郑州市场周报【2020年第37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

本周导读

TIcheer
深度服务 共同成长

1. 行业热点	长春：不对第三套及以上商品住房发放贷款；东莞：首套房公积金贷款由120万降至90万，二套房为50万；上海落户新政：在沪“世界一流大学建设高校”应届毕业生可直接落户；开封市区发布商品住房契税缴纳补贴政策
2. 市场监控	9月4周在售项目310个，成交4317套，同比+30%，环比+23%； 单盘周均来访同比-15%，环比-1%，单盘周均成交量同比+8%、环比+17%
3. 项目动态	本周大郑州5个项目开盘，共计推出3491套，去化1219套，去化率35%，较上周下降18%，整体推量、去化趋势较平稳；2个住宅项目平推，平推共计424套，去化112套，去化率26%
4. 土地市场	本周大郑州供应3宗土地，为巩义市（3宗），共计90亩；成交14宗土地，为经开区（1宗），中牟县（2宗），新郑市（5宗），巩义市（3宗），登封市（3宗），共计712亩；流拍2宗土地，为新密市住宅和商业地，共计113亩；预计下周竞拍土地9宗，共计254亩
5. 新盘分享	中原融创文旅城

全国资讯

1、北京：坚持房地产调控目标不放松（2020.9.21）

- 日前，北京市住房和城乡建设委发布的《北京住房和城乡建设发展白皮书（2020）》（以下简称《白皮书》）指出，2020年北京市将坚持“房住不炒”定位，落实城市主体责任，坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松，持续规范和发展租赁市场，继续完善租购并举的住房制度，更好解决群众住房问题，提高行业监管服务水平，营造依法合规经营、竞争有序的行业发展环境，推进房地产市场平稳健康发展。
- 具体而言，今年北京将继续做好房地产市场调控。“全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。注重调控精细化，做好根据形势发展预调微调的政策储备。”

2、长春：不对第三套及以上商品住房发放贷款（2020.9.23）

- 9月23日晚间，吉林省长春市人民政府官网发布《长春市人民政府办公厅关于落实城市主体责任，进一步加强房地产市场调控的通知》。提到要调整商品住房信贷政策。购买首套商品住房贷款最低首付比例不得低于30%，购买二套商品住房最低首付比例不得低于40%。不予发放第三套及以上商品住房贷款。而且，首次申报商品房预售许可项目不得高于同类地段商品住房价格，非首次申报商品房预售许可项目不得高于首次申报的商品住房价格。同时积极落实租赁试点要求。进一步完善住房供应结构，采取多种方式加大租赁住房房源筹集力度，补齐租赁短板，满足多层次住房需求。继续实施商品住房价格指导。

3、东莞：首套房公积金贷款由120万降至90万，二套房为50万（2020.9.23）

- 9月23日，广东省东莞市住房公积金管理委员会发布了《关于调整部分住房公积金贷款和提取规定的通知》，自2020年10月19日起，东莞市住房公积金贷款和提取规定作出了调整。其中，在调整最高贷款额度方面，首套房最高贷款额度由120万元调整为90万元，二套房最高贷款额度由80万调整为50万元。《通知》增加购买外市二手房申请提取公积金的条件，购买外市二手房应办出不动产权证满6个月方可申请提取。另外，还将停止受理物业管理费提取。

TIcheer
深度服务 共同成长

4、上海落户新政：在沪“世界一流大学建设高校”应届毕业生可直接落户（2020.9.23）

- 9月23日，上海学生就业创业服务网站发布《2020年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业申请本市户籍评分办法》。办法中明确提出，将之前“以北京大学、清华大学为试点，探索建立对本科阶段为国内高水平大学的应届毕业生，符合基本申报条件可直接落户”的政策，范围扩大至在沪“世界一流大学建设高校”。在沪“世界一流大学建设高校”包括上海交通大学、复旦大学、同济大学、华东师范大学，因此这四所大学应届本科毕业生符合基本申报条件即可直接落户，不包括华东理工大学。此外，《办法》中还提到“博士、研究生符合基本申报条件即可落户”，“世界一流大学建设高校应届硕士毕业生符合基本申报条件即可落户”。

5、西安：商品房项目必须配建公租房，不低于总面积的15%（2020.9.25）

- 9月25日，西安市住房和城乡建设局发布《关于进一步规范商品住房项目配建公共租赁住房有关事项的通知》（简称《通知》）。《通知》指出，为解决中低收入居民和新市民的住房问题，构建以需定供、保障充分、结构合理的公共租赁住房保障体系，本市行政区域内新出让住宅用地（含用地性质变更、规划指标调整）的商品住房项目，建设单位应按规定配建公共租赁住房。建设单位选择实物配建公共租赁住房的，不低于宗地住宅建筑面积的15%配建，其中5%无偿移交政府；10%由政府回购。建设单位选择集中建设公共租赁住房的，采取缴纳建设资金的方式进行易地集中配建。

6、深圳：今年新增人才住房、租赁住房等政策性住房近3万套（2020.9.21）

- 9月21日，深圳市规划和自然资源局印发了《深圳市2020年度城市更新和土地整备计划》，新增规划配建人才住房、安居型商品房和公共租赁住房29456套；市区两级财政承担的房屋征收项目为1014个，其中市本级财政51亿元承担131个。土地整备资金96.84亿元主要用于“两个百平方公里级”高品质产业空间、较大面积产业空间整备片区、全球招商30平方公里产业用地范围内土地整备工作可使用土地整备项目资金。
- 《计划》公布了深圳2020年城市更新新增实施改造任务9000亩，完成改造任务5000亩；新增拆除重建类城市更新单元计划用地规模679公顷；旧工业区综合整治建筑面积120万平方米。

河南/郑州资讯

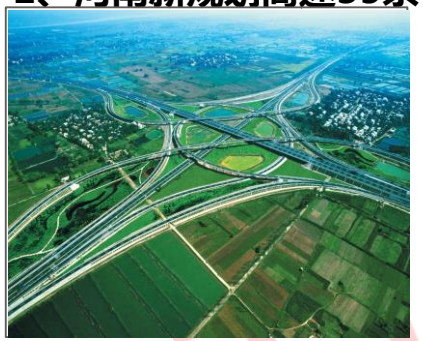
TIcheer
深度服务 共同成长

1、开封市区发布商品住房契税缴纳补贴政策（2020.9.22）

- 9月22日，由开封市财政局、开封市税务局、开封市自然资源和规划局、开封市住房和城乡建设局联合发布了《关于开封市区商品住房契税缴纳补贴的通告》，2020年9月24日（不含）之前在市区购买商品住房（不含二手房）且未缴纳契税的购房者可享受契税补贴。本次契税补贴采取“先征后补”的方式，凡在2020年9月24日-2020年11月30日期间缴纳契税的给予缴纳契税总额12%的补贴；以现金形式发放至银行卡账户。为提高效率，契税缴纳可通过网上办理和线下办理。

解读： 2020年以来，受市场下行供地放缓影响，省内多个地市土地财政收入同比下滑，开封作为省内除郑州外第一个契税补贴的城市，对其他城市或产生一定的示范效应

2、河南新规划高速35条，实现乡镇全覆盖（2020.9.23）



- 日前，河南省人民政府发布了《关于加快高速公路建设的意见》(简称《意见》)《河南省高速公路网规划(2021—2035年)》(以下简称《规划》)，《规划》按照“拓展省际出口、提升通道能力、完善路网覆盖、强化枢纽功能”的基本思路，明确了至2035年，全省高速公路网总规模达到13800公里，新增规划路线35条、3750公里，扩容改建15条、2738公里。全省高速公路路网布局形成“16纵16横6联”，路网密度提升至8.2公里/百平方公里，省际出口增加至68个，平均间距缩减至39公里。规划新增路线35条按照功能划分为5大类：国家城市群大通道路线10条、1718公里；郑州都市圈辐射路线4条、315公里；洛阳都市圈联动路线5条、385公里；大别山革命老区对外通道路线7条、565公里；拥堵路段分流路线9条、767公里。

3、太焦铁路郑州局管段正式开始联调联试（2020.9.26）

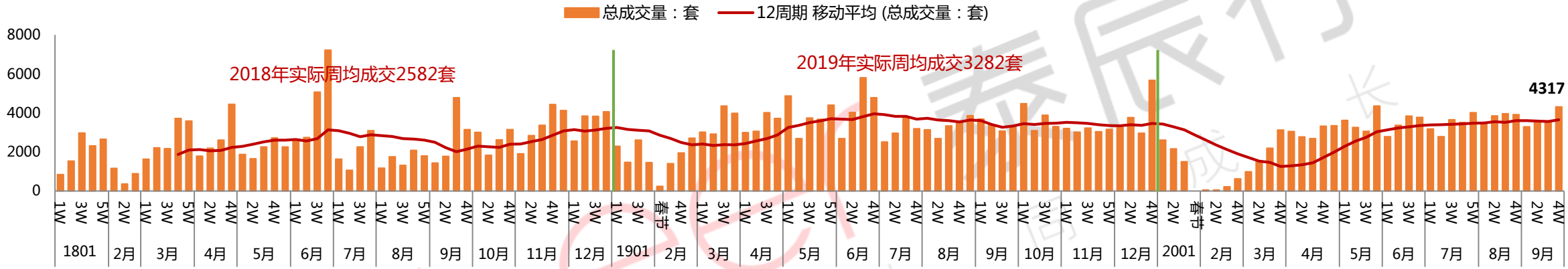
- 9月26日，新建太焦铁路郑州局管段正式开始联调联试动态检测，标志着河南“米”字形高速铁路网“一点”进入开通运营倒计时。新建太原至焦作铁路（简称“太焦铁路”）位于山西省与河南省境内，该线路全长362.185km。其中郑州局集团公司管辖189.902 km，设计时速250km/h，共设焦作、焦作西、晋城东、高平东、长治南、长治东、襄垣东7座车站。新建太焦铁路是国家规划建设的“八纵八横”高速铁路网及我省规划的“米”字形铁路网的重要组成部分，此次联调联试，预示着新建太焦铁路全线开通运行进入最后的倒计时冲刺阶段。新建太焦铁路开通运营后，与郑焦城际铁路共同构成郑太高速铁路，成为河南省会郑州首条与西北部城市互联互通的高速铁路通道，对于完善区域路网构成，加强城市群的沟通与联系发挥着重要的作用

市场监控-大郑州整体数据

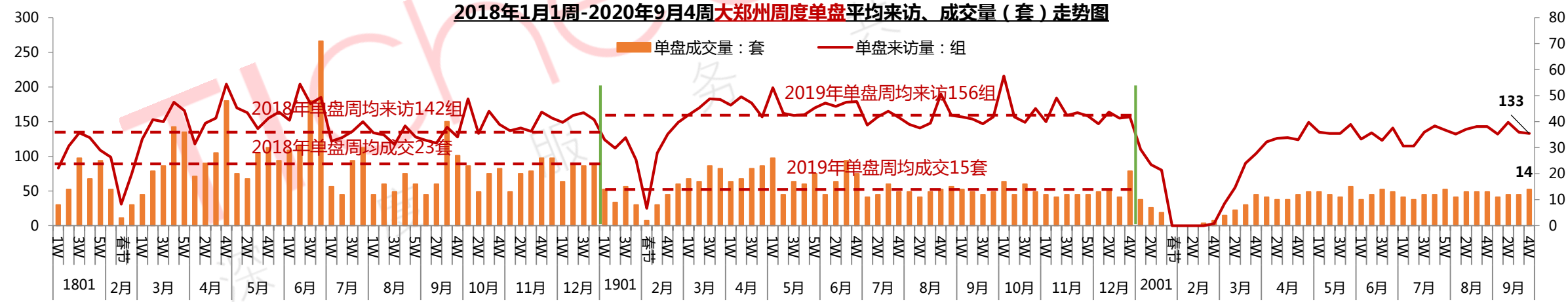
TIcheer
深度服务 共同成长

9月4周在售项目310个，成交4317套，同比+30%，环比+23% ；
单盘周均来访同比-15%，环比-1%，单盘周均成交量同比+8% ，环比+17%

2018年1月1周-2020年9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9月4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



◆ 9月4周大郑州实际监控到住宅项目314个，共计来访41647次，其中单盘平均来访133次；监控到住宅在售项目310个，共计成交4317套，单盘平均成交14套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目12个

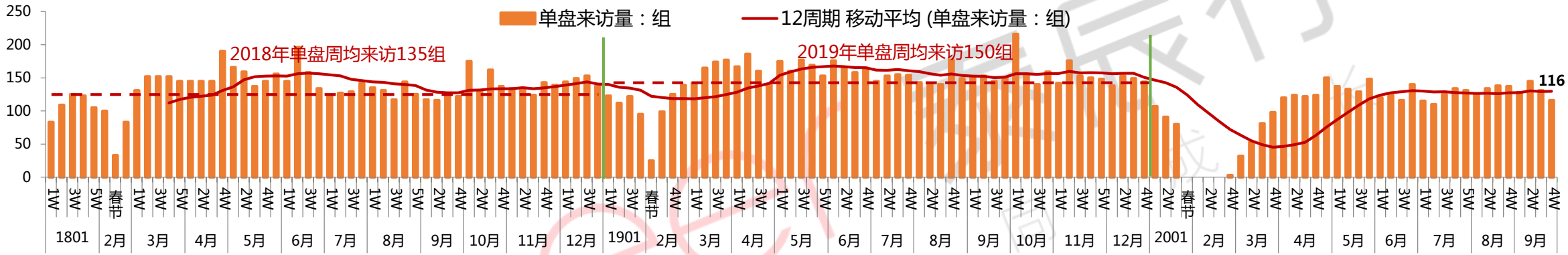
数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

市场监控-大郑州平销数据

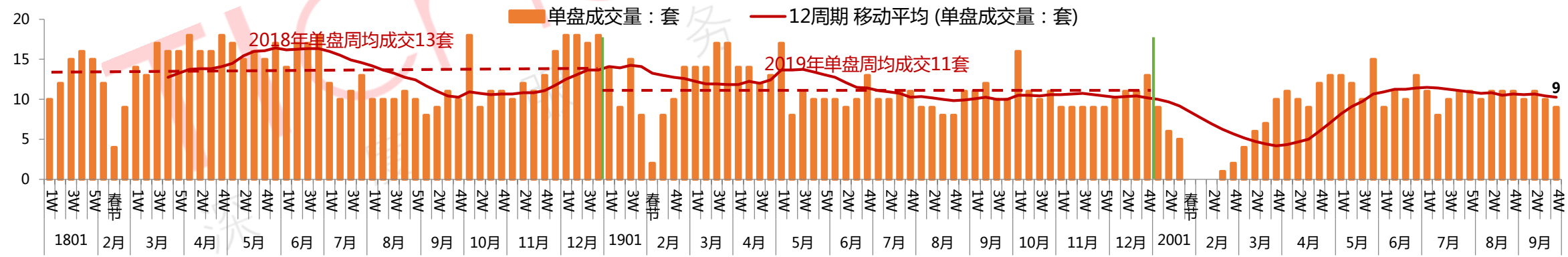
TIcheer
深度服务 共同成长

9月4周平销项目单盘周均来访量同比-23%，环比-11%；单盘周均成交量同比-10%，环比-10%

2018年1月1周-2020年9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9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）



数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

市场监控-成交TOP榜单

TIcheer
深度服务 共同成长

住宅平销：9月4周住宅平销套数TOP10共计销售496套，环比-17%
住宅销售：9月4周住宅销售套数TOP20共计销售2218套，环比+84%

★ 9.21-9.27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	豫发白鹭源春晓	航空港区	70	高层	二期三期原价8500左右 四期9800-10000 （二期特价房：8400元/□ 四期特价房：8500-9200元/□）	0.77
2	富田城九鼎华府	管城区	53	高层	12900	0.58
3	金沙湖高尔夫观邸	经开区	53	高层	14500	0.58
4	恒大城	高新区	51	高层	精装13800	0.56
5	恒大养生谷	荥阳	51	小高	精装7000	0.56
6	泰颐府	新郑	47	高层、洋房	高层7200 洋房8300	0.52
7	恒大金碧天下	平原新区	44	高层、洋房	毛坯高层6200元，精装高层6800，洋房8600	0.48
8	远洋沁园	荥阳	43	高层	7200	0.47
9	恒大林溪郡	中原区	42	高层	13800 （恒大特价房12000元/□）	0.46
10	郑西鑫苑名家	荥阳	42	高层	毛坯6900	0.46

★ 9.21-9.27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	平原新区	中原融创文旅城	982	11	荥阳	恒大养生谷	51
2	金水区	和昌优地	200	12	新郑	泰颐府	47
3	中原区	中原华侨城	151	13	平原新区	恒大金碧天下	44
4	新郑	正荣御首府	98	14	荥阳	远洋沁园	43
5	**高新区**	**碧桂园西湖**	**90**	15	中原区	恒大林溪郡	42
6	航空港区	豫发白鹭源春晓	70	16	荥阳	郑西鑫苑名家	42
7	管城区	富田城九鼎华府	53	17	管城区	碧桂园名门时代城	38
8	经开区	金沙湖高尔夫观邸	53	18	新郑	浩创梧桐花语	38
9	高新区	恒大城	51	19	二七区	亚星金运外滩	37
10	**惠济区**	**裕华会园**	**51**	20	荥阳	永丰乐境	37

备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周加推项目。由于本周中原融创文旅城开盘，拉高TOP20项目成交量，导致本周环比大幅上升。
数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

