



郑州市市场周报【2020年第33期】

泰辰行技术中心市场研究部

CONTENTS

01

行业热点

02

市场监控

03

项目动态

04

土地市场

05

新盘分享

1. 行业热点

央行：货币政策保持“三个不变”、世界城市名册2020出炉,郑州晋升全球二线大城市、郑东新区发布购房补贴新政

2. 市场监控

8月4周在售项目**310个**，成交**3920套**，同比+10%，环比-1%；
单盘周均来访同比-25%，环比持平，单盘周均成交量同比-7%，环比持平

3. 项目动态

本周大郑州**5个住宅项目开盘**（1个项目首开），共计**推出615套**，去化**363套**，去化率**59%**，2个住宅项目平推

4. 土地市场

本周大郑州**供应11宗土地**，为新郑市（7宗），中牟县（1宗），巩义市（3宗），共计**499亩**；**成交5宗土地**，均位于高新区，共计**490亩**；另**1宗结果未公布土地**，为新密市商业用地，共计**27亩**；预计下周竞拍土地**16宗**，共计**751亩**

5. 新盘分享

康桥香蔓郡、裕华城

1、央行：货币政策保持“三个不变”（2020.8.25）



- 8月25日，国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会。据中国人民银行副行长刘国强介绍，**目前金融服务实体经济的质效持续提升。货币信贷合理增长，增速明显高于去年。**7月末，广义货币供应量M2与社会融资规模增速分别为10.7%和12.9%，较2019年末高2个和2.2个百分点。前7个月新增贷款13.1万亿元，同比多增2.4万亿元。企业贷款利率显著下行。7月份企业贷款利率为4.68%，同比下降0.64个百分点。在本次政策例行吹风会上，**金融监管部门传递出货币政策“三不变”的信号，即：稳健货币政策的取向不变，保持灵活适度的操作要求不变，坚持正常货币政策的决心不变。**

2、住建部等13部门联合发文：到2025年基本补齐既有社区设施短板（2020.8.26）



- 8月26日，住房和城乡建设部、教育部、工信部等13部门近日联合印发了《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（以下简称《意见》）。针对当前居住社区存在规模不合理、设施不完善、公共活动空间不足等突出问题和短板，《意见》要求以建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区为目标，以完善居住社区配套设施为着力点，大力开展居住社区建设补短板行动。**到2025年，基本补齐既有居住社区设施短板，新建居住社区同步配建各类设施，城市居住社区环境明显改善，共建共治共享机制不断健全，全国地级及以上城市完整居住社区覆盖率显著提升。**

3、住建部:新开工改造城镇老旧小区已达年度目标任务56.4%（2020.8.27）

序号	省份	新开工改造小区数(个)			涉及居民户数(万户)		
		计划任务数	开工数	开工率	计划任务数	开工数	开工率
1	宁夏	242	259	107.0%	5.23	5.10	97.5%
2	河北	1941	1941	100.0%	33.85	34.26	101.2%
3	甘肃	1020	1020	100.0%	17.45	17.45	100.0%
4	安徽	774	714	92.2%	20.68	18.51	89.5%
5	山东	1743	1575	90.4%	49.72	45.35	91.2%
6	江苏	244	207	84.8%	11.11	9.96	89.6%
7	上海	213	179	84.0%	15.77	13.39	84.9%
8	河南	5480	4446	81.1%	66.64	54.04	81.1%
9	新疆	1090	826	75.8%	19.34	16.59	85.7%
10	北京	178	120	67.4%	13.53	9.47	62.6%
11	江西	1506	1013	67.3%	35.16	24.30	73.3%
12	重庆	729	486	66.7%	25.11	16.11	64.2%
13	辽宁	894	548	61.3%	35.86	19.85	55.4%
14	内蒙古	1015	606	59.7%	13.00	7.16	55.1%
15	浙江	594	344	57.9%	28.46	15.68	55.1%

- 8月27日，中华人民共和国住房和城乡建设部发布《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，其中提到各地加快推进城镇老旧小区改造。
- 截至7月底，今年全国新开工改造城镇老旧小区2.22万个，占年度目标任务（3.9万个）的56.4%，较6月末提高了16个百分点；涉及居民442.74万户，占年度目标任务（约700万户）的62.7%，较6月末提高了15.6个百分点。**根据各地上报情况汇总统计，按小区数计开工进展较快的地区：**宁夏107%，河北100%，甘肃100%，安徽92.2%**；开工进展较慢的地区：**福建32.3%，四川26.3%，湖北23.0%，吉林19.6%，海南17.4%。**

4、海南持续整治房地产市场：多家违规房企、中介和个人受罚（2020.8.26）



- 海南省住房和城乡建设厅26日晚通报，为进一步做好房地产市场调控工作，保持房地产市场平稳健康发展，海南省持续开展房地产市场整治。近期海口、儋州、琼海、昌江、临高等市县**重点查处违规销售以及规避限购政策等违规行为，对13家违规销售商品住宅的房地产企业、中介机构和个人，分别给予取消购房资格、进行罚款和暂停网签资格等处罚。**
- 海南省将继续坚持“房住不炒”定位，贯彻落实海南省委省政府有关决策部署和《海南自由贸易港建设总体方案》有关要求，加大对各类违规行为的打击力度，对新发现的违规销售和规避限购等行为严格处理，保持房地产调控目标不动摇、力度不放松、政策不走样，推动房地产市场平稳健康发展。

解读：针对海南省三亚/海口等市场过热现象，海南省为稳楼市，促进市场平稳健康发展，将持续开展房地产市场整治

5、吉林户籍制度改革新政：租房即可申请落户（2020.8.27）



- 近日，吉林省公安厅会同省教育厅、省人力资源和社会保障厅等10部门联合出台《吉林省全面深化户籍制度改革的意见》（以下简称《意见》），公安机关对取消落户限制，优化居住证申请、发放服务等方面政策进行调整，为促进吉林高质量发展提供有力支持。
- 《意见》明确，**全面取消城市租房落户对缴纳社保年限限制，非户籍人口只要在居住地城区或建制镇有合法稳定住所（含租房居住）即可申请落户。**取消投亲落户限制，配偶、子女、父母相互投靠落户城镇的，不受年龄限制，可根据本人意愿办理投亲落户。

解读：疫情过后，为稳定城市发展，加快城市建设，吉林省从人才端放松落户条件，从而促进经济复苏

6、深汕合作区楼市新政：居民家庭限购2套，5年内禁止转让（2020.8.27）



- 8月27日，深圳市深汕特别合作区管理委员会发布通知，对深汕合作区的购房政策进行了调整。**在商品住房和商务公寓限购方面，居民家庭在合作区持有的商品住房和商务公寓总套数不得超过2套，成年单身人士（含离异）在合作区持有的商品住房和商务公寓总套数不得超过1套；企事业单位、社会组织等非自然人不得在合作区购买商品住房，同时自取得不动产权利证书之日起5年内禁止转让。**《通知》还提及，2020年新核发预售许可证的项目中建筑面积小于120平方米的商品住房，优先面向合作区鹅埠镇、小漠镇、赤石镇、鲘门镇户籍居民和合作区工作人员销售。

解读：深汕合作区目前或面临商务公寓去库存压力，政策显示非自然人不可购买该区域内商品住宅，单位最高可购商务公寓20套

1、世界城市名册2020出炉,郑州晋升全球二线大城市 (2020.8.20)



- 近日,由全球化与世界城市(GaWC)研究网络编制的全球城市分级排名——《世界城市名册2020》正式出炉,郑州再次入榜,且上升幅度最快的就是郑州,从2018年的世界153名上升到世界116名,上升了37名,晋升全球二线大城市。
- 全球化与世界城市(GaWC)研究网络编制的全球城市分级排名被誉为“全球关于世界一、二、三、四线城市最权威的排名”,在《世界级城市名册》的评价体系中,GDP并不是必要的评价指标,其主要考虑金融业和保险、广告、法律等商业服务,通过考察其行业内公司在全球主要城市的办公网络和信息流动,来分析城市之间的互动和连通。

解读:郑州2016年首次入榜单,今年是郑州第三次登上该榜单,也是首次入选全球二线城市

2、郑州市拟出台多项装配式扶持政策 (2020.8.21)



- 推动住宅产业化是房地产行业的未来发展方向,在住宅装配式规模化实施之后,可以有效提升住宅建造效率,提升建筑质量,实现产业化生产,保障建筑品质和质量。对房地产行业升级有至关重要的作用。
- 近日郑州市人民政府制定了《郑州市人民政府关于进一步加快推动装配式建筑发展的通知(征求意见稿)》,提出了郑州市的装配式发展目标、政策奖励措施以及装配式的预售激励制度等,奖励包括市级财政给予100元/平方米的资金补助,公积金贷款额度提升20%等。

解读:装配式建筑规模化对房地产发展至关重要,市政府今年将装配式建设作为重点发展任务,未来将加大对装配式的政策支持

3、郑许市域铁路许昌段开始铺轨 (2020.8.25)



- 近日,中原地区第一条市域铁路——郑州航空港区郑州机场至许昌市域铁路建设取得新进展,许昌段开始铺轨。该铁路试用无砟轨道,将打造一个全长200米的试验段,设置3个铺设区间,目前施工的是试验段第一个铺设区间。
- 郑州机场至许昌市域铁路工程(郑州段)位于郑州航空港经济综合实验区,起于华夏大道与太湖路交叉口,向南沿华夏大道,迎宾大道,雍州路敷设,接入郑州机场至许昌市域铁路(许昌段),拟用地面积约65.3607公顷,拟建设线路长约31.27千米,设站15座。

解读:中原地区第一条市域铁路(17号线地铁线)许昌段,预计2020年年底运营

4、郑东新区发布购房补贴新政（2020.8.26）



- 8月26日，郑州市郑东新区官网转发了《在郑东新区买房也能享受契税补贴》的文章。此次文章对郑东新区购房补贴给予了肯定，成为今年下半年二线城市中购房政策放松的一个新案例。
- 凡在2020年8月26日至9月15日期间在郑东新区辖区内购买商品房的房屋所有权人缴纳商品房契税的，按照契税总额的10%给予补贴。而在2020年9月15日之后缴纳商品房契税的，不再享受本次补贴政策。同时，为了提高效率，此次政策明确，河南省电子税务局开通了网上契税申报功能，购房人实名认证后以自然人身份登录PC端电子税务局，录入查询条件、上传资料、保存申请表即可申报税费缴纳。

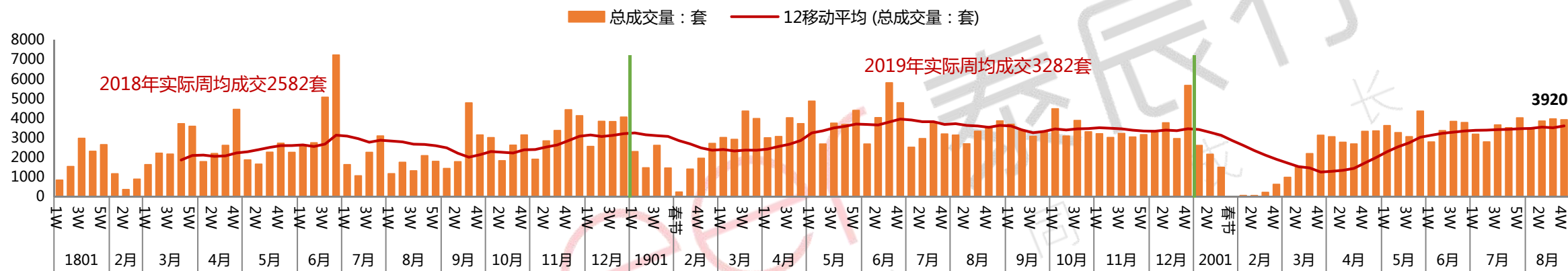
解读：郑东新区积极跟进购房契税补贴，体现了该区域降低购房成本、激活住房消费的导向。（当前除高新区及经开区以外，主城其他区域均已发布购房补贴）

市场监控-大郑州整体数据

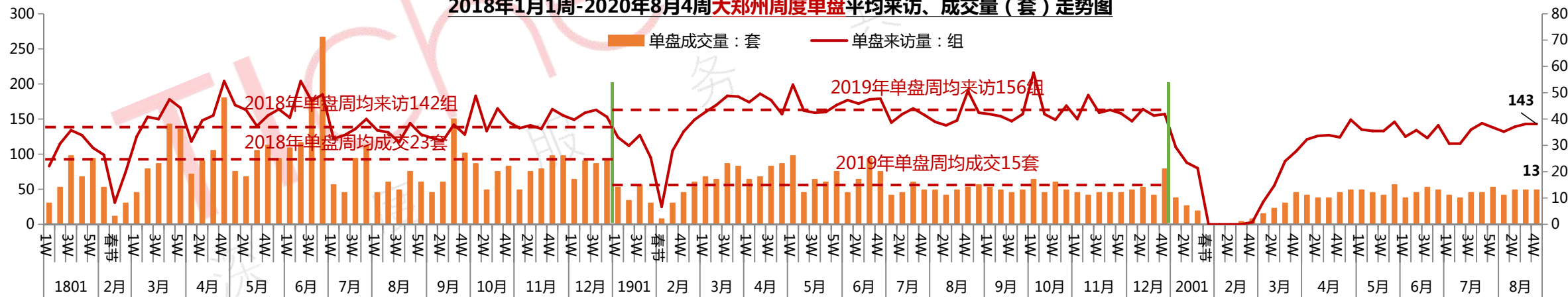
Ticheer
深度服务 共同成长

8月4周在售项目**310个**，成交**3920套**，同比+10%，环比-1%；
单盘周均来访**同比-25%，环比持平**，单盘周均成交量**同比-7%，环比持平**

2018年1月1周-2020年8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8月4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



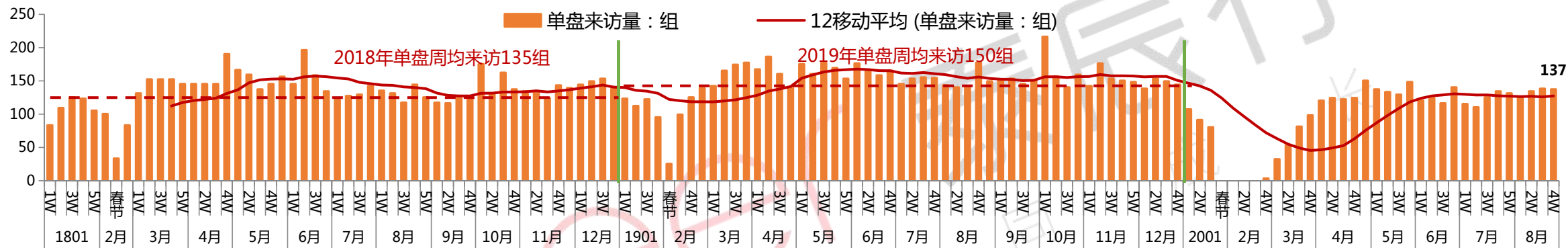
◆ 8月4周大郑州实际监控到住宅项目315个，共计来访45137次，其中单盘平均来访143次；监控到住宅在售项目310个，共计成交3920套，单盘平均成交13套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目12个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

