



郑州市场周报【2020年第46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

江西颁布商品房预售资金监管新规，浙江丽水扩大购房补贴范围；
郑州/新乡入选第二批国家产融合作试点城市，中原科技城首个项目开建

2. 市场监控

11月4周在售项目313个，成交3569套，同比+17%，环比+11%；
单盘周均来访同比-23%，环比-1%，单盘周均成交量同比持平，环比+20%

3. 项目动态

本周大郑州4个住宅项目开盘（1个项目首开），共推出450套，去化219套，整体去化率49%

4. 土地市场

本周大郑州供应42宗土地，共计1766亩，成交13宗土地，共计793亩，预计下周竞拍土地10宗，共计584亩

5. 新盘分享

龙湖天境

1、江西颁布商品房预售资金监管新规，商品房预售资金列入监管，全部存入监管专用账户（2020.11.23）



- 11月23日，江西省住房和城乡建设厅发布《关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知》，提出**全省市、县城市经批准预售的商品房建设项目预售资金应列入监管范围**。《通知》明确，**商品房预售资金包括购房人按照合同约定支付的全部房价款**（含定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款、商品住宅全装修款等）。商品房预售资金监管期限，自取得《商品房预售许可证》开始，至预售项目楼栋完成房屋初始登记并达到购房人可单方办理房屋转移登记条件为止。
- 违反规定将由监管部门依据相关规定和监管协议约定暂停该项目的预售许可或商品房网签、备案，并记入房地产开发企业信用档案。**
- 此举意在保持房地产市场平稳健康发展，防范房地产市场风险，保证预售资金优先用于商品房项目工程建设，保障购房人的合法权益。**

2、成都住建局：热点楼盘优先向无房家庭及棚改货币化安置户销售（2020.11.24）



- 11月24日，成都市住建局、司法局联合出台《关于完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的补充通知》，规定**登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的，全部房源**仅向已报名登记的**无房居民家庭及棚改货币化安置住户**销售，其中无房居民家庭房源不低于房源数的70%，剩余房源用于棚改货币化安置住户选购。
- 购房要实行购房资格预审，经预审符合购房条件的，购房登记系统将给予购房者“购房资格预审码”。若购房申请人申请过程中提供虚假信息从而获取“购房资格预审码”的，购房登记系统3年内不受理其及家庭成员购房登记；涉嫌违法犯罪的，将移送有关部门处理。

3、浙江丽水：扩大购房补贴范围，本科生最高获25万元补贴（2020.11.27）



- 近日，丽水市下发《关于加强引进高校毕业生工作的若干意见》（以下简称“《意见》”），将扩大丽水市购房补贴的范围，此前对引进的博士研究生，给予50万元购房补贴，本次补贴范围由博士生扩展到硕士生、本科生。
- 2020年1月1日以后**，高校毕业生与**丽水市级、莲都区、丽水开发区企事业单位签订三年以上劳动合同、聘用合同或自主创业**，并在丽水市区**首次参加社会保险，五年内在丽水市区（莲都区、丽水开发区）购买首套商品住房，且缴纳社会保险费满1年的**，给予一次性购房补贴。国内“双一流”高校及海外名校QS排名前100位高校全日制硕士研究生、本科毕业生补贴标准分别为35万元/人、25万元/人，其他高校全日制硕士研究生、本科毕业生补贴标准分别为25万元/人、10万元/人。

1、河南“十四五”期间拟将构建4个万亿级产业链（2020.11.24）



- 11月24日，河南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议召开，会议总结了“十三五”期间我省取得的成效：“十三五”期间，全省共投入160多亿元，新建改扩建幼儿园5700所、扶持普惠性民办园8620所；2019年，全省全部工业增加值为2.1万亿元左右，规模总量稳居全国第5位、中部第1位等。
- 会议提出我省还要进一步推进产业链现代化，“十四五”期间，要把打造现代化产业链作为推动制造业高质量发展的重要抓手，重点构建现代装备、绿色食品、电子信息、节能环保4个万亿级和汽车及零部件、生物医药等6个5000亿级战略支柱产业链，积极培育5G、新一代人工智能、网络安全等10个千亿级战略新兴产业链。

2、郑州市、新乡市入选第二批国家产融合作试点城市（2020.11.26）



- 11月26日，由工业和信息化部等五部委联合评选的第二批国家产融合作试点城市名单公示结束，河南省的郑州市和新乡市成功入选。此前，洛阳市、许昌市已经入选第一批国家产融合作试点城市。
- 2019年，郑州市全市金融业增加值增长9.2%，增速居省会城市前列，名列2019年中国金融中心指数综合竞争力第12位；2020年上半年，全市工业增加值增长0.3%，高于全国增速2.1个百分点，在全国9个国家中心城市中排名第4位。
- 国家产融合作试点城市旨在进一步增强金融服务实体经济能力，强化金融对产业的支撑作用，营造产业与金融良性互动、互利共赢的生态环境，促进产业提质增效、转型升级。

3、中原科技城国际化人工智能科技园开建（2020.11.27）

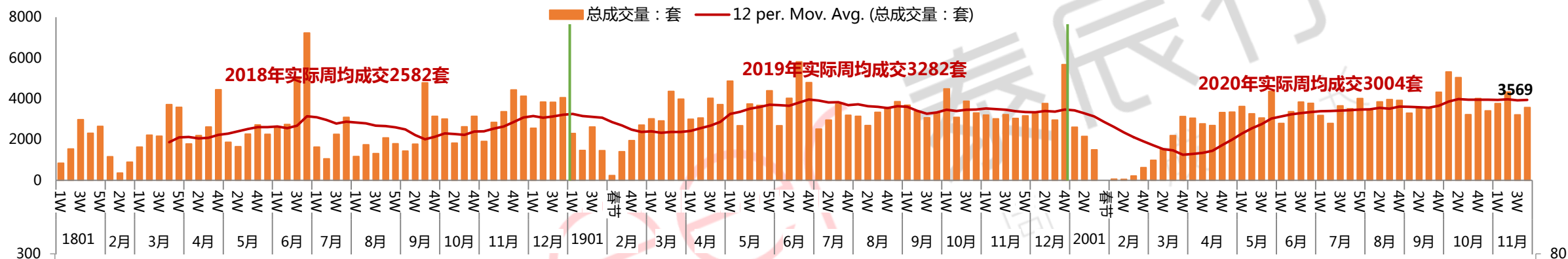


- 11月27日，中原科技城国际化人工智能科技园项目正式开工，这是中原科技城挂牌启动建设后的首个开建项目，标志着省会AI智能产业的研发与制造迈入了新阶段。同时作为中原科技城起步区的重要组成部分，该项目的启动建设对打造区域科技产业样板、驱动区域未来高质量发展起着至关重要的作用。
- 国际化人工智能科技园项目总建筑面积约20万平方米，含高端企业办公及配套服务商业。该项目将通过人工智能与机器人领域的科技创新，吸引各地人工智能和机器人领域的高科技公司入驻，形成人工智能和机器人的产业集群，打造未来智能科技产业园区。

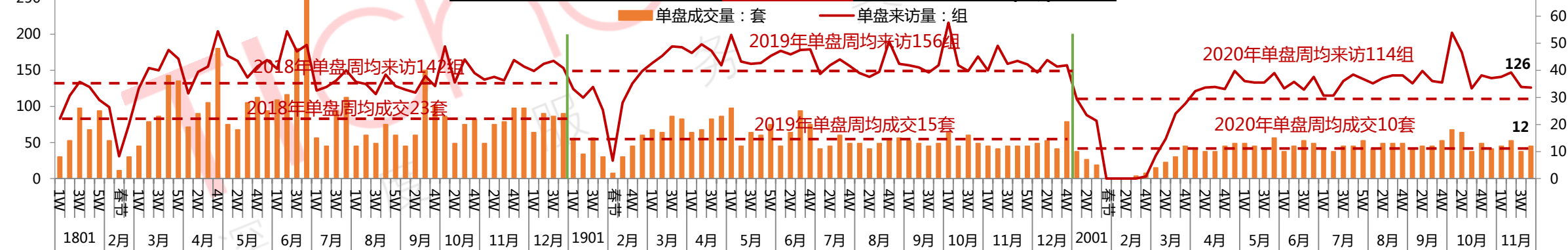
市场监控-大郑州整体数据

11月4周在售项目**313**个，成交**3569**套，同比+17%，环比+11%；
单盘周均来访**同比-23%**，**环比-1%**，单盘周均成交量**同比持平**，**环比+20%**

2018年1月1周-2020年11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11月4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

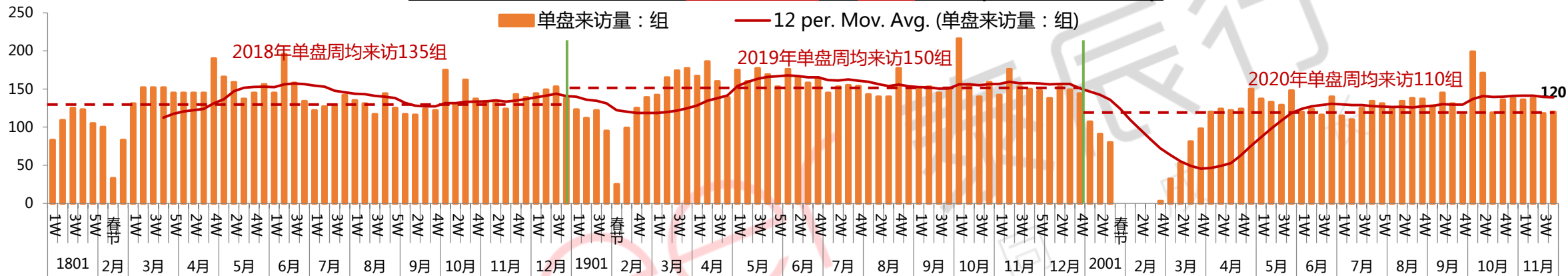


◆ 11月4周大郑州实际监控到住宅项目323个，共计来访40816次，其中单盘平均来访126次；监控到住宅在售项目313个，共计成交3569套，单盘平均成交12套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目9个

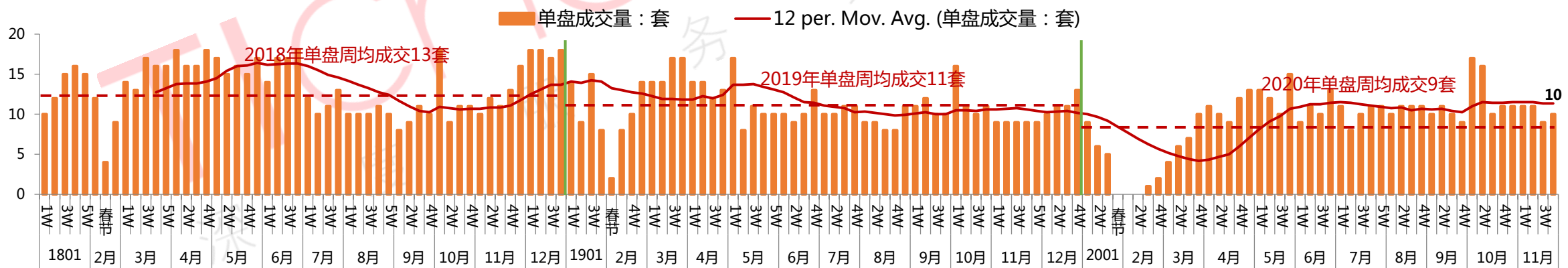
市场监控-大郑州平销数据

11月4周平销项目单盘周均来访量**同比-20%**，**环比+2%**；单盘周均成交量**同比+11%**，**环比+11%**

2018年1月1周-2020年11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11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：11月4周住宅平销套数TOP10共计销售**481**套，环比-2%

住宅销售：11月4周住宅销售套数TOP20共计销售**1076**套，环比+7%

★ 11.23-11.29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	名门橙邦	二七区	66	高层	14000-14500	0.73
2	康桥未来公元	管城区	63	高层	10800-12300	0.69
3	碧桂园名门时代城	管城区	55	高层	精装12500-13200 (特价11000-11700)	0.61
4	中海湖滨世家	惠济区	48	高层	13500	0.53
5	山顶御景园 (二期裕祥园)	航空港区	48	高层、洋房	一期高层9200 洋房平层10300; 二期小高层8800-9200 (工抵房价格8500)	0.53
6	富田城九鼎华府	管城区	43	高层	12900	0.47
7	金沙湖高尔夫观邸	经开区	43	高层	14800	0.47
8	正弘中央公园	航空港区	42	高层、洋房	高层10300; 洋房13200 (清盘特价8500-9200)	0.46
9	金科中原	中原区	37	高层	12500	0.41
10	富田城九鼎公馆	管城区	36	高层	15500-16000	0.40

