



# 郑州市场周报【2020年第23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

国家统计局发布1-5月行业数据，数据显示5月销售市场回暖，单月商品房销售面积及金额增速均回正；土地市场继续回暖，一线城市土地热度大幅上升

## 2 市场监控

6月3周在售项目300个，成交3835套，同比-5%，环比+14%；单盘周均来访同比-28%，环比-8%，单盘周均成交量同比-18%，环比+17%

## 3 项目动态

本周大郑州8个项目开盘，共计推出1805套，去化703套，去化率39%  
大多位于三四环沿线，其中除金茂如意府去化效果较好外，其余项目由于蓄客量不足，客户抗性大等问题去化较差

## 4 土地市场

本周大郑州供应8宗地，共421亩，其中恒大未来之光勾地重新挂牌（6宗）；成交土地3宗，为郑东新区汇泉博澳东悦城后期地块（1宗），中牟县住宅项目（1宗），高新区住宅项目（1宗），共计306亩；中牟汽车城板块2宗住宅地成交终止，共计138亩；下周竞拍35宗土地，共计1699亩

## 5 新盘分享

绿都九州雅叙

## 1、LPR改革带动存款利率市场化效果初现（2020.6.15）



- 6月15日工农中建四大行主动下调了3年期、5年期大额存单发行利率，由原来的存款基准利率1.5倍调整至1.45倍。6月15日至17日，四大行一共发行了接近8亿元的3年期和5年期大额存单，利率均不超过存款基准利率的1.45倍。
- **LPR改革有效疏通了货币政策传导机制，推动贷款利率持续下行。**随着LPR改革推进，贷款利率下行，银行发放贷款收益降低，为了保证资产负债收益相匹配，银行也会适当降低负债成本，提高存款利率揽储的动力减弱，存款利率也相应出现下降，这正是市场机制发挥作用的体现。

## 2、国家发改委：将推动各类城市放开、放宽落户限制（2020.6.16）



- 6月16日，国家发改委新闻发言人孟玮在召开6月份例行新闻发布会上介绍了未来新型城镇化建设的重点工作，其中包括以常住人口规模为依据，健全城市公共服务体系，推动各类城市，**特别是农业转移人口集中流入的城市，放开、放宽落户限制。**
- 其中，这次重点工作内容里值得一提的有两点，一是以常住人口规模为依据，健全城市公共服务体系。推动各类城市，特别是农业转移人口集中流入的城市，放开、放宽落户限制；二是要以老旧小区改造为抓手，加快推进城市更新。因地制宜推进老旧厂区、老旧街道和城中村的改造。

## 3、前五月北京商品房销售面积228.6万平米，同比降26%（2020.6.16）



- 6月16日，北京市统计局发布1-5月北京市房地产市场运行情况。今年前5月北京全市商品房销售面积显示为228.6万平方米，同比下降26.5%。此外，在新开工面积上，今年前5月，除了住宅新开工面积较去年同期增长近24%外，办公楼及商业营业用房新开工仍处低位，同比下降幅度均超70%。
- 在经过5月市场爆发后，成交量价环比有所上涨；**但近日，在北京疫情再度爆发下，市场开始出现高位回落，购房者将放缓入市步伐，预计6月份的销售面积降幅将有所扩大。**

## 4、银行两类不良贷款转让试点启动在即；下半年重点关注中小房企、小微企业等领域信用风险（2020.6.17）



- 中国银保监会新闻发言人日前强调，坚决治理各种粉饰报表行为，督促银行做实资产分类、真实暴露不良、足额计提拨备。疏通不良资产核销、批量转让及抵债资产处置等政策堵点，指导银行采用多种方式加大不良处置。
- 随着疫情影响的逐步降低以及购房需求的延后释放，大型房企总体信用水平相对稳定。而中小型房企由于高杠杆、经营能力较弱、销售增速放缓、融资环境紧缩，经营性现金流将进一步承压，面临较大偿债压力。考虑到负面影响因素短期内仍会存在，未来一段时间中小型房企信用风险将会加大。

## 5、深圳今年供应居住用地50宗，建设公共住房不少于8万套（2020.6.18）



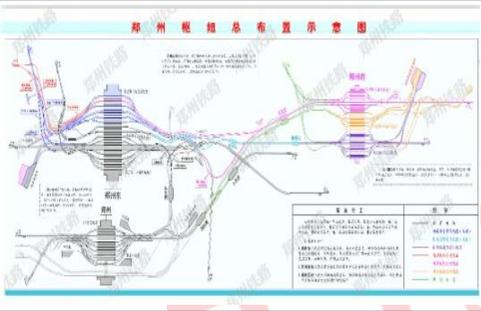
- 根据深圳建设先行示范区的“民生幸福标杆”战略定位，为实现“住有宜居”，深圳提出**2035年将供应170万套住房的目标**，明确商品住房和公共住房套数4：6的供应结构及保障体系。其中，**2020年要建设公共住房不少于8万套**。截至目前，深圳今年已供应居住用地50宗。
- 深圳市规划和自然资源局克服疫情带来的不利影响，调动一切积极性，加大住宅用地供应，多渠道保障住房供给。2020年计划供应居住用地293.2公顷（其中新供应129.2公顷、更新整备等164公顷），约为2019年供应量的一倍。

## 1、6月15日发布《郑州市2020年国民经济和社会发展规划》重点抓好7大方面工作（2020.6.15）



- 郑州市人民政府网站6月15日发布《郑州市2020年国民经济和社会发展规划》，我市将围绕努力实现2020年经济社会发展各项目目标，切实做好“六稳”工作、落实“六保”任务，重点抓好稳增长、高质量发展、区域协调发展、全面深化改革、宜居宜业宜商新环境、打好三大攻坚战、改善民生等七大方面工作。
- 内容包括：今年郑州GDP增速预期目标为6.5%；研究制定郑州市推进“夜间经济”发展行动计划；开通运营地铁3号线一期和4号线。此外，郑州将推进与开封、新乡、焦作、许昌等城市一体化发展，探索郑州都市圈户口通迁制度。

## 2、郑州将新添一段城际铁路“串”起航空、高铁两大枢纽（2020.6.15）



- 当前，新郑机场至郑州南站城际铁路建设项目作为郑机城际铁路延长线，这段线路建成通车后将连通郑州南站和新郑国际机场，构成空铁双核驱动的优越格局，助力形成郑州市乃至河南省经济增长的新引擎。
- 这个线路自郑机城际铁路新郑机场站东端引出，向南引入新建的郑州南站，线路全长10.938公里，正线设计速度200km/h。目前，路基、桥梁、隧道主体工程已完成，郑州南站车场高架工程(承轨层)，主站房区、雨棚区等均已施工完成。**按照计划，新郑机场至郑州南站城际铁路建设项目年底前将力争具备开通条件。**

## 3、阿里巴巴与郑州签署深化战略合作协议，宣布打造“中部数字经济第一城”（2020.6.16）



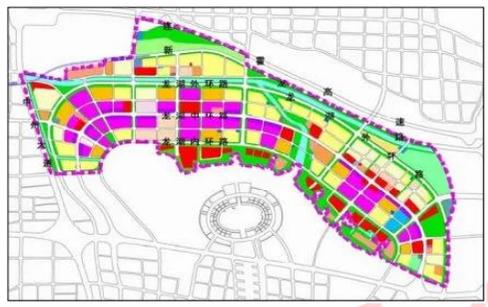
- 6月16日，阿里巴巴集团董事会主席兼首席执行官张勇来郑，阿里巴巴与郑州签署深化战略合作协议，包括郑州“城市大脑”二期项目、2020年数字郑州生态联盟、数字郑州人才战略合作等。宣布联手打造“中部数字经济第一城”。
- 此外，“共创生态，共育人才”，也是阿里巴巴建设性地推动郑州的数字化进程的方式。阿里巴巴将与郑州合作“十百千万”项目，未来将吸引、培养更多的高精尖素质人才；
- 对郑州优秀的数字化产业的企业，阿里巴巴与郑州的深化合作，意味着河南本土企业有望被纳入阿里产业生态。

## 4、2019年城市营商环境报告发布：郑州综合排名居第17位（2020.6.18）



- 6月18日，《2019中国城市营商环境报告》正式发布。北京、上海、深圳、广州、重庆、南京、杭州、成都、天津、宁波在综合评价排名中位列前十；在经济活跃城市的营商环境综合排名中苏州、南通、烟台、无锡、东莞、绍兴、温州、潍坊、金华、珠海位列前十。郑州综合排名居第17位。

## 5、郑东新区龙湖地区北岸控规修改论证报告公示（2020.6.19）



- 6月19日，郑州市城乡规划局郑东新区规划分局发布《郑东新区龙湖地区（全球人才创新创业园·中原科技城）控制性详细规划修改论证报告》批前公示，拟修改范围位于郑州市郑东新区龙湖北岸，北至新龙路和连霍高速、东临龙湖外环路、西接中州大道、南靠龙湖北岸线，总用地面积约14.58平方公里。
- 其中用地布局方面：**结合城市设计的功能定位和用地布局对拟修改区域用地进行调整（二类居住用地改产业用地）**。道路交通方面：结合轨道交通线网规划和新龙路线位调整等交通设施的变化，对其周边用地的性质和边界进行重新梳理和布局。

# 契税补贴政策

本次郑州市内共有5个行政区和新郑的契税补贴政策下发，主要为补贴财政手段之一，部分区域根据情况将补贴日期适当延后；本次补贴其实是以刺激“存量”契税缴纳为主，对新房和二手房的交易刺激作用有限，但对前期已购房客户影响大。

区域	日期	补贴比例	资金划转方式
二七区	6月11日-6月26日	20%	资金划转
	6月27日-6月30日	10%	
	7月1日以后	不再享受补贴	
新郑市区	6月9日-6月30日	10%	资金划转
	7月1日-7月29日	5%	
	7月29日以后	不再享受补贴	
薛店	6月3日-6月19日	10%	资金划转
	6月20日-6月30日	5%	
	7月1日以后	不再享受补贴	
龙湖镇	6月9日-6月30日	10%	支付宝消费抵扣
	7月1日-7月31日	5%	
管城区	6月15日-6月27日	20%	资金划转
	6月28日-6月30日	10%	
	7月1日以后	不再享受补贴	
金水区	6月12日-6月30日	10%	资金划转
	7月1日-7月20日	5%	
	7月20日以后	不再享受补贴	
惠济区	6月17日-7月31日	15%	资金划转
	8月1日-8月30日	10%	
	8月30日以后	不再享受补贴	
中原区	6月15日-6月30日	20%	资金划转
	6月30日以后	不再享受补贴	

## 现行契税的征收政策：

- 对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)：
  - 面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；
  - 面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。
- 对个人购买家庭第二套改善性住房（家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭，购买的家庭第二套住房）：
  - 面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税
  - 面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

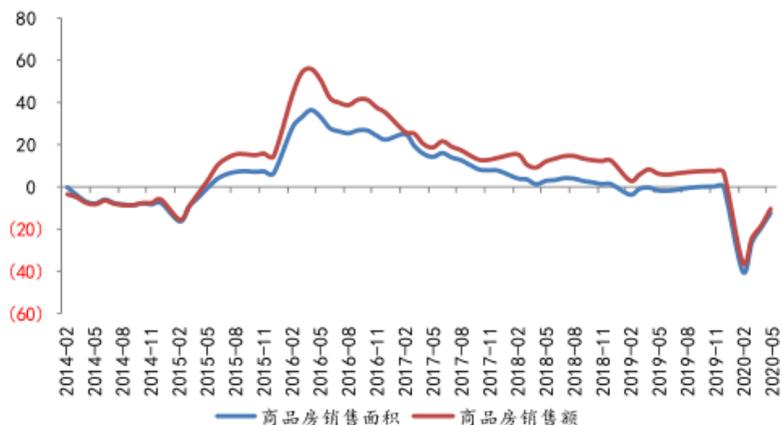
## 补贴资金划转方式：

申请人缴纳契税后，需携带本人身份证、银行卡、契税发票、房屋买卖合同原件及复印件等资料到财政部门审核、登记，并提交复印件。财政部门自收到相关资料后15个工作日内将奖励转入申请人所提供的本人银行账户

