



郑州市场周报【2020年第21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

央行等八部门：商业银行要把经营重心和信贷资源从偏好房地产等转移到实体经济领域；加大小微企业信用贷款支持力度，将政策红利让利于小微企业；多地放宽落户及人才补助限制条件，吸引人才落户就业

2 市场监控

6月1周在售项目281个，成交2786套，同比-37%，环比-36%；单盘周均来访同比-26%，环比-14%，单盘周均成交量同比-50%，环比-33%

3 项目动态

本周大郑州共计5个项目开盘，均位于市区，无近郊项目，受恒大城开盘影响，本周开盘去化率较上周-43%，较19年同期-23%，市场仍处恢复期

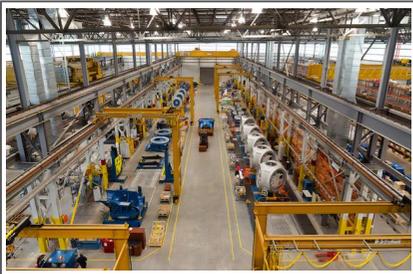
4 土地市场

本周大郑州供应2宗地，共137亩，其中金水区供应1宗住宅公开地；成交土地4宗，共362亩，其中龙湖及金桥&永威各摘得高新区1宗住宅地，建业摘得登封市1宗住宅地；下周仅竞拍1宗土地，13亩，位于登封市

5 新盘分享

和昌优地

1、央行等八部门：商业银行要把经营重心和信贷资源从偏好房地产等转移到实体经济领域（2020.6.01）



- 6月1日，中国人民银行、银保监会、发展改革委、工业和信息化部、财政部、市场监管总局、证监会、外汇局联合发布《关于进一步强化中小微企业金融服务的指导意见》。意见指出，开展商业银行中小微企业金融服务能力提升工程。要高度重视对受疫情影响的中小微企业等实体经济的金融支持工作，强化社会责任担当。按照金融供给侧结构性改革要求，把经营重心和信贷资源从偏好房地产、地方政府融资平台，转移到中小微企业等实体经济领域，实现信贷资源增量优化、存量重组。

2、五部门加大小微企业信用贷款支持力度 将政策红利让利于小微企业（2020.6.01）



- 中国人民银行、银保监会、财政部等五部门发布关于加大小微企业信用贷款支持力度的通知。自2020年6月1日起，人民银行通过货币政策工具按季度购买符合条件的地方法人银行业金融机构新发放的普惠小微信用贷款。购买范围为符合条件的地方法人银行业金融机构2020年3月1日至12月31日期间新发放普惠小微信用贷款的40%，贷款期限不少于6个月。
- 获得支持的地方法人银行业金融机构要制定普惠小微信用贷款投放增长目标，将政策红利让利于小微企业，着力降低信用贷款发放利率。

3、国资委推动央企减免房租 为服务业小微企业和个体工商户减负（2020.6.03）



- 国务院国资委日前发布通知，推动中央企业进一步做好房租减免工作，切实帮助服务业小微企业和个体工商户减轻经营负担。
- 根据这份《关于进一步做好服务业小微企业和个体工商户房租减免工作的通知》，各中央企业要按照相关文件要求，严格执行房屋所在地对经营出现困难的服务业小微企业和个体工商户的房租减免政策，对承租本企业房屋用于经营、出现困难的服务业小微企业和个体工商户至少免除上半年3个月房屋租金。

解读：疫情后政府大力推行复工复产，银行继续让利，短期通过多维度加大支持实体经济，有助于保就业和小微企业可持续发展。

4、广西：南宁调整人才购房补贴领取条件:D、E类人才取消引入时限（2020.6.01）



- 6月1日电 南宁市住房和城乡建设局官网1日发布关于调整《南宁市高层次人才购房补贴申请业务指南》的通知称，D类、E类高层次人才领取购房补贴条件调整为“经认定的D类、E类高层次人才，2018年7月31日以后在南宁市首次购买住房的，均可享受最高40万元、20万元购房补贴。”不再受人才引入到南宁市的时间限制。
- 补贴标准方面，对A类人才予以200万元购房补贴；对B类人才予以120万元购房补贴；对C类人才予以60万元购房补贴；对D类人才予以40万元购房补贴；对E类人才予以20万元购房补贴。（D类：市级奖项及称号获得者，E类：全日制博士研究生，以及取得中级职称3年以上的全日制硕士研究生。）

5、《温州市区户口迁入规定》今天（6月1日）起施行（2020.6.01）



- 《温州市区户口迁入规定》今天（6月1日）起施行。该《规定》进一步降低了落户门槛，将有利于吸引更多人才来温发展。
- 《规定》进一步放宽人才引进落户，将人才引进落户的“先落户后择业”范畴，从持本科学历或全日制专科应届毕业生，放宽至大专（含技工院校高级工班）以上学历、初级以上职称、高级工以上职业资格（技能等级）的人员。

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。今年以来，累计已有近百个城市发布人才政策。

6、我国将加紧全面实施预告登记制度 防止“一房二卖”（2020.6.03）



- 近日自然资源部、国家税务总局、中国银保监会印发《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》，我国将加紧全面实施预告登记制度，率先实现网上办理，积极向房地产开发企业、房屋经纪机构延伸登记端口，进一步简化办理流程，缩短办理时间，防止“一房二卖”，维护购房人合法权益，协同防范金融风险，强化房地产市场调控。
- 意见还要求，年底前地级及以上城市和具备条件的县市全面实施“互联网+不动产登记”，所有市县力争实现“一窗受理、并行办理”全覆盖，一般登记和抵押登记办理时间全部压缩至5个工作日以内

1、郑州：充分利用公共场所和闲置土地设立市集，培育夜间经济（2020.6.02）



- 6月2日，河南省郑州市委宣传部微信公众号“郑州发布”发布消息，培育夜间经济，充分利用公共场所和闲置土地设立市集。
- 消息称，经6月1日郑州市常委会研究通过，郑州市委办公厅、市政府办公厅2日联合下发《关于贯彻以人民为中心发展思想 进一步做好为民造福工作的意见》《意见》中的第三项措施提到，每个县（市、区）、开发区要合理布局1到2个“夜品、夜购、夜赏、夜游、夜健”夜经济集聚示范区，举办1-3项夜间经济主题活动。开展县（市、区）、开发区夜经济活动评选，郑州市财政对前三名分别给予100万元、80万元、50万元奖励。围绕便民、惠民、利民目标，积极构建“十五分钟”便民消费圈。

2、郑州：应届毕业生人才流入占比跻身全国第七位（2020.6.03）



- 近日，《中国城市人才吸引力报告》榜单显示，2019年全国最具人才吸引力城市100强的排名中，郑州位列第13位，位于武汉之后、西安之前。在应届毕业生人才流入占比方面，郑州表现出强劲势头，跻身全国第7位。仅有北上深广、成都和杭州排在郑州前面。
- 2017年11月，“智汇郑州”人才政策发布，寄望于以真金白银吸引人才，如生活补贴、购房补贴，顶尖人才最高有500万元奖励，专科以上即可落户等，被看作郑州史上最强“抢人”政策。
- 政策施行两年多来，来郑州落户的人数逐年增多。数据显示，2018年，郑州市青年人才新落户并申报生活补贴人数为5466人，2019年为12038人，比上一年翻了一番。而2020年，截至目前，该数据已经达到5026人。

解读：在全国各城市人才政策不断加码的同时，“智汇郑州”政策取得了明显的成效，同时也反映了了郑州城市综合实力的不断提升。

3、郑州地铁6号线一期东北段正式开建（2020.6.06）

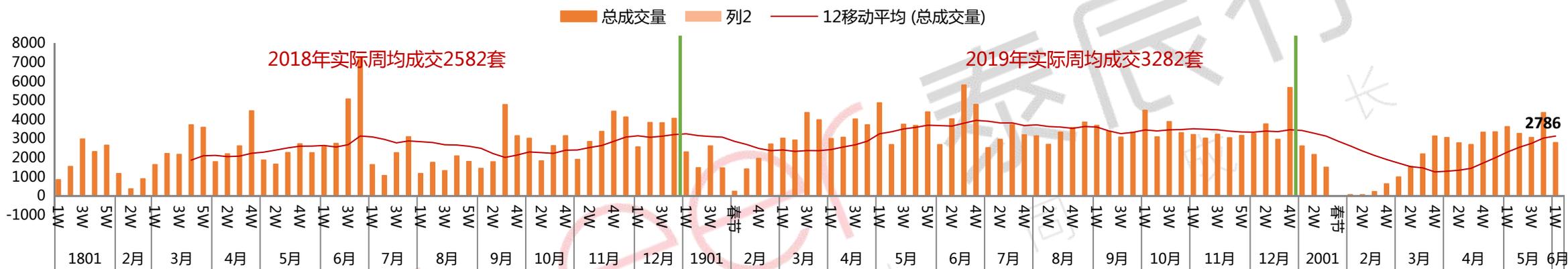


- 6月5日上午，郑州市2020年第二批亿元以上重大项目集中开工仪式在中建七局郑州地铁6号线施工现场举行。郑州地铁6号线一期工程东北段2个车站、4个盾构区间正式动工。
- 按照计划，郑州地铁6号线一期工程分2段建设，其中，西段(贾峪镇站至临湖路站)计划2021年12月底开通；东北段(临湖路站至小营站)计划于2023年12月底开通。郑州地铁6号线一期工程线路起于荥阳市贾峪镇站，止于郑东新区小营站，沿线经二七区马寨镇，中原区市民文化服务中心，连接贯穿荥阳、中原区、二七区、管城区、金水区，最终到达郑东新区北龙湖附近。线路主要沿洞林路、文泽路、滨湖南路、奥莱大道、明晖路、常州路、文博大道、凯旋路、淮河路、南关南街、二里岗南街、未来路、众意西路敷设。

