

郑州市场周报(2019年第1期)

——泰辰行技术中心



CONTENTS

一、行业热点

二、土地市场

三、楼市监控

四、周度数据

行业热点-全国热点

1、国务院正式发布《国务院关于河北雄安新区总体规划（2018—2035年）的批复》（2019.1.2）



- 2019年1月2日，国务院正式发布《国务院关于河北雄安新区总体规划（2018—2035年）的批复》，**中央批复河北雄安新区总体规划**，标志着雄安新区进入大规模发展建设的新阶段。
- 《总体规划》提及，集中建设起步区，率先开发启动区，集约发展外围组团，稳步推进新型城镇化，有序引导人口、产业合理分布，**分类打造特色小镇**；坚持中西合璧、以中为主、古今交融，塑造体现中华传统经典建筑元素、彰显地域文化特色的建筑风貌，**原则上不建高楼大厦**；建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度和房地产市场平稳健康发展长效机制，**严禁大规模商业房地产开发**。

2、中国指数研究院发布全国百城2018年12月份及全年的住宅均价变动数据（2019.1.3）



- 2018年12月，100个城市(新建)住宅平均价格为14678元/平方米，环比上涨0.25%，涨幅较11月收窄0.02个百分点。**2018年1-12月，全国100个城市(新建)住宅均价累计上涨5.09%，涨幅较2017年收窄2.06个百分点。**
- 综合2018年1-12月，住宅价格累计上涨的城市个数为97个，其中涨幅在15%以上的城市有14个，较2017年减少20个；住宅价格累计下跌的城市个数为3个，跌幅均在3%以内，环比持平

3、社科院：中国人口将从2030年开始进入持续负增长（2019.1.3）



- 2019年1月3日，《人口与劳动绿皮书：中国人口与劳动问题报告No.19》在北京发布，绿皮书根据调查数据称，中国人口负增长时代即将到来。
- 经预测，中国人口将在**2029年达到峰值14.42亿**，从**2030年开始进入持续的负增长**，2050年减少到13.64亿，2065年减少到12.48亿，即缩减到1996年的规模。如果总和生育率一直保持在1.6的水平，人口负增长将提前到2027年左右出现，2065年人口将减少到11.72亿，相当于1990年的规模。

行业热点-全国热点

4、土地出让金创新高：11城超千亿，杭州排第一（2019.1.3）



- 中原地产研究中心统计数据显示，2018年，50大城市合计卖地3.74万亿元，同比上涨3.7%。分城市来看，2018年土地出让金超过千亿大关的城市有11个，包括杭州、上海、北京、广州、重庆、郑州、苏州、武汉、成都、天津、宁波。2017年，杭州土地出让金首次超过2000亿元，去年则创下新高，达到了2501亿元。
- 来自中部地区的郑州虽然经济总量位列全国第17，但去年的土地出让金达到了1437亿元，位居全国第6。

5、重庆上调个人新购住房房产税起征点至17630元/平方米（2019.1.2）



- 1月2日，重庆市住房和城乡建设委员会官方网站发布公告称，重庆市主城区的个人新购高档住房房产税起征点价格，将由15455元/平方米提高为17630元/平方米。另外，自2011年起至2019年，重庆市主城个人新购高档住房房产税起征点分别为9941元/平方米、12152元/平方米、12779元/平方米、13192元/平方米、13941元/平方米、15455元/平方米和17630元/平方米。
- 2011年，重庆房产税征税试点开始，至今总共7次调高了高档住宅房产税起征点；重庆试行的房地产税制，最大的特点是征税对象“阶层”化：即征税对象主要是高档住房。

6、青岛市高新区暂停商品房公证摇号售房规则（2019.1.3）



- 1月3日，青岛市城阳公证处官方微信发布公告：接青岛市国土资源和房屋管理局高新区分局通知，暂停执行《青岛市高新区商品房公证摇号售房规则》。
- 青岛市国土资源和房屋管理局高新区分局称，目前高新区商品房销售市场运行情况基本稳定。相关工作人员强调，不是取消，只是暂停，今后将根据高新区房地产市场变化，适时调整和制定相关政策，目前，青岛还在施行限购、限售、限贷的楼市调控政策。

