



郑州市市场周报【2020年第28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

中国人民银行：公布新一期LPR，已连续4个月维持不变；住建部副部长黄艳解读《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，明确“怎么改”“谁出钱”“如何管”；南京楼市新政：“假离婚”被限，支持刚需人群购房；市委书记徐立毅携市党政考察团赴上海学习，提出增长极新目标

2 市场监控

7月4周在售项目295个，成交3514套，同比+10%，环比-4%；单盘周均来访同比-8%，环比+7%，单盘周均成交量同比-8%，环比持平

3 项目动态

本周大郑州3个住宅项目开盘，共计推出512套，去化167套，去化率33%，1个公寓项目开盘，共计推出204套，去化70套，去化率34%，平推项目3个

4 土地市场

本周大郑州供应5宗土地，均为高新区城改项目地块，共计490亩；成交土地1宗，为登封市安开混合地块（1宗），共计58亩；流拍1宗66亩新密安置地块；下周预计竞拍12宗土地，共计493亩

5 新盘分享

绿都青云叙

1、中国人民银行：公布新一期LPR，已连续4个月维持不变（2020.7.20）



- 7月20日上午，最新一期贷款市场报价利率(LPR)结果出炉。1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。这也是自4月份以来，连续4个月维持不变。自去年三季度LPR改革以来，每个季度LPR依次下降11BP、5BP、10BP，而在今年二季度LPR已下降20BP。7月15日，央行发布公告表示，当日开展了4000亿元MLF操作，此次MLF操作是对本月两次MLF到期和一次定向中期借贷便利(TMLF)到期的续做。
- 具体到房地产市场，进入下半年以来，杭州、宁波、东莞、深圳等房地产过热地区已经开始收紧楼市调控政策，尤其是深圳的“715新政”堪称深圳最严楼市调控政策。“房住不炒”和“严禁消费贷资金违规流入楼市”近期被监管部门频频提起，再加上前期全国房贷利率今年已累计下行20多个BP，远超过LPR降幅，各地市场利率定价自律组织大概率会在房贷利率加点数调降上更加谨慎。

2、住建部副部长黄艳解读《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，明确“怎么改”“谁出钱”“如何管”（2020.7.21）



- 7月21日国务院举行政策例行会，住房和城乡建设部副部长黄艳介绍《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》有关情况。意见强调，2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民约700万户，引起广泛关注。明确“怎么改”“谁出钱”“如何管”：
- 1. 改什么，重点改造2000年年底前建成的老旧小区。截至6月底，新开工的老旧小区改造项目约为年度任务量的40%以上；
- 2. 怎么改，改造内容分为基础类、完善类、提升类；基础类，应为满足居民安全需要和基本生活需求的改造内容；完善类，应为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的改造内容；提升类，应为丰富社区服务供给、提升居民生活品质的改造内容；
- 3. 谁出钱，建立政府与居民、社会力量合理共担机制；
- 4. 如何管，协商确定改造后小区的管理模式及议事规则。

3、南京楼市新政：“假离婚”被限，支持刚需人群购房（2020.7.23）



关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知

为深入贯彻落实中央、省委省政府决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳定市场预期，推动市场健康发展，现就有关事项通知如下：一、加强土地市场调控，强调要加大住宅用地供应，特别是加大中低价位、中小套型住宅用地供应，优先满足刚性需求，稳定市场预期。支持刚性购房需求，商品住宅项目开盘销售，须提供每批次不低于30%比例的房源保障。加强热点楼盘销售管理。规范新建商品住房装修行为，推行全装修和升级装修模式，进一步规范住宅装修评估机制，装修评估报告和相应样板间须现场公示，明确样板间硬装部分的标准，减少因装修问题引发的矛盾和纠纷，增强存量住房交易信息透明度。

- 23日凌晨，南京七部门联合印发《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称《通知》)，《通知》提出，支持刚性购房需求，完善住房限购政策，夫妻离异的，任何一方自离异之日起2年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。加强土地市场调控，强调要加大住宅用地供应，特别是加大中低价位、中小套型住宅用地供应，优先满足刚性需求，稳定市场预期。支持刚性购房需求，商品住宅项目开盘销售，须提供每批次不低于30%比例的房源保障。加强热点楼盘销售管理。规范新建商品住房装修行为，推行全装修和升级装修模式，进一步规范住宅装修评估机制，装修评估报告和相应样板间须现场公示，明确样板间硬装部分的标准，减少因装修问题引发的矛盾和纠纷，增强存量住房交易信息透明度。

1、市委书记徐立毅携市党政考察团赴上海学习，提出全力打造郑州高水平高质量发展区域增长极的新目标（2020.7.20）



- 河南省委常委、郑州市委书记徐立毅，河南省副省长、郑州市市长王新伟率领郑州市党政考察团，赴上海考察学习。徐立毅表示，郑州市将扎实做好“六稳”（稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期）工作、全面落实“六保”（保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转）任务，持续实施高质量发展系列三年行动计划，不断培育竞争新优势，集聚发展新动能，努力推动经济高质量发展迈出更大步伐。希望上海及长三角优秀企业家进一步认识郑州、了解郑州、投资郑州、扎根郑州，携手共享发展机遇、共创美好未来。该
- 截至7月20日下午，活动共签约项目37个，投资总额1067.7亿元，涵盖先进制造、商贸物流、数字经济、生物医药等多个领域，从投资额度看，投资超100亿元项目4个，分别是航空港区中国摩项目、经开区滨河新城城市地标及商业综合体项目、郑东新区复星中央创新商务区、惠济区苏宁智慧零售结算项目。另有投资超20亿元以上项目12个，投资超10亿元以上项目10个。

2、商务部公布第二批12条步行街改造升级试点，郑州德化街在列（2020.7.22）



- 7月22日，商务部副部长王炳南公布了包括哈尔滨中央大街、大连青泥洼、石家庄民族路、郑州德化、长沙黄兴南路、深圳东门、青岛台东路、合肥淮河路、宁波老外滩、福州三坊七巷、厦门中山路、昆明南屏街在内的12条步行街升级改造试点。要用三年左右时间，在直辖市、省会城市、计划单列市培育30至50条环境优美、商业繁华、文化浓厚、管理规范的全中国示范步行街。在商务部去年8月印发的《推动步行街改造提升工作方案》中也提到，要指导各地培育一批代表本地特色的步行街，使步行街客流量和营业额累计增长30%。
- “中部优起来”的目标，就是要通过城市有机更新，激发老城区活力，彰显中原文化魅力。规划的32个城市建设核心板块中，二七商圈便是其中之一。有整体规划的加持，相信德化街会愈发有气质。引领消费升级、提升城市品质、彰显城市特色，正是国家开展步行街改造提升试点工作的目标。

3、河南省级统筹7.5亿元进行企业研发补助，最高400万元（2020.7.24）



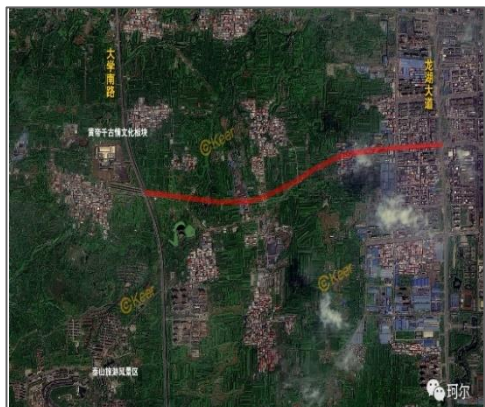
- 7月24日上午，省政府新闻办召开河南省企业研发财政补助政策新闻发布会，并修订出台《河南省企业研究开发财政补助实施方案》，本次企业研发补助资金省级共统筹资金7.5亿元，比上年资金规模增加约70%，省市（县、区）拟投入资金总规模15亿元。
- 河南省已明确奖补资金年度重点支持方向，包括对各类创新型企业、建有省级以上各类研发平台的企业、企业类新型研发机构以及承担省“十百千”转型升级创新专项的企业，提高补助限额档次，最高可达400万元；对企业注册地在原大别山革命老区和原国家级、省级53个贫困县的企业，省级补助资金将进行倾斜支持；对在疫情防控中作出突出贡献的企业提高一个补助限额档次等。

4、郑州黄河天下文化综合体开工，未来将成为黄河文化新地标（2020.7.24）



- 7月24日，位于黄河岸边的郑州黄河天下文化综合体项目正式开工，该项目是以黄河文化为内涵，以演艺为核心，配套多元体验业态，以科技生态环保的形式为游客提供旅游服务综合体项目。项目建设内容包括黄河颂剧院、黄河四季生态体验区、九曲雅集商业街及游客服务中心等设施。以保护传承弘扬黄河文化为主线，全力打造“两带一心”文旅发展新格局，进一步提升河南文化文明形象。
- 省委常委、市委书记徐立毅在与全市文化旅游企业座谈时指出，郑州是历史文化名城，历史文化资源丰富，要抓住黄河流域生态保护和高质量发展战略机遇，顺应产业发展新趋势，做好文旅产业发展这篇大文章，打造展示黄河文明重要窗口、国际级的黄河文明寻根胜地和中华优秀传统文化观光体验目的地等中华文明标识，建设国家黄河历史文化主地标城市和黄河国家文化公园。

5、新郑龙湖镇连通镇东和镇西区的泰山路已开工，计划2021年底完工（2020.7.25）



- 新郑开建的泰山路，是连接龙湖镇东镇区和西镇区的主干道之一，是一条真正的文旅产业大道，这条路自东向西连接了华南城、罗垌水库、升达大学、黄帝千古情等产业、文旅、生态资源。项目东起龙湖大道（国道107），西止泰安路（大学南路南段），全长约3.9公里，估算总投资29967.17万元，计划2021年底完工。
- 随着郑州全力建设国家中心城市和黄河流域生态保护和高质量发展先行区，特别是从省、市日前的专项会议可以看出，对于文旅融合升级，业态融合发展，文化资源优势转化为发展优势等作为今后一段时期的工作重点。而龙湖镇在城市建设综合提升三年行动计划中，也有了新的目标，将着力把龙湖片区打造成为新郑市经济核心增长极、郑州南部对外开放门户、郑州建设国家中心城市高质量建设先行示范区。

全国资讯——中央召开房地产工作座谈会，重申房住不炒

7月24日，中央主持召开房地产工作座谈会，传递出“房住不炒”政策不放松，长效机制建设加快步伐的政策信号

主持会议：中央政治局常委，国务院副总理、党组书记韩正

参与城市：北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等10个城市人民政府负责人

出台时间	城市	主要内容
7月2日	杭州	通过高层次人才家庭优先购房方式取得的住房，自商品房住房合同网签备案之日起，5年内不得上市交易。
7月2日	东莞	申请预售的商品住房项目，总建筑面积30000平方米及以下的，须一次性申请预售。分期申报销售价格的，每幢(栋)申报均价应不高于本项目对上一期同类型商品住房申报均价的5%(含)。
7月6日	宁波	加大土地供应力度，调整限购范围。
7月15日	深圳	落户3年且连续36个月社保或个税证明，方可购房；普通住宅标准增加750万要求；提高非普宅首付比例；个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年等。
7月22日	宁波	在“市六区”无房，且符合条件的家庭，可以优先认购1套商品住房；优先认购的商品住房，须取得不动产权属证书满5年后方可转让。
7月23日	南京	优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求；夫妻离异，任何一方自离异之日起2年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。
7月25日	东莞	非本市户籍购买首套一手二手需1年以上社保或纳税证明，二套2年社保或纳税证明；购买的商品住房，须取得不动产权证满3年后方可交易转让。

724会议主要亮点：

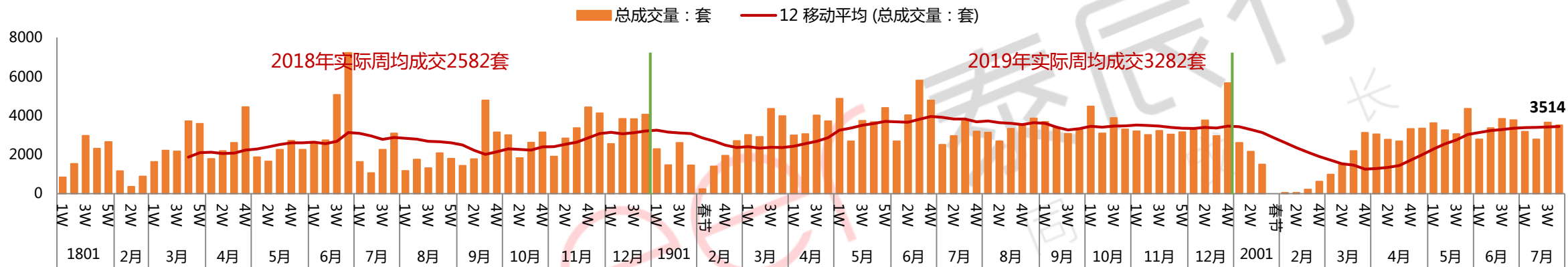
- 今年以来首次强调“要全面落实城市政府主体责任，发现问题要快速反应和处置，及时采取有针对性的政策措施”，措辞明显趋严，且强调**“因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施”**。
- 本次会议进一步强调**“要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场”**。
- 会议强调**“要发挥财税政策作用，有效调节住房需求”**，未来增值税、个人所得税等的免征年限或将成为部分城市调控的重要一环。
- 强调**“因地制宜推进城镇老旧小区和棚户区改造”**。

整体来看，本次会议对房地产调控的措辞更加严厉，结合当前国内经济形势，经济内部结构性风险仍存，经济压力依然较大，房地产市场的稳定对经济恢复的作用至关重要，调控政策的收紧会更多的聚焦在房价、地价上涨预期较强的城市，因此，短期内企业更需关注城市市场变化，判断政策发展趋势，及时作出策略调整。

