



郑州市市场周报【2019年第17期】

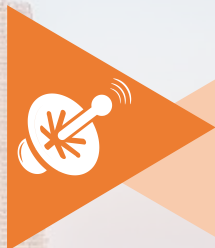
泰辰行技术中心市场研究部

本周导读



项目动态 (开盘/认筹/预售)

本周开盘6个住宅项目，共推出2313套房源，去化率57%



市场监控 (数据/TOP榜)

5月1周大郑州实际成交总量4869套，环比上升31%；住宅平销套数TOP10环比上升59%



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州供应13宗，包含高新老城、上街各1宗住宅净地，成交6宗，含新城在巩义市区竞得的2宗净地

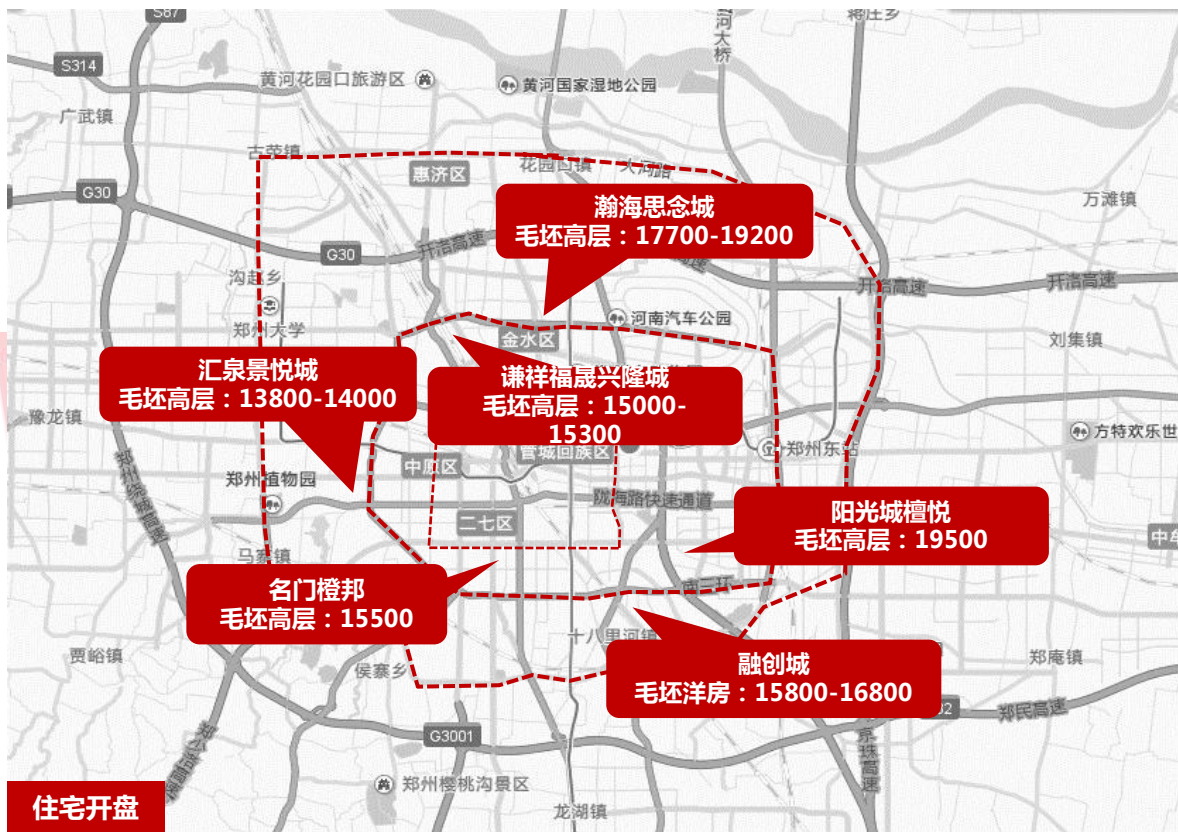


热点解读 (全国/河南/郑州)

全国经济疲软，市场支撑不足，房地产逐步托底经济，短期内经济对房地产依赖度加强；419中央政治局会议重提“房住不炒”和强调“保稳定”、“一城一策”大基调下，过热城市调控收紧，确保房地产市场平稳发展；郑州市区规划密集出炉，利于城市升级，城市建设加快，助力国家中心城市建设

本周开盘6个住宅项目，共推出2313套房源，去化率57%，其中高层推出2241套，去化率56%，洋房推出72套，去化率96%

本周开盘6个住宅项目，共推出2313套，去化1318套，去化率57%



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
名门橙邦	高层	663	600	90%
融创城	洋房	72	69	96%
谦祥福晟兴隆城	高层	90	79	88%
瀚海思念城	高层	1180	450	38%
汇泉景悦城	高层	196	28	14%
阳光城檀悦	高层	112	92	82%
合计		2313	1318	57%

备注：上图中成交均价单位为元/㎡，洋房成交价为标准层价格

项目动态-开盘 (名门橙邦-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

4月29日微信开盘，推出一期**高层2#、3#、6#**共计**663套**，去化**600套**，去化率**90%**；**3月26日**启动升筹，截止开盘蓄客约**1550组**

项目位置	二七区 大学路与长江路交汇处		开发公司	名门地产（河南）有限公司	
占地	377亩 （一期75）	建面	87万m ² （一期15.4）	容积率	5.67（一期）
营售团队	泰辰&易居		到访去化率	——	
蓄客及到访	3月26日启动认筹，截止开盘蓄客约1550组				
成交价格	15500元/m ²				
竞品价格	亚星盛世云水居毛坯高层14000元/m ²				
优惠方式	首付30%，优惠1%；首付60%，优惠3%；一次性优惠5%				
客户来源	地缘性客户为主				
推广渠道	推广：网络推广、户外广告牌、围挡、道旗等				
交房标准	毛坯				
备注	微信选房；无首付分期				

本案 近期 开盘	推出时间		2019-4-29
	高层	推出楼栋	2/3/6#
		成交价格	毛坯高层：15500元/m ²
		成交套数/供应套数	600/663



本次开盘去化分析

本次开盘效果较好：

- 1) 蓄客周期长，蓄客量充足；
- 2) 项目位于主城区二环边，地段优势明显；
- 3) 位居市内老城区，周边生活配套齐全；
- 4) 项目周边无实力开发商开发项目，市场竞争少；
- 5) 推出产品主力为84-89m²小户型及123m²三房，同时包含93/107m²三房及141m²四房，产品线丰富，兼顾刚需、刚改及改善客户，满足各层次需求。

项目动态-开盘 (名门橙邦-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	2#	2	2T4	41	三室两厅一卫	84-89	15600-15700	312	300	96%
						三室两厅一卫	93		39	35	90%
		3#	1	2T5		三室两厅一卫	107	14500-14600	39	28	72%
						三室两厅两卫	123	16600-16900	196	185	94%
		6#	1	2T4		四室两厅两卫	141	16500	77	52	68%
	合计								663	600	90%

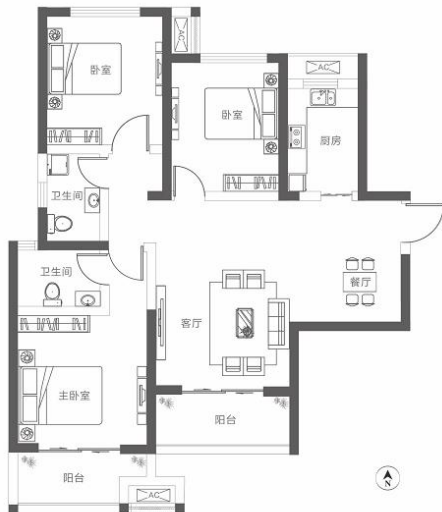
超高层2#楼层平面图



项目动态-开盘 (名门橙邦-户型分析)

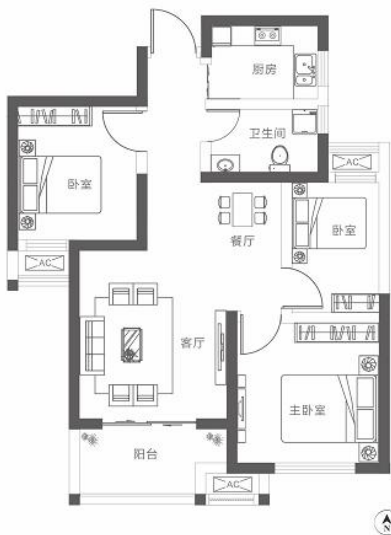
Ticheer
深度服务 共同成长

123m²三室两厅两卫



- 优点：**1、户型通透，两开间朝南，采光充足；
2、主卧自带宽敞阳台和独立卫生间，居住舒适度高；
- 缺点：**1、次卧入户门对着客厅，影响私密性；
2、餐厨动线不流畅

89m²三室两厅一卫



- 优点：**1、户型通透，两开间朝南，阳台联通宽敞阳台，采光充足；
- 缺点：**1、卫生间在厨房和餐厅之间，餐厨动线不流畅，影响使用体验；
2、主卧和次卧的门朝向餐厅和入户门的方向，影响私密性

107m²三室两厅一卫



- 优点：**1、户型通透，动静分区；
2、主卧自带宽敞阳台，居住舒适度高；
- 缺点：**1、客厅朝西，采光不足；
2、餐厨动线不流畅，过道浪费过多空间

141m²四室两厅两卫



- 优点：**1、餐厨一体，方便使用，与客厅联通南向宽敞阳台，采光充足；
2、入户卧室可做老人房，方便老人使用；
3、主卧自带独立卫生间；
- 缺点：**卧室都不带飘窗或者阳台

项目动态-开盘 (融创城-销售概况)

