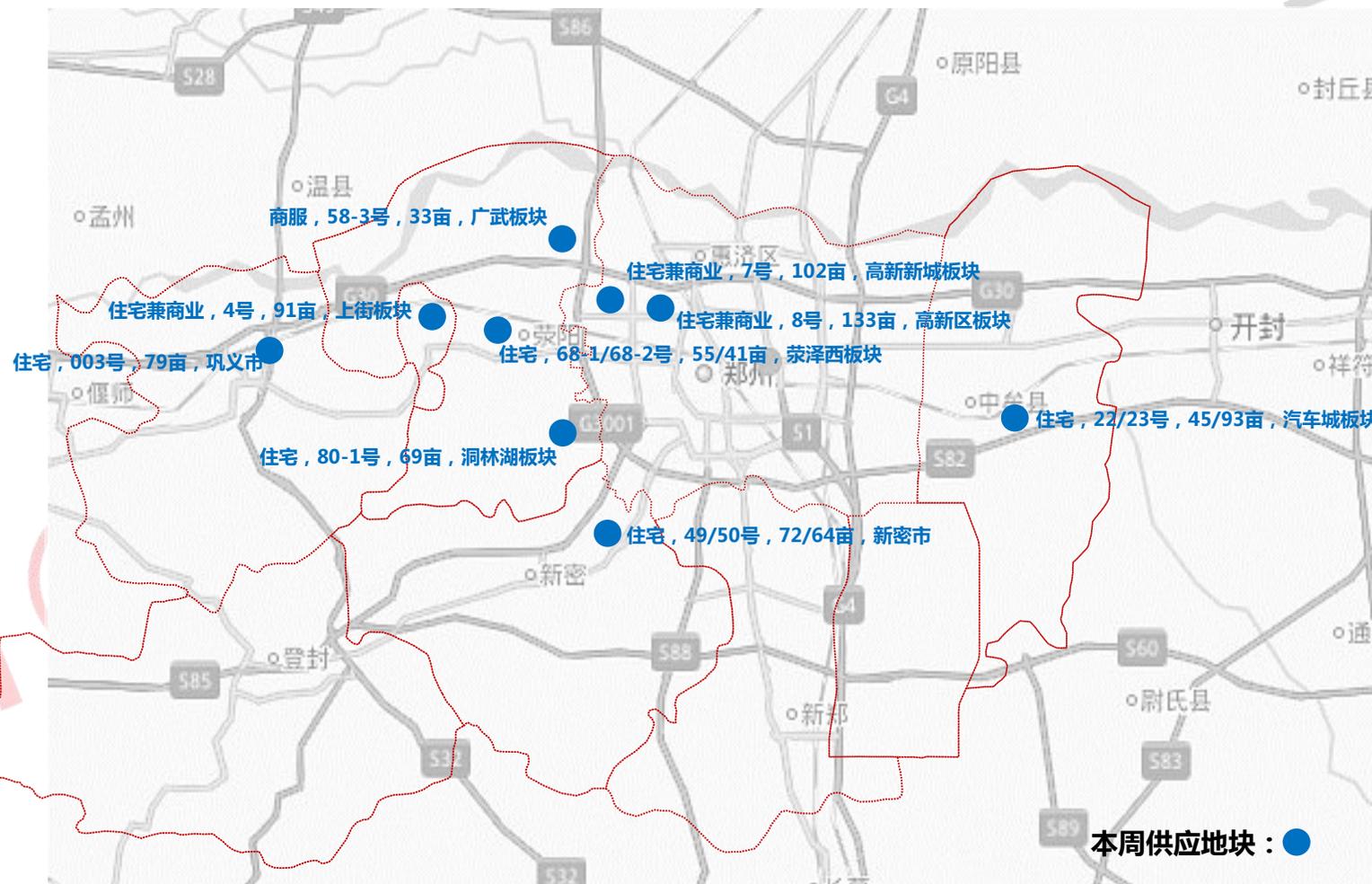
大郑州本周整体供销情况



区域	供应		成交		地价	楼面价	中止/流拍		下周竞拍	
	亩	宗数	亩	宗数	(万元/亩)	(元/m ²)	亩	宗数	亩	宗数
市内八区	236	2	29	1	959	2602	0	0	122	2
近郊	335	6	115	2	370	1850	0	0	0	0
远郊	306	4	85	1	321	2677	0	0	527	8

