



郑州市场周报【2020年第47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

西安住建局发布二套房商贷比例最高调至70%，广东湛江上调公积金贷款额度；
郑州地铁3号线一期及4号线预计12月底通车，全国县域经济百强名单发布河南7地上榜

2. 市场监控

12月1周在售项目325个，成交3594套，同比+10%，环比+1%；
单盘周均来访同比-14%，环比持平，单盘周均成交量同比-15%，环比-8%

3. 项目动态

本周大郑州1个住宅项目开盘，共推出89套，去化80套，整体去化率90%

4. 土地市场

本周大郑州供应13宗土地，共计828亩，成交5宗土地，共计293亩，预计下周竞拍土地9宗，共计783亩

5. 新盘分享

万科·新田湖与城

1、深圳公积金中心：广东省内或户籍地购房方可提取深圳公积金（2020.11.30）



- 11月30日，深圳市公积金中心对外发布《关于进一步规范我市住房公积金缴存提取等业务管理有关事项的通知（征求意见稿）》公开征求社会各界意见。新规对原缴存、提取政策进行了补充和完善，主要包括明确新参加工作职工和新调入职工的缴存基数认定标准、规范公积金账户清理方式、规范其他住房消费提取和异地购房提取条件、完善公积金欠缴执法投诉案件处理机制等。通知提到，**职工申请办理异地购房提取住房公积金业务的，仅限于购买在广东省内或者职工及其配偶户籍所在地的住房。如果新规落地，意味着广东省内买房或购房人户籍所在地买房，均可提取深圳公积金。**

2、西安住建局：二套房商贷比例最高调至70%（2020.11.30）

类别	属性	层数	预售标准	
新房	预售标准	≤7	主体封顶	
		>7	总层数1/3，且不得少于7层	
贷款方式	属性	首套（已有）面积 区域	二套（购买） 面积区域	首付比例
商贷	首套已结清	≤90㎡	≤144㎡	≥40%
			>144㎡	≥50%
		90㎡-144㎡	≤144㎡	≥50%
			>144㎡	≥60%
	>144㎡	≤144㎡	≥60%	
		>144㎡	≥70%	
	首套未结清	二套（购买）首付比例≥60%		
公积金	首套已结清	≤144㎡	≥50%	
		>144㎡	≥55%	

- 11月30日晚间，西安市发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》。通知主要在商品房预售管理、第二套住房的商业贷款首付比例、公积金贷款、预售资金监管等方面加强调控与监管，重点指出在已有住房的条件下，二套房商贷比例最高调至70%。
- 近五年来，相比于2015年的价格，**西安新建商品住宅价格指数上涨了80.1%**，位于70个城市第一位，**同比与去年10月，上涨7.1%**，增速较为明显。此次调控背景主要是楼市偏热，尤其是新房供应偏紧，房价与地价涨幅都偏大。2017年以来，西安多次调控，2019年6月出新房地产新政，外地人购房需五年社保。
- 在西安之前，四川成都、浙江丽水、福建厦门、江西省等多地都先后下发了调控加码的政策。**7月份以来，**全国已有超30个城市加码楼市调控政策。**总体来看在调控政策不断落地的同时，**既兼顾平稳房价的目的，又有利于降低房地产市场金融风险，起到弱化房地产投资属性的作用。**

3、广东湛江：上调公积金贷款额度，家庭贷款总额度提升至50万（2020.12.01）



- 12月1日，广东省湛江市住房公积金管理中心发布《湛江市住房公积金管理委员会关于调整住房公积金个人住房贷款有关问题的通知》。通知指出缴存职工按规定连续正常缴存住房公积金6个月以上（含6个月）方可向市住房公积金管理中心申请住房公积金个人住房贷款。第一次申请住房公积金个人住房贷款：单方缴存，每户最高贷款额度不超过30万元；双方缴存，每户最高贷款额度不超过50万元。第二次申请住房公积金个人住房贷款：单方缴存，每户最高贷款额度不超过20万元；双方缴存，每户最高贷款额度不超过40万元。
- 对比2019年发布的《关于阶段性调整住房公积金贷款额度的通知》，公积金贷款额度有所提高。对于首次申请公积金贷款的，单方缴存最高申请额从20万提高到了30万，双方缴存最高申请额从40万提高到了50万，即额度均提高了10万。**

4、太原：新建商品房预售资金监管实施细则（2020.12.02）



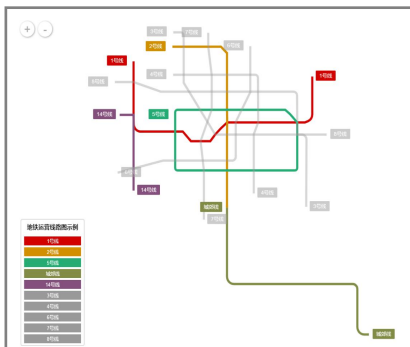
- 12月2日，太原市人民政府办公室发布关于印发太原市新建商品房预售资金监管实施细则（试行）的通知。据悉，细则自2020年12月30日起施行，有效期2年。之前已批准预售的商品房项目，仍按原规定执行。
- 细则从**监管范围、职责分工、协议内容、监管要件、工作流程、法律责任**6个方面进行了明确规定，重点突出了商品房预售监管实施细节。主要内容包含以下四个方面：①**健全制度机制**：建立政府机构为监管主体的模式；②**明确监管范围**：商品房预售资金重点监管额度为监管项目总预售款的40%；③**延长监管期限**：明确了商品房预售资金监管期限至完成不动产首次登记后止，保障了购房人的住房权益；④**设立控制节点**：确保每个节点控制的留存资金，能够保证后续工程建设的资金需求。

5、河北：全面开展住房公积金异地个人住房贷款业务（2020.12.04）



- 12月4日，河北省住房和城乡建设厅日前印发《关于进一步做好住房公积金异地个人住房贷款工作的通知》（以下简称《通知》），提出从2020年12月15日起在全省全面开展住房公积金异地个人住房贷款业务。《通知》明确，**职工在就业地缴存住房公积金、在户籍所在地购买自住住房的，可持就业地住房公积金管理中心出具的缴存证明，向户籍所在地住房公积金管理中心申请办理住房公积金个人住房贷款**。申请异地贷款的职工，与申请本地贷款的职工享有同等权益，不得设置附加条件。
- 此次河北省重启异地贷款业务，而且要求全面开展、不得设置附加条件，充分体现了公积金贷款政策的优化，有助于刺激刚需客户需求。**

1、郑州地铁3号线一期与4号线计划于2020年12月底实现通车（2020.12.01）



- 3号线一期计划于12月21日通车。线路走向、站点：3号线一期共设21座车站，西北起自惠济区省体育中心站（位于三全路长兴路交叉口），东南至营岗站，途径惠济区、金水区、二七区、管城区、郑东新区。线路自西北至东南贯穿郑州市**东西城市发展主轴**，待开通后，将促进郑州市轨道网络整体构架形成，对加快郑州城市现代综合交通建设具有重要意义。
- 4号线计划通车时间为12月28日。线路走向、站点：4号线西北起自惠济区老鸦陈站，途径金水区，东南止于管城回族区郎庄站。共设27座车站，全部为地下站。地铁4号线扩展面广、途径区域多，且作为**北龙湖区域的主要轨道交通线路之一**，对未来金融岛的基础通勤至关重要。

2、海康威视郑州科技园开工总投资10亿元5年内营收超百亿（2020.12.01）



- 12月1日，海康威视郑州科技园开工仪式在郑东新区举行。海康威视郑州科技园建成后将用于承载**海康威视中原区域总部、全国报警运营服务总部、中电海康与中电22所合资公司总部**等项目的落地实施，项目计划总投资10亿元，预计5年内可累计实现营业总收入超百亿元。
- 海康威视将高标准推进郑州科技园尽快建成、尽早运行，着力打造中原区域创新创业的新平台、新载体，为郑州国家中心城市建设注入新动能。

3、全国县域经济百强名单发布，河南7地上榜（2020.12.06）

排名	县(市)	省份	排名	县(市)	省份
1	昆山市	江苏	51	安吉县	浙江
2	江阴市	江苏	52	新郑市	河南
3	张家港市	江苏	53	嵊州市	浙江
4	常熟市	江苏	54	嘉善县	浙江
5	晋江市	福建	55	寿光市	山东
6	太仓市	江苏	56	邳州市	江苏
7	义乌市	浙江	57	仪征市	江苏
8	宜兴市	江苏	58	新昌县	浙江
9	慈溪市	浙江	59	招远市	山东
10	长沙县	湖南	60	邹城市	山东
11	诸暨市	浙江	61	溧阳县	江苏
12	神木市	陕西	62	武安市	河北
13	浏阳市	湖南	63	东台市	江苏
14	乐清市	浙江	64	宜都市	湖北
15	胶州市	山东	65	济源市	河南

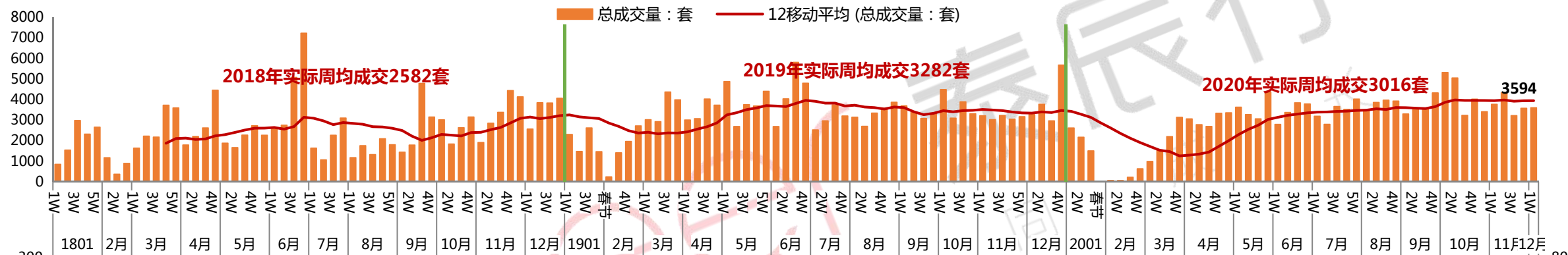
- 中国社会科学院财经战略研究院发布2020年《中国县域经济发展报告》，在**全国县域经济竞争力百强榜单**中，河南占7席，分别为**郑州市新郑市（第52位）、新密市（第73位）、巩义市（第74位）、中牟县（第80位）、济源市（第65位）、永城市（第68位）、长葛市（第99位）**。
- 《报告》根据经济规模、地方公共财政收入、规模以上工业企业数和区域竞争地位等因素在全国近2000个县域经济单元中遴选出400强样本县（市），作为分析研究比较的基础。报告构建了县域经济竞争力和投资潜力指标体系，对2020年400个县（市）的经济竞争力和投资潜力指数进行了实证研究。2020全国综合经济竞争力整体实力：全国百强县（市）GDP总和955645亿元，占全国的9.6%；地方一般公共预算收入总和7188亿元，占全国一般公共预算收入的3.8%，占全国地方一般公共预算收入的7.1%。另外，2020年**全国投资潜力100强县（市）**，河南省**中牟县（第16位）、兰考县（第84位）、新郑市（第91位）**入选。