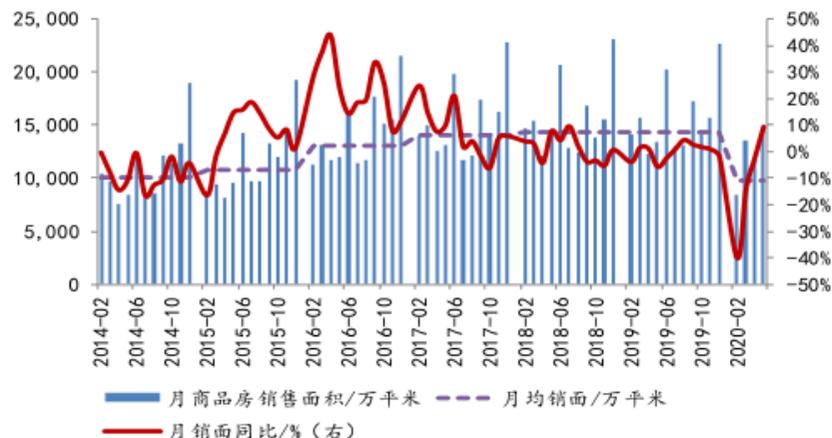
# 1-5月行业数据分析

5月销售市场回暖，单月商品房销售面积及金额增速均回正；土地市场继续回暖，一线城市土地热度大幅上升；1-5月整体市场相较去年同期仍呈下滑趋势，下半年销售仍存压力。

### 商品房销售累计同比/%



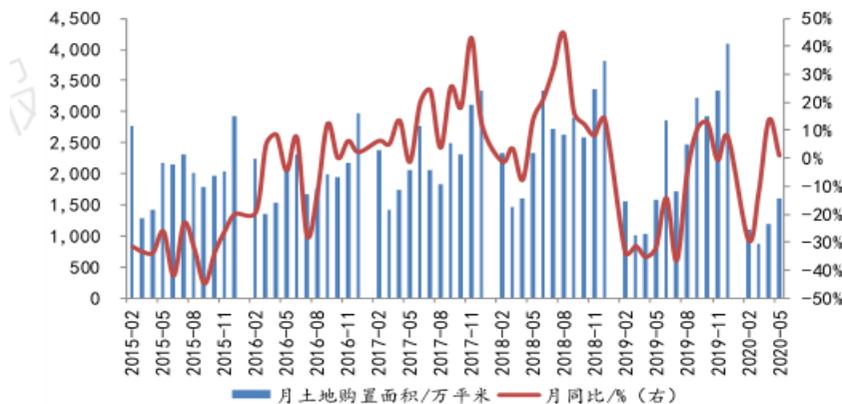
### 单月商品房销售面积、同比及月均水平



### 土地购置面积及成交价款累计同比/%



### 单月土地购置面积及同比



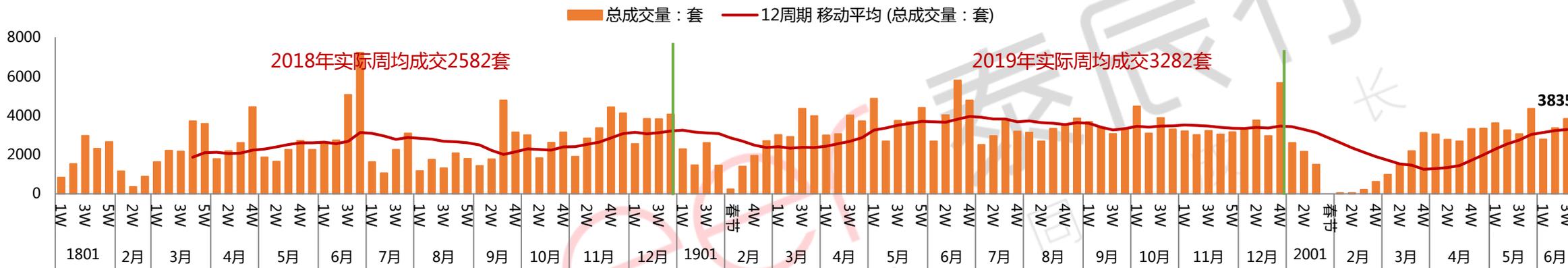
◆ 从需求端来看，5月市场回暖态势延续，销售情况有所好转，单月同比实现由负转正。其中主要由于前期疫情积压的需求得到释放，同时受到开发商推盘力度加大和货币政策放松的双重影响；但从长周期来看，销售市场仍处于低位下行状态，未来去化依旧存在较大压力，若后续政策端未得到加强，正向持续增长的难度较大。

◆ 从供应端来看，5月土地成交面积同比增速继续上升，成交价格上涨明显。一方面是由于地方政府在财政压力下，加快土地供应节奏；另一方面，部分一二线城市优质地块推出拉高了成交价款。在土地政策的大力支持和房企融资成本下行的推动下，房企拿地积极，拿地动机在一段时间内不会有明显的减弱。

# 市场监控-大郑州整体数据

6月3周在售项目**300**个，成交**3835**套，同比-5%，环比+14%；  
单盘周均来访**同比-28%**，**环比-8%**，单盘周均成交量**同比-18%**，**环比+17%**

2018年1月1周-2020年6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6月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



◆ 6月3周大郑州实际监控到住宅项目303个，共计来访37729次，其中单盘平均来访123次；监控到住宅在售项目300个，共计成交3835套，单盘平均成交14套；其中尾盘在售项目2个，全新待售项目18个



# 市场监控-成交TOP榜单

**住宅平销**：6月3周住宅平销套数TOP10共计销售**713**套，环比+11%

**住宅销售**：6月3周住宅销售套数TOP20共计销售**1655**套，环比+26%

## ★ 6.15-6.21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	浩创梧桐春晓	新郑	207	高层、洋房	高层：6500 洋房：7300	2.13
2	绿地花语城	管城区	81	高层	12000	0.87
3	大正水晶森林	高新区	67	高层	11500-12000	0.72
4	碧桂园名门时代城	管城区	67	高层	精装12500-13300	0.72
5	瀚宇天悦湾	荥阳	66	高层	5800	0.71
6	富田城九鼎华府	管城区	53	高层	12500	0.57
7	万科城	高新区	47	高层	精装12500	0.50
8	恒大养生谷	荥阳	46	小高	精装7100	0.49
9	康桥那云溪	新郑	40	高层、洋房	高层：8800 洋房：9500	0.43
10	瀚宇天悦城	金水区	39	高层	17400	0.41

## ★ 6.15-6.21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	浩创梧桐春晓	207	11	管城区	碧桂园名门时代城	67
2	高新区	保利文化广场	185	12	荥阳	瀚宇天悦湾	66
3	郑东新区	金茂如意府	156	13	金水区	和昌优地	60
4	荥阳	禹洲嘉誉风华	106	14	管城区	富田城九鼎华府	53
5	二七区	泰宏建业国际城	105	15	高新区	万科城	47
6	金水区	保利海德公园	96	16	荥阳	恒大养生谷	46
7	管城区	融创城	88	17	平原新区	建业比华利庄园	42
8	管城区	绿地公园城	81	18	新郑	康桥那云溪	40
9	新郑	正商兰庭华府	68	19	金水区	瀚宇天悦城	39
10	高新区	大正水晶森林	67	20	高新区	融信朗悦时光之城(学院府)	36

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

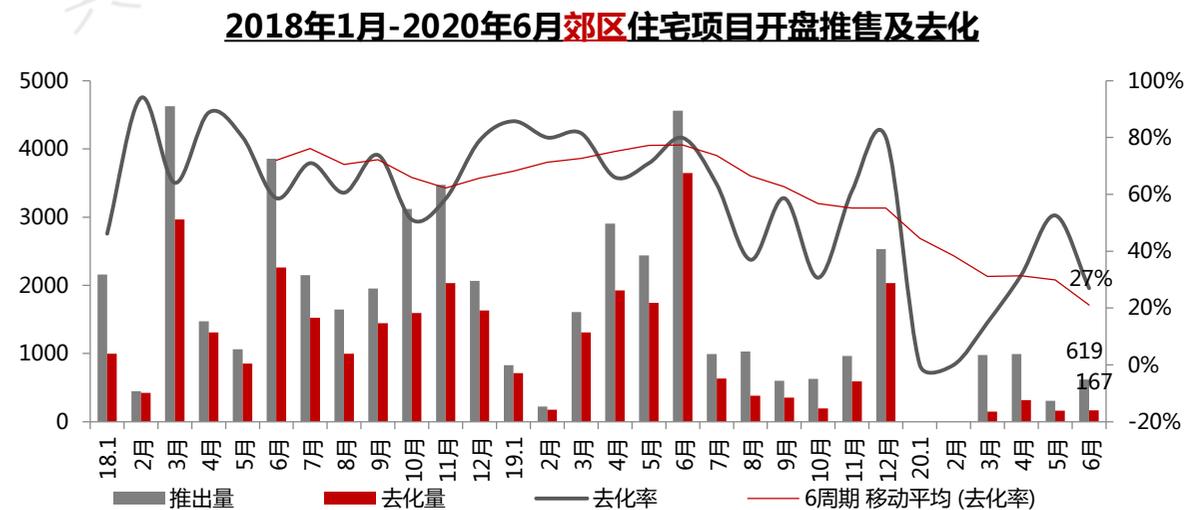
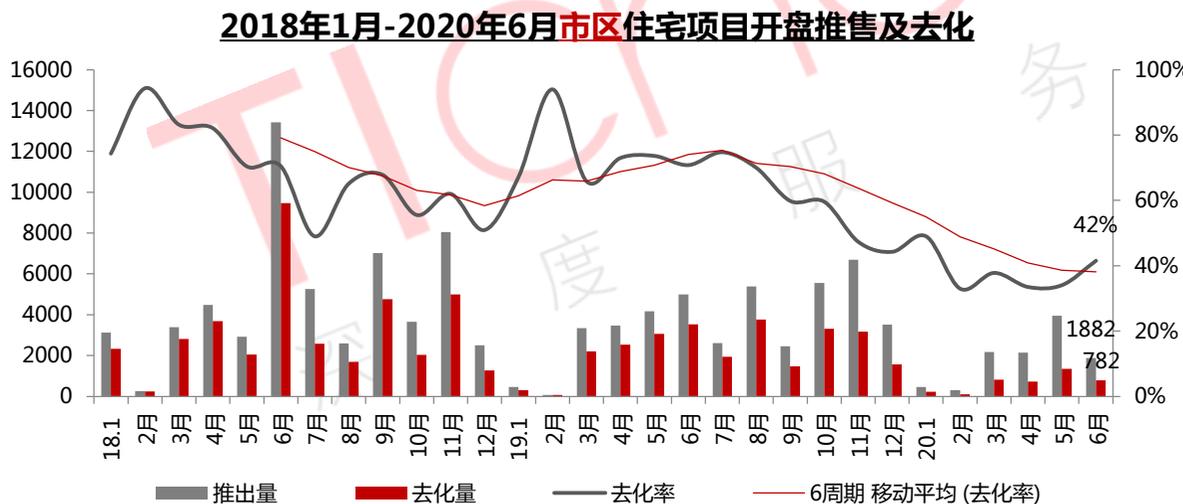
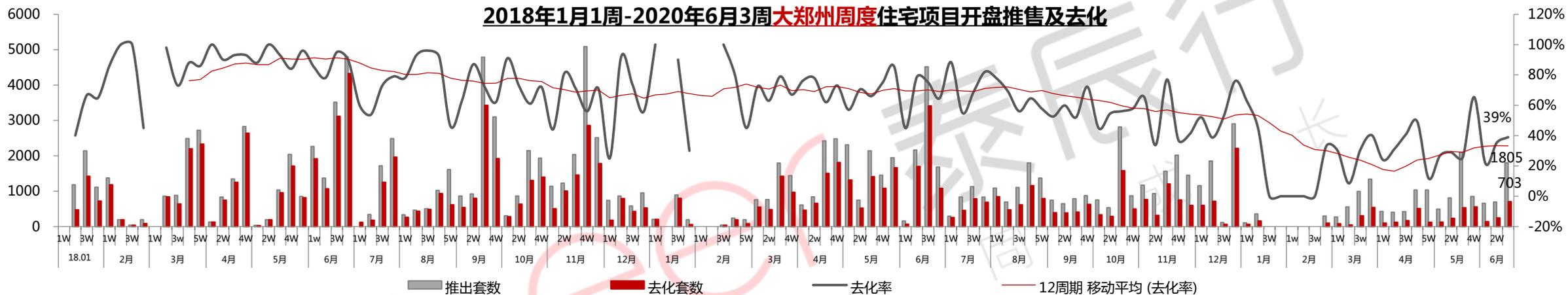
# 新增预售（市区+近郊）

