



深

度

广

# 郑州市市场周报【2019年第11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)

本周共有8个项目开盘，进入3月份，项目推盘意愿明显增强



## 市场监控 (数据/TOP榜)

3月3周大郑州实际成交总量4361套，环比上升49%，同比上升22%



## 土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州供应13宗，市区2宗安置用地，其余北港领事馆附近住宅用地，成交7宗，中止3宗（均为安置）



## 热点解读 (全国/河南/郑州)

省直公积金贷款额度提高



## 楼市分享 (新盘/活动)

新盘—兴港和昌云著

省直住房公积金贷款最高额度上调至80万元，向市场传递了积极信号，但由于受众较少，实际意义并不大



## 一、提高最高贷款额度

夫妻双方均在省直中心连续正常缴存住房公积金6个月以上，郑州市区内购买首套住房，满足省直中心住房公积金贷款条件，最高贷款额度由原来的60万元调整为80万元，其他情况贷款额度由原来的40万元调整为60万元。

## 二、推进商业住房贷款转住房公积金贷款业务

符合省直中心住房公积金贷款条件，商业住房贷款购买的自住住房取得《不动产权证书》，可以申请办理商业住房贷款转住房公积金贷款业务。本通知自2019年3月22日起实行，未涉及的住房公积金个人住房贷款政策仍按原规定执行。

### 影响：

一、新政的施行会为符合条件的人群减少一定的月供及还款压力，但目前市民普遍使用市直公积金，因此省直公积金额度的提升实际影响并不大。

假如一个人买房用了最高公积金贷款为80万，贷款时间为30年。目前5年以上公积金贷款利率3.25%，5年以上银行按揭贷款利率4.9%；如果按照首套房贷款利率上浮25%计算，个人住房公积金贷款的利息低于商业贷款近50万元；等额还款的话，每月也少还了1379.23元。

二、商贷转公积金贷款这一政策向市场传递政府鼓励房产市场的信号。

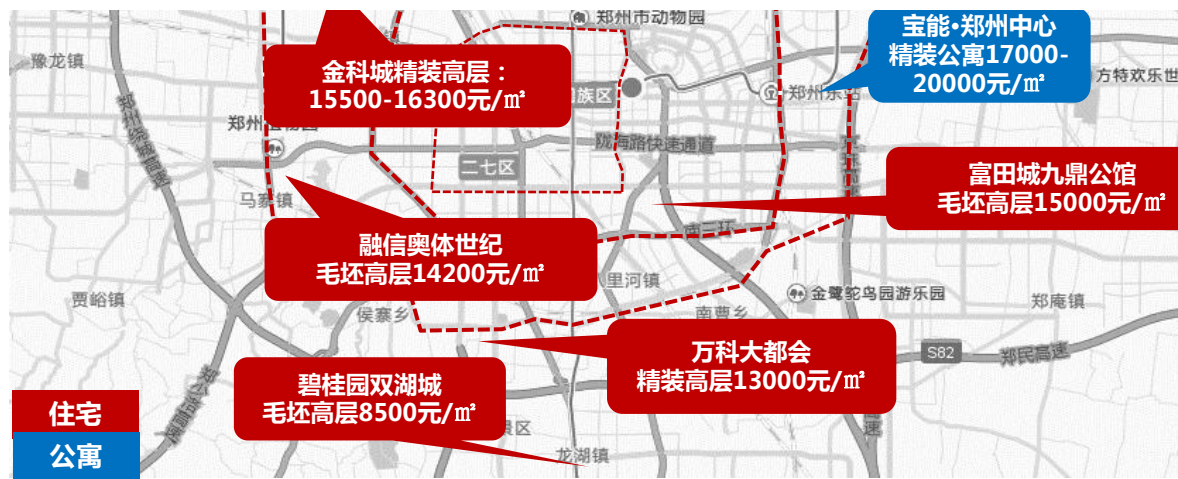
本周开盘项目数量持续增加，住宅项目开盘7个，公寓项目开盘1个，开盘住宅项目推出多为刚需产品；受取消限购风声影响及利率下调影响，开盘去化效果较好



本周开盘7个住宅项目，共推出1794套，去化1424套，去化率79%；

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
融信奥体世纪	高层	136	126	93%
万科大都会	高层	160	140	88%
福晟谦祥钱隆城	高层	128	122	95%
富田城九鼎公馆	高层	519	482	93%
金科城	高层	328	45	14%
<b>合计</b>		<b>1794</b>	<b>1424</b>	<b>79%</b>

本周开盘项目数量持续增加，住宅项目开盘7个，公寓项目开盘1个，开盘住宅项目推出多为刚需产品；受取消限购风声及利率下调影响，开盘去化效果较好



本周开盘1个公寓项目，共推出76套，去化25套，去化率33%；

公寓项目推售情况				
开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
宝能·郑州中心	公寓	76	25	33%
<b>合计</b>		<b>76</b>	<b>25</b>	<b>33%</b>

备注：上图中成交均价单位为元/m<sup>2</sup>

# 项目动态-开盘 (融信奥体世纪-销售概况)

3月23日针对一期高层5#楼房源进行现场开盘，推出136套，去化126套，去化率93%

项目位置	中原区 西四环与陇海快速路交汇处东南角	开发公司	郑州融亮春房地产开发有限公司		
占地	44.6亩(一期)	建面	10万m <sup>2</sup> (一期)	容积率	3.8
营销团队	自销	到访去化率	70%		
蓄客及到访	3月9日开始认筹，认筹客户约210组，当天到访约180组				
成交价格	14200元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	世茂璀璨熙湖高层15700元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
优惠方式	1) 认筹优惠1%; 2) 按时签约优惠1%				
客户来源	客户主要来源于中原区，多次置业客户为主力				
推广渠道	使用贝壳等分销; 户外广告牌、道旗、灯杆旗等方式推广				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全; 首付分期: 首付10%, 剩余两年分四次每次5%				

推出时间		2018-12-30	2019-3-23
小高层/高层	推出楼栋	一期4/7#	一期5#
	成交价格	14000元/m <sup>2</sup> (毛坯)	14200元/m <sup>2</sup> (毛坯)
	成交套数/供应套数	108/212	126/136
电梯洋房	推出楼栋	无洋房供应	无洋房供应
	成交价格		
	成交套数/供应套数		



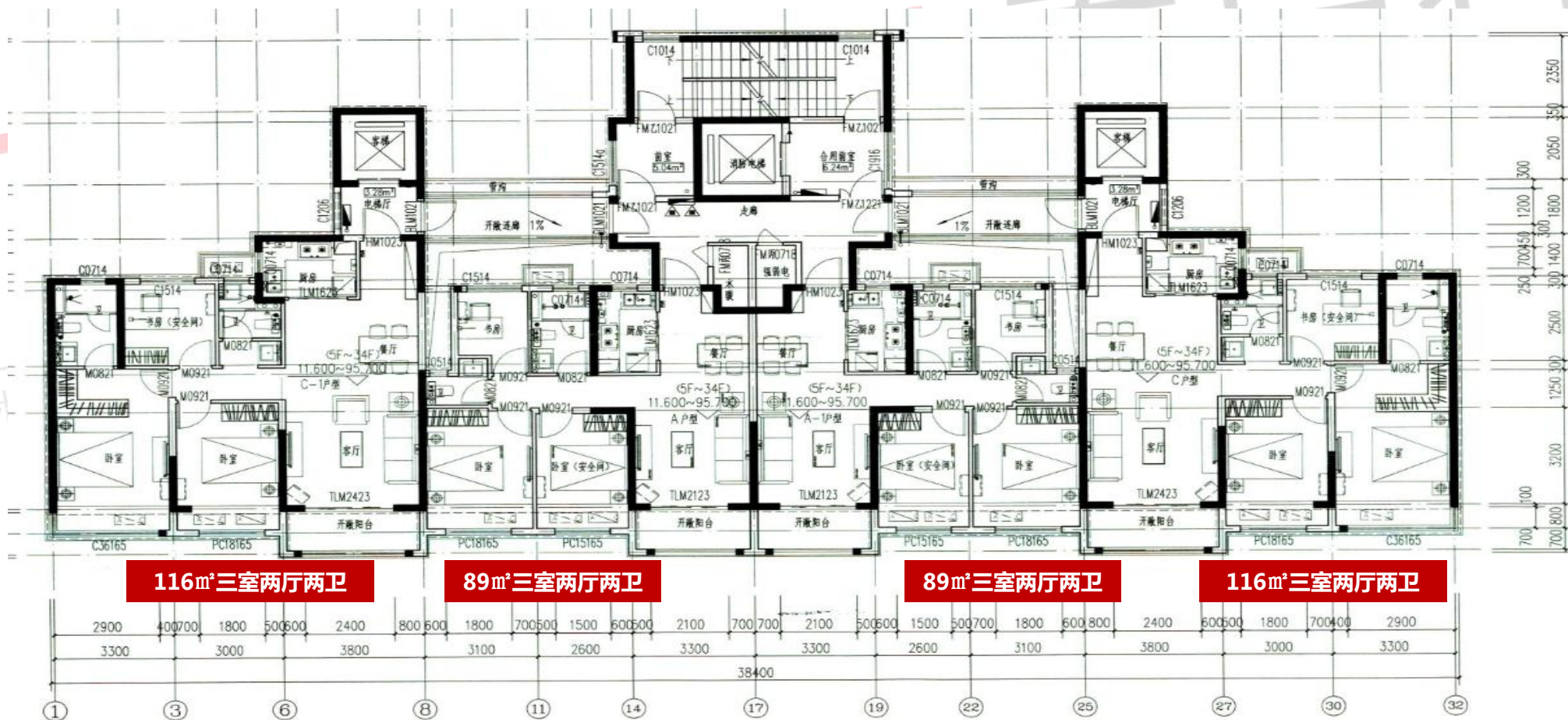
## 本次开盘去化分析

去化效果较好

- 1) 项目周边四大中心的建设以及市政府的搬迁，客户对于片区整体发展前景较为看好;
- 2) 2019年周边地铁14号线星空路站会建成通车，交通配套进一步完善;
- 3) 项目学校为郑州外国语小学，教育资源优于周边竞品;
- 4) 户型设计较好，南北通透，89m<sup>2</sup>三房为1.5卫设计，增加功能空间;
- 5) 价格合理(5号楼为楼王位置，价格较上次开盘上涨200元/m<sup>2</sup>)，且有首付分期;

# 项目动态-开盘 (融信奥体世纪-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 (m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1D	3T4	34F	三室两厅两卫	89	14200	68	66	97%
						三室两厅两卫	116	14200	68	60	88%
合计									136	126	93%



# 项目动态-开盘 (融信奥体世纪-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

户型方正，南北通透，三开间朝南，南向阳台、客餐一体，89m<sup>2</sup>采取1.5卫设计，空间利用率较高，可基本满足刚需客户的需求

高层-89m<sup>2</sup>三室两厅两卫



- 三开间朝南，带有南向阳台和双飘窗，空间采光效果好
- 创新“1.5卫”设计，增强空间功能性

高层-116m<sup>2</sup>三室两厅两卫



- 三开间朝南，带有南向阳台和双飘窗，空间采光效果好

# 项目动态-开盘 (正商家河家-销售概况)

3月23日针对二期高层1#西单元及小高层2#东单元进行现场选房，推出136套，截止中午12点去化122套，去化率90%

项目位置	惠济区 江山路与开元路交会向东500米路北		开发公司	河南正商华府置业有限公司	
占地	126亩 (二期)	建面	31万m <sup>2</sup> (二期)	容积率	2.49
营售团队	易居		到访去化率	55%	
蓄客及到访	3月10日启动认筹，累计蓄客约280组，开盘当天到访约220组				
成交价格	高层均价：12500元/m <sup>2</sup> ；小高层均价：13000元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	融创城开中原宸院：高层13500-14500元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
优惠方式	1) 入会3000元享总房款2%优惠；2) 正常按揭优惠3%，一次性5%；3) 按时签约优惠1%；				
客户来源	客户以惠济、金水区刚需客户为主				
推广渠道	网络推广，户外广告牌				
交房标准	毛坯				
备注	—				



项目近期开盘	推出时间		2019-3-9		2019-3-23	
	高层/小高	推出楼栋	高层6#、1#东D	高层1#西D	小高2#东D	
成交价格		12500元/m <sup>2</sup> (毛坯)	12500元/m <sup>2</sup> (毛坯)	13000元/m <sup>2</sup> (毛坯)		
成交套数/供应套数		179/240	71/80	51/56		
洋房	推出楼栋	8#				
	成交价格	首层19000元/m <sup>2</sup> 标准层15000元/m <sup>2</sup> 顶层17000元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
	成交套数/供应套数	19/28				

## 本次开盘去化很好，具体分析如下：

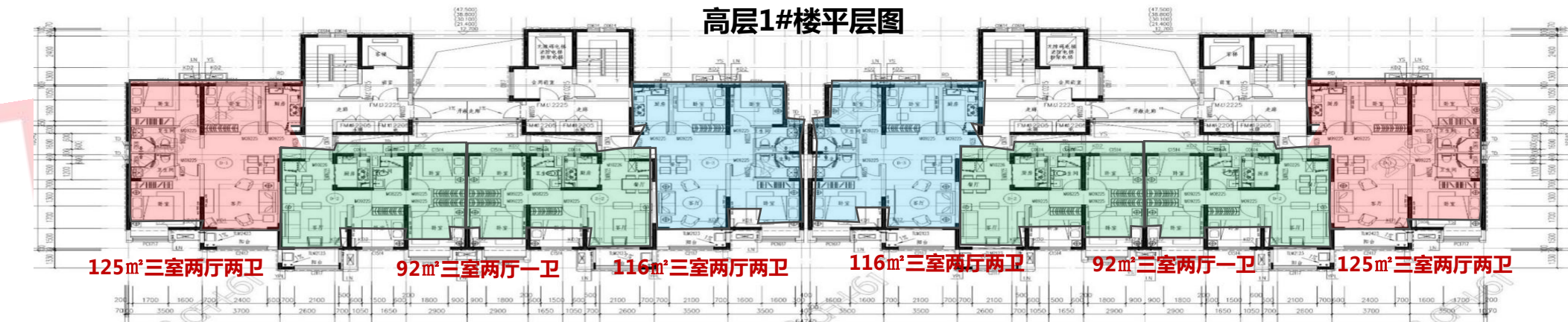
- 1) 项目方面原因：项目体量大，周边环境较好，规划配套合理，地铁二号线延长线加持，二期容积率低，定位刚需+改善，能满足较多类型的客户需求；
- 2) 产品方面原因：二期纯毛坯均价约12500，较周边竞品有一定的价格优势；高层户型均为92-124m<sup>2</sup>的三房设计，比较注重功能性；
- 3) 营销方面原因：前期宣传充足，推盘节奏较紧、周期短，客户量充足且流失率低



