



郑州市市场周报【2020年第19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

2020年两会政府工作报告中，首次未提全年经济目标，以稳经济、促就业、保民生为主。楼市中，“房住不炒”基调不变，“因城施策”促楼市稳健；郑州青年人才购房补贴政策修正完善，为青年人才提供更多更便捷购房优惠

2 市场监控

5月3周在售项目282个，成交3055套，同比-18%，环比-6%；单盘周均来访同比-16%，环比持平，单盘周均成交量同比-35%，环比-8%

3 项目动态

本周大郑州12个项目开盘，10个住宅项目，2个公寓项目，本周开盘去化率环比-12%，同比-61%，市场远不及去年同期，仍处恢复期

4 土地市场

本周大郑州供应2宗地，共137亩；成交土地13宗，共计690亩；中止6宗，共计298亩，成交结果未公布1宗，共计121亩；下周竞拍9宗土地，共计499亩

5 新盘分享

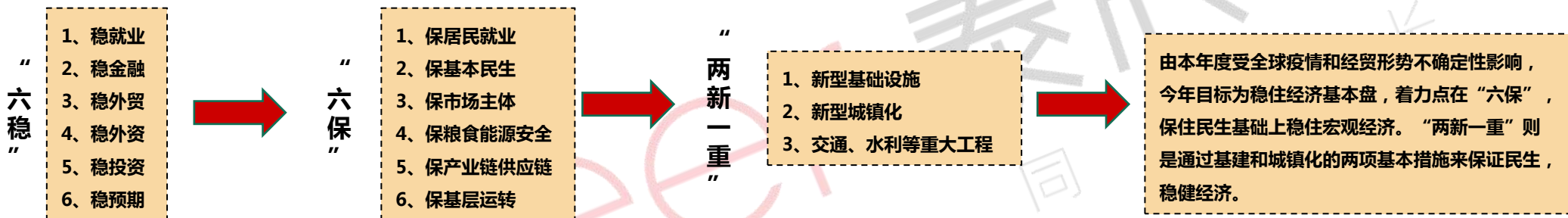
保利金茂时光悦

两会：“保”、“稳”

两会首次未提出全年经济增速目标，凸显中央稳住经济基本盘的决心，重点在于稳经济与保就业民生

(由于受到全球疫情及经贸形势不确定性的影响，经济层面以稳为主；财政、货币政策中，本年仍采取积极有效的财政政策与稳健灵活的货币政策。不同点在于，棚户区改造变更为老旧小区改造，房地产投资增长动力有所减弱)

2020年两会重点——“六稳”、“六保”及“两新一重”



历年政府工作报告目标对比

年份	国内生产总值增长		CPI	城镇新增就业人口 (万人)	财政政策取向	赤字率	货币政策取向	棚户区改造 (万套)
	预期目标	实际完成						
2016年	6.5%-7%	6.7%	3%左右	≥1100	积极的财政政策要加大力度	3.00%	稳健的货币政策要灵活适度；m2、社融增长13%左右	600
2017年	6.5%	6.9%	3%左右	≥1100	财政政策要更加积极有效	3.00%	货币政策要保持稳健中性；m2、社融增长12%左右	完成600
2018年	6.5%	6.6%	3%左右	≥1100	积极的财政政策取向不变，要聚力增效	2.60%	稳健的货币政策保持中性，要松紧适度；保持m2、信贷、社融合理增长	580（实际完成626）
2019年	6%-6.5%	6.1%	3%左右	≥1100	积极的财政政策要加力提效	2.80%	稳健的货币政策要松紧适度，M2和社会融资规模增速要与GDP名义增速相匹配	继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造
2020年	—	—	3.5%左右	≥900	积极的财政政策要更加积极有为	3.60%	稳健的货币政策要更加灵活适度，引导广义货币供应量和社会融资规模明显高于去年。保持人民币汇率基本稳定	新开工改造城镇老旧小区3.9万个，支持加装电梯，发展用餐、保洁等多样社区服务

两会：“房住不炒”基调不变，“因城施策”促稳健

Ticheer
深度服务 共同成长

2020年全国两会对于房地产市场“房住不炒”基调不变，“因城施策”促进平稳发展。一二线城市保平稳，三四线城市促发展，缩小城市间房地产发展相对差距，保持楼市横盘发展

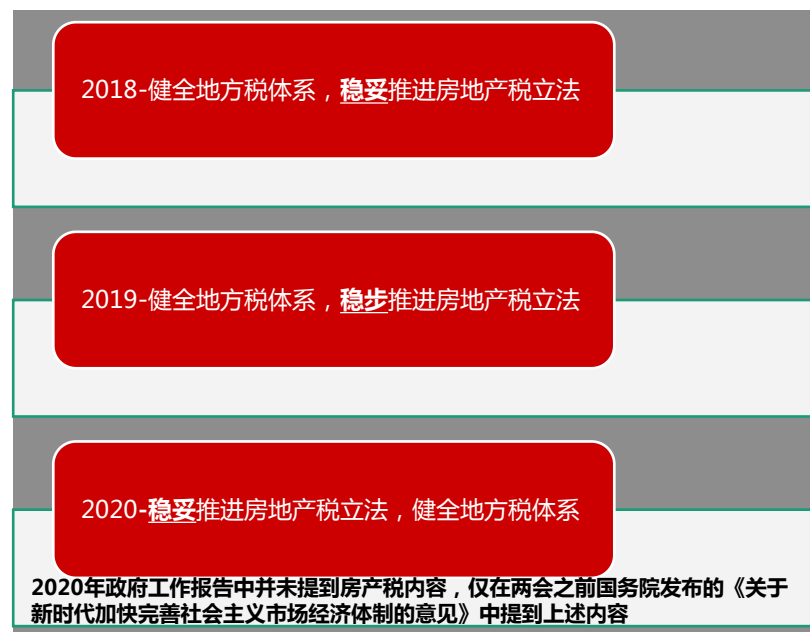
历年两会政府工作报告对房地产市场的政策取向



稳妥推进房产税，政策落地还需时日

房产税从“稳妥”到“稳步”再到“稳妥”的说辞中，可看出本年度中央对房产税立法推进处于谨慎态度。目前房产税实施的条件、内容还需完善，政策落地还需要较长时间

近三年政府工作报告对房产税的政策取向



关键词

2018
稳妥

2019
稳步

2020
稳妥

房产税落地所需关键条件

全国房产登记联网完善

•全国房产登记联网尚处于完善中

•全国房产登记联网是实施房产税落地的基础。通过全国联网，可得知个人名下房产的数量，房产的位置，便于房产税实施。目前国家和地方正推行“网签即备案”和宅基地及小产权房登记问题处理的政策上，说明全国房产登记联网仍需时间

房产税具体实施内容

•房产税征收范围、标准、对象、期限及税率等问题还需斟酌确定

•房产税的征收内容将极大影响到地方税收体系及房地产市场，从19年的“稳步”到20年的“稳妥”，表明房产税的出台既不能对市场有强大的冲击，也不能起到微小的作用。因此，考虑到各城市房地产差异，尤其对于征收对象、标准及税率方面需谨慎定夺

试点效果如何

•试点城市效果平平，未达到预期效果

•上海征收对象为本市居民新购房且属于第二套及以上住房和非本市居民新购房，税率暂定0.6%；重庆征收对象是独栋别墅高档公寓，以及无工作户口无投资人员所购二套房，税率为0.5%-1.2%。上海及重庆在2012年进行试点至今，上海及重庆的房价仍上升，空置率仍处高位。达到预期效果还需较长时间

1、西部大开发政策重提 (2020.5.18)



- 5月18日，中共中央、国务院近日印发《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》，对西部大开发提出适应新时期发展格局的21项举措，涉及生态、教育、互联网、营商环境等诸多领域。
- 此次西部大开发在此前基建等传统领域基础上，要求进一步优化西部地区营商环境，加大减税降费力度、提高直接融资比例、为贫困地区企业建立绿色通道等，着重引入高新技术产业，吸引人才，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。

解读：西部地区发展不平衡不充分问题依然突出，巩固脱贫攻坚任务依然艰巨，与东部地区发展差距依然较大，此次重提西部大开发政策主要方向是为经济纾困，改善就业状况，将部分失业人员转移至西部。缓解大城市失业压力的同时发展西部。成都、重庆及西安三个中心城市获益。作为东西部连接枢纽的“郑州”将受到辐射带动作用，利好郑州经济。

2、自然资源部：今年底完成宅基地和集体用地确权登记 (2020.5.18)



- 5月18日，自然资源部发布《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》，指出2020年底基本完成宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作《通知》明确，一是准确把握工作重点，坚持不变不换。各地要以未确权登记的宅基地和集体建设用地为工作重点，按照不动产统一登记要求，对符合登记条件的办理房地一体不动产登记。二是加快开展地籍调查，全面查清宅基地和集体建设用地底数。三是依法依规办理登记，充分发挥乡村基层组织作用，推动解决宅基地“一户多宅”。

3、广州：小产权房一律不予确权登记 (2020.5.20)



- 5月20日，广东省广州市规划和自然资源局下发《关于印发<广州市“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作方案>的通知》。提出小产权房一律不予确权登记、城镇居民非法购买农村宅基地及地上房屋的一律不予确权登记、严禁通过不动产登记将违法用地合法化。对于进城落户的农村农村集体组织成员，《通知》提出，其原合法取得的宅基地使用权应予以确权登记。
- 小产权房是指在农村集体土地上建设的房屋，由于未办理相关证件、未缴纳土地出让金等费用，其产权证不是由国家房管部门颁发，而是由乡政府或村颁发，因此亦称“乡产权房”。

解读：宅基地与小产权房登记政策作用主要有如下两点，一，完善全国房产登记系统，加快建立全国房产联网机制，为房产税出台做准备；二，严禁利用宅基地及小产权房“转正”进行房地产投机套利行为，维持房地产市场的平稳发展。

4、北京：21家中介被查处，严禁虚假宣传“不限购”、炒作“学区房”（2020.5.21）



- 5月21日，北京市住房和城乡建设委员会官网发布消息称，北京严查发布委托手续不全、虚假宣传“不限购”、炒作“学区房”，以及违法群租、违规租赁等扰乱市场秩序的违法违规行为，21家房地产经纪机构被查处。
- 21家房地产经纪机构违反了《房地产经纪管理办法》的规定，北京市住建房管执法部门已立案查处，并互联网平台下架其发布的全部房源信息。打击重点在于北京近期受关注较高的“学区房”问题及“不限购”问题。

解读：此次查处属于例行检查，与之前整治房地产行为主体上无太大差别，不同点在于此次主要打击最近市场炒作“学区房”和虚假宣传“不限购”现象，起“房地产政策不可放松”的警示作用

5、深圳：土地供应再度“强区放权” 闲置土地认定由各区负责（2020.5.21）



- 《深圳市政府关于规划和自然资源行政职权调整的决定》（下简称《决定》）已经市政府常务工作会议审核通过，将于6月1日起实施。《决定》提出，除居住用地（不含通过城市更新、棚户区改造方式出让的居住用地）、置换用地等7种情形外，其余土地供应方案都将下放至区政府（含新区管理机构）负责审批，此举将进一步优化深圳市规划和自然资源行政职权配置，有利于加快转变政府职能，简化审批流程，深圳土地供应再度推进“强区放权”。

河南/郑州资讯（郑州青年人才购房补贴政策）

本次郑州市青年人才购房补贴政策，是对17年人才购房补贴政策的修改与完善。主要以增加夫妻双方的购房补贴、对购房时间进行限定、简化审批流程。为郑州青年人才首次购房提供更多更便捷优惠

郑州户籍购房补贴政策

01

适用对象：新引进落户、我市户籍未迁出户口的全日制博士研究生、35岁以下的硕士研究生、“双一流”建设高校的本科毕业生，在我市首次购买住房。

02

补贴标准：郑州市青年人才首次购房补贴标准为：博士每人10万元，硕士每人5万元，本科毕业生每人2万元。

03

申请条件：1、本科毕业生、硕士研究生年龄应在35岁以下，博士研究生不设年龄限制。2、教育部等部委公布的“双一流”建设高校以及世界大学排名前500位院校的本科毕业生。3、2017年1月1日之后毕业，并在毕业3年内落户我市。4、在我市首次购买住房，购房合同签订时间为2017年1月1日（含）之后且合同已完成备案，并按规定纳税，取得完税凭证。

非郑户籍购房补贴政策

01

适用对象：在郑工作并拥有全日制本科以上学历或副高级职称（高级技师）以上的非郑户籍人才，在郑州购买首套自住商品住宅。

02

政策待遇：对上述对象在郑州购买首套自住商品住宅的，在限购审查时只审查学历、职称和教育、人社部门的认定情况，以及购房人就业状况，不再审核社保和个税证明的缴纳期限。

03

申请条件：1、拥有全日制本科以上学历或副高级职称（高级技师）以上职称。2、在我市各类企业或国家机关、事业单位、民办非企业单位、社会团体等用人单位就业，并签订有1年以上劳动合同；或在郑初始自主创业，依法登记注册成立企业、民办非企业单位、社会团体、个体工商户并担任法定代表人。3、在我市购买首套自住商品住宅。

17与20年购房补贴政策对比

对比	不同点1—夫妻双方均可享受购房补贴	不同点2—购房时间进行限定	不同点3—审批流程简化
2017	夫妻双方均符合条件的，只能享受一次补贴	2017.1.1日毕业后，并在毕业后3年内落户，在郑州市首次购房，且购房合同已完成备案（未限定购房时限）	申请人提交申请表原件和材料，以及提供学历学位原件。
2020	夫妻双方均符合条件的，按照各自享受的补贴标准领取补贴（于2019年10月底的第二届河南招才引智大会上已对外公布过）	2017.1.1日毕业后，并在毕业后3年内落户，在郑州市首次购房，购房合同签订时间为2017.1.1日之后且合同完成备案（限定购房时限）	申请材料改为网络下载，学历学位证书等无需申请人提供，由各受理单位通过系统联网查询。（4月18日，房管居发布过相关信息）

1、郑州：4月新房市场基本稳定，二手房市场遇冷（2020.5.18）



- 5月18日，国家统计局发布的“2020年4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况”显示，4月份，各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅均与上月相同或略有扩大。二、三线城市也出现新房及二手房销售价格环比涨幅扩大的情况，其中，31个二线城市新房及二手房销售价格环比分别上涨0.5%和0.4%，涨幅均比上月扩大0.2个百分点。
- 今年4月郑州新建商品住宅销售价格环比上月上涨0.1%，同比上年同月上涨0.2%。二手住宅销售价格环比上月下降0.5%，同比上年同月下降4.0%。

