



郑州市市场周报【2019年第12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9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6宗，均在巩义；成交29宗，流拍1宗，为荥泽西商业用地



热点解读 (全国/河南/郑州)

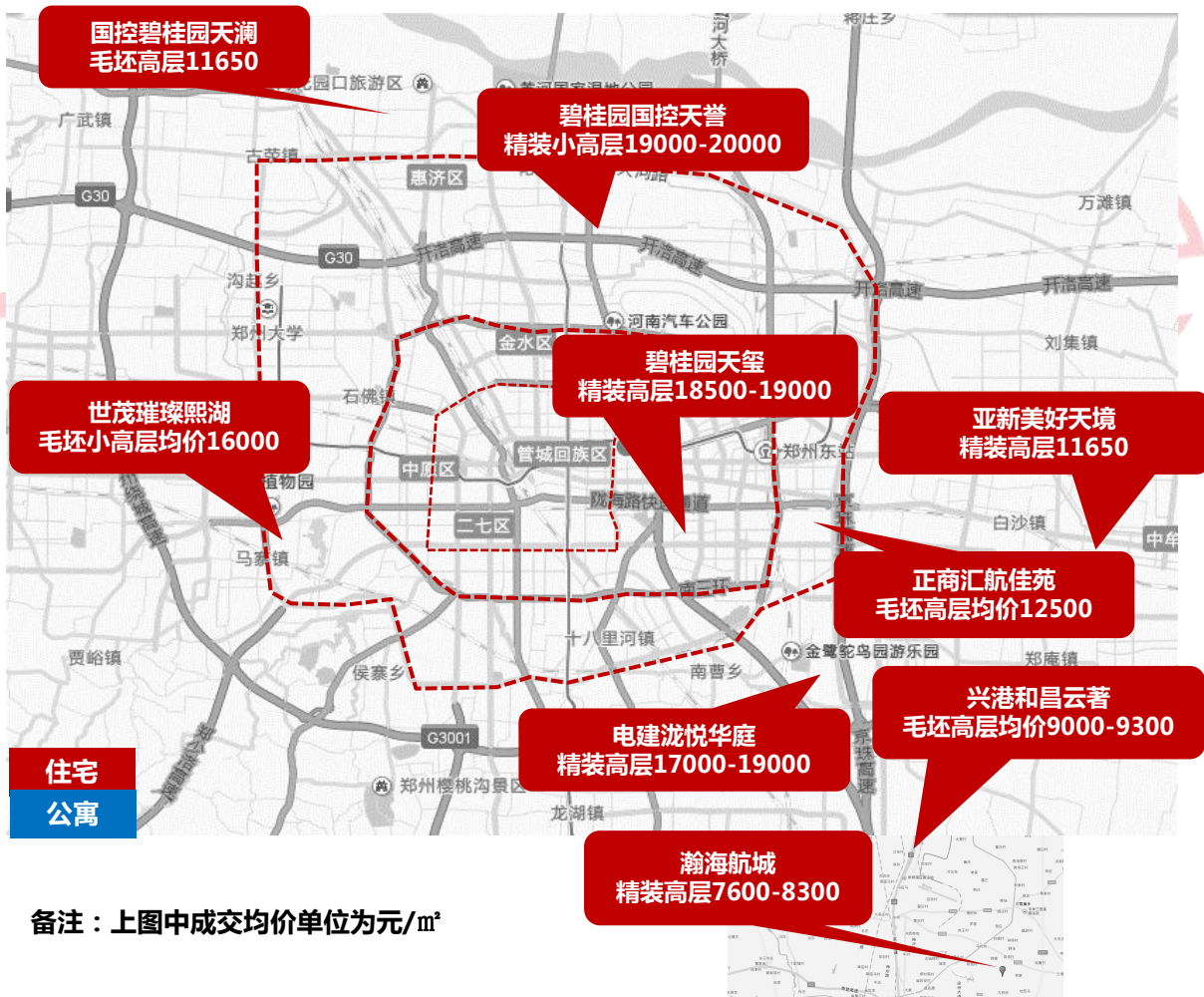
减税降费力度空前，信贷趋向宽松；二线城市土拍迎来“小阳春”



楼市分享 (新盘/活动)

新盘—康桥九溪天悦

本周开盘项目数量持续增加，住宅项目开盘9个，均为高层/小高层产品；受政策放宽及利率下调影响，市场开始回暖，开盘去化效果较好



备注：上图中成交均价单位为元/㎡

本周开盘9个住宅项目，共推出1442套，去化970套，去化率67%

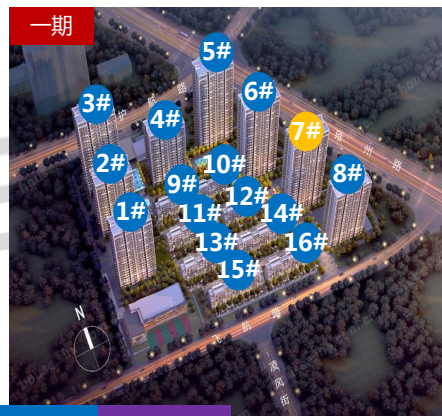
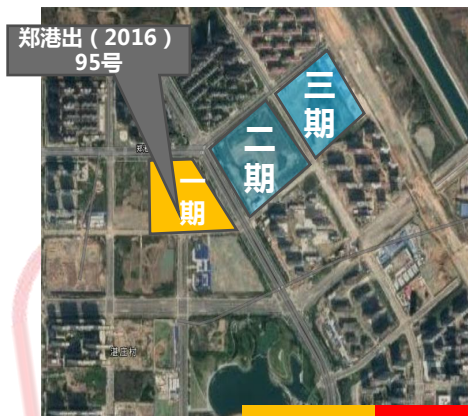
住宅项目推售情况				
开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
兴港和昌云著	高层	160	142	89%
世茂璀璨熙湖	小高层	72	38	53%
正商汇航佳苑	高层	256	171	67%
碧桂园天玺	高层	66	25	38%
碧桂园国控天誉	小高层	62	62	100%
电建泷悦华庭	高层	236	70	30%
国控碧桂园天澜	高层	120	94	78%
瀚海航城	高层	405	353	87%
亚新美好天境	高层	65	15	23%
合计		1442	970	67%

项目动态-开盘 (兴港和昌云著-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

3月27日针对**高层7#**进行现场选房，推出**160套**，去化**142套**，去化率**89%**

项目位置	航空港区 雍州路与护航路交汇处		开发公司	郑州航空港兴港投资集团有限公司	
占地	85亩（一期）	建面	16万㎡	容积率	2.49
营售团队	自销		到访去化率	75%	
蓄客及到访	2018年11月17日开始认筹，截至开盘当天共计认筹280组左右				
成交价格	9000-9300元/㎡（毛坯）				
竞品价格	万科美景魅力之城高层10600元/㎡（精装），正弘中央公园10300元/㎡（毛坯）				
优惠方式	1）认筹优惠1%；2）按揭优惠1%，一次性优惠3%				
客户来源	本次选房客户以刚需客户为主，年龄在25-45之间，客户以郑州市刚需外溢客户以及港区周边的地缘性客户为主				
推广渠道	广播、拓客公司				
备注	五证齐全				



项目 近期 开盘	推出时间		2019-3-27
	高层/小高层	推出楼栋	高层7#
		成交价格（元/m ² ）	9000-9300（毛坯）
		成交套数/供应套数	142/160

本次去化效果较好

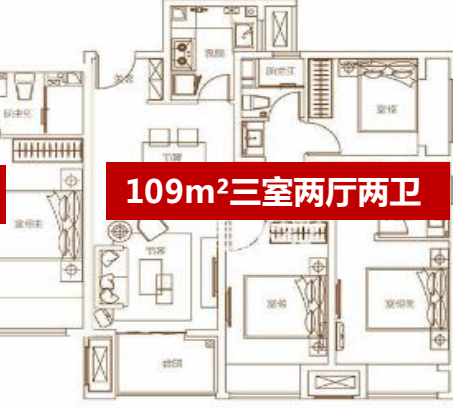
- 1、项目位于航空港区，为国家级区域，定位高，且位于港区北部，区域配套较好、交通便捷（地铁2号城郊线已运营）；
- 2、蓄客时间长，客户充足；
- 3、项目户型偏小，定位刚需，户型设计南北通透、紧凑实用，与港区客户需求相契合；
- 4、价格优势，低于周边竞品价格约800-1000元/m²。

项目动态-开盘 (兴港和昌云著-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/m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7#	1D	2T6	27F	三房两厅一卫	86	9000-9300	52	41	79%
						三房两厅两卫	97		54	51	94%
						三房两厅两卫	109		54	50	93%
	合计								160	142	89%

7# 户型排列图



项目动态-开盘 (兴港和昌云著-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

86m²三室两厅一卫



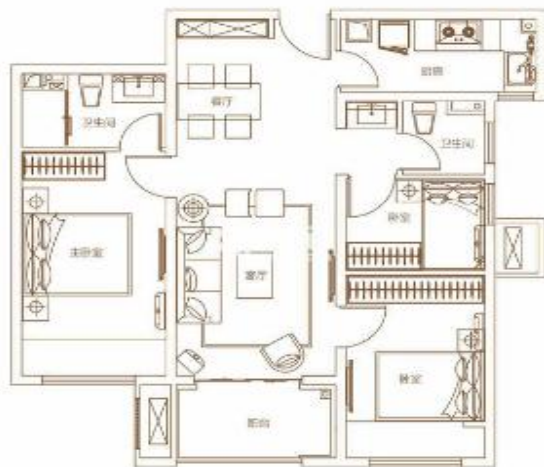
优点:

- 1、紧凑三房布局，室内空间无浪费；
- 2、主卧带有转角大飘窗，室内采光和观景效果较好；
- 3、卫生间干湿分离

缺点:

朝北户型，客厅采光不足

97m²三室两厅两卫



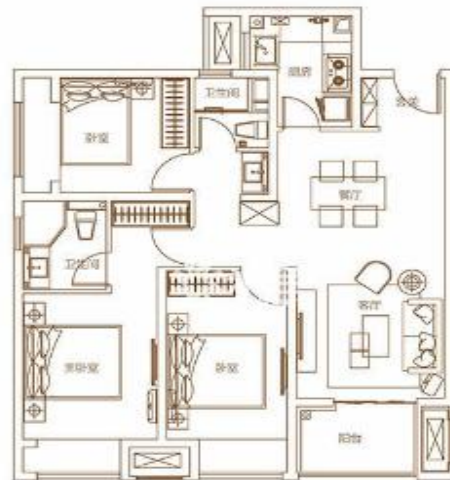
优点:

- 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、客卫干湿分离，主卧带独立卫生间

缺点:

- 1、主卧卫生间是暗卫；
- 2、动静不分区，两个次卧门朝客厅，影响私密性

109m²三室两厅两卫



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、客卫干湿分离，主卧带独立卫生间

项目动态-开盘 (世茂璀璨熙湖-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

3月28日针对**小高层4#**房源进行现场开盘，推出**72套**，去化**38套**，去化率**53%**

项目位置	中原区 陇海路与汇文路交会处向南600米		开发公司	河南世茂海润置业有限公司	
占地	一期50.65亩	建面	9.4万方	容积率	2.00
营售团队	策源/同策/自销		到访去化率	58%	
蓄客及到访	2月25日开始认筹，截止开盘当天认筹约80组，到访65组				
成交价格	均价16000元/m²				
竞品价格	融信奥体世纪高层毛坯均价14200元/m²				
优惠方式	开盘优惠5000元				
客户来源	65%客户来源于中原区，30-55岁年龄段的客户为主要群体				
推广渠道	网络推广，户外广告牌				
交房标准	毛坯				
备注	无预售证；无首付分期				

项目近期开盘	推出时间		2018-12-29	2019-3-7	2019-3-28
	高层/小高层	推出楼栋	小高层 5#/6#	本次无高层供应	小高层 4#
		成交价格 (元/m ²)	15000-16000 (毛坯)		16000 (毛坯)
		成交套数/供应套数	75/108		38/72
	洋房	推出楼栋	本次无洋房供应	洋房 11#	本次无洋房供应
		成交价格 (元/m ²)		20000 (毛坯)	
		成交套数/供应套数		19/32	



本次去化效果一般

- 1) 蓄客时间短且期间有融信奥体世纪抢先开盘，导致客户分流；
- 2) 价格较周边竞品较高（融信奥体世纪高层毛坯14200元/m²）；
- 3) 项目开盘优惠较少，且无首付分期，购房门槛较高；
- 4) 97m²户型仅设置一卫，功能性欠缺。

项目动态-开盘 (世茂璀璨熙湖-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（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4#	1D	2T4	18F	三室两厅一卫	97	15900	36	18	50%
						三室两厅两卫	123	16000	36	20	56%
	合计									72	38

4# 户型排列图



项目动态-开盘 (世茂璀璨熙湖-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型设计方正，均为三开间朝南，南北通透，动静分区，居住舒适度较高

高层-97m²三室两厅一卫



户型分析：

- 三开间（9.7m）朝南，带有南向阳台（宽3.6m）和双飘窗，空间采光效果好；
- 仅一个卫生间且干湿不分离。

高层-123m²三室两厅两卫



户型分析：

- 三开间朝南，客厅卧室共享南向观景阳台；
- 空间整体动静分离；
- 主卧带衣帽间，实用性强。

项目动态-开盘（正商汇航佳苑-销售概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

3月29日针对二期高层8#房源进行现场开盘，推出256套，去化171套，去化率67%

项目位置	经开区 航海东路与东三环交会处东1000米路北		开发公司	河南林盟置业有限公司	
占地	130亩	建面	43.6万m²	容积率	一期2.99，二期3.99
营售团队	恒辉		到访去化率	——	
蓄客及到访	3月初开始蓄客，截止开盘前蓄客约300组				
成交价格	12500元/m²				
优惠方式	无优惠				
客户来源	以郑东新区、金水区、经开区客户为主，年龄主要集中在25-35岁之间				
推广渠道	户外大牌、道旗、灯杆旗等方式推广				
交房标准	毛坯				
备注	首付分期：首付15%，剩下一年分2次还清；捆绑车位：一层17万/个，负二层15.5万/个，（首付1万，剩下可分5年还清）；15-20层除捆绑车位外还捆绑储藏室：负一层4500元/m²，负二层4000元/m²				

项目 近期 开盘	推出时间		2018-11-17	2019-3-29
	高层/小高层	推出楼栋	高层7#	高层8#
		成交价格（元/m²）	15500（精装）	12500（毛坯）
		成交套数/供应套数	120/256	171/256



本次开盘去化分析：

去化效果较好

- 1、区位优势明显，紧邻东区；
- 2、项目虽有捆绑销售，但价格低（经开老城华润紫云府毛坯高层均价17000-19000元/m²），且有分期政策；
- 3、紧邻3号线始发站，目前在建中，交通便利。

项目动态-开盘 (正商汇航佳苑-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

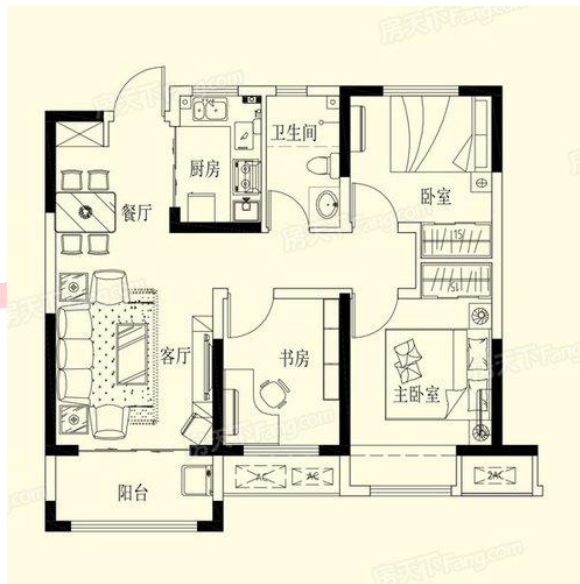
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格（ 元/ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	8#	2D	2T4	32F	三室两厅一卫	92	13000	128	171	67%
						三室两厅两卫	116	12000	64		
						三室两厅两卫	120	12500	64		
	合计								256	171	67%



