



郑州市市场周报【2019年第31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3个住宅项目开盘，推出房源692套，去化479套，整体去化率69%
本周大郑州新增预售10个项目（市区9个，近郊1个）



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州土地共计供应13宗，274亩；成交29宗，1233亩；流拍14宗，共229亩；预计下周1宗上街住宅用地竞拍



楼市分享 (新盘/活动)



市场监控 (数据/TOP榜)

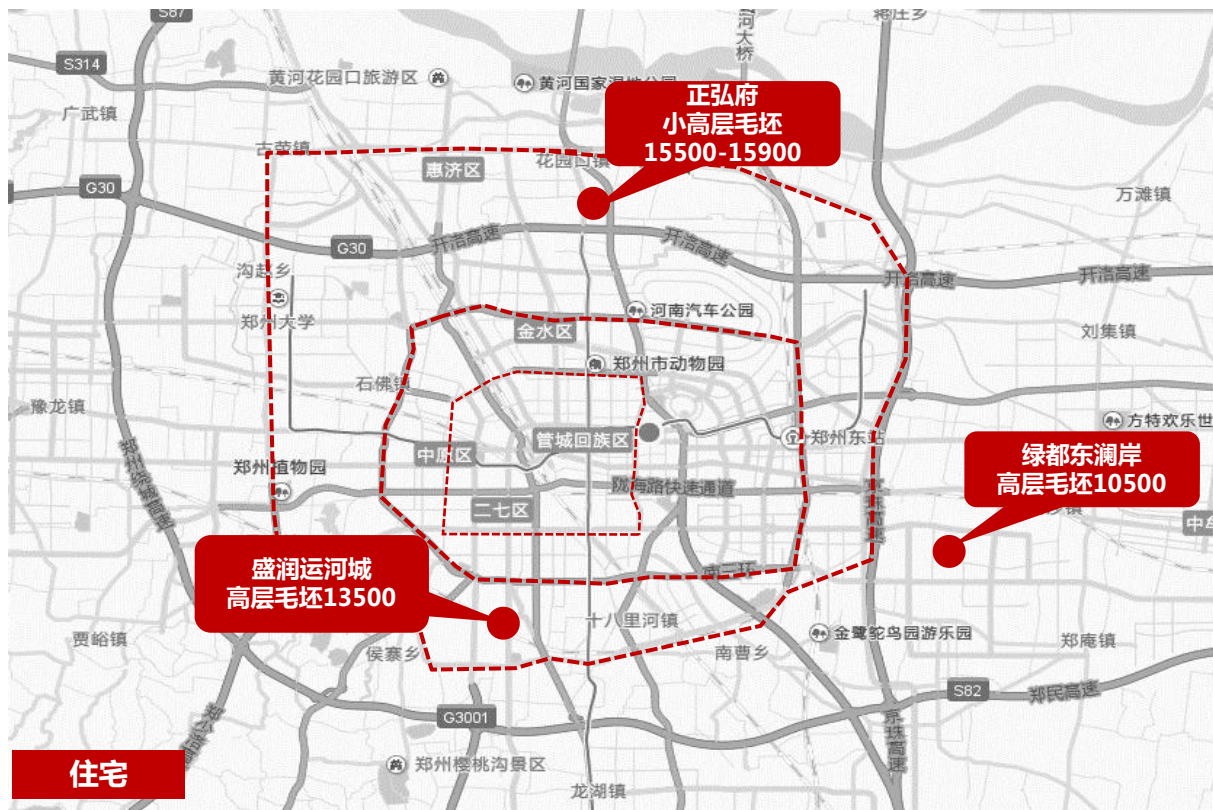
8月2周大郑州实际成交总量2691套，环比下降14%；单盘周均来访环比下降3%，单盘周均成交量环比下降15%



热点解读 (全国/河南/郑州)

银保监发布银行专项检查通知，针对包括郑州、洛阳在内的32个城市进行资金违法违规流入房地产（挪用、转道）现象查处，进一步落实中央“房住不炒”总基调

本周开盘项目较少，共计**3个住宅项目**开盘，推出房源**692套**，去化**479套**，整体去化率**69%**



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
绿都东澜岸	高层	136	22	16%
盛润运河城	高层	396	297	75%
正弘府	小高层	160	160	100%
合计		692	479	69%

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（绿都东澜岸-销售概况）

8月10日针对一期（三号院）**高层6#**进行现场摇号选房，共推出**136套**，去化**22套**，去化率**16%**；7.22开始认筹，累计认筹约**60组**，现场到访约**80组**

项目位置	经开区 故城南路以南、杨桥大街以西、通达路以北		开发公司	郑州同舟置业有限公司	
占地	52亩（一期）	建面	16.2万㎡	容积率	3.49（一期）
营售团队	自销		到访去化率	28%	
蓄客及到访	7月22日开始认筹，累计认筹约60组，当天到访约80组				
成交价格	高层毛坯均价10500元/㎡				
竞品价格	碧桂园峯景毛坯高层11000元/㎡				
优惠方式	①认筹交1万抵4万；②一次性付款优惠3%；③按揭优惠2%；④按时签约1%				
客户来源	以经开区客户为主，其次为东区				
推广渠道	户外、网络推广				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；无首付分期				



本次加推去化较差，具体分析如下：

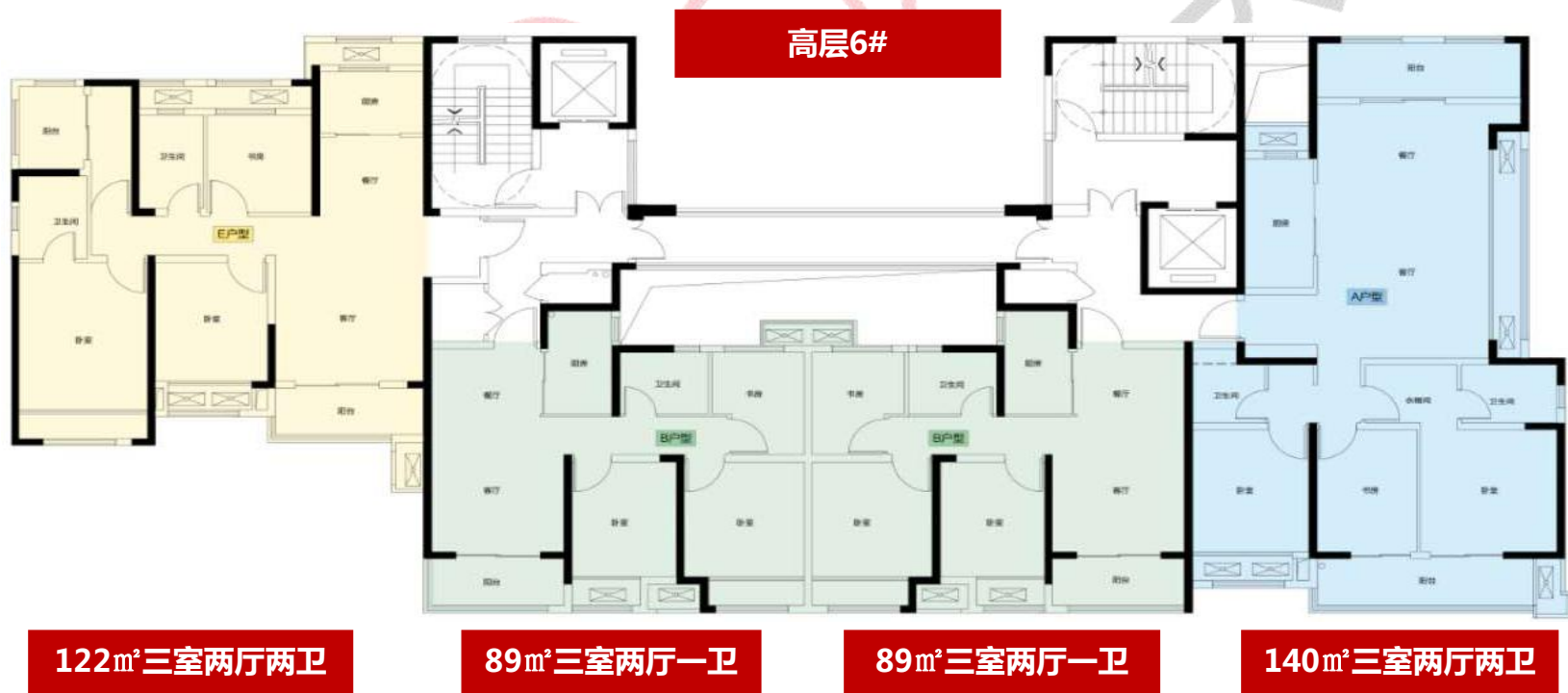
- 1) 蓄客周期短，认筹客户有限；
- 2) 开盘当天天气较差，交通不便利，导致现场选房客户较少；
- 3) 本次开盘的6#距小区大门较远，处于东北角，不具有区位优势

