



郑州市市场周报【2020年第18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

1 行业热点

市长王新伟作2020郑州市人民政府工作报告，GDP破万亿后，综合实力排名继续攀升，阿里、海康等集团在郑落地，不断释放发展活力；2020年目标实现高质量构建现代产业体系，推进经济平稳健康发展

2 市场监控

5月2周在售项目281个，成交3263套，同比+22%，环比-10%；单盘周均来访同比-18%，环比-1%，单盘周均成交量同比持平，环比-8%

3 项目动态

本周大郑州共计3个项目开盘，近郊1个项目开盘，其余2个均位于市区，较上周去化率上涨8%，但仍处于低位，市场处于恢复期

4 土地市场

本周大郑州供应4宗住宅地，共319亩；成交土地1宗，共计39亩，中牟雁鸣湖3宗地成交结果未公布，共计242亩；下周竞拍20宗土地，共计1109亩

5 新盘分享

碧桂园名门凤凰城

1、万科物业裂变：从住宅到商企再到物业城市（2020.5.13）



- 5月13日，万科集团物业事业部首席执行官朱保全发表致全员信《新十年》，首次披露万科物业空间服务“三驾马车”模型，即CS社区空间，BS商企空间，US城市空间模型，在第六个物业城市落地厦门鼓浪屿后，该模型完成搭建。
- 从住宅到商企再到物业城市，万科物业希望做到“规模越大，客户体验越好”，另一方面则从更多元化的维度寻求成为“千亿级业务”的快速通道。从2018年截至目前涉及鼓浪屿、横琴自贸区、雄安新区、广州白云设计之都、青岛动车小镇、成都高新区等区域。

2、苏宁易购联手恒大上线1000套特价房（2020.5.14）



- 5月14日，苏宁易购宣布，苏宁易购“百亿补贴”恒大专区上线，为消费者提供619个楼盘的1000套特价房，分布于北京、上海、南京、重庆、杭州等城市，涵盖了学区房、地铁房等稀缺优质房源，以及部分旅游项目产品，让购房者享受补贴优惠
- 苏宁易购通过八五折特价房、2000元抵2万元的优惠力度，让每一位购房者在享受恒大全部优惠政策的同时能够享受到苏宁补贴的优惠。通过苏宁易购报名购房成功的消费者，还将额外享受价值5000元的苏宁卡补贴以及无理由退房权益。
- 苏宁易购“百亿补贴”房产专区活动，将一直持续至5月31日。

解读：本次活动主要为苏宁联合恒大所做，此活动主要分布于一二线城市，于2019年也曾做过，以卖代金券为主要形式，营销活动噱头大于实际效果

3、建业新生活正式在香港联合交易所主板挂牌上市（2020.5.15）



- 5月15日上午9:30，建业新生活（股票代码：9983.HK）正式在香港联合交易所主板挂牌上市。本次共发行3亿股，每股定价6.85港元，处于发行价格上限区间，共募集资金20.55亿港元。同一时间在香港环球贸易中心与郑州建业艾美酒店连线举行上市祝捷仪式。
- 建业新生活前身为建业集团下属公司，目前，其业务范围包括物业管理服务及增值服务、生活服务以及资产管理服务等。至此，加上2008年在香港上市的建业地产（0832.HK）、2019年收购的筑友智造科技（0726.HK），建业集团旗下已拥有三个上市平台。

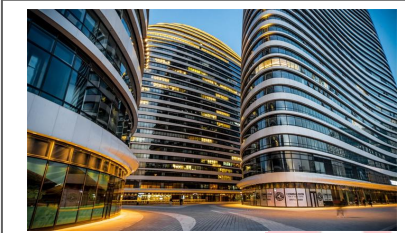
1、郑州：太焦高铁完成全线桥梁架设，计划2020年底通车（2020.5.13）



- 5月13日，太焦高铁完成全线桥梁架设，计划2020年底通车。太焦高铁全长约358.8公里，设计时速250公里/小时，计划今年年底建成通车后，将连通郑州至焦作的城际铁路。太焦高铁线路河南境内约33.4公里，途经河南焦作、博爱、沁阳；山西省境内约325.4公里，途经山西省太原市、晋中市、长治市、晋城市四个地级市的14个县市区。
- 太焦高铁项目是国家规划建设“八纵八横”高速铁路网的重要组成部分，也是河南省规划的“米”字形铁路网的重要组成部分。据了解，太焦高铁开通后，将连通郑州至焦作的城际铁路，从太原到郑州用时将由现在的10个小时缩短为2个多小时。

解读：太焦高铁河南段全线贯通，将带动河南西北部城市焦作市域及下辖博爱沁阳等地区的发展，加速山西与河南的联系

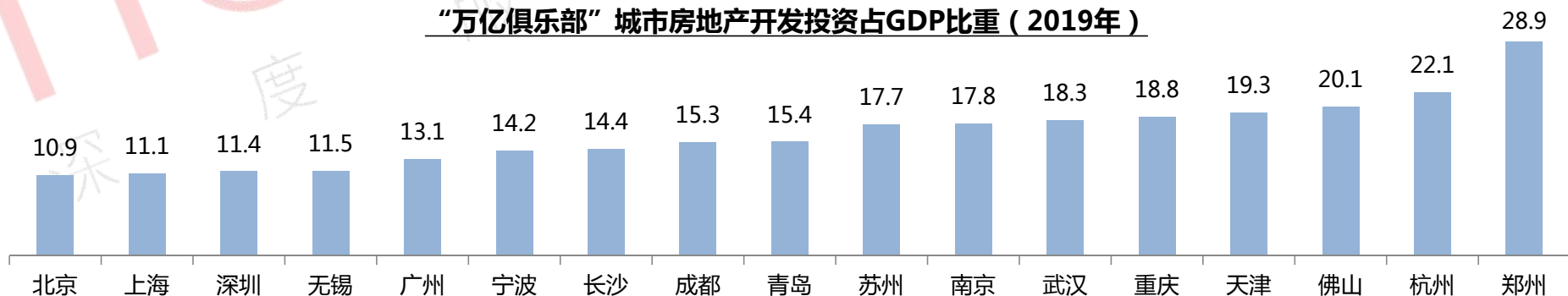
2、郑州：“万亿俱乐部城市”房地产依赖度排名：郑州最高，北京最低（2020.5.14）



- 5月14日，国家信息中心发布2020年“万亿俱乐部城市”房地产市场走势研判，2019年17个GDP万亿城市房地产投资依存度随之出炉，郑州最高，达28.9%。北京、上海、深圳、无锡依存度较低，不到12%；郑州和杭州的依存度较高，超过20%。
- 万亿俱乐部城市是指我国大陆地区年度GDP规模超过1万亿元人民币的城市。截止2019年年末，我国共有17座城市入围万亿俱乐部行列，分别是：北京、天津、上海、重庆、南京、苏州、无锡、杭州、宁波、青岛、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、佛山、成都

解读：郑州2019年经济综合实力大幅提升，但目前对房地产投资的依赖程度偏高，未来将加大产业转型升级力度来优化GDP结构

“万亿俱乐部”城市房地产开发投资占GDP比重（2019年）



河南/郑州资讯 (2020郑州市政府工作报告)

5月14日上午，副省长、市长王新伟作2020郑州市人民政府工作报告，GDP破万亿后，综合实力排名继续攀升，阿里、海康等集团在郑落地，不断释放发展活力；2020年目标实现高质量构建现代产业体系，推进经济平稳健康发展

- 全市181个贫困村全部“摘帽”、存量贫困人口1715人全部脱贫
- PM10年均浓度指标提前一年完成蓝天保卫战三年行动计划目标
- 防范化解重大风险扎实推进

聚焦三大攻坚战，短板弱项加快补齐

突出惠普共享，民生福祉实现新改善

- 32项重点民生实事全面完成
- 新增城镇就业11.5万人，发放创业担保贷款11.62亿元，“零就业家庭”动态为0
- 获批国家城市医疗联合体试点城市
- 奥体中心建成投用，启动建设各类博物馆39家
- 新建改建标准化农贸市场20家，建成保障性住房9.3万余套

- 城镇化率达74.6%
- 累计开通货运航线242条，郑州获批全国唯一空港行国家物流枢纽
- 郑万、郑阜高铁河南段通车，米字型高铁网初步形成
- 轨道交通三期获批，农业路高架、金水路西延等道路建成通车，城市精细化管理三年行动全面落实