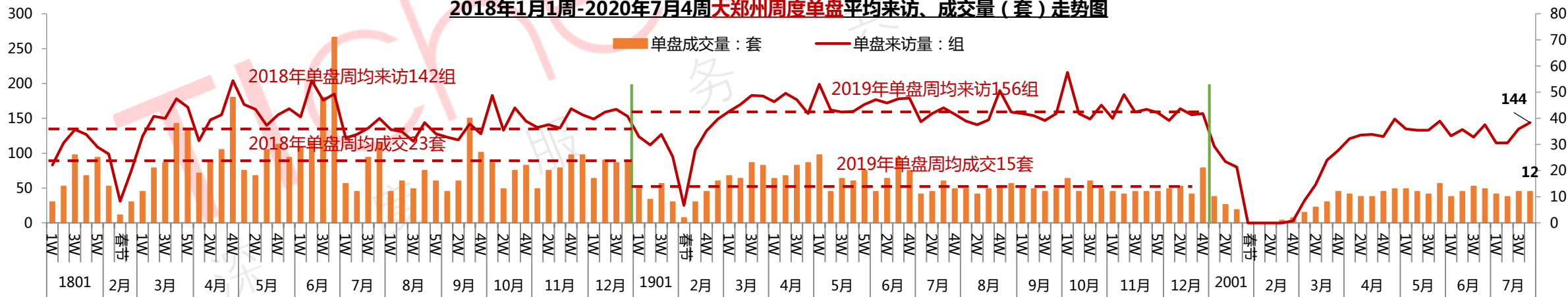
市场监控-大郑州整体数据

7月4周在售项目**295个**，成交**3514套**，同比+10%，环比-4%；
单盘周均来访**同比-8%，环比+7%**，单盘周均成交量**同比-8%，环比持平**

2018年1月1周-2020年7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7月4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

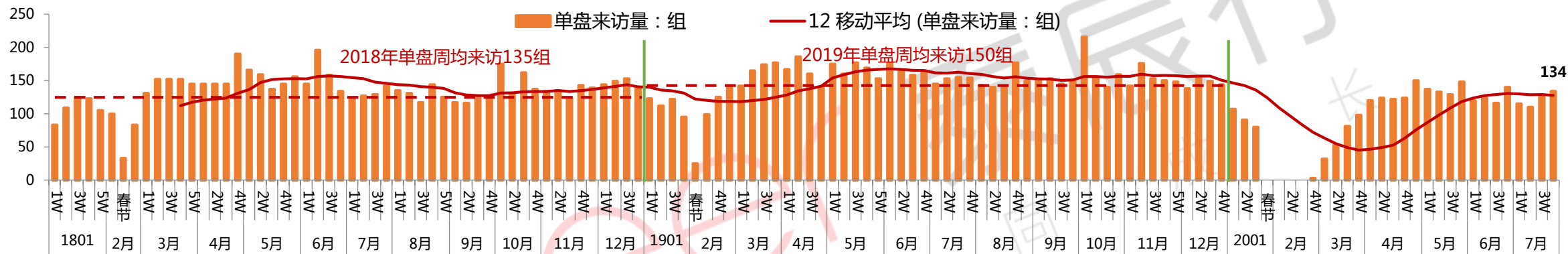


◆ 7月4周大郑州实际监控到住宅项目307，共计来访43402次，其中单盘平均来访144；监控到住宅在售项目295个，共计成交3514套，单盘平均成交12套；其中尾盘在售项目1个，全新待售项目8个

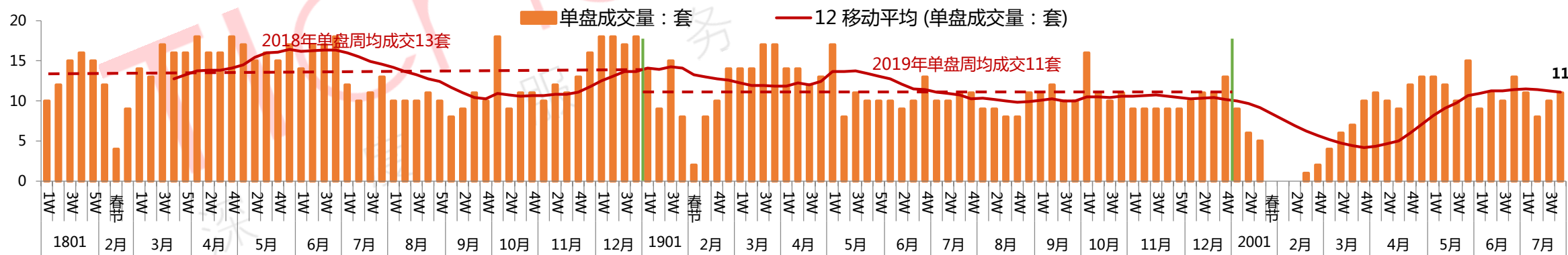
市场监控-大郑州平销数据

7月4周平销项目单盘周均来访量**同比-13%**，**环比+7%**；单盘周均成交量**同比持平**，**环比+10%**

2018年1月1周-2020年7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7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：7月4周住宅平销套数TOP10共计销售732套，环比+26%

住宅销售：7月4周住宅销售套数TOP20共计销售1234套，环比-13%

★ 7.20-7.26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	万科美景魅力之城	航空港区	206	高层	8200-8800（精装） （清盘特价房）	2.22
2	国泰紫荆园	新郑	82	高层	毛坯8600	0.89
3	华瑞紫金嘉苑	金水区	78	高层	毛坯15500-16500	0.84
4	瀚宇天悦城	金水区	66	高层	毛坯17600	0.71
5	富田城九鼎华府	管城区	60	高层	毛坯12800	0.65
6	梧桐溪水湾	新郑	54	高层，洋房	8300	0.58
7	天伦风华苑	金水区	52	高层，洋房	高层：16000 洋房标准层：18500	0.56
8	碧桂园名门时代城	管城区	49	高层	精装12500-13300	0.53
9	居易西郡原著	荥阳	43	高层	毛坯8300	0.46
10	恒大养生谷	荥阳	42	小高	精装7000	0.45

★ 7.20-7.26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	航空港区	万科美景魅力之城	206	11	航空港区	恒大未来之光	48
2	航空港区	山顶御景园（二期裕祥园）	124	12	荥阳	居易西郡原著	43
3	新郑	国泰紫荆园	82	13	荥阳	恒大养生谷	42
4	金水区	华瑞紫金嘉苑	78	14	荥阳	建业昌建公园里	40
5	二七区	泰宏建业国际城	72	15	管城区	融创城	38
6	金水区	瀚宇天悦城	66	16	金水区	保利海德公园	38
7	管城区	富田城九鼎华府	60	17	二七区	郑州华侨城	37
8	新郑	梧桐溪水湾	54	18	中原区	碧桂园名门凤凰城	35
9	金水区	天伦风华苑	52	19	荥阳	新城郡望府	35
10	管城区	碧桂园名门时代城	49	20	中原区	恒大林溪郡	35

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**15**个项目新增预售，其中住宅共**4312**套，面积**48.73万m²**，待售**2618**套，待售面积**29.59万m²**

区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目推广名	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)
金水区	【2020】郑房预售字(5075)号	美盛尚城星汇苑项目 (一期)	美盛教育港湾	2020/7/21	住宅	6#	2.56	2.56	226	0	0	待售:18000-19000 (毛坯)
金水区	【2020】郑房预售字(5085)号	优地花园	和昌优地	2020/7/23	住宅	1/2#	3.03	3.03	234	0	0	待售
金水区	【2020】郑房预售字(5086)号	优地花园	和昌优地	2020/7/23	住宅	8#	2.45	2.45	198	0	0	待售
高新区	(2020)郑房预字第GX2020050号	幸福家园	睿达广场幸福里	2020/7/20	住宅	1/2#	1.48	1.48	174	0	0	已售:14300(毛坯)
二七区	【2020】郑房预售字(5074)号	名门丽橙苑一期	名门橙邦	2020/7/21	住宅	7#	1.48	1.48	136	0	0	已售:16100(毛坯)
二七区	【2020】郑房预售字(5081)号	泰宏建业商业中心三区 (B5-02)	泰宏建业国际城	2020/7/23	商业服务	2#	0.43	0	0	0.43	53	待售
二七区	【2020】郑房预售字(5077)号	雍景城四号院	招商公园1872	2020/7/22	住宅	D-10	0.57	0.57	40	0	0	待售
二七区	【2020】郑房预售字(5083)号/ 【2020】郑房预售字(5084)号	雍景城佳苑	招商公园1872	2020/7/23	住宅	10#、1/13#	2.31	2.31	174	0	0	待售
二七区	【2020】郑房预售字(5079)号	合润城千禧苑	鑫苑府	2020/7/23	住宅	1/2/3/4/5/6/7/8/9#	12.22	12.22	1036	0	0	已售:14500(毛坯)
惠济区	【2020】郑房预售字(5073)号	锦艺四季城香悦苑	锦艺四季城	2020/7/20	商业服务	9#	1.09	0	0	1.09	281	——
惠济区	【2020】郑房预售字(5078)号	裕华会园	裕华会园	2020/7/23	住宅	1/5#	3.18	3.18	288	0	0	待售
管城区	【2020】郑房预售字(5080)号	正商美誉铭筑(二期) 1/2/3号楼、地下车库	正商美誉铭筑	2020/7/23	公寓	3#	2.48	0	0	2.48	589	待售
中原区	【2020】郑房预售字(5072)号	裕华城书香苑	裕华城	2020/7/20	住宅	1/2/15/16#	6.22	6.22	596	0	0	待售
中原区	【2020】郑房预售字(5082)号	风和朗庭银杏院	风和朗庭	2020/7/23	住宅	7/8#	6.42	6.42	702	0	0	待售
郑东新区	【2020】郑房预售字(D1059)号	建业竹苑	建业君邻大院	2020/7/20	住宅	6#	0.47	0.47	24	0	0	待售
郑东新区	【2020】郑房预售字(D1066)号	建业竹苑	建业君邻大院	2020/7/20	住宅	13#	0.50	0.50	28	0	0	
郑东新区	【2020】郑房预售字(D1069)号	建业竹苑	建业君邻大院	2020/7/20	住宅	5/7#	0.87	0.87	52	0	0	
郑东新区	【2020】郑房预售字(D1076)号	建业竹苑	建业君邻大院	2020/7/20	住宅	10#	0.55	0.55	28	0	0	
郑东新区	【2020】郑房预售字(D1079)号	如意澜庭	金茂如意府	2020/7/22	住宅	7#	0.46	0.46	28	0	0	待售:38000-48000 (精装)
郑东新区	【2020】郑房预售字 (D1074/D1075)号	东润城璞园	东润城	2020/7/21	住宅	7/8/14/15/17#	3.96	3.96	348	0	0	已售:高层12500(精装),洋房14500(精装)
合计							52.73	48.73	4312	4	923	——

新增预售（近郊）

本周近郊4个项目新增预售，其中住宅共**1099**套，面积**12.86万 m²**，待售**1099**套，待售面积**12.86万 m²**

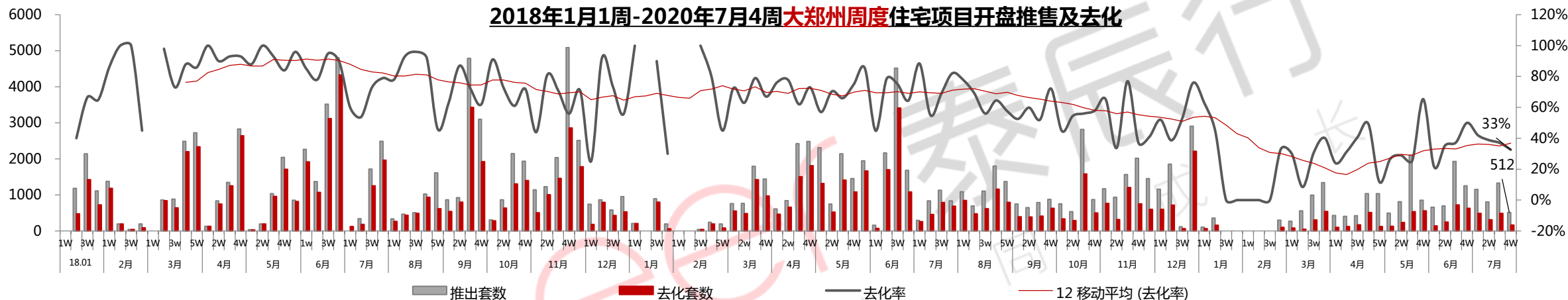
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目推广名	预售日期	物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万 m ²)	住宅建面 (万 m ²)	住宅套数	非住宅建面 (万 m ²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格：元/m ²)
港区	(2020)港房预字第G0426号	兴港·和园项目 (一期)	兴港永威·和园	2020/7/23	住宅	3/4/6/8/9#	2.79	2.79	264	0	0	待售
港区	(2020)港房预字第G0427号	中建·森林观澜	中建·森林观澜	2020/7/23	住宅	3/6/9/16/18#	6.95	6.95	504	0	0	待售
新郑	200109	世茂云境苑	世茂云境	2020/7/22	住宅	12#	0.40	0.40	32	0	0	待售：9500（毛坯）
新郑	200110	洪沟社区坤达江山筑2号院	坤达江山筑	2020/7/24	住宅	26#	2.35	2.35	263	0	0	待售：9600（毛坯）
新郑	200111	洪沟社区坤达江山筑2号院	坤达江山筑	2020/7/24	住宅	28/29#	0.37	0.37	36	0	0	待售：9600（毛坯）
合计							12.86	12.86	1099	0	0	—