4月29日针对洋房2-4#房源进行现场选房，共推出72套，去化69套，去化率96%，项目3月16日启动第二轮验资，截止开盘当天认筹约290组，到访210组

项目位置	管城区 南三环与紫辰路交叉口		开发公司	河南中珂置业有限公司	
占地	2029亩（首期48.72亩）	建面	168万㎡（首期14.15万㎡）	容积率	2.98（首期）
营售团队	自销		到访去化率	33%	
蓄客及到访	2018年底开始蓄客，2019.3.16启动二轮验资，截止开盘当天认筹约290组，到访210组				
成交价格	标准层成交均价15800-16800元/㎡，首层均价21000元/㎡				
竞品价格	永威城毛坯洋房：标准层18000元/㎡，首层复式22000元/㎡				
优惠方式	①开盘优惠2%；②当天交齐首付优惠2%；③按时签约优惠1%				
客户来源	管城区客户为主，少量二七及金水区客户				
推广渠道	户外大牌、外场拓客、网络推广				
交房标准	毛坯				
备注	层高3.1m；首层赠送户型面积70%-80%的地下室（挑高5.4m）；五证齐全；车位13-15万，入会享1万元优惠；无首付分期				

项目 近期 开盘	推出时间		2018-12-28	2019-4-29
	高层	推出楼栋	本次无高层供应	本次无高层供应
		成交价格		
		成交套数/供应套数		
	洋房	推出楼栋	洋房1#	洋房2/3/4#
		成交价格	标准层成交均价15000-16000元/m ² ，首层均价19500-20500元/m ²	标准层成交均价15800-16800元/m ² ，首层均价21000元/m ²
		成交套数/供应套数	19/24	69/72



新推

在售

待售

售罄

本次开盘去化分析

本次去化优秀：

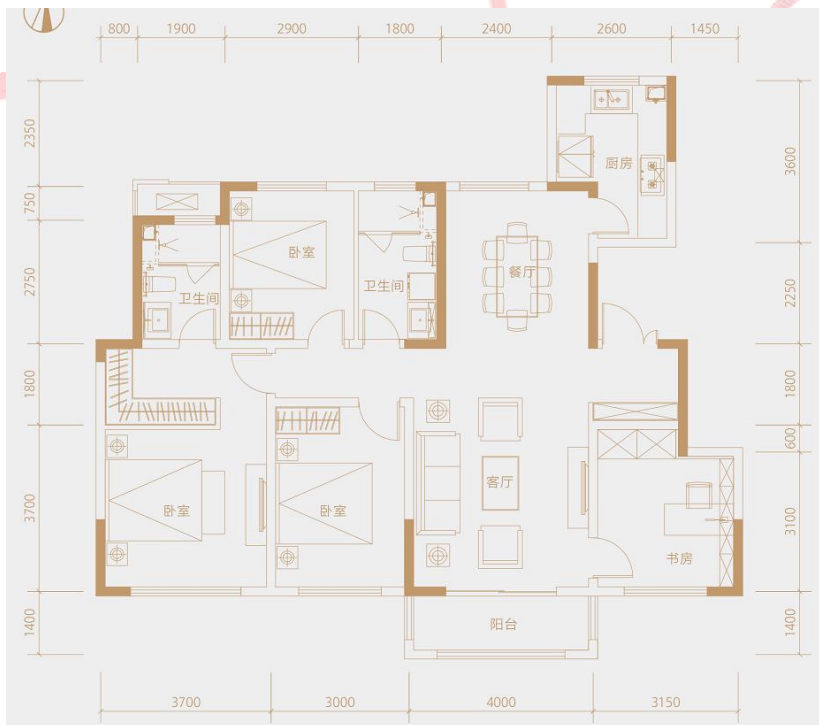
- 1) 相比竞品具有价格优势；
- 2) 蓄客周期长，客户量充足；
- 3) 区域洋房产品在售货量少，本次开盘推货量不多，去化无压力；
- 4) 小李庄火车站规划落地，区域发展潜力大，吸引力增强

项目动态-开盘 (融创城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	2/3/4#	2D	1T2	6F	三室两厅两卫	128	标准层成交均价15800-16800元/㎡，首层均价21000元/㎡	36	34	94%
						四室两厅两卫	143	标准层成交均价15800-16800元/㎡，首层均价21000元/㎡	36	35	97%
	合计									72	69

洋房西户：143m²四室两厅两卫



户型分析：

- 户型方正，多开间朝南，客卫干湿分离；
- 入户设计玄关，隐私性较强；
- 主卧双套房设计，增加舒适度；
- 餐客一体且连接景观阳台，空间开阔；
- 大窗台设计，采光效果好

洋房东户：128m²三室两厅两卫



项目动态-开盘（谦祥福晟兴隆城-销售概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

4月30日上午10:00针对D地块**高层5#**部分房源进行加推，推出**90套**，去化**79套**，去化率**88%**；前期无蓄客，开盘当天到访客户约**200组**

项目位置	惠济区 兴隆铺路与沙口路交叉口东南角		开发公司	河南谦晟祥和实业有限公司	
占地	286亩	建面	103万㎡	容积率	4.49
营售团队	泰辰&易居（链家&房友）		到访去化率	40%	
蓄客及到访	前期无蓄客，开盘当天到访约200组				
成交价格	15000-15300元/㎡				
竞品价格	福晟谦祥钱隆城：14200-15800元/㎡				
优惠方式	认购优惠2%，签约优惠1%；首付30%优惠2%、一次性优惠4%				
客户来源	市区刚需客群，多为首次购房，以惠济区、金水区、高新区为主				
推广渠道	链家、房友分销，全民经纪人，户外大牌等				
交房标准	毛坯				
备注	首付5%定房，剩余2年分4次还清				



本次开盘去化分析

本次去化效果较好

- 1、客户量充足（分销带客积极）
- 2、本次推售货量不多，且产品面积偏小（72-89m²），总价低，客户需求量大；
- 3、低首付政策，降低门槛，促进销售

项目 近期 开盘	推出时间		2017-11-11	2018-3-24	2018-6-16	2018-8-11	2019-3-1	2019-3-8	2019-4-4	2019-4-30
	高层	推出楼栋	1/3#	2#	6/11#	8#	12#西单元 部分房源	12#东单元 部分房源	5#东单元 部分房源（C地块）	5#部分房源 （D地块）
		成交价格	13000-14500元/m² （毛坯）	15000元/m²（毛坯）	15500元/m²（毛坯）	15000元/m²（毛坯）	14800元/m²（毛坯）	14900元/m²（毛坯）	15300元/m²（毛坯）	15000-15300元/m²
		成交套数/供应套数	183/370	263/263	230/230	115/132	82/102	58/68	86/96	79/90

项目动态-开盘 (谦祥福晟兴隆城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售 房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1	2T5	32F （ 2层底商 ）	两室两厅一卫	72	15000	30	28	93%
						三室两厅一卫	89	15300	60	51	85%
	合计									90	79

5# 户型排列图

129m²三室两厅两卫

72m²两室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

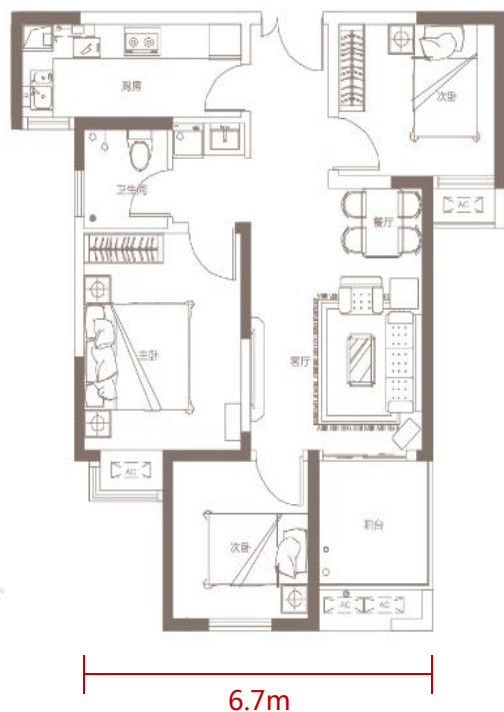
89m²三室两厅一卫

项目动态-开盘 (谦祥福晟兴隆城-户型分析)