着力强基提质，城乡融合步伐加快

2019工作总结

抢抓重大机遇，综合实力持续攀升

- 加快构建“一核四轴三带多点”空间结构，郑汴、郑新、郑焦、郑许一体化加速融合
- 郑州晋身全球经济竞争力城市100强，全球营商环境友好城市100强，全国数字城市10强

- 市县机构改革全面完成
- “放管服”改革纵深推进，政务服务“周末不打烊”
- 空-陆-网-海四条丝绸之路
- 自贸区郑州片区形成创新成果140项，新注册企业1.5万家，注册资本1811亿元
- 引进域外境内资金2235亿元，世界500强企业6家

深化改革开放，不断释放发展活力

推动转型升级，加快构建现代产业体系

- 新增省级制造业创新中心4家，建成国家级绿色工厂8家，新认定院士工作站11家，培育国家企业技术中心3家
- 中铁装备等23家企业入选国家级智能制造，绿色制造试点示范单位，国家工业设计中心实现“零突破”
- 阿里巴巴、海康威视、中国电子、紫光集团在郑落地。国家超级计算郑州中心、中原鲲鹏生态创新中心开工。国家大数据综试区核心区实现产值300亿元

《2020郑州市政府工作报告》—2020工作目标及发展要求

统筹推进疫情防控与经济平稳健康发展（15项）：精准做好疫情防控工作，千方百计扩大有效投资（聚焦5G、人工智能等新型基础设施和公共设施补短等领域、研制三年行动计划方案等）、携手实体经济发展共克时艰、多措并举激发消费力（打造“夜郑州”地标、二七广场片区—全国城市复兴典范、紫荆山路—中原特色、国际气息城市商业大街）

高质量构建现代产业体系（11项）：强化先进制造业主导地位、大力发展现代服务业、强化科技创新引领发展、强力推进县域经济高质量发展

高水平扩大对外开放（8项）：着力打造国际交通枢纽门户、着力构建对外开放体系高地、着力打造全方位参与国际合作高地

高品质推进城市建设和管理（13项）：推进郑州都市圈建设、优化城市空间结构（东强、南动、西美、北静、中优）、加快推进城市“双改”、提升城市枢纽能级、加快推动新型智慧城市建设、加快基础设施建设

深入实施黄河流域生态保护和高质量发展战略（7项）：加快黄河流域生态保护和高质量发展核心示范区建设、着力打造宜居宜居绿色生态环境（以“自然风光+黄河文化+慢生活”谋划建设国家黄河绿道郑州段）

坚决打好打赢“三大攻坚战”（3项）：打好精准脱贫、污染防治、防范化解重大风险三大攻坚战

纵深推进改革优化营商环境（5项）：深入推进财政、规划管理、土地管理、国有企业改革、着力营造一流的营商环境

大力实施乡村振兴战略（5项）：加快发展都市型农业、扎实推进美丽乡村建设、持续强化农村环境整治、扎实推进农村综合改革

切实保障和改善民生（18项）：认真办好民生重点实事（延长地铁运营时间、继续稳定和扩大就业）、大力发展教育事业、推动文化体育事业繁荣兴盛、加快健康郑州建设、健全社会保障体系、继续深化社会治理

全面提升政府治理效能（4项）：加强政治建设、严格依法行政、提升治理能力、建设廉洁政府

备注：“一核”指郑汴港核心引擎区

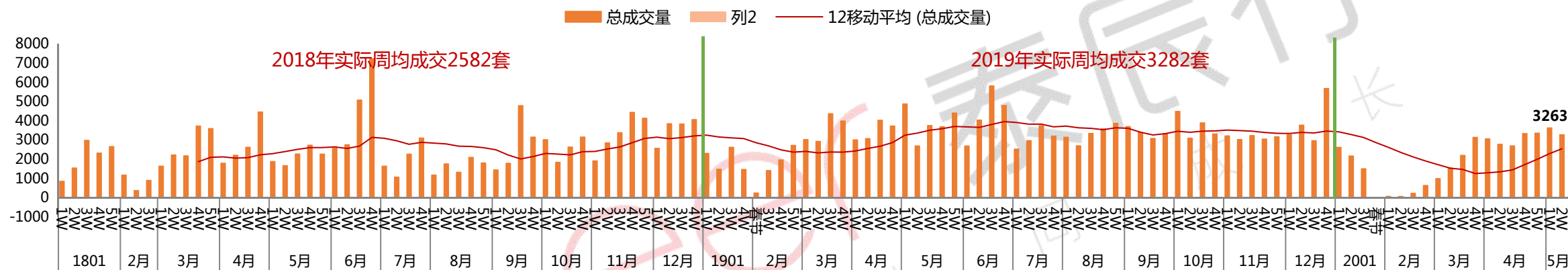
“四轴”则要求完善主要交通干线和综合交通运输网络，提升南北向沿京广、东西向沿陇海等区域发展主轴辐射带动能力，建设郑焦、开港登功能联系廊道

“三带”即黄河文化生态带、嵩山—太行山区文化生态带和农区田园文化生态带；“多点”是次级中心城市、新兴增长中心、重点镇和特色小镇等构成的郑州大都市区多层次发展空间

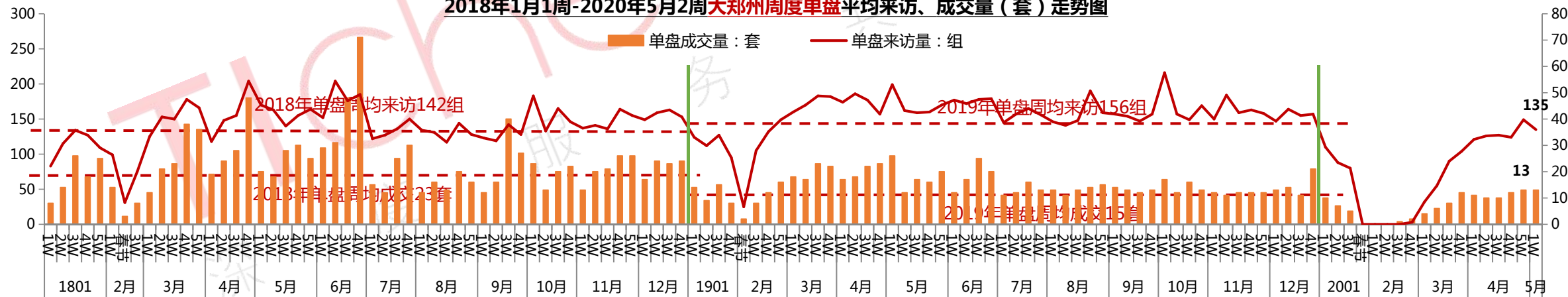
市场监控-大郑州整体数据

5月2周在售项目**281个**，成交**3263套**，同比+22%，环比-10%；
单盘周均来访**同比-18%，环比-1%**，单盘周均成交量**同比持平，环比-8%**

2018年1月1周-2020年5月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2018年1月1周-2020年5月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



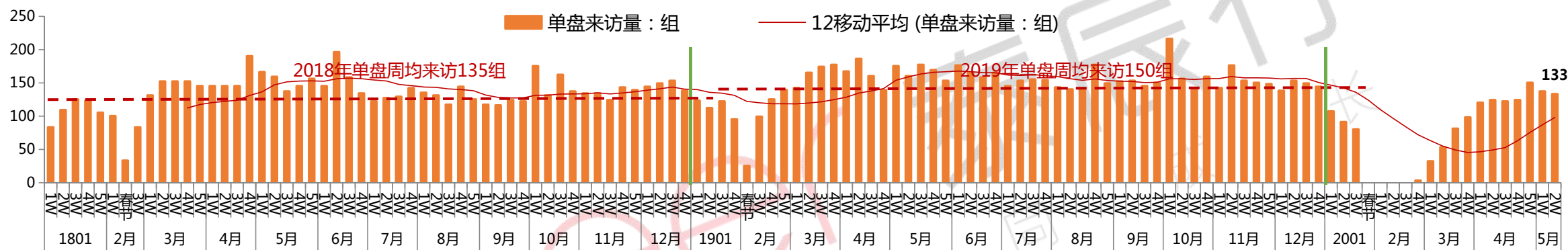
◆ 5月2周大郑州实际监控到住宅项目307个，共计来访40715次，其中单盘平均来访133次；监控到住宅在售项目281个，共计成交3263套，单盘平均成交12套；其中尾盘在售项目2个，全新待售项目14个（备注：由于一季度去化较少，且去年同期在售项目较少，所以同比涨幅较大）

