



郑州市场周报【2020年第26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

宁波升级楼市调控，扩大限购范围，坚持“房住不炒”总基调
河南省210个项目补充纳入今年省重点项目，总投资3747亿元，主要涉及“两新一重”、先进制造业、民生补短板等方面

2 市场监控

7月2周在售项目298个，成交2789套，同比+11%，环比-12%；
单盘周均来访同比-21%，环比持平，单盘周均成交量同比-9%，环比-9%

3 项目动态

本周大郑州3个项目开盘，共计推出806套，去化313套，去化率39%，受项目蓄客不足及客户观望影响，整体开盘去化较差；本周1个项目平推，保利海德公园平推72套，当天去化11套，去化率15%

4 土地市场

本周大郑州供应5宗土地，为兴隆城后期地块（1宗）、国控金科中原区域改地块（2宗），正商生态城后期地块（1宗），管城区省农资旧改公开地块（1宗），共计341亩；成交土地3宗，为万科水晶城首期地块（1宗），东润城后期地块（1宗），碧桂园竞得储备地块（1宗），共计171亩；下周预计竞拍4宗土地，共计125亩

5 新盘分享 无

1、北京住建委：新建公租房须同步建人脸识别系统（2020.7.6）



- 7月6日，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步加强本市公共租赁住房人脸识别技术应用管理的通知》，明确公租房项目开发建设单位作为建设的第一责任主体，需将人脸识别系统纳入项目的整体规划设计方案，与工程项目同步安排、同步交用。
- 北京住建委明确，公租房项目运营管理单位要切实强化数据安全。严格权限管理，建立完备的数据查询、使用审批流程，实现查询、使用过程可监督，可追溯。加强软件、硬件配备，存储的物理场所应配置必要的安防设备，数据传输要加密。
- 人脸识别系统是住房保障智慧社区的有机组成部分，包括并不限于社区门禁管理、安防反恐、智能商业服务等应用。在公租房项目中推行人脸识别等技术，既有利于为承租家庭提供便捷的出行服务，实现智能服务，又有利于优化公租房社区技防措施，确保承租家庭出入安全，提升居住品质。

2、北京首个集体土地长租公寓入市，最低月租金3600元/套（2020.7.6）



- 7月6日，北京万科第一个村集体合资租赁型住宅综合体项目泊寓成寿寺社区正式开业运营。得益于创新的合作运营模式，虽然项目位于地理位置优越的南三环，但其开间产品定价仅为3600元/月-4600元/月，约为周边同品质一居室租金的65%-84%。目前泊寓成寿寺社区首期交付共计235套房源，于项目正式开业试运营前7天全部租罄。截至目前，万科在北京已经获取了6个集体土地建设租赁住房项目，总建筑面积75万平方米，能够提供总计21498间租赁住房，总投资额约90亿元。2020年-2022年，万科每年计划新增约7000间租赁住房。
- 以泊寓成寿寺社区为例，村集体以土地经营权与万科合作，万科负责所有建设成本投入，获得项目45年经营权，村集体获得固定租金及超额经营分红。通过这种方式，既解决了当前北京等一线城市市区内国有建设用地不足的问题，又充分盘活农村集体建设用地，让运营方以相对较低的成本获得经营权，大幅减少开发成本，降低了企业的资金压力。

3、宁波：升级楼市调控，扩大限购范围（2020.7.6）



- 7月6日，宁波市资规、住建、人民银行、银保监四部门联合印发《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。该通知从保持土地市场平稳、调整限购区域范围、强化金融政策监管、保障自住住房需求以及强化市场销售管理等方面提出稳定房地产市场的“十条”新政。
- 其中限购圈从原来的140平方公里扩大至240平方公里，还有限购资格在原来鄞州区、海曙区、江北区的基础之上增加了镇海区、北仑区。
- 限购群体主要包括：一是在海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州市五区行政区域内拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭；二是在市五区行政区域内拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭；三是在市五区行政区域内没有住房，但不能提供自购房之日起前3年内在本市连续缴纳24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭。

1、新郑、巩义老旧小区加装电梯每台直补15万（2020.7.6）



- 7月6日，记者从郑州市加梯办了解，近期巩义、新郑市相继出台了加梯政策。加上市内五区，目前郑州已有8个县（市、区）先后出台加梯方案开始实施，另外郑州经开区、上街加梯方案正在制定中，荥阳、登封、中牟、新密、郑州高新区目前暂无消息。
- 相比郑州市内五区，**新郑市、巩义市最大的区别在于财政补贴额度和补贴主体上**。跟市内五区加梯每台补助“最高不超过15万元”不同，**巩义、新郑两地直接一步到位，每台电梯按最高额度15万元进行补助**。另外，**这两地对“出钱”的部门也进行了明确，直接由当地财政进行划拨**，其他各区在实际操作中，加梯补助费用基本由郑州市财政和区财政分摊。

2、郑欧班列获国家发改委评定的全国中欧班列集结中心（2020.7.6）



- 7月6日消息，国家发展改革委将下达中央预算内投资2亿元，支持郑州、乌鲁木齐、重庆、成都、西安等5家城市作为中欧班列枢纽节点城市，开展中欧班列集结中心示范工程建设。郑州作为中东部唯一中欧班列集结中心，将对推动河南内陆开放高地建设，助推河南在新一轮开放中抢占制高点发挥有力的支撑作用。
- 郑欧班列自2013年开行，开行频次从最初的每周1班到目前每周去程14班回程10班（包括欧洲线路、东盟线路、中亚线路、郑俄线路），在全国63个中欧班列开行城市中，稳居中欧班列“第一方阵”。

3、河南省210个项目补充纳入今年省重点项目，总投资3747亿元（2020.7.7）

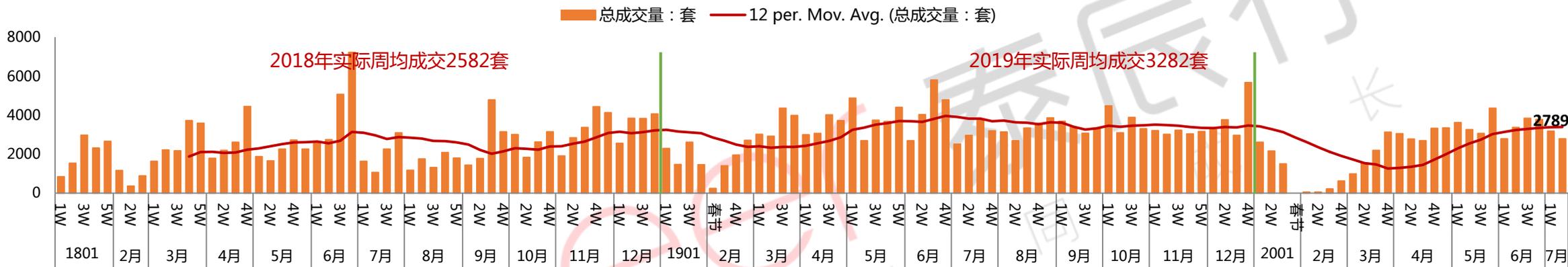
序号	项目名称	主要建设内容及规模	所在省辖市、县（市、区）
附件1 补充纳入2020年省重点建设项目名单			
一、前期基础建设项目（27）			
（一）5G基础设施建设（5）			
1	2020年中国联通河南5G无线网建设	共计建设5G基站6610个	17个省辖市、济源示范区
2	郑州5G智慧手机维修结构生产项目	主要新增5G智能手机结构件生产产能，新增5G智能手机结构件生产产能100万台/年	郑州市经开区
3	中北药业集团平潭山冲医药基础设施建设项目	建设面积3000㎡，建设智慧城市、智慧建筑、智慧能源、智慧物流、智慧医疗、智慧养老、智慧教育、智慧交通、智慧金融、智慧工业、智慧农业、智慧环保、智慧公共安全、智慧城市管理、智慧公共安全、智慧公共安全、智慧公共安全	平潭山冲新市区
4	武汉烽火通信集团5G创新实验室	建设面积约14万平米，主要建设5G示范创新中心、5G+AI应用创新中心、大数据中心、云计算中心等	郑州市经开区