项目动态-开盘 (正商汇航佳苑-户型分析)

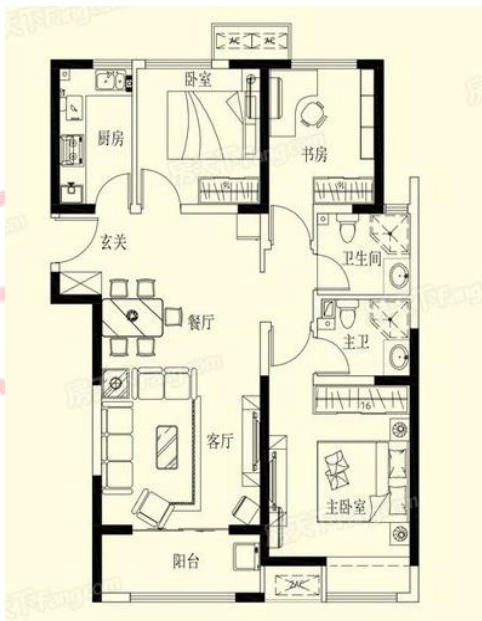
Ticheer
深度服务 共同成长

92m²三室两厅一卫



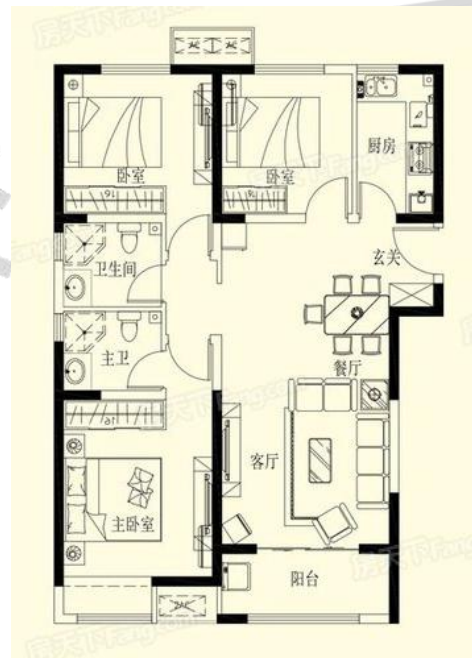
- **优**：户型方正，南北通透，三开间朝南，动静分区，主卧带飘窗
- **缺**：卫生间干湿未分离，走道较长造成面积浪费

116m²三室两厅两卫



- **优**：户型较方正，南北通透，客餐一体，主卧套房设计，带飘窗
- **缺**：厨房采光欠佳，卫生间干湿未分离，主卧卫生间为暗卫

120m²三室两厅两卫



- **优**：户型较方正，南北通透，客餐一体，主卧套房设计，带飘窗
- **缺**：卧室正对客厅私密性差，卫生间干湿未分离

项目动态-开盘 (碧桂园天玺-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

3月29日下午3点针对**高层3#楼东单元**进行现场开盘，推出**66套**，截止4点去化**25套**，去化率**38%**

项目位置	经开区 经开第一大街与经北二路东北角		开发公司	郑州碧御置业有限公司（碧桂园）	
占地	29亩	建面	7.7万m²	容积率	3.9
营售团队	自销		到访去化率	42%	
蓄客及到访	1月8日开始蓄客，认筹客户约60组，当天到访约60组				
成交价格	18500-19000元/m²				
竞品价格	阳光城檀悦高层19000元/m²（毛坯）				
优惠方式	1）认筹排号2万抵5万；2）按揭优惠2%；3）认购客户可赠送10万车位优惠券，亦可抵9万房款				
客户来源	客户主要来源于经开区、金水区及东区及部分碧桂园老业主，多次置业客户为主力				
推广渠道	合作链家分销				
交房标准	精装				
备注	五证齐全；价格差异说明：4#开盘价格为18500元/m²（精装），本次开盘的3#贵500元/m²左右，因为3#不临路；楼间距最宽；且为2T4，4#为3T5；3#前面为25F的2#，不受遮挡，4#受33F的3#遮挡				



新推

在售

待售

售罄

项目近期开盘	推出时间		2017-5-28	2018-12-29	2019-3-29
	高层/小高层	推出楼栋	高层1/2#	高层4#	高层3# (东单元)
		成交价格 (元/m²)	20700-23600 (含精装和车位)	18500 (精装)	18500-19000 (精装)
		成交套数/供应套数	120/163	92/163	25/66
	电梯洋房	推出楼栋			
		成交价格 (元/m²)	无洋房供应	无洋房供应	无洋房供应
		成交套数/供应套数			

本次开盘去化分析

去化效果较差

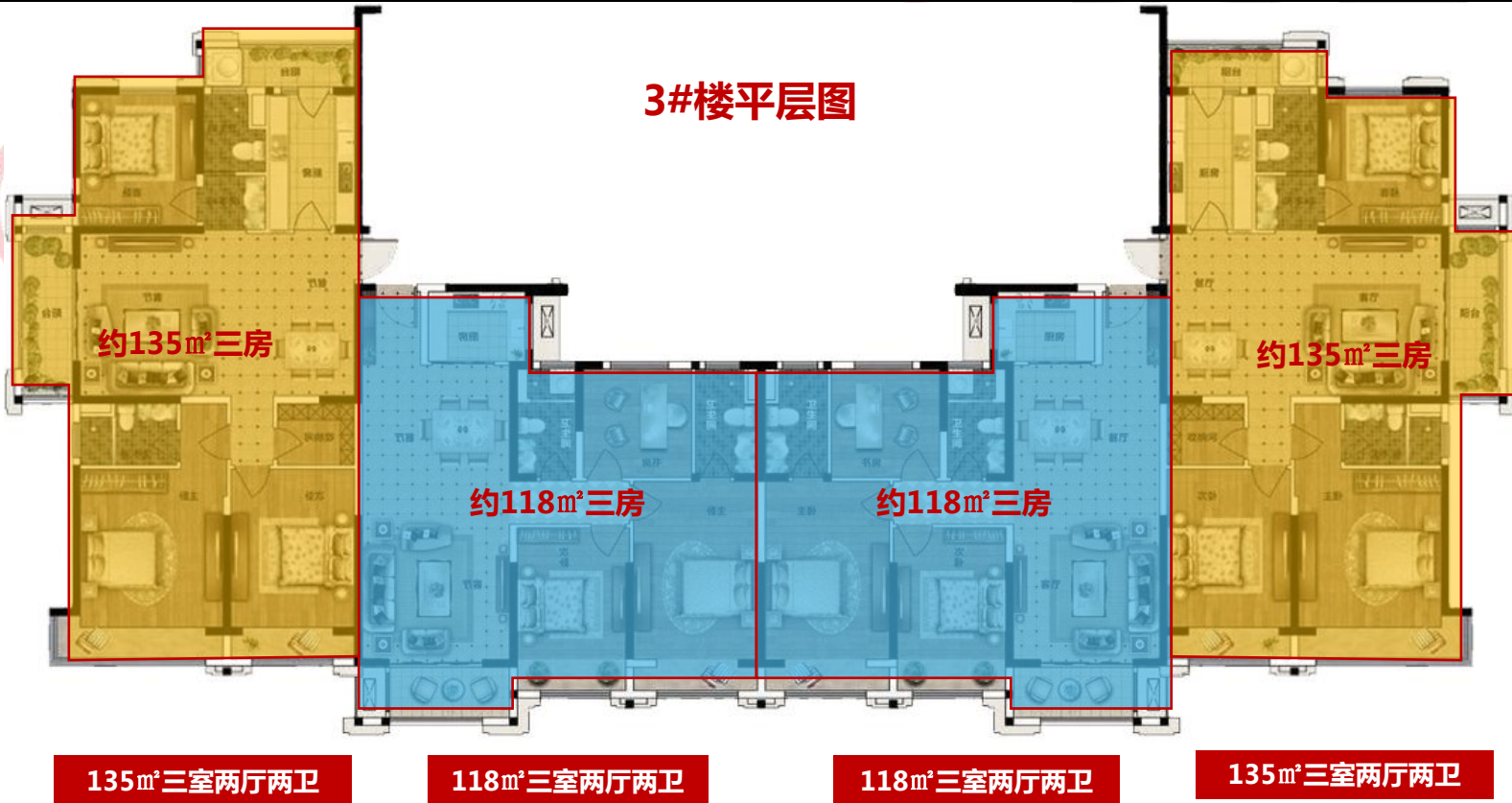
- 1) 本次开盘价格较之前略涨；
- 2) 价格与周边竞品基本一致，但位置不如华润紫云府靠近东区、阳光城檀悦靠近地铁；
- 3) 体量较小，仅4栋楼，社区环境稍弱；
- 4) 项目2018年下半年封盘半年，影响客户信心，市场热度减弱。

项目动态-开盘 (碧桂园天玺-销售概况)

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（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	1D（东单元）	2T4	33F	三室两厅两卫	118	18700-19000	33	15	45%
						三室两厅两卫	135	18500-18800	33	10	30%
	合计									66	25

3#楼平面图



项目动态-开盘 (碧桂园天玺-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

南北通透，餐客一体连通观景阳台，卧室朝阳采光面广，带飘窗更具功能性

高层118m²三室两厅两卫



- 户型整体较为方正；餐客一体化连通阳台，视野广阔；三开间朝南，两卧室均带飘窗；
- 过道正对卧室门

高层135m²三室两厅两卫



- 东西厅设计，连通阳台，过道不浪费；
- 朝阳两卧室均带飘窗，且可共用收纳室；
- 厨房外配备生活阳台，功能性强

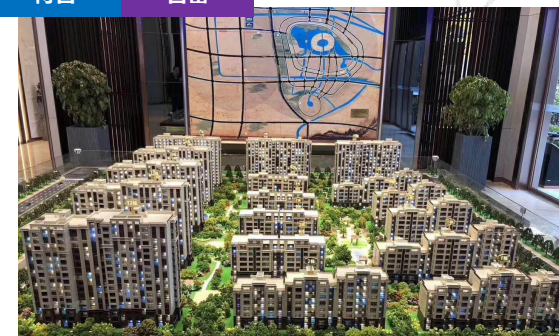
项目动态-开盘 (碧桂园国控天誉-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

3月30日针对**小高层19#西单元**进行开盘，共计推出**62套**，截止开盘当天去化**62套**，去化率**100%**

项目位置	金水区 中州大道与杨金路交会处东北		开发公司	郑州上尤置业（碧桂园&国控）	
占地	98亩	建面	21万㎡	容积率	2.5
营售团队	自销		到访去化率	69%	
蓄客及到访	3月21日启动认筹，累计认筹约96组，开盘当天到访约90组				
成交价格	小高层均价：19000-20000元/㎡				
竞品价格	美盛北龙台：19500-21000元/㎡（精装）				
优惠方式	1）派筹优惠1%；2）认购优惠1%；3）按时签约优惠1%				
客户来源	客户以金水区为主，年龄在26-40岁				
推广渠道	网络推广，户外广告牌				
交房标准	精装				
备注	五证齐全；无首付分期				

项目 近期 开盘	推出时间		2018-9-22/23	2019-3-30
	高层/小高层	推出楼栋	小高层12#、13#	小高层19#西单元
		成交价格（元/m ² ）	19000（精装）	19000-20000（精装）
		成交套数/供应套数	235/248	62/62
	洋房	推出楼栋	2#、3#、6#、7#	——
		成交价格（元/m ² ）	23000（精装）	——
		成交套数/供应套数	65/86	——



本次开盘去化分析

去化效果良好

- 1）本次推货量较少，去化压力小；
- 2）临近北龙湖片区，区位优势明显；
- 3）临近贾鲁河景观资源带，居住舒适度高；
- 4）价格相对周边项目有竞争优势。

项目动态-开盘 (碧桂园国控天誉-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/ m²)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	19#	2D (西单元)	2T4	16F	两室两厅一卫	73	19000-20000	16	16	100%
						三室两厅一卫	98		16	16	100%
						三室两厅两卫	115		15	15	100%
						三室两厅两卫	117		15	15	100%
						合计			62	62	100%

西单元

小高层 19#楼平层图

东单元



项目动态-开盘 (碧桂园国控天誉-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

73m²两室两厅一卫



- 优点：户型精致，动静分区，大观景阳台，生活舒适。
- 缺点：朝北户型，采光欠佳。

98m²三室两厅一卫



- 优点：户型方正，主卧配有飘窗；卫生间干湿分离；动静分区，私密性好。
- 缺点：次卧空间较小，影响居住体验。

115m²三室两厅两卫



- 优点：餐客一体，空间开阔，主卧配有飘窗、独卫；卫生间干湿不分离；动静分区，私密性好。
- 缺点：进深过长，采光较差。

117m²三室两厅两卫



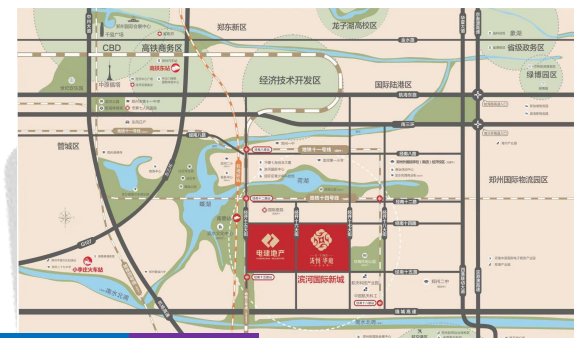
- 优点：南向主卧，南北通透；动静分区，卫生间干湿分离。
- 缺点：卫生间门正对卧室，降低居住舒适度

项目动态-开盘 (电建泷悦华庭-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

3月30日首开，针对一期高层3#、6#进行现场选房，推出236套，截止下午3点去化70套，去化率30%

项目位置	经开区 经开第十七大街与经南十五路交汇处		开发公司	郑州悦宸置业有限公司	
占地	90亩 (一期)	建面	15万m ² (一期)	容积率	2.49
营售团队	自销+易居		到访去化率	39%	
蓄客及到访	3月20日启动认筹，累计蓄客约200组，开盘当天到访约180组				
成交价格	109m ² 均价：17000元/m ² ；129m ² 均价：17900元/m ² ；143m ² 均价：19000元/m ²				
竞品价格	金辉滨河云著：高层14500元/m ² （毛坯）				
优惠方式	1) 认筹2万抵3万；2) 开盘当天优惠1%				
客户来源	客户以经开、东区客户为主，部分金水区客户				
推广渠道	分销、网络推广、户外广告				
交房标准	精装标准2500元/m ²				
备注	五证齐全；无首付分期				



新推 在售 待售 售罄



项目 近期 开盘	推出时间		2019-3-30
	高层/小高层	推出楼栋	高层3#、6#
		成交价格 (元/m ²)	109m ² 均价：17000；129m ² 均价：17900；143m ² 均价：19000
		成交套数/供应套数	70/236
	洋房	推出楼栋	——
		成交价格 (元/m ²)	——
		成交套数/供应套数	——