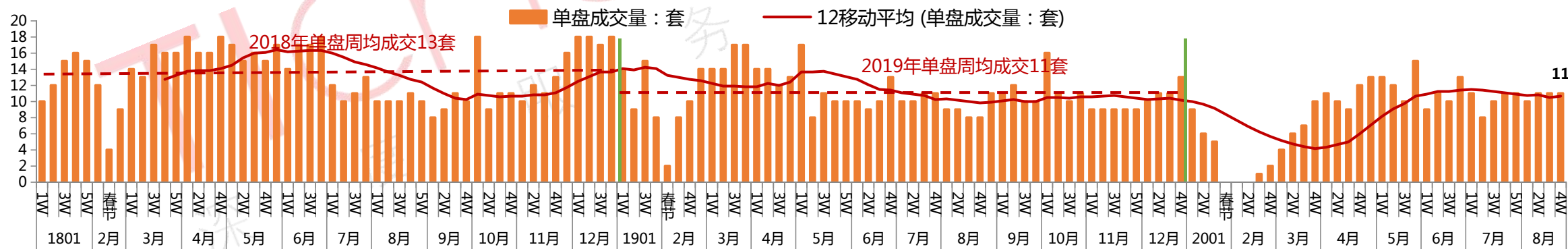
市场监控-大郑州平销数据

8月4周平销项目单盘周均来访量**同比-23%**，**环比-1%**；单盘周均成交量**同比+38%**，**环比持平**

2018年1月1周-2020年8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8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：8月4周住宅平销套数TOP10共计销售**530**套，环比-2%

住宅销售：8月4周住宅销售套数TOP20共计销售**1233**套，环比-20%

★ 8.24-8.30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	绿地城	二七区	82	高层	精装12500 (特价房9500)	0.91
2	康桥那云溪	新郑	80	高层, 洋房	高层：8800 洋房：9500	0.88
3	融创城	管城区	50	高层	13000-14000	0.55
4	碧桂园名门时代城	管城区	50	高层	精装12500-13200	0.55
5	永威城	管城区	49	高层	15300	0.54
6	金沙湖高尔夫观邸	经开区	47	高层	14500	0.52
7	富田城九鼎华府	管城区	46	高层	12900	0.51
8	谦祥钱隆城	高新区	43	高层	13900	0.47
9	瀚宇天悦湾	荥阳	43	高层	5800	0.47
10	万科山河道	中原区	40	高层	精装18500-21000	0.44

★ 8.24-8.30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	中牟	康桥兰溪	151	11	中原区	裕华城	50
2	金水区	融创中原大观	120	12	管城区	永威城	49
3	金水区	美盛教育港湾	86	13	经开区	金沙湖高尔夫观邸	47
4	二七区	绿地城	82	14	管城区	富田城九鼎华府	46
5	新郑	康桥那云溪	80	15	高新区	谦祥钱隆城	43
6	管城区	富田城九鼎公馆	72	16	荥阳	瀚宇天悦湾	43
7	中牟	路劲九郡	56	17	中原区	万科山河道	40
8	二七区	盛润运河城	51	18	中牟	绿都九州雅叙	40
9	管城区	融创城	50	19	中原区	康桥玖玺园	39
10	管城区	碧桂园名门时代城	50	20	高新区	恒大城	38

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）

本周市区共11个项目新增预售，其中住宅共**1934**套，面积**20.86万m²**，待售**1434**套，待售面积**14.92万m²**

区域	预售许可证号（预售）	备案项目名称	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）
中原区	【2020】郑房预售字（5112）号	凤凰名城凤鸣苑	碧桂园名门凤凰城	2020/8/26	成套住宅	6/8#	5.08	5.08	528	0	0	待售，预计下月平推
管城区	【2020】郑房预售字（5113）号	阳光城7号院1号、2号、3号楼及地下车库东段	鼎盛阳光城	2020/8/26	成套住宅/商业服务	3#	2.52	2.44	230	0.08	9	待售
金水区	【2020】郑房预售字（5116）号	鸿园银杏苑二期	鸿园	2020/8/27	成套住宅	15/19#	0.77	0.77	36	0	0	待售
高新区	（2020）郑房预字第GX2020062号	融信朗悦文苑	融信朗悦时光之城	2020/8/27	成套住宅	5/8/9#	3.82	3.82	372	0	0	待售
高新区	（2020）郑房预字第GX2020060号	融信朗悦时光之城	融信朗悦时光之城	2020/8/26	成套住宅	6#	0.41	0.41	32	0	0	待售
高新区	（2020）郑房预字第GX2020061号	碧桂园西流湖名城八号院	碧桂园西湖	2020/8/26	成套住宅	2#	2.40	2.40	236	0	0	待售
二七区	【2020】郑房预售字（5114）号	盛润城壹号院	盛润运河城	2020/8/26	成套住宅	1#	0.39	0.39	28	0	0	1层（送2层）成交均价26000元/m²、3层成交均价24000元/m²、4-5层成交均价17500元/m²、6层成交均价20000元/m²（毛坯）
二七区	【2020】郑房预售字（5115）号	雍景城七号院	招商公园1872	2020/8/27	商业	G-3/G-4#	0.33	0.00	0	0.33	63	已售：均价17500
金水区	【2020】郑房预售字（5117）号	康桥香麓湾居（二期）	康桥香麓湾	2020/8/27	成套住宅	25#	0.55	0.55	30	0	0	已售：19000-21500
中原区	【2020】郑房预售字（5118）号	康桥玖玺园（三期）	康桥玖玺园	2020/8/27	成套住宅	13/15#	0.43	0.43	30	0	0	已售：标准层均价25000，首层30000
金水区	【2020】郑房预售字（5119）号	中州坊一号院	融创中永中原大观	2020/8/27	成套住宅/商业服务	15#	2.25	1.88	156	0.37	10	已售：18500
管城区	【2020】郑房预售字（5120）号	富田城二号院一期	富田城九鼎公馆	2020/8/27	成套住宅	3#	2.69	2.69	256	0	0	已售：16300
合计							21.64	20.86	1934	0.78	82	

新增预售（近郊）

本周近郊共6个项目新增预售，其中住宅共1091套，面积11.64万m²，待售975套，待售面积10.3万m²

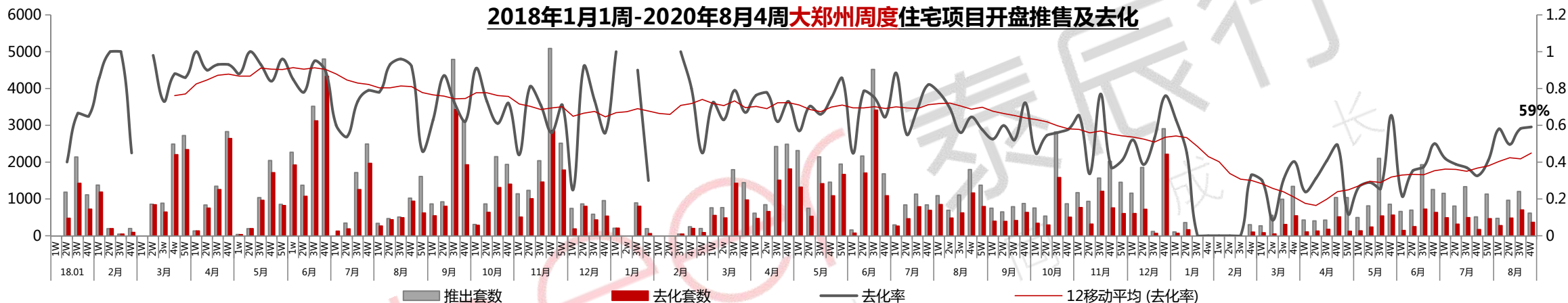
区域	预售许可证号（预售 后）	备案项目名称	项目推广名	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面(万 m²)	住宅套数	非住宅建面 (万m²)	非住宅套数	预售产品动态（价格元/m²）
新郑	200128	雅居乐天域花园	雅居乐·天域	2020/8/25	成套住宅/其他	13#	1.67	1.57	136	0.10	4	待售
新郑	200131	康桥听梅坊A区	康桥林语镇	2020/8/28	成套住宅/其他	10/15/18#	2.61	2.53	224	0.09	9	待售
新郑	200130	浩创·梧桐郡A地 块	浩创·梧桐郡	2020/8/28	成套住宅/便民店/ 其他	A-3#	2.29	2.00	206	0.29	15	待售
新郑	200129	梧桐茗筑	浩创梧桐茗筑	2020/8/28	成套住宅	1/2/3/7#	2.92	2.92	298	0	0	待售
新郑	200132	康桥那云溪	康桥那云溪	2020/8/28	成套住宅/其他	225#	1.39	1.29	111	0.10	2	待售
						206#	1.46	1.34	116	0.12	2	已售：8800左右
航空港区	G0438	郑州航空港区万科美景置业有限公司万科·美景魅力之城清澜园项目	万科美景魅力之城	2020/8/24	商业服务	9#	0.04	0.00	0	0.04	8	售罄：20000左右
合计	—						12.38	11.65	1091	0.74	40	—

开盘数据走势

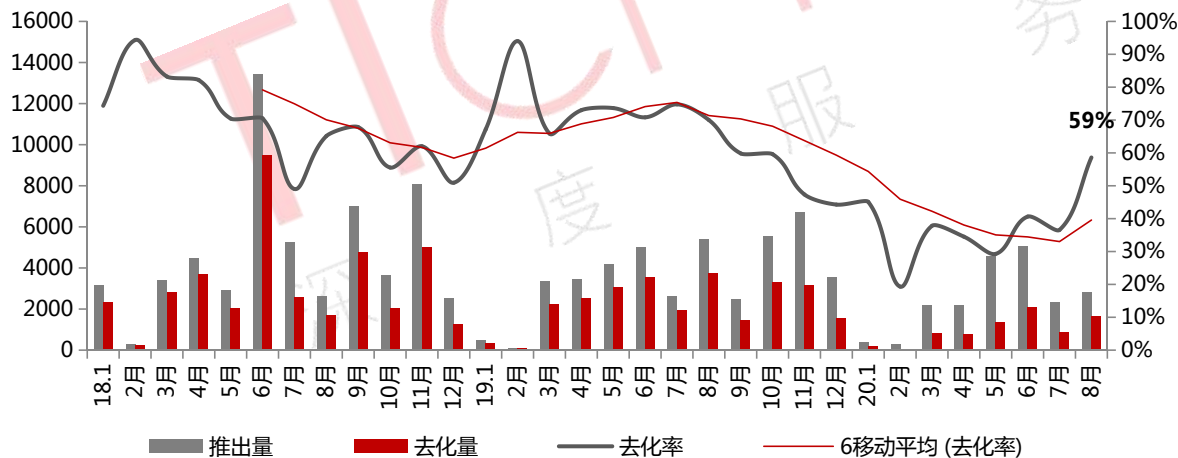
Ticheer
深度服务 共同成长

本周大郑州**5个住宅**项目开盘，开盘**去化率为59%**，较上周**持平**，其中主城区的开盘项目去化效果较好，近郊开盘项目由于公共配套匮乏等因素，去化效果较差，拉低本周整体去化率

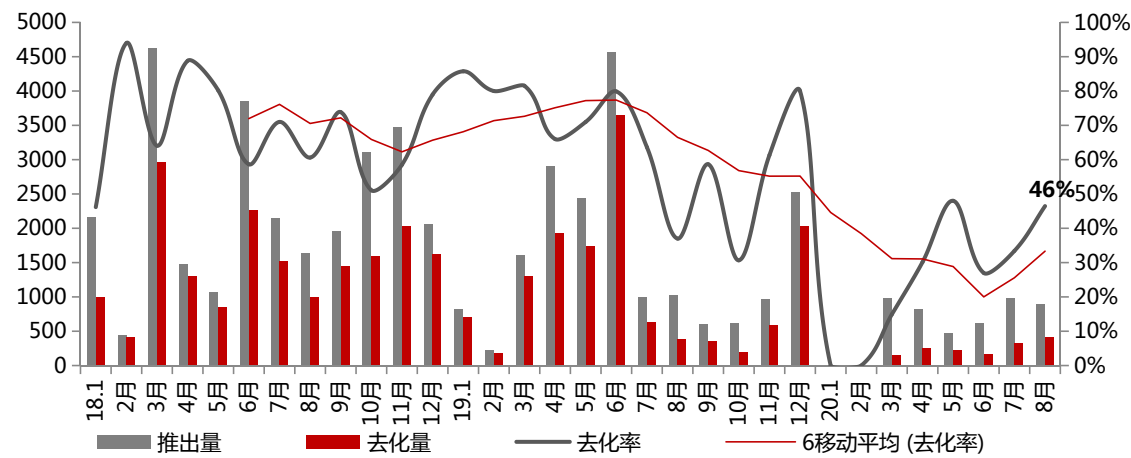
2018年1月1周-2020年8月4周**大郑州周度**住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年8月**市区**住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年8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**5个住宅项目**开盘（1个项目首开），共计**推出615套**，**去化363套**，**去化率59%**，**2个住宅项目平推**



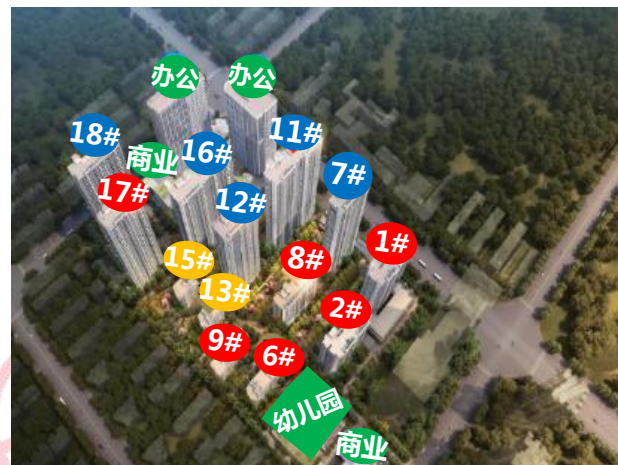
住宅项目推售情况

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/㎡
1	开盘	康桥玖玺园	洋房	32	24	75%	标准层均价25000，首层30000（精装）
2	开盘	融创中永中原大观	高层	156	113	72%	18500（毛坯）
3	开盘	盛润运河城	洋房	56	49	88%	22000（毛坯）
4	开盘	绿都九州雅叙	叠墅	84	33	39%	上叠18500-19000,中叠16000-17000,下叠19000-21000(毛坯)
5	开盘	康桥兰溪	小高层	287	144	50%	8600（毛坯）
开盘合计				615	363	59%	——
1	平推	美盛教育港湾	高层	256	72	28%	18500（毛坯）
2	平推	亚星星河郡	高层	144	30	21%	11000-12000（毛坯）
平推合计				400	102	26%	——

项目动态-开盘 (康桥玖玺园-销售概况)