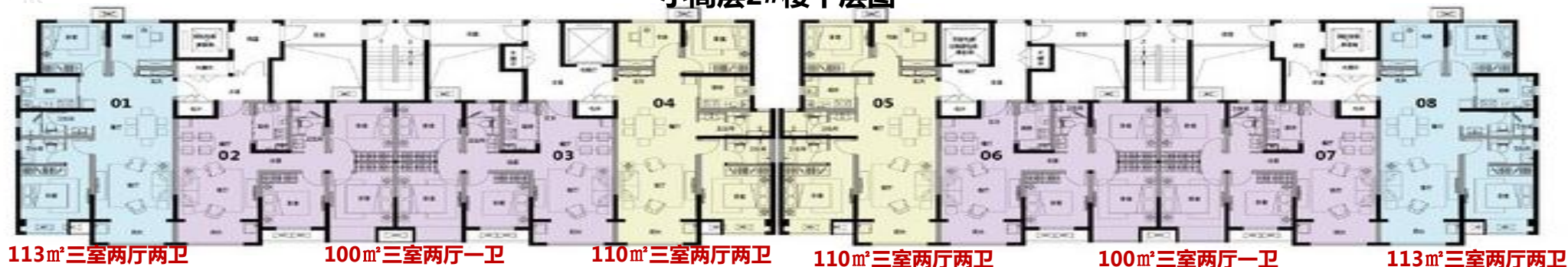
# 项目动态-开盘 (正商家河家-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#西D	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	92	12600	40	38	95%
						三室两厅两卫	116	12100	20	17	85%
						三室两厅两卫	125	12200	20	16	80%
	小高层	2#东D	2D	2T4	14F	三室两厅一卫	100	13300	28	27	96%
						三室两厅两卫	110	12400	14	12	86%
						三室两厅两卫	113	12700	14	12	86%
合计								<b>136</b>	<b>122</b>	<b>90%</b>	

高层1#楼平面图



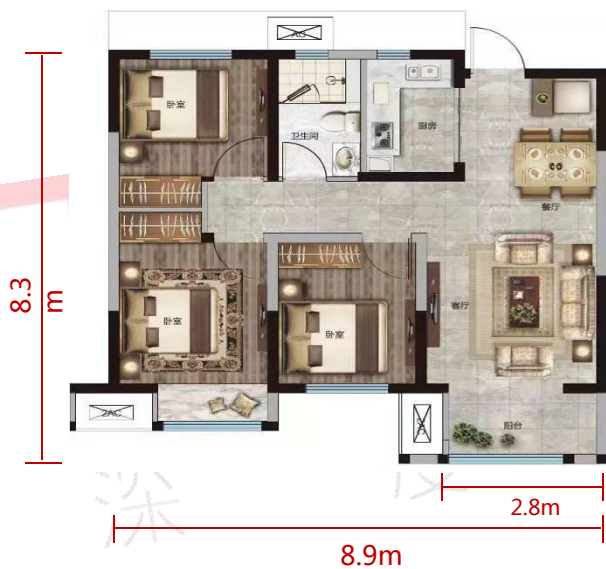
小高层2#楼平面图



二期产品阳台均计入室内面积，同面积户型相较一期赠送面积减少，计入房价面积增多

## 高层1#楼户型分析

### 92m<sup>2</sup>三室两厅一卫



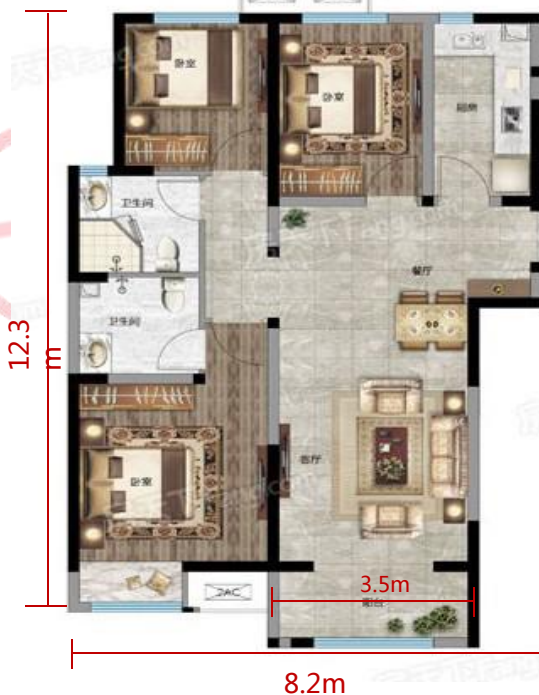
#### 优势：

户型方正，南北通透，三开间朝南；

#### 劣势：

阳台全封，次卧无飘窗设计，不赠送阳台一半面积

### 116m<sup>2</sup>三室两厅两卫



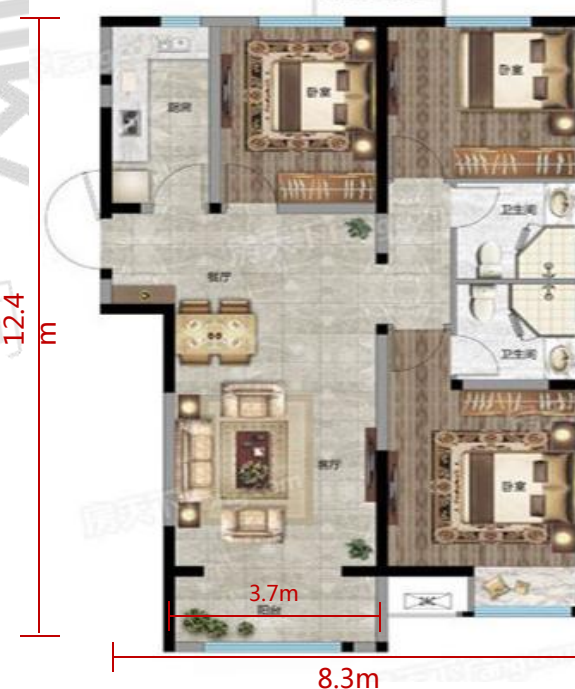
#### 优势：

餐客一体，活动空间大，主卧套房设计

#### 劣势：

北向次卧空间较小，主卧卫生间为暗卫

### 125m<sup>2</sup>三室两厅两卫



#### 优势：

餐客一体，活动空间大，主卧套房设计

#### 劣势：

仅主卧朝南；阳台全封，不赠送阳台一半面积

# 项目动态-开盘 (正商家河家-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

## 小高层2#楼户型分析

100m<sup>2</sup>三室两厅一卫



**优势：**

户型方正，南北通透，三开间朝南；

**劣势：**

阳台全封，不赠送一半面积，次卧无飘窗设计

110m<sup>2</sup>三室两厅两卫



**优势：**

餐客一体，活动空间大，主卧套房设计

**劣势：**

户型狭长影响采光，主卧卫生间为暗卫

113m<sup>2</sup>三室两厅两卫



**优势：**

餐客一体，活动空间大，主卧套房设计

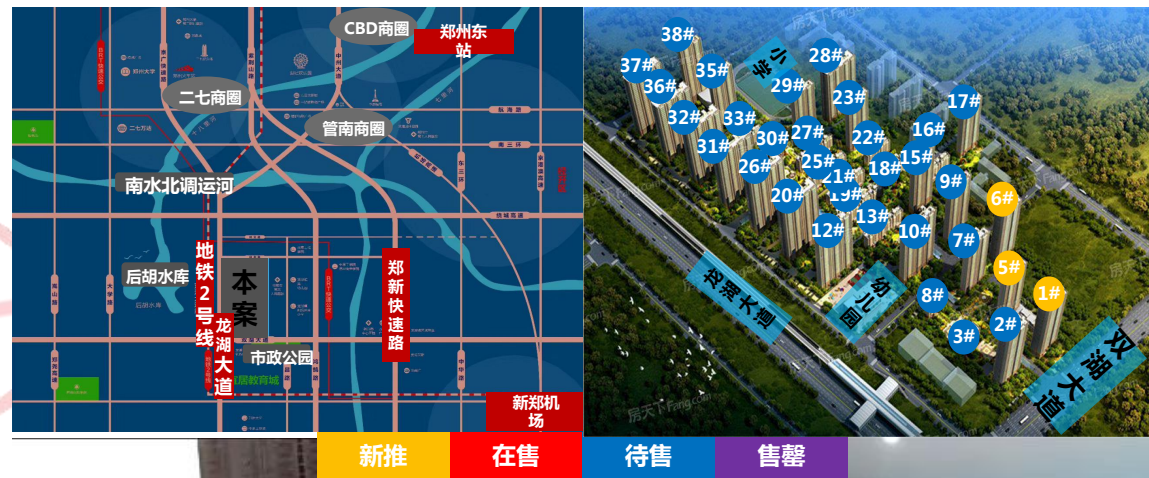
**劣势：**

户型狭长影响采光；阳台全封，不赠送一半面积

# 项目动态-开盘 (碧桂园双湖城-销售概况)

3月23日针对**高层1#、5#、6#**房源进行微信线上开盘，推出**387套**，去化**387套**，去化率**100%**；3月2日开始蓄客，截止开盘蓄客约**800组**

项目位置	新郑 南龙湖 双湖大道与京广快速路交会处		开发公司	新郑碧桂园置业有限公司	
占地	340亩	建面	76万m <sup>2</sup>	容积率	3.4
营售团队	自销		到访去化率	—	
蓄客及到访	2018年5月启动5万元验资0元入会，2019年3月2日开始认筹，累计认筹800余组				
成交价格	成交均价：6#8500元/m <sup>2</sup> ；1#5#8400元/m <sup>2</sup> （6#南向无遮挡）				
竞品价格	康桥那云溪高层9000元/m <sup>2</sup> （毛坯）				
优惠方式	1) 5万验资优惠入会优惠1%；2) 交2万认筹优惠1%；3) 老带新优惠2万；4) 准签99折；按揭98折，一次性95折；5) 内部员工97-95折（入职时间及级别）；6) 当天认购送价值2万元车位抵扣券				
客户来源	郑州外溢客户45%来源于二七区、管城区、经开区；28-35岁客群				
推广渠道	5家分销（标点，房友，森元，亚森，房便利），户外广告，线上网络				
交房标准	毛坯				
备注	首付可延期3个月（少1个点优惠），此外车位负一层9万，负二层7万（不含抵扣券）				



## 本次去化分析： 去化效果优秀

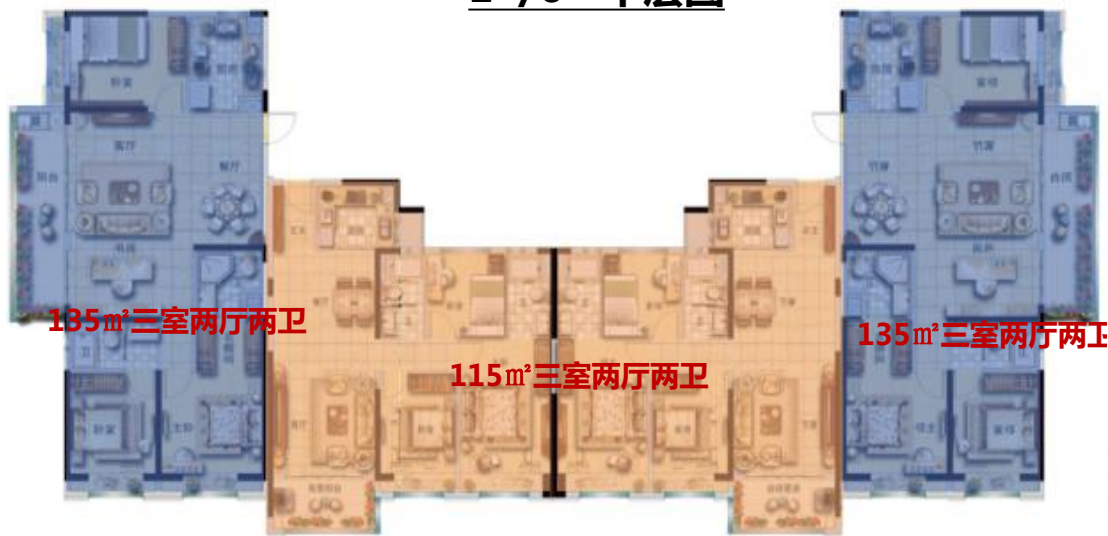
- 1) 项目：交通便利，距双湖大道地铁口700米，且比华南城站更接近市区；配套完善：规划有幼儿园，且位于政府对面；
- 2) 产品：首开价格优惠，满足客户心理预期；产品主力户型115m<sup>2</sup>和135m<sup>2</sup>三房居住功能较佳；
- 3) 营销：项目5家分销（标点，房友，森元，亚森，房便利），带客效果明显，蓄客充足。

项目 近期 开盘	推出时间		2019-3-23
	高层	推出楼栋	1#、5#、6#
		成交价格	8400（毛坯）
		成交套数/供应套数	387/387
	洋房	推出楼栋	本次无洋房供应
		成交价格	
成交套数/供应套数			

# 项目动态-开盘 (碧桂园双湖城-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 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	2T4	33F	三室两厅两卫	135	7700-8300	64	64	100%
						三室两厅两卫	115	8600-9100	64	64	100%
		5#	1D	2T4	33F	四室两厅两卫	135	7700-8300	64	64	100%
						三室两厅两卫	117	8400-8600	63	63	100%
		6#	1D	2T4	33F	三室两厅两卫	86	9100	1	1	100%
						三室两厅两卫	135	7600-8600	66	66	100%
	三室两厅两卫					115	8600-9200	65	65	100%	
	合计								387	387	100%