项目 近期 开盘	推出时间		2019-6-22	2019-7-13	2019-7-22	2019-8-10
	高层	推出楼栋	一期高层2/7#	一期高层1#东单元	一期高层1#西单元	一期高层6#
		成交价格	9500-11000元/m²（毛坯）	9700-11400元/m²	9700-11300元/m²	9700-11300元/m²
		成交套数/供应套数	330/408	30/116	40/116	22/136
	洋房	推出楼栋	无	无	无	无
		成交价格				
		成交套数/供应套数				

项目动态-开盘 (绿都东澜岸-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	6#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	89	9700-10500	68	22	16%
						三房两厅两卫	122	10700-11300	34		
						三室两厅两卫	140	10500-11000	34		
	合计								136	22	16%



项目动态-开盘 (绿都东澜岸-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

三室两厅一卫 89m²



优势：

- 户型方正通透，三开间朝南；餐客一体，动静分离，U型厨房操作便捷

劣势：

- 卫生间无干湿分离，过道过长造成面积浪费

三室两厅两卫 122m²



优势：

- 户型方正，三开间朝南，餐客一体，动静分离；主卧套房设计；餐厅独立占角，入户玄关设计

劣势：

- 卫生间无干湿分离，过道过长造成面积浪费

三室两厅两卫 140m²



优势：

- 三卧室朝南，卧室采光效果较好；主卧套房设计，配备衣帽间；北侧设计宽敞观景露台，客厅东侧设计观景窗，赠送面积大，观景效果佳

劣势：

- 户型狭长，整体通透性欠佳

项目动态-开盘 (盛润运河城-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

8月10日上午10点半针对一期高层8/11#进行微信选房，共计396套；截止11点选房结束去化297套，去化率75%

项目位置	二七区 大学南路与鼎盛大道交汇处东北角		开发公司	河南晟润置业有限公司	
占地	1276亩 (一期73亩)	建面	450万㎡ (一期23万㎡)	容积率	2.99
营售团队	自销+盛励		到访去化率	74%	
蓄客及到访	自7月1号开始蓄客，截止开盘前蓄客约500组，到访约400组				
成交价格	8#均价13200元/㎡，11#均价12500元/㎡				
竞品价格	鑫苑名城:高层13200元/㎡（毛坯）				
优惠方式	认筹优惠一万享两万，开盘优惠1%，按揭优惠1%，全款优惠2%，准时签约优惠1%				
客户来源	以二七区客户为主，其次为管城区、金水区客户				
推广渠道	户外大牌，标点（成交60套），房友，21世纪，五八网站推广等				
交房标准	毛坯				
备注	首付分期（8月付10%，年底付10%，明年8月付10%）				

项目近期开盘	推出时间		2018-11-3	2019-8-10
	高层/小高	推出楼栋	10#、12#、15#	8#、11#
		成交价格	13400元/m ²	12800元/m ²
		成交套数/供应套数	119/523	297/396
	洋房	推出楼栋	本次无洋房推出	本次无洋房推出
		成交价格		
		成交套数/供应套数		



新推

在售

待售

售罄

本次开盘去化较好，具体分析如下：

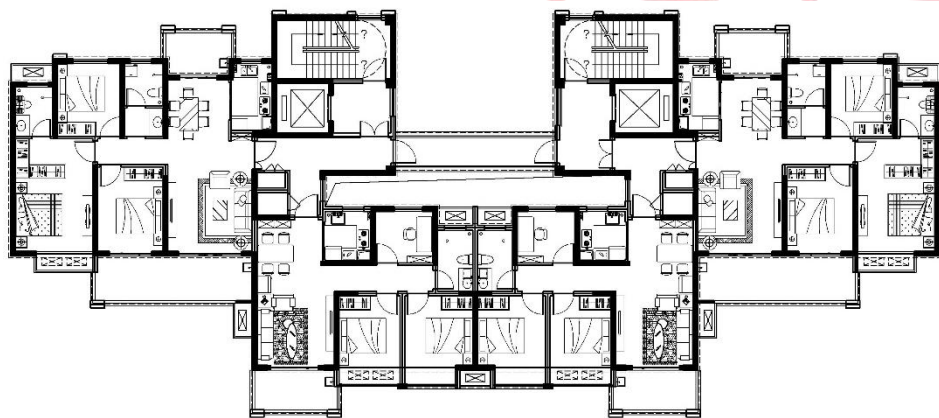
- 1) 项目配套设施完善，区位优势明显；紧邻南水北调运河、南环公园及运河城公园，自身规划商业30万方、周边绿地双子塔 (500m)；交通配套 (双地铁：距7号线南环公园站500m、15号线规划中)，教育配套 (内部3所小学、2所中学和多所幼儿园，周边运河城实验小学等)；
- 2) 本次推出最后的两栋楼88/89m²刚需小三房，占比83%，契合区域主流需求，故去化较好；
- 3) 后期服务是绿城物业，客户认可度高；

项目动态-开盘 (盛润运河城-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)	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
	高层	8#	1	2T4	33F	三室两厅一卫	89	13200-13500	66	54	82%
						三室两厅两卫	127	13000-13300	66	50	76%
		11#	2	2T4	33F	三室两厅一卫	88	12000-12500 (中间户) 12600-13000 (边户)	264	193	73%
	合计								396	297	75%

高层8#平层图

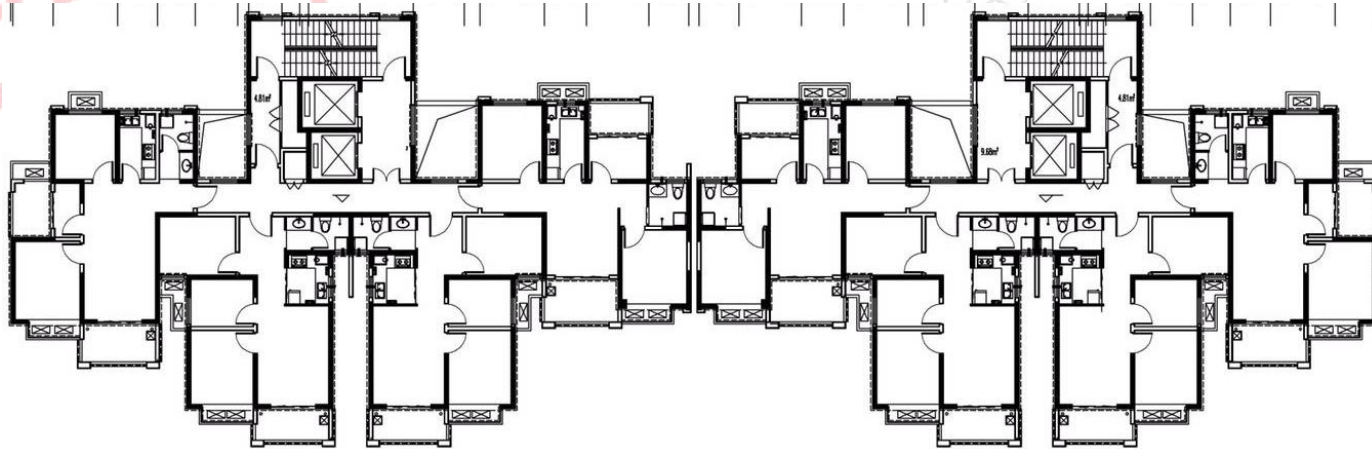


F : 127m²
三室两厅两卫

E : 89m²
三室两厅一卫

F : 127m²
三室两厅两卫

高层11#平层图



A : 88m²
三室两厅一卫

C : 88m²
三室两厅一卫

B : 88m²
三室两厅一卫

C : 88m²
三室两厅一卫

A : 88m²
三室两厅一卫

项目动态-开盘 (盛润运河城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

11#户型均为88m²，两开间朝南，卧室飘窗设计；户型A、B双阳台设计，采光较好；户型C为纯南户，通透性较差，相比其他户型价格较低

A : 88m²三室两厅一卫



优势：

- 卧室飘窗设计，双阳台，2+1房设计，赠送面积大
- 餐客一体，动静分区，活动空间开阔
- 卫生间干湿分离

B : 88m²三室两厅一卫



优势：

- 南北双阳台，2+1房设计，赠送面积大，通透性较好，卧室飘窗设计

劣势：

- 卫生间无干湿分离
- 动静不分区，影响居住舒适度

C : 88m²三室两厅一卫



优势：

- 卧室飘窗设计，采光效果好
- 餐客一体，动静分区，空间利用率高
- 卫生间干湿分离

劣势：

- 走道过长，造成面积浪费

项目动态-开盘 (盛润运河城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

8#楼户型为89/127m²，户型方正，三开间朝南，卧室飘窗设计，动静分区，故价格较高；127m²南北双阳台，采光较好，居住舒适度高

E : 89m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，卧室飘窗设计，采光好
- 动静分区，空间布局合理，居住舒适度高
- 餐客一体，活动空间开阔

劣势：

- 卫生间无干湿分离

F : 127m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正，南北通透，宽景阳台，卧室飘窗设计
- 动静分区，空间布局合理，居住舒适度高
- 餐客一体，活动空间开阔
- 卫生间干湿分离

