



郑州市场周报【2020年第41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

农民的宅基地使用权可由城镇户籍子女继承；55城新房价格环涨 徐州领跑；
“机南城际铁路”正式开始联调联试，距开通运营更进一步

2. 市场监控

10月4周在售项目313个，成交4013套，同比+21%，环比+24%；
单盘周均来访同比-15%，环比+14%，单盘周均成交量同比持平，环比+30%

3. 项目动态

本周大郑州区域4个项目开盘，总推出1716套房源，去化658套，去化率38%
，万科中牟项目降价去化较好，金科新项目首开推货量大

4. 土地市场

本周大郑州供应4宗土地，位于郑东新区（1宗）、平原新区（1宗）、巩义市（2宗），
共计179亩；成交1宗土地，位于经开区，共计3亩；1宗土地终止，位于上街区，共计
99亩；预计下周竞拍土地12宗，共计1065亩

5. 新盘分享

华发峰景湾

1、合肥20条措施发展住房租赁：支持非住宅改建及成套住宅改造（2020.10.19）



- 10月19日，合肥市人民政府发布《关于加快发展和规范合肥市住房租赁市场的通知》（下称《通知》），通知共计20条措施，并自2020年11月12日起正式实施，有效期为3年。《通知》主要包括增加租赁住房有效供应，支持竞自持新建、非住宅改建、园区企业配建、成套住宅改造、国企引领示范。同时，完善住房租赁支持政策、规范租赁行为经营行为以及健全住房租赁管理机制。
- 合肥在商品房供应结构上商办居多，且住宅价格较高背景下，支持非住宅改建。对权属清晰的商业（办公）、工业（厂房、仓储）、科研教育等非居住类型房屋，可按相关规定和程序改建为租赁住房，不改变原有建设用地规划性质、房屋类型和建筑容量等控制指标；明确支持成套住宅改造。单套住宅内使用面积12平方米以上的起居室（客厅），可以且仅可隔断成一间房间出租供人员居住。

2、自然资源部：农民的宅基地使用权可由城镇户籍子女继承（2020.10.20）



- 自然资源部官网发布《对十三届全国人大三次会议第3226号建议的答复》，对于农村宅基地使用权登记的问题，经商住房城乡建设部、民政部、国家保密局、最高人民法院、农业农村部、国家税务总局等多部门，农民的宅基地使用权可以依法由城镇户籍的子女继承并办理不动产登记。
- 根据《继承法》规定，被继承人的房屋作为其遗产由继承人继承，按照房地一体原则，继承人继承取得房屋所有权和宅基地使用权，农村宅基地不能被单独继承。《不动产登记操作规范（试行）》明确规定，非本农村集体经济组织成员（含城镇居民），因继承房屋占用宅基地的，可按相关规定办理确权登记，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为本农民集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

3、北京市住建委：带违建的房子禁止交易（2020.10.20）



- 北京市住建委执法部门针对房地产中介机构以自建房、“阳光房”等为噱头，在二手房交易平台违规发布房源信息的情况，对安居客、房天下、贝壳网等主流房产发布平台进行了全网检查。经查，北京我爱我家房地产经纪有限公司、北京麦田房地产经纪有限公司、北京链家置地房地产经纪有限公司、北京中原房地产经纪有限公司等25家企业涉嫌违规发布附带违法建设的房屋等违规房源信息，违规从事禁止交易房屋经纪业务，市住建委已分别对上述企业启动立案调查程序。
- 长期以来，市住房城乡建设委严格规范房地产经纪机构从业行为，明令各企业不得为违法建设等禁止交易的房屋提供经纪服务，但仍有个别中介玩文字游戏诱导购房人购买此类房屋。北京市住房城乡建设委再次强调，各房地产经纪机构应加强内部管理，依法依规开展各项业务，不得为禁止交易的房屋提供经纪服务。

1、“机南城际铁路”正式开始联调联试（2020.10.18）



- 10月18日，55701次首趟综合检测列车在新郑机场站顺利驶过，标志着新建新郑机场至郑州南站城际铁路正式开始联调联试，距开通运营目标更近一步。
- 新郑机场至郑州南站城际铁路位于河南省郑州市东南部，连接郑州新郑机场与郑州南站，是郑州至新郑机场城际铁路的延长线，线路从郑州至郑机城际铁路新郑机场站引出，向东穿越南水北调工程后，向南引入郑州南站城际场，线路全长约10.938km（含郑州南站城际场3.216km）；郑州南站郑阜联络线由郑州南站城际场引出，至寺后线路所同郑万高铁、郑阜高铁无缝连接，线路长度约7.620km。

2、郑州综合经济竞争力跻身全国20强（2020.10.23）

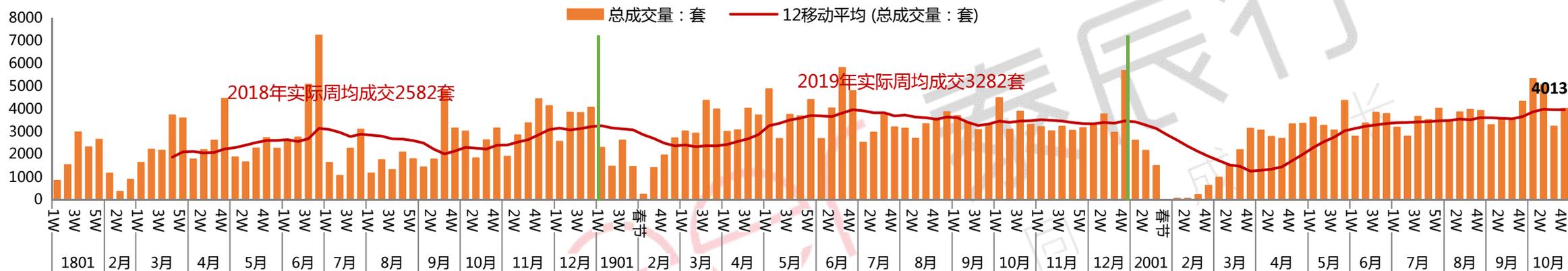
2020年中国城市 综合经济竞争力排行榜			
城市	排名	城市	排名
深圳	1	苏州	6
香港	2	台北	7
上海	3	南京	8
北京	4	武汉	9
广州	5	无锡	10
杭州	11	黄冈	152
成都	12	十堰	153
宁波	13	包头	154
佛山	14	晋城	155
澳门	15	乐山	156
长沙	16	三门峡	157
青岛	17	萍乡	158
常州	18	周口	159
东莞	19	南阳	160
郑州	20	咸宁	161
合肥	21	嘉峪关	162

- 中国社会科学院与经济日报社共同发布《2020中国城市综合经济竞争力报告》。《报告》对中国内地和港澳台地区291个城市的综合经济竞争力进行排名，郑州跻身竞争力榜单前20，排名5年提升5个位次。
- 2020年城市综合经济竞争力10强依次为：深圳、香港、上海、北京、广州、苏州、台北、南京、武汉和无锡。在综合经济竞争力前20强内，杭州、宁波、郑州上升幅度较大，其中郑州由2015年的第25名上升到第20名，进入20强以内。2020年上半年，全市主要经济指标持续回升，回升幅度好于全国、全省。与一季度相比，上半年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；规模以上工业增加值增速回升10.3个百分点，回升幅度分别高于全国、全省3.2和2.9个百分点；固定资产投资增长3.2%，分别高于全国、全省6.3和0.6个百分点。三次产业投资均实现正增长，增速比一季度快速回升，展示出强劲的发展后劲。上半年，全市一般公共预算收入完成635.2亿元，增长0.7%，分别高于全国、全省11.5和1.4个百分点。

市场监控-大郑州整体数据

**10月4周在售项目313个，成交4013套，同比+21%，环比+24%；
单盘周均来访同比-15%，环比+14%，单盘周均成交量同比持平，环比+30%**

2018年1月1周-2020年10月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2018年1月1周-2020年10月4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

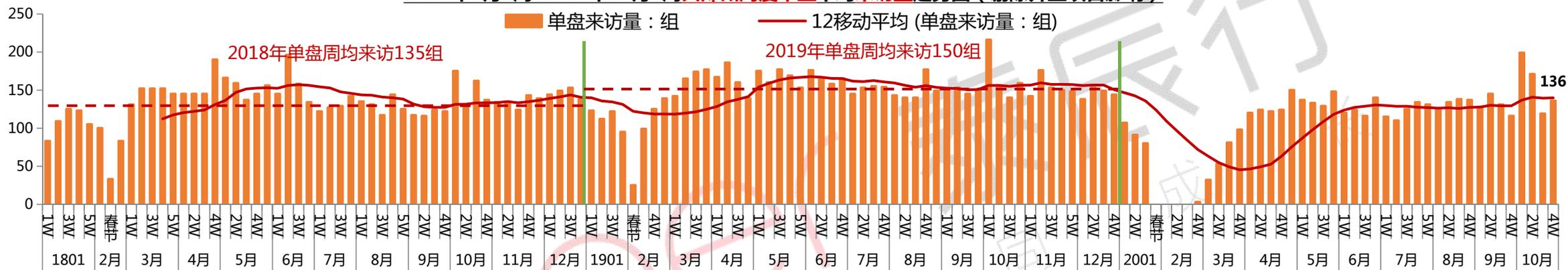


◆ 10月4周大郑州实际监控到住宅项目313个，共计来访45627次，其中单盘平均来访143次；监控到住宅在售项目313个，共计成交4013套，单盘平均成交13套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目10个

