



郑州市场周报【2020年第14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

央行年内第二次下调MLF利率；郑州机场三期工程开建、地铁3、4号线年底前开通

2 市场监控

4月3周成交总量2685套，环比-3%；单盘周均来访环比+1%，单盘周均成交量环比持平

3 项目动态

本周大郑州共计4个项目开盘，因蓄客不足或项目近期推盘节点密集，去化较差，总体去化率为41%

4 土地市场

本周大郑州供应16宗土地，市区9宗，447亩，近郊区域（新郑、中牟）7宗，484亩；仅高新区成交2宗地（碧桂园西湖），共计172亩；下周预拍1宗，共计8亩，位于登封市

5 新盘分享

禹洲嘉誉风华

1、兰州：商业地产贷款首付比例由70%调整为50%（2020.4.14）



- 兰州市政府发布《关于进一步深化城镇住房制度改革完善住房供应体系的实施意见》。明确提出，要因域施策、精准调控，根据市场运行情况，**调整商业地产贷款的首付款比例，由现行的70%调整为50%。**
- 此外，《意见》还提出从多方面加大保障性住房建设力度，力争用5年时间，新建公共租赁住房9万套，使全市公共租赁住房保有量达到12万套，基本满足社会各类群体的公共租赁住房保障需求。

解读：这是全国首个在商业地产领域降低首付的政策，对于后续商办物业的买卖和去库存等有积极的作用

2、苏州工业园区：特殊人才可优先购买超过160平方米住房（2020.4.15）



- 苏州工业园区规划建设委员会官方公众号发布《园区管委会关于调整完善人才优先购买商品住房政策的通知》，对园区范围内新取得预（销）售许可（备案）的单套建筑面积160平方米以下的商品住房，开发企业应该将不少于其总建筑面积60%的房源，优先出售给符合条件的园区人才。其中经认定的特殊人才，可以提出优先购买单套建筑面积超过160平方米的商品住房申请。**（该政策是在2019年6月发布的政策基础上进行调整，本科和硕士由近2年无购房条件改为1年，博士、其他特殊人才等不再查过去住房交易情况）**

解读：从需求端适当放松人才购房的限制条件，一方面直接促进园区的房屋交易，对于房地产开发端进行一定的纾困

3、湖南资兴：年底前购房给契税补贴、鼓励团购和房企让利销售（2020.4.15）



- 4月15日，湖南省资兴市人民政府办公室印发《资兴市支持促进房地产健康稳定发展若干措施》的通知，《措施》共计12条，主要包括鼓励合理住房消费、支持稳定房地产投资、促进房地产健康有序发展。
- 从政策内容来看，在鼓励合理住房消费部分提到了三项补贴和奖励内容：给予契税补贴、给予特定人群购房安家补贴以及货币安置奖励。同时，《措施》显示，支持平台公司转型参与房地产开发建设和营销，发展房屋租赁市场。并鼓励团购和房企让利销售。

解读：资兴市作为湖南的县级市，本身的外来购房需求偏少，人才引进的难度大，在因城施策的背景下，通过政策来刺激市场复苏的动力也会偏强

4、央行：央行年内第二次下调MLF利率（2020.4.15）

发生日期	发行量(亿元)	利率(%)	利率变动(bp)
2020-1-15	3000	3.25	0
2020-2-17	2000	3.15	-10
2020-3-16	1000	3.15	0
2020-4-15	1000	2.95	-20

数据来源：Wind

- 4月15日，央行公告称，人民银行开展中期借贷便利（MLF）操作1000亿元，中标利率为2.95%，相比此前下降20BP。这也是央行今年第二次下调MLF利率，4月份降息概率有望进一步提升，值得期待。
- 今年以来央行共进行了4次一年期的MLF操作，其中1月15日和3月16日利率未变化，而2月17日和4月15日则分别下调10BP和20BP，利率也从年初的3.25%降到了目前的2.95%，下调趋势明显，但速度较缓慢平稳。

解读：此次MLF政策利率下调后，有助于带动4月LPR利率下行，进而降低企业融资成本

5、国家统计局：3月份一二三线城市新房价格环比涨幅略有扩大（2020.4.16）



- 一二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅略有扩大，二手住宅销售价格环比微涨。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月扩大0.2个百分点，比1月份扩大0.1个百分点；二手住宅销售价格环比在连续两个月持平后上涨0.2%。
- 一二三线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅回落，二手住宅销售价格仅一线城市涨幅微扩。一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.3%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格同比上涨2.4%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。

解读：3月份，随着新冠肺炎疫情防控形势持续向好，生产生活秩序加快恢复，因疫情积压的住房需求呈现出逐步释放的势头，70个大中城市房地产市场价格出现微涨，但总体较为稳定

6、内蒙古赤峰市：鼓励个人购房，二手房交易税财政100%补贴（2020.4.16）



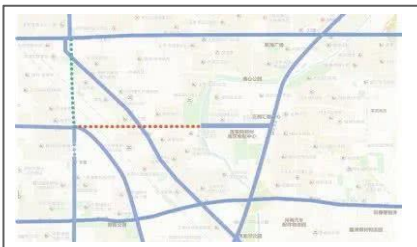
- 4月16日，内蒙古赤峰市委宣传部官方微信号“赤峰发布”发布《赤峰市出台疫情防控期间稳定住房消费若干措施》（简称《措施》）。在鼓励个人购房方面，《措施》提到，自本通知发布之日起，采取“先征后补”方式，给予税收财政补贴。个人购买新建商品房住宅（以首次网签日期为准）的，按其所购房屋实际缴纳税额的50%给予财政补贴；个人购买车库、车位、仓房等地下产品的，按其所购房屋实际缴纳税额的100%给予财政补贴；存量房（含车位等）进行交易的，取得不动产权证后即可上市交易，并按其房屋实际缴纳税额的100%给予财政补贴。

7、国家统计局：2020年一季度国内生产总值（GDP）初步核算结果（2020.4.18）

	绝对数（亿元）		比上年同期增长（%）
	一季度	一季度	
GDP	206294	-6.8	
第一产业	18186	-3.2	
第二产业	75628	-9.6	
第三产业	122480	-5.2	
农林牧渔业	10708	-2.8	
工业	64642	-8.5	
制造业	53152	-10.2	
建筑业	9378	-17.5	
批发和零售业	18750	-17.8	
交通运输、仓储和邮政业	7805	-14.0	
住宿和餐饮业	2821	-35.3	
金融业	21347	6.0	
房地产业	15268	-6.1	
信息传输、软件和信息技术服务业	8928	13.2	
租赁和商务服务业	7118	-9.4	
其他服务业	39660	-1.8	

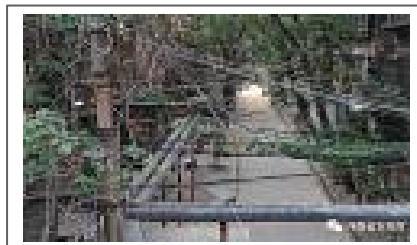
- 4月15日，统计局发布一季度国内生产总值初步核算结果，**GDP同比降幅为“-6.8%”**，GDP是一个国家所有常住单位在一定时期内生产活动的最终成果，是国民经济核算的核心指标，也是衡量一个国家经济状况和发展水平的重要指标。
- [一季度GDP为负]反映两个信息：其一，国内经济情况目前是数十年以来最差，在此情形下全年保“6”已基本不可能，保“5”估计亦是巨大挑战；其二，若中国GDP为负，则全球经济更加不容乐观。“国外疫情峰值”很可能逼迫全球经济在第2季度之后，发生比2008年时期更严重的萧条。

1、郑州：郑州紫荆山路长江路组合式立交列入今年城建计划（2020.4.15）



- 4月15日，郑州市城乡建设局相关工作人员表示，紫荆山路长江路组合式立交及相关工程已经列入郑州市2020年城建计划。这意味着，距离该工程正式建设越来越近。
- 根据目前规划，紫荆山路隧道连续下穿航海路、京广铁路客技站、长江路，隧道全长约2076米。规划长江路上跨桥梁依次跨越紫荆山路、京广铁路客技站、紫辰路、城东路，桥梁全长约1520米。

2、河南：河南省财政下达3亿元支持城镇老旧小区改造（2020.4.15）



- 省财政下达省级补助资金3亿元，支持市县加快推进城镇老旧小区改造工作，主要用于小区内水电路气等配套基础设施和养老抚幼等公共服务设施的建设改造、小区内公共区域修缮和建筑节能改造、支持有条件的加装电梯支出。
- 我省要求，市县要结合本地实际，突出支持重点，及时将资金分解或明确到具体项目，市县住房城乡建设部门督促项目实施单位加快项目进度，提高财政资金使用效益。对于截至2020年11月30日仍未支出的补助资金，省财政将予以收回。

3、郑州：郑州机场三期工程开建（2020.4.16）



- 4月16日上午，郑州机场三期工程启动。此次开工建设的，是北货运区工程及中国邮政郑州航空邮件处理中心项目。工期两年，建成后郑州机场货机位达到25个，年货邮保障能力增至110万吨。
- 作为郑州机场三期工程的重要组成部分，北货运区工程主要服务于大型航空物流企业在郑发展，满足其强化枢纽功能或设立区域性分拨中心、集散中心的需求，其开工建设意味着郑州机场三期工程的启动。

解读：北货运区工程的实施，将有效补齐郑州机场货运基础设施短板、提升货运保障能力，吸附国内外大型航空物流企业集聚发展，带动航空物流和上下游产业加速融合发展，推动郑州国际航空货运枢纽建设迈出新步伐、迈上新台阶

4、郑州：郑州地铁3、4号线年底前开通（2020.4.16）



- 4月16日，郑州市政府办公厅对外发布《郑州市2020年对外开放实施方案》（以下简称《实施方案》），以高水平开放促进高质量发展。方案还提出，轨道交通三期规划所有线路6月底前全部开工，年底前3号线一期、4号线开通运营。与此同时，建设国际消费中心城市，把二七商圈打造成郑州人的精神家园、河南省的消费中心、全国城市复兴的典范，把紫荆山路打造成国内外知名的城市商业大街。

- **3号线**（西北至东南方向）：线路长约25.2km，设车站21座，新柳路站（惠济区）、沙门路站、兴隆铺路站、东风路站、农业路站、黄河路站、金水路站、太康路站、二七广场站、顺城街站、东大街站、城东路站、未来大道站、凤台南路站、中州大道站、通泰路站、黄河东路站、农业东路站、中兴路站、博学路站、航海东路站（经开区）
- **4号线**（西北至东南方向）：线路长约30.1km，设车站27座，老鸦陈站（惠济区）、省体育中心站、北二十里铺站、丰庆路站、张家村站、陈寨东站、沙门站、杨君刘站、森林公园北站、清华附中站、龙湖中环北站、龙湖北站、金融岛北站、金融岛南站、龙湖南站、龙湖中环南站、农业东路站、中央商务区站、会展中心站、商鼎路站、东十里铺站、货站街站、七里河站、果树所站、金岱站、姚庄站、郎庄站（管城区）