- 7月7日，河南省210个项目补充纳入今年省重点项目，总投资3747亿元，年度计划完成投资893亿元。
- 2020年第二批重点项目名单中，“两新一重”项目涵盖中国联通河南5G无线网新建工程等57个项目；产业发展项目涵盖上汽高效节能发动机等118个项目；创新驱动项目涵盖中山大学平舆坝道工程医院共享平台、郑州星河二砂文化创意园等7个项目；民生和社会事业项目涵盖郑大一附院公共卫生救治中心、省医公共卫生应急医学救治中心等28个项目。
- 今年2月，河南省发布2020年第一批980个重点项目，总投资3.3万亿元。两批重点项目力争全年完成投资1万亿元。

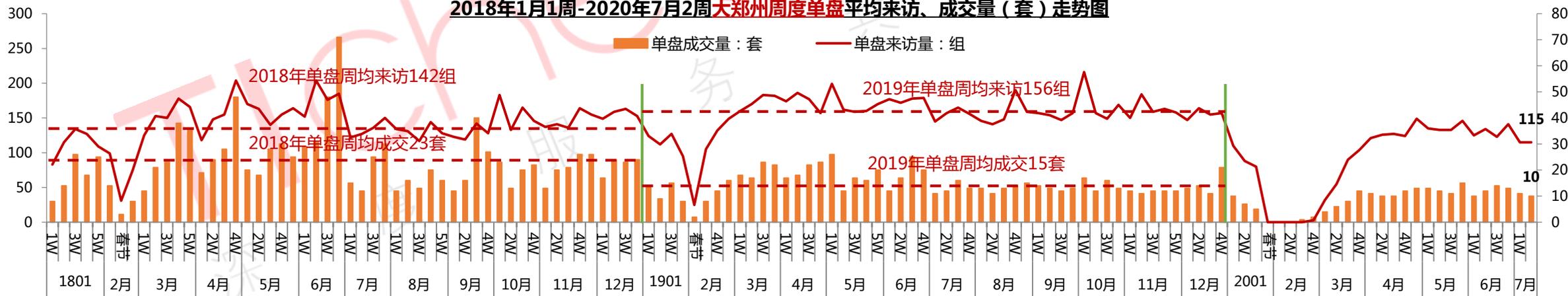
市场监控-大郑州整体数据

7月2周在售项目**298**个，成交**2789**套，同比+11%，环比-12%；
单盘周均来访**同比-21%**，**环比持平**，单盘周均成交量**同比-9%**，**环比-9%**

2018年1月1周-2020年7月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2018年1月1周-2020年7月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

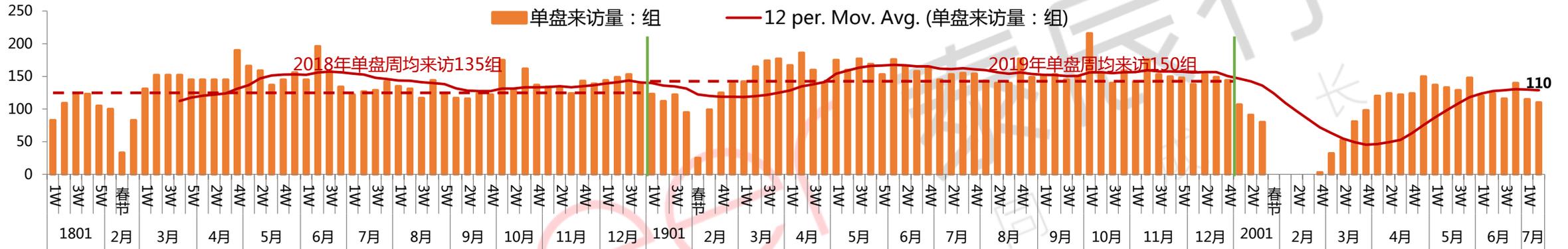


◆ 7月2周大郑州实际监控到住宅项目305个，共计来访35168次，其中单盘平均来访115组；监控到住宅在售项目298个，共计成交2789套，单盘平均成交10套；其中尾盘在售项目5个，全新待售项目15个

市场监控-大郑州平销数据

7月2周平销项目单盘周均来访量**同比-24%**，**环比-4%**；单盘周均成交量**同比-27%**，**环比-20%**

2018年1月1周-2020年7月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图（剔除开盘项目影响）



市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：7月2周住宅平销套数TOP10共计销售**396**套，环比-17%

住宅销售：7月2周住宅销售套数TOP20共计销售**1018**套，环比-23%

★ 7.6-7.12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	瀚宇天悦城	金水区	51	高层	17600	0.56
2	融创城	管城区	46	高层	13000-14000	0.51
3	恒大未来之光	航空港区	44	小高层	精装8600	0.48
4	碧桂园名门时代城	管城区	43	高层	精装12500-13300	0.47
5	恒大养生谷	荥阳	41	小高	精装7000	0.45
6	大正水晶森林	高新区	40	高层	11500-12500	0.44
7	绿地香湖湾	航空港区	35	高层	7800	0.39
8	瀚宇天悦湾	荥阳	34	高层	5800	0.37
9	中建森林上郡	航空港区	32	高层、洋房、别墅	高层9700 洋房16500-20100 别墅28000 特价房(高层)8900	0.35
10	福晟谦祥钱隆城	高新区	30	高层	13800	0.32

★ 7.6-7.12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	康桥林语镇	142	11	金水区	保利海德公园	41
2	经开区	保利天汇	140	12	高新区	大正水晶森林	40
3	管城区	富田城九鼎华府	85	13	航空港区	绿地香湖湾	35
4	金水区	瀚宇天悦城	51	14	荥阳	瀚宇天悦湾	34
5	管城区	永威城	51	15	航空港区	中建森林上郡	32
6	高新区	美的翰悦府	48	16	高新区	谦祥钱隆城	30
7	管城区	融创城	46	17	管城区	泰宏阳光城	30
8	航空港区	恒大未来之光	44	18	高新区	东原阅城	29
9	管城区	碧桂园名门时代城	43	19	高新区	万科城	28
10	荥阳	恒大养生谷	41	20	郑东新区	星联岚溪府	28

