



郑州市市场周报【2020年第49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

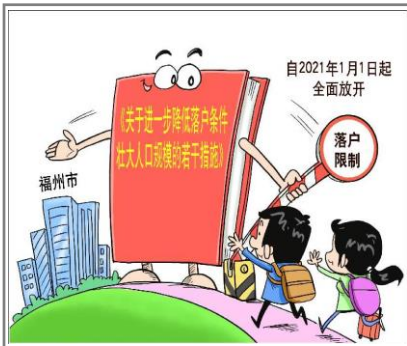
土地市场

05

新盘分享

- 1. 行业热点** 福州、无锡、广州降低落户门槛，中央经济工作会议提出继续坚持房住不炒，解决好大城市住房突出问题；郑州市推出公租房新政进一步完善住房保障体系
- 2. 市场监控** 12月3周在售项目**328个**，成交**4196套**，同比+42%，环比-4%；单盘周均来访**同比-9%**，环比+1%，单盘周均成交量**同比+18%**，环比-7%
- 3. 项目动态** 本周大郑州**2个住宅项目开盘**，共推出**297套**，去化**105套**，整体去化率**35%**
- 4. 土地市场** 本周大郑州**供应3宗土地**，共计**158亩**，成交**10宗土地**，共计**435亩**，预计下周竞拍土地**70宗**，共计**3999亩**
- 5. 新盘分享** 龙湖雅宝天钜

1、福州全面放开落户限制，实现落户“零门槛”（2020.12.14）



- 12月14日，福州市人民政府办公厅印发《关于进一步降低落户条件壮大人口规模若干措施的通知》。本措施自2021年1月1日起施行。
- 全面放开落户限制，实现落户“零门槛”**：不设学历/年龄/就业创业限制，外省市人员均可申请在福州市落户，六县(市)、长乐区人员均可申请在五城区落户。**全面放开近亲属投靠条件，实现投靠“零门槛”**：除院校学生集体户外，凡具有福州市户籍人员，其近亲属均可申请投靠落户。**提供落户地址多样化选择**：新来我市落户人员可根据提供的材料类型选择落户地址。**降低集体户设立条件**：机关、团体、学校、企业、事业单位从业人数满5人的可申请设立单位集体户；各人才公寓可申请设立集体户；商住楼可以楼座为单位申请设立集体户。**《通知》指出，自本措施颁布之日起，新落户适龄儿童按照现有招生政策安排入学，如所在县(市)区学位不足，由本县(市)区统筹直至全市统筹安排入学。**

2、无锡落户新政：取消江阴、宜兴行政区域内落户限制（2020.12.15）



- 12月15日，无锡市公安局召开户籍政策新闻通气会，对《无锡市户籍准入登记规定》进行修改，新规于2020年12月8日起，正式印发实施。
- 此次修改主要涉及五个方面**。一是江阴、宜兴行政区域内实行以合法稳定住所（含租赁）或合法稳定就业为基础的户口迁移制度。二是高校和职业院校毕业生、留学归国人员、技术工人等在锡有合法稳定住所（含租赁）或者合法稳定就业并参加社保，可申请落户。三是取消原购房落户的房屋面积限制和参加城镇社会保险、申领（签注）江苏省居住证的相关年限要求，相关人员在锡拥有所有权住宅，合法稳定就业并参加城镇社会保险，可申请落户。四是参军进入城市人口、新生代农民工、农业转移人口等在锡有合法稳定住所（含租赁）、合法稳定就业并依法缴纳社保满2年，可申请落户。五是明确相关户籍准入年限实行城市群之间积累互认，在户籍管理政策层面积极推动长三角区域的“一体化”运作。

3、广州拟降低落户门槛：大专28岁以下，缴满社保12个月即可（2020.12.16）



- 12月16日，广州人力资源和社会保障局发布关于公开征求《广州市差别化市外迁入管理办法》的意见通告，在白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区7个行政区实施差别化入户政策。据悉，意见征求起止时间为2020年12月16日至12月25日。
- 差别化入户实施范围内就业或创业，且同时符合下列条件的人员，可在差别化入户实施范围内的行政区办理登记入户**：一是拥有国内普通高校全日制本科学历或学士学位（单证），或拥有国内普通高校全日制大专学历，或全日制技师学院预备技师班、高级工班毕业人员；二是年龄在28周岁及以下；三是申报时须在差别化入户实施范围区域内连续缴纳社会保险满12个月。需要指出的是，社会保险缴费记录如存在补缴情形的，在办理差别化入户业务中不视为连续缴纳社会保险费。

4、国家统计局发布“2020年1-11月份全国房地产开发投资和销售情况”数据（2020.12.15）



- 12月15日，国家统计局发布“2020年1-11月份全国房地产开发投资和销售情况”数据。数据显示，**1-11月份，全国房地产开发投资129492亿元，同比增长6.8%，增速比1-10月份提高0.5个百分点。**其中，住宅投资95837亿元，增长7.4%，增速提高0.4个百分点。**1-11月份，商品房销售面积150834万平方米，同比增长1.3%，增速比1—10月份提高1.3个百分点。**其中，住宅销售面积增长1.9%，办公楼销售面积下降12.8%，商业营业用房销售面积下降11.1%。商品房销售额148969亿元，增长7.2%，增速提高1.4个百分点。其中，住宅销售额增长9.5%，办公楼销售额下降10.7%，商业营业用房销售额下降13.7%。
- 1-11月份，房地产开发企业到位资金171099亿元，同比增长6.6%，增速比1-10月份提高1.1个百分点。**其中，国内贷款24256亿元，增长5.4%；利用外资154亿元，下降4.7%；自筹资金56666亿元，增长7.9%；定金及预收款57384亿元，增长5.3%；个人按揭贷款26983亿元，增长10.6%。

5、天津住建委：天津房价处于合理区间 不会取消或放开限购（2020.12.16）



- 12月16日，根据天津市住房和城乡建设委员会的消息，针对市场上出现“天津将取消限购”“天津将放开限购”等传言，**天津市住建委相关负责人近日对当地媒体表示，传言不实，天津不会取消或放开住房限购。**下一步，天津市住建委将积极落实“十四五”规划，以房地产市场平稳健康服务全市经济社会高质量发展，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现人民群众住有所居。
- 天津市住建委表示，近年来天津市新房、二手房价格均处于国家要求的合理区间。**根据国家统计局最新公布的70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，今年11月份天津市商品住宅销售价格变动环比指数为100.3，环比上涨0.3%，同比指数为101.1，同比上涨1.1%；二手住宅销售价格环比指数为99.8，环比下降0.2%，同比指数为95.6，同比下降4.4%。

6、住建部发布第一批城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（2020.12.17）



- 12月17日，住房和城乡建设部办公厅发布《关于印发城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第一批）的通知》（以下简称为《通知》）。《通知》表示，**近期住房和城乡建设部总结地方加快城镇老旧小区改造项目、存量资源整合利用和改造资金政府与居民、社会力量合理共担等三个方面的探索实践，形成《城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第一批）》，现印发出来请各地结合实际认真学习借鉴。**
- 如为解决改造资金难题，河北省、山东聊城、内蒙古、浙江绍兴四省市要求，所有住宅用地、商服用地的土地出让收入，先提取1.5%作为老旧小区改造专项资金，剩余部分再按规定进行分成；**四川省、山东省推出“4+N”改造方式**，一是大片区统筹平衡模式；二是跨片区组合平衡模式；三是小区内自求平衡模式；四是政府引导的多元化投入改造模式，充分发挥财政资金引导作用，拓宽资金渠道。在此基础上，鼓励各地结合实际探索“N”种模式，引入企业参与老旧小区改造，吸引社会资本参与社区服务设施改造建设和运营等。

7、陕西：西安3.6万平方米违建被拆（2020.12.18）



- 12月18日，西安市未央区徐家湾街道全面启动北三环南侧、汇能市场东侧、秦川路西侧范围内违法建设拆除工作。组织现场安保、执法人员及相关负责同志230余人，启用大型机械3台，洒水车6台。
- 根据《未央区全面深入开展西安奥体中心周边“四纵四横”道路环境综合整治工作方案》要求，11月中旬张贴拆除通知书，逐户商户走访宣传，下达限期搬离责任书，依法依规有序推进。**截止目前，已拆除违法建设约8000平方米。总拆除面积约36000平方米，预计5日内拆除完毕。**

1、郑州出台公租房新政，进一步完善“三房两改”住房保障体系，实现“我要申请公租房”事项“一网通办、一次办成”（2020.12.17）



- 12月17日，郑州市人民政府办公厅发布《关于调整公共租赁住房申请条件和审核程序等有关问题的通知》(以下简称《通知》)，**对审批流程进行了优化再造，申请材料由原来的12种减少到“1+1+N”**，由原来“多材料、多部门、多次跑”需44天的“串联式人工审核”，实现“一证通办、一网通办、当日办结”、“掌上办”和“零次跑”。通知自2021年1月1日起实施，郑州航空港区、各县(市)、上街区可参照本通知执行。
- 保障对象由原来保障范围宽泛不设限制，调整为本市市区户籍和在郑稳定就业的非本市市区户籍中等偏下收入住房困难家庭，优先保障在环卫、公交、教育、医护一线岗位工作的住房困难职工。**对新就业大学生和引进人才降低准入门槛**，不受户籍年限、养老保险缴纳时限和年龄限制，吸引鼓励青年人才在郑创业。《通知》实施目标：一是实现精准保障；二是实现当日办结；三是实现应保尽保；四是实现廉政风险防控再提升。

2、5年新增3000公里，河南高速公路2025年通车里程将达1万公里（2020.12.17）



- 12月17日，中国交通产业经济联席会议成立大会暨2020中国交通投融资年会在郑举办，本届年会主题为“协同协作、共建共享”。2019年河南高速公路通车里程达6967公里，位居全国第5位，今年年底通车里程将达到7100公里。2020年8月，全面启动实施高速公路“13445工程”，**到2025年底，全省高速公路通车里程将达1万公里，到2035年，全省高速公路网总规模将达1.38万公里，形成“16纵16横6联”**。
- 河南交通投资集团牵头承担河南“13445工程”8个项目，主要采用BOT和BOT+EPC模式，利用“股权流动+降本增效+业务协同”模式，组建联合体参与项目建设。提出构建“枢纽+通道+节点”物流枢纽骨干网络，旗下公路港集团已确定转型思路，加快综合型现代物流企业转型。

全国资讯-中央经济工作会议

16-18日，中央经济工作会议在北京召开：会议提出要坚持房住不炒，并解决好大城市住房突出问题，明确提出“住房问题关系民生福祉”，“租购并举”、长租房等获得更加充分的重视

2020年经济工作总结：成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体

- ✓ 十三五规划主要目标任务即将完成
- ✓ 经济实力、科技实力、综合国力和人民生活水平又跃上新的台阶
- ✓ 全面建成小康社会胜利在望
- ✓ 中华民族伟大复兴向前迈出了新的一大步

2021年宏观政策取向：要保持连续性、稳定性、可持续性

- ✓ 要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持对经济恢复的必要支持力度，政策操作上要更加精准有效，不急转弯，把握好政策时效
- ✓ 积极的财政政策要提质增效，更可持续
- ✓ 稳健的货币政策要灵活精准、合理适度

◆ 历年经济会议对房地产定调



这次会议，不仅再次重申“房住不炒”，而且明确提出“住房问题关系民生福祉”，且将“解决好大城市住房突出问题”作为八大年度任务之一，“租购并举”、长租房等获得更加充分的重视。

2021年旨在保持经济、金融、汇率等宏观政策的连续性、稳定性和可持续性，扩大经济发展优势；后续对房地产行业的调控将主要以解决好大城市住房问题为切入点，加大供应端尤其是租赁市场的改革管理

信号1：未再提及“经济下行压力加大”，

2021年旨在推动经济持续修复

中央经济工作会议使用“经济恢复基础尚不牢固……推动经济持续恢复和高质量发展”这一表述，表明中央已经定调并非常认可中国经济正处于修复阶段，后续的工作重点在于使这一修复过程变得可持续。这主要是因为2021年世界经济形势仍然复杂严峻、复苏不稳定不平衡、疫情导致的各类衍生风险不容忽视，我国经济恢复的基础尚不牢固。

