



郑州市市场周报【2020年第24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

银保监会：整治金融资产管理公司、金融租赁公司等违规开展房地产业务；
郑州四环高架于6.29日试通车；
2019年超5000万人提取住房公积金，人均提取约3万元

2 市场监控

6月4周在售项目295个，成交3778套，同比-35%，环比-1%；
单盘周均来访同比-21%，环比+15%，单盘周均成交量同比-48%，环比-7%

3 项目动态

本周大郑州4个项目开盘，共计推1255套，售631套，去化率50%，三-四环间项目开盘为主，碧桂园名门凤凰城高推货，去化一般，其余项目普遍蓄客量不足，去化较差

4 土地市场

本周大郑州供应5宗土地，为恒大、康桥等项目后期地块，共计330亩；成交土地24宗，为管城区康桥阅溪府地块（2宗），港区恒大未来之光地块（6宗），荥阳思念、融创等勾地（15宗），巩义正商项目（1宗），共计1140亩；11宗地块成交结果未公布，其中登封（7宗），港区（4宗），共计559亩；下周竞拍25宗土地，共计1473亩

1、银保监会：整治金融资产管理公司、金融租赁公司等违规开展房地产业务（2020.6.24）



- 为巩固拓展乱象整治成果，坚决打赢防范化解金融风险攻坚战，银保监会6月24日印发《关于开展银行业保险业市场乱象整治“回头看”工作的通知》。
- 其中，针对金融资产管理公司，乱象整治“回头看”的工作提出：**违规开展房地产业务；违规向地方政府及融资平台提供融资等。未按规定做实资产质量；通过分公司之间、分公司与子公司之间内部交易掩盖风险；风险资产处置化解不力，未有效执行集中度风险和限额管控等。业务开展不合规、不审慎，为银行业金融机构规避资产质量监管提供通道，以收购金融或非金融不良资产名义变相提供融资等。**

2、2019年超5000万人提取住房公积金，人均提取约3万元（2020.6.24）



全国住房公积金2019年年度数据显示，2019年住房公积金制度惠及职工数量持续增长，**全年住房公积金实缴职工14881.38万人，提取人数5648.56万人，提取额16281.78亿元，人均约3万元。**（郑州2019年末，提取额175.91亿元，同比增长14.68%）

数据显示2019年，住房公积金贷款和提取人数占实缴职工人数接近40%。在租房方面，住房公积金支持1013.82万人为住房租赁提取937.83亿元，支持人数比上年增长32.28%。与此同时，住房公积金个人住房贷款利率比同期商业性个人住房贷款基准利率低1.65—2个百分点，平均每笔贷款可节约利息支出9.13万元。

3、中国恒大：截止6.22累计合约销售额3153亿元，完成今年目标39%（2020.6.24）



- 6月24日，中国恒大（03333.HK）公告，截至6月22日，公司累计合约销售金额约3153亿元，同比增长约11.9%。回款金额约2873亿元，同比增长53.3%，按照恒大2020年销售目标8000亿元计算，目前已完成销售目标的39.4%。
- 按照恒大的计划，6月底前还要新开盘20个项目（恒大郑州项目恒大林溪郡定于6.30开盘），预计上半年合约销售金额将进一步增长。集团对完成2020年全年各项经营目标充满信心。**恒大自2月13日开始将楼盘搬往线上销售，并推出多项促销策略，包括升级优惠活动、开启线上直播卖房等。今年前5个月，恒大合约销售均价降至9069元/平方米（去年同期为10744元/平方米）。**

1、未来5年内，两千五百亿元金融活水助力洛阳副中心建设（2020.6.24）



- 6月24日，洛阳市与中国工商银行河南省分行、中国银行河南省分行分别签署战略合作协议。未来五年，两家银行将累计为洛阳提供2500亿元融资支持，两家银行与洛阳市人民政府战略合作签约仪式在洛阳举行，协议旨在希望双方充分发挥在渠道、资源、信息、科技等方面优势，建立更深层次联动合作机制。
- 根据协议，中国工商银行河南省分行为洛阳量身定制综合金融服务方案，重点支持**黄河流域生态治理、城市轨道交通、先进制造业、现代服务业、园区开发及城市更新等板块**建设发展，中国银行河南省分开展多层次、多领域、全方位的金融业务合作，重点在**先进制造业、综合交通枢纽、环境保护、文旅融合、扩大开放、创新驱动、民生和社会事业**等领域深化合作。

2、郑州四环高架于6.29试通车（2020.6.26）



- 端午假期，郑州四环线及大河路快速化工程正在抓紧进行最后阶段的施工。这标志着郑州将进入“双环+井字”的快速路网时代。
- 郑州四环路及大河路快速化改造工程，由**西四环、南四环、东四环(原四港联动大道)和大河路**合围的大环线组成，全长约93公里，此次通车段共计71.9公里。
- 西四环陇海路-莲花街段12公里已建成通车，南四环嵩山路-中州大道段5.4公里为原状南四环快速路，南四环金岱路-经南八路段4公里内机场高速互通立交为移交工程，开工时间较晚，且与高速、铁路等单位协调任务重，暂不具备开通条件。

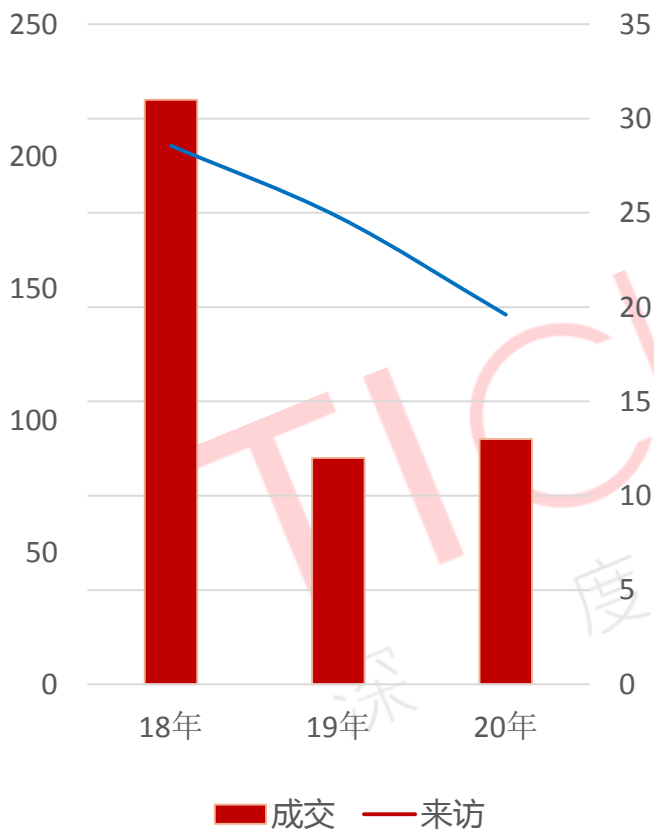
3、商合杭高铁6.29全线通车（2020.6.27）



- 目前，商合杭高铁合肥至杭州段顺利通过中国国家铁路集团安全评估，标志着商合杭高铁将全线贯通，届时，河南、安徽、浙江三省实现高铁“无缝对接”成为连接江淮和长三角地区的快速客运通道。
- 在去年12月商丘至合肥段通车的基础上，合肥至杭州段顺利通过安全评估后在6月28日正式开通运营（途径安徽芜湖，安徽宣城，浙江湖州）。商合杭高铁起点河南商丘，在河南米字形铁路网**境内共设商丘站、商丘东站两座车站**

端午当周单盘成交量较去年同期略有上涨，端午期间特价多主推楼层、位置不好、大户型房源。去化较好项目浩创梧桐溪水湾，康桥香溪里，鑫苑金水观城，金沙湖高尔夫观邸，端午三天去化套数均在15-20套，个别项目去化基本无变化