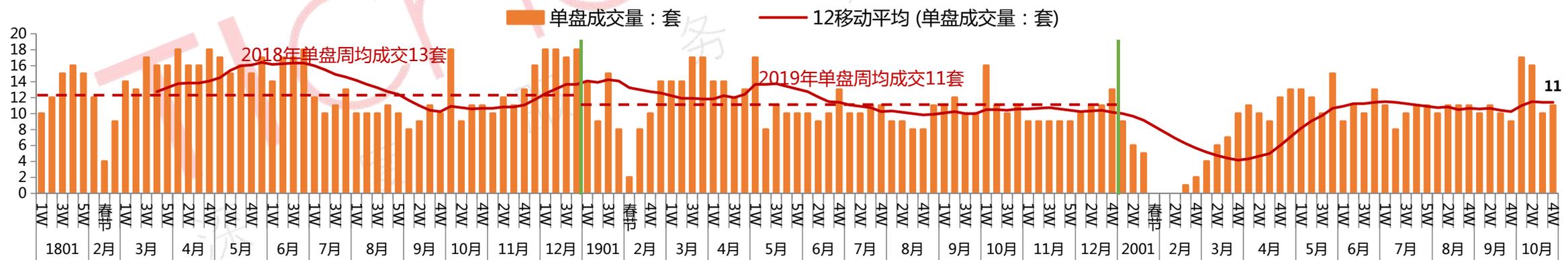
市场监控-大郑州平销数据

10月4周平销项目单盘周均来访量**同比-14%**，**环比+14%**；单盘周均成交量**同比持平**，**环比+10%**

2018年1月1周-2020年10月4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10月4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：10月4周住宅平销套数TOP10共计销售**885**套，环比+85%

住宅销售：10月4周住宅销售套数TOP20共计销售**1987**套，环比+131%

★ 10.19-10.25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 ²)	面积 (万m ²)
1	融创中原大观	金水区	260	高层	特价房：1100-12500	0.91
2	融创城	管城区	215	高层	特价房：10700-12000	2.37
3	融创蘭园	金水区	69	高层	贝壳特惠：16500	0.76
4	正商兰庭华府	新郑	58	高层、洋房	高层：9000；洋房：12500	0.64
5	坤达江山筑	新郑	51	高层、洋房	高层8400 洋房9600	0.56
6	中原融创文旅城	平原新区	49	高层、洋房、叠拼	高层均价6000；洋房标准层8000-9000，首层11000；别墅上叠12000、中叠13000、下叠15000	0.54
7	康桥香麓湾	金水区	48	小高	精装19500	0.53
8	和昌林与城	惠济区	47	高层、叠拼	高层：11000；上叠16000，中叠15000，下叠21000	0.52
9	碧桂园名门时代城	管城区	45	高层	精装12500-13200	0.50
10	富田城九鼎华府	管城区	43	高层	12900	0.47

★ 10.19-10.25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	中原区	金科中原	455	11	金水区	康桥香麓湾	48
2	金水区	融创中原大观	260	12	惠济区	和昌林与城	47
3	管城区	融创城	215	13	管城区	碧桂园名门时代城	45
4	金水区	和昌优地	210	14	管城区	富田城九鼎华府	43
5	中牟	万科荣成兰乔圣菲	165	15	航空港区	融创空港宸院	42
6	金水区	融创蘭园	69	16	惠济区	融创瀚海大河宸院	39
7	新郑	正商兰庭华府	58	17	荥阳	恒大养生谷	39
8	高新区	碧桂园西湖	55	18	高新区	谦祥钱隆城	34
9	新郑	坤达江山筑	51	19	航空港区	中建滨水苑	33
10	平原新区	中原融创文旅城	49	20	管城区	富田城九鼎公馆	30

备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周加推项目。由于中原区千亩大盘金科中原开盘当周去化455套，拉高住宅TOP20整体销量，所以环比上周有大幅提高。

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

新增预售（市区）

Ticheer
深度服务 共同成长

本周市区共**11**个项目新增预售，其中住宅共**2898**套，面积**30.91**万m²，待售**1337**套，待售面积**13.57**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m ²)	住宅建面(万m ²)	住宅套数	非住宅建面(万m ²)	非住宅套数	预售产品动态（价格元/m ² ）
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1105）号	银榕居	银榕居	2020/10/20	成套住宅	2/4#	2.23	2.23	180	0.00	0	待售：预计11月
高新区	（2020）郑房预售字第GX2020071号	万悦园	谦祥世茂万华城	2020/10/21	成套住宅	13/14/15/16#	8.85	8.85	917	0.00	0	待售：预计11月
金水区	【2020】郑房预售字（5189）号	融创瀚海兰园	融创蘭园	2020/10/21	住宅	6#	0.35	0.35	24	0.00	0	待售
金水区	【2020】郑房预售字（5192）号	中能大都荟	中能大都荟	2020/10/23	商业	1#	1.51	0.00	0	1.51	375	待售
二七区	【2020】郑房预售字（5193）号	郑州市二七区高砦村城中村改造项目组团（B1-04地块）二期	长江一号	2020/10/23	成套住宅/商业服务	20#	2.26	2.14	216	0.12	7	待售
中原区	【2020】郑房预售字（5186）号	金科星澜园	金科中原（金科贾鲁小镇）	2020/10/20	成套住宅	1/2/6/7/8/9/10/11#	11.56	11.56	1055	0.00	0	已售：12500
惠济区	【2020】郑房预售字（5187）号	锦艺四季城香悦苑	锦艺四季城	2020/10/19	商业服务	11#	0.03	0.00	0	0.03	6	已售：25000
金水区	【2020】郑房预售字（5188）号	优地花园	和昌优地	2020/10/20	住宅	6/9#	5.16	5.16	462	0.00	0	已售：15850
管城区	【2020】郑房预售字（5190）号	绿都澜湾梓园	绿都澜湾	2020/10/21	商业服务	4#	0.10	0.00	0	0.10	12	已售：10.26开卖
二七区	【2020】郑房预售字（5191）号	泰宏建业商业中心二区（B4-03）	泰宏建业国际城	2020/10/23	商业服务	3#	0.12	0.00	0	0.12	17	已售：9000
高新区	GX2020072	景粼玖序苑	龙湖景粼玖序	2020/10/23	成套住宅	8#	0.61	0.61	44	0.00	0	已售：洋房标准层18500（毛坯）
合计							32.79	30.91	2898	1.88	417	

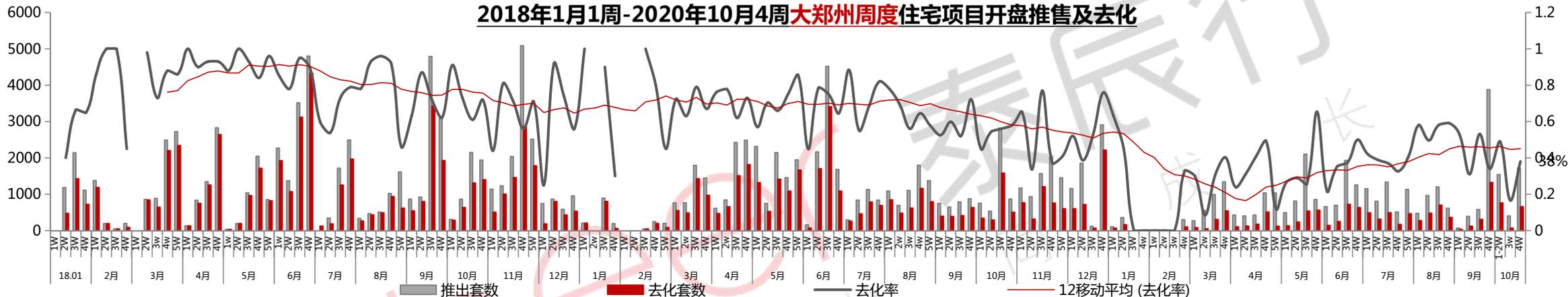
新增预售（近郊）

本周近郊共**8**个项目新增预售，其中住宅共**1433**套，面积**17.68万m²**，待售**923**套，待售面积**11.42万m²**

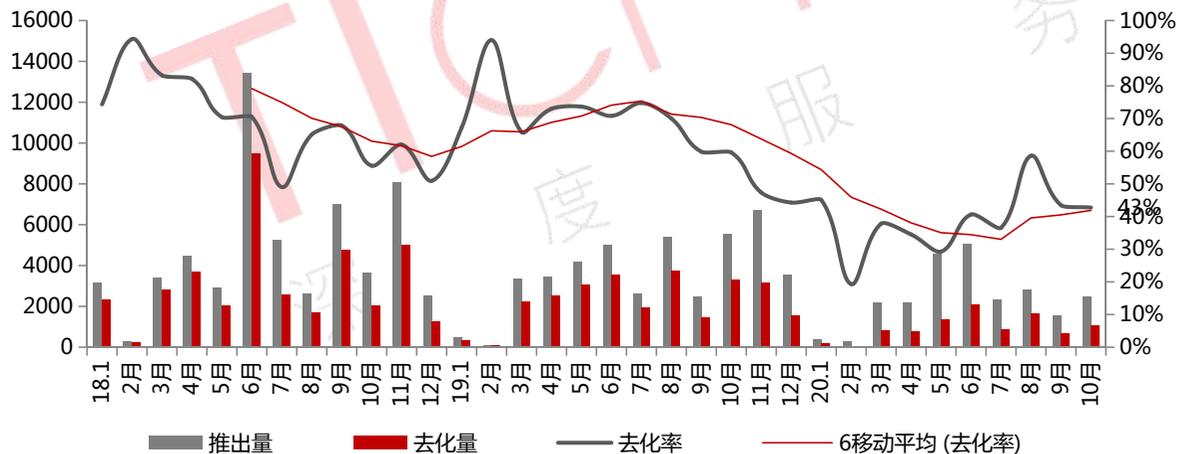
区域	预售许可证号（预售前）	备案项目名称	项目推广名	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万m ²)	住宅建面(万m ²)	住宅套数	非住宅建面(万m ²)	非住宅套数	预售产品动态（价格元/m ² ）
中牟	(2020)郑房预字第ZM200093号	康桥兰溪一号院	康桥兰溪	2020/10/20	住宅	6#(18F)	1.39	1.39	144	0.00	0	待售：预计11月，8500
中牟	(2020)郑房预字第ZM200095号	万科荣成云图西地块（一期）	万科荣成云图	2020/10/20	住宅	11/19#	1.32	1.32	126	0.00	0	待售：9500
中牟	(2020)郑房预字第ZM200096号	万科荣成云图西地块（二期）	万科荣成云图	2020/10/20	住宅	8#	0.71	0.71	60	0.00	0	
中牟	(2020)郑房预字第ZM200094号	万科·荣成·乔园二期	万科荣成云图	2020/10/20	住宅	33/51#	4.57	4.57	307	0.00	0	
港区	G0452	郑州航空港恒港置业有限公司140号地项目	兴港永威南樾	2020/10/22	成套住宅	1/6#	1.53	1.53	132	0.00	0	待售：预计11月初
港区	G0450	豫发·国园柒号院	柒号院	2020/10/19	成套住宅	1/10#	1.90	1.90	154	0.00	0	待售
						2/8#	0.96	0.96	70	0.00	0	已售
中牟	(2020)郑房预字第ZM200097号	水云居小区一期	路劲九郡	2020/10/20	住宅	3A	2.51	2.51	198	0.00	0	已售：8500
港区	G0451	蔚来云城梧桐园项目（空港宸院）	融创空港宸院	2020/10/19	成套住宅	17/18#	1.31	1.31	126	0.00	0	已售：8500
中牟	(2020)郑房预字第ZM200098号	筑园	融创观澜壹号	2020/10/20	商业	12/13/14#	1.47	0.00	0	1.47	54	—
中牟	(2020)郑房预字第ZM200092号	宜家源	—	2020/10/20	住宅	2/6#	1.48	1.48	116	0.00	0	—
合计							19.15	17.68	1433	1.47	54	—