开盘数据走势

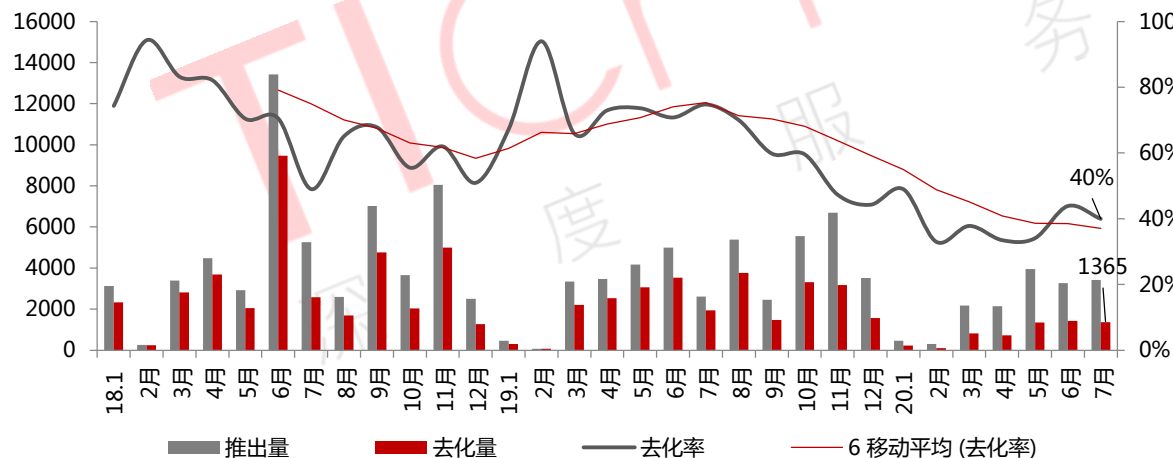
Ticheer
深度服务 共同成长

本周大郑州开盘推货环比上周明显减少，大郑州仅有**3个住宅项目**开盘，开盘**去化率为33%**，**低位运行**

2018年1月1周-2020年7月4周**大郑州周度**住宅项目开盘推售及去化

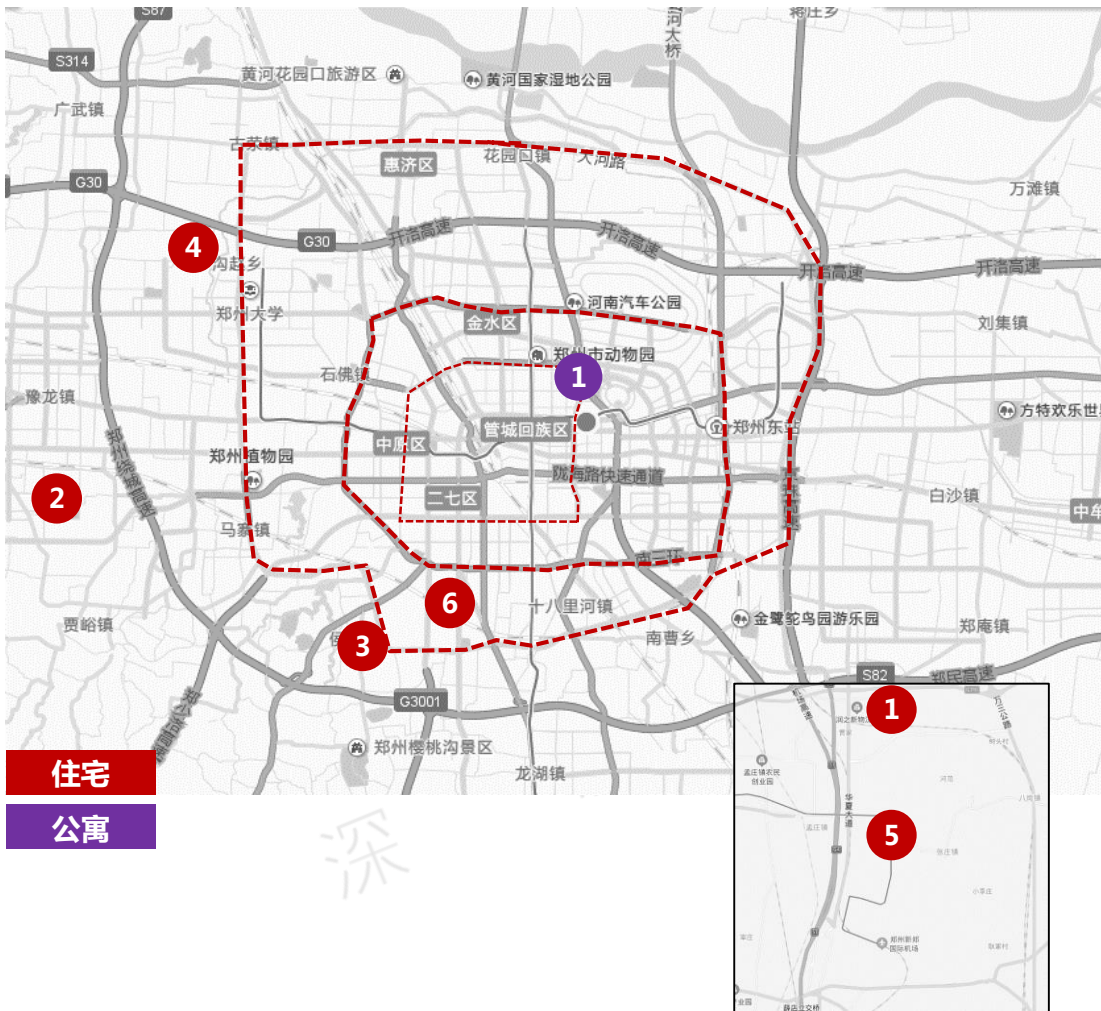


2018年1月-2020年7月**市区**住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周大郑州**3个住宅项目**开盘，共计推出**512套**，去化**167套**，去化率**33%**，**1个公寓项目**开盘，共计推出**204套**，去化**70套**，去化率**34%**，平推项目**3个**



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/m²
1	开盘	山顶裕祥园	高层	332	102	31%	毛坯高层8800-9200
2	开盘	建业昌建公园里	小高层	108	35	32%	毛坯小高7500
3	开盘	郑州华侨城	小高层	72	30	42%	精装小高层15200
开盘合计				512	167	33%	——
4	平推	金辉优步花园	高层	162	11	——	精装高层12300
5	平推	恒大未来之光	高层	100	18	——	精装高层8700
6	平推	泰宏建业国际城	高层	194	60	——	毛坯高层13800-14000
平推合计				456	89		——

公寓项目推售情况

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/m²
1	开盘	银基C5	平层、Loft	204	70	34%	平层公寓精装均价13100 loft毛坯成交均价14700
开盘合计				204	70	34%	——

项目动态-开盘 (山顶裕祥园-销售概况)

7月22日上午9点，针对**首批次4#东单元、7#东单元、8#9#**进行现场选房，推出**332套**，截止当天去化**102套**，去化率**31%**

项目位置	航空港区长安街通航路交汇处西北		开发公司	郑州航空港山顶房地产开发有限公司	
占地	69亩	建面	13万 m²	容积率	1.99
营售团队	自销+世联		解筹率	41%	
蓄客及到访	7月1日开始认筹，交1万抵3万，截至开盘认筹249组，当天到访129组				
成交价格	高层成交均价8800-9200元/m²（毛坯）				
竞品价格	兴港和昌·春熙里 均价8900元/m²（毛坯）				
营销政策	认购： 1万元 优惠： ①按时签约优惠1%；②分销带客优惠1%；③首付不分期优惠1% 分期： 首付5万，分期2.5年5次 分销： 五湖独家（佣金：2.7-3.5万/套）				
客户来源	地缘客户为主，及其他区域外溢客户				
预售证号	2020/7/14：【2020】港房预字 第G0424号：6/8/9#； 【2020】港房预字 第G0423号：4/5/7#				
备注	无				

项目 近期 开盘	推出时间		2020-7-22
	高层	推出楼栋	4# (东单元)、7# (东单元)、8#9#
		成交价格	高层均价8800-9200元/m ² (毛坯)
		成交套数/供应套数	102/332



新推

在售

待售

售罄

楼盘分析：

项目概况：项目位于航空港区长安街通航路交汇处西北。总占地4.6万m²，建面13万m²。地理位置较偏。交通：项目位于城市主干道华夏大道东侧1公里，西南1.5公里为孟庄火车站，东南800米为地铁城郊线康平湖站；医疗：河南省省立医院位于项目西南方向1.7公里处，是一所二级综合性医院；教育：紧邻护航路小学、英迪国际学校、育人高级中学等；商业：锦荣悦汇城、沃金商业广场、家家欣购物中心均位于项目南侧3公里处。

开盘点评：

- 本次开盘去化较差：
1. 开盘前员工内购，项目可首付分期，可使用公积金，组合贷，接力贷；相比竞品置业门槛低；
 2. 项目认筹周期长，区域内近期开盘项目较多，且万科项目特价清盘，导致客户分流，区域总体货源充足，竞争压力较大。

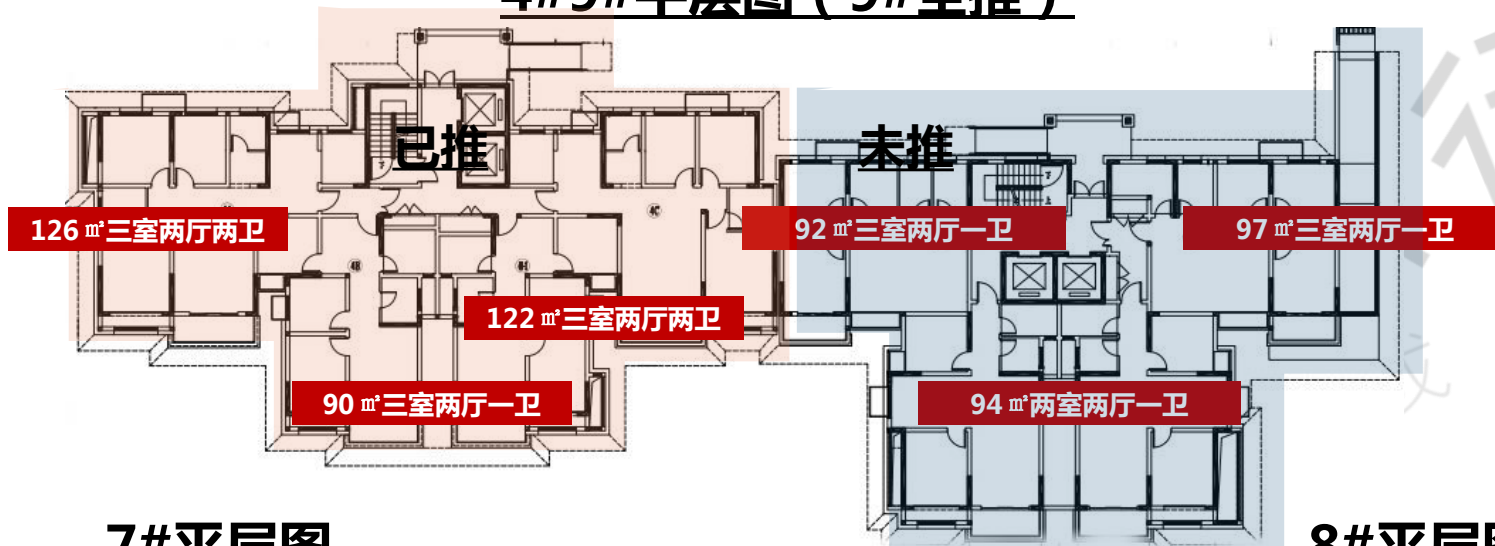
项目动态-开盘 (山顶裕祥园-产品分析)

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格（ 元/m² ）	推出套数	销售套数	去化率		
	高层	4#	2D	2T4	16F	三室两厅一卫	90	8800-9200	32	102	31%		
						三室两厅两卫	126		16				
						三室两厅两卫	122		16				
		9#	2D	2T4	17F	三室两厅一卫	90		34				
						三室两厅两卫	126		17				
						三室两厅两卫	122		17				
						三室两厅一卫	92		17				
						两室两厅一卫	94		34				
						三室两厅一卫	97		17				
						两室两厅一卫	78		34				
		7#	2D	2T4	17F	三室两厅一卫	95		34				
						三室两厅一卫	103		32				
		8#	1D	2T4	17F	三室两厅两卫	119		32				
						合计						332	102

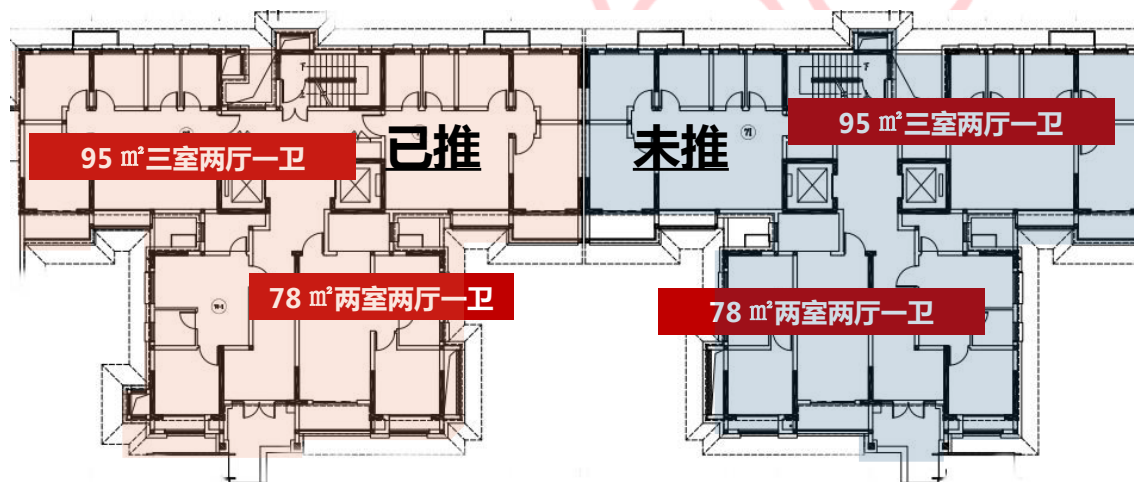
项目动态-开盘 (山顶裕祥园-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