2018/2020年端午期间单盘成交对比（一周数据）



区域	楼盘名称	营销动作	活动时间	优惠政策	端午三天成交量	备注
金水区	美盛教育港湾	买房加5万送车位	仅限6月27日	现均价18000元/㎡，6.27购房+5万送车位	39套	当天成交24套
荥阳	禹洲嘉誉风华	限时特价房	端午期间	特价房6200起，推出4套高层，4套洋房，楼层均为顶层或底层较难去化房源	19套	仅限6.25-6.27端午期间
中牟	康桥香溪里	清盘钜惠	截止到7月1号	一期清盘钜惠，比之前多2个点优惠，特价房源9200元/㎡	15套	针对一期剩余所有房源
南龙湖	浩创梧桐溪水湾	特价房	端午期间	特价房7300元/㎡起，原价高层8200元/㎡（毛坯）	18套	——
经开区	金沙湖高尔夫观邸	特价房	端午期间	10套特价房 5套85折 5套88折，现均价13600元/㎡，85折房源优惠后均价在11500元/㎡	18套	特价房为较难去化房源
金水区	鑫苑金水观城	特价房	端午期间	均价21000元/㎡，推出10套一口价房源	15套	特价房实际为噱头，价格基本无变化
中原区	汇泉西悦城	年中冲刺特价房	端午期间	每套总房款直减6万，原价12000元/㎡（共20套）	10套	共20套（只针对10号院）
高新区	融信朗悦时光之城	特价房	端午期间	原价11000元/㎡，现特价10800元/㎡	10套	仅限12号楼
南龙湖	美盛中华城	年中钜惠特价房	端午期间	特价8300元/㎡+2万购车位（10套特价房，最高可优惠34万）	9套	仅限6.25-6.27端午期间
经开区	绿都东澜岸	年中钜惠，推出特价房源	端午期间	推出12套特价房，均价10000-10500元/㎡，原价10500-11200元/㎡	7套	相比平常去化无明显区别
南龙湖	雅居乐天域	首开年庆特价房	活动截止到7.21	高层均价9200元/㎡，10套特惠房，最高优惠20万	6套	——
二七区	亚新金星外滩	特价房	6.27-6.28	原价13000-14000元/㎡现价12000-13000元/㎡现房，首期十万，降价幅度在10%左右	5套	（特价房为部分难去化房源）
高新区	金辉优步花园	年中钜惠	6.25-6.30	精装高层12500元、洋房14500元/㎡，针对所有在售房源优惠2%	5套	7月1日起取消此优惠政策

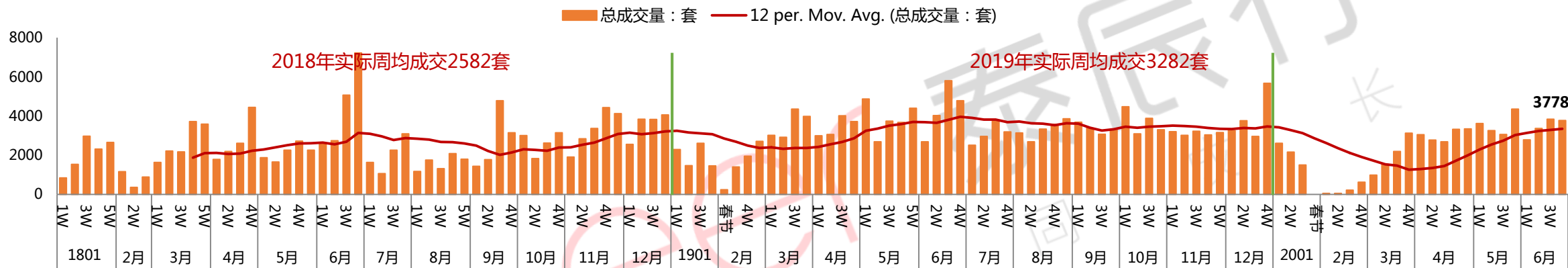
端午假期也迎来6月年中冲刺月，各大房企纷纷应景推出6月购房节活动，实行不同程度的特惠，一线房企以恒大、万科，金科为代表，本土房企以美盛、绿都为代表，为冲刺业绩，推出特价房、降价优惠；主要针对偏远项目或位置较差、难去化房源；仅恒大集团针对所有项目做出较多优惠，市场影响大

房企	营销动作	具体措施	典型项目
恒大	端午钜惠 特价房（6.24-6.27）	特价房低至78折，2000元抵2万，恒房通96折，一次性付款93折，免收3年物业费	典型项目恒大未来之光、恒大城、恒大山水城、恒大金碧天下、恒大御景湾、恒大悦龙湾 均参与活动；典型项目成交情况：恒大城认购24套、恒大未来之光认购19套、恒大养生谷认购20套
万科	特价房 （6.24-6.30）	年中冲刺，推出限时特价房	万科民安江山府：优惠①：推出15套特价房，可额外优惠1%，售完为止；均价17000起②：购买6.6元焕新券即可享受6.6抵20000元/1个点购房优惠③：端“五”大礼包：认购且月底前签约即可享受价值1500元五重家电礼包；典型项目成交情况：万科城认购33套、万科魅力美景之城认购15套、世曦认购6套、江山府认购15套、大都会认购12套
金科	端午+年中双重特惠 （截止到月底）	金科中原区域，九盘联动，限量房源特惠	金科御府天宸针对16#房源，均价7400元/㎡左右 金科集美公馆：推出10套特价房：
康桥	年中钜惠 特价房（6.24-6.27）	年中冲刺，推出限时特价房，认筹砸金蛋，订房送物业费	康桥香溪里：推出特价房。特价房源均价9200元/㎡ 康桥九溪天悦：总经理签售会，推出特定房源15套，81折起 康桥香蔓郡（待售项目）：认筹当天砸金蛋，总房款减2千，3千，5千，三个档位 康桥南龙湖项目（康桥那云溪/康桥九溪郡）：订房送10年物业费 典型项目成交情况：那云溪25套、东麓园12套
融信	特价房 （6.24-6.27）	端午特惠，推出特价房源	融信城市之窗：年中钜惠，所有房源88折起 融信朗悦时光之城：端午期间每天10套特价房（仅限12号楼）
美盛	部分项目推出特价房 （6.24-6.27）	10套特价房，特价优惠200-1100元/㎡不等	美盛中华城：10套特价房，最高可优惠34万 美盛教育港湾：购房加五万送车位，成交效果明显，端午假期成交39套
绿都	特价房（6.24-6.27）	年中钜惠，推出特价房源	绿都东澜岸：推出12套特价房，均价10000-10500元/㎡，原价10500-11200元/㎡，成交7套，效果不明显

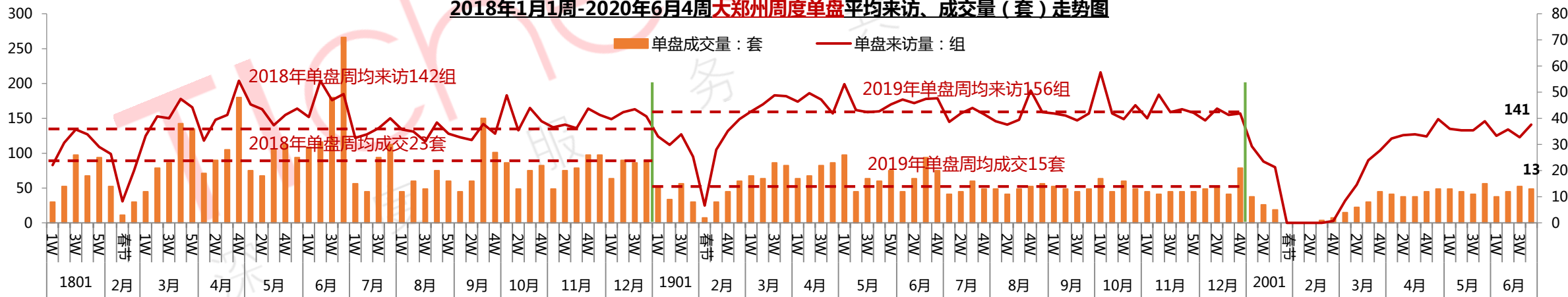
市场监控-大郑州整体数据

6月4周在售项目**295个**，成交**3778套**，同比-35%，环比-1%；
单盘周均来访**同比-21%，环比+15%**，单盘周均成交量**同比-48%，环比-7%**

2018年1月1周-2020年6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6月4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

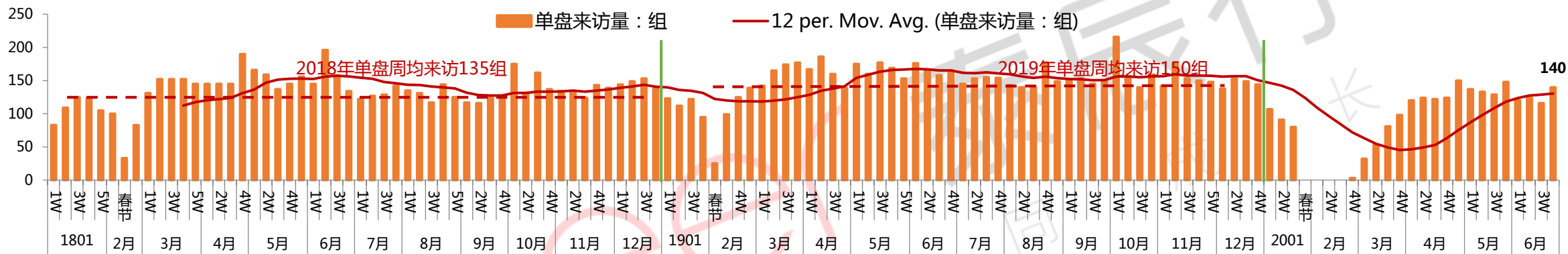


◆ 6月4周大郑州实际监控到住宅项目303个，共计来访42615次，其中单盘平均来访141次；监控到住宅在售项目295个，共计成交3778套，单盘平均成交13套；其中尾盘在售项目5个，全新待售项目16个