信号2：2021年政策中性偏紧方向明确，

具体为“退一步进两步”式收紧

整体宏观政策：特别突出“不急转弯”，“退一步进两步”式收紧；既为经济修复给予一定支持，亦为防风险提供条件。
货币政策更紧：由“灵活适度”调整为“灵活精准、合理适度”
财政政策更紧：时隔一年，再提地方政府债务风险；2021年的政府债券发行力度相较于今年大概率会有所下降。

信号3：未来的风险不在于金融机构， 而在于债务风险

2021年社融增速不会太差，货币供应和社融增速基本要和名义经济增速保持一致，以保证宏观杠杆率的基本稳定，即继续沿用“政府和居民部门加杠杆、国有企业去杠杆”的做法。会议将风险问题重点放在地方政府债务风险和企业债务风险。中央经济工作会议特别提及“打击各种逃废债行为”和“完善债券市场法治”，这实际上是对企业债务风险的一种警示。

经济

汇率
利率

政策

地产

金融

信号4：时隔两年再次提及“汇率”，央行对今年的汇率走势应是满意的 没有再提及“降低社会融资成本”，贷款利率有重新上行的趋向

时隔两年后再次提及“汇率”问题，即“深化利率汇率市场化改革，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定”。意味着央行对目前6.50左右的人民币汇率现状应是基本满意的，后续央行对人民币汇率的干预力度会进一步减弱，并维持每年8-10%左右的人民币汇率波动幅度，以推动人民币国际化程度的提升。会议没有提及“降低社会融资成本”，而是保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，特别是结合今年三季度央行货币政策执行报告来看，意味着社会融资成本一味下降的趋势可能已经开始终结，未来贷款利率水平有重新上行的风向。

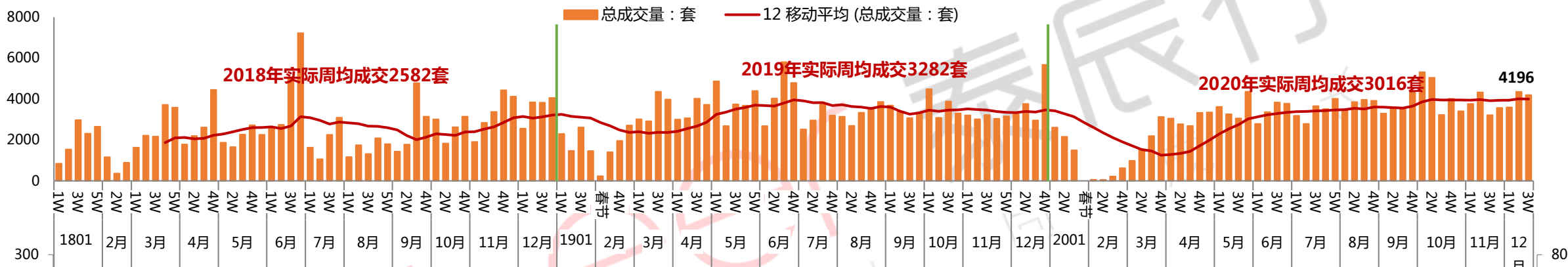
信号5：特别突出要解决好大城市住房问题

中国房地产市场的问题，重点还是在大城市。解决大城市住房问题，不能只是一味进行需求侧的调控限制，更要加大供给侧改革，特别是要加大租赁住房的土地和物业的有序供应和管理，从而缓解住房压力。因此这次会议专门对租赁市场发展问题提出策略：一是必须坚持租售并举、租购同权的方针；二是必须在土地供应上保障租赁住房的实际需求，土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划；三是必须规范发展长租房市场；四是必须加强对租赁市场秩序的整顿和管理，降低租赁住房税费负担，对租金水平进行合理调控。

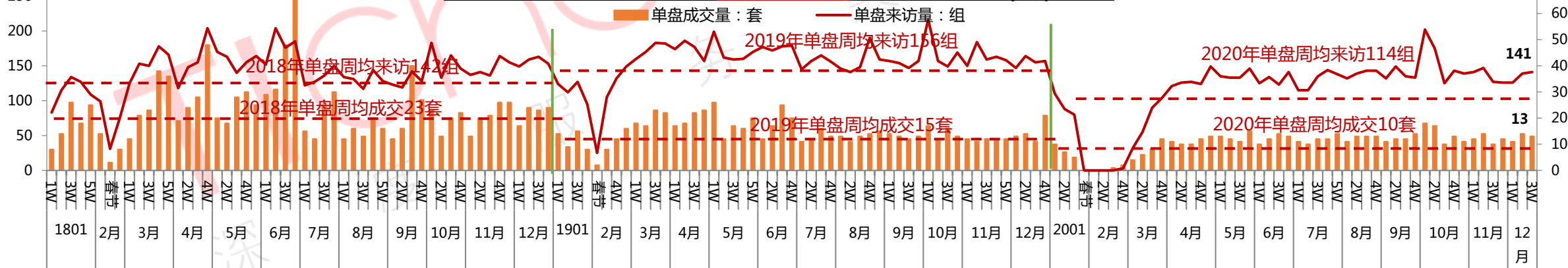
市场监控-大郑州整体数据

12月3周在售项目**328个**，成交**4196套**，同比+42%，环比-4%；
单盘周均来访**同比-9%，环比+1%**，单盘周均成交量**同比+18%，环比-7%**

2018年1月1周-2020年12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12月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



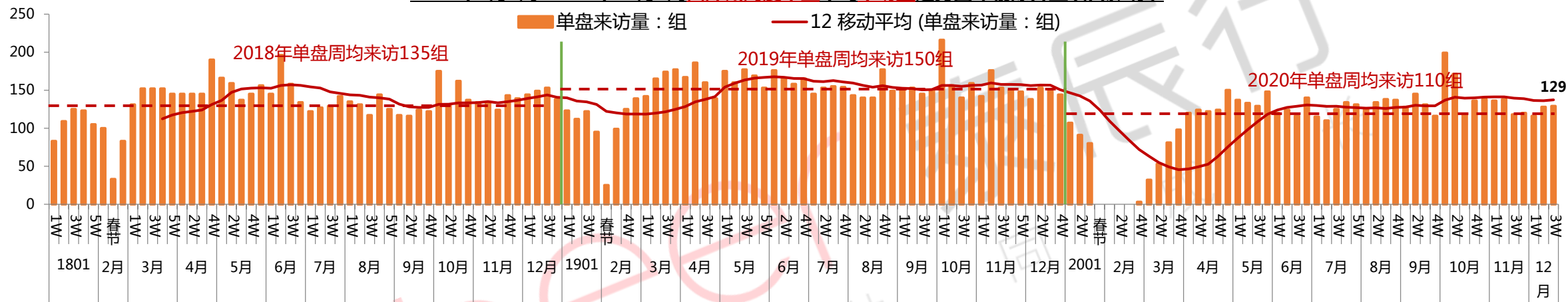
◆ 12月3周大郑州实际监控到住宅项目333个，共计来访46975次，其中单盘平均来访141次；监控到住宅在售项目328个，共计成交4196套，单盘平均成交13套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目6个

市场监控-大郑州平销数据

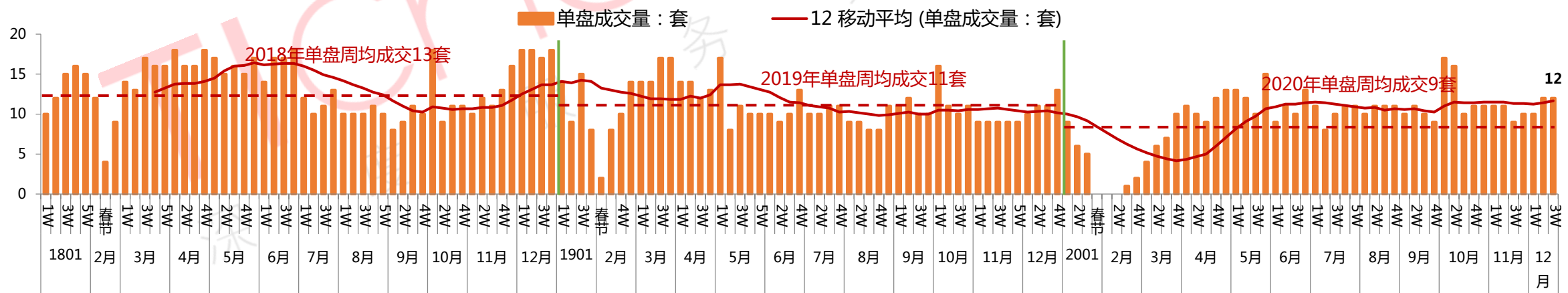
Ticheer
深度服务 共同成长

12月3周平销项目单盘周均来访量**同比-13%**，**环比+1%**；单盘周均成交量**同比+9%**，**环比持平**

2018年1月1周-2020年12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12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：12月3周住宅平销套数TOP10共计销售**645**套，环比-5%

住宅销售：12月3周住宅销售套数TOP20共计销售**1389**套，环比+4%

★ 12.14-12.20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	融创城	管城区	87	高层	13000-14000（贝壳聚焦特价房10600-12000）	0.96
2	富田城九鼎华府	管城区	84	高层	12900	0.92
3	东润城	郑东新区	73	高层、洋房	高层11000-12000 洋房14000	0.80
4	裕华城	中原区	66	高层	11500	0.73
5	万科星图	新郑	64	高层	精装9000	0.70
6	正商生态城	管城区	63	高层、洋房	高层11000 洋房13000	0.69
7	碧桂园名门凤凰城	中原区	59	高层	89-115平13800-14000（毛坯） 89-115平14500-15500（精装） 142平16000大平层18000	0.65
8	中原华侨城	中原区	51	高层、洋房	高层12000 洋房16000	0.56
9	建业蓝海郑风	新郑	50	高层	8000	0.55
10	华南城紫荆名都	新郑	48	高层	8700 （首付2万，剩余3年12次）	0.53

★ 12.14-12.20大郑州周度住宅销售项目成交套数TOP20 ★

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	二七区	鑫苑府	270	11	中原区	碧桂园名门凤凰城	59
2	管城区	融创城	87	12	金水区	瀚宇天悦城	56
3	管城区	富田城九鼎华府	84	13	中原区	中原华侨城	51
4	二七区	佳源名门橙邦	75	14	新郑	建业蓝海郑风	50
5	郑东新区	东润城	73	15	新郑	华南城紫荆名都	48
6	中原区	裕华城	66	16	高新区	永威金桥西棠	47
7	管城区	龙湖雅宝天钜	65	17	二七区	泰宏建业国际城	43
8	管城区	康桥未来公元	64	18	管城区	碧桂园名门时代城	43
9	新郑	万科星图	64	19	新郑	正荣御首府	42
10	管城区	正商生态城	63	20	惠济区	中海湖滨世家	39

