



郑州市市场周报【2020年第31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

《中华人民共和国契税法》出炉，税率无变化；广州白云区购房政策放宽，荔湾区随后跟进；重庆渝北将开启非住宅去库存活动，给予交易总价2%消费补贴

2. 市场监控

8月2周在售项目308个，成交3853套，同比+43%，环比+12%；
单盘周均来访同比-1%，环比+5%，单盘周均成交量同比+18%，环比+18%

3. 项目动态

本周大郑州4个住宅项目开盘，共计推出963套，去化478套，去化率50%

4. 土地市场

本周大郑州供应13宗土地，为经开区（1宗），二七区（2宗），惠济区（1宗），中原区（1宗），巩义市（8宗），共计264亩；成交10宗土地，为管城区（2宗），惠济区（1宗），中原区（2宗），经开区（2宗），登封市（3宗），共计540亩；预计下周竞拍土地8宗，共计299亩

5. 新盘分享

永威金桥西棠、郑州嘉里中心

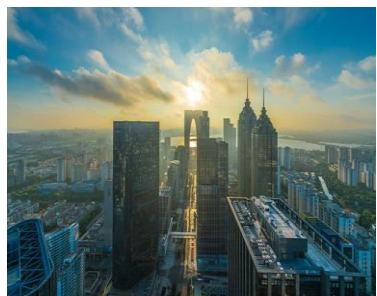
1、《财富》世界500强排行榜发布，5家房地产企业再度入围上榜（2020.8.10）



- 8月10日，2020年《财富》世界500强排行榜发布，5家房地产企业再度入围上榜，此次入榜的房企均来自中国，分别为碧桂园控股有限公司（营收4885亿元）、中国恒大集团（营收4801亿元）、绿地控股集团有限公司（营收4278亿元）、中国保利集团（营收3969亿元）、万科企业股份有限公司（营收3679亿元）。
- 从榜单排名来看，5家房企中，4家房企排名上升，仅1家公司排名下滑。

公司名称	2020年排名	2019年排名	变动情况
碧桂园控股有限公司	147	177	30↑
中国恒大集团	152	138	14↓
绿地控股集团有限公司	176	202	26↑
中国保利集团	191	242	51↑
万科企业股份有限公司	208	254	46↑

2、广州白云购房政策调整：双一流大学硕士工作半年可买房（2020.8.10）



- 8月10日，中共广州市白云区委组织部、广州市白云区人力资源和社会保障局关于印发《广州市白云区落实广州市人才绿卡行政审核事权实施办法（暂行）》的通知。在广州市白云区工作、创业的非本市户籍国内外优秀人才，可依据本办法领取人才绿卡（每年在广州市白云区创业或工作超过6个月的，非广州市户籍的境内居民，香港特别行政区、澳门特别行政区居民，台湾地区居民以及外国人，持中国护照、拥有国外永久（长期）居留权且国内无户籍的留学人员和其他人员，在广州市有合法住所，只要符合一项条件，即可申请人才绿卡）。人才绿卡持有人，可享受办理长期居留证件和R字签证、子女入学、购房购车、办理营业执照等一系列待遇。
- 8月12日，荔湾区也公布了落实广州市人才绿卡制度的通知，与8月10日白云区公布的落实人才绿卡政策的准入门槛差别不大。

【解读】：人才绿卡政策对地产销售有一定促进作用，但人才购房有限，不会增加很多成交，对地产市场影响较小。

3、重庆渝北将开启非住宅去库存活动，给予交易总价2%消费补贴（2020.8.12）



- 2020年重庆市渝北区非住宅去库存惠民活动将于8月15日至10月15日举行，全国各地民众可参与。凡在活动期间购买商服用房、办公用房、车位成功的，当地政府将给予购房者一定的消费补贴，补贴金额按房屋交易总价的2%计算。
- 此次惠民活动将严格按照“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，以“稳投资、促交易、去库存”为主题。渝北区政府通过新购非住宅商品房购房补贴，减缓新冠肺炎疫情对房地产行业的影响。

与房屋买卖相关的《**中华人民共和国契税法**》在8月11日的第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议上通过，并于2021年9月1日起施行，**契税法出炉，但税率没有变化**



《中华人民共和国契税法》
对比97年条例变化有四个：



法律层级变化：从暂行条例升级为契税法



上报流程变化：各地区适用税率“报财政部和国家税务总局备案”变为“报全国人大常委会和国务院备案”



决策流程变化：之前“由省自治区直辖市人民政府确定具体税率”变为“由这些单位提出，报同级人大常委会决定”



完善减免或免征的情形：

- 1) 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属；
- 2) 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属



【政策评价】

- 1) 暂行条例升级契税法，**税制平移（保持现行税制框架），但法律层级更高；**
- 2) 决策上报流程变化，**税率审核更加严格，同时地方政府有一定自主权，“因城施策”；**
- 3) **契税税率较被废止的暂行条例无变化，**依旧为3-5%，**契税税率没有升高**，现阶段各地执行的1-3%税率，主要源于财政部、国税局、住建部施行的契税税率优惠。**未来需关注地方政府、国务院进一步政策；**
- 4) 契税法制定的税率范围高于现行税率，也是**为未来楼市调控预留空间。**

现阶段契税执行标准：

首套：面积≤90平方米，减按1%的税率征收契税；面积>90平方米，减按1.5%的税率征收契税；

二套：面积≤90平方米，减按1%的税率征收契税；面积>90平方米，减按2%的税率征收契税。

1、郑州二七商圈升级打造具体规划出炉 (2020.8.12)



- 目前二七商圈区域城市复兴一期工程建设正在加快推进，二七区确定了“252N”行动计划，包括两个广场建设、五条景观大道建设、两大工程建设、二七广场周边环境综合提升改造N项工作。
- **【2】两个广场建设：**其一就是新二七广场（含副广场）的建设，其二是火车站东广场地面景观提升。
- **【5】五条景观大道建设：**包括解放路、二七路、人民路、西大街、德化街等
- **【2】两大工程建设：**包括正兴街至西大街的二七广场隧道工程和中原大厦片区改造工程。
- **【N】二七广场周边环境综合提升改造：**包括道路有机更新、老旧小区改造、建筑立面优化等。

2、中牟敲定五年建设文旅强县目标 (2020.8.13)



- 据8月13日举行的郑州市中牟县文化旅游大会消息，中牟县将构建“一带一核四区”文化旅游发展格局。到2025年，打造国家全域旅游示范区、文化产业和旅游产业融合示范区，建设国内首个以传统音乐为主题的特色小镇，成为国内具有一定影响力的旅游目的地城市。
- **【一带】：**建设彰显中原文化厚度的黄河文化旅游带；**【一核】：**建设凸显城市活力的国际数字文旅创意核心板块；**【四区】：**依托雁鸣湖、贾鲁河、运粮河等湿地生态景观资源，打造滨水观光度假区；依托方特旅游度假区、建业·华谊兄弟电影小镇、杉杉奥特莱斯等文化旅游企业打造时尚创意休闲区；打造官渡文化旅游区、篁簾城音乐小镇，提升潘安文化主题公园等文化景观内涵，建设文化体验静心区；依托草莓、西瓜、大蒜等产业基础，发展产业旅游，打造乡村旅游度假体验区。

3、7月郑州新房价格环比持平，二手房环比降0.3% (2020.8.14)

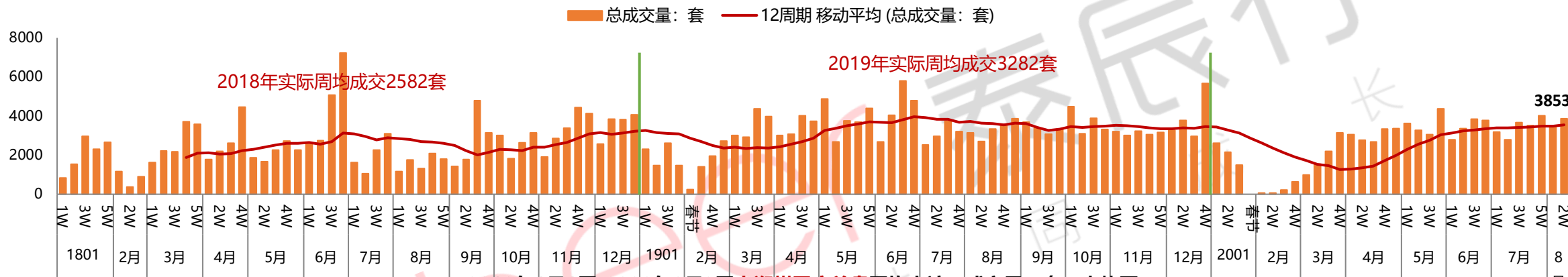


- 8月14日，国家统计局发布了2020年7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。整体来看，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.6%和5.7%，涨幅比上月分别扩大0.3和0.5个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨5.1%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格同比上涨2.0%，涨幅与上月相同。
- 其中郑州7月份新建商品住宅价格环比持平，同比下降0.7%；二手房价格环比下降0.3%，同比下降4.6%。洛阳新房价格环比上涨0.8%，同比涨6.9%。平顶山新房价格环比上涨0.4%，同比上涨3.9%。

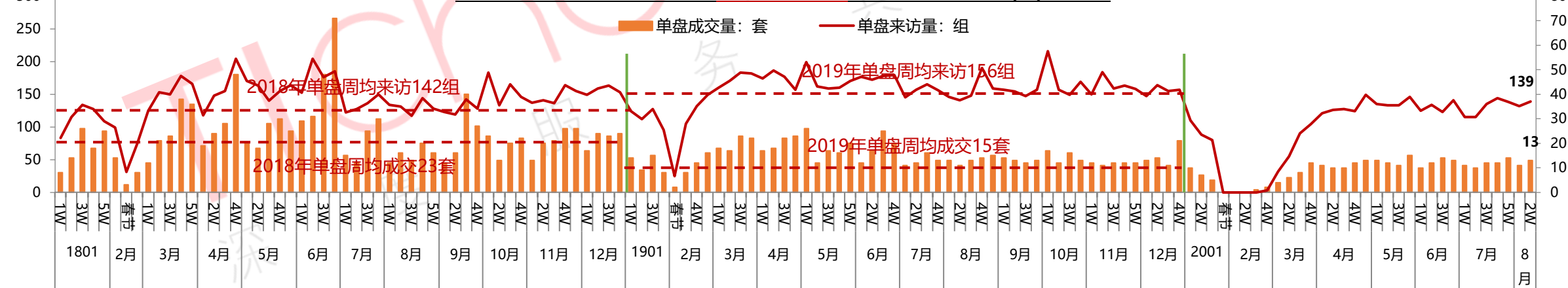
市场监控-大郑州整体数据

8月2周在售项目**308个**，成交**3853套**，同比+43%，环比+12%；
单盘周均来访**同比-1%，环比+5%**，单盘周均成交量**同比+18%，环比+18%**

2018年1月1周-2020年8月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2018年1月1周-2020年8月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

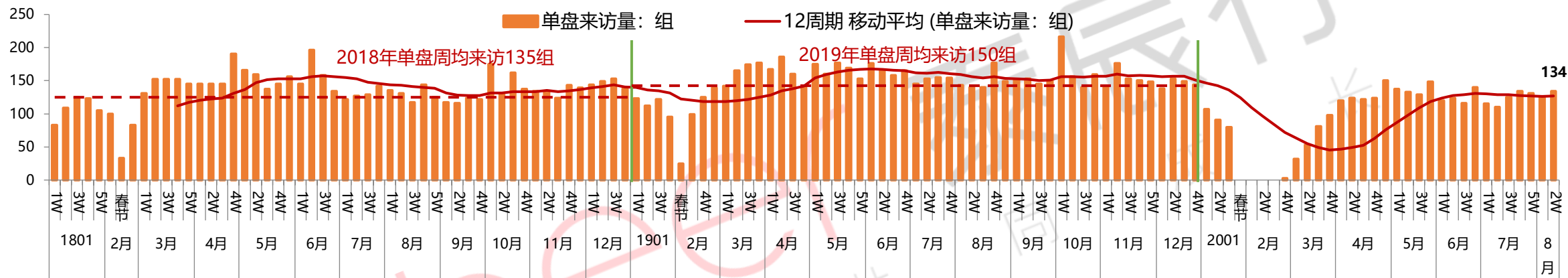


◆ 8月2周大郑州实际监控到住宅项目313，共计来访43424次，其中单盘平均来访139；监控到住宅在售项目308个，共计成交3853套，单盘平均成交13套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目14个

市场监控-大郑州平销数据

8月2周平销项目单盘周均来访量**同比-4%，环比+7%**；单盘周均成交量**同比+22%，环比+10%**

2018年1月1周-2020年8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）



市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：8月2周住宅平销套数TOP10共计销售**521**套，环比-6%

