



郑州市场周报【2020年第45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

财政部：1-10月国有土地使用权出让收入同比增长10.1%；哈尔滨拟出台政策：明确鼓励房企打折促销；郑州市发布文件“明确做地主体、鼓励货币化安置”

2. 市场监控

11月3周在售项目319个，成交3212套，同比持平，环比-26%；单盘周均来访同比-20%，环比-14%，单盘周均成交量同比-17%，环比-29%

3. 项目动态

本周大郑州区域2个项目首开，总推出415套房源，去化61套，去化率15%；2个项目平推，总推出182套房源，去化40套，去化率22%

4. 土地市场

本周大郑州供应51宗土地，共计3031亩；成交6宗土地，共计253亩；终止4宗土地，共计525亩，预计下周竞拍土地27宗，共计1487亩

5. 新盘分享

中昂玉棠府

1、财政部：1-10月国有土地使用权出让收入55965亿元 同比增长10.1% (2020.11.18)



- 财政部11月18日发布的《2020年10月财政收支情况》显示，1-10月累计，全国一般公共预算收入158533亿元，同比下降5.5%。其中，中央一般公共预算收入73609亿元，同比下降8.7%；地方一般公共预算本级收入84924亿元，同比下降2.4%。全国税收收入135044亿元，同比下降4.6%；非税收入23489亿元，同比下降10.3%。在土地和房地产相关税收中，契税达5678亿元，同比增长9.9%；土地增值税5409亿元，同比下降1.2%；房产税2285亿元，同比下降5.2%；耕地占用税1030亿元，同比下降10.1%；城镇土地使用税1709亿元，同比下降6.0%。
- 政府性基金预算收入：1-10月累计，全国政府性基金预算收入62645亿元，同比增长4.1%。分中央和地方：中央政府性基金预算收入2919亿元，同比下降15.8%；地方政府性基金预算本级收入59726亿元，同比增长5.3%，其中国有土地使用权出让收入55965亿元，同比增长10.1%。

2、国家统计局：10月份商品住宅销售价格涨幅平稳回落 (2020.11.18)



- 11月16日，国家统计局公布2020年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。初步测算，10月份，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅比上月回落0.2个百分点；35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均上涨0.2%，涨幅比上月分别回落0.3和0.4个百分点。

3、住建部：全国新开工改造小区数已完成年度计划94.6% (2020.11.18)

序号	省份	新开工改造小区数(个)			涉及居民户数(万户)		
		计划任务数	开工数	开工率	计划任务数	开工数	开工率
1	海南	150	197	全部开工	2.06	2.19	全部开工
2	安徽	774	778	全部开工	20.68	20.82	全部开工
3	江苏	244	244	全部开工	11.11	11.58	全部开工
4	河北	1941	1941	全部开工	33.85	34.26	全部开工
5	甘肃	1020	1020	全部开工	17.45	17.45	全部开工
6	山东	1743	1745	全部开工	49.72	50.75	全部开工
7	内蒙古	1015	1018	全部开工	13.00	13.04	全部开工
8	北京	178	181	全部开工	13.53	13.71	全部开工
9	天津	49	49	全部开工	3.24	3.24	全部开工
10	吉林	1945	1946	全部开工	27.32	27.37	全部开工
11	广西	1363	1385	全部开工	16.71	16.71	全部开工
12	黑龙江	1147	1147	全部开工	39.49	39.49	全部开工
13	青海	468	505	全部开工	5.00	5.09	全部开工
14	上海	213	213	全部开工	15.77	15.77	全部开工
15	辽宁	894	894	全部开工	35.86	35.86	全部开工
16	宁夏	242	263	全部开工	5.23	5.21	99.7%
17	江西	1506	1505	99.9%	33.14	33.14	全部开工
18	河南	5480	5457	99.6%	66.64	66.32	99.5%

- 近日，住建部官网，根据各地上报数据统计，2020年1-10月份，全国新开工改造城镇老旧小区3.7万个，涉及居民687.35万户。新开工改造小区数已经完成年度计划任务的94.6%。
- 其中，海南、安徽、江苏、河北、甘肃、山东、内蒙古、北京、天津、吉林、广西、黑龙江、青海、上海、辽宁、宁夏等16省份已全部开工；湖北(88.9%)、新疆(85.6%)、陕西(85.3%)、四川(84.9%)、山西(77.3%)等5省份进展较慢。
- 河南新开工改造小区年度目标为5480个，根据排名显示，截止10月末河南排名为18位，完成率99.6%。

4、哈尔滨拟出台政策：明确鼓励房企打折促销 (2020.11.18)



- 为认真贯彻落实国家和省、市有关决策部署，支持房地产和建筑企业在做好疫情防控前提下，积极应对疫情给企业生产经营造成的困难，哈尔滨市将印发《关于疫情期间促进我市房地产市场平稳健康发展相关政策的通知》，共计十四条扶持措施。
- 其中**明确鼓励房企采取打折促销、团购等方式让利销售新建商品房**；**公积金贷款项目随时提交随时审批**，同时，将县处级女干部和具有高级职称女性专业技术人员住房公积金个人贷款年龄由原来的55周岁调整为60周岁。对于灵活就业人员连续缴存公积金六个月即可申请贷款。**支持哈尔滨银行等商业银行及金融机构，对居住用途的公寓产品给与享受住宅按揭贷款同等政策支持**。对实际用于居住用途的公寓房屋水、电、煤气收费按民用价格标准执行。
- **解读：国家统计局显示10月份哈尔滨市新房存销比较高，且二手房价格环比5连跌，此政策出台有利于去库存，稳楼市。**

5、云南：全面放开城镇、城区户口迁移 (2020.11.16)



- 中共云南省委办公厅、云南省人民政府办公厅印发了《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的实施意见》，涉及户口迁移、孩子上学跨省异地就医、档案存放等内容。意见指出，**全面放开全省城镇、城区户口迁移政策，实施全省统一的城镇地区户口迁移政策，细化落户政策，制定具有可操作性的政策措施，加快推动农业转移人口重点群体落户城镇，促进劳动力和人才社会性流动。**

6、苏州人才新政：放宽落户限制、20%新房房源由人才优先购买 (2020.11.16)



- 近日，苏州发布了《姑苏人才“青春无忧”计划》（以下简称“计划”），涉及落户门槛、租房补贴、人才优租房、创业项目补贴等18条举措。上述计划中，放宽了青年人才落户限制，本科学历及学士学位以上人员，在人事档案转入后即可“先落户后就业”。大专学历或国家职业资格（职业技能等级）三级，且年龄不超过35周岁、交满6个月以上社保的人员亦可申请办理落户。
- 在购房方面，计划提出将扩大人才优先购房规模，鼓励各地新建商品住宅项目按不少于项目档期预(销)售许可住房套数20%的比例，优先满足人才家庭首次购房。

7、广州市：闲置土地1年按20%出让金计费 2年将无偿收回（2020.11.16）



- 11月16日，广州市人民政府办公厅发布《广州市闲置土地处理办法》，《办法》强调，闲置土地临时使用期限一般不得超过2年。
- 已完善建设用地手续的闲置土地，闲置期间累计满2年的，政府可以无偿收回。经认定土地闲置满1年的，市土地行政主管部门可以按照三种标准计收土地闲置费，即用地单位以出让方式取得土地使用权的，按出让土地价款的20%计收土地闲置费；用地单位以划拨方式取得土地使用权，有划拨土地价款的，按划拨土地价款的20%计收土地闲置费；无划拨土地价款的，按划拨土地时土地使用权价格的20%计收土地闲置费。《办法》提出，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。
- 解读：政策发布后，个别房企拿地等市场好转后建设、囤地的情况将有所好转，预计房企后期拿地将会更谨慎。

8、南沙：首次推出限价房地块（2020.11.16）



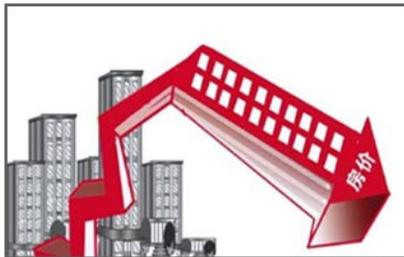
- 11月16日，广州公共资源交易中心发布信息称，南沙经济技术开发区规划和自然资源局挂牌出让一宗国有建设用地使用权，规定起始价19.2亿元，最高限制地价27.84亿元。该地块为广州南沙首次推出限价房地块，要求居住用途物业面积的60%，必须用于建设南沙科学城人才引进居住用途物业，销售对象必须符合南沙科学城人才引进相关政策。同时，该部分居住用途物业销售均价不得高于18000元/平方米（按建面计算）。
- 解读：南沙区域规划较好，且限价地块周边有产业支撑，10月新房均价28600元/m²较4月涨幅达30%，楼市较火热。此次为该区域首次推出定向-限价房地块，除了为留住人才之外，一定程度上利于抑制房价上涨，保持区域房价稳定。

9、厦门：新建商品住宅价格年度涨幅不超过5%（2020.11.16）



- 11月16日，厦门住房保障和房屋管理局发布了关于《厦门市住房发展规划（2021-2025年）》（公示稿）公开征求意见的公告，明确“十四五”期间住房发展总体目标和主要任务，并向社会公开征求意见。
- 在“十四五”住房发展规划目标部分，公示稿提出，厦门未来五年将新增住房供应总量约38万套，面积2950万平方米。要促进住房消费健康发展，保持住房价格总体平稳，逐步使住房价格与经济社会发展和居民收入水平相适应。新建商品住宅价格年度涨幅不超过5%，住房租金价格年度涨幅不高于城镇居民人均可支配收入增长幅度。
- 解读：厦门坚持房住不炒，在未来五年增加住房供应的同时，保持房价总体涨幅稳定，确保楼市平稳运行。

1、10月郑州新房、二手房价格“双降”（2020.11.16）



- 11月16日，国家统计局发布2020年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，整体来看，各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅总体回落；各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅基本稳定。
- 10月郑州新建商品住宅价格环比下降0.5%，下降幅度与上月持平，同比则下降1.2%；二手住宅价格与上月相比下降0.2%，与去年同期相比则下降4.5%。

2、郑太高铁开始全线按图试运行（2020.11.20）



- 11月20日6时55分，随着D55562次动车组列车从郑州站开出驶向太原南站，标志着郑太高铁全线正式开始按图试运行。
- 郑太高速铁路南起河南郑州，途经焦作市、晋城市、长治市、晋中市，北至山西省会太原市，串联晋、豫两省，连接太原城市群、中原城市群。郑太高铁包括已开通运营的郑州至焦作段（即郑州至焦作城际铁路）和新建焦作至太原段全长428.9公里，是国家规划建设“八纵八横”高铁网主通道的重要组成部分，也是河南省规划的“米”字形铁路网，西北方向的大动脉。郑太高速铁路全线共设19座车站。郑太高铁开通运营后，从郑州到太原由原来将近4个小时的路程，缩短至2个多小时。