新增预售-市区

TIcheer
深度服务 共同成长

本周市区共13个项目新增预售，其中住宅共3951套，面积44.91万□ ，待售1900套，待售面积22.2万□

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□)	住宅建面(万□)	住宅套数	非住宅建面（万□）	非住宅套数	预售产品动态（价格元/□）
管城区	【2020】郑房预售字（5145）号	富田兴和城六号院	富田城九鼎华府	2020/9/21	成套住宅	4/5/6#	4.40	4.40	396	0	0	待售：预计10月份
金水区	【2020】郑房预售字（5146）号	美盛尚城星汇苑项目（一期）	美盛教育港湾	2020/9/21	住宅	8#	2.68	2.68	239	0	0	待售
二七区	【2020】郑房预售字（5147）号	大都会和悦苑	万科大都会	2020/9/21	成套住宅	17#	0.38	0.38	28	0	0	待售
金水区	【2020】郑房预售字（4700）号	中州坊一号院	融创中永中原大观	2020/9/23	成套住宅/商业服务/非住宅居住建筑	16#	2.06	1.67	141	0.39	17	待售
金水区	【2020】郑房预售字（4782）号	中州坊一号院	融创中永中原大观	2020/9/23	成套住宅/非住宅居住建筑	18#	3.45	3.16	264	0.30	24	待售
管城区	【2020】郑房预售字（5149）号	时代城璟园	碧桂园名门时代城	2020/9/23	成套住宅	1/2#	3.62	3.62	396	0	0	待售：预计国庆，价格参照二期13000-13500
金水区	【2020】郑房预售字（5152）号	郑州嘉里中心及雅颂居建设项目一期雅颂居建设项目	郑州雅颂居（嘉里中心）	2020/9/23	住宅	1#	2.14	2.14	137	0	0	待售
金水区	【2020】郑房预售字（5154）号	康桥香麓湾居（二期）	康桥香麓湾	2020/9/23	成套住宅	23#	1.04	1.04	64	0	0	待售
金水区	【2020】郑房预售字（5155）号	融创瀚海兰园	融创蘭园	2020/9/23	住宅	7#	0.10	0.10	6	0	0	待售
金水区	【2020】郑房预售字（5156）号	融创瀚海兰园	融创蘭园	2020/9/23	住宅	10#	3.01	3.01	229	0	0	待售
惠济区	【2020】郑房预售字（5143）号	绿都青云赋春晓苑	绿都青云叙	2020/9/21	成套住宅	2/3#	1.59	1.59	158	0	0	已售：均价15000
惠济区	【2020】郑房预售字（5148）号	锦艺四季城香晴苑	锦艺四季城	2020/9/21	成套住宅	9/10/11#	0.39	0.39	28	0	0	已售：上叠24000，下叠28000
金水区	【2020】郑房预售字（5153）号	优地花园	和昌优地	2020/9/23	住宅	3#	2.72	2.72	261	0	0	已售：均价15500
金水区	【2020】郑房预售字（4405）号	天宸苑	融创金林金水府	2020/9/23	成套住宅/非住宅居住建筑	2#	3.40	2.44	144	0.96	60	已售：16000-17000
金水区	【2020】郑房预售字（4469）号	天宸苑	融创金林金水府	2020/9/23	成套住宅/非住宅居住建筑	9#	3.18	3.00	139	0.18	9	
金水区	【2020】郑房预售字（4673）号	天宸苑	融创金林金水府	2020/9/23	住宅/非住宅居住建筑	1#	1.96	1.55	117	0.41	31	
金水区	【2020】郑房预售字（4972）号	中州坊一号院	融创中永中原大观	2020/9/23	成套住宅/商业服务/非住宅居住建筑	12#	6.87	5.91	820	0.96	46	已售
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	2020/9/23	成套住宅/ 商业服务/非住宅居住建筑	15#	2.46	1.88	156	0.58	34	已售
二七区	【2020】郑房预售字（5150）号	二七华侨城三号院	郑州华侨城	2020/9/23	成套住宅	2/10#	1.92	1.92	136	0	0	已售：部分已推，均价14200
二七区	【2020】郑房预售字（5151）号	二七华侨城三号院	郑州华侨城	2020/9/23	成套住宅	6/7/11#	1.32	1.32	92	0	0	
合计							**48.69**	**44.91**	**3951**	**3.78**	**221**	——

新增预售-近郊

TIcheer 深度服务 共同成长

本周近郊共6个项目新增预售，其中住宅共895套，面积9.38万□ ，待售647套，待售面积6.85万□

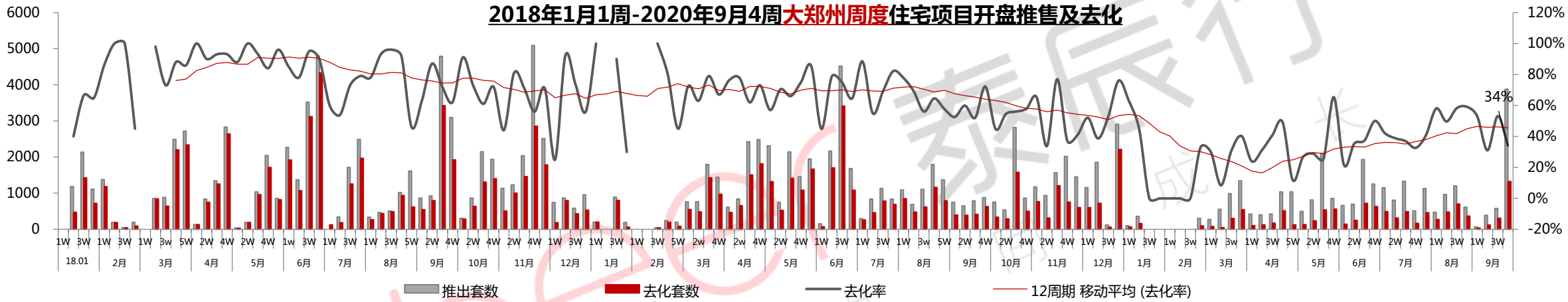
区域	预售许可证号（预售后）	备案项目名称	项目推广名	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万□)	住宅建面(万□)	住宅套数	非住宅建面（万□）	非住宅套数	预售产品动态（价格元/□）
航空港区	G0442	郑州富鹏房地产开发有限公司浩创·梧桐华府2号地块项目	浩创梧桐华府	2020/9/21	成套住宅	4/5/6/7#	3.51	3.51	336	0	0	待售：预计10月底
中牟	(2020)郑房预字第ZM200077号	合能·枫丹新悦（一期）	合能枫丹新悦	2020/9/23	住宅	7#	1.11	1.11	104	0	0	待售：预计10月份
中牟	(2020)郑房预字第ZM200083号	合能·枫丹新悦（一期）	合能枫丹新悦	2020/9/23	住宅	6#	1.11	1.11	104	0	0	待售：预计10月份
中牟	(2020)郑房预字第ZM200078号	信友天樾	信友天樾	2020/9/23	住宅	1#	1.11	1.11	103	0	0	待售：预计10月份
中牟	(2020)郑房预字第ZM200079号	郑州泰祥汽车产业物流园9#地项目	郑州泰祥汽车产业物流园	2020/9/23	商铺/商业服务/服务型公寓	1#服务型公寓	1.24	0	0	1.24	204	待售：预计10月1日
中牟	(2020)郑房预字第ZM200080号	郑州泰祥汽车产业物流园9#地项目	郑州泰祥汽车产业物流园	2020/9/23	商铺/商业/服务型公寓	2#服务型公寓	1.75	0	0	1.75	316	待售：预计10月1日
					商业办公	8#	1.51	0	0	1.51	34	——
中牟	(2020)郑房预字第ZM200082号	郑州泰祥汽车产业物流园9#地项目	郑州泰祥汽车产业物流园	2020/9/23	商业	4/5/6/7/11/12/13/14#	3.20	0	0	3.20	152	
中牟	(2020)郑房预字第ZM200081号	郑州泰祥汽车产业物流园9#地项目	郑州泰祥汽车产业物流园	2020/9/23	商业	15/16/17/18/19/20/21/22	2.71	0	0	2.71	134	
中牟	(2020)郑房预字第ZM200084号	建业拾捌壹期	建业·J18	2020/9/23	办公	B#	4.11	0	0	4.11	434	已售：均价15000-17000
中牟	(2020)郑房预字第ZM200076号	星城国际西苑	星城国际西苑	2020/9/23	住宅/商业	10#	2.76	2.53	248	0.22	10	已售
合计							**24.11**	**9.38**	**895**	**14.73**	**1284**	——

开盘数据走势

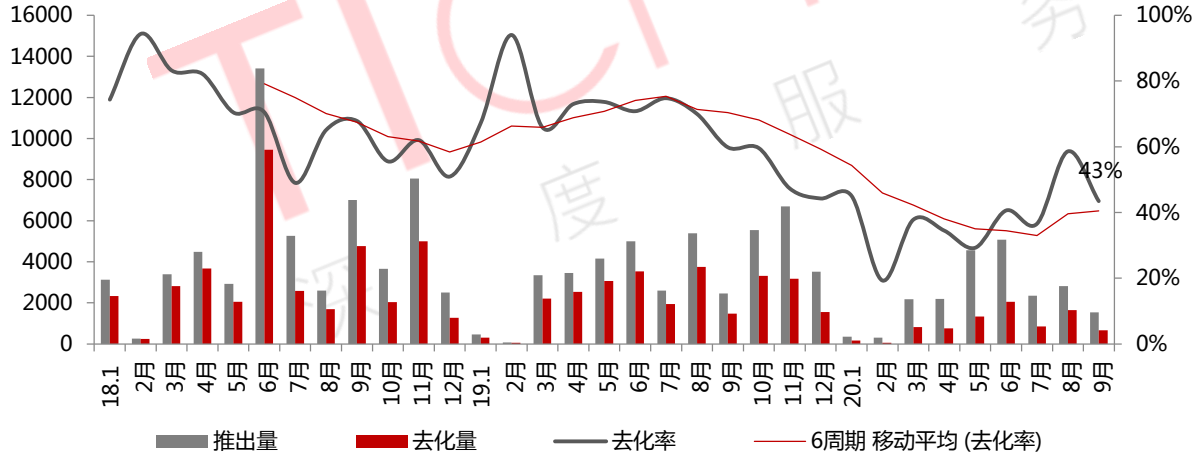
TIcheer
深度服务 共同成长

本周大郑州6个项目开盘，共计推出3879套，整体去化1323套，去化率34%，环比下降19%

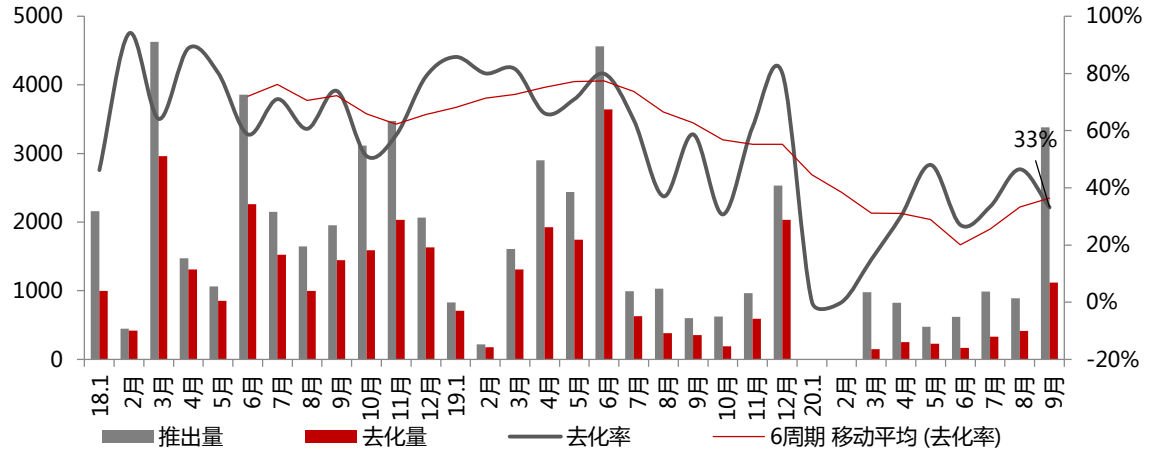
2018年1月1周-2020年9月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年9月市区住宅项目开盘推售及去化



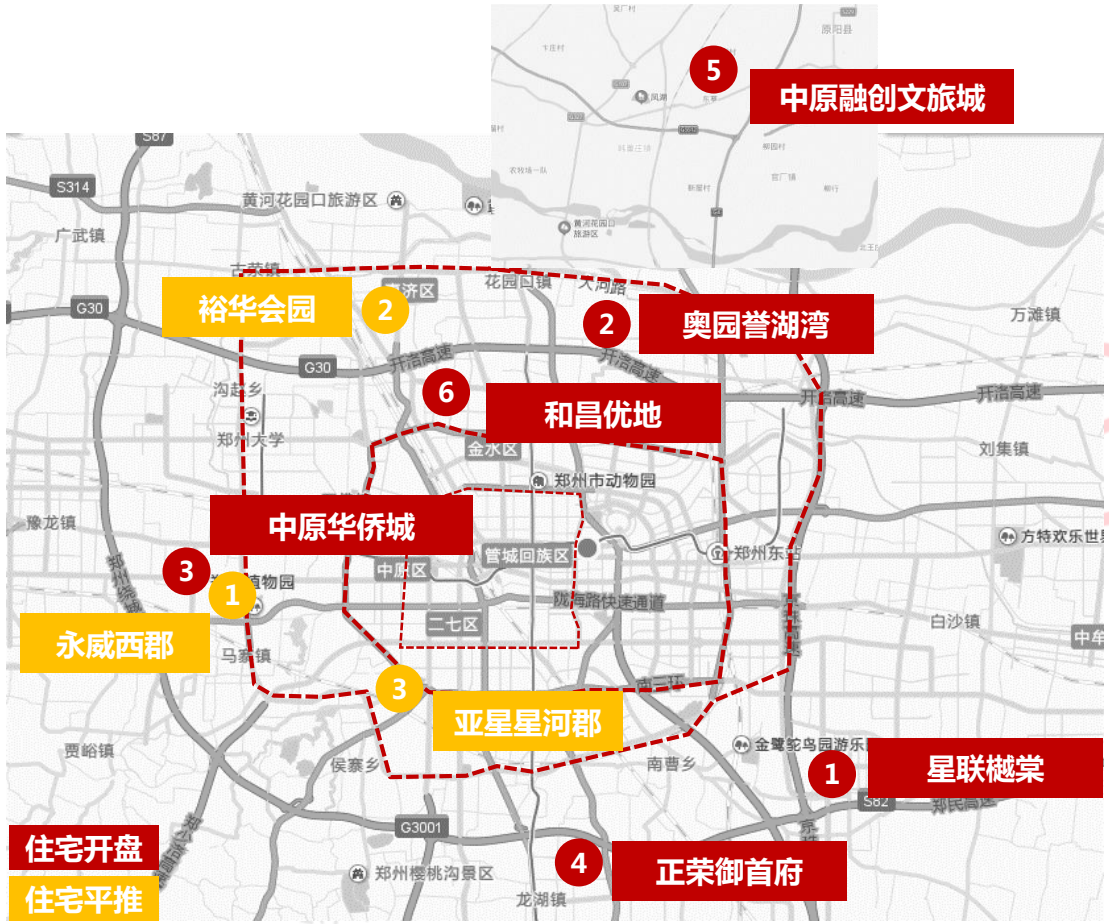
2018年1月-2020年9月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

