



郑州市市场周报【2019年第14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4个项目开盘，4月之后，政策及利率利好，整体去化率较好



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州供应5宗，均在近、远郊；成交5宗，均在市区；无流拍



楼市分享 (新盘/活动)

新盘—万科民安江山府



市场监控 (数据/TOP榜)

4月2周大郑州实际成交总量**3063套**，环比上升**2%**；住宅平销套数TOP10环比上升**14%**；融创瀚海大河宸院精装改毛坯、特价房成交**150套**，位居本周销售榜单之首



热点解读 (全国/河南/郑州)

全国方面，发改委印发19年新型城镇化建设重点任务，大城市落户政策放宽，掀起城市抢人大战；全国房贷利率连续4个月下调；河南郑州方面，投资开工项目加大，郑州5条（段）地铁线路年内运营，城市升级和建设提速

发改委：《2019年新型城镇化建设重点任务》发布

Ticheer
深度服务 共同成长

大中小城市落户放宽、推进都市圈和城市群建设，利于一、二线城市人口吸纳，一定程度促进三线城市人口流入，利于推进包含郑州在内的国家中心城市建设

2019年3月31日，印发《2019年新型城镇化建设重点任务》的通知，旨在推进新型城镇化建设，主要内容为：

◆ 积极推动已在城镇就业的农业转移人口落：

- 城区常住人口100万—300万的II型大城市，**全面取消落户限制**；
- 城区常住人口300万—500万的I型大城市，**全面放开放宽落户条件**，并全面取消重点群体落户限制；
- **超大特大城市要调整完善积分落户政策**，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。

◆ 深化“人地钱挂钩”等配套政策：

2019年继续安排**中央财政奖励资金支持落户较多地区**；全面落实城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩政策，探索落户城镇的农村贫困人口在原籍宅基地复垦腾退的建设用地指标由输入地使用。

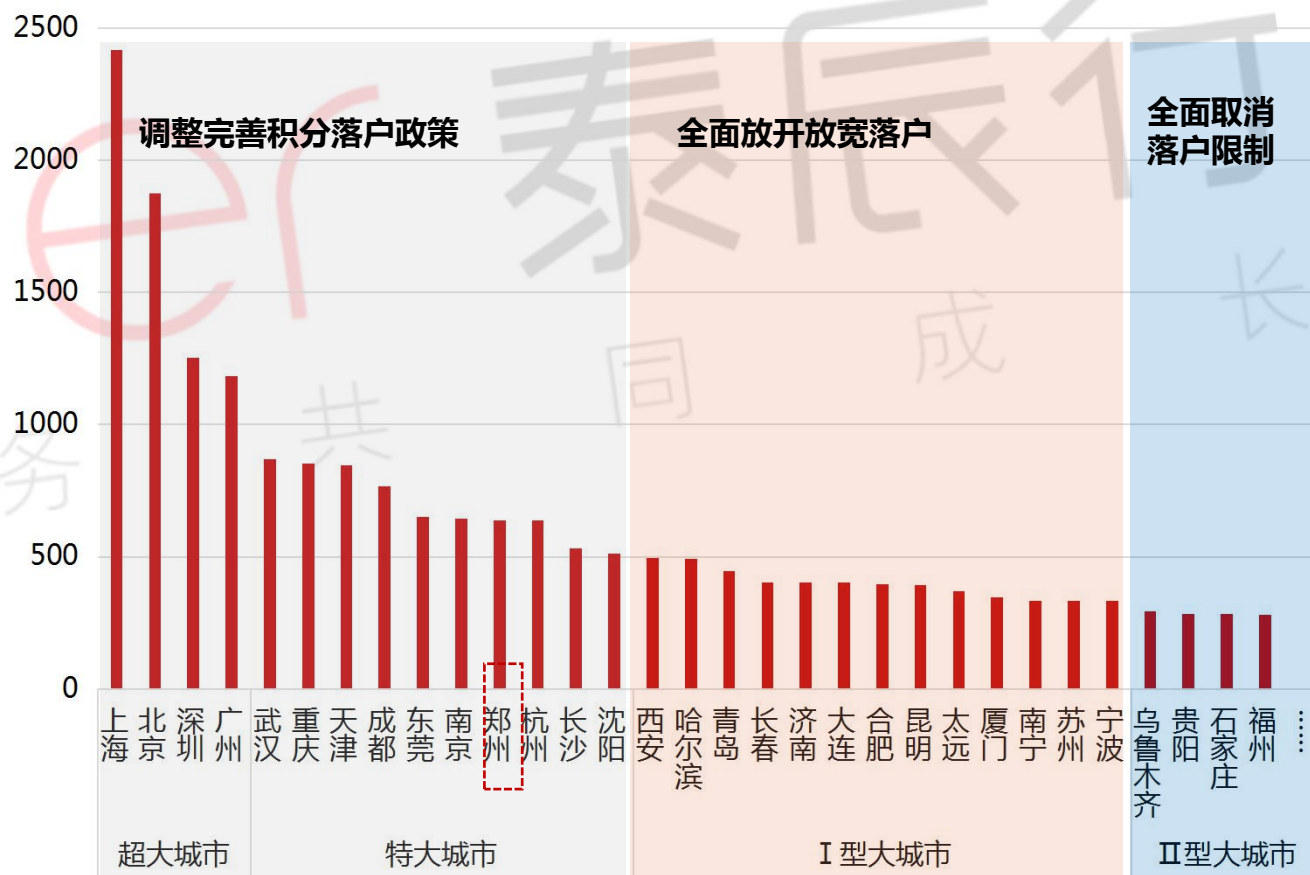
◆ 深入推进城市群发展：

加快京津冀协同发展、长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区建设，有序推动哈长、长江中游、北部湾、**中原**、关中平原、兰州—西宁、呼包鄂榆等城市群发展规划实施

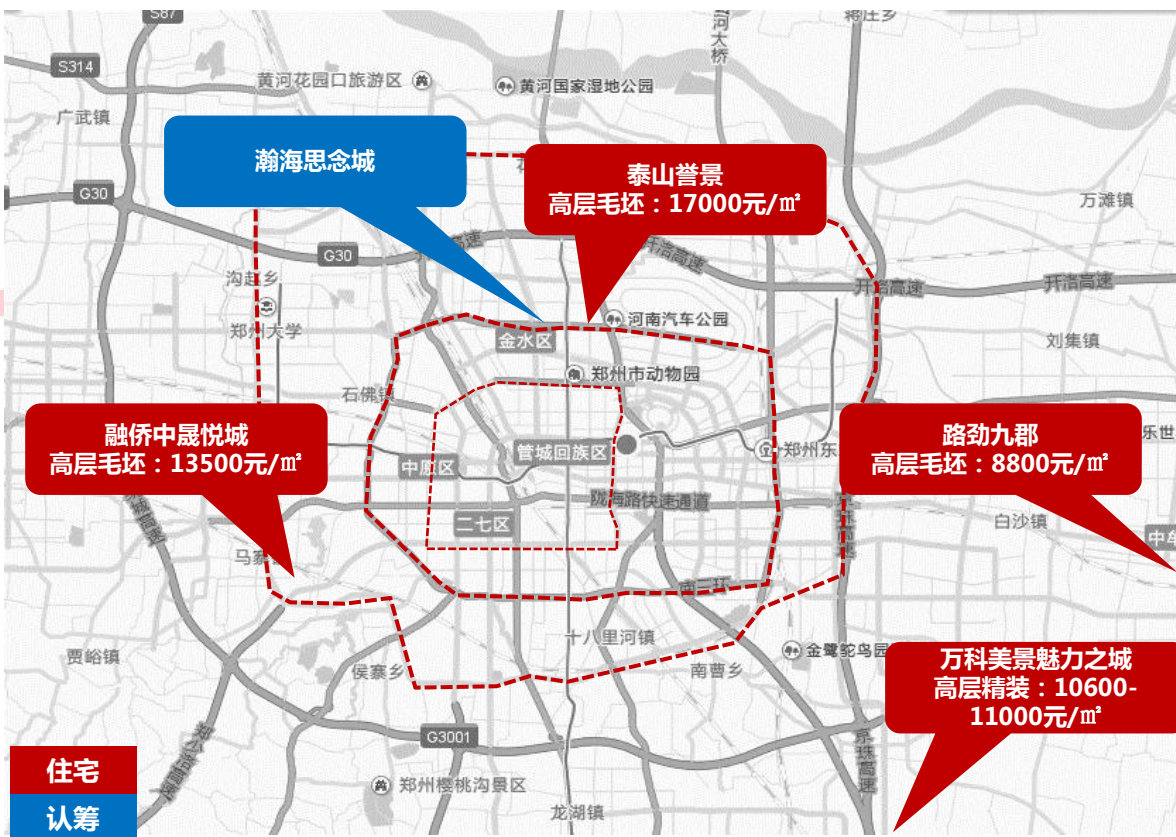
◆ 培育发展现代化都市圈：

建立中心城市牵头的都市圈发展协调推进机制；**加快推进都市圈交通基础设施一体化规划建设**；允许都市圈内城乡建设用地增减挂钩节余指标跨地区调剂。

全国各城市城区人口数量



本周认筹项目1个，开盘项目4个，均为高层住宅，整体去化率78%，受政策松动及利率下调影响，开盘去化效果整体较好



本周开盘4个住宅项目，共推出843套，去化656套，去化率78%

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
万科美景魅力之城	高层	189	96	51%
泰山誉景	高层	260	211	81%
融侨中晟悦城	高层	132	119	90%
路劲九郡	高层	262	230	88%
合计		843	656	78%

备注：上图中成交均价单位为元/㎡

项目动态-认筹（瀚海思念城--认筹概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

4月13-14日针对东院1-4#；西院1-2#、5#、6#、8#、10#进行认筹活动，共推出1479套房源；当天到访客户约1300组左右，认筹客户约1050组

项目位置	金水区 国基路与渠东路交汇处		开发商	河南新瀚海置业有限公司	
占地	188亩（商业77亩）	建面	70万㎡（商业建面22万㎡）	容积率	2.99
营销团队	自销（50人）		到访认筹	到访1300组，认筹1050组	
推出套数	1479套				
预计价格	17900-19200元/㎡（毛坯）				
优惠方式	认筹金10万；①30-46㎡10万抵12万优惠；②70-125㎡10万抵15万优惠；③127-147㎡10万抵20万优惠；160-190㎡10万抵25万优惠				
客户来源	（郑州市金水区客户为主，周边其他市区客户为辅）75%，瀚海员工及老客户25%				
推广渠道	分销：地标、金屋，佣金1-1.5%，置业顾问佣金千4-千5；户外大牌、道旗、渠道50人左右				
交房标准	毛坯				
备注	3、4、7、9号楼内购不参与认筹，预计5月初开盘				



拿地时间	2018-3-26	2018-3-26	2018-3-26
土地编号	郑政出（2018）41号	郑政出（2018）40号	郑政出（2018）39号
用途	居住用地	居住用地	商服用地
容积率	> 1.0, < 3.0	> 1.0, < 3.5	< 4.0
占地（亩）	23.53	88.35	76.91
成交楼面价（元/m ² ）	3610	3224	3084
成交地价（万元/亩）	722	752	822

项目动态-认筹 (瀚海思念城--东院产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

87m²两室两厅一卫



户型分析：

- 南向大阳台连接客厅
- 主卧室朝南
- 卫生间门对着客厅，私密性一般

98m²三室两厅一卫



户型分析：

- 玄关设计、户型方正
- 三开间朝南、双阳台、动静分离
- U型厨房

138m²三室两厅两卫

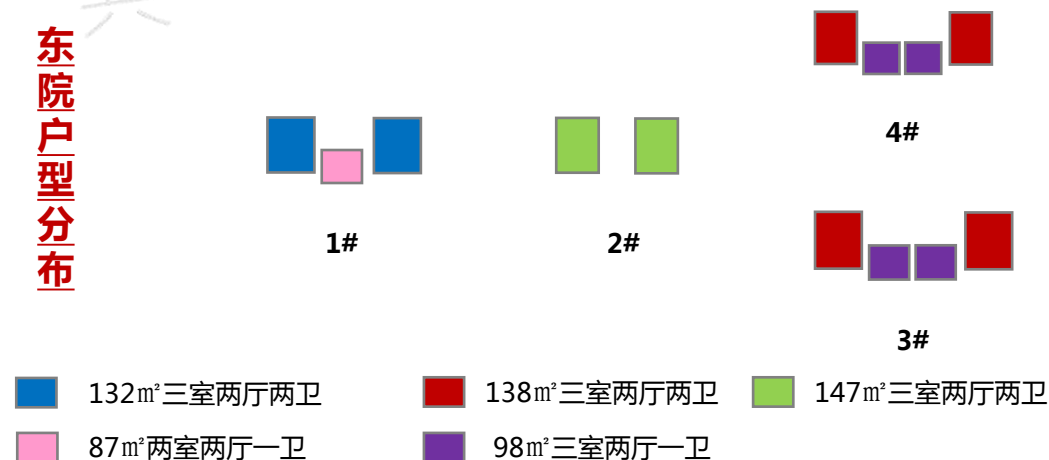


户型分析：

- 北双阳台，双飘窗
- 餐客一体，厨房距离餐厅近，动线合理
- 主卧拐角飘窗，通透感好
- 卫生间门对着玄关，私密性一般

认筹楼栋	物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（ m² ）	推出套数
	高层/小高层（东院）	1#	1	2T3	17F	两室两厅一卫	87	17
						三室两厅两卫	132	34
		2#	1	2T2	30F	三室两厅两卫	147	60
		3-4#	1	2T4	33F	三室两厅一卫	98	132
						三室两厅两卫	138	132
	合计							375