市场监控-大郑州平销数据

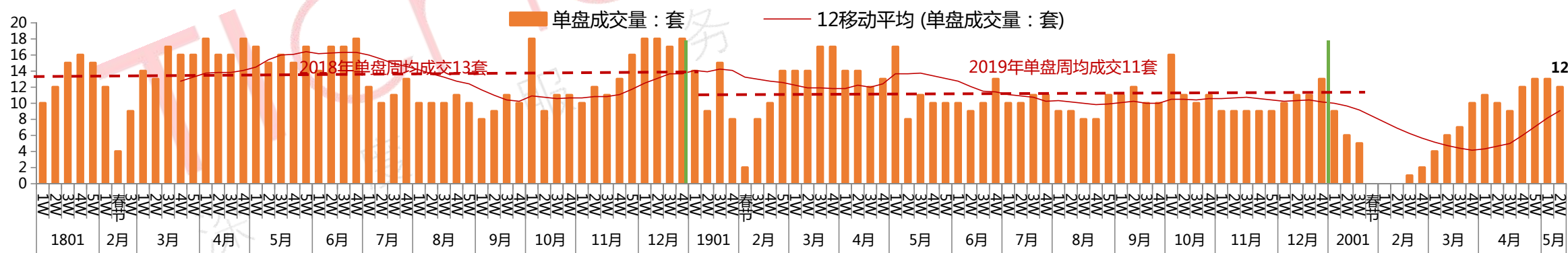
Ticheer
深度服务 共同成长

5月2周平销项目单盘周均来访量**环比-3%，同比-17%**；单盘周均成交量**环比-8%，同比-50%**

2018年1月1周-2020年5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）



2018年1月1周-2020年5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）



市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：5月2周住宅平销套数TOP10共计销售**748**套，环比+6%
住宅销售：5月2周住宅销售套数TOP20共计销售**1263**套，环比+4%

★ 5.11-5.17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	红星天悦	新郑	308	高层	高层7700，洋房8500 首套房一万网签，一年半不用付款一年半以后五年十次，成交送车位	3.19
2	富田城九鼎华府	管城区	96	高层	12500	1.01
3	正商生态城	管城区	64	高层	高层11000 洋房13000	0.78
4	泰宏建业国际城	二七区	52	高层	13500	0.71
5	中博城珑誉园	管城区	47	高层	15500	0.52
6	孔雀城公园海	新郑	34	高层，洋房	高层7600 洋房8000	0.35
7	普罗理想国	中牟	41	别墅，双拼，洋房，高层	高层毛坯12500 洋房毛坯14800	0.63
8	融信朗悦时光之城	高新区	39	高层	10800-11500	0.43
9	永威城	管城区	39	高层	15300	0.46
10	坤达江山筑	新郑	28	高层，洋房	高层8800 洋房10500	0.35

★ 5.11-5.17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	新郑	红星天悦	308	11	新郑	孔雀城公园海	34
2	中牟	康桥悦溪园	112	12	中牟	普罗理想国	41
3	金水区	融创中原大观	103	13	高新区	融信朗悦时光之城	39
4	管城区	富田城九鼎华府	96	14	管城区	永威城	39
5	管城区	碧桂园名门时代城	74	15	新郑	坤达江山筑	28
6	管城区	正商生态城	64	16	金水区	瀚宇天悦城	33
7	二七区	泰宏建业国际城	52	17	高新区	万科城	32
8	高新区	谦祥钱隆城	50	18	荥阳	瀚宇天悦湾	32
9	管城区	中博城珑誉园	47	19	新郑	融侨美域	23
10	新郑	康桥那云溪	35	20	新郑	梧桐溪水湾	21

新增预售（市区）

本周市区新增预售7个项目，其中住宅共1912套，19.84万m²，未推429套，未推面积4.15万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）
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1045）号	鲁能花园一号院	鲁能公馆	2020/5/11	住宅	7/8/9/10/11	7.08	7.08	468	0	0	已推，精装高层，团购价15000-16000
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1043）号	保利珑熙院	保利珑熙	2020/5/11	住宅	16/17	0.49	0.49	20	0	0	已推，精装洋房，均价46000
金水区	【2020】郑房预售字（4968）号	清韵颐景苑	清韵颐景苑	2020/5/11	成套住宅	2	0.38	0.38	15	0	0	已推，精装洋房，均价24000-25000
金水区	【2018】郑房预售字（4417）号	恒祥百悦城一号院	恒祥百悦城	2020/5/14	商业服务	地下室及北区商业	11.56	0	0	11.56	3575	已推，2019年交付，二手房均价17000
高新区	（2020）郑房预字第GX2020024号	悦澜苑	朗悦公园府	2020/5/15	成套住宅/商业服务	1/8	4.37	4.15	429	0.12	18	未推
金水区	【2020】郑房预售字（4972）号	中州坊一号院	融创中永中原大观	2020/5/14	成套住宅/商业服务	12	6.75	5.91	820	0.84	29	已推，毛坯高层，均价12700-15200
二七区	【2020】郑房预售字（4974）号	绿地城二区	绿地城	2020/5/15	成套住宅	1	1.83	1.83	160	0	0	已推，精装高层，均价12800
合计							32.46	19.84	1912	12.52	3622	-

新增预售（近郊）

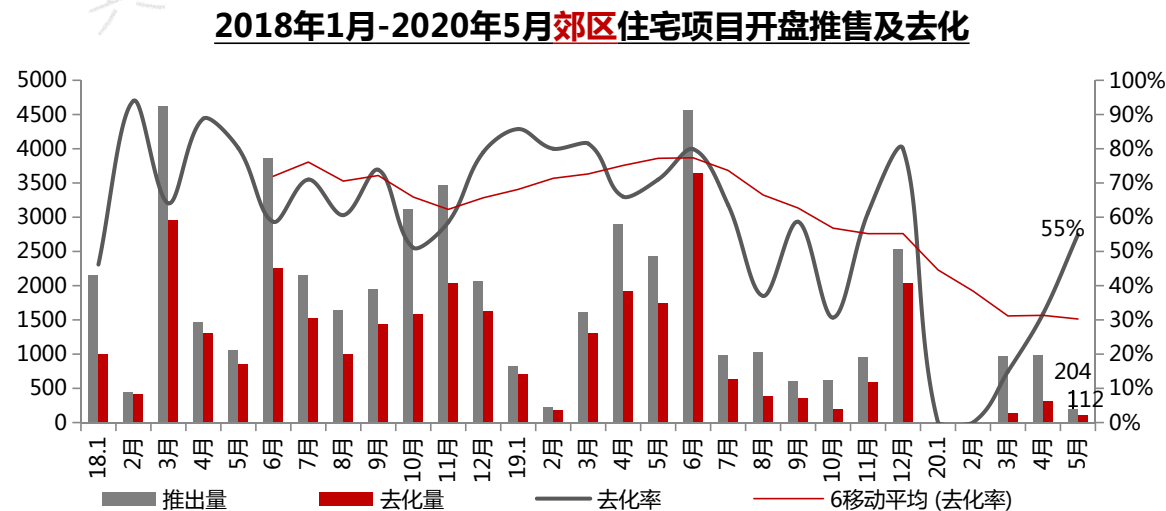
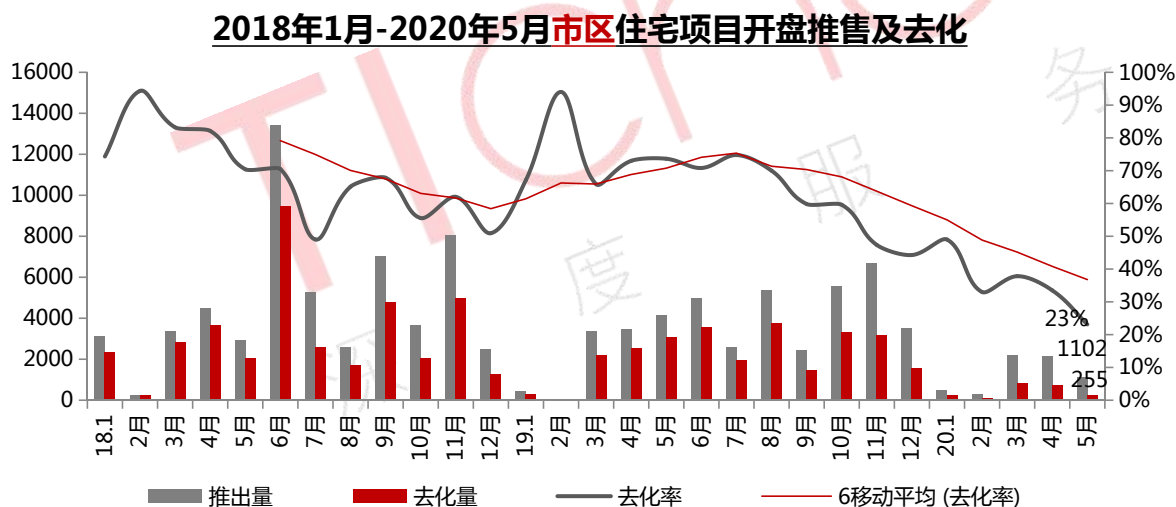
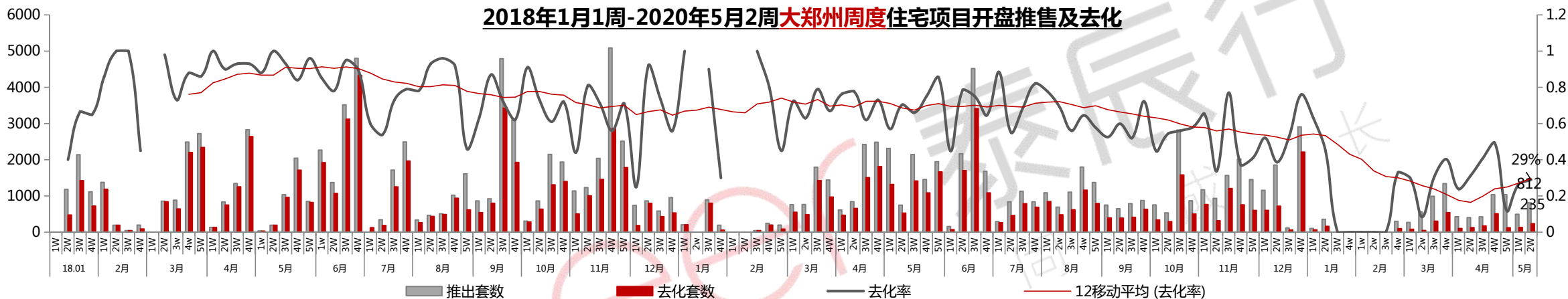
本周近郊新增预售**3**个项目，其中住宅共**803**套，**9.94万m²**，未推**803**套，未推面积**9.94万m²**

