



郑州市市场周报【2020年第40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

- 1. 行业热点** **深圳土地扩权**，深化探索土地管理制度；**温州市区房屋拆迁补偿推行“房票安置”**；**郑州二砂文创园首期开园**，打造“国际郑”文创新地标
- 2. 市场监控** 10月3周在售项目**315个**，成交**3224套**，同比-17%，环比-36%；单盘周均来访同比-16%，环比-29%，单盘周均成交量同比-38%，环比-41%
- 3. 项目动态** 本周大郑州**2个住宅项目开盘**，推出**403套**，去化**67套**，去化率**17%**，受宣传力度不足及客户观望影响，去化效果较差；**1个住宅项目平推**，推出**124套**，去化**15套**
- 4. 土地市场** 本周大郑州**供应4宗土地**，均位于主城区，其中二七区（3宗）、管城区（1宗），共计**200亩**；**成交1宗土地**，位于新密市，共计**42亩**；港区结果未公布**1宗**，中止**1宗**，中牟流拍**2宗**；**预计下周竞拍土地2宗**，共计**102亩**

1、深圳：土地扩权，土地管理制度上深化探索（2020.10.11）



- 10月11日，由中共中央办公厅与国务院办公厅印发的《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025年）》出炉。
- 将**国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项委托深圳市政府批准**；支持在符合国土空间规划要求的前提下，推进二三产业混合用地；支持盘活利用存量工业用地，探索解决规划调整、土地供应、收益分配、历史遗留用地问题；探索利用存量建设用地进行开发建设的市场化机制，完善闲置土地使用权收回机制；深化深汕特别合作区等区域农村土地制度改革；支持依托公共资源交易平台建设自然资源资产交易市场，完善一二级市场联动的土地市场服务监管体系；试点实行土地二级市场预告登记转让制度。
- 此次关于土地管理制度的深化探索，一定程度上加快深圳未来土地供应，也促使其拥有更多的自主权去灵活调节各类土地供应。

2、长江中游城市群20城住房公积金可互认互贷（2020.10.12）



- 近日，长江中游城市群省会城市武汉、长沙、合肥、南昌与“观察员”城市黄石、岳阳、九江、黄冈、株洲、抚州、咸宁、湘潭、宜春，以及宜昌、荆州、孝感、鄂州、天门、仙桃、潜江共**20个城市**共同签署了《长江中游城市群住房公积金管理中心合作公约》，**大力发展住房公积金异地个人贷款业务，拓宽住房公积金异地互认互贷范围**；不断完善住房公积金异地个人贷款风险协防机制；探索建立住房公积金信息共享核查机制；持续深化住房公积金异地转移接续；加强住房公积金信息系统异地灾备合作，并推动建立住房公积金从业人员交流培训机制等。
- 多地实现公积金互认互贷，对于实现城市群各城市之间的协同发展有着重要意义，有利于实现城市间的人才流动，实现了便民利民，促进区域一体化。

3、温州：市区房屋拆迁补偿推行“房票安置”（2020.10.14）



- 日前，《温州市人民政府关于推进市区房屋征收补偿房票安置的实施意见》正式出台。《意见》的实施，市区拆迁安置模式将更加灵活多样化。
- 根据《意见》显示，房票是房屋安置补偿权益货币量化后，征收人出具给被征收人重新购置房屋的结算凭证，房票样式由政府统一制定。**拆迁户可持房票自行购买政府商定商品房、安置性商品房或其他安置房。**
- 《意见》还规定房票只能实名持有，不得买卖、抵质押、非法套现，非直系血亲、非配偶间不得赠与使用。此外，房票自出票之日起有效期最长不超过24个月，可以跨区使用。使用房票票面金额购房不足部分，拆迁户可以申请商业银行贷款、公积金贷款或组合贷等手续。
- 房票安置作为一项创新举措，既**取消了货币安置补偿款容易流失和实物安置渠道单一的弊端**，也可以**进一步消化库存房源**。

4、无锡：针对改善市场销售较热现象定向调控，提高二套房公积金贷款利率（2020.10.15）

无锡市住房公积金管理中心

锡房金发〔2020〕3号

关于调整二套房公积金贷款个人住房贷款利率的通知

各缴存职工：
根据住房和城乡建设部、财政部、人民银行、银保监会等四部门联合发布的《关于规范住房公积金个人住房贷款业务有关问题的通知》（建金〔2016〕43号）有关规定，经研究决定，自2020年10月15日起，二套房公积金贷款个人住房贷款利率调整如下：
职工家庭第二套住房公积金个人住房贷款利率，按照同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍执行。按照基准利率执行的，目前公积金贷款利率为1-5年期年利率2.75%，6-30年期年利率3.25%。

无锡市住房公积金管理中心
2020年10月15日

无锡市住房公积金管理中心
2020年10月15日

- 继节前常州出台二套房首付提高的政策之后，长三角又一三四线城市出台调控新政。无锡于10月15日上午10时发布最新公积金政策，调控从个人贷款端再度收紧：**职工家庭第二套自住住房公积金个人住房贷款利率，按照同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍执行。首套住房公积金贷款利率：按基准利率执行，目前公积金贷款利率为1-5年期年利率2.75%，6-30年期年利率3.25%。**
- 从公积金调整脉络看，2019年由于不限购区买房客户较多导致公积金额度较为紧张，无锡已经下调公积金贷款额度、上调申请公积金贷款缴纳年限的政策操作。2020年无锡限购区域均价2万元以上的改善楼盘销售火热，**本次公积金贷款政策的调整也是对改善市场销售较热的定向调控。**

5、银川：房企预售资金进监管账户，防楼盘烂尾（2020.10.16）



- 10月16日，银川市委委员会宣传部官方微信公众号“银川发布”披露，银川市住房和城乡建设局发布了《《银川市新建商品房预售资金监管办法（试行）》（以下简称《办法》），房地产开发企业应当在项目销售区域内显著位置公示监管账户，**在商品房买卖合同中注明监管账户等信息，协助购房人将房价款直接存入项目监管账户，不得直接收取任何性质的房价款。今年12月1日起施行，有效期至2025年11月30日。适用于银川市兴庆、金凤和西夏三个行政区域。**
- 这也是9月29日银川发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》调控八条措施后，再次发布调控收紧政策。**有利于保障预售资金合理使用，防止建设资金挪作他用导致后续建设和配套设施资金不足、出现延期交房甚至烂尾现象，维护购房群众合法权益，维护房地产市场交易秩序。**