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）

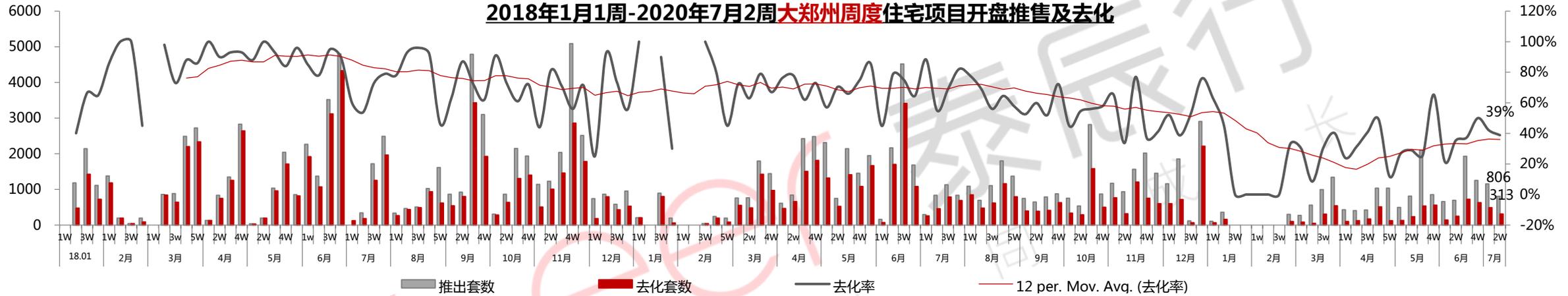
本周市区+近郊**13**个项目新增预售，其中住宅共**3363**套，面积**38.65**万m²，待售**948**套，待售面积**11.53**万m²

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)
金水区	【2020】郑房预售字(5045)号	常绿东风宸苑	常绿东风宸苑	2020/7/6	住宅	1#、3#	3.05	3.05	285	0	0	待售,预计7月底或8月推售
金水区	【2020】郑房预售字(5051)号	康桥香麓湾居(二期)	康桥香麓湾	2020/7/8	住宅	2#、3#、5#	0.69	0.69	30	0	0	待售,7月11日开始认筹,预计7月底推售
金水区	【2020】郑房预售字(5052)号	康桥香麓湾居(二期)	康桥香麓湾	2020/7/8	住宅	26#、27#、28#	3.04	3.04	198	0	0	待售,7月11日开始认筹,预计7月底推售
金水区	【2020】郑房预售字(5053)号	康桥东麓园	康桥东麓园	2020/7/8	住宅	6#、17#	1.46	1.46	112	0	0	待售,预计7月底推售
金水区	【2020】郑房预售字(5054)号	康桥东麓园	康桥东麓园	2020/7/8	住宅	18#	0.52	0.52	36	0	0	待售,预计7月底推售
中原区	【2020】郑房预售字(5046)号	融信融园	融信望湖宸院	2020/7/6	商务办公	1#	4.04	0	0	4.04	1077	待售
中原区	【2020】郑房预售字(5049)号	郑州市中原区桐树王村庄改造项目W-06-1地块二期(汇泉城7号院)	汇泉西悦城	2020/7/7	商业服务	17#	0.09	0	0	0.09	6	待售
惠济区	【2020】郑房预售字(5047)号	紫台紫瑞苑	万科天伦紫台	2020/7/6	商业服务	13#、14#、15#	0.15	0	0	0.15	33	待售
二七区	【2020】郑房预售字(5050)号	亚星星河西苑	亚星星河郡	2020/7/8	住宅	3#、8#	2.77	2.77	287	0	0	待售,预计7月下旬推售
二七区	【2020】郑房预售字(5048)号	绿地城七区1号、3号、6号楼	绿地城	2020/7/7	住宅	1#、3#	2.26	2.26	216	0	0	已售,精装高层12200-12500
二七区	【2020】郑房预售字(5057)号	雍景城四号院	招商公园1872	2020/7/10	住宅	D-8#、D-9#	0.66	0.66	46	0	0	已售,毛坯洋房14500
惠济区	【2020】郑房预售字(5055)号	锦艺四季城香晴苑	锦艺四季城	2020/7/8	住宅	8#	0.11	0.11	8	0	0	已售,毛坯中叠25000,下叠27000,上叠23000
新郑	190244	溪水湾花园	浩创梧桐溪水湾	2020/7/10	住宅	6#、7#、10#、11#、12#、16#、18#、19#	6.34	6.34	603	0	0	已售,毛坯7300
新郑	200012	溪水湾花园	浩创梧桐溪水湾	2020/7/10	住宅	8#、9#	3.27	3.27	324	0	0	已售,毛坯7300
新郑	200011	溪水湾花园	浩创梧桐溪水湾	2020/7/10	住宅	22#	1.7	1.7	161	0	0	已售,毛坯7300
新郑	200010	溪水湾花园	浩创梧桐溪水湾	2020/7/10	住宅	21#	0.45	0.45	37	0	0	已售,毛坯7300
航空港区	G0419	恒大未来之光花园E12-32-01地块	恒大未来之光	2020/7/8	住宅	11#、12#、15#、16#	3.73	3.73	414	0	0	已售,精装高层8400
航空港区	(2020)港房预	郑州航空港区建港实业有限公司兴港·蒲公英东苑	兴港蒲公英东苑	2020/7/8	住宅	1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#、9#	8.6	8.6	606	0	0	已售,代建团购房
合计							42.93	38.65	3363	4.28	1116	—

