



郑州市市场周报【2020年第51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

央行建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度；7城出落户新政，海南、成都整治房地产违法违规行为；郑州将暂停办理公积金现场取号业务；开封综合保税区已正式获国务院批复设立

2. 市场监控

12月5周在售项目322个，成交4224套，同比-26%，环比-5%
单盘周均来访同比-19%，环比-14%，单盘周均成交量同比-38%，环比-7%

3. 项目动态

本周大郑州2个住宅项目开盘，共推出568套，去化219套，去化率39%
4个项目平推，共推出486套，去化55套，去化率11%

4. 土地市场

本周大郑州供应3宗土地，成交8宗土地，预计下周竞拍土地3宗

5. 本周新盘

兴港·正商澜汀府

1、北京2021年将供应集租房5000套，解决新市民等过渡性需求（2020.12.29）



- 在12月29日下午举行的“回顾‘十三五’，展望‘十四五’系列新闻发布会——社会民生专场”当中，北京决定**明年计划向市场供应集租房5000套左右，重点解决新市民等群体过渡性居住需求。**

北京市将调整优化公租房政策。继续大力发展公租房，通过新建、改建、收购、长期租赁等方式，有效增加房源供应。政府搭建房源供需平台，实现供地信息与开发建设、用房单位有序对接，鼓励信誉好、实力强的企业参与建设并持有运营。继续推进一批存量低效商业、办公、厂房等建筑改造为租赁型职工集体宿舍，多方式多渠道稳定租赁市场。

- 目的是**提高公租房备案家庭保障率，坚持“房住不炒”定位，有效增加保障性住房供给，完善住房保障体系，努力实现“住有所居”目标。**

2、7城（上海、广州、福州、无锡、重庆、苏州、珠海）出落户新政，部分城市落户“零门槛”（2020.12.30）



- 福州2021年全面放开落户限制，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落户。重庆发文，深化户籍制度改革，全面取消城镇落户限制，以经常居住地登记为基本形式，实行城乡统一户口登记制度。上海12月1日起实施五大类人才直接落户，包括高层次人才、重点机构紧缺急需人才、高技能人才、市场化创新创业人才、专门人才和其他特殊人才。除此之外，广州、无锡、苏州、珠海纷纷推出落户新政。
- 年末到明年年初是工作变动高峰期，在这个时间出台落户新政为明年吸引更多的人才流入提供政策支持，为新一轮的人才抢夺打好基础。**

3、深圳首个城市更新条例明年3月实施，明确最低赔偿标准1:1（2020.12.30）



- 深圳人民代表大会常务委员会12月30日正式公告《深圳经济特区城市更新条例》，自2021年3月1日起施行，从**信息公开、补偿方式、补偿标准、产权注销**等多个方面进行了一系列制度设计。
- 具体内容：针对难推项目，取消双百，签约面积与签约人数双95%后可征收。针对拆迁难，城中村合法住宅、住宅类历史违建签约人数单95%后可征收。对于旧住宅小区，建成年限超过20年，符合新规条件的即可列入旧改标准，明确最低赔偿标准，官方首次制定了最低赔偿标准：套内面积不少于1:1。
- 通过立法进一步**明确城市更新的目标和原则，优化城市更新体制机制，完善更新改造实施方式和程序，保障城市更新双方当事人及利害关系人的合法权益**；有助于推进城市更新工作的顺利开展。

4、海南、成都整治房地产违法违规行为，维护行业环境（2020.12.31）



- 为进一步做好房地产市场调控工作，保持房地产市场平稳健康发展，海南省住房和城乡建设厅持续开展房地产市场整治，对价外加价、捆绑销售、捂盘惜售、规避限购政策骗取购房资格、未按规定办理注销或变更手续等违法违规行为进行重点整治。对违法违规房地产企业、中介机构和个人，分别给予**取消备案资格、暂停网签资格和取消购房资格**等处罚，并对部分企业进行集体约谈。
- 12月31日，成都市住建局出台《成都市商品房预售款监管办法实施细则》对新申请预售许可的**商品房预售款的收存、支取和监督管理**等进行细化。《细则》自2021年1月7日起试行，试行期为一年。在监督管理方面，对不符合规定的，将进行通报批评，予以信用减分，纳入成都信用网公开披露；情节严重的，实施联合惩戒，开发企业、相关负责人不得以企业或个人名义参加新的出让土地竞拍活动，不得申请审批新的建设项目，暂停办理新的项目预售许可。

全国资讯 银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度发布

央行、中国银保监会在12.31日发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，明确了房地产贷款集中度管理制度的机构覆盖范围、管理要求及调整机制，保持房地产贷款占比、个人住房贷款占比基本稳定。

内容：“房地产贷款集中度管理”指银行业金融机构房地产贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例和个人住房贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例应满足人民银行、银保监会确定的管理要求，即不得高于人民银行、银保监会确定的房地产贷款占比上限和个人住房贷款占比上限



$$\text{房地产贷款占比} = \frac{\text{房地产贷款余额}}{\text{人民币各项贷款余额}} \times 100\%$$

$$\text{个人住房贷款占比} = \frac{\text{个人住房贷款余额}}{\text{人民币各项贷款余额}} \times 100\%$$

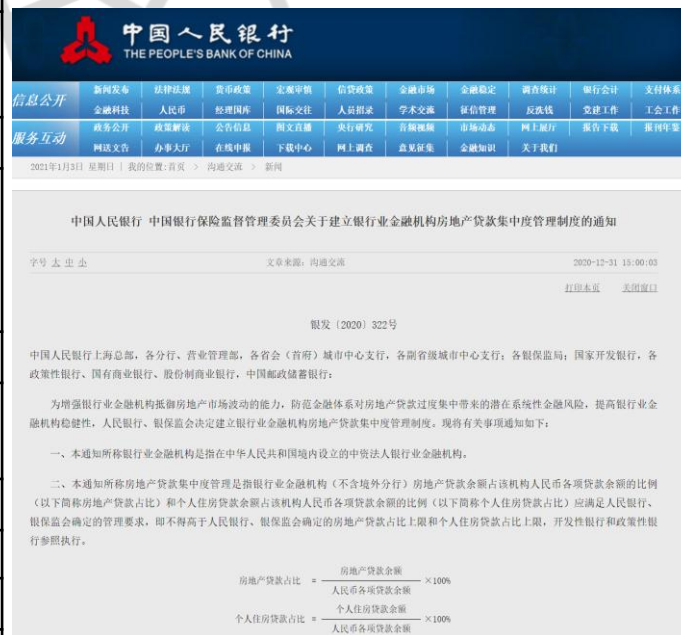
过渡时间：对超过上限的机构设置过渡期，建立区域差别化调节机制

超出2%以内，业务调整过渡期为自本通知实施之日起2年。

超出2%以上，业务调整过渡期为自本通知实施之日起4年。

银行业金融机构分档类型	房地产贷款占比上限	个人住房贷款占比上限
第一档中资大型银行		
中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、国家开发银交通银行、中国邮政储蓄银行	40%	32.5%
第二档中资中型银行		
招商银行、农业发展银行、浦发银行、中信银行、兴业银行、中国民生银行、中国光大银行、华夏银行、进出口银行、广发银行、平安银行、北京银行、上海银行、江苏银行、恒丰银行、浙商银行、渤海银行	27.5%	20%
第三档中资小型银行和非县域农业机构		
城市商业银行、民营银行	22.5%	17.5%
大中城市和城区农业机构		
第四档：县域农合机构		
县域农合机构	17.5%	12.5%
第五档：村镇银行		
村镇银行	12.5%	7.5%

范围：中国境内金融法人机构（不含境外分行）
监管机构：人民银行、银保监会及人民银行分支机构

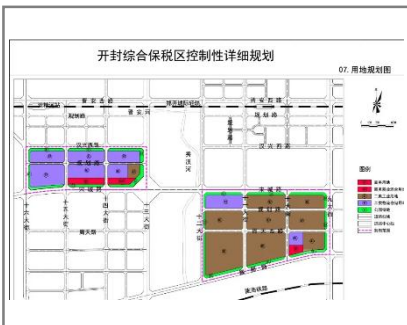


分档管理：

- ◆ **第一、二档：**适用于前两档的房地产贷款集中度管理要求的银行业金融机构，于本通知实施之日起1个月内将调整方案报送人民银行、银保监会，并按季度报告执行情况。
- ◆ **第三、四、五档：**适用于第三档、第四档、第五档房地产贷款集中度管理要求的银行业金融机构，于本通知实施之日起1个月内将调整方案报送当地人民银行分支机构、银保监会派出机构，并按季度报告执行情况。

意义：此次新规建立起房地产贷款集中度管理制度，推动金融机构的调整，涉房贷款占比一定程度上向大中型银行倾斜，重点控制小型银行及县镇级银行涉房贷款规模，以减小房地产行业系统性金融风险，有助于规范房地产市场，促进房地产和金融市场平稳健康发展。

1、开封综合保税区已正式获国务院批复设立（2020.12.27）



开封综合保税区规划选址位于河南自贸区开封片区中部区域，规划总面积1.785平方公里，临近开港大道、郑汴物流通道、连霍高速及郑民高速入口，距离新郑国际机场、郑州国际陆港均在1小时车程内，区位优势明显、物流交通便利，将配套建设开封国际陆港铁路专用线等国际物流设施。加工贸易、文化产业、保税研发、现代物流、国际贸易、创新服务等六大产业将是该保税区建成后重点发展方向，以打造开封外资外贸发展核心区、郑州大都市区物流枢纽东部支撑、中部地区大宗外贸商品集疏新平台、国家“一带一路”战略重要保税节点。

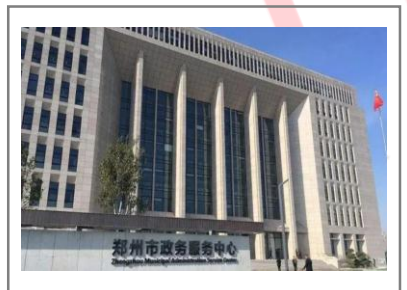
开封综合保税区的设立，不仅河南自贸试验区开封片区没有海关特殊监管区域的空白，也有利于优化我省对外开放格局，强化开放平台功能叠加，构建国内国际“双循环”发展新格局，实现更高水平开放。

2、郑州市2020年生产总值目标拟调整（2020.12.29）



- 12月29日，郑州市十五届人大常委会第二十一次会议召开。郑州市人民政府《关于调整2020年市政府工作报告目标任务和“十三五”规划部分指标的议案》提交会议审议，由于全球疫情和经济形势不确定性，建议生产总值指标作为内部工作指导，对外参照国家做法，不再提出具体目标，议案建议郑州市生产总值目标具体表述调整为“稳中有升，逐步向常态化回归”。
- 2020年郑州市政府工作报告共提出了8项经济指标，其中生产总值和一般公共预算收入等2项指标难以完成年度预期目标，其余6项指标预计能够实现年度目标。原目标全年生产总值预计增长2.8%左右。最终决定全省全年生产总值预计增长1.3%左右，低于年度目标5.7个百分点，会议根据实际情况建议，将郑州市全年一般公共预算收入增长目标调整为2.5%左右。

3、2021年1月4日起郑州暂停办理公积金现场取号业务，采取预约办理方式（2020.12.29）

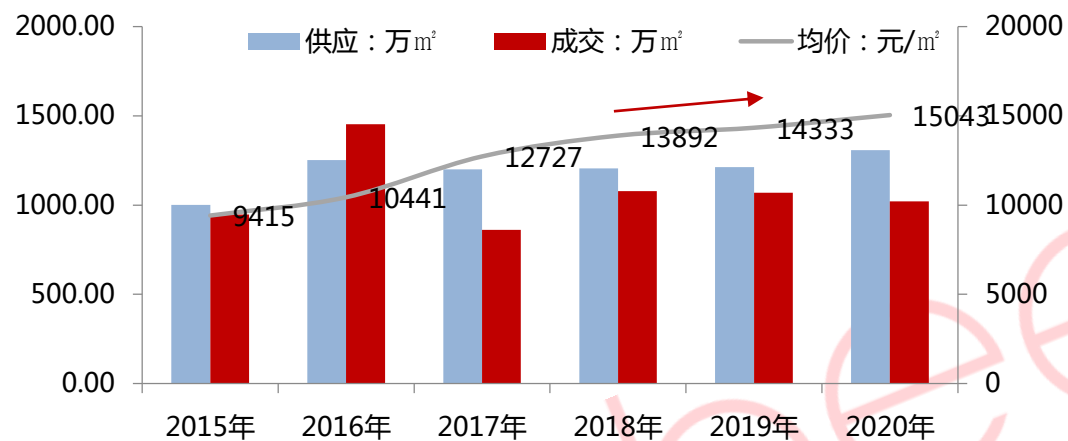


- 12月29日郑州市公积金管理中心发布，为缩减办事群众等待时间，减少人员聚集，有效控制大厅内人流量，自2021年1月4日起郑州住房公积金管理中心入驻各政务服务大厅的业务暂停现场取号办理，采取预约办理方式，并按预约的办理大厅和时间及业务类型前往办理。没有预约的群众，采取现场辅导预约。对于老弱病残孕等特殊群体采取绿色通道模式现场办理。
- 预约郑州市政务服务办事大厅、郑东新区政务服务办事大厅、经开区政务服务办事大厅的缴存职工，可通过支付宝的“市民中心”、“豫事办app”和“郑好办app”预约；
- 预约二七区政务服务办事大厅、惠济区政务服务办事大厅的缴存职工，可通过关注微信公众号“郑州市服务大厅排号系统”后进行线上约；
- 预约金水区政务服务办事大厅的缴存职工，可通过微信小程序“金水便民”进行线上约。