1#/6# 平层图



5# 平层图



# 项目动态-开盘 (碧桂园双湖城-户型分析)

B户型：115m<sup>2</sup>三室两厅一卫



**优势：**

- 1) 户型方正透明；连廊设计
- 2) 3开间朝南，全明通透
- 4) 卫生间干湿分离

**劣势：**

- 1) 开放式厨房，油烟弥散

A1户型：135m<sup>2</sup>三室两厅两卫



**优势：**

- 1) 3+1房设计，功能灵活
- 2) 主卧衣帽间
- 3) 超宽阳台，约7米长

**劣势：**

- 1) 北卧距离卫生间较远

A2户型：135m<sup>2</sup>四室两厅两卫



**优势：**

- 1) 3开间朝南，观景阳台
- 2) 独立玄关设计，起居更加私密
- 3) 入户电梯厅，面积赠送

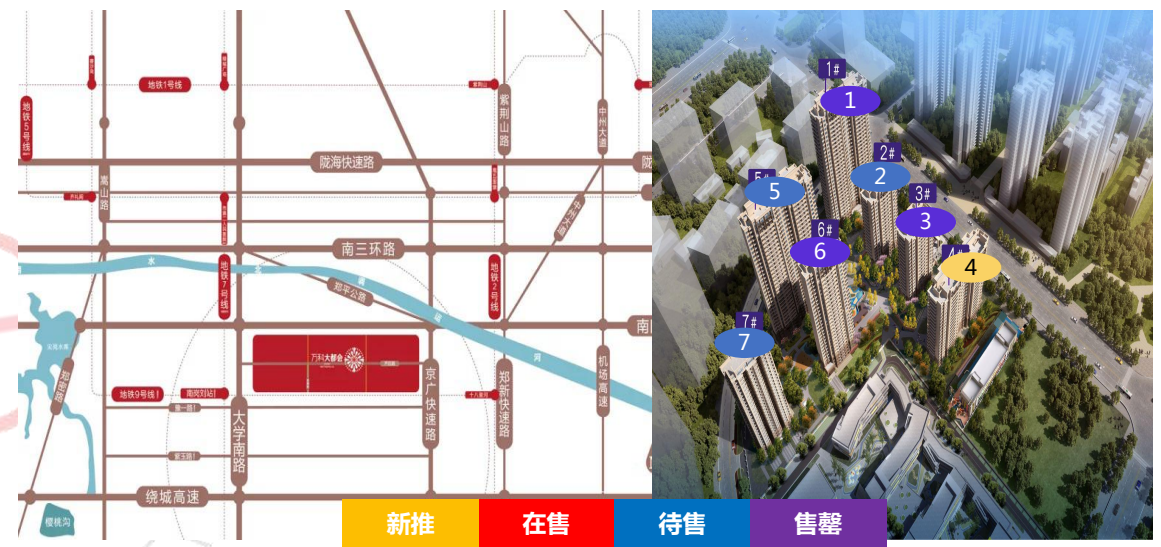
**劣势：**

- 1) 厨房空间较小

# 项目动态-开盘 (万科大都会-销售概况)

3月20日针对四期高层4#房源进行加推，推出160套，去化140套，去化率88%；3月11日开始蓄客，截止开盘蓄客约175组

项目位置	二七区 南四环大学路向东 1000米路南	开发公司	郑州万科南城房地产开发有限公司		
占地	55亩	建面	15万m <sup>2</sup>	容积率	3
营售团队	自销、易居	到访去化率	85%		
蓄客及到访	3月11日到3月20日期间蓄客175组，开盘当天到访165组				
成交价格	均价13000元/m <sup>2</sup> (精装)				
竞品价格	昌建君悦府13000元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
优惠方式	筹带筹享5000元优惠；订房优惠1%；按时签约优惠1%；开盘特惠2%；60%首付客户额外优惠1%，全款额外优惠2%				
客户来源	二七区、管城区客户为主				
推广渠道	链家分销				
交房标准	精装				
备注	网上选房				



**本次去化分析：**  
去化效果较好

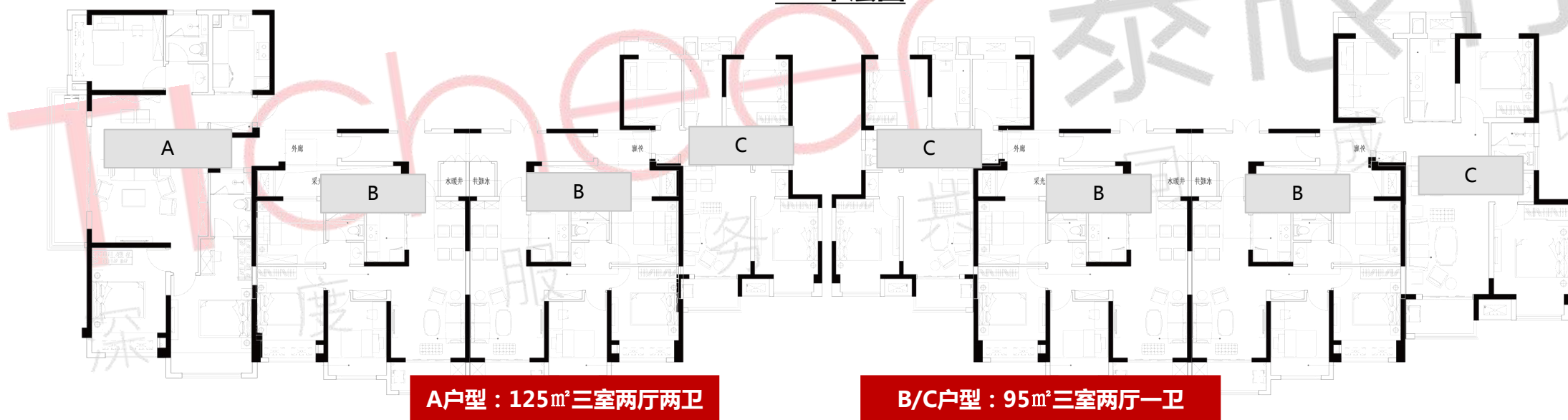
- 1) 使用链家分销，蓄客量充足；
- 2) 周边竞品虽多，但小户型处于空档期，在售房源较少；
- 3) 四期临近地铁7号线（未建成），且距离百荣世贸商城有段距离，位置相对前两期更好一些

项目近期开盘	推出时间		2018-12-19	2019-3-20
	高层	推出楼栋		1#
成交价格			12800	13000
成交套数/供应套数			192/257	140/160
洋房	推出楼栋		无	无
	成交价格			
	成交套数/供应套数			

# 项目动态-开盘 (万科大都会-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 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4#	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	95	13000	140	124	89%
						三室两厅两卫	125		20	16	80%
合计								160	140	88%	

4# 平层图



项目为两梯四户，主要针对刚需和功能性改善客户，户型设计整体较为合理，居住舒适度高。其中一个95m<sup>2</sup>的户型设计方正，三开间朝南，卫生间干湿分离，动静分区，通透性较好。



# 项目动态-开盘 (福晟谦祥钱隆城-销售概况)

3月22日推出二期高层6#共128套，去化122套，去化率95%，2月23日开始认筹，截止开盘当天认筹约480组

项目位置	高新区 西三环科学大道向西200米		开发公司	河南晟和祥实业有限公司	
占地	123亩 (二期)	建面	51万m <sup>2</sup> (二期)	容积率	4.5
营售团队	自销+同致行		到访去化率	39%	
蓄客及到访	2月23日开始认筹，截止开盘当天认筹约480组，到访约310组				
成交价格	高层：14200-15000元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	金科城15700-16200元/m <sup>2</sup> (精装)				
优惠方式	①定存10000元开盘优惠1%；②认购优惠2%；③按时签约优惠1%				
客户来源	客户主要来源为高新区和中原区，28-46年龄段客户为主要群体				
推广渠道	推广：网络推广，户外广告牌；分销：房友+链家+居里新房				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；可首付分期，首付10% 剩余首付款18个月内每个月均摊				



## 本次开盘去化分析：

### 本次开盘去化效果优秀

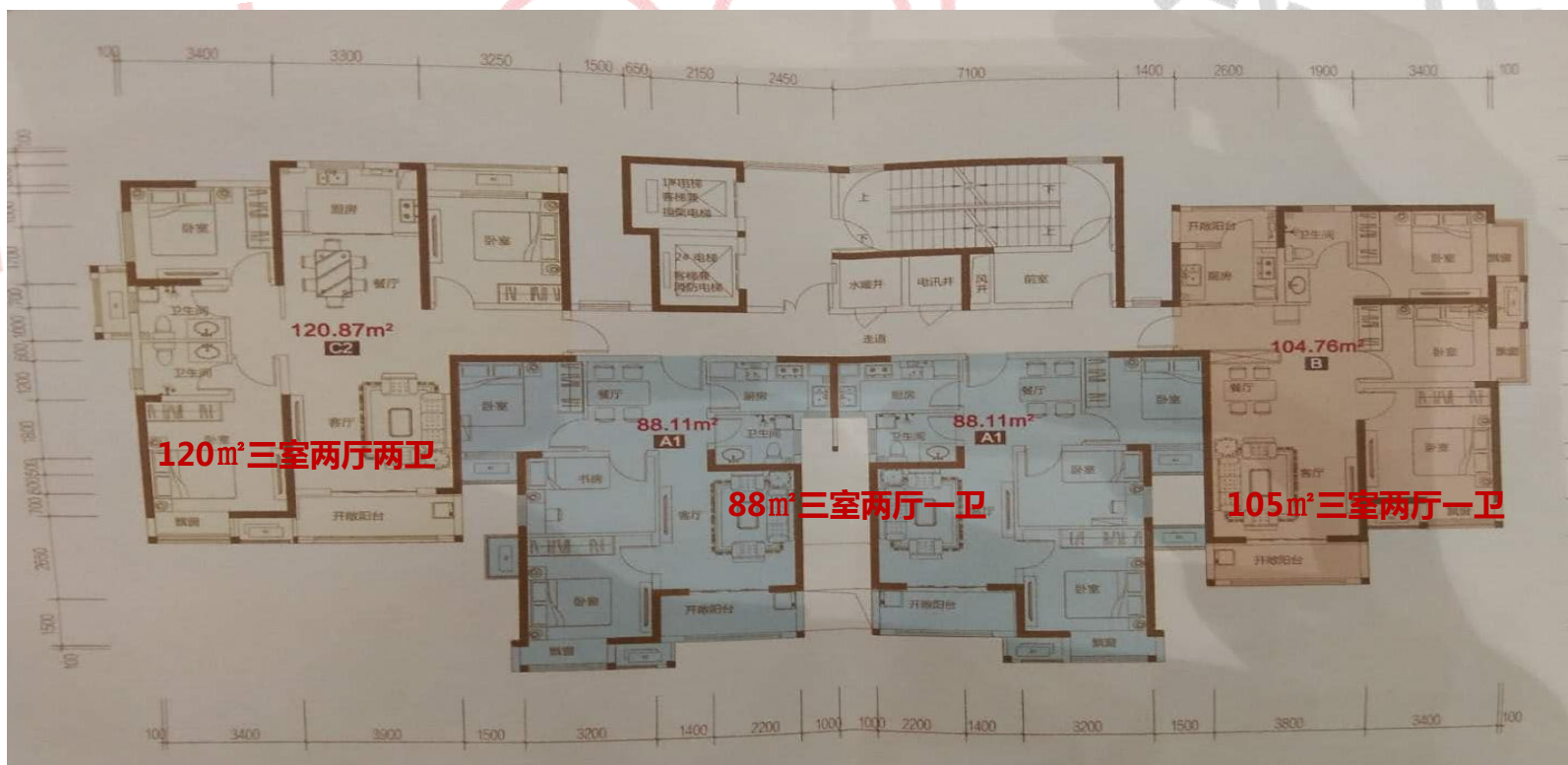
- 1) 配套：引进了万达广场商业综合体，学校签约了华中师大附小和华中师大附中
- 2) 产品：推售产品面积段符合市场大量刚需客的需求，且价格较周边竞品（金科城精装15700-16200元/m<sup>2</sup>）有优势
- 3) 项目引进3家分销（房友，链家，居里新房），带客效果明显，蓄客充足

项目 近期 开盘	推出时间	2017-3-26		2017-5-13		2017-7-15		2018-8-26		2018-9-30		2018-12-8		2019-3-22	
		推出楼栋	成交价格	成交套数/供应套数	推出楼栋	成交价格	成交套数/供应套数	推出楼栋	成交价格	成交套数/供应套数	推出楼栋	成交价格	成交套数/供应套数	推出楼栋	成交价格
小高层/高层	推出楼栋	一期高层5#、6#	一期高层3#、4#	一期高层1#部分房源、2#	二期高层10#、11#	二期高层9#	二期高层8#	二期高层6#							
	成交价格	高层毛坯12700元/m <sup>2</sup>	高层毛坯13000元/m <sup>2</sup>	高层毛坯13500元/m <sup>2</sup>	高层毛坯14000-14600元/m <sup>2</sup>	高层毛坯14500元/m <sup>2</sup>	高层毛坯13500-14200元/m <sup>2</sup>	高层毛坯14200-15000元/m <sup>2</sup>							
	成交套数/供应套数	457/457	448/474	149/193	520/520	176/271	68/266	122/128							
电梯洋房	推出楼栋	—	—	—	—	—	—	—							
	成交价格	—	—	—	—	—	—	—							
	成交套数/供应套数	—	—	—	—	—	—	—							

# 项目动态-开盘 (福晟谦祥钱隆城-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 (m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	6#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	88	14400	64	64	100%
						三室两厅一卫	105	15000	32	28	88%
						三室两厅两卫	120	14200	32	30	94%
						合计					

高层6#标准层平面图



# 项目动态-开盘 (福晟谦祥钱隆城-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

## A1-88m<sup>2</sup>三室两厅一卫



### 劣势:

- 1、整体动静不分离，卧室和卫生间正对餐客厅，私密性较差；
- 2、书房和次卧的采光面较小，采光效果不好

## B-105m<sup>2</sup>三室两厅一卫



### 优势:

三个卧室均带有飘窗设计，居住舒适度高；  
卫生间干湿分离

### 劣势:

整体布局动静不分离，卧室门朝向客厅，  
私密性不好

## C2-120m<sup>2</sup>三室两厅两卫



### 优势:

主卧为套房设计，带有独立卫生间，主人  
私密性较高

### 劣势:

靠门次卧距离卫生间较远，生活起居不便

# 项目动态-开盘 (富田城九鼎公馆-销售概况)

3月22日晚8点微信选房，首开高层1/2#共计519套，去化482套，去化率93%

项目位置	管城区 南三环与郑尉路交叉口东南角		开发公司	河南振兴房地产(集团)有限公司 (振兴)	
占地	88亩(二号院)	建面	22万m <sup>2</sup> (二号院)	容积率	3.8
营售团队	自销/泰辰		到访去化率	——	
蓄客及到访	2019.3.19开启认筹，截止开盘蓄客约1000组				
成交价格	正常首付成交均价14600元/m <sup>2</sup> ，首付分期均价15200元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	永威城高层毛坯14000元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①开盘优惠3%；②按时签约优惠1%；③首付分期优惠2%，正常30%首付优惠6%，全款优惠8%				
客户来源	客户主要来源为管城区占比过半，其他二七区、经开区客户较多；职业则以公司职员为主				
推广渠道	外拓、网络推广，户外广告牌，电商、广播电台、公交车、电梯媒体等				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；首付分期，88m <sup>2</sup> 和108m <sup>2</sup> 首付3万、125m <sup>2</sup> 首付8万，剩余两年分四次还清				