市场监控-大郑州整体数据

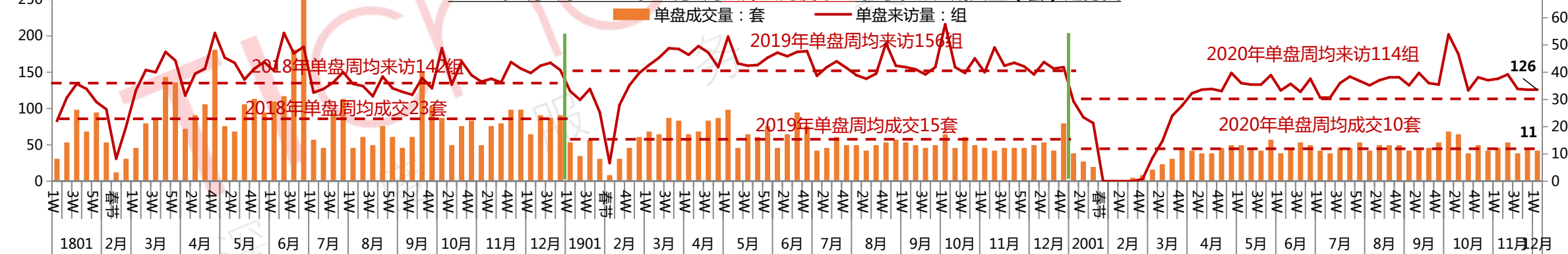
Ticheer
深度服务 共同成长

12月1周在售项目**325个**，成交**3594套**，同比+10%，环比+1%；
单盘周均来访**同比-14%，环比持平**，单盘周均成交量**同比-15%，环比-8%**

2018年1月1周-2020年12月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2018年1月1周-2020年12月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

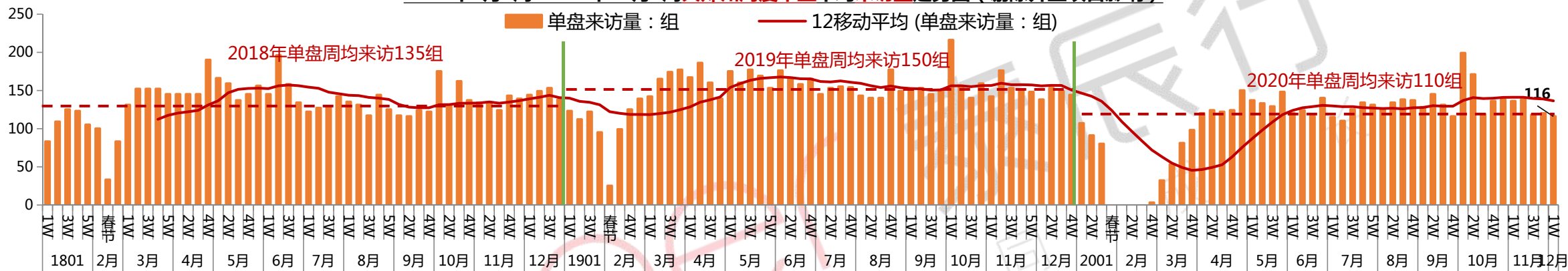


◆ 12月1周大郑州实际监控到住宅项目329个，共计来访41303次，其中单盘平均来访126次；监控到住宅在售项目325个，共计成交3594套，单盘平均成交11套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目10个

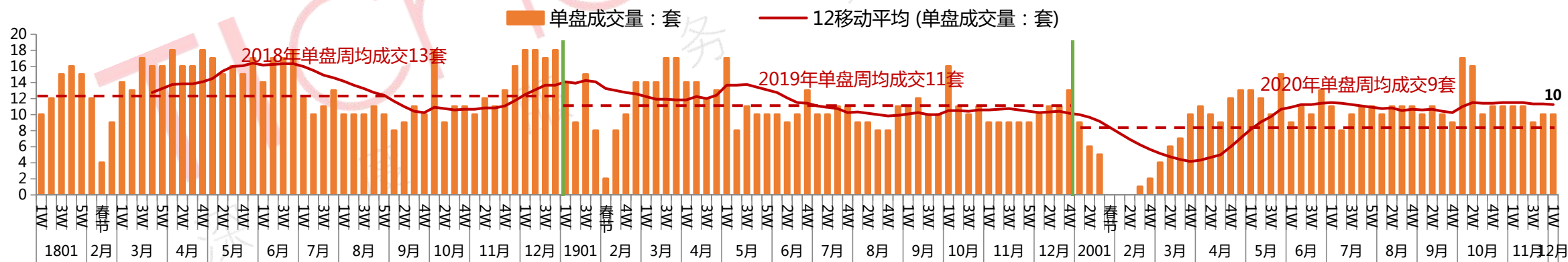
数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

12月1周平销项目单盘周均来访量**同比-16%**，**环比-3%**；单盘周均成交量**同比持平**，**环比持平**

2018年1月1周-2020年12月1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12月1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：12月1周住宅平销套数TOP10共计销售**523**套，环比+9%

住宅销售：12月1周住宅销售套数TOP20共计销售**1098**套，环比+2%

★ 11.30-12.6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/m²）	面积（万m²）
1	万科星图	新郑	64	高层	精装9000	0.70
2	华南城紫荆名都	新郑	59	高层	毛坯8700	0.65
3	东润城	郑东新区	58	高层、洋房	高层毛坯：11000-12000 洋房毛坯：14500	0.64
4	清华大溪地	荥阳	58	高层	毛坯8500 (特价房7700)	0.64
5	碧桂园名门时代城	管城区	54	高层	精装12500-13200	0.59
6	佳源名门橙邦	二七区	53	高层	毛坯14000-14500	0.58
7	浩创梧桐华府	航空港区	47	小高层	毛坯6700	0.52
8	中原华侨城	中原区	45	高层、洋房	高层毛坯：12500 洋房毛坯：16000	0.50
9	正商兰庭华府	新郑	45	高层、洋房	高层毛坯：8900；洋房毛坯：10500	0.50
10	碧桂园西湖	高新区	40	高层	精装14500（特价房12500）	0.44

★ 11.30-12.6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	融创城	92	11	二七区	佳源名门橙邦	53
2	中原区	宏江瀚苑	80	12	惠济区	裕华会园	47
3	管城区	富田城九鼎华府	76	13	航空港区	浩创梧桐华府	47
4	航空港区	建业云境	71	14	中原区	中原华侨城	45
5	新郑	万科星图	64	15	新郑	正商兰庭华府	45
6	新郑	华南城紫荆名都	59	16	管城区	康桥未来公元	42
7	郑东新区	东润城	58	17	高新区	碧桂园西湖	40
8	荥阳	清华大溪地	58	18	中原区	裕华城	39
9	高新区	金辉优步花园	55	19	惠济区	中海湖滨世家	37
10	管城区	碧桂园名门时代城	54	20	中原区	金科中原	36

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

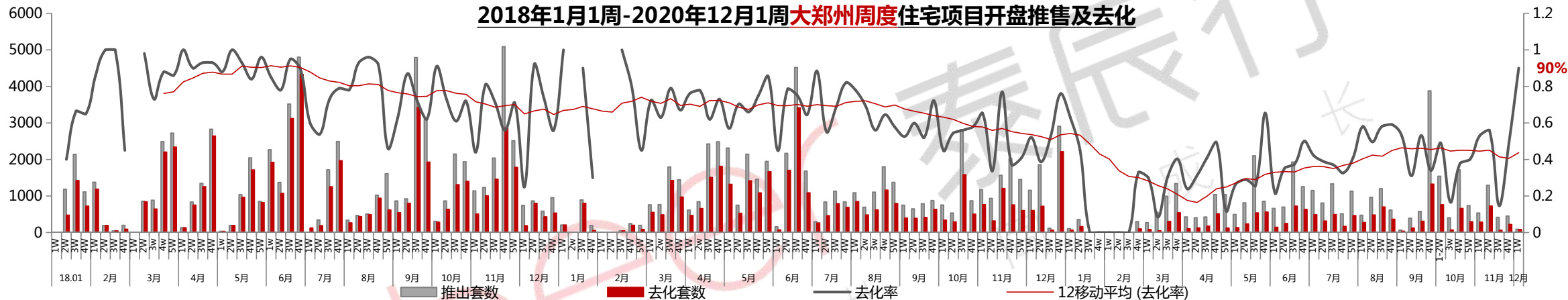
新增预售（市区+近郊）

本周市区和近郊共**6**个项目新增预售，其中住宅共**1624**套，面积**18万m²**，待售**1148**套，待售面积**12.6万m²**

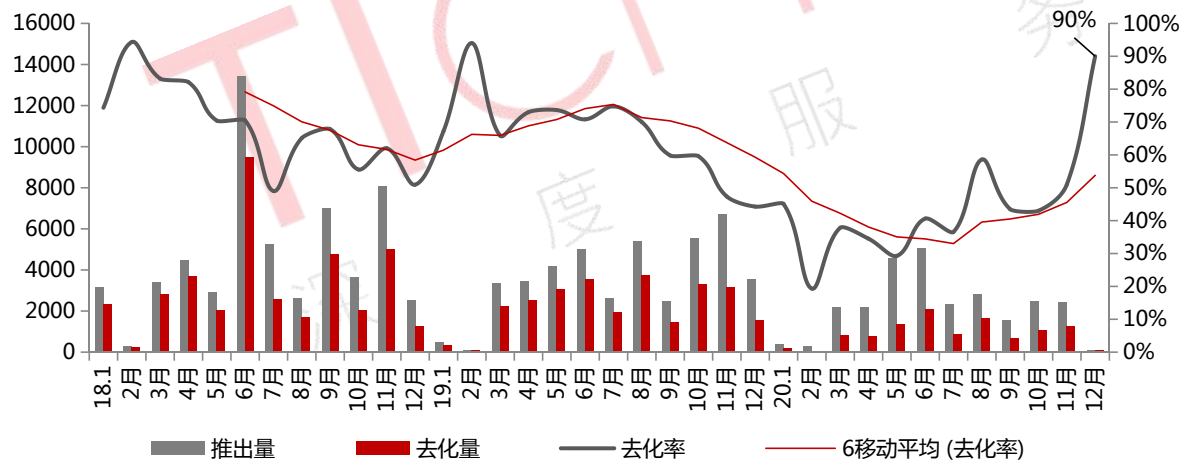
区域	预售许可证号（预售）	备案项目名称	项目推广名	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万m²)	住宅建面(万m²)	住宅套数	非住宅建面(万m²)	非住宅套数	预售产品动态（价格元/m²）
金水区	【2020】郑房预售字（5247）号	文汇龙居一号院	龙居华府	2020/11/30	成套住宅	6/7/8/9/10/11#	6.20	6.20	503	0.00	0	待售：预计2021年
金水区	【2020】郑房预售字（5248）号	泉舜润泉苑三期	泉舜上城	2020/11/30	成套住宅/商业服务	18#	3.71	3.62	381	0.09	9	待售：预计2021年
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1111）号	新发展楷林广场	新发展楷林广场	2020/12/4	办公/商业服务	2/3/5/6#	15.95	0.00	0	15.95	1863	待售
高新区	（2020）郑房预字第GX2020083号	碧桂园西流湖名城九号院	碧桂园西湖	2020/12/2	成套住宅	2#	2.79	2.79	264	0.00	0	待售：预计12月底
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1117）号	星联枫桥湾西苑	星联枫桥湾	2020/11/30	成套住宅	3/6#	0.88	0.88	52	0.00	0	内购
港区	G0464	河南绿地港区置业有限公司绿地香湖湾16号地块	绿地香湖湾	2020/12/4	成套住宅	2/3/5/7#	4.52	4.52	424	0.00	0	已售：高层7500（毛坯）
合计	—						34.04	18	1624	16.03	1872	—