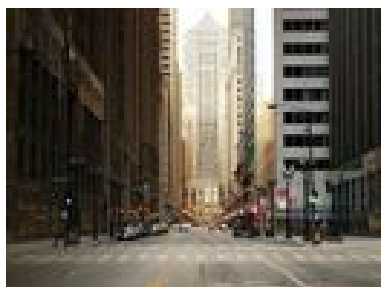
5、河南：鼓励发行消费券！河南九部门十条措施促消费（2020.4.16）



- 4月16日，河南省发展和改革委员会等九部门联合印发《关于促进消费市场扩容提质的若干意见》，提出鼓励发行消费券、促进假日消费、鼓励景区门票实行优惠等十条意见，加快振兴消费市场，有效对冲疫情影响，抓紧抓实抓细促消费工作，满足人民群众消费需要。
- 截至目前，已有南京、杭州、济南、宁波、绍兴、嘉兴、佛山、深圳、重庆等多个城市相继宣布发放消费券提振消费。

解读：这是我省首次鼓励各地通过发放消费券促进消费的政策措施，鼓励采取多种形式促进消费措施，扩大消费市场

6、河南：河南省工行调整首付比例认定再取消（2020.4.17）



- 4月17日，省行下发《关于个人住房贷款有关政策的解读》，第（一）款规定：“在实施“限购”措施的城市，首付购买普通住房的家庭，最低首付款比例为30%；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的家庭，为改善居住条件再次申请个人住房贷款购买普通住房的，最低首付款比例为40%。”第（二）款规定：“在不实施“限购”措施的城市，首次购买普通住房的家庭，最低首付款比列为20%；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的，最低首付款比例为30。”但随后又取消了关于《解读》中首付比例的认定问题，郑州限购区域二套房仍执行首付60%。

7、郑州：2019年郑州各区GDP公布（2020.4.18）

郑州市各区县2019年GDP排名				
排名	地区	2019年GDP (单位:亿元)	2018年GDP (单位:亿元)	名义增速
一	郑州市	11589.7	10143.3	14.26%
1	金水区	1752.5	1378.8	27.10%
2	郑东新区	1139.63	538.12	111.78%
3	经开区	1059.03	732.38	44.60%
4	航空港实验区	980.80	800.24	22.56%
5	巩义市	801.2	815.6	-1.76%
6	二七区	754.8	658.8	14.56%
7	新郑市	720.32	769.01	-6.33%
8	中原区	688.6	470.7	46.28%
9	新密市	683.10	791.83	-13.73%
10	管城区	654.8	383.1	71.7%

- 4月18日，来自郑州市统计局的消息，2019年，金水区、郑东新区、经开区GDP均超过了千亿元，其中，郑东新区2019年GDP名义增长速度达111.78%。
- 数据显示，2019年，金水区GDP初步核算为1752.5亿元，高居全市第1位。相比2018年初步核算值增长了373.6亿元，名义增长速度为27.10%，增速比全市平均值高了12个百分点。

解读：郑州以15.48亿元的优势超过长沙，位列第15位，成为中部经济“第二城”，仅次于武汉，成为中部经济“榜眼”

8、新乡市平原示范区：新乡市平原示范区到郑州公交开通 跨黄河只需2元（2020.4.18）



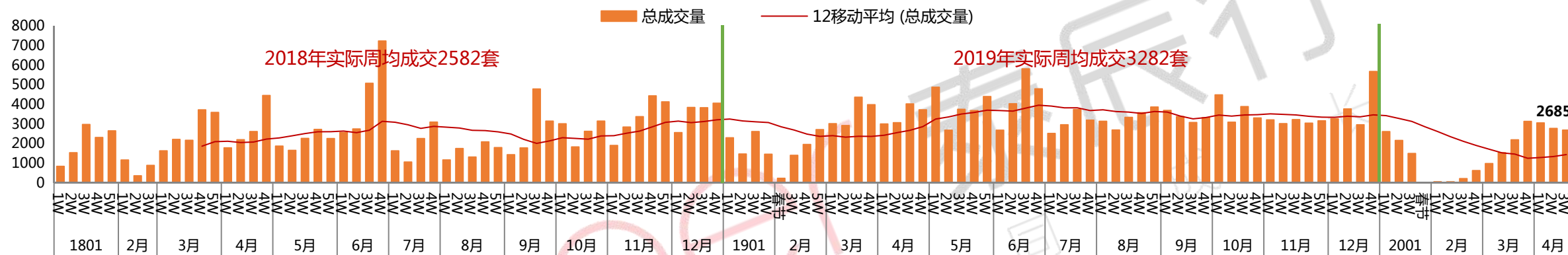
- 自4月18日起，新乡市平原示范区到郑州市的公共交通线路开通。这标志着郑新一体化再按“快进键”，黄河两岸互联互通进程加快。该线路分为601路、602路。601路的路线是：平原示范区客运站-市民之家-滨湖大道卫河路站-恒山路丹江路（去程）/恒山路长江大道北（回程）-郑州东三环-郑州东站（对接郑州地铁1号线）。602路也从平原示范区客运站始发，经河南现代农业开发基地、河南省物流职业学院、新乡医学院三全学院（平原校区）、郑州市花园路口，到达郑州客运北站（对接郑州地铁2号线）。

解读：作为郑新融合的“桥头堡”，平原示范区是郑州都市圈核心地区的重要组成部分，便利的公共交通是最基础的因素，必将为企业发展起到提质增效的作用

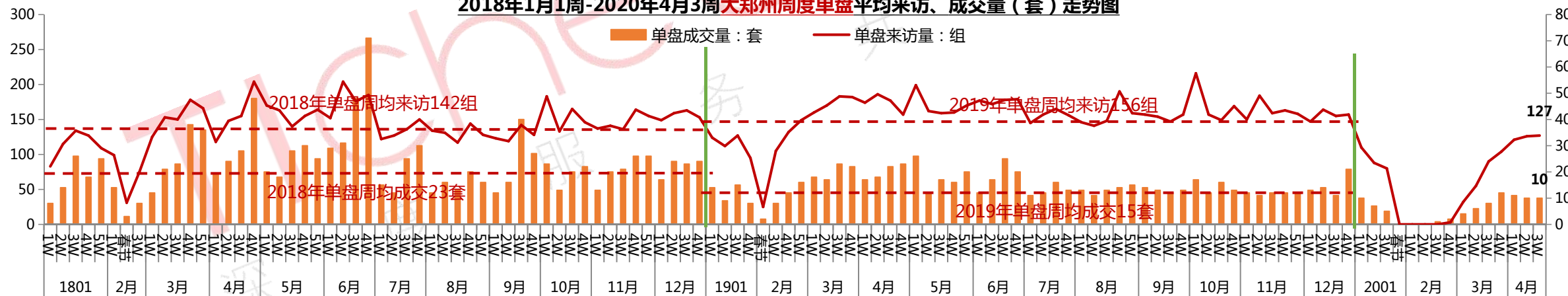
市场监控-大郑州整体数据

4月3周成交总量**2685套**，环比-3%；单盘周均来访**环比+1%**，单盘周均成交量**环比持平**

2018年1月1周-2020年4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4月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

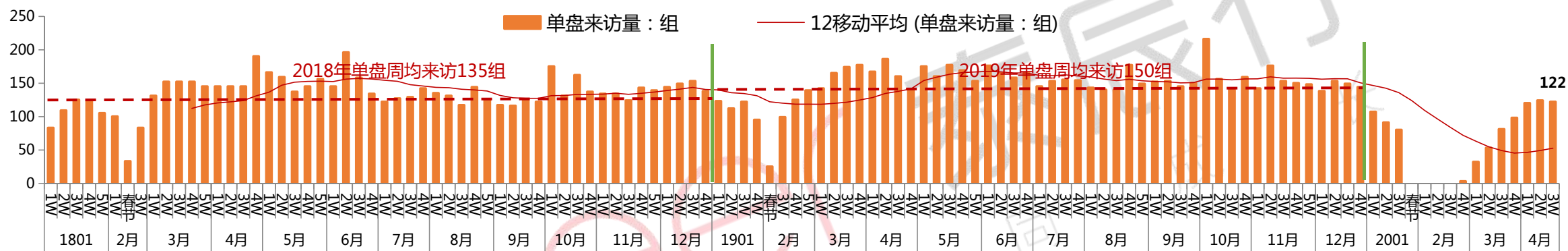


◆ 4月3周大郑州实际监控到住宅项目277个，共计来访35173次，其中单盘平均来访127次；监控到住宅在售项目267个，共计成交2685套，单盘平均成交10套；其中无货在售项目4个，全新待售项目16个

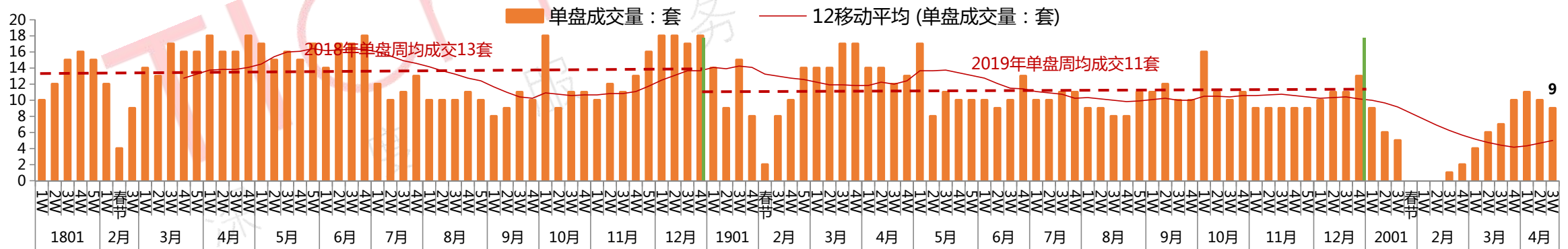
市场监控-大郑州平销数据

4月3周平销项目单盘周均来访量**环比-2%**，**同比-24%**；单盘周均成交量**环比-10%**，**同比-25%**

2018年1月1周-2020年4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4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：4月3周住宅平销套数TOP10共计销售**462**套，环比-10%

