



# 郑州市场周报【2020年第29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

730政治局会议定调下半年经济工作，重申房住不炒  
31省份上半年GDP出炉，各省份经济增速较一季度均明显回升  
郑州市经济半年报正式出炉：上半年全市GDP完成5459.6亿元，同比下降0.2%

## 2 市场监控

7月5周在售项目303个，成交4017套，同比+28%，环比+14%；  
单盘周均来访同比-5%，环比-4%，单盘周均成交量同比+8%，环比+17%

## 3 项目动态

本周大郑州4个住宅项目开盘，共计推出1131套，去化462套，去化率41%，平推项目1个

## 4 土地市场

本周大郑州供应7宗土地，为郑东新区及金水区域改地（3宗），登封市（3宗），新密市（1宗），共计367亩；成交土地12宗，为市区恒大、康桥等项目后期地块（5宗），港区商务地（1宗），巩义金科、新城等拿地（6宗），共计493亩；预计下周无竞拍土地

## 5 新盘分享

绿城诚园

## 1、31省份上半年GDP出炉，各省份经济增速较一季度均明显回升（2020.7.29）



- 截止目前，31个省份上半年经济运行成绩单已全部公布，数据显示，各地经济增速较一季度均有明显回升。其中，有16个省份的经济增速为正增长，比一季度增加了15个；有15个省份经济增速仍然为同比下降，但降幅明显收窄。湖北省经济增速收窄幅度最大，由一季度同比下降39.2%收窄至下降19.3%。
- 从数据来看，经济增速领先的省份先集中在中西部地区，尤其是西部省份经济增速基本都已由负转正，其中西藏是今年一季度唯一保持经济正增长的省份，上半年继续以5.1%的增速领跑全国，其次为新疆，经济增速为3.3%，其余正增长省份经济增速均在0.5-1.5%之间。
- 从经济总量来看，广东、江苏、山东今年上半年经济总量继续在全国位居前三，但江苏同广东的差距缩小。河南省以25608.5亿位居第五，同比下降0.3%。

## 2、财政部：允许地方调整专项债用途，严禁用于土储、房地产（2020.7.29）



- 7月29日，财政部发布《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知 财预〔2020〕94号》文件，提出确保专项债券有序稳妥发行，力争在10月底前发行完毕，坚持专项债券必须用于有一定收益的公益性项目，融资规模与项目收益相平衡。重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域。赋予地方一定的自主权，对因准备不足短期内难以建设实施的项目，允许省级政府及时按程序调整用途，优先用于党中央、国务院明确的“两新一重”、城镇老旧小区改造、公共卫生设施建设等领域符合条件的重大项目。新增专项债券资金依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、单位运行经费、发放养老金、支付利息等，严禁用于商业化运作的产业项目、企业补贴等。同时，坚持不安排土地储备项目、不安排产业项目、不安排房地产相关项目。对专项债券发行使用实行穿透式、全过程监控。

## 3、住建部：大力发展装配式建筑，推动智能建造与建筑工业化协同发展（2020.7.28）



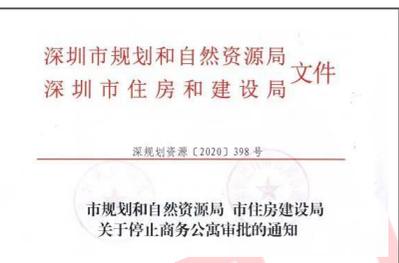
- 7月28日，住房和城乡建设部等部门发布《关于推动智能建造与建筑工业化协同发展的指导意见》，提出要大力发展装配式建筑，推动建立以标准部品为基础的专业化、规模化、信息化生产体系。
- 明确到2025年，我国智能建造与建筑工业化协同发展的政策体系和产业体系基本建立，建筑工业化、数字化、智能化水平显著提高，建筑产业互联网平台初步建立，产业基础、技术装备、科技创新能力及建筑安全质量水平全面提升，劳动生产率明显提高，能源资源消耗及污染排放大幅下降，环境保护效应显著。
- 到2035年，我国智能建造与建筑工业化协同发展取得显著进展，企业创新能力大幅提升，产业整体优势明显增强，“中国建造”核心竞争力世界领先，建筑工业化全面实现，迈入智能建造世界强国行列。

## 4、深圳：房产调控“新八条”细则正式出台（2020.7.30）



- 7月30日，深圳市官方发布平台“深圳发布”消息，深圳市房地产调控“新八条”细则正式出台。细则中对购房者关心的7月15日前的在途房产交易政策适用、落户时间认定、商品住房限购政策、离异人士购房套数计算等均进行了细化。
- 入户、社保认定**：深户家庭、成年单身人士（含离异），入户未满3年但连续缴纳5年及以上个税或社保的，限购1套；3年内断缴社保3个月及以下，在前5年半内累计缴满60个月的，可购买商品住房。
- 离异购房**：离异3年内，若离异前无房，任一方限购1套；离异前有1套房，离异后无房方限购1套；离异前有2套及以上不得购买。
- 二手房交易信息公开**：①定期发布热点片区/楼盘二手房合理成交价格，原则上每半年更新一次；②严控中介机构挂牌价格，明显高于合理成交价的不得受理并对外发布；③中介机构应在每月7日前，将上月居间成交的二手房成交价格等信息报送给住建局，不报、漏报、瞒报的采取暂停网签权限等措施。

## 5、深圳：停止商务公寓审批，鼓励转为可售人才房（2020.7.31）



- 深圳市规划自然资源局、深圳住建局发布关于停止商务公寓审批的通知。通知表示，**在全市范围（含深汕特别合作区）停止新的商务公寓项目的规划审批和用地出让方案审批。**
- 对已批规划尚未签订合同（不含招拍挂出让情形）的商务公寓项目，在满足学校等公共配套要求、开发企业自愿的基础上，**鼓励转为可售型人才住宅。**
- 优化城市主副中心和组团中心内各功能用地规划布局，**减少商业用地比例，增加居住及配套用地比例。**
- 商业用地减少供应，意味着住宅供应增加，相当于从增加供应本质上解决住宅的供不应求，调控房价**

## 6、上海：政府常务会议明确坚持“房住不炒”（2020.7.30）



- 7月30日，上海市委副书记、市长龚正今天主持召开市政府常务会议，贯彻落实国务院房地产工作座谈会议精神。
- 会议指出，上半年本市房地产市场形势总体是好的。**要牢牢坚持“房住不炒”定位，坚决落实好“一城一策”常态长效机制，稳地价、稳房价、稳预期，确保市场平稳健康发展。**要进一步发挥促进房地产市场健康发展联席会议作用，**全面推进城镇老旧小区改造**，不断扩大住房保障受益面，持续提升市民群众的满意度和获得感。

## 7、东莞：人才安居新政正式启动，最高可获30万元租购房补贴（2020.7.30）

索引号: 1144190007329909/2020-00224	分类:
发布机构: 东莞市住房和城乡建设局	成文日期: 2020-07-30
名称: 《东莞市人才安居办法(试行)》政策解读	
文号:	发布日期: 2020-07-30
关键词:	

[打印] [字体:大 中 小] 分享:

[《东莞市人才安居办法\(试行\)》政策解读](#)

发布日期: 2020-07-30 浏览次数: 516

- 7月30日，东莞市住房和城乡建设局（以下简称：市住建局）发布了关于印发《东莞市人才安居办法（试行）》的通知和详细解读人才安居新政。
- 重新明确东莞人才安居的对象，包括：紧缺人才、顶尖人才、特色人才、创新人才、高技能人才、新就业人才、新入户人才，覆盖高层次、基础型等各层次人才，符合东莞市新引进人才条件，可获6000元-300000元综合补贴，保障期限最长不超过3年。
- ①顶尖人才可享200m<sup>2</sup>免租8年的人才住房，工作满8年贡献突出可无偿获赠该住房；②各类创新人才可申请综合补贴及申请租购人才住房，最高30万元；③新入户人才可申请公租房，或最长3年、每年6000元的租房补贴/租金优惠；④新供应住宅用地原则上应配建不少于总建面10%的安居房。

## 8、广东：因地制宜发展共有产权住房，城镇无房家庭每户只能购买一套（2020.7.28）

**广东省住房和城乡建设厅**

广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广东省财政厅 广东省自然资源厅 中国人民银行广州分行 中国银行保险监督管理委员会广东监管局

《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》

2020年7月28日 来源: 本网

- 7月28日，广东省住房和城乡建设厅、广东省发展和改革委员会、广东省财政厅、广东省自然资源厅、中国人民银行广州分行、中国银行保险监督管理委员会广东监管局等六部门联合发布《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》，加大政府对共有产权住房建设的投入，各地可将人才住房纳入共有产权住房。共有产权住房建筑面积不超过120平方米，承购人产权份额原则上不低于50%。该意见自2020年9月1日起施行，有效期5年。
- 共有产权住房面向符合当地规定条件的城镇无房家庭（含单身居民）供应。各地应将符合条件的人才、城镇稳定就业的外来务工人员、在粤工作和生活的港澳居民纳入共有产权住房的供应范围，每户家庭只能购买一套。
- 根据广东发布的信息，广东从2018年起，在广州、深圳、珠海、佛山、茂名试点共有产权住房，截至2020年6月底，全省已筹集共有产权住房6.1万套，供应共有产权住房3.4万套。

## 9、南京：发布摇号购房新规，人才优先选房，支持刚需购房（2020.7.28）

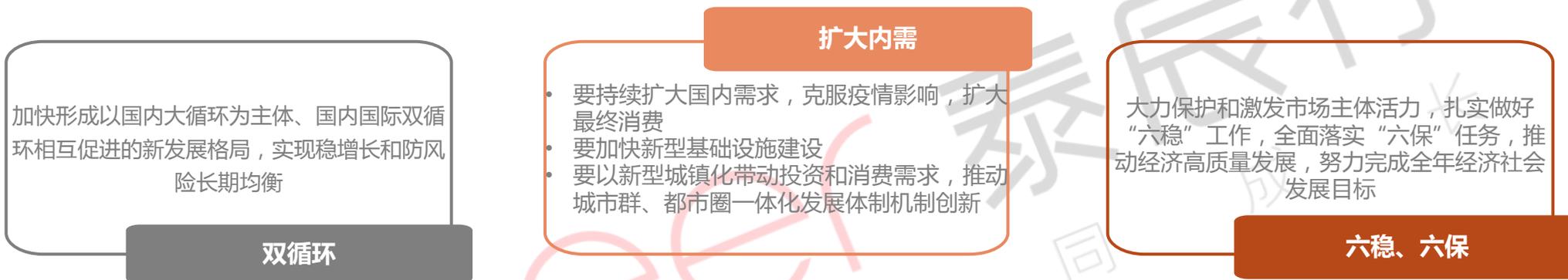
**南京市司法局  
南京市住房保障和房产局**

宁司〔2020〕49号

关于做好人才优先选房及支持刚性购房需求工作的通知

- 7月28日，南京市司法局、南京市住房保障和房产局联合发布《关于做好人才优先选房及支持刚性购房需求工作的通知》，针对人才优先选房、支持刚需优先购房等事宜，发布摇号、选房的具体细则。
- 明确摇号分四轮：第一轮是优先选房的人才摇号；第二轮是优先保障资格的无住房家庭摇号；后两轮是前面未入围的人才和无住房家庭继续摇号。
- 此举是针对23日南京楼市新政“宁九条”的补充完善，同时，出台人才优先选房政策，有利于吸引人才，促进城市发展；支持刚需购房则是落实“房住不炒”定位的举措，有助于稳定楼市。