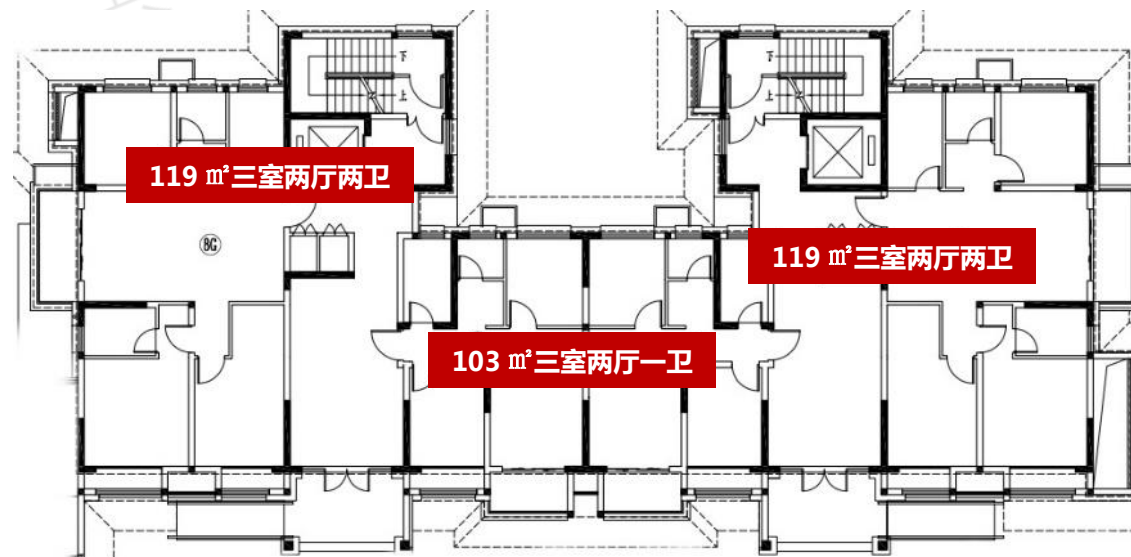
4#9#平层图 (9#全推)



7#平层图



8#平层图

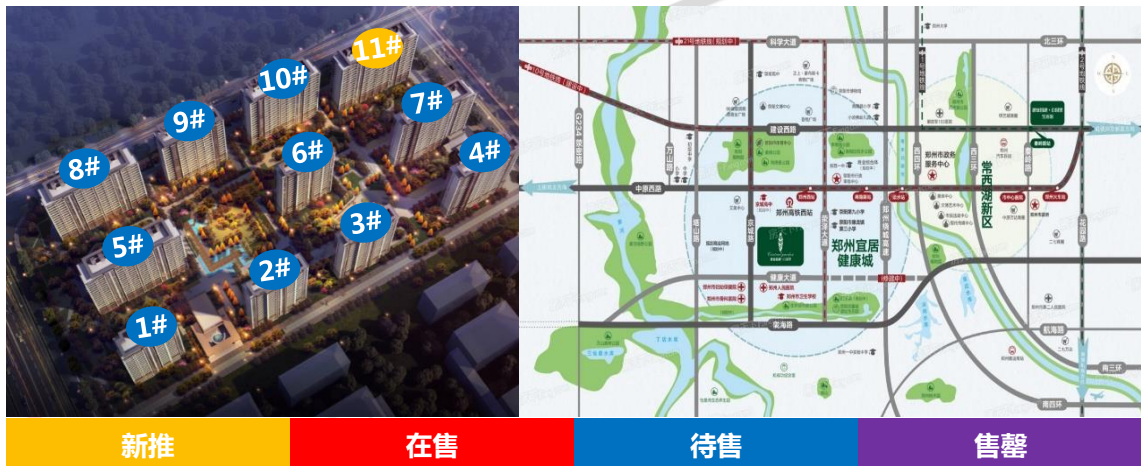


项目动态-开盘 (建业昌建公园里-销售概况)

7月25日首开**小高11#**西单元及东单元的东户、东南户，共计推出**108套**，去化**35套**，去化率为**32%**

项目位置	荥阳 健康大道与京城路东北角		开发公司	郑州中科亿霖置业有限公司	
占地	80亩	建面	13.4万 m²	容积率	2.5
营售团队	自销		解筹率	41%	
蓄客及到访	2020年1月1日开始蓄客（交2000元抵5000元），蓄客120组，5月20日升筹交3000元抵12000元，蓄客85组，开盘当天到访63组客户				
成交价格	小高层成交均价7500元/m²（毛坯）				
竞品价格	禹洲嘉誉风华：高层均价7200元/m²（毛坯）				
营销政策	认购：交2万 优惠：①认筹交5000抵17000、②2万定房优惠5%、③三天内签约优惠1% 分期：无（首付可延期，半年内付清） 分销：无				
客户来源	以荥阳本地、中原区客户为主				
预售证号	已拿证，暂未公布				
备注	小高层高2.9m				

本案近期开盘	推出时间		2020-7-25
	高层/小高层	推出楼栋	11#
		成交价格（元/m ² ）	小高毛坯均价7500元/m ²
		成交/供应套数	35/108



楼盘分析：

项目概况：项目为建业联合昌建集团在郑西宜居健康城的首个项目，新亚洲主义建筑风格；规划11栋18F小高，共计1174套，面积为93/113/115 m²三房及143 m²四房，主力户型为93/115 m²三房，分别占比36%、41%，客群兼顾刚需刚改。

开盘点评：

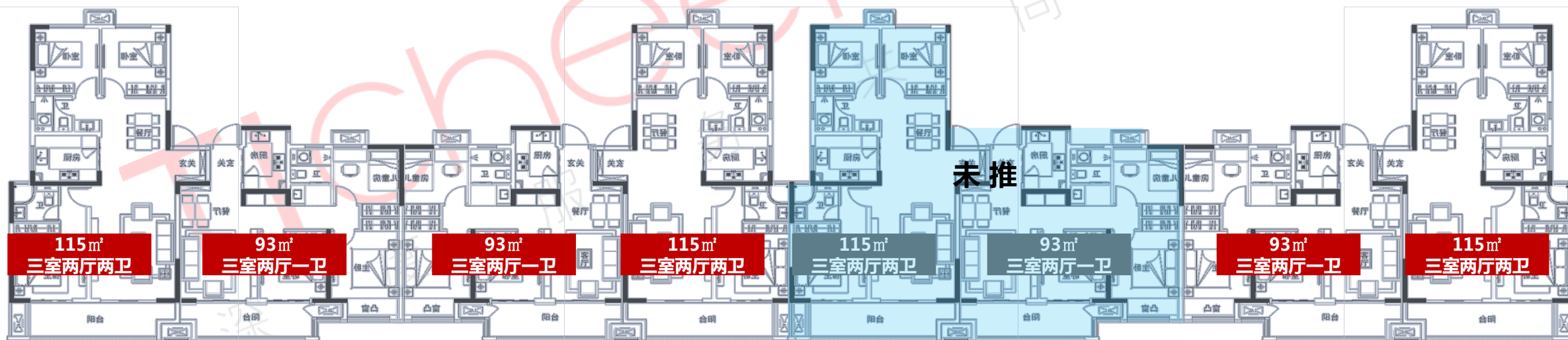
1. 此次开盘为项目首开，前期蓄客量不足，开盘节点不断后移；
2. 建业操盘，但项目营销管理能力和现场展示不足，品牌价值未有效传导，市场声音低；
3. 项目所在区域发展不成熟，本次开盘价格高于周边竞品价格，竞品项目释放特价房，拉低客户价格预期；
4. 首付无分期，无分销带客，竞品在本项目附近拉客严重，导致客户流失。

项目动态-开盘 (建业昌建公园里-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	小高	11#	2D	2T4	18F	三室两厅一卫	93	7500	54	20	37%
						三室两厅两卫	115		54	15	28%
	合计									108	35

11#平层图



项目动态-开盘（郑州华侨城-销售概况）

7月25日针对**3号院小高层5#**进行微信选房，推出**72套**，截止开盘当天去化**30套**，去化率**42%**

项目位置	二七区 郑密路南四环东南角		开发公司	郑州华侨城都市置业有限公司	
占地	总占地2399亩 三号院59亩	建面	总建面160万 m ² 三号院11万 m ²	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	83%	
蓄客及到访	7月中旬开始蓄客，截止开盘当天蓄客36组，当天到访客户40组				
成交价格	小高层成交均价15200元/m ² （精装）				
竞品价格	招商公园1872小高层12500元/m ² （毛坯）				
优惠方式	认购：交2万元认购 优惠：①开盘当天享额外1万加1%优惠；②按时签约优惠5000元；③按揭优惠2%； ④一次性优惠4%； 分期：无 分销：无分销				
客户来源	管城区和二七区客户为主，年龄在30-40岁				
预售情况	取证日期：2020/6/12；【2020】郑房预字第5015号；211套（3号院1#3#5#）				
备注	精装交付，精装标准2000元/m ²				



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，其中教育配套幸福路小学已签约

开盘点评：本次开盘去化一般：

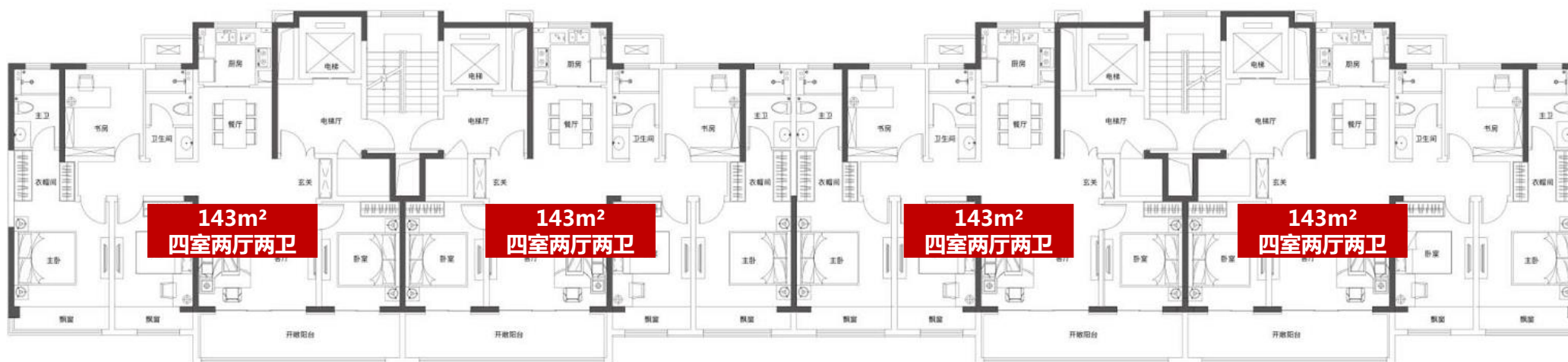
1. 项目开盘节点较为密集，且本次开盘蓄客时间较短，上周转入部分洋房未成交客户；
2. 推售产品面积大，精装溢价总价高，无首付分期政策支持置业门槛相对较高。

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	2020-6-13	2020-7-18	2020-7-25
	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#	二号院小高层1#	——	——	三号院小高5#
		成交价格（元/㎡）	13000（毛坯）	13000（毛坯）	13200（毛坯）	——	13300（毛坯）	——	13300（毛坯）	13400（毛坯）	——	——	15200（精装）
		成交/供应套数	48/72	33/70	43/67	——	23/68	——	28/68	38/68	——	——	30/72
	洋房	推出楼栋	洋房13#	洋房12#	——	洋房8#	——	洋房9#	洋房6#	——	洋房7#	三号院洋房13#	——
		成交价格（元/㎡）	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	——	标准层16300 顶层16000 首层21000	标准层17200 顶层16000 首层26000	——
		成交/供应套数	12/32	10/32	——	24/32	——	17/32	11/32	——	40/48	27/32	——

项目动态-开盘（郑州华侨城-产品分析）

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（m ² ）	成交价格（元/m ² ）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	5#	2D	2T2	18F	四室两厅两卫	143	15200（精装）	72	30	42%
合计									72	30	42%

小高层5#平层图



项目动态-开盘 (银基C5-销售概况)

7月26日针对银基五期5#地块风尚大厦平层公寓、Loft现场摇号选房，共计推出**204套**房源，开盘当天去化**70套**，去化率**34%**

项目位置	金水区福元路与英协路交叉口西南角		开发公司	河南银基房地产开发有限公司	
占地	18亩	建面	7.9万方	容积率	5.1
营售团队	易居		解筹率	58%	
蓄客到访	7月4号开启入会，截止开盘前排号120组，开盘当天到访80组				
成交价格	平层公寓精装成交均价13100元/㎡，loft毛坯成交均价14700元/㎡				
竞品价格	融创金林金水府：平层公寓13000元/㎡				
优惠方式	认筹 ：5000元 认购 ：5000元 优惠 ：①入会5000元抵1万元；②按时签约优惠1%；③开盘当天优惠1%；④总裁特批优惠1%；⑤正常按揭优惠4%；⑥一次性优惠6% 分期 ：3万网签，剩余房款2年4次还清 分销 ：贝壳、58，2.5-3万/套				
客户来源	地缘性投资/自住客户，25-35岁占据主力				
预售情况	取证日期：2020/7/15；【2020】郑房预售字（5066）号；银基风尚大厦，商服/办公：36/869套				
备注	1F9.5米挑高大堂设计，平层3.3米层高，精装标准2000（对外释放），loft4.5米层高				