住宅销售：8月2周住宅销售套数TOP20共计销售**1283**套，环比+12%

★ 8.10-8.16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	永威城	管城区	60	高层	15300	0.66
2	富田城九鼎华府	管城区	59	高层	12500-12800	0.65
3	融创城	管城区	55	高层	13000-14000	0.61
4	碧桂园名门时代城	管城区	54	高层	精装12500-13200	0.59
5	保利海德公园	金水区	53	高层	18000	0.58
6	碧桂园名门凤凰城	中原区	53	高层	14900	0.58
7	融创中原大观	金水区	50	高层	13700-14700	0.55
8	正商兰庭华府	新郑	49	高层、洋房	高层9000 洋房12500	0.54
9	美盛教育港湾	金水区	45	高层	18000-18500	0.50
10	正商智慧城	新郑	43	高层，洋房	高层9200 洋房11500	0.47

★ 8.10-8.16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	永威金桥西棠	260	11	金水区	保利海德公园	53
2	新郑	法兰原著半岛	82	12	中原区	碧桂园名门凤凰城	53
3	高新区	龙湖景粼玖序	76	13	金水区	融创中原大观	50
4	二七区	泰宏建业国际城	70	14	新郑	正商兰庭华府	49
5	二七区	亚星星河郡	61	15	金水区	美盛教育港湾	45
6	管城区	永威城	60	16	新郑	正商智慧城	43
7	管城区	富田城九鼎华府	59	17	中原区	康桥玖玺园	42
8	二七区	绿城柳岸晓风	57	18	航空港区	正弘中央公园	40
9	管城区	融创城	55	19	荥阳	恒大养生谷	39
10	管城区	碧桂园名门时代城	54	20	二七区	金地正华漾时代	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）

本周市区共**10**个项目新增预售，其中住宅共**1581**套，面积**18.37万m²**，待售**1089**套，待售面积**11.63万m²**

区域	预售许可证号 (预售号)	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 (5104) 号	郑州市二七区高砦 村城中村改造项目 A组团 (B1-04地块) 二期	长江一号	2020/8/11	成套住宅/商业服 务	18/19#	4.68	4.65	474	0.03	5	未推: 13500
中原区	【2020】郑房预售 字 (5101) 号	郑州金马凯旋家居 CBD项目 (一期) B-04-01地块6号楼 (二期)	金马凯旋家居CBD	2020/8/7	仓储	7/8/9/10/ 11/13/13/ 14#	9.61	0.00	0	9.61	1246	未推
金水区	【2020】郑房预售 字 (5102) 号	天伦桂语兰庭	天伦绿城桂语兰庭	2020/8/7	成套住宅	1/2/3/5/1 0#	3.10	3.10	245	0	0	未推: 高层16500, 洋房 18300
管城区	【2020】郑房预售 字 (5103) 号	碧桂园时代城泽园	碧桂园名门时代城	2020/8/11	商业服务	5#	0.08	0.00	0	0.08	9	未推
惠济区	【2020】郑房预售 字 (5105) 号	绿都青云赋春晓苑	绿都青云叙	2020/8/12	成套住宅	5/6/7#	3.88	3.88	370	0	0	未推: 15500 (精装)
港区	G0434	恒大未来之光花园 E13-09-01地块	恒大未来之光	2020/8/10	商业服务	S5#	0.03	0.00	0	0.03	7	未推
二七区	【2020】郑房预售 字 (5100) 号	德润春雨苑	绿城·柳岸晓风	2020/8/7	成套住宅/配套商 业	1/5/9#	2.17	2.06	152	0.1	5	已推, 毛坯小高层16200
高新区	(2020) 郑房预字 第GX2020057号	融信朗悦璟苑	融信朗悦·时光之城	2020/8/10	成套住宅	1/7/8/10#	2.08	2.08	190	0	0	已推: 标准层14500, 首层 22000
港区	G0436	绿地·香湖湾4号地 块	绿地·香湖湾	2020/8/13	成套住宅	3/13#	0.36	0.36	13	0	0	已推: 团购房
港区	G0435	绿地·香湖湾4号地 块	绿地·香湖湾	2020/8/13	成套住宅	4/6#	0.31	0.31	11	0	0	
郑东新区	【2020】郑房预售 字 (D1084) 号	如意澜庭	金茂如意府	2020/8/14	住宅	6/15/17#	1.93	1.93	126	0	0	已推, 精装洋房标准层 43000
合计							28.23	18.37	1581	9.85	1272	——

新增预售（近郊）

本周近郊共**5**个项目新增预售，其中住宅共**704**套，面积**8.27万m²**，待售**132**套，待售面积**1.44万m²**

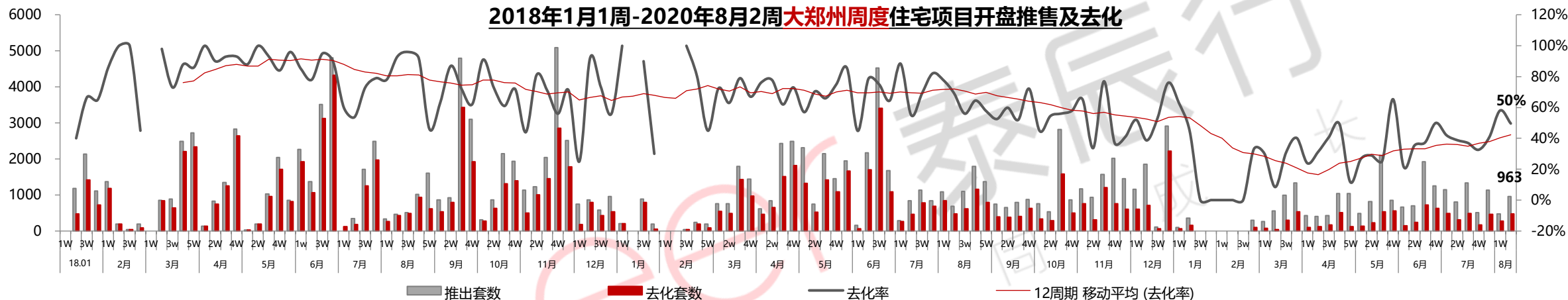
区域	预售许可证号 (预售后)	备案项目名称	项目推广名	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面(万 m²)	住宅套数	非住宅建面 (万m²)	非住宅套数	预售产品动态（价格元/ m²）
新郑	200121	洪沟社区坤达江山筑2号院	坤达江山筑	2020/8/14	成套住宅/架空层	11#	0.53	0.46	42	0.07	6	未推：标准层9600
新郑	200120	洪沟社区坤达江山筑2号院	坤达江山筑	2020/8/14	成套住宅/架空层	3/7#	1.11	0.98	90	0.13	12	未推：标准层9600
新郑	200118	梨河镇中心社区七里堂社区（二期）·润园	七里堂社区	2020/8/11	成套住宅	12#	0.55	0.55	44	0.00	0	已推
新郑	200119	壹品蓝湾·蓝苑	壹品蓝湾	2020/8/11	成套住宅/其它	7#	1.29	1.21	102	0.08	9	已推
新郑	VC200185	新郑市城关乡中心社区(香江龙湾)	香江龙湾	2020/8/13	成套住宅/其它	8/9#	2.86	2.56	221	0.31	4	已推
新郑	200123	梨河镇中心社区七里堂社区（二期）·润园	七里堂社区	2020/8/15	住宅/便民店/其他	3/9#	1.11	0.91	80	0.20	15	已推
新郑	200124	梨河镇中心社区七里堂社区（二期）·润园	七里堂社区	2020/8/15	住宅/便民店/其他	10/16/19#	1.30	0.97	83	0.33	27	已推
新郑	200122	澜苑小区	澜苑小区	2020/8/14	成套住宅/其它	3#	0.72	0.63	42	0.09	33	已推
合计							9.47	8.27	704	1.21	106	——

开盘数据走势

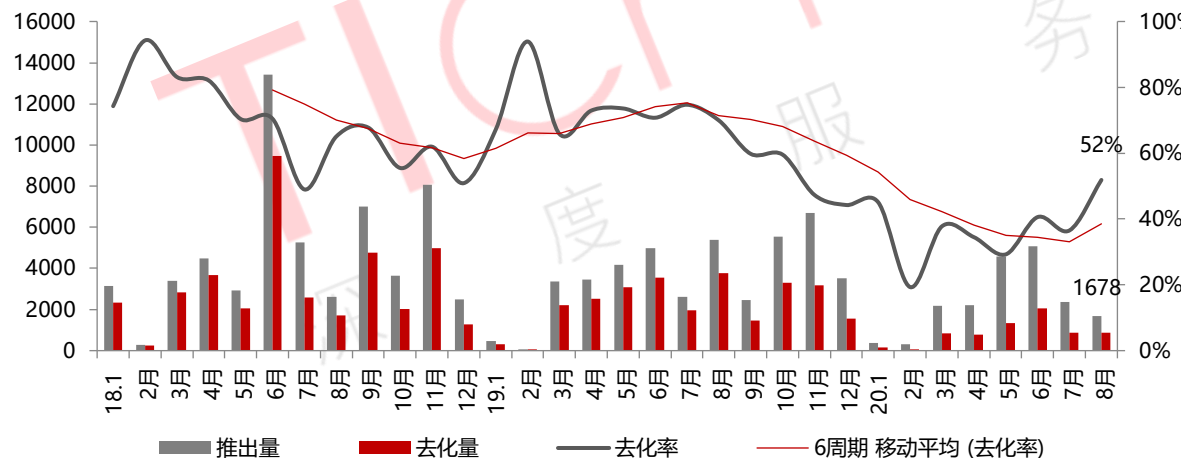
Ticheer
深度服务 共同成长

本周大郑州**4个住宅项目**开盘，整体开盘去化率为**50%**，较上周**下降8%**

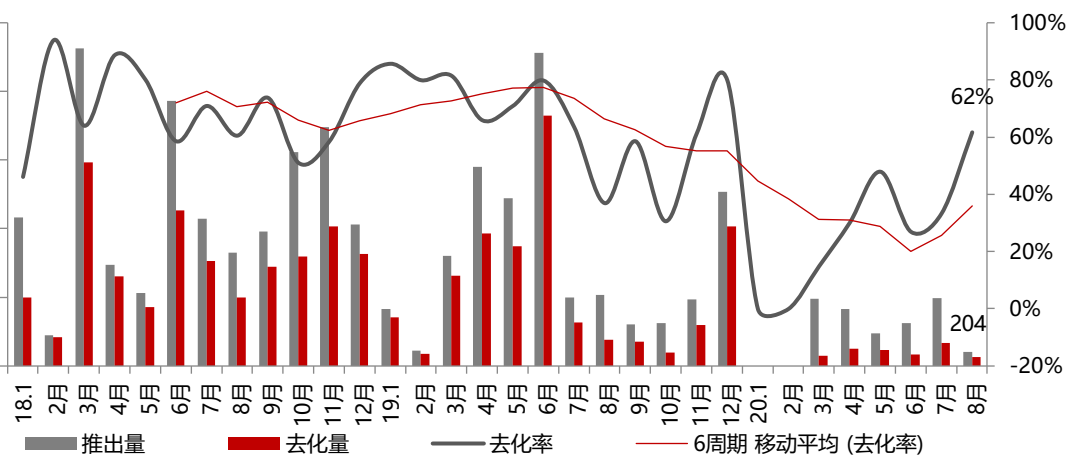
2018年1月1周-2020年8月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年8月市区住宅项目开盘推售及去化

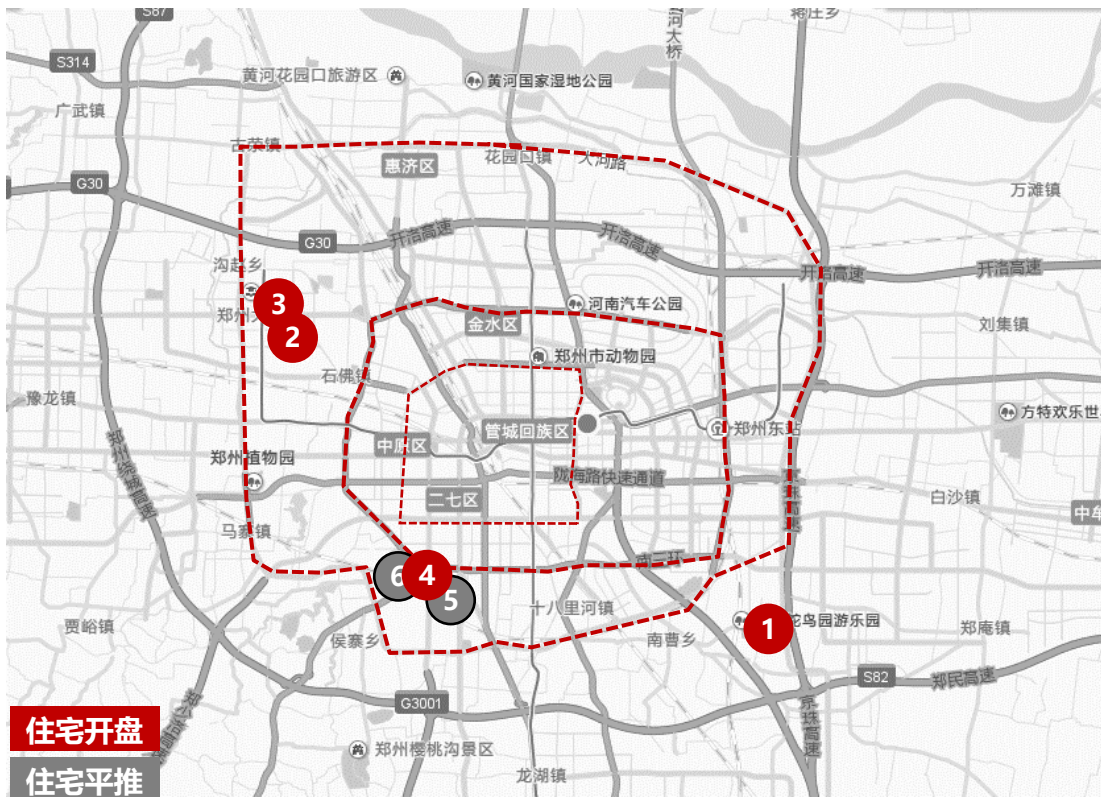


2018年1月-2020年8月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周大郑州**4个住宅项目**开盘，其中首开项目2个，共计推出**963套**，**去化478套**，**去化率50%**，平推项目2个，均位于二七新区