项目动态-开盘（正弘府-销售概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

8月11日针对小高层9#、11#进行微信选房，推出160套，去化160套，去化率100%；8月9日-8月10日认筹，约487组

项目位置	惠济区 花园路与英才街交汇处东50米路北		开发公司	河南正弘置业有限公司	
占地	63亩	建面	17万m²	容积率	2.79
营售团队	自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	6月15日开始0元入会，8月9日-8月10日开始认筹，蓄客487组，住宅认筹交3万，车位认筹交2万				
成交价格	15500-15900元/m²（毛坯）				
竞品价格	保利海德公园16800-17600元/m²（精装）				
优惠方式	全民经纪人3‰，无				
客户来源	市区刚改及改善客群，以惠济区、金水区为主				
推广渠道	全民经纪人，户外大牌，道旗等				
备注	选房顺序：全款且买车位客户先选，普通按揭且买车位客户其次选，普通按揭不购买车位客户最后选；车位18万元/个				



本次开盘去化优秀，具体分析如下：

- 1、蓄客充足，共计蓄客487组，为推出房源的3倍；
- 2、周边在售竞品库存房源较少；
- 3、价格较周边竞品占有一定优势，性价比较高；
- 4、紧邻地铁二号线金达路站，连霍高速，交通便利。

项目近期开盘	推出时间		2018-5-13	2018-6-9	2018-11-24	2019-3-6	2019-8-11
	小高层	推出楼栋	1#、13#	3#	5#、12#	6#、7#	9#、11#
		成交价格	15500-16500元/m²	15500-16300元/m²	15300-16200元/m²	15000-16000元/m²	15500-15900元/m²
		成交套数/供应套数	192/192	64/64	182/200	110/110	160/160

项目动态-开盘 (正弘府--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 ）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	9#	1	2T4	13F	三室两厅一卫	89	32	32	100%
						三室两厅两卫	126	32	32	100%
		11#	3	2T2	16F	四室两厅两卫	141	96	96	100%
	合计							160	160	100%

