



郑州市场周报【2020年第20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

郑州市政府发布《关于做好2020年市政府工作报告重点工作任务落实的通知》，旨在纾解疫情背景下中小企业的困境，重点保经济、保民生，扩大内需，继而推动经济继续发展；新一线城市研究所发布20年商业魅力排行榜，郑州排名第九

2 市场监控

5月4周在售项目297个，成交4360套，同比+19%，环比+43%；单盘周均来访同比-9%，环比+10%，单盘周均成交量同比-6%，环比+36%

3 项目动态

本周大郑州5个项目开盘，均位于市区，受中海湖滨世家开盘影响，本周开盘去化率较上周+39%，较19年同期-10%

4 土地市场

本周大郑州供应51宗地，共2665亩；成交土地7宗，共计363亩；中止2宗，共计136亩；下周竞拍6宗土地，共计501亩

5 新盘分享

兴港和昌·凌云筑

1、安徽：楼市调控新政再现紧急叫停 全国12城刺激性政策被“收回”（2020.5.25）



- 5月25日，安徽省无为市住房和城乡建设局向媒体确认，5月20日出台的《关于应对新冠肺炎疫情防控促进建筑业和房地产业健康有序发展的通知》，目前的确暂停执行。据了解，上述《通知》提到，**无为市取消商品住房2年限售政策，完善商品房项目预售管理，调整商品房住房价格备案等涉及房地产市场的政策。**由于该政策违反了“房住不炒”总基调，迫于压力，最后取消。
- 截至目前，全国已经有12个城市出现楼市新政“一日游”，其中多是涉及取消限购、取消限售以及降低住宅信贷的首付比例变化等刺激性政策。

解读：20年初至今，中央机构多次强调房住不炒，广州、济南、海宁、宝鸡、驻马店、柳州、荆州等多地政策一日游，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持房地产市场稳定。

2、海南：2022年底商品住宅装配式方式建造比例不低于80%（2020.5.26）



- 5月26日上午，海南省新闻办公室在海口举行《海南省人民政府办公厅关于加快推进装配式建筑发展的通知》（以下简称《通知》），该通知共涉及政策措施13条，从政策监管机制、产能布局、科技创新引导、容积率奖励、监督与问责等方面进行了具体的规定；《通知》提出，到2022年底，各市县年度商品住宅实施计划项目中，采用装配式方式建造的比例应不低于80%。经申请并由省住房城乡建设厅审核确定达到国家装配式建筑评价标准的项目，可适当增加该项目年度商品住宅计划指标。

3、中国房地产协会：行业前十排名较稳，万科、恒大、碧桂园仍列前三（2020.5.26）



- 5月26日，中国房地产协会发布《2020中国房地产上市公司测评研究报告》。2020年中国房地产上市公司综合实力榜前十强企业整体没有变化，仅排名出现微调。**万科、中国恒大、碧桂园排名前三，融创中国跃升至第四，中国海外发展位居第五，保利地产排名第六，华润置地、龙湖集团、新城控股、富力地产分列第七至第十位。**
- 《报告》显示，行业前十排名已经比较稳定。上市房企总体呈现企业估值向下调整、规模稳步增长、负债率小幅提升等八大特点。

4、深圳宝安区住建局：所有住宅项目以抽签选房形式予以销售（2020.5.26）



- 5月26日，网友和群众反映的宝安区个别地产项目存在捂盘惜售、房源内定等情况，深圳宝安区住建局深入开展专项整治行动，对相关企业进行走访约谈，督促房地产企业规范经营行为，主动澄清不实信息。**要求该项目采取委托公证公开抽签选房的形式，公司员工不得参与房源炒作。**
- 深圳市住建局提出，深圳市正在开展房地产市场专项治理行动，欢迎媒体积极参与，帮助排查、监督房地产市场违法违规行为，包括：捂盘惜售、价外加价、虚假广告、发布虚假房源、恶意哄抬房价、违规挪用各类信贷资金进入房地产市场、捏造和散布不实言论等。

5、重庆：中小学入学资格禁止与商品房销售挂钩（2020.5.27）



- 5月27日，重庆市教委、市住房和城乡建设委、市市场监督管理局联合印发了《关于贯彻落实入学资格不得与商品房销售挂钩规定的通知》（以下简称《通知》），《通知》明确，房地产开发企业或其委托的房地产中介机构**不得在广告宣传中使用中小学名称（含简称）、中小学形象标志或与学校有关的内容**，使购房者对入学资格或义务教育配套产生误解；**不得使用“名校”“学位房”“学区房”“指标房”等违反义务教育公平原则**，使购房者对配套学校或入学资格产生误解的广告语；在销售商品房时，**不得以广告宣传及其他形式明示或者暗示购买商品房可以签约入读、划片入读等形式获取中小学入学资格。**

解读：入学资格不得与商品房销售挂钩规定的通知，能够有效地避免区域差异，保持房地产市场的稳定。

6、山东济南：全面放开落户限制（2020.5.28）



- 28日上午，济南市委市政府召开新闻发布会，发布《全面放开落户限制实施细则》（以下简称《实施细则》），于6月1日正式实施，主要提供了六大落户途径。**包含人才、院校学生、居住、就业、亲属投靠及其他途径**，有合法产权房屋的均在产权房屋处落户，无产权房屋的可选择在租赁住房处、单位集体户、社区集体户落户。
- 6月1日起下列人员可直接落户：①中专、大专及以上，不受参保限制、技术技能职级限制；②非驻济普通高等院校在校生；③有使用权住房的、租赁经登记的人员；④受录用、务工经商、创业等；⑤其他灵活就业人员。

解读：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微调的主要方式。近期，重庆、青岛、杭州、苏州、南昌等十多个大中城市出台新的政策，进一步放开落户限制，有些城市已接近“零门槛”落户。

1、郑州：20年入学政策已公布，学区房迎来重大变革（2020.5.25）



- 河南省教育厅发布《关于做好2020年义务教育招生入学工作的通知》（以下简称《通知》），对今年我省义务教育招生入学工作提出了全新的要求。全文共分为六个部分，18个章节。**内容涉及到招生政策、招生秩序、日常监督、公平教育等等内容。公民同招、民办学校100%摇号、民办学校锁区**，是此次2020年义务教育招生政策中的最大变动。
- 《通知》规定县级以上教育行政部门要按照“学校划片招生、生源就近入学”的总体目标，从实际出发，根据县域内适龄儿童少年人数、学校布局、办学条件、学位数量、交通状况等因素，科学合理确定每所公办义务教育学校的招生规模和接收学生的区域范围。

2、洛阳：洛阳联手平顶山打造联动发展新格局（2020.5.28）



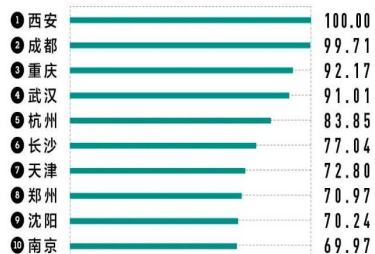
- 5月28日，**洛阳市相关部门负责人赴平顶山市开展专题对接以加快河南西部(洛阳-平顶山)产业转型升级示范区建设为主题，推动打造洛平联动发展新格局。**
- 平顶山将积极融入洛阳副中心城市建设，为洛平区域联动发展贡献力量。河南西部(洛阳-平顶山)产业转型升级示范区明确提出构建“一带、两核、九点”的产业空间布局为两地深化合作提供重要支撑。前期洛阳市围绕示范区建设定位目标,结合两市产业发展实际,已梳理5个领域39项重点事项,发挥各自比较优势,进一步拓宽合作领域,建立长效对接机制,在产业协同、科技创新、绿色发展等方面加强合作,积极探索加快示范区建设的新机制、新方法形成两市优势互补、相互促进、共同发展的新格局。

3、郑州：郑州轨道交通3号线工程迎来阶段性进展（2020.5.28）



- 5月28日，**郑州轨道交通3号线工程迎来阶段性进展，顺城街站至贾鲁河停车场区间已于5月25日实现单线轨通，为下阶段“全线轨通”奠定坚实基础。按照工程施工计划，6月30日实现电通，7月15日进行全线热滑试验，9月15日，轨道交通3号线将实现空载试运行；12月底，面向社会初期运营。**
- 作为重点民生工程，郑州轨道交通3号线一期工程，是中国建筑和我市合作的首个轨道交通PPP项目，线路全长25.5公里，共设21座车站，自西北至东南贯穿郑州市东西向城市发展主轴。线路开通后，将促进郑州市轨道网络整体构架形成，对加快郑州城市现代综合交通建设具有重要意义。

4、新一线城市研究所：发布20年商业魅力排行榜，郑州排名第九（2020.5.28）



- 第一财经·新一线城市研究所发布《2020城市商业魅力排行榜》，榜单的出炉，标志着“新一线”城市的排名竞争更加火热化。
2020年，15个进入“新一线”的城市依次是：成都、重庆、杭州、武汉、西安、天津、苏州、南京、**郑州**、长沙、东莞、沈阳、青岛、合肥、佛山。其中与去年相比，合肥和佛山取代了昆明、宁波，第一次进入新一线城市名单。
- 三线城市中，我省洛阳、商丘、南阳、新乡、信阳、驻马店、周口入围。

河南/郑州资讯 (2020郑州市政府工作报告重点工作任务落实)

5月28日，郑州市政府发布《关于做好2020年市政府工作报告重点工作任务落实的通知》，明确146项2020年政府工作报告重点任务及责任单位，旨在纾解疫情背景下中小企业的困境，重点保经济、保民生，扩大内需，继而推动经济继续发展。

房地产相关

房地产市场调整

- ✓ 落实城市主体责任，专班专案做好问题楼盘化解工作；

老旧小区改造

- ✓ 以“一拆五改三增加”为重点，加快1833个老旧小区改造；

安置房/公租房建设

- ✓ 建成安置房6.3万套、新开工5.6万套、网签10万套
- ✓ 回迁安置群众10万人，分配公租房7000套

财政经济

- 强力推进新增中央投资和专项债券申报工作，统筹推进总投资2.11万亿元的912个省市重点项目建设
- 完善政府专项债券项目推进机制
- 税费减免和延期缴纳、国有房产租金减免、水电气暖“欠费不停供”
- 用足用活地方政府专项债券扩大发行政策，扩大有效投资
- 设立350亿元产业发展基金，重点支持先进制造业等领域实体经济发展

产业发展

- 主导产业规模占工业比重达到72%左右；新兴产业比重提高到25%以上。力争东风日产100万台发动机、奥克斯空调生产基地等210个项目开工，加快中铁装备产业园等236个续建项目进度，确保华锐光电等215个项目竣工达产

交通与民生工程建设

- 加快郑州南站、郑济高铁河南段建设，郑合杭高铁年内开通，推进薛店、占杨铁路物流基地建设，小李庄客运站力争开工
- 加快G310西南段等环城货运通道建设，争取年内主体工程完工、焦平高速开工
- 轨道交通3号线一期、4号线开通运营，6月底前轨道交通三期规划所有线路全部开工

房地产市场调控与住房建设

- 落实城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展，专班专案做好问题楼盘化解工作
- 以“一拆五改三增加”为重点，加快1833个老旧小区改造
- 建成安置房6.3万套、新开工5.6万套、网签10万套，回迁安置群众10万人，分配公租房7000套

景观与生态环境建设

- 加快推进黄河国家文化公园建设，谋划建设黄河国家博物馆、大河村国家考古遗址公园、黄河滩地公园及沿黄慢行系统、黄河文化演艺综合体、国际文化交流中心、黄河中下游分界线标志性建筑等项目，推进双槐树遗址等黄河文化遗产系统保护，着力打造黄河文化遗产廊道
- 加大黄河等5个湿地区段保护力度，新建续建森林湿地公园20个，加快推进中牟雁鸣湖等湿地公园建设