住宅销售：4月3周住宅销售套数TOP20共计销售**888**套，环比-8%

★ 4.13-4.19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	谦祥钱隆城	高新区	67	高层	13900	0.73
2	恒大未来之光	航空港区	65	小高层	8300	0.72
3	碧桂园名门时代城	管城区	64	高层	精装12500-13300	0.70
4	正商生态城	管城区	47	高层、洋房	高层11000 洋房13000	0.52
5	建业云境	航空港区	45	高层	7500	0.50
6	万科城	高新区	37	高层	精装12500	0.41
7	绿地公园城	管城区	37	高层	13000	0.41
8	亚星盛世云水居	二七区	35 (分销带客)	高层	13500	0.39
9	孔雀城公园海	龙湖镇	33	高层、洋房	高层7600 洋房8000	0.38
10	朗悦公园府	高新区	32	高层	15400	0.36

★ 4.13-4.19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	高新区	融信朗悦时光之城	74	11	管城区	绿地公园城	37
2	中原区	保利心语	70	12	新郑	佳兆业悦峰	36
3	高新区	谦祥钱隆城	67	13	二七区	亚星盛世云水居	35
4	航空港区	恒大未来之光	65	14	新郑	孔雀城公园海	33
5	管城区	碧桂园名门时代城	64	15	高新区	朗悦公园府	32
6	新郑	融侨美域	50	16	荥阳	清华大溪地	32
7	管城区	正商生态城	47	17	新郑	康桥那云溪	32
8	航空港区	建业云境	45	18	高新区	恒大城	31
9	金水区	天伦风华苑	45	19	金水区	碧桂园天麓	29
10	高新区	万科城	37	20	荥阳	新城郡望府	27

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

本周郑州市区新增预售**5**个项目，其中住宅**2106**套，**21.79万m²**，未推**959**套，未推面积**10.19万m²**

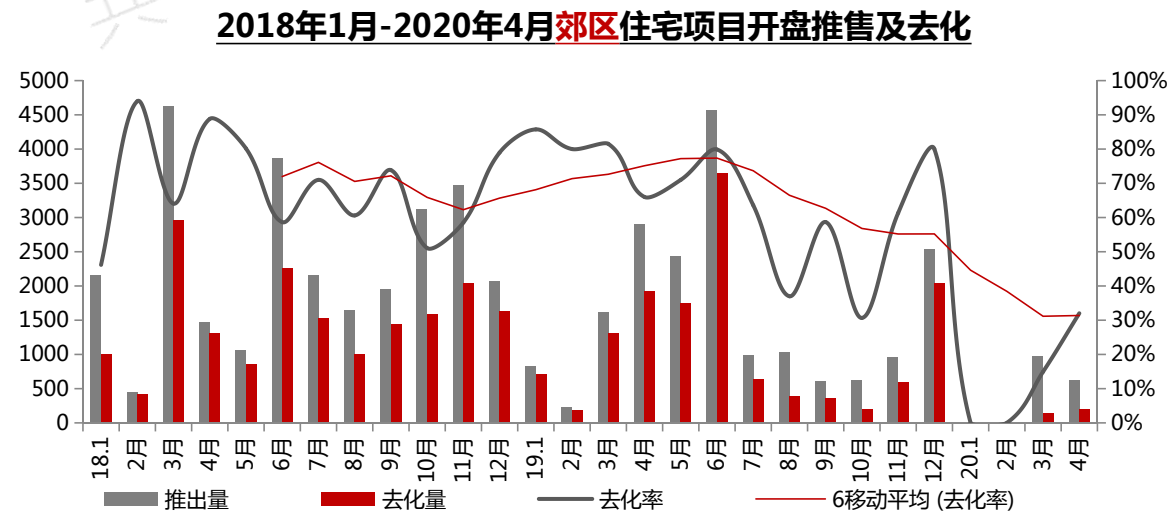
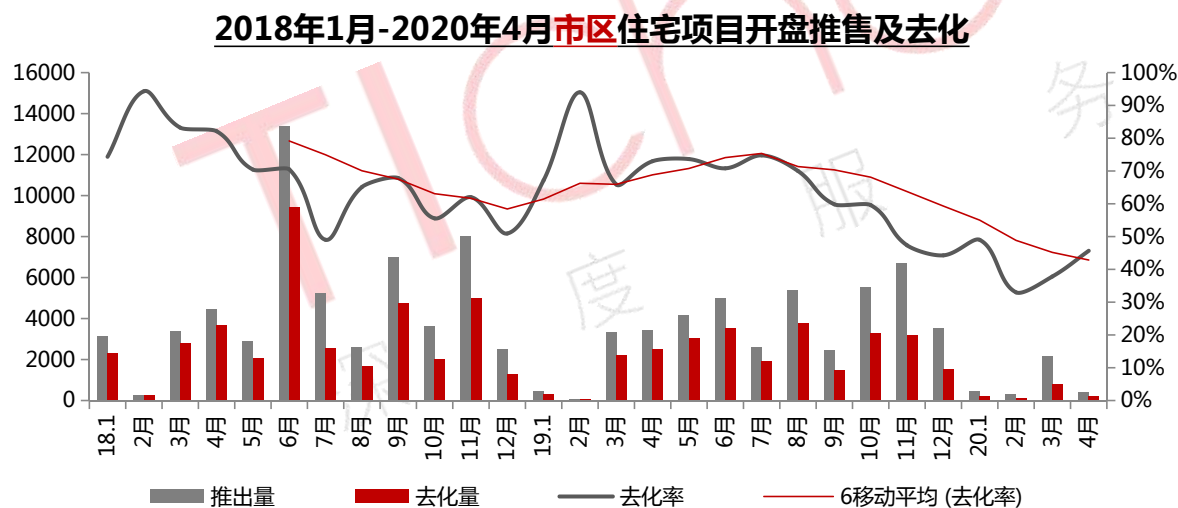
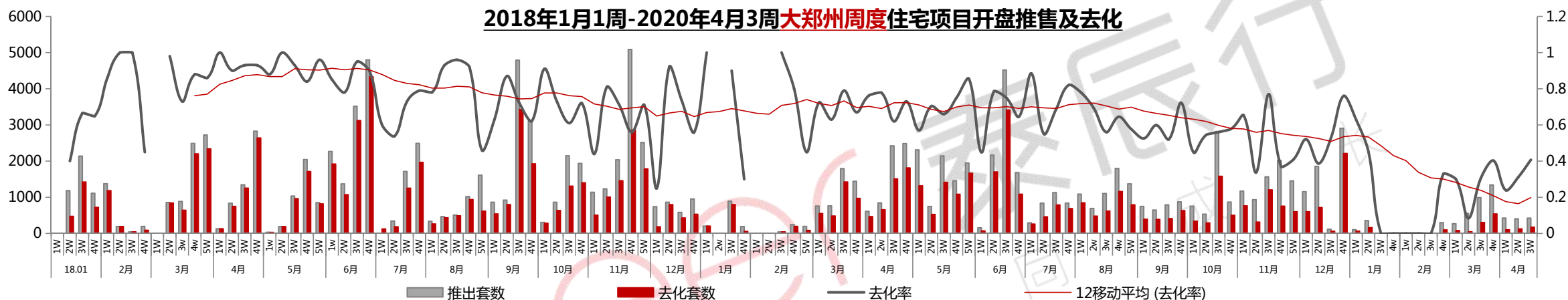
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万m²)	住宅建面(万m²)	住宅套数	非住宅建面(万m²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m²)
管城区	【2020】郑房 预售字(4932) 号	抱朴园	东方鼎盛花样城	2020/4/13	住宅	1	1.51	1.51	168	0	0	15年内购， 6500-7600
管城区	【2020】郑房 预售字(4933) 号	富田兴和城八号 院	富田城九鼎华府	2020/4/13	居住	1/2	2.84	2.84	264	0	0	已推，高层毛坯 均价12500
管城区	【2020】郑房 预售字(4931) 号	丹桂轩	东方鼎盛花样城	2020/4/13	住宅/商业	1	3.04	2.87	310	0.17	9	15年内购， 6500-7600
中原区	【2020】郑房 预售字(4934) 号	融信融园	融信奥体世纪	2020/4/13	成套住宅	2/3	2.86	2.86	263	0	0	未推
管城区	【2020】郑房 预售字(4935) 号	绿地书锦苑	绿地公园城	2020/4/14	住宅	1/4/5	4.38	4.38	405	0	0	已推，高层精装 11500-12500
二七区	【2020】郑房 预售字(4936) 号	亚星环翠居	亚星金运外滩	2020/4/15	住宅/商业	1/5/6	7.41	7.33	696	0.07	4	未推
合计							22.04	21.79	2106	0.24	13	—