9#楼平层图



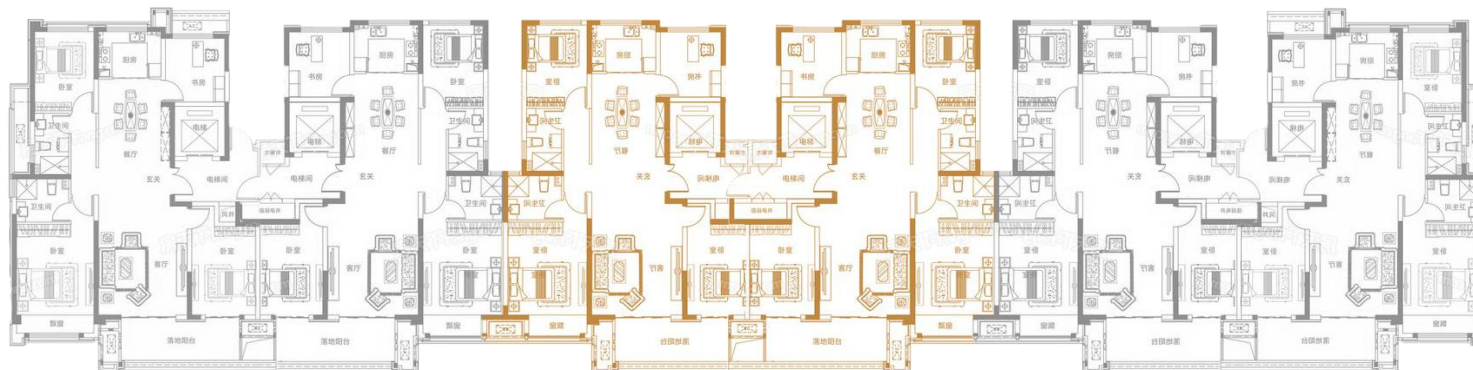
126m²三室
两厅两卫

89m²三室
两厅一卫

89m²三室
两厅一卫

126m²三室
两厅两卫

11#楼平层图



项目动态-开盘 (正弘府--产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

89m²三室两厅一卫



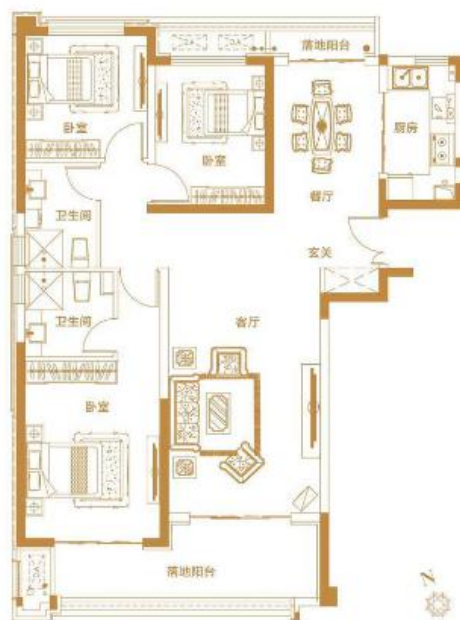
优势：

- 户型方正，三开间朝南
- 餐客一体，动静分区
- 南向卧室均带飘窗

劣势：

- 中间走道过长，浪费面积
- 卫生间无干湿分离

126m²三室两厅两卫



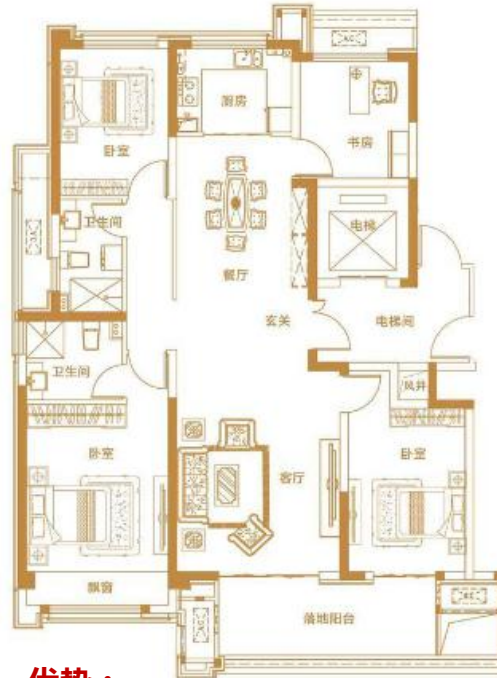
优势：

- 1、超长落地阳台，观景效果好
- 2、北向阳台，增加实用性
- 3、U型厨房，入户玄关

劣势：

- 1、两开间朝南，采光面受限
- 2、卫生间无干湿分离

141m²四室两厅两卫



优势：

- 1、超长落地阳台，观景效果好
- 2、三开间朝南，南北通透
- 3、U型厨房，餐客一体

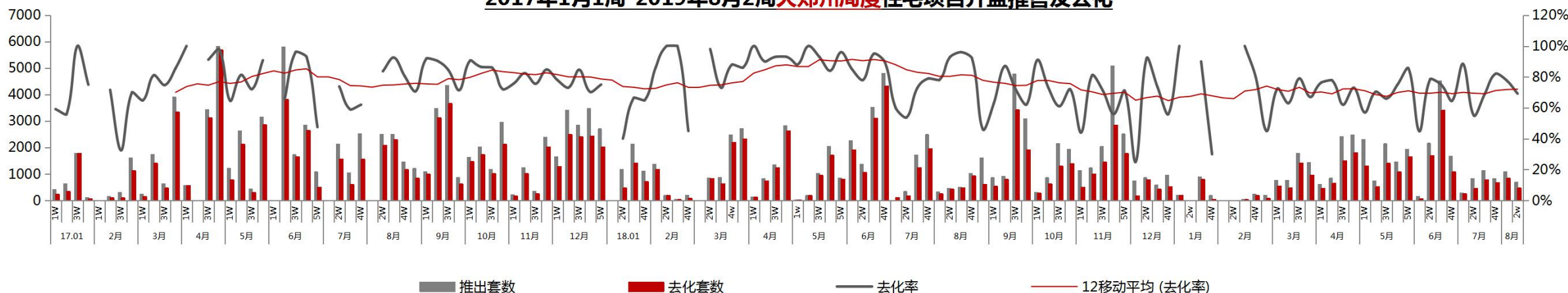
劣势：

- 1、有一间卧室靠近电梯间，受噪音影响
- 2、卫生间未干湿分离

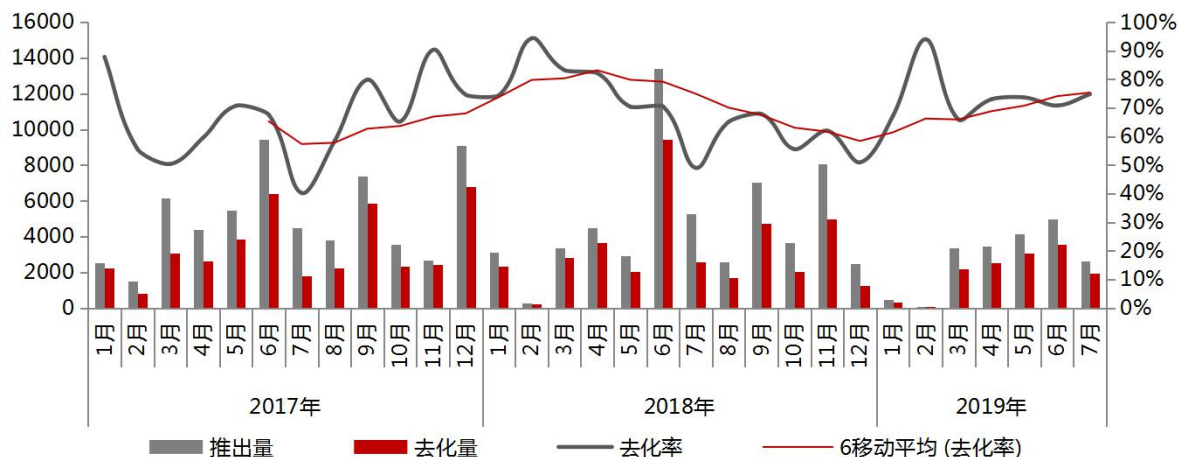
项目动态-开盘效果

本周市区3个住宅项目开盘，推出房源692套，去化479套，去化率69%；推出量同比上涨48%，环比下降36%，去化率同比下降26%，环比下降11%；七月过后开盘项目持续减少，项目推货节奏放缓

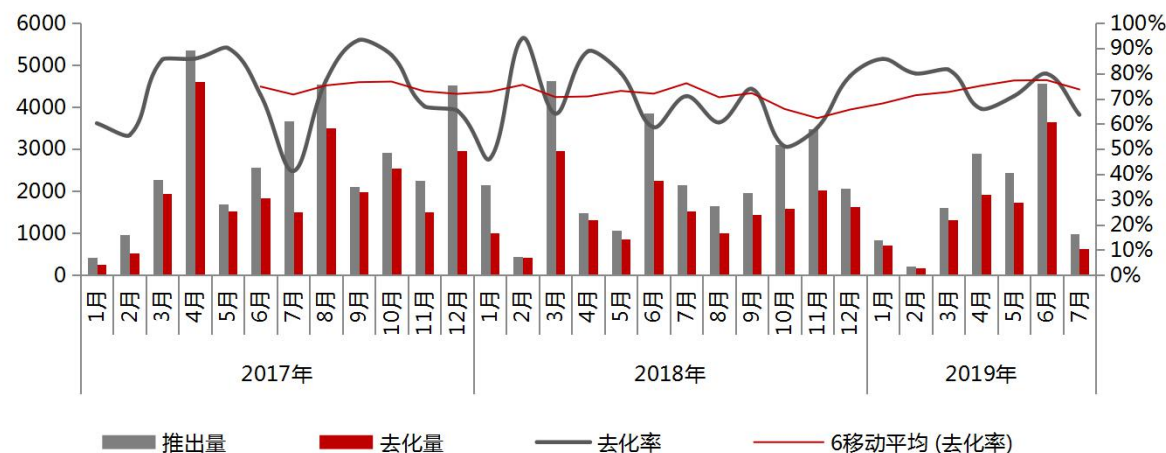
2017年1月1周-2019年8月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年7月月度市区住宅项目开盘推售及去化



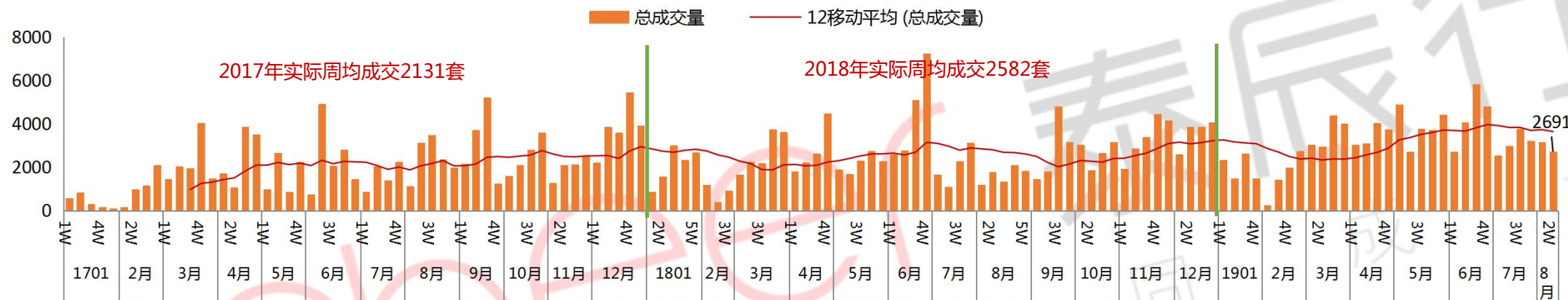
2017年1月-2019年7月月度郊区住宅项目开盘推售及去化



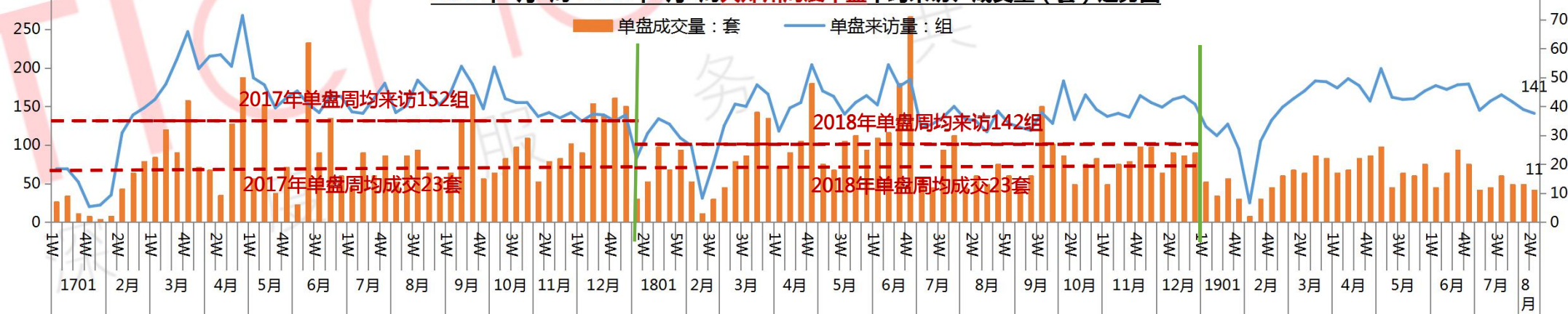
市场监控-整体数据

8月2周大郑州实际成交总量**2691套**，环比下降14%；单盘周均来访环比下降3%，单盘周均成交量环比下降15%，七月过后大郑州成交总量持续走低，市场出现短暂下行趋势

2017年1月1周-2019年8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8月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



◆ 8月2周大郑州实际监控到住宅项目279个，共计来访39209次，其中单盘平均来访141次；监控到住宅在售项目255个，共计成交2691套，单盘平均成交11套；其中无货在售项目4个，全新待售项目25个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

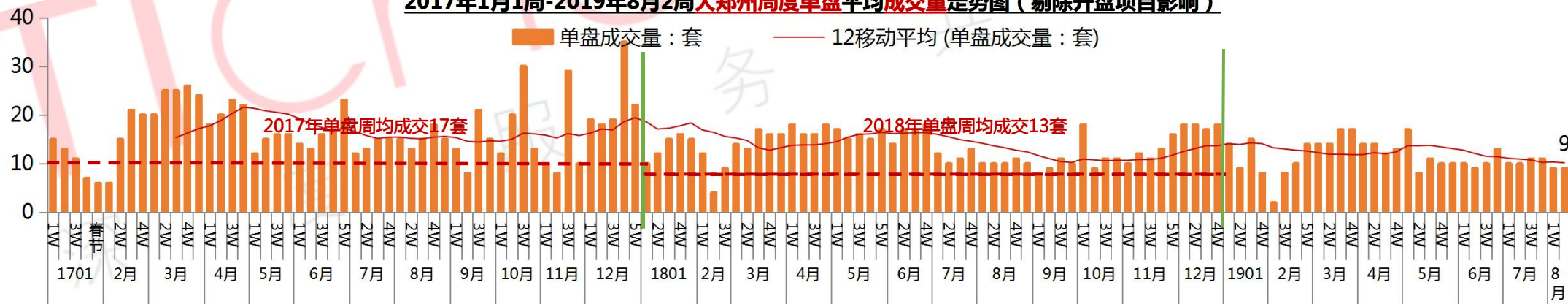
市场监控-平销数据-周度大郑州

8月2周平销项目单盘周均来访量环比下降2%，同比上升7%；单盘周均成交量环比持平，同比下降10%

2017年1月1周-2019年8月2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2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2周市内八区实际监控到住宅项目164个，共计来访25857次，其中单盘平均来访159次；监控到住宅在售项目145个，共计成交1179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19个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：8月2周住宅平销套数TOP10共计销售**380套**，**环比下降14%**

