郑州市场周报【2019年第30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）

本周共计6个住宅项目开盘，推出房源1088套，去化846套，整体去化率78%（推出量环比涨幅30%，去化率环比下降5%；为保证去化率，近两月开盘项目均以小加推为主）

本周大郑州新增预售12个项目（市区11个，近郊1个，3个住宅项目已开）

土地梳理（供应/成交/典型地块）

本周大郑州土地共计供应20宗，1204亩（主力集中于巩义、4宗市区城改用地）；成交21宗，600亩（主力为巩义融创地块）；终止3宗，未成交1宗，共121亩；下周竞拍45宗，共1515亩

楼市分享（新盘/活动）

新盘-富田城九鼎华府

市场监控（数据/TOP榜）

8月1周大郑州实际成交总量3135套，环比下降2%；单盘周均来访环比下降6%，单盘周均成交量环比持平

热点解读（全国/河南/郑州）

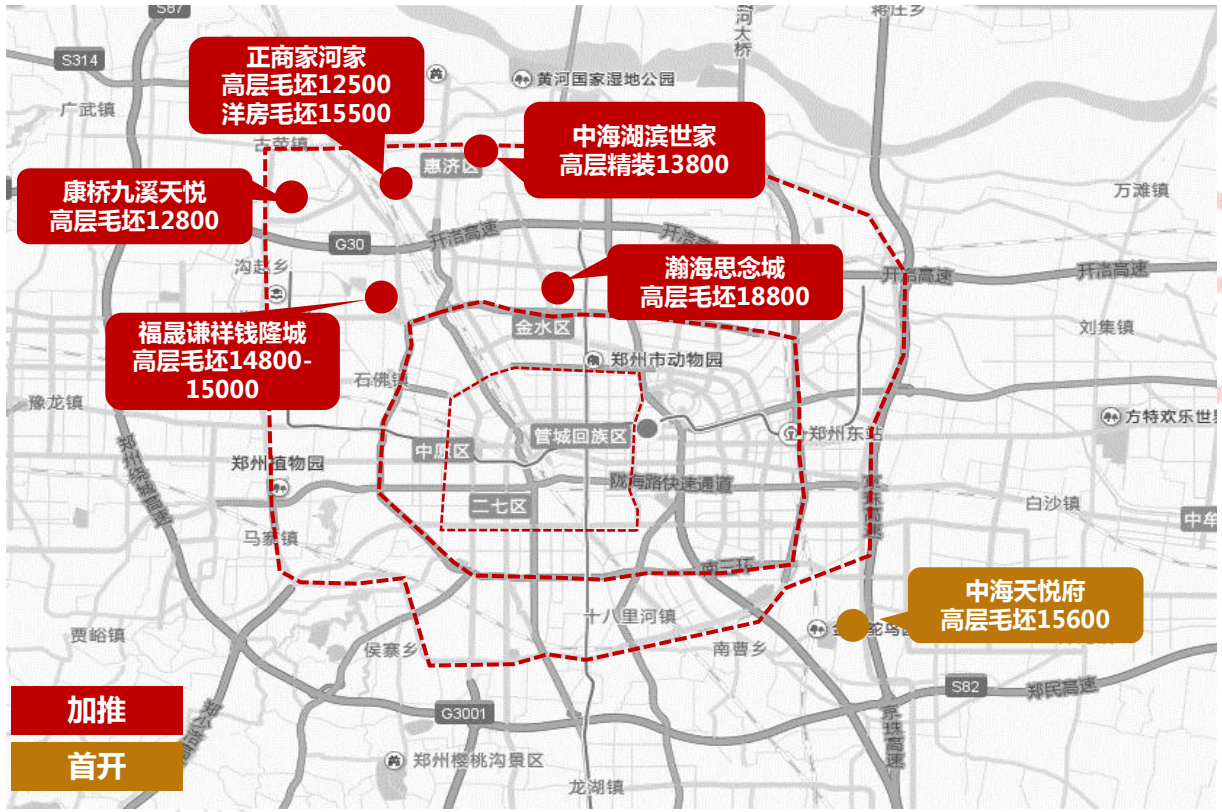
730中央政治局会议：稳经济政策继续发力，行业环境以稳为主，不将房地产作为短期刺激经济的手段

项目动态

TIcheer
深度服务 共同成长

本周共计6个住宅项目开盘（1个首开，5个加推），推出房源1088套，去化846套，整体去化率78%

开盘项目数量不多，主要分布于北区，多为小幅度加推，因性价比以及竞品空档因素叠加，整体去化表现向好



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
正商家河家	高层、洋房	224	143	64%
中海湖滨世家	高层	270	260	96%
中海天悦府	高层	136	75	55%
福晟谦祥钱隆城	高层	134	115	86%
瀚海思念城	高层	132	120	91%
康桥九溪天悦	高层	192	133	69%
合计		1088	846	78%

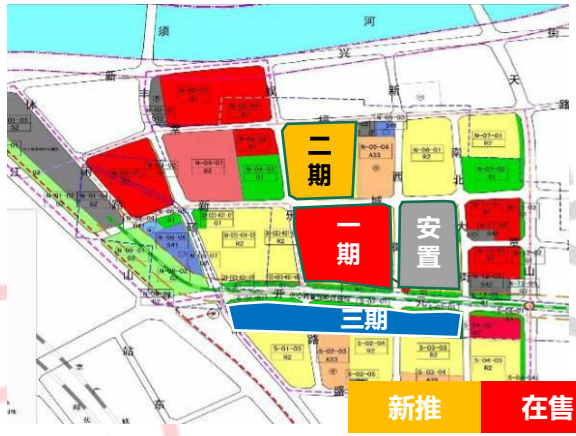
备注：上图中成交均价单位为元/㎡；洋房为标准层价格

项目动态-开盘（正商家河家-销售概况）

TIcheer 深度服务 共同成长

7月30日针对二期高层10#、洋房5#、13#现场选房，共推出224套，截止当天去化143套，去化率64%

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	147亩（二期）	建面	31万㎡（二期）	容积率	2.49
营售团队	易居		到访去化率	——	
蓄客及到访	7月5日开始入会（交3千享2%优惠），截止开盘当天高层蓄客约170组客户，洋房蓄客约60组				
成交价格	高层均价12500元/㎡，洋房标准层均价15500元/㎡				
竞品价格	融创城开中原宸院毛坯高层13750元/㎡； 万科民安云城精装高层15000元/㎡；洋房18000元/㎡				
优惠方式	1)入会交3千享2%优惠；2)正常按揭优惠3%，一次性优惠5%；3)按时签约优惠1%				
客户来源	客户以惠济、金水区为主				
推广渠道	网络推广，户外广告牌				
交房标准	毛坯				
备注	无				



本次开盘去化一般，具体分析如下：

1）周边竞品货量充足，项目自身推售节奏紧凑；

2）本次推售大户型居多，刚需客户可选择的房源不多

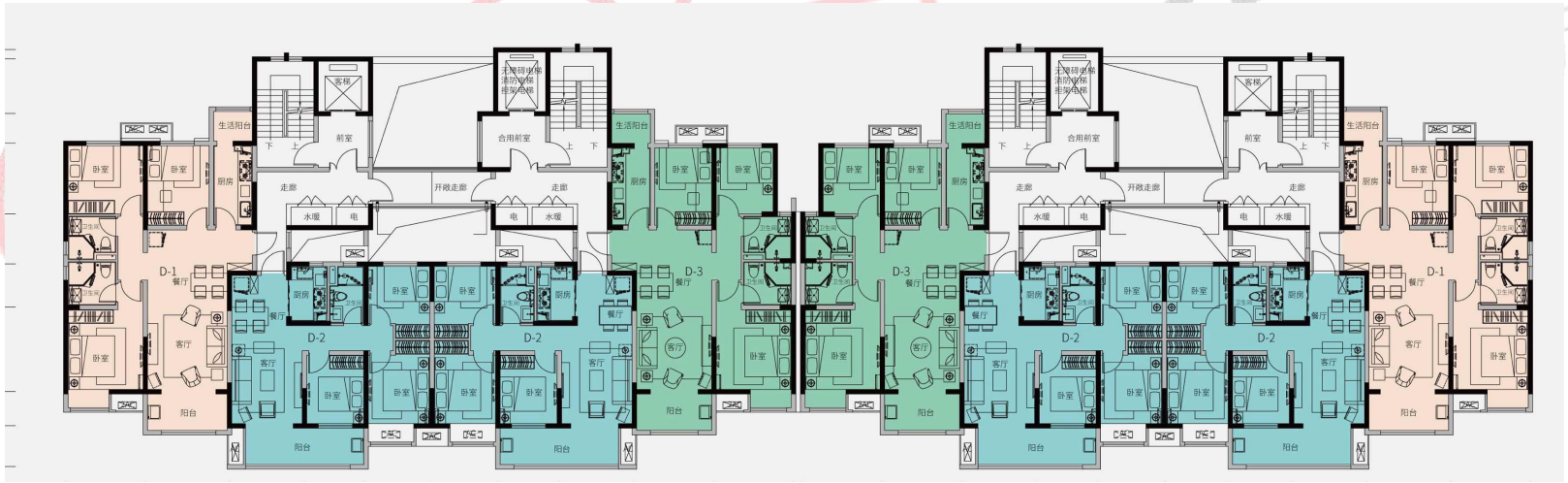
项目近期开盘	推出时间		2019-3-9	2019-3-23		2019-5-11	2019-5-28		2019-6-15	2019-6-27	2019-7-30
	高层/小高	推出楼栋	高层6#、1#东D	高层1#西D	小高2#东D	——	高层4#/9#	小高2#西单元	高层7#、12#	高层3#	高层10#
		成交价格	12500元/㎡（毛坯）	12500元/㎡（毛坯）	13000元/㎡（毛坯）	——	12500元/㎡（毛坯）	13000元/㎡（毛坯）	12000-12800元/㎡	12500元/㎡（毛坯）	12500元/㎡（毛坯）
		成交套数/供应套数	179/240	71/80	51/56	——	314/320	56/56	300/320	75/153	121/160
	洋房	推出楼栋	8#	——		5#东单元	——		11#	——	5#（2个单元）；13#
		成交价格	首层19000元/㎡标准层15000元/㎡顶层17000元/㎡（毛坯）	——		首层18000元/㎡，标准层15300元/㎡，顶层15000元/㎡	——		首层17000元/㎡，标准层15400元/㎡，顶层15500元/㎡	——	标准层15500、（底层17500-18000、顶层15000）
		成交套数/供应套数	19/28	——		12/14	——		20/28	——	22/64

项目动态-开盘（正商家河家- 产品分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	10#	2D	2T4	20F	三室两厅两卫	129	11500-12000	40	28	69%
						三室两厅两卫	120	12100-12500	40	29	74%
						三室两厅一卫	98	12500-12800	80	64	80%
	合计								**160**	**121**	**76%**

高层10#平层图



129㎡ 三室两厅两卫 | 98㎡ 三室两厅一卫 | 98㎡ 三室两厅一卫 | 120㎡ 三室两厅两卫 | 120㎡ 三室两厅两卫 | 98㎡ 三室两厅一卫 | 98㎡ 三室两厅一卫 | 129㎡ 三室两厅两卫

项目动态-开盘（正商家河家- 产品分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	洋房	5#	3D	1T2	7+1F	顶层复式 四室两厅两卫	150	15000	4	2	42%
						底层、标准层 三室两厅两卫	130	15500 （底层18000）	24	7	31%
		13#	2D	1T2	9F	顶层复式 三室两厅两卫	154	15000	4	2	56%
						底层、标准层三室两厅两卫	132	15500 （底层18000）	32	11	33%
	合计								**64**	**22**	**34%**