行业热点-河南/郑州热点

1、郑州市发布消费警示 公共租赁住房只租不售（2019.1.2）



- 1月2日，郑州市住房保障和房地产管理局发布公租房消费警示，明确公共租赁住房产权归政府所有，与保障对象是租赁关系，目前郑州市没有出台居住五年可以购买的政策；
- 截至2018年12月，郑州市已分配公租房71169套，其中列入省台账项目56569套。据了解，郑州市公租房剩余正分配的8000余套房源，分别为：金水区剩余1742套、二七区剩余818套、惠济区剩余423套、高新区剩余1606套、郑东新区剩余2784套、管城区剩余846套。

2、2018年郑州商品房销售近20万套 五个区破2万套（2019.1.3）



- 2018年1-12月份，郑州市区新建商品房共计销售199205套，其中郑东新区新建商品房销售高达36469套，位列第一位；在统计的9个区域中，其中有5个区域新建商品房销量突破20000+套，除郑东新区外，分别是二七区（26801套）、管城区（24979套）、金水区（24018套）、高新区（21963套）、中原区（20456套）；距离郑州市中心最远的上街区销售最少，达到6541套。

2、1月6日起，豫A小客车走京港澳高速去航空港区免费（2019.1.3）



- 2019年1月3日，郑州市交通委召开通气会，宣布从2019年1月6日零时起将京港澳高速、商登高速、郑尧高速8个收费站纳入郑州绕城高速、郑少高速免费通行体系，所有悬挂豫A牌照的安装有ETC设备或持有ETC非现金支付卡的小型客车（七座及以下），在京港澳高速薛店站、新郑站、双鹤湖站，商登高速园博园站、新郑新区站、新村站，郑尧高速新郑西站、轩辕丘站8个收费站区间内行驶，即车辆入口站和出口站同时满足在上述高速区间内的，均可享受此协议规定的免费政策

行业热点-房企热点

1、万科2018年销售额6069亿元创新高 (2019.1.4)

vanke 万科
赞美生命 共筑城市

- 1月4日，万科企业股份有限公司发布2018年12月销售业绩，12月份万科实现合同销售面积438.7万平方米，合同销售金额630.1亿元。
- 从2018年全年来看，公司累计实现合同销售面积4037.7万平方米，合同销售金额6069.5亿元。相比2017年，去年全年万科销售金额实现14.5%的增长，合同销售面积增长12.3%。

2、雅居乐2018年销售1026亿元，未完成业绩目标 (2019.1.4)

AGILE
雅居乐

- 截至2018年12月31日，雅居乐项目累积预售金额合计为1026.7亿元，预售建筑面积为797.7万平方米，价格为12871元/平方米。雅居乐12月份单月的预售金额为136.1亿元，为雅居乐全年单月销售金额最高的月份。
- 从雅居乐公布的数据来看，销售额虽破千亿元，但未完成公司设定2018年1100亿元的销售目标。雅居乐在前10个月单月的销售金额都未能超过100亿元，而在11月和12月，雅居乐的单月销售金额分别为107.8亿元和136.1亿元。

行业热点-郑州商都历史文化区部分地块规划批复

1月2日，郑州商都历史文化区第G-08-04、G-21-01地块控制性详细规划批复，位于郑州市主城区管城区，规划面积约128.55亩



行业热点-2019年，央行首次降准

1月4日，中国人民银行决定，下调金融机构存款准备金率1个百分点，此为19年央行首次降准，18年以来第五次降准，目的在于对冲今年春节前由于现金投放造成的流动性波动，支持企业融资

2018年1月25日

开始实施的面向普惠金融的定向降准，释放长期流动性约4500亿元

2018年4月25日

实施的定向降准置换9000亿元MLF，同时释放增量资金约4000亿元

2018年7月5日

下调国有大型、股份制、城市、非县域农村商业银行、邮政储蓄银行、外资银行人民币存款准备金率0.5个百分点，本次降准释放资金7000亿元

2018年10月25日

下调大型、股份制、城市、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点，当日到期的中期借贷便利（MLF）不再续做，本次降准释放资金7500亿元

