



郑州市市场周报【2019年第8期】

泰辰行技术中心市场研究部

本周导读



项目动态 (开盘/认筹/预售)

新年多数项目推售节点未普遍展开，
本周仅2项目开盘



市场监控 (数据/TOP榜/策略)

节后季节性回暖，实际成交总量及
单盘来访量同环比均不同幅度回升



土地梳理 (供应/成交/地块)

本周供应16宗，成交13宗
下周预计竞拍31宗



热点解读 (全国/河南/郑州)

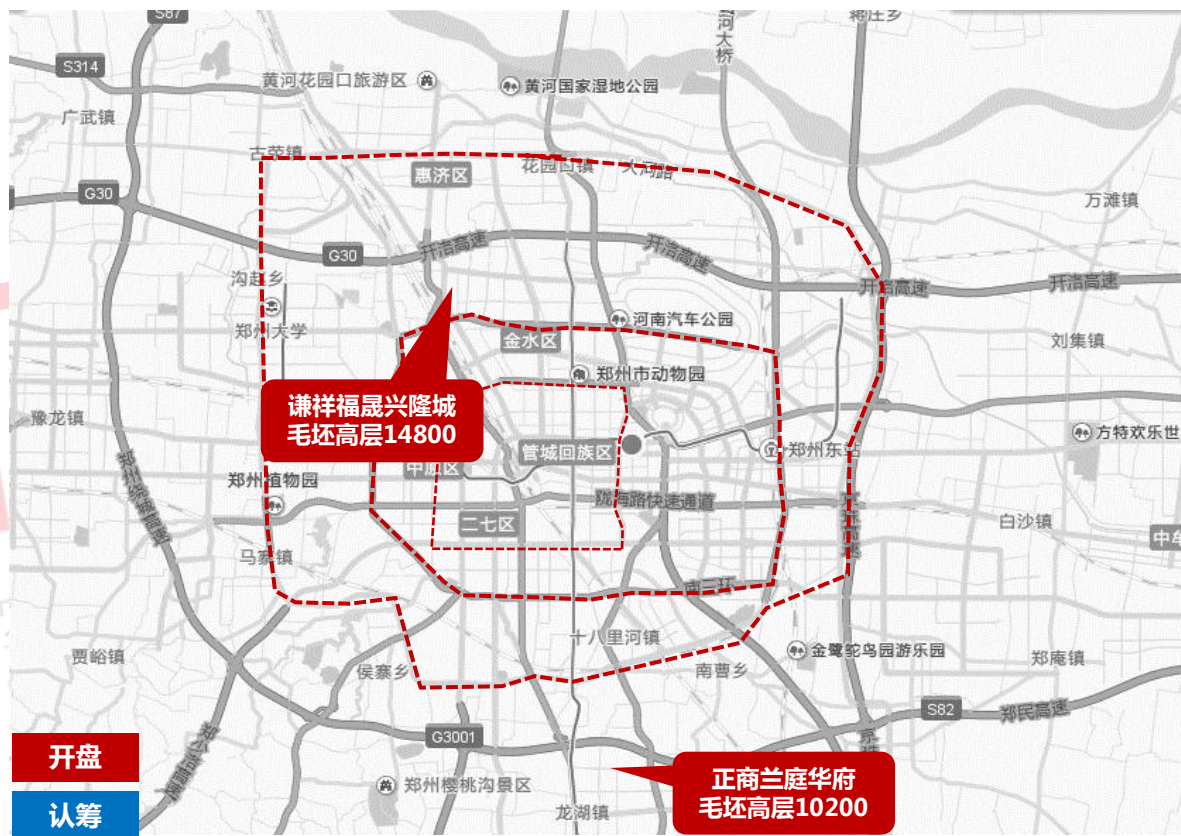
央行加强金融房地产审慎管理
/2019年全省坚决稳定房地产市场



楼市分享 (新盘/活动)

新盘—奥园誉湖湾

本周开盘项目较少，仅两个项目开盘，整体去化率偏低，正商兰亭华府因此次推售面积大，总价高，去化率仅7%



本周共2个住宅项目开盘，推出**196套**，去化**89套**，整体去化率**45%**

住宅项目推售情况				
开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
谦祥福晟兴隆城	高层	102	82	80%
正商兰庭华府	高层	94	7	7%
合计		196	89	45%

备注：上图中成交均价单位为元/㎡

项目动态-开盘（谦祥福晟兴隆城--销售概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

3月1日针对**高层12#**西单元部分房源进行开盘，推出**102套**，去化**82套**，去化率**80%**；前期无蓄客，开盘当天到访客户约**200组**

项目位置	惠济区 兴隆铺路与沙口路交叉口东南角		开发公司	河南谦晟祥和实业有限公司	
占地	286亩	建面	103万㎡	容积率	4.49
营售团队	泰辰&易居（链家&房友）		到访去化率	41%	
蓄客及到访	前期无蓄客，开盘当天到访约 200组				
成交价格	14800元/㎡				
竞品价格	福晟谦祥钱隆城：13500元/㎡				
优惠方式	认购优惠2%，按时签约2%；首付不分期额外优惠3%				
客户来源	市区刚需客群，多为首次购房，以惠济区、金水区、高新区为主				
推广渠道	链家、房友分销，全民经纪人，户外大牌等				
备注	毛坯；首付5%定房，剩余2年分4次还清				



本次去化效果较好

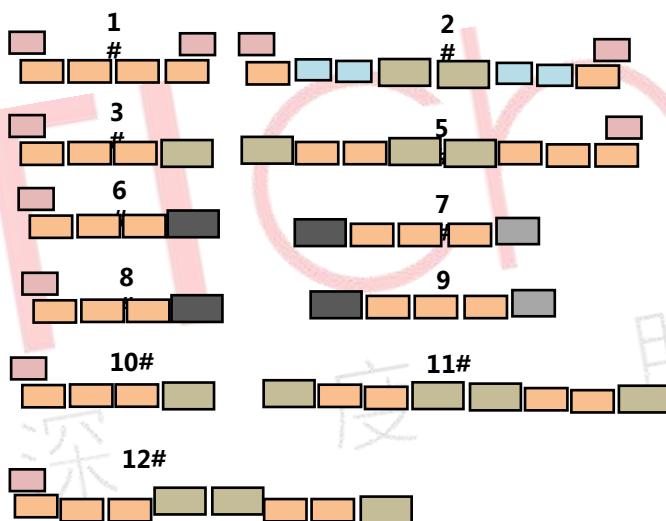
- 1、客户量充足（分销带客积极）；
- 2、此次开盘推售产品面积较小（72-89m²），总价低，客户需求量大；
- 3、销售政策有利，首付可分期；

项目 近期 开盘 17-	推出时间		2017-11-11	2018-3-24	2018-6-16	2018-8-11	2019-3-1
	高层	推出楼栋	1/3#	2#	6/11#	8#	12#西单元部分房源
		成交价格	13000-14500元/m² (毛坯)	15000元/m² (毛坯)	15500元/m² (毛坯)	15000元/m² (毛坯)	14800元/m² (毛坯)
		成交套数/供应套数	183/370	263/263	230/230	115/132	82/102

项目动态-开盘 (谦祥福晟兴隆城--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（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	12#西单元	2	2T5	34F	两室两厅一卫	72	34	29	85%
						三室两厅一卫	89	68	53	78%
	合计								102	82



- 66m²两室一厅一卫
- 72m²两室两厅一卫
- 89m²三室两厅一卫
- 106m²三室两厅一卫
- 126m²三室两厅两卫
- 143m²四室两厅两卫



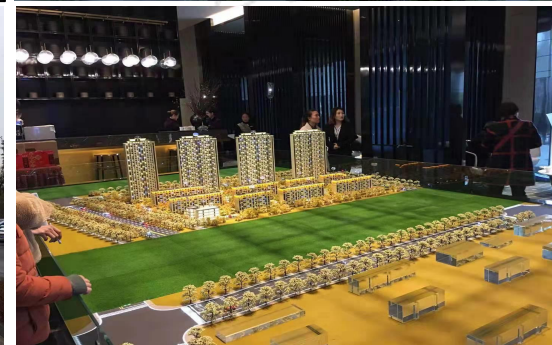
项目动态-开盘 (正商兰庭华府-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

3月2日针对**高层5#东单元**房源进行现场开盘，推出**94套**，去化**7套**，去化率**7%**

项目位置	新郑市 郑新快速路与祥云路交会处东南角		开发公司	河南正商佳居置业有限公司	
占地	65.2亩	建面	13万㎡	容积率	3.00
营售团队	易居/恒辉/自销		到访去化率	32%	
蓄客及到访	2月18日开始蓄客，截止开盘当天蓄客约 74组 ，开盘当天到访约 22组				
成交价格	10200元/㎡（毛坯）				
竞品价格	龙湖天宸原著均价10500-11000元 / ㎡（毛坯）				
优惠方式	排卡优惠2%；首付30%优惠1%；全款再优惠1%				
客户来源	客户大多来源于南龙湖周边，年龄段集中在35-50岁的客户群体				
推广渠道	网络推广，户外广告牌				
交房标准	毛坯				
备注	1）首付分期：首付10%，剩余2年4次还清（每次5%），无息；2）五证齐全				