TIcheer
深度服务 共同成长

本周大郑州6个项目开盘，共计推出3879套，去化1323套，去化率34%；3个住宅项目平推

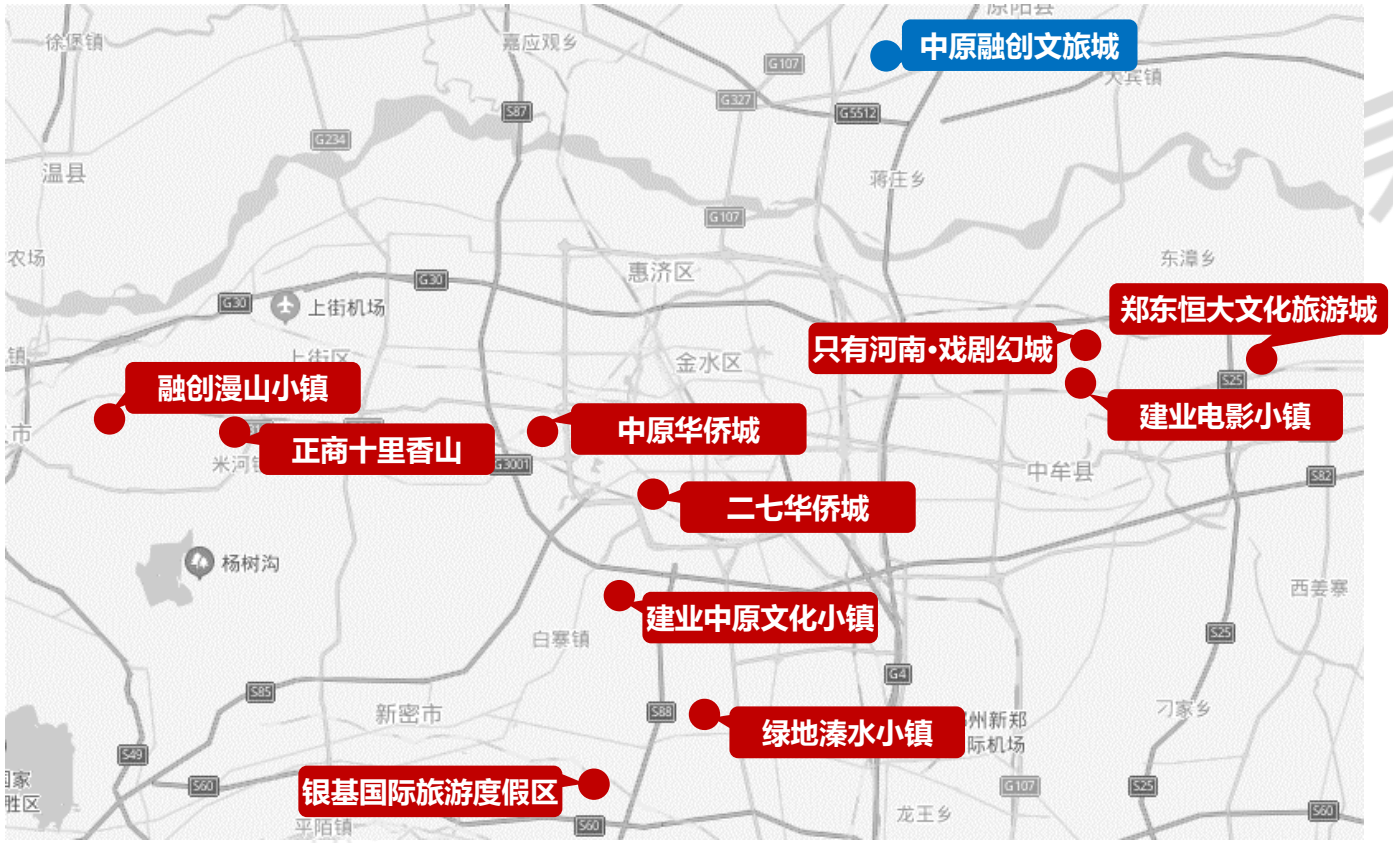


住宅项目推售情况							
序号	活动类型	项目名称	推售物业	推出套数	销售套数	去化率	成交均价：元/□
1	开盘	星联樾棠	高层	96	30	31%	高层10500（精装）
2	开盘	奥园誉湖湾	小高层	124	4	3%	高层17860（精装）
3	开盘	中原华侨城	高层、洋房	236	146	62%	高层12500（毛坯）；洋房标准层16000（毛坯）
4	开盘	正荣御首府	高层、洋房	276	98	36%	高层9000（毛坯）；洋房标准层10500（毛坯）
5	开盘	中原融创文旅城	高层、洋房、叠拼	2883	945	33%	高层5600（毛坯）；洋房标准层8000（毛坯）；叠拼13200（毛坯）
6	开盘	和昌优地	高层	264	100	38%	高层15500（毛坯）
开盘合计				**3879**	**1323**	**34%**	——
1	平推	永威西郡	高层	272	67	25%	高层14700（毛坯）
2	平推	裕华会园	高层、洋房	152	45	30%	高层12300（毛坯）；洋房17000（毛坯）
3	平推	亚星星河郡	高层	144	15	10%	高层11600（毛坯）
平推合计				**568**	**127**	**22%**	——

楼市分享-新盘（中原融创文旅城-文旅布局）

TIcheer
深度服务 共同成长

郑州自2017年开始布局文旅地产，目前郑州及周边文旅项目较多，多位于周边县市（荥阳华侨城已拿地，暂无其他信息），**典型项目均有不同的重点产业配套输出，打造产品差异化**



典型文旅地产基本概况：

郑东恒大文化旅游城（恒大童世界）
专为2-15岁的少年儿童打造的全球唯一的全室内、全天候、全季节的大型童话神话乐园

建业电影小镇（电影小镇）
以电影实景文化旅游为主题，集电影文化体验、电影互动游乐、电影展览、民俗演绎、民俗展览等

银基国际旅游度假区（银基动物王国）
以旅游度假为主题，打造多个高品质项目，其中银基动物王国被称为“重新定义动物园”的全新一代动物主题乐园

中原华侨城（欢乐谷）
主城区最大的文旅盘，国际性主题公园，中国第十座欢乐谷，未来将成为郑州人的市民会客厅

楼市分享-新盘（中原融创文旅城-项目概况）

TIcheer
深度服务 共同成长

千亩大盘+融创落位大郑州第一个文旅项目+八大核心主题IP业态（以冰雪游乐区为主）

位置	平原新区郑新大道与平原大道交汇处东500米
开发商	河南融首新创文旅置业有限公司
占地面积	1200亩（住宅总占地）；240亩（首批）
容积率	1.2-2.7
建筑面积	35.7万□（首批）
绿化率	35%
物业类型	小高层、高层、洋房、叠墅
装修	毛坯
物业公司	融创物业
销售团队	自销（150人）+自渠（400人）
配套	➢ **教育情况**：平原新区一中、郑州外国语学校平原校区、滨湖小学、滨湖幼儿园； ➢ **医疗资源**：省人民医院平原分院； ➢ **商业情况**：奥特莱斯购物中心、东方威尼斯商业中心、王府井小镇（初具规模）； ➢ **交通情况**：东三环、公交601/602路； ➢ **公共资源**：凤湖公园、黄河生态湿地； ➢ **内部配套**：都市图书馆、康养中心、全龄运动场馆、儿童活动中心及5所幼儿园，2所小学，1所中学等 ➢ **产业配套**：雪世界、水世界、冰乐园、滨湖商业小镇、湖岛酒店群，水岸秀场，水上运动休闲和体育公园等八大业态
目前阶段	前期高层1万认筹，洋房、叠拼2万认筹，共计认筹2500多组，2020年9月26日首开，目前余货平销中

2020.1.22	2020.4	2020.6.3	2020.6.6	2020.8.22	2020.9.26
融创摘得平原新区12宗地，1宗为商服用地，其余11宗为住宅兼商业用地	开始意向登记	融创文旅城开工	中原融创文旅城城市展厅开放（六大展厅）	营销中心开放，同时启动认筹	开盘

楼市分享-新盘（中原融创文旅城-展厅位置）

TIcheer
深度服务 共同成长

项目展厅于2020年6月6日开放，郑州及新乡范围内共计6个，其中郑州范围内有4个，均在金水区及惠济区（惠济区英才街展厅为旗舰展厅），新乡市1个，原阳县1个

英才街展厅：金河路英才街向南500米（旗舰展厅）

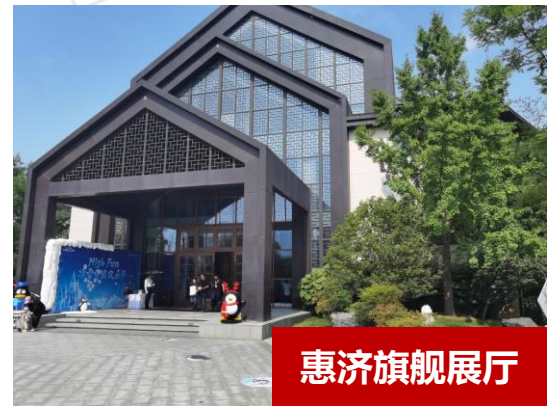
九如路展厅：农业路东路与九如路交叉口向北50米路东

经三路展厅：经三路纬四路交叉口向南150米路东

国基路展厅：国基路丰庆路向西200米路南

新乡市展厅：人民路胖东来大胖北门向东300米

原阳县展厅：绿地泰晤士新城嘉陵江路附近

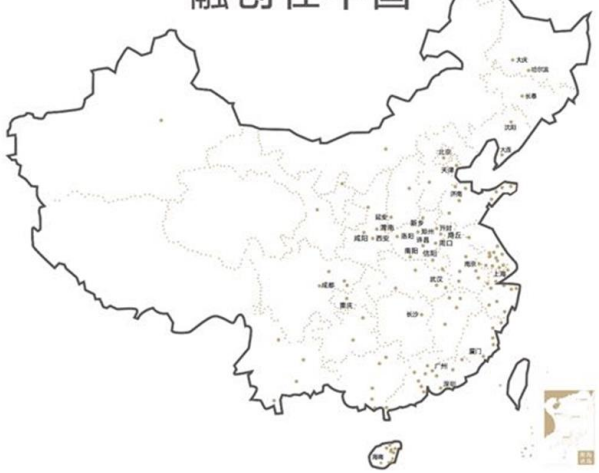


楼市分享-新盘（中原融创文旅城-房企介绍）

TIcheer
深度服务 共同成长

融创集团成立于2003年，以“至臻，致远”为品牌理念，坚持“全国优势布局和高端精品”发展战略，聚焦北京、华北、上海、西南、东南、华中、华南七大区域的一线、二线及强三线城市；2016年，融创首进中原，4年布局8城，目前郑州共有15个项目

融创在中国



融创在中原

2016年融创首进中原，4载8城，布局郑州、许昌、开封、洛阳、商丘、新郑、荥阳、巩义

5562.1亿元
2019年销售额TOP4

7大区域

120座城市

632个高端精品项目

融创服务
品质生活服务商

融创文化
美好文化创造者

融创地产
—核心主业—
中国高端精品生活创领者

融创会议会展
城市发展动力引擎

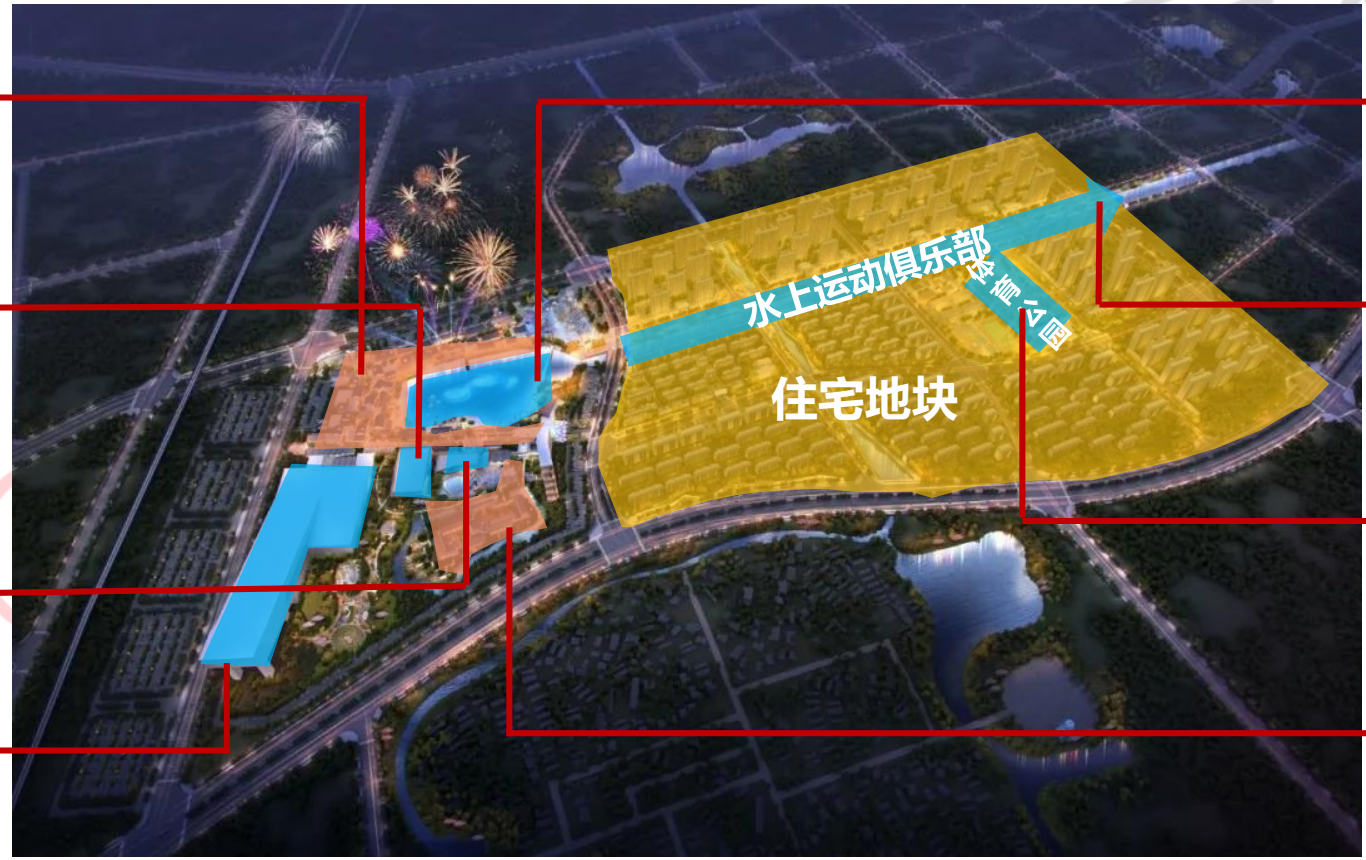
融创文旅
中国家庭欢乐供应商

融创医疗康养
中国健康生活引领者

楼市分享-新盘（中原融创文旅城-整体规划）

TIcheer
深度服务 共同成长

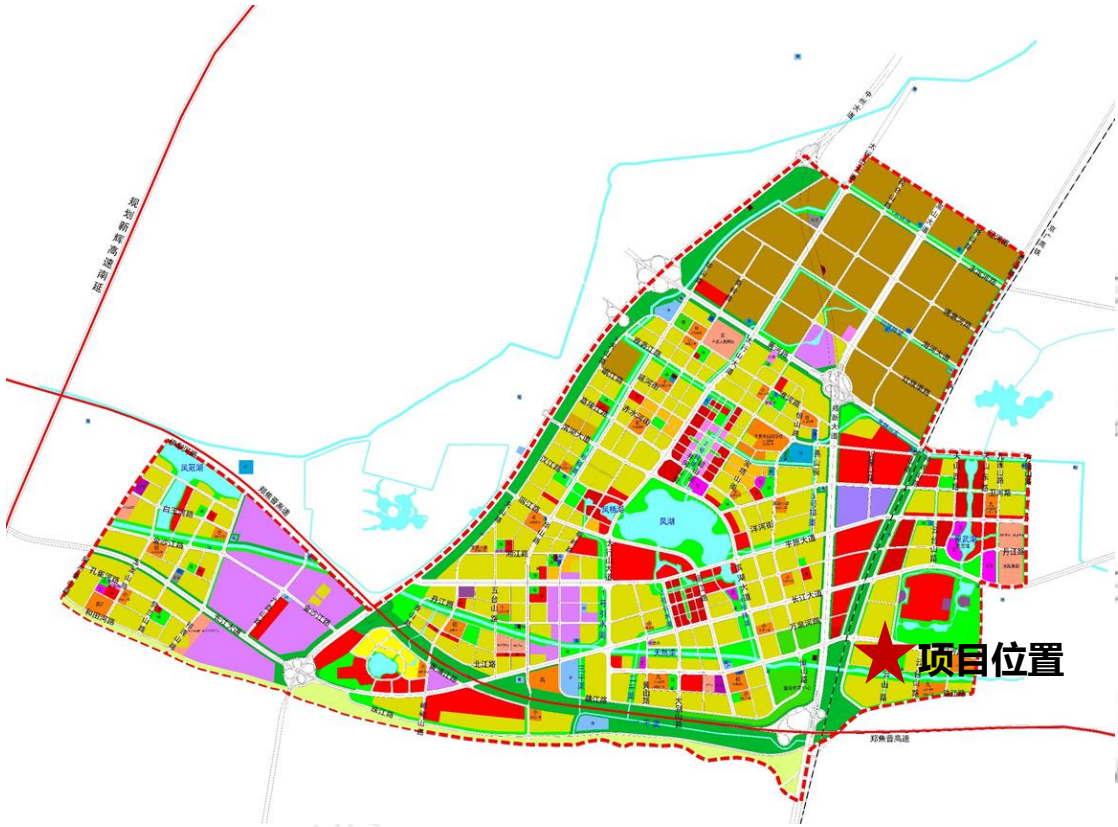
中原融创文旅城是融创集团在全国打造的第11座文旅城，整体规划围绕“双区+双核+双廊“布局，以组团式规划为主。八大核心产业：雪世界、水世界、冰乐园、滨湖商业小镇、湖岛酒店群、体育公园、水岸秀场、水上运动俱乐部



楼市分享-新盘（中原融创文旅城-地块指标）

TIcheer
深度服务 共同成长

项目住宅总占地1200亩，商业/产业用地670亩，目前一期12宗地于2020年1月22日被融创底价摘得，其中11宗住宅用地，共813亩，建面97.43万□ ，容积率上限1.2-2.7； 1宗商业用地，共13亩