8月27日开盘，加推洋房13/15#，推出32套，截止当天去化24套，去化率75%

项目位置	中原区 秦岭路与汝河路西南角	开发公司	郑州康平置业有限公司
占地	105.61亩	建面	29.5万方
容积率	4.19	解筹率	27%
营售团队	自销 (销售35人, 渠道40人)		
蓄客及到访	此次加推前期蓄客一周, 约90组客户		
成交价格	标准层精装成交均价25000元/m² 首层精装成交均价30000元/m²		
竞品价格	万科山河道: 高层精装18500-21000元/m²		
优惠方式	认购: 洋房2万认购 优惠: ①认筹享5万优惠②开盘优惠8% 分期: 无 分销: 无		
客户来源	中原区本区客户为主		
预售情况	预售证号: 【2020】郑房预售字 (5118) 号 取证时间: 8月27日		
备注	装修标准: 洋房2000元/m²		



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

楼盘分析:

项目位于中原老城区, 交通便利, 双地铁: 5号线桐淮站900米、6号线秦岭路站50米, 自建幼儿园配套, 周边汝河一幼、郑州一中等资源优势明显, 具有一定稀缺性; 项目规划有9栋高层+4栋洋房+2栋商业+2栋写字楼, 产品类型丰富; 项目于7月首开且去化较好, 隔月加推, 此次加推前期蓄客一周, 约90组客户。

开盘点评:

本次加推效果较好。

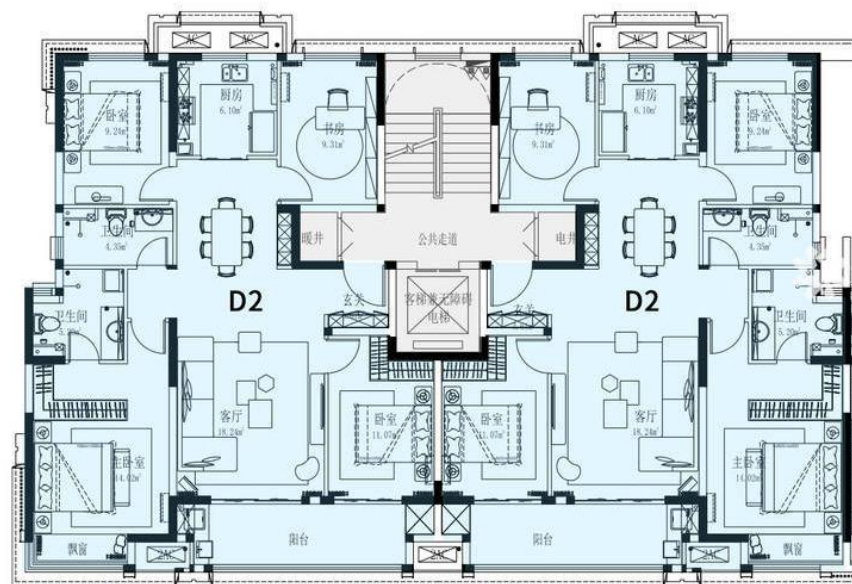
1. 项目洋房产品少, 结合项目位于三环内, 配套完善, 产品自身具有一定稀缺性;
2. 首次开盘时洋房去化100%, 客户对项目洋房产品认可度较高, 此次加推, 客户基础较好。

本案	推出时间	2020/7/16	2020/8/27
	推出楼栋	1/2/8/17	—
高层	成交价格	高层1、2#楼精装成交价14600-15600元/m²; 高层8#楼精装成交均价17800元/m², 大平层毛坯成交均价15400元/m²; 高层17#楼成交均价16200-17300元/m²	—
	成交/供应套数	280/511	—
	推出楼栋	6/9	13/15#
洋房	成交价格	标准层精装成交均价23800元/m² 首层精装成交均价28500元/m²	标准层精装成交均价25000元/m² 首层精装成交均价30000元/m²
	成交/供应套数	43/43	24/32

项目动态-开盘 (康桥玖玺园-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	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	13#	1D	1T2	8F	四室两厅两卫	143	标准层精装成交均价25000元/㎡,首层精装成交均价30000元/㎡（阳台半封,约8㎡赠送,首层赠送40㎡花园,无地下室）	16	24	75%
		15#	1D	1T2	8F	四室两厅两卫	143		16		
	合计									32	24

洋房13/15#平层图



143m² 四室两厅两卫

143m² 四室两厅两卫

项目动态-开盘 (融创中永中原大观-销售概况)

8月28日晚上7点开盘，加推二期15#高层，共计156套房源，开盘当天去化113套，去化率72%

项目位置	金水区 北三环中州大道西北角		开发公司	河南中永置业有限公司	
占地	共156亩 (二期66亩)	建面	共52万m ² (二期32万m ²)	容积率	4.99
营售团队	自销		解筹率	57%	
蓄客及到访	8月初开始认筹，截止开盘共计认筹约200组，当天到访约130组				
成交价格	毛坯高层：18500元/m ²				
竞品价格	泰山誉景毛坯高层16500元/m ² ；常绿东风宸苑毛坯高层21100元/m ²				
优惠方式	认筹： 1万认筹 认购： 2万认购 优惠： ①定房优惠1%；②开盘当天交齐首付优惠1% 分期： 1.首付10%，剩余20%可装修贷（单身可贷30万，已婚可贷60万，2年24次还清）；2.首付15%，剩余15%2年8次还清 分销： 贝壳，佣金1%				
客户来源	以金水区地缘性客户为主，部分其他区域客户				
预售情况	取证日期：2020-8-27：[2020]郑房预售字（5119）号				
备注	——				



项目概况：

项目为融创大观系产品，是融创在中原区域第10个项目，位于三环主城，金水区、北龙湖和郑东新区交汇处，位置优越；项目一期已于2018年交房，目前在售二期，预计2022年交房，涵盖高层洋房和公寓产品。

开盘分析：

本次开盘效果较好：①项目位于主城区三环内，周边配套完善，与北龙湖一路之隔，位置优越；②有首付分期加持，降低门槛；③此次推售户型可选性较强，客群广泛。

项目 近期 开盘	推出时间		2018-7-28	2018-8-30	2018-9-27	2019-7-25	2019-8-28	2019-11-9	2020-5-16	2020-8-28
	高层	推出楼栋	一期8#	一期10#	一期9#	二期17#	二期16#	二期18#	二期12#B	二期15#
		成交价格 (元/m ²)	毛坯16000-18000	毛坯16500	毛坯16500-18000	毛坯16500-17000	毛坯17000	毛坯16900	毛坯12700-15200	毛坯高层18500
		成交套数/供应套数	230/230	178/232	98/116	105/105	125/141	145/264	103/542	113/156

项目动态-开盘 (融创中永中原大观-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	15#	2D	2T5	20F	两室两厅一卫	85	19000	30	113	72%
						三室两厅两卫	112	19000	64		
						三室两厅两卫	129	18000	32		
						四室两厅两卫	142	17300	30		
	合计								156	113	72%

高层15#平层图



85m²两室两厅一卫

85m²两室两厅一卫

129m²三室两厅两卫

129m²三室两厅两卫

112m²三室两厅两卫

142m²四室两厅两卫

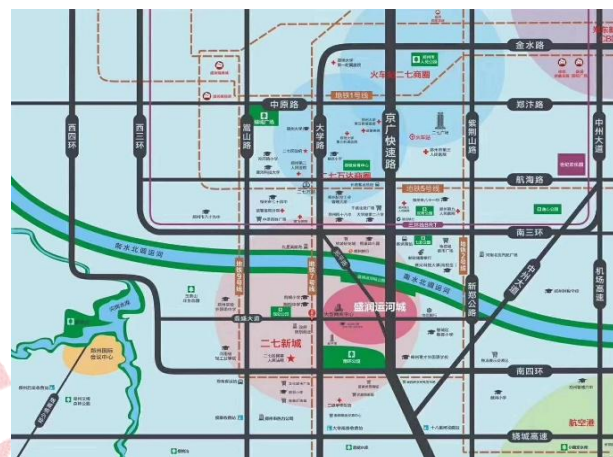
112m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (盛润运河城-销售概况)

8月29日，针对洋房1#2#5#进行线下选房，推出56套，截止当天去化49套，去化率88%

项目位置	二七区 大学南路与鼎盛大道交汇处东北角	开发公司	河南晟润置业有限公司
占地	1276亩 (一期73亩)	建面	450万m ² (一期14.5万m ²)
容积率	2.99	解筹率	41%
营销团队	自销	蓄客及到访	自2019年11月开始蓄客，截止开盘前蓄客约120组，到访约70组
成交价格	1层(送2层)成交均价26000元/m ² (毛坯) 3层成交均价24000元/m ² (毛坯) 4-5层成交均价17500元/m ² (毛坯) 6层成交均价20000元/m ² (毛坯)		
竞品价格	亚星观邸成交均价17500元/m ² (毛坯) 绿城柳岸晓风成交均价16500元/m ² (毛坯)		
营销政策	认购: 10万元 优惠: ①认筹10万抵20万; ②开盘优惠1%; ③全款优惠3% 分期: 首付总价10%, 剩余两年分两次还清 分销: 无		
客户来源	二七区及部分中原区地缘性改善客户为主		
预售证号	【2020】郑房预字第5114号:1#2#5#, 共计56套		
备注	地上一层送地下两层和地上二层, 毛坯送新风, 地暖、和智能密码锁 一层赠送约400m ² , 三到五层赠送30-60m ² , 六层赠送120m ² , 不同户型有所不同		

项目近期开盘	推出时间		2018-11-3	2019-8-10	2020-8-29
	高层/小高	推出楼栋	10#、12#、15#	8#、11#	本次无高层推出
		成交价格	13400元/m ²	12800元/m ²	
		成交套数/供应套数	119/523	297/396	
	洋房	推出楼栋	本次无洋房推出	本次无洋房推出	1#2#5#
		成交价格			22000元/m ²
		成交套数/供应套数			49/56



新推 在售 待售 售罄

楼盘分析:

项目配套设施完善，区位优势明显；紧邻南水北调运河、南环公园及运河城公园，自身规划商业30万方；交通配套（双地铁：距7号线南环公园站500m、15号线规划中），教育配套（内部3所小学、2所中学和多所幼儿园，周边运河城实验小学等），后期服务是绿城物业，客户认可度高。

开盘点评: 本次去化效果较好

1. 洋房首开，2019年开始认筹预定，积累部分客户，加之前期宣传力度较大，客户积累较好，关注程度较高；
2. 退台式洋房在郑州市面较为稀缺，户型设计合理，赠送面积较多，认筹客户忠诚度较高；
3. 区位交通良好，周边配套多正在建设，未来发展潜力大，改善客户对此区位满意度较高。

项目动态-开盘 (盛润运河城-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	1#	2D	1T2	(6+1)F	1F（送2F）：四室三厅三卫	143	1层（送2层）成交均价26000（毛坯） 3层成交均价24000（毛坯） 4-5层成交均价17500（毛坯） 6层成交均价20000（毛坯） （边户比中间户贵2000）	12	49	88%
						3F：三室三厅两卫	143		4		
						4-5F：三室三厅两卫	143		8		
						6F：四室三厅三卫	123		4		
		2#	1D	1T2	(6+1)F	1F：四室三厅三卫	143		12		
						3F：三室三厅两卫	143		4		
						4-5F：三室三厅两卫	143		8		
						6F：四室三厅三卫	123		4		
						5#					
合计								56	49	88%	

一层：143m²四室三厅三卫户型图

六层：123m²四室三厅三卫户型图



项目动态-开盘 (盛润运河城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

地下一二层标准层平面图



一层标准层平面图



二层标准层平面图



三层标准层平面图



四-五层标准层平面图



六层标准层平面图

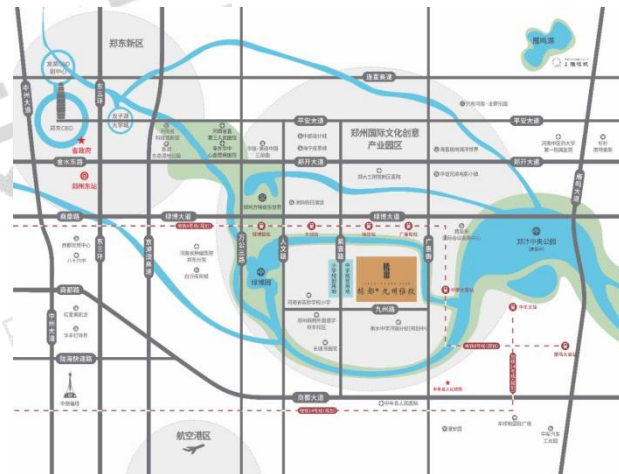


项目动态-开盘 (绿都九州雅叙-销售概况)

8月29日，针对叠墅16/17/18/19#房源进行现场选房，共推出84套，截止当天去化33套，去化率39%

项目位置	中牟县 九州路与广惠街西200米		开发公司	郑州兴都置业有限公司	
占地	102.98亩	建面	13.73万m²	容积率	2.0
营售团队	自销		解筹率	49%	
蓄客及到访	6月7日启动认筹，截止开盘前共计认筹67组，开盘当天到访45组				
成交价格	毛坯：上叠18500-19000元/m²，中叠16000-17000元/m²，下叠19000-21000元/m²				
竞品价格	远洋万和四季毛坯：上中叠14000元/m²，下叠25000元/m²				
优惠方式	认购：1万 优惠：①认筹1万抵3万；②按时签约优惠1%；③按揭优惠1%；④一次性优惠2%；⑤参观样板间优惠1% 分期：首付10%，剩余两年四次付清 分销：贝壳（佣金点位2%）				
客户来源	郑东新区及金水区改善客户为主				
预售情况	2020/7/27：（2020）郑房预字第ZM200056号：17#18#，共42套 2020/8/21：（2020）郑房预字第ZM200064号：16#19#，共42套				
备注	可组合贷				

本案近期开盘	推出时间		2020-6-25	2020-8-29
	小高层	推出楼栋	3#	—
		成交价格：元/m ²	9500-10000元/m ²	—
		成交/供应套数	25/76	—
	叠墅	推出楼栋	—	16/17/18/19#
		成交价格：元/m ²	—	上叠18500-19000元/m ² ， 中叠16000-17000元/m ² ， 下叠19000-21000元/m ²
		成交/供应套数	—	33/84



楼盘分析：绿都九州雅叙是绿都在继“澜”和“云”系列之后，在郑州做的第一个改善定位的“雅”系，主打中高端产品。项目占地102.98亩，总建面13.73万方，整体采用现代建筑风格，规划8栋98-118m²小高层和15栋129-162m²小叠院，叠墅分为上中下三叠；项目教育氛围浓厚，紧邻省实验、枫杨外国语、衡水中学（仅一路之隔）；周边商业及公共交通配套匮乏，规划有地铁8号线广惠街站（但为二期工程），未来到主城区距离过远；周边医疗、休闲等配套都还有待发展。

开盘点评：

本次开盘去化效果一般：

- 1、项目前期蓄客时间较长，拖延开盘进度，导致部分客户流失；
- 2、项目位置较为偏远，公共交通匮乏，后期居住不便；
- 3、项目叠墅产品均为129m²及162m²三/四室，客户选择性较小，对于改善客户来说，面积较小，且区域内叠墅产品大面积居多，改善客户导入困难。