本项目近 期开盘 2017-	推出时间		2018.10.31	2019.3.2
	高层	推出楼栋	5#	5#东单元
		成交价格	13200-14200 (精装)	10200
		成交套数/供应套数	2/198	7/94
	洋房	推出楼栋	7#、12#	本次无洋房供应
		成交价格	15000-16000 (精装)	
		成交套数/供应套数	18/84	



本次去化分析：

- 1) 客户量不足，且客户偏谨慎，观望情绪较重；
- 2) 此次开盘推售产品面积较大，总价较高，虽推出首付分期政策，但效果不佳

项目动态-开盘 (正商兰庭华府-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	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1D	4T6	34F	三室两厅两卫	116	10200元/m²	62	7	7%
						三室两厅两卫	126		32		
	合计								94	7	7%

5# 户型排列图



项目房源	高层1#、2#、3#、5#	洋房7#	洋房6#、8#、9#、10#、11#、12#、13#
层高	2.9米	3.1米	
建筑层数	地上34层，地下3层	地上7层，地下2层	地上8层，地下2层

项目动态-开盘 (正商兰庭华府-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

116m²三室两厅两卫



得房率：75%

优势：

- 1) 三开间朝南，布局合理，动静分离；
- 2) 南龙湖少有的双气项目，全屋地暖；
- 3) 项目仅有一排高层，低层采光不受影响

劣势：

- 1) 中间户型，南北不通透，采光通风相对于边户较差

126m²三室两厅两卫



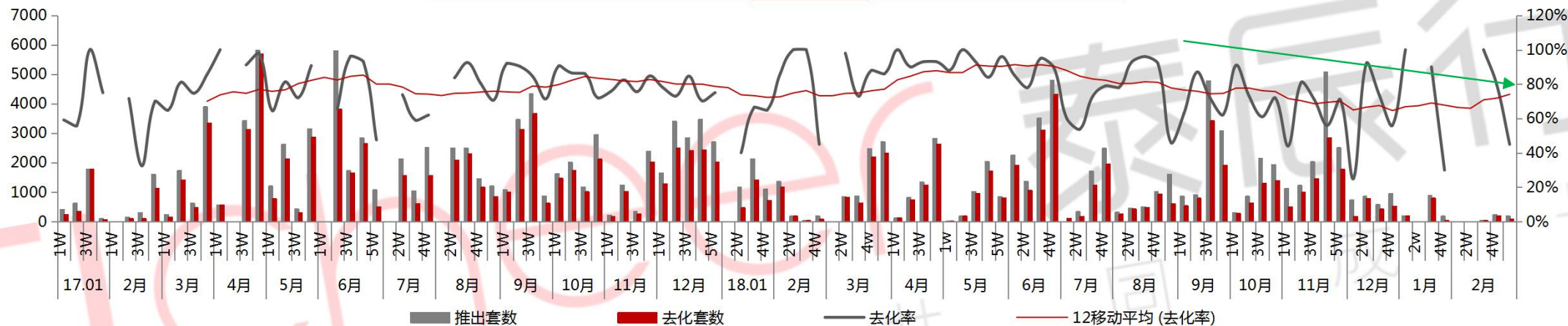
得房率：75%

优势：

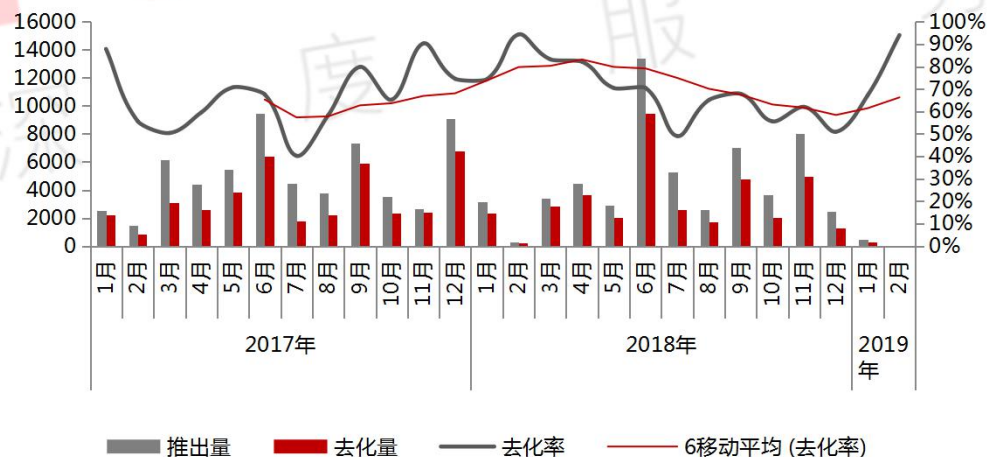
- 1) 三开间朝南，全明户型，动静分离；
- 2) 南北双阳台设计，私享电梯，北侧阳台入户；
- 3) 南龙湖少有的双气项目，全屋地暖；

本周共2个住宅项目开盘，推出196套，去化89套，整体去化率45%

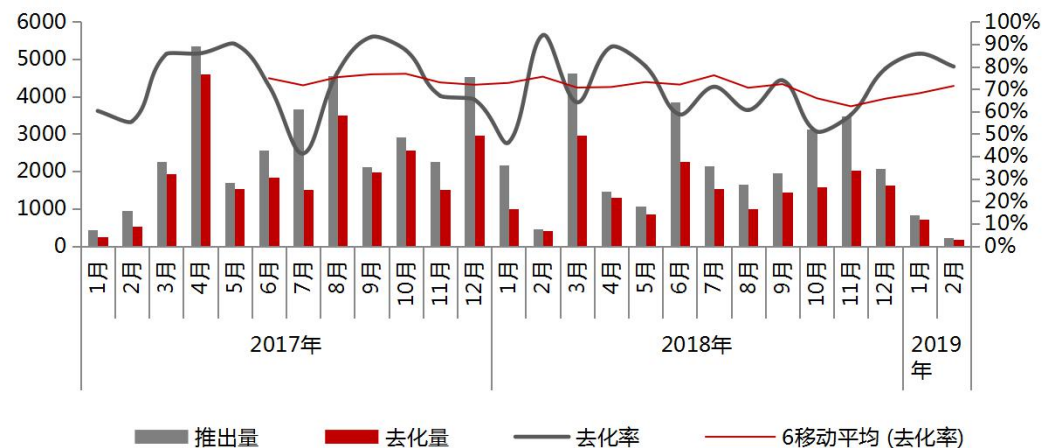
2017年1月1周-2019年2月5周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年2月月度市区住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年2月月度郊区住宅项目开盘推售及去化