本次开盘去化较差，具体分析如下：

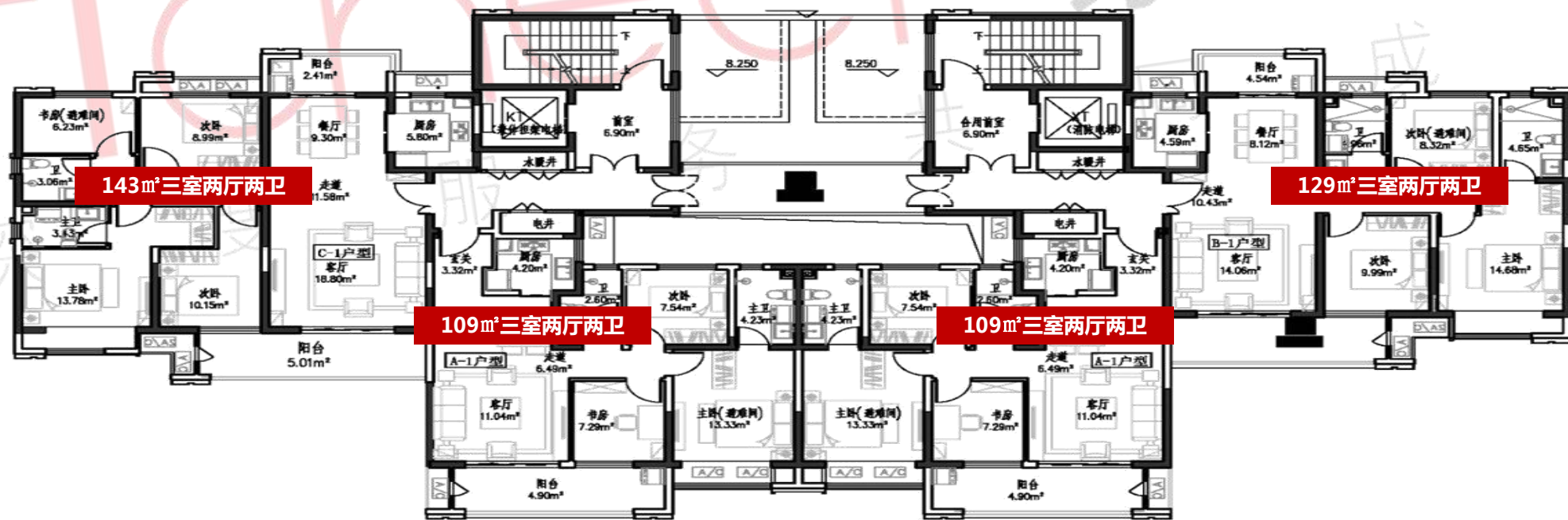
- 1) 竞品金辉滨河云著抢先开盘，以毛坯高性价比的优势分流部分客户，同时降低了客户对于区域的价格预期；
- 2) 蓄客周期短，蓄客量不充足；
- 3) 客户对于区域发展的信心不足，外加开盘价格不符合部分客户心里预期，导致部分客户回流市区，客户流失率偏高；
- 4) 无首付分期等营销政策，置业门槛较高；
- 5) 小户型单价总价均较低，去化较好，大户型性价比不高，去化较差。

项目动态-开盘 (电建浣悦华庭-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（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	1D	2T4	32F	三室两厅两卫	109	17000	64	70	30%
						三室两厅两卫	129	17900	32		
						四室两厅两卫	143	19000	32		
	高层	6#	1D	2T4	27F	三室两厅两卫	109	17000	54		
						三室两厅两卫	129	17900	27		
						四室两厅两卫	143	19000	27		
	合计								236	70	30%

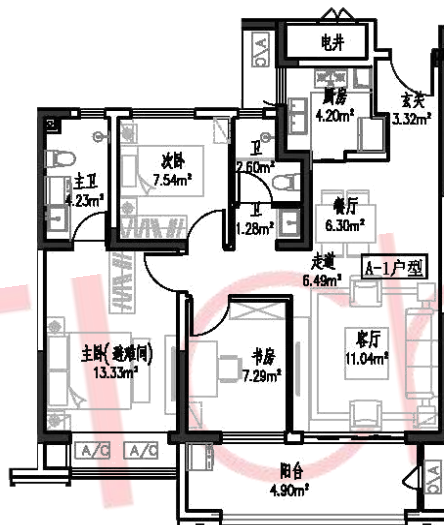
高层3/6#楼平层图



项目动态-开盘 (电建浣悦华庭-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层109m²三室两厅两卫



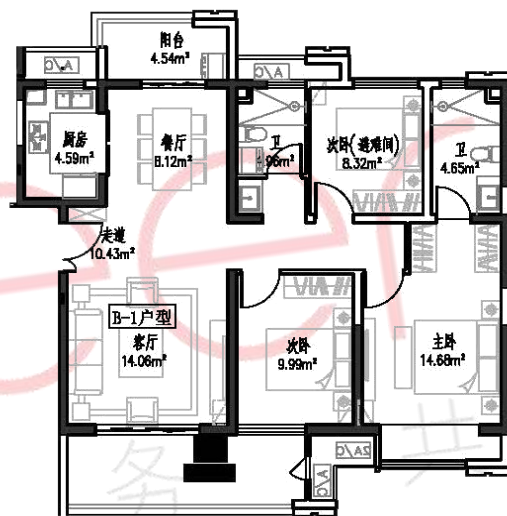
优点：

- 三开间朝南，南北通透；
- 动静分离，独立入户玄关；
- 主卧配套独立卫生间，南北通透，客卫干湿分离。

缺点：

- 走道过长，面积浪费。

高层129m²三室两厅两卫



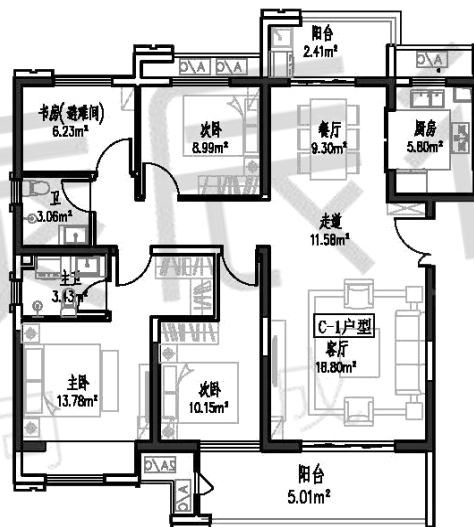
优点：

- 三开间朝南，户型方正，南北通透；
- 南北双阳台，南向二开间阳台；
- 主卧配套独立卫生间，南北通透，客卫干湿分离。

缺点：

- 入户无玄关。

高层143m²四室两厅两卫



优点：

- 三开间朝南，户型方正，南北通透；
- 南北双阳台，光线充足；
- 功能空间开阔，主卫干湿分离，舒适度高。

缺点：

- 静区走道过长，浪费空间。

项目动态-开盘（电建浣悦华庭-精装标准）

Ticheer
深度服务 共同成长

2500元/m²精装标准，各项装修品牌、交付标准明示，配置科技智能系统提升项目产品品质

位置	名称	交付标准
入户	入户门	索福钢木复合门
	入户门锁	海贝斯三合一指纹密码锁
	入户挂钩	定制
客厅/餐厅	天花	石膏板吊顶，富思特或三棵树品牌乳胶漆饰面
	墙身	富思特或三棵树品牌乳胶漆，合金踢脚线
	地面	东鹏品牌地砖
卧室	天花	局部石膏板吊顶，富思特或三棵树品牌乳胶漆饰面
	墙身	富思特或三棵树品牌乳胶漆，合金踢脚线
	地面	北美枫情品牌强化木地板
	户内门	霍尔茨品牌覆膜门
	飘窗窗台	石材窗台板
卫生间	天花	铝扣板吊顶
	墙身	东鹏品牌墙砖
	地面	淋浴屏内石材，屏外东鹏品牌地砖
厨房	天花	铝扣板吊顶
	墙身	东鹏品牌墙砖
	地面	东鹏品牌地砖
	厨房门	铝镁合金推拉门
阳台	天花	局部石膏板吊顶，富思特或三棵树品牌乳胶漆饰面
	墙身	富思特或三棵树品牌乳胶漆
	地面	东鹏品牌地砖，瓷砖踢脚线

位置	设备	交付标准
厨房设备	烟机灶具	西门子品牌烟机
	龙头水槽	艾肯品牌非抽拉式龙头及单盆水槽
	净水机	艾肯品牌
	橱柜	定制橱柜
	燃气	燃气主管道入户
卫生间	洁具	科勒品牌马桶
	五金	科勒品牌淋浴花洒、水龙头
	地漏	潜水艇品牌地漏
	暖风机	西顿品牌暖风机
	浴室柜、镜柜	定制浴室柜、镜柜
	淋浴隔断	定制淋浴隔断
阳台	地漏	潜水艇品牌地漏
石材		门槛石、飘窗台板、窗台板、淋浴房地面
插座、电器开关		西蒙品牌开关插座
五金铰链		海蒂诗品牌五金件
智能化系统		户内安装彩色可视对讲机
收纳系统		配送玄关柜
供暖系统		客厅、餐厅、走廊及卧室铺设地暖，卫生间安装钢制散热器
中央空调系统		开利品牌中央空调系统
新风除霾系统		霍尼韦尔品牌新风系统

项目动态-开盘（国控碧桂园天澜-销售概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

3月30日针对**高层8#**进行现场选房，推出**120套**，截止上午11点去化**94套**，去化率**78%**

项目位置	惠济区 大河路与天河路交叉口向北200米		开发公司	河南国保合惠置业有限公司	
占地	116亩 (一期)	建面	26.2万m² (一期)	容积率	2.49 (一期)
营售团队	自销		到访去化率	84%	
蓄客及到访	2月下旬开始蓄客，截止开盘蓄客140组；开盘当天到访112组				
成交价格	11650元/m²				
竞品价格	融创瀚海大河宸院二期高层毛坯：12500元/m²				
优惠方式	1、认筹优惠1%；2、按揭优惠3%、全款优惠7%				
客户来源	本次开盘客户多为改善客户，金水、惠济区为主				
推广渠道	链家（分销成交占比30-40%）；北区公交站牌等推广				
交房标准	毛坯				



本次去化分析： 去化效果较好

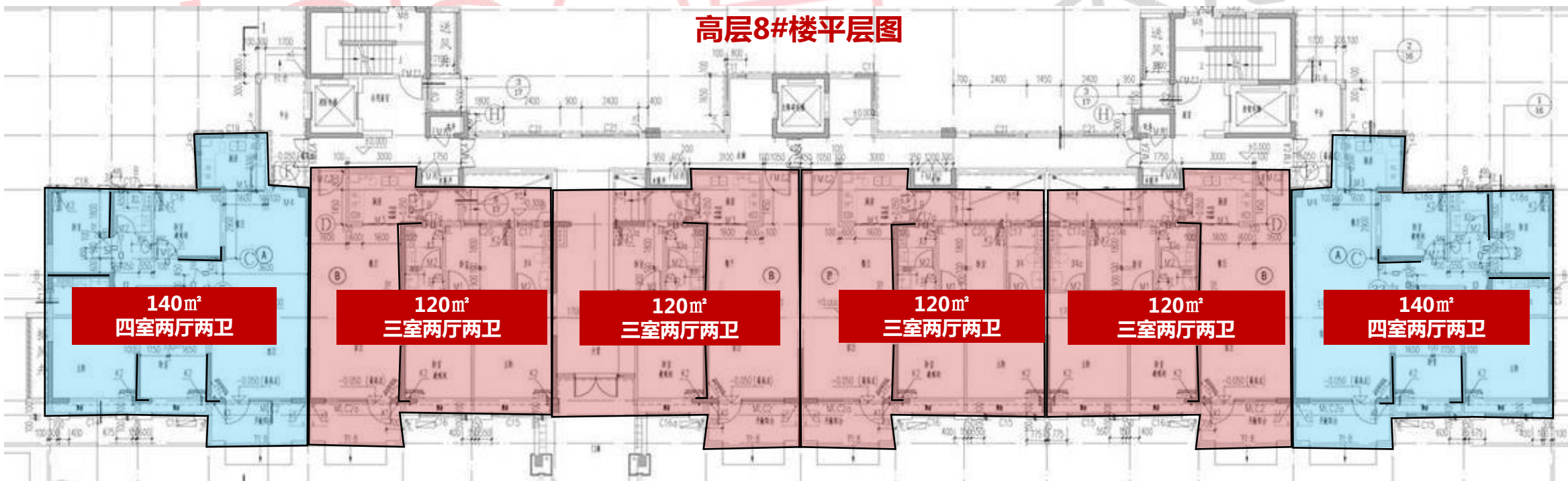
- 1) 地块产品面积段120-144m²，改善属性明显；
- 2) 价格相比竞品有优势；
- 3) 采用分销带客，客户量足。

项目 近期 开盘	推出时间		2018-11-10	2018-11-25	2019-2-23	2019-3-30
	高层/小高层	推出楼栋	本次无高层开盘	高层6#	本次无高层开盘	高层8#
		成交价格（元/m ² ）		11500		11650
		成交套数/供应套数		73/100		94/120
	叠拼	推出楼栋	叠拼5#7#	本次无叠拼开盘	叠拼9#	本次无叠拼开盘
		成交价格（元/m ² ）	上叠16300 中叠15800；下叠21000		上叠17000 中叠15500；下叠20500	
		成交套数/供应套数	42/54		20/24	

项目动态-开盘 (国控碧桂园天澜-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	8#	1D	3T6	20F	三室两厅两卫	120	11650	80	58	73%
						四室两厅两卫	140	11680	40	36	90%
	合计：									120	94

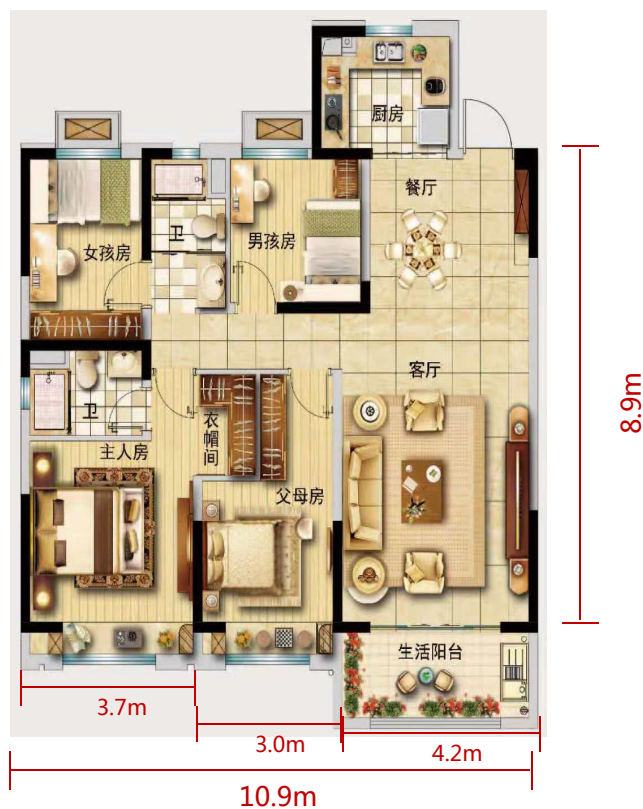


项目动态-开盘 (国控碧桂园天澜-户型分析)

