



郑州市场周报

2019

新年快乐

(2019年第5期)

—泰辰行技术中心

目 录

01 行业热点

02 土地市场

03 楼市监控

04 周度数据

VJshi



行业热点-全国热点

1、海南将引导3.1万亩受房地产调控政策影响的存量商品住宅用地转型（2019.1.28）



- 28日海南省第六届人民代表大会第二次会议记者会了解，受规划调整、生态保护要求和房地产调控政策等影响，海南目前有3.1万亩存量商品住宅用地不能继续用于住宅开发。海南将通过转型利用或退出等措施，逐步消化存量，保障土地使用权人合法权益，确保不出现区域性系统性金融风险，保持房地产市场健康稳定发展，为高质量推进自贸区建设提供良好的发展环境。
- 据了解，海南将依法出台增加容积率、调整土地使用年限、退还土地差价、降低商业或办公等经营性房地产项目预售门槛等优惠政策和将存量商品住宅用地与其他用途的建设用地进行置换；转型用于以旅游业、现代服务业和高新技术产业等为主导的符合自贸区（港）发展定位的产业项目建设。

2、发改委：加快发展住房租赁市场（2019.1.29）



- 近日，发改委等十部门印发《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案(2019年)》
- 方案指出：进一步满足农业转移人口市民化住房消费需求。加快发展住房租赁市场，发挥国有租赁企业对市场的引领、规范、激活和调控作用，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。**将符合条件的农业转移人口纳入住房保障范围。支持部分人口净流入、房价高、租赁需求缺口大的大中城市多渠道筹集公租房和市场租赁住房房源，将集体土地建设租赁住房作为重点支持内容。**

3、成都公积金贷款政策升级—认房又认贷（2019.1.30）



- 2019年1月29日，成都住房公积金管理中心发布了关于印发《成都住房公积金个人住房贷款实施细则》（以下简称《细则》）的通知。细则自2019年3月15日起施行，有效期五年。
- 本次发布的《细则》是对之前《住房公积金个人住房贷款管理办法》的查漏补缺。主要是以下三个方面：一、详细界定了公积金贷款住房套数的认定标准；二、对贷款额度、期限、首付款比例和利率作出详细阐述；三、贷款对象和条件同样作出详细界定。
- 本次颁布的《细则》对之前的《办法》更多的是起到补丁式升级的作用，**最大的变化是对首套和二套房认定标准的改变，原来对于首套和二套房的认定标准相对宽松，现在基本是以保护刚需为主，二套房及以上的需求持打压态度。**

行业热点-全国热点

4、上海市房产税原值减除比例由20%提高至30%（2019.1.31）



- 1月31日，上海市人民政府发布《上海市人民政府关于调整本市房产税房产原值减除比例的通知》。《通知》指出：自2019年1月1日起，上海市按照房产余值计算缴纳房产税的纳税人，房产原值减除比例由之前百分之二十调整为百分之三十。

5、天津：三类人买房不能申请公积金贷款（2019.2.10）



- 日前，天津重新颁布了《天津市个人住房公积金贷款管理办法》，职工购房日期在2019年2月1日之前的，仍按原政策执行，在2019年2月1日（含当日）之后的，按新政策执行。购房日期为商品房买卖合同的生成时间或房产买卖协议的打印时间，以住房交易网签系统中的记载信息为准。
- 此次公积金新办法明确三类情形不能申请住房公积金贷款：第一类是购买配偶、子女、本人父母或配偶父母住房；第二类是离婚两年内，职工与原配偶之间存在买卖住房情形的；第三类是被纳入失信被执行人的不能申请住房公积金贷款。

行业热点-河南/郑州热点

1、平顶山市下发2019年重点项目（2019.1.29）



- 1月29日，平顶山市人民政府下发了《2019年平顶山市第一批重点建设项目名单》。2019年平顶山市第一批重点建设项目合计318个，总投资3207.4亿元，年度预期投资目标750亿元。318个项目中结转项目166个，新增项目152个。
- 其中，城建项目82个，总投资1109.6亿元，年度预期投资目标239.5亿元。主要项目有：宝丰县君文湿地公园项目、郏县北汝河生态水系整治等项目、河南省百城建设提质舞钢市试点工程、石龙区独立工矿区易地转型发展体系建设项目、高新区小营城市综合体项目、叶县产业集聚区棚户区改造项目等。

2、2019年河南省首批1000个招商引资项目名单公布（2019.1.29）



- 1月29日，河南省商务厅公布了2019年首批招商引资项目名单，共1000个项目。其中，郑州、洛阳各有100个招商引资项目，开封市41个项目，平顶山市50个项目，安阳市和许昌市各有42个项目，新乡市39个项目。其中，已确定投资金额项目中，郑州白沙科学谷项目总投资额最高，达1500亿元。

3、河南省2019年重点项目910个总投资3.1万亿元（2019.2.2）



- 2月2日，河南省政府新闻办召开“2019年河南省重点项目”新闻发布会。2018年，3932个省、市重点项目全年累计完成投资1.88万亿元，占全省年度固定资产投资的39.6%，为全省经济持续健康发展和社会大局稳定发挥了重要作用。其中1163个省重点项目完成投资9102亿元，开工项目433个，超额完成年度目标任务。
- 2019年设置划分了6大领域、18个行业。经过把关比选，最终共选定项目910个，总投资3.1万亿元，年度计划完成投资7939亿元。其中结转项目467个、新列443个。