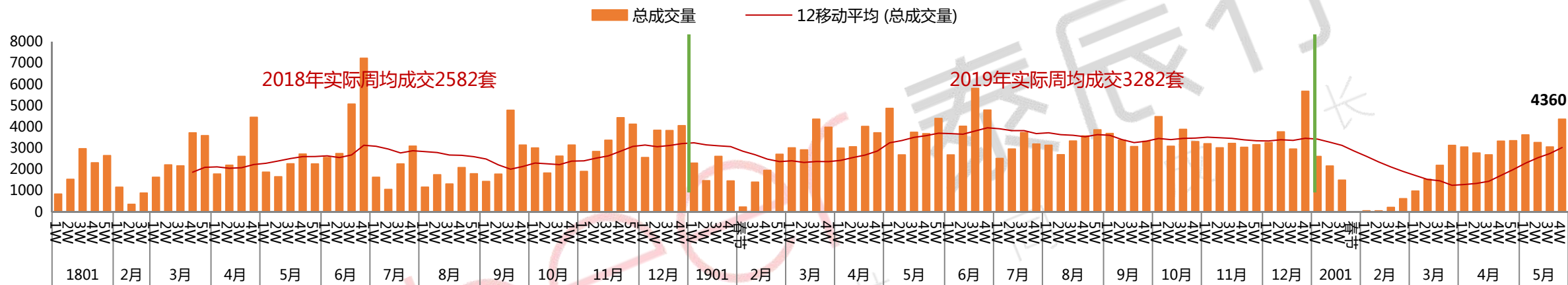
任务分解

市场监控-大郑州整体数据

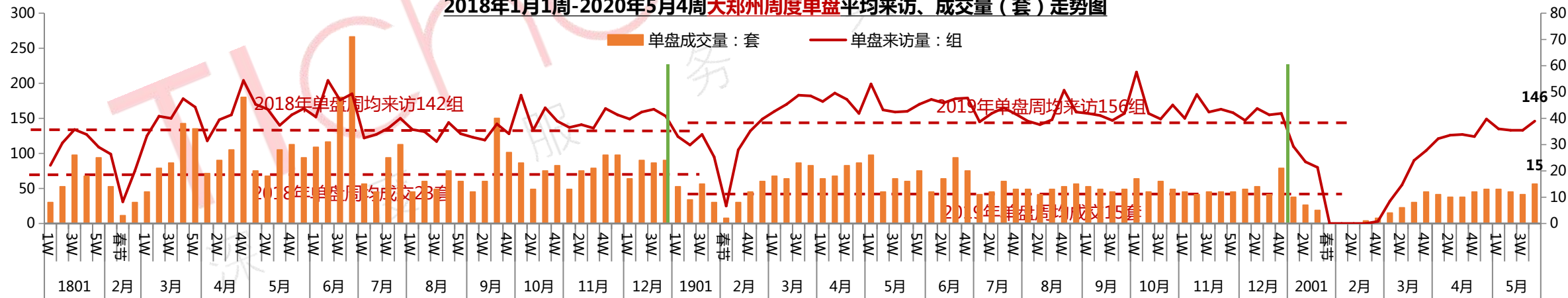
Ticheer
深度服务 共同成长

5月4周在售项目**297个**，成交**4360套**，月底项目多冲刺业绩，成交效果显著提高，同环比均上涨，其中单盘周均来访**同比-9%，环比+10%**，单盘周均成交量**同比-6%，环比+36%**

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



◆ 5月4周大郑州实际监控到住宅项目317个，共计来访43266次，其中单盘平均来访146次；监控到住宅在售项目297个，共计成交4360套，单盘平均成交15套；其中尾盘在售项目1个，全新待售项目15个（由于月底各项目为冲刺业绩，有部分价格下调和首付分期力度加大）

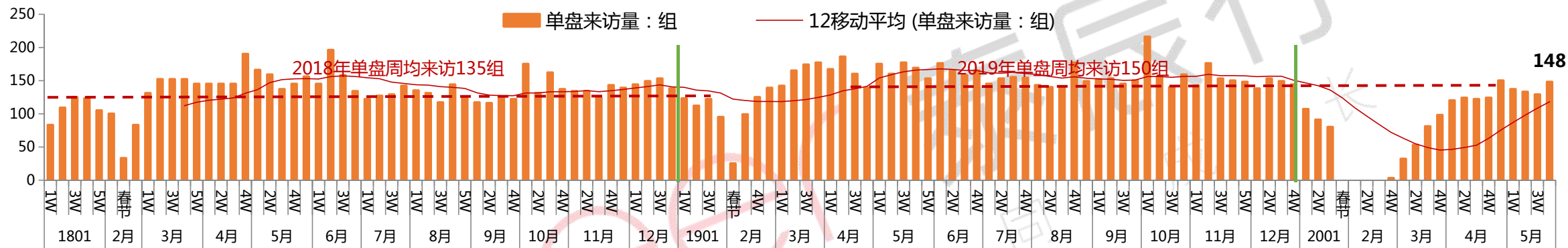
数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

市场监控-大郑州平销数据

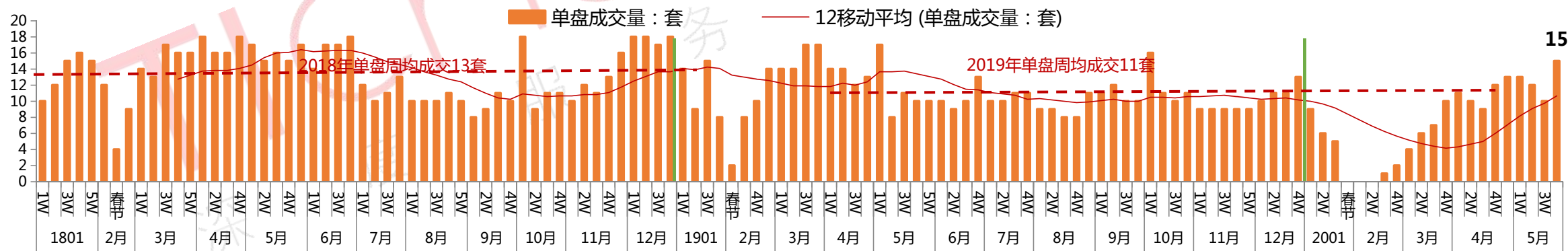
Ticheer
深度服务 共同成长

5月4周平销项目单盘周均来访量**同比-12%**，**环比+15%**；单盘周均成交量**同比+50%**，**环比+50%**

2018年1月1周-2020年5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）



2018年1月1周-2020年5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：5月4周住宅平销套数TOP10共计销售1051套，环比+65%

住宅销售：5月4周住宅销售套数TOP20共计销售2116套，环比+74%

★ 5.25-5.31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	中房华纳龙熙湾	荥阳	241	高层	6100 （降价，且首付分期）	2.89
2	绿地香湖湾	航空港区	185	高层	7800 （1万首付，分期5年10次）	2.15
3	融创城	管城区	104	高层	12500-13500 （增加分销，分期2年24次）	1.1
4	金水世纪城	中原区	100	高层	13550 （1万定房，分期5年10次）	1.1
5	碧桂园名门时代城	管城区	82	高层	精装12500-13300	0.95
6	瀚宇天悦湾	荥阳	79	高层	5800	0.82
7	华南城紫荆名都	新郑	70	高层	8800 （5年20次分期）	0.75
8	红星天悦	新郑	66	高层、洋房	高层7700 洋房8500 （5年10次分期）	0.67
9	朗悦公园府	高新区	64	高层	15300	0.68
10	恒大养生谷	荥阳	60	小高	精装7000	0.71

★ 5.25-5.31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	惠济区	中海湖滨世家	382	11	荥阳	瀚宇天悦湾	79
2	荥阳	中房华纳龙熙湾	241	12	新郑	华南城紫荆名都	70
3	航空港区	绿地香湖湾	185	13	新郑	红星天悦	66
4	惠济区	融创城开中原宸院	132	14	高新区	朗悦公园府	64
5	管城区	富田城九鼎华府	107	15	荥阳	恒大养生谷	60
6	管城区	融创城	104	16	惠济区	和昌林与城	58
7	中原区	金水世纪城	100	17	金水区	保利海德公园	58
8	高新区	盛悦府	88	18	高新区	谦祥钱隆城	55
9	航空港区	豫发九棠府	83	19	中牟	普罗理想国	52
10	管城区	碧桂园名门时代城	82	20	新郑	佳兆业悦峰	50

备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周加推项目。

由于月底各项目为冲刺业绩，有部分价格下调和首付分期力度加大，排名靠前的项目涨幅明显

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**19**个项目，其中住宅共**4637**套，**50.18万m²**，未推**2066**套，未推面积**21.68万m²**

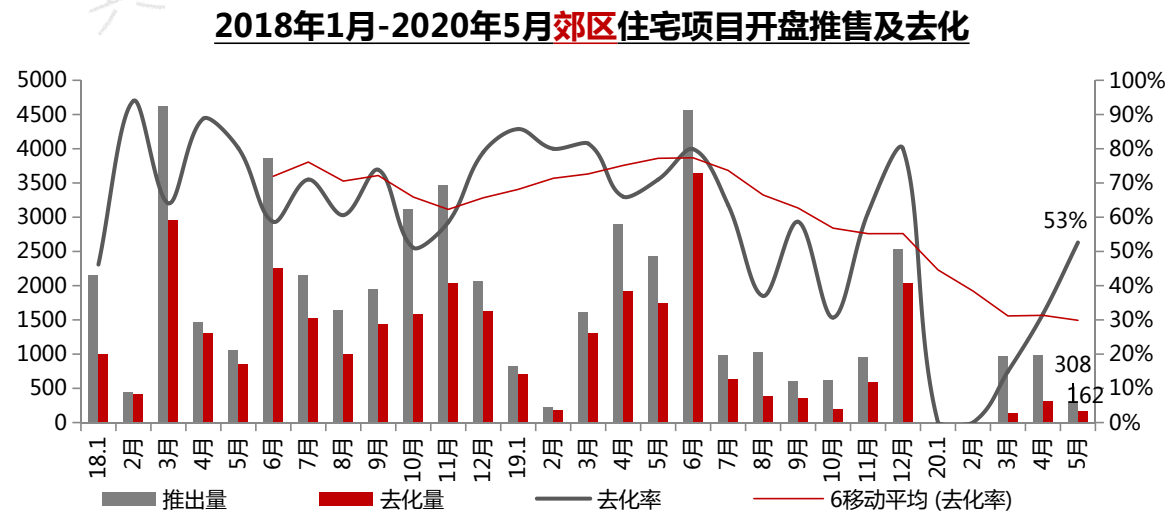
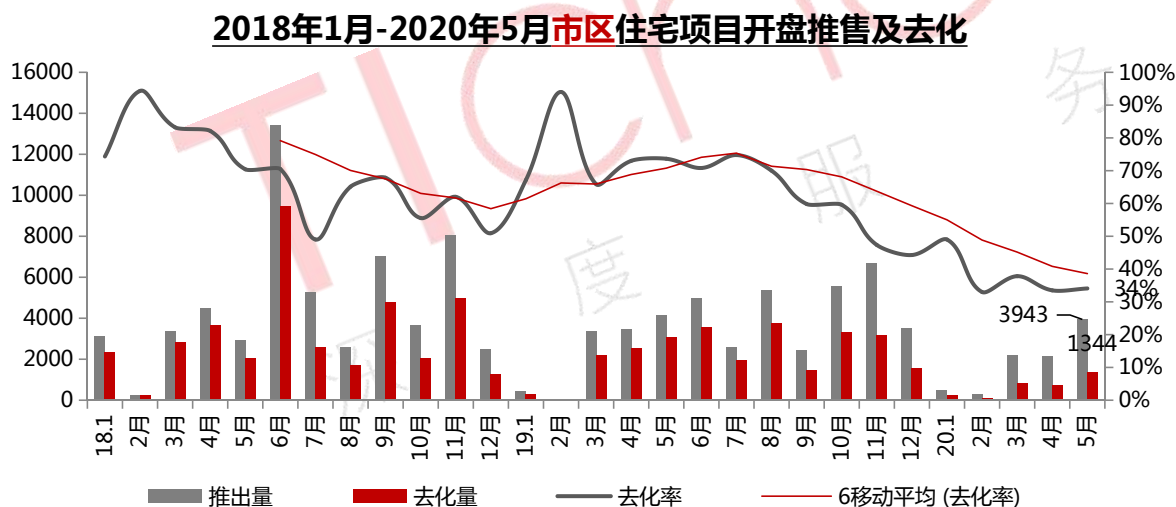
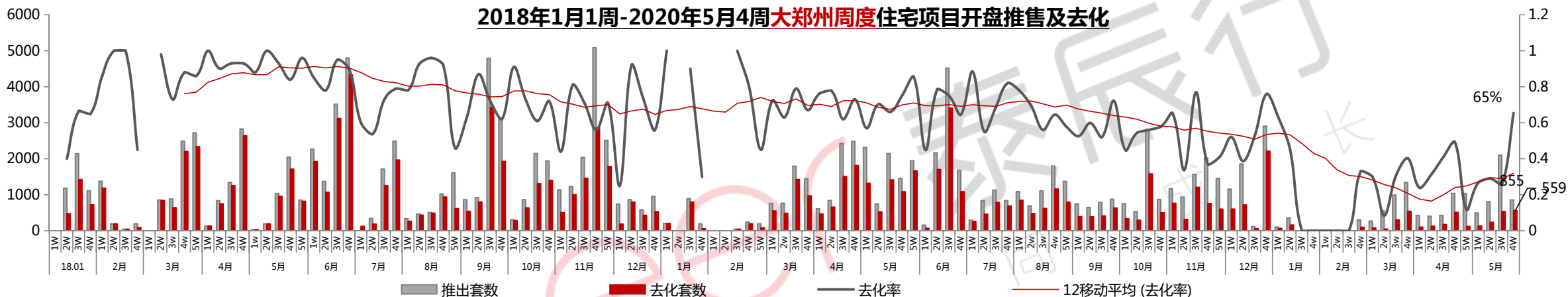
区域	预售许可证号（预售号）	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万m²)	住宅建面(万m²)	住宅套数	非住宅建面（万m²）	非住宅套数	预售产品动态（价格元/m²）
管城区	【2020】郑房预售字（4981）号	世纪龙城一号院	龙源世纪龙城	2020/5/25	成套住宅/商业服务	3	1.45	1.45	130	0.18	11	已推，毛坯高层，均价16000
经开区	（2020）郑经房管预字第J200327号	金辉滨河彩云筑	金辉滨河云著	2020/5/26	住宅	6	0.49	0.49	30	0	0	已推，毛坯洋房，标准层均价19000，一层均价31000
金水区	【2020】郑房预售字（4982）号	美盛尚城星汇苑项目（一期）	美盛教育港湾	2020/5/26	住宅	10	2.31	2.31	192	0	0	已推，毛坯高层，均价18000
惠济区	【2020】郑房预售字（4983）号	中海悠然苑一期	中海湖滨世家	2020/5/26	住宅	2	1.56	1.56	128	0	0	已推，精装高层，均价13300-14700
惠济区	【2020】郑房预售字（4984）号	中海悠然苑一期	中海湖滨世家	2020/5/26	住宅	3	2.5	2.5	255	0	0	已推，精装高层，均价13300-14700
惠济区	【2020】郑房预售字（4985）号	中海悠然苑二期	中海湖滨世家	2020/5/26	成套住宅	5	0.52	0.52	36	0	0	已推，精装洋房，均价18600
惠济区	【2020】郑房预售字（4986）号	中海悠然苑二期	中海湖滨世家	2020/5/26	成套住宅	7	0.44	0.44	30	0	0	已推，精装洋房，均价18600
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1054）号	东润城璞园	东润城	2020/5/26	成套住宅	1/2/3	3.89	3.89	364	0	0	已推，精装高层，均价12500
二七区	【2020】郑房预售字（4987）号	孙八砦城中村改造（B12-01地块）建设项目（名门丽橙苑一期）	名门橙邦	2020/5/26	成套住宅	2	1.5	1.5	136	0	0	已推，高层毛坯，均价15500
惠济区	【2020】郑房预售字（4988）号	誉城四号院	融创城开中原宸院	2020/5/26	成套住宅	1	1.27	1.27	116	0	0	已推，毛坯高层，均价12600-13600
惠济区	【2020】郑房预售字（4989）号	誉城四号院	融创城开中原宸院	2020/5/26	成套住宅	4	1.44	1.44	124	0	0	已推，毛坯高层，均价12600-13600
高新区	（2020）郑房预字第GX2020031号	碧桂园西流湖名城一号院	碧桂园西湖	2020/5/27	成套住宅	1/9	5.2	5.2	528	0	0	1号楼已推，精装高层，均价14500-14800；9号楼未推
管城区	【2020】郑房预售字（4992）号	绿地花语城盛锦苑	绿地花语城	2020/5/27	成套住宅	5/6	1.82	1.82	160	0	0	已推，精装高层，均价13500
管城区	【2020】郑房预售字（4942）号	金岱李三号院	盛澳金尊府	2020/5/26	成套住宅	1	1.75	1.75	136	0	0	已推，毛坯高层，均价17000