项目动态-开盘 (绿都九州雅叙-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
	叠墅	16#	4D	2T2	6F	四室两厅三卫	129	同面积户型， 上叠为三室， 中叠及下叠 均为四室设计	上叠18500-19000（赠送50-80㎡露台），中叠16000-17000（赠送北向花园50㎡），下叠19000-21000； （162㎡下叠赠136㎡地下室及83㎡南向花园，129㎡下叠赠送38㎡地下室及52㎡院子）	24	19	39%
		17#	4D	2T2	6F	四室两厅三卫	129			24		
		18#	3D	2T2	6F	四室两厅三卫	129			12		
						四室两厅三卫	162			6	14	
		19#	3D	2T2	6F	四室两厅三卫	162			18		
	合计										84	33

上叠：129m²三室两厅三卫

中叠：129m²四室两厅三卫

下叠：129m²四室两厅三卫

五层



六层



三层



四层



一层



二层



项目动态-开盘 (绿都九州雅叙-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

上叠：162m²三室两
厅三卫

中叠：162m²四室两
厅三卫

下叠：162m²四室两
厅三卫

五层

六层

三层

四层

一层

二层



项目动态-开盘 (康桥兰溪-销售概况)

8月29日，针对**小高层7/9#**房源进行现场选房，中午加推8#一个单元，共计推出**287套**，截止当天去化**144套**，去化率**50%**

项目位置	中牟县 潘中街与林州街交会处（潘安湖湿地公园内湾）		开发公司	郑州博禧置业有限公司	
占地	131亩（一号院64.4亩）	建面	21.8万m²（一号院14万m²）	容积率	2.49
营售团队	自销		解筹率	48%	
蓄客及到访	8月15日售楼部开放同时启动认筹，截止开盘累计认筹300组，开盘当天到访约220组				
成交价格	均价8600元/m²（毛坯）				
竞品价格	路劲九郡高层毛坯8800元/m²				
营销政策	认购：10000元 优惠：5000元定存，优惠5000元；1万认筹，优惠2万；准签优惠1% 分期：首付8%，剩余36个月还清，月付 分销：贝壳，2%				
客户来源	以中牟县刚需及部分改善客户为主				
预售证号	取证日期：8月11日（2020）郑房预字第ZM200058号 7/9#，215套（8#预售暂未公示）				
备注	无				

项目近期开盘	推出时间		2020-8-29
	高层	推出楼栋	小高层7/8/9#
		成交价格	8600元/m ²
		成交套数/供应套数	144/287



楼盘分析：

项目概况：项目位于中牟新老城区交界处，为康桥进驻中牟县城的首个项目。分两期开发，首期占地64.4亩，规划9栋小高层，产品面积涵盖89-165m²三房、四房，其中89m²占比最大。项目核心卖点为潘安湖湿地公园+康桥品牌。

开盘分析：

- 本次开盘去化一般：
- 1.康桥在中牟深耕多年，具有较好客户基础；
 - 2.项目开盘价格低于释放价格（9000-9500元/m²），客户心理预期较好；
 - 3.项目前期品牌展示为板房搭建的临时展点，对项目形象有所影响，自8.15售楼部开放同时启动认筹，蓄客时间较短，蓄客量相对不足；
 - 4.项目商业、教育配套规划完善，但落地尚待时日，当前缺乏优质的教育和商业资源。

项目动态-开盘 (康桥兰溪-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	7#	2D	2T2	18	四室两厅两卫	143	8600	72	144	50%
		8# （ 加推一个单元 ）	2D	2T4	18	三室两厅一卫	89		54		
						三室两厅两卫	116		18		
		9#	2D	2T4	18	三室两厅一卫	89		72		
						三室两厅两卫	116		71		
	合计								287	144	50%

7#平层图



143+143+143+143

8#平层图



116+89+89+89

未推

89+89+89+116

9#平层图



116+89+89+116

116+89+89+116

项目动态-平推 (亚星星河郡-销售概况)

8月28日，平推西苑小高层8#，推出144套，截止当天去化30套，去化率21%

项目位置	二七区 启福大道与丹水大道交会处向东200米		开发公司	河南亚星置业集团有限公司	
占地	112亩（一期）	建面	26万m²（一期）	容积率	2.49
营销团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	前期无蓄客，当天到访约40组				
成交价格	高层均价11000-12000元/m²（毛坯）				
竞品价格	亚星环翠居：高层12500元/m²（毛坯）				
营销政策	认购： 10000元 优惠： ①交2.5万抵5万；②认购优惠1%；③按时签约优惠1%；④首付不分期优惠1% 分期： 首付8万起，剩余分期3年3次 分销： 链家、搜狐（佣金：2万）				
客户来源	二七区及部分中原区地缘性客户为主				
预售证号	2020/7/7：【2020】郑房预字第5050号：3/8#				
备注	可组合贷，送新风/雾森系统				

项目近期开盘	推出时间	2020-7-18	针对亚星老业主内购	2020-8-15	2020-8-28
	推出楼栋	1#、2#（部分房源）		3#	8#
	成交价格	小高层成交均价11500元/m²（毛坯）		小高层成交均价11600元/m²（毛坯）	小高成交均价11000-12000元/m²（毛坯）
	成交套数/供应套数	47/50		42/144	30/144



楼盘分析：

项目当前分西苑（一期）和东苑（二期）两期开发，此次开盘的为西苑一期。该地块南侧为金沙江路，西侧为咏春街，距离179路公交和地铁14号线约400米，小区配有华中师范大学附属亚星实验学校（已签约），幼儿园、小学、初中12年智能化优质教育，且拥有智能物业系统，送新风/雾森系统、指纹密码锁。

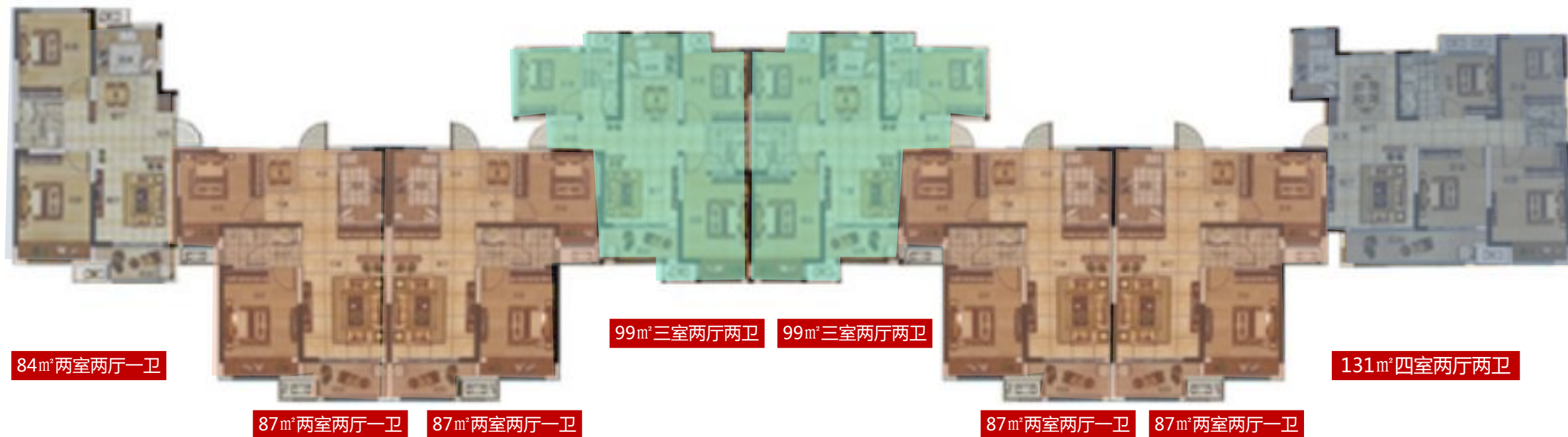
平推点评：

- 1.项目主推1/2/3/5#73m²、84m²小户型，案场营销力度不够；
- 2.营销中心同时展示亚星星河郡与金运外滩两个项目，整体观感较乱；
- 3.二七区近期平推项目较多，且项目周边有亚星金运外滩和亚星双河居等项目现房在售，导致客户分流严重；
- 4.项目西侧1.5公里有一处火葬场，东侧0.5公里、1.5公里有两处烈士陵园，部分客户对此抗性较大。

项目动态-平推 (亚星星河郡-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	8#	2D	2T4	18F	四室两厅两卫	131	11000-12000	18	30	20%
						三室两厅两卫	99		36		
						两室两厅一卫	87		72		
						两室两厅一卫	84		18		
	合计								144	30	20%

高层8#平层图



项目动态-平推 (美盛教育港湾-销售概况)

8月29日，平推**高层7#**房源，共计推出**256套**，截止当天去化**72套**（含华为员工内购30套），去化率**28%**

项目位置	金水区 文化路与国基路交汇处		开发公司	郑州美盛置业有限公司	
占地	1600亩（一期占地92亩）	建面	550万m² （一期建面36万m²）	容积率	5.99
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	项目前期无蓄客，当天到访约80组				
成交价格	毛坯均价18500元/m²				
竞品价格	瀚宇天悦城毛坯17200元/m²				
营销政策	认购： 2万元 优惠： ①开盘立减5万；②定房1%；③按时签约1% 分期： 首付10%，剩余分期2年4次（截止于8.31） 分销： 贝壳（佣金：2.5%）				
客户来源	以金水区客户为主要来源				
预售证号	取证日期：8月19日 预售证号：【2020】郑房预售字（5110）号				
备注	无				

项目近期开盘	推出时间		2019-8-24	2019-9-19	2019-11-27	2019-12-5	2020-3-8	2020-4-29	2020-8-8	2020-8-29
	高层	推出楼栋	高层2#、3#	高层4#	高层1#	高层5#	高层11#	高层9#	高层6#	高层7#
		成交价格	17500元/m ²	17500-18500元/m ²	18100元/m ²	18000元/m ²	18000元/m ²	18500元/m ²	18500元/m ²	18500元/m ²
		成交套数/供应套数	340/528	100/297	48/306	28/202	16/202	20/261	98/226	72/256



新推 在售 待售 售罄

楼盘分析：

项目概况：项目一期位于国基路与园田北路交汇处。总占地1600亩，涵盖庙李和陈砦地块，总建筑面积550万m²。项目以教育为核心，打造住宅、学校、公寓、星级酒店、写字楼、商业于一体的城市综合体。项目周边配套丰富，临近宜家、瀚海北金、正弘城等商业；交通方面，临近文化路、北三环等主干道；地块内签约外国语中学及纬五路小学。项目一期容积率达5.99，居住舒适度有一定影响，地块临近陈寨花卉市场及海洋馆。

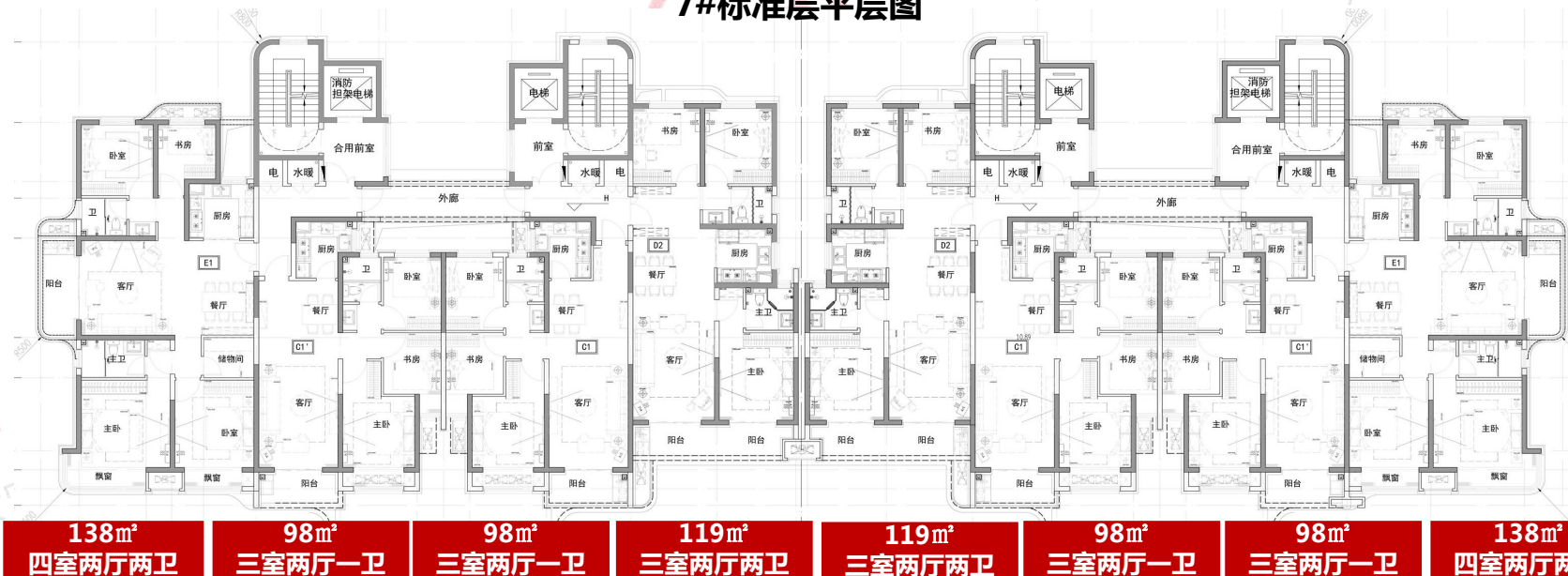
平推分析：

- 1、本次平推无集中蓄客，客户量一般，但项目是贝壳主力销售项目，渠道发力，且前期华为员工内购30套，就平推而言，7#去化量相对较高；
- 2、项目均价比周边瀚宇天悦城项目高出1300元/m²左右，但瀚宇天悦城在售房源较少，可售货源与客户匹配度较低，项目迎来较好的市场机会。

项目动态-平推 (美盛教育港湾-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	7#	2D	2T4	33F	四室两厅两卫	138	18500	66	72（含华为员工内购30套）	28%
						三室两厅一卫	98		124		
						三室两厅两卫	119		66		
	合计								256	72	28%