2019年1月4日

下调金融机构存款准备金率1个百分点，同时，2019年一季度到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。此次降准及相关操作净释放约8000亿元长期增量资金

主要目的：1月份面临着春节提现以及税收上缴，资金面会出现季节性紧张，本次降准能够对冲今年春节前由于现金投放造成的流动性波动，有效改善实体经济融资环境，降低融资成本，有利于支持实体经济的发展；

货币政策变化：继续实施稳健的货币政策，维持松紧适度，不搞大水漫灌，注重定向调控，保持流动性合理充裕，保持货币信贷和社会融资规模合理增长，稳定宏观杠杆率，兼顾内外平衡，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

对房地产影响：1、本次降准是全面降准，力度大于前4次，此次降准的长期资金是8000亿元左右，有利于大型房企；
2、这一轮央行降准会使得银行之间拆借利率下降，银行的融资成本也会大幅度的下降，部分银行为了能够抢占居民的贷款市场，会选择去适度的下调房贷利率，有利于刚需购房者

总体来说，本次降准对房地产影响较小，其主要目的在于降低中小企业融资成本，支持实体经济发展，释放资金难以流入房地产

土地速览

本周市本级无土地供求；近郊新郑供应7宗，其中6宗为正商智慧城后期用地，成交2宗；远郊新密成交1宗

本周大郑州土地信息速览

供应 7宗，84亩



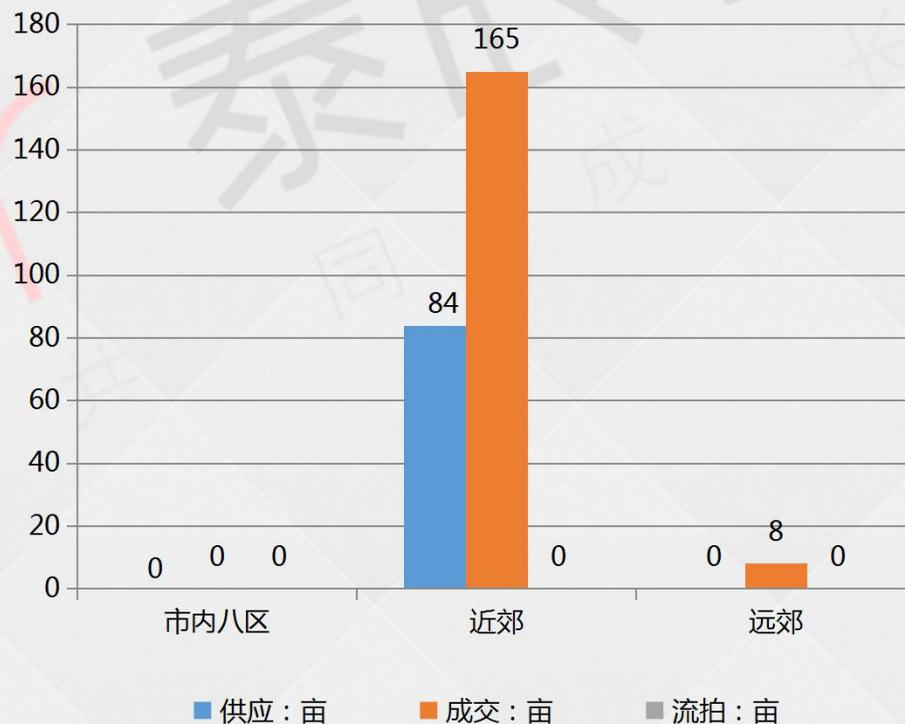
成交 3宗，173亩



地价 258万元/亩



流拍 0宗，0亩



近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

土地市场-郑州本级

本周郑州市本级土地供应、成交分布图



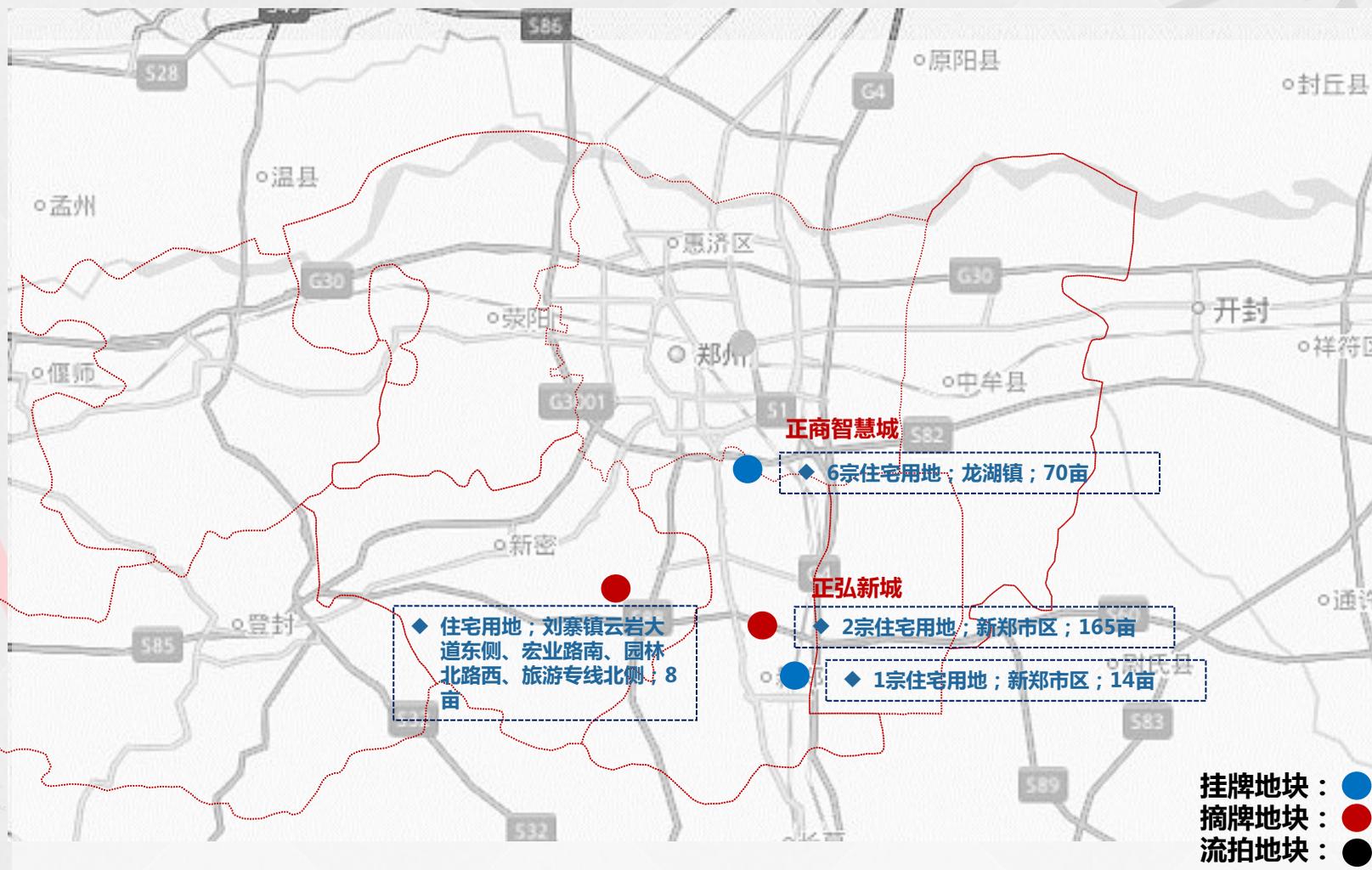
数据来源：郑州市公共资源交易中心

Ticheer 泰辰行

深度服务 共同成长

土地市场-大郑州

本周大郑州土地供应、成交分布图



数据来源: 新郑市公共资源交易中心

土地市场-大郑州

本周近郊土地供应信息（新郑）

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建面 (万方)	建筑限 高(米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起拍价 (万元)	起始单 价(万 元/亩)	出让年 限(年)	竞买 保证金 (万元)	备注