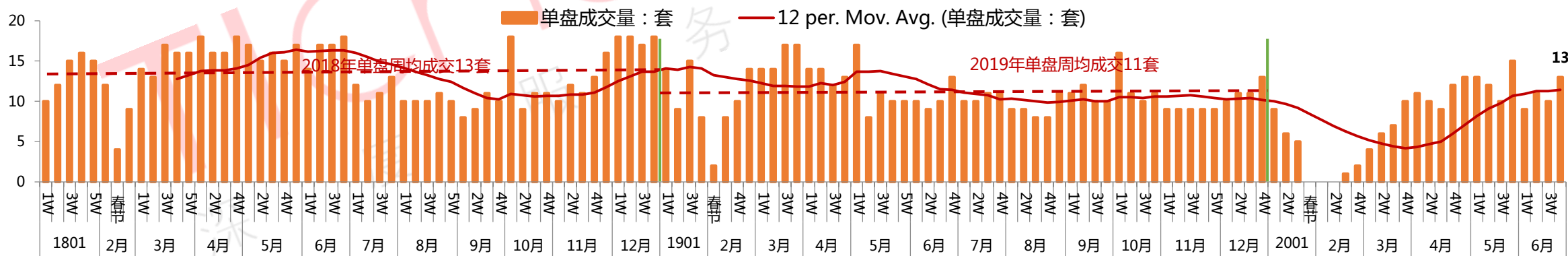
市场监控-大郑州平销数据

6月4周平销项目单盘周均来访量**同比-11%**，**环比+21%**；单盘周均成交量**同比+30%**，**环比+30%**

2018年1月1周-2020年6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6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：6月4周住宅平销套数TOP10共计销售**647**套，环比-9%

住宅销售：6月4周住宅销售套数TOP20共计销售**1607**套，环比-3%

★ 6.22-6.28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	郑西鑫苑名家	荥阳	86	高层	毛坯6900 (端午节3天贝壳专场, 100㎡以下22000元/套, 100㎡以上26000元/套)	0.91
2	大正水晶森林	高新区	79	高层	毛坯11500-12500	0.83
3	绿地公园城	管城区	71	高层/洋房	精装高层13300 精装洋房15000	0.75
4	富田城九鼎华府	管城区	66	高层	毛坯12800	0.69
5	美盛教育港湾	金水区	65	高层	毛坯18000 (加5万送车位)	0.68
6	瀚宇天悦湾	荥阳	64	高层	毛坯5800	0.67
7	恒大养生谷	荥阳	57	小高	精装7000	0.60
8	鑫苑国际新城	管城区	53	高层	毛坯16000 (部分特价房12700-13500)	0.56
9	碧桂园名门时代城	管城区	53	高层	精装12500-13300	0.56
10	恒大未来之光	航空港区	53	小高层	精装8600	0.56

★ 6.22-6.28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	中原区	碧桂园名门凤凰城	449	11	经开区	保利金茂时光悦	56
2	金水区	龙居华府	89	12	高新区	谦祥福晟钱隆城	54
3	荥阳	郑西鑫苑名家	86	13	管城区	鑫苑国际新城	53
4	高新区	大正水晶森林	79	14	管城区	碧桂园名门时代城	53
5	金水区	瀚宇天悦城	75	15	航空港区	恒大未来之光	53
6	管城区	绿地公园城	71	16	管城区	融创城	52
7	管城区	富田城九鼎华府	66	17	航空港区	绿地香湖湾	51
8	金水区	美盛教育港湾	65	18	高新区	万科城	47
9	荥阳	瀚宇天悦湾	64	19	荥阳	清华大溪地	45
10	荥阳	恒大养生谷	57	20	管城区	富田城九鼎公馆	42

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）

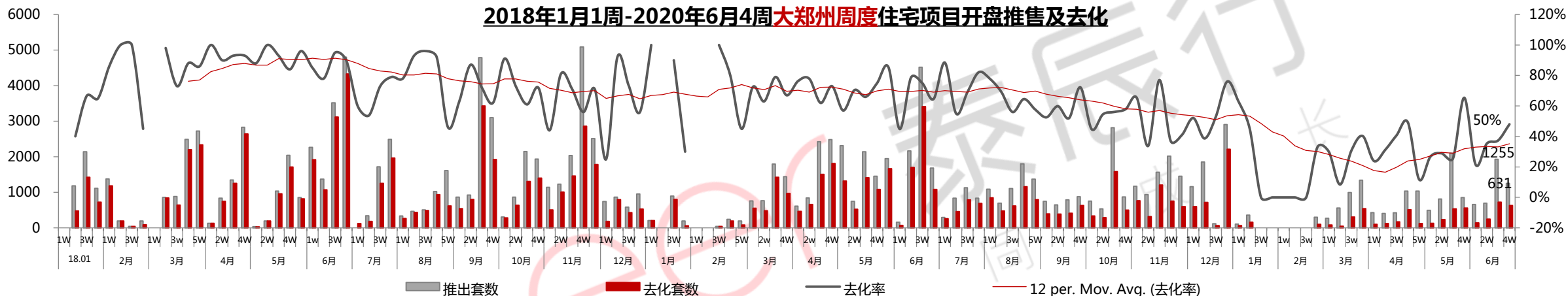
本周市区+近郊新增预售**11**个项目，其中住宅共**3868**套，**43.52万m²**，未推**2746**套，未推面积**29.85万m²**

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）
惠济区	【2020】郑房预售字（5025）号	锦艺四季城香晴苑	锦艺四季城	2020/6/22	住宅	12 / 15 / 18#	0.50	0.50	36	0	0	已推：上叠均价23000（毛坯） 下叠均价27000（毛坯）
中原区	【2020】郑房预售字（5026）号	恒大林溪苑壹号院	恒大林溪郡	2020/6/22	住宅	13 / 15 / 17 / 18#	4.53	4.53	412	0	0	未推：预计高层价格14500（精装） 6.30开盘
中原区	【2020】郑房预售字（5027）号	恒大林溪苑壹号院	恒大林溪郡	2020/6/22	住宅	3 / 5 / 6 / 10#	5.45	5.45	533	0	0	未推：预计高层价格14500（精装） 6.30开盘
中原区	【2020】郑房预售字（5028）号	恒大林溪苑壹号院	恒大林溪郡	2020/6/22	住宅	1 / 7 / 11 / 12 / 16#	1.38	1.38	102	0	0	未推：预计高层价格14500（精装） 6.30开盘
金水区	【2020】郑房预售字（5029）号	融创瀚海兰园	融创蘭园	2020/6/22	住宅	8#	0.18	0.18	12	0	0	已推：洋房标准层30000（毛坯）
高新区	（2020）郑房预字第GX2020045号	保利和园	保利文化广场	2020/6/23	住宅	1/2#	4.83	4.83	402	0	0	已推：高层均价16500（精装）
高新区	【2020】郑房管预字第（GX2020046）号	欢河城二号院	东原阅城	2020/6/23	住宅	9/10#	3.93	3.93	330	0	0	未推：预计高层14500（精装） 高层13000（毛坯）
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1068）号	东润城璞园	东润城	2020/6/24	住宅	4/5/6#	4.14	4.14	388	0	0	未推：预计高层均价10200-11700（毛坯）
管城区	【2020】郑房预售字（5030）号	永威滢澜庭	永威城	2020/6/24	住宅	3/6/7/8#	5.82	5.82	538	0	0	未推：预计高层均价：15500（毛坯）
金水区	【2020】郑房预售字（5031）号	瀚宇天悦城五号院	瀚宇天悦城	2020/6/24	住宅	6#	1.97	1.97	204	0	0	已推：高层均价：17600（毛坯）
金水区	【2020】郑房预售字（5032）号	保利溪岸四号院建设项目	保利海德公园	2020/6/24	住宅	3/7#	1.47	1.47	108	0	0	未推：预计高层均价17800（精装）
航空港区	G0415	中建·森林观澜	中建·森林观澜	2020/6/23	住宅	1/2/5/15/17#	6.19	6.19	468	0	0	人才福利房 团购价6500（毛坯）
航空港区	G0416	恒大未来之光花园	恒大未来之光	2020/6/24	住宅	18/19/20/21#	3.13	3.13	335	0	0	未推：预计高层均价8600（精装）
合计							43.52	43.52	3868	—	—	—