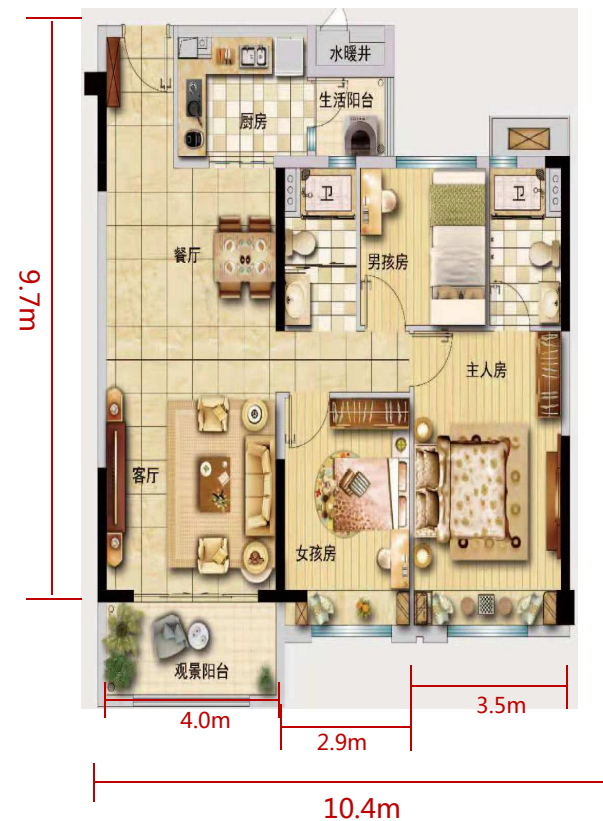
Ticheer
深度服务 共同成长

3T6设计，户型方正、三开间朝南、主卧独卫，120m²双阳台设计，140m²主卧带独立衣帽间

A户型：140m²四室两厅两卫



B户型：120m²三室两厅两卫



项目动态-开盘 (瀚海航城-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

瀚海航城3月30日针对**四期高层3# (西单元)、5# (东单元)、7# (边户)、8#**开盘，共计推出**405套**，截止下午2点，累计认购**353套**，去化率**87%**

项目位置	航空港区 南港板块会展路和瑞空路交叉口		开发公司	河南瀚海港汇置业有限公司	
占地	1700亩	建面	300万m²	容积率	3.5
营销团队	自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	3月初开始蓄客，3月16号开始5万认筹，截止开盘认筹客户约450组				
成交价格	成交均价：7600~8300元/m²精装				
竞品价格	和昌盛世城邦小高层8500元/m²（毛坯）				
优惠方式	1）认筹5万，优惠1%；2）按揭优惠1%，全款10%；3）绑定车位（交首付时交4万，交房时交4万共8万）；				
客户来源	地市客户65%（以周口、许昌、南阳为主），郑州市区客户30%（瀚海老业主为主）；少量当地客户。				
推广渠道	链家、21世纪、标点、房友等分销；全民转介；看房团；地市答谢会；户外广告，线上网络				
交房标准	精装				
备注	首付30%，不限购				

项目近期开盘	推出时间		2018-3-30	2018-6-30	2018-10-27	2019-3-30
	高层/小高层	推出楼栋	二期高层1#、2#、4#、7#、8#剩余房源开盘	三期高层部分房源	四期高层1#、2#、5#	四期高层3# (西单元)、5# (东单元)、7# (边户)、8#
		成交价格 (元/m²)	6000 (毛坯)	7500 (精装)	7800 (精装)	600~8300 (精装)
		成交套数/供应套数	720/720	994/1042	756/772	353/405



本次去化分析： 去化效果优秀

- 1) 高铁南站今年9月份动工，项目与南站的距离仅为5分钟车程，且是南港现有住宅项目中距离新郑机场、高铁南站和会展中心三者综合距离最近的项目，投资价值高；
- 2) 相比竞品，本次开盘户型集中70-110m²，面积较小，单价低，因此总价较低，首付负担较小；
- 3) 营销：采取多家分销渠道，客户口碑较好，前期蓄客充足。

项目动态-开盘 (瀚海航城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（ m² ）	推出套数	去化套数	去化率
高层	3#	2D（西单元 边户和中间户）	2T4	33F	三室两厅一卫	90	66	63	95%
					三室两厅两卫	110	33	21	64%
	5#	2D（东单元）			三室两厅一卫	90	66	64	97%
					三室两厅两卫	110	66	37	56%
	7#	1D（边户）			三室两厅两卫	110	33	31	94%
					三室两厅两卫	140	33	30	91%
	8#	1D		27F	两室两厅一卫	70	54	54	100%
					三室两厅一卫	90	54	53	98%
合计							405	353	87%

3#/5# 平层图



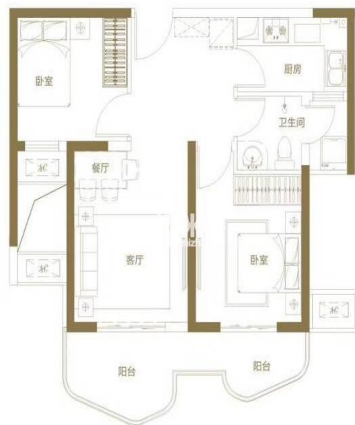
8# 平层图



项目动态-开盘 (瀚海航城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

D: 70m²两室两厅一卫



户型分析:

- 南向双开间, 客厅和主卧共享大阳台、无过道面积浪费
- 南北不通透

C: 90m²三室两厅一卫



户型分析:

- 三开间朝南、南北三阳台设计、餐客一体
- 储藏室带北向阳台, 后期功能灵活多变;
- 卫生间干湿分离

B: 110m²三室两厅两卫



户型分析:

- 客厅连接南向曲线阳台、视野开阔, 餐厨一体;
- 公共卫生间干湿不分离

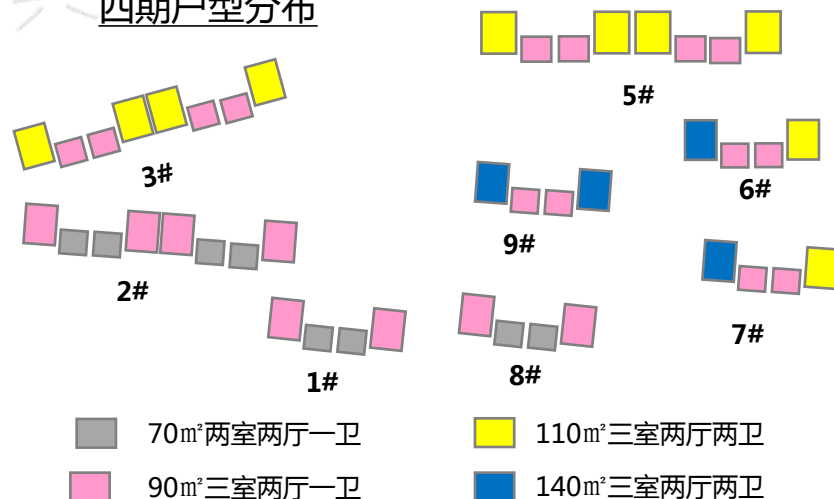
A: 140m²三室两厅两卫



户型分析:

- 户型方正, 尺度开阔
- 南北双阳台, 通透明亮, 曲线观景阳台;
- 超大主卧, 带独卫、衣帽间和270度飘窗

四期户型分布



项目动态-开盘 (亚新美好天境-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

3月30日针对**高层楼王7#楼**进行现场开盘，推出房源65套，去化15套，去化率23%

项目位置	中牟县 商都大道与兴安街交叉口路南		开发公司	郑州美好天境置业有限公司	
占地	60亩	建面	住宅11.22万m²	容积率	2.99
营售团队	自销		到访去化率	30%	
蓄客及到访	提前一周蓄客，截止开盘前蓄客约55组				
成交价格	90m²均价11700元/m²；120m²均价11650元/m²（精装）				
竞品价格	路劲九郡8700元/m²（毛坯）				
优惠方式	1、当天开盘优惠2万享5万；2、总房款1%优惠（分期付款无1%优惠）				
客户来源	主要为中牟县城客户（万邦物流企业老板、当地房管局国企单位、周围教师医生职工、其他散客）年龄在30-45岁，以自住为主				
推广渠道	围挡，户外广告牌				
交房标准	精装：1000-1500元/m²				
营销策略	首付分期，首付5%（90m²三房首付尾款1年2次付清，120-130m²三房首付尾款2年5次付清，无息）				
备注	项目在限购范围之内，资格不可解决，目前首套利率为20%				



新推

在售

待售

售罄



本次去化分析： 去化效果差

- 1) 本次开盘价格高，周边竞品路劲九郡高层毛坯均价8700元/m²；
- 2) 本次加推仓促蓄客不足，前期仅一周时间蓄客，蓄客量低于推出房源数量。

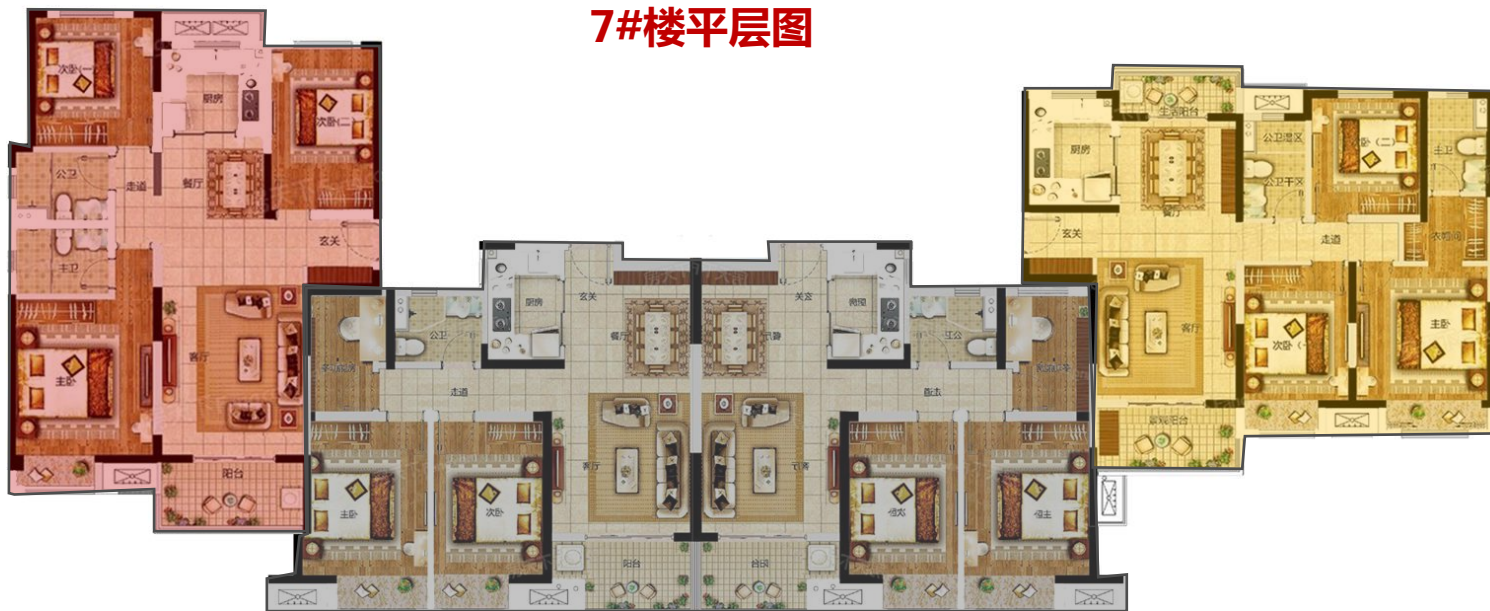
项目 近期 开盘	推出时间		2018-11-3	2019-3-30
	高层/小高层	推出楼栋	高层6#、9#	高层7#
		成交价格（元/m ² ）	10800（精装）	11650（精装）
		成交套数/供应套数	110/260	15/65

项目动态-开盘 (亚新美好天境-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（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7#	1D	2T4	33F	三室两厅一卫	90	11700	33	10	30%
						三室两厅两卫	120	11650	32	5	16%
	合计									65	15

7#楼平面图



120m² 三室两厅两卫

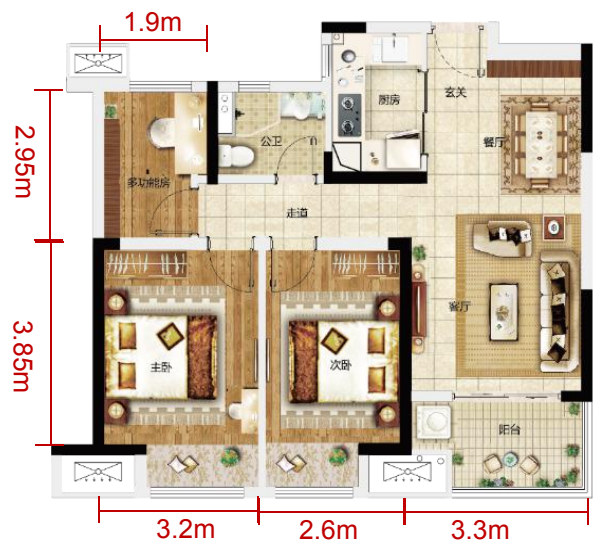
90m² 三室两厅一卫

130m² 三室两厅两卫

项目动态-开盘 (亚新美好天境-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

90m² 三室两厅一卫



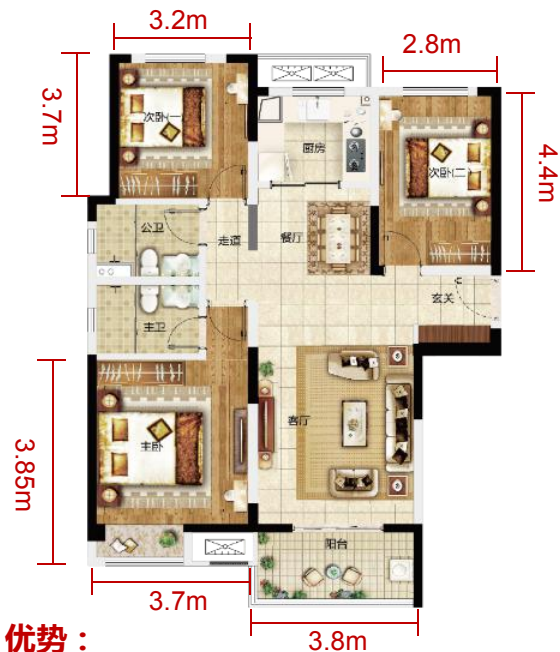
优势：

三开间朝南；餐客一体，厨房紧邻餐厅，动静分区，空间安排合理；主卧与次卧都配有飘窗；

劣势：

卫生间干湿不分离，卫生间门正对次卧门，影响私密性

120m² 三室两厅两卫



优势：

厨房、餐厅、客厅位于同一条动线上，动线合理；方正设计无面积浪费，功能性利用满足日常所需

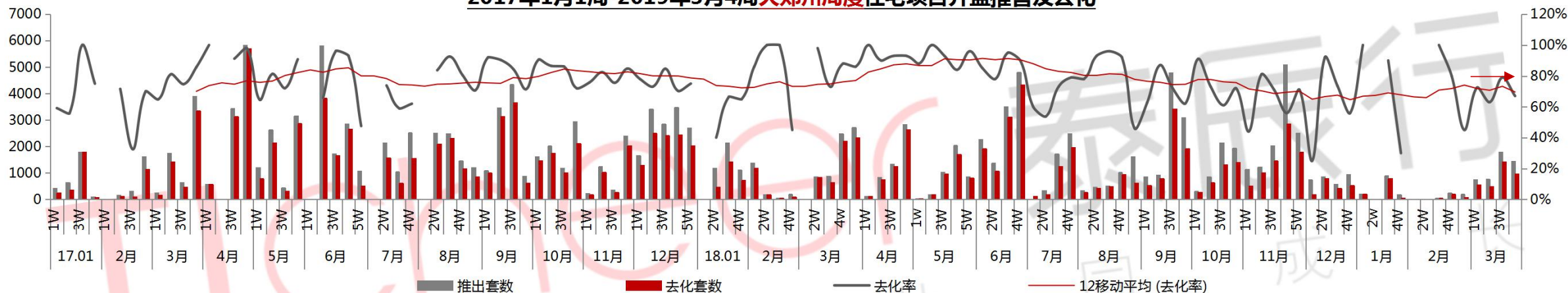
劣势：

仅两开间朝南，卫生间不干湿分离，没有做到动静分区

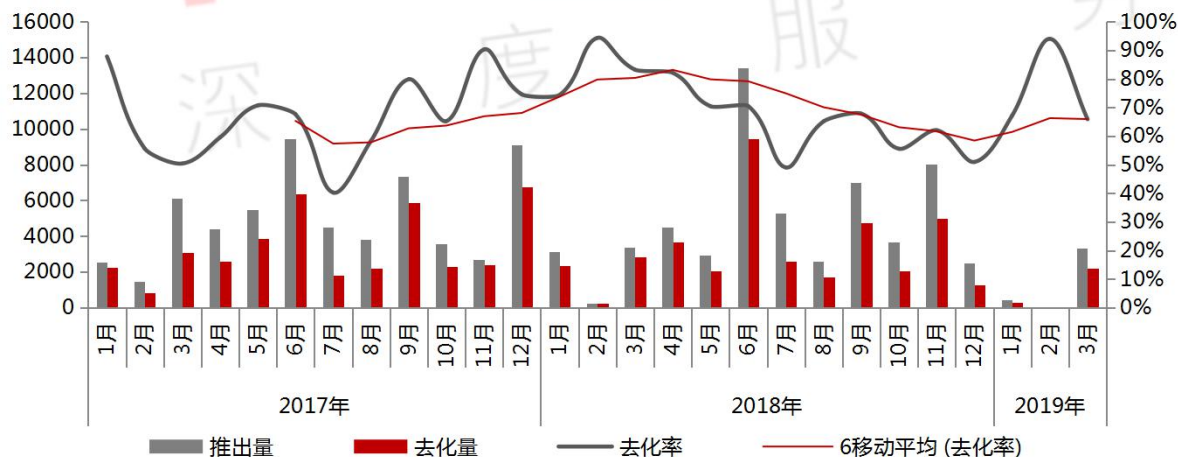
项目动态-开盘效果

本周共9个住宅项目开盘，共计推出1442套，去化970套，整体去化率67%；3月份市区及郊区推货量、去化量、去化率三大指标不及去年同期，但均超过2018年12月份，楼市开启“小阳春”