本周大郑州仅1个项目开盘，位于中原区，推出89套，去化80套，去化率90%

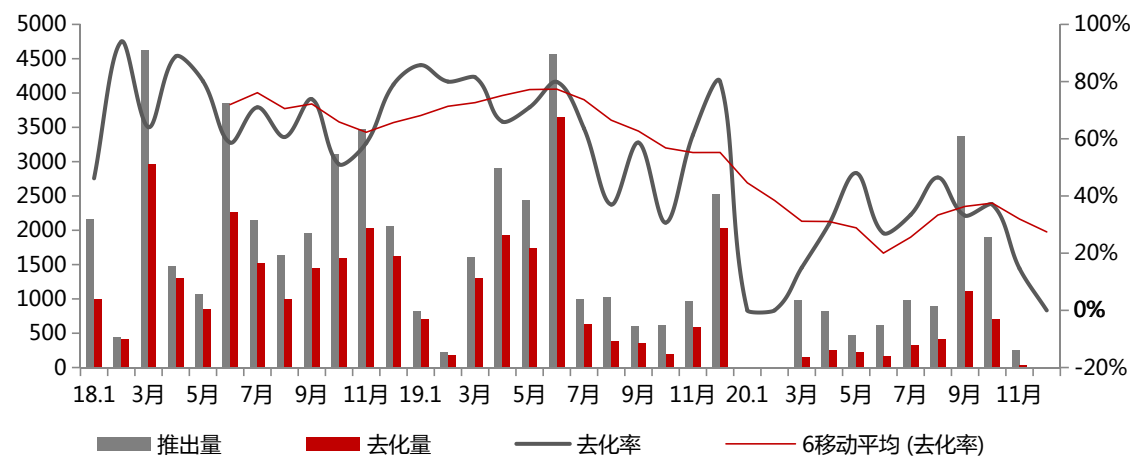
2018年1月1周-2020年12月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年12月市区住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年12月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

【开盘】本周大郑州**1个住宅项目**开盘，共推出**89套**，去化**80套**，整体**去化率90%**；

【平推】本周7个项目平推，共推出754套，去化119套，去化率16%



住宅项目推售情况							
序号	活动类型	项目名称	推售物业	成交均价 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
1	开盘	宏江瀚苑	高层	毛坯高层13300-13800	89	80	90%
开盘合计				——	89	80	90%
2	平推	保利海德公园	小高层	精装小高层17950	32	9	28%
3	平推	裕华城	高层	毛坯高层11600-12500	136	5	4%
4	平推	金辉优步花园	高层	精装高层11700	162	41	25%
5	平推	裕华会园	高层	毛坯高层11000-12400	136	35	26%
6	平推	金地西湖春晓	高层	毛坯高层11900-12100	120	5	4%
7	平推	金科中原	高层	毛坯高层12700-12800	136	20	15%
8	平推	路劲国际城	洋房	毛坯洋房标准层11500， 顶复12500，底复14000-15000	32	4	13%
平推合计				——	754	119	16%

项目动态-开盘 (宏江瀚苑-销售概况)

12月5日针对三期高层3#开盘，共计推出89套房源，当天去化80套，去化率90%

区域	中原区		3.0板块	碧沙岗板块	
项目位置	棉纺路与嵩山路交汇处西北角		开发公司	河南宏江房地产开发有限责任公司（宏江）	
占地	32亩（三期）	建面	5.06万㎡（三期）	容积率	3.98（三期）
营售团队	盛励		解筹率	67%	
蓄客及到访	11月11日启动认筹，截止开盘前认筹约120组左右				
成交价格	高层均价13300-13800元/㎡（毛坯）				
竞品价格	一期二手房均价15000-16000元/㎡				
营销手段	认筹：20000元 认购：30000元 优惠：①认筹2万抵3万；②开盘1%；③按揭/全款1% 分期：首付3万，剩余2.5年5次 分销：盛励联居，2万/套				
客户来源	刚需客户及部分周边个体户				
预售情况	取证日期：2020-10-28；【2020】郑房预售字（5200）号；3#；共89套				
备注	1-3F为商场，且含112套公租房				



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

楼盘分析：

项目概况：项目三期位于棉纺路与嵩山路交汇处西北角，占地32亩，建面5.06万m²，地段稀缺，区位配套成熟，项目整体素质较高，无论从区位、配套等都具有较强竞争力，但产品规划上1-3F为商业，且有112套公租房，梯户比较高，影响后期居住舒适度。

开盘点评：

本次开盘去化较好：

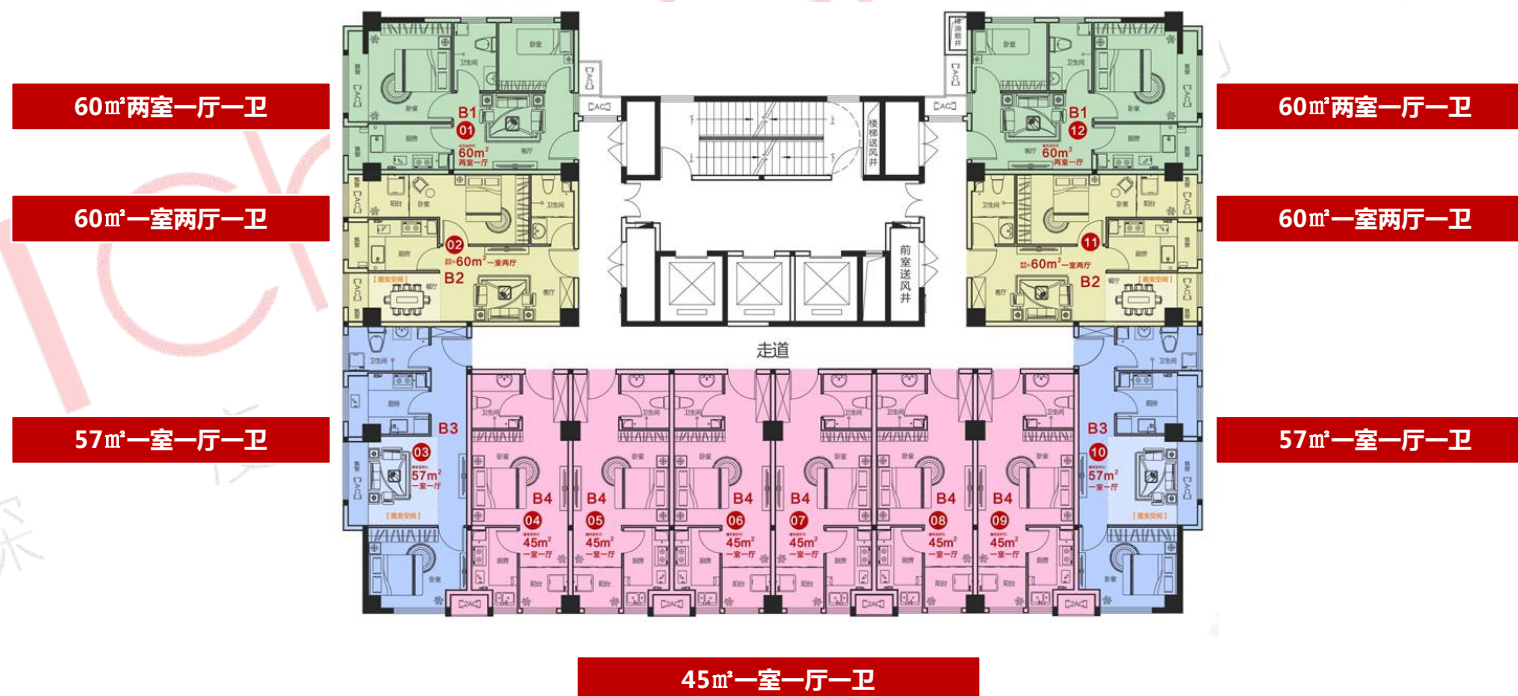
- 1、项目地处市中心核心区域，区位优势，中原区成熟商圈环绕，互助路小学、郑州四中等优质学区资源，生活配套完善，两条地铁线路方便出行；
- 2、整体户型偏小，总价偏低，购房门槛相对较低，对刚需客群和周边个体户吸引力较大

本案近期开盘	推出时间		2019-11-16	2020-12-05
	高层	推出楼栋	三期1#、2#	三期3#
		成交价格：元/m ²	13000-16000，均价14500	13300-13800(毛坯)
		成交/供应套数	520/540	80/89

项目动态-开盘 (宏江瀚苑-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	3#	1D	3T12	20F	一室一厅一卫	45	13300-13800	46	39	85%
						一室一厅一卫	57		10	8	80%
						一室两厅一卫	60		15	15	100%
						两室一厅一卫	60		15	15	100%
						复式	112-120		3	3	100%
	合计								89	80	90%

3#平层图



项目动态-平推 (保利海德公园-销售概况)

12月5日针对4号院小高层15#部分房源平推，现场选房，共计推出32套房源，当天去化9套，去化率28%

区域	金水区		3.0板块	花园北路板块	
项目位置	中州大道与贾鲁河交汇处西南角		开发公司	郑州保利亨业房地产开发有限公司	
占地	598亩（4号院89.8亩）	建面	117万方（4号院17.37万m ² ）	容积率	2.89（4号院）
营售团队	盛励+保利投顾		解筹率	——	
蓄客到访	当天到访约42组				
成交价格	小高层精装17950元/m ²				
竞品价格	碧桂园国控天誉小高层精装19000元/m ² 美盛教育港湾高层毛坯18500元/m ²				
优惠方式	认筹：—— 认购：10000元 优惠：①按揭优惠3%；②全款优惠5%；③按时签约优惠1%；④1万意向金抵2万 分期：无首付分期，可首付延期（首付10%，剩余20%1个月内还清） 分销：房友，佣金2%				
客户来源	金水区改善型客户，郑州东区上班族，35-45岁占据主力				
预售情况	取证日期：2020-09-30；【2020】郑房预售字（5174）号，15/16/17#，共358套				
备注	精装标准2000元/m ²				



楼盘分析：

项目概况：本项目由刘庄、杓袁、柳林城改地块组成，目前开发杓袁地块，3号院4号院四期在售，定位刚改。利：北邻贾鲁河生态资源（距离不足1km），教育配套为纬五路一小联合办学、省实验中学联合办学；弊：北侧军用机场油库，临近连霍高速、中州大道，易受噪音影响，地铁2号线、20号线（规划）距项目较远，公共交通及目前配套较为欠缺。

平推点评：此次为常规平推，分销带客；因楼栋位置较差，价格比之前多优惠550元/m²，无首付分期，首付延期由之前3个月缩短为1个月，客户置业压力较大。

项目近期开盘	推出时间		2019-8-25	2019-9-19	2019-11-23	2020-3-14	2020-6-20	2020-7-11	2020-8-8	2020-11-7	2020-12-5
	高层	推出楼栋	3号院小高层3/4#	3号院小高层1#	1号院小高层2#	1号院小高层6-7#、11#	4号院小高层9/10/11#	4号院小高层3#	4号院小高层14#	4号院小高层12#	4号院小高层15#
		成交价格	17800元/m ²	均价：96m ² 三房精装17500元/m ² ；140m ² 四房精装17800元/m ²	17500元/m ²	16800-17000元/m ² （140m ² 以上产品）	18400元/m ²	18300元/m ²	18500元/m ² （精装）	18500元/m ² （精装）	17950元/m ² （精装）
		成交套数/供应套数	86/141	26/54	65/80	18/76	56/215	11/72	15/71	16/36	9/32