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)
中牟	(2020)郑房预 字第 ZM200024号	建业橙园二期	建业电影小镇之 橙园	2020/5/11	住宅	9/11/12/13/1 5/16/17	6.25	6.25	512	0	0	未推
中牟	(2020)郑房 预字第 ZM200026号	名门花园	名门紫园	2020/5/11	住宅	5/7	2.41	2.41	187	0	0	未推
荥阳	XY2017	清华·忆江南十 五区三期A区建 设项目	清华·忆江南	2020/5/11	住宅	37/38	1.28	1.28	104	0	0	未推
合计							9.94	9.94	803	0	0	—

开盘数据走势

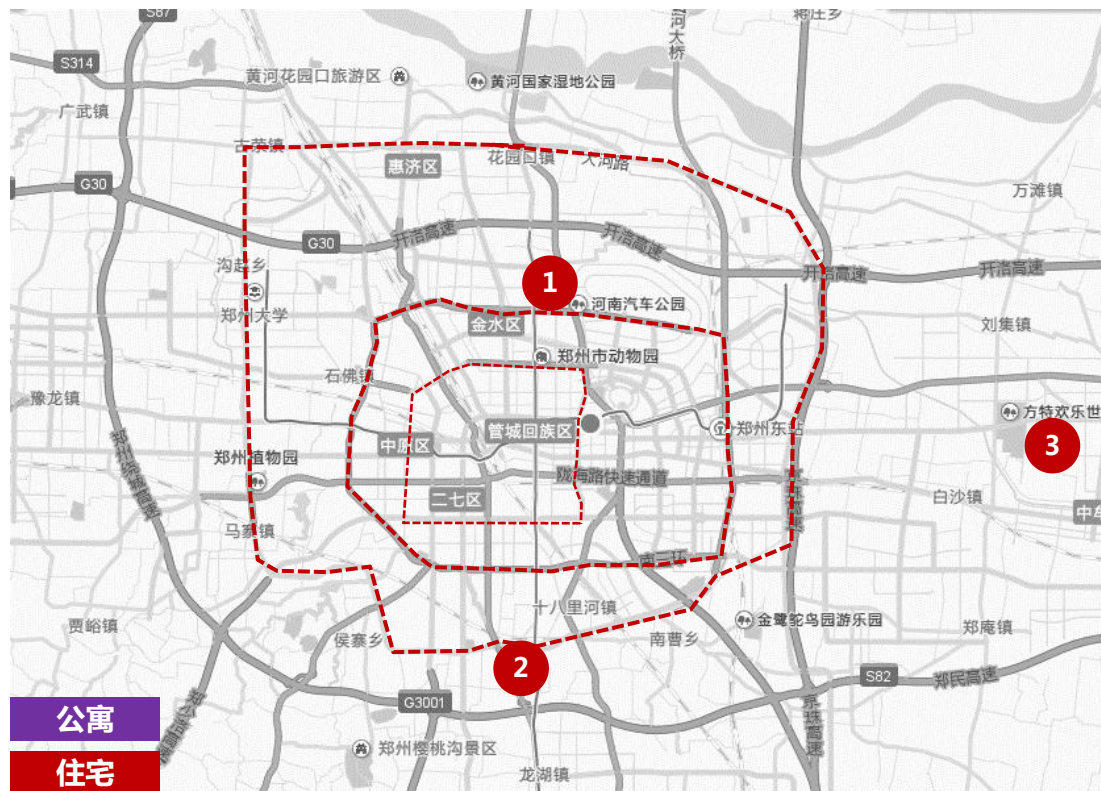
Ticheer
深度服务 共同成长

本周大郑州共计**3**个项目开盘，近郊**1**个项目开盘，其余**2**个均位于市区，本周开盘去化率环比**+8%**，同比**-59%**，市场仍处恢复期



本周开盘汇总

本周大郑州**3个项目**开盘，共计推出**812套**，去化**235套**，整体去化率**29%**
本次开盘均位于三环外，整体去化效果一般



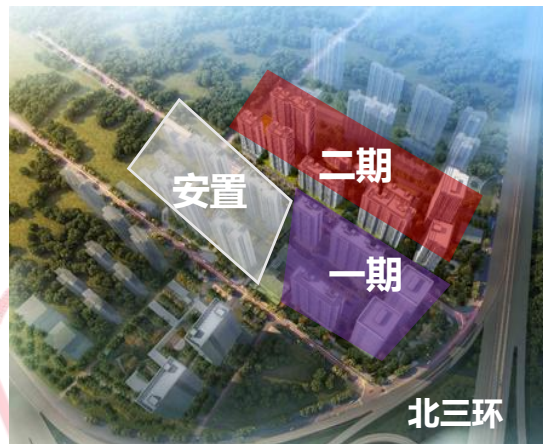
住宅项目推售情况

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/m²
1	融创中永中原大观	高层	542	103	19%	高层（毛坯）63m²：15200 80-85m²：14500 108-110m²：12700
2	碧桂园名门时代城	高层	66	20	30%	高层（精装）13500
3	康桥悦溪园	小高层	204	112	55%	小高层（毛坯）9500
合计			812	235	29%	—

项目动态-开盘 (融创中永中原大观-销售概况)

5月16日上午9点现场选房，推出高层12#B共计542套，去化103套，去化率19%

项目位置	金水区北三环中州大道西北角		开发公司	河南中永置业有限公司	
占地	总共156亩	建面	总共52万㎡	容积率	4.99
营售团队	自销		解筹率	83%	
蓄客及到访	2020年4月15日开始验资10万升级，共升级约260组				
成交价格	毛坯高层63㎡15200元/㎡；80-85㎡：14500元/㎡；108-110㎡：12700元/㎡				
竞品价格	泰山誉景毛坯高层16500元/㎡				
优惠方式	①验资优惠1%；②升级优惠3%；③按时交首付优惠2%				
客户来源	以金水区为主，多为地缘性客户				
推广渠道	全民经纪人推荐2%佣金；分销：贝壳，80套以下1.8%、80-140套2%、140套以上2.3%				
交房标准	毛坯				
预售情况	取证日期：2020-05-14；【2020】郑房预售字（4972）号，成套住宅/商业服务				
备注	无首付分期				