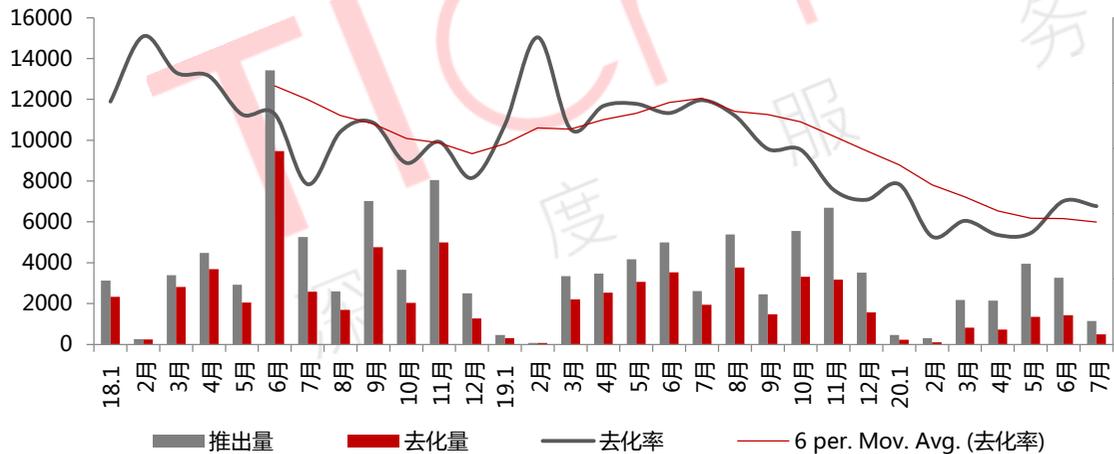
开盘数据走势

本周大郑州共计**3个住宅项目**开盘，开盘去化率为**39%**

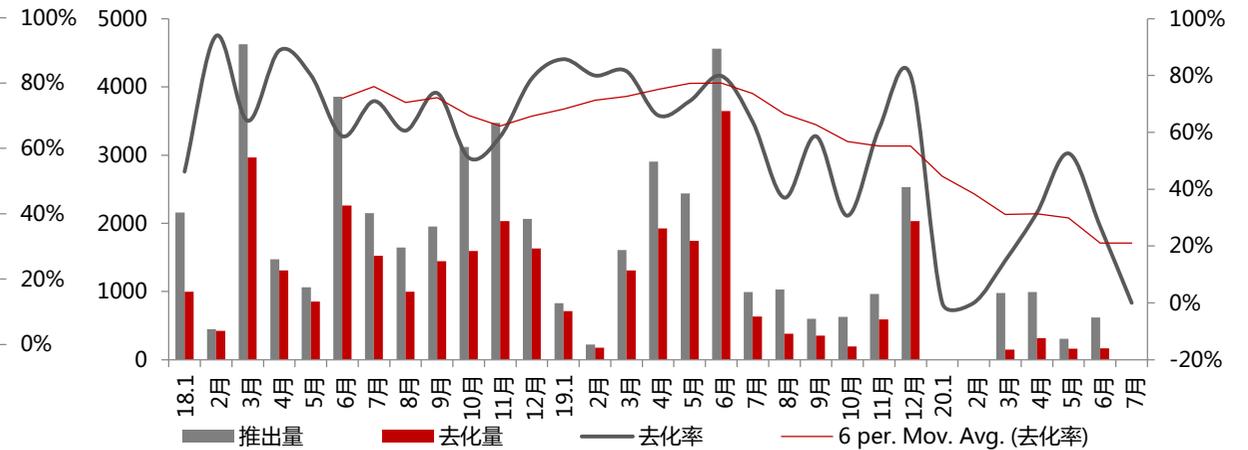
2018年1月1周-2020年7月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年7月市区住宅项目开盘推售及去化

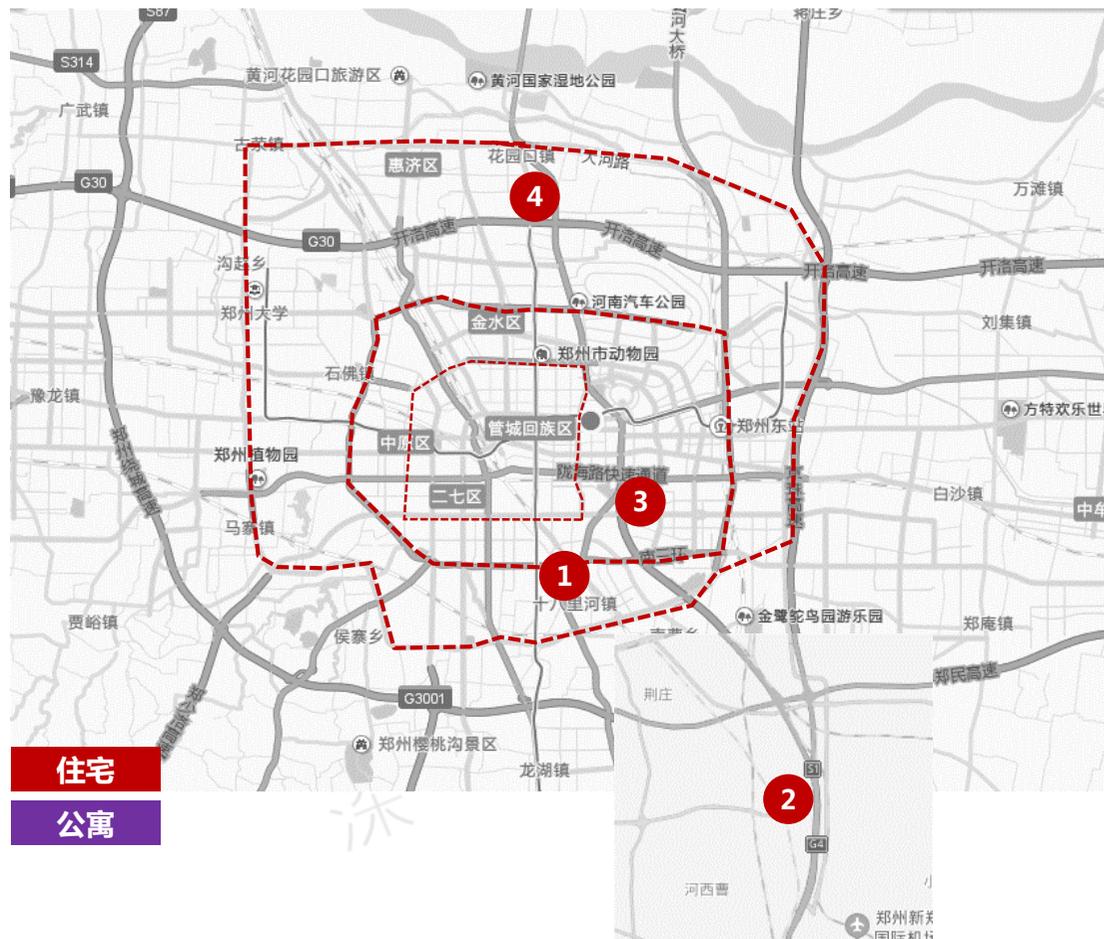


2018年1月-2020年7月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周大郑州**3个项目**开盘，共计推出**806套**，去化**313套**，去化率**39%**，受项目蓄客不足及客户观望影响，整体开盘去化较差；
本周**1个项目**平推，保利海德公园平推**72套**，当天去化**11套**，去化率**15%**



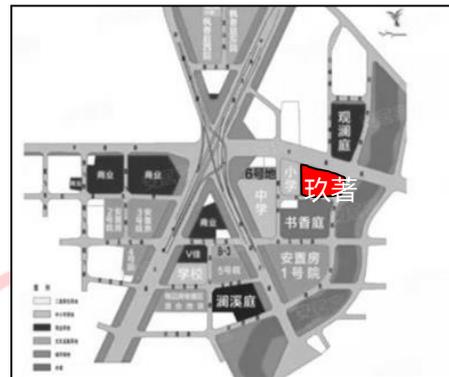
住宅项目推售情况

序号	活动类型	项目名称	推售物业	推出套数	销售套数	去化率	成交均价：元/m ²
1	开盘	永威城	高层	272	31	11%	毛坯高层15300-15500
2	开盘	康桥林语镇	小高层、洋房	228	142	62%	毛坯小高层8400、 毛坯洋房标准层9600
3	开盘	保利天汇	高层	306	140	46%	毛坯高层19500
开盘合计				806	313	39%	—
4	平推	保利海德公园	小高层	72	11	15%	精装小高层18300
平推合计				72	11	15%	—

项目动态-开盘 (永威城-销售概况)