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㎡)	住宅建面(万㎡)	住宅套数	非住宅建面（万㎡）	非住宅套数	预售产品动态（价格元/㎡）
高新区	(2020)郑房管预字第GX2020029号	富力建业盛悦居	富力建业盛悦府	2020/5/25	成套住宅/商业服务	9	1.45	1.45	128	0.1	7	已推，精装高层，均价14500
惠济区	【2020】郑房预售字（4990）号	和昌林与城二号院1号楼	和昌林与城	2020/5/26	成套住宅	1	0.91	0.91	78	0	0	已推，毛坯高层12000
高新区	(2020)郑房管预字第GX2020028号	万悦园	福晟谦祥钱隆城	2020/5/25	住宅/商业服务	1/2/3/4	8.04	7.7	823	0.24	23	未推
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1041）号	汉佳锦庭	汉德如意府	2020/5/26	成套住宅	1/4	2.89	2.89	244	0	0	未推，预计6月份入市
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1042）号	丹尼斯百货白沙店商业及办公室项目	丹尼斯百货白沙店商业及办公室项目	2020/5/26	商业服务/办公	1	4.31	0	0	4.31	328	未推
高新区	(2020)郑房预字第GX2020030号	融信朗悦璟苑	融信朗悦时光之城	2020/5/26	成套住宅	3/4	0.65	0.65	48	0	0	未推，预计6月下旬推售
惠济区	【2020】郑房预售字（4991）号	和昌林与城二号院22号楼	和昌林与城	2020/5/26	成套住宅	22	0.9	0.9	77	0	0	未推
管城区	【2020】郑房预售字（4993）号	绿地花语城盛锦苑	绿地花语城	2020/5/27	成套住宅	7/8	0.89	0.89	64	0	0	未推
管城区	【2020】郑房预售字（4994）号	绿地花语城盛锦苑	绿地花语城	2020/5/27	成套住宅	9/13	0.67	0.67	48	0	0	未推
高新区	(2020)郑房预字第GX2020034号	碧桂园西流湖名城三号院	碧桂园西湖	2020/5/28	成套住宅	3	2.46	2.46	186	0	0	未推，预计6月份开盘
高新区	(2020)郑房预字第GX2020033号	美的翰悦苑	美的翰悦府	2020/5/28	成套住宅	12	1.32	1.32	132	0	0	未推，预计6月开盘
经开区	(2020)郑经房管预字第J200328号	保利金茂时光悦园	保利金茂时光悦	2020/5/26	住宅	2/3/5	3.13	3.13	354	0	0	未推，预计6月底开盘
高新区	(2020)郑房预字第GX2020032号	悦玺华庭	正商湖西学府	2020/5/27	成套住宅	1/3	1.07	1.07	90	0	0	未推，1#预计6月初排号
合计							54.83	50.18	4637	4.83	369	——

开盘数据走势

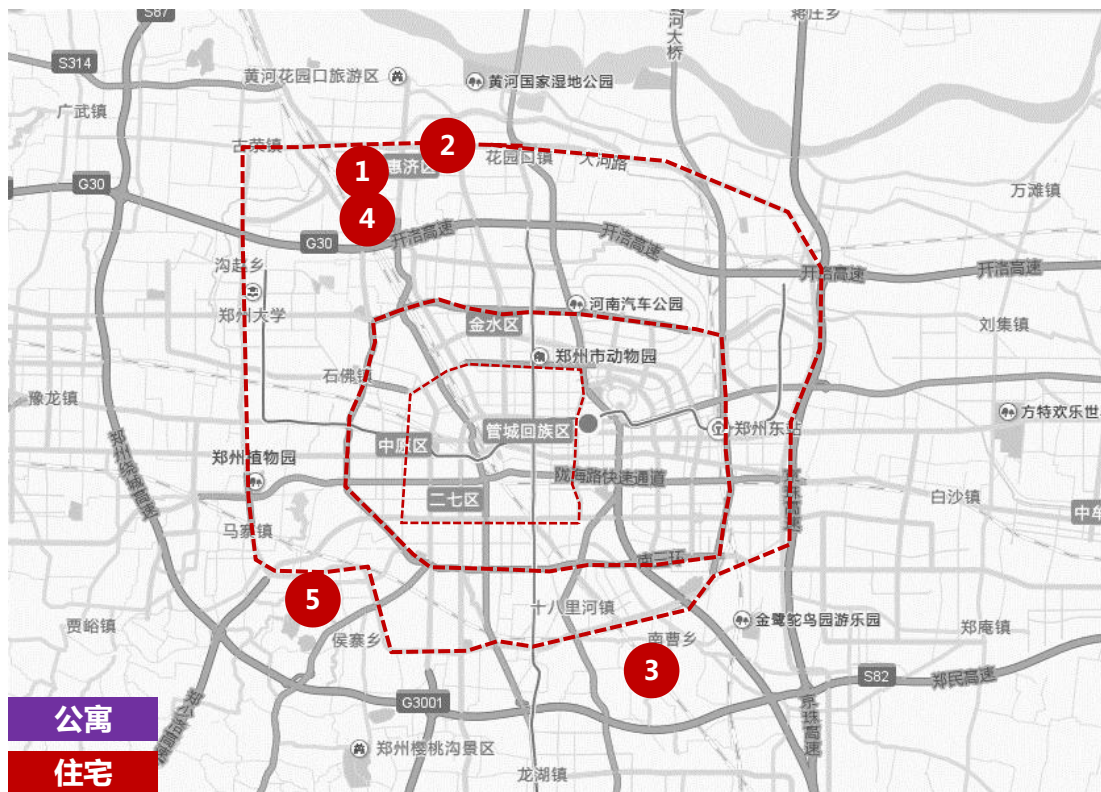
本周大郑州共计**5**个项目开盘，均位于市区，无近郊项目，受中海湖滨世家开盘影响，本周开盘去化率较上周**+39%**，较19年同期**-10%**，市场仍处恢复期



本周开盘汇总

本周大郑州**5个项目**开盘，共计**推出855套**，**去化559套**，**整体去化率65%**。

本周开盘均为市区项目，集中于惠济区，其中中海湖滨世家市场关注度较高，去化优秀，拉高整体去化水平



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	融创城开中原宸院	高层	240	113	47%	高层（毛坯）：12600-13600
2	中海湖滨世家	高层/洋房	449	382	85%	高层（简装）：13300-14700 洋房（简装）：标准层18600
3	富田城九鼎华府	高层	66	5	8%	高层（毛坯）：13150
4	裕华会园	高层	68	38	56%	高层（毛坯）：13300
5	招商公园1872	洋房	32	21	66%	洋房（毛坯）：标准层12000 顶层11600 首层23000（赠送143㎡地下室及前后花园约90㎡）
合计			855	559	65%	—

项目动态-开盘 (融创城开中原宸院-销售概况)

5月27日晚上19点进行现场选房，推出二期高层1#、4#共计240套，截止选房结束去化113套，去化率47%

项目位置	惠济区 开元路与天河路交叉口路西		开发公司	河南中之祥置业有限公司	
占地	74亩（二期）	建面	20.8万㎡(二期)	容积率	2.99
营售团队	自销		解筹率	75%	
蓄客及到访	去年年底开始蓄客，5月1日启动认筹，截止开盘前认筹约150组，当天到访130组				
成交价格	高层毛坯：12600-13600元/㎡				
竞品价格	中海湖滨世家：高层均价13300-14700元/㎡（简装）				
优惠方式	认筹优惠1%，开盘当天优惠1%，认购车位优惠1%，正常按揭优惠1%				
客户来源	惠济区、金水区刚需客户为主				
推广渠道	分销：58、房友、居理；佣金1.5%				
交房标准	毛坯				
预售情况	1#【2020】郑房预售字（4988）号；4#【2020】郑房预售字（4989）号				
备注	无首付分期				



本次开盘去化分析：去化效果较差

- 1) 该项目开盘前无货在售，本次蓄客周期长，对认筹客户进行有效筛选，客户质量较高；但时间过长造成部分客户流失
- 2) 郑州融创项目维权现象频频出现，项目一期高层部分剪力墙有空鼓、裂缝、胀膜不平整现象出现，客户会存在排斥心理
- 3) 周边项目较多，竞争压力大，当天同一时间中海湖滨世家也进行开盘活动，造成客户分流