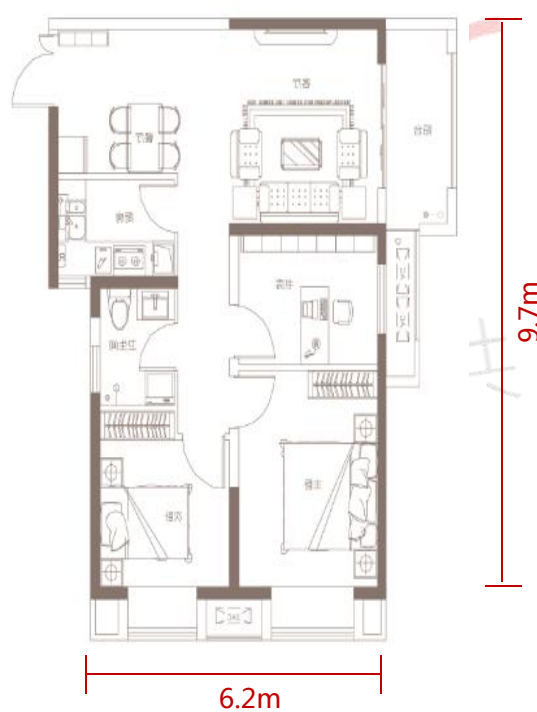
Ticheer
深度服务 共同成长

本次开盘均为小面积房型，户型设计较紧凑；北户与东户均为东向客厅提升采光

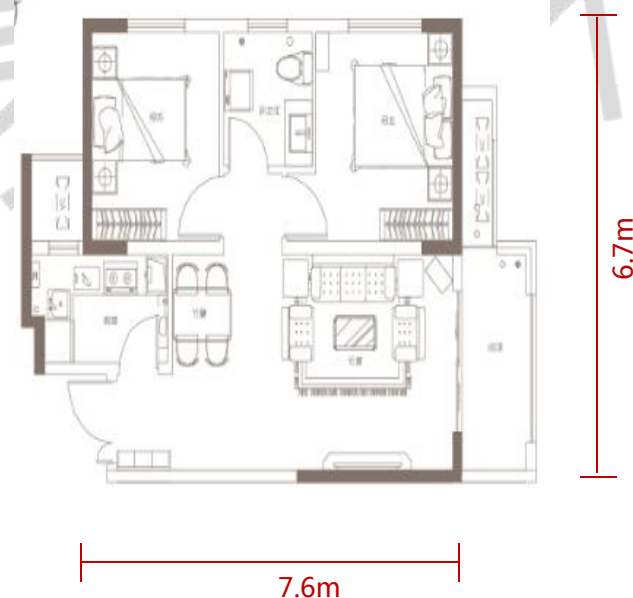
89m²三室两厅一卫



89m²三室两厅一卫



72m²两室两厅一卫



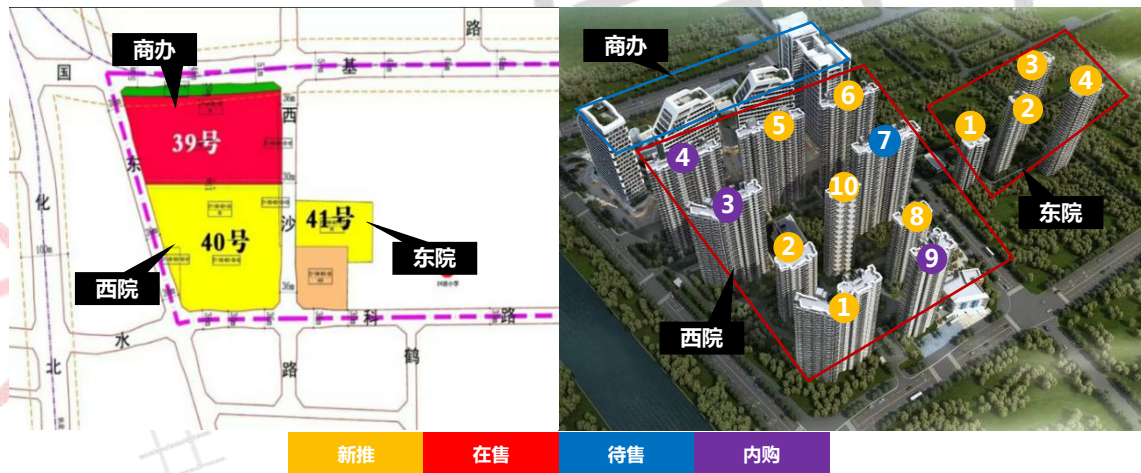
项目动态-开盘 (瀚海思念城-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

2019年4月30日20点线上微信选房，推出东院高层1-4#楼，西院高层1#、2#、5#、6#、8#楼共计1180套，去化450套，去化率38%；4月13日开启认筹，截止开盘蓄客约1000组

项目位置	金水区 国基路与渠东路交汇处 东南角		开发公司	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
营售团队	自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	2019.4.13开启认筹，截止开盘蓄客约1000组				
成交价格	西院成交均价17900-19200元/㎡，东院均价17700-18500元/㎡				
竞品价格	美景美境高层毛坯16350-17000元/㎡				
优惠方式	认筹金10万；①30-46㎡10万抵12万；②70-125㎡10万抵15万；③127-147㎡10万抵20万；160-190㎡10万抵25万；老业主优惠1%；一次性优惠1%				
客户来源	客户以金水区为主，周边其他市区客户为辅占75%，思念员工及老客户占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	10#楼190㎡户型不参与开盘，但可以直接认购，此户型均价25000元/㎡，共62套房源，去化2套；东院已取得预售证，西院未取得预售				

本案近期开盘	推出时间		2015-5内购	2019-4-30
	小高层/高层	推出楼栋	西院3/4/9#	东院1/2/3/4西院1/2/5/6/8
		成交价格	内购均价9000元/m ²	高层毛坯成交均价17700-19200元/m ²
		成交套数/供应套数	619/760	450/1180



本次开盘去化分析

本次去化效果一般：

项目位居三环边，为市内成熟区，区位优势，周边生活配套丰富，且项目自身配有10万m²的集中商业和街区商业、贝斯特私立小学，外加思念深耕郑州多年，口碑较好，改善客户基础厚，具备较好去化的能力；但因本案开盘价格远高于周边竞品（约高出2000元/m²），外加推货量大（9栋楼，1180套房源），所以整体去化率较低，去化效果一般。

项目动态-开盘（瀚海思念城-推售信息）

Ticheer
深度服务 共同成长

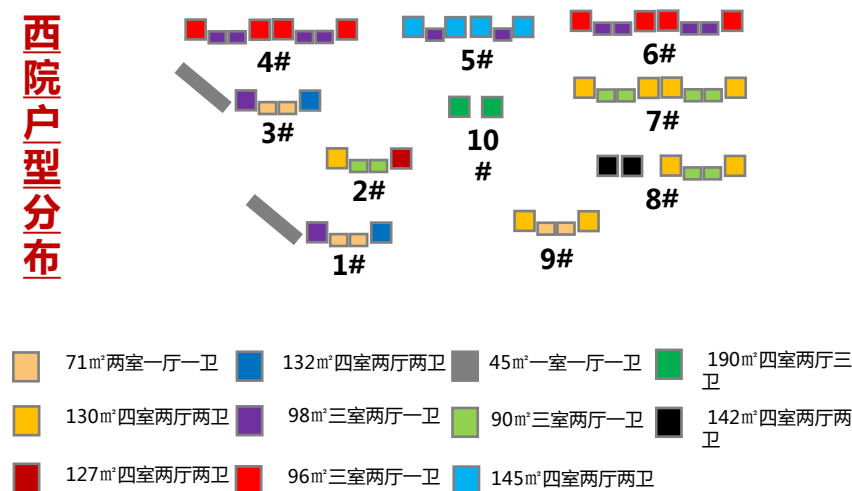
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	面积 (m²)	成交均价 元/m²	推出套数	去化套数	去化率
	高层 (东院)	1#	1	2T3	17F	两室两厅一卫	87	18200	17	450	38%
						三室两厅两卫	132	18400	34		
		2#	1	2T2	30F	三室两厅两卫	147	18500	60		
		3-4#	1	2T4	33F	三室两厅一卫	98	17700	132		
						三室两厅两卫	138	18300	132		
	高层/ 小高层 (西院)	1#西单元	1D	2T8	30F	一室一厅一卫	45	17900	805		
		1#东单元	1D	2T4	33F	三室两厅一卫	98	18100			
						两室一厅一卫	71	18900			
						四室两厅两卫	132	18600			
		2#	1D	2T4	23F	四室两厅两卫	130	18600			
						三室两厅一卫	90	18100			
						四室两厅两卫	127	18600			
		6#	2D	2T4	33F	三室两厅一卫	96	18500			
						三室两厅一卫	98	18500			
						四室两厅两卫	145	19200			
		5#	2D	2T3	33F	三室两厅一卫	98	18100			
						四室两厅两卫	130	18600			
		8#东单元	1D	2T4	25F	三室两厅一卫	90	18100			
		8#西单元	1D	1T2	8F	四室两厅两卫	142	19200			
		东院+西院合计									1180

(注：10#楼190m²户型不参与开盘,共62套房源，去化2套)

东院户型分布



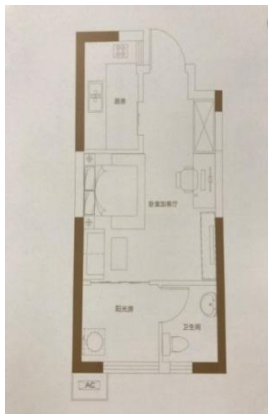
西院户型分布



项目动态-开盘 (瀚海思念城-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

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：

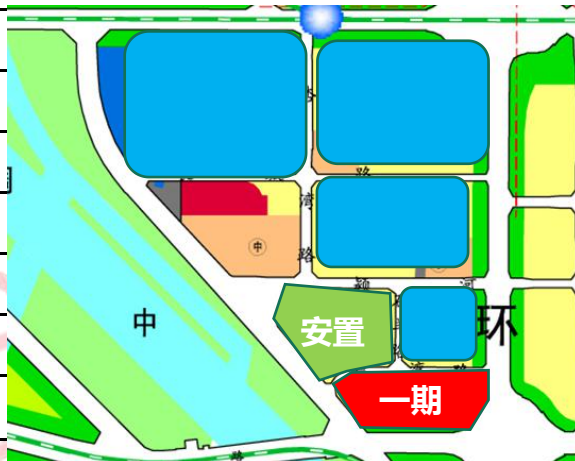
- 北双阳台，双飘窗
- 餐客一体，厨房距离餐厅近，动线合理
- 主卧拐角飘窗，通透感好
- 卫生间门对着玄关，私密性一般

项目动态-开盘（汇泉景悦城-销售概况）

5月1日针对一期高层8#进行加推，推出196套，当天去化28套，去化率14%；前期无蓄客，当天到访约80组

项目位置	中原区 陇海路以北、西三环以西		开发公司	郑州盛泉置业有限公司	
占地	62.7亩（一期）	建面	32.6万m²	容积率	5.49
营售团队	易居		到访去化率	35%	
蓄客及到访	前期无蓄客，当天到访约80组				
成交价格	72-88m²均价14000元/m²；92/112m²均价13800元/m²				
竞品价格	保利心语：二期毛坯高层均价14000元/m²				
优惠方式	①认购优惠6%；②116房源送2万的车位优惠券；③首付政策：首付10%，两年四次，5%/半年				
客户来源	中原区客户为主，年龄主要为25-35刚需客户				
推广渠道	分销：远锦、标兵；网络推广，户外广告牌				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				