解读：随疫情后市场复苏，虽然郑州新房市场多数楼盘将之前优惠政策取消，但是楼盘有采取又通过特价房，打折，工抵房之类的方式优惠，新房市场基本维持稳定。

2、河南省永城市：取缔房产“黑”中介（2020.5.18）

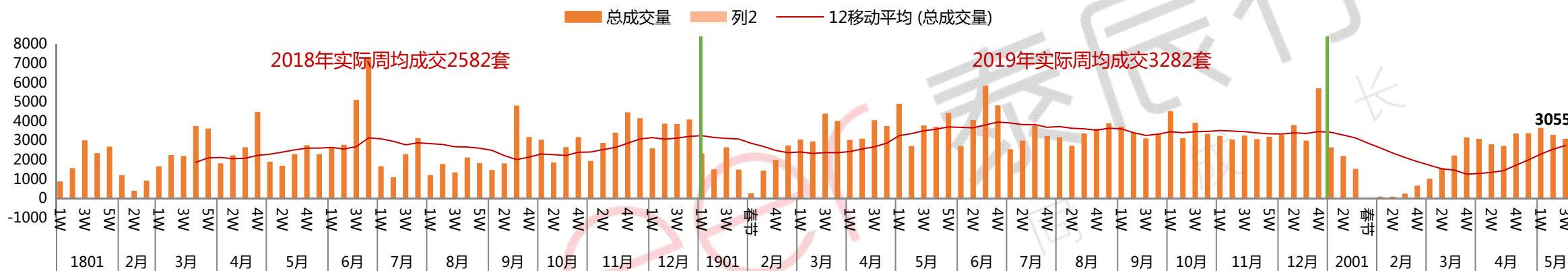


- 据永城市委机关报《今日永城》报道，随着该市对房地产中介机构集中整治行动的不断深化，从事房地产中介业务的“黑中介”将从永城房地产市场消失，解决二手房买卖和房屋租赁的问题，永城市住房保障局成立了永城房产信息中心搭建一个买房、卖房、房屋租赁信息发布的免费平台。
- 该中心主要以二手房求购、出售和房屋求租、出租为主要内容，为市民提供房屋租售服务，发布信息、房源核验、资金监管都是免费的。

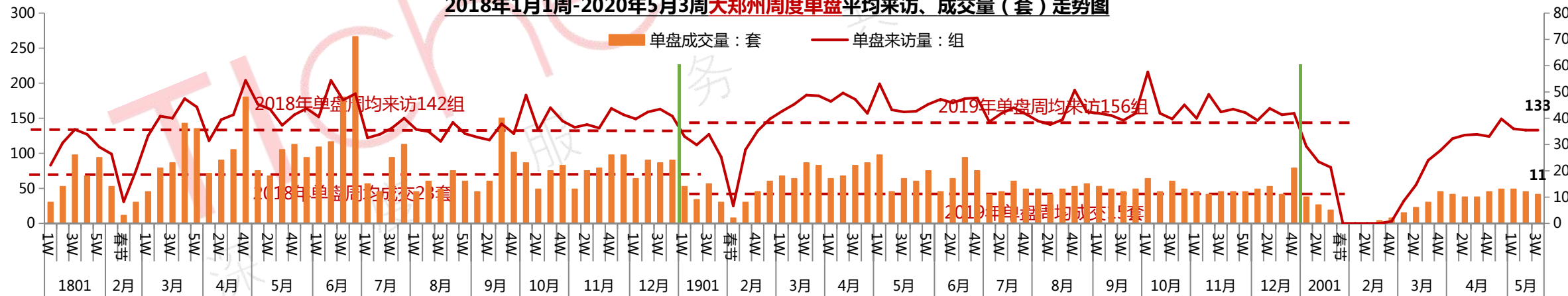
市场监控-大郑州整体数据

5月3周在售项目**282个**，成交**3055套**，同比-18%，环比-6%；
单盘周均来访**同比-16%，环比持平**，单盘周均成交量**同比-35%，环比-8%**

2018年1月1周-2020年5月3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3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

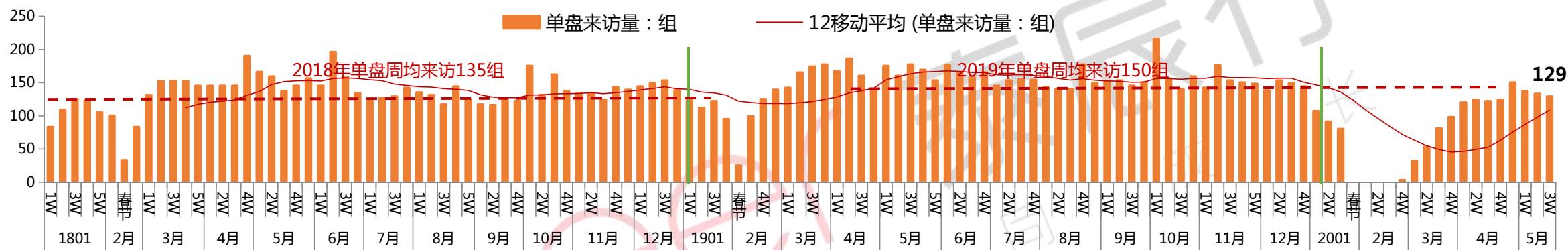


◆ 5月3周大郑州实际监控到住宅项目298个，共计来访39456次，其中单盘平均来访133次；监控到住宅在售项目282个，共计成交3055套，单盘平均成交11套；其中尾盘在售项目1个，全新待售项目6个（备注：由于去年同期在售项目较少，所以同比跌幅较大）

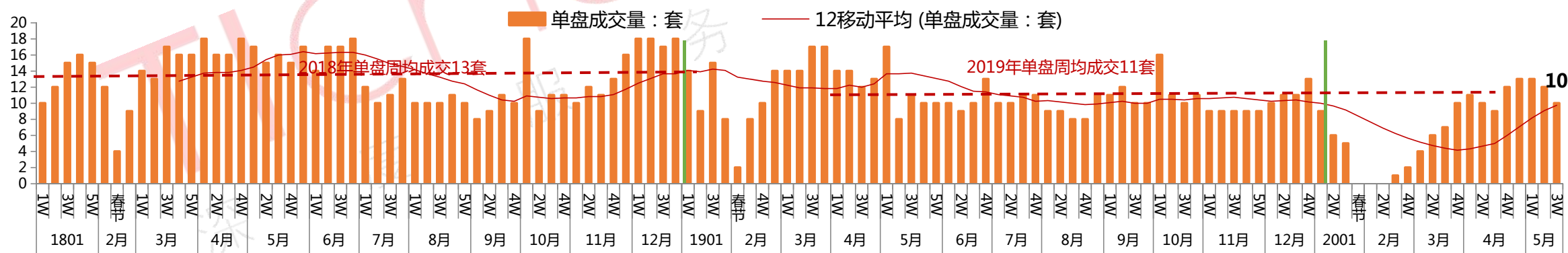
市场监控-大郑州平销数据

5月3周平销项目单盘周均来访量**环比-3%，同比-27%**；单盘周均成交量**环比-17%，同比-9%**

2018年1月1周-2020年5月3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3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3周住宅平销套数TOP10共计销售**638**套，环比-15%

住宅销售：5月3周住宅销售套数TOP20共计销售**1218**套，环比-3%

★ 5.18-5.24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	梧桐溪水湾	新郑	138	高层，洋房	毛坯8300	1.7
2	富田城九鼎华府	管城区	101	高层	毛坯12500	1.1
3	碧桂园名门时代城	管城区	67	高层	精装13500	0.6
4	正商生态城	管城区	58	高层，洋房	高层11000 洋房13000	0.7
5	红星天悦	新郑	58	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	0.6
6	恒大养生谷	荥阳	51	小高	精装7000	0.7
7	星联岚溪府	郑东新区	48	高层	精装13800	0.5
8	汇泉景悦城	中原区	41	高层	毛坯14100	0.5
9	普罗理想国	中牟	40	别墅，双拼，洋房，高层	高层毛坯12500 洋房毛坯14800	0.7
10	瀚宇天悦城	金水区	36	高层	毛坯17400	0.4

★ 5.18-5.24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	浩创梧桐溪水湾	138	11	郑东新区	星联岚溪府	48
2	高新区	朗悦公园府	112	12	高新区	万科城	47
3	惠济区	万科民安江山府	108	13	中原区	汇泉景悦城	41
4	管城区	富田城九鼎华府	101	14	高新区	朗悦公园道1號	40
5	航空港区	绿地香湖湾	80	15	中牟	普罗理想国	40
6	管城区	碧桂园名门时代城	67	16	管城区	永威城	38
7	管城区	正商生态城	58	17	金水区	瀚宇天悦城	36
8	新郑	红星天悦	58	18	新郑	康桥那云溪	36
9	荥阳	恒大养生谷	51	19	金水区	保利海德公园	35
10	新郑	佳兆业悦峰	50	20	金水区	泉舜上城	34

备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周加推项目。

浩创梧桐溪水湾贝壳专场，分期5年10次，送三年物业费，价格8200元/㎡（毛坯）

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

新增预售（市区）

本周市区新增预售**12**个项目，其中住宅共**867**套，共**9.86万m²**，其中已推**9.59万m²**，未推**13**套，未推**0.27万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）
高新区	(2020)郑房预字第GX2020025号	悦都汇大厦	公园道1號	2020/5/18	商业服务	6	1.74	0	0	1.74	446	已推，毛坯公寓，均价11500
惠济区	【2020】郑房预售字(4975)号	万科民安璞樾苑(二期)	万科民安江山府	2020/5/18	成套住宅	5	2.31	2.31	204	0	0	已推，精装高层，均价20000
二七区	【2020】郑房预售字(4976)号	绿地滨湖国际城六区	绿地滨湖国际城	2020/5/18	商业服务	5	3	0	0	3	491	已推，毛坯公寓，均价8500
郑东新区	【2020】郑房预售字(D1044)号	碧桂园象苑	碧桂园象府	2020/5/18	成套住宅	12/13	0.54	0.54	26	0	0	12号楼已推，精装洋房，均价19000-23000；13号楼未推，未推面积0.27万m²
郑东新区	【2020】郑房预售字(D1049)号	上和琨苑	永威上和琨	2020/5/20	成套住宅	6	0.51	0.51	24	0	0	已推，精装洋房，均价40000
郑东新区	【2020】郑房预售字(D1052)号	启迪科技城启创园	启迪科技城	2020/5/20	商业服务/办公	6/9	3.52	0	0	3.52	179	已推，精装公寓，均价27000
高新区	(2020)郑房预字第GX2020027号	美的翰悦苑	美的翰悦府	2020/5/20	住宅	11	1.33	1.33	132	0	0	已推，精装高层，均价12300
管城区	【2020】郑房预售字(4979)号	富田兴和城八号院	富田城九鼎华府	2020/5/20	住宅	4	1.45	1.45	132	0	0	已推，毛坯高层，均价12800
高新区	(2020)郑房预字第GX2020026号	悦棠苑	朗悦公园府	2020/5/20	成套住宅	9	2.12	2.12	194	0	0	已推，毛坯高层，均价16000-16200
二七区	【2020】郑房预售字(4977)号	亚星南岸大厦	亚星锦绣山河	2020/5/19	商业服务/办公	亚星南岸大厦	6.32	0	0	6.32	1171	未推
管城区	【2020】郑房预售字(4978)号	永恒理想中心A-05地块一期	永恒理想世界	2020/5/19	商业服务	1	0.69	0	0	0.69	15	未推
郑东新区	【2020】郑房预售字(D1053)号	发祥桂苑	蓝宝桃源里	2020/5/21	成套住宅	1	1.6	1.6	155	0	0	已推，毛坯高层，均价15600-16200
合计							25.13	9.86	867	15.27	2302	-

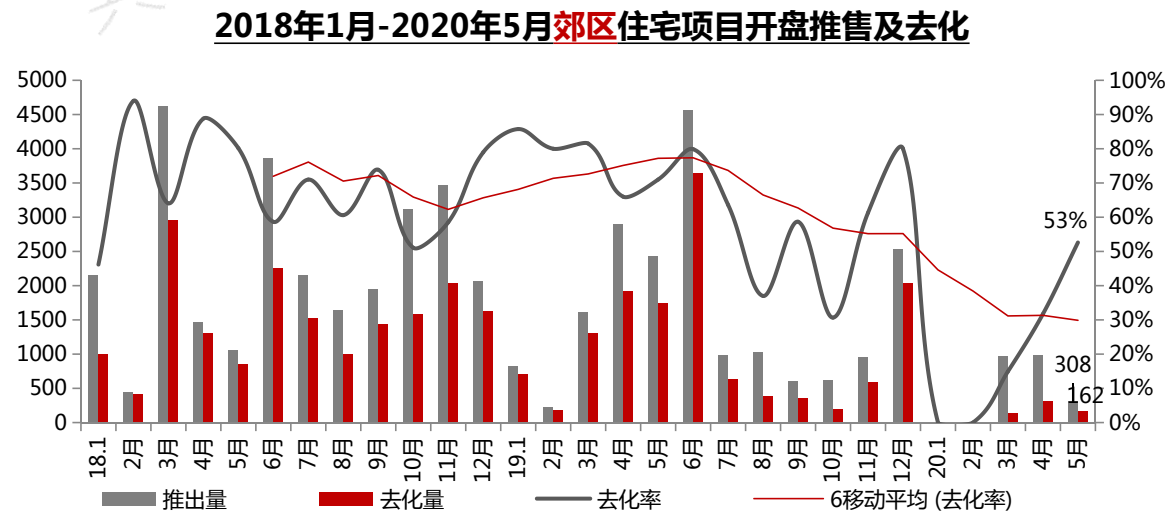
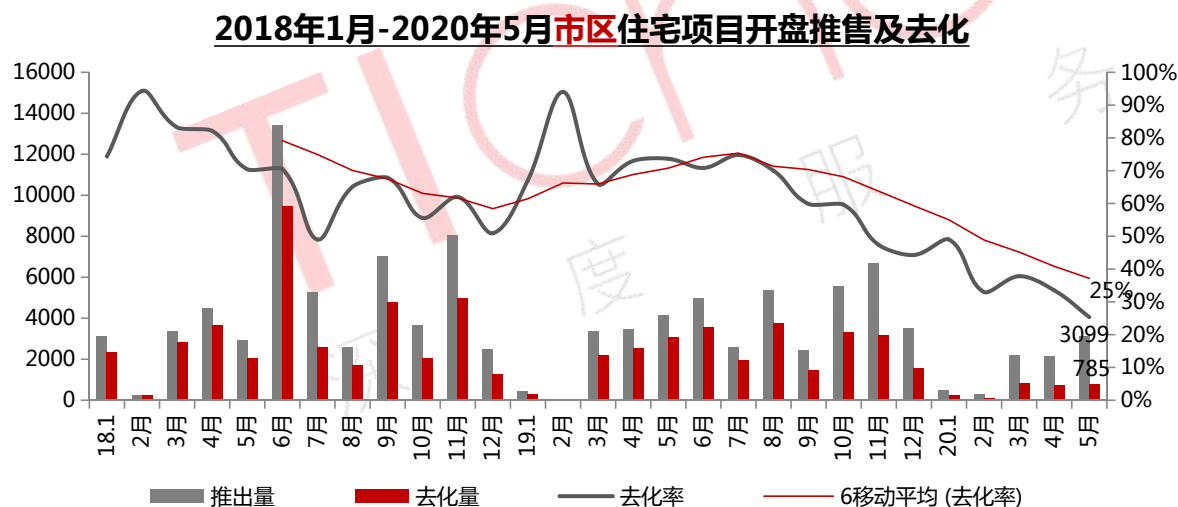
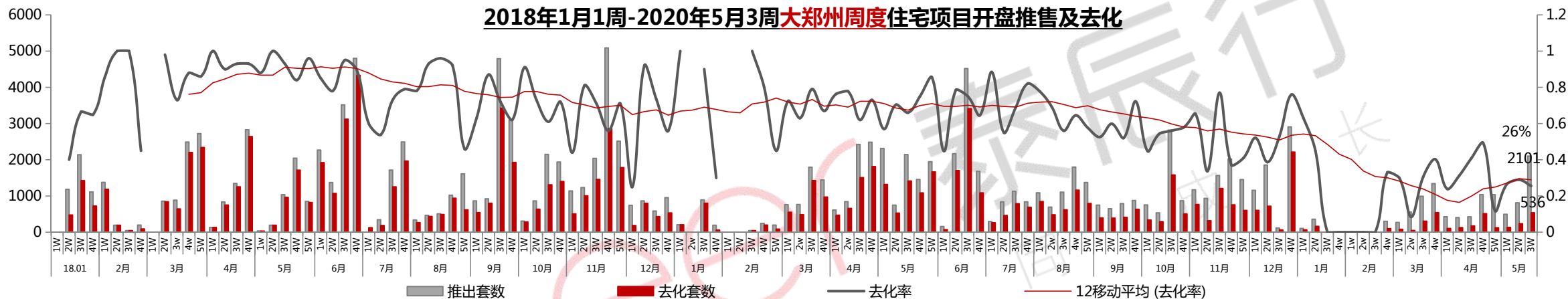
新增预售（近郊）