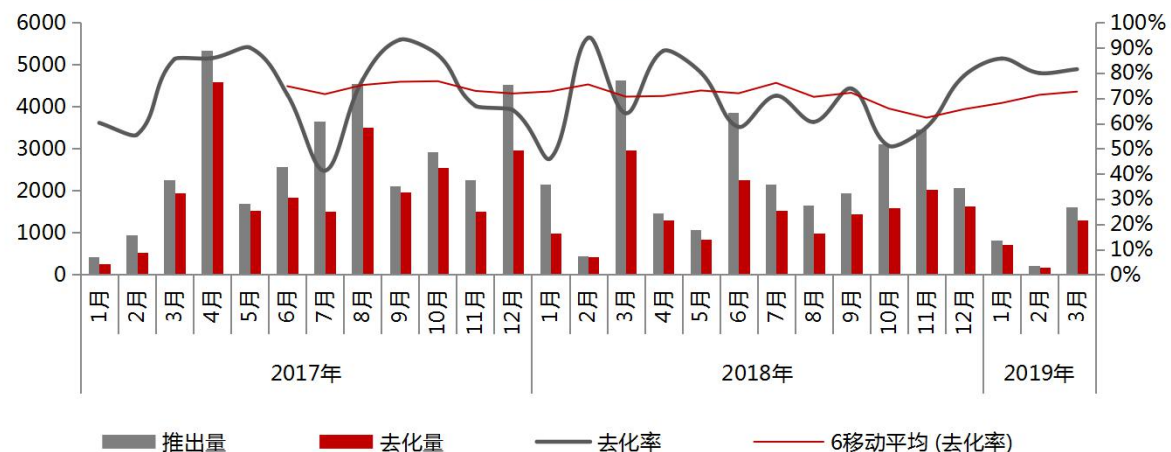
2017年1月1周-2019年3月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年3月月度市区住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年3月月度郊区住宅项目开盘推售及去化



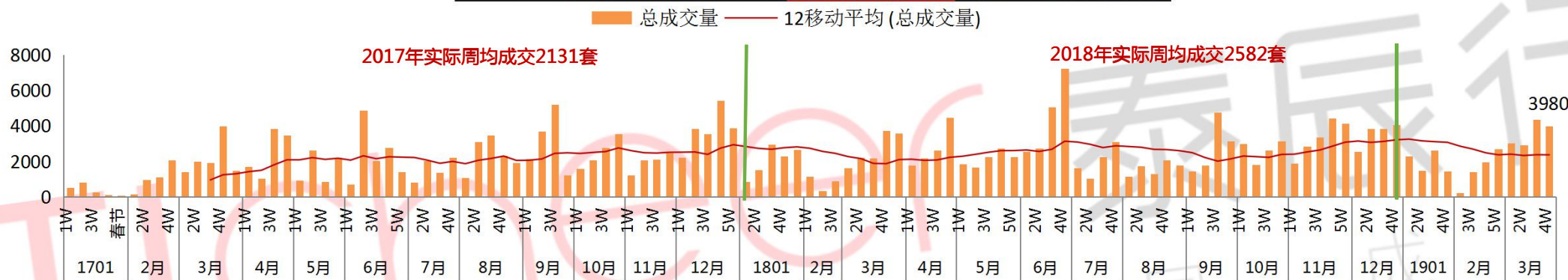
项目动态-新增预售

本周新增预售项目**7个**，**总建面9.79万m²**，主要新增区域为郑东新区、新郑和中牟；
其中**4个项目**建面约**5.82万m²已推**，**3个项目**建面约**3.97万m²待推**

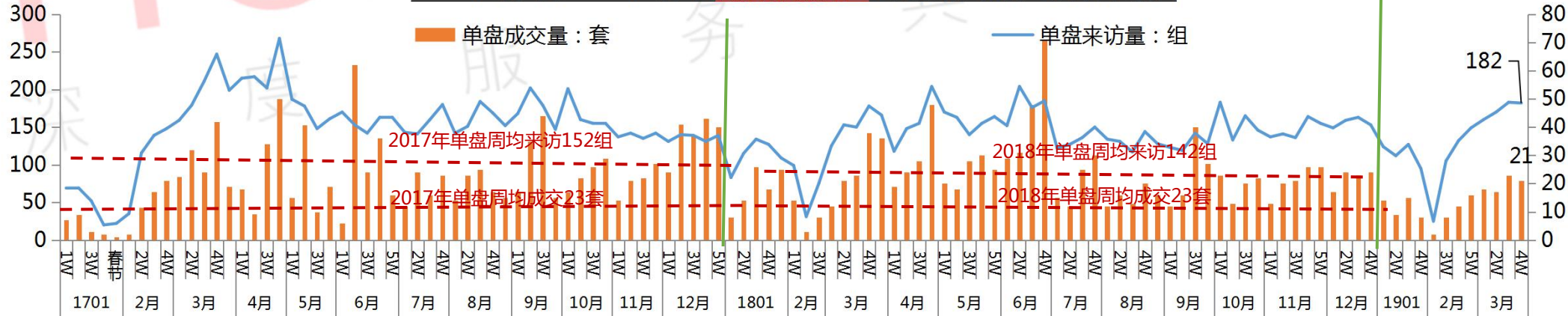
区域	区县	预售许可证号(预售 后)	预售项目 名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面 (万m²)	住宅套数	非住宅 建面(万 m²)	非住宅 套数	预售产品动态 (价格元/m²)
市区	郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0895)号	中海玖园	中海九号公馆	2019-03-27	住宅	3#	0.6	0.6	36	0	0	3#已内购 洋房内购均价32000元/m² (另绑定车位和地下室)
近郊	中牟	ZM190016	建业瑞园	建业新筑	2019-3-29	住宅	2/4/5/7/8 /9#	2.17	2.17	110	0	0	未售
		(2019)郑房预字第 ZM190017号	碧海花苑南苑	碧桂园中央公园	2019-3-29	住宅	31#	0.75	0.75	52	0	0	未售
	新郑	190048	正荣熙园	城南正荣府	2019-3-26	住宅	3#	1.05	1.05	133	0	0	未售
		190049	浩创·梧桐花语	浩创·梧桐花语	2019-3-28	住宅	62/63#	1.95	1.95	204	0	0	2017年3月已内购，内购均价 6000元/m²
		190050	紫荆半岛B地块	紫荆半岛	2019-3-29	住宅	1/2/3/4#	2.18	2.18	180	0	0	已售，项目当前均价9400元/ m²
		190051	紫荆半岛B地块	紫荆半岛	2019-3-29	住宅	5#	1.09	1.09	133	0	0	已售，项目当前均价9400元/ m²

3月4周大郑州实际成交总量**3980套**，环比下降9%；单盘周均来访**环比基本持平**，单盘周均成交量**环比下降9%**

2017年1月1周-2019年3月4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4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

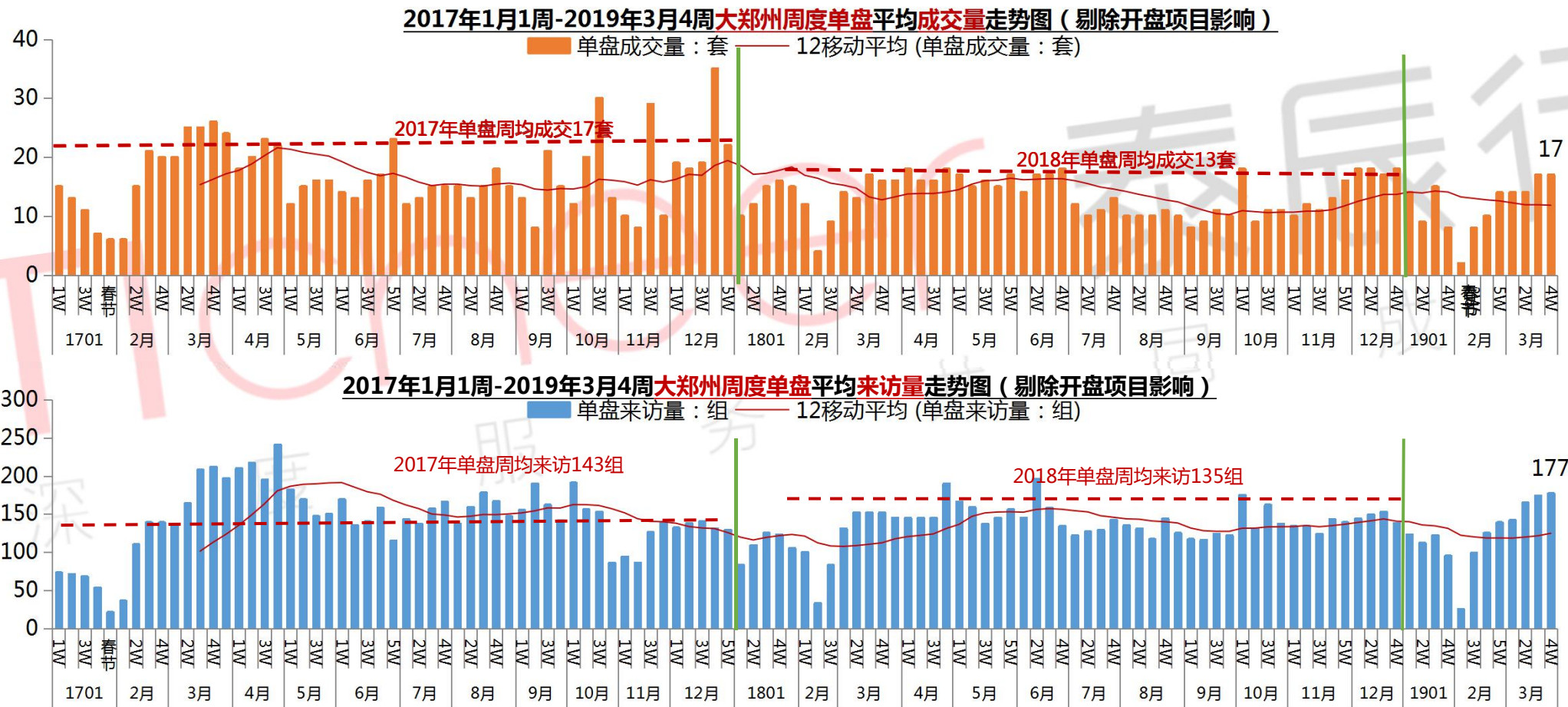


◆ 3月4周大郑州实际监控到住宅项目217个，共计来访39391次，其中单盘平均来访182次；监控到住宅在售项目186个，共计成交3980套，单盘平均成交21套；其中无货在售项目22个，全新待售项目9个

市场监控-平销数据-周度大郑州

Ticheer
深度服务 共同成长

3月4周平销期项目单盘周均来访问量**环比上升2%，同比上升22%**；单盘周均成交量**环比不变，同比下降6%**；单盘周均来访问量同环比均上升，但单盘周均成交量同比有所下降，表明市场虽有所回温但客户观望情绪仍较重



◆ 3月4周市内八区实际监控到住宅项目124个，共计来访26217次，其中单盘平均来访211次；监控到住宅在售项目102个，共计成交2378套，单盘平均成交23套；其中无货在售项目16个，全新待售项目6个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：3月4周住宅平销套数TOP10环比上升39%

住宅销售：3月4周住宅开盘项目9个，住宅销售套数TOP20共计销售1872套，环比下降16%

3.25-3.31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	融创城开中原宸院	惠济区	200	高层	12500	2.16
2	荣邦城	高新区	99	高层	14000	0.98
3	融创瀚海大河宸院	惠济区	85	高层	12500	0.83
4	城南正荣府	新郑	81	高层	8400	0.82
5	永威城	管城区	77	高层	14100	0.79
6	恒大城	高新区	75	高层	15000	0.74
7	金科城	高新区	61	高层	16000	0.62
8	融侨悦澜庭	二七区	46	高层	12000	0.44
9	浩创梧桐花语	新郑	46	高层	7500	0.48
10	万科天伦紫台	惠济区	43	高层	15500	0.45

3.25-3.31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	航空港区	瀚海航城	353	11	经开区	电建洺悦华庭	70
2	惠济区	融创城开中原宸院	200	12	金水区	碧桂园国控天誉	62
3	经开区	正商汇航佳苑	171	13	高新区	金科城	61
4	航空港区	兴港和昌云著	142	14	二七区	融侨悦澜庭	46
5	高新区	荣邦城	99	15	新郑	浩创梧桐花语	46
6	惠济区	国控碧桂园天澜	94	16	惠济区	万科天伦紫台	43
7	惠济区	融创瀚海大河宸院	85	17	中原区	汇泉景悦城	43
8	二七区	城南正荣府	81	18	惠济区	谦祥福晟兴隆城	42
9	管城区	永威城	77	19	高新区	万科城	41
10	高新区	恒大城	75	20	荥阳	碧桂园龙城天悦	41