本案近期开盘	推出时间		2018-12-6	2019-5-1
	高层	推出楼栋	2#西单元、6#西单元	8#
		成交价格：元/m²	13800	13800-14000
		成交/供应套数	102/372	28/196
	洋房	推出楼栋	无洋房供应	无洋房供应
		成交价格：元/m²		
		成交/供应套数		



新推

在售

待售

售罄

本次开盘去化分析

去化效果较差

- 1) 项目以平推为主，前期无蓄客；
- 2) 价格无优势，项目位于三环外，但是价格与三环内一线房企开发项目（保利心语14000元/m²，阳光城丽景公馆13800元/m²）基本一致；
- 3) 项目容积率5.49，居住舒适度差。

项目动态-开盘 (汇泉景悦城-产品分析)

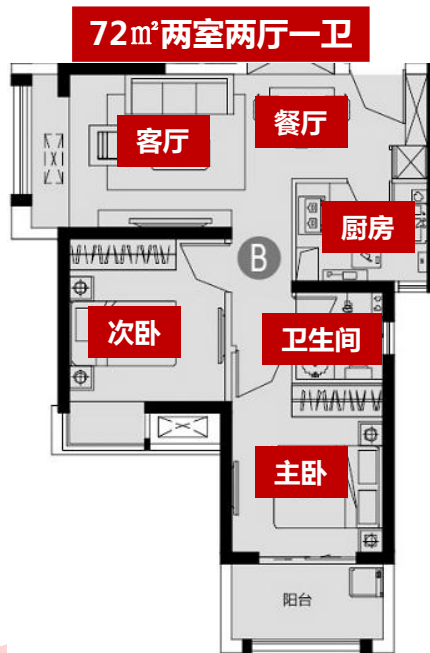
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	8#	2D	2T5/2T4	24F	两室两厅一卫	72	14000	24	14	58%
						三室两厅一卫	78		24	4	17%
						三室两厅一卫	88		76	7	9%
						三室两厅一卫	92	13800	24	2	8%
						四室两厅两卫	112		48	1	2%
	合计								196	28	14%

8#平面图



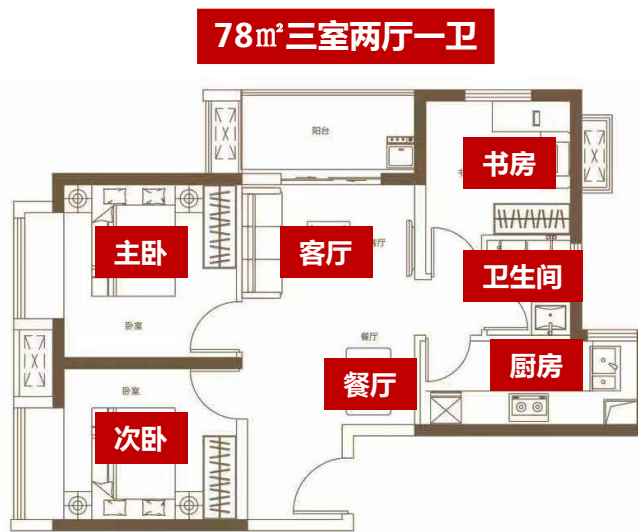
项目动态-开盘 (汇泉景悦城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长



优势：
功能区间齐全、餐客厨一体，南户光照充足

劣势：
户型面积较小，通透性差



优势：
功能区间齐全、餐客厨一体

劣势：
78m²做三房设计，空间局促，且为纯北户，通透性差，居住舒适度较低



优势：
户型方正，动静分区

劣势：
通透性较差



优势：
户型方正，南北通透，主卧配备独立卫生间

劣势：
112m²做四房设计，北侧三个卧室空间局促，居住舒适度较低

项目动态-开盘 (阳光城檀悦-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

5月4日推出**高层5#**，共**112套**，去化**92套**，去化率**82%**；项目**3月30日**开始认筹，截至开盘认筹**100组**左右，开盘当天到**访约95组**

项目位置	经开区 航海东路和经开第一大街交汇处		开发公司	郑州欣宇房地产开发有限公司	
占地	106亩（二期）	建面	49万m²	容积率	4.5
营销团队	自销		到访去化率	97%	
蓄客及到访	3月30日开始认筹，截至开盘认筹100组左右，开盘当天到访95组左右				
成交价格	高层：19500元/m²				
竞品价格	华润紫云府高层19000元/m²（毛坯）				
优惠方式	①开盘优惠6万；②认购优惠1%				
客户来源	60%客户来源于经开区，20%客户来源于二七区、管城区、中原区客户；剩余客户来源于其他区域				
推广渠道	分销：标点；推广：网络推广、户外广告牌				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				



本次开盘去化分析：

本次开盘去化效果较好

- 1) 此次开盘5#为楼王，位置较好，所以价格较去年开盘有所上涨；
- 2) 前期蓄客周期较长，且渠道带客积极，客户质量较高，转筹率高；
- 3) 周边无竞品，处市场空白期。

项目 近期 开盘	推出时间		2018-4-15	2018-9-23	2018/10/27	2019-5-4
	小高层/ 高层	推出楼栋	高层1#、2#、3#	高层8#	高层7#东单元	高层5#
		成交价格	高层毛坯18000-19800/m²	高层毛坯18300元/m²	高层毛坯17800元/m²	高层毛坯19500元/m²
		成交套数/供应套数	321/355	163/192	106/132	92/112

项目动态-开盘 (阳光城檀悦-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	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1D	3T5	34F	四室两厅两卫	129	19500	32	92	82%
						四室两厅两卫	137（ 复式 ）		48		
						四室两厅两卫	140		32		
	合计								112	92	82%

129m²四室两厅两卫



户型分析：

- 户型方正，三开间朝南，餐客厨一体，布局合理
- 整体动静分离，客卫干湿分离

137m²四室两厅两卫



户型分析：

- 客厅和卧室均为朝南设计，且有三个开间带阳台，整体通风采光效果好
- 卫生间均为干湿分离设计

140m²四室两厅两卫



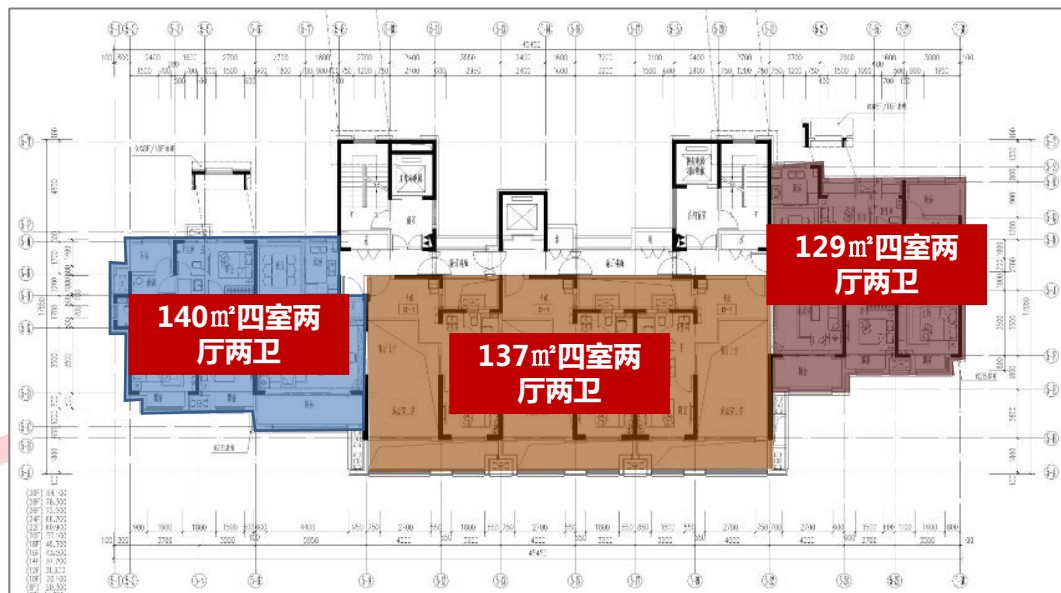
户型分析：

- 三开间朝南，且客厅开间5.95米，居住舒适度较高
- 朝南卧室均带有飘窗，赠送面积较多

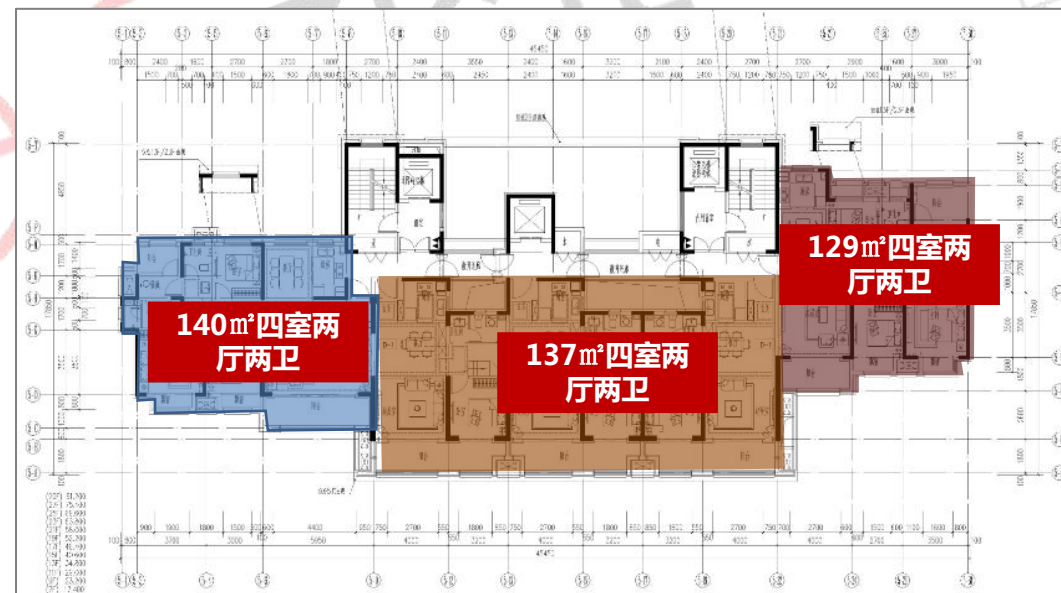
项目动态-开盘 (阳光城檀悦-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