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

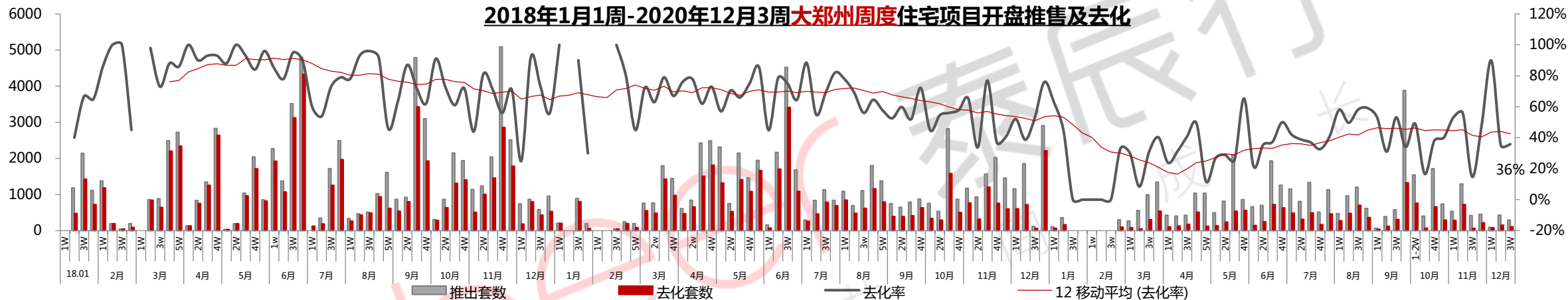
新增预售-市区+近郊

本周市区和近郊共**7**个项目新增预售，其中住宅共**837**套，面积**12.1万m²**，待售**510**套，待售面积**7.6万m²**

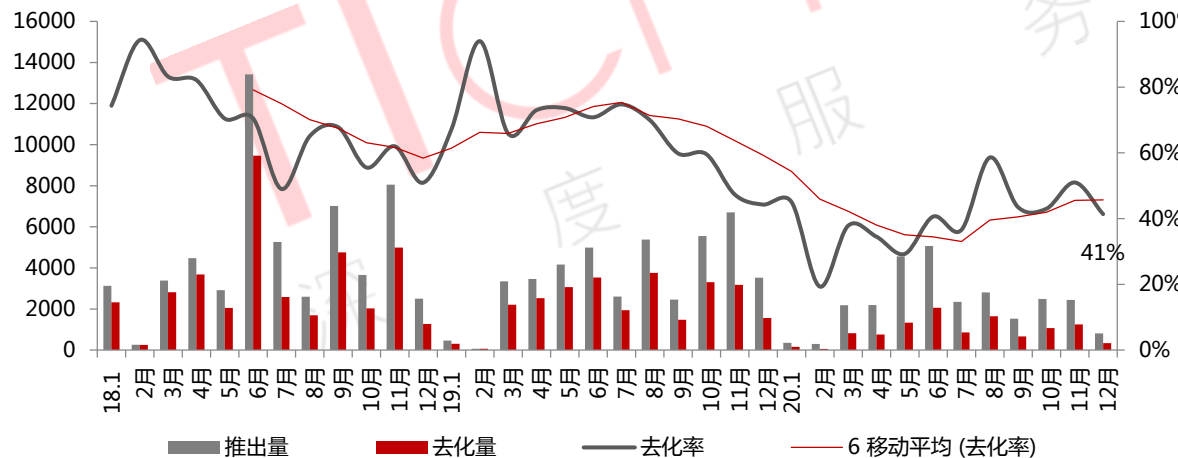
区域	预售许可证号 (预售号)	备案项目名称	项目推广名	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面 (万m²)	住宅套数	非住宅建面 (万m²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m²)
金水区	【2020】郑房预售字(5263)号	郑州嘉里中心及雅颂居建设项目一期 雅颂居建设项目2号住宅楼、3号住宅楼、垃圾收集房	郑州雅颂居(嘉里中心)	2020/12/16	住宅	3#	3.47	3.47	192	0.00	0	待售
金水区	【2020】郑房预售字(5264)号	中州坊一号院	融创中永中原大观	2020/12/16	成套住宅/非住宅居住建筑	20#	0.42	0.42	32	0.00	0	待售
高新区	(2020)郑房预售字第GX2020085号	富力建业盛悦居	建业·盛悦府	2020/12/17	商业服务	3#	0.49	0.00	0	0.49	30	待售
港区	G0466	豫发·国园柒号院	柒号院	2020/12/14	成套住宅	3/5/6/7/11#(13F)	3.66	3.66	286	0.00	0	待售：预计2021年3/4月
郑东新区	【2020】郑房预售字(D1120)号	建业梅苑	建业君邻大院	2020/12/15	成套住宅	6/9/10/11#	2.35	2.35	136	0.00	0	已售 42000-44000(毛坯售价) 装修有3000, 4500, 6000; 3种标准可选
金水区	【2020】郑房预售字(5262)号	瀚宇天悦城六号院	瀚宇天悦城	2020/12/14	成套住宅	7#	1.82	1.82	163	0.00	0	15日已推：18800(毛坯)
金水区	【2020】郑房预售字(5261)号	青年雅居	青年雅居	2020/12/14	城镇住宅	1#	0.32	0.32	28	0.00	0	开发商征用高教小区的绿化用地，新建两栋楼
合计			——				12.54	12.05	837	0.49	30	——

本周大郑州**2个住宅项目**开盘，共推出**293套**，去化**105套**，整体去化率**36%**

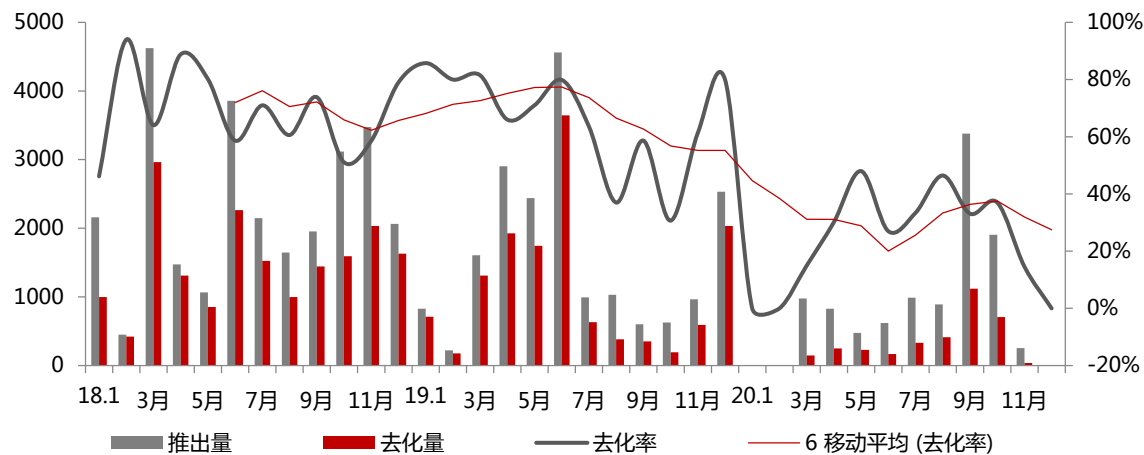
2018年1月1周-2020年12月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年12月市区住宅项目开盘推售及去化

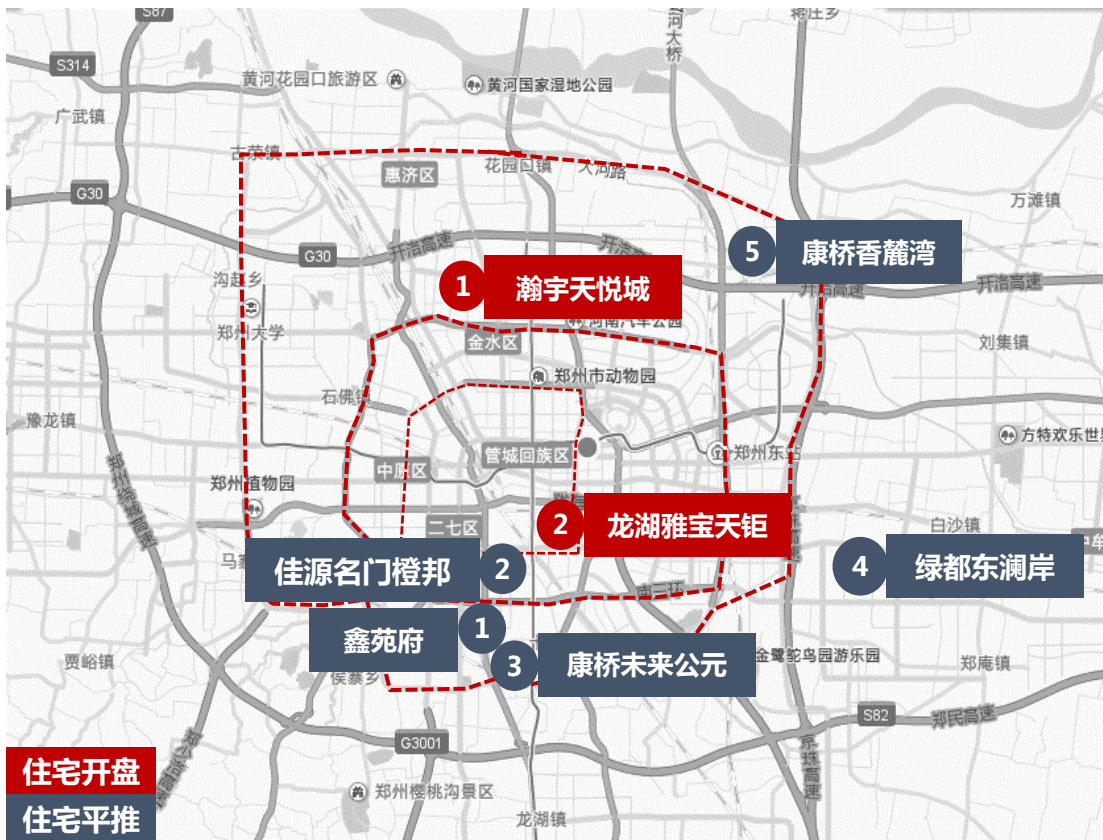


2018年1月-2020年12月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

【开盘】本周大郑州**2个住宅项目**开盘，共推出**293套**，去化**105套**，整体去化率**36%**；
【平推】本周5个项目平推，共推出**1174套**，去化**315套**，去化率**27%**



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/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
1	开盘	瀚宇天悦城	高层	18800 (毛坯)	66	40	60%
2	开盘	龙湖雅宝天钜	高层 洋房	高层17900-18900 洋房标准层22000-25000, 首层均价32000-35000 (毛坯)	227	65	29%
开盘合计				—	293	105	36%
1	平推	鑫苑府	高层	13250 (毛坯)	304	228	75%
2	平推	佳源名门橙邦	高层	14500 (毛坯)	542	20	4%
3	平推	康桥未来公元	高层	12100 (毛坯)	96	42	44%
4	平推	绿都东澜岸	高层	10300 (毛坯)	136	8	6%
5	平推	康桥香麓湾	小高层	21500-24000 (精装)	96	17	18%
平推合计				—	1174	315	27%

项目动态-开盘 (瀚宇天悦城-销售概况)

12月15日，针对二期高层7#部分房源进行现场选房，共计推出66套，去化40套，去化率60%

区域	金水区		3.0板块	省体育中心板块	
项目位置	文化路与三全路西南角		开发公司	河南瀚宇天悦城置业有限公司	
占地	69亩（二期）	建面	19.5万m ² （二期）	容积率	4.2（二期）
营售团队	自销&泰辰		解筹率	62%	
蓄客及到访	11月25日开始蓄客，共计蓄客65组，当天到访70组				
成交价格	高层毛坯均价：18800元/m ²				
竞品价格	美盛教育港湾高层毛坯：18500元/m ² 保利海德公园小高层精装：18500元/m ²				
营销政策	认筹：1万 认购：1万 优惠：①订房优惠一万；②首付分期优惠1%；③按揭优惠2%；④一次性优惠3%；⑤开盘优惠1% 分期：首付5%，剩余两年五次付清，无利息 分销：58，佣金2-2.5%				
客户来源	80%来自金水区和地缘性客户，25-45岁年龄段为主要客户群体				
预售情况	取证日期：2020/12/14；【2020】郑房预售字（5262）号；163套（7#）				
备注	——				



项目概况：瀚宇天悦城为张家村城改综合体项目，总占地700亩，涵盖住宅、公寓、写字楼、商业等。项目紧临文化路、三全路，地铁4号线和7号线，交通通达性优；当前在售二期，占地69亩，规划6栋高层住宅及1栋商务办公写字楼，其中住宅建面15.5万m²，商务办公3.1万m²。

开盘点评：本次开盘去化效果较好：

1、价格较之前上涨700元/m²，客户具有一定抗性；2、二期地块方正，容积率相对较低，且离7号线张家村站仅300米，比较周边竞品地段优；3、前期项目品质和教育加持奠定了开发商的品牌影响力和客户基础；4、竞品美盛剩余货值较少，加有分销带客及本周销售任务承压，去化较好。