本周市区+近郊新增预售**10**个项目，其中住宅共**1332**套，**11.2**万 $\square$ ，未推**570**套，未推面积**6.0**万 $\square$

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 $\square$ ）	住宅建面（万 $\square$ ）	住宅套数	非住宅建面（万 $\square$ ）	非住宅套数	预售产品动态（价格元/ $\square$ ）
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1035）号	宝能朗寓	宝能中心	2020/6/16	商业服务/服务型公寓	1#	2.30	0	0	2.30	513	未推，推售节点待定
高新区	（2020）郑房预售第GX2020043号	保利和园	保利文化广场	2020/6/15	住宅	3#、4#、5#	4.93	4.93	440	0	0	3/4#已推，均价16500元/ $\square$
高新区	（2020）郑房预售第GX2020044号	碧桂园西流湖名城八号院	碧桂园西湖	2020/6/17	住宅	1#	2.77	2.77	272	0.00	0	未推，预计7月份推售
金水区	【2020】郑房预售字（4475）号	广运商业中心	华尔中心	2020/6/17	商业/办公	广运商业中心	10.97	0	0	11	2223	已推，公寓13800元/ $\square$
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1062）号	如意澜庭	金茂如意府	2020/6/18	住宅	1#、2#、3#、5#	2.02	2.02	126	0	0	已售，洋房精装 143 $\square$ 37000-39000元/ $\square$ 165 $\square$ 40000-43000元/ $\square$ 185 $\square$ 45000-48000元/ $\square$
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1065）号	佳润滨河佳园（二期）	佳润滨河佳园	2020/6/19	住宅	23 / 24#	0.23	0.23	8	0	0	—
中原区	【2020】郑房预售字（5020）号	凤凰名城凤雅苑一期	碧桂园名门凤凰城	2020/6/18	住宅	1#	1.40	1.40	136	0	0	未推，预计6月24日开盘
金水区	【2020】郑房预售字（5022）号	宏光协和城邦A区（二期）	鑫苑金水观城	2020/6/19	住宅	5#	3.28	3.28	256	0	0	已售，均价20000元/ $\square$
航空港区	G0413	中建·森林上郡3号地块项目	中建·森林上郡	2020/6/16	住宅	26#	0.18	0.18	8	0	0	已无证推售，均价27000-28000
航空港区	G0414	蔚来云城梧园项目（空港宸院）	融创空港宸院	2020/6/17	住宅	6/7#	1.04	1.04	86	0	0	6#已经平推，毛坯均价10500元/ $\square$ ；7#暂定7月下旬
合计							29.1	15.8	940	13.26	2736	—

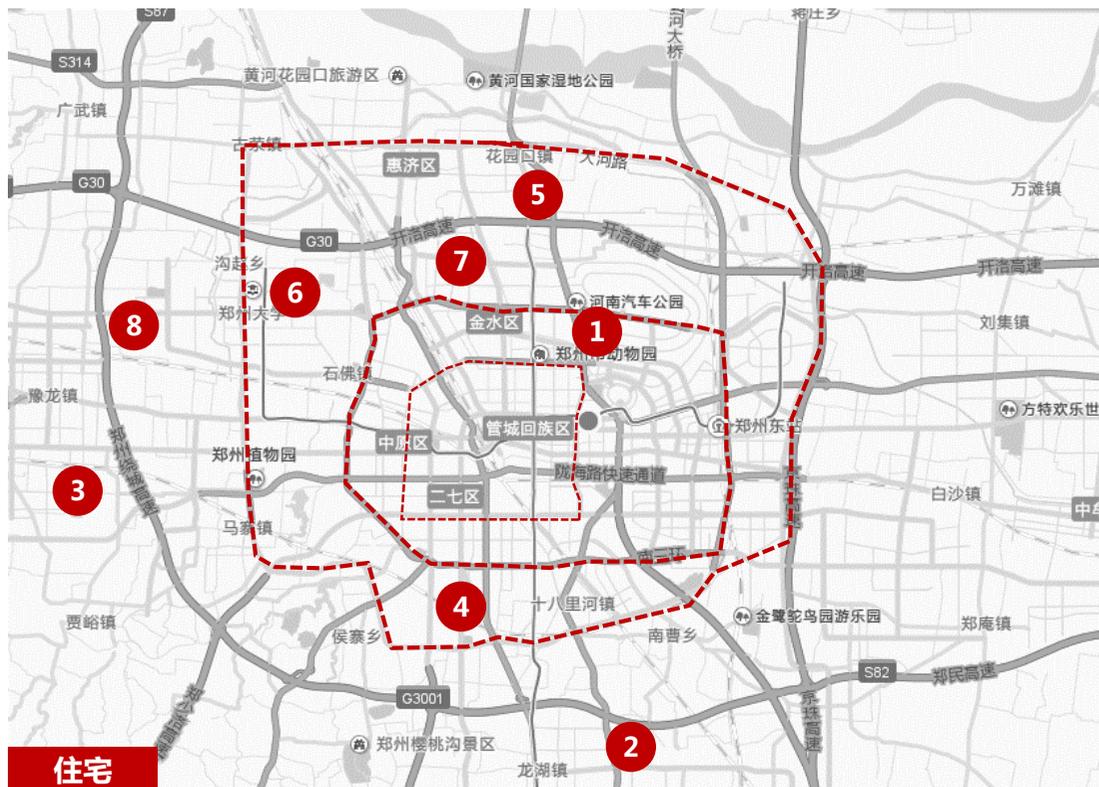
# 开盘数据走势

本周大郑州共计**8个住宅项目**开盘，其中**6个**位于市区，禹洲嘉誉风华、正商兰庭华府为近郊项目，本周开盘去化率为**39%**，较上周增加**4%**



# 本周开盘汇总

本周大郑州8个项目开盘，共计推出1805套，去化703套，去化率39%  
大多位于三四环沿线，其中除金茂如意府去化效果较好外，其余项目由于蓄客量不足，客户抗性大等问题去化较差



住宅项目推售情况						
序号	开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率	成交均价：元/口
1	金茂如意府	洋房	210	156	74%	精装 143口 37000-39000元/口 165口 40000-43000元/口 185口 45000-48000元/口
2	正商兰庭华府	高层	198	38	19%	高层毛坯9000元/口
3	禹洲嘉誉风华	高层/洋房	177	106	60%	高层毛坯均价7000元/口 洋房毛坯首层均价13500元/口（送50-100口花园、60口地下室） 二层均价11000元/口（送60-70口花园、45口地下室）、标准层均价8500元/口
4	泰宏建业国际城	高层	188	80	43%	毛坯高层13300-13800元/口
5	保利海德公园	小高层	215	56	26%	小高层精装成交均价18400元/口
6	保利文化广场	高层	373	185	50%	高层精装16500元/口
7	和昌优地	高层	396	52	13%	高层17800元/口（精装）
8	融信朗悦时光之城	洋房	48	30	63%	洋房均价13500元/口，首层21000元/口（送花园及地下室），顶层15000元/口
合计			1805	703	39%	—

# 项目动态-开盘 (金茂如意府-销售概况)

6月16日针对洋房1/3/5/6/15/17#进行开盘，推出210套，截止开盘当天去化156套，去化率74%

项目位置	郑东新区 朝阳路众意西路交汇处		开发公司	郑州展辉置业有限公司	
占地	83亩	建面	9.4万㎡	容积率	1.69
营售团队	自销		解筹率	44%	
蓄客及到访	4月初开始入会，5月2周开始冻结100万升筹，后期改为10万元认筹；截止开盘当天蓄客353组，当天到访客户254组				
成交价格	143㎡ 37000-39000元/㎡ 165㎡ 40000-43000元/㎡ 185㎡ 45000-48000元/㎡				
竞品价格	永威上和郡洋房42000-46000元/㎡ (精装)				
优惠方式	<b>认购：</b> —— <b>优惠：</b> 认筹总房款优惠1%；开盘当天额外优惠1% <b>分期：</b> 无 <b>分销：</b> 无				
客户来源	郑州市区客户为主，少量地市私企老板等				
预售情况	取证日期：2020/6/18；(2020)郑房预字(D1062)号；126套(1/2/3/5#楼)				
备注	选房顺序：全款先选，认筹100万再选，认筹10万最后选；精装标准7500元/㎡				



本案近期开盘	推出时间		2020-6-16
	洋房	推出楼栋	洋房1/3/5/6/15/17#
		成交价格 (元/㎡)	143㎡ 37000-39000元/㎡ 165㎡ 40000-43000元/㎡ 185㎡ 45000-48000元/㎡
		成交/供应套数	156/210

## 楼盘分析：

**项目概况：**项目位于北龙湖南岸，区域定位高，地块位置优越；

**开盘点评：**此次为金茂如意府首开，规划面积段偏小，价格适中，无任何捆绑，门槛较金茂府有所降低，前期蓄客量充足，本次开盘去化良好。

# 项目动态-开盘 (金茂如意府-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 (㎡)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	1/3/5/6/15/17#	2D/3D	1T2	7F	四室两厅两卫	143	37000-39000	112	98	88%
						四室两厅两卫	165	40000-43000	70	46	66%
						四室两厅三卫	185	45000-48000	28	12	43%
合计									<b>210</b>	<b>156</b>	<b>74%</b>

洋房1#平层图



143m<sup>2</sup>  
四室两厅两卫

洋房3#平层图



165m<sup>2</sup>  
四室两厅两卫

# 项目动态-开盘 (正商兰庭华府-销售概况)

6月19日，首开二期高层1#，推出198套，去化38套，去化率19%；认筹客户75组

项目位置	新郑市 郑新快速路与祥云路交会处东南角		开发公司	河南正商佳居置业有限公司	
占地	总占地204亩 二期139亩	建面	总建面40.7万㎡ 二期27.7万㎡	容积率	3.00
营销团队	易居		解筹率	51%	
蓄客及到访	5月6日开始蓄客，蓄客约75组（线下选房），当天到访约60组				
成交价格	高层（毛坯）9000元/㎡				
竞品价格	雅居乐天域高层9500元/㎡（毛坯） 正商智慧城高层9600元/㎡（毛坯）				
营销政策	<b>认购：</b> 1万认购 <b>优惠：</b> ①认筹3千抵2万；②订房优惠3%；③按时签约1%； <b>分期：</b> 首付10%，剩余2年4次还清，年利率8% <b>分销：</b> 链家、房友2.5%				
客户来源	客户大多来源于南龙湖周边，年龄段集中在35-50岁的客户群体				
预售证号	取证日期：预售证未公布				
备注	项目二期地块首开				

本案近期开盘	推出时间		2020-6-19
	高层/小高层	推出楼栋	二期高层1#
		成交价格 (元/㎡)	9000 (毛坯)
		成交/供应套数	38/198
	洋房	推出楼栋	—
		成交价格 (元/㎡)	—
成交/供应套数		—	



新推      在售      待售      售罄

## 楼盘分析：

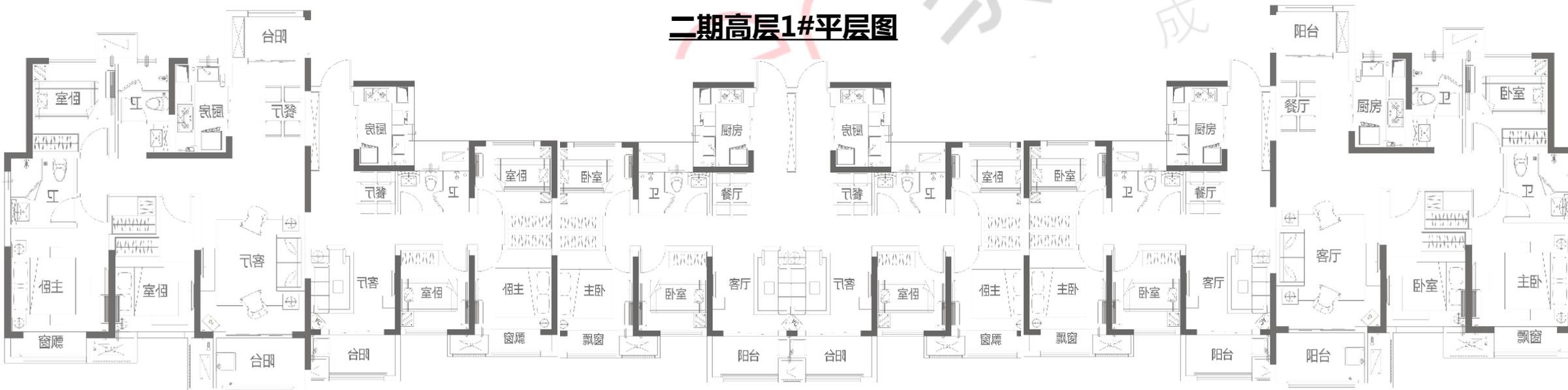
**项目概况：**为2018年南龙湖地王项目（摘6号、9号、10号地，二期楼面价7200元/㎡左右），产品为华府系，定位偏改善，首开之后精装改毛坯。项目位于南龙湖北更接近于郑州市区；内部规划十二班幼儿园；周边景观资源有南水北调运河、十七里河、十八里河、龙湖城市湿地公园、龙湖湿地公园等。项目劣势是临近高压线电网。