项目动态-平推 (保利海德公园-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 (m²)	成交价格 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	15#	1	5T10	18F	三室两厅两卫	124	17950	32	9	28%
	合 计								32	9	28%

15#平层图

本次推售房源

本次推售房源



124m² 三室两厅两卫

97m² 三室两厅一卫

97m² 三室两厅一卫

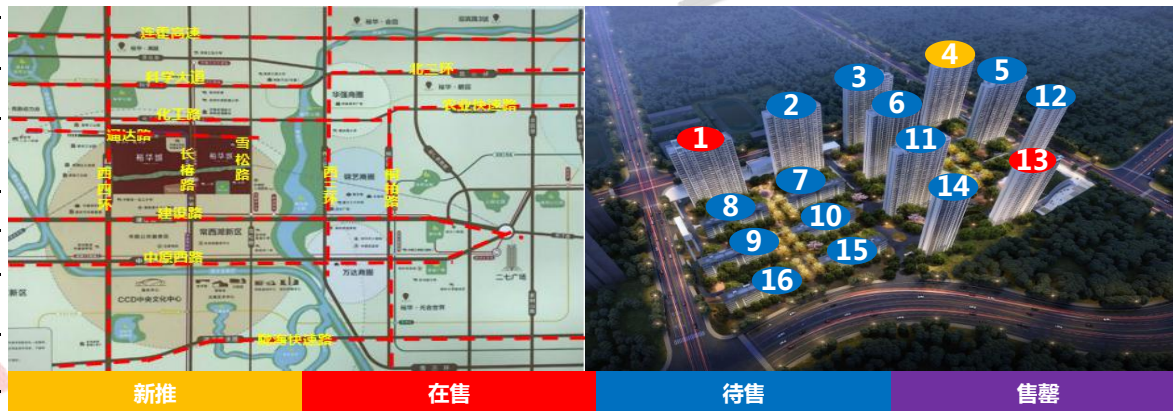
124m² 三室两厅两卫

项目动态-平推 (裕华城-销售概况)

12月5日针对**高层4#西单元**平推，现场选房，共计推出**136套**房源，当天去化**5套**，去化率**4%**

区域	中原区		3.0板块	常西湖板块	
项目位置	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	1680亩（首期112亩）	建面	300万㎡（首期26万方）	容积率	3.49
营售团队	自销 + 泰辰		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访30组				
成交价格	毛坯11600-12500元/㎡				
竞品价格	华瑞紫韵城：高层毛坯13800元/㎡				
营销手段	认购： 20000元 优惠： 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% 分期： ①首付2万，剩余3年3次（2021年5.31交剩余首付的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 分销： 贝壳、房友、58、红石会、搜狐，2.5-3.5%				
客户来源	中原区刚需客户为主				
预售情况	已取证，暂未公布				
备注	毛坯				

本案 近期 开盘	推出时间		2020-9-19	2020-12-5
	高层	推出楼栋	1#、13#	高层4#西单元
		成交价格（元/㎡）	毛坯1#13000-13400元/㎡ 毛坯13#12400-12800元/㎡	毛坯11600-12500元/㎡
		成交/供应套数	194/276	5/136
	洋房	推出楼栋	本次无洋房推出	
		成交价格（元/㎡）		
		成交/供应套数		



楼盘分析：

项目概况：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，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；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；一期占地112亩，规划10栋高层+6栋洋房，定位刚需刚改。

平推点评：

- 1.项目平推无蓄客，周边大盘林立，刚需项目竞争激烈，客户分流严重；
- 2.项目高层刚需产品89m²占比较小，刚需客户可选择产品面积区间小，对115m²户型总价高具有一定抗性，去化难度大。

项目动态-平推 (裕华城-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（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4#	2D（本次推出西单元）	2T4	34F	三室两厅一卫	89	12500	68	2	3%
						三室两厅两卫	115	11600	68	3	4%
	合计									136	5

本次推售房源

4#平层图



项目动态-平推 (金辉优步花园-销售概况)

12月5日针对**高层13#**平推，共计推出**162套**房源，当天去化**41套**，去化率**25%**

区域	高新区		3.0板块	高新新城板块	
项目位置	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	12万㎡	容积率	2.49
营销团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访约60组				
成交价格	高层均价11700元/㎡（精装）				
竞品价格	美的翰悦府精装高层12000元/㎡、正商湖西学府精装高层11500元/㎡				
营销手段	认购： 20000元 优惠： 认购优惠2%，普惠5%，按时签约优惠2%，总经理特惠1% 分期： 首付5%，剩余分期2年4次（开发商垫资，无息） 分销： 贝壳，佣金4万/套				
客户来源	以高新区地缘性刚需客户为主				
预售情况	取证日期：2020-11-26；（2020）郑房预字第GX2020082号，13#，162套				
备注	对外释放高层精装标准1500元/㎡				



楼盘分析：

项目概况：项目位于双湖科技城，定位刚需及刚改，占地73亩，可售住宅建面12万方，由6栋高层、8栋洋房组成，采用装配式建筑施工；距离地铁九号线（规划中）金盖街站约500米，周边规划教育商业配套齐全，但区域处于发展起步期，配套和生活居住氛围尚未形成。

平推点评：1）高层仅有89m²小三房，客户可选性少，但置业门槛较低，顶底特价房9800元/m²起吸引刚需客户关注；2）区域内竞品同质化较为严重，项目依赖贝壳4万高佣带访促进客户成交。

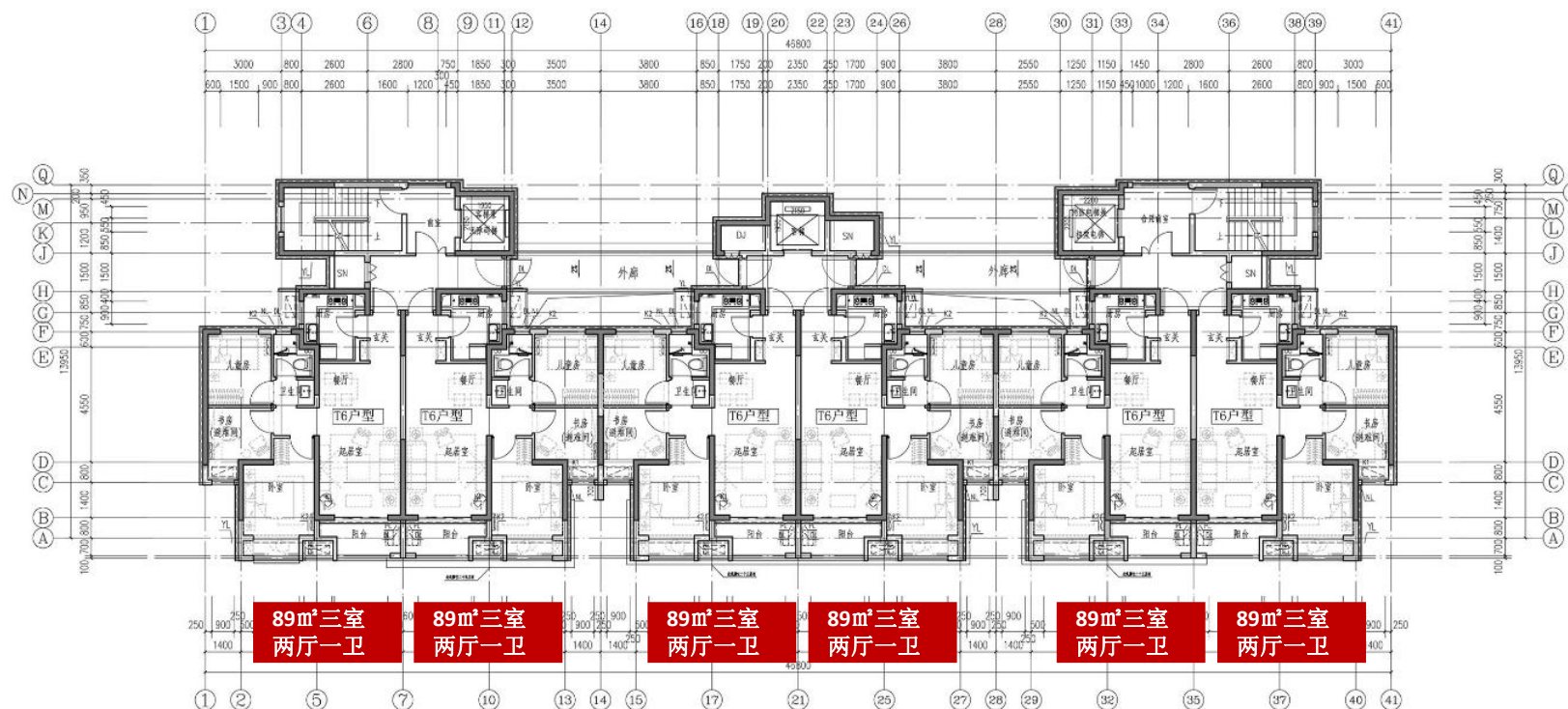
项目近期开盘	推出时间		2019-8-15	2019-9	2019-10-12	2020-4	2020-5	2020-7-23	2020-9-19	2020-12-5
	高层	推出楼栋	高层14#	无高层供应	高层15#	高层16#	无高层供应	高层11#	高层12#	高层13#
		成交价格	12500元/m²		12500元/m²	12300元/m²		12300元/m²	11800元/m²	11700元/m²
		成交套数/供应套数	28/161		20/161	22/162		11/162	18/54	41/162
	洋房	推出楼栋	无洋房供应	洋房4/9#	无洋房供应	无洋房供应	洋房3#	无洋房供应	洋房6#	无洋房供应
		成交价格		标准层14500元/m²			标准层14300元/m²		标准层14500元/m²	
		成交套数/供应套数		6/64			5/48		6/32	

项目动态-平推 (金辉优步花园-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 (m²)	成交价格 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	13#	1D	3T6	27F	三室两厅一卫	89	11700 (顶底特价最低9800)	162	41	25%
合计									162	41	25%

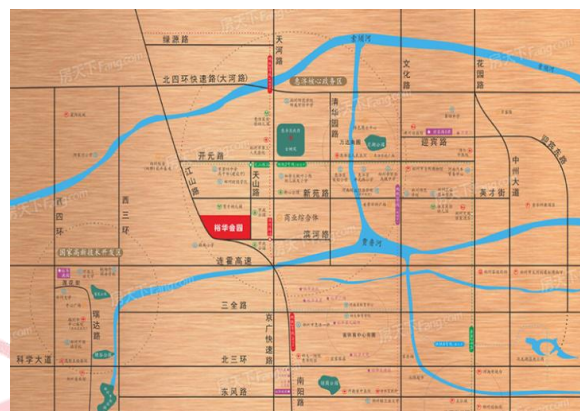
13#平层图



项目动态-平推 (裕华会园-销售概况)

12月5日针对**高层1#西单元**平推，现场选房，共计推出**136套**房源，当天去化**35套**，去化率**26%**

区域	惠济区		3.0板块	惠济板块	
项目位置	江山路与滨河路东北角		开发公司	郑州德府瑞居置业有限公司	
占地	75亩	建面	24.7万㎡	容积率	5.0
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访约110组				
成交价格	高层毛坯11000-12400元/㎡				
竞品价格	融创瀚海大河宸院毛坯高层11500-12800元/㎡				
优惠方式	认购： 20000元 优惠： 定房一口价直接优惠10% 分期： 首付5%，剩余2022年年中交齐，分5次还完 分销： 贝壳、房友、搜狐，佣金3%				
客户来源	以惠济区地缘性刚需客户为主				
交房标准	毛坯				
预售证号	取证日期：2020-07-23；【2020】郑房预售字（5078）号，1#，共272套				
备注	无				