2019/1/2	2019/2/2	新郑出(2019)1号(网)	新华路街道规划文苑路西侧、裴大户寨社区居民委员会土地北侧	新郑市区	14	二类居住用地	3.4	3.16	—	≤25	≥30	3874	278	70	3874	—
2019/1/3	2019/2/3	新郑出(2019)2号(网)	龙湖镇崔垌村土地南侧、紫荆山南路东侧	龙湖镇	11	二类居住用地	2.5	1.89	—	≤25	≥30	3551	313	70	3551	正商智慧城
		新郑出(2019)3号(网)	龙湖镇学文路(原规划三路)北侧、河南正商龙湖置业有限公司东侧	龙湖镇	26	二类居住用地	2.5	4.40	—	≤25	≥30	9244	350	70	9244	
		新郑出(2019)4号(网)	龙湖镇崔垌村土地南侧、智慧路(原规划一路)西侧	龙湖镇	4	二类居住用地	2.5	0.61	—	≤25	≥30	1142	313	70	1142	
		新郑出(2019)5号(网)	龙湖镇智慧路(原规划一路)南侧、河南正商龙湖置业有限公司东侧	龙湖镇	5	二类居住用地	2.5	0.87	—	≤25	≥30	1630	313	70	1630	
		新郑出(2019)6号(网)	龙湖镇智慧路(原规划一路)南侧、滨湖路(原湖滨路)西侧	龙湖镇	21	二类居住服务设施用地	2	2.82	—	≤30	≥30	6454	305	70	6454	
		新郑出(2019)7号(网)	龙湖镇智慧路(原规划一路)南侧、河南正商龙湖置业有限公司东侧	龙湖镇	2	二类居住服务设施用地	3.2	0.39	—	≤25	≥30	587	318	70	587	
合计					84	—										

数据来源：新郑市公共资源交易中心

土地市场-大郑州

本周近郊土地成交信息（新郑）

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建面 (万方)	成交价 (万元)	单价 (万元/ 亩)	楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	项目名称	安置/商品房
2019/1/2	新郑出(2018)42号 (网)	新郑市新区中华路东侧、规划永福路南侧	新郑市区	82	二类 居住 用地	2	10.9	21850	266	1998	0%	正弘	正弘新城	—
	新郑出(2018)43号 (网)	新郑市新区中华路东侧、规划常青路北侧	新郑市区	83	二类 居住 用地	2	11.1	22228	266	1998	0%	正弘	正弘新城	—