11月18日，郑州市政府发文规范土地收储及出让方式，明确了做地主体，将极大的增加土拍市场的公开透明度，同时政府时隔四年后再度重提“鼓励货币化安置”，安置面积不超过人均70m²，增加了部分拆迁人群的购房需求，利好楼市

郑州市人民政府办公厅文件

郑政办〔2020〕51号

郑州市人民政府办公厅 关于印发郑州市储备土地综合开发实施细则 (试行)等3个文件的通知

各开发区管委会，各区县（市）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

《郑州市储备土地综合开发实施细则（试行）》《郑州市土地储备、做地和供应计划编制规范（试行）》和《郑州市土地收储标准和验收工作规范（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



明确做地主体

市级做地主体，包括郑州地产集团有限公司、郑州发展投资集团有限公司、郑州地铁集团有限公司等投资主体

区级做地主体，包括各开发区管委会、市内五区政府。

市级做地主体、区级做地主体可下设做地机构作为项目的实施主体，承担具体做地工作。**市、区两级做地主体合作做地的，主要控股方为做地主体，联合成立的项目公司作为实施主体。**

鼓励货币化安置

纳入征收范围的集体土地，按照集体土地征收的有关规定和程序依法征收，涉及农村村民住宅的，**采取提供安置房或者货币补偿等方式给予安置**，补偿安置标准按有关规定执行。

鼓励和支持选择货币补偿等多元化安置方式，确需实物安置的，实物住宅安置面积不超过人均70m²。

六项费用纳入做地资金使用范围

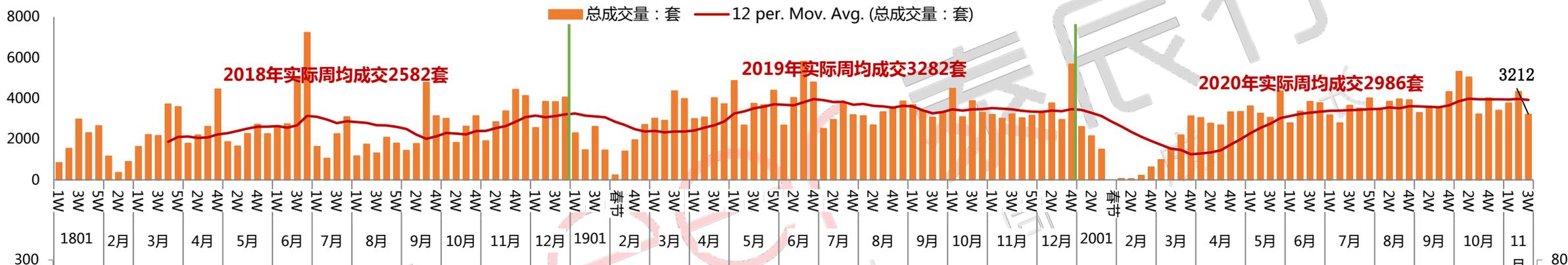
(一)征地费用、(二)国有土地收购(征收)费用、(三)拆迁安置补偿费用、(四)前期开发费用、(五)公共配套设施建设费用、(六)其他费用

土地开发补偿费的核算拨付由市土储向市财政局提出申请，市财政局按市政府批准的做地实施方案确定的标准予以拨付。

市场监控-大郑州整体数据

**11月3周在售项目319个，成交3212套，同比持平，环比-26%；
单盘周均来访同比-20%，环比-14%，单盘周均成交量同比-17%，环比-29%**

2018年1月1周-2020年11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11月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

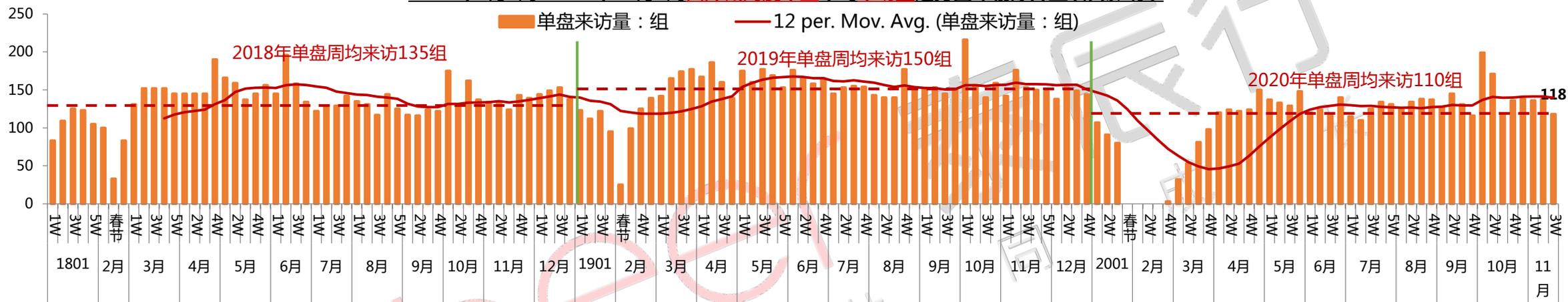


◆ 11月3周大郑州实际监控到住宅项目328个，共计来访41772次，其中单盘平均来访127次；监控到住宅在售项目319个，共计成交3212套，单盘平均成交10套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目9个

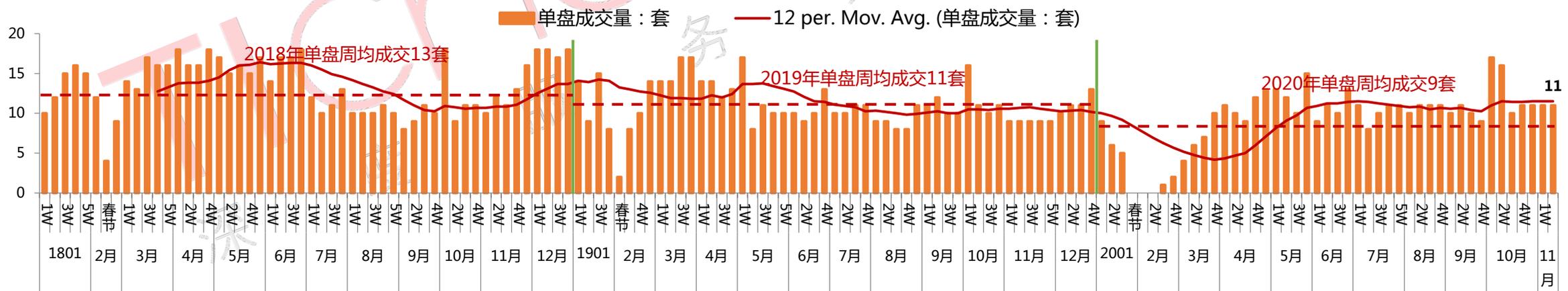
市场监控-大郑州平销数据

11月3周平销项目单盘周均来访量**同比-23%**，**环比-14%**；单盘周均成交量**同比持平**，**环比-18%**

2018年1月1周-2020年11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11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：11月3周住宅平销套数TOP10共计销售**461**套，环比-24%

住宅销售：11月3周住宅销售套数TOP20共计销售**1010**套，环比-37%

★ 11.16-11.22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	融创城	管城区	122	高层	13000-14000 (贝壳聚焦特价房10600-12000)	1.34
2	东原阅城	高新区	53	高层	二期：12200-12500	0.58
3	富田城九鼎华府	管城区	42	高层	12900	0.46
4	融创中永中原大观	金水区	42	高层	特价房：11000-12500	0.46
5	富田城九鼎公馆	管城区	40	高层	15500-16000	0.44
6	浩创梧桐华府	航空港区	37	小高层	6500 (特价房活动，2万网签，85%贷款，剩余15%5年一次付清)	0.41
7	康桥那云溪	新郑	33	高层、洋房	高层：8800；洋房：9500	0.36
8	正商兰庭华府	新郑	32	高层、洋房	高层：9000；洋房：12500	0.35
9	万科山河道	中原区	30	高层	精装19000	0.33
10	中建滨水苑	航空港区	30	高层	精装11000	0.32

★ 11.16-11.22大郑州周度住宅销售项目成交套数TOP20 ★

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	管城区	融创城	122	11	管城区	富田城九鼎公馆	40
2	管城区	康桥未来公元	121	12	航空港区	浩创梧桐华府	37
3	荥阳	中房华纳龙熙湾	70	13	金水区	奥园誉湖湾	35
4	二七区	名门橙邦	67	14	中原区	金地西湖春晓	35
5	管城区	碧桂园名门时代城	62	15	新郑	康桥那云溪	33
6	新郑	正商左岸	55	16	新郑	正商兰庭华府	32
7	高新区	东原阅城	53	17	金水区	融创兰园	30
8	惠济区	中海湖滨世家	45	18	中原区	万科山河道	30
9	管城区	富田城九鼎华府	42	19	航空港区	中建滨水苑	30
10	金水区	融创中原大观	42	20	二七区	鑫苑府	29