5#楼标准层户型分布图

130㎡ 三室两厅两卫 | 130㎡ 三室两厅两卫 | 130㎡ 三室两厅两卫 | 130㎡ 三室两厅两卫 | 130㎡ 三室两厅两卫 | 130㎡ 三室两厅两卫

13#楼标准层户型分布图

132㎡ 三室两厅两卫 | 132㎡ 三室两厅两卫 | 132㎡ 三室两厅两卫 | 132㎡ 三室两厅两卫

项目动态-开盘（正商家河家-户型分析）

98㎡户型方正，三面宽朝南，大阳台设计，性价比较高；120-129㎡户型南北双阳台，但两开间朝南，户型狭长，采光面受限

高层10#楼户型分析

129㎡三室两厅两卫

优势：南北双阳台，实用性强；餐客一体，活动空间开阔
劣势：厨房进深长，使用体验感不佳；餐客厨未直接连通，户型通风效果不好；卫生间未干湿分离

98㎡三室两厅一卫

优势：户型方正，三开间朝南，采光效果好；餐客一体，活动空间开阔；一体化大阳台，观景休闲效果好
劣势：走道较长，面积浪费，卫生间未干湿分离

120㎡三室两厅两卫

优势：南北双阳台，实用性强；餐客一体，
劣势：厨房进深长，使用体验感不佳；餐客厨未直接连通，户型通风效果不好，卫生间未干湿分离；两开间朝南，采光面受限

项目动态-开盘（正商家河家- 户型分析）

5号楼底层赠送50㎡的花园和120㎡左右的地下室，顶复无赠送；13#底层赠送10-30㎡院子和地下室，顶复露台赠送面积较多，性价比较高

洋房5#楼户型分析

132/150㎡三/四室两厅两卫（标准层/顶复）

优势：
户型全明设计，南北通透，主卧套房设计；入户花园，卫生间干湿分离

劣势：
两开间朝南，户型狭长，入户门正对餐厅，隐私性不好，厨房狭长，使用不便

洋房13#楼户型分析

132/154㎡三室两厅两卫（标准层/顶复）

优势：
户型全明设计，南北通透，主卧双套房设计，卫生间干湿分离；露台赠送面积多，性价比较高

劣势：
中间走道过长，浪费面积，南向次卧采光会受到影响

项目动态-开盘（中海湖滨世家-销售概况）

TIcheer 深度服务 共同成长

7月31日晚上8点针对高层1#进行微信选房，共计270套；截止当天去化260套，去化率96%，自6月8号开始蓄客，截止开盘当天蓄客427组

项目位置	惠济区　文化北路与大河路交汇处西南角		开发公司	北京安泰兴业置业有限公司	
占地	62亩（一期）	建面	20万㎡	容积率	3.5
营售团队	自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	2019年6月8号开始诚意登记（交2万优惠1%），截止开盘登记427组				
成交价格	东单元均价：13100-13400元/㎡（东单元因受前面楼栋的遮挡，采光以及观景效果打折，比西单元便宜）西单元均价：14100-14300元/㎡				
竞品价格	万科天伦紫台：高层均价14500元/㎡（精装）				
优惠方式	0元入会享5000优惠；认筹优惠1%；按时签约1%				
客户来源	金水区居多，其次惠济区、东区				
推广渠道	户外大牌，派单，拓客，五八网站推广				
交房标准	简装				
备注	五证齐全；无首付分期				

项目近期开盘	推出时间		2019-5-25	2019-7-22	2019-7-31
	高层/小高	推出楼栋	6#、8#、10#	4#	1#
		成交价格	14600元/㎡	14200-14700元/㎡	13800元/㎡
		成交套数/供应套数	277/314	131/131	260/270
	洋房	推出楼栋	9#、12#、13#	本次无洋房推出	本次无洋房推出
		成交价格	18000元/㎡		
		成交套数/供应套数	64/64		

新推　在售　待售　售罄

本次开盘去化优秀，具体分析如下：

1）项目配套设施完善，区位优势明显；紧邻月湖公园，商业配套（万达广场，已营业），医疗配套（惠济区人民医院），交通配套（双地铁：2号线延长线在建、7号线规划中），教育配套（郑北一中、双语幼儿园）；

2）本次首次推出大量89㎡的刚需小三房为主，契合区域主流需求，故去化较好，东单元因为6#楼的遮挡，看不到湖景，且采光面受限，存在一定的价差。

项目动态-开盘（中海湖滨世家-产品分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	1#	2	2T4	34F	三室两厅一卫	89	东单元：均价13400元/㎡ 西单元：均价14300元/㎡	204	200	98%
						三室两厅两卫	120	东单元：均价13100元/㎡ 西单元：均价14100元/㎡	66	60	91%
	合计								**270**	**260**	**96%**

高层1#平层图

120㎡三室两厅两卫　89㎡三室两厅一卫　89㎡三室两厅一卫　89㎡三室两厅一卫　120㎡三室两厅两卫

项目动态-开盘（中海湖滨世家-户型分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

89㎡B户型方正，三开间朝南，采光效果好；89㎡C户型和120㎡E户型南北通透，采光有限

B：89㎡三室两厅一卫

优势：

- 户型方正，三开间朝南，卧室飘窗设计，采光好
- 动静分区，居住舒适度高
- 餐客一体，活动空间开阔

劣势：

- 卫生间不干湿分离

C：89㎡三室两厅一卫

优势：

- 南北通透，卧室飘窗设计
- U型厨房，餐客一体，空间利用率高
- 卫生间干湿分离

劣势：

- 户型狭长，采光有限

E：120㎡三室两厅两卫

优势：

- 户型方正，南北通透，卧室飘窗设计
- L型厨房，餐客一体，空间利用率高

劣势：

- 公卫不干湿分离

项目动态-开盘（中海天悦府-销售概况）

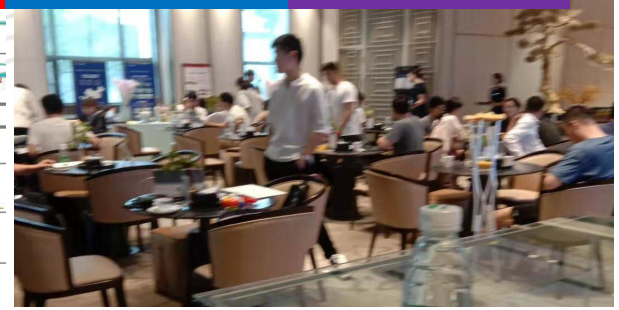
TIcheer 深度服务 共同成长

8月2日针对高层7#楼进行微信选房，推出136套，去化75套，去化率55%

项目位置	经开区 经南八路与华夏大道交汇处		开发公司	郑州海滨房地产开发有限公司	
占地	106.7亩	建面	28.3万㎡	容积率	2.99
营售团队	自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	从7月8日开始认筹（1万抵2万），累计认筹约200组				
成交价格	88㎡15600-15800元/㎡；124㎡15600元/㎡；142㎡15200-15600元/㎡				
竞品价格	信保春风十里 （毛坯）均价15000元/㎡				
优惠方式	认筹1万抵2万，开盘当天优惠1%				
客户来源	以经开区、二七区、金水区客户为主				
推广渠道	链家、房友、搜狐（均2万/套）、微信推广、自建80人拓客团队				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；无首付分期				

推出时间		2019-8-2
小高层/高层	推出楼栋	7#
	成交价格	88㎡：15600-15800元/㎡； 124㎡：15600元/㎡； 142㎡：15200-15600元/㎡
	成交套数/供应套数	75/136

新推 在售 待售 售罄



本次开盘去化分析

去化整体较为一般：

1）本次开盘推售88-142㎡偏刚改户型，88㎡小三房去化较好，契合区域刚需客户需求，124-142㎡大户型去化相对较差，拉低整体去化率；

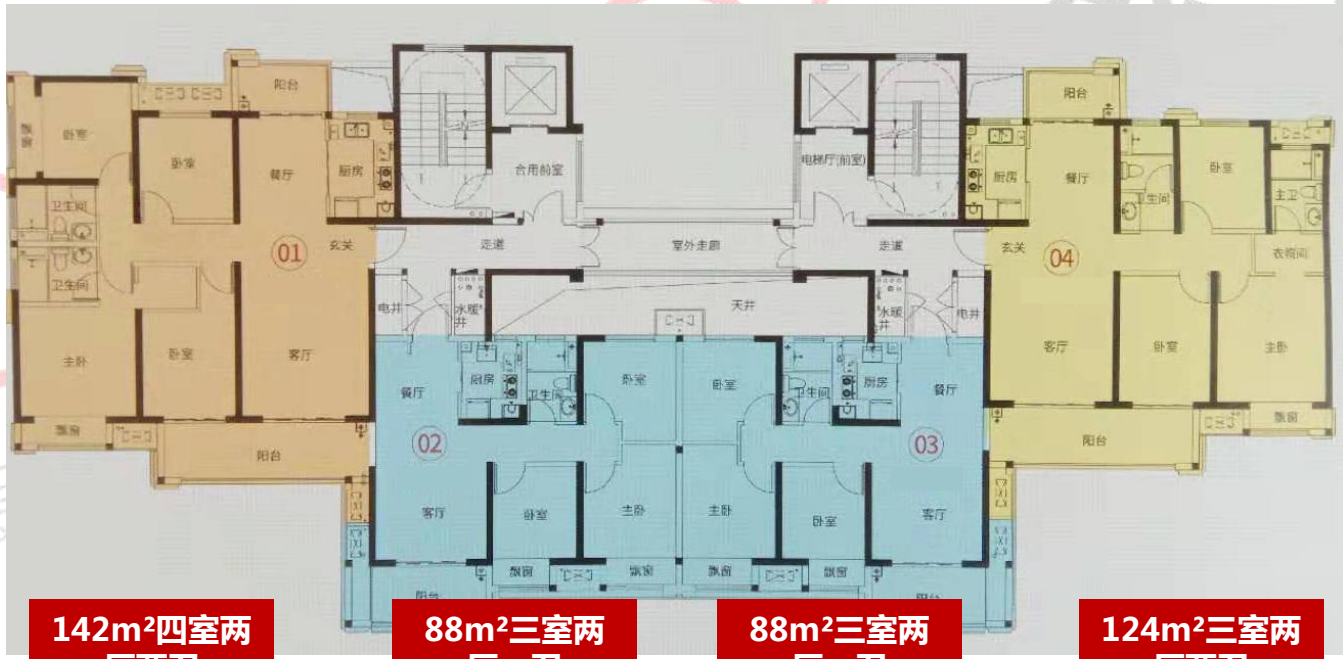
2）项目周边现有配套匮乏，且高于周边竞品信保春风十里 400元/㎡

项目动态-开盘（中海天悦府-产品分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

	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
推售房源	高层	7#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	88	15600-15800	68	58	85%
						三室两厅两卫	124	15600	34	11	32%
						四室两厅两卫	142	15100-15600	34	6	18%
	合计								**136**	**75**	**55%**