本周大郑州供应6宗，均在巩义，成交29宗，流拍1宗，为荥泽西商业用地

本周

供应



6宗，374亩

成交



29宗，1850亩

地价



334万元/亩

流拍



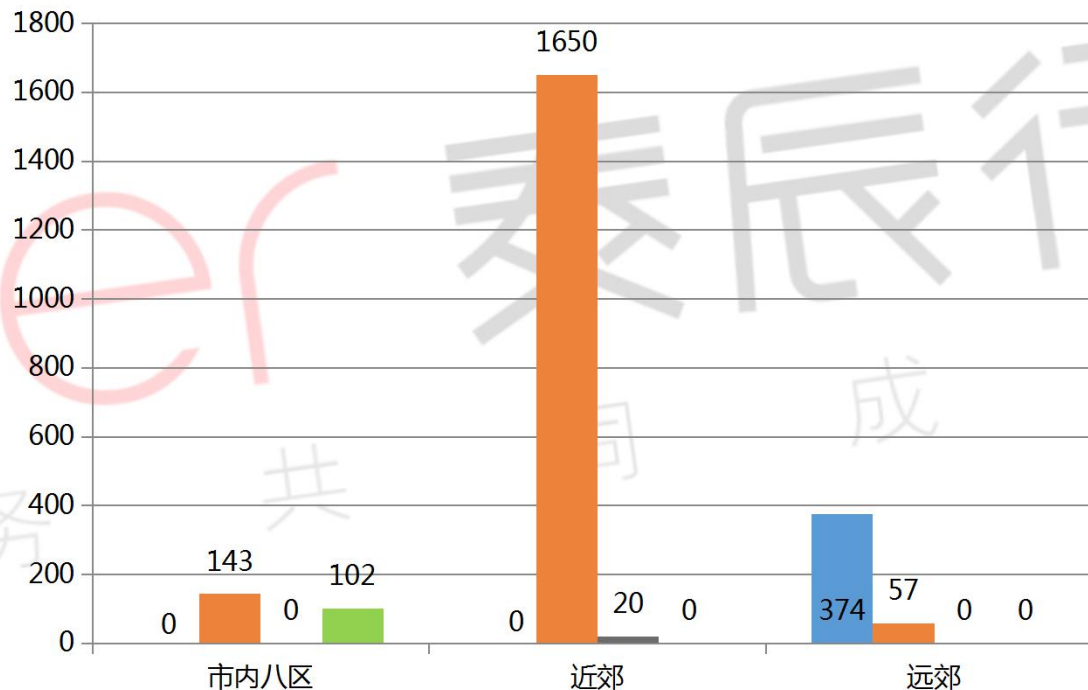
1宗，20亩

下周

竞拍



2宗，102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



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	板块	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
2019/3/29	2019/4/29	2018-410	中原西路南，杜甫派出所东南	巩义市	巩义市区	75	住宅兼商业	10.02	1.0< , ≤2.0	22990	306	2295	——	——	——	——	否	——
		2018-244	洛神路东、石河路北			104	住宅兼商业	13.93	1.0< , ≤2.0	32900	315	2363	——	——	——	——	否	——
		2018-126-2	米河镇明月村		巩义明月村	72	住宅	7.16	1.0< , ≤1.5	1861	26	260	——	——	民安	——	否	——
		2018-080	米河镇明月村			24	住宅	2.40	1.0< , ≤1.5	625	26	260	——	——		——	否	——
		2018-078	米河镇明月村			47	住宅	4.75	1.0< , ≤1.5	1234	26	260	——	——		——	否	——
		2018-077	米河镇明月村			52	住宅	5.16	1.0< , ≤1.5	1343	26	260	——	——		——	否	——
合计						374		43.41										

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	板块	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	买受人	参与企业 数量	周边标杆项目售 价(元/㎡)	备注
2019/3/25	牟政出[2018]172号(网)	中牟县城迅达路南、占杨路西、同德路北	中牟县	中牟县城	32	住宅	——	6.5	3	3572	110	550	0%	郑州正中开发投资有限公司	1	路劲九郡高层8400	——
	牟政出[2018]140号(网)	郑州国际文化创意产业园,屏华路东、中原大道南、文书路西		绿博板块	63	住宅	——	10.5	2.5	29117	463	2779	0%	康桥	1	康桥香溪郡毛坯高层11000	康桥储备项目
	牟政出[2018]190号(网)	大孟镇梦想路(文渊路)东、冬凝路(原规划平安大道)北、梦幻路西		大孟镇	77	住宅	——	6.2	1.2	8485	110	1375	0%	郑州牟中发展投资有限公司	1	理想国高层精装12500,洋房毛坯13500	——
	牟政出[2018]191号(网)			大孟镇	98	住宅	——	7.8	1.2	10734	110	1375	0%		1		——
	牟政出[2018]192号(网)			大孟镇	99	住宅	——	7.9	1.2	10892	110	1375	0%		1		——
	牟政出[2018]193号(网)	大孟镇梦幻路东、冬凝路(原规划平安大道)北		大孟镇	95	住宅	——	7.6	1.2	10505	110	1375	0%		1		——
	牟政出[2018]194号(网)	大孟镇雁鸣大道西、新春路南		大孟镇	97	住宅	——	11.0	1.7	10637	110	971	0%		1		——
	荣政储(2017)35号	滨湖南路与奥莱大道交叉口西北侧	荥阳市	洞林湖板块	27	住宅	——	2.2	1.2	2475	90	1130	0%	碧桂园&新田置业	1	洋房毛坯标准层9200	郑州碧桂园
	荣政储(2017)38号	滨湖南路与奥莱大道交叉口西北侧		洞林湖板块	23	住宅	——	1.9	1.2	2120	90	1130	0%	碧桂园&新田置业	1		郑州碧桂园
	荣政储(2018)16-3号	商隐西路与健康大道交叉口西北侧		宜居健康城板块	73	住宅	——	12.1	2.5	32300	445	2669	6%	禹洲	1	恒大养生谷精装高层8700,洋房11500	——
	荣政储(2018)41-1号	荣泽东一路与康体西路交叉口西北侧		宜居健康城板块	108	商业	——	25.1	3.5	33955	315	1351	0%	荥阳市城市投资开发有限责任公司	1		——
	荣政储(2018)42-1号	荣泽东一路与健康大道交叉口东南侧		宜居健康城板块	55	住宅	——	7.3	2	19330	351	2636	13%	永丰	——		——
	荣政储(2018)42-2号	荣泽东一路与康体西路交叉口东北侧		宜居健康城板块	54	住宅	——	7.2	2	18410	341	2558	10%	永丰	——		——
	荣政储(2018)43-1号	健康大道与织机路交叉口西南侧		宜居健康城板块	40	住宅	——	5.4	2	12855	318	2385	2%	永丰	——		——
	荣政储(2018)66-1号	飞龙路与康体西路交叉口东南侧		宜居健康城板块	39	商业	——	3.1	1.2	11510	295	3691	0%	荥阳市城市投资开发有限责任公司	1		——
	荣政储(2019)2号	站南路与荣泽大道交叉口东南侧		荣泽东板块	64	住宅	——	12.3	2.9	38120	599	3099	135%	金科	——	绿城明月江南8400	——
2019/3/29	郑政出〔2019〕20号(网)	博卉路北、园田北路西	金水区	省体育中心板块	51	住宅	安置	16.21	4.8	53836	1063	3321	0%	郑州美盛置业有限公司	1	美景美境毛坯16500	庙里、陈砦村
	郑政出〔2019〕21号(网)	国基路南、园田北路西		省体育中心板块	92	住宅兼商业	商品房	36.61	6	106652	1165	2914	0%	郑州美盛置业有限公司	1		
合计					1187	——	——	186.9	——								

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	板块	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	买受人	参与企业数量	周边标杆项目 售价(元/㎡)	备注
2019/3/25	2018-118号(网)	东方大道东侧、东大街南侧、振兴路西侧、规划路北侧	新密市	新密赵坡	57	住宅兼商业	——	8.38	2.2	17124	300	2043	0%	郑州金磊置业有限公司	1	——	——
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	中牟县	汽车产业集聚区	30	商业	——	7.1	3.5	6447	212	909	0%	郑州泽润实业有限公司	1	路径九郡毛坯高层8400	——
	牟政出[2018]130号(网)	建设路东、万洪路南、景明路西、泰和路北		汽车产业集聚区	92	住宅	——	15.3	2.5	10097	110	660	0%	郑州正中开发投资有限公司	1		——
	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		汽车产业集聚区	29	商业	——	6.7	3.5	6104	213	911	0%	河南嘉尚房地产开发有限公司	1		——
	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	人才配建住房	10.6	2.5	28902	455	2730	0%	郑州交投开发建设有限公司	1	金科天籁城毛坯高层13500	——
	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		绿博板块	53	商业	——	12.4	3.5	12922	244	1046	0%	郑州交投开发建设有限公司	1		——
	牟政出【2018】110号(网)	牡丹五街东、宝兴路南、紫寰路西		绿博板块	60	住宅	——	10.1	2.5	27212	450	2700	0%	郑州城发乾润实业有限公司	1		——
	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		绿博板块	69	商业	——	18.4	4	17430	252	945	0%	郑州文华置业发展有限公司	1		——
	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		绿博板块	81	商业	——	21.7	4	20467	252	945	0%	郑州文园置业发展有限公司	1		——
	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		绿博板块	46	住宅	人才配建住房	5.5	1.8	20025	436	3630	0%	郑州尚中置业发展有限公司	1		——
	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		绿博板块	82	住宅	——	10.9	2	36183	444	3327	0%	郑州尚中置业发展有限公司	1		——
合计					663	——		126.98	——								

本周大郑州土地流拍信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	板块	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	买受人	参与企业数量	周边标杆项目售价 (元/㎡)	备注
2019/3/25	荥政储(2018)69-2号	中原路与工业路交叉口西北侧	荥阳市	荥泽西板块	20	商业	—	3.3	2.5	—	—	—	—	—	—	—	—
合计					20			3.3									

1、国务院出台系列配套措施 切实降低企业社保缴费负担 (2019.3.27)



- 26日召开的国务院常务会议为落实从5月1日起各地可将城镇职工基本养老保险单位缴费比例从原规定的20%降至16%作出部署。
- 会议决定，一是核定**调低社保缴费基数**，个体工商户和灵活就业人员可在本省平均工资60%至300%之间自愿选择缴费基数；二是**将阶段性降低失业和工伤保险费率政策再延长一年，至2020年4月底**。
- 会议强调，**各地不得采取任何增加小微企业实际缴费负担的做法**，不得自行对历史欠费进行集中清缴，确保职工社保待遇不受影响、养老金按时足额发放。

2、增值税改革 全年减税超万亿元 (2019.3.28)



- 3月27日，国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会，介绍深化增值税改革有关情况。
- 即将于4月1日起实施的深化增值税改革，以制造业为减税重点，一是**将制造业适用税率由16%降至13%**，将交通运输、建筑等行业适用税率由10%降至9%，制造业适用税率下调3个百分点，是下降幅度最大的行业之一；二是进一步**扩大抵扣范围，将国内旅客运输服务纳入抵扣、将不动产由分两年抵扣改为一次性全额抵扣**，制造业企业相关支出的总体规模较大，受益尤为明显；三是**试行期末留抵退税制度**，制造业期末留抵税额占比最高，将是这项政策的最大受益对象。

3、局地现松动 整体房贷利率显触顶迹象 (2019.3.29)



- 融360大数据研究院监测的最新数据显示，多个城市的房贷利率出现松动。
- **宁波地区房贷利率3月出现下调**，下调后首套房贷利率从此前的上浮15%，调整至最低可以执行基准上浮5%，二套房利率从此前执行基准上浮20%，调整至最低执行基准上浮10%，**调整幅度在10%左右**，后期首套利率有望向基准上浮5%看齐。
- **深圳地区房贷利率迎来本月内二次下调**，多家银行首套最低可执行基准上浮5%，二套利率最低可执行基准上浮10%。在此之前，3月初部分银行将首套最低可执行基准上浮8%，二套利率最低可执行基准上浮12%。

[泰辰观]:减税降费力度空前，信贷趋向宽松，激发市场活力、稳定经济增长成为宏观调控工作重心

4、12部门不动产登记信息年底前共享 不动产登记将压缩至5个工作日以内（2019.3.25）



- 3月25日，国务院新闻办公室举行政策例行吹风会，自然资源部相关负责人介绍了《关于压缩不动产登记办理时间的通知》，明确**2020年年底**前，全国所有市县的一般登记业务和抵押登记业务力争全部压缩至5个工作日内。
- 针对不动产登记耗时长、办理难等问题，根据《关于压缩不动产登记办理时间的通知》，明确提出加强部门协作，采取信息共享集成、流程集成或人员集成等方式，进行全流程优化、压缩办理时间。**2019年年底**前包括税务、住建、婚姻登记等在内的12个部门中有关不动产登记的信息都将实现互通共享，这意味着，届时去这些部门办理有关事宜时，不用再重复提交有关不动产的证明，只需要查看共享信息即可。

5、山东依照装配式建筑标准建设棚改安置房（2019.3.26）



- 日前，山东省政府常务会议日前审议通过《关于进一步促进建筑业改革发展的十六条意见》。
- 《意见》指出：**今后山东省新建民用建筑将在建设用地规划条件、项目建设条件中明确装配式建筑相关指标要求，棚改安置房、政府投资工程及大型公共建筑全面按照装配式建筑标准建设。**
- 装配式技术具有节能环保、缩短工期、质量可控等优点，采用该技术有助于更好推进居民安置工作。**

6、深圳：部分城中村住房将纳入保障房体系（2019.3.27）



- 3月27日下午，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）》。根据该规划，深圳将通过微改造方式，增加城中村内必要的公共空间与配套设施，提升空间品质，改善人居环境，加强住房保障。
- 《规划》明确，综合整治分区划定的对象是深圳全市城中村居住用地，总用地规模约99平方公里。在2019-2025年规划期内，全市划定的综合整治分区用地规模为55平方公里。除了城市公共利益项目用地、清退用地等，综合整治分区范围内的用地不得纳入拆除重建类城市更新单元计划、土地整备计划及棚户区改造计划。改造后出租的，应优先满足原租户的租赁需求，有效保障城中村低成本居住空间的供应。**加强市场秩序整治，严厉打击城中村租赁市场违法违规行为，将违法违规信息纳入信用信息共享平台，满足条件的可纳入政策性住房保障体系。**

7、杭州抢地大战再次轮番上演 (2019.3.28)



- 春节过后，截至3月28日，杭州余杭、江干、富阳三区共进行了4场土拍，出让的涉宅地块有6宗，平均成交溢价率约35%。
- 事实上，年后2月27日杭州的首拍就出现了极强的复苏信号：勾庄板块楼面价一举打破纪录，跨过2万元/㎡门槛，3月20日勾庄又一宗宅地刷新板块纪录，达2.1万元/㎡。最近余杭、江干区每一宗涉宅地块出让都是一场“抢地大战”，平均参拍房企20余家。3月4日，近20家房企角逐艮北新城的牛田地块，最终实际楼面价突破3万元/㎡。3月20日，一宗闲林商住地块在激烈“厮杀”中拍至封顶价，直至竞自持6%，这也是今年杭州首宗封顶成交地块，而上一次拍至自持的涉宅地块要追溯至去年6月22日，当时华元拿下的余杭仁和商住地自持16%。

8、天津一天5地块出让 成交总额75.94亿元 (2019.3.28)



- 继3月27日6宗地块成功出让后，3月28日津城土地市场又迎来5宗地块摘牌，其中西青区和武清区各有2宗地块、静海区有1宗地块，最终5宗地块成交总金额达到75.94亿元。
- 其中在环城板块，编号为津西青（挂）2019-04号地块，位于西青区精武镇，由天津和通房地产开发有限公司以36.38亿元竞得，自持商业面积38100平方米，自持租赁住房面积3600平方米，折合楼面价约12736元/平方米；编号为津西青（挂）2019-06号地块，位于西青区中北镇，由天津卓津置业有限公司以5.56亿元竞得，自持租赁住房面积3100平方米，折合楼面价11436元/平方米。

9、重庆土拍迎“小阳春” 房企联合拿地成新选择 (2019.3.28)