1、郑州既有住宅加装电梯财政补贴申领迎来大变化（2020.10.14）

郑州市住房保障和房地产管理局 文件

郑房〔2020〕111号

关于印发《郑州市既有住宅加装电梯财政补贴申领办法》的通知

各区住房保障部门、各有关单位：
根据《郑州市人民政府关于既有住宅加装电梯工作的实施意见》（郑政发〔2018〕208号）文件精神，经市政府同意，市住房保障和房地产管理局制定了《郑州市既有住宅加装电梯财政补贴申领办法》，现予发布施行，请认真贯彻执行。

郑州市住房保障和房地产管理局 2020年10月14日

- 近日，郑州住房保障和房地产管理局联合郑州财政局印发了《郑州市既有住宅加装电梯财政补贴申领办法》，相比2018年的办法，此次印发的办法不仅**增加申领时间**，还**简化流程、减少审批等**，更便于群众加梯申领补贴，郑州加梯业主将更便捷高效地拿到每台电梯最高15万元的财政补贴。
- 郑州既有住宅加装电梯申领财政补贴资金的补贴原则，从“事后申领、集中拨付”改为“事后申领、一次性拨付”。且政策一改每年只在9月30日前申领一次的规定，即日起调整为每年4月30日、6月30日、9月30日前均可申领。从过去财政补贴资金发放审批需经过郑州城建局、郑州财政局、郑州发改委三个部门改为经过郑州房管局和郑州财政局二个部门。

2、2020中国（郑州）产业转移对接系列活动在郑召开（2020.10.15）



- 10月15日上午，由工业和信息化部、中国工程院与河南、河北、山西、内蒙古、安徽、江西、湖北、湖南、陕西等9省(区)政府共同主办，国家7个行业协会和工业和信息化部属7所重点大学参与协办的2020中国(郑州)产业转移系列对接活动在郑州国际会展中心隆重开幕。
- 开幕式后举行了签约仪式。本届签约项目呈现出以下特点：**一是大项目和龙头项目多**。计划投资10亿元以上项目148个，5亿元以上的项目127个。**二是产业集聚型的项目多**。园区、基地、总部类项目共计120个。**三是优势和新兴产业项目多**。**四是承接转移特征明显**。从转出地看，长三角、珠三角、京津冀地区项目609个，占比76%；从转入地看，洛阳、驻马店、平顶山、郑州、信阳5个省辖市项目324个，占比44%。
- 河南是中国东部产业转移、西部资源输出、南北经贸交流的桥梁和纽带，**产业转移有利于促进国内大循环，国内国际双循环的新发展格局**。

3、郑州二砂文创园首期开园，打造“国际郑”文创新地标（2020.10.17）



- 10月17日，郑州中国二砂文创园开园仪式暨战略合作签约仪式在二砂文创园包豪斯建筑内举行。
- 二砂文创园总占地面积约845亩**，计容总建筑面积约90万m²，总投资超120亿元。项目计划分四期建设，核心区历史遗存三年建成。**其中，二砂文创园首开园区100多亩**，总建面约5.7万平方米，办公面积8000平方米，其余为供市民游园观赏的景观面积。首开区以办公大楼、中、小包豪斯及南北配楼为主，**重点打造园区品牌展示中心、二砂历史记忆博物馆、星河领创天下、文创企业、网红业态经济**。
- 目前二砂文创园首开区17家知名头部文创公司入驻，其中包括10家外部公司（含3家上市公司郑州分公司），企业办公面积需求超1万m²。计划实现城市升级、引领产业蝶变，实现1000+家入驻企业与商业品牌、总就业人口30000人、年度总体客流2000万人次、年度总税收10亿元。

典型项目异动

万科荣成兰乔圣菲、融创空港宸院、郑州孔雀城加大营销力度，采取精装改毛坯、补贴或特价房政策，市场热度较高，成交量提升明显

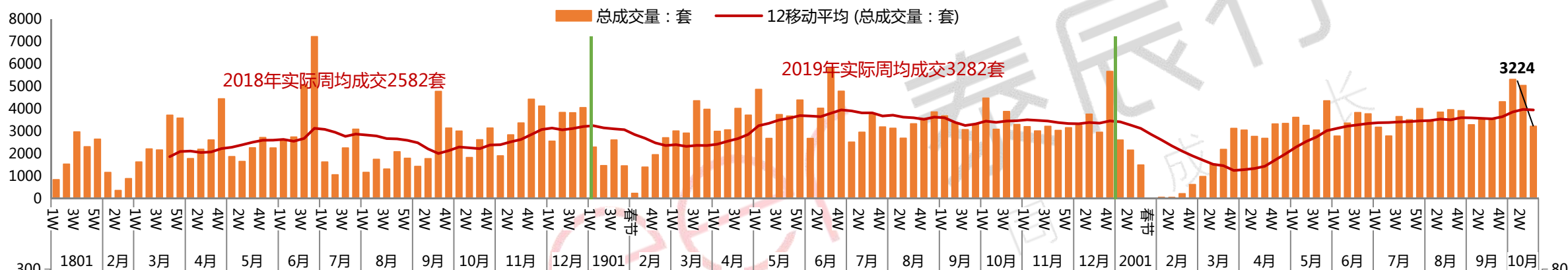
区域	项目	营销动作	国庆节前价格 (元/m²)	国庆节期间价格 (元/m²)	国庆节后价格 (元/m²)	10.5-10.11 成交量	10.12-10.18 成交量	备注
惠济区	融创瀚海大河宸院	特价房	12600-13500	特价房10300-1000 (133/143m²)	正常房源：12500 (143m²)，13700 (95m²)；特价房11000-12000 (133/143m²)	45	35	10.17平推高层4#，推出124套，去化15套，均价12500-13700元/m²，另仍有特价房
南龙湖	郑州孔雀城	特价房	高层8150、洋房9000	高层一口价6900，洋房一口价7500	高层一口价6900，洋房一口价7500	7	32	高层首付2万，2年后付清 洋房首付2万，3年4次付清
经开区	万科溪望	特价房	123m²10600	9600	9800	35	10	123m²特价房，原价10600元/m²，国庆期间9600元/m²，国庆后价格9800元/m²
中牟	万科荣成兰乔圣菲	精装改毛坯	精装8200-9500	精装8200-9500	毛坯6900-7500	6	认筹37	精装改毛坯，贝壳专场（工抵房）
航空港区	融创空港宸院	清盘特惠+10万补贴	9500	9500	8500	20	180	一期二期房源全部推出，做清盘特价，分销贝壳独家佣金5%，全民推介3万元/套，认购5万元签约返10万元，均价8500元/m²
高新区	碧桂园西湖	特价房	精装14500	1号院9#特价房精装12500-13500；其余精装14500	1号院7#139m²一口价13500	87	40	1号院（离湖较远地块）7#139m²一口价13500元/m²，其他临湖地块14500元/m²