7#平层图



142m²四室两厅两卫 **88m²三室两厅一卫** **88m²三室两厅一卫** **124m²三室两厅两卫**

项目动态-开盘（中海天悦府-户型分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

高层88㎡三室两厅一卫

优势：

- 户型方正，三开间朝南，南向双卧自带飘窗
- 餐客一体，动静分离

劣势：

- 卫生间无干湿分离，入户门正对客厅，私密性不佳

高层124㎡三室两厅两卫

优势：

- 户型方正，三开间朝南，南北双阳台设计
- 主卧套房设计，自带衣帽间及独卫
- 餐客一体，动静分离，客卫干湿分离

高层142㎡四室两厅两卫

优势：

- 户型方正，南北通透，三开间朝南，南北双阳台
- 主卧套房设计自带独卫
- 餐客一体，动静分离

项目动态-开盘（福晟谦祥钱隆城-销售概况）

TIcheer 深度服务 共同成长

8月3日推出二期高层3# 房源进行现场选房，共推出134套，去化115套，去化率86%

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㎡（二期）	容积率	4.5
营售团队	自销+同致行		到访去化率	44%	
蓄客及到访	7月1日开始认筹(认筹2万或定存1万)，截止开盘当天认筹约300组，当天到访约262组				
成交价格	88㎡和120㎡均价14800元/㎡，105㎡均价15000元/㎡				
竞品价格	金科城15800元/㎡（精装）				
优惠方式	①认筹2万优惠1%；②开盘优惠1%；③全款买房优惠6%；④按时签约0.5%				
客户来源	65%客户来源于高新区和中原区，28-46岁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+钧策				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；无首付分期				

新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化分析：

本次开盘去化较好，具体分析如下：

1）项目引进三家分销（房友，链家，钧策），带客效果明显，蓄客量充足；

2）引进万达广场商业综合体，学校签约了华中师大附中，华中师大附小；

3）项目大多是偏刚需的主流小三房户型，置业门槛低。

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	2019-4-26	2019-6-1	2019-8-3
	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#	二期高层7#	二期高层5#	二期高层3#
		成交价格	高层毛坯12700元/㎡	高层毛坯13000元/㎡	高层毛坯13500元/㎡	高层毛坯14000-14600元/㎡	高层毛坯14500元/㎡	高层毛坯13500-14200元/㎡	高层毛坯14500元/㎡	高层毛坯14500元/㎡	高层毛坯14500-15000元/㎡	高层毛坯14800-15000元/㎡
		成交套数/供应套数	457/457	448/474	149/193	520/520	176/271	68/266	122/128	251/266	128/128	115/134

项目动态-开盘（福晟谦祥钱隆城-产品分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

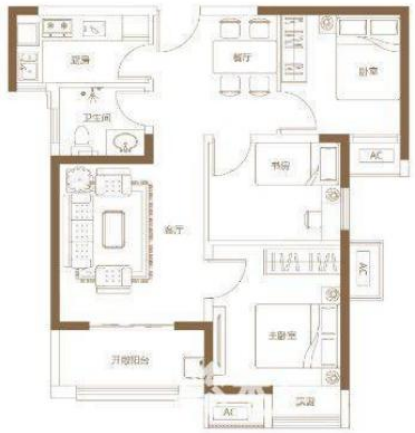
	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	3#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	88	14800	68	59	87%
						三室两厅一卫	105	15000	33	30	91%
						三室两厅两卫	120	14800	33	26	79%
	合计								134	115	86%

高层3#标准层平层图

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

A1-88㎡三室两厅一卫



优势：

- 户型方正实用，空间利用率高；

劣势：

- 南北不通透，通风效果差；
- 卫生间无干湿分离

B-105㎡三室两厅一卫

优势：

- 南北通透，三卧室均带飘窗，采光效果较好；
- 两阳台设计，赠送面积大；
- 卫生间干湿分离

C2-120㎡三室两厅两卫

优势：

- 南北通透，采光通风效果俱佳；
- 餐客一体，活动空间开阔

劣势：

- 入户卧室距离卫生间较远，日常使用稍有不便
- 卫生间无干湿分离

项目动态-开盘（瀚海思念城-销售概况）

TIcheer 深度服务 共同成长

8月3日上午对西院高层7#楼一单元进行现场选房 ，共推出132套房源，截止开盘当天去化120套，去化率91%

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22万㎡）	容积率	2.99
营售团队	自销		到访去化率	60%	
蓄客及到访	本次开盘针对前期意向客户，无集中蓄客（开盘首日交10万认筹金，可享受开盘当天优惠）；开盘当天到访约200组				
成交价格	成交均价18800元/㎡				
竞品价格	美景美境高层毛坯16300元/㎡				
优惠方式	1）70-125㎡10万抵15万、2）127-147㎡10万抵20万（认筹金10万）				
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	户外大牌、 道旗、渠道50人左右				
交房标准	毛坯				
备注	无预售证；开盘认筹10万元选房，5天内补齐首付款				

本案近期开盘	推出时间		2015-5内购	2019-4-30	2019-8-3
	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#	西院7#一单元
		成交价格	内购均价9000元/㎡	高层毛坯成交均价17700-19200元/㎡	高层毛坯18800元/㎡
		成交套数/供应套数	619/760	450/1180	120/132

新推　在售　待售　内购

本次开盘去化分析

本次开盘去化较好：

1）项目位居北三环边，为金水核心区，区位优越，周边生活配套丰富，且项目自身配有10万㎡的集中商业和街区商业、贝斯特私立小学；

2）房企口碑较好，客户接受度高；

3）本案虽开盘价格远高于周边竞品（约高出2000元/㎡），但目前该区域在售项目基本无货，竞争压力较小；

4）本次开盘选房客户多为前期意向客户，客户意向度较高，故去化较好

项目动态-开盘（瀚海思念城-产品分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交均价（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	7#	2（一单元）	2T4	33F	三室两厅一卫	91/93	18700	66	60	91%
						四室两厅两卫	124	18900	33	30	
						四室两厅两卫	130	19000	33	30	
	合计								**132**	**120**	**91%**

7#平层图

124m² 四室两厅两卫	93 m² 三室两厅一卫	91 m² 三室两厅一卫	130m² 四室两厅两卫

项目动态-开盘（瀚海思念城-户型分析）

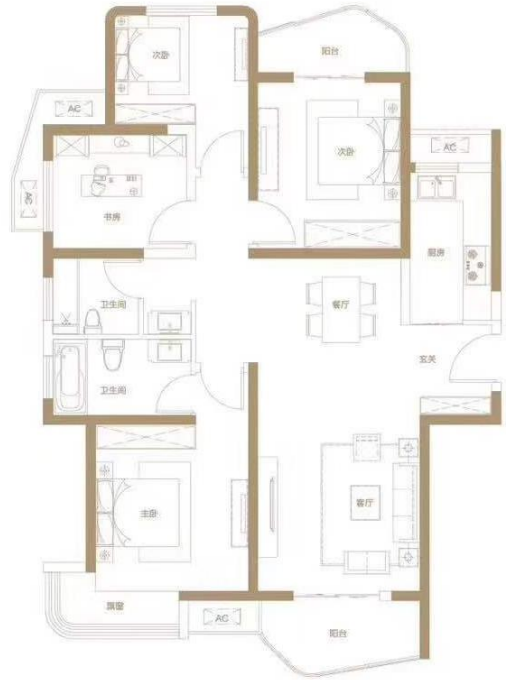
TIcheer
深度服务 共同成长

93㎡三室两厅一卫

优势：
- 户型方正，三开间朝南，南向双卧
- 客餐一体连接阳台，采光较好，活动空间开阔
- 双阳台设计，晾晒便捷

劣势：
- 卫生间未干湿分离
- 走廊狭长，浪费面积

130㎡四室两厅两卫



优势：
- 餐客一体，连接阳台，采光较好，活动空间大
- 南向卧室飘窗设计，有利于卧室采光

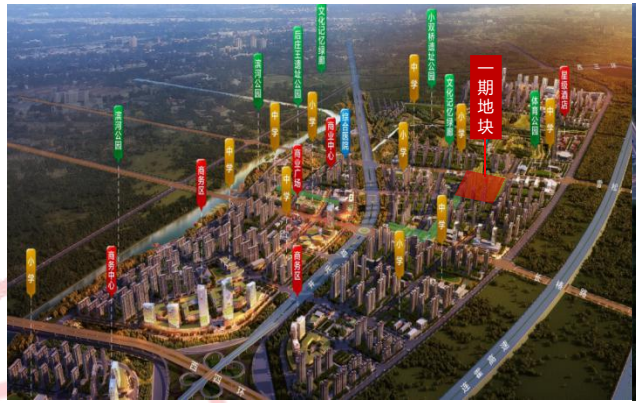
劣势：
- 餐厅紧对次卫，体验感较差
- 作为边户通透性较差

项目动态-开盘（康桥九溪天悦-销售概况）

TIcheer 深度服务 共同成长

8月3日对一期高层3#东单元、12#现场选房，共计192套，当天去化133套，去化率69%，7.13开始蓄客，截止开盘共蓄客152组

项目位置	高新区 西四环与开元路交汇处向东2000米		**开发公司**	河南康桥美景房地产有限公司	
占地	125亩（一期）	**建面**	27.1万㎡（一期）	**容积率**	2.5
营售团队	自销		**到访去化率**	95%	
蓄客及到访	7.13开始认筹（交1万优惠1%），截止开盘共认筹152组，当天到访约140组				
成交价格	毛坯高层：12800-13200元/㎡				
竞品价格	东原阅城精装高层14600元/㎡				
优惠方式	①认筹交1万优惠1%；②开盘认购优惠1%：③全款优惠3%；④按揭优惠2%				
客户来源	地缘性客户（纪公庙，郭村，古荥）				
推广渠道	户外大牌，微信推广，分销拉访（三家分销链家、房便利与标点，分销点数为1.8-2.2%）				
交房标准	毛坯交付				
备注	无首付分期				



本次开盘去化分析

去化效果一般：

1）项目处于连霍以北，片区配套暂时匮乏，客户接受度不高

2）蓄客量不足，低于开盘推出房源数量

3）本次加推中实行的优惠政策力度较上次开盘减少，且本次加推取消了低首付政策。

本案近期开盘17-	推出时间		2019-4-27	2019-5-18	2019-8-3
	小高层/高层	推出楼栋	一期高层6#、7#及13#1单元	一期高层5#西单元	一期高层3#东单元、12#
		成交价格	毛坯高层：12800-13400元/㎡	毛坯高层13000元/㎡	毛坯高层13000元/㎡
		成交套数/供应套数	260/348	32/108	133/192

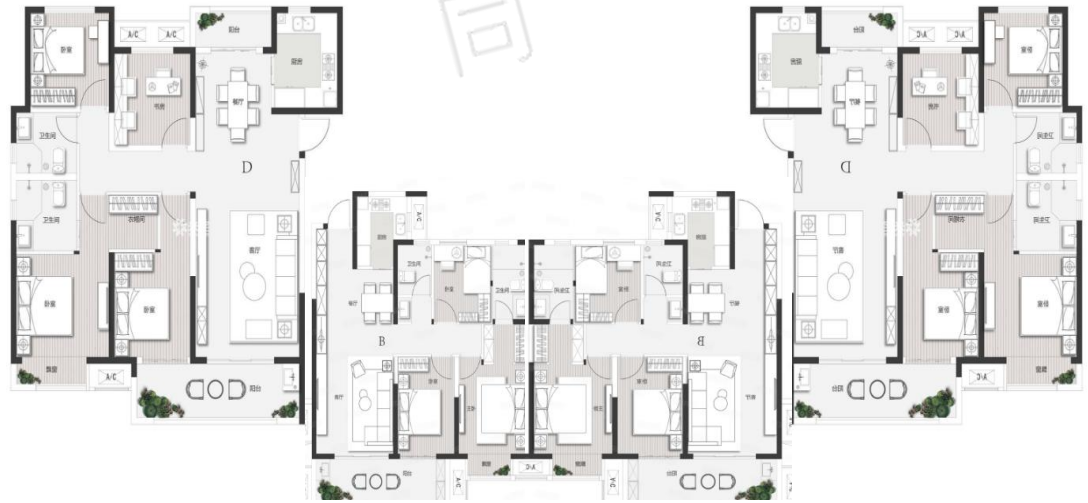
项目动态-开盘（康桥九溪天悦-产品分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