- 28日，重庆主城四宗地出让，金科+美的、北辰等房企出手分别将地块收入囊中，此次被金科+美的斩获的其中两宗地块位于重庆热门区域中央公园片区，137亩的成交总价145000万元，成交楼面价10596元/㎡；102亩的成交总价109000万元，成交楼面价10662元/㎡。
- 随着近期重庆多宗地块的入市，市场频现房企联合拿地现象。3月27日，融创+合景泰富经过75轮争夺拿下重庆水土两宗居住用地，总计14.1亿元，溢价率高达67.35%和64.96%。之前2月22日，万科+招商联合体曾以14.54亿元包揽重庆沙坪坝区西永组团出让的两宗地块，土地面积259.08亩。
- 在地价上涨、土拍政策趋严的情势下，相比企业单打独斗，联合拿地成了不少房企新的选择。

[泰辰观]:部分二线城市土拍迎“小阳春”，房贷利率下降及金融环境的宽松预期刺激下，“小阳春”有望持续

10、存虚假宣传等违规行为 成都32家房企中介被通报 (2019.3.25)



- 25日,市住建局发布了《关于近期房地产市场秩序专项检查情况的通报》(以下简称《通报》)。根据《通报》,此次专项检查共出动人员100余人次,出动车辆50余台次,检查预售商品房项目122个,经纪机构门店55个。而最终,包括鲁能、朗诗、玛雅房产等32家房产企业、中介机构被检查发现问题并通报处理。
- 市住建局提示,希望各房地产开发企业、经纪机构引以为戒,切实规范经营服务行为,塑造良好口碑,珍视我市优良的营商环境,为建设全面体现新发展理念的城市尽到社会责任,共同促进成都市房地产市场平稳健康发展。

11、长沙启动房地产市场执法“迅雷行动” 严查违规行为 (2019.3.26)



- 26日,针对当前长沙房地产市场存在的新情况、新问题,长沙住房和城乡建设局今起在全市范围内开展房地产市场执法“迅雷行动”。
- 该局负责人表示,本次执法行动为期2个月,将对全市房地产开发企业、中介机构、网络信息发布平台和公共租赁住房转租经营违规行为进行专项检查,严查房地产中介机构通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等途径,捏造、散布房地产虚假信息 and 夸大宣传诱导消费者、损害消费者权益的行为;严查网络平台在刊发房地产买卖信息中存在把关不严的问题,严查房地产经纪机构代理销售小产权房屋、销售禁止交易的房屋、为交易不能交易的房屋提供便利的行为。一经查实,责令限期改正,对其行为进行媒体曝光,记入信用档案。

12、济南严打楼市调控谣言 重申调控不动摇 (2019.3.27)



- 27日,济南市住房和城乡建设局(以下简称济南市住建局)、济南市公安局联合发出关于依法严厉打击散布、传播房地产市场调控不实信息行为的通知。房地产开发企业、中介机构、承销机构、个别媒体、自媒体及个人散布不实、不良信息,扰乱房地产市场调控工作,带来不良后果的,济南市住建局将联合公安、网信等部门依据《治安管理处罚法》第二十五条规定,依法予以查处,追究相关责任人的法律责任,并向社会通报。
- 济南市住建局表示,将加强房地产市场检查,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。除此之外,还会加强信息公开和舆论引导,营造良好的舆论环境。建立常态化信息发布机制,准确解读房地产市场形势和政策。健全网上舆情监测机制,及时回应社会关切,稳定市场预期。

1、2019河南省重点招商引资项目公布（2019.3.27）



- 3月27日，河南省商务厅公布《2019年河南省重点招商引资项目》，涉及河南省内29个地区共1000个重点项目，总投资超过3.8万亿元。所属行业主要以先进制造业、现代服务业和现代农业为主，包括高技术产业、智能制造、文化旅游业、仓储物流、电子技术、智能制造等多个细化分类。
- 焦作市入选项目最多，达90个；新乡市79个；郑州市77个紧随其后；郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税）也有22个重点项目入选。郑州白沙科学谷项目投资金额最高，达到1500亿元；由新郑市人民政府、华夏幸福基业股份有限公司共同打造的华夏幸福产业新城投资额次之，达800亿元。

[泰辰观]:有助有提升全省经济发展质量，带动全省经济增长及产业升级

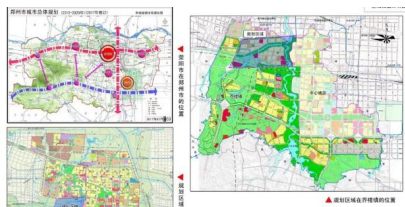
2、成万铁路获批 郑州到成都最快4小时（2019.3.27）



- 3月27日，全国公共资源交易平台信息显示，成都至达州至万州铁路（四川省境内）地质勘察监理已由国务院推动长江经济带发展领导小组办公室以第72号批准建设，这意味着郑州打通到成都的高铁通道已成为可能。
- 目前，正在修建中的郑州至万州铁路全长818千米，途经河南省、湖北省、重庆市三个省（市），设计时速350千米。2016年6月24日，郑万高铁河南段全线正式开工，预计2022年全线建成通车。此次，成都至万州高速铁路修建，并与郑万铁路同在万州北会合，全线贯通后届时郑州到成都将开辟全程时速350千米的高速通道，预计郑州到成都4~5小时即可到达。

[泰辰观]:铁路线建成后，郑州出西南方向通行便利性大大提升，同时也将进一步巩固郑州全国高铁枢纽中心的地位

3、荥阳西南部区域乔楼镇控规公示（2019.3.28）



- 3月28日，荥阳市规划设计中心公布了乔楼镇的相关规划，规划区总面积632.26公顷，折合约9483.9亩。
- 规划区域隶属于荥阳市乔楼镇，位于荥阳市中心城区西南部，乔楼镇镇域北部。规划范围北至禹锡南一路、东至索河、南至中原路、西至荥密路，规划总用地面积632.26公顷，折合约9483.9亩。规划项目紧邻荥阳市中心城区，人口较多；该区域紧邻310国道、万山路、中原西路、G234四条主干道，并且周边规划有多条国道、城市快速路、城市主干道，交通便利，区位条件优越。

[泰辰观]:随着郑州大都市圈的逐步扩建，荥阳发展力度将持续高涨

4、洛阳市政府下发推进成品住宅发展的实施意见（2019.3.28）



- 28日，洛阳市发布《洛阳市人民政府关于推进成品住宅发展的实施意见》，就加快推进成品住宅建设，实现成品住宅与绿色建筑、装配式建筑联动发展、促进建筑产业转型升级提出要求。
- 《意见》提出，**建设目标**——积极有序推进成品住宅开发建设工作，自本实施意见印发之日起，**全市新开工商品住宅和保障性住房全部按照成品住宅设计建设（不含4层以下住宅及单套面积大于200m²的住宅）**，全面实现我市住宅产品结构从清水房为主到成品住宅为主的根本转变；**基本原则**——经济、适用、绿色、美观；**主要任务**——加快推进成品住宅建设，大力推进装配式装修；**运行机制**——1、建立成品住宅土建和装修工程一体化建设管理机制，2、严格成品住宅质量监管，3、规范成品住宅销售管理，4、实施成品住宅建设信息公示制度；**保障措施**——1、加强组织领导，2、强化政策扶持，3、实施绩效考核，4、加强宣传培训。

[泰辰观]:有助于提高洛阳市城市建设水平、推进节能减排、促进建筑产业绿色发展、加快住宅产业现代化

5、郑州农业路大桥正式通车（2019.3.31）



- 3月31日上午11时10分，上跨郑州铁路北编组站的农业路大桥正式建成通车，连接郑州市区东西的交通大动脉全线贯通。
- 同时开通的还有其相邻段主线桥，以及农业路京广路立交桥南向西、西向南、西向北三条匝道。至此，郑州市农业路快速通道主线已全部建成通车，也标志着郑州市“井字+三环”快速路网体系全面组网。
- 据了解，农业路大桥在去年9月7日钢梁顺利顶推到位，主塔也完成了塔柱施工。从去年9月中旬开始桥面板铺装，9月下旬开始第一对斜拉索挂设，之后按照一边安装桥面板、一边挂设斜拉索的方式施工，如期在春节前把桥面板、斜拉索安装完毕。年后主要进行桥面涂装及桥面防撞墙、伸缩缝等附属工程的施工，最后进行路面层铺装，3月31日正式建成通车。

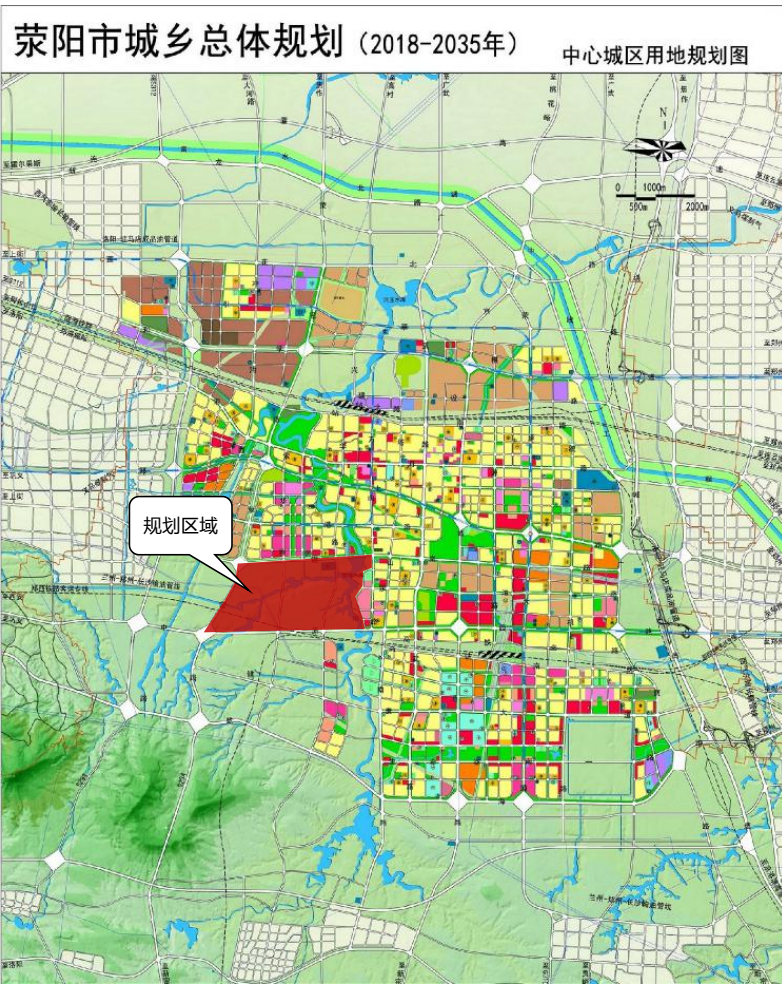
[泰辰观]:农业路作为市区主干道，开通以后将大大提升市区尤其是高新区的通勤效率，有利于高新区人口导入

荥阳西南部区域控规公示

Ticheer
深度服务 共同成长

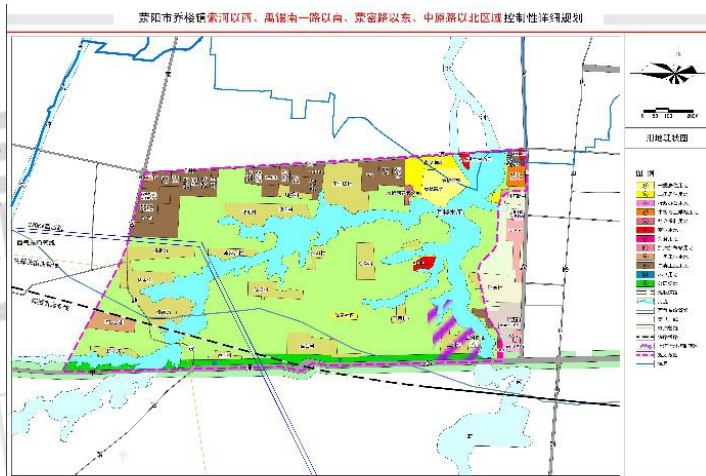
3月28日，《荥阳市乔楼镇索河以西、禹锡南一路以南、荥密路以东、中原路以北区域控制性详细规划》批前公示，规划区总面积632.26公顷，折合约9483.9亩

在荥阳市中心城区的位置

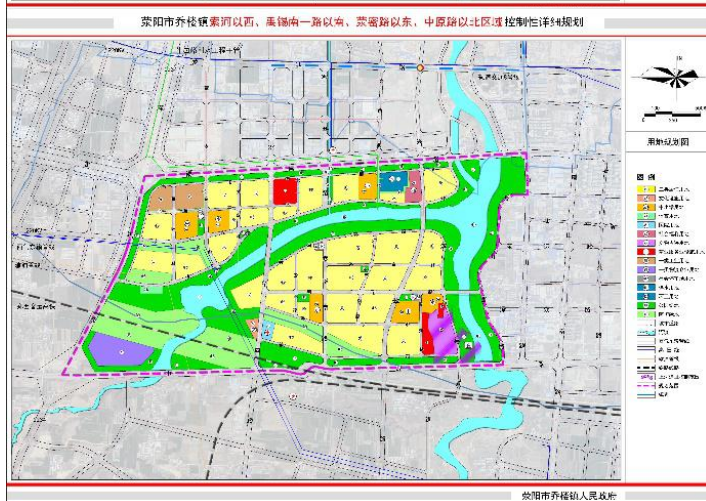


- **用地位置**：隶属荥阳市乔楼镇，位于荥阳市中心城区西南部，乔楼镇镇域北部
- **规划范围**：北至禹锡南一路、东至索河、南至中原路、西至荥密路，规划总占地面积632.26公顷
- **区位条件**：紧邻荥阳市中心城区，周边规划有多条国道、城市快速路、城市主干道、**轨道交通线路（地铁8#线）**，交通便利，区位条件优越
- **区域现状**：规划范围内包含10个村庄，水系以及绿地面积比较丰富，此外工厂较多
- **区域规划**：未来规划绝大多数地块为二类居住用地，**地块容积率均控制在2.8以下**，集中分布于楚楼水库支流两侧，并且围绕着居住用地周边规划有一定面积的绿地；此外另有幼儿园10所，小学4所，中学2所，医院1所。文物古迹1处，商业用地2处，社会福利用地1处；**区域总人口容量100433人**

用地现状图



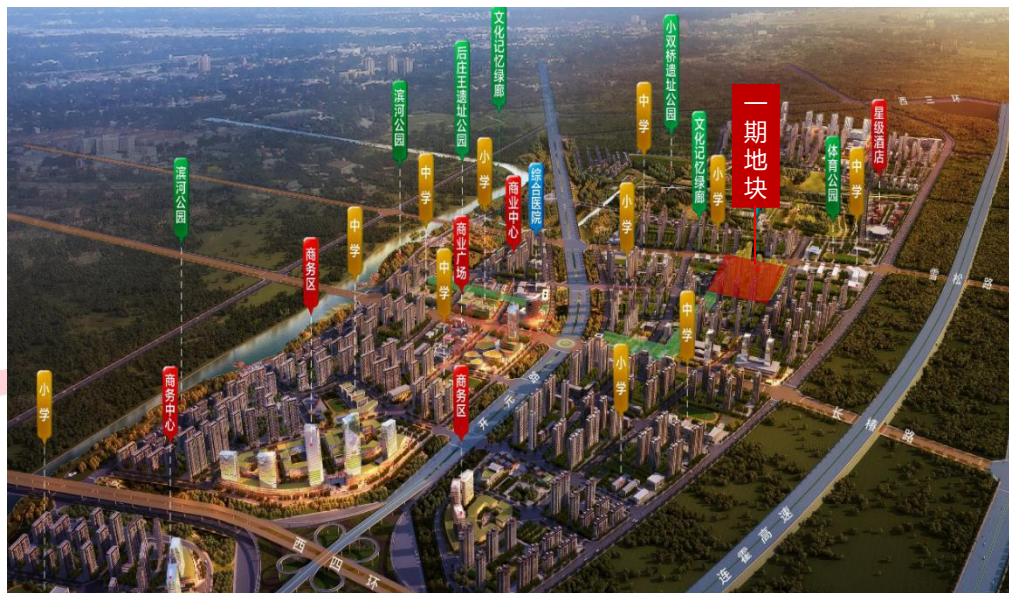
用地规划图



楼市分享-新盘 (康桥九溪天悦-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

康桥品牌+2500亩大盘+1600亩遗址公园



位置	高新区 西三环与开元路交汇处
开发商	河南康桥美景房地产有限公司
占地面积	一期125亩 (总共约2500亩)
建筑面积	27.1万m ² (一期)
容积率	2.5
绿化率	30%
物业类型	高层
装修	毛坯
规划设计院	BDI上海柏创智诚建筑设计有限公司
销售团队	自销
目前阶段	目前处于前期定存阶段, 3月23日开始排号, 预存1万优惠1%, 每天增值100元 (渠道: 自销团队道路拉访, 工作日一天两组, 周末一天三组, 全民经纪人奖励3‰) 预计4月底5月初首开