新增预售-近郊

本周近郊新增预售**8**个项目，其中住宅共**1893**套，**21.66万m²**，未推**909**套，未推面积**9.81万m²**

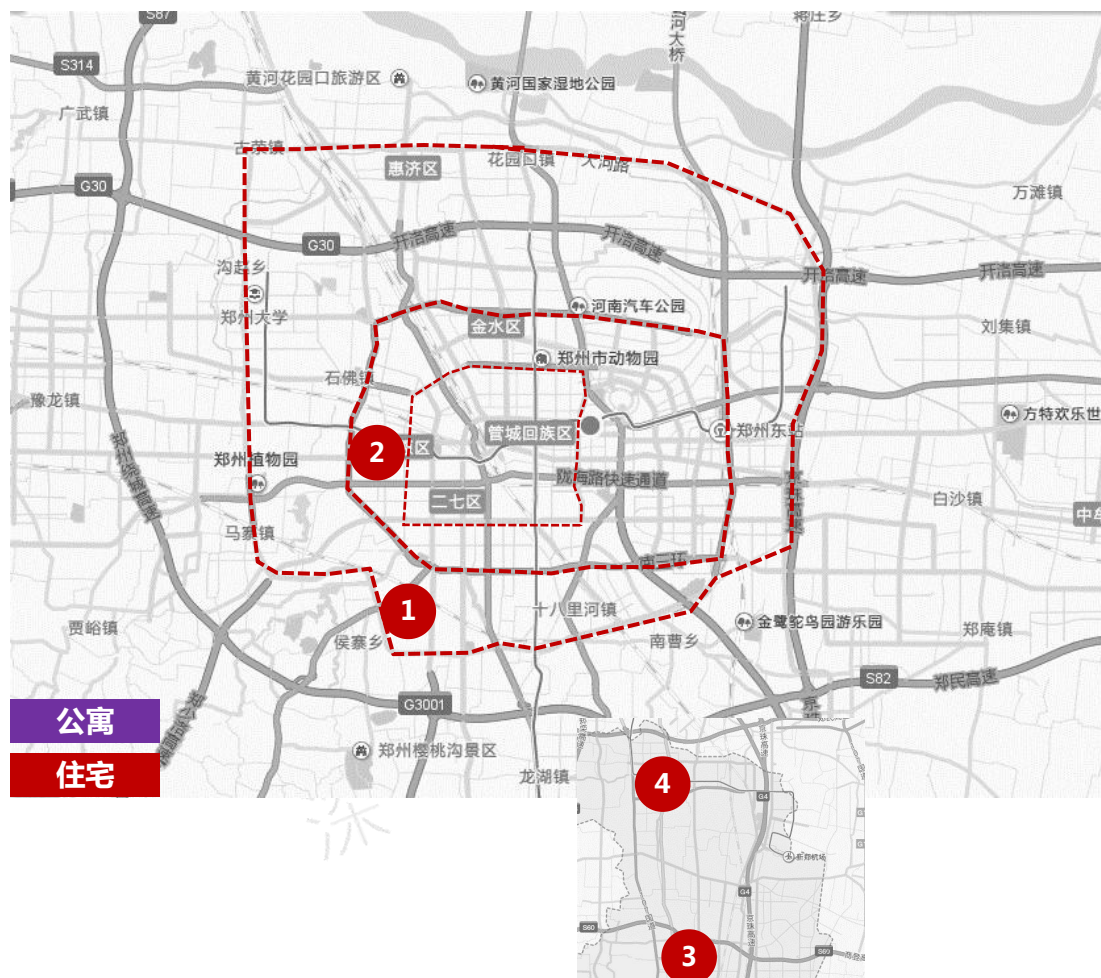
区域	预售许可证号 (预售)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万m²)	住宅建面(万m²)	住宅套数	非住宅建面 (万m²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m²)
航空港区	G0398	郑州建港置业有限公司建业建港项目	建业云境	2020/4/14	成套住宅	2/4/5/7/8/9/10	6.84	6.84	610	0	0	已推8/10，高层毛还均价7500
航空港区	G0399	中建·森林上郡3号地	中建森林上郡	2020/4/15	住宅	3/5/6	3.01	3.01	258	0	0	未推
新郑	200031	佳兆业悦峰二期	佳兆业悦峰	2020/4/15	成套住宅	14-1/14-2/14-6	2.38	2.38	166	0	0	已推，高层毛还均价8000
新郑	200035	永丰乐城公园里	永丰乐城	2020/4/16	成套住宅	13/14/15	5.89	5.89	583	0	0	未推
新郑	200034	永丰乐城阳光里	永丰乐城	2020/4/16	成套住宅	10/11	0.91	0.91	68	0	0	未推
新郑	200032	成益峰景小区	大发融悦四季	2020/4/16	成套住宅	1	1.23	1.23	108	0	0	已推，高层毛还均价7000
新郑	200033	成益峰景小区	大发融悦四季	2020/4/16	成套住宅	3/5	1.24	1.24	88	0	0	已推，洋房毛还均价8000
中牟	ZM200020	锦官苑(1号院)	锦官苑	2020/4/17	办公	2	2.27	0	0	2.27	504	已推，均价7600
中牟	(2020)郑房预字第ZM200021号	生态城一号院	碧桂园生态城	2020/4/17	住宅	16	0.16	0.16	12	0	0	政府团购地块，洋房毛还均价14000
中牟	(2020)郑房预字第ZM200007号	建业拾捌壹期	建业J18	2020/4/17	办公/服务型公寓	C1/C2	4.96	0	0	4.96	911	未推
合计							28.89	21.66	1893	7.23	1415	—

本周大郑州共计**4**个项目开盘，因蓄客不足或项目近期推盘节点密集，去化较差，总体去化率为**41%**



本周开盘汇总

本周大郑州**4个项目**开盘，共计**推出425套**，**去化173套**，**整体去化率41%**
市区项目2个，位于西南方向；新郑项目2个，距主城区较为偏远，整体去化效果较差



住宅项目推售情况

序号	开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率	成交均价：元/m²
1	郑州华侨城	洋房	32	17	53%	16000（毛坯）
2	保利心语	高层	77	70	91%	14000（毛坯）
3	佳兆业悦峰	小高	64	36	56%	7500（毛坯）
4	融侨美域	高层	252	50	20%	8500（毛坯）
合计			425	173	41%	—

项目动态-开盘 (郑州华侨城-销售概况)

4月18日针对一期2号院洋房9#进行开盘，推出32套，去化17套，去化率53%

项目位置	二七区郑密路南四环向北1000米		开发公司	郑州华侨城都市置业有限公司	
占地	总占地2399亩 2号院60亩	建面	总建面160万m² 2号院11.3万m²	容积率	1.99
营售团队	自销+盛励		解筹率	71%	
蓄客及到访	2020年3月29号开始蓄客，截至开盘前共计认筹约24组；				
成交价格	洋房毛坯均价16000元/m²				
竞品价格	亚星观邸高层大户型17500元/m²（毛坯）				
优惠方式	①开盘当天定房优惠1%+10000元优惠；②按揭优惠2%；③一次性优惠4%；④认筹20000优惠10000；⑤按时签约优惠5000；				
推广渠道	自渠（仅甲方接）（底薪5000，一套3000提成）				
客户来源	管城区和二七区客户为主，大部分为年龄段32-45岁首改和再改客户				
推广渠道	房天下，米宅，搜狐，腾讯线上专题报道；无分销				
交房标准	毛坯：送地暖和双向流新风系统				
预售情况	取证日期：2020/3/27；（2020）郑房预字第4908号；32套（2号院9#）				
备注	认筹排号选房				



去化分析：

去化效果较差

- 1) 开盘节点过于密集，部分客户持观望态度；
- 2) 9#楼在区域中央位置，采光和景观较其他楼栋，不具优势；
- 3) 洋房价格偏高，且无首付分期，客户置业压力较大

项目 近期 开盘	推出时间		2019-10-19	2019-12-7	2019-12-29	2020-1-11	2020-3-21	2020-3-29	2020-4-12	2020-4-18
	高层/ 小高层	推出楼栋	一号院高层1#、2#、3#、6#	一号院高层5#	二号院小高层10#	二号院小高层11#	二号院小高层5#	二号院小高层8#	二号院小高层2#	——
		成交价格 (元/m ²)	12700 (毛坯)	12900 (毛坯)	13000 (毛坯)	13000 (毛坯)	13200 (毛坯)	——	13300 (毛坯)	——
		成交套数/供应套数	246/479	28/128	48/72	33/70	43/67	——	23/68	——
	洋房	推出楼栋	洋房9#、10#、12#、13#	无	洋房13#	洋房12#	——	洋房8#	——	洋房9#
		成交价格 (元/m ²)	标准层15300、底层20000、顶层14600	无	标准层16000、底层20000、顶层15000	标准层16000 顶层15000 首层20000	——	标准层16200 顶层15500 首层20000	——	标准层16000 顶层15300 首层20000
		成交套数/供应套数	54/242	无	12/32	10/32	——	24/32	——	17/32

项目动态-开盘 (郑州华侨城-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	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	9#	2D	1T2	8F	四室两厅两卫	143	标准层16000 顶层15300 (无赠送) 首层20000 (赠送70m²地下室和45m²花园)	32	17	53%
	合计								32	17	53%

洋房9#平层图



项目动态-开盘 (郑州华侨城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

洋房户型方正，结构设计紧凑，空间功能齐全，客户整体接纳度较高

洋房-143m²四室两厅两卫



优势：

- 南侧一厅两室均带大阳台，采光性良好；
- 143m²四室两卫，带衣帽间设计，户型结构紧凑，功能区齐全，实用性强；
- 主卧套间设计，四室有卧室和书房，主卧套间设计，面积分布和功能设计合理；
- U型厨房设计，且卫生间干湿分离。

劣势：

- 客厅东西两侧各一个卧室，动静分区不合理；
- 餐厅紧邻卫生间，部分客户认为较不合理；
- 卧室和客厅公用阳台，部分客户接纳度较低。

项目动态-开盘 (融侨美域-销售概况)

4月18日现场推售高层35#共计**252套**房源，截止当天下午去化**50套**，去化率**20%**

项目位置	新郑龙湖镇紫荆山南路阳光大道东约200米路北		开发公司	郑州融侨房地产开发有限公司	
占地	58亩	建面	20万㎡	容积率	2.99
营销团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访约120组客户，多为分销拉访				
成交价格	高层毛坯均价8500元/㎡				
竞品价格	康桥那云溪毛坯高层9000元/㎡				
优惠方式	①认购优惠4%；②按时签约优惠4%；③按揭优惠4%				
客户来源	龙湖镇地缘性客户较多，部分市区外溢刚需客户				
销售渠道	分销：贝壳，佣金2.4%-3%				
交房标准	毛坯				
预售情况	预售证号：（2020）新房管预字第200001号，于2020.3.23取得，35#可售252套				
备注	首付分期：首付5%，3年5次还清，无息				

本案近期开盘	推出时间		2019-12-21	2020-4-18
	高层	推出楼栋	高层36#	高层35#
		成交价格	高层毛坯均价8300元/m²	高层毛坯均价8500元/m²
		成交套数/供应套数	48/204	50/252



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化分析：

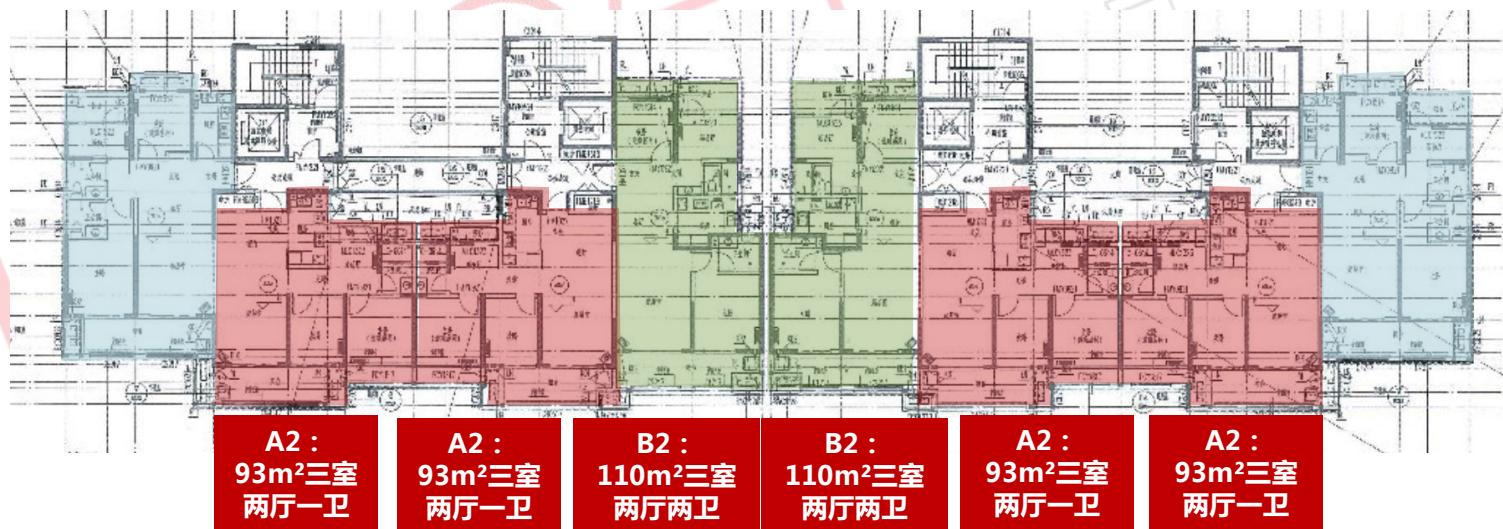
去化效果较差

- 1) 前期融侨城一二三期业主持续维权带来负面影响，客户认可度一般；
- 2) 项目距离地铁口较远（最近距小乔地铁站直线距离1.6km），交通较差；
- 3) 该项目位于飞机航道范围内，飞机噪音对社区生活有较大影响，对此客户具有一定抗性

