



郑州市场周报【2020年第35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

沈阳出台楼市新规：二套房首付比例提高至50%；除郑州中心城区外，河南将全面取消落户限制；恒大全国7折优惠9月7日正式执行，目标实现抢收，降负债

2. 市场监控

9月2周在售项目308个，成交3555套，同比+5%，环比+8%；
单盘周均来访同比-3%，环比+13%，单盘周均成交量同比-8%，环比+9%

3. 项目动态

本周大郑州2个项目开盘，共计推出390套，去化121套，去化率31%；6个住宅项目平推，共计推出507套，去化113套，去化率22%

4. 土地市场

本周大郑州供应1宗土地，为上街区住宅兼商业储备地，共计99亩；成交1宗土地，为新郑市梨河镇住宅用地，太极华夏城项目后期地块，共计63亩；预计下周竞拍土地18宗，共计457亩

5. 新盘分享

中海云鼎湖居、金科中原

1、沈阳楼市新政：严控土地溢价，二套房首付比例提高至50% (2020.9.6)

沈阳市房产局
沈阳市自然资源局
沈阳市城乡建设局
国家税务总局沈阳市税务局
沈阳市金融发展局
沈阳市市场监督管理局
沈阳市城市管理综合行政执法局
中国人民银行沈阳分行营业管理部
沈阳住房公积金管理中心

文件

沈房发(2020)14号

关于进一步促进我市房地产市场
平稳健康发展的通知

各区县(市)房产、自然资源、城乡建设、税务、金融管理、市场监管、

- 9月6日，沈阳市房产局、沈阳市自然资源局等9部门联合发布了《关于进一步促进我市房地产市场稳定健康发展的通知沈房发(2020)14号》，通知提出了管控土地出让价格，加强房地产项目竞配建管理，全面加快项目建设，切实增加市场有效供给，严格执行差别化信贷和税收政策等措施，对于保持我市房地产市场平稳健康发展将发挥重要作用。
- 《通知》提到，严格差别化信贷税收政策，保持房地产市场平稳健康发展，要求严格住房用地出让溢价率管控；制定严格的房地产开发项目竞配建管理办法，加强全过程监管；依法严格整治未许先售行为；同时，严格执行个人购买首套商品住房首付比例不低于30%规定，第二套商品住房首付比例提高到50%。首付款须一次性支付，禁止分期支付和“首付贷”，将个人住房转让增值税免征年限由2年调整到5年。

解读：截止目前，已有沈阳、杭州、东莞、宁波、深圳、南京、无锡等城市发布不同力度的调控政策，此次沈阳推出楼市新政主要是因为近期房价上涨明显，这一举措有助于维持房地产市场平稳发展，积极响应“房住不炒”总基调。

2、北京市住建委：集体土地建设租赁住房可获得资金补助 (2020.9.7)



- 9月7日，北京市住建委、市财政局联合印发《北京市发展住房租赁市场财政专项资金管理暂行办法》，将为培育和发展住房租赁市场安排专项资金，资金主要用于多渠道筹集租赁住房房源，支持集体土地建设租赁住房、改建租赁型职工集体宿舍；加强和完善住房租赁信息、数据和管理等。《办法》规定集体土地建设租赁住房可获得资金补助，标准为成套住房4.5万元/套，非成套住房3万元/间，集体宿舍5万元/间（使用面积20平方米以上，居住人数4至8人）。同时，改建租赁住房也可获得专项资金的补助，标准为使用面积15平方米以下的1万元/间、使用面积15平方米及以上的2万元/间。

3、唐山健全公积金制度：建房贷、社保、户籍等信息数据共享机制 (2020.9.8)



- 9月8日，河北省唐山市出台了《关于建立健全工作机制促进住房公积金发展的意见》。《意见》提出，建立信息数据共享机制，加强信息数据交流共享建设，推动信息互联互通，建立健全法人、身份户籍、婚姻登记、社保、房屋交易登记、不动产登记、信用、商业住房贷款等信息的共享互换和查询机制，为住房公积金缴存、提取、贷款等有关信息的校验核查提供支持。
- 唐山市同时要求，健全执法检查协作机制。包括有关部门单位要对非法中介协助缴存职工骗提住房公积金、骗取住房公积金贷款等涉黑涉恶行为进行治理，维护住房公积金管理秩序；对房地产开发企业变相阻挠、拒绝缴存职工使用住房公积金贷款的行为开展专项执法行动等。

4、佛山房屋租赁管理新规征求意见：将定期分区域公布市场租金（2020.9.10）



- 广东省佛山市住房和城乡建设局就《佛山市商品房屋租赁管理实施办法（修订稿）》向社会公众征求意见，实施办法提到要求**定期分区域公布不同类型房屋的市场租金水平**；出租住房的，应当以原始规划设计的单元（套或间）为最小出租单位，不得擅自分隔或搭建后出租，人均租住建筑面积不得低于佛山市人民政府规定的最低住房保障标准。原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室，不得单独出租供人员居住。
- 《实施办法》指出，制定本办法是为了加强商品房屋租赁市场管理，维护租赁当事人的合法权益。

5、深圳三大监管机构：建立婚姻信息查询机制，完善个人住房贷款管理（2020.9.10）

中国人民银行深圳市中心支行
中国银行保险监督管理委员会深圳监管局 文件
深圳市住房和建设局

深人银发〔2020〕110号

中国人民银行深圳市中心支行
中国银行保险监督管理委员会深圳监管局
深圳市住房和建设局关于建立婚姻信息
查询机制 完善住房贷款管理的通知

各商业银行：
为严格落实差别化住房信贷政策要求，现就建立婚姻
信息查询机制，完善个人住房贷款管理工作通知如下：
一、深圳市住房和建设局进一步落实房地产调控政策

- 9月10日，中国人民银行深圳市中心支行、深圳银保监局、深圳市住房和建设局三大监管机构联合发布《关于建立婚姻信息查询机制 完善住房贷款管理的通知》（下称《通知》），拟**建立婚姻信息查询机制，完善住房贷款管理**。
- 《通知》要求，①对于深圳住建局而言，它将进一步完善房地产信息平台功能，通过广东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。②对于央行深圳中支行和深圳银保监局而言，要求它们监督管理的商业银行，需要在办理个人住房贷款业务的时候，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)成员名下在深圳市拥有的住房套数，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。

1、郑州地铁3、4号线年底实现载客运营 (2020.9.7-9.8)

线路名称	线路走向	线路长度	设站数量
郑州地铁3号线	从惠济区省体育中心至经开区营岗站	25.488公里	21座
郑州地铁4号线	从惠济区老鸦陈至管城区河西路站	29.217公里	27座

- 9月8日上午，郑州轨道交通3号线一期工程再迎关键节点——试运行。郑州地铁3号线一期工程北起于惠济区的省体育中心，南止于经开区的营岗站，总里程25.488公里，设车站21座，是郑州中心城区一条由西北至东南的轨道交通骨干线路，计划于2020年12月底实现载客运营。市民搭乘地铁3号线全程只需48分钟，将有效缓解陇海快速路、京沙快速路交通拥堵，对完善郑州市轨道交通网络、加快郑州城市综合交通建设具有重要的意义。
- 9月9日，郑州轨道交通4号线试运行。4号线起于惠济区老鸦陈止于管城区河西路站，是连接北部片区、郑东新区和南部片区的南北向骨干线路，线路沿三全路、国基路、龙湖中环路、如意东路、中州大道、腾飞路、金岱路走行，线路全长29.217km，设站27座，其中换乘站10座。

2、河南将新增35条高速，新增高速出入口154个 (2020.9.8)



- 河南省人民政府关于印发河南省高速公路网规划（2021-2035年）的通知发布。规划提出，在2016年高速公路网规划总里程10050公里的基础上，进一步完善高速公路网布局：到2035年规划新增路线35条共3750公里；扩容改造路线15条共2738公里以及在已建成高速公路规划新增154个出入口。规划明确，全省高速公路网总体采用纵横通道和联络线相结合的布局形式，由16条南北纵向通道、16条东西横向通道和6条省会联络线组成，总规模约13800公里，省际出口68个，基本实现“市市有环线、县县双高速、乡镇全覆盖”。
- 新增的35条路线按照功能划分为5大类：①国家城市群大通道路线10条、1718公里；②郑州都市圈辐射路线4条、315公里；③洛阳都市圈联动路线5条、385公里；④大别山革命老区对外通道路线7条、565公里；⑤拥堵路段分流路线9条、767公里

3、融创与洛阳签署框架协议，在TOD、城市更新等方面合作 (2020.9.8)



- 9月8日，洛阳市人民政府与融创中国举行了战略合作框架协议签约仪式，双方从城市发展新格局高度，围绕洛阳市加快中原城市群副中心城市建设，进一步建立和完善全方位、宽领域、深层次合作机制，推动双方优势互补、共赢发展，打造城市共建的发展新样板。
- 融创将借鉴以往优秀的合作共建项目及模式，探索适合洛阳的TOD综合建设策略，深度挖掘全市的轨道交通沿线优质物业资源，在“轨道+物业”及生态文化新城建设、城市有机更新、产业新城建设等领域与洛阳市人民政府开展深度合作。

4、洛阳：地铁1号线首列车辆全线试跑成功，今年年底前将具备试运行条件（2020.9.9）



- 9日上午10时许，洛阳地铁1号线首列车辆全线高速“热滑”试验正式开始。在本次地铁1号线“热滑”试验中，洛阳地铁1号线电客车从红山车辆段出发，从谷水站至杨湾站进行了全线试跑。此次试验成功，也标志着地铁1号线可进入下一联合调试阶段，距离正式开通初期运营又近了一步。
- 1号线：贯穿洛阳市老城区东西发展主轴，覆盖老城区东西向客流走廊，主要解决东西向交通轴线客流，加强洛北地区东西的联系。全长22.97公里，共设19座车站，其中高架站1座（谷水西站），地下站18座，3座换乘站。路线：1号线为一条东西方向的直径线，西起谷水西，经中州西路、武汉路、西苑路、牡丹广场、延安路、中州中路、中州东路，至瀍东(中州东路与二广高速交叉口东)。

5、经开区发布契税补贴新政（2020.9.11）



- 9月11日，郑州市郑州经济技术开发区潮河办事处发布关于商品房契税缴纳补贴办法的通告。
- 本次契税补贴采取“先征后补”的方式，凡在2020年9月11日至9月30日期间缴纳商品房契税的，按照契税总额的10%给予补贴；凡在2020年9月11日（不含）之前和2020年10月1日（含）之后缴纳商品房契税的，不享受本次补贴政策。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：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。（当前除高新区以外，主城其他区域均已发布购房补贴）

6、除郑州中心城区外，河南将全面取消落户限制（2020.9.11）



- 9月11日，河南省城镇化工作暨城乡融合发展工作领导小组印发的《2020年河南省新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》，全面取消除郑州市中心城区之外的其他市县和省辖市落户限制。
- 《重点任务》立下目标，争取全年实现常住人口城镇化率提高1.5个百分点左右，农业转移人口进城落户200万人左右；要推动城镇基本公共服务覆盖未落户常住人口，提高居住证发证量和含金量，健全以居住证为主要依据的随迁子女入学政策；要突出郑州、洛阳“双引擎”带动作用，提升区域性中心城市发展能级，激活县域经济内生动力，推动形成优势互补高质量发展的区域经济布局；要建成投运郑州城市轨道交通3号线一期、4号线工程，推动郑州城市轨道交通三期建设规划内项目实现全部开工，加快洛阳市轨道交通1号线一期、2号线工程项目建设，积极推进洛阳市城市轨道交通二期建设规划报批。

典型房企动作

三条红线下，企业为降负债，回笼资金，恒大率先启动7折优惠，目标实现抢收；据了解，恒大20年全年目标6500亿，1-8月销售4506亿，9-10月目标2000亿，7折政策发布后年度目标将前置；典型项目本周成交量较上周明显上涨，价格优势明显

2月与9月政策对比

对比	优惠方式
2月	2000元锁定房源，自购总房款减40000元再享99折；全国性政策75折优惠，如恒房通推荐再享97折；推荐他人成交35000+1%佣金，好友推荐注册奖励30元/人；一次性付款93折，常规按揭95折。单栋楼去化率达到90%的，再享94折
9月	住宅7折，恒房通推荐98折，2000元网上购房抵2万，一次性93折，按揭95折，一年分期98折，新购房免3年物业费，全款分期首期10%，剩余1/2年付清，每3个月付一次

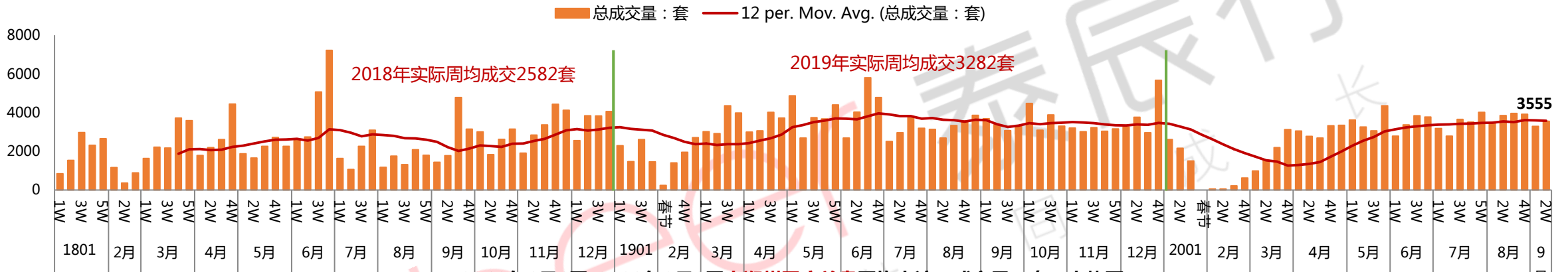
典型项目具体执行政策

项目名称	业态	执行前主要折扣	执行后主要折扣	近3月流速(套)	近3月单价	调价后单价	降价幅度	折扣说明	8.31-9.6成交量	9.7-9.13成交量
恒大林溪郡	高层	78折	最低72折(表单价18000左右)	251 (6月30日首开)	14000-15100	13000-14800	300-1000	项目以一口价特价房形式降价销售，部分毛坯高层首层低至12000元/m ²	28	55
	洋房			20	18000-19000	18000-19000	0			
恒大城	高层	78折	95折(对外7折)	107	14500	13800	700	住宅7折，恒房通推荐98折，2000元网上购房抵2万，一次性93折，按揭95折，一年分期98折，新购房免3年物业费，全款分期首期10%，剩余1/2年付清，每3个月付一次；执行后实际成交均价13800元/m ² ，降幅在700元/m ² (政策执行前14500元/m ²)	26	51
恒大山水城	高层	78折	98折(对外7折)	20	8000	7800	200	基础83折+恒房通98折+全员营销月98折+付款方式:一次性93折、按揭95折、一年分期98折	8	38
恒大养生谷	小高	75折	93折(对外7折)	193	7800	7500	300	基础83折+恒房通98折+全员营销月98折+付款方式:一次性93折、按揭95折、一年分期98折	36	150
恒大未来之光	高层	78折	93折(对外7折)	150	8700	8100-8300	400-600	优惠公示:一、房屋价格在10月8日24时前,可同时享受以下优惠,优惠后的价格请自行计算。1、特大优惠83折;2、恒房通推荐98折;3、国庆黄金周优惠95折;4、付款优惠:一次性93折、按揭95折、一年分期98折;5、楼栋去化70%以上清尾优惠:93折或96折或98折;二、网上认购后可换房,同样享受《商品房优惠网上认购书》的权益,须在7日内签署《商品房认购书》,最终成交价以双方签署《商品房买卖合同》为准。(项目每日10套特价房,一口价低至68折)	20	38