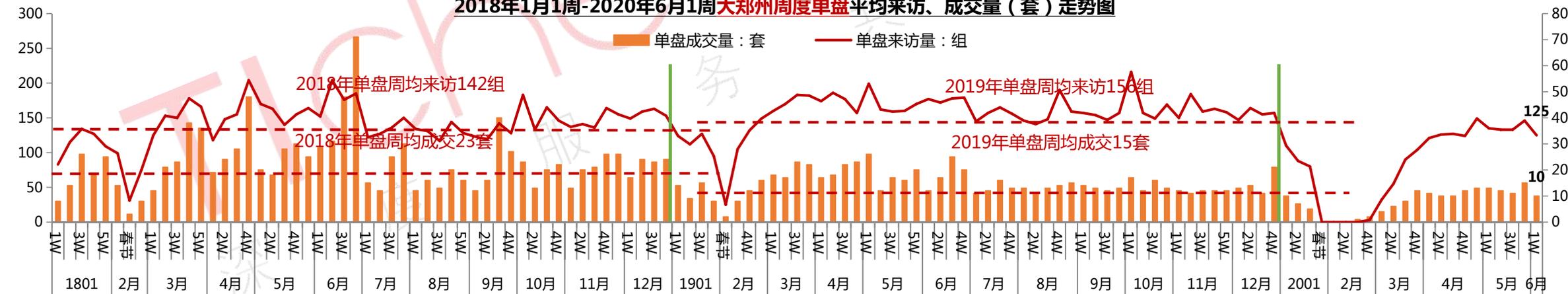
市场监控-大郑州整体数据

6月1周在售项目**281**个，成交**2786**套，同比-37%，环比-36%；
单盘周均来访**同比-26%**，**环比-14%**，单盘周均成交量**同比-50%**，**环比-33%**

2018年1月1周-2020年6月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2018年1月1周-2020年6月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



◆ 6月1周大郑州实际监控到住宅项目301个，共计来访37540次，其中单盘平均来访125次；监控到住宅在售项目281个，共计成交2786套，单盘平均成交10套；其中尾盘在售项目2个，全新待售项目15个（由于上周为月底周各项目为冲刺业绩去化较多，月初降幅较大）

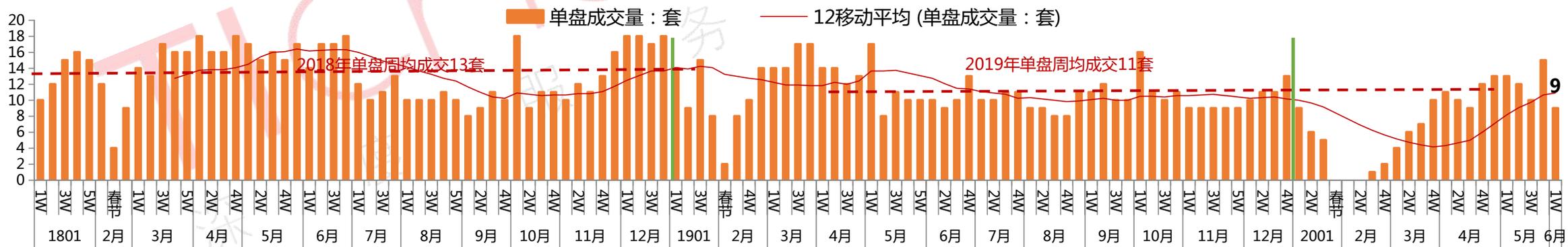
市场监控-大郑州平销数据

6月1周平销项目单盘周均来访量**同比-22%**，**环比-19%**；单盘周均成交量**同比-40%**，**环比-10%**

2018年1月1周-2020年6月1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6月1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：6月1周住宅平销套数TOP10共计销售**546**套，环比-48%

住宅销售：6月1周住宅销售套数TOP20共计销售**937**套，环比-56%

★ 6.1-6.7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	瀚宇天悦湾	荥阳	110	高层	5800	1.26
2	富田城九鼎华府	管城区	61	高层	12500	0.75
3	融创城	管城区	60	高层	12500-13500	0.67
4	正商智慧城	新郑	53	高层, 洋房	高层9800 洋房12000	0.61
5	谦祥钱隆城	高新区	48	高层	13900	0.55
6	融创中原大观	金水区	48	高层	12700-15200	0.52
7	保利海德公园	金水区	46	高层	18000	0.55
8	康桥那云溪	新郑	42	高层, 洋房	高层: 8800 洋房: 9500	0.51
9	瀚宇天悦城	金水区	39	高层	17400	0.45
10	恒大养生谷	荥阳	39	小高	精装7000	0.48

★ 6.1-6.7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	荥阳	瀚宇天悦湾	110	11	金水区	瀚宇天悦城	39
2	管城区	碧桂园名门时代城	73	12	荥阳	恒大养生谷	39
3	二七区	郑州华侨城	64	13	航空港区	恒大未来之光	39
4	管城区	富田城九鼎华府	61	14	高新区	万科城	37
5	管城区	融创城	60	15	郑东新区	星联岚溪府	35
6	新郑	正商智慧城	53	16	高新区	朗悦公园府	31
7	高新区	谦祥钱隆城	48	17	中原区	汇泉景悦城	31
8	金水区	融创中原大观	48	18	高新区	盛悦府	27
9	金水区	保利海德公园	46	19	经开区	金沙湖高尔夫观邸	27
10	新郑	康桥那云溪	42	20	荥阳	中房华纳龙熙湾	27

备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周加推项目。

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8个项目，其中住宅共1828套，21.97万m²，未推1537套，未推面积18.83万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 ）
二七区	【2020】郑房预售字（4999）号	绿都盛润云舍项目	绿都盛润·云立方	2020/6/1	商业服务	2	3.22	0	0	3.22	793	未推，目前在排号
高新区	(2020)郑房预售字第GX2020035号	恒大城紫玉园	恒大城	2020/6/3	住宅	3	1.99	1.99	192	0	0	已推，精装高层，均价14400
高新区	(2020)郑房预售字第GX2020037号	金辉优步花园	金辉优步花园	2020/6/3	住宅	11	1.44	1.44	162	0	0	未推
高新区	(2020)郑房预售字第GX2020034号	恒大城紫玉园	恒大城	2020/6/3	成套住宅	4	1.15	1.15	99	0	0	已推，精装高层，均价14400
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1050）号	郑欧商务中心	河南卢森堡中心	2020/6/1	商业/办公	4/6	1.09	0	0	1.09	28	已推，毛坯公寓23000
郑东新区	【202】郑房预售字（D1056）号	星联岚溪府	星联岚溪府	2020/6/2	成套住宅	1	2.31	2.31	202	0	0	未推，预计均价13500
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1057）号	星联岚溪府	星联岚溪府	2020/6/2	成套住宅	9	1.49	1.49	104	0	0	未推，预计均价13500
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1060）号	吉地澜花语三期	吉地澜花语	2020/6/2	成套住宅	11/13/15/16/17/18/19/20	6.25	6.25	488	0	0	未推，预计6月未开盘
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1061）号	宏福花园	宏光揽境	2020/6/4	成套住宅	3/5/6/9	6.04	6.04	508	0	0	未推，预计均价23000-25000
惠济区	【2020】郑房预售字（5002）号	万科民安璞樾苑（二期）	万科民安江山府	2020/6/3	成套住宅	12	1.3	1.3	73	0	0	未推
合计							26.28	21.97	1828	4.31	821	-

新增预售 (近郊)