5#楼偶数层平层图



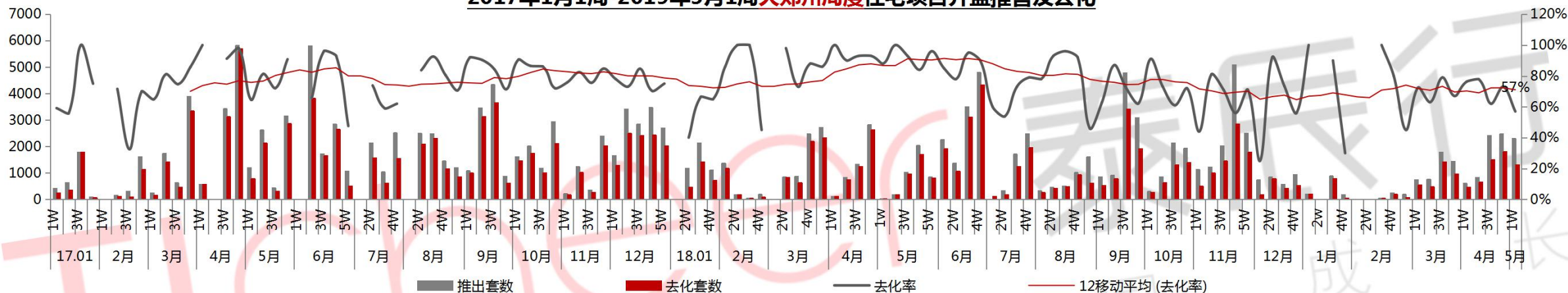
5#楼奇数层平层图



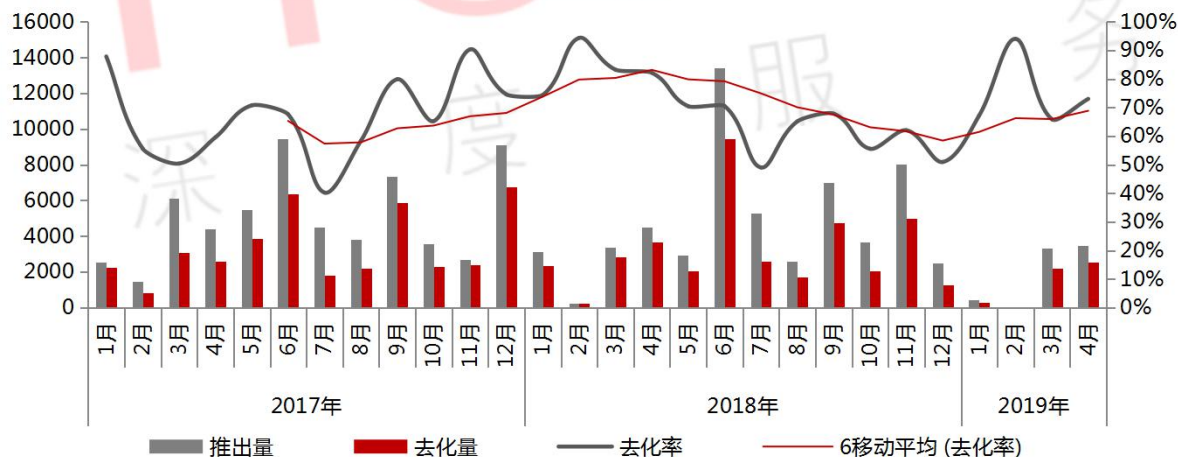
项目动态-开盘效果

本周共6个住宅项目开盘，共计推2313套，去化1318套，同比均大幅抬升，环比有所回调，整体去化率57%，同环比下降20%左右

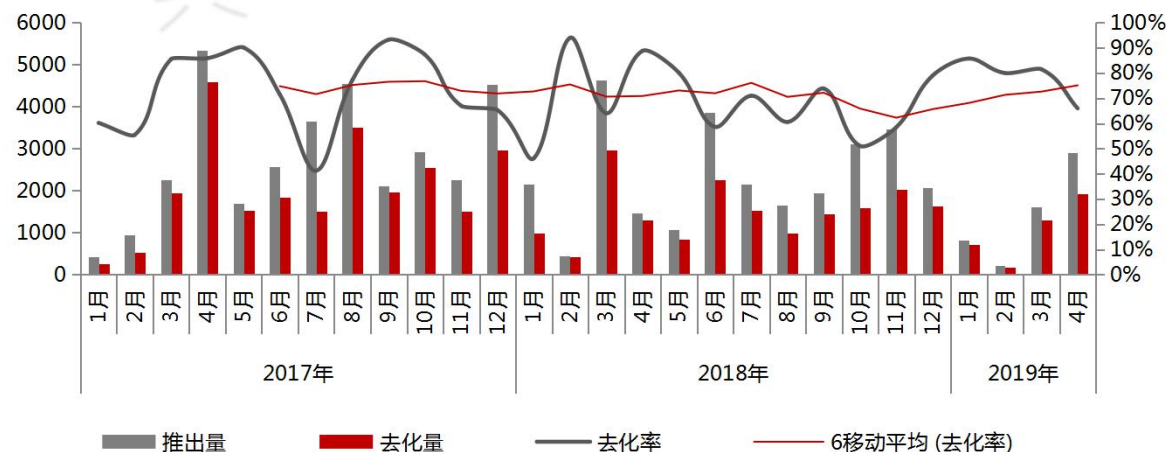
2017年1月1周-2019年5月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年4月月度市区住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年4月月度郊区住宅项目开盘推售及去化



项目动态-新增预售

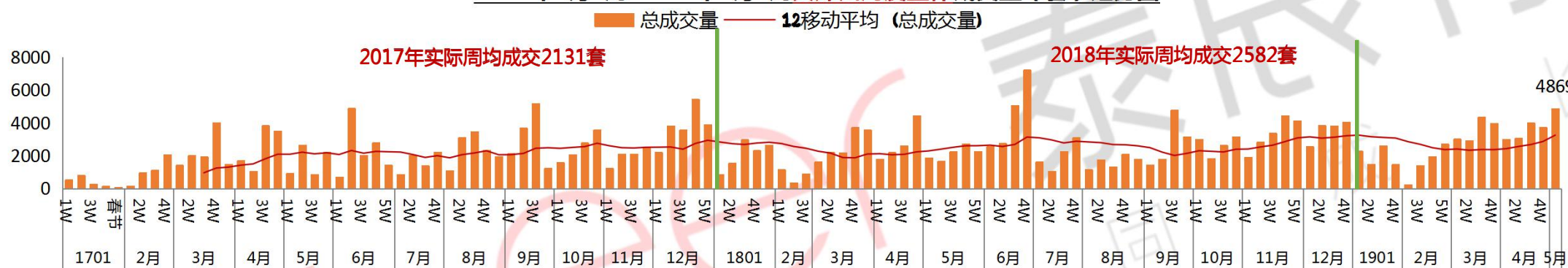
本周住宅新增预售项目有**4个**；3个市区项目，1个近郊，总建面**13.91万m²**，住宅已售建面积为**3.11万m²**，可售建面**9.68万m²**

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㎡)	住宅建面 (万㎡)	住宅套数	非住宅 建面(万㎡)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/㎡)
市区	惠济区	【2019】郑房预售字 (4578) 号	兴隆雅园	谦祥福晟兴隆城	2019-4-29	住宅/商业	3#/5#	3.01	2.79	277	0.23	18	5#已售，毛坯高层均价15000-15300
	中原区	【2019】郑房预售字 (4579) 号	锦艺国际轻纺城市场四期	锦艺国际轻纺城	2019-4-29	商业/公寓	E	0.91	0	0	0.91	142	待售，近期平推
	郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0905) 号	碧桂园天琴苑	碧桂园天琴湾	2019-4-29	住宅	2#/11#	1.71	1.71	104	0	0	均已售，精装大平层价格23500
近郊	新郑市	190069	华南城中园二组团	华南城中园	2019-4-29	住宅	23#	2.74	2.74	252	0	0	待售
		190068	华南城中园二组团	华南城中园	2019-4-29	住宅	22#	2.61	2.61	240	0	0	
		190067	华南城中园二组团	华南城中园	2019-04-29	住宅	17#	2.93	2.93	269	0	0	
合计								13.91	12.78	1142	1.14	160	——