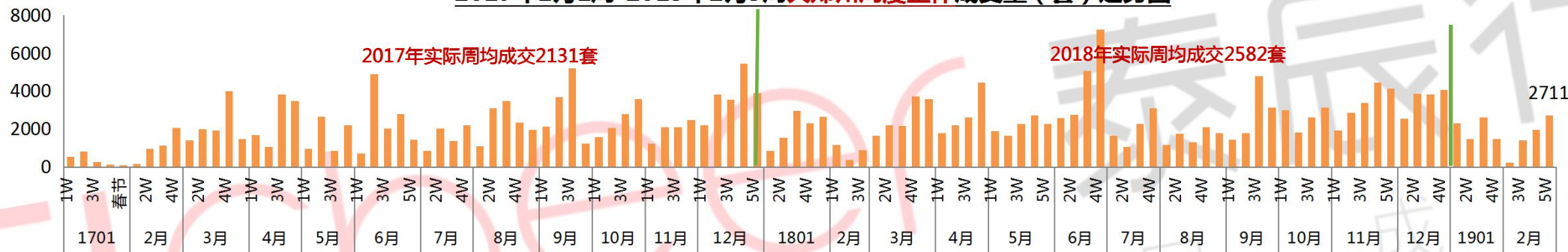
项目动态-新增预售

本周新增预售项目7个，总建面14万m²，主要新增区域位于高新区及中牟；其中2个项目建面约3万m²已推，5个项目建面约11.5万m²待推

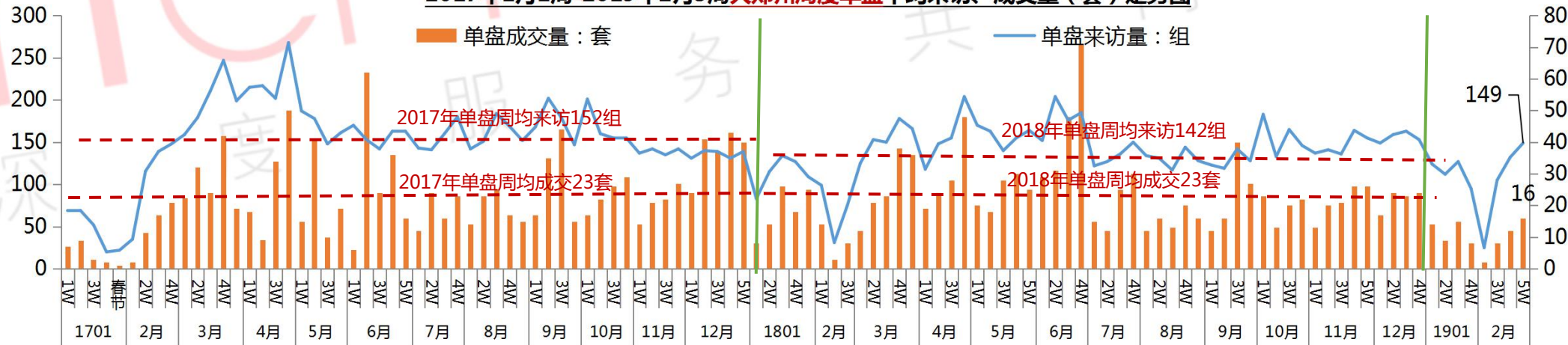
区域	区县	预售许可证号（预售前）	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万㎡)	住宅建面(万㎡)	住宅套数	非住宅建面(万㎡)	非住宅套数	预售产品动态（价格元/㎡）
市区	高新区	/	金兰西景苑	公园世家	2019/2/27	商业	2#	1.7	0	0	1.7	337	未售
	高新区	/	万科城金兰苑	万科城	2019/1/27	商业	8#	2.5	0	0	2.5	268	已售公寓9500
	惠济区	【2019】郑房预售字（4520）号	长隆臻园（C-2地块一期）	谦祥福晟兴隆城	2019/2/27	住宅	12#	3.0	3.0	306	0	0	未售
	中原区	【2019】郑房预售字（4521）号	启福城福苑	启福城	2019/1/27	住宅	19#	0.8	0.8	54	0	0	未售
近郊	中牟	【2019】郑房管预售字（ZM190010）号	泓泉宫小区	路劲九郡	2019/2/26	住宅	2#	0.45	0.45	32	0	0	已售洋房均价10600
		ZM190011	康桥香溪郡五号院	康桥香溪郡	2019/2/26	住宅	8#	1.1	1.1	104	0	0	未售
		/	康桥香溪郡三号院	康桥香溪郡	2019/2/27	住宅	13#	1.2	1.2	100	0	0	未售
		/	建业电影小镇之橙园	建业电影小镇之橙园	2019/2/27	住宅	4-6#	3.7	3.7	204	0	0	未售
合计								14.45	10.25	800	4.2	605	——

2月5周大郑州**实际成交总量2711套**，**环比上升39%**，**同比上升23%**；节后季节性回暖加上个别项目陆续推出特价房及首付分期政策，实际成交总量同环比均有一定幅度提升

2017年1月1周-2019年2月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



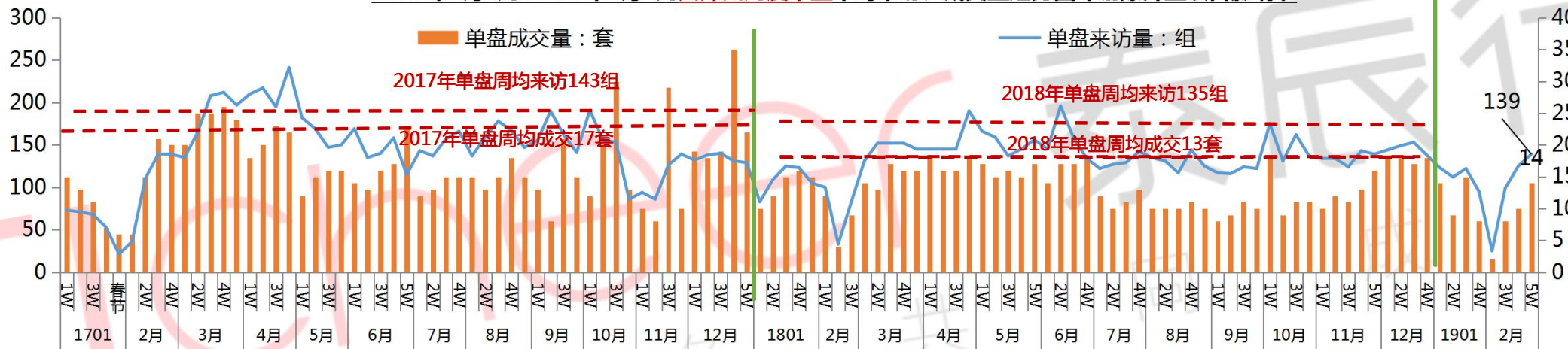
2017年1月1周-2019年2月5周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



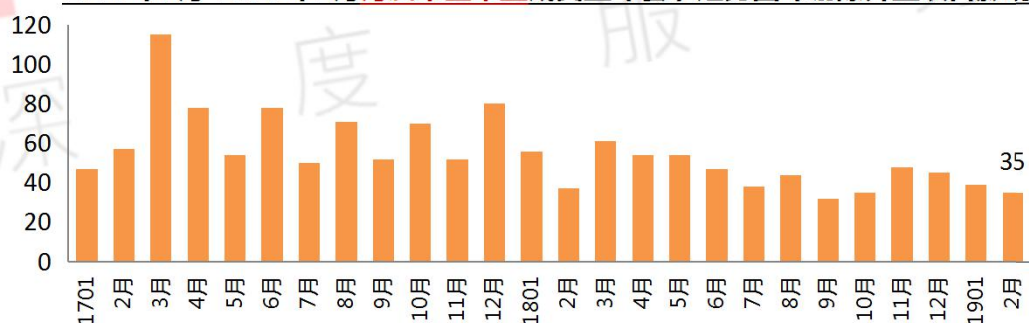
◆ 2月5周大郑州实际监控到住宅项目202个，共计来访30116次，其中单盘平均来访149次；监控到住宅在售项目169个，共计成交2711套，单盘平均成交16套；其中无货在售项目24个，全新待售项目9个

2月5周单盘周均来访量环比上升11%，同比下降9%；单盘周均成交量环比上升40%，同比上升8%；
受春节假期影响，2月月度市区单盘成交量及郊区单盘成交量均小幅下滑

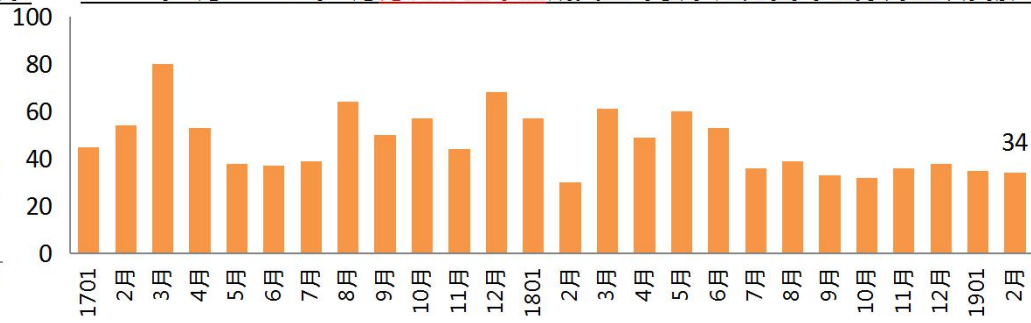
2017年1月1周-2019年2月5周大郑州周度单盘平均来访、成交量走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月-2019年2月月度市区单盘成交量（套）走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月-2019年2月月度郊区单盘成交量（套）走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 2月5周市内八区实际监控到住宅项目113个，共计来访18359次，其中单盘平均来访162次；监控到住宅在售项目90个，共计成交1161套，单盘平均成交13套；其中无货在售项目18个，全新待售项目5个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：2月5周住宅平销套数TOP10环比上升41%

住宅销售：2月5周住宅开盘项目3个，住宅销售套数TOP20共计销售1291套，环比上升34%

2.25-3.3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	正弘中央公园	航空港区	67	高层	10500	0.68
2	万科美景魅力之城	航空港区	65	高层	10500	0.67
3	城南正荣府	新郑	63	高层	8400	0.63
4	新城尚郡	荥阳	62	高层	8500	0.64
5	居易西郡原著	荥阳	59	高层洋房	9000 12000	0.62
6	永威城	管城区	56	高层	14000	0.56
7	银基旅游度假区	新密	54	小高层	8500	0.55
8	汇泉西悦城	中原区	48	高层	12200	0.47
9	万科大都会	二七区	47	高层	13000	0.47
10	万科城	高新区	46	高层	12500	0.46