7月10日推出**六期高层3#、8#**，共计**272套**房源，开盘当天去化**31套**，去化率**11%**

项目位置	管城区中州大道宇通路交汇处西南角		开发公司	河南永威置业有限公司	
占地	56.6亩(六期)	建面	17.79万m ² (六期)	容积率	3.49
营销团队	自销		解筹率	44%	
蓄客及到访	6月26日开始交1万抵2万认筹，共计认筹约70组				
成交价格	毛坯高层：15300-15500元/m ²				
竞品价格	绿都澜湾毛坯高层15500元/m ² 、富田城九鼎公馆毛坯高层15500元/m ²				
优惠方式	认购： 2万认购 优惠： ①认筹交1万抵2万；②定房优惠1万；③按时签约优惠5000；④开盘正常首付优惠4%，首付分期优惠3% 分期： 首付10%，剩余3年6次付清 分销： 房友、贝壳，佣金1.5%				
客户来源	以管城区客户为主，部分二七区和经开区客户				
预售情况	取证日期：2020-6-24；[2020]郑房预售字（5030）号				
备注	——				



楼盘分析：

项目概况：

千亩大盘，永威品牌背书，管南热销城改项目之一，涵盖住宅、公寓、商业等多种业态。周边十八里河环绕，景观资源丰富，紧邻城市主干道，交通便利。项目16年入市，但受18年教育维权事件影响，形象受损，目前开发至第六期，为最后一个较大的纯住宅地块。

开盘分析：

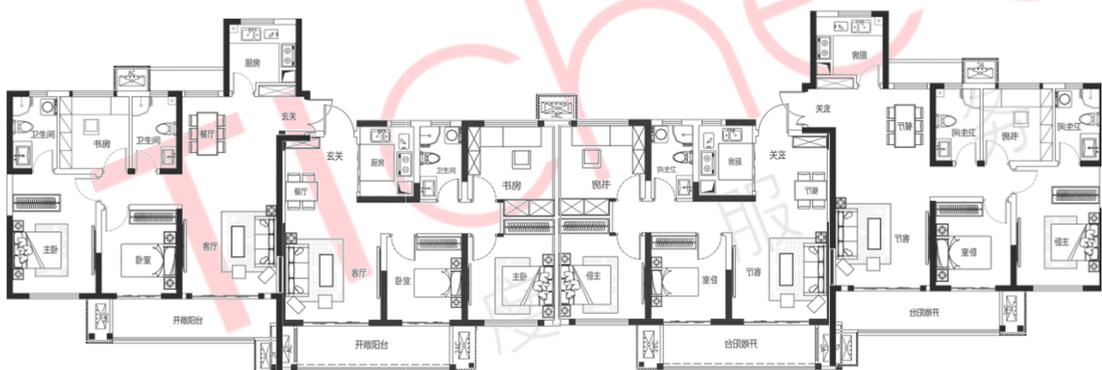
本次开盘效果较差：①项目前期蓄客量不足；②六期地块面积小，楼栋较为密集，且产品对比五期得房率低；③开发周期较长，六期预计2023年6月交房，较绿都澜湾及富田城九鼎公馆当期在售房源交房晚近1年，客户接受度较低。

项目 近期 开盘	推出时间		2018-3-23	2018-7-28	2019-12-04	2020-5-22	2020-7-10
	高层	推出楼栋	四期13#、8#	五期1#、2#、3#	六期1/2/9#	六期5#	六期3#、8#
	成交价格：元/m ²	高层毛坯14000	高层毛坯14200	高层毛坯15200	高层毛坯15200-15400	高层毛坯15300-15500	
	成交/供应套数	190/204	230/266	260/401	6/136	31/272	

项目动态-开盘 (永威城-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#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	88	15300	68	31	11%
					三室两厅两卫	116		68		
	8#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	88	15400	68		
					四室两厅两卫	145	15500	68		
合计								272	31	11%

高层3#平层图



116m²三室两厅两卫

88m²三室两厅一卫

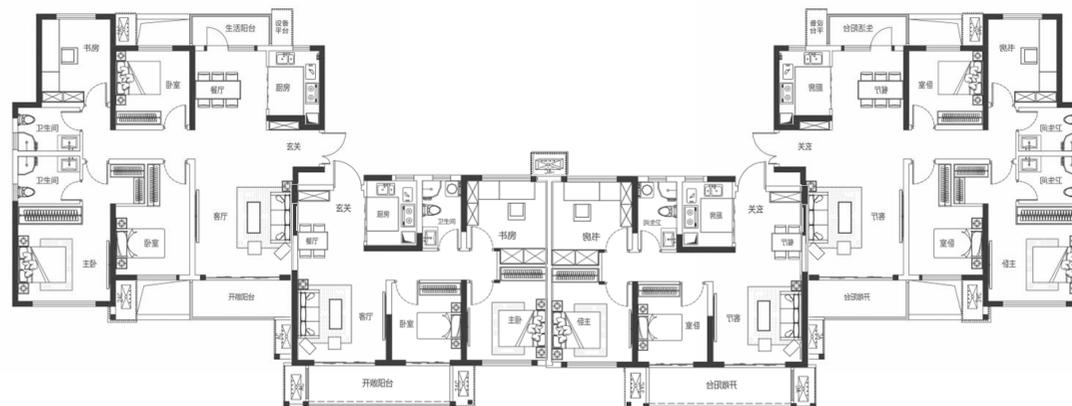
116m²三室两厅两卫

145m²四室两厅两卫

88m²三室两厅一卫

145m²四室两厅两卫

高层8#平层图



项目动态-开盘 (康桥林语镇-销售概况)

7月12日针对二期小高层18/19# (均推出1个单元)、洋房11/16#现场选房, 推出228套房源, 当天去化142套, 去化率62%

项目位置	孟庄华夏大道和新老107连接线 交叉口西侧		开发公司	郑州康桥房地产开发有限任 公司	
占地	1200亩 (二期 地块165亩)	建面	140万m ² (二 期地块29万m ²)	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	57%	
蓄客到访	5月底开始认筹, 认筹约248组				
成交价格	小高层毛坯8400元/m ² , 洋房毛坯标准层9600元/m ² 、首层15000元/m ² 、顶层 12000元/m ²				
竞品价格	浩创城高层毛坯8600元/m ² 、恒基水榭华城高层毛坯9400元/m ²				
优惠方式	认购: 高层5000, 洋房10000 优惠: 认筹高层交5000抵1万, 洋房交1万抵2万, 认筹期日增值一天200元 (共 认筹50天, 减1万); 定房优惠5000; 开盘优惠4%; 老带新优惠1万 分期: 首付2万网签, 剩余2年5次还清 分销: 无				
客户来源	地缘附近为主, 二七和管城外溢客户, 25-45岁占据主力				
预售情况	预售证号: 200067 (洋房11#/16#); 小高层18/19#暂未取得预售				
备注	无				



楼盘分析:

项目概况: 项目共计6个地块, 千亩大盘, 内部规划配套完善: 规划10所教育用地、4块商业用地、3座公园和1所医院; 项目2017年首开, 后续因土地问题封盘长达一年多; 本次推出二期地块项目为高低配, 相较一期精装改为毛坯, 竞争力更强。

