



# 郑州市场周报【2020年第36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** **成都出台“房产新政15条”**：打击捂盘行为、加强购房资格审核；国家统计局回应房地产市场回暖；**天猫成立房产部**，推线上购房；**郑州中原科技城首批入驻60个项目**，总额超过1100亿元
- 2. 市场监控** 9月3周在售项目**305个**，成交**3521套**，同比+15%，环比-1%；单盘周均来访**同比-8%**，**环比-9%**，单盘周均成交量**同比、环比均持平**
- 3. 项目动态** 本周大郑州**3个项目开盘**，共计推出**578套**，去化**307套**，去化率**53%**，较上周**上升22%**，整体推量、去化趋势较平稳；**2个住宅项目平推**，平推共计**456套**，去化**65套**，去化率**14%**
- 4. 土地市场** 本周大郑州**供应3宗土地**，为经开区（1宗），中牟县（2宗），共计**141亩**；**成交17宗土地**，为中原区（1宗），惠济区（1宗），二七区（2宗），经开区（1宗），中牟县（2宗），新郑市（3宗），巩义市（7宗），共计**363亩**；**流拍1宗土地**，为巩义市住宅地，共计**93亩**；**预计下周竞拍土地17宗**，共计**844亩**
- 5. 新盘分享** 合能枫丹新悦、绿城·湖畔雲庐

## 1、成都出台“房产新政15条” 打击捂盘行为、加强购房资格审核 (2020.9.14)



- 9月14日成都市政府办公厅发布《成都市人民政府办公厅关于保持我市房地产市场平稳健康发展的通知》。《通知》围绕加强土地市场调控、落实金融审慎管理、支持合理自住需求、完善住房调控政策、加强市场监管监测、强化舆论宣传引导等六方面提出了针对性措施。
- 措施指出**加大已供未开发土地的促建力度**，严格落实闲置土地处置规定，**坚决打击捂地、捂盘行为**；优先确保保障性住房用地供应，住宅用地占经营性用地比重不低于60%，供需紧张区域不低于70%；**提高公证摇号中棚改、无房居民家庭优先的比例**，棚改优先最低比例由10%提高到20%，无房居民家庭优先最低比例由棚改优先后剩余房源的50%提高到60%；**发挥税收调节作用，个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年。**

## 2、深圳加强住房贷款管理，堵住“假离婚”炒房漏洞 (2020.9.14)



- 9月14日，央行深圳市中心支行、深圳银保监局、深圳市住建局联合印发《关于建立婚姻信息查询机制 完善住房贷款管理的通知》，深圳市将进一步完善房地产信息平台功能，通过省数据共享机制为商业银行提供购房人婚姻登记（含结婚、离异）信息的查询便利。指出，商业银行办理个人住房贷款业务，应通过房地产信息平台，**查询借款人婚姻状况和购房家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）成员名下在本市拥有的住房套数，作为贷款审核依据**，有效落实差别化住房信贷政策要求。同时，商业银行要据此做好相关业务流程和管理制度的配套调整。

**解读：7月24日座谈会后，各市对房地产行业监管、交易方面都加强管理，巩固“房子是用来住的、不是用来炒的”总基调**

## 3、银保监会鼓励小贷公司降低贷款利率、降低实体经济融资成本 (2020.9.16)



- 9月16日，银保监会发布《关于加强小额贷款公司监督管理的通知》（以下简称《通知》）；《通知》表示对小额贷款公司行业亟需明确的部分经营规则和监管规则作出规定，有利于遏制监管套利、促进规范监管、推动行业健康发展。
- 在监控贷款用途方面，《通知》规定，**小额贷款公司贷款不得用于以下事项：股票、金融衍生品等投资；房地产市场违规融资；法律法规、银保监会和地方金融监管部门禁止的其他用途**。小额贷款公司不得从贷款本金中先行扣除利息、手续费、管理费、保证金等，违规预先扣除的，应当按照扣除后的实际借款金额还款和计算利率。鼓励小额贷款公司降低贷款利率，降低实体经济融资成本。

## 4、天猫成立房产部、推线上购房，宣称3年内不赚钱（2020.9.16）



- 9月16日，天猫宣布：与易居联合推出“天猫好房”，并共同发布“不动产交易协作机制”（ETC）。据悉，未来天猫好房将帮助房地产企业定制线上房产旗舰店，把3D购技术、直播以及更多金融服务能力与房产行业结合，打通线上看房、购房的全链路，打造“智能售楼处”，天猫好房表示未来至少3年内不赚钱，所有收入100%补贴购房者。易居企业集团CEO丁祖昱在发布会上表示，未来在渠道整合中，拒绝赚中间差价，只收3%的服务费，让利ETC交易各方主体。
- 今年双11，天猫好房也将推出大额补贴、引入更多优质楼盘，富力集团董事长李思廉对“不动产行业交易协作机制”表达了高度认可，携富力集团全国优质楼盘项目，约500亿元货值，加入到房产界的首次“百亿补贴”双11购房节活动之中。

## 5、国家统计局回应房地产市场回暖（2020.9.15）



- 9月15日，国家统计局新闻发言人付凌晖在新闻发布会上分析，随着经济恢复，房地产市场出现回暖态势，1-8月份商品房销售额96943亿元，房地产投资额为88454亿元，地产回暖，跟疫情下前期压抑需求释放有关，也有中长期市场利率下行，购房者负担降低的因素影响，未来中国房地产市场保持总体稳定是有基础的。

地区	商品房销售面积		商品房销售金额	
	绝对数 (万m <sup>2</sup> )	同比增长(%)	绝对数 (亿元)	同比增长(%)
全国总计	98486	-3.3	96943	1.6
东部地区	40614	0.8	54065	6.6
中部地区	26330	-8.5	19072	-7.8
西部地区	27525	-2.7	20424	0.3
东北部地区	4017	-10.2	3381	-5.8

## 6、2020年1-8月份河南省房地产开发和销售情况（2020.9.17）



- 2020年1-8月份，河南全省房地产开发投资4657.10亿元，同比增长3.5%，增速比1-7月份回升0.1个百分点；1-8月份，房地产开发企业土地购置面积385.74万平方米，同比下降10.3%，降幅比1-7月份收窄4.1个百分点；土地成交价款260.84亿元，增长3.7%，增速回落4.3个百分点；商品房销售面积7629.95万平方米，同比下降2.4%，降幅比1-7月份收窄1.4个百分点；商品房销售额5036.23亿元，同比下降0.1%，降幅收窄1.6个百分点，8月末，商品房待售面积2458.74万平方米，比7月末减少50.24万平方米；其中，住宅待售面积减少49.01万平方米。1-8月份，房地产开发企业实际到位资金4952.60亿元，同比增长1.1%，增速比1-7月份回升1.1个百分点。

## 1、郑州三条城际铁路将试行“e卡通”旅客出行更便捷（2020.9.15）



- 9月15日起，郑开城际、郑焦城际、郑机城际三条铁路将试行“铁路e卡通”，旅客在选乘以上城际列车时无需提前购买车票，在进站、乘车、出站所有环节只需通过手机刷脸扫码即可，真正实现“一码在手，随到随走”。
- 具体操作：旅客只需登录铁路12306官方App账户，进入“铁路e卡通”开户页面，进行身份注册、费用充值后进站（账户余额不得低于50元），系统自动默认为二等座，当旅客乘坐一等或其他高等级席位时，可以在列车上办理补票手续。验票时，旅客只需出示身份证原件和“铁路e卡通”已进站记录，核验票、证、人一致即可。这种随到随走的乘车模式不仅简化了旅客进出站的流程，缩短了人们的出行时间，而且在很大程度上避免了因行程临时改变而造成后续的改签、退票手续，方便旅客灵活调整自己的出行计划。

## 2、郑州中原科技城首批入驻60个项目，总额超过1100亿元（2020.9.15）



- 9月15日中原科技城政策发布会现场，入驻中原科技城的首批项目进行集中签约。郑州市郑东新区管委会与复星国际、上汽集团云计算软件研发中心、银丰国际生物科技园等28个标志性项目上台签约，32家企业同步签约，总额超过1100亿元，为中原科技城的高质量发展积蓄了新动能。
- 此次签约60个项目主要涉及数字文创产业、信息技术产业、前沿科技产业、生命科技产业等方面，将进一步提升郑州市的高端技术研发能力、科技创新成果转化能力、高科技人才吸引力。

## 3、关于中原科技城“3.0版”郑州人才新政亮相，购房最高补贴300万（2020.9.15）



- 郑州市发布了中原科技城配套人才政策，推出了从高层次人才引进、人才激励，到创业支持、资金扶助，再到安居乐业等，全系列政策。
- 1、人才引进标准，只要一年内实际工作四个月以上，无需落户，即可参加人才评定；2、住房，结合人才住房实际需求，提供租、买不同选择，对于需要租房的，按照配套齐全、拎包入住的原则，最高可提供200平米的免租金人才公寓；对于需要购房的，最高可给予300万元一次性购房补贴。
- 3、人才补助，对新引进的E类人才，给予10万元、5万元不同金额的一次性生活补贴，博士每人每月还可发放1万元人才专项补贴，硕士每人每月发放5000元人才专项补贴；4、对新落户的科创类企业、科研机构 and 人才创业项目，给予3年内办公用房租金全额补贴，创业项目通过郑州市创业领军团队评审后，最高可给予500万元项目资助。

## 4、河南房企掌门人发声称不带头降价：降价促销弊大于利（2020.9.17）



- 当前市场下行，部分房企打折促销的环境下，9月17日，在河南省房地产业商会会长闭门会，建业集团董事长胡葆森，正商集团董事长张敬国在会上就“疫情影响、政策收紧、打折促销、企业发展”等问题展开深入交流，都表示，不带头降价。
- 会上，针对“房企打折促销”话题，人员观点普遍一致——降价促销对于整个行业发展，弊大于利：第一，会使得已购房者的资产缩水，可能导致部分人出现过激的维权行为，不利于社会稳定。第二，房价大起大落，对金融业、建筑业、建材业、服务业等相关行业都将造成巨大影响，一损俱损。第三，可能会造成一大批房企倒闭，缺少资金、土地储备的中小型房企很难活下来，一旦倒闭，会导致烂尾楼不断增加；资金链断裂可能致使债务危机爆发。第四，消费者普遍存在买涨不买跌心理，即使降价，房企也难达到预期目标。

## 5、荥阳市多区域发布契税补贴政策（2020.9.17）



- 9月17日，荥阳市索河街道办事处、京城路街道办事处、豫龙镇、广武镇发布契税补贴通知（乔楼镇、贾峪镇契税补贴正在积极制定）
- 本次契税补贴采取“先征后补”的方式，凡在2020年9月21日-2020年11月20日期间缴纳契税的给予缴纳契税总额15%金额的补贴；凡在2020年11月21日-2020年12月10日期间缴纳契税的给予缴纳契税总额10%金额补贴。为提高效率，契税缴纳可通过网上办理和线下办理，网上办理特别提醒：适用于购房发票为带税率发票的购房者，税率栏为5%或9%、10%、11%

**解读：契税补贴政策主要为补贴财政的手段之一，以刺激“存量”契税缴纳为主，对前期已购房客户利好。**

# 典型房企动作

本周南龙湖房企浩创率先加大营销力度，采取**0首付+85折**的营销方式，市场热度较高；泰颐府和国泰紫荆园也采取**0首付**政策，成交量有所提升，加剧南龙湖市场郭店板块竞争环境

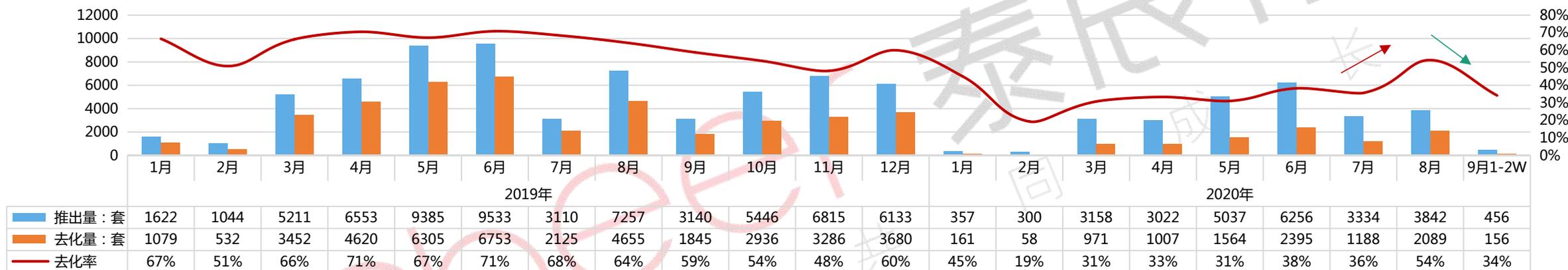
## 典型项目具体执行政策

房企	项目	板块	营销动作	近3月单价 (元/m <sup>2</sup> )	调价后单 价(元/m <sup>2</sup> )	降价 幅度	分期政策说明	9.7-9.13 成交(套数)	9.14-9.20 成交(套数)
浩创 (0首付+85折)	浩创梧桐花语	薛店	0首付+85折	6600	5600	1000	1万订房，剩余全部贷款(正常商贷利息)	62	84
	浩创梧桐春晓	郭店	0首付+85折	6600	6200	400	1万订房，剩余全部贷款(正常商贷利息)	9	65
	浩创梧桐郡	南龙湖	未采取	8800	8800	0	首付3万，剩余2年四次付清	12	16
	浩创梧桐茗筑	郭店	未采取	7800	7800	0	1万订房减2万，剩余交房前一次付清	5	3
泰益德 (0首付)	泰颐府	郭店	0首付，90%贷款，剩下的10%通过车位贷	7200	7200	0	付款方式：5年后一次性+3万送车位，3年后一次性+2万送车位，10%一次性+1万送车位(无利息)	16	59
国泰紫荆园置业	国泰紫荆园	南龙湖	0首付+维修基金网签	8800	8500	300	0首付+维修基金网签，首付15%剩下全部贷款，剩余部分3年后一次性付清，加1万送车位	12	10

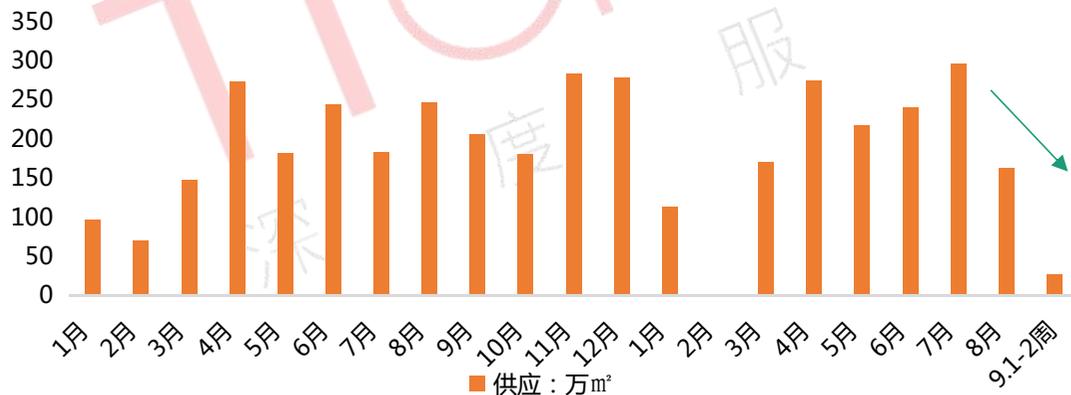
# 楼市推货表现-8月取证量下降导致9月初楼市推盘低迷

今年截止8月份，大郑州住宅取证量达到1474万m<sup>2</sup>，同比提升2%，整体取证速度加快；7月为取证峰值，传导至销售层面，8月推售表现较好，8月及9月初期取证量下降，导致9月初期推售量呈现低迷状态

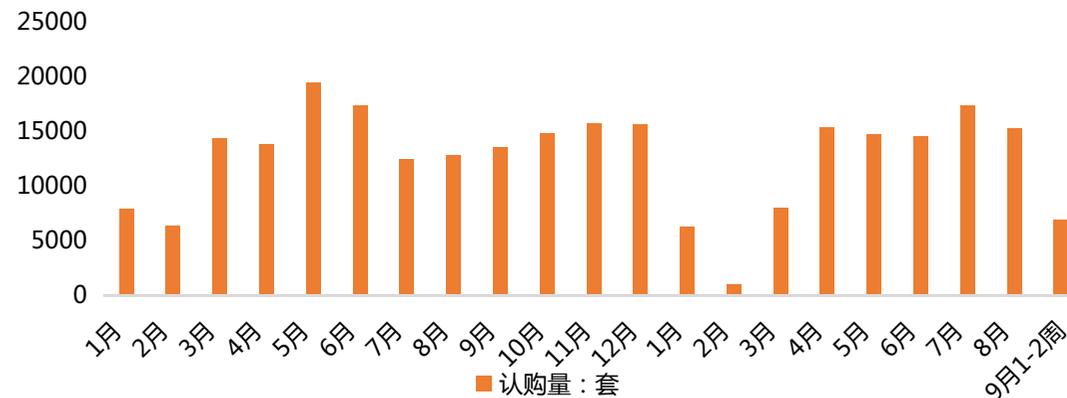
2019年1月-2020年9月市场推盘及去化



2019年1月-2020年9月大郑州取证量表现 (备案数据)