备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周加推项目。

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

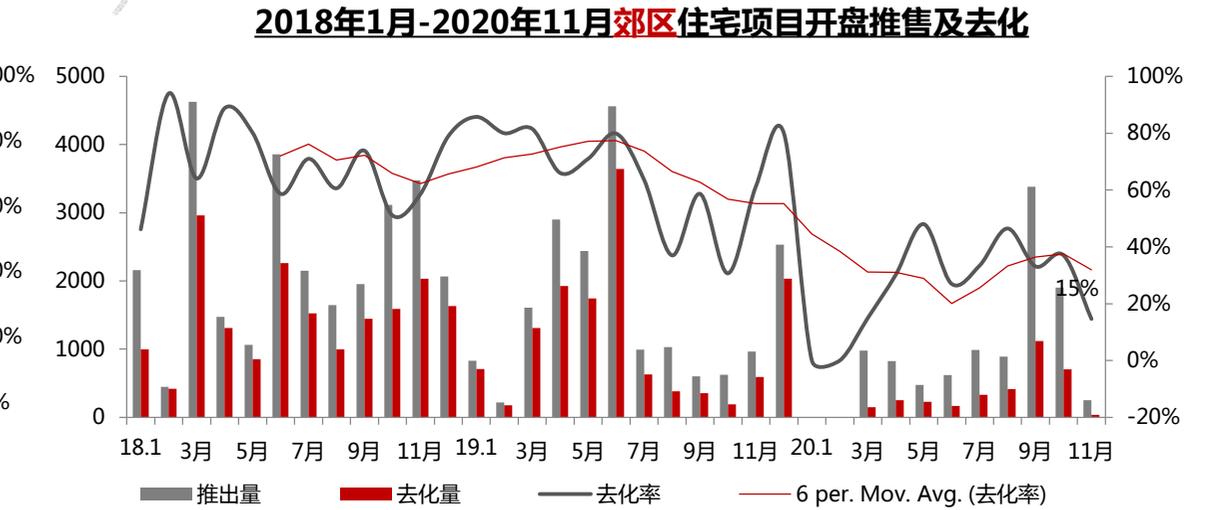
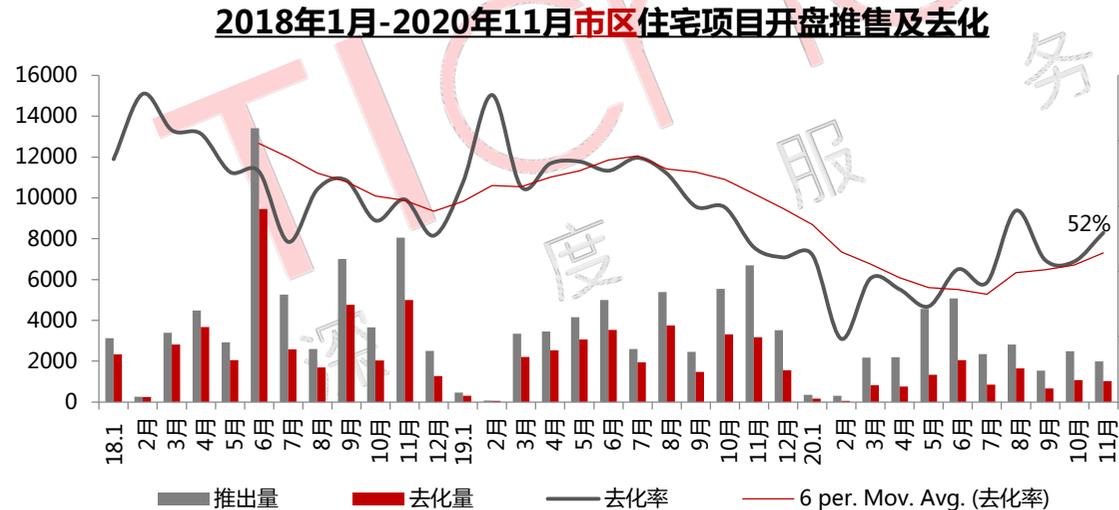
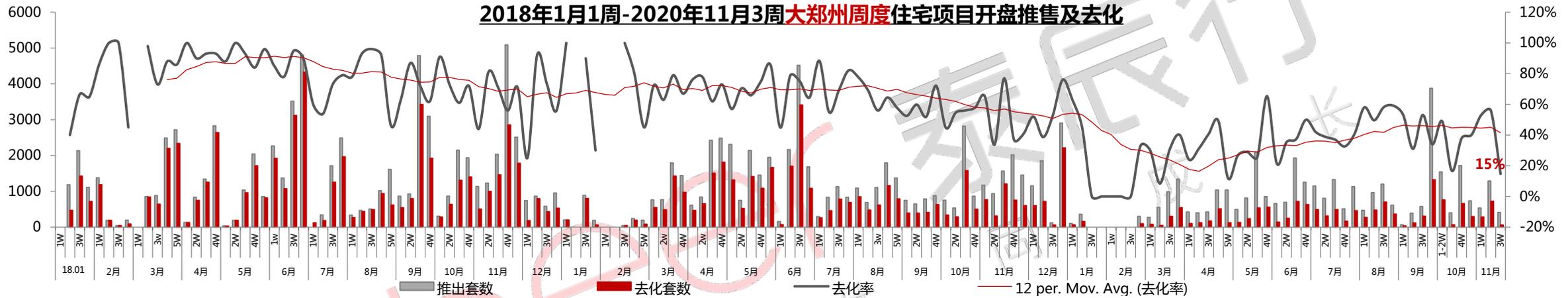
新增预售 (市区+近郊)

本周市区和近郊共**13**个项目新增预售，其中住宅共**2482**套，面积**29.7**万m²，待售**1853**套，待售面积**22.1**万m²

区域	预售许可证号(预售)	备案项目名称	项目推广名	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万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)
金水区	【2020】郑房预售字(5222)号	悦奥园(一期)	奥园誉湖湾	2020/11/16	成套住宅	2/5#	1.48	1.48	119	0.00	0	待售
二七区	【2020】郑房预售字(5223)号	名门雅橙苑(二期)	佳源名门橙邦	2020/11/16	成套住宅	5/9#	5.96	5.96	542	0.00	0	待售
管城区	【2020】郑房预售字(5226)号	融创城融溪园	融创城	2020/11/16	成套住宅	1/2/3/4/6/10/11/13/14#	9.18	9.18	760	0.00	0	待售
管城区	【2020】郑房预售字(5228)号	金岱创客大厦	金岱创客大厦	2020/11/16	办公/商业服务	金岱创客大厦	1.93	0.00	0	1.93	310	待售:预计2021年
管城区	【2020】郑房预售字(5230)号	绿地水泽苑	绿地花语城	2020/11/17	商业服务	27#	0.13	0.00	0	0.13	12	待售
管城区	【2020】郑房预售字(5231)号	绿地盈翠苑	绿地花语城	2020/11/17	商业服务	28#	0.08	0.00	0	0.08	8	待售
高新区	(2020)郑房预售字第GX2020078号	美的翰悦苑	美的翰悦府	2020/11/16	城镇住宅	8#	1.25	1.25	124	0.00	0	待售
港区	G0461	兴港·玺园项目	澜汀府	2020/11/18	成套住宅	13/15#	0.74	0.74	60	0.00	0	待售:预计12月底
港区	G0462	裕祥园	山顶裕祥园	2020/11/20	商业服务	10#(2F)	0.25	0.00	0	0.25	28	待售:预计12月底
郑东新区	【2020】郑房预售字(D1114)号	青风别院	青风院子	2020/11/19	成套住宅	9/10/11/12#	0.72	0.72	17	0.00	0	待售
高新区	(2020)郑房预售字第GX2020078号	永威金桥西棠花园	永威金桥西棠	2020/11/17	成套住宅	13#	2.75	2.75	231	0.00	0	待售
						9#	1.16	1.16	64	0.00	0	已售:高层毛坯17200
金水区	【2020】郑房预售字(5229)号	融创瀚海兰园	融创蘭园	2020/11/16	住宅	5#	0.18	0.18	12	0.00	0	已售:洋房毛坯标准层28000、首层均价27000
二七区	【2020】郑房预售字(5224)号	孙八砦城中村改造(B12-01地块)建设项目(名门丽橙苑二期)	佳源名门橙邦	2020/11/16	成套住宅	3#	1.78	1.78	170	0.00	0	已售:高层毛坯14500
惠济区	【2020】郑房预售字(5225)号	中海怡然苑	中海湖滨世家	2020/11/16	成套住宅	4#	2.81	2.81	270	0.00	0	已售:高层简装13600-14000
中原区	【2020】郑房预售字(5227)号	凤凰名城凤鸣苑	碧桂园名门凤凰城	2020/11/16	成套住宅	3#	1.71	1.71	113	0.00	0	已售:大平层毛坯18000
合计							32.11	29.72	2482	2.39	358	

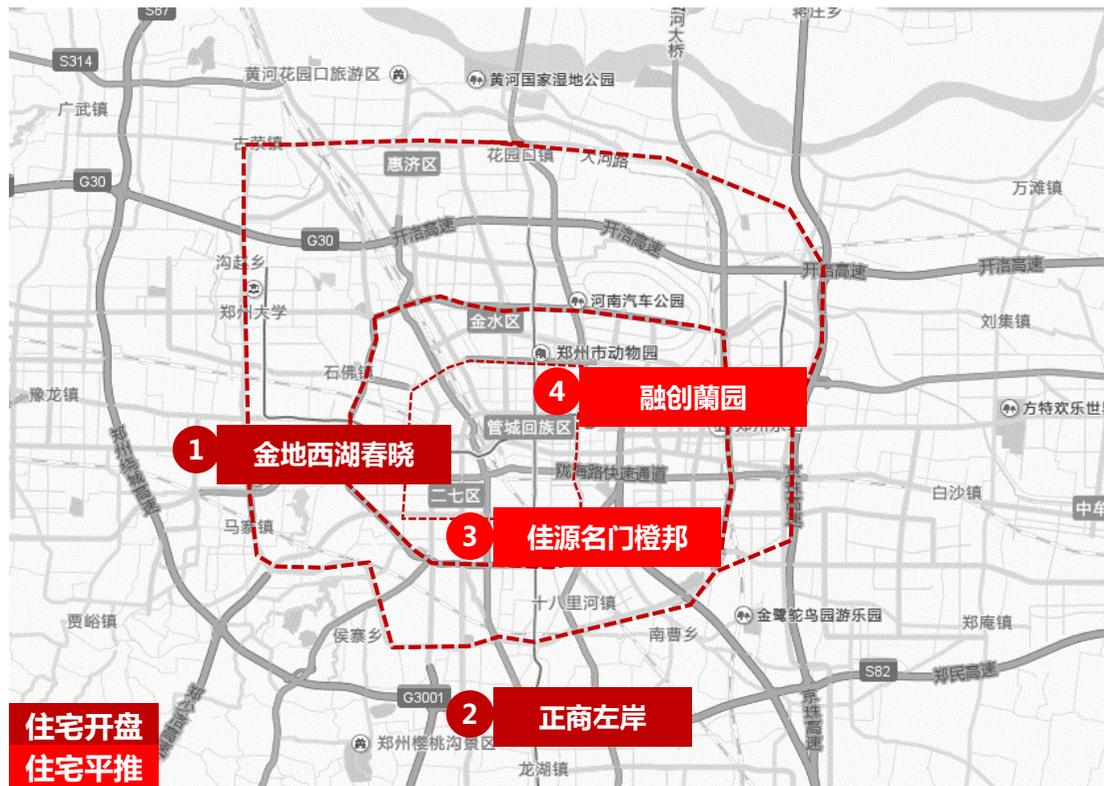
开盘数据走势

本周大郑州2个项目开盘，均为首开，共计**推出415套**，**去化61套**，**去化率15%**，两项目周边配套匮乏，规划落地周期较长，整体去化率不高



本周开盘汇总

本周大郑州**2个住宅项目**开盘，均为首开项目，共计推出**415套**，去化**61套**，去化率**15%**；**2个项目**平推，共计推出**182套**，去化**40套**，去化率**22%**