开盘点评: 此次开盘整体去化效果相对较好。目前竞品浩创城处于销售空档期, 且小高价格要高于本项目, 二期改为毛坯, 且产品为高低配, 价格和产品具竞争优势。

项目 近期 开盘	推出时间		2017-9-24	2017-10-28	2020-7-12	
	高层	推出楼栋	一期101/103/107#	一期203/206#	二期18/19# (均推出1个单元)	
		成交价格	9600元/m ² (精装)	9500元/m ² (精装)	毛坯8400元/m ²	
		成交套数/供应套数	184/194	208/232	106/144	
	洋房	推出楼栋	一期106/108/109#	—	二期11/16#	
		成交价格	均价16000		首层毛坯15000元/m ² 、标准层毛坯9600元/m ² 、顶层毛坯12000元/m ²	
成交套数/供应套数		59/71	36/84			

项目动态-开盘 (康桥林语镇-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	小高层	18#/19# (各推出1个单元)	2	2T4	18F	三室两厅一卫	88	8400	72	106	74%
						三室两厅两卫	110		72		
	洋房	16#	3	1T2	7F	三室两厅两卫	115	首层15000, 标准层9600, 顶层12000 (底层赠花园30m ² 和挑高5.5米地下室约100-120m ² , 11#送顶层露台70m ²)	42	36	42%
		11#	3	1T2	7+1F	三室两厅两卫	135		42		
合计								228	142	62%	

18#小高层平层图



110m²三室两厅两卫

88m²三室两厅一卫

110m²三室两厅两卫

16#洋房平层图



115m²三室两厅两卫

19#小高层平层图



110m²三室两厅两卫

88m²三室两厅一卫

110m²三室两厅两卫

11#洋房平层图



135m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (保利天汇-销售概况)

7月12日上午针对北地块4/6/7#进行微信选房，推出306套，截止开盘当天去化140套，去化率46%

项目位置	经开区中州大道·航海路·中原福塔北300米		开发公司	郑州保利天汇房地产开发有限公司	
占地	112亩	建面	22.35万m ²	容积率	3
营销团队	保利投顾&易居		解筹率	54%	
蓄客及到访	6.26开始蓄客，截至开盘前蓄客约260组，到访约200组				
成交价格	毛坯高层19500元/m ²				
竞品价格	万科美景龙堂（二手房）精装高层20000元/m ²				
优惠方式	认购： 10000元认购 优惠： 1) 定存+认购优惠2%；2) 开盘优惠1%；3) 按时签约优惠1%；4) 3人以下团购，额外优惠0.5%，5人以上团购额外优惠1.5% 分期： 1) 首付10%，剩余在11月30日还清（无息）；2) 首付10%，剩余两年还清，利息4.6-6厘 分销： 贝壳、威然（佣金1.3%）				
客户来源	以经开老城区地缘性客户为主，部分金水区东区客户				
预售证号	4/6/7#预售许可前信息已公示，预售后期暂未公示				
备注	可组合贷				

项目近期开盘	推出时间		2020-7-12
	高层	推出楼栋	北地块4/6/7#
		成交价格	毛坯高层均价19500元/m ²
		成交套数/供应套数	140/306



新推

在售

待售

售罄

楼盘分析：

项目概况：项目位于经开老城区二环边，总规划111.74亩，总建面22.35万方，分为南北两个地块开发，地理位置稀缺。现有配套成熟：中州大道、机场高速、陇海路、航海东路，四条交通要道交会贯通，4/5号线双地铁，北大附属实验幼儿园、经开区实验中学、郑州十一中、六十三中等数十座学校一站式全龄教育；郑州第七人民医院、郑州中医骨伤病医院等公立医疗资源，但是临近陇海铁路线，以及中州大道和机场高速的核心位置，后期受噪音污染较大。

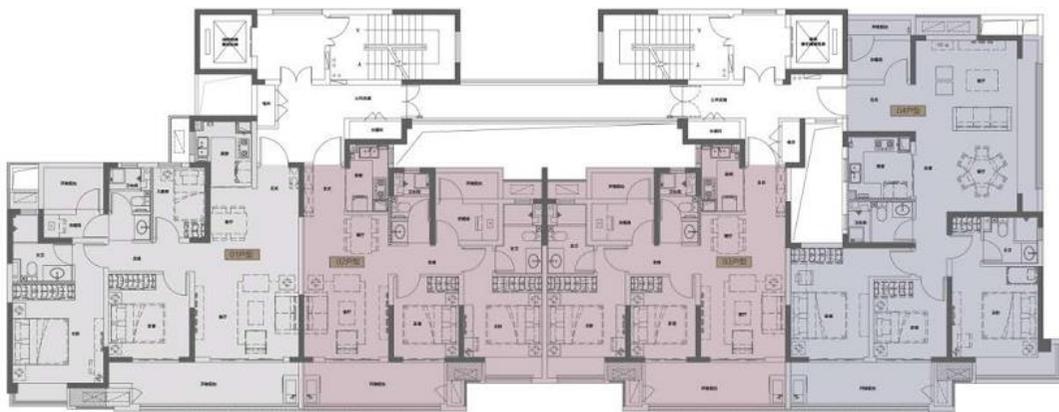
开盘点评：本次开盘去化效果一般

- 1、项目节点密集，正式售楼部开放前处于无阵地状态，错过蓄客期，蓄客量不足1:1；
- 2、渠道发力不足，分销进场较晚，未持续进行有效客户导入推广乏力，项目线上线下热度不足；
- 3、首付门槛高，且价格高于周边项目（盛澳金尊府高层毛坯17000元/m²），导致部分客户的流失。

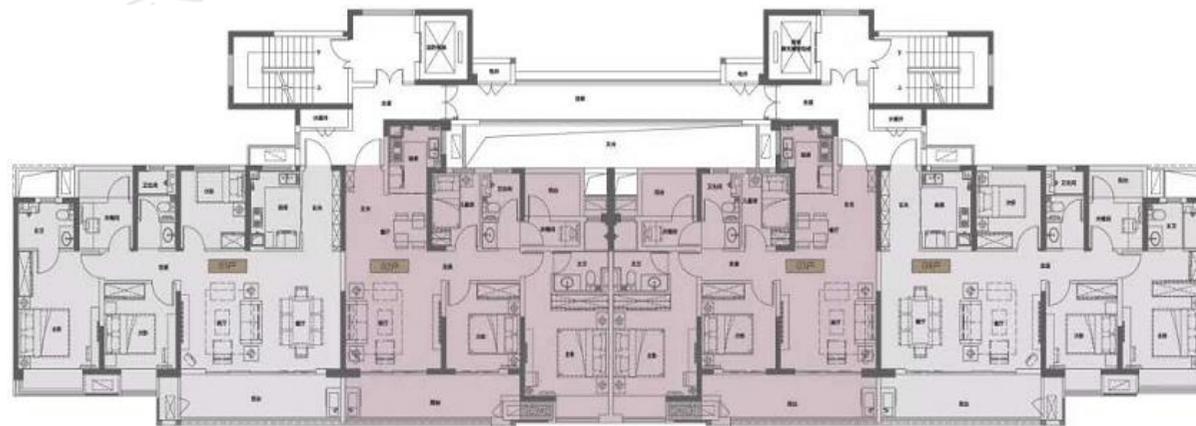
项目动态-开盘 (保利天汇-产品分析)