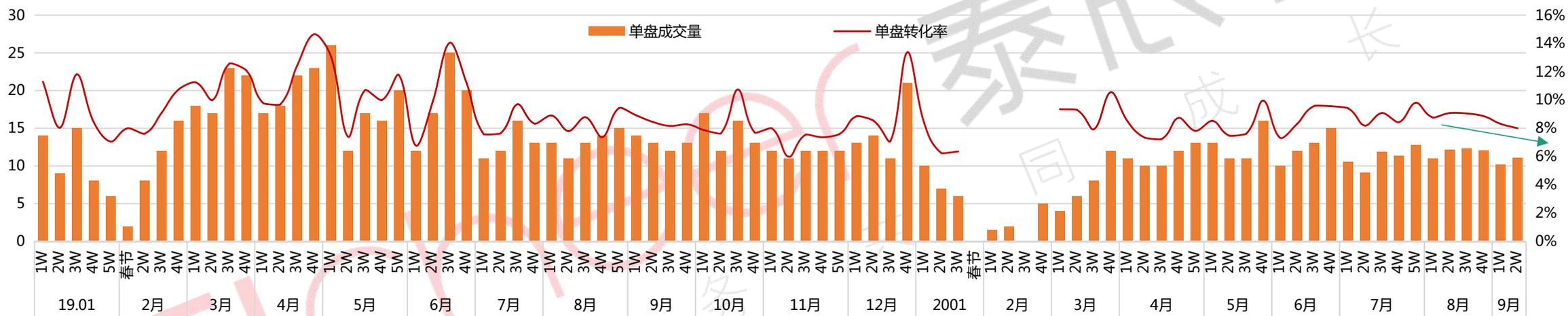
2019年1月-2020年9月大郑州月度认购情况 (监控数据)



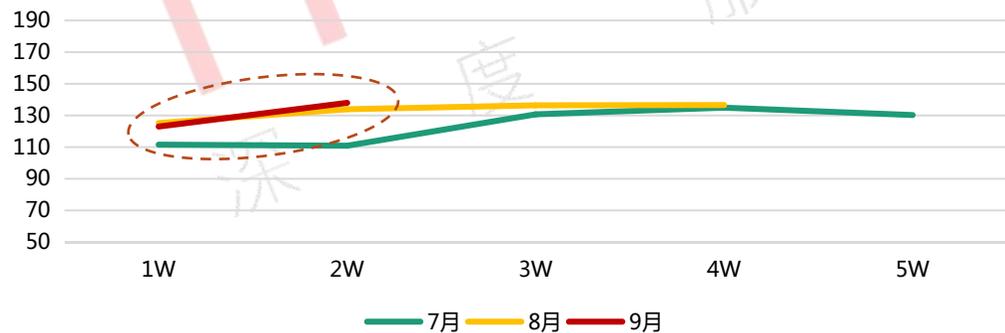
# 市场交易表现-九月初成交均值表现低于8月但高于7月

今年疫情冲击下，3-4月节点抹平，整体成交量逊于往期（截止8月整体成交量约低于往期12%），按照惯性，月初成交量一般低于月末，9月前两周访交均值分别为130组、11套，低于8月但高于7月

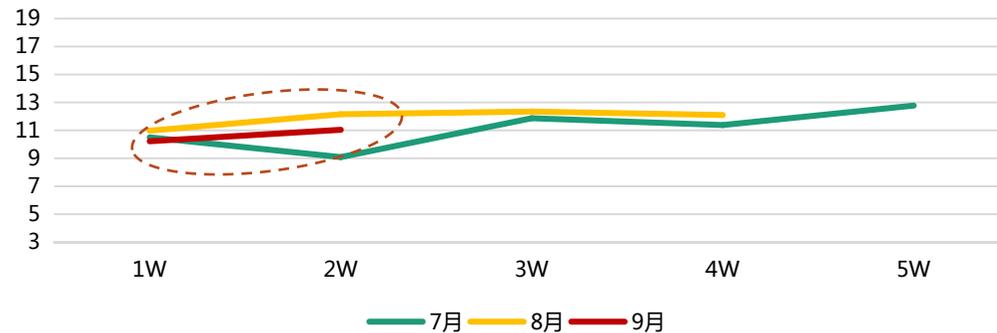
2018年1月-2020年9月大郑州单盘周均成交及转化率走势



7-9月单盘周均来访



7-9月单盘周均成交



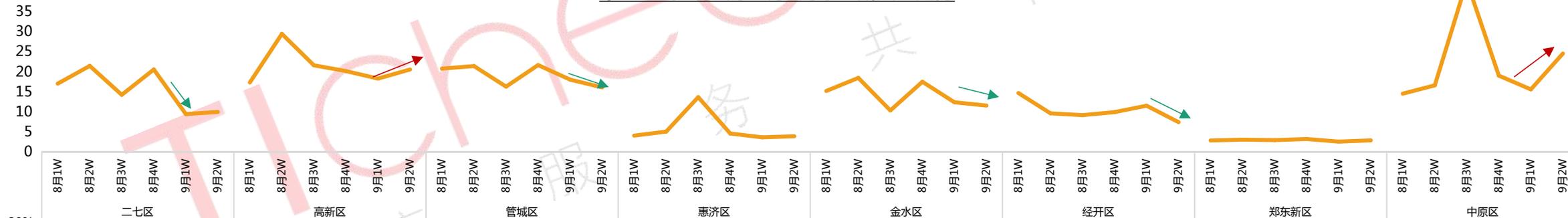
# 主城区市场表现- 房企发力点主要集中在8月中旬，蓄力期间成交量回落

受推售节点影响，多项目开盘集中于8月中旬，9月初期处于收力调整期，**主城单盘周均成交普遍下降**；其中中原区及高新区受优质新盘入市催化，市场活力较高，销量企稳，9月数据走势上扬

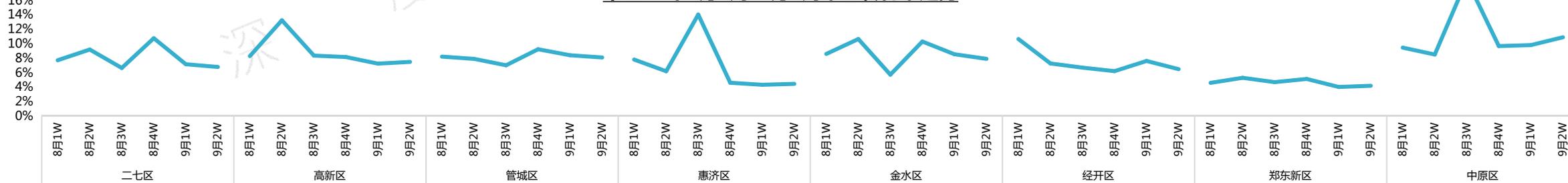
市区20年8月1周-9月2周单盘来访量走势



市区20年8月1周-9月2周单盘成交量走势



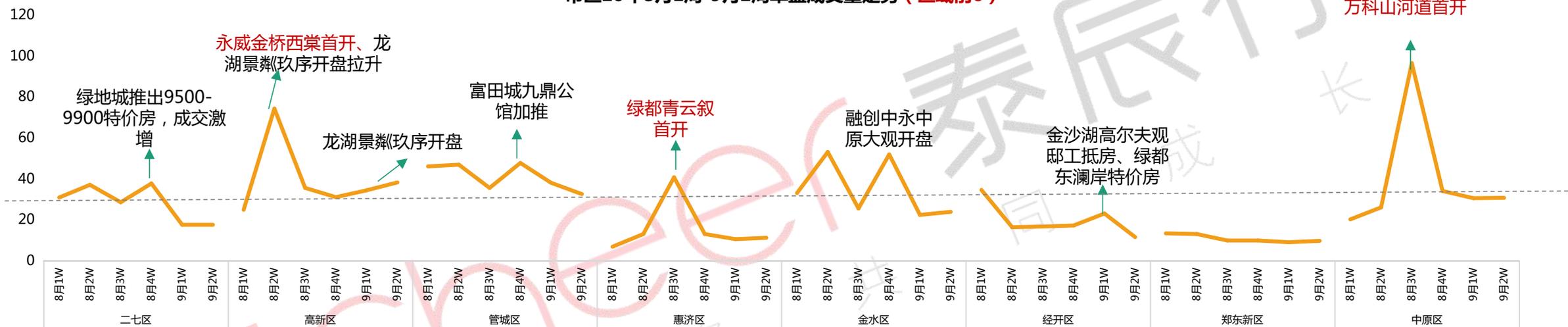
市区20年8月1周-9月2周单盘转化率走势



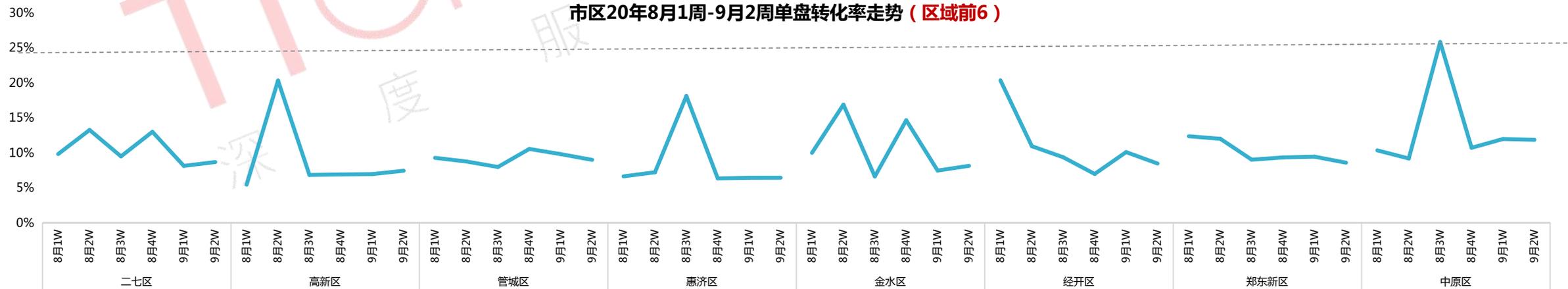
# 主城区市场表现-区域销售较好项目均有开盘及特价房催动

中原、高新、惠济三区均有优质项目首次开盘，极大拉升了成交量

市区20年8月1周-9月2周单盘成交量走势（区域前6）



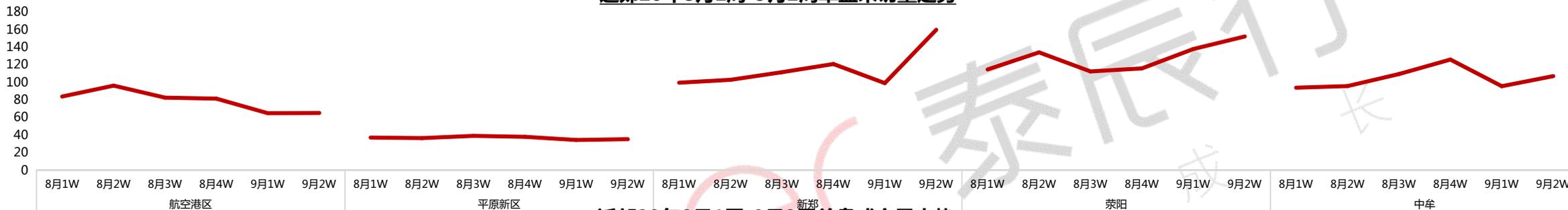
市区20年8月1周-9月2周单盘转化率走势（区域前6）



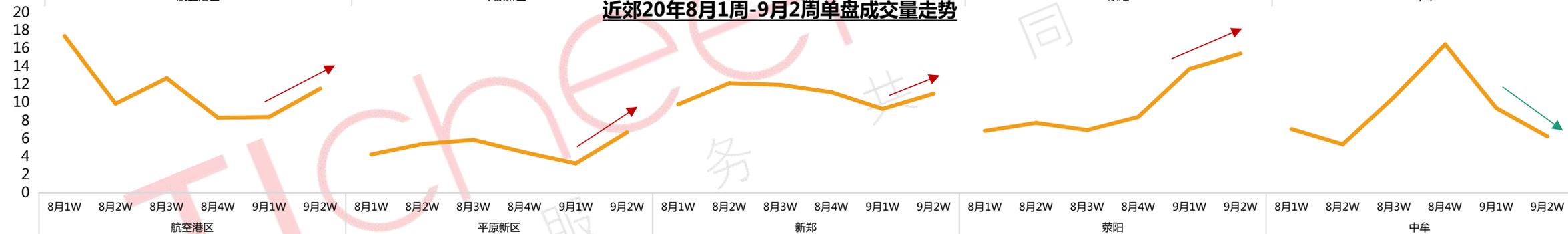
# 郊县区市场表现-于9月初发力，进一步让利促成交

郊县市场9月初期表现优秀，除中牟以外其余均走势上扬，港区受兴港永威和园9月入市及融创恒大项目降价刺激；平原新区受恒大项目政策刺激，新郑部分项目加大特价力度销量拔高，荥阳恒大养生谷新推地块让利显著，远洋6.5万高佣+特价刺激成交较好

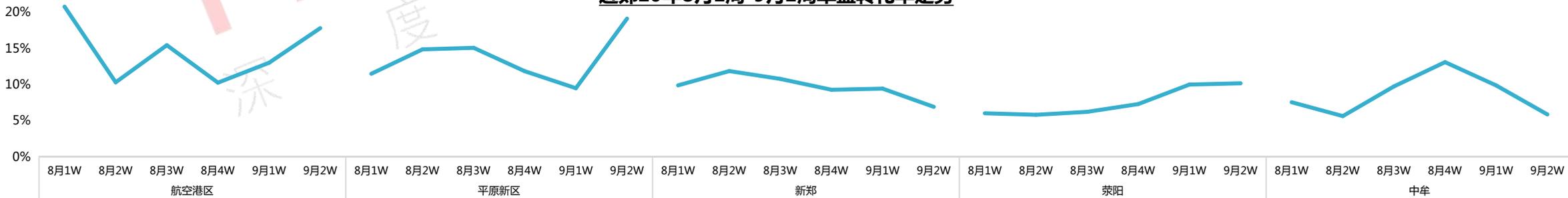
近郊20年8月1周-9月2周单盘来访量走势



近郊20年8月1周-9月2周单盘成交量走势



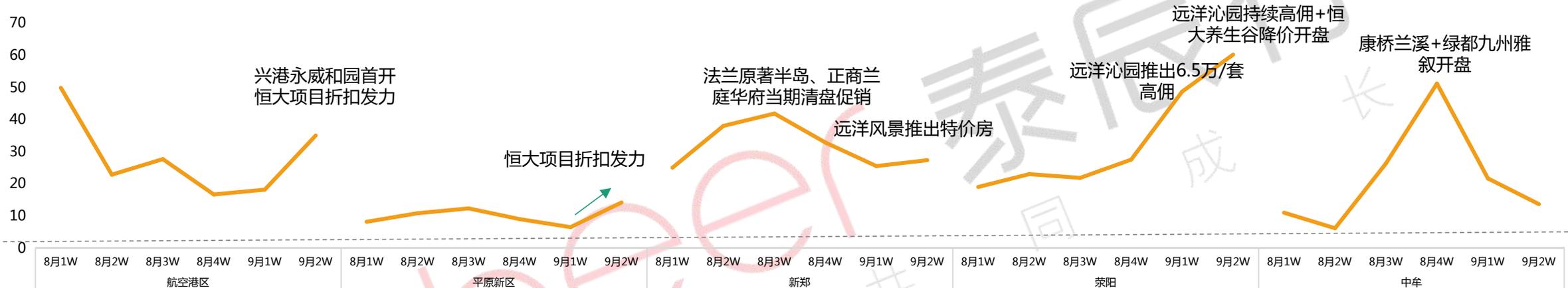
近郊20年8月1周-9月2周单盘转化率走势



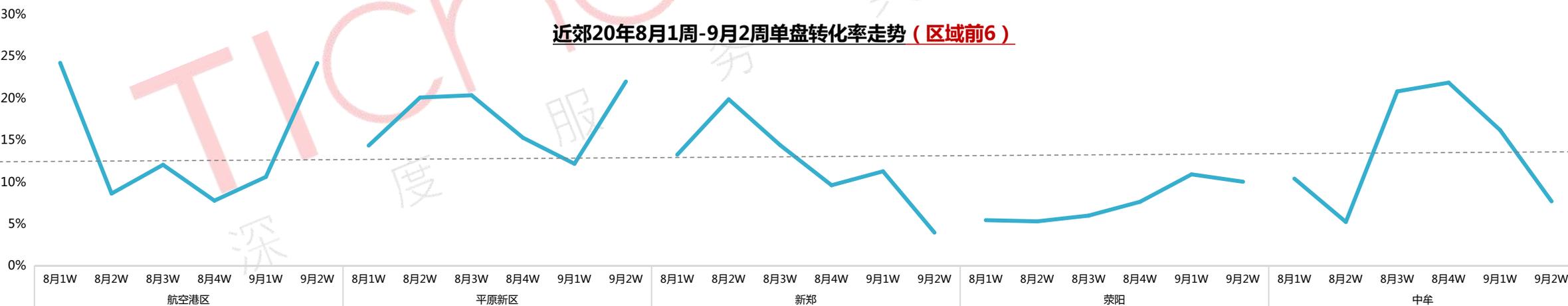
# 郊县区市场表现-市场典型持续以高佣特价发力促成交

荥阳市场9月初表现异常优秀，9月1周远洋沁园推出6.5万/套高佣政策刺激成交，直线拔高项目去化量，恒大新地块降价开盘，进一步促进去化

近郊20年8月1周-9月2周单盘成交量走势 (区域前6)