东院户型分布



项目动态-认筹 (瀚海思念城--西院产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

45m²一室一厅一卫



户型分析：

- 户型狭长，南北不通透
- 厨房面积过大
- 卫生间安置在阳台上，室内采光不好

96m²三室两厅一卫



户型分析：

- 户型方正，餐客一体，南北通透
- 客厅配有南向采光阳台，主卧带飘窗
- 卫生间干湿不分离，与玄关紧邻，隐私性欠佳，且与卧室距离远

190m²四室两厅三卫

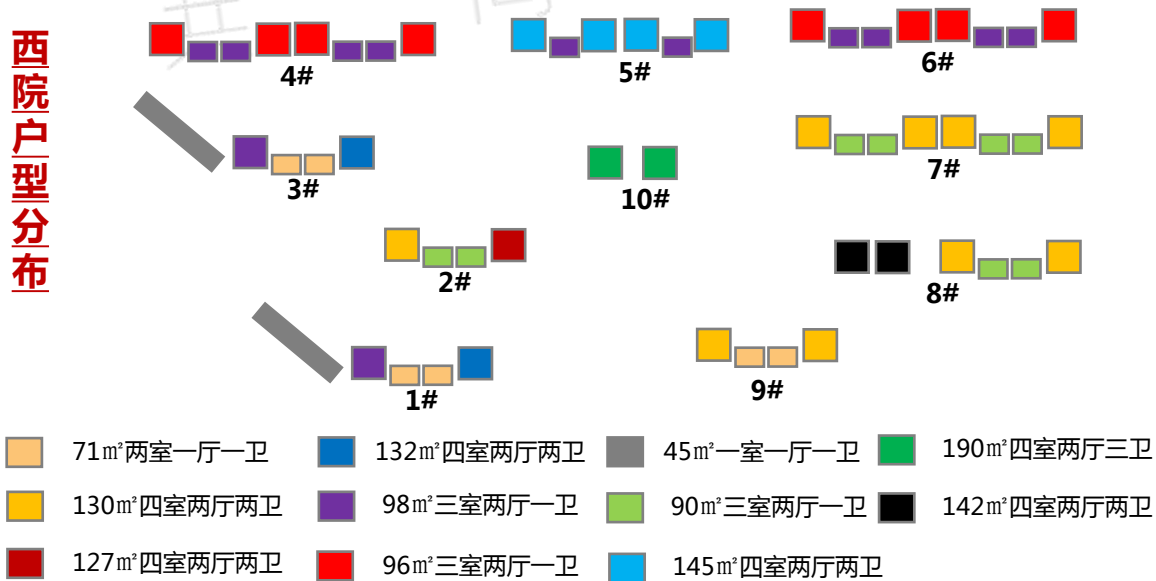


户型分析：

- 户型较方正，餐客一体，干湿分离
- 四开间朝南，采光好
- 主卧套间设计，配备独卫、衣帽间和南向飘窗
- 次卧紧邻玄关，私密性欠佳，动静不分离

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	面积 (m²)	推出套数
高层/小高层 (西院)	1#西单元	1D	2T8	30F	一室一厅一卫	45	240
	1#东单元	1D	2T4	33F	三室两厅一卫	98	33
					两室一厅一卫	71	66
					四室两厅两卫	132	33
	2#	1D	2T4	23F	四室两厅两卫	130	23
					三室两厅一卫	90	46
					四室两厅两卫	127	23
	6#	2D	2T4	33F	三室两厅一卫	96	132
					三室两厅一卫	98	132
	5#	2D	2T3	33F	四室两厅两卫	145	132
					三室两厅一卫	98	66
	8#东单元	1D	2T4	25F	四室两厅两卫	130	50
					三室两厅一卫	90	50
	8#西单元	1D	1T2	8F	四室两厅两卫	142	16
合计							1104

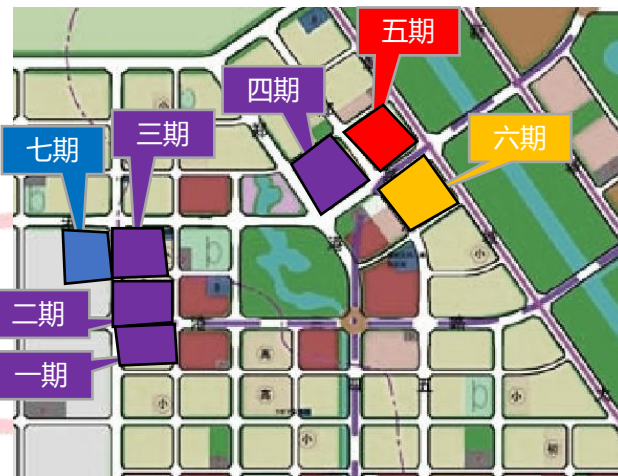
西院户型分布



项目动态-开盘 (万科美景魅力之城—销售概况)

4月12日针对六期高层1#、6# 进行开盘，推出189套，去化96套，去化率51%；3月30日开始认筹，截止开盘认筹约143组，当天到访约107组

项目位置	航空港区 郑港二街郑港三路交汇处		开发公司	郑州航空港区万科美景置业有限公司	
占地	500亩	建面	82万㎡	容积率	3.0
营售团队	链家+上韬		到访去化率	90%	
蓄客及到访	3月30日开始认筹，截止开盘约143组认筹客户；当天到访约107组；				
成交价格	均价10600元/㎡—11000/㎡（精装）				
竞品价格	正弘中央公园：10550元/㎡—11000/㎡（毛坯）				
优惠方式	开盘直减一万，当天优惠2%，按时签约优惠1%；				
客户来源	港区30%、经开区30%、管城区30%和其他10%，多为刚需客群				
推广渠道	链家分销，全民经纪人，户外大牌等				
交房标准	精装标准1000元/㎡				
备注	无首付分期				



本次去化效果一般

- 1) 户型单一，只有97m²三房的户型；
- 2) 蓄客周期较短，认筹的客户数量不足，为了赶在和昌云著加推之前开盘，时间仓促，准备不充分

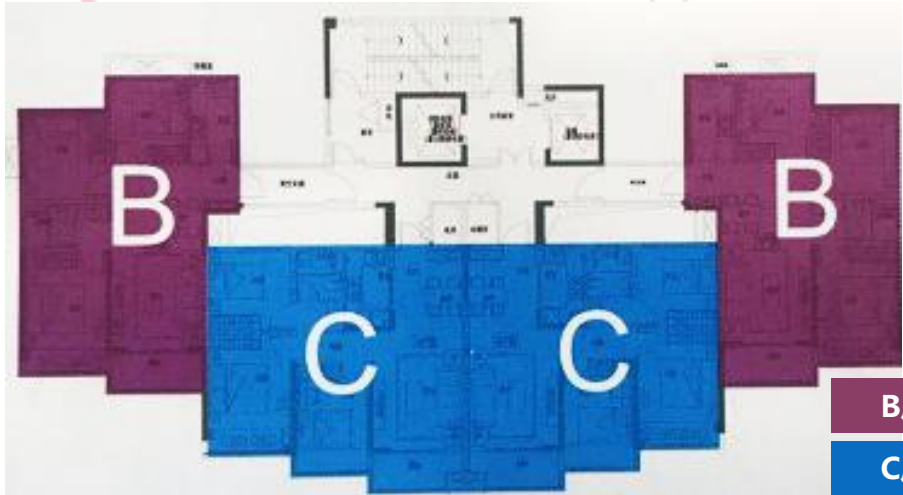
新推 在售 待售 售罄

项目 近期 开盘	推出时间		2018/6/30	2018/7/21	2018/8/28	2019/4/12
	高层	推出楼栋	4期高层3#	4期高层6#、8#	4期高层2/10#	6期高层1/6#
		成交价格	10800元/m²（精装）	89m²：均价11000元/m² 115-117m²：均价10500元/m²（精装）	89m²：均价10800元/m² 115m²：均价10500-10600元/m²（精装）	均价10600元/m²—11000/m²（精装）
		成交套数/供应套数	176/270	86/96	92/372	96/189

项目动态-开盘（万科美景魅力之城—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（ m² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1	2T4	28F	三室两厅一卫	97	10600—11000	189	96	51%
		6#	1	2T4	22F	三室两厅一卫	97				
	合计								189	96	51%

1/6# 户型排列图



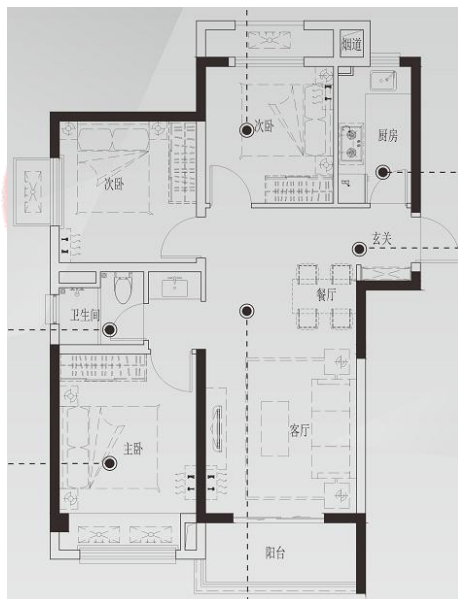
B户型:97m²三室两厅一卫
C户型:97m²三室两厅一卫

项目动态-开盘 (万科美景魅力之城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

本次开盘面积只有97m²三室两厅一卫，B/C户型均设计紧凑，无面积浪费，C户型较方正，三开间朝南，B户型进深较长，两开间朝南

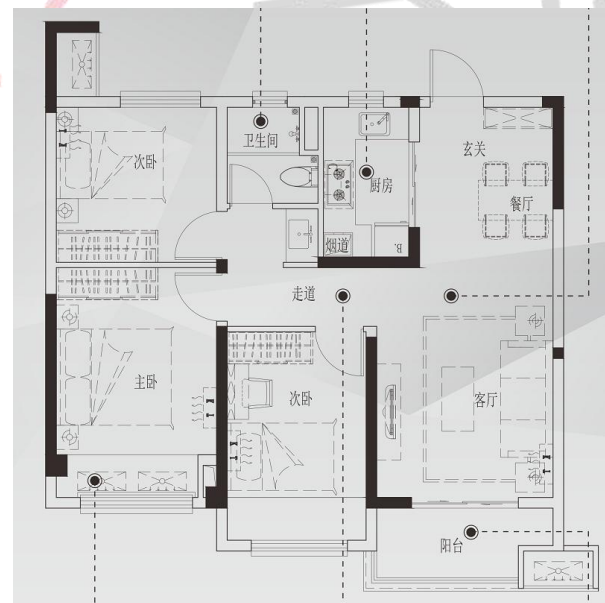
B户型:97m²三室两厅一卫



7.9m

11.5m

C户型:97m²三室两厅一卫



9.5m

9m

项目动态-开盘 (泰山誉景-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

4月12日针对二期**高层3#**进行线上选房，推出**260套**，截止开盘当天去化**211套**，去化率**81%**；3月30日启动认筹，累计蓄客约500组，开盘当天到访约**220组**

项目位置	金水区 花园路与北三环交会处东100米路北		开发公司	河南坤众置业有限公司	
占地	二期38亩	建面	12.69万㎡	容积率	3.99
营售团队	易居		到访去化率	96%	
蓄客及到访	3月30日启动认筹，累计蓄客约500组，开盘当天到访约220组				
成交价格	高层均价：17000元/㎡				
竞品价格	瀚海思念城：高层预计18500元/㎡（毛坯）				
优惠方式	1）0元入会优惠2000元；2）定存1万享1万元优惠；3）首付30%总房款优惠2%，首付60%优惠3%，一次性优惠5%；				
客户来源	客户金水区客户为主，年龄在25-35岁				
推广渠道	网络推广为主				
交房标准	毛坯				
备注	首付分期：首付10万，剩余2年分2次还清				

项目近期开盘	推出时间		2018-6-23	2019-4-12
	高层	推出楼栋	一期高层1#、2#A	二期高层3#
		成交价格	均价17000（毛坯）	均价17000（毛坯）
		成交套数/供应套数	326/396	211/260



本次开盘去化较好

- 1) 项目改为位居金水区三环边，临近经三路老商务区、CBD、北龙湖等区域，周边配套比较齐全；
- 2) 教育资源优质，签约农科路小学分校；
- 3) 在价格变动不大的前提下，二期地块属性较一期有一定的提升，一期被安置房包围，且二期（2T4）在户型设计上相比一期（2T5、2T6）居住体验更好；
- 4) 价格较周边有一定优势，且有首付分期的促销动作，外加处区域空档期，蓄客充足，抢先开盘