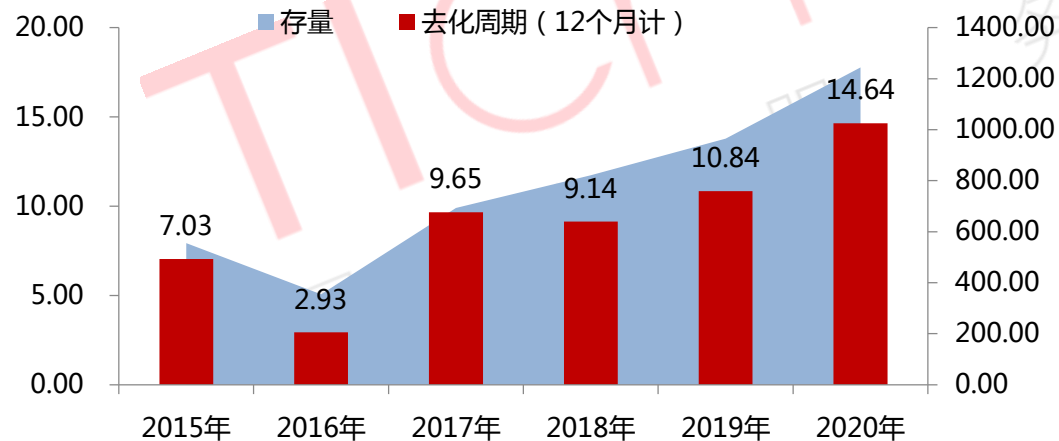
郑州市场历年对比

市区及近郊商品住宅成交量同比小幅缩减（市区-5%，整体-7%），价格持续上涨（市区+5%，整体+1%），库存去化周期均达历史高点（市区约14.6个月，整体约13.9个月）

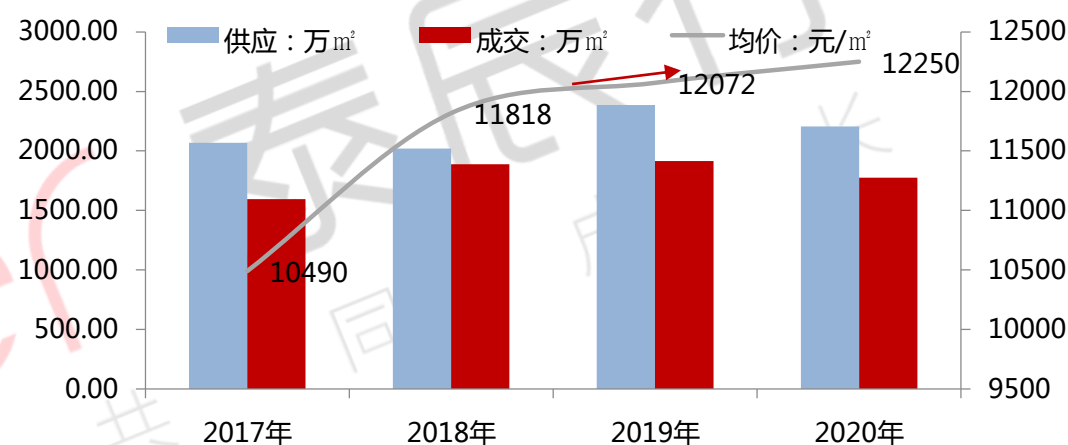
2015-2020郑州市区年度商品住宅供销价走势



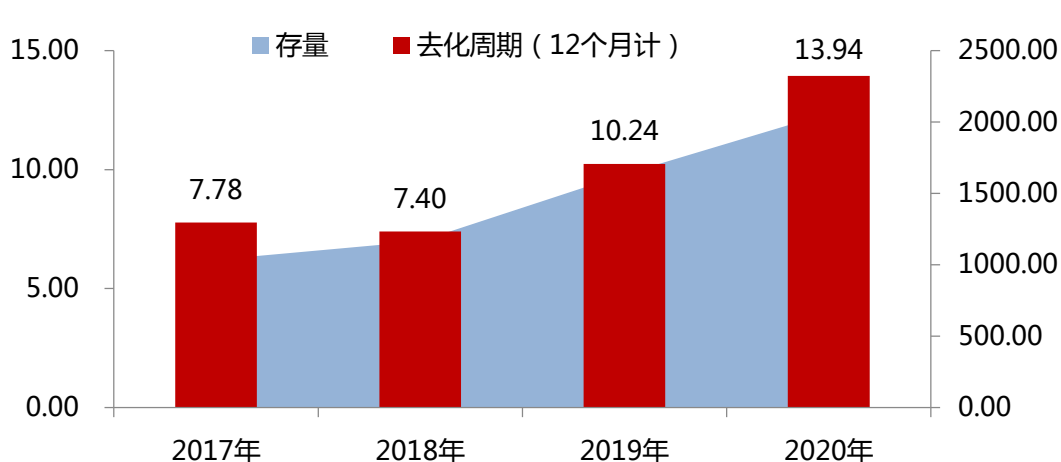
2015-2020郑州市区年度存量及去化周期



2017-2020郑州市区及近郊商品住宅年度供销价走势



2017-2020郑州及近郊年度存量及去化周期

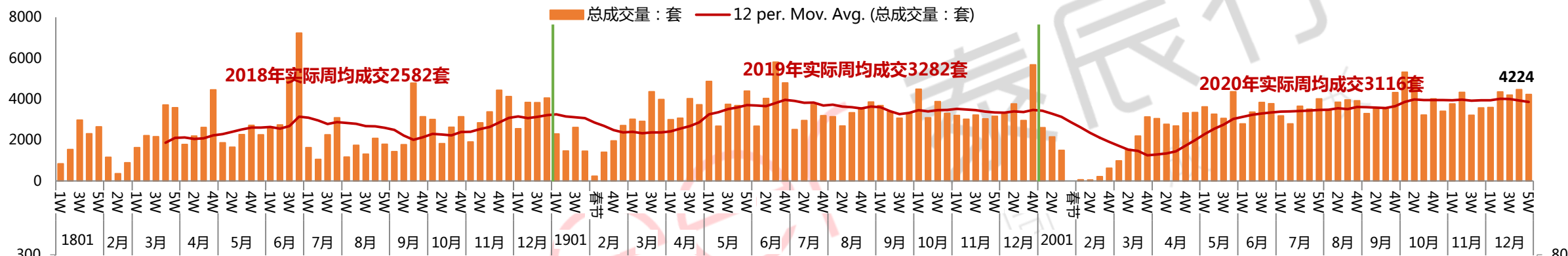


备注：2020年12月数据为周数据+预估

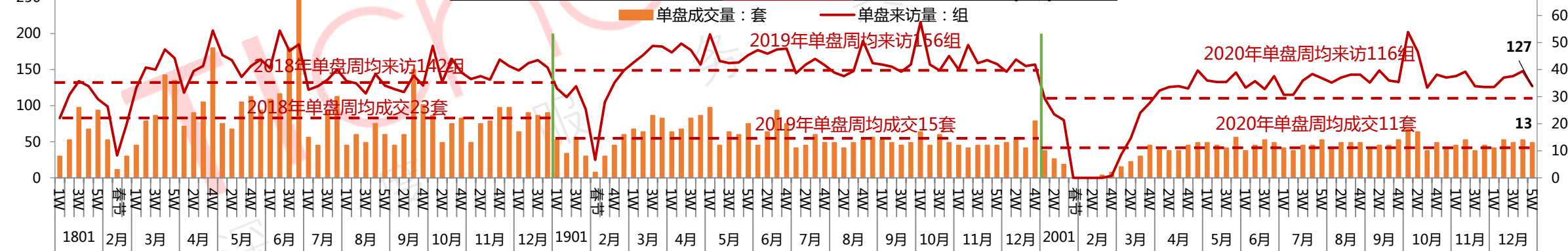
市场监控-大郑州整体数据

12月5周在售项目**322个**，成交**4224套**，同比-26%，环比-5%；
单盘周均来访**同比-19%**，环比-14%，单盘周均成交量**同比-38%**，环比-7%

2018年1月1周-2020年12月5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5周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



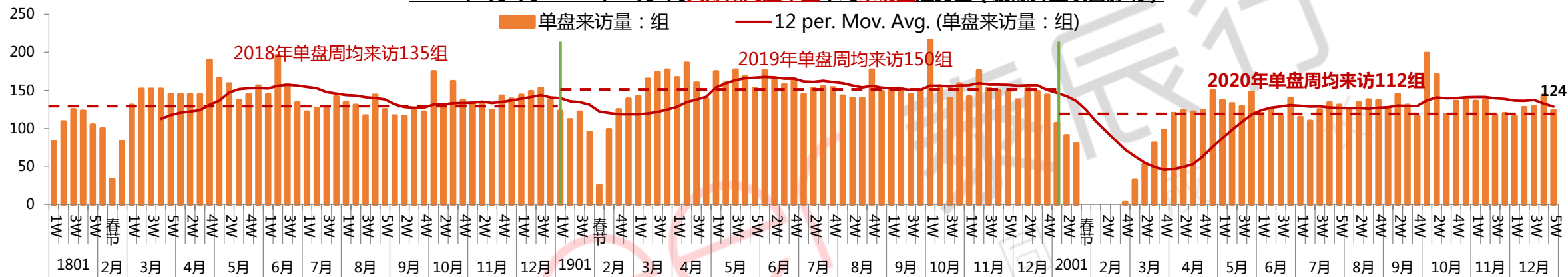
◆ 12月5周大郑州实际监控到住宅项目330个，共计来访41824次，其中单盘平均来访127次；监控到住宅在售项目322个，共计成交4224套，单盘平均成交13套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目7个

市场监控-大郑州平销数据

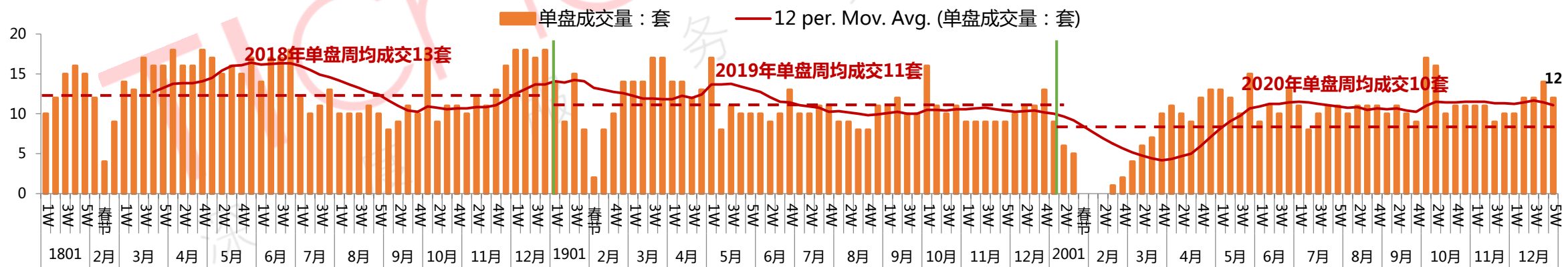
Ticheer
深度服务 共同成长

12月5周平销项目单盘周均来访量**同比-14%**，**环比-14%**；单盘周均成交量**同比-8%**，**环比-14%**

2018年1月1周-2020年12月5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5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5周住宅平销套数TOP10共计销售**761**套，环比-1%

住宅销售：12月5周住宅销售套数TOP20共计销售**1316**套，环比+3%

★ 12.28-1.3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	浩创梧桐茗筑	新郑	161	高层、洋房	高层6300-6500，洋房6800	1.77
2	富田城九鼎华府	管城区	105	高层	12900	1.16
3	佳源名门橙邦	二七区	81	高层	14000-14500	0.89
4	正荣御首府	新郑	68	高层、洋房	高层9000，洋房10500	0.75
5	新城郡望府	荥阳	67	高层	7800	0.74
6	融创城	管城区	65	高层、洋房	高层13500-14500 洋房17500-24000	0.72
7	碧桂园名门时代城	管城区	60	高层	精装12500-13200	0.66
8	万科星图	新郑	55	高层	精装9000	0.61
9	中海云鼎湖居	郑东新区	53	小高层	精装30000	0.58
10	恒大未来之光	航空港区	46	小高层	精装7800（特价7000起）	0.51

