



郑州市市场周报【2020年第44期】

泰辰行技术中心市场研究部

CONTENTS

01

行业热点

02

市场监控

03

项目动态

04

土地市场

05

新盘分享

1. 行业热点

央行：10月金融数据显示**货币政策收效良好**；中国正式签署区域全面经济伙伴关系协定；
国家统计局：10月CPI同比上涨0.5% 居住价格降0.7%

2. 市场监控

11月2周在售项目**313个**，成交**4328套**，同比+44%，环比+15%
单盘周均来访**同比-20%**，环比+4%，单盘周均成交量**同比+27%**，环比+17%

3. 项目动态

本周大郑州区域**4个项目**开盘，总推出**1292套**房源，去化**723套**，去化率**56%**

4. 土地市场

本周大郑州**供应9宗土地**，共计**490亩**；**成交3宗土地**，均位于巩义市，共计**104亩**；预计下周竞拍土地**10宗**，共计**778亩**

5. 新盘分享

万科星图

1、央行：10月金融数据显示货币政策收效良好（2020.11.09）



- 据央行统计，10月新增人民币贷款6898亿元，同比多增285亿元，低于市场预期，但结构继续优化，突出表现为居民部门的中长期贷款增速回落和企业部门中长期贷款高增。10月居民部门中长期贷款新增4059亿元，降至3月以来最低水平，同比仅新增472亿元，是6月以来的最低水平，这显示“三道红线”下房地产调控效果正在显现。企业中长期贷款新增4113亿元，同比多增1897亿元，表明企业的投融资需求仍然比较旺盛。
- 央行表示，下一阶段稳健的货币政策将更加灵活适度、精准导向，根据形势变化 and 市场需求及时调节政策力度、节奏和重点。一方面，特殊时期出台的政策将适时适度调整，另一方面，对于需要长期支持的领域进一步加大政策支持力度，此外，还要避免出现“政策悬崖”，防止政策突然中断带来的意外冲击。

2、国家统计局：10月CPI同比上涨0.5% 居住价格降0.7%（2020.11.10）



- 11月10日，国家统计局发布数据显示，2020年10月份，全国居民消费价格同比上涨0.5%，城市上涨0.5%，农村上涨0.4%；食品价格上涨2.2%，非食品价格持平；消费品价格上涨0.6%，服务价格上涨0.3%。10月份，全国居民消费价格环比下降0.3%。城市下降0.3%，农村下降0.5%；食品价格下降1.8%，非食品价格上涨0.1%；消费品价格下降0.6%，服务价格上涨0.1%。其中，其他用品和服务、医疗保健、教育文化和娱乐价格分别上涨2.4%、1.5%和1.1%；交通和通信、居住价格分别下降3.9%和0.7%，衣着、生活用品及服务价格分别下降0.3%和0.1%。
- 1-10月，全国居民消费价格比去年同期上涨3.0%。

3、中国正式签署区域全面经济伙伴关系协定，东亚自贸区建设成功启动（2020.11.15）



- 11月15日，《区域全面经济伙伴关系协定》（RCEP）签署仪式以视频方式进行，15个成员国经贸部长正式签署该协定。该协定的签署标志着世界上人口数量最多、成员结构最多元、发展潜力最大的东亚自贸区建设成功启动。RCEP由东盟10国发起，邀请中国、日本、韩国、澳大利亚、新西兰、印度6个对话伙伴国参加，旨在通过削减关税及非关税壁垒，建立一个16国统一市场的自由贸易协定。截至2019年的统计数据，RCEP15个成员国将涵盖全球约23亿人口，占全球人口的30%；GDP总和超过25万亿美元，所包括的区域将成为世界最大的自由贸易区。
- 该协定的签署标志着世界上人口数量最多、成员结构最多元、发展潜力最大的东亚自贸区建设成功启动。

4、头部房企“双11”线上抢客，优惠力度激烈（2020.11.11）



- 今年“双11” 天猫、京东、苏宁等头部电商巨头都开设了专门的平台以“收割” 市场，贝壳找房、房企自家的线上小程序营销平台都上线了“双11” 促销房源。在贝壳已覆盖的全国超300座城市中，包括恒大、万科、碧桂园等头部房企在内的百余家开发商拿出的优惠房源超100万套，五折—九折特价房超1万套。此外，在深圳、成都、杭州等30余城爆款盘中超60套好房中，提供贝壳平台独家补贴，六折开卖，最大补贴金额高达140万元。在11月11日-11月25日，贝壳还将对优质文旅房进行五折秒杀。
- 房企大力促销的背后，是行业激烈的竞争与房企销售端的业绩压力。在‘三道红线’ 的压力下，为了完成年度销售目标，房企蹭‘双11’ 热点是常规动作。根据32家房企发布的10月份业绩统计，平均目标达成率为82%，但房企之间差异明显，包括恒大、中国金茂在内的5家房企目标达成率在90%以上，同时，有17家房企目标达成率低于80%，2家房企目标达成率低于70%。

5、佛山市南海区推共有产权住房：可享受同等入学、落户权利（2020.11.12）



- 11月12日，广东省佛山市南海宣传部官方发布消息，佛山市南海区住房和城乡建设和水利局将在近期出台《佛山市南海区推进共有产权住房试点工作实施细则》。《实施细则》提出，南海区共有产权住房户型以建筑面积约为90平方米的中小套型为主，佛山市户籍居民、新市民均可申购，且一个家庭或个人只能申购一套共有产权住房，并享受与购买商品住房同等的落户、入学等公共服务。共有产权房原则上个人持不低于50%份额产权，其余部分为政府产权份额。已承购共有产权住房的家庭或个人，不再另外享受佛山市住房保障政策，包括申请租住公共租赁住房、领取住房租赁补贴等。

6、深深房A和中国恒大宣布终止重组（2020.11.9）



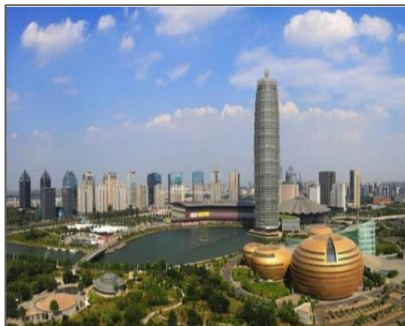
- 11月8日晚间深深房A公告称，基于目前市场环境等原因，现阶段继续推进重大资产重组的条件尚不成熟，为切实维护公司及全体股东利益，经公司审慎研究并与交易各方友好协商，公司决定终止本次交易事项。此前，恒大为推进重组，先后引入了共计1300亿战投。据恒大最新公告披露，目前1300亿战投中，863亿战投已签订补充协议，同意不要求进行回购并继续持有恒大地产权益；357亿战投已商谈完毕，即将签订补充协议；50亿战投由于其自身大股东的资产重组，正在商谈；剩余30亿战投的本金恒大集团已支付，即将回购。
- 深深房在停牌期间多次披露了关于筹划重大资产重组事项停牌进展公告，公告均表示，由于重大资产重组涉及深圳市国有企业改革，交易结构较为复杂，属于重大无先例事项，重组方案还需进一步沟通与论证。

1、10月郑州CPI 同比上涨0.4% (2020.11.12)



- 国家统计局郑州调查队11月12日发布信息，2020年10月份，郑州居民消费价格同比上涨0.4%，低于国家0.1%。与去年同月相比，10月我市食品价格上涨0.3%，非食品价格上涨0.5%，消费品价格上涨0.1%，工业品价格下降0.8%，服务价格上涨1.0%。分类别看，食品烟酒类上涨1.2%，衣着类下降1.8%，居住类下降1.4%，生活用品及服务类下降0.1%，交通和通信类下降4.6%，教育文化和娱乐类上涨4.1%，医疗保健类上涨5.3%，其他用品和服务类上涨1.4%。与上月相比，我市居民消费价格总水平下降0.4%。其中，食品价格下降1.4%，非食品价格下降0.2%，工业品价格下降0.2%，服务价格下降0.2%。分类别看，食品烟酒类下降0.9%，衣着类持平，居住类下降0.1%，生活用品及服务类下降0.2%，交通和通信类下降0.5%，教育文化和娱乐类上涨0.5%，医疗保健类上涨0.5%，其他用品和服务类下降5.1%。

2、郑州跻身国家重要文化中心城市 (2020.11.9)



- 11月9日，从中国社科院郑州市人民政府郑州研究院了解到，最新发布的“2020国家中心城市指数”报告显示，郑州在“国家文化中心”的排名第7，上升13个位次，跻身国家重要文化中心城市，并进入国家潜在重要综合中心城市等。
- 据了解，该报告是继2018年后的第二次发布。此次课题组对25个样本城市的指标数据进行了测度，由政治、金融等十大专项功能的专项指数合成得到的综合指数即国家综合中心指数，反映国家中心城市的综合功能。测度结果分为国家中心城市、国家重要中心城市、国家潜在中心城市和非国家中心城市四个层级。根据相关测算，郑州在2018年和2020年两次国家综合中心城市的评价中均位列样本城市第12名，已经超越了青岛、长沙、济南、厦门、大连等综合实力相对较强的城市，处在国家潜在重要综合中心城市的行列。

3、郑州整治房地产市场乱象，67家企业被通报批评 (2020.11.9)



- 11月9日，郑州市住房保障和房地产管理局发布关于2020年郑州市房地产市场乱象整治暨“双随机一公开”检查工作的情况通报。
- 郑州市房地产市场主要存在以下三个方面的问题：**一是房地产开发企业案场公示要素不齐全**，红线内外不利因素公示不明显，销控表、价格表状态显示不规范、更新不及时，违规销售问题有所抬头；**二是经纪机构未备案开展业务的问题依然存在**，现场公示不符合规定要求的现象依旧突出，购房合同经纪人未签字、签字不达标、房地产经纪专业人员挂证、线上签约未留存纸质合同等问题仍然不容忽视；**三是估价机构办公场所不固定，办公场所无人办公，办公设施与资质等级不匹配，个别公司无法提供房地产估价师社保证明、劳动合同等问题仍然较为突出。**

4、太焦高铁开始试运行，预计12月20日通车（2020.11.9）



- 11月9日清晨，D555602次动车组列车启程，标志着太焦高铁联调联试工作结束，正式进入试运行阶段。太焦高铁预计12月20日建成通车。建成以后，焦作至太原将由现在的8个多小时缩短至1.5个小时左右。
- 太焦高铁北起山西省会太原，南至河南焦作，全长约358.8公里，山西段约325.4公里，设计时速250公里。作为我国“八纵八横”高速铁路网呼南通道的重要组成部分，建成后，太焦高铁与郑焦城际铁路共同构成郑太高速铁路，焦作至太原约1.5个小时，太原至郑州间压缩到2个多小时。