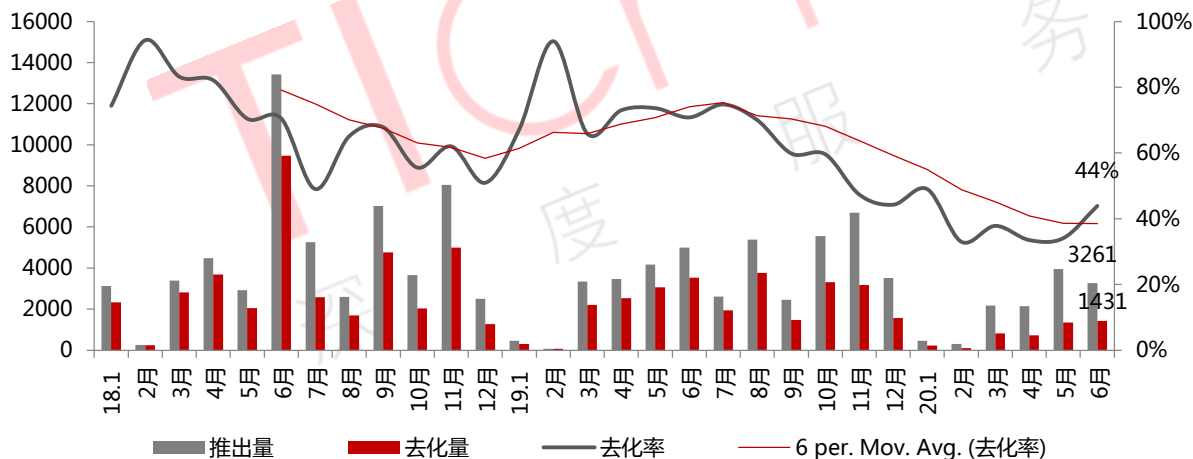
开盘数据走势

本周大郑州共计**4个住宅**项目开盘，全部位于市区，本周开盘**去化率为50%**，较上周增加13%

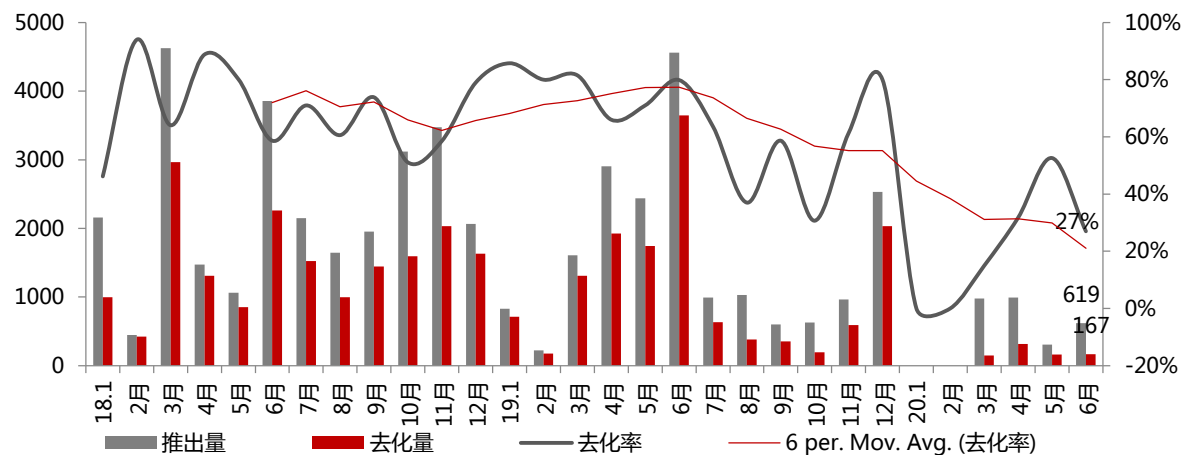
2018年1月1周-2020年6月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年6月市区住宅项目开盘推售及去化

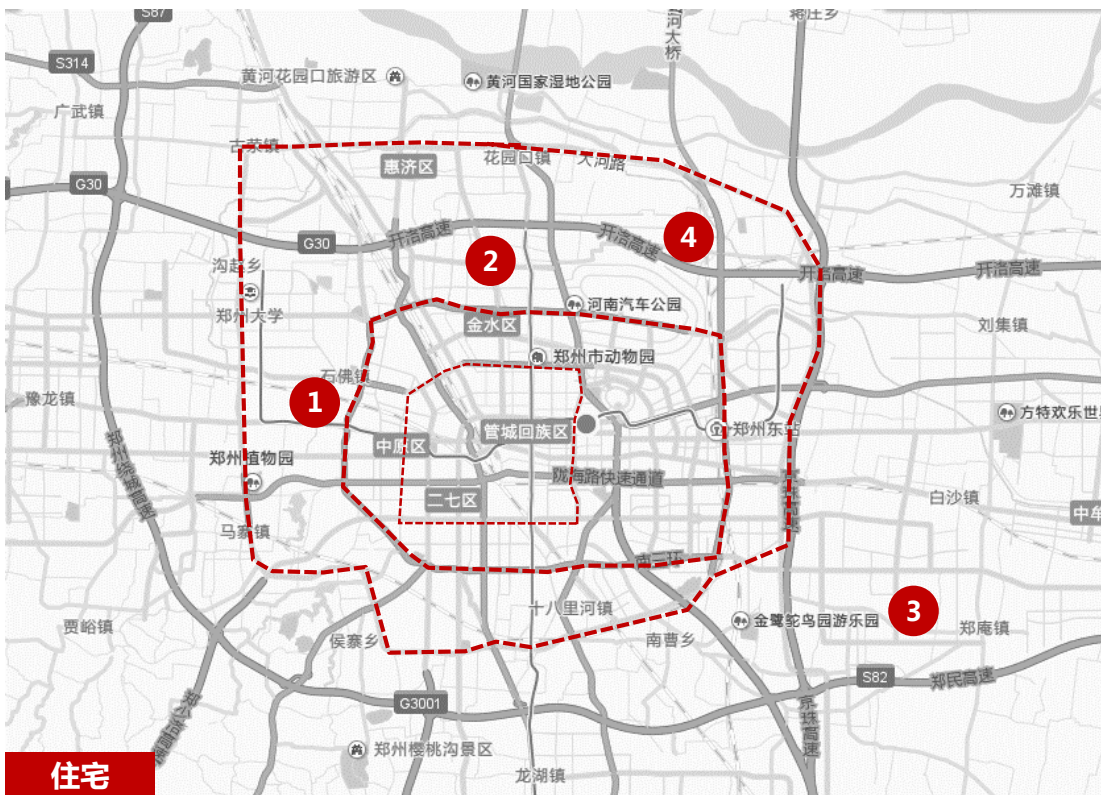


2018年1月-2020年6月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周大郑州**4个项目**开盘，共计**推出1255套**，**去化631套**，**去化率50%**，大多位于四环以外，典型项目碧桂园名门凤凰城推售货值较多，去化一般，其余项目由于蓄客量不足，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/m²
1	碧桂园名门凤凰城	高层	744	449	60%	高层毛坯15000元/m² 大平层毛坯16700元/m²
2	瀚宇天悦城	高层	136	42	30%	高层毛坯17600元/m²
3	保利金茂时光悦	高层	151	51	34%	高层精装10500元/m²
4	龙居华府	小高层	224	89	40%	精装小高层21650元/m² (一层毛坯29000-31500元/m²)
合计			1255	631	50%	—

项目动态-开盘 (碧桂园名门凤凰城-销售概况)

2020年6月24日针对一期**南地块1/2/3/5#北地块3#高层**进行微信选房，共计**744套**房源，开盘当天去化**449套**，去化率**60%**

项目位置	中原区建设路西三环地铁一号线西流湖站		开发公司	碧桂园控股集团有限公司	
占地	总6057亩，一期92亩	建面	一期住宅建面34.3万m²	容积率	4.2
营销团队	自销		解筹率	52%	
蓄客及到访	5.16定存，截止6月19日共定存1100组；6月20日启动认筹，累计升筹870余组。				
成交价格	高层毛坯均价15000元/m²；大平层毛坯均价16700元/m²				
竞品价格	碧桂园西湖精装高层14700元/m²				
优惠方式	认购 ：2万认购 优惠 ：定存：89m²享2万抵5万；115m²享3万抵8万；认筹额外优惠1%；按时签约1%；一个月内交齐全款94折、正常按揭98折； 分期 ：无首付分期 分销 ：贝壳（1.2%-1.4%跳点；月成交50套以下，1.2%；月成交50套以上1.4%）				
客户来源	中原区及高新老城区客户				
预售情况	取证时间:6月18日【2020】郑房预售字（5020）号				
备注	—				

本案	推出时间	2020/6/24
近期开盘	推出楼栋	南地块1/2/3/5#；北地块3#
	成交价格：元/m²	高层均价15000元/m²，大平层均价16700元/m²
	成交/供应套数	449/744



楼盘分析：

项目概况：项目位于常西湖北区，总占地6057亩，体量较大。区域内规划配套完善，利好明显；本次开盘地块临近西流湖公园，南部地块楼栋阳台可观河景，景观资源优势明显；临近地铁一号线，临近站点五一公园站可换乘地铁5号线、铁炉站可换乘地铁14号线，极为便利；西四环、建设西路等城市主干道通达全城；但是短期内生活配套较为匮乏，区域缺少基本的商业生活等配套，尚无居住氛围。

开盘点评：

本次开盘效果一般。项目蓄客时间较长，蓄客相对充分；位置靠近市区，且地铁+生态资源加持，吸引中原区及高新老城区客户；但是首开价格高于客户心理预期，对比竞品碧桂园西湖精装价位竞争力不足。