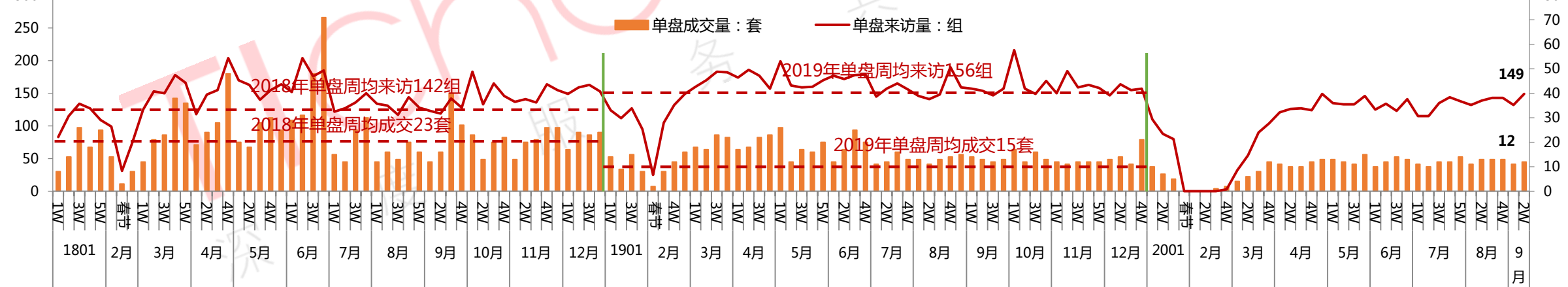
市场监控-大郑州整体数据

**9月2周在售项目308个，成交3555套，同比+5%，环比+8%；
单盘周均来访同比-3%，环比+13%，单盘周均成交量同比-8%，环比+9%**

2018年1月1周-2020年9月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2018年1月1周-2020年9月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

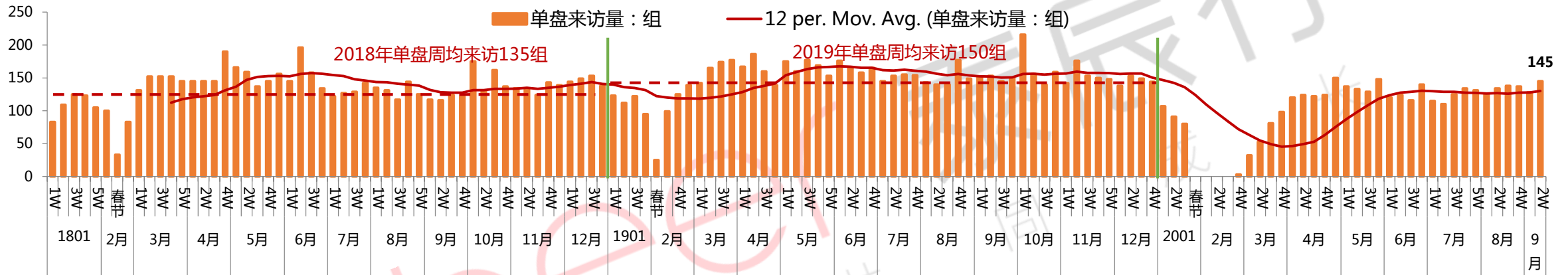


◆ 9月2周大郑州实际监控到住宅项目313个，共计来访46551次，其中单盘平均来访149次；监控到住宅在售项目308个，共计成交3555套，单盘平均成交12套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目12个

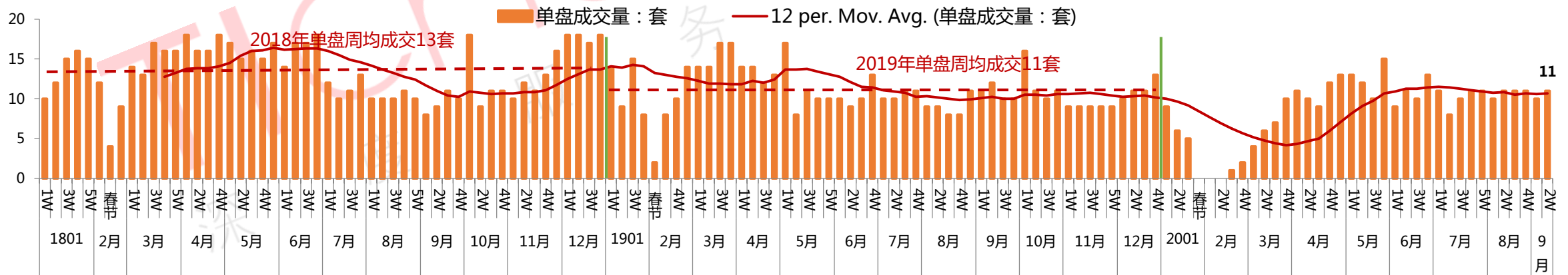
市场监控-大郑州平销数据

9月2周平销项目单盘周均来访量**同比-5%**，**环比+13%**；单盘周均成交量**同比-8%**，**环比+10%**

2018年1月1周-2020年9月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图（剔除开盘项目影响）



2018年1月1周-2020年9月2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2周住宅平销套数TOP10共计销售**534**套，环比-14%

住宅销售：9月2周住宅销售套数TOP20共计销售**1126**套，环比+15%

★ 9.7-9.13大郑州周度住宅平销项目成交套数TOP10 ★

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格 (元/m ²)	面积 (万m ²)
1	远洋沁园	荥阳	96	高层	7200	1.06
2	浩创梧桐花语	新郑	62	高层	6600	0.68
3	富田城九鼎华府	管城区	56	高层	12900	0.62
4	恒大林溪郡	中原区	55	高层	13000-14800 (特价房最低12000)	0.61
5	恒大城	高新区	51	高层	精装13800	0.58
6	恒大金碧天下	平原新区	48	高层、洋房	毛坯6200元 精装高层6800 洋房8600	0.57
7	融创城	管城区	44	高层	13000-14000	0.48
8	万科山河道	中原区	43	高层	精装19000	0.47
9	郑西鑫苑名家	荥阳	41	高层	6900	0.43
10	恒大山水城	荥阳	38	高层	7800	0.41

★ 9.7-9.13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	荥阳	恒大养生谷	150	11	管城区	融创城	44
2	航空港区	兴港永威和园	123	12	中原区	万科山河道	43
3	荥阳	远洋沁园	96	13	荥阳	郑西鑫苑名家	41
4	新郑	浩创梧桐花语	62	14	中原区	康桥玖玺园	39
5	管城区	富田城九鼎华府	56	15	荥阳	恒大山水城	38
6	中原区	金水世纪城	56	16	金水区	保利海德公园	37
7	中原区	恒大林溪郡	55	17	高新区	东原阅城	36
8	高新区	恒大城	51	18	荥阳	瀚宇天悦湾	36
9	平原新区	恒大金碧天下	48	19	中原区	裕华城	35
10	高新区	龙湖景粼玖序	45	20	新郑	远洋风景	35

备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周加推项目。

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

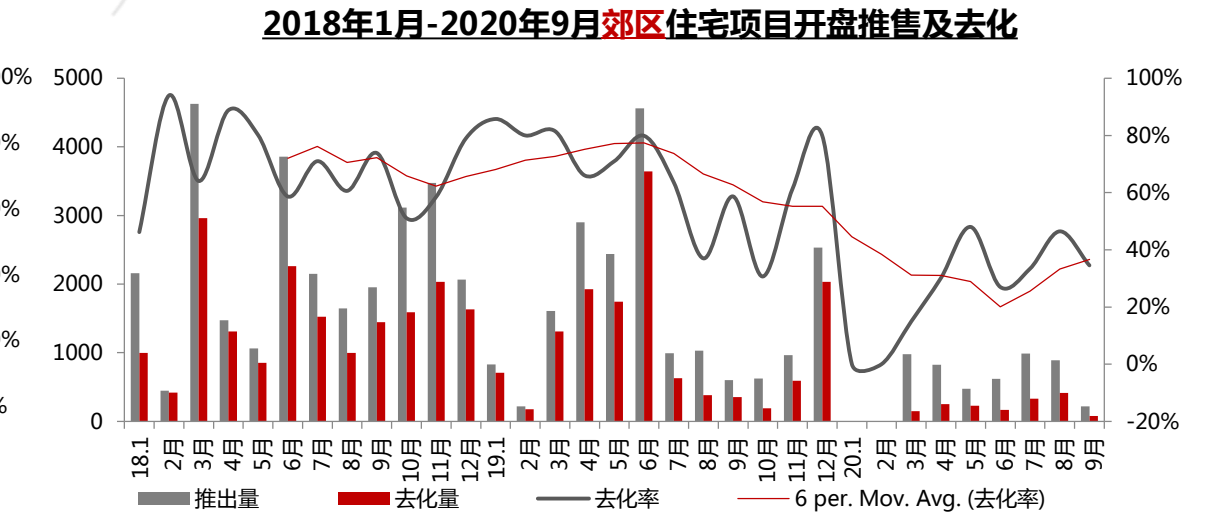
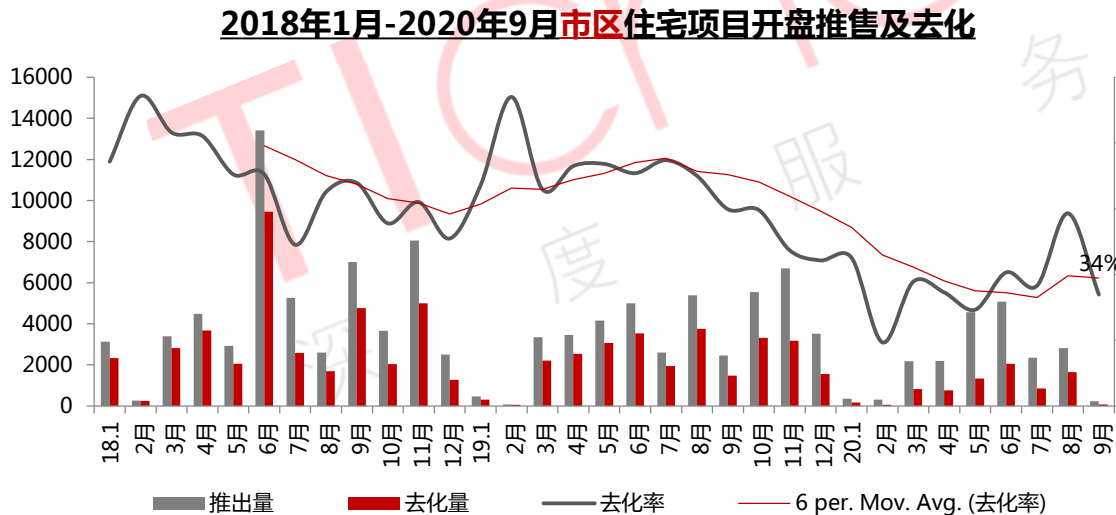
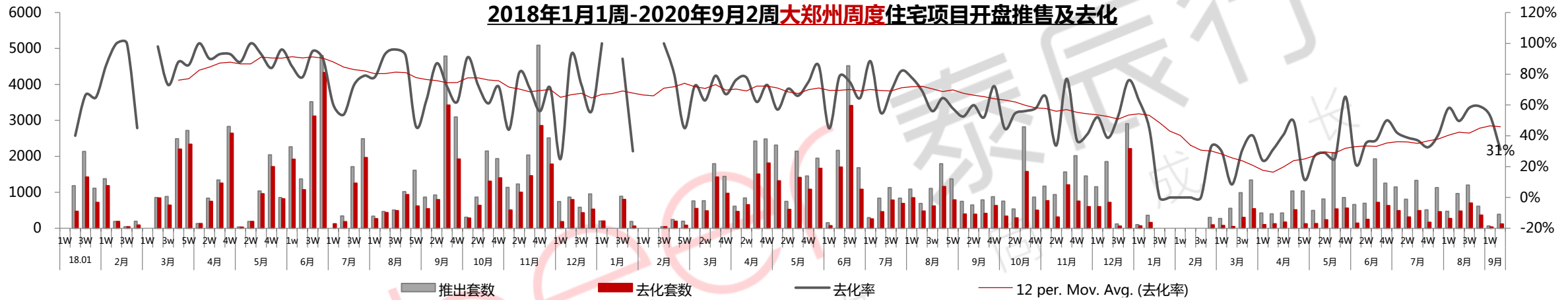
新增预售（市区+近郊）

本周市区和近郊共**9**个项目新增预售，其中住宅共**1004**套，面积**13.55**万m²，待售**688**套，待售面积**9.34**万m²

区域	预售许可证号（预售证后）	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m ²)	住宅建面(万m ²)	住宅套数	非住宅建面(万m ²)	非住宅套数	预售产品动态（价格元/m ² ）
高新区	(2020)郑房预字第GX2020064号	融信朗悦璟苑	融信朗悦时光之城	2020/9/8	住宅	5#	0.33	0.33	24	0	0	待售：11000（高层毛坯）
中原区	【2020】郑房预售字（5130）号	中原华侨城一号院	中原华侨城一号院	2020/9/9	成套住宅	2/7/10#	2.81	2.81	252	0	0	待售：预计价格13000
金水区	【2020】郑房预售字（5133）号	宏光协和城邦A区（二期）	鑫苑金水观城	2020/9/9	商业服务/商务办公	9/10#	15.71	0.00	0	15.71	1479	待售
中原区	【2020】郑房预售字（5134）号	昆仑望岳花园西苑	昆仑望岳	2020/9/9	成套住宅	1/2/3#	5.47	5.47	340	0.00	0	待售
二七区	【2020】郑房预售字（5135）号	奥马广场	奥马和园	2020/9/9	商业服务/服务型公寓	1#	4.19	0.00	0	4.19	1063	待售
航空港区	G0441	郑州航空港区航程置业有限公司航程一祥和湾建设项目	兴港和昌云著	2020/9/10	住宅	13#（18F）	0.74	0.74	72	0.00	0	待售：预计10月中旬平推
二七区	【2020】郑房预售字（5131）号	雍景城佳苑	招商公园1872	2020/9/9	成套住宅	7#	0.68	0.68	50	0	0	已售：12000
二七区	【2020】郑房预售字（5132）号	雍景城佳苑	招商公园1872	2020/9/9	成套住宅	6/9#	0.43	0.43	30	0	0	
二七区	【2020】郑房预售字（5137）号	雍景城四号院	招商公园1872	2020/9/9	成套住宅	D-1/D-2/D-3/D-4/D-6/D-7/D-11#	2.41	2.41	168	0	0	
惠济区	【2020】郑房预售字（5136）号	正弘豫园（F区）	正弘府	2020/9/9	商业服务	1#	4.39	0.00	0	4.39	325	已售：20000-40000
航空港区	G0440	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	2020/9/11	住宅	10#（17F）	0.68	0.68	68	0	0	已售：均价7200
合计							37.84	13.55	1004	24.29	2867	