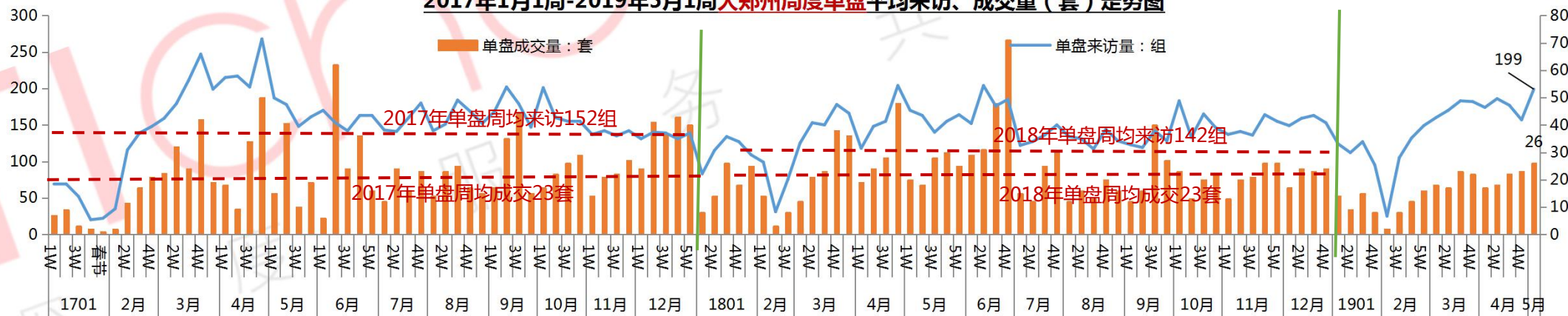
市场监控-整体数据

5月1周大郑州实际成交总量**4869套**，环比上升**31%**；单盘周均来访环比上升**27%**，单盘周均成交量环比上涨**13%**

2017年1月1周-2019年5月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



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

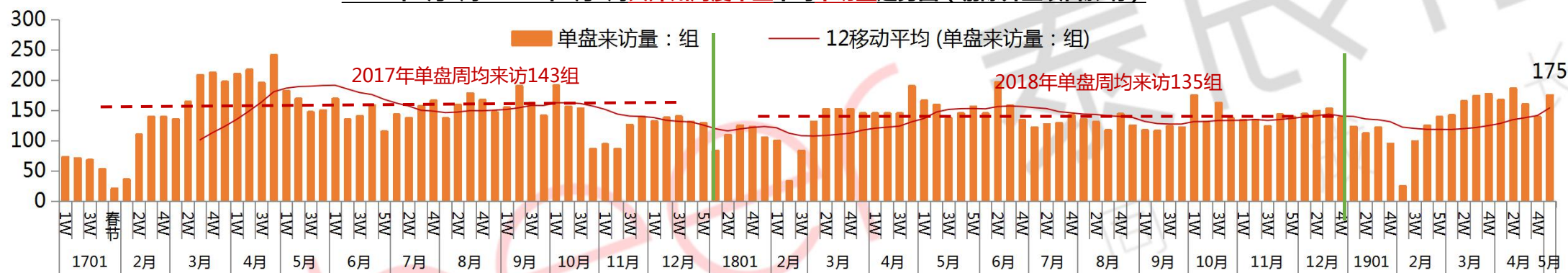


◆ 5月1周大郑州实际监控到住宅项目227个，共计来访45229次，其中单盘平均来访199次；监控到住宅在售项目188个，共计成交4869套，单盘平均成交26套；其中无货在售项目25个，全新待售项目14个

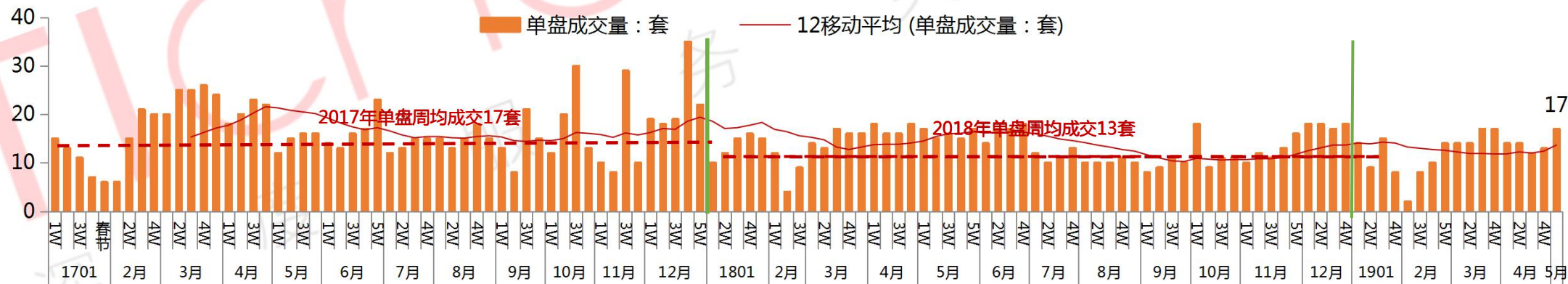
市场监控-平销数据-周度大郑州

5月1周平销项目单盘周均来访量**环比上升26%**，**同比上升5%**；单盘周均成交量**环比上涨31%**，**同比持平**；受五一假期多项目实施优惠促销活动影响，单盘周均来访及成交量环比均上升，与去年同期持平

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



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



◆ 5月1周市内八区实际监控到住宅项目142个，共计来访30926次，其中单盘平均来访218次；监控到住宅在售项目112个，共计成交3114套，单盘平均成交28套；其中无货在售项目20个，全新待售项目10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：5月1周住宅平销套数TOP10环比上升59%（新田城五一推出洋房八折活动，平销去化较好）

住宅销售：5月1周住宅开盘项目10个，住宅销售套数TOP20共计销售2496套，环比上升10%

4.29-5.5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/m²）	面积（万m²）
1	新田城	荥阳	112	洋房	毛坯8700	1.41
2	普罗旺世理想国	中牟	101	高层、洋房 别墅	高层12500 洋房13500 别墅800-1800 万/套（毛坯）	1.56
3	康桥香溪郡	中牟	85	高层	毛坯11000	0.88
4	恒大城	高新区	81	高层	精装14700	0.81
5	华南城中园	新郑	65	高层	毛坯9000	0.66
6	大正水晶森林	高新区	64	高层	毛坯13000	0.66
7	东原阅城	高新区	58	高层	精装14500	0.56
8	恒大山水城	荥阳	57	高层 洋房	精装8500 精装12000	0.62
9	碧桂园中央公园	中牟	57	小高层 叠墅	精装11500 毛坯15000	0.71
10	清华大溪地	荥阳	53	小高层	毛坯9000	0.51

4.29-5.5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	二七区	名门橙邦	600	11	高新区	恒大城	81
2	金水区	瀚海思念城	450	12	管城区	融创城	69
3	中牟	路劲九郡	127	13	新郑	郑州孔雀城	68
4	荥阳	新田城	112	14	新郑	华南城中园	65
5	郑东新区	星联御象湖	107	15	高新区	大正水晶森林	64
6	惠济区	谦祥福晨兴隆城	101	16	高新区	东原阅城	58
7	中牟	普罗旺世理想国	101	17	荥阳	恒大山水城	57
8	经开区	金地名悦	95	18	中牟	碧桂园中央公园	57
9	经开区	阳光城檀悦	94	19	荥阳	清华大溪地	53
10	中牟	康桥香溪郡	85	20	管城区	世茂云尚城	52