5、郑州双11消费需求表现强劲，河南品牌成交额大幅上涨（2020.11.13）



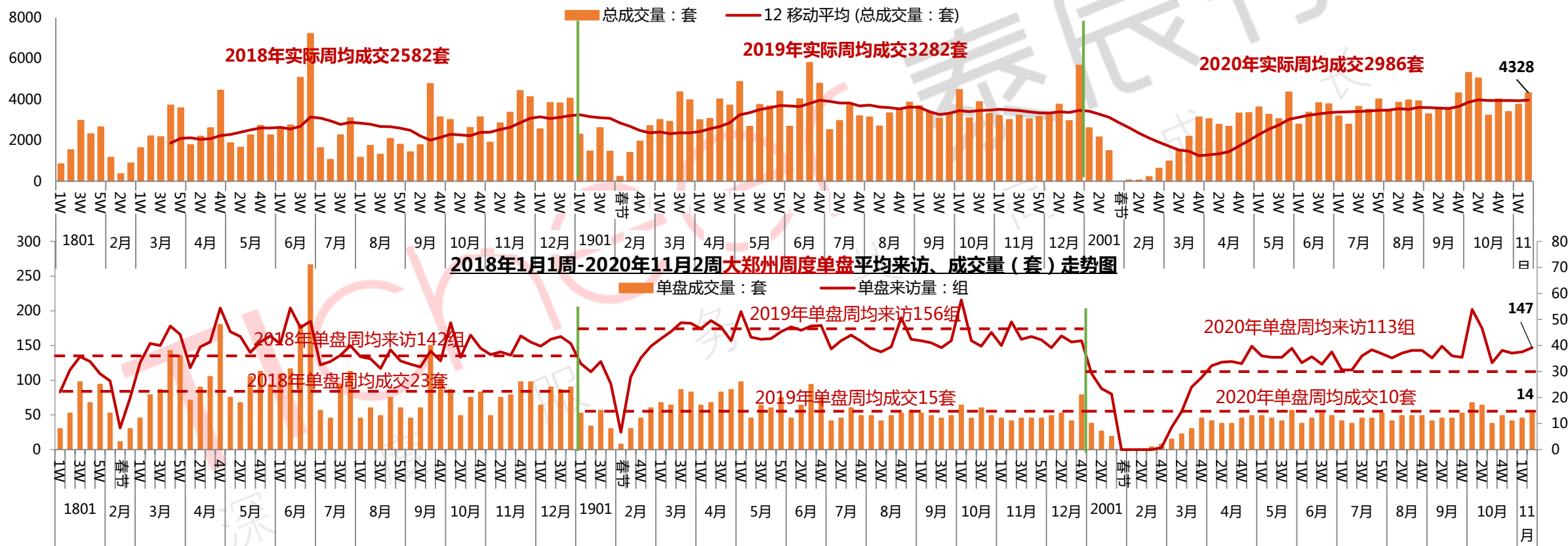
- 根据天猫官方数据，11月1日0时至11日0时30分，2020年天猫双11全球狂欢季实时成交额达到了3723亿元，超过去年双11全天，当天成交4982亿元人民币。在城市购买力排行榜中，郑州、洛阳、新乡、南阳、信阳排名前五。其中金水区领衔全省热买区县排行，其次是管城区、中原区、二七区、洛龙区。数据显示11·11期间，河南省购买力排名位居全国第十二，其中郑州成交额占全省1/4。从成交额来看，郑州作为省会城市，其消费力的增长首屈一指。此外，南阳、洛阳、商丘、周口消费能力紧随其后。下沉市场消费情况来看，河南低线城市成交额同比增长41.66%，新郑市、中牟县、唐河县、巩义市、虞城县在河南县级市中销量排名靠前。河南省的老字号品牌在全国范围内都备受欢迎。其中，三全成交额同比增长18.5倍、双汇成交额同比增长15.7倍、王守义成交额同比增长12.5倍、好想你成交额同比增长9.3倍、卫龙成交额同比增长6.3倍。

市场监控-大郑州整体数据

Ticheer
深度服务 共同成长

11月2周在售项目**313个**，成交**4328套**，同比+44%，环比+15%；
单盘周均来访**同比-20%，环比+4%**，单盘周均成交量**同比+27%，环比+17%**

2018年1月1周-2020年11月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



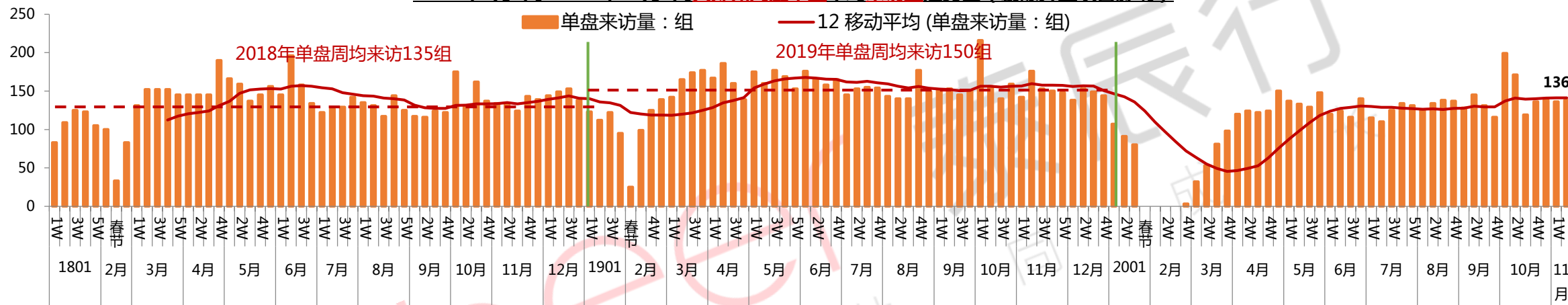
◆ 11月2周大郑州实际监控到住宅项目322个，共计来访47332次，其中单盘平均来访147次；监控到住宅在售项目319个，共计成交4328套，单盘平均成交14套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目9个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

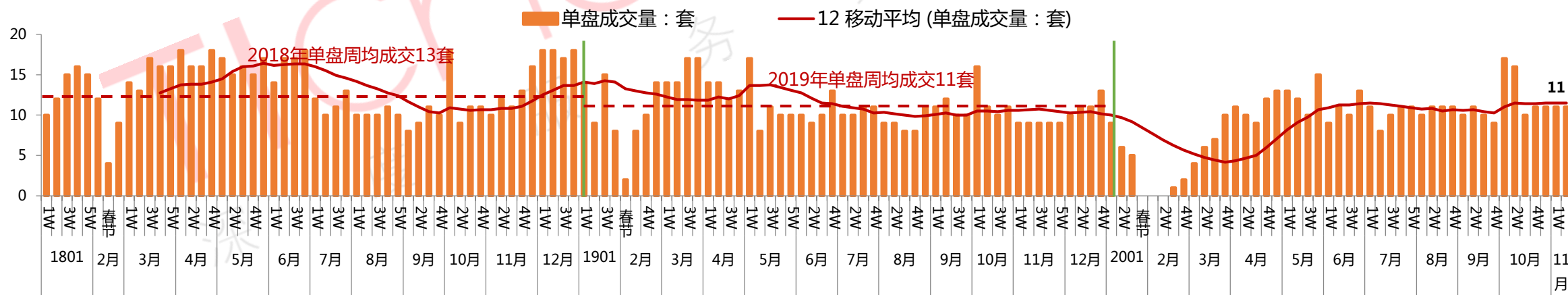
市场监控-大郑州平销数据

11月2周平销项目单盘周均来访量**同比-22%**，**环比+1%**；单盘周均成交量**同比+22%**，**环比持平**

2018年1月1周-2020年11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11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：11月2周住宅平销套数TOP10共计销售**622**套，环比-22%

住宅销售：11月2周住宅销售套数TOP20共计销售**1660**套，环比+18%

★ 11.9-11.15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	融创城	管城区	115	高层	11000（特价房9000起，131㎡一口价10700）	1.27
2	富田城九鼎华府	管城区	71	高层	12900	0.78
3	长江一号	二七区	62	高层	12500-13500（特价房9000起）	0.68
4	浩创梧桐华府	航空港区	61	小高层	6500（双十一清盘活动，2万网签，剩余5年内一次付清）	0.67
5	金沙湖高尔夫观邸	经开区	59	高层	14800	0.65
6	正商博雅华庭	荥阳	56	高层	6200	0.62
7	汇泉东悦城	郑东新区	54	高层	成品房10700（特价房9800）	0.59
8	万科山河道	中原区	52	高层	精装19000	0.57
9	富田城九鼎公馆	管城区	49	高层	15500	0.54
10	中原融创文旅城	平原新区	43	高层、洋房、叠拼	高层均价6000；洋房标准层8000-9000，首层11000；别墅上叠12000、中叠13000、下叠15000	0.47

★ 11.9-11.15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	管城区	康桥未来公元	346	11	中原区	金科中原	52
2	中原区	恒大云玺	338	12	高新区	东原阅城	50
3	管城区	融创城	115	13	管城区	富田城九鼎公馆	49
4	管城区	富田城九鼎华府	71	14	中原区	中原华侨城	46
5	二七区	长江一号	62	15	平原新区	中原融创文旅城	43
6	航空港区	浩创梧桐华府	61	16	惠济区	和昌林与城	42
7	经开区	金沙湖高尔夫观邸	59	17	经开区	华发峰景湾	42
8	荥阳	正商博雅华庭	56	18	新郑	正商兰庭华府	42
9	郑东新区	汇泉东悦城	54	19	高新区	谦祥钱隆城	40
10	中原区	万科山河道	52	20	惠济区	融创瀚海大河宸院	40

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）

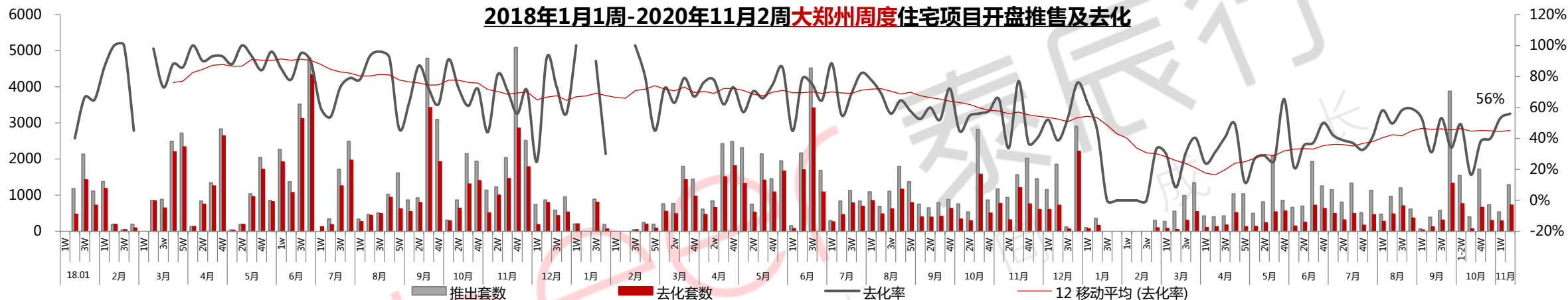
本周市区和近郊共**18**个项目新增预售，其中住宅共**3104**套，面积**37.7万m²**，待售**1961**套，待售面积**23.2万m²**

