



郑州市市场周报【2019年第34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)

本周住宅项目开盘6个，主要集中于四环内，共推出房源1373套，去化792套，整体去化率58%，整体成交表现持续下滑



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州供应17宗，其中6宗位于郑州市区，11宗位于新密；成交20宗，9宗位于郑州市区，11宗位于巩义；登封2宗土地终止，巩义1宗商住用地流拍；下周大郑州竞拍3宗地，共125亩，皆位于龙湖镇



楼市分享 (新盘/活动)

瀚宇天悦城



市场监控 (数据/TOP榜)

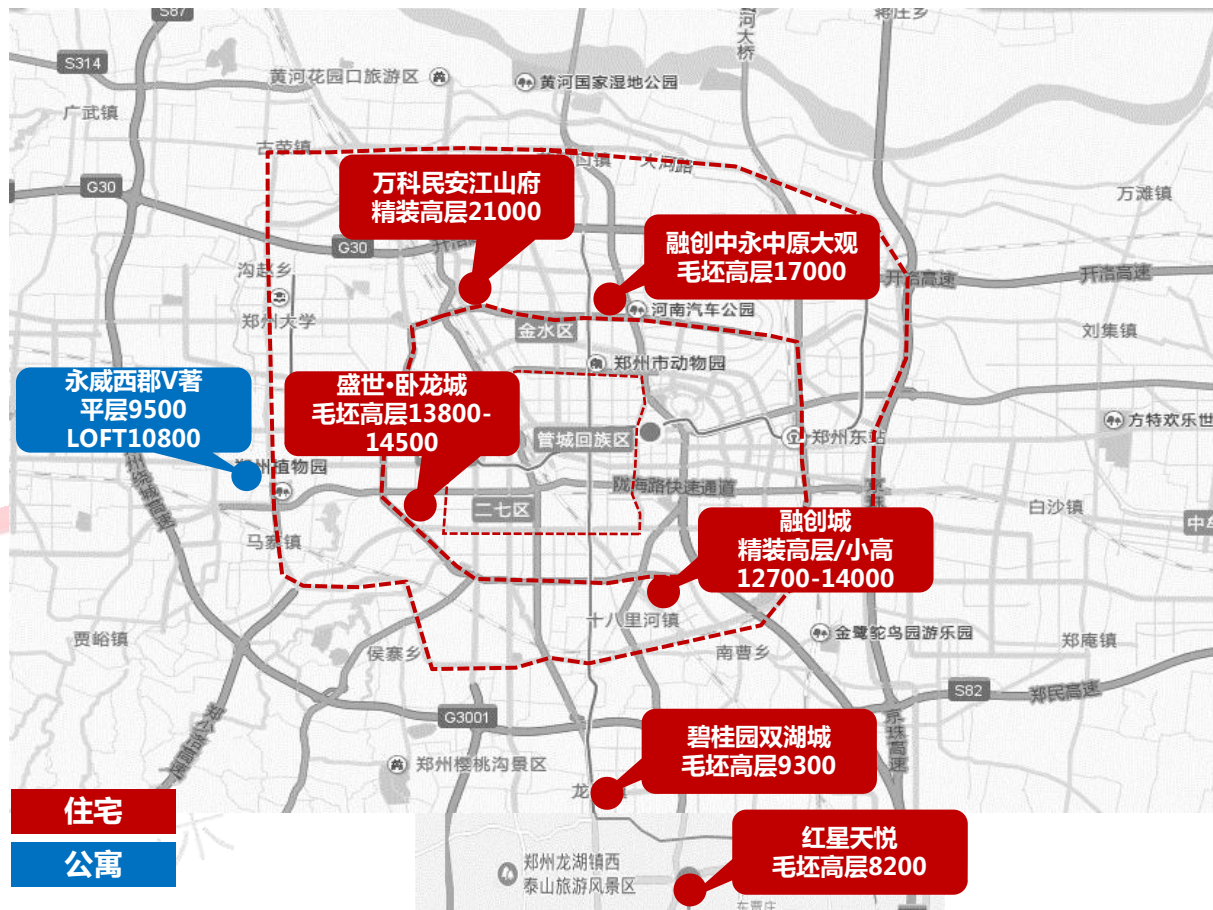
8月5周大郑州实际成交总量3861套，环比上升8%；单盘周均来访环比下降16%，单盘周均成交量环比上升7%



热点解读 (全国/河南/郑州)

全国：2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改《土地管理法》的决定，新《土地管理法》将于2020年1月1日起施行
河南：长垣撤县设市

本周住宅项目开盘6个，主要集中于四环内，共推出房源**1373套**，去化**792套**，整体去化率**58%**，整体成交表现持续下滑



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
碧桂园双湖城	高层（毛坯）	264	120	45%
融创中永中原大观	高层（毛坯）	141	125	89%
融创城	高层/小高（精装）	196	178	91%
万科民安江山府	高层（精装）	314	227	72%
盛世·卧龙城	高层（毛坯）	136	74	54%
红星天悦	高层（毛坯）	322	68	21%
合计		1373	792	58%