市场监控-大郑州整体数据

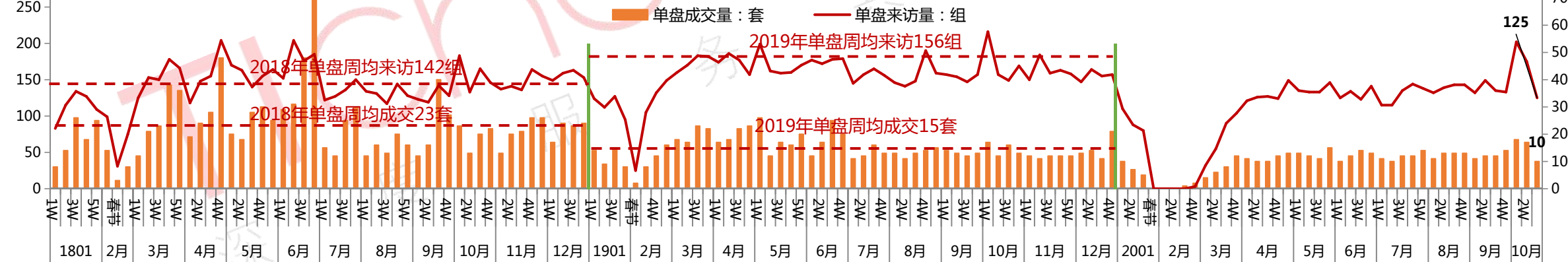
Ticheer
深度服务 共同成长

10月3周在售项目**315个**，成交**3224套**，同比-17%，环比-36%；
单盘周均来访**同比-16%，环比-29%**，单盘周均成交量**同比-38%，环比-41%**

2018年1月1周-2020年10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10月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



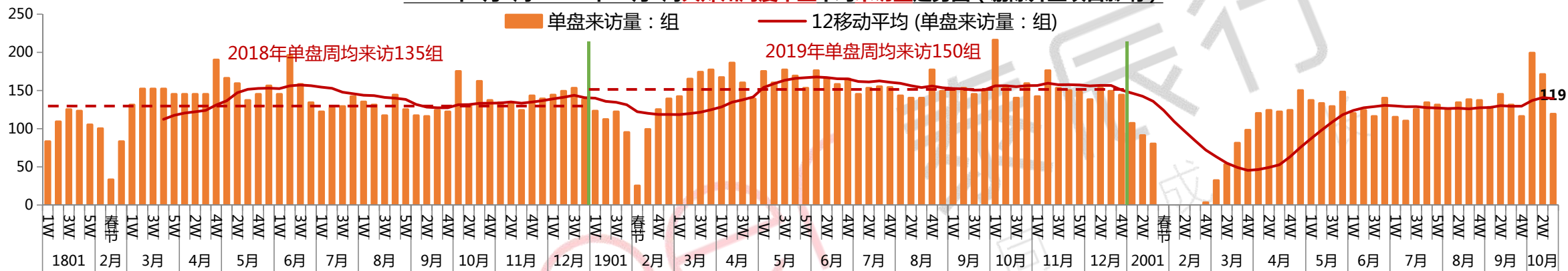
◆ 10月3周大郑州实际监控到住宅项目319个，共计来访39955次，其中单盘平均来访125次；监控到住宅在售项目315个，共计成交3224套，单盘平均成交10套

市场监控-大郑州平销数据

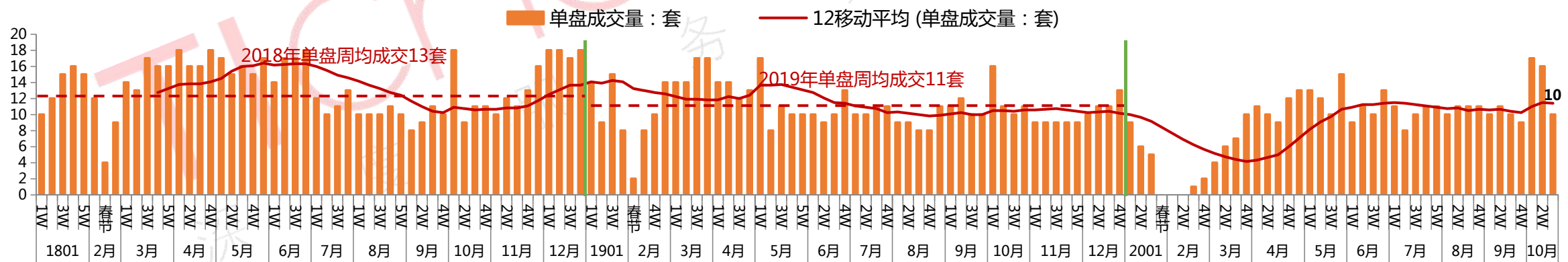
Ticheer
深度服务 共同成长

10月3周平销项目单盘周均来访量**同比-15%，环比-30%**；单盘周均成交量**同比持平，环比-38%**

2018年1月1周-2020年10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10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：10月3周住宅平销套数TOP10共计销售**559**套

住宅销售：10月3周住宅销售套数TOP20共计销售**861**套

★ 10.12-10.18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	融创空港宸院	航空港区	180	洋房	清盘特惠，8000-8500，送10万补贴	1.98
2	恒大养生谷	荥阳	56	小高	精装7000	0.62
3	中原融创文旅城	平原新区	47	高层、洋房、叠拼	高层6000；洋房标准层8000-9000，首层11000；别墅上叠12000、中叠13000、下叠15000	0.52
4	中原华侨城	中原区	45	高层、洋房	高层12300 洋房16000	0.50
5	正商兰庭华府	新郑	41	高层、洋房	高层9000 洋房12500	0.45
6	碧桂园西湖	高新区	40	高层	高层14500（特价房13500） 大平层16500-1700	0.44
7	碧桂园名门时代城	管城区	39	高层	精装12500-13200	0.43
8	恒大城	高新区	38	高层	精装13800	0.42
9	万科荣成兰乔圣菲	中牟	37	高层	精装改毛坯，特价房6900-7500	0.41
10	富田城九鼎华府	管城区	36	高层	12900	0.40

★ 10.12-10.18大郑州周度住宅销售项目成交套数TOP20 ★

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	航空港区	融创空港宸院	180	11	高新区	恒大城	38
2	新郑	万科星图	62	12	中牟	万科荣成兰乔圣菲	37
3	荥阳	恒大养生谷	56	13	管城区	富田城九鼎华府	36
4	惠济区	和昌林与城	51	14	惠济区	融创瀚海大河宸院	35
5	平原新区	中原融创文旅城	47	15	郑东新区	东润城	33
6	中原区	中原华侨城	45	16	新郑	紫荆半岛	33
7	新郑	新城悦隼公馆	42	17	航空港区	中建滨水苑	32
8	新郑	正商兰庭华府	41	18	新郑	郑州孔雀城	32
9	高新区	碧桂园西湖	40	19	管城区	永威城	31
10	管城区	碧桂园名门时代城	39	20	金水区	和昌优地	31