项目动态-开盘 (泰山誉景-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（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	2D	2T4	34F	两室两厅一卫	83	17000	66	62	94%
						三室两厅一卫	87	17000	64	61	95%
						三室两厅两卫	122	16900	64	44	69%
						三室两厅两卫	130	17100	66	44	67%
	合计								260	211	81%

高层3#楼 平层图

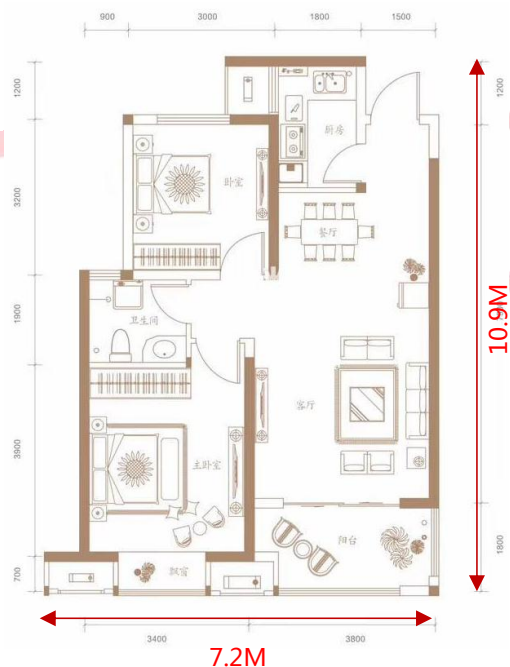


项目动态-开盘 (泰山誉景-户型分析)

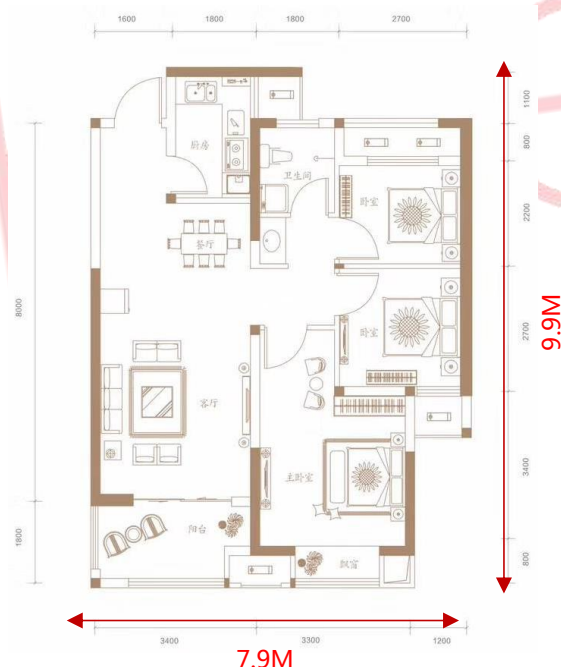
Ticheer
深度服务 共同成长

户型均为两开间朝南；小面积户型方正、动静分区，小三房注重功能性，但居住舒适度较差；大面积户型狭长，122 m²三房主卧卫生间为暗卫，130 m²三房客厅为东西向设计，次卧带阳台但距公卫距离较远

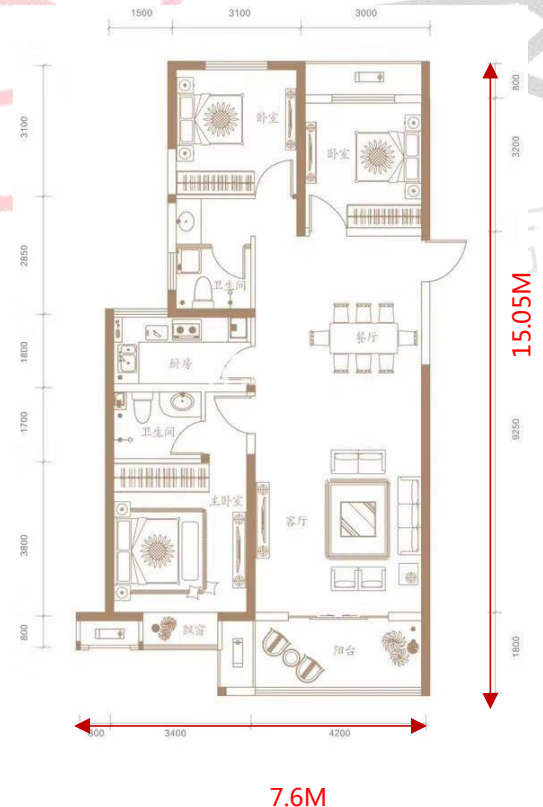
83m²两室两厅一卫



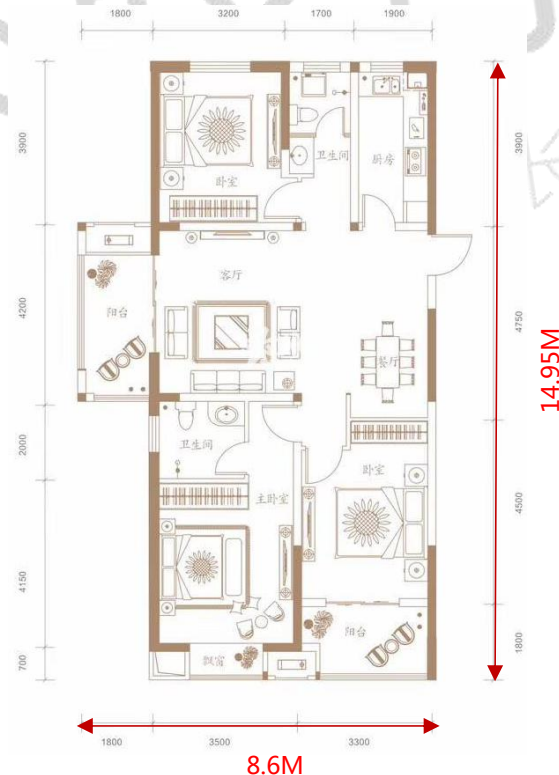
87m²三室两厅一卫



122m²三室两厅两卫



130m²三室两厅两卫



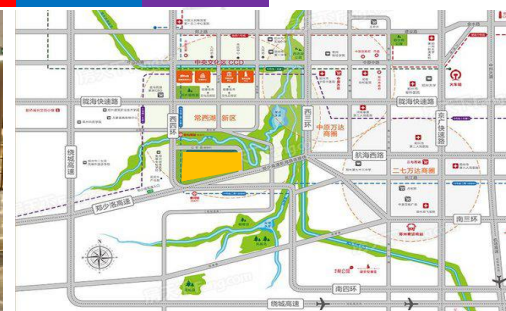
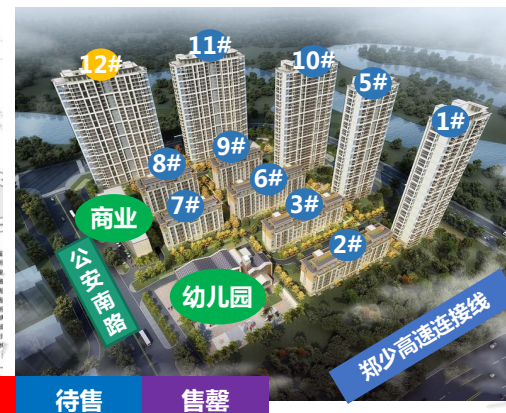
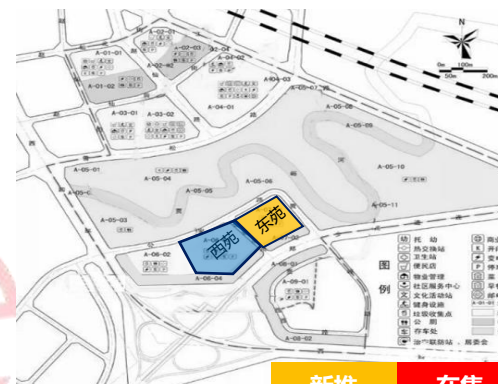
项目动态-开盘 (融侨中晟悦城-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

4月14日针对东苑高层12#一个单元进行现场开盘，推出132套，截至中午12点去化119套，去化率90%；3月23日开始蓄客，截止开盘蓄客约210组

项目位置	中原区 郑少高速连接线与西四环交汇处		开发公司	河南长启置业有限公司	
占地	61.88亩（东苑）	建面	20.4万㎡	容积率	3.49
营售团队	自销+中原		到访去化率	73%	
蓄客及到访	2019年3月23启动5万元定存，4月5日认筹，累计认筹210余组，累计到访180组				
成交价格	成交均价：13500元/㎡				
竞品价格	融信奥体世纪 高层毛坯 14200元/㎡				
优惠方式	①认筹优惠1万；②开盘当天96%；③按时签约99%				
客户来源	郑州周边县市客户为主70%，主要为荥阳新密；30-35岁客群				
推广渠道	3家分销（贝壳，房友，房便利），户外广告，路口传单				
交房标准	毛坯				
备注	首付可分期（首付5万，每半年1次，分3次至2020年11月20交齐）				

项目近期开盘	推出时间		2019-4-12
	高层	推出楼栋	12# (1个单元)
		成交价格	(毛坯)
		成交套数/供应套数	119/132
	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	



本次去化分析：

本次开盘去化数据含有内购成交数据，内购成交占比60%，约70套，正常首开去化效果较差：

- 1) 区位：区位位置较偏，外加前期未有大规模宣传，客户对区域认同度低；
- 2) 配套：现有生活、公共交通资源匮乏
- 3) 蓄客：蓄客门槛较高，蓄客时间短，蓄客量不足

项目动态-开盘 (融侨中晟悦城-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（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	12#	2D (本次推一个单元)	2T4	34F	三室两厅一卫	89	13500-14000	66	66	100%
						三室两厅两卫	107	13200-13600	33	28	85%
						三室两厅两卫	121	13400-13800	33	25	76%
	合计								132	119	90%

12# 平层图



121m²
三室两厅两卫

89m²
三室两厅一卫

107m²
三室两厅两卫

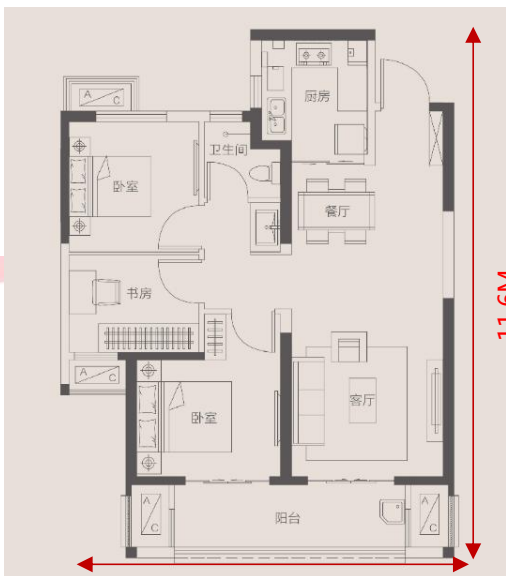
89m²
三室两厅一卫

121m²
三室两厅两卫

项目动态-开盘 (融侨中晟悦城--户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

B户型：
高层89m²三室两厅一卫



9.3M

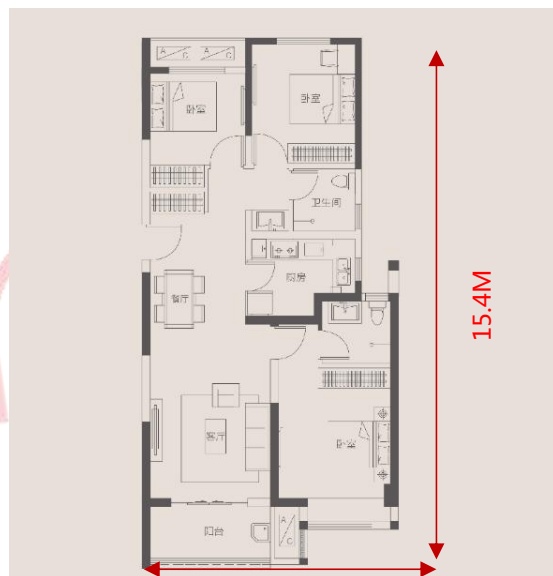
11.6M

分析：连体阳台设计，开间5.7米，进深1.6米；

优势：户型方正，空间基本无浪费，89小三房能满足基本居住需求；

劣势：书房面积较小，整体面积紧凑，影响居住舒适性

C户型：
高层107m²三室两厅两卫



7.7M

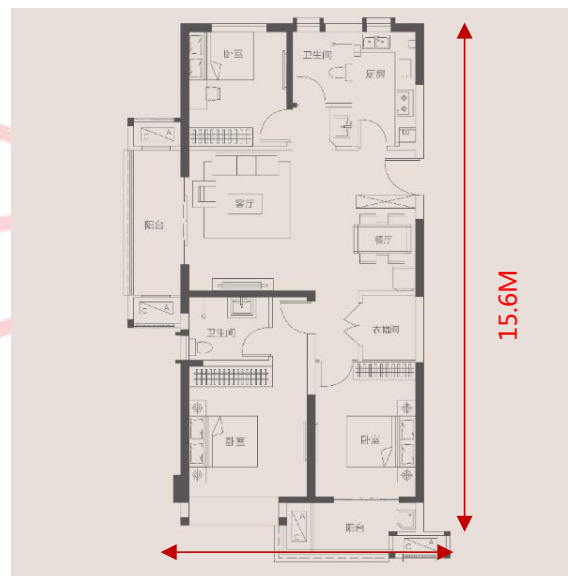
15.4M

分析：三房户型功能性强，能满足居住需求

优势：主卧设有独卫，私密性较强；

劣势：户型狭长，采光通风会受一定影响

A户型：
高层121m²三室两厅两卫 (西侧)