新推

在售

待售

售罄

楼盘分析

项目概况：位于郑州市惠济区江山路与滨河路交会处东北角，高速惠济站北约1000米，总占地约75亩，总建面约25万方。小区由7栋高层住宅（建面约88-131m²）、2栋洋房（建面约125-140m²）、1栋综合楼、1所幼儿园和其他配套设施组成。整体定位刚需、刚改。

平推点评：

- 1.本次平推房源中小户型去化较好，加上首付分期政策，置业门槛低；
- 2.本次平推房源一口价9折优惠，优惠力度较大；
- 3.对于刚需客户，距离地铁2号线和即将开通的3/4号线较远，公共交通出行不便。

项目近期开盘	推出时间	2019-10-19	2020-3-21	2020-4-25	2020-5-30	2020-9-26	2020-12-5
	推出楼栋	4#、7#西单元	9#	8#西单元南户	8#东单元南户	1#东单元、5#（洋房）	1#西单元
	成交价格	12200-12500元/m²	12300元/m²	13100元/m²	13300元/m²	高层12300元/m²；洋房17000元/m²	11000-12400元/m²
	成交套数/供应套数	180/272	64/136	40/42	38/68	45/152	35/136

项目动态-平推 (裕华会园-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（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2D （本次推出西单元）	2T4	34F	三室两厅一卫	89	12400	68	35	26%
						四室两厅两卫	131	11000	68		
	合计									136	35

1#平层图

本次推售房源



项目动态-平推 (金地西湖春晓-销售概况)

12月5日针对**高层3#**平推，共计推出**120套**房源，当天去化**5套**，去化率**4%**

区域	中原区		3.0板块	中原新区板块	
项目位置	中原西路与杭州路交汇处向南200米路西		开发公司	郑州金嶸房地产开发有限公司	
占地	48亩	建面	9.6万㎡	容积率	2.99
营售团队	自销+自渠		解筹率	——	
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访约20组				
成交价格	高层毛坯均价11900-12100元/㎡				
竞品价格	中原华侨城高层毛坯均价11500元/㎡				
营销手段	认购：10000元 优惠：①基础优惠9折；②首付分期优惠1%；③按揭及全款优惠2%；④按时签约优惠1% 分期：首付15%，剩余首付第三方贷款，分18期付清（无息） 分销：贝壳，佣金3%				
客户来源	中原新区地缘性客户及刚需客户				
预售情况	2020/11/16：（2020）郑房预字第5221号，3/5#共计282套				
备注	无				

本案近期开盘	推出时间		2020-11-21	2020-12-5
	高层	推出楼栋	高层5#	高层3#
		成交价格（元/m²）	毛坯10700-11800元	毛坯11900-12100元/m²
		成交/供应套数	24/162	5/120



项目概况：

项目位于中原新区板块，由金地4月初以57%的溢价率摘地，整体采用北欧现代主义建筑风格，规划6栋24-27层高层住宅，主力产品为94-122m²三房，定位偏刚需。项目紧邻中原西路，距地铁10号线（预计2022年年底通车）须水站800米，交通便利；距须水河直线距离1km，距南水北调运河2km，生态资源较好；教育、商业及文娱配套欠缺，主要依托中原华侨城配套，落地周期较长。

平推点评：

1、项目所在区域配套较为空白，落地周期较长，客户信心不足；2、项目地块较小，自身配套少，多依托竞品项目华侨城，客户对项目认可度低；3、项目推售节点密集，且区域内金科中原及裕华城加推，导致部分客户分流，客户量不足；4、项目定价较高，与客户心理预期有落差，存在一定抗性；5、分销带客积极性有限，未进行有效推广。

项目动态-平推 (金地西湖春晓-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

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	3#	1D	3T5	24F	三室两厅一卫	94	12100	72	5	4%
						三室两厅两卫	122	11900	48		
	合计									120	5

3#平层图



三室两厅两卫122m²

三室两厅一卫94m²

三室两厅一卫94m²

三室两厅一卫94m²

三室两厅两卫122m²

项目动态-平推 (金科中原-销售概况)

12月5日针对**高层12#**平推，共计推出**136套房源**，当天去化**20套**，去化率**15%**

区域	中原区		3.0板块	常西湖板块	
项目位置	航海路路与西三环交汇处向西500米		开发公司	河南国丰园置业有限公司（金科）	
占地	84亩	建面	24.9万m²	容积率	3.49
营售团队	自销+同致行		解筹率	——	
蓄客及到访	平推无蓄客，针对意向客户进行邀约，当天到访约60组				
成交价格	高层均价12700-12800元/m²（毛坯）				
竞品价格	中原华侨城高层11500元/m²（毛坯） 汇泉西悦城12200元/m²（毛坯）				
营销手段	认购：10000元 优惠：①0元入会优惠2000元；定存优惠50000元；②特惠97折；③按时签约98折；④认购优惠99折；⑤按揭96折 分期：首付10%，剩余10个月后一次性付清 分销：贝壳（12月底撤场）、58、房友，佣金4.5%				
客户来源	郑州主城区及地缘性改善客户为主				
预售情况	取证日期：2020-11-02；【2020】郑房预售字（5206）号；3/4/5/12#；共540套				
备注	毛坯（送新风，地暖）				

项目近期开盘	推出时间	2020-10-23	2020-10-24	2020-11-6	2020-12-5
	推出楼栋	1/2/6/9/10/11#	7/8#	4#	12#
	成交价格	96m²12300元/m²（毛坯） 117/127m²12500元/m²（毛坯）		143m²14000元/m²； 117m²13000元/m²（毛坯）	12700-12800元/m²（毛坯）
	成交套数/供应套数	420/1055		13/136	20/136



楼盘分析：

项目概况：总占地7000亩，住宅开发用地2000亩。项目以贾鲁河为内河，东岸以贾鲁水镇为依托打造商务及产业配套，西岸打造商业综合体，目前推出首期地块。项目整体规划26所学校（已引入伊河路小学）及40万方商业综合体，距离在建地铁6号线冯湾站800米（预计2023.12开通）。项目所在区域处发展初期，周边各配套较为空白。

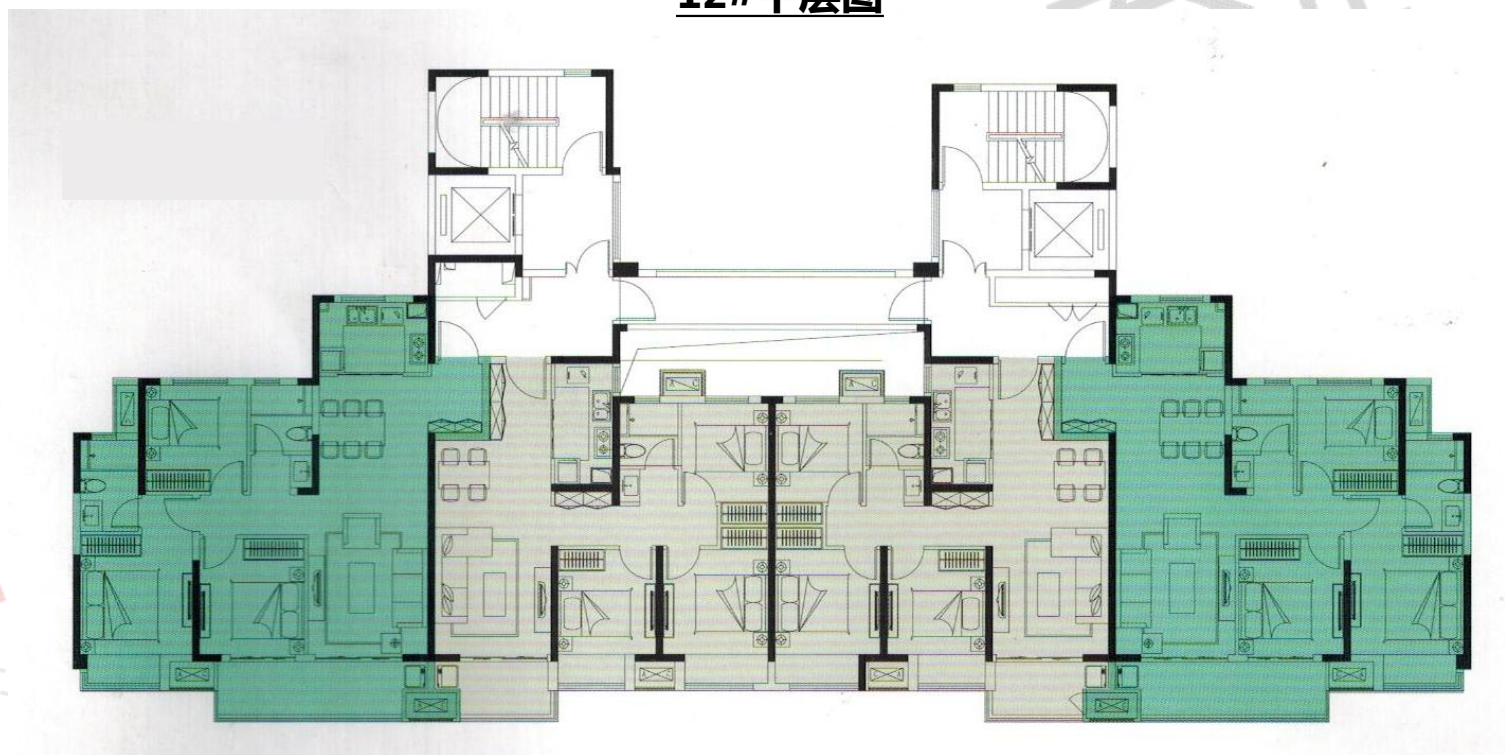
平推点评：

1、平推无蓄客，客户到访主要依赖分销带客；2、项目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；3、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；4、售楼部样板间未开放，目前仅有中原万达展厅及航海路西三环临时售楼部，项目展示效果略差，客户体验感不足。

项目动态-平推 (金科中原-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/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	12#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	96	12800	68	20	15%
						三室两厅两卫	117	12700	68		
	合计									136	20

12#平层图



117m²三室两厅两卫

96m²三室两厅一卫

96m²三室两厅一卫

117m²三室两厅两卫

项目动态-平推 (路劲国际城-销售概况)

12月5日针对二期洋房17#平推，现场选房，共计推出32套房源，当天去化4套，去化率13%

区域	中牟		板块	中牟新城板块	
项目位置	商都大道人文路交叉口东北角		开发公司	郑州龙港置业有限公司	
占地	275亩（总）	建面	70万方（总）	容积率	3.0
营售团队	自销+易居		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，开盘当天到访约20组客户				
成交价格	标准层均价11500元/㎡，顶复12500元/㎡（送56平露台），底复14000-15000元/㎡（送80平南北花园和50-80平不等地下室）				
竞品价格	无直接竞品 东青云锦熙悦小高层毛坯8900元/㎡				
营销政策	认购：100000元 优惠：按揭优惠4% 分期：无 分销：创耀，佣金2%				
客户来源	市区改善客户和地缘性客户，和部分投资性客户				
预售证号	取证日期：2020-6-29；（2020）郑房预字第ZM200046号，共32套				
备注	明年8月份交房				