项目近期开盘	推出时间		2020-7-26
	公寓	推出楼栋	风尚大厦平层公寓8/9/15/16/17F，loft6F
		成交价格	平层公寓精装成交均价13100元/m ² ，loft毛坯成交均价14700元/m ²
		成交套数/供应套数	70/204



楼盘分析：

项目概况：项目分两个地块，分别为东尚大厦、风尚大厦，规划有40-85m²精装平层公寓、42-46m²的毛坯LOFT和5层1.8万方集中商业。项目建筑由CCDI悉地国际设计，建筑外立面为铝板+玻璃幕墙，平层公寓由明德设计精装交付，主打潮奢；位于二环内，周边金水路、郑汴路、中州大道等主干道，地铁1号线、3号线、4号线（1.5公里范围内）以及多线路公交，曼哈顿、凯德广场等以及自身规划1.8有万方商业，生活便利，交通通达性高，配套齐全。

开盘点评：

1. 本次开盘蓄客时间短，加之分销入场较晚，导致蓄客量不足；
2. 首付分期优惠力度小，且项目规划产品最小为44m²，同当前市面主流在售30-37m²产品相比，置业成本较高，月供压力大；
3. 项目周边安置小区较多，客户接受度打折，整体去化效果较差。

项目动态-开盘 (银基C5-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
	平层公寓	风尚大厦	1D	9T36	7-27F (本次推售 8/9/15/16/17F)	一室	44-48	13100	165	53	29%
							53		5		
							60-66		10		
	loft			9T24	2-6F (本次推售6F)	一室	42-46	14700	24	17	71%
	合计								204	70	34%



风尚大厦平层图



6F平层图



8-17F平层图

项目动态-平推 (金辉优步花园-销售概况)

7月23日平推高层11#共162套，截止当天去化11套，去化率7%

项目位置	高新区莲花街与川杨路交汇处西南角		开发公司	郑州金辉合创房地产开发有限公司	
占地	73亩	建面	16.8万 m²	容积率	2.49
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	前期无蓄客，当天到访20组				
成交价格	精装高层12300元/m²				
竞品价格	美的翰悦府精装高层12000元/m²、正商湖西学府精装高层11500元/m²				
优惠方式	认购： 2万认购 优惠： 认购优惠2%，普惠5%，按时签约优惠2%，总经理特惠1% 分期： 高层首付5%网签，剩余2年4次付清（开发商垫资，无息） 分销： 链家，佣金3.5万/套				
客户来源	以高新区地缘性刚需客户为主				
预售情况	取证日期：2020/6/3；（2020）郑房预字第GX2020037号；11#，162套				
备注	高层对外精装标准1500元/m²				



楼盘分析：

项目概况：项目定位刚需及刚改，位于双湖科技园区内，周边自然环境和须水河须水河的水系景观资源丰富，但是区域处于发展起步期，配套和生活居住氛围尚未形成。

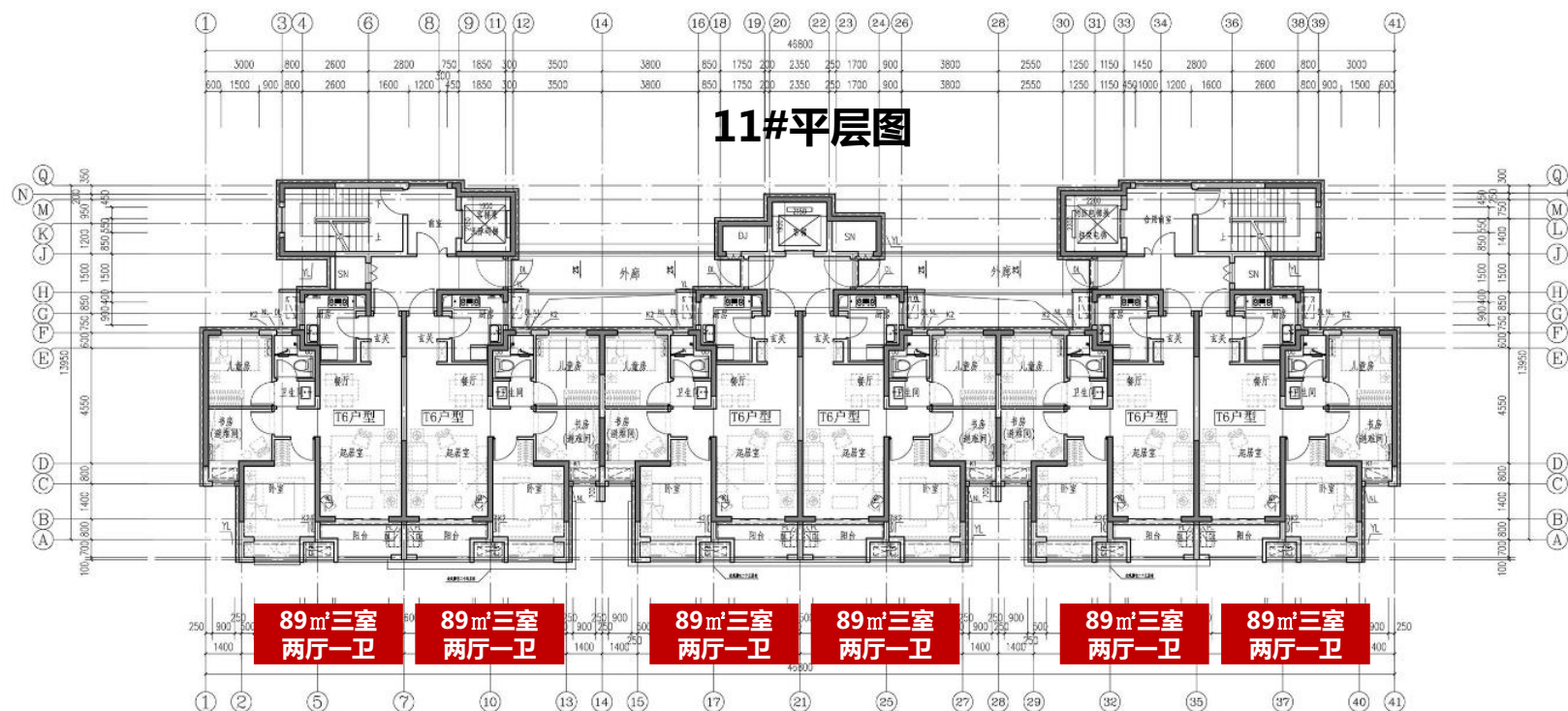
平推分析：1) 前期无蓄客，平推日期选在周四，客户到访量不足导致去化较差；2) 区域内竞品共享规划配套，竞争较为激烈；3) 项目高层只有89m²户型，客户选择性较少。

项目近期开盘	推出时间		2019-8-15	2019-9	2019-10-12	2020-4	2020-5	2020-7-23
	高层	推出楼栋	高层14#	无高层供应	高层15#	高层16#	无高层供应	高层11#
		成交价格	12500元/m ²		12500元/m ²	12300元/m ²		12300元/m ²
		成交套数/供应套数	28/161		20/161	22/162		11/162
	洋房	推出楼栋	无洋房供应	洋房4/9#	无洋房供应	无洋房供应	洋房3#	无洋房供应
		成交价格		标准层14500元/m ²			标准层14300元/m ²	
		成交套数/供应套数		6/64			5/48	

项目动态-平推 (金辉优步花园-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

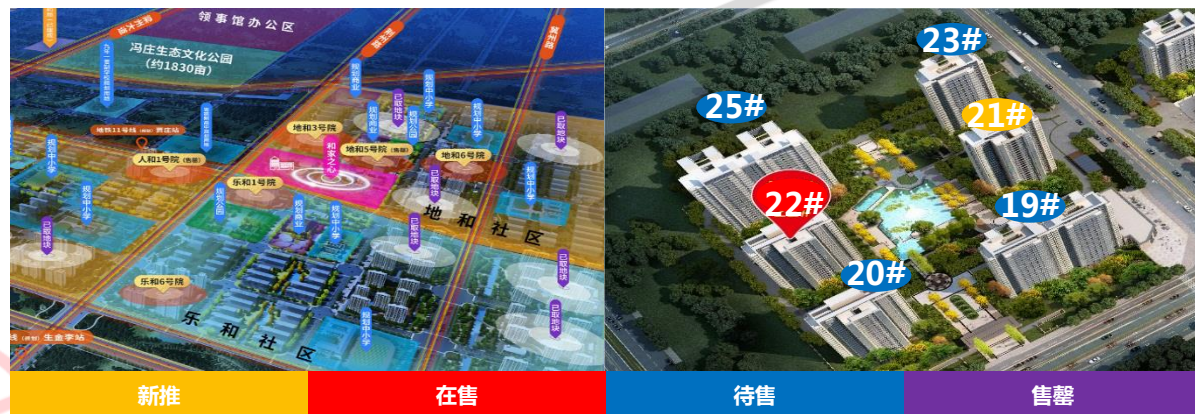
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m²)	成交价格 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	11#	1D	3T6	27F	三室两厅一卫	89	12300	162	11	7%
合计									162	11	7%



项目动态-平推 (恒大未来之光-销售概况)

7月25日，平推地和3号院高层21#，推出100套，截止当天去化18套，去化率18%

项目位置	郑州市航空港领事馆南七街以西、规划领事馆南三路以北		开发公司	金驰生活服务（河南）有限公司（恒大子公司）	
占地	45亩	建面	7.47万㎡	容积率	2.49
营销团队	自销&世联行		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，到访约32组				
成交价格	高层均价8700元/㎡（精装）				
竞品价格	蔚来云城均价9800元/㎡（毛坯） 万科美景魅力之城：高层清盘精装均价8800元/㎡（特价房8300元/㎡）				
营销政策	认购： 2万元认购 优惠： 基础优惠12%；到访优惠3%；按揭优惠5%；一次性付款优惠5%（送三年物业费） 分期： 全款两年分期：第一次20%，剩余每三个月付10%，分8次还清 分销： 贝壳、房多多、房友、五湖等，提点3.5%				
客户来源	以地市客户、及郑州及港区客户为主				
预售证号	取证日期：2020/7/1；G0417；692套（19/21/22/23/25#）				
备注	——				



楼盘分析：

项目概况：项目位于郑州市航空港领事馆区内，总规划2200亩，周边规划有地铁11号线，以及1830亩冯庄生态文化公园。此次平推地和3号院，社区内规划5栋高层，且规划有水系景观。此次平推21#楼西侧为社区中央核心景观泊心湖，东侧为社区次入口，南面为社区内部健身广场。

开盘点评：1) 本次平推前期无蓄客，项目推售节点密集，客户量不足；2) 另外北港项目同期开盘，万科项目清盘特价，导致分销带客分流；3) 价格微涨，优惠力度有所降低。

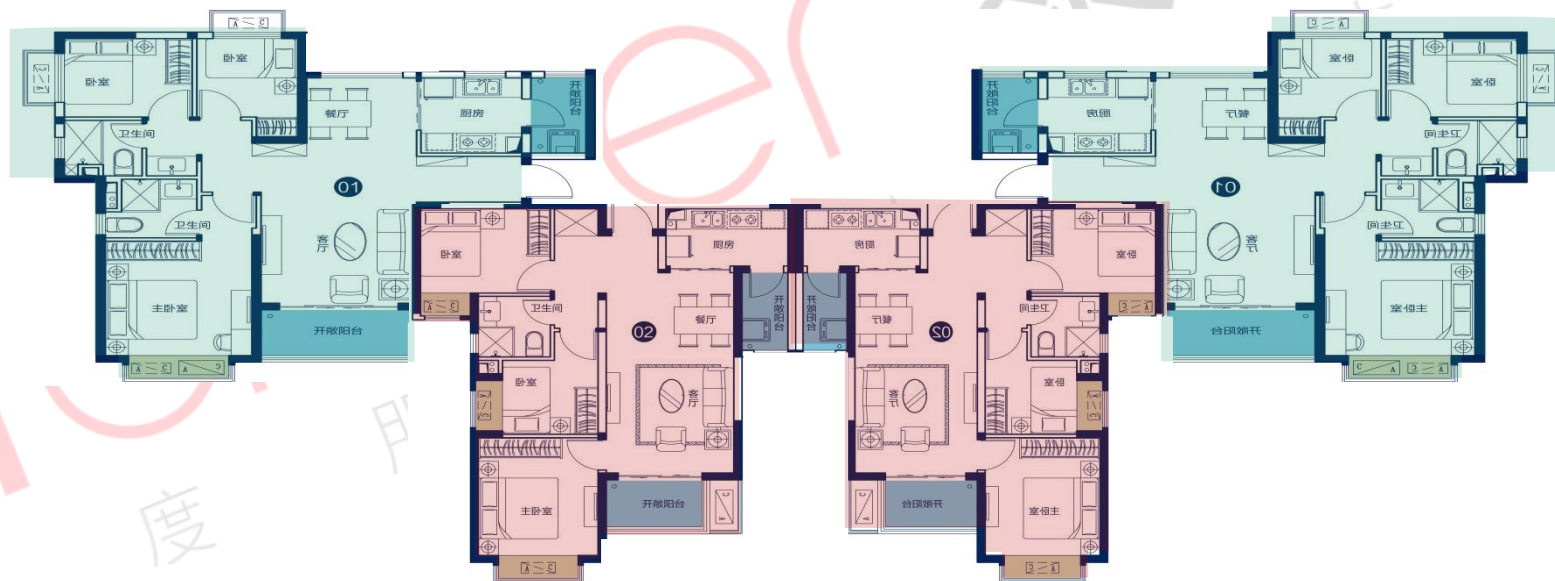
项目近期开盘	推出时间		2019-12-29	2020-3-19	2020-3-28	2020-5-1	2020-6-13	2020-7-4（平推）	2020-7-25（平推）
	高层	推出楼栋	人和1号院、乐和6号院、地和6号院部分房源及地和5号院房源	人和1号院29#、乐和6号院6#、地和6号院9#	乐和6号院8#	乐和1号院26#	乐和1号院22/23#	地和院3号地22#	地和院3号地21#
		成交价格	乐和6号院：8100元/㎡；人和1号院：8300元/㎡；地和6号院8300元/㎡；地和5号院：8450元/㎡（精装）	均价8500元/㎡（精装）	均价8400元/㎡（精装）；首层毛坯7800	均价8600元/㎡（精装）	均价8600元/㎡（精装）	均价8600元/㎡（精装）	均价8700元/㎡（精装）
		成交套数/供应套数	2034/2533	60/236	21/51	36/95	23/244	25/100	18/100