区域	预售许可证号（预售后）	备案项目名称	项目推广名	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万m²)	住宅建面(万m²)	住宅套数	非住宅建面（万m²）	非住宅套数	预售产品动态（价格元/m²）
二七区	【2020】郑房预售字（5210）号	亚星星河东苑	亚星星河郡	2020/11/9	成套住宅	1/6#	3.12	3.12	319	0.00	0	待售
二七区	【2020】郑房预售字（5216）号	悦湖苑	万科未来城市	2020/11/11	成套住宅	1/2/3/4#	6.80	6.80	528	0.00	0	待售
二七区	【2020】郑房预售字（5217）号	泰宏建业国际城13号院（B3-02地块）	泰宏建业国际城	2020/11/13	成套住宅	5/8#	0.40	0.40	28	0.00	0	待售
二七区	【2020】郑房预售字（5215）号	二七区高砦城中村改造项目A组团（B1-04）一期	长江一号	2020/11/10	商业服务/非住宅居住建筑	17#	0.73	0.29	65	0.44	25	已售：12500
金水区	【2020】郑房预售字（5213）号	康桥香麓湾居（一期）	康桥香麓湾	2020/11/9	成套住宅	18/19#	2.49	2.49	166	0.00	0	待售
高新区	（2020）郑房管预字第（GX2020076）号	欢河城二号院	东原阅城	2020/11/10	成套住宅	16#	1.84	1.84	200	0.00	0	待售：13000（毛坯）
高新区	（2020）郑房管预字第（GX2020077）号	幸福家园	睿达广场幸福里	2020/11/10	商业/办公	3#	3.26	0.00	0	3.26	936	已售：LOFT8800-9600；平层7400-8500
管城区	【2020】郑房预售字（5212）号	康桥阅溪雅苑二号院（一期）	康桥未来公元	2020/11/9	成套住宅	2/5/6/8#	6.37	6.37	620	0.00	0	已售：10800-12300
中原区	【2020】郑房预售字（5211）号	恒大云玺北苑	恒大云玺	2020/11/9	成套住宅/商业	2/5#	4.90	4.81	252	0.09	1	已售：20800
中原区	【2020】郑房预售字（5214）号	永威泰和jing苑	永威西郡	2020/11/10	商业	11#	0.03	0.00	0	0.03	44	——
港区	G0457	郑州中建大观置业有限公司中建·森林上郡3号地块项目	中建森林上郡	2020/11/10	住宅	1/16#	1.63	1.63	144	0.00	0	待售：预计12月
港区	G0458	郑州中建大观置业有限公司中建·森林上郡3号地块项目	中建森林上郡	2020/11/10	住宅	23#（4F）	0.23	0.23	8	0.00	0	待售：预计12月
港区	G0459	河南绿地港区置业有限公司绿地·香湖湾4号地块	绿地香湖湾	2020/11/10	成套住宅	10#（4F）	0.17	0.17	6	0.00	0	已售
港区	G0460	河南绿地港区置业有限公司绿地·香湖湾4号地块	绿地香湖湾	2020/11/10	成套住宅	14/15/17/18/19#（4F）	0.87	0.87	30	0.00	0	已售
中牟	（2020）郑房预字第ZM200100号	康桥兰溪一号院	康桥兰溪	2020/11/11	住宅	1/2/3/10#（18F）	4.30	4.30	360	0.00	0	待售
中牟	（2020）郑房预字第ZM200099号	信友天樾	信友天樾	2020/11/11	住宅	2/3#（26F）	2.38	2.38	208	0.00	0	待售
中牟	（2020）郑房预字第ZM200105号	绿博·福苑	润城东方·绿博福苑	2020/11/11	住宅	5#（19F）	2.00	2.00	170	0.00	0	已售：8600
中牟	（2020）郑房预字第ZM200106号	华瑞达广场	华瑞达瑞园	2020/11/11	服务型公寓/商业	15/16#（14F）	3.10	0.00	0	3.10	447	——
中牟	（2020）郑房预字第ZM200102号	郑州泰祥汽车产业物流园9#地项目	郑州泰祥汽车产业物流园	2020/11/11	商铺/商业/服务型公寓	3#服务型公寓（16F）	2.11	0.00	0	2.11	306	——
中牟	（2020）郑房预字第ZM200103号	郑州泰祥汽车产业物流园9#地项目	郑州泰祥汽车产业物流园	2020/11/11	商铺/商业/服务型公寓	10#服务型公寓（16F）	2.12	0.00	0	2.12	293	——
中牟	（2020）郑房预字第ZM200104号	博郡二期	博郡二期	2020/11/11	配套	22#（2F）	0.09	0.00	0	0.09	5	——
合计							48.92	37.7	3104	11.23	2057	——

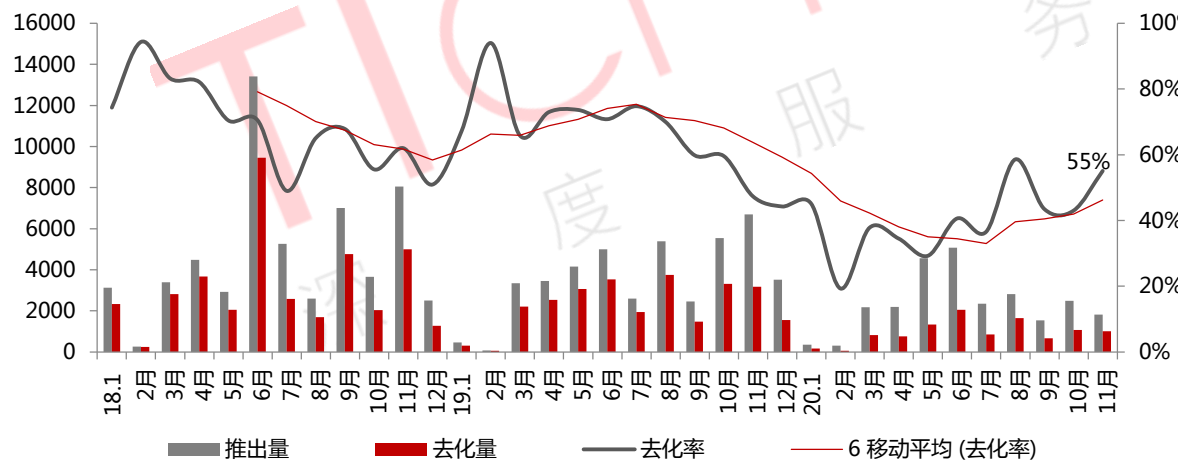
开盘数据走势

本周大郑州4个项目开盘，均为项目首开，但去化差异较大。其中恒大云玺、康桥未来公元项目推量大、受关注度高、整体去化较好，去化率分别为81%和67%；而中交滨河春晓和华发峰景湾去化较差，分别为23%和17%

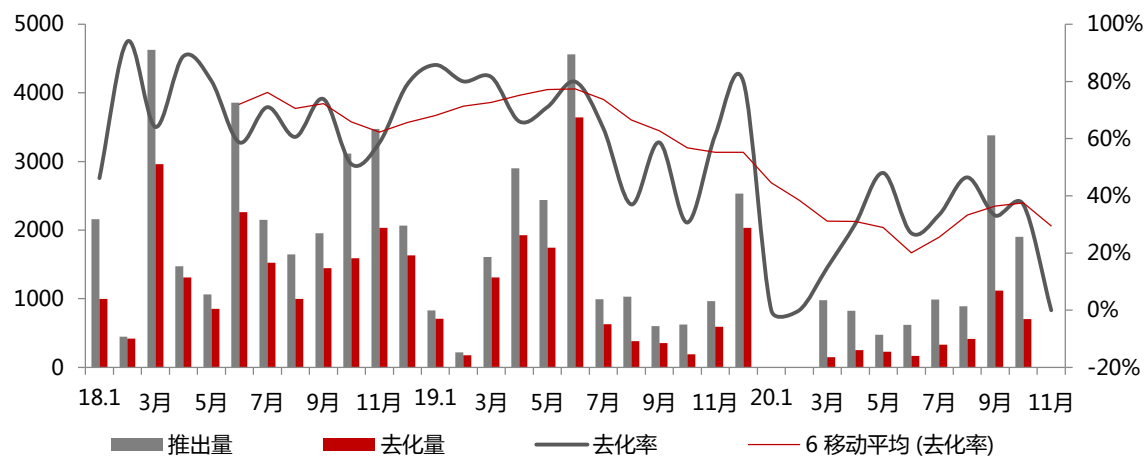
2018年1月1周-2020年11月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年11月市区住宅项目开盘推售及去化

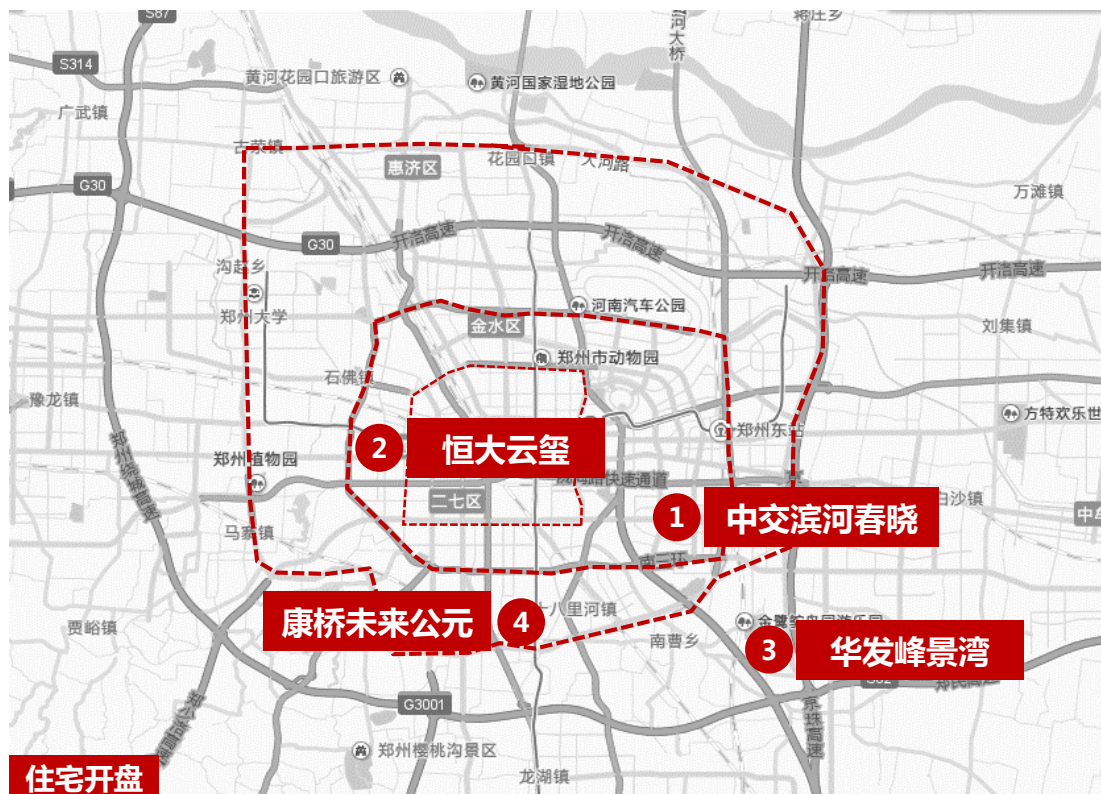


2018年1月-2020年11月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周大郑州**4个住宅项目**开盘，均为市区项目；共计**推出1292套**，**去化723套**，**去化率56%**



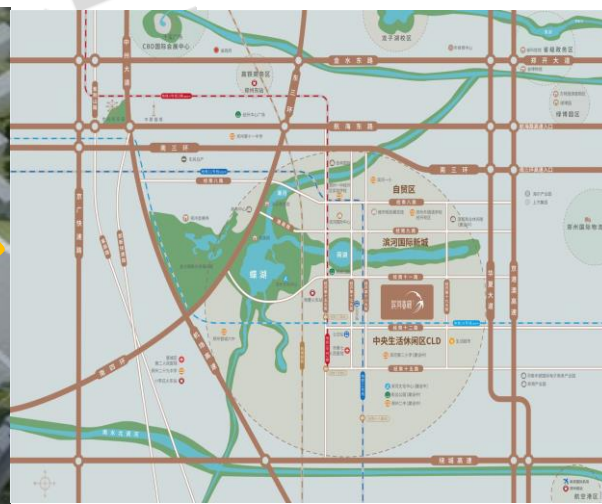
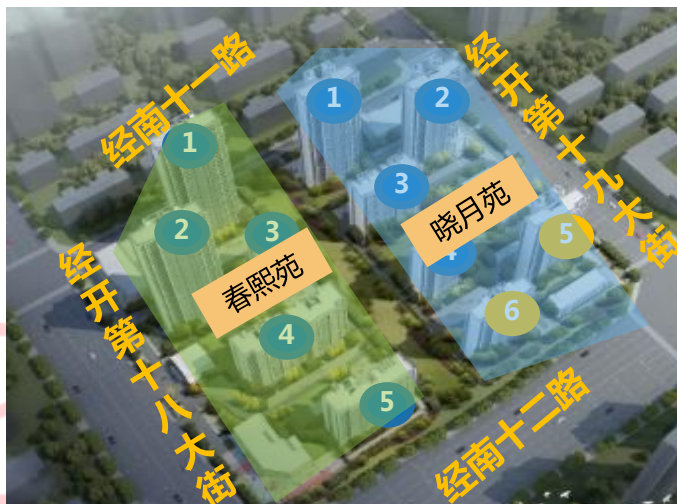
住宅项目推售情况							
序号	活动类型	项目名称	推售物业	推出套数	销售套数	去化率	成交均价 (元/㎡)
1	开盘	中交滨河春晓	小高、高层	160	37	23%	高层16500 小高层17300 (精装)
2	开盘	恒大云玺	高层	390	314	81%	20800 (精装)
3	开盘	华发峰景湾	高层	252	42	17%	16300 (精装)
4	开盘	康桥未来公元	高层	490	330	67%	10800-12300 (毛坯)
开盘合计				1292	723	56%	—