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/m²
1	开盘	电建泷悦华筑	高层	145	35	24%	精装高层16500
2	开盘	龙湖景粼玖序	洋房	108	73	68%	毛坯标准层19500-20000
3	开盘	永威金桥西棠	高层	558	260	47%	毛坯高层16100
4	开盘	绿城柳岸晓风	小高层	152	110	72%	毛坯小高层16200
开盘合计				963	478	50%	——
5	平推	泰宏建业国际城	高层	207	13	6%	毛坯高层13600
6	平推	亚星星河郡	高层	144	42	29%	毛坯高层11600
平推合计				351	55	——	——

项目动态-开盘 (电建泷悦华筑-销售概况)

8月15日上午，电建泷悦华庭二期（泷悦华筑）针对**高层7#**房源进行线上选房，推出**145套**，截至当天去化**35套**，去化率**24%**

项目位置	经开区 经南十四路与经开第十六大街西南		开发公司	郑州悦宸置业有限公司	
占地	二期93亩	建面	二期14.54万㎡	容积率	2.49
营销团队	小猴找房		解筹率	50%	
蓄客及到访	7月中旬开始蓄客，截止开盘前蓄客约70组，当天到访约50组客户				
成交价格	精装高层16500元/㎡				
竞品价格	绿城明月滨河：精装小高层18500元/㎡				
优惠方式	认购： 2万认购 优惠： ①2万认购，优惠4%；②开盘当天优惠1%； 分期： 无 分销： 贝壳、德佑及21世纪等，佣金4.5万元/套				
客户来源	①客户多来自经开区、金水区等区域②客户购房目的以置换、改善为主				
预售证号	取证日期：2020/7/17；（2020）郑房预字第J200552号，7#，住宅145套				
备注	无首付分期，可组合贷（公积金+商贷）				

本案近期开盘	推出时间	2019-3-30	2019-6-16	2020-4-25	2020-8-15
	推出楼栋	一期3/6#	一期2#	二期10#	二期7#
	成交价格：元/㎡	109㎡均价：17000元/㎡； 129㎡均价：17900元/㎡； 143㎡均价：19000元/㎡	109㎡均价：17000元/㎡； 129㎡均价：17900元/㎡； 143㎡均价：19000元/㎡	107㎡：16700元/㎡ 142㎡：16500元/㎡	95㎡：16400元/㎡ 108㎡：16600元/㎡
	成交/供应套数	30/108	13/106	25/116	35/145



楼盘分析：项目位于经开滨河国际新城，也是国家海绵城市示范区，总占地183亩，总建面30.6万㎡。目前一期二期交叉在售，教育配套：滨河一小、郑州一中经开实验中学、郑州外国语学校经开校区、滨河中学。交通方面：3号线/11号线/14号线3条地铁线，设有轻轨站点，临高架和快速路。医院配套：郑州欧亚科学院心血管病研究院落地，中医骨伤病医院。景观配套：潮河、福祿湖、蝶湖三大水系；目前多数配套暂未落位，后期居住价值高。

本次开盘去化分析：

本次去化效果较差：

- 1、项目前期蓄客量较少，多数客户均为分销带客；
- 2、本次推售楼栋为3T5户设计，梯户比较高客户抗性大；
- 3、项目周边配套多数尚未落位，客户认可度不高；
- 4、滨河国际新城在售项目较多，且货源充足，竞争较为激烈。

项目动态-开盘 (电建浣悦华筑-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	7#	1D	3T5	29F	三室两厅一卫	95	16400	87	35	24%
						三室两厅两卫	108	16600	58		
	合计									145	35

高层7#平层图



108m²三室两厅两卫

95m²三室两厅一卫

95m²三室两厅一卫

95m²三室两厅一卫

108m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (龙湖景粼玖序-销售概况)

8月16日上午线上选房，推出洋房12#、13#，共计108套房源，截止当天去化73套，去化率为68%

项目位置	高新区 科学大道与石楠路交会处向南		开发公司	郑州龙兴房地产开发有限公司	
占地	105亩	建面	26.9万㎡	容积率	2.99
营售团队	自销		解筹率	37%	
蓄客及到访	7月18日开始蓄客，截止开盘认筹200组，当天到访160组				
成交价格	洋房标准层132㎡：19500元/㎡；143㎡：20000元/㎡； 首层28000-29000元/㎡（均为毛坯交付）				
竞品价格	中海万锦熙岸洋房：15300-16200元/㎡（精装）				
营销政策	认购： 50000元 优惠： ①开盘优惠1%；②按时签约优惠1%；③正常按揭优惠1%；④88元购97折购房券 分期： 无 分销： 贝壳、居理，佣金点数2%				
客户来源	客户以高新区和中原区为主				
预售证号	12#：2020/7/24取得预售许可前公示，预售证号暂未公布；13#：取证日期：2020/7/28，预售证号（2020）：郑房管预字第GX2020051号				
备注	洋房首层送花园（22㎡）、同等面积地下室；可组合贷（公积金+商贷）				

本案近期开盘	推出时间		2020-3-28	2020-4-25	2020-6-13	2020-8-16
	高层	推出楼栋	2#	1#	18#	——
		成交价格：元/㎡	毛坯15400	毛坯15500	15900	
		成交/供应套数	72/120	25/63	126/170	
	洋房	推出楼栋	3/4/9#	——	5#/10#	12#、13#
		成交价格：元/㎡	毛坯17800-19000		毛坯18900	毛坯19700
		成交/供应套数	85/132		51/102	73/108



楼盘分析：

项目概况：项目位于高新区科学大道与石楠路交会处，占地105亩。交通：距离地铁1号线、8号线（规划中）郑州大学站1公里；医疗：郑州市中心医院高新区医院（三甲）、郑州市中心医院（三甲）、988医院（原153，三甲）、郑州市第二人民医院高新区分院均在3公里范围内；商业：公园茂、升龙商业广场、正弘汇（在建）、正弘生活广场、新合鑫睿达广场、高新万达广场（9月份营业）

开盘点评：

本次开盘效果较好：

- ①高新区主城稀缺洋房项目，低容积率，舒适度较高，园林景观较优，且周边多为高层，洋房产品力较强；
- ②项目前期蓄客充足，到访客户多，去化较好；
- ③距离地铁口较近，交通便利

项目动态-开盘 (龙湖景粼玖序-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	12#	3D	1T2	9F	三室两厅两卫	143	20000	54	73	68%
						三室两厅两卫	150				
						四室两厅两卫	155				
		13#	3D	1T2	9F	三室两厅两卫	132	19500	54		
	合计								108	73	68%

洋房12#平层图



143m² 三室两厅两卫

143m² 三室两厅两卫

143m² 三室两厅两卫

143m² 三室两厅两卫

143m² 三室两厅两卫

143m² 三室两厅两卫

洋房13#平层图



132m² 三室两厅两卫

132m² 三室两厅两卫

132m² 三室两厅两卫

132m² 三室两厅两卫

132m² 三室两厅两卫

132m² 三室两厅两卫

楼市分享-新盘 (永威金桥西棠-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

永威与金桥联合开发，永威操盘，科学大道+双地铁+永威精细化



位置	郑州市高新区科学大道长椿路
开发商	郑州金威实业有限公司
占地面积	133亩
容积率	3.99
建筑面积	35.5万㎡
绿化率	35%
物业类型	建面约95㎡-179㎡高层
装修	毛坯
物业公司	郑州市永威物业服务有限公司
销售团队	自销+易居+泰赢
交房时间	预计2023年10月份
内部配套	➢ 交通：双地铁：1号线（0.3km）、8号线（施工中），公共交通有B12、58、60、102等多条交通路线； ➢ 教育情况：枫杨外国语、郑州外国语学校、郑大实验小学、郑州大学、解放军信息工程大学、河南工业大学； ➢ 医疗资源：郑州市中心医院高新区医院（三甲）、郑州市第二人民医院高新区分院、988医院（原153医院、三甲）； ➢ 商业情况：丹尼斯、公园茂、高新万达（预计9月30日开业）； ➢ 生态资源：一池两河三湖四公园：黄河湿地沉砂池公园、贾鲁河、须水河、西流湖、天健湖、天德湖、绿谷公园、雕塑公园、莲花公园、科学公园
目前阶段	城市展厅开放，正式售楼部预计10月建成；认筹交10万优惠3%，8月15日开盘，成交价格16100元/㎡

项目节点

2020年3月

进场施工

2020年6月1日

金桥、永威3594元/㎡摘得，
土地性质为住宅兼商业用地

2020年7月4日

城市展厅开放

2020年7月25日

开始蓄客；认筹
交10万优惠3%

2020年8月15日

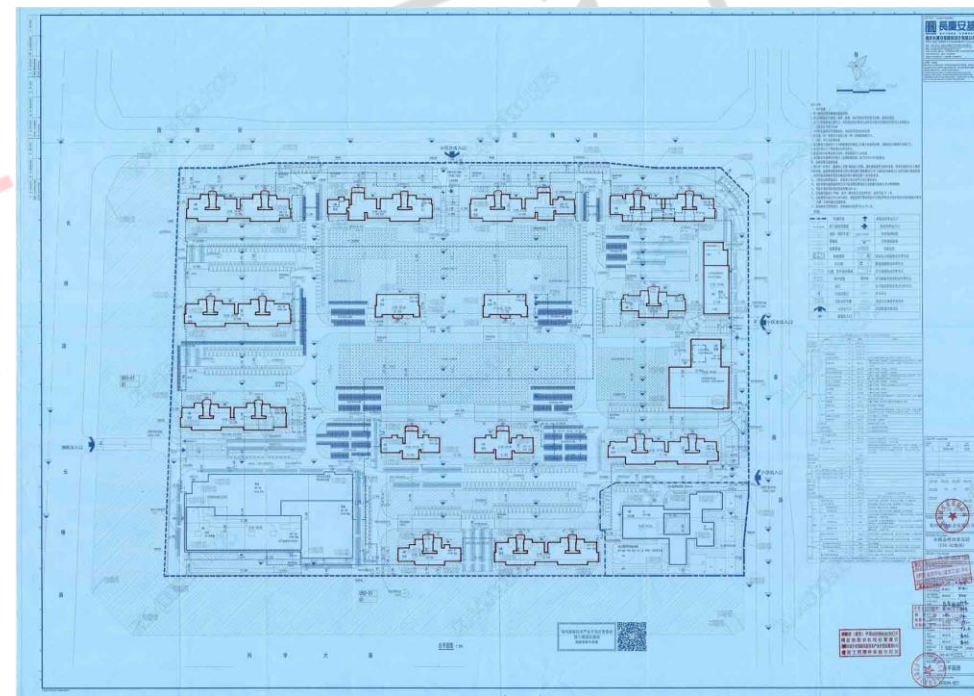
项目首推
1/3/4/7/8/9#部分房
源，共计558套

预计2020年10月

售楼部建成开放

楼市分享-新盘 (永威金桥西棠-地块指标)

项目占地共133亩，计容建面35.5万 m^2 ，容积率为3.99；2020年6月1日由永威&金桥底价摘得，成交单价958万元/亩，成交楼面价3594元/ m^2 ，永威与金桥合作开发



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
郑政高出〔2020〕8号(网)	高新区	长椿路东、科学大道北	133.22	住宅兼商业	35.5	3.99	958	3594	0%	郑州金威实业有限公司	挂牌出让	2020/6/1

楼市分享-新盘 (永威金桥西棠-区域配套)

项目地处高新老城板块，紧邻郑州大学，距地铁1号线与8号线换乘站（郑州大学站）仅300米，交通便利；医疗、教育及商业等配套丰富



配套		状态	距离 (KM)
交通	1	地铁1号线 (郑州大学站)	已运营 0.3
	2	地铁8号线 (郑州大学站)	建设中 0.3
	3	公交B12、58、60、102	已运营 0.3 (郑州大学站)
医疗	1	郑州市中心医院高新区医院 (三甲)	已运营 2.3
	2	郑州市第二人民医院高新区分院	已运营 2.3
	3	988医院 (原153医院、三甲)	已运营 5.0
商业	1	丹尼斯百货	已运营 2.0
	2	公园茂	已运营 1.7
	3	高新万达	预计9月30日开业 3.4
教育	1	枫杨外国语	已运营 3.4
	2	郑州外国语学校	已运营 1.6
	3	郑大实验小学	已运营 4.9
	4	郑州大学	已运营 0.3
	5	解放军信息工程大学	已运营 2.9
	6	河南工业大学	已运营 2.3