楼市分享-新盘（中原融创文旅城-地块指标）

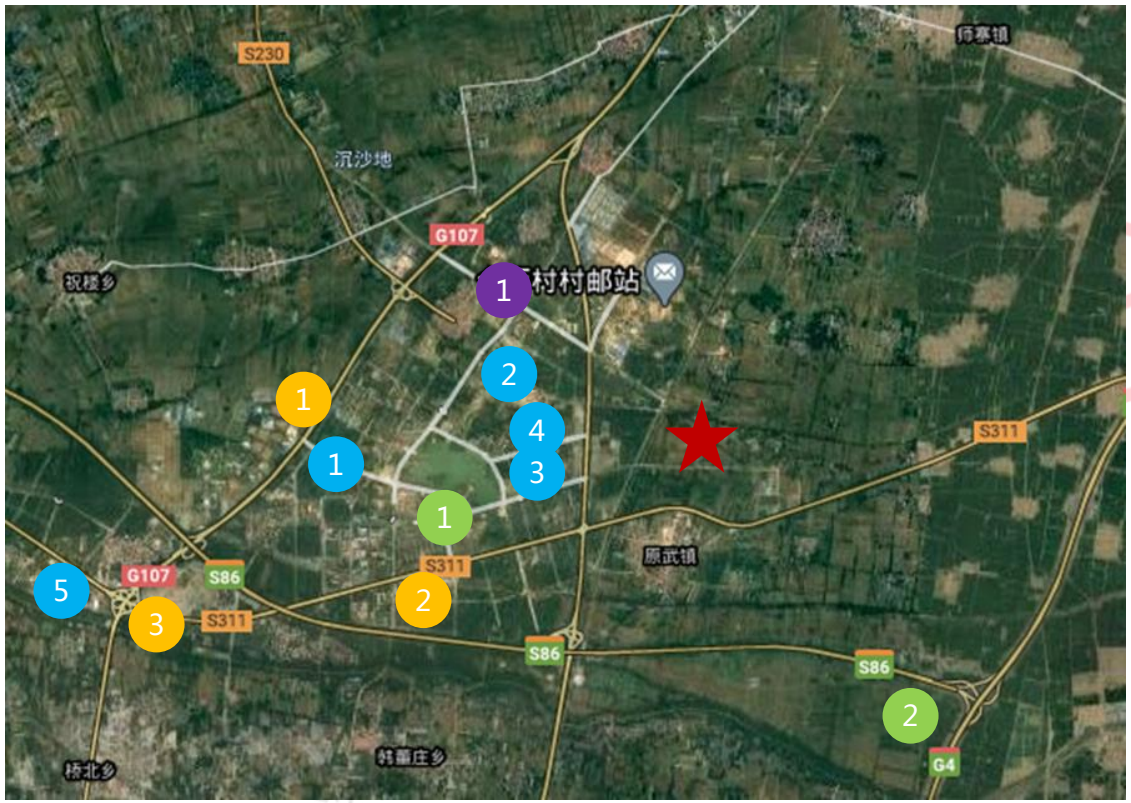
TIcheer
深度服务 共同成长

土地编号	区域	土地位置	面积（亩）	土地用途	计容建面（万□）	容积率	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/□）	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
平原示范区2019-048	平原新区	关山路以东，沁河路以南，九连山路以西，丹江路以北	13	商业	1.30	1.5	117	1174	0%	河南融创奥新房地产开发有限公司	挂牌出让	2020/1/22
平原示范区2019-036	平原新区	云台山路以东，平原大道以南，关山西路以西，沙河路以北	54	住宅	9.65	2.7	248	1378	0%	河南融创奥新房地产开发有限公司	挂牌出让	2020/1/22
平原示范区2019-037	平原新区	关山西路以东，平原大道以南，关山东路以西，沙河路以北	56	住宅	10.12	2.7	248	1378	0%	河南融创奥新房地产开发有限公司	挂牌出让	2020/1/22
平原示范区2019-038	平原新区	关山东路以东，平原大道以南，九莲山路以西，沙河路以北	62	住宅	9.97	2.4	234	1466	0%	河南融创奥新房地产开发有限公司	挂牌出让	2020/1/22
平原示范区2019-039	平原新区	九莲山路以东，平原大道以南，万仙山路以西，沙河路以北	55	住宅	9.86	2.7	237	1317	0%	河南融创奥新房地产开发有限公司	挂牌出让	2020/1/22
平原示范区2019-040	平原新区	九莲山路以东、沁河路以南、万仙山路以西、丹江路以北	94	住宅	17.50	2.8	242	1296	0%	河南融创奥新房地产开发有限公司	挂牌出让	2020/1/22
平原示范区2019-041	平原新区	九莲山路以东、丹江路以南、万仙山路以西、长江大道以北	85	住宅	6.79	1.2	226	2819	0%	河南融创奥新房地产开发有限公司	挂牌出让	2020/1/22
平原示范区2019-042	平原新区	关山东路以东、丹江路以南、九莲山路以西、长江大道以北	93	住宅	7.47	1.2	194	2431	0%	河南融创奥新房地产开发有限公司	挂牌出让	2020/1/22
平原示范区2019-043	平原新区	关山西路以东、丹江路以南、关山东路以西、长江大道以北	75	住宅	6.49	1.3	193	2233	0%	河南融创奥新房地产开发有限公司	挂牌出让	2020/1/22
平原示范区2019-044	平原新区	关山西路以东、沙河路以南、关山东路以西、丹江路以北	73	住宅	6.31	1.3	193	2233	0%	河南融创奥新房地产开发有限公司	挂牌出让	2020/1/22
平原示范区2019-045	平原新区	云台山路以东、沙河路以南、关山西路以西、丹江路以北	76	住宅	6.05	1.2	194	2419	0%	河南融创奥新房地产开发有限公司	挂牌出让	2020/1/22
平原示范区2019-046	平原新区	云台山路以东、沙河路以南、关山西路以西、丹江路以北	90	住宅	7.22	1.2	194	2425	0%	河南融创奥新房地产开发有限公司	挂牌出让	2020/1/22

楼市分享-新盘（中原融创文旅城-周边配套）

TIcheer
深度服务 共同成长

项目临近107国道，区域内道路和公共交通较为不便，周边配套较为匮乏，现有配套集中于凤湖周边，医疗商业等配套不足以满足日常生活需求，区域发展不成熟；后期多依赖于项目自身配套



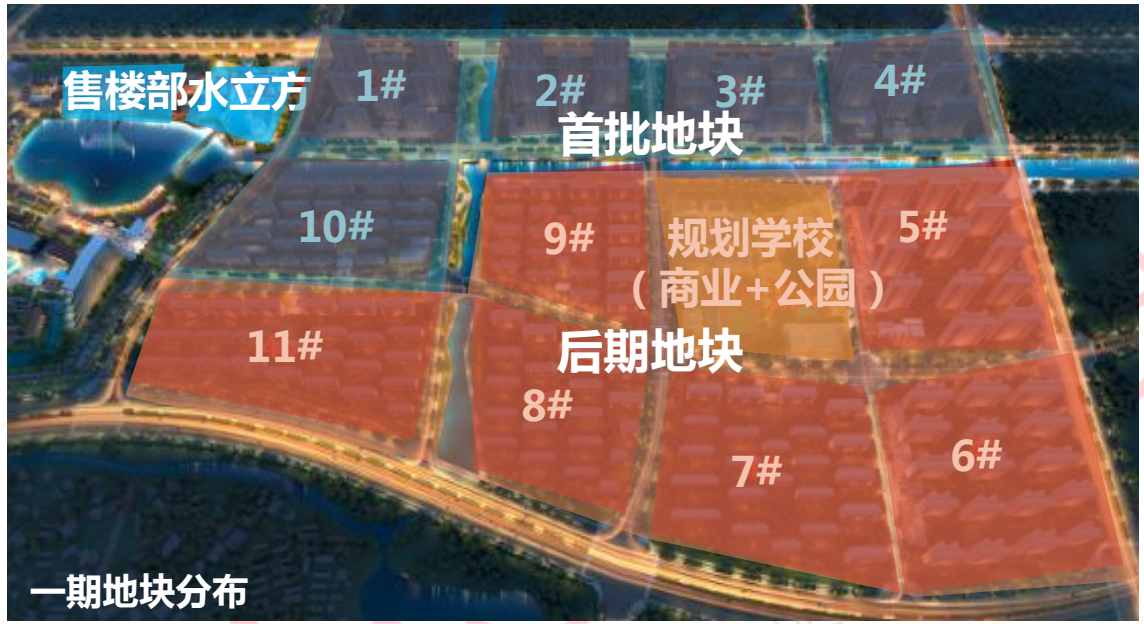
配套			状态	距离（KM）
交通	1	107国道	——	1.8
	2	公交601/602路	——	0.4
医疗	1	省人民医院平原分院	已运营	3.3
商业	1	奥特莱斯购物中心	规划中	5.3
	2	东方威尼斯商业中心	规划中	4.5
	3	王府井小镇（初具规模）	已运营	6.1
教育	1	平原新区一中	已运营	4.9
	2	郑州外国语学校平原校区	已运营	3.2
	3	滨湖小学	已运营	2.1
	4	滨湖幼儿园	已运营	2.0
	5	新乡医学院三全学院平原校区	已运营	8.3
景观	1	凤湖公园	已运营	3.8
	2	黄河生态湿地	已运营	5.2

注：以上均为直线距离

楼市分享-新盘（中原融创文旅城-户型配比）

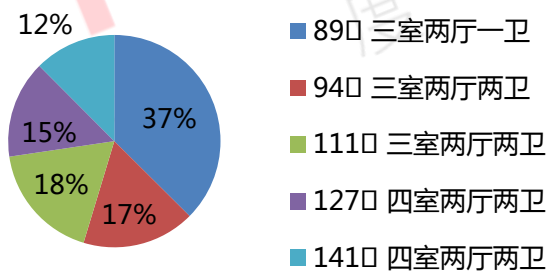
TIcheer 深度服务 共同成长

一期首批共五块地入市，产品涵盖小高层、高层、洋房、叠墅。1#/2#/3#/4#地规划17F小高层，20-27F高层，面积区间89-141□，2T4及3T6设计；10#地规划8F洋房、4F/6F叠拼，洋房面积区间110-131□，均为1T2；叠拼面积区间148-187□，均为1T2

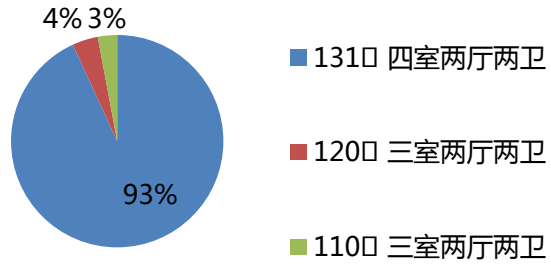


户型配比			1#	2#	3#	4#	10#	合计	占比
户型分类	户型面积	类型							
高层	89	三室两厅一卫	400	424	0	524	0	1348	34%
	94	三室两厅两卫	64	68	422	66	0	620	16%
	111	三室两厅两卫	182	190	144	131	0	647	16%
	127	四室两厅两卫	164	174	0	197	0	535	13%
	141	四室两厅两卫	82	84	283	0	0	449	11%
	总计		892	940	849	918	/	3599	90%
洋房	131	四室两厅两卫	0	0	0	0	190	190	5%
	120	三室两厅两卫	0	0	0	0	8	8	0%
	110	三室两厅两卫	0	0	0	0	6	6	0%
	总计		/	/	/	/	204	204	5%
叠拼	135-150	四室两厅两卫	0	0	0	0	104	104	3%
	150-160	四室两厅两卫	0	0	0	0	14	14	0%
	160及以上	四室两厅两卫	0	0	0	0	66	66	2%
	总计		/	/	/	/	184	184	5%
共计			892	940	849	918	388	3987	100%

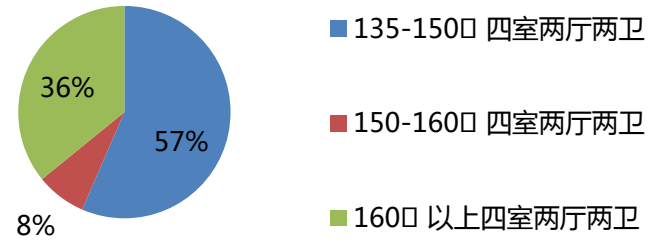
高层各户型占比



洋房各户型占比



叠拼各户型占比

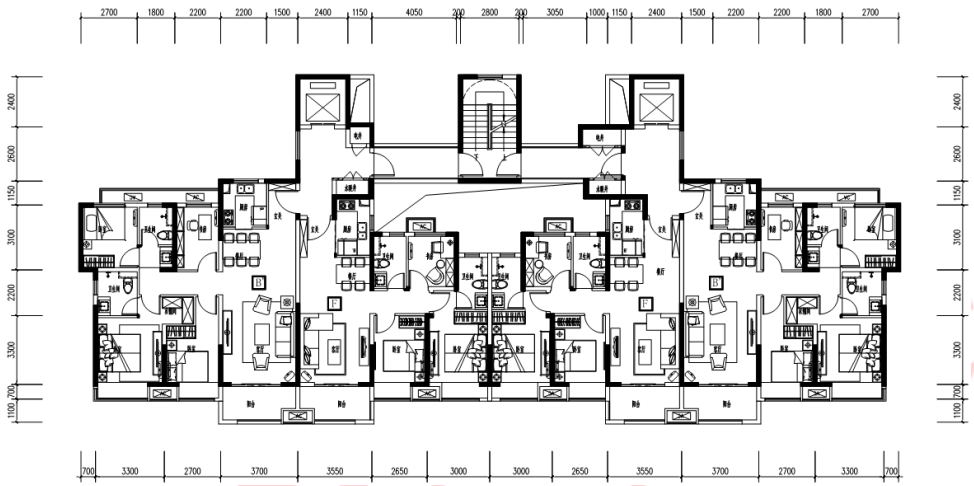


楼市分享-新盘（中原融创文旅城-平层图）

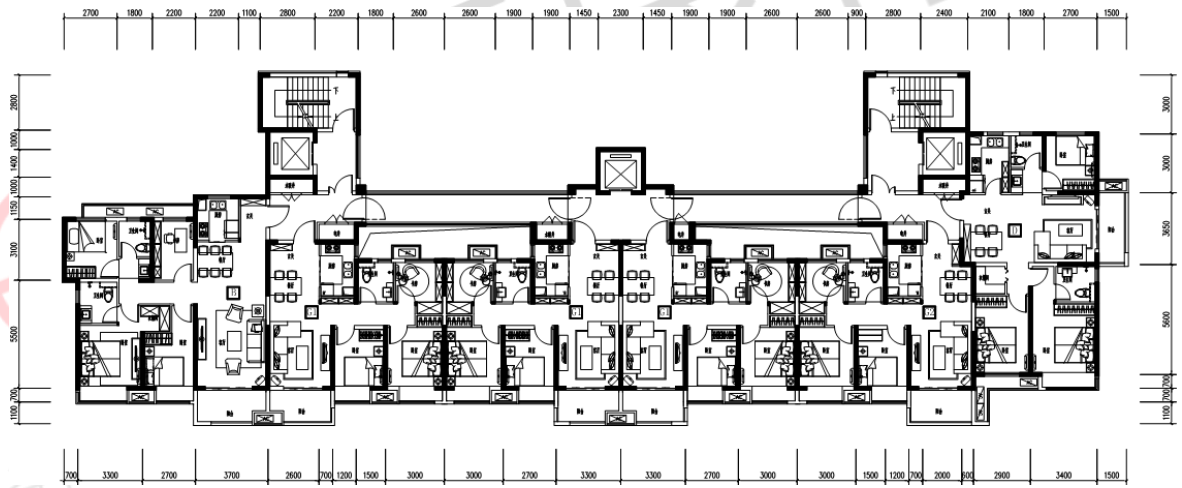
TIcheer
深度服务 共同成长

1#地规划为17F小高层、20-27F高层产品，产品为1D2T4或1D3T6连廊式设计，整体偏刚需，户型为市场主流产品

1#地小高层1#/8#平层图（1D2T4）



1#地高层2#/3#平层图（1D3T6）



127□ 四室两厅两卫　94□ 三室两厅两卫　127□ 四室两厅两卫　127□ 四室两厅两卫　89□ 三室两厅一卫　89□ 三室两厅一卫　127□ 四室两厅两卫

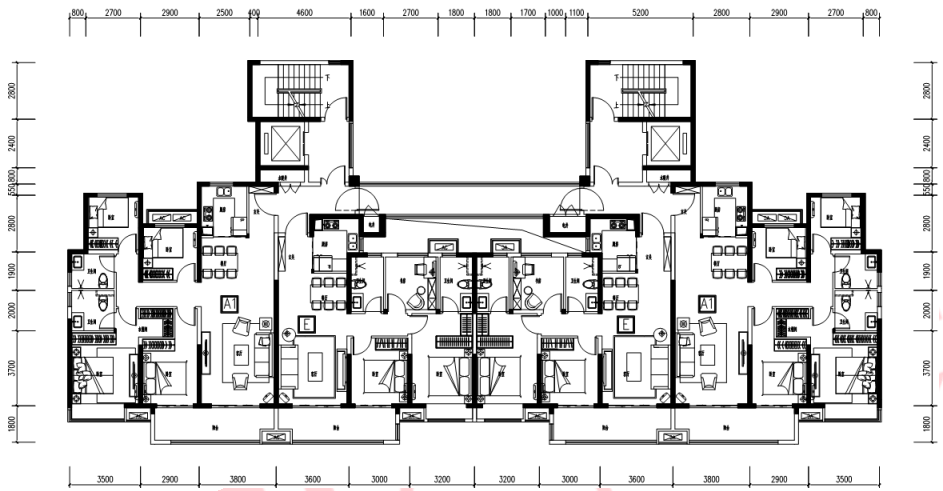
注：1#/8#楼为17F，2#/7#楼为23F，3#/6#楼为27F，5#楼21F，9#楼20F