★ 12.28-1.3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	新郑	浩创梧桐茗筑	161	11	郑东新区	中海云鼎湖居	53
2	金水区	嘉里中心	137	12	航空港区	恒大未来之光	46
3	管城区	富田城九鼎华府	105	13	高新区	朗悦公园府	45
4	中牟	鑫苑悦府	87	14	新郑	正商兰庭华府	45
5	二七区	佳源名门橙邦	81	15	管城区	龙湖雅宝天钜	42
6	新郑	正荣御首府	68	16	管城区	正商生态城	41
7	荥阳	新城郡望府	67	17	中原区	裕华城	41
8	管城区	融创城	65	18	中原区	金科中原	41
9	管城区	碧桂园名门时代城	60	19	新郑	坤达江山筑	38
10	新郑	万科星图	55	20	新郑	新城悦隼公馆	38

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

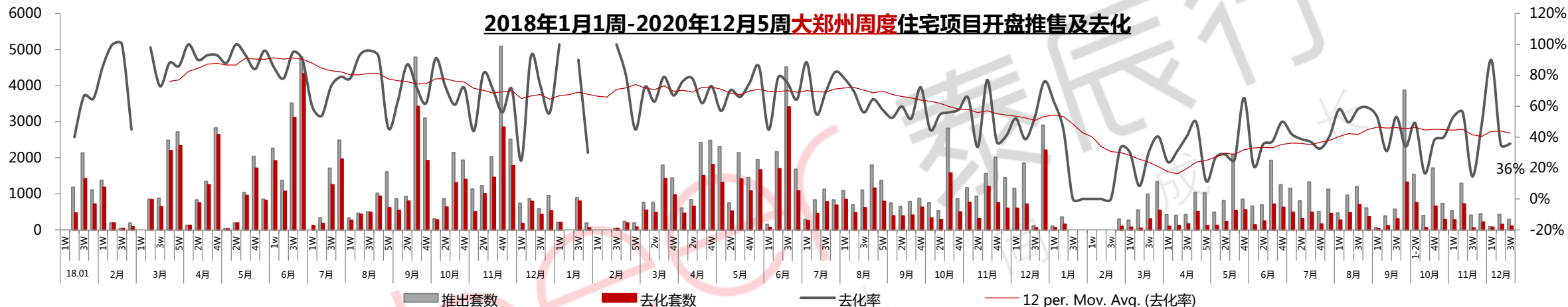
新增预售-市区+近郊

本周市区和近郊共12个项目新增预售，其中住宅共**3880套**（待售**3240套**），住宅面积**39.77万m²**(待售面积**33.28万m²**)

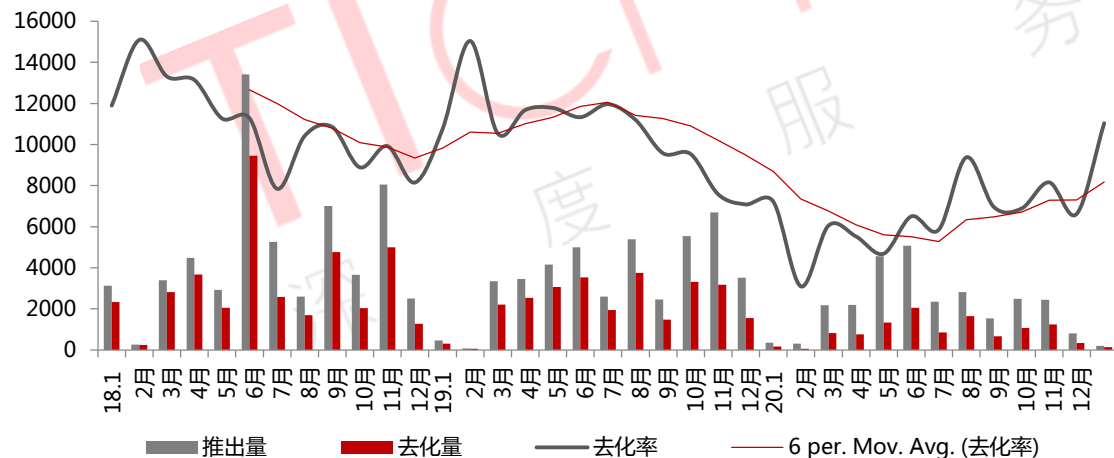
区域	预售许可证号(预售 后)	备案项目名称	项目推广名	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面(万 m²)	住宅建面(万 m²)	住宅套数	非住宅建面(万 m²)	非住宅套数	预售产品动态(价格元/m²)
管城区	【2020】郑房预售 字(5277)号	凤凰悦园一期	绿都凤凰悦园	2020/12/28	住宅	4#	1.00	1.00	52	0.00	0	待售(宇通内购不对外销售)
管城区	【2020】郑房预售 字(5278)号	凤凰悦园一期	绿都凤凰悦园	2020/12/28	住宅	8#	1.22	1.22	96	0.00	0	待售(宇通内购不对外销售)
管城区	【2020】郑房预售 字(5279)号	凤凰悦园一期	绿都凤凰悦园	2020/12/28	住宅	9#	1.60	1.60	100	0.00	0	待售(宇通内购不对外销售)
高新区	(2020)郑房预字第 GX2020089号	碧桂园西流湖名城 七号院	碧桂园西湖	2020/12/30	商业服务	8#	0.14	0	0	0.14	15	待售
高新区	(2020)郑房预字第 GX2020090号	永威金桥西棠花园	永威金桥西棠	2020/12/30	住宅	11/12#	5.68	5.68	528	0.00	0	待售
惠济区	【2020】郑房预售 字(5284)号	华瑞紫荆东园	华瑞紫荆东园	2020/12/30	住宅	2/3/5#	5.10	5.10	574	0	0	待售(经适房)
港区	(2020)港房预字第 G0470号	双鹤湖畔2号住宅 项目	永威双鹤湖畔	2020/12/31	住宅	1/2/7/8/9/12/ 13#	6.76	6.76	648	0.00	0	项目为望湖郡旁地块，兴港拿地， 合作永威，20年8月已首开3#。本 次预售楼栋待售，预计2021年下半 年/2022年平推
二七区	【2020】郑房预售 字(5274)号	名门雅橙苑(二期)	名门橙邦	2020/12/28	住宅	2#	4.53	4.53	642	0.00	0	待售
二七区	【2020】郑房预售 字(5275)号	名门悦橙苑	名门橙邦	2020/12/28	住宅	1/4#	7.11	7.11	600	0.00	0	待售
金水区	【2020】郑房预售 字(5276)号	天伦桂语兰庭	天伦城	2020/12/28	住宅	9#	0.28	0.28	22	0.00	0	待售
二七区	【2020】郑房预售 字(5280)号	大都会和悦苑	万科大都会	2020/12/30	商业服务	22/23/24/25#	0.86	0.00	0	0.86	63	已售：24000-40000
中原区	【2020】郑房预售 字(5281)号	裕华城书香苑	裕华城	2020/12/30	住宅	3/5#	5.33	5.33	510	0	0	已售:毛坯高层12000-13000
金水区	【2020】郑房预售 字(5282)号	万熙天地西苑(一 期)	M&E TOWM	2020/12/30	商务办公 商业	5#	1.30	0	0	1.30	175	已售；15000
金水区	【2020】郑房预售 字(5283)号	万熙天地西苑(一 期)	M&E TOWM	2020/12/30	商务办公 商业	6#	2.62	0	0	2.62	371	已售；15000
港区	G0471	豫发·九棠府·芳洲	豫发·九棠府	2020/12/31	住宅	1#	1.10	1.10	108	0.00	0	已售：毛坯小高层8000-8200
港区	G0472	中建·滨水苑	中建·滨水苑	2020/12/31	商业服务	S2#	0.06	0.06	0	0.00	0	已售；22000
合计							44.69	39.77	3880	4.92	624	

本周大郑州**2个住宅项目**开盘，共推出**568套**，去化**219套**，整体去化率**39%**

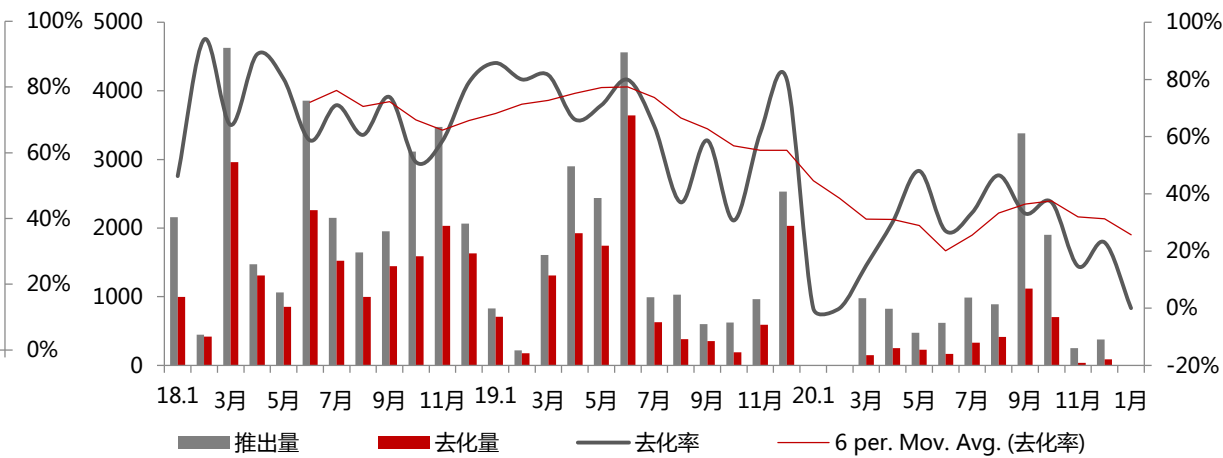
2018年1月1周-2020年12月5周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2021年1月市区住宅项目开盘推售及去化

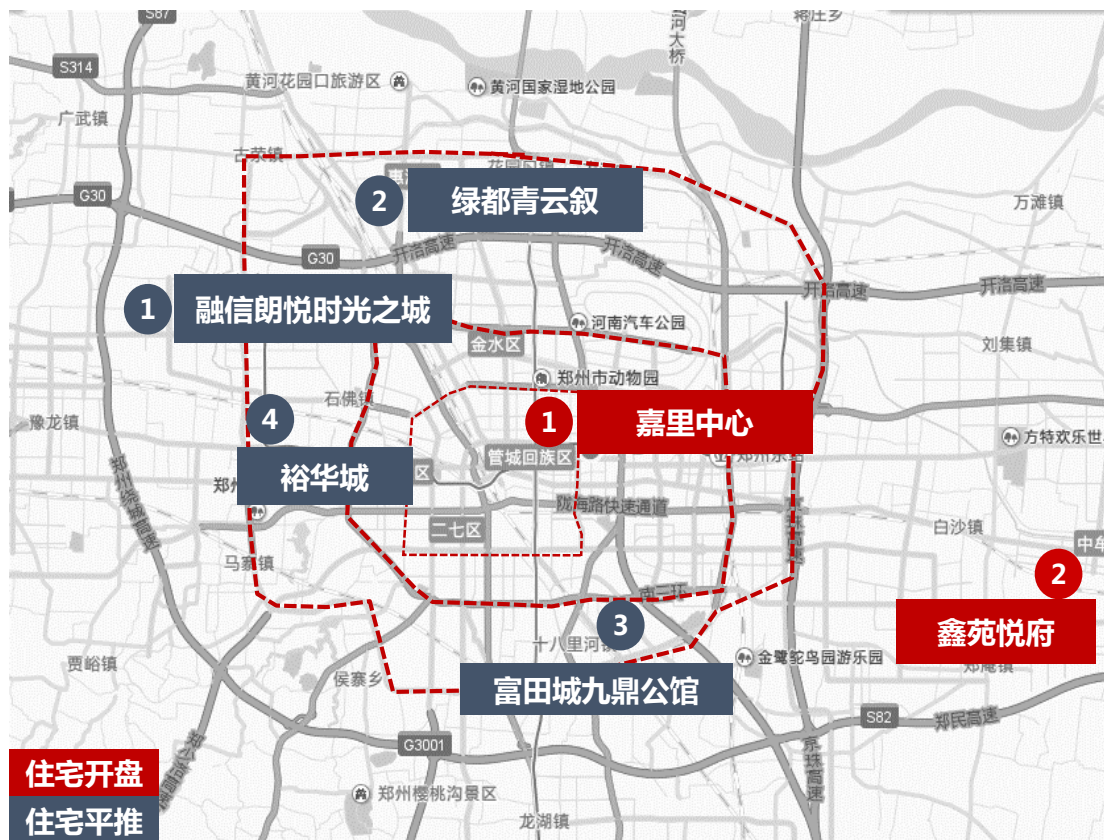


2018年1月-2020年1月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周大郑州**2个住宅项目**开盘；共推出**568套**，去化**219套**，去化率**39%**
4个项目平推，共推出**486套**，去化**55套**，去化率**11%**