楼盘分析：

项目概况：路劲国际城二期共规划了18栋楼（6栋高层，9栋洋房，3栋叠拼别墅）。利：北邻贾鲁河生态资源、东靠四牟园，北邻绿博园，教育配套为内部自建3000平方米幼儿园、商都路小学，医疗配套为中牟县人民医院、骨病医院；弊：附近无大型商超，商业配套较为欠缺。

平推点评：推售产品户型面积大，总价高，置业门槛较高，客户压力大；配套多数尚未落位，客户认可度较低。

本案 近期 开盘	推出时间		2017-7-15	2017-8-19	2017-11-18	2018-3-31	2018-6-16	2019-8-4	2019-9-10	2020-6-25	2020-12-5
	高层/ 小高层	推出楼栋	一期高层6/20#	一期高层35#	一期高层36#	一期高层37#	——	二期高层27#	二期高层40#	二期高层38#东单元	——
		成交价格 (元/㎡)	9000(毛坯)	9800(毛坯)	400-9800(毛坯)	9950(毛坯)	——	9800-10000	9800	9450	——
		成交/供应套数	496/496	239/248	161/248	245/248	——	15/248	10/248	4/132	——
	洋房	推出楼栋	——	——	——	一期洋房22#	一期洋房 2/5/8/31#	——	——	——	二期洋房17#
		成交价格 (元/㎡)	——	——	——	标准层12000、 底层16500、 顶层14000	底层16500、 标准层12250、 顶层13800	——	——	——	标准层11500， 顶复12500， 底复14000-15000
成交/供应套数		——	——	——	30/48	139/192	——	——	——	4/32	

项目动态-平推 (路劲国际城-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（ m² ）	成交价格（ 元/ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	17#	2D	1T2	9F	底复四室两厅三卫	151	均价14000-15000，送80平南北花园和50-80平不等地下室	2	4	13%
						底复三室两厅三卫	155		2		
						标准层四室两厅两卫	146	11500	24		
						顶复三室两厅两卫	165	12500赠送56平南北双向露台餐客挑空	4		
	合计									32	4

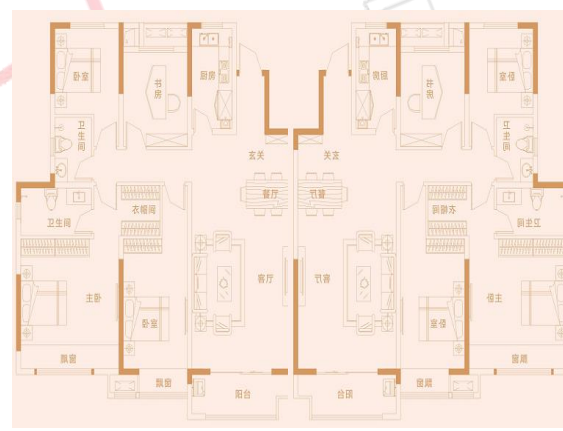
17#户型图



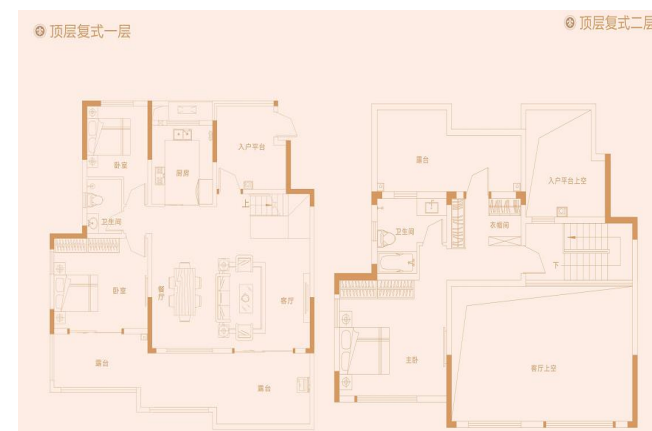
底复151m²四室两厅三卫



底复155m²三室两厅三卫



标准层146m²四室两厅两卫



顶复165m²三室两厅两卫

土地梳理-总览

本周大郑州供应13宗土地，位于高新区（3宗）、航空港区（1宗）、巩义市（7宗）、登封市（2宗），共计828亩；成交5宗土地，位于新郑市(1宗)、中牟县（1宗）、巩义市（2宗），上街区（1宗），共计293亩；结果未公布1宗土地，位于中牟，共计77亩；延期4宗土地，均位于中牟，共计214亩；预计下周竞拍土地9宗，共计783亩

大郑州本周整体供销情况

13宗
828亩

5宗
293亩

本周供应：环比-63%

本周成交：环比-68%

176
万元/亩

1447
元/m²

本周地价：环比-36%

本周楼面价：环比-5%

数据来源：公共资源交易中心

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	222	3	0	0	0	0	0	0	153	2
近郊	222	1	60	2	432	2547	0	0	325	3
远郊	384	9	233	3	110	1009	0	0	305	4

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

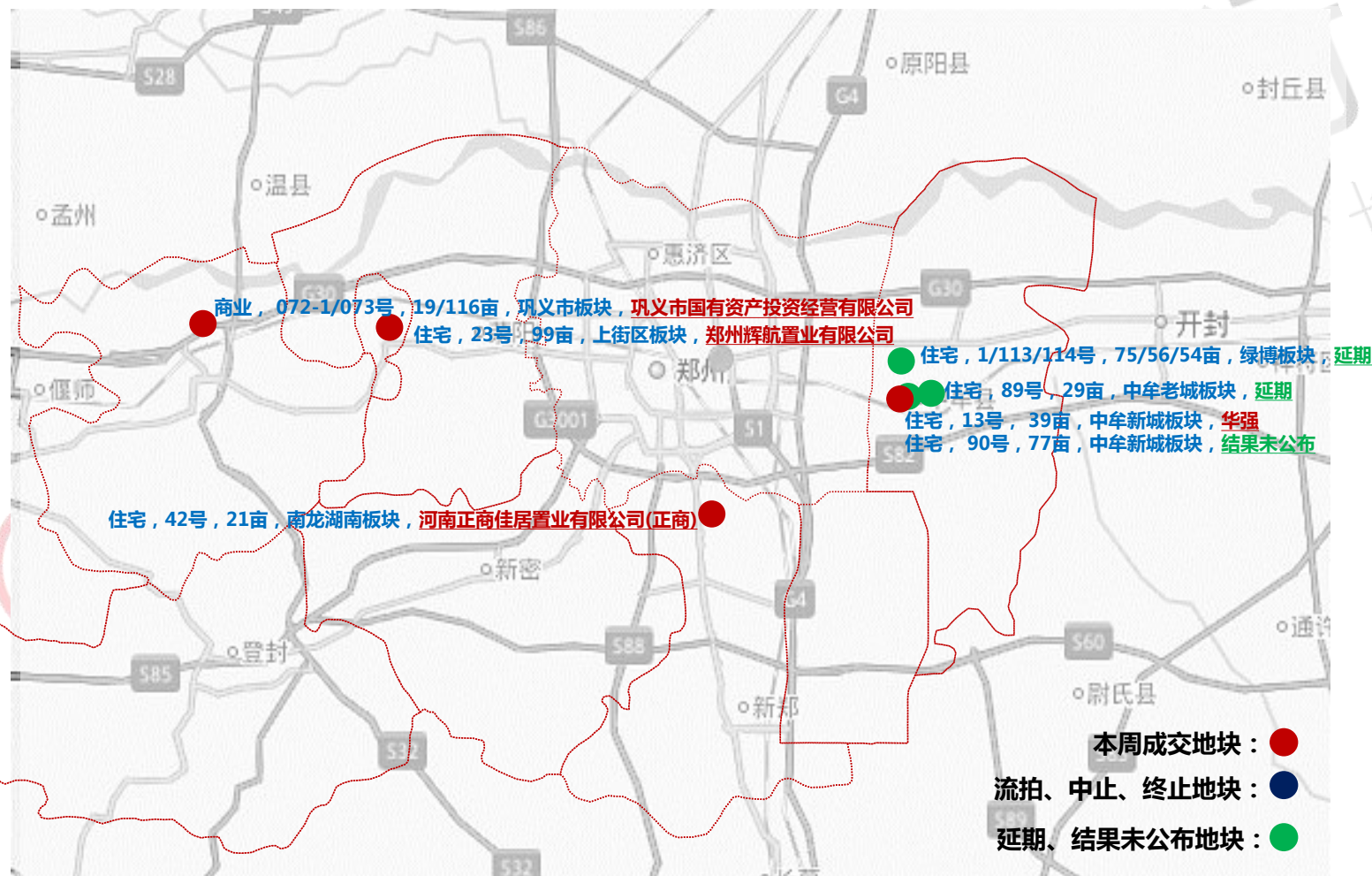


土地梳理-本周供应

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
2020/12/4	2021/1/8	郑政高出〔2020〕21(网)	蒲桃路西、滨河路北	高新区	66	住宅	11.06	2.5	45906	691	4149	康桥	康桥九溪天悦	合村并城	商品房	配建一所6班幼儿园；单套住房建筑面积禁止超过144㎡
2020/12/4	2021/1/8	郑政高出〔2020〕22(网)	滨河路北、庄王路西	高新区	40	住宅	7.93	3.0	28706	724	3621	康桥	康桥九溪天悦	合村并城	商品房	配建一所6班幼儿园；单套住房建筑面积禁止超过144㎡
2020/12/4	2021/1/8	郑政高出〔2020〕23(网)	杜兰街南、紫楠路西	高新区	116	住宅	19.26	2.5	82858	717	4302	万科	万科城	城改	商品房	配建幼儿园；商业兼容比例不得超过地上总建筑面积的15%，不可建设机动车交易市场、家具城、建材城等大型商业设施项目；单套住房建筑面积不得超过144㎡
2020/12/3	2020/12/11	郑港出(2020)24号(网)	神州路以东，舜英路以南	航空港区	222	商业	22.22	1.5	13612	61	613	——	——	城改	商品房	重新挂牌，农产品批发市场用地
2020/12/1	2020/12/30	2020-075	河洛镇神北村	巩义	46	商业	1.54	0.5	2540	55	1649	——	——	——	商品房	——
2020/12/1	2020/12/30	2020-074	河洛镇神南村、神北村	巩义	94	商业	3.14	0.5	5160	55	1643	——	——	——	商品房	装配式建筑比例不少于30%；装配式建筑的全装修比例不少于50%
2020/12/1	2020/12/30	2020-071	康店镇康北村、康南村	巩义	12	商业	0.79	1.0	785	66	988	——	——	——	商品房	——
2020/12/1	2020/12/30	2020-078	南环路道路绿线北、青龙山东路	巩义	58	商业	7.67	2.0	5985	104	780	——	——	——	商品房	装配式建筑比例不少于30%；装配式建筑的全装修比例不少于50%；商业比例不超过25%-30%
2020/12/1	2020/12/30	2020-077	白云山路西，健康路北	巩义	59	商业	17.84	4.5	11885	200	666	——	——	——	商品房	装配式建筑比例不少于30%；装配式建筑的全装修比例不少于50%；商务比例不超过35%-40%
2020/12/1	2020/12/30	2018-100	小关镇水道口村	巩义	4	商业	0.34	1.2	148	35	437	——	——	——	商品房	不需要配建人防地下室
2020/12/3	2020/12/31	2020-060	朗曼新城东	巩义	77	住宅	10.33	2.0	23720	306	2296	朗曼	——	城改	商品房	装配式建筑比例不少于30%；装配式建筑的全装修比例不少于50%
2020/12/1	2020/12/30	登政出〔2020〕36号(网)	登封市少林大道与守敬路交叉口东南区域	登封	14	商业	1.44	1.5	2330	162	1620	——	——	——	商品房	地表未清障
2020/12/1	2020/12/30	登政出〔2020〕39号(网)	登封市少林大道与卢鸿路交叉口西南	登封	18	住宅	2.19	1.8	4680	256	2134	——	——	——	商品房	地表未清障
合计					828	——	105.77	——								