行业热点-河南/郑州热点

4、郑东科学谷规划开发（2019.2.2）



- 2月2日消息，《郑东新区科学谷开发建设实施方案（2019~2021年）》已经获批，规划范围为科学谷区域西起京港澳高速辅道，东接新107国道，南至豫兴大道，北抵连霍高速，规划面积约20平方公里。核心区位于前程路、锦绣路、豫兴大道、云溪北路围合区域，规划面积2.86平方公里。其中区域内实施基础设施及公共配套项目148个，完成投资263亿元。

宏观政策-《郑州市中原区须水镇总体规划（2014-2030年）》（2018年修订）

2月2日，《郑州市中原区须水镇总体规划（2014~2030年）》（2018年修订）规划公示

规划范围：北至化工路，东至西四环-中原西路-西三环，西、南分别至中原区行政边界，同时将化工路以南、白松路以东的高新区东赵村属土地纳入规划范围，总用地面积56.42平方公里；本次修订旨在：提升城镇职能，助力郑州国家中心城市建设

发展规模：至2030年，规划人口43万人，规划城市建设用地41.9平方公里

城镇性质：郑州市主城区西部综合服务中心，以商贸物流和文化休闲为主的综合性宜居城市组团

结合郑州都市区西向空间拓展，

规划形成“两心、两轴、三廊、四组团”的空间结构

- 两心：郑州市级公共文化服务中心、主城区西部综合服务中心；
- 两轴：中原西路发展轴、市民公共文化服务轴；
- 三廊：南水北调生态廊道、须水河生态廊道、常西湖生态廊道；
- 四组团：西四环以东为文体休闲特色组团，南水北调以北为纺织服装特色组团，须水河以南为文旅商贸特色组团，须水河-南水北调为片区综合服务组团。