本案近期开盘17-	推出时间		2019-3-22
	小高层/高层	推出楼栋	一期高层1/2#
		成交价格	高层毛坯正常首付成交均价14600元/m <sup>2</sup> ，首付分期均价15200元/m <sup>2</sup>
		成交套数/供应套数	482/519
	电梯洋房	推出楼栋	——
		成交价格	——
成交套数/供应套数		——	



新推 在售 待售 售罄

## 本次开盘去化分析

### 本次去化效果优秀：

- 1) 紧邻三环路及机场高速，且内设两个地铁站点，交通便捷；紧邻七里河，滨河公园基本修建完成，景观打造具有优势；
- 2) 多渠道、大力度推广蓄客，客户量充足；
- 3) 开盘优惠力度大，价格相比前期释放价格低，减轻客户抗性，促进成交；
- 4) 当前区域竞品在售货量少，为开盘提供良好的竞争环境，且首开户型为89-125m<sup>2</sup>三房，契合主流客群需求；
- 5) 本次为首开，且项目整体体量大，市场关注度和热度高；
- 6) 开发商在市场上口碑良好，客户粘性好；
- 7) 区域诸多规划利好，后期片区形象有望改观

# 项目动态-开盘 (富田城九鼎公馆-产品分析)

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1/2#	2D	2T4	33F	三室两厅一卫	89	14600	259	252	97%
						三室两厅两卫	108	14500	130	119	92%
						三室两厅两卫	125	14500	130	111	85%
						合计					

高层1/2/5/6#标准层平面图

二单元

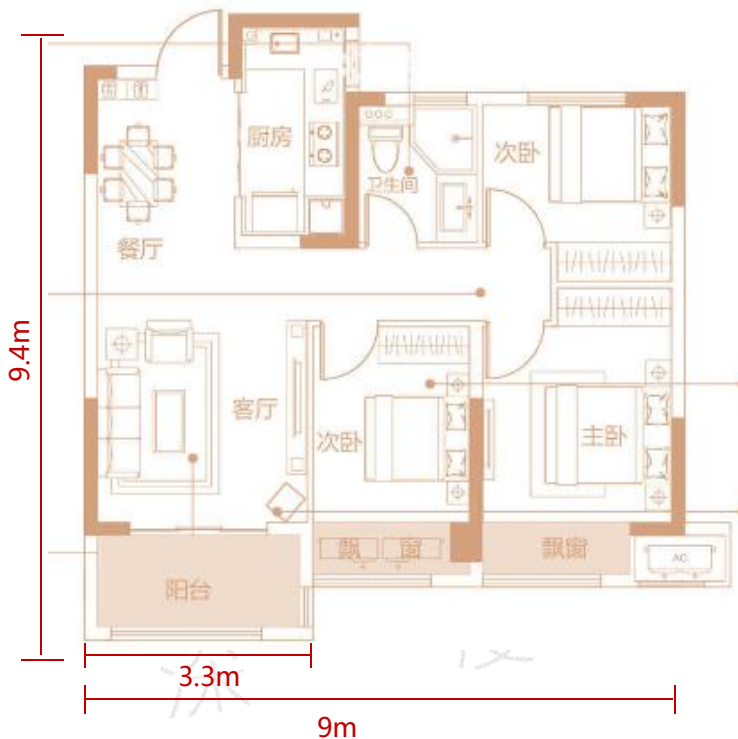
一单元



# 项目动态-开盘 (富田城九鼎公馆-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

## 88m<sup>2</sup>三室两厅一卫



### 优势:

户型方正，动静分离，三开间朝南，采光效果好；三卧室均设衣柜，使用方便；南向卧室均赠送飘窗，整体赠送面积大

### 劣势:

厨房向餐厅凸出，视觉效果受影响；卧室区走道长，造成面积浪费

## 108m<sup>2</sup>三室两厅两卫



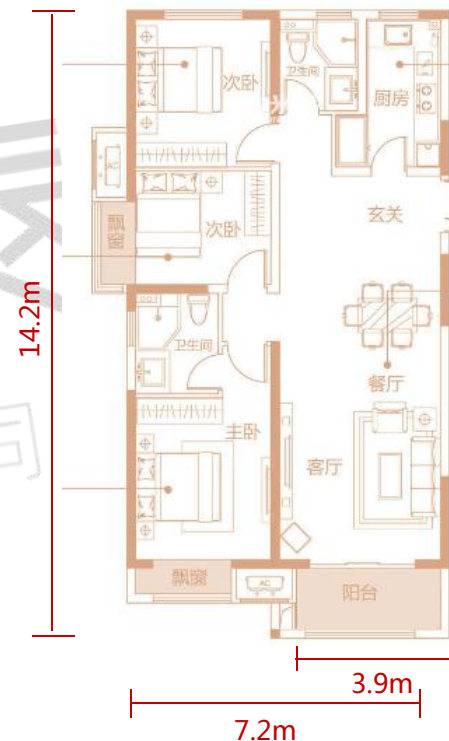
### 优势:

户型方正，动静分离；南北通透，采光通风效果俱佳；三卧室均设衣柜，使用方便；餐客一体，视野开阔；U型厨房，操作性好；两卫设计，实用性强

### 劣势:

主卧门正对客厅，隐私度不足

## 125m<sup>2</sup>三室两厅两卫



### 优势:

户型方正，动静分离；南北通透，采光通风效果俱佳；三卧室均设衣柜，使用方便；两卧室均赠送飘窗，整体赠送面积大；餐客一体，视野开阔

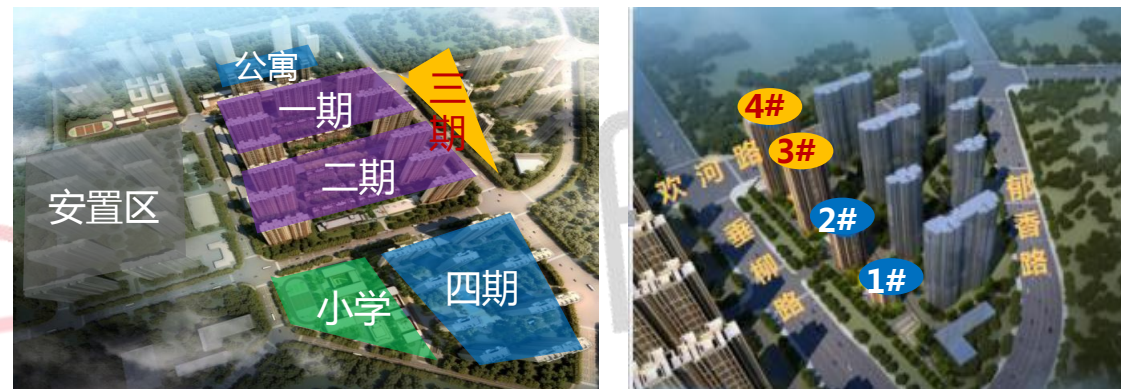
### 劣势:

厨房与餐厅分离，日常使用稍有不便

# 项目动态-开盘 (金科城三期-销售概况)

3月22日开盘，推出三期高层3#、4#共计328套，去化45套，去化率14%，2018年9月开始蓄客，开盘累计升级有效客户130组

项目位置	高新区科学大道与瑞达路交汇处 东南角		开发公司	郑州新银科置业有限公司	
占地	22亩	建面	5万m <sup>2</sup>	容积率	3.49
营售团队	自销&易居		到访去化率	90%	
蓄客及到访	2018年9月开始蓄客，12月认筹升级，截止开盘累计升级客户约130组，开盘当天到访约60组，参与选房约50组				
成交价格	精装高层：15500-16300元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	福晟谦祥钱隆城毛坯14200-15000元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①0元入会2000元；②定存优惠1%；③认筹优惠1%；④开盘优惠1%，首付最低10%，剩余20%最长半年内分两批付清				
客户来源	客户主要来源为高新区（看中郑州中学）				
推广渠道	围挡、户外大牌、网络、开盘当天上分销，链家与房友				
交房标准	精装成本未释放				
备注	五证齐全				



新推 在售 待售 售罄

## 本次开盘去化分析：

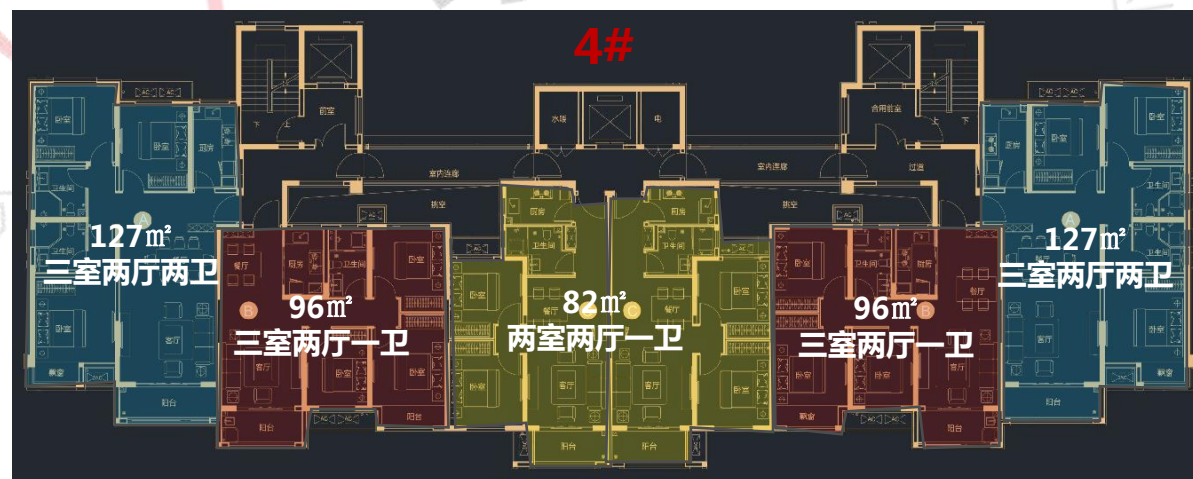
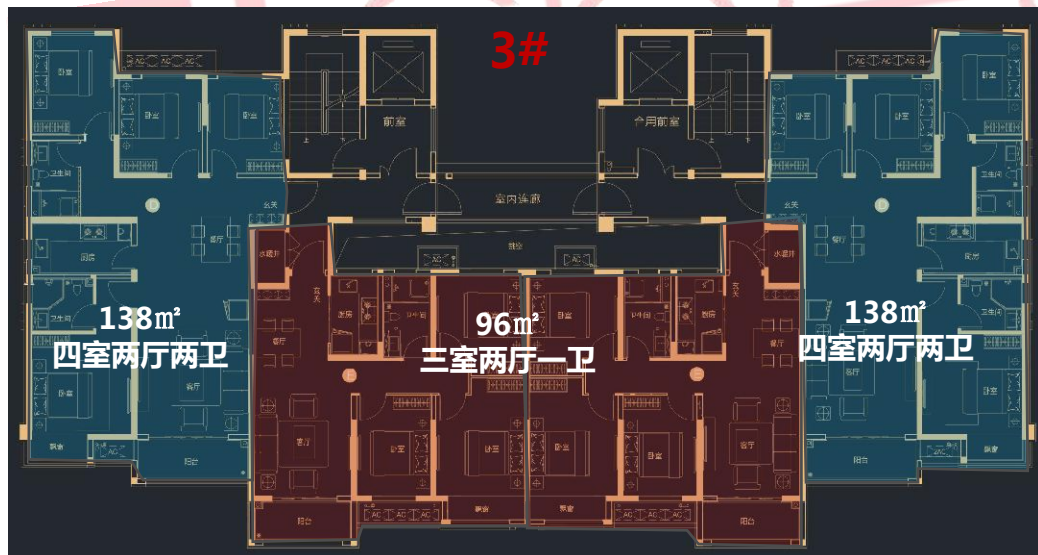
本次开盘效果较差

- 1) 三期地块属性差，无居住氛围；
- 2) 蓄客时间较长，中间发生交房维权事件，导致有效客户减少；
- 3) 开盘当天上分销，时间短，开盘价格与一、二期优质地块高层相比无优势；
- 4) 竞品钱隆城同期开盘，产品同质化，价格及附加值对比本项目处于优势；

本案 近期 开盘 17-	推出时间		2017-9-23	2017-12-28	2018-1-14	2018-3-16	2019-3-22	
	小高层/ 高层	推出楼栋	二期高层3#、10#、16#	——	——	二期高层12#西单元	——	三期高层3#、4#
成交价格		高层精装：15400-17400元/m <sup>2</sup>	高层精装15700-16100元/m <sup>2</sup>			高层精装15500-16300元/m <sup>2</sup>		
成交套数/供应套数		494/795	31/136			45/328		
电梯洋房	推出楼栋	二期洋房5#、9#	——	二期洋房14#、15#	——	二期洋房14#、15#	——	
	成交价格	洋房毛坯1.7-2.7万元/m <sup>2</sup>						洋房毛坯1.85-2.85万元/m <sup>2</sup>
	成交套数/供应套数	68/84						71/80

# 项目动态-开盘 (金科城三期-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 (m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#、4#	1D	3#2T4、 4#2T6	34F	两室两厅一卫	82	15900	64	45	14%
						三室两厅一卫	96	16300	128		
						三室两厅两卫	127	15500	68		
						四室两厅两卫	138	16000	68		
合计									328	45	14%





# 项目动态-开盘 (金科城三期-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

82m<sup>2</sup>两室两厅一卫



**优点：**

客厅空间感强、采光充足，放大客厅优势；

**缺点：**

卧室进深短，无飘窗、阳台，居住感差，厨房过道狭窄；

96m<sup>2</sup>三室两厅一卫



**优点：**

依然注重客厅优势，各功能空间整体方正；

**缺点：**

餐厅与入户空间重叠，北边次卧均无飘窗；

138m<sup>2</sup>四室两厅两卫



**优点：**

各功能空间方正，户型全明，主卧套房设计，南边次卧带阳台；

**缺点：**

户型整体不方正，通透性差，入户无玄关，客厅朝东（西）且无阳台；

# 项目动态-开盘 (宝能·郑州中心-销售概况)

3月22-23日针对**3#楼**房源进行内购选房，推出**76套**，去化**25套**，去化率**33%**

项目位置	郑东新区高铁东站东广场（商鼎路与博学路交汇处）		开发公司	郑州宝能置业有限公司	
占地	282亩	建面	180万m <sup>2</sup>	容积率	6.18
营售团队	自销、链家、标点		到访去化率	50%	
蓄客及到访	2月23日开始蓄客，定存5万，优惠5000，截至开盘蓄客50组				
成交价格	17000-20000元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	—				
优惠方式	按揭优惠4%，全款优惠6%，老带新额外优惠1万。				
客户来源	客户大多来源于金水区、郑东新区企业高层及宝能关系客户				
推广渠道	道旗、围挡、圈层推介、暖场活动、电CALL、渠道拉访、房产网站				
交房标准	精装2500元/m <sup>2</sup>				
备注	①五证齐全；②层高3.6米，楼层差价约100元/m <sup>2</sup> ；③无首付分期。				