楼市分享-新盘 (永威金桥西棠-棠系介绍)

Ticheer
深度服务 共同成长

永威中原第二座棠系作品，推广语主打“十年东棠，终见西棠”

东棠历经10年，产品过硬，客户认可，以东棠为标杆，打造西棠



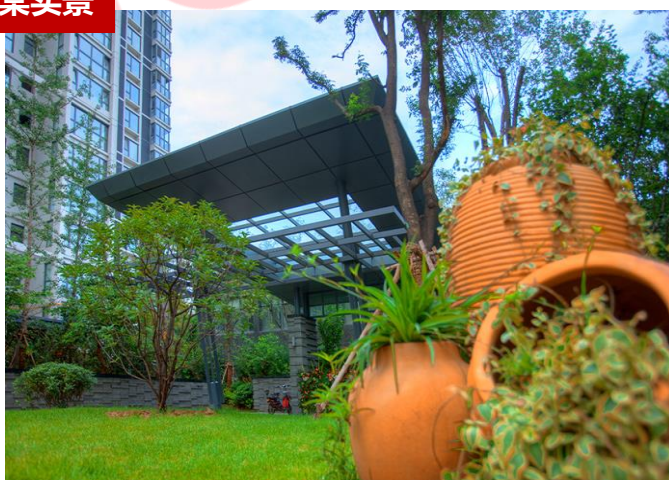
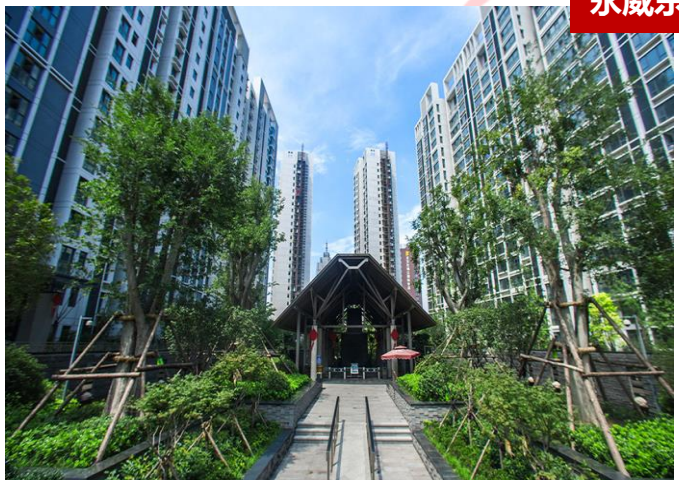
永威精细化代表楼盘

二手房房价已经飙升3万/m² (周边2-2.5万/m²)

现代简约灰白色，立面时尚

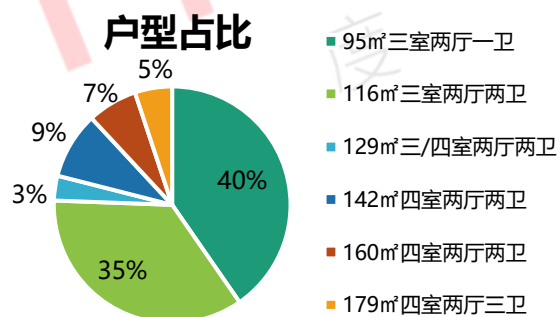
互动参与式景观

永威东棠实景



- 交付后东棠项目仍不断投入资金，对园区景观进行改造升级，大门口四棵耸立的双生朴树，冠型、直径、大小基本一致，10年间，东棠物业价格涨幅约300%，二手房价格飙升3万/m²，同行媒体探访学习约1000次。
- 东棠东大门外围地面、外墙材料使用火山玄武岩石，防水防火耐腐蚀，且装饰性强，东棠自入市已经10年之久，外立面依旧如新。
- 刷卡门禁、指纹密码锁、三层LOW-E玻璃窗...

Ticheer
深度服务 共同成长



物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积 (㎡)	房型	套数	占比
高层	1#	2D	2T4	33F	95	三室两厅一卫	132	5%
					116	三室两厅两卫	99	4%
					142	四室两厅两卫	33	1%
	3#	2D	2T4	27F	95	三室两厅一卫	108	4%
					116	三室两厅两卫	108	4%
	4#	1D	2T4	26F	95	三室两厅一卫	52	2%
					129	三室两厅两卫	52	2%
	6#	2D	2T4	33F	95	三室两厅一卫	130	5%
					116	三室两厅两卫	97	4%
					142	四室两厅两卫	32	1%
	7#	1D	2T3	27F	116	三室两厅两卫	27	1%
					160	四室两厅两卫	54	2%
					116	三室两厅两卫	27	1%
	8#	1D	2T3	27F	160	四室两厅两卫	54	2%
					179	四室两厅三卫	64	3%
	9#	1D	2T2	32F	179	四室两厅三卫	64	3%
	10#	1D	2T2	32F	179	四室两厅三卫	64	3%
	11#	2D	2T4	33F	95	三室两厅一卫	132	5%
					116	三室两厅两卫	99	4%
					142	四室两厅两卫	33	1%
	12#	2D	2T4	33F	95	三室两厅一卫	132	5%
					116	三室两厅两卫	132	5%
					95	三室两厅一卫	66	3%
	13#	2D	2T3/2T4	33F	116	三室两厅两卫	99	4%
					142	四室两厅两卫	33	1%
					160	四室两厅两卫	33	1%
95					三室两厅一卫	66	3%	
14#	2D	2T4/2T3	33F	116	三室两厅两卫	99	4%	
				142	四室两厅两卫	33	1%	
				160	四室两厅两卫	31	1%	
				95	三室两厅一卫	132	5%	
15#	2D	2T4	33F	116	三室两厅两卫	99	4%	
				129	四室两厅两卫	33	1%	
				95	三室两厅一卫	65	3%	
16#	1D	2T4	33F	142	四室两厅两卫	65	3%	
合计							2515	100%

楼市分享-新盘 (永威金桥西棠-平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

首开楼栋除7/8#2T3中间户116m²为纯南户设计外，其余均为南北通透户型，户型选择面广，且均有南向的双面宽超长阳台，居住舒适度较高

1#平层图



142m²
四室两厅两卫

95m²
三室两厅一卫

116m²
三室两厅两卫

95m²
三室两厅一卫

116m²
三室两厅两卫

3#平层图



116m²
三室两厅两卫

95m²
三室两厅一卫

116m²
三室两厅两卫

95m²
三室两厅一卫

116m²
三室两厅两卫

4#平层图



129m²
三室两厅两卫

95m²
三室两厅一卫

129m²
三室两厅两卫

7#平层图



160m²
四室两厅两卫

116m²
三室两厅两卫

160m²
四室两厅两卫

8#平层图



160m²
四室两厅两卫

116m²
三室两厅两卫

160m²
四室两厅两卫

9# (楼王) 平层图



179m²
四室两厅三卫

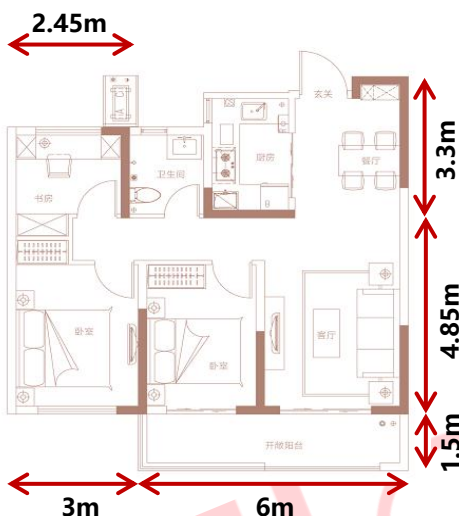
179m²
四室两厅三卫

楼市分享-新盘 (永威金桥西棠-户型产品)

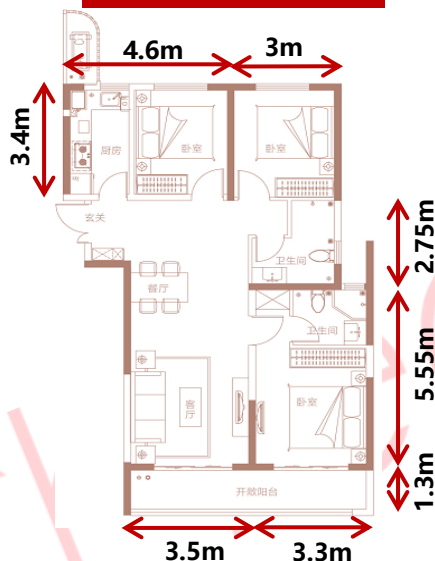
Ticheer
深度服务 共同成长

户型整体设计较优，均有南向双面宽超长阳台，落地窗设计，基本为全通透户型，但卫生间非干湿分离

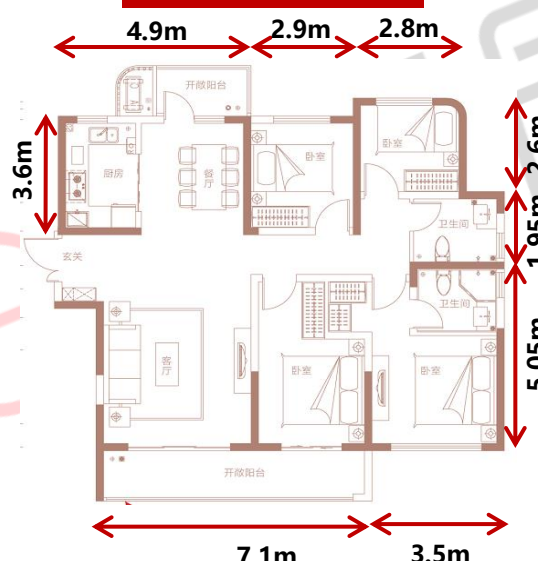
95m²三室两厅一卫



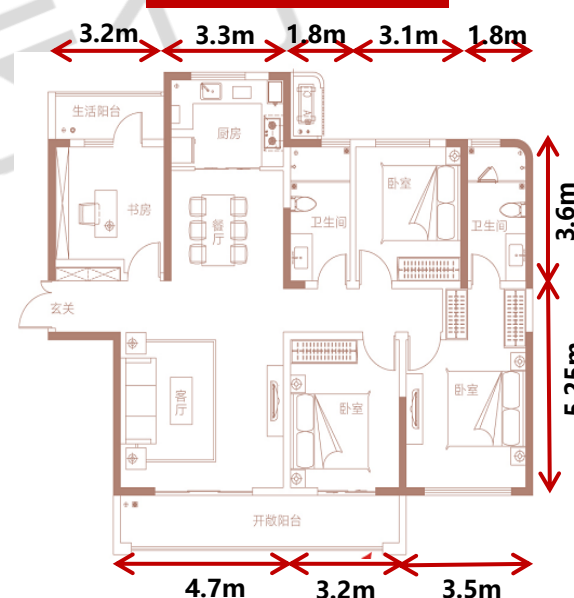
116m²三室两厅两卫



142m²四室两厅两卫



160m²四室两厅两卫



户型编号	面积	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	赠送率	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	小卧尺寸	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	95	中	三室两厅一卫	半通透	25%	5%	4.5	2T3/2T4	3	3.3*4.84	3*3.45	2.7*3.45	2.45*1.95	9	7.8	否	明	1	洗晒衣物、休闲
2	116	边	三室两厅两卫	全通透	25%	4%	4.4	2T3/2T4	2	3.5*3.4	3.3*5.55	3*3.4	2.8*3.4	6.8	11.7	否	明	1	洗晒衣物、休闲
3	142	边	四室两厅两卫	全通透	25%	4%	5.35	2T3/2T4	3	4.1*4.4	3.5*4.4	3*4.3	2.9*3.1	10.6	9.1	否	明	2	洗晒衣物、休闲
4	160	边	四室两厅两卫	全通透	23%	5%	8.14	2T3/2T3	3	4.7*4	3.5*8.85	4.9*3.6	3.2*3.95	9.5	13.1	否	明	2	洗晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (永威金桥西棠-建筑立面)

- 外立面为**现代简约**风格，色调以灰白色为主，一二层材质为陶板，主墙面为白色和深灰色真石漆
- 南向卧室及客厅使用落地窗，阳台使用玻璃栏板，外立面干净整洁

社区主大门设计



商业及公寓效果图



楼栋效果图



楼栋效果图



楼栋效果图



- 楼王9#、10#层高3.05米，其余层高2.95米（略高于市场上普遍的2.9米）；2T4和2T3单元大堂层高4.5米，2T2单元6.1米
- 小区主大门大堂、单元入户大堂、地下大堂均为精装交付
- 入户门采用钢质子母门+指纹密码锁，门宽达1.2米，高2.3米
- 窗户采用三层中空断桥铝合金，内开内倒式系统窗，保温隔热降噪效果较好

楼市分享-新盘 (永威金桥西棠-永威精细化)