楼市分享-新盘（中原融创文旅城-平层图）

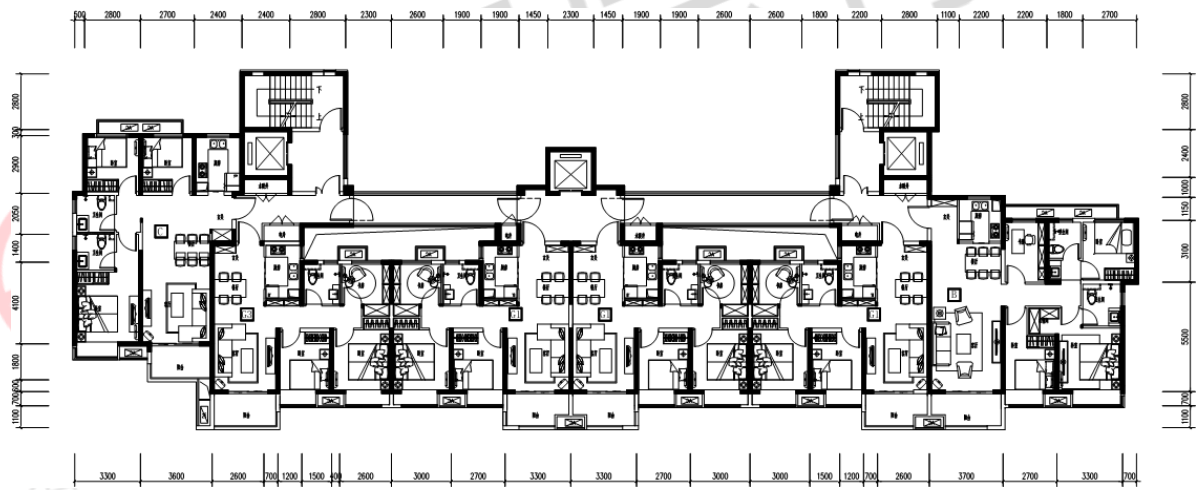
TIcheer
深度服务 共同成长

1#地规划为17F小高层、20-27F高层产品，产品为1D2T4或1D3T6连廊式设计，整体偏刚需，户型为市场主流产品

1#地高层5#/9#平层图（1D2T4）



1#地高层6#/7#平层图（1D3T6）



141□ 四室两厅两卫　111□ 三室两厅两卫　141□ 四室两厅两卫　111□ 三室两厅两卫　89□ 三室两厅一卫　89□ 三室两厅一卫　127□ 四室两厅两卫

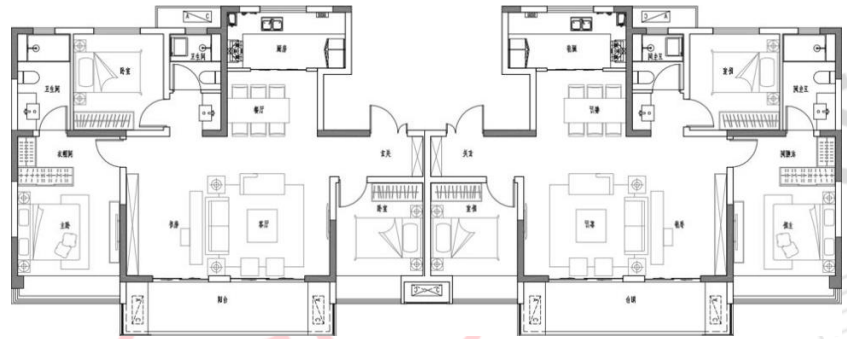
注：1#/8#楼为17F，2#/7#楼为23F，3#/6#楼为27F，5#楼21F，9#楼20F

楼市分享-新盘（中原融创文旅城-平层图）

TIcheer
深度服务 共同成长

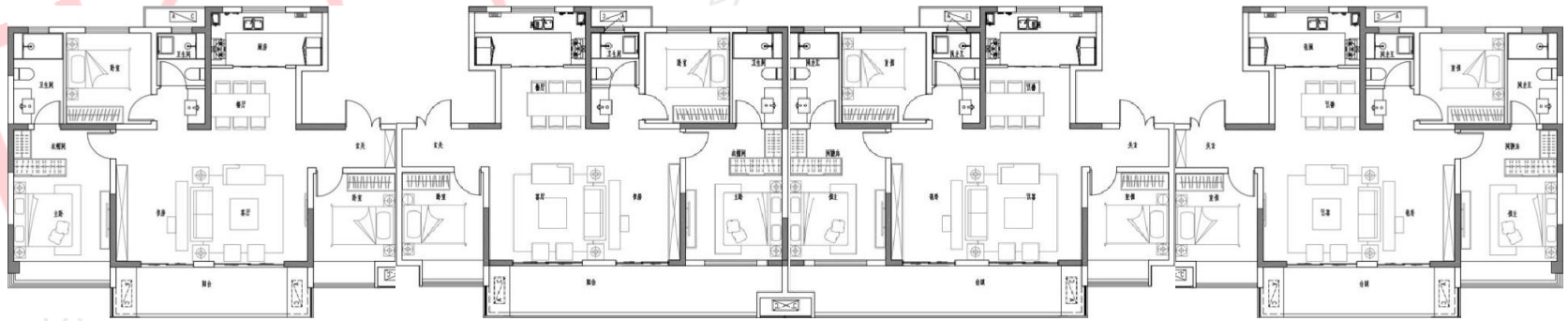
项目10#地共规划7栋8F洋房，其中25#楼为1D1T2，其余楼栋为2D1T2，户型均为大面宽横厅设计，131□ 户型为三开间一体式阳台，提升阳台休闲属性

10#地洋房25#平层图（1D1T2）



128□ 四室两厅两卫　　128□ 四室两厅两卫

10#地洋房20#/21#/22#/23#/26#/27#平层图（2D1T2）



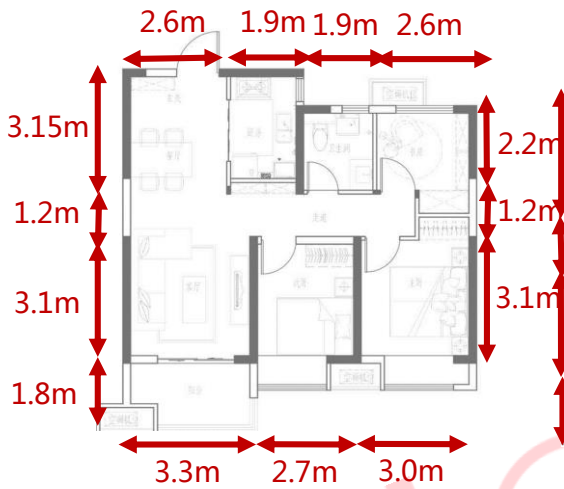
128□ 四室两厅两卫　　131□ 四室两厅两卫　　131□ 四室两厅两卫　　128□ 四室两厅两卫

楼市分享-新盘（中原融创文旅城-户型产品）

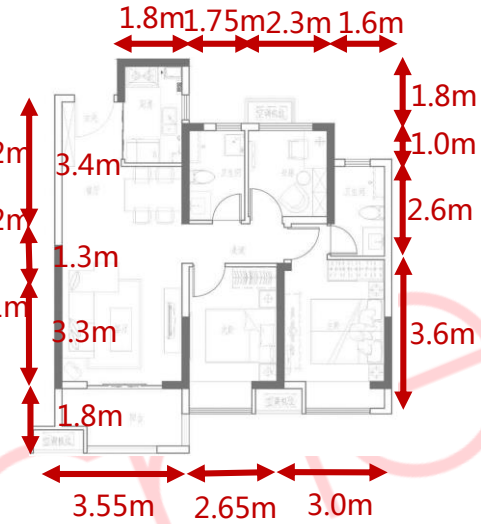
TIcheer
深度服务 共同成长

1#、4#地产品整体偏刚需，户型涵盖89-111㎡ 三房、127-141㎡ 四房，整体设计较为方正，均为三开间朝南，增加采光，卫生间干湿分离设计，提升使用舒适性

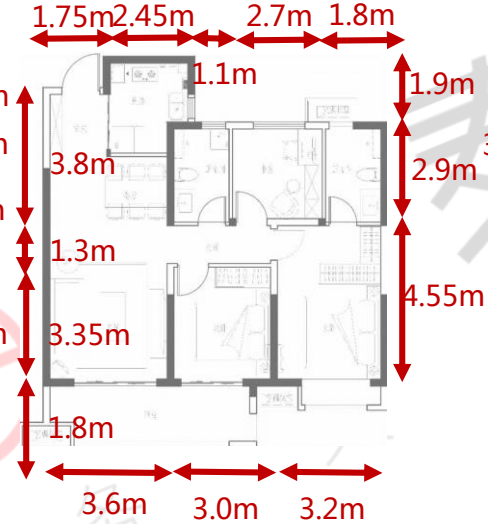
89㎡ 三室两厅一卫



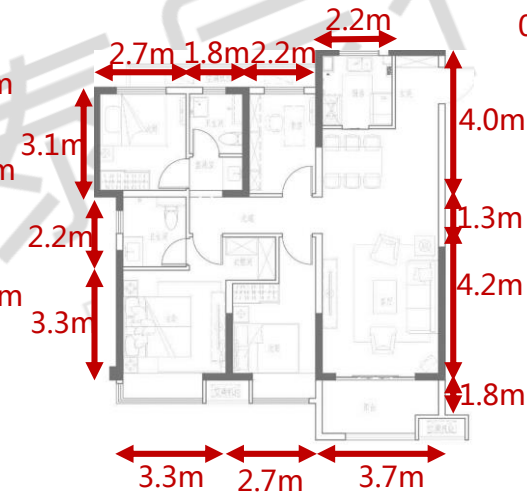
94㎡ 三室两厅两卫



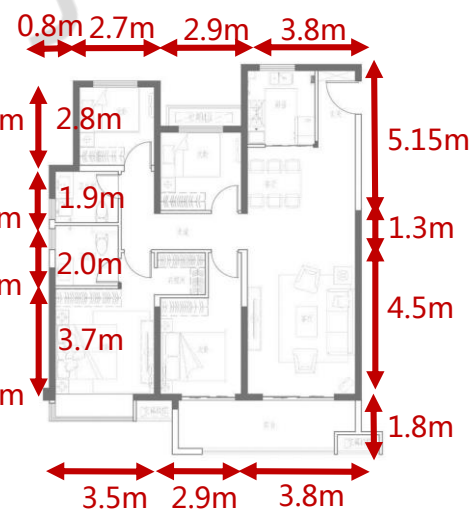
111㎡ 三室两厅两卫



127㎡ 四室两厅两卫



141㎡ 四室两厅两卫



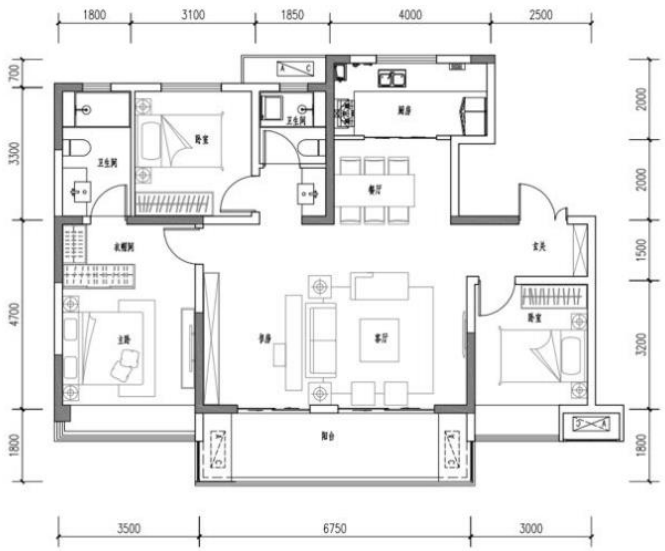
户型编号	面积	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	赠送率	赠送面积	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸（开间*进深）	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	明暗	阳台个数	阳台功能
1	89	中	三房一卫	通透	25%	6.79%	6.04	3T6	3	3.3*3.1	3.0*3.7	2.7*3.1	2.6*2.2	9.0	9.25	是	明	1	先晒衣物、休闲
2	94	中	三房两卫	通透	25%	6.68%	6.28	2T4	3	3.55*3.3	3.0*3.6	2.65*3.6	2.3*2.6	9.2	10.8	是	明	1	先晒衣物、休闲
3	111	中	三房两卫	通透	25%	6.68%	7.42	2T4	3	3.6*3.35	3.2*4.55	3*3.35	2.7*2.9	9.8	11.15	是	明	1	先晒衣物、休闲
4	127	边	四房两卫	通透	25%	5.20%	6.61	2T4/3T6	3	3.7*4.2	3.3*5.5	2.7*3.3	2.7*3.1	9.7	11.3	是	明	1	先晒衣物、休闲
5	141	边	四房两卫	通透	25%	5.61%	7.91	2T4	3	3.8*4.5	3.5*5.7	2.9*3.7	2.9*2.8	10.2	12.75	是	明	1	先晒衣物、休闲

楼市分享-新盘（中原融创文旅城-户型产品）

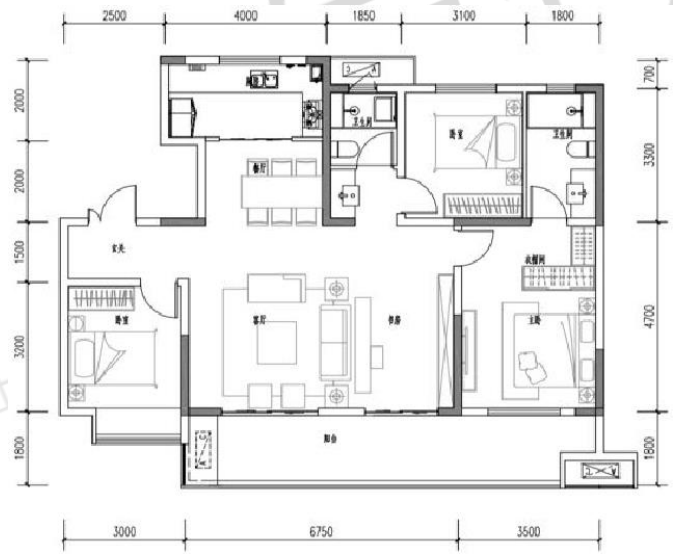
TIcheer
深度服务 共同成长

10#地产品包含洋房和叠拼，洋房主力户型为128□、131□四房，双套房横厅设计，四开间朝南，南向无实体墙，大落地窗设计，极大限度增加采光，卫生间干湿分离，提升使用舒适性；两户型唯一区别在于131□户型为南向三开间一体化大阳台

128□ 四室两厅两卫



131□ 四室两厅两卫



注：首层赠送约40□前后院和约50□地下室

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	128	边	四房两卫	通透	17%	9%	11.28	1T2	4	4.05*3.2	3.5*8.0	3.1*3.3	3.0*3.2	13.25	10.5	是	明	1	先晒衣物、休闲
2	131	边	四房两卫	通透	17%	11%	14.43	1T2	4	4.05*3.2	3.5*8.0	3.1*3.3	3.0*3.2	13.25	10.5	是	明	1	先晒衣物、休闲

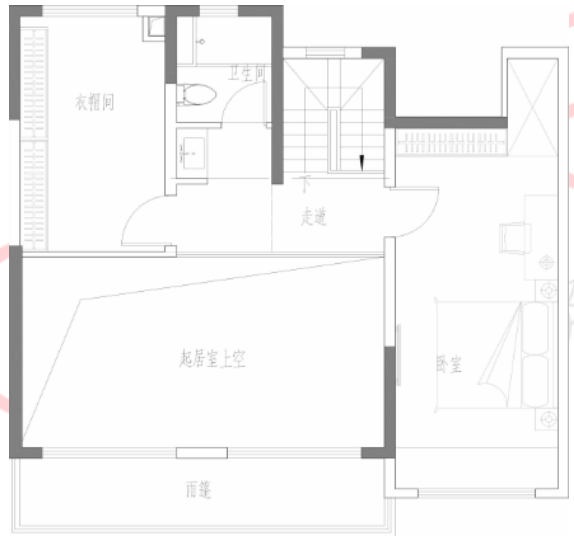
楼市分享-新盘（中原融创文旅城-户型产品）

TIcheer
深度服务 共同成长

叠拼产品包含4F（187□ 上叠、158□ 下叠）和6F（149□ 上叠、148□ 中叠、165□ 下叠）,首层均赠送约40□ 前后院和约50□ 地下室，6F上叠顶层赠送约5□ 露台