本周近郊新增预售**1**个项目，其中住宅共**923**套，**9.27万m²**，未推**923**套，均未推

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	G0408	正弘中央公园 空港花园13地 块	正弘中央公园	2020/5/21	住宅	1/2	2.03	2.03	208	0	0	未推
航空港区	G0407	正弘中央公园 空港花园2地块	正弘中央公园	2020/5/21	住宅	1/2/3/5/7/10	7.24	7.24	715	0	0	未推
合计							9.27	9.27	923	0	0	—

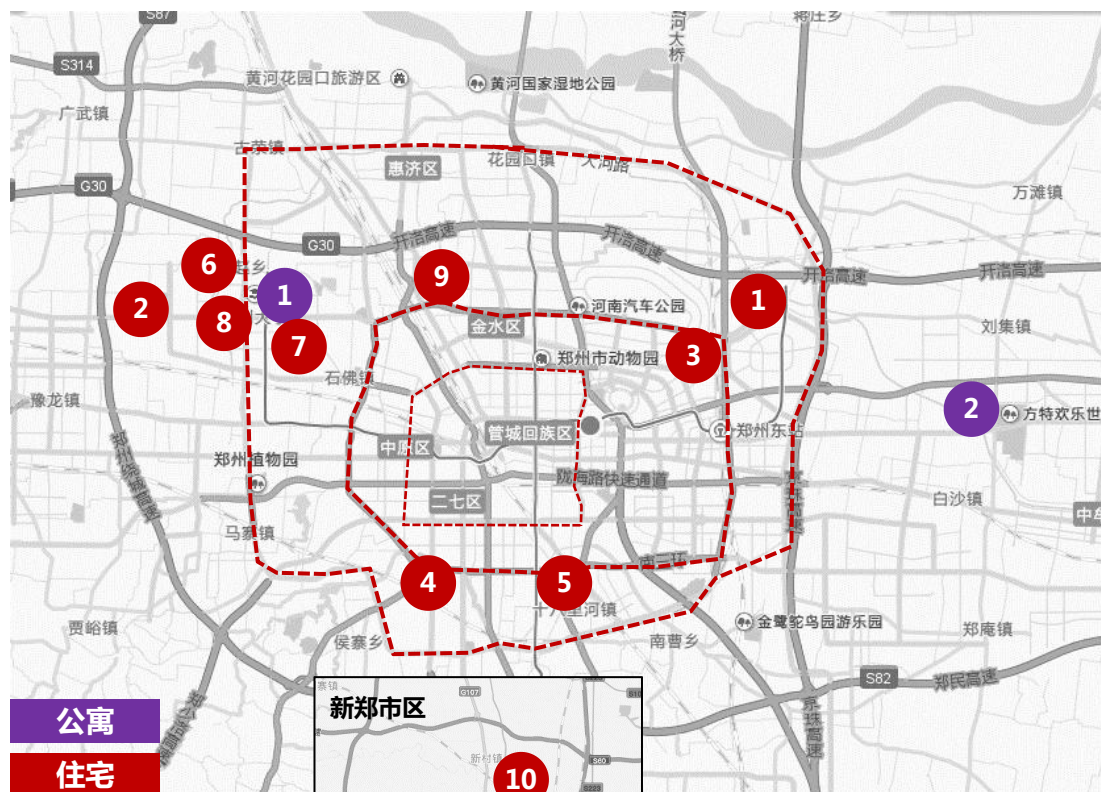
开盘数据走势

本周大郑州共计**10个住宅项目**开盘，市区**9个**项目，近郊**1个**项目开盘，本周开盘去化率环比**-12%**，同比**-61%**，市场远不及去年同期，仍处恢复期



本周开盘汇总

本周大郑州**12个项目**开盘，10个住宅项目，2个公寓项目；住宅共计**推出2101套**，**去化536套**，**整体去化率26%**。公寓共计**推出165套**，**去化128套**，**整体去化率78%**。去化差异来自开盘和平推，但开盘项目对比同期去化率仍处低位



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/㎡
1	蓝宝桃源里	高层	160	103	64%	高层（毛坯）：15600-16200
2	融信朗悦时光之城	高层	136	9	7%	高层（毛坯）：11000
3	正商丰华上境	洋房	28	25	89%	洋房（毛坯）：标准层32000 首层54000-60000
4	亚星环翠居	高层	315	84	27%	高层（毛坯）：12500-13000
5	永威城	高层	136	6	4%	高层（毛坯）：15200-15400
6	美的翰悦府	高层	132	5	4%	高层（精装）：12300
7	朗悦公园府	高层	462	112	24%	高层（毛坯）： 二期：67㎡均价14500，其他户型均价 14800；一期：42㎡均价16000，142 ㎡16200
8	万科城	高层	220	36	16%	高层（精装）：13800
9	万科民安江山府	高层	408	106	26%	高层（精装）：18500-21000
10	佳兆业悦峰	高层	104	50	48%	小高层（毛坯）：7700-7800 洋房（毛坯）：标准层9200元/㎡ 首层12000-13000元/㎡ 顶层9800元/㎡
合计			2101	536	26%	—

公寓项目推售情况						
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/㎡
1	公园道1號	Loft	96	78	81%	LOFT（毛坯）：11500
2	美景东望云朗	loft	69	50	72%	LOFT（精装）：13500
合计			165	128	78%	—

项目动态-开盘 (蓝宝桃源里-销售概况)

5月23日针对**高层1#**进行现场开盘，推出**160套**，截止开盘当天去化**103套**，去化率**64%**

项目位置	郑东新区 育翔路与德慧街交会处		开发公司	河南发祥置业有限公司	
占地	12亩	建面	4万m²	容积率	3.89
营售团队	自销		解筹率	43%	
蓄客及到访	4月中旬开始蓄客，截止开盘当天蓄客240组				
成交价格	高层均价15600-16200元/m²（毛坯）				
竞品价格	蓝宝湖畔晓风高层均价17000-18000元/m²（毛坯）				
优惠方式	①认筹1万抵3万；②开盘当天优惠2%；③按时签约优惠2%；④按揭优惠3%；⑤全款优惠4%；				
客户来源	以龙子湖片区地缘性客户为主；多为安置区住户及周边高校教职工				
推广渠道	自渠				
交房标准	毛坯				
预售情况	五证齐全：【2020】郑房预售字（D1053）号				
备注	现场开盘；首付分期：首次认购缴纳3万元，剩余两年半后一次性付清				

项目 近期 开盘	推出时间		2020-05-23
	高层/小高层	推出楼栋	1#
		成交价格 (元/m²)	15600-16200
		成交套数/供应套数	103/160

备注：3#楼为商业和物业用房



去化分析：

去化效果相对较好

- 1) 项目位于龙子湖北部，隶属郑东新区，目前东区价值洼地；
- 2) 项目周边配套相对缺乏，且社区规模小，居住感欠佳；
- 3) 本次开盘价格较低，且首付分期政策加持，进一步降低置业门槛。

项目动态-开盘 (蓝宝桃源里-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	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	89	15800-16000	80	52	65%
						三室两厅两卫（ 西边户 ）	114	15600-15800	20	11	55%
						三室两厅一卫	114	15700-15900	40	23	58%
						三室两厅两卫	119	15800-16200	20	17	85%
	合计								160	103	64%

高层1#平层图



项目动态-开盘 (融信朗悦时光之城-销售概况)

5月23日针对一期高层12#开盘，共计推出136套，去化9套，去化率7%

项目位置	高新区 科学大道金柏路交叉口		开发公司	郑州融信朗悦置业有限公司	
占地	1073亩（一期128亩）	建面	242万m ² （一期住宅建面23.6万m ² ）	容积率	2.83
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	前期无蓄客，现场选房，当天到访50组				
成交价格	毛坯高层11100元/m ²				
竞品价格	美的瀚悦府精装高层12300元/m ² 正商湖西学府精装高层11500元/m ²				
优惠方式	①每套直减6万（仅60个团购名额）25日零点恢复市场价每平米上涨150元；②按时签约可再优惠1.5万；③可3.5万购买车位（均价10万元）一个				
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（开发商垫资）				

本案近期开盘	推出时间	2019-11-23	2020-2-28	2020-4-11	2020-5-1	2020-5-23
	推出楼栋	13#	1#+13#部分未售房源	11#	3#	12#
	成交价格元/m ²	11200元/m ²	11200元/m ²	11200元/m ²	11100元/m ²	11100元/m ²
	成交/供应套数	90/272	98/300	11/300	10/136	9/136



本次开盘去化分析

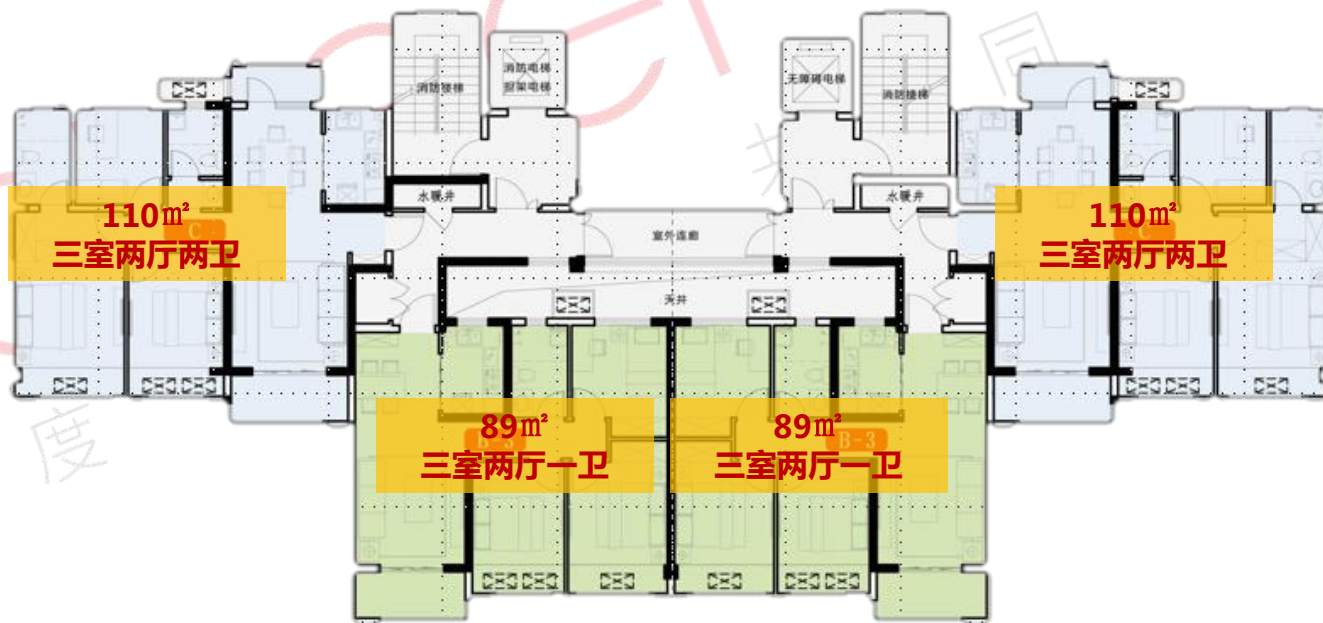
去化效果较差：

- 1.项目处四环外，且距离绕城高速仅有1公里，规划有5所幼儿园，2所小学，郑州一中分校等，后期教育资源较优，成为一大卖点；距规划内的地铁8号线 (计划2023年年底竣工) 天健湖站仅800m，相比同区域竞品有一定优势；
- 2.不在双湖科技城规划范围，地理位置较为偏远，但和同区域的正商、金辉、美的等精装项目相比，在价格上相对有竞争优势。
- 3.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；
- 4.项目于5月1日平推3#，推售节点密集，且3#同本次推售户型同价位，客户选择面广；

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（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	12#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	89	11200	68	6	9%
						三室两厅两卫	110	11000	68	3	4%
	合计									136	9

高层12#标准层平面图



项目动态-开盘 (正商丰华上境-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

2020年5月24日针对**6#洋房**进行线上选房，共计**28套**房源，开盘当天去化**25套**，去化率**89%**

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㎡	容积率	1.69
营售团队	自销+易居		解筹率	63%	
蓄客及到访	4月底开始认筹，截止开盘认筹约40组				
成交价格	洋房毛坯：标准层3.2万元/㎡ 首层5.4-6万元/㎡				
竞品价格	中海九号公馆毛坯洋房3.2万元/㎡ 亚新茉莉公馆毛坯洋房3.4万元/㎡				
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	无				
预售证号	取证日期：网上暂未公布				
备注	无捆绑，此次推售楼栋为毛坯，预计后期改做精装				

本案近期开盘	推出时间		2020-3-22	2020-4-25	2020-5-24
	高层	推出楼栋	12/16#	9#	6#
		成交价格 (元/m ²)	标准层均价32000元/m ² 首层54000-60000元/m ²	标准层均价32000元/m ² 首层54000-60000元/m ²	标准层均价32000元/m ² 首层54000-60000元/m ²
		成交/供应套数	70/84	28/28	25/28



本次开盘去化分析：

去化效果较好

- 1) 项目位于北龙湖南岸，区位优势；西临体育公园，东临郑大一附院；
- 2) 前期正商珑水上境为现房，展示效果较好，客户基础好，户型设计也有所提升；
- 3) 本次开盘毛坯均价3.2万元/m²，相对于竞品价格普遍较低，且无任何捆绑销售，置业门槛低，性价比较高；
- 4) 本次推货量较少，蓄客充足。

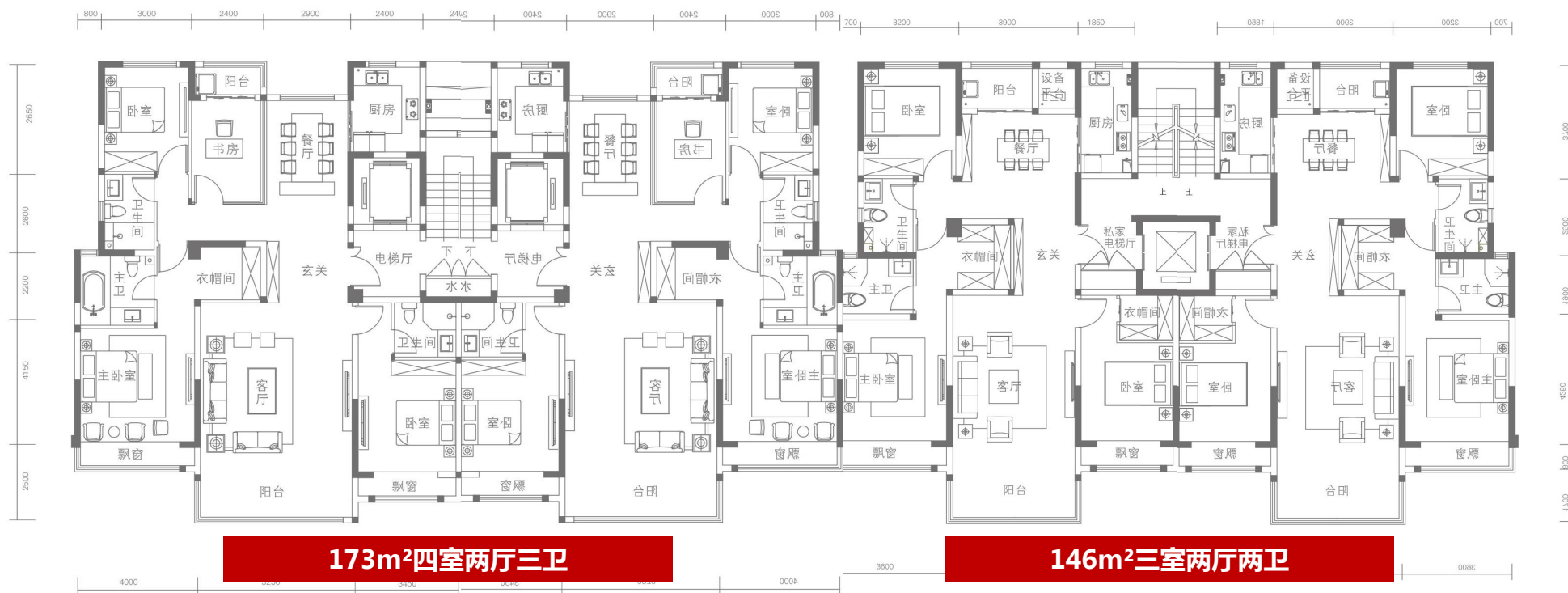
备注：13#楼为商业和物业用房

项目动态-开盘 (正商丰华上境-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
	洋房	6#	2D	2T2/1T2	7F	三室两厅两卫	146	标准层32000 首层54000-60000	14	13	93%
						四室两厅三卫	173	（ 底层送两层地下室280m²、层高5.8m+50-60m²花园 ）	14	12	86%
	合计									28	25