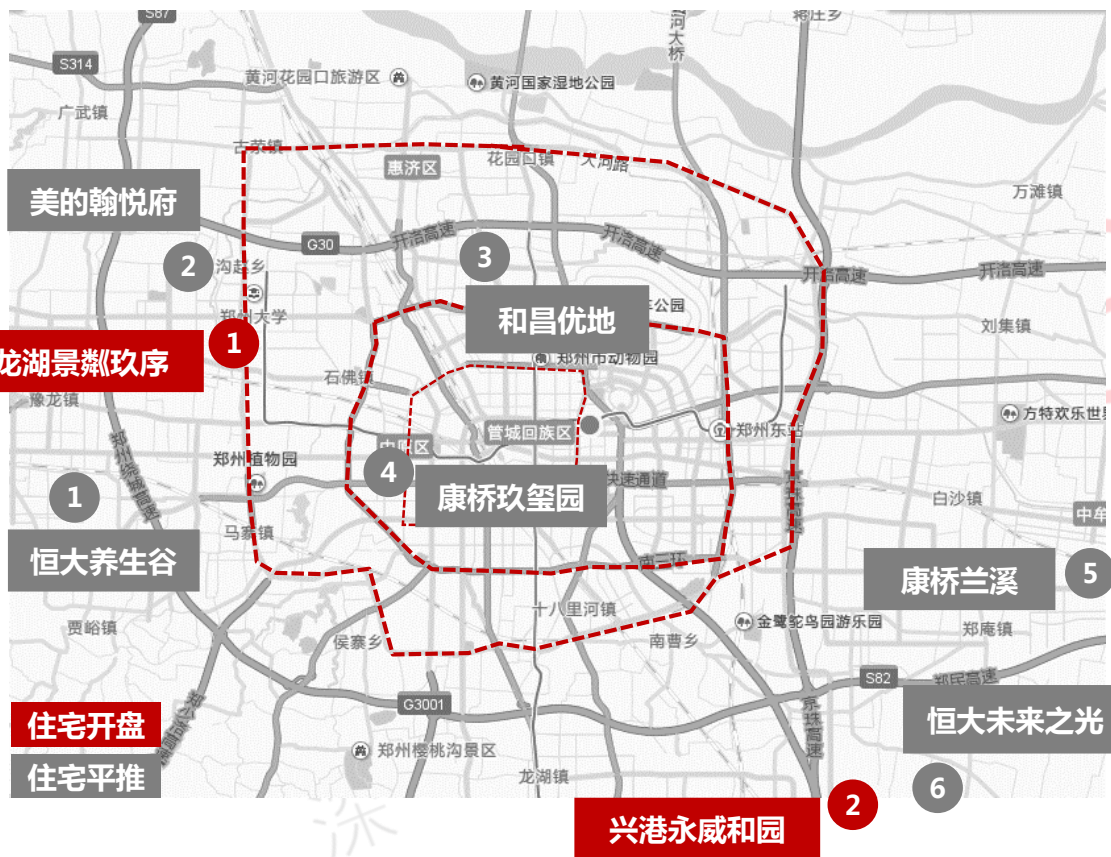
开盘数据走势

本周大郑州**2个住宅项目**开盘，其中航空港区兴港永威和园项目首开（去化率35%），整体开盘去化率为**31%**，较上周**下降22%**



本周开盘汇总

本周大郑州2个项目开盘，共计推出390套，去化121套，去化率31%；6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 ²
1	开盘	龙湖景粼玖序	高层	170	45	26%	16000 (毛坯)
2	开盘	兴港永威和园	洋房	220	76	35%	9100-9600 (毛坯)
开盘合计				390	121	31%	—
1	平推	恒大养生谷	高层	136	40	29%	7500 (精装)
2	平推	美的翰悦府	高层	132	15	11%	12300 (精装)
3	平推	和昌优地	高层	66	15	23%	18600 (精装)
4	平推	康桥玖玺园	高层	33	18	55%	16500-17100(精装)
5	平推	康桥兰溪	小高层	72	10	14%	8700 (毛坯)
6	平推	恒大未来之光	高层	68	15	22%	8100-8300 (精装)
平推合计				507	113	22%	—

项目动态-开盘 (龙湖景粼玖序-销售概况)

9月12日上午现场选房，推出**高层17#**，共计**170套**房源，截止当天去化**45套**，去化率为**26%**

项目位置	高新区 科学大道与石楠路交会处向南		开发公司	郑州龙兴房地产开发有限公司	
占地	105亩	建面	26.9万m ²	容积率	2.99
营销团队	自销		解筹率	69%	
蓄客及到访	9月5日开始蓄客，截止开盘认筹65组，当天到访90组				
成交价格	16000元/m ² (毛坯)				
竞品价格	朗悦公园府二期高层15000元/m ² (毛坯)；永威金桥西棠高层16100元/m ² (毛坯)				
营销政策	认筹： 20000 认购： 50000 优惠： ①认筹优惠1%；①开盘优惠1%；②三天内签约优惠1%；③正常按揭优惠1% ④88元购97折购房券 分期： 无 分销： 贝壳、居理，佣金点数2%				
客户来源	客户以高新区和中原区为主				
预售证号	取证日期：2020/6/8，(2020)郑房预字第GX2020039号，170套(17#)				
备注	可组合贷(公积金+商贷)				

本案近期开盘	推出时间	2020-3-28	2020-4-25	2020-6-13	2020-8-16	2020-9-12
		高层	推出楼栋 2# 成交价格： 元/m ² 成交/供应套数 72/120	2# 1# 毛坯15500元/ m ² 25/63	18# 毛坯15900元/ m ² 126/170	——
洋房	推出楼栋 3/4/9# 成交价格： 元/m ² 成交/供应套数 85/132	——	5#/10# 毛坯18900元/ m ² 51/102	12#、13# 毛坯19700元/ m ² 73/108	——	



楼盘分析：

项目概况：项目位于高新区科学大道与石楠路交会处，占地105亩。交通：距离地铁1号线、8号线(规划中)郑州大学站1公里；医疗：郑州市中心医院高新区医院(三甲)、郑州市中心医院(三甲)、988医院(原153,三甲)、郑州市第二人民医院高新区分院均在3公里范围内；商业：公园茂、升龙商业广场、正弘汇(在建)、正弘生活广场、新合鑫睿达广场、高新万达广场(待营业)。

开盘点评：

- 本次开盘效果较差：
- ①蓄客时间短，客户量不足；
 - ②本次推出楼栋位置较好，价格上涨，相较周边竞品价格无明显优势；
 - ③周边竞品多数仍沿用首付分期政策，本项目已取消，置业门槛提高。

项目动态-开盘 (龙湖景粼玖序-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	17#	1D	3T5	34F	三室两厅一卫	89	16000	102	45	26%
						三室两厅两卫	112		34		
						四室两厅两卫	125		34		
						合计					

高层17#平层图



112m² 三室两厅两卫

89m² 三室两厅一卫

89m² 三室两厅一卫

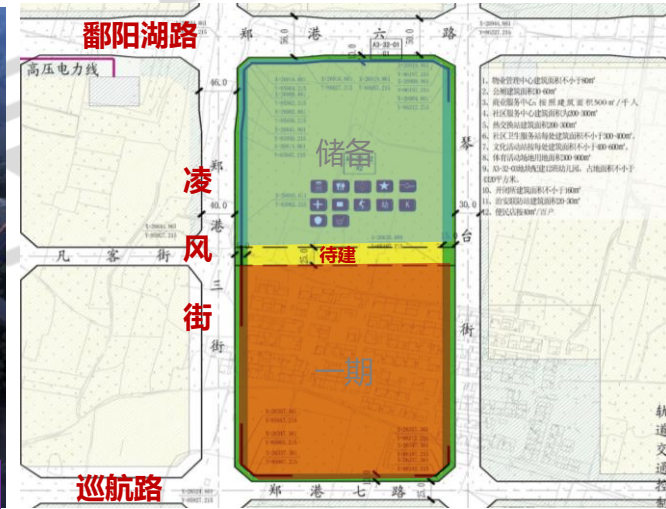
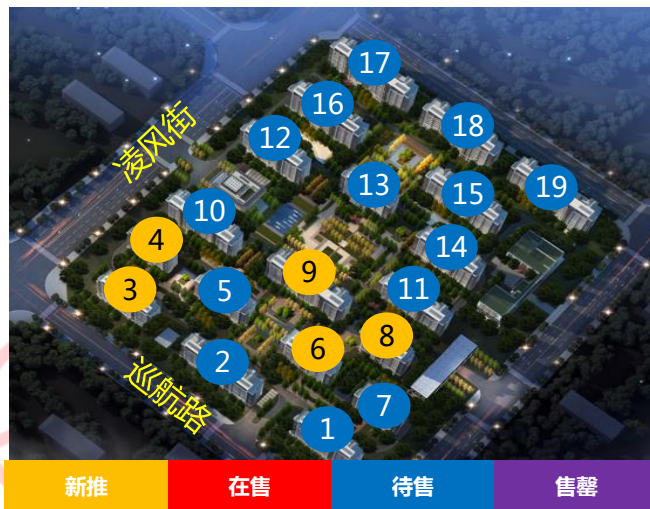
89m² 三室两厅一卫

125m² 四室两厅两卫

项目动态-开盘 (兴港永威和园-销售概况)

9月12日，针对洋房3/4/6/8#、9# (东单元) 进行现场选房，推出220套，截止13:00去化76套，去化率35%

项目位置	航空港区 鄱阳湖路凌飞街向南50米		开发公司	郑州航空港区建港实业有限公司	
占地	100.4亩	建面	13.4万m ² (住宅建面12.33万m ²)	容积率	1.98
营售团队	自销		解筹率	40%	
蓄客及到访	8月1日启动认筹，截止开盘共计认筹约192组客户，到访约158组				
成交价格	毛坯洋房均价9100-9600元/m ²				
竞品价格	融创空港宸院毛坯洋房9500元/m ² ；蔚来云城小高层毛坯均价9700元/m ²				
营销政策	<p>认购：10000 认筹：1万抵2万；周年庆时交8260元额外优惠1万 优惠：①开盘优惠10000元；②准时签约10000元；③兴港员工额外优惠8%；永威员工额外优惠5% 分期：首付两万，剩余3年6次；首付两万，剩余5年10次，前3年无息，后两年利息10% 分销：五湖、房友，佣金2%</p>				
客户来源	主要为港区地缘性客户，兴港、永威部分员工以及部分市区、地市客户				
预售情况	取证日期：2020/7/23；G0426 (3/4/6/8/9#)，共计264套				



楼盘概况：

项目概况：项目位于航空港区鄱阳湖路凌飞街向南50米，由兴港拿地，分为南北两个地块开发（目前均已拿地）。首期为南地块，由兴港全资，合作永威轻资产开发，总占地约100.4亩，总建面13.4万m²，住宅规划有19栋11F1T2洋房，面积涉及81-140m²，区间较广。项目位于北港核心区，周边商业，教育，医疗等配套较为齐全，临城郊线恩平湖站仅300米距离，能享受地铁利好

开盘点评：开盘去化效果一般

1. 项目合作永威开发，周边永威项目交房，品质及物业等品牌背书，输出效果较好；
2. 自8月1日开启认筹，开盘前释放低首付定房降低购房门槛；
3. 定位纯11F低密洋房，但户型配比及产品设计较为刚需，未达到改善客户需求；
4. 正式售楼部在首开前一周开放，展示效果较差，影响客户感知；
5. 周边在售项目存量较大，竞争激烈，且港区多个项目降价出售，客户观望情绪较高。

项目 近期 开盘	洋房	推出时间	2020.9.12
		推出楼栋	3/4/6/8/9#
		成交价格：元/m ²	9100-9600元/m ²
		成交套数/供应套数	76/220

项目动态-开盘 (兴港永威和园-产品分析)

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	3	3D	1T2	11F	两室一厅一卫	81	9100-9600	44	13	30%
					三室两厅一卫	88		11	4	36%
					三室两厅一卫	97		11	6	55%
	4	2D			三室两厅一卫	88		22	7	32%
					三室两厅一卫	97		22	13	59%
	6	2D			三室两厅一卫	88		11	4	36%
					四室两厅两卫	121		11	9	82%
					三室两厅两卫	122		11	4	36%
					四室两厅两卫	140		11	3	27%
					三室两厅一卫	88		11	4	36%
	8	2D			四室两厅两卫	121		11	7	64%
					三室两厅两卫	122		22	1	5%
					三室两厅两卫	122		22	1	5%
	9	3D			三室两厅两卫	122		22	1	5%
总计								220	76	35%

项目动态-开盘 (兴港永威和园-产品分析)

3#平层图



81m²两室两厅一卫 | 81m²两室两厅一卫 | 81m²两室两厅一卫 | 81m²两室两厅一卫 | 97m²三室两厅一卫 | 88m²三室两厅一卫

9#平层图



122m²三室两厅两卫 | 122m²三室两厅两卫 | 122m²三室两厅两卫 | 122m²三室两厅两卫 | 122m²三室两厅两卫 | 122m²三室两厅两卫

4#平层图



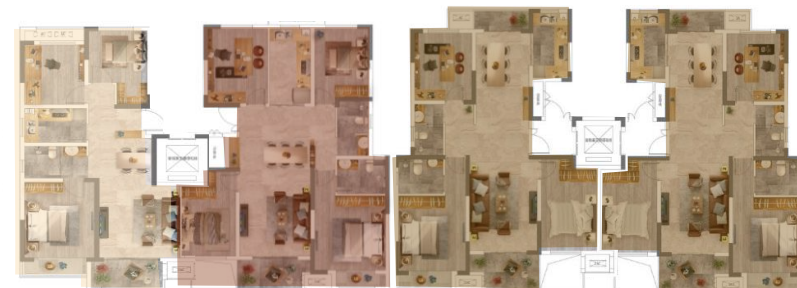
88m²三室两厅一卫 | 97m²三室两厅一卫 | 97m²三室两厅一卫 | 88m²三室两厅一卫

6#平层图



88m²三室两厅一卫 | 121m²四室两厅两卫 | 122m²三室两厅两卫 | 140m²四室两厅两卫

8#平层图

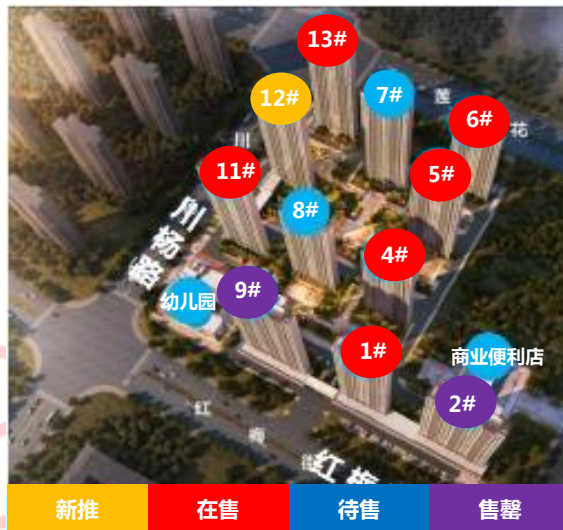


88m²三室两厅一卫 | 121m²四室两厅两卫 | 122m²三室两厅两卫 | 122m²三室两厅两卫

项目动态-平推 (美的翰悦府-销售概况)

9月12日平推高层12#，共计推出132套，当天去化15套，去化率11%

项目位置	高新区双湖科技城莲花街南、川杨路东		开发公司	郑州隽翔房地产开发有限公司 (美的置业子公司)	
占地	77.79亩(一期)	建面	27.1万m ² (一期)	容积率	3.0
营售团队	自销+易居		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访约40组				
成交价格	精装高层12300元/m ²				
竞品价格	正商湖西学府精装高层11500元/m ² ；金辉优步花园精装高层12300元/m ²				
优惠方式	认购： 20000 优惠： 首付30%优惠1%，公积金优惠1%，60%优惠2%，全款优惠5%，贝壳专场额外优惠2% 分期： 首付5%，剩余2年4次付清，无息（开发商垫资） 分销： 贝壳，佣金2.5-3万/套				
客户来源	客户主要来源于高新区、中原区；28-35岁客群				
预售证号	取证日期：2020/5/28；(2020)郑房预字第GX2020033号；132套(12#)				
备注	精装交付(装修标准1500-2000元/m ²)				