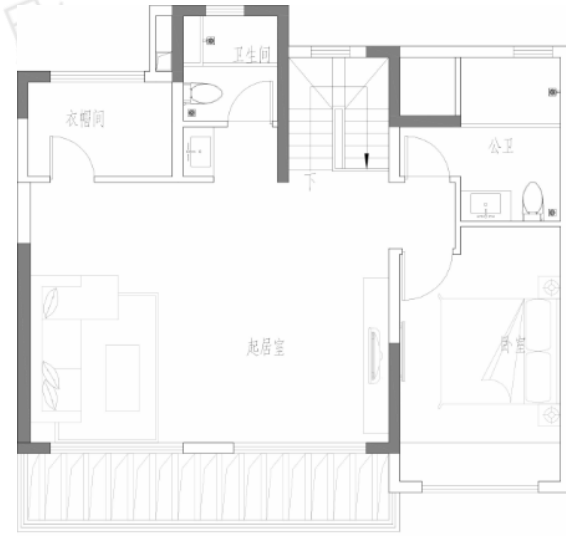
158□ 三室两厅两卫（下叠一层）

158□ 三室两厅两卫（下叠二层）



187□ 三室两厅两卫（上叠一层）

187□ 三室两厅两卫（上叠二层）



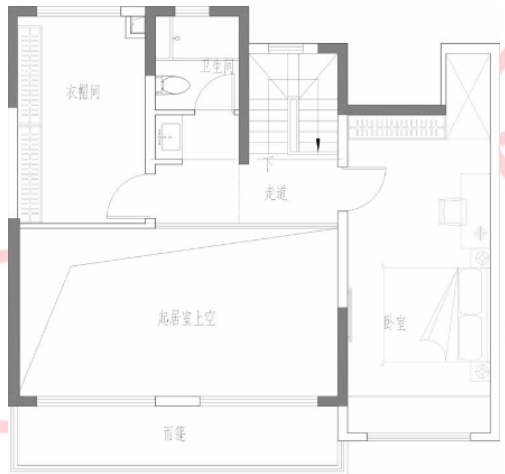
泰辰行

楼市分享-新盘（中原融创文旅城-户型产品）

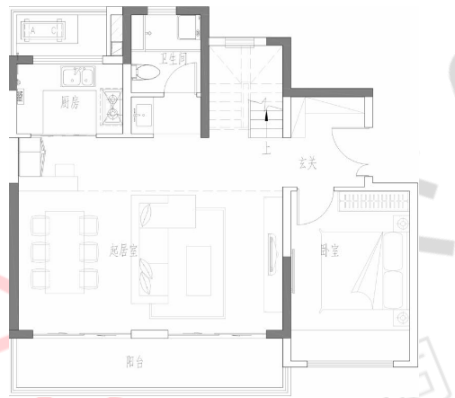
TIcheer
深度服务 共同成长

165㎡ 三室两厅两卫（下叠一层）

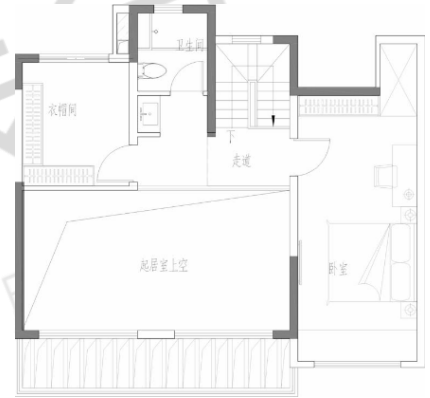
165㎡ 三室两厅两卫（下叠二层）



148㎡ 三室两厅两卫（中叠一层）

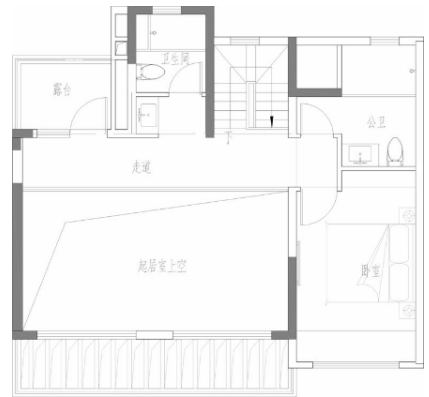


148㎡ 三室两厅两卫（中叠二层）



149㎡ 两室两厅三卫（上叠一层）

149㎡ 两室两厅三卫（上叠二层）



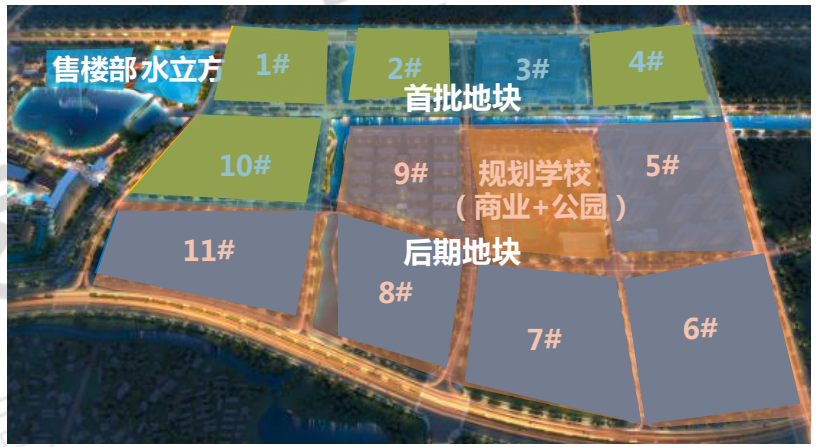
项目动态-开盘（中原融创文旅城-销售概况）

TIcheer 深度服务 共同成长

9月26日针对首批地块高层、小高层1/2/4号地块，10号地块洋房20#/25#/26#/27#、别墅8#/9#/11#/17#进行现场选房，共计推出2883套，截止14:00去化945套，去化率33%

项目位置	平原新区 郑新大道与平原大道交汇处东500米		**开发公司**	河南融首新创文旅置业有限公司	
占地	1200亩（住宅总占地）；240亩（首批）	**建面**	216万□（住宅总占地）35.7万□（首批）	**容积率**	1.2-2.7
营售团队	自销+自渠		**解筹率**	38%	
蓄客及到访	2020.8.22启动认筹，共计认筹2500组左右；开盘当天到访约3000组				
成交价格	5600元/□；洋房标准层8000元/□，首层11000元/□；别墅上叠12800元/□、中叠13200元/□、下叠18000元/□（各物业均为毛坯）				
竞品价格	建业比华利庄园6000-6200元/□；正弘悦云境6100元/□				
优惠方式	**认筹：**高层10000元认筹，洋房、叠拼20000元认筹 **优惠：**1）认筹优惠2%；2）开盘优惠2%；3）一次性额外优惠1%；4）订房3日内全款补齐优惠2%；5）订房3日内按揭优惠1% **分期：**首付10%，剩余10%分2年8次或24次还清（无息） **分销：**贝壳（佣金5%）				
客户来源	客户大多为东区、金水北以及融创内部员工				
预售证号	新建预（销）许字第20200294号				
备注	不限购				

项目近期开盘	推出时间		2020-9-26
	高层/小高层	推出楼栋	首批地块1/2/4号地块
		成交价格	5600元/□（毛坯）
		成交套数/供应套数	892/2750
	洋房	推出楼栋	首批10号地块20/25/26/27#
		成交价格	标准层8000元/□，首层11000元/□（毛坯）
		成交套数/供应套数	51/112
	别墅	推出楼栋	首批10号地块8/9/11/17#
		成交价格	上叠12800元/□、中叠13200元/□、下叠18000元/□（毛坯）
		成交套数/供应套数	2/21



新推 | 在售 | 待售 | 售罄

楼盘分析：

项目概况：项目位于平原新区，是融创落位大郑州的第一个文旅项目，总占地约2440亩，整体分为文旅产业区和文旅生活区；住宅总规划1200亩，首批地块为1/2/3/4/10号地，涵盖89-141□ 高层、110-131□ 洋房、148-187□ 叠墅；周边现有教育商业医疗等配套集中于凤湖，距离大多超出3KM，区域内相对匮乏，后期多依赖于项目自身配套。

开盘分析：本次开盘去化一般

1、项目位于平原新区，目前公共交通不便，相关配套暂未落地，客户存在一定观望情绪；

2、区域内人流量不足，发展较为缓慢，投资客户较谨慎；

3、本次开盘小户型占比较小，而客户大多为投资客户，小户型倾向性较高

项目动态-开盘（中原融创文旅城-产品分析）

TIcheer 深度服务 共同成长

	物业类型	地块	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
推售房源	高层	1号地块	5/9#	1D	2T4	21/20F	三室两厅两卫	111	5600元/□（毛坯）	82	892	32%
							四室两厅两卫	141		82		
			2/3/6/7#	1D	3T6	23F（2/7#） 27F（3/6#）	三室两厅一卫	89		400		
							三室两厅两卫	110		100		
							四室两厅两卫	127		100		
		2号地块	5/9#	1D	2T4	21F	三室两厅两卫	111		84		
							四室两厅两卫	141		84		
			2/3/6/7#	1D	3T6	26F（2/7#） 27F（3/6#）	三室两厅一卫	89		424		
							三室两厅两卫	110		106		
							四室两厅两卫	127		106		
		4号地块	2/3/5/7/8#	1D	3T6	26F（8#） 27F(2/3/5/7#)	三室两厅一卫	89		524		
							三室两厅两卫	110		131		
							四室两厅两卫	127		134		
	小高层	1号地块	1/8#	1D	2T4	17F	三室两厅两卫	93		64		
							四室两厅两卫	127		64		
		2号地块	1/8#	1D	2T4	18F	三室两厅两卫	93		68		
							四室两厅两卫	127		70		
		4号地块	6/9	1D	2T4	18/15F	三室两厅两卫	93		63		
							四室两厅两卫	127		66		
	洋房	10号地块	25#	1D	1T2	8F	三室两厅两卫	128	标准层均价8000元/□ 首层约11000元/□（毛坯）	16	51	46%
			20/26/27#	2D	1T2	8F	三室两厅两卫	128		48		
							三室两厅两卫	131		48		
	别墅	10号地块	16/17#	1D	1T2	6F	两室两厅三卫（上叠）	149	上叠12800元/□、中叠13200元/□、下叠18000元/□（毛坯）	7	2	10%
			8#	2D			三室两厅三卫（中叠）	154		7		
			9#	3D			三室两厅三卫（下叠）	163		7		
	合计									2883	945	33%

项目动态-开盘（中原融创文旅城-小结）

中原融创文旅城是融创集团在全国打造的第11座文旅城，与首创联合开发，位于郑新融城桥头堡平原新区，与郑州一河之隔，总占地约2440亩，属于大体量文旅产业项目。

整体分为文旅产业区和文旅生活区，产业区规划八大核心主题IP业态，其中冰雪主题游乐区为主要输出点，与大郑州其他典型文旅项目核心输出点形成差异，但相较建业电影小镇、清华大溪地（奥帕拉拉）、恒大文旅城（童世界）、银基文旅城（水世界+动物王国）等，没有配套先行（目前示范区仍在完善中，没有建成的文旅配套）；生活区一期共1宗商业用地以及11宗住宅地块，首开产品涵盖89-141㎡ 高层、110-131㎡ 洋房、148-187㎡ 叠墅（后期产品规划待定），物业类型丰富，客户涵盖范围较广，但户型设计中规中矩，与周边竞品同质化严重。

中原融创文旅城此次首开做足了充分的营销准备：采用大盘营销端惯用的人海战术，6个展厅+1个售楼部，销售端+渠道配备550人；贝壳分销，佣金点数5%；首付分期等，另外对内部员工也有内购要求。共推2883套，去化945套，推售套数均为今年以来单盘单次开盘最大货量，但仍未完成融创当天销售目标（当天目标2000套）。

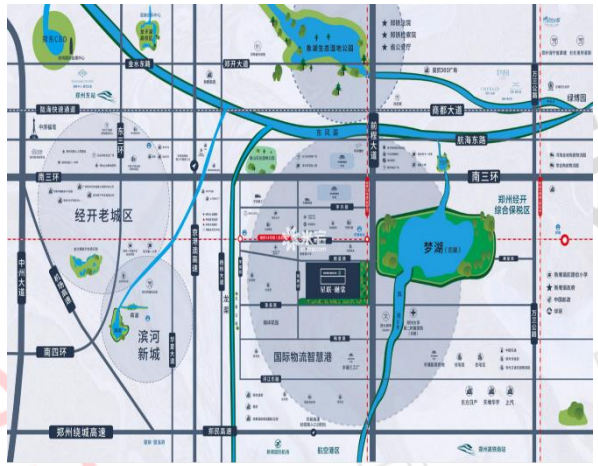
项目动态-开盘（星联樾棠-销售概况）

TIcheer 深度服务 共同成长

9日25日晚上针对高层1#（部分房源）进行现场选房，共计推出96套，去化30套（含前期内购），去化率31%

项目位置	经开区物流园前程大道与美辰路交叉口		**开发公司**	河南星之航置业有限公司	
占地	50亩	**建面**	地上建面11.67万□	**容积率**	3.5
营售团队	自销		**解筹率**	75%	
蓄客及到访	开盘认筹约40组左右（缴纳1万认筹金）；当天到访约50组				
成交价格	精装高层10500元/□				
竞品价格	保利金茂时光悦10500元/□（精装）				
优惠方式	认筹：1万 优惠：1）认筹优惠5%（对外）；优惠7%（对内） 分期：首次5万，剩余三年半三次付清，与第三方贷款公司签订首付借款合同，开发商贴利息手续费 分销：无				
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	预售前公示于9/16取得，预售后公示网站暂未公布				
备注	精装标准：1500元/□				

项目近期开盘	推出时间		2020-9-25
	高层	推出楼栋	高层1#（西单元）
		成交价格（元/□）	10500（精装）
		成交套数/供应套数	30/96



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，距离13号地铁线宇通南站约400米，高铁东站仅7站；临近梦湖CBD（1.2km），周边有凤河等绿化及水系，后期景观资源较为丰富,小区内规划5000□ 幼儿园和入户大门处自建500□ 沿街底商，当前周边学校资质较低，但地块周围有政府规划三块教育用地，后期可改善教育资源问题；周边大型商业较为匮乏，公共交通不足。

开盘点评：项目本次开盘去化较差，主要原因有：1、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。2、 周边配套暂未落地，客户对区域认知度偏低

项目动态-开盘（星联樾棠-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
	高层	1#	1D（部分房源）	3T6	33F	两室两厅一卫	75	10500	32	30	31%
						三室两厅一卫	89		32		
						三室两厅两卫	98		32		
	合计								**96**	**30**	**31%**

高层1#平层图

98□ 三室两厅两卫 | 89□ 三室两厅一卫 | 75□ 两室两厅一卫 | 89□ 三室两厅一卫 | 98□ 三室两厅两卫

TIcheer 泰辰行 深度服务 共同成长

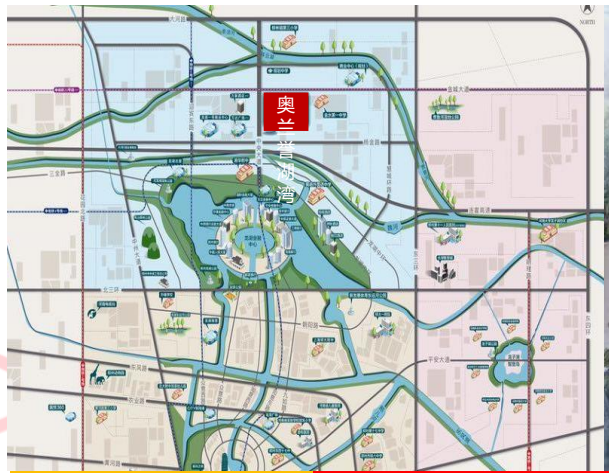
项目动态-开盘（奥园誉湖湾-销售概况）

TIcheer 深度服务 共同成长

9日26日针对小高层1#、3#楼房源进行内购，共计推出124套，去化4套，去化率3%

项目位置	金水区中央大道与杨金路交叉口东北处		开发公司	郑州启迪置业有限公司	
占地	46亩	建面	地上建面10万□	容积率	2.49
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	——				
成交价格	17860元/□（精装）				
竞品价格	保利海德公园18600元/□（精装）；美盛北龙台高层20500-21000元/□（精装）				
优惠方式	认筹：2万 优惠：定存2万享6万购房优惠； 按揭优惠2%，提前享中秋国庆优惠5%、内购优惠1% 分期：首付10%， 两年分四次还清 分销：贝壳佣金暂定				
客户来源	以金水、惠济周边地缘性客户为主				
预售证号	2020-09-24 （2020）郑房预字第 5157 号1# （2020）郑房预字第5158号3#				
备注	无				

项目近期开盘	推出时间		2020-9-26
	高层	推出楼栋	1、3#
		成交价格（元/□）	17860（精装）
		成交套数/供应套数	4/124



新推 | 在售 | 待售 | 售罄

楼盘分析：

项目概况：项目地处杨金板块，北侧现有配套较为欠缺，南侧临近北龙湖，可享受北龙湖配套资源。周边交通配套有连霍高速（0.2km）、地铁6号线大河路站（建设中0.8km）、地铁4号线（建设中）；教育资源丰富有金水区第一中学（0.5km）、柳林镇第三小学（0.6km）；景观临近贾鲁河（1km）、魏河（1.6km），商业配套较少，万达广场在建中（1.9km），医疗资源匮乏。