Ticheer
深度服务 共同成长

永威工程以匠材精选、样板先行、多重监督等多个环节形成永威精细化工程标准体系，备受客户认可

建材：自建门窗基地，生产钢质入户门、品牌指纹密码锁、三层双中空断桥铝合金窗等高标准建材。

景观：自建苗圃基地，培育名贵大树，全冠移植到其开发项目。打造“全龄健康社区、智能社区、花园社区、无障碍社区、尊享社区、永续社区”六度社区。

物业：高品质基础服务（精致化基础服务、亲情式管家服务、迪香式微笑服务）；多元化增值服务（商业、永威到家、禾园教育）；We+社群服务（趣成长、心团圆、乐健康、和邻里）

永威建材基地



永威苗圃基地



永威物业



- 水电到位，地暖入户，预留新风通风口，让业主更省心，无忧入住；
- 将交付工作做到极致，交付前三重净化，墙面、地面干净平整，解决业主收房后顾之忧。

项目动态-开盘 (永威金桥西棠-销售概况)

8月15日在华智酒店首开**高层1/3/4/7/8/9#部分房源**，推出**558套**，截止当天去化**260套**（含前期内购76套），去化率**47%**

项目位置	高新区 科学大道长椿路交叉口		开发公司	郑州金威实业有限公司	
占地	133亩	建面	35.5万㎡	容积率	3.99
营销团队	自销+泰赢+易居		解筹率	72%	
蓄客及到访	7月25日启动认筹，截止8月14日共计认筹362组，当天到访340组				
成交价格	毛坯高层16100元/㎡				
竞品价格	保利文化广场精装高层16500元/㎡ 正弘青云筑毛坯高层15200元/㎡				
优惠方式	认筹： 10万认筹优惠3% 认购： 认筹转认购 优惠： ①10万认筹优惠3%；②开盘当天选房1%，当天前期入会客户到访可领取微波炉一台；③开盘当天交首付1%，首付分期少1% 分期： 装修贷：单身最高申请25万，夫妻申请50万，都需要第三方担保，最长3年，头两年无息，第三年3%手续费（申请额）；首付10%，剩余2年4次（需申请，使用率7-8%） 分销： 无				
客户来源	高新区及其他区域偏改善客群				
预售情况	2020年8月14日，预售前公示1/3/4/7/8#共计746套				
备注	无				

项目近期开盘	推出时间		2020-8-15
	高层	推出楼栋	1/3/4/7/8/9#部分房源
		成交价格	16100元/㎡
		成交套数/供应套数	260/558



楼盘分析：永威与金桥联合开发，永威中原第二座棠系作品，定位偏改善，紧邻郑州大学，距地铁1号线与8号线换乘站（郑州大学站）仅300米，交通便利，医疗、教育及商业等配套丰富。产品精细化，自建门窗基地及苗圃基地，形成永威精细化工程标准体系，品质有保障。永威物业管理水平较高，交房后社区仍不断投入资金进行维护，二手房保值增值性表现较好。但项目东侧为安置房项目，对居住环境存在一定影响。

开盘点评：本次开盘去化效果良好：

- 1、项目位置优越，但首开价格为当前片区毛坯最高价，总价门槛相对较高；
- 2、正式售楼部预计10月才能建成，目前仅有城市展厅开放，展示形象较差，客户体验感不佳，多因永威品牌吸引到访；
- 3、项目今年销售目标24亿，销售压力较大，推售节点较赶，蓄客周期仅20天，无分销加持，导客虽效果一般，但解筹率较好，就近期市场而言本次开盘效果良好。

项目动态-开盘 (永威金桥西棠-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	1#	2D	2T4	33F	三室两厅一卫	95	15800	132	85	64%
						三室两厅两卫	116	15900	66	20	30%
						四室两厅两卫	142	16300	33	26	79%
		3#	2D	2T3	27F	三室两厅一卫	95	15800	54	22	41%
						三室两厅两卫	116	15900	27	11	41%
		4#	1D	2T4	26F	三室两厅一卫	95	15800	0	0	0
						三室两厅两卫	129	16100	52	32	62%
		7#	1D	2T3	27F	三室两厅两卫	116	15900	27	12	44%
						四室两厅两卫	160	16500	54	16	30%
		8#	1D	2T3	27F	三室两厅两卫	116	15900	27	10	37%
						四室两厅两卫	160	16500	54	18	33%
		9#	1D	2T2	32F	四室两厅三卫	179	17200	32	8	25%
合计									558	260	47%

项目动态-开盘 (绿城柳岸晓风-销售概况)

8月16日，项目首开一期小高层1#/5#/9#，推出152套，截止当天去化110套，去化率72%

项目位置	二七区 人和路西、贺江路北		开发公司	河南德润置业有限公司+绿城	
占地	一期51.73亩	建面	7.5万方（一期地块）	容积率	2.17（一期地块）
营销团队	自销		解筹率	61%	
蓄客及到访	3月开始认购，7月5日开始10000元升筹；认筹约180余组，开盘当天到访约120组				
成交价格	小高层成交均价16200元/㎡（毛坯）				
竞品价格	鑫苑府高层成交均价15200元/㎡（毛坯）				
营销政策	认购：10000元 优惠：①认筹10000抵30000；②开盘优惠1%；③按时签约优惠2%；④全款优惠3% 分期：无 分销：无				
客户来源	二七区及部分中原区地缘性改善客户为主				
预售证号	2020/8/7：【2020】郑房预售字(5100)号：1#5#9#，共152套				
备注	定向销售37套，内部认购23套，开盘当天50套，整体去化约72%				

项目近期开盘	推出时间		2020-8-16
	小高层	推出楼栋	1#/5#/9#
		成交价格	小高层成交均价16200元/m ² （毛坯）
		成交套数/供应套数	110/152



新推

在售

待售

售罄

楼盘分析：

郑州绿城柳岸晓风项目，是“柳岸晓风”系列产品，与杭州钱塘江边上的柳岸晓风是同系列产品，均采用现代主义风格，极简线条，Low-E宽屏玻璃幕墙设计，外立面通透。三环边、容积率2.17，南临南水北调运河公园。小区为纯粹的小高层设计，相比周边改善产品的高低配，纯粹低密是项目的一大亮点，但同时周边教育医疗无稀缺优质配套，也是此项目的明显劣势。

开盘概况：

点评：本次去化效果较好

- 1.项目首开，针对前期认购较久的客户进行内购，定向+内购去化60套，当天销售50套，整体去化较好；
- 2.前期对外释放价格为17000，开盘优惠较大，成交均价约16200，客户解筹率较高；
- 3.二七区同类型改善竞品较少，产品处于市场短板区，对地缘改善性客户有一定吸引力。

项目动态-开盘 (绿城柳岸晓风-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	
	小高层	1#	2D	2T2	13F	C 三室两厅两卫	115-127㎡	16200 (中间层东户均价16400)	26	110	72%	
						E 四室两厅三卫	169-174㎡		26			
		5#				B 三室两厅两卫	113-115㎡		26			
						C 三室两厅两卫	115-127㎡		26			
		9#	2D	2T2	13F (1F为物业用房)	C 三室两厅两卫	115-127㎡		24			
						E 四室两厅三卫	169-174㎡		24			
	合计									152	110	72%

1#、9#楼标准层平面图



5#楼标准层平面图



项目动态-平推 (泰宏建业国际城-销售概况)

8月15日针对九期13号院**高层18#**进行平推，共计推出**207套**，去化**13套**，去化率**6%**

项目位置	二七区 大学路与南三环交汇处 向南800米		开发公司	河南建业泰宏置业有限公司	
占地	117亩（九期）	建面	27万㎡ （九期）	容积率	3.49
营销团队	泰辰+易居		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访105组				
成交价格	高层毛坯13600元/㎡				
竞品价格	盛润运河城高层毛坯13000元/㎡				
优惠方式	认购： 1万 优惠： 1.单价减200；2.交3000享受18000优惠；3.按揭优惠1%，全款优惠2%； 4.分期无额外优惠 分期： 首付分期5%，2021年3月20日付5%，2021年11月20日付10%，2022 年11月20日付10% 分销： 贝壳专场，佣金为<140㎡，20000元/套；>140㎡，30000元/套				
客户来源	主要来自二七地缘客户，部分管南客户				
预售证号	取证日期：2020/7/23；【2020】郑房预售字（5087）号				
备注	预计下周实施经纪人带客，佣金12000元/套				

项目近期开盘	推出时间	2020-4-24	2020-4-25	2020-6-20	2020-7-25	2020-8-15
	推出楼栋	高层6#	高层4# (西单元)	高层12#/13#	高层9#/24#	高层18#
	成交价格	13500-14000元/㎡ (毛坯)	13750元/㎡ (毛坯)	13300-13800元/㎡ (毛坯)	13800-14000元/㎡ (毛坯)	高层毛坯13600元/㎡
	成交套数/供应套数	160/160	46/126	80/188	60/194	13/207



新推	在售	待推	售罄
----	----	----	----

楼盘分析:

项目概况: 项目位于二七区大学路与南三环交汇处向南800米，北临二七万达 (3.5km) 和郑州市七十四中学 (2.7km)，且临近南水北调运河，生态资源丰富; 地铁7号线在建，外部主干道有嵩山路、大学路、京广快速路，交通便捷，项目前五期已经交付，居住氛围浓厚。

平推点评:

- 1.本次平推前期无蓄客，客户量不足
- 2.贝壳专场，分销渠道单一，未实施经纪人带客，市场推广未渗透，客户接收信息不及时
- 3.本次推出户型多为90-110平米，是区域市场库存中主力户型，竞争较激烈

项目动态-平推 (泰宏建业国际城-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
	高层	18#	2D	2T4	东单元32F(3-32F) 西单元23F(3-23F)	三室两厅一卫	92	13600	59	13	6%
						三室两厅一卫	101		44		
						三室两厅一卫	109		21		
						三室两厅一卫	113		30		
						三室两厅两卫	130		30		
						三室两厅两卫	139		23		
	合计								207	13	6%

高层18#平层图



139m²三室
两厅两卫

101m²三室
两厅一卫

101m²三室
两厅一卫

109m²三室
两厅一卫

113m²三室
两厅一卫

92m²三室两
厅一卫

92m²三室两
厅一卫

130m²三室
两厅两卫

项目动态-平推 (亚星星河郡-销售概况)

8月15日，平推一期高层3#，推出144套，截止当天去化42套，去化率29%

项目位置	二七区 启福大道与丹水大道交会处向东200米		开发公司	河南亚星置业集团有限公司	
占地	112亩（一期）	建面	26万㎡（一期）	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	高层成交均价11600元/㎡（毛坯）				
竞品价格	亚星环翠居：高层12500元/㎡（毛坯）				
营销政策	认购： 10000元 优惠： ①认筹优惠1%；②认购优惠1%；③按时签约优惠1%；④首付不分期优惠1% 分期： 首付5万，剩余分期3年3次 分销： 链家、搜狐（佣金：2万）				
客户来源	二七区及部分中原区地缘性客户为主				
预售证号	2020/7/7：【2020】郑房预字第5050号：3/8#				
备注	送新风/雾森系统				

项目近期开盘	推出时间		2020-7-18	针对亚星老业主内购	2020-8-15
	推出楼栋		1#、2#（部分房源）		3#
	成交价格		高层成交均价11500元/㎡（毛坯）		高层成交均价11600元/㎡（毛坯）
	成交套数/供应套数		47/50		42/144



楼盘分析：

项目当前分西苑（一期）和东苑（二期）两期开发，此次开盘的为西苑一期。该地块南侧为金沙江路，西侧为咏春街，小区配有华中师范大学附属亚星实验学校，幼儿园、小学、初中12年智能化优质教育，且带智能物业系统，送新风/雾森系统、指纹密码锁，较周边竞品性价比较高。

平推点评：

- 1.项目前期针对亚星老业主进行内购，开盘前有部分抖音博主刻意夸大项目本身区位和产品劣势，导致客户流失，平推效果较差；
- 2.项目离烈士陵园约500米，部分客户对此抗性较大；
- 3.二七区近期平推项目较多，竞品压力较大，客户对此项目观望态度较多。

项目动态-平推 (亚星星河郡-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	3#	2D	2T4	18F	三室两厅两卫	131	11400	18	42	29%
						三室两厅一卫	85	11700	72		
						三室两厅两卫	98	11600	36		
						三室两厅两卫	118	11500	18		
	合计									144	42

高层3#平层图



土地梳理-总览

本周大郑州供应13宗土地，为经开区（1宗），二七区（2宗），惠济区（1宗），中原区（1宗），巩义市（8宗），共计264亩；成交10宗土地，为管城区（2宗），惠济区（1宗），中原区（2宗），经开区（2宗），登封市（3宗），共计540亩；预计下周竞拍土地8宗，共计299亩