合计				165			22							

本周远郊土地成交信息（新密）

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建面 (万方)	成交价 (万元)	单价 (万元/ 亩)	楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	项目名称	安置/商品房
2019/1/4	2018-89号(网)	刘寨镇云岩大道东侧、宏业路南、园林北路西、旅游专线北侧	刘寨镇	8	住宅 用地	1.8	0.93	577	75	623	0%	未公布	—	商品房
合计				8			0.93							

楼市监控

1月1周共计1个住宅项目开盘，推出房源204套，去化204套，整体去化率100%



备注：上图中成交均价单位为元/m²

住宅项目推售情况

开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
郑地美景东望	精装高层	204	204	100%
合计		204	204	100%

开盘活动-郑地美景东望

1月06日上午针对二期**高层3#、5#**进行微信选房，推出**204套**，去化**204套**，去化率**100%**

12月1日开始蓄客，截止开盘当天累计蓄客约**450组**



项目位置	郑东新区 郑开大道与贺庄路交叉口向南约800米				
开发企业	河南亚通置业有限公司				
代理公司	同致行				
占地	89亩	建面	12.4万m ²	容积率	2.1
推出套数	204		成交套数	204	
选房方式	微信选房		整体去化率	100%	
成交价格	高层12000元/m ²				
选房顺序	全款及60%客户优先，按揭后选				
备注	精装，五证齐全				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积 (m ²)	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	1	2T4	24	107m ²	三室两厅两卫	48	48	100%
						126m ²	三室两厅三卫	24	24	100%
						147m ²	四室两厅两卫	24	24	100%
		5#	1	2T4	27	107m ²	三室两厅两卫	54	54	100%
	147m ²					四室两厅两卫	54	54	100%	
合计								204	204	100%