	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
推售房源	高层	3#	2D	2T4	27F	三室两厅一卫	89	12800	54	52	96%
						三室两厅两卫	127	13200	54	46	85%
		12#	1D		21F	三室两厅两卫	110	13000	42	29	69%
						四室两厅一卫	142	13400	42	6	14%
	合计								192	133	69%

高层3#标准层平层图

高层12#标准层平层图



127㎡三室两厅两卫 | 89㎡三室两厅一卫 | 89㎡三室两厅一卫 | 127㎡三室两厅两卫 | 142㎡四室两厅两卫 | 110㎡三室两厅两卫 | 110㎡三室两厅两卫 | 142㎡四室两厅两卫

项目动态-开盘（康桥九溪天悦-户型分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

户型整体方正，110㎡、127㎡、142㎡户型大阳台连接卧室与客厅，采光效果佳

89㎡三室两厅一卫

优点：

- 户型方正，三开间朝南
- 主卧、次卧带飘窗

不足：

- 客厅采光受限,空调机位对卧室有一定影响
- 卫生间不干湿分离

110㎡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
- 主卧带衣帽间、独卫及飘窗

127㎡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
- 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

142㎡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

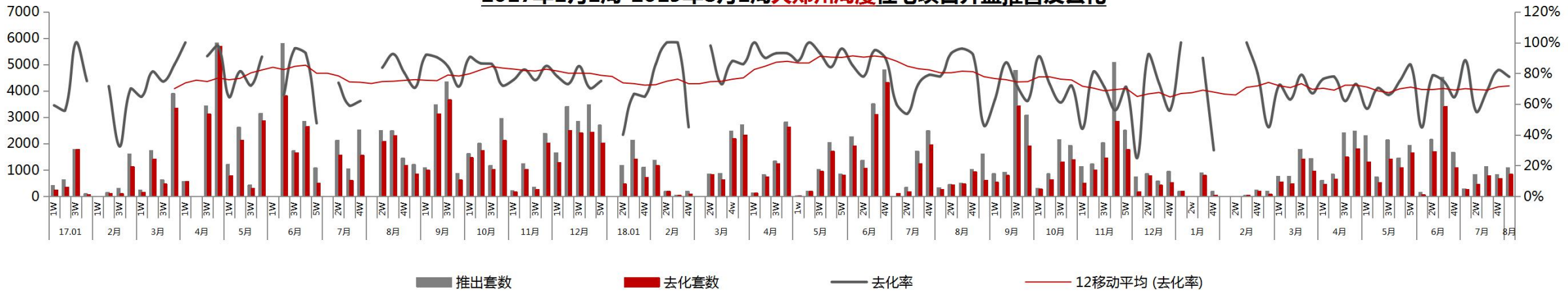
不足：

- 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

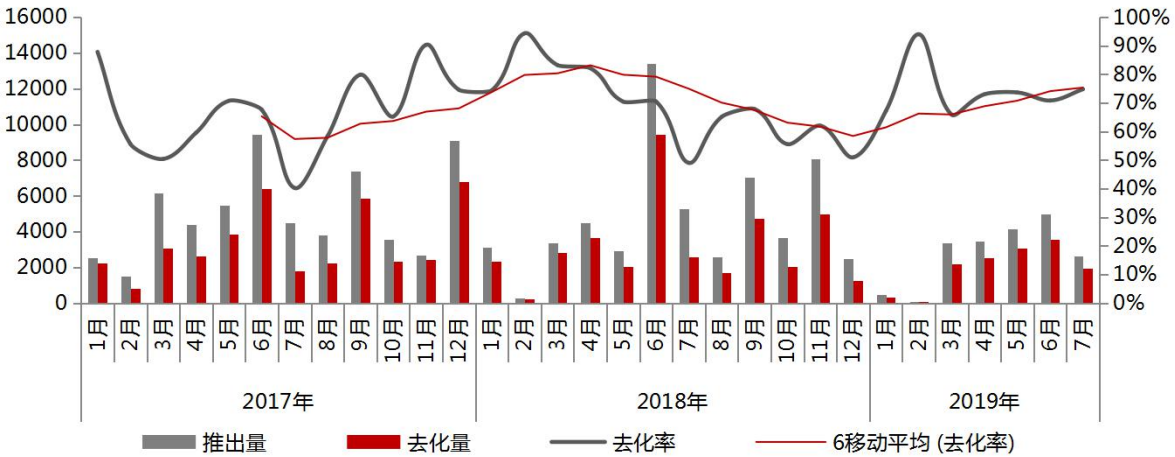
项目动态-开盘效果

本周市区6个住宅项目开盘，推出房源1088套，去化846套，去化率78%；推出量环比涨幅30%，去化率环比下降5%；为保证去化率，近两月开盘项目均以小加推为主

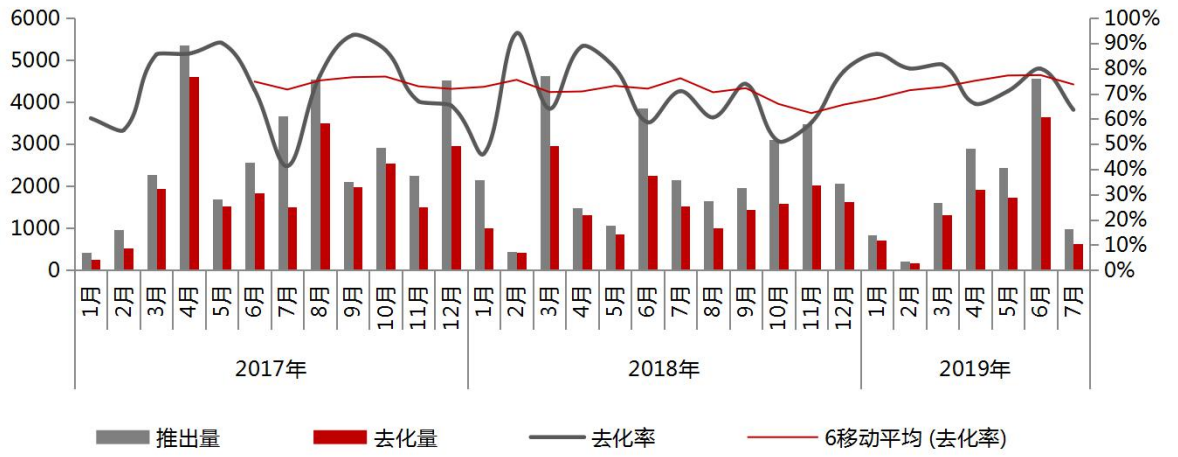
2017年1月1周-2019年8月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年7月月度市区住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年7月月度郊区住宅项目开盘推售及去化

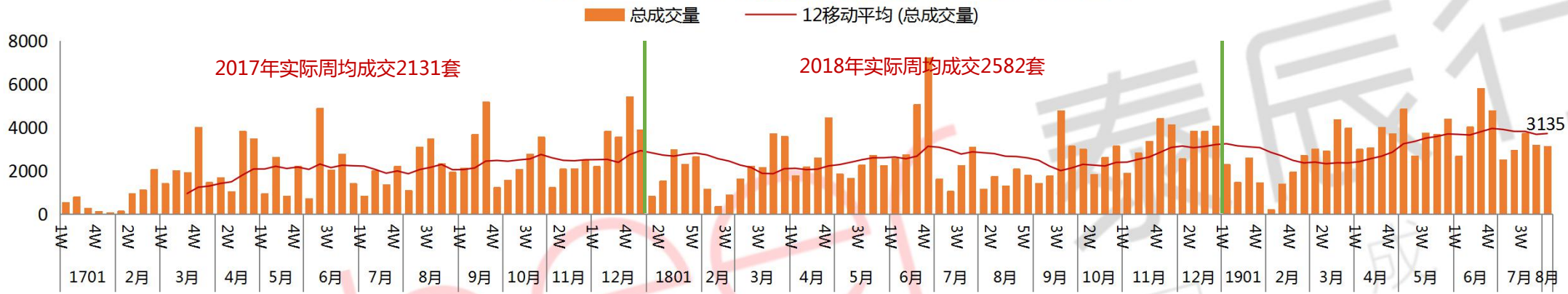


市场监控-整体数据

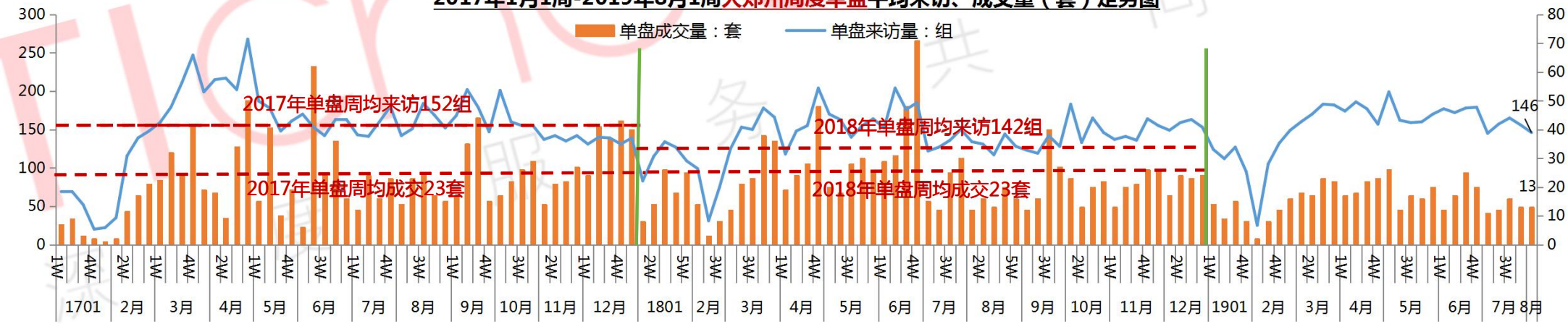
TIcheer
深度服务 共同成长

8月1周大郑州实际成交总量3135套，环比下降2%；单盘周均来访环比下降6%，单盘周均成交量环比持平

2017年1月1周-2019年8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8月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



◆ 8月1周大郑州实际监控到住宅项目273个，共计来访39828次，其中单盘平均来访146次；监控到住宅在售项目249个，共计成交3135套，单盘平均成交13套；其中无货在售项目4个，全新待售项目24个

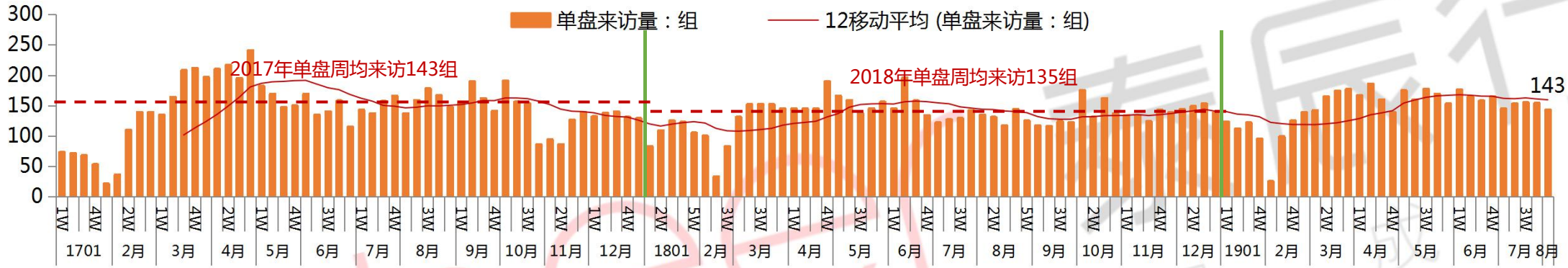
数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