2.25-3.3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	惠济区	谦祥福晟兴隆城	203	11	中原区	汇泉西悦城	48
2	新郑	郑州孔雀城	183	12	二七区	万科大都会	47
3	航空港区	正弘中央公园	67	13	高新区	万科城	46
4	航空港区	万科美景魅力之城	65	14	高新区	中海万锦熙岸	46
5	新郑	城南正荣府	63	15	高新区	恒大城	45
6	荥阳	新城尚郡	62	16	中原区	汇泉景悦城	43
7	荥阳	居易西郡原著	59	17	平原新区	建业比华利庄园	42
8	管城区	永威城	56	18	荥阳	融信江湾城	40
9	新密	银基旅游度假区	54	19	惠济区	融创城开中原宸院	36
10	新郑	正商兰庭华府	51	20	管城区	鑫苑国际新城	35

本周项目无大型营销策略的改变，整体在售均价与1月份保持一致，市场平稳，仅极个别项目推出特价优惠政策，刺激销售

板块	项目		1月周均	2.11-2.17	2.18-2.24	2.25-3.3	价格动作	销售政策	备注	主力户型面积段
中心成熟区	名门翠园 (毛坯)	价格	大平层18000	大平层18000	大平层18000	大平层18000	无	3月10日开盘普通高层首付分期（首次5%，2年付清） 4月16日开盘无首付分期 11月25日开盘首付分期（首次10%，1年付清）	3月10日推普通高层316、去化316 4月16推普通高层684、去化684 11月25日推大平层302、去化252 大平层产品为165-200m²（极少量113m²）	大平层165-200m²
		来访	121	167	187	150				
		去化	9	3	14	13				
	阳光城丽景公馆 (精装改毛坯)	价格	13000	13000	13000	13000	12.7开始精装改毛坯 精装16000调至毛坯13000	无	历史价格精装高层16000，12.7精装改毛坯13000 目前在售房源较少	高层89-112m²
		来访	118	135	—	172				
		去化	10（缺货）	9（缺货）	3（缺货）	15				
东南板块	永威城 (毛坯)	价格	14000	14000	14000	14000	无	11月初启动首付分期：首付10%剩余1.5年还清（针对四期剩余大面积产品，截止12月底）； 19.1月执行首付分期：100m²以下首次15%、1年还清，100m²以上首次10%，2年还清	9-10月因为学校维权（以前宣传省实验小学，没有兑现）	高层89-134m²
		来访	307	233	234	321				
		去化	31	15	39	56				
	绿地公园城 (精装)	价格	12500	12500	12500	12500	三期低价入市价格从13500下调至12500	10月底启动分销及首付分期活动，分销总包房友，佣金点数1.8个点，首付分期10%，剩下两年四次还清 1月1日取消首付分期（取消的是三期的分期） 目前平销一期的房源，有首付分期	10月底三期开盘，推出约400套，去化220套 11-12月持续加推 2019年1月开始平推一期 剩余房源 ，约100左右	高层78-129m²
		来访	76	137	171	347				
		去化	11（缺货）	5（缺货）	14（缺货）	20（缺货）				
西南板块	万科大都会 (精装)	价格	12800	12800	12800	13000	12月19日四期开盘价格比之前下降700，目前，价格回调至13000	12.19首付延期半年，1.14日取消	12月19日四期首次开盘 2019年2.11-2.17加推两栋楼 链家拉访	高层78-160m²
		来访	103	273	153	170				
		去化	13	63（加推）	17	47				
	绿地城 (精装)	价格	12000	12000	12000	12000	9.23降价1000	无证内购，价格优势明显 9月-10启动分销及首付分期，18年年前补齐首付，11月8日调整首付分期，首付10%，剩余分两年4次付清 二区七区房源无证销售，可暂不签合同，享受一次更名机会，19年9月之前 19.1月取消首付分期	11月28日加推二区房源 12月10日加推七区房源一栋楼 12月份以来房源逐步减少，剩余大户型偏多 19.1月已拿地房源尾货 目前主要在售为二次销售房源	高层107-140m²
		来访	181	158	180	325				
		去化	11（缺货）	8（缺货）	12（缺货）	20（缺货）				
中原新区	汇泉西悦城 (毛坯)	价格	12600	12500	12600	12600	1.28-2.15新春额外优惠1%（全部房源）	11月初首付分期（8-9月严查阶段暂停，11月重启）（首次10%，分2年） 12.15首付分期升级（首次5%，3年付清，19年底5%、20年底10%、21年底10%）	首次5%，针对6号院2年半分5次，针对7号院3年分3次	高层72-126m²
		来访	235	170	265	503				
		去化	32	25	43	48				
	汇泉景悦城 (毛坯)	价格	13800	13800	13800	13800	无	12.15首付分期升级（首次5%，3年付清，19年底5%、20年底10%、21年底10%）之前为首次10%、2年付清）	12月6日首开，推372、去化102	高层67-112m²
		来访	340	354	470	376				
		去化	30	27	40	43				

市场监控-营销策略

板块	项目		1月周均	2.11-2.17	2.18-2.24	2.25-3.3	价格动作	销售政策	备注	主力户型面积段
高新区	万科城 (精装)	价格	13600	13600 特价房 13000	13600	13600	无	在周边竞品纷纷采取首付分期及降价策略, 万科作为长周期大盘, 价格依然维持不变	1-6月断货, 6月30日七期首开 本周万科美景橙果入会/七期均优惠五千	高层95-125m² 少量78m²和143m²
		来访	62	62	56	431				
		去化	15	18	18	46				
	恒大城 (精装)	价格	16000	16000 (三期)	16000	16000	二期精装高层15500, 清尾货总价优惠3万 主力在售三期精装高层16000	全款分期: 全款分期, 首次5%, 剩余2年付清 全民营销1个点 全国住宅9折优惠	18年主要为平销 现阶段2期高层1100套已基本售罄, 剩余少量尾货 目前三期1.2号楼均价16000	94-105m²
		来访	382	255	371	710				
		去化	20	7	28	45				
大北板块	融创中原宸院 (毛坯)	价格	13700	13700	13700	13700	低价入市 (低于板块均价1000) 2019年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	无	推盘频繁, 8月23日首开 (洋房), 截止目前一期全部推出, 共去化1100余套 目前在售房源不足	高层89-127m²
		来访	257	304	343	383				
		去化	17	11	12	36				
	和昌林与城 (毛坯)	价格	11000	11000	11000	11000	10月下调500 11.28开盘价格下调500	9月启动首付分期 (首付10%, 剩余分2年2次还清)	本项目位于四环以外; 11月28日开盘, 推240, 成交206 目前在售货源不足 2月底冲刺, 集中逼定	高层83-110m²
		来访	90	120	98	150				
		去化	19	9	7	22				
杨金板块	康桥东麓园 (精装)	价格	22000	22000	22000	22000	无	首付分期: 开盘至今一直有; 首次15%, 剩余3年分6次付清, 11月之前精装部分需一次性付清 12月开始精装部分可分期 (最长8年)	2018.7.1首开, 推出276, 去化109	高层130-140m²
		来访	—	—	—	169				
		去化	8	10	6	7				
滨河国际新城板块	中海万锦公馆 (精装)	价格	16300	16100	16300	16300	低价入市, 低于板块均价1500 春节推出返乡99折优惠 (针对全部房源, 已取消)	无	区域内第一个低价入市 2018年7月22日首开高层2、8号楼16300, 当天下午加推7号楼, 后期又加推4、6号楼, 高层精装16300, 目前在售的5#楼	高层89-142m²
		来访	85	73	86	99				
		去化	9	9	10	10				
	融侨府 (毛坯)	价格	15500	15500	15500	15500	低价入市, 低于板块均价1500 春节推出返乡优惠: 首批剩余房源 (位置不好) 特价13000左右	2018年11月底首付分期, 首付15%, 一年2次付清	—	高层89-133m²
		来访	54	58	61	59				
		去化	7	5	6	8				
荣阳	碧桂园龙城天悦 (毛坯)	价格	8700	8500 (小面积目前无, 大面积8200)	8500 (小面积目前无, 大面积8200)	8500 (小面积目前无, 大面积8200)	12.15大面积价格下调800 1月底价格回调 目前主要在售大面积	南地块: 认购优惠3%, 年终优惠2%, 签约1%, 购房礼包优惠10000元。 北地块: 认购优惠3%, 年终优惠2%, 签约1%, 购房礼包优惠10000元。	本周车位开盘, 价格12万, 优惠: 1万享2万, 一次性减一万, 三人成团减1.5万	高层96-138m²
		来访	122	103	112	350				
		去化	12	22	17	32				
	碧桂园龙城天悦 (毛坯)	价格	8700	8500 (小面积目前无, 大面积8200)	8500 (小面积目前无, 大面积8200)	8500 (小面积目前无, 大面积8200)	12.15大面积价格下调800 1月底价格回调 目前主要在售大面积	南地块: 认购优惠3%, 年终优惠2%, 签约1%, 购房礼包优惠10000元。 北地块: 认购优惠3%, 年终优惠2%, 签约1%, 购房礼包优惠10000元。	本周车位开盘, 价格12万, 优惠: 1万享2万, 一次性减一万, 三人成团减1.5万	高层96-138m²
		来访	122	103	112	350				
		去化	12	22	17	32				