本周大郑州区域4个项目开盘，总推出1716套房源，去化658套，去化率38%

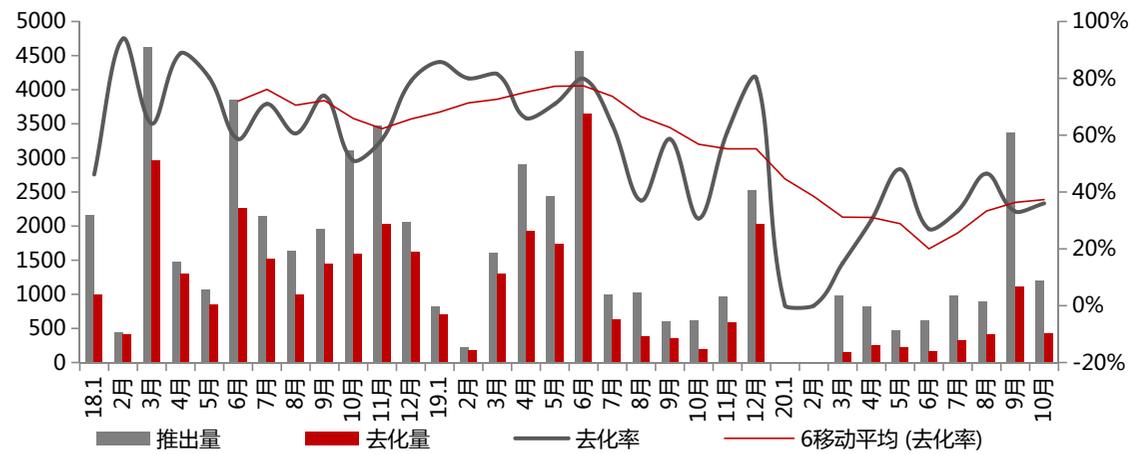
2018年1月1周-2020年10月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年10月市区住宅项目开盘推售及去化

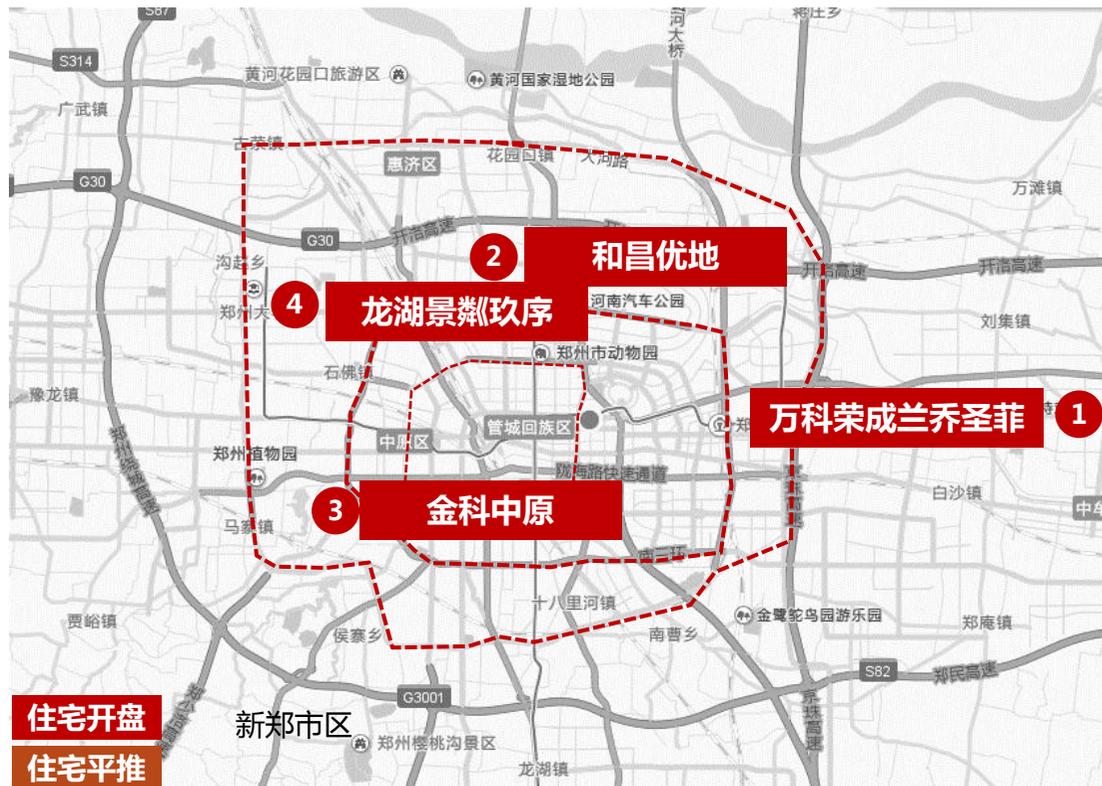


2018年1月-2020年10月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周大郑州4个住宅项目开盘，推出1716套，去化658套，去化率38%，万科项目降价销售，开盘去化率较高。



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 ²
1	开盘	万科荣成兰乔圣菲	高层	155	98	63%	7500-8000 (毛坯)
2	开盘	和昌优地	高层	462	132	29%	15850 (毛坯)
3	开盘	金科中原	高层	1055	420	40%	12300- 12500 (毛坯)
4	开盘	龙湖景粼玖序	洋房	44	8	18%	标准层 18500(毛坯)
开盘合计				1716	658	38%	—

项目动态-开盘 (万科荣成兰乔圣菲-销售概况)

10日21日针对二期高层33/51#楼部分房源进行开盘，共计推出155套，去化98套，去化率63%

项目位置	中牟县 绿博大道与广惠街交会处 200米路南		开发公司	郑州万科荣成房地产开发有限公司	
占地	二期126亩	建面	二期13.6万方	容积率	1.39
营售团队	唯家+世联		解筹率	49%	
蓄客及到访	10月16日启动认筹，截止开盘前蓄客约200组，开盘当天到访以分销为主				
成交价格	7500-8000元/m ² (毛坯)				
竞品价格	康桥香溪郡特价房高层毛坯期房9500元/m ² ，现房11000元/m ²				
优惠方式	认筹： 交5000认筹； 优惠： 5000认筹优惠1%，按时签约优惠1%，开盘优惠1%； 分期： 无分期； 分销： 贝壳专场，佣金高层2%				
客户来源	郑州主城区外溢客户，被价格吸引，投资客居多				
预售证号	2020年10月20日：(2020)郑房预字第ZM200094号，共计307套				
备注	无				

项目 近期 开盘	推出时间		2020-10-21
	高层	推出楼栋	二期33/51# 西单元
		成交价格(元/m ²)	7500-8000元/m ² (毛坯)
		成交套数/供应套数	98/155



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

楼盘分析：

项目概况：万科荣成兰乔圣菲是万科在郑州布局的首个低密项目，项目共分二期开发，有高层、联排两种物业类型，项目中心规划11000m²湖区景观。二期为西侧地块，规划6栋高层、其他为别墅，内部有社区商业街和一所幼儿园，本次推出两栋临路高层的两个单元。

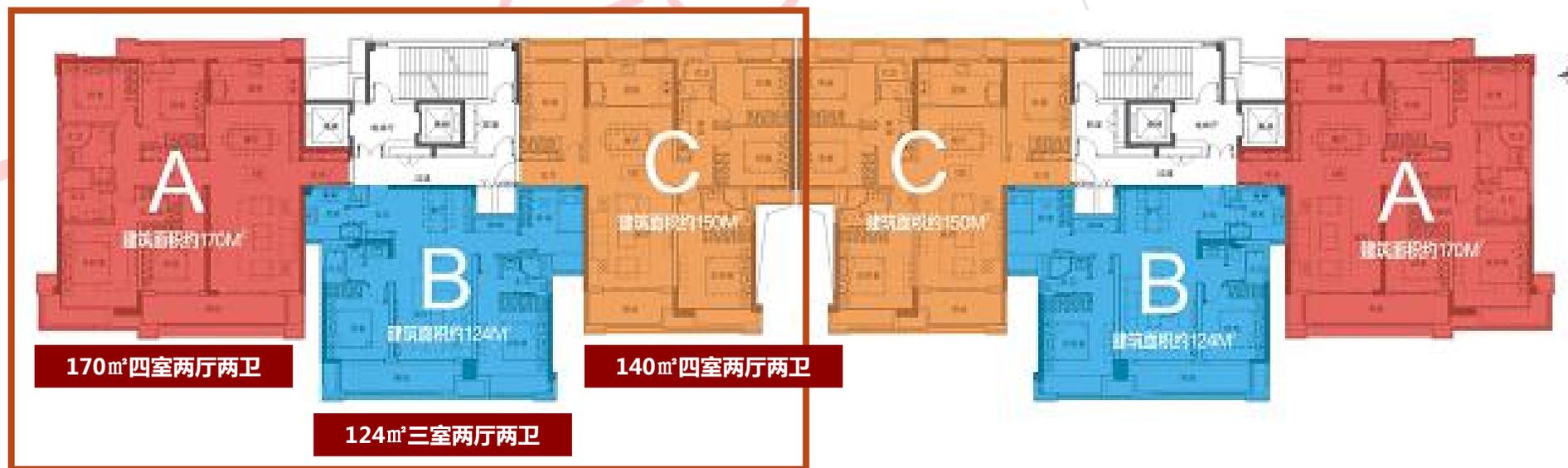
开盘点评：本次开盘去化较好：

- 1、一期已基本建成，实景呈现，环境、品质较好，客户信心足；
- 2、此前二期精装高层均价在11000元/m²，此次推出的毛坯房源临路、受噪音影响较大，较精装房源直降3000元/m²左右，价格基本触底，外加分销造势，吸引大量市区投资客进行购买。