项目动态-平推 (恒大未来之光-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格（ 元/㎡ ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	21#	1D	2T4	25F	三室两厅一卫	95	8700	50	18	18%
						三室两厅两卫	107		50		
	合计									100	18

21#平层图



107 m² 三室两厅两卫

95 m² 三室两厅一卫

95 m² 三室两厅一卫

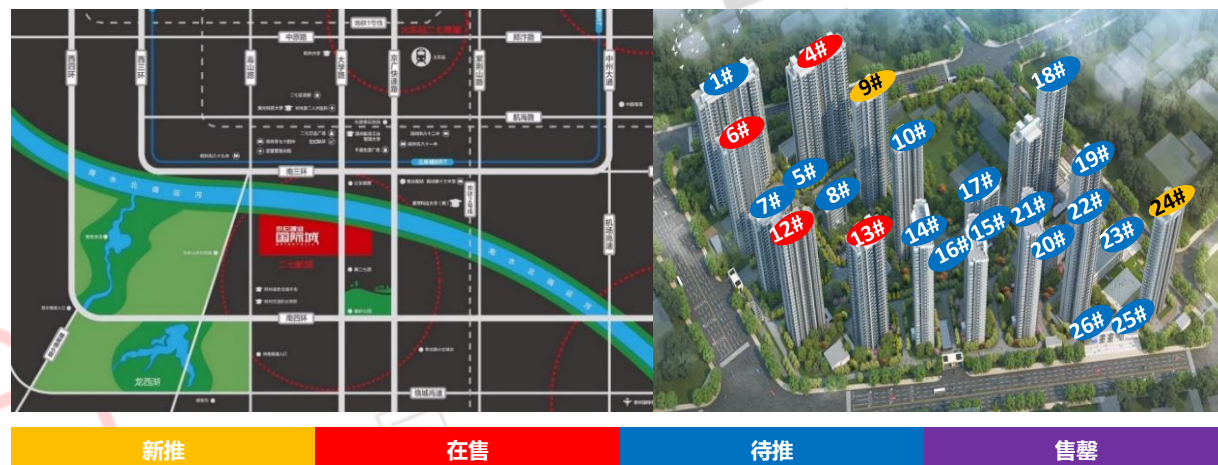
107 m² 三室两厅两卫

项目动态-平推 (泰宏建业国际城-销售概况)

7月25日针对九期**高层9#、24#**进行平推，共计推出**194套**，去化**60套**，去化率**31%**

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
营售团队	泰辰+易居		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访85组				
成交价格	高层：13800-14000元/㎡（毛坯）				
竞品价格	亚星盛世·云水居：13500元/㎡（毛坯）				
优惠方式	认购：1万 优惠：①按揭优惠1%；②全款优惠2%；③首付分期无优惠 分期：首付分期：首付10%，2021年年底10%，2022年年底10% 分销：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，9#； 2020/7/23；【2020】郑房预售字（5087）号，24#				
备注	可组合贷，24#（1-22F为公租房）				

项目近期开盘	推出时间	2020-4-24	2020-4-25	2020-6-20	2020-7-25
	推出楼栋	高层6#	高层4#（西单元）	高层12#/13#	高层9#/24#
	成交价格	13500-14000元/m ² (毛坯)	13750元/m ² (毛坯)	13300-13800元/m ² (毛坯)	13800-14000元/m ² (毛坯)
	成交套数/供应套数	160/160	46/126	80/188	60/194



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：

本次平推194套，去化60套，但去化率仅31%，主要在于：

- 1) 价格上涨，且本次推出的房源中，两房产品占比较多，市场接受度低，造成客户流失；
- 2) 此次推售的24号楼23层以下为公租房，居住舒适性差。

项目动态-平推 (泰宏建业国际城-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/㎡)	推出套数	销售套数	去化率	
	高层	9#	1D	2T4	32F	三室两厅一卫	91	14000	64	52	41%	
						三室两厅两卫	127	13800	64			
		24#	1D	3T7	32F（只推23层及以上的楼层，23层推3套，剩余楼层为公租房）	两室一厅一卫	59	13900	38	8	12%	
						两室一厅一卫	62	13900	28			
	合计									194	60	31%

高层9#平层图



127m²三室
两厅两卫

91m²三室
两厅一卫

91m²三室
两厅一卫

127m²三室
两厅两卫

高层24#平层图



62m²两室
一卫一厅

62m²两室
一卫一厅

59m²两室
一卫一厅

59m²两室
一卫一厅

59m²两室
一卫一厅

59m²两室
一卫一厅

62m²两室
一卫一厅

本周大郑州供应5宗土地，均为高新区域改项目地块，共计490亩；成交土地1宗，为登封市安开混合地块（1宗），共计58亩
流拍土地1宗（新密安置地块），共计66亩；下周预计竞拍12宗土地，共计493亩

大郑州本周整体供销情况



本周供应：环比+9%



本周成交：环比-54%



本周地价：环比-6%



本周楼面价：环比-32%

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	490	5	0	0	0	0	0	0	330	5
近郊	0	0	0	0	0	0	0	0	8	1
远郊	0	0	58	1	290	1611	66	1	155	6

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

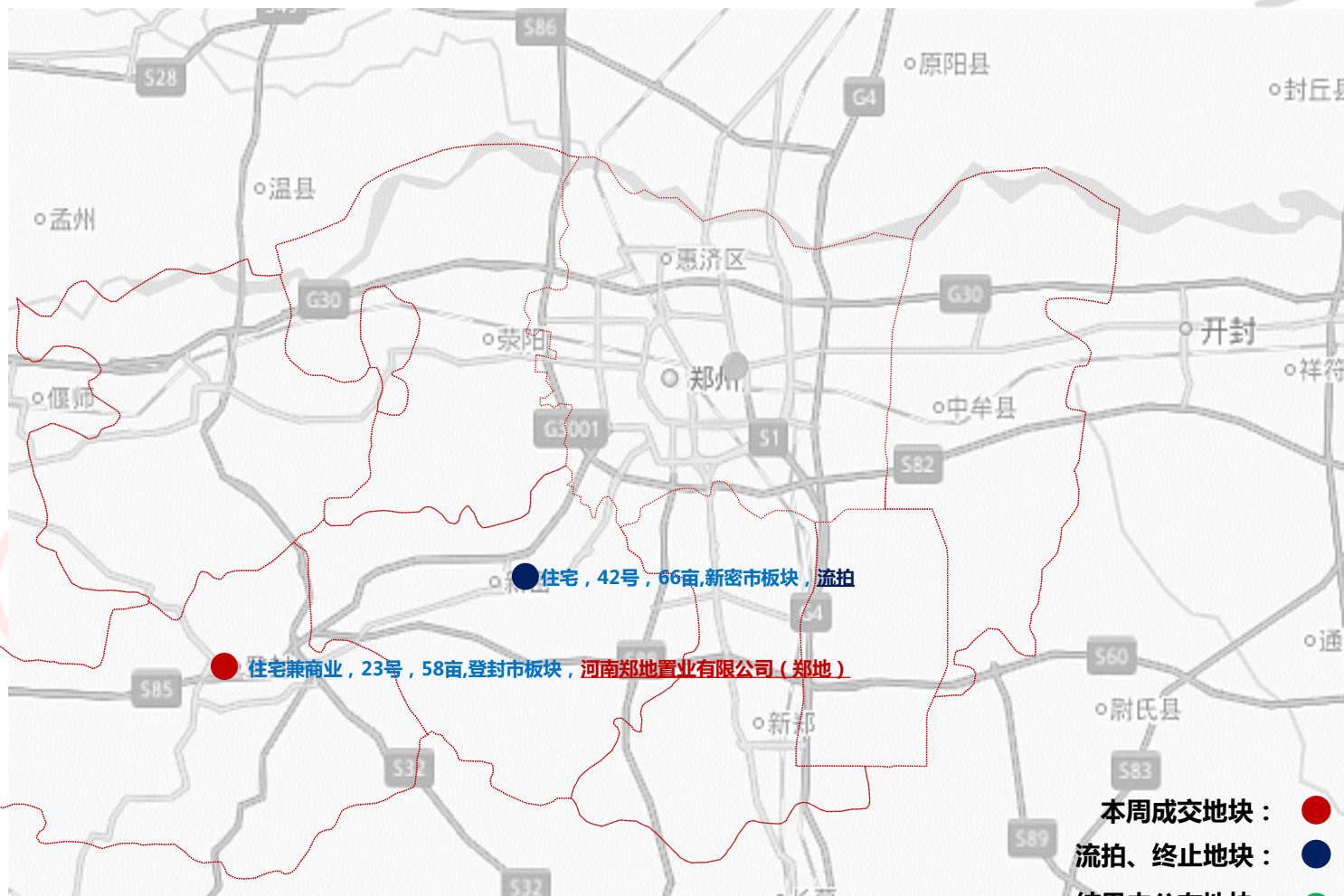
土地梳理-本周供应

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
2020/7/25	2020/8/28	郑政高出〔2020〕12号 (网)	郁香路东、水厂路北	高新区	110	住宅	29.45	4	95213	862	3233	福晟&谦祥	福晟谦祥钱隆城	石佛村	商品房	该地块单套住房建筑面积禁止超过144平方米
2020/7/25	2020/8/28	郑政高出〔2020〕13号 (网)	冬青西街南、须水河西路西	高新区	144	住宅	34.53	3.6	106256	738	3077	大正	大正水晶森林	贾庄	商品房	单套住宅建筑面积禁止超过144平方米。
2020/7/25	2020/8/28	郑政高出〔2020〕14号 (网)	梧桐街南、创新大道东	高新区	129	住宅	31.08	3.6	95435	737	3071	——	——	赵村	安置	单套住宅建筑面积禁止超过144平方
2020/7/25	2020/8/28	郑政高出〔2020〕15号 (网)	梧桐街南、黄兰路西	高新区	38	商业兼商务	10.18	4	28997	760	2850	——	——	赵村	安置	商务金融类建筑兼容比例为35%<J<40%；该地块不可建设机动车交易市场、家具城、建材城等大型商业设施项目
2020/7/25	2020/8/28	郑政高出〔2020〕16号 (网)	滨河路北、双桥东路西	高新区	68	住宅	7.74	1.7	44514	652	5753	康桥美景	康桥九溪天悦	垂柳北路社区葛寨、岳岗村	商品房	单套住宅建筑面积禁止超过144平方米。全国重点文物保护单位小双桥遗址建设控制地带，宗地内建设活动不得影响全国重点文物保护单位小双桥遗址本体安全和历史风貌协调
合计					490	——	112.97	——								

土地梳理-本周成交分布图

本周大郑州土地成交分布图



本周大郑州土地成交信息

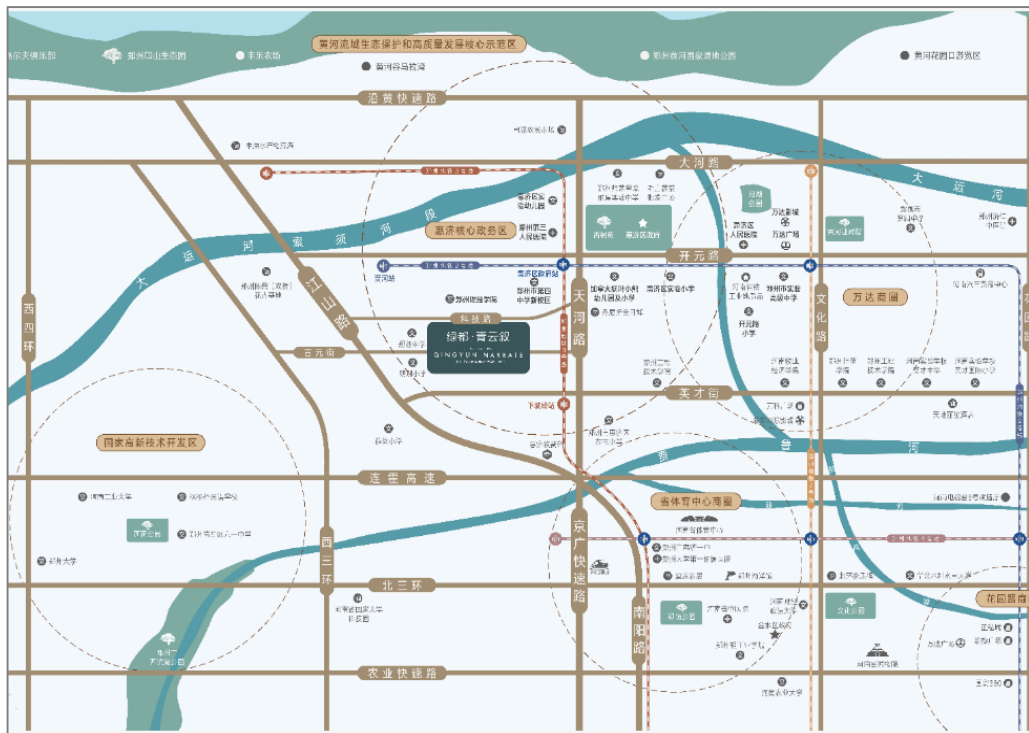
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	建面 (万㎡)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	周边标杆项目售价 (元/㎡)	参与企 业数量	买受人	备注
2020/7/20	登政出〔2020〕23号（网）	登封市少林大道与谷路街 交叉口东南角	登封	58	住宅兼商 业	安开混合	10.40	2.7	16762	290	1611	0%	正弘中岳城毛坯高 层7500	1	河南郑地置业有限公司 （郑地）	安置用房总面积不低于 72662.04平方米
合计				58	—		10.40	—	16762	—						