住宅开盘
住宅平推

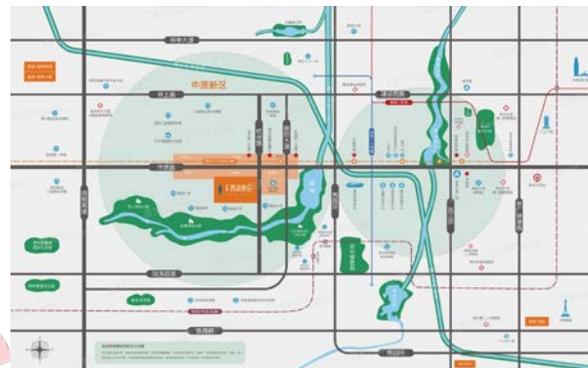
住宅项目推售情况							
序号	活动类型	项目名称	推售物业	推出套数	销售套数	去化率	成交均价 (元/m ²)
1	开盘	金地西湖春晓	高层	162	24	15%	高层毛坯10700-11800
2	开盘	正商左岸	高层、洋房	253	37	15%	高层毛坯7500-8500；洋房毛坯首层15000 (送花园65m ² ，地下室140m ² ，挑高5米)，标准层均价9500
开盘合计				415	61	15%	—
3	平推	佳源名门橙邦	高层	170	30	18%	高层毛坯14500
4	平推	融创蘭园	洋房	12	10	83%	洋房毛坯标准层28000、首层均价27000
平推合计				182	40	22%	—

项目动态-开盘 (金地西湖春晓-销售概况)

11月21日首开推出**高层5#**，共计推出**162套房源**，当天去化**24套**，去化率为**15%**

区域	中原区		3.0板块	中原新区板块	
项目位置	中原路与杭州路交会处西南		开发公司	郑州金崃房地产开发有限公司	
占地	48亩	建面	9.6万m ²	容积率	2.99
营销团队	自销		解筹率	30%	
蓄客及到访	2020.9.26开始认筹，截止开盘蓄客80组左右，当天到访约30组				
成交价格	高层毛坯10700-11800元/m ²				
竞品价格	中原华侨城：高层均价11000元/m ² （毛坯）				
营销政策	认购 ：1万定房 认筹 ：入会减5000元，认筹1万享3万 优惠 ：①开盘特惠12%；②按揭优惠3%；③一次性优惠2% 分期 ：首付15%，剩余走首付贷，分18或24期 分销 ：贝壳渠道（还未正式签订合同）				
客户来源	客户来源于中原新区刚需客户以及中原区地缘性客户				
预售证号	2020/11/16：【2020】郑房预售字（5221）号，3#/5#，280套				
备注	自销团队：自渠导客（千五）				

项目 近期 开盘	推出时间		2020-11-21
	高层	推出楼栋	5#
		成交价格	10700-11800元/m ² （毛坯）
		成交套数/供应套数	24/162



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

楼盘分析：

项目概况：项目位于中原区，由金地4月初以57%的溢价率摘地，整体体量小，占地48亩，建面9.6万方，规划6栋高层，主力产品为94-122m²三房，整体定位偏刚需。项目交通便捷，临近中原西路主干道，距地铁十号线须水站（建设中）较近。但项目商业及娱乐配套欠缺，主要依托竞品中原华侨城的大体量配套，目前尚未落地。

开盘点评

本次开盘去化效果较差：

- 1、项目位于中原新城板块，区域规划尚未落地，周边配套匮乏，区域发展周期长，客户信心不足；
- 2、项目地块及规模较小，自身配套少，多依托竞品项目华侨城，客户对项目认可度低；
- 3、金地品牌发声弱，前期推广力度低，分销未正式签合同，未能为首开打下客户基础；
- 4、受市场下行及区域竞争激烈等因素影响，节点持续推迟，客户流失。

项目动态-开盘 (金地西湖春晓-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 ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1D	3T6	27F	三室两厅两卫	112	10700-11000	54	24	15%
						三室两厅一卫	94	11500-11800	108		
						合计					



112m²三室两厅两卫

94m²三室两厅一卫

94m²三室两厅一卫

94m²三室两厅一卫

94m²三室两厅一卫

112m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (正商左岸-项目概况)

11月21日上午10点, 首开推出高层19#(东单元)、26#, 洋房20/23#进行现场摇号选房, 推出253套, 截至12点去化37套, 去化率15%

区域	新郑市		3.0板块	南龙湖西板块	
项目位置	大学南路绕城高速向南900米路西		开发公司	河南正商新雅置业有限公司	
占地	首期147.21亩	建面	首期26.41万m ²	容积率	首期2.69
营销团队	易居+恒辉		解筹率	26%	
蓄客及到访	9月开始认筹, 截止开盘当天12点认筹约140组, 当天到访120组左右				
成交价格	高层7500-8500元/m ² ; 洋房首层15000元/m ² (送花园65m ² , 地下室140m ² , 挑高5米), 标准层均价9500元/m ²				
竞品价格	城南正荣府高层毛坯7700元/m ² , 精装8700元/m ²				
营销手段	<p>认筹: 3000元</p> <p>优惠: ①3000入会享2万元优惠; ②认筹客户日增500元优惠, 最高优惠一万; ③按揭优惠3%; ④一次性优惠5%; ⑤按时签约优惠1%(三天内签约, 含开盘当天)</p> <p>分期: 首付5万, 剩余首付分3年6次付清(无息)</p> <p>分销: 房友、五湖、58爱房、大房东、房客宝, 佣金25000元/套</p>				
客户来源	以地缘性客户为主, 部分市区刚需外溢客户				
预售情况	2020/11/07: (2020) 新房管预字第200178号; 19/23/9#等共计604套				
备注	无				

本案 近期 开盘	推出时间		2020-11-21
	高层	推出楼栋	高层26/19#东单元
		成交价格(元/m ²)	7500-8500元/m ²
		成交/供应套数	35/189
	洋房	推出楼栋	洋房20/23#
		成交价格(元/m ²)	标准层9500元/m ² 顶层9400元/m ² 首层15000元/m ²
成交/供应套数		2/64	



楼盘分析:

项目概况: 项目位于新郑市南龙湖, 规划万亩大盘, 开发公司为正商, 整个园区采用新亚洲建筑风格。目前推出首期1号院, 总占地147亩, 总建面35万m², 分为两期开发, 自身配有一所幼儿园, 2所配套用房。1期规划4栋高层, 2栋洋房, 产品涵盖90-140m²的三房和四房。项目紧邻大学南路, 距绕城高速约900米, 道路较为通达, 规划有地铁七号线(七号线二期)。所在区域商业、教育等多项配套处于规划中, 落地期较长。

开盘点评: 项目去化效果较差:

- 1、前期宣传力度不足, 市场声音较弱;
- 2、前期宣传价格7XXX起, 实际开盘价格高于预期, 客户抗性大;
- 3、阳台全封, 赠送较少, 部分客户比较介意;
- 4、区域配套匮乏, 地铁7号线二期、商业、学校均处于规划中, 落地时间较长。

项目动态-开盘 (正商左岸-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
高层	19#	1D (推出东单元)	4T6	27F	三室两厅一卫	96	8350	54	35	19%
					三室两厅两卫	123	7800	27		
	26#	1D	2T4	27F	三室两厅一卫	90	8000	54		
					三室两厅两卫	123	7600	54		
洋房	20#	2D	1T2	9F	四室两厅两卫	140	洋房首层15000元/m ² (送花园65m ² ,地下室140m ² ,挑高5米),标准层均价9500元/m ² ,顶层9400元/m ²	36	2	3%
	23#	2D	1T2	7F	四室两厅两卫	140		28		
合计								253	37	15%

高层26#平面图



三室两厅两卫123m²

三室两厅一卫90m²

三室两厅一卫90m²

三室两厅两卫123m²

洋房20/23#平面图



四室两厅两卫140m²

四室两厅两卫140m²

四室两厅两卫140m²

四室两厅两卫140m²

高层19#平面图



三室两厅两卫123m²

三室两厅一卫96m²

三室两厅一卫96m²

三室两厅一卫96m²

三室两厅一卫96m²

三室两厅两卫123m²

项目动态-平推 (佳源名门橙邦-销售概况)

11月17日，平推丽橙苑高层3#，推出170套，截止当天去化30套，去化率18%

区域	二七区		3.0板块	航海路板块	
项目位置	大学路与长江路交会处		开发公司	名门地产(河南)有限公司+佳源集团	
占地	40亩	建面	12.96万m ²	容积率	4.86
营售团队	泰辰+易居		解筹率	—	
蓄客及到访	拿证即推				
成交价格	高层成交均价14500元/m ² (毛坯)				
竞品价格	长江一号高层13000元/m ² (毛坯)				
优惠方式	<p>认购: 1万 优惠: ①首付分期优惠1%，②按揭优惠3%，③一次性优惠4%，④分销专属2% 分期: 首付5%，剩余2年4次(无息) 分销: 58、房友：40000元/套</p>				
客户来源	二七老城地缘性客户为主，部分其他区域刚需或刚改客户				
预售情况	2020/11/16：【2020】郑房预字第5224号；3#共计170套				
备注	无				



楼盘分析：

项目概况：佳源·名门橙邦项目地上建面约240万方，2020年10月佳源集团正式入股名门橙邦，为二七区城改项目。项目有超高层、高层、集中商业、商业、公寓、酒店等业态。周边邻启智双语幼儿园，二七区实验中学、郑州七十四中、及郑州航空工业管理学院等，加之后期社区内配建优教幼儿园，整体教育资源丰富。交通上，周边有三线地铁线，5/7/14号线，地块通达性较好，紧邻嵩山路、大学路和京广快速路，项目到周边各区域交通较为便利。周边医疗资源丰富，有郑州市第六、第二人民医院、郑飞医院。商业资源上，西侧紧邻二七万达商圈，可享受二七区较为优质的商业配套。

开盘点评：

- 1、前期无蓄客，拿证即加推；
- 2、前期降价促销和开发商变动，导致客户对项目意向度下降，客户观望态度浓厚；
- 3、价格与之前11000元/m²特价房相比，价差较大，客户购买意愿降低。

项目 近期 加推	推出时间		2020-11-17
	高层	推出楼栋	3#
		成交价格	14500元/m ²
		成交套数/供应套数	30/170

项目动态-平推 (佳源名门橙邦-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	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	1D	2T5	34F	三室两厅一卫	87	均价14500元/m ² (北户均价13000元/m ²)	68	30	18%
						三室两厅两卫	114		68		
						三室两厅两卫	120		34		
						合计			170		

3#平层图



项目动态-平推 (融创蘭园-销售概况)