楼盘分析

项目概况：位于双湖科技园区内，区域内配套规划较为丰富，但暂时落地的较少，9号线规划地铁站距离项目600米，建成后交通较为方便；项目以美的智慧家居为亮点，设置离家模式、到家模式，通过音箱可以语音控制电动窗帘、空调等家电，并安装厨房水浸探测器、燃气探测器，客厅360度摄像头等，吸引部分年轻客群购买。

平推点评：

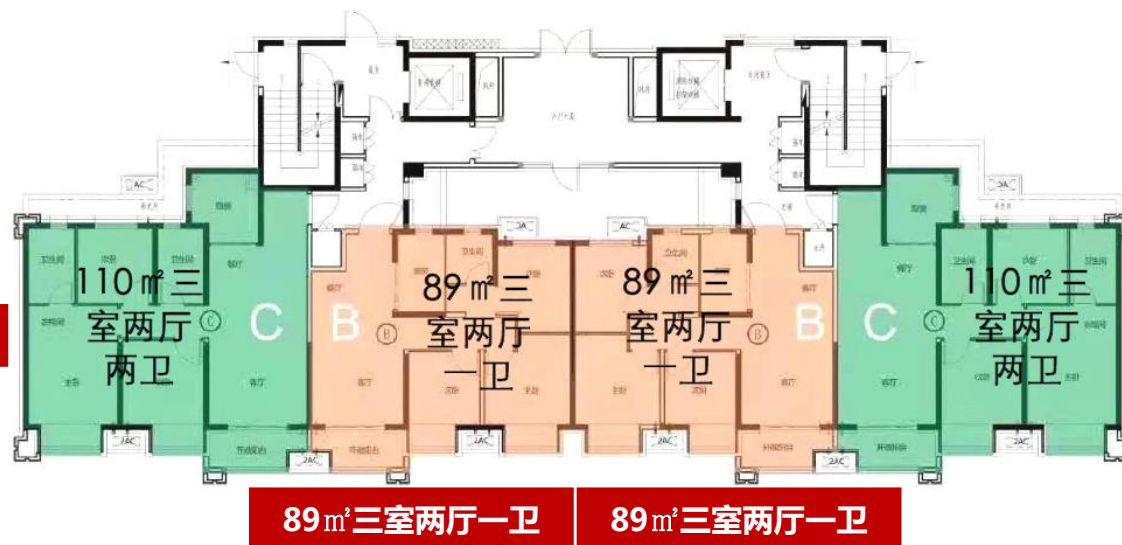
本次平推前无蓄客，当天贝壳专场但价格较之前并无变化，平推效果较差；区域内竞品以多频加推为主流，同期金辉优步花园正在认筹高层，导致客户有所分流。

项目 近期 开盘	推出时间		2019-9-8	2019-10-21	2019-10-28	2019-12-17	2020-03-24	2020-04	2020-05-22	2020-07-11	2020-09-12
	高层	推出楼栋	一期2#一单元	9#	1#	4#	5#	6#	11#	13#	12#
	成交价格	12000-12400元/m ² (精装)	12300元/m ² (精装)	12300-12500元/m ² (精装)	12300元/m ² (精装)	12300元/m ² (精装)	12300元/m ² (精装)	12300元/m ² (精装)	12300元/m ² (精装)	12300元/m ² (精装)	12300元/m ² (精装)
	成交套数/ 供应套数	54/198	182/198	14/132	12/132	8/132	10/108	5/132	30/66	15/132	

项目动态-平推 (美的翰悦府-产品分析)

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	12#	1D	2T4	33F	三室两厅一卫	89	12500	66	10	15%
						三室两厅两卫	110	12000	66	5	8%
合计									132	15	11%

12#平层图



110m² 三室两厅两卫

110m² 三室两厅两卫

89m² 三室两厅一卫

89m² 三室两厅一卫

项目动态-平推 (和昌优地-销售概况)

9月12日平推高层2#部分房源，共计推出66套，当天去化15套，去化率23%

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m ²	容积率	3.39
营售团队	自销、中原		解筹率	——	
蓄客到访	无蓄客				
成交价格	18600元/m ² (精装)				
竞品价格	万科民安江山府：21000元/m ² (精装) 瀚宇天悦城：17500元/m ² (毛坯)				
优惠方式	认购： 30000 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： 无 分销： 房友圈，房友 佣金1.5%				
客户来源	金水区、惠济区客户为主				
预售情况	取证日期：2020/7/23；【2020】郑房预售字（5085）号、1/2#楼234套				
备注	精装交付（装修标准3000元/m ² ）				



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

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

楼盘分析

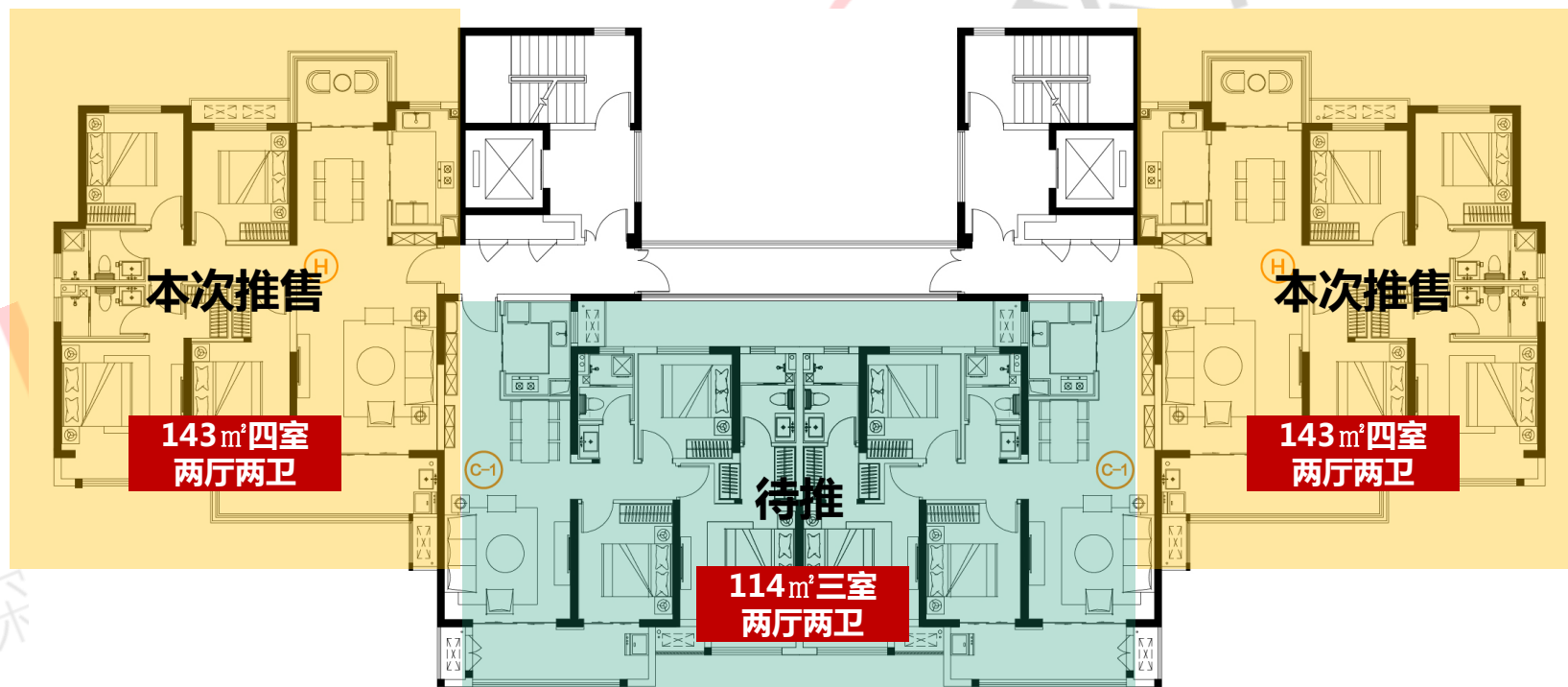
项目概况：位于金水北区核心地段，索凌路与三全路交会处，坐享普罗商圈，周边配套成熟居住氛围纯粹，内部配套一所幼儿园、银河路小学（431米）、北京华联（248米）、4号线（北二十里铺站在建）、7号线规划中（2站换乘文化路站）、3号线在建（1站换乘省体育中心站）

平推点评：本次推出楼栋2#距8#约100米，楼栋位置采光较好，但此次平推无蓄客，宣传力度底、市场声音较弱；对比前期开盘价格上涨100元/m²，加之项目有特价房16500元/m²，本次平推关注度不高

项目动态-平推 (和昌优地-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1D	2T4	33F	四室两厅两卫	143	18600	66	15	23%
	合计								66	15	23%

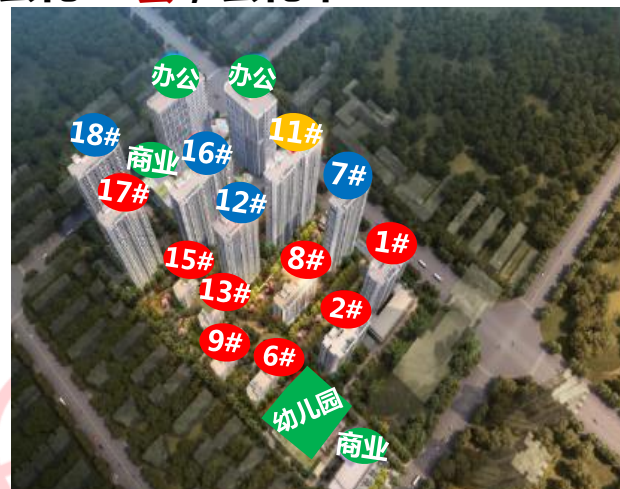
2#平层图



项目动态-平推 (康桥玖玺园-销售概况)

9月12日平推高层11#部分房源，共计推出33套，当天去化18套，去化率55%

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
营售团队	自销 (销售35人, 渠道40人)		解筹率	—	
蓄客及到访	平推无蓄客				
成交价格	16500-17100元/m ² (精装)				
竞品价格	万科山河道: 精装高层19000元/m ²				
优惠方式	认购: 50000 优惠: 认购2%优惠, 签约2%优惠 分期: 首付15%, 余款2年分24次付清 分销: 无				
客户来源	中原区本区客户为主				
预售情况	取证未公示				
备注	员工推荐客户成交, 除享受5%康桥会佣金 (最高1.5万元), 还可额外专享3000元购物卡奖励。被推荐人可享受5000元额外优惠				



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; 但受到低价安置房的影响, 产品价格相比预期略低

平推点评:
1. 项目本次平推针对115m²户型, 以员工购房优惠形式进行促销, 结合首付分期, 增加去化;
2. 高层及洋房产品均有在售, 客户可选择房源较多, 去化未集中在加推房源。

本案	推出时间	2020/7/16	2020/8/27	2020/9/12
	推出楼栋	1/2/8/17	—	11#
高层	成交价格: 元/m ²	高层1、2#楼精装成交价14600-15600元/m ² ; 高层8#精装成交均价17800元/m ² , 大平层毛坯成交均价15400元/m ² ; 高层17#楼成交均价16200-17300元/m ²	—	16500-17100元/m ²
	成交/供应套数	280/511	—	18/33
洋房	推出楼栋	6/9	13/15#	—
	成交价格: 元/m ²	标准层精装成交均价23800元/m ² 首层精装成交均价28500元/m ²	标准层精装成交均价25000元/m ² 首层精装成交均价30000元/m ²	—
	成交/供应套数	43/43	24/32	—

项目动态-平推 (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 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	11#	2D	2T4/2T5	33F	三室两厅两卫	115	16500-17100	33	18	55%
合计									33	18	55%

高层11#平层图



项目动态-平推 (恒大养生谷-销售概况)

9月11日平推三号地小高16#，共计推出136套，当天去化40套，去化率29%

项目位置	荥阳 陇海西路与荥泽大道交叉口向北800米		开发公司	郑州恒泽通健康置业有限公司	
占地	4000亩 (住宅占地1000亩)	建面	50万m ²	容积率	1.81
营销团队	自销 (140人)		解筹率	—	
蓄客及到访	前期无蓄客，平推当天到访400组客户				
成交价格	小高层成交均价7500元/m ² (精装)				
竞品价格	禹洲嘉誉风华：高层均价7200元/m ² (毛坯)				
营销政策	认购： 22000 优惠： 基础优惠83折、恒房通优惠98折、付款方式优惠95折、黄金周优惠95折、全员营销月优惠96折 分期： 无 (首付可延期，3个月内付清，优惠减少1%) 分销： 东润，佣金点位3%				
客户来源	中原区客户40%，荥阳本地客户30%，地市客户30%				
预售证号	已拿证，暂未公布				
备注	小高层高3.0m				

本案近期开盘	推出时间		2018-11-25	2020-5-16	2020-9-11	
	高层/小高层	推出楼栋	13/15/18/31/35/36/38# (1/2号地)	23# (1号地)	16# (3号地)	
		成交价格 (元/m ²)	小高精装均价9500元/m ²	小高精装均价7700元/m ²	小高精装均价7500元/m ²	
		成交/供应套数	350/682	23/108	40/136	



楼盘分析：

项目概况：项目位于郑西宜居健康城板块，共占地4000亩，其中住宅1000亩，服务配套3000亩，采用恒大特色全生命全周期会员制康养服务，集主题酒店、运动中心、风情商业街、学校、新中式园林等全能配套于一体，力图打造“一家三代两居”健康养生新生活，且项目周边生态资源丰富（京襄城遗址生态园、荥阳植物园、刘禹锡公园等以及市政规划的生命谷公园）。