住宅销售：8月2周住宅开盘项目**3个**，加推项目**2个**；住宅销售套数TOP20共计销售**1283套**，**环比下降20%**

8.5-8.11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	康桥九溪天悦	高新区	56	高层	12800	0.62
2	万科大都会	二七区	49	高层、洋房	高层13300 洋房16000	0.56
3	华南城中园	新郑	47	高层	9300	0.52
4	东原阅城	高新区	41	高层	14700	0.45
5	坤达江山筑	新郑	34	高层、洋房	高层8500 洋房9700	0.34
6	康桥那云溪	新郑	32	高层	9100	0.35
7	恒大城	高新区	31	高层	精装15200	0.36
8	瀚海思念城	金水区	31	高层	19000	0.31
9	金科御府	新郑	30	高层、洋房	高层7500 洋房8700	0.36
10	普罗旺世理想国	中牟	29	高层、洋房、别墅	高层12500 洋房15000	0.38

8.5-8.11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	盛润运河城	377	11	新郑	康桥那云溪	32
2	惠济区	正弘府	160	12	高新区	恒大城	31
3	高新区	碧桂园西湖	88	13	金水区	瀚海思念城	31
4	高新区	盛悦府	76	14	新郑	金科御府	30
5	郑东新区	汇泉东悦城	63	15	中牟	普罗旺世理想国	29
6	高新区	康桥九溪天悦	56	16	中牟	建业电影小镇之橙园	28
7	二七区	万科大都会	49	17	新郑	城南正荣府	28
8	新郑	华南城中园	47	18	中牟	康桥香溪郡	26
9	高新区	东原阅城	41	19	新郑	郑州孔雀城	26
10	新郑	坤达江山筑	34	20	金水区	锦艺金水湾	25

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

注：盛悦府已落位预选，8月5日拿证，6日直接转认购；碧桂园西湖、汇泉东悦城本周加推

项目动态-新增预售

本周大郑州新增预售10个项目，预售住宅总建面**23.55万m²**，待推体量**13.49万m²**，非住宅建面**0.39万m²**，均未推

区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面 (万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)
高新区	2019)郑房预字第 GX2019047号	天健湖中建贰号院	中海万锦熙岸	2019/08/09	住宅	11/14/19#	1.15	1.15	80	0	0	待售，预计精装洋房15000 元/m²
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019046号	碧桂园西流湖名城七号院	碧桂园西湖	2019/08/09	住宅	2/4#	2.0	2.0	143	0	0	待售，预计小高层
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0963)号	东悦城一号院	汇泉东悦城	2019/08/07	住宅	10#	0.61	0.61	60	0	0	已售，小高层价格12000元/ m²
二七区	【2019】郑房预售字 (4672)号	润泽福邸一号院	鑫苑德润珺园	2019/08/07	住宅/商业	1/5/6/7#	10.50	10.34	977	0.16	16	待售，预计毛坯高层13000 元/m²
惠济区	【2019】郑房预售字 (4671)号	正弘豫园一区(二期)	正弘府	2019/08/07	住宅	9/11#	2.04	2.04	160	0	0	已售，毛坯小高层15500- 15900元/m²
二七区	【2019】郑房预售字 (4670)号	盛润城壹号院	盛润运河城	2019/08/05	住宅	11#	2.33	2.33	264	0	0	已售，高层均价12800元/ m²
二七区	【2019】郑房预售字 (4669)号	绿地城二区	绿地城	2019/08/05	住宅	2/7#	2.48	2.48	219	0	0	已售，高层均价12800元/ m²
管城区	【2019】郑房预售字 (4668)号	世纪龙城一号院	龙源世纪龙城	2019/08/05	商业	7#	0.14	0	0	0.14	2	未售，商铺28000-30000元/ m²
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019045号	五龙新城香雅园	盛悦府	2019/08/05	住宅/商业	2#	1.69	1.60	130	0.09	5	已售，精装高层均价15000 元/m²
荥阳市	XY1977	碧桂园·思念翡翠城二期	碧桂园·思念翡翠城二期	2019/08/05	住宅	22#	1.0	1.0	68	0	0	已售，小高层均价8300元/ m²
总计							23.94	23.55	2101	0.39	23	——

土地梳理-总览

本周土地市场供应13宗，274亩，新郑薛店2宗住宅，巩义11宗（融创小镇项目）；市区，经开物流园区4宗净地成交3宗，其中17号地流拍，平原新区恒大拍下8宗地（为轮毂厂配套用地，后期将建恒大平原新区新项目恒大御湖天下），巩义11宗（融创小镇项目），登封7宗（文化产业项目）；流拍未成交共14宗，主要在巩义；下周竞拍1宗上街住宅用地