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



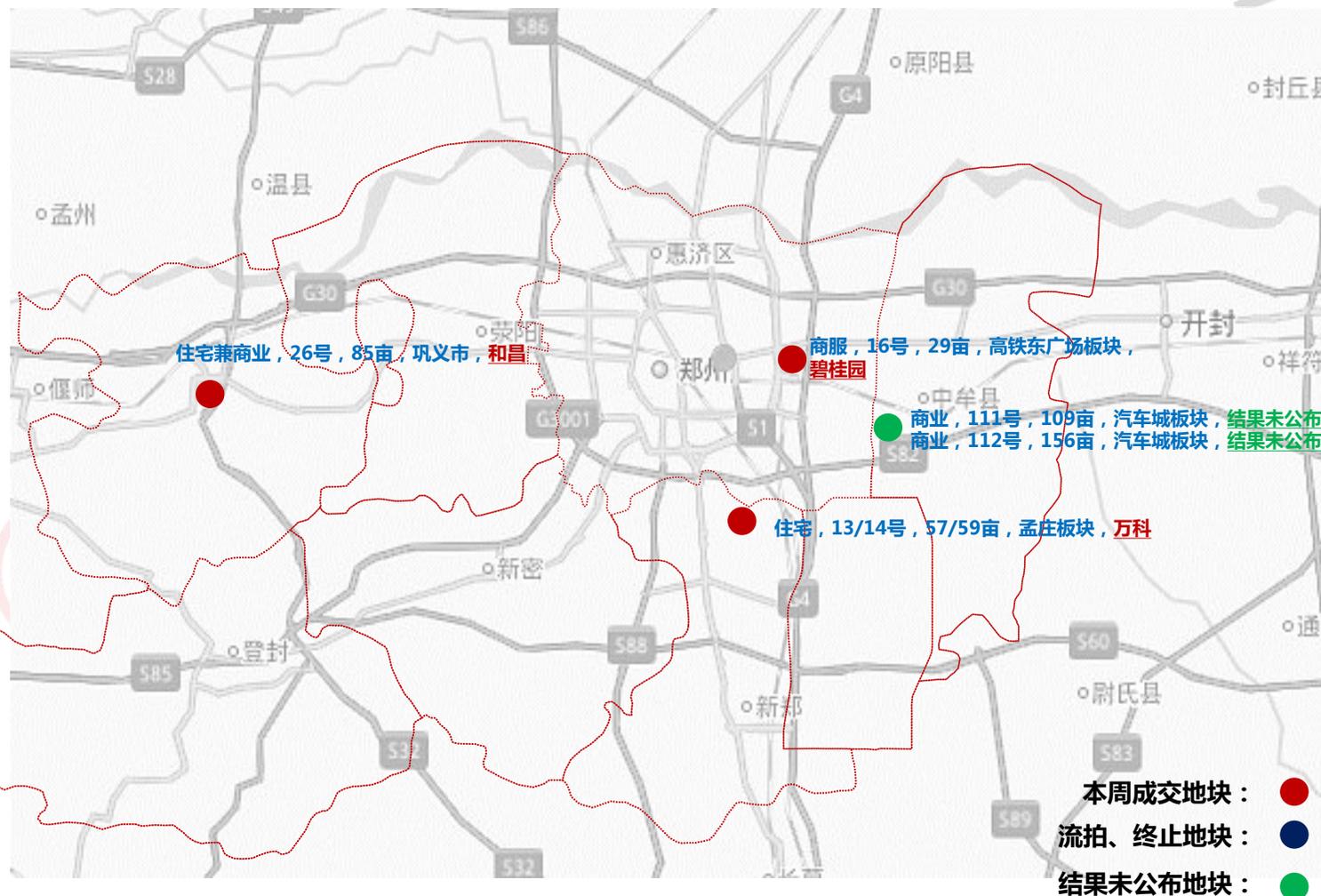
数据来源：公共资源交易中心

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
2020/4/28	2020/6/1	郑政高出[2020]7号(网)	创新大道西南、金盖街南	高新区	102	住宅兼商业	17.08	2.5	69564	679	4074	—	—	—	商品房	净地,该地块兼容商业类建筑比例不应大于50%且不小于40%
2020/4/28	2020/6/1	郑政高出[2020]8号(网)	长椿路东、科学大道北	高新区	133	住宅兼商业	35.53	4	127681	958	3594	永威	—	—	商品房	商业类建筑和商务类建筑总兼容比例不小于地块地上总建筑比例的15%,不大于20%。该宗地所有商业商务部分全部自持,用于国家级研发中心(国家级工程技术研究中心或国家级企业技术中心,含分中心)或国家级重点实验室(含分中心)建设,自持年限不低于10年
2020/4/28	2020/5/29	020-49号(网)	桃源路南、郑登快速路东、溱水路北	新密	72	住宅	5.29	1.1	9027.6776	125	1708	蓝城	蓝城桃花源小镇	—	商品房	—
2020/4/28	2020/5/29	020-50号(网)	桃源路南、郑登快速路东、溱水路北	新密	64	住宅	4.69	1.1	8119.5536	127	1730	蓝城	蓝城桃花源小镇	—	商品房	—
2020/4/29	2020/5/28	荥政储(2019)58-3号	广武镇樊河村	荥阳	33	商服	4.43	2	3335	100	752	融信	融信江湾城	—	商品房	—
2020/4/29	2020/5/28	荥政储(2019)68-1号	绿荫西路与塔山路交叉口西南侧	荥阳	55	住宅	10.60	2.9	15885	290	1498	—	—	—	商品房	—
2020/4/29	2020/5/28	荥政储(2019)68-2号	绿荫西路与塔山路交叉口西南侧	荥阳	41	住宅	7.84	2.9	11745	290	1499	—	—	—	商品房	—
2020/4/29	2020/5/28	荥政储(2019)80-1号	博学路与规划道路交叉口西南侧	荥阳	69	住宅	13.28	2.9	8365	122	630	新田	新田洞林湖项目	—	商品房	—
2020/4/30	2020/6/3	郑上出[2020]04号(网)	新乡路北侧、金华路以西	上街	91	住宅兼商业	12.10	2	13614	150	1125	—	—	—	商品房	—
2020/4/29	2020/5/28	2020-003	纺织路东和谐路南	巩义	79	住宅	9.48	1.8	17300	219	1826	—	—	—	商品房	—