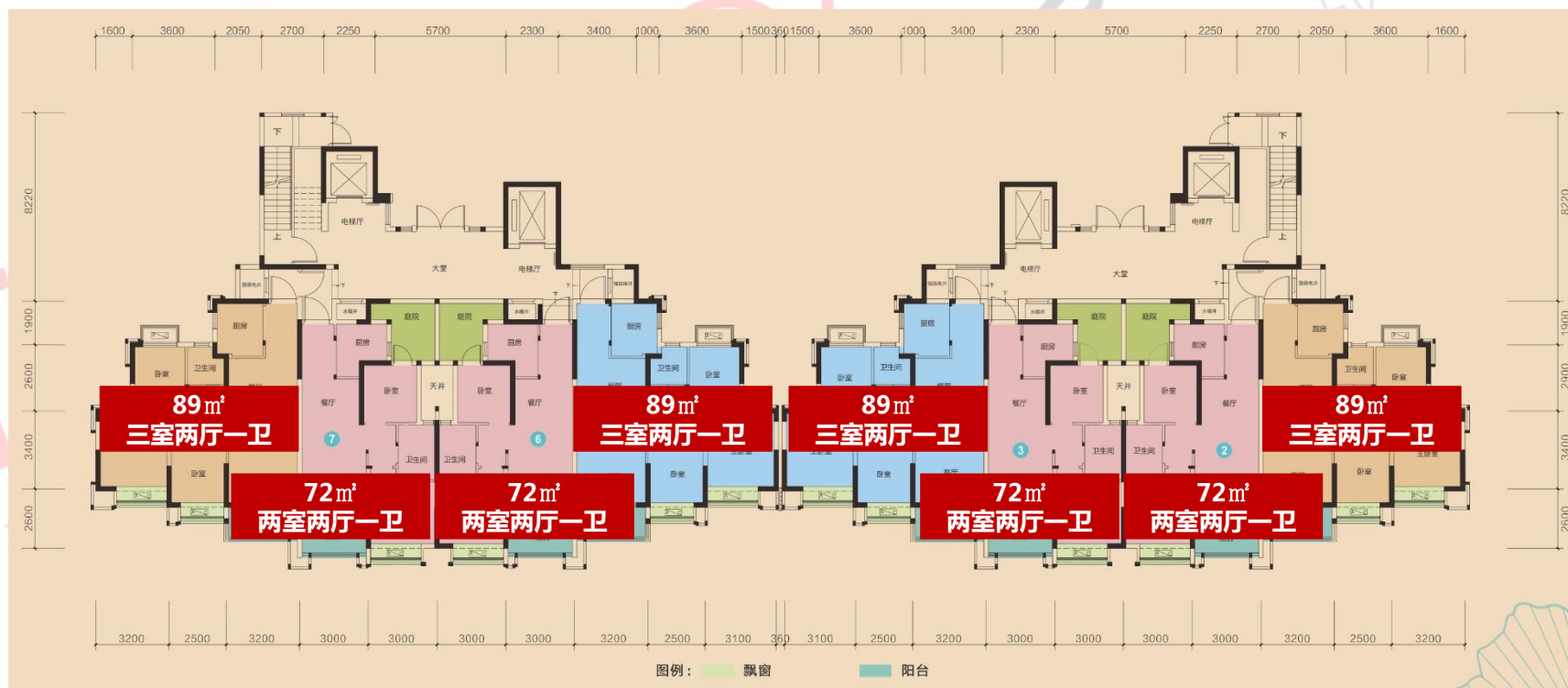
平推点评：

1. 项目所在区域交通等配套尚未落位，区域价值兑现较慢，客户存在一定抗性
2. 临时加推，无集中蓄客，当天到访有效客户较少，且无首付分期

项目动态-平推 (恒大养生谷-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	小高	16#	2D	2T4	17F	两室两厅一卫	72	7500	68	15	22%
						三室两厅一卫	89		68	25	37%
						合计					

16#平层图



项目动态-平推 (康桥兰溪-销售概况)

9月11日平推小高层8#西单元，共计推出72套，当天去化10套，去化率14%

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m ² (一号院14万m ²)	容积率	2.49
营销团队	自销		解筹率	—	
蓄客及到访	无蓄客，平推当天到访约30组				
成交价格	均价8700元/m ² (毛坯)				
竞品价格	路劲九郡高层毛坯8800元/m ²				
营销政策	认购: 10000 优惠: 1) 3天内交首付, 1万抵3.5万; 2) 正常首付优惠3%; 3) 准签优惠1%; 4) 加6万购买车位, 总房款优惠1% 分期: 首付8%, 剩余36个月还清, 月付 (装修贷) 分销: 贝壳, 佣金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: 2020/9/10, (2020)郑房预字第ZM200075号, 140套 (8#)				

项目近期开盘	推出时间		2020-8-29	2020-9-11
	小高层	推出楼栋	小高层7/8/9#	小高层8#西单元
		成交价格	8600元/m ²	8700元/m ²
		成交套数/供应套数	144/287	10/72



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。

平推点评:

1. 康桥在中牟深耕多年, 具有较好客户基础;
2. 本次平推, 前期无蓄客, 且在周五平推, 客户量较少;
3. 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-平推 (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 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	小高层	8# (平销西单元)	2D	2T4	18	三室两厅一卫	89	8700	54	10	14%
						三室两厅两卫	116		18		
	合计									72	10

8#平层图



116m²三室
两厅两卫

89m²三室两
厅一卫

89m²三室两
厅一卫

89m²三室两
厅一卫

89m²三室
两厅一卫

89m²三室两
厅一卫

89m²三室两
厅一卫

116m²三室
两厅两卫

项目动态-平推 (恒大未来之光-销售概况)

9月11日平推人和9号院高层20#, 共计推出68套, 当天去化15套, 去化率22%

项目位置	航空港区 规划领事馆南六路以南、规划领事馆南六街以东		开发公司	金驰生活服务(河南)有限公司(恒大子公司)	
占地	59亩	建面	13.2m ²	容积率	2.49
营售团队	自销&世联行		解筹率	—	
蓄客及到访	无蓄客, 到访约40组				
成交价格	高层均价8100-8300元/m ² (精装)				
竞品价格	正弘中央公园高层特价房, 均价8500-9500元/m ²				
营销政策	<p>认购: 20000</p> <p>优惠: 基础优惠17%; 按揭优惠5%; 一次性付款优惠5%; 恒房通2000抵30000</p> <p>分期: 全款两年分期: 第一次20%, 剩余每三个月付10%, 分8次还清</p> <p>分销: 贝壳、房多多、房友、五湖等, 提点3.5%</p>				
客户来源	以地市客户、及郑州及港区客户为主				
预售证号	取证日期: 2020/6/24; G0416; 18/19/20/21#, 335套				



楼盘分析:

项目概况: 项目位于郑州市航空港区领事馆区域内, 总规划2200亩, 周边规划有地铁11号线, 以及1830亩冯庄生态文化公园。此次平推人和3号院, 社区内规划10栋高层, 且规划有水系景观, 20#楼南侧为社区中央核心景观泊心湖, 北临教育用地。

平推点评: 1) 本次平推前期无蓄客, 项目推售节点密集, 客户量不足; 2) 北港多个项目推出特价房源, 导致分销带客分流; 3) 片区规划未落地, 客户认可度较低。

项目近期开盘	推出时间	2019-12-29	2020-3-19	2020-3-28	2020-5-1	2020-6-13	2020-7-4 (平推)	2020-7-25 (平推)	2020-8-21 (平推)	2020-9-11 (平推)
		推出楼栋	人和1号院、乐和6号院、地和6号院部分房源及地和5号院房源	人和1号院29#、乐和6号院6#、地和6号院9#	乐和6号院8#	乐和1号院26#	乐和1号院22/23#	地和院3号地22#	地和院3号地21#	地和院3号地20#
成交价格	乐和6号院: 8100元/m ² ; 人和1号院: 8300元/m ² ; 地和6号院8300元/m ² ; 地和5号院: 8450元/m ² (精装)	均价8500元/m ² (精装)	均价8400元/m ² (精装); 首层毛坯7800	均价8600元/m ² (精装)	均价8600元/m ² (精装)	均价8600元/m ² (精装)	均价8700元/m ² (精装)	均价8700元/m ² (精装)	均价8100-8300元/m ² (精装)	
成交套数/供应套数	2034/2533	60/236	21/51	36/95	23/244	25/100	18/100	15/92	15/68	

项目动态-平推 (恒大未来之光-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	20#	1D	2T4	17F	三室两厅两卫	104	8100-8300 (精装)	34	15	22%
						三室两厅两卫	105		34		
	合计									68	15

20#平层图



104m²三室两厅两卫

104m²三室两厅两卫

105m²三室两厅两卫

105m²三室两厅两卫

土地梳理-总览

本周大郑州供应1宗土地，为上街区住宅兼商业储备地，共计99亩；成交1宗土地，为新郑市梨河镇住宅用地，太极华夏城项目后期地块，共计63亩；预计下周竞拍土地18宗，共计457亩

大郑州本周整体供销情况



本周供应



本周成交



本周地价

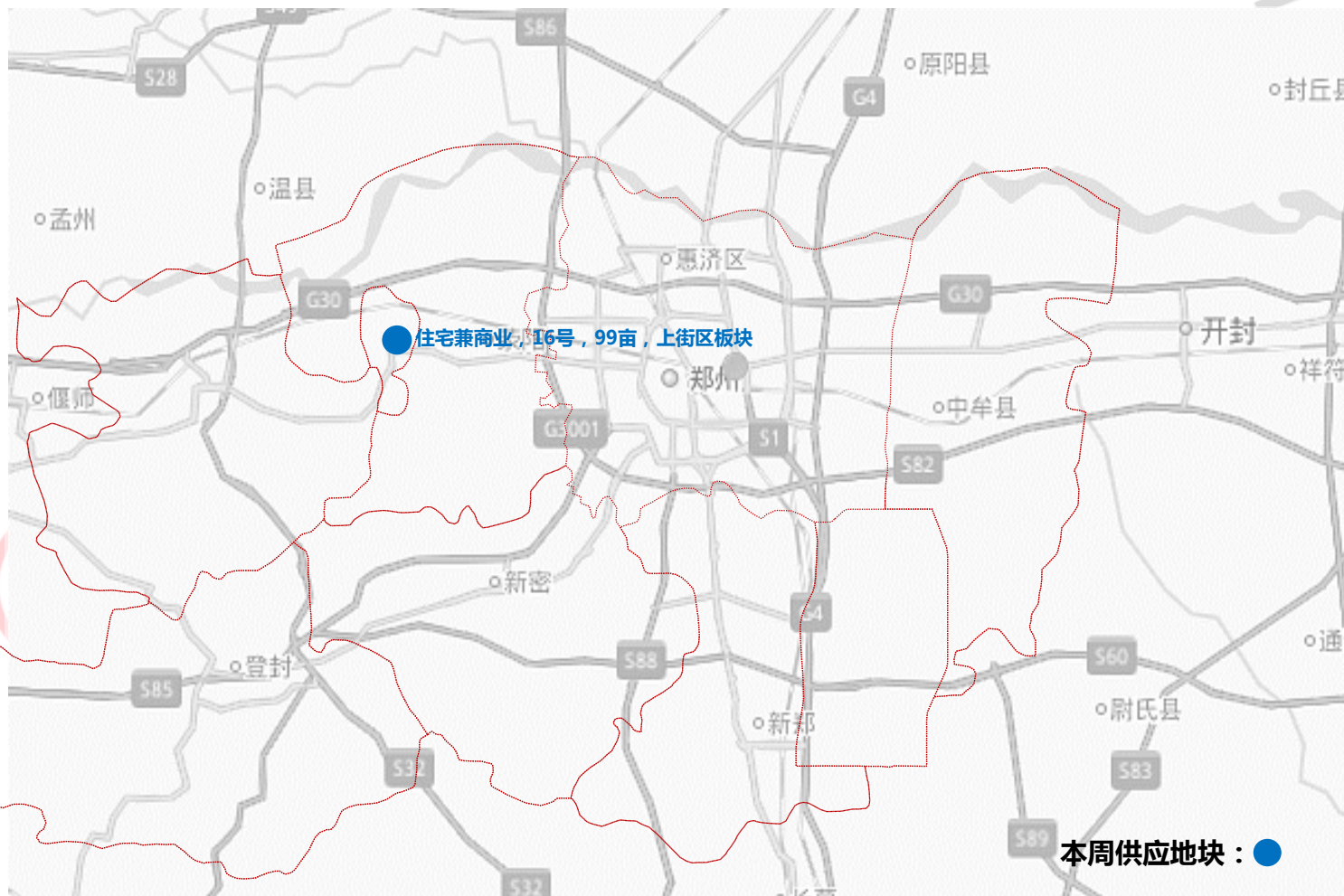


本周楼面价

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 ²)	亩	宗数	亩	宗数
市内八区	0	0	0	0	0	0	0	0	135	5
近郊	0	0	63	1	101	607	0	0	192	5
远郊	99	1	0	0	0	0	0	0	130	8

土地梳理-本周供应分布图

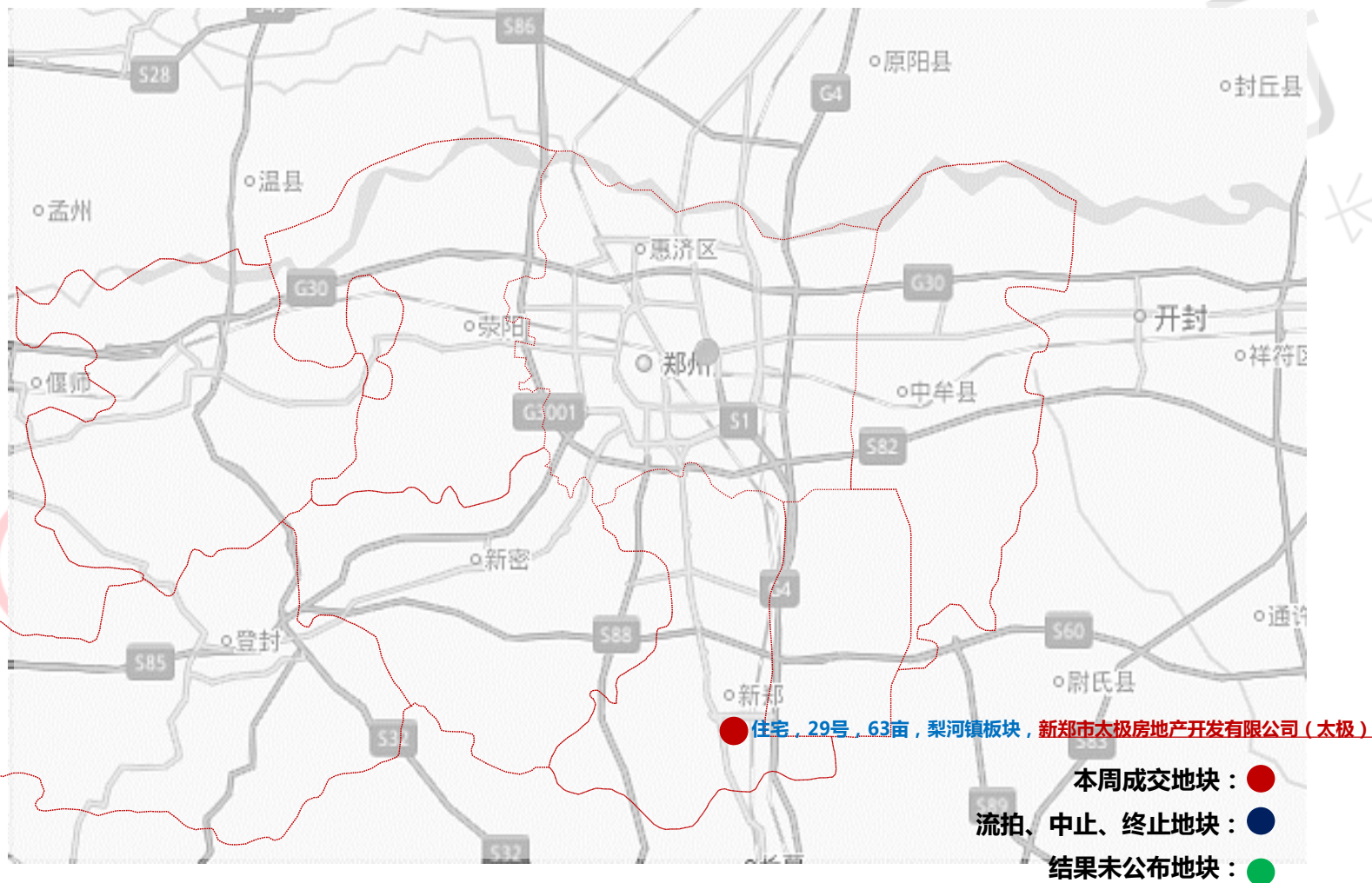
本周大郑州土地供应分布图



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
2020/9/12	2020/10/22	郑上出〔2020〕16号(网)	孟津路东侧、龙江路南侧	上街	99	住宅兼商业	16.49	2.5	16823	170	1020	—	—	储备地	商品房	装配式建筑面积不低于地块建筑面积的30%,商业建筑面积占总建筑面积5-10%
合计					99	—	16.49	—	—	—	—	—	—	—	—	—