大郑州本周整体供销情况



本周供应：环比-37%



本周成交：环比——



本周地价：环比——

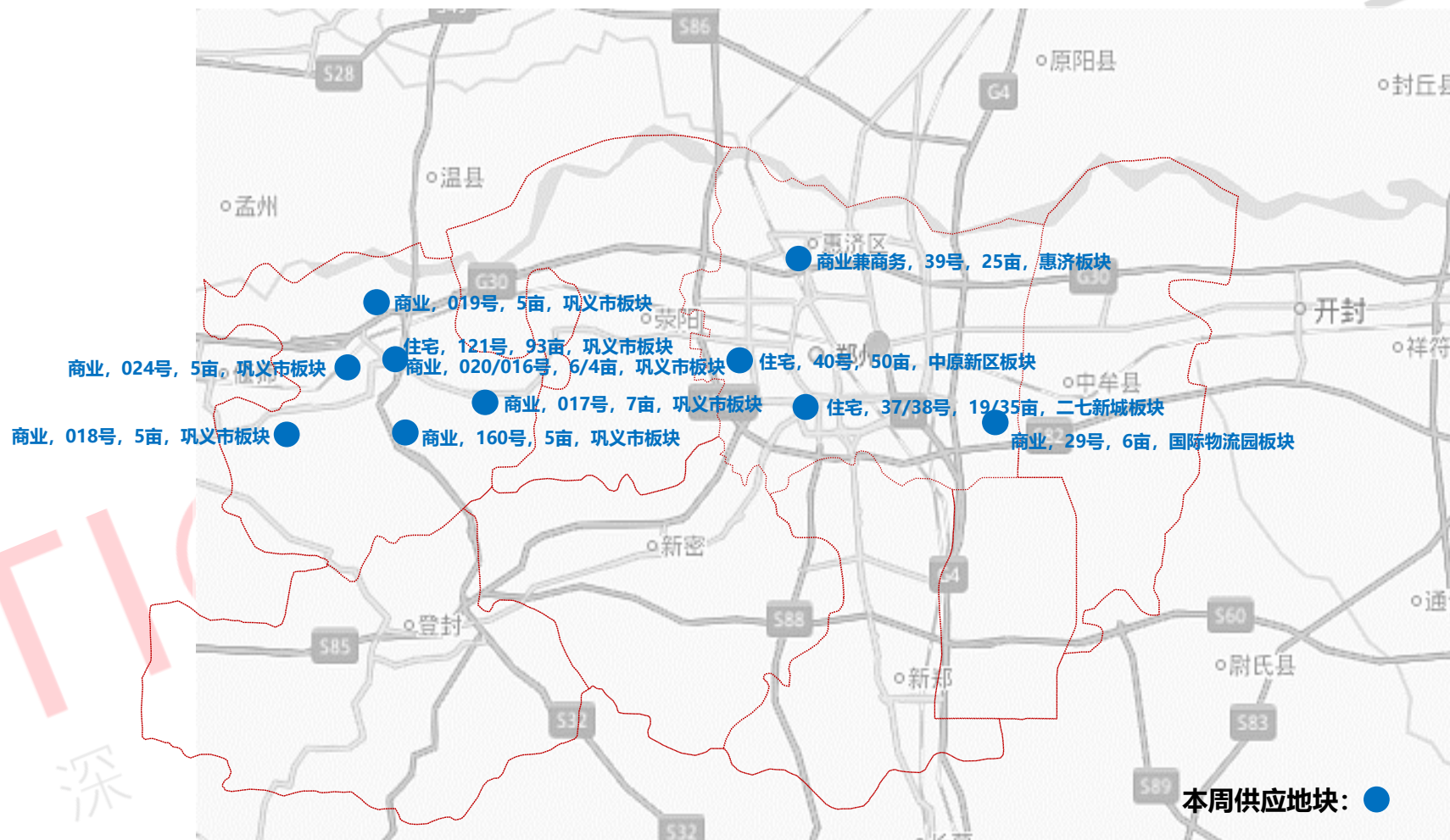


本周楼面价：环比——

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	135	5	351	7	925	4062	0	0	77	2
近郊	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
远郊	129	8	189	3	249	1922	0	0	222	6

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

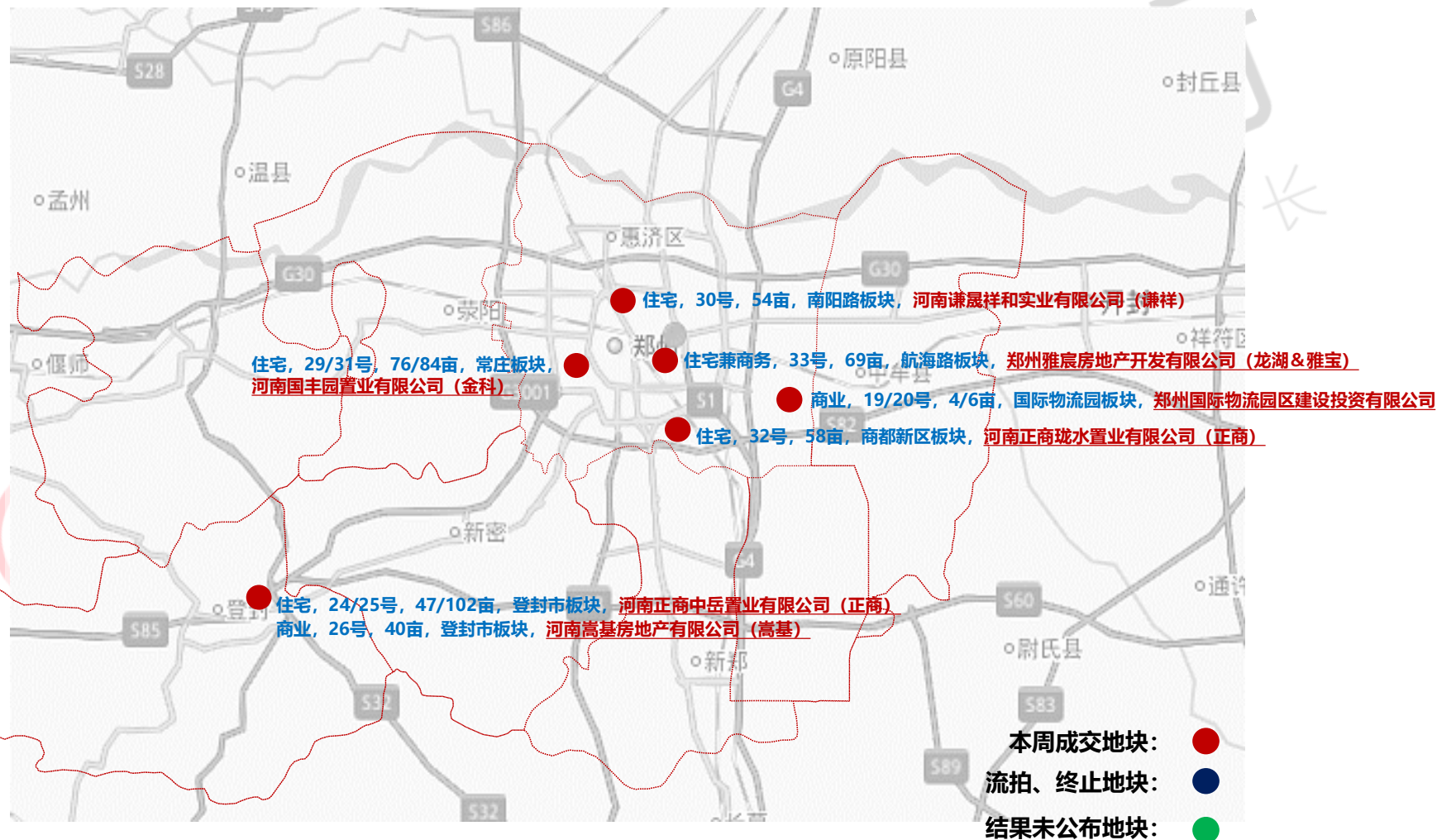
本周大郑州土地供应信息

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
2020/8/11	2020/8/31	郑政经开出[2020]29号(网)	龙飞街(规划路名经开第二十七大街)以东、荣达路(规划路名经南七路)以南	经开区	6	商业	0.21	0.5	3923	624	18721	—	—	—	商品房	加油加气站用地
2020/8/15	2020/9/18	郑政出〔2020〕37号(网)	华泰路南、安泰路西	二七区	19	住宅	4.32	3.5	15879	857	3675	亚星	亚星锦绣山河	刘砦	安置	—
2020/8/15	2020/9/18	郑政出〔2020〕38号(网)	迎福街北、华泰路东	二七区	35	住宅	8.11	3.5	29870	860	3684	亚星	亚星锦绣山河	刘砦	商品房	—
2020/8/15	2020/9/18	郑政出〔2020〕39号(网)	滨河北路、清华园路西	惠济区	25	商业兼商务	4.97	3	20057	807	4036	锦艺	锦艺四季城	苏屯	商品房	该地块禁止建设机动车交易市场、家具城、建材城等大型商业设施项目,应采用装配式建筑技术建设。
2020/8/15	2020/9/18	郑政出〔2020〕40号(网)	玉祥路东、金龙路北	中原区	50	住宅	11.69	3.5	40618	811	3474	永威	永威西郡	三王庄	安置	单套住房建筑面积不得超过144㎡。
2020/8/14	2020/9/14	2019-121	青龙山路西,仲鲁路路线南	巩义	93	住宅	11.13	1.8	27855	300	2502	—	—	—	商品房	1.该宗地实施装配式建筑技术建设(装配式比例不少于30%), 2.该宗地实施装配式建筑的单体建筑应采用全装修,装配率不低于50%。
2020/8/14	2020/9/14	2019-160	南环路北,紫荆路绿地东	巩义	5	商业	0.20	0.6	1475	290	7251	—	—	—	商品房	(160-024均价加油加气站用地)参与加油加气站宗地挂牌出让竞买人须为国有或者国有控股从事成品销售的公司。
2020/8/14	2020/9/14	2019-020	北山口镇白河村	巩义	6	商业	0.22	0.6	1375	249	6228	—	—	—	商品房	
2020/8/14	2020/9/14	2019-019	河洛镇蔡沟村	巩义	5	商业	0.20	0.6	760	149	3735	—	—	—	商品房	
2020/8/14	2020/9/14	2019-018	回郭镇向阳村	巩义	5	商业	0.22	0.6	830	152	3796	—	—	—	商品房	
2020/8/14	2020/9/14	2019-017	新中镇茶店村.新中村	巩义	7	商业	0.28	0.6	765	110	2757	—	—	—	商品房	
2020/8/14	2020/9/14	2019-016	北山口镇铁匠炉村	巩义	4	商业	0.16	0.6	935	241	6032	—	—	—	商品房	
2020/8/14	2020/9/14	2019-024	杜甫路街道里沟村	巩义	5	商业	0.19	0.6	1325	274	6861	—	—	—	商品房	
合计					264	—	41.90	—								

数据来源：公共资源交易中心

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

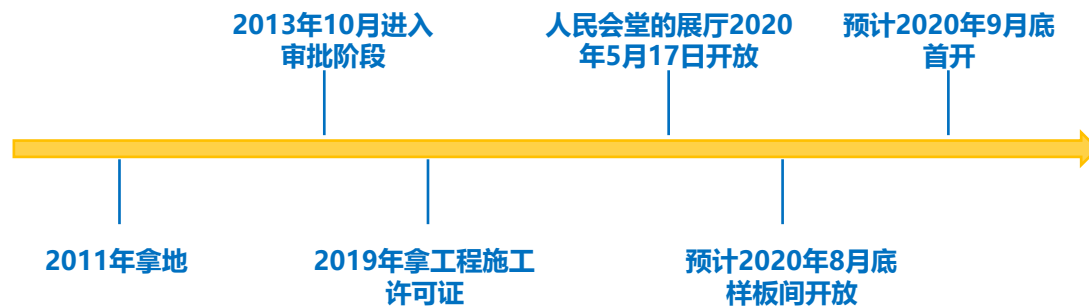
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	是否安置	建面(万㎡)	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/㎡)	溢价率	周边标杆项目售价(元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注
2020/8/10	郑政经开出[2020]19号(网)	福达路以南、义通街以西	经开区	4	商业	商品房	0.36	1.2	6201	1380	17245	121%	—	1	郑州国际物流园区建设投资有限公司	
2020/8/10	郑政经开出[2020]20号(网)	南三环(规划路名物流大道)以北、经开第四十三大街(规划路名环区东路)以西	经开区	6	商业	商品房	0.51	1.2	5471	861	10760	28%	—	1	郑州国际物流园区建设投资有限公司	经开区管委会(加油加气站)
2020/8/13	郑政出[2020]32号(网)	豫六路北、香江路西	管城区	58	住宅	商品房	9.67	2.5	41893	722	4332	0%	富田城九鼎华府毛坯高层12500-12800	1	河南正商珑水置业有限公司	正商生态城
2020/8/13	郑政出[2020]33号(网)	石化路南、城东路西	管城区	69	住宅兼商务	安开混合	15.99	3.5	77447	1130	4842	7%	中博城珑誉园毛坯高层15500	3家: 龙湖+雅宝联合体、旭辉、招商	郑州雅宸房地产开发有限公司(龙湖&雅宝)	该地块安置房(地上)面积不大于44075.00平方米(其中住宅33075平方米,商务11000平方米)
2020/8/14	郑政出[2020]31号(网)	淮河西路南、万杰路西	中原区	84	住宅	商品房	19.57	3.5	72168	860	3687	0%	融侨中晟悦城高层毛坯13500	1	河南国丰园置业有限公司(金科)	金科中原
2020/8/13	郑政出[2020]29号(网)	凯达路南、汇龙路东	中原区	76	住宅	安置	17.63	3.5	64621	855	3666	0%		1	河南国丰园置业有限公司(金科)	
2020/8/13	郑政出[2020]30号(网)	粮食西路东、粮食路北	惠济区	54	住宅	商品房	16.14	4.5	56683	1053	3512	0%	谦祥世茂钱隆城高层毛坯14200	1	河南谦晟祥和实业有限公司(谦祥)	谦祥世茂兴隆城
2020/8/12	登政出[2020]24号(网)	登封市太和路与玉带路交叉口东南角	登封	47	住宅	商品房	5.94	1.9	12762	272	2147	6%	登封正商城毛坯均价5200-6500	2家: 正商、嵩基	河南正商中岳置业有限公司(正商)	新项目
2020/8/12	登政出[2020]25号(网)	登封市忠义路与玉带路交叉口西南角	登封	102	住宅	商品房	12.86	1.9	27494	271	2138	6%			河南正商中岳置业有限公司(正商)	
2020/8/12	登政出[2020]26号(网)	登封市少林大道与颍河路交叉口西北角	登封	40	商业	商品房	5.66	2.1	6747	167	1193	0%	—	1	河南嵩基房地产有限公司(嵩基)	—
合计				540	—		104.34	—	371487	—						