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
2020/12/2	新郑出(2020)42号(网)	龙湖镇鸿鹄路西侧,龙湖镇政府土地南侧	新郑	20	住宅	商品房	4.39	3.2	11331	550	2578	0%	中浩鸿鹄郡8800	1	河南正商佳居置业有限公司	正商龙湖玖号院
2020/11/30	牟政出【2020】13号(网)	同德路南、同心路北、寿圣街东、宝丰街西	中牟	39	住宅	商品房	5.74	2.2	14489	370	2524	0%	—	—	华强	华强
2020/12/4	2020-073	河洛镇蔡沟村、五龙村	巩义	116	商业	安置	7.71	1.0	7630	66	990	0%	—	1	巩义市国有资产投资经营有限公司	—
2020/12/4	2020-072-1	河洛镇古桥村、庙门村	巩义	19	商业	安置	1.24	1.0	1220	66	987	0%	—	1	巩义市国有资产投资经营有限公司	—
2020/12/4	郑上出(2020)23号(网)	孟津路东侧、龙江路南侧	上街	99	住宅	商品房	16.49	2.5	16823	170	1020	0%	中梁首府壹号高层毛坯5100	1	郑州辉航置业有限公司	—
合计				293	—	—	35.57	—	51493	—	—	—	—	—	—	—

本周大郑州土地结果未公布和延期信息

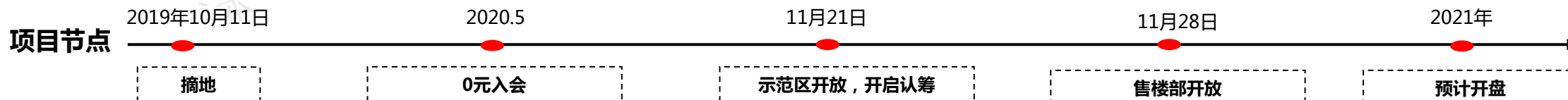
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	建面 (万㎡)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	周边标杆项目售价 (元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注
2020/12/4	牟政出【2020】90号(网)	中牟县广惠街东、同心路北、清阳街西、同德路南	中牟	77	住宅	商品房	14.37	2.8	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布
2020/12/11	牟政出【2020】89号(网)	上元街西、清溪街北、林州街东	中牟	29	住宅	安置房	3.90	2.0	—	—	—	—	—	—	—	延期
2020/12/4	牟政出【2020】1号(网)	郑州国际文化创意产业园屏华路东、中原大道北辅道北	中牟	75	住宅	商品房	9.00	1.8	—	—	—	—	—	—	—	延期
2020/12/4	牟政出【2020】113号(网)	郑州国际文化创意产业园墨香街东、中原大道北辅道北、屏华路西	中牟	56	住宅	商品房	7.52	2.0	—	—	—	—	—	—	—	延期
2020/12/4	牟政出【2020】114号(网)	郑州国际文化创意产业园新城北街南、墨香街东、屏华路西	中牟	54	住宅	商品房	7.17	2.0	—	—	—	—	—	—	—	延期
合计				291	—	—	41.96	—	—	—	—	—	—	—	—	—

楼市分享-新盘 (万科·新田湖与城-项目概况)

千亩大盘，规模优势+万科品牌及造城力加持+精装交付+地铁6号线首站（800m）

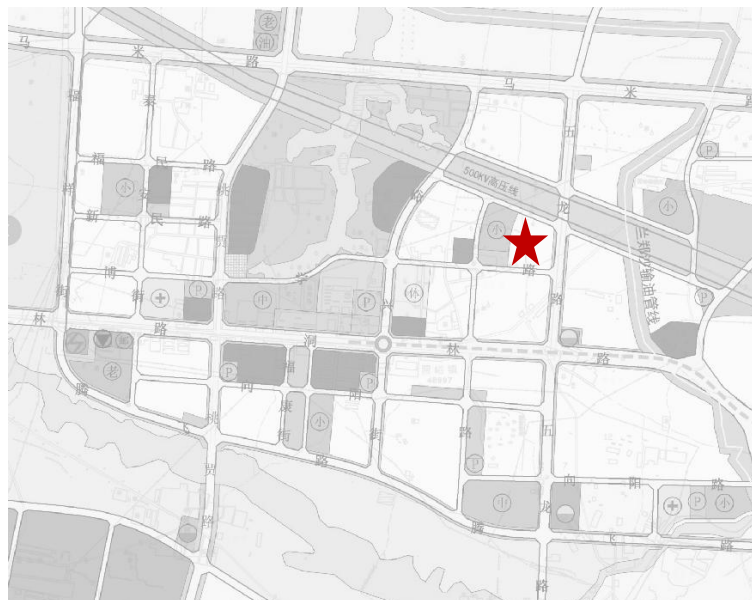


位置	荥阳 洞林路与五龙路交会处
开发商	郑州新田万科房地产开发有限公司
占地面积	1623亩（首期49.5亩）
建筑面积	172万m ² （首期6.6万m ² ）
容积率	1.8（首期1.99）
绿地率	40.59%
车位	682个（地下614个，地上68个）
物业类型	16-18F小高层
装修	精装交付（装修标准未释放）
物业公司	万科物业
销售团队	自销+泰辰+世联
项目规划	规划有住宅、商业等多种业态。住宅产品以低密小高及洋房为主，首期推出刚需小高层
目前阶段	5月初0元入会，11.21日开启认筹，1万认筹享开盘1万优惠



楼市分享-新盘 (万科·新田湖与城-地块指标)

项目总占地1623亩，截止目前摘得6宗住宅1宗商业用地，其中本次首开地块为32-1号地，由新田&万科于19年10月以楼面价873元/m²的底价摘得



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
荣政储(2019)30-1号	荥阳	峪兴街与规划道路交叉口东南侧	70	住宅	否	9.4	2.0	119	894	0%	新田、万科	招拍挂	2019/10/11
荣政储(2019)32-1号	荥阳	五龙路与博学路交叉口西北侧	50	住宅	否	首期地块 6.6	2.0	116	873	0%	新田、万科	招拍挂	2019/10/11
荣政储(2019)31-1号	荥阳	峪兴街与博学路交叉口东北侧	34	住宅	否	4.5	2.0	125	937	0%	新田、万科	招拍挂	2020/1/8
荣政储(2019)69号	荥阳	规划道路与博学路交叉口西北侧	11	商业	否	1.9	2.5	123	736	0%	新田、万科	招拍挂	2020/1/8
荣政储(2019)76-1号	荥阳	马米路与五龙路交叉口西南侧	60	住宅	否	7.2	1.8	136	1130	0%	新田、万科	招拍挂	2020/2/12
荣政储(2019)77-1号	荥阳	马米路与五龙路交叉口西南侧	29	住宅	否	3.5	1.8	135	1126	0%	新田、万科	招拍挂	2020/2/12
荣政储(2019)78-1号	荥阳	峪兴街与规划道路交叉口东北侧	37	住宅	否	4.4	1.8	135	1123	0%	新田、万科	招拍挂	2020/2/12

楼市分享-新盘 (万科·新田湖与城-周边配套)

项目紧邻地铁6号线首站贾峪镇站，开通新田城1号线、2号线、洞林湖旅游专线、565路公交，公共交通相对便捷；新田大道、警官大道作为连接洞林湖与主城的主干道，15min车行路程；商业、教育及生态休闲配套主要为当前已建成资源，距项目有一定距离



配套			状态	直线距离 (KM)
交通	1	地铁6号线首站贾峪镇站	在建	0.8
	2	新田大道	已通车	1.7
	3	警官大道	已通车	4.0
商业	1	丹尼斯全日鲜	已运营	0.8
	2	洞林湖商圈	已运营	2.0
	3	新田360广场	在建	3.3
	4	首创奥特莱斯	已运营	4.0
教育	1	洞林水岸幼儿园	已开学	0.5
	2	洞林水岸小学	已开学	0.5
	3	香港吉拉实验幼儿园	已开学	1.0
	4	宇华中学（原郑州一中）	已开学	2.0
生态休闲	1	农夫乐园	已运营	0.7
	2	松鼠部落	已运营	1.9
	3	洞林湖	成型景观	2.3
	4	湿地公园	成型景观	2.4
	5	洞林寺	成型景观	3.0

楼市分享-新盘 (万科·新田湖与城-自身配套)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目重塑版块内交通体系、打造超级公园链、引入商业资源、规划多个教育地块，郑大五附院（新田引进）医疗资源等，同洞林湖环湖文旅配套互为补充

公共交通

与规划断面主要区别：将规划预留绿带纳入考虑，设置蜿蜒人行道

- ① 层次植被与景观堆坡营造绿色氛围阻隔干道带来的噪音与灰尘
- ② 人行道蜿蜒在绿地之中，创造丰富惬意行走体验
- ③ 堆坡配合观赏草，打造车行观赏面
- ④ 法桐林荫道，营造仪式感
- ⑤ 规划边界简单处理



生态公园



内部商业



重塑版块内交通系统：

- **社区内部通勤系统**：地铁出站后最后1公里的通勤延伸和补充
- **社区道路**：规划打造马米路作为连接警官大道和西四环的外部通勤主干道；升级改造洞林路作为连接洞林湖环湖大文旅配套的内部通勤
- **4级道路系统**：将人行道、机动车道、非机动车道、景观道融为一体

超级公园链：

- **千亩郊野公园**：打造以植物群体美为主要观赏点，逐步成为湖与城的花园走廊
- **饮马湖公园**：占地600亩，规划打造多元互动生态场景空间、将运动、艺术、商业等全方位的体验融入生态
- **楼间公园**：规划打造9个口袋绿地公园，将社区街道与生态景观结合，通过节点的景观打造，让街道成为湾游绿环，串联起社区公园与楼间公园

多维商业体验：

- 打造邻里中心、万科商业斜街、万科广场等，集餐饮、文艺、潮流、生态、未来多龄段一站式多维度商业互动体验
- 八大万科自营商业：丹尼斯、中餐厅、西餐厅、火锅店、甜品店、烘焙店、花店、宠物店（其中丹尼斯即将试营业）

预计新推

待推

效果图 © 20200417

Area	Percentage
78m² 两室两厅一卫	21%
89m² 三室两厅一卫	79%

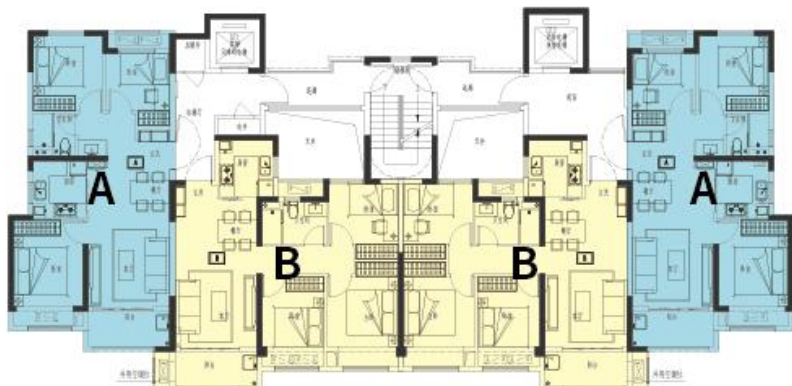
物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积	房型	套数	占比
小高层	1/2#	2D	2T4	16F	89+78+78 +89+89+78+78+89	78	两室两厅一卫	125	17%
						89	三室两厅一卫	125	17%
	3#	1D	2T4	17F	89+89+89+89	89	三室两厅一卫	68	9%
	5/6/7/9/10#	1D	2T4	18F	89+89+89+89	89	三室两厅一卫	358	48%
	8#	1D	2T4	18F	89+78+78+89	78	两室两厅一卫	34	5%
						89	三室两厅一卫	34	5%
合计	—							744	100%