项目动态-开盘 (融侨美域-产品分析)

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	35#	2T4	2	29+34F	A2三室两厅一卫	93	8500	126	30	24%
						B1三室两厅两卫	110	8500	63	12	19%
						B2三室两厅两卫	110	8400	63	8	13%
	合计								252	50	20%

高层35#标准层平面图



项目动态-开盘 (融侨美域-户型分析)

110m²三室两厅两卫



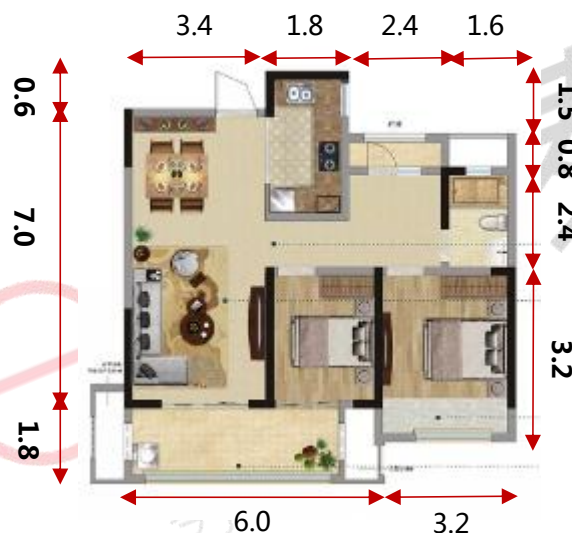
优势：

- 南向双开间阳台，采光较好
- 主卧套房设计，方便居住

劣势：

- 活动室面积小，使用不便

93m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，动静分区，三面宽朝南，双阳台设计

劣势：

- 活动室面积小，位置尴尬，利用率差

110m²三室两厅两卫



优势：

- 入户玄关，保证私密性
- 南向双开间阳台

劣势：

- 户型狭长，影响通透性

项目动态-开盘 (佳兆业悦峰-销售概况)

4月18日加推二期小高层1#，共计64套房源，3月底起蓄客，截止当天去化36套，去化率56%

项目位置	新郑市 文化路与创业路交汇处		开发公司	新郑市佳兆业房地产开发有限公司	
占地	49.5亩	建面	8.4万㎡	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	84%	
蓄客及到访	3月底开始交1万认筹，开盘前蓄客43组				
成交价格	7500元/㎡				
竞品价格	新郑碧桂园小高层8600元/㎡（精装）				
优惠方式	①认筹1万抵3万；②按揭优惠3%，全款优惠6%；③开盘当天优惠2%；④按时签约优惠3%				
客户来源	以新郑本地客户为主				
销售渠道	分销为汉家，佣金点位2-2.5%				
交房标准	毛坯				
预售情况	预售证：200031				
备注	首付延期：认购60天内交齐首付款				



本次开盘去化分析：

去化效果较差，具体原因如下：

- 1) 本次加推客户数量有限、蓄客量不足；
- 2) 1#楼位置相对较差，相较其他在售楼栋客户有一定抗性；
- 3) 本次加推户型较为单一，且为大面积产品，有首付延期但无首付分期，置业门槛没有实质性降低

项目 近期 开盘	推出时间		2018-7-28	2019-1-19	2019-5-11	2020-4-18
	高层	推出楼栋	小高层2#、3#、9#	小高层6#	—	小高层1#
		成交价格	8200元/m²（毛坯）	8300元/m²（毛坯）		7500元/m²（毛坯）
		成交套数/供应套数	211/240	48/72		36/64
	洋房	推出楼栋	—	—	洋房	—
		成交价格			9500元/m²（标准层）	
		成交套数/供应套数			19/35	

项目动态-开盘（佳兆业悦峰-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	2T2	17F	两室两厅两卫 （首层）	114	7100	4	0	0%
						三室两厅两卫 （标准层）	128	7500	60	36	60%
	合计									64	36

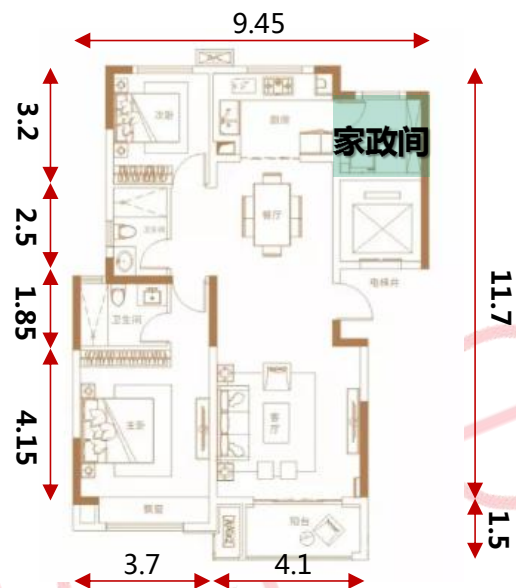
高层1#标准层平面图



项目动态-开盘 (佳兆业悦峰-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

114m² 两室两厅两卫 (首层户型)



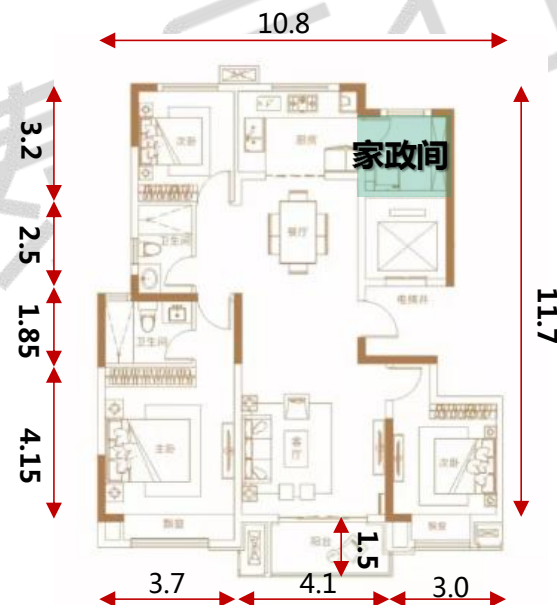
优势：

- 北侧家政间设计便于收纳

劣势：

- 两房设计功能性欠佳

128m² 三室两厅两卫 (标准层户型)



优势：

- 三开间朝南，户型方正
- 北侧家政间设计便于收纳

劣势：

- 户型无明显劣势

项目动态-开盘 (保利心语-销售概况)

4月19日加推二期高层2#剩余部分房源，共计77套房源，截止当天中午12点，去化70套，去化率91%

项目位置	中原区 中原路与华山路交叉口		开发公司	郑州煜盛房地产开发有限公司	
占地	二期占地36亩	建面	二期17万㎡	容积率	7.71
营售团队	盛励/保顾		解筹率	77%	
蓄客及到访	4月15日开始蓄客，截止开盘蓄客约90组				
成交价格	均价14000元/㎡				
竞品价格	阳光城丽景公馆高层毛坯均价13700元/㎡（同类型产品暂无竞品）				
优惠方式	1万元认筹，优惠1%；开盘当天优惠1%；按时签约1%；正常按揭1%				
客户来源	中原区及市区投资客户				
销售渠道	无分销，全民经纪人2000元/套				
交房标准	毛坯				
预售情况	【2019】郑房预售字（4731）号				
备注	首付分期：无				



本次开盘去化分析：

去化效果较好

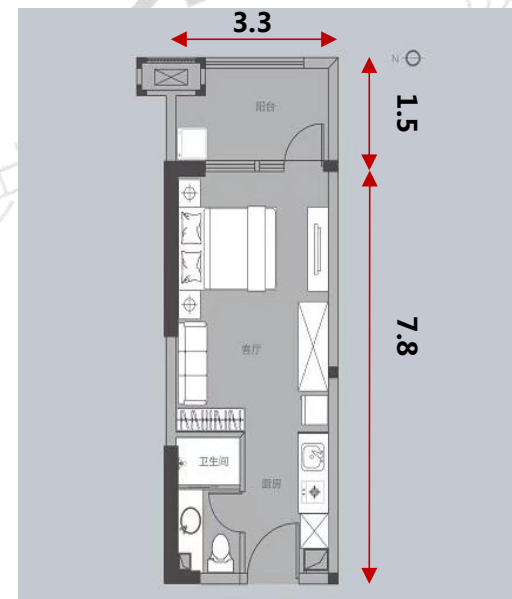
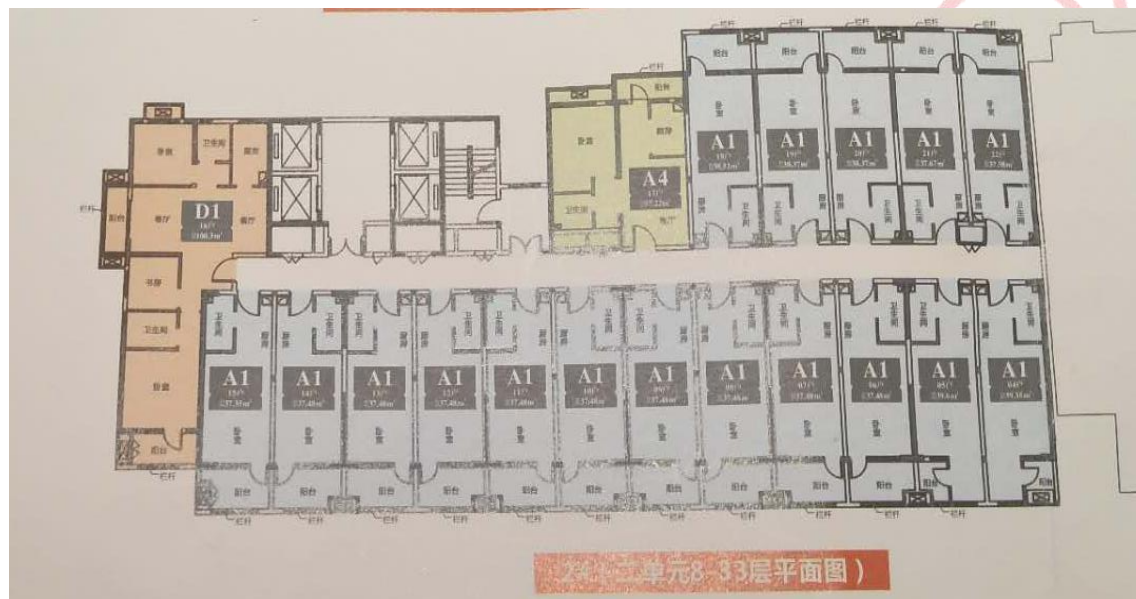
- 1) 此次加推产品面积较小，类型稀缺，总价低，购买压力较小；
- 2) 距离上次开盘时间长，且项目一期已交房，老业主基础好，项目客户积累较多；
- 3) 本次加推相较于去年同类型产品开盘降价500元/m²