住宅项目推售情况								
序号	活动类型	项目名称	推售物业	装修情况	成交均价 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
1	开盘	嘉里中心	高层	精装	30000-32000	191	132	69%
2	开盘	鑫苑悦府	高层	毛坯	7700	377	87	23%
开盘合计					—	568	219	39%
1	平推	融信朗悦时光之城	小高层	毛坯	11900	72	7	10%
2	平推	绿都青云叙	高层	精装	14100-14200	108	21	19%
3	平推	富田城九鼎公馆	高层	毛坯	16000	34	14	41%
4	平推	裕华城	高层	毛坯	12000-13000	272	13	5%
平推合计					—	486	55	11%

项目动态-开盘 (嘉里中心-销售概况)

1月3日针对**高层3#楼**房源进行线上选房，共计推出**191套**，去化**132套**，去化率**69%**

区域	金水区		3.0板块	中心板块	
项目位置	花园路与纬二路交叉口		开发公司	郑州裕恒置业有限公司	
占地	66.86亩	建面	28万 m²	容积率	4.9
营售团队	自销		解筹率	86%	
蓄客及到访	12月19日启动认筹，交意向金，截止开盘共计认筹152组				
成交价格	高层30000-32000元/㎡（精装）				
竞品价格	融创蘭园洋房30000元/㎡（毛坯）				
营销政策	认筹：交20万 优惠：认筹优惠1%，全款优惠0.5% 分期：无 分销：无				
客户来源	金水区40-50岁地缘改善客户为主，其次是郑东新区、中原老城区部分客户				
预售证号	取证日期2020/12/16，【2020】郑房预售字（5263）号3号楼192套房源				
备注	精装标准5500元/㎡				

项目近期开盘	推出时间		2020-10-11	2021-1-3
	高层	推出楼栋	1#	3#
		成交价格(元/m ²)	28500-32000元/m ² (精装)	30000-32000元/m ² (精装)
		成交套数/供应套数	115/137	132/191



项目概况：

项目建面约28万m²，规划一栋3.6万m²酒店(香格里拉)、一栋5.5万m²写字楼、三栋高层住宅约9.4万m² (郑州雅颂居) 以及9.5万m²商业；地处郑州中心二环位置，稀缺性强、配套丰富，自建香格里拉酒店；紧邻紫荆山公园，二七、紫荆山商圈；享受纬一路、纬五路小学、省实验二中教育资源，附近有河南省人民医院、河南省肿瘤医院；且区域交通通达性好，临近地铁1/2、5号线等。

开盘点评：本次开盘去化较好

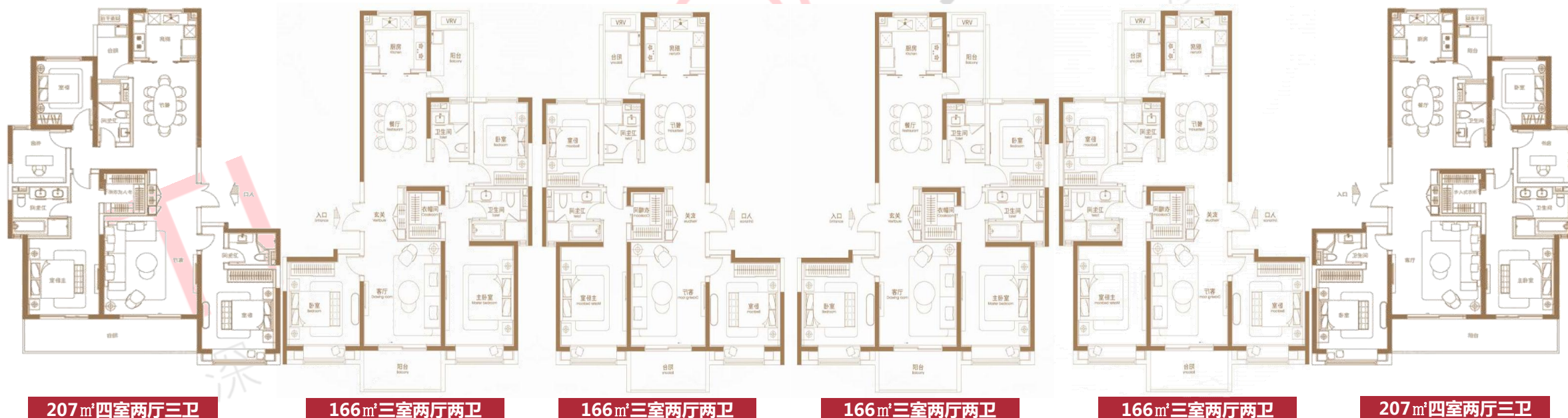
- 1、项目位置优越，地缘性客户关注度高，地缘性客户购买能力强，城市核心区稀缺大平层产品，周边无直接竞品；
- 2、本次推出3号楼房源，价格较上次有所上涨，最后一批面积偏小改善产品，置业门槛与后期产品相比偏低。

项目动态-开盘 (嘉里中心-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/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	3	2T2	32	四室两厅三卫	207	30000-32000	64	132	69%
						三室两厅两卫	166		127		
	合计									191	132

3#标准层平面图



项目动态-开盘 (鑫苑悦府-销售概况)

12月29-31日，针对**高层1/6/12#**进行现场选房，共计推出**377套**，截止31日晚去化**87套**，去化率**23%**

区域	中牟		3.0板块	中牟新城板块	
项目位置	商都大道与寿圣街交会处向南500米路西		开发公司	郑州鑫盈置业有限公司	
占地	122亩	建面	28.4万 m²	容积率	3.49
营售团队	自销		解筹率	44%	
蓄客及到访	11月中旬开始认筹，截止开盘前共计认筹约200组				
成交价格	高层均价7700元/ m²（毛坯）				
竞品价格	路劲国际城毛坯高层9200元/ m²				
营销政策	认筹：10000元 认购：10000元 优惠：认筹1万抵3万，开盘优惠2%，按揭优惠1% 分期：无首付分期 分销：贝壳、光彩、迅辉、创美（佣金3%）				
客户来源	以中牟新老县城地缘性客户为主				
预售情况	无				
备注	——				

本案 近期 开盘	推出时间		2020/12/29-2020/12/31
	高层	推出楼栋	高层1/6/12#
		成交价格（元/m ² ）	7700元/m ² （毛坯）
		成交/供应套数	87/377
	洋房	推出楼栋	——
		成交价格（元/m ² ）	——
		成交/供应套数	——



新推

在售

待售

售罄

项目概况：

鑫苑悦府位于中牟新城板块，地块为2009年佳和置业拿下刘圪档村的城改项目，后由鑫苑收购开发；项目整体采用新古典主义风格，占地122亩，总建面28.4万m²，规划有13栋高层和4栋洋房及部分底商；周边学校有寿圣街小学（0.6km）、中牟外国语学校（1.0km）、中牟第一高级中学（0.9km）；商业有天泽城（0.2km）、万达广场（在建0.8km），教育、商业配套成熟。

开盘点评：本次开盘去化效果较差

- 1、项目前期释放价格69xx元/m²起，而开盘当天仅顶底房源为6900元/m²，超出客户心理预期，客户接受度低；
- 2、受资金监管政策影响，项目开盘无分期政策，置业门槛较高；
- 3、项目前期拿地较早，且预计2023年交房，产权时间减少，部分客户存在抗性。

项目动态-开盘 (鑫苑悦府-产品分析)

	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
推售房源	高层	1#	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	91	7900	80	87	23%
						三室两厅两卫	138	7200	40		
						三室两厅两卫	145	7100	40		
		6#	1D	2T4	27F	三室两厅一卫	105	7900	27		
						三室两厅两卫	129	8300	27		
						四室两厅两卫	149	8000	54		
		12#	1D	3T6	20F	三室两厅一卫	100	7100	73		
						三室两厅两卫	139	7200	36		
						合 计			377	87	23%

1#平面图

6#平面图

12#平面图



138m²三室两厅两卫 91m²三室两厅一卫 145m²三室两厅两卫 91m²三室两厅一卫 138m²三室两厅两卫

149m²四室两厅两卫 129m²三室两厅两卫 105m²三室两厅一卫 149m²四室两厅两卫

139m²三室两厅两卫 100m²三室两厅一卫 100m²三室两厅一卫 139m²三室两厅两卫

项目动态-平推 (融信朗悦时光之城-销售概况)

1月1日平推9#地小高层11#，共计推出72套房源，截止当天去化7套，去化率10%

区域	高新区		3.0板块	高新新城板块	
项目位置	科学大道与金柏路交会处西南角		开发公司	郑州融信朗悦置业有限公司	
占地	1073亩 (9#地56亩)	建面	242万㎡ (9#地7.34万㎡)	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访约25组				
成交价格	小高层成交均价11900元/㎡ (毛坯)				
竞品价格	美的翰悦府高层12200元/㎡ (精装)				
营销政策	认购 ：1万元 优惠 ：1.按时签约优惠1.5万；2.商业贷款优惠1.5万；3.基础优惠3万；4.加4万送负一层车位 分期 ：无 分销 ：贝壳、房友、居理，高层佣金2%，洋房2.5%				
客户来源	高新区地缘性客户为主、部分荥阳及市区外溢客户				
预售情况	(2020) 郑房预字第GX2020068号，2/11/14#214套				
备注	无				



楼盘分析：

项目概况：项目为融信与朗悦合作开发，融信操盘，总占地1073亩，一期首开8/9#地：8#地块规划11栋高层，9#地块规划7栋小高层以及7栋洋房。项目处西四环外，距离绕城高速1公里，距规划内的地铁8号线天健湖站800m（计划2023年年底竣工），项目内部规划5所幼儿园，2所小学，郑州一中高新实验中学（已动工）及商业配套等，但目前周边配套相对匮乏，落地尚需时间。

平推点评：1.此次平推前期无蓄客，客户到访仅20余组，客户量不足；2.项目前期依赖低首付降门槛导客，目前取消首付分期流失部分刚需客户，导致本次去化不理想。

本案近期开盘	推出时间	2019-11-23	2020-2-28	2020-4-11	2020-5-1	2020-5-23	2020-6-21	2020-7-18	2020-8-15	2020-10-1	2021-1-1
	推出楼栋	8#地13#	8#地1#+13#部分未售房源	8#地11#	8#地3#	8#地12#	9#地3/4# (洋房)	8#地2#	9#地7/8# (洋房)	8#地8#	9#地11#
	成交价格 (元/m ²)	11200元/m ²	10800-11500元/m ²	11200	11100	11100	均价13500	11100	标准层14500	11200	11900
	成交/供应套数	90/272	98/300	11/300	10/136	9/136	28/48	9/68	13/48	20/132	7/72

项目动态-平推 (融信朗悦时光之城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推荐房源	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	11#	1	2T4	18	三室两厅两卫	89	12000	54	7	10%
						四室两厅两卫	120	11800	18		
	合计									72	7

11#平层图



120m²四室两厅两卫

89m²三室两厅两卫

89m²三室两厅两卫

89m²三室两厅两卫

项目动态-平推 (绿都青云叙-销售概况)

1月1日，针对**高层10#西单元**现场选房，推出**108套**，截至当天去化约**21套**，去化率**19%**

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	10.38万方 (二期)	容积率	3（二期地块）
营售团队	自销		解筹率	/	
蓄客及到访	平推无蓄客，当天到访约55组				
成交价格	精装高层14100元/㎡				
竞品价格	锦艺四季城毛坯高层14100元/㎡，小高层14300元/㎡				
营销政策	认购： 2万 优惠： ①定房优惠2%；②不分期额外优惠3%；③分期优惠2%；④正常按揭优惠3%；⑤一次性优惠4% 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/㎡				

本案近期开盘	推出时间	2020-8-22	2020-10-25	2020-11-24	2020-12-12	2021-1-1
	推出楼栋	一期5/6/7#	——	二期高层10#东单元	二期高层9#	二期高层10#西单元
	成交价格：元/㎡	15000元/㎡		精装13400-13700元/㎡	精装高层13700-14100元/㎡	精装高层14100元/㎡
	成交/供应套数	179/370		40/108	28/108	21/108
	推出楼栋	——	二期洋房3/5#	——	——	——
	成交价格：元/㎡		标准层均价18000元/㎡ 1楼均价24000元/㎡			
	成交/供应套数		17/70			