项目动态-开盘 (中交滨河春晓-销售概况)

11月14日，首开推出晓月苑高层5#/小高层6#进行现场选房，推出160套，截止选房结束去化37套，去化率23%

项目位置	经开区 经南十二路经开第十八大街东北角		开发公司	中交地产股份有限公司	
占地	74亩	建面	12.4万 m²	容积率	2.5
营售团队	自销+同策		解筹率	66%	
蓄客及到访	10月1日开始蓄客，截止开盘当天蓄客56组，当天到访客户48组				
成交价格	高层均价16500元/m²；小高层均价17300元/m²（精装）				
竞品价格	海马青风公园高层17000元/m²（精装） 华发峰景湾高层16300元/m²（精装）				
优惠方式	认购： 小高2万，高层1万 优惠： ①0元入会享5000优惠；②定存享1%优惠；③认购享2%优惠；④按时签约享2%优惠；⑤一次性/正常按揭享1%优惠;⑥一次性客户免5年物业费 分期： 无 分销： 首付10%，剩余部分8个月内还清（无利息）				
客户来源	金水经开客户为主				
预售情况	预售前已公示，预售后暂未公示				
备注	精装交付，精装标准未释放				

本案近期开盘	推出时间		2020-11-14
	高层/小高层	推出楼栋	晓月苑高层5#/小高6#
		成交价格（元/m ² ）	高层16500（精装） 小高层17300（精装）
		成交/供应套数	37/160



新推

在售

待售

售罄

项目概况：

项目位于经开区 经南十二路经开第十八大街东北角，分两个地块开发，西地块春熙苑，东地块晓月苑，距离地铁11号线（规划）经开第十八大街站仅有0.1km，交通干线有机场高速，华夏大道等，对外通达性较好；教育配套有滨河二小（0.4km），经开外国语学校（0.9km）等，教育资源丰富；三公里内商业配套有金鹰世界综合体、滨河商业街等；目前配套多处于规划或在建状态，内部配备6班制幼儿园和沿街商业，但体量较小，后期居民需求主要依赖外部资源。

开盘点评：

本次开盘去化效果较差
1.目前区域配套多数暂未落位，市场声音较小，客户认可度低；2.本周区域竞品华发项目首开，且价格相比不占优势，分流部分客户；3.分销进场晚，蓄客量不足；4.滨河目前库存较多，产品同质化严重，竞争较为激烈。

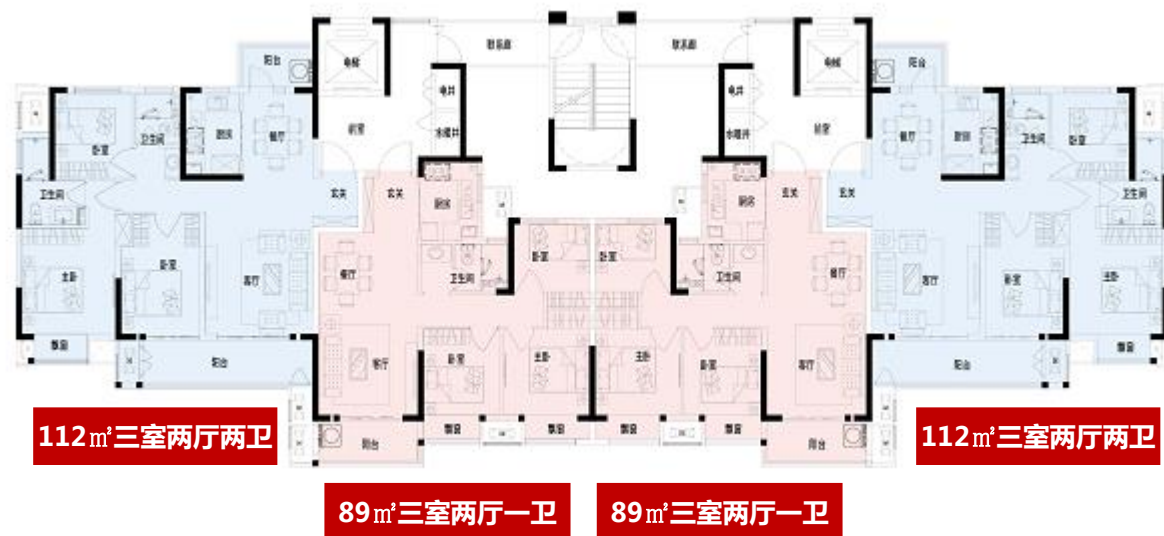
项目动态-开盘 (中交滨河春晓-产品分析)

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
	高层	5#	1D	2T4	23	三室两厅一卫	89	16500 （户型差200元/ m² ）	46	37	23%
						三室两厅两卫	112		46		
	小高	6#	1D	2T4	17	三室两厅一卫	89	17300 （户型差200元/ m² ）	34		
						三室两厅两卫	112		34		
	合计								160	37	23%

晓月苑高层5#平层图



晓月苑小高层6#平层图



项目动态-开盘 (恒大云玺-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

11月14日晚，首开推出**高层1#/2#/3#/5#**进行现场选房，推出**390套房源**，截止当晚去化**314套**，去化率**81%**

项目位置	中原区 中原中路与文化宫路东南角		开发公司	郑州帝景置业有限公司（恒大）	
占地	24.64亩	建面	8.08万方	容积率	5.09
营销团队	自销+自渠		解筹率	52%	
蓄客及到访	11月6日开始认筹，截止开盘蓄客600组				
成交价格	高层均价20800元/㎡（精装）				
竞品价格	康桥玖玺园：高层17500元/㎡（精装） 万科山河道：高层19500元/㎡（精装）				
营销政策	认筹：190㎡以上5万认筹，190㎡以下3万认筹 优惠：①开盘优惠2%，②按揭无优惠 分期：无，仅有按揭和全款之分 分销：无				
客户来源	客户来源于中原老城区及市区				
预售证号	取证日期：2020/11/2，【2020】郑房预售字（5007）号，1#/3#，138套； 2020/11/9，【2020】郑房预售字（5211）号，2#/5#，252套				
备注	精装标准2500元/㎡				

本案近期开盘	推出时间		2020-11-14
	高层	推出楼栋	高层1#/2#/3#/5#
		成交价格（元/m ² ）	均价20800（精装）
		成交套数/供应套数	314/390



项目概况：

项目住宅占地24.64亩，规划4栋超高层住宅，小区内配置一所多功能会所及1000m²内湖。项目所在区域发展成熟，配套完善，教育方面有伊河路、互助路小学等优质小学总校区，四十二中、六十九中等知名中学；距离万达、锦艺城等商圈直线距离不足2Km；有市中医医院、郑大附属医院等市三甲医院环绕。交通便捷，生活便利。产品设计为超高层大平层产品，项目及产品稀缺性强，优势明显，市场关注度高。

开盘点评：本次开盘去化效果较好

1、项目位于中原老城区核心位置，交通便利，配套完善，区域优势明显，对中原老城区地缘性客户有较大的吸引力；2、周边配有优质的教育资源，伊河路小学总校区，互助路小学，市四十二中等名校资源环绕，且周边新住宅项目少，产品具有稀缺性；3、由于项目优势明显，热门户型竞争比高达1:10，客户积累充分，开盘抢房热度高。

项目动态-开盘 (恒大云玺-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 (m²)	成交价格 (元/ m²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	2T2	37F	四室两厅三卫	252	20300	70	53	76%
		2#	2D	2T2	37F	四室两厅三卫	244	20430	66	73	55%
						四室两厅三卫	230	20200	66		
		3#	1D	2T2	36F	四室两厅两卫	191	20400	68	68	100%
		5#	1D	2T4	32F	四室两厅两卫	146	21275	30	120	100%
						三室两厅两卫	135	20881	60		
						三室两厅一卫	110	21500	30		
	合计								390	314	81%

高层1#平层图



252m²四室两厅三卫

252m²四室两厅三卫

高层2#平层图



244m²四室两厅三卫

230m²四室两厅三卫

230m²四室两厅三卫

244m²四室两厅三卫

项目动态-开盘 (恒大云玺-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层3#平层图



191m²四室两厅两卫

191m²四室两厅两卫

高层5#平层图



146m²四室两厅两卫

135m²三室两厅两卫

110m²三室两厅一卫

项目动态-开盘 (华发峰景湾-销售概况)

11月15日，首开推出高层9#/19#东单元进行现场选房，推出252套，截止当天去化42套，去化率17%

项目位置	经开区 经开十七大街与经南十三路交叉口东南角		开发公司	郑州华翰房地产开发有限公司	
占地	116亩	建面	19.29万方	容积率	2.5
营售团队	自销+思源		解筹率	65%	
蓄客及到访	10月1日启动1万定存，10月31日启动认筹，截止开盘前共认筹约65组，开盘当天到访约47组				
成交价格	高层均价16300元/㎡（精装）				
竞品价格	电建泷悦华庭：高层16500元/㎡（精装）				
优惠方式	认购：1万 优惠：①定存优惠1%；②开盘当天优惠1%；③按时签约优惠1%；④限时优惠1% 分期：无分期 分销：贝壳，佣金2%				
客户来源	经开区工作客户，少部分东区工作客户				
预售情况	取证日期：2020/10/30，（2020）郑房预字第J200903号，9/17#，256套； （2020）郑房预字第J200904号，19#，256套				
备注	精装标准1200元/㎡				

本案近期开盘	推出时间		2020-11-15
	高层/小高	推出楼栋	9#、19#东单元
		成交价格（元/㎡）	高层16300（精装）
		成交套数/供应套数	42/252



项目概况：

峰景湾为华发进驻郑州开发的第一个项目，位于滨河国际新城板块，总占地116亩，由7栋高层、7栋小高层和一所幼儿园以及部分商业组成；项目北侧有1500㎡自建商业，南侧规划有1所3200㎡的12班制幼儿园，距离滨河二小仅0.4km（已建成），郑州外国语1.6km（已运营）；距离3号线地铁线南曹0.75km（在建），11号线经开十八大街站0.3km（规划），未来公共交通较为便利；距离规划中的25万方滨水商业街1.7km，后期可满足生活购物需求。