## 7月30日，中央政治局会议召开，首提“双循环”，重申“房住不炒”，定调下半年经济工作



	4.17政治局会议	7.30政治局会议
财政政策	积极的财政政策要更加积极有为	财政政策要更加积极有为， <b>注重实效</b>
货币政策	稳健的货币政策要更加灵活适度 运用降准、降息、再贷款等手段保持流动性 <b>合理充裕</b>	货币政策要更加灵活适度、 <b>精准导向</b> 保持货币供应量和社融规模 <b>合理增长</b>
房地产政策	要坚持房子是用来住的不是用来炒的定位， 促进房地产市场平稳健康发展	要坚持房子是用来住的不是用来炒的定位， 促进房地产市场平稳健康发展



伴随疫情冲击进入尾声，回归常态后的政策逐渐收紧，下半年金融政策端仍倾斜于中小微企业及新基建以拉动内需，发展经济  
房地产延续417会议提法，仍强调“房住不炒”原则，稳字当头

## 1、河南：2020中国县域经济百强榜发布，河南7市上榜（2020.7.28）

排名	县(市、旗)	所属省(自治区)	排名	县(市、旗)	所属省(自治区)
1	昆山市	江苏省	51	巩义市	河南省
2	江阴市	江苏省	52	招远市	山东省
3	张家港市	江苏省	53	长兴县	浙江省
4	晋江市	福建省	54	仪征市	江苏省
5	常熟市	江苏省	55	邹城市	山东省

- 7月28日，由赛迪顾问县域经济研究中心编制的《2020中国县域经济百强研究》正式发布。其中河南7个县级市上榜，分别为**新郑市40名、巩义市51名、新密市62名、永城市65名、荥阳市66名、济源市68名、汝州市96名。**

## 2、郑州市经济半年报正式出炉（2020.7.27）



- 7月27日，郑州市统计局发布上半年经济运行分析，全市经济运行正稳步复苏：主要经济指标持续回升，回升幅度好于全国、全省；工业生产明显好转；投资保持较快增长；消费品市场降幅收窄；“六稳”“六保”政策成效显现。
- 分析数据显示，上半年，全市上下科学统筹疫情常态化防控和经济社会发展，复工复产复商复市加快推进，生产需求继续改善，积极变化累积增多，主要指标恢复性增长，经济社会逐步复苏。初步核算，**上半年全市GDP完成5459.6亿元，同比下降0.2%**。与一季度相比，上半年全市GDP增速回升7.5个百分点，回升幅度分别高于全国、全省2.3和1.1个百分点。
- 随着疫情防控和复工复产的有效推进，疫情期间积压的购房需求得到释放，房地产开发投资较快增长。**上半年，全市房地产开发投资增长5.3%，比一季度回升1.3个百分点。**

## 3、洛阳：发布《河洛英才计划》，未来5年引进50个创新创业人才团队（2020.7.27）



- 7月27日，洛阳市正式对外发布《河洛英才计划（2020—2025年）》（以下简称《计划》），旨在建设一支种类齐全、素质优良、梯队衔接的创新创业人才队伍，为洛阳副中心城市建设提供强有力的人才支撑。
- 根据《计划》，未来5年，**洛阳将引进50个创新创业人才团队，聚集500名顶尖及高层次人才，选拔5000名社会事业领域专业骨干人才，培育50000名高技能人才，全市人才资源总量新增50万人左右。**
- 《计划》明确，洛阳将探索收入贡献奖励办法，采取“无偿奖励+金融扶持”的方式对创新人才项目给予最高5000万元的综合资助；实施“人才安居工程”，搭建人才服务平台，优化公共服务保障，为人才在落户、居留签证、配偶就业、子女入学、医疗保障等方面提供线上线下互通的一站式高效服务。

## 4、郑州大四环新进展：大河路（西三环北延段至东三环段）地面主线道路正式建成通车（2020.7.27）



- 7月27日上午，郑州市大河路(西三环北延段至东三环段)地面主线道路建成试通车，通车长度占全线长度的80%左右。这也是继6月29日，郑州市四环线及大河路快速化工程高架主线通车后，该道路工程的又一重要节点。
- 大河路快速化工程(即通常所说的“北四环”)全长25.7km，本次建成通车的西三环北延段至东三环段，地面主线道路约20km，主要包含地面双向八车道及交叉路口。剩余的5.7公里，主要为古荥镇新建道路段，现正进行地面道路沥青铺设。
- 此次地面道路主线开通的同时，杨金二街和中央大道4条上下桥匝道也开通了，截止目前大河路已开通匝道20条。
- 此次大河路地面道路的开通，有效缓解了郑州“大四环”大河路段的交通压力，将大大提升市区和沿线居民的出行效率。

## 5、郑州二七广场将建下穿隧道，预计2021年完工（2020.7.28）

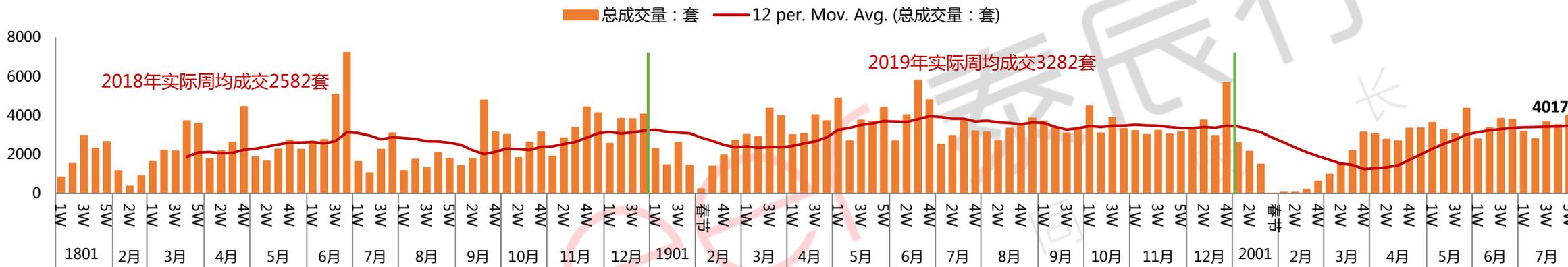


- 7月28日，郑州市发展改革委官网发布消息，《郑州市“一环十横十纵”示范街道整治提质工程——中原路（西四环至东四环）项目二七广场隧道工程初步设计》已于22日批复。
- 该项目作为中原路整治提升的重要节点工程，全长1370米，概算总投资7.95亿元。
- 该隧道西起中原路下穿京广铁路隧道，东至西大街与北顺城街穿出。过境二七广场的车辆将从隧道中经过。建成通车后，将在保护二七广场景观的同时，大大减轻周边道路交通压力，有效改善二七广场和郑州火车站交通环境。

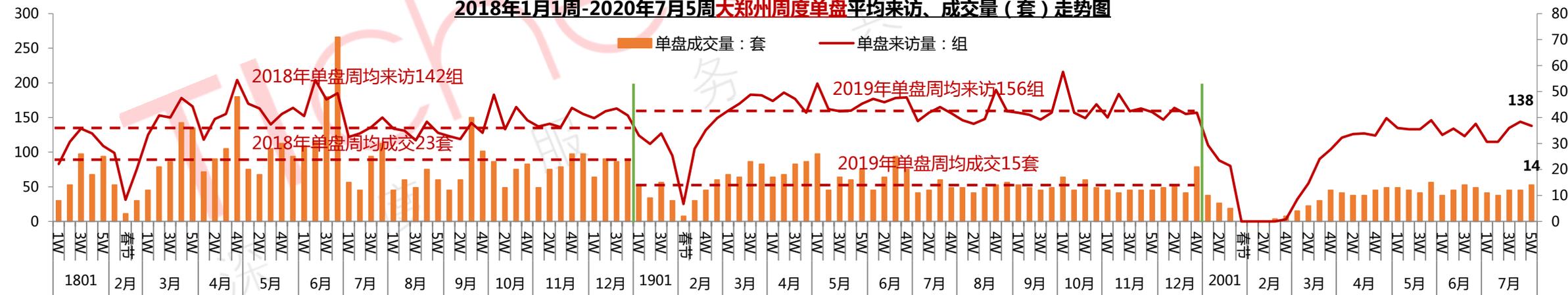
# 市场监控-大郑州整体数据

7月5周在售项目**303个**，成交**4017套**，同比+28%，环比+14%；  
单盘周均来访**同比-5%**，**环比-4%**，单盘周均成交量**同比+8%**，**环比+17%**

### 2018年1月1周-2020年7月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



### 2018年1月1周-2020年7月5周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



◆ 7月5周大郑州实际监控到住宅项目308，共计来访42538次，其中单盘平均来访138；监控到住宅在售项目303个，共计成交4017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13个



# 市场监控-成交TOP榜单

**住宅平销**：7月5周住宅平销套数TOP10共计销售**522**套，环比-29%

**住宅销售**：7月5周住宅销售套数TOP20共计销售**1396**套，环比+13%

## ★ 7.27-8.2大郑州周度住宅平销项目成交套数TOP10 ★

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格(元/m <sup>2</sup> )	面积(万m <sup>2</sup> )
1	富田城九鼎华府	管城区	61	高层	毛坯12800	0.67
2	名门橙邦	二七区	57	高层	毛坯14000-14500	0.63
3	瀚宇天悦城	金水区	55	高层	毛坯17600	0.61
4	恒大养生谷	荥阳	54	小高	精装7000	0.59
5	谦祥钱隆城	高新区	53	高层	13900	0.58
6	碧桂园名门时代城	管城区	53	高层	精装12700-13600	0.58
7	美盛教育港湾	金水区	52	高层	毛坯18000	0.57
8	朗悦公园府	高新区	48	高层	15000	0.53
9	融创城	管城区	47	高层	13000-14000	0.52
10	瀚宇天悦湾	荥阳	42	高层	5800	0.46

## ★ 7.27-8.2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	二七区	鑫苑府	318	11	金水区	美盛教育港湾	52
2	金水区	康桥香麓湾	141	12	高新区	朗悦公园府	48
3	金水区	常绿东风宸院	108	13	管城区	融创城	47
4	高新区	建业盛悦府	89	14	荥阳	瀚宇天悦湾	42
5	管城区	富田城九鼎华府	61	15	中原区	碧桂园名门凤凰城	40
6	二七区	名门橙邦	57	16	经开区	万科溪望	37
7	金水区	瀚宇天悦城	55	17	高新区	东原阅城	36
8	荥阳	恒大养生谷	54	18	高新区	大正水晶森林	35
9	高新区	谦祥钱隆城	53	19	金水区	华瑞紫金嘉苑	35
10	管城区	碧桂园名门时代城	53	20	荥阳	清华大溪地	35

备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周加推项目。

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

# 新增预售（市区）

本周市区**10**个项目新增预售，其中住宅共**2658**套，面积**30.84**万m<sup>2</sup>，待售**1380**套，待售面积**17.05**万m<sup>2</sup>