本案近期开盘	推出时间		2018-9-27/28	2018-11-17	2018-11-29	2019-4-25	2019-9-27	2020-5-27
	高层	推出楼栋	一期3#4#5#6#	一期2#7#	一期1#8#	二期9#	二期2#、3#、10#	二期1#、4#
		成交价格：元/m ²	13600-14000	13200-14100	13000-14000	13200	13000	12600-13600
		成交/供应套数	588/717	190/248	144/180	60/116	189/316	113/240
	洋房	推出楼栋	一期10#13#15#	——	——	——	——	——
		成交价格：元/m ²	标准层16500；一层21000	——	——	——	——	——
		成交/供应套数	96/96	——	——	——	——	——

项目动态-开盘 (融创城开中原宸院-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	1#	2D	2T4	29F	三室两厅一卫	92	13600	58	38	65%
						三室两厅两卫	126	12800	58	21	36%
		4#	2D	2T4	31F	三室两厅一卫	92	13600	62	39	63%
						四室两厅两卫	141	12600	62	15	24%
	合计									240	113

高层1#标准层平面图



126m²三室两厅两卫

92m²三室两厅一卫

92m²三室两厅一卫

126m²三室两厅两卫

高层4#标准层平面图



141m²四室两厅两卫

92m²三室两厅一卫

92m²三室两厅一卫

141m²四室两厅两卫

项目动态-开盘 (中海湖滨世家-销售概况)

5月27日晚上8点针对**高层2#3#**和**洋房5#7#**进行微信选房，共计**449**套；截止当天去化**382**套，去化率**85%**

项目位置	惠济区 文化北路与大河路 交汇处西南角		开发公司	北京安泰兴业置业有限公司	
占地	62亩（一期）	建面	20万m²	容积率	3.5
营售团队	自销		解筹率	61%	
蓄客及到访	2019年12月底开始认筹（交2万优惠1%），截止开盘认筹 623组				
成交价格	高层均价13300-14700元/m²（简装） 洋房标准层18600元/m²（简装）				
竞品价格	融创大河宸院：高层均价13100元/m²（毛坯） 锦艺四季城：高层均价14500元/m²（毛坯）				
优惠方式	认筹优惠1%；按时签约1%				
客户来源	惠济、金水区客户居多、部分地市客户				
推广渠道	无分销				
交房标准	简装				
预售情况	【2020】郑房预售字（4983）号 高层2#128套 【2020】郑房预售字（4984）号 高层3#225套 【2020】郑房预售字（4985）号 洋房5#36套 【2020】郑房预售字（4986）号 洋房7#30套				
备注	五证齐全；无首付分期				

项目近期 开盘	推出时间		2019-5-25	2019-7-22	2019-7-31	2020-5-27
	高层/ 小高	推出楼栋	6#、8#、10#	4#	1#	2#、3#
		成交价格	14600元/m²	14200-14700元/m²	13800元/m²	13300-14700元/m²
		成交套数/供应套数	277/314	131/131	260/270	336/383
	洋房	推出楼栋	9#、12#、13#	本次无洋房推出	本次无洋房推出	5#、7#
		成交价格	18000元/m²			18600元/m²
		成交套数/供应套数	64/64			46/66



本次开盘去化分析：去化效果优秀

- 1) 项目配套设施完善，区位优势明显；紧邻月湖公园，生态资源丰富，商业配套（万达广场，已营业），医疗配套（惠济区人民医院），交通配套（双地铁：2号线已通行、7号线规划中），教育配套（郑北一中、双语幼儿园）；
- 2) 本次蓄客时间长，客户多为前期没有选到房的客户，客户忠诚度较高，市场关注度较高；
- 3) 周边竞品万科民安云城、天伦紫台，正商家河家无在售房源，竞争较小，加上一期剩余可售房源不多，故去化较好

项目动态-开盘 (中海湖滨世家-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（㎡）	成交均价（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1	2T4	34F (1-2F为物业用房)	三室两厅两卫	105	14000-14100	64	336	88%
						三室两厅两卫	120	14600-14700	32		
						四室两厅两卫	140	13800-13900	32		
		3#	2	2T4	33F (1F为配套用房)	三室两厅一卫	89	02、03户13700-13800 04、05户13400-13500 06、07户14300-14500	191		
						三室两厅两卫	122	13300-13400	32		
						三室两厅两卫	124	13700-13800	32		
	洋房	5#	3	1T2	6F	四室两厅两卫	144	3-4层18500-18700 1-2层17600-18200 5-6层17600-18200 (所有楼层都是标准层，无赠送)	36	46	70%
		7#	3	1T2	5F	四室两厅两卫	144		30		
	合计									449	382

高层3#标准层平面图



122m²三室两厅两卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

124m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (中海湖滨世家-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层2#标准层平面图



140m²
四室两厅两卫

105m²
三室两厅两卫

120m²
三室两厅两卫

洋房5#/7#标准层平面图



144m²
四室两厅两卫

144m²
四室两厅两卫

项目动态-开盘 (富田城九鼎华府-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

5月30日，平推七号院高层5# (东边两户)，推出66套，去化5套，去化率8%；当天到访约85组

项目位置	管城区 豫一路与祥和路交汇处 东南角		开发公司	河南振兴房地产(集团)有限公司	
占地	9853亩 (七号院45亩)	建面	首开区组团共205万 m ² (七号院8.97万m ²)	容积率	2.99
营销团队	自销+中原		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访约85组（主要为分销带客）				
成交价格	高层（毛坯）13150元/m ²				
竞品价格	融创城高层（毛坯）13000元/m ²				
优惠方式	①认购1万或3万优惠2%；②首付10%优惠2%，首付20%优惠4%，首付30%优惠5%，一次性优惠6%；③按时签约优惠1%				
客户来源	以管城、经开区为主，地缘性客户居多				
推广渠道	分销：贝壳（大包的形式）佣金1.5%-1.8%				
预售证号	取证日期：2020/4/24；【2020】郑房预售字（4944）号；264套（5/6#）				
备注	可首付分期（无利息）：首付10%三年六次还清，首付20%，一年半三次还清				

本案近期开盘	推出时间		2019-9-29	2020-5-30
	高层	推出楼栋	（四号院）高层1/4#	（七号院）高层5#
		成交价格（元/m ² ）	（毛坯）14000	（毛坯）13150
		成交/供应套数	184/222	5/66



本次开盘去化分析：去化效果较差

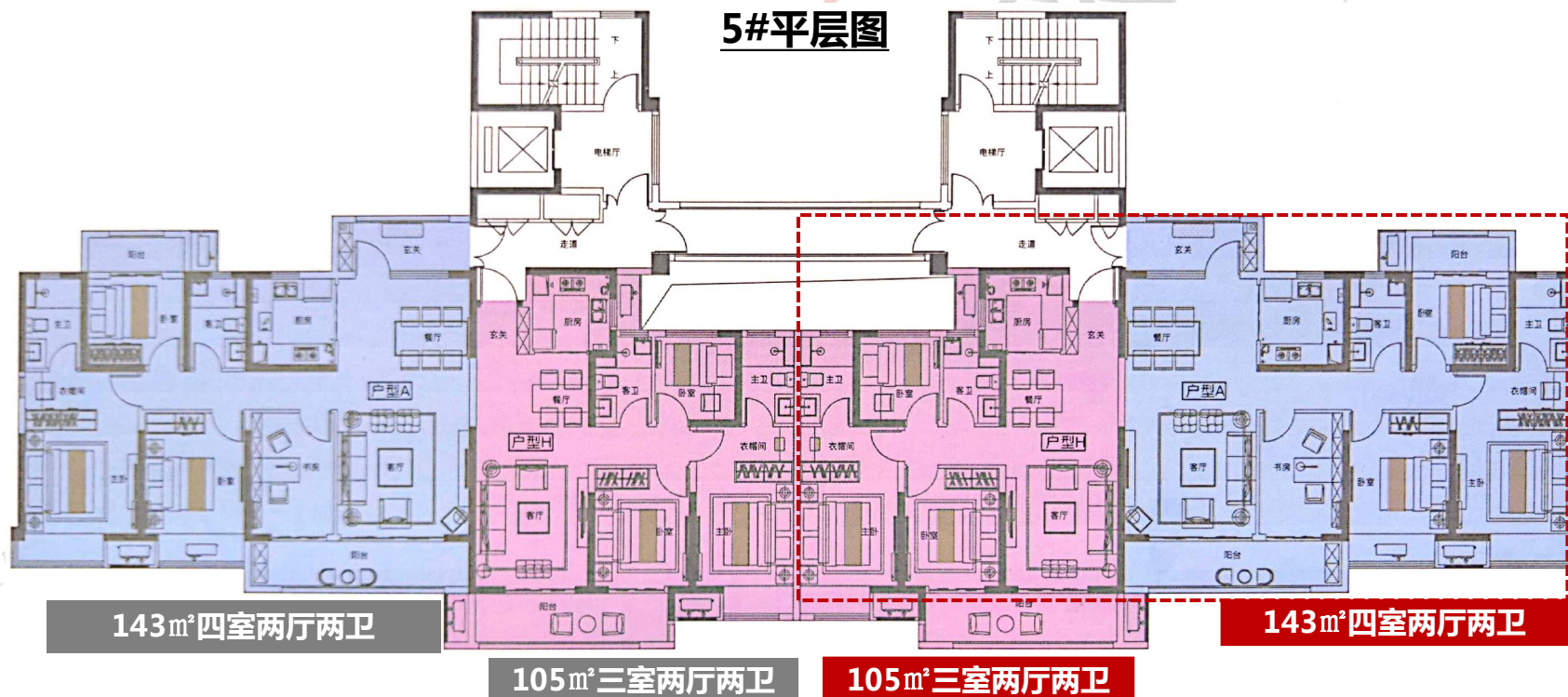
- 1) 项目有“四河一湖一公园”大生态，外对十七里河打造70米滨河公园，对内打造绿地公园，景观公园配套丰富；规划3所幼儿园、1所小学（管城区外国语小学）、2所中学，教育资源较好；规划有3条地铁线，后期交通较便利；
- 2) 但本次平推无蓄客，到访客户多为渠道拉访，且周边在售竞品货量大，客户分流，导致成交率不高；
- 3) 七号院5#为105m²/143m²大面积产品，项目在售货量大，多推八/四号院在售小面积产品；
- 4) 景观、交通等配套资源多处于规划中，落地期较长，客户接受度有限

项目动态-开盘 (富田城九鼎华府-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5# (东边两户)	1D	2T4	33F	三室两厅两卫	105	12800	33	3	9%
						四室两厅两卫	143	13500	33	2	6%
	合计									66	5

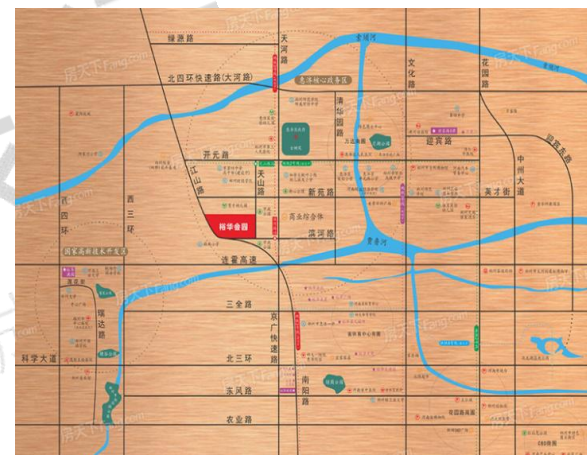
5#平层图



项目动态-开盘 (裕华会园-销售概况)

5月30日加推高层8#东单元南户，进行微信选房，共推出68套，去化38套，去化率56%；开盘前两周开始蓄客，截止开盘当天参与选房客户约50组

项目位置	惠济区 江山路与滨河路东北角		开发公司	郑州德府瑞居置业有限公司	
占地	75亩	建面	24.7万㎡	容积率	5.0
营售团队	自销		解筹率	76%	
蓄客及到访	开盘前两周开始蓄客，截止开盘当天参与选房客户约50组				
成交价格	毛坯13300元/㎡				
竞品价格	正商家河家毛坯高层12500元/㎡				
优惠方式	0元入会优惠2000，认筹2万可优惠4万，正常首付优惠1%，全款优惠5%，按时签约优惠1%，疫情期间特殊优惠1%				
客户来源	以惠济区、高新区地缘性刚需客户为主				
推广渠道	分销（搜狐），2万/套				
交房标准	毛坯				
预售证号	五证齐全（预售证号：【2019】郑房预售字（4851）号） 取证日期：2019-12-17				
备注	首付5%，剩余2022年年中交齐，分5次还完				