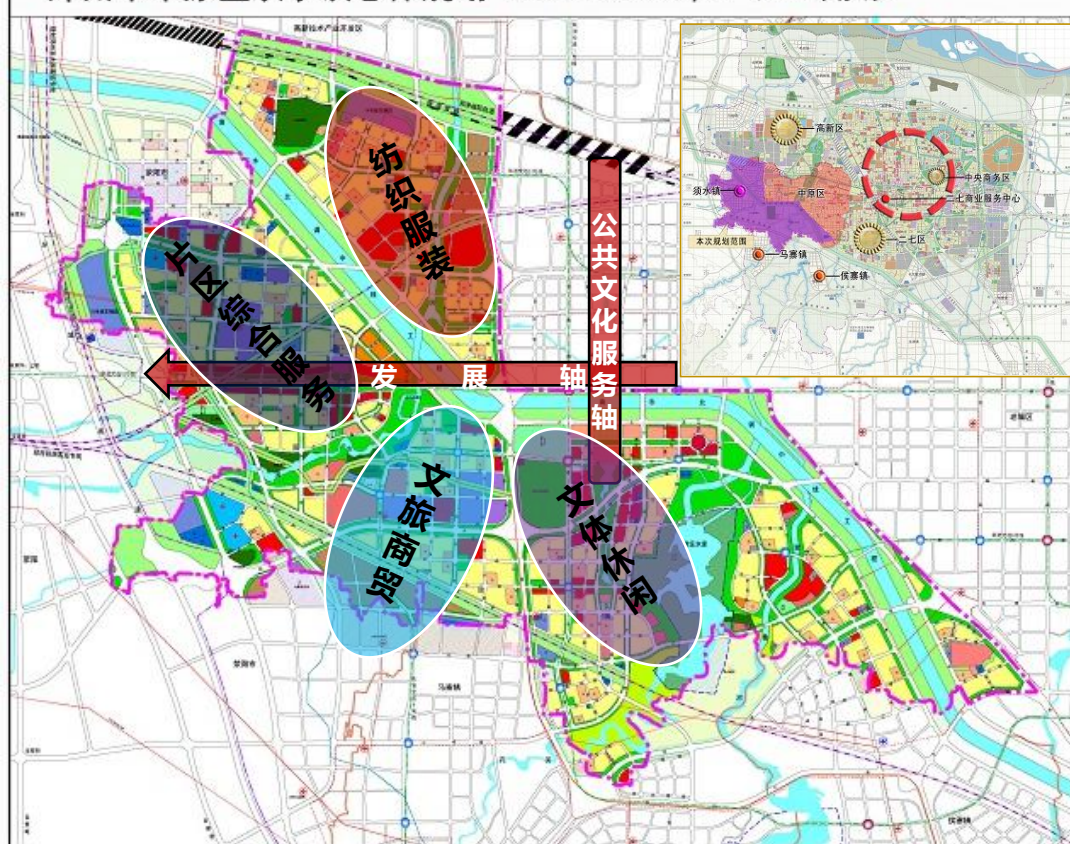
用地规划：

整体规划居住用地872.05公顷、公共管理与公共服务设施用地458.06公顷、商业服务业设施用地354.24公顷、绿地与广场用地768.06公顷。

道路交通规划：

规划形成“四横四纵”的快速路网，规划形成“六横十纵”的主干路网，规划轨道交通6号线、10号线、14号线在规划范围内共设站点12处

郑州市中原区须水镇总体规划（2014-2030年）（2018年修订）



土地速览

本周市本级供应5宗，包含北龙湖1宗净地，成交1宗；近郊新郑供应30宗，成交10宗，中牟、航空港区分别供应3宗、1宗；远郊巩义供应5宗

本周大郑州土地信息速览

供应



44宗，2394亩

成交



11宗，273亩

地价



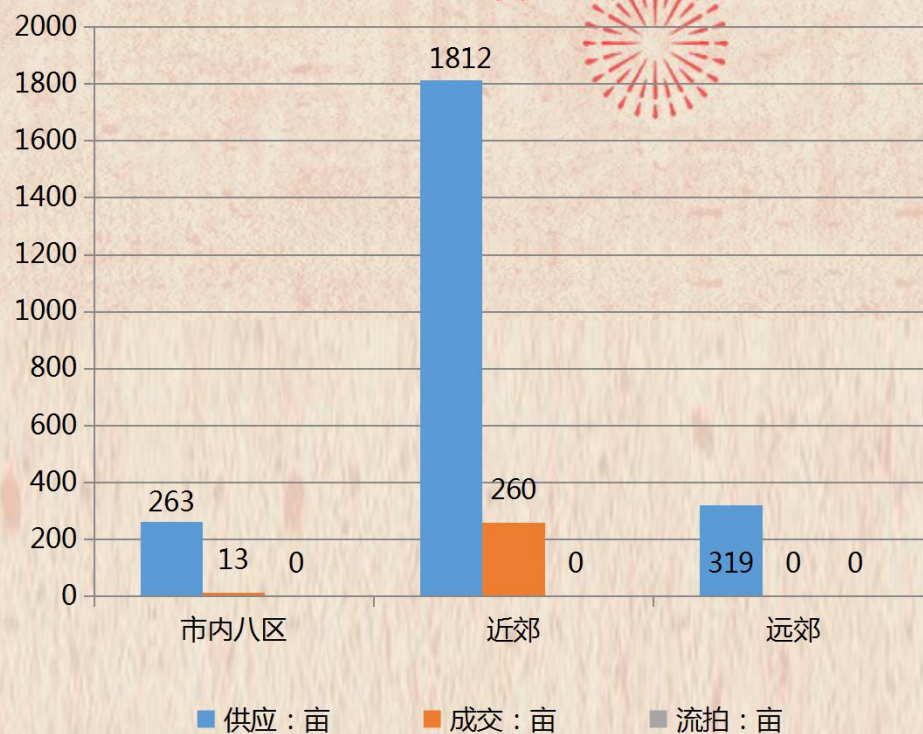
274万元/亩

流拍



无流拍

本周大郑州分区域土地供销柱状表



近郊范围：新郑、荥阳、港区、中牟；远郊范围：新密、上街、巩义、登封

土地市场-郑州市本级

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

土地市场-郑州市本级

本周郑州市本级土地供应信息

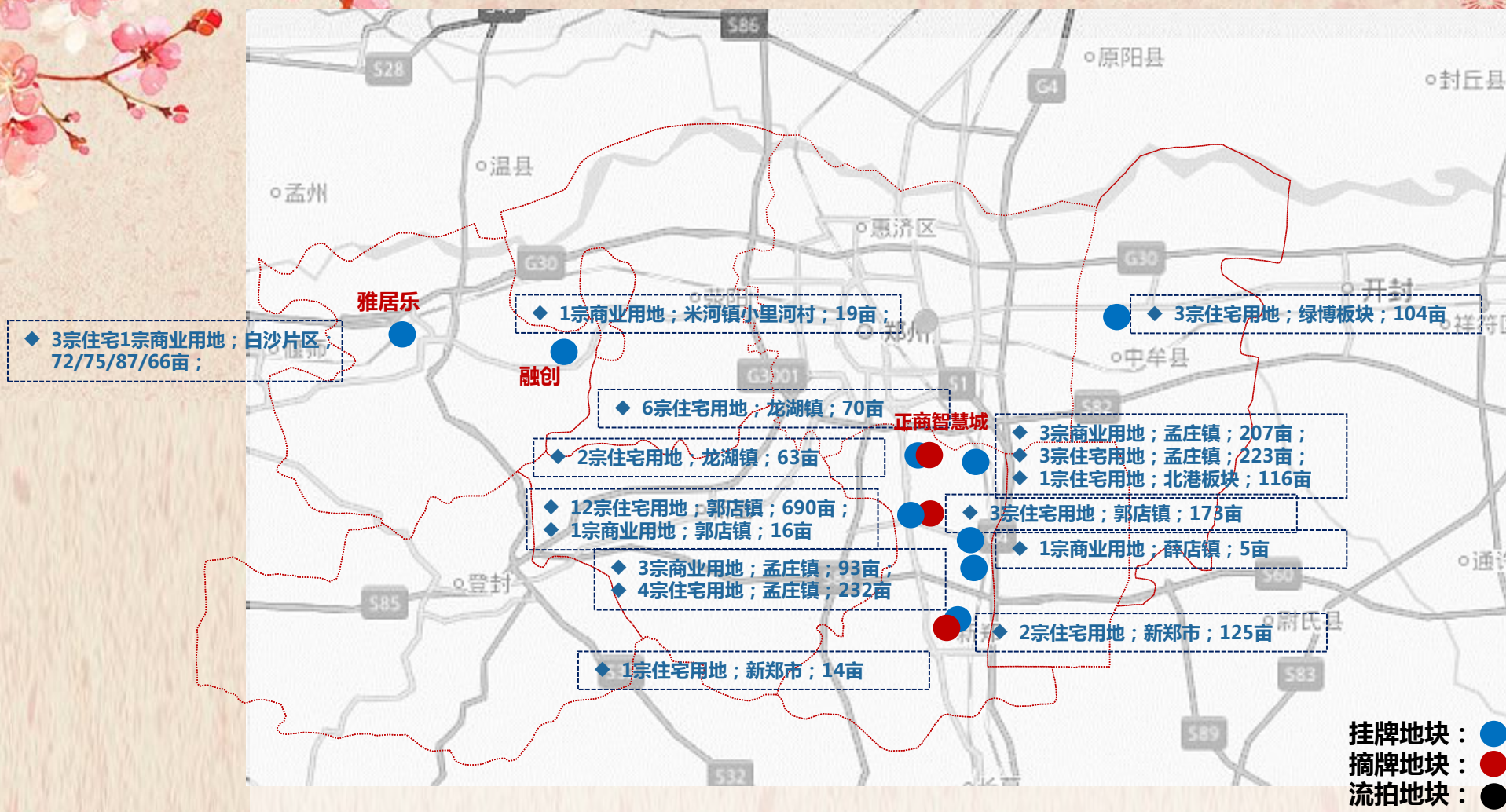
公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	供应建面 (万㎡)	容积率	建筑限 高(米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起拍价 (万元)	起始单 价(万元/亩)	出让年 限(年)	熔断地 价 (万元)	竞地价 最高限 价(万元)	房屋成 本指导 价(元/ ㎡)	综合房 价最高 限价 (元/㎡)	项目/城 中村
2019/1/28	2019/3/4	郑政出 [2019]10 号(网)	思源路南、景 中路西	二七区	52	住宅	商品房	6.93	> 1.0 ; < 2.0	<40	< 25	> 35	31623	609	70、50	——	——	——	——	公园 1872
2019/1/28	2019/3/4	郑政出 [2019]11 号(网)	林萌南路东、 同欣路南	二七区	31	住宅	商品房	2.85	> 1.0 ; < 1.4	<24	<28	> 35	17167	562	70、50	——	——	——	——	公园 1872
2019/2/1	2019/3/8	郑政东出 〔2018〕 25号(网)	九如东路东、 如意河东二街 南	郑东新 区	97	住宅	商品房	11.00	> 1.0 ; < 1.7	< 24	<28	> 35	168000	1731	70	252000	——	27000	32000	净地
2019/2/2	2019/3/11	郑政出 〔2019〕 12号(网)	水磨路北、萍 湖路西	二七区	58	住宅	商品房	6.17	> 1.0 , < 1.6	< 40	< 25	> 35	33124	572	70、50	——	——	——	——	公园 1872
2019/2/3	2019/3/11	郑政东出 〔2019〕 1 号(网)	康宁街(原康 宁路)南、心 怡路东	郑东新 区	25	商服	商品房	11.53	< 6.8	< 150	< 45	> 25	29700	1168	40	——	——	——	——	净地
合计					263			38.48												