**开盘点评：**项目开盘去化效果较差。受南部片区项目优惠政策冲击（分期政策延长、特价房等）产生客户分流，其次销售重心仍为一期，部分客户被导入一期，导致二期实际有效蓄客不足；同时项目开盘为临时通知，推广宣传力度不足；分期政策有利息，客户抗性较大。

# 项目动态-开盘 (正商兰庭华府-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 (㎡)	成交价格 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	3T6	33F	三室两厅一卫	98	8900	132	30	23%
						三室两厅两卫	120	9100 (加3.5万赠送车位)	66	8	12%
合计									198	38	19%

二期高层1#平层图



120m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

98m<sup>2</sup>  
三室两厅一卫

98m<sup>2</sup>  
三室两厅一卫

98m<sup>2</sup>  
三室两厅一卫

98m<sup>2</sup>  
三室两厅一卫

120m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

# 项目动态-开盘 (禹洲嘉誉风华-销售概况)

6月20日首开高层1#、洋房8#，共计推出177套，去化106套，去化率为60%

项目位置	荥阳 健康大道与商隐路西北角		开发公司	郑州禹博房地产开发有限公司	
占地	73亩	建面	11.7万㎡	容积率	2.49
营销团队	自销		解筹率	85%	
蓄客及到访	2019年11月19日支付宝定存1万优惠2%，定存180组； 2020年5月23日认筹交1万优惠1%，认筹125组；开盘当天到访165组客户				
成交价格	高层毛坯均价7000元/㎡ 洋房毛坯首层均价13500元/㎡（送50-100㎡花园、60㎡地下室） 二层均价11000元/㎡（送60-70㎡花园、45㎡地下室）、标准层均价8500元/㎡				
竞品价格	恒大养生谷小高精装均价7100元/㎡、绿都望晴川高层毛坯7200元/㎡ 绿都望晴川洋房毛坯首层11000元/㎡（送65㎡花园）、标准层7800元/㎡				
营销政策	<b>认购：</b> 交1万 <b>优惠：</b> 定存优惠2%、认筹优惠1%、开盘优惠1%、全款优惠2%、按揭优惠1%、分期优惠1% <b>分期：</b> 首付5%，剩余25%分两年四次付清（5%、5%、10%、5%） <b>分销：</b> 贝壳、房友、58、云池，佣金点位高层2.5万/套，洋房3万/套				
客户来源	以荥阳本地、中原区客户为主				
预售证号	取证日期：2020/3/4；【2020】郑房预字第XY2006号；177套（1/8#）				
备注	① 层高：高层层高2.9m、洋房层高3m、地下室层高5.5m ② 分销：分销成交占比30%左右				



## 楼盘分析：

**项目概况：**项目为禹洲入郑第一盘，位于宜居健康城片区，主打区域价值+生态优越+产品附加值高，一期规划5栋高层+8栋洋房，共计1156套，高层面积涵盖89-110㎡三房，主力户型为89㎡三房，占比41%，洋房面积涵盖115-125㎡三房，客群兼顾刚需刚改

## 开盘点评：

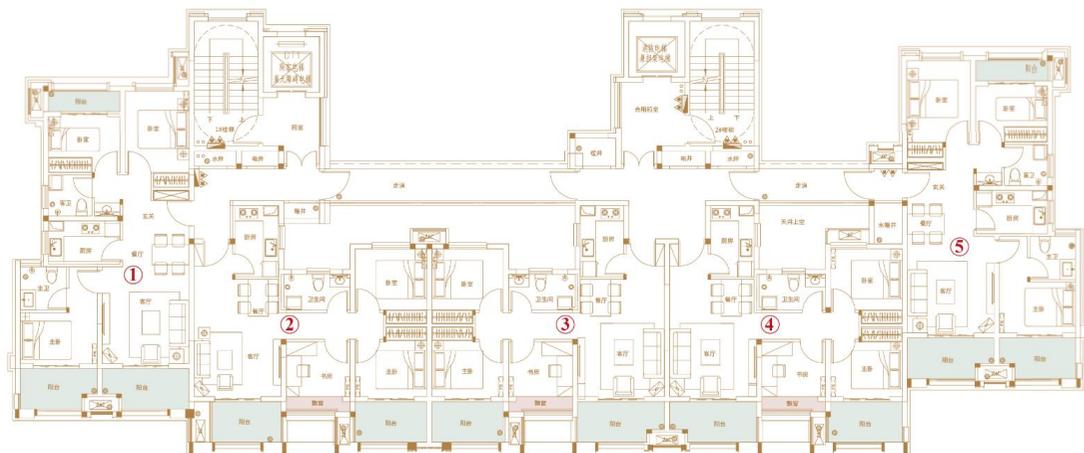
此次开盘为项目首开，前期蓄客时间较长，产品赠送面积大且性价比高，开盘价格优惠力度较大，但项目所在区域交通等配套尚未落位，故去化效果一般

本案近期开盘	推出时间		2020-6-20
	高层	推出楼栋	高层1#
		成交价格(元/㎡)	7000(毛坯)
		成交/供应套数	68/135
	洋房	推出楼栋	洋房8#
		成交价格(元/㎡)	标准层8500(毛坯)
成交/供应套数		38/42	

# 项目动态-开盘 (禹洲嘉誉风华-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	1#	1D	2T5	27F	三室两厅一卫	89	7100	81	45	56%
						三室两厅两卫	98	6900	54	23	43%
洋房	8#	3D	1T2	7F	三室两厅两卫	115	首层13500 (送50-100㎡花园、60㎡地下室)	35	32	91%	
					三室两厅两卫	125	二层11000 (送60-70㎡花园、45㎡地下室) 标准层8500	7	6	86%	
合计									177	106	60%

1#平面图



98㎡  
三室两厅两卫

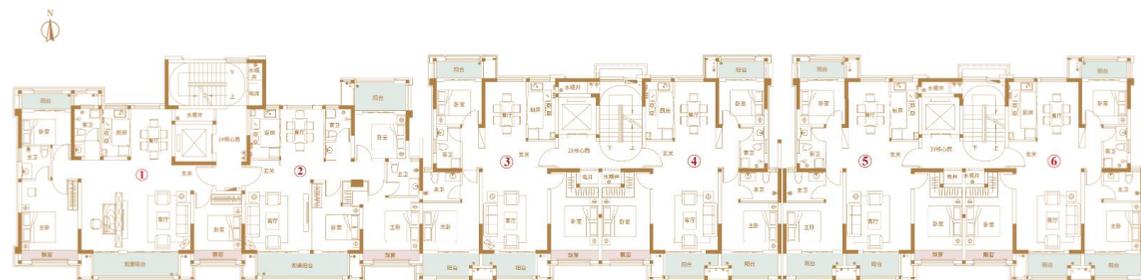
89㎡  
三室两厅一卫

89㎡  
三室两厅一卫

89㎡  
三室两厅一卫

98㎡  
三室两厅两卫

8#平面图



125㎡  
三室两厅两卫

115㎡  
三室两厅两卫

115㎡  
三室两厅两卫

115㎡  
三室两厅两卫

115㎡  
三室两厅两卫

115㎡  
三室两厅两卫

# 项目动态-开盘 (泰宏建业国际城-销售概况)

6月20日针对九期高层12#、13#进行加推，共计推出188套，去化80套，去化率43%

项目位置	二七区 大学路与南三环交汇处向南800米		开发公司	河南建业泰宏置业有限公司	
占地	117亩 (九期)	建面	7.8万㎡ (九期)	容积率	3.49
营销团队	泰辰+易居		解筹率	67%	
蓄客及到访	6月8日开始认筹，截止开盘认筹约120组左右 (缴纳1万认筹金)；20日到访约100组				
成交价格	毛坯高层13300-13800元/㎡				
竞品价格	亚星盛世·云水居13500元/㎡				
优惠方式	<b>认购：</b> 1万 <b>优惠：</b> 1) 按揭优惠1%；2) 开盘优惠15000元；3) 全款优惠2%；4) 首付分期无优惠 <b>分期：</b> 首付分期：首付5%，2020年年底5%，2021年年底10%，2022年年底10% <b>分销：</b> 贝壳、金屋、知之然，佣金2万/套				
客户来源	主要来自二七地缘客户，部分管南客户				
预售证号	取证日期：2020/6/10；【2020】郑房预售字(5013)号，12/13#，住宅188套				
备注	可组合贷，12#(1-29F为公租房)				



## 楼盘分析：

**项目概况：**项目位于二七区大学路与南三环交汇处向南800米，北临二七万达(3.5km)和郑州市七十四中学(2.7km)，且临近南水北调运河，生态资源丰富；地铁7号线在建，外部主干道有嵩山路、大学路、京广快速路，交通便捷，项目前五期已经交付，居住氛围浓厚。

## 开盘点评：

此次加推蓄客时间短，蓄客量不足，拉低整体去化；

推售楼栋与郑西铁路仅一路之隔，客户抗性较大；

本次推售楼栋梯户比较高(3T8/2T5)，居住舒适度欠佳，造成一部分客户的流失

项目近期开盘	推出时间	2020-4-24	2020-4-25	2020-6-20
	推出楼栋	高层6#	高层4#(西单元)	高层12#/13#
	成交价格	13500-14000元/㎡ (毛坯)	13750元/㎡ (毛坯)	13300-13800元/㎡ (毛坯)
	成交套数/供应套数	160/160	46/126	80/188

# 项目动态-开盘 (泰宏建业国际城-产品分析)

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
推售房源	12#	1D	3T8	33F (只推售顶层四层, 剩余楼层为公租房)	两室一厅一卫	58	13800	21	80	43%
					两室一厅一卫	62	13500	12		
	13#	1D	2T5	31F	两室两厅一卫	77	13300	31		
					三室两厅一卫	90	13700	93		
					三室两厅一卫	112	13500	31		
	合计									

12#平层图



13#平层图



# 项目动态-开盘 (保利海德公园-销售概况)

6月20日针对4号院小高层9/10/11#进行微信选房，共计推出215套房源，开盘当天去化56套，去化率26%

项目位置	金水区中州大道与贾鲁河交汇处西南角		开发公司	郑州保利亨业房地产开发有限公司	
占地	598亩 (4号院89.8亩)	建面	117万方 (4号院17.37万方)	容积率	2.89
营售团队	盛励+保利投顾		解筹率	62%	
蓄客到访	6月13日开始蓄客，截止开盘前蓄客约90组，开盘当天到访约70组				
成交价格	小高层精装成交均价18400元/口				
竞品价格	美盛教育港湾高层毛坯18500元/口				
优惠方式	<b>认筹:</b> 1万 <b>认购:</b> 1万 <b>优惠:</b> 认筹交1万享1%优惠; 总房款减5000; 按时签约优惠1%; 正常按揭优惠1%; 案场特批优惠1% <b>分期:</b> 无 (可保利小贷, 5%利息) <b>分销:</b> 无				
客户来源	金水区改善型客户, 郑州东区青年上班族, 30-45岁占据主力				
预售情况	暂无预售证				
备注	精装交付标准2000元/口; 老带新4000物业费, 全民经纪人4000现金				



新推      在售      待售      售罄

### 楼盘分析:

**项目概况:** 刘庄、杓袁、柳林城改项目，目前开发杓袁地块，主打低密改善。利：北邻贾鲁河生态资源，教育配套为纬五路一小联合办学、省实验中学联合办学；弊：北侧军用机场油库，近连霍高速、中州大道，易受噪音影响，地铁2号线、20号线（规划）距项目较远，公共交通及目前配套较为欠缺。