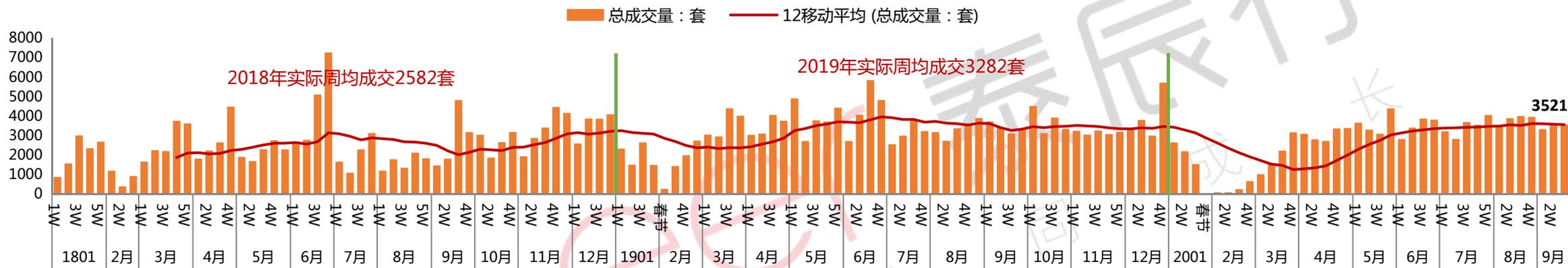
近郊20年8月1周-9月2周单盘转化率走势 (区域前6)



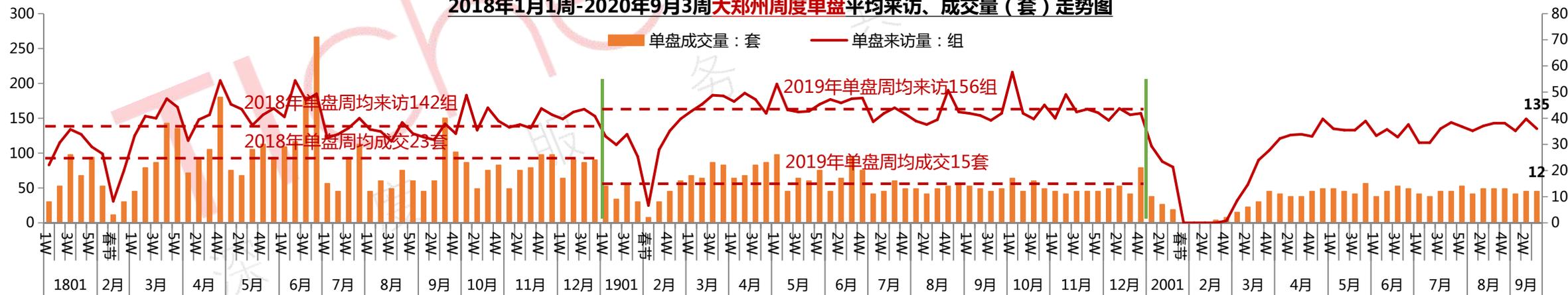
# 市场监控-大郑州整体数据

9月3周在售项目**305个**，成交**3521套**，同比+15%，环比-1%；  
单盘周均来访**同比-8%，环比-9%**，单盘周均成交量**同比、环比均持平**

2018年1月1周-2020年9月3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3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



◆ 9月3周大郑州实际监控到住宅项目315个，共计来访42532次，其中单盘平均来访135次；监控到住宅在售项目305个，共计成交3521套，单盘平均成交12套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目12个

9月3周平销项目单盘周均来访量**同比-10%**，**环比-10%**；单盘周均成交量**同比持平**，**环比-9%**

2018年1月1周-2020年9月3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3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**：9月3周住宅平销套数TOP10共计销售**595套**，环比+11%

**住宅销售**：9月3周住宅销售套数TOP20共计销售**1206套**，环比+7%

## ★ 9.14-9.20大郑州周度住宅平销项目成交套数TOP10 ★

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格 (元/m <sup>2</sup> )	面积 (万m <sup>2</sup> )
1	浩创梧桐花语	新郑	84	高层	5600	0.92
2	富田城九鼎华府	管城区	80	高层	12900	0.88
3	恒大养生谷	荥阳	73	小高层	精装7300	0.80
4	浩创梧桐春晓	新郑	65	高层、洋房	高层6200, 洋房7000	0.72
5	泰颐府	新郑	59	高层、洋房	高层7200, 洋房8300	0.65
6	恒大城	高新区	57	高层	精装13800	0.63
7	恒大金碧天下	平原新区	50	高层、洋房	毛坯高层6200 精装高层6800 毛坯洋房8600	0.55
8	融创城	管城区	44	高层	13000-14000	0.48
9	碧桂园名门凤凰城	中原区	42	高层	15000-15200	0.46
10	远洋沁园	荥阳	41	高层	7200	0.45

## ★ 9.14-9.20大郑州周度住宅销售项目成交套数TOP20 ★

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	中原区	裕华城	194	11	管城区	融创城	44
2	郑东新区	汇泉东悦城	89	12	中原区	碧桂园名门凤凰城	42
3	新郑	浩创梧桐花语	84	13	荥阳	远洋沁园	41
4	管城区	富田城九鼎华府	80	14	新郑	法兰原著半岛	40
5	荥阳	恒大养生谷	73	15	金水区	保利海德公园	38
6	新郑	浩创梧桐春晓	65	16	高新区	谦祥钱隆城	36
7	新郑	泰颐府	59	17	管城区	碧桂园名门时代城	36
8	高新区	恒大城	57	18	金水区	美盛教育港湾	36
9	平原新区	恒大金碧天下	50	19	中原区	康桥玖玺园	35
10	高新区	朗悦公园府	49	20	中原区	恒大林溪郡	34

备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周加推项目。

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

# 新增预售（市区+近郊）

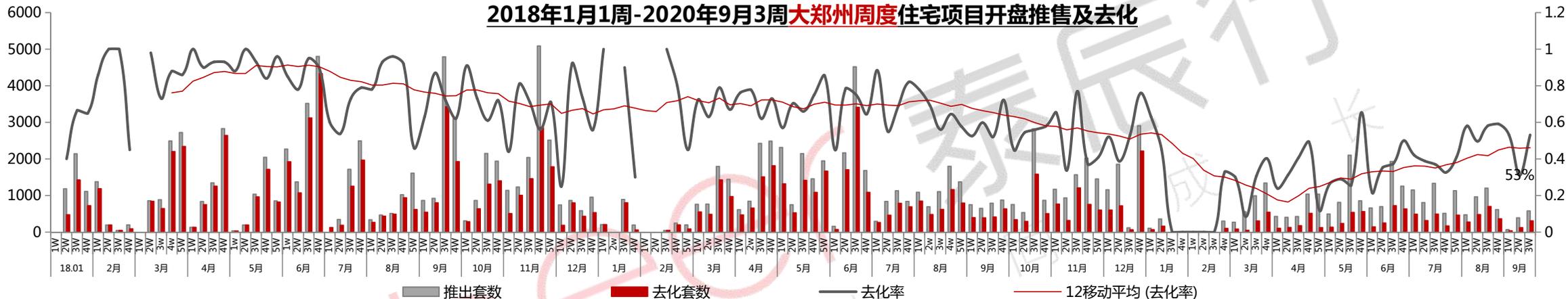
本周市区和近郊共**10**个项目新增预售，其中住宅共**748**套，面积**9.01**万m<sup>2</sup>，待售**220**套，待售面积**2.31**万m<sup>2</sup>

区域	预售许可证号（预售号）	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m <sup>2</sup> )	住宅建面(万m <sup>2</sup> )	住宅套数	非住宅建面(万m <sup>2</sup> )	非住宅套数	预售产品动态（价格元/m <sup>2</sup> ）
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1097）号	东悦城一号院	汇泉博澳东悦城	2020/9/16	商业服务	5#	0.12	0	0	0.12	12	待售
高新区	（2020）郑房预字第GX2020065号	保利和园	保利文化广场	2020/9/16	商业服务	6#	0.02	0	0	0.02	2	待售
航空港区	G0443	郑州航空港区建港实业有限公司兴港和园项目（一期）	兴港永威·和园	2020/9/17	成套住宅	1/2/5/7#（11F）	2.31	2.31	220	0	0	毛坯9500，预计11月加推
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1096）号	郑地美景东望五期	郑地美景东望	2020/9/17	办公及商业	3#	2.58	0	0	2.58	698	待售
金水区	【2020】郑房预售字（5141）号	中能大都荟	中能大都荟	2020/9/18	商业	2#	1.38	0	0	1.38	321	待售
中原区	【2020】郑房预售字（5139）号	裕华城书香苑	裕华城	2020/9/14	成套住宅	13#（27F）	1.86	1.86	216	0	0	已售
中原区	【2020】郑房预售字（5140）号	国信西苑	万科·山河道	2020/9/14	住宅	3#（34F）	1.78	1.78	136	0	0	已售
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1085）号	瀚海·观象	瀚海观象	2020/9/15	成套住宅	1/7#	2.51	2.51	144	0	0	已售：168m <sup>2</sup> 21600，189m <sup>2</sup> 21600，240m <sup>2</sup> 22500，340m <sup>2</sup> 25500
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1087）号	碧桂园天琴苑	碧桂园天琴湾	2020/9/15	成套住宅	19#（5F）	0.35	0.35	20	0	0	已售：33000-34000
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1701）号	碧桂园象苑	碧桂园象府	2020/9/15	成套住宅	11#（6F）	0.21	0.21	12	0	0	已售：19000-20000，首层复式23000
<b>合计</b>							<b>13.11</b>	<b>9.01</b>	<b>748</b>	<b>4.1</b>	<b>1033</b>	

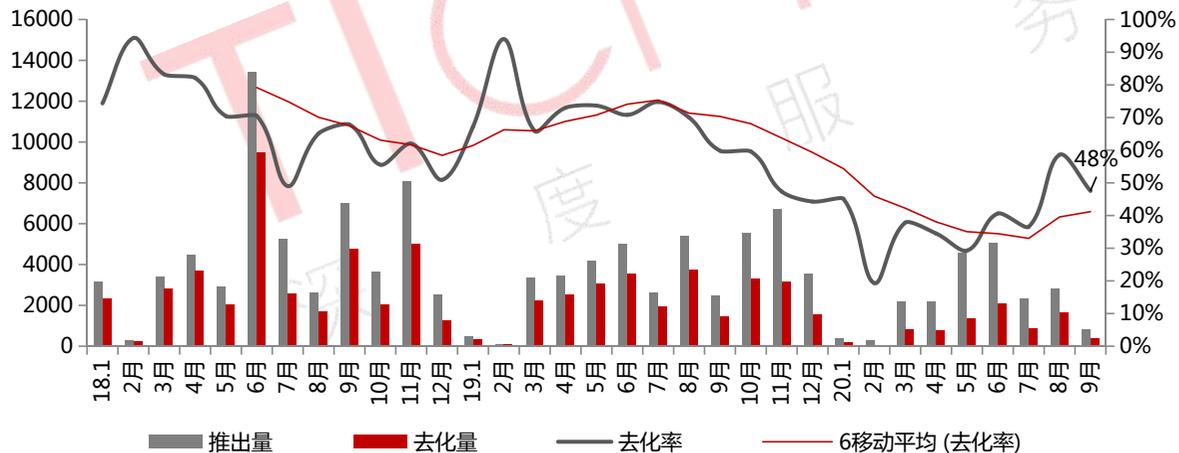
# 开盘数据走势

本周大郑州3个项目开盘，共计推出578套，整体去化307套，去化率53%，较上周上升22%

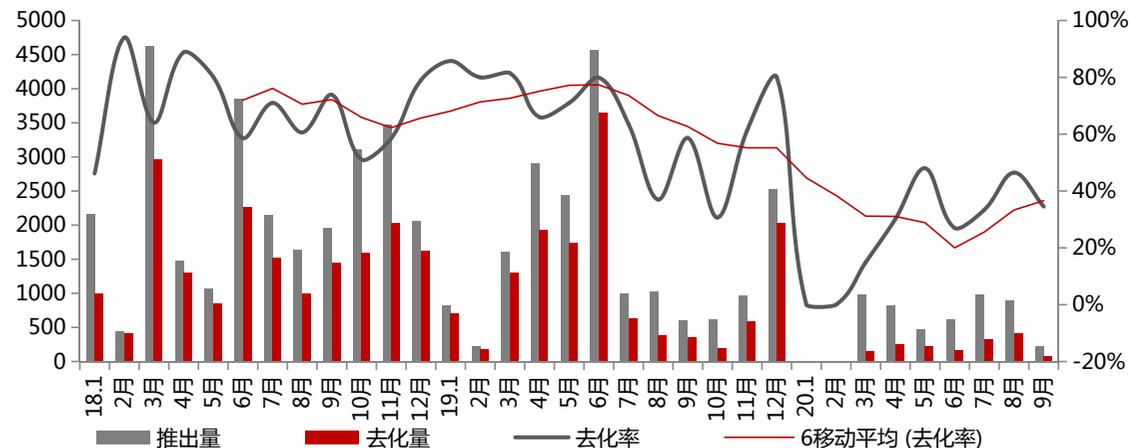
### 2018年1月1周-2020年9月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



### 2018年1月-2020年9月市区住宅项目开盘推售及去化

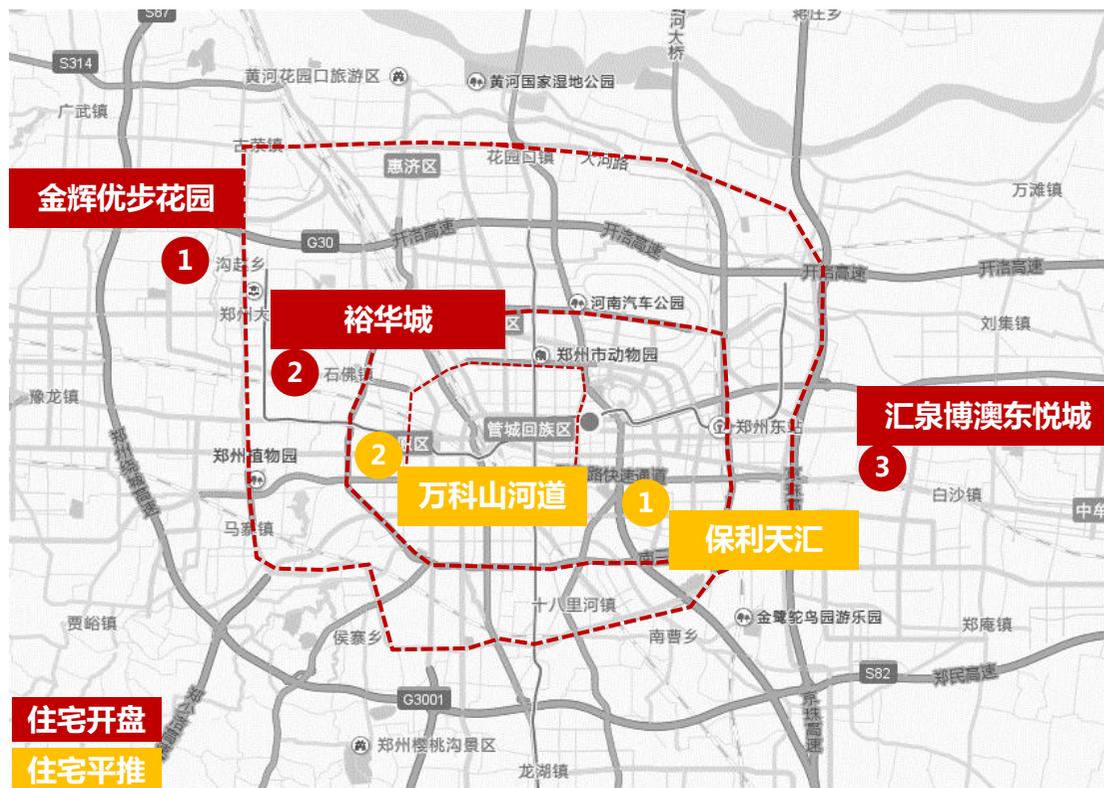


### 2018年1月-2020年9月郊区住宅项目开盘推售及去化



# 本周开盘汇总

本周大郑州3个项目开盘，共计推出578套，去化307套，去化率53%；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/m <sup>2</sup>
1	开盘	金辉优步花园	高层、洋房	86	24	28%	高层11800（精装）；洋房标准层14500（精装）
2	开盘	裕华城	高层	276	194	70%	12400-13400（毛坯）
3	开盘	汇泉博澳东悦城	高层	216	89	41%	11500-11700（简装）
开盘合计				578	307	53%	—
1	平推	保利天汇	高层	320	9	3%	19500（毛坯）
2	平推	万科山河道	高层	136	50	37%	19500（精装）
平推合计				456	59	13%	—