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

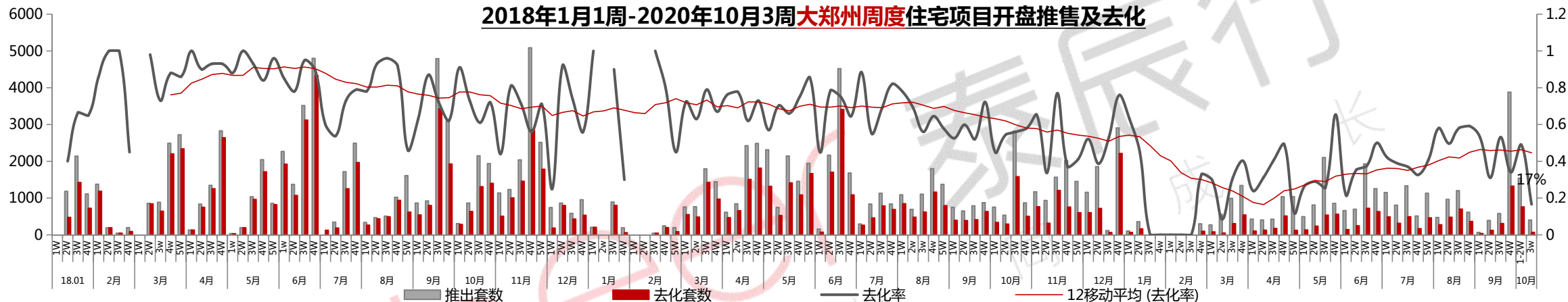
新增预售（市区+近郊）

本周市区和近郊共**4**个项目新增预售，其中住宅共**620**套，面积**6.56万m²**，待售**496**套，待售面积**5.09万m²**

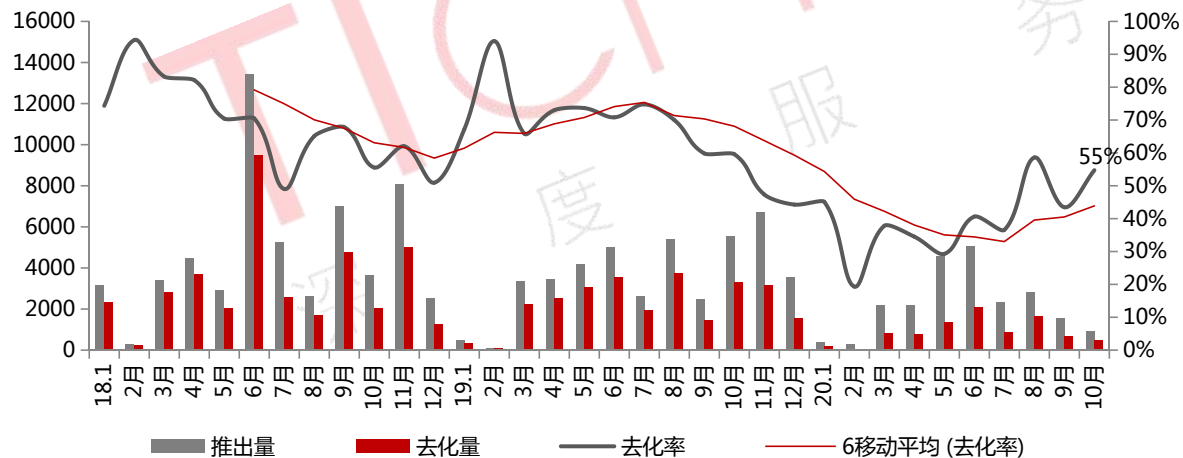
区域	预售许可证号（预售）	备案项目名称	项目推广名	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万m²)	住宅建面(万m²)	住宅套数	非住宅建面(万m²)	非住宅套数	预售产品动态（价格：元/m²）
二七区	【2020】郑房预售字（5182）号	盛润城壹号院	盛润运河城	2020/10/14	成套住宅	2/5#	0.39	0.39	28	0	0	待售，预计10月底推售
二七区	【2020】郑房预售字（5185）号	正商城祥园二期（B1-03）	正商城	2020/10/16	商业服务/办公	1#	1.15	0.00	0	1.15	268	待售
高新区	（2020）郑房预售字第GX2020070号	悦澜苑	朗悦公园府	2020/10/14	成套住宅	4/9#	4.73	4.70	468	0.03	14	待售，预计11月推售，价格预计毛坯15000
惠济区	【2020】郑房预售字（5180）号	运和臻园	融创瀚海大河宸院	2020/10/12	住宅	4#	1.47	1.47	124	0	0	已售：12600-13700
合计	—						7.74	6.56	620	1.18	282	—

国庆节后推货量明显减少，本周环郑区域**2个项目**开盘，推出**403套**，去化**67套**，去化率**17%**

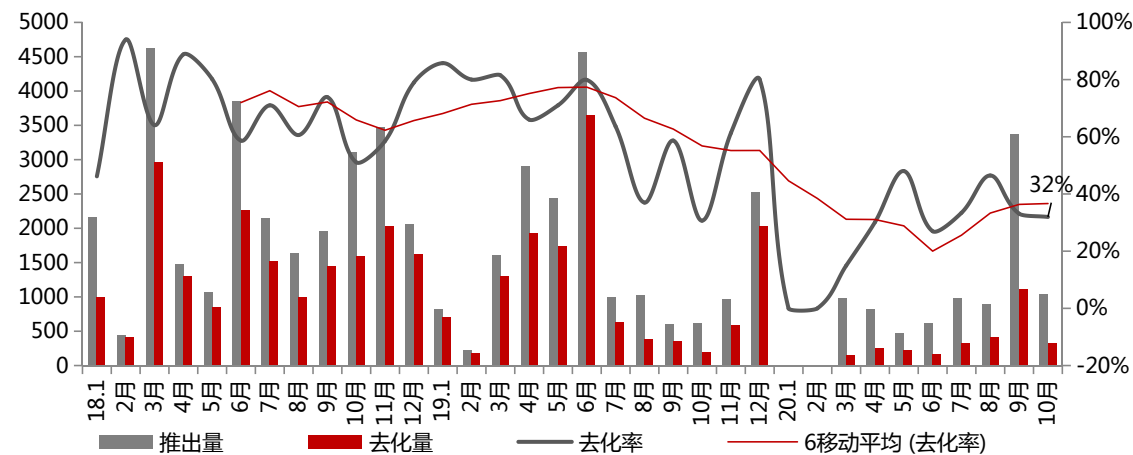
2018年1月1周-2020年10月3周**大郑州周度**住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年10月**市区**住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年10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**2个住宅项目**开盘，推出**403套**，去化**67套**，去化率**17%**，受宣传力度不足及客户观望影响，去化效果较差；**1个住宅项目**平推，推出**124套**，去化**15套**