11月21日，针对洋房5#房源进行平推，共计推出12套，去化10套，去化率83%

区域	金水区		3.0板块	中心区板块	
项目位置	经一路与红专路交会处		开发公司	郑州新大观置业有限公司	
占地	64亩	建面	21.29万m ²	容积率	4.99
营销团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	前期意向客户，无集中蓄客，周五可提前微信选房				
成交价格	洋房标准层28000元/m ² （毛坯）， 首层面积小且无赠送，均价27000元/m ² （毛坯）				
竞品价格	主城区稀缺洋房，周边无直接竞品				
优惠方式	优惠： 无优惠； 分期： 无； 分销： 高层链家、58，佣金1.8-2%，洋房无				
客户来源	金水区地缘性客户，自住为主，看中老城区配套及居住氛围				
预售证号	2020年11月16日：【2020】郑房预售字（5229）号，5#，共计12套				
备注	首层面积比标准层小且无赠送，价格低于标准层				

项目近期开盘	推出时间	2019-12-27	2020-11-21
	推出楼栋	高层9#	洋房5#
	成交价格（元/m ² ）	高层毛坯均价21000元/m ²	毛坯洋房标准层28000元/m ²
	成交套数/供应套数	118/270	10/12



楼盘分析：

项目概况：项目处于金水主城区，近年新项目入市较少，稀缺度高，区位优势显著，交通便利（距地铁2号线黄河路站1km，地铁5号线省人民医院站300m），教育、医疗（距河南省人民医院600m）、商业（距瀚海璞丽中心500m）等资源配套完善，规划有4栋洋房，5栋高层，主推户型为120-124m²高层，148m²洋房，整体定位改善。

开盘点评：

- 1、主城区少数规划洋房的项目，产品稀缺性较高；
- 2、本次推售量小，仅12套，去化难度小。

项目动态-平推 (融创蘭园-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 ²)	成交价格(元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	5#	1D	1T2	6F	四室两厅两卫	148	首层27000 (无赠送) 标准层28000	12	10	83%
	合计								12	10	83%

洋房5#平层图

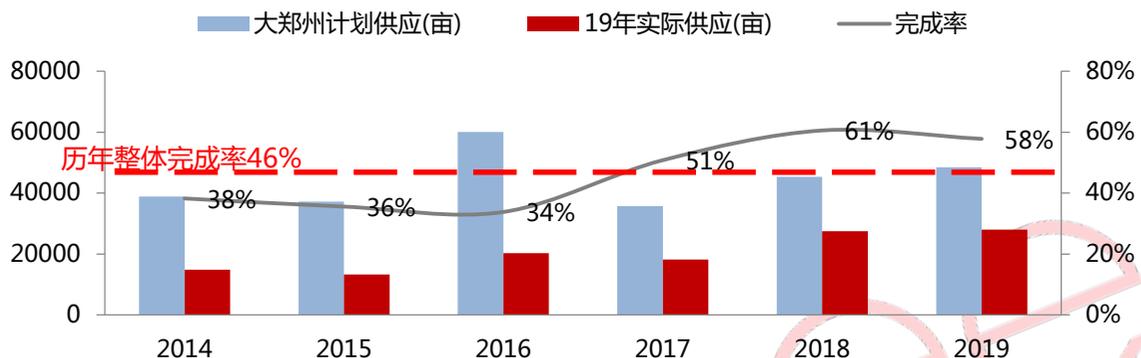


洋房标准层148m²四室两厅两卫

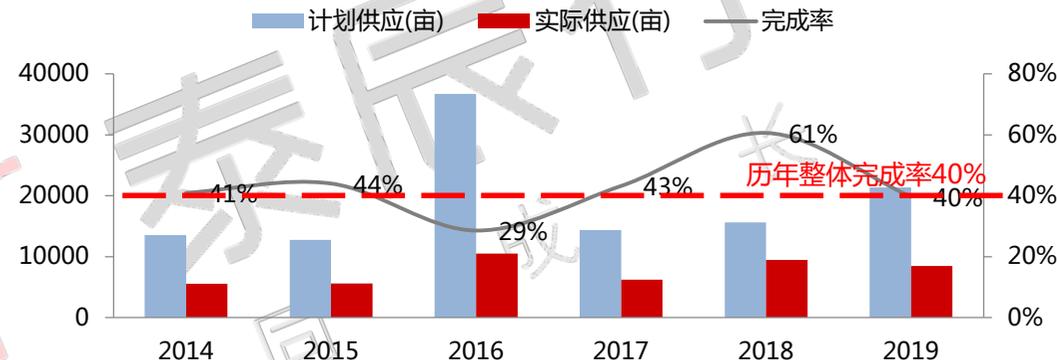
土地梳理-供地计划

截止10月大郑州整体住宅供地完成率为31%，市区完成率为27%，均处于低位。为尽量接近年度供地目标，本周大郑州范围内大量供地，供地的竞拍时间基本处于12月下旬

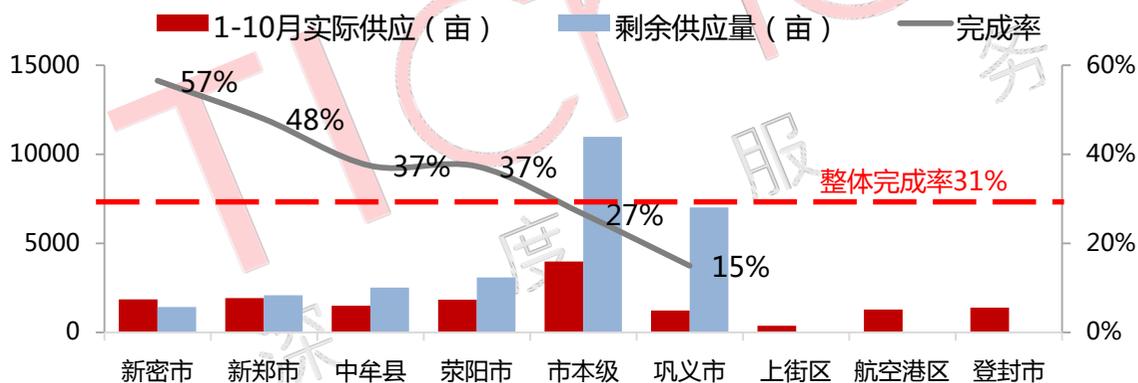
大郑州历年住宅用地供应完成情况



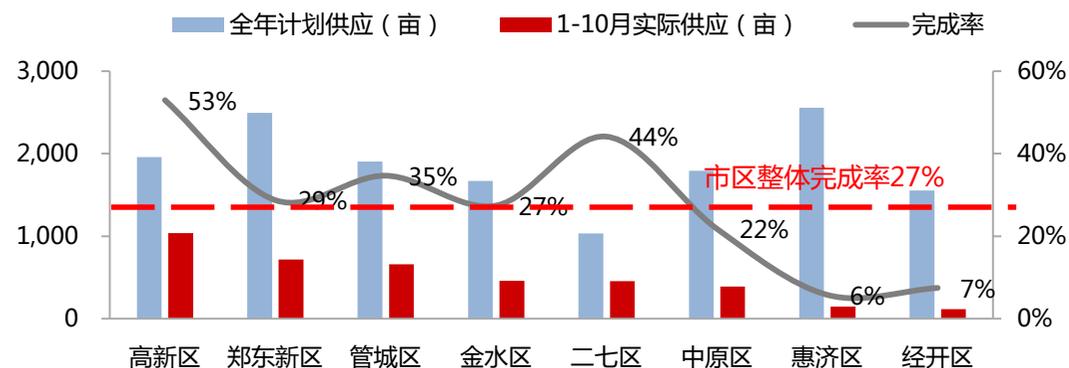
市本级历年住宅用地供应完成情况



2020年1-10月大郑州各区住宅用地供地完成情况



2020年1-10月市本级住宅用地供地完成情况



截止本月22日，大郑州供地完成率为41%，其中郑州市区为36%

数据来源：公共资源交易中心

备注：港区、登封、及上街区供地计划官方尚未公布

土地梳理-总览

本周大郑州供应51宗土地，位于市区二七区（7宗）、管城区（5宗）、惠济区（5宗）、高新区（3宗）、郑东新区（1宗），近郊新郑（17宗）、航空港区（2宗），远郊新密（10宗）、登封（1宗），共计3031亩；成交6宗土地，位于二七区（3宗）、管城区（1宗）、巩义（1宗）、平原新区（1宗）、共计253亩；终止4宗土地，均位于中牟，共计525亩；预计下周竞拍土地27宗，共计1487亩