楼市分享-新盘 (郑州嘉里中心-项目概况)

城市绝版位置+自身高端商业配套+主流160m²以上大平层



位置	金水区花园路与纬二路交叉口
开发商	郑州裕恒置业有限公司
占地面积	66.86亩
容积率	4.9
建筑面积	总建面约21.8万m ² ，规划一栋3.6万m ² 酒店(香格里拉18F)、一栋5.5万m ² 写字楼(5A级24F)、三栋高层住宅约9.4万m ² (郑州雅颂居)、3.3万m ² 商业
绿化率	35%
物业类型	住宅、商业、酒店、写字楼
装修	精装
物业公司	暂无信息
销售团队	自销
目前阶段	目前前期验资，预计8月20日启动定存100万元，9月份开盘；对外释放价格为30000元/m ²



楼市分享-新盘 (郑州嘉里中心-品牌背景)

Ticheer
深度服务 共同成长

嘉里建设在中国 42 载 20城

嘉里建设始于1978年，参与物业投资及发展业务，于1996年在香港联合交易所有限公司上市；历年来嘉里建设在香港、北京、上海、深圳、天津、杭州、成都、南京、沈阳、南昌等20个城市的繁华核心地段均有发展优质住宅及综合体，策略性地选择珍贵地段作重点发展，形成全国重点城市、重要地段的全面布局



北京嘉里中心



上海静安嘉里中心



深圳嘉里建设广场



香港嘉里中心



上海浦东嘉里城



杭州嘉里中心



郑州嘉里中心

楼市分享-新盘 (郑州嘉里中心-品牌背景)

Ticheer
深度服务 共同成长

嘉里中心在北京、上海、杭州、深圳、天津等区域都有布局，其特点是**城市核心地段，标准配置酒店、写字楼、住宅**，树立区域高端形象

北京嘉里中心



北京嘉里中心位于北京中央商务区的核心地带，紧邻市内主要交通干道东三环路；于2013年竣工，总建筑面积23.2万 m^2 ，涵盖8.3万 m^2 甲级写字楼、1.3万 m^2 的购物中心、486间客房的豪华国际酒店，以及192套公寓。

上海静安嘉里中心



上海静安嘉里中心位于上海万商云集的静安区南京路，上海黄金地段；竣工于2013年，总建面约6.6万 m^2 ，涵盖3.5万方写字楼及3.1万 m^2 商业和酒店

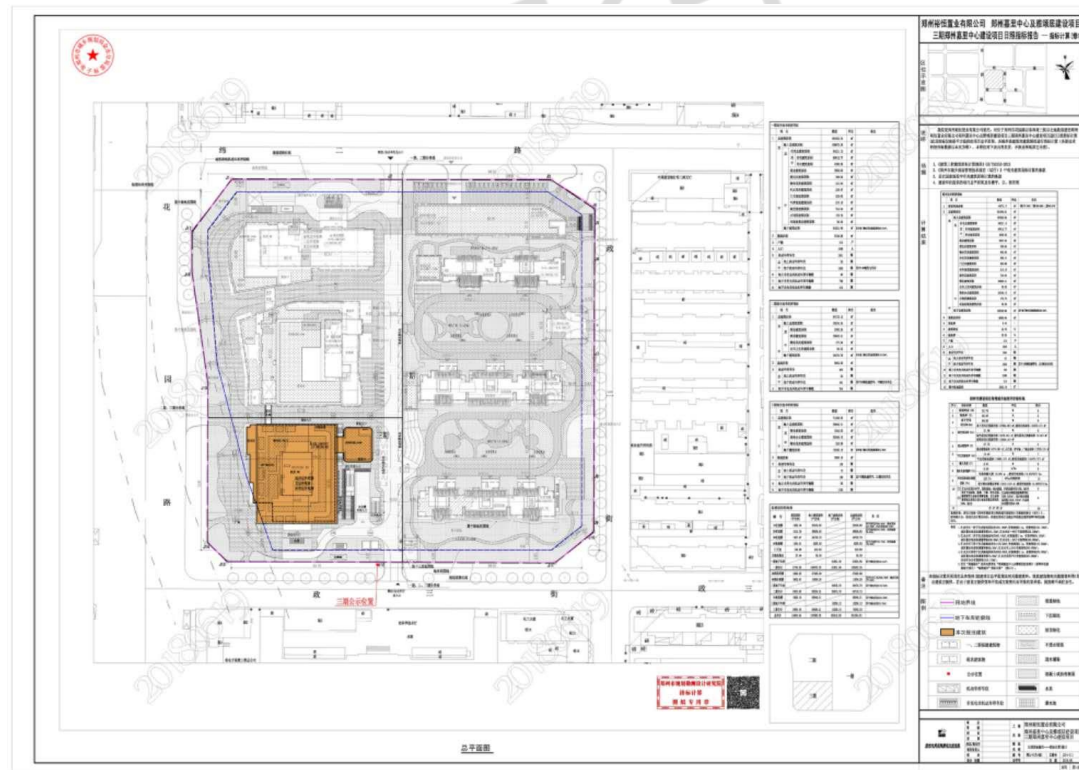
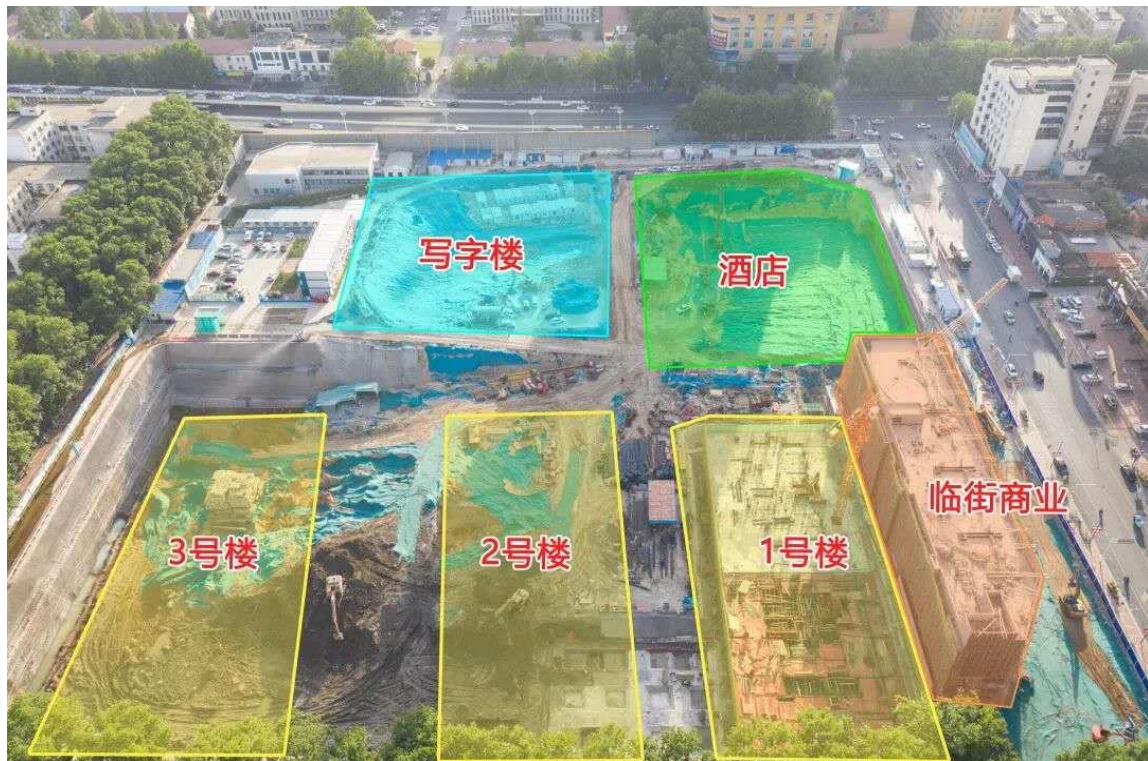
杭州嘉里中心



杭州嘉里中心与西湖为伴，坐落于杭州市中心区最繁盛的延安路和庆春路交汇处；此综合发展项目共30万 m^2 ，涵盖逸庐、杭州嘉里中心办公楼、杭州城中香格里拉大酒店及零售商场，项目为杭州市的新地标之一。

楼市分享-新盘 (郑州嘉里中心-地块指标)

项目占地66.86亩，计容建面21.8万 m^2 ，成交楼面价1837元/ m^2 ；项目共规划**3栋住宅楼+1栋5A级写字楼+香格里拉酒店+临街商业**



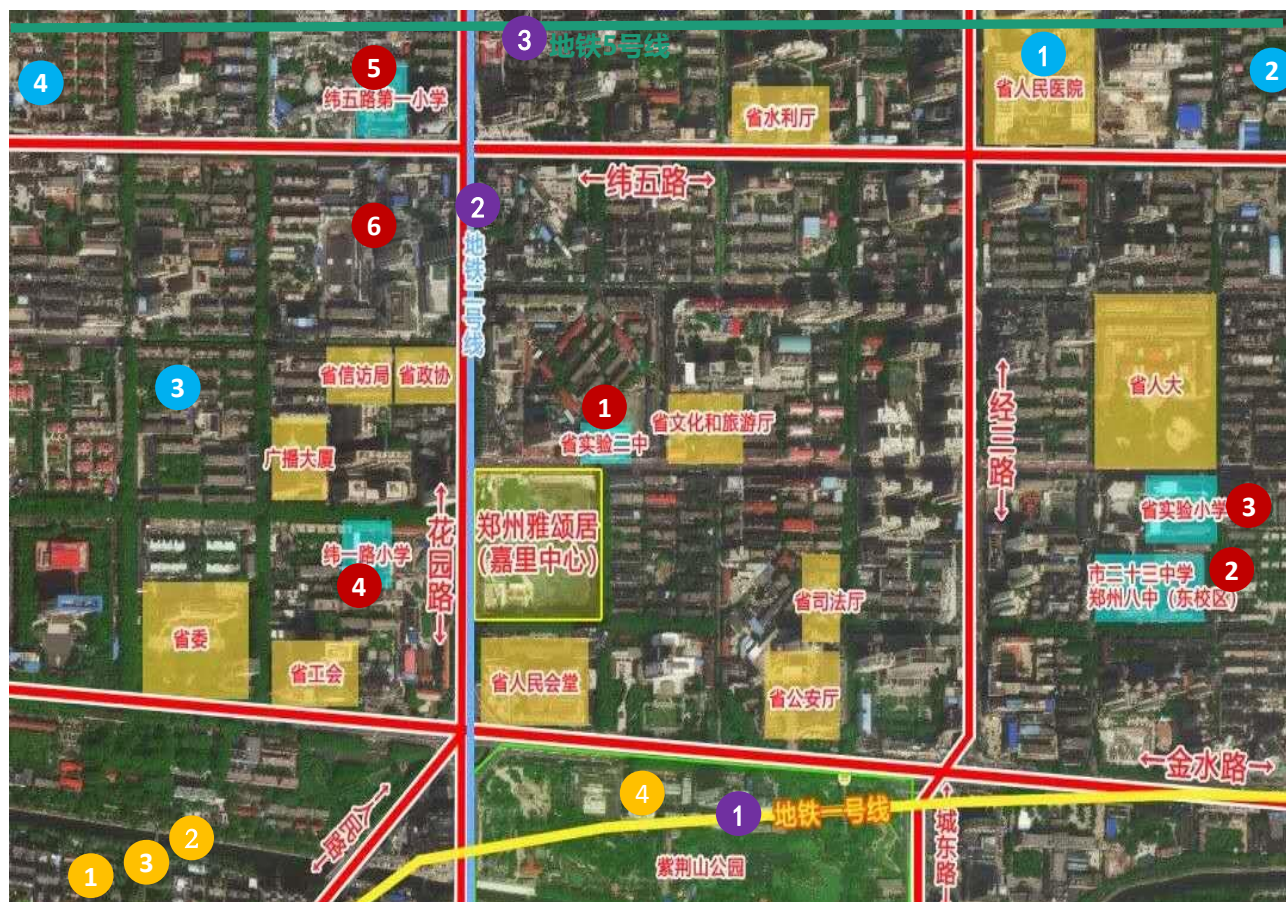
土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	是否安置	计容建面 (万 m^2)	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/ m^2)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出(2011)26	金水区	郑州市花园路东、纬二路南	66.86	商务金融用地	否	21.8	4.9	600	1837	—	嘉里置业(中国)有限公司、香格里拉中国有限公司	挂牌出让	2011/9/30