- 项目概况: 项目总占地约2500亩, 首期共规划11栋高层, 配建1栋商业和1栋幼儿园, 高层户型主要为89、110、127m²三房和142m²四房;
- 配套信息: 项目整体内部规划有大型商业、公园、幼儿园、小学、中学、高中;
- 周边景观: 紧邻1600亩的小双桥遗址公园, 北侧为索须河;
- 周边医院: 医院具体规划未定, 医院用地指标面积为5.4万m², 建筑规模8万m², 具备三级医院规模标准 (全国、省、市直属的市级大医院及医学院校的附属医院);
- 交通信息: 地铁: 规划建设1号线延长线站点;
- 教育信息: 周边9所小学, 7所中学, 全区域辐射的一站式教育。郑州中学、郑州外国语、加拿大等知名优质中小学正在洽谈中;
- 商业信息: 初步意向沟通4号地块规划为集中商业中心 (类似大卫城), 建筑体量约10万m²

项目共摘得五宗地，四块安置地共179亩，一块住宅开发用地125亩



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/㎡)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出(2018)75号	高新区	秋罗路东、紫苏街北	42	城镇住宅(安置)	3.1	463	2242	0%	河南康桥美景房地产开发有限责任公司	挂牌出让	2018/7/13
郑政出(2018)76号	高新区	紫苏街南、秋罗路东	62	城镇住宅(安置)	2.5	432	2593	0%	河南康桥美景房地产开发有限责任公司	挂牌出让	2018/7/13
郑政出(2018)77号	高新区	落樱街北、黄柳路东	58	城镇住宅(安置)	2.5	432	2593	0%	河南康桥美景房地产开发有限责任公司	挂牌出让	2018/7/13
郑政出(2018)78号	高新区	落樱街北、长椿路西	17	零售商业、餐饮、旅馆 (安置)	3.5	503	2156	0%	河南康桥美景房地产开发有限责任公司	挂牌出让	2018/7/13
郑政出(2018)81号	高新区	胡杨路东、落樱街北	125	城镇住宅(开发)	2.5	432	2594	0%	河南康桥美景房地产开发有限责任公司	挂牌出让	2018/7/13

楼市分享-新盘 (康桥九溪天悦-生态景观)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目地处商都文明生态文化区，北邻L型文化记忆绿廊，东侧规划1600亩小双桥遗址公园，北侧2KM内有索须河，产品定位为低密生态宜居的绿色住区



楼市分享-新盘（康桥九溪天悦-周边情况）

片区现有配套匮乏，后期规划配套齐全；距1号地铁延长线（纪公庙站，规划中）800M，暂无其它公共交通，出行需自驾；项目内规划9所小学、7所中学及社区幼儿园



配套		状态	距离 (KM)
交通	地铁1号线	在用	河南工业大学站 2.2
	地铁1号线	规划中	纪公庙站 0.8
医疗	综合医院	规划中	1.2
商业	万和购物广场	在用	2
	15万方购物中心	规划中	2
教育	郑大新校区	在用	3
	新枫杨外国语学校 (原郑州外国语学校分校)	在用	2.6
	河南工业大学	在用	1.8
	市政规划一站式学校	规划中	0.5

楼市分享-新盘 (康桥九溪天悦-共享空间)

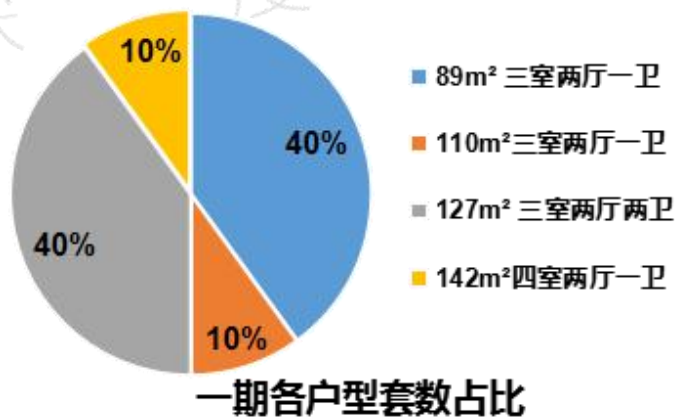
Ticheer
深度服务 共同成长

项目规划“前庭、水苑、禅园、后堂”四重院景，中心打造新中式景观会客厅，社区内规划三处活动场所，小区采用人车分流



深度服务 共同成长

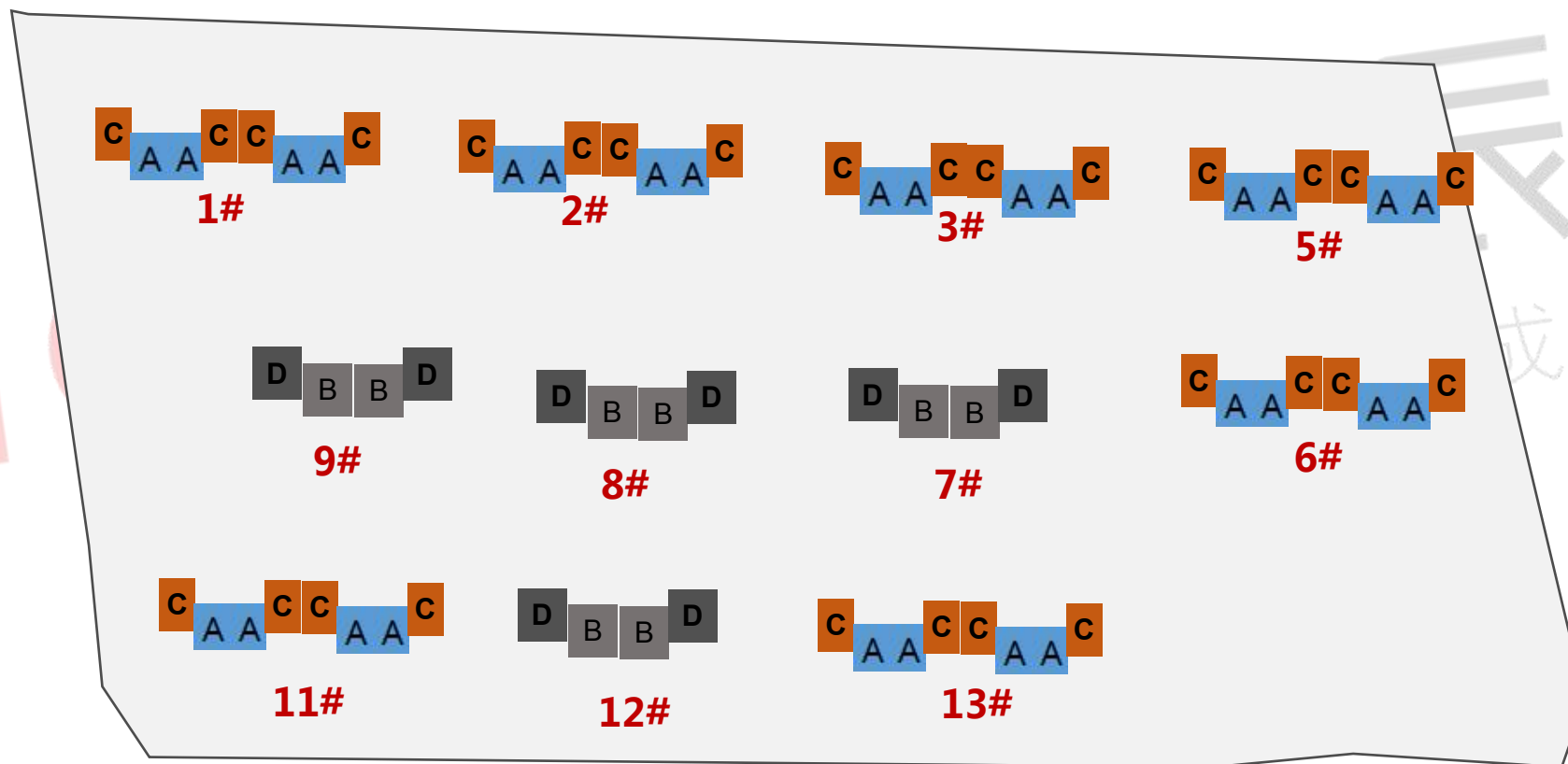
一期共规划11栋高层、1栋商业和1栋幼儿园，高层20-27层，楼间距45米，户型为89、110、127m²三房和142m²四房设计



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积	房型	套数	占比
高层	13#、6#	2	2T4	20F	127+89+89+127	127	三室两厅两卫	160	9%
						89	三室两厅一卫	160	9%
	12#	1	2T4	21F	142+110+110+142	142	四室两厅两卫	42	2%
						110	三室两厅一卫	42	2%
	7#、8#、9#	1	2T4	21F	142+110+110+142	142	四室两厅两卫	126	7%
						110	三室两厅一卫	126	7%
	11#	2	2T4	西单元27F ; 东单元23F	127+89+89+127	127	三室两厅两卫	100	6%
						89	三室两厅一卫	100	6%
	1#、2#、3#、5#	2	2T4	27F	127+89+89+127	127	三室两厅两卫	432	25%
						89	三室两厅一卫	432	25%
合计								1720	100%

楼市分享-新盘（康桥九溪天悦-户型分布）

【一期楼栋户型】产品以89m²和127m²的三房为主，占比达到80%



A: 89m²三室两厅一卫

B: 110m²三室两厅两卫

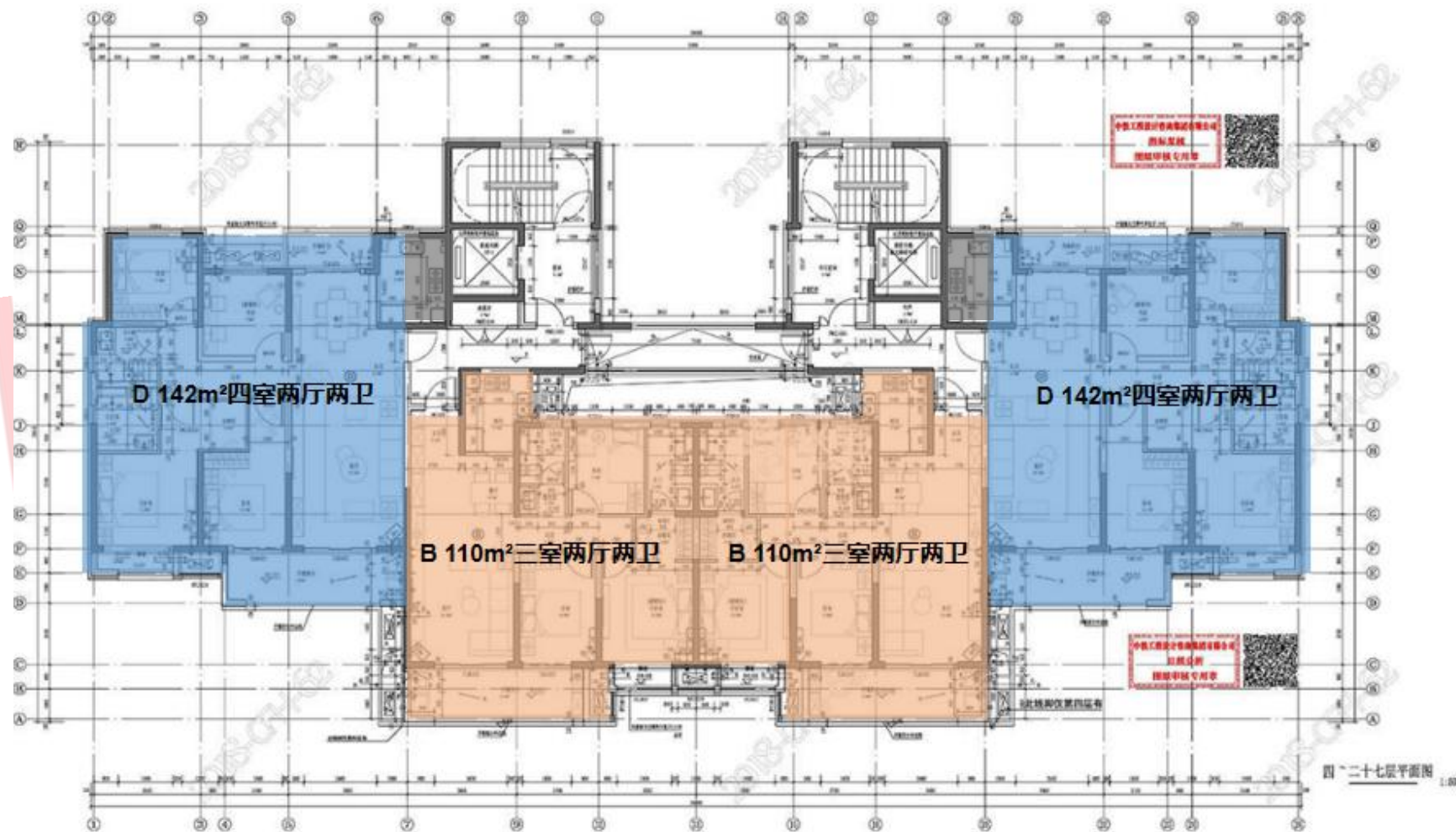
C: 127m²三室两厅两卫

D: 142m²四室两厅两卫

楼市分享-新盘 (康桥九溪天悦-楼栋平层)

Ticheer
深度服务 共同成长

【一期部分楼栋平层】偏改善产品，2T4布局，142m²四室/110m²三室，分离式核心筒设计



7#、8#、9#、12#楼平层图

楼市分享-新盘 (康桥九溪天悦-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长



A 89m²三室两厅一卫

优点:

- 户型方正, 三开间朝南
- 主卧、次卧带飘窗
- 卫生间干湿分离

不足:

- 客厅采光受限, 空调机位对卧室有一定影响



B 110m²三室两厅两卫

优点:

- 户型方正, 三开间朝南, 动静分区
- 客厅次卧连接阳台, 采光较好
- 卫生间干湿分离
- 主卧带独卫及飘窗



C 127m²三室两厅两卫

优点:

- 3+1户型空间灵活, 两开间朝南
- 独立玄关
- 主卧带独卫、衣帽间及飘窗
- 主卧及客厅连体阳台

不足:

- 主卧私密性不佳
- 卫生间正对开放书房
- 北卧室门对着餐厅



D 142m²四室两厅两卫

优点:

- 南北通透, 三开间朝南
- 客厅次卧连体阳台
- 主卧带独卫、衣帽间及飘窗

不足:

- 没有玄关, 空间利用率较低
- 主卧衣帽间占据南向次卧面积较大

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>