# 项目动态-开盘 (金辉优步花园-销售概况)

9月19日推出高层12#/洋房6#共86套，截止当日去化24套，去化率28%

项目位置	高新区莲花街与川杨路交会处西南角		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m <sup>2</sup>	容积率	2.49
营销团队	自销		解筹率	60%	
蓄客及到访	9.12开始蓄客，认筹40组，当天到访约50组				
成交价格	高层均价11800元/m <sup>2</sup> （精装）；洋房标准层14500元/m <sup>2</sup> （精装）				
竞品价格	美的翰悦府精装高层12000元/m <sup>2</sup> 、正商湖西学府精装高层11500元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	<b>认购：</b> 2万 <b>优惠：</b> 1) 开盘优惠2%；2) 认筹优惠2%；3) 按时签约优惠1%；4) 分期付款优惠2% <b>分期：</b> 首付5%，剩余分期2年4次（仅限高层） <b>分销：</b> 链家，房友，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	12#：(2020)郑房预字第GX2020063号；取证日期：2020/9/1； 6#：(2020)郑房预字第GX2020060号；取证日期：2020/8/26				
备注	高层对外精装标准1500元/m <sup>2</sup>				



## 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，周边景观资源须水河，须水河的水系景观资源丰富，区域处于发展起步期，配套和生活居住氛围尚未形成。

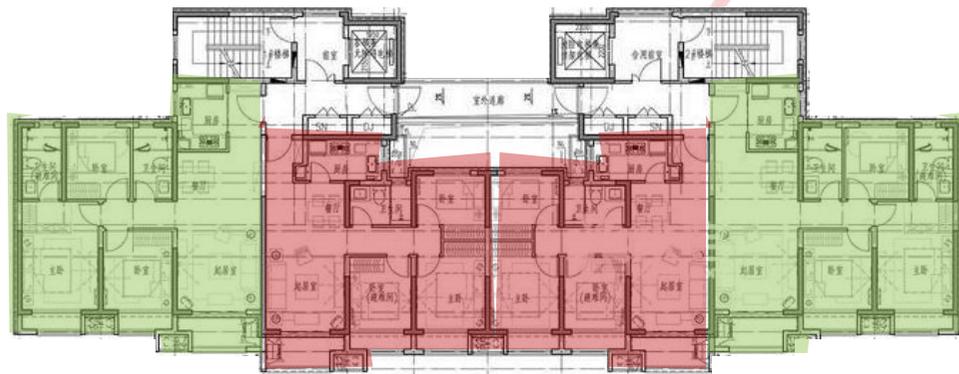
**开盘分析：本次开盘效果较差：**1) 洋房户型单一，仅有128m<sup>2</sup>四室，客户可选择性少；2) 区域内竞品共享规划配套，且货源比较充足，竞争较为激烈；3) 海报仅宣传高层，洋房宣传力度较弱，且洋房无首付分期，置业门槛相对较高，拉低整体去化率

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	2020-9-19
	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#	高层12#
	成交价格	12500元/m <sup>2</sup>	12500元/m <sup>2</sup>		12300元/m <sup>2</sup>	12300元/m <sup>2</sup>			
	成交套数/供应套数	28/161	20/161		22/162	11/162		18/54	
洋房	推出楼栋	洋房4/9#	无洋房供应	洋房6#	洋房3#	无洋房供应	洋房6#	洋房6#	
	成交价格	标准层14500元/m <sup>2</sup>		标准层14500元/m <sup>2</sup>	标准层14300元/m <sup>2</sup>		标准层14500元/m <sup>2</sup>		
	成交套数/供应套数	6/64		6/64	5/48		6/32		

# 项目动态-开盘 (金辉优步花园-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	12#	1D	2T4	27F	三室两厅两卫	115	11800	54	18	28%
						三室两厅一卫	92				
	洋房	6#	2D	1T2	8F	四室两厅两卫	128	标准层14500;首层21000 (赠送挑高6米的地下室95m <sup>2</sup> , 赠送花园约41m <sup>2</sup> )	32	6	
合计									86	24	28%

12#平层图

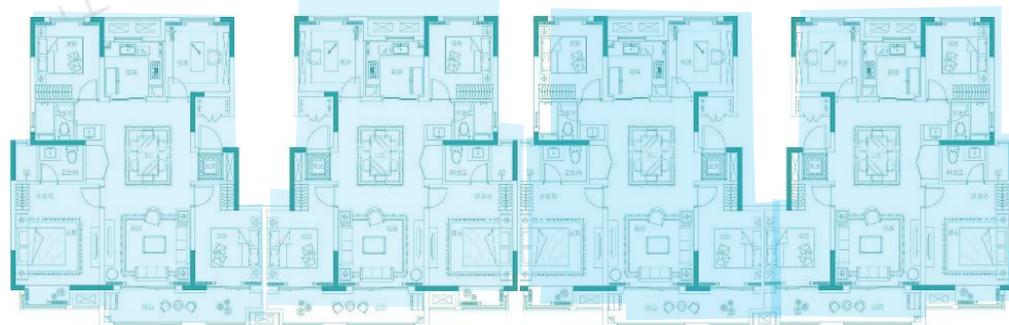


115m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

92m<sup>2</sup> 三室两厅一卫

115m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

6#平层图



128m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

# 项目动态-开盘 (裕华城-销售概况)

9月19日针对高层1#部分房源及13#进行线下选房，推出276套；前期销售+开盘当日共去化194套

项目位置	中原区学府路南、爱民路西	开发公司	郑州德宸祥苑置业有限公司	
占地	112亩	建面	26万方	容积率 3.49
营销团队	自销+泰同+泰辰		解筹率	—
蓄客及到访	7月26日示范区开放，同步启动认筹高层2万抵3万，截止8月29日前共认筹约160组左右			
成交价格	1#毛坯13000-13400元/m <sup>2</sup> 13#毛坯12400-12800元/m <sup>2</sup>			
竞品价格	华瑞紫韵城：高层毛坯13800元/m <sup>2</sup>			
优惠方式	<b>认购：</b> 20000 <b>优惠：</b> ①认筹两万抵三万；②按揭优惠1%；③按时签约优惠1%；④分期优惠减少1%，首付15%再减少1% <b>分期：</b> ①首付2万，剩余3年3次（2021年5.31交20%，2022年5.31交20% 2023年5.31交60%）②首付15%，剩余部分采用商业贷款 <b>分销：</b> 贝壳、房友、58、红石会、搜狐，2.5万/套			
客户来源	中原区客户为主			
预售情况	取证日期：7月20日，【2020】郑房预售字（5072）号，1/2/15/16#，596套； 取证日期：9月14日，【2020】郑房预售字（5139）号，13#，216套			



**楼盘分析：**  
 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；总占地1700亩，一期占地112亩，占地较广，内部规划多块教育用地，包括6所幼儿园、3所小学、2所初中、1所高中，9月2日，与伊河路小学（36班制）正式签约，教育资源优势明显；3公里范围内分布有解放军九八八医院、中原区人民医院，医疗资源丰富；规划10栋高层+6栋洋房，产品类型丰富。

**开盘点评：**  
 本次开盘效果一般：  
 1.项目一期临近高铁线路，略受噪音影响；周边有服装批发市场及物流园，且配套相对匮乏，生活氛围较差；2.项目产品阳台均无赠送，大户型无飘窗设计，客户存在一定抗性；3.项目虽距离1号线铁路站1.2公里，但内部交通通达性差，交通不便。

项目近期开盘	推出时间		2020-9-19
	高层/小高	推出楼栋	1#、13#
		成交价格	1#13000-13400元/m <sup>2</sup> 13#12400-12800元/m <sup>2</sup>
		成交套数/供应套数	194/276
	洋房	推出楼栋	本次无洋房推出
		成交价格	
成交套数/供应套数			

# 项目动态-开盘 (裕华城-产品分析)

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率	
推售房源	高层	1# (此次推出东单元东户及西单元西南户)	2D	2T4	30F	三室两厅一卫	89	13000-13400元/m <sup>2</sup>	25	194	70%
						三室两厅两卫	118		25		
	13#	2D	2T4	27F	两室两厅一卫	78	12400-12800元/m <sup>2</sup>	113	113		
					三室两厅一卫	89					
	合计								276	194	70%

1#平层图



118m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

78m<sup>2</sup>两室  
两厅一卫

118m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

115m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

89m<sup>2</sup>三室  
两厅一卫

115m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

13#平层图



89m<sup>2</sup>三室  
两厅一卫

78m<sup>2</sup>两室  
两厅一卫

89m<sup>2</sup>三室两厅一  
卫

78m<sup>2</sup>两室  
两厅一卫

89m<sup>2</sup>三室  
两厅一卫

# 项目动态-开盘 (汇泉博澳东悦城-销售概况)

9月19日针对二期高层1号楼东单元，2号楼西单元进行开盘，共计推出216套房源，去化89套，去化率41%

项目位置	郑东新区商都大道以北、前程路以东		开发公司	郑州旭辉博澳房地产开发有限公司		
占地	69亩	建面	24.17万m <sup>2</sup>	容积率	4	
营售团队	自销		解筹率	49%		
蓄客及到访	8月1日开始蓄客，截止开盘认筹180组，当天到访150组					
成交价格	11500-11700元/m <sup>2</sup> (简装)					
竞品价格	东润城11500元/m <sup>2</sup> (简装)					
营销政策	<b>认筹：</b> 10000 <b>认购：</b> 10000 <b>优惠：</b> ①认筹优惠1%；②开盘当天1号楼优惠2%，2号楼优惠1%；③30%首付，额外优惠1%，首付分期无额外优惠 <b>分期：</b> 首付5%，剩余25%两年半内分5次付清，每次付5%； <b>分销：</b> 贝壳					
客户来源	客户多以中牟县城为主，少量市区客户（东区为主）					
预售证号	预售证暂未公布					
备注	价格无户型差，楼层差约10元/m <sup>2</sup>					

项目近期开盘	推出时间		2019.5.12	2019.9.2	2019.10.1	2019.11.2	2020.9.19	
	高层	推出楼栋	一期高层2/7/8#	一期高层9#	一期高层6#	一期高层3#	二期高层1/2#	
		成交价格	11520-11640元/m <sup>2</sup> (装修)	11700元/m <sup>2</sup>	11700元/m <sup>2</sup>	11700元/m <sup>2</sup>	11500-11700元/m <sup>2</sup>	
成交套数/供应套数		410/578	128/160	132/259	115/188	89/216		



## 楼盘分析：

**项目概况：**项目位于郑东新区，商都大道以北、前程路以东，占地69亩，分两期开发，目前在售二期。交通：项目临近商都大道；教育：地块紧邻郑东新区白沙前程小学（步行仅需4分钟），此外地块内部配建一所6班制幼儿园，省实验中学与项目直线距离3KM，距离稍远。目前周边缺少医疗以及商业配套。

**开盘点评：**本次开盘效果一般：

- ①该项目前期蓄客难度较大，客户量不足；
- ②本次开盘价格相较前期降幅较小，相较周边竞品价格无明显优势；
- ③该地块相比一期容积率较高，且为商住用地，居住舒适度下降明显。

# 项目动态-开盘 (汇泉博澳东悦城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
高层	高层	1#	2D (此次推出东单元)	2T4	27	三室两厅一卫	89	11500-11700	135	61	45%
		2#	2D (此次推出西单元)			三室两厅两卫	96		27	7	26%
						三室两厅两卫	116		54	21	39%
合计									216	89	41%

1#平层图



2#平层图



# 项目动态-平推 (保利天汇-销售概况)

9月19日上午针对北地块1/2/8#进行现场选房，推出320套，截止当日去化9套，去化率3%

项目位置	经开区中州大道·航海路·中原福塔北300米		开发公司	郑州保利亨业房地产开发有限公司	
占地	112亩	建面	22.35万m <sup>2</sup>	容积率	3
营售团队	保利投顾&易居		解筹率	—	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访约50组				
成交价格	毛坯高层19500元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	华润凯旋门毛坯高层19400元/m <sup>2</sup> (推出89m <sup>2</sup> 特价房17000元/m <sup>2</sup> )				
优惠方式	<b>认购：</b> 10000元认购 <b>优惠：</b> 1) 认购优惠2%；2) 开盘优惠1%；3) 按时签约优惠1%；4) 限时优惠1% <b>分期：</b> 无首付分期，可延期，首付10%，剩余部分在半年内还清（无息） <b>分销：</b> 贝壳、威然（佣金1.3%）				
客户来源	以经开老城区地缘性客户为主，部分金水区及东区客户				
预售证号	(2020)郑房预字第J200465号；1/2#212套				
备注	可组合贷				



新推      在售      待售      售罄

项目近期开盘	推出时间	2020-7-12	2020-9-19
	推出楼栋	北地块4/6/7#	北地块1/2/8#
	高层 成交价格	毛坯高层均价19500元/m <sup>2</sup>	毛坯高层均价19500元/m <sup>2</sup>
	成交套数/供应套数	140/306	9/320

## 楼盘分析：

**项目概况：**项目位于经开老城区二环边，总规划111.74亩，总建面22.35万方，分为南北两个地块开发，首开北地块，目前南北地块均在售；周边现有配套成熟，教育、医疗资源较丰富，均已落位运营；交通通达，但是临近陇海铁路线，以及中州大道和机场高速的核心位置，后期受噪音污染较大。

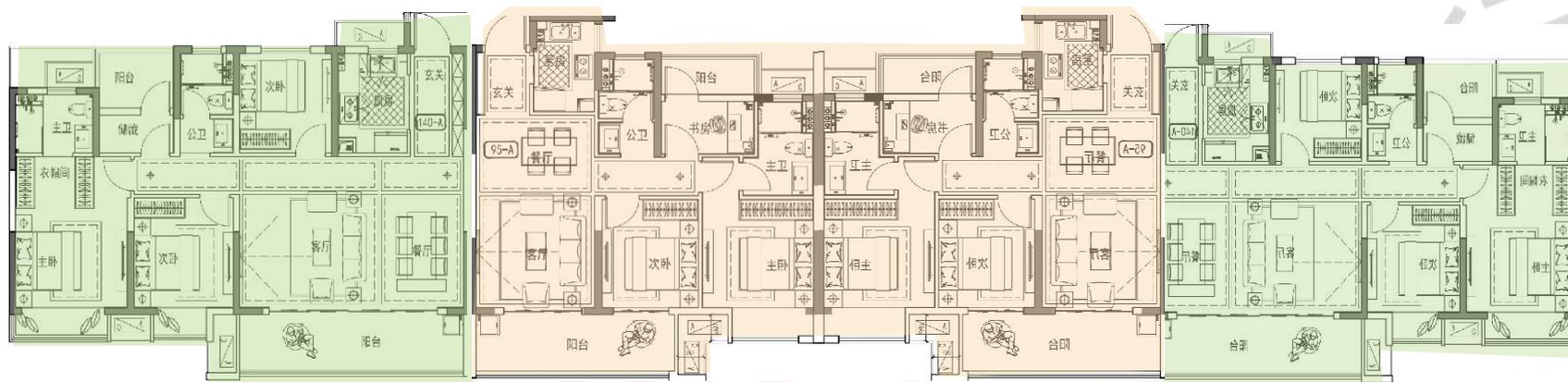
## 平推分析：

- 1、此次平推前期无蓄客，当天到客量较少；
- 2、推售的1/8#距离西边高架不足200米，后期噪音污染严重，客户抗性较大；
- 3、周边竞品（华润凯旋门/绿城诚园）在售货源充足加上近期市场下行，客户观望情绪较浓



# 项目动态-平推 (保利天汇-产品分析)

## 2#平层图



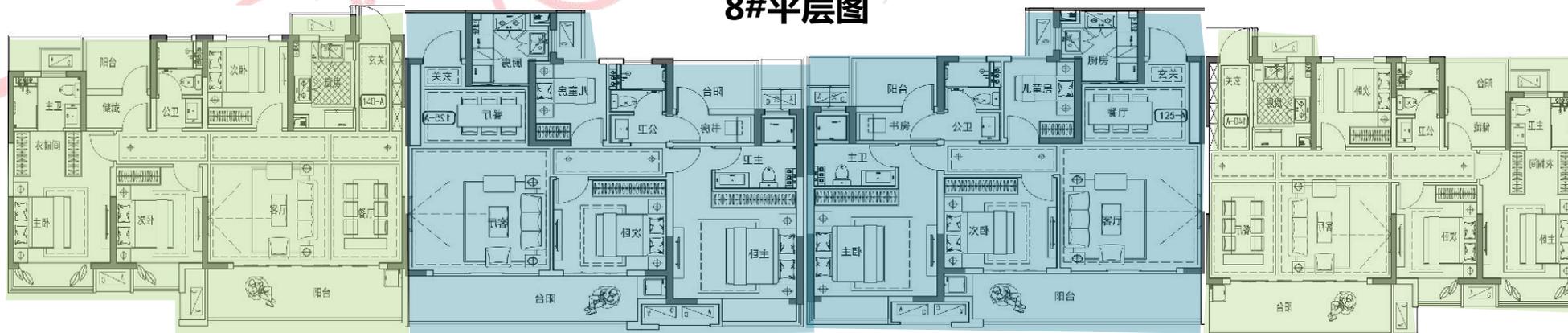
140m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