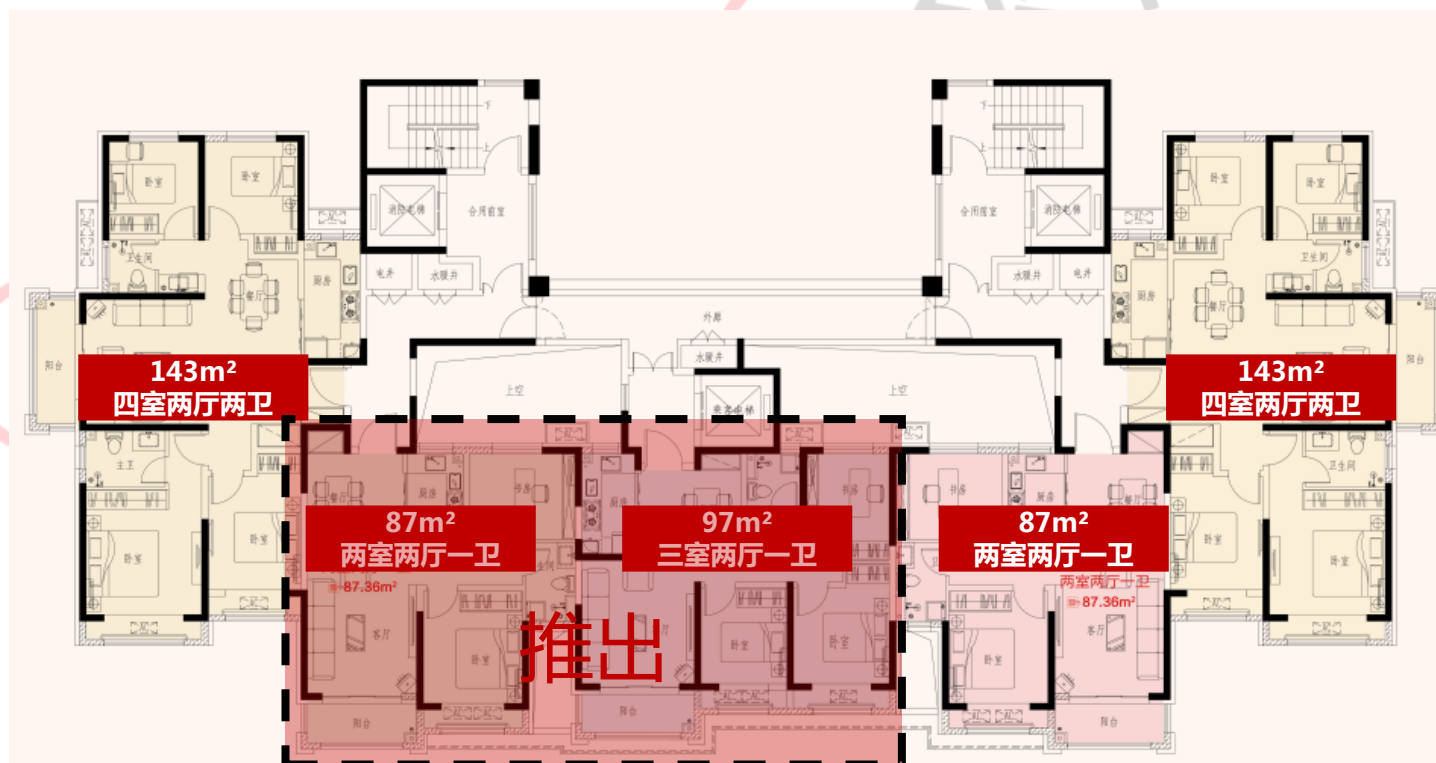
项目近期开盘	推出时间		2019-9-21	2019-12-25	2020-3-21	2020-5-10	2020-6-24	2020-11-7	2020-12-15
	小高层/高层	推出楼栋	10/15#	16#	11#	9#	6#	二期9#	二期7#部分房源
		成交价格（元/m ² ）	16600	17200-17400	17200-17400	17500-17700	17600	18100	18800
		成交套数/供应套数	264/406	50/272	25/271	149/186	42/136	162/230	40/66

项目动态-开盘 (瀚宇天悦城-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	7# 部分房源	1D	3T5	33F	两室两厅一卫	87	18700	33	40	60%
						三室两厅一卫	97	18900	33		
	合计									66	40

高层7#平层图



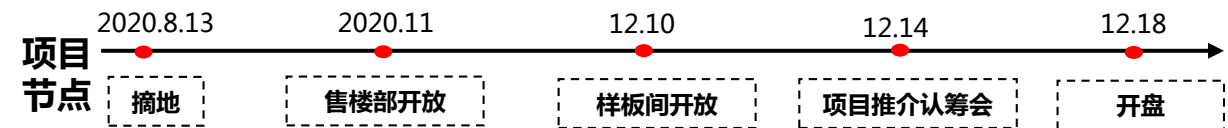
楼市分享-新盘 (龙湖雅宝天钜-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

本项目是龙湖进入郑州市市场的第四个项目，位于**管城核心区**，配套完善，卖点主要为**区位+品牌+产品**



位置	管城区 石化路城东南路交叉口
开发商	郑州雅宸房地产开发有限公司（龙湖&雅宝联合体）
项目规划	4栋洋房、7栋高层、1栋商业公寓及1所幼儿园
占地面积	69亩
建筑面积	21万 ^m ₂
容积率	3.49
绿化率	30%
物业类型	高层（21/34F）、洋房（7-8F）
装修	毛坯
物业公司	龙湖智慧物业
销售团队	自销
项目配套	交通：项目紧邻地铁2、5、6号线三地铁口：二里岗站，城东南路站，魏庄站（修建中），其中最近的二里岗站距离约700米； 商业：大润发、一站广场购物中心、新世界百货； 教育：自建1所幼儿园、贝斯特外语学校、管城区二里岗小学、管城外国语小学、创新街紫荆小学，管城外国语、郑州5中、39中； 生态环境：商都遗址公园、世纪欢乐园、紫荆山公园、法治公园。
目前阶段	12月18日晚开盘，高层毛坯均价17900-18900元/ ^m ₂ ；洋房标准层均价22000-25000元/ ^m ₂ ，首层均价32000-35000元/ ^m ₂



楼市分享-新盘 (龙湖雅宝天钜-品牌介绍)

Ticheer
深度服务 共同成长

“天字系”是龙湖集团高端居住作品,龙湖雅宝天钜是在郑州落地的第二个天字系项目,但龙湖各系派产品相互交织,界限不明确,分城市天字系项目产品品质也各有高低,比如郑州龙湖天境,其实际为刚需项目,所以项目品质还是要等实际的规划落地

龙湖地产具有别墅、洋房、高层、超高层等各类物业形态。尤以低密产品见长,其中因别墅产品被称为“中国别墅专家”,别墅可分为蓝湖、滟澜山系、原著系等级稍低,洋房可分为**天字系**、香醍系、大城小院系(4代高端产品为**景粼系**),高层可分资源系和规模系。独创**“五重景观”**概念,后升级为**“五维景观”**体系,成为业内景观打造的标准模型

龙湖天字系产品



郑州龙湖天境



郑州龙湖景粼玖序



郑州龙湖天宸原著



龙湖集团四大主航道业务

地产开发: 龙湖已累计开发项目800余个连续8年获得“中国房地产开发企业综合实力10强”,先后有5个项目荣获中国房地产综合开发行业最高奖项“广厦奖”,12个项目荣获中国土木工程最高奖项“詹天佑奖”。

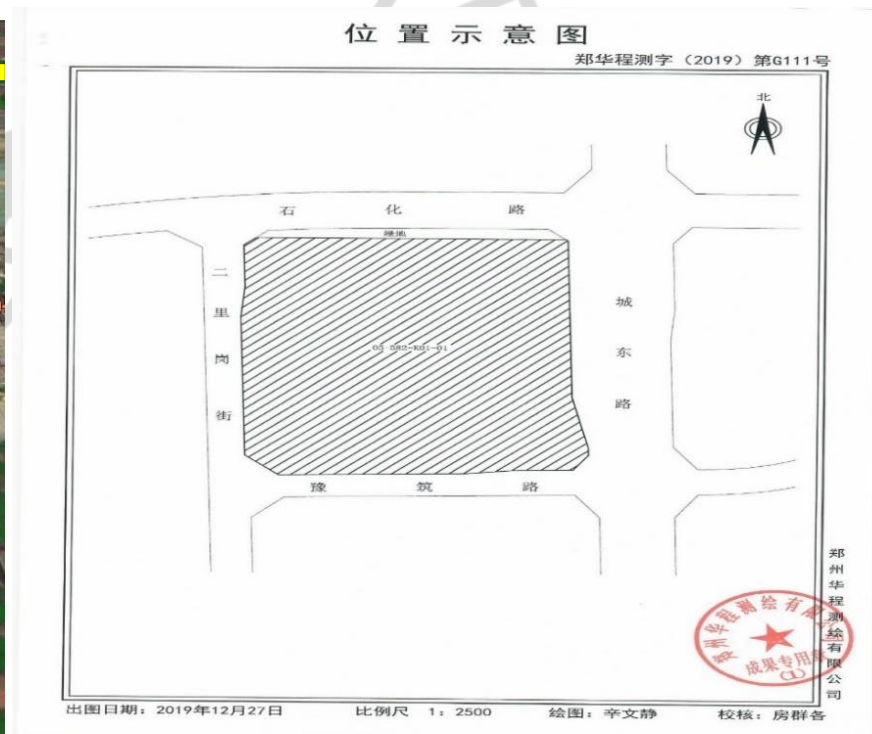
商业运营: 龙湖商业先后发展出“天街”、“星悦荟”、“家悦荟”三个业态品牌。位列中国商业地产百强第7。

智慧服务: 位列中国物业服务企业品牌价值TOP10,获2019年度最佳物业服务运营商。

长租公寓: 旗下集中式长租公寓品牌“冠寓”,秉承“我家我自在”的品牌主张以及City Hub理念。位列集中式长租公寓运营商第3。

楼市分享-新盘 (龙湖雅宝天钜-地块指标)