新推

在售

待售

售罄

本次开盘去化分析：

去化效果较差

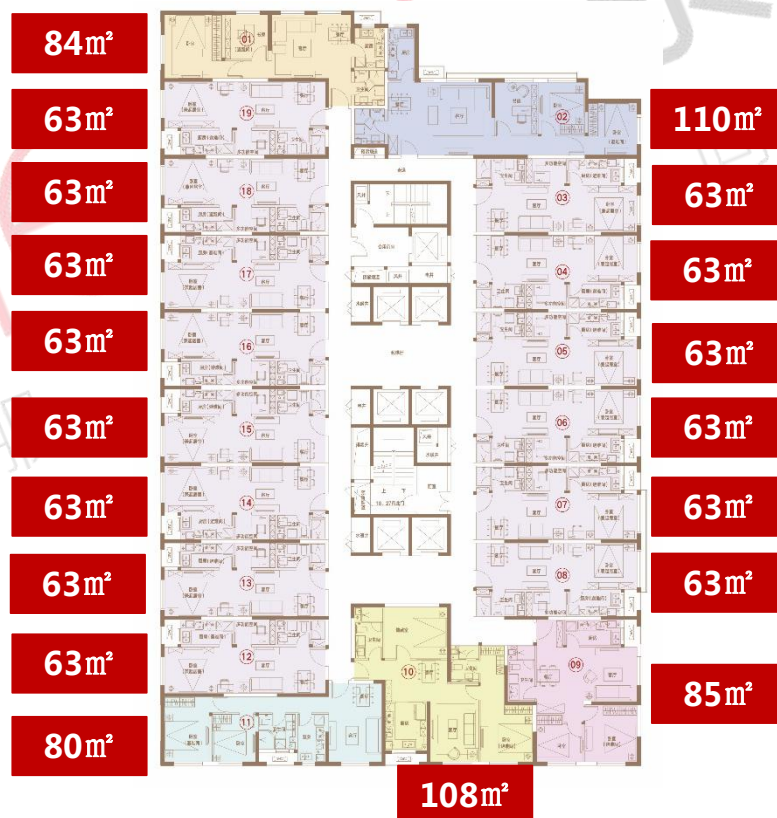
- 1) 以63m²为主力户型，总价低，适合刚需客户；但小区容积率高，本次推售12#B梯户比高达7T19，东西向采光的户型占比高，居住舒适度较差；
- 2) 区位优势明显，与北龙湖相隔中州大道对望，周边配套较为成熟，距地铁4号线的龙源一街站约500米，但受中州大道北三环噪音影响。

项目 近期 开盘	推出时间		2018-7-28	2018-8-30	2018-9-27	2019-7-25	2019-8-28	2019-11-9	2020-5-16
	高层	推出楼栋	一期8#	一期10#	一期9#	二期17#	二期16#	二期18#	二期12#B
		成交价格 (元/m²)	毛坯16000-18000	毛坯16500	毛坯16500-18000	毛坯16500-17000	毛坯17000	毛坯16900	毛坯12700-15200
		成交套数/供应套数	230/230	178/232	98/116	105/105	125/141	145/264	103/542

项目动态-开盘 (融创中永中原大观-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（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	12#B	1D	7T19	32F （3层底商）	两室两厅一卫	63	西户14500，东户16000	400	80	19%
						三室两厅一卫	80-85	北户14000，南户15000	84	15	
						四室两厅两卫	108-110	北户12500，南户13000	58	8	
	合计								542	103	19%

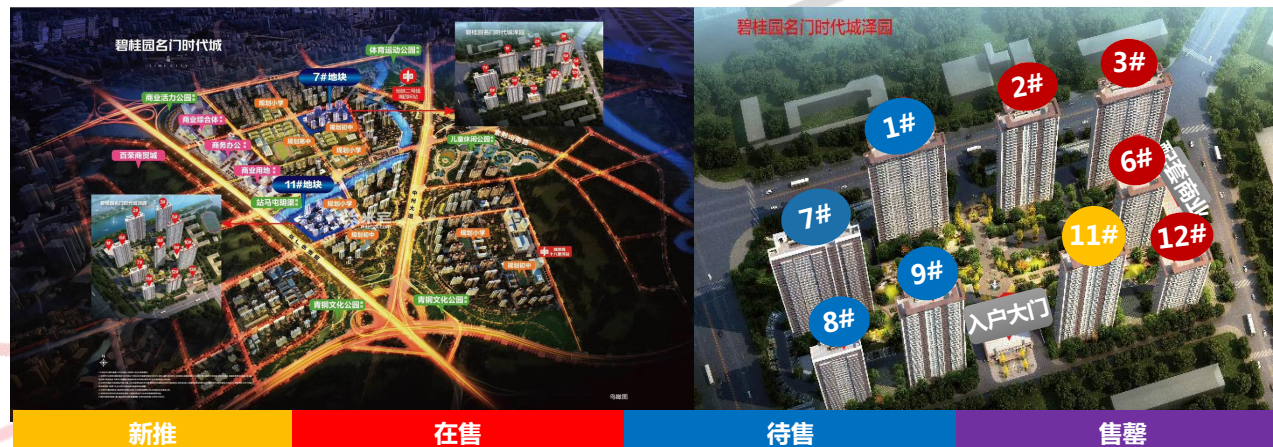
12#B平面图



项目动态-开盘 (碧桂园名门时代城-销售概况)

2020年5月16日针对**泽园11#高层**进行线上选房，共计**66套**房源，开盘当天去化**20套**，去化率**30%**

项目位置	管城区 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㎡（总建面248万㎡）	容积率	2.99
营售团队	创典、合富、自销		解筹率	50%	
蓄客及到访	5月2号开始蓄客，共蓄客40组； 当天到访150组，看房团45组；共计到访195组				
成交价格	精装高层，均价13500元/㎡				
竞品价格	绿地花语城高层毛坯：12000元/㎡				
优惠方式	①定房一万抵三万；②正常首付优惠2%；③按时签约优惠1%				
客户来源	地缘性客户，多为百荣商贸城个体户				
推广渠道	易居房友、贝壳；佣金1%				
预售情况	取证日期：2020/4/24；【2020】郑房预售字（4943）号；1/7/9/11#，726套				
交房标准	精装				
备注	首付可分期（装修贷，1.5年18期（无息），2年24期（月0.22利息），3年36期（月0.44利息））				



本次开盘去化分析：去化效果较差

- 1) 项目推售节点密集（五一有加推），蓄客量不足，意向客户缺乏；
- 2) 周边在售项目较多、货量大，价格无竞争力，且开盘前竞品绿地花语城推出低价低门槛政策抢收，导致部分意向客户流失；
- 3) 位置较偏远，各类生活配套缺乏，客户有一定抗性；首付分期有利息，对比其他产品无优势；
- 4) 距已运营的2号线地铁南四环站仅500m，对刚需客群具有较大吸引力。

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	2020-5-16
	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#	泽园11#
		成交价格 (元/m ²)	12500-13300	12500-12800	13500-13900	13600	12700	13600	13500
		成交/供应套数	320/502	20/144	65/104	48/66	6/99	6/66	20/66

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	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#	1D	2T5	33F	三室两厅一卫	89	13500	66	20	30%
合计									66	20	30%

泽园11#平层图



项目动态-开盘（康桥悦溪园-销售概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

5月11/12日晚上针对**一期北地块小高层6#/10#西单元**进行开盘，5月16日**加推10#东单元**，共计推出**204套**，截止16号共计去化**112套**，去化率**55%**

项目位置	中牟县 人文路与新城大道交会处东500米		开发公司	河南康韵置业有限公司	
占地	63亩 (首期北地块)	建面	10.48万㎡ (首期北地块)	容积率	2.49 (首期北地块)
营售团队	自销		解筹率	41%	
蓄客及到访	3月8号开始蓄客，截至开盘前认筹271组客户				
成交价格	小高层毛坯均价9500元/㎡				
竞品价格	名门紫园高层12000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①2019年9月开始“0元入会”，入会客户总房款优惠5000元；②认筹交5000元抵20000元；③凡带访5个客户到访售楼部，总房款优惠10000元；④凡为康桥业主推荐到访，总房款优惠10000元；⑤凡团购客户，总房款优惠5%；⑥选房当天成功定房，总房款优惠1%				
推广渠道	户外大牌，微信公众号推广；分销：链家，1.8%				
客户来源	客户以中牟县城为主，部分郑东新区客户及市内其他区域				
交房标准	毛坯				
预售情况	无预售证				
备注	首付分期：首付10%，剩余2年4次，每半年付一次				