市场监控-平销数据-周度大郑州

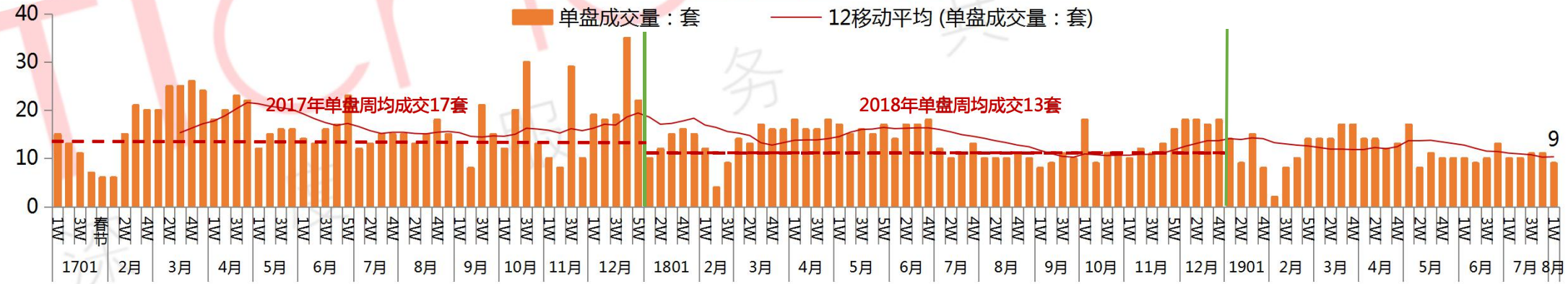
TIcheer 深度服务 共同成长

8月1周平销项目单盘周均来访量环比下降7%，同比上升6%；单盘周均成交量环比下降18%，同比下降10%

2017年1月1周-2019年8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8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）



◆8月1周市内八区实际监控到住宅项目153个，共计来访23435次，其中单盘平均来访154次；监控到住宅在售项目136个，共计成交1015套，单盘平均成交8套；其中无货在售项目2个，全新待售项目18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

TIcheer 深度服务 共同成长

住宅平销：8月1周住宅平销套数TOP10共计销售440套，环比下降25%
住宅销售：8月1周住宅开盘项目6个，加推项目1个；住宅销售套数TOP20共计销售1598套，环比上升16%

7.29-8.4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	华南城中园	新郑	61	高层	9300	0.67
2	亚新美好天境	中牟	54	高层	特价房10700	0.65
3	坤达江山筑	新郑	52	高层、洋房	高层8500 洋房9700	0.52
4	东原阅城	高新区	48	高层	14600	0.53
5	万科城	高新区	42	高层	13500	0.42
6	郑西鑫苑名家	荥阳	41	高层	7600	0.45
7	碧桂园中央公园	中牟	36	叠墅、高层、小高	洋房11500；叠拼14500	0.47
8	普罗旺世理想国	中牟	36	洋房、别墅、高层	高层12000 洋房14000	0.47
9	瀚宇天悦湾	荥阳	35	高层	7400	0.39
10	碧桂园凤凰湾	平原新区	35	高层	6600	0.42

7.29-8.4大郑州周度住宅销售项目成交套数TOP20

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	惠济区	中海湖滨世家	270	11	高新区	东原阅城	48
2	惠济区	正商家河家	215	12	高新区	万科城	42
3	金水区	瀚海思念城	149	13	荥阳	郑西鑫苑名家	41
4	高新区	谦祥钱隆城	126	14	中牟	碧桂园中央公园	36
5	经开区	中海天悦府	123	15	中牟	普罗旺世理想国	36
6	高新区	康桥九溪天悦	120	16	荥阳	瀚宇天悦湾	35
7	新郑	华南城中园	61	17	平原新区	碧桂园凤凰湾	35
8	**中牟**	**建业电影小镇之橙园**	**55**	18	高新区	恒大城	34
9	中牟	亚新美好天境	54	19	新郑	城南正荣府	34
10	新郑	坤达江山筑	52	20	二七区	万科大都会	32

项目动态-新增预售

TIcheer
深度服务 共同成长

本周大郑州新增预售12个项目（市区11个，近郊1个），住宅总建面39.96万㎡，非住宅24.4万㎡

区域	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㎡)	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/㎡）
郑东新区	【2019】郑房预售字（D0960）号	启迪科技城启创园一期	启迪科技城	2019/8/2	公寓	5	1.3	0	0	1.3	153	——
惠济区	【2019】郑房预售字（4667）号	正商华庭二号院	正商家河家	2019/7/31	住宅	10、14	3.6	3.6	320	0.0	0	本周高层10#已开，毛坯均价12500
金水区	【2019】郑房预售字（4666）号	善水居项目(一期）	美盛北龙台	2019/7/31	住宅	12#	0.7	0.7	64	0.0	0	小高精装21000
惠济区	【2019】郑房预售字（4665）号	中海悠然苑一期	中海湖滨世家	2019/7/31	住宅	1	2.6	2.6	270	0.0	0	本周已开：高层精装13800
郑东新区	【2019】郑房预售字（D0959）号	正商国际大厦	正商国际大厦	2019/7/30	商业、办公	A座	7.3	0	0	7.3	134	——
郑东新区	【2019】郑房预售字（D0956）号	新时代万象苑	新时代万象苑	2019/7/29	商业、办公	2	4.2	0	0	4.2	1109	——
郑东新区	【2019】郑房预售字（D0955）号	龙湖金融中心	龙湖金融中心	2019/7/29	公寓、商业	23	5.8	0	0	5.8	446	——
管城区	【2019】郑房预售字（4664）号	鑫苑城五号院	鑫苑国际新城	2019/7/29	住宅	1、2#	4.2	4.2	432	0.0	0	高层毛坯14200
高新区	（2019）郑房预字第GX2019044号	康桥悦溪园一号院	康桥九溪天悦	2019/8/2	住宅	3	2.4	2.4	216	0.0	0	高层毛坯12800
高新区	（2019）郑房预字第GX2019043号	悦都汇大厦	悦都汇大厦	2019/8/2	商业	5	5.7	0	0	5.7	1444	
高新区	GX2019042	万华苑	钱隆城	2019/8/1	住宅、商业	3	1.4	1.3	134	0.0	6	本周已开：高层毛坯14800-15000
市区合计							**39.2**	**14.8**	**1436**	**24.4**	**3292**	——
航空港区	G0318	达园建设项目（空港宸院）	空港宸院	2019/7/30	住宅	20	0.7	0.7	72	0	0	高层精装12300
近郊合计							**0.7**	**0.7**	**72**	**0**	**0**	
总计							**39.96**	**15.5**	**1508**	**24.4**	**3292**	——

土地梳理-总览

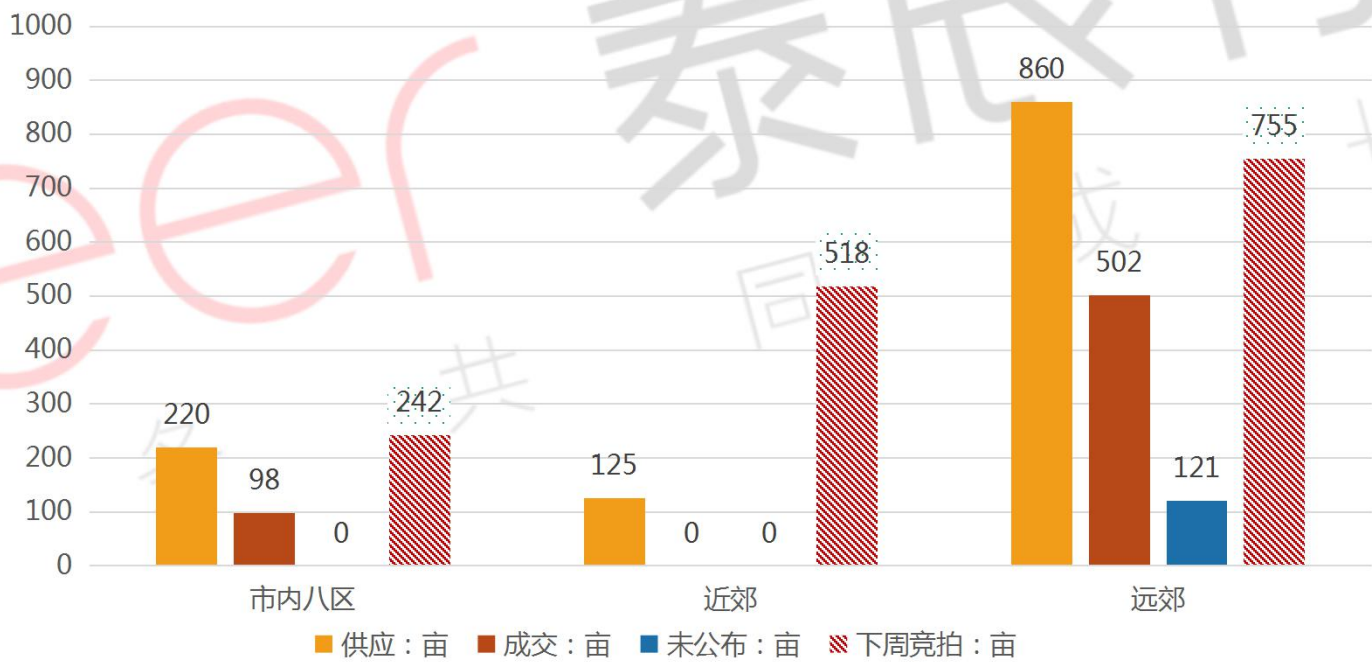
本周大郑州土地共计供应20宗，1204亩（主力集中在巩义，市区出让4宗城改用地，其中有绿地城和永威城后期地块）；**成交21宗，600亩**，（主要为巩义融创小镇项目，市区内成交2宗商业用地，1宗为北龙湖招商引资，1宗为东站地下商业用地）；**终止3宗，未成交1宗，共121亩，下周竞拍45宗，共1515亩**（远郊主力为巩义融创小镇项目，市区为国际物流园区4宗净地，近郊为8宗平原新区土地）