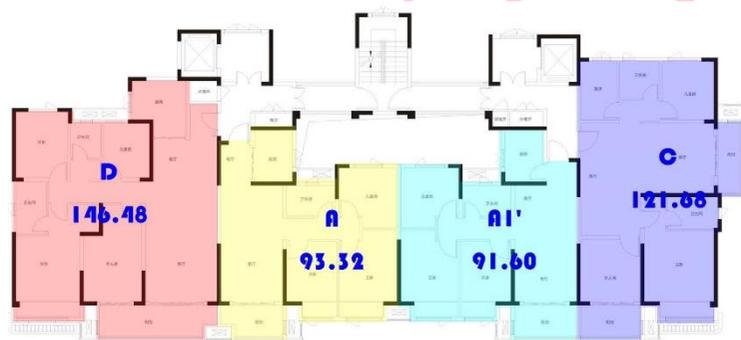
**开盘点评:** 4号院在景观、外立面（铝板+玻璃）、精装上做了提升，首开楼栋位置优越，价格较之前上涨，且无分期，置业门槛高；目前3号院团购16000-16500，其他房源17000左右，客户选择性较大；军用油库、噪音以及配套欠缺，客户有一定抗性，整体去化效果较差

项目近期开盘	推出时间	2019-6-23	2019-8-25	2019-9-19	2019-11-23	2020-3-14	2020-6-20
		推出楼栋	1号院小高层1/4/5/8#	3号院小高层3/4#	3号院小高层1#	1号院小高层2#	1号院小高层6-7#、11#
成交价格	16500-18800元/口	17800元/口	均价：96口 三房精装17500元/口；140口 四房精装17800元/口	17500元/口	16800-17000元/口（140以上产品）	18400元/口	
成交套数/供应套数	282 /316	86/141	26/54	65/80	18/76	56/215	

# 项目动态-开盘 (保利海德公园-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 (□)	成交价格 (元/□)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	9#	1D	2T4	18F	三室两厅一卫	91-94	18200	35	18	51%
						三室两厅两卫	122	18450	18	13	72%
						四室两厅两卫	146	18600	18	1	6%
		10#		四室两厅三卫		184	19300	36	5	14%	
				三室两厅一卫		95	18150	36	13	36%	
		11#		三室两厅两卫		115	18400	36	4	11%	
				四室两厅两卫		148	18600	36	2	6%	
合计									215	56	26%

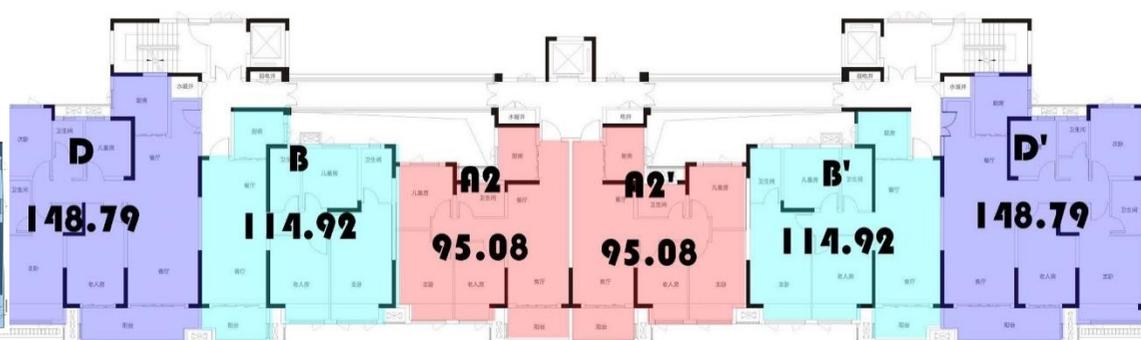
9#平层图



10#平层图



11#平层图



# 项目动态-开盘 (保利文化广场-销售概况)

6月21日，针对二期高层1-4#进行开盘，推出373套，去化185套，去化率50%；当天到访约210组

项目位置	高新区科学大道雪松路交会处		开发公司	郑州保利永和房地产开发有限公司		
占地	66亩	建面	27万㎡	容积率	4.5	
营销团队	自销		解筹率	49%		
蓄客及到访	4.25售楼部开放开始蓄客，6.14启动认筹，认筹约380组					
成交价格	高层均价16500元/㎡ (精装)					
竞品价格	龙湖·景粼玖序小高层15500元/㎡ (毛坯) 朗悦公园府高层14800元/㎡ (毛坯)					
营销政策	<b>认购</b> : 1万 <b>优惠</b> : 开盘优惠1%；认筹优惠1%；认购优惠1%；按时签约1%；全款优惠4%，按揭优惠2%，团购优惠2万，全民经纪人优惠5000 <b>分期</b> : 无首付分期 <b>分销</b> : 贝壳，佣金1.5%					
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					
预售证号	取证日期：2020/6/15；(2020)郑房预字第GX2020043号					
备注	精装修标准1500元/㎡左右					
本案近期开盘	推出时间	2018-8-18	2019-7-6	2020-6-21		
	高层	推出楼栋	一期1-2D	一期1-5D	二期1/2/3/4#	
		成交价格 (元/㎡)	LOFT均价11500元/㎡ (精装)	平层均价8800元/㎡ (精装)	高层16500元/㎡ (精装)	
		成交/供应套数	165/192	49/144	185/373	



## 楼盘分析：

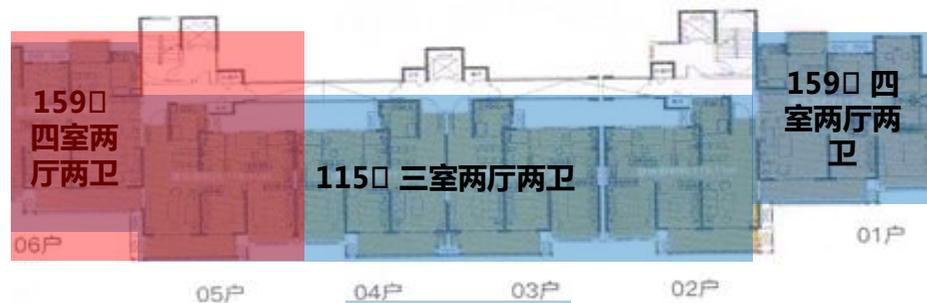
**项目概况**：保利文化广场二期地块总体规划了7栋楼（5栋住宅、1栋公寓、1栋写字楼）。项目位于科学大道与雪松路交会处，区域配套4条轨道交通：已通车的1号线，距离约1.5km，8号线修建中，9号线在规划中；教育资源有郑州外国语中学、郑州中学、郑州大学实验小学等；商业配套向北1.2km公园茂；项目1km范围内有郑州市第二人民医院高新区分院、郑州大学医院等；

**开盘点评**：本次开盘去化效果一般。本项目位于高新区核心区域，周边配套齐全，吸引客户；无首付分期政策，有一定置业门槛；周边在售竞品货量充足，价格不具明显竞争优势，客户分流。

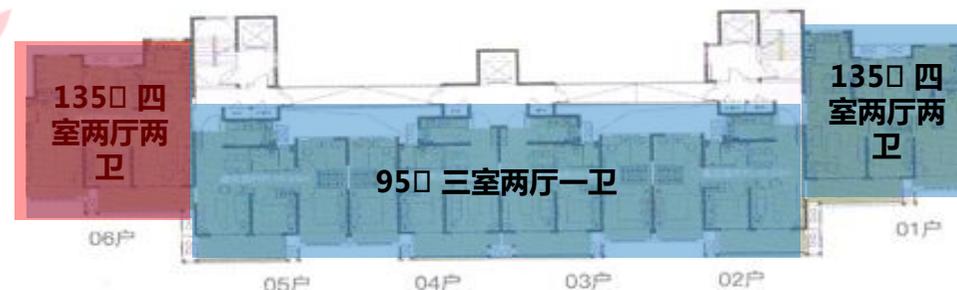
# 项目动态-开盘 (保利文化广场-产品分析)

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	
推售房源	高层	1#	1D	3T6	34F	四室两厅两卫	159	16500	34	185	50%
						三室两厅两卫	115		34		
		2#	1D	3T6	34F	四室两厅两卫	135		34		
						四室两厅两卫	135		67		
		3#	1D	2T4	34F	四室两厅两卫	135		34		
						三室两厅一卫	95		34		
		4#	1D	3T6	34F	三室两厅两卫	125		34		
						三室两厅一卫	95		136		
合计								373	185	50%	

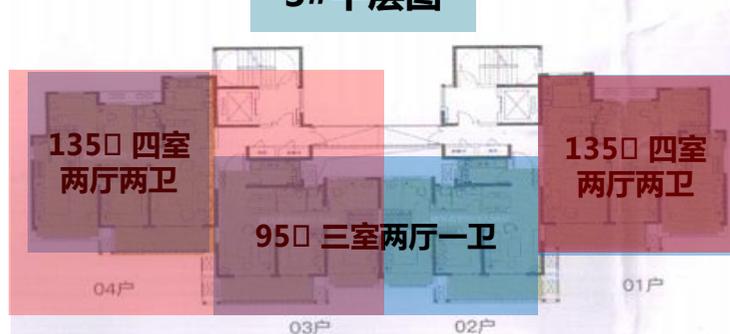
1# 1# 平面图



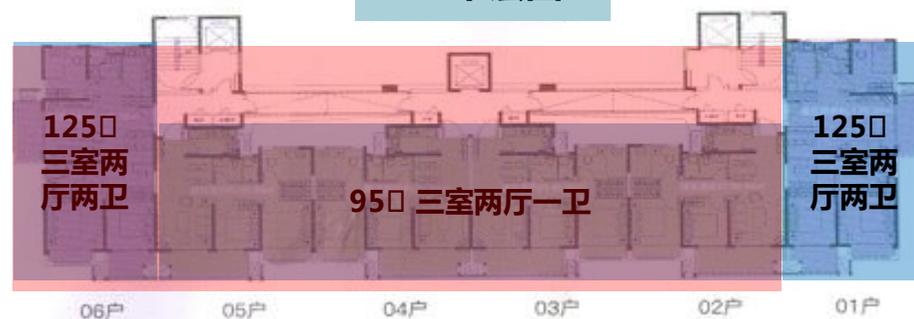
2# 2# 平面图



3# 3# 平面图



4# 4# 平面图



# 项目动态-开盘 (和昌优地-销售概况)

6月20日针对5#、7#高层进行现场选房，共计396套房源，开盘当天去化52套，去化率13%

项目位置	金水区 索凌路与三全路交汇处南200米		开发公司	郑州润丰园置业有限公司	
占地	80.81亩	建面	18万口	容积率	3.39
营售团队	自销、中原		解筹率	25%	
蓄客到访	5月3日开始定存5万蓄客，截止开盘前蓄客约208组、当天到访106组				
成交价格	高层17800元/口 (精装)				
竞品价格	瀚宇天悦城：17600元/口 (毛坯)				
优惠方式	<p><b>认购：</b>3万  <b>优惠：</b>正常首付优惠11%、分期优惠9%、全款优惠17%。  <b>分期：</b>仅89和114口户型可分期，分期一年半，每半年付一次，首付10%，第一次5%，第二次10%，第三次5%  <b>分销：</b>房友圈，房友 佣金1.5%，周六周日认购小户型额外奖励2000元，120m<sup>2</sup>以上额外奖励3000元。</p>				
客户来源	金水区、惠济区客户为主				
预售情况	五证齐全、豫(2019)0100397号				
备注	—				



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

**楼盘分析**

**项目概况：**位于金水北区核心地段，索凌路与三全路交会处，坐享普罗商圈，周边配套成熟居住氛围纯粹，内部配套一所幼儿园、银河路小学(431米)、北京华联(248米)、4号线(北二十里铺站在建)、7号线规划中(2站换乘文化路站)、3号线在建(1站换乘省体育中心站)

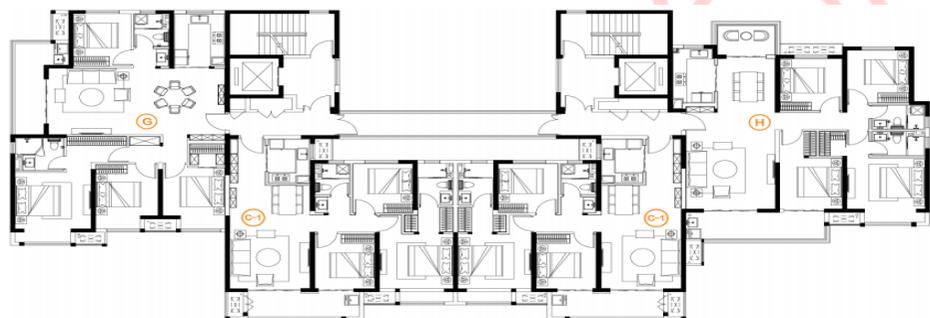
**开盘点评：**本次开盘去化较差，客户忠诚度不高，水客较多；和昌的其他项目维权严重、客户抗性大，去化较差。