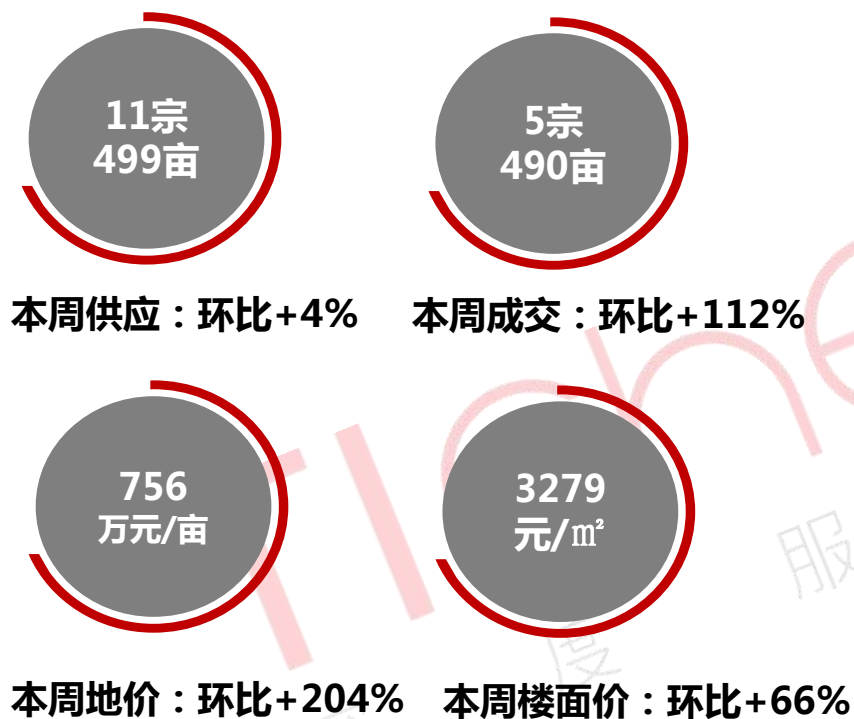
7#标准层平面图



土地梳理-总览

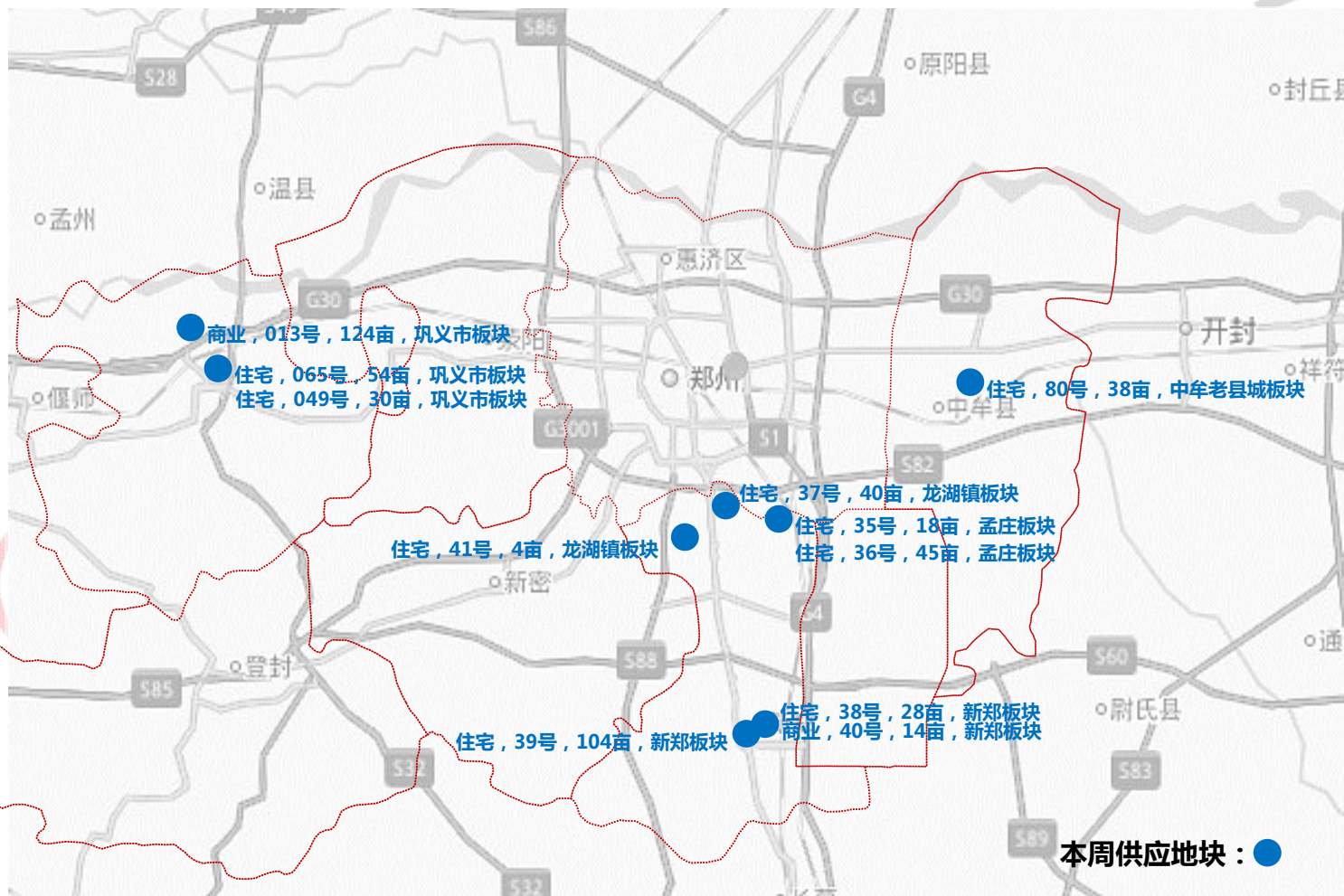
本周大郑州供应11宗土地，为新郑市（7宗），中牟县（1宗），巩义市（3宗），共计499亩；成交5宗土地，均位于高新区，共计490亩；另1宗结果未公布土地，为新密市商业用地，共计27亩；预计下周竞拍土地16宗，共计751亩

大郑州本周整体供销情况



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	0	0	490	5	756	3279	0	0	166	4
近郊	292	8	0	0	0	0	0	0	300	4
远郊	207	3	0	0	0	0	27	1	285	8

本周大郑州土地供应分布图



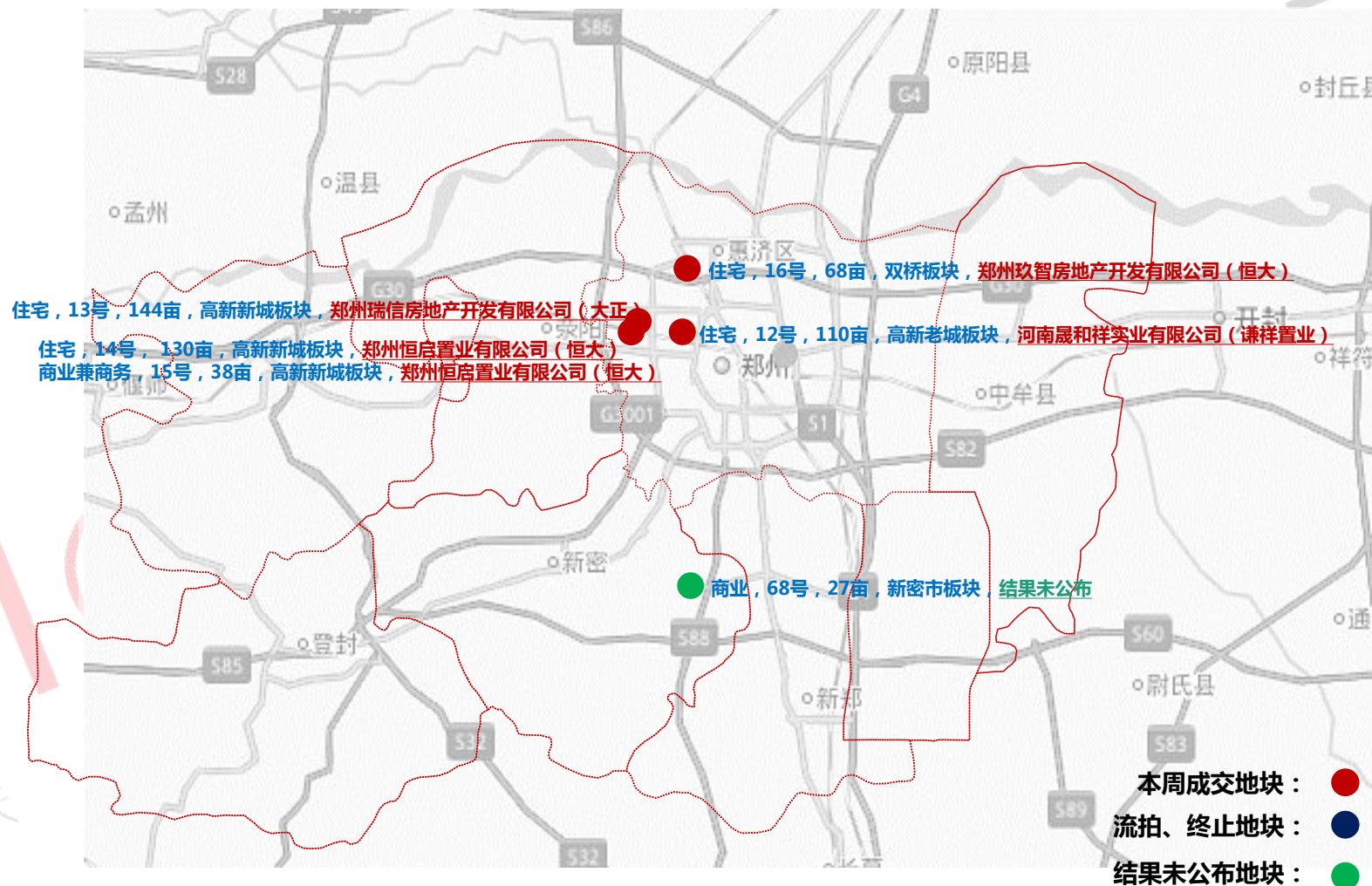
土地梳理-本周供应

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
2020/8/25	2020/9/25	新郑出(2020)35号(网)	孟庄镇团结路东侧、华南城二路北侧	新郑	18	住宅	3.91	3.2	5002	273	1281	恒基	恒基水榭华城	——	商品房	——
2020/8/25	2020/9/25	新郑出(2020)36号(网)	孟庄镇华南城二路北侧、规划滨河西路西侧	新郑	45	住宅	9.63	3.2	12338	273	1281	恒基	恒基水榭华城	——	商品房	——
2020/8/26	2020/9/27	新郑出(2020)37号(网)	龙湖镇鸿鹄路西侧、新郑市国泰紫荆园置业有限公司南侧	新郑	40	住宅	9.30	3.5	13381	336	1439	国泰&荣盛	国泰紫荆园	——	商品房	——
2020/8/26	2020/9/27	新郑出(2020)38号(网)	新华路街道办事处文苑路南侧、新郑市市直小学东侧	新郑	28	住宅	6.58	3.5	6753	240	1027	万达	万达公园里	——	商品房	——
2020/8/26	2020/9/27	新郑出(2020)39号(网)	新建路街道办事处一零七国道东侧、轩辕路北侧	新郑	104	住宅	24.34	3.5	37558	360	1543	——	——	——	商品房	——
2020/8/27	2020/9/25	新郑出(2020)40号(网)	新华路街道办事处仓城路南侧、新烟路西侧	新郑	14	商业	1.39	1.5	2896	208	2082	——	——	新华办五宅庄	商品房	——
2020/8/29	2020/9/30	新郑出(2020)41号(网)	龙湖镇规划三路南侧、郑州新荣桂置业有限公司西侧	新郑	4	住宅	0.56	2	1262	300	2251	正荣	城南正荣府	——	商品房	——
2020/8/26	2020/9/27	牟政出【2020】80号(网)	中牟县环城北路北、深发路东、凤凰路西、春华路南	中牟	38	住宅	6.39	2.5	14234	371	2229	——	——	公开地	商品房	6班制幼儿园(0.32万方)
2020/8/24	2020/9/24	2020-013	河洛镇古桥村	巩义	124	商业	9.90	1.2	6840	55	691	——	——	古桥村	商品房	装配式建筑装配率不低于50%
2020/8/24	2020/9/24	2020-065	青龙山东路、人和路南	巩义	54	住宅	7.14	2	16450	307	2304	——	——	——	商品房	配建9班制公立幼儿园,交付土地起两年内建成
2020/8/28	2020/9/27	2020-049	白云山路西、人和路南	巩义	30	住宅	4.00	2	9260	309	2315	——	——	——	商品房	——
合计					499	——	83.14	——								

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
2020/8/28	郑政高出〔2020〕12号(网)	郁香路东、水厂路北	高新区	110	住宅	商品房	29.45	4	95213	862	3233	0%	朗悦公园府高层毛坯均价15000	1	河南晟和祥实业有限公司	谦祥钱隆城，单套住房建筑面积禁止超过144平方米
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	商品房	34.53	3.6	106256	738	3077	0%	万科城高层精装均价12800	1	郑州瑞信房地产开发有限公司	大正水晶森林，单套住房建筑面积禁止超过144平方米
2020/8/28	郑政高出〔2020〕14号(网)	梧桐街南、创新大道东	高新区	130	住宅	安置	31.08	3.6	95435	737	3071	0%	荣盛花语水岸高层均价精装12000 融信朗悦时光之城高层均价毛坯11000	1	郑州恒启置业有限公司	赵村城改安置地，单套住房建筑面积禁止超过144平方米
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	安置	10.18	4	28997	760	2850	0%	——	1	郑州恒启置业有限公司	商务金融类建筑兼容比例为35-40%；该地块不可建设机动车交易市场等大型商业设施项目
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	商品房	7.74	1.7	44514	652	5753	0%	康桥九溪天悦高层均价毛坯12600	1	郑州玖智房地产开发有限公司	单套住房建筑面积禁止超过144平方米
合计				490	——		112.9	——	370415	——						

本周大郑州土地结果未公布信息

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㎡)	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
2020/8/28	2020-68号(网)	尧东路北、裕中路西侧、密杞大道南	新密	27	商业	商品房	7.31	4	——	——	——	——	——	——	——	万力溱水小镇
合计				27	——		7.31	——	0	——						

楼市分享-新盘 (裕华城-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

裕华城一期书香苑占地112亩，规划10栋高层+6栋洋房及1所幼儿园，毛坯交付，目前蓄客中
卖点：双地铁，已开通的1号线和14号线。常西湖北区核心地段，距离市民活动中心较近
8月29日进行员工内购，成交价12400-13400元/m²，当天去化35套



位置	中原区学府路南、爱民路西
开发商	郑州德宸祥苑置业有限公司
占地面积	约1680亩（首期112亩）
容积率	3.49
建筑面积	约300万m ² （首期26万方）
绿化率	35%
装修	毛坯
物业类型	高层、洋房
物业公司	锦华物业
营销团队	自销（30人）+泰同（15人） 分销：贝壳、房友，点位2.5万元/套
目前阶段	8月29日进行员工内购，1号楼13000-13400元/m ² ，13号楼12400-12800元/m ² （距高铁线路较近）；当天去化35套
优惠政策	认筹2万抵3万，认购优惠1%，按揭1%，按时签约1%；首付分期：首付2万，剩余3年3次付清