市场监控-营销策略

板块	项目		1月周均	2.11-2.17	2.18-2.24	2.25-3.3	价格动作	销售政策	备注	主力户型面积段
郑东新区 (白沙)	东润城 (精装)	价格	11500	11500	11500	11500	19.1.9价格下调500, 精装 高层12000调至11500	无	五期(无证销售 , 目前五证仅有土地证) 1月9日推出 2栋楼, 精装首付30%11500、首付50%11000、一 次性10200, 预计19年10月签约	高层85-125m²
		来访	66	52	95	98				
		去化	2	1	8	10				
国际物流 园区	碧桂园峯景 (毛坯)	价格	10000	10000	10000	10000	在售以大面积房源为主, 10月份为促进大面积房源 去化, 调整价格, 目前分 户型价格: 98m²10500、 126m²9600、143m²9400	无	2018年6月18首开 在售以大面积房源为主	高层99-143m²
		来访	88	98	98	85				
		去化	11	5	6	8				
绿博	康桥香溪郡 (精装改毛坯)	价格	9500	9500	9500	10800	9月24日精装13500调至毛 坯10800 11月10800调至9500 价格恢复至10800	一直使用首付分期, 限制使用名额 首付分期: 首付15%, 剩余一年半付 清	由最初5月的精装13500调整至现在的毛坯10800 2018年9月24日开盘, 推520、去化420, 精装改毛 坯 12.3-12.9加推3号院11号楼, 成交67套 19.1月至今主力在售5号院高层剩余房源175套左右, 主要为大户型。7号院蓄客中 目前高层剩余房源255套, 洋房剩余房源106套, 已 推未售361套	高层92-142m²
		来访	120	130	130	299				
		去化	15 (缺货)	10 (缺货)	12 (缺货)	21				
	名门紫园	价格	—	—	—	9000	3.2推出特价房9000	11月15日推出内部员工房30套: 全款 9000元/m², 按揭9500元/m², 市场 客户一次性10100元/m²。可通过车位 贷(工商)80万元, 开发商贴息; 11月25日, 高层洋房全线降价; 全民营销奖励总房款1.5%, 车位5000 元/个; 3.2推出特价房9000, 针对小高层 127-160m², 不分楼层, 当周成交29 套	5月10日推出六期小高层3#、4#共计90套, 去化44 套; 12月9日推出公寓128套, 去化43套; 3月3日推售特 价房120套, 现已推未售共剩余190套;	小高层127-160m²
		来访	—	—	—	135				
		去化	—	—	—	29				
龙湖镇	郑州孔雀城 (毛坯)	价格	8100	8100	8100	8100	低价入市, 低于板块均价 900	高层毛坯8600送车位 开盘至今首付分期(首次10%, 分1年) 6家代理公司, 300置业顾问 分销点数2.5万/套(3个点), 分销公 司私下操作可更名 首付分期: 首付6.5万, 剩余1年还清; 销售政策: 有销售任务, 每家月均必须 销售60套, 完不成一组罚款200元, 有 看房团	10月21日首开, 推602、去化602 11月每周加推(加推4次), 共成交477	高层78-114m², 洋房 100-134m²
		来访	592	1120	1270	1262				
		去化	100	75	265 (开盘)	183				

本周大郑州供应16宗，成交13宗，其中市区北龙湖一宗住宅净地被建业竞得

供应
16宗，976亩

成交
13宗，698亩

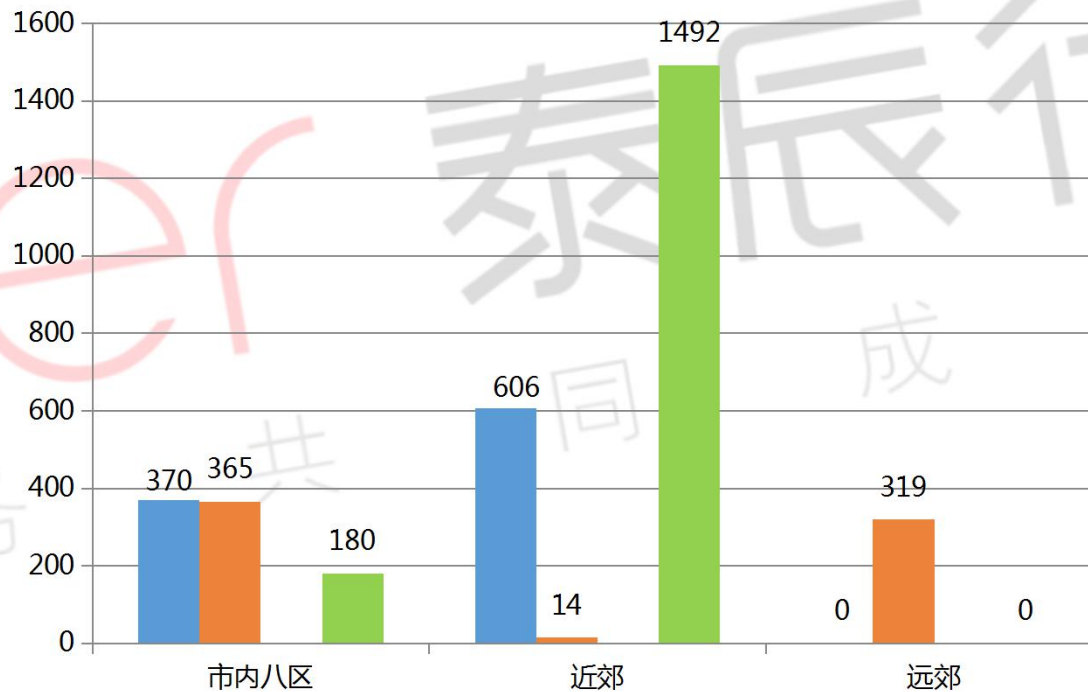
地价
643万元/亩

流拍
无流拍

本周

下周

竞拍
31宗，1672亩



■ 供应: 亩 ■ 成交: 亩 ■ 流拍: 亩 ■ 下周竞拍: 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