本周郑州市本级土地成交信息

摘牌日期	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/㎡)	成交竞 综合房 价(元/ ㎡)	溢价率	买受人	备注
2019/1/30	郑政出〔2018〕 185号(网)	杨柳街东、金达路 南	惠济区	13	商业兼娱乐	商品房	5.62	4.2	9891	748	2670	——	0%	河南建业恒新置 业有限公司	建业
合计				13			5.62		——						

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、全国公共资源交易平台（河南省·郑州航空港经济综合实验区）、全国公共资源交易平台（河南省·中牟县）、河南省自然资源网上交易系统（巩义市）

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
2019/1/29	2019/3/4	新郑出(2019)16号(网)	新郑市孟庄镇华南城大道南侧、求实路东侧	孟庄	98	商业	4	26.2	——	≤50	≥25	22592	230	40	22592	——
		新郑出(2019)17号(网)	新郑市孟庄镇华南城二路南侧、规划团结路东侧	孟庄	42	商业	3	8.3	——	≤50	≥25	8828	212	40	8828	——
		新郑出(2019)18号(网)	新郑市孟庄镇中华路东侧、华南城二路南侧	孟庄	67	商业	3	13.4	——	≤50	≥25	14192	212	40	14192	——
		新郑出(2019)19号(网)	新郑市孟庄镇中华路东侧、规划华南城一路南侧	孟庄	72	住宅	2.5	12.0	——	≤30	≥30	14285	198	70	14285	——
		新郑出(2019)20号(网)	新郑市孟庄镇中华路东侧、政府储备地南侧	孟庄	67	住宅	2.5	11.2	——	≤30	≥30	13289	198	70	13289	——
		新郑出(2019)21号(网)	新郑市孟庄镇中华路东侧、华南城二路北侧	孟庄	84	住宅	2.5	14.0	——	≤30	≥30	16674	198	70	16674	——
2019/1/30	2019/3/5	郑政新郑出(2018)19-1号(网)	龙湖镇祥安路南侧、规划一路西侧	龙湖镇	22	住宅	2.5	3.6	——	≤25	≥30	10227	475	70	10227	——
		新郑出(2019)22号(网)	新郑市新区弘远路东侧、姬水路北侧	新郑市区	57	住宅	2	7.6	——	≤25	≥35	15117	266	70	15117	——
		新郑出(2019)23号(网)	新郑市新区少典路南侧、崇文路西侧	新郑市区	69	住宅	2	9.1	——	≤25	≥35	18243	266	70	18243	——
2019/1/31	2019/3/6	郑政新郑出(2019)1号(网)	新郑市龙湖镇泰山路北侧、规划一路东侧	龙湖镇	41	住宅	3	8.2	——	≤25	≥30	15784	386	70(地下50年)	15784	——
		新郑出(2019)24号(网)	薛店镇规划东一路西侧、规划南三路北侧	薛店镇	32	商业	1.5	3.2	——	≤45	≥25	6226	197	40(地下40)	6226	——
		新郑出(2019)25号(网)	薛店镇规划东一路西侧、规划南二路北侧	薛店镇	32	商业	1.5	3.2	——	≤45	≥25	6250	197	40(地下40)	6250	——
		新郑出(2019)26号(网)	薛店镇规划东一路西侧、规划南一路北侧	薛店镇	30	商业	1.5	3.0	——	≤35	≥25	5880	197	40(地下40)	5880	——
		新郑出(2019)27号(网)	薛店镇规划东一路西侧、规划北三路北侧	薛店镇	44	住宅	2	5.9	——	≤25	≥35	9114	206	70(地下50)	9114	——
		新郑出(2019)28号(网)	薛店镇规划龙岗路北侧、规划东三路东侧	薛店镇	63	住宅	2	8.4	——	≤25	≥35	12956	206	70(地下50)	12956	——
		新郑出(2019)29号(网)	薛店镇规划北三路南侧、规划东二路东侧	薛店镇	63	住宅	2	8.4	——	≤25	≥35	12980	206	70(地下50)	12980	——
		新郑出(2019)30号(网)	郭店镇规划北四路北侧、规划东三路东侧	郭店镇	61	住宅	1.8	7.4	——	≤25	≥35	12321	201	70(地下50)	12321	——
合计					943	——										