本周

- 供应：20宗，1204亩
- 成交：21宗，600亩
- 地价：117万元/亩
- 未成交：4宗，121亩

下周

- 竞拍：45宗，1515亩



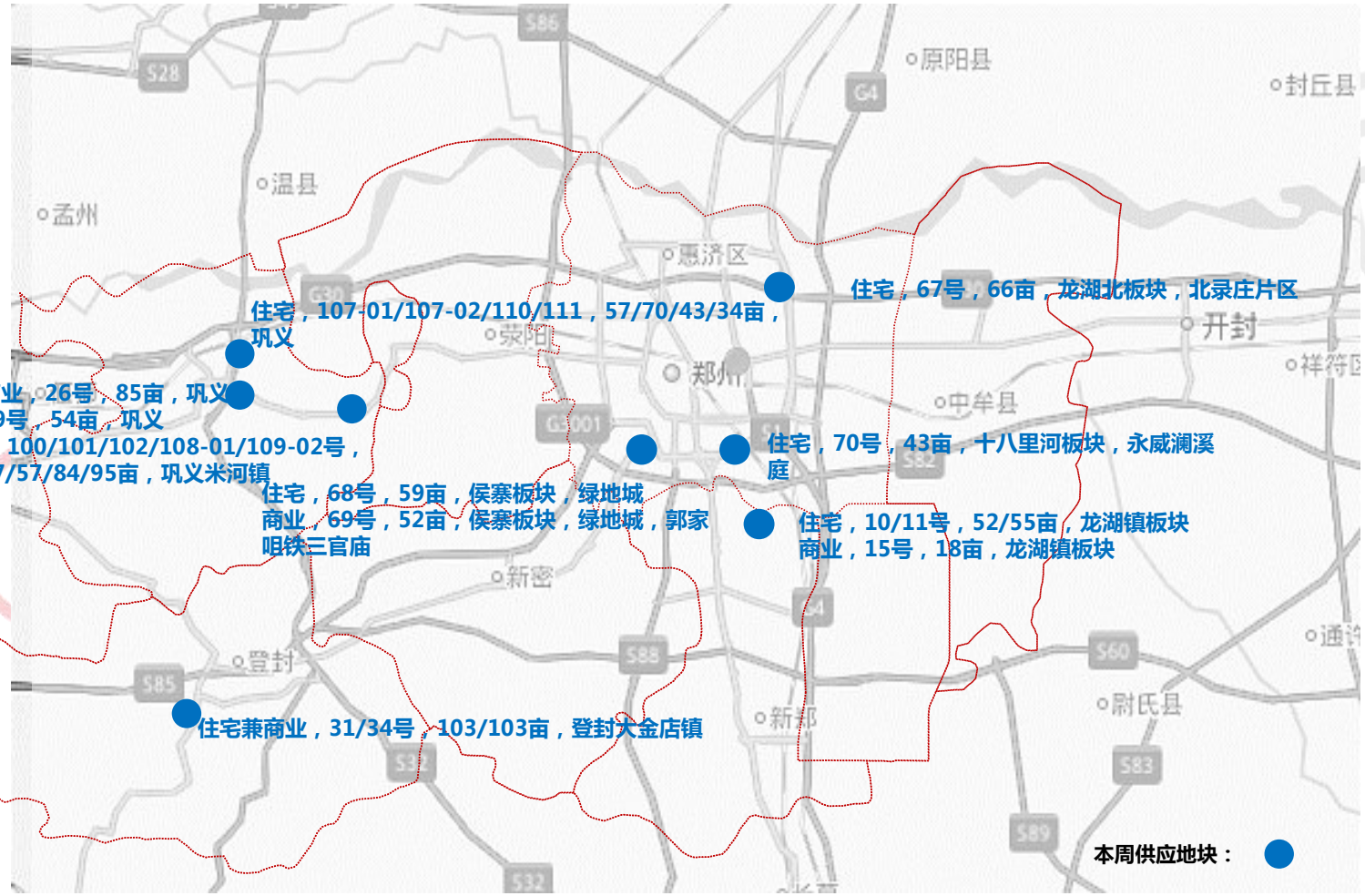
数据来源：公共资源交易中心

备注：因新密市公共资源交易中心网站关闭，本周周报暂未录入

近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟、平原新区；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

土地梳理-土地供应

本周大郑州土地供应分布图



数据来源：公共资源交易中心

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	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
2019/7/30	2019/8/28	登政出〔2018〕32号（网）	大金店镇西北部、嵩山环山旅游路以南、郑少洛高速公路以北	登封大金店镇	103	住宅兼商业	8.21	1.2	10464.18	102	1275	——	——	商品房	——
		登政出〔2018〕34号（网）	大金店镇西北部、嵩山环山旅游路以南、郑少洛高速公路以北	登封大金店镇	103	住宅兼商业	8.26	1.2	10532.52	102	1275	——	——	商品房	——
2019/8/1	2019/8/28	2019-111	嵩山路北、学院路东	巩义	34	住宅	5.01	2.2	7750	227	1548	——	——	商品房	——
		2019-110	三彩社区东、伏羲路北	巩义	43	住宅	5.12	1.8	8658	203	1691	——	——	商品房	——
		2019-108-02	米河镇小里河村	巩义米河镇	95	住宅	10.14	1.6	4237	45	418	融创嘉和观澜小镇	——	商品房	——
		2019-108-01	米河镇小里河村	巩义米河镇	84	住宅	9.01	1.6	3768	45	418	融创嘉和观澜小镇	——	商品房	——
		2019-107-02	新兴路南	巩义	70	住宅	10.31	2.2	15045	214	1460	——	——	商品房	——
		2019-107-01	新兴路南	巩义	57	住宅	8.39	2.2	12201	213	1453	——	——	商品房	——
		2019-102	米河镇米北村	巩义米河镇	57	住宅	5.75	1.5	2596	45	452	——	——	商品房	——

数据来源：公共资源交易中心

土地梳理-土地供应

TIcheer
深度服务 共同成长

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
2019/8/1	2019/8/28	2019-101	米河镇米南村	巩义米河镇	27	住宅	2.66	1.5	1199	45	451	——	——	商品房	——
		2019-100	米河镇米北村	巩义米河镇	47	住宅	4.66	1.5	2088	45	448	——	——	商品房	——
		2019-099	唐三彩路西	巩义	54	住宅	7.61	2.1	11891	219	1562	——	——	商品房	——
		2019-026	紫荆路与苏秦路交叉口东南	巩义	85	住宅兼商业	10.17	1.8	26105	308	2568	——	——	商品房	——
2019/7/31	2019/9/2	郑政新郑出（2019）15号（网）	龙湖镇龙湖大道西侧、郑州华祥置业有限公司北侧	龙湖镇板块	18	商业	7.3	6	8216	451	1128	——	——	商品房	——
2019/8/1	2019/9/3	郑政新郑出（2019）10号（网）	龙湖镇湖滨路西侧、政府储备地北侧		52	住宅	10.4	3	17190	330	1650	——	——	永丰安置地	
		郑政新郑出（2019）11号（网）	龙湖镇祥云路北侧、湖滨路西侧		55	住宅	11	3	18074	330	1650	——	——	永丰安置地	
2019/8/4	2019/9/9	郑政出（2019）67号网	金宝路南、经五街西	杨金板块	66	住宅	11.0	2.5	46163	698	4186	益通	北录庄片区	商品房	——
		郑政出（2019）68号网	芳仪路南、南四环路辅道西	侯寨板块	59	住宅	11.7	3	40865	697	3487	绿地城	——	商品房	——
		郑政出（2019）69号网	鼎盛大道、青铜路西东	侯寨板块	52	商业	34.8	10	52906	1012	1518	绿地城	郭家咀铁三官庙	商品房	——
		郑政出（2019）70号网	站马屯路西、郑新大道西	十八里河板块	43	住宅	9.9	3.5	32223	757	3244	永威城	十八里河村	安置	——
合计					1204	——	192	——							

数据来源：公共资源交易中心

土地梳理-土地成交

TIcheer
深度服务 共同成长

本周大郑州土地成交分布图

数据来源：公共资源交易中心

土地梳理-土地成交

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/㎡）	参与企业数量	买受人	备注
2019/7/29	郑政东出〔2019〕5号（网）	龙湖中环南路北、九如东路东	郑东新区	41	商业	商品房	5.5	2	34100	828	6207	0%	——	1	北京德得创业科技有限公司	产业准入用地
	郑政东出〔2019〕7号（网）	东站北街南、心怡路东	郑东新区	57	商业	商品房	——	——	10500	185	——	0%	——	1	郑州市轨道交通置业有限公司	东站地下商业用地
2019/8/2	2019-089	米河镇小里河村	巩义米河镇	73	住宅	商品房	5.87	1.2	3870	53	659	0%	——	1	河南融创嘉和实业有限公司	融创嘉和观澜小镇
	2019-090	米河镇小里河村	巩义米河镇	37	商业	商品房	3.45	1.4	1970	53	571	0%	——	1	河南融创嘉和实业有限公司	融创嘉和观澜小镇
	2019-091	米河镇小里河村	巩义米河镇	60	商业	商品房	5.61	1.4	3219	54	573	0%	——	1	河南融创嘉和实业有限公司	融创嘉和观澜小镇
	2019-092	米河镇小里河村	巩义米河镇	69	商业	商品房	6.42	1.4	3668	53	571	0%	——	1	河南融创嘉和实业有限公司	融创嘉和观澜小镇
	2019-093	米河镇小里河村	巩义米河镇	42	商业	商品房	3.88	1.4	2231	54	575	0%	——	1	河南融创嘉和实业有限公司	融创嘉和观澜小镇
	2019-094	米河镇小里河村	巩义米河镇	47	商业	商品房	4.37	1.4	2490	53	570	0%	——	1	河南融创嘉和实业有限公司	融创嘉和观澜小镇
	2019-095	米河镇小里河村	巩义米河镇	35	商业	商品房	3.3	1.4	1887	53	571	0%	——	1	河南融创嘉和实业有限公司	融创嘉和观澜小镇
	2019-031	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	10	住宅	商品房	0.77	1.2	446	47	583	0%	——	1	河南融创昱颉实业有限公司	融创慈云小镇
	2019-033	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	5	住宅	商品房	0.42	1.2	243	47	585	0%	——	1	河南融创昱颉实业有限公司	融创慈云小镇
	2019-035	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	2	商业	商品房	0.24	1.5	115	48	475	0%	——	1	河南融创昱颉实业有限公司	融创慈云小镇

数据来源：公共资源交易中心

土地梳理-土地成交

TIcheer
深度服务 共同成长

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/㎡）	参与企业数量	买受人	备注
2019/8/2	2019-038	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	5	商业	商品房	0.47	1.5	222	47	472	0%	——	1	河南融创昱颉实业有限公司	融创慈云小镇
	2019-040	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	12	住宅	商品房	0.99	1.2	578	47	585	0%	——	1	河南融创昱颉实业有限公司	融创慈云小镇
	2019-041	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	9	住宅	商品房	0.74	1.2	433	47	587	0%	——	1	河南融创昱颉实业有限公司	融创慈云小镇
	2019-042	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	8	住宅	商品房	0.61	1.2	358	47	587	0%	——	1	河南融创昱颉实业有限公司	融创慈云小镇
	2019-043	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	10	住宅	商品房	0.84	1.2	489	47	585	0%	——	1	河南融创昱颉实业有限公司	融创慈云小镇
	2019-044	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	34	住宅	商品房	2.74	1.2	1613	47	588	0%	——	1	河南融创昱颉实业有限公司	融创慈云小镇
	2019-045	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	6	住宅	商品房	0.49	1.2	290	47	589	0%	——	1	河南融创昱颉实业有限公司	融创慈云小镇
	2019-046	大峪沟镇韩门村	巩义大峪沟镇	13	商业	商品房	1.29	1.5	612	47	474	0%	——	1	河南融创昱颉实业有限公司	融创云智小镇
	2019-049	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	24	住宅	商品房	1.92	1.2	1128	47	587	0%	——	1	河南融创昱颉实业有限公司	融创慈云小镇
合计				600	——	——	50						——			

数据来源：公共资源交易中心

土地梳理-土地成交

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	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
2019/8/2	2018-036	夹津口镇卧龙村、公川村	巩义夹津口镇	57	商业	商品房	2.3	0.6	——	——	——	——	——	——	——	终止
	2018-037	夹津口镇卧龙村	巩义夹津口镇	10	商业	商品房	0.38	0.6	——	——	——	——	——	——	——	终止
	2018-038	夹津口镇卧龙村	巩义夹津口镇	10	商业	商品房	0.39	0.6	——	——	——	——	——	——	——	终止
	2019-034	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	44	住宅	商品房	3.53	1.2	——	——	——	——	——	——	——	未成交
合计				121	——	——	7		——							