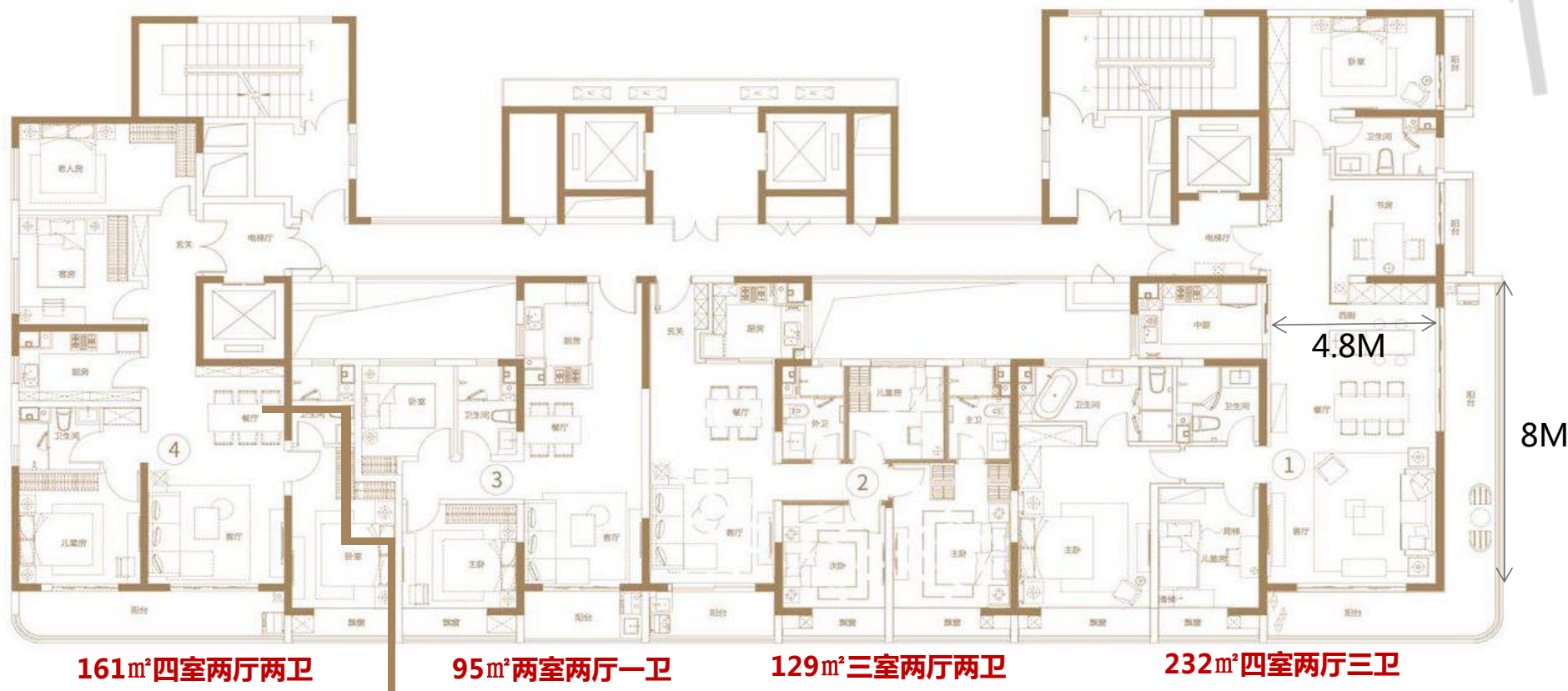
## 本次去化分析： 去化效果较差

- 1) 宝能上次开盘推出41号地3#楼，梯户比为6T20，面积多为40-50m<sup>2</sup>小户型；
- 2) 本次推售为35号地3#楼，梯户比为4T4，面积95m<sup>2</sup>-232m<sup>2</sup>（类住宅产权40年）；总房款及首付款较高，客户面较窄。

项目 近期 开盘	推出时间		2019-2-23	2019-3-23
	公寓	推出楼栋	41号地块3#	35号地块3#
		成交价格	15000-18000元/m <sup>2</sup> （精装）	17000-20000元/m <sup>2</sup> （精装）
		成交套数/供应套数	203/560	25/76

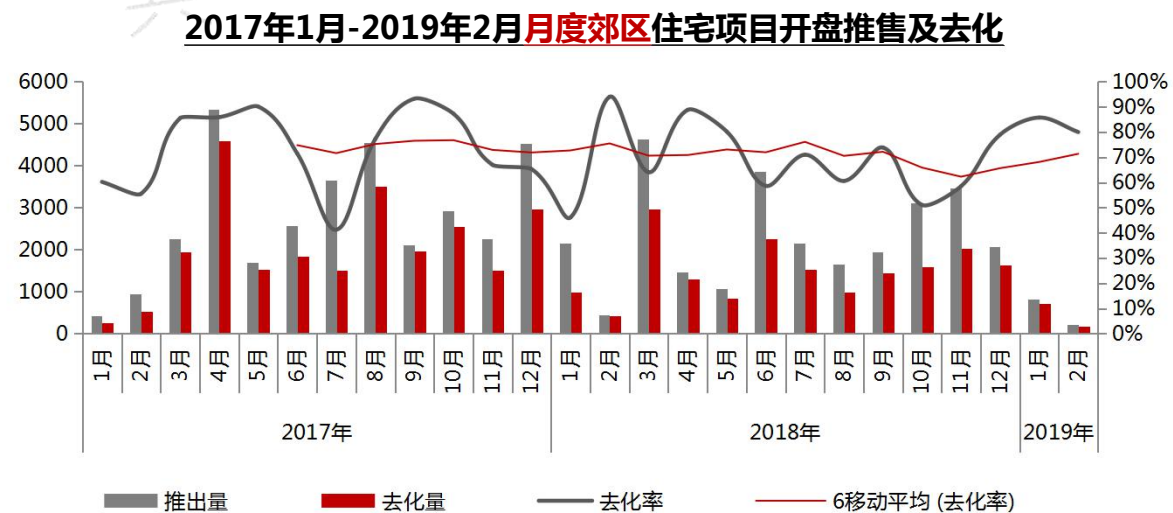
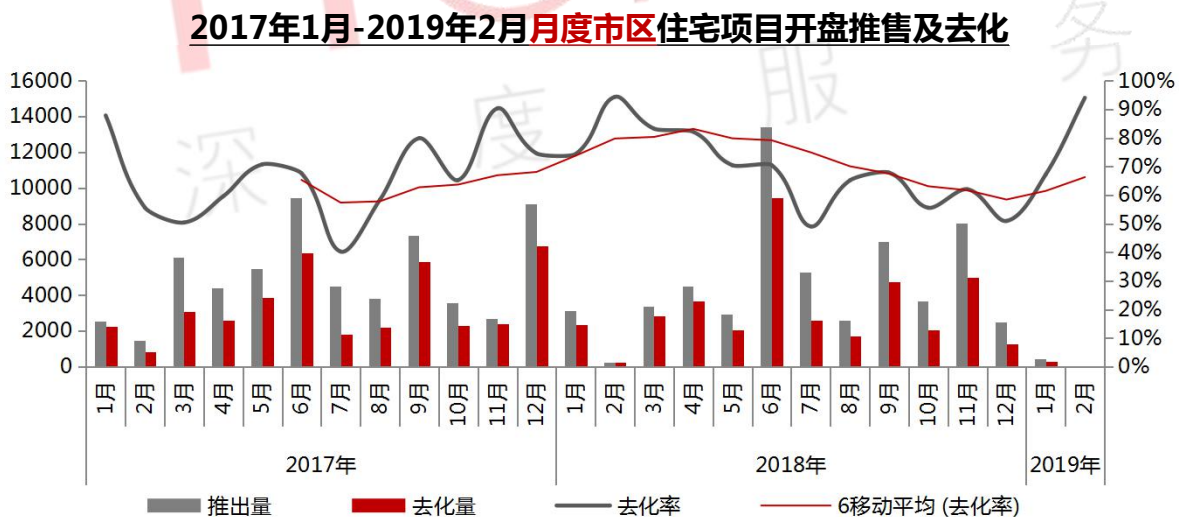
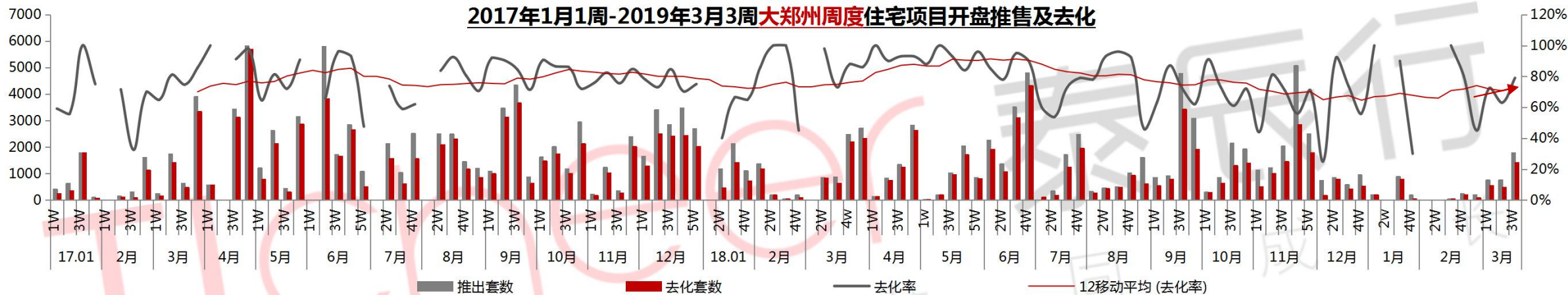
# 项目动态-开盘 (宝能·郑州中心-产品分析)

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	公寓	3#	1D	4T4	20F	两室两厅一卫	95	17000	19	10	53
						三室两厅两卫	129	17500	19	6	32
						四室两厅两卫	161	18000	19	4	21
						四室两厅三卫	232	19500	19	5	26
合计									76	25	33%



# 项目动态-开盘效果

本周共7个住宅项目开盘；共计推出1794套，去化1424套，整体去化率79%；



本周新增预售项目**12个**，**总建面38.06万m<sup>2</sup>**，主要新增区域为新郑、中原区和管城区；  
其中**3个项目**建面约**10.37万m<sup>2</sup>**已推，**10个项目**建面约**27.69万m<sup>2</sup>**待推

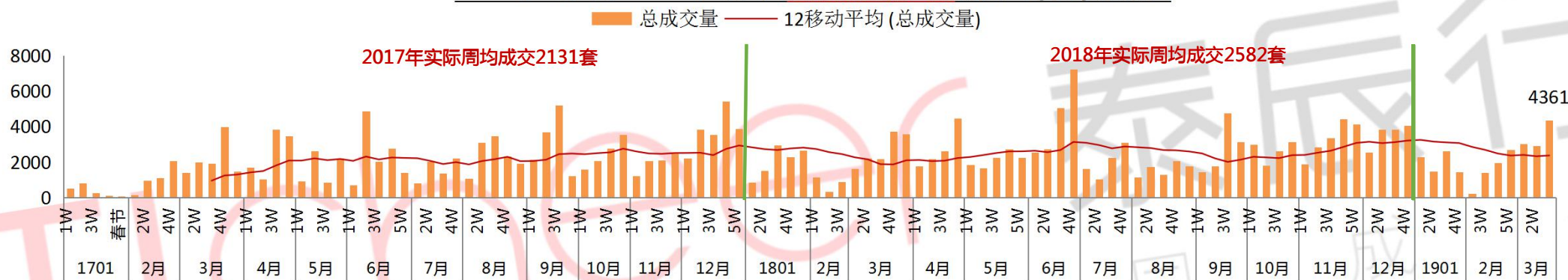
区域	区县	预售许可证号(预售)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万m <sup>2</sup> )	住宅建面(万m <sup>2</sup> )	住宅套数	非住宅建面(万m <sup>2</sup> )	非住宅套数	预售产品动态(价格元/m <sup>2</sup> )
市区	二七区	【2019】郑房预售字(4525)号	大都会锦悦苑	万科大都会	2019-03-18	住宅	4#	1.57	1.57	160	0	0	已售 高层均价13000元/m <sup>2</sup> (简装)
	管城回族区	【2019】郑房预售字(4526)号	富田城二号院一期	富田城九鼎公馆	2019-03-18	住宅	2#、5#	4.7	4.7	456	0	0	2#已售 高层正常首付成交均价14600元/m <sup>2</sup> ，首付分期均价15200元/m <sup>2</sup>
	管城回族区	【2019】郑房预售字(4527)号	富田城二号院一期	富田城九鼎公馆	2019-03-18	住宅	1#	2.7	2.7	264	0	0	已售 高层正常首付成交均价14600元/m <sup>2</sup> ，首付分期均价15200元/m <sup>2</sup>
	中原区	【2019】郑房预售字(4528)号	融信望湖宸院	融信奥体世纪	2019-03-20	住宅	5#	1.4	1.4	136	0	0	已售 高层14200元/m <sup>2</sup>
	中原区	【2019】郑房预售字(4529)号	汇泉景悦城一号院	汇泉景悦城	2019-03-20	住宅	3#、4# 7#、8#	10.7	8.3	896	2.4	653	未售
近郊	中牟	【2019】郑房管预售字ZM190015号	普罗城西8苑	普罗旺世理想国	2019-03-20	住宅	28#	0.18	0.18	6	0	0	未售
	荥阳	XY1911	金地格林小城S5期	金地格林小城	2019/3/21	住宅	47#、48#	0.68	0.55	41	0	0	未售
		1916	瀚宇·天悦湾5号院二期A地块	瀚宇·天悦湾	2019-03-20	住宅	8#、10#、11#	1.51	1.35	84	0	0	未售
		1915	瀚宇·天悦湾7号院A、B、E地块	瀚宇·天悦湾	2019-03-20	住宅	6#	2.95	2.67	231	0	0	未售