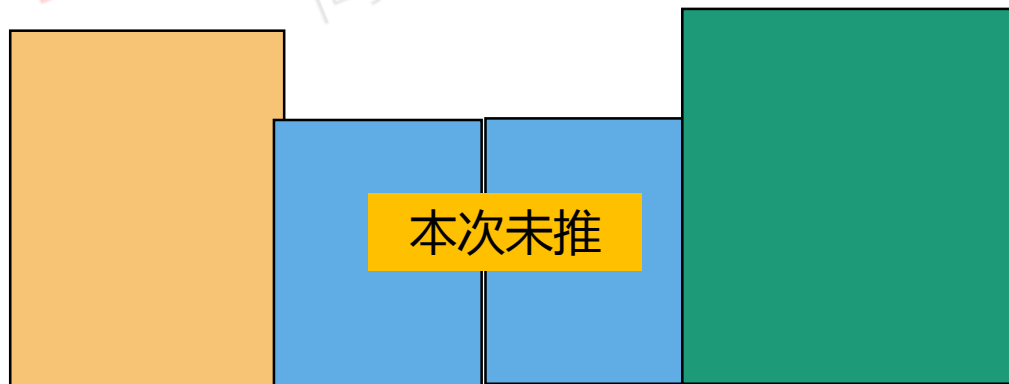
项目动态-开盘 (碧桂园名门凤凰城-产品分析)

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	1/2#/3#	1D	2T4	34/31	三室两厅两卫	115	15500	328	449	60%
		5#	2D	2T4	33	三室两厅一卫	89	14700	358		
		3#	1D	2T4	29	四室两厅两卫	140	16000	29		
						四室两厅三卫	230	18200	29		
						合计					

高层1/2/3/5#平层图 (5#为2D)



大平层3#平层图 (户型图暂未释放)



115m²
三室两厅两卫

89m²
三室两厅一卫

115m²
三室两厅两卫

140m²
四室两厅两卫

115m²
三室两厅两卫

230m²
四室两厅三卫

项目动态-开盘 (瀚宇天悦城-销售概况)

6月24日针对**高层6#**进行现场选房，共计**136套**，截止6月28日去化**42套**，去化率**30%**

项目位置	金水区文化路与三全路西 南角		开发公司	河南瀚宇天悦城置业有限公司	
占地	97亩（一期）	建面	31.6m²（一期）	容积率	4.9（一期）
营售团队	自销&泰辰		解筹率	——	
蓄客及到访	无				
成交价格	毛坯均价：17600元/m²				
竞品价格	美盛教育港湾高层毛坯：18000元/m² 和昌优地高层精装：17800元/m²				
优惠方式	认购 ：2万认购 优惠 ：7天内签约优惠2万，首付30%优惠2%；首付60%优惠3%，一次性优惠5%，开盘当天优惠1% 分期 ：87m²平台借款37.5万，两年分5次，每次7.5万元；115m²平台借款50万，两年分5次，每次还款10万（无息） 分销 ：链家、房友、58爱房（佣金，1.5%）				
客户来源	以金水区客户为主要来源				
预售情况	取证日期：2020/6/24【2020】郑房预售字（5031）号,6#，住宅204套				
备注	——				



楼盘分析：

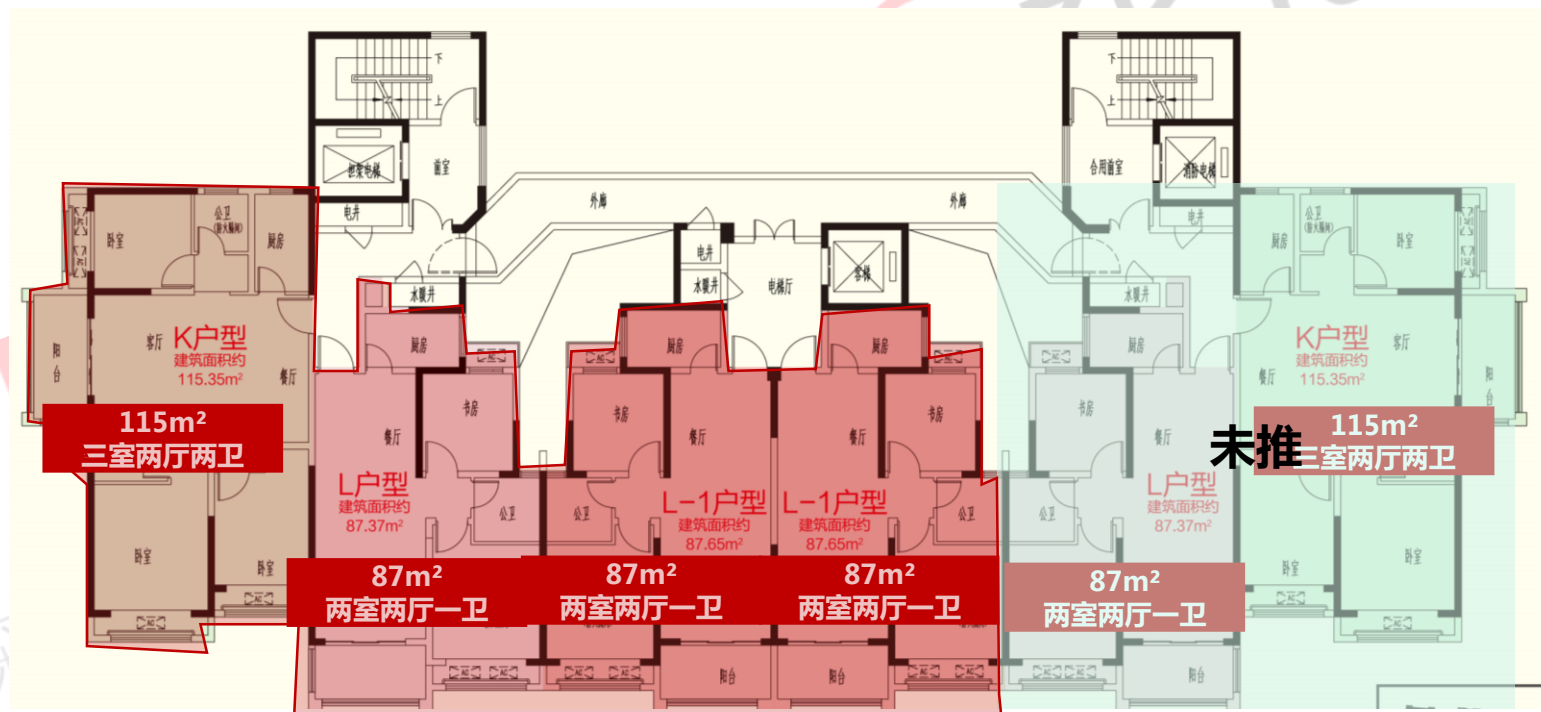
项目概况：项目位于金水区文化路与三全路西南角，项目拥享文化路、花园路、中州大道，三全路、北三环等主干道；紧邻4号线丰庆路，7号线换乘文化路站，教育配套有龙门第二实验学校，公立九年制。

开盘点评：本次开盘去化较差；1、无蓄客直接加推，当天客户量选房不足；2、本次加推6#楼紧邻三全路，在整个地块位置较差；3、本次加推房源与在售产品无差异，周边竞品美盛教育港湾端午特惠加5万送车位，导致客户分流。

项目 近期 开盘	推出时间		2019-9-21	2019-12-25	2020-3-21	2020-5-10	2020-6-24
	小高层/ 高层	推出楼栋	10/15#	16#	11#	9#	6#
		成交价格	16600元/m²	17200-17400元/m²	17200-17400元/m²	17500-17700	17600
		成交套数/供应套数	264/406	50/272	25/271	149/186	42/136

项目动态-开盘 (瀚宇天悦城-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	6#	1D	3T6	34	两室两厅一卫	87	17400-17500	102	42	30%
						三室两厅两卫	115	17500-17600	34		
	合计									136	42



项目动态-开盘（保利金茂时光悦-销售概况）

6月25日上午9点半针对**高层2、3、5#**部分房源进行开盘，共计推出**151套**，去化**51套**，去化率**34%**

项目位置	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		开发公司	郑州隆瑞置业有限公司	
占地	49亩	建面	11.2万㎡（地上8.2万方）	容积率	2.5
营销团队	保利投顾+易居		解筹率	49%	
蓄客及到访	开盘认筹约60组左右（缴纳1万认筹金）；当天到访约75组				
成交价格	高层10500元/㎡（精装标准：1200元/㎡）				
竞品价格	金地名悦9300-10900元/㎡（毛坯）				
优惠方式	入会/认筹/认购：1万 优惠： 1）入会优惠1%；2）认筹优惠1%；3）开盘优惠1%；4）按时签约优惠1% 分期： 首付分期：首付10%，一年之内付清剩余20%，或剩余20%2年2次付清 分销： 贝壳，金坐标（提点1.7%）				
客户来源	以地缘性客户为主，其余来自周边厂区员工				
预售证号	取证日期：2020/5/22；郑财经开出[2019]016号，2、3、5#，住宅354套				
备注	可组合贷，公积金（小贷客户少1%的优惠）				