★ 11.23-11.29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	龙湖天境	160	11	管城区	富田城九鼎华府	43
2	管城区	融创城	83	12	经开区	金沙湖高尔夫观邸	43
3	二七区	名门橙邦	66	13	航空港区	正弘中央公园	42
4	管城区	康桥未来公元	63	14	郑东新区	中海云鼎湖居	40
5	新郑	万科星图	62	15	中原区	金科中原	37
6	管城区	正商生态城	61	16	管城区	富田城九鼎公馆	36
7	管城区	碧桂园名门时代城	55	17	高新区	朗悦公园府	35
8	惠济区	绿都青云叙	49	18	高新区	东原阅城	35
9	惠济区	中海湖滨世家	48	19	高新区	碧桂园西湖	35
10	航空港区	山顶御景园(二期裕祥园)	48	20	经开区	海马青风公园	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+近郊）

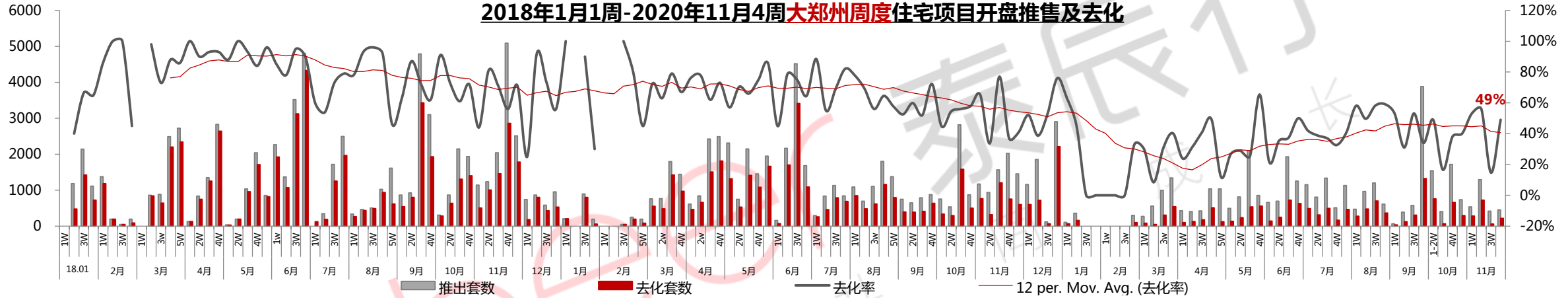
本周市区和近郊共**14**个项目新增预售，其中住宅**3717**套，面积**44.56万m²**，待售**1911**套，待售面积**22.03万m²**

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)
高新区	(2020)郑房预字第GX2020082号	金辉优步花园	金辉优步花园	2020/11/26	成套住宅	13#	1.44	1.44	162	0.00	0	待售：预计12月初
二七区	【2020】郑房预售字(5240)号	金地正华漾时代园	金地正华漾时代	2020/11/25	成套住宅	1/2/4#	1.49	1.49	146	0.00	0	待售：预计12月
金水区	【2020】郑房预售字(5235)号	宏光协和城邦A区(二期)	鑫苑金水观城	2020/11/23	商业服务/成套住宅	8#	0.25	0.19	28	0.06	7	待售
金水区	【2020】郑房预售字(5237)号	鸿园银杏苑二期	鸿园	2020/11/25	成套住宅	3/3a/7/8/11/12/16#	2.51	2.51	118	0.00	0	待售
管城区	【2020】郑房预售字(5233)号	中博城和锦二号苑	中博城珑誉园	2020/11/23	商业服务	5#	2.22	0.00	0	2.22	476	待售
管城区	【2020】郑房预售字(5236)号	时代城鸿园	碧桂园名门时代城	2020/11/25	成套住宅	2/3/6#	4.10	4.10	420	0.00	0	待售
管城区	【2020】郑房预售字(5238)号	绿地花语城风华苑	绿地花语城	2020/11/25	成套住宅	1/4/7/11#	4.26	4.26	384	0.00	0	待售
管城区	【2020】郑房预售字(5239)号	绿地花语城风华苑	绿地花语城	2020/11/25	成套住宅	2/3/5/8/9/10#	6.99	6.99	617	0.00	0	
						6#	1.25	1.25	108	0.00	0	
管城区	【2020】郑房预售字(5242)号	正商生态城五号院(C2-03-01)	正商生态城	2020/11/25	成套住宅	3#	0.44	1.04	36	0.00	0	待售
						6/10#	1.04	1.48	80	0.00	0	已售：首层均价18500-19000，标准层均价12000-13000，顶层11000-12000(毛坯)
惠济区	【2020】郑房预售字(5234)号	绿都青云赋云霞苑	绿都青云叙	2020/11/23	成套住宅	9/10#	3.12	3.12	304	0.00	0	已售：13700(精装)
惠济区	【2020】郑房预售字(5243)号	碧源月湖瑞园(一期)	碧源月湖	2020/11/26	成套住宅	1/2/3/7/8/9#	1.94	1.94	114	0.00	0	已售：售罄11000(毛坯)
高新区	GX2020081	天璞苑	龙湖天境	2020/11/24	成套住宅	7/8/9/10/14/15#	4.28	4.28	368	0.00	0	已售
金水区	【2020】郑房预售字(4832)号	金豪花园(二期)	中州府	2020/11/25	成套住宅/商业服务/非住宅居住建筑	2#	5.29	5.19	406	0.10	6	已售：16800(毛坯)
金水区	【2020】郑房预售字(5067)号	金豪花园(二期)	中州府	2020/11/25	成套住宅/非住宅居住建筑	4#	4.15	4.15	340	0.00	0	
金水区	【2020】郑房预售字(5241)号	中州坊一号院	融创中永中原大观	2020/11/25	成套住宅/非住宅居住建筑/商业服务	21#	0.50	0.42	32	0.07	9	已售：12000-13000(毛坯)
港区	G0463	蔚来云城梧桐园项目(空港宸院)	融创空港宸院	2020/11/26	成套住宅	12#	0.71	0.71	54	0.00	0	已售：9800-10500(毛坯)
合计							45.98	44.56	3717	2.45	498	

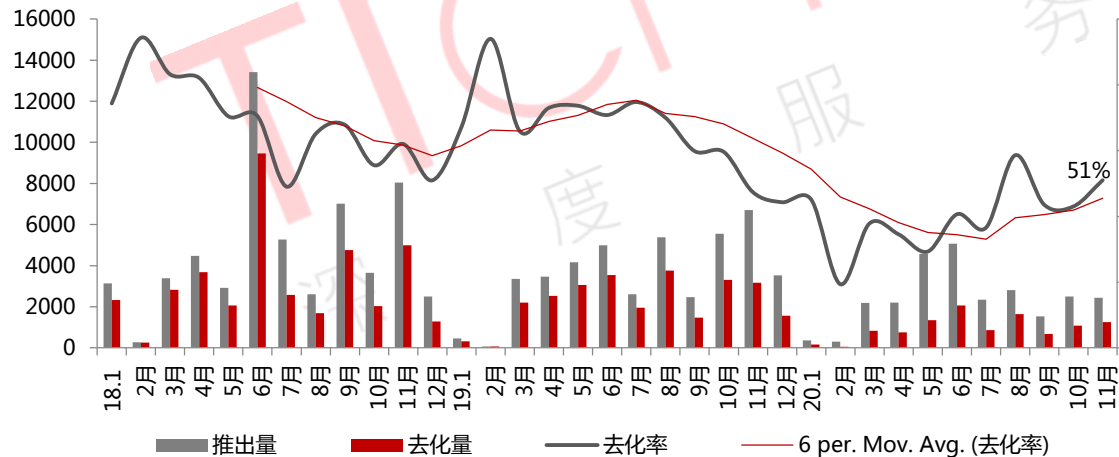
开盘数据走势

本周大郑州开盘项目集中在市区四环沿线，推货量、去化率较上周有所上升，共计推出450套，去化率49%

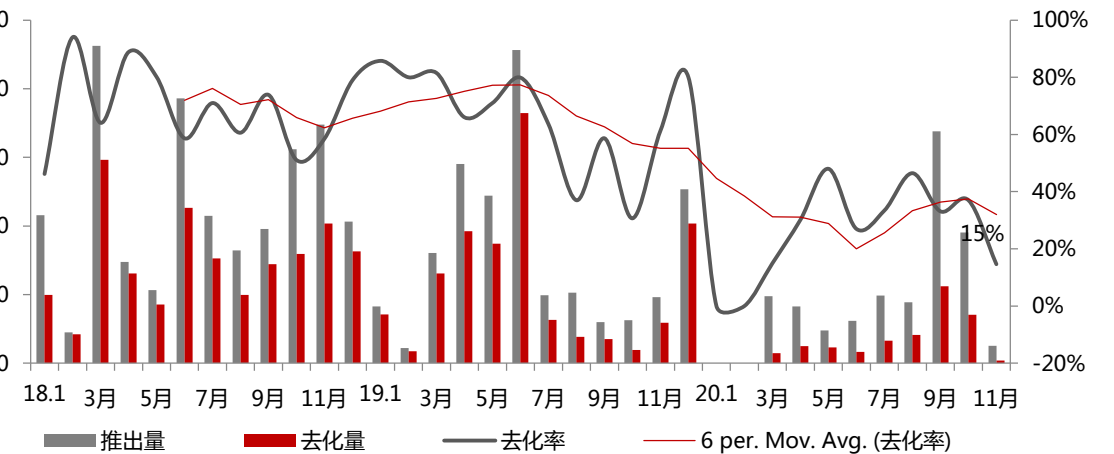
2018年1月1周-2020年11月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年11月市区住宅项目开盘推售及去化

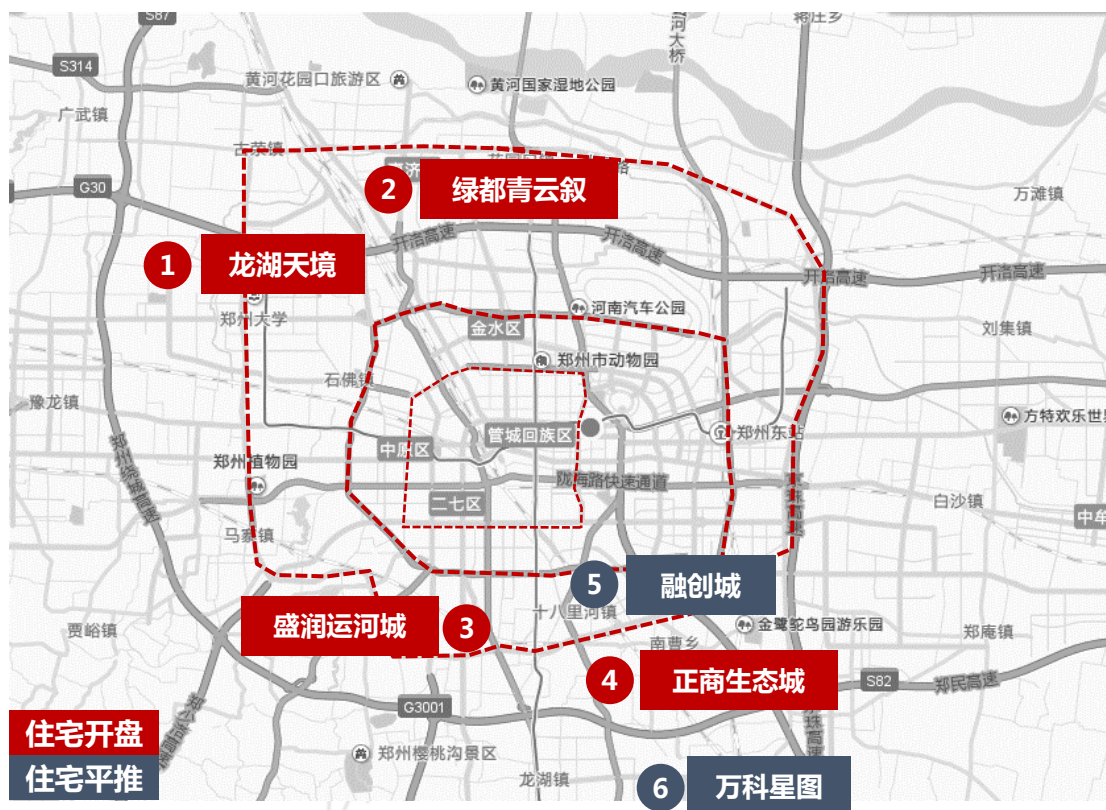


2018年1月-2020年11月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

【开盘】本周大郑州4个住宅项目开盘（1个首开），共推出450套，去化219套，整体去化率49%；
【平推】融创城、万科星图项目平推，共推出794套，去化204套，去化率26%