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	4#	1D	2T4	27F	三室两厅两卫	98	19000	52	140	46%
					三室两厅两卫	125	19400	25		
					四室两厅两卫	140	19600	25		
	6#	1D	2T4	24F	三室两厅两卫	98	19300	48		
					三室两厅两卫	125	19700	24		
					四室两厅两卫	140	20000	24		
	7#	1D	2T4	27F	三室两厅两卫	125	19200	54		
					四室两厅两卫	140	20500	54		
					合计					

4/6#平层图



7#平层图



125m²三室两厅两卫

98m²三室两厅两卫

98m²三室两厅两卫

140m²四室两厅两卫

140m²四室两厅两卫

125m²三室两厅两卫

125m²三室两厅两卫

140m²四室两厅两卫

项目动态-平推 (保利海德公园-销售概况)

7月11日平推4号院小高层3#，共计推出72套房源，当天去化11套，去化率15%

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m ²)	容积率	2.89
营销团队	盛励+保利投顾		解筹率	—	
蓄客到访	无蓄客，当天到访42组				
成交价格	精装小高层18300元/m ²				
竞品价格	碧桂园国控天誉小高层精装19000元/m ²				
优惠方式	认购: 1万 优惠: 认筹优惠1%；按时签约优惠1%；认购优惠1%；案场特批优惠1% 分期: 无首付分期，可首付延期（首付10%，剩余20%1个月内还清） 分销: 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	【2020】郑房预售字（5032）号				
备注	精装标准2000元/m ²				



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，临近连霍高速、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: 此次小加推前期无蓄客，当天客户来访较少；不能首付分期，置业门槛较高；加推楼栋临街角，位置环境较嘈杂，部分客户会产生抗性。

项目近期开盘	推出时间		2019-8-25	2019-9-19	2019-11-23	2020-3-14	2020-6-20	2020-7-11
	高层	推出楼栋	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#	4号院小高层9/10/11#	4号院小高层3#
		成交价格	17800元/m ²	均价：96m ² 三房精装17500元/m ² ；140m ² 四房精装17800元/m ²	17500元/m ²	16800-17000元/m ² （140m ² 以上产品）	18400元/m ²	18300元/m ²
		成交套数/供应套数	86/141	26/54	65/80	18/76	56/215	11/72

项目动态-平推 (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 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	3#	1	2T4	18F	三室两厅一卫	92-93	18000	36	11	15%
						三室两厅两卫	122	18200	18		
						四室两厅两卫	147	18500	18		
合计									72	11	15%

3#平层图



147m²四室两厅两卫

93m²三室两厅一卫

92m²三室两厅一卫

122m²三室两厅两卫

土地梳理-总览

本周大郑州供应5宗土地，为兴隆城后期地块（1宗）、国控金科中原区域改地块（2宗），正商生态城后期地块（1宗），管城区省农资旧改公开地块（1宗），共计341亩；成交土地3宗，为万科水晶城首期地块（1宗），东润城后期地块（1宗），碧桂园竞得储备地块（1宗），共计171亩；下周预计竞拍4宗土地，共计125亩

大郑州本周整体供销情况



本周供应：环比+109%



本周成交：环比-88%



本周地价：环比+261%

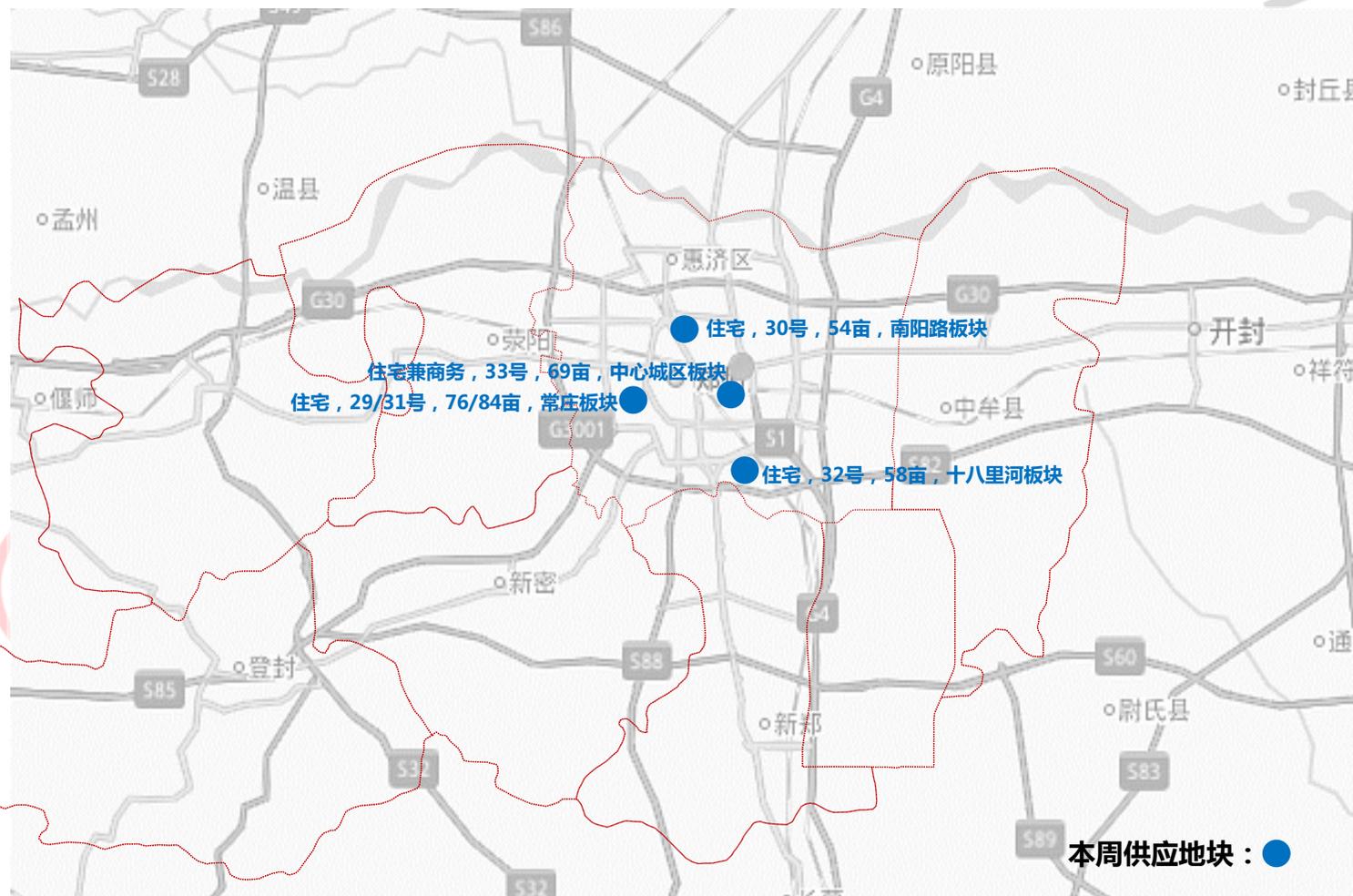


本周楼面价：环比+148%

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	341	5	171	3	885	4872	0	0	49	2
近郊	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
远郊	0	0	0	0	0	0	0	0	76	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