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
2019/2/1	2019/3/7	新郑出(2019)31号 (网)	郭店镇规划东二路东侧、 规划北四路北侧	郭店镇	82	住宅	1.8	9.9	——	<25	>35	16528	201	70(地下 50)	16528	——
		新郑出(2019)32号 (网)	郭店镇规划东一路西侧、 规划居博路北侧	郭店镇	90	住宅	1.8	10.9	——	<25	>35	18141	201	70(地下 50)	18141	——
		新郑出(2019)33号 (网)	郭店镇规划东二路西侧、 规划居博路北侧	郭店镇	32	住宅	1.8	3.8	——	<25	>35	6367	201	70(地下 50)	6367	——
		新郑出(2019)34号 (网)	郭店镇规划东二路西侧、 规划南四路北侧	郭店镇	47	住宅	1.5	4.7	——	<25	>35	9133	196	70(地下 50)	9133	——
		新郑出(2019)35号 (网)	郭店镇规划东二路东侧、 规划南四路北侧	郭店镇	54	住宅	1.5	5.4	——	<25	>35	10646	196	70(地下 50)	10646	——
		新郑出(2019)36号 (网)	郭店镇规划北四路南侧、 郭店镇政府土地西侧	郭店镇	6	住宅	1.5	0.6	——	<45	>35	1107	190	70(地下 50)	1107	——
		新郑出(2019)37号 (网)	郭店镇和畅路东侧、莲 花路北侧	郭店镇	18	住宅	2	2.4	——	<25	>25	3814	208	70(地下 50)	3814	——
2019/2/2	2019/3/11	新郑出(2019)40号 (网)	薛店镇解放大道东侧、 规划常牛路南侧	薛店镇	5	商业	0.5	0.2	——	≤40	≥25	2020	400	40	2020	加油站
		新郑出(2019)41号 (网)	郭店镇中华路辅道西侧、 规划汇成路北侧	郭店镇	16	商业	2	2.1	——	≤40	≥25	3299	209	40(地下 40)	3299	——
		新郑出(2019)42号 (网)	郭店镇汇丰路南侧、华 恒路东侧	郭店镇	40	住宅	2	5.3	——	<30	>35	11072	280	70(地下 50)	11072	——
		新郑出(2019)43号 (网)	郭店镇华恒路东侧、汇 丰南一路北侧	郭店镇	81	住宅	2	10.8	——	<30	>35	22577	280	70(地下 50)	22577	——
		新郑出(2019)44号 (网)	郭店镇中华路西侧、汇 丰路南侧	郭店镇	81	住宅	2	10.8	——	<30	>35	24387	300	70(地下 50)	24387	——
		新郑出(2019)45号 (网)	郭店镇中华路西侧、汇 丰南一路北侧	郭店镇	97	住宅	2	13.0	——	<30	>35	29184	300	70(地下 50)	29184	——
合计					649	——										

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（航空港区）

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
2019/2/1	2019/3/6	郑港出〔2019〕2号 (网)	太湖路以南，华夏大道以西	北港板块	116	住宅	2.5	19.4	60	< 25	≥35	42820	368	70	21410	人才住房用地
合计					116	——										

本周近郊土地供应信息（中牟）

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
2019/2/1	2019/3/4	牟政出【2018】120号 (网)	郑州国际文化创意产业 园文汇路东、平安大道 北、牡丹五街西	绿博板块	67	住宅	2.5	11.1	80	< 22	> 35	29960	450	70	15000	——
		牟政出【2018】121号 (网)	郑州国际文化创意产业 园晨阳路南、牡丹五街 东、平安大道北	绿博板块	33	住宅	2.5	5.5	80	< 22	> 35	14841	450	70	8000	——
		牟政出【2018】123号 (网)	郑州国际文化创意产业 园，紫寰路东、富贵九 路南、楚袖街西	绿博板块	4	住宅	2.5	0.6	80	< 22	> 35	1700	463	70	900	——
合计					104	——										