住宅项目推售情况							
序号	活动类型	项目名称	推售物业	成交均价 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
1	开盘 (首开)	龙湖天境	高层、洋房	毛坯高层10000-11000 毛坯洋房标准层13500-14000	248	130	52%
2	开盘	绿都青云叙	高层	精装高层13400-13700	108	40	37%
3	开盘	盛润运河城	洋房	毛坯洋房整体均价22000	14	12	86%
4	开盘	正商生态城	洋房	毛坯洋房标准层12000-12750	80	37	46%
开盘合计					450	219	49%
5	平推	融创城	高层、洋房	精装高层13500-14500 ; 精装洋房标准层18500	188	20	11%
6	平推	万科星图	高层	精装高层8600-9200	606	184	30%
平推合计					794	204	26%

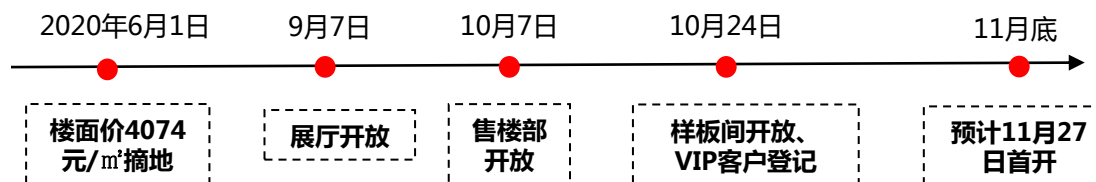
典型项目 (龙湖天境-项目概况)

龙湖全国第五个天境项目，地处高新区双湖科技城，整体设计高层/洋房/公寓，主打洋房产品，定位刚改+改善



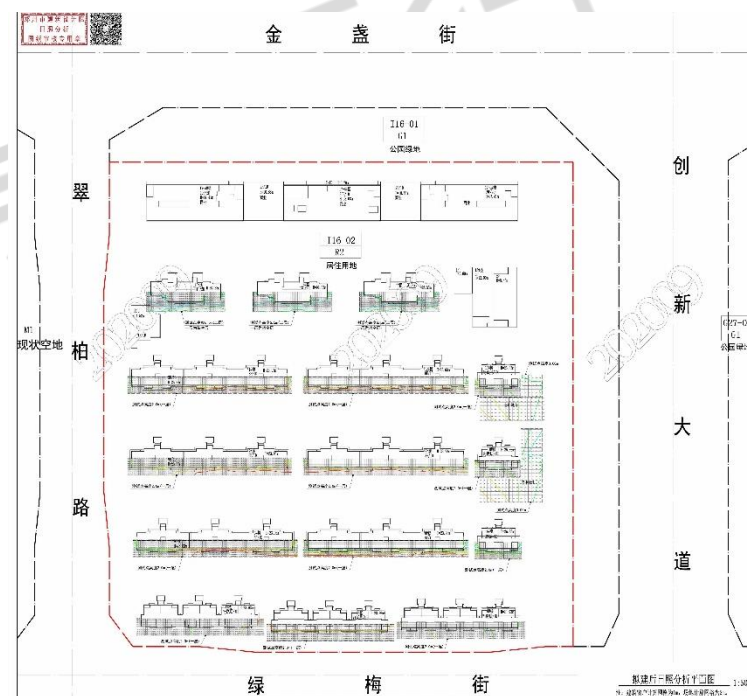
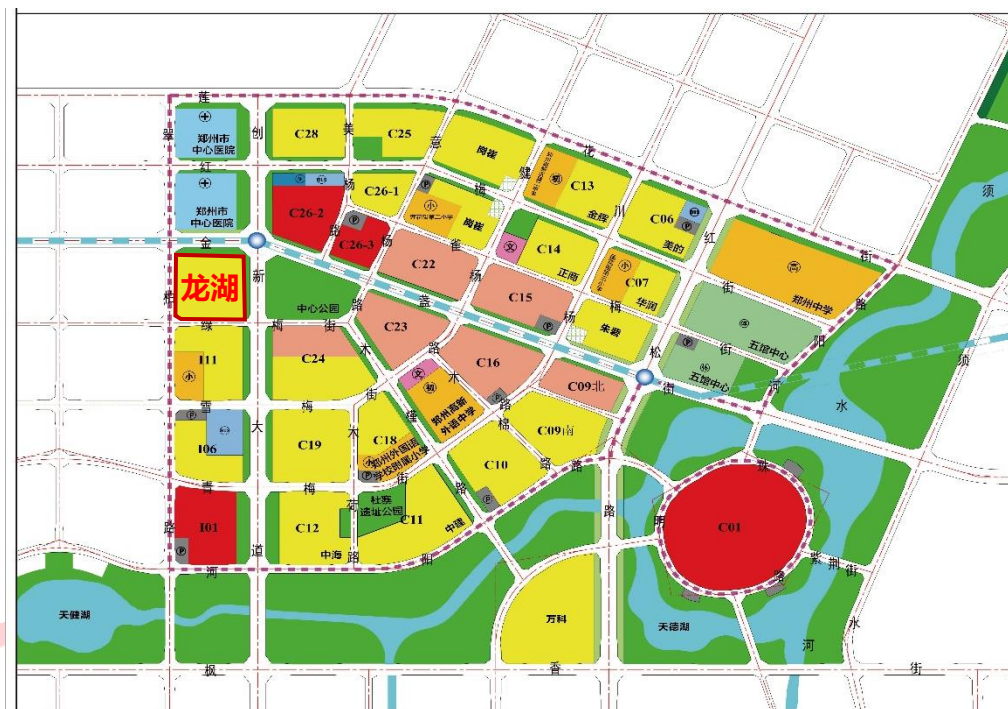
位置	高新区 创新大道西、金盖街南
开发商	郑州龙茂置业有限公司
占地面积	102亩
容积率	整体2.49 (住宅部分1.8)
建筑面积	总建面22.57万m ² (地上计容建面17.04万m ² , 其中住宅9.98万m ² , 商业6.85万m ² , 其他0.21万m ²)
绿化率	35%
物业类型	洋房、高层、公寓
装修	毛坯
物业公司	龙湖物业
车位	1535个 (其中地上153个、地下1382个)
营售团队	自销
项目规划	规划3栋31层高层住宅、3栋19层公寓、12栋7-9层洋房及1栋配套用房
目前阶段	10月7日龙湖天境售楼部开放，以到访即可领取价值200元的扫地机器人及抽取奖品吸引大量客户，当天到访约800组。10月底启动认筹，11月27日首开高层14#，洋房7/8/9/10#，高层10000-11000元/m ² ；洋房标准层均价13500-14000元/m ² ，首层23000-24000元/m ² ，顶层18500元/m ² (均为毛坯交付)

项目节点



典型项目 (龙湖天境-地块指标)

项目占地102亩，容积率2.5，地上总建面17.08万m²；该地块于2020年6月1日由龙湖以楼面价4074元/m²底价摘得；
地块要求兼容商业类建筑比例不应大于50%且不小于40%，单套住房建筑面积禁止超过144m²



区域	板块	土地编号	土地位置	面积 (亩)	土地用途	计容建面	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
高新区	高新新城板块	郑政高出[2020]7号(网)	创新大道西南、金盖街南	102	住宅兼商业	17.08	2.5	679	4074	0%	济南泰瑞房地产开发有限公司	龙湖	招拍挂	2020/6/1	该地块兼容商业类建筑比例不应大于50%且不小于40%。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144m ²

典型项目 (龙湖天境-周边配套)

项目位于双湖科技城创新大道西、金盖街南，紧邻地铁9号线二期创新大道站（暂未获批）及郑州中心医院（在建），周边配套商业和教育配套丰富，目前景观资源逐步兑现，其余商业和教育配套落地需要时间



		配套	状态	直线距离 (KM)
交通	1	地铁9号线	规划中	0.1
	2	地铁8号线	建设中	2.3
	3	科学大道	已通车	2.2
医疗	1	郑州中心医院	建设中	0.2
商业	1	沿金盖街规划243万m ² 商业	规划中	1.0
	2	湖心100万m ² 高端商务商业中心	规划中	2.0
教育	1	规划小学	规划中	0.5
	2	郑州外国语学校附属小学	规划中	0.9
	3	郑州高新外语中学	规划中	0.9
	4	郑州中学高中部	已开学	2.0
景观	1	中心公园	建设中	0.1
	2	须水河	已建成	1.8
	3	天健湖	已建成	1.5
	4	天德湖	已建成	1.8

商业用地

商务用地

住宅用地

体育设施

教育用地

典型项目（龙湖天境-内部景观规划）

- 建筑风格采用现代轻奢，主体使用黑白灰涂料，阳台使用玻璃栏板，立面现代时尚
- 整体景观设计方案：三重归家礼序+双轴+六园+八景+三大定制主题空间（深海奇缘海底乐园+全龄架空层泛会所+650米有氧环形跑道），营造适合全龄的园林生活



◆ 全龄架空层泛会所总建面约750m²，设立在14#、15#、16#楼首层

可针对青年人打造轻氧健身房；针对老人设置会客区——“生活馆”；针对儿童室内专场设置四点半课堂、儿童涂鸦区、益智玩具、儿童泡泡球池、儿童迷宫&小跑道（轮滑）、龙小湖滑滑梯等。

◆ 海底乐园总占地约2700m²，以海底世界探险为主

蛟龙秘密基地——海豚湾——海底列车——海底运动场——深海静谷——珊瑚岛六大主题，0-12岁孩子的游玩乐园

◆ 650米有氧环形跑道

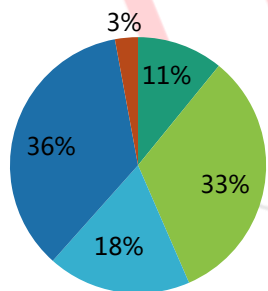
跑道串联起跑热身区、健康加油站和全龄活动空间，设置了洗手区、储物柜、健身器材、休闲坐凳、热身提示牌、儿童活动区和成人看护区等设施。

典型项目 (龙湖天境-户型配比)

住宅规划12栋洋房+3栋高层，高层占比43%，洋房占比57%；高层产品涵盖99/115m²三房，99m²三房占比75%，洋房产品涵盖116/143m²三/四房，143m²四房占比63%，整体定位刚改+改善



户型配比



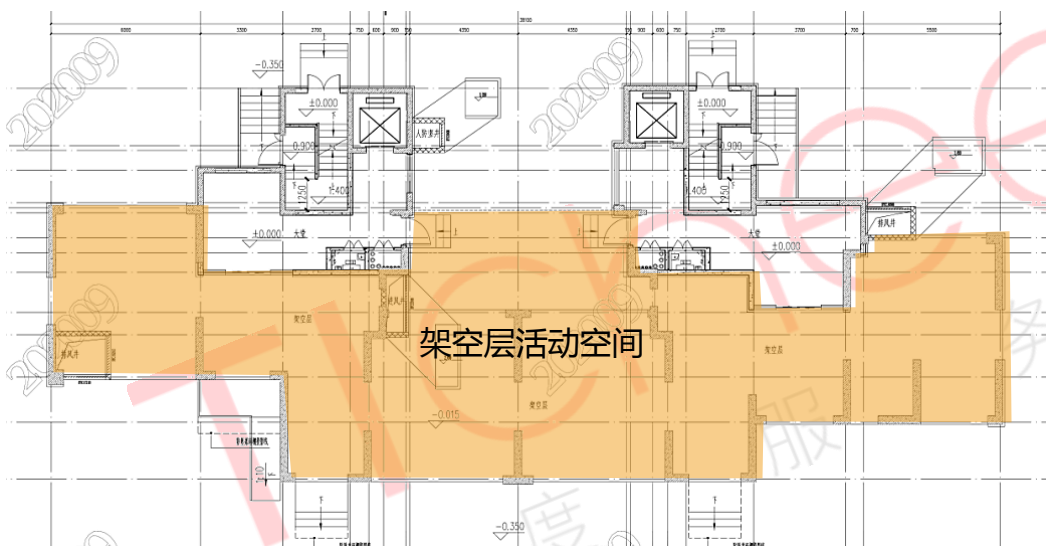
- 高层99m²三室两厅一卫
- 高层115m²三室两厅两卫
- 洋房116m²三室两厅两卫
- 洋房143m²四室两厅两卫
- 洋房顶复142m²