6#楼标准层平面图



项目动态-开盘 (亚星环翠居-销售概况)

5月22日针对**高层1#、5#**进行开盘，推出**315套**，去化**84套**，去化率**27%**

项目位置	二七区 郑密路与环翠路交叉口		开发公司	河南亚星置业集团有限公司	
占地	55亩	建面	18.30万㎡	容积率	4.99
营售团队	自销		解筹率	42%	
蓄客及到访	5月1号开始蓄客，截至开盘前认筹200组客户				
成交价格	高层毛坯均价12500-13000元/㎡				
竞品价格	亚星云水居高层13300元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①开盘优惠：1#5#每平米优惠200元；②定房1万抵2万，3万抵5万；③按时签约优惠2万；④首付不分期，每平米优惠250元；首付分3年，每平米优惠150元				
推广渠道	贝壳佣金2.5%				
客户来源	二七区客户为主，大部分为首套刚需客户				
交房标准	毛坯				
预售情况	取证日期：2020/4/15；（2020）郑房预字第4936号,696套（1#，5#，6#）				
备注	10万网签，剩下五年五次 【分期不影响交房，交房前交2万保证金可以正常交房，分期还完保证金退还】				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-12-16	2020-3-24	2020-5-22
	高层	推出楼栋	8#	2#，3#，7#	1#，5#
		成交价格(元/m²)	12500	12500-13000	12500-13000
		成交套数/供应套数	134/384	分批次平推	84/315



去化分析：

去化效果较差

- 1) 当天去化80多套，主要是由于项目紧邻三环，离市区近，均价低，且临近运河，视野景观较为优美；
- 2) 周边有较多不利因素，项目属于老火葬场范围内，临近烈士陵园，不少客户较为介意；
- 3) 周边优质配套较少，优质学区、医院和大型购物中心较少。

项目动态-开盘 (亚星环翠居-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
	高层	1#	2D	2T4（东单元） 2T5（西单元）	33F	两室两厅一卫	75/79	13000	62	128	27%
						L两室两厅一卫	85	13000	124		
						三室两厅两卫	107	13000	31		
						三室两厅两卫	127	13000	62		
		5#	1D	2T4	26-34F	三室两厅一卫	93	12500	18		
						三室两厅两卫	127	12500	18		
	合计									315	84

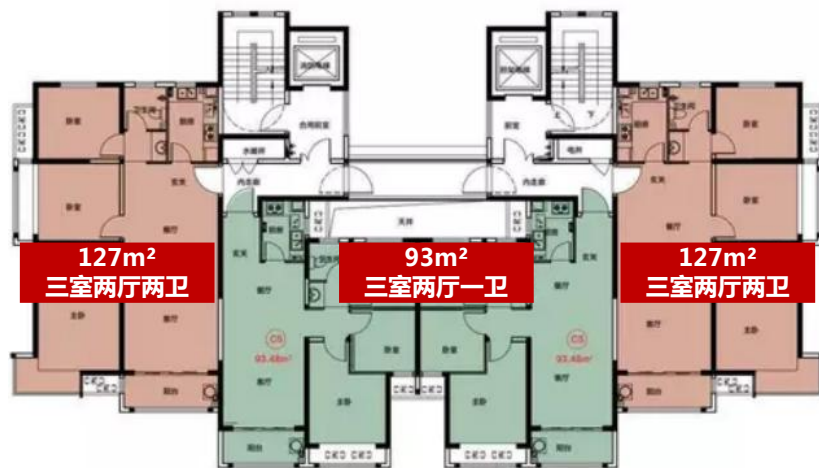
高层1#平层图



西单元 (2单元)

东单元 (1单元)

高层5#平层图



备注：5#楼仅推售26-34F

项目动态-开盘 (永威城-销售概况)

2020年5月22日平推**六期5#高层**，共计**136套**房源，开盘当天去化**6套**，去化率**4%**

项目位置	管城区 中州大道宇通路交汇处东600米		开发公司	河南永威置业有限公司	
占地	56.6亩（六期）	建面	17.79万㎡(六期)	容积率	3.49
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	开盘当天到访约56组				
成交价格	毛坯高层：15200-15400元/㎡				
竞品价格	绿都澜湾：毛坯高层均价16000元/㎡（加3万送车位） 富田城九鼎公馆：毛坯高层均价15500元/㎡				
优惠方式	1）订房优惠4%；2）按时签约优惠5000元				
客户来源	管城区客户为主，部分二七区及金水区客户				
推广渠道	分销：房便利、链家；佣金点数1.5%				
预售情况	发证日期：2020/04/29；【2020】郑房预售字（4965）号；136套				
备注	首付10%，剩余3年6次付清				



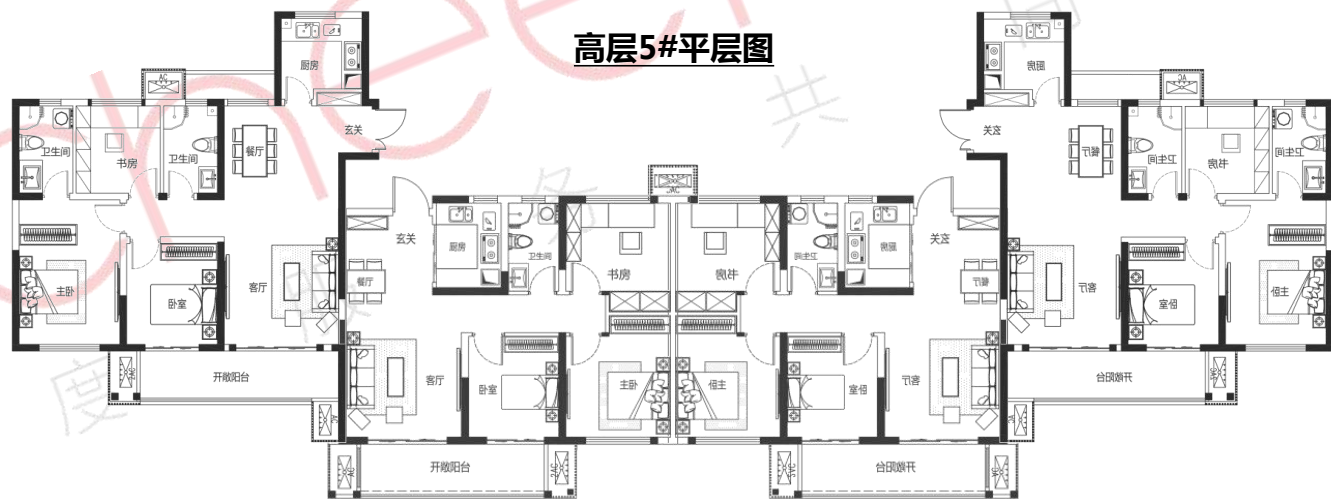
本次开盘去化分析：

- 1) 永威品质，品牌效应较好，六期临近十八里河，距地铁二号线站马屯站相对较远（2.1公里）；
- 2) 5#连廊设计，户型均为南向三开间设计，采光通风较好，但得房率73%-75%相较于市场其他项目不占优势；
- 3) 前期未进行蓄客，平推销售，客户量不足；
- 4) 分销点数相较于首开下降0.2-1.0%，导致分销所带客户分流。

本案 近期 开盘	推出时间		2018-3-23	2018-7-28	2019-12-04	2020-5-22
	高层	推出楼栋	13#、8#	1#、2#、3#	1/2/9#	5#
		成交价格：元/m²	高层毛坯14000元/m²	高层毛坯14200元/m²	高层毛坯15200元/m²	高层毛坯15200-15400元/m²
		成交/供应套数	190/204	230/266	260/401	6/136

项目动态-开盘（永威城-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（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	88	15200-15400元/㎡	68	6	4%
						三室两厅两卫	116		68		
	合计									136	6



116m²三室两厅两卫

88m²三室两厅一卫

88m²三室两厅一卫

116m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (美的翰悦府-销售概况)

5月22日现场平推**高层11#**，推出**132套**，去化**5套**，去化率**4%**

项目位置	高新区双湖科技城莲花街南、川杨路东		开发公司	郑州隽翔房地产开发有限公司（美的置业子公司）	
占地	77.79亩（一期）	建面	27.1万m ² （一期）	容积率	3.0
营售团队	自销+易居		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访约30组				
成交价格	精装高层12300元/m ²				
竞品价格	正商湖西学府精装高层11500元/m ² 融信朗悦时光之城高层毛坯11000元/m ²				
优惠方式	首付30%优惠1%，公积金优惠1%，60%优惠2%，全款优惠5%				
客户来源	客户主要来源于高新区、中原区；28-35岁客群				
推广渠道	分销：贝壳、58爱房，佣金2.5-3万/套，分销成交占比50%				
交房标准	精装交付（装修标准1500-2000元/m ² ）				
预售证号	取证日期：2020/5/20；（2020）郑房预字第GX2020027号；132套（11#）				
备注	首付分期：首付5%，剩余2年4次付清，无息（开发商垫资）				



本次开盘去化分析

本次开盘效果差：

- 1) 位于双湖科技园区内，9号线规划地铁站距离项目600米，建成后交通较为方便，区域内配套规划较为丰富，但暂时落地的较少；
- 2) 项目以美的智慧家居为亮点，设置离家模式、到家模式，通过音箱可以语音控制电动窗帘、空调等家电，并安装厨房水浸探测器、燃气探测器，客厅360度摄像头等，但本次加推前无蓄客、客户到访量不足导致去化较差；
- 3) 区域内集中供应且价格竞争激烈，周边竞品也多推出特价房抢客，导致客户分流严重。

项目近 期 开盘	推出时间		2019-9-8	2019-10-21	2019-10-28	2019-12-17	2020-03-24	2020-04	2020-05-22
	高层	推出楼栋	一期2#一单元	9#	1#	4#	5#	6#	11#
		成交价格	12000-12400元/m ² (精装)	12300元/m ² (精装)	12300-12500元/m ² (精装)	12300元/m ² (精装)	12300元/m ² (精装)	12300元/m ² (精装)	12300元/m ² (精装)
		成交套数/供应套数	54/198	182/198	14/132	12/132	8/132	10/108	5/132

项目动态-开盘 (美的翰悦府-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#	1D	2T4	33F	三室两厅一卫	89	12500	66	4	6%
						三室两厅两卫	110	12000	66	1	2%
	合计									132	5

11#平层图

110m²三室两厅两卫



110m²三室两厅两卫

89m²三室两厅一卫

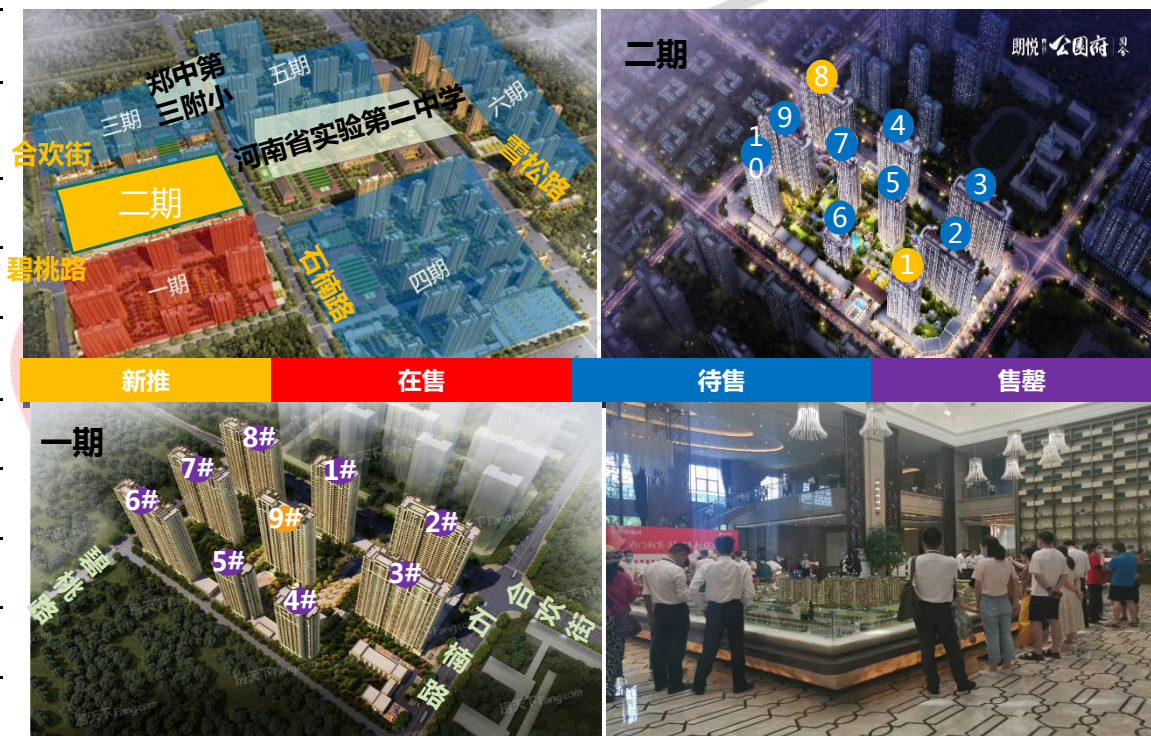
89m²三室两厅一卫

项目动态-开盘 (朗悦公园府-销售概况)

5月23日-24日针对二期高层1#/8#和一期高层9#进行开盘，共462套，去化112套，去化率24%

项目位置	高新区 合欢街与碧桃路交汇处		开发公司	河南朗泰置业有限公司	
占地	660亩	建面	68.5万m ² (一期13万m ² ，二期18万m ²)	容积率	3.8
营售团队	盛励，泰辰		解筹率	53%	
蓄客及到访	5月初认筹，截止开盘前二期房源认筹180组左右，一期房源认筹31组左右				
成交价格	二期：67m ² 均价14500元/m ² ，其他户型均价14800元/m ² （毛坯）； 一期：42m ² 均价16000元/m ² ，142m ² 16200元/m ² （毛坯）				
竞品价格	钱隆城高层均价13900元/m ² （毛坯）				
优惠方式	①认筹1万抵2万；②开盘当天优惠1万；③按揭优惠1%，7天交首付优惠1%，按时签约优惠5000元				
客户来源	客户以高新区周边为主，部分中原区及市内其他区客户				
推广渠道	分销：戚然，贝壳；佣金1.3%				
交房标准	毛坯				
预售情况	取证日期：2020/5/15；（2020）郑房预字第GX2020024号；1/8#，429套 2020/5/20；（2020）郑房预字第GX2020026号；9#，194套				
备注	首付分期：首付10%，剩余一年半三次还清；首付20%，剩余一年半三次还清（二套房）				