项目动态-开盘 (万科荣成兰乔圣菲-产品分析)

物业类型	楼栋	单元	梯户比	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
推售房源	33#	2D (推出西单元)	2T3	27F	三室两厅两卫	124	8000	51	98	63%
					四室两厅两卫	150	7500-7800	51		
	51#	2D (推出西单元)	2T3	26F	四室两厅两卫	170	7500-8000	53		
					合计			155		

高层33/51#平层图



项目动态-开盘 (和昌优地-销售概况)

10月21日针对高层6#、9#房源进行开盘，共计推出462套，当天去化132套，去化率29%

项目位置	金水区 索凌路与三全路交汇处南200米	开发公司	郑州润丰园置业有限公司		
占地	80.81亩	建面	18万m ²	容积率	3.39
营销团队	自销、中原	解筹率	44%		
蓄客到访	10月10日开始认筹，截止开盘认筹300组，当天到访200组				
成交价格	15850/m ² (毛坯)				
竞品价格	美盛教育港湾：18000-18500元/m ² (毛坯) 瀚宇天悦城：17000-17500元/m ² (毛坯)				
优惠方式	认购： 3万 优惠： 认购优惠6%，首付分期优惠2%，按揭优惠3%，一次性优惠5% 分期： 首付5%，剩余两年半5次，每次5% 分销： 贝壳佣金3-3.5%				
客户来源	金水区、惠济区客户为主				
预售情况	取证日期：2020/10/20；6#/9#共462套				
备注	—				

项目近期开盘	推出时间		2020/6/20	2020/9/12	2020/9/25	2020/10/21
	高层	推出楼栋	5#、7#	2#	3#	6#、9#
		成交价格	89m ² 17500元/m ² 、 114m ² 17700元/m ² 、 125m ² 18000元/m ² 、 143m ² 18500元/m ² (精装)	143m ² 18600元/m ² (精装)	15500元/m ² (毛坯)	15850元/m ² (毛坯)
成交套数/供应套数	52/396	15/66	100/264	132/462		



新推

在售

待售

售罄

楼盘分析：项目概况：位于金水北区，索凌路与三全路交会处，项目占地80.81亩，2011拿地，2018年变更为住宅用地，是一宗净地；目前在售6栋楼，其中2、5、7#楼为精装，3、6、9#楼为精装改毛坯；小区内部配有一所幼儿园，周边配套成熟居住氛围纯粹，距离银河路小学（431米）、北京华联（248米）、4号线（北二十里铺站在建）、7号线规划中（2站换乘文化路站）、3号线在建（1站换乘省体育中心站）

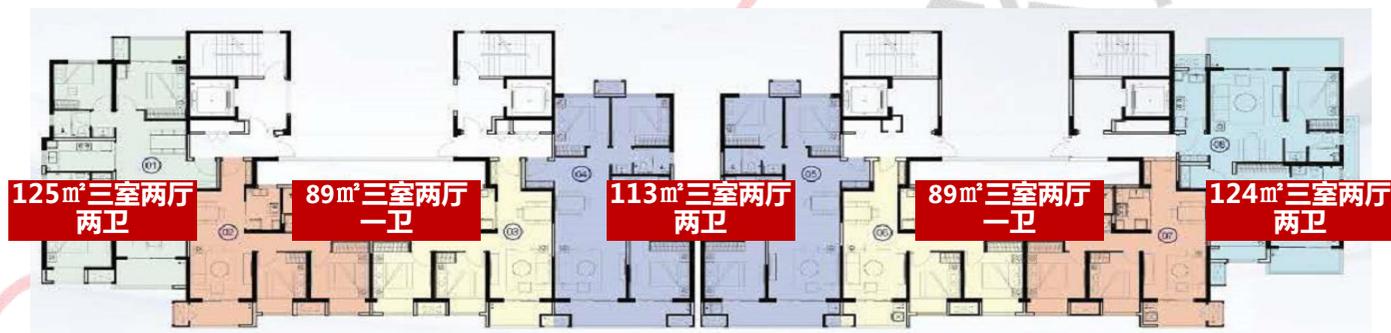
开盘点评：本次开盘去化一般

- 1、本次开盘价格虽较上次上涨200元/m²，但相比周边竞品项目价格存在一定优势
- 2、和昌项目存在维权现象，加之项目精装改毛坯，产品呈现不定，客户存有疑虑

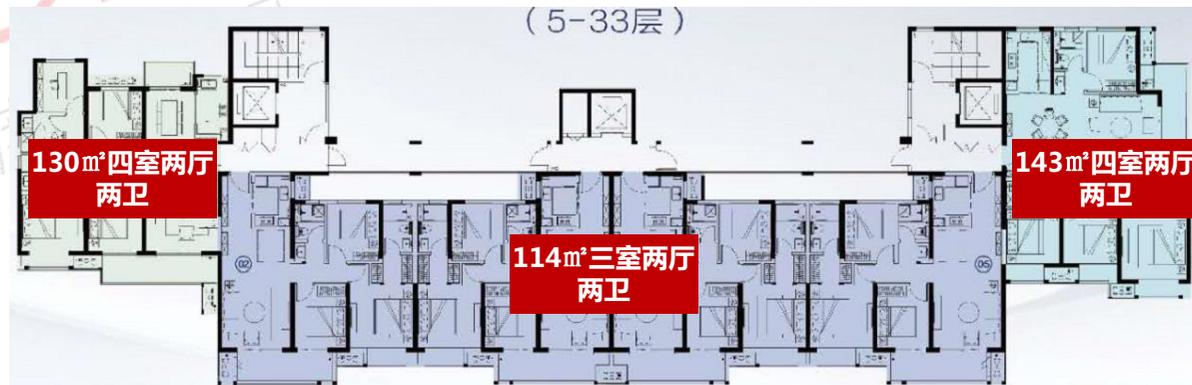
项目动态-开盘 (和昌优地-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	9#	2D	2T4	33F	三室两厅两卫	113	89m ² ~114m ² 15900元/m ² ; 125m ² /130m ² /143m ² 15800元/m ²	66	132	29%
					三室两厅一卫	89	132				
					三室两厅两卫	125	33				
					三室两厅两卫	124	33				
	6#	1D	3T6	33F	三室两厅两卫	114	132				
					四室两厅两卫	130	33				
					四室两厅两卫	143	33				
					合计		462		132		

9#平层图



6#平层图



项目动态-开盘 (金科中原-销售概况)

10月23日19:00针对高层1/2/6/9/10/11#进行首开现场选房, 10月24日16:00针对高层7/8#进行加推, 共计推出1055套房源, 合计去化420套, 去化率为40%

项目位置	中原区 淮河路与西三环交汇向西500米		开发公司	河南国丰园置业有限公司 (金科)	
占地	7000亩 (首期84亩)	建面	500万m ² (首期住宅18万m ²)	容积率	3.49 (首期)
营销团队	自销+同致行		解筹率	—	
蓄客及到访	9月开始启动定存, 截止23日开盘前共计蓄客700组左右, 23日当天到访约500组客户				
成交价格	高层均价96m ² 12300元/m ² ; 117/127m ² 12500元/m ² (毛坯)				
竞品价格	融侨悦城高层均价11500元/m ² , 恒大林溪郡特价房均价13500元/m ²				
营销政策	定存: 2万 认筹: 1万 优惠: ①0元入会优惠2000元; ②定存2万优惠5万; ③开盘优惠3%; ④认购优惠3%; ⑤按揭优惠5%; ⑥按时签约优惠2%; ⑦大客额外优惠3% 分期: 首付10%, 剩余首付款21年10月一次性付清 分销: 贝壳、满堂红、房友、创图、更赢, 其中贝壳佣金点位4%, 其余为3%				
客户来源	客户大多来源于中原区及荥阳				
预售证号	2020年10月20日; 【2020】郑房预售字(5186)号; 1/2/6/7/8/9/10/11#; 1055套房源				
备注	毛坯(送新风、地暖), 金科员工自购, 可以明年6月更名一次, 补贴5年物业费				

项目近期开盘	推出时间		2020-10-23	2020-10-24	
	高层	推出楼栋	1/2/6/9/10/11#	7/8#	
		成交价格	96m ² 12300元/m ² ; 117/127m ² 12500元/m ² (毛坯)		
		成交套数/供应套数	420/1055		



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。涵盖三水五公园, 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。