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	14#	1D	2T4	31F (首层架空)	99+99+99+115	99	三室两厅两卫	90	11%
						115	三室两厅两卫	30	4%
	15#	1D	2T4	31F (首层架空)	99+99+99+115	99	三室两厅两卫	90	11%
						115	三室两厅两卫	30	4%
	16#	1D	2T4	31F (首层架空)	99+99+99+115	99	三室两厅两卫	90	11%
						115	三室两厅两卫	30	4%
洋房	1/2/3#	3D	1T2	8/9F	143+143+143+143+143+143	143	四室两厅两卫	150	18%
	4/5/6#	3D	1T2	7+1F	116+116+116+116+116+116	116	三室两厅两卫	108	13%
						142	顶复	18	2%
	7/10/11#	1D	1T2	8+1F	116+116	116	三室两厅两卫	42	5%
						142	顶复	6	1%
8/9/12#	3D	1T2	8F	143+143+143+143+143+143	143	四室两厅两卫	144	17%	
合计	—							828	100%

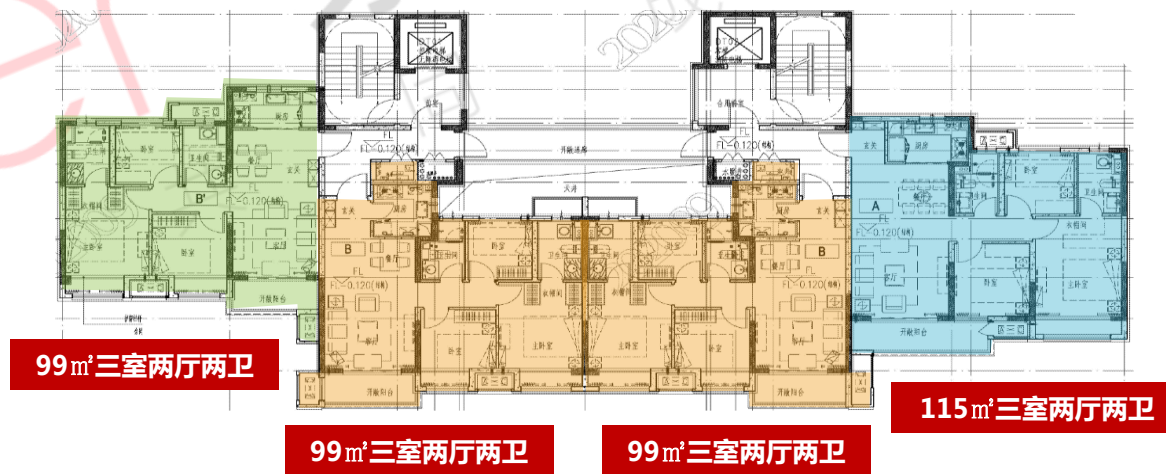
典型项目 (龙湖天境-高层平层图)

3栋高层首层均为架空层，总建面约750m²，后期设为老年、少儿娱乐中心，高层梯户比为2T4，整体得房率为72%

高层14/15/16#首层架空层



高层14/15/16#标准层平层图



典型项目 (龙湖天境-洋房平层图)

洋房为1T2设计，116m²三房得房率为82%，143m²四房得房率达86%

洋房4/5/6#平层图



116m²三室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

洋房7/10/11#平层图



116m²三室两厅两卫

116m²三室两厅两卫

洋房1/2/3/8/9/12#平层图



143m²四室两厅两卫

143m²四室两厅两卫

143m²四室两厅两卫

143m²四室两厅两卫

143m²四室两厅两卫

143m²四室两厅两卫

典型项目 (龙湖天境-高层户型分析)

高层规划3种户型，格局方正，均为三开间朝南，两卫设计；主卧均配置独卫并设置衣帽间空间，保证居住私密性和舒适性，整体户型设计较优，但115m²南向次卧采光面较小，房间采光有一定影响。

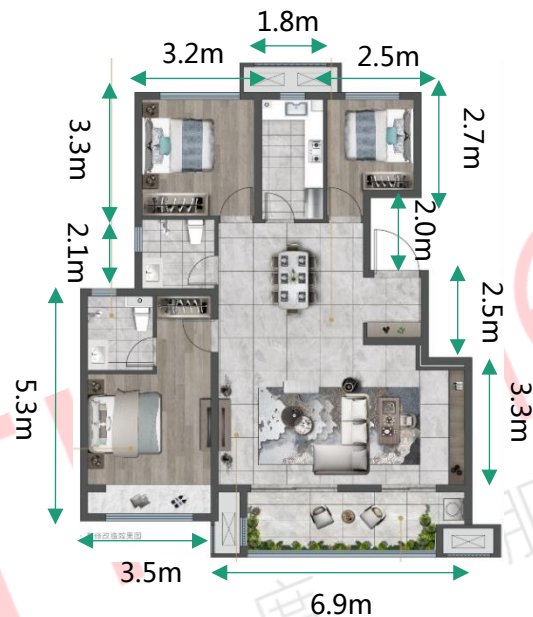


户型编号	面积：m ²	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台功能
A	99	边	三室两卫	通透	28%	2T4	3	3.3*3.4	4.4*2.8	2.6*3.9	2.5*2.8	9.2	8.7	否	1	洗晒衣物、休闲
B	99	中	三室两卫	通透	28%	2T4	3	3.5*3.8	3.2*4.3	2.8*4.3	2.8*3.0	9.2	8.7	否	1	洗晒衣物、休闲
C	115	边	三室两卫	通透	28%	2T4	3	3.7*3.5	3.3*4.6	3.5*2.4	3.1*3	9.9	10.2	否	1	洗晒衣物、休闲

典型项目 (龙湖天境-洋房户型分析)

116m²洋房户型近7米南向阳台，采光充足；入户设置玄关，保证空间私密性，整体舒适度较高；
顶楼复式跃层设计，赠送3个露台合计约72m²

116m²标准层三室两厅两卫



142m²顶层复式跃层

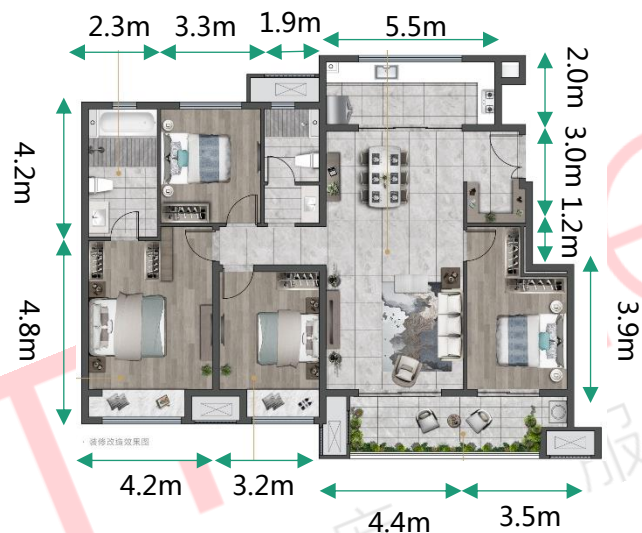


户型编号	面积：m ²	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台功能
1	116	边/中	三室两厅两卫	通透	18%	1T2	2	6.9*3.3	3.5*5.3	3.3*3.2	2.7*2.5	—	10.4	12	是	2	洗晒衣物、休闲

典型项目 (龙湖天境-洋房户型分析)

143m²户型四面宽朝南，采光通风效果较好，主卧套房配置独卫、舒适度高。一楼带底层叠院，南向14米的宽庭院，花园面积40-50m²，地下室挑高5.6米

标准层143m²四室两厅两卫



首层143m²送花园、地下室



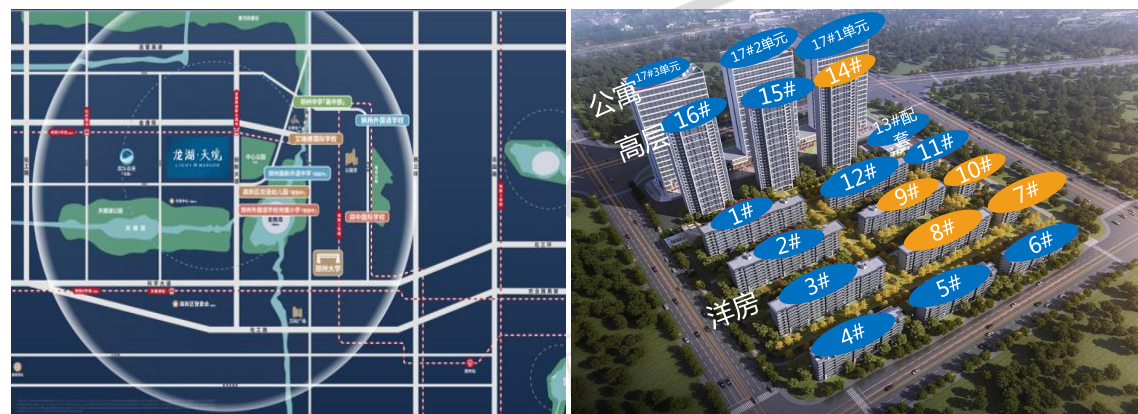
户型编号	面积：m ²	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台功能
1	143	边/中	四室两厅两卫	通透	14%	1T2	4	4.4*3.9	4.8*4.2	4*3.2	4.2*3.3	3.9*3.5	—	14	10.9	是	2	晾晒衣物、休闲

项目动态-开盘 (龙湖天境-项目概况)

11月27日首开，针对**高层14#**，**洋房7/8/9/10#**摇号选房，推出**248套**，去化**130套**，去化率**52%**

区域	高新区		3.0板块		高新新城	
项目位置	创新大道西、金盖街南		开发公司		郑州龙茂置业有限公司	
占地	102亩	建面	总22.57万m ² (住宅9.98万m ²)	容积率	整体2.49 (住宅部分1.8)	
营销团队	自销		解筹率		48%	
蓄客及到访	10月24日开始蓄客，前期蓄客约270组，当天到访约180组					
成交价格	高层均价10000-11000元/m ² (毛坯)；洋房标准层均价13500-14000元/m ² ，首层均价23000-24000元/m ² ；顶复均价18500元/m ² (毛坯)					
竞品价格	中海万锦熙岸精装洋房均价15500元/m ² ； 正商湖西学府精装高层均价11500元/m ² ，精装洋房均价13500元/m ²					
营销手段	认筹 ：高层2万，洋房5万 认购 ：高层2万，洋房5万 优惠 ：护照优惠2%+开盘优惠1%+定存优惠1%+认筹优惠1%+按时签约优惠1% 分期 ：无首付分期，可首付延期(首付10%，剩余20%两个月内付清，少一个点优惠) 分销 ：贝壳、58、房友，佣金3.2%/套					
客户来源	郑州主城区刚需客户及部分地缘性改善客户					
预售情况	2020/11/24：GX2020081；7/8/9/10/14/15#共计368套					
备注	洋房首层赠送40-50m ² 花园和110m ² 上下两层地下室(挑高5.6m)，顶层赠送72m ² 露台					

本案近期开盘	推出时间		2020-11-27
	高层	推出楼栋	高层14#
		成交价格(元/m ²)	10000-11000(毛坯)
		成交/供应套数	79/120
	洋房	推出楼栋	洋房7/8/9/10#
		成交价格(元/m ²)	毛坯洋房标准层13500-14000 首层23000-24000，顶复18500
成交/供应套数		51/128	