本周大郑州土地供应分布图



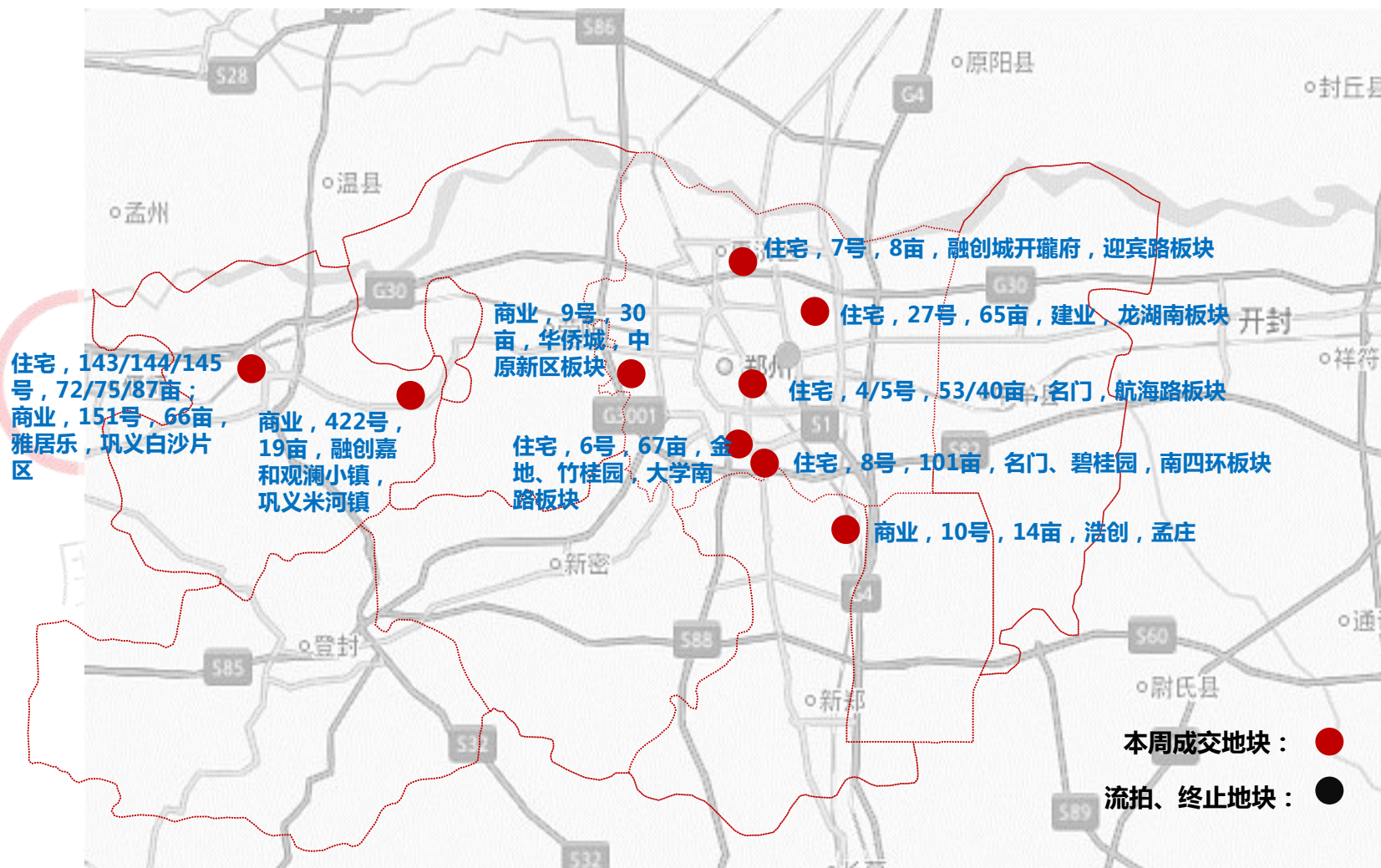
本周大郑州土地供应信息

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/㎡)	熔断地价 (万元)	竞地价最高 限价 (万元)	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019/2/25	2019/3/27	牟政出[2018]115号(网)	中牟汽车产业集聚区,文昌街(万邦街)东、正中大道北、牟轩街西、德阳路南	中牟汽车产业集聚区	30	商业	7.1	3.5	6447	212	909	——	——	——	——	——	——
		牟政出[2018]130号(网)	建设路东、万洪路南、景明路西、泰和路北		92	住宅	15.3	2.5	10097	110	660	——	——	——	——	——	政府投资的未供即用项目
		牟政出[2018]117号(网)	正阳路以南、和阳路以北、文浩街以东、文通路以西		29	商业	6.7	3.5	6104	213	911	——	——	——	——	——	
		牟政出【2018】206号(网)	富贵一路北,牡丹二街东、银鱼路南、文通路西	绿博板块	64	住宅	10.6	2.5	28902	455	2730	——	——	——	——	——	人才配建住房用地
		牟政出【2018】207号(网)	绿博大道南辅道南、牡丹二街东、富贵七路北、文通路西		53	商业	12.4	3.5	12922	244	1046	——	——	——	——	——	
		牟政出【2018】110号(网)	牡丹五街东、宝兴路南、紫寰路西		60	住宅	10.1	2.5	27212	450	2700	——	——	——	——	——	
		牟政出[2018]217号(网)	金水大道南辅道南、牡丹一街西、富贵三路北、锦荣路东		69	商业	18.4	4	17430	252	945	——	——	——	——	——	
		牟政出[2018]218号(网)	金水大道南辅道南,屏华路西、富贵三路北、牡丹一街东		81	商业	21.7	4	20467	252	945	——	——	——	——	——	
		牟政出[2018]219号(网)	国华路南、翠鸣路西、富贵十一路北、文书路(牡丹二街)东		46	住宅	5.5	1.8	20025	436	3630	——	——	——	——	人才配建住房用地	
		牟政出[2018]220号(网)	国华路南、文通路西、富贵十一路北、翠鸣路东		82	住宅	10.9	2	36183	444	3327	——	——	——	——	——	
合计					606		118.7	——									

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/㎡)	熔断地价 (万元)	竞地价最高 限价 (万元)	房企/项目	城中村	是否安置
2019/2/26	2019/4/2	郑政东出〔2019〕2号(网)	薛夏南街北、薛岗街东	郑东新区	80	商业	23.94	< 4.5	51700	648	2160	——	——	——	——	商品房
2019/3/1	2019/4/4	郑政出〔2019〕22号(网)	兴隆路南、飞达路西	管城区	44	住宅	8.90	> 1.1, < 3.0	32133	722	3611	48333	64266	融创/融创城	大王庄	商品房
		郑政出〔2019〕23号(网)	颍河西路南、石羊路东	中原区	57	住宅	20.90	> 1.1, < 5.5	58474	1026	2797	87874	116948	汇泉/汇景悦城	石羊寺	商品房
2019/3/2	2019/4/8	郑政出〔2019〕24号(网)	刘东路东、九冶路北	管城区	46	住宅	9.26	> 1.1, < 3.0	32061	693	3463	48261	64122	名门、碧桂园	小刘庄	安置
		郑政出〔2019〕25号(网)	京广南路东、左江路北	管城区	75	住宅	15.05	> 1.1, < 3.0	52003	691	3455	78203	104006	名门、碧桂园	小刘庄	商品房
		郑政出〔2019〕26号(网)	振兴东路东、百姓路南	管城区	67	住宅	13.38	> 1.1, < 3.0	46740	698	3492	70140	93480	名门、碧桂园	小刘庄	商品房
合计					370		91.43	——								

本周大郑州土地成交分布图



土地梳理-土地成交

本周大郑州土地成交信息

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/㎡)	溢价率	周边标杆项目 售价(元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注
2019/2/25	郑政出〔2019〕4号(网)	代庄南街北、行云路东	二七区	53	住宅兼商业	安开混合	21.70	6.1	57125	1070	2632	0%	长江一号： 14500元/㎡	1	郑州市名川房地产开发有限公司	名门橙邦
	郑政出〔2019〕5号(网)	张魏寨路南、建云街东	二七区	40	住宅	商品房	13.08	4.9	38268	956	2927	0%		1	郑州市名川房地产开发有限公司	名门橙邦
	郑政出〔2019〕6号(网)	三官中路西、芦庄路北	二七区	67	住宅	商品房	11.24	2.5	51651	766	4596	18%	万科大都会： 13500元/㎡	1	河南正华竹桂园置业有限公司	金地
	郑政出〔2019〕7号(网)	少林路南、消防路西	惠济区	8	住宅	安置	1.35	2.5	5324	656	3936	0%	锦艺金水湾： 15000元/㎡	1	郑州大有永固置业有限公司	融创城开瓏府
2019/2/26	郑政出〔2019〕8号(网)	田园路东、九冶路南	管城区	101	住宅	安置	20.16	3	56869	564	2822	0%	正商智慧城： 10000元/㎡	1	郑州中贯新城置业有限公司	碧桂园、名门
	郑政出〔2019〕9号(网)	中原西路北辅道北、中州路西	中原区	30	商业	商品房	8.02	4	23108	768	2880	0%	永威西郡： 14000元/㎡	1	郑州华侨城文化旅游开发有限公司	中原华侨城
	郑政东出〔2018〕27号(网)	北三环路南、九如路东	郑东新区	65	住宅	商品房	7.35	1.7	168000	2591	22858	50%	融创中原壹号院： 60000-80000元/㎡	—	河南龙宇房地产开发有限公司	建业
	新郑出〔2019〕10号(网)	孟庄镇孟祥路西侧、新老107连接线南侧	新郑	14	商业	—	1.45	1.5	2711	188	1876	0%	—	1	郑州君利置业有限公司	浩创
合计				379			84.35						—			

本周大郑州土地成交信息

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/㎡)	溢价率	周边标杆项目 售价(元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注
2019/2/28	巩义市网挂 (2019)1号	白沙片区	巩义白沙片区	72	住宅	—	5.26	1.1	10035	140	1909	0%	—	1	巩义雅居乐置业有限公司	雅居乐巩义 喜庆小镇
	巩义市网挂 (2019)1号	白沙片区		75	住宅		11.95	2.4	15830	212	1325	0%	—	1	巩义雅居乐置业有限公司	
	巩义市网挂 (2019)1号	白沙片区		87	住宅		7.56	1.3	13963	160	1846	0%	—	1	巩义雅居乐置业有限公司	
	巩义市网挂 (2019)1号	白沙片区		66	商业		3.50	0.8	5400	82	1542	0%	—	1	巩义雅居乐置业有限公司	
	巩义市网挂 (2019)1号	米河镇小里河村	巩义米河镇小里河村	19	商业		1.82	1.4	760	39	418	0%	—	1	融创嘉和实业有限公司	融创嘉和观澜小镇
合计				319			30.09									