数据来源：公共资源交易中心

热点解读-全国资讯

TIcheer
深度服务 共同成长

1、央行：坚持房住不炒，严禁消费贷款违规用于购房（2019.7.29）

2019年7月29日，央行在北京召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会。会议认为，房地产行业占用信贷资源依然较多，对小微企业、先进制造业、科技创新企业、现代服务业、乡村振兴、精准扶贫等领域支持力度仍有待加强。会议要求，各类银行要强化问题导向和目标导向，转变传统信贷路径依赖，合理控制房地产贷款投放，加强对经济社会发展重点领域和薄弱环节信贷支持。坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实房地产市场平稳健康发展的长效机制。

之后又于8月2日召开2019年下半年工作电视会议要求，坚持实施稳健的货币政策，保持松紧适度，及时预调微调。按照“因城施策”的基本原则，持续加强房地产市场资金管控

[泰辰观]：下半年金融环境预计会有适度改善，但严格监控房地产的资金流入渠道。此次会议旨在提前打好预防针，防范各类违规资金进入房地产市场，表明政府落实房地产市场长效机制的决心以及态度

2、730中央政治局会议：不将房地产作为短期刺激经济的手段（2019.7.30）

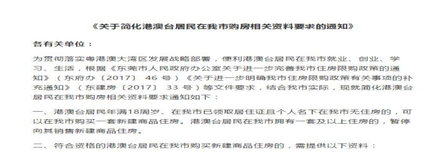
会议于2019.7.30日召开，由中共中央总书记习近平主持。旨在分析研究当前经济形态和部署下半年经济工作。其中关于房地产方面释放出推进房地产长效管理的积极信号。与去年731政治局会议“坚决遏制房价上涨”的提法相比，表态相对中性，强调“落实长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”在上半年经济承压背景下依然体现从严基调，体现了中央坚持住房不炒、稳预期的政策定力。此外，对于经济下行压力现状，下半年重点举措仍在于落实前期政策，财政政策方面加力提效，继续落实落细减税降费政策。货币政策松紧适度，保持流动性合理充裕。

[泰辰观]：此次会议的召开，对于下半年和未来经济工作提供了重要方向和具体措施，需增强忧患意识，保持调控定力

热点解读-全国资讯

TIcheer 深度服务 共同成长

3、东莞住房新政：符合条件的港澳台居民可限购一套新建商品住房（2019.7.31）



《关于简化港澳台居民在我市购房相关资料要求的通知》

各有关单位：

为贯彻落实粤港澳大湾区发展战略部署，便利港澳台居民在我市就业、创业、学习、生活，根据《东莞市人民政府办公室关于进一步完善我市住房限购政策的通知》（东府办〔2017〕46号）《关于进一步明确我市住房限购政策有关事项的补充通知》（东建房〔2017〕33号）等文件要求，结合我市实际，现就简化港澳台居民在我市购房相关资料要求通知如下：

一、港澳台居民年满18周岁、在我市已领取居住证且个人名下在我市无住房的，可以在我市购买一套新建商品住房。港澳台居民在我市拥有一套及以上住房的，暂停向其销售新建商品住房。

二、符合资格的港澳台居民在我市购买新建商品住房的，需提供以下资料：

7月31日，东莞市住建局、市不动产登记中心印发《关于简化港澳台居民在东莞购房相关资料要求的通知》。从8月1日起，符合条件的港澳台居民，可在东莞便捷地购买首套新建商品住房。港澳台居民年满18周岁、在东莞已领取居住证且个人名下在东莞无住房的，即可在东莞购买一套新建商品住房。提供本人身份证明、在东莞领取的港澳台居民居住证以及《东莞市购房人家庭商品住房情况查询记录》。

[泰辰观]：此举意在简化港澳台居民的购房时的资料提供，为便利港澳台居民在莞就业、创业、学习、生活做出举措

4、苏州、常州、无锡房贷利率全面上调（2019.8.01）

2019年8月1日苏州银行利率最新调查对比图(居者制图)

银行	新房&二手房					
	7月25日	8月1日	7月25日	8月1日	7月25日	8月1日
	首套首贷	首套首贷	二套贷款还清	二套贷款还清	二套贷款未还清	二套贷款未还清
中国银行	上浮22%起	上浮25%起	上浮22%起	上浮28%起	上浮30%起	上浮30%起
农业银行	上浮22%	上浮25%起	上浮22%	上浮25%起	上浮30%起	上浮30%起
建设银行	上浮22%	上浮22%	上浮22%	上浮22%	上浮30%	上浮30%
工商银行	上浮22%	上浮25%	上浮22%	上浮25%	上浮35%	上浮35%
交通银行	上浮20-22%	上浮22%-25%	上浮20-22%	上浮22%-25%	上浮27-28%	上浮30%
招商银行	上浮22%起	上浮25%起	上浮22%起	上浮25%起	上浮30%起	上浮35%
邮政银行	上浮20%	正式通知没下来利率没法给准确答复	上浮20%	正式通知没下来利率没法给准确答复	上浮23%	正式通知没下来利率没法给准确答复
民生银行	上浮20-23%	上浮20-23%	上浮20-23%	上浮20-23%	上浮30%	上浮30%
兴业银行	上浮20%起	上浮23%	上浮20%起	上浮23%	上浮20%起	上浮23%
华夏银行	上浮20%	上浮25%	上浮20%	上浮25%	上浮30%起	上浮30%起
光大银行	上浮20%起	上浮20%起	上浮20%起	上浮20%起	上浮28%	上浮28%
平安银行	上浮20%起	上浮20%-25%	上浮20%起	上浮20%-25%	上浮20%起	上浮20%-25%
苏州银行	上浮23%	上浮23%	上浮23%	上浮23%	上浮28%	上浮28%

苏州：房贷利率全面上调，最低上浮25%（首套普遍从22%上浮至25%）；常州：停贷！房贷利率首套最高上浮25%（首套普遍从10%上浮至15%，最高上浮25%）；无锡：首套房贷款全线执行基准利率上浮20%-25%（首套首付开始呈现收紧的状态，10家银行已经有3家将首付调整到4成）

5、合肥：对引发3次以上群访的房企暂停供地、预售、网签（2019.8.01）

近日，合肥市召开房地产市场稳控工作会议提出，对引发三次及以上群访群诉事件且未有效处置的房企，适时采取暂停供地、暂停预售、暂停网签措施；并从严控制银行贷款、从严控制预售资金、从严控制备案价格。

针对于合肥高频次的维权事件，政府对房企采取0容忍态度，旨在保护良好的购房环境

6、大连：设楼盘申报价格跌幅限制（2019.7.30）

大连市人民政府办公室文件

大政办发〔2019〕56号

大连市人民政府办公室关于加强房地产市场调控工作的通知

各区市县人民政府，各先导区管委会，市政府各委办局、各直属机构，各有关单位：

为落实住房城乡建设部关于做好房地产市场调控工作要求，稳定住房价格预期，进一步促进我市房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就有关事项通知如下：

一、实施商品住房价格指导

（一）加强对中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、高新技术产业园区、旅顺口区、金普新区、普兰店区在售商品住房（含公寓）项目的价格监控指导，所有房地产项目均须申报商品住房预售价格，审核通过后，将申报的预售价格录入网签备案系统，实际网签备案价格不得高于申报价格。

为了稳定房价预期，大连市政府发布了《关于加强房地产市场调控工作的通知》。

7月30日，大连发布限价令，对房价设置“涨跌停板”，不仅限制房价上涨，即预售价不得高于5月，6个月内不得调整价格，6个月后只能申请下调，而且还限制房价下跌幅度，即价格下浮不得超过5%。

[泰辰观]：730政治局会议之后，各城市响应政府调控基调，纷纷陆续调控加码

热点解读-河南/郑州资讯

TIcheer
深度服务 共同成长

1、郑州：首家定向运动主题公园9月开放（2019.7.29）

郑州首家定向运动主题公园正在该公园紧张建设，预计将于今年9月正式对外开放。双鹤湖定向运动一共设置52个固定点标，呈现数字化、智能化、全天候特色，能同时容纳千人以上开展定向活动。

2、郑州：8号线西延确定，6号线北延被砍，未涉及7号线（2019.7.30）

公 告

刊登热线：0371-56568143

郑州市城市轨道交通第三期建设项目（其中3、6、8、10、12号线路）社会稳定风险评估征求公众意见公示

项目名称：郑州市城市轨道交通第三期建设项目（其中3、6、8、10、12号线路）社会稳定风险评估

各线路建设内容及规模：

3号线二期工程自航海东路站至经南十五路站，线路长6.3公里，设车站4座，投资38亿元，项目建设工期为3年。

6号线一期工程自贾峪镇站至小营站，线路长39.13公里，设车站26座，投资269.44亿元，项目建设工期为6年。

8号线一期工程天健湖路站至绿博园站，线路长50.63公里，设车站27座，投资310亿元，项目建设工期为5年。

10号线一期工程自郑州西站至郑州火车站，线路长21.625公里，设车站12座，投资154.95亿元，项目建设工期为3年3个月。

12号线一期工程起点位于经开区经开第三大街与经南八路交叉口，终点位于郑东新区平安大道与东四环交叉口西侧，线路长17.036公里，设车站12座，投资119.85亿元，项目建设工期为4年。

根据国家发改委[2012]2492号文件精神，现广泛征求公众意见：（1）本项目对当地社会稳定的影响；（2）本项目建设对当地经济发展的作用；（3）对本项目的建设持何种态度；（4）本期项目是否影响公众利益，有何诉求；（5）对本项目的意见和建议。如您了解项目详细情况，反馈意见和利益诉求，可以通过电话、电子邮件和传真方式联系如下单位。

项目单位：郑州市轨道交通建设中心　社会稳定风险评估单位：北京华资四方投资咨询有限责任公司

联系地址：郑州市雪山南路140号　联系地址：北京市朝阳区广渠路金泰国际大厦B207室

邮编：450000　邮编：100124

联系人：唐工　联系人：谢红梅

电话：0371-67888670　电话：13683260595

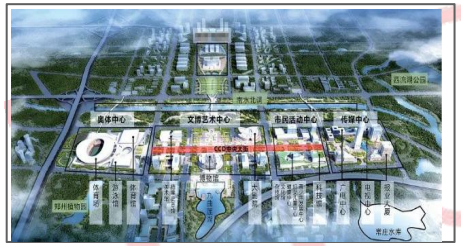
电子邮箱：zzgdb_ghsjc@126.com　电子邮箱：xumeng0408@126.com　传真：010-67716520

公示期为自公示之日起15日内。

7月30日，《郑州市城市轨道交通第三期建设项目（其中3、6、8、10、12号线路）社会稳定风险评估征求公众意见公示》公布。公示显示了各条地铁线路的建设内容和规模；

其中，3号线二期，12号线无变动，6号线一期工程向北增加两站，与地铁8号线接轨，同时北延线推迟到二期建设（一期建设周期6年，意味着杨金片区未来至少10年难有地铁）；8号线向西增加4站，将修建到天健湖（地铁的西延对高新区双湖新城有一定的利好）。

3、郑州：CCD中央大街明年上半年开张（2019.7.30）



坐落在CCD“四个中心”中轴线正下方的地下商业街——CCD中央大街，规划建设串起“四个中心”沿线的体育馆、博物馆、大剧院、科技馆等极具代表的16个“地标”。计划将于将于明年上半年开业。未来可乘坐地铁6号、14号地铁线直达CCD中央大街。

“四个中心”地下商业体空间长约1750米，宽约57米，项目整体共有机动车停车位11600个，更有220个大巴车位，商铺200余间，计划打造为集餐饮、购物、休闲、体验、研学、公园、旅游、体育、博览、聚会为一体的复合业态下沉式商业街。