开盘点评： 1、项目本次为内部认购，未全面宣传，宣传力度较弱；

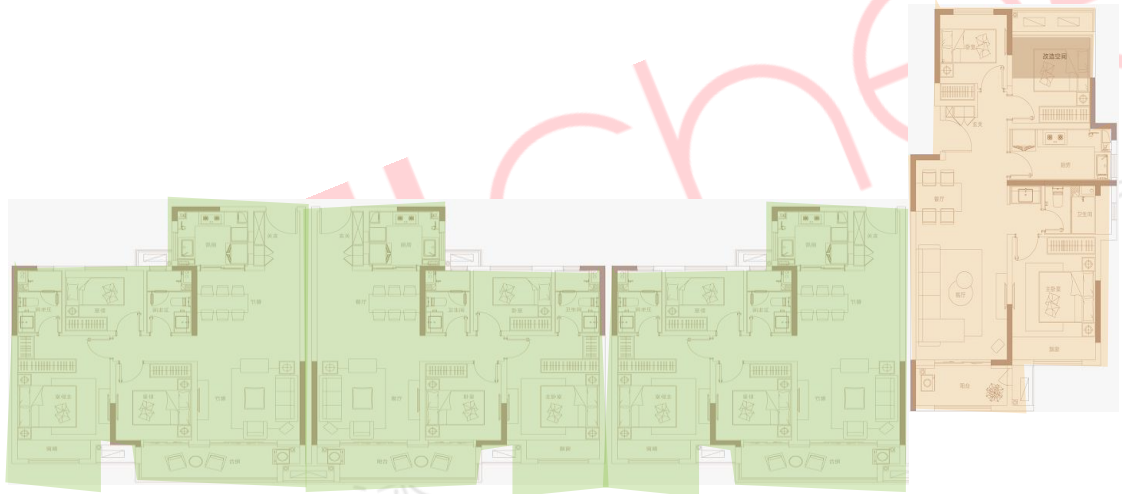
2、周边在售项目较多，库存充足，竞争较激烈

项目动态-开盘（奥园誉湖湾-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
	小高层	1#	1D	2T4	16F	三室两厅两卫	118	17300-18500	30	4	3%
						三室两厅一卫	100	16500-17500	30		
		3#	1D	2T4	16F	三室两厅两卫	118	17300-18500	32		
						三室两厅一卫	100	16500-17500	16		
						四室两厅两卫	140	18500-19500	16		
	合计								124	4	3%

高层1#平层图



118□ 三室两厅两卫 | 118□ 三室两厅两卫 | 118□ 三室两厅两卫 | 100□ 三室两厅一卫

高层3#平层图

140□ 四室两厅两卫 | 118□ 三室两厅两卫 | 118□ 三室两厅两卫 | 100□ 三室两厅一卫

项目动态-开盘（中原华侨城-销售概况）

TIcheer 深度服务 共同成长

9月26日针对一号院高层3/5#楼及洋房11#房源进行首开，共计推出236套房源，去化146套，去化率62%

项目位置	中原区中原西路与杭州路交叉口西北角		开发公司	郑州华侨城文化旅游开发有限公司	
占地	105亩（一期）	建面	29万□（一期）	容积率	2.99
营售团队	自销+泰辰行+易居		解筹率	52%	
蓄客及到访	8月初启动认筹，截止开盘前累计认筹279组，开盘当天到访约217组				
成交价格	高层12500元/□（毛坯）；洋房标准层16000元/□（毛坯）				
竞品价格	裕华城毛坯高层13000元/□				
优惠方式	**认购：**2万认购 **优惠：**认筹2%优惠，按揭2%，按时签约1%，开盘高层优惠2%，购房加2万，送人防车位（仅200个） **分期：**首付15%，余款2年分8次付清 **分销：**贝壳，1.5%				
客户来源	中原区地缘性客户				
预售情况	预售证号：【2020】郑房预售字（5088）号；取证日期：7月24日				
备注	——				

本案	推出时间	2020/9/26
高层	推出楼栋	3/5#
	成交价格：元/□	12500元/□
	成交/供应套数	131/204
洋房	推出楼栋	11#
	成交价格：元/□	16000元/□；首层20000元/□（赠送30□左右花园和100□左右地下室）
	成交/供应套数	15/32

楼盘分析：中原华侨城项目为华侨城布局郑州第二个项目，规划面积6.1平方公里（占整个中原新区面积的1/5），分三期开发，是集欢乐谷、欢乐海岸、水公园、海洋公园等产业为一体的文旅产业综合项目。首期住宅推广名曦城华樾。一期住宅由两个地块组成，1号院北邻富贵路，二号院位于一号院东侧。项目目前3公里范围内无成熟生活配套。

开盘点评：1.项目首开前期推广及蓄客时间较长，客户忠诚度较高，开盘前累计蓄客279组，为开盘提供保障。

2.项目品牌及整体规划配套优势明显，短期内虽无完善配套，但区域未来生态及商业规划趋势良好，获一定认可。

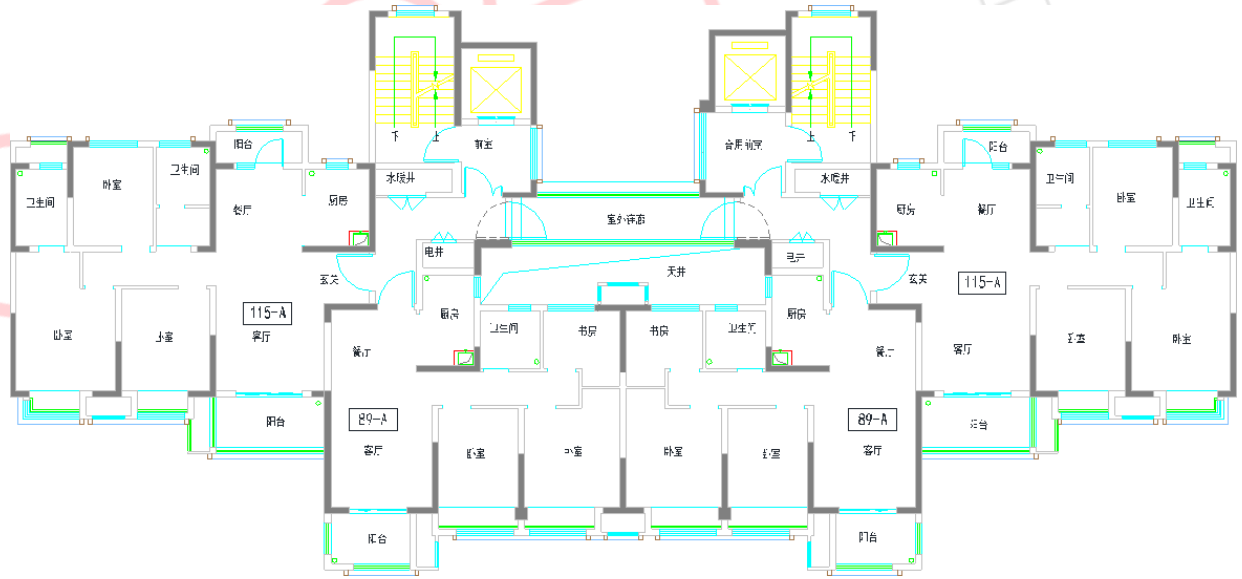
3.售楼部开放后，与柳湖相邻，展示效果好，客户体验佳。

项目动态-开盘（中原华侨城-产品分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

	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
推售房源	高层	3	1D	2T4	26F	三室两厅一卫	89（中间户）	均价12500元/□	52	131	64%
						三室两厅一卫	105		52		
		5	1D	2T4	25F	三室两厅一卫	89（中间户）		50		
						三室两厅一卫	115		50		
	洋房	11	2D	1T2	8F	三室两厅两卫	132	16000元/□；首层20000元/□（赠送30□左右花园30□左右和100□左右地下室）	32	15	47%
	合计								236	146	62%

高层5#平层图



115□ 三室两厅两卫　　89□ 三室两厅一卫　　115□ 三室两厅两卫

项目动态-开盘（正荣御首府-销售概况）

TIcheer 深度服务 共同成长

9月26日，推出天樾组团高层19/20#及洋房12#，共计276套，截止当天去化98套，去化率36%

项目位置	郑新快速路祥云路西约200 米路南		开发公司	平安&正荣	
占地	156亩（天樾）	建面	41.5万□（天樾）	容积率	2.99
营售团队	自销		解筹率	52%	
蓄客及到访	8月9日启动定存220组，9月20日启动认筹截至开盘前约190组				
成交价格	高层均价9000元/□（毛坯）；洋房标准层10500元/□（毛坯）				
竞品价格	正商兰庭华府二期高层均价8800元/□				
营销政策	**认购：**2万 **优惠：**1）定存优惠2万；2）认筹优惠2万；3）开盘优惠1%；4）签约优惠1%；5）首付不分期优惠1%；6）认购送车位（8万元） **分期：**首付2万，剩余分期两年四次 **分销：**贝壳，佣金点位2.2%				
客户来源	大多来源于南龙湖周边地缘性客户				
预售证号	（2020）新房管预字第200135号				
备注	洋房首层赠送同等面积地下室和30-50□ 花园				

项目近期开盘	推出时间		2020-9-26
	高层	推出楼栋	19/20#
		成交价格	9000元/□
		成交套数/供应套数	90/228
	洋房	推出楼栋	12#
		成交价格	10500元/□
		成交套数/供应套数	8/48

新推 | 在售 | 待售 | 售罄

楼盘分析：

项目位于南龙湖核心商圈，分天樾组团和天境组团两期开发，首期天樾组团占地156亩，建面41.5万□，项目西侧紧邻龙湖城市湿地公园，规划有龙湖外国语小学、龙湖四中，周围商业配套不够完善，万佳购物广场位于3公里以内，附近有河南省第二人民医院、新郑第三人民医院。但天樾组团西南侧1.2公里为新郑市第三污水处理厂、天境组团北侧600米有220千伏高压线

开盘点评：本次开盘去化一般

1）价格由前期宣传海报上8000元/□ 起到开盘前一晚变为8500元/□ 起，开盘实际价格高层中间层为9000元/□，价格上升超出客户心理预期；

2）此次开盘价格略高于区域均价，且竞品正商兰亭华府推出特价房7600-8200元/□，客户存在观望心理；

3）营销中心周边环境差，现场沙盘、区位图未正常展示，影响客户体验

项目动态-开盘（正荣御首府-产品分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（□）	成交价格（元/□）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	19#	1D	2T4	23F	三室两厅两卫	98	9000	46	90	39%
						三室两厅两卫	117		46		
		20#	1D	2T4	34F	三室两厅两卫	98		68		
						三室两厅两卫	117		34		
						三室两厅两卫	138		34		
	洋房	12#	3D	1T2	8F	四室两厅两卫	125	10500（首层13000元/□，赠送同等面积地下室和30-50□花园）	48	8	17%
	合计								**276**	**98**	**36%**

高层19#平层图

117□ 三室两厅两卫　98□ 三室两厅两卫　117□ 三室两厅两卫

高层20#平层图

138□ 三室两厅两卫　98□ 三室两厅两卫　117□ 三室两厅两卫

项目动态-开盘（正荣御首府-产品分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

洋房20#平层图

125□ 四室两厅两卫

125□ 四室两厅两卫

125□ 四室两厅两卫

125□ 四室两厅两卫

125□ 四室两厅两卫

125□ 四室两厅两卫

项目动态-开盘（和昌优地-销售概况）

TIcheer 深度服务 共同成长

9月25日加推高层3#楼，共计推出264套，当天去化100套，去化率38%

项目位置	金水区 索凌路与三全路交汇处南200米		开发公司	郑州润丰园置业有限公司	
占地	80.81亩	建面	18万□	容积率	3.39
营售团队	自销、中原		解筹率	81%	
蓄客到访	9月23日开始蓄客，截止开盘蓄客123组，当天到访130组				
成交价格	15500/□（毛坯）				
竞品价格	美盛教育港湾：18000-18500元/□（毛坯） 瀚宇天悦城：17000-17500元/□（毛坯）				
优惠方式	**认购：**3万 **优惠：**认购优惠6%，首付分期优惠3%，按揭优惠4%，一次性优惠8%、按时签约优惠2% **分期：**首付5%，剩余两年半5次，每次5% **分销：**链家，佣金2.15%-2.5%；9.25-9.27有效带看奖励100元丹尼斯购物券；9.25-10.10期间，前200套成交，成交奖3000元/套。前100套成交，额外奖励门店2000元/套.				
客户来源	金水区、惠济区客户为主				
预售情况	取证日期：2020/9/17；3#楼261套				
备注	精装交付（装修标准3000元/□）				

项目近期开盘	推出时间		2020/6/20	2020/9/12	2020/9/25
	高层	推出楼栋	5#、7#	2#	3#
		成交价格	89□ 17500元/□、114□ 17700元/□、125□ 18000元/□、143□ 18500元/□（精装）	143□ 18600元/□（精装）	15500元/□（毛坯）
		成交套数/供应套数	52/396	15/66	100/264

新推 | 在售 | 待售 | 售罄

楼盘分析

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

开盘点评：本次开盘去化较好

1、本次加推房源为毛坯，价格为15500元/□，较之前精装房源、周边竞品价格相比门槛降低；

2、本次分销销售奖励力度较大，刺激带客成交。

项目动态-开盘（和昌优地-产品分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（□）	成交价格（元/□）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	3#	1D	2T4	33F	三室两厅两卫	113	14800-15900元/□ ,顶底房源14100元/□	66	100	38%
						三室两厅一卫	89		132		
						三室两厅两卫	125		33		
						三室两厅两卫	120		33		
	合计								**264**	**100**	**38%**

3#平层图

项目动态-平推（永威西郡-销售概况）

TIcheer 深度服务 共同成长

9月26日上午针对三期9#进行平推，推出272套，截止当日去化67套，去化率25%

项目位置	中原区 中原路西四环交汇处向南500米路西		开发公司	河南荣威置业有限公司	
占地	83.68亩	建面	19.01万□	容积率	3.5
营售团队	易居&同翔		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客				
成交价格	毛坯高层14700元/□				
竞品价格	华瑞紫韵城均价13800元/□ (毛坯)、汇泉西悦城均价13000元/□（毛坯）				
优惠方式	**认购：**10000元认购 **优惠：**1）认购优惠15000；2）不分期优惠2.5%；3）分销带客优惠1% **分期：**首付5%，剩余部分两年半5次还清 **分销：**链家（100□以下1.5%，100□以上2%，60套以上2.6%）				
客户来源	以中原区地缘性客户为主，部分二七区及金水客户				
预售证号	2020/5/6：（2020）郑房预字第4965号：9#272套				
备注	可组合贷				

推出时间		2017-6-10	2018-11-14	2018-11-21/22	2019-5-30至2019-6-1	2020-9-26
小高层/高层	推出楼栋	一期1/2/3#	二期1/3/4/5#	二期6/10#	二期7/9#	三期9#
	成交价格	13500元/□（毛坯）	14000元/□（毛坯）	14200-15000元/□（毛坯）	14500-15200元/□（毛坯）	14700元/□（毛坯）
	成交套数/供应套数	704/704	632/912	120/467	365/462	67/272

楼盘分析：

项目概况：项目位于中原路与西四环交汇处向南500米路西，临近中原路主干道，紧邻四大中心，横贯三条地铁线路，拥有“双河五湖五公园”的生态景观资源；东享常西湖新区行政文化，西享中原新区商务旅游。

平推分析：

1、此次平推前期无蓄客，当天到客量较少；

2、较周边竞品价格较高，竞品价格优惠较大，客户观望情绪较浓；

3、推售的9#户型为88-120的三房产品，跨度较大，可满足不同阶段客户需求，所以在无蓄客的情况下，仍去化67套。

项目动态-平推（永威西郡-产品分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

	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
推售房源	高层	9#	2D	2T4	34F	三室两厅两卫	120	14700	68	67	25%
						三室两厅一卫	88		136		
						三室两厅两卫	112		68		
	合计								272	67	25%

9#平层图

项目动态-平推（裕华会园-销售概况）

TIcheer 深度服务 共同成长

9月26日平推高层1#东单元，洋房5#，进行现场选房，共推出152套，去化45套，去化率30%

项目位置	惠济区 江山路与滨河路东北角		**开发公司**	郑州德府瑞居置业有限公司	
占地	75亩	**建面**	24.7万□	**容积率**	5.0
营售团队	自销		**解筹率**	——	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访约260组				
成交价格	高层毛坯12300元/□ ，洋房毛坯17000元/□				
竞品价格	融创瀚海大河宸院毛坯高层13000元/□ ；锦艺四季城洋房毛坯17500元/□				
优惠方式	**认购：**20000 **优惠：**认购优惠2万元，全款优惠5%，正常首付优惠1%，按时签约优惠1万元，20周年特惠优惠2万元，开盘特惠11111元 **分期：**首付5%，剩余2022年年中交齐，分5次还完 **分销：**搜狐，佣金2万/套				
客户来源	以惠济区地缘性刚需客户为主				
交房标准	毛坯				
预售证号	五证齐全（预售证号：【2020】郑房预售字（5078）号），取证楼栋：1/5# 取证日期：2020-07-23				
备注	洋房无赠送				

新推 | 在售 | 待售 | 售罄

楼盘分析

项目概况：位于郑州市惠济区江山路与滨河路交会处东北角，高速惠济站北约1000米，总占地约75亩，总建面约25万方。小区由7栋高层住宅（建面约88-131□ ）、2栋洋房（建面约125-140□ ）、1栋综合楼、1所幼儿园和其他配套设施组成。整体定位刚需、刚改。