项目 近期 开盘	推出时间		2019-10-1	2019-11-26	2019-12-6	2020-4-19
	高层	推出楼栋	三期高层 2#、3#	三期高层1#	三期高层4#	二期高层2#
		成交价格	均价:14800元/m² (毛坯)	108m²:14700-14900元/m² (毛坯) 133m²:14700-14900元/m² (毛坯)	104m²:14700元/m² (毛坯) 129m²:15200元/m² (毛坯)	37m² : 14000元/m²
		成交套数/供应套数	150/224	75/128	43/58	70/77

项目动态-开盘 (保利心语-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	梯户比	单元	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#	4T19	共2D	33F	一室	37	均价14000	77	70	91%
	合计								77	70	91%

高层2#2单元标准层平面图



高层-37m²一室一卫

优势：

- 户型紧凑带阳台，整体较为实用

劣势：

- 梯户比较高，居住舒适度较差
- 户型东西朝向，日晒时间有限

土地梳理-总览

本周大郑州**供应16宗**土地，市区9宗，447亩，近郊区域（新郑、中牟）7宗，484亩；仅高新区**成交2宗**地（碧桂园西湖），共计172亩；下周**预拍1宗**，共计8亩，位于登封市

大郑州本周整体供销情况

16宗
931亩

2宗
172亩

本周供应：环+1064%

本周成交：环比+1129%

863万
元/亩

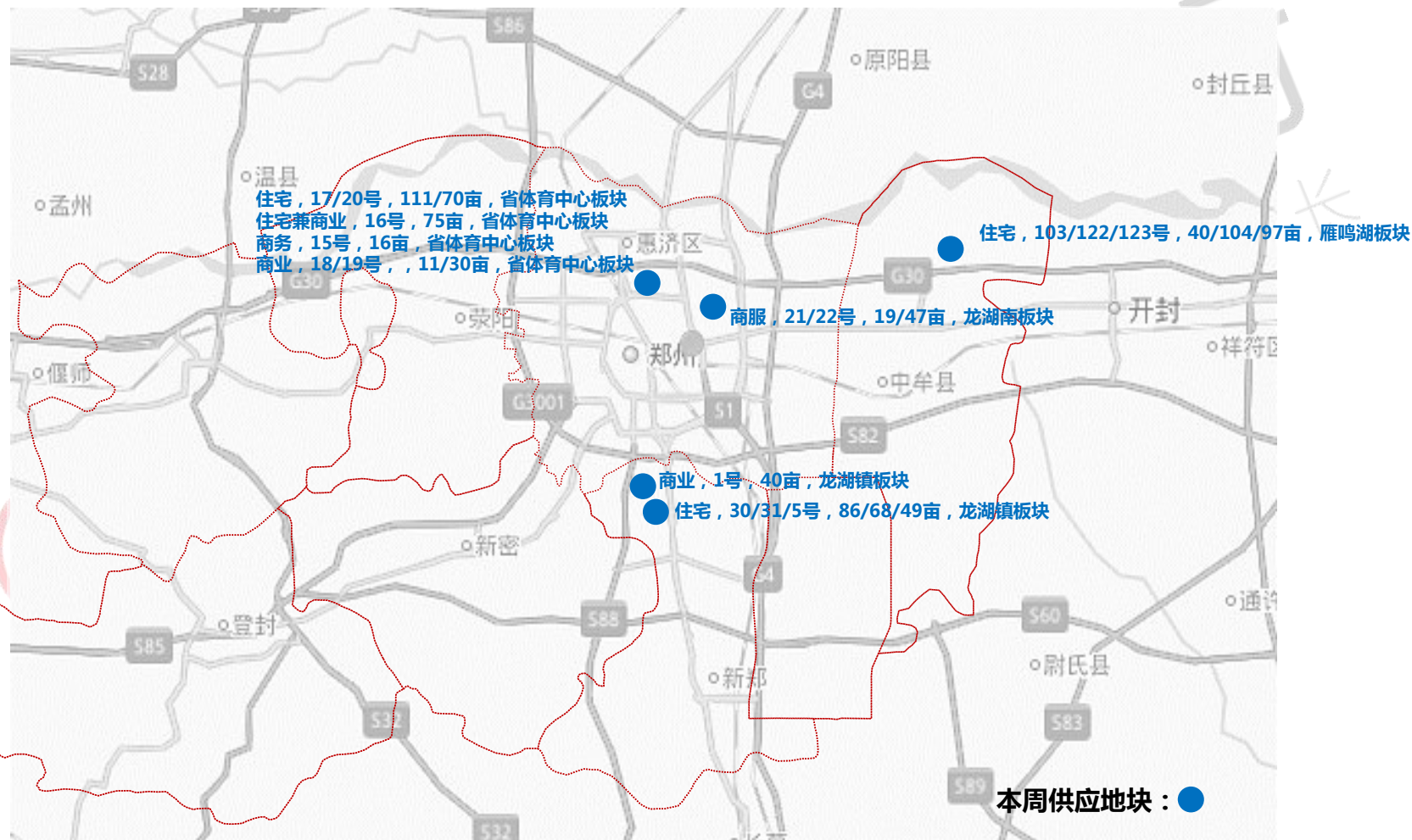
3421
元/m²

本周地价：环比+1338% 本周楼面价：环比+470%

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	447	9	172	2	863	3421	0	0	0	0
近郊	484	7	0	0	0	0	0	0	0	0
远郊	0	0	0	0	0	0	0	0	8	1

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
2020/4/13	2020/5/13	郑政出【2019】103号（网）	中牟县雁鸣湖生态文明示范区雁鸣大道以北、牧月路以西、润泽路以南	中牟	40	住宅	4.03	1.5	9932	247	2466	—	—	—	商品房	挂牌限制如下：1、限制销售对象：土地竞买人所建住宅仅限销售在中牟汽车产业集聚区内已注册工业企业或关联企业具有劳动关系的员工；2、土地竞得人依法获得土地使用权后，中牟汽车产业集聚区管委会作为项目监督主体
2020/4/13	2020/5/13	郑政出【2019】122号（网）	中牟县雁鸣湖生态文明示范区雁鸣大道以北、牧月路以西、润泽路以南	中牟	104	住宅	10.39	1.5	25861	249	2488	—	—	—	商品房	
2020/4/13	2020/5/13	郑政出【2019】123号（网）	中牟县雁鸣湖生态文明示范区雁鸣大道以北、牧月路以西、润泽路以南	中牟	97	住宅	9.74	1.5	24125	248	2477	—	—	—	商品房	
2020/4/14	2020/5/18	郑政新郑出（2019）30号（网）	龙湖镇大学南路东侧、规划三路南侧	新郑	86	住宅	14.25	2.5	26520	310	1861	—	—	—	商品房	—
2020/4/14	2020/5/18	郑政新郑出（2019）31号（网）	龙湖镇新老107连接线北侧、规划四路西侧	新郑	68	住宅	11.37	2.5	21345	313	1878	—	—	—	商品房	—
2020/4/15	2020/5/26	郑政新郑出（2020）1号（网）	龙湖镇泰山路北侧、规划一路东侧	新郑	40	商业	5.36	2	6776	168	1263	—	—	—	商品房	—
2020/4/16	2020/5/19	郑政新郑出（2020）5号（网）	龙湖镇大学南路辅道东侧、规划四路北侧	新郑	49	住宅	8.20	2.5	14764	300	1800	—	—	—	商品房	—
合计					484	—	63.34	—								