项目 近期 开盘	推出时间		2020-6-25
	高层	推出楼栋	高层2、3、5#
		成交价格（元/m ² ）	10500（精装）
		成交套数/供应套数	51/151



新推

在售

待售

售罄

楼盘分析：

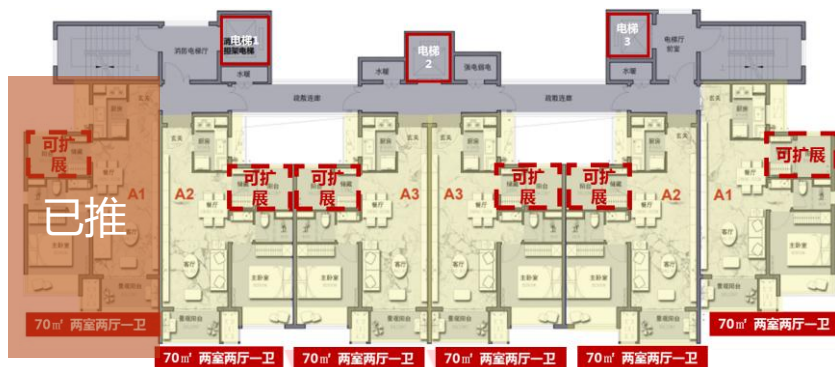
项目概况：项目位于经开区物流园内，其北侧为在建郑大二附院新院区（三甲医院）；西侧为梦湖支流及规划绿化用地，临近梦湖CBD，生态资源较优；距地铁13号线与14号线交汇处（二期）宇通南站1.5公里，但周围用地多为工业用地，短期内生活配套匮乏，无优质的教育资源。

开盘点评：项目本次开盘去化较差，主要原因有：1、客户对区域认知度偏低；2、前期项目市场声音较弱，推广力度不够，客户导入难度较大，蓄客量不足。

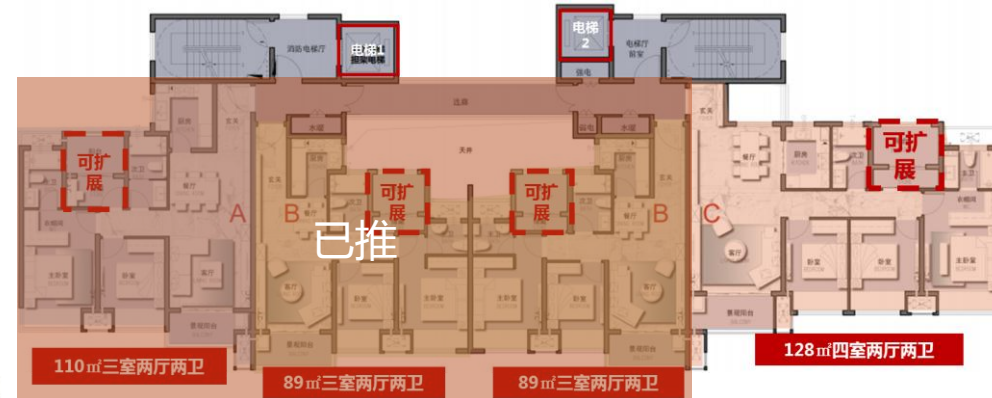
项目动态-开盘 (保利金茂时光悦-产品分析)

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	2#	1D(西边户)	3T6	26F	两室两厅一卫	70	10500 (有楼层价差, 每 五层差价100元/㎡)	26	51	34%
		3#	1D	2T4	25F	三室两厅两卫	89		50		
						三室两厅两卫	110		25		
		5#	1D(中间两户)	2T4	25F	三室两厅两卫	89		50		
	合计									151	51

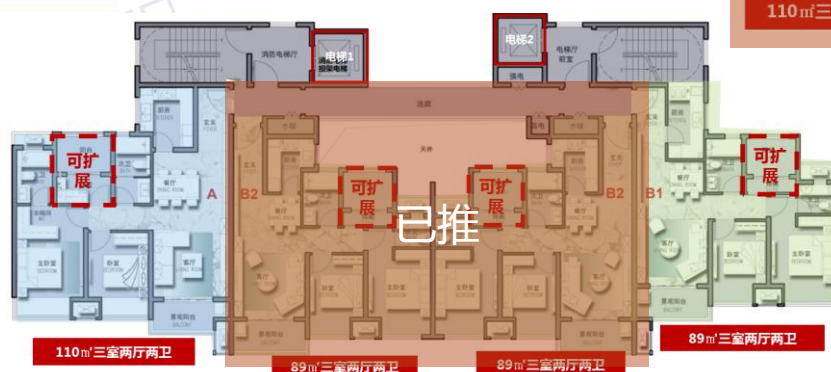
高层2#平层图



高层3#平层图



高层5#平层图

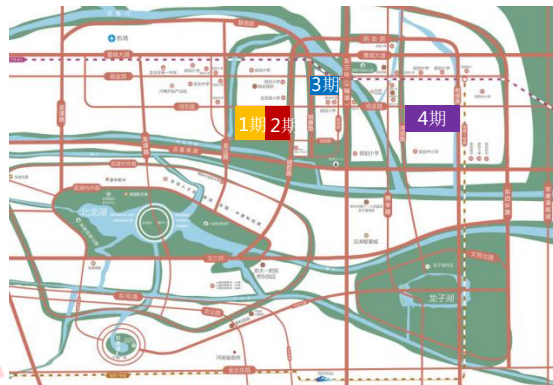


项目动态-开盘 (龙居华府-销售概况)

6月27日针对一期3#4#7#进行现场选房，共计224套房源，开盘当天去化89套，去化率40%

项目位置	龙运路与鸿宝路交汇处		开发公司	河南益通置业有限公司	
占地	400亩（一期66亩）	建面	135万方（一期16万方）	容积率	2.49
营售团队	自销		解筹率	85%	
蓄客及到访	截止当天排号105组，当日到访100组				
成交价格	精装小高层21650元/㎡（一层毛坯29000-31500元/㎡）				
竞品价格	福晟九州府精装均价19000-19500元/㎡				
优惠方式	认购：3万元认购 优惠：交3万优惠20万 分期：首付10%，剩余分三次，一年半还清，无利息 分销：无				
客户来源	主要为东区工作客户，少数为投资客				
预售情况	无预售证开盘				
备注	精装标准（4000元/㎡）				

本案近期开盘	推出时间		2020-6-27
	高层	推出楼栋	3#/4#/7#
		成交价格（元/㎡）	精装小高层21650元/㎡（一层毛坯29000-31500元/㎡）
		成交/供应套数	89/224



楼盘分析：

项目概况：项目共计四期开发，目前首开一期规划11栋小高层，容积率为2.49，采用新中式建筑风格，外立面采用干挂石材，产品覆盖面积段为89㎡-143㎡，电梯入户设计；项目位于杨金片区（金水科教园区），距离北龙湖仅1KM，毗邻慧城大道、连霍高速以及北三环等城市主干道，周边围绕1号线延长线、6号线、20号线；

开盘点评：

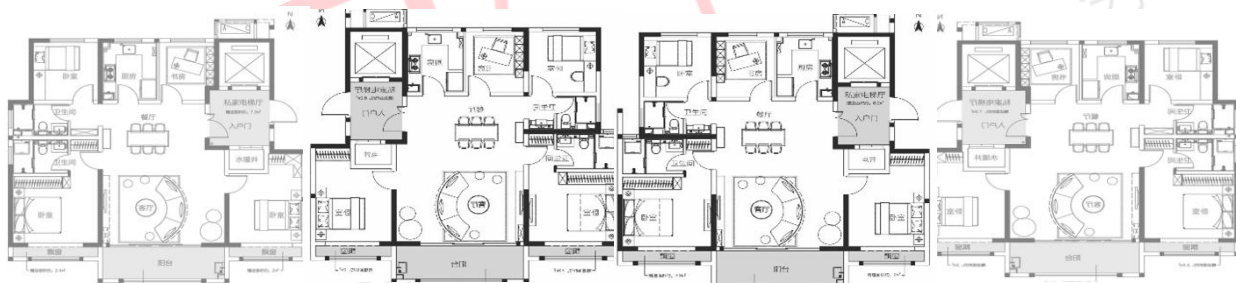
项目首开去化较差

- 1、项目周边配套没有落位，路网没有铺设好，客户对周边配套有抗性；
- 2、户型产品设计一般，140+㎡产品占比高，总价高，导致意向客户较少。

项目动态-开盘 (龙居华府-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（ m² ）	成交价格（ 元/m² ）	推出套数	销售套数	去化率	
	小高层	3#	2	2T2	16F	四室两厅两卫	141	标准层21650元/m²（一层毛坯29000-31500元/m²，地下挑高6米）	32	89	40%	
						四室两厅两卫	142		32			
		4#	2	2T2	16F	四室两厅两卫	141		32			
						四室两厅两卫	142		32			
		7#	3	2T2	16F	四室两厅两卫	136		32			
						三室两厅两卫	123		32			
						两室两厅一卫	90		32			
	合计								224	89	40%	