本周大郑州土地流拍信息

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
2020/7/22	2020-42号（网）	新惠街东、屏阳路南、惠 丰街西	新密	66	住宅	安置	7.90	1.8	—	—	—	—	—	—	—	该宗地块涉及市政府确定 的青屏街街道青峰路社区 东部片区城中村改造安置 项目
合计				66	—		7.90	—	—	—						

楼市分享-新盘 (绿都青云叙-项目概况)

绿都郑州首个精装云系产品+550亩城改大盘+低密双地铁+高赠送高性价比



位置	惠济区 天河路科技路西200米
开发商	河南福瑞源置业有限公司
占地面积	总占地550亩，首期占地38亩
容积率	2.49 (首期地块)
建筑面积	6.34万方 (首期地块)
绿化率	35%
装修	精装
物业类型	小高层
物业公司	绿都物业
营销团队	自销
配套	- 周边临近地铁2、3号线 (3号线3期规划中)，京广快速路、江山路等城市干道，交通通达性好； - 自建幼儿园，规划中小学，惠济区贾河小学、惠济区实验小学、惠济区杜庄小学、郑州四中等； - 惠济万达广场、美景万科广场、锦艺城 (待建) 等 - 古树苑生态公园、索须河等 - 郑州市第三人民医院、惠济区人民医院等
目前阶段	截止目前共计筹490余组客户，预计7月底首开/5/6/7#共376套 (预计价格精装15500元/m ²)

2019.12.13

绿都、源升以4416元/m²的楼面价摘得首期地块

2020.5.16

营销中心开放

2020.7.11

启动认筹：交1万优惠1%

2020.7.31

预计月底开盘，推出5/6/7#

楼市分享-新盘 (绿都青云叙-产品系介绍)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目为绿都“云系、澜系、雅系”三大产品系中“云系”产品，科技智能为项目亮点，代表项目：洛阳绿都青云赋、杭州绿都云和湖

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

云和湖



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

东澜岸



雅系简介

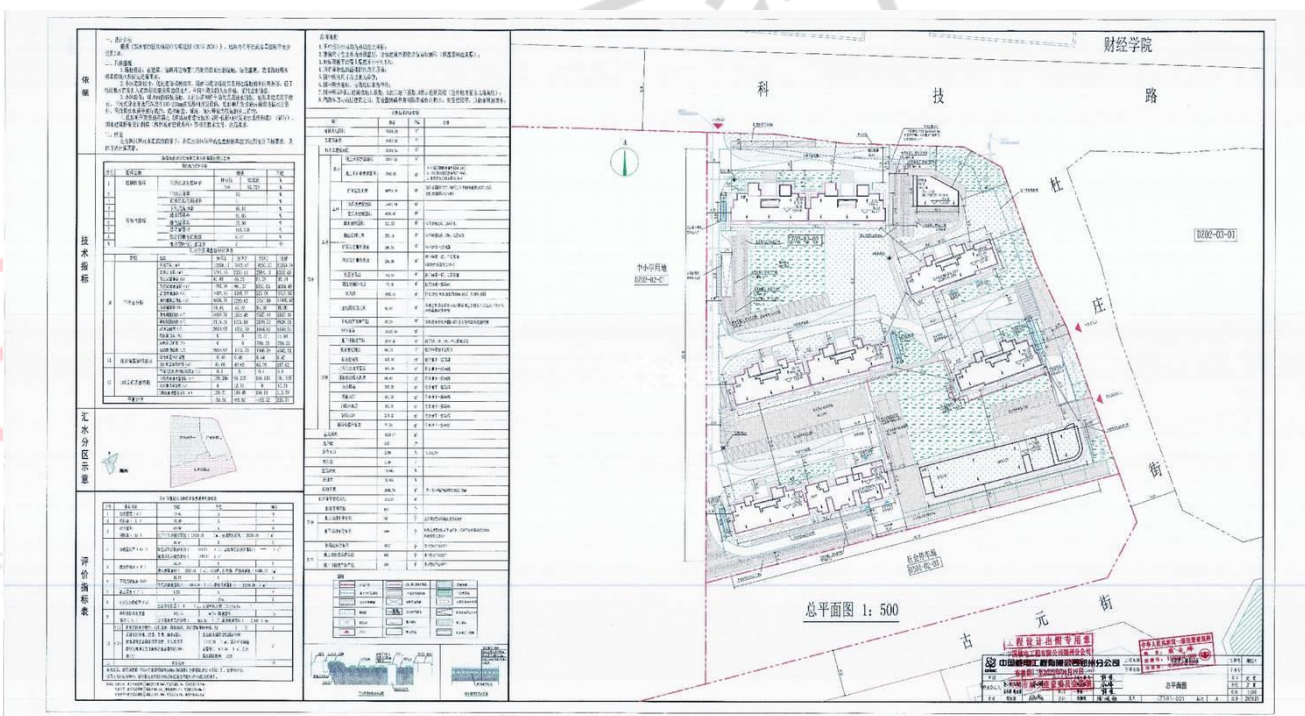
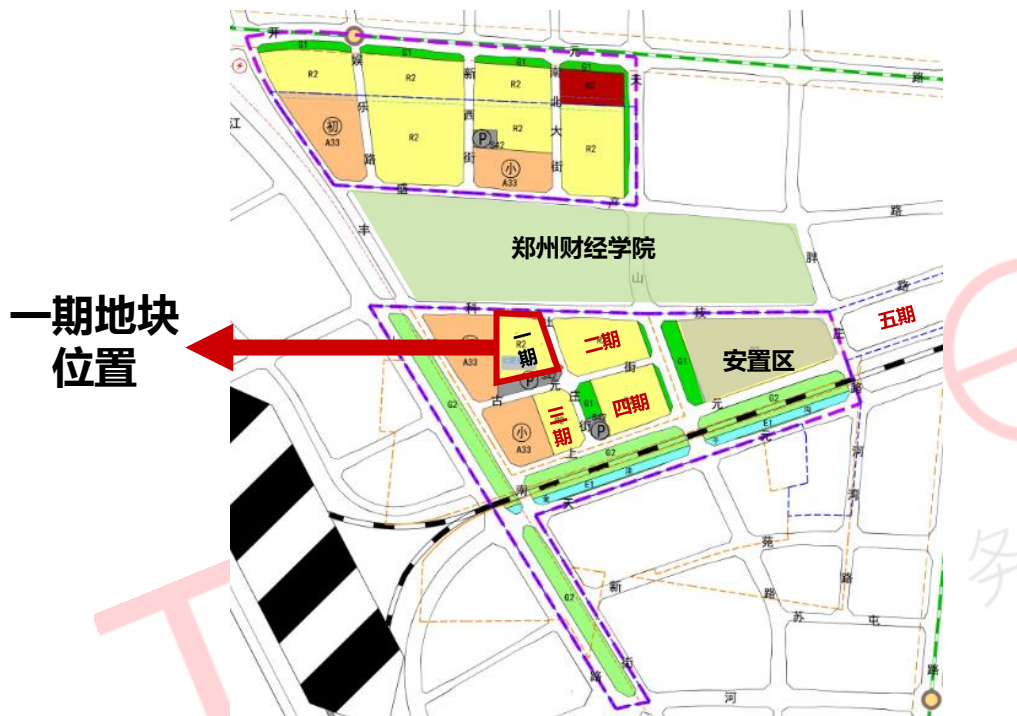
以高端会所配套、高定臻享服务、城市稀缺资源、艺术人文品位为开发标准，**为城市层峰人物定制奢享人文栖居**。在苏州，绿都地产以TOP系作品—苏和雅集、姑苏雅集，缔造属于当代人的雅集空间。代表项目：苏州绿都姑苏雅集、洛阳绿都和风雅叙、郑州绿都九州雅叙

姑苏雅集



楼市分享-新盘 (绿都青云叙-地块指标)

项目总占地约550亩，共分七期开发，一期地块位于整体项目西北方向，2019年12月13日由绿都、源升以27998万元底价竞得，地块占地38亩，容积率2.5，地上总建面6.34万m²，其北侧紧邻郑州财经学院，西侧规划一所中学，南侧规划一处公共停车场



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	备注
郑政出[2019]83号 (网)	惠济区	科技路南、杜庄街西	38	住宅	6.34	2.5	736	4416	0%	河南福瑞源置 业有限公司	挂牌	2019/12/13	一期地块，该宗地需配建不少于6399.80 m ² 租赁住房；且须采用装配式建筑技术建设，实施装配式建筑的单体建筑应采用全装修，装配率不低于50%
郑政出[2019]84号 (网)	惠济区	科技路南、天山路西	52	住宅	10.38	3	767	3833	0%	河南福瑞源置 业有限公司	挂牌	2019/12/13	二期地块，该宗地应采用装配式建筑技术建设

楼市分享-新盘 (绿都青云叙-区域配套)

项目周边3公里范围内基础配套齐全，距离最近的2号线地铁站（惠济区政府站）1.2公里，处于地铁利好的辐射范围内，道路通达性好；
距离惠济万达约3Km，锦艺城仍处于规划中，短期内商业资源相对较少

交通配套	地铁2、3号线（3号线3期规划中），京广快速路、江山路等城市干道
教育配套	自建幼儿园，规划中小学，惠济区贾河小学、惠济区实验小学、惠济区杜庄小学、郑州四中等
商业配套	惠济万达广场、美景万科广场、锦艺城（待建）等
医疗资源	郑州市第三人民医院、惠济区人民医院等
市政配套	古树苑生态公园
景观资源	索须河景观带

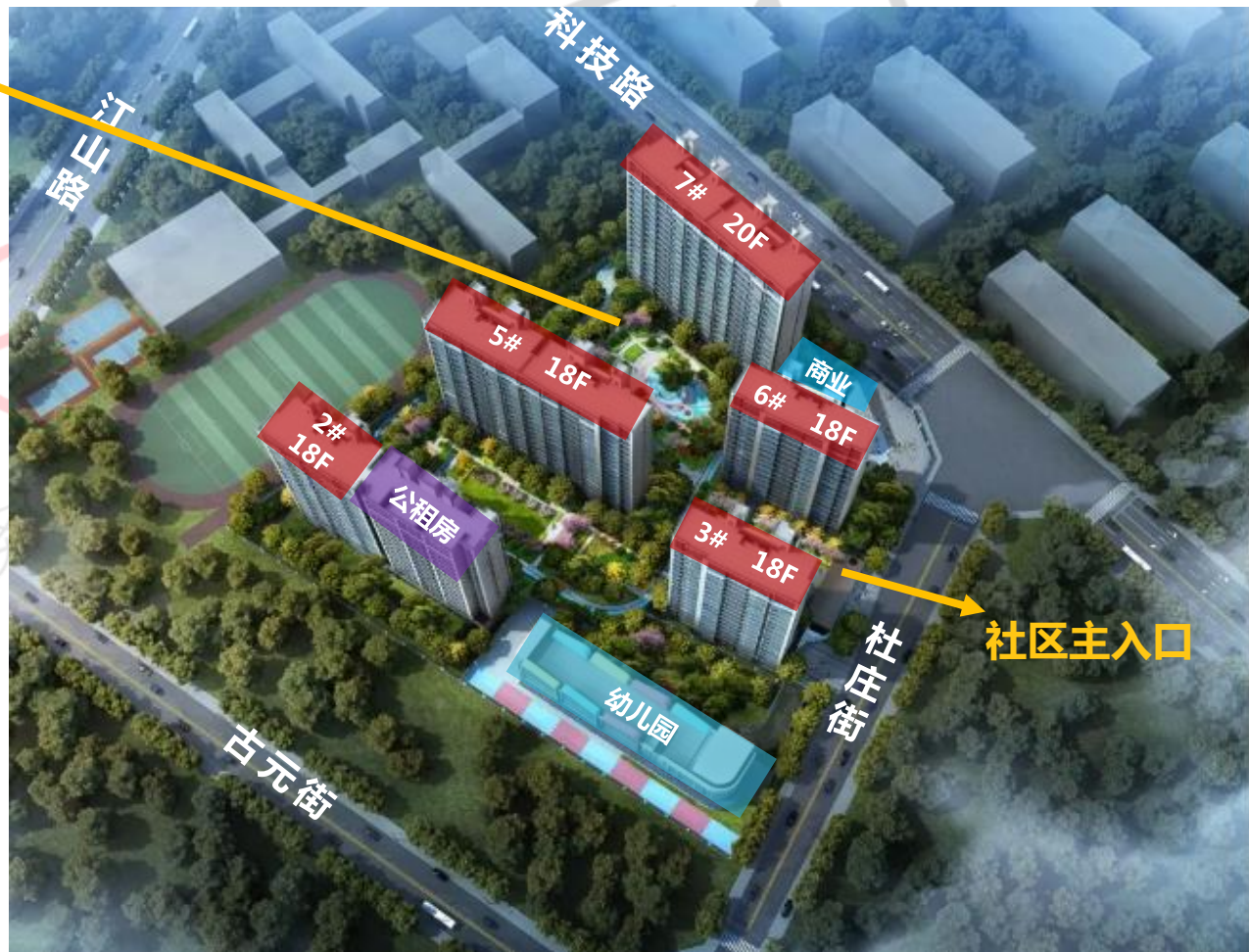


楼市分享-新盘 (绿都青云叙-规划布局)