98m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

98m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

140m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

## 8#平层图



140m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

125m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

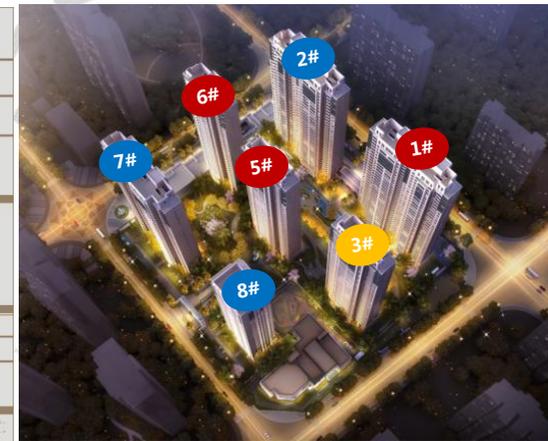
125m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

140m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

# 项目动态-平推 (万科山河道-销售概况)

9月17日针对**高层3#**房源进行平推，共推出**136套**，截止当日去化**50套**，去化率**37%**

项目位置	中原区 华山路与颍河路向西500米		开发公司	河南国信乐达房地产有限公司(万科合作操盘)	
占地	139亩(首期50.71亩)	建面	46.5万/m <sup>2</sup> (首期15.93万m <sup>2</sup> )	容积率	4.98(首期)
营售团队	泰辰行&易居&唯家		解筹率	—	
蓄客及到访	平推无蓄客				
成交价格	均价19500元/m <sup>2</sup> (精装)				
竞品价格	康桥玖玺园精装高层17800元/m <sup>2</sup>				
营销政策	<b>认购:</b> 20000 <b>优惠:</b> 0元入会享5000优惠, 6.6元升级享20000元优惠, 认筹优惠1%, 平推优惠1% <b>分期:</b> 无 <b>分销:</b> 无				
客户来源	以地缘性改善客户为主				
预售证号	取证日期: 9月14日, 预售证号: 【2020】郑房预售字(5140)号, 3#/136套				
备注	无				



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

## 楼盘分析:

**项目概况:** 项目位于中原区华山路与颍河路向西500米, 属于洛达庙城改项目, 为万科进驻中原区的首个住宅项目, 定位改善。首期占地50.7亩, 容积率4.98, 规划7栋高层, 精装交付。周边商业配套完善, 中原万达、西元国际、王府井、锦艺城等繁华商圈均在三公里内; 教育方面, 新近引进伊河路小学; 以及北侧二砂文创园(一路之隔)、西侧山河市政公园(紧邻项目, 由万科负责修缮)等休闲场所。项目整体配套完善, 生活便利, 但容积率偏高, 居住舒适度有一定打折。

## 平推分析:

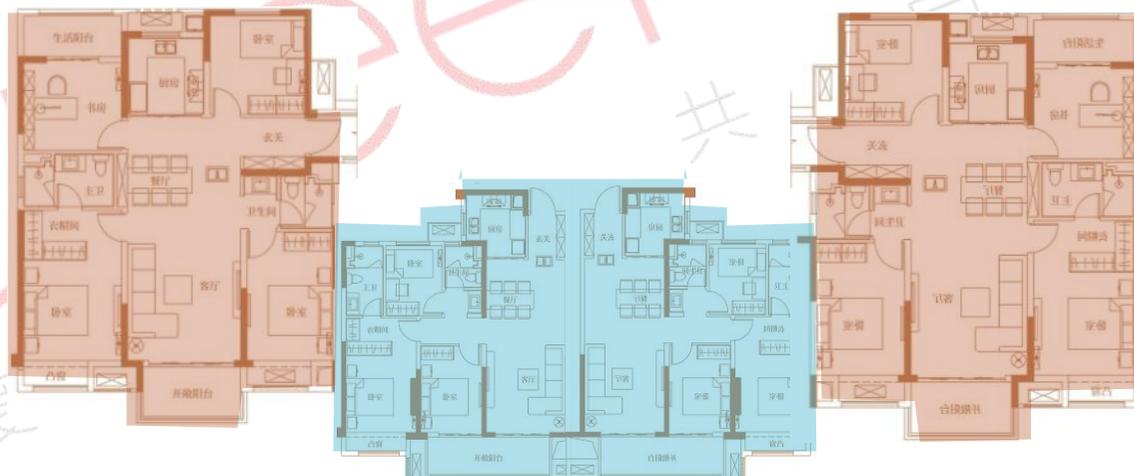
1. 此次平推无蓄客, 客户主要为首开未选到合适房源客户; 2. 相较竞品康桥玖玺园价格较高, 无分期政策加持, 置业门槛高; 3. 项目定位中原老城区改善项目, 但容积率较高, 部分改善客户有一定抗性。

项目近期平推	推出时间	2020-8-22	2020-9-17
	推出楼栋	高层1/5/6#	高层3#
	成交价格	19500元/m <sup>2</sup>	19500元/m <sup>2</sup>
	成交套数/供应套数	397/501	50/136

# 项目动态-平推 (万科山河道-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	1D	2T4	34	三室两厅两卫	124	19500元/m <sup>2</sup>	68	12	18%
						四室两厅两卫	143		68	38	56%
						合计					

3#平层图



143m<sup>2</sup> 四房两厅两卫

124m<sup>2</sup> 三房两厅两卫

143m<sup>2</sup> 四房两厅两卫

# 土地梳理-总览

本周大郑州供应3宗土地，为经开区（1宗），中牟县（2宗），共计141亩；成交17宗土地，为中原区（1宗），惠济区（1宗），二七区（2宗），经开区（1宗），中牟县（2宗），新郑市（3宗），巩义市（7宗），共计363亩；流拍1宗土地，为巩义市住宅地，共计93亩；预计下周竞拍土地17宗，共计844亩

## 大郑州本周整体供销情况



本周供应



本周成交



本周地价



本周楼面价

区域	供应		成交		地价	楼面价	中止/流拍		下周竞拍	
	亩	宗数	亩	宗数	(万元/亩)	(元/m <sup>2</sup> )	亩	宗数	亩	宗数
市内八区	3	1	135	5	829	3807	0	0	41	1
近郊	138	2	192	5	565	3662	0	0	495	11
远郊	0	0	37	7	203	5072	93	1	308	5

## 本周大郑州土地供应分布图

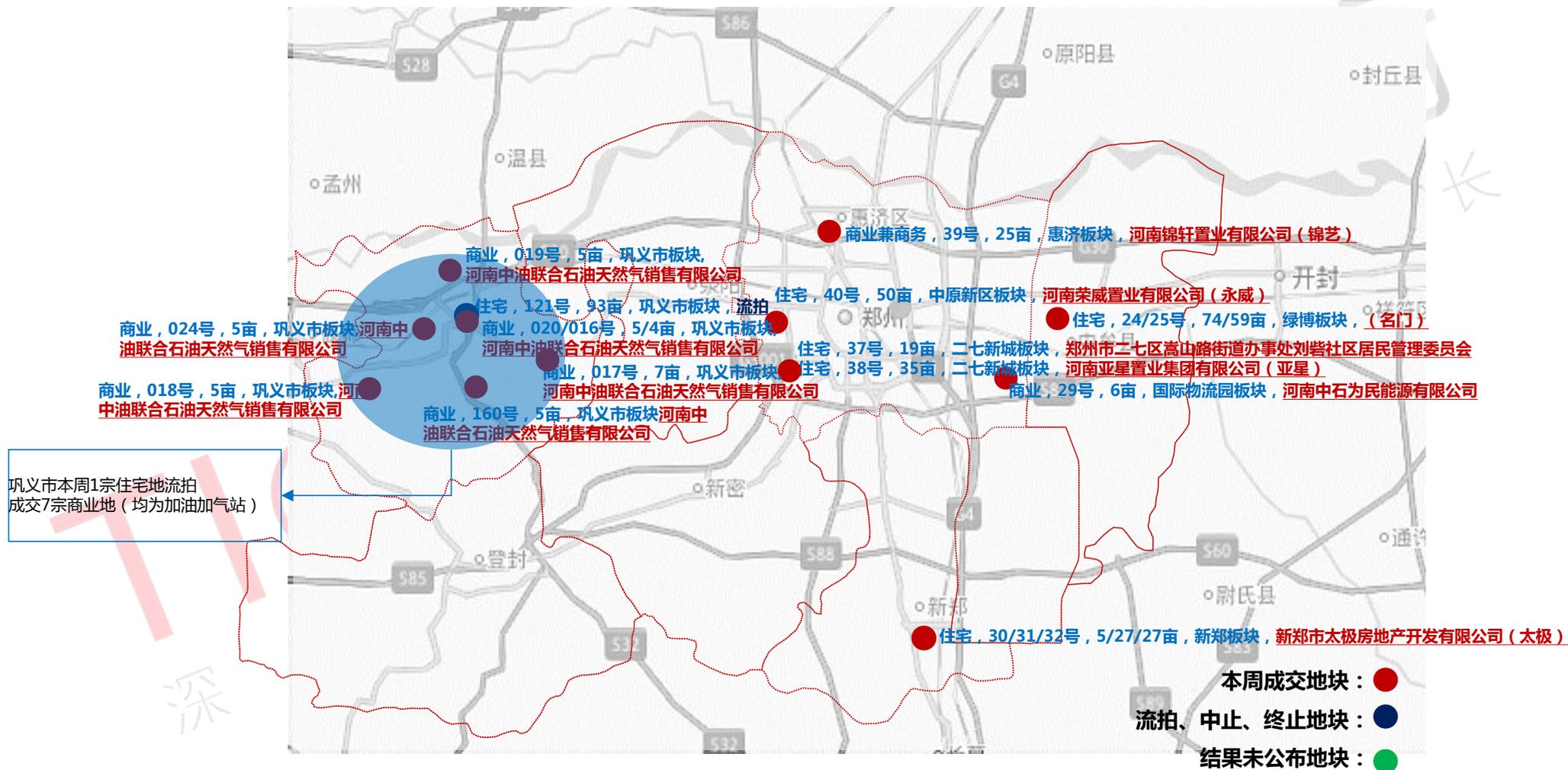


## 本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	供应建面(万㎡)	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
2020/9/15	2020/10/23	郑政经开出[2020]021号(网)	航海东路以南、经开第二十三大街以西	经开区	3	商业	0.10	0.5	2007	660	19806	—	—	勾地	商品房	零售商业用地(加油加气站)
2020/9/14	2020/10/16	牟政出【2020】23号(网)	中牟汽车产业集聚区比大道南、轩通街东、正中大道北	中牟	93	住宅	12.35	2	24536	265	1987	—	—	勾地	商品房	5月1日挂牌后因该两宗地存在纠纷,停止供应,9月14日重新挂出
2020/9/14	2020/10/16	牟政出【2020】22号(网)	中牟汽车产业集聚区比克大道南、轩通街东、正中大道北	中牟	45	住宅	6.02	2	11929	264	1983	—	—	勾地	商品房	
合计					141	—	18.47	—								

# 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
2020/9/14	郑政经开出[2020]29号(网)	龙飞街(规划路名经开第二十七大街)以东、荣达路(规划路名经南七路)以南	经开区	6	商业	商品房	0.21	0.5	5123	815	24447	31%	—	1	河南中石为民能源有限公司	加油加气站
2020/9/18	郑政出[2020]37号(网)	华泰路南、安泰路西	二七区	19	住宅	安置	4.32	3.5	15879	857	3675	0%	泰宏建国际城高层毛坯13000	1	郑州市二七区嵩山路街道办事处刘砦社区居民管理委员会	刘砦安置
2020/9/18	郑政出[2020]38号(网)	迎福街北、华泰路东	二七区	35	住宅	商品房	8.11	3.5	29870	860	3684	0%		1	河南亚星置业集团有限公司	亚星锦绣山河
2020/9/18	郑政出[2020]39号(网)	滨河路北、清华园路西	惠济区	25	商业兼商务	商品房	4.97	3.0	20057	807	4036	0%		1	河南锦轩置业有限公司	锦艺四季城(商务占比<50%)
2020/9/18	郑政出[2020]40号(网)	玉祥路东、金龙路北	中原区	50	住宅	安置	11.69	3.5	40618	811	3474	0%	融信望湖宸院高层毛坯14500	1	河南荣威置业有限公司	永威西郡
2020/9/14	新郑出(2020)30号(网)	梨河镇故城大道东侧、新郑市太极房地产开发有限公司南侧	新郑	5	住宅	商品房	0.54	1.8	405	90	748	0%	太极华夏城毛坯高层6900	1	新郑市太极房地产开发有限公司	太极华夏城后期地块
2020/9/14	新郑出(2020)31号(网)	梨河镇规划故城东路西侧,规划公园绿地南侧	新郑	27	住宅	商品房	3.29	1.8	2458	90	747	0%		1	新郑市太极房地产开发有限公司	
2020/9/14	新郑出(2020)32号(网)	梨河镇故城大道东侧、规划故城东路西侧	新郑	27	住宅	商品房	3.54	2.0	2443	92	691	0%		1	新郑市太极房地产开发有限公司	
2020/9/16	2019-160	南环路北,紫荆路绿地东	巩义	5	商业	商品房	0.20	0.6	1475	290	7251	0%	—	1	河南中油联合石油天然气销售有限公司	加油加气站
2020/9/16	2019-020	北山口镇白河村	巩义	5	商业	商品房	0.22	0.6	1375	249	6228	0%	—	1	河南中油联合石油天然气销售有限公司	
2020/9/16	2019-019	河洛镇蔡沟村	巩义	5	商业	商品房	0.20	0.6	760	149	3735	0%	—	1	河南中油联合石油天然气销售有限公司	
2020/9/16	2019-018	回郭镇向阳村	巩义	5	商业	商品房	0.22	0.6	830	152	3796	0%	—	1	河南中油联合石油天然气销售有限公司	
2020/9/16	2019-017	新中镇茶店村、新中村	巩义	7	商业	商品房	0.28	0.6	765	110	2757	0%	—	1	河南中油联合石油天然气销售有限公司	
2020/9/16	2019-016	北山口镇铁匠炉村	巩义	4	商业	商品房	0.16	0.6	935	241	6032	0%	—	1	河南中油联合石油天然气销售有限公司	
2020/9/16	2019-024	杜甫路街道里沟村	巩义	5	商业	商品房	0.19	0.6	1325	274	6861	0%	—	1	河南中油联合石油天然气销售有限公司	
2020/9/16	牟政出[2020]24号(网)	郑州国际文化创意产业园文通路东,九州路南、玉水街西、富贵九路北	中牟	74	住宅	商品房	12.40	2.5	56517	759	4557	62%	康桥悦溪园高层毛坯9500	8	正弘、新城、中交、万达、名门、敏捷、正荣、华宇	
2020/9/16	牟政出[2020]25号(网)	郑州国际文化创意产业园文通路东、富贵九路南、玉水街西、富贵十路北	中牟	59	住宅	商品房	9.82	2.5	46530	790	4739	69%		6	名门、敏捷、华宇、中交、正弘、大桥石化,共6家	
合计				363	—	—	60.36	—	227365							

## 本周大郑州土地流拍信息

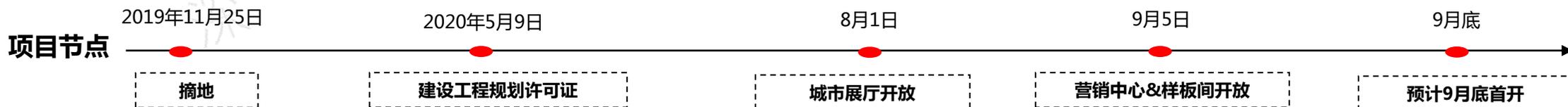
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	建面 (万㎡)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	周边标杆项目售价 (元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注
2020/9/16	2019-121	青龙山路西, 仲鲁路绿线南	巩义	93	住宅	商品房	11.13	1.8	—	—	—	—	—	—	—	流拍
合计				93	—		11.13	—	0							

# 楼市分享-新盘 (合能枫丹新悦-项目概况)

合能进驻郑州首发项目，位于中牟新县城板块，紧邻四牟园及贾鲁河，生态资源丰富，整体设计纯高层产品；目前蓄客中，预计9月底首开



位置	中牟县商都大道占杨路交叉口西南角
开发商	郑州合能房地产开发有限公司
占地面积	总占地60亩
容积率	2.99
建筑面积	总建面12万m <sup>2</sup>
绿化率	35%
物业类型	高层 ( 27-33F )
装修	毛坯
物业公司	合能物业
销售团队	自销；分销：贝壳、房友、永业、迅辉
项目规划	规划有7栋27-33层住宅
目前阶段	9月15日启动认筹，交1万优惠2%，目前认筹约20组；预计9月底首开（价格未释放）