开盘点评：本次开盘效果较差

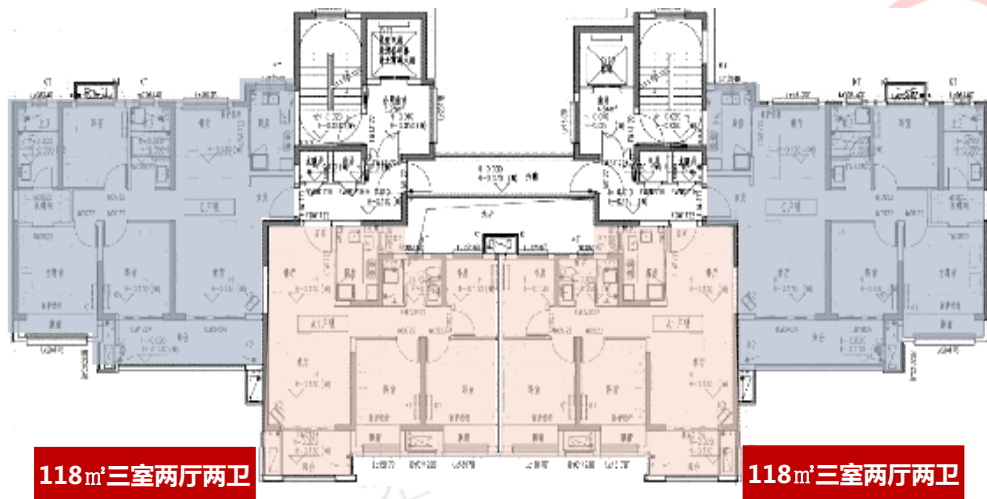
1.项目首次入郑，品牌在郑知名度不高，客户对品牌认知感较弱；2.项目蓄客量不足，且周六中交项目首开，导致部分客户分流；3.区域在售项目较多，多为品牌房企开发，竞争激烈。

项目动态-开盘 (华发峰景湾-产品分析)

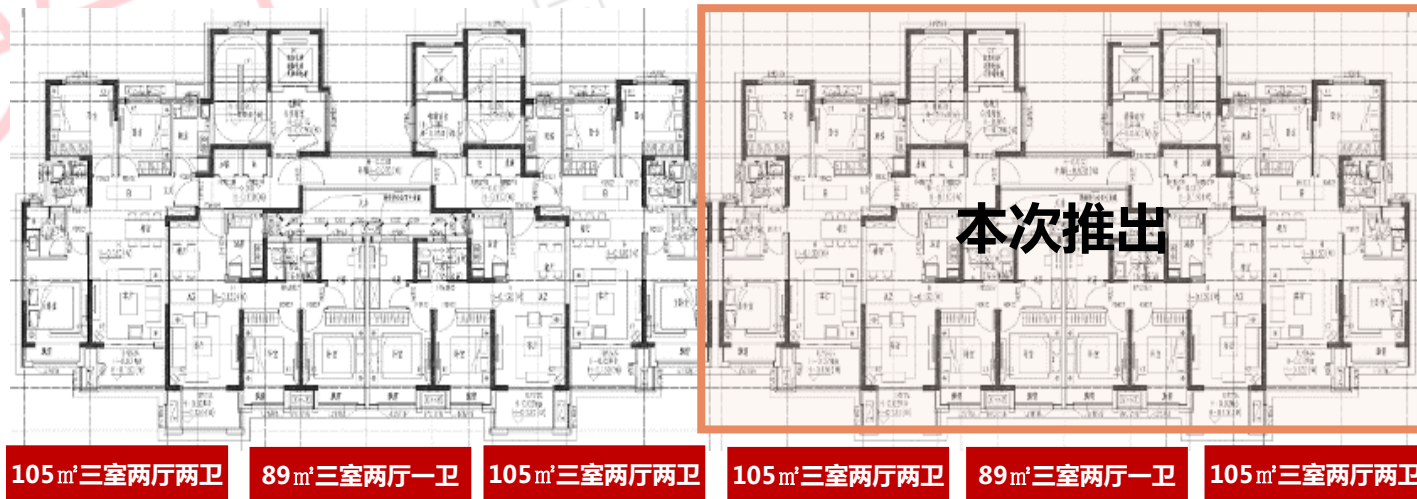
Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	9#	1D	2T4	32F	三室两厅一卫	89	16000元/㎡	62	42	17%
						三室两厅两卫	118	16600元/㎡	62		
		19#	2D（此次推出东单元）	2T4	32F	三室两厅一卫	89	16000元/㎡	64		
						三室两厅两卫	105	16300元/㎡	64		
	合计									252	42

高层9#平层图



高层19#平层图



项目动态-开盘 (康桥未来公元-项目概况)

11月15日，首开推出 7号地2#/5#/6#/8# (东单元) 进行现场摇号选房，推出490套，去化330套，去化率67%

项目位置	管城区 紫荆山路与南水北调运河交会处		开发公司	郑州康桥房地产开发有限责任公司	
占地	总占地2107亩 (首期45亩)	建面	可开发建面156万㎡ 首期10.8万㎡	容积率	首期3.59
营售团队	自销		解筹率	58%	
蓄客及到访	10月1日开始定存，截止10月31日定存1050组，11月1日启动认筹约570组，现场到访约600组				
成交价格	高层10800-12300元/㎡ (毛坯)				
竞品价格	碧桂园名门时代城高层12500-13000元/㎡ (精装) 融创城高层13500元/㎡ (特价房11800元/㎡) (毛坯)				
营销手段	认购：2万 优惠：①定存1万优惠1%，②认筹1万抵2万，③双十一1元买1万优惠，④正常按揭优惠4%，⑤使用首付分期少2%优惠，⑥老带新优惠5000元 分期：首付10%，剩余3年按月付，无息（融360第三方首付贷，开发商贴息，单人最高贷款20万，夫妻双方最高贷50万） 分销：贝壳、58、房友，佣金1-1.5万/套				
客户来源	管城区地缘及东区上班族客户为主				
预售情况	取证日期：2020/11/09，【2020】郑房预售字（5212）号，2/5/6/8#，620套				
备注	毛坯				

本案近期开盘	推出时间		2020-11-15
	高层/小高层	推出楼栋	7#地2/5/6/8#东单元
		成交价格 (元/m ²)	高层10800-12300 (毛坯)
		成交/供应套数	330/490



项目概况：

项目位于管城区南四环板块，柴郭城改，总占地2107亩。目前首期7#地占地45亩，总建面10.8万m²，规划2栋19F小高，5栋32/33F的高层，产品涵盖75-142m²的两房至四房，整体定位偏刚需，与海康威视合作打造智能化小区，并签约创新街小学。项目缺点也较为明显，南侧约150米为郑西客运专线，500米为快速路，高铁与车辆通过时会产生一定噪音影响，客户会有一定抗性。

开盘点评：本次开盘去化效果较好：

- 1、前期售楼部展示效果较好，说辞对标绿都澜湾及永威城，但实际首开价格性价比比较高，普遍低于客户预期，加之蓄客较为充足，所以本次去化效果较好。
- 2、项目主打海康威视合作智能化小区，并签约创新街小学，产品定位满足刚需客户置业需求，虽然南侧郑西客运专线会产生一定噪音影响，但刚需客户接受度较大。

项目动态-开盘 (康桥未来公元-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1D	2T5	19F	两室两厅一卫	75	10800	18	70	74%
						三室两厅一卫	89	11000	57		
						三室两厅两卫	105	11000	19		
		5#	1D	2T4	33F	三室两厅一卫	89	11500	66	78	59%
						四室两厅两卫	142	12300	66		
		6#	1D	2T4	33F	三室两厅一卫	89	11300	66	92	70%
						三室两厅两卫	115	11600	66		
						8#	2D (本次推出东单元)	2T4	33F		
		三室两厅两卫	105	11400	33						
		三室两厅两卫	115	11600	33						
		合计								490	330

高层2#平面图



高层5#平面图



高层6#平面图



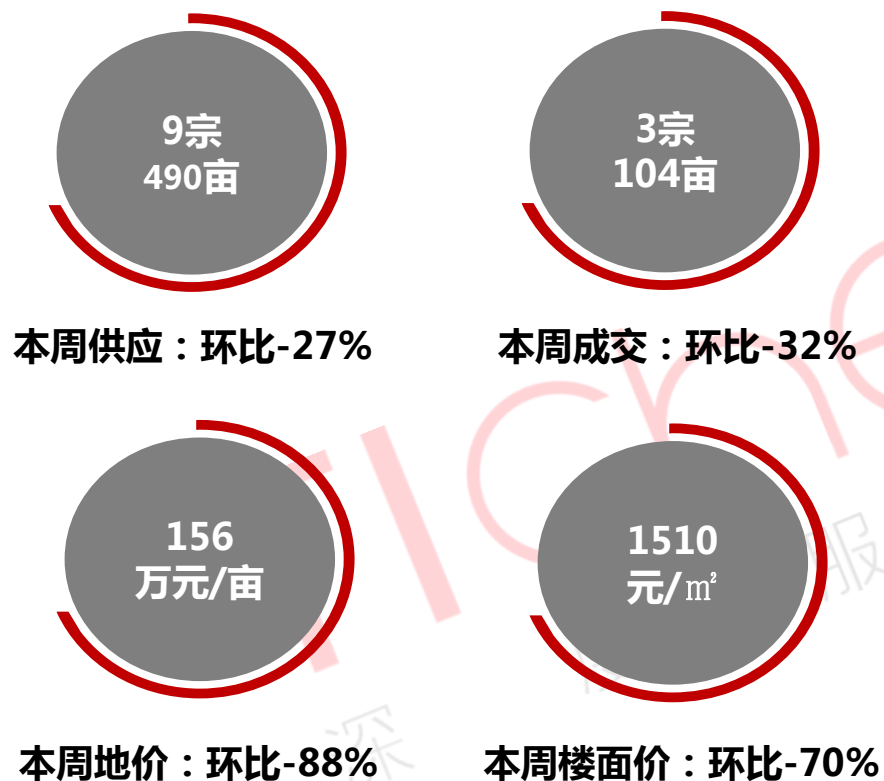
高层8#平面图



土地梳理-总览

本周大郑州供应9宗土地，位于市区管城区（1宗）、近郊中牟县（4宗）、新郑市（2宗）、远郊巩义市（1宗）、登封市（1宗），共计490亩；成交3宗土地，位于巩义市（3宗），共计104亩；预计下周竞拍土地10宗，共计778亩