新推

在售

待售

售罄

本次开盘去化分析：

本次开盘去化效果一般：

- 1) 首付分期政策，降低购房门槛，吸引客户；
- 2) 本次推出89m²小户型，符合主流刚需客户需求；
- 3) 8#东单元位置优越，采光、视野较好；
- 4) 但本次开盘推出房源相较上次价格上涨200元/m²左右，客户观望情绪加重。

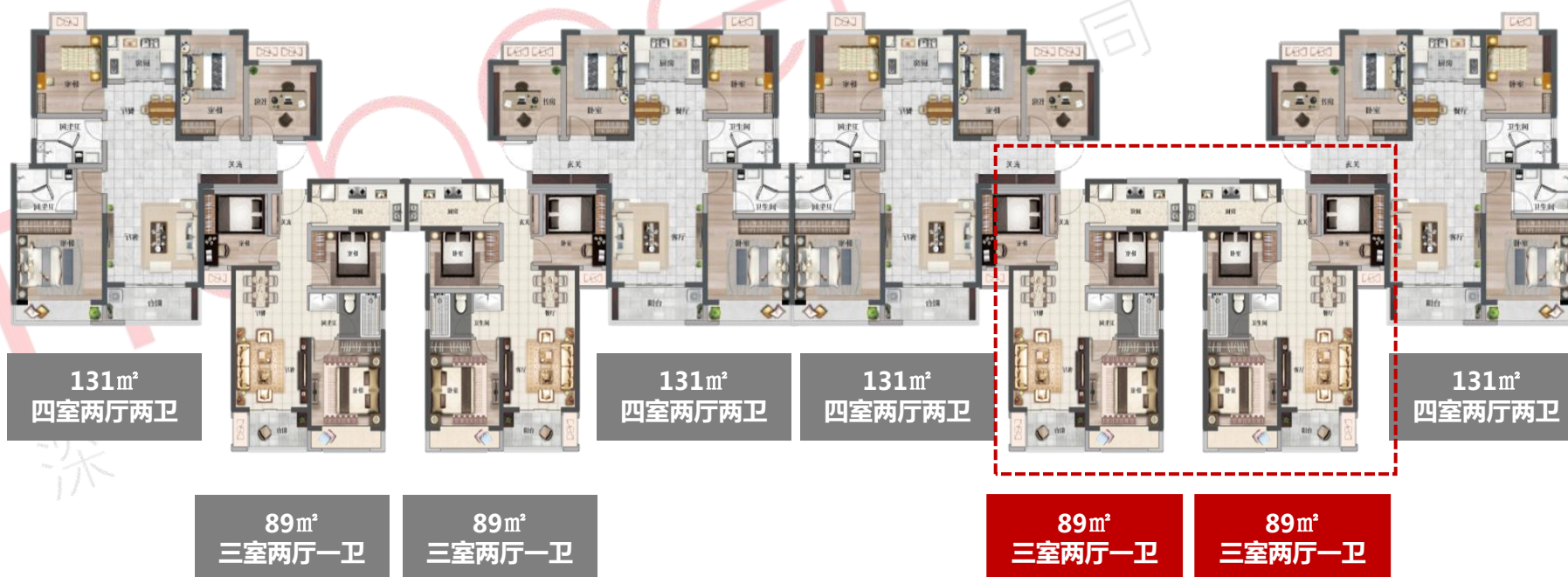
项目 近期 开盘	推出时间		2019-10-19	2020-3-21	2020-4-25	2020-5-30
	小高层	推出楼栋	4#、7#西单元	9#	8#西单元南户	8#东单元南户
		成交价格	12200-12500元/m²	12300元/m²	13100元/m²	13300元/m²
		成交套数/供应套数	180/272	64/136	40/42	38/68

项目动态-开盘 (裕华会园-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	8#	2D (本次推出东单元)	2T4	34F	三室两厅一卫	89	13300	68	38	56%
	合计								68	38	56%

8#平层分布图



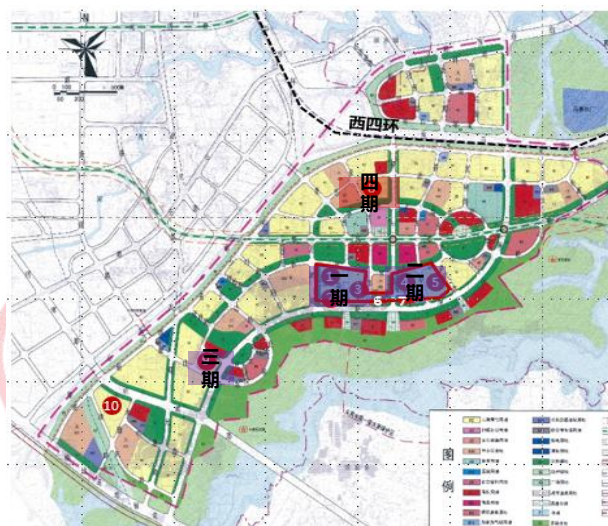
项目动态-开盘 (招商公园1872-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

5月30日针对**四期佳苑**，**洋房8#**进行加推，推出**32套**，去化**21套**，去化率**66%**

项目位置	二七区 西四环萍湖路交汇处向南约1000米		开发公司	郑州天地康颂置业有限公司	
占地	总占地465亩 四期38亩	建面	总建面54.9万㎡ 四期4万㎡	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	66%	
蓄客及到访	5月中旬开始蓄客，截至开盘前认筹32组，开盘当天到访27组左右				
成交价格	洋房毛坯均价12000元/㎡				
竞品价格	正商生态城洋房13000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①现金优惠30000；②认筹优惠2%；③开盘优惠1%；④按时签约优惠1%				
渠道	链家，贝壳佣金4.5%				
客户来源	地缘性客户为主，少部分周边政府及学校职工				
交房标准	毛坯				
预售情况	取证日期：2020/3/20；（2020）郑房预售字第4902号，104套（雍景城佳苑2/8/11#）				
备注	无首付分期				

项目 近期 开盘	推出时间		2018-11-18	平推二期三期	2020-5-10	2020-5-30
	高层 /小 高层	推出楼栋	无高层推售		无高层推售	无高层推售
		成交价格（元/㎡）				
		成交套数/供应套数				
	洋房	推出楼栋	一期洋房 2#、4#、8#		四期洋房11#	四期洋房8#
		成交价格（元/㎡）	底层复式21000 标准层14500		标准层12000 顶层12000 首层23000	标准层12000 顶层11600 首层23000
		成交套数/供应套数	50/88		16/28	21/32



去化分析：

去化效果一般

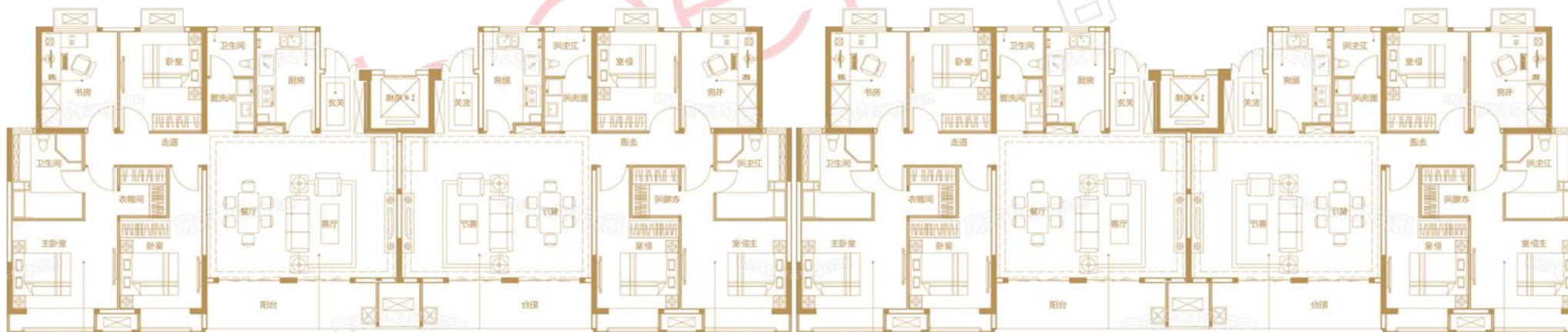
- 1) 项目临近尖岗水库、马寨生态公园，为低密纯洋房社区，居住环境舒适纯粹，且均价较低，价格优势显著；
- 2) 后期规划配套完善：6、7号院商业已在建，新近签约陇西小学，教育配套落地；
- 3) 预计6月四环高架、景中路建成通车，缩短与主城距离，一定程度改善项目交通；
- 4) 分销点位较高，带客积极；
- 5) 但项目地理位置偏远，周边目前配套不足，后期规划配套落位尚需时日，且周边公共交通相对不便，客户仍存在抗性，整体去化效果一般

项目动态-开盘 (招商公园1872-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	8#	2D	1T2	8F	三室两厅两卫	143	标准层12000 顶层11600 首层23000 (赠送143 m²地下室及前后花园约90m²)	32	21	66%
合计									32	21	66%

洋房8#标准层平面图



143m²
三室两厅两卫

143m²
三室两厅两卫

143m²
三室两厅两卫

143m²
三室两厅两卫

土地梳理-总览

本周大郑州供应51宗地，集中供应在新郑、荥阳区域，共2665亩；成交土地7宗，共计363亩，其中正商溢价摘得荥阳2宗住宅地；下周竞拍6宗土地，共计501亩

大郑州本周整体供销情况



本周供应：环比+1846% 本周成交：环比-47%



本周地价：环比-73%

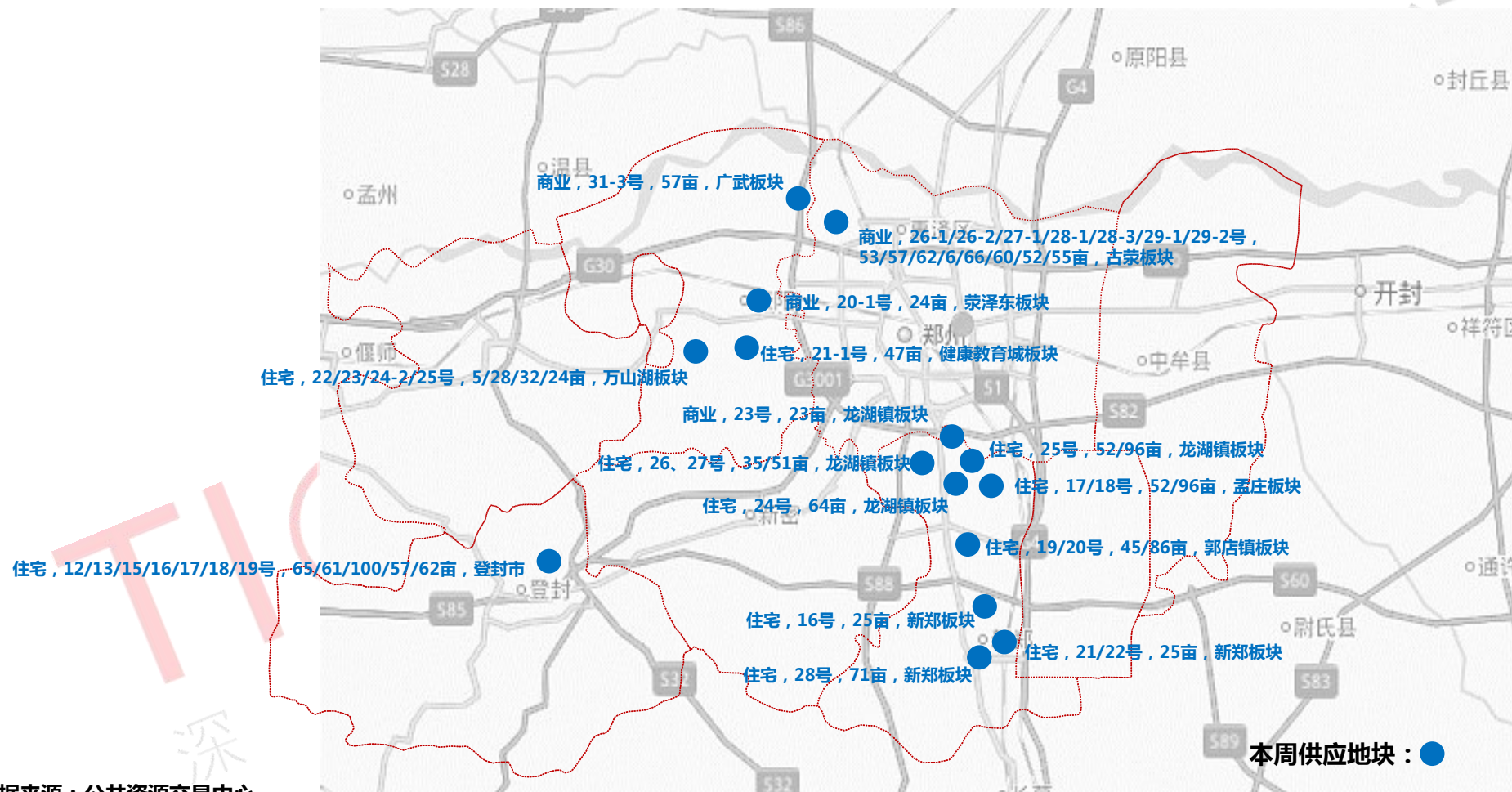
本周楼面价：环比-53%

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	0	0	0	0	0	0	0	0	236	2
近郊	1546	34	238	5	230	1463	0	0	138	2
远郊	1119	17	125	2	233	1734	136	2	127	2