区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目推广名	预售日期	物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m <sup>2</sup> )	住宅建面 (万m <sup>2</sup> )	住宅套数	非住宅建面 (万m <sup>2</sup> )	非住宅套数	预售产品动态 (价格:元/m <sup>2</sup> )
惠济区	【2020】郑房预售字 (5090)号	和昌林与城二 号院	和昌水岸花城	2020/7/27	住宅	9/10/11/12/13#	1.24	1.24	90	0	0	待售:12000(毛坯) 预计8月底9月中加推
管城区	【2020】郑房预售字 (5091)号	绿地花语城盛锦 苑	绿地花语城	2020/7/27	住宅	1/2/3/4#	3.54	3.54	320	0	0	已售:12500(毛坯)
管城区	【2020】郑房预售字 (5092)号	绿地花语城盛锦 苑	绿地花语城	2020/7/27	住宅	10/11/12/14#	1.56	1.56	112	0	0	
管城区	【2020】郑房预售字 (5094)号	时代城璟园	碧桂园名门时代城	2020/7/29	住宅	5/6#	3.62	3.62	396	0	0	已售:13600(精装)
高新区	(2020)郑房管预字 第GX2020051号	景粼玖序苑	龙湖景粼玖序	2020/7/28	住宅	13/15/16#	1.83	1.83	138	0	0	待售:18500-21000(毛 坯)
高新区	(2020)郑房管预字 第GX2020054号	景粼玖序苑	龙湖景粼玖序	2020/7/29	住宅	11/12#	1.57	1.57	108	0	0	
高新区	(2020)郑房管预字 第GX2020055号	恒大城紫玉园	恒大城	2020/7/29	住宅	5/8#	3.20	3.20	310	0	0	待售:14300(精装)
高新区	(2020)郑房管预字 第GX2020052号	富力建业盛悦居	建业盛悦府	2020/7/28	住宅	7#	3.36	3.36	306	0	0	已售:15000(精装)
经开区	(2020)郑房预字第 J200551号	明月滨河	绿城明月滨河	2020/7/29	住宅	2/6#	1.58	1.58	132	0	0	待售:18500(精装)
经开区	(2020)郑房预字第 J200595号	富士康昇阳花园 二期	绿城诚园	2020/7/31	住宅/商业	8/9/10/11#	6.30	5.60	460	0.70	10	待售,16500-18000(毛 坯) 预计8月7日首开
经开区	(2020)郑房预字第 J200602号	万科溪望苑(3- 8#楼、地下车 库)	万科溪望	2020/7/30	住宅	6/7/8#	2.03	2.03	142	0	0	待售:13500(精装)
金水区	【2020】郑房预售字 (5093)号	保利溪岸四号院 建设项目	保利海德公园	2020/7/29	住宅	12/13#	1.71	1.71	144	0	0	已售:18300(精装)
合计							31.54	30.84	2658	0.7	10	—

# 新增预售 (近郊)

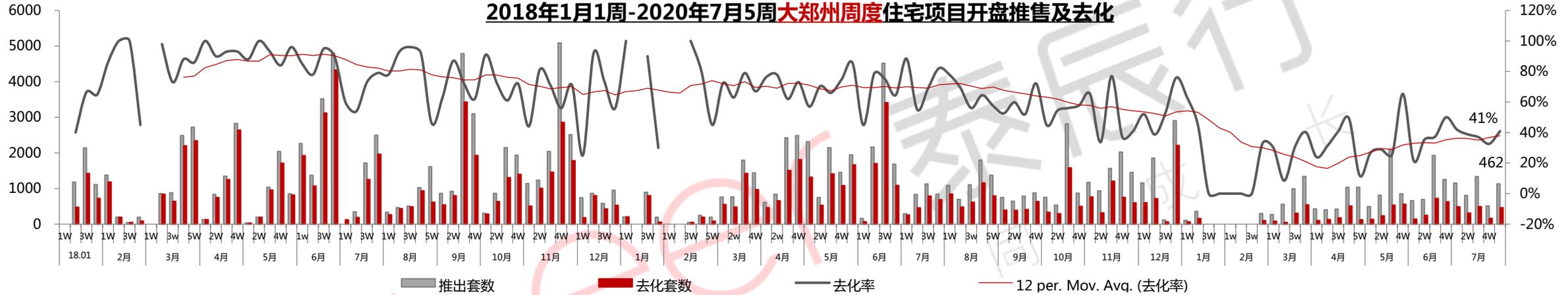
近郊10个项目新增预售，其中住宅共2708套，面积32.04万m<sup>2</sup>，待售2026套，待售面积25.3万m<sup>2</sup>

区域	预售许可证号 (预售)	预售项目名称	项目推广名	预售日期	物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m <sup>2</sup> )	住宅建面 (万m <sup>2</sup> )	住宅套数	非住宅建面 (万m <sup>2</sup> )	非住宅套数	预售产品动态 (价格:元/m <sup>2</sup> )
新郑	200106	康桥听梅坊A区	康桥林语镇	2020/7/28	住宅	11/16/19#	0.51	0.51	42	0.02	3	已售: 9700 (毛坯)
新郑	200114	建业天汇城B区	建业天汇城	2020/7/28	住宅/配套商业	1/2/3/6#	0.92	0.75	78	0.17	14	待售: 9200 (毛坯)
新郑	VC200148	永丰乐城阳光里	永丰乐城	2020/7/31	住宅/其它	21#	0.91	0.74	54	0.17	52	待售: 10000 (毛坯)
新郑	200115	国泰紫荆园一期	国泰紫荆园	2020/7/31	住宅/其它	8#	1.73	1.53	136	0.19	3	已售: 8600 (毛坯)
中牟	(2020)郑房预字第ZM200052号	名门雅园	名门紫园	2020/7/27	住宅	1/2/3/4#	1.94	1.94	96	0	0	待售: 纪委团购房
中牟	(2020)郑房预字第ZM200051号	名门雅园	名门紫园	2020/7/27	住宅	5/6/7/8#	2.04	2.04	96	0	0	
中牟	(2020)郑房预字第ZM200050号	名门雅园	名门紫园	2020/7/27	住宅	9/10/11/12#	3.22	3.22	168	0	0	
中牟	(2020)郑房预字第ZM200049号	名门雅园	名门紫园	2020/7/27	住宅	13/14/15#	3.05	3.05	168	0	0	
中牟	(2020)郑房预字第ZM200048号	圣合国际	圣合国际	2020/7/27	商业办公	1/3#	3.86	0	0	3.86	466	—
中牟	(2020)郑房预字第ZM200056号	绿都·雅叙(一期)	绿都·九州雅叙	2020/7/27	住宅	17/18#	0.56	0.56	42	0	0	待售: 9700 (毛坯)
航空港区	G0428	白鹭源春晓十六号院	豫发白鹭源春晓	2020/7/28	住宅	2/3/6/7/8#	7.04	7.04	728	0	0	待售: 9000 (毛坯)
航空港区	G0428	白鹭源春晓十六号院	豫发白鹭源春晓	2020/7/28	住宅	1/5#	3.27	3.27	344	0	0	已售: 9000 (毛坯)
航空港区	G0430	双鹤湖畔2号住宅项目	永威双鹤湖畔	2020/7/30	住宅	3/4/5/6/10/11#	5.05	5.05	504	0	0	待售: 9000 (毛坯) 预计月底加推
航空港区	G0431	恒大未来之光花园E13-07-02地块	恒大未来之光	2020/7/30	住宅	20#	0.91	0.91	92	0	0	待售: 8700 (精装) 预计8月底加推
航空港区	G0432	恒大未来之光花园E12-32-01地块	恒大未来之光	2020/7/30	住宅	13/17#	1.43	1.43	160	0	0	已售: 8400 (精装)
合计							36.44	32.04	2708	4.41	538	—

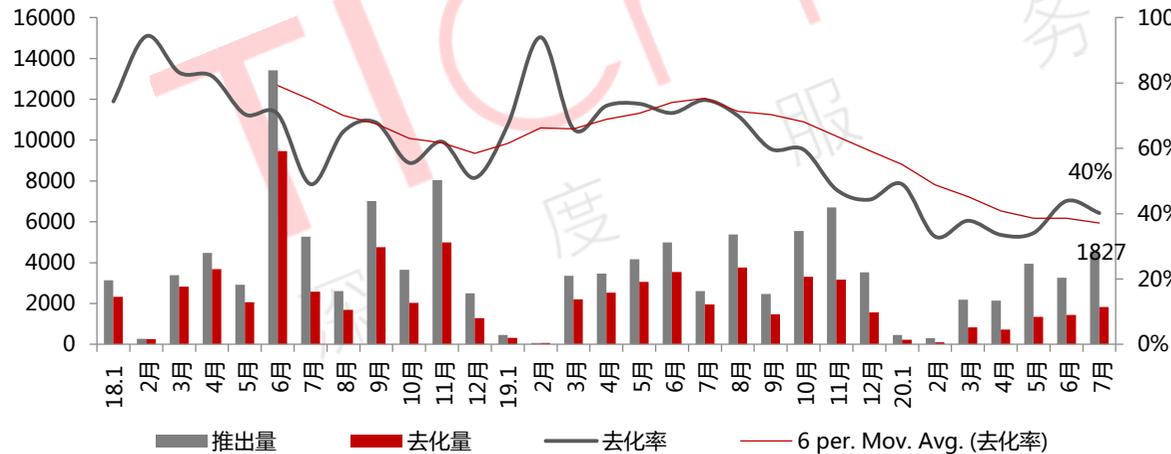
# 开盘数据走势

本周大郑州4个住宅项目开盘，均位于市区，开盘去化率为41%，较上周上涨8%

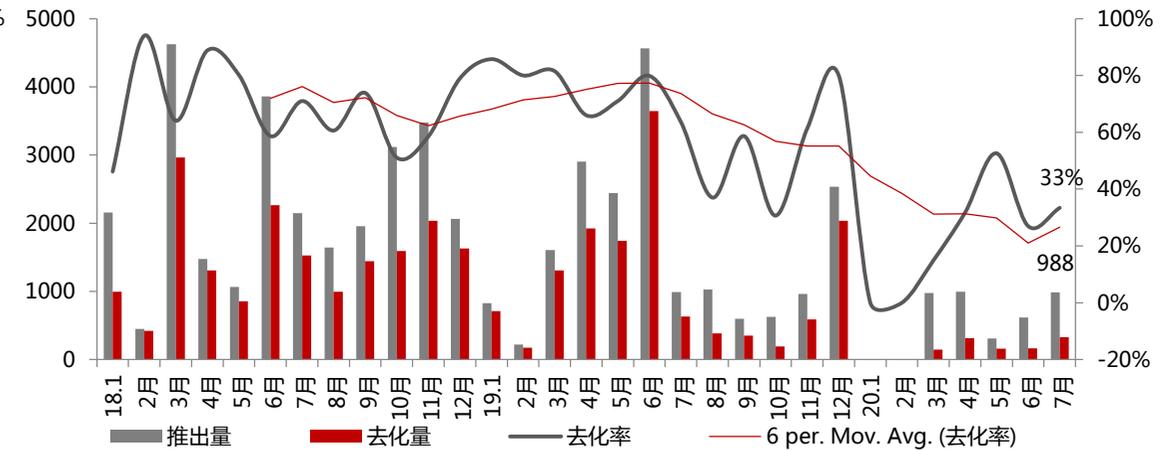
2018年1月1周-2020年7月5周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年7月市区住宅项目开盘推售及去化