大郑州本周整体供销情况



本周供应：环比+519%

本周成交：环比+143%



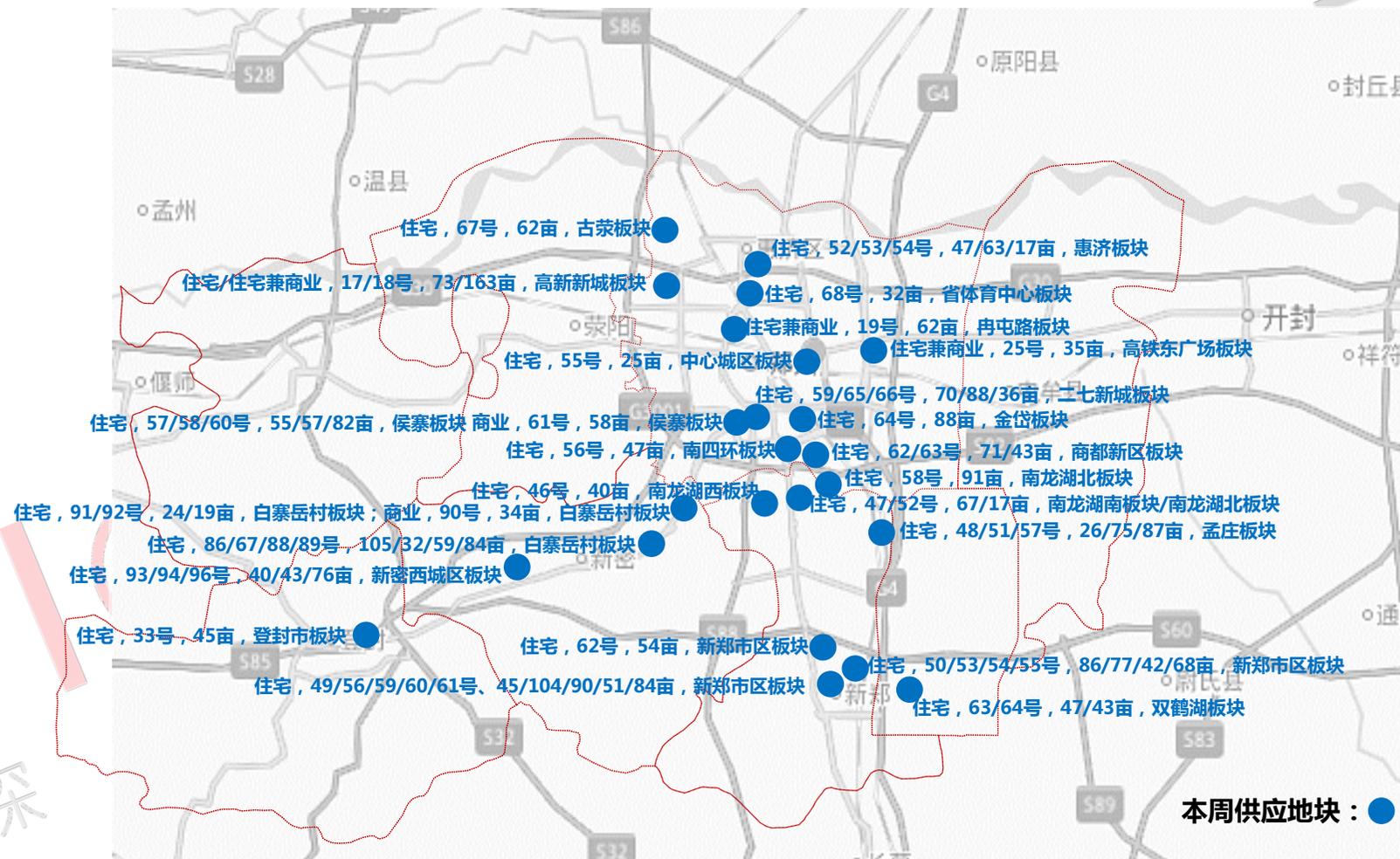
本周地价：环比+359%

本周楼面价：环比+124%

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	1275	21	200	4	857	3648	0	0	61	1
近郊	1196	19	23	1	22	215	525	4	1282	23
远郊	560	11	30	1	315	2149	0	0	144	3

土地梳理-本周供应分布图

本周大郑州土地供应分布图



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
2020/11/18	2020/12/22	郑政出〔2020〕57号(网)	金海路南、恒春路东	二七区	55	住宅	11.09	3.0	44276	799	3993	绿地	绿地城	罗沟合村	商品房	装配式建筑;单套住房建筑面积不得超过144平方米;配建一所6班幼儿园
2020/11/18	2020/12/22	郑政出〔2020〕58号(网)	立春路南、晓春街东	二七区	57	住宅	11.34	3.0	45331	799	3997	绿地	绿地城	罗沟合村	商品房	装配式建筑;单套住房建筑面积不得超过144平方米;配建一所6班幼儿园
2020/11/18	2020/12/22	郑政出〔2020〕59号(网)	三官中路东、百盛路南	二七区	70	住宅	14.03	3.0	53960	769	3847	—	—	郭家咀铁三官庙村	商品房	装配式建筑;单套住房建筑面积不得超过144平方米
2020/11/19	2020/12/23	郑政出〔2020〕60号(网)	丹霞街南、立夏路西	二七区	82	住宅	10.99	2.0	59505	722	5414	华侨城	二七华侨城	盆刘、长李垌、东胡垌	商品房	装配式建筑比例不低于30%;单套住房建筑面积不得超过144平方米
2020/11/19	2020/12/23	郑政出〔2020〕61号(网)	柳江路南、立夏路西	二七区	58	商业	7.73	2.0	41854	722	5417	华侨城	二七华侨城	盆刘、长李垌、东胡垌	商品房	装配式建筑;不可建设机动车交易市场、家具城、建材城等大型商业设施项目、大型游乐设施、主题公园(影视城)、仿古城项目
2020/11/19	2020/12/23	郑政出〔2020〕65号(网)	浔江西路(豫一路)南、铜山南路(南岗路)西	二七区	88	住宅	17.64	3.0	66459	754	3768	万科&电建	—	郭家咀铁三官庙村	商品房	装配式建筑;单套住房建筑面积禁止超过144㎡;配建12班幼儿园
2020/11/19	2020/12/23	郑政出〔2020〕66号(网)	浔江路南、尧山路西	二七区	36	住宅	7.27	3.0	27320	752	3758	奥吉通	—	郭家咀铁三官庙村	商品房	单套住房建筑面积禁止超过144平方米
2020/11/17	2020/12/21	郑政高出〔2020〕17号(网)	翠柏路东、青梅街北	高新区	73	住宅	9.74	2.0	48322	662	4964	—	—	公开地	商品房	单套住房建筑面积禁止超过144平方米
2020/11/17	2020/12/21	郑政高出〔2020〕18号(网)	金柏路东、雪梅街南	高新区	163	住宅兼商业	34.69	3.2	120179	739	3465	—	—	任砦	安置房	地上建筑物价款93485.31万元随土地一并出让;建设安置用房建筑面积325084.49㎡,该地块不可建设机动车交易市场、家具城、建材城等大型商业设施项目,单套住房建筑面积禁止超过144平方米;配建一所12班幼儿园;商业建筑的兼容比例15%-20%
合计					683	—	124.50									

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 ²)	容积率	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/ 亩)	起始楼面价 (元/m ²)	房企	项目	城中村	是否安置	备注
2020/11/17	2020/12/21	郑政高出〔2020〕19号(网)	外方路东、汾河路南	高新区	62	住宅兼商业	16.46	4.0	65875	1067	4001	正商	——	老俩河村	安开混合	安置建面3.3万m ² , 配建一所6班幼儿园; 商业20%-25%
2020/11/19	2020/12/23	郑政东出〔2020〕25(网)	金水东路南、汇金路东	郑东新区	35	住宅兼商业	9.32	4.0	46400	1327	4978	生生置业	——	祭城	安开混合	商业比例5%-10%; 安置房建筑面积30682.49m ² ; 商品房;
2020/11/18	2020/12/22	郑政出〔2020〕55号(网)	滨河路南、凤翔路(博览路)西	管城区	25	住宅	5.88	3.5	32682	1298	5563	中博	中博城珑誉园	中博集团(原杨庄村)	安开混合	配建500平方米安置用房
2020/11/18	2020/12/22	郑政出〔2020〕56号(网)	京广南路东、左江路南	管城区	47	住宅	10.95	3.5	37146	792	3394	碧桂园+名门	碧桂园名门时代城	渠南片区	商品房	装配式建筑
2020/11/19	2020/12/23	郑政出〔2020〕62号(网)	豫五路南、魏河东路西	管城区	71	住宅	16.67	3.5	56505	791	3391	正商	正商生态城	十七里河南岸大棚区	商品房	装配式建筑比例不得低于50%; 单套住房建筑面积不得超过144平方米; 配建15班幼儿园
2020/11/19	2020/12/23	郑政出〔2020〕63号(网)	云阳路南、庞庄路西	管城区	43	住宅	7.13	2.5	31379	733	4401	正商	正商生态城	十七里河南岸大棚区	安置房	单套住房建筑面积不得超过144平方米;
2020/11/19	2020/12/23	郑政出〔2020〕64号(网)	辅读路南、规划一路西	管城区	88	住宅	22.32	3.8	76522	869	3428	振兴	富田城九鼎公馆	姚庄郎庄	商品房	单套住房建筑面积不得超过144m ² ; 采用装配式建筑技术建设;
2020/11/18	2020/12/22	郑政出〔2020〕52号(网)	纪元路(苏屯路)南、贾河路西	惠济区	47	住宅	9.44	3.0	39191	830	4150	锦艺	锦艺四季城	苏屯村	安开混合	安置建面约为71103平方米; 单套住房建筑面积禁止超过144m ² ; 配建6班幼儿园一所
2020/11/18	2020/12/22	郑政出〔2020〕53号(网)	纪元路(苏屯路)南、鲁河路西	惠济区	63	住宅	12.65	3.0	52617	832	4158	锦艺	锦艺四季城	苏屯村	商品房	装配式建筑; 单套住房建筑面积不得超过144m ² ; 配建9班幼儿园
2020/11/18	2020/12/22	郑政出〔2020〕54号(网)	滨河路北、鲁河路西	惠济区	17	住宅	3.33	3.0	13938	837	4183	锦艺	锦艺四季城	苏屯村	商品房	单套住房建筑面积不得超过144m ²
2020/11/19	2020/12/23	郑政出〔2020〕67号(网)	绿达路南、渠西路西	惠济区	62	住宅	11.51	2.8	36751	596	3193	荥泽古城投资开发有限公司	——	古荥大运河文化区	安置房	单套住房建筑面积不得超过144平方米。不可建设机动车交易市场、家具城、建材城等大型商业设施项目
2020/11/19	2020/12/23	郑政出〔2020〕68号(网)	南河路北、京广快速路东	惠济区	32	住宅	8.53	4.0	32036	1001	3755	万科&天河	——	老鸦陈	商品房	
合计					592	——	134.19									