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	豫发国园柒号院	小高层	148	25	17%	9500-10800（毛坯）
2	开盘	新城悦隽公馆	高层、洋房	255	42	16%	高层7000（毛坯） 洋房8500（毛坯）
开盘合计				403	67	17%	——
1	平推	融创瀚海大河宸院	高层	124	15	12%	12600-13700（毛坯）
平推合计				124	15	12%	——

项目动态-开盘 (豫发国园柒号院-销售概况)

10月17日针对**小高层2/8/9#**进行现场选房，共计推出**148套**房源，截止当天去化**25套**，去化率**17%**

项目位置	航空港区 洞庭湖路与凌风4路交叉口东南角		开发公司	郑州港煜实业有限公司	
占地	44亩	建面	10.1万m²	容积率	2.59
营销团队	自销		解筹率	36%	
蓄客及到访	10月1日开始启动认筹，截止开盘前共计蓄客约70组，当天到访40组左右				
成交价格	9500-10800元/m²（毛坯）				
竞品价格	永威兴港和园均价9500元/m²（毛坯）				
营销政策	认购：1万 入会：0元入会 享5000元优惠 认筹：一万享两万/5000享1万 优惠：①定房优惠1% ②首付一次性付清优惠3% ③按时签约优惠1%④员工推介优惠1%（一个月内可更名） 分期：首付10%，剩余部分一年两次 分销：五湖，贝壳，周口霖跃，佣金20000+6000元				
客户来源	大多来源于主城区（东区、经开、管城）及港区周边区域客户				
预售证号	2020年9月30日，G0447，9#，78套房源； 10月19日，G0450，1/2/8/10，224套房源				
备注	物业费：高层住宅：3.20（元/月*平方米）				

项目近期开盘	推出时间		2020-10-17
	小高层	推出楼栋	2/8/9#
		成交价格	9500-10800元/m ² (毛坯)
		成交套数/供应套数	25/148



楼盘分析：

项目概况：项目是豫发国园系最后一期项目，占地44亩地块较小，规划10栋13F小高层，面积段116-142m²三室-四室，2T2设计，偏改善。项目位于北港核心板块，紧邻城郊线兰河公园站点，周边教育资源丰富，有兰河公园，锦荣商圈、河南省省立医院等配套，配套较为齐全。

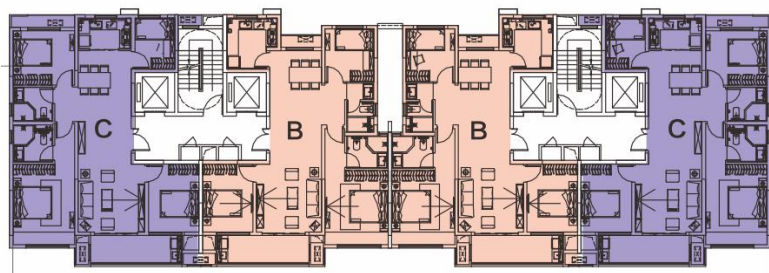
开盘点评：本次开盘去化较差

- 1.项目开盘前宣传效果不明显，且市场下行，客户观望情绪较浓，自身认筹时间短，前期认筹量较少导致去化较差；
- 2.周边竞品兴港永威和园、融创空港宸院、正商雅庭华府等项目，在售货量大，且多推出特价房，融创空港宸院在项目开盘前一天推出清盘特价+10万购房补贴（补贴后毛坯8500元/m²），客户分流严重。

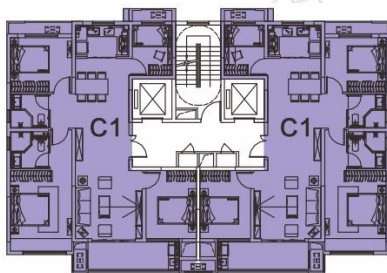
项目动态-开盘 (豫发国园柒号院-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m²)	成交价格 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	2#	2	2T2	13	B：三室两厅两卫	130	9600-10300	22	25	17%
						C：四室两厅两卫	142	9800-10500	22		
		8#	1	2T2	13	C：四室两厅两卫	142	9800-10800	26		
		9#	3	2T2	13	A：三室两厅两卫	116	9500-10000	39		
						A1：三室两厅两卫	116	9500-10000	39		
	合计									148	25

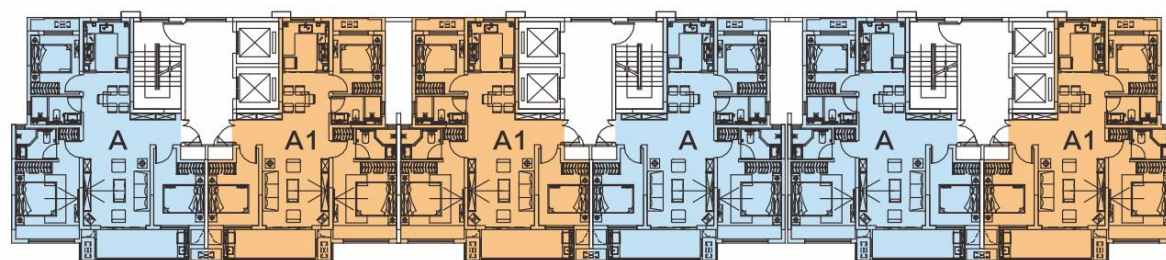
高层2#平层图



高层8#平层图



高层9#平层图



142m²四室两厅两卫

130m²三室两厅两卫

130m²三室两厅两卫

142m²四室两厅两卫

142m²四室两厅两卫

142m²四室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (新城悦隽公馆-销售概况)

10月18日，针对高层8/9#和洋房7#进行线下选房，推出255套，截止当天去化42套，去化率16%

项目位置	新郑市 中兴路与文化路交会处（政务服务中心西）		开发公司	新郑市鸿泽房地产开发有限公司	
占地	59亩	建面	9.8万方	容积率	2.49
营售团队	自销		解筹率	11%	
蓄客及到访	7月18日城市展厅开放，8月3日启动认筹，前期冻资约400组，当天签到登记95组				
成交价格	高层均价7000元/㎡（毛坯） 洋房均价8500元/㎡（毛坯）				
竞品价格	佳兆业悦峰高层7500元/㎡，洋房9200-9300元/㎡				
营销政策	认购：10000 优惠：①0元入会优惠5000元，验资优惠5000元，筹带客优惠10000元； ②车房同购优惠5000元；③冻资优惠1%；④开盘优惠3%；⑤按时签约优惠1% 分期：无 分销：汉家、安泰，链家				
客户来源	以新郑市客户及郑州外溢客户为主				
预售情况	——				