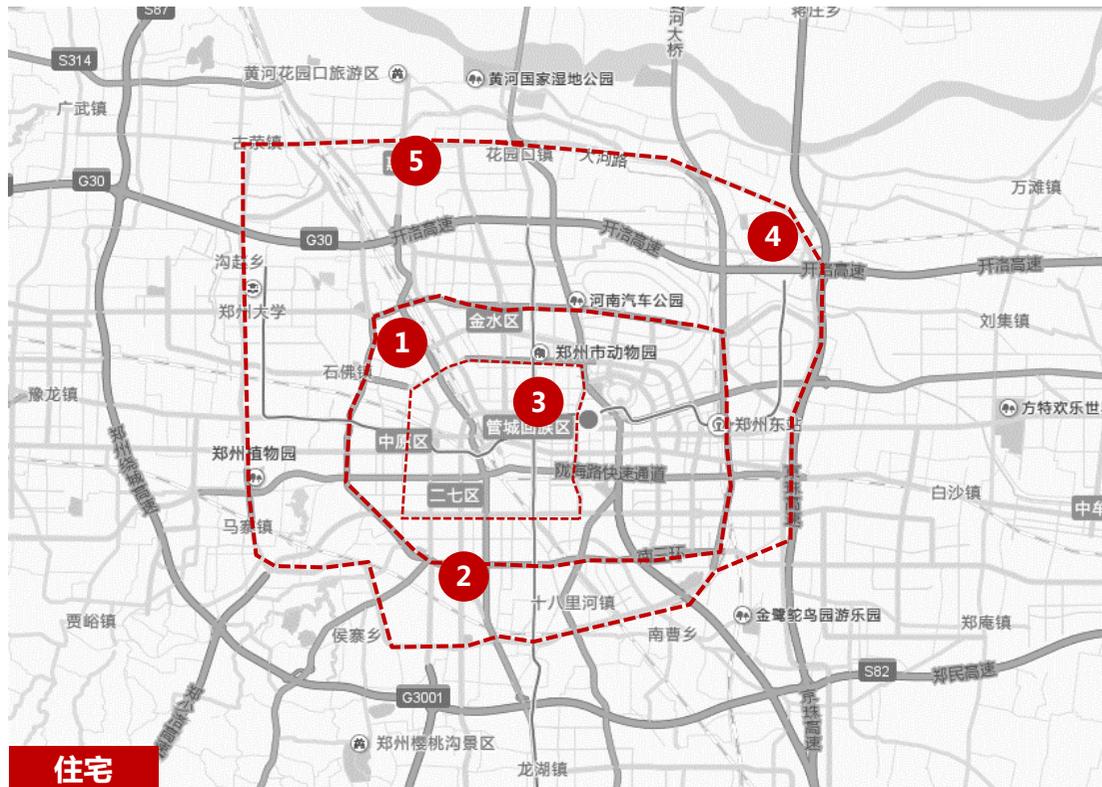


2018年1月-2020年7月郊区住宅项目开盘推售及去化



# 本周开盘汇总

本周大郑州4个住宅项目开盘，共计推出1131套，去化462套，去化率41%，平推项目1个



住宅

公寓

住宅项目推售情况

序号	活动类型	项目名称	推售物业	推出套数	销售套数	去化率	成交均价：元/m <sup>2</sup>
1	开盘	建业盛悦府	高层	204	64	31%	精装高层15000
2	开盘	鑫苑府	高层	480	153	32%	毛坯高层15200
3	开盘	常绿东风宸苑	小高层	285	104	36%	毛坯高层21100
4	开盘	康桥香麓湾	小高层	162	141	87%	精装小高层19000
开盘合计				1131	462	41%	—
5	平推	融创瀚海大河宸院	高层	124	25	—	毛坯高层13100
平推合计				124	25	—	—

# 项目动态-开盘 (建业盛悦府-销售概况)

7月29日现场推售高层7#东单元与5#部分房源，共计204套房源，去化64套，去化率31%

项目位置	五龙口南路与电厂路交叉口东南角		开发公司	郑州建业高新置业有限公司	
占地	53亩	建面	16.3万m <sup>2</sup>	容积率	4.62
营售团队	自销		解筹率	59%	
蓄客及到访	7月初开始蓄客，前期蓄客约109组				
成交价格	高层精装14500-15300元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	福晟谦祥钱隆城高层毛坯13900元/m <sup>2</sup>				
营销政策	<b>认购：</b> 1万元 <b>优惠：</b> ①一次性交付优惠3%；②按时签约优惠1%；③按揭优惠1%；④老带新优惠1% <b>分期：</b> 无首付分期及延期 <b>分销：</b> 贝壳、水星、58、房友，佣金均在1.2%左右				
客户来源	大部分客户群体为地缘性客户，职业以中小型企业，教师，医生公务员等为主				
交房标准	精装交付（1500元/m <sup>2</sup> ）				
预售情况	(2020)郑房管预字第 GX2020052号				



## 本次开盘分析：

**项目概况：**项目为富力建业五龙新城三期地块，规划有6栋高层住宅。位于西三环与农业快速路东南侧，临近双地铁口（在建地铁8号线五龙口西站，规划地铁9号线冉屯站），周边配套资源成熟，有华强城市广场、省中医院等商业医疗配套，教育配套有项目自建的小哈佛双语幼儿园，九年一贯制学校科创中小学。但不足之处是周边设有变电站。

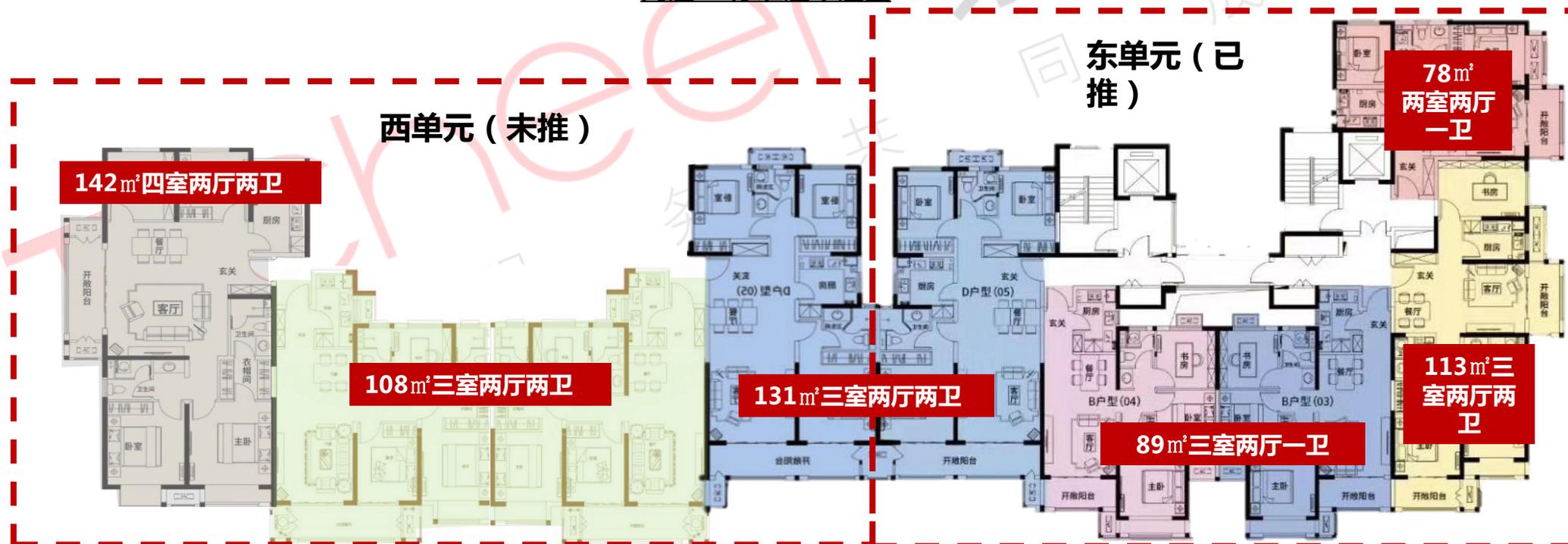
**开盘点评：**本次主推户型以78-89m<sup>2</sup>小户型为主，在三环内属于稀缺产品，加上项目本身所在区位的资源成熟性，具备一定的优势。但该项目此次推出产品价格较之前有所上涨，同时无首付分期或首付延期，成交上有一定的难度，此外该项目分销佣金为同区域较低水平，分销带客积极性较低，客户导入有限，加上此前维权事件负面影响较大，所以本次去化效果较差。

本案近期开盘	推出时间		2019-07-26	2019-10-9	2019-11-8	2020-4-23	2020-5-24	2020-7-29
	高层	推出楼栋	高层2#	高层4#	高层10#	高层5#	高层9#	高层7#
		成交价格	高层精装均价15000元/m <sup>2</sup>	高层精装均价14800-15000元/m <sup>2</sup>	高层精装均价15000元/m <sup>2</sup>	高层精装14500-15000元/m <sup>2</sup>	高层精装14500-15000元/m <sup>2</sup>	高层精装14500-15300元/m <sup>2</sup>
		成交套数/供应套数	110/130	42/272	12/270	120/236	50/128	64/204

# 项目动态-开盘 (建业盛悦府-产品分析)

物业类型	楼栋	梯户比	单元	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	7#	2D(东单元)	34F	D三室两厅两卫	131	14500	34	18	26%
					F三室两厅两卫	113	14800	34		
					B三室两厅一卫	89	15200	68	24	35%
					A4两室两厅一卫	78	15300	34	19	56%
	5#	3T7	1D	34F	两室两厅一卫	73-77	15000	34	3	9%
合计								204	64	31%

高层7#标准层平面图



# 项目动态-开盘 (鑫苑府-销售概况)

7月31日晚上8点, 针对一期高层1#、2#、8#、9#进行现场线上选房, 推出480套, 截止当天去化153套, 去化率32%

项目位置	二七区京广路与漓江路交汇处		开发公司	河南德润置业有限公司	
占地	75亩(一期)	建面	12.5万m <sup>2</sup> (一期)	容积率	2.49
营销团队	自销+易居		解筹率	31%	
蓄客及到访	6月25号启动认筹, 从启动认筹截止到开盘, 认筹500组左右。当天到访约230组				
成交价格	高层成交均价15200元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
竞品价格	鑫苑德润珺园: 高层14500元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
营销政策	<b>认购:</b> 10000元 <b>优惠:</b> ①10000认筹优惠25000; ②开盘优惠5%; ③首付不分期优惠1% <b>分期:</b> 首付10%, 剩余分期2年4次 <b>分销:</b> 贝壳、德佑(佣金: 1%)				
客户来源	二七区及部分中原区地缘性客户为主				
预售证号	2020/7/23: 【2020】郑房预售字(5079)号: 1/2/3/4/5/6/7/8/9#;				
备注	无				