# 项目动态-新增预售

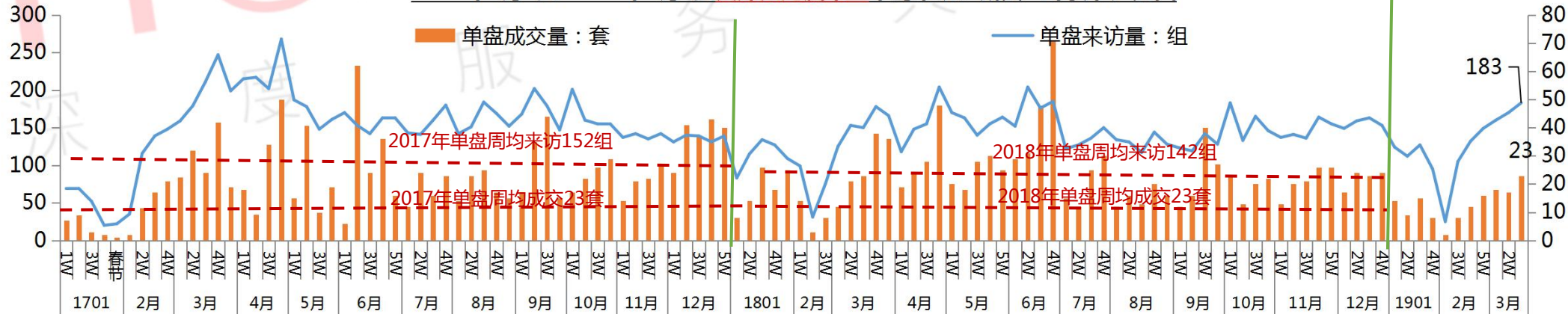
区域	区县	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万m <sup>2</sup> )	住宅建面(万m <sup>2</sup> )	住宅套数	非住宅建面(万m <sup>2</sup> )	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m <sup>2</sup> )
近郊	新郑	190043	正荣熙园	城南正荣府	2019/3/19	住宅	5#	1.93	1.93	197	0	0	未售
		180178	雅居乐天域花园	雅居乐天域	2019/3/20	住宅	6#、7#、 11#、16#	6	6	514	0	0	未售
		190018	孔雀城B区	孔雀城	2019/3/20	住宅	26#	0.27	0.27	26	0	0	未售
		(190019)	孔雀城B区	孔雀城	2019/3/20	住宅	32#	0.38	0.38	36	0	0	未售
		(190020)	孔雀城B区	孔雀城	2019/3/20	住宅	35#	0.36	0.36	34	0	0	未售
		(190045)	新郑碧桂园2号院	新郑碧桂园	2019/3/21	住宅	17#	0.43	0.43	24	0	0	未售
		(190046)	龙湖锦艺城天籁	龙湖锦艺城	2019/3/21	住宅	62#、63#	2.3	2.3	218	0	0	未售
合计								38.1	35.1	3323	2.4	653	/

**3月3周大郑州实际成交总量4361套，环比上升49%，同比上升22%；单盘周均来访环比上升8%，单盘周均成交量环比上升35%；开盘项目增多且大多去化优秀，拉升实际成交总量**

2017年1月1周-2019年3月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年3月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

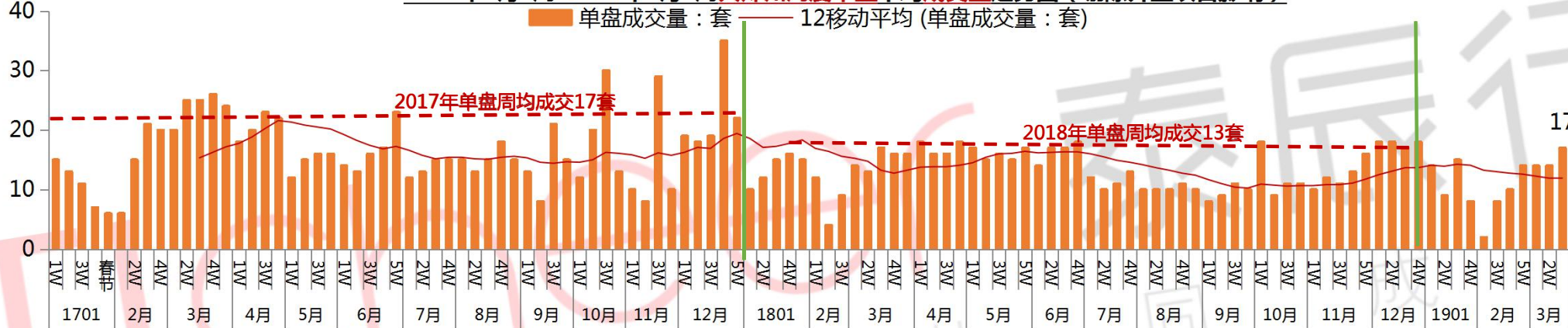


◆ 3月3周大郑州实际监控到住宅项目221个，共计来访40437次，其中单盘平均来访183次；监控到住宅在售项目190个，共计成交4361套，单盘平均成交23套；其中无货在售项目21个，全新待售项目10个

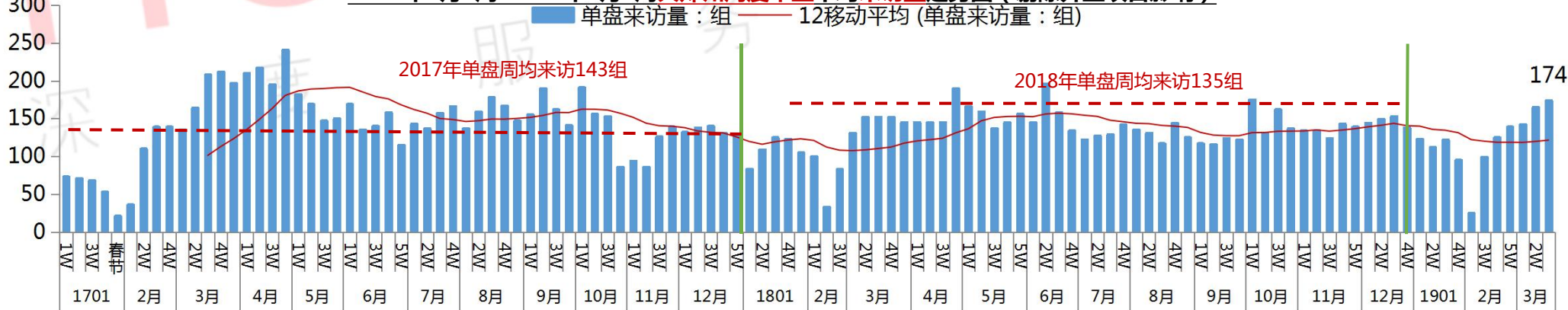
# 市场监控-平销数据-周度大郑州

3月3周单盘周均来访问量**环比上升5%，同比上升20%**；单盘周均成交量**环比上升21%，同比上升6%**；  
单盘周均来访及成交量同环比均上升，市场回温明显

2017年1月1周-2019年3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）



2017年1月1周-2019年3月3周大郑州周度单盘平均来访问量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 3月3周市内八区实际监控到住宅项目127个，共计来访27799次，其中单盘平均来访219次；监控到住宅在售项目104个，共计成交2747套，单盘平均成交26套；其中无货在售项目17个，全新待售项目6个



# 市场监控-成交TOP榜单

**住宅平销**：3月3周住宅平销套数TOP10环比下降4%

**住宅销售**：3月3周住宅开盘项目12个，住宅销售套数TOP20共计销售2238套，环比上升60%

3.18-3.24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	恒大城	高新区	70	高层	15000	0.68
2	永威城	管城区	69	高层	14000	0.71
3	融信江湾城	荥阳	67	高层	7700	0.69
4	郑州孔雀城	新郑	61	高层洋房	8300 9000	0.66
5	国控碧桂园天澜	惠济区	58	高层叠拼	11000 15000	0.62
6	融创城开中原宸院	惠济区	57	高层	13500	0.58
7	谦祥福晟兴隆城	惠济区	56	高层	14800	0.56
8	万科美景魅力之城	航空港区	51	高层	10500	0.52
9	泉舜上城	金水区	47	高层	18500	0.46
10	永威西郡	中原区	47	高层	14000	0.48

3.18-3.24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	管城区	富田九鼎公馆	454	11	荥阳	融信江湾城	67
2	新郑	碧桂园双湖城	387	12	新郑	郑州孔雀城	61
3	二七区	万科大都会	155	13	惠济区	国控碧桂园天澜	58
4	中原区	融信奥体世纪	126	14	惠济区	融创城开中原宸院	57
5	高新区	福晟谦祥钱隆城	122	15	郑东新区	星联御象湖	57
6	新郑	浩创梧桐花语	120	16	惠济区	谦祥福晟兴隆城	56
7	惠济区	正商家河家	115	17	中牟	碧桂园中央公园	52
8	高新区	恒大城	70	18	航空港区	万科美景魅力之城	51
9	管城区	永威城	69	19	金水区	泉舜上城	47
10	惠济区	美景麟起城	67	20	中原区	永威西郡	47