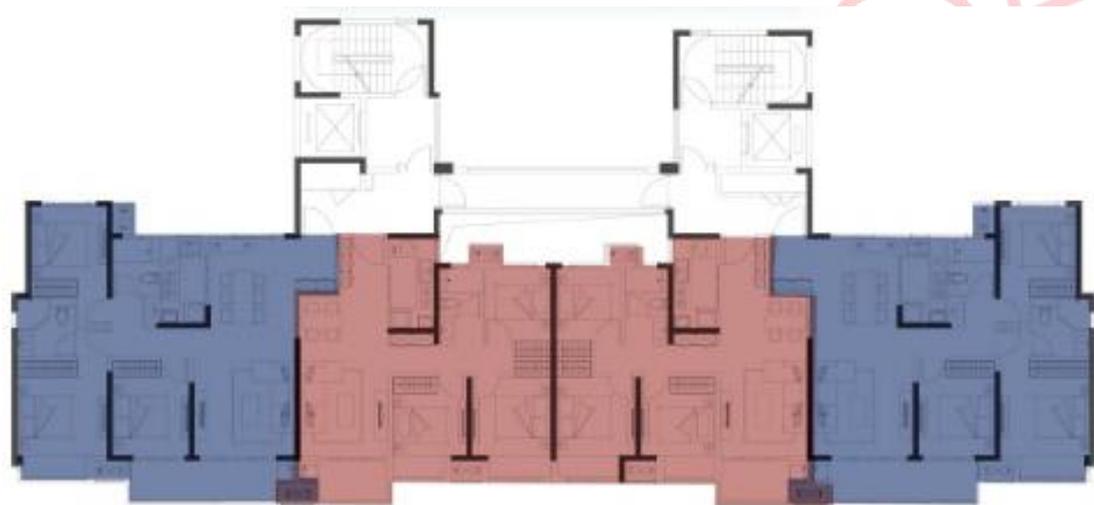
开盘点评: 本次开盘相较市场行情去化较好

- 1.项目所在区域现有配套匮乏, 规划配套落地仍需时间, 但紧邻三环线, 为距离主城区最近的千亩大盘, 享有规划利好, 为金科标杆项目, 客户信心较足;
- 2.本次首开地块价格较常西湖片区(均价13500)低1000-2000元/m², 性价比较高;
- 3.市区多项目折扣或特价房等活动频推, 造成少量客户分流。

项目动态-开盘 (金科中原-产品分析)

物业类型	楼栋	单元	梯户比	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
推售房源	1/2#	1D	2T4	27F/34F	三室两厅一卫	96	12300元/m ²	122	420	40%
					三室两厅两卫	127	12500元/m ²	122		
	6/9/10/11#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	96	12300元/m ²	272		
					三室两厅两卫	117	12500元/m ²	272		
	7/8#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	96	12300元/m ²	133		
					三室两厅两卫	127	12500元/m ²	134		
	合计									

高层1/2/7/8#平层图



127m²三室两厅两卫

96m²三室两厅一卫

127m²三室两厅两卫

高层6/9/10/11#平层图



117m²三室两厅两卫

96m²三室两厅一卫

117m²三室两厅两卫

备注：8#1F、2F部分含有物业管理用房及治安联防站，不可售

项目动态-开盘 (龙湖景粼玖序-销售概况)

10月24日推出洋房8#共计44套房源，截止当天去化8套，去化率为18%

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m ²	容积率	2.99
营销团队	自销	解筹率	40%		
蓄客及到访	10月中旬开始蓄客，截止开盘认筹20组				
成交价格	标准层18500元/m ² ，顶复21000元/m ² ，首层28500元/m ² (毛坯)				
竞品价格	金科城洋房二手房标准层21000元/m ²				
营销政策	认筹： 20000 认购： 50000 优惠： ①认筹优惠1%；②开盘优惠1%；③三天内签约优惠1%；④正常按揭优惠1%；⑤新品钜惠优惠1% 分期： 无 分销： 贝壳，洋房佣金1.5%				
客户来源	洋房以高新区和中原区改善客户为主				
预售证号	取证日期：2020/10/23，GX2020072，44套(8#)				
备注	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	2020-9-12	2020-10-24
	高层	推出楼栋	2#	1#	18#		17#
	成交价格	毛坯15400元/m ²	毛坯15500元/m ²	毛坯15900元/m ²	—	毛坯16000元/m ²	—
	成交/供应套数	72/120	25/63	126/170		45/170	
洋房	推出楼栋	3/4/9#		5#/10#	12#、13#		8#
	成交价格	毛坯17800-19000元/m ²	—	毛坯18900元/m ²	毛坯19700元/m ²	—	标准层毛坯18500元/m ²
	成交/供应套数	85/132		51/102	73/108		8/44



楼盘分析：

项目概况：项目位于高新老城成熟生活区，是龙湖进入郑州的第二个项目（溢价53.74%摘得，2019年地王项目），规划高层+洋房+公寓，定位偏改善，主打“主城稀缺洋房”产品；交通配套包含地铁1号线、8号线（在建）郑州大学站（1公里）；医疗配套包含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；商业配套包含公园茂、升龙商业广场、正弘汇（在建）、正弘生活广场、高新万达广场。

开盘点评：高新区主城稀缺洋房项目，舒适度较高，且周边多为高层，洋房产品力较强，目前洋房在售货源不足，此次加推补充库存，未集中发力蓄客，到访客户量不足加之洋房置业门槛较高，去化效果一般。

项目动态-开盘 (龙湖景粼玖序-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 ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	8#	3D	1T2	7-8F	三室两厅两卫	132	标准层18500, 顶复21000(赠送约35m ² 露台), 首层28500(赠送约15m ² 花园及挑高5.1米约90m ² 地下室)	40	8	18%
						四室两厅两卫(顶复)	205		4		
						合计			44		

洋房8#标准层平面图



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

土地梳理-总览

本周大郑州供应4宗土地，位于郑东新区（1宗）、平原新区（1宗）、巩义市（2宗），共计179亩；成交1宗土地，位于经开区，共计3亩；1宗土地终止，位于上街区，共计99亩；预计下周竞拍土地12宗，共计1065亩

大郑州本周整体供销情况



本周供应：环比-11%



本周成交：环比-97%



本周地价

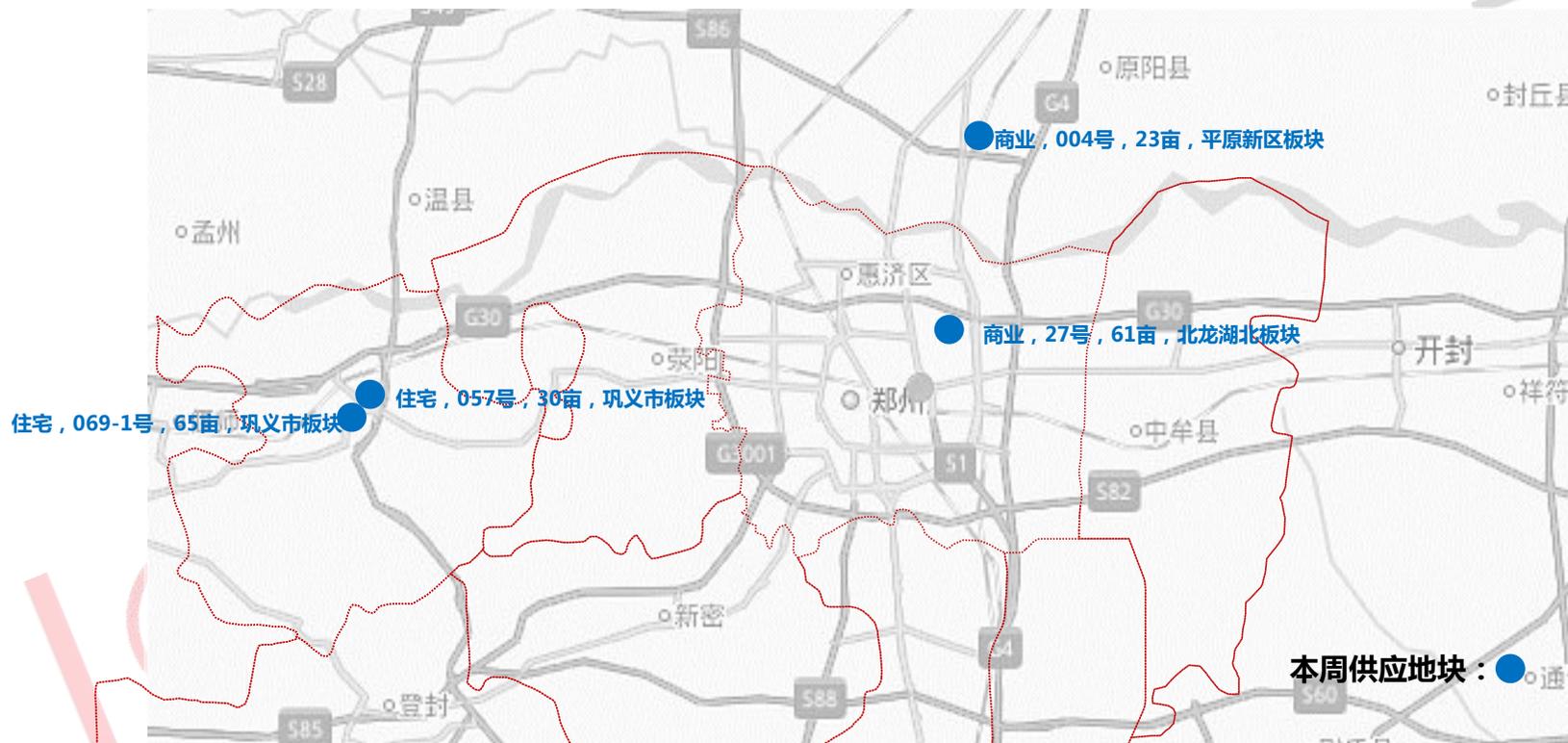


本周楼面价

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	61	1	3	1	2798	83953	0	0	0	0
近郊	23	1	0	0	0	0	0	0	975	9
远郊	95	2	0	0	0	0	99	1	90	3

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



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
2020/10/20	2020/11/23	郑政东出[2020]27号(网)	龙湖中环北路南、龙源西六街西	郑东新区	61	商业	12.21	3.0	61000	999	4995	—	—	—	商品房	—
2020/10/22	2020/11/20	平原示范区2020-004	规划支路以东, 规划支路以南, 华山路以西, 丽江路以北	平原新区	23	商业	2.31	1.5	497	22	215	—	—	—	商品房	装配式建筑
2020/10/21	2020/11/20	2020-057	洛神路道路绿线西, 河洛路道路绿线南	巩义	30	住宅	4.37	2.2	9385	315	2149	—	—	—	商品房	西临祥和嘉园二期
2020/10/22	2020/11/25	2020-069-1	北山口镇北山口村	巩义	65	住宅	10.48	2.4	12930	197	1234	—	—	—	商品房	装配式建筑比例不小于30%, 单体建筑采用全装修, 装配率不低于50%, 商业比例不大于10%
合计					179	—	29.37									