## 楼盘分析:

## 项目概况:

鑫苑府共有三个地块, 此次开盘的为东侧地块。该地块东侧紧邻京广快速路, 北距南三环500米, 距离郑州火车站仅5.5公里; 项目3KM内, 锦荣商贸城、茶城、家具城等专业市场聚集, 周边配套较齐全, 以二七区地缘性客户为主, 特别是周边商贸城客户较关注该项目

## 开盘点评: 去化效果较差

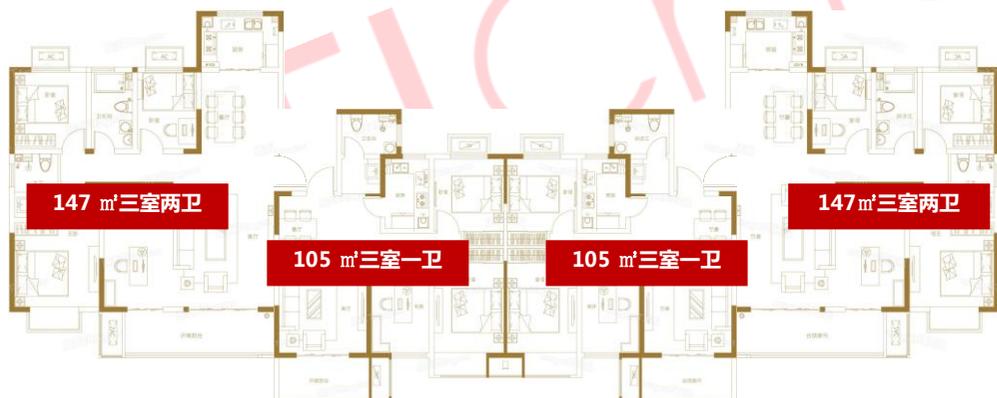
1. 此次开盘为项目首开, 前期受关注程度较高, 认筹人数较多。但由于周边在售项目均价在15000以下, 开盘释放价格高于客户心理预期, 导致解筹率较低, 去化效果较差;
2. 推出户型设计较为单一, 均为105-147的三房, 户型设计无亮点, 导致客户对项目忠诚度不够;
3. 作为一个主打刚改产品的项目, 刚改客户对鑫苑物业认可度较低, 导致本次价格释放较高, 客户溢价追随意愿较低

项目 近期 开盘	推出时间		2020-7-31
	高层	推出楼栋	1#、2#、8#、9#
		成交价格	高层均价15200元/m <sup>2</sup> (毛坯)
		成交套数/供应套数	153/480

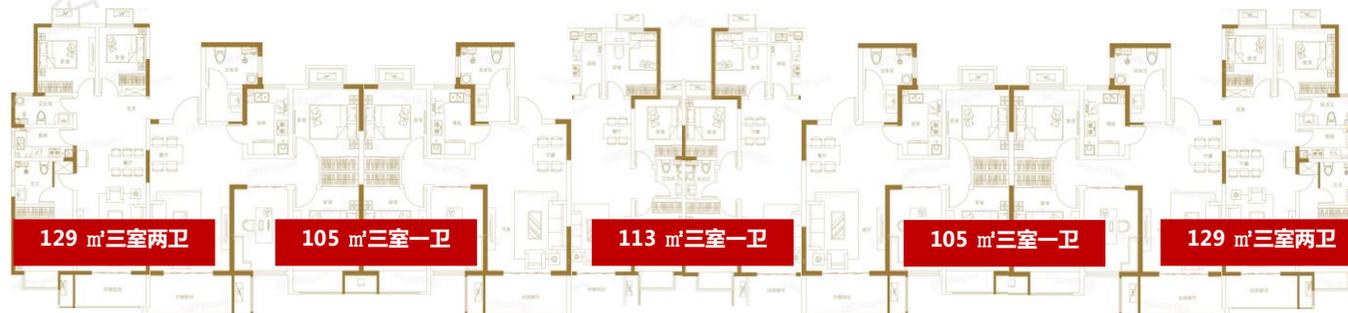
# 项目动态-开盘 (鑫苑府-产品分析)

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率				
推售房源	1#	1D	2T4	20F	三室两厅两卫	116	15000-15400	40	153	32%				
					三室两厅两卫	147		40						
	2#	20F		三室两厅两卫	116	40								
				三室两厅两卫	147	40								
	8#	2D		20F	三室两厅一卫	105		80						
					三室两厅一卫	113		40						
			三室两厅两卫		129	40								
	9#		20F	三室两厅一卫	105	80								
				三室两厅一卫	113	40								
				三室两厅两卫	129	40								
	合计										480	153	32%	

高层1#、2#平层图



高层8#、9#平层图



# 项目动态-开盘 (常绿东风宸苑-销售概况)

8月1日首开高层1#、3#，推出285套，在永和铂爵酒店进行微信选房，截止当天去化104套，去化率36%

项目位置	金水区 东风路东明路交叉口向南300米		开发公司	河南常绿卓屹置业有限公司	
占地	22.64亩	建面	约4.96万m <sup>2</sup>	容积率	3.29
营销团队	自销		解筹率	43%	
蓄客及到访	6月20开始认筹，认筹金额5万，截止开盘认筹244组；当天到访230组				
成交价格	21100元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
竞品价格	鑫苑金水观城高层21000元/m <sup>2</sup> (毛坯) 融创麓园高层20000元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
优惠方式	<b>认购：</b> 认筹5万转认购 <b>优惠：</b> 验资成功，优惠总房款1%，认筹优惠总房款2%，准时签约优惠总房款1%，正常首付优惠总房款1% <b>分期：</b> 首付10%，剩余到明年8月分4次还清 <b>分销：</b> 无				
客户来源	金水区、郑东新区外溢客户				
预售情况	【2020】郑房预售字(5045)号 2020/7/6				
备注	毛坯赠送地暖，新风				



新推

在售

待售

售罄

**楼盘分析：**原金水区法院团购项目，现常绿郑州首作，区位正望北龙湖；交通有地铁2号线（东风路站）、8号线（东风路、枣庄站），周边主干道有中州大道（600米）、东风路（200米）、农业高架（500米）、经三路（500米）；享9大重点学府邻贝斯特幼儿园、丰产路小学、纬五路二小明鸿路校区、农科路小学、河南省实验小学、四十七中等；同时比邻一河六园（动物园、郑州之林、红白花公园、龙湖东运河公园、东风渠滨河公园）等，周边配套相对成熟，生活便利

**开盘点评：**本次开盘去化较差。1.常绿楼盘联销，重洗地市老客户，地市项目品质较好，客户忠诚度高，吸引客户回购；2.此项目为常绿郑州首作，客户对开发商品牌认知度较低，且项目市场声音不足；3.项目仅占据区位优势，但成交总价段高，同价段客户选择面大，意向客群厚度薄弱；4.无分销渠道带客，蓄客量相对推货量不足；5.项目地块小，仅开发3栋住宅，客户对后期社区居住氛围有一定抗性

项目近期开盘	推出时间		2020-8-1
	高层	推出楼栋	1#、3#
		成交价格	21100元/m <sup>2</sup>
		成交套数/供应套数	104/285

# 项目动态-开盘 (常绿东风宸苑-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 (m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2D	2T4	20F	三室两厅两卫	108 117	78m <sup>2</sup> 21500元/m <sup>2</sup> 108m <sup>2</sup> 21000元/m <sup>2</sup> 116-117m <sup>2</sup> 20900元/m <sup>2</sup>	77	104	36%
	3#	2D	2T4	20F (08户10F)	三室两厅两卫	116 108	80 30				
					两室两厅一卫	78	58				
							40				
							<b>285</b>		<b>104</b>		

1#平层图



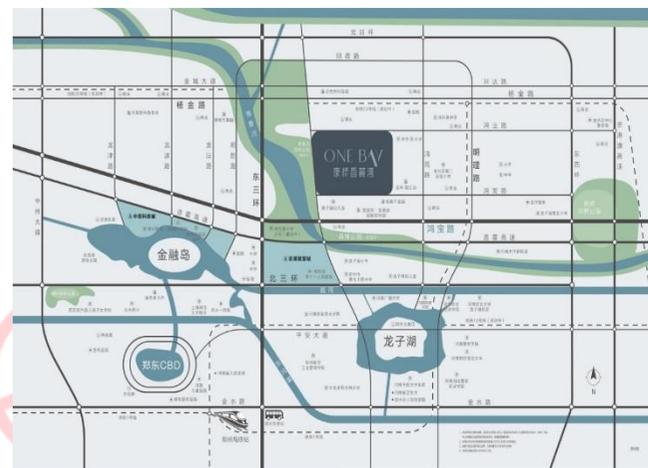
3#平层图



# 项目动态-开盘 (康桥香麓湾-销售概况)

8月1日首开1期小高层25#、26# (西单元)、27#、28# (东两单元), 推出162套, 去化141套, 去化率87%

项目位置	金水区 鸿发路与博学路交汇处		开发公司	郑州合茂融源置业有限公司	
占地	133亩	建面	24.6万m <sup>2</sup> (可售住宅建面17.7万m <sup>2</sup> )	容积率	2.0
营售团队	自销		解筹率	53%	
蓄客及到访	2020年6月14日启动5万定存, 7月11日开始5万认筹, 截止开盘共计认筹约265组客户, 到访约210组				
成交价格	精装小高层均价19000元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	瀚海尔湾25-28F高层精装21000元/m <sup>2</sup> ; 大平层23000元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	<b>认筹:</b> 5万认筹 <b>认购:</b> 5万定房 <b>优惠:</b> ①定存5万抵10万; ②认筹5万抵10万; ③房款抵用券2万; ④认筹排号优惠2%; ⑤开盘优惠5%; ⑥按时签约优惠2% <b>分期:</b> 无首付分期 <b>分销:</b> 融合二手房门店, 佣金1.8%				
客户来源	60%来自金水区、郑东新区, 40-50年龄段为主要客户群体				
预售证号	取证日期: 2020-7-8【2020】郑房预售字(5052)号(26/27/28#) 25#暂未公示				
备注	小高精装(实际成本2500元/m <sup>2</sup> , 对外报价4000元/m <sup>2</sup> )				



新推      在售      待售      售罄

**项目概况:** 项目位于金水区鸿发路与博学路交汇处, 总占地约133亩, 总建面24.6万m<sup>2</sup>, 康桥开发, 是继康桥美庐湾后第三代湾系产品, 也是与世界顶级设计院SCDA的二次合作; 北临明政路、西临东三环主干道、西北部紧邻贾鲁河湿地公园, 东临鸿苑路, 南临鸿宝路, 位置非常纯粹, 地块方正纯改善, 无安置房; 毗邻北龙湖, 定位高端, 发展潜力大。目前周围交通、教育、商业资源配套不太完善, 现有学校师资力量一般, 自建商业区还在规划中

### 开盘点评: 本次开盘去化效果较好

- 1.项目本次蓄客周期较长, 蓄客量充足; 2.纯改善小区, 客户质量有保障, 居住体验更好; 3.周边路网都在建设中, 在建的杨金路未来东西贯通、鸿宝路与金宝路东西贯通、博学路未来将与连霍高速打通直通龙子湖, 未来交通配套对客户吸引力大; 4.项目为康桥顶级产品系列, 品牌房企知名度高, 客户认可度较高