# 楼市分享-新盘 (合能枫丹新悦-房企介绍)

合能集团，是一家专注于地产开发、商业运营、物业服务三大领域的居住综合服务开发商，在西南、西北、华东、华中、华南5个区域均有布局，2019年11月合能地产成功竞得中牟两宗净地，进驻郑州，形成5大区域、8个城市的全国布局

合能集团1992年创立于香港，总部位于成都，发展历程28年，深耕成都，业务覆盖8个城市

品牌：

合能生活服务集团成立于2005年，国家物业管理企业一级资质，已先后管理深圳、成都、西安、长沙等9个核心城市，服务客户超30万

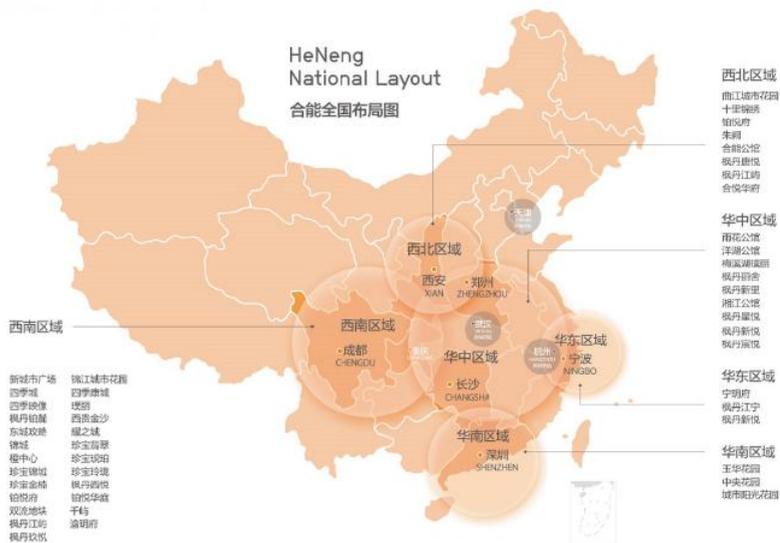
物业：

集团采用标准化、制度化、流程化、规范化“四化”管理，结合互联网+高新信息技术，围绕【好安全】、【好环境】、【好运行】打造为核心，应用远程视频监控、手机APP等信息管控手段，不断创新，提升管控效率，实现社区好场景。

【好安全】：通过智能化安防体系、常态化的管理体系、专业化人防体系，使社区管理安全好；

【好运行】：通过定期维护体系、应急处置体系、双重教育引导体系，实现社区设备运行好；

【好环境】：通过保持现场卫生清洁、绿化整洁、园区无异味，实现园区环境好。



## 全国分布图

西南区域：成都、重庆 西北区域：西安 华中区域：郑州、长沙  
华东区域：宁波、杭州 华南区域：深圳

# 楼市分享-新盘 (合能枫丹新悦-产品系介绍)

Ticheer  
深度服务 共同成长

住宅分为四大产品系，分别为珍宝系、公馆系、枫丹系、铂悦系，产品级别呈进阶式，枫丹系为合能住宅产品改善舒居系列；本项目沿用成都枫丹铂麓项目风格，郑州首个枫丹系产品



**珍宝系 (第一阶)**：青年家庭首置产品 (依据年轻客群年龄、文化、审美、消费习惯选址城市中心)

**公馆系 (第二阶)**：城市繁华雅居 (花园式规划，专注“成长性家庭”需求)

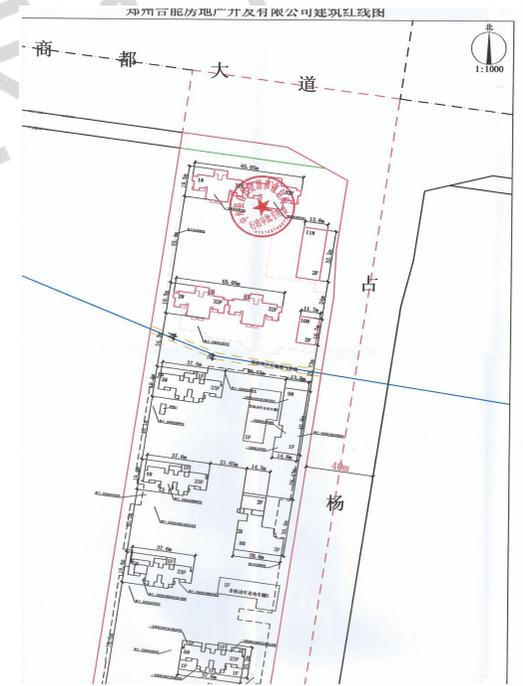
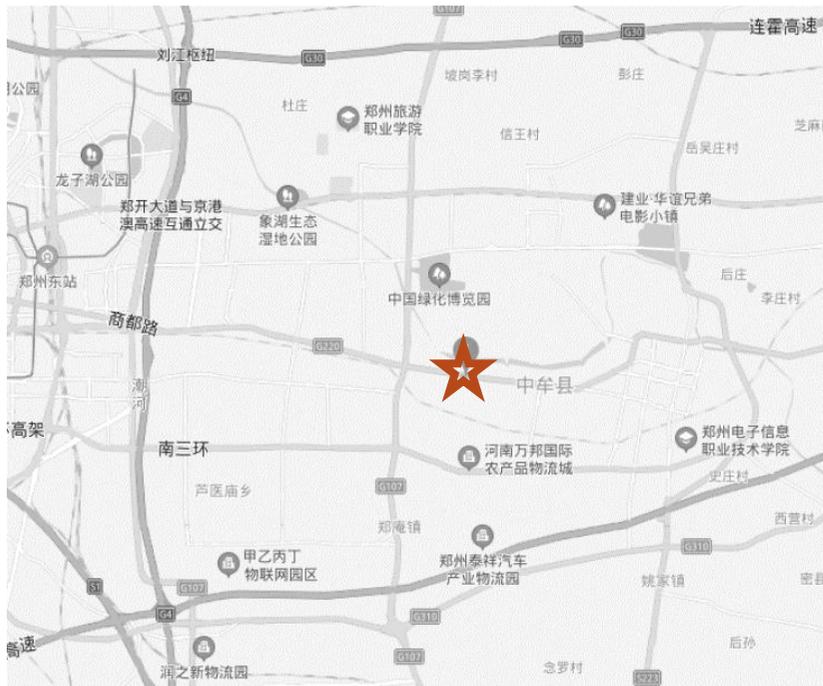


**铂悦系 (最高阶)**：高定人文华宅 (精选城市优越地脉，都会现代派建筑艺术)

**枫丹系 (第三阶)**：定位改善舒居，以公园居住理念，全生活配套为主

# 楼市分享-新盘 (合能枫丹新悦-地块指标)

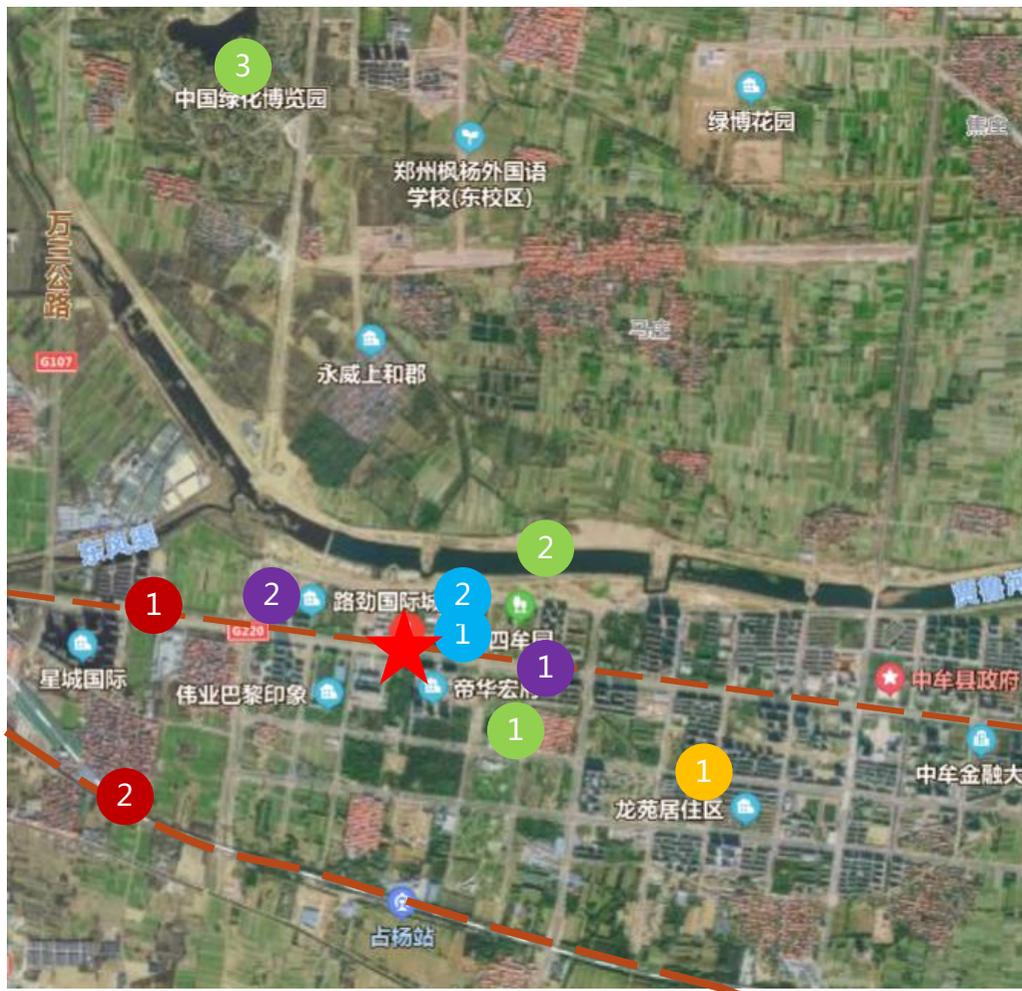
项目占地共60.3亩，土地成交单价631万元/亩，成交楼面价3157元/m<sup>2</sup>，溢价率为56%；该地块于2019年11月25日由合能以3.8亿元竞得



区域	板块	土地编号	土地位置	面积(亩)	土地用途	容积率	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	买受人	房企	出让方式	成交时间	备注
中牟	中牟新城板块	牟政出[2019]96号(网)	中牟县商都大道南、学苑路北、占杨路西、占李路东	60.3	住宅	3.0	631	3157	56%	成都永进合能房地产有限公司	合能	招拍挂	2019/11/25	—

# 楼市分享-新盘 (合能枫丹新悦-周边配套)

项目位于中牟新县城，紧邻商都大道，交通便利；周边四牟园、贾鲁河滨河公园等景观资源丰富；500米范围内分布有商都路小学、中牟六中，得以享受板块内优质教育资源



配套		状态	距离 (KM)	
交通	1	商都大道	已通车	0.1
	2	地铁14号线	规划中	1.5
医疗	1	中牟县人民医院	已运营	0.2
	2	中牟新区骨病医院	已运营	0.9
商业	1	天泽城	已运营	1.6
教育	1	商都路小学	已运营	0.3
	2	中牟六中	已运营	0.4
景观	1	四牟园	已运营	0.5
	2	贾鲁河滨河公园	已运营	0.5
	3	绿博园	已运营	3.3

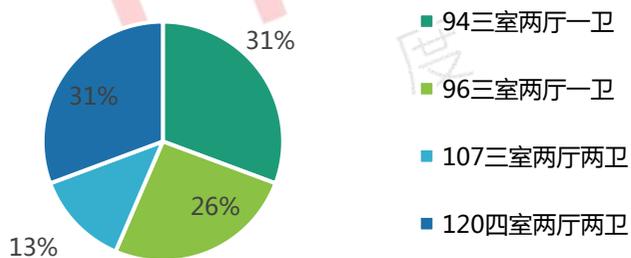
注：以上均为直线距离

# 楼市分享-新盘 (合能枫丹新悦-户型配比)

项目规划了7栋27-33F的高层，全2T4布局，主力户型94/96m<sup>2</sup>三房占比57%，其次120m<sup>2</sup>四室占比31%，整体定位偏刚需



户型配比



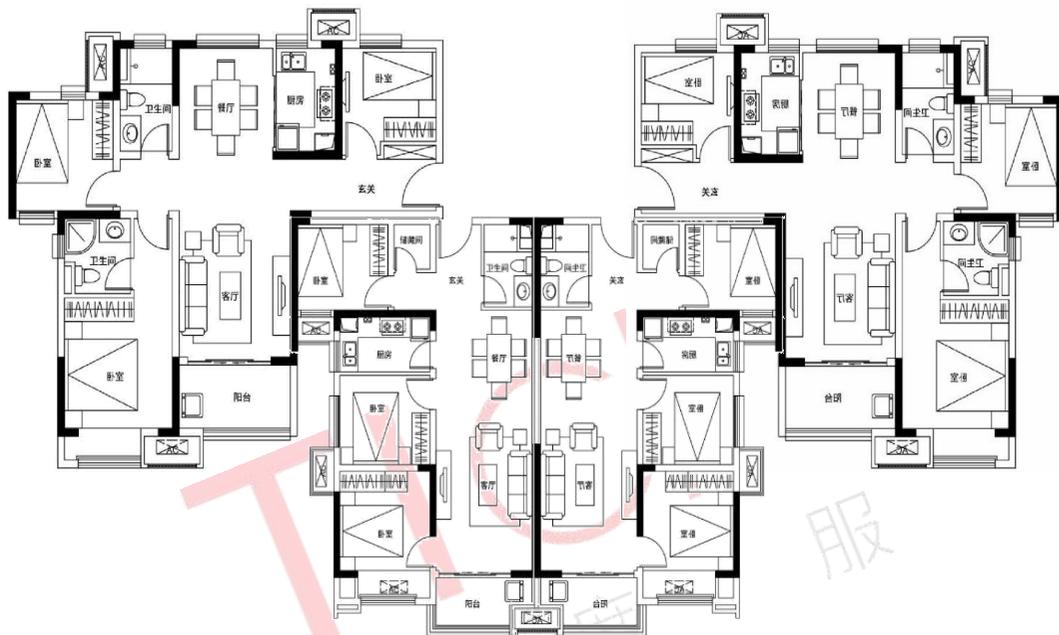
物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积	房型	套数	占比
高层	1#	2D	2T4	32F	107+96+96+107+107+96+96+107	96	三室两厅一卫	126	13%
						107	三室两厅两卫	62	6%
	2#	2D	2T4	32F	107+96+96+107+107+96+96+107	96	三室两厅一卫	128	13%
						107	三室两厅两卫	64	7%
	3#	1D	2T4	33F	120+94+94+120	94	三室两厅一卫	66	7%
						120	四室两厅两卫	66	7%
	4#	1D	2T4	33F	120+94+94+120	94	三室两厅一卫	66	7%
						120	四室两厅两卫	66	7%
	5#	1D	2T4	33F	120+94+94+120	94	三室两厅一卫	66	7%
						120	四室两厅两卫	66	7%
	6#	1D	2T4	27F	120+94+94+120	94	三室两厅一卫	52	5%
						120	四室两厅两卫	52	5%
	7#	1D	2T4	27F	120+94+94+120	94	三室两厅一卫	52	5%
						120	四室两厅两卫	52	5%
合计								984	100%