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

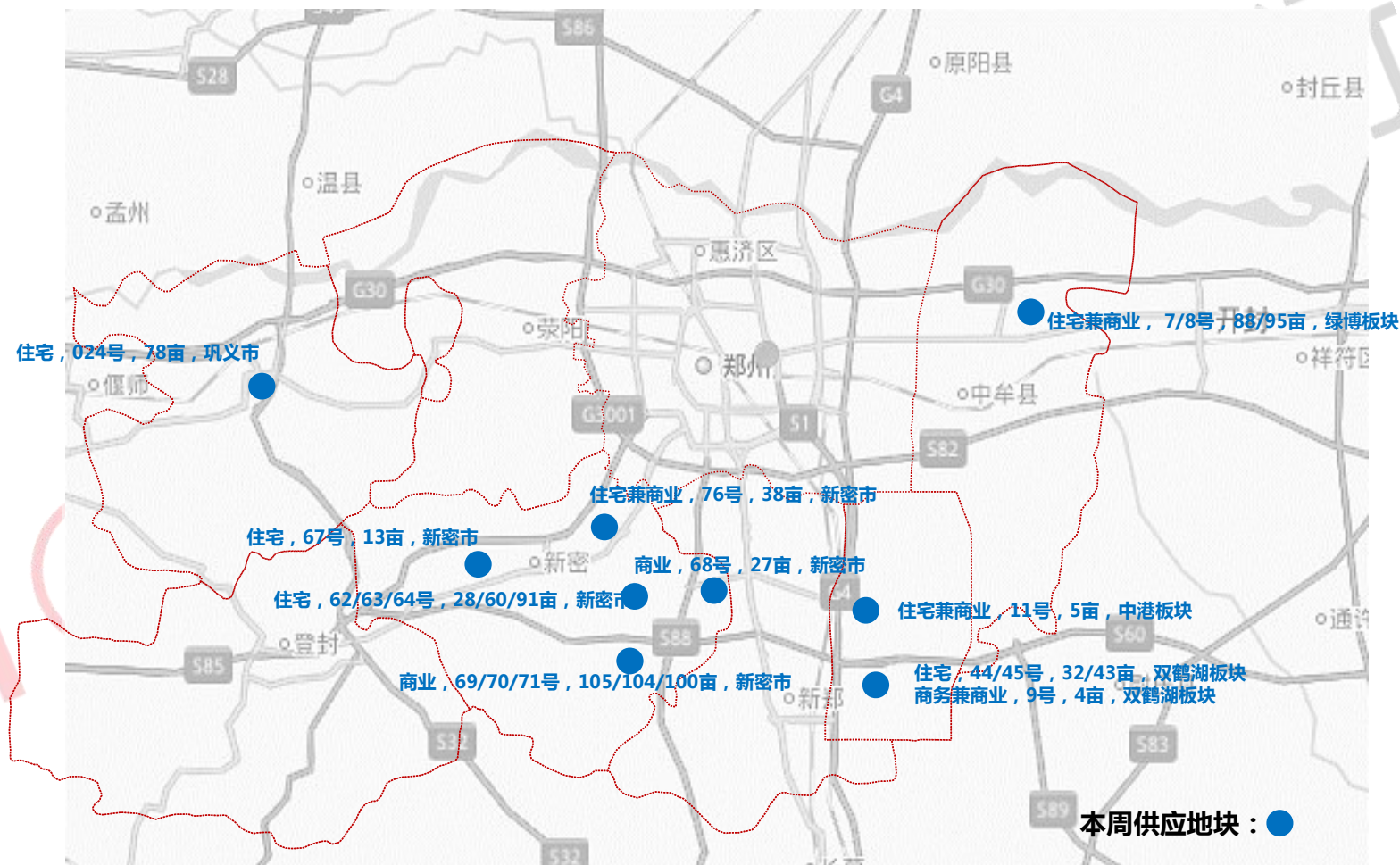
本周大郑州土地供应分布图



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
2020/5/26	2020/6/29	新郑出[2020]16号(网)	新区规划怡心路西侧、规划二路南侧	新郑	25	住宅	3.34	2	6980	279	2092	融创	—	—	—	—
2020/5/26	2020/6/29	新郑出[2020]17号(网)	孟庄镇规划滨河东路东侧、规划槐林二路北侧	新郑	52	住宅	6.89	2	20667	400	3000	华夏幸福	—	—	—	—
2020/5/26	2020/6/29	新郑出[2020]18号(网)	孟庄镇规划滨河东路东侧、规划槐林二路南侧	新郑	96	住宅	12.86	2	38571	400	3000	华夏幸福	—	—	—	—
2020/5/26	2020/6/29	新郑出[2020]19号(网)	郭店镇规划汇丰南一路北侧、规划求实路西侧	新郑	45	住宅	6.00	2	10102	224	1684	华夏幸福	—	—	—	—
2020/5/26	2020/6/29	新郑出[2020]20号(网)	郭店镇求实路东侧、规划汇丰南一路北侧	新郑	86	住宅	11.49	2	22414	260	1950	华夏幸福	—	—	—	—
2020/5/26	2020/6/29	新郑出[2020]21号(网)	和庄镇沿河路南侧、庆安路东侧	新郑	41	住宅	5.45	2	8179	200	1500	嘉上通置业	—	—	—	—
2020/5/26	2020/6/29	新郑出[2020]22号(网)	和庄镇庆安路东侧、部队南路南侧	新郑	60	住宅	8.00	2	12602	210	1575	嘉上通置业	—	—	—	—
2020/5/26	2020/6/29	新郑出[2020]23号(网)	龙湖镇绕城高速辅道北侧、滨湖路(原湖滨路)西侧	新郑	23	商业	6.18	4	8111	350	1313	正商	—	—	—	—
2020/5/26	2020/6/29	新郑出[2020]24号(网)	龙湖镇鸿鹄路西侧、祥安路北侧	新郑	64	住宅	12.89	3	32216	500	2500	—	—	—	—	公开地
2020/5/26	2020/6/29	新郑出[2020]25号(网)	龙湖镇河南正商佳居置业有限公司西侧、规划二路北侧	新郑	2	住宅	0.35	3	1059	600	3002	正商	—	—	—	—
2020/5/26	2020/6/29	新郑出[2020]26号(网)	龙湖镇文明路西侧、规划三路北侧	新郑	35	住宅	6.26	2.7	10174	292	1624	正商	—	—	—	—
2020/5/26	2020/6/29	新郑出[2020]27号(网)	龙湖镇规划三路北侧、西张寨村土地南侧	新郑	51	住宅	9.13	2.7	14833	292	1624	正商	—	—	—	—
2020/5/26	2020/6/29	新郑出[2020]28号(网)	梨河镇黄河路南侧、故城大道东侧	新郑	71	住宅	8.51	1.8	6358	90	747	太极置业	—	—	—	—
合计					651		97.35	—								

数据来源：公共资源交易中心

备注：新郑地块尚未发布土拍文件，商品房及安置情况未知

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
2020/5/28	2020/6/26	京政储(2020)20-1号	荥泽路与三公路交叉口东南侧	荥阳	24	商服	3.97	2.5	11974	503	3016	—	—	—	商品房	—
2020/5/28	2020/6/26	京政储(2020)21-1号	飞龙路与生命谷南路交叉口东南侧	荥阳	47	住宅	4.05	1.3	13630	292	3364	恒大	恒大养生谷	—	商品房	—
2020/5/28	2020/6/26	京政储(2020)22号	万山路与宜索路交叉口东北侧	荥阳	5	住宅	0.56	1.8	916	196	1634	融创	融创御栖玖里	—	商品房	—
2020/5/28	2020/6/26	京政储(2020)23号	滨河路与宜索路交叉口西北侧	荥阳	28	住宅	3.32	1.8	5462	197	1643	融创	融创御栖玖里	—	商品房	—
2020/5/28	2020/6/26	京政储(2020)24-2号	万山路与宜索路交叉口东南侧	荥阳	32	住宅	3.83	1.8	6294	197	1644	融创	融创御栖玖里	—	商品房	—
2020/5/28	2020/6/26	京政储(2020)25号	陇海路与万山路交叉口东北侧	荥阳	24	住宅	2.92	1.8	4834	199	1655	融创	融创御栖玖里	—	商品房	—
2020/5/28	2020/6/26	京政储(2020)26-1号	规划S312与江南春路交叉口东南侧	荥阳	53	住宅	10.31	2.9	7702	144	747	思念	—	—	商品房	—
2020/5/28	2020/6/26	京政储(2020)26-2号	规划S312与白松路交叉口西南侧	荥阳	57	住宅	11.07	2.9	8755	153	791	思念	—	—	商品房	—
2020/5/28	2020/6/26	京政储(2020)27-1号	规划五路与白松路交叉口西南侧	荥阳	62	住宅	11.94	2.9	9649	156	808	思念	—	—	商品房	—
2020/5/28	2020/6/26	京政储(2020)28-1号	白松路与规划五路交叉口东北侧	荥阳	6	住宅	1.08	2.5	927	144	862	思念	—	—	商品房	—
2020/5/28	2020/6/26	京政储(2020)28-2号	规划五路与白松路交叉口东南侧	荥阳	66	住宅	12.77	2.9	10692	162	837	思念	—	—	商品房	—
2020/5/28	2020/6/26	京政储(2020)28-3号	规划五路与规划七路交叉口西南侧	荥阳	60	住宅	11.57	2.9	9196	154	795	思念	—	—	商品房	—
2020/5/28	2020/6/26	京政储(2020)29-1号	规划七路与规划五路交叉口东北侧	荥阳	52	住宅	10.05	2.9	8041	155	800	思念	—	—	商品房	—
2020/5/28	2020/6/26	京政储(2020)29-2号	规划八路与规划五路交叉口西北侧	荥阳	55	住宅	10.70	2.9	8444	153	789	思念	—	—	商品房	—
2020/5/28	2020/6/26	京政储(2020)31-3号	广武镇	荥阳	57	住宅	9.44	2.5	6955	123	736	融信	融信江湾城	—	商品房	—
合计					628	—	107.58	—								

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
2020/5/26	2020/6/30	2020-62号(网)	江南春路北、清华园路西、土门街东、伴山路南	新密	28	住宅	2.82	1.5	2570.5101	91	912	—	—	—	安置	岳村镇土门村改造安置项目
2020/5/26	2020/6/30	2020-63号(网)	李家巷南、土门街西、伴山路北(岳村镇土门村)	新密	60	住宅	6.02	1.5	5225.1577	87	868	—	—	—	安置	岳村镇土门村改造安置项目
2020/5/26	2020/6/30	2020-64号(网)	土门街东、伴山路南、清华园路西、景行大道北(岳村镇土门村)	新密	91	住宅	6.70	1.1	7553.9671	83	1128	—	—	—	安置	岳村镇土门村改造安置项目
2020/5/26	2020/6/30	2020-67号(网)	互助路南、浮戏路东、报恩街北侧、荟翠南路西	新密	13	住宅	2.23	2.5	3585.5371	268	1610	—	—	—	商品房	—
2020/5/26	2020/6/30	2020-68号(网)	郑尧东路北、裕中路西侧、密杞大道南	新密	27	商业	7.31	4	9162.8747	334	1254	—	—	—	商品房	—
2020/5/26	2020/6/30	2020-69号(网)	刘寨镇南环路北侧、湖东路西、讲武南路南	新密	105	住宅	10.47	1.5	9115.3965	87	871	—	—	—	商品房	—
2020/5/26	2020/6/30	2020-70号(网)	刘寨镇南环路北侧、湖东路西侧、讲武南路南	新密	104	住宅	10.44	1.5	9086.2483	87	871	—	—	—	商品房	—
2020/5/26	2020/6/30	2020-71号(网)	刘寨镇南环路北、湖东路西侧、讲武南路南	新密	100	住宅	10.02	1.5	8767.0312	87	875	—	—	—	商品房	—
2020/5/26	2020/6/30	2020-76号(网)	春和实业路东侧、高山路南、翠微路西侧、华韦路北(白寨镇)	新密	38	住宅兼商业	6.28	2.5	4780.2221	127	762	—	—	—	商品房	—
2020/5/26	2020/6/24	登政出〔2020〕12号(网)	登封市福佑路与政通路交叉口东北	登封	85	住宅	8.53	1.5	18501.42	217	2170	—	—	—	商品房	—
2020/5/26	2020/6/24	登政出〔2020〕13号(网)	登封市福佑路与政通路交叉口东北	登封	45	住宅	4.46	1.5	9680.37	217	2170	—	—	—	商品房	—
合计					696	—	75.28	—								