2019.10.10

裕华以3446元/m²的楼面价摘得地块

2020.6月初

中原万达临售开放

2020.7.26

营销中心开放

2020.7.26

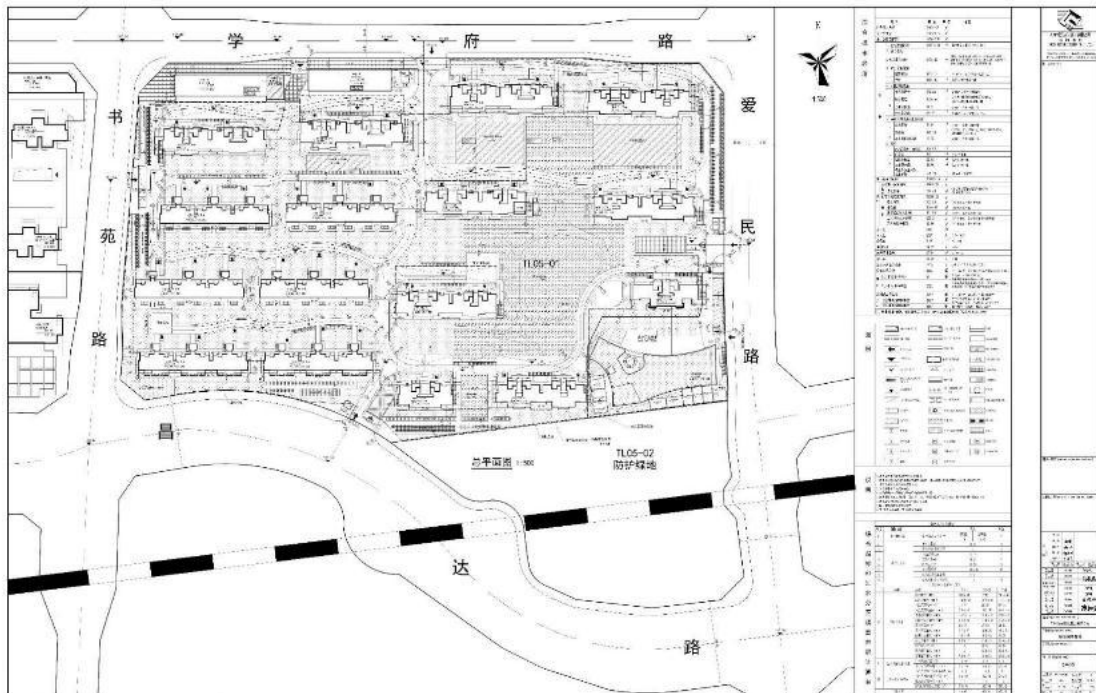
启动认筹：高层交2万抵3万

2020.9

预计9月开盘

楼市分享-新盘 (裕华城-地块指标)

项目占地共1680亩，首期地块112亩，成交单价804万元/亩，成交楼面价3446元/m²，2019年10月10日裕华底价摘得。地块明显劣势为南侧高铁线路，对项目一期造成噪音及震动影响

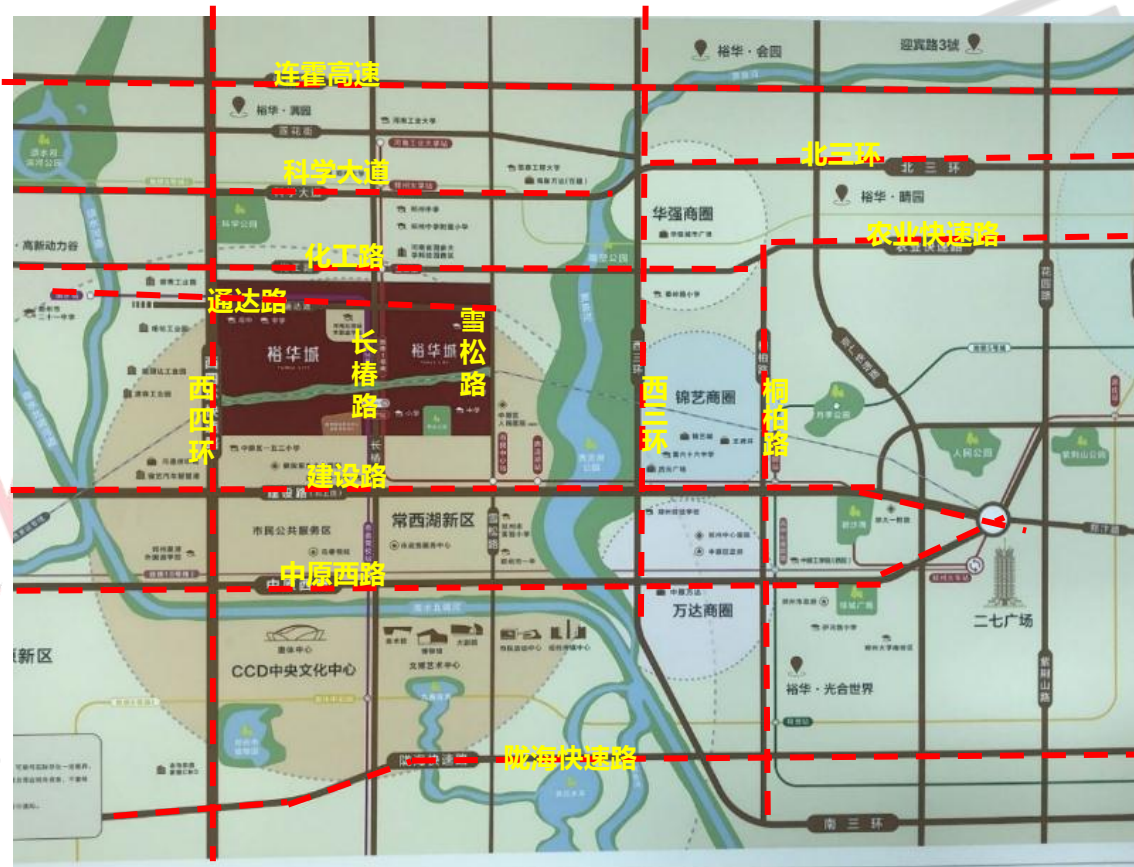


土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	是否安置	计容建面 (万m ²)	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2019〕75号(网)	中原区	西四环东、通达路南	112	住宅	否	26	3.5	804	3446	0%	裕华	勾地	2019/10/10

楼市分享-新盘 (裕华城-周边道路现状)

目前一期及一期安置房西侧紧邻西四环，东西向通达路目前修缮中，满足看房车辆通行，东侧长椿路路况较差。现公交车44路已运营，距离项目约500米；地铁1/14号线铁炉站距项目约1.2公里

西四环



通达路



长椿路



楼市分享-新盘 (裕华城-周边配套)

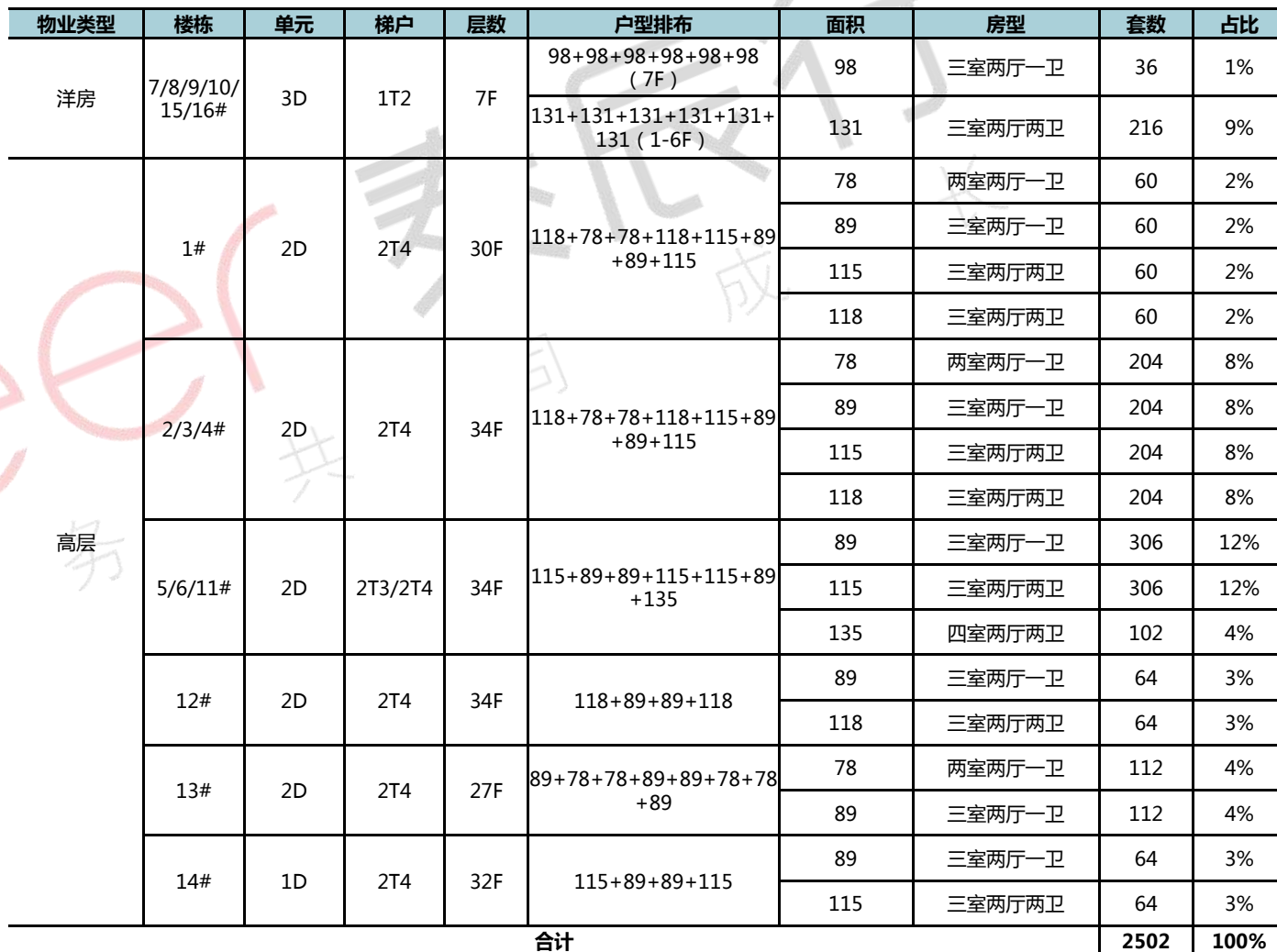
项目位于常西湖北部，目前仍处于发展初期，周边配套相对匮乏。公共交通主要依赖于地铁一号线，最近站点铁炉站；公交44路，站点位于西四环，距项目约500米。周边无知名学校，项目内部地块规划有知名小学分校，预计明年开工建设。商业主要依托中原老城区商业。周边解放军九八八医院为三甲医院，目前已运营



配套			状态	距离 (KM)
交通	1	地铁一号线	运营中	1.2
	2	地铁14号线	停运中	1.2
	3	公交44路	已运营	0.5 (西四环)
医疗	1	解放军九八八医院 (三甲医院)	已运营	2.3
	2	中原区人民医院	规划中	3
商业	1	万达商圈	已运营	16
	2	锦艺商圈	已运营	9.5
	3	华强商圈	已运营	10.8
教育	1	中原区一五三小学 (公立)	已运营	2.9
	2	郑州三十六中 (公立)	已建成	2
	3	自建幼小初高	规划中	0

Ticheer
深度服务 共同成长

● 预计首推
● 待推



楼市分享-新盘 (裕华城-平层图)

高层均为连廊设计，增加户内通风采光；户型多进深较长，阳台全封无赠送

1#平层图



118m² 三室两厅两卫

78m² 两室两厅一卫

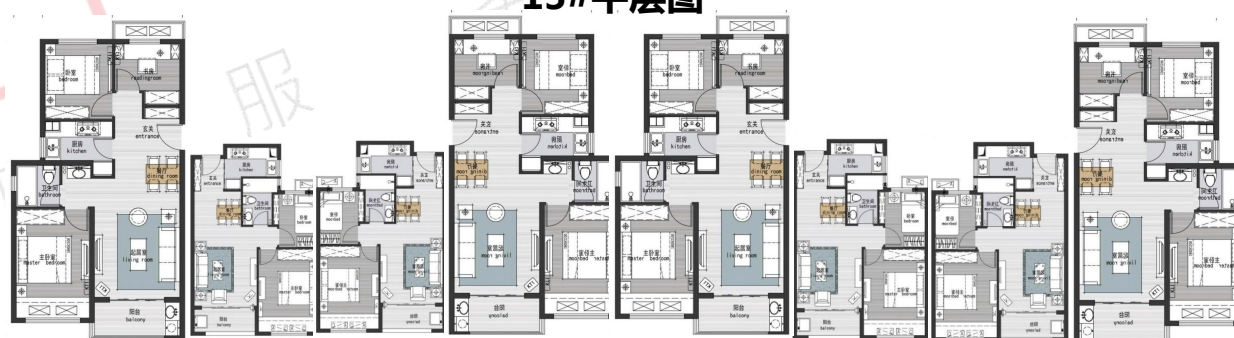
118m² 三室两厅两卫

115m² 三室两厅两卫

89m² 三室两厅一卫

115m² 三室两厅两卫

13#平层图



89m² 三室两厅一卫

78m² 两室两厅一卫

89m² 三室两厅一卫

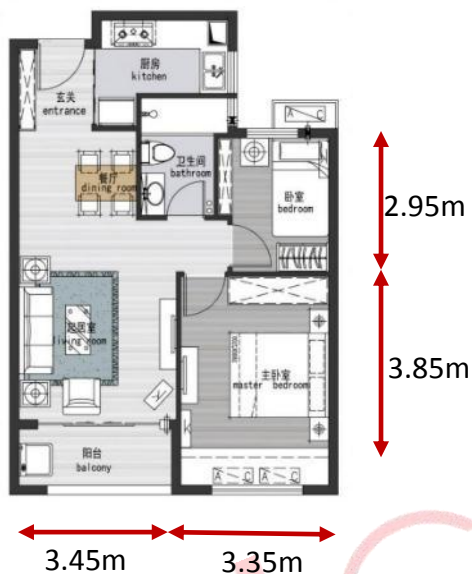
78m² 两室两厅一卫

89m² 三室两厅一卫

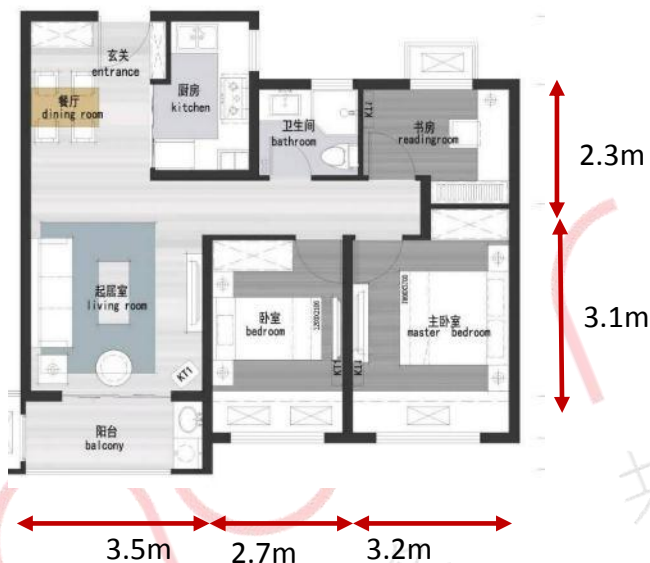
楼市分享-新盘 (裕华城-户型产品)