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

楼盘分析：

项目概况：龙湖天境是郑州的第三个龙湖项目，项目位于高新区创新大道西、金盖街南，总占地102亩，建筑面积22.57万m²(住宅9.98万m²)，规划12栋8F洋房，3栋31F的高层，产品涵盖99-143m²的三房至四房，洋房产品以143m²四房为主，定位刚改；目前周边路网大部分已成型，天健湖、天德湖加持，生态资源丰富，但多数配套仍处规划中，区域发展成熟尚需时间。

开盘点评：

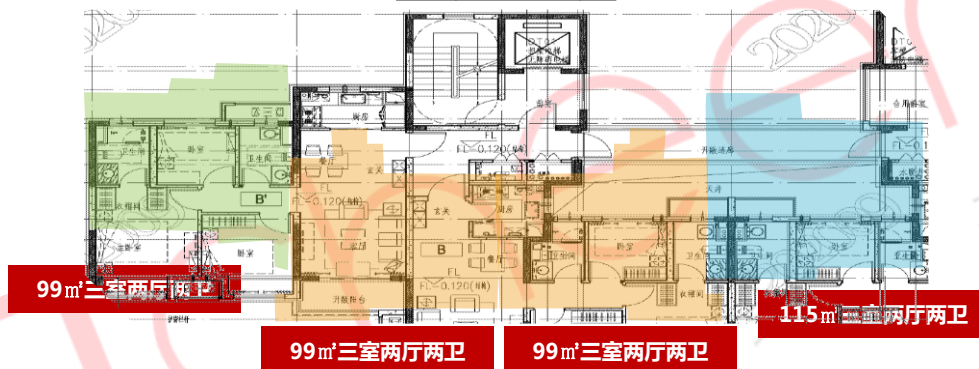
- 本次开盘去化效果较好：
1. 开盘优惠力度大，价格符合客户心理预期，且低于周边竞品；
 2. 龙湖品牌在郑州有一定知名度，本次开盘产品针对刚改+改善客群，客源相对充足。

3. 开盘前call客力度大，营销宣传到位，开盘氛围营造较好。

项目动态-开盘 (龙湖天境-项目概况)

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	14#	2D	2T4	31F (首层架空)	三室两厅两卫	99	中间户10000-11000, 西边户10500-11500, 顶底层最低9800	90	56	62%
						三室两厅两卫	115		30	23	77%
	洋房	7#/10#	1D	1T2	8F	三室两厅两卫	116 (顶复142)	洋房标准层均价13500-14000; 首层均价 23000-24000 (赠送40-50m ² 花园和110m ² 上下 两层地下室, 挑高5.6m); 顶层均价18500 (赠送72m ² 露台)	32	21	66%
		8#/9#	3D	1T2	8F	四室两厅两卫	143		96	30	31%
合计								248	130	52%	

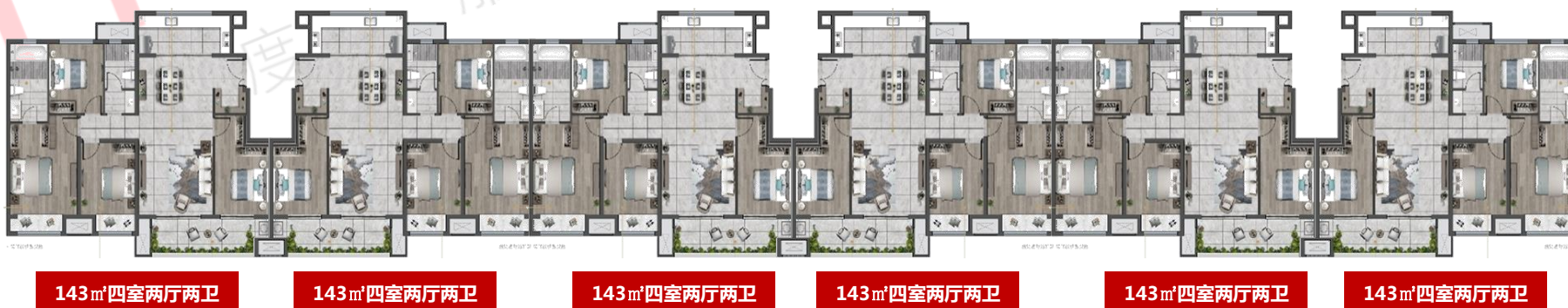
高层14#平层图



洋房7/10#平层图



洋房8/9#平层图



项目动态-开盘 (绿都青云叙-销售概况)

11月24日，针对**高层10#东单元**现场选房，推出**108套**，截至当天去化约**40套**，去化率**37%**

区域	惠济区		3.0板块	惠济板块	
项目位置	天河路科技路西200米		开发公司	河南福瑞源置业有限公司	
占地	总占地550亩， 二期占地52亩	建面	10.38万m ² (二期)	容积率	3.0(二期地块)
营售团队	自销		解筹率	42%	
蓄客及到访	11月12日开始蓄客，截止开盘当天蓄客约96组，到访约145组				
成交价格	精装高层13400-13700元/m ²				
竞品价格	锦艺四季城毛坯高层14100元/m ² ，小高层14300元/m ² ， 融创瀚海大河宸院毛坯高层12600-13500元/m ²				
优惠方式	认筹 ：2万 认购 ：2万 优惠 ：①认筹2万优惠2%+5万元安家大礼包(可直接抵扣房款)；②开盘当天额外优惠4%； ③不分期额外优惠1%；④正常按揭优惠2%；⑤一次性优惠3% 分期 ：首付10%，剩余2年分4次还清 分销 ：贝壳，佣金2.5%				
客户来源	①客户区域多来自惠济区、金水区等②客户购房以婚房、首置刚需为主				
预售证号	取证日期：2020/11/23，预售证号：【2020】郑房预售字(5234)号				
备注	精装标准：1500元/m ²				

	推出时间	2020-8-22	2020-10-25	2020-11-24
高层	推出楼栋	一期5/6/7#		二期高层10#
	成交价格：元/m ²	精装15000元/m ²	—	精装13400-13700元/m ²
	成交/供应套数	179/370		40/108
洋房	推出楼栋		二期洋房3/5#	
	成交价格：元/m ²	—	标准层均价18000元/m ² 1楼均价24000元/m ²	—
	成交/供应套数		17/70	



楼盘分析：项目位于惠济区，临近京广快速路、江山路等城市干道，交通便利；总占地约550亩，共分七期开发。二期地块位于整体项目东北方向，地块占地52亩，容积率3.0，地上总建面10.38万m²，规划5栋高层和4栋洋房，高层主力户型为95m²小三房，洋房为135m²四房，整体定位刚需偏改善。

开盘点评：

本次开盘效果较差

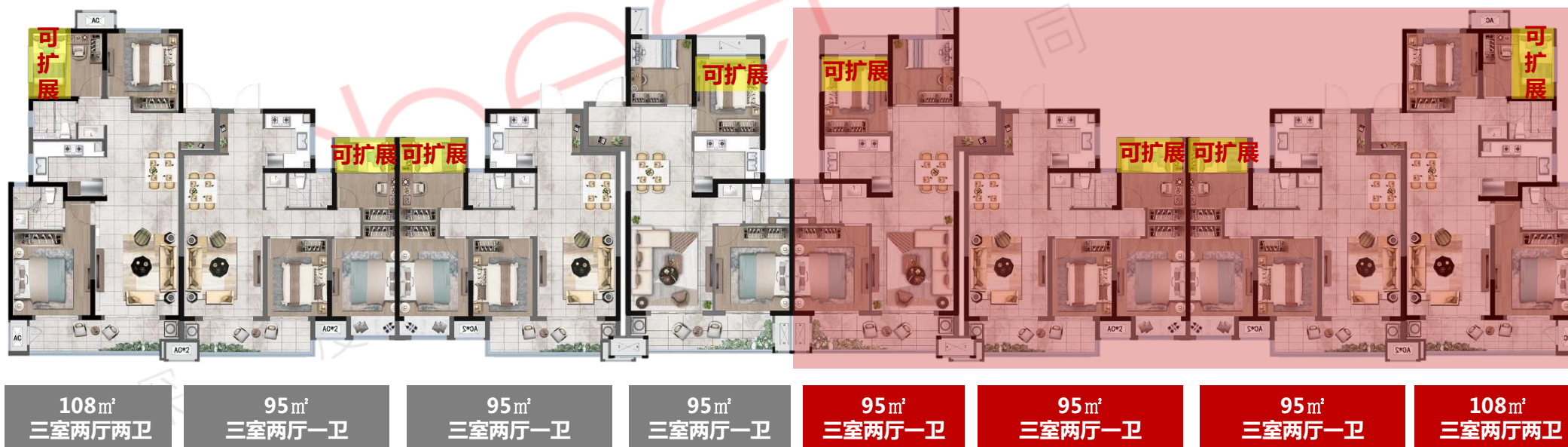
- 1、11月中旬开始蓄客，截至开盘当天蓄客65组左右，蓄客时间短，客户量不足；
- 2、受周边项目降价促销影响，客户观望情绪加重；
- 3、本次推出房源为95/108m²户型，面积差较小，可选择性有限。

项目动态-开盘 (绿都青云叙-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	10#	2D (推出东单元)	2T4	27F	三室两厅一卫	95	13400-13700	81	40	37%
						三室两厅两卫	108		27		
合计									108	40	37%

高层10#平层图

本次推售房源

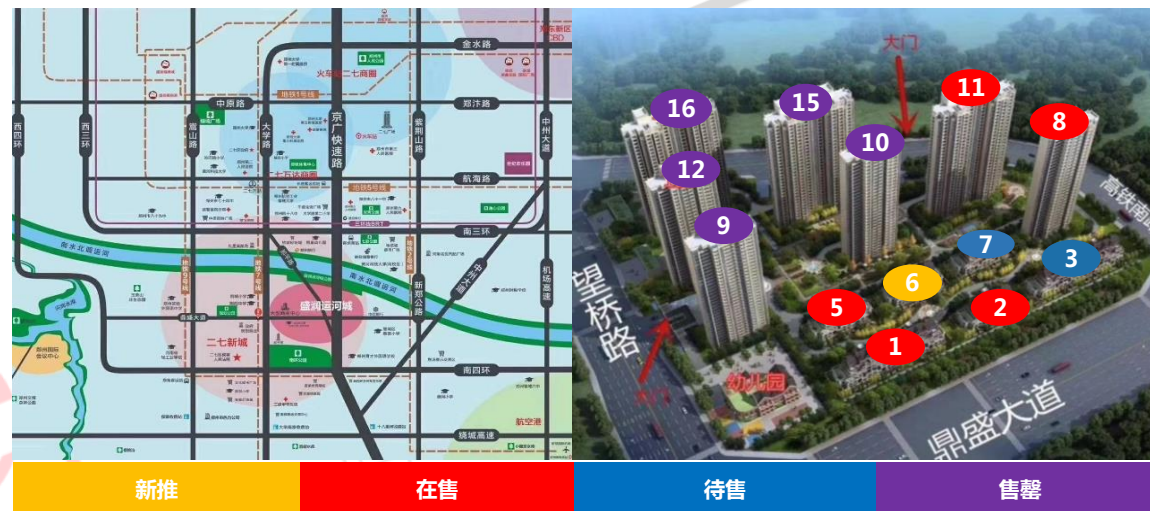


项目动态-开盘 (盛润运河城-销售概况)

11月28日，针对洋房6#进行线下选房，推出14套，截止当天去化12套，去化率86%

区域	二七区		3.0板块	二七新城板块	
项目位置	大学南路与鼎盛大道交汇处东北角		开发公司	河南晟润置业有限公司	
占地	1276亩 (一期73亩)	建面	450万m ² (一期14.5万m ²)	容积率	2.99
营销团队	自销		解筹率	40%	
蓄客及到访	自2020年11月开始蓄客，截止开盘前6#蓄客约30组，到访约15组				
成交价格	1-2层复式(送地下两层)边户成交均价32000中间户成交均价26000(毛坯) 3层成交均价25000(毛坯)，4-5层成交均价18500(毛坯) 6+1层成交均价20000(毛坯)				
竞品价格	郑州华侨城洋房首层27000元/m ² ，标准层均价17300元/m ² (精装)				
营销政策	认筹: 5万元 优惠: ①认筹5万抵10万；②开盘优惠1%；③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】郑房预字第6214号：6#，共计14套				
备注	1-2层复式送地下二层，60-120m ² 花园，三到五层赠送30-60m ² ，六层赠送120m ² ，不同户型有所不同，毛坯送新风，地暖和智能密码锁				