4、郑州：首个地下管廊工程投用（2019.8.02）

郑州成试点城市后首个地下管廊工程投用

“地下生命线”让城市更美好

北京70年·奋斗新时代

8月2日，郑州航空港经济综合实验区双鹤湖综合管廊正式投入使用，这是目前为止河南省已投入使用的最长综合管廊。双鹤湖综合管廊项目是郑州成为试点城市后第一个投用的地下管廊工程，建筑面积约3.7万平方米，设计使用年限为100年，全长6.1公里，其中支线型管廊长3.1公里，缆线型管廊长3公里。综合管廊服务于双鹤湖片区商务核心区，纳入供水、供电、热力、中水、广播电视、通信等市政管线。至2020年全市将开工建设地下综合管廊180公里，地下纵横的“生命线”将使城市变得更加美好。

[泰辰观]：城市地位的进一步提高，各项城市基建配套亦再日益完善中。

TIcheer
深度服务 共同成长

730中央政治局会议：稳经济政策继续发力，行业环境以稳为主；不将房地产作为短期刺激经济的手段

- 7月30日，中共中央政治局会议召开，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，释放出推进房地产长效管理的积极信号；
- 整体基调：强调稳增长，货币财政政策将延续积极作用；下半年稳经济措施将聚焦扩大内需，财税改革进一步发力，投资将以实体、老旧小区、城市群建设等为主要发力点，随着货币、财政政策下半年效应逐步显现，投资、消费推动下，宏观经济有望逐步改善，房地产行业的健康发展也将具有稳定的支撑；

关于去杠杆

2018.7.31中央政治局会议	2018.10.31中央政治局会议	2018.12.13中央政治局会议	2018.12.21中央经济工作会议	2019.7.30中央经济工作会议
坚定做好去杠杆工作 把握好节奏和力度，协调好各项政策出台机制	未提去杠杆	未提去杠杆	打好防范化解重大风险攻坚战， 要坚持结构性去杠杆的基本思路， 防范金融市场异常波动和共振， 稳妥处理地方政府债务风险	未提去杠杆

关于房地产

2018.7.31中央政治局会议	2018.10.31中央政治局会议	2018.12.13中央政治局会议	2018.12.21中央经济工作会议	2019.7.30中央经济工作会议
坚决遏制房价上涨 加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制	未提房地产	未提房地产	构建房地产市场健康发展长效机制， 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场系统和住房保障系统	首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”

近五次中央政治局会议对比分析：10大变化

1、时隔9个月，再次提及“经济下行压力加大”

2、重提“六稳”，且主要针对经贸领域

3、提及“面临新的风险挑战”，未提及“市场信息明显提升”和“去杠杆”

4、继续提及科创板，首次提及“上市公司质量”

5、连续两次政治局会议提及“房地产”，本次首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”:地方政策对待房地产调控方面将更加审慎，土地财务将受到一定影响，对地价波动较大的地区调控可能性加大

6、对外开放政策有望进一步加快

7、深入挖掘存量消费与投资，首次提及农村市场消费和稳定制造业投资

8、首次提及“城市群”

9、首次提及“加快僵尸企业”出清

10、金融供给侧结构性改革仍然值得重视，且更加强调定向

楼市分享-新盘（富田城九鼎华府-项目概况）

TIcheer
深度服务 共同成长

品牌房企+生态环境+万亩大盘

位置	管城区 豫一路与祥和路交汇处东南角
开发商	河南振兴房地产有限公司
占地面积	9853亩（一期占地40亩）
建筑面积	首开区九鼎华府组团205万㎡（一期建面11万㎡）
容积率	2.99
绿化率	40%
物业公司	庭瑞物业
装修	毛坯
销售团队	自销/泰辰/中原
目前阶段	前期咨询阶段，8.1起0元入会，预计9月下旬开盘

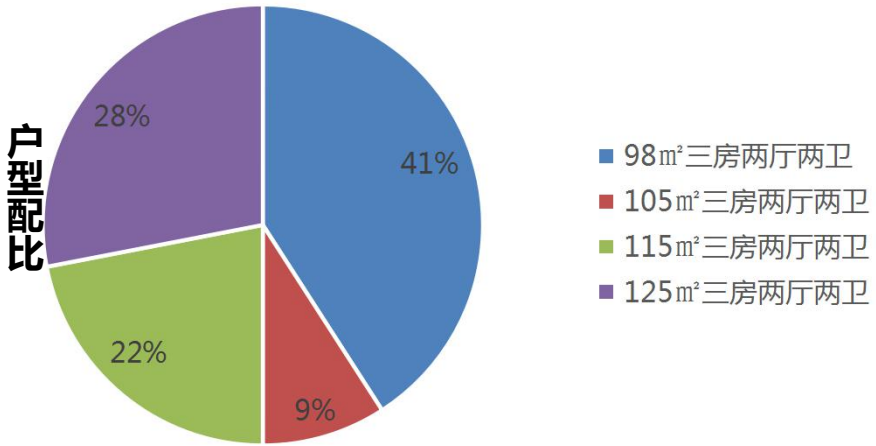
地块	面积（亩）	土地用途	容积率	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	溢价率	成交时间
郑政出【2019】27号（网）	40	住宅	>1.1,<3.0	702	3508	0%	2019-4-10

- **项目概况：**项目总占地9853亩，首开区九鼎华府组团建筑面积共205万㎡，一期占地40亩，建筑面积11万㎡，由六栋高层组成，1#30层、2#4#26层，3#5#6#为33层，户型建筑面积为98㎡、105㎡、115㎡、125㎡三房；项目卖点是生态建设：项目周围水系丰富，有潮河、南水北调大运河、十七里河、十八里河，在项目外对十七里河打造景观带，对内打造运动休闲主题公园；
- **交通配套：**紧邻中州大道、东三环、机场高速、南三环、南四环5条主干道，临近郑州南站（距离3.5km，规划中），公共交通包括地铁4号线（在建，预计明年底通车，距离地铁口河西北站1.5km）、12、14、16号线（规划中）；
- **教育配套：**郑州管城六中（距离2.2km）、郑州二十九中学（距离1km），项目内规划三所幼儿园、一所小学；
- **商业配套：**目前周边无成熟商业配套，项目内规划6.8万㎡集中商业；
- **医疗配套：**管城区第二人民医院（1.4km）、郑州仁济医院（3.3km），项目内规划有社区医院。

楼市分享-新盘（富田城九鼎华府-户型配比）

TIcheer
深度服务 共同成长

项目规划6栋高层，全部为1D2T4设计，1#30F、2#4#26F，3#5#6#33F，层高3米，户型为95/105/115/125㎡三房两厅两卫，98㎡三房占比41%，115/125㎡三房占比50%，定位偏刚改



物业形态	楼栋	单元	层高	梯户	户型排列	面积	户型	套数	占比
高层	1#	1D	30F	2T4	115+98+98+115	98㎡	三房两厅两卫	60	8.30%
						115㎡	三房两厅两卫	60	8.30%
	2#		26F		125+98+98+125	98㎡	三房两厅两卫	52	7.20%
						125㎡	三房两厅两卫	52	7.20%
	3#		33F		125+98+98+115	98㎡	三房两厅两卫	66	9.10%
						115㎡	三房两厅两卫	33	4.60%
						125㎡	三室两厅两卫	33	4.60%
	4#		26F		125+98+98+125	98㎡	三房两厅两卫	52	7.20%
						125㎡	三房两厅两卫	52	7.20%
	5#		33F		125+105+105+125	105㎡	三房两厅两卫	66	9.10%
						125㎡	三室两厅两卫	66	9.10%
	6#		33F		115+98+98+115	98㎡	三房两厅两卫	66	9.10%
						115㎡	三房两厅两卫	66	9.10%
合计								724	100%

楼市分享-新盘（富田城九鼎华府-楼栋平层图）

TIcheer
深度服务 共同成长

1D2T4设计，户型为98/115㎡三室两厅两卫，户型方正，三开间朝南；其中115㎡户型连通客厅卧室阳台，直角飘窗设计

1#6#平层图

115㎡三室两厅两卫 | 98㎡三室两厅两卫 | 98㎡三室两厅两卫 | 115㎡三室两厅两卫

125㎡三室两厅两卫 | 98㎡三室两厅两卫 | 98㎡三室两厅两卫 | 125㎡三室两厅两卫

2#4#平层图

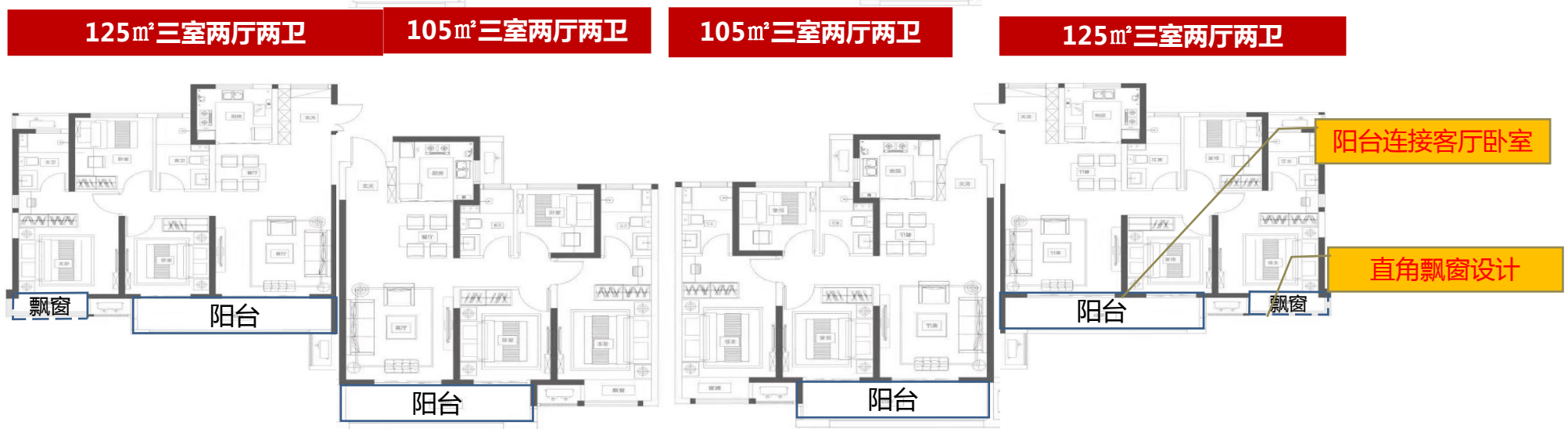
楼市分享-新盘（富田城九鼎华府-楼栋平层图）

TIcheer
深度服务 共同成长

1D2T4布局，户型为98㎡、 105㎡、 115㎡、 125㎡三室两厅两卫，边户均设计直角飘窗，115/125㎡户型大阳台连接卧室与客厅

3#平层图

5#平层图



楼市分享-新盘（富田城九鼎华府-户型分析）

TIcheer
深度服务 共同成长

户型均为三室两厅两卫，户型方正，三开间朝南，功能布局合理，除98㎡户型外，其他户型直角飘窗设计，大阳台连通客厅与卧室，采光效果佳

98㎡三室两厅两卫

- 优势：户型方正，南北通透，三开间朝南；餐客一体，动静分区
- 劣势：卫生间干湿不分离，次卧面积小

105㎡三室两厅两卫

- 优势：户型方正，三开间朝南；大阳台连通卧室与客厅；入户设置玄关；动静分区
- 劣势：卫生间干湿不分离

115㎡三室两厅两卫

- 优势：户型方正，三开间朝南；大阳台连通卧室与客厅；入户设置玄关；动静分区
- 劣势：卫生间干湿不分离

125㎡三室两厅两卫

- 优势：户型方正，南北通透，三开间朝南；大阳台连通卧室与客厅；入户设置玄关；动静分区
- 劣势：卫生间干湿不分离

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