本周

供应 13宗，274亩

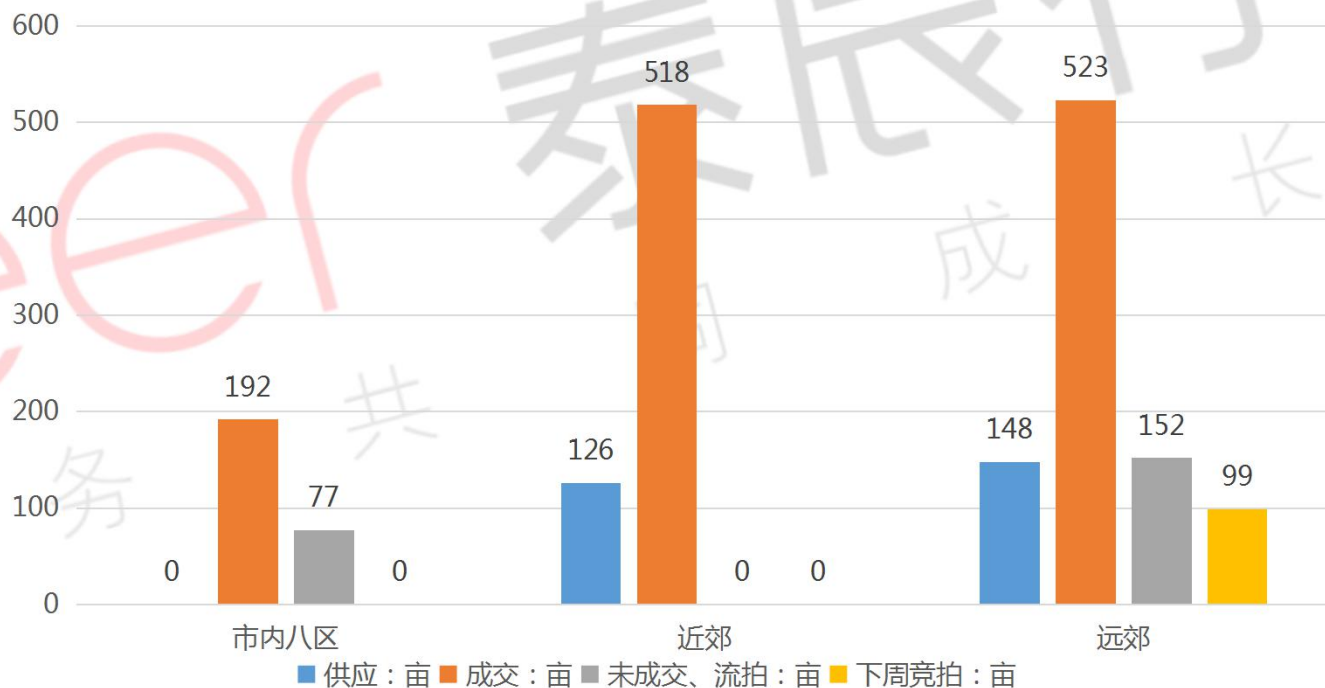
成交 29宗，1233亩

地价 243万元/亩

未成交 14宗，229亩

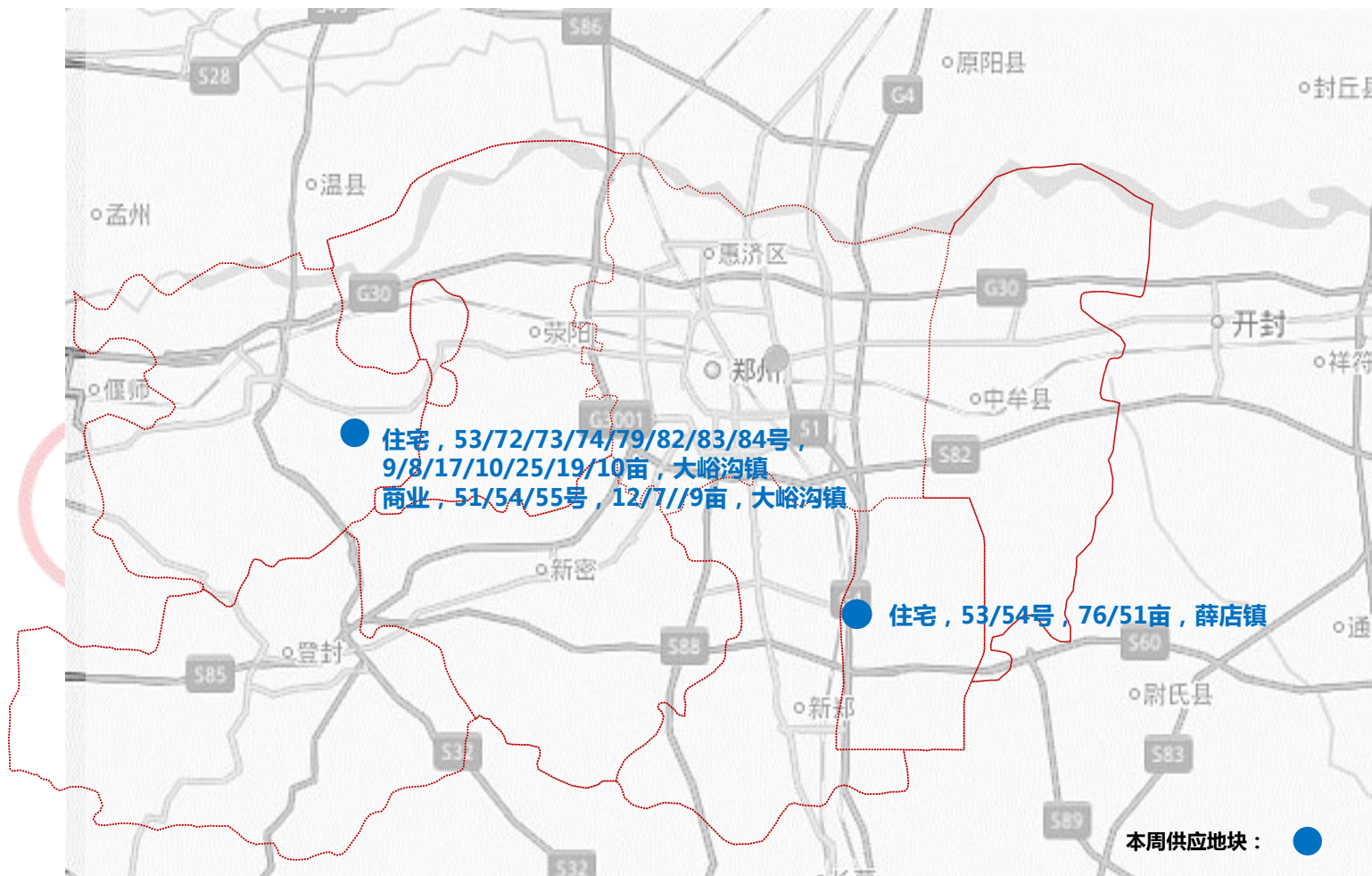
下周

竞拍 1宗，99亩



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

本周大郑州土地供应分布图



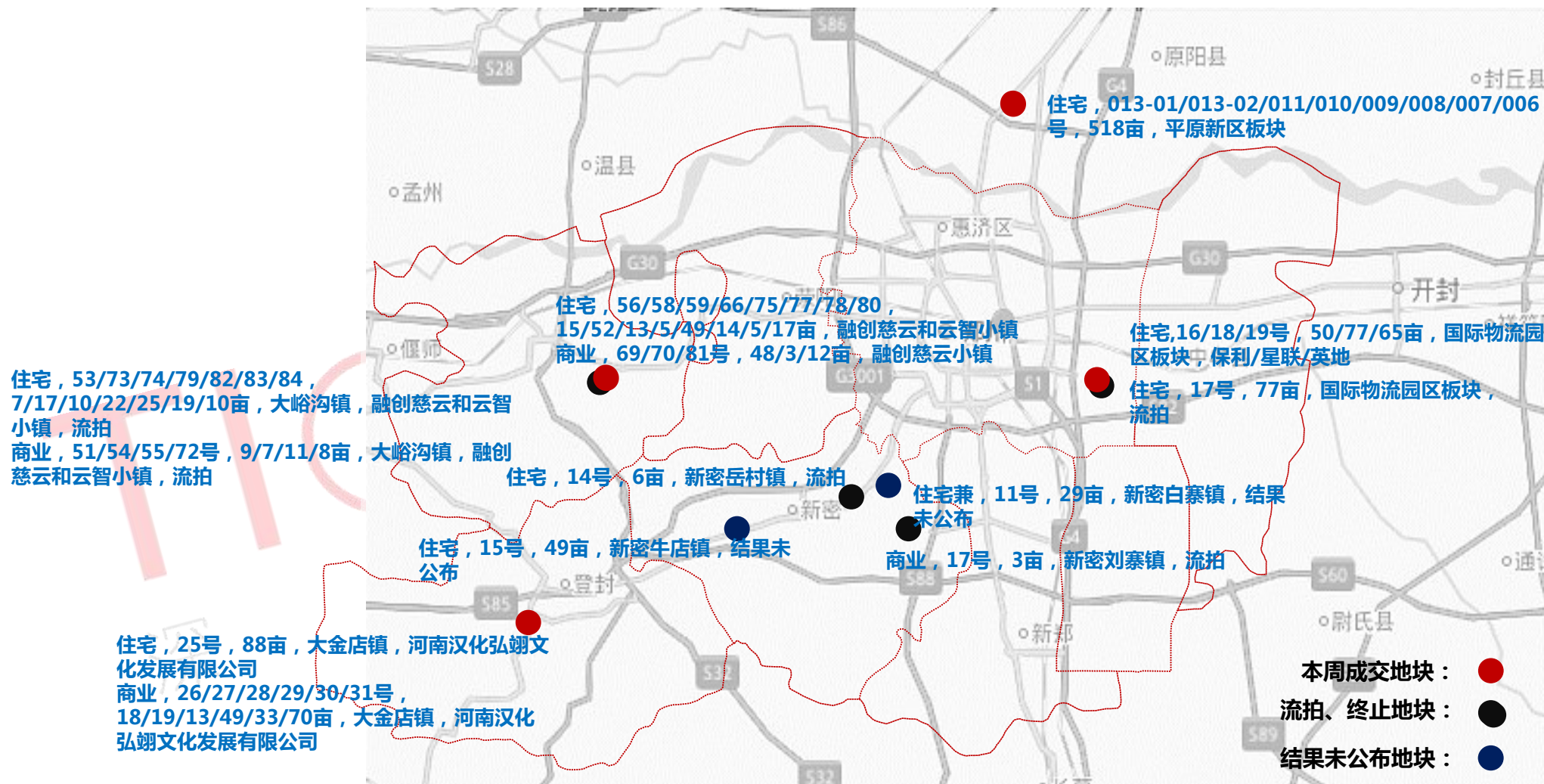
数据来源: 公共资源交易中心

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
2018/8/9	2019/9/9	2019-084	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	10	住宅	0.8	1.2	489	47	586	融创慈云小镇	——	商品房	——
		2019-083	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	19	住宅	1.5	1.2	894	47	584	融创慈云小镇	——	商品房	——
		2019-082	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	25	住宅	2.0	1.2	1175	47	585	融创慈云小镇	——	商品房	——
		2019-079	大峪沟镇韩门村	巩义大峪沟镇	20	住宅	1.6	1.2	944	47	586	融创云智小镇	——	商品房	——
		2019-074	大峪沟镇韩门村	巩义大峪沟镇	10	住宅	0.8	1.2	446	47	584	融创云智小镇	——	商品房	——
		2019-073	大峪沟镇韩门村	巩义大峪沟镇	17	住宅	1.4	1.2	813	47	585	融创云智小镇	——	商品房	——
		2019-072	大峪沟镇韩门村	巩义大峪沟镇	8	住宅	0.8	1.5	393	46	465	融创云智小镇	——	商品房	——
		2019-055	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	9	商业	0.9	1.5	515	58	582	融创慈云小镇	——	商品房	——
		2019-054	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	7	商业	0.7	1.5	346	47	475	融创慈云小镇	——	商品房	——
		2019-053	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	9	住宅	0.7	1.2	316	36	451	融创慈云小镇	——	商品房	——
		2019-051	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	12	商业	1.2	1.5	417	35	354	融创慈云小镇	——	商品房	——
2019/8/9	2019/9/12	新郑出（2019）53号（网）	薛店镇世纪大道东侧、樱花路南侧	薛店镇	76	住宅	10.1	2	17407	230	1725	——	——	——	——
		新郑出（2019）54号（网）	薛店镇莲花路北侧、神州路西侧		51	住宅	6.7	2	11636	230	1725	——	——	——	——
合计					274		29.3								