项目近期开盘	推出时间		2020-8-1
	小高层	推出楼栋	25#、26#、27#、28#
		成交价格	142m <sup>2</sup> 17500—18500元/m <sup>2</sup> 162/167m <sup>2</sup> 18000—20000元/m <sup>2</sup> 182m <sup>2</sup> 19000—21500元/m <sup>2</sup>
		成交套数/供应套数	141/162

# 项目动态-开盘 (康桥香麓湾-产品分析)

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率	
	小高层	25#	1D		2T2	16F	四室两厅三卫	182	19000—21500元/m <sup>2</sup>	30	26	87%
		26#	2D (西单元)		2T2	16F		162	18000—20000元/m <sup>2</sup>	32	32	100%
		27#	1D		2T2	16F		167		32	29	91%
		28#	3D (东两单元)		2T2	17F	四室两厅两卫	142	17500—18500元/m <sup>2</sup>	68	54	79%
总计									162	141	87%	

25#平层图



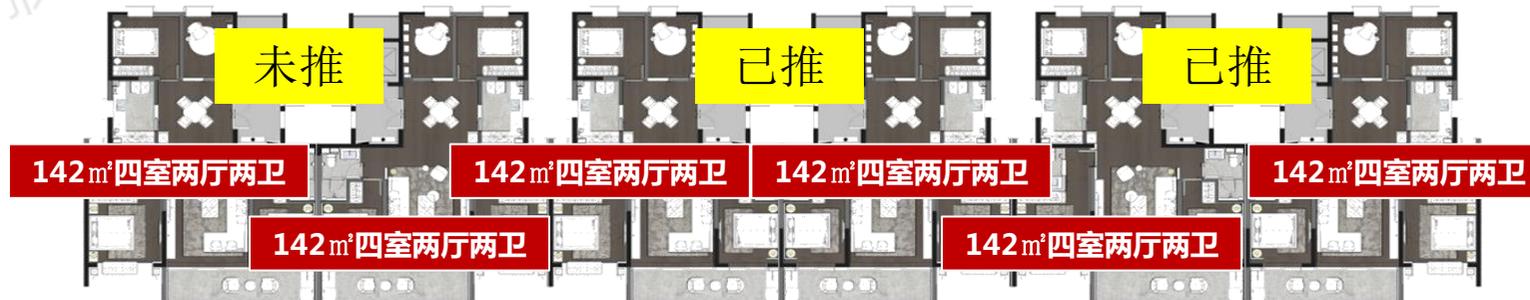
26#平层图



27#平层图



28#平层图



# 项目动态-平推 (融创瀚海大河宸院-销售概况)

7月30日平推三期高层7#, 共计124套房源, 无集中蓄客, 当天去化25套, 去化率20%

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m <sup>2</sup>	容积率	3.29
营销团队	自销		解筹率	—	
蓄客及到访	前期无蓄客, 当天到访约150组客户				
成交价格	95m <sup>2</sup> : 13500元/m <sup>2</sup> (毛坯); 143m <sup>2</sup> : 12600元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
竞品价格	锦艺四季城高层14100元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
优惠方式	<b>认购:</b> 2万定房转认购金; <b>优惠:</b> ①正常按揭优惠3% (首付分期优惠2%); ②一次性优惠4%; <b>分期:</b> 首付15%, 2年8次还完; <b>分销:</b> 58, 房友, 贝壳; 点位1.5-2.5%				
客户来源	以惠济区地缘性客户为主, 95m <sup>2</sup> 客户多为在郑工作购买婚房, 143m <sup>2</sup> 客户多为二次置业				
预售情况	预售证: 【2020】郑房预售字 (4890) 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

## 开盘点评:

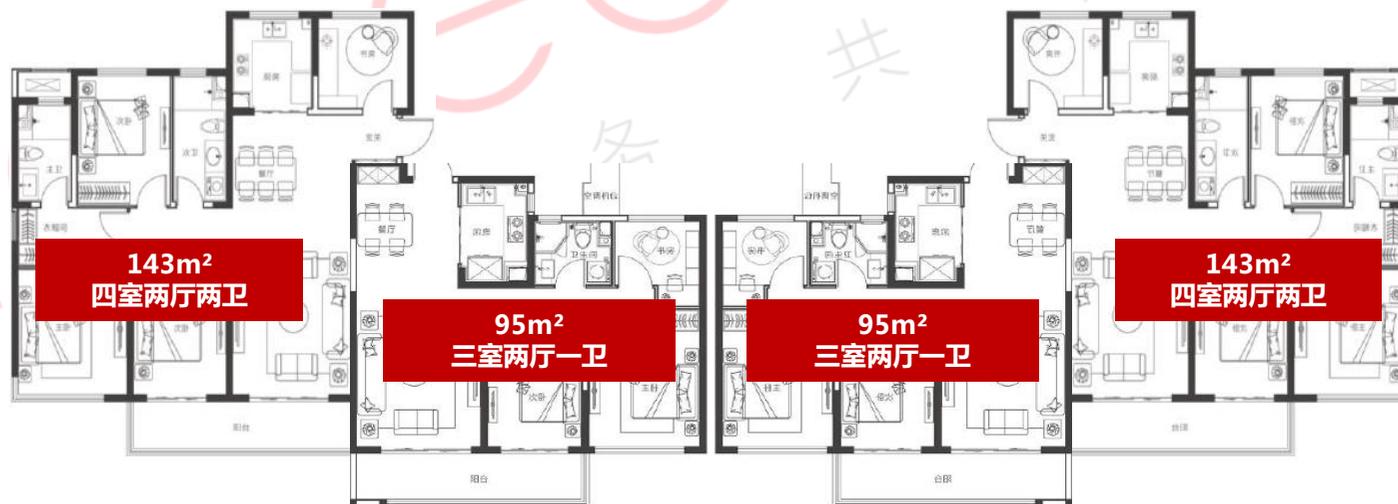
1、本次为平推, 前期无集中蓄客, 现场逼定客户成交效果一般; 2、价格较之前有所上涨, 客户接受度较低; 3、周边配套尚未成熟, 兑现周期长

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
	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# (133m <sup>2</sup> 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#
		成交价格	高层精装13400-14800元/m <sup>2</sup>	高层精装14700-15200元/m <sup>2</sup>	高层均价: 毛坯10800元/m <sup>2</sup> , 精装12000元/m <sup>2</sup>	高层毛坯13100元/m <sup>2</sup>	高层毛坯13200元/m <sup>2</sup>	高层毛坯13200-13500元/m <sup>2</sup>	高层毛坯12600-13500元/m <sup>2</sup>
		成交套数/供应套数	70/195	40/100	105/218	109/248	25/124	56/100	25/124

# 项目动态-平推 (融创瀚海大河宸院-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 <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7#	2T4	1D	31F	三室两厅一卫	95	13500	62	25	20%
						四室两厅两卫	143	12600	62		
合计									124	25	20%

高层7#标准层平面图



# 土地梳理-总览

本周大郑州供应7宗土地，为郑东新区及金水区域改地（3宗），登封市（3宗），新密市（1宗），共计367亩；成交土地12宗，为市区恒大、康桥等项目后期地块（5宗），港区商务地（1宗），巩义金科、新城等拿地（6宗），共计493亩；  
预计下周无竞拍土地

## 大郑州本周整体供销情况



本周供应：环比-25%



本周成交：环比+750%



本周地价：环比+115%

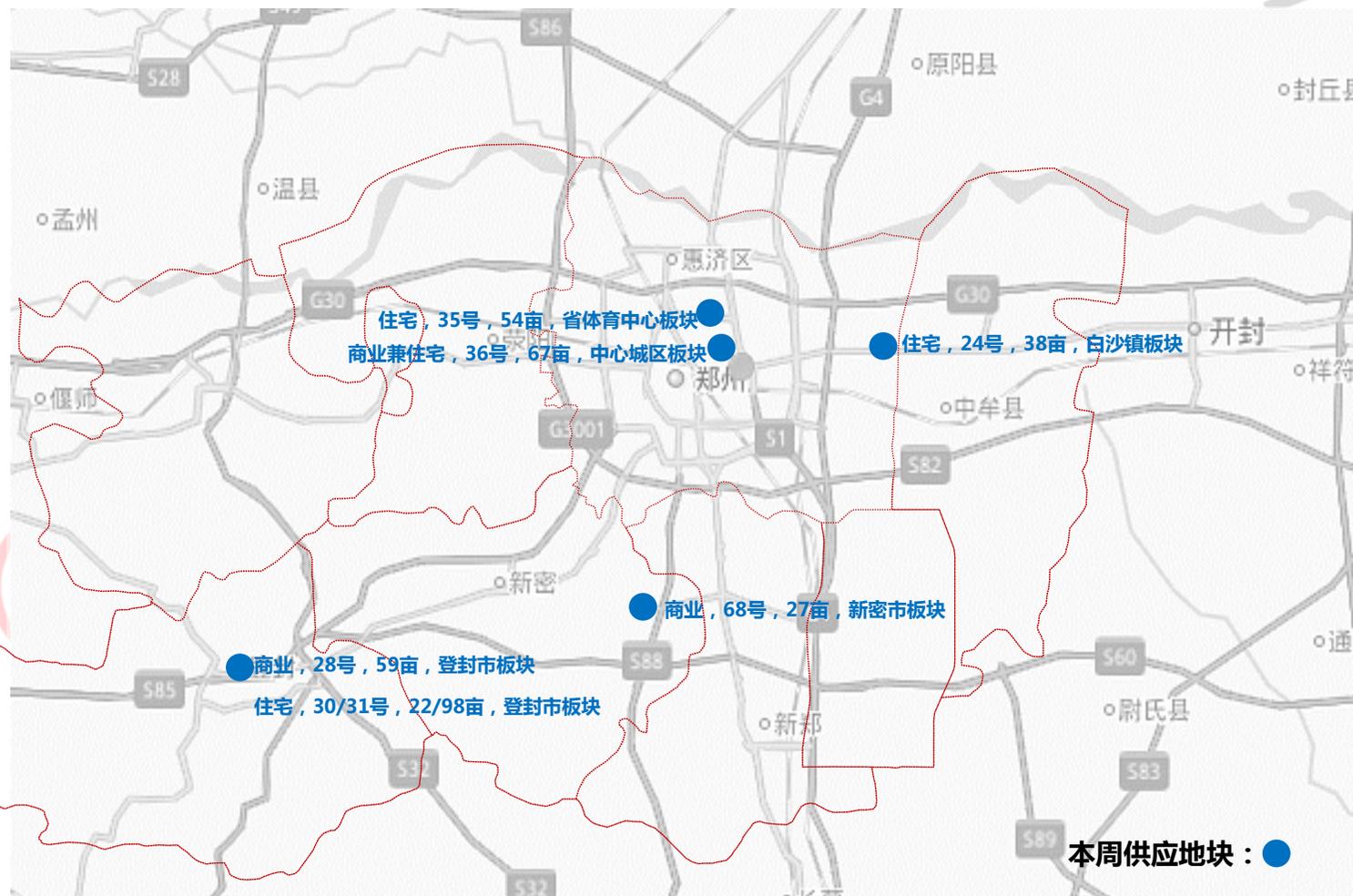


本周楼面价：环比+125%

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	160	3	330	5	780	4243	0	0	0	0
近郊	0	0	8	1	236	884	0	0	0	0
远郊	207	4	155	6	308	2194	0	0	0	0