楼市分享-新盘 (万科·新田湖与城-平层图)

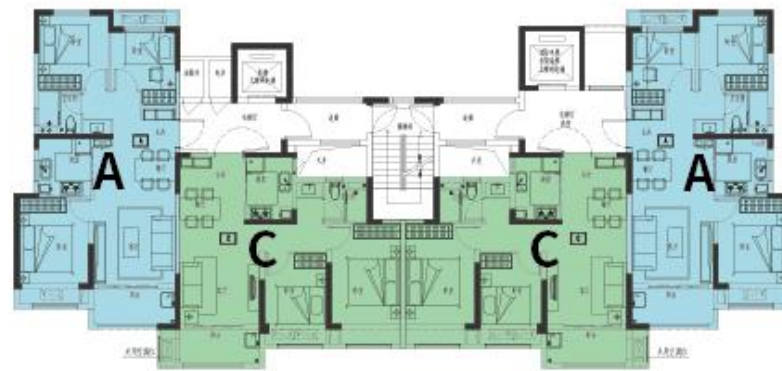
1/2#为2D2T4设计，3-10#均为1D2T4设计，连廊设计，强化中间户采光通风性能。整体得房率75%



1/2#平层图



3/5/6/7/9/10#平层图



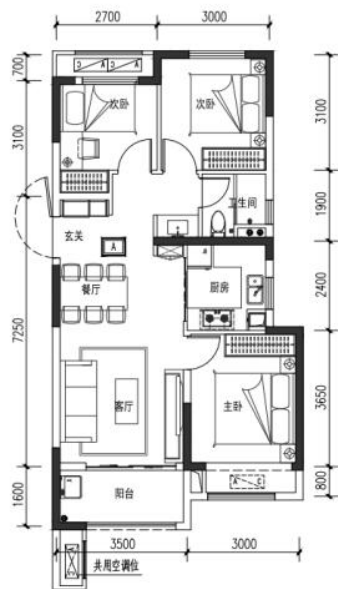
8#平层图

备注：A/C户型为89m²三室，B户型为78m²两室

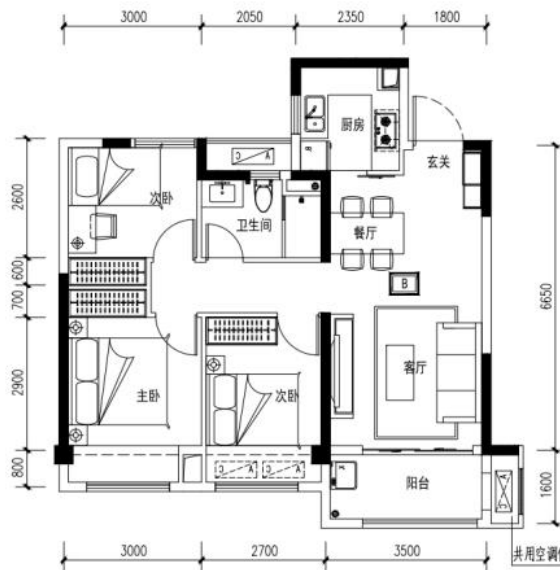
楼市分享-新盘 (万科·新田湖与城-户型分析)

78m²两房及89m²中间户户型方正，三开间朝南，采光效果较好，但走廊有一定面积浪费；89m²边户设计紧凑。卫生间干湿分离，提升居住便利度

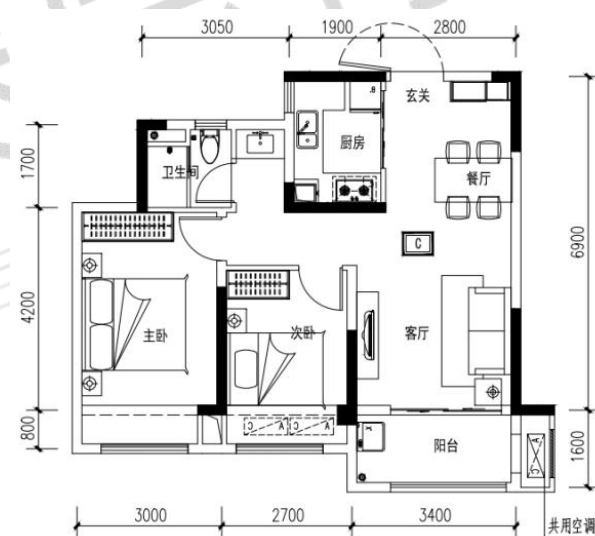
A：三室两厅一卫 89m²



B：三室两厅一卫 89m²



C：两室两厅一卫 78m²



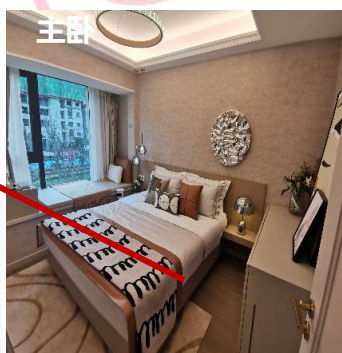
户型编号	面积：m²	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台功能
A	89	边	三室一卫	通透	25%	2T4	2	3.5*3.7	3.0*3.7	3.0*3.1	2.7*3.1	6.5	12.7	是	1	晾晒衣物、休闲
B	89	中	三室一卫	通透	25%	2T4	3	3.5*3.6	3.0*3.6	2.7*2.9	3.0*3.2	9.2	8.25	是	1	晾晒衣物、休闲
C	78	中	两室一卫	通透	25%	2T4	3	3.4*3.1	3.0*4.2	2.7*3.1	—	9.1	8.5	是	1	晾晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (万科·新田湖与城-样板间展示)

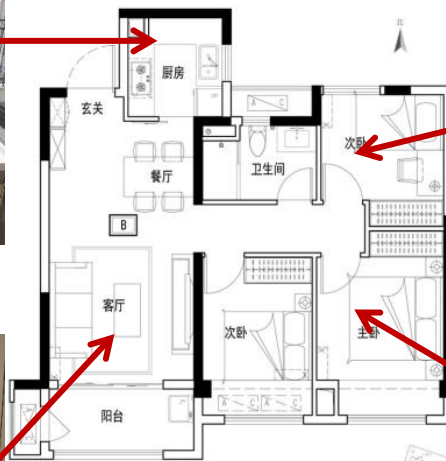
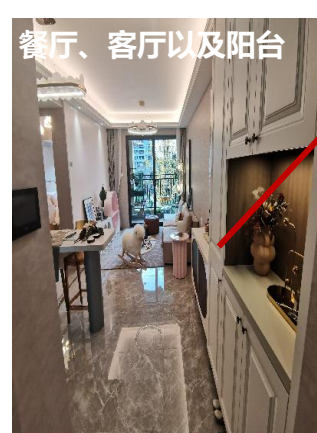
Ticheer
深度服务 共同成长

三个户型均设有样板间，其中89m²户型均设有装修及清水间，78m²仅设有清水样板间

A : 89m²三室 (边户)



B : 89m²三室 (中户)



楼市分享-新盘 (万科·新田湖与城-建筑&景观展示)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目采用欧陆风情建筑风格，立面以暖色涂料、真石漆及红色油毡瓦屋面相结合，经典大气尊贵简约。园区内景观运用**丽池公园**（西班牙马德里最著名的公园）的布局手法营造一轴两环（景观轴线——公园生活环——有氧健康环），配备多功能景观会客厅、多龄功能活动区、有氧健康跑道等丰富社区生活



万科湖与城交付标准

户 外	外墙	外墙涂料
	电梯	“通力”或“日立”同等品牌电梯
	门窗	断桥型材+中空玻璃；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：墙砖+乳胶漆；地面：地砖
	地下室大堂及电梯厅	天花：局部石膏板吊顶+乳胶漆；墙身：瓷片+乳胶漆；地面：地砖
	标准层走道及电梯厅	天花：局部石膏板吊顶+乳胶漆；墙身：瓷片+乳胶漆；地面：地砖
	疏散楼梯间	墙身：乳胶漆；地面：水泥砂浆找平



楼市分享-新盘 (万科·新田湖与城-区域竞品)

区域内在售项目较多、客户厚度薄弱，且价差较小，互为竞品。区域内项目除了已售罄恒大山水城及待入市湖与城项目外，均为毛坯交付。竞品月均流速分化较大，除远洋沁园渠道高佣带客热销外，其余项目均去化缓慢，月均10-20套



项目名称	成交楼面价 (元/m²)	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m²)	已售体量 (万m²)	20年1-11月月均流速 (套)	目前售价 (元/m²)
万科湖与城	873	0%	预计12月中旬	2.0	小高层	78/89	精装	6.5	0	0	—
远洋沁园	952	0%	2020.5.28	2.0	小高层洋房	小高层82-117 洋房138-180	毛坯	15	5.5	83	小高层7000 洋房8000
新田城燕和园	1126	0%	2020.9内购	1.7	洋房	89-118	毛坯	4.1	0.5	10	标准层7100
中丞时代天境	1125	0%	2020.10.1	1.8	洋房	110-165	毛坯	19.6	3 (含内购)	18	标准层7200
郑州碧桂园 (三、四期)	1188	0%	2015.8.22	1.2	高层洋房	107-252	毛坯	16	11.2	18	高层7200 洋房8000
福晟南山府	602	0%	2018.10.27	1.8	小高层洋房	126-215	毛坯	11	5.5	6	高层待售 洋房9000
东原阅境	754	0%	2019.8.17	1.8	高层洋房	107-149	毛坯	10.5	3.1	11	高层6850 洋房8500

楼市分享-新盘 (万科·新田湖与城-总结)

在片区竞品同享洞林湖配套情况下，以千亩规模打造项目自身教育、生态、商业配套，引进TOD、新加坡公园城市理念，从造城理念到完善配套，拔高项目价值

优势——

规模优势：项目是位于郑西洞林湖板块的千亩大盘，具备规模优势，内部打造配套同洞林湖文旅配套互为补充

品牌优势：全国TOP3万科品牌、国家一级资质万科物业，强大造城力加持

实景呈现：实景呈现示范区、样板间，增强客户体验

劣势——

规划兑现：项目开发周期长，各项配套落地时间较长，规划兑现具有不确定性

产品单一：产品仅规划78/89m²两房/三房，户型单一，客户可选择面较窄

宣传推广：项目市场声音相对较弱，草地音乐节等推广活动与项目首期刚需定位不符

突破点——

- 1、当前市场状况下，客户回归主城趋势显著，洞林湖片区主要以低价+高佣刺激渠道带客，对分销高度依赖，如何提升客户对区域价值的认可，解决当前导客困难为项目后期提升去化的关键；
- 2、片区改善基因显著，但逐渐向刚需转变，在竞品均为毛坯交付下，强化客户对精装产品的认同，减少对精装溢价造成的相对高门槛置业抗性亦是保障项目去化的重点之一

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>