项目近期开盘	推出时间		2020-5-11/5-12/5-16
	高层/小高层	推出楼栋	一期小高层 6#、10#
		成交价格（元/m ² ）	9500（毛坯）
		成交套数/供应套数	112/204



本次开盘去化分析：

去化效果一般

- 1) 项目地理位置偏远，配套匮乏，东侧虽规划有中小学用地，但尚未落位，区域价值不明显，客户抗性较大；
- 2) 项目自3月初启动认筹，截止开盘蓄客时间较长，导致部分客户分流严重；
- 3) 项目南侧距离贾鲁河800米，西侧距离绿博园5公里，周边生态资源良好；
- 4) 项目首期容积率2.49，小区内楼栋2T2/2T4设计，居住舒适度高；此次推出产品面积区间较大，客户选择性较多，其中小面积房源为区域内稀缺房源，且户型设计较为合理，去化较好。

项目动态-开盘 (康桥悦溪园-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	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	6#	2D	2T2	18F	三室两厅两卫	125	9600	33	17	52%
						四室两厅两卫	145	9700	32	10	31%
		10#	2D	2T4	18F	三室两厅一卫	89	9400	68	41	60%
						三室两厅两卫	115	9500	71	44	62%
	合计									204	112

小高层6#平层图



145m²四室两厅两卫

125m²三室两厅两卫

145m²四室两厅两卫

小高层10#平层图



115m²三室两厅两卫

89m²三室两厅一卫

115m²三室两厅两卫

89m²三室两厅一卫

115m²三室两厅两卫

本周大郑州供应4宗地，共319亩；成交土地1宗，位于新郑市区商业地块，共计39亩，中牟雁鸣湖3宗住宅地，成交结果未公布，共计242亩；下周竞拍20宗土地，共计1109亩

大郑州本周整体供销情况



本周供应：环比+786%

本周成交：环比-70%



本周地价：环比-66%



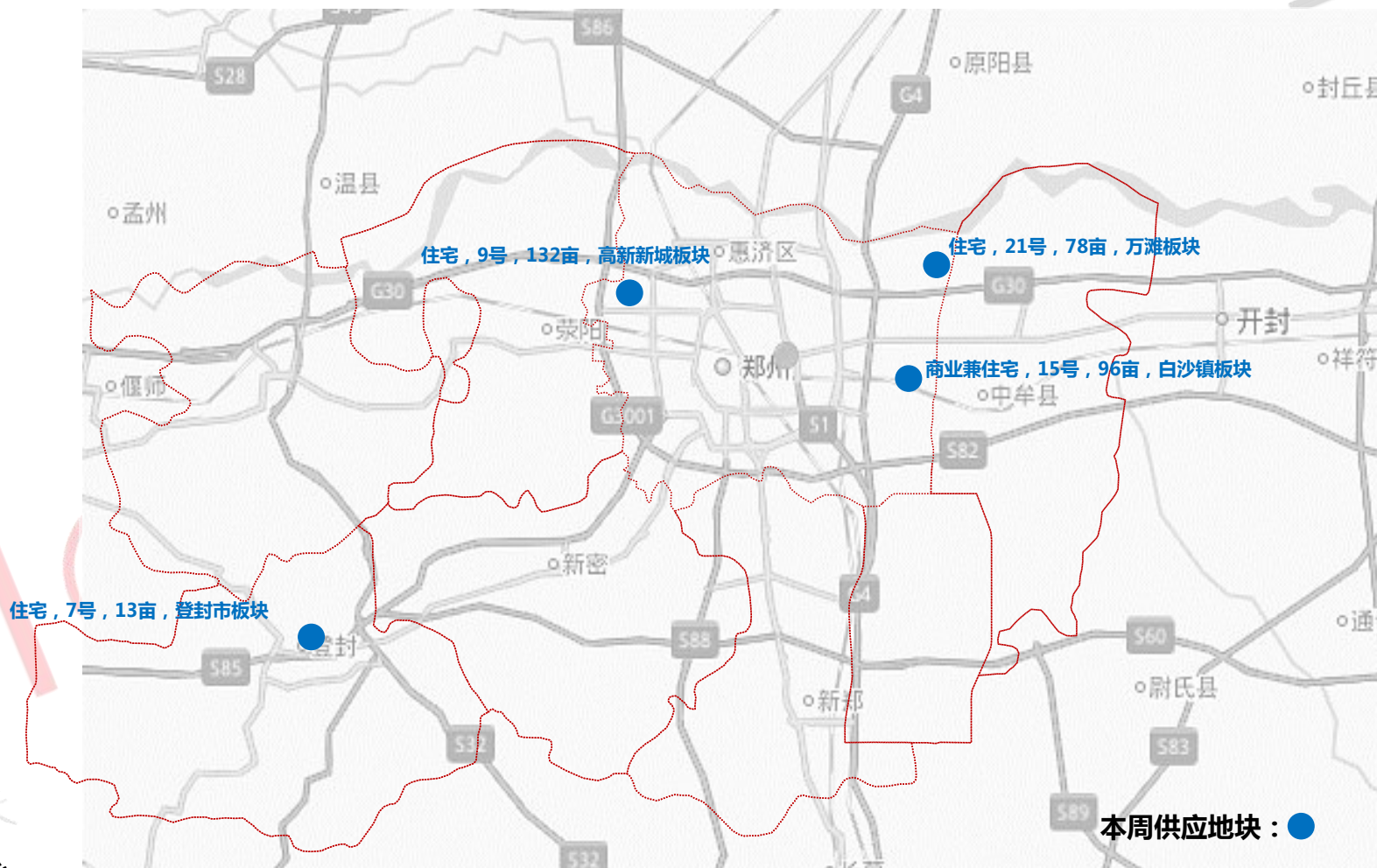
本周楼面价：环比-58%

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/m²)	亩	宗数	亩	宗数
市内八区	228	2	0	0	0	0	0	0	446	9
近郊	78	1	39	1	248	1857	0	0	621	10
远郊	13	1	0	0	0	0	0	0	41	1