本周大郑州土地成交分布图



本周大郑州土地成交信息

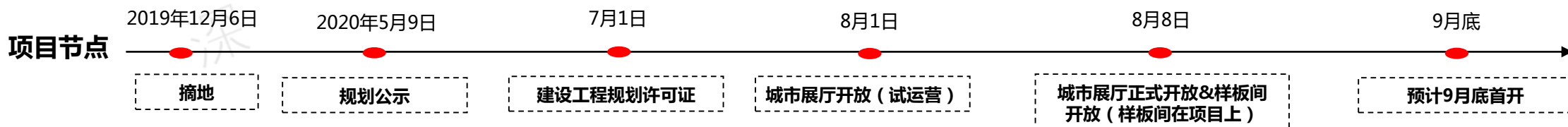
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	是否安置	建面(万㎡)	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/㎡)	溢价率	周边标杆项目售价(元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注
2020/9/10	新郑出(2020)29号(网)	梨河镇中华南路西侧、规划颍河路南侧	新郑市	63	住宅	商品房	10.44	2.5	6341	101	607	0%	太极华夏城毛坯高层6900	1	新郑市太极房地产开发有限公司	太极华夏城
合计				63	—		10.44	—	6341					—		

楼市分享-新盘 (中海·云鼎湖居-项目概况)

区域价值 (北龙湖北岸+地铁口) +小面积低总价精装豪宅+魏河



位置	郑东新区龙湖外环北路南、龙津路东
开发商	郑州海旭房地产开发有限公司
占地面积	总占地108.7亩
容积率	2.49
建筑面积	总建面25万m ²
绿化率	35%
物业类型	小高层 (14-16F)
装修	精装
物业公司	中海物业
销售团队	自销; 分销: 无
项目规划	规划有22栋14-16层住宅
目前阶段	处于前期咨询阶段, 预计9月底首开, 预计价格30000-32000元/m ²



楼市分享-新盘 (中海·云鼎湖居-房企介绍)

中海地产隶属于中国建筑（国资委直属大型央企，世界500强第18位），2014年进驻郑州，目前在郑州已开发9个项目，其中首个进驻项目中海锦苑已交房，拥有一定的老业主基础，品牌认知度相对较高，新进项目中海云鼎湖居位于北龙湖北岸，是自中海九号公馆之后进驻北龙湖的第二个项目

中海地产1979年创立于香港，发展历经41年，业务覆盖海内外83个城市，其中精品住宅超600个，甲级写字楼45栋，在管物业705个，购物中心13家，星级酒店12家

三大产业群：



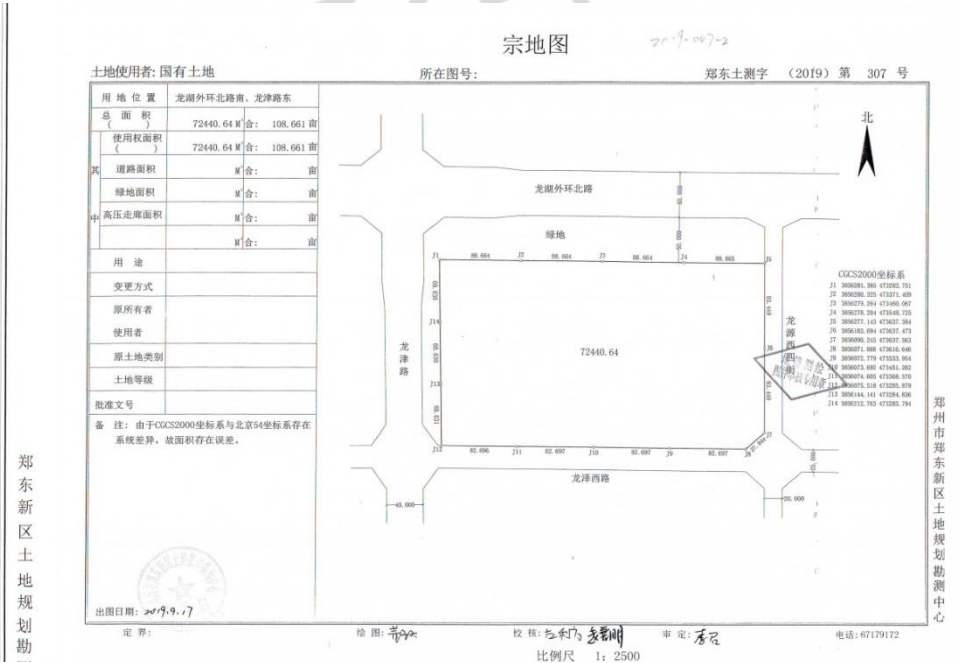
中海物业创办于香港，1991年在深圳注册，是中国首批一级资质物业管理企业，管理项目超830个，超100家世界500强选择中海物业

六大服务体系：



楼市分享-新盘 (中海·云鼎湖居-地块指标)

项目占地共108.7亩，土地成交单价2457万元/亩，成交楼面价14743元/m²，溢价率为20%；该地块于2019年12月6日由中海以26.7亿元竞得



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 ²)	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] 13号 (网)	龙湖外环北路南、龙津路东	108.7	地上: 城镇住宅用地 地下: 交通服务场站用地	< 2.5 > 1.1	2457	14743	20%	烟台中海兴业地产有限公司, 中海兴业武汉房地产有限公司	中海、平安	招拍挂	2019/12/6	—

楼市分享-新盘 (中海·云鼎湖居-周边配套)

项目位于北龙湖北岸，北边一路之隔是魏河，南侧距离地铁4号线（试运营）和6号线（在建中）交汇处清华附中站300米，未来交通优势明显，向南400米是清华附中，800米有湿地公园和北龙湖，景观和教育资源丰富

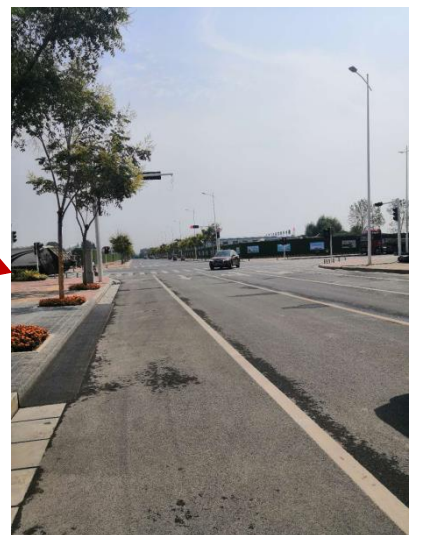
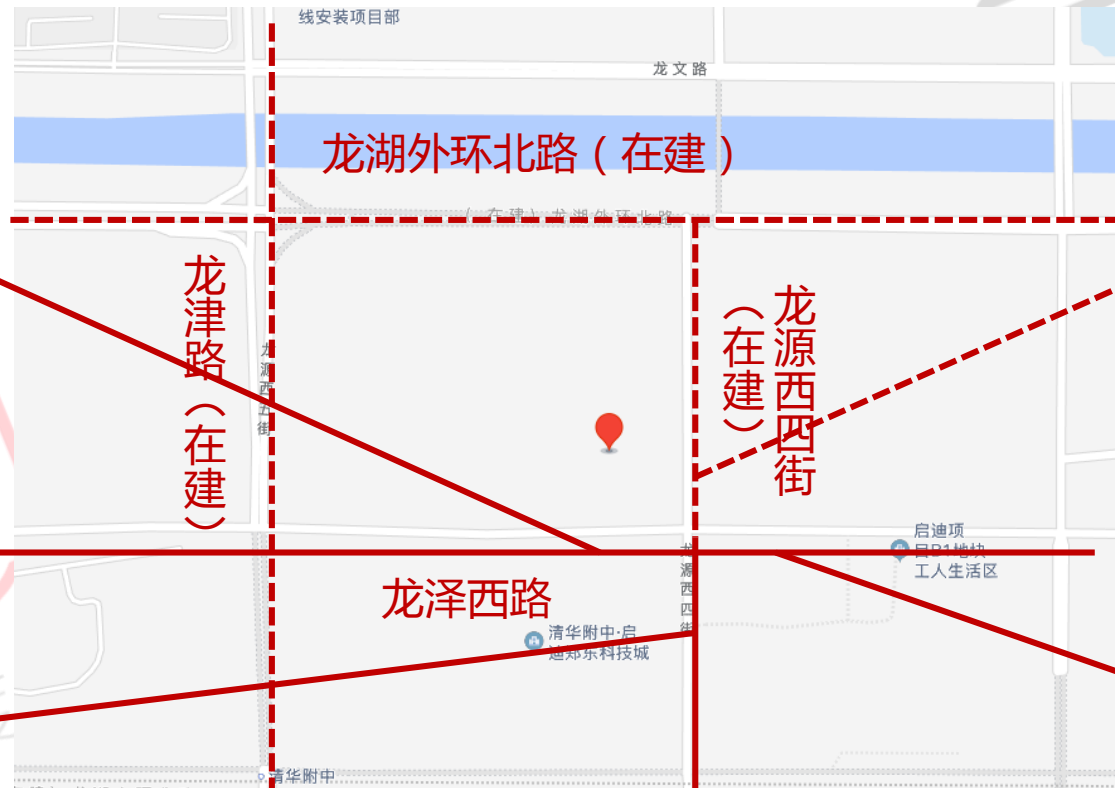
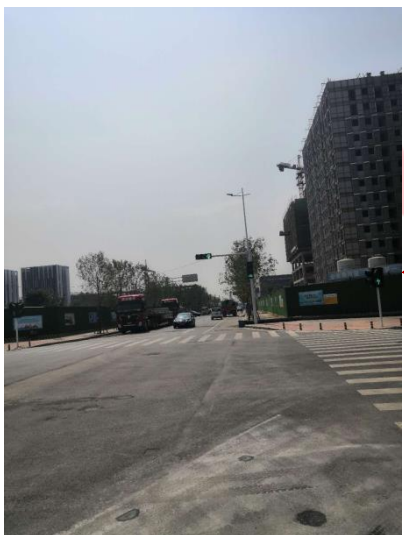


	配套	状态	距离 (KM)
交通	1 地铁4号线	试运营	0.3
	2 地铁6号线	在建中	0.3
医疗	1 郑大一附院郑东院区	已运营	5.7
	2 郑州儿童医院	已运营	6.8
商业	1 金融岛	在建中	2.7
教育	1 清华附中	已运营	0.4
景观	1 魏河	—	0.15
	2 龙湖湿地公园	已运营	1.2
	3 凤山森林公园	已运营	1.5

注：以上均为直线距离

楼市分享-新盘 (中海·云鼎湖居-周边路况)

项目位于龙湖外环北路南、龙津路东，片区目前处于集中建设阶段，项目北侧、东侧、西侧道路正在建设中，暂未通车，周边生活配套匮乏

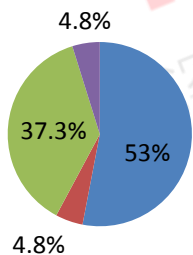


楼市分享-新盘 (中海·云鼎湖居-户型配比)

项目规划了22栋14-16F的小高层，全2T2布局，主力户型127-149m²占比95.2%，区域中稀缺小面积产品，针对入门级豪宅客户，置业门槛较低



户型配比



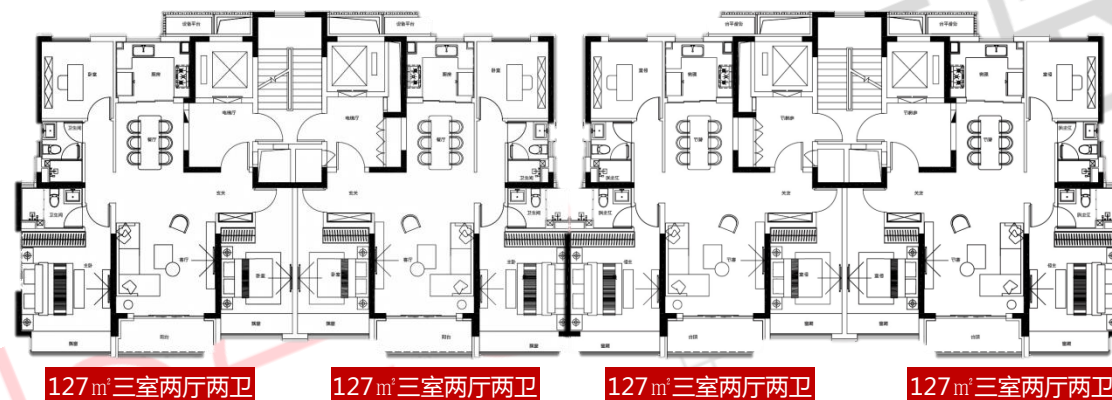
- 127m² 三室两厅两卫
- 149m² 三室两厅两卫
- 149m² 四室两厅两卫
- 175m² 四室两厅三卫

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积	房型	套数	占比
小高层	1#	2D	2T2	16F	127+127+127+127	127	三室两厅两卫	64	4.8%
	2#	3D	2T2	16F	127+127+127+127+127+127	127	三室两厅两卫	96	7.2%
	3#	3D	2T2	16F	127+127+127+127+127+127	127	三室两厅两卫	96	7.2%
	4#	2D	2T2	16F	127+127+127+127	127	三室两厅两卫	64	4.8%
	5#	1D	2T2	16F	149+149	149	四室两厅两卫	32	2.4%
	6#	2D	2T2	东单元15F/西单元14F	149+149+149+149	149	四室两厅两卫	58	4.4%
	7#	2D	2T2	16F	149+149+149+149	149	四室两厅两卫	64	4.8%
	8#	2D	2T2	东单元14F/西单元15F	149+149+149+149	149	四室两厅两卫	58	4.4%
	9#	1D	2T2	16F	149+149	149	四室两厅两卫	32	2.4%
	10#	1D	2T2	15F	149+149	149	四室两厅两卫	30	2.3%
	11#	1D	2T2	16F	149+149	149	四室两厅两卫	32	2.4%
	12#	1D	2T2	16F	149+149	149	四室两厅两卫	32	2.4%
	13#	1D	2T2	15F	149+149	149	四室两厅两卫	30	2.3%
	14#	1D	2T2	16F	149+149	149	四室两厅两卫	32	2.4%
	15#	2D	2T2	16F	149+149+149+149	149	三室两厅两卫	32	2.4%
	149					四室两厅两卫	32	2.4%	
	16#	2D	2T2	16F	175+175+175+175	175	四室两厅三卫	64	4.8%
	17#	2D	2T2	16F	149+149+149+149	149	三室两厅两卫	32	2.4%
	149					四室两厅两卫	32	2.4%	
	18#	1D	2T2	16F	149+149	149	四室两厅两卫	32	2.4%
	19#	3D	2T2	16F	127+127+127+127+127+127	127	三室两厅两卫	96	7.2%
	20#	3D	2T2	16F	127+127+127+127+127+127	127	三室两厅两卫	96	7.2%
21#	3D	2T2	16F	127+127+127+127+127+127	127	三室两厅两卫	96	7.2%	
22#	3D	2T2	16F	127+127+127+127+127+127	127	三室两厅两卫	96	7.2%	
合计								1328	100%