7.5M

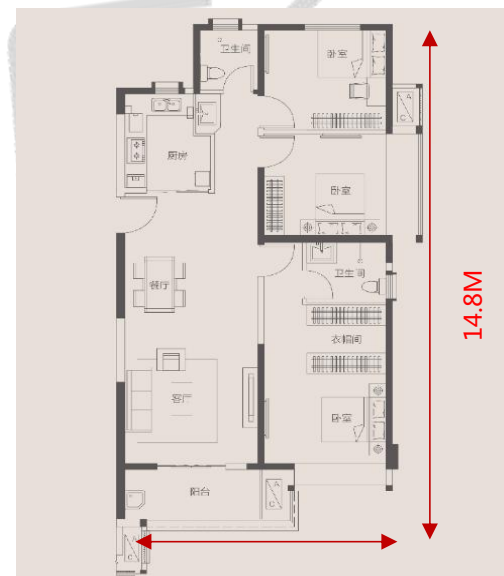
15.6M

分析：横向客厅，双阳台设计，并设有功能房；

优势：270°观景，视野开阔，采光较好；

劣势：南侧次卧距主卫距离远，舒适性会受影响

A1户型：
高层121m²三室两厅两卫 (东侧)



9.0M

14.8M

分析：动静分离，全明户型，次卧设有向东飘窗；

优势：270°观景，主卧面积大，配有卫生间与衣帽间，舒适度高；

劣势：主卧面积占比略大

项目动态-开盘 (路劲九郡--销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

4月13日上午9点针对二期高层16#进行微信选房，推出262套，截止选房结束去化230套，去化率88%；4月8日开始升筹，截至开盘前升筹约320组

项目位置	中牟县 永乐路与文博路交汇处		开发公司	郑州华首宏田置业有限公司	
占地	600亩	建面	120万m²	容积率	2.79
营售团队	自销&中原		到访去化率	——	
蓄客及到访	4月8号开始升筹，截止开盘当天升筹约320组客户				
成交价格	8800元/m²				
竞品价格	壹号公园8900元/m²（毛坯）				
优惠方式	1）0元入会优惠总房款1%；2）认筹优惠总房款1%；3）开盘当天选房优惠总房款1%；4）付款优惠：商业按揭优惠总房款1%，一次性优惠总房款3%；5）选房3日内交首付款/全款优惠总房款1%				
客户来源	客户以中牟县地缘性客户为主，年龄多在25-35岁，以自住为主，购房时更加注重配套、价格、交通等因素				
推广渠道	户外大牌，道旗等				
交房标准	毛坯				
备注	无分期				

整体鸟瞰图



二期鸟瞰图



本次开盘去化分析

去化效果较好

- 1) 前期蓄客较充足
- 2) 此次开盘户型面积偏小，80-93m²户型占比50%，总价低，符合刚需客户需求
- 3) 项目周边竞品数量少、小户型房源少，整体竞争力强
- 4) 项目后期配套丰富、临河生态环境优越

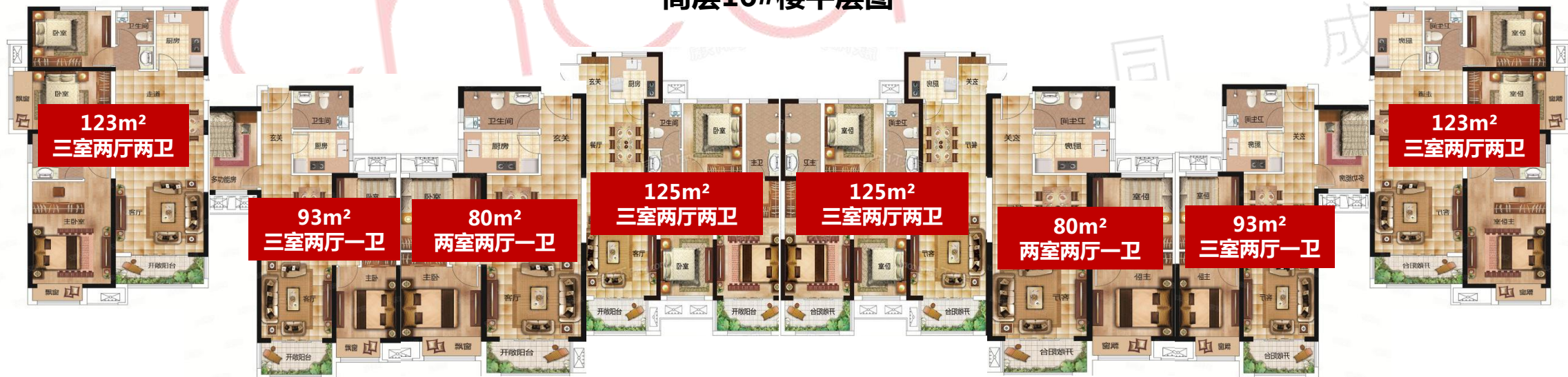
推出时间		2018-1-21	2018-4-7	2018-7-7	2018-8-11	2019-3-15	2019-4-13
小高层/高层	推出楼栋	一期高层1#	一期高层2#	一期高层3#、3A#	一期高层5#	本次无供应	二期高层16#
	成交价格	8100元/m² (毛坯)	8300 (毛坯)	8400 (毛坯)	8400 (毛坯)		8800 (毛坯)
	成交套数/供应套数	130/130	130/130	260/260	262/262		230/262
电梯洋房	推出楼栋	——	——	——	——	二期洋房10#	本次无供应
	成交价格					10800 (毛坯)	
	成交套数/供应套数					12/14	

项目动态-开盘 (路劲九郡-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
	二期高层	16#	2	2T4	33F	两室两厅一卫	80	8800	67	64	96%
						三室两厅一卫	93		65	65	100%
						三室两厅两卫	123		65	52	80%
						三室两厅两卫	125		65	49	75%
	合计								262	230	88%

高层16#楼平层图



项目动态-开盘 (路劲九郡-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型设计整体较方正，南北通透，全明户型，南向开敞阳台

80m²两室两厅一卫



优势：

南北通透，全明户型；南向开敞大阳台，采光较好；主卧带飘窗

劣势：

卫生间干湿不分离

93m²三室两厅一卫



优势：

南北通透，南向开敞大阳台，采光较好；主卧带飘窗，增设多功能房

劣势：

卫生间干湿不分离；动静不分区

123m²三室两厅两卫



优势：

户型方正，南北通透；客餐一体，南向开敞大阳台；主次卧带飘窗；主卧套房设计；卫生间干湿分离

劣势：客卧面积较小

125m²三室两厅两卫



优势：

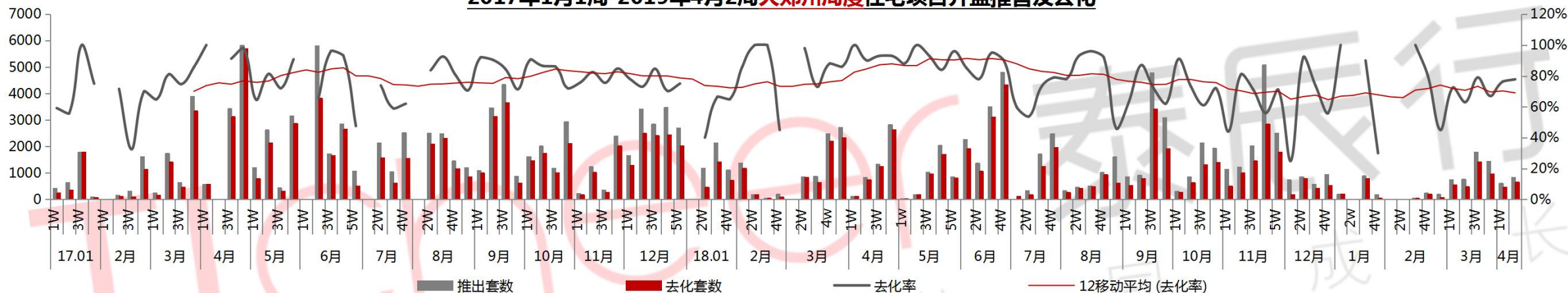
户型方正，南北通透；U型厨房设计；南向双阳台；主卧套房设计；动静分离；卫生间干湿分离

劣势：客卧面积较小

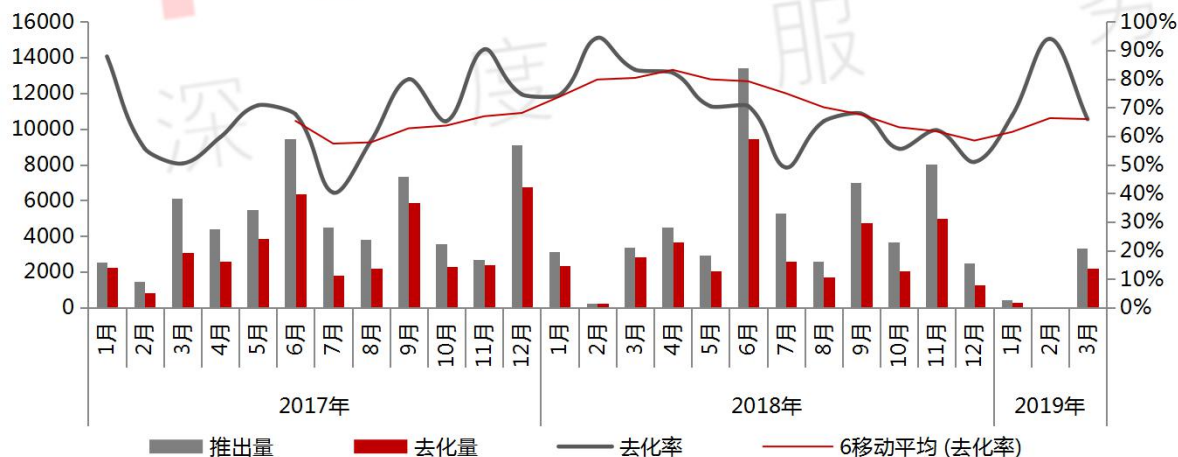
项目动态-开盘效果

本周共4个住宅项目开盘，共计推出843套，去化656套，整体去化率78%；本周推货量同比去年同期持平，环比+38%；去化同比-12%，环比+40%

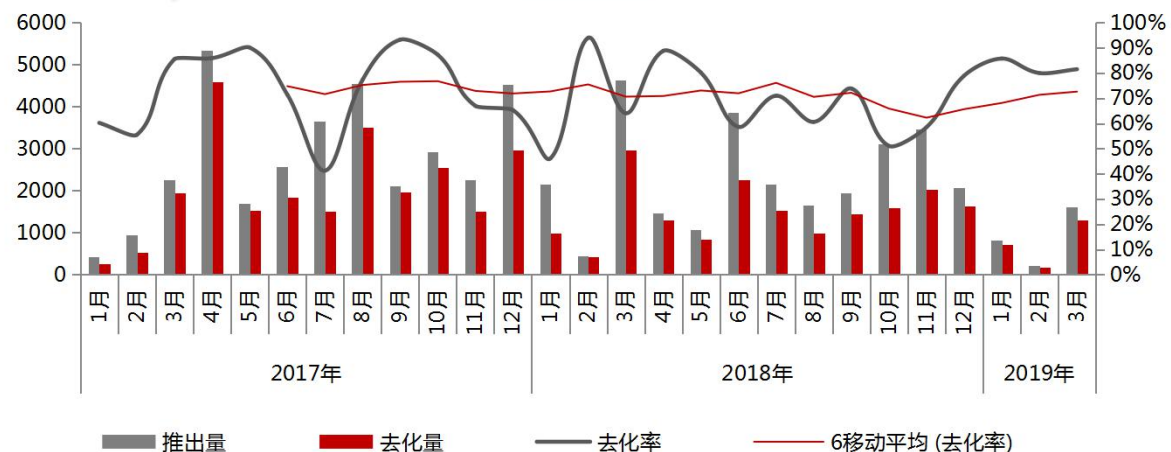
2017年1月1周-2019年4月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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