1、陕西省：出台房地产开发企业资质管理新规（2019.2.22）



- 2月22日起，《陕西省房地产开发企业资质管理办法》正式施行，至2024年2月21日自行废止，有效期五年。
- 《办法》指出未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；开发企业（集团公司除外）名称应当含有“房地产开发”“建设”“置业”等字样，开发企业资质等级分为一级、二级、三级、四级四个资质等级。一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制；二级资质开发企业可承担建筑面积25万平方米及以下的开发建设项目；三级资质开发企业可承担建筑面积15万平方米及以下的开发建设项目；四级资质开发企业可承担建筑面积10万平方米及以下的开发建设项目。

[泰辰观]:进一步加强陕西省房地产开发企业的资质管理，规范开发企业经营行为。

2、央行：加强房地产金融审慎管理（2019.2.26）



- 2月26日，2019年人民银行金融市场工作会议在北京召开，会议要求加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。近日，银保监会副主席王兆星也指出要继续紧盯房地产金融风险，实行审慎的风险管理标准，审慎发放开发贷款和个人按揭贷款，促进房地产金融、房地产市场平稳健康发展。

[泰辰观]:加强房地产金融审慎管理，严格控制带有投机性的开发和个人贷款，有利于房地产市场平稳健康发展，也有利于楼市长效机制的建设。

3、南京：人才落户政策延长一年（2019.2.27）



- 2月27日，南京市公安局发布最新通知：《南京市关于大学本科及以上学历人才和技术技能人才来宁落户实施办法（试行）》有效期延长至2020年2月29日，其他政策不变。
- 办法规定，具有下列情形之一的，可申请户口迁入南京市城镇地区：（一）取得研究生以上学历或年龄在40周岁以下且取得本科学历的毕业生（含留学归国人员）；（二）取得中级以上专业技术资格人员；（三）取得三级以上国家职业资格（技能类）人员。

[泰辰观]:南京进一步加大对现有人才落户政策的宣传力度，进一步吸引人才落户，其发展意义在打造创新人才高地、构建创新生态、建设创新名城。

4、广州：“低分”企业将难入土地开发市场（2019.2.28）



- 2月28日，广州公共资源交易中心举行土地权交易信用指数系统启动发布会。据悉，信用指数可作为各级部门决定企业市场准入的重要参考指标，信用指数为60分以下的企业，处罚期内将难以进入广州市的土地开发市场。信用指数是企业信用行为的评价结果，集中反映企业的信用状况和信用等级，信用指数初始值为100分，信用指数（分值）=初始值（100）-不良信用行为累积分值。按严重程度设置了从“轻微”“一般”“严重”到“特别严重”共4个扣分区间，对应的扣分值从5分、10分、35分到50分共4档。

[泰辰观]:信用指数作为市场准入的参考标准，更加的客观公正，同时通过信用信息的数字化管理，出让方可以在线对竞买企业进行资格审查，无需再线下函询完成资料核对和资格审查，节约交易时间，提高资源配置科学性和有效性。

5、北京企业间二手非住宅交易取消网签（2019.2.28）



- 2月28日，北京市住建委发布消息，为持续优化营商环境，提升政务服务水平，北京将进一步简化不动产登记领域办事流程，取消企业之间存量非住宅房屋买卖合同强制网上签约的要求。网签环节虽然取消了，但是限购政策没有变化。这次优化调整的政策，仅仅针对于企业之间的交易，个人购买二手商业办公项目需要符合的条件并没有变化。
- 企业之间存量非住宅房屋买卖，双方可持自行签订的买卖合同及相关材料，直接通过各区综合服务窗口申请仓库、商业及办公等非住宅用途房屋缴税及转移登记，对符合办理条件的，自业务受理之日起2个工作日内办结。

[泰辰观]:进一步简化不动产登记领域办事流程，减少申报环节，提升政务服务水平

1、城企联动普惠养老专项行动启动，郑州、许昌入选试点（2019.2.26）



- 国家发改委、民政部、国家卫生健康委日前联合印发《城企联动普惠养老专项行动实施方案》。文件指出，**城市政府提供土地、规划、融资、财税、医养结合等政策支持，企业提供普惠性养老服务**，双方签订合作协议，约定服务内容和动态调整价格机制，以扩大养老服务有效供给。
- **南昌、郑州、武汉、成都等7个城市成为首批试点城市**，首批试点城市，已分别与中国健康养老集团等养老企业进行现场签约，携手推进普惠养老服务。

[泰辰观]:截止2017年年底，全省60岁以上老年人口占总人口的14.5%，养老专项行动可以让更多老年人受益。

2、《郑州市建筑装修装饰管理办法》发布 对施工单位、物业服务企业提出要求与限制（2019.2.26）



- 郑州市城乡建设局发布《郑州市建筑装修装饰管理办法》，对装修人的合法权益进行保护，对施工单位、物业服务企业提出要求与限制。该办法自**2019年3月15日起实施**。
- 《办法》明确要求：（1）未验收合格不得进行装修；（2）因住宅内装修装饰活动造成相邻住宅的管道堵塞、渗透水、停水停电、物品损坏、外立面损坏等，业主、物业使用人应当负责修复和赔偿；（3）装修住宅要向物业登记，物业不得指定装修企业

[泰辰观]:填补了郑州市建筑装修装饰市场管理的制度空白，有利于促进该领域的健康发展。

3、全省城市建设管理工作会召开 2019年坚决稳定房地产市场（2019.2.27）



- 2月27日上午，召开2019年全省城市建设管理工作会议，会议上指出，2019年全省城市建设管理工作将主要从五个方面开展：**（1）要坚决稳定房地产市场**，对于违规的楼盘，即使未备案也要管；**（2）要在河南全域推进百城建设提质工程**，促进城市高质量发展；**（3）完善住房保障体系**，2019年新开工棚改安置房15万套以上，基本建成18万套；**（4）切实抓好垃圾分类等“关键小事”**；**（5）加快建筑业转型升级**，加大对重点培育企业扶持和服务力度，做强做优建筑业，全年建筑业总产值增长8%、完成12000亿元以上。

[泰辰观]:表达了稳定发展房地产市场的决心，坚持住房不炒，加强对房产市场的监管，同时未备案的楼盘也纳入监管范围。

4、郑州南站铁路走行线开始架梁 郑万、郑阜铁路预计年底前通车（2019.2.28）



- 2月28日，郑州南站至郑州南动车所铁路走行线架起首片箱梁，标志着该工程由路基转入桥面建设，进入全面施工阶段，计划6月底箱梁架设完成，7月铺轨，9月投用，届时郑州南动车所也将同期建成投用。目前郑阜、郑万高铁建设正在如火如荼地推进，今年6月，郑阜高铁将进入联调联试阶段，7月郑万高铁开始联调联试，两条高铁线路均计划于年底前正式开通。

[泰辰观]：“米”字形高铁网不断完善，更好的促进郑州大都市区建设。

5、2019郑州民办初中招生方式和录取原则出台（2019.2.28）



- 2月28日下午，郑州市教育局召开新闻通气会，确定了2019年郑州市市区民办初中学校招生方式和录取原则。今年郑州市改进和完善市区民办初中学校招生办法，实行电脑随机派位和学校面谈相结合的方式，比例为4:6。如果一所民办初中学校报名人数超过该校招生计划数，学校招生计划数的40%采用电脑派位的方式录取，招生计划数的60%由学校采取面谈方式录取。

[泰辰观]:这是民办小升初的大变革，标志着民办初中独揽优质生源的时代要结束，扩大了教育公平，政策的出台意味着名校学区房，100%的入学概率就不复存在，老牌学区房的价值将会大打折扣。