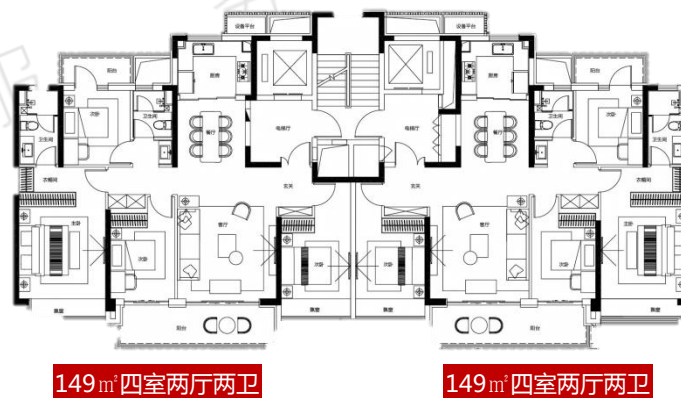
楼市分享-新盘 (中海·云鼎湖居-平层图)

项目规划大部分为16层小高层，少部分为14/15层设计，2T2设计，户户可享受独立私家电梯入户，基本上都为标准层（无花园、地下室等特殊面积赠送），顶层会有特殊户型（具体还未知）

1/4#平层图



5/12/13/14#平层图



楼市分享-新盘 (中海·云鼎湖居-户型分析)

项目规划有4种户型，分别为127m²三房、149m²三房、149m²四房、175m²四房，其中主力户型为127m²和149m²，整体户型方正，均为3/4开间朝南，采光面较宽，175m²四房南向双主卧设计，增加户型居住舒适度

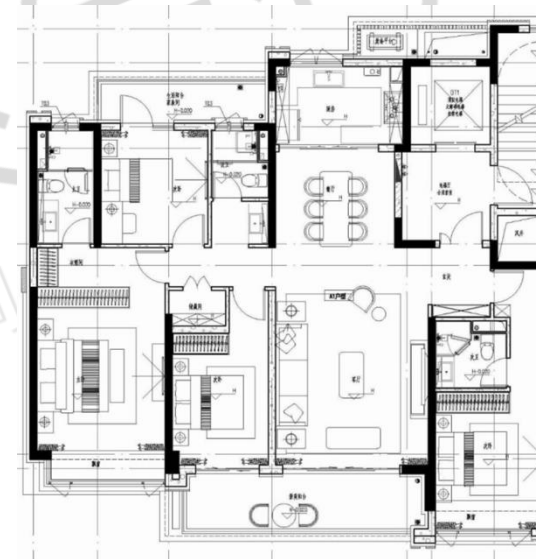
三室两厅两卫 127m²



四室两厅两卫 149m²



四室两厅三卫 175m²



户型编号	面积：m ²	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	127	边	三室两卫	通透	20%	2T2	3	4.1*4.2	3.7*5.8	3*4.8	2.9*3	—	10.8	12.1	是	1	洗晒衣物、休闲
2	149	边	四室两卫	通透	20%	2T2	4	4.2*4.8	3.7*8.6	2.8*3.1	3*5.2	2.7*4.8	13.6	12.6	是	2	洗晒衣物、休闲
3	175	边	四室三卫	通透	20%	2T2	4	4.5*5.1	3.8*10.1	3.1*3.3	3.3*6.7	2.9*5.1	14.3	13.1	是	2	洗晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (中海·云鼎湖居-精装展示)

项目各部分交付标准品牌已确定，交付时采用已公布品牌或同等品质品牌；外墙采用涂料，电梯交付为“上海三菱”品牌，洁具采用汉斯格雅、唯宝、百朗、铂浪等品牌

类别		交付标准		类别		交付标准		类别		交付标准			
公共部分	外墙	主墙面	涂料	客厅及餐厅	地面	“诺贝尔”地砖，金属踢脚线		户内部分	门窗	卧室、厨房、卫生间窗 户	断桥铝合金窗（三玻两中空白玻）		
		一二层局部线条	石材或金属板		墙面	壁纸	阳台门			断桥铝合金门（三玻两中空白玻）			
		单元门	石材、金属板及涂料		天花	乳胶漆，局部石膏吊顶	飘窗			设置防护栏杆			
	首层及地下大堂	地面	天然石材		入户门	“门博士”铸铝门	灯饰		客厅、餐厅、卧室及阳 台主灯	“雷士”LED吸顶灯			
		墙面	“诺贝尔”陶瓷博板砖		入户门锁	“三星”电子锁			玄关及走道	“雷士”LED筒灯			
		天花	石膏吊顶+乳胶漆		配置	“箭牌”入户挂钩			厨房及卫生间	“雷士”LED吸顶灯			
	地下夹层及标准电梯厅	地面	“诺贝尔”地砖	卧室	地面	“爱其家”实木复合木地板、踢脚线			采暖	客厅、餐厅及主卧	“雷士”LED灯带及射灯	客厅、餐厅、卧室及卫 生间	敷设地暖管道
		墙面	“诺贝尔”墙砖		墙面	壁纸	开敞阳台			无			
		天花	石膏吊顶+乳胶漆		天花	乳胶漆，局部石膏吊顶	中央空调		——	“大金”中央空调			
		电梯门套	不锈钢材质		门	“千川”实木复合油漆门	新风系统		——	“百朗”新风系统			
	住宅楼内封闭楼梯间	地面	“诺贝尔”地砖，“诺 贝尔”瓷砖踢脚线	厨房	地面	“诺贝尔”地砖（有遮挡区 域为水泥砂浆）			收纳体系	玄关处	“博洛尼”玄关柜	厨房	“博洛尼”橱柜，配置人造石台 面
		墙面	浮雕漆		墙面	“诺贝尔”墙砖（有遮挡区 域为水泥砂浆）				卫生间	“博洛尼”浴室柜，配置人造石 台面		
		天花	乳胶漆		天花	铝扣板吊顶	开关插座	——			“罗格朗”开关插座		
		楼梯栏杆	金属栏杆+木扶手	门	金属玻璃移门	厨房设备	燃气灶、抽油烟机、消 毒柜	“西门子”					
	智能系统	——	卫生间	淋浴区地面	天然石材		热水器	“林内”					
		门禁系统		其他区域地面	“诺贝尔”地砖		凉霸	“名族”					
	电梯	——	墙面	“诺贝尔”墙砖	卫生间设备		风暖浴霸	“百朗”					
		“上海三菱”品牌	天花	铝扣板吊顶	水槽、龙头	“铂浪高”							
	灯饰	首层及地下大堂	“雷士”LED筒灯、射 灯及灯带		门	“千川”实木复合油漆门	脸盆、坐便器	“唯宝”					
			地下夹层及标准 层电梯厅	“雷士”LED筒灯及灯 带		淋浴屏	“优普”淋浴屏	脸盆龙头、淋浴花洒	“汉斯格雅”				
		地面		“诺贝尔”地砖，“诺贝尔” 瓷砖踢脚线		地面	“诺贝尔”地砖，“诺贝尔” 瓷砖踢脚线		角阀、软管、地漏	“箭牌”			
		墙面外墙		涂料		墙面外墙	涂料		阳台洗衣机龙头、地漏	“箭牌”			
		天花		乳胶漆		天花	乳胶漆		水管、排水管、电工管	“川路”			
		栏杆	型材+玻璃		开敞阳台	地面	“诺贝尔”地砖，“诺贝尔” 瓷砖踢脚线		线缆	“亨通”			
	燃气	——		燃气	——		燃气	——					
	电视电话网络	——		电视电话网络	——		对讲机	——	“米立”可视对讲系统				

楼市分享-新盘 (中海·云鼎湖居-精装展示)

项目为精装交付，配有人脸识别系统、智能电梯呼叫系统、可视对讲系统、指纹密码锁、新风系统、中央空调、地暖等；
149m²四房样板间已开放，客厅及卧室未做软装



人脸识别系统



电梯



可视对讲系统



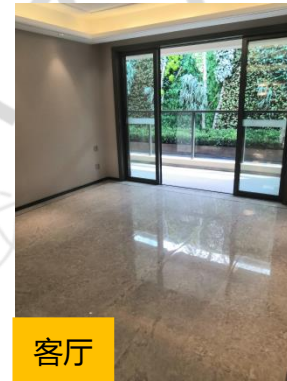
指纹密码锁



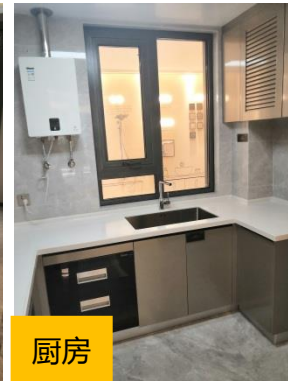
入户挂钩



电梯



客厅



厨房



静音系统



新风系统



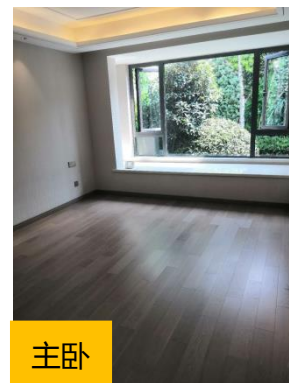
中央空调系统



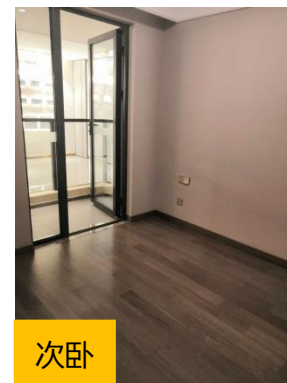
地暖系统



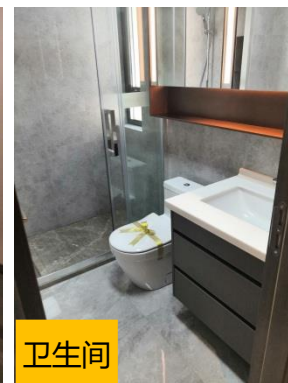
装修品牌配置



主卧



次卧



卫生间

优势：

- **区域规划**：项目所处北龙湖北岸，片区内少数住宅项目，较为稀缺
- **区位交通**：项目紧邻中原科技城、金融岛、魏河等重要资源，景观资源丰富，未来发展潜力较大，距离清华附中直线距离约400米，与地铁4（试运营）/6号线（规划中）清华附中站点直线距离约300米，区位优势明显
- **产品规划**：项目产品主力户型127-149m²在北龙湖中属于偏小面积段户型，置业门槛较低，目前周边无同类型小面积段在售项目，竞争优势明显

劣势：

- **周边配套**：项目所在片区目前处于集中开发阶段，周边生活配套匮乏，短时间很难落位，另外，片区主要以高规产业为主，在给片区带来利好的同时，居住氛围有所影响

楼市分享-新盘 (金科中原-项目概况)

金科中原为金科布局郑州体量最大的项目（中原区段庄、郭厂、冯湾、道李村城中村改造项目），总占地约7000亩，建筑面积约500万方，
首期高层定存中
项目卖点：三环旁+大体量+生态资源



位置	中原区 航海西路西三环旁
开发商	河南国丰园置业有限公司（金科）
占地面积	约7000亩（首期84亩）
容积率	3.49（首期）
建筑面积	约500万m ² （首期住宅18万m ² ）
绿化率	30%（首期）
装修	毛坯（送新风、地暖）
物业类型	高层（首期）
物业公司	金科物业
营销团队	自销+同致行
目前阶段	定存中，定存2万享5万优惠 预计10月18日首开

2020.8.14

金科以3687元/m²的楼面价摘得

2020.8月下旬

中原万达展厅开放

2020.9

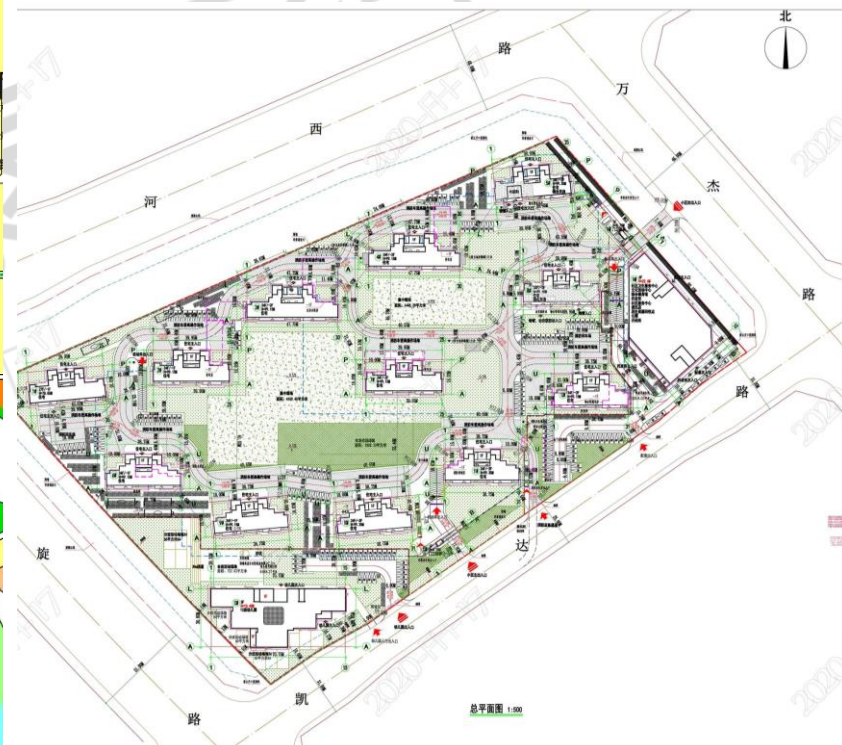
定存中

2020.10.18

预计10月18日开盘

楼市分享-新盘 (金科中原-地块指标)

项目总占地7000亩，首期地块84亩，成交单价860万元/亩，成交楼面价3687元/m²，2020年8月14日金科底价摘得



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〔2020〕29号(网)	中原区	凯达路南、汇龙路东	76	住宅	是	18	3.5	855	3666	0%	金科	勾地	2020/8/13
郑政出〔2020〕31号(网)	中原区	淮河西路南、万杰路西	84	住宅	否	20	3.5	860	3687	0%	金科	勾地	2020/8/14

楼市分享-新盘 (金科中原-品牌背景及产品系)

金科集团为全国20强房企，以民生地产开发、科技产业投资运营、生活服务、文化旅游康养等产业协同发展为主，致力成为“美好生活服务商”；进驻河南以来，已布局郑州、许昌、洛阳、南阳等9个城市，本项目为金科落地郑州的第八个项目，属于金科中高端改善产品系列-博翠系

城市级顶级豪宅、城市住宅均价2.0倍以上购买力的人群。
隐富，阶层、东方神韵

琼华

- ①集团原四星级标准或以上的项目，或容积率 ≤ 1.5 的项目
- ②原则上适用于高端别墅社区及高端大平层项目（老城核心成熟资源配套型项目）

中高端改善性大盘。1、2线城市住宅均价1.2-1.5倍购买力的人群
资富、精致、文化融合

博翠

- ①类似集团原三星级标准项目，或中高端改善型物业、复合型大盘
- ②原则上为洋房及以上业态组合适用
- ③原则上占据一定自然资源

首改型或刚需型项目。1-2线及高房价3、4线城市住宅均价0.8-1.2倍购买力的人群

集美

- 小富、张扬、都市感**
- ①3、4线城市使用需经专项流程申请，并满足一定项目经济指标
- ②1、2线城市多用于远郊刚需，首改项目，及城市核心区投资型刚需项目

金科住宅三大产品系

楼市分享-新盘 (金科中原-周边配套)