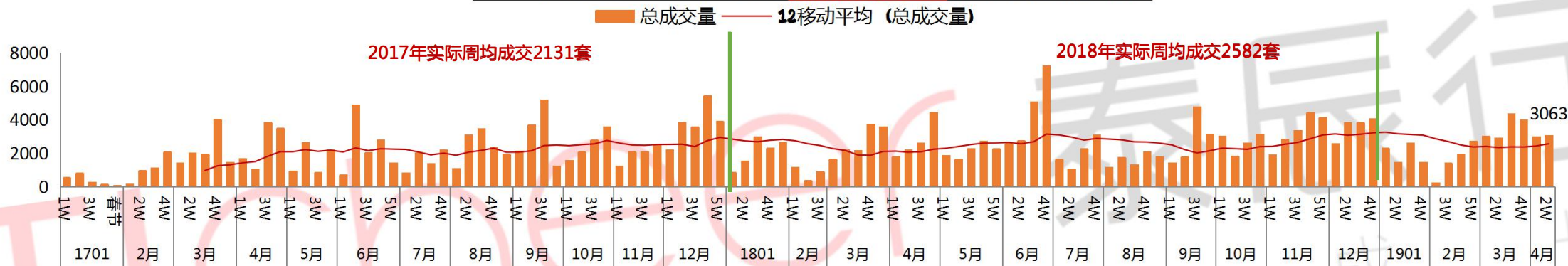
项目动态-新增预售

本周住宅新增预售项目有**3个**，分别为正商家河家、格林上东，**未推建面共3.41万m²**，万林东方富田，已内购，**建面4.7m²**；
商业新增预售**1个**，华润时代广场，已售，**建面2.65m²**

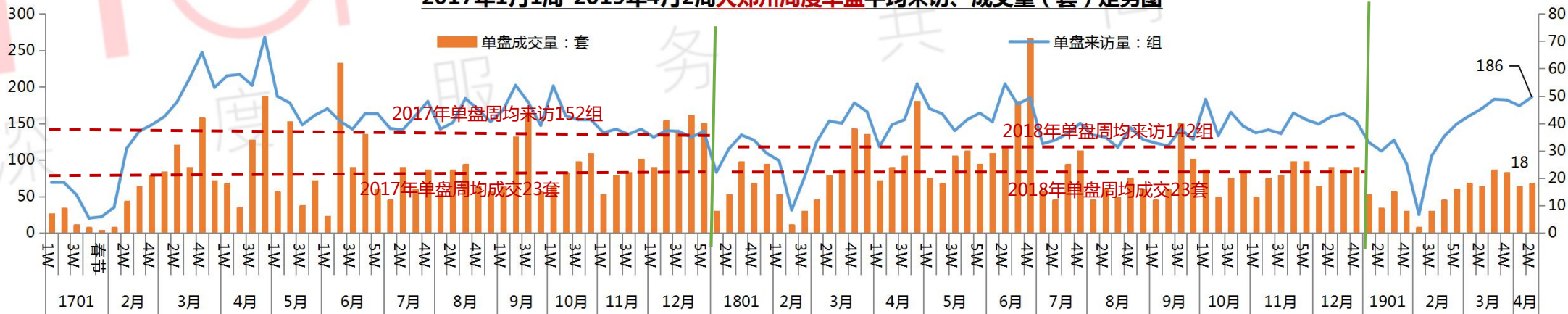
区域	区县	预售许可证号（预售 后）	预售项目 名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面 (万m²)	住宅套数	非住宅 建面(万 m²)	非住宅 套数	预售产品动态 (价格元/m²)
市区	金水区	【2019】郑房预售字 (4552)号	万林叁号院（一期）	万林东方富田 (金水科教园马 林村改造)	2019-4-8	住宅	1/2/3/ 6#	4.7	4.7	379	0	0	已售（内购）
	惠济区	【2019】郑房预售字 (4553)号	正商华庭二号院	正商家河家	2019-4-10	住宅	5#	0.56	0.56	42	0	0	未售
	郑东新 区	【2019】郑房预售字 (D0899)号	新时代万象苑	华润新时代广场	2019-4-12	商业服务/ 办公	1#	2.65	0	0	2.65	720	已售
	郑东新 区	【2019】郑房预售字 (D0901)号	格林·上东二期	格林上东	2019-4-12	成套住宅/ 商业服务	22/23/25#	3.20	2.85	269	0.35	53	未售
合计								11.11	8.11	690	3	773	—

4月2周大郑州实际成交总量**3063套**，环比上升2%；单盘周均来访**环比上升7%**，单盘周均成交量**环比上升6%**

2017年1月1周-2019年4月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年4月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

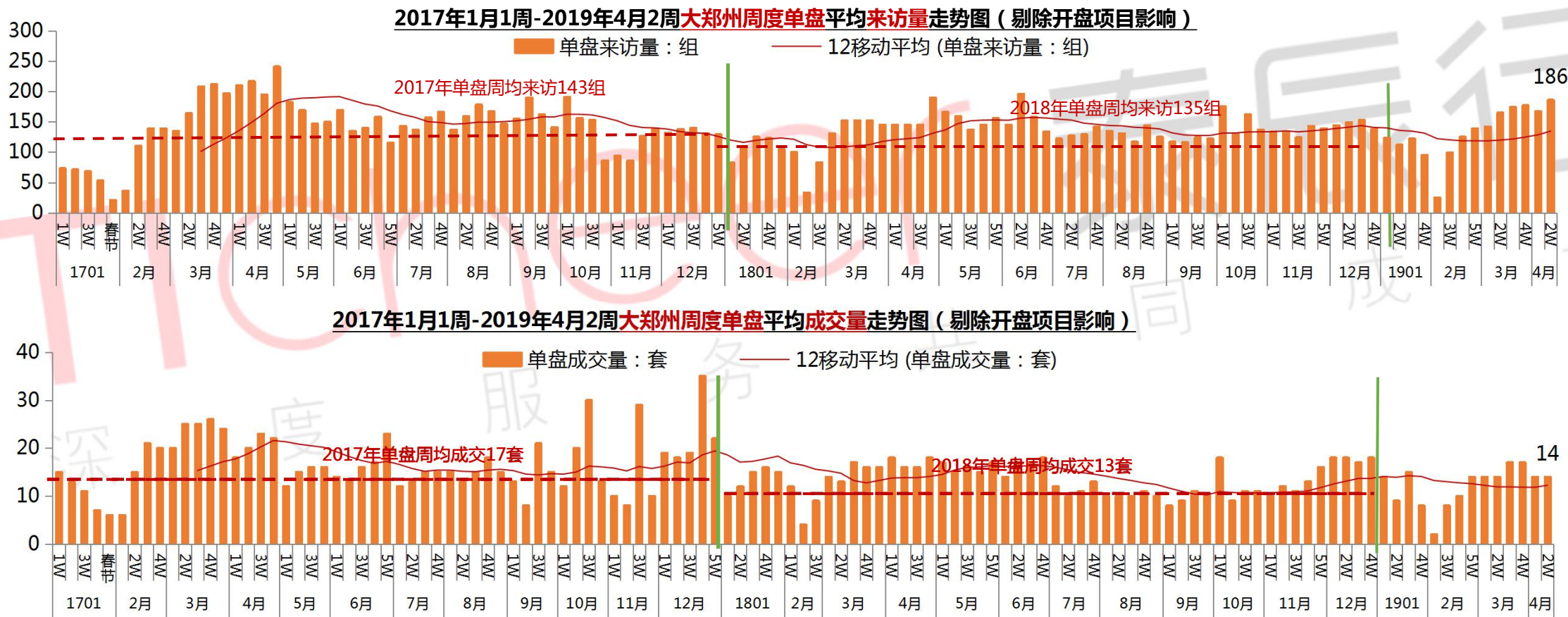


◆ 4月2周大郑州实际监控到住宅项目206个，共计来访38375次，其中单盘平均来访186次；监控到住宅在售项目175个，共计成交3063套，单盘平均成交18套；其中无货在售项目21个，全新待售项目10个

市场监控-平销数据-周度大郑州

Ticheer
深度服务 共同成长

4月2周平销项目单盘周均来访量**环比上升11%，同比上升28%**；单盘周均成交量**环比持平，同比下降13%**，单盘周均来访量同环比均上升，单盘周均成交量同比下降，表明客户观望情绪浓厚



◆ 4月2周市内八区实际监控到住宅项目125个，共计来访28519次，其中单盘平均来访228次；监控到住宅在售项目102个，共计成交2002套，单盘平均成交20套；其中无货在售项目16个，全新待售项目7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：4月2周住宅平销套数TOP10环比上升14%（融创瀚海大河宸院精装改毛坯、特价房成交150套，位居本周销售榜单之首）

住宅销售：4月2周住宅开盘项目5个，住宅销售套数TOP20共计销售1525套，环比上升5%

4.8-4.14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	融创瀚海大河宸院	惠济区	150	高层	12500	1.52
2	美景美境	金水区	73	高层	16500	0.72
3	汇泉西悦城	中原区	65	高层	12200	0.60
4	金水世纪城	中原区	58	高层	13500	0.55
5	恒大城	高新区	49	高层	15000	0.50
6	朗悦公园府	高新区	49	高层	15300	0.52
7	锦艺金水湾	金水区	46	高层	12800	0.47
8	万科城	高新区	42	高层	11000	0.44
9	汇泉景悦城	中原区	42	高层	13700	0.40
10	金科城	高新区	41	高层	16000	0.45

4.8-4.14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	中牟	路劲九郡	230	11	高新区	朗悦公园府	49
2	金水区	泰山誉景	211	12	金水区	锦艺金水湾	46
3	惠济区	融创瀚海大河宸院	150	13	高新区	万科城	42
4	中原区	融侨中晟悦城	119	14	中原区	汇泉景悦城	42
5	航空港区	万科美景魅力之城	96	15	高新区	金科城	41
6	金水区	美景美境	73	16	航空港区	豫发白鹭源春晓	40
7	中原区	汇泉西悦城	65	17	金水区	瀚海尔湾	38
8	惠济区	谦祥福晟兴隆城	62	18	金水区	泉舜上城	38
9	中原区	金水世纪城	58	19	航空港区	正弘中央公园	38
10	高新区	恒大城	49	20	新郑	郑州孔雀城	38