开盘效果监控

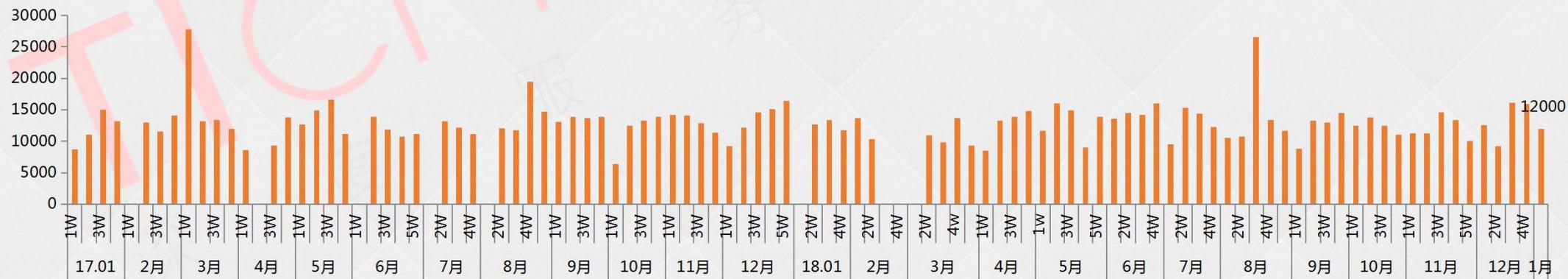
本周1个住宅项目开盘，推出204套，去化204套，去化率100%，成交均价12000元/m²