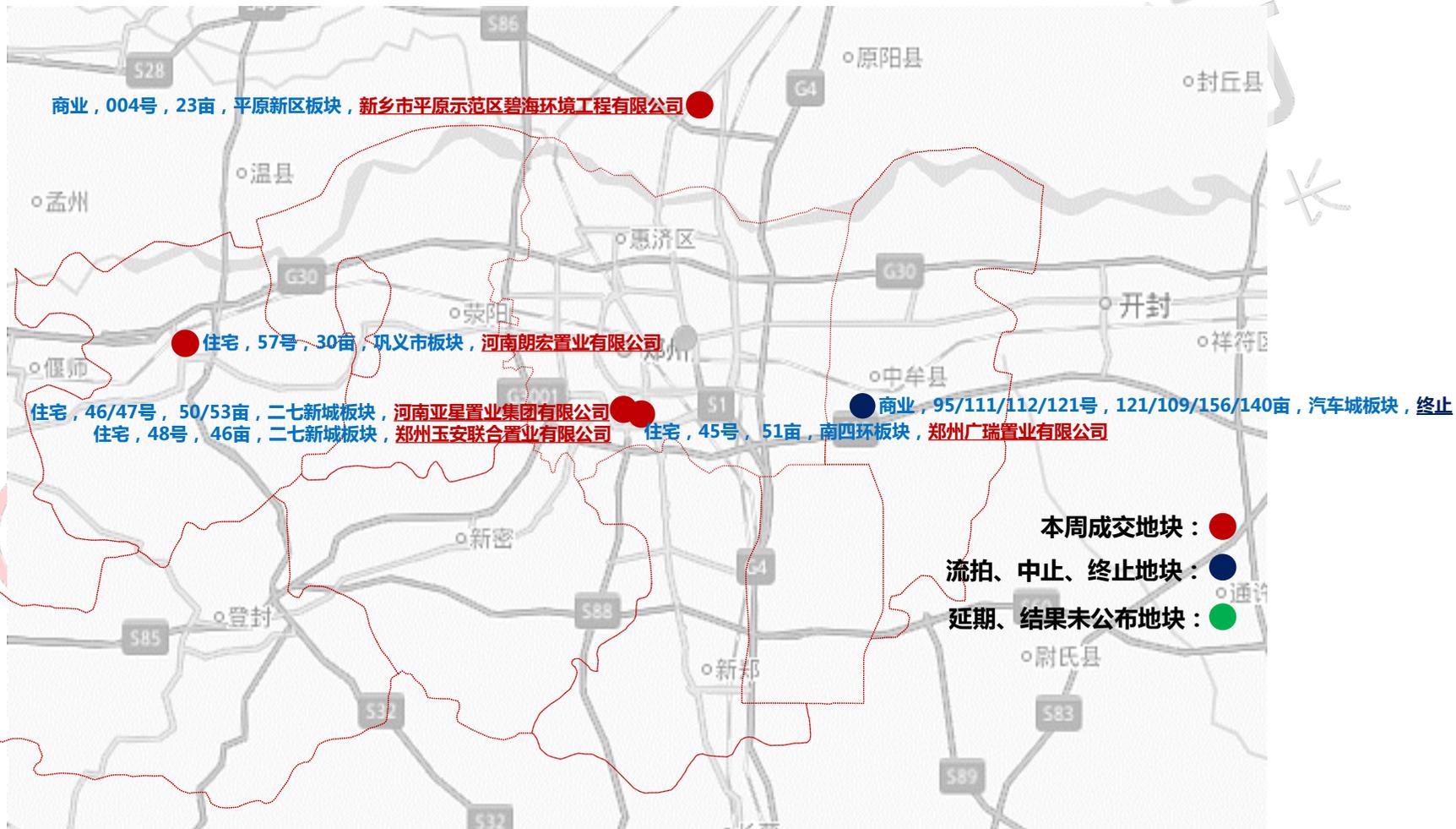
本周大郑州土地供应信息

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	供地模式	是否安置	备注
2020/11/17	2020/12/16	郑港出(2020)63号(网)	规划工业三路以北,双鹤湖五街以西	港区	47	住宅	7.89	2.5	18114	383	2295	—	—	勾地	商品房	均为成品住宅
2020/11/17	2020/12/16	郑港出(2020)64号(网)	规划工业二路以北,双鹤湖五街以东	港区	43	住宅	7.14	2.5	16424	383	2300	—	—	勾地	商品房	均为成品住宅
2020/11/17	2020/12/18	新郑出(2020)46号(网)	龙湖镇泰山村土地东侧、规划路北侧	新郑	40	住宅	4.30	1.6	9283	230	2156	正鹏置业 (绿城代建)	—	勾地	商品房	—
2020/11/17	2020/12/18	新郑出(2020)47号(网)	龙湖镇龙湖大道107辅道东侧、规划一路南侧	新郑	67	住宅	15.17	3.4	29453	440	1941	碧桂园双湖城	—	勾地	商品房	—
2020/11/17	2020/12/18	新郑出(2020)48号(网)	孟庄镇孟祥路西侧、规划人民路南侧	新郑	26	住宅	3.41	2.0	5377	210	1575	康桥	康桥林语镇	荆垌社区改造	商品房	—
2020/11/17	2020/12/18	新郑出(2020)49号(网)	新区常青路北侧、文化路西侧	新郑	45	住宅	6.05	2.0	11843	261	1956	—	—	净地	商品房	—
2020/11/17	2020/12/18	新郑出(2020)50号(网)	新区学院路南侧、新郑新区管理委员会土地西侧	新郑	86	住宅	11.41	2.0	22272	260	1951	—	—	净地	商品房	—
2020/11/18	2020/12/21	新郑出(2020)51号(网)	孟庄镇规划一路南侧、枣源路西侧	新郑	75	住宅	9.97	2.0	14962	200	1500	浩创	浩创合作好想你产业配地	勾地	商品房	—
2020/11/18	2020/12/21	新郑出(2020)52号(网)	龙湖镇鸿鹤路东侧、河南航天液气动技术有限公司南侧	新郑	17	住宅	4.05	3.5	5900	340	1457	正商	正商玖号院	城改	商品房	—
2020/11/18	2020/12/21	新郑出(2020)53号(网)	新区万福路东侧、规划道路南侧	新郑	77	住宅	10.31	2.0	20114	260	1950	正弘	正弘新郑华梦新都产业新城	勾地	商品房	—
2020/11/18	2020/12/21	新郑出(2020)54号(网)	新区新村大道南侧、万福路西侧	新郑	42	住宅	7.08	2.5	11888	280	1680	正弘	正弘新郑华梦新都产业新城	勾地	商品房	—
2020/11/18	2020/12/21	新郑出(2020)55号(网)	新区崇文路西侧、规划一路北侧	新郑	68	住宅	13.64	3.0	19785	290	1450	正弘	正弘新郑华梦新都产业新城	勾地	商品房	—
2020/11/18	2020/12/21	新郑出(2020)56号(网)	新建路街道办事处一零七国道东侧、轩辕路北侧	新郑	104	住宅	11.82	1.7	27125	260	2294	—	—	净地	商品房	—
2020/11/19	2020/12/22	新郑出(2020)57号(网)	孟庄镇龙湖大道辅道北侧、枣源路东侧	新郑	87	住宅	11.66	2.0	17491	200	1500	浩创	浩创合作好想你产业配地	勾地	商品房	—
2020/11/19	2020/12/22	新郑出(2020)58号(网)	龙湖镇经三路西侧、纬三街北侧	新郑	91	住宅	15.17	2.5	43697	480	2880	—	—	净地	商品房	—
2020/11/19	2020/12/22	新郑出(2020)59号(网)	新区永福路南侧、万福路东侧	新郑	90	住宅	11.99	2.0	23389	260	1950	正弘	正弘新郑华梦新都产业新城	勾地	商品房	—
2020/11/19	2020/12/22	新郑出(2020)60号(网)	新区新村大道南侧、万福路东侧	新郑	51	住宅	8.43	2.5	14156	280	1680	正弘	正弘新郑华梦新都产业新城	勾地	商品房	—
2020/11/19	2020/12/22	新郑出(2020)61号(网)	新区永福路北侧、崇文路西侧	新郑	84	住宅	16.88	3.0	24474	290	1450	正弘	正弘新郑华梦新都产业新城	勾地	商品房	—
2020/11/19	2020/12/22	新郑出(2020)62号(网)	新村镇新郑正商兴城置业有限公司南侧、新村镇人民政府土地东侧	新郑	54	住宅	7.19	2.0	14017	260	1950	正商	正商公主湖	勾地	商品房	—
合计					1196	—	183.59									

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
2020/11/19	2020/12/23	2020-86号(网)	S317南、景行大道东、李家巷北、伴山路西(岳村镇土门村)	新密	105	住宅	12.56	1.8	10194	97	811	—	—	岳村镇土门村	安置	配建公租房、幼儿园
2020/11/19	2020/12/23	2020-87号(网)	伴山路南、景行大道北、通达路东、土门街西(岳村镇土门村)	新密	32	住宅	2.38	1.1	2940	91	1234	—	—	岳村镇土门村	安置	配建公租房
2020/11/19	2020/12/23	2020-88号(网)	伴山路南、李家巷北、土门街西(岳村镇土门村)	新密	59	住宅	7.11	1.8	5774	97	812	—	—	岳村镇土门村	安置	配建公租房
2020/11/19	2020/12/23	2020-89号(网)	李家巷南、景行大道东侧、通达路北、伴山路西(岳村镇土门村)	新密	84	住宅	10.09	1.8	8043	96	797	—	—	岳村镇土门村	安置	配建公租房、幼儿园
2020/11/19	2020/12/23	2020-90号(网)	温泉北路东、学达路北侧、思源路南、大德路西(白寨镇油坊庄村)	新密	34	商业	2.94	1.3	3710	109	1260	—	—	白寨镇油坊庄村	安置	—
2020/11/19	2020/12/23	2020-91号(网)	春晓路东、光孝路北、青阳路南、怀希路西侧(白寨镇油坊庄村)	新密	24	住宅	2.83	1.8	2633	112	931	—	—	白寨镇油坊庄村	安置	配建公租房
2020/11/19	2020/12/23	2020-92号(网)	温泉北路西、学达路南、怀希路东、光孝路北侧(白寨镇油坊庄村)	新密	19	住宅	2.13	1.7	2088	111	978	—	—	白寨镇油坊庄村	安置	配建公租房
2020/11/19	2020/12/23	2020-93号(网)	嵩山大道北侧、规划一路东、规划五路南侧、规划二路西侧	新密	40	住宅	5.38	2.0	10106	250	1877	—	—	—	商品房	配建公租房;单套住房建筑面积不得超过144平方米。
2020/11/19	2020/12/23	2020-94号(网)	嵩山大道北侧、规划三路西侧、规划五路南侧、规划二路东侧	新密	43	住宅	5.69	2.0	10792	253	1898	—	—	—	商品房	
2020/11/19	2020/12/23	2020-96号(网)	未来大道西侧、互助路南、荟翠南路东侧、报恩街北侧	新密	76	住宅	9.06	1.8	23224	307	2562	—	—	西大庄街办事处马鞍河村二期	商品房	配建公租房
2020/11/21	2020/12/21	登政出〔2020〕33号(网)	登封市卢鸿路以南、太和路以东、政通路以北、孝贤路以西区域	登封	45	住宅	4.53	1.5	10188	225	2250	—	—	—	商品房	—
合计					560	—	64.71									

本周大郑州土地成交分布图



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
2020/11/16	郑政出〔2020〕45号(网)	智学路西、金沙江路北	管城区	51	住宅	商品房	12.14	3.6	42874	848	3532	0%	碧桂园名门时代城高层精装12500-13000	1	郑州广瑞置业有限公司	康桥未来公元柴郭村城改地
2020/11/17	郑政出〔2020〕46号(网)	迎福街南、祥泰路西	二七区	50	住宅	商品房	11.56	3.5	42617	860	3686	0%	亚星环翠居高层毛坯12500	1	河南亚星置业集团有限公司	亚星锦绣山河刘砦城改地
2020/11/17	郑政出〔2020〕47号(网)	庆喜路南、祥泰路西	二七区	53	住宅	商品房	12.48	3.5	46044	861	3690	0%		1	河南亚星置业集团有限公司	
2020/11/17	郑政出〔2020〕48号(网)	庆喜路南、安泰路西	二七区	46	住宅	商品房	10.72	3.5	39549	860	3688	0%		1	郑州玉安联合置业有限公司	
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	商品房	2.31	1.5	497	22	215	0%	—	1	新乡市平原示范区碧海环境工程有限公司	—
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	商品房	4.37	2.2	9385	315	2149	0%	新城玺樾门第高层毛坯8300、洋房9000	1	河南朗宏置业有限公司	西临祥和嘉园二期
合计				253	—		53.58	—	180966				—			