一期由5栋18-20F小高层、1栋商业和1栋九班制幼儿园组成，整体采用现代东方建筑风格，装配式建筑工艺，玻璃幕墙设计，三大景观组团打造全龄化运动空间，社区舒适度较高



- ❑ 项目共规划七期，总占地面积约550亩，总建筑面积约100万方，目前开发为一期，占地38亩，总建面6.34万 m^2 ，规划有5栋18-20层小高层和一栋3层商业体，精装修交付；其中2号楼东单元为2梯7户公租房，不对外进行销售；
- ❑ 整个地块为现代东方建筑学风格，外立面采用玻璃幕墙设计，增加采光观景效果；以云有万象为设计理念，打造“霓虹游嬉、逐日穿堂、乘风赏厅”三大景观组团，建设具有全龄化运动空间的舒享社区，引入绿都社区模块新IP——MAGIC BUS，为社区增添亮点。



Frequency	Percentage
Daily	50%
Weekly	36%
Monthly	14%

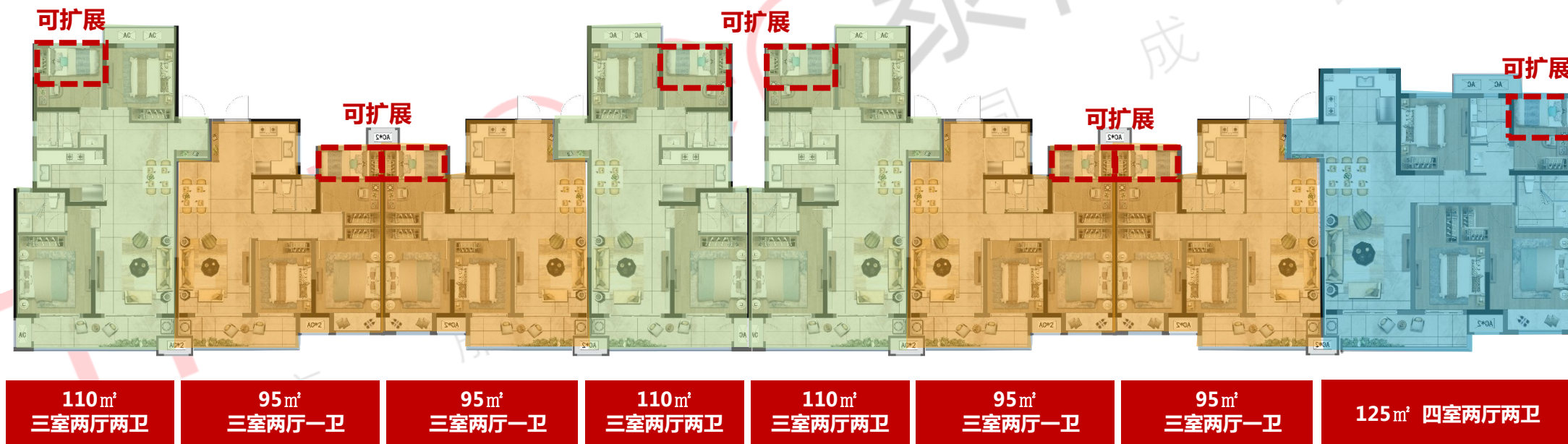
- 95m²三室两厅一卫
- 110m²三室两厅两卫
- 125m²四室两厅两卫

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积 (m²)	房型	套数
小高层	2#	西单元	2T4	18F	110+95+95+110	95	三室两厅一卫	36
						110	三室两厅两卫	36
	3#	1D	2T4	18F	125+95+95+110	95	三室两厅一卫	36
						110	三室两厅两卫	18
						125	四室两厅两卫	18
	5#	2D	2T4	18F	110+95+95+110+110+95+95+125	95	三室两厅一卫	72
						110	三室两厅两卫	54
						125	四室两厅两卫	18
	6#	1D	2T4	18F	125+95+95+125	95	三室两厅一卫	36
						125	四室两厅两卫	36
	7#	2D	2T4	20F	110+95+95+110+110+95+95+110	95	三室两厅一卫	80
						110	三室两厅两卫	80
合计								520

楼市分享-新盘 (绿都青云叙-平层图)

小高层2-7#均为2T4布局，整体采用分离式核心筒设计，改善中间户通风采光情况；每户均北向阳台作为可扩展空间，增加房屋使用面积，得房率较高

小高层5#平层图



楼市分享-新盘 (绿都青云叙-户型分析)

多面宽设计，超长观景阳台连接卧室和客厅，每个户型均增加一处可扩展空间，提高空间使用率

110m²三室两厅两卫



95m²三室两厅一卫



125m² 四室两厅两卫

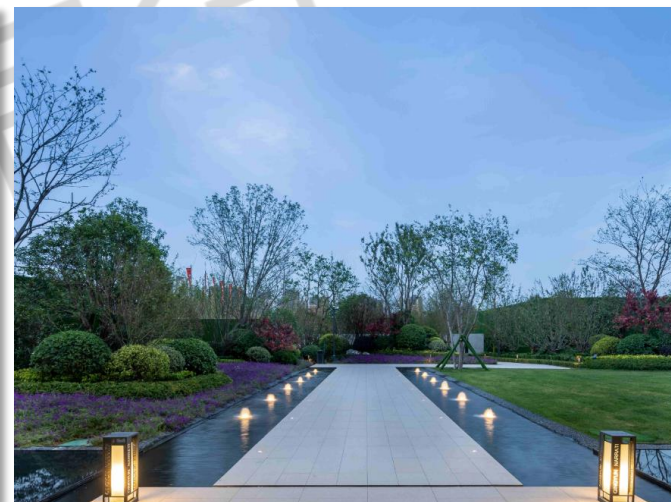


户型编号	面积 (m²)	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	赠送率	赠送面积	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	明暗	阳台个数	阳台功能
1	95	中	三房一卫	半通透	22%	7%	7.69	2T4	3	3.5*7.1	3.3*3.5	3.1*3.5	2.9*3.2	9.9	10.2	是	明	2	晾晒衣物、休闲，北向阳台改造为卧室
2	110	边	三房两卫	全通透	22%	7%	6.3	2T4	2	3.7*10.15	3.45*5.5	3.2*3.4	3.1*3	8.45	13.55	是	明	2	晾晒衣物、休闲，北向阳台改造为卧室
3	125	边	四房两卫	全通透	22%	5%	6.45	2T4	3	3.8*7.3	3.5*7	3*5.5	3*3.2/2.5*3.2	11.6	10.2	是	明	2	晾晒衣物、休闲，北向阳台改造为卧室

楼市分享-新盘 (绿都青云叙-景观示范区)

Ticheer
深度服务 共同成长

示范区暂未开放，将采用现代东方建筑风格元素，运用一步易景等多种古典园林手法，注重细节打造，展现庭院式归家礼序

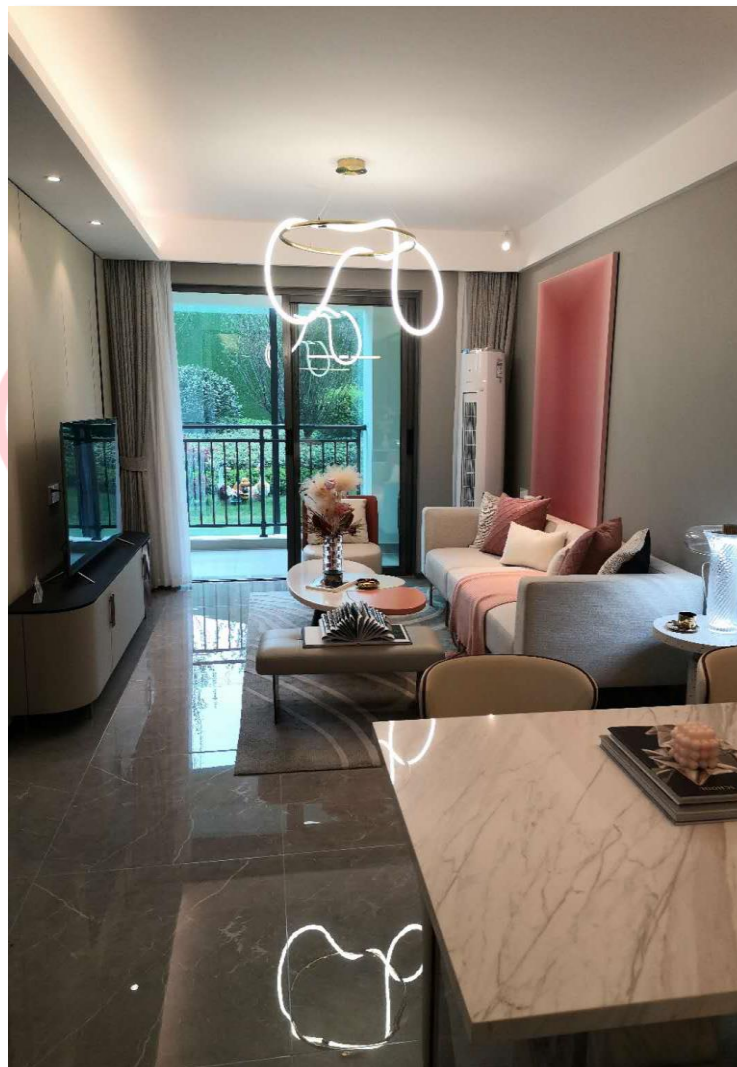


楼市分享-新盘 (绿都青云叙-精装展示)

Ticheer
深度服务 共同成长

内部精装修交付，玻璃幕墙设计，增加采光效果；配置地暖、三层中空玻璃、指纹密码锁等

区域	部位	交付标准
玄关及连廊	天花	石膏板吊顶，乳胶漆，智能感应灯
	墙面	乳胶漆
	地面	瓷砖
	入户门 玄关柜	钢制防盗门，指纹密码锁 定制玄关柜
厨房	天花	材质 铝扣板
		灯具 LED平板灯
	墙面	瓷砖（地柜，吊柜墙面部分不贴砖）
		地面 瓷砖
	橱柜	台面 人造石
		地柜 三聚氰胺板
		吊柜 PVC覆膜
		五金 水槽，水龙头（九牧或同等品牌）
厨房电器	厨房电器	烟机，灶具（方太或同等品牌）
		消毒柜（方太或同等品牌），净水器（海尔或同等品牌）
	厨房门	木框玻璃移门
客厅、餐厅	天花	局部石膏板吊顶，灯带，石膏板顶角线，窗帘盒，节能灯泡，射灯
	墙面	乳胶漆
	地面	瓷砖
次卫	干区	天花 石膏板吊顶，乳胶漆，筒灯
		墙面 墙砖
		地面 瓷砖
		收纳 镜柜，台盆柜
		五金 水龙头（九牧或同等品牌）
	湿区	门 PVC覆膜
		天花 铝扣板
		墙面 墙砖
		地面 瓷砖
		洁具 马桶（九牧或同等品牌）
卧室	天花	花洒，厕所架（九牧或同等品牌）
		暖气片，风暖浴霸
		设备 定制淋浴隔断
		淋浴隔断
主卧	天花	石膏板顶角线，乳胶漆，节能灯泡
		墙面 乳胶漆
		地面 强化复合木地板
		门 PVC覆膜
		材质 铝扣板
	墙面	灯具 风暖集成灯具
		墙砖
		地面 瓷砖
		收纳 镜柜，台盆柜
		洁具 马桶（九牧或同等品牌）
主卫	天花	花洒，厕所架（九牧或同等品牌）
		暖气片，风暖浴霸
		设备 定制淋浴隔断
		淋浴隔断
阳台	天花	原顶乳胶漆，吸顶灯
	墙面	原外墙涂料
	地面	瓷砖
设备	暖气	地暖（阳台及厨房无），卫生间暖气片
	智能化 USB插座	可视对讲，小夜灯 客厅沙发背景一个，主卧一个



[illegible]

项目名称	物业类型	产品面积	当前售价（元/㎡）	销售情况
正商家河家	高层/洋房	一期洋房125㎡， 二期洋房130㎡	高层售罄洋房毛坯 14000	一二期尾盘，三期预计 下半年推售
锦艺四季城	高层/洋房 /叠拼	叠拼134/143㎡， 高层97-126㎡	毛坯高层14100，小高 14300，下叠27000， 上叠23000	7期住宅剩余少量房源， 下半年主推公寓
融创瀚海大河宸院	高层	高层95-143㎡	高层毛坯12400-13400	三期今年入市，剩余体 量较大
融创城开中原宸院	高层	高层92-143㎡	高层毛坯12600-13600	二期尾盘清货，三期推 售计划待定
裕华会园	高层	高层89-130㎡	高层毛坯12500	剩余库存较多
万科民安云城	高层/洋房	高层89-114㎡， 洋房141㎡	高层精装14800，洋房 精装18000	一期清盘，二期推售计 划待定

楼市分享-新盘 (绿都青云叙-总结分析)

绿都郑州云系精装项目，立面玻璃幕墙设计，产品设计创新且赠送率高
首期地块较小且有公租房影响，降低居住品质和舒适度；绿都首个精装项目，开发商后期交付时有待验证

- 临近城市主干道，双地铁，交通便利；
- 容积率2.49，楼间距40-52米，18-20F小高层设计，社区居住舒适度较高；
- 户型设计合理，多面宽朝南，可扩展空间增加房屋使用面积，性价比高。

- 项目配建公租房，影响社区居住环境；
- 周边3公里范围内短期内缺少商业配套，配套支撑力不足；
- 为绿都郑州首个精装项目，经验不足。



- 目前周边竞品多数处于尾盘断货期，竞争压力较小。

- 周边竞品多为大型城改项目，潜在库存较大，未来区域供货充足，竞争激烈；
- 相较于竞品无价格优势，加上下半年销售任务加重，不排除区域市场出现以价换量风险。

重要声明

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

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市郑东新区绿地中心-北塔31楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>