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

项目概况：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㎡，规划5栋高层和4栋洋房，高层主力户型为95㎡小三房，洋房为135㎡四房，整体定位刚需刚改。

平推点评：

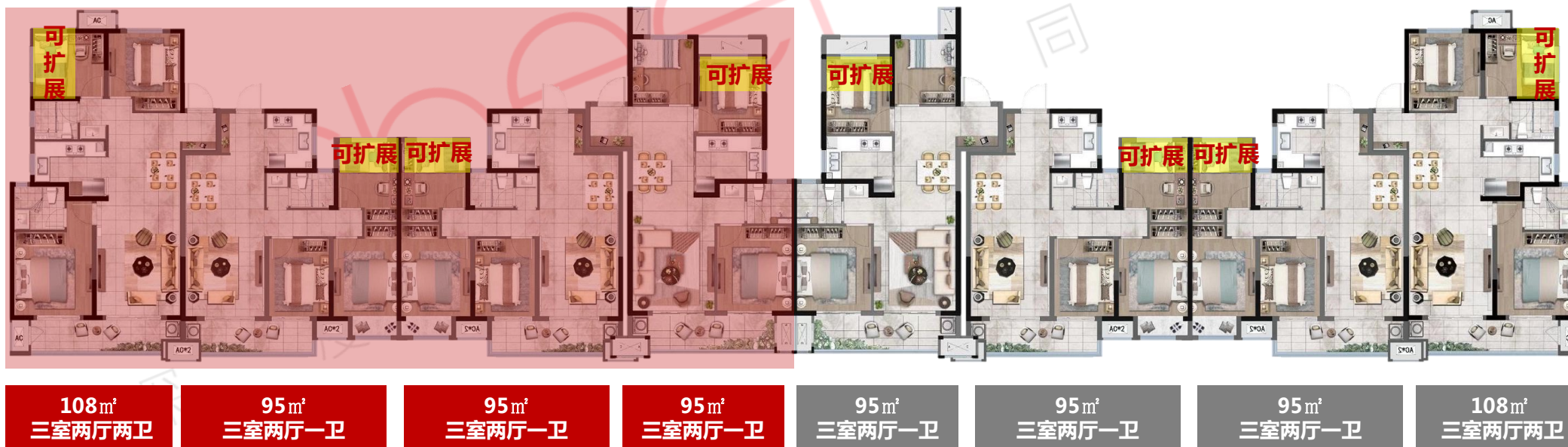
- 1、本次为平推无蓄客，客户量有限；
- 2、推出房源价格较上次上涨100-200元/㎡，客户观望情绪加重；
- 3、区域内竞品项目基本在尾盘清货阶段，本项目处于区域推货空窗期，推售时机较好。

项目动态-平推 (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（ m² ）	成交价格（ 元/m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	10#	2D （ 推出西单元 ）	2T4	27F	三室两厅一卫	95	14100	81	21	19%
						三室两厅两卫	108		27		
	合计									108	21

高层10#平层图

本次推售房源



项目动态-平推 (富田城九鼎公馆-销售概况)

12月31日，针对三号院高层5#部分房源进行平推，推出34套，元旦假期期间去化14套，去化率41%

区域	管城区		3.0板块	金岱板块	
项目位置	南三环金岱路交会处		开发公司	郑州兴源置业有限公司（ 振兴 ）	
占地	133亩（ 三号院 ）	建面	33万㎡（ 三号院 ）	容积率	3.8
营售团队	自销+泰辰		解筹率	——	
蓄客及到访	平推无蓄客，元旦当天到访约40组				
成交价格	高层毛坯16000元/㎡				
竞品价格	永威城毛坯高层15500元/㎡				
营销政策	认购：3万认购 优惠：按揭优惠5%，全款优惠7% 分期：无首付分期 分销：贝壳、58（ 佣金1.25% ）				
客户来源	以管城区为主，其他经开区，郑东新区，金水区客户较多				
预售情况	取证日期：2020/11/13；【2020】郑房预售字（ 5220 ）号，3/5#，住宅544套				
备注	无				



项目概况：项目总占地1100亩，是一座集住宅、写字楼、商业、酒店、公寓等多种业态为一体的约200万方城市综合体。分四期开发，目前在售一期、二期，项目紧邻4条地铁线（4号线已通车、12、14、16号线规划中），3个地铁口，东侧紧邻1.7公里十七里河岸，沿河打造50米宽滨河运动主题公园。

平推分析：

本次平推5#108m²房源，前期无蓄客，成交集中于元旦假期期间，共计14套。

本案 近期 开盘	推出时间		2019-3-22	2019-4-20	2019-5-25	2019-6-27	2019-7-26	2019-10-26	2020-8-28	2020-12-31
	高层	推出楼栋	一期高层1/2#	一期高层5#	一期高层6#	一期高层4#	二期高层4#	二期高层9#东单元	一期高层3#西单元	二期高层5#部分房源
		成交价格	高层毛坯正常首付成交均价14600元/㎡，分期均价15200元/㎡	高层毛坯正常首付成交均价14800元/㎡，分期均价15300元/㎡	高层毛坯正常首付成交均价14900元/㎡，分期均价15400元/㎡	高层毛坯正常首付成交均价15500元/㎡，分期均价16000元/㎡	高层毛坯成交均价15500元/㎡	高层毛坯成交均价15500元/㎡	楼王高层毛坯均价16300元/㎡	高层毛坯16000元/㎡
		成交套数/供应套数	482/519	181/198	228/240	246/264	236/272	35/136	45/132	14/34

项目动态-平推 (富田城九鼎公馆-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 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	2D	2T4	34F	三室两厅两卫	108	16000	34	14	41%
	合 计								34	14	41%

高层5#平层图

本次推出



125m²三室两厅两卫

95m²三室两厅两卫

108m²三室两厅两卫

95m²三室两厅两卫

142m²四室两厅两卫

项目动态-平推 (裕华城-项目概况)

1月1日针对**高层5#**进行现场平推选房，推出**272套**，去化**13套**，去化率**5%**

区域	中原区		3.0板块	常西湖板块	
项目位置	学府路南、爱民路西		开发公司	郑州德宸祥苑置业有限公司	
占地	1680亩（首期112亩）	建面	300万m ² （首期26万方）	容积率	3.49
营售团队	自销 + 泰辰		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访50组				
成交价格	毛坯12000-13000元/m ²				
竞品价格	华瑞紫韵城：高层毛坯13800元/m ²				
营销手段	认购：20000 优惠：①首付2000优惠2%；②首付5%优惠5%；③首付15%优惠7%；④按揭优惠8%；⑤全款优惠9% 分期：①首付2万，剩余3年3次（2021年5.31交20%，2022年5.31交20%，2023年5.31交60%）②首付15%，剩余部分采用商业贷款 分销：贝壳、房友、58、红石会、搜狐，2.5-3.5万/套				
客户来源	中原区和高新区客户为主				
预售情况	已取证，未公布				
备注	毛坯				

本案近期开盘	推出时间		2020-9-19	2020-12-5	2021-1-1
	高层	推出楼栋	1#、13#	高层4#西单元	高层5#
		成交价格 (元/ ^m)	毛坯1#13000-13400元/ ^m 毛坯13#12400-12800元/ ^m	毛坯11600-12500元/ ^m	毛坯12000-13000元/ ^m
		成交/供应套数	194/276	5/136	13/272
	洋房	推出楼栋	本次无洋房推出		
		成交价格 (元/ ^m) 成交/供应套数			



楼盘分析：

项目概况：项目位于常西湖北部核心区，总占地1680亩，一期占地112亩，内部规划多块教育用地，包括6所幼儿园、3所小学、2所初中、1所高中，9月2日，与伊河路小学（36班制）正式签约，教育资源优势明显；临近西四环主干道，1号线、14号线两条地铁线路加持3公里范围内分布有解放军九八八医院、中原区人民医院，医疗资源丰富；规划10栋高层+6栋洋房，产品类型丰富。

平推点评：

- 1、项目在售货源充足，客户可选择空间大；
- 2、目前周边配套较为缺乏，客户存在一定抗性。

项目动态-平推 (裕华城-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（ m² ）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	2D	2T4	34F	三室两厅一卫	89	毛坯12000-13000元/㎡	102	6	6%
						三室两厅两卫	115		34	5	5%
						三室两厅两卫	118		68	2	15%
						四室两厅两卫	143		34	0	3%
	合计								272	13	5%

高层5#平层图



143 m² 四室两厅两卫

89 m² 三室两厅一卫

118 m² 三室两厅两卫

89 m² 三室两厅一卫

115 m² 三室两厅两卫

土地梳理-总览

本周大郑州**供应3宗土地**，位于经开区（2宗）、高新区（1宗），共计135亩；**成交8宗土地**，位于新郑市（1宗）、巩义市（5宗）、登封市（2宗），共计321亩；**结果未公布1宗土地**，位于中牟县，共计75亩；**流拍9宗土地**，位于新郑市（3宗）、巩义市（2宗）、登封市（4宗），共计456亩；**中止18宗土地**，位于航空港区（17宗）、新郑市（1宗），共计719亩；**预计下周竞拍土地3宗**，共计222亩

大郑州本周整体供销情况

3宗
135亩

8宗
321亩

本周供应：环比——

本周成交：环比-85%

171
万元/亩

1773
元/m²

本周地价：环比-73%

本周楼面价：环比-48%

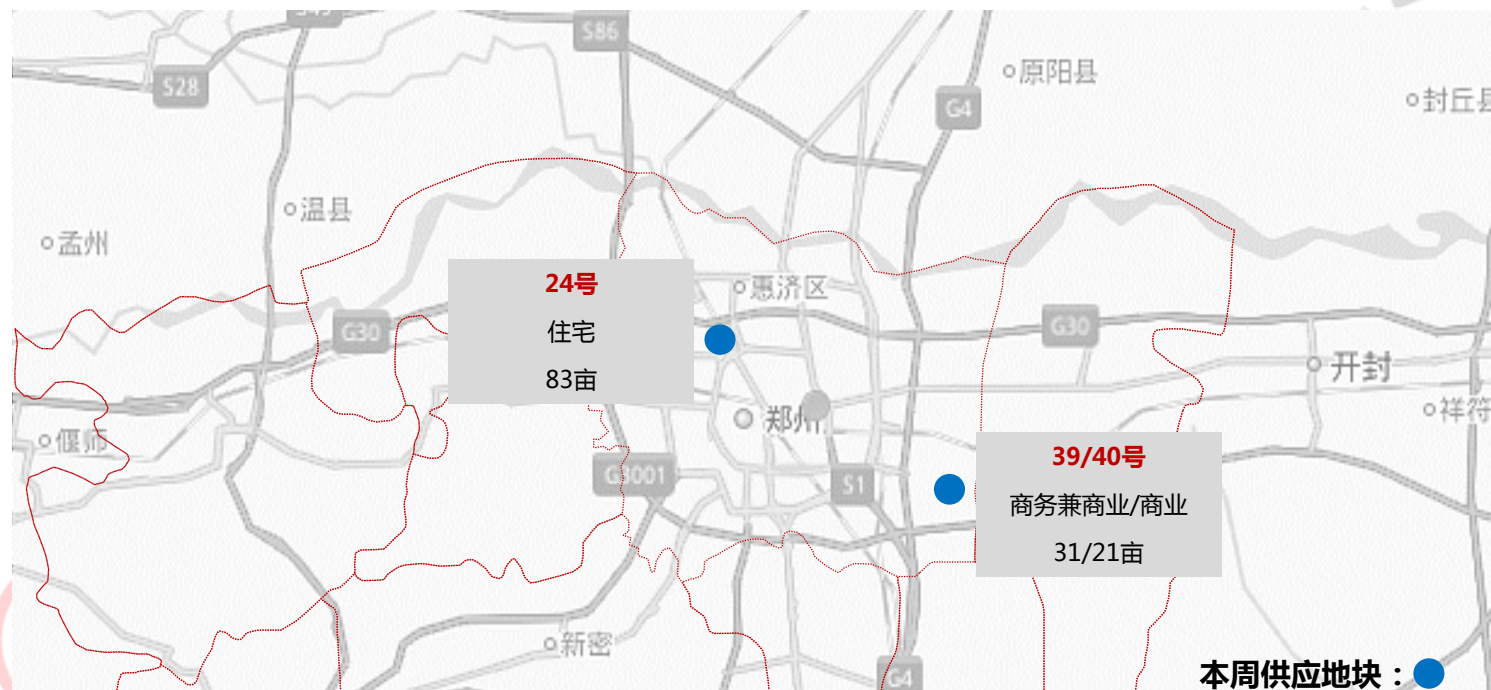
数据来源：公共资源交易中心

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	135	3	0	0	0	0	0	0	222	3
近郊	0	0	68	1	290	1450	962	21	0	0
远郊	0	0	253	7	139	2027	213	6	0	0