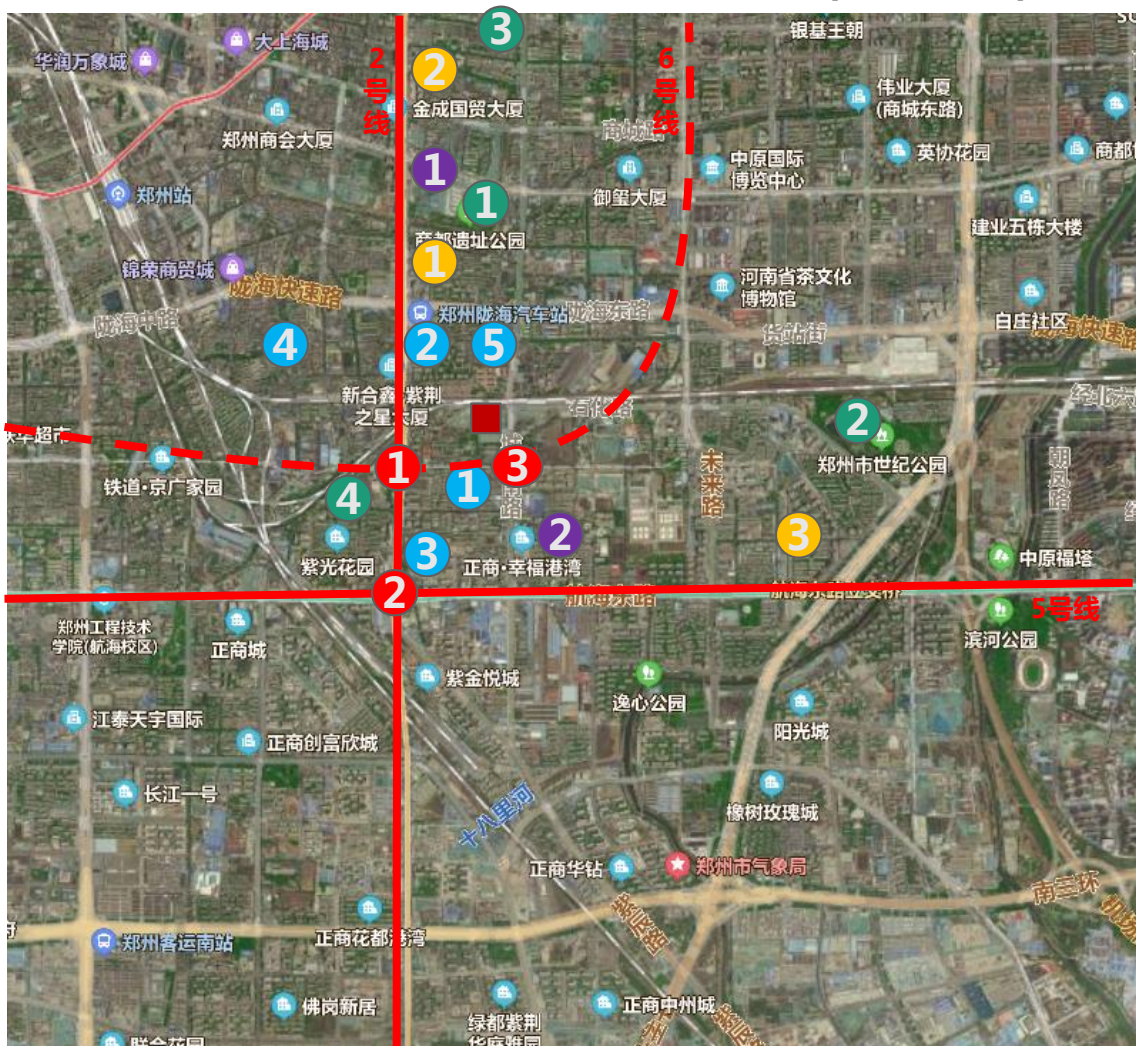
项目总占地69亩，容积率3.49，计容建面16万m²，龙湖&雅宝联合体在2020年8月13日以总价7.74亿元，楼面价4842元/m² 摘得，溢价率7%



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
管城区	航海路板块	郑政出[2020] 33号（网）	石化路南、城东路西	68.55	城镇住宅兼容商务金融用地	小于3.5	1130	4842.03	6.61%	郑州路天实业有限公司	雅宸	招拍挂	2020/8/13	——

楼市分享-新盘 (龙湖雅宝天钜-周边配套)

项目位于城市核心区，紧邻城市主干道及地铁2、5、6号线；此外商业、医疗配套成熟，生活便利，但北侧紧邻陇海铁路线（约200M），会产生一定的噪音污染



配套			状态	直线距离 (KM)
交通	1	地铁2号线二里岗站	已通车	0.7
	2	地铁5号线城东南路站	已通车	1.2
	3	地铁6号线城魏庄站	修建中	0.3
	4	城东南路	已通车	0.1
医疗	1	郑州市第一人民医院	已运营	2.6
	2	管城区人民医院	已运营	1.0
商业	1	大润发	已运营	1.8
	2	新世界百货	已运营	3.1
	3	一站广场购物中心	已运营	3.4
教育	1	管城区二里岗小学	已招生	1.1
	2	管城外国语小学	已招生	2.1
	3	管城外国语中学	已招生	1.1
	4	郑州5中	已招生	2.2
	5	39中	已招生	1.2
生态	1	商都遗址公园	已运营	1.4
	2	世纪欢乐园	已运营	3.3
	3	紫荆山公园	已运营	3.4
	4	法治公园	已运营	1.2

楼市分享-新盘 (龙湖雅宝天钜-景观展示)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目采用**欧陆风情建筑风格**，类玻璃幕墙外立面，大气尊贵简约；园区中央首创26°C+轻氧健身房、约450m²会客厅、全龄运动健身空间以及龙小湖儿童乐园等多种活动空间



轻氧健身房



全龄运动健身空间



龙小湖2.0森林乐园



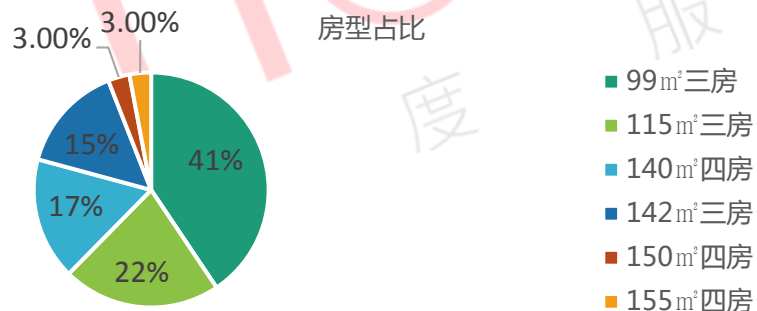
楼市分享-新盘 (龙湖雅宝天钜-户型配比)

项目共规划4栋洋房和7栋高层，一所幼儿园和一栋配套商务办公用房；其中5/6/7/9#为高层，户型面积为99/115m² 三房和140m² 四房；1/2/3/4#为洋房，标准层为142m²三房，首层为150/155m² 的复式四房



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积m²	房型	套数	占比
洋房	1#	2D	1T2	7F	标准层 142+142	142	三室两厅两卫	20	3%
					首层 155+150+150+155	150	四室两厅三卫	4	1%
						155	四室两厅三卫	4	1%
	2/3/4#	2D	1T2	8F	标准层 142+142	142	三室两厅两卫	72	12%
					首层 155+150+150+155	150	四室两厅三卫	12	2%
						155	四室两厅三卫	12	2%
高层	5/7#	1D	2T4	34F	115+99+99+115	99	三室两厅两卫	135	22%
						115	三室两厅两卫	135	22%
	6#	1D	2T3	21F	140+99+140	99	三室两厅两卫	20	3%
						140	四室两厅两卫	41	7%
	9#	1D	2T5	34F	140+99+99+99+140	99	三室两厅两卫	102	16%
						140	四室两厅两卫	68	11%
合计	——							625	100%

新推 待售



备注：8#全部为安置，10#和11#有部分安置，6#楼1F局部有物业管理用房，7#1F局部用于居家养老服务设施

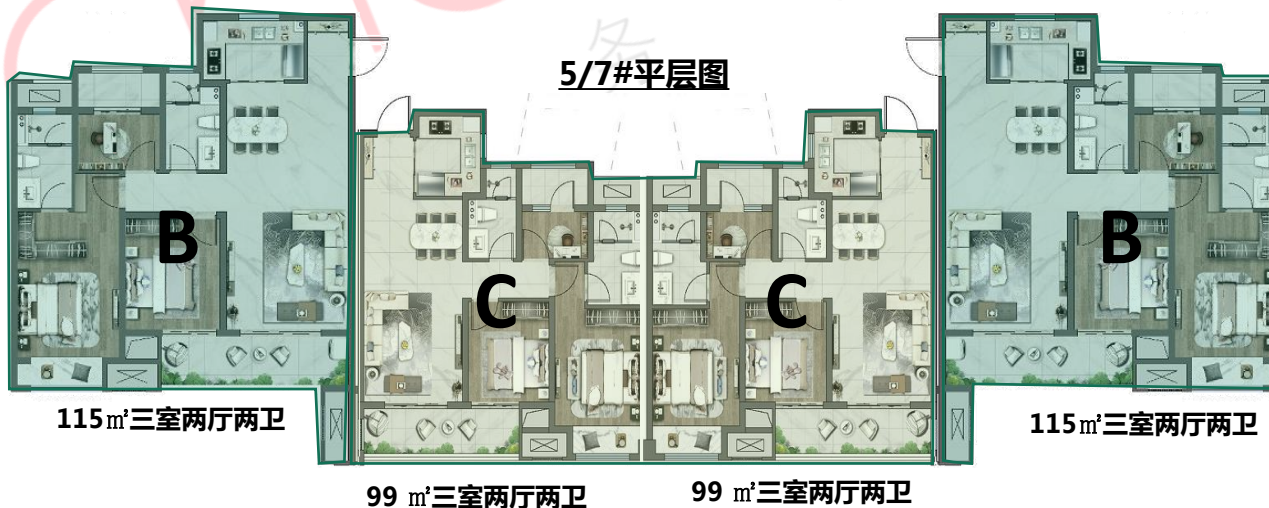
楼市分享-新盘 (龙湖雅宝天钜-平层图)

1/2/3/4#洋房为2D1T2；5/7#高层为1D2T4，连廊设计，强化中间户采光通风性能

1/2/3/4#平层图



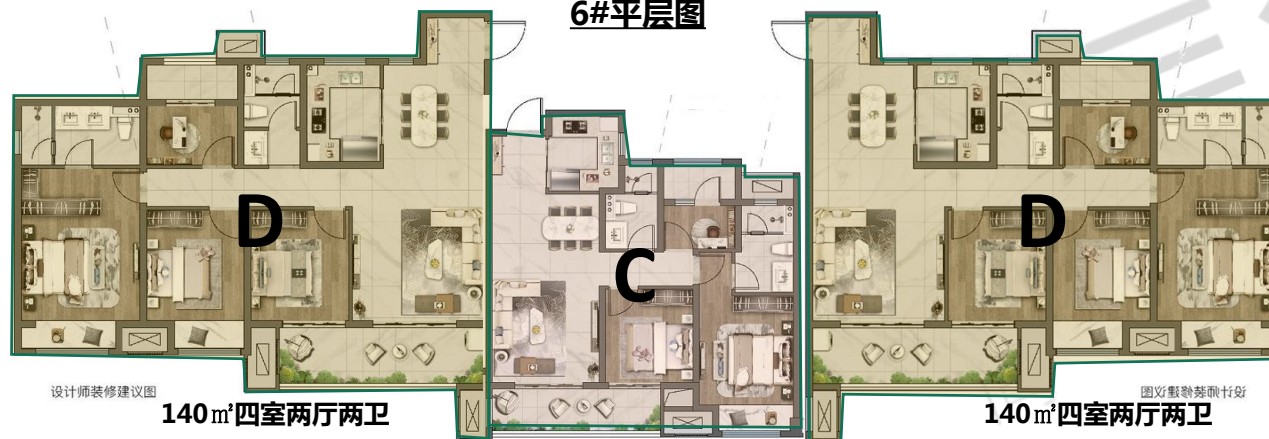
5/7#平层图



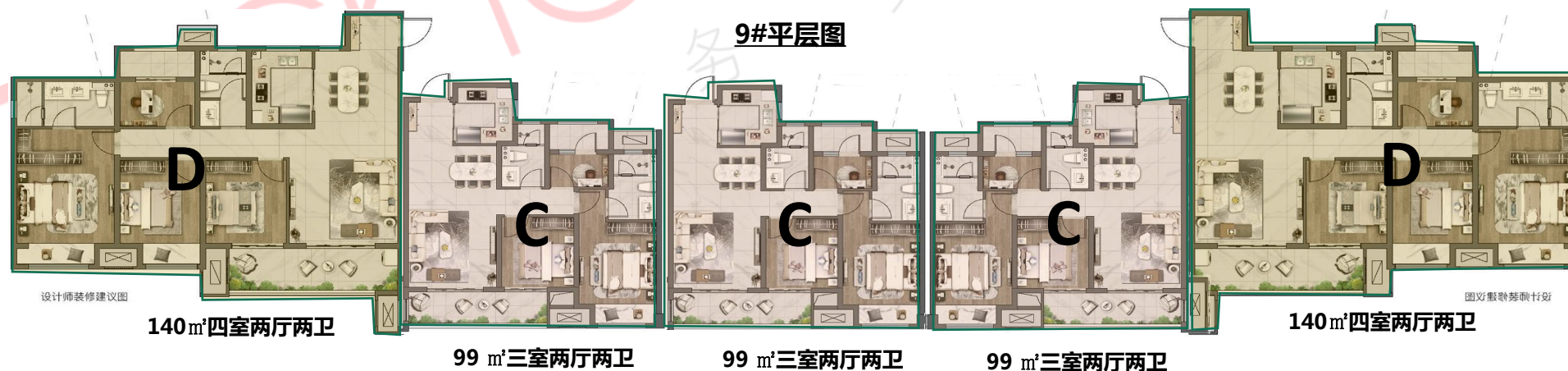
楼市分享-新盘 (龙湖雅宝天钜-平层图)