项目近期开盘	推出时间		2020-10-18
	高层	推出楼栋	高层8/9#
		成交价格	高层毛坯7000元/m ²
		成交套数/供应套数	34/228
	洋房	推出楼栋	洋房7#
		成交价格	洋房均价8500元/m ²
		成交套数/供应套数	8/27



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

楼盘分析：

项目位于新郑市区，紧邻市民服务中心、行政审批中心、新郑城市展览馆等，周边配备有大型商业新尚天地；环境资源较好，南临约800亩轩辕湖公园湿地，东靠暖泉河公园，背靠南水北调中线工程，西为新郑市第二大河—黄水河及黄水河湿地公园，构筑健康生态圈；小区内部配备一所幼儿园，周边临近第二实验幼儿园、鸿福路中小学、三中、一中等；交通规划有两条地铁：16、18号线双地铁（规划）。

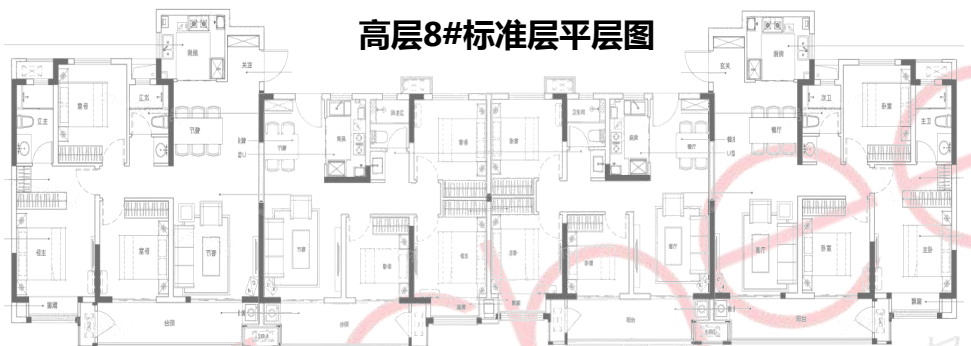
开盘点评：本次开盘效果较差

- 1.新城首入新郑，前期无典型在售项目；
- 2.项目虽引入三家分销，但是从10月7日才开始合作，带客有限；
- 3.无首付分期，购房门槛较高，在新郑区域不具备竞争优势。

项目动态-开盘 (新城悦隽公馆-产品分析)

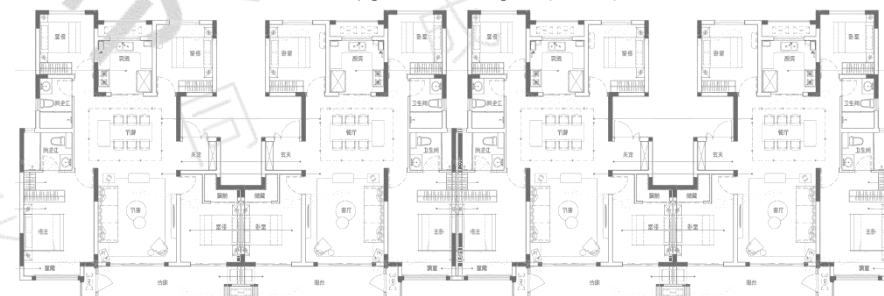
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	8#	1D	2T4	20F	三室两厅一卫	101	7000元/m ²	38	34	16%
						三室两厅两卫	130		38		
		9#	2D	2T4	19F	三室两厅一卫	101		76		
						三室两厅两卫	120		76		
	洋房	7#	2D	1T2	7F	四室两厅两卫	142	8500元/m ²	27	8	
合计									255	42	16%

高层8#标准层平面图



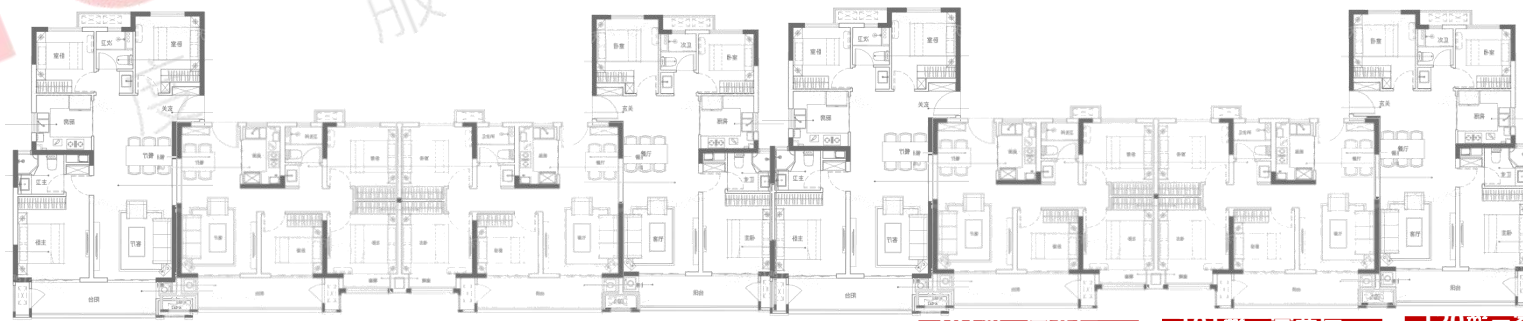
130m²三室两厅两卫 101m²三室两厅一卫 101m²三室两厅一卫 130m²三室两厅两卫

洋房7#标准层平面图



142m²四室两厅两卫 142m²四室两厅两卫 142m²四室两厅两卫 142m²四室两厅两卫

高层9#标准层平面图



120m²三室两厅两卫 101m²三室两厅一卫 101m²三室两厅一卫 120m²三室两厅两卫 101m²三室两厅一卫 101m²三室两厅一卫 120m²三室两厅两卫

项目动态-平推 (融创瀚海大河宸院-销售概况)

10月17日平推三期高层4#，共计124套房源，当天去化15套，去化率12%

项目位置	惠济区 大河路与天河路交汇处东南角		开发公司	河南中创置业有限公司（融创）	
占地	三期占地92.87亩（总占地761.1亩）	建面	27.72万㎡	容积率	3.29
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	前期无蓄客，当天到访约45组客户				
成交价格	95㎡：13700元/㎡（毛坯）；143㎡：12600元/㎡（毛坯）				
竞品价格	锦艺四季城高层14100元/㎡（毛坯）；裕华会园高层12500元/㎡（毛坯）				
营销政策	认购： 2万； 优惠： ①正常按揭优惠3%（首付分期优惠2%）；②一次性优惠4%； 分期： 首付15%，2年8次还清； 分销： 58，房友，贝壳；佣金点位1.5-2.5%				
客户来源	以惠济区地缘性客户为主，95㎡客户多为在郑工作购买婚房，143㎡客户多为二次置业				
预售情况	预售证：【2020】郑房预售字（5180）号				
备注	——				