本周近郊新增预售**14**个项目，其中住宅共**2413**套，**29.2万m²**，未推**1788**套，未推面积**20.52万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)
航空港区	G0406	恒大未来之光花园E13-16-02建设项目	恒大未来之光	2020/6/2	住宅	25	1.67	1.67	144	0	0	已推, 均价8500-8700
航空港区	G0410	正恒国际中国总部大厦项目	正商启航国际广场	2020/6/2	商服/办公	1	2.92	0	0	2.92	264	未推, 推售时间待定
航空港区	G0409	中能·荣府一期	远洋中能荣府	2020/6/3	成套住宅	1/2/8/9/10/12	2.27	2.27	180	0	0	未推; 10#平推, 均价9000
航空港区	G0411	豫发中心11A地块建设项目(锦荣广场·云PARK)	锦荣广场·云PARK	2020/6/5	商业/办公	1/2/3/5/6	8.12	0	0	8.12	1399	2#已推, 毛坯公寓, 均价7500
中牟	(2020)郑房预字第ZM200025号	生态城一号院	碧桂园生态城	2020/6/4	住宅	18/21	0.61	0.61	44	0	0	已推, 毛坯洋房, 均价11000
中牟	(2020)郑房预字第ZM200027号	绿地·香颂二期	绿地香颂	2020/6/4	住宅	D-3	0.15	0.15	4	0	0	未推
中牟	(2020)郑房预字第ZM200028号	绿地·香颂二期	绿地香颂	2020/6/4	住宅	C-6	0.13	0.13	4	0	0	已推, 毛坯独栋, 均价30000
中牟	(2020)郑房预字第ZM200029号	雁明府一期	永威上和府	2020/6/4	住宅	1/2/3/5/6	4.38	4.38	213	0	0	已推, 毛坯洋房, 均价12000-14000
中牟	(2020)郑房预字第ZM200030号	中牟弘阳府(北)项目商品房预售许可后公告	弘阳府	2020/6/4	住宅	1/2/7/8	4.93	4.93	488	0	0	未推
中牟	(2020)郑房预字第ZM200031号	绿都·雅叙(一期)	绿都九州雅叙	2020/6/4	住宅	3	0.82	0.82	76	0	0	未推
中牟	(2020)郑房预字第ZM200038号	荣和城	荣和城	2020/6/4	商业	1/2/3/4/5/6/9	6.34	0	0	6.34	854	未推

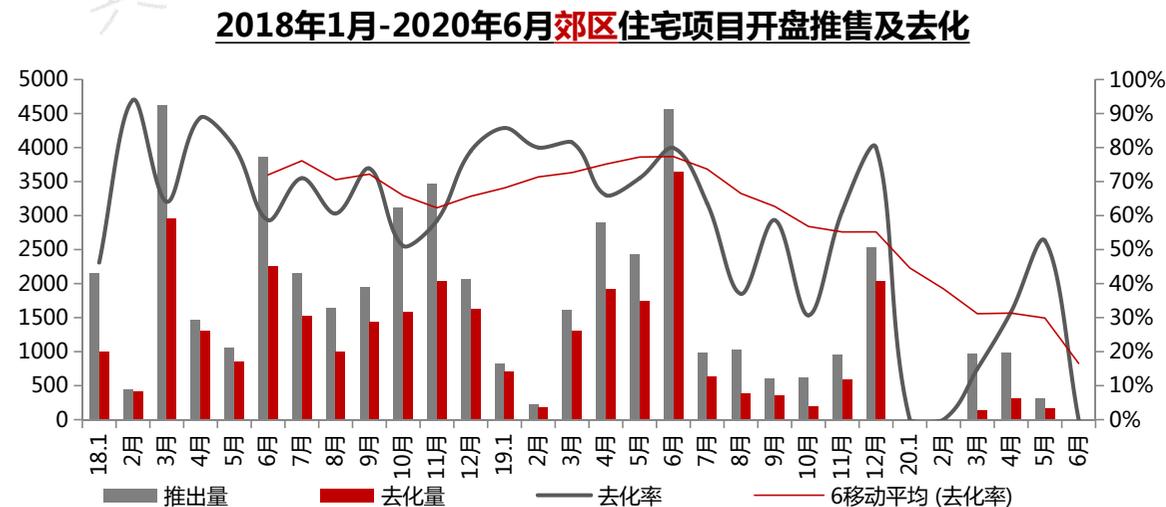
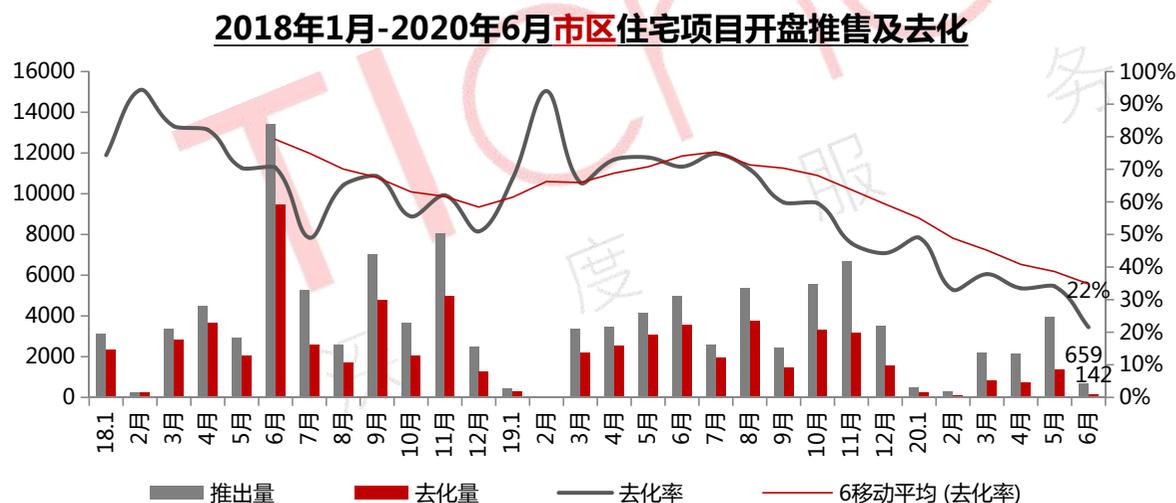
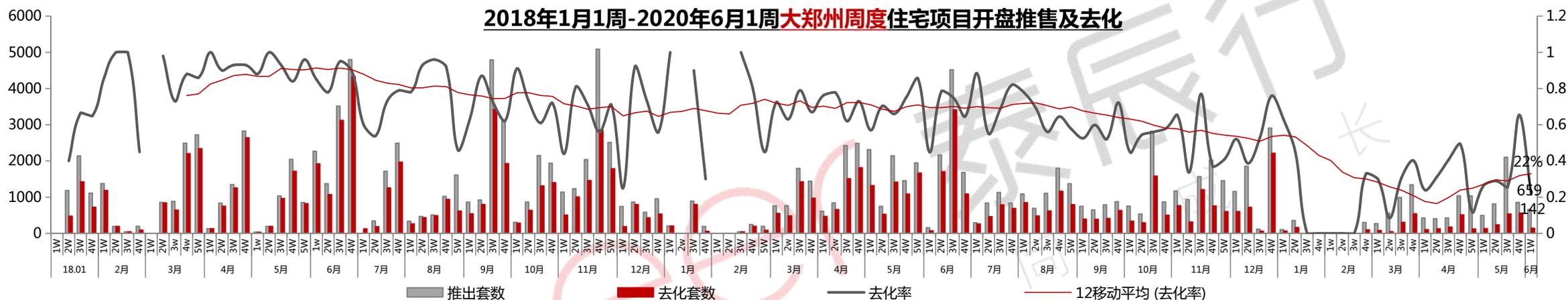
新增预售（近郊）

本周近郊新增预售**14**个项目，其中住宅共**2413**套，**29.2万m²**，未推**1788**套，未推面积**20.52万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)
中牟	(2020)郑房预字第ZM200032号	亚太绿博田园四期	亚太绿博田园	2020/6/4	住宅	1/2/3/4/5/6	3.23	3.23	340	0	0	已推, 毛坯高层, 均价9400
中牟	(2020)郑房预字第ZM200033号	生态城一号院	碧桂园生态城	2020/6/4	住宅	8	0.44	0.44	36	0	0	未推
中牟	(2020)郑房预字第ZM200034号	生态城一号院	碧桂园生态城	2020/6/4	住宅	19/20	0.33	0.33	24	0	0	已推, 毛坯洋房, 均价11000
中牟	(2020)郑房预字第ZM200035号	绿博悦溪园(一期)	绿博悦溪园	2020/6/4	住宅	101/106/107/108/109/110/111	5.85	5.85	476	0	0	未推
中牟	(2020)郑房预字第ZM200036号	绿博悦溪园(一期)	绿博悦溪园	2020/6/4	住宅	102/103/109	3.26	3.26	276	0	0	未推
中牟	(2020)郑房预字第ZM200037号	碧海花苑北苑	碧桂园中央公园	2020/6/4	住宅	5/6	1.13	1.13	108	0	0	未推
合计							46.58	29.2	2413	17.38	2517	—