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

## 本周大郑州土地供应分布图



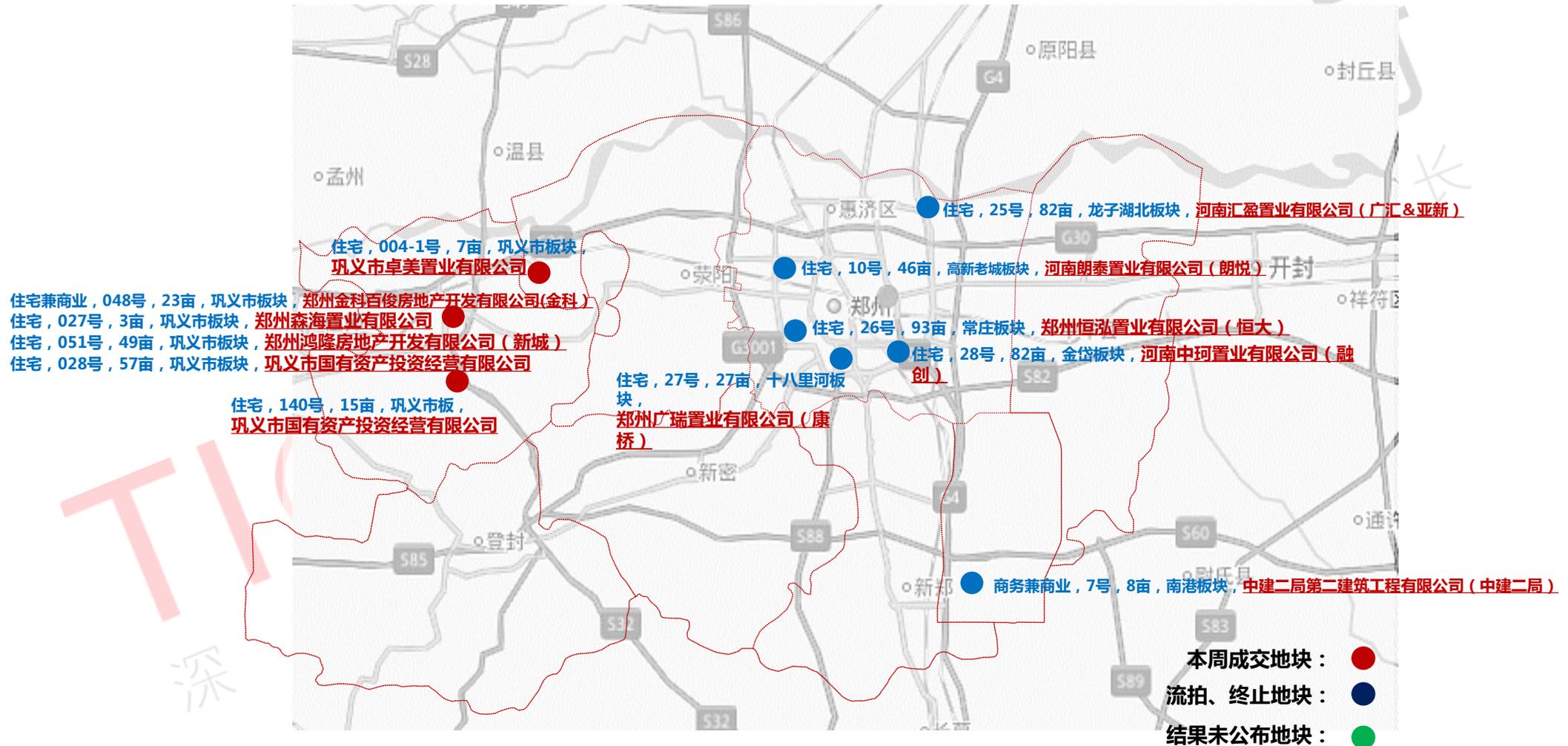
数据来源：公共资源交易中心

## 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m <sup>2</sup> )	容积率	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )	房企	项目	城中村	是否安置	备注	
2020/7/28	2020/8/28	2020-68号(网)	郑尧东路北、裕中路西侧、密杞大道南	新密	27	商业	7.31	4	9163	334	1254	万力	万力溱水小镇	—	商品房	—	
2020/7/31	2020/8/19	郑政东出〔2020〕24号(网)	白沙园区中原大道南、青年路北、枫林路西	郑东新区	38	住宅	7.08	2.8	21000	554	2967	美景	—	雁鸣社区改造	商品房	该宗地系郑东新区白沙镇雁鸣社区配套开发用地,该地块享受城中村改造及合村并城的相关优惠政策	
2020/8/1	2020/9/4	郑政出〔2020〕35号(网)	北三环路北、渠东路东	金水区	54	住宅	21.77	6	76574	1407	3517	美盛	美盛教育港湾	陈砦、庙李	商品房	—	
2020/8/1	2020/9/4	郑政出〔2020〕36号(网)	红专路南、经三路西	金水区	67	商业兼住宅	35.54	7.9	122642	1817	3451	申泰	申泰	西韩寨	安开混合	该地块建设安置房地上总建筑面积不得少于95560平方米(A-01地块规划住宅兼容商务,商务比列为地上总面积15-20%;A-02地块规划性质为商务兼容商业、居住和娱乐康体用地,商业比例为14-19%,住宅比例13-18%,娱乐康体比例3-8%)	
2020/8/1	2020/8/31	登政出〔2020〕28号(网)	登封市环山旅游公路以东、颍河路以南、南环二路以北	登封	59	商业	2.77	0.7	4393	74	1586	—	—	—	商品房	—	
2020/8/1	2020/8/31	登政出〔2020〕30号(网)	登封市环山旅游公路以东、颍河路以南、南环二路以北	登封	22	住宅	1.79	1.2	3629	162	2025	—	—	—	商品房	本次挂牌涉及林地的地块,依据林业部门意见,在使用前应办理使用林地审核同意书。	
2020/8/1	2020/8/31	登政出〔2020〕31号(网)	登封市环山旅游公路以东、颍河路以南、南环二路以北	登封	98	住宅	7.82	1.2	15829	162	2025	—	—	—	商品房	—	
合计					367	—	84	—									

# 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

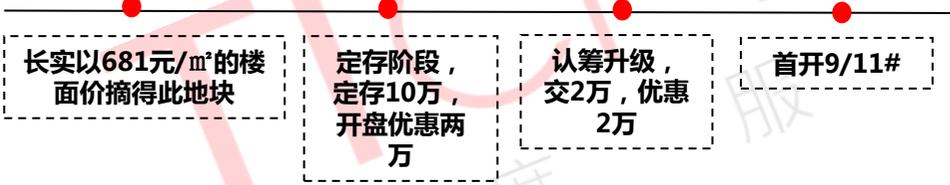
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	是否安置	建面(万㎡)	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/㎡)	溢价率	周边标杆项目售价(元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注
2020/7/29	郑政出〔2020〕25号(网)	鸿宝南路南、姚店堤东路西	金水区	82	住宅	商品房	13.13	2.4	61576	751	4691	0%	康桥东麓园小高层精装20000洋房精装26000	1	河南汇盈置业有限公司	广汇&亚新
2020/7/29	郑政出〔2020〕26号(网)	雪松路东、高铁北路北	中原区	93	住宅	商品房	12.43	2	66062	708	5313	0%	世茂璀璨熙湖高层毛坯16000	1	郑州恒泓置业有限公司	恒大林溪郡
2020/7/29	郑政出〔2020〕27号(网)	振兴路西、碧水路南	管城区	27	住宅	商品房	6.47	3.6	22442	832	3466	0%	碧桂园名门时代城高层精装12700-13600	1	郑州广瑞置业有限公司	康桥阅溪府
2020/7/29	郑政出〔2020〕28号(网)	鼎瑞街南、河东路东	管城区	82	住宅	商品房	16.40	3	64687	789	3466	0%	富田城九鼎公馆高层毛坯15500-16000	1	河南中珂置业有限公司	融创城
2020/7/29	郑政高出〔2020〕10号(网)	冬青街南、碧桃路东	高新区	46	住宅	商品房	12.29	4	42939	931	3493	0%	朗悦公园道一号高层毛坯15000-16000	1	河南朗泰置业有限公司	朗悦公园府
2020/7/29	郑港出(2020)7号(网)	东海路以北、梅河路以东	航空港区	8	商务兼商业	商品房	2.15	4	1896	236	884	0%	—	1	中建二局第二建筑工程有限公司	地块是整体规划的一部分,不具备单独开发条件,应与相邻土地统一开发建设。
2020/7/30	2020-027	嵩山路西,杜甫路北	巩义	3	住宅	商品房	0.49	2.5	874	300	1798	0%	金科旭辉滨河赋均价7900	1	郑州森海置业有限公司	巩义新区
2020/7/30	2020-028	人和路北、中原西路道路绿线南	巩义	57	住宅	商品房	8.40	2.2	13270	232	1580	0%		1	巩义市国有资产投资经营有限公司	铁匠炉村,巩义市2020年保障房项目
2020/7/30	2019-140	西村镇坞罗村	巩义	15	住宅	商品房	1.90	1.9	601	40	316	0%	—	1	巩义市国有资产投资经营有限公司	坞罗村
2020/7/30	2020-048	紫荆路东、健康路南	巩义	23	住宅兼商业	商品房	3.10	2	7330	315	2361	3%	金科旭辉滨河赋均价7900	2家:金科、本土企业	郑州金科百俊房地产开发有限公司	2020-048兼容商业用地10%-15%,出让年限40年
2020/7/30	2020-051	青龙山路东、政通路南	巩义	49	住宅	商品房	7.25	2.2	25120	508	3464	64%		3家:建业、中梁、华信、敏捷、碧桂园、东亚新华、冬青基业、新城	郑州鸿隆房地产开发有限公司	2020-051沿青龙山路可设置沿街商业,若设置沿街商业,加大退让5米,出让年限40年。
2020/7/30	2020-004-1	大峪沟镇韩门村	巩义	7	住宅	商品房	0.54	1.2	354	53	662	0%	融创漫山小镇待定(周边无在售项目)	1	巩义市卓美置业有限公司	韩门村十一组
合计				493	—	—	85	—	307151	—	—	—	—	—	—	—

# 楼市分享-新盘 (绿城诚园-项目概况)

## 绿城2.5代高层建筑+稀缺位置+交通便利



2012.12.5      2020.6      2020.7.29      2020.8.7



位置	经开区 第八大街与经北四路交汇处
开发商	河南长实置业有限公司
占地面积	62亩
容积率	3.99
建筑面积	16万方
绿化率	35%
装修	毛坯交付
物业类型	高层
物业公司	绿城绿发生活服务集团有限公司
营售团队	自销
目前阶段	认筹交两万开盘优惠两万，预计8月7号首开9/11#，释放价格16500-18000 (9#针对内部员工进行内购，去化38套)