6#高层为1D2T3，9#高层为1D3T5，连廊设计，强化中间户采光通风性能

6#平层图

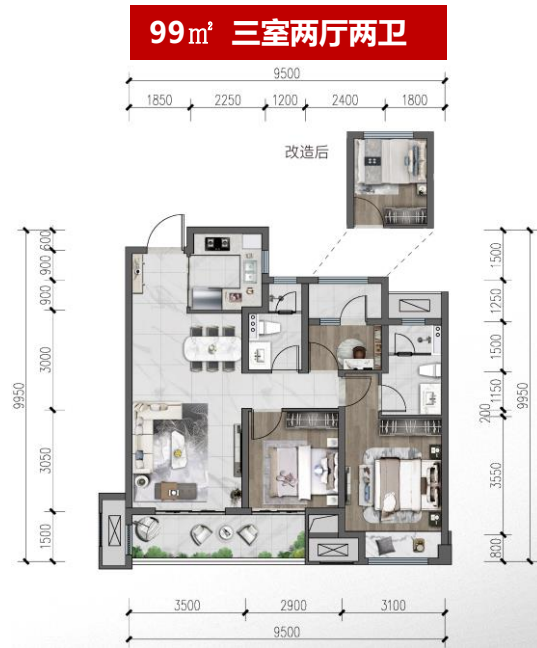


9#平层图



楼市分享-新盘 (龙湖雅宝天钜-户型分析)

高层：
户型南面均为连通式大阳台，南北双阳台，且均有可改造空间，利用率高，南向卧室均送飘窗；99m²和115m²三开间朝南，增强采光效果；115m²和140m²的均设有独立衣帽间和独立玄关，140m²大面宽、四开间朝南，居住舒适度更高



户型编号	面积	边/中间户	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	明暗	阳台个数	阳台功能
1	99	中	三房两卫	半通透	25%	2T3、2T4、3T5	3	3.5*3.05	3.1*6.4	2.9*3.05	2.4*2.7	—	9.5	9.95	是	明	2	洗晒衣物,休闲,可改造
2	115	边	三房两卫	通透	25%	2T4	3	3.8*3.4	3.2*7.2	3*3.4	2.6*2.9	—	10	10.7	是	明	2	洗晒衣物、休闲,可改造
3	140	边	四房两卫	通透	25%	2T3、3T5	4	3.95*3.55	3.6*6.1	3*3.55	2.95*3.55	2.8*3	13.5	10.75	是	明	2	洗晒衣物、休闲,可改造

Ticheer
深度服务 共同成长

142m²三室两厅两卫四开间朝南，横厅设计，连通式大阳台
155m²四室两厅三卫，赠送25m²独立花园，赠送5.8m挑高80m²地下室

155m² 四室两厅三卫



二层



负一层



户型编号	面积	边/中间户	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	明暗	阳台 个数	阳台功能
1	142	边	三房两卫	通透	14%	1T2	4	7.2*3.6	3.8*4.5	3.2*3.6	3.15*3.35	——	14.2	9.6	是	明	1	洗晒衣物,休闲,可改造
2	155/150	边/中	四房三卫	通透	14%	花园入户	3	7*4.4	3.8*9	3.2*4.4	2.95 *3.3	2.95 *3.3	7	15.9	是	明	1	洗晒衣物、休闲,可改造

楼市分享-新盘 (龙湖雅宝天钜-样板间展示)

Ticheer
深度服务 共同成长

目前仅设有高层99m² 样板间及洋房142m² 平层样板间



楼市分享-新盘 (龙湖雅宝天钜-小结)

郑州二环内，主城稀缺区位，周边在售新盘项目少，主打品牌及改善，但周边较为杂乱的居住环境对项目调性有所影响

优势——

区位优势：管城区二环内，地铁2号线和在建6号线（二里岗站）、5号线（城东南路站）三条地铁，临城东南路及航海路，周边各种生活配套齐全

品牌优势：龙湖一直稳居全国房企综合实力TOP10，在郑州已落地的项目形象展示良好，积累了一定的客户口碑

产品优势：三开间、四开间朝南，内部空间可改造，赠送率高

劣势——

周边环境：项目周边老旧小区环绕，城市界面不佳，物流及货运频繁，且北侧紧邻陇海铁路线，居住环境嘈杂；路网密集但路况不佳，交通拥堵

项目规划：地块不大，受指标限制住宅、商务、安置房混搭，无法做到改善的纯粹性

项目动态-开盘 (龙湖雅宝天钜-销售概况)

12月18日首开，针对**高层6/7#**，**洋房4#**现场选房，推出**227套**，去化**65套**，去化率**29%**

区域	管城区		3.0板块	中心区板块	
项目位置	石化路城东南路交叉口		开发公司	郑州雅宸房地产开发有限公司	
占地	69亩	建面	21万㎡	容积率	3.49
营售团队	自销		解筹率	36%	
蓄客及到访	12月10日开始认筹，前期蓄客约180组，当天到访约140组				
成交价格	高层毛坯均价17900-18900元/㎡，洋房标准层均价22000-25000元/㎡，首层均价32000-35000元/㎡				
竞品价格	盛澳金尊府毛坯高层17000元/㎡，毛坯洋房标准层23000元/㎡，首层均价33000元/㎡；保利天汇毛坯高层19500元/㎡				
营销政策	认筹： 高层2万，洋房5万 认购： 高层2万，洋房5万 优惠： 认筹优惠2%，开盘优惠1% 分期： 无首付分期（可公积金贷和组合贷） 分销： 贝壳（佣金1.5-1.8%，50套起跳）				
客户来源	以地缘性刚改和改善客户为主				
预售情况	取证日期：2020/12/08；【2020】郑房预售字（5254）号，6#/7#，住宅195套 2020/12/08；【2020】郑房预售字（5255）号，3#/4#，住宅64套				
备注	洋房首层赠送25㎡花园和80㎡上下两层地下室（挑高5.8m），三层赠送约30㎡露台				

本案近期开盘	推出时间		2020-12-18
	高层	推出楼栋	高层6/7#
		成交价格（元/m ² ）	17900-18900元/m ² （毛坯）
		成交/供应套数	54/195
	洋房	推出楼栋	洋房4#
		成交价格（元/m ² ）	毛坯洋房标准层23000元/m ² 首层35000元/m ²
		成交/供应套数	11/32



楼盘分析：

项目概况：龙湖雅宝天钜是郑州的第四个龙湖项目，为河南省农资公司仓库片区旧城改造项目用地。项目总占地69亩，建筑面积21万m²（计容建面16万m²），共规划4栋洋房和7栋高层，一所幼儿园和一栋配套商务办公用房；周边教育、商业配套成熟，定位品牌改善；但项目小区内部配建安置房，周边多为老破小区，交通拥堵，环境欠佳，影响居住品质。

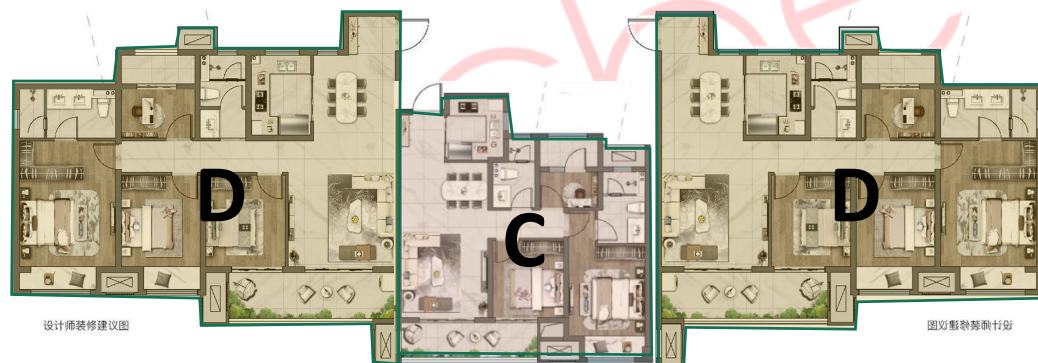
开盘点评：本次开盘去化效果一般：

- 1、项目位于主城二环内，区位优势，土地稀缺，品牌开发商少，周边配套成熟，产品价值突出，但环境相对嘈杂，居住舒适度偏低；
- 2、此次开盘推售产品户型面积段偏大，主要针对刚改和改善客户，客群基础相对较弱；
- 3、项目营销中心开放到开盘周期较短，市场声音较弱，客户来源主要依靠分销带客，忠诚度不足。

项目动态-开盘 (龙湖雅宝天钜-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	6#	1D	2T3	21F	三室两厅两卫	99	18500-19000	19	54	28%
						四室两厅两卫	140	19000	42		
		7#	1D	2T4	34F	三室两厅两卫	99	18000-18500	68		
						三室两厅两卫	115	18000	66		
	洋房	4#	2D	1T2	8F	三室两厅两卫	142	22000-25000	24	11	34%
						四室两厅三卫	150/155	32000-35000	8		
	合 计									227	65

高层6#平层图



140 m² 四室两厅两卫

99 m² 三室两厅两卫

140 m² 四室两厅两卫

高层7#平层图



115 m² 三室两厅两卫

99 m² 三室两厅两卫

99 m² 三室两厅两卫

115 m² 三室两厅两卫

项目动态-开盘 (龙湖雅宝天钜-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

洋房4#标准层平面图



142m²三室两厅两卫

142m²三室两厅两卫

142m²三室两厅两卫

142m²三室两厅两卫

洋房4#底层复式户型图



项目动态-平推 (鑫苑府-销售概况)

12月18日下午，针对**一期高层5#、7#**进行现场选房，推出**304套**，截止当天去化**228套**，去化率**75%**

区域	二七区		3.0板块	二七新城板块	
项目位置	京广路与漓江路交汇处西南角		开发公司	河南德润置业有限公司	
占地	75亩（一期）	建面	12.5万㎡（一期）	容积率	2.49
营销团队	自销+易居		解筹率	——	
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访约300组				
成交价格	高层成交均价13250元/㎡（毛坯）				
竞品价格	鑫苑德润珺园：高层12900元/㎡（毛坯）				
营销政策	认购： 1万 优惠： 按揭优惠3%（分期无优惠） 分期： 首付10%，剩余分期2年半5次 分销： 贝壳（佣金：3%），113㎡户型4%				
客户来源	二七区及部分中原区地缘性客户为主				
预售证号	2020/7/23：【2020】郑房预售字（5079）号：1/2/3/4/5/6/7/8/9#；				
备注	无				

项目近期开盘	推出时间		2020-7-31	2020-10-1	2020-10-17	2020-12-18
	高层	推出楼栋	1#、2#、8#、9#	3#、4#	6#	5#、7#
		成交价格：元/m ²	高层15200（毛坯）	高层15200（毛坯）	高层14500（毛坯）	高层13250（毛坯）
		成交/供应套数	153/480	21/136	23/128	228/304



楼盘分析：

项目概况：

项目位于二七新城板块，分为三个地块开发，此次开盘的为东侧地块（一期）。该地块总占地75亩，建面12.5万m²，规划14-20层小高层，涵盖96-154m²的三房和四房。项目东侧紧邻京广快速路，北距南三环500米，距地铁7号线漓江路站1000米（建设中）；项目3KM内，锦荣商贸城、茶城、家具城等专业市场聚集，目前已签约汝河路小学、郑州四中，周边配套较齐全，整体定位偏刚改

平推点评：

- 1.本次平推为贝壳聚焦，带客充足，客户质量有保障；
- 2.此次平推较以往推售价格下调2000元/m²左右，价格优势明显，性价比高；
- 3.项目位置优越，公共交通较为便利，且已签约汝河路小学、郑州四中，配套较为齐全，客户认可度高。