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



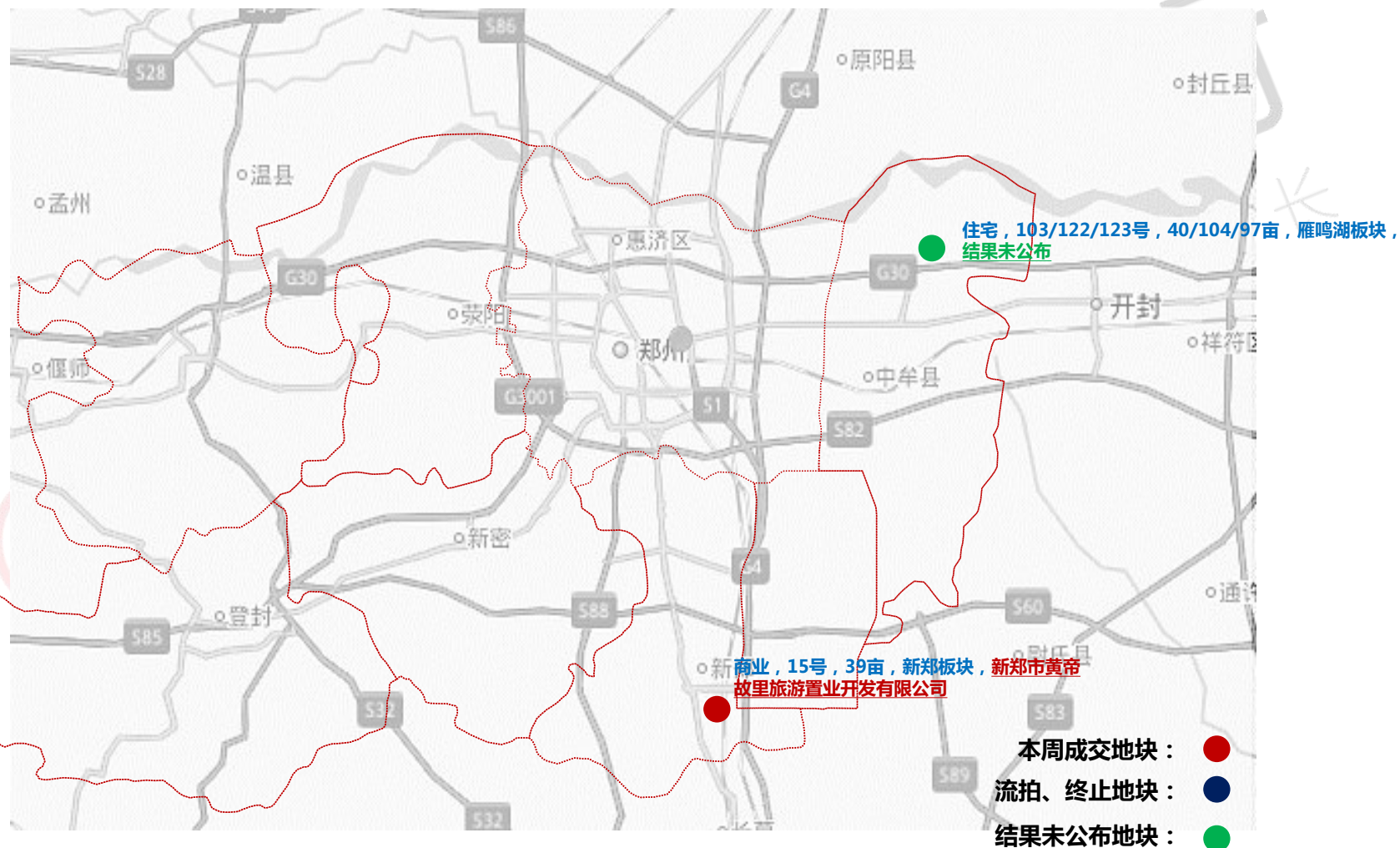
数据来源：公共资源交易中心

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
2020/5/13	2020/6/16	郑政东出〔2020〕15号 (网)	白沙园区杨桥东路东、白沙路南、前程路西辅道西、陇海快速路北	郑东新区	96	商业兼住宅	25.64	4	60740	632	2369	汇泉、博澳	汇泉博澳东悦城	前程村	商品房	——
2020/5/14	2020/6/15	牟政出〔2020〕21号 (网)	中牟县万滩镇镇兴大道南、万贯路东、万里路西；	中牟	78	住宅	6.73	1.3	19234	248	2856	碧桂园&新田	碧桂园生态城	——	商品房	——
2020/5/16	2020/6/19	郑政高出〔2020〕9号 (网)	木荷路西、青梅街北	高新区	132	住宅	17.63	2	85537	647	4852	——	——	——	商品房	公开地
2020/5/14	2020/6/12	登政出〔2020〕7号(网)	登封市南环二路与嵩山路交叉口西北	登封	13	住宅	1.70	1.9	3015	225	1776	——	——	——	商品房	——
合计					319		51.70		——							

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
2020/5/15	新郑出 (2020) 15号 (网)	新建路街道办事处人民路 南侧、南环路东侧	新郑	39	商业	商品房	5.17	2	9600	248	1857	0%	—	1	新郑市黄帝故里 旅游职业开 发有限公司	—
合计				39	—		5.17	—								

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
2020/5/13	牟政出【2019】103号（网）	牟平县雁鸣湖生态文明示范区雁鸣大道以北、牧月路以西、润泽路以南	中牟	40	住宅	商品房	4.03	1.5	——	——	——	——	绿地香颂 叠拼15000 类双拼24000 院墅22000 联排19000	——	——	挂牌限制如下：1、 限制销售对象：土地 竞买人所建住宅 仅限销售在中牟汽 车产业聚集区内已 注册工业企业或关 联企业具有劳动关 系的员工；2、土 地竞得人依法获得 土地使用权后，中 牟汽车产业聚集区 管委会作为项目监 督主体
2020/5/13	牟政出【2019】122号（网）	牟平县雁鸣湖生态文明示范区雁鸣大道以北、牧月路以西、润泽路以南	中牟	104	住宅	商品房	10.39	1.5	——	——	——	——		——	——	
2020/5/13	牟政出【2019】123号（网）	牟平县雁鸣湖生态文明示范区雁鸣大道以北、牧月路以西、润泽路以南	中牟	97	住宅	商品房	9.74	1.5	——	——	——	——		——	——	
合计				242	——		24.16	——								

楼市分享-新盘 (碧桂园名门凤凰城-项目概况)

碧桂园“凤凰”系产品：地铁一号线+西流湖公园旁



位置	中原区建设路西三环地铁一号线西流湖站
开发商	碧桂园控股集团有限公司
占地面积	总占地6057亩，一期占地25亩，二期67亩
容积率	4.2
建筑面积	首期总建面 34.3万㎡
绿化率	30%
物业类型	住宅
装修	二期5/6/7/8#精装；其余为毛坯
物业公司	广东碧桂园物业管理有限公司
销售团队	自销
目前阶段	前期咨询阶段

2020.2.17

名门以3583元/㎡的楼面价底价拿地

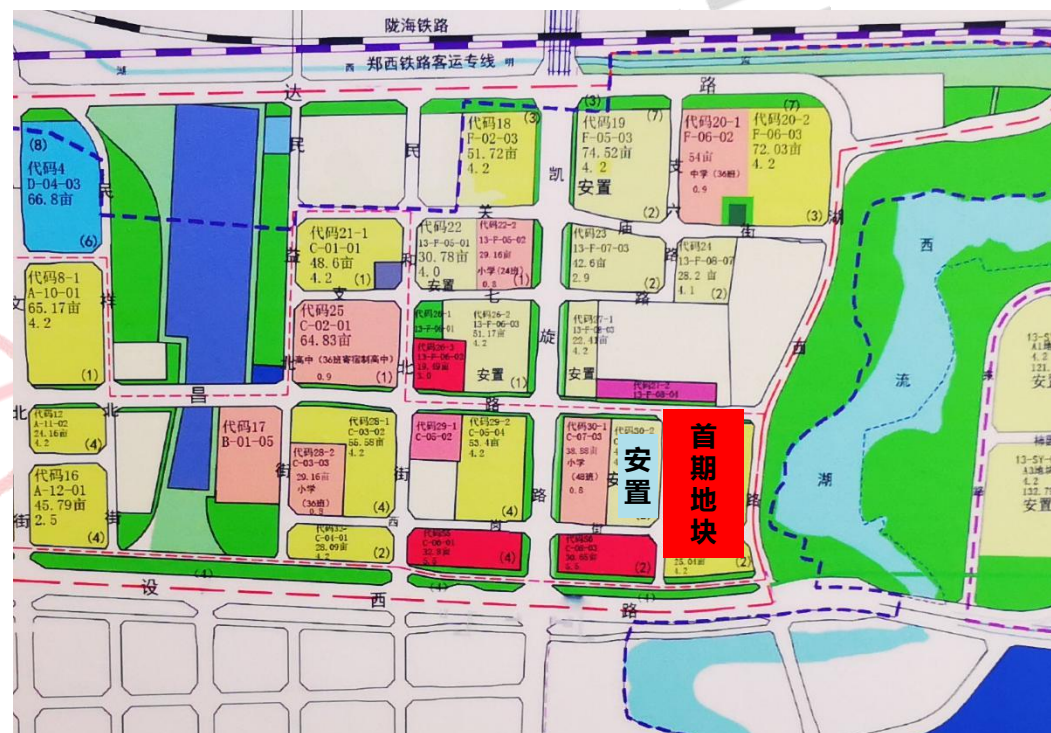
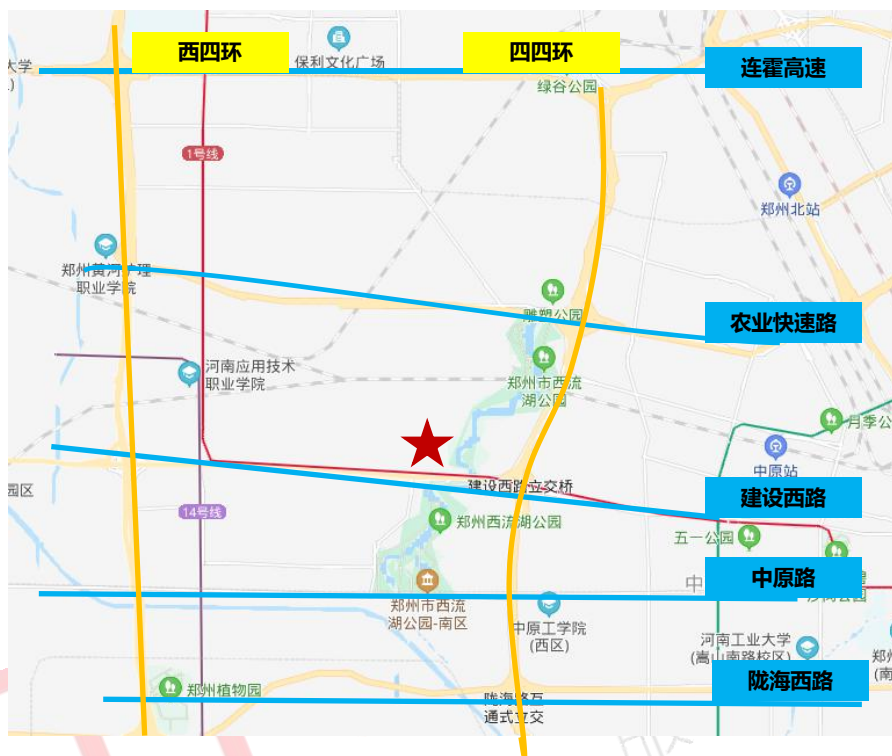
2020.5.1