本周大郑州土地成交分布图



数据来源: 公共资源交易中心

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
2019/8/5	郑政经开[2019]016号(网)	兰心东路以南、碧泉街以东、浔江东路以北、蓝湖街以西	国际物流园区板块	50	住宅	商品房	8.26	2.5	40868	824	4945	7%	碧桂园峯景高层毛坯11600	4	郑州保利亨业房地产开发有限公司	【参拍企业】保利、万科、正荣、英地
2019/8/5	郑政经开[2019]018号(网)	朗星路以南、龙美街以东、美辰路以北、前程大道以西	国际物流园区板块	77	住宅	商品房	11.67	3.5	49907	997	4275	19%	碧桂园峯景高层毛坯11600	10	河南新图腾置业有限公司	【参拍企业】万科、保利、正荣、金地、英地、绿都、招商、星联、美的、中建
2019/8/5	郑政经开[2019]019号(网)	朗星路以南、龙美街以西、美辰路以北、龙善街以东	国际物流园区板块	65	住宅	商品房	15.26	3.5	70302	1075	4607	28%	碧桂园峯景高层毛坯11600	10	河南英地置业有限公司	【参拍企业】万科、保利、正荣、金地、英地、碧桂园、绿城、路劲、美的、中建
2019/8/7	2019-056	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	15	住宅	商品房	1.18	1.2	691	47	588	0%	——	1	河南融创昱颀实业有限公司	融创慈云小镇
2019/8/7	2019-058	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	52	住宅	商品房	4.19	1.2	2481	47	593	0%	——	1	河南融创昱颀实业有限公司	融创慈云小镇
2019/8/7	2019-059	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	13	住宅	商品房	1.02	1.2	595	47	585	0%	——	1	河南融创昱颀实业有限公司	融创慈云小镇
2019/8/7	2019-066	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	5	住宅	商品房	0.43	1.2	253	47	584	0%	——	1	河南融创昱颀实业有限公司	融创慈云小镇
2019/8/7	2019-069	大峪沟镇韩门村	巩义大峪沟镇	48	商业	商品房	4.76	1.5	2236	47	469	0%	——	1	河南融创昱颀实业有限公司	融创云智小镇
2019/8/7	2019-070	大峪沟镇韩门村	巩义大峪沟镇	3	商业	商品房	0.34	1.5	157	47	466	0%	——	1	河南融创昱颀实业有限公司	融创云智小镇
2019/8/7	2019-075	大峪沟镇韩门村	巩义大峪沟镇	49	住宅	商品房	3.89	1.2	2278	47	586	0%	——	1	河南融创昱颀实业有限公司	融创云智小镇
2019/8/7	2019-077	大峪沟镇韩门村	巩义大峪沟镇	14	住宅	商品房	1.12	1.2	655	47	585	0%	——	1	河南融创昱颀实业有限公司	融创云智小镇
2019/8/7	2019-078	大峪沟镇韩门村	巩义大峪沟镇	5	住宅	商品房	0.39	1.2	228	47	586	0%	——	1	河南融创昱颀实业有限公司	融创云智小镇
2019/8/7	2019-080	大峪沟镇韩门村	巩义大峪沟镇	17	住宅	商品房	1.40	1.2	818	47	584	0%	——	1	河南融创昱颀实业有限公司	融创云智小镇
2019/8/7	2019-081	大峪沟镇韩门村	巩义大峪沟镇	12	商业	商品房	1.18	1.5	558	47	472	0%	——	1	河南融创昱颀实业有限公司	融创云智小镇

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
2019/8/9	平原示范区2019-013-02	天山路以东，雅砮江路以南 华山路以西	平原新区 板块	40	住宅	商品房	5.4	2	8804	218	1631	0%	碧桂园凤凰湾毛 坯高层8500	1	恒大/恒大御湖 天下	——
	平原示范区2019-013-01	天山路以东，雅砮江路以南 华山路以西		75	住宅	商品房	10.0	2	16330	218	1635	0%				——
	平原示范区2019-011	城市支路以东，延河街以南 秦岭路以西，岷江路以北		53	住宅兼容 商用	商品房	7.1	2	12445	233	1747	0%				商业建筑面积不 高于计容建筑面 积的5%，集中 规划建设
	平原示范区2019-010	华山路以东，延河街以南， 城市支路以西，岷江路以北		52	住宅兼容 商用	商品房	7.0	2	18567	354	2655	0%				
	平原示范区2019-009	华山路以东、雅砮江路以南、 城市支路以西、延河街以北		85	住宅兼容 商用	商品房	8.5	1.5	15159	179	1788	0%				
	平原示范区2019-008	城市支路以东，岷江路以南 华山路西，赤水河街以北		69	住宅兼容 商用	商品房	6.9	1.5	17663	256	2558	0%				
	平原示范区2019-007	天山路以东，岷江路以南， 城市支路以西，赤水河街以 北		81	住宅兼容 商用	商品房	8.1	1.5	13328	164	1641	0%				
	平原示范区2019-006	天山路以东、赤水河街以南、 嘉陵江路以北		61	住宅兼容 商用	商品房	6.1	1.5	3799	62	620	0%				
合计				943			114.2									

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
2019-8-8	登政出〔2018〕25号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西	登封大金店镇	88	住宅	商品房	7.04	1.2	8366	95	1188	0%	登封文化城毛坯小高层7000元/㎡	1	河南汉化弘翊文化发展有限公司	——
2019-8-8	登政出〔2018〕26号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西	登封大金店镇	18	商业	商品房	1.20	1	1151	64	960	0%	登封文化城毛坯小高层7000元/㎡	1	河南汉化弘翊文化发展有限公司	——
2019-8-8	登政出〔2018〕27号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西	登封大金店镇	19	商业	商品房	1.28	1	1227	64	960	0%	登封文化城毛坯小高层7000元/㎡	1	河南汉化弘翊文化发展有限公司	——
2019-8-8	登政出〔2018〕28号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西	登封大金店镇	13	商业	商品房	0.85	1	687	54	810	0%	登封文化城毛坯小高层7000元/㎡	1	河南汉化弘翊文化发展有限公司	——
2019-8-8	登政出〔2018〕29号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西	登封大金店镇	49	商业	商品房	3.27	1	3143	64	960	0%	登封文化城毛坯小高层7000元/㎡	1	河南汉化弘翊文化发展有限公司	——
2019-8-8	登政出〔2018〕30号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西	登封大金店镇	33	商业	商品房	2.19	1	2104	64	960	0%	登封文化城毛坯小高层7000元/㎡	1	河南汉化弘翊文化发展有限公司	——
2019-8-8	登政出〔2018〕31号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西	登封大金店镇	70	商业	商品房	4.65	1	4461	64	960	0%	登封文化城毛坯小高层7000元/㎡	1	河南汉化弘翊文化发展有限公司	——
合计				290			20.48									

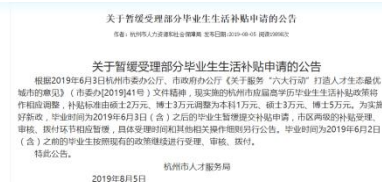
本周大郑州土地未成交、流拍信息

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m²)	容积率	成交价 (万元)	单价(万元/亩)	楼面价 (元/m²)	溢价率	周边标杆项目售价(元/m²)	参与企业数量	买受人	备注
2019/8/5	郑政经开出 [2019]017号(网)	兰心东路以南、碧泉街以东、浔江东路以北、蓝湖街以西	国际物流园区板块	77	住宅	商品房	12.79	2.5	—	—	—	—	碧桂园峯景高层毛坯 11600	0	—	流拍
2019/8/7	2019-051	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	9	商业	商品房	0.88	1.5	—	—	—	—	—	0	—	流拍
2019/8/7	2019-053	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	7	住宅	商品房	0.54	1.2	—	—	—	—	—	0	—	流拍
2019/8/7	2019-054	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	7	商业	商品房	0.73	1.5	—	—	—	—	—	0	—	流拍
2019/8/7	2019-055	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	11	商业	商品房	1.09	1.5	—	—	—	—	—	0	—	流拍
2019/8/7	2019-072	大峪沟镇韩门村	巩义大峪沟镇	8	商业	商品房	0.85	1.5	—	—	—	—	—	0	—	流拍
2019/8/7	2019-073	大峪沟镇韩门村	巩义大峪沟镇	17	住宅	商品房	1.39	1.2	—	—	—	—	—	0	—	流拍
2019/8/7	2019-074	大峪沟镇韩门村	巩义大峪沟镇	10	住宅	商品房	0.76	1.2	—	—	—	—	—	0	—	流拍
2019/8/7	2019-079	大峪沟镇韩门村	巩义大峪沟镇	20	住宅	商品房	1.61	1.2	—	—	—	—	—	0	—	流拍
2019/8/7	2019-082	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	25	住宅	商品房	2.01	1.2	—	—	—	—	—	0	—	流拍
2019/8/7	2019-083	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	19	住宅	商品房	1.53	1.2	—	—	—	—	—	0	—	流拍
2019/8/7	2019-084	大峪沟镇董陵村	巩义大峪沟镇	10	住宅	商品房	0.83	1.2	—	—	—	—	—	0	—	流拍
2019/8/7	2019-14(网)	位于东方大道东侧、东大街南侧、振兴路西、规划路北	新密岳村镇	6	住宅兼商业	商品房	0.95	2.2	—	—	—	—	—	0	—	流拍
2019/8/7	2019-17(网)	位于刘寨镇迎宾大道南、云岩大道西、养马路北	新密刘寨镇	3	商业	商品房	0.44	1.9	—	—	—	—	—	0	—	流拍
合计				229												