项目近期开盘	推出时间		2018-11-3	2019-8-10	2020-8-29	2020-11-28
	高层/小高	推出楼栋	10#/12#/15#	8#、11#		
成交价格		13400元/m ²	12800元/m ²	—	—	
成交套数/供应套数		119/523	297/396			
洋房	推出楼栋			1#2#5#	6#	
	成交价格	—	—	22000元/m ²	22000元/m ²	
	成交套数/供应套数			49/56	12/14	



楼盘分析：

项目配套设施完善，区位优势明显；紧邻南水北调运河、南环公园及运河城公园，自身规划商业30万方；交通配套（双地铁：距7号线南环公园站500m、15号线规划中），教育配套（内部3所小学、2所中学和多所幼儿园，周边运河城实验小学等），后期服务是绿城物业，客户认可度高。

开盘点评：本次去化效果较好

- 1.运河城洋房数量较少，2019年开始认筹预定，积累部分客户，6#14套房源，共计认筹30组，加之前期宣传力度较大，客户积累较好，关注程度较高；
- 2.退台式洋房在郑州市面较为稀缺，户型设计合理，赠送面积较多，认筹客户忠诚度较高；

项目动态-开盘 (盛润运河城-产品分析)

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	6#	1D	1T2	6+1F (带阁楼)	1-2F: 四室三厅三卫	143	1-2层复式 (送地下两层) 边户成交均价32000中间户成交均价26000 (毛坯) 3层成交均价25000 (毛坯) 4-5层成交均价18500 (毛坯) 6层送阁楼成交均价20000 (毛坯)	6	12	86%
						3F: 三室三厅两卫	143		2		
						4-5F: 三室三厅两卫	143		4		
						6F: 四室三厅三卫	123		2		
合计									14	12	86%

首层复式：143m²四室三厅三卫户型图



六层：123m²四室三厅三卫户型图



项目动态-开盘 (盛润运河城-产品分析)

地下一二层平面图



一层平面图



二层平面图



三层平面图



四-五层平面图



六层平面图



项目动态-开盘 (正商生态城-项目概况)

11月28日, 推出5号院洋房6/10#进行现场选房, 推出80套, 截止当天12点去化37套, 去化率46%

区域	管城区		3.0板块	商都新区板块	
项目位置	郑新快速路与南水北调河交汇处路东		开发公司	河南正商珑水置业有限公司	
占地	5号院58亩	建面	5号院9.6万m ²	容积率	2.49
营售团队	易居+恒辉		解筹率	39%	
蓄客及到访	10月31号开始认筹, 开盘当天排卡115组, 当天到访约80组				
成交价格	洋房首层18500-19000元/m ² (送花园50m ² , 同面积地下室), 标准层均价12000-12750元/m ² , 顶层11000-12000元/m ² (毛坯交付)				
竞品价格	绿地花语城精装洋房均价15000元/m ²				
营销手段	认筹: 5000元 优惠: ①5000入会享2万元优惠; ②一次性优惠7%; ③按揭优惠3%; ④按时签约优惠1%; ⑤开盘当天优惠2% 分期: 首付10%, 剩余首付分3年6次付清(有利息) 分销: 无分销				
客户来源	以地缘性客户为主, 少量主城区刚需外溢客户				
预售情况	2020/11/25: (2020)郑房预字第5242号;10/3/6#等共计156套				
备注	无				

本案近期开盘	推出时间		2020-3-21	2020-11-28
	洋房	推出楼栋	一号院洋房11# 二号院洋房5#	五号院洋房6/10#
		成交价格(元/m ²)	标准层12700元/m ² 首层16500-17000元/m ²	标准层12000-12750元/m ² 顶层11000-12000元/m ² 首层18500-19000元/m ²
		成交/供应套数	20/64	37/80



项目概况:

正商生态城位于商都新区板块, 整体采用中式建筑风格, 产品均为高层+洋房的高低配设置, 规划10所幼儿园、7所小学、4所中学、3所高中。新推产品位于5号院, 总占地58亩, 总建面9.6万m², 自身配有一所幼儿园。项目临近十七里河和南水北调运河, 生态环境较好; 紧邻郑新快速路, 距离小李庄火车站一公里左右, 短期内暂无地铁配套, 在区域较为空白, 商业教育等多项配套处于规划中, 落地期较长。

开盘点评: 项目去化效果一般:

- 1、项目地块位置较好, 距离小李庄火车站较近, 临近十七里河;
- 2、本次价格较之前有所下降, 低于周边市场价格, 有价格优势;
- 3、距离地铁较远, 公共交通不便;
- 4、目前区域配套大都处于规划中, 落地周期较长。

项目动态-开盘 (正商生态城-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	洋房	6#	2D	1T2	8F	四室两厅两卫	143	首层19000 (送花园60m ² , 地下室), 标准层均价12750, 顶层12000	32	9	62%
		10#	3D	1T2	8F	三室两厅两卫	122	首层18500 (送花园50m ² , 地下室), 标准层均价12000, 顶层11000	48	28	52%
合计									80	37	46%

洋房6#平层图



四室两厅两卫143m²

四室两厅两卫143m²

四室两厅两卫143m²

四室两厅两卫143m²

洋房10#平层图



三室两厅两卫122m²

三室两厅两卫122m²

三室两厅两卫122m²

三室两厅两卫122m²

三室两厅两卫122m²

三室两厅两卫122m²

项目动态-平推 (融创城-销售概况)

11月27日针对2#地块高层13#、14#西户、洋房1#房源现场选房，共推出188套，去化20套，去化率11%

区域	管城区		3.0板块	商都新区板块	
项目位置	中州大道紫宸路交汇处南500米		开发公司	河南中珂置业有限公司	
占地	2029亩 (2#地82.01亩)	建面	168万m ² (2#地16.35万m ²)	容积率	2.99
营销团队	自销+泰辰		解筹率	—	
蓄客到访	无蓄客，开盘当天到访39组				
成交价格	高层精装99m ² 均价14500元/m ² ，142m ² 均价13500元/m ² ； 精装洋房标准层18500元/m ² ，一层23000元/m ² ，顶层17500元/m ²				
竞品价格	永威城：毛坯高层15300元/m ² ；富田城九鼎公馆：毛坯高层16000元/m ²				
营销手段	认购： 2万 优惠： 开盘当天定房优惠4%，按时签约优惠2%，按揭优惠2%，活动特惠优惠1% 分期： 首付5%、10%、15%，剩余3年36次付清，首付5%少优惠2万，10%和15%少优惠1万 分销： 贝壳（佣金，3%）				
客户来源	以管城区为主，少量二七及金水区客户				
预售情况	取证日期：2020/11/16；（2020）郑房预字第5226号；760套（融溪园1#2#3#4#6#10#11#13#14#）				
备注	精装标准1500元/m ²				



楼盘分析：

项目概况：项目位于中州大道与紫宸路交会处，为管城区大王庄城改项目，规划千亩大盘，项目内部规划有中学、大型商业综合体及康养机构，紧邻十八里河（距离200m）、西吴河公园（距离100m），生态资源丰富。本次推出2#地融溪园，距十八里河仅30米，总占地82.01亩，规划为4栋洋房+10栋高层，小区住宅布局整体呈L型，整体建筑以现代Artdeco风格为基调。

开盘点评：项目平推无蓄客，且同区域内正商生态城、绿地花语城加推，导致部分客户分流，客户量不足；项目周边配套尚未成熟，距离地铁、公交等公共交通较远，通达方式单一。

本案近期开盘	推出时间		2019-6-29	2019-7-20	2019-8-30	2019-10-30	2019-12-11	2020-6-18	2020-11-27
	高层	推出楼栋	5#、6#	7#、8#	1#、2#	4#、5#、6#、8#	17#地块7/8#；19#地块1#	17#地块3#	2#地块洋房1#、高层13/14#
		成交价格（元/m ² ）	高层毛坯93m ² 13400-13900；142m ² 11800-12800	高层毛坯93m ² 13700-14000；142m ² 11800-12800	高层精装1#95m ² 13500,130m ² 12700；小高层精装2#14000,130m ² 13200	高层精装95m ² 14000；130m ² 13000	高层毛坯均价13000	高层毛坯均价13500	高层精装99m ² 均价14500，142m ² 均价13500；洋房标准层18500，一层23000
成交/供应套数		245/245	244/244	178/196	330/352	110/304	18/124	20/188	

项目动态-平推 (融创城-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	13/14# (14#仅推出西户143m ² 房源)	1D	2T4	32	三室两厅两卫	99	14500	64	11	17%
						四室两厅两卫	142	13500	96	5	5%
	洋房	1#	2D	1T2	7	四室两厅两卫	140 (首层送110m ² 地下室, 花园无赠送)	标准层18500 首层23000 顶层17500	28	4	14%
总计									188	20	11%

高层13/14#平层图



洋房1#平层图



项目动态-平推 (万科星图-项目概况)

11月28日针对高层1/6/8#现场选房，推出606套，去化184套（前期内购约150套，平推当天去化34套），去化率30%

区域	新郑市	3.0板块	南龙湖南板块
项目位置	郑新快速路与双湖大道交叉口往东800米		开发公司 郑州万湖房地产开发有限公司
占地	174亩	建面	35万m ² 容积率 3.0
营售团队	易居、合富、世联		解筹率 ——
蓄客及到访	9月12日开始认筹，10月中旬开始无证内购，本次为取证后平推销售		
成交价格	精装高层8600-9200元/m ²		
竞品价格	正商兰庭华府二期：毛坯高层均价8900元/m ²		
营销手段	认筹： 1千抵1万 认购： 2万 优惠： ①基础优惠5%；②按时签约1%；③前期内购优惠3% 分期： 首付15%，剩下15%首付，分期三年六次或者五年十次（万科旗下贷款平台：鹏金所，有利息） 分销： 五湖、兴佳、房友，佣金2.5%		
客户来源	客户多为项目地缘性个体户、教师等客群，部分南部区域客户如新密曲梁等		
预售情况	2020/11/27: (2020) 新房预字第200192号；1/6/7/8#共计731套		
备注	精装交付（标准1500元/m ² ）		

本案近期开盘	推出时间		2020-11-28
	高层	推出楼栋	高层1#、6#、8#
		成交价格（元/m ² ）	精装8600-9200
		成交/供应套数	184/606



楼盘分析：

项目概况：项目位于新郑市南龙湖，万科收购原东鑫凯旋城烂尾楼项目。地块紧邻双湖大道，郑新快速通道，距离地铁城郊线2公里，南向邻华南城，周边有锦艺城、奥特莱斯，商业资源丰富，周边货车来往频繁会有噪音及扬尘污染。项目首期规划18栋纯高层，89-120m²三室设计，精装交付（标准1500元/m²，配备新风系统、壁纸交付且赠送博世品牌壁挂炉）。项目内部规划有幼儿园及小学，北侧打造约2万方的开放式街区公园；并且小区共做了10个单元的架空层，内部规划为居民活动空间，社区整体内部设计较好。

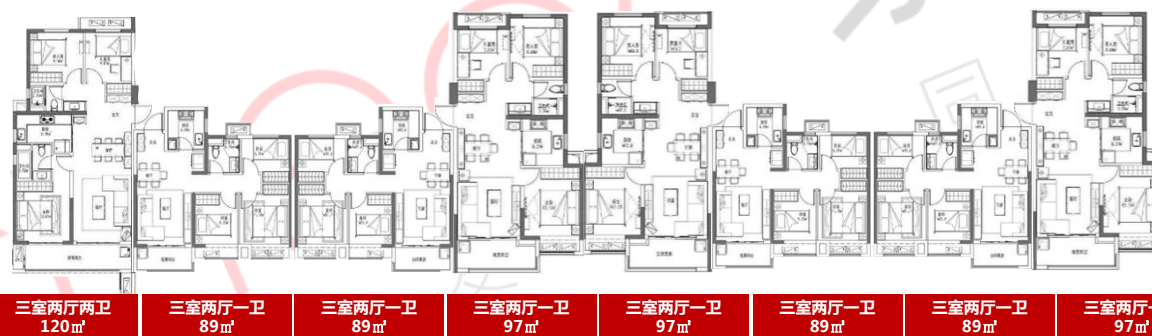
开盘点评：

1. 万科首次进入南龙湖的项目，前期推广欠佳，市场声音不足；
2. 项目周边有钢材交易中心、华南城商业物流园等，大车来往频繁，且周边多为乡镇配套学校，对外展示环境及配套效果较差；
3. 竞品多为高低配毛坯交付，本案为纯高层规划，且为精装交付，价格相对竞品具有优势；
4. 项目10月中旬开始无证内购，本次为拿预售后平推。