数据来源：全国公共资源交易平台（河南省·郑州航空港经济综合实验区）、全国公共资源交易平台（河南省·中牟县）



土地市场-大郑州

本周近郊土地成交、流拍信息（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/㎡)	溢价率	买受人	项目名称	安置/商品房
2019/1/29	新郑出（2018）48号（网）	郭店镇紫荆山南路西侧、新老107连接线南侧	郭店镇	55	住宅	2.1	7.7	11946	218	1560	0%	新郑市鼎晟房地产开发有限公司	——	——
	新郑出（2018）49号（网）	郭店镇紫荆山南路西侧、规划一路北侧	郭店镇	54	住宅	2.1	7.6	11843	218	1561	0%		——	——
	新郑出（2018）50号（网）	郭店镇紫荆山南路西侧、永通路北侧	郭店镇	64	住宅	1.5	6.4	13659	214	2140	0%		——	——
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	住宅	3.4	3.16	3874	278	1227	0%	新郑市万达房地产开发有限公司	——	——
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	住宅	2.5	1.89	3551	313	1877	0%	正商	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	住宅	2.5	4.40	9244	350	2100	0%			
	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	住宅	2.5	0.61	1142	313	1878	0%			
	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	住宅	2.5	0.87	1630	313	1877	0%			
	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	住宅	2	2.82	6454	305	2288	0%			
	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	住宅	3.2	0.39	587	318	1492	0%			
合计				260			21.6	——						



本周远郊土地供应信息（巩义）



公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	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
2019/1/28	2019/2/28	2018-143	白沙片区	72	住宅	1.1	5.26	24	<35	> 30	10035	140	70	10035	雅居乐
		2018-144	白沙片区	75	住宅	2.4	11.95	80	<25	> 30	15830	212	70、40	15830	
		2018-145	白沙片区	87	住宅	1.3	7.56	36	<35	> 30	13963	160	70	13963	
		2018-151	白沙片区	66	商业	0.8	3.50	18	<40	> 25	5400	82	40	5400	
		2018-422	米河镇小里河村	19	商业	1.4	1.82	24	<=45	> 25	760	39	40	760	融创
合计				319	——										

楼市监控

春节前后郑州市场监控无项目开盘，多项目1月底启动返乡置业优惠并行多重年货好礼及砸金蛋活动来增加客户来访推动成交，今年春节返乡置业客户同比减少

YanGo 阳光城

阳光献礼 惠满中原

阳光城河南区域7盘联动 返乡置业季衣锦还乡

1. 阳光城·阳光城·阳光城·阳光城·阳光城·阳光城·阳光城

新一线的郑州 北上广的机遇

首期**2万**安家郑东 新春置业季 全城不限购

新田印象 **6306 9999** 郑东·金水路·象湖东800米

无理由退房

钜惠5重礼 新年焕新房

首期**5%** 安家大郑州

198-124㎡瞰湖高层 144-213㎡湖山府邸 122-1263㎡双湖别墅 认购进行中

- 到访有礼：到访即送精美伴手礼
- 购房有礼：购房即送精美伴手礼
- 活动有礼：2020年1月15日-1月20日，到访即送精美伴手礼
- 成交有礼：成交即送精美伴手礼
- 装修有礼：装修即送精美伴手礼