本周大郑州供应13宗，市区2宗安置用地，其余北港领事馆附近住宅用地，成交7宗，中止3宗（均为安置）

本周

供应  13宗，722亩

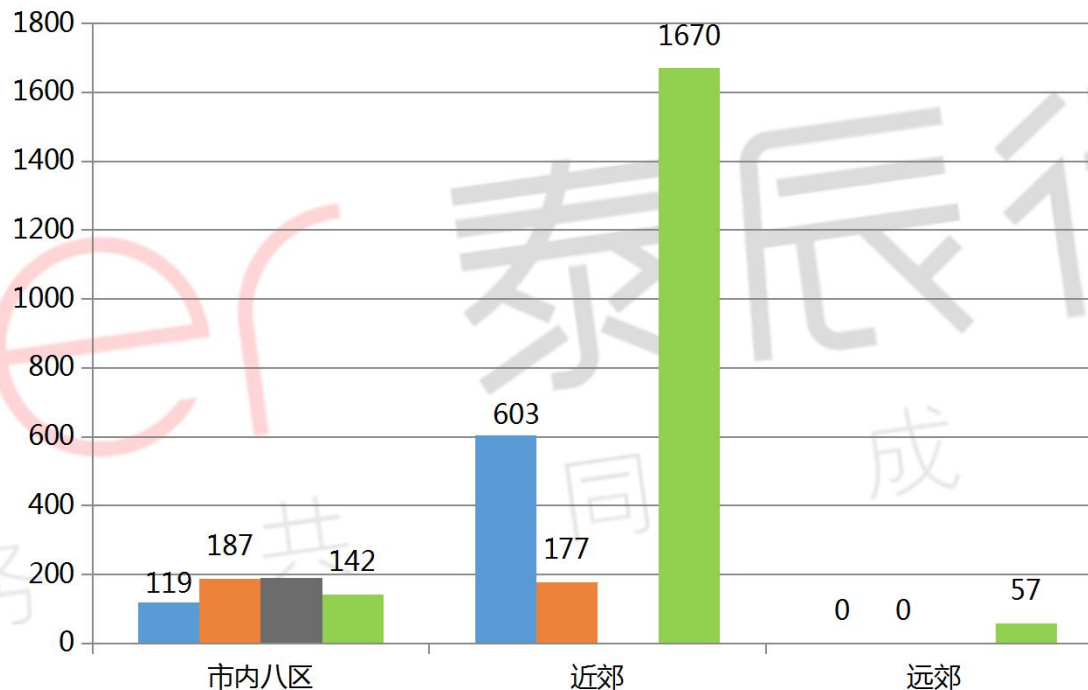
成交  7宗，364亩

地价  169万元/亩

中止  3宗，189亩

下周

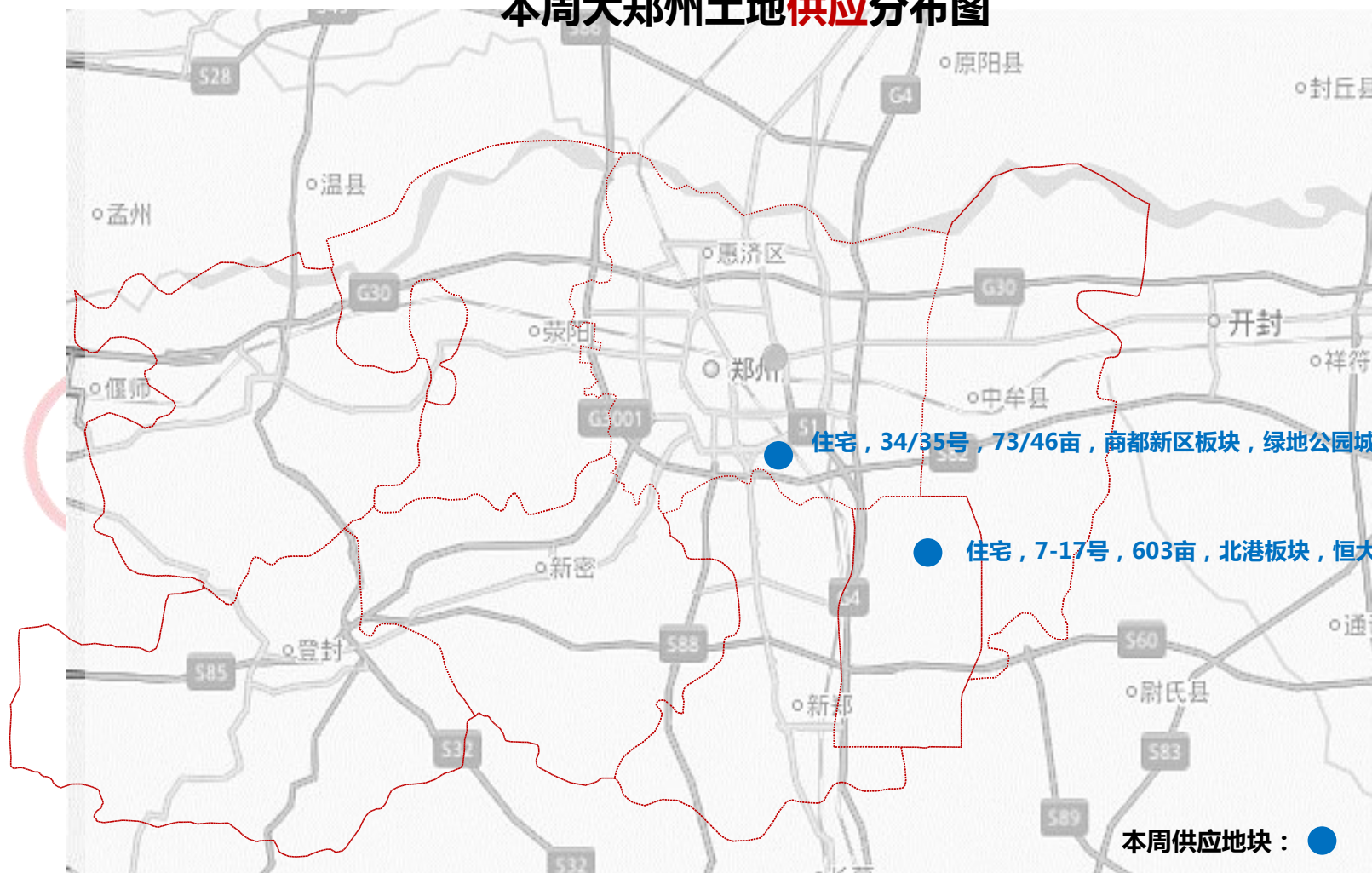
竞拍  30宗，1869亩



■ 供应：亩   ■ 成交：亩   ■ 中止：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

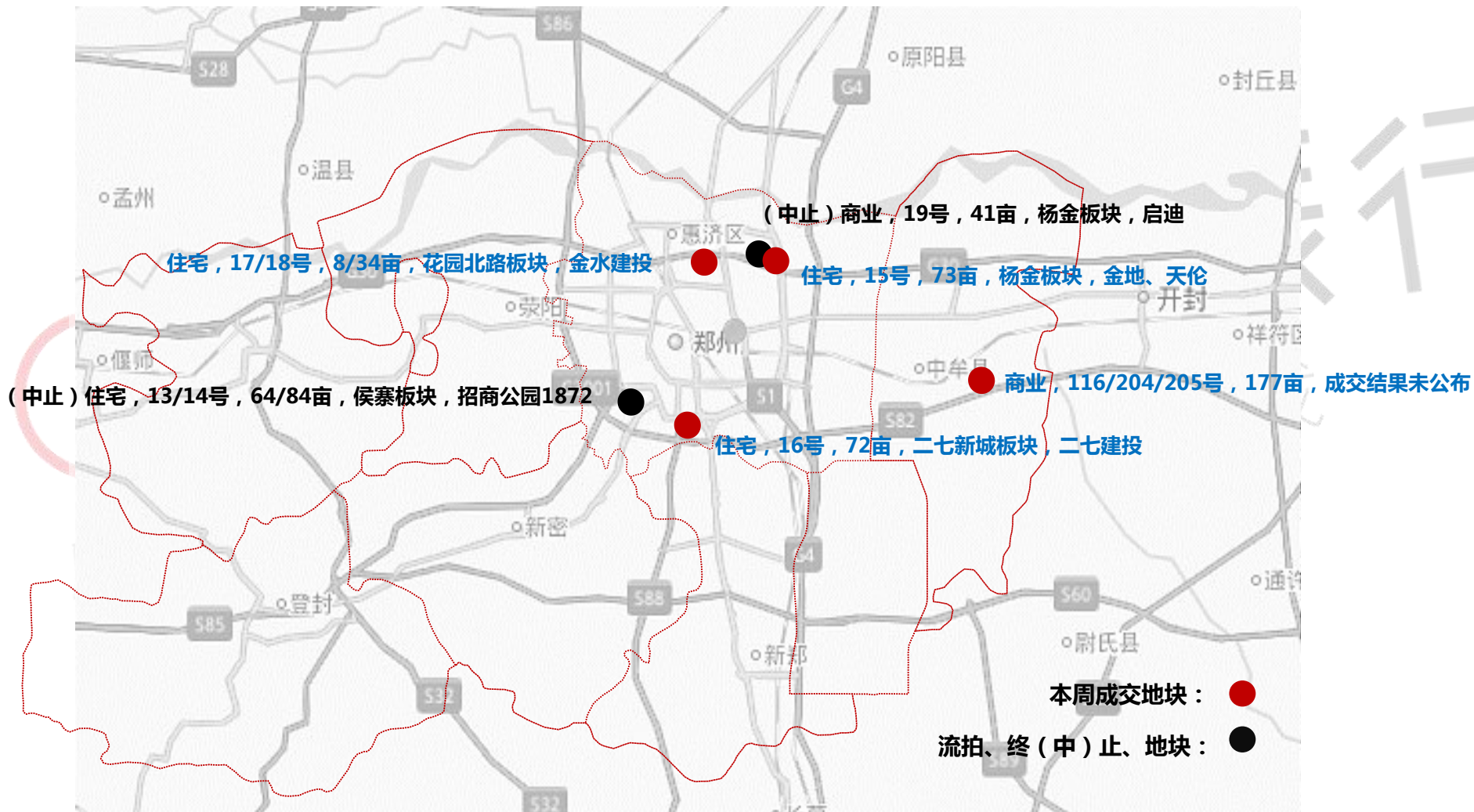


数据来源: 公共资源交易中心

## 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)	竞价最高限价(万元)	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019/3/20	2019/4/23	郑政出〔2019〕34号(网)	刘湾路南、香江路西	管城区	73	住宅	12.24	2.5	48457	660	3958	72857	96914	绿地公园城	苏庄、八郎寨	是	绿地
		郑政出〔2019〕35号(网)	刘湾北路南、兴业路东		46	住宅	9.21	3	31671	687	3437	47671	63342				
2019/3/22	2019/4/24	郑港出〔2019〕7号(网)	规划领事馆南四路以北、规划领事馆南六街以东	北港板块	59	住宅	9.8	2.5	21082	359	2154	42164	46381	恒大新能源汽车项目	—	否	恒大
		郑港出〔2019〕8号(网)	规划领事馆南四路以北、规划领事馆南七街以西		32	住宅	5.3	2.5	11455	358	2150	22910	25201				
		郑港出〔2019〕9号(网)	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南三街以东		57	住宅	6.8	1.8	20081	353	2939	40162	44179				
		郑港出〔2019〕10号(网)	规划领事馆南五路以南、规划领事馆南五街以西		62	住宅	7.4	1.8	21854	353	2941	43708	48079				
		郑港出〔2019〕11号(网)	规划领事馆南五路以南、临安路以西		60	住宅	7.2	1.8	21032	349	2910	42064	46271				
		郑港出〔2019〕12号(网)	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南四街以西		46	住宅	5.5	1.8	16244	353	2939	32488	35737				
		郑港出〔2019〕13号(网)	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南五街以西		34	住宅	4.1	1.8	12168	354	2952	24336	26770				
		郑港出〔2019〕14号(网)	规划领事馆南六路以南、临安路以西		59	住宅	7.1	1.8	20879	354	2952	41758	45934				
		郑港出〔2019〕15号(网)	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南六街以西		69	住宅	8.3	1.8	24214	349	2912	48428	53271				
		郑港出〔2019〕16号(网)	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南六街以东		72	住宅	8.6	1.8	25019	349	2912	50038	55042				
		郑港出〔2019〕17号(网)	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南七街以西		53	住宅	6.3	1.8	18368	349	2907	36736	40410				
合计					722		98.06										

## 本周大郑州土地成交分布图



## 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m <sup>2</sup> )	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	周边标杆项目 售价(元/m <sup>2</sup> )	参与企业数量	买受人	备注
2019/3/19	郑政出〔2019〕15号(网)	郑港辅路西、鸿宝路北	金水区	73	住宅	商品房	9.75	2	41863	572	4294	0%	精装高层 19000	1	河南居悦置业有限公司	金地、天伦
	郑政出〔2019〕16号(网)	芦庄路南、南岗路西	二七区	72	住宅	安置	16.87	3.5	50967	705	3021	0%	—	1	郑州市二七新区建设投资开发有限公司	二七建投
2019/3/20	郑政出〔2019〕17号(网)	翰林路南、长安路东	金水区	8	住宅	安置	1.76	3.5	6133	812	3481	0%	—	1	郑州市金水建设综合开发有限公司	金水建投(路砦)
	郑政出〔2019〕18号(网)	魏河南路南、桑叶路西	金水区	34	住宅	安置	7.98	3.5	27795	813	3483	0%	—	1	郑州市金水建设综合开发有限公司	金水建投(路砦)
2019/3/21	牟政出[2018]116号(网)	中牟汽车产业集聚区, 正中大道南、万邦街东、正阳路北、牟轩街西	汽车产业集聚区	26	商业	—	6.0	3.5	—	—	—	—	—	—	—	—
	牟政出[2018]204号(网)	中牟汽车产业集聚区, 文通路东、华阳路北、文澜街西、轩城大道南	汽车产业集聚区	74	商业	—	12.3	2.5	—	—	—	—	—	—	—	—
	牟政出[2018]205号(网)	中牟汽车产业集聚区, 文通路东、远航路北、文澜街西、华阳路南	汽车产业集聚区	77	商业	—	12.8	2.5	—	—	—	—	—	—	—	—
合计				364			67.57						—			

## 本周大郑州土地中止信息

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
2019/3/19	郑政出〔2019〕13号(网)	林荫北路南、思源路西	二七区	64	住宅	安置	13.61	3.2	—	—	—	—	—	—	—	招商
	郑政出〔2019〕14号(网)	林荫北路北、思源路西		84	住宅	安置	16.74	3	—	—	—	—	—	—	—	
2019/3/20	郑政出〔2019〕19号(网)	景泰路东、杨金路北	金水区	41	商业	安置	6.90	2.5	—	—	—	—	—	—	—	启迪
合计				189			37.25									

## 1、石家庄全面放开城区、城镇落户限制，实现“零门槛”落户（2019.3.18）



- 石家庄市公安局研究出台《关于全面放开我市城镇落户限制的实施意见》，取消在城区、城镇落户“稳定住所、稳定就业”迁入条件限制，在石家庄市全面放开城区、城镇落户。
- 群众仅凭居民身份证、户口簿就可向落户地派出所申请户口迁入市区、县(市)城区和建制镇，配偶、子女、双方父母户口可一并随迁。

[泰辰观]:有利于吸纳人才，激发城市发展活力，同时也是在石家庄当前房地产市场限购政策下的变相宽松政策。

## 2、浙江全面停止新增围填海项目审批，严格限制用于房地产开发（2019.3.19）



- 浙江省政府发布《贯彻落实国家海洋督察围填海专项督察意见整改方案》（下称《方案》），提出全面落实围填海严管严控政策，建立健全长效治理机制，对四大类86项具体问题逐一建档立案，明确目标、倒排进度、落实责任、限时销号，确保按照时间节点取得实质性成效，确保海洋生态环境持续向好。
- 《方案》要求：严管严控新增围填海。除国家重大战略项目外，全面停止新增围填海项目审批，加强滨海湿地保护；严格依规处理围填海历史遗留问题。全面开展围填海现状调查，确定围填海历史遗留问题清单，制定处理方案。严格限制围填海用于房地产开发、低水平重复建设旅游休闲娱乐项目和污染海洋生态环境的项目。

[泰辰观]:有利于保护海洋资源，确保海洋生态环境持续向好，另外也在一定程度上减少了房地产开发的土地供给。

## 3、四川省近万亩“大棚房”完成整改，已拆除面积总计5806亩（2019.3.19）



- 通过5轮清理排查，四川省共排查出“大棚房”9844.25亩，截至目前，各地已全部完成清查整改工作，将全面启动自查验收。“大棚房”是指以发展设施农业项目为名，流转农村土地开展违法违规非农建设，即违法违规占用耕地。根据四川省“大棚房”分类整改的要求，对中央三令五申和法律法规明令禁止借设施农业或农业园区之名占用耕地修建的“私家庄园”、别墅、度假酒店、经营性住宅等非农设施，以及农业设施改变用途难以恢复、看护房改变用途，用于住宅、餐饮等经营性开发的，进行了拆除复耕。截至目前，全省已拆除的“大棚房”面积总计5806.08亩，接近总面积的60%

[泰辰观]:有利于保护耕地，同时也促进房地产开发的一级市场的规范，形成健康的房地产市场开发环境。



## 4、青海西宁：购买公租房可提公积金（2019.3.19）



- 近日西宁市人民政府办公厅下发《西宁市公共租赁住房出售工作方案》，西宁住房公积金管理中心与住房保障部门、公共租赁住房运营管理公司等多方协调，于今年3月14日起开办购买公共租赁住房提取住房公积金业务。
- 凡是符合《西宁市公共租赁住房出售工作方案》条件的购房职工，可提取购房职工本人及配偶名下的住房公积金。提取额度根据职工本人及配偶提取额合并计算，累计提取额不得超过购房款总额。提取时限以《公共租赁住房出售合同》生效日期为准，三年内可以提取公积金，且每年只能提取一次。
- 此外，在西宁住房公积金管理中心有住房公积金贷款的不能提取，需优先偿还公积金贷款

**[泰辰观]:**有利于满足中低收入职工家庭购房需求，充分发挥住房公积金制度保障性、普惠性作用。

## 5、济南市城乡建设委重申：坚持房地产市场调控不动摇（2019.3.20）



- 近日，网上流传一些关于济南市房地产市场调控的不实言论，对此，济南市城乡建设委新闻发言人3月20日重申：坚持房地产市场调控不动摇。
- 济南市将继续贯彻落实中央“稳地价稳房价稳预期”的目标，促进房地产市场平稳健康发展；坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位；继续严格执行已出台的调控政策，保持调控政策的连续性、稳定性，坚决遏制投机炒房；强化舆论引导和预期管理，继续做好价格指导工作，确保市场稳定，同时，加大房地产市场监管力度，继续深入开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产乱象专项行动

**[泰辰观]:**当前房地产市场的调控政策仍以“稳”字为基调，避免市场大幅度起落。

## 6、增值税实质性减税政策落地（2019.3.21）



- 21日晚间，财政部、国家税务总局、海关总署三部门联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，明确了下调后的增值税税率，同步下调出口退税率，加计抵减，试行留抵退税制度等事项。随后，国家税务总局发布《关于深化增值税改革有关事项的公告》，又对纳税人开具发票等征管环节政策进行明确。
- 有关政策公告明确，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额；自2019年4月1日起，试行增值税期末留抵税额退税制度。

**[泰辰观]:**此次降低增值税税率在助力供给侧改革、拉动消费需求和激发市场活力方面将产生深远影响。

## 7、财政部公布2019年立法工作安排 未涉及房地产税法 (2019.3.21)



- 3月20日，财政部公布2019年财政部立法工作安排，力争年内完成增值税法、消费税法、印花税法等部内起草工作。其中，立法工作安排中并未提及房地产税。但财政部在2018年财政部立法工作情况中提到“参与关税法草案和房地产税法配套法规起草工作”。
- 房地产税首次出现在2014年政府工作报告中，其提法是推进税收制度改革,做好房地产税等相关工作，2015年-2017年均未提及。2018年9月7日公布的十三届全国人大常委会立法规划中，包括房地产税法在内的11部税法同时亮相第一类项目，即条件比较成熟、拟在本届人大常委会任期内提请审议。