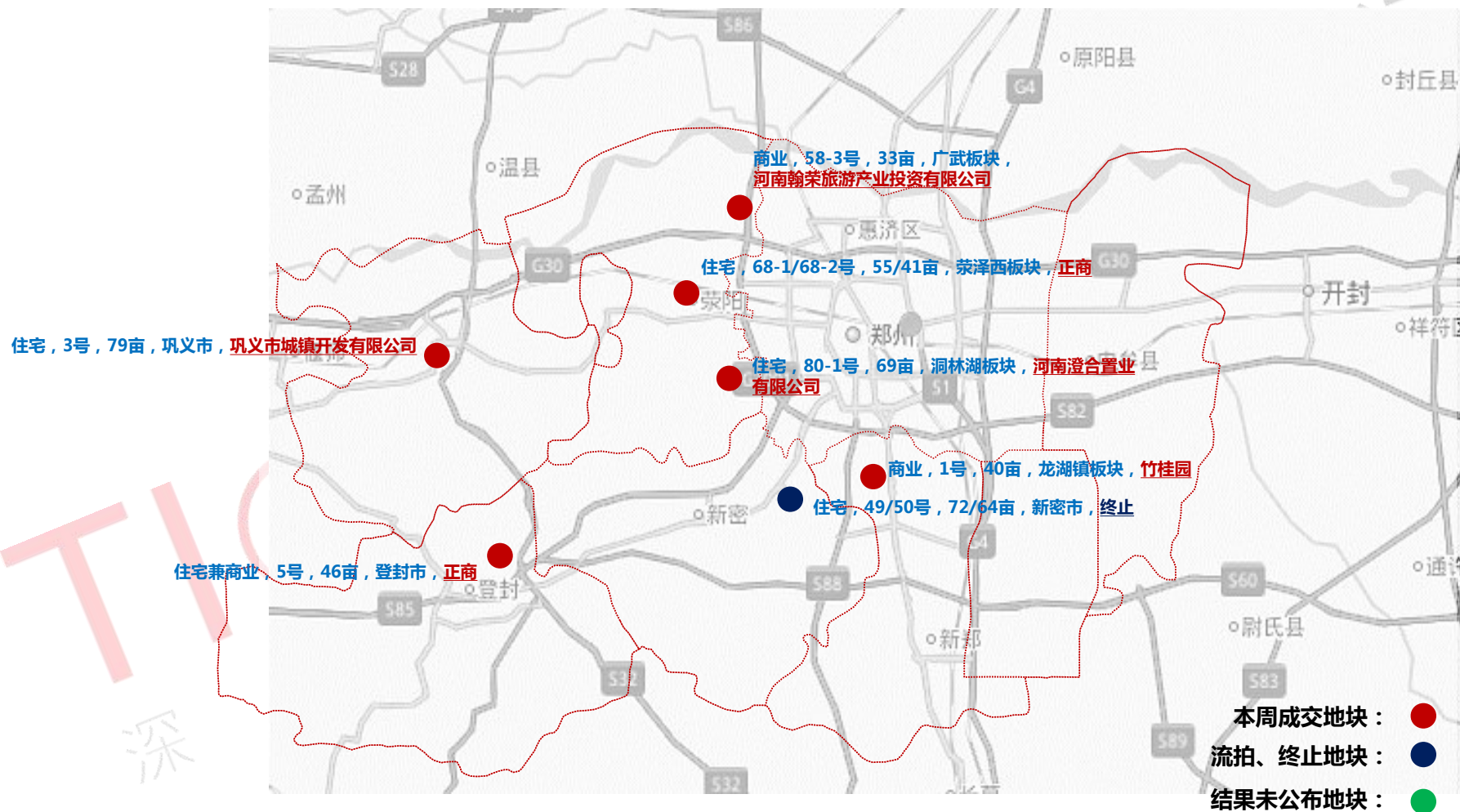
土地梳理-本周供应

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
2020/5/27	2020/6/28	登政出〔2020〕15号(网)	登封市孝贤路与迎霞路交叉口西南	登封	65	住宅	6.48	1.5	14582.25	225	2250	—	—	—	商品房	—
2020/5/27	2020/6/28	登政出〔2020〕16号(网)	登封市孝贤路与迎霞路交叉口西南区域	登封	61	住宅	6.11	1.5	13745.25	225	2250	—	—	—	商品房	—
2020/5/27	2020/6/28	登政出〔2020〕17号(网)	登封市忠义路与迎霞路交叉口西南区域	登封	100	住宅	10.05	1.5	22608	225	2250	—	—	—	商品房	—
2020/5/27	2020/6/28	登政出〔2020〕18号(网)	登封市玉带路与迎霞路交叉口西南区域	登封	57	住宅	5.73	1.5	12883.5	225	2250	—	—	—	商品房	—
2020/5/27	2020/6/28	登政出〔2020〕19号(网)	登封市太室路与翠秀路交叉口东北区域	登封	62	住宅	6.25	1.5	14058	225	2250	—	—	—	商品房	—
2020/5/27	2020/6/24	2020-024	金牛山路东, 苏秦路城市绿地南	巩义	78	住宅	9.33	1.8	23,320	300	2500	—	—	—	商品房	—
2020/5/29	2020/6/28	郑港出(2019)44号网	规划工业四路以南, 双鹤湖一街以东	航空港区	32	住宅	5.26	2.5	11967	379	2277	绿地	绿地香湖湾	—	商品房	—
2020/5/29	2020/6/28	郑港出(2019)45号网	规划工业三路以南, 双鹤湖五街以西	航空港区	43	住宅	7.09	2.5	16136	379	2276	绿地	绿地香湖湾	—	商品房	—
2020/5/29	2020/6/28	郑港出(2020)11号(网)	如云路(郑港七路)以北, 乔松街(航虹路)以东	航空港区	5	住宅兼商业	0.68	2	1871	370	2771	—	—	—	安置	—
2020/5/29	2020/6/28	郑港出(2020)9号(网)	公园北一路、双鹤湖五街以西	航空港区	4	商务兼商业	1.25	5	1431	381	1143	—	—	—	商品房	—
2020/5/30	2020/6/26	牟政出【2020】7号(网)	大孟镇夏茵路南、梦泽路东、梦幻路北	中牟	88	住宅	9.41	1.6	36016	408	3829	普罗	普罗理想国	—	商品房	—
2020/5/30	2020/6/26	牟政出【2020】8号(网)	大孟镇夏茵路南、梦泽路东、梦幻路北	中牟	95	住宅	10.17	1.6	38939	408	3830	普罗	普罗理想国	—	商品房	—
合计					690	—	77.81	—								

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㎡）	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
2020/5/26	郑政新郑出 （2020）1号 （网）	龙湖镇泰山路 北侧、规划一 路东侧	新郑	40	商业	商品房	5.36	2	6776	168	1263	0%	——	1	河南龙桂文化 旅游发展有限 公司号	——
2020/5/27	郑政出〔2020〕 5号（网）	登封市颍河路 以南、南环二 路以北	登封	46	住宅兼商业	商品房	7.68	2.5	12444.3	270	1620	0%	正弘中岳城高 层住宅7500	1	河南正商中岳 置业有限公司	——
2020/5/28	郑政储（2019） 58-3号	广武镇樊河村	荥阳	33	商服	商品房	4.43	2	3385	102	763	0%	——	1	河南翰荣旅游 产业投资有限 公司	——
2020/5/28	郑政储（2019） 68-1号	绿荫西路与塔 山路交叉口西 南侧	荥阳	55	住宅	商品房	10.60	2.9	18885	344	1781	19%	瀚宇天悦湾高 层毛坯6600	4(正商、敏捷、 鑫苑、筑友)	荥阳博雅置业 有限公司	——
2020/5/28	郑政储（2019） 68-2号	绿荫西路与塔 山路交叉口西 南侧	荥阳	41	住宅	商品房	7.84	2.9	17295	427	2207	47%	瀚宇天悦湾高 层毛坯6600	4(正商、敏捷、 鑫苑、筑友)	荥阳博雅置业 有限公司	——
2020/5/28	郑政储（2019） 80-1号	博学路与规划 道路交叉口西 南侧	荥阳	69	住宅	商品房	9.16	2	8365	122	913	0%	恒大山水城精 装高层7200	1	河南澄合置业 有限公司	——
2020/5/28	2020-003	纺织路东和谐 路南	巩义	79	住宅	商品房	9.48	1.8	17300	219	1826	0%	雅居乐罗曼小 镇高层毛坯 6700	1	巩义市城镇开 发有限公司	——
合计				363	——		54.55		——							

本周大郑州土地终止信息

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
2020/5/29	2020-49号 （网）	桃源路南、郑 登快速路东、 溱水路北	新密	72	住宅	商品房	7.21	1.5	——	——	——	——	永威金域上院 小高层毛坯 9500	——	——	——
2020/5/29	2020-50号 （网）	桃源路南、郑 登快速路东、 溱水路北	新密	64	住宅	商品房	6.40	1.5	——	——	——	——	永威金域上院 小高层毛坯 9500	——	——	——
合计				136	——		13.61		——							

楼市分享-新盘 (兴港和昌·凌云筑-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目位于经开物流园区，产品较为纯粹，定位偏刚需



位置	经开区 前程大道与美辰路交叉口向西500米
开发商	郑州瑞正置业有限公司
占地面积	72亩
容积率	3.49
建筑面积	总建面16.85万㎡ (可售住宅建面16.39万㎡)
绿化率	35%
物业类型	高层
装修	精装
物业公司	河南宏港物业服务有限公司
项目配套	距离地铁14号线宇通南站600m，距离地铁13号线约1km；向西2.5km到京港澳高速，向南2km到郑民高速；依靠梦湖而建，距离梦湖支流凤河步行十分钟，紧邻市政公园；内部配备2.2万方中央公园；三个入户门，东向做酒店式入户门，二号楼和五号楼之间有景观区，五号楼和九号楼之间有商业
销售团队	泰同
目前阶段	前期咨询

2019.11.13

2020.5.4

2020.5.4~8.1

2020.6.13

2020.6.20

2020.7.18

2020.8.1

2020.8.8

和昌以3744元/㎡的楼面价拿地，溢价率为2.6%

城市展厅开放，进入宣传阶段

销售团队蓄客阶段

针对8#132套房源启动内购

9号楼启动入会

9号楼启动认筹

售楼部开放

项目首开,推出9#198套房源

楼市分享-新盘 (兴港和昌·凌云筑-地块指标)

兴港和昌合资公司经过9轮竞拍后以63094万元的价格成交，成交单价874万元/亩，成交楼面价3744元/m²，溢价率2.6%。
项目占地72亩，总建面16.85万m²



土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	是否安置地	总容建面 (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]021号 (网)	经开区	朗星路以南、龙善街以西、 美辰路以北、龙真街以东	72	住宅	否	16.85	3.5	874	3744	2.6%	和昌	招拍挂	2019/11/13

楼市分享-新盘 (兴港和昌·凌云筑-区域配套)

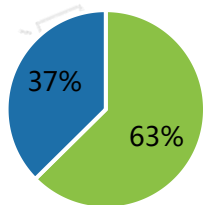
项目位于经开物流园区，梦湖CBD旁，向西2.5KM到京港澳高速，向南2KM到郑民高速，距离5公里内生活配套相对完善；周边有梦湖（在建）、凤河（在建）、东风渠等，生态资源较好