本周大郑州土地终止信息

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
2020/11/16	牟政出[2019]95号(网)	中牟汽车产业集聚区,远航路南、文汇街西、宏达路北、怡景路东	中牟	121	商业	商品房	20.13	2.5	—	—	—	—	—	—	—	终止
2020/11/16	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	商业	商品房	18.09	2.5	—	—	—	—	—	—	—	终止
2020/11/16	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	商业	商品房	25.95	2.5	—	—	—	—	—	—	—	终止
2020/11/16	牟政出[2019]121号(网)	中牟汽车产业集聚区怡景路东、宏达路南、文汇路西、郑民高速辅道北	中牟	140	商业	商品房	18.73	2.0	—	—	—	—	—	—	—	终止
合计				526	—		82.89	—	—	—	—	—	—	—	—	

楼市分享-新盘 (中昂玉棠府-项目概况)

本项目为中昂在中牟开发的第一个项目 (主城区无项目, 环郑区域平原新区中昂朗悦项目及上街区中昂博雅项目在售), 位于中牟**老县城板块**, 配套齐全, 交通便利, 预计11月底正式开盘



位置	中牟县 商都大道与祥云路向东100米路北
开发商	郑州路天实业有限公司
项目规划	4栋高层1栋洋房, 总共744户
占地面积	38.6亩
建筑面积	建面8.48万m ²
容积率	3.3
绿化率	36.9%
物业类型	高层 (33F)、洋房 (5F)
装修	毛坯
物业公司	中昂物业
销售团队	自销+合富 (20人左右)
项目配套	商业: 丹尼斯街市、天泽城、新世纪广场; 医疗: 中牟县中医院、中牟县第二人民医院; 教育: 新圃街小学、中牟县第一初级中学、中牟县第一高级中学
目前阶段	目前0元入会中 (享2%优惠), 11月21日启动2万定存, 11月底首开, 价格未释放



楼市分享-新盘 (中昂玉棠府-品牌介绍)

中昂2017年进驻中原，已开发三个项目，分布于平原新区、上街区及中牟；2020年提出四大产品系，有新天地系、府系、院系、博系。**本案属于府系**，新中式风格设计，主力客群为首次置业刚需客户

中昂集团成立于2004年，历经16年发展，现已成为集投融资、地产开发、基金管理、工程建设、装饰装修、物业服务、酒店管理等业务为一体，具有国家一级开发资质、一级建筑资质的大型多元化集团公司。

中昂集团前身是重庆中昂地产公司。集团现已在主要经济圈完成战略布局，形成**华东、华南、华西、华北、华中及西南**六大区域公司：华东区域公司以上海、江苏、浙江为核心；华南区域公司以广东、广西、海南为核心；华西区域公司以重庆、四川为核心；华北区域公司以北京、天津、河北、山东为核心；华中区域公司以河南、湖北、湖南为核心；西南区域公司以贵州、云南为核心。

五大核心业务板块

地产开发

中昂地产(集团)有限公司(国际一级开发资质)

金融投资

中峪(北京)投资基金管理有限公司

工程建设

北京纽约建设发展有限公司(国家一级建筑资质)

物业服务

中昂物业管理有限公司

装饰工程

北京锦华盛业装饰工程有限公司



住宅产品系

宁波·中昂新天地-新天地系



新天地系-商业

重庆·中昂黔州府-府系



府系-体量适中的产品

镇江·中昂璟院-院系



院系-低密产品

上街·中昂博雅-博系



博系-人文属性/学区房

楼市分享-新盘 (中昂玉棠府-地块指标)

项目位于中牟老县城板块，总占地38.6亩，容积率3.3，地上总建面8.48万m²，亩单价413万元，溢价率3%，地块位置优越，紧邻主干道商都大道，交通便利，周边商业、教育配套成熟



区域	板块	土地编号	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 ²)	溢价率	买受人	房企	出让方式	成交时间	备注
中牟	中牟老城板块	牟政出[2018]161号	中牟县城清溪街以东、商都大道以北	38.6	住宅	3.3	413	1875	3%	郑州路天实业有限公司	中昂	招拍挂	2019/1/21	——

楼市分享-新盘 (中昂玉棠府-周边配套)

项目紧邻商都大道，与市区连接紧密，南侧有地铁20号线（规划中），距丈八沟公园站仅一路之隔，交通便利；临近丹尼斯街市、新世纪广场，商业配套齐全；项目2公里范围内教育资源丰富，距离新圃街小学仅500米



配套		状态	直线距离 (KM)	
交通	1	地铁20号线丈八沟公园站	规划中	0.1
	2	中兴路	已通车	1.3
	3	商都大道	已通车	0.1
	4	广惠街	已通车	1.8
医疗	1	中牟县中医院	已运营	1.6
	2	中牟县第二人民医院	已运营	2.9
商业	1	天泽城	已运营	2.8
	2	丹尼斯街市	已运营	0.6
	3	新世纪广场	已运营	1.6
教育	1	新圃街小学 (划片)	已招生	0.5
	2	中牟县第一初级中学	已招生	1.1
	3	中牟县第一高级中学	已招生	2.1
生态	1	丈八沟公园	已运营	0.3

楼市分享-新盘 (中昂玉棠府-户型配比)

项目规划4栋33F高层，1栋5F洋房，总计744户，高层3T6及2T4设计，洋房1T2设计。高层面积段涵盖100/110/121m²，均为三房，100和110m²占比62%，整体定位为刚需



- 100m²三室一卫
- 110m²三室两卫
- 121m²三室两卫
- 125m²三室两卫

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积	房型	套数	占比
高层	1#	1D	3T6	33F	121+100+110+110+100+121	100	三室两厅一卫	66	9%
						110	三室两厅两卫	66	9%
						121	三室两厅两卫	66	9%
	2#	1D	3T6	33F	121+100+110+110+100+121	100	三室两厅一卫	66	9%
						110	三室两厅两卫	66	9%
						121	三室两厅两卫	66	9%
	3#	1D	3T6	33F	121+100+110+110+100+121	100	三室两厅一卫	66	9%
						110	三室两厅两卫	66	9%
						121	三室两厅两卫	66	9%
	3A#	1D	2T4	33F	121+110+110+121	110	三室两厅两卫	65	9%
						121	三室两厅两卫	65	9%
	洋房	5#	2D	1T2	5F	125+125+125+125	125	三室两厅两卫	20
合计								744	100%

楼市分享-新盘 (中昂玉棠府-平层图)

高层1-3#为1D3T6设计，3A#1D2T4设计，连廊式设计，改善中间户通风采光情况，整体得房率为75%

1/2/3#平层图



121m²三室两厅两卫

100m²三室两厅一卫

110m²三室两厅两卫

110m²三室两厅两卫

100m²三室两厅一卫

121m²三室两厅两卫

楼市分享-新盘 (中昂玉棠府-户型分析)

户型整体设计较为方正，三开间朝南，均为动静分区，但走廊稍有面积浪费；户型均为南向贯通式阳台设计，采光充足，赠送面积大

三室两厅一卫 100m²



三室两厅两卫 110m²



三室两厅两卫 121m²



户型编号	面积：m ²	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台功能
1	100	中	三室一卫	半通透	25%	3T6	3	3.4*3.3	3.1*3.9	2.8*3.3	2.5*3.5	9.3	9.9	是	1	晾晒衣物、休闲
2	110	中	三室两卫	半通透	25%	3T6/2T4	3	3.6*3.0	3.15*8.0 5	3.1*3.0	2.85*2.8 5	9.85	10.25	是	1	晾晒衣物、休闲
3	121	边	三室两卫	通透	25%	3T6/2T4	3	3.6*3.2	3.6*8.3	2.95*3.2	2.9*2.6	10.15	11	是	1	晾晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (中昂玉棠府-样板间展示)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目租用临街底商作为售楼部(不再建设新售楼处), 展示效果差, 宣传力度不足; 内部仅展示110m²三房样板间, 整体空间布局合理, 符合首置刚需客户需求

客厅



主卧



书房



次卧



售楼部



楼市分享-新盘 (中昂玉棠府-景观设计)

项目整体为围合式布局，采用新中式建设风格，整体景观为递进式园林设计，规划有对称门楼、风雨长廊、雕塑景墙、大草坪及童趣乐园。建筑基座外墙采用石材、上段采用真石漆，简约大方

外立面



景观



楼市分享-新盘 (中昂玉棠府-区域竞品)

19年底，多家房企扎堆进驻该区域，竞争激烈，且近期市场下行，客户观望情绪加重，区域内新项目开盘去化惨淡，平销月均流速30套左右，去化速度较慢，目前高层8000-8800元/m²，洋房9200-11000元/m²



项目名称	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	首开时间	容积率	产品类型	产品面积段	装修情况	住宅体量 (万m ²)	已售体量 (万m ²)	20年1-10月月均流速 (套)	目前售价 (元/m ²)
中昂玉棠府	1875	0%	预计11月底	3.3	高层洋房	100-125	毛坯	8.3	0	0	未释放
康桥香溪里	2725	0%	2019.6.15	2.5	高层洋房	90-144	毛坯	22.6	10.9	38	高层8800 洋房10500
路劲九郡	—	—	2017.11.25	2.5	高层洋房	89-143	毛坯	80	18.7	36	高层8700 洋房11000
康桥兰溪	2237	0%	2020.8.29	2.5	小高层	89-166	毛坯	10	3.14	90	高层8200
东原满庭芳	2232	0%	2020.11.7	2.5	高层洋房	89-125	毛坯	21.96	0.5	11.7日开盘	高层8300 洋房9200
合能枫丹宸悦	1940	0%	2020.10.1	2.99	高层	98-118	毛坯	14	0.43	10.1日开盘	8000

该项目位于中牟老县城板块，整体规划有4栋高层+1栋洋房，户型均为三房，整体定位偏刚需；区域内主力竞品项目多为高低配设计，高层及洋房占比合理，本项目仅规划有1栋洋房，竞争力不足；

项目体量较小，在产品设计方面较为单一，仅规划有4种户型，最小面积为100m²三房，相较于同区域内89m²三房总价较高，不具优势；但景观设计方面特色突出，采用递进式设计，规划有对称门楼、风雨长廊、雕塑景墙、大草坪及童趣乐园。

项目租用临街底商作为售楼部，且后期不再新建项目处售楼部，展示效果差，宣传力度不足，市场声音弱；自10月1号开始0元入会，目前蓄客约50组，与首开396套的预推量相差悬殊，后期去化难度较大。

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>