土地梳理-本周成交分布图

本周大郑州土地成交分布图

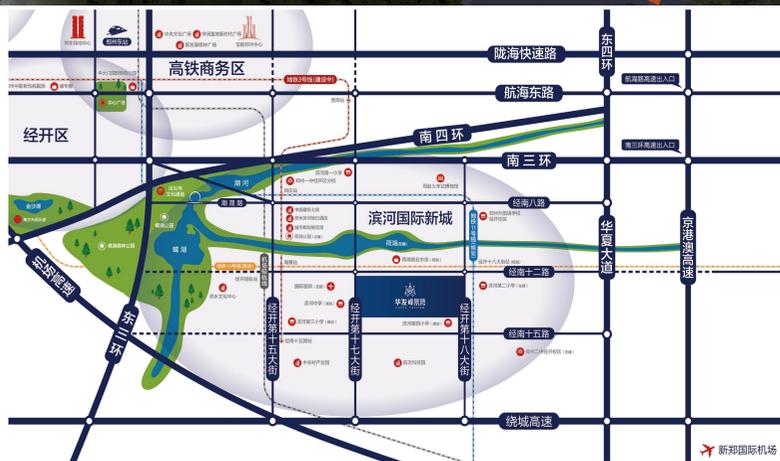


竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	是否安置	建面(万m²)	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/m²)	溢价率	周边标杆项目售价(元/m²)	参与企业数量	买受人	备注
2020/10/23	郑政经开出[2020]021号(网)	航海东路以南、经开第二十三大街以西	经开区	3	商业	商品房	0.10	0.5	8507	2798	83953	324%	—	1	中国石化销售股份有限公司河南郑州石油分公司	加油加气站用地
合计				3	—	0.10	—									
2020/10/22	郑上出[2020]16号(网)	孟津路东侧、龙江路南侧	上街	99	住宅	商品房	16.49	2.5	—	—	—	—	—	—	终止	—
合计				99	—	16.49	—									

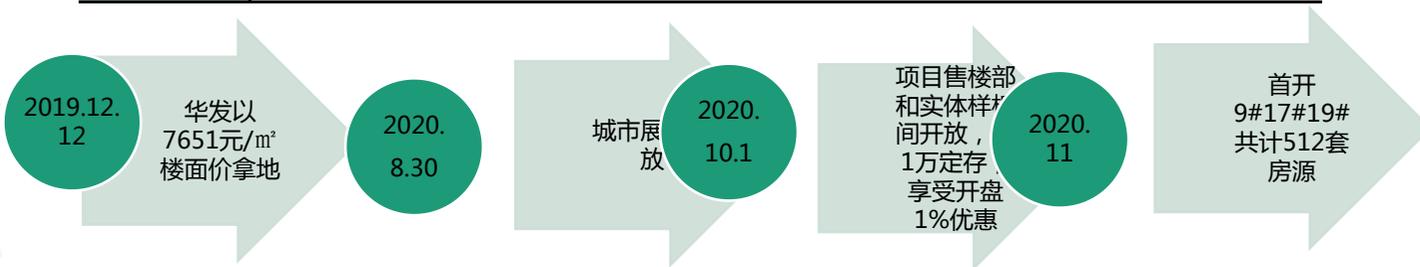
数据来源：公共资源交易中心

楼市分享-新盘 (华发峰景湾-项目概况)

粤港澳龙头国企进驻郑州开发的第一个项目，精装交付，目前为定存阶段，预计11月开盘

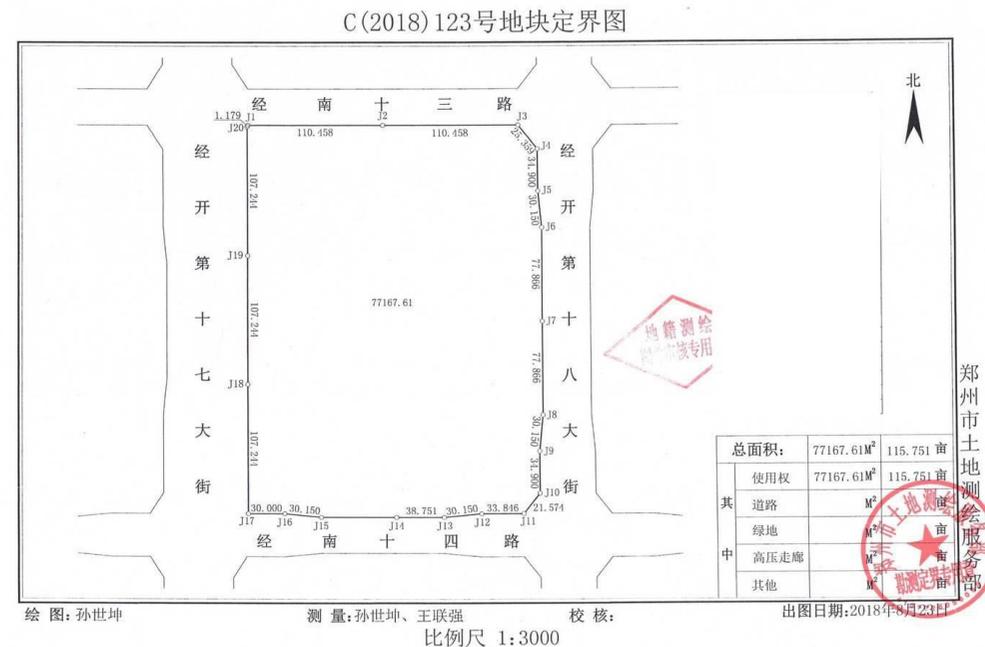


位置	经开区 经开十七大街与经南十三路交叉口东南角
开发商	郑州华翰房地产开发有限公司
占地面积	116亩
容积率	2.5
建筑面积	地上建面19.29万方
绿化率	36%
总户数	1620户
车位	约1757个 (地上约162个, 地下约1595个)
装修	精装
物业类型	高层/小高
产品系列	城市系 (刚需+刚改)
物业公司	华发物业
内部配套	3200m²的12班制幼儿园和1500m²的自建商业
营售团队	自销+思源
目前阶段	目前1万定存 (10.1开始, 目前定存130组左右), 开盘享1%优惠, 预计11月开盘, 首开楼栋9#17#19#共计512套房源, 价格暂时未释放



楼市分享-新盘 (华发峰景湾-地块指标)

项目位于经开滨河国际新城，总占地116亩，规划一期开发，容积率2.5，地上总建面19.29万m²；该地块于2019年12月12日由华发以楼面价7651元/m²摘得；地块要求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%



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	备注	成交时间
郑政出[2019]80号(网)	经开区	经南十三路以南、经南十四路以北、经开第十七大街以东	116	住宅	19.29	2.5	1275	7651	3%	郑州铎茂创盛置业有限公司	挂牌	成品住宅、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%	2019/12/12

楼市分享-新盘 (华发峰景湾-品牌介绍)

粤港澳龙头国企 擅长自建产业、商业综合体

华发集团始于1980年，与珠海经济特区同龄，是珠海最大的综合型企业集团和全国知名的领先企业。旗下控股“华发股份”成立于1992年，具有国家一级房地产开发资质，立足珠海，将业务拓展至全国近40个大中城市，并开辟香港、旧金山、特拉维夫等地，形成华南、珠海、华东、华中、山东、北方六大核心区域及北京6+1战略布局，截至2019年，华发股份销售突破900亿，项目增至116个，总建筑面积约3700万m²



华发集团围绕**产业发展**，**组建会议展览、文体艺术、酒店运营、教育产业**等现代服务板块，打造高质量运营服务平台，建立的地标性建筑填补了珠海在会展、体育、高雅艺术、高端国际商务酒店等方面的空白，举办的系列重大国际性活动，大幅提升珠海国际知名度和城市影响力



楼市分享-新盘 (华发峰景湾-区域配套)

项目所在板块规划配套能级较高，但目前落地配套较少；项目距离滨河二小仅0.4km距离（已建成），郑州外国语1.6km（已运营）；距离3号地铁线南曹站0.75km（在建），11号线经开十八大街站0.3km（规划），未来公共交通较为便利，且坐拥一河（潮河）两湖（蝶湖、荷湖）三公园，景观资源丰富；距离规划中的25万方滨水商业街1.7km，后期可满足生活购物需求

区域内生活配套



◆ **学校**：规划引进14所学校，已经招生的有郑州一中分校（1.9km）、滨河一小（2.1km）、郑州外国语中学（1.6km），在建及规划蝶湖小学（2.7km）、滨河二小（0.4km）、郑州二中经开校区（1km）、滨河中学（0.6km）、滨河三小（0.7km）等；

◆ **医院**：欧亚心血管康复医院（在建中，由郑州第七人民医院与欧亚科学院合作0.6km）；

◆ **商业**：金鹰世界综合体（3km规划）、25万㎡滨水商业街（1.7km规划）、20万㎡康桥悦城商业广场（2km在建中）；

◆ **景观**：总绿化面积6133亩，绿化率高达45%；蝶湖、荷湖、潮河三大水系景观，水域面积达1360余亩，生态宜居

◆ **交通**：3号地铁线（南曹站0.75km）、11号线（经开十八大街站0.3km米）；机场高速、绕城高速、京港澳高速三条高速，南三环、东三环、四港联动大道环绕城区

区域内交通配套

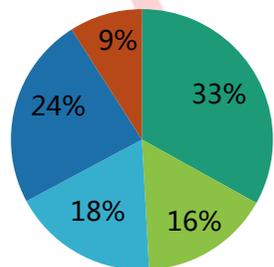


楼市分享-新盘 (华发峰景湾-户型配比)

规划7栋高层、7栋小高及1栋12班制幼儿园，规划户数1620套，机动车停车位约1757个。户型规划89/105/118的三房以及126/136m²的四房，其中89m²的三房为主力户型，占比33%，整体定位刚需加刚改，预计11月首开9/17/19#共计512套房源