**[泰辰观]:房地产税法对房地产市场影响重大，在正式立法之前需要规范与之相关的各种税法，难度较大，房地产税法立法进程缓慢。**

## 8、4月10日起全国铁路调图 北京至青岛3小时 (2019.3.22)



- 优化调整列车运行图后，将安排开行北京南至青岛北一站直达复兴号动车组列车往返各1列，北京南至青岛北将实现3小时以内到达，较调图前压缩49分钟。同时，北京西至兰州西方向列车运行时间由8小时04分钟压缩至7小时23分钟，并首次开行兰州至成都间动车组列车，运行时间在6小时50分钟左右，较既有线列车运行时间压缩约5小时。
- 新增10列在雄安新区白洋淀站停站的列车，并增加37条跨铁路局集团公司大宗货物直达列车运行线，达到284条。
- 周一至周五增开苏州至上海早高峰高铁，该列车苏州站6时53分始发，经停苏州园区（7时02分发车），7时25分终到上海站。

**[泰辰观]:以市场需求为导向地调整各地列车运行线路有利于运力投放与客流需求的精准匹配，能更快跟有效地减少运输成本，提升相关地区的区位优势。**

## 1、2019年《河南经济蓝皮书》出炉，河南房地产开发投资增速去年首次出现负增长（2019.3.19）



- 3月19日，省政府新闻办举行2019年《河南经济蓝皮书》发布会。根据经济蓝皮书数据初步核算，2018年全省生产总值增长7.6%。2018年河南的房地产市场主要的变化有：一是2018年，全省房地产开发投资为7015.47亿元，同比下降1.1%，较2017年（增长14.7%）回落15.8个百分点；二是二孩政策放开，90~144平方米住房开工面积增长近两成；三是，房地产市场调控效果显著，半数省辖市房地产市场出现了下行。
- 由于持续调控、成本上涨、刚需减弱和租赁冲击，今年全省房地产市场依旧低位运行。

**[泰辰观]:**房地产行业是国民生产总值的重要组成部分，为保证经济市场的活力，今年政府可能会适当放松对房地产行业的监管。

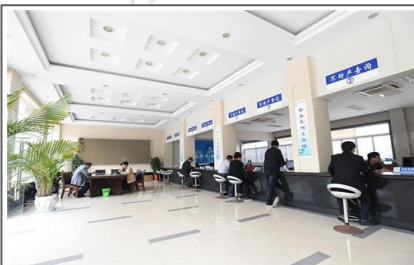
## 2、郑州实行“拆墙透绿”，年底前完成！（2019.3.20）



- 3月20日，从郑州市园林局获悉，今年在全市范围内广泛开展拆墙透绿工作，按照应拆尽拆、应透尽透、因地制宜、分类实施的原则，公园广场率先实施拆墙透绿，建成开放性公园，公共单位、沿街单位(居住区)跟进，计划在年底前全面完成中心城区沿街单位直拆墙透绿工作任务。
- 将率先在碧沙岗公园、人民公园、紫荆山公园实施。通过拆除城市道路沿线围墙和违章建筑物，实施透绿、补绿、增绿，推动开放式街区建设，全面改造工作预计在年底前完成。

**[泰辰观]:**改造后将会给城市景观和群众出行带来较大的提升，进一步美化城市环境，提升市民居住体验。

## 3、郑州不动产业务办理再提速 建行网点将成抵押登记业务申请点（2019.3.20）



- 3月21日，郑州不动产登记便民服务再次升级，“联手”中国建设银行河南省分行开启“互联网+不动产登记+金融”模式。依托互联网、人像识别等技术手段，郑州不动产登记在以往基础上，进一步优化网上办事平台，不动产登记机构、金融机构协同提供优质服务，未来，郑州市内上百个建设银行的网点将成为不动产抵押登记业务（抵押权人为建设银行）的申请点，市民在“家门口”便可办理不动产业务，大大节省群众和企业办理不动产抵押贷款业务的时间，实现第一阶段的“不见面”审批。

**[泰辰观]:**市民办理时间大幅缩减，同时，银行也可有效防范信贷风险、降低银行营业成本。

## 4、河南今年开工建设重大项目5422个，开工率达68%（2019.3.22）



- 3月22日，来自河南省发展改革委的消息，截至3月17日，已完成投资3841亿元，完成年度目标的20%；已开工项目5422个，开工率达68%。从重大项目建设领域看，先进制造业、农业农村项目开工率在70%以上，新型城镇化、现代服务业、社会民生、生态环保项目开工率在60%以上，重大基础设施项目开工率在50%以上。

**[泰辰观]:对各个领域重大项目的有效投资不仅对优化供给结构的关键性作用，将有效带动当地经济发展。**

Ticheer  
深度服务 共同成长

## 北港核心区+双地铁+公建化外立面的墅质高层



位置	航空港区 雍州路与护航路交汇处
开发商	郑州航空港兴港投资集团有限公司
占地面积	85亩 (一期)
建筑面积	16万m <sup>2</sup>
容积率	2.49
绿化率	35%
物业类型	别墅、高层
装修	毛坯
规划设计院	——
销售团队	自销
目前阶段	目前项目处于前期咨询阶段, 预计5月中旬首开

- 项目概况：项目总占地约300亩，分三期开发，首期共规划16栋楼，其中包括8栋别墅，8栋高层，1栋商业和1栋幼儿园，高层户型主要为86、97、109m<sup>2</sup>三房设计，别墅户型主要为叠拼和大平层，面积为140-175m<sup>2</sup>；
- 配套信息：公建外立面，三进入户大堂：小区、单元、地下车库出口；
- 周边景观：一河三公园：南水北调景观河，张庄森林公园，西湖公园和兰河公园；
- 周边医院：省立医院（2.7KM）、郑港医院（3.4KM）；
- 交通信息：地铁：2号线（700M）、17号线（600M），11号线(3KM)；
- 教育信息：周边学校：项目内部规划幼儿园，在项目周边已投入使用的有省实验幼儿园，英国国际学校（2.5KM），规划在建的有郑州一中实验学校高中部；
- 商业信息：项目南部有沃金商业广场，锦荣悦之城等

# 楼市分享-新盘 (兴港和昌云著-地块信息)

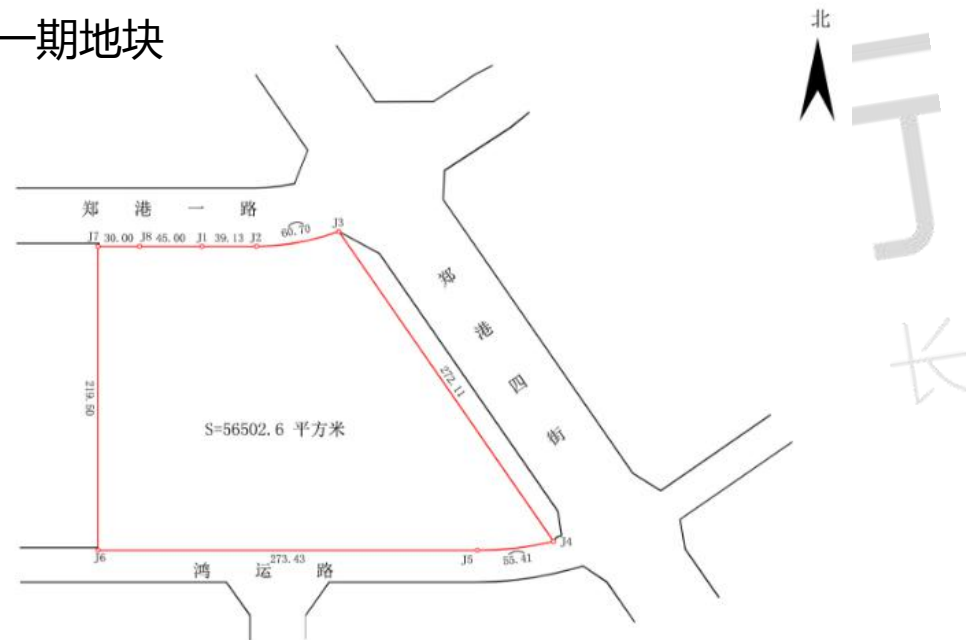
地块位置

Ticheer  
深度服务 共同成长

项目总体共三个地块，一期地块于2017年10月竞得，成交溢价率45%，楼面价1566元/m<sup>2</sup>



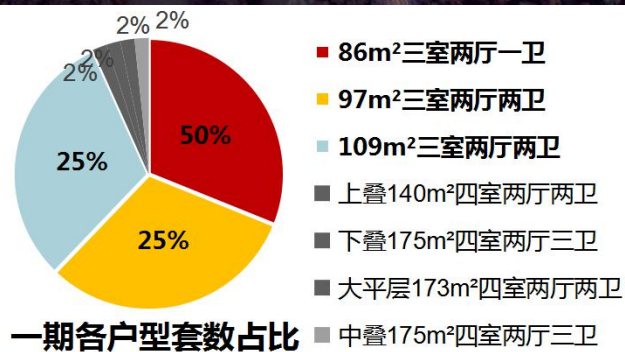
一期地块



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/m <sup>2</sup> )	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑港出(2016)95号	港区	郑港一路以南、郑港四街以西	85	其他普通商品住房用地	2.5	261	1566	45%	郑州航空港区航程置业有限公司	挂牌出让	2017/10/17

# 楼市分享-新盘 (兴港和昌云著-产品配比)

一期共规划16栋楼，其中包括8栋别墅，8栋高层，1栋商业和1栋幼儿园，高层户型主要为86、97、109m<sup>2</sup>三房设计，别墅户型主要为叠拼和大平层；项目首开为高层7#，预计五月推售



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积	房型	套数	占比
						(m <sup>2</sup> )			
高层	1#	1	2T6	20	109 (西户) + 97 (东户) + 86 (北户)	86	三室两厅一卫	40	3%
						97	三室两厅两卫	40	3%
						109	三室两厅两卫	40	3%
	2#、4#、8#	1	2T6	22		86	三室两厅一卫	132	11%
						97	三室两厅两卫	132	11%
						109	三室两厅两卫	132	11%
	3#、5#、6#、7#	1	2T6	27		86	三室两厅一卫	216	19%
						97	三室两厅两卫	216	19%
						109	三室两厅两卫	216	19%
高层合计								1164	100%
别墅	9/10/12#	2	1T1	7	1-2层下叠175m <sup>2</sup> 3-4层中叠175m <sup>2</sup> 5层大平层173m <sup>2</sup> 6-7层上叠140m <sup>2</sup>	140	四室两厅两卫	6	7%
						175	四室两厅三卫	6	7%
						173	四室两厅两卫	6	7%
	11/13/14/15/16#	3	175	四室两厅三卫		6	7%		
			140	四室两厅两卫		15	18%		
			175	四室两厅三卫		15	18%		
			173	四室两厅两卫		15	18%		
			175	四室两厅三卫		15	18%		
			175	四室两厅三卫		15	18%		
别墅合计								84	100%
总计								1248	/

# 楼市分享-新盘 (兴港和昌云著-户型分析)

86m<sup>2</sup>三室两厅一卫



## 优点:

- 1、紧凑三房布局，室内空间无浪费；
- 2、主卧带有转交大飘窗，室内采光和观景效果较好；
- 3、干湿分离卫浴设置

## 缺点:

- 1、朝北户型，客厅采光不足

97m<sup>2</sup>三室两厅两卫



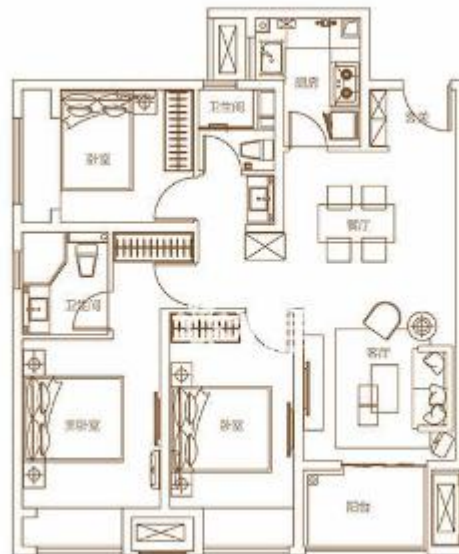
## 优点:

- 1、三开间朝南，采光面宽大，双卧室朝南且均带有大面积飘窗，室内采光充足；
- 2、主卧带有独立卫浴，干湿分离卫浴

## 缺点:

- 1、公共卫生间是暗卫；
- 2、两个次卧门朝客厅，影响私密性，且动静不分离；

109m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 优点:

- 1、三开间朝南，采光面宽大，双卧室朝南且均带有大面积飘窗，室内采光充足；
- 2、主卧带有独立卫浴，干湿分离卫浴



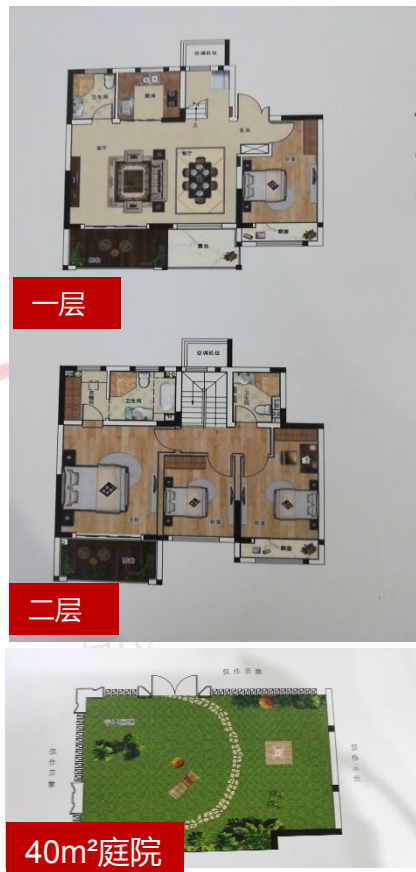
# 楼市分享-新盘 (兴港和昌云著-户型分析)

上叠140m<sup>2</sup>四室两厅两卫



- 1、一层赠送6.6米长空中观景露台；
- 2、二层赠送9m<sup>2</sup>露台

中叠175m<sup>2</sup>+赠送40m<sup>2</sup>北花园



- 1、40m<sup>2</sup>北花园，一层配备6.6米观景阳台和23m<sup>2</sup>横厅
- 2、二层三个卧室，打造纯粹私密空间

下叠175m<sup>2</sup>四室两厅三卫



- 1、超大南向庭院；
- 2、一层双采光井，约6米长的采光区域；
- 3、二楼纯粹卧室空能，打造纯粹私密空间；
- 4、约60m<sup>2</sup>地下储藏室

173m<sup>2</sup>大平层-四室两厅两卫



- 1、19米南向开间；
- 2、8.8米横厅；
- 3、双阳台，大飘窗；
- 4、主卧套房设计，6.6米开敞阳台

## 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>