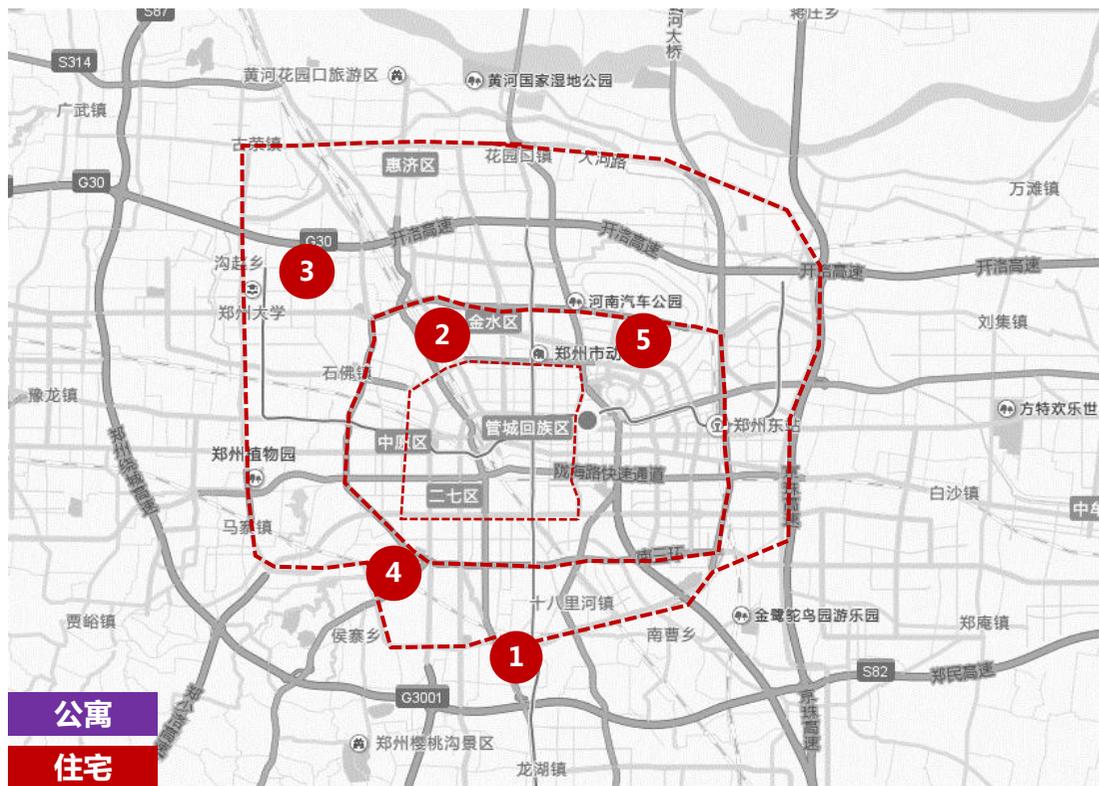
开盘数据走势

本周大郑州共计**5**个项目开盘，均位于市区，无近郊项目，本周开盘去化率较上周**-43%**，较19年同期**-23%**，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659套**，**去化142套**，**整体去化率22%**。
本周开盘均为市区项目，其中恒大城推货量高，去化较差，拉低整体去化水平



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/m ²
1	碧桂园名门时代城	高层	231	50	22%	精装高层12900
2	裕华晴园	小高层、洋房	57	27	47%	小高层18000-19000 洋房20000-23000 (精装)
3	郑州恒大城	高层	291	15	5%	精装高层14400
4	郑州华侨城	小高层	68	38	56%	毛坯小高层13400
5	正商丰华上境	洋房	12	12	100%	毛坯洋房32000
合计			659	142	22%	—

项目动态-开盘 (碧桂园名门时代城-销售概况)

2020年6月6日针对润园2#高层进行现场选房，共计231套房源，开盘当天去化50套，去化率22%

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	首期润园115亩 (总占地面积1160亩)	建面	首期润园15万m ² (总建面248万m ²)	容积率	2.99 (首期)
营销团队	创典、合富、自销		解筹率	21%	
蓄客及到访	项目于5月31日开始蓄客，截止开盘当天蓄客80组				
成交价格	精装12900元/m ²				
竞品价格	绿地花语城高层毛坯：12000元/m ²				
优惠方式	认购： 定房一万抵三万 优惠： 正常首付优惠2%；③按时签约优惠1% 分期： 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）） 分销： 贝壳、58，房友（1.5%佣金）				
客户来源	地缘性客户，多为百荣商贸城个体户（开盘现场有约40组平顶山客户）				
推广渠道	户外广告大牌，公交车体广告				
预售情况	取证日期：2020/4/26；【2020】郑房预售字（4950）号；2#，231套				
交房标准	精装				
备注	—				



楼盘分析：

项目概况：项目北靠南水北调运河，东侧紧邻十八里河生态廊道，生态环境优越；

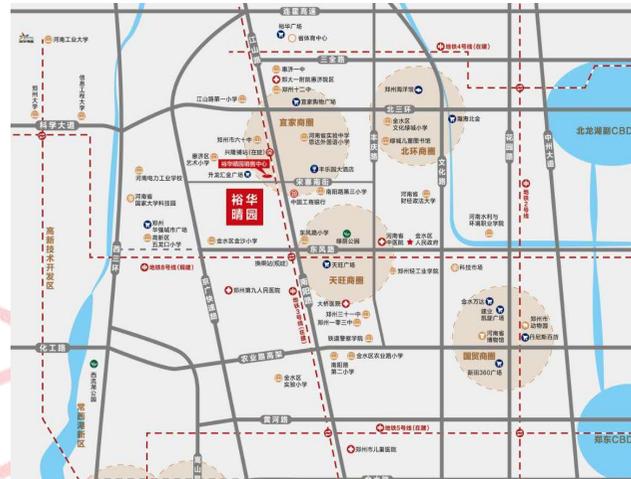
开盘点评：项目首期位置离地铁口较远，对于无车客户出行造成不便；本次开售价格相比周边竞品价格稍高，不利于去化；

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	2020-6-6
	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#	润园2#
		成交价格 (元/m ²)	12500-13300	12500-12800	13500-13900	13600	12700	13600	13500	12900
		成交/供应套数	320/502	20/144	65/104	48/66	6/99	6/66	20/66	50/231

项目动态-开盘 (裕华晴园-销售概况)

6月6日，项目小高层8#（东单元）、洋房9#（东单元），10#进行开盘，推出57套，去化27套，去化率47%；

项目位置	惠济区 东风路南阳路交叉口向北500米		开发公司	河南裕华置业有限公司	
占地	15亩	建面	2.0万m ²	容积率	1.5
营销团队	自销		解筹率	54%	
蓄客及到访	6月3日开始蓄客，蓄客50组左右				
成交价格	小高层18000-19000元/m ² 、洋房20000-23000元/m ² （精装）				
竞品价格	瀚宇天悦城高层毛坯17500元/m ² 、美盛教育港湾18000-18500元/m ²				
营销政策	认购： 5000认购 优惠： 认筹优惠：①交5000抵10000；②认筹开始每日增加优惠100元，最高优惠3000元；订房优惠：③订房总房款减2万；④三天内签约优惠1%；⑤按揭优惠2%；⑥一次性优惠4% 分期： 存在首付分期，无具体分期比例，根据客户意向，比例可以相应的调整； 分销： 无				
客户来源	金水、惠济地缘性的客户较多				
预售证号	取证日期：2020/4/29；【2020】郑房预售字（4961）号；104套（8#/9#/10#）				
备注	—				



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

楼盘分析：

项目概况：项目位于惠济区东风路南阳路交叉口向北500米，东侧紧邻南阳路、南边靠近东风路，道路交通便利，周边三条地铁线环绕（3号线（500m）、8号线（500m）、东风路南阳路交汇处）；位于主城区，生活配套成熟，医疗、教育、商业完善；但项目地块规划较差，体量小居住感差。

开盘点评：项目开盘前蓄客时间短，蓄客量少，项目整体体量较少，仅3栋楼，社区体验感差，宣传推广较少，无分销带客，客户对裕华品牌信任度不高，最终开盘去化较差。

本案近期开盘	推出时间		2020-6-6
	高层	推出楼栋	8#东单元、9#东单元、10#
		成交价格（元/m ² ）	小高层18000-19000元/m ² 洋房20000-23000
成交/供应套数		27/57	

项目动态-开盘 (裕华晴园-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
	小高层	8#	2 (推出东单元)	2T3	11F	三室两厅一卫	89	18000	11	8	73%
						三室两厅两卫	128	19000	22	5	23%
	洋房	9#	2 (推出东单元)	1T2	7F	三室两厅两卫	138	20000	14	9	64%
		10#	1	1T2	5F	四室两厅两卫	143	23000	10	5	50%
合计								57	27	47%	