本周大郑州供应5宗，均在近、远郊，成交5宗，均在市区

本周

供应



5宗，336亩

成交



5宗，268亩

地价



689万元/亩

流拍



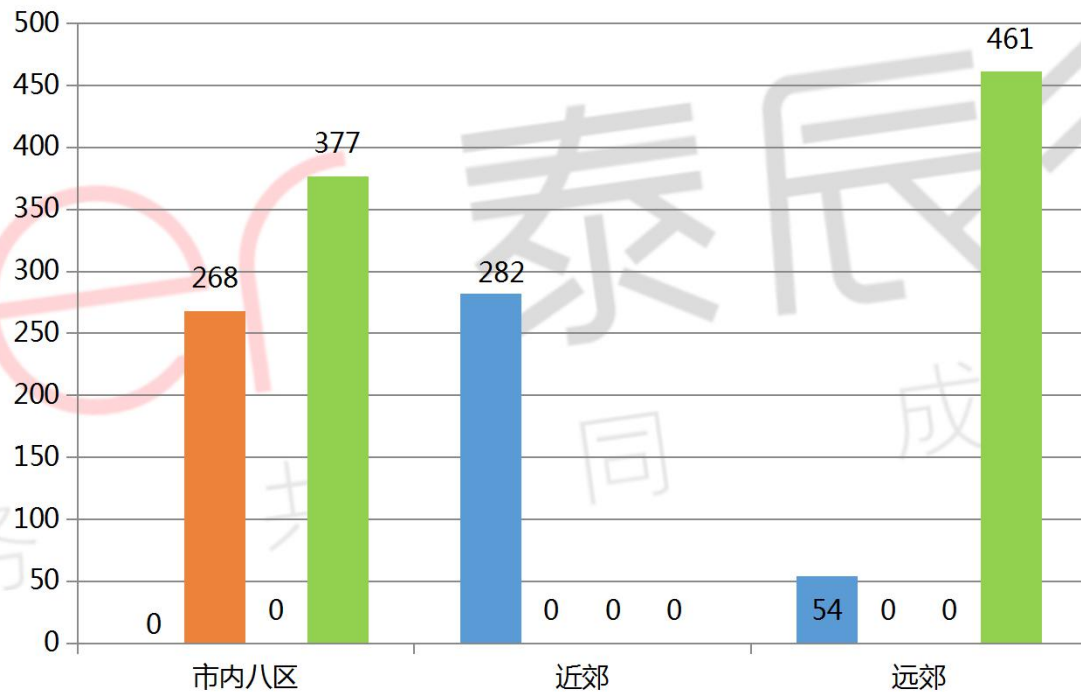
无流拍

下周

竞拍



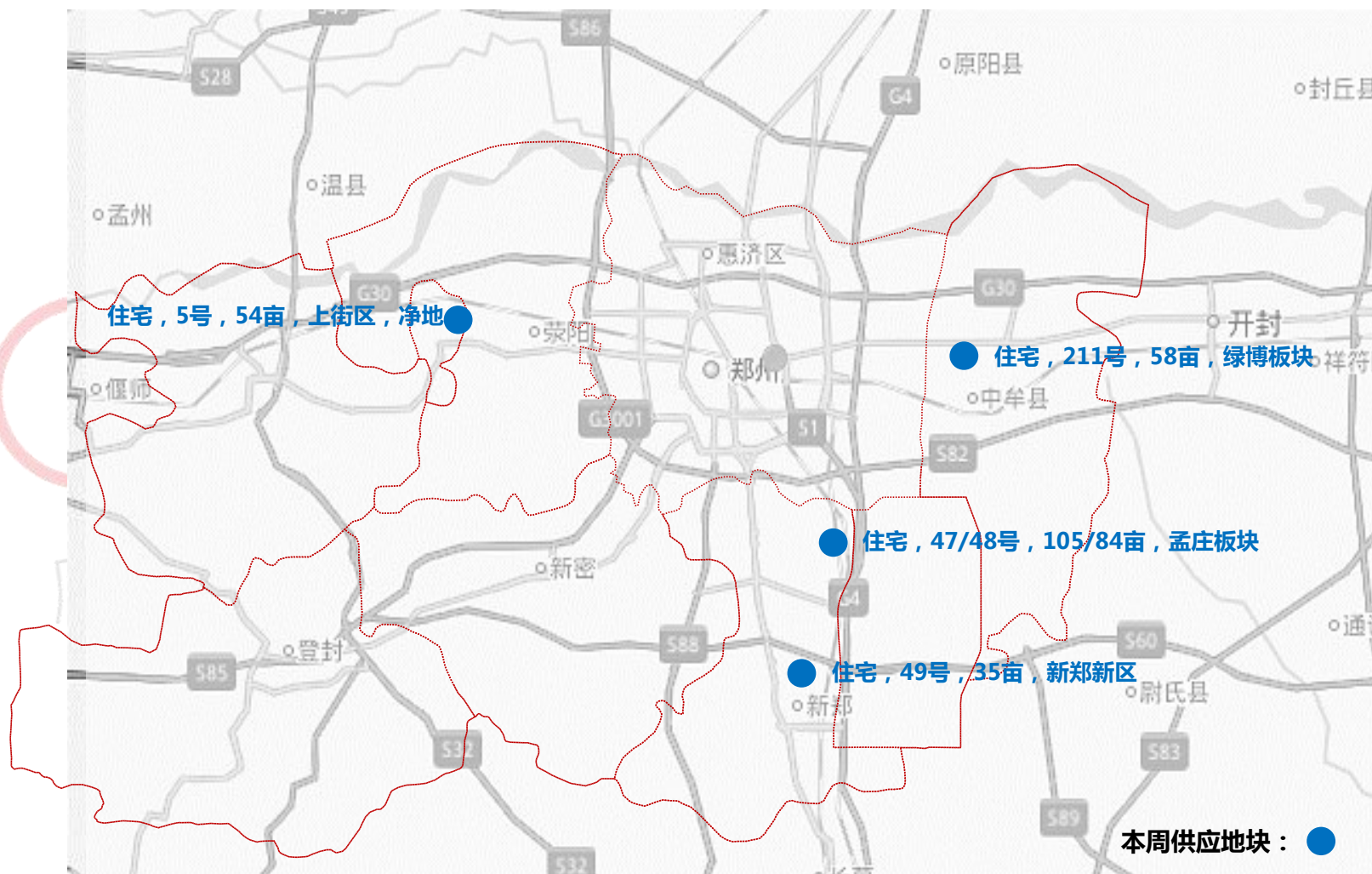
31宗，838亩



■ 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

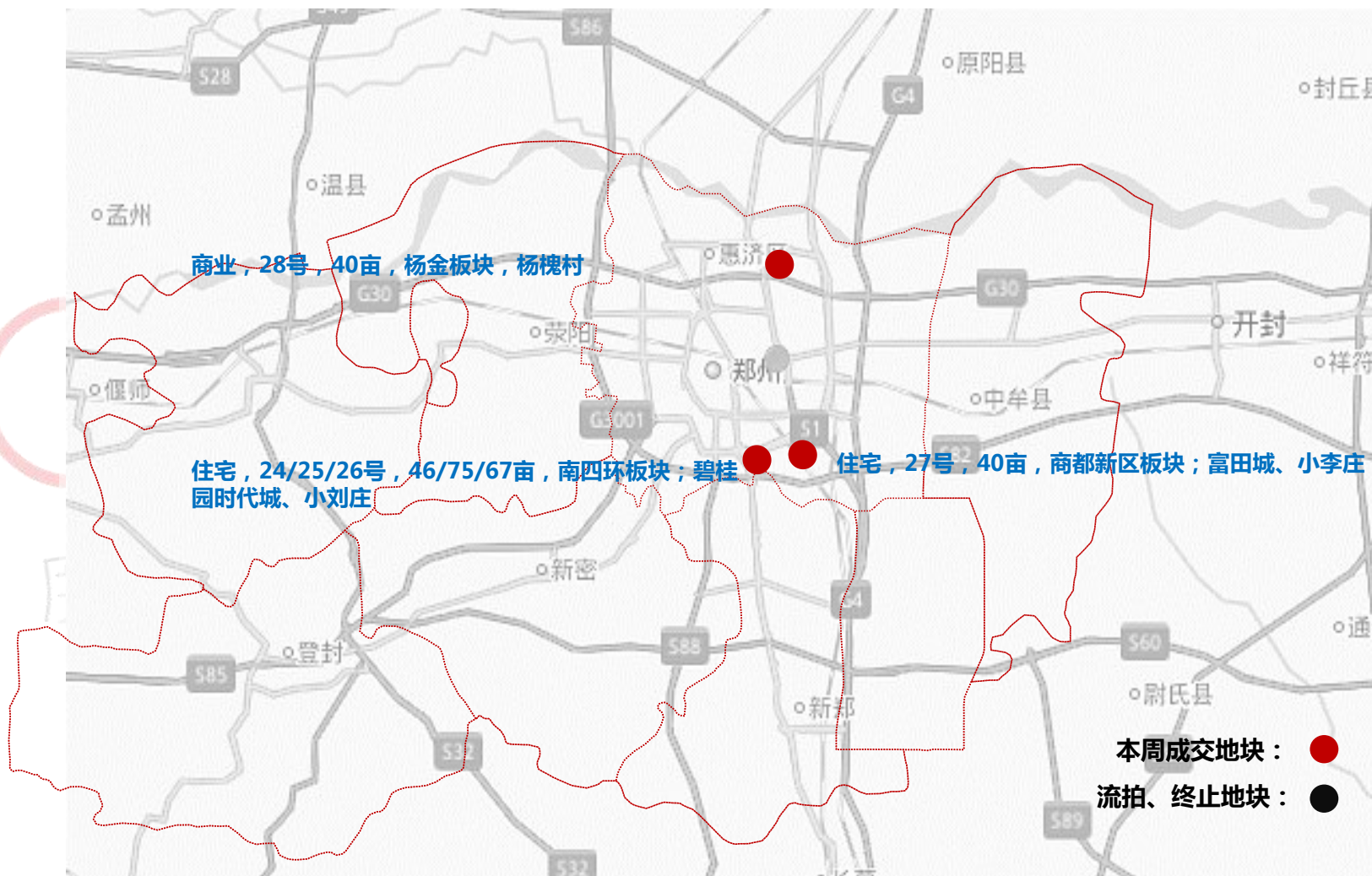
本周大郑州土地供应分布图



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/㎡)	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019/4/8	2019/5/7	牟政出【2018】 211号(网)	郑州国际文化创意产业园 紫寰路东、永盛路北	绿博板 块	58	住宅	9.7	1.0< , ≤2.5	27053	466	2795	——	——	——	——
2019/4/10	2019/5/16	郑上出〔2019〕 5号(网)	金华路东侧、许昌路南侧	上街	54	住宅	9	1.0< , <2.5	14859	275	1650	——	——	否	净地
2019/4/12	2019/5/16	新郑出(2019) 47号(网)	孟庄镇孟祥路西侧、国有 储备土地南侧	孟庄板 块	105	住宅	12.6	≥1.0 , ≤1.8	20753	198	1650	浩创	——	——	——
		新郑出(2019) 48号(网)	孟庄镇孟祥路西侧、规划 一路北侧		84	住宅	11.1	≥1.0 , ≤2.0	16535	198	1484		——	——	——
		新郑出(2019) 49号(网)	新区鸿福路北侧、政府储 备土地西侧	新郑新 区	35	住宅	5.9	≥1.0 , ≤2.5	10006	282	1694	正弘	——	——	——
合计					336		48.3								

本周大郑州土地成交分布图



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	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/㎡)	买受人	备注
2019/4/8	郑政出〔2019〕24号 (网)	刘东路东、九冶路北	南四环板块	46	住宅	是	9.26	3	32061	693	3463	0%	万科大都会精装高层13000	郑州中贯新城置业有限公司	碧桂园时代城
	郑政出〔2019〕25号 (网)	京广南路东、左江路北	南四环板块	75	住宅	否	15.05	3	52003	691	3455	0%		郑州中贯新城置业有限公司	
	郑政出〔2019〕26号 (网)	振兴东路东、百姓路南	南四环板块	67	住宅	否	13.38	3	46740	698	3492	0%		郑州中贯新城置业有限公司	
2019/4/10	郑政出〔2019〕27号 (网)	小李庄路南、建文路西	商都新区板块	40	住宅	否	8.01	3	28099	702	3508	0%	永威城高层毛坯14000	郑州兴和置业有限公司	富田城
2019/4/11	郑政出〔2019〕28号 (网)	新城北路南、京水路东	杨金板块	40	商业	是	10.55	4	25784	652	2445	0%	康桥东麓园高层精装22000	郑州上尤置业有限公司	——
合计				268	——		56.25	——							

1、发改委：城区常住人口100万-300万的大城市全面取消落户限制（2019.4.8）



- 国家发改委发布《2019年新型城镇化建设重点任务》，《任务》中指出，城区常住人口100万至300万的Ⅱ型大城市全面取消落户限制。城区常住人口300万至500万的Ⅰ型大城市全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制；
- 同时，超大特大城市调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。城市政府要探索采取差别化精准化落户政策，积极推进建档立卡农村贫困人口落户；允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户。

• [泰辰观]:放宽落户条件能够促进人口自由流动，更好地支持地方经济发展，未来二线城市市场潜力巨大，将在未来成为新房成交主战场

2、新版个人征信下月正式上线（2019.4.9）



- 新版征信系统上新后将对买房人产生以下4种影响：
- 1. 新版规定夫妻双方作为共同借款人，二方征信均体现负债。也就是说今后夫妻双方买的房子，离婚后，非主贷人再次买房属于有房有贷，首付80%，离婚无法获得低首付买房了；
- 2. 车位贷款，装修贷款等实质为大额信用卡分期，新版个人征信不仅体现信用卡，还会体现分期时间和分期金额，对于申请房贷，需要更多流水来抵消负债；
- 3. 新版征信报告还款记录延长至5年，记录详尽的还款信息（销户也有详尽还款记录）、逾期信息。征信有效期内的不良记录保持更久，对于申请房贷有影响；
- 4. 电信业务、自来水业务缴费情况、欠税、民事裁决、强制执行、行政处罚、低保救助、执业资格和行政奖励等信息将被记入征信内容。

• [泰辰观]:新版征信上限，不仅是“无信不立”，而且保护及支持刚需购房

3、全国首套房贷利率连降4个月（2019.4.12）



- 4月12日，融360大数据研究院发布报告显示，2019年3月全国首套房贷平均利率为5.56%，环比上月下降1.24%，为连续四个月回落，回归至2018年4月水平；
- 监测的35个城市中，有29个城市的首套房贷利率下降。

• [泰辰观]:利率下调及落户政策松动，客户预期乐观

4、国管公积金贷款将“认房又认贷”（2019.4.15）



- 变化一：**账户连续缴存半年以上方可申请贷款**，借款申请人申请贷款时应连续缴存住房公积金6个月（含）以上且本人住房公积金账户处于正常缴存状态；或经中央国家机关住房资金管理中心（以下简称资金中心）审核同意，处于缓缴、封存或者退休销户状态的缴存职工；
- 变化二：**二套房“认房又认贷”**，借款申请人家庭在本市无住房且名下仅有1笔住房贷款记录的，以及在本市仅有1套住房且名下无住房贷款记录或仅有同一套住房贷款记录的，按二套住房贷款政策办理。被认定为二套以上住房的，不予贷款；
- 变化三：**二套房最多贷60万**，首套住房贷款最高额度为120万元，执行贷款基准利率；**二套住房贷款最高额度为由原来的80万元调整至60万元**，贷款利率为同期贷款基准利率的1.1倍；
- 不变：**支持购买政策性住房；优化：申请贷款无需提供身份证复印件等。**

• [泰辰观]:新政加大了对基本住房消费需求的支持，支持刚需买房

5、天津：2019年积分入户工作启动 提供2.6万余个预约名额（2019.4.10）



- 天津市人社局了解到，为实现“审批材料更少、办事效率更高、服务质量更优”的目标，天津市居住证积分服务中心在2019年第一期居住证积分入户工作中，推出多项快捷便民举措，提供积分入户预约名额2.6万余个；
- 据介绍，本期申报材料清单内容更加精简整合，名额较为充足。为实现有效预约，本期继续实行预约号逐月开放的模式，于每月25日开放下一月的预约号；
- 天津市人社局工作人员介绍，目前他们通过持续推进“互联网+政务”，施行“网上预审、现场交件”的工作模式，让群众切实感受到“互联网+政务”带来的便利。**申请单位可以全天候通过天津市居住证积分专栏在网上申报系统填报信息、提交申请，通过预审后即可到受理点窗口交件，申请单位和申请人仅需到窗口“跑一趟”就能成功提交材料。**