项目近期开盘	推出时间		2018-9-3	2019-10-26	2020-5-23
	高层	推出楼栋	一期高层2-3#、8#	一期高层7#	二期高层1#8#和一期9#
		成交价格（元/m ² ）	15300	15600	二期14500-15500 一期16000-16200
		成交套数/供应套数	442/540	47/70	112/462



本次开盘去化分析：

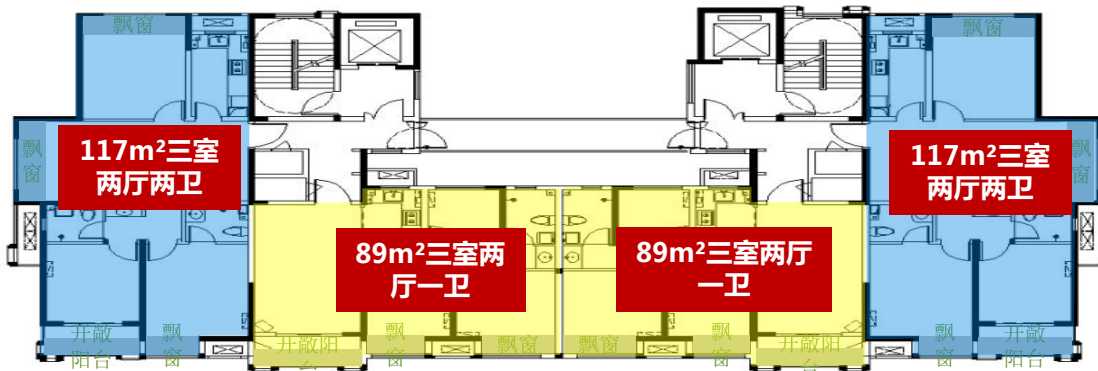
去化效果较差

- 1) 项目周边有地铁1号线（距离1号线梧桐街站约1公里），交通便捷；但项目位置不在高新区主干道科学大道两侧，周边配套相对较差
- 2) 项目周边在售竞品较多，货量充足，且当天同区域3个项目同时开盘，客户分流严重
- 3) 项目价格较周边竞品没有竞争优势，且前期蓄客量不足，到访人数较少
- 4) 二期较一期赠送面积减少。

项目动态-开盘 (朗悦公园府-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（m²）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率	
	二期高层	1#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	89	14800	66	96	36%	
						三室两厅两卫	117		66			
		8#	2D	2T4（东单元） 2T5（西单元）	34F	两室两厅一卫	67	14500	33			
						三室两厅一卫	88	14800	33			
						三室两厅两卫	95		66			
	一期高层	9#	2D	2T3	33F	一室一厅一卫	42	16000	66	16	8%	
						三室两厅两卫	142	16200	132			
	合计									462	112	24%

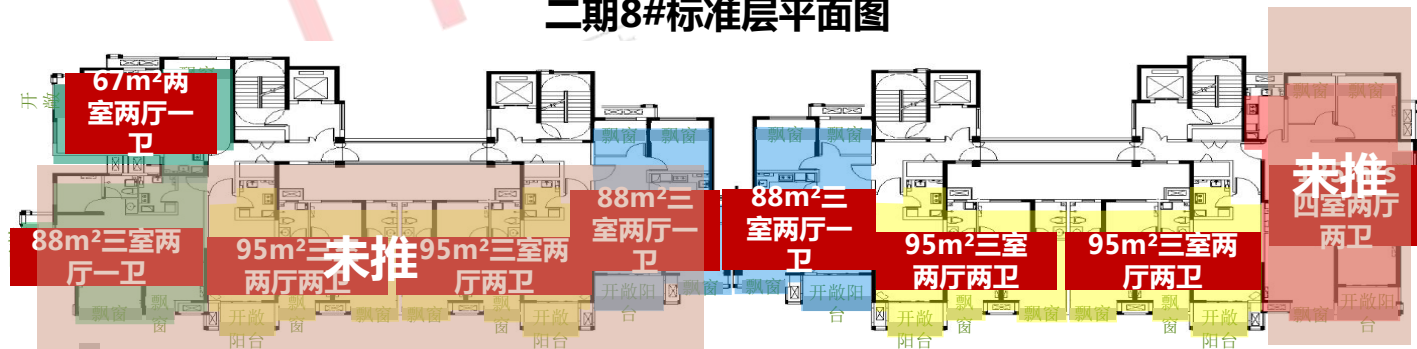
二期1#标准层平面图



一期9#标准层平面图



二期8#标准层平面图

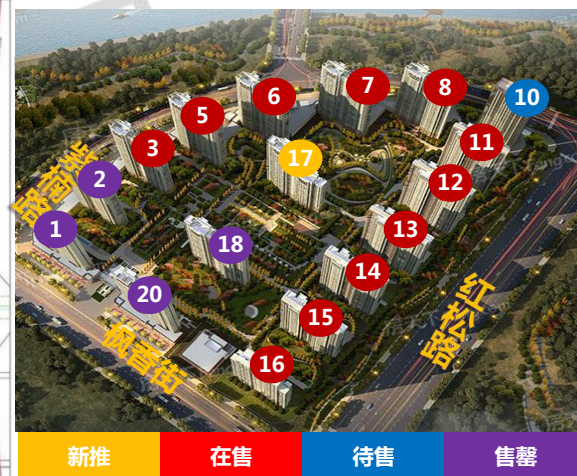
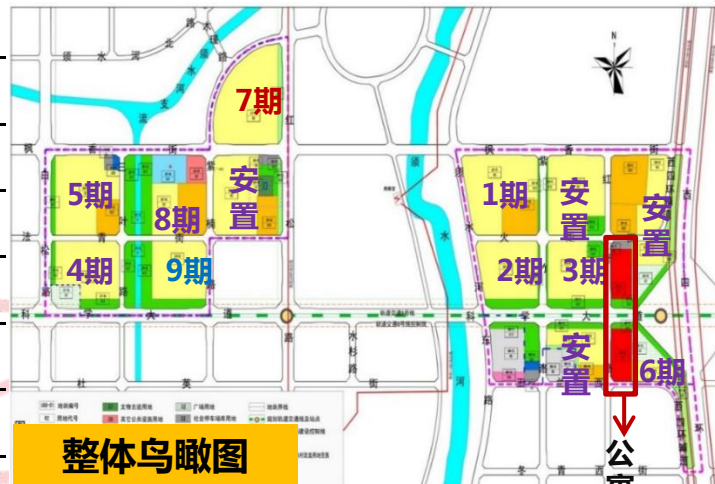


项目动态-开盘 (万科城-销售概况)

5月23日现场平推**高层17#楼王**，推出**220套**，去化**36套**，去化率**16%**

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	58.9m²	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	精装高层13800元/m²				
竞品价格	大正水晶森林毛坯均价12800元/m²				
优惠方式	蓝卡优惠99.8折；万客会优惠1%（与蓝卡不叠加）；分享家成交奖励5000元；认筹5000优惠1%，按时签约1%，按揭2%				
客户来源	客户主要来自高新区及周边区域				
销售渠道	分销：58爱房、朴邻、唯铭，佣金7%。				
预售情况	取证日期：3月25日；【2020】郑房预字第GX2020007号，484套（14/17#）				
交房标准	精装交付（精装标准1500元/m²）				
备注	无首付分期				

项目近期开盘	推出时间		2019-3-6	2020-3-25	2020-5-23
	高层	推出楼栋	八期2/7#	七期14#	七期17#
		成交价格	11000元/m²	均价12200元/m²	精装高层13800元/m²
		成交套数/供应套数	140/251	50/264	36/220



本次开盘去化分析

本次开盘效果差：

- 1) 加推的楼栋是楼王，占据小区最佳位置，采光、景观资源最好，前后超长楼间距保证隐私，成交价因此由推售前12500-13000元/m²上涨至13800元/m²，导致去化不佳；
- 2) 项目属于高新新城，区域内配套规划较为丰富，8号线规划轻工业学院地铁站距离项目900米，但暂时不能落地；
- 3) 区域内集中供应且价格竞争激烈，周边竞品也多推出特价房抢客，导致客户分流严重。

项目动态-开盘 (万科城-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	17#	2D	2T4	33F/22F	三室两厅一卫	95	13600	165	30	18%
						四室两厅两卫	143	14000	55	6	11%
	合计									220	36

17#平层图

143m²四室两厅两卫



143m²四室两厅两卫

95m²三室两厅一卫

95m²三室两厅一卫

95m²三室两厅一卫

项目动态-开盘 (万科民安江山府-销售概况)

5月23日加推**高层5#、6#**，推出**408套**，截止当天去化**106套**，去化率**26%**；4月25日开始蓄客，截止开盘前共计蓄客约**210组**

项目位置	惠济区 北三环金杯路交汇 处北约500米		开发公司	河南民信置业有限公司	
占地	83亩	建面	30.7万m²	容积率	3.99
营售团队	自销+易居		解筹率	50%	
蓄客及到访	4月25日开始蓄客，提前进行房源落位，截止开盘前共计蓄客约210组				
成交价格	高层精装均价18500-21000元/m²				
竞品价格	瀚海思念城高层毛坯：19000元/m²				
优惠方式	①定房优惠1%；②认购优惠1%；③按时签约1%；④一次性优惠2%；⑤万科蓝卡优惠0.2%				
客户来源	惠济区、金水区居多，客户年龄段集中在40-60岁之间				
推广渠道	无分销				
交房标准	精装修（装标2500元/m²）				
备注	无首付分期政策				

项目近期开盘	推出时间		2019-5-29	2019-8-31	2020-5-23
	高层/小高	推出楼栋	1#、2#、8#、9#	3#、10#、11#	5#、6#
		成交价格	20000元/m²	21000元/m²	18500-21000元/m²
		成交套数/供应套数	336/480	227/314	106/408



本次开盘去化分析

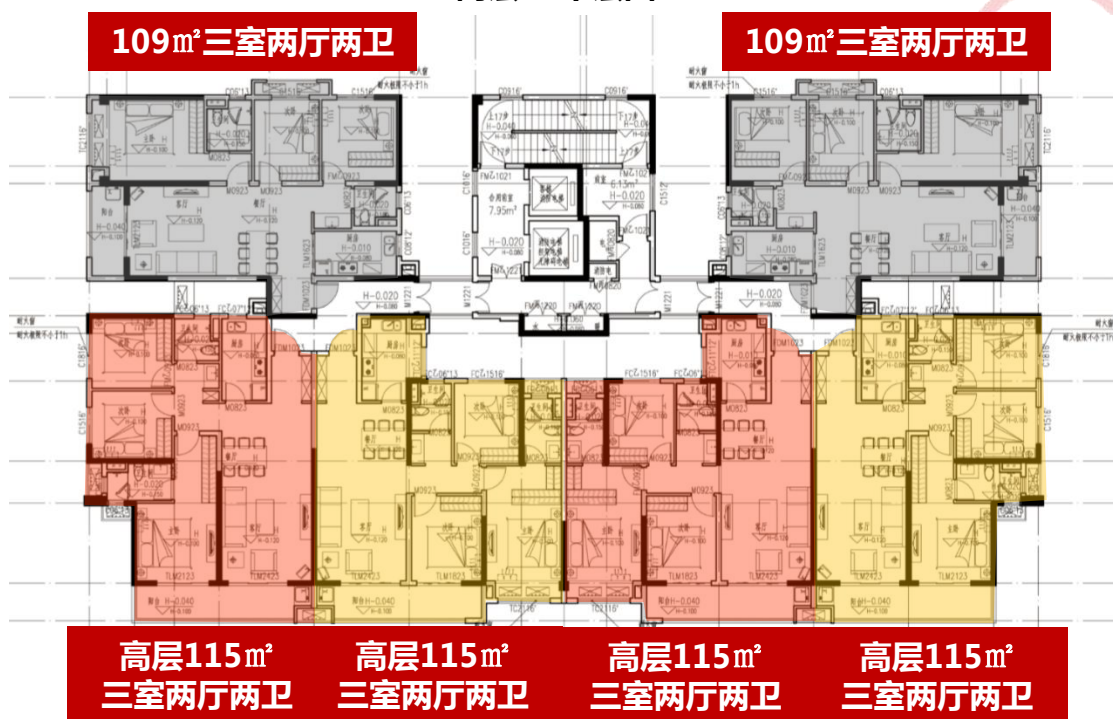
本次去化效果差：

- 1) 开盘价格较周边竞品无明显优势，且无首付分期政策；
- 2) 项目无分销带客，客户量不足；
- 3) 5#梯户比高，2T6，居住舒适度一般，北户109m²户型采光通风效果较差；
- 4) 6#均为142m²大户型产品，去化困难。

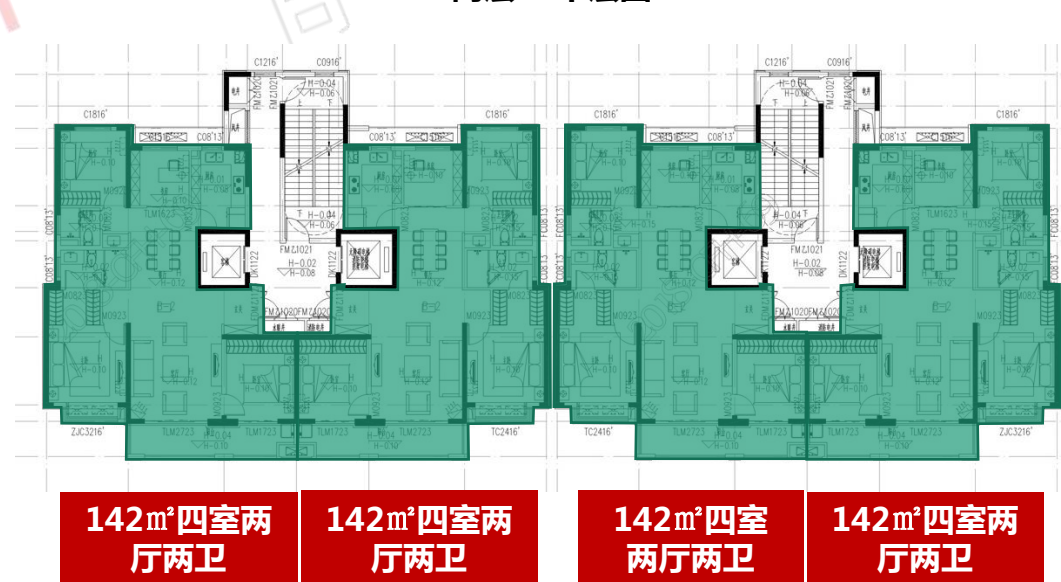
项目动态-开盘 (万科民安江山府-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m²)	成交均价 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1D	2T6	34F	三室两厅两卫	109	18500	68	106	26%
						三室两厅两卫	115	19500	136		
		6#	3D	2T2	34F	四室两厅两卫	142	21000	204		
	合计								408	106	26%

高层5#平面图



高层6#平面图



项目动态-开盘 (佳兆业悦峰-销售概况)