本周大郑州供应13宗，包含高新老城、上街区各1宗住宅净地，成交6宗，含新城在巩义市区竞得的2宗净地

本周

供应 13宗，771亩

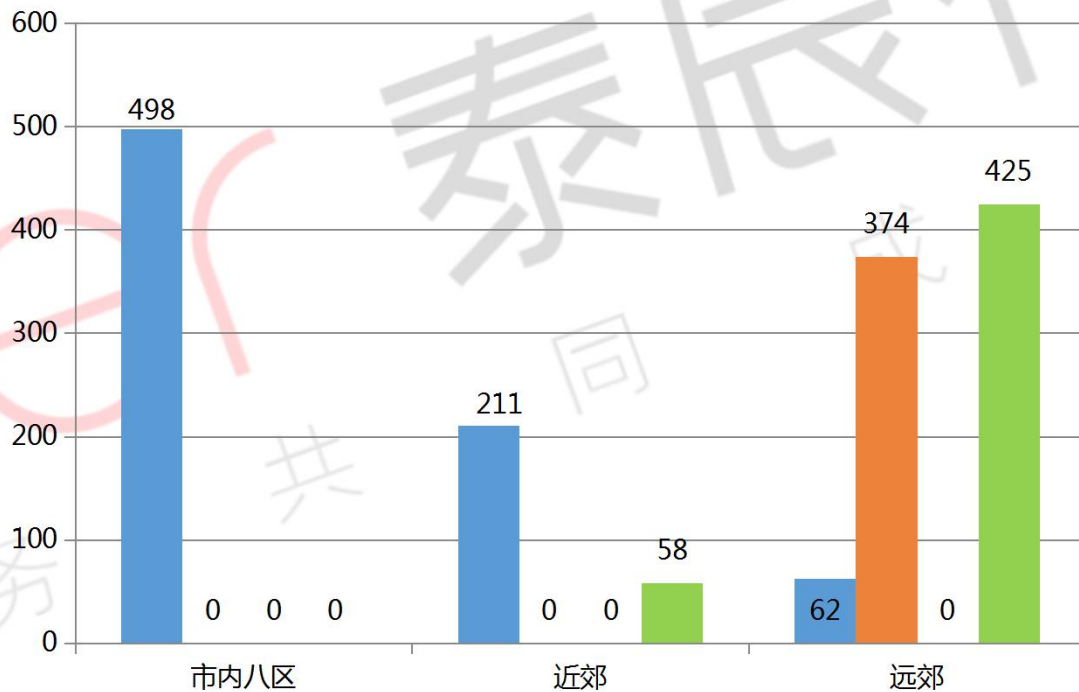
成交 6宗，374亩

地价 203万元/亩

流拍 无流拍

下周

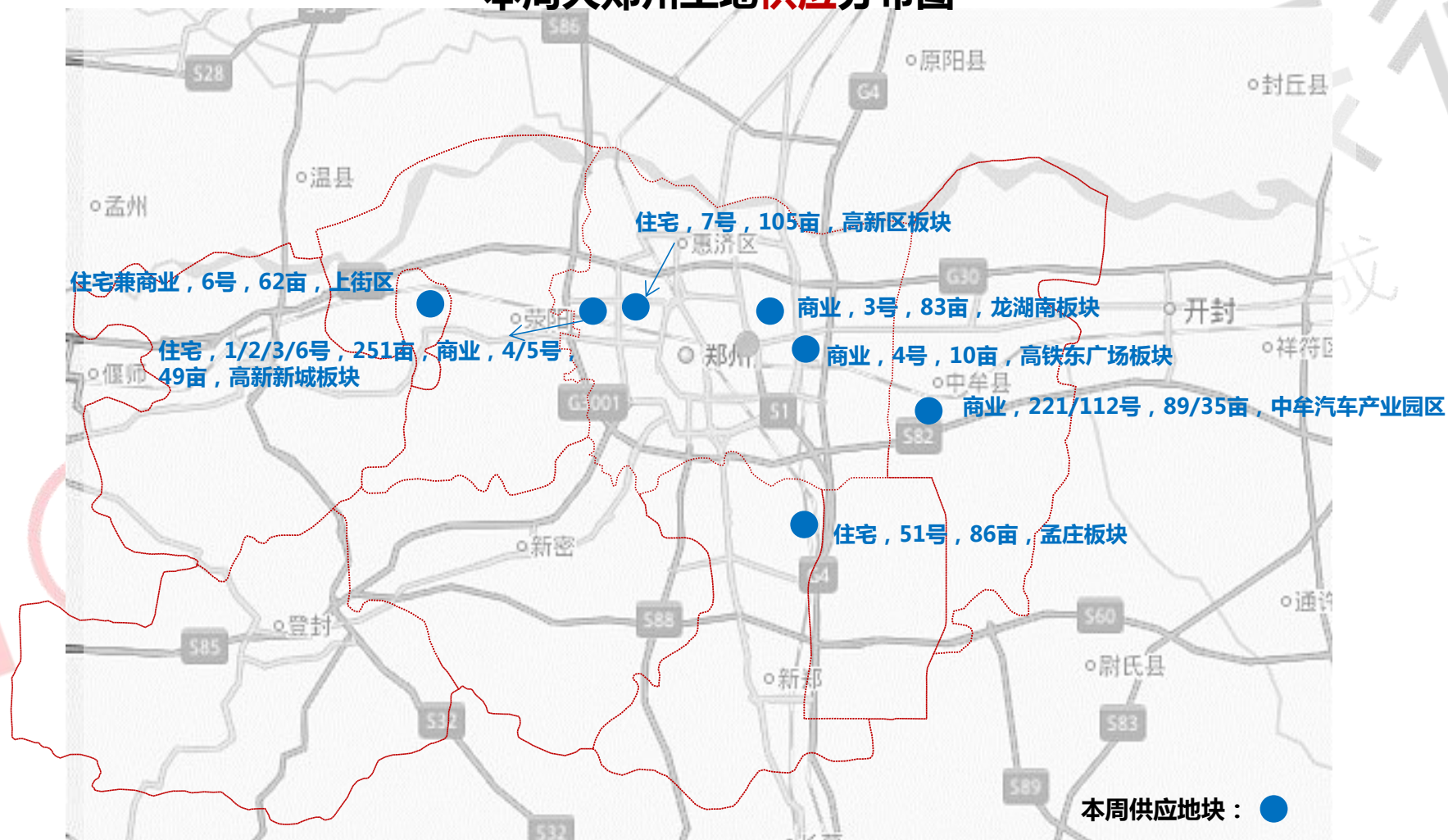
竞拍 6宗，483亩



■ 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



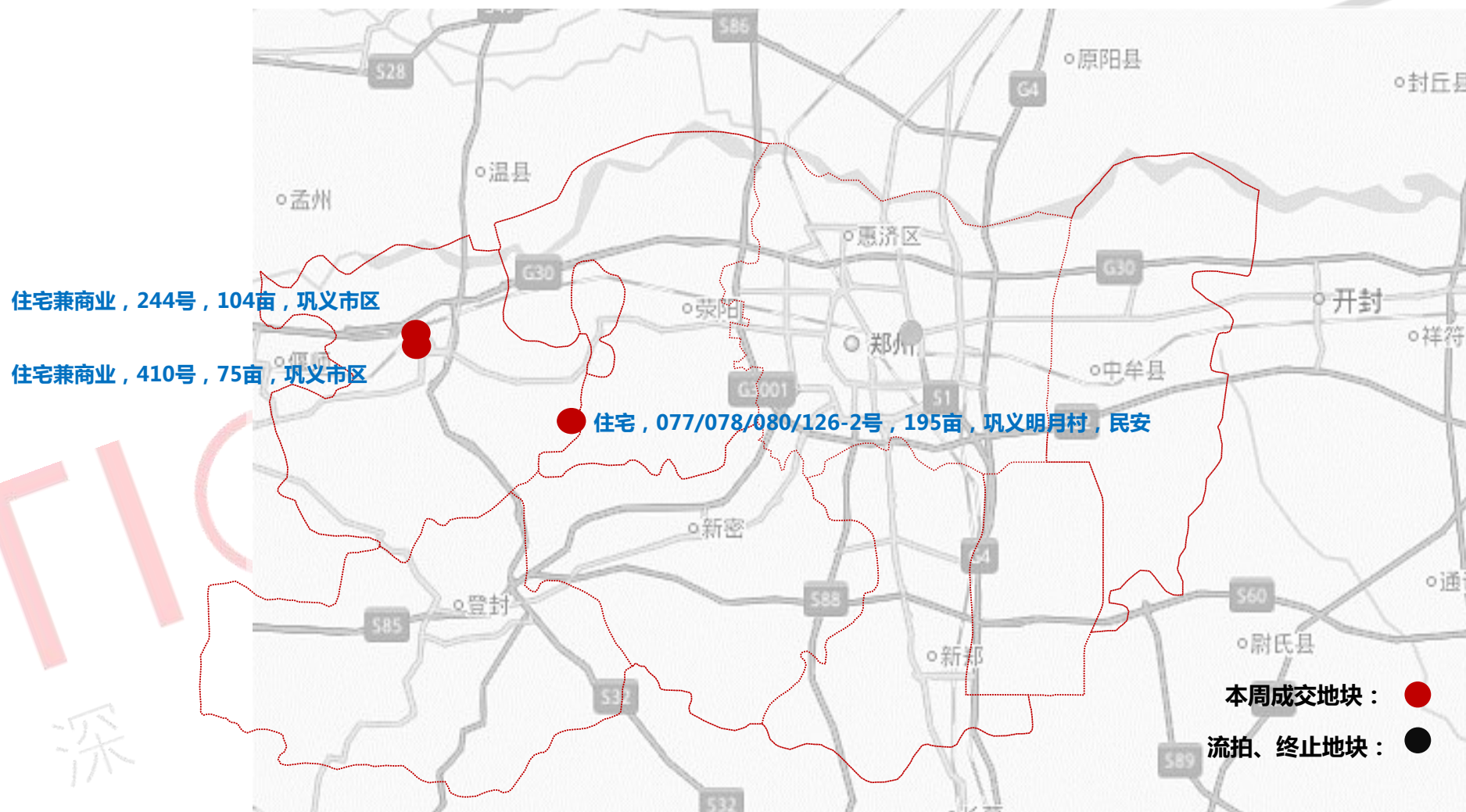
土地梳理-土地供应

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/㎡)	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019/4/30	2019/6/3	郑政东出〔2019〕3号(网)	龙湖中环南路南、龙腾二街东	龙湖南板块	83	商业	8.28	1.5	68000	821	8215	—	—	否	—
		郑政东出〔2019〕4号(网)	动力北路北、嘉苑东路西	高铁东广场板块	10		3.48	5	9700	929	2788	—	—	否	—
		郑上出〔2019〕6号(网)	商业街西侧、济源路南侧	上街区	62	住宅兼容商业	16.66	4	20224	324	1214	—	—	否	净地
	2019/5/30	牟政出〔2018〕221号(网)	中牟汽车产业集聚区轩城大道南、文澜街东	中牟汽车产业集聚区	89	商业	11.9	2	15909	178	1335	—	—	—	—
		牟政出〔2018〕112号(网)	中牟汽车产业集聚区,正阳路南、和阳路北、文庵街东、文澜街西		35		7.1	3	7138	202	1012	—	—	—	—
2019/5/1	2019/6/4	郑政高出〔2019〕1号(网)	梧桐街北、梅林路东	高新新城板块	72	住宅	16.74	3.5	46923	654	2803	融信朗悦学院府	张五砦	—	—
		郑政高出〔2019〕2号(网)	紫檀路东、杜英街南		56	住宅	7.53	2	31438	557	4177			否	—
		郑政高出〔2019〕3号(网)	梧桐街南、梅林路东		59	住宅	7.86	2	32772	556	4168			否	
		郑政高出〔2019〕4号(网)	梧桐街北、金柏路西		17	商业	3.35	3	10604	633	3166			否	
		郑政高出〔2019〕5号(网)	科学大道南、金柏路东		32	商业	7.52	3.5	20483	636	2724			是	
		郑政高出〔2019〕6号(网)	杜英街北、红杉路西		64	住宅	14.82	3.5	39700	625	2678			是	
		郑政高出〔2019〕7号(网)	石楠路西、冬青街北	高新区板块	105	住宅	21.05	3	84859	806	4032	—	—	否	净地
2019/5/5	2019/6/11	新郑出〔2019〕51号(网)	孟庄镇孟祥路西侧、肖庄村土地北侧	孟庄板块	86	住宅	10.4	1.8	17097	198	1650	浩创	—	—	—
合计					771		136.69		—						

备注：郑上出〔2019〕6号(网)需配建不低于1570.36㎡安置商业用房，售价为9800元/㎡；商业建面大于地上建面8%，小于13%；郑政高出〔2019〕7号(网)需配建租赁住房不少于1200套，单套面积不小于60㎡

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㎡)	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
2019/4/29	2018-410	中原西路南，杜甫派出所东南	巩义	75	住宅兼商业	否	10.02	2	28590	381	2854	24%	巩义建业春天里毛坯高层预计8500元/㎡(目前认筹中)	41轮	郑州亿瀚房地产开发有限公司	新城
	2018-244	洛神路东、石河路北		104	住宅兼商业	否	13.93	2	42350	405	3041	29%		146轮		
	2018-126-2	米河镇明月村		72	住宅	——	7.16	1.5	1861	26	260	0%	——	1	河南明之月置业有限公司	民安，明月文化养生小镇
	2018-080	米河镇明月村		24	住宅	——	2.40	1.5	625	26	260	0%		1		
	2018-078	米河镇明月村		47	住宅	——	4.75	1.5	1234	26	260	0%		1		
	2018-077	米河镇明月村		52	住宅	——	5.16	1.5	1343	26	260	0%		1		
合计				374			43.41	——								