项目动态-平推 (万科星图-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	1#	2D	2T4	33F	三室两厅一卫	89	8600	124	55	44%
						三室两厅一卫	97	8700	64	10	16%
						三室两厅两卫	120	8900	64	5	8%
		6#	2D	2T4	34F	三室两厅一卫	97	8800-8900	197	45	23%
						三室两厅两卫	120	9000	66	8	12%
						三室两厅一卫	97	8900-9000	45	35	78%
	8#	1D	2T4	24F	三室两厅一卫	97	9100-9200	46	26	57%	
					三室两厅两卫	120					
	合计									606	184

高层1#平面图

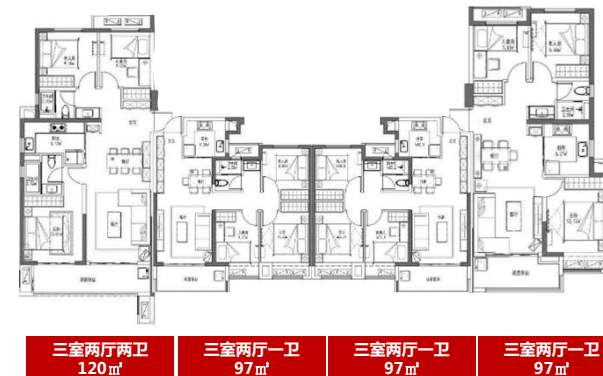


备注：前期内购约150套，平推当天去化34套

高层6#平面图



高层8#平面图



本周大郑州**供应42宗土地**，主要位于近远郊，**共计1766亩**，**成交13宗土地**，市区仅1宗，近远郊12宗，**共计793亩**，**预计下周竞拍土地10宗**，**共计584亩**

大郑州本周整体供销情况



本周供应：环比-41%



本周成交：环比+214%



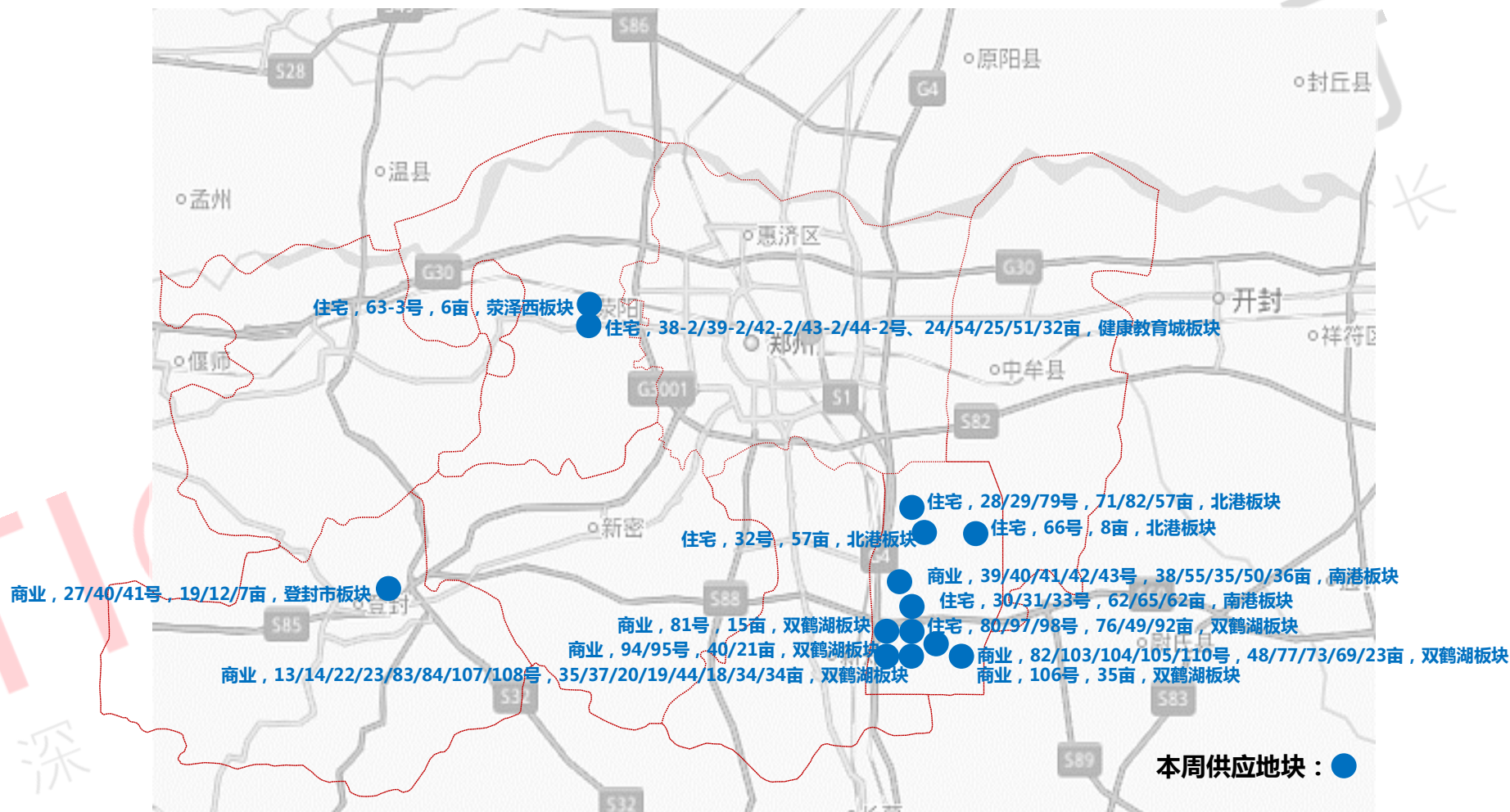
本周地价：环比-62%



本周楼面价：环比-55%

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	0	0	61	1	999	4995	0	0	0	0
近郊	1728	39	588	9	214	1141	8	1	351	7
远郊	38	3	144	3	221	1467	0	0	233	3

本周大郑州土地供应分布图



本周大郑州土地供应信息

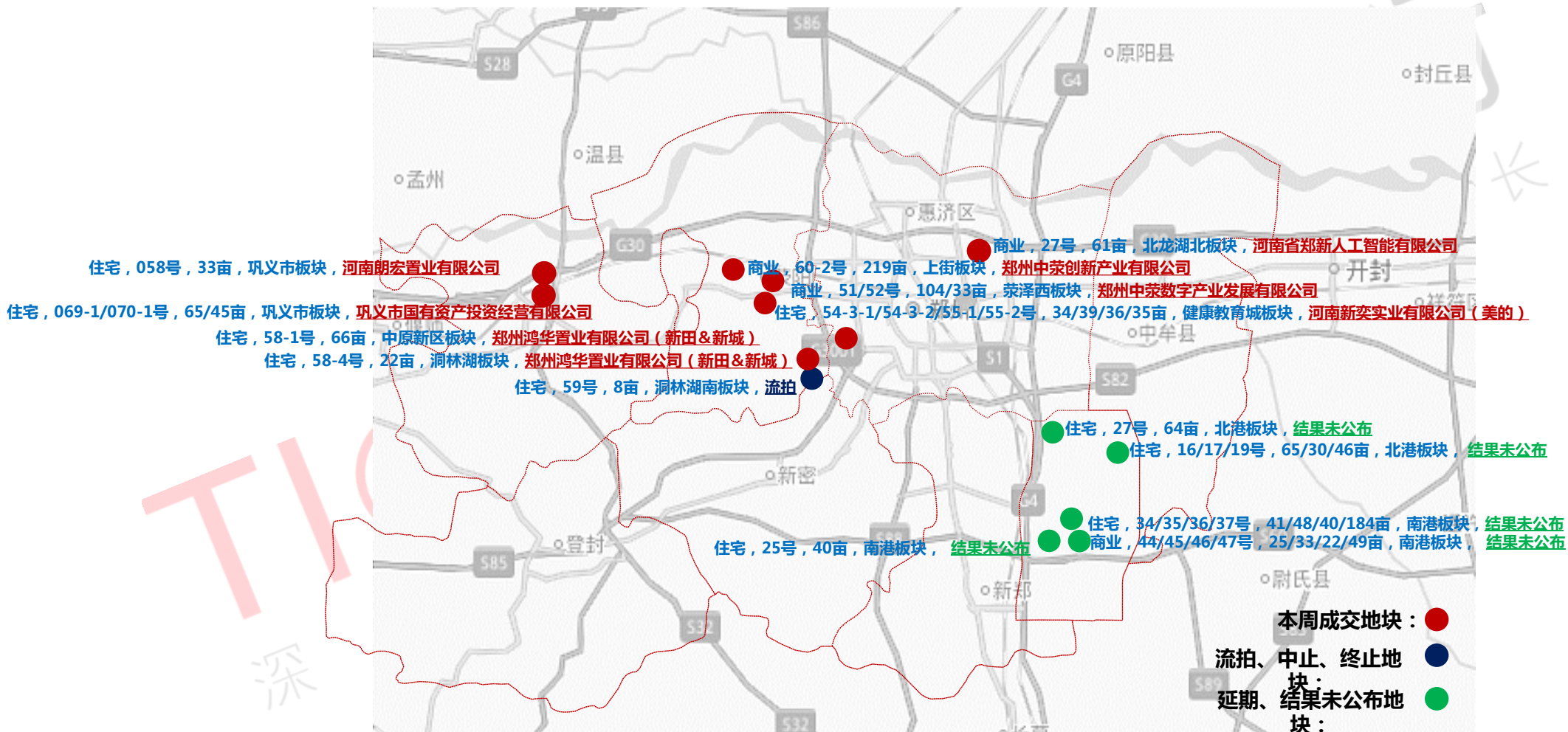
公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	供应建面(万㎡)	容积率	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/㎡)	房企	项目	城中村	是否安置	备注
2020/11/24	2020/12/23	郑港出(2020)28号(网)	导航路以南、长安路以西	航空港区	71	住宅	11.87	2.5	39174	550	3300	—	—	—	商品房	成品住宅; 配建12班幼儿园
2020/11/24	2020/12/23	郑港出(2020)29号(网)	导航路以南、凌霜街以西	航空港区	82	住宅	13.72	2.5	45285	550	3300	—	—	—	商品房	成品住宅
2020/11/24	2020/12/23	郑港出(2020)30号(网)	规划园博园西一路以北、祥里路以东	航空港区	62	住宅	8.22	2.0	28963	470	3525	兴港	兴港	—	商品房	成品住宅
2020/11/24	2020/12/23	郑港出(2020)31号(网)	规划园博园西一路以北、祥里路以东	航空港区	65	住宅	8.67	2.0	30546	470	3525	兴港	兴港	—	商品房	成品住宅
2020/11/24	2020/12/23	郑港出(2020)32号(网)	大航路(盛锦路)以南、凌空街(郑港六街)以东	航空港区	57	住宅	10.21	2.7	36887	650	3611	—	—	—	商品房	成品住宅
2020/11/24	2020/12/23	郑港出(2020)39号(网)	舜英路以南、乔松街以东	航空港区	38	商务兼商业	6.30	2.5	12279	325	1949	—	—	—	商品房	商业≤40%
2020/11/24	2020/12/23	郑港出(2020)40号(网)	舜英路以北、雍州路以东	航空港区	55	商务兼商业	9.20	2.5	19448	352	2115	—	—	—	商品房	商业≤40%
2020/11/24	2020/12/23	郑港出(2020)41号(网)	舜英路以南、乔松街以西	航空港区	35	商务兼商业	5.86	2.5	11490	327	1960	—	—	—	商品房	商业≤40%
2020/11/24	2020/12/23	郑港出(2020)42号(网)	洵美路以南、雍州路以西	航空港区	50	商务兼商业	9.94	3.0	16794	338	1690	—	—	—	商品房	商业≤40%
2020/11/24	2020/12/23	郑港出(2020)43号(网)	舜英路以南、雍州路以西	航空港区	36	商务兼商业	7.24	3.0	12455	344	1721	—	—	—	商品房	商业≤40%
2020/11/26	2020/12/25	郑港出(2020)33号(网)	规划仓储五街以南、飞霞街以西	航空港区	62	住宅	8.27	2.0	23517	379	2843	—	澳门文化新城	勾地	商品房	配建6班幼儿园; 成品住宅
2020/11/26	2020/12/25	郑港出(2020)66号(网)	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南七街以东	航空港区	8	住宅	1.00	1.8	3007	361	3009	兴港	—	勾地	商品房	均为成品住宅
2020/11/26	2020/12/25	郑港出(2020)79号(网)	巢湖路以北、华夏大道以东	航空港区	57	住宅	9.45	2.5	31179	550	3300	—	—	净地	商品房	均为成品住宅
2020/11/26	2020/12/25	郑港出(2020)80号(网)	志洋路以北、规划生物科技四街以西	航空港区	76	住宅	15.19	3.0	30040	396	1978	—	—	—	商品房	配建6班幼儿园; 均成品住宅
2020/11/26	2020/12/25	郑港出(2020)97号(网)	志洋路以北、梅河路以东	航空港区	49	住宅	8.10	2.5	20194	415	2492	绿地	绿地香湖湾	勾地	商品房	均为成品住宅
2020/11/26	2020/12/25	郑港出(2020)98号(网)	规划工业一路以南、双鹤湖二街以东	航空港区	92	住宅	15.26	2.5	34570	377	2265	绿地	绿地香湖湾	勾地	商品房	配建12班幼儿园; 成品住宅
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)13号(网)	梅河路以东、规划工业八路以北	航空港区	35	商务兼商业	8.12	3.5	12261	352	1509	—	—	—	商品房	商业≤40%; 允许建设一栋高层塔楼, 建筑高度145-150m
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)14号(网)	梅河路以东、鹤首南一路以北	航空港区	37	商务兼商业	7.33	3.0	12552	343	1713	—	—	—	商品房	商业≤40%; 允许建设一栋高层塔楼, 建筑高度95-100m
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)22号(网)	鹤首外环路以南、双鹤湖三街以东	航空港区	20	商务兼商业	4.67	3.5	7186	359	1539	—	—	—	商品房	商业≤40%; 允许建设一栋高层塔楼, 建筑高度75-80m
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)23号(网)	东海路以北、双鹤湖三街以东	航空港区	19	商务兼商业	4.40	3.5	6601	350	1499	—	—	—	商品房	商业≤40%; 允许建设一栋高层塔楼, 建筑高度75-80m
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)81号(网)	黄海路以北、双鹤湖五街以西	航空港区	15	商业	2.00	2.0	4827	322	2413	—	—	—	商品房	—
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)82号(网)	志洋路以北、双鹤湖一街以东	航空港区	48	商务兼商业	11.30	3.5	16838	348	1490	—	—	—	商品房	商业≤40%
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)83号(网)	梅河路以东、规划工业八路以南	航空港区	44	商务兼商业	8.90	3.0	15299	344	1719	—	—	—	商品房	商业≤40%; 允许建设1栋高层塔楼, 建筑高度125-130m