3/4#平层图



四室两厅两卫141m²

四室两厅两卫142m²

四室两厅两卫142m²

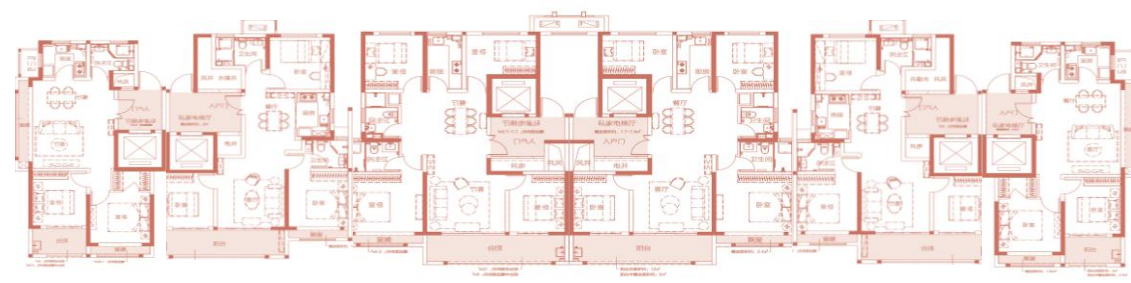
四室两厅两卫141m²

两室两厅一卫90m²

四室两厅两卫136m²

四室两厅两卫136m²

两室两厅一卫90m²



三室两厅两卫123m²

三室两厅两卫123m²

7#平层图

本周大郑州供应5宗土地，为恒大、康桥等项目后期地块，共计330亩；成交土地24宗，为管城区康桥阅溪府地块（2宗），港区恒大未来之光地块（6宗），荥阳思念、融创等勾地（15宗），巩义正商项目（1宗），共计1140亩；11宗地块成交结果未公布，其中登封（7宗），港区（4宗），共计559亩；下周竞拍25宗土地，共计1473亩

大郑州本周整体供销情况

5宗
330
亩

本周供应：环比-60%

24宗
1140
亩

本周成交：环比+273%

313万
元/亩

本周地价：环比-45%

1850
元/m²

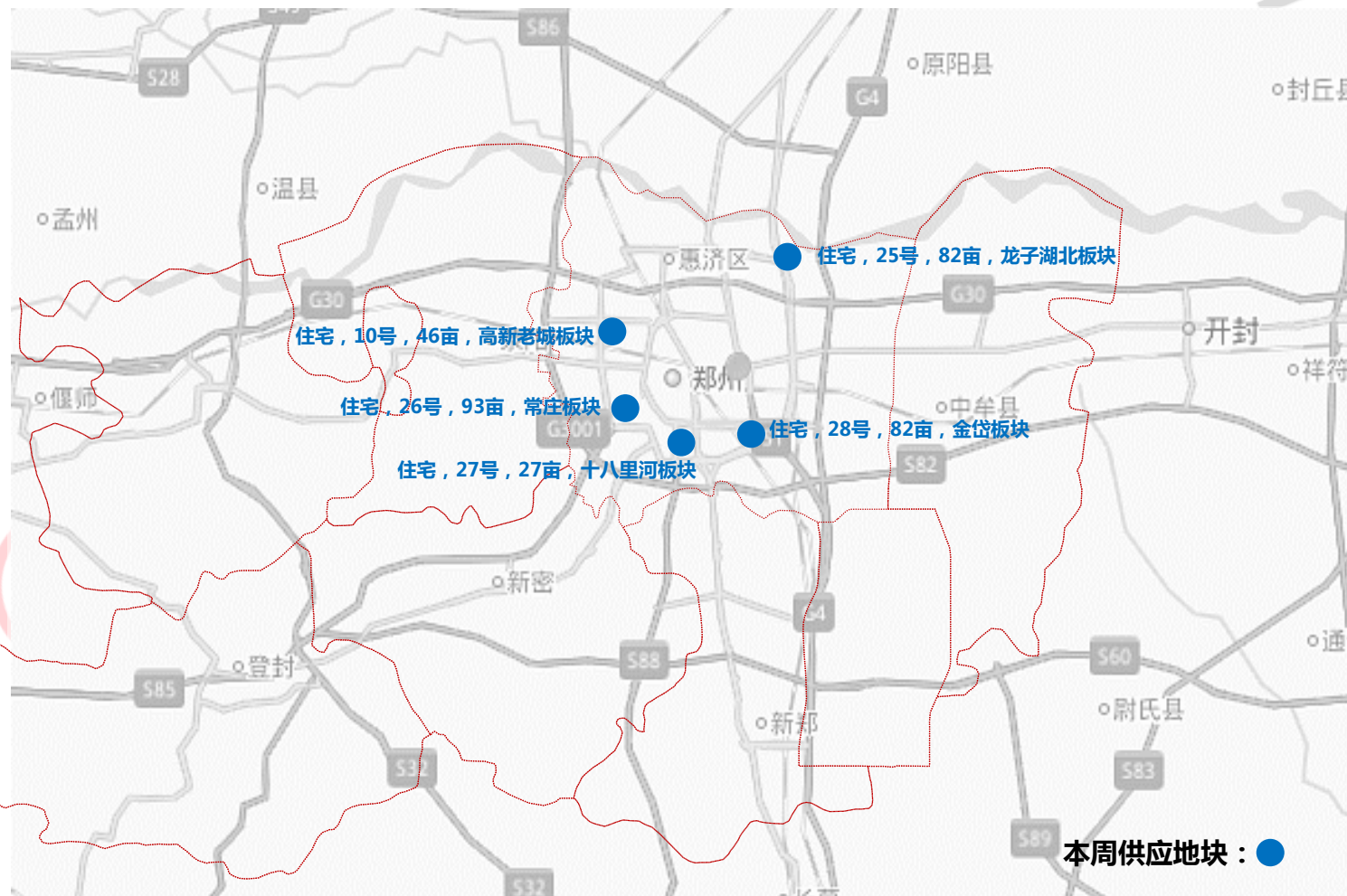
本周楼面价：环比-46%

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/m ²)	亩	宗数	亩	宗数
市内八区	330	5	137	2	840	3499	0	0	0	0
近郊	0	0	925	21	233	1432	83	4	835	15
远郊	0	0	78	1	336	2801	476	7	638	10