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

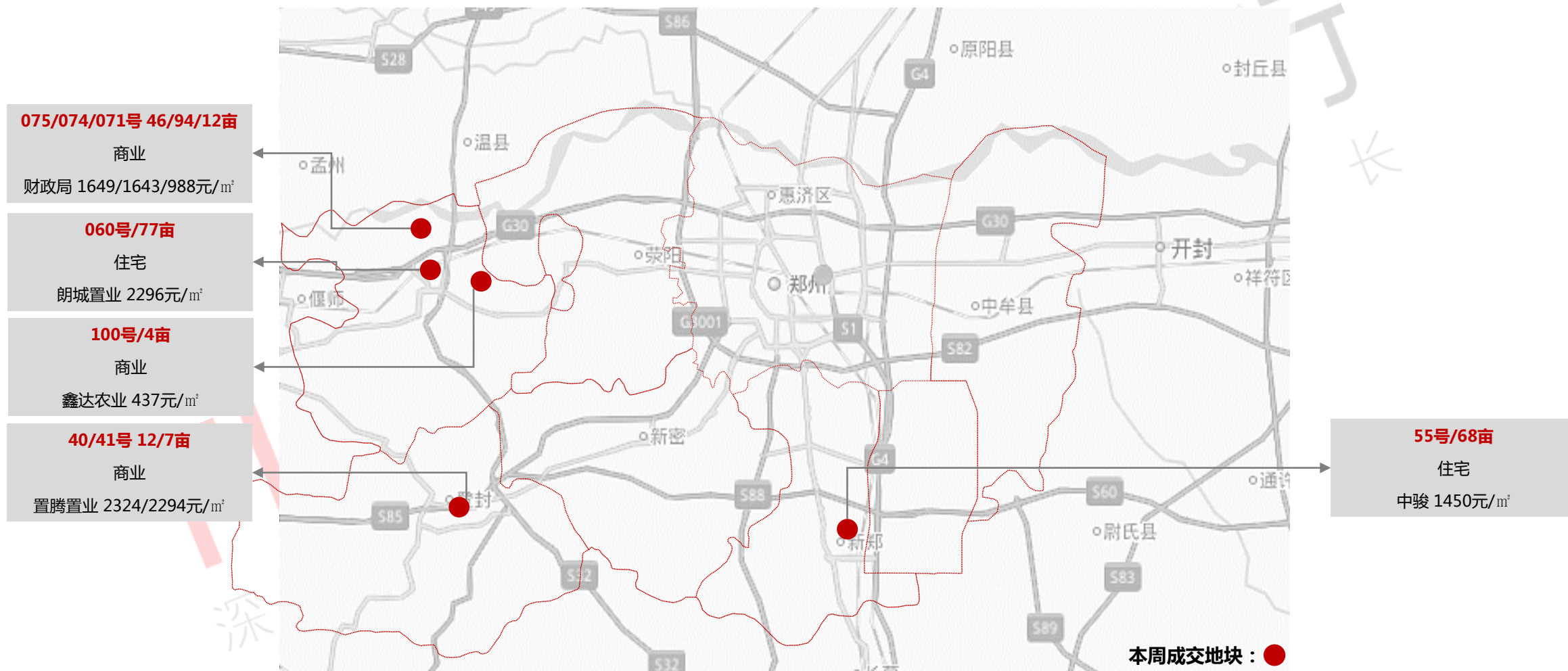


公告日期。	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	供应建面 (万㎡)	容积率	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/㎡)	房企	项目	城中村	是否安置	备注
2020/12/29	2021/2/1	郑政经开出[2020]39号(网)	梦湖西一路以北、经开第三十四大街以西	经开区	31.4	商务兼商业	9.41	4.5	19495	621	2071	—	—	—	商品房	装配式技术建设的面积不低于地上总建筑面积的20%；商业兼容比例应小于30%
2020/12/29	2021/2/1	郑政经开出[2020]40号(网)	航海东路(规划路名航海路)以南、鹏程大道(规划路名金沙大街)以西	经开区	20.5	商业	4.09	3	11540	564	2821	—	—	—	商品房	装配式技术建设的面积不低于地上总建筑面积的20%；
2021/1/1	2021/2/4	郑政高出[2020]24号(网)	西三环北延东、三全路西延南	高新区	83.1	住宅	22.17	4	73993	890	3338	东原	东原阅城	欢河村	商品房	—
合计					135	—	35.67		—							

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
2020/12/29	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	商品房	13.64	3	19785	290	1450	0%	正弘新城高层毛坯 6900-7300	1	郑州中骏置业有限公司	中骏华信悦
2020/12/30	2020-075	河洛镇神北村	巩义	46	商业	商品房	1.54	0.5	2540	55	1649	0%	——	1	巩义市国有资产投资经营有限公司	——
2020/12/30	2020-074	河洛镇神南村、神北村	巩义	94	商业	商品房	3.14	0.5	5160	55	1643	0%	——	1	巩义市国有资产投资经营有限公司	——
2020/12/30	2020-071	康店镇康北村、康南村	巩义	12	商业	商品房	0.79	1	785	66	988	0%	——	1	巩义市国有资产投资经营有限公司	——
2020/12/30	2018-100	小关镇水道口村	巩义	4	商业	商品房	0.34	1.2	148	35	437	0%	——	1	巩义市鑫达农业科技有限公司	——
2020/12/31	2020-060	朗曼新城东	巩义	77	住宅	商品房	10.33	2	23720	306	2296	0%	新城玺樾门第高层 毛坯8300	1	巩义市朗城置业有限公司	朗曼新城
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	商品房	0.82	1	1917	155	2324	0%	——	1	登封置腾置业有限公司	——
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	商品房	0.44	1	1019	153	2294	0%	——	1	登封置腾置业有限公司	——
合计				321	——		31.06	——	55074				——			

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
2020/12/28	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	——	——	——	——	——	——	——	结果未公布
2020/12/29	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	商品房	11.82	1.7	——	——	——	——	——	——	——	流拍
2020/12/29	新郑出(2020)61号(网)	新区永福路北侧、崇文路西侧	新郑	84	住宅	商品房	16.88	3	——	——	——	——	——	——	——	流拍
2020/12/29	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	商品房	7.19	2	——	——	——	——	——	——	——	流拍
2020/12/30	2020-078	南环路道路绿线北、青龙山路东	巩义	58	商业	商品房	7.67	2	——	——	——	——	——	——	——	流拍
2020/12/30	2020-077	白云山路西、健康路北	巩义	59	商业	商品房	17.84	4.5	——	——	——	——	——	——	——	流拍
2020/12/28	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	商品房	4.53	1.5	——	——	——	——	——	——	——	流拍
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	商品房	1.48	1.2	——	——	——	——	——	——	——	流拍
2020/12/30	登政出〔2020〕36号(网)	登封市少林大道与守敬路交叉口东南区域	登封	14	商业	商品房	1.44	1.5	——	——	——	——	——	——	——	流拍
2020/12/30	登政出〔2020〕39号(网)	登封市少林大道与卢鸿路交叉口西南	登封	18	住宅	商品房	2.19	1.8	——	——	——	——	——	——	——	流拍
合计				531	——		80.05	——	——	——	——	——	——	——	——	

土地梳理-本周成交

本周大郑州土地中止信息

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
2020/12/29	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	商品房	10.31	2	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商品房	8.12	3.5	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商品房	7.33	3	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商品房	4.67	3.5	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商品房	4.40	3.5	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商品房	2.00	2	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商业兼 商务	商品房	11.30	3.5	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商品房	8.90	3	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商品房	4.18	3.5	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商品房	6.59	2.5	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商品房	2.83	2	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商品房	10.26	2	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商品房	9.74	2	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商品房	9.26	2	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商品房	8.10	3.5	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商品房	10.19	4.5	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商品房	10.21	4.5	—	—	—	—	—	—	—	中止
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	商品房	2.27	1.5	—	—	—	—	—	—	—	中止
				719	—		130.66	—						—		

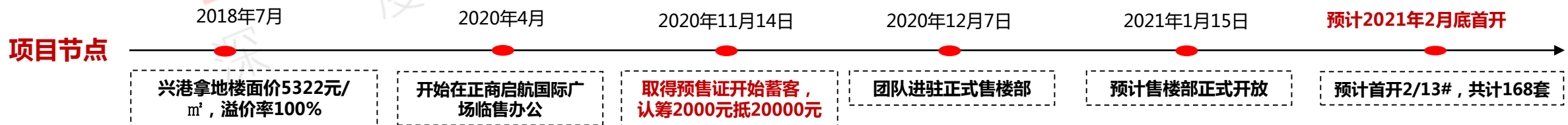
楼市分享-新盘 (兴港·正商澜汀府-项目概况)

Ticheer
深溪鹿扉築共同成长

双鹤湖中央公园旁+梅河景观+兴港全资 & 正商轻资产



位置	航空港区 公园北一路与生物科技一街交汇处
开发商	郑州航空港兴港置地有限公司(兴港)
占地面积	69.60亩
容积率	1.98
建筑面积	总建面9.28万 m^2 (住宅8.81万 m^2)
绿化率	37.56%
物业类型	高层 (18F)、洋房 (6/7F)
装修	毛坯
物业公司	正商物业
销售团队	正商 (策划1人、销售团队8人)
项目规划	由8栋洋房及5栋高层组成, 4#为主大门兼居民活动区, 14#为物业用房, 16#为当前售楼部, 后期规划为12班制幼儿园 (公立)
目前阶段	11月14日开始蓄客, 至今约43组。项目预计于1月15日售楼部开放, 2月底首开2/13#, 预计价格高层7350元/ m^2 ; 洋房标准层9100元/ m^2 、首层14500-16500元/ m^2 (送50 m^2 花园及同等面积地下室, 地下室高2.3-2.5m)



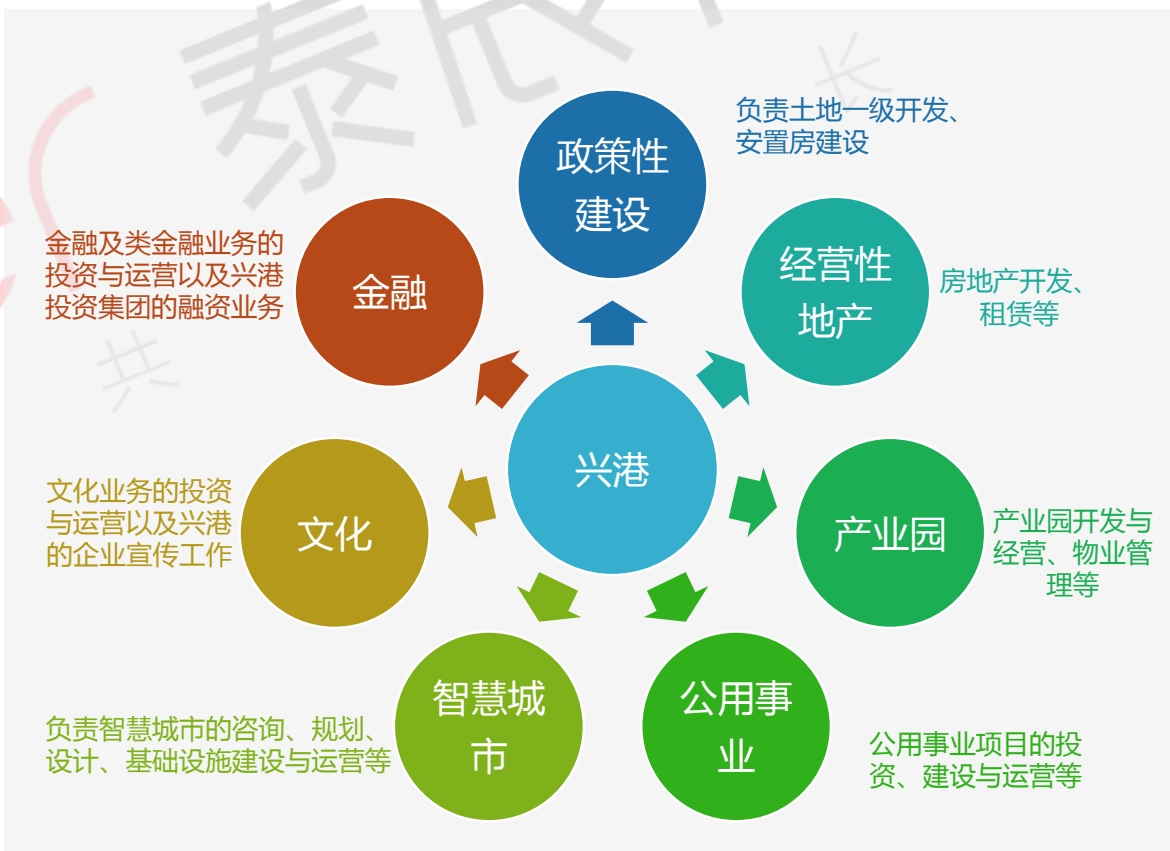
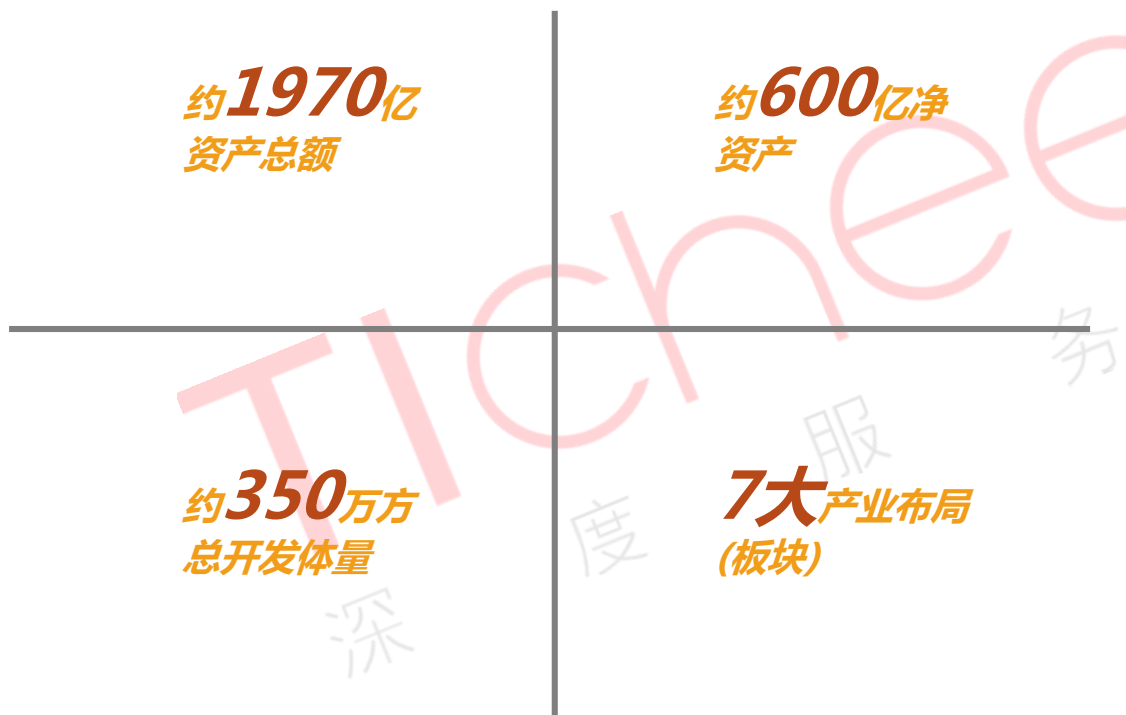
楼市分享-新盘 (兴港·正商澜汀府-房企介绍)