城市展厅开放，进入宣传阶段

2020.5.16

销售团队启动认筹

楼市分享-新盘 (碧桂园名门凤凰城-地块指标)

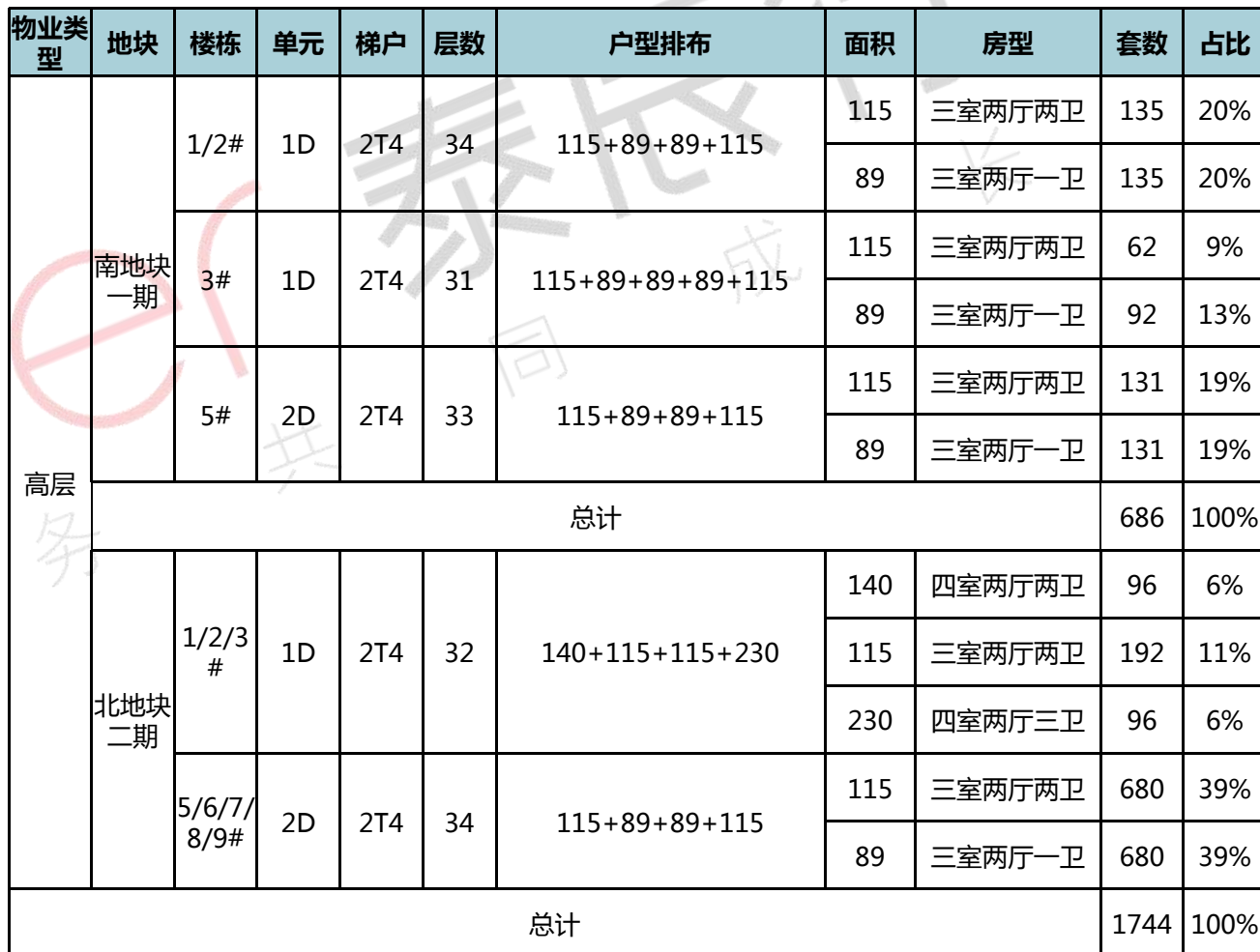


土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	计容建面 (万㎡)	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2020〕1号(网)	中原区	北岗路南、支八路西	43	住宅(安置)	11.55	4	986	3698	0%	郑州名兴置业有限公司	勾地	2020/2/17
郑政出〔2020〕2号(网)	中原区	西岗路南、湖西路西	25	住宅	7.01	4.2	1003	3583	0%	郑州名兴置业有限公司	勾地	2020/2/17
郑政出〔2020〕3号(网)	中原区	湖西路西、北岗路南	67	住宅	18.66	4.2	1001	3576	0%	郑州名兴置业有限公司	勾地	2020/2/17



配套	名称	距离
教育	郑州市第一中学	1.7km
	西岗小学	0.8km
	郑州市实验小学	1.3km
	郑州市三十六中	2.9km
	伊河路小学集团建设路小学	2.3km
医疗	郑州济民中医院	2.2km
	郑州市儿童医院西区医院	2.7km
	郑州市中原中医院	2.8km
	郑州国政中医骨科医院	1.7km
商业	西元国际	2.7km
	中原万达	3.2km
	锦艺商圈	3.1km
景观	西流湖公园	0.5km

Ticheer
深度服务 共同成长



楼市分享-新盘 (碧桂园名门凤凰城-平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

首期南部地块1#/2#/3#南向阳台可观西流湖湖景，临近建设西路阳台全封无赠送。

南院1/2/3#楼标准层户型平面图



115m²

89m²

89m²

115m²

北院5/6/7/8/9#、南院5#楼标准层户型平面图



115m²

89m²

89m²

89m²

89m²

89m²

89m²

115m²

楼市分享-新盘 (碧桂园名门凤凰城-户型鉴赏)

Ticheer
深度服务 共同成长



边户：三室两厅一卫 89m²

优势：

- 南北通透，采光充足
- 卫生间干湿分离且三段式设计
- 双向阳台，提高居住舒适度，后期可改造为书房，增加使用率

劣势：

- 入户无玄关，收纳不便，空间利用率较低



中间户：三室两厅一卫 89m²

优势：

- 户型方正，动静分区
- 三开间朝南，采光较好
- U型厨房，使用便捷高效

劣势：

- 卫生间无干湿分离且开门朝向占据空间，使用舒适感不佳



三室两厅二卫 115m²

优势：

- 北部增加小阳台，后期可改造为书房也可做生活阳台使用
- 公卫干湿分离且三段式设计
- 设计储藏空间，便于家庭整体收纳

劣势：

- 入户无玄关，鞋包收纳不便

楼市分享-新盘 (碧桂园名门凤凰城-优劣势分析)

优势：

区域利好：项目位于常西湖北区，区域内规划配套完善，利好明显

生态资源：地块临近西流湖公园，南部地块楼栋阳台可观河景，景观资源优势明显

交通便利：地块临近地铁一号线，临近站点五一公园站可换乘地铁5号线、铁炉站可换乘地铁14号线，极为便利；西四环、建设西路等城市主干道通达全城；

劣势：

配套匮乏：短期内生活配套较为匮乏，区域缺少基本的商业生活等配套，尚无居住氛围

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>