Ticheer
深度服务 共同成长

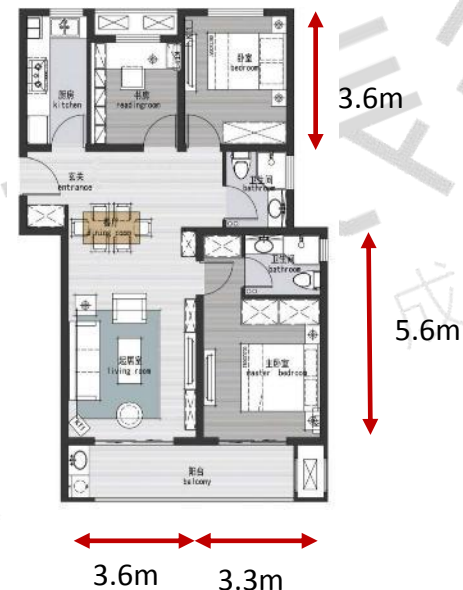
78m² 两室两厅一卫



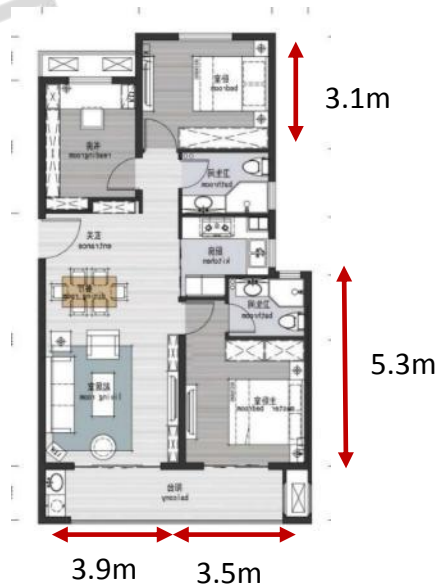
89m² 三室两厅一卫



115m² 三室两厅两卫



118m² 三室两厅两卫

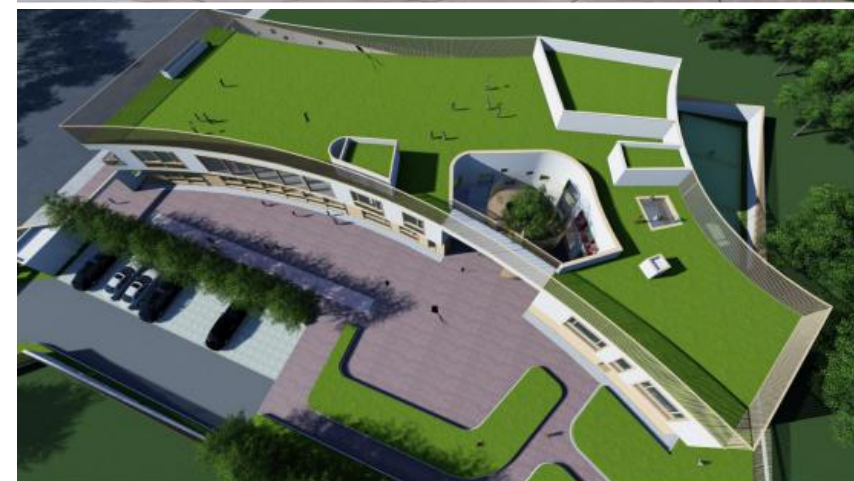


户型编号	面积	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	赠送率	赠送面积	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	单层南向 总面宽	总进深	卫生间是否 干湿分离	明暗	阳台个数	阳台功能
1	78	中	两室一卫	半通透	25%	3%	2.68	2T4	2	3.45*3.85	3.35*3.85	2.15*2.95	—	6.8	10.01	否	明	1	晾晒衣物、休闲
2	89	中	三室一卫	半通透	25%	5%	4.72	2T4/2T3	3	3.5*3.1	3.2*3.1	2.7*3.1	3*2.3	9.4	8.7	否	明	1	晾晒衣物、休闲
3	115	边	三室两卫	通透	25%	0%	0	2T4	2	3.6*5.6	3.3*5.6	2.9*3.6	2.4*2.9	6.9	12.9	否	明	1	晾晒衣物、休闲
4	118	边	三室两卫	通透	25%	0%	0	2T4	2	3.9*3.5	3.5*5.3	3.7*3.1	2.7*3.7	7.4	13.4	否	明	1	晾晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (裕华城-建筑景观)

Ticheer
深度服务 共同成长

裕华城项目产品采用现代风格建筑；一期配套幼儿园为日式幼儿园，郑州目前仅有2所（另一所为东区新华书童幼儿园），建筑风格独特；景观设计由主入口景观广场、中心景观轴、绿色走廊、组团绿化四部分构成，互相独立保证环境空间的多重性，又保持整体的设计感



楼市分享-新盘 (裕华城-项目展示)

Ticheer
深度服务 共同成长

施工工艺展示-开关插座

开关插座

开关面板和插座采用聚碳酸酯(PC)工程材料,耐刮性、绝缘性、抗冲击性和阻燃性出色,材质稳定性强,使用寿命长;开关插座安装牢固,弹性良好,开关手感舒适。



施工工艺展示-入户门

入户门

入户门采用全钢材质,门体厚实,门框采用加厚型,门体表面采用静电粉末喷涂,颜色持久,不易褪色,门体内部采用防火材料,防火性能优异。



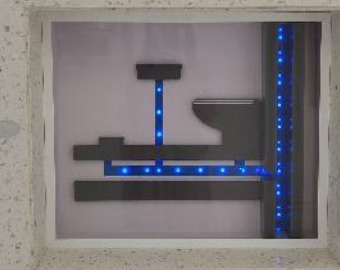
施工工艺展示-五重降噪



施工工艺展示-同层排水

同层排水

同层排水系统采用UPVC管材,管材壁厚符合国家标准,管材接口采用热熔连接,连接牢固,无渗漏风险。



施工标准展示-电梯厅及车库

地面

- ① 30厚地砖铺贴面层
- ② 8厚细石混凝土找平

墙面

- ① 面砖铺贴面层
- ② 9厚DP M15水泥砂浆抹灰找平
- ③ 2厚专用界面剂一道
- ④ 基层墙体, 平整光滑



车库施工标准

地面

- ① 30厚C20混凝土垫层
- ② 8厚细石混凝土找平
- ③ 2厚专用界面剂一道
- ④ 基层墙体, 平整光滑

墙面

- ① 面砖铺贴面层
- ② 9厚DP M15水泥砂浆抹灰找平
- ③ 2厚专用界面剂一道
- ④ 基层墙体, 平整光滑

施工标准展示-洋房楼梯间

地面

- ① 30厚地砖铺贴面层
- ② 8厚细石混凝土找平

墙面

- ① 面砖铺贴面层
- ② 9厚DP M15水泥砂浆抹灰找平
- ③ 2厚专用界面剂一道
- ④ 基层墙体, 平整光滑



施工标准展示-公共大堂

地面

- ① 30厚地砖铺贴面层
- ② 8厚细石混凝土找平

墙面

- ① 面砖铺贴面层
- ② 9厚DP M15水泥砂浆抹灰找平
- ③ 2厚专用界面剂一道
- ④ 基层墙体, 平整光滑



施工标准展示-高层、洋房标准层走廊



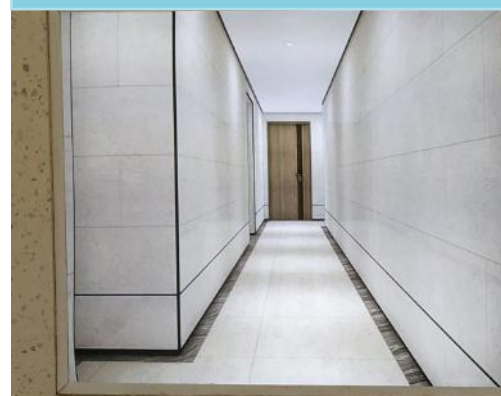
高层、洋房标准层走廊施工标准

地面

- ① 30厚地砖铺贴面层
- ② 50厚C20细石混凝土找平
- ③ 8厚细石混凝土找平

墙面

- ① 面砖铺贴面层
- ② 9厚DP M15水泥砂浆抹灰找平
- ③ 2厚专用界面剂一道
- ④ 基层墙体, 平整光滑



优势

- **区位交通**：项目位于常西湖北部核心区，临近西四环主干道，1号线、14号线两条地铁线路加持，交通相对便捷
- **整体规划**：项目占地较广，整体规划丰富，有优质教育、集中商业等配套
- **产品类型**：项目整体产品定位刚需，产品面积段丰富，满足地域性及周边区域刚需及刚改客户需求

劣势：

- **环境劣势**：一期临近高铁线路，略受噪音影响；周边有服装批发市场及物流园等，生活氛围较差
- **产品劣势**：阳台全封无赠送，大户型无飘窗，性价比受限，客户略有抗性
- **生活配套**：周边区域仍处发展初期，配套落地仍需时间

楼市分享-新盘 (康桥香蔓郡-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

低密适居区+南龙湖最大实景展示区+康桥品牌及物业



2020年5月30日售楼部开放, 同时启动
认筹, 高层5000抵1万, 洋房1万抵2万

预计2020年9月正式开盘

2019年10月29日以
楼面价1555元/㎡拿地

2020年7月18日内购, 推出128套, 成交约
113套 (高层68套, 洋房45套), 高层均
价7500元/㎡, 洋房均价8600元/㎡



位置	郑新快速路与107国道交汇处南2公里路西
开发商	河南诚德房地产开发有限公司
占地面积	187亩(一期南地块+北地块)
容积率	1.99
建筑面积	总建面32.2万㎡(一期南地块+北地块)
绿化率	35%
物业类型	高层、洋房
装修	毛坯/装配式
物业公司	康桥物业
销售团队	自销(内场26置业顾问+渠道40人)
区域配套	【交通配套】郑新快速路、地铁16号线(规划中) 【教育配套】自建幼儿园、小学;公立学校有郭店小学和郭店一中 【商业配套】自建商业约4000㎡ 【医疗配套】新郑市第三人民医院、河南省第二人民医院(省级二甲)
目前阶段	暂未取得预售证, 处于前期咨询阶段

楼市分享-新盘 (康桥香蔓郡-地块指标)

康桥集团以21425万元的总价摘得康桥香蔓郡北地块，成交单价208万元/亩，成交楼面价1555元/m²，溢价率为0%。项目北地块占地103亩，计容建面13.78万m²，土地开发模式为勾地



土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	是否安置地	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
新郑出(2019)64号(网)	新郑	郭店镇郑新快速通道西侧、规划汇丰路南侧	103	住宅	否	13.78	1.99	208	1555	0%	河南诚德房地产开发有限公司	招拍挂	2019/10/29

楼市分享-新盘 (康桥香蔓郡-周边配套)

项目位于郭店板块，距离主城区较远，周边配套尚不齐全、距南龙湖核心商圈约5KM，不在辐射范围内；目前公共交通较为欠缺，东侧邻**郑新快速路**，出行依赖自驾，后期规划的**16号线**落地后会成为项目一大优势；项目内部**自建商业约4000m²**，同时规划有**1所幼儿园和1所小学**



配套		状态	距离 (KM)
交通	1	地铁16号线	规划中 约0.8 (海寨村站)
	2	新郑快速路	已运营 0.5
医疗	1	新郑市第三人民医院	已运营 6.2
	2	河南省第二人民医院 (省级二甲)	已运营 5.6
	3	新郑博爱医院	已运营 5.0
	4	郭店中心卫生院	已运营 4.0
商业	1	锦艺城购物中心	已运营 5.8
	2	奥特莱斯	已运营 4.9
	3	自建商业	规划中 -
教育	1	郭店完全小学	已建成 1.6
	2	新郑市郭店一中	已建成 2.6
	3	康桥幼儿园	规划中 内部
	4	自建小学 (目前释放为河南大学附属小学)	规划中 内部

楼市分享-新盘 (康桥香蔓郡-景观资源)

Ticheer
深度服务 共同成长

内部约**1.8万m²景观示范区**现已开放，为南龙湖最大的**实景展示区**，园区曲线造景，**四千方迎宾水系景观**，雾森系统、健康慢步道，打造“家在公园里”的生活栖息氛围；包括分区定制打造的游乐玩区“虫虫乐园”，适合0-12岁全龄互动式体验

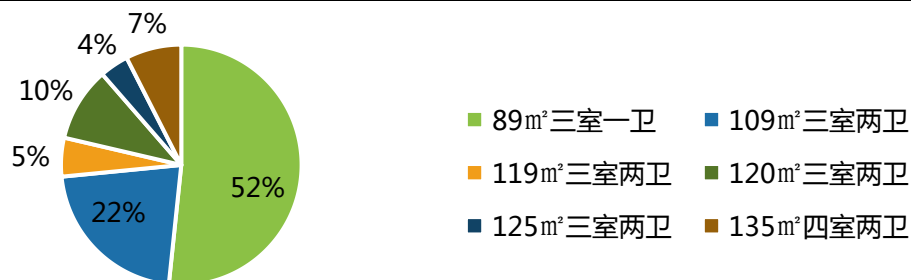


楼市分享-新盘 (康桥香蔓郡-户型配比)

项目一期共南北两个地块，其中南地块为未报建区域，**北地块**共规划11栋高层+6栋洋房，共计1386套，面积涵盖89-135m²三/四房，主力户型为89m²三房，占比52%，整体定位为刚需



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积	房型	套数	占比
高层	1#	1D	2T4	16	109+89+89+109	89	三室一卫	32	2%
						109	三室两卫	32	2%
	2/6/7/11#	1D	2T4	18	109+89+89+119	89	三室一卫	144	10%
						109	三室两卫	72	5%
						119	三室两卫	72	5%
	10#	1D	2T4	18	109+89+89+125	89	三室一卫	36	3%
						109	三室两卫	18	1%
						125	三室两卫	18	1%
	13/15#	2D	2T4	18	89+89+89+89+89+89+89+89	89	三室一卫	288	21%
	16#	2D	2T4	18	109+89+89+125+109+89+89+125	89	三室一卫	72	5%
洋房						109	三室两卫	36	3%
						125	三室两卫	36	3%
	17/18#	2D	2T4	18	109+89+89+109+109+89+89+109	89	三室一卫	144	10%
						109	三室两卫	144	10%
	3#	3D	1T2	7	120+120+120+120+120+120	120	三室两卫	42	3%
	5/19#	3D	1T2	8	120+120+120+120+120+120	120	三室两卫	96	7%
	8/9#	2D	1T2	7	135+135+135+135+135+135+135+135	135	四室两卫	56	4%
	12#	2D	1T2	6	135+135+135+135+135+135+135+135	135	四室两卫	48	3%
合计								1386	100%