Ticheer
深溪鹿原筑梦园成长

兴港全资建设+正商轻资产项目：兴港为航空港区管委会下属国有独资企业，在港区有土地一级整理等业务，多数为合作开发项目，如云著、盛世城邦、香湖湾等，独资开发项目为和园、南樾4期及澜汀府

兴港为2012年10月9日成立，愿景为“做受尊重的城市运营商”，以“服务空港建设、助力经济发展”为使命，围绕航空港实验区“三年打基础、五年成规模、十年立新城”的总体目标发展。

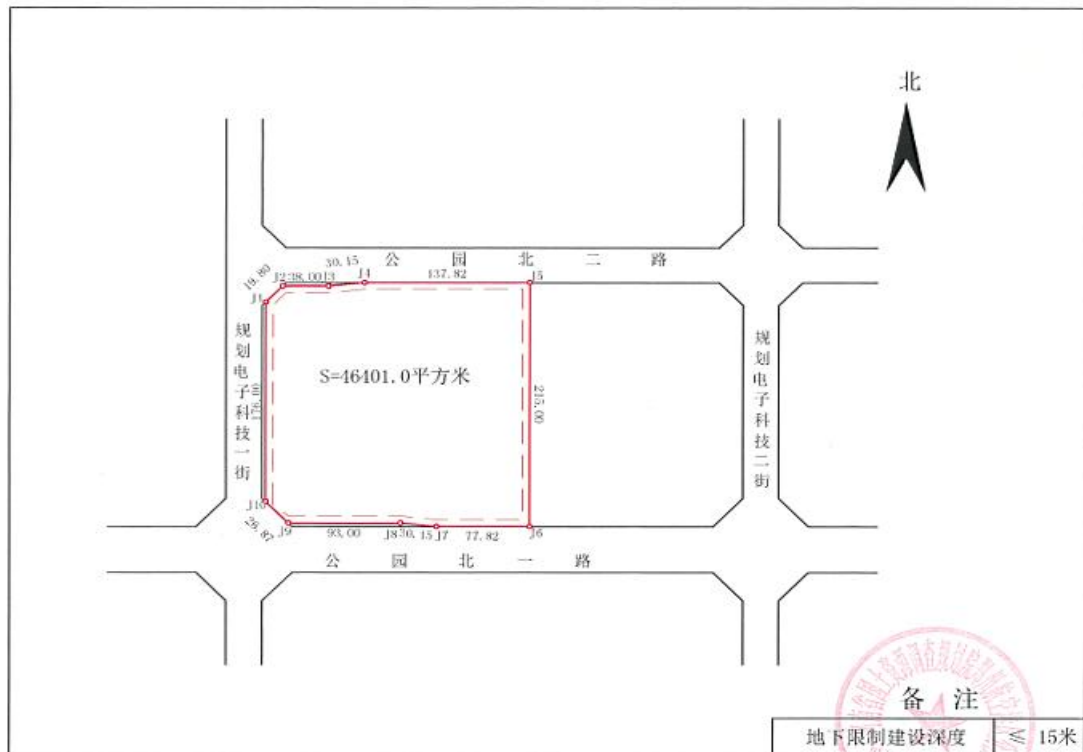
当前公司下属7个板块协同发展：



楼市分享-新盘 (兴港·正商澜汀府-地块指标)

Ticheer
深溪鹿峰築典園栽长

地块占地70亩，容积率上限为2.0，为兴港于2018年7月以溢价率100%高价拿地，地价710万元/亩；成交楼面价5322元/m²，仅次于招商（5486元/m²）及郑煤地王（5587元/m²）地块拿地价格



区域	板块	土地编号	土地位置	面积(亩)	建面:万m ²	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
航空港区	双鹤湖板块	郑港出〔2018〕55号(网)	公园北二路以南,规划电子科技一街以东	69.60	9.28	城镇住宅用地	>1, <2	710	5322	100%	郑州航空港兴港置地有限公司	兴港	招拍挂	2018/7/23

楼市分享-新盘 (兴港·正商澜汀府-周边配套)

项目位于双鹤湖板块，距离南站11公里、机场13公里。周边3公里范围内教育资源多为村镇小学，商业、医疗及公共交通等配套较为匮乏。目前双鹤湖中央公园已建成，且周边多个产业园入驻，对后期人口导入及区域发展有一定利好



与港区南部核心配套距离↑



与周边配套距离↑

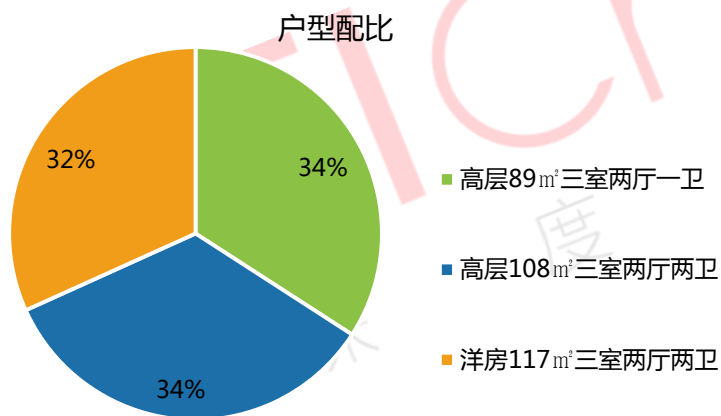
楼市分享-新盘 (兴港·正商澜汀府-户型配比)

Ticheer
深溪鹿岸筑典园筑长

项目为高低配设计，规划5栋18F高层、8栋6/7F洋房以及1栋幼儿园（当前为售楼部），规划户数844户。高层主力面积为89/108 m²、洋房仅规划117 m²，均为三室设计，产品整体设计偏刚需。预计2月底首开2/13#，共计168套房源



物业类型	楼栋	单元	层数	梯户比	户型排布	面积	户型	套数	套数占比
高层	1	2	18	2T4	108+89+89+108+108+89+89+108	89	三室两厅一卫	72	9%
						108	三室两厅两卫	72	9%
	2	2	18	2T4	108+89+89+108+108+89+89+108	89	三室两厅一卫	72	9%
						108	三室两厅两卫	72	9%
	3	1	18	2T4	108+89+89+108	89	三室两厅一卫	36	4%
						108	三室两厅两卫	36	4%
洋房	5	2	18	2T4	108+89+89+108+108+89+89+108	89	三室两厅一卫	72	9%
						108	三室两厅两卫	72	9%
	6	1	18	2T4	108+89+89+108	89	三室两厅一卫	36	4%
						108	三室两厅两卫	36	4%
	7	2	7	1T2	117*4	117	三室两厅两卫	28	3%
	8	3	7	1T2	117*6	117	三室两厅两卫	42	5%
	9	3	7	1T2	117*6	117	三室两厅两卫	42	5%
	10	2	6	1T2	117*4	117	三室两厅两卫	24	3%
	11	3	6	1T2	117*6	117	三室两厅两卫	36	4%
	12	3	6	1T2	117*6	117	三室两厅两卫	36	4%
	13	2	6	1T2	117*4	117	三室两厅两卫	24	3%
合计								844	100%

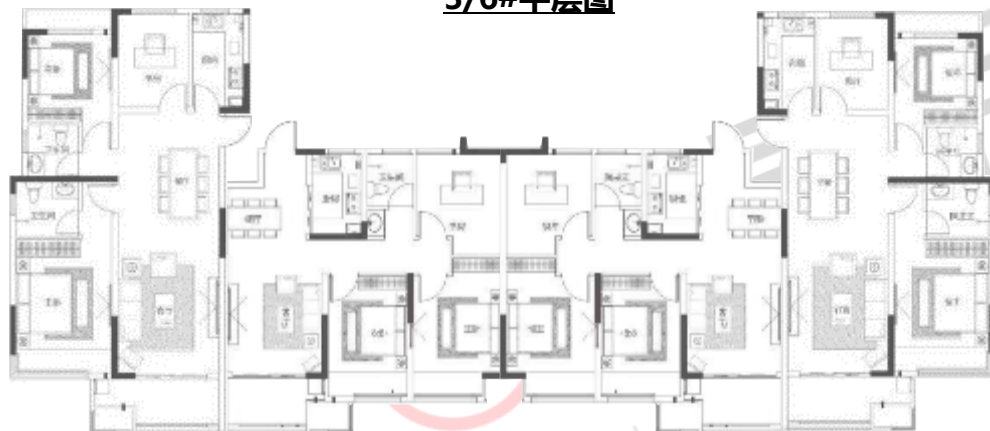


楼市分享-新盘 (兴港·正商澜汀府-高层平层图)

Ticheer
深溪鹿居筑共成长

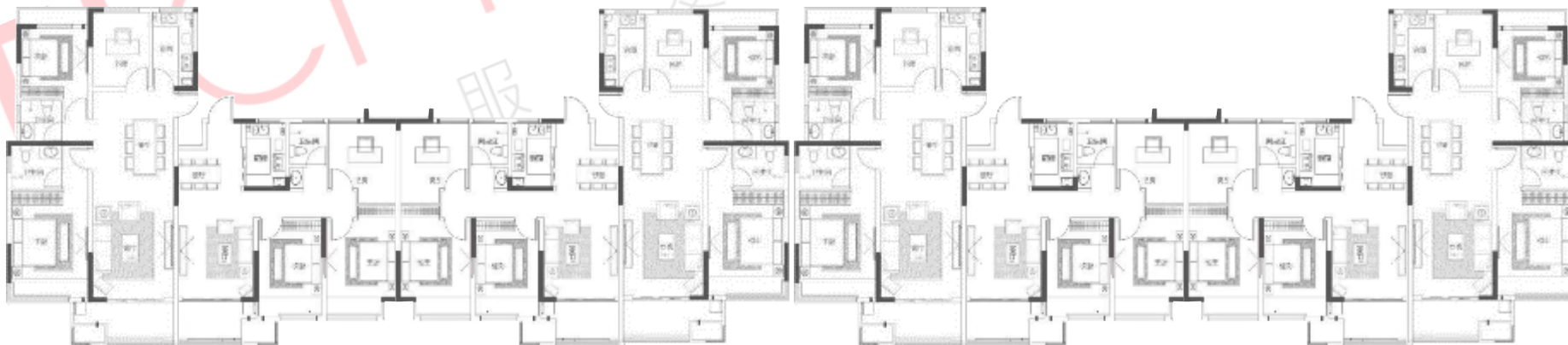
高层面积为89/108m²三室，其中89m²三室为中间户，三开间朝南，连廊设计保证户型通透；由于高层楼栋呈错落式排布，南向采光及观景效果较好