5月23日针对一期洋房11#，二期小高层6#，共推出104套房源，当天去化50套，去化率48%

项目位置	新郑市 文化路与创业路交汇处		开发公司	新郑市佳兆业房地产开发有限公司	
占地	104亩	建面	20万㎡	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	89%	
蓄客及到访	洋房11#19年下半年开始认筹；小高6#4月20日开始认筹，认筹56组				
成交价格	洋房标准层9200元/㎡，首层12000-13000元/㎡，顶层9800元/㎡；小高层7700-7800元/㎡（毛坯）				
竞品价格	金科御府高层6900元/㎡（毛坯）；洋房9500元/㎡（毛坯）				
优惠方式	1）认筹优惠2%；2）开盘优惠5%；3）一次性优惠6%，按揭优惠2%；4）按时签约优惠3%				
客户来源	以新郑本地及周边地缘性为主				
销售渠道	——				
交房标准	毛坯				
预售情况	预售证：11#：2019.12.10，预售证号190261；预售证：6#：2020.3.30，预售证号200031				
备注	无				



本次开盘去化分析：

去化效果较差，具体原因如下：

- 1) 本次开盘前客户储备量不足，且洋房客户蓄客时间过久，流失严重；
- 2) 本次加推户型较为单一，面积稍微偏大；
- 3) 高层产品于同区位竞品相比，处于高位，无价格优势；

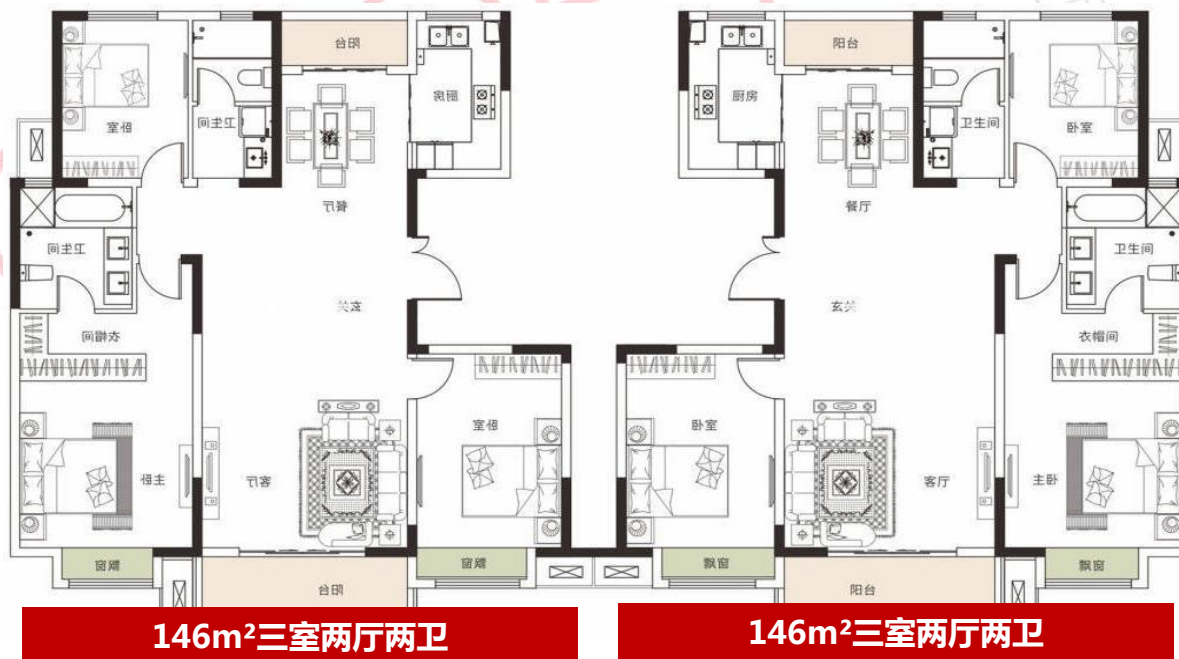
项目近期开盘	推出时间		2018-7-28	2019-1-19	2019-5-11	2020-4-18	2020-5-23
	高层	推出楼栋	小高层2#、3#、9#	小高层6#	——	小高层1#	小高层6#
		成交价格	8200元/m²（毛坯）	8300元/m²（毛坯）		7500元/m²（毛坯）	7700-7800元/m²（毛坯）
		成交套数/供应套数	211/240	48/72		36/64	35/68
	洋房	推出楼栋	——	——	洋房	——	洋房
		成交价格			9500元/m²（标准层）		9200元/m²（标准层）
		成交套数/供应套数			19/35		15/36

项目动态-开盘 (佳兆业悦峰-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	17F	三室两厅两卫	146㎡	7700-7800	68	35	51%
	洋房	11#	3D	1T2	6F	三室两厅两卫	145㎡	标准层9200元/㎡ 首层12000-13000元/㎡ 顶层9800元/㎡	36	15	42%
						四室两厅三卫	165㎡				
						顶层复式	217-227㎡				
	合计									104	50

高层6#标准层平层图



项目动态-开盘 (朗悦公园道1號-销售概况)

5月23日加推五期LOFT公寓6# (3F、7F) , 共计96套房源 , 当天去化78套 , 去化率81%

项目位置	高新区 雪松路与国槐街交汇处		开发公司	郑州朗悦置业有限公司	
占地	1000亩 (五期66.5亩)	建面	220万 m ² (五期33.4万 m ²)	容积率	4.99 (五期)
营售团队	泰辰、盛励		解筹率	74%	
蓄客及到访	5月初开始认筹交5000元享10000元优惠，开盘前认筹106组客户， 开盘当天到访120组客户				
成交价格	LOFT毛坯均价11500元/m ²				
竞品价格	保利文化广场LOFT精装均价10500元/m ²				
优惠方式	1) 认筹交5000元开盘可享10000元优惠；2) 开盘选房额外优惠1%；3)定房享95折； 4)付款方式优惠（首付分期优惠1%、按揭付款优惠4%、一次性付款优惠5%）； 5)定房7日内按时付款并签约额外优惠5000元				
客户来源	高新区客户为主，购房多为投资				
销售渠道	分销为贝壳、金屋，佣金点位1.5万元/套				
交房标准	毛坯				
预售情况	(2020) 郑房预字第GX2020025号；预售日期：2020/5/18				
备注	首付分期：首付1万，剩余两年半分5次付清 LOFT层高4.5m				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-6-29	2020-5-23
	公寓	推出楼栋	5#A、5#B	6#
		成交价格	平层 (精装) 10500元/m ² loft (毛坯) 11600元/m ²	loft (毛坯) 11500元/m ²
		成交套数/供应套数	368/428	78/96



本次开盘去化分析:

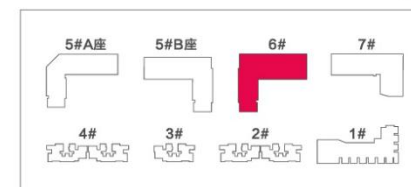
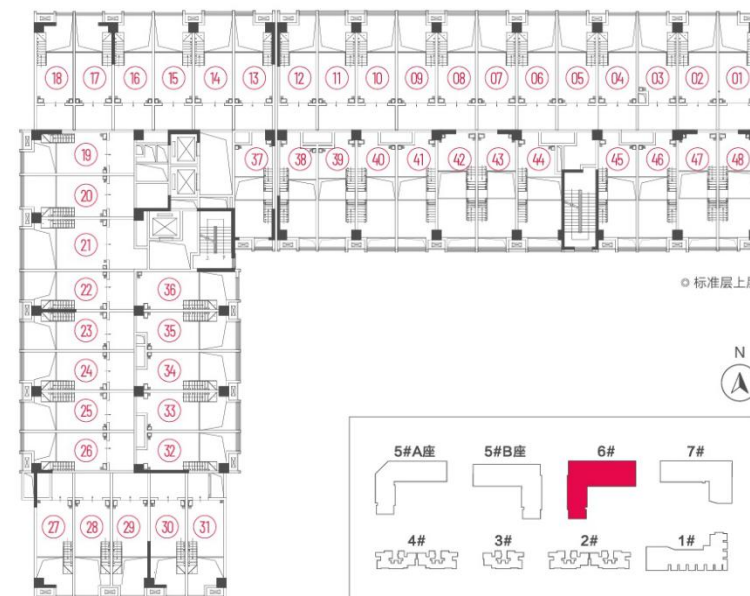
去化效果较好

- 1) 双地铁口, 距1号线郑大科技园1KM, 8号线 (在建) 0.3KM, 交通便利, 位置较好;
- 2) 项目内部有底商, 外部有商业中心公园茂, 商业配套齐全, 居住环境好。

项目动态-开盘 (朗悦公园道1號-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
	LOFT公寓	6#	1D	3T48	11F (3F、7F)	一室一厅一卫	37-38	11500 (毛坯)	72	78	81%
						两室一厅一卫	37-42		24		
	合计									96	78

LOFT 6#平层图



项目动态-开盘 (美景东望·云朗-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

5月23日针对**公寓2#11-13F**进行现场开盘，推出**69套**，截止开盘当天去化**50套**，去化率**72%**

项目位置	郑东新区 郑开大道与贺庄路交叉口向南约800米路东		开发公司	河南亚通置业有限公司	
占地	27亩	建面	9.9万㎡	容积率	3.49
营售团队	自销		解筹率	31%	
蓄客及到访	4月18日开始蓄客，截止开盘当天蓄客160组				
成交价格	LOFT：13500元/㎡（精装）				
竞品价格	美盛象湖100LOFT公寓14500元/㎡（精装）				
优惠方式	①：首付分期优惠1个点；首付分期：5000元网签，剩下3年6次；②：按揭优惠3个点，③一次性优惠5个点				
客户来源	以东区，金水区客户为主				
推广渠道	自渠；贝壳分销，2.5万/套。				
交房标准	精装				
预售情况	取证日期：暂未公布				
备注	梯户比4T23；层高4.5米				

项目 近期 开盘	推出时间		2020-05-23
	高层/小高层	推出楼栋	2#11-13F
		成交价格（元/m²）	13500
		成交套数/供应套数	50/69



新推

在售

待售

售罄

去化分析：

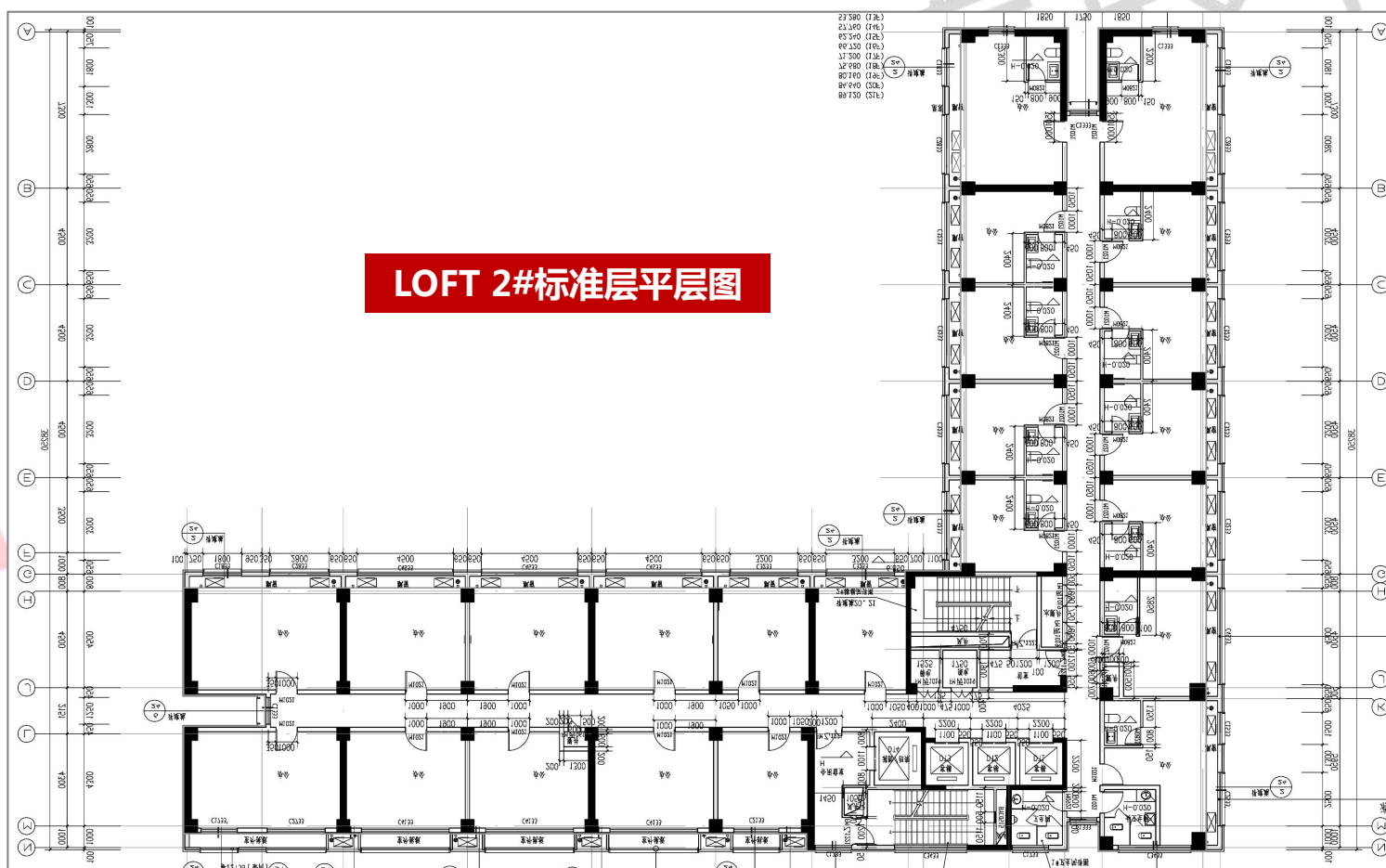
去化效果良好

- 1) 项目位于郑东新区，象湖板块，区域位置优越；
- 2) 该项目前期客户基础较好，且本次蓄客量相对充足；
- 3) 该产品采用双开间，大面宽设计，产品亮点突出，市场上较为稀缺；
- 4) 目前公寓市场低迷，东区公寓项目较多，相对竞品价格较高。

项目动态-开盘 (美景东望·云朗-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
	LOFT	2#	1D	4T23	21F	两室一厅一卫	31	13500	69	50	72
						两室两厅两卫	40				
	合计									69	50



土地梳理-总览

本周大郑州供应2宗地，为管城区康桥柴郭村城改，共137亩；成交土地13宗，金水区6宗城改地（美盛、瀚宇），高新区1宗（恒大），郑东新区2宗（河南卢森堡中心与郑新），新郑龙湖镇3宗（奥园、正荣），上街1宗，共计690亩；中止6宗，共计298亩，成交结果未公布1宗，共计121亩；下周竞拍9宗土地，共计499亩

大郑州本周整体供销情况



本周供应：环比-57%



本周成交：环比+1669%



本周地价：环比+243%



本周楼面价：环比+76%

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	137	2	446	9	1163	3745	0	0	0	0
近郊	0	0	203	3	309	1852	298	6	238	5
远郊	0	0	41	1	129	774	0	0	261	4