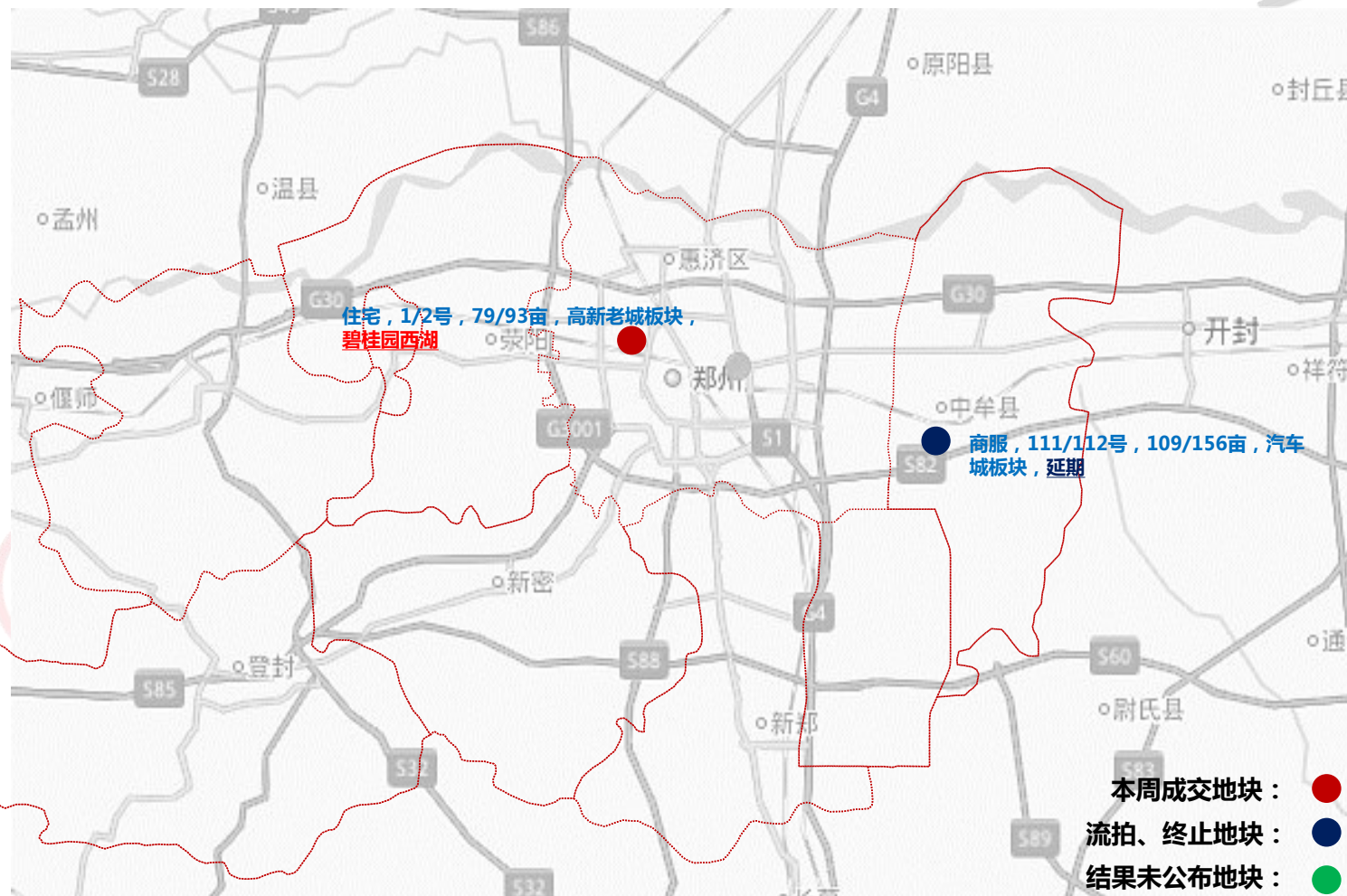
土地梳理-本周供应

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
2020/4/17	2020/5/20	郑政出〔2020〕15号（网）	丰庆路西、博卉路南	金水区	16	商务	10.14	9.5	24463	1527	2412	美盛	美盛教育港湾	陈砦、庙李	——	——
2020/4/17	2020/5/20	郑政出〔2020〕16号（网）	普庆路东、博卉路南	金水区	75	住宅兼商业	29.36	5.9	102175	1369	3481	美盛	美盛教育港湾	陈砦、庙李	——	——
2020/4/17	2020/5/20	郑政出〔2020〕17号（网）	北三环北、普庆路西	金水区	111	住宅	44.47	6	154186	1387	3467	美盛	美盛教育港湾	陈砦、庙李	——	——
2020/4/17	2020/5/20	郑政高出〔2020〕4号（网）	池北路北、郁香路东	高新区	68	商业兼住宅	13.56	3	56657	835	4177	——	——	——	商品房	住宅比例大于25%且小于30%
2020/4/17	2020/5/20	郑政出〔2020〕18号（网）	新龙路南、文化北路西	金水区	11	商业	1.72	2.3	10237	912	5947	翰宇	翰宇天悦城	张家村	安置	——
2020/4/17	2020/5/20	郑政出〔2020〕19号（网）	金冠路北、园田北路东	金水区	30	商业	9.68	4.9	34358	1159	3548	翰宇	翰宇天悦城	张家村	安置	——
2020/4/17	2020/5/20	郑政出〔2020〕20号（网）	三全路南、文化北路西	金水区	70	住宅	19.48	4.2	77217	1110	3963	翰宇	翰宇天悦城	张家村	安开混合	——
2020/4/18	2020/5/21	郑政东出〔2020〕21号（网）	龙湖中环南路南、如意西路东	郑东新区	19	商服	3.85	3	18300	951	4753	——	卢森堡中心	——	商品房	产业准入用地
2020/4/18	2020/5/21	郑政东出〔2020〕22号（网）	如意河东二街南、如意东路东	郑东新区	47	商业	6.21	2	41000	880	6599	——	北京华联龙湖运河里	——	商品房	产业准入用地
合计					447	——	138.47	——								

土地梳理-本周成交分布图

本周大郑州土地成交分布图



土地梳理-本周成交

本周大郑州土地成交信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积（亩）	用途	是否安置	建面（万㎡）	容积率	成交价（万元）	单价（万元/亩）	楼面价（元/㎡）	溢价率	周边标杆项目 售价（元/㎡）	参与企业数量	买受人	备注
2020/4/13	郑政高出〔2020〕1号（网）	站北路北、新荣路东	高新区	79	住宅	商品房	21.06	4	69279	877	3290	0%	恒大城精装高层14200	1	郑州高新碧桂园房地产开发有限公司	碧桂园西湖后期用地
2020/4/13	郑政高出〔2020〕2号（网）	站北路南、凯旋路东	高新区	93	住宅	安置	22.37	3.6	79291	851	3544	0%	恒大城精装高层14200	1	郑州高新碧桂园房地产开发有限公司	碧桂园西湖后期用地
合计				172	—		43.43	—								

本周大郑州土地延期信息

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
2020/4/16	牟政出〔2019〕111号（网）	中牟汽车产业集聚区，宏达路南、文通路西、文汇路东、郑民高速辅道北	中牟	109	商服	商品房	18.09	2.5	—	—	—	—	—	—	—	延期至4月30日竞拍，郑州汽车服务业博览园宏达车业广场项目
2020/4/16	牟政出〔2019〕112号（网）	中牟汽车产业集聚区，远航路南、文通路西、宏达路（顺利路）北、文汇路（恩平路）东	中牟	156	商服	商品房	25.95	2.5	—	—	—	—	—	—	—	延期至4月30日竞拍，华美汽车博览园项目
合计				264	—		44.03	—								

楼市分享-新盘 (禹洲嘉誉风华-项目概况)

禹洲入郑第一盘，生态优越+产品赠送面积大、性价比高

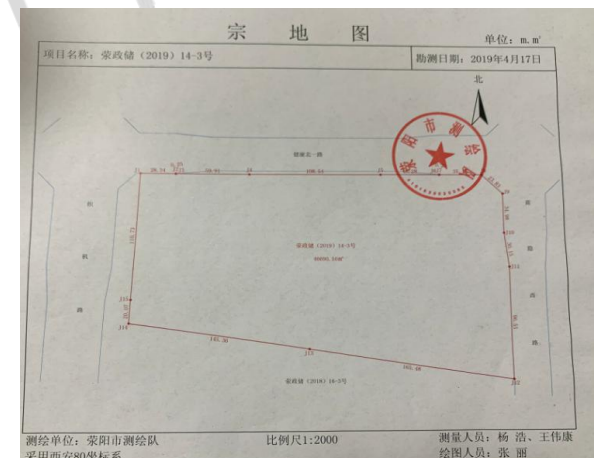
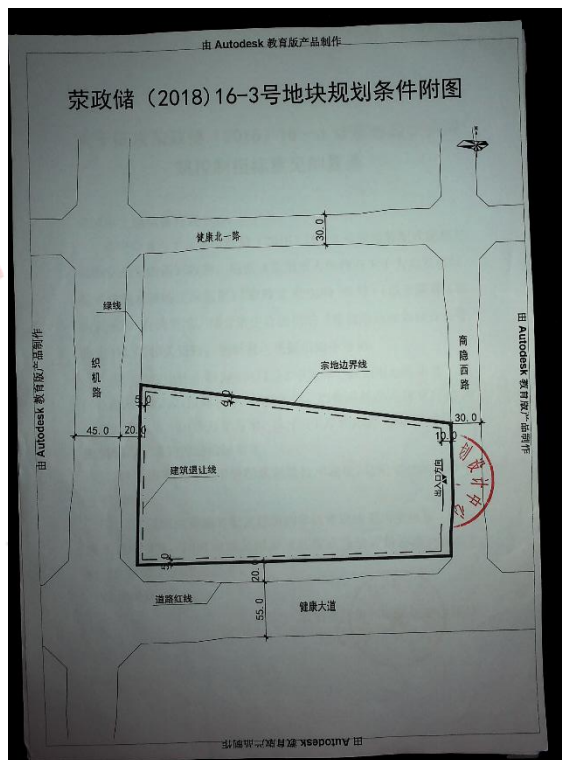
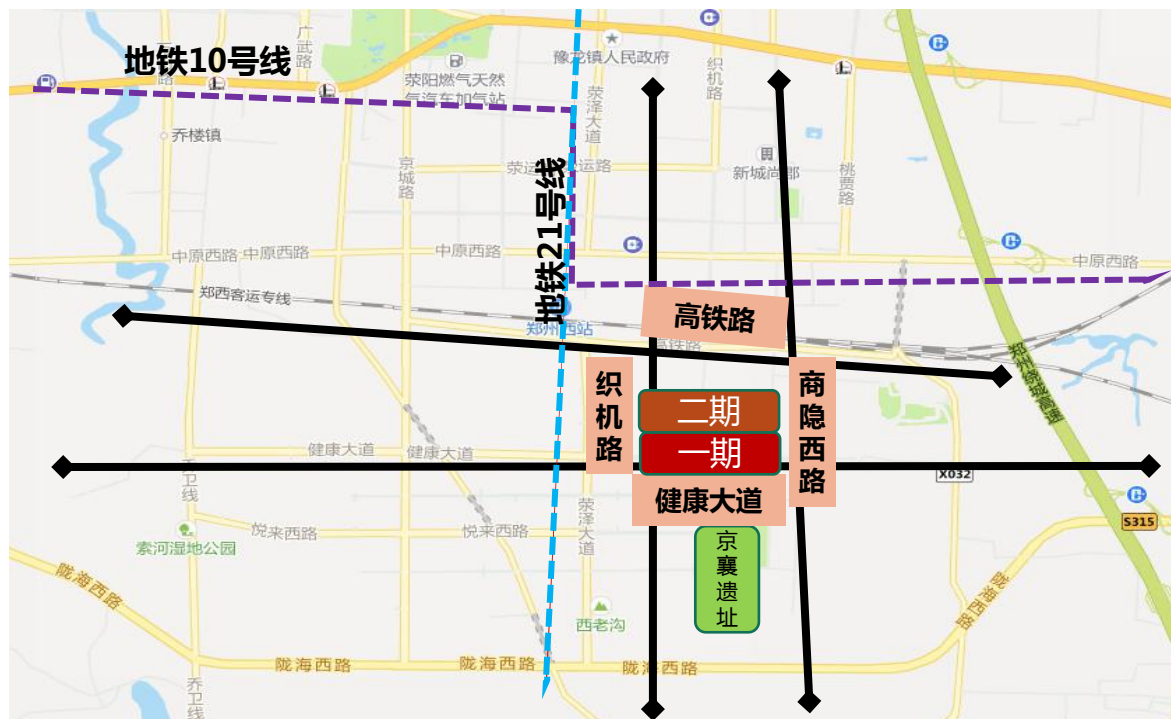