3/6#平层图



108m²三室两厅两卫 | 89m²三室两厅一卫 | 89m²三室两厅一卫 | 108m²三室两厅两卫

1/2/5#平层图



108m²三室两厅两卫 | 89m²三室两厅一卫 | 89m²三室两厅一卫 | 108m²三室两厅两卫 | 108m²三室两厅两卫 | 89m²三室两厅一卫 | 89m²三室两厅一卫 | 108m²三室两厅两卫

楼市分享-新盘 (兴港·正商澜汀府-洋房平层图)

Ticheer
深溪鹿居筑共成长

洋房仅规划117m²三室户型，1T2排布，三开间朝南。主卧套房设计，餐客一体，通透性较好，南向贯通式大阳台（6.7*1.8m）但卫生间未干湿分离，降低了居住舒适性

7/10/13#平层图



117m²三室两厅两卫 117m²三室两厅两卫 117m²三室两厅两卫 117m²三室两厅两卫

8/9/11/12/15#平层图



117m²三室两厅两卫 117m²三室两厅两卫 117m²三室两厅两卫 117m²三室两厅两卫 117m²三室两厅两卫 117m²三室两厅两卫 117m²三室两厅两卫 117m²三室两厅两卫

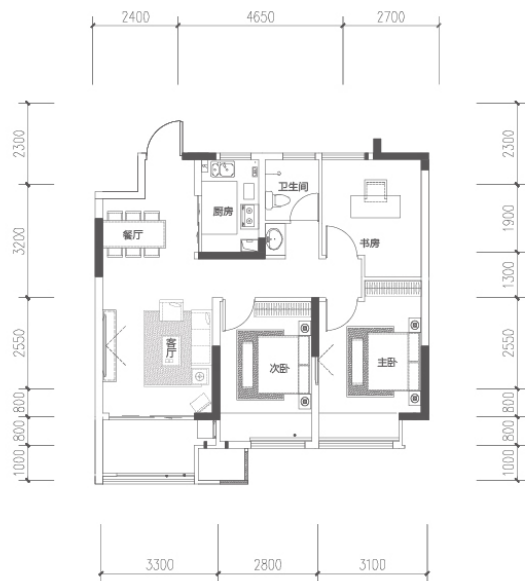
楼市分享-新盘 (兴港·正商澜汀府-户型分析)

Ticheer
深溪鹿居筑典园筑长

高层及洋房产品均为三室设计，南向卧室赠送飘窗，仅89m²户型卫生间干湿分离，整体产品较为刚需

高层

三室两厅一卫 89m²

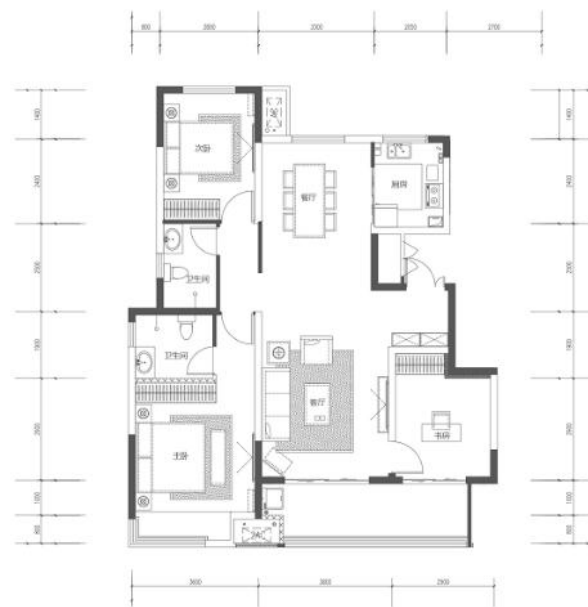


三室两厅两卫 108m²



洋房

三室两厅两卫 117m²



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	89	中	三室两厅一卫	半通透	25%	2T4	2	3.3*3.35	3.1*4.0	2.8*3.35	3.1*3.35	—	9.2	9.2	是	1	晾晒衣物、休闲
2	108	边	三室两厅两卫	通透	25%	2T4	3	3.6*4.65	3.4*5.75	3.0*2.6	2.6*3.3	—	7.8	12.9	否	1	晾晒衣物、休闲
3	117	边	三室两厅两卫	通透	23%	1T2	2	3.8*4.8	3.6*5.8	2.8*3.8	2.9*3.7	—	10.3	12.9	否	1	晾晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (兴港·正商澜汀府-建筑风格)

Ticheer
深度服务 共同成长

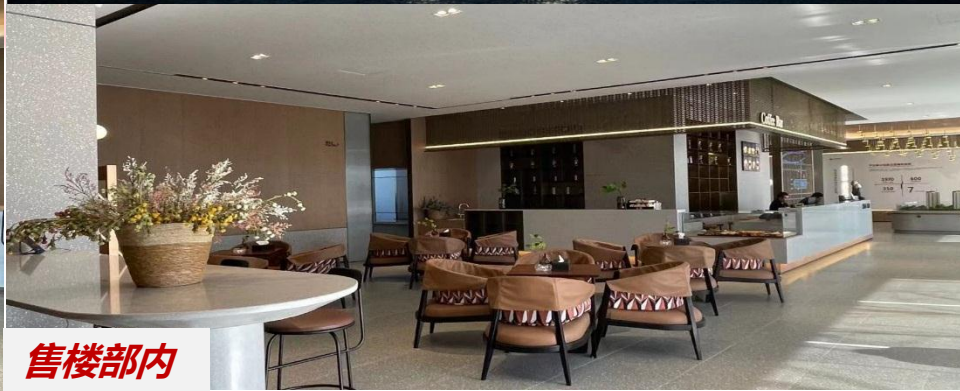
项目为现代建筑风格，毛坯交付，售楼部示范区规划范围较小，且当前无样板间（后期规划15#做洋房实景样板间），展示效果一般



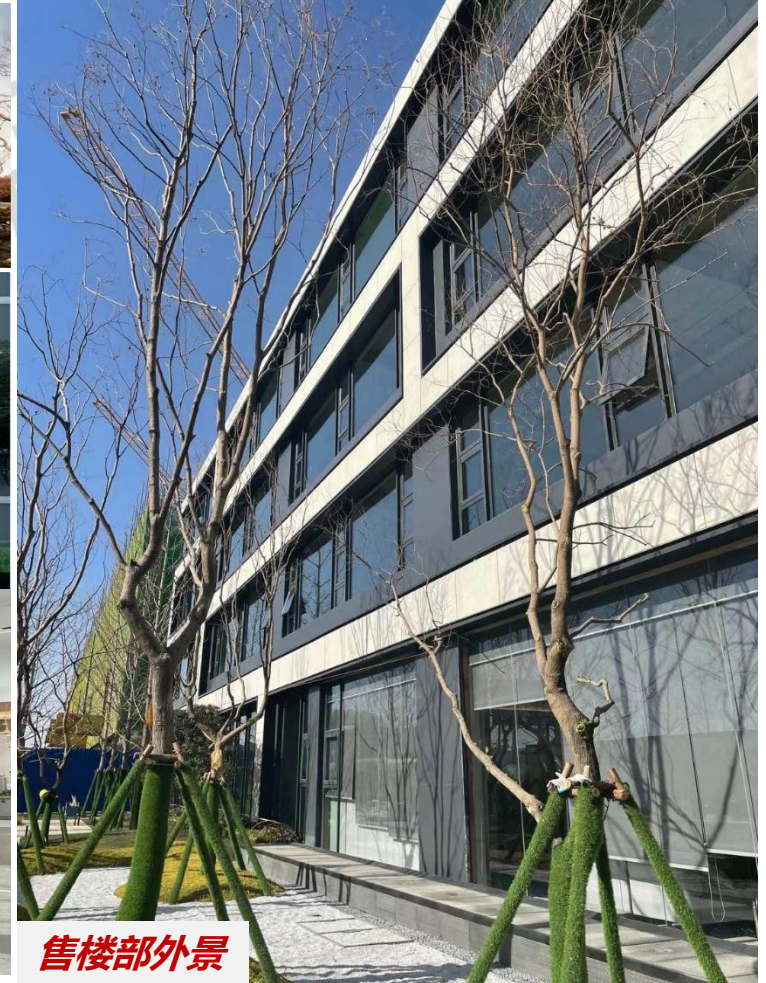
售楼部内



建筑效果图



售楼部内



售楼部外景

楼市分享-新盘 (兴港·正商澜汀府-区域竞品)

项目位于双鹤湖板块，周边竞品较多，由于所在板块配套匮乏，客户导入困难，多数竞品月均流速不到20套，市场压力下，高溢价地被迫低价去化房源，竞品价格战、分销带客为市场常态

周边项目标注及概况盘点:



项目名称	楼面价： 元/m²	溢价率	首开 时间	容积率	产品类型	主力面积	装修 情况	住宅 体量	库存 体量	月均 流速	目前售价 (元/m²)
阳光满园(郑煤集团潜在项目)	5587	109%	—	2.0	—	—	—	—	—	—	潜在
招商公园与湖	5486	105%	2019.6.22	1.99	小高洋房	115/125三房四房 洋房143四室	精装	14.0	10.0	13	高层7500洋房9400 (均为精装)
兴港正商澜汀府	5322	100%	待售	1.98	高层洋房	高层89/108 洋房117	毛坯	8.81	8.81	—	待售
建业云境	4518	106%	2019.10.20	2.5	高层	95/115三房 138四房	毛坯	9.5	4.6	60	毛坯7500-8300
永威双鹤湖畔	3010	14%	2020.8.30	1.99	小高	高层95-105m²三 室	毛坯	11.8	10.4	18	毛坯8300
永威望湖郡	2638	0%	2019.7.28	1.49	小高洋房 叠墅	小高88/120/142 洋房131/144/163 别墅181/227	精装	10.7	5.4	18	高层10200 (特价 9500) ; 洋房14500 ; 叠拼均价14000- 16500 (均为精装)
绿地香湖湾	2446	0%	2016	2.5	高层	95/115/125三房	毛坯	48.0	39.8	127	毛坯7600
浩创梧桐华府	2032	0%	2020.8.8	1.9	小高	89/95/125三室	毛坯	30.8	28.0	164	毛坯6700
远洋中能荣府	1178	0%	2019.8.10	1.49	洋房	110/125/141三 房四房、叠拼 108/116/141	毛坯	9.3	5.7	21	毛坯洋房8900 ; 叠拼 13500

楼面价↓

楼市分享-新盘（兴港·正商澜汀府-总结）

Ticheer
深溪鹿原筑梦园成长

当前片区竞争环境下，在售竞品大多去化缓慢，价格下降严重，本项目拿地价格较高，设计整体面积段为刚需流量产品，可采用低价快销、增加高佣金分销及全民经纪人等方式，加大地缘性客户拓展范围，实现快速去化房源

优势——

区域优势：周边有17/18号地铁线（规划中），阿里巴巴大数据、恒大新能源等知名产业即将入驻，后期可带动就业及人口导入

景观优势：双鹤湖中央公园及梅河，景观资源丰富

劣势——

规划兑现：区域内配套匮乏，短时间难以兑现，当前无居住氛围

产品面积：产品仅规划高层89/108㎡三房及117㎡三房洋房，客户选择面窄

宣传推广：项目拿地时间较早，对外缺少推广，市场声音较弱

实景呈现：售楼部示范区规划场地小，且无样板间，展示效果差

突破点——

- 1、当前市场下，客户回归主城趋势显著，对于投资产品更加理性，双鹤湖板块由于距离城区较远，导客尤其困难，该板块竞品项目主要以价格战+长分期及高佣金分销带客促进成交；当前形势下，可以放大港区未来发展优势，突显区域规划价值，带动区域未来投资及自住属性，以弱化客户抗性；
- 2、周边竞品较多且同质化严重，当前项目规划面积在主力面积段内，且相对竞品而言有产品面积所压缩，为刚需走量产品。项目在接下来可加大推广力度，打出低价房源，配合分销加大地缘性拓客，也可采用高佣金全民经纪人或者老带新等方式带动有利资源，加快去化。

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。

泰辰控股（深圳）集团股份有限公司郑州分公司

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>