恒大集团 0371-6900 8888

和昌集团

家味“和”年味

2月5日-2月12日

郑州和昌悦悦 **钜惠不打烊，春节乐翻天**

20周年华诞庆典，让利3000元，惊喜不断，好礼不断，好礼不断

郑州盛世城邦 **为你考虑，一键倾心**

新春购房优惠，首付低至30%，首付低至30%，首付低至30%

郑州兴隆产业园 **返乡置业到访有礼**

新春购房优惠，首付低至30%，首付低至30%，首付低至30%

郑州林与城 **响年味过大年，和昌好礼“和”你分享**

新春购房优惠，首付低至30%，首付低至30%，首付低至30%

郑州都汇广场 **相聚都汇，团圆团圆，强金喜迎大礼**

新春购房优惠，首付低至30%，首付低至30%，首付低至30%

郑州瑞景 **新年抢好房，金蛋不停**

新春购房优惠，首付低至30%，首付低至30%，首付低至30%

合肥香樟原著 **新春返乡置业十全美**

新春购房优惠，首付低至30%，首付低至30%，首付低至30%

武汉光谷未来城 **春节不打烊，六重好礼闹翻天**

新春购房优惠，首付低至30%，首付低至30%，首付低至30%

新田印象

在他乡 一年回家1次 在郑州 随时可以回家

新一线的郑州 北上广的机遇 留下来

9XXX.安家郑东

新田印象新春置业季 到访即享感恩四重礼

新田印象 **6306 9999** 郑东·金水路·象湖东800米

SHAC 世茂

团圆新年 归家有礼

回家置业 高端酒店公寓限时秒杀，详情各售楼部

- 一到访有礼：到访即送精美伴手礼
- 一购房有礼：购房即送精美伴手礼
- 一到访有礼：到访即送精美伴手礼
- 一购房有礼：购房即送精美伴手礼

1月25日-2月15日，凭购房合同或交款凭证，凭购房合同或交款凭证，凭购房合同或交款凭证

世茂 **6306 9999** 郑东·金水路·象湖东800米

BLUESTOWN 蓝城

喜迎新春 蓝相约 惟有家人最珍贵

蓝城集团新春工程钜惠

1月25日-2月15日 蓝城集团新春工程钜惠

2月16日-2月28日 蓝城集团新春工程钜惠

2月29日-3月1日 蓝城集团新春工程钜惠

蓝城 **6306 9999** 郑东·金水路·象湖东800米

这一次在故乡 遇见蓝城

到访即送年货大礼包

125-177㎡ 蓝城集团新春工程钜惠

返乡钜惠，新年好礼，全新升级

- 老带新千元奖励
- 旧车置换购房款
- 购房20000元或40000元
- 现金抵扣万元家电

蓝城 **6306 9999** 郑东·金水路·象湖东800米

春节不打烊 返乡置业忙

2月4日-2月19日

30套返乡钜惠房源限量发售 助力新春幸福音乐

蓝城 **6306 9999** 郑东·金水路·象湖东800米

金猪贺禧 钜惠中原

八盘齐发

心向故里，荣归金科

金科 **6306 9999** 郑东·金水路·象湖东800米

楼市监控

各项目优惠区间多为1%-4%，部分项目推出特价房；整体优惠力度弱于12月底房企冲刺优惠；市场实际表现及成交低于去年同期

房企	项目名称	春节优惠活动
融创	融创瀚海大河宸院、中原宸院等	1.21-2.19归家置业活动：凭归家交通票据首次到访认购即送43寸乐视电视一台
和昌	和昌珑悦	钜惠不打烊 春节乐翻天：20套春节特惠房、认购立减3万同时享96折优惠、到访抽好礼
	和昌盛世城邦	新春96折房源及情人节好礼全程大派送
	和昌林与城	新春房源96折优惠、晒年夜饭赢取新春好礼
	都汇广场	10套特价房推出
	和昌湾景国际	部分房源97折优惠、到访送红包、认购砸金蛋
华润 (30套返乡钜惠房源 限量发售)	华润平原府	到访即送多重好礼、春节期间成功认购额外享受优惠1%
	华润悦景湾	成交即送多重好礼
	华润紫云府	到访即送多重好礼 天天红包抽不停
蓝城	蓝城蘭园	到访即送年货大礼包，老带新千元奖励、旧车票抵新房款、购房2万抵4万、砸金蛋赢万元家电
融信	融信奥体世纪	1.22-2.19成功认购即享2万元返乡置业优惠以及新春专享0.99折、并可参与砸金蛋；成功推荐好友成交可享佣金1万元/套，
万科	万科城	住宅可享1个点返乡置业优惠
恒大	恒大山水城	持续先前分期和特价房优惠，春节期间返乡折扣3个点
碧桂园	国控碧桂园天澜	春节期间购房额外优惠1%
世茂	世茂振兴璀璨熙湖	到访礼：欢乐红包雨 幸运赢好礼；幸运大礼：定存砸金蛋；置业贺礼：新春特价房
新东润	东润泰和	购房享九折优惠送车位
	东润城	新年梦，优惠85折起
阳光城	河南区域7盘联动	“阳光回家路 新春五重礼” 丽景湾推出特价房等活动
金科	金科天籁城	返乡置业享9999元购房基金，购房砸金蛋、部分房源惊喜一口价，置业老带新成交最高8000元等
	金科博翠书院小镇	购房即享五重大礼，成交送金条；优惠高达36000元等

2月2周单盘平均来访25组，环比下降74%，同比下降19%；单盘平均成交2套，环比下降75%，同比下降33%；春节期间单盘周均来访及成交同比去年均有一定幅度下滑

单盘成交量：套

单盘来访量：组

2017年单盘周均来访152组

2017年单盘周均成交23套

2018年单盘周均来访142组

2018年单盘周均成交23套

2017年1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 2018年1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 2019年1月