项目 近期 开盘	推出时间		2020/6/20
	高层	推出楼栋	5#、7#
		成交价格	17800元/口 (精装)
		成交套数/供应套数	52/396
	洋房	推出楼栋	/
		成交价格	/
成交套数/供应套数		/	

# 项目动态-开盘 (和昌优地-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	5#	1D	2T4	33F	四室两厅两卫	143	18500	66	52	13%
三室两厅两卫						114	17700	66			
7#		2D	2T4	33F	三室两厅一卫	89	17500	132			
					三室两厅两卫	114	17700	66			
					三室两厅两卫	125	18000	66			
合计								<b>396</b>	<b>52</b>		

5#平层图



7#平层图



143㎡  
四室两厅两卫

114㎡ 三室两厅两卫

143㎡  
四室两厅两卫

125㎡  
三室两厅两卫

89㎡ 三室两厅一卫

114㎡ 三室两厅两卫

89㎡ 三室两厅一卫

125㎡  
三室两厅两卫

# 项目动态-开盘 (融信朗悦·时光之城-销售概况)

2020年6月21日针对一期3/4#洋房进行现场选房，共计48套房源，开盘当天去化30套，去化率63%

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㎡ (一期住宅建面23.6万㎡)	容积率	2.83	
营售团队	自销		解筹率	67%		
蓄客及到访	项目5月中旬开始认筹，截止开盘蓄客约45组					
成交价格	洋房均价13500元/㎡，首层21000元/㎡ (送花园及地下室)，顶层15000元/㎡					
竞品价格	中海万锦溪岸精装洋房15500元/㎡					
优惠方式	<b>认购:</b> 2万 <b>优惠:</b> 认筹2万抵8万，开盘总房款减5万；首付30%优惠1%；首付60%优惠2%；全款优惠3%。 <b>分期:</b> 洋房无首付分期 <b>分销:</b> 链家、房友，佣金点数2%					
客户来源	周边区域工作的年轻刚需客户，和部分投资性客户					
预售情况	(2020)郑房预字第GX2020030号 (5月26日取证)					
备注	首层送110㎡花园及6.4米挑高地下室，顶层送90㎡露台					

本案	推出时间	2020/2/28	2020/4/11	2020/5/1	2020/5/23	2020/6/21
近期开盘	推出楼栋	1#+13#部分未售房源 (高层)	11# (高层)	3# (高层)	12# (高层)	3/4# (洋房)
	成交价格: 元/㎡	11200元/㎡	11200元/㎡	11100元/㎡	11100元/㎡	均价13500元/㎡，首层21000元/㎡ (送花园及地下室)，顶层15000元/㎡
	成交/供应套数	98/300	11/300	10/136	9/136	28/48



新推 在售 待售 售罄

## 楼盘分析:

**项目概况:** 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，是项目一大卖点；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；项目为一线房企融信与朗悦合作开发，一线品牌加持。但项目位置偏远，周边配套待完善，整体竞争力不足。

**开盘点评:** 本次开盘效果一般，项目位置偏远，导客困难；短期内配套匮乏；本次开盘首付无分期；但价格较周边竞品具有明显优势，客户接受度较高。

# 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
	洋房	3/4#	2D	1T2	6F	三室两厅两卫	127	均价13500元/㎡, 首层21000元/㎡ (送110㎡花园及地下室)	16	30	63%
						四室两厅两卫	139		16		
						四室两厅两卫	143		16		
						合计					

洋房平层图 (洋房为退台设计, 每层户型搭配有差异)



143㎡  
四室两厅两卫

139㎡  
四室两厅两卫

127㎡  
三室两厅两卫

127㎡  
三室两厅两卫

本周大郑州供应8宗地，共421亩，其中恒大未来之光勾地重新挂牌（6宗）；成交土地3宗，为郑东新区汇泉博澳东悦城后期地块（1宗），中牟县住宅项目（1宗），高新区住宅项目（1宗），共计306亩；中牟汽车城板块2宗住宅地成交终止，共计138亩；下周竞拍35宗土地，共计1699亩

## 大郑州本周整体供销情况



本周供应：环比+88%



本周成交：环比——



本周地价：环比——

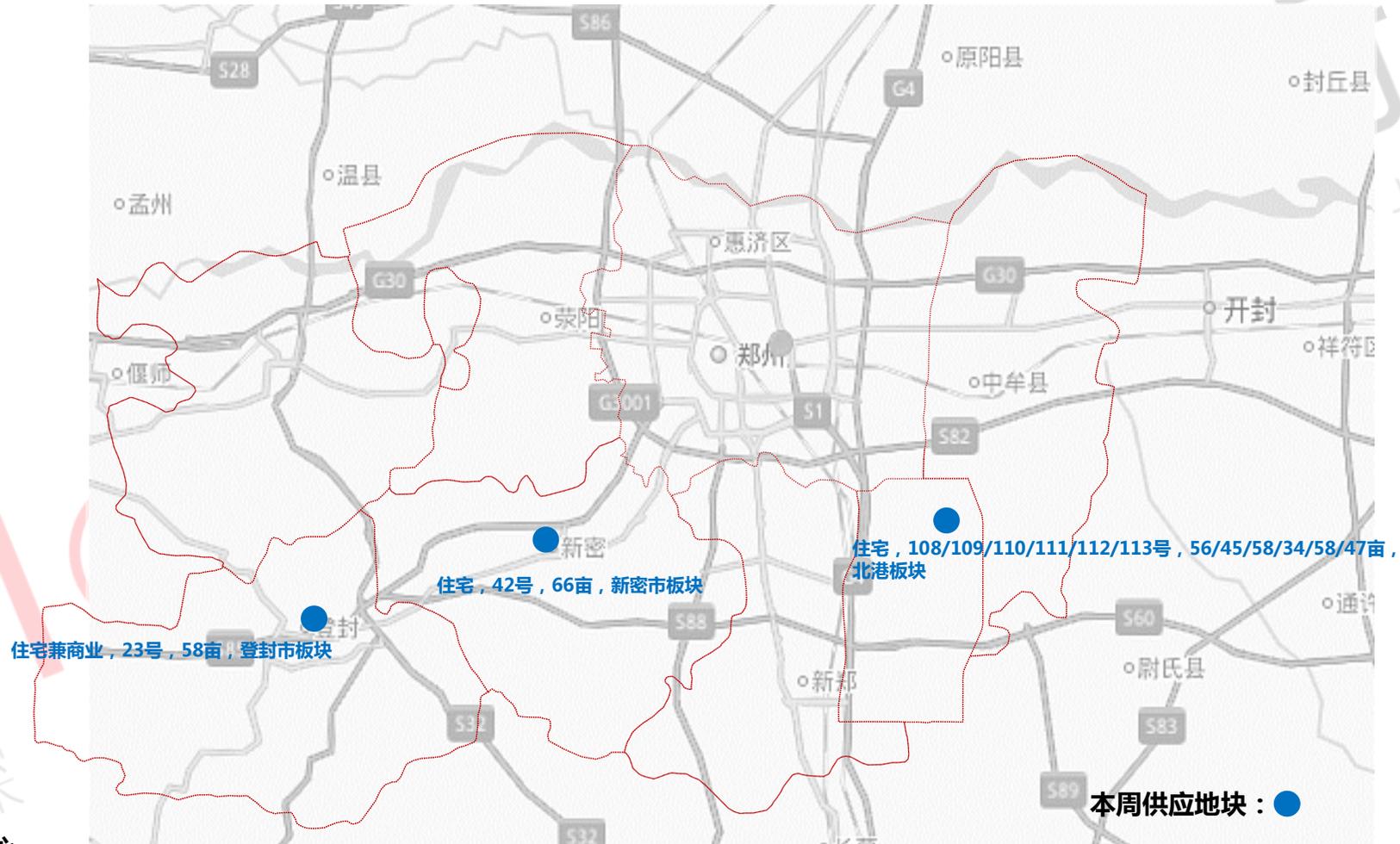


本周楼面价：环比——

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	0	0	228	2	672	3547	0	0	137	2
近郊	298	6	78	1	248	2856	138	2	1008	25
远郊	123	2	0	0	0	0	0	0	554	8

近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟、平原新区；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

## 本周大郑州土地供应分布图

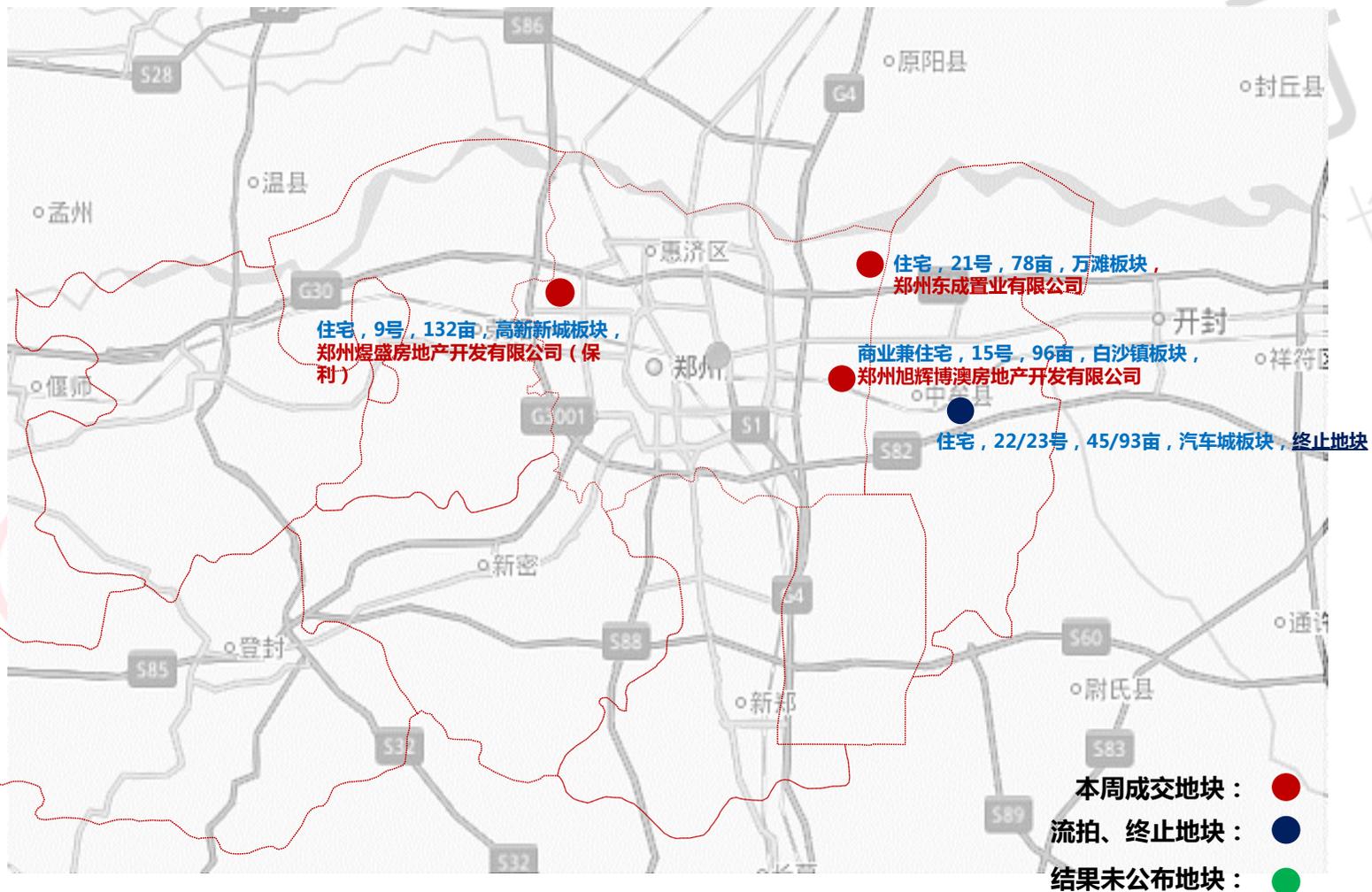


数据来源: 公共资源交易中心

## 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
2020/6/16	2020/7/20	登政出〔2020〕23号(网)	登封市少林大道与谷路街交叉口东南角	登封市	58	商业兼住宅	10.40	2.7	16762	290	1611	—	—	—	安开混合	安置用房总面积不低于72662.04平方米,此类房屋不得进入一级市场销售。该地块竞买保证金不含地上建筑物价款12038.46万元,地上建筑物随土地一并出让,建筑物价款不随土地竞价而提高
2020/6/19	2020/6/22	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	9.39	2.5	20336	361	2165	恒大	恒大未来之光	—	商品房	成品住宅,采用装配式设计,装配式建筑不小于50%
2020/6/19	2020/6/22	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	7.44	2.5	13963	313	1877	恒大	恒大未来之光	—	商品房	成品住宅
2020/6/19	2020/6/22	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	9.68	2.5	20966	361	2165	恒大	恒大未来之光	—	商品房	成品住宅
2020/6/19	2020/6/22	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	4.05	1.8	11999	356	2964	恒大	恒大未来之光	—	商品房	成品住宅
2020/6/19	2020/6/22	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	6.97	1.8	18470	318	2650	恒大	恒大未来之光	—	商品房	成品住宅
2020/6/19	2020/6/22	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	5.61	1.8	16628	355	2962	恒大	恒大未来之光	—	商品房	成品住宅
2020/6/19	2020/7/22	2020-42号(网)	新惠街东、屏阳路南、惠丰街西	新密市	66	住宅	7.90	1.8	4136.36	63	524	—	—	青屏街街道青峰路社区东部片区	安置	—
合计					421		61.44									