项目动态-平推 (鑫苑府-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	5#	2D	2T4	18F	三室两厅一卫	105	13200	72	228	75%
						三室两厅一卫	113	13000	36		
						三室两厅两卫	129	13500	36		
		7#	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	105	13200	80		
						三室两厅一卫	113	13000	40		
						三室两厅两卫	129	13500	40		
						合计					

5#/7#平层图



项目动态-平推 (佳源名门橙邦-销售概况)

12月19日，平推雅橙苑高层5/9#，共计推出542套房源，截止当天去化20套，去化率4%

区域	二七区		3.0板块	航海路板块	
项目位置	航海路与行云路交会处		开发公司	名门地产（河南）有限公司+佳源集团	
占地	53亩	建面	27.5万㎡(可售住宅建面18.6万㎡)	容积率	5.27
营销团队	泰辰+易居		解筹率	——	
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访约100组				
成交价格	高层成交均价14500元/㎡（毛坯）				
竞品价格	鑫苑府高层13250元/㎡（毛坯）				
营销政策	认购：1万 优惠：①基础优惠2%；②按揭优惠2%；③一次性优惠3% 分期：无首付分期 分销：58、房友，佣金：4万/套				
客户来源	二七老城地缘性客户为主，部分其它区域刚需或刚改客户				
预售情况	2020/11/16：【2020】郑房预售字（5223）号；5/9#共计542套				
备注	——				

项目近期开盘	推出时间		2020-11-17	2020-12-19
	高层	推出楼栋	3#（丽橙苑）	5/9#
		成交价格	14500元/ ^m ²	14500元/ ^m ²
		成交套数/供应套数	30/170	20/542



楼盘分析：

项目概况：2020年10月佳源集团正式入股名门橙邦，地上建面约240万方，为二七区域改。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。

平推点评：

- 1、鑫苑府贝壳聚焦，抢收客户，市场竞争激烈，导致部分客户分流；
- 2、项目平推无蓄客，未进行集中邀约，目标客户量不足；
- 3、相较于丽橙苑，雅橙苑容积率较高，客户购买意愿降低。

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（ m² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率			
	高层	5#	2D	2T4	34F	三室两厅一卫	98	均价14500元/㎡	136	20	4%			
						三室两厅两卫	118		68					
						三室两厅两卫	124		68					
	高层	9#	2D	2T4	34F	三室两厅一卫	98		132					
						三室两厅两卫	118		68					
						三室两厅两卫	124		68					
						复式	197		2					
	合计								542			20	4%	

5/9#平层图



124m²三室两厅两卫

98m²三室两厅一卫

98m²三室两厅一卫

118m²三室两厅两卫

118m²三室两厅两卫

98m²三室两厅一卫

98m²三室两厅一卫

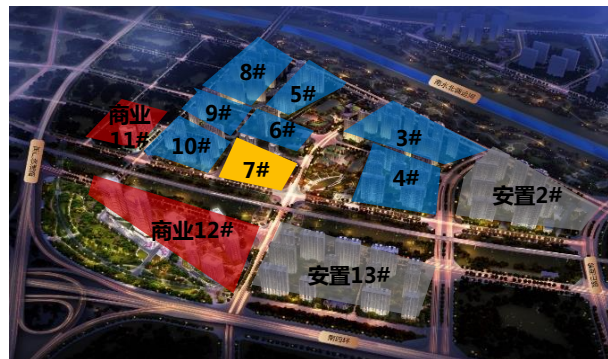
124m²三室两厅两卫

项目动态-平推 (康桥未来公元-销售概况)

12月19日，针对**高层7#部分房源**进行现场选房，推出**96套**，去化**42套**，去化率**44%**

区域	管城区		3.0板块	南四环板块	
项目位置	紫荆山路与南水北调运河交会处		开发公司	郑州康桥房地产开发有限责任公司	
占地	总占地2107亩 (首期45亩)	建面	可开发建面156万㎡ (首期10.8万㎡)	容积率	首期3.59
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，现场到访约90组				
成交价格	高层均价12100元/㎡（毛坯）				
竞品价格	碧桂园名门时代城高层12500-13000元/㎡（精装） 融创城高层13500元/㎡（特价房11800元/㎡）（毛坯）				
营销政策	认购：2万 优惠：①2万抵7万，②正常按揭优惠5%，③使用首付分期少2%优惠，④老带新优惠5000元 分期：首付10%，剩余3年按月付，无息（融360第三方首付贷，开发商贴息，单人最高贷款20万，夫妻双方最高贷50万） 分销：贝壳、58、房友，佣金1-1.5万/套				
客户来源	管城区地缘性客户为主				
预售情况	取证日期：2020/12/04，【2020】郑房预售字（5249）号，1/3/7#，411套				
备注	毛坯				

本案近期开盘	推出时间		2020-11-15	2020-12-19
	高层/小高层	推出楼栋	7#地2/5/6/8#东单元	7#部分房源
		成交价格 (元/m ²)	高层10800-12300 (毛坯)	高层12100 (毛坯)
		成交/供应套数	330/490	42/96



楼盘分析：

项目概况：

项目位于管城区南四环板块，柴郭城改，总占地2107亩。目前首期7#地占地45亩，总建面10.8万m²，规划2栋19F小高，5栋32/33F的高层，产品涵盖75-142m²的两房至四房，整体定位偏刚需，与海康威视合作打造智能化小区，并签约创新街小学。项目缺点也较为明显，南侧约150米为郑西客运专线，500米为快速路，高铁与车辆通过时会产生一定噪音影响，客户会有一定抗性。

平推点评：

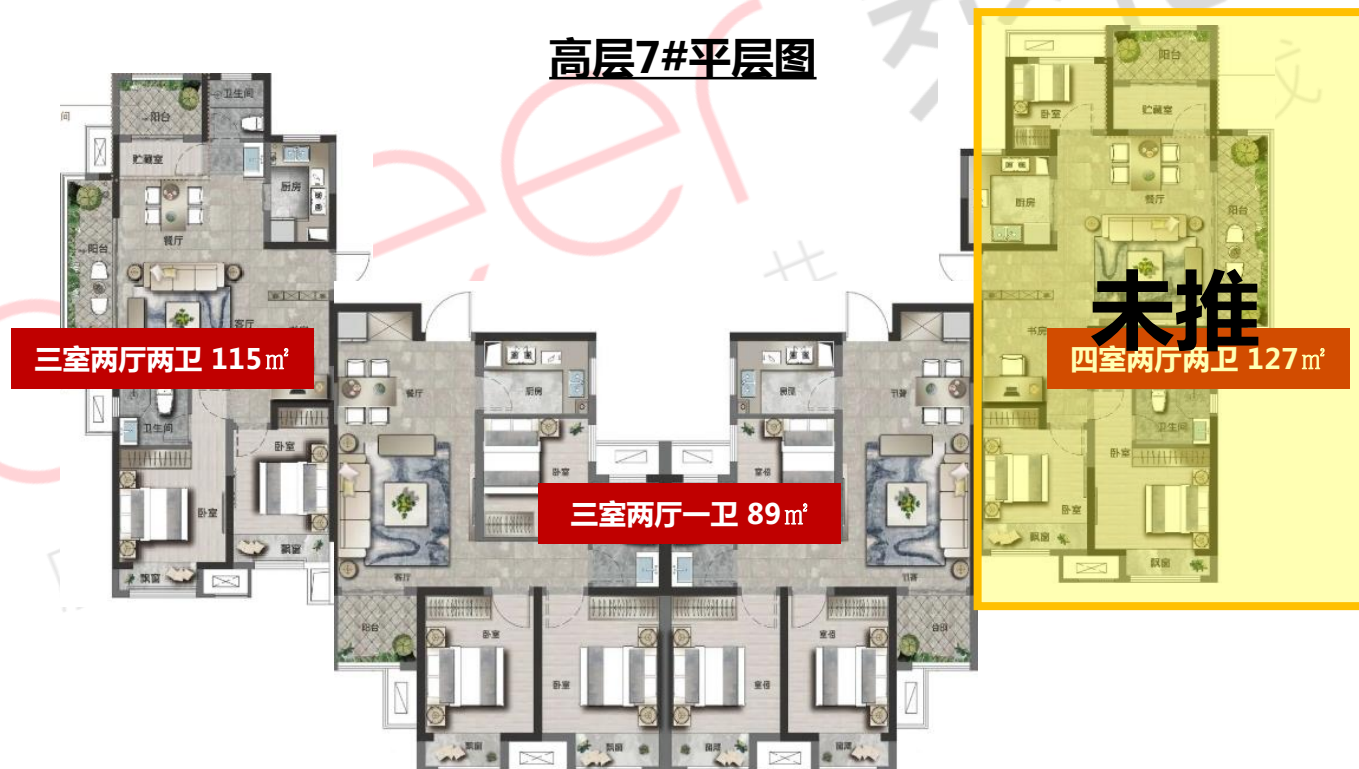
- 1、项目主打海康威视合作智能化小区并签约创新街小学，产品满足刚需置业需求，此次推出为明星楼栋，周边景观较好，性价比较高，对客户有一定吸引力；
- 2、所在区域竞品多，在售货量充足，市场竞争激烈；
- 3、地块临近铁路线，噪音大，客户对此有一定抗性。

项目动态-平推 (康桥未来公元-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	7# 部分房源	1D	2T4	32F	三室两厅一卫	89	12100	64	42	44%
						三室两厅两卫	115	12000	32		
	合计									96	42

高层7#平层图



项目动态-平推 (绿都东澜岸-销售概况)

12月19日，平推高层10#，共计推出**136套**，截至当天去化**8套**，去化率**6%**

区域	经开区		3.0板块	国际物流园区板块	
项目位置	航海东路与经开二十五大街（芦医庙大街）交会处东南		开发公司	郑州同舟置业有限公司	
占地	685亩 （二期84亩）	建面	150万 m ² （二期可售住宅19.5万 m ² ）	容积率	3.49
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访约15组				
成交价格	高层毛坯10300元/ m ²				
竞品价格	万科溪望精装高层10500元/ m ²				
营销政策	认购：1万 优惠：①正常按揭优惠6%；②使用首付分期优惠5% 分期：首付10%，剩余分1年或2年还清，每4个月一次或半年一次 分销：无				
客户来源	物流园区及白沙南地缘性客户为主，少量东区刚需客户				
预售情况	五证齐全				
备注	毛坯交付				

本案近期开盘	推出时间		2020-8	2020-12-19
	高层	推出楼栋	二期高层1#	二期高层10#
		成交价格（元/ ^{m²} ）	10300（毛坯）	10300（毛坯）
		成交/供应套数	23/272	8/136



新推



在售

待售

售罄

楼盘分析：

项目概况：

项目总占地685亩，分五期开发，目前一期已售罄，在售二期，二期占地84亩，二期可售住宅19.5万^{m²}，规划9栋高层，面积涵盖89-140^{m²}，定位刚需；项目自身配置12年一贯制教育，除幼儿园外，中学引进河南省实验中学龙飞校区（联合办学，已签约），小学引进朝凤路小学分校（已动工），并规划约8000^{m²}底商，便利业主生活；但目前区域公共配套较为匮乏，生活居住氛围较差。

平推点评：

- 1、本次平推无蓄客，客户多为随机到访，且项目无分销，仅有绿都小贝自渠导客，当天客户量不足；
- 2、项目所处区域为物流园区，周边工厂较多，目前配套较为匮乏，居住氛围较差。

项目动态-平推 (绿都东澜岸-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	10#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	89	10500	68	8	6%
						四室两厅两卫	122	10300	34		
						3+1室两厅两卫	140	10000	34		
	合计								136	8	6%