项目位于常西湖东南部片区，临近西三环及淮河西路等城市主干道，交通优势明显，周边常庄水库、贾鲁河、南水北调运河等自然生态资源丰富，且为项目亮点。由于片区内尚未发展，商业、医疗、教育配套相对匮乏，短期内依赖中原老城区资源。

项目内部规划有26所学校（16幼儿园、5小学、4初中、1高中），40万m²商业综合体，及社区康养医疗中心等，目前首期意向引进名校伊河路小学



配套		状态	距离 (KM)	
交通	1	陇海快速路	已通车	1.8
	2	地铁六号线	建设中	3 (距首期)
	3	西三环	已通车	1.5
	4	淮河西路	预计明年通车	0.1
	5	航海西路	已通车	0.5
医疗	1	河南省直第三人民医院	已运营	3
生态	1	常庄水库	景观区建设中	1.4
	2	贾鲁河	公园建设中	0.5
	3	南水北调运河	公园建设中	1.1

地铁六号线建设中，途径项目地块，虽距一期地块有一定距离，但是对项目整体交通便利性较高。

楼市分享-新盘 (金科中原-项目规划)

项目主要规划布局为核心商业产业区+四大居住组团（项目一期为宜居都市生活组团）。整个核心商业产业区，以贾鲁河为轴线，分为一河两岸：左岸以“现代、开放、时尚、共享、绿色”为特色，包含贾鲁水城商业、贾鲁商务中心、贾鲁时尚舞台、星级酒店等功能布局；右岸以“传统、文化、风情、艺术、休闲”为特色，包含贾鲁水镇、知识谷、文化秀场、城市文化展厅等功能布局

【时尚左岸】+【文化右岸】



商务中心



星级酒店



商业综合体



贾鲁水镇



知识谷

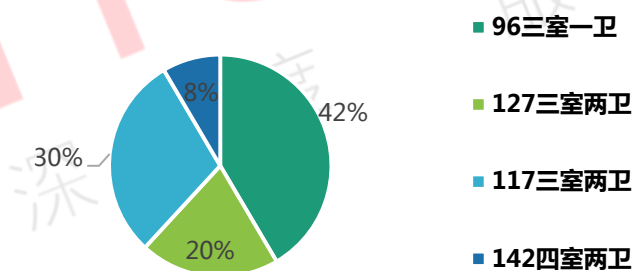


楼市分享-新盘 (金科中原-户型配比)

项目首期地块规划12栋高层，共计1604套房源，面积涵盖96-142m²三房-四房，主力户型为96m²三房，占比42%，整体定位兼顾首置与改善



户型配比



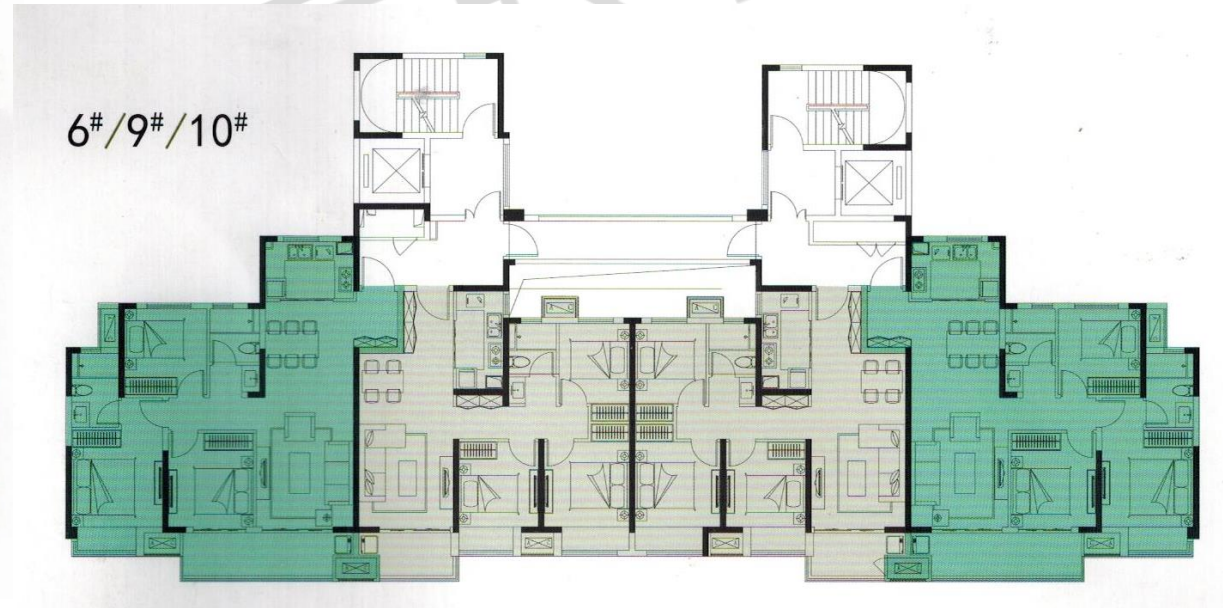
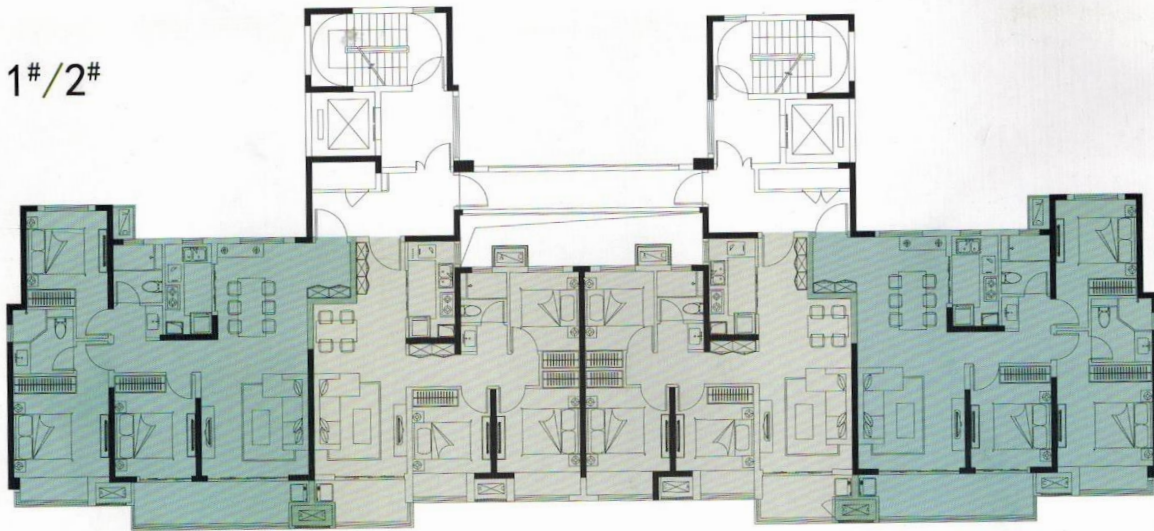
物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积	房型	套数	占比
高层	1#	1D	2T4	27F	127+96+96+127	96	三室两厅一卫	54	3%
						127	三室两厅两卫	54	3%
	3/4#	1D	2T4	34F	143+117+117+143	117	三室两厅两卫	136	8%
						142	四室两厅两卫	136	8%
	2/5/7/8	1D	2T4	34F	127+96+96+127	96	三室两厅一卫	272	17%
						127	三室两厅两卫	272	17%
	6/9/10/11/12	1D	2T4	34F	117+96+96+117	96	三室两厅一卫	340	21%
						117	三室两厅两卫	340	21%
合计								1604	100%

楼市分享-新盘 (金科中原-平层图)

高层均为连廊设计，增加户内通风采光；户型方正，三开间朝南，阳台半赠送，飘窗全赠送

1/2#平层图

6/9/10#平层图



127m²三室两厅两卫

96m²三室两厅一卫

127m²三室两厅两卫

117m²三室两厅两卫

96m²三室两厅一卫

117m²三室两厅两卫

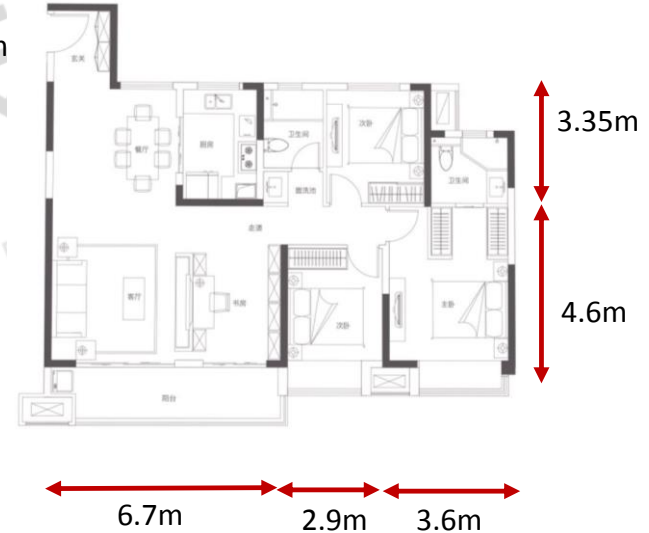
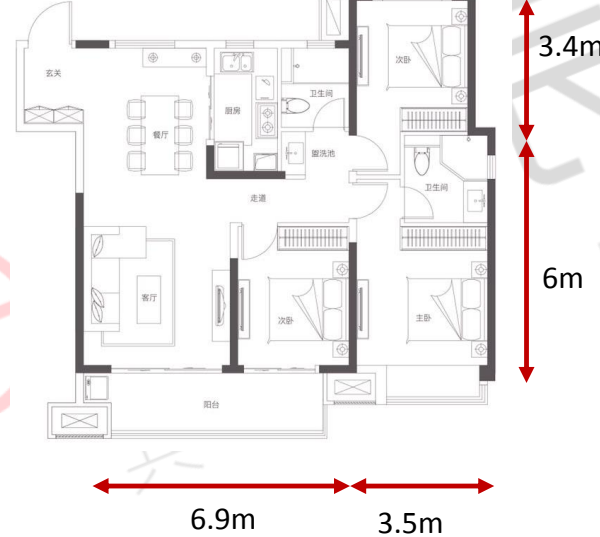
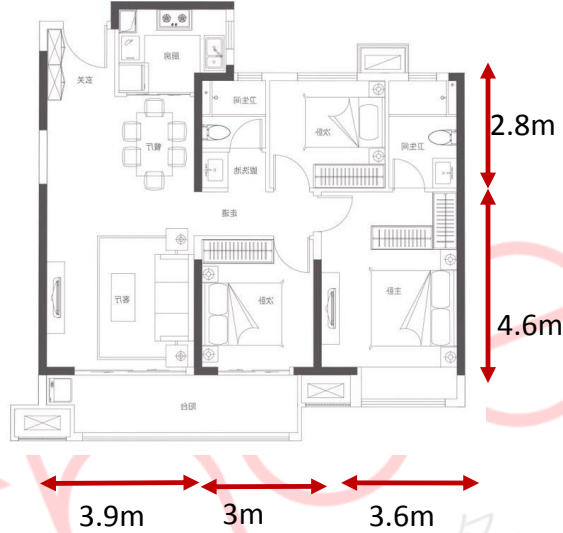
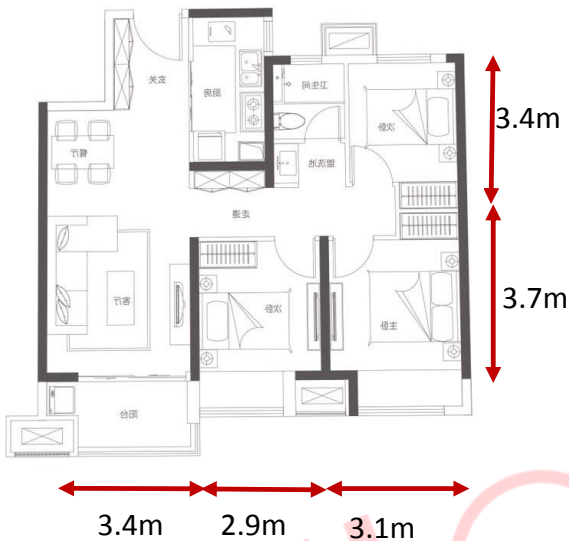
楼市分享-新盘 (金科中原-户型产品)

96m² 三室两厅一卫

117m² 三室两厅两卫

127m² 三室两厅两卫

143m² 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	96	中	三室一卫	半通透	23%	7%	7	2T4	3	3.4*3.7	3.1*3.7	2.9*3.7	2.6*3.4	9.4	9.85	是	明	1	洗晒衣物、休闲
2	117	中	三室两卫	半通透	23%	6.5%	7.7	2T4	3	3.9*3.8	3.6*7.4	3*3.6	3*2.8	10.5	10.9	是	明	1	洗晒衣物、休闲
3	127	边	三室两卫	通透	23%	6.2%	7.9	2T4	3	3.9*3.6	3.5*6	3*3.6	3*3.4	10.4	11.05	是	明	1	洗晒衣物、休闲
4	143	边	四室两卫	通透	23%	7.2%	10.23	2T4	3	6.7*4.6	3.6*6.6	2.9*3.6	2.9*3.36	13.2	11.85	是	明	1	洗晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (金科中原-建筑景观)

金科中原项目首期采用新亚洲建筑风格，色彩以米白+深灰为主，时尚简约；一期住宅内部规划有中央景观区，满足居住需求。项目贾鲁河中央核心区运动公园已对外开放，现已成为网红打卡点

建筑效果图



建筑外立面



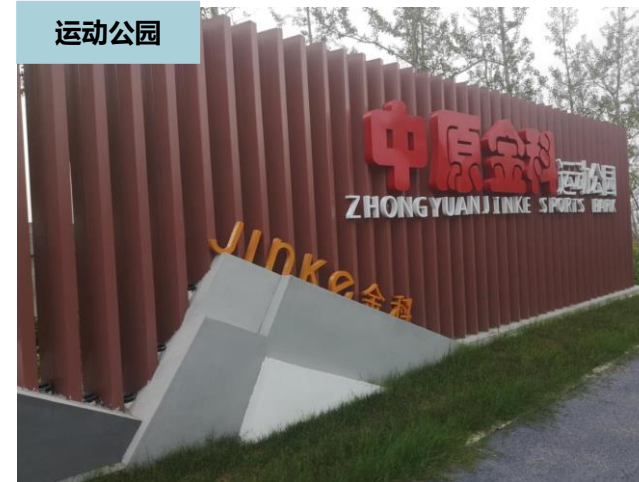
景观示范区



中央景观区



运动公园



优势

- 区位优势：项目位于常西湖片区内东南角，生态景观丰富；与中原老城相隔西三环，可共享老城区医疗、商业等资源及西三环、陇海西路、淮江西路及地铁六号线等便捷交通
- 整体规划：项目总规划7000亩，整体规划住宅、商业、办公等丰富业态，有优质教育、集中商业等配套
- 产品类型：项目首期产品兼顾首置与改善，产品面积段丰富，户型方正通透，均三开间朝南，满足地域性及周边区域客户需求

劣势：

- 短期配套：周边区域仍处发展初期，配套落地仍需时间，短期生活配套不完善
- 客户认知及好感度：郑州主城区仅金科城项目在售，客户对金科品牌认知有限；金科城前期交房产品引发维权，导致部分客户对项目及品牌好感度不佳
- 售楼部暂未开放，城市展厅展示面不足，未能完整呈现项目整体规划，客户体验感不足

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>