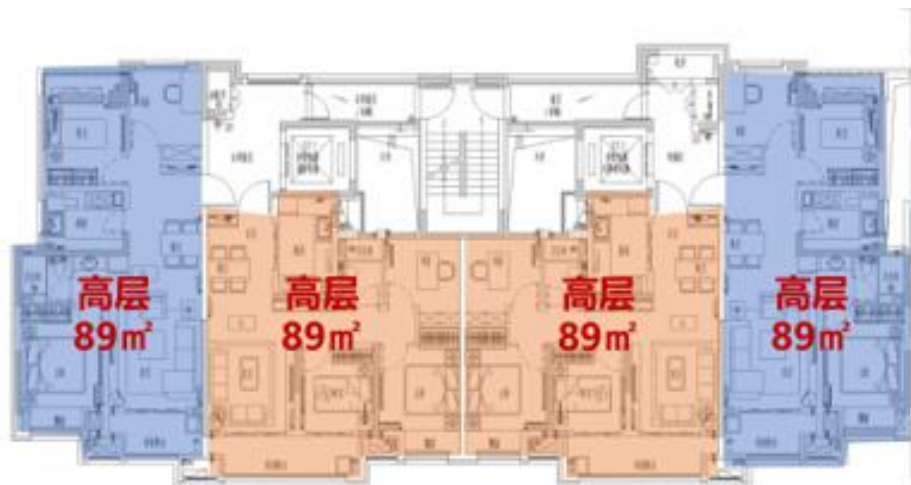


楼市分享-新盘 (康桥香蔓郡-平层图)

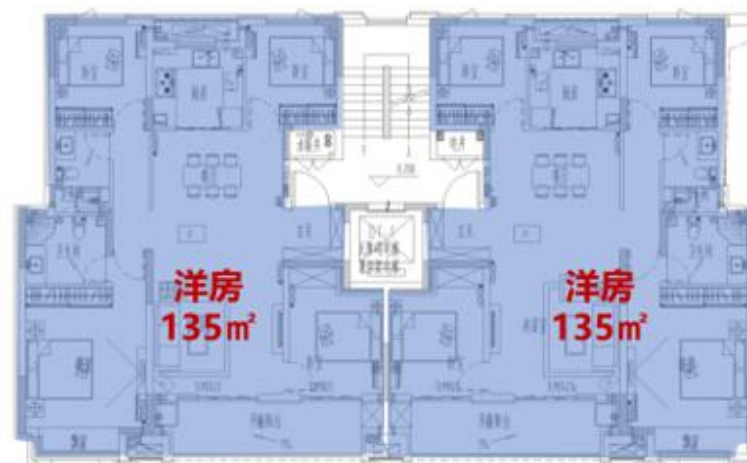
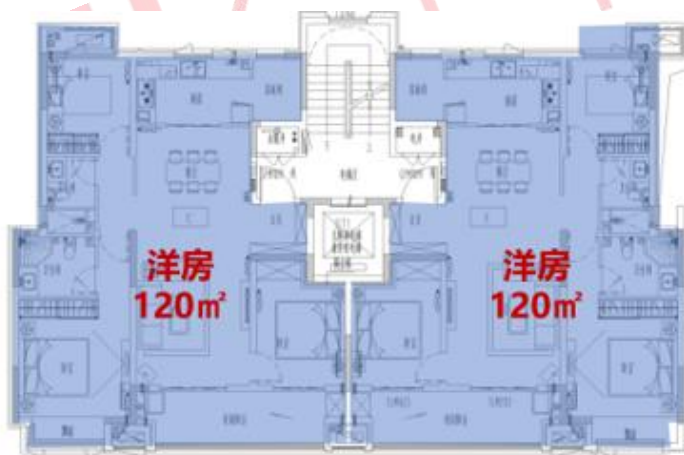
Ticheer
深度服务 共同成长

项目高层采用2梯4户布局，公摊为22%，通风井较小，中间户采光受到一定影响；项目洋房采用1梯2户布局，公摊为14%，户型相似度较高，分别为120m²三室、135m²四室，均为南北通透，双卧室朝南设计

高层



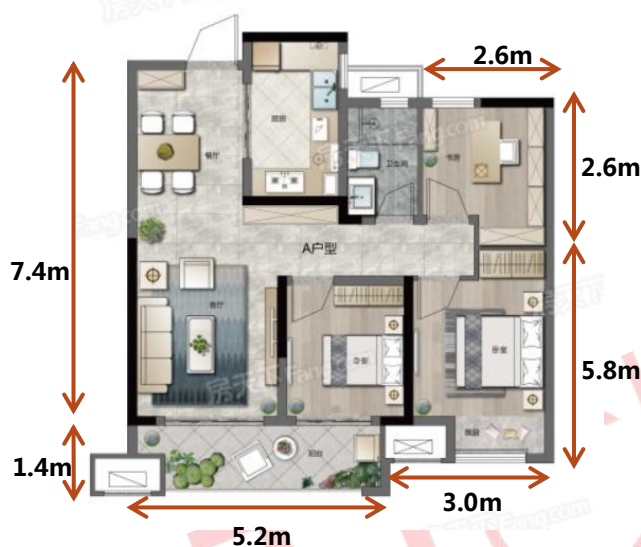
洋房



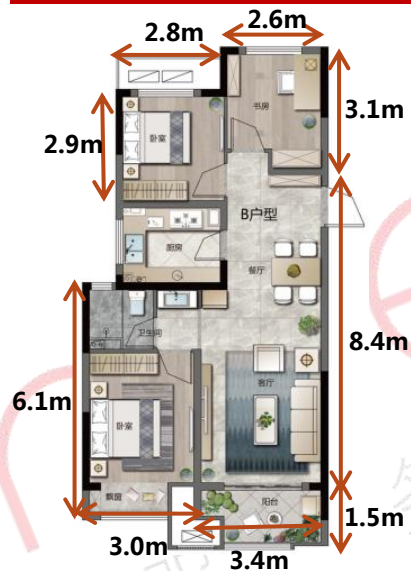
楼市分享-新盘 (康桥香蔓郡-高层户型图)

项目高层规划四种户型，为89-125m²三房，其中89m²A户型较为方正，三开间朝南，阳台与次卧相连，采光充足；B户型餐客一体，同时与南阳台和北次卧相连，整体**通透性较好**；125m²三房客厅同时连接**南北双阳台**，大限度延展生活空间，南向大面宽阳台，通风、采光、赏景俱佳

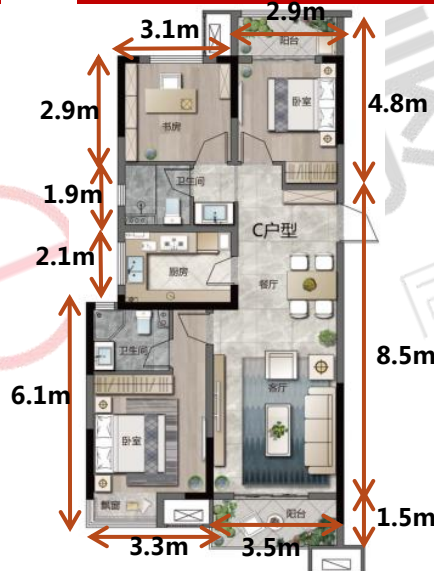
89m² 三室两厅一卫 (A户型)



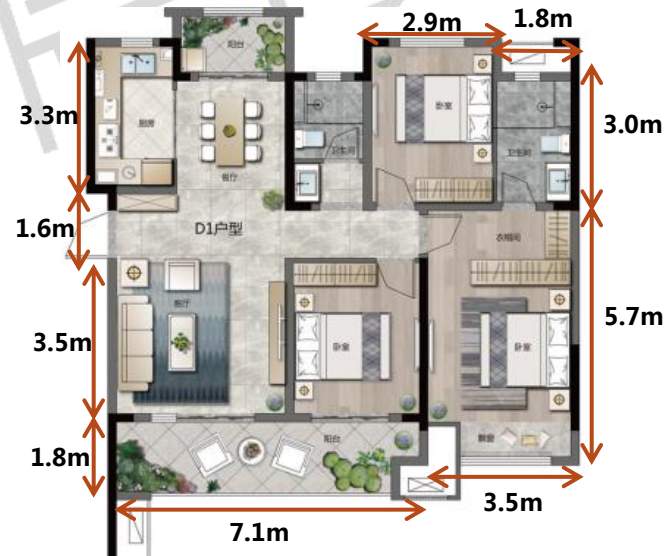
89m² 三室两厅一卫 (B户型)



109m² 三室两厅两卫



125m² 三室两厅两卫



户型编号	面积	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	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	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台功能
A	89	中	三房一卫	通透	22%	2T4	3	3.1*2.9	3.0*5.8	2.6*2.9	—	2.6*2.6	8.2	8.8	否	1	晾晒衣物、休闲
B	89	边	三房一卫	半通透	22%	2T4	2	3.4*3.7	3.0*6.1	2.8*2.9	—	2.6*3.1	6.4	13	是	1	晾晒衣物、休闲
C	109	边	三房两卫	通透	22%	2T4	2	3.5*4.3	3.3*6.1	2.9*3.5	—	3.1*2.9	6.8	14.8	是	2	晾晒衣物、休闲
D1	125	边	三房两卫	通透	22%	2T4	3	4.1*3.5	3.5*8.7	3.1*3.5	2.9*3.7	—	10.6	10.4	是	2	晾晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (康桥香蔓郡-洋房户型图)

洋房为120m²三房和135m²四房，其中120m²三房户型一大亮点就是厨房东侧**家政间**的设计，可以用于存放杂物，实用性很强；135m²四房南向大面宽阳台，客厅视野开阔，通风采光效果较佳；U型厨房，空间利用率高；但是两个户型都是公共卫生间的门正对餐厅，略感不适



户型编号	面积	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	梯户比	南向房间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台功能
E	120	边	三房两卫	通透	14%	1T2	3	3.9*5.3	3.8*6.7	3.0*4.1	2.8*3.1	—	10.8	12.2	是	1	洗晒衣物、休闲
F	135	边/中	四房两卫	通透	14%	1T2	3	4.1*5.3	3.8*7.4	3.0*4.1	2.9*3.2	2.9*3.2	11.0	13.1	是	1	洗晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (康桥香蔓郡-样板间展示)

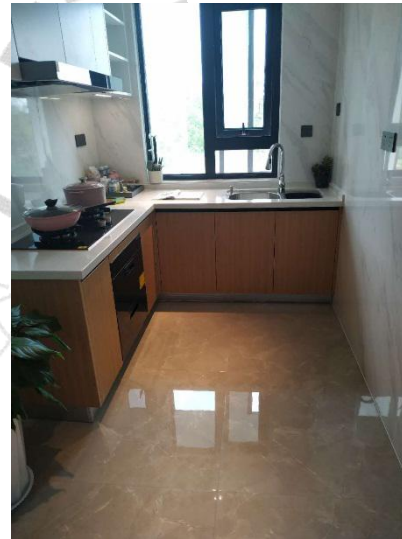
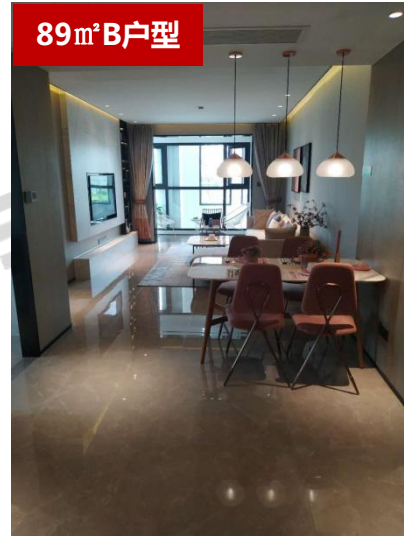
Ticheer
深度服务 共同成长

开放的样板间为89m²的高层和135m²的洋房，其中高层89m²A/B户型均有展示（A户型为清装展示）

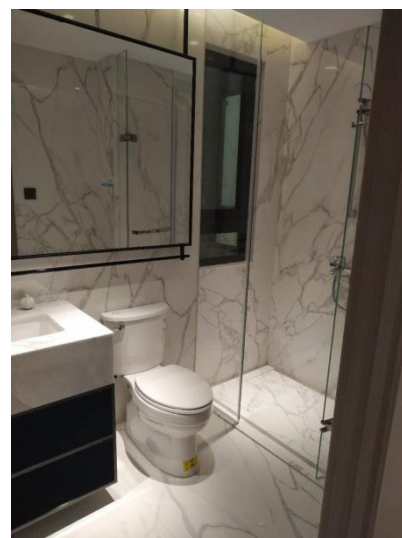
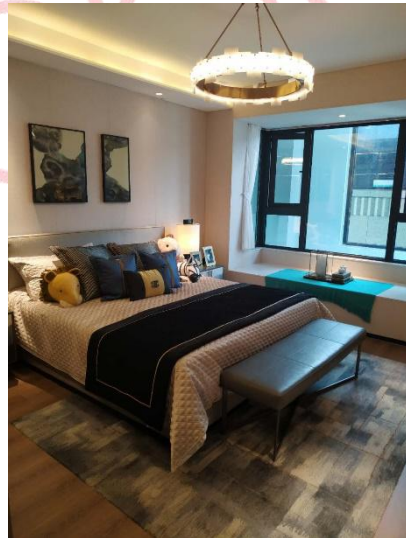
89m²A户型



89m²B户型



洋房135m²



楼市分享-新盘 (康桥香蔓郡-物业服务)

Ticheer
深度服务 共同成长

以“12-12-24-72”心服务标准，即12分钟内转至负责人，12小时内落实并处理，24小时内反馈，72小时回访，结合五大智慧安防体系，康云优家APP，为业主安全、便捷生活提供保障

探测异常情况时，可向**智能化监控室**发出警报，可通过显示屏，电子地图准确识别具体位置，有声、光指示，并具有记录、储存、报警功能

户内**可视对讲**分机系统，室内控制面板进行一键联动

小区周界**防护钢丝网**设置，防护翻越围墙和栅栏，具备防拆和断路报警功能，全面防护，无盲区视角

快速**车辆车牌识别**，**剩余车位显示**，通道录像回放，智能门禁系统，通过刷卡、人脸识别，控制进出人员，实时自动化监测，反向进出口自动报警

刷卡进出，高效便捷出行，可缴纳电费、水费、煤气费、供热费等多种功能



除了线上**物业报修**、**家政预约**、**智能门禁**等服务之外，还为业主提供一个**邻里社交**、**邻里互动**的一个平台，多维度、全方位满足业主的需求

楼市分享-新盘 (康桥香蔓郡-综合评估)

优势：

- **品牌及物业**：康桥进驻南龙湖10年，本案为南龙湖第8盘，品牌知名度高，客户基础好；康桥物业客户认可度较高
- **生态宜居**：内部约1.8万m²景观示范区，为南龙湖最大的实景展示区，实景展示，客户体验较好；1.99低容积率，居住舒适感佳

劣势：

- **外部配套尚不成熟**：目前商业、教育配套均不成熟，依赖后期自建商业和学校；公共交通匮乏，16号线规划周期较长，短期内无法兑现
- **不利环境因素**：项目周边有古代家族墓地（后周皇陵）；东侧为城市主干道新郑快速路，对相邻住户有一定噪音影响；南侧为已建成的华阳寨安置房，居住环境纯粹性受到影响

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>