10#平面图



122m²
四室两厅两卫

89m²
三室两厅一卫

89m²
三室两厅一卫

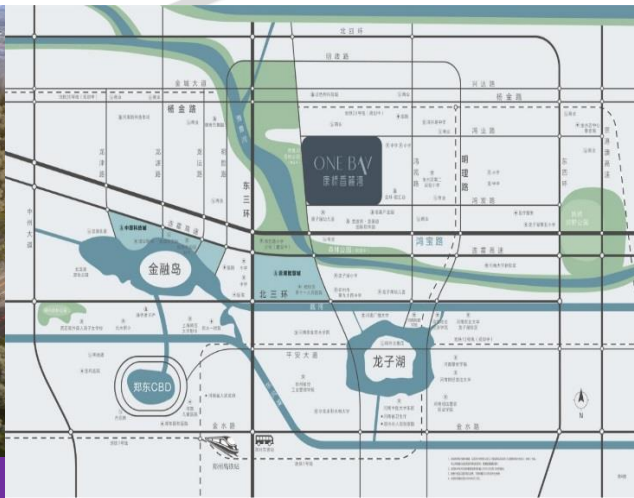
140m²
四室两厅两卫

项目动态-平推 (康桥香麓湾-销售概况)

12月19日，针对小高层21/22#进行平推，现场选房，推出96套，截止当天去化17套，去化率18%

区域	金水区		3.0板块	龙子湖北板块	
项目位置	鸿发路与博学路交汇处		开发公司	郑州合茂融源置业有限公司	
占地	133亩	建面	24.6万 ^{m²} （可售住宅建面17.7万 ^{m²} ）	容积率	2.0
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访约25组				
成交价格	精装小高层均价21500-24000元/ ^{m²}				
竞品价格	康桥东麓园精装小高18000-19000元/ ^{m²}				
营销政策	认购：5万定房 优惠：①定房优惠10万+4%；②正常按揭2万优惠；③按时签约优惠2%； 分期：无首付分期 分销：无				
客户来源	60%来自金水区、郑东新区，40-50岁年龄段为主要客户群体				
预售情况	暂未公示				
备注	小高精装（实际成本2500元/ ^{m²} ，对外报价4000元/ ^{m²} ）				

项目 近期 开盘	推出时间		2020-8-1	2020-9-6	2020-12-19
	高层/ 小高层	推出楼栋	25#、26# (西单元)、 27#、28# (东单元)	26# (东单元)、 28# (西单元)	21#、22#
		成交价格： 元/ m^2	142 m^2 17500-18500 162/167 m^2 18000-20000 182 m^2 19000-21500	162 m^2 19500-21500 142 m^2 18500-19000	162 m^2 21500-22500 182 m^2 23000-24000
		成交套数/ 供应套数	141/162	35/66	17/96



楼盘分析：

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

平推点评：

- 1.康桥顶级产品系列，纯改善小区，客户质量有保障，居住体验好，认可度较高；
- 2.项目本次为平推货源，未集中蓄客，客户量较少；
- 3.开盘至今价格上涨，且对比周边竞品价格较高，客户具有一定抗性。

项目动态-平推 (康桥香麓湾-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/㎡ ）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	21#	2D	2T2	16F	四室两厅三卫	162	21500-22500	64	17	18%
		22#	1D	2T2	16F	四室两厅三卫	182	23000-24000	32		
	总计									96	17

小高层21#平层图



162m²四室两厅三卫

162m²四室两厅三卫

162m²四室两厅三卫

162m²四室两厅三卫

小高层22#平层图



182m²四室两厅三卫

182m²四室两厅三卫

土地梳理-总览

本周大郑州供应土地3宗，均位于二七区，共计158亩；成交10宗土地，位于管城区(1宗)、新郑市(5宗)、航空港区(2宗)、中牟县(1宗)、登封市(1宗)，共计435亩；流拍1宗土地，位于新郑市，共计86亩；延期6宗土地，位于中牟县(5宗)、新郑市(1宗)，共计350亩；预计下周竞拍土地70宗，共计3999亩

大郑州本周整体供销情况

3宗
158亩

10宗
435亩

本周供应：环比-49%

本周成交：环比+28%

401
万元/亩

2375
元/m²

本周地价：环比-38%

本周楼面价：环比-28%

数据来源：公共资源交易中心

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	158	3	59	1	793	3304	0	0	1275	21
近郊	0	0	279	8	380	2136	86	1	2164	38
远郊	0	0	96	1	225	2250	0	0	561	11

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

土地梳理-本周供应分布图

本周大郑州土地供应分布图

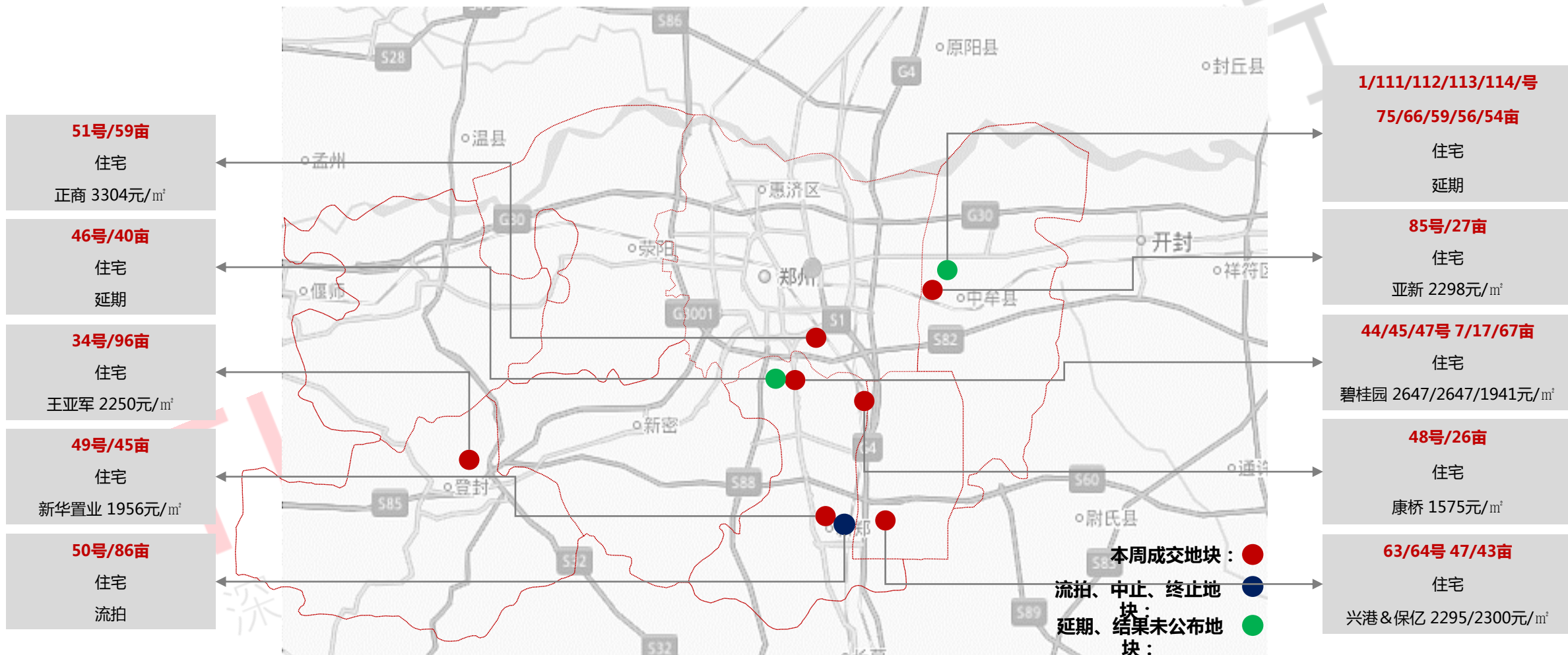


公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	供应建面 (万㎡)	容积率	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/㎡)	房企	项目	城中村	是否安置	备注
2020/12/19	2021/1/22	郑政出〔2020〕78号(网)	长乐路南、风雨路西	二七区	60	住宅	6.35	1.6	35158	591	5539	建业	建业足球小镇	樱桃沟	安置房	安置房规划7-9层多层
2020/12/19	2021/1/22	郑政出〔2020〕79号(网)	长风路南、绿茵大道西	二七区	58	住宅	5.06	1.3	32613	559	6446	建业	建业足球小镇	樱桃沟	商品房	规划4-6层多层
2020/12/19	2021/1/22	郑政出〔2020〕80号(网)	樱花大道北、风雨路东	二七区	40	住宅	3.49	1.3	22454	557	6431	建业	建业足球小镇	樱桃沟	商品房	单套住房建筑面积不得超过144㎡；宗地内建设活动不得影响郑州市文物保护单位过洞王东北遗址本体安全和历史风貌协调
合计					158	——	14.90									

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
2020/12/18	郑政出〔2020〕51号(网)	豫六路北、明珠路东	管城区	59	住宅	商品房	14.11	3.6	46633	793	3304	0%	绿地花语城高层精装12800	1	河南正商经开置业有限公司	正商生态城
2020/12/14	牟政出〔2020〕85号(网)	中牟县商都大道以北、新G107以东	中牟	27	住宅	商品房	4.51	2.5	10371	383	2298	0%	东青云锦熙悦高层毛坯8700	1	亚新	净地
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	航空港区	47	住宅	商品房	7.89	2.5	18114	383	2295	0%	和昌盛世城邦高层毛坯8000	1	郑州航空港兴港置地有限公司与保亿亿宏(杭州)建设开发有限公司	兴港&保亿
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	航空港区	43	住宅	商品房	7.14	2.5	16424	383	2300	0%				
2020/12/16	新郑出〔2020〕44号(网)	龙湖镇龙湖大道东侧,新郑市碧桂园置业有限公司南侧	新郑	7	住宅	商品房	1.65	3.4	4376	600	2647	0%	康桥那云溪高层毛坯8000	1	新郑市碧桂园置业有限公司	碧桂园双湖城
2020/12/16	新郑出〔2020〕45号(网)	龙湖镇龙湖大道北侧,新郑市碧桂园置业有限公司西侧	新郑	17	住宅	商品房	3.81	3.4	10073	600	2647	0%				
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	商品房	15.17	3.4	29453	440	1941	0%				
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	商品房	3.41	2	5377	210	1575	0%	恒基水榭华城高层毛坯8400	1	郑州奥德实业有限公司	康桥林语镇
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	商品房	6.05	2	11843	261	1956	0%	正弘新城高层毛坯6900-7300	1	河南新华置业有限公司	净地
2020/12/18	登政出〔2020〕34号(网)	登封市卢鸿路以南、玉带路以东、政通路以北、颍河路以西区域	登封	96	住宅	商品房	9.65	1.5	21706	225	2250	0%	登封正商城高层毛坯6000	1	王亚军	净地
合计				435	——		73.39	——	174370							

本周大郑州土地流拍和延期信息

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
2020/12/18	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	商品房	11.41	2	——	——	——	——	——	——	——	流拍
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	商品房	4.30	1.6	——	——	——	——	——	——	——	延期至2021/1/4
2020/12/14	牟政出〔2020〕1号(网)	郑州国际文化创意产业园屏华路东、中原大道北辅道北	中牟	75	住宅	商品房	9.00	1.8	——	——	——	——	——	——	——	延期至2020/12/28
2020/12/14	牟政出〔2020〕111号(网)	郑州国际文化创意产业园国华路北、锦荣路东、墨香街西	中牟	66	住宅	商品房	10.97	2.5	——	——	——	——	——	——	——	延期至2020/12/25
2020/12/14	牟政出〔2020〕112号(网)	郑州国际文化创意产业园中原大道南辅道南、锦荣路东、墨香街西	中牟	59	住宅	商品房	9.91	2.5	——	——	——	——	——	——	——	延期至2020/12/25
2020/12/14	牟政出〔2020〕113号(网)	郑州国际文化创意产业园墨香街东、中原大道北辅道北、屏华路西	中牟	56	住宅	商品房	7.52	2	——	——	——	——	——	——	——	延期至2020/12/25
2020/12/14	牟政出〔2020〕114号(网)	郑州国际文化创意产业园新城北街南、墨香街东、屏华路西	中牟	54	住宅	商品房	7.17	2	——	——	——	——	——	——	——	延期至2020/12/25
合计				436	——		60.28	——	——							

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>