## 本周大郑州土地成交分布图



## 本周大郑州土地成交信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	是否安置	建面(万㎡)	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/㎡)	溢价率	周边标杆项目 售价(元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注
2020/6/16	郑政东出 [2020] 15 号(网)	白沙园区杨桥东路东、白 少路南、前程路西辅道西、 陇海快速路北	郑东新区	96	商业兼住 宅	商品房	26	4	60740	632	2369	0%	汇泉博澳东 悦城高层成品 房均价11500	1	郑州旭辉博澳 房地产开发有 限公司	汇泉博澳东悦 城
2020/6/15	牟政出【2020】 21号(网)	中牟县万滩镇镇兴大道南、 万贯路东、万里路西	中牟	78	住宅	商品房	7	1.3	19234	248	2856	0%	碧桂园生态城 洋房毛坯9900 叠拼毛坯 13000	1	郑州东成置业 有限公司	该宗地由农用地 变更为建设用 地,该宗地 占用林地 13726平方米
2020/6/19	郑政高出 [2020] 9号 (网)	木荷路西、青梅街北	高新区	132	住宅	商品房	18	2	92737	701	5261	8%	中海万锦熙岸 洋房精装 15500 高层12500	8家:保利碧 桂园 旭辉 中 海 中交 敏捷 新城 万达	郑州煜盛房地 产开发有限公司	保利
合计				306	—		50.01	—		—		—				

## 本周大郑州土地成交终止信息

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
2020/6/17	牟政出【2020】22号(网)	中牟汽车产业集聚区比克大道南、轩通街 东、正中大道北	中牟	45	住宅	商品房	6.02	2	—	—	—	—	绿地香颂 叠拼15000 类双拼24000 院墅22000 联排19000	—	—	挂牌限制如下:1、 限制销售对象:土 地竞买人所建住宅 仅限销售在中牟汽 车产业集聚区内已 注册工业企业或关 联企业具有劳动关 系的员工;2、土 地竞得人依法获得 土地使用权后,中 牟汽车产业集聚区 管委会作为项目监 督主体
2020/6/17	牟政出【2020】23号(网)	中牟汽车产业集聚区比克大道南、轩通街 东、正中大道北	中牟	93	住宅	商品房	12.35	2	—	—	—	—		—	—	—
合计				138	—		18.37	—		—		—				

# 楼市分享-新盘 (绿都九州雅叙-项目概况)

## 雅系高端产品+品质开发商+高赠送率



位置	中牟县 九州路与广惠街西200米
开发商	郑州兴都置业有限公司
占地面积	102.98亩
容积率	2.0
建筑面积	地上建面13.73万㎡
绿化率	35.10%
物业类型	建面约98㎡ -118㎡ 小高层、129-160㎡ 叠墅
装修	毛坯
物业公司	绿都物业
销售团队	自销
内部配套	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 教育情况：河南省实验学校小学、郑州枫杨外国语学校、衡水中学河南分校（在建）等；</li> <li>➤ 医疗资源：中牟县人民医院、河南省肿瘤医院郑东分院、郑大三附院新区医院、阜外华中心血管病医院、河南省直第三人民医院等；</li> <li>➤ 商业情况：海宁皮革城、杉杉奥特莱斯、白沙商贸城；</li> <li>➤ 交通情况：绿博大道、广惠街、万三公路、8号线（广惠街站在建），地铁14号线（规划中），郑开城际铁路；</li> <li>➤ 公共资源：长城书画院、绿博园、方特欢乐世界、海昌极地海洋世界等。</li> </ul>
目前阶段	处于前期认筹阶段，小高认筹5000抵20000，叠墅认筹10000抵30000

2019年12月5日

郑州绿荣置业有限公司3354元/㎡ 摘得，土地性质为住宅用地

2020年6月7日

售楼部对外开放

2020年6月7日

开始蓄客；小高认筹5000抵20000，叠墅认筹10000抵30000

2020年6月13日

样板间对外开放

2020年6月底

项目开盘预计推3#楼共76套

# 楼市分享-新盘 (绿都九州雅叙-产品系介绍)

2016年，绿都地产首次提出“生命力社区”开发理念后，并在此理念下为大家带来了“云系、澜系、雅系”三大产品系，2020年4月3日，绿都新品发布，宣告三系产品落子中原。云系产品以新兴科技为主导，云娱乐、云教育、云社交渗透日常；澜系产品注重功能完备、高性价比打造；雅系产品从择址观、产品观、服务观、择邻观、文化观考量，打造高端级产品

## 云系简介

云系是绿都地产为城市中坚力量精著的奢适人居筑品，以社区仪式感、尊崇入户体验、城市核心区域、全生命周期户型等为开发标准，为人们提供美好的居住环境，标志性代表项目有杭州云和湖，该项目以科技智能为设计源点，将生活的仪式感，注入到每一位城市中坚精英的生活中去，为他们塑造完美的生活品质。代表项目：洛阳绿都青云赋、杭州绿都云和湖、郑州绿都青云叙、上海绿都绣云里、南昌绿都青云府



## 澜系简介

澜系是绿都地产致敬每座城市的奋斗者而打造的。绿都地产以居住的全方位考虑致以敬意，在城市发展的核心区域，以精端配套、优质产品、潜力地段、温暖服务，打造功能完备、高性价比的理想居所。标志性代表建筑有绿都东澜岸的海盗主题乐园，该主题乐园是绿都地产开发的全生命周期景观的一部分，旨在让每个年龄段都能在社区中获得美好体验。代表项目：绿都澜湾、绿都东澜岸



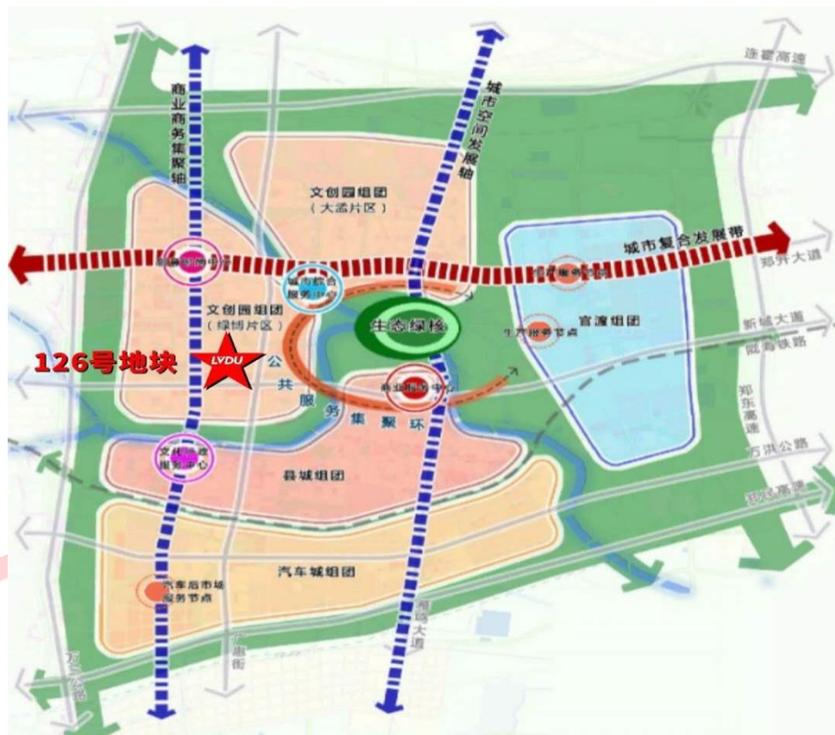
## 雅系简介

以高端会所配套、高定臻享服务、城市稀缺资源、艺术人文品位为开发标准，为城市层峰人物定制奢享人文栖居。在苏州，绿都地产以TOP系作品—苏和雅集、姑苏雅集，缔造属于当代人的雅集空间。代表项目：苏州绿都姑苏雅集、洛阳绿都和风雅叙、郑州绿都九州雅叙