西单元

8#标准层平面图

东单元



项目动态-开盘 (郑州恒大城-销售概况)

6月6日，针对四期高层3#4#进行开盘，推出291套，去化15套，去化率5%；当天到访约32组

项目位置	高新区 西三环北延与三全路交会处西500米		开发公司	郑州玖智房地产开发有限公司	
占地	48亩	建面	9.6万m ²	容积率	2.99
营销团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，现场到访32组				
成交价格	高层均价14400元/m ² (精装)				
竞品价格	东原阅城高层14500元/m ² (毛坯) 万科城高层均价13500元/m ² (精装)				
营销政策	认购： 20000元认购 优惠： ①网上购房2000抵两万；②开盘96折；③恒大全国85折 分期： 无首付分期 分销： 链家、房友、58爱房，分销政策：阶梯式佣金提成，1-5套佣金1.5%；6-10套佣金2%，11-20套2.5%，21套以上佣金3%				
客户来源	地缘性客户为主，多为高新区和中原区				
预售证号	取证日期：2020/6/3；(2020)郑房预字第GX2020035号；住宅192套(3#) 2020/6/3；(2020)郑房预字第GX2020034号；住宅99套(4#)				
备注	——				
本案近期开盘	推出时间	2019-4-27	2020-4-4	2020-6-6	
	推出楼栋	三期高层6#	三期高层8#	四期高层3#、4#	
	成交价格 (元/m ²)	15168 (精装)	14300 (精装)	14400 (精装)	
	成交/供应套数	25/198	35/223	15/291	



楼盘分析：

项目概况：项目位于郑州高新区西三环北延与三全路交叉口西约500米，东临西三环快速路，北连霍高速口西三环北站。距地铁1号线郑大科技园站约3.6km，不在舒适范围内；4号线和8号线处于规划中。千亩大盘，分五期住宅和13万方的商业综合体开发，附近建成的商业配套有万达广场，约1km。项目主打学区房，紧邻郑州名校枫杨外国语学校，签约郑大实验小学（在建）、上海复旦中学。

开盘点评：本次开盘去化效果较差。项目平推，前期无蓄客；无首付分期政策，置业门槛较高；项目三期剩余少量房源在售，周边在售竞品货量充足，客户分流。

项目动态-开盘 (郑州恒大城-产品分析)

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	
推售房源	3#	2D	2T4	24F	两室两厅一卫	84	14500	96	15	5%	
					三室两厅一卫	113	14400	48			
					三室两厅两卫	132	14300	48			
	4#	1D	2T4	26F	三室两厅一卫	108	14400	50			
					三室两厅一卫	113	14400	25			
					三室两厅一卫	114	14400	24			
	合计								291	15	5%

3#1D平层图



3#2D平层图



4#1D平层图



项目动态-开盘 (郑州华侨城-销售概况)

6月7日，推二号院小高层1#，推出68套，截至中午12点去化38套，去化率56%；参与线上选房客户约50组

项目位置	二七区郑密路南四环向北1000米		开发公司	郑州华侨城都市置业有限公司	
占地	总占地2399亩 2号院60亩	建面	总建面160万m ² 2号院11.3万m ²	容积率	1.99
营销团队	自销		解筹率	76%	
蓄客及到访	6月1日开始蓄客，蓄客约50组（线上选房），当天到访约40组				
成交价格	小高层（毛坯）13400元/m ²				
竞品价格	亚星观邸高层大户型17500元/m ² （毛坯）				
营销政策	认购： 2万认购 优惠： ①开盘当天定房优惠1%；②按揭优惠2%；③一次性优惠4%；④认筹20000优惠10000；⑤按时签约优惠5000； 分期： 无首付分期，以装修贷名义进行首付延期（延期1年无息优惠减少2%；延期2-3年月利息0.88%月付） 分销： 无分销				
客户来源	管城区和二七区客户为主，大部分为年龄段32-45岁首改和再改客户				
预售证号	取证日期：2021/12/28；【2019】郑房预售字（4856）号；68套（1#）				
备注	毛坯：送地暖和双向流新风系统				



新推 在售 待售 售罄

楼盘分析：

项目概况：项目位于二七新区核心，整体规划集文化、旅游、娱乐、休闲、人文居住等为一体，自身规划“三带五园九中心”配套齐全，其中幸福路小学已签约

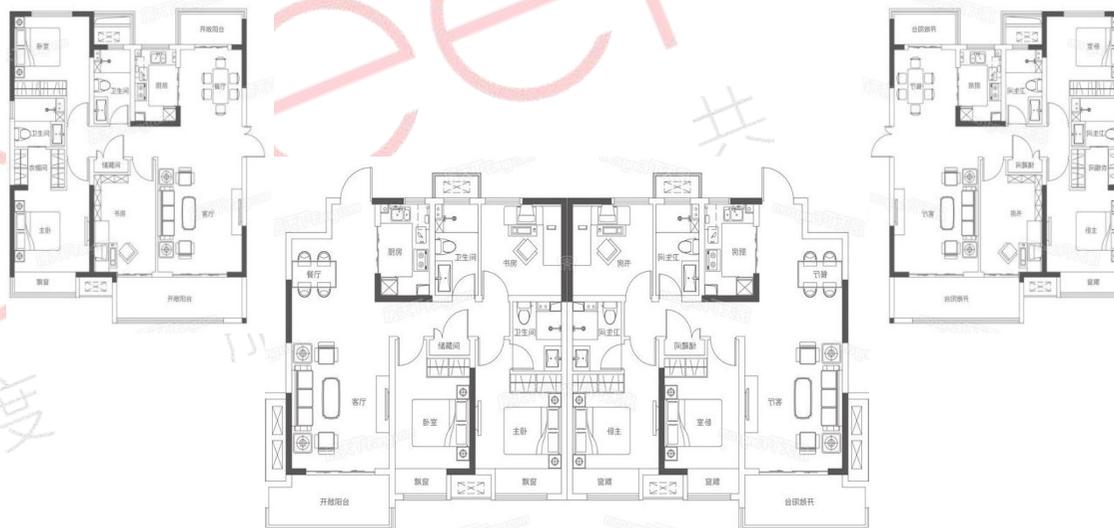
开盘点评：项目推货节点密集，自渠政策力度不足导致蓄客量不足；虽有延期政策实质并未降低置业压力；其次128m²户型去化难度大。项目整体去化较差

本案近期开盘	推出时间	2019-12-29	2020-1-11	2020-3-21	2020-3-29	2020-4-12	2020-4-18	2020-5-4	2020-6-7
		高层/小高层	推出楼栋 二号院小高层10#	二号院小高层11#	二号院小高层5#	—	二号院小高层2#	—	二号院小高层3#
	成交价格 (元/m ²)	13000 (毛坯)	13000 (毛坯)	13200 (毛坯)	—	13300 (毛坯)	—	13300 (毛坯)	13400 (毛坯)
	成交/供应套数	48/72	33/70	43/67	—	23/68	—	28/68	38/68
洋房	推出楼栋	洋房13#	洋房12#	—	洋房8#	—	洋房9#	洋房6#	—
	成交价格 (元/m ²)	标准层16000、底层20000、顶层15000	标准层16000 顶层15000 首层20000	—	标准层16200 顶层15500 首层20000	—	标准层16000 顶层15300 首层20000	标准层15900 顶层15300 首层20000	—
	成交/供应套数	12/32	10/32	—	24/32	—	17/32	11/32	—

项目动态-开盘 (郑州华侨城-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
	小高层	1#	1D	2T4	18F	三室两厅两卫	106	13400	34	26	76%
						三室两厅两卫	128		34	12	35%
						合计					

2号院小高层1#平层图



128m²
三室两厅两卫

106m²
三室两厅两卫

106m²
三室两厅两卫

128m²
三室两厅两卫

项目动态-开盘 (正商丰华上境-销售概况)

2020年6月7日针对**2#洋房1个单元标准层**进行线上选房，共计**12套**房源，开盘当天去化**12套**，去化率**100%**

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m ²	容积率	1.69
营销团队	自销+易居		解筹率	100%	
蓄客及到访	5月底起交1万元认筹，验资100万，截至开盘前蓄客12组，开盘当天到访12组				
成交价格	洋房毛坯：标准层3.2万元/m ² （首层未推）				
竞品价格	中海九号公馆毛坯洋房3.2万元/m ² 亚新茉莉公馆毛坯洋房3.4万元/m ²				
营销政策	认购： 交1万认筹，认购无优惠 优惠： 无 分期： 无 分销： 无				
客户来源	郑州及地市私企老板、企业高管				
预售证号	取证日期：网上暂未公布				
备注	无捆绑销售				