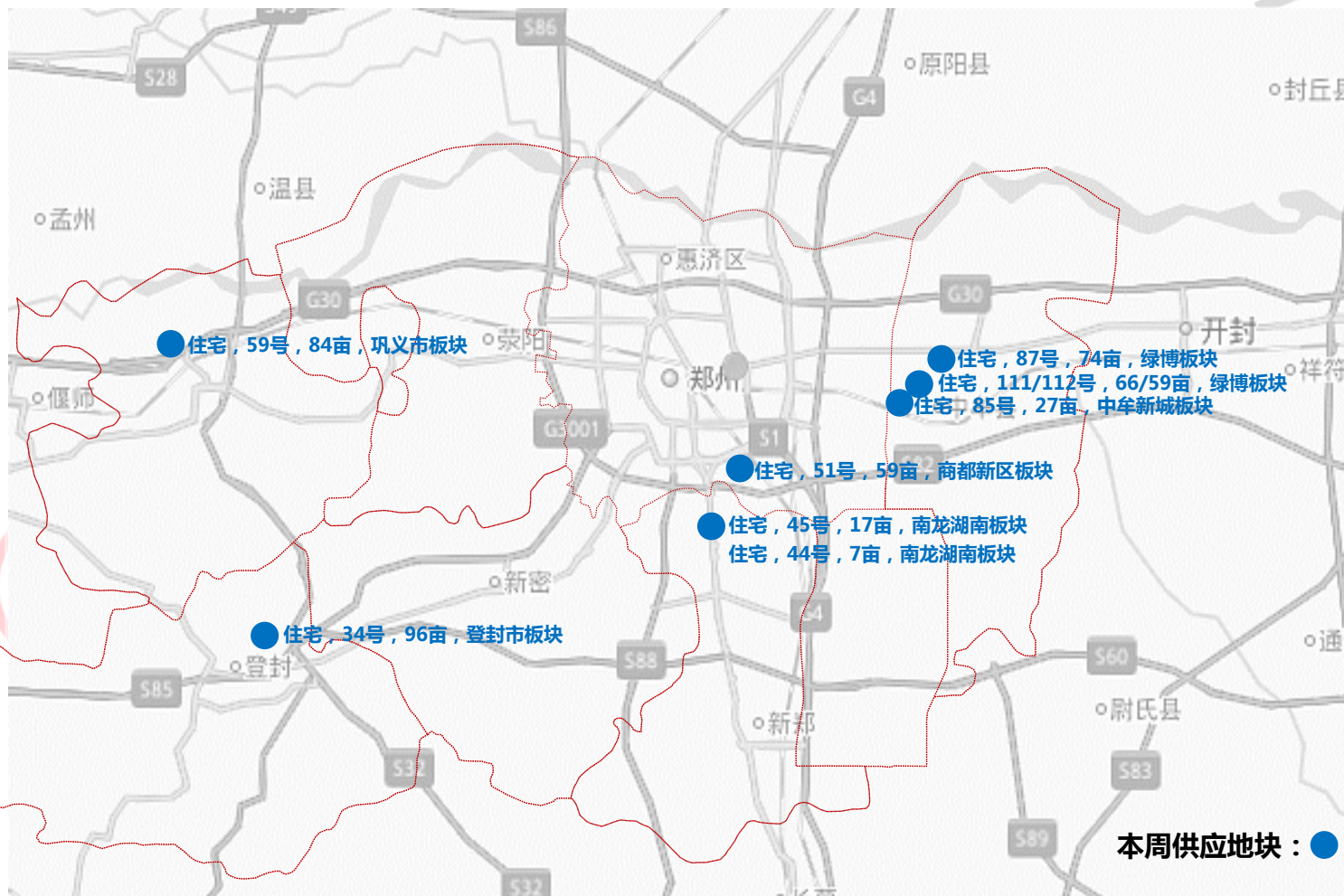
大郑州本周整体供销情况



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	59	1	0	0	0	0	0	0	200	4
近郊	250	6	0	0	0	0	0	0	549	5
远郊	181	2	104	3	156	1510	0	0	30	1

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明细

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	供地模式	是否安置	备注
2020/11/14	2020/12/18	郑政出〔2020〕51号(网)	豫六路北、明珠路东	管城	59	住宅	14.11	3.6	46633	793	3304	正商	正商生态城	合村并城	安置房	单套住房建筑面积不得超过144平方米；配建幼儿园
2020/11/9	2020/12/9	牟政出【2020】87号(网)	郑州国际文化创意产业园乐城街东、 富贵四路南、广惠街西、永盛路北	中牟	74	住宅	12.29	2.5	34734	471	2826	——	——	公开地	商品房	——
2020/11/13	2020/12/14	牟政出【2020】85号(网)	中牟县商都大道以北、新G107以东	中牟	27	住宅	4.51	2.5	10371	383	2298	筑友	——	勾地	商品房	该宗地占用林地13821平方米(20.7315亩)
2020/11/13	2020/12/14	牟政出【2020】111号(网)	郑州国际文化创意产业园国华路北、 锦荣路东、墨香街西	中牟	66	住宅	10.97	2.5	30681	466	2797	——	——	公开地	商品房	该宗地占用林地34024平方米(51.036亩)；规划一所规模为6班幼儿园
2020/11/13	2020/12/14	牟政出【2020】112号(网)	郑州国际文化创意产业园中原大道南 辅道南、锦荣路东、墨香街西	中牟	59	住宅	9.91	2.5	27694	466	2795	——	——	公开地	商品房	该宗地占用林地29548平方米(44.322亩)
2020/11/13	2020/12/16	新郑出(2020)44号(网)	龙湖镇龙湖大道东侧，新郑市碧桂园 置业有限公司南侧	新郑	7	住宅	1.65	3.4	4376	600	2647	碧桂园	碧桂园双湖城	勾地	商品房	——
2020/11/13	2020/12/16	新郑出(2020)45号(网)	龙湖镇龙湖大道北侧，新郑市碧桂园 置业有限公司西侧	新郑	17	住宅	3.81	3.4	10073	600	2647	碧桂园	碧桂园双湖城	勾地	商品房	——
2020/11/11	2020/12/10	2020-059	洛神路道路绿线西	巩义	84	住宅	12.37	2.2	26995	320	2182	——	——	公开地	商品房	装配式建筑比例不少于30%； 全装修装配率不少于50%
2020/11/12	2020/12/11	登政出〔2020〕34号(网)	登封市卢鸿路以南、玉带路以东、政 通路以北、颍河路以西区域	登封	96	住宅	9.65	1.5	21706	225	2250	——	——	——	商品房	——
合计					490	——	79.27	——								

土地梳理-本周成交分布图

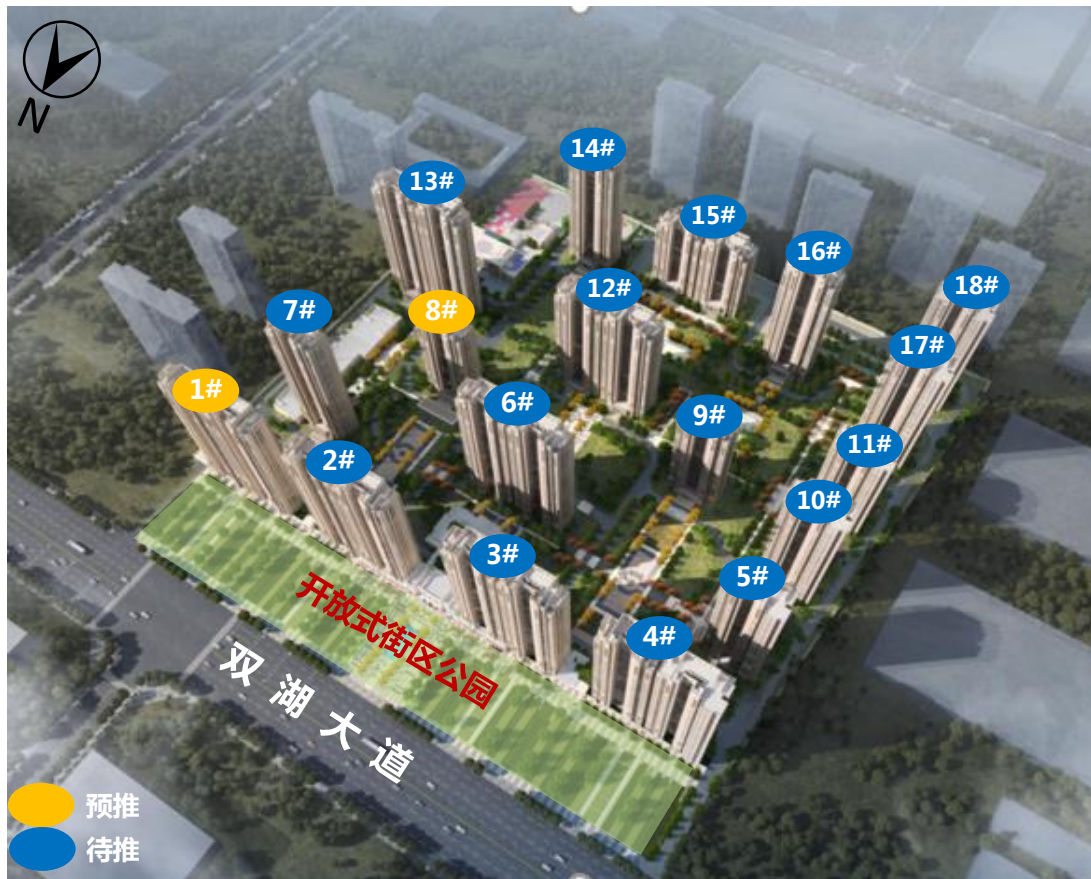
本周大郑州土地成交分布图



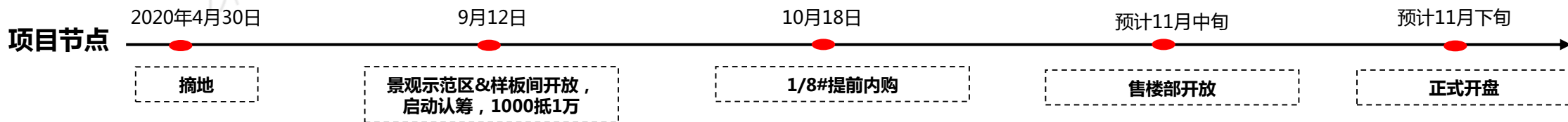
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	建面 (万㎡)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	周边标杆项目售价 (元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注
2020/10/28	2018-148	白沙片区	巩义	25	商业	商品房	1.66	1.0	2175	87	1311	0%	新城玺樾门第毛坯高层8300、洋房9000	1	巩义雅居乐置业有限公司	招商引资
2020/10/28	2018-147	白沙片区	巩义	35	商业	商品房	2.34	1.0	3110	89	1332	0%		1	巩义雅居乐置业有限公司	招商引资
2020/10/28	2018-146	白沙片区	巩义	44	住宅	商品房	6.76	2.3	10950	249	1621	0%		1	巩义雅居乐置业有限公司	招商引资
合计				104	——		10.75	——	16235	——						

楼市分享-新盘 (万科星图-项目概况)

万科在南龙湖开发的第一个项目（收购的东鑫凯旋城后期地块），位于南龙湖**核心商业区**，配套齐全，**全精装修交付**，已于10月中旬开启内购，预计11月下旬正式开盘



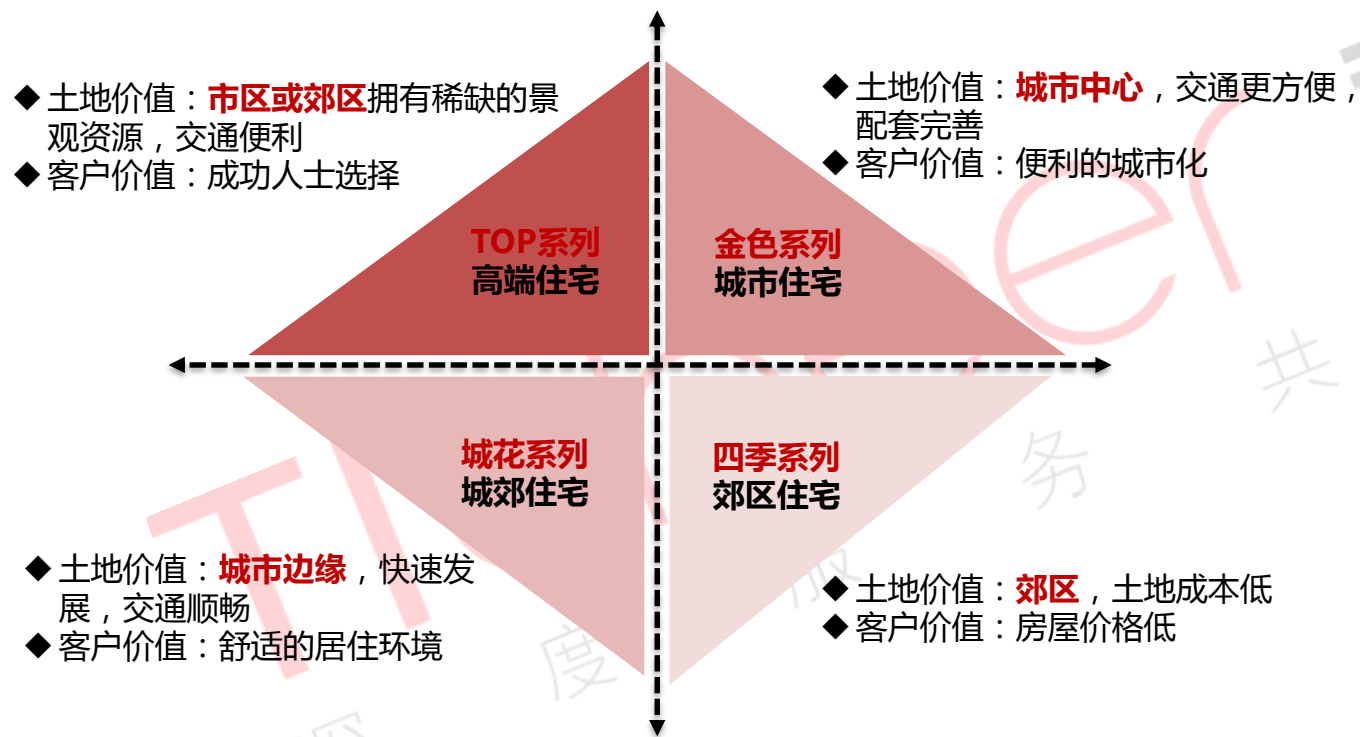
位置	新郑市 郑新快速路与双湖大道交叉口往东800米
开发商	郑州万湖房地产开发有限公司
项目规划	18栋高层，总共3293户
占地面积	174亩
建筑面积	35万 ^m ₂
容积率	3.0
绿化率	35%
物业类型	高层（20-34F）
装修	精装（装修标准释放为1500元/ ^m ₂ ）
物业公司	万科物业
销售团队	3家代理（合富+世联+易居）
项目配套	外部：锦艺城、奥特莱斯商圈 内部：街区公园、幼儿园、小学
目前阶段	认筹及内购，1/8#暂时未取证，提前内购（1#均价8700元/ ^m ₂ ，8#均价9200元/ ^m ₂ ，共计326套房源，内部落位约1/3）