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

土地梳理-本周供应分布图

本周大郑州土地供应分布图



数据来源：公共资源交易中心

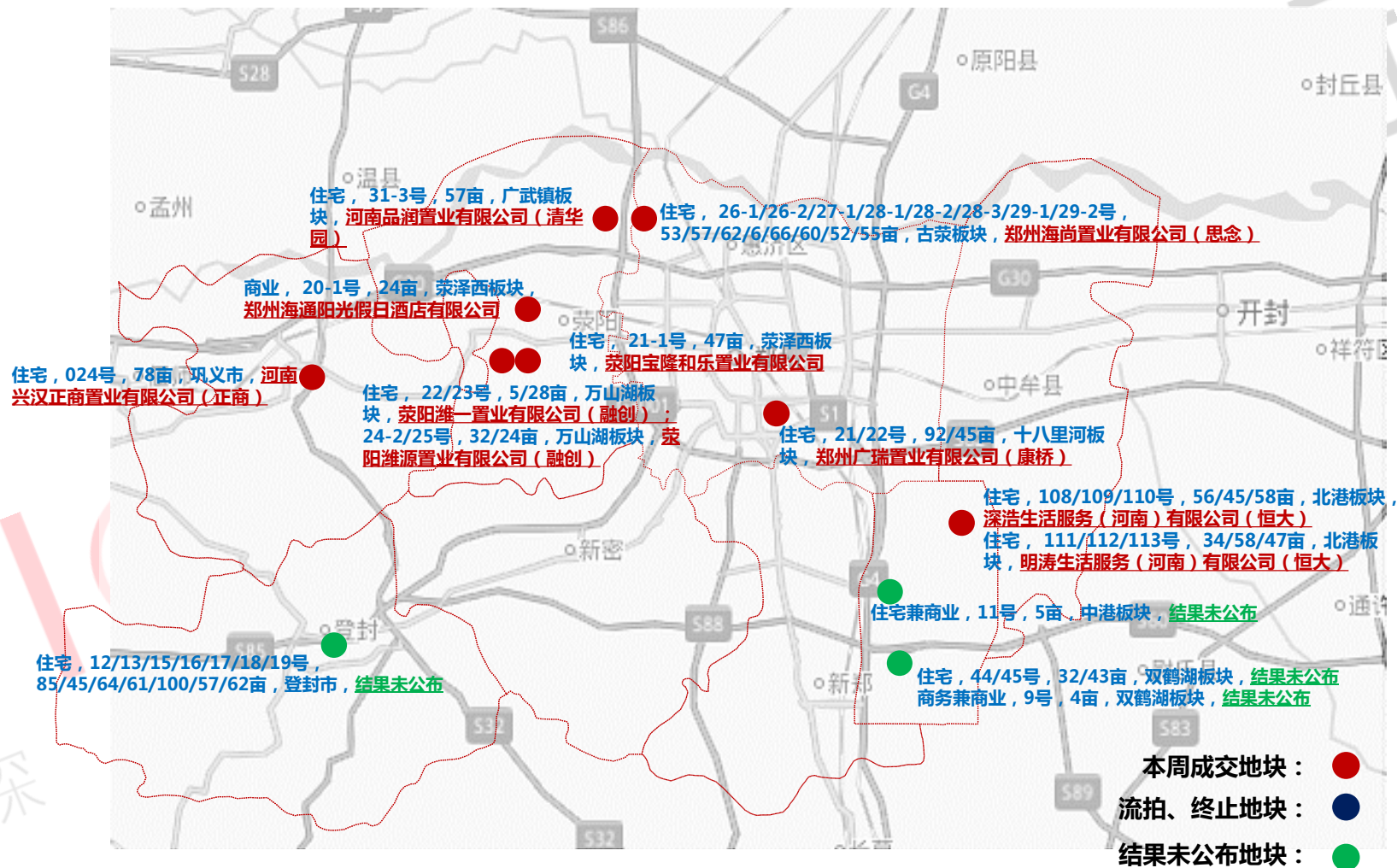
土地梳理-本周供应

本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积（亩）	用途	供应建面（万㎡）	容积率	起拍价（万元）	起始单价（万元/亩）	起始楼面价（元/㎡）	房企	项目	城中村	是否安置	备注
2020/6/25	2020/7/29	郑政出〔2020〕25号（网）	鸿宝南路南、姚店堤东路西	金水区	82	住宅	13.13	2.4	61576	751	4691	广汇	——	姚店堤	商品房	25、27、28号（网）为合村并城项目用地，郑政出〔2020〕26号（网）为城中村改造项目用地
2020/6/25	2020/7/29	郑政出〔2020〕26号（网）	雪松路东、高铁北路北	中原区	93	住宅	12.43	2	66062	708	5313	恒大	恒大林溪郡	刁沟村	商品房	
2020/6/25	2020/7/29	郑政出〔2020〕27号（网）	振兴路西、碧水路南	管城区	27	住宅	6.47	3.6	22442	832	3466	康桥	康桥阅溪府	柴郭村	商品房	
2020/6/25	2020/7/29	郑政出〔2020〕28号（网）	鼎瑞街南、河东路东	管城区	82	住宅	16.4	3	64687	789	3944	融创	融创城	大王庄	商品房	
2020/6/25	2020/7/29	郑政高出〔2020〕10号（网）	冬青街南、碧桃路东	高新区	46	住宅	12.29	4	42939	931	3493	朗悦	朗悦公园府	秦庄片区	商品房	合村并城项目用地
合计					330	——	60.73									

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
2020/6/23	郑政出〔2020〕21号（网）	振兴东路东、金沙江路 北	管城区	92	住宅	安置	22.03	3.6	77239	841	3505	0%	碧桂园名门时代城高层精装 12700-13600	1	郑州广瑞置业有限公司	康桥阅溪府
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	商品房	10.78	3.6	37587	837	3487	0%		1	郑州广瑞置业有限公司	
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	商品房	9.39	2.5	20336	361	2165	0%	恒大未来之光高层精装 8600	1	深浩生活服务（河南）有限公司	恒大未来之光
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	商品房	7.44	2.5	13963	313	1877	0%		1	深浩生活服务（河南）有限公司	
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	商品房	9.68	2.5	20966	361	2165	0%		1	深浩生活服务（河南）有限公司	
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	商品房	4.05	1.8	11999	356	2964	0%		1	明涛生活服务（河南）有限公司	
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	商品房	6.97	1.8	18470	318	2650	0%		1	明涛生活服务（河南）有限公司	
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	商品房	5.61	1.8	16628	355	2962	0%		1	明涛生活服务（河南）有限公司	
合计				434	——		76	——	217188	——						

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 m²)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m²)	溢价率	周边标杆项目 售价 (元/m²)	参与企业数量	买受人	备注
2020/6/24	2020-024	金牛山路东, 苏秦路城市绿地南	巩义	78	住宅	商品房	9.33	1.8	26120	336	2801	12%	碧桂园金科天宸高层毛坯7800	3家: 正商、敏捷、云星	河南兴汉正商置业有限公司	正商
2020/6/26	荣政储 (2020) 20-1号	荣泽路与三公路交叉口东南侧	荥阳	24	商服	商品房	3.97	2.5	11974	503	3016	0%	—	1	郑州海通阳光假日酒店有限公司	先前烂尾楼酒店
2020/6/26	荣政储 (2020) 21-1号	飞龙路与生命谷南二路交叉口东南侧	荥阳	47	住宅	商品房	4.05	1.3	13630	292	3364	0%	恒大养生谷高层精装均价7100	1	荥阳宝隆和乐置业有限公司	和乐新生活国医大观
2020/6/26	荣政储 (2020) 22号	万山路与宜索路交叉口东北侧	荥阳	5	住宅	商品房	0.56	1.8	916	196	1634	0%	碧桂园万山湖壹号洋房精装8500 别墅毛坯17000	1	荥阳淮一置业有限公司	融创御栖玖里
2020/6/26	荣政储 (2020) 23号	滨河路与宜索路交叉口西北侧	荥阳	28	住宅	商品房	3.32	1.8	5462	197	1643	0%		1	荥阳淮一置业有限公司	
2020/6/26	荣政储 (2020) 24-2号	万山路与宜索路交叉口东南侧	荥阳	32	住宅	商品房	3.83	1.8	6294	197	1644	0%		1	荥阳淮源置业有限公司	
2020/6/26	荣政储 (2020) 25号	陇海路与万山路交叉口东北侧	荥阳	24	住宅	商品房	2.92	1.8	4834	199	1655	0%		1	荥阳淮源置业有限公司	
2020/6/26	荣政储 (2020) 26-1号	规划S312与江南春路交叉口东南侧	荥阳	53	住宅	商品房	10.31	2.9	7702	144	747	0%	融信江湾城高层毛坯8400 清华忆江南高层8000-9000	1	郑州海尚置业有限公司	思念果岭(岭尚桃源)
2020/6/26	荣政储 (2020) 26-2号	规划S312与白松路交叉口西南侧	荥阳	57	住宅	商品房	11.07	2.9	8755	153	791	0%		1	郑州海尚置业有限公司	
2020/6/26	荣政储 (2020) 27-1号	规划五路与白松路交叉口西南侧	荥阳	62	住宅	商品房	11.94	2.9	9649	156	808	0%		1	郑州海尚置业有限公司	
2020/6/26	荣政储 (2020) 28-1号	白松路与规划五路交叉口东北侧	荥阳	6	住宅	商品房	1.08	2.5	927	144	862	0%		1	郑州海尚置业有限公司	
2020/6/26	荣政储 (2020) 28-2号	规划五路与白松路交叉口东南侧	荥阳	66	住宅	商品房	12.77	2.9	10692	162	837	0%		1	郑州海尚置业有限公司	
2020/6/26	荣政储 (2020) 28-3号	规划五路与规划七路交叉口西南侧	荥阳	60	住宅	商品房	11.57	2.9	9196	154	795	0%		1	郑州海尚置业有限公司	
2020/6/26	荣政储 (2020) 29-1号	规划七路与规划五路交叉口东北侧	荥阳	52	住宅	商品房	10.05	2.9	8041	155	800	0%		1	郑州海尚置业有限公司	
2020/6/26	荣政储 (2020) 29-2号	规划八路与规划五路交叉口西北侧	荥阳	55	住宅	商品房	10.70	2.9	8444	153	789	0%		1	郑州海尚置业有限公司	
2020/6/26	荣政储 (2020) 31-3号	广武镇	荥阳	57	住宅	商品房	9.44	2.5	6955	123	736	0%	—	1	河南品润置业有限公司	清华忆江南
合计				706	—		117	—	139591	—			—			

土地梳理-本周成交

本周大郑州土地成交结果未公布信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	建面 (万 m ²)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m ²)	溢费率	周边标杆项目 售价 (元/m ²)	参与企业数量	买受人	备注
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	商品房	8.53	1.5	—	—	—	—	正弘中岳城洋房毛坏均价7500别墅毛坏均价13000	—	—	—
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	商品房	4.46	1.5	—	—	—	—		—	—	—
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	商品房	6.48	1.5	—	—	—	—		—	—	—
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	商品房	6.11	1.5	—	—	—	—		—	—	—
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	商品房	10.05	1.5	—	—	—	—		—	—	—
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	商品房	5.73	1.5	—	—	—	—		—	—	—
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	商品房	6.25	1.5	—	—	—	—		—	—	—
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	商品房	5.26	2.5	—	—	—	—	绿地香湖湾高层毛坏均价7800	—	—	绿地
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	商品房	7.09	2.5	—	—	—	—		—	—	
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	商品房	1.25	5	—	—	—	—		—	—	—
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	安置	0.68	2	—	—	—	—	豫发九棠府高层毛坏均价8300	—	—	—
合计				559	—		61.87	—								

数据来源：公共资源交易中心

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>