平推点评：

1.本次平推房源中小户型去化较好，加上首付分期政策，优惠力度大；

2.目前周边基本无在售洋房产品，但该项目洋房无任何赠送，社区内仅两栋，居住体验感不佳，去化一般；

3.对于刚需客户，距离地铁2号线和即将开通的3/4号线较远，公共交通出行不便。

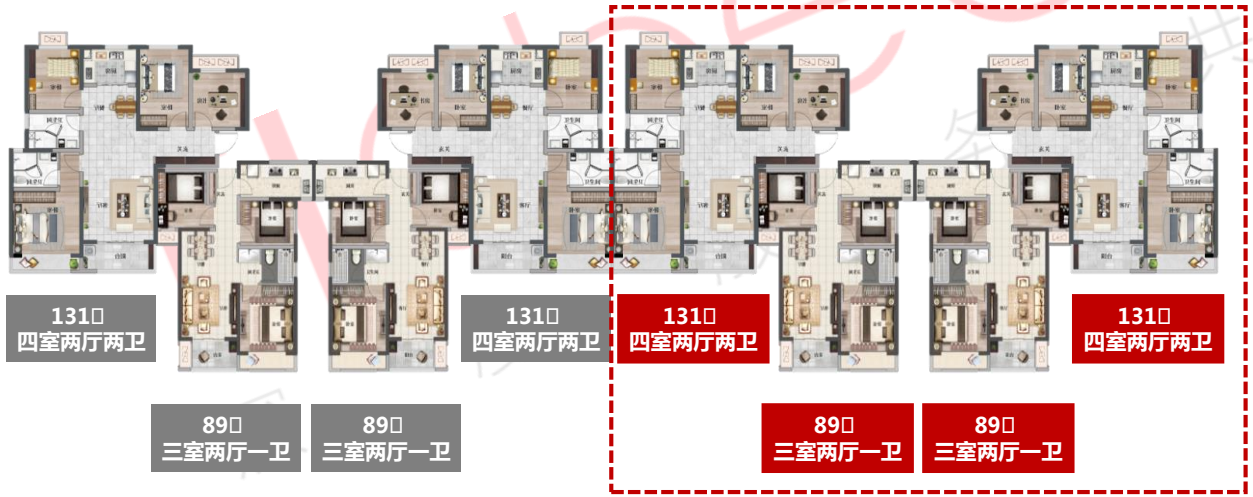
项目近期开盘							
	推出时间		2019-10-19	2020-3-21	2020-4-25	2020-5-30	2020-9-26
	高层	推出楼栋	4#、7#西单元	9#	8#西单元南户	8#东单元南户	1#东单元、5#（洋房）
	高层	成交价格	12200-12500元/□	12300元/□	13100元/□	13300元/□	高层12300元/□ ；洋房17000元/□
	高层	成交套数/供应套数	180/272	64/136	40/42	38/68	45/152

项目动态-平推（裕华会园-产品分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

	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
推售房源	高层	1#	2D（东单元）	2T4	34F	三室两厅一卫	89	12600	68	39	29%
						四室两厅两卫	131	11700	68		
	洋房	5#	1D	1T2	8F	四室两厅两卫	140（无赠送）	16600-17500	16	6	38%
	合计								152	45	30%

高层1#平层分布图



洋房5#平层分布图

140□
四室两厅两卫

140□
四室两厅两卫

项目动态-平推（亚星星河郡-销售概况）

TIcheer 深度服务 共同成长

9月26日，平推西苑小高层9#，推出144套，截止当天去化15套，去化率10%

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	18万□（一期）	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30组				
成交价格	高层均价11600元/□（毛坯）				
竞品价格	亚星环翠居：高层12500元/□（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	2020/9/21：【2020】郑房预字第5086号：4/7/9/10/11#				
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	2020-9-5	2020-9-26
高层	推出楼栋		1#、2#（部分房源）		3#	8#东单元	8#西单元	9#
	成交价格：元/□		小高层均价11500（毛坯）		小高层均价11600（毛坯）	小高均价11000-12000（毛坯）	小高均价11000-11800（毛坯）	小高均价11600（毛坯）
	成交套数/供应套数		47/50		42/144	30/144	13/72	15/144

楼盘分析：

项目当前分西苑（一期）和东苑（二期）两期开发，此次开盘的为一期西苑。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：

1.两周之前加推8#，本周紧接着加推9#，营销节点过于密集，导致客户观望情绪加重；

2.本次平推无蓄客，当天客户到访量较小，去化整体偏低；

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；

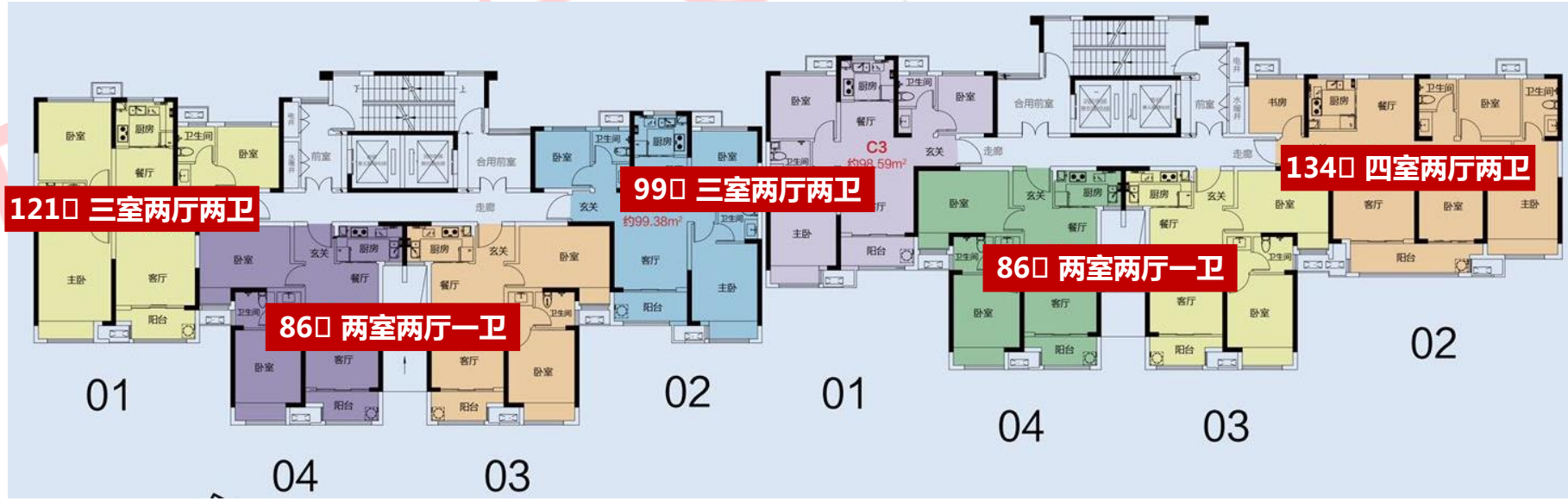
4.项目西侧1.5公里有一处火葬场，东侧0.5公里、1.5公里有两处烈士陵园，部分客户对此抗性较大。

项目动态-平推（亚星星河郡-产品分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（□）	成交价格（元/□）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	9#	2D	2T4	18F	二房两厅一卫	86	11600	72	15	10%
						三房两厅两卫	99		36		
						三房两厅两卫	121		18		
						四房两厅两卫	134		18		
	合计								**144**	**15**	**10%**

小高层9#西单元平层图



土地梳理-总览

TIcheer
深度服务 共同成长

本周大郑州供应3宗土地，为巩义市供应，共计90亩；成交14宗土地，为经开区（1宗），中牟县（2宗），新郑市（5宗），巩义市（3宗），登封市（3宗），共计712亩；中牟县1宗土地结果未公布，共计38亩；2宗土地流拍，2宗土地终止，共计258亩；预计下周竞拍土地9宗，为新郑市及巩义市土地，共计254亩

大郑州本周整体供销情况

3宗
90亩

本周供应：环比-36%

14宗
712亩

本周成交：环比+96%

387
万元/亩

本周地价：环比-38%

2801
元/□

本周楼面价：环比-26%

区域	供应		成交		地价	楼面价	中止/流拍		下周竞拍	
	亩	宗数	亩	宗数	（万元/亩）	（元/□）	亩	宗数	亩	宗数
市内八区	0	0	41	1	1995	9977	0	0	0	0
近郊	0	0	284	7	462	2309	158	2	18	2
远郊	90	3	387	6	161	1858	100	2	236	7

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

数据来源：公共资源交易中心

土地梳理-本周供应分布图

TIcheer
深度服务 共同成长

本周大郑州土地供应分布图

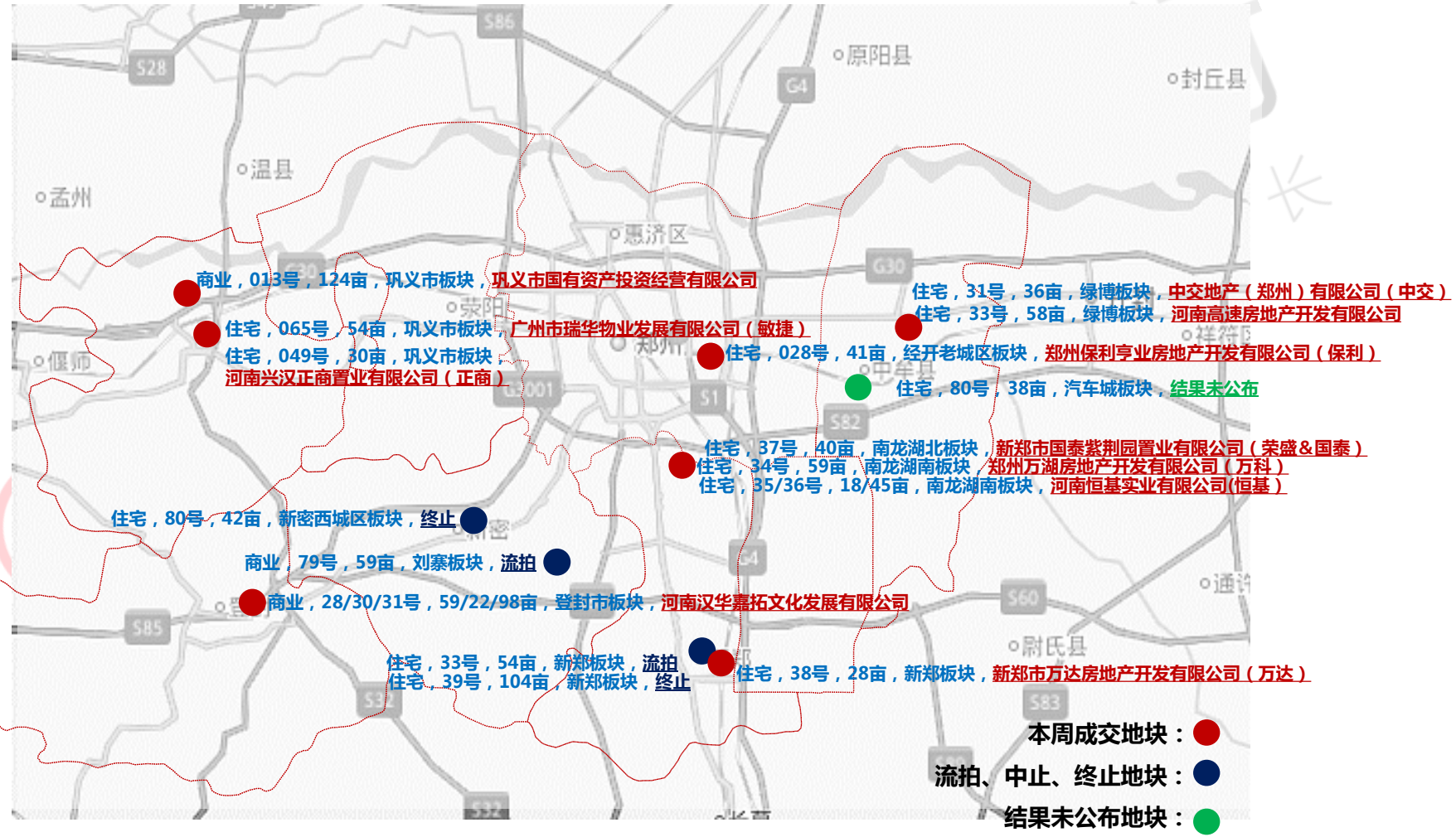
公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积（亩）	用途	供应建面（万□）	容积率	起拍价（万元）	起始单价（万元/亩）	起始楼面价（元/□）	是否安置	备注
2020/9/25	2020/10/28	2018-124	北山口镇东门村	巩义	79	住宅	7.93	1.5	12358	156	1559	商品房	住宅用地
2020/9/25	2020/10/28	2018-134			5	商业	0.49	1.5	322	66	656		住宿餐饮用地
2020/9/25	2020/10/28	2018-135			6	商业	0.58	1.5	417	71	715		
合计					90	—	9.00	——					

数据来源：公共资源交易中心

土地梳理-本周成交分布图

TIcheer
深度服务 共同成长

本周大郑州土地成交分布图



数据来源：公共资源交易中心

土地梳理-本周成交

TIcheer
深度服务 共同成长

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
2020/9/25	郑政经开出[2020]028号（网）	经开区经开第六大街以东、经北二路以南	经开区	41	住宅	商品房	8.29	3.0	82714	1995	9977	50%	华润凯旋门高层毛坯19400、保利高层毛坯19500	27家：融信、旭辉、美的、碧桂园、新城、华宇、敏捷、万科、雅正、奥克斯、合能、保利、华发、中海、金茂、华润、招商、中交、金地、河南高速、国投、鲁能、绿都、正弘、美盛、大桥石化、昌建	郑州保利亨业房地产开发有限公司	1.成品住宅、2. 综合房价19798元/□、3.该地块采用装配式建筑技术建设
2020/9/21	牟政出【2020】31号(网)	郑州国际文化创意产业园永盛路北、富贵四路南、乐都街东	中牟	36	住宅	商品房	5.98	2.5	28434	792	4752	69%	康桥悦溪园 小高层毛坯9500	8家：碧桂园、敏捷、新城、中交、中梁、润城、河南高速、华宇	中交地产（郑州）有限公司	中交
2020/9/21	牟政出【2020】33号(网)	郑州国际文化创意产业园秀水街南、广陵街西、九州路北、文汇路东	中牟	58	住宅	商品房	9.67	2.5	46197	796	4775	70%		10家：碧桂园、敏捷、新城、润城、河南高速、绿都、佳兆业、星港（福建企业）、华宇、保亿	河南高速房地产开发有限公司	河南高速
2020/9/23	新郑出（2020）34号（网）	孟庄镇双湖大道南侧、郑州华南城有限公司东侧	新郑	59	住宅	商品房	11.73	3.0	19071	325	1626	2%	恒基水榭华城高层毛坯8800 国泰紫荆园高层毛坯8600	2	郑州万湖房地产开发有限公司	万科星图
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	商品房	3.91	3.2	5002	273	1281	0%		1	河南恒基实业有限公司	恒基水榭华城
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	商品房	9.63	3.2	12338	273	1281	0%		1	河南恒基实业有限公司	
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	商品房	9.30	3.5	13381	336	1439	0%		1	新郑市国泰紫荆园置业有限公司	国泰紫荆园
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	商品房	6.58	3.5	6753	240	1027	0%	正弘新城高层毛坯7000	1	新郑市万达房地产开发有限公司	万达公园里
2020/9/24	2020-013	河洛镇古桥村	巩义	124	商业	商品房	9.90	1.2	6840	55	691	0%	——	1	巩义市国有资产投资经营有限公司	装配式建筑，装配式建筑装配率不低于50%
2020/9/24	2020-065	青龙山路东、人和路南	巩义	54	住宅	商品房	7.14	2.0	19150	358	2682	16%	建业世和府高层毛坯8300	3家：建业、新城、敏捷	广州市瑞华物业发展有限公司	配建9班制公立幼儿园，交付土地起两年内建成
2020/9/27	2020-049	白云山路西、人和路南	巩义	30	住宅	商品房	4.00	2.0	12260	409	3064	32%		3家：敏捷，华信，新城	河南兴汉正商置业有限公司	正商
2020/9/24	登政出〔2020〕28号（网）	登封市环山旅游公路以东、颍河路以南、南环二路以北	登封市	59	商业	商品房	2.77	0.7	4393	74	1586	0%	登封正商城高层毛坯6500元	1	河南汉华嘉拓文化发展有限公司	汉华产业
2020/9/24	登政出〔2020〕30号（网）	登封市环山旅游公路以东、颍河路以南、南环二路以北	登封市	22	住宅	商品房	1.79	1.2	3629	162	2025	0%		1	河南汉华嘉拓文化发展有限公司	
2020/9/24	登政出〔2020〕31号（网）	登封市环山旅游公路以东、颍河路以南、南环二路以北	登封市	98	住宅	商品房	7.82	1.2	15829	162	2025	0%		1	河南汉华嘉拓文化发展有限公司	
合计				**712**	——		**98.52**	——	**275990**							

数据来源：公共资源交易中心

土地梳理-本周成交

TIcheer 深度服务 共同成长

本周大郑州土地流拍、终止、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
2020/9/23	新郑出（2020）33号（网）	新村镇新郑正商兴城置业有限公司南侧、新村镇人民政府土地东侧	新郑	54	住宅	商品房	7.19	2.0	——	——	——	——	——	正商公主湖高层毛坯6000	流拍	——
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	商品房	24.34	3.5	——	——	——	——	——	正弘新城高层毛坯7000	终止	——
2020/9/23	2020-79号（网）	养马路北、迎宾大道南（刘寨镇）	新密	59	商业	商品房	7.42	1.9	——	——	——	——	——	——	流拍	兼容商务40-45%
2020/9/23	2020-80号（网）	长乐路西、栖霞街南、大鸿路东侧、嵩山大道北侧	新密	42	住宅	商品房	8.66	3.1	——	——	——	——	——	大鸿城壹号高层毛坯7700	终止	——
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	商品房	6.39	2.5	——	——	——	——	——	弘阳府高层毛坯7000	结果未公布	——
合计				297	——		53.99	——	0							

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