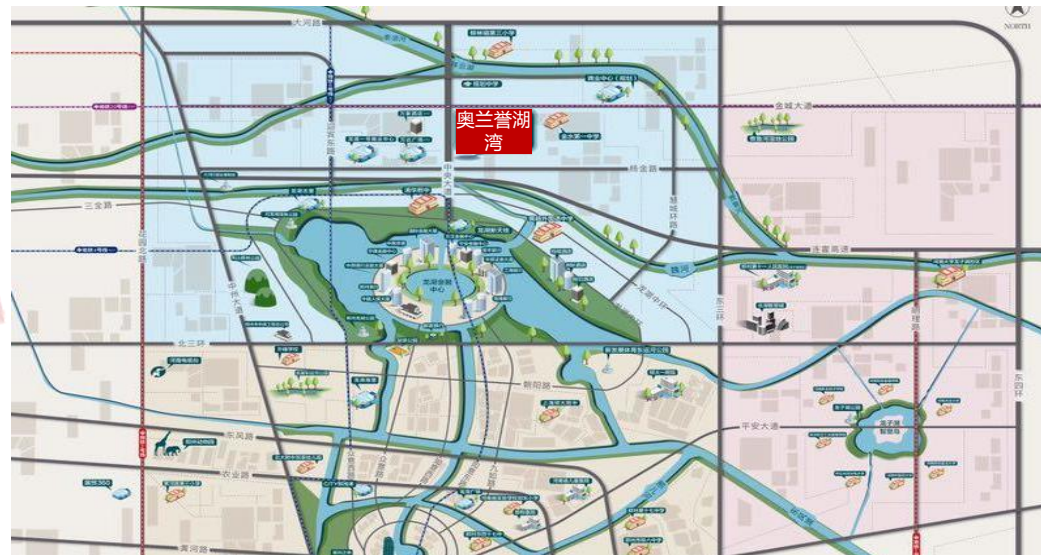
6、中欧班列（郑州）首条跨境电商专线开行（2019.3.2）



- 3月2日上午9时40分，中欧班列（郑州）首条跨境电商专线“菜鸟号”从郑州铁路集装箱中心站发车，一大批电子产品、服装服饰、小饰品、美妆等商品踏上了奔赴欧洲的旅途。此条跨境电商专线由菜鸟联合郑州国际陆港开发建设有限公司、中外运等合作伙伴共同运营，是国内中部地区开通的首条跨境电商商品物流专线，也是全国首条按照海关出口9610监管方式阳光清关的铁路班列跨境电商物流专线，目前每周运行两班。

[泰辰观]:“菜鸟号”的开行，开创了中欧班列（郑州）跨境电商包裹运输的新模式，升级了班列‘运贸一体化’创新发展模式，丰富了河南‘陆上丝绸之路’的建设内涵。

奥园首个中原项目，位于郑东龙湖北岸，低密+精装修



位置	金水区 中央大道与杨金路交叉口东北处
开发商	郑州启迪置业有限公司
占地面积	46亩
建筑面积	10万m²
容积率	2.49
绿化率	35.5%
物业类型	小高层
装修	精装（标准待定）
规划设计院	柏涛建筑设计有限公司
销售团队	自销
目前阶段	目前项目处于前期咨询阶段，开设三个临时展点

- 项目概况：为奥园进入郑州的首个项目，项目规划一期，为10栋16层小高层，新中式建筑风格，精装修，2梯2户设计，主力户型为113m²三房及128m²四房；
- 内部划分：项目内部打造六重回家动线，分别为人口礼仪广场、对称水景泛会所、文化礼序中轴、组团花园空间、景观入户雅致大堂及私家电梯厅；定制全民健康社区，打造儿童乐园、成人活动场地、林下活动区、室外会客等四大空间；户型设计注重功能性，打造会呼吸的房子；
- 配套分析：项目北侧现有配套较为欠缺，南侧临近北龙湖，可享受北龙湖顶级配套资源。交通配套：连霍高速（0.2km）、地铁6号线大河路站（建设中0.8km）、地铁四号线（建设中）；教育配套：金水区第一中学（0.5km）、柳林镇第三小学（0.6km）、清华附中（规划中1.8km）、柳林镇第二中心小学（2.5km）；景观配套：贾鲁河（1km）、魏河（1.6km）、郑州龙湖公园（3.5km）；商业配套：万达广场（规划中1.9km）、龙湖商业群（3.8km）。

2018中国房地产百强企业TOP27，中国复合地产的创造者、中国主题地产创新理念的开拓者， 80个城市打造近200个复合精品标杆项目

- ◆ 奥园创立于1996年，2007年于香港联合交易所有限公司主板上市（股票代码：3883），为恒生港股通指数成分股。
- ◆ 奥园上榜福布斯“亚洲最佳上市公司50强”、跻身《财富》“中国最佳董事会百强”及“中国500强”、同时位列中国民营企业500强。
- ◆ **核心业务**：地产、商业地产、国际投资、金控、文旅、健康生活、奥买家
- ◆ 二十余载匠心打造精品项目近200个，覆盖**华南区域、华东区域、中西部核心区及环渤海区域**四大经济核心区及世界三大洲。
 - **品牌理念**：构筑健康生活
 - **企业愿景**：打造常青基业，构筑健康生活
 - **企业价值观**：高效、诚信、责任



精品项目

广州奥园·莲峰圣境



宁波奥园·奥创中心



青岛奥园·海泊澜湾



重庆奥园越时代



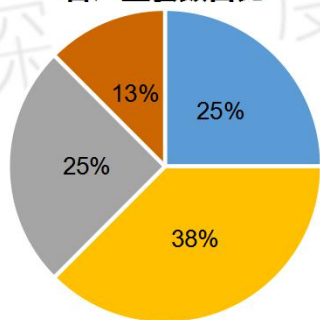
楼市分享-新盘 (奥园誉海湾-产品配比)

小区内共规划10栋楼，均为16层2单元2T2的小高层，户型纯粹，主要为99/113m²三房及128m²



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积 (㎡)	房型	套数	占比
小高层	2#、5# 7#、9#、 11#	2D	2T2	16F	99+128+128+ 99	99	三室两厅两卫	160	25%
						128	四室两厅两卫	160	25%
	1#、3#、 6#、8#、 10#	2D	2T2	16F	143+113+113 +113	143	四室两厅两卫	80	12.5%
						113	三室两厅两卫	240	37.5%
合计								640	100%

各户型套数占比



■ 99m² 三室 ■ 113m² 三室 ■ 128m² 四室 ■ 143m² 四室

项目实际规划住宅用地**45.6亩**，土地属于清华启迪科技城的配套住宅用地，现为启迪和奥园联合开发
地块周边规划学校、商务用地，后期发展潜力大

地块	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)	买受人	出让方式
郑政出〔2017〕69号 (网)	金水区	杨金路北、徐庄东路西	45.6	城镇住宅	2.5	496	2977	郑州中鑫云谷手机科技园有限公司	挂牌出让

楼市分享-新盘 (奥园誉海湾-户型赏析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型设计注重功能性，房间利用率高，均南北通透，主卧配备卫生间，多为南北双阳台，且除99m²外均为7.5m超宽阳台，打造会呼吸的房子

高层99m²三室两厅两卫



高层113m²三室两厅两卫



高层128m²四室两厅两卫

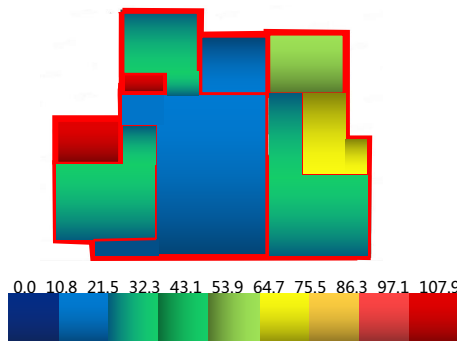


高层143m²四室两厅两卫



会呼吸的房子

空气龄/s



通风30分钟，可减少室内96%-99%的细菌，在提供新鲜空气的保证供氧量的同时，可排除室内污染物。

约50米建筑高度，大于30米楼间距，143m²四开间朝南最大限度享受阳光。

2#、5#、7#、9#、11#楼层分布



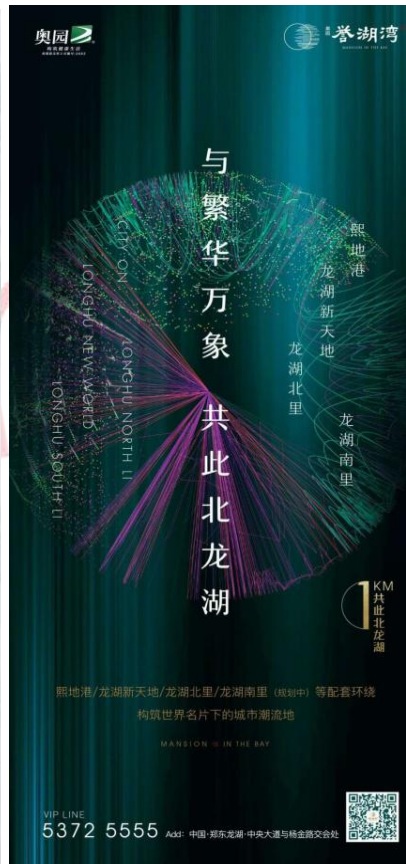
1#、3#、6#、8#、10#楼层分布



楼市分享-新盘 (奥园誉湖湾-营销推广)

Ticheer
深度服务 共同成长

中国奥园，筑极郑东龙湖，推广主要强调品牌、临近北龙湖的区位优势及共享北龙湖繁华配套等



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>