1、一季度全国GDP同比增长6.4%，增速不及往年但好于预期，其中14省区市GDP增速跑赢全国（2019.4.30）



- 一季度，国内生产总值213433亿元，同比增长6.4%，好于预期，与上年四季度增长率相比持平，比上年同期和全年分别回落0.4%和0.2%；
- 截至4月30日，已经有24省区市也陆续公布了本地一季度GDP成绩单。其中，14省区市GDP增速高于全国，12个省份GDP增速超过年度预期，云南、贵州增速位居第一和第二，分别达到9.7%和9.2%。天津、山西、辽宁、黑龙江、浙江、河南、湖北、贵州、云南、甘肃等10省份在官方发布的文件中，都用了“开门红”来形容当地一季度的经济成绩，其中河南一季度GDP总值11639.05亿元，同比增长7.9%。

2、一季度全国固投同比增长6.3%，增速同环比下降，但房投仍处上升态势（2019.4.30）



- 一季度，全国固定资产投资（不含农户）101871亿元，同比增长6.3%，增速比1-2月份加快0.2%，比上年同期回落1.2%；
- 全国房地产开发投资23803亿元，同比增长11.8%，增速比1-2月份加快0.2%，比上年同期加快1.4%；
- 全国商品房销售面积29829万平方米，同比下降0.9%，降幅比1-2月份收窄2.7%；全国商品房销售额27039亿元，增长5.6%，增速比1-2月份加快2.8%。

3、4月拿地金额环比上升，市场有所回暖，其中碧桂园、中海、恒大等企业拿地金额环比增长均超200%（2019.5.5）



- 2019年1-4月，融创以总额626亿元遥遥领先；TOP10企业1-4月拿地总额3213亿元，占TOP100企业的36.3%；TOP30企业1-4月拿地总额5970亿元，占TOP100企业的67.5%，龙头房企获取土地资源优势不减，行业集中度明显；
- 4月拿地金额环比上升，其中，碧桂园、中海、恒大等企业拿地金额环比增长均超200%；
- 2019年1-4月，碧桂园和融创分别以1106万平方米和1028万平方米登上拿地面积榜前两位，拿地面积均突破1000万平方米。TOP10房企拿地总面积7805万平方米，占TOP100房企拿地面积的41.4%。

• [泰辰观]：经济疲软，市场支撑不足，房地产逐步托底经济，短期内经济对房地产依赖度加强

4、青岛：拟取消公积金二次贷款间隔两年期限 6月1日起执行（2019.4.29）



- 4月29日，青岛市住房公积金中心发布《关于取消我市住房公积金二次贷款间隔期限的通知》，《通知》提出：
- 取消青岛市住房公积金二次申贷须首次公积金贷款结清满两年的期限限制，首次公积金贷款结清后，即可申请二次公积金贷款；
- 同时，二次申贷其他事项仍按原规定执行。本通知事项自2019年6月1日起执行。

5、丹东：二手房加入限售，同一楼盘房价月涨幅不能超0.6%（2019.4.29）



- 4月29日，辽宁省丹东市委宣传部官方微信号发布消息，市政府办公室下发《关于进一步做好房地产市场稳定工作的通知》；
- 从4月27日起，对非本地户籍家庭在市区范围内允许购买1套新建商品住房；对本地和非本地户籍家庭凡在市区内购买住房，自网签购房合同备案满5年，并取得不动产权证书后方可上市交易。；
- 同时，在售商品住房的销售价格，同一楼盘商品住房销售价格每月环比涨幅不得超过0.6%。

6、一季度50城租金收益率为2.4% 三线城市租金下跌明显（2019.4.30）



- 一季度，50城租金收益率为2.4%，环比下降4%，同比下降7%；
- 4个一线城市的平均租金收益率为1.7%，环比下降2%，同比上升10%；31个二线城市平均租金收益率为2.4%，环比下降4%，同比下降7%；15个三线城市租金收益率为2.6%，环比下降6%，同比下降9%。

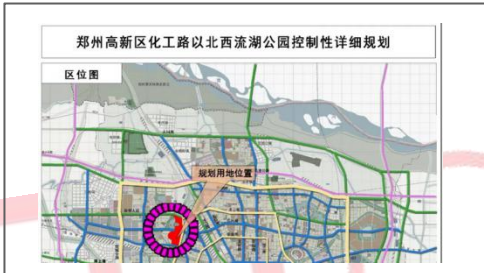
• [泰辰观]：419中央政治局会议重提“房住不炒”和强调“保稳定”、“一城一策”大基调下，过热城市调控收紧，确保房产市场平稳发展

1、2019年一季度河南18地市GDP出炉，驻马店增速超郑州（2019.4.30）

2019年一季度河南各地市GDP榜单						
GDP排名	城市	GDP (亿元)	名义增速	名义增速排名	人均GDP (元)	人均GDP排名
1	郑州市	2365.7	11.36%	2	23942	1
2	洛阳市	1101.7	9.51%	6	16148	5
3	南阳市	841.2	5.45%	16	8370	14
4	许昌市	697.8	9.97%	5	15827	6

- 一季度，河南省GDP11639亿元，在已公布的24省市中排名第4。增速为7.9%，超出了河南省今年7-7.5%的增长目标；
- 郑州市GDP2365.7亿元，占全省的20.3%，排名第一。洛阳市以1101.71亿元排名第二。南阳市以841.16亿元排名第三；
- 从GDP名义增速看，驻马店以13.69%排名第一，郑州11.36%紧随其后，排名第三的是周口10.89%，均表现出众。

2、共4579亩！郑州主城区出新规划（2019.4.30）



- 近期，郑州市城乡规划局公布了多个规划，共计305.3公顷，折合约4579.5亩。其中高新区1个，共计3970.8亩；郑东新区白沙组团区域1个，共计590.7亩；金水科教园区1个，共计18亩；
- 1、郑州高新区化工路以北西流湖公园控制性详细规划，用地面积约3970.8亩；2、郑东新区白沙组团第BS05-05、BS05-08和BS05-09街坊控制性详细规划，位于郑东新区白沙组团的西部，约590.7亩；4、郑东新区北部区域BQ07-40-01地块、BQ07-40-02地块、BQ07-40-03地块控制性详细规划，位于郑州市东北部的金水科教园区内，约14.27亩

3、金水区多个城中村规划出炉，近3641亩（2019.5.5）



- 近期，郑州市城乡规划局公布了金水区多个城中村改造以及街坊控制性详细规划，共计242.72公顷，折合约3640.8亩，具体内容如下：
- 1、岳砦村（二期），用地总面积约478.05亩；2、黄家庵村（二期），约134.7亩；3、刘庄村、杓袁村(三期)，约466.35亩；4、柳林村(二期)，约1155亩；5、聂庄片区（二期），约203.4亩；6、大铺村（二期），约69.9亩；7、姜砦村（二期），约292.65亩；8、郑州市08-361-K01-01地块及3个街坊，共约395.24亩。

• [泰辰观]：市区规划密集出炉，利于城市升级，城市建设加快，助力国家中心城市建设

行业热点-郑州发布城市规划设计新标准

此次规划设计标准调整为响应住建部号召，利于未来大郑州社区居住品质升级，对价格上涨有一定利好；但对郑州前期已跟进勾地、城改项目，预计条件会适当放松，因此结合影响看，未来新供应公开地将面临较大的市场竞争

继2018年住建部发布《城市居住区规划设计标准》，明确规定容积率与住宅建筑高度控制最大值，住宅建筑高度控制最大值为80米之后，2019年4月29日，郑州市自然资源和规划局发布《郑州市城市规划管理技术规定（试行）》，新编规划于5月1日起正式施行，适用于郑州城镇规划区域内（含新郑新密）的住宅类建设；此次规划与2018年6月发布的《郑州市城市规划管理技术规定(2018修订版)》相比，就容积率、限高、公共和社区配建等方面做出一定调整，具体调整如下：

规划分类	2019年	2018年	影响
居住区公共服务设施分级标准	分为四级 • 居住街坊对应人口0.1-0.3万人，用地约30-60亩； • 5分钟生活圈居住区，居住人口0.5~1.2万人，服务半径为300米； • 10分钟生活圈居住区，1.5~2.5万人，服务半径为500米； • 15分钟生活圈居住区，5~10万人，服务半径为800~1000米	分为三级 • 居住区的人口规模为3~5万人； • 居住小区的人口规模为1~1.5万人； • 居住组团的人口规模为0.1~0.3万人。	突出了居民能够在适宜的步行时间内到达集中配建的公服设施，“一站式”满足相应的生活服务需求。
限高	≤80m	≤100m	调减开发强度，增加宜居性
容积率	1.0-2.9	三环内<3.5，三环外<3.0	
社区配套建设	教育设施：0.3万人以上社区配建不低于6个班的幼儿园 体育设施：居住街坊：儿童老年人活动场地170~450m²；5分钟生活圈居住区：小型多功能球类场地770~1310m²、室外综合健身场地150~750m²；10分钟生活圈：中型多功能运动场地1310~2460m²；15分钟生活圈：大型多功能运动场地3150~5620m²	教育设施：0.5万人以上社区配建不低于6个班的幼儿园 体育设施：居住区：综合健身罐3000-5000m²；居住小区和组团：300-4500m²运动场地	缩小服务半径，提高配建标准
开发用地规模限制	需大于10亩（小于10亩的地块，可用于公园绿化、市政公用设施或体育设施建设）	需大于3亩（小于3亩的用于绿地、游园建设等）	减少独单元社区出现，同时增加人均公共配套覆盖

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>