楼盘分析：

项目概况：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；

开盘点评：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，推货量较少，客户意向度较高。

本案近期开盘	推出时间		2020-3-22	2020-4-25	2020-5-24	2020-6-7
	洋房	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	标准层均价32000元/m ²
成交/供应套数			70/84	28/28	25/28	12/12

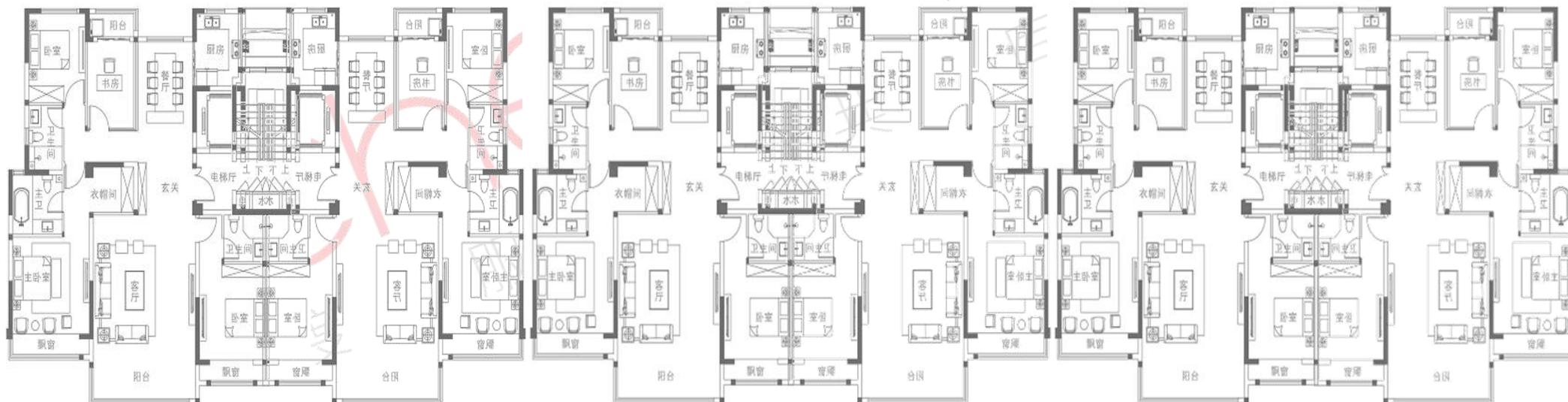
备注：13#楼为商业和物业用房

项目动态-开盘 (正商丰华上境-产品分析)

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
	洋房	2#	3D	1T2	7F	四室两厅三卫	173	标准层32000	12	12	100%
	合计								12	12	100%

备注：2#共3个单元，本次仅推售1个单元的标准层（首层未推），另外2个单元准备做精装，目前在认筹。

2#楼标准层平面图



173m²四室两厅三卫

173m²四室两厅三卫

173m²四室两厅三卫

土地梳理-总览

本周大郑州供应2宗地，共137亩，其中金水区供应1宗住宅公开地；成交土地4宗，共362亩，其中龙湖及金桥&永威各摘得高新区1宗住宅地，建业摘得登封市1宗住宅地；下周仅竞拍1宗土地，13亩，位于登封市

大郑州本周整体供销情况



本周供应：环比0%



本周成交：环比-53%



本周地价：环比+161%



本周楼面价：环比+105%

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/㎡)	亩	宗数	亩	宗数
市内八区	71	1	236	2	837	3750	0	0	0	0
近郊	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
远郊	66	1	127	2	183	1374	0	0	13	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

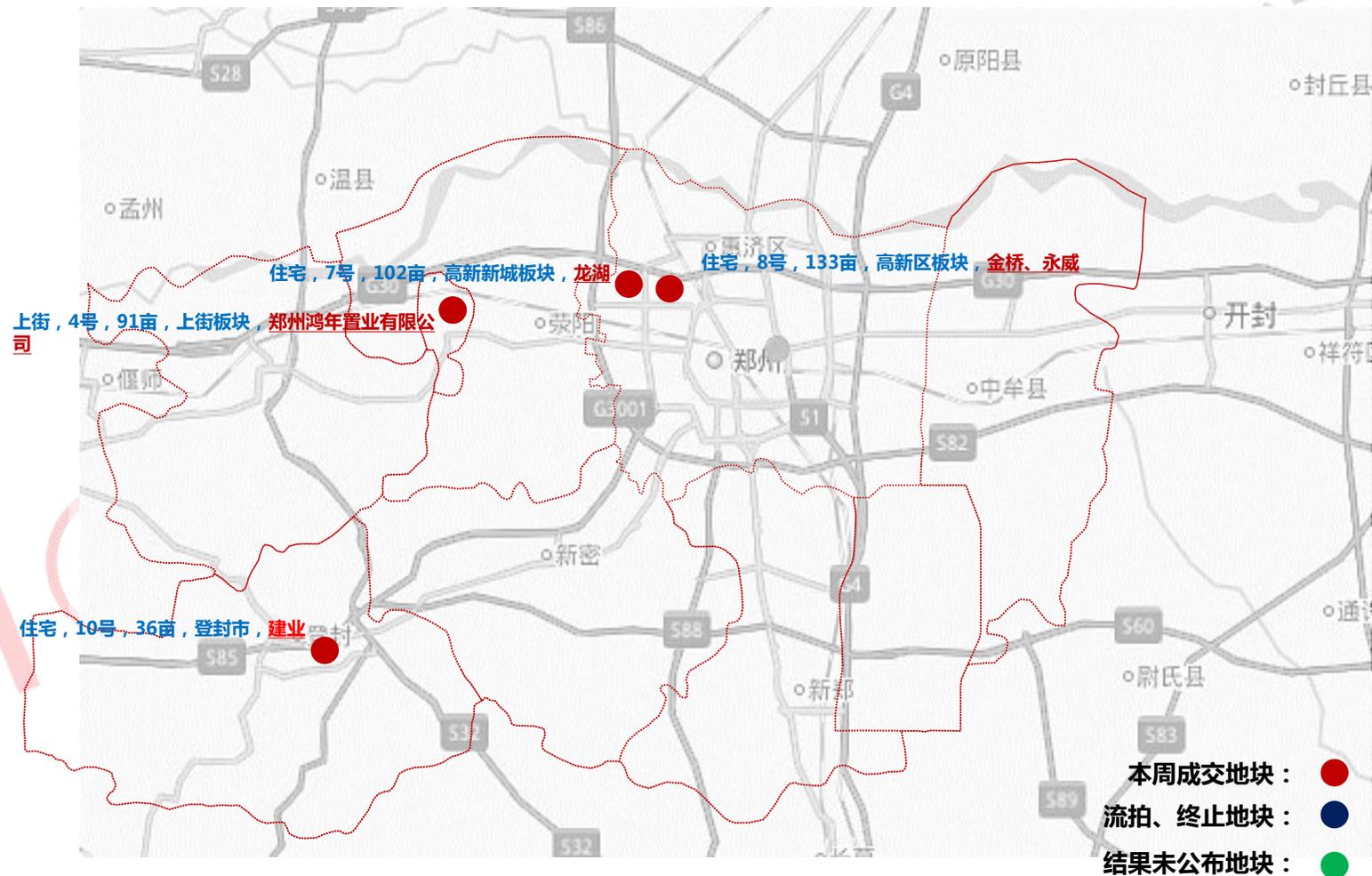
土地梳理-本周供应

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m ²)	容积率	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m ²)	房企	项目	城中村	是否安置	备注
2020/6/3	2020/7/8	郑政出〔2020〕23号(网)	杨金路南、博学路东	金水区	66	住宅	10.98	2.5	49345	749	4495	—	—	—	商品房	公开地
2020/6/1	2020/6/30	2020-025	青龙山东路、苏秦路城市绿地南	巩义	71	住宅	8.51	1.8	21280	300	2500	—	—	—	商品房	—
合计					137	—	19.49					—				

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
2020/6/1	郑政高出[2020]7号(网)	创新大道西、金盏街南	高新区	102	住宅兼商业	商品房	17.08	2.5	69564	679	4074	0%	万科城精装高层13800	1	济南泰瑞房地产开发有限公司	龙湖。该地块兼容商业类建筑比例不应大于50%且不小于40%
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	商品房	35.53	4	127681	958	3594	0%	公园道1号高层毛坯14600-15600	1	郑州金威实业有限公司	金桥、永威。商业建筑总兼容比例不小于地块地上总建筑面积的15%，不大于20%。该宗地所有商业商务部分用于国家级研发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
2020/6/3	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	商品房	12.10	2	13614	150	1125	0%	上街碧桂园高层毛坯7300	1	郑州鸿年置业有限公司	——
2020/6/5	郑政出[2020]10号(网)	登封市阳城路以东、蝎子山以西	登封	36	住宅	商品房	4.80	2	9603.99	267	2002	0%	登封正商城高层毛坯6600元/㎡	1	登封置腾置业有限公司	建业
合计				362	——		69.50									