楼盘分析：

项目概况：融创大河宸院三期位于大河路与天河路交汇处东南角，距离地铁2号线惠济区政府站约1.2公里，未来周边规划地铁3号线，交通便利；紧邻河南省实验教育集团合作办学——惠济新区小学 (暂定名，规划中)；项目三期较之前两期区位较好，但目前规划配套尚未落位，短期内无法享受配套红利。

平推点评：

1、本次为平推，前期无集中蓄客，现场逼定客户成交效果一般；2、价格较之前有所上涨，客户接受度较低；3、周边配套尚未成熟，兑现周期长；4、国庆节后客户观望情绪较浓。

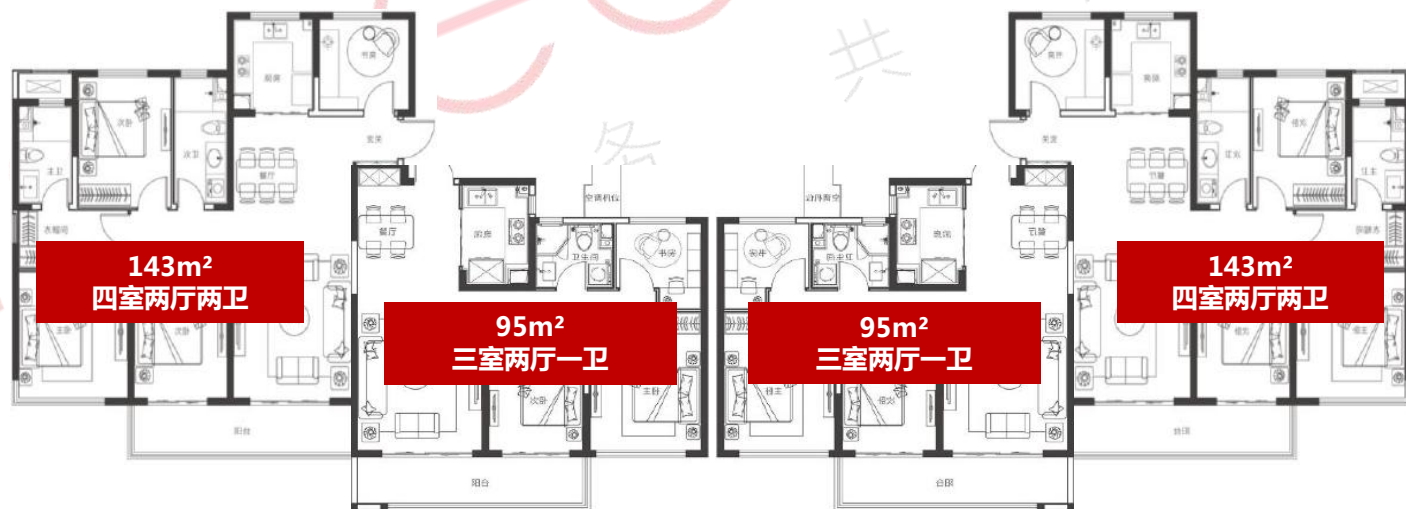
本案近期开盘	推出时间		2018-12-28	2019-3-16	2019-7-14	2020-3-27	2020-4-11	2020-6-(12-14)	2020-7-30	2020-10-17
	小高层/高层	推出楼栋	二期高层5 #6#	二期高层3#	二期高层1-6# (133m²四房)	三期高层1#、9#西单元	三期高层9#东单元	三期高层8#中间户	三期高层7#	三期高层4#
		成交价格	高层精装13400-14800元/m²	高层精装14700-15200元/m²	高层均价：毛坯10800元/m²，精装12000元/m²	高层毛坯13100元/m²	高层毛坯13200元/m²	高层毛坯13200-13500元/m²	高层毛坯12600-13500元/m²	高层毛坯12600-13700元/m²
		成交套数/供应套数	70/195	40/100	105/218	109/248	25/124	56/100	25/124	15/124

项目动态-平推 (融创瀚海大河宸院-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	梯户比	单元	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4#	2T4	1D	31F	三室两厅一卫	95	13700	62	15	12%
						四室两厅两卫	143	12600	62		
	合计									124	15

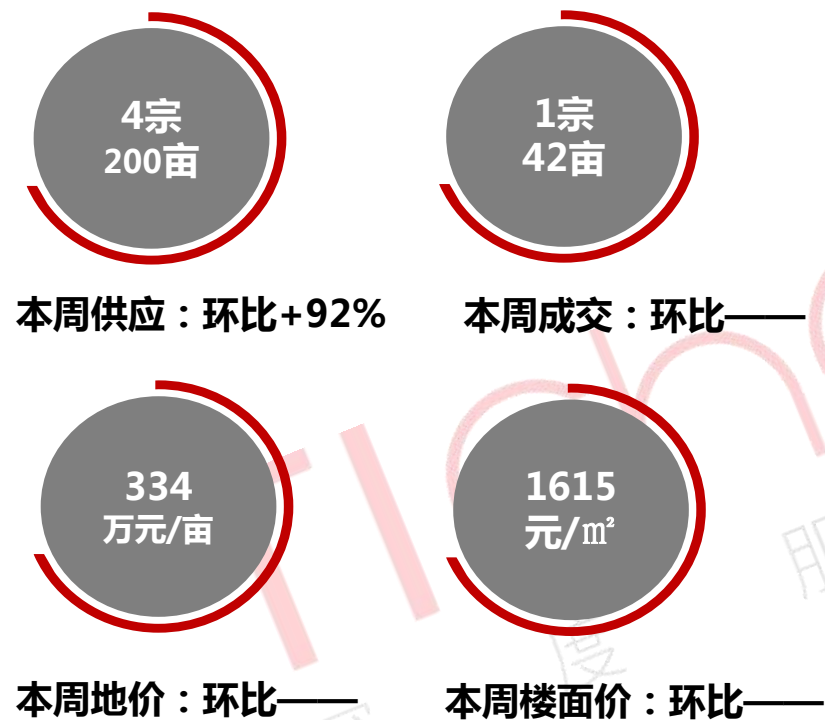
高层4#标准层平面图



土地梳理-总览

本周大郑州供应4宗土地，均位于主城区，其中二七区（3宗）、管城区（1宗），共计200亩；成交1宗土地，位于新密市，共计42亩；港区结果未公布1宗，中止1宗，中牟流拍2宗；预计下周竞拍土地2宗，共计102亩