25

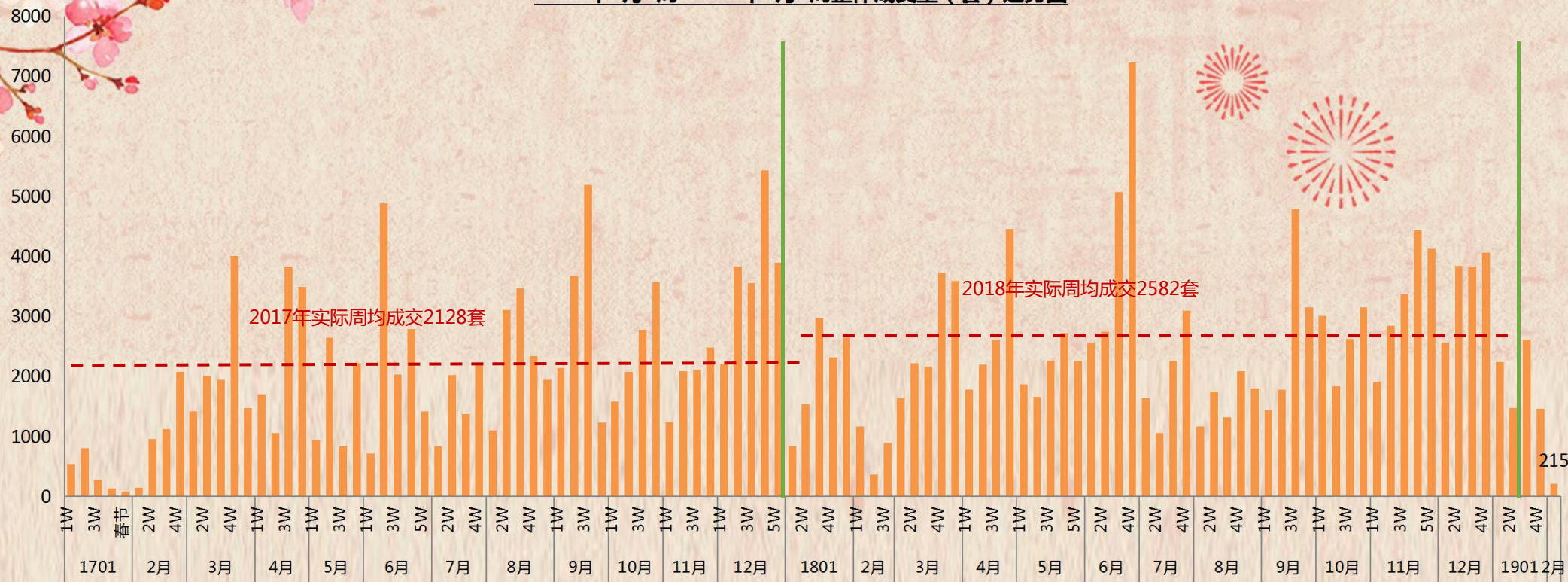
2

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

2月2周实际成交总量215套，环比下降85%，同比下降40%；春节期间，受客户回乡及多项目放假影响，成交量下滑较明显

2017年1月1周-2019年2月2周整体成交量（套）走势图



周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：2月2周住宅平销套数TOP10环比下降78%

住宅销售：2月2周无住宅项目开盘，住宅销售套数TOP20共计销售108套，环比下降80%

2.4-2.10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	建业比华利庄园	平原新区	9	高层洋房	7000 9000	0.1
2	恒大山水城	荥阳	9	高层	9000	0.1
3	金科御府	新郑	9	高层	8600	0.1
4	万科天伦紫台	惠济区	7	高层	16000	0.08
5	朗悦公园府	高新区	6	高层	15300	0.07
6	鑫苑国际新城	管城区	6	高层	14100	0.06
7	美盛北龙台	金水区	5	小高层	20000	0.06
8	融信奥体世纪	中原区	5	高层	14000	0.06
9	汇泉景悦城	中原区	5	高层	13800	0.05
10	中海万锦熙岸	高新区	5	高层洋房	12000 15500	0.06

2.4-2.10郑州市周度住宅销售项目成交套数TOP20

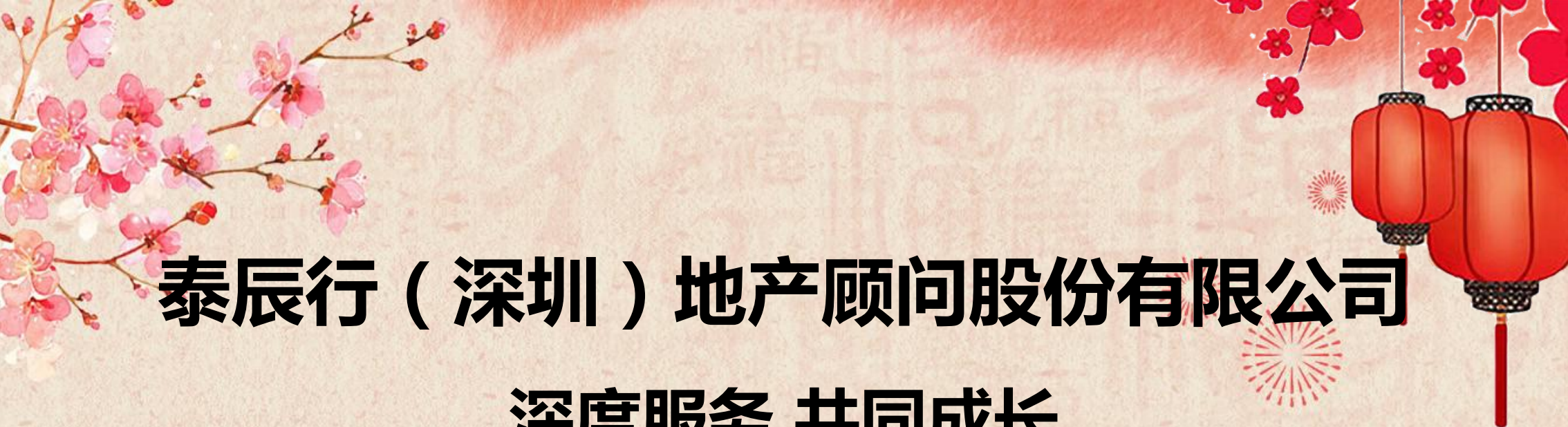
排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	平原新区	建业比华利庄园	9	11	管城区	盛澳金尊府	5
2	荥阳	恒大山水城	9	12	平原新区	碧桂园凤凰湾	5
3	新郑	金科御府	9	13	平原新区	恒大金碧天下	5
4	惠济区	万科天伦紫台	7	14	荥阳	新田城	5
5	高新区	朗悦公园府	6	15	新郑	康桥那云溪	5
6	管城区	鑫苑国际新城	6	16	荥阳	金地格林小城	4
7	金水区	美盛北龙台	5	17	惠济区	国控碧桂园天澜	4
8	中原区	融信奥体世纪	5	18	惠济区	万科民安云城	3
9	中原区	汇泉景悦城	5	19	中原区	和昌湾景国际	3
10	高新区	中海万锦熙岸	5	20	中原区	保利心语	3



新增预售

本周市区新增供应项目共3个：预售总建面4.36万m²，其中住宅建面1.57万m²，均为中海项目洋房产品

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m²)	住宅建面(万m²)	住宅套数	非住宅建面(万m²)	非住宅套数	项目动态 (价格元/m²)
【2019】郑房预售字 (D0886)号	中海玖园	中海九号公馆	郑东新区	2019/1/29	洋房	1#、2#	0.87	0.87	60	0	0	前期内购32000
GX2019004 /GX2019005	天健湖中建贰号院	万锦熙岸	高新区	2019/1/31	洋房	15#、18#	0.70	0.70	48	0	0	待售
(2019)郑房预字第 GX2019006号	豫美雅园	玉兰先禾	高新区	2019/2/3	商务办公	1#	2.79	0	0	2.79	722	内购：9700
合计：							4.36	1.57	108	2.79	722	——



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>



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。