2017年1月1周-2019年1月1周住宅项目开盘推售及去化



2017年1月1周-2019年1月1周住宅项目开盘价格走势

单位：元/m²

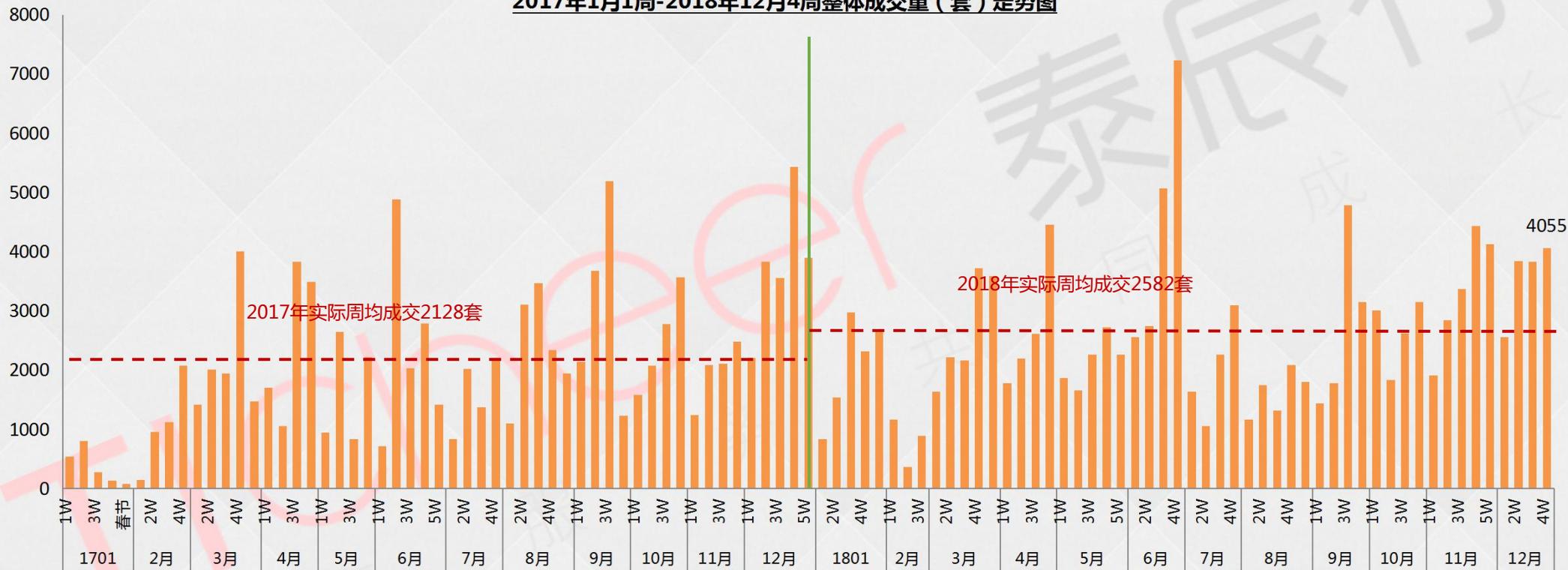


数据来源：1、泰辰行技术中心市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

12月4周实际成交总量4055套，环比上升6%，同比上升4%；个别项目年末放大招，门槛降至较低水平，短时间促进大量成交，拉高周度实际成交总量

2017年1月1周-2018年12月4周整体成交量（套）走势图



◆ 12月4周大郑州实际监控到住宅项目189个，共计来访28833次，其中单盘平均来访153次；监控到住宅在售项目168个，共计成交4055套，单盘平均成交24套；其中无货在售项目13个，全新待售项目8个

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：12月4周住宅平销套数TOP10环比上升0.3%

住宅销售：12月4周住宅开盘项目9个，住宅销售套数TOP20共计销售2034套，环比上升10%

12.24-12.30郑州市周度**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	蓝光凤湖长岛国际社区	平原新区	101	高层洋房	7300 9500	1.21
2	永威西郡	中原区	95	高层	14000	0.99
3	泰宏建业国际城	二七区	76	高层	13000	0.77
4	远洋风景	新郑	72	高层	8000	0.73
5	永威城	管城区	65	高层	14000	0.66
6	绿地公园城	管城区	63	高层	12000	0.59
7	汇泉景悦城	中原区	59	高层	13600	0.57
8	正商汇航佳苑	经开区	59	高层	15400	0.61
9	鑫苑名城	二七区	54	高层	13000	0.53
10	朗悦公园道1號	高新区	51	高层	15500	0.52

12.24-12.30郑州市周度**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	大正水晶森林	550	11	新郑	金科御府	70
2	二七区	升龙城壹公馆	177	12	新郑	正商智慧城	67
3	中原区	融信奥体世纪	108	13	中原区	世茂璀璨西湖	65
4	平原新区	蓝光凤湖长岛国际社区	101	14	管城区	永威城	65
5	中原区	永威西郡	95	15	管城区	绿地公园城	63
6	经开区	碧桂园天玺	92	16	中原区	汇泉景悦城	59
7	新郑	郑州孔雀城	80	17	经开区	正商汇航佳苑	59
8	二七区	泰宏建业国际城	76	18	二七区	鑫苑名城	54
9	新郑	远洋风景	72	19	高新区	朗悦公园道1號	51
10	惠济区	融创瀚海大河宸院	70	20	新郑	康桥那云溪	49

新增预售

1月1周市区+近郊新增供应项目共5个：预售总建面9.85万m²，其中住宅建面8.71万m²

预售许可证号	预售项目名称	项目名称	区域	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	项目动态(价格元/m ²)
【2019】郑房预售字(4500)号	同德悦庭住宅小区	中基乐湾	二七区	2019/1/3	住宅/商业	2/3#	1.67	1.5	166	0.17	12	内购12000-12500
—	拓丰祥和居1号院	拓丰祥和居	经开区	2019/1/2	商业	A、B、C、E、F	0.97	0	0	0.97	30	团购
【2018】郑房预字第ZM180142号	普罗城西8苑	普罗旺世理想国	绿博	2019/1/3	住宅	36、41、47#	0.24	0.24	6	0	0	已售，高层精装均价12500 双拼390m ² 1200-1700万 联排280-320m ² 700-1000万 叠拼200m ² 450-650万
【2018】郑房预字第ZM180140号	普罗城西10苑	普罗旺世理想国	绿博	2019/1/3	住宅	10、11、13、15、16、17、18、19#	5.97	5.97	418	0	0	
(2019)郑房预字第ZM190001号	建业电影小镇之橙园	建业橙园	绿博	2019/1/4	住宅	7#	1	1	72	0	0	未开盘
合计							9.85	8.71	662	1.14	42	—

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：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>