本周大郑州土地未公布信息

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
2019/8/7	2019-15 (网)	荟翠南路东侧、互助路南侧、未来大道西侧、报恩街北	新密牛店镇	49	住宅	商品房	5.86	1.8	—	—	—	—	—	—	—	—
2019/8/7	2019-11 (网)	位于春和实业路东、高山路南、翠微路西、华韦路北侧 (白寨镇白寨村、良水寨村、王寨河村)	新密白寨镇	29	住宅兼商业	商品房	4.90	2.5	—	—	—	—	—	—	—	—
合计				78												

1、杭州调整毕业生生活补贴政策 (2019.8.05)



2019年8月15日，杭州市人才服务局发布《杭州关于暂缓受理部分毕业生生活补贴申请》的公告。杭州市应届高学历毕业生生活补贴政策将作相应调整，补贴标准由**硕士2万元、博士3万元调整为本科1万元、硕士3万元、博士5万元**。毕业时间为2019年6月3日（含）之后的毕业生暂缓提交补贴申请，市区两级的补贴受理、审核、拨付环节相应暂缓，具体受理时间和其他相关操作细则另行公告。毕业时间为2019年6月2日（含）之前的毕业生按照现有的政策继续进行受理、审核、拨付。

[泰辰观]：此次调整符合杭州打造人才生态最优城市的发展方向，将有助于营造“好就业”、“就好业”、“快就业”的毕业生就业良好生态。

2、海南省要求新建住宅须100%配建充电基础设施 (2019.8.05)



海南省出台了《海南省电动汽车充电基础设施建设运营暂行管理办法》。规定**新建居住类建筑**要按照配建停车位的**100%**建设或预留充电条件，**办公类建筑**按照不低于配建停车位的**25%**建设，**商业类建筑**及社会公共停车场、库（含P+R停车场）按照不低于配建停车位的**20%**建设，其他类**公共建筑**（如医院、学校、文体设施）按照不低于配建停车位的**15%**建设，新建**高速公路加油（气）站（服务区）**，需配建地面停车位并建设充电设施或预留充电条件。

[泰辰观]：有助于加快海南省电动汽车充电基础设施建设，促进国家生态文明试验区战略实施。

3、上海自贸区新片区调整购房资格 (2019.8.06)



8月6日，国务院新闻办公室举行新闻发布会。上海市委常委、常务副市长陈寅表示，在打造更具吸引力的人才发展环境上，主要是聚焦吸引国内和国际各方面的人才，上海提出多项政策，包括人才“居转户”（**居住证转户籍**）年限从原来的**7年缩短到5年**，**核心人才**进一步缩短到**3年**。对于非本市户籍人才购房资格，由**居民家庭调整为个人**。市区购房需要缴纳个税或者社保年限要有5年，**新片区缩短到3年**。资金方面，上海将设立新片区专项发展资金，5年出资总规模不少于1000亿，重点支持新片区内的**高端人才、基础设施建设**等各方面。

[泰辰观]：此次调整降低人才落户难度，有利于临港新片区吸引增量人口和增量资金。

4、合肥市印发《关于进一步加强房源信息发布管理的通知》（2019.8.09）



合肥市住房保障和房产管理局、市市场监管局、市网信办联合印发的《关于进一步加强房源信息发布管理的通知》正式实施，根据文件规定，**合肥市区所有住宅对外发布租赁行为，必须先到官方网站(合肥市住房租赁交易服务监管平台实名注册取得核验码，网络信息发布平台履行房源审查义务，确保在发布房源信息时标识房源核验编码，且核验码真实有效。**房产经纪从业人员**房源发布实名制管理**，确保信息发布人员及所属公司与实际相符，同时要求建立信用惩戒制度，对房地产经纪机构、租赁企业或从业人员发布虚假房源信息**应限制或取消房源发布权限**，不得为未办理登记或被列入“黑名单”的房地产经纪机构及从业人员开通房源信息发布端口。

5、二线城市上调房贷利率（2019.8.09）



继8月初**苏州、常州、无锡**上调房贷利率之后，近日**郑州、南京**同样进行了房贷利率调整。郑州房贷利率从8月初开始调整，上调了5%，目前郑州首套房贷利率多是基准利率**上浮20%**。近日南京多家银行调整了首套房贷利率，目前新房、二手房均是基准利率**上浮20%**（原首套房贷利率为基准利率上浮15%）。

1、郑州市个人信用积分“商鼎分”正式上线（2019.8.06）



8月6日，郑州居民个人信用积分——“商鼎分”正式在城市综合服务APP“i郑州”上线。其中分值从高到低分为五档，分别是信用极好、信用优秀、信用良好、轻微失信和信用较差。对信用优秀级别以上个人的主要激励措施包括：市图书馆免押金办理借书证，市直属医疗机构优先缴费、取药，优先家庭医生签约、基层医疗机构优先转诊，本人及直系亲属优先入住市级公办养老机构或市政府补贴养老机构；**租赁房屋免收押金、租房佣金打折、房屋抵押贷款评估费打折等。**

2、河南省全面推行建筑类企业资质审批告知承诺制（2019.8.07）



近日，省住房城乡建设厅印发《关于权限内建筑类企业资质全面推行告知承诺制审批的通知》（豫建市〔2019〕218号），权限内建筑业企业资质和工程监理企业资质全面推行告知承诺制审批，**这在全国范围内尚属首例**。申请企业承诺满足资质标准条件并填报相关指标、法定代表人签署告知承诺书后即可获批资质，申请人对承诺内容真实性负责，并承担法律责任。实行告知承诺制后，**建筑类企业资质申报材料由最多17项压缩至1项，审批时间由45个工作日（含专家审查时间）压缩至10个工作日。**

省住建厅表示，核查中发现被审批人实际情况与承诺内容不相符的（除企业技术负责人发生变更），将依法撤销其相应资质，并列入建筑市场主体“黑名单”，按有关规定予以惩戒。被撤销资质企业自资质被撤销之日起3年内不得申请该项资质。

3、中欧班列(郑州)俄罗斯线路开通（2019.8.07）



8月7日，郑州国际陆港开发建设有限公司对外公布，中欧班列（**郑州**）俄罗斯线路已正式开通，首班从**莫斯科**启程的班列不久将抵达郑州。中欧班列（**郑州**）已形成7个目的站点（**德国汉堡、慕尼黑，比利时列日，俄罗斯莫斯科，哈萨克斯坦阿拉木图，乌兹别克斯坦塔什干，越南河内**）及6个出入境口岸（**新疆阿拉山口、霍尔果斯，内蒙古二连浩特、满洲里，黑龙江绥芬河和广西凭祥**），这标志着中欧班列（**郑州**）在构筑多线路、多口岸国际物流大通道上再次迈出重要一步。

银保监会发布银行专项检查通知，针对包括郑州、洛阳在内的32个城市进行资金违法违规流入房地产（挪用、转道）现象查处，进一步落实中央“房住不炒”总基调

银保监会办公厅发布《中国银保监会办公厅关于开展2019年银行机构房地产业务专项检查的通知》，决定在32个城市开展银行房地产业务专项检查工作。本次房地产业务专项检查包括北京、天津、石家庄、秦皇岛、呼和浩特、沈阳、长春、上海、南京、苏州、无锡、徐州、杭州、合肥、福州、济南、**郑州**、**洛阳**、武汉、襄阳、长沙、广州、重庆、成都、贵阳、昆明、大理、西安、宁波、厦门、青岛、深圳等32个城市。

其中包含五个检查要点：

- 贯彻落实国务院关于规范房地产市场决策部署和监管部门规定的情况
- 房地产信贷业务管理情况
- 房地产业务风险管理情况
- 信贷资金被挪用流向房地产领域
- 同业和表外业务

坚决打好防范金融风险攻坚战新闻发布会

继续紧盯房地产金融风险，对房地产开发贷款、个人按揭贷款继续实行审慎的贷款标准，对带有投机性的开发贷、个人房贷要严格加以控制

银保监会官网发文：继续遏制房地产泡沫化

继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长

《关于开展“巩固治乱项成果促进合规建设”工作的通知》

不得向四证不全、开发商/股东资质不达标、资金不到位的房地产项目直接提供融资，或变相提供融资

郭树清在第十一届陆家嘴论坛讲话

必须正视一些地方房地产金融化问题

银保监会办公厅发布《中国银保监会办公厅关于开展2019年银行机构房地产业务专项检查的通知》

2019.02.25

2019.04.14

2019.05.17

2019.06.14

2019.08.11

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>