• [泰辰观]:简化落户程序 便于未来人口流入

6、上海闵行推进长租公寓合规化：一商住房改建公寓可办居住证（2019.4.12）



- 备受困扰的长租公寓居住证办理近期破冰。据悉，位于上海闵行区莘庄镇疏影路1366号的“闵房泊寓”获得上海市区相关部门的支持，同意租住在上述单位规模租赁房的来沪人员在符合“合法稳定工作”条件的情况下办理居住证；
- **目前闵房泊寓莘庄疏影店的签约租户在门店录入系统后，带着盖过章的租赁合同到莘庄社区事务中心处进行登记备案即可，自登记日起半年可获得居住证。不过，如果租户在居住证备案期间退租，则备案将随之失效。**

• [泰辰观]:居住证是外来人才稳定发展的基础，长租公寓租户能够办理居住证是推进“租购并举”的积极实践

1、河南将迎首个5G智慧物流园区（2019.4.7）



- 传化智联携手中国电信、华为科技、河南省工业和信息化厅签订战略合作协议，推动传化物流小镇5G智慧物流园区建设；
- 作为即将建成的河南省首个5G智慧物流园区，将为河南开启“物联网+AI+物流”智慧物流园区新模式；据悉，有望最先启动5G技术应用的传化物流小镇位于新郑市107连接线与郑新快速路交叉口，总占地面积约2000亩。项目以构建“国家级示范物流园区”为目标，致力于打造国内外一流的物流小镇。

2、河南市场主体总数居中部六省第一 去年达到591万户（2019.4.8）



- 国际化营商环境郑州论坛中提到一组靓丽的“成绩单”。目前，河南已与200多个国家和地区建立了经贸联系，吸引了129家世界500强企业在河南投资兴业，去年实际引进内资9647亿元、利用外资179亿美元，分别增长5.9%、3.9%；去年新设立企业34.3万户、增长14.9%，实有市场主体591万户、稳居中部第一位。

3、河南重点项目建设实现第一季度“开门红”（2019.4.9）



- 从河南省发展改革委获悉，今年一季度，省重点项目建设开局良好，共完成投资2465亿元，占年度目标的30.8%，比去年同期加快3.1个百分点；实质性新开工项目145个，开工率45.7%，高出既定目标5.7个百分点，超额完成一季度目标任务，实现首季“开门红”。

• [泰辰观]:产业投资持续加强并逐步落位 利于郑州产业升级 增强国际影响力 助力国家中心城市建设

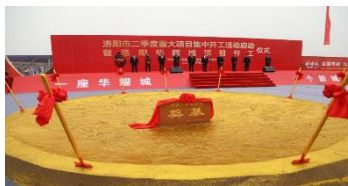
4、河南首发实景图不动产产权证 房宅获彩色“身份证”（2019.4.11）



- 河南省首批附加房屋“实景图”的《不动产权证书》10日在驻马店市发放，房宅从此有了彩色“身份证”。据介绍，这是河南全省第一本批依托“倾斜摄影测量+实景三维”测绘新技术，呈现三维立体彩色图的农村房地一体《不动产权证书》。从此，河南农村房屋宅地将逐一获得彩色“身份证”
- 河南省自然资源厅党组成员、省测绘地理信息局局长刘济宝表示，驻马店市创新引入测绘新技术服务于农村不动产确权调查，能够系统的解决农村房屋不动产登记工作中房地信息不对称、现场核实困难等问题，有效的改善传统不动产确权调查作业效率低，房屋密集不通视，数据成果单一等弊端。

• [泰辰观]:保护农民合法权益提供准确依据；通过加快资本向资产转化，为农村经济发展注入新活力，对实施乡村振兴和推进城乡融合发展具有重要而深远的意义。

5、洛阳、新乡、周口投资签约及开工项目198个（2019.4.8-4.11）



- 4月10日上午，**洛阳市**在伊滨经开区举行全市二季度重大项目集中开工活动暨华耀城项目开工奠基仪式。此次全市共集中开工重大项目130个，总投资851亿元，年度计划投资333亿元；
- 4月8日至11日，第十三届中国（河南）国际投资贸易洽谈会在郑州成功举办。本次投洽会上，**新乡市**共签约项目30个，总投资434.91亿元；
- 4月11日，在2019临港经济高质量发展论坛周口市发展临港经济重点招商项目签约仪式现场，**周口全市**共有38个项目签约，总投资532.28亿元。

• [泰辰观]:项目投资签约及开工，新增就业岗位，促进地市经济发展

6、郑州5条（段）地铁传出最新通车时间，均在2019年前运营，5号线力争5月底前运营（2019.4.10）



- 4月10日上午，2019年度郑州市新型城镇化，暨百城建设提质、文明城市创建工作会议召开，传出4条地铁的最新通车时间
- 地铁2号线二期**：郑州市轨道交通2号线二期工程已于近期实现洞通，**计划2019年年初实现轨通，年中实现电通，2019年底前运营**。届时，惠济区坐地铁可以直通机场！南北大贯通；
- 地铁5号线**：预计**5月底前运营**，功能定位为郑州中心城骨干线，覆盖郑州中心城区，属于城市核心区外围边缘的环形线路；
- 地铁6号线**：预计**8月底前运营**，部分站点将于全国少数民族传统体育运动会之前开通，具体为奥体中心站、临湖路站两个站点；
- 地铁14号线**：预计**8月底前运营**，功能定位是市域放射快线，部分站点，元通大道站、铁炉站、市民大道站、中原西路站、奥体中心站、星空路站；
- 城郊线二期**：城郊线二期已经开工建设，**预计2019年底前运营**；分别为机场东站、站场四街站、会展站、郑州南站。

• [泰辰观]:加强郑州交通枢纽地位，利于推进国家中心城市建设

7、郑州将在两年内提升改造老旧小区，所需费用各区承担（2019.4.10）



- 郑州市政府出台《郑州市老旧小区整治提升工作实施方案》，**郑州将利用两年时间，完成市内五区老旧小区的整治提升,2019年、2020年各完成整治任务(个数)的50%**；
- 费用：改造资金由各区承担 区级财政给予物业服务费用补贴，**市级财政根据各区工作完成情况按整治投资金额的40%进行奖补，区级财政给予一定的物业服务费用补贴,补贴标准原则上按建筑面积每月每平方米不低于0.3元,补贴期限不少于3年**；
- 内容1**：雨污水管道彻底分流 安装车辆道闸出入系统；**内容2**：合理增建机动车停车位 完善物业管理服务。

• [泰辰观]:规范改善城市面貌，提升城市品质

8、郑州航空港区代管区域73K^m²规划公示，至2035年，人口规模10.3万人（2019.4.11）



- 郑州航空港经济综合实验区公示港区415平方公里外代管区域空间发展专项规划方案，本次规划范围为郑州航空港经济综合实验区415平方公里外代管区域，面积约73平方公里。规划期限至2035年，并展望本世纪中叶发展远景。
- 人口规模稳定在10.3万人。建设用地规模稳定在8.62平方公里（不含区域性交通设施），占总面积的11.81%；非建设用地及区域性交通设施面积稳定在64.38平方公里，占总面积的88.19%。打造核心板块支撑，快捷交通连接，优美小镇点缀，都市农业衬托的“现代城市田园区”。“廊道贯穿、板块镶嵌、生态基质”、“产+村+人+文+生态”五位一体有机结合的“郊野休闲生态引领区”。

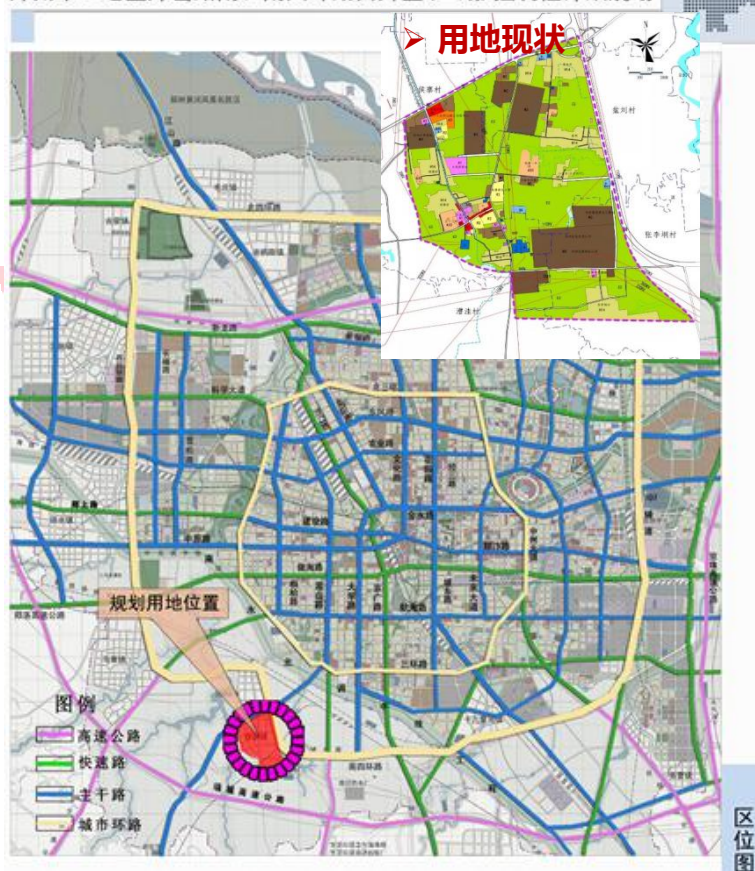
• [泰辰观]:港区代管区域规划公示，人口基数增加，利于港区发展

郑州二七区郑密路、南四环片区（二期）控制性规划公布

Ticheer
深度服务 共同成长

《二七区郑密路南、南四环路西片区（二期）控制性详细规划》公布，总用地面积4894亩，其中规划住宅用地24块，约1274亩，未来可容纳6.67万人，另外规划有18块教育用地及地铁15号线穿过，郑州版图持续扩大

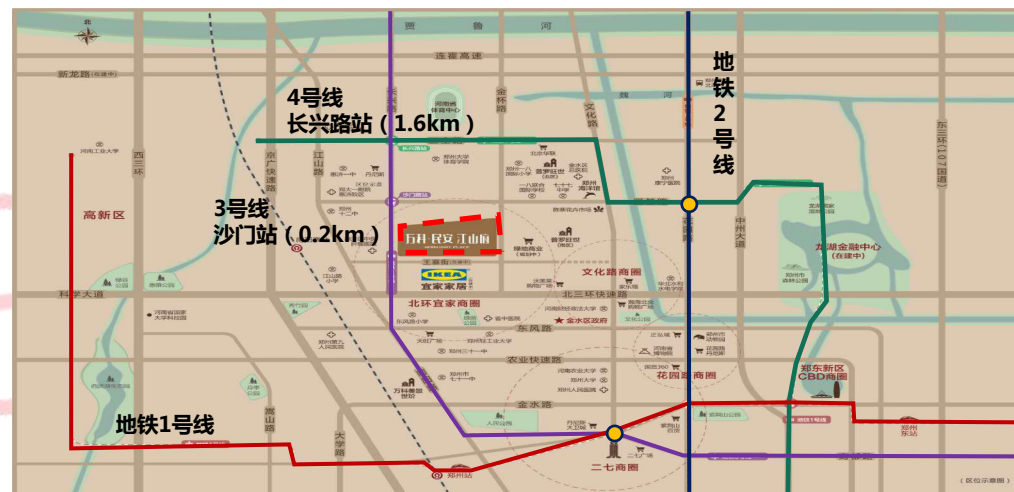
郑州市二七区郑密路南、南四环路西片区（二期）控制性详细规划



- ◆ 此次规划用地类别为城市建设用地，范围位于郑州市中心城区的西南部，西临马寨镇，东部与二七新区相接，紧邻南四环和郑密路，由南四环路、郑密路、尖岗路和云霞路所围合，总用地面积约4893.75亩；
- ◆ 目前片区内主要以农林用地为主，以及部分三类工业用地、村庄建设用地和零散的教育用地、行政办公用地；
- ◆ 未来用地规划为：
 - 24块二类居住用地，总用地面积为831422平方米，约为1274.25亩，可容纳66709人居住，容积率普遍<3.5，建筑高度最高不超过100米，后期建设主要以高层和洋房为主；
 - 18块学校用地，1所42班寄宿制高中、1所30班初中、3所24班初中、1所48班小学、1所36班小学、2所30班小学、6所12班幼儿园、1所9班幼儿园、2所6班幼儿园，分布在各个不同的居住地块中；
 - 5块商业用地、4块商务用地，其中商业用地的面积为52049平方米，约78.08亩。
- ◆ 道路规划：
 - 除了南四环、郑密路，规划了桂江路、尖岗路、云霞路、侯寨路、樱桃路等多条城市主干路和次干路；
 - 规划有地铁15号线，在樱桃路与桂江路交叉口设置站点，连接主城区。

楼市分享-新盘 (万科民安江山府-项目概况)