楼市分享-新盘 (和昌悦地-项目概况)

项目位于金水北区核心地段，索凌路与三全路交会处，周边配套成熟居住氛围纯粹



位置	金水区 索凌路与三全路交汇处南200米
开发商	郑州润丰园置业有限公司
占地面积	80.81亩
容积率	3.39
建筑面积	18万m ²
绿化率	40.19%
物业类型	建面约89m ² -125m ² 三房、143m ² 四房高层
装修	精装标准未释放
物业公司	和昌物业
销售团队	自销
内部配套	<ul style="list-style-type: none"> 教育情况：自建幼儿园、普罗旺世幼儿园、银河路小学、丰庆路小学、一八联合国际学校、七中、七十七中等； 医疗资源：金水区总医院、惠济区人民医院、郑州大学第一附属医院惠济院区、河南省中医院等； 商业情况：北京华联商业中心、地中海商业广场、郑州1908购物公园、宜家商业； 交通情况：索凌路、三全路城市主干道、三环高架与四环高架之间3号线（在建）、4号线（北二十里铺站在建）、7号线（规划中） 公共资源：省体育中心、郑州海洋馆。
目前阶段	前期处于认筹阶段，交3万抵5万；对外释放价格为20000元/m ²

2011年12月29日

2018年10月25日

2019年3月

2020年5月3日

2020年5月10日

2020年6月21日

郑州润丰园置业有限公司
1389元/m²摘得，土地性质为
批发零售用地

土地变更为住宅用地

展厅对外开放

开始蓄客；认筹交3万
抵5万

售楼部对外开放

项目开盘推5#、7#
楼共396套

楼市分享-新盘 (和昌优地-地块指标)

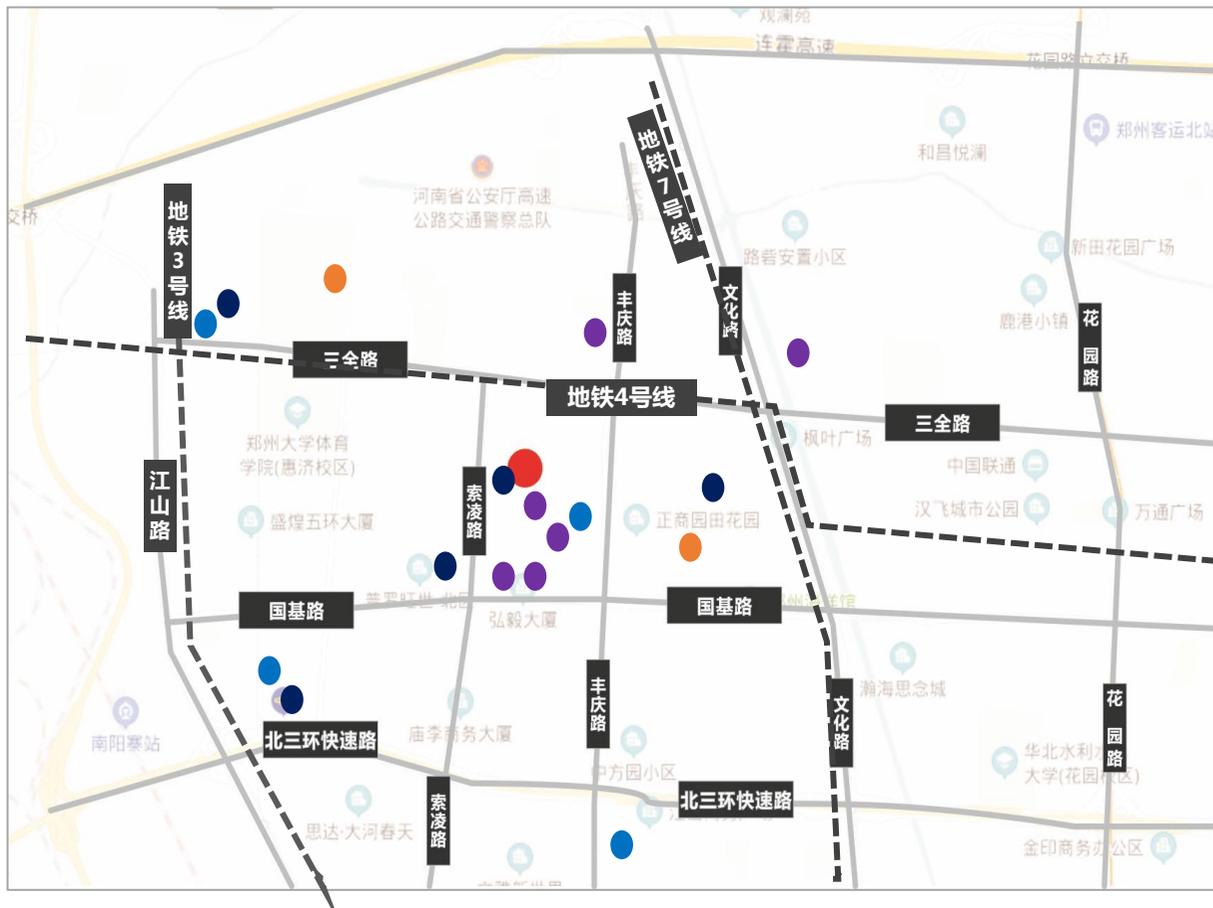
该地块是2011年12月底价摘牌,土地性质是批发零售用地,容积率小于2.5,地块摘牌单位是郑州润丰园置业有限公司。后期被旭瑞和昌地产收购,地块性质变更为住宅,占地80.81亩,容积率为3.39,地上建筑面积18万方,无安置



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
郑政出〔2011〕78号	金水区	新村路南、普庆路西	80.81	批发零售用地	13.5	2.5	231	1389	/	郑州润丰园置业有限公司	挂牌出让	2011/12/29

楼市分享-新盘 (和昌优地-区域利好)

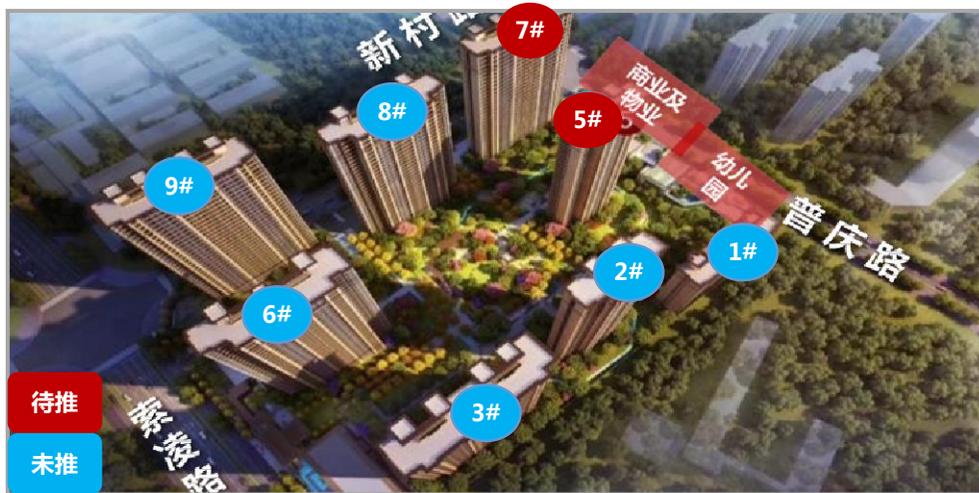
项目所处区域发展成熟，周边生活配套齐全；距离地铁4号线北二十里铺（在建）仅需300米；



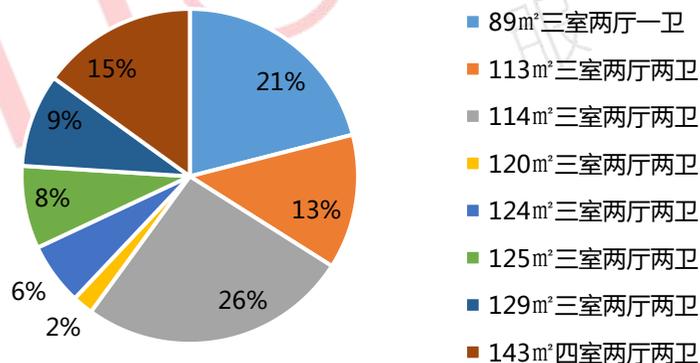
序号	1	2	3	4	5	6
交通资源	北三环快速路	国基路	丰庆路	4号线 (在建)	3号线 (在建)	7号线 (在建)
	6.2KM	2.1KM	4.6KM	北二十里铺 (300米)	(1站换乘) 省体育中心站	(2站换乘) 文化路站
商业配套	宜家	北京华联	裕华广场	地中海商业广场	郑州1908购物公园	
	2.7KM	248M	2.9KM	1KM	1.7KM	
教育资源	普罗旺世幼儿园	银河路小学	丰庆路小学	一八联合国际学校	郑州市第七中学	郑州市第七十七中学
	648M	431M	1.6KM	999M	2.7KM	967M
医疗资源	金水区总医院	郑州大学第一附属医院惠济院区	河南省中医院	郑州市惠济区中医医院		
	932M	2.7KM	4.1KM	2.4KM		
景观资源	省体育中心	郑州海洋馆				
	1.9KM	2.7KM				