地块	区域	土地位置	面积(亩)	土地用途	容积率	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政新出[2012]32号	经开区	经开第八大街以西、经北六路以南	62	住宅	3.99	182	681	0%	河南长实置业有限公司	招拍挂	2012/12/5

# 楼市分享-新盘 (绿城诚园-产品序列及社区规划)

绿城2.5代高层建筑，为目前绿城最高规格系列，社区为各个年龄段提供全生命周期社区服务，比例均衡，满足不同年龄段需求。采用绿城旗下物业，保障后期居民社区服务质量



# 楼市分享-新盘 (绿城诚园-周边配套)

区域周边配套成熟，交通便利，可满足居民生活需求。距离高铁东站2.7公里，开车10分钟内直达

配套	
交通	陇海快速路，东风南路、东三环、5号地铁线（1公里，已运行），11号地铁线（规划中）
医疗	河南省洛阳正骨医院、郑州第七人民医院
商业	郑东商业中心、中大门国际购物公园、乐尚天地生活广场
教育	郑州市第十一中学、六一小学、经开区实验中学、郑州市第101中学、八十六中学

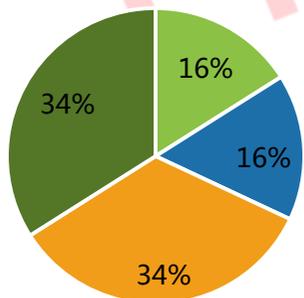


# 楼市分享-新盘 (绿城诚园-户型配比)

规划10栋25-27F高层住宅及1栋商业用房，规划户数1170户。高层户型规划全部为三房，产品设计为98m<sup>2</sup>、122m<sup>2</sup>、129m<sup>2</sup>和141m<sup>2</sup>，整体定位为刚改楼盘，其中129m<sup>2</sup>和141m<sup>2</sup>三房为主力户型，均占比34%



户型配比



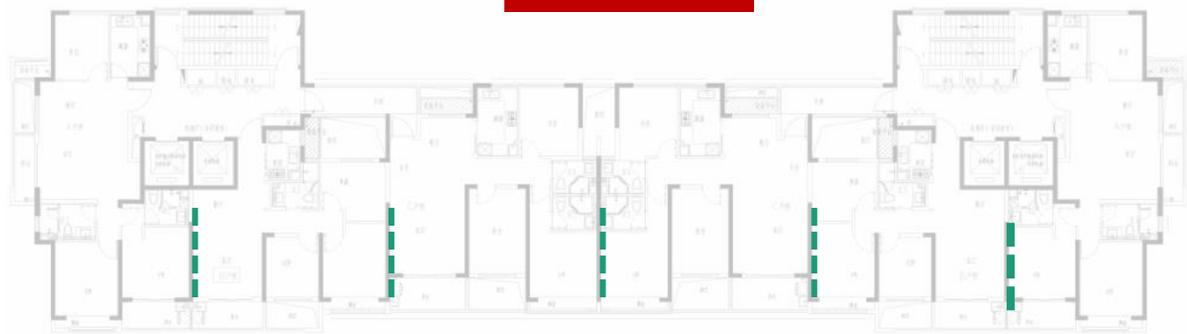
- 98m<sup>2</sup>三室两厅一卫
- 122m<sup>2</sup>三室两厅两卫
- 129m<sup>2</sup>三室两厅两卫
- 141m<sup>2</sup>三室两厅两卫

业态	楼栋号	单元/梯户比	层数	产品面积 (m <sup>2</sup> )	面积	户型	套数	占比
高层	1#	2D2T3	27	122+98+129+129+98+122	98	三房两厅一卫	52	4%
					122	三房两厅二卫	52	4%
					129	三房两厅二卫	52	4%
	2/3/5/6#	2D2T2	27	141+129+129+141	129	三房两厅二卫	216	18%
					141	三房两厅二卫	208	18%
	7/8/9#	2D2T2/2T3	27	141+141+129+98+122	98	三房两厅一卫	79	7%
					122	三房两厅二卫	78	7%
					129	三房两厅二卫	79	7%
					141	三房两厅二卫	156	13%
	10#	2D2T3/2T2	25	122+98+129+141+141	98	三房两厅一卫	18	2%
					122	三房两厅二卫	18	2%
					129	三房两厅二卫	18	2%
	11#	2D2T3	25	122+98+129+129+98+122	98	三房两厅一卫	36	3%
122					三房两厅二卫	36	3%	
129					三房两厅二卫	36	3%	
合计							1170	100%

# 楼市分享-新盘 (绿城诚园-平层图)

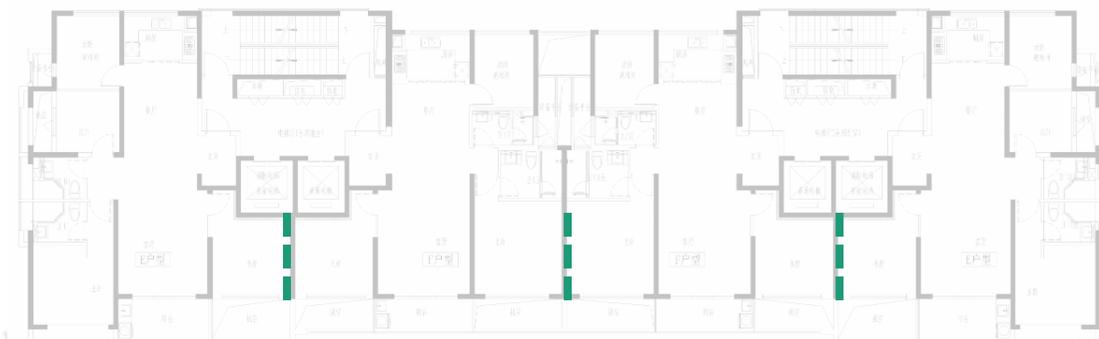
整体功能布局合理，129/141m<sup>2</sup>采用主卧套房设计，提高居住私密度，122m<sup>2</sup>三房边厅设计，利于通风采光，141m<sup>2</sup>北向次卧落地窗设计，增加卧室采光面积

1#平层图



122 m<sup>2</sup> + 98 m<sup>2</sup> + 129 m<sup>2</sup> + 129 m<sup>2</sup> + 98 m<sup>2</sup> + 122 m<sup>2</sup>

2/3/5/6#平层图



141 m<sup>2</sup> + 129 m<sup>2</sup> + 129 m<sup>2</sup> + 141 m<sup>2</sup>

7/8/9#平层图



141 m<sup>2</sup> + 141 m<sup>2</sup> + 129 m<sup>2</sup> + 98 m<sup>2</sup> + 122 m<sup>2</sup>

## 10#平层图



122 m<sup>2</sup>+98 m<sup>2</sup>+129 m<sup>2</sup>+141 m<sup>2</sup>+141 m<sup>2</sup>

## 11#平层图



122 m<sup>2</sup>+98 m<sup>2</sup>+129 m<sup>2</sup>+129 m<sup>2</sup>+98 m<sup>2</sup>+122 m<sup>2</sup>

# 楼市分享-新盘 (绿城诚园-户型分析)

四个户型全部为三房设计，122m<sup>2</sup>户型双阳台设计，采光充足，除此以外全部是双联式阳台，居住舒适性高，且赠送率高

98m<sup>2</sup> 三室两厅一卫



122m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



129m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



141m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



户型编号	面积	边/中间户	房型	通透/半通透/不通透	公摊	赠送面积	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小次卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	明暗	阳台个数	阳台功能
1	98	中	三房一卫	半通透	27%	4.8	2T2/2T3	3	3.6*4	3.3*3.45	2.8*3.45	—	3.3*3.05	9.7	9	是	明	1	晾晒衣物、休闲,可改造
2	122	边	三房两卫	通透	26%	6.5	2T2/2T3	2	4.1*3.45	3.5*5.55	3.3*3.25	2.75*3.3	—	8.8	14.7	是	明	2	晾晒衣物、休闲
3	129	边	三房两卫	通透	25%	6.21	2T2/2T3	3	3.9*4.4	3.5*4.77	3*4.4	3.6*3.05	—	10.4	11.2	是	明	1	晾晒衣物、休闲,可改造
4	141	边	三房两卫	通透	25%	5.36	2T2	3	3.9*5	3.6*6.9	3.25*4.1	3.6*3	—	10.75	12.7	是	明	1	晾晒衣物、休闲

# 楼市分享-新盘 (绿城诚园-对标分析)

郑州绿城诚园，为绿城最新的现代高层产品，墙体采用铝板幕墙与进口蓝眼睛石材，一层为架空层设计，FUHRS系统门窗，双层中空Lowe玻璃，入户门为钢木复合门，指纹密码锁，地暖，阳台为半封闭玻璃栏板



绿城诚园

交付标准（毛坯）：FUHRS系统门窗，双层中空Lowe玻璃，入户门是钢木复合门，指纹密码锁，地暖，阳台是半封闭玻璃栏板，1-2F外立面为进口蓝眼睛石材，2F以上为铝板幕墙



华润凯旋门

交付标准（毛坯）：门窗是断桥铝和三层中空Lowe玻璃，入户门为钢木复合门，指纹密码锁，地暖，阳台是半封闭铁艺栏杆，外立面为真石漆，顶层两层为玻璃



保利天汇

交付标准（毛坯）：门窗断桥铝合金低辐射三层中空Lowe玻璃，入户门是钢制防盗门、指纹密码锁，品牌未定，地暖，南阳台为玻璃栏板，北阳台为实体墙栏板，1-2F为石材，3F及以上为真石漆

↑  
上图是同一家幕墙设计单位的杭州绿城金麟府实拍

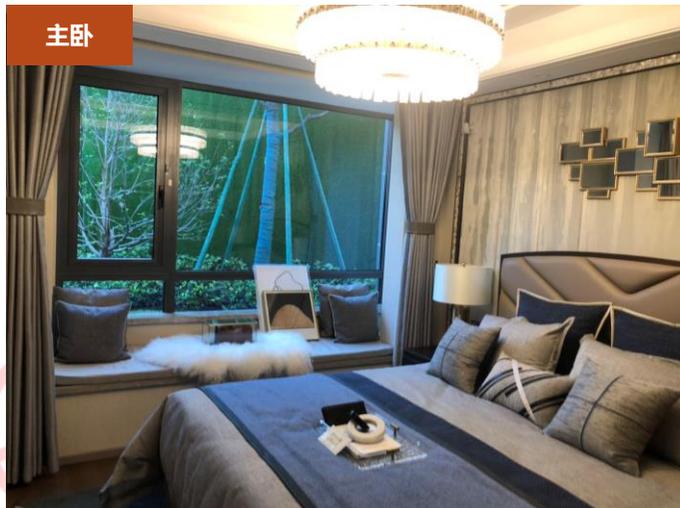
# 楼市分享-新盘 (绿城诚园-样板间以及效果图)

现设三个户型样板间，整体内部简约设计风格，架空层设计增大了活动空间，为业主提供锻炼、交流的稳定空间，售楼部后期改成酒店式入户大堂

客厅



主卧



书房



一楼架空层



酒店式入户大堂



园林景观



## 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](mailto:tcyanjiubu@126.com)

网站：<http://www.ticheer.cn>