楼市分享-新盘 (万科星图-品牌介绍)

万科12年进入郑州，在郑项目拿地以合作开发为主，产品线分布遍及市区和郊区，累计开发项目20余个，住宅产品系有TOP系、金色系和城花系。本案属于城花系，位于城市近郊，快速发展区域，主力客群为首次置业刚需客户

对应着不同的土地价值，万科产品可分为金色、城花、四季、TOP四大产品系列。

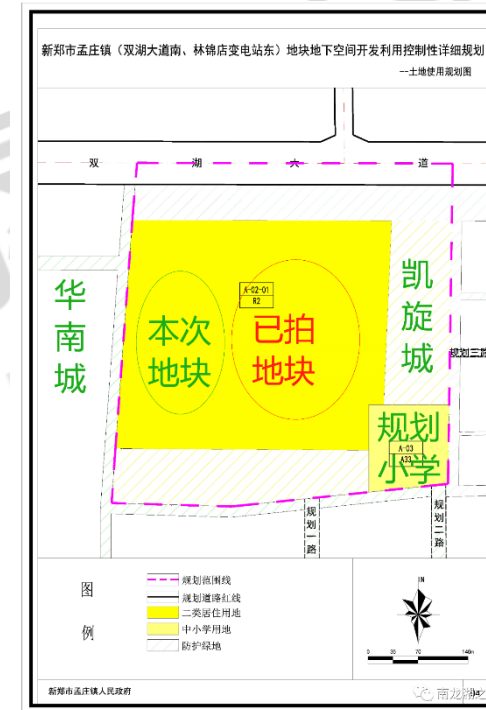


- 在四大品类中，金色系、城花系、四季系以地理位置（距市中心的远近）为划分依据，交通便捷度与配套完善度随之降低
- TOP系列则以对稀缺资源的占有为划分，与前三类形成差异，两者形成互补

项目	位置	物业类型	细类	系列
万科长基云庐	郊区	别墅	TOP2	高档
万科荣成兰乔圣菲	郊区	高层+别墅	TOP2	
万科美景世玠	城市	高层+洋房	TOP1	
万科星图	郊区	高层	C	城花
万科城	市区	高层+洋房		
万科美景魅力之城	郊区	高层+洋房		
万科大都会	市区边缘	高层+小高		
万科溪望	郊区	高层+洋房		
万科天伦紫台	郊区	高层+洋房	G3	金色
万科民安云城	市区边缘	高层+洋房	G3	
星辰	市区	公寓	——	公寓
万科美景龙门	市区	公寓+写字楼	——	
万科荣寓	市区	公寓+写字楼	——	

楼市分享-新盘 (万科星图-地块指标)

项目总占地174亩，分两次先后摘得，首次摘得13/14号地，亩单价370万元，溢价率0%；9月摘得34号地，亩单价325万元，溢价率2%；地块位置优越，被郑新快速路、双湖大道、中华路等多条主干道包围，周围锦艺城、华盛奥莱商业成熟



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/m²)	溢价率	买受人	房企	出让方式	成交时间	备注
新郑	南龙湖南板块	新郑出(2020)13号(网)	孟庄镇双湖大道南侧、河南泽辰置业有限公司西侧	57	住宅	3.0	370	1850	0%	郑州万湖房地产开发有限公司	万科	勾地	2020/4/30	原东鑫凯旋城烂尾楼项目，由万科收购
新郑	南龙湖南板块	新郑出(2020)14号(网)	孟庄镇双湖大道南侧、河南钢之家钢板贸易有限公司东侧	59	住宅	3.0	370	1850	0%	郑州万湖房地产开发有限公司	万科	勾地	2020/4/30	原东鑫凯旋城烂尾楼项目，由万科收购
新郑	南龙湖南板块	新郑出(2020)34号(网)	孟庄镇双湖大道南侧、郑州华南城有限公司东侧	59	住宅	3.0	325	1626	2%	郑州万湖房地产开发有限公司	万科	勾地	2020/9/23	——

楼市分享-新盘 (万科星图-周边配套)

项目紧邻双湖大道，介于郑新快速路和中华路之间，南侧有地铁2号线，与市区连接紧密；同时背靠华南城，临近锦艺城、奥特莱斯，商业资源丰富；不足之处为项目对面是钢材交易中心，市容较差，且双湖大道来往通行大货车较多，较为嘈杂



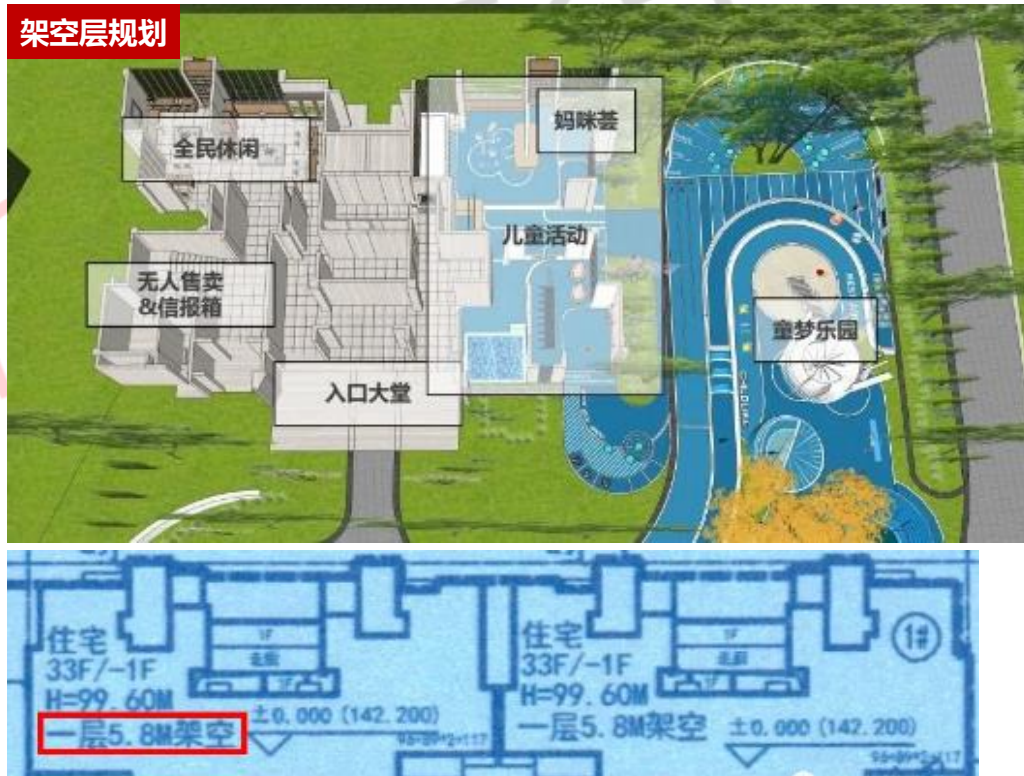
配套			状态	直线距离 (KM)
交通	1	地铁2号线华南城站	已通车	2.0
	2	郑新快速路	已通车	1.2
	3	中华路-东三环	已通车	1.1
	4	双湖大道	已通车	0.5
医疗	1	河南省第二人民医院	已运营	2.6
	2	新郑市第三人民医院	已运营	4.8
商业	1	锦艺城	已运营	1.0
	2	奥特莱斯	已运营	1.1
	3	万佳购物广场	已运营	2.0
教育	1	华南城第一小学 (划片)	已招生	1.1
	2	龙湖一中	已招生	4.2
	3	1所15班幼儿园+1所18班小学	规划中	小区内部

楼市分享-新盘 (万科星图-自身配套)

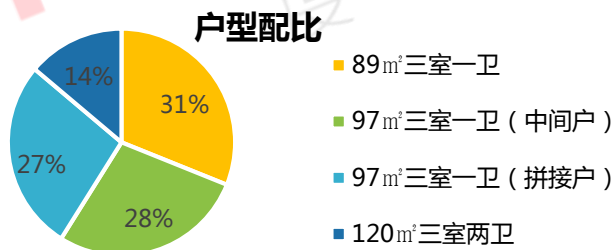
项目在临双湖大道一侧打造约2万方的开放式街区公园，正中间为小区进出通道，有效地隔离道路嘈杂噪音同时，营造出公园归家的氛围；另外小区共做了10个单元的架空层，未来规划为全龄段的居民活动空间



- 开放式街区公园长约320m，宽约60m，目前为项目的景观示范区，样板间展示区及会客厅，该区域局部还有四层建筑未拆除，按照规划，未来会全部拆除跟街区公园让渡。



- 项目共有10个单元的架空层，最高为5.8m，最低2.9m；
- 未来规划为儿童活动区、全民休闲区、便民服务区等。

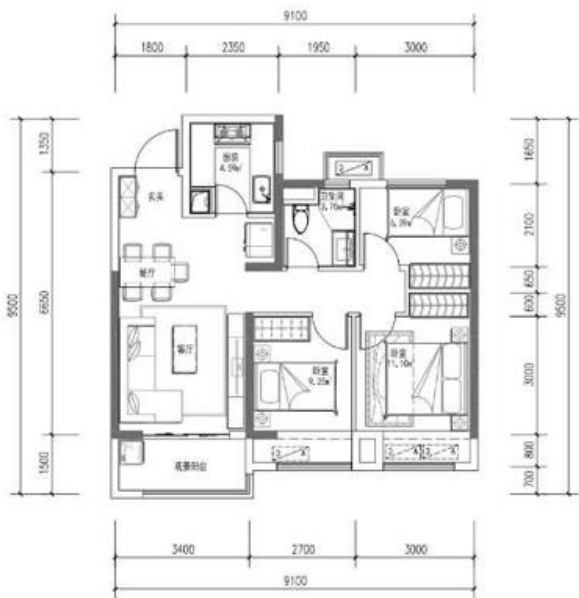


物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积	房型	套数	占比
高层	1/2/3/4#	2D	2T4 (1-3#) 2T5 (4#)	30-34F	120+89+89+97+97+ 89+89+97	89	三室两厅一卫	376	11%
						97	三室两厅一卫	468	14%
						120	三室两厅两卫	184	6%
	5#	1D	2T5	34F	97+89+89+89+89	89	三室两厅一卫	136	4%
						97	三室两厅一卫	34	1%
	6#	2D	2T4	34F	120+97+97+97+97+ 97+97+120	97	三室两厅一卫	190	6%
						120	三室两厅两卫	63	2%
	7/8#	1D	2T4	29/22F	120+97+97+97	97	三室两厅一卫	151	5%
						120	三室两厅两卫	51	2%
	9#	1D	2T4	26F	97+97+97+97	97	三室两厅一卫	104	3%
	10/11#	1D	2T5	34/28F	97+89+89+89	89	三室两厅一卫	248	8%
						97	三室两厅一卫	62	2%
	12#	2D	2T4	28F	120+97+97+97+97+ 97+97+120	97	三室两厅一卫	168	5%
						120	三室两厅两卫	56	2%
	13#	2D	2T4	33F	97+97+97+97+97+9 7+97+97	97	三室两厅一卫	264	8%
	14/15/16#	1D/2D/1D	2T4	33/20/ 31F	120+97+97+97	97	三室两厅一卫	306	9%
120						三室两厅两卫	102	3%	
17/18#	1D	2T5	34/32F	97+89+89+89+89	89	三室两厅一卫	264	8%	
					97	三室两厅一卫	66	2%	
合计	——							3293	100%