户型配比



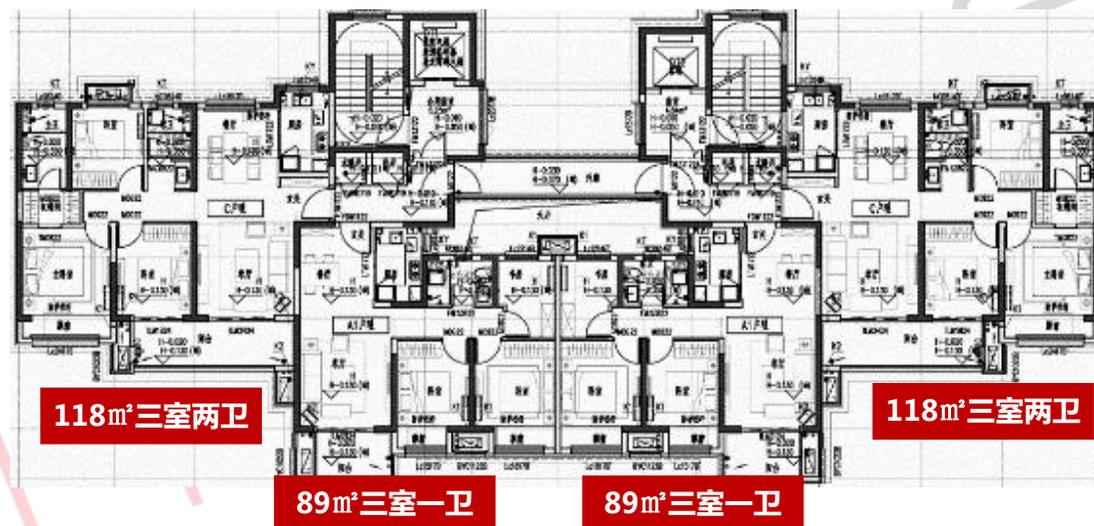
- 89m²三室两厅一卫
- 105m²三室两厅两卫
- 118m²三室两厅两卫
- 126m²四室两厅两卫
- 136m²四室两厅两卫

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型面积					套数
					89m ²	105m ²	118m ²	126m ²	136m ²	
					三室一卫	三室两卫	三室两卫	四室两卫	四室两卫	
高层	3#	1D	2T4	23F	46		46			92
	4#	1D	2T4	32F	64		64			128
	5#	2D	2T4	32F	128	128				256
	9#	1D	2T4	32F	62		62			124
	16#	1D	2T4	23F	46		46			92
	17#	1D	2T4	33F	66		66			132
	19#	2D	2T4	32F	128	128				256
小高层	2#	2D	2T2	18F				72		72
	10#	2D	2T2	18F					72	72
	11#	2D	2T2	18F					72	72
	12#	2D	2T2	18F				72		72
	13#	3D	2T2	18F				108		108
	14#	2D	2T2	18F				72		72
	15#	2D	2T2	18F				72		72
	合计套数					540	256	284	396	144
套数占比					33%	16%	18%	24%	9%	100%

楼市分享-新盘 (华发峰景湾-平层图)

高层多为1个单元，2T4设计，中间连接部分为分离式核心筒设计，改善中间户通风采光情况，整体得房率为75%；小高以2个单元2T2为主，部分楼栋为独立入户

高层3/4/9/16/17#平层图

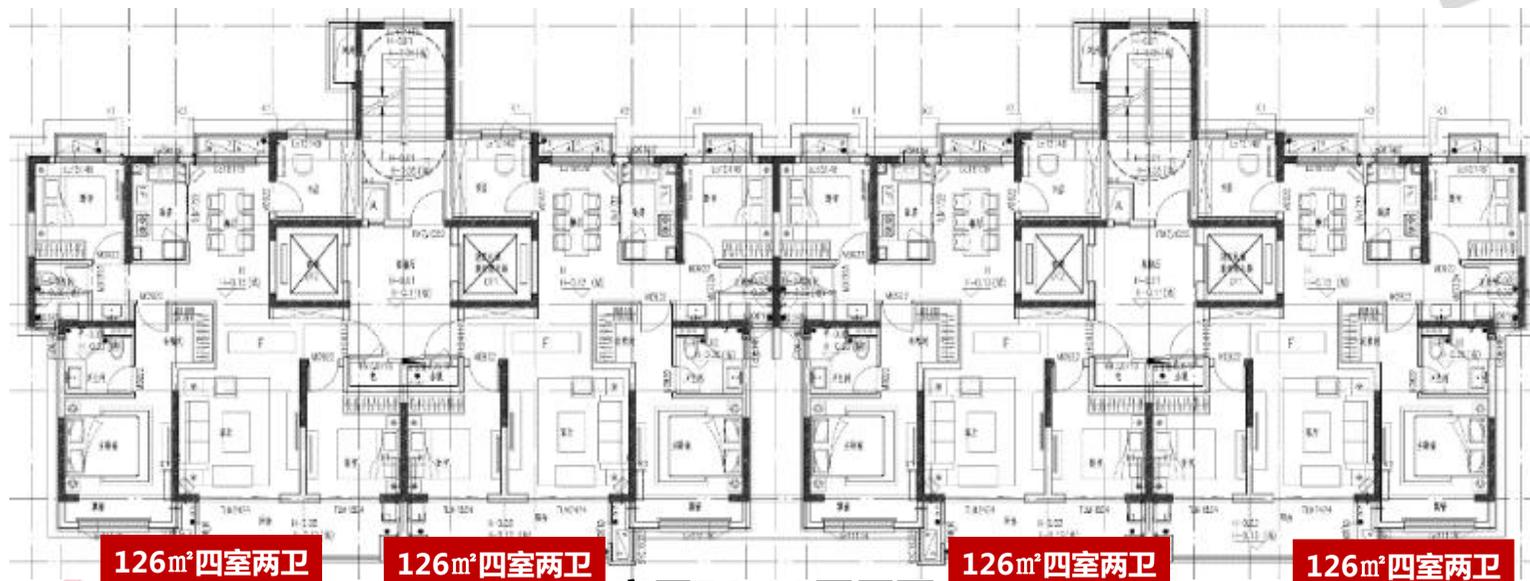


小高层10/11#平层图



楼市分享-新盘 (华发峰景湾-平层图)

小高层2/12/14/15#平层图



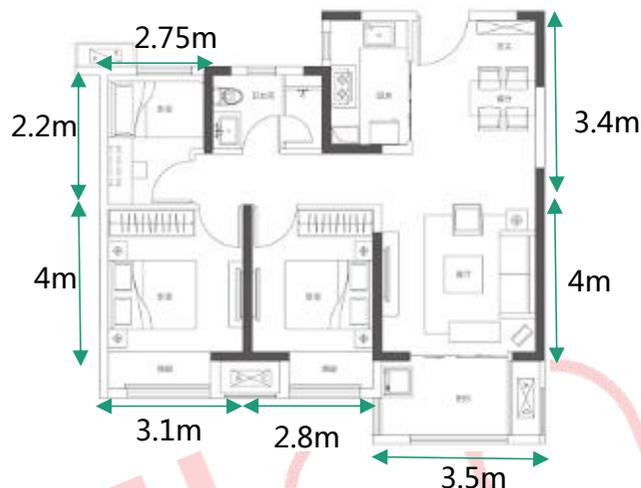
高层5/19#平层图



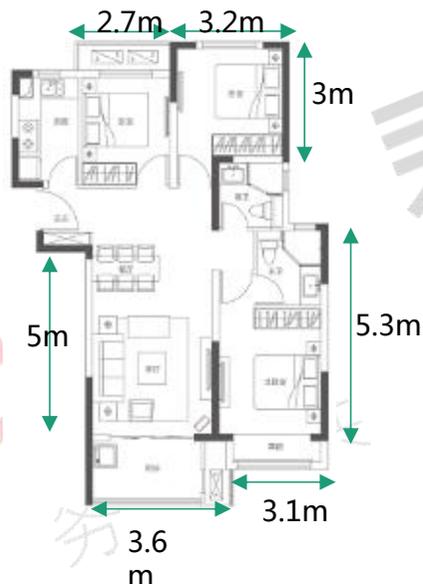
楼市分享-新盘 (华发峰景湾-户型分析)

户型设计紧凑，采光充分；南向卧室均配有飘窗（全赠送），客厅阳台半送；118m²户型一体化大阳台设计，大限度延展生活空间，且赠送面积较多，主卧带独立衣帽间，功能较为齐全

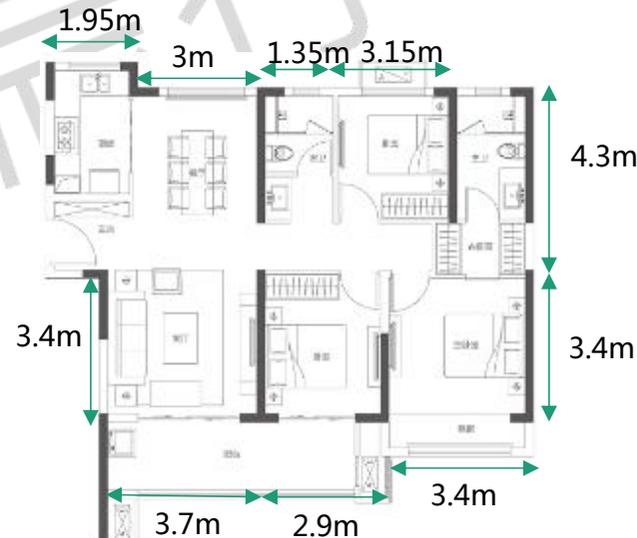
89m² 三室两厅一卫



105m² 三室两厅两卫



118m² 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	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	89	中	三房一卫	半通透	25%	3.5%	3.15	2T4	3	3.5*4	3.1*4	2.8*4	2.75*2.2	—	9.4	7.4	是	明	1	洗晒衣物, 休闲, 可改造
2	105	边	三房两卫	通透	25%	3%	3.24	2T4	2	3.6*5	3.1*5.3	3.2*3	2.7*3	—	6.7	10.1	否	明	1	洗晒衣物, 休闲, 可改造
3	118	边	三房两卫	通透	25%	5%	6.27	2T4	3	3.4*7.7	3.4*3.4	2.9*3.4	3*3.2	—	10	7.7	是	明	1	洗晒衣物, 休闲, 可改造