# 楼市分享-新盘 (合能枫丹新悦-平层图)

Ticheer  
深度服务 共同成长

项目规划为27-33层高层住宅，其中6/7#楼27F，3/4/5#楼33F，1/2#楼32F，全部为2T4设计，整体得房率为75%

1/2#平层图

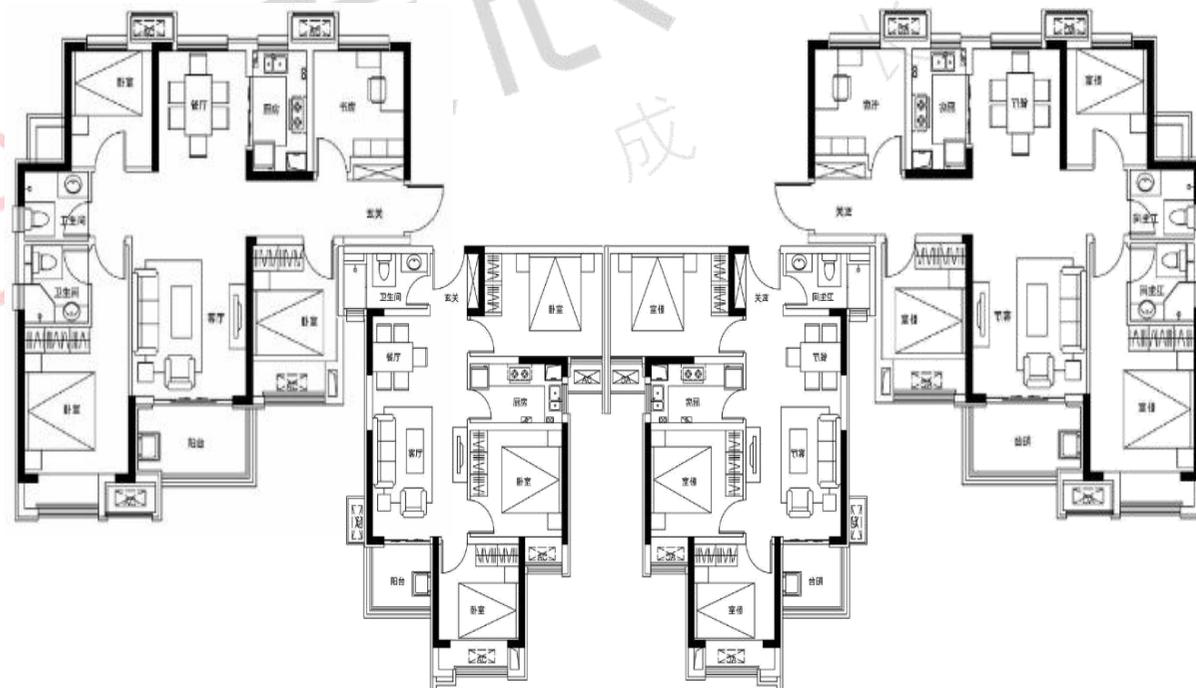


107m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

96m<sup>2</sup> 三室两厅一卫

107m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

3/4/5/6/7#平层图



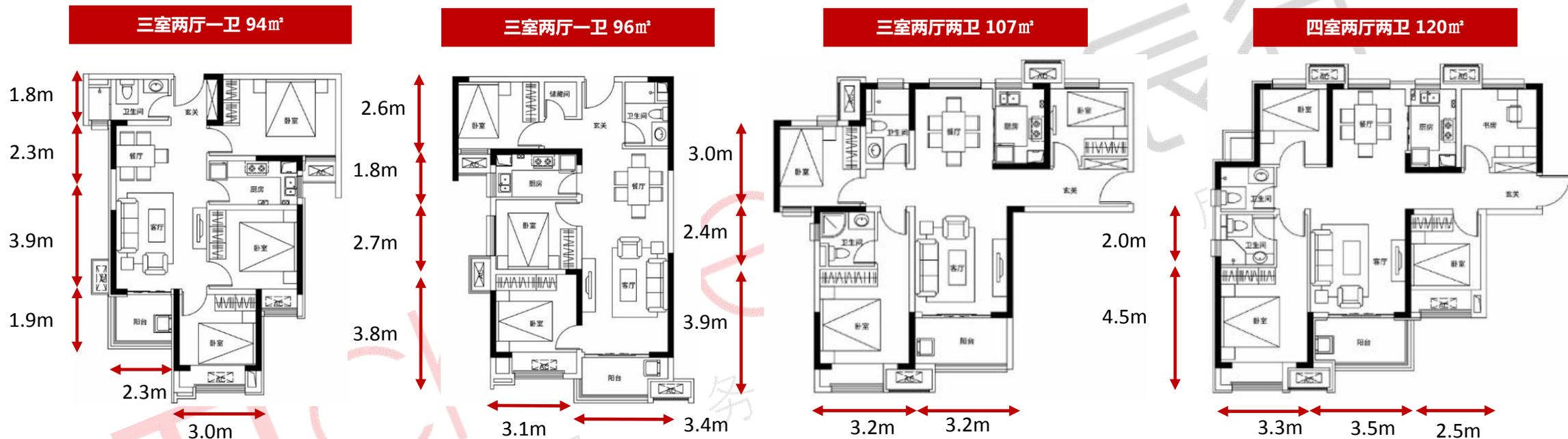
120m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

94m<sup>2</sup> 三室两厅一卫

120m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

# 楼市分享-新盘 (合能枫丹新悦-户型分析)

项目规划有4种户型，非连廊设计，卫生间均未做干湿分离；其中中间户两开间朝南，次卧采光面较窄，采光受限，94m<sup>2</sup>三房阳台仅为半阳台，面积较小



户型编号	面积：m <sup>2</sup>	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
1	94	中	三室一卫	通透	25%	2T4	2	2.3*3.9	4.2*3.0	3.3*3.1	3.0*2.8	—	5.3	10.6	否	1	洗晒衣物、休闲
2	96	中	三室一卫	通透	25%	2T4	2	3.4*4.7	3.1*3.8	2.1*2.7	3.1*2.6	—	6.5	11.8	否	1	洗晒衣物、休闲
3	107	边	三室两卫	通透	25%	2T4	2	3.2*3.7	3.2*6.3	3.0*3.0	2.8*2.9	—	6.4	8.4	否	1	洗晒衣物、休闲
4	120	边	四室两卫	通透	25%	2T4	3	3.5*3.8	3.3*6.5	2.5*3.9	2.7*3.0	2.9*3.0	9.3	10.2	否	1	洗晒衣物、休闲

# 楼市分享-新盘 (合能枫丹新悦-样板间展示)

Ticheer  
深度服务 共同成长

目前样板间重点展示主力户型94m<sup>2</sup>三房及120m<sup>2</sup>四房，整体装修风格较为统一，以灰色现代简约为主

94m<sup>2</sup>三室



120m<sup>2</sup>四室



# 楼市分享-新盘 (合能枫丹新悦-建筑景观)

项目外立面采用现代简约风格，色彩以米白+深咖为主，时尚简约；受地块限制，项目无法进行集中规模式景观规划，因此在景观上采用堆坡造景设计，社区内有全龄活动区、阳光草坪、树阵林下空间等多主题组团景观，自身配建六班制幼儿园及两栋商业，满足居住需求

建筑外立面



社区景观



自建幼儿园



## 楼市分享-新盘 (合能枫丹新悦-小结)

该项目为合能进驻郑州的首个项目，位于中牟新县城板块，周边教育、医疗配套齐全，紧邻四牟园，生态资源丰富；周边公共交通匮乏，但项目南侧即为商都大道，道路交通通达性较好；

项目所在地块较为狭长，故整体采用堆坡式景观设计，产品规划为高层，户型涵盖94-120m<sup>2</sup>三室-四室刚需产品，与其枫丹改善系产品定位不符；

项目为百强房企开发，但目前在郑无典型代表项目，品牌影响较弱，客户关注度低，周边竞品项目路劲国际城入市时间较早，目前一期交房，社区实景已交付，地块方正，景观资源呈现较好，老业主资源丰富，且产品设计为高低配，该项目不具备客户基础及认可度，可增强推广提高市场声音

# 楼市分享-新盘 (绿城·湖畔雲庐-项目概况)

Ticheer  
深度服务 共同成长

绿城在郑州的首个雲庐系作品，位于北龙湖，核心卖点：精装低密品质洋房+绿城品牌



位置	郑东新区龙湖中环路以南录庄街交汇处东北角
开发商	河南绿嘉房地产开发有限公司
占地面积	总占地84亩
容积率	1.69
建筑面积	总建面9.56万m <sup>2</sup>
绿化率	35%
物业类型	洋房(7F)
装修	精装
物业公司	绿城物业服务集团有限公司
销售团队	自销; 分销: 无
项目规划	项目共规划16栋7层高的电梯花园洋房(面积区间149-249m <sup>2</sup> )和一栋9班制国际双语标准幼儿园(2977m <sup>2</sup> )以及一个地下高档会所
目前阶段	处于排号阶段, 50万定存, 每日优惠一千, 目前已蓄客约70组, 预计10月底首开1/2#, 预计价格40000元/m <sup>2</sup> 左右(限价32000元/m <sup>2</sup> , 超出部分按精装费用签订装修合同)

## 项目节点

2019年11月29日

摘地

2020年6月6日

城市展厅开放(位于郑东新区地润路绿城百合秋月苑西湖春天西侧)

2020年8月6日

启动定存

2020年10月底

预计10月底首开

2021年1月

样板间开放

2023年3月

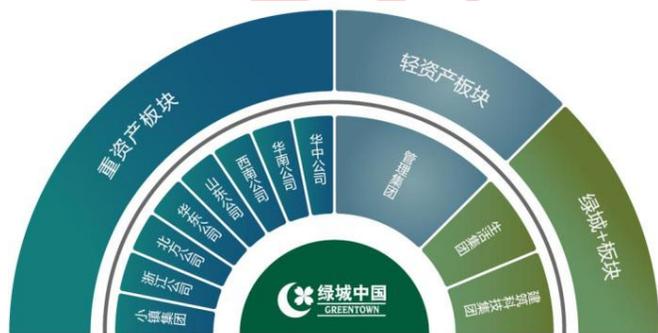
预计交房

# 楼市分享-新盘 (绿城·湖畔雲庐-房企介绍)

绿城中国，房地产开发及生活综合服务供应商，以优质的物业服务、建筑美学、园区服务保持行业领先地位，目前在郑州已开发8个项目，本项目是绿城中国回归郑州进驻北龙湖的首个低密中高端系全资项目，绿城物业是国家一级资质高端物业

绿城中国1995年1月在杭州成立，在“品质为先”的发展战略指引下，绿城中国布局房地产上下游业务，形成重资产、轻资产和“绿城+”三大板块。重资产板块聚焦房产开发业务，轻资产板块强化代建业务，“绿城+”板块为两者提供强力支撑，上游加强产业整合，下游提升服务内涵。

## 三大板块：



绿城中国在郑州的主要项目有绿城百合公寓（已交付）、绿城中牟百合花园（已交付）、绿城雁鸣湖玫瑰园（已交付）、绿城明月滨河（在售）、绿城湖畔雲庐（待售）等



绿城服务成立于1998年，总部位于杭州市西湖区，为中国服务业500强企业，截至2020年6月30日，绿城服务业务已覆盖全国30个省、直辖市和自治区，以及163个城市，服务的物业类型涵盖市政公建项目、城市综合体、商务写字楼、别墅、公寓、学校、足球基地和高科技产业园等，接管、咨询及代管的合同数目逾2800个，总合同服务面积约4.78亿平方米。

## 核心价值观：



# 楼市分享-新盘 (绿城·湖畔雲庐-产品系介绍)

Ticheer  
深度服务 共同成长

本项目属于绿城品牌中高端系产品——“雲庐系”（首创于2017年，在全国首个代表作品是杭州西溪雲庐），本项目是绿城开发的第四个雲庐系产品，也是绿城进驻北龙湖的首个项目，建筑风格以北龙湖新中式和现代简约相结合

## 绿城“雲庐系”住宅产品全国典型案例

杭州西溪雲庐位于杭州市西湖区西溪湿地旁，因地制宜，雲庐的现代叠墅，将古代生活哲学与现代生活品质相结合



杭州湖畔雲庐位于杭州市余杭区文二西路与绿汀路交叉口西南，产品设计融入东方生活美学与产品营造法则，打造更纯粹、更低密的雲庐系Trees Villa



绿城·長汀雲庐位于宁波市奉化长汀路与桥西岸路交汇处，物业类型有高层、洋房、叠拼，新中式风格，极简主义与生态墅居相结合的代表之一

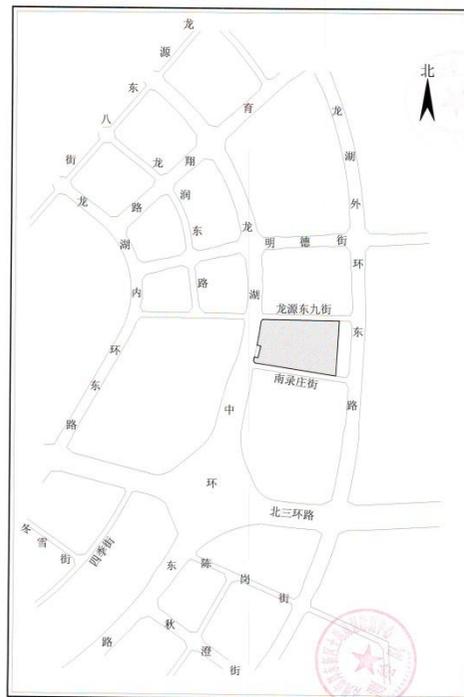


# 楼市分享-新盘 (绿城·湖畔雲庐-地块指标)

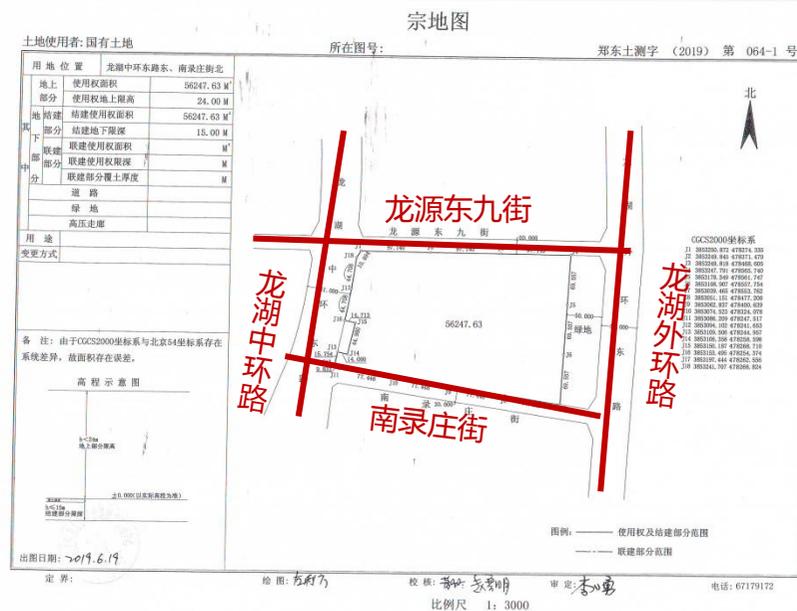
项目占地共84亩，土地成交单价2299万元/亩，成交楼面价20288元/m<sup>2</sup>，溢价率为28%；该地块于2019年11月29日由绿城以19.4亿元竞得，这是绿城继绿城明月滨河项目之后在郑州拍下的又一净地，也是首次挺入北龙湖豪宅区域



位置示意图



比例尺：示意 出图日期：2019年02月22日



区域	板块	土地编号	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	买受人	房企	出让方式	成交时间	备注
郑东新区	龙湖北板块	郑政东出 [2019] 11号 (网)	龙湖中环东路东、南录庄街北	84.4	地上：城镇住宅用地 地下：交通服务场站用地	> 1.0、< 1.7	2299.4	20288.4	28%	天津绿城北方置地有限公司	绿城	招拍挂	2019/11/29	成品住宅

# 楼市分享-新盘 (绿城·湖畔雲庐-周边路况)

项目位于北龙湖北板块，但位置更靠东部，整个地块东至龙湖外环路，西至龙湖中环路，南至南录庄街，北至龙源东九街，北边距离大概800m为龙翔嘉苑集中安置区，外围居住环境纯粹性受到一定影响，东侧距离100m-150m处有高铁铁轨，部分客户有一定的抗性，但中间隔有龙湖外环东路以及较宽的绿化带，相对弱化了噪音污染



# 楼市分享-新盘 (绿城·湖畔雲庐-周边配套)

项目紧邻北三环、东三环，区域内路网已基本连通，但公共交通较为匮乏，距离地铁8号线（在建）郑大一附院站1.1公里，项目周边目前配套较为匮乏，现主要依赖于龙湖南板块的现有配套，但周边规划较为丰富，同时项目南侧和西北侧预留有两块中小学教育用地，自身配套一所国际双语幼儿园



		配套	状态	距离 (KM)
交通	1	地铁8号线	在建中	1.1
	2	北三环	—	0.6
	3	东三环	—	0.9
医疗	1	郑大一附院郑东院区	已运营	1.1
	2	河南省儿童医院	已运营	3.3
	3	郑州颐和医院	已运营	3.9
商业	1	龙湖里	已运营	2.8
	2	宝龙城市广场	已运营	4.1
	3	丹尼斯七天地	已运营	5.2
	4	熙地港	已运营	5.3
	5	中粮龙湖北里	规划中	5.9
	6	瑞安龙湖新天地	规划中	3.1
	7	龙湖南里	规划中	4.8
	8	六星级酒店群	规划中	1.3
教育	1	幼儿园	自建	0
	2	清华附中	已运营	6.3
	3	上海师范大学附中	在建中	2.5
	4	枫杨外国语中学	在建中	3.2
	5	外籍子女学校	在建中	5.3
景观	1	龙湖湿地公园	已运营	5.7
	2	新发展体育东运河公园	已运营	1.5
	3	足球公园	已运营	4.2
	4	龙湖公园	已运营	3.3

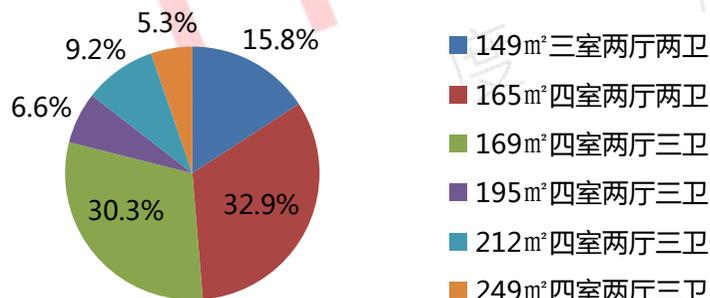
注：以上均为直线距离

# 楼市分享-新盘 (绿城·湖畔雲庐-户型配比)

项目规划16栋7F的洋房，1T2/2T2布局，户型面积段在149m<sup>2</sup>-249m<sup>2</sup>，主力户型165-169m<sup>2</sup>占比63.2%，预计10月底首开1/2#（8月6日启动定存，截止目前，定存约70组，其中40%左右为老客户、老带新）