# 楼市分享-新盘 (绿都九州雅叙-地块指标)

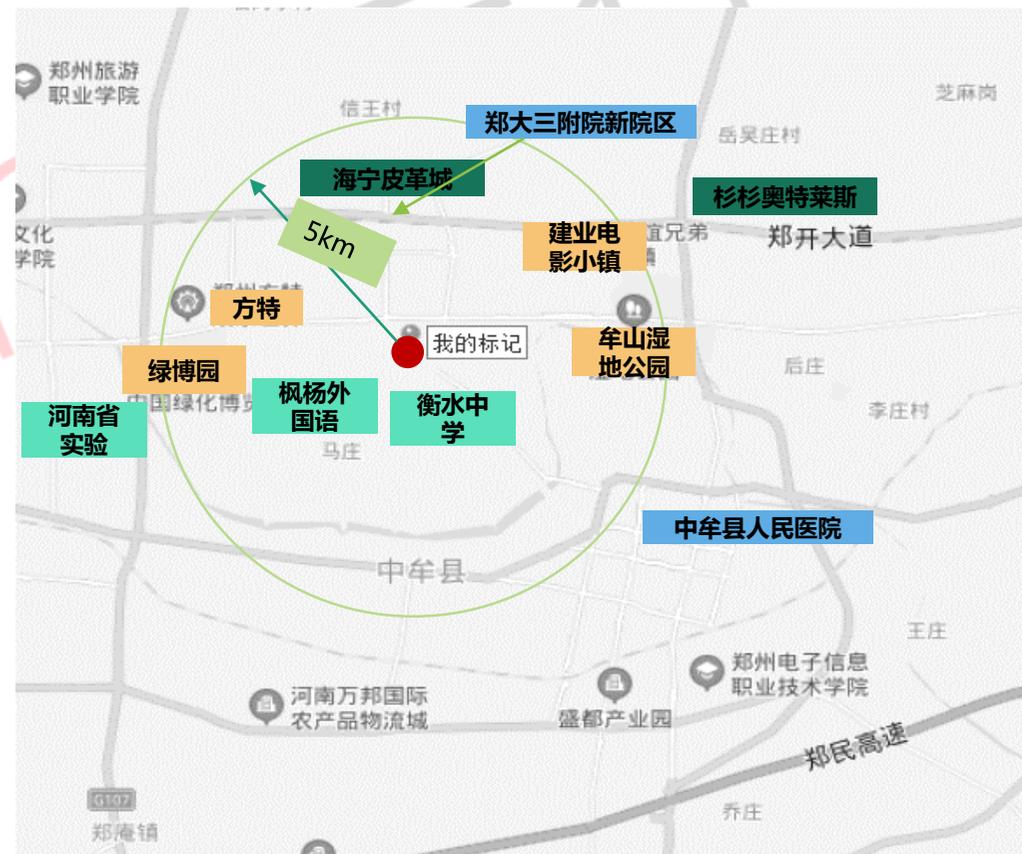
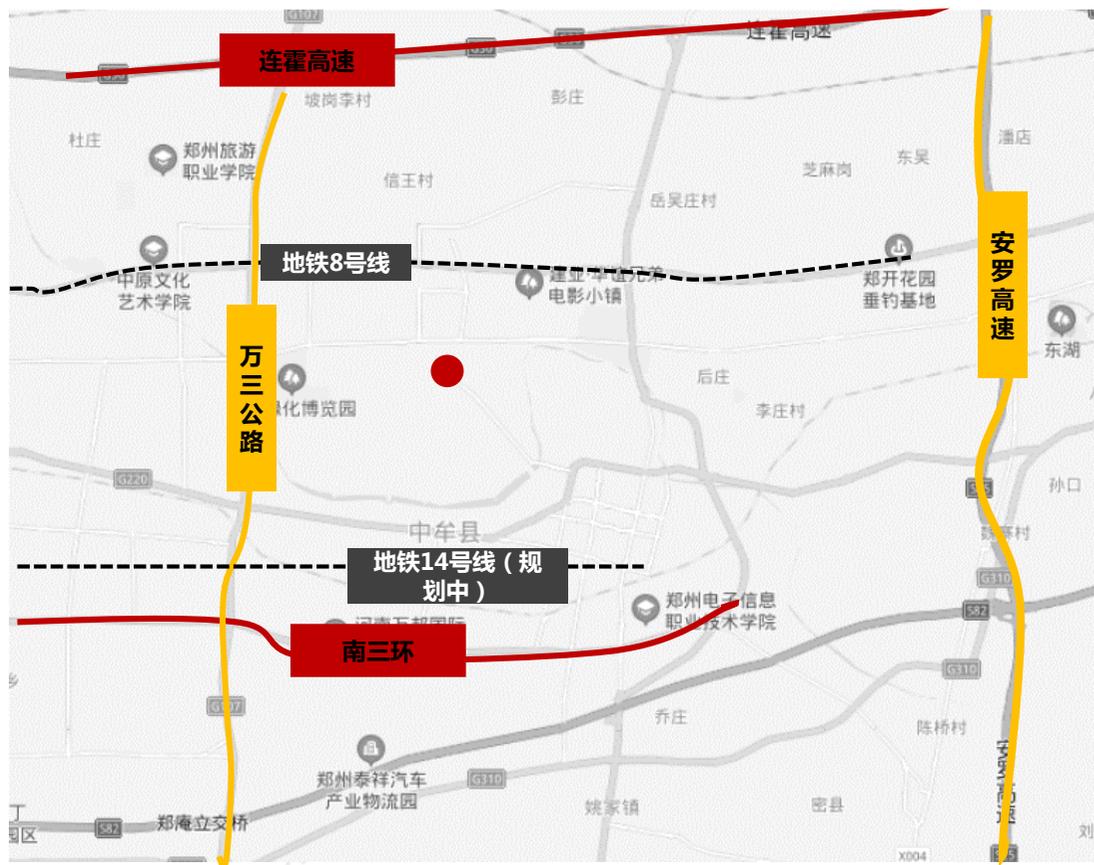
该地块是2019年12月底价摘牌，土地性质是住宅用地，地块摘牌单位是郑州绿荣置业有限公司，占地102.98亩，容积率为2.0，地上建筑面积13.73万方，无安置



土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	计容建面 (万 $\square$ )	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/ $\square$ )	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
牟政出[2019]126号 (网)	中牟	郑州国际文化创意产业园九州路以北、紫薇路以西	102.98	住宅	13.73	2.0	447	3354	0%	郑州绿荣置业有限公司	挂牌出让	2019/12/5

# 楼市分享-新盘 (绿都九州雅叙-区域配套)

项目距离8号线广惠街站1.1KM (在建), 14号线规划中; 毗邻方特欢乐世界及绿博园, 生态娱乐资源丰富; 周边分布有衡水中学、枫杨外国语, 规划配套齐全, 但兑现周期较长, 目前缺乏生活配套

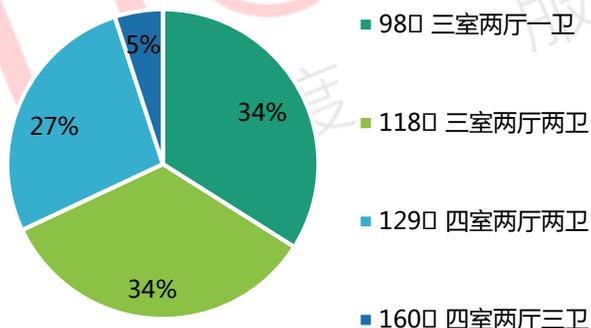


# 楼市分享-新盘 (绿都九州雅叙-户型配比)

规划8栋19/20层小高层、15栋叠拼；小高层为2T4设计，叠墅为上中下三叠，共计1142套房源，98㎡以及118㎡三房占比最多，预计6月底首开3#楼共76套房源



面积占比



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积 (㎡)	房型	套数	占比
小高层	3#	1D	2T4	19F	118+98+98+118	98	三室两厅一卫	38	3%
						118	三室两厅两卫	38	3%
	8#		2T4	20F	118+98+98+118	98	三室两厅一卫	40	4%
						118	三室两厅两卫	40	4%
	9#		2T4	20F	118+98+98+118	98	三室两厅一卫	40	4%
						118	三室两厅两卫	40	4%
	15#		2T4	20F	118+98+98+118	98	三室两厅一卫	40	4%
						118	三室两厅两卫	40	4%
	20#		2T4	20F	118+98+98+118	98	三室两厅一卫	38	3%
						118	三室两厅两卫	38	3%
	26#		2T4	20F	118+98+98+118	98	三室两厅一卫	38	3%
						118	三室两厅两卫	40	4%
	21#		2T4	20F	118+98+98+118	98	三室两厅一卫	78	7%
						118	三室两厅两卫	78	7%
27#	2T4	20F	118+98+98+118	98	三室两厅一卫	78	7%		
				118	三室两厅两卫	78	7%		
叠墅	2#	5D	2T2	6F	129	129	四室两厅两卫	30	3%
	5#	6D	2T2	6F	129	129	四室两厅两卫	36	3%
	6#	4D	2T2	6F	129	129	四室两厅两卫	24	2%
	7#	3D	2T2	6F	129	129	四室两厅两卫	18	2%
	10#	4D	2T2	6F	129	129	四室两厅两卫	24	2%
	11#	4D	2T2	6F	129	129	四室两厅两卫	24	2%
	12#	2D	2T2	6F	160	160	四室两厅三卫	12	1%
	13#	3D	2T2	6F	160	160	四室两厅三卫	18	2%
	16#	4D	2T2	6F	129	129	四室两厅两卫	24	2%
	17#	4D	2T2	6F	129	129	四室两厅两卫	24	2%
	18#	3D	2T2	6F	129+160	129	四室两厅两卫	12	1%
						160	四室两厅三卫	6	1%
	19#	3D	2T2	6F	160	160	四室两厅三卫	18	2%
						160	四室两厅三卫	18	2%
22#	5D	2T2	6F	129+160	129	四室两厅两卫	24	2%	
					160	四室两厅三卫	6	1%	
23#	5D	2T2	6F	129	129	四室两厅两卫	30	3%	
					129	四室两厅两卫	30	3%	
25#	5D	2T2	6F	129	129	四室两厅两卫	30	3%	
					129	四室两厅两卫	30	3%	
合计								1142	100%

# 楼市分享-新盘 (绿都九州雅叙-平层图)

楼栋采用连廊设计，整体户型排布较为合理，其中3/8/9/15/20/26#1D，21/27#2D，均为2T4设计

3/8/9/15#平层图

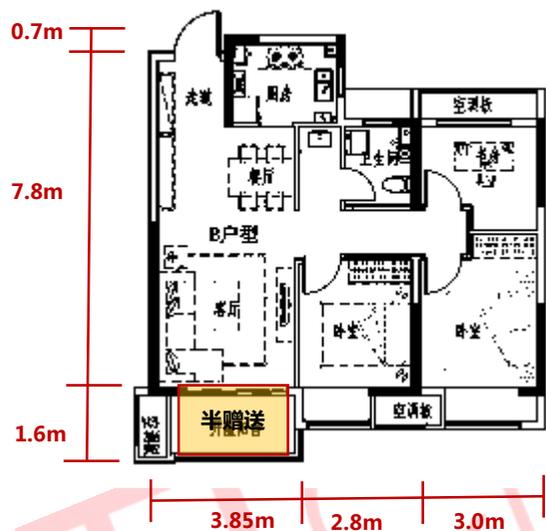


3#8#9#15#楼标准层

# 楼市分享-新盘 (绿都九州雅叙-户型产品)

户型设计较为合理，多为两开间或三开间朝南，采光充分；118<sup>0</sup>户型南北双阳台各赠送一半，可变空间可改造为瞰景落地窗，增强居住舒适性

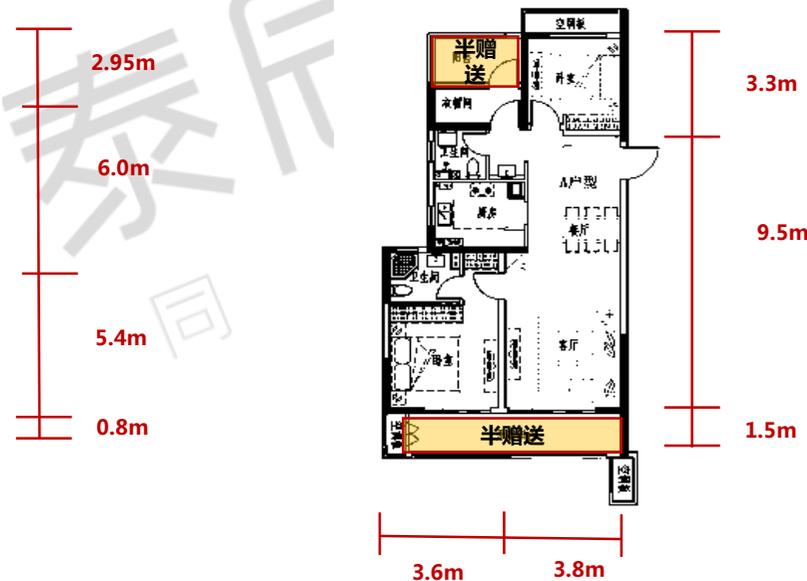
三室两厅一卫98<sup>0</sup>



三室两厅两卫118<sup>0</sup>



三室两厅两卫118<sup>0</sup>



户型编号	面积	边/中间套	房型	通透/半通透/不透透	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	98	中	三房一卫	半通透	25%	5%	5.36	2T4	3	3.85*7.8	3.0*4.7	2.8*4.0	3.0*2.7	9.65	8.5	是	明	1	晾晒衣物、休闲
2	118	边	三房两卫	全通透	25%	11%	13.35	2T4	2	3.3*6.0	3.3*5.4	3.1*4.1	3.4*2.95	6.4	14.35	客卫是	明	2	晾晒衣物、休闲
3	118	边	三房两卫	全通透	25%	7%	8.01	2T4	2	3.8*9.5	3.6*5.5	3.1*3.3	3.1*2.9	7.4	12.8	客卫是	明	2	晾晒衣物、休闲

# 楼市分享-新盘 (绿都九州雅叙-样板间展示)

餐客厅一体，观景阳台，南向双卧室，瞰景飘窗，居住舒适度高



# 楼市分享-新盘 (绿都九州雅叙-优劣势分析)

## 优势：

**自身优势：**对比周边竞品，该项目为区域内稀缺小高+叠墅项目，容积率低，绿化率高，后期居住舒适度较高；

**产品设计：**小高层产品户型较小，赠送率高；叠墅产品有129㎡及160㎡，弥补区域市场小面积空缺；

**配套资源：**周边三公里范围内，分布有绿博园、郑汴中央公园、建业电影小镇、海昌极地海洋馆；紧邻枫杨外国语、衡水河南分校；公共资源及教育资源丰富

## 劣势：

内部交通路网不发达，多为规划路，公共交通匮乏；

项目周边无成型社区，暂无居住氛围。

## 重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰行技术中心市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

# 泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市郑东新区绿地中心-北塔31楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：[tcyanjiubu@126.com](mailto:tcyanjiubu@126.com)

网站：<http://www.ticheer.cn>