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㎡)	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
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)84号(网)	鹤首外环路以南、双鹤湖三街以东	航空港区	18	商务兼商业	4.18	3.5	6329	353	1514	—	—	—	商品房	商业≤40%;允许建设1栋高层塔楼,建筑高度75-80m
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)94号(网)	梅河路以西、东海路以北	航空港区	40	商务兼商业	6.59	2.5	13107	331	1988	—	—	—	商品房	商业≤40%
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)95号(网)	邻里东路以南、规划园博园东七街以东	航空港区	21	商业	2.83	2.0	6858	323	2421	—	—	—	商品房	—
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)103号(网)	志洋路以南、双鹤湖二街以东	航空港区	77	商务兼商业	10.26	2.0	24982	325	2436	—	—	—	商品房	商业≤40%
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)104号(网)	公园北二路以南、双鹤湖二街以东	航空港区	73	商务兼商业	9.74	2.0	24957	342	2562	—	—	—	商品房	商业≤40%
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)105号(网)	公园北二路以南、雍州路以西	航空港区	69	商务兼商业	9.26	2.0	22632	326	2445	—	—	—	商品房	商业≤40%
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)106号(网)	规划工业六路以南、梅河路以东	航空港区	35	商务兼商业	8.10	3.5	12146	350	1500	—	—	—	商品房	商业≤40%;允许建设1栋高层塔楼,建筑高度145-150m
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)107号(网)	望湖路以北、鹤首外环路以西	航空港区	34	商务兼商业	10.19	4.5	12142	357	1191	—	—	—	商品房	商业≤40%;允许建设一栋高层塔楼,建筑高度175-180m
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)108号(网)	梅河路以东、望湖路以南	航空港区	34	商务兼商业	10.21	4.5	12390	364	1214	—	—	—	商品房	商业≤40%;允许建设一栋高层塔楼,建筑高度175-180m
2020/11/27	2020/12/28	郑港出(2020)110号(网)	规划工业二路以北、双鹤湖二街以西	航空港区	23	商业	2.27	1.5	7168	315	3152	—	—	—	商品房	—
2020/11/25	2020/12/24	荣政储(2020)63-3号	高山东路与三一零国道交叉口东北侧	荥阳	6	住宅	1.21	2.9	1360	217	1123	—	—	—	商品房	—
2020/11/25	2020/12/24	荣政储(2020)38-2号	乔兴路与索华南路交叉口东南侧	荥阳	24	住宅	4.47	2.8	5775	241	1291	—	—	—	商品房	—
2020/11/25	2020/12/24	荣政储(2020)39-2号	乔兴路与索华南路交叉口东南侧	荥阳	54	住宅	10.11	2.8	13050	241	1290	—	—	—	商品房	—
2020/11/25	2020/12/24	荣政储(2020)42-2号	乔兴路与兴华路交叉口东南侧	荥阳	25	住宅	4.69	2.8	6055	241	1291	—	—	—	商品房	—
2020/11/25	2020/12/24	荣政储(2020)43-2号	乔兴路与兴华路交叉口东南侧	荥阳	51	住宅	9.45	2.8	12195	241	1290	—	—	—	商品房	—
2020/11/25	2020/12/24	荣政储(2020)44-2号	乔兴路与上河路交叉口西南侧	荥阳	32	住宅	5.96	2.8	7695	241	1290	—	—	—	商品房	—
2020/11/28	2020/12/28	登政出[2020]27号(网)	登封市太和路与颍河路交叉口西南角	登封	19	商业	1.48	1.2	2798	151	1887	—	—	—	商品房	—
2020/11/28	2020/12/28	登政出[2020]40号(网)	登封市少林大道与阳城路交叉口东南	登封	12	商业	0.82	1.0	1917	155	2324	—	—	—	商品房	—
2020/11/28	2020/12/28	登政出[2020]41号(网)	登封市少林大道与阳城路交叉口东南	登封	7	商业	0.44	1.0	1019	153	2294	—	—	—	商品房	—
合计					1766	—	307.51									

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
2020/11/23	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	商品房	12.21	3.0	61000	999	4995	0%	—	1	河南省郑新人工智能有限公司	郑新
2020/11/26	荣政储(2020)51号	棋源路与郑上路交叉口东北侧	荥阳	104	商业	商品房	16.70	2.4	29900	287	1791	0%	—	1	郑州中荣数字产业发展有限公司	—
2020/11/26	荣政储(2020)52号	文博路与棋源路交叉口东南侧	荥阳	33	商业	商品房	3.31	1.5	6110	185	1848	0%	—	1	郑州中荣数字产业发展有限公司	—
2020/11/26	荣政储(2020)54-3-1号	泽众路与荥贾路交叉口东南侧	荥阳	34	住宅	商品房	6.51	2.9	10305	306	1583	0%	清华大溪地毛坯高层8500	1	河南新奕实业有限公司	豫龙镇城改美的首进荥阳
2020/11/26	荣政储(2020)54-3-2号	泽众路与荥贾路交叉口东南侧	荥阳	39	住宅	商品房	7.52	2.9	11385	293	1514	0%		1	河南新奕实业有限公司	
2020/11/26	荣政储(2020)55-1号	中原西路与荥贾路交叉口东南侧	荥阳	36	住宅	商品房	6.76	2.8	11055	305	1636	0%		1	河南新奕实业有限公司	
2020/11/26	荣政储(2020)55-2号	中原西路与荥贾路交叉口东南侧	荥阳	35	住宅	商品房	6.48	2.8	10540	304	1627	0%		1	河南新奕实业有限公司	
2020/11/26	荣政储(2020)58-1号	马米路与新田大道交叉口西南侧	荥阳	66	住宅	商品房	8.78	2.0	10595	161	1207	0%	远洋沁园毛坯高层7000洋房8000	1	郑州鸿华置业有限公司	新城&新田
2020/11/26	荣政储(2020)58-4号	新田大道与北大路交叉口西北侧	荥阳	22	住宅	商品房	2.90	2.0	3510	161	1211	0%		1	郑州鸿华置业有限公司	
2020/11/26	荣政储(2020)60-2号	园区15号路与科学大道交叉口东北侧	荥阳	219	商业	商品房	51.16	3.5	32175	147	629	0%	—	1	郑州中荣创新产业有限公司	—
2020/11/25	2020-069-1	北山口镇北山口村	巩义	65	住宅	安置	10.48	2.4	12930	197	1234	0%	新城玺樾门第毛坯高层8300洋房9000	1	巩义市国有资产投资经营有限公司	北山口村城改
2020/11/25	2020-058	洛神路道路绿线西	巩义	33	住宅	商品房	4.91	2.2	10550	315	2148	0%		1	河南朗宏置业有限公司	朗曼新城
2020/11/27	2020-070-1	北山口镇北山口村(富源路道路绿线西顺祥路北)	巩义	45	住宅	安置	6.30	2.1	8350	185	1325	0%		1	巩义市国有资产投资经营有限公司	北山口村安置
合计				793	—	—	144.01	—	218405	—	—	—	—	—	—	—

本周大郑州土地结果未公布和流拍信息

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
2020/11/27	郑港出(2020)16号(网)	荆州路以东、规划领事馆南一路以南	航空港区	65	住宅	商品房	10.89	2.5	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布
2020/11/27	郑港出(2020)17号(网)	规划领事馆南二路以南、规划领事馆南七路以西	航空港区	30	住宅	商品房	5.01	2.5	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布
2020/11/27	郑港出(2020)19号(网)	规划领事馆南六路以南、冀州路以东	航空港区	46	住宅	商品房	5.52	1.8	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布
2020/11/27	郑港出(2020)25号(网)	银港大道以西、树杞路以北	航空港区	40	住宅	商品房	6.86	2.6	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布
2020/11/27	郑港出(2020)27号(网)	领航路以南、凌烟街以西	航空港区	64	住宅	商品房	10.68	2.5	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布
2020/11/27	郑港出(2020)34号(网)	规划仓储五街以南、飞霞街以东	航空港区	41	住宅	商品房	4.11	1.5	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布
2020/11/27	郑港出(2020)35号(网)	苑陵路以南、飞霞街以西	航空港区	48	住宅	商品房	6.44	2.0	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布
2020/11/27	郑港出(2020)36号(网)	苑陵路以南、飞霞街以东	航空港区	40	住宅	商品房	5.38	2.0	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布
2020/11/27	郑港出(2020)37号(网)	苑陵路以南、规划园博园东八路以东	航空港区	184	住宅	商品房	24.60	2.0	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布
2020/11/27	郑港出(2020)44号(网)	规划仓储五街以北、园博东路以东	航空港区	25	商业	商品房	3.29	2.0	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布
2020/11/27	郑港出(2020)45号(网)	规划园博园东七路以南、园博东路以东	航空港区	33	商业	商品房	4.38	2.0	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布
2020/11/27	郑港出(2020)46号(网)	联升路以南、孙武路以西	航空港区	22	商业	商品房	2.87	2.0	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布
2020/11/27	郑港出(2020)47号(网)	规划仓储五街以南、园博东路以东	航空港区	49	商业	商品房	6.47	2.0	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布
2020/11/26	荣政储(2020)59号	滨湖南路与南山大道交叉口西南侧	荥阳	8	住宅	商品房	0.87	1.7	—	—	—	—	—	—	—	流拍
合计				695	—	—	14.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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>