户型配比

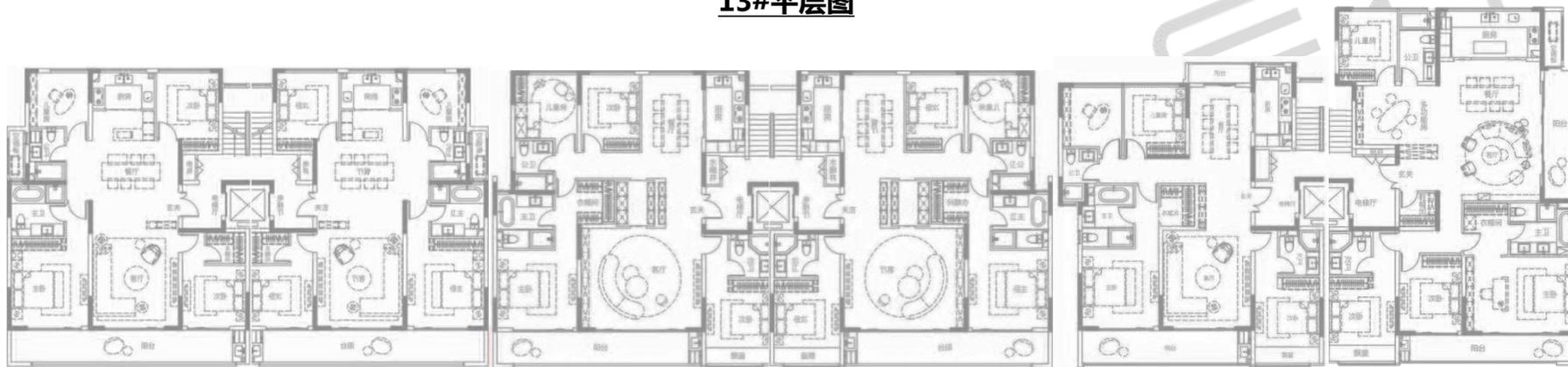


物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积	房型	套数	占比
洋房	1-#	2D	1T2	7F	169+169+169+212	169	四室两厅三卫	21	3.9%
						212	四室两厅三卫	7	1.3%
	2-#	3D	1T2	7F	149+149+149+149+165+165	149	三室两厅两卫	28	5.3%
						165	四室两厅两卫	14	2.6%
	3-#	3D	1T2	7F	165+165+149+149+149+149	149	三室两厅两卫	28	5.3%
						165	四室两厅两卫	14	2.6%
	5-#	2D	1T2	7F	165+165+169+169	165	四室两厅两卫	14	2.6%
						169	四室两厅三卫	14	2.6%
	6-#	2D	1T2	7F	165+165+165+165	165	四室两厅两卫	28	5.3%
						169	四室两厅三卫	35	6.6%
	7-#	3D	1T2	7F	169+169+169+169+169+212	212	四室两厅三卫	7	1.3%
						212	四室两厅三卫	7	1.3%
	8-#	3D	1T2	7F	212+195+165+165+165+165	195	四室两厅三卫	7	1.3%
						165	四室两厅两卫	28	5.3%
						165	四室两厅两卫	21	3.9%
						212	四室两厅三卫	7	1.3%
	9-#	2D	1T2	7F	165+165+165+212	212	四室两厅三卫	7	1.3%
169						四室两厅三卫	28	5.3%	
10-#	3D	1T2	7F	212+169+169+169+169+212	212	四室两厅三卫	14	2.6%	
					169	四室两厅三卫	28	5.3%	
11-#	1D	2T2	7F	249+249	249	四室两厅三卫	14	2.6%	
					249	四室两厅三卫	14	2.6%	
13-#	3D	1T2	7F	165+165+195+195+169+212	165	四室两厅两卫	14	2.6%	
					195	四室两厅三卫	14	2.6%	
					169	四室两厅三卫	7	1.3%	
					212	四室两厅三卫	7	1.3%	
15-#	3D	1T2	7F	165+149+149+149+149+165	165	四室两厅两卫	14	2.6%	
					149	三室两厅两卫	28	5.3%	
16-#西	2D	1T2	7F	165+165+169+169	165	四室两厅两卫	14	2.6%	
					169	四室两厅三卫	14	2.6%	
16-#东	2D	1T2	7F	169+169+195+195	169	四室两厅三卫	14	2.6%	
					195	四室两厅三卫	14	2.6%	
17-#	3D	1T2	7F	169+169+165+165+169+169	169	四室两厅三卫	28	5.3%	
					165	四室两厅两卫	14	2.6%	
合计	备注：其中规划有10套公共设施用房							532	100%

# 楼市分享-新盘 (绿城·湖畔雲庐-平层图)

项目规划16栋全部为7层的精装洋房，均为大面宽设计，大部分为1T2布局，11/12#处于楼王的位置，为2T2布局

### 13#平层图



165m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

165m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

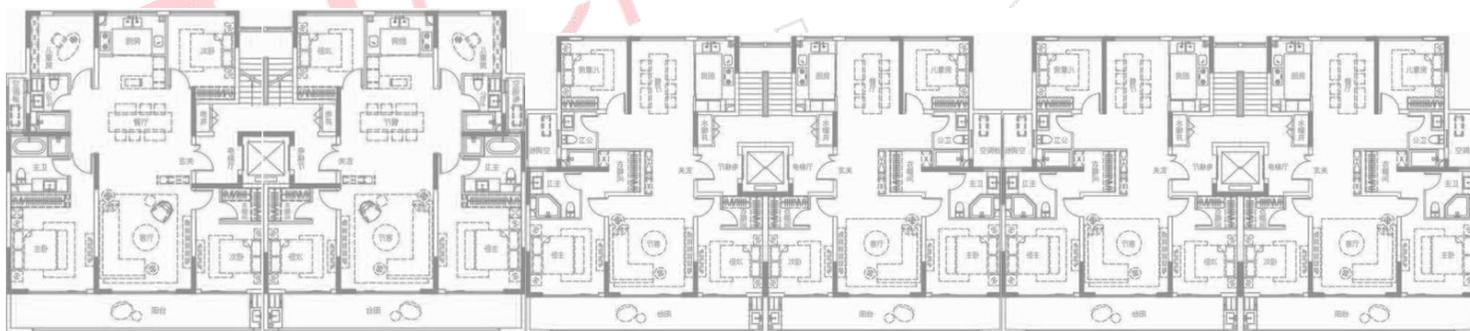
195m<sup>2</sup> 四室两厅三卫

195m<sup>2</sup> 四室两厅三卫

169m<sup>2</sup> 四室两厅三卫

212m<sup>2</sup> 四室两厅三卫

### 3#平层图



165m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

165m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

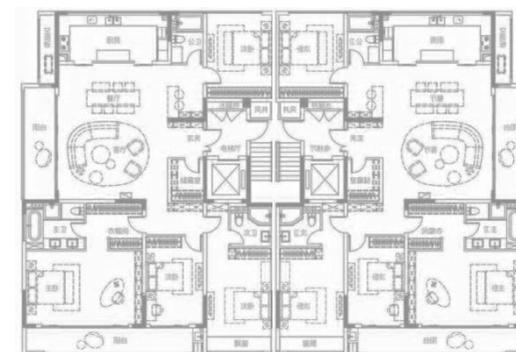
149m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

149m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

149m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

149m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

### 11/12#平层图



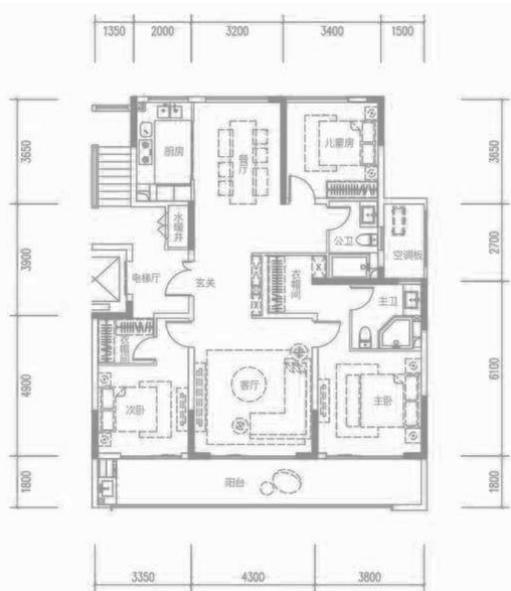
249m<sup>2</sup> 四室两厅三卫

249m<sup>2</sup> 四室两厅三卫

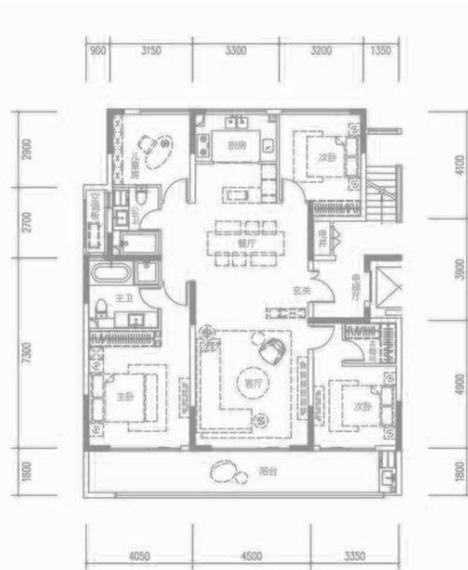
# 楼市分享-新盘 (绿城·湖畔雲庐-户型分析)

项目规划有6种产品户型，户型包含149m<sup>2</sup>三室、165/169/195/212/249m<sup>2</sup>四室，户型整体较方正，均3开间朝南，落地窗设计，其中149m<sup>2</sup>、165m<sup>2</sup>为南向三开间一体化大阳台，165m<sup>2</sup>设有开放式厨房，169m<sup>2</sup>四房为南北双阳台，属于双主卧设计，但次主卧卫生间为暗卫

三室两厅两卫 149m<sup>2</sup>



四室两厅两卫 165m<sup>2</sup>



四室两厅三卫 169m<sup>2</sup>

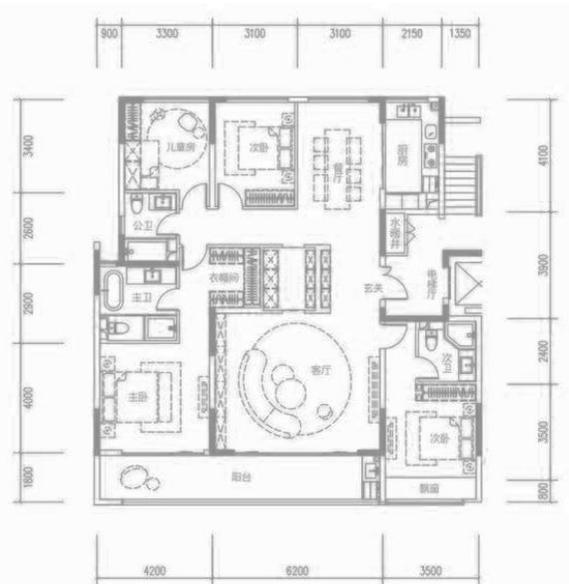


户型编号	面积：m <sup>2</sup>	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台功能
1	149	边	三室两卫	通透	16%	1T2	3	4.3*4.9	3.8*6.1	3.35*4.9	3.4*3.65	—	11.45	14.25	是	1	晾晒衣物、休闲
2	165	边	四室两卫	通透	16%	1T2	3	4.5*4.9	4.05*7.3	3.35*4.9	3.2*4.1	3.15*2.9	11.9	14.7	是	1	晾晒衣物、休闲
3	169	边	四室三卫	通透	16%	1T2	3	4.5*4.9	3.95*7.1	3.35*5.9	3.1*3.6	3.1*3	12.75	14.7	是	2	晾晒衣物、休闲

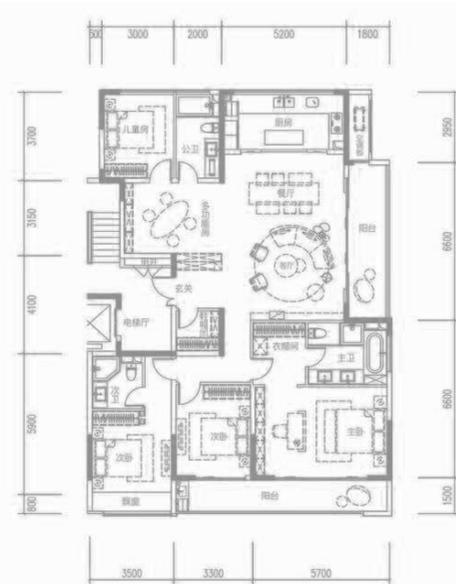
# 楼市分享-新盘 (绿城·湖畔雲庐-户型分析)

212m<sup>2</sup>、249m<sup>2</sup>在传统南向阳台基础上，增加了东侧西侧观景阳台，采光和观景效果俱佳，195m<sup>2</sup>、212m<sup>2</sup>、249m<sup>2</sup>均为双主卧设计，但次主卧卫生间为暗卫

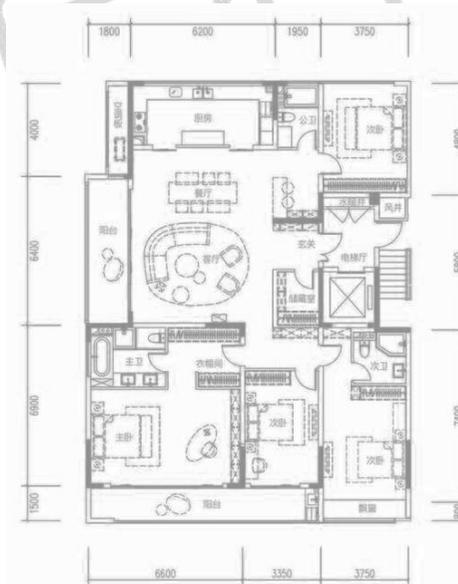
四室两厅三卫 195m<sup>2</sup>



四室两厅三卫 212m<sup>2</sup>



四室两厅三卫 249m<sup>2</sup>



户型编号	面积：m <sup>2</sup>	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
1	195	边	四室三卫	通透	16%	1T2	3	6.2*4.9	4.2*6.9	3.5*5.9	3.1*4.1	3.3*3.4	13.9	14.7	是	1	洗晒衣物、休闲
2	212	边	四室三卫	通透	16%	1T2	3	5.7*6.6	5.7*6.6	3.5*5.9	3.3*4.4	3*3.7	12.5	17.65	是	2	洗晒衣物、休闲
3	249	边	四室三卫	通透	16%	2T2	3	6.2*6.4	6.6*6.9	3.75*7.4	3.35*5.2	3.75*4.8	13.7	18.8	是	2	洗晒衣物、休闲

# 楼市分享-新盘 (绿城·湖畔雲庐-产品介绍)

Ticheer  
深度服务 共同成长

外立面采用大面宽玻璃幕墙、铝板顶棚设计，全景落地窗，通风采光较好，视觉观感较佳  
内部规划有便民店（位于9号楼一层），休闲书吧（位于9号楼一层架空层），入门口地下1000m<sup>2</sup>下沉式会所（收费性质，物业运营），架空层会客厅，老人活动中心—颐乐学堂（包含书法、舞蹈等活动交流场所），儿童活动区—四点半学堂



注：具体社区内部配置细节暂未释放

# 楼市分享-新盘 (绿城·湖畔雲庐-样板间效果图)

Ticheer  
深度服务 共同成长

在北龙湖豪宅室内设计被李玮珉承包的大市场背景下，本项目室内设计邀请的是同为台湾系的著名室内设计师——唐忠汉，他是第一个将极简风格引入中原的设计师，此次也是延续了极简风的设计风格，整体以高级灰为主，主张室内删繁就简，设计更加人性化



注：样板间效果图（样板间暂未开放，预计2021年1月开放）

绿城湖畔雲庐是绿城回归中原后进驻北龙湖的首个项目，位于北龙湖北板块，属于中原科技城核心范围，区位优势突出；定位中高端，打造精装低密纯洋房社区，外立面设计大面积玻璃幕墙、铝板顶棚，与大面宽阳台落地窗结合，不仅通风采光效果优良，同时外立面视觉观感较佳；面积规划149-249m<sup>2</sup>三-四房，主力户型为165-169m<sup>2</sup>四房，偏向入门级豪宅客户。

项目位置在北龙湖中更偏东，不属于核心居住区，周边安置房集聚，发展不成熟，现有配套匮乏，且东侧100-150m处有高铁线，在北龙湖整体市场中区位不具优势；从绿城的产品定位来看，项目属于北龙湖第二梯队，核心竞品主要为南岸正商五境，金茂如意府，相较而言绿城在产品打造上具有一定亮点，但项目释放价格较高，性价比偏低，虽然品牌追随者众多，老业主认可度高，但难以支撑项目当前定价！

## 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>