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



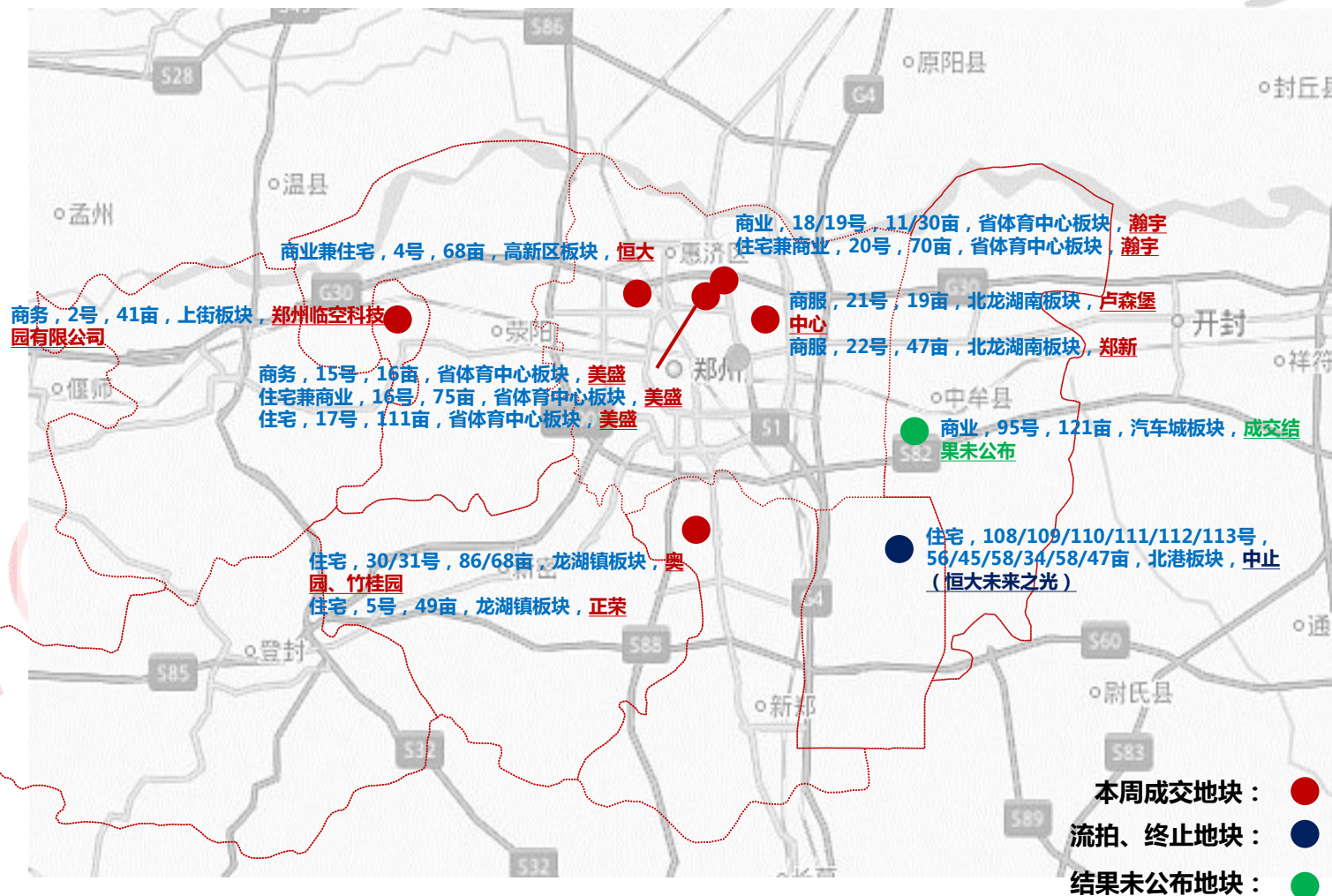
土地梳理-本周供应

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
2020/5/20	2020/6/23	郑政出〔2020〕21号（网）	振兴东路东、金沙江路北	管城区	92	住宅	22.03	3.6	77239	841	3505	康桥	康桥阅溪府	柴郭村	安置	——
2020/5/20	2020/6/23	郑政出〔2020〕22号（网）	振兴路西、金沙江路北	管城区	45	住宅	10.78	3.6	37587	837	3487	康桥	康桥阅溪府	柴郭村	商品房	——
合计					137	——	32.81					——				

土地梳理-本周成交分布图

本周大郑州土地成交分布图



土地梳理-本周成交

本周大郑州土地成交信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	建面 (万㎡)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	周边标杆项目 售价 (元/㎡)	参与企业 数量	买受人	备注
2020/5/19	郑政新郑出〔2020〕02号(网)	白云路以北、洛宁路以西	上街	41	商务	商品房	6.90	2.5	5338	129	774	0%	—	1	郑州临空科技园有限公司	—
2020/5/18	郑政新郑出〔2019〕30号(网)	龙湖镇大学南路东侧、规划三路南侧	新郑	86	住宅	商品房	14.25	2.5	26520	310	1861	0%	城南正荣府精装高层8600	1	新郑市宸望置业有限公司	奥园、竹桂园
2020/5/18	郑政新郑出〔2019〕31号(网)	龙湖镇新老107连接线北侧、规划四路西侧	新郑	68	住宅	商品房	11.37	2.5	21345	313	1878	0%	城南正荣府精装高层8600	1	新郑市宸望置业有限公司	奥园、竹桂园
2020/5/19	郑政新郑出〔2020〕5号(网)	龙湖镇大学南路辅道东侧、规划四路北侧	新郑	49	住宅	商品房	8.20	2.5	14764	300	1800	0%	城南正荣府精装高层8600	1	郑州新荣桂置业有限公司	城南正荣府
2020/5/20	郑政出〔2020〕15号(网)	丰庆路西、博卉路南	金水区	16	商务	安置	10.14	9.5	24463	1527	2412	0%	瀚宇天悦城高层毛坯16600	1	郑州美盛置业有限公司	美盛教育港湾
2020/5/20	郑政出〔2020〕16号(网)	普庆路东、博卉路南	金水区	75	住宅兼商业	安置	29.36	5.9	102175	1369	3481	0%	瀚宇天悦城高层毛坯16600	1	郑州美盛置业有限公司	美盛教育港湾
2020/5/20	郑政出〔2020〕17号(网)	北三环北、普庆路西	金水区	111	住宅	商品房	44.47	6	154186	1387	3467	0%	瀚宇天悦城高层毛坯16600	1	郑州美盛置业有限公司	美盛教育港湾
2020/5/20	郑政高出〔2020〕4号(网)	池北路北、郁香路东	高新区	68	商业兼住宅	商品房	13.56	3	56657	835	4177	0%	正弘青云筑高层毛坯14500	1	郑州玖智房地产开发有限公司	恒大城
2020/5/20	郑政出〔2020〕18号(网)	新龙路南、文化北路西	金水区	11	商业	安置	1.72	2.3	10237	912	5947	0%	美盛教育港湾高层毛坯18000	1	河南瀚宇天悦城置业有限公司	瀚宇天悦城
2020/5/20	郑政出〔2020〕19号(网)	金冠路北、园田北路东	金水区	30	商业	安置	9.68	4.9	34358	1159	3548	0%	美盛教育港湾高层毛坯18000	1	河南瀚宇天悦城置业有限公司	瀚宇天悦城
2020/5/20	郑政出〔2020〕20号(网)	三全路南、文化北路西	金水区	70	住宅兼商业	安开混合	19.48	4.2	77217	1110	3963	0%	美盛教育港湾高层毛坯18000	1	河南瀚宇天悦城置业有限公司	瀚宇天悦城
2020/5/21	郑政东出〔2020〕21号(网)	龙湖中环南路南、如意西路东	郑东新区	19	商服	商品房	3.85	3	18300	951	4753	0%	翡云公寓平层公寓35000	1	河南郑欧丝路建设发展有限公司	卢森堡中心
2020/5/21	郑政东出〔2020〕22号(网)	如意河东二街南、如意东路东	郑东新区	47	商服	商品房	6.21	2	41000	880	6599	0%	翡云公寓平层公寓35000	1	郑州郑如房地产开发有限公司	郑新
合计				690	—		179.20	—								

土地梳理-本周成交

本周大郑州土地终止、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
2020/5/20	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	商品房	20.13	2.5	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布, 万通汽车博览园
2020/5/22	郑港出[2019]108号网	规划领事馆南四路以北, 规划领事馆南三街以西	航空港区	56	住宅	商品房	9.39	2.5	—	—	—	—	万科美景魅力之城精装高层9800	—	—	中止, 恒大未来之光
2020/5/22	郑港出[2019]109号网	规划领事馆南四路以北, 规划领事馆南三街以东	航空港区	45	住宅	商品房	7.44	2.5	—	—	—	—	万科美景魅力之城精装高层9800	—	—	中止, 恒大未来之光
2020/5/22	郑港出[2019]110号网	规划领事馆南四路以南, 规划领事馆南三街以东	航空港区	58	住宅	商品房	9.68	2.5	—	—	—	—	万科美景魅力之城精装高层9800	—	—	中止, 恒大未来之光
2020/5/22	郑港出[2019]111号网	规划领事馆南六路以北, 规划领事馆南三街以西	航空港区	34	住宅	商品房	4.05	1.8	—	—	—	—	万科美景魅力之城精装高层9800	—	—	中止, 恒大未来之光
2020/5/22	郑港出[2019]112号网	规划领事馆南六路以北, 规划领事馆南三街以东	航空港区	58	住宅	商品房	6.97	1.8	—	—	—	—	万科美景魅力之城精装高层9800	—	—	中止, 恒大未来之光
2020/5/22	郑港出[2019]113号网	规划领事馆南六路以南, 规划领事馆南三街以西	航空港区	47	住宅	商品房	5.61	1.8	—	—	—	—	万科美景魅力之城精装高层9800	—	—	中止, 恒大未来之光
合计				418	—		63.28	—								

楼市分享-新盘 (保利金茂时光悦-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

双央企开发+低容积率+双地铁 (规划)



位置	经开区兰心东路以南、碧泉街以东、浔江东路以北、蓝湖街以西
开发商	郑州隆瑞置业有限公司
占地面积	50亩
容积率	2.5
建筑面积	11.2万方 (地上约8.26万方, 地下约2.8万方)
绿化率	35%
装修	精装 (装标价格待定)
物业类型	高层
物业公司	保利物业
营售团队	保利投顾和易居 (现有24人)
配套	内部配备有1600m²商业 (位于1号楼1层局部与二层)、600m环形跑道, 社区中轴绿化及水系景观; 周边临近地铁13号线与14号线宇通南站 (规划建设), 约1.5km; 周边有郑大二附院、另有芦医庙肖庄小学、经开美龙小学等学校; 北侧临近梦湖CBD, 西侧有凤河等绿化景观资源。
目前阶段	目前处前期咨询阶段, 预计6月底首开2/3/5#共354套 (高层价格待定)

2019.8.5

保利和金茂以4945元/m²的楼面价拿地

2020.4.18

中原福塔城市展厅开放, 进入宣传阶段

2020.5.1至今

支付宝许愿服务, 意向客户100组左右

2020.6月底

预计首开2/3/5#共354套房源

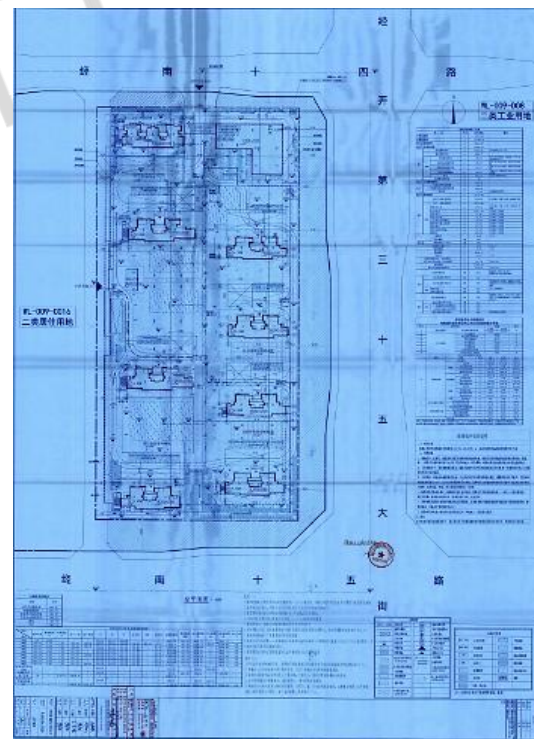
楼市分享-新盘（保利金茂时光悦-地块指标）

项目位于经开区物流园内，占地50亩，容积率2.5，地上总建面8.26万 m^2 ；该地块于2019年8月5日由保利亨业以**40868万元**竞得；其北侧为规划医疗用地及在建的郑大二附院新院区，南侧和东侧均为工业用地，西侧为梦湖支流及规划绿化用地



建设工程（建筑）规划许可证附件
郑规建（建筑）字第[410100201929080]号
建设单位：郑州隆瑞置业有限公司
核准建设工程明细表：

项目名称	永久 临时	建筑 分类	栋数	层数	高度 (m)	结构	基底尺寸		建筑面积(m ²)
							形状	尺寸	
1#楼	永久	商业	1	3	13.55	钢筋混凝土	异形	41.36×31.86	954.21
2#楼	永久	住宅	1	25/-1	77.35	剪力墙	异形	38.80×14.10	637.43
3#楼	永久	住宅	1	25/-1	74.45	剪力墙	异形	41.40×14.00	633.93
4#楼	永久	住宅	1	25/-1	74.30	剪力墙	异形	37.10×14.00	613.12
5#楼	永久	住宅	1	25/-1	74.30	剪力墙	异形	37.10×14.00	613.12
6#楼	永久	住宅	1	25/-1	74.45	剪力墙	异形	41.40×14.00	633.93
7#楼	永久	住宅	1	25/-1	74.45	剪力墙	异形	37.10×14.00	613.12
8#楼	永久	住宅	1	25/-1	74.45	剪力墙	异形	37.10×14.00	613.12
9#楼	永久	住宅	1	25/-1	74.45	剪力墙	异形	37.10×14.00	613.12
地下车库	永久	配套	1	-1	/	框架	异形	263.7×116.44	22956.80
建设位置 经开第三十五大街以西、经南十五路以北、经南十四路以南									总建筑面积 111498.93 m ²
投资总额	98192 (万元)		人防面积		6668.25 (m ²)		投资类别		
机动车位	881(个)		拆除面积		(m ²)		用地性质		



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
郑政经开出[2019]016号(网)	经开区	兰心东路以南、碧泉街以东、 浔江东路以北、蓝湖街以西	50	住宅	8.26	2.5	824	4945	7%	郑州保利亨 业房地产开发 有限公司	挂牌	2019/8/5

楼市分享-新盘（保利金茂时光悦-区域利好）

项目1.5KM内有地铁13号线与14号线交汇处（二期）宇通南站（暂未公布开工时间）；毗邻郑大二附院；后期景观资源较为丰富，临近梦湖CBD，西侧有凤河等绿化及水系；目前周边学校及后期建设的优质教育资源较为不足



序号	1	2	3	4	5	6
交通资源	浔江东路	前程大道	南三环	京港澳高速	郑民高速	地铁13/14号线
	双向8车道	双向8车道	双向8车道	双向8车道	高铁站	宇通南站（规划中）
商业配套	社区内规划商业	红星美凯龙				
	1600m²	在建				
教育资源	芦医庙肖庄小学	经开区龙美小学	经开区九龙贾实验小学	圣德国际双语幼儿园	郑州十一中学	航空港区实验小学
	公立	公立	公立	私立	公立	公立
医疗资源	郑大二附院新院区	河南省省立医院				
	全国三级甲等（目前门诊已开）	三级甲等				
景观资源	梦湖	凤河	郑风生态牡丹园	东风渠		
	市级（在建）	市级（在建）	市级	市级		