楼市分享-新盘 (和昌优地-户型配比)

规划7栋33层高层、1栋17层小高层；高层为2T4、3T6设计，小高层为2T2设计；共计1554套房源，89m²以及114m²三房占比最多，共计占比47%，预计6月21日首开7#、5#楼共396套房源



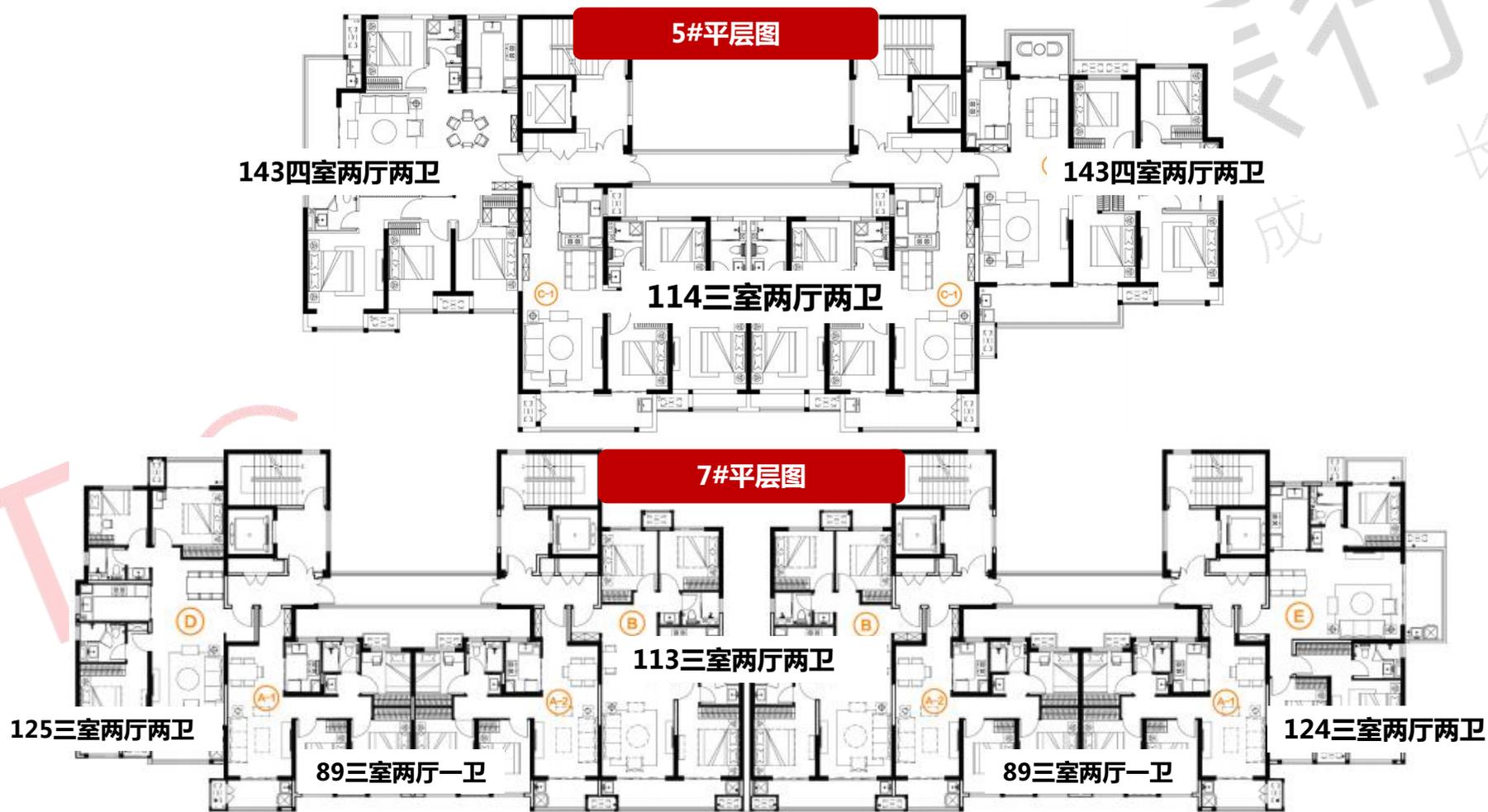
面积占比



物业类型	楼栋号	单元	梯户比	户型排列	户型	面积 (平方米)	套数
小高层	1#	3	2D17F2T2	129+129&129+129&129+129	三室两厅两卫	129	102
高层	2#	1	1D33F2T4	143+114+114+143	三室两厅两卫	114	66
					四室两厅两卫	143	66
	3#	2	2D33F2T4	125+89+89+113&113+89+89+120	三室两厅一卫	89	132
					三室两厅两卫	113	66
					三室两厅两卫	120	33
					三室两厅两卫	125	33
					三室两厅两卫	114	66
	5#	1	1D33F2T4	143+114+114+143	三室两厅两卫	114	66
					四室两厅两卫	143	66
	6#	1	1D33F3T6	129+114+114+114+114+143	三室两厅两卫	114	132
					三室两厅两卫	129	33
					四室两厅两卫	143	33
	7#	2	2D33F2T4	125+89+89+113&113+89+89+124	三室两厅一卫	89	66
					三室两厅两卫	113	66
					三室两厅两卫	124	66
	8#	1	1D33F3T6	143+114+114+114+114+143	三室两厅两卫	114	132
					四室两厅两卫	143	66
	9#	2	2D33F2T4	124+89+89+113&113+89+89+125	三室两厅一卫	89	132
三室两厅两卫					113	66	
三室两厅两卫					124	33	
					三室两厅两卫	125	33
合计						89-143	1554

楼市分享-新盘 (和昌优地-平层图)

楼栋采用连廊设计，整体户型排布较为合理，其中5#1D，7#2D，均为2T4设计



楼市分享-新盘 (和昌优地-户型产品)

三室两厅一卫89m²



三室两厅两卫114m²



三室两厅两卫125m²



四室两厅两卫143m²



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	89	中	三房一卫	半通透	27%	7%	4.94	2T4	3	3.7*3.4	3.3*2.8	3*2.8	2.8*2.4	10	6.8	是	明	1	洗晒衣物、休闲
2	114	中	三房两卫	半通透	27%	5%	4.16	2T4\3T6	3	3.5*3.4	3.5*7.4	2.9*3.4	2.9*3.3	11.2	7.4	公卫是	明	1	洗晒衣物、休闲
3	125	边	三房两卫	全通透	27%	6%	5.3	2T4	2	3.7*4.3	3*4.8	3.7*2.7	3*2.7	6.7	10.4	是	明	2	洗晒衣物、休闲
4	143	边	四室两卫	全通透	27%	7.6%	7.89	2T4\3T6	3	4*4.2	3.6*4.5	3*3.4	3*3.4	9.6	13.2	是	明	1	洗晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (和昌优地-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
门/窗	指纹密码锁	科林贝思
	三层中空玻璃	——
玄关	15cm镜面玄关柜	——
墙面	乳胶漆	品牌未知
地面	木地板	品牌未知
设施设备	新风系统	品牌未知
	全屋地暖	——
	室内可视对讲机	品牌未知
	紧急报警	——
	一键开关	——
厨房	一体化橱柜	品牌未知
	灶具	老板或同等品牌
	抽油烟机	老板或同等品牌
	垃圾处理器	维斯特姆
	净水器	美的或同等品牌
	菜盆、抽拉式水龙头	科勒或同等品牌
卫生间	花洒	汉斯格雅或同等品牌
	水龙头	汉斯格雅或同等品牌
	洁具	杜拉维或同等品牌
	面盆	



楼市分享-新盘 (和昌优地-优劣势分析)

优势：

区位优势：项目所在区位属于金水北区，区域发展成熟，生活配套完善，城区内价值高地；

自身优势：相比周边竞品，该项目为区域内稀缺纯净地住宅项目，容积率低，绿化率高，居住舒适度较高；

产品设计：户型设计较好，布局方正，多开间朝南，且面积区间较为广泛，户型种类较多，面向多样客户群体；

配套资源：紧邻地铁3号线（北二十里铺站300米）；周边基础配套完善，商业、教育、医疗都已经成熟丰富

劣势：

项目自身无明显亮点，相比周边竞品，该项目房企市场口碑较为一般，客户认可度较低；

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>