2020/5/1	2020/6/1	牟政出[2020]22号(网)	中牟汽车产业集聚区比克大道南、轩通街东、正中大道北	中牟	45	住宅	6.02	2	9616	213	1599	—	—	—	商品房	—
2020/5/1	2020/6/1	牟政出[2020]23号(网)	中牟汽车产业集聚区比克大道南、轩通街东、正中大道北	中牟	93	住宅	12.35	2	19743	213	1599	—	—	—	商品房	—
合计					877	—	138.69									

本周大郑州土地成交分布图



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
2020/4/27	郑政东出[2020]16号(网)	圃田北路南、嘉苑路东	郑东新区	29	商服	商品房	10.65	5.53	27700	959	2602	0%	郑州宝能中心平层毛坯16000	1	河南碧桂园置业有限公司	碧桂园总部科创基地
2020/4/28	2019-026	紫荆路与苏秦路交叉口东南	巩义	85	住宅兼商业	商品房	10.17	1.8	27217	321	2677	14%	旭辉望岳府高层8100	—	和昌地产集团有限公司	—
2020/4/30	郑郑出(2020)13号(网)	孟庄镇双湖大道南侧、河南泽辰置业有限公司西侧	新郑	57	住宅	商品房	11.36	3	21009	370	1850	0%	华南城紫荆名都高层毛坯8600	1	郑州万湖房地产开发有限公司	原东鑫凯旋城烂尾楼项目,由万科收购
2020/4/30	郑郑出(2020)14号(网)	孟庄镇双湖大道南侧、河南钢之家钢板贸易有限公司东侧	新郑	59	住宅	商品房	11.72	3	21690	370	1850	0%	华南城紫荆名都高层毛坯8600	1	郑州万湖房地产开发有限公司	原东鑫凯旋城烂尾楼项目,由万科收购
合计				229	—	—	43.89	—	—	—	—	—	—	—	—	—

本周大郑州土地成交结果未公布信息

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
2020/4/30	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	商业	商品房	18.09	2.5	—	—	—	—	—	—	—	因政府原因,该地块未供即用,原为郑州汽车服务业博览园宏达车业广场项目
2020/4/30	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	商业	商品房	25.95	2.5	—	—	—	—	—	—	—	因政府原因,该地块未供即用,原为华美汽车博览园
合计				265	—	—	44.04	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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：郑州市郑东新区绿地中心-北塔31楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>