备注：目前只释放高层3个户型

楼市分享-新盘 (华发峰景湾-样板间展示)

Ticheer
深度服务 共同成长

目前开放89m²和105m²两个实体样板间，位于售楼部二楼，预计后期售楼部占地会自建商业

客厅



主卧



次卧



卫生间



玄关柜反光镜



儿童房



厨房



楼市分享-新盘 (华发峰景湾-精装展示)

项目整体采用精装交付(精装标准暂未释放), 标配地暖、新风系统、指纹密码锁、low-e玻璃, 厨房用具配备方太同档次其它品牌, 卧室墙面采用“澜诺”或同档次品牌乳胶漆, 入户门采用“万宝龙”或同档次品牌覆膜门

区域	部位	交付标准	区域	部位	交付标准	
玄关及走道	天花	“澜诺”或同档次品牌乳胶漆	卧室	天花	“澜诺”或同档次品牌乳胶漆	
	墙面	“澜诺”或同档次品牌乳胶漆		墙面	“澜诺”或同档次品牌乳胶漆	
	地面	“宏耐”或同档次品牌复合木地板		地面	“宏耐”或同档次品牌复合木地板	
	入户门	高层为“王力”品牌钢制门, 小高层为“王力”品牌钢木门		门	“万宝龙”或同档次品牌覆膜门(防火隔间为防火门)	
	玄关柜	定制				
厨房	天花	铝扣板吊顶	阳台	天花	“巴斯夫”或同档次品牌乳胶漆	
	墙面	“金意陶”或同档次品牌		墙面	“巴斯夫”或同档次品牌外墙涂料	
	地面	“金意陶”或同档次品牌		地面	“金意陶”或同档次品牌瓷砖	
	橱柜	台面	人造石	设备	暖气	客厅、餐厅、走廊、卧室、厨房及卫生间铺设地暖
		柜门	“美睿”或同档次品牌PVC覆膜柜门, 含上柜		智能化	“海康威视”或同档次品牌触摸屏可视对讲机
	五金	“海蒂诗”或同档次品牌	USB插座		“施耐德”或同档次品牌插座	
厨房电器	“方太”或同档次品牌抽油烟机、灶具	灯具	新风	“爱迪士”或同档次品牌新风机, 单向流+PM2.5过滤		
厨房门	“万宝龙”或同档次品牌覆膜门		灯具	客厅、餐厅、卧室主灯为白炽灯; 玄关为感应筒灯厨房为LED平板灯; 卫生间为暖风机一体灯及镜前射灯阳台为吸顶灯		
客厅餐厅	天花		“澜诺”或同档次品牌乳胶漆			
卫生间	墙面	“澜诺”或同档次品牌乳胶漆	公共部分	首层大堂	天花	乳胶漆顶棚, 局部石膏板吊顶
	地面	“宏耐”或同档次品牌强化复合木地板			墙面	瓷砖
	浴室柜	定制			地面	瓷砖
	五金	“海蒂诗”或同档次品牌五金铰链		标准层及地下室电梯厅	天花	乳胶漆顶棚, 局部石膏板吊顶
		“科勒”或同档次品牌淋浴花洒、龙头			墙面	瓷砖
	设备	“普乐美”或同档次品牌厕纸架、浴巾架、地漏		地面	瓷砖	
	门	“欧普”或同档次品牌暖风机		电梯	通力或同档次品牌	
	洁具	“万宝龙”或同档次品牌覆膜门(防火隔间为防火门)		疏散楼梯间	三层以下(含负一层)地面铺砖, 墙面乳胶漆	
	淋浴隔断	“科勒”或同档次品牌面盆、马桶			三层以上涂料墙面+水泥砂浆地面	
		定制				

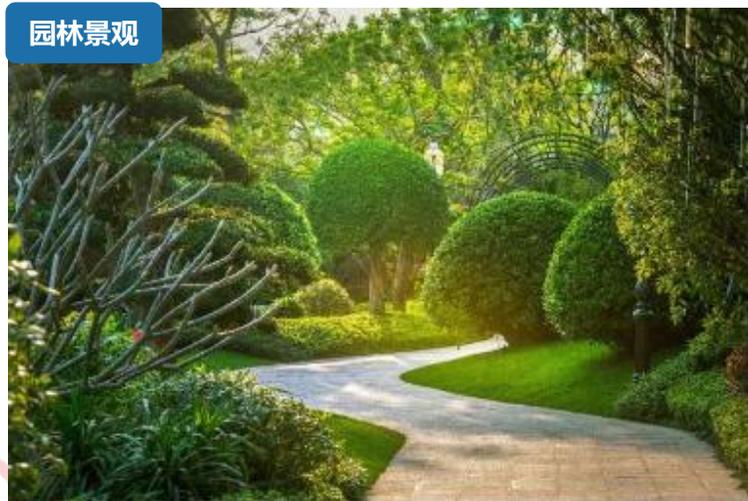
楼市分享-新盘 (华发峰景湾-景观效果图)

项目整体采用经典大都会建筑风格，外窗采用断桥铝高性能门窗，夏季隔热冬季保温，减弱外界噪音干扰；园区内为全生命周期提供休闲服务，可满足不同年龄段需求

外立面



园林景观



儿童活动场所



幼儿园效果图



入户大堂



配套商业



楼市分享-新盘 (华发峰景湾-物业服务)

Ticheer
深度服务 共同成长

后疫情时代更注重细节



后疫情时代，华发注重健康理念的打造。项目后期交付**组团楼栋入口设置洗手设施**，归家前第一道洗消程序；**24小时新风系统、抗霾PM2.5监控系统**，有效过滤PM2.5，保持室内清新健康的环境，园区内还设立智能**快递柜外投内取**系统，使居民生活更便捷

华发物业展示

华发物业，具有国家一级物业管理资质，经历30多年发展，荣膺中国物业服务百强企业第26名。目前在管项目155个，面积超过3000万平方米，涵盖住宅小区、写字楼、工业园区、会展中心、政府办公大楼等多种类型；



由华发物业自主研发的“**报事报修系统**”“**品质巡查系统**”“**安管巡更系统**”及“**设施设备管理系统**”四大品质系统于2020年7月12日正式发布。

- ①通过手机APP一键预约报修，缩减繁琐流程的同时也量化了服务指标；
- ②层层巡检，信息化快速发布及时响应；
- ③整合优化日常巡更工作，线上实时报备，使之规范统一化；
- ④自下而上全方位掌握设施设备数据动态变化，实现预防式维修养护管理

楼市分享-新盘 (华发峰景湾-区域竞品)

区域竞品18、19年集中入市，多规划高层+洋房产品，产品同质化严重，去化速度较慢，周均流速5-8套，在售库存较多，目前毛坯高层1.45-1.6万元/m²、精装1.7-1.8万元/m²，洋房2.1-2.3万元/m²



项目名称	容积率	首开时间	住宅体量 (万方)	已售体量 (万方)	存量 (万方)	月均流速 (万m ²)	近3月月均流速 (万m ²)	目前售价 (元/m ²)	产品类型
康桥美庐湾	2.5	2019/5/25	6.63	6.38	0.25	0.32	0.21	精装大平层26000-27000	32F大平层
亚新海棠公馆	2	2018/7/14	8.63	5.89	2.74	0.29	0.26	精装高层21000 毛坯洋房26000	30F高层 7+1/8+1F洋房
绿城明月滨河	2	2019/12/15	15.82	4.32	11.5	0.36	0.42	精装小高层18500	16-17F高层
海马青风公园	一期2 二期2.5	2017/9/24	27.2	13.2	14	0.28	0.30	精装高层16400-17500 毛坯高层15200-16000 精装洋房22000	33F高层 6/9F洋房
中海天悦府	3	2019/8/2	19	7	12	0.21	0.26	毛坯高层15400-16100	34F高层
金辉滨河云著	2.5	2019/3/12	22.1	4.56	17.54	0.18	0.20	毛坯高层14800-15400 毛坯叠墅21000	23/32/33F高层 10F叠墅
电建珑悦华庭	2.5	2019/6/16	30.6	5.6	25	0.34	0.26	一期精装高层17650 二期精装高层16500	17/27/32F高层
金地滨河风华	2.5	2019/6/28	10.8	4.1	6.7	0.35	0.32	精装高层15800-16500 毛坯洋房21000	17/22/33F高层 8/10/12/13F洋房
融侨雅筑	2.5	2018/9/9	9.44	6.98	2.46	0.30	0.32	毛坯高层16200-16500 毛坯洋房21000	31/32F高层 6/7F洋房
信保春风十里	2.5	2017/1/14	31.5	22.6	8.9	0.25	0.31	二期高层毛坯14300-16000 三期精装高层15800-16800	18/33F高层
中交滨河春晓	2.5	待售	12.4	—	12.4	—	—	待售	高层
华发峰景湾	2.5	待售	17.91	—	17.91	—	—	待售	高层
小计	—	—	212.03	80.63	131.4	—	—	—	—

该项目位于经开区滨河国际新城经开十七大街与经南十三路交叉口东南角，整体规划为刚需加刚改楼盘，地块较大，精装交付，小区2.5容积率，整体为小高加高层设计，项目自配12班制幼儿园和沿街商业（自持），可以满足居民日常需求。峰景湾为华发进驻郑州开发的第一个项目，品牌在郑知名度不高，客户对品牌认知感较弱。加上华发擅长产业、商业综合体领域，住宅落地效果客户难以预估，目前拓客难度较大。

项目所在区域后期规划大型商业、教育、医疗等配套多处在建或在待建状态，目前内部居住氛围不足，配套设施亟需完善，区域价值暂未凸显，且区域集聚数十家品牌开发商，竞品同质化较为严重，竞争较为激烈，在售库存较多，后续项目去化难度较大。

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>