保利金茂时光悦

1600m² 商业

预计推售 待售

保利金茂时光悦规划鸟瞰图

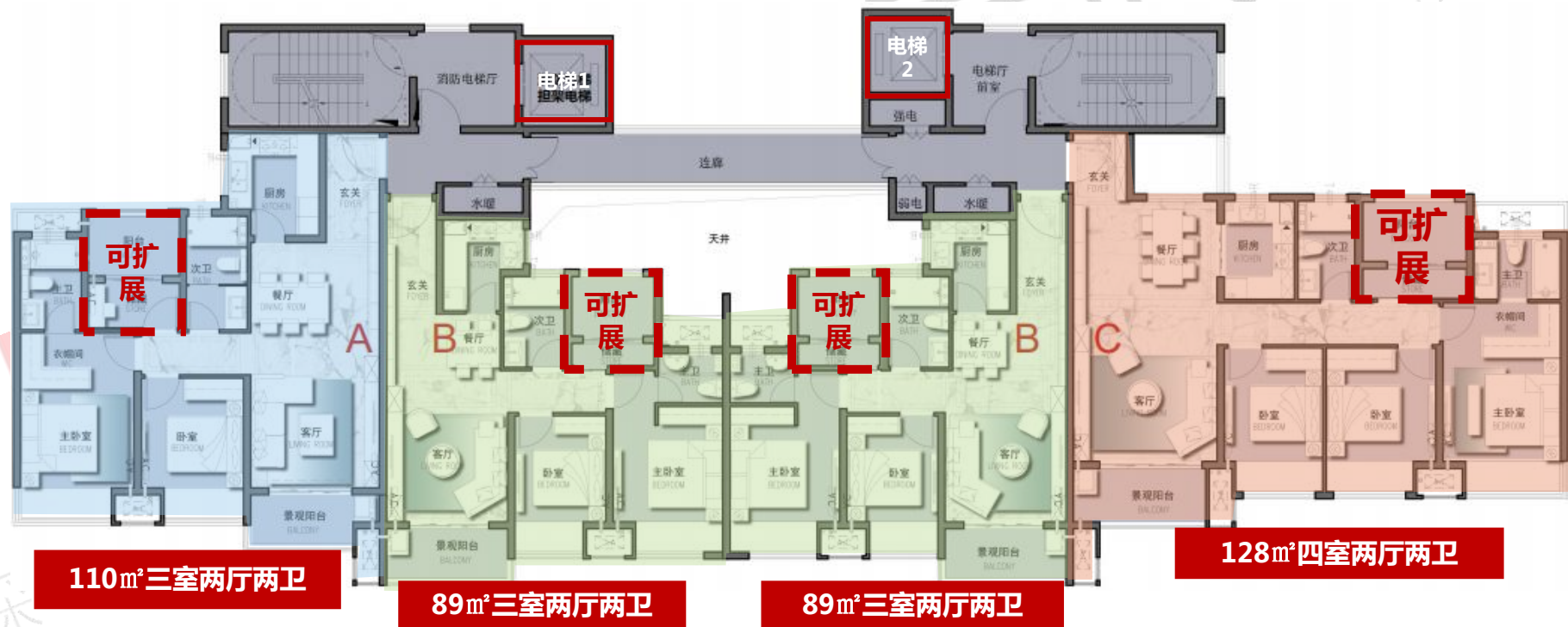
Frequency	Percentage
Very often	56%
Often	18%
Sometimes	20%
Rarely	6%

- | 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户 | 层数 | 户型排布 | 面积
(m²) | 房型 | 套数 | 占比 |
|------|--------------|----|-----|-----|-----------------------|--------------|--------|-----|------|
| 高层 | 2# | 1D | 3T6 | 26F | 70+70+70+70
+70+70 | 70 | 两室两厅一卫 | 154 | 18% |
| | 3/6# | 1D | 2T4 | 25F | 110+89+89+1
28 | 110 | 三室两厅两卫 | 50 | 6% |
| | | | | | | 89 | 三室两厅两卫 | 100 | 12% |
| | | | | | | 128 | 四室两厅两卫 | 50 | 6% |
| | 4/5/7/
8# | 1D | 2T4 | 25F | 110+89+89+8
9 | 110 | 三室两厅两卫 | 100 | 12% |
| | | | | | | 89 | 三室两厅两卫 | 300 | 35% |
| | 9# | 1D | 2T4 | 25F | 89+89+89+11
0 | 89 | 三室两厅两卫 | 75 | 9% |
| | | | | | | 110 | 三室两厅两卫 | 25 | 3% |
| 合计 | —— | | | | | | | 854 | 100% |

楼市分享-新盘 (保利金茂时光悦-平层图)

高层3/6#为25F, 1D2T4, 包含西边户110m²三房、中间户89m²三房以及东边户128m²四房; 连接部分为分离式核心筒设计, 改善中间户通风采光情况, 但对居住私密性有所影响; 边户与中间户均为内开门设计, 提升客户居住体验感

高层3/6#平层图



楼市分享-新盘 (保利金茂时光悦-平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层2#为26F，1D3T6设计，均为70m²两房户型；连接部分为分离式核心筒设计，改善中间户通风采光情况，但对居住私密性有所影响；边户与中间户均为内开门设计，方便住户出入之间互不影响

高层2#平层图

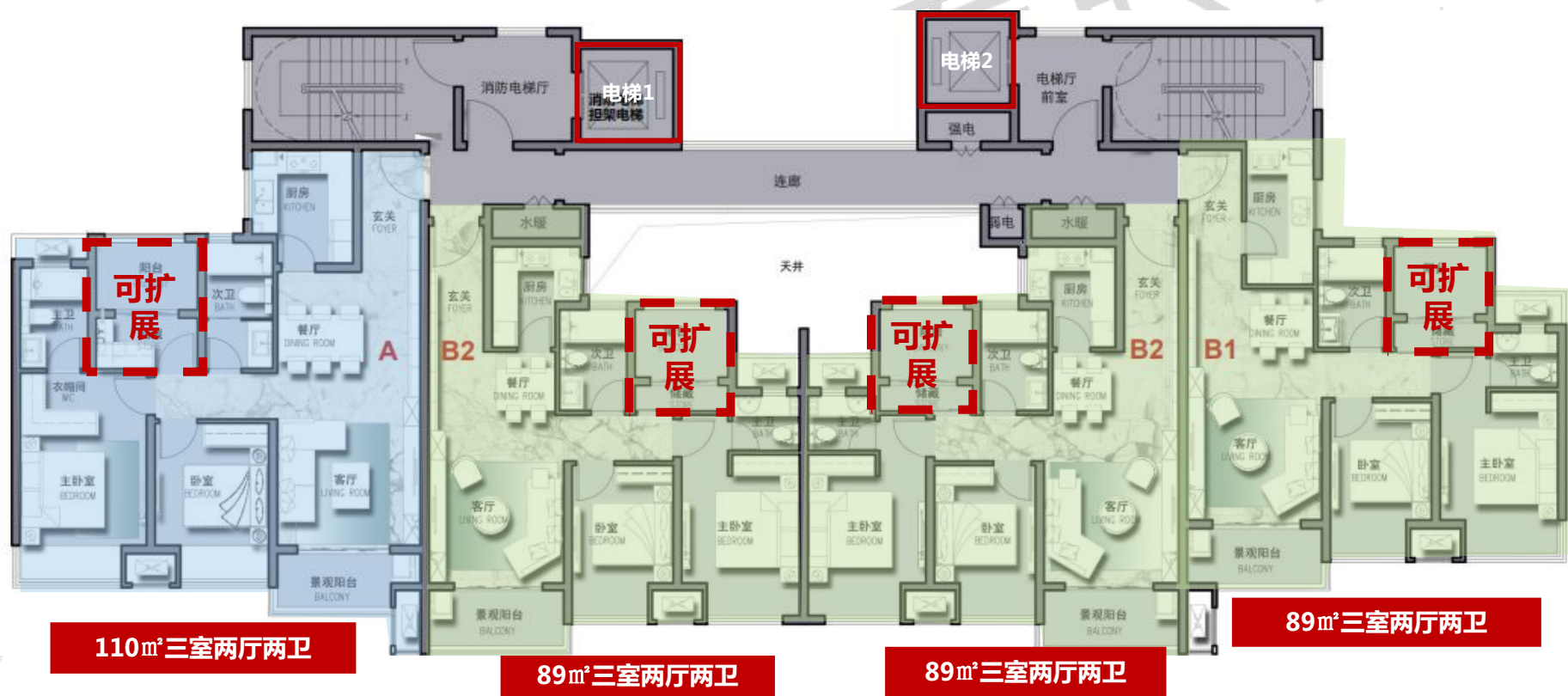


楼市分享-新盘 (保利金茂时光悦-平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层4/5/7/8/9#均为25F, 1D2T4, 包含边户110m²三房、89m²三房中间户以及边户产品, 连接部分为分离式核心筒设计, 改善中间户通风采光情况, 但对居住私密性有所影响; 边户与中间户均为内开门设计, 提升客户居住体验感; 中间户卫生间窗户有短墙隔离, 减少气味串染

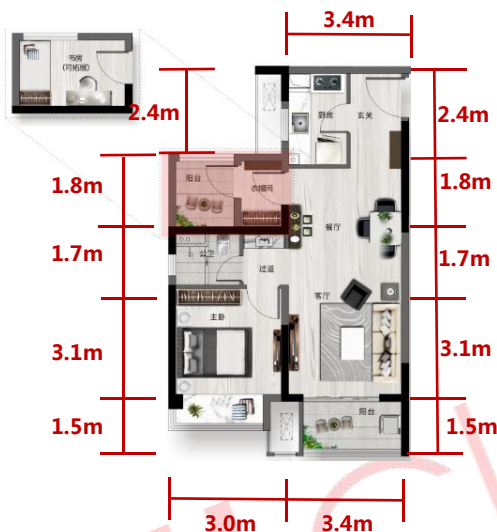
高层4/5/7/8/9#平层图



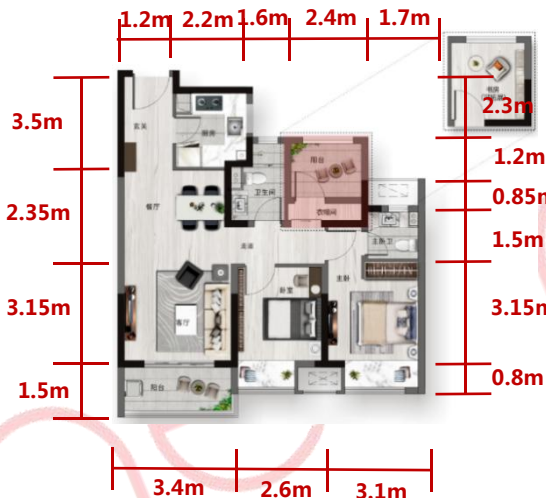
楼市分享-新盘 (保利金茂时光悦-户型分析)

户型设计紧凑，多为三开间或四开间朝南，采光充分；飘窗可打，客厅阳台赠送半个；每个户型设计有6m²可拓展空间，可按需灵活改造，增强客户便捷性

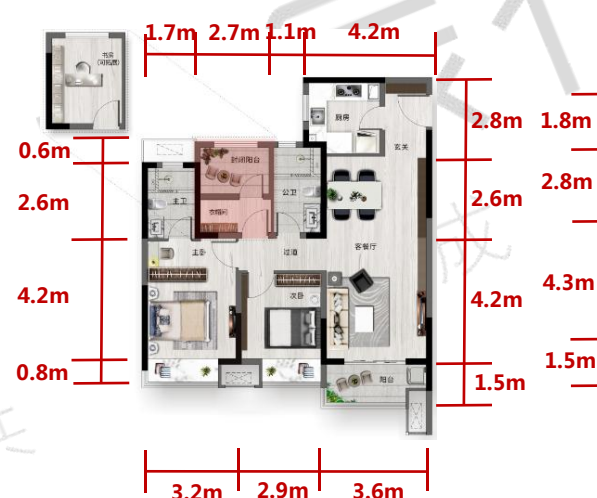
70m² 两室两厅一卫



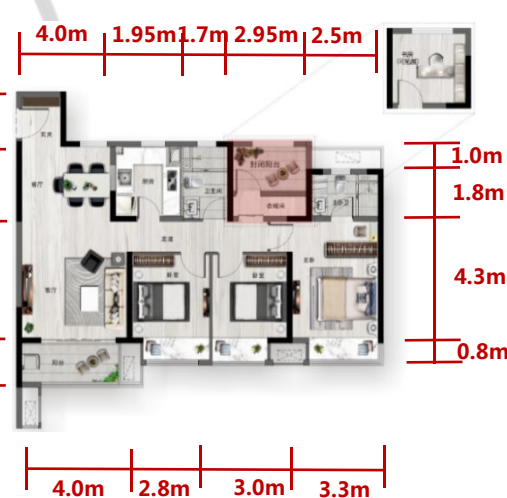
89m² 三室两厅两卫



110m² 三室两厅两卫



128m² 四室两厅两卫



户型编号	面积	边/中间户	房型	通透/半通透/不通透	公摊	赠送率	赠送面积	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	单层南向 总面宽	总进深	卫生间是否 干湿分离	明暗	阳台 个数	阳台功能
1	70	中、边	两房一卫	半通透	25%	7%	5.0	3T6	2	3.4*3.1	3.0*4.8	3.0*1.8	—	6.4	9	是	边户为明卫,中间户为暗卫	2	晾晒衣物,休闲,可改造
2	89	中、边	三房两卫	半通透	25%	8%	7.1	2T4	3	3.4*3.15	3.1*4.65	2.6*3.15	2.4*2.5	9.4	9	是	明	2	晾晒衣物、休闲,可改造
3	110	中	三房两卫	半通透	25%	7%	7.6	2T4	3	3.6*3.4	3.2*6.8	2.9*3.4	2.7*3.2	9.7	9.6	是	明	2	晾晒衣物、休闲,可改造
4	128	边	四房两卫	通透	25%	8%	10.2	2T4	4	4.0*3.5	3.3*6.1	2.8*3.5 3.0*3.5	2.95*2.8	13.1	7.1	是	明	2	晾晒衣物、休闲,可改造

整体厨房

整体厨房系统，符合人体科学和人性化设计，操作便捷舒适。

四时安全系统

精心选配监控材料，让每位业主部门百事都能安心无忧。

指纹识别锁

- ① 指纹开门
- ② 密码开门
- ③ 机械钥匙开门
- ④ 刷卡开门

2、固定座
 淋浴花洒座
 固定座安装在淋浴花洒座上

3、连接
 花洒座
 淋浴花洒座
 淋浴花洒座

1、阀芯
 淋浴花洒座
 淋浴花洒座

室內音控系統

客戶系統三層中央管理，更為完善的預防、保護、降噪等多重性能。



The image displays three security-related products. On the left is a monitor showing a night scene with a person holding a phone. In the center is a door with a glowing, abstract pattern. On the right is a small, square, black device, likely a camera or sensor.



精装效果：采用一线品牌，打造高标准
的精装修效果（装标价格待定）

楼市分享-新盘（保利金茂时光悦-优劣势分析）

优势：

品牌认知：保利+金茂双央企开发，品牌形象在客户中有一定认知度和信任度；

配套资源：临近规划建设中的地铁13号线与14号线宇通南站，后期交通较为便捷；地块北侧临近梦湖CBD，附近有凤河，郑风生态牡丹园，后期景观生态资源较优；

产品设计：社区容积率为2.5，楼间距较大，其中3号楼与6号楼之间楼间距可达80米，同区域内较少；户型产品多为三开间或四开间朝南，采光充分；户型设计紧凑。每个户型设计有6m²可拓展空间，可按需灵活改造，增强客户便捷性

劣势：

临近物流工业园区：周边用地多为工业用地与物流园区，后期可能对生活体验有一定负面影响；

配套匮乏：短期内生活配套较为匮乏；目前缺少较好的教育资源，交通配套暂未落地，居住氛围较差。

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>