	1	2	3	4	5	6
交通资源	美辰路	前程大道	南三环	京港澳高速	郑民高速	地铁13/14号线
	双向4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) 距离600米
商业配套	美嘉美购物广场	美景美地麟洲商业	梦湖CBD			
			(规划中)			
教育资源	郑州经开区任楼小学	经开区列子小学	郑州经开区金星小学	郑州十一中学	龙美小学	
	公立	公立	公立	公立	公立	
医疗资源	郑大二附院新院区					
	全国三级甲等(目前门诊已开)					
景观资源	梦湖	郑风生态牡丹园	东风渠			
	市级(在建)	市级	市级			

Ticheer
深度服务 共同成长

户型配比



■ 95m²三室两厅一卫

■ 115m²三室两厅两卫

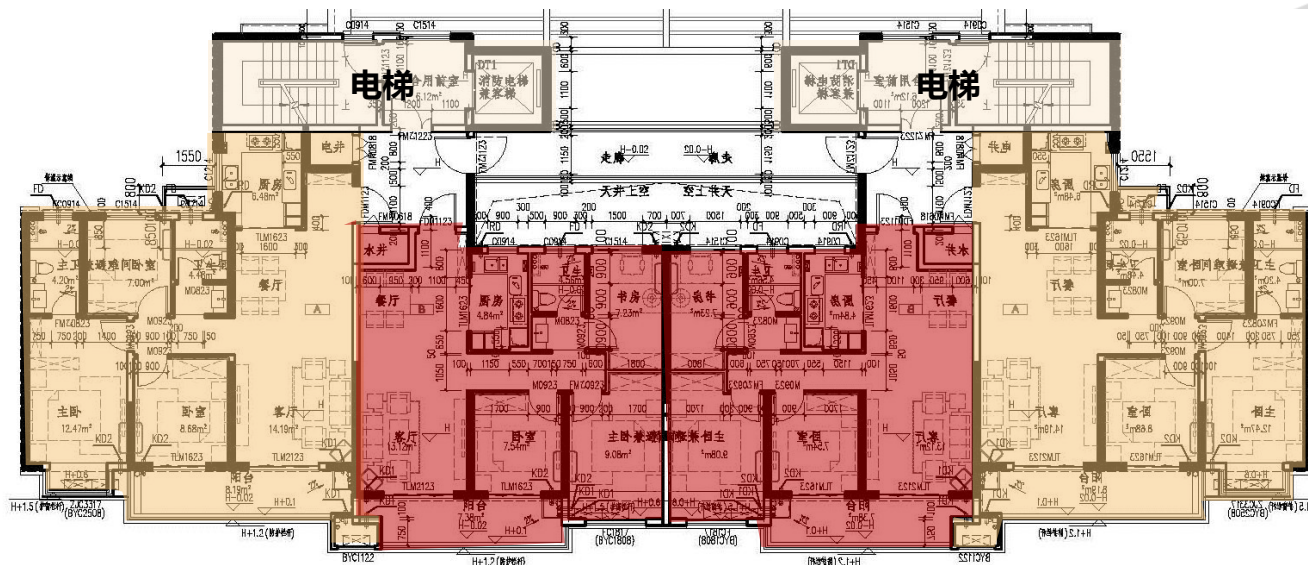
物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积（㎡）	房型	套数	占比
高层	1#	1D	3T6	34F	115+95+95+95+95+115	115	三室两厅两卫	68	4%
						95	三室两厅一卫	134	8%
	2#		3T6	34F	115+95+95+95+95+115	115	三室两厅两卫	66	4%
						95	三室两厅一卫	136	9%
	3#		3T6	34F	115+95+95+95+95+115	115	三室两厅两卫	68	4%
						95	三室两厅一卫	136	9%
	4#		3T6	34F	115+95+95+95+95+115	115	三室两厅两卫	68	4%
						95	三室两厅一卫	136	9%
	5#		3T6	34F	115+95+95+95+95+115	115	三室两厅两卫	66	4%
						95	三室两厅一卫	136	9%
	6#		2T4	32F	115+95+95+115	115	三室两厅两卫	62	4%
						95	三室两厅一卫	62	4%
	7#		2T4	33F	115+95+95+115	115	三室两厅两卫	66	4%
						95	三室两厅一卫	66	4%
	8#		2T4	33F	115+95+95+115	115	三室两厅两卫	66	4%
						95	三室两厅一卫	66	4%
	9#		3T6	34F	115+95+95+95+95+115	115	三室两厅两卫	66	4%
						95	三室两厅一卫	132	8%
合计								1600	100%

楼市分享-新盘 (兴港和昌·凌云筑-平层图)

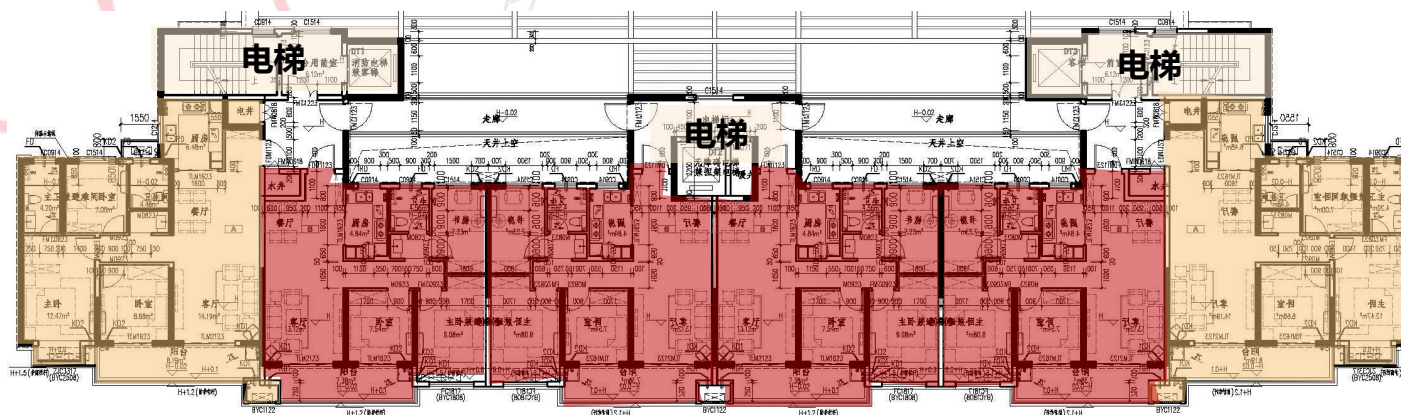
Ticheer
深度服务 共同成长

楼栋采用连廊及核心筒分离设计，整体户型分布较为合理，其中6/7/8#为2T4设计，居住舒适度较高，其余楼栋均为3T6

6/7/8#标准层平层图



1/2/3/4/5/9#标准层平层图

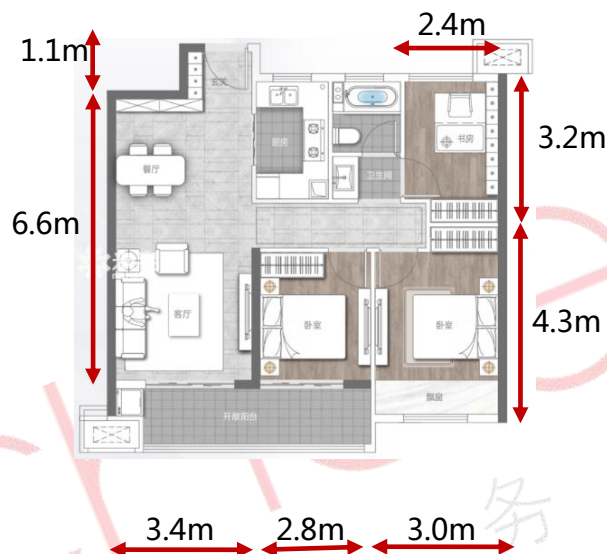


115m²三室两厅两卫

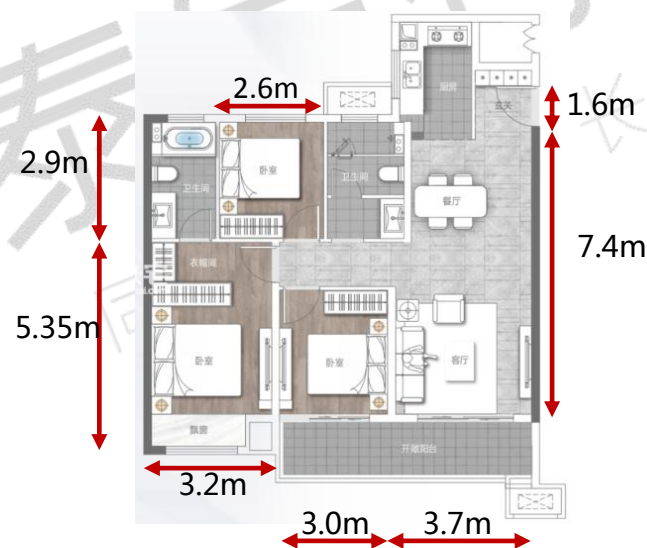
95m²三室两厅一卫

项目户型空间设计合理，三段式客卫，双开间贯通阳台，敞亮开阔

95m² 三室两厅一卫



115m² 三室两厅两卫



户型编号	面积	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	赠送率	赠送面积	梯户比	南向房间个数	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	95	中	三房一卫	半通透	25%	6%	5.85	2T4/3T6	3	6.6*3.4	4.3*3.0	3.1*2.8	3.2*2.4	9.2	7.7	是	明	1	洗晒衣物、休闲
2	115	边	三房两卫	半通透	25%	5%	6.2	2T4/3T6	3	7.4*3.7	8.25*3.2	3.3*3.0	2.9*2.6	9.9	9	是	明	1	洗晒衣物、休闲

楼市分享-新盘（兴港和昌·凌云筑-精装交付标准）

装修采用现代简约风格，精装标准暂未释放

装修部位	装修标准	品牌/备注
全屋	客餐厅、卧室墙面、天花、阳台天花乳胶漆	三棵树或同档次品牌
	客餐厅、卧室地面木地板	德尔或同档次品牌
	天花吊灯灯槽灯带	西顿或同档次品牌
	过道筒灯	西顿或同档次品牌
	地暖	知名品牌
门	入户门	新多、美心或同档次品牌
	卧室、卫生间(复合免漆室内门)	定制门
	厨房门(符合免漆推拉玻璃门)	定制门
	门锁	静音门销
	指纹密码锁	亚太天能或同档次品牌
玄关	开放柜	定制柜体
设施设备	天花感应灯筒	西顿或同档次品牌
	新风系统	百朗、兰舍、朗思感或同档次品牌
	可视对讲	珠海太川1或同档次品牌
厨房	墙续、地砖	博德或同档次品牌

装修部位	装修标准	品牌/备注
厨房	墙续、地砖	博德或同档次品牌
	集成灯	西顿或同档次品牌
	洗菜盆、角阀、水龙头	摩恩或同档次品牌
	抽油烟机、灶具	老板或同档次品牌
	框体门板+柜身	海尔或同档次品牌
卫生间	塔面墙砖	博德或同档次品牌
	地面地砖	博德或同档次品牌
	淋浴	金莎丽或同档次品牌
	马桶	乐家或同档次品牌
	面盆	
	面盆龙头、角阀、S型存水弯	摩恩或同档次品牌
	花洒、地漏、单杆毛巾杆、带平台厕纸盒	摩恩或同档次品牌
	风暖浴霸	西顿或同档次品牌
	入口墙面夜灯	西顿或同档次品牌
	筒灯	西顿或同档次品牌
阳台	卫生间干区可调角度射灯	西顿或同档次品牌
	洗衣机地漏、龙头	摩恩或同档次品牌
	吸顶灯	西顿或同档次品牌

楼市分享-新盘 (兴港和昌·凌云筑-优劣势分析)

优势：

品牌优势：和昌集团为房地产开发企业百强；兴港投资为国有独资公司，房屋质量和资金有保障；

内部优势：社区内部规划有1万m²景观公园，5#和9#之间规划有临街商业

交通便利：临近地铁14号线站点（规划中）600m；向西2.5km到京港澳高速；向南2km到郑民高速；

劣势：

配套匮乏：教育方面略有不足，教育用地政府依旧在规划中，目前尚未落地；周边多为产业园区，尚无居住氛围

产品定位：产品定位偏刚需，纯高层规划，品质一般；与周边保利·金茂时光悦相比较，产品较为单一，且面临客户分流风险

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>