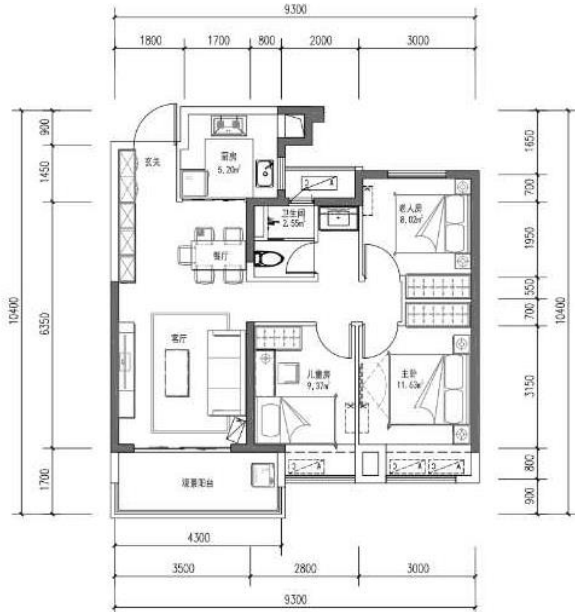
楼市分享-新盘 (万科星图-户型分析)

89m²和97m²中间户格局较为方正，三开间朝南，不过走廊稍有面积浪费；97m²拼接户和120m²户型两开间朝南，布局紧凑无浪费，居住房间分布南北两端，生活互不干扰，其中120m²南向6.9m面宽贯通式阳台，采光充足，赠送面积大

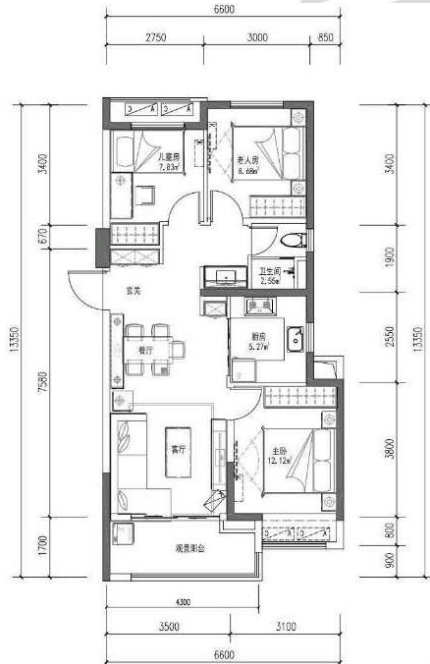
三室两厅一卫 89m²



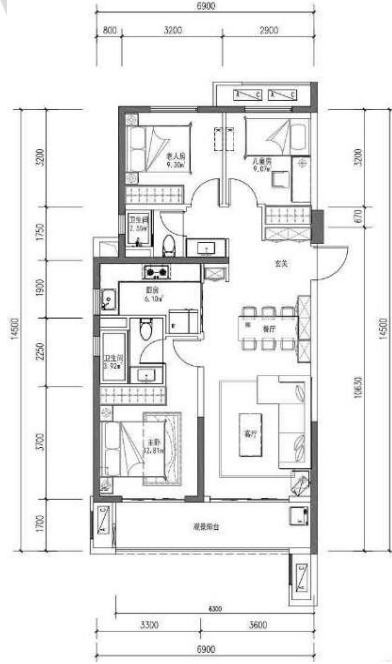
三室两厅一卫 97m² (中间户)



三室两厅一卫 97m² (拼接户)



三室两厅两卫 120m²



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	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	89	中	三室一卫	通透	25%	2T4	3	3.4*3.4	3.0*4.4	2.7*3.8	3.0*2.7	9.1	9.5	否	1	晾晒衣物、休闲
2	97	中	三室一卫	通透	25%	2T4	3	3.5*4.5	3.0*4.7	2.8*4.0	3.0*3.3	9.3	10.4	是	1	晾晒衣物、休闲
3	97	边	三室一卫	通透	25%	2T4	2	3.5*3.9	3.1*4.6	3.0*3.4	2.8*3.4	6.6	13.4	是	1	晾晒衣物、休闲
4	120	边	三室两卫	通透	25%	2T4	2	3.6*5.7	3.3*6.0	3.2*3.2	2.9*3.2	6.9	14.5	是	1	晾晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (万科星图-样板间展示)

Ticheer
深度服务 共同成长

首期景观示范区 (未来的开放式沿街公园) 设有1个接待中心, 两侧4个户型的样板间均有展示, 后期将改造为配套用房

89m²



97m² (中间户)



接待中心外部



120m²



97m² (拼接户)



接待中心内部



楼市分享-新盘 (万科星图-外部交付标准)

项目外部整体建筑风格为现代都会风格，契合年轻群体轻奢、时尚的品味



万科星图交付标准

户外	外墙	局部石材+仿石砖+外墙涂料
	电梯	日立电梯
	户内门窗	断桥铝合金门窗，避难间采用耐火窗；钢制入户门+智能门锁
	首层大堂及电梯厅	天花：局部石膏板吊顶+乳胶漆；墙身：局部石材+瓷砖；地面：瓷砖
	地下室大堂及电梯厅	天花：石膏板吊顶+乳胶漆；墙身：瓷砖；地面：瓷砖
	标准层走道及电梯厅	天花：石膏板吊顶+乳胶漆；墙身：瓷砖；地面：瓷砖
	疏散楼梯间	墙身：乳胶漆；地面：清水混凝土

楼市分享-新盘 (万科星图-户内精装展示)

Ticheer
深度服务 共同成长

内部装修用材方太烟机灶具、摩恩五金件、科勒洁具等一线品牌产品，墙面带壁纸交付，客餐厅采用仿石材纹路地砖，卧室为世友实木复合地板，并配备朗思威新风系统以及地暖系统（赠送博世品牌壁挂炉），**装修标准对外释放为1500元/m²**

博世壁挂炉



科勒洁具



方太烟机灶具



部品清单	玄关	客厅	厨房	主卧	卧室1	卧室2	卫生间湿区	卫生间干区	观景阳台
天花	乳胶漆	√	√	√	√	√		√	
	局部石膏板吊顶	√	√	√				√	
	铝扣板吊顶		√				√		
	节能灯泡		√	√	√	√			
	节能灯具	√	√					√	√
墙身	厨卫专用灯		√				√		
	壁纸	√	√	√	√	√		√	
	外墙涂料								√
地面	墙砖		√				√	√	
	“世友品牌”实木复合地板			√	√	√			
门	地砖	√	√				√	√	√
	PVC裹膜玻璃门		√						
	断桥铝合金推拉门								√
厨房系统	PVC裹膜门			√	√	√	√		
	橱柜		√						
	“方太品牌”燃气灶及抽油烟机		√						
	“摩恩品牌”厨盆		√						
	“摩恩品牌”厨房龙头		√						
	“博世品牌”壁挂炉		√						
	燃气管入户		√						
清洁系统	淋浴屏						√		
	“摩恩品牌”花洒						√		
	“摩恩品牌”冷热水龙头（可抽拉）							√	
	“科勒品牌”马桶						√		
	“摩恩品牌”一体盆							√	
	毛巾架						√		
	厕纸架						√		
新风系统	“欧普品牌”风暖浴霸						√		
供暖系统	“朗思威品牌”全屋采用除霾新风		√	√	√	√			
收纳系统	地暖	√	√	√	√	√	√	√	
	玄关柜	√							
智能化系统	浴室柜							√	
	彩色可视对讲	√							
	紧急报警按钮				√	√			
强弱电系统	开关、插座	√	√	√	√	√	√	√	√
	配电箱		√						
	有线电视接口		√	√					
	电话接口		√						
其他	网络接口		√	√					
	金属玻璃栏板					√			√
	洗衣机水龙头								√

每户仅1个阳台设置取水龙头、洗衣机位、配洗衣机水龙头、插座

楼市分享-新盘 (万科星图-区域竞品)

区域主要承接市区刚需外溢客户及龙湖镇地缘性客户，本案对标竞品为区域内价格相对较高的项目，多规划低容社区、高层+洋房产品、毛坯交付，去化速度较快，月均流速50-60套，目前高层8000-9000元/m²，洋房10000-12500元/m²



项目名称	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	首开时间	容积率	产品类型	产品面积段	装修情况	住宅体量 (万m ²)	已售体量 (万m ²)	20年1-10月月均流速 (套)	目前售价 (元/m ²)
万科星图	1850	0%	预计11月底	3.0	高层	89-120	精装	35	0	0	8700-9200 (内购)
正商兰庭华府 (二期)	7294	165%	2018.11.17	2.99	高层 洋房	116-190	毛坯	41	20	87	高层8900 洋房10500
正荣御首府	3150	0%	2020.9.26	2.99	高层 洋房	98-138	毛坯	41.5	2.8	—	高层9000 洋房10500
雅居乐天域	7515	131%	2019.6.16	2.99	高层 洋房	110-165	毛坯	15	11.3	50	高层8900 洋房12500
华南城紫荆名都	1188	0%	2019.11.21	2.49	高层	89-120	毛坯	50	18.5	59	8500
永丰乐城	—	—	2015.10.31	2.96	高层 洋房	97-155	毛坯	100	54.8	57	高层9200 洋房12500
法兰原著半岛	—	—	2019.7.6	1.49	高层	89-116	毛坯	15.2	12.6	62	8200
恒基水榭华城	—	—	2014.8.31	1.99	高层 洋房	88-239	毛坯	70	48	25	高层8000
越秀臻悦府	4778	174%	待定	2.99	高层 洋房	95-128	毛坯	13.8	0	0	未释放

该项目是万科首进南龙湖之作，位于南龙湖南板块，交通便捷，商业成熟，地块位置较佳，内部打造有临路约2万m²的开放式街区公园、以及10个单元的架空层设计（后期规划为全龄化居民活动空间），且规划有幼儿园和小学。区域竞品多规划高层+洋房产品，产品面积段跨度较大，且多为毛坯交付（部分有一定比例装配式）。本案规划为纯高层社区，无洋房产品，户型均为三室、较为纯粹，同时也是南龙湖少有的全精装修交付小区，在很大程度上避免了与竞品的同质化。

项目当前市场声音较大，万科开通了南龙湖首条直通郑州主城的接驳巴士，从项目地直达南三环地铁站，截止12月底可搭乘免费班车，充分地提高项目客流及知名度。内购价格与区域竞品的高层产品相比相差不大，预计首开价格较内购价格会有所上浮，但项目位置较好、精装交付、万科品牌加持、且产品力有优势，一定程度上可以支撑项目与竞品实现差异化竞争。

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>