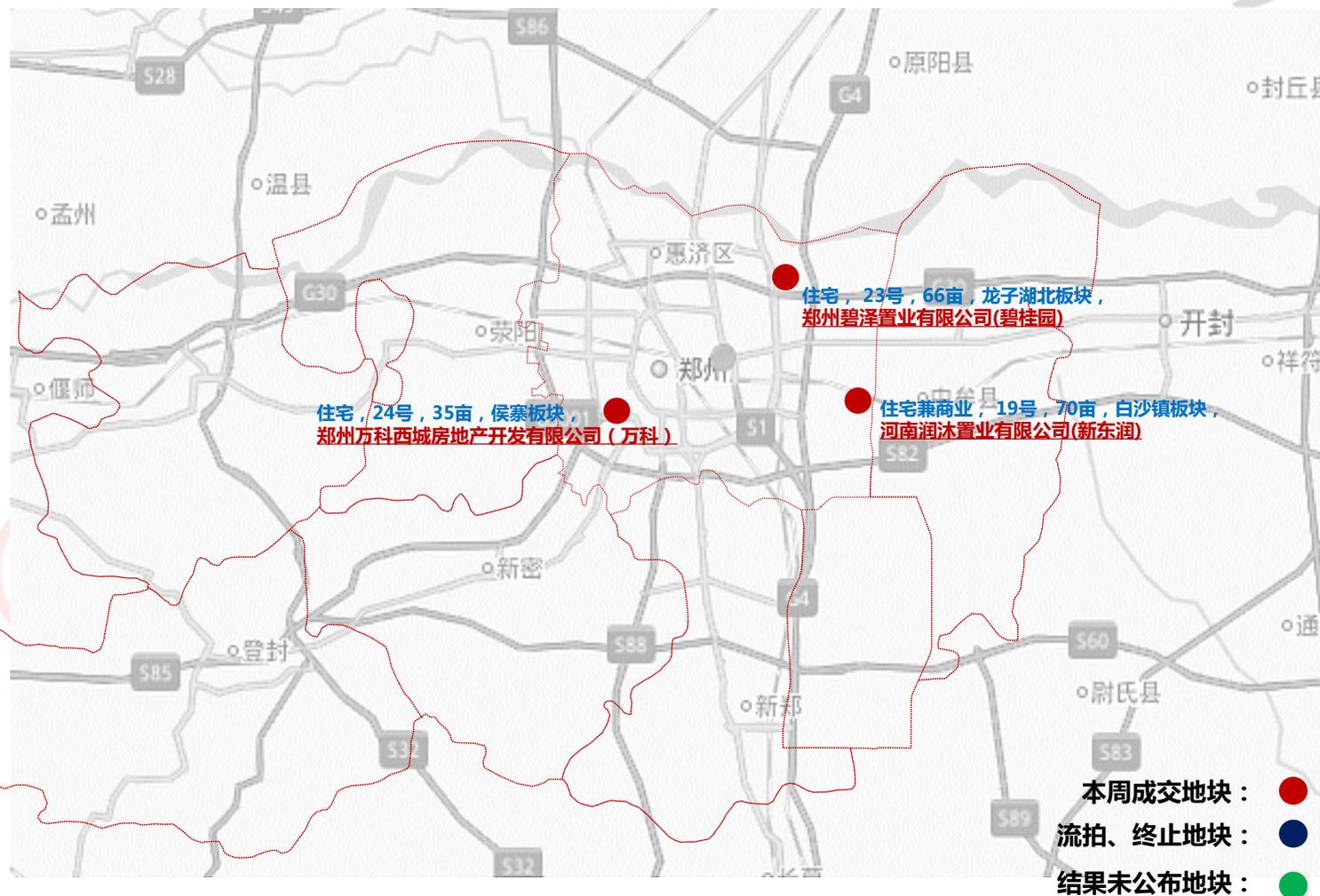
本周大郑州土地供应分布图



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
2020/7/10	2020/8/13	郑政出〔2020〕30号(网)	粮食西路东、粮食路北	惠济区	54	住宅	16.14	4.5	56683	1053	3512	谦祥福晟	谦祥福晟兴隆城	兴隆铺村改造地块	商品房	谦祥福晟兴隆城后期用地
2020/7/10	2020/8/13	郑政出〔2020〕29号(网)	凯达路南、汇龙路东	中原区	76	住宅	17.63	3.5	64621	855	3666	国控金科	金科贾鲁小镇	段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造(一期)安置地块	安置	地块安置房(地上)面积小于176278.00平方米,此部分房屋不得进入一级市场销售,地块地表显示有耕地,单套住房建筑面积禁止超过144m ² ,地上建筑物以19812.76万元随土地一并出让
2020/7/10	2020/8/13	郑政出〔2020〕33号(网)	石化路南、城东路西	管城区	69	住宅兼商务	15.99	3.5	72647	1060	4542	—	—	省农资公司仓库片区旧城改造	安开混合	雅宝前期旧改,该地块安置房(地上)面积不大于44075.00平方米(其中住宅33075平方米,商务11000平方米),此部分房屋不得进入一级市场销售
2020/7/10	2020/8/13	郑政出〔2020〕32号(网)	豫六路北、香江路西	管城区	58	住宅	9.67	2.5	41893	722	4332	正商	正商生态城	十七里河以南片区大棚户区	商品房	—
2020/7/11	2020/8/14	郑政出〔2020〕31号(网)	淮河西路南、万杰路西	中原区	84	住宅	19.57	3.5	72168	860	3687	国控金科	金科贾鲁小镇	段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造(一期)开发地块	商品房	—
合计					341	—	79						—			

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
2020/7/8	郑政出〔2020〕23号(网)	杨金路南、博学路东	金水区	66	住宅	商品房	10.98	>1.1,2.5	84208	1278	7670	71%	康桥东麓园精装高层19000、洋房精装22000	31家：央企（华润、中海、华发、远洋、金地、金茂、华侨城、国投、平安不动产、保利、绿城）；TOP房企（碧桂园、金科、万科、旭辉、正荣、雅居乐、美的、中梁、融信、禹洲、敏捷、奥克斯、华宇、新城）；本土房企（建业、正商、昌建、锦艺、绿都、亚新）	郑州碧泽置业有限公司(碧桂园)	碧桂园储备地块
2020/7/10	郑政出〔2020〕24号(网)	晨雨路南、尖岗路西	二七区	35	住宅	商品房	7.03	>1.1, <3	27669	787	3935	0%	融侨中晟悦城毛坯高层均价13000	1	郑州万科西城房地产开发有限公司(万科)	万科水晶城
2020/7/10	郑政东出〔2020〕19号(网)	白沙园区云台路东、白沙路北、贺庄路西	郑东新区	70	住宅兼商业	商品房	12.98	>1.0<2.8	39100	562	3012	0%	汇泉东悦城简装11700	1	河南润沐置业有限公司(新东润)	东润城
合计				171	—	—	30.99	—	150977	—						

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>