位置	健康大道与商隐路西北角
开发商	郑州禹博房地产开发有限公司 (禹洲)
占地面积	一共143 (一期73亩、二期70亩)
建筑面积	16.3万m ²
容积率	2.5
绿化率	35%
物业类型	高层、洋房
装修	毛坯
物业公司	禹洲物业
交房时间	2022年10月
目前阶段	2019年11月开始蓄客 (交1万开盘优惠2%)，截止目前蓄客139组客户 预计五月首开推出高层1#、洋房8#，释放价格：高层毛坯7000+，洋房毛坯标准层9000+ (1-2层10000-12000 (洋房1层赠送南向地下室和院子，2层洋房赠送北向地下室和院子，其中地下室50-60m ² 、院子40-80m ²))

- 交通配套：地铁10号线 (商隐路站2公里) 和21号地铁 (规划中)、商隐路公交站12路公交 (距离2.5公里)
- 教育配套：自身配套幼儿园、豫龙镇第三小学、荥阳第九小学、荥泽路学校 (规划)、豫龙镇第二小学 (规划)、郑西一中、京城高中 (规划)、郑州健康卫生职业学院、郑州商业技术学院
- 医疗配套：郑州妇幼保健院、郑州市人民医院、郑州八院、郑州骨科医院、郑州市第九人民医院
- 商业配套：华联购物广场、正上豪布斯卡、建业百货、吾悦广场、大溪地购物中心、恒大养生谷商业综合体 (在建)
- 园林配套：京襄城遗址生态园、生命谷市政公园、李商隐生态公园、刘禹锡公园、荥阳植物园、象棋公园、索河郊野公园、京襄华侨城 (规划中)

楼市分享-新盘 (禹洲嘉誉风华-地块信息)

项目共开发两期，一期占地73亩，禹洲以底价摘得；二期占地70亩，雅居乐拿地（禹洲，世贸后续合作开发）



土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	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〔2018〕16-3号	荥阳	商隐西路与健康大道交叉口西北侧	73	城镇住宅用地	12.10	2.49	445	2669	0%	禹洲	招拍挂	2019/3/25
荥政储〔2019〕14-3号	荥阳	商隐西路与健康大道交叉口西北侧	70	城镇住宅用地	11.67	2.5	422	2533	1%	雅居乐	招拍挂	2019/6/24

项目鸟瞰图

1# 2# 3# 4# 5# 6# 7# 8# 9# 10# 11# 12# 13# 14# 15# 16#

预计新推
待推

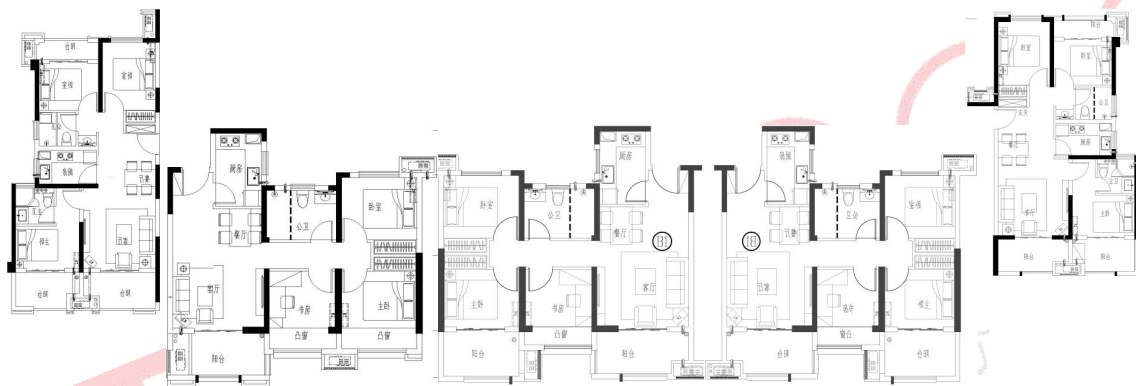


楼市分享-新盘 (禹洲嘉誉风华-平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

【楼栋产品分析】连廊设计，产品定位偏刚需

1#平层图



98m²
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

98m²
三室两厅两
卫

8#平层图



125m²三
室两厅两
卫

115m²三
室两厅两
卫

115m²三
室两厅两
卫

115m²三
室两厅两
卫

115m²三
室两厅两
卫

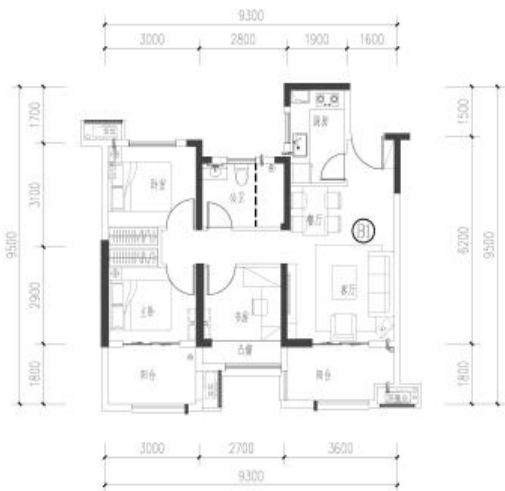
115m²三
室两厅两
卫

楼市分享-新盘 (禹洲嘉誉风华-户型图)

Ticheer
深度服务 共同成长

【户型分析】 多为三开间朝南，采光效果较好，南北通透，居住舒适度高，阳台赠送面积大

B1户型89m²
三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，双阳台，主卧客厅连接阳台，采光通透性强，动静分区，入户厨房增强生活体验感

劣势：

- 主卧无独立卫生间

C1户型98m²
三室两厅两卫



优势：

- 南北三阳台，主卧带有连通阳台；卫生间干湿分离

劣势：

- 户型狭长；造成面积浪费

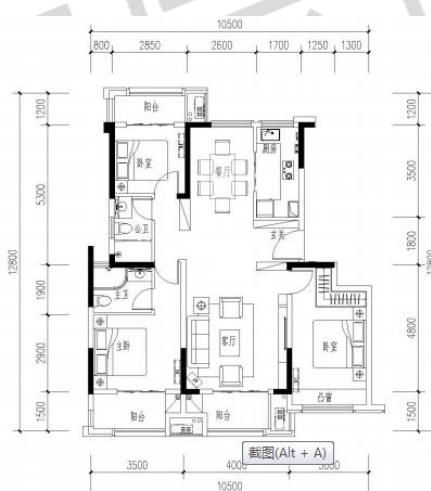
A1户型110m²
三室两厅两卫



优势：

- 双阳台，动静分区，南北采光通透性较好；餐客一体使用性能强

D1户型115m²
三室两厅两卫



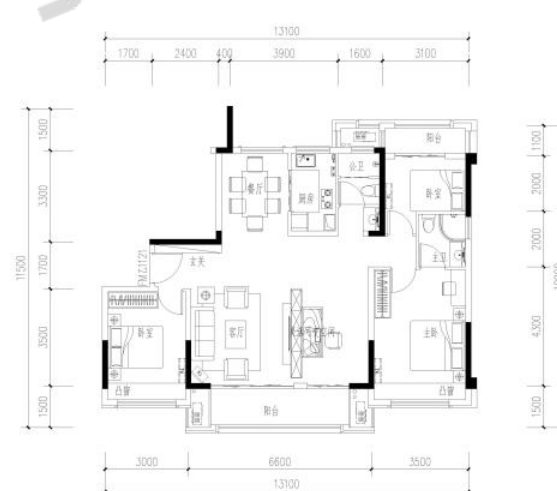
优势：

- 户型方正，南北三阳台，通透性强，采光较好

劣势：

- 东向次卧距离公卫较远

C4户型125m²
三室两厅两卫



优势：

- 户型方正，观景大阳台，采光较好，餐客一体，主次分明，多功能起居室

劣势： 中间走道过长，造成面积浪费

楼市分享-新盘 (禹洲嘉誉风华-建筑风格)

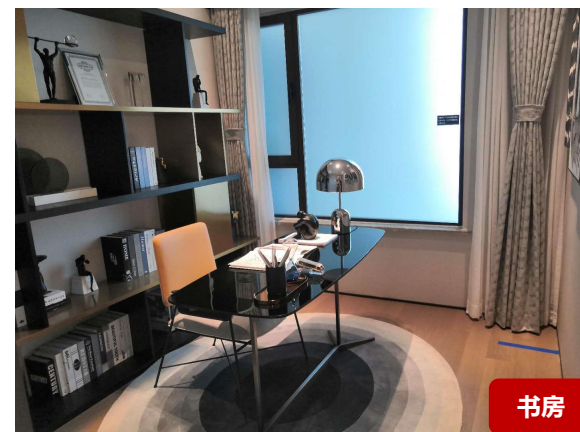
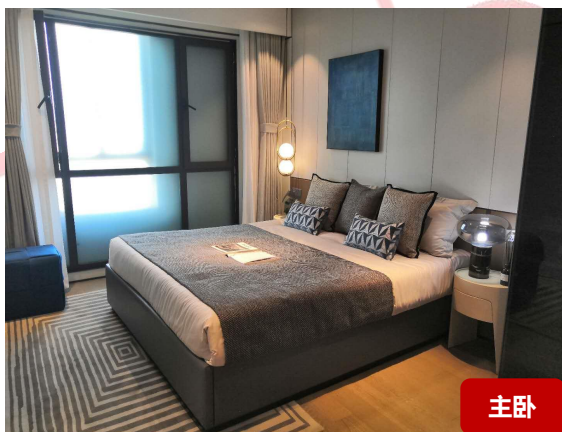
Ticheer
深度服务 共同成长

【建筑风格】新中式建筑风格，外立面为真石漆+干挂石材



楼市分享-新盘 (禹洲嘉誉风华-产品展示)

Ticheer
深度服务 共同成长



楼市分享-新盘 (禹洲嘉誉风华-周边情况)

Ticheer
深度服务 共同成长



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：郑州市金水区金水路299号浦发国际中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>