大郑州本周整体供销情况



区域	供应		成交		地价	楼面价	中止/流拍		下周竞拍	
	亩	宗数	亩	宗数	(万元/亩)	(元/m²)	亩	宗数	亩	宗数
市内八区	200	4	0	0	0	0	0	0	3	1
近郊	0	0	0	0	0	0	407	4	0	0
远郊	0	0	42	1	334	1615	0	0	99	1

近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟、平原新区；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

土地梳理-本周供应分布图

本周大郑州土地供应分布图

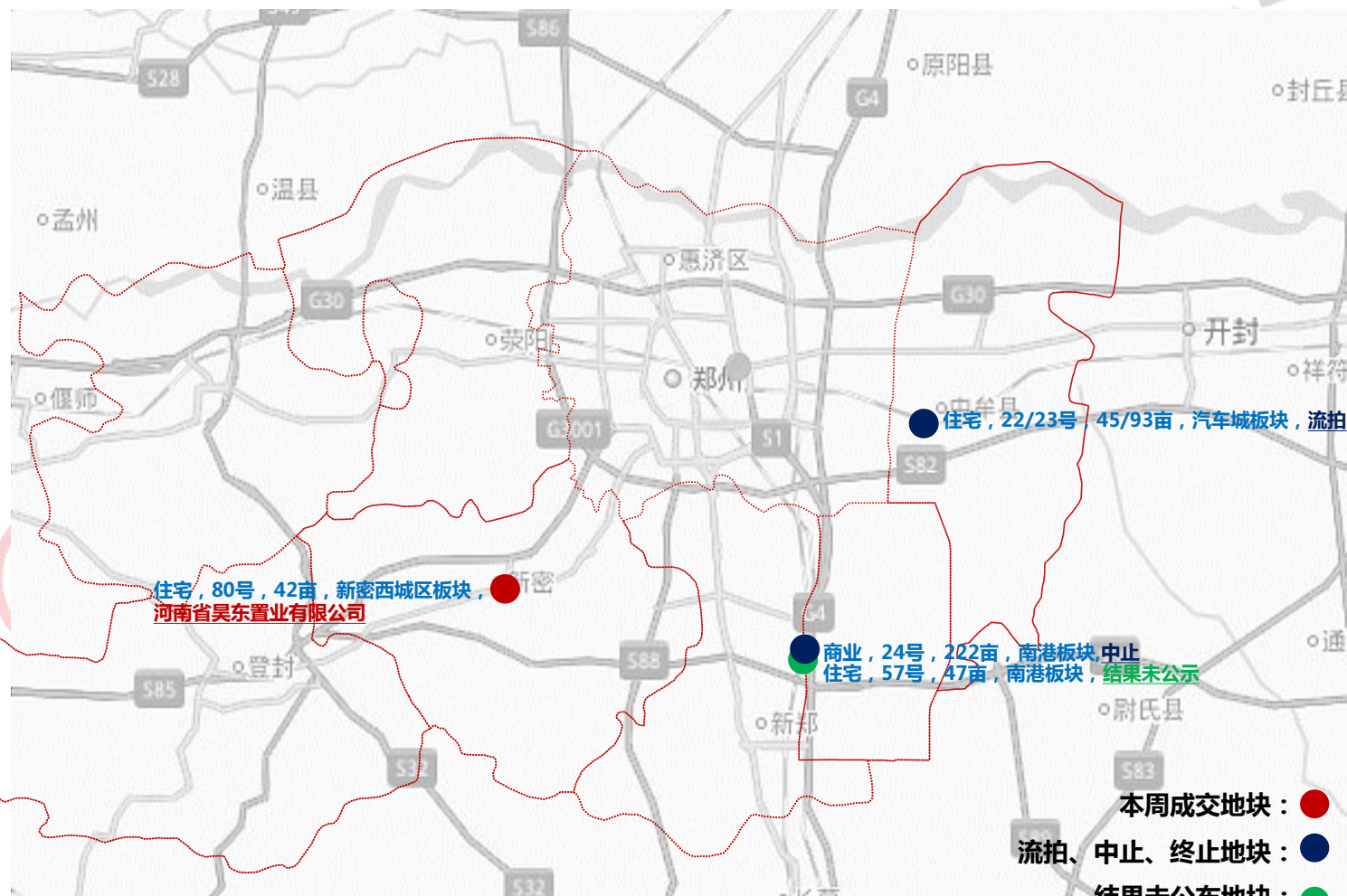


本周大郑州土地供应信息

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
2020/10/12	2020/11/16	郑政出〔2020〕45号(网)	智学路西、金沙江路北	管城区	51	住宅	12.14	3.6	42874	848	3532	康桥	康桥未来公元	柴郭村	商品房	——
2020/10/14	2020/11/17	郑政出〔2020〕46号(网)	迎福街南、祥泰路西	二七区	50	住宅	11.56	3.5	42617	860	3686	亚星	亚星锦绣山河	刘砦	商品房	装配式建筑
2020/10/14	2020/11/17	郑政出〔2020〕47号(网)	庆喜路南、祥泰路西	二七区	53	住宅	12.48	3.5	46044	861	3690	亚星	亚星锦绣山河	刘砦	商品房	装配式建筑，该地块单套住房建筑面积不得超过144平方米
2020/10/14	2020/11/17	郑政出〔2020〕48号(网)	庆喜路南、安泰路西	二七区	46	住宅	10.72	3.5	39549	860	3688	亚星	亚星锦绣山河	刘砦	商品房	该地块单套住房建筑面积不得超过144平方米
合计					200	——	46.9	——								

土地梳理-本周成交分布图

本周大郑州土地成交分布图



本周大郑州土地成交信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	建面 (万㎡)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	周边标杆项目售价 (元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注
2020/10/12	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	13980	334	1615	0%	大鸿城壹号毛坯高层 7700	1	河南省昊东置业有限公司	昊东置业
合计				42	—		8.66	—	13980							

本周大郑州土地中止、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
2020/10/15	郑港出（2020）57号（网）	华夏大道以西，燕都大道以南	航空港区	47	住宅	公租房	7.19	2.3	——	——	——	——	——	——	结果未公布	枣园公寓（公租房）
2020/10/15	郑港出（2020）24号（网）	神州路以东，舜英路以南	航空港区	222	商业	商品房	22.22	1.5	——	——	——	——	——	——	中止	农产品批发市场用地
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	商品房	6.02	2.0	——	——	——	——	万科云图毛坯高层7000	——	流拍	因挂牌期无人竞买，地块流拍
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	商品房	12.35	2.0	——	——	——	——		——	流拍	
合计				407	——		47.78	——	——							

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>