备注：该块地于2011年拍得，为40年的商务金融用地，后2013年10月拿的土地证，土地性质变为70年的商住用地

项目位于郑州市金水区中心区板块，花园路与纬二路交叉口；毗邻金水路、紫荆山立交桥；距地铁1/2号线（紫荆山站）760米、5号线（黄河路站）810米



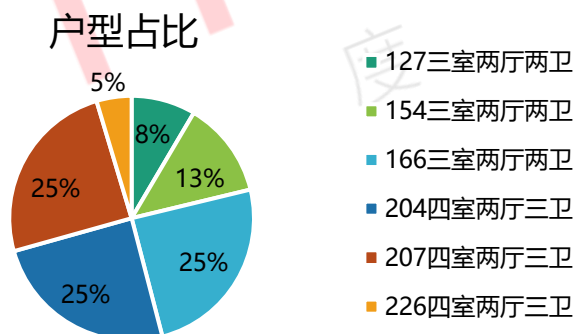
项目地处金水政务区中心，临近紫荆山、二七商圈，商业资源多样；3条地铁线，交通便利；教育配套成熟，居住氛围活跃



● 交通 ● 医院 ● 教育 ● 商业

配套			状态	距离 (KM)
交通	1	地铁1号线	运营	紫荆山站760M
	2	地铁2号线	运营	
	3	地铁5号线	运营	黄河路站810M
医疗	1	河南省人民医院	运营	1.5KM
	2	河南省肿瘤医院	运营	1.9KM
	3	省军区医院	运营	1.5KM
	4	郑州人民医院	运营	2.4KM
商业	1	二七商圈	运营	2.7KM
	2	丹尼斯大卫城	运营	2.4KM
	3	万象城	运营	2.9KM
	4	紫荆山商圈	运营	770M
教育	1	省实验二中	已建成	130M
	2	市二十三中学	已建成	1.3KM
	3	省实验小学	已建成	1.1KM
	4	纬一路小学	已建成	870M
	5	纬五路第一小学	已建成	760M
	6	郑州市第八中学	已建成	920M

项目共规划1栋商业、1栋商务办公和3栋24-32层的高层住宅，户型为127、154、166m²三房和204-226m²四房，166m²、204m²、207m²户型占比均为25%，产品整体定位高端改善



物业形态	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积 (m²)	户型	套数	户型排列
高层	1#	2	24	2T3	127	3室2厅2卫	44	154-127-154-154-127-226
					154	3室2厅2卫	66	
					226	4室2厅3卫	24	
	2#	3	32	2T2	207	4室2厅3卫	64	207-204-204-204-204-207
					204	4室2厅3卫	128	
	3#	3	32	2T2	207	4室2厅3卫	64	207-166-166-166-166-207
					166	3室2厅2卫	128	
	总计							518

楼市分享-新盘 (郑州嘉里中心-平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

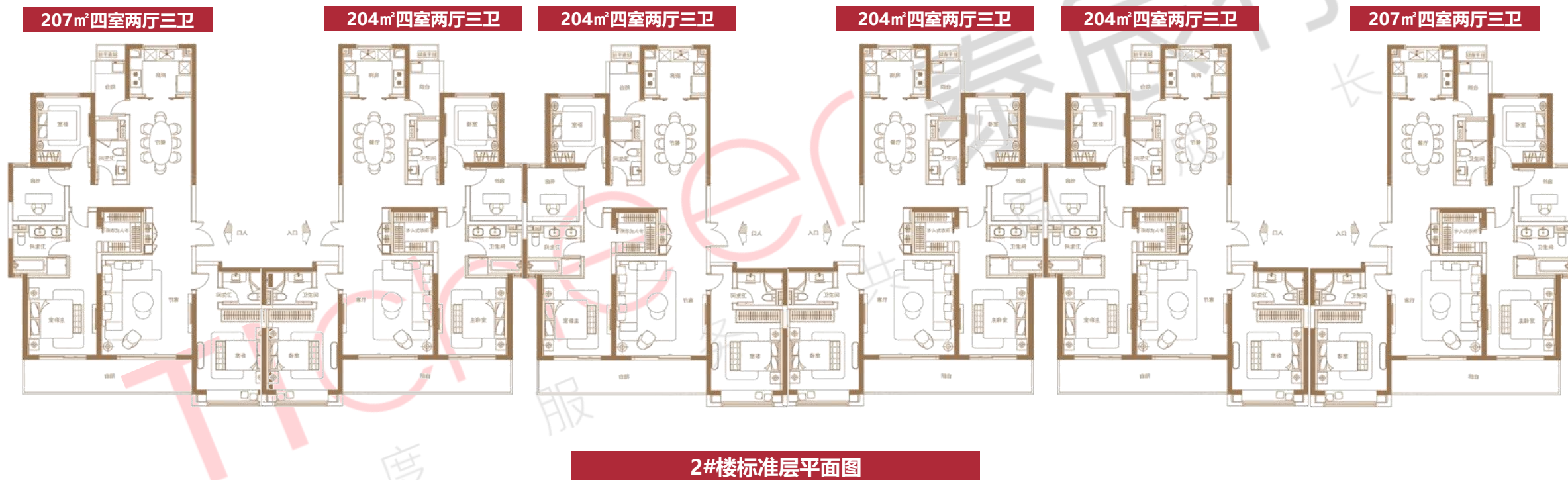
1#楼为2D2T3设计，户型有127m²/154m²三房和226m²四房；房型普遍三开间朝南、双阳台；空间整体布局较好，利用率充足



楼市分享-新盘 (郑州嘉里中心-平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

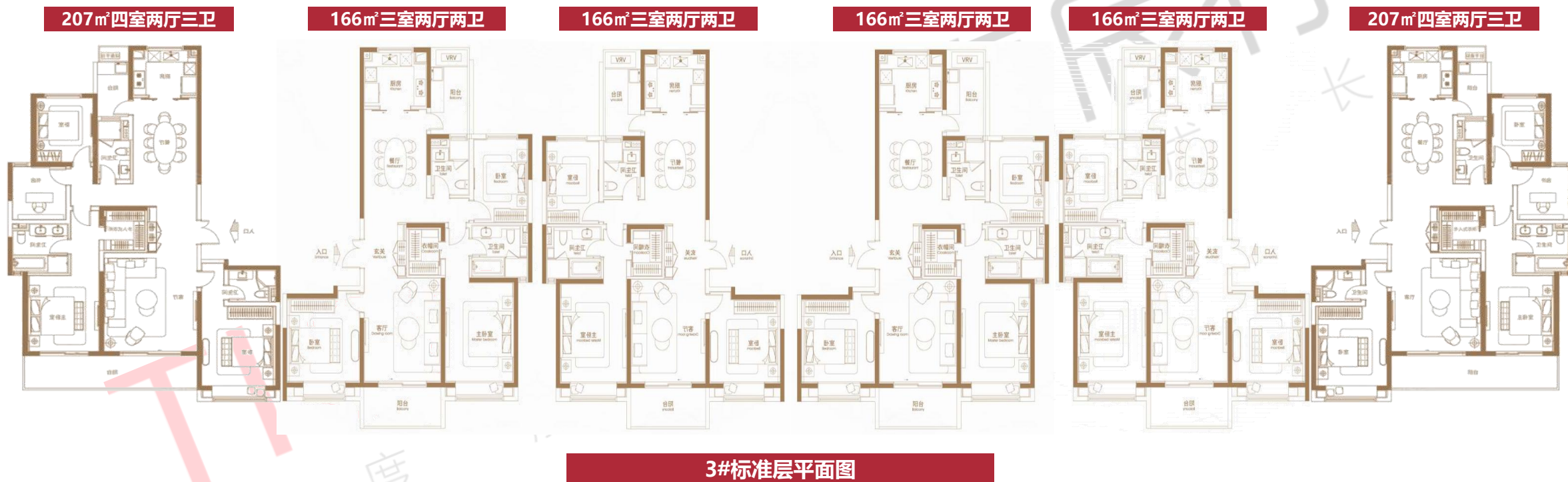
2#楼为3D2T2设计，户型有204m²/207m²四房；三开间朝南，户型设计客厅卧室一体化大阳台，保障舒适度及采光面



楼市分享-新盘 (郑州嘉里中心-平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

3#楼为3D2T2设计，户型有166m²三房、207m²四房；户型整体空间利用率较好，207m²户型设计客厅卧室一体化大阳台，通透性、采光较好

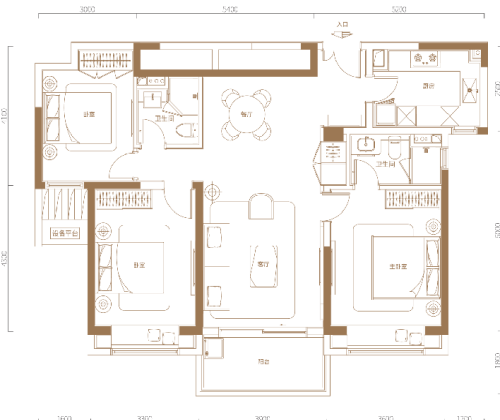


楼市分享-新盘 (郑州嘉里中心-户型分析)

3室2厅2卫 154m²



3室2厅2卫 127m²



4室2厅3卫 226m²



4室2厅3卫 207m²



4室2厅3卫 204m²



户型编号	面积	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	赠送率	赠送面积	梯户比	南向房间个数	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	明暗	阳台个数	阳台功能
1	154	边户/中间户	三室	通透	22%	5.5%	8.46	2T3	2	4.2*4.3	3.6*4.3	3.3*4.3	3*4.3	8.7	13.9	是	明卫	2	洗晒衣物、休闲
2	127	中间户	三室	半通透	22%	5.5%	7	2T3	3	3.9*4.3	3.6*4.3	3.3*4.3	3*4.1	13.6	10.3	是	主明公暗	1	洗晒衣物、休闲
3	226	边户	四室	通透	22%	5.6%	12.68	2T3	3	4.8*5.3	4*5.5	3.6*5.3	4*4	12.4	13.9	是	明	2	洗晒衣物、休闲
4	207	边户	四室	通透	22%	5.8%	12.12	2T2/2T3	3	5*6.9	4*6.9	3.8*6.9	2.9*3.6	12.8	17.8	是	明	2	洗晒衣物、休闲
5	204	中间户	四室	通透	22%	5.7%	11.6	2T2/2T3	3	4.7*4.5	3.7*4.2	3.8*6.3	3*3.6	12.9	17.8	是	明	2	洗晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (郑州嘉里中心-外立面+景观)

三栋高层现代建筑，外立面采用玻璃+铝板，打造**现代建筑风格**
现代建筑风格特点：不拘于风格设定，与时俱进，追随时代变化，造型简单，不浮夸

郑州雅颂居



杭州雅颂居成品展示



- 日本景观设计顾问，引入环境艺术设计精髓，人性化互动场景营造，多维景观绿化，2#楼底部架空层设计，增加互动空间。

楼市分享-新盘 (郑州嘉里中心-产品设计)

Ticheer
深度服务 共同成长

打造绿色、舒适、智慧产品



绿色	舒适	智慧
外窗为品牌系统窗	玄关收纳	无接触归家、智能梯控系统
新风系统	定制橱柜	人脸识别
厨房终端净水系统	卧室收纳	智能可视对讲
精准温控变频中央空调	卫浴收纳：一体式镜柜、收纳柜	智能密码锁
分室控制地暖		智能安防
知冷暖恒温花洒		



优势:

- 区位优势: 地处郑州中心“绝版”区位, 稀缺性强
- 配套优势: 周边配套丰富, 自建香格里拉酒店, 紧邻二七、紫荆山商圈; 坐拥金水核心医疗、教育资源, 临近纬一路、纬五路小学、省实验二中, 附近有河南省人民医院、河南省肿瘤医院等
- 自身优势: 项目打造绿色、舒适、智慧产品, 后期生活舒适度较好; 小区内精装大堂、精工地库, 打造地上地下双精装; 2#楼底部采用架空层设计, 增加社区互动空间

劣势:

- 产品容积率较高, 住宅仅3栋楼, 可规划景观空间有限, 景观设计一般
- 地处繁华区位, 紧邻城市主干道的同时, 交通多有拥堵, 周边环境较为嘈杂

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>