项目卖点：北三环+万科品牌+地铁口+宜家；项目4月13日售楼部开放，目前处于0元入会阶段，预计5月中下旬首开



位置	惠济区 北三环金杯路交汇处北约500米
开发商	河南民信置业有限公司
占地面积	83亩
建筑面积	30.7万m²
容积率	3.99
绿化率	25.48%
物业类型	高层、小高层
装修	精装
规划设计院	重庆长厦安基建筑设计有限公司
销售团队	自销+易居+世联
目前阶段	4月13日售楼部开放，目前处于0元入会阶段，预计5月中下旬首开

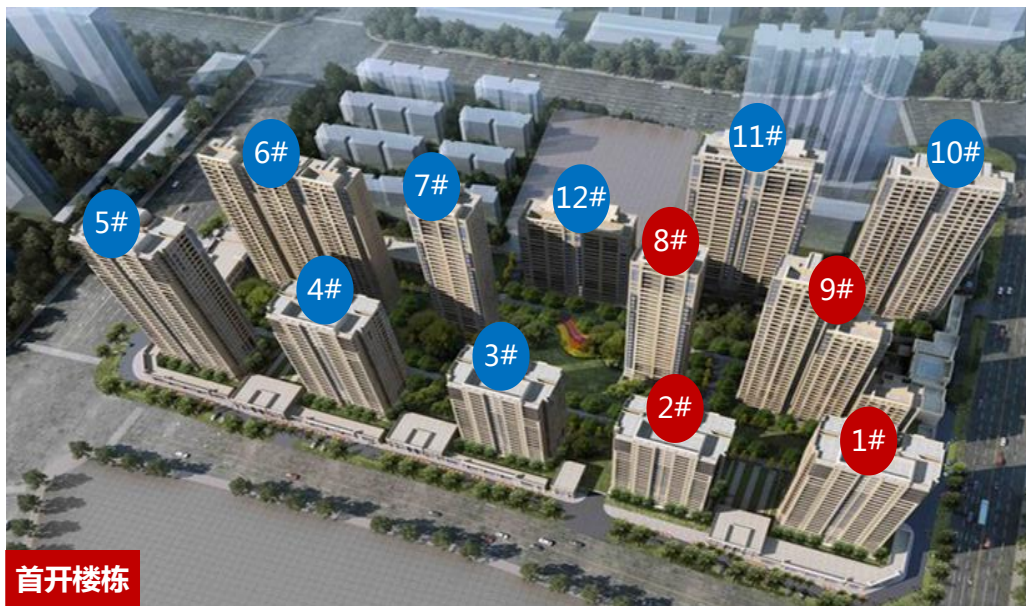
- **项目概况**：项目位于惠济区北三环金杯路交汇处北约500米，占地83亩，总建面30.7万方，住宅21万方，商业5000平方，规划12栋高层，1栋幼儿园，产品面积110-180平
- **医院配套**：①郑州市惠济区中医肿瘤医院（0.5km）、②郑大一附院（惠济院区）（0.9KM）；
- **交通配套**：①地铁3号线沙门站（0.2km）、②4号线长兴路站（1.6km）、③北三环（0.5km）、④京广快速路（0.8km）；
- **教育配套**：①艾菲尔国际幼儿园（0.7km）、②郑州一八国际小学（0.6km）、③江山路第一小学（1KM）、④郑州市惠济一中（1.1km）、⑤郑州市第十二中学（0.7km）、⑥郑州外国语学校（惠济校区）（1.1km）
- **商业配套**：①普罗旺世商业广场（0.9km）、②世纪华联超市（0.7km）、③宜家家居（在建）



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/㎡）	买受人	出让方式	成交时间
郑政出（2017） 109号（网）	惠济区	金杯路西、国基路南	83	纯住宅	3.99	1087	4077	河南民信置业有限公司	挂牌出让	2018/2/1

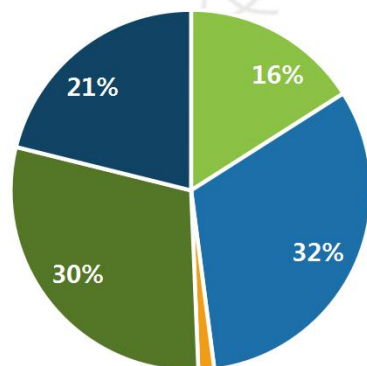
楼市分享-新盘 (万科民安江山府-户型配比)

项目共规划1552套房源，其中主力户型为109/115m²三室，占比48%，142/144m²四室占比31%，177m²四室占比21%，整体定位偏刚改



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积 (m²)	房型	套数	占比
高层	1#4#	1D	2T6	25F	109+115*4+109	109	三室两厅两卫	100	6%
						115	三室两厅两卫	200	13%
	2#3#	1D	2T6	20F	109+115*4+109	109	三室两厅两卫	80	5%
						115	三室两厅两卫	160	10%
	5#	1D	2T6	34F	109+115*4+109	109	三室两厅两卫	68	4%
						115	三室两厅两卫	136	9%
	7#8#	1D	2T2	32F	177+177	177	四室三厅两卫	128	8%
	11#	2D	2T2	32F	177+177	177	四室三厅两卫	128	8%
	6#	3D	2T2	34F	144+144	144	四室两厅两卫	204	13%
	10#	2D	2T2	34F	144+144	144	四室两厅两卫	136	88%
小高层	9#	1D	2T2	34F	144+144	144	四室两厅两卫	68	4%
	9#	1D	2T2	25F	144+144	144	四室两厅两卫	50	3%
高层合计								1458	94%
小高层	12#	2D	2T2	18F	177+177	177	四室三厅两卫	72	46%
	9#	1D	2T2	11F	142+142	142	四室两厅两卫	22	1%
小高层合计								94	6%
总计								1552	100%

户型配比

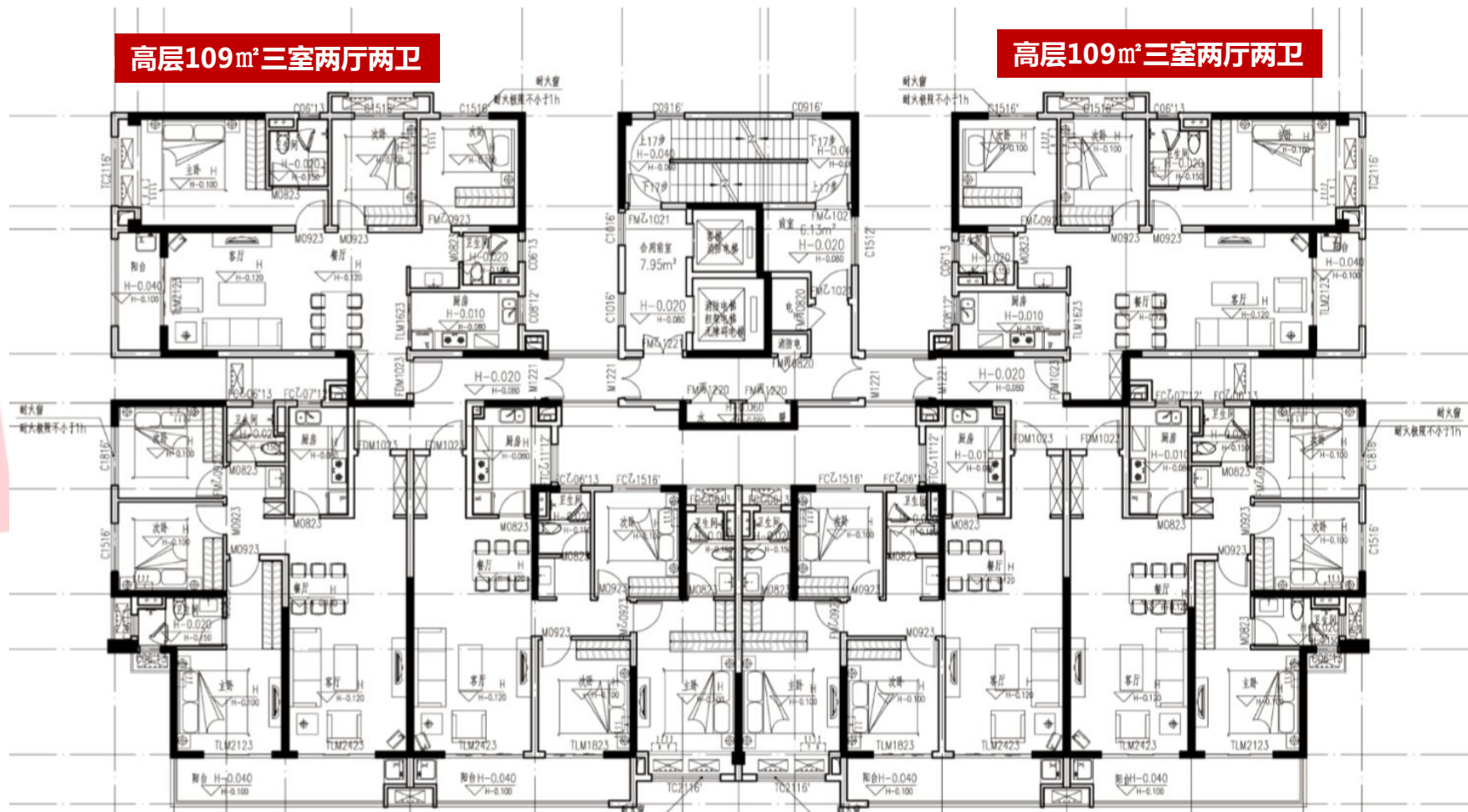


- 109三室
- 115三室
- 142四室
- 144四室
- 177四室

楼市分享-新盘 (万科民安江山府-平面图)

高层109m²三室两厅两卫

高层109m²三室两厅两卫



高层115m²三室两厅两卫

高层115m²三室两厅两卫

高层115m²三室两厅两卫

高层115m²三室两厅两卫

行
长

楼市分享-新盘 (万科民安江山府-户型分析)

户型整体方正，大面宽，动静分区；北向户型采光通风俱不佳，居住舒适度不高

高层115m²三室两厅两卫



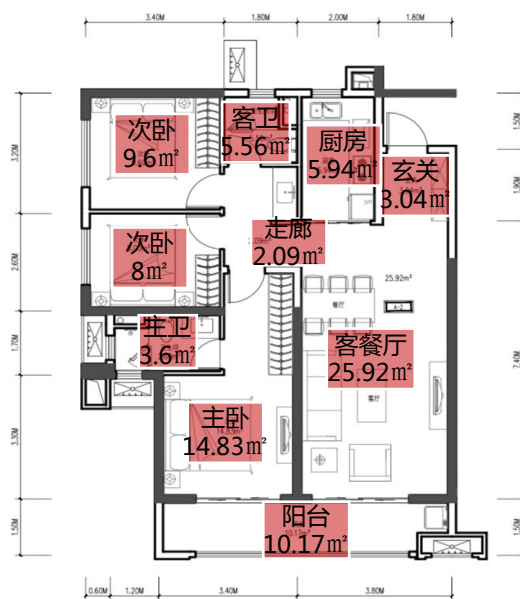
优点：

- 户型方正，动静分区，三开间朝南，采光通风俱佳
- 主卧套房设计

缺点：

- 主卧门正对走廊，私密性不佳

高层115m²三室两厅两卫



优点：

- 户型方正，南北通透，南向大阳台，利于采光；入户玄关设计；三卫设计

缺点：

- 主卧正对客卫，私密性不佳

高层109m²三室两厅两卫



优点：

- 户型方正，动静分区，主卧套间设计

缺点：

- 北向户型，南北不通透，采光亦不佳

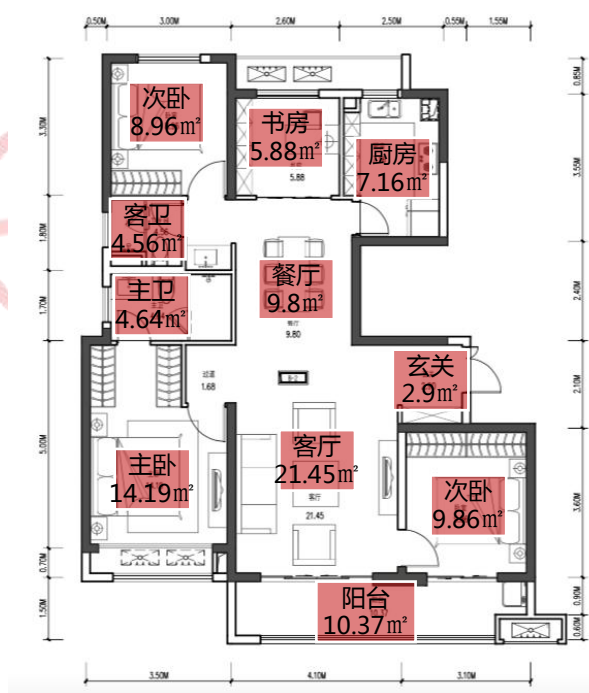
楼市分享-新盘 (万科民安江山府-户型分析)

四室大户型方正，大面宽，2T2设计，均三开间朝南，南北通透，采光效果好，居住舒适度高

小高层142m²四室两厅两卫



高层144m²四室两厅两卫



高层177m²四室三厅两卫



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>