公寓项目推售情况

开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
永威西郡V著	平层，LOFT	351	112	32%

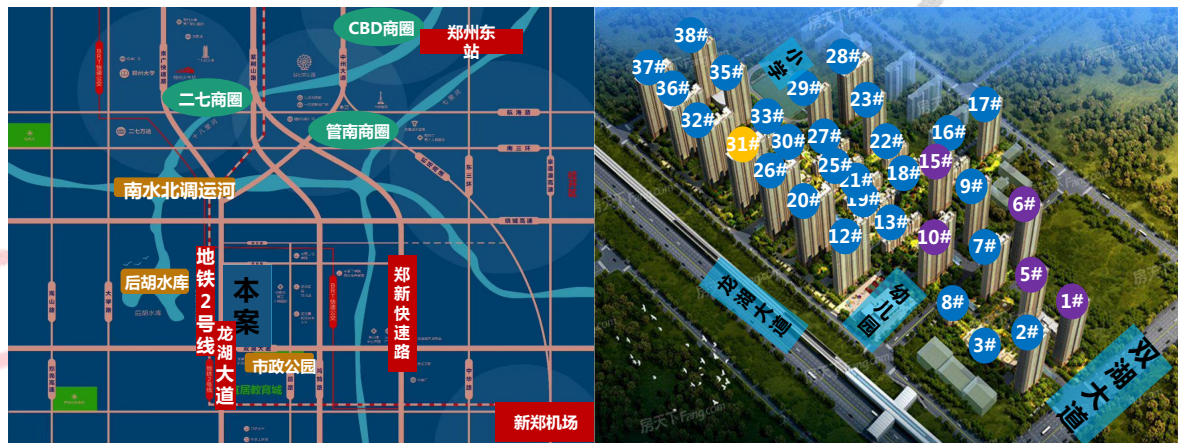
备注：上图中成交均价单位为元/㎡；洋房为标准层价格

项目动态-开盘 (碧桂园双湖城-销售概况)

8月26日针对**高层31#**房源进行微信选房，推出**264套**，去化**120套**，去化率**45%**；6月22日开始蓄客，截止开盘蓄客约**220组**

项目位置	新郑 南龙湖 双湖大道与京广快速路交汇处		开发公司	碧桂园	
占地	340亩	建面	76万m²	容积率	3.4
营售团队	自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	2019年6月22日开始认筹，累计认筹220余组				
成交价格	成交均价：9200-9500元/m²				
竞品价格	康桥那云溪高层9000元/m²（毛坯）				
优惠方式	①认筹2万优惠1%；②按揭：首付40%优惠1%，50%优惠2%，60%优惠3%，全款优惠5%				
客户来源	郑州外溢客户45%来源于二七区、管城区、经开区；28-35岁客群				
推广渠道	户外大牌，微信推广，老带新，全民经纪人				
交房标准	毛坯交付				
备注	五证齐全，无首付分期				

本案近期开盘17-	推出时间		2019-3-23	2019-6-1	2019-8-26
	小高层/高层	推出楼栋	1#、5#、6#	10#、15#	31#
		成交价格	8400（毛坯）	8900（毛坯）	9300（毛坯）
		成交套数/供应套数	387/387	312/312	120/264



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化分析

本次开盘效果一般：

- 1) 项目交通便利，紧邻双湖大道地铁口；前两次开盘均清盘，客户认可度较高
- 2) 本次开盘价格较上次开盘上涨400元/m²，周边竞品货源充足
- 3) 由于无首付分期，大面积户型去化困难，拉低整体去化

项目动态-开盘 (碧桂园双湖城-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（ 元/m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	31#	1D	4T8	33F	三室两厅两卫	94	9500	66	66	100%
						三室两厅两卫	115	9300	132	44	33%
						三室两厅两卫	120	9200	66	10	15%
	合计								264	120	45%

31# 平层图

94m²三室两厅
两卫



94m²三室两厅
两卫

120m²三室两厅
两卫

115m²三室两厅
两卫

115m²三室两厅
两卫

115m²三室两厅
两卫

115m²三室两厅
两卫

120m²三室两厅
两卫

项目动态-开盘 (碧桂园双湖城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

连廊设计，通风效果好；整体户型方正，多飘窗，入户私密性较好；均为双卫设计，实用性强

115m²三室两厅两卫



优势：

- 1) 户型方正，连廊设计
- 2) 三开间朝南，全明通透
- 3) 主次卧双飘窗
- 4) 卫生间干湿分离

120m²三室两厅两卫



优势：

- 1) 户型方正，三开间朝南
- 2) 入户门厅，私密性强
- 3) 主卧套房设计
- 4) 客厅阳台连接卧室阳台，空间开阔

94m²三室两厅两卫



优势：

- 1) 户型方正，连廊设计
- 2) 客厅和双卧室带观景飘窗
- 4) 主卧套房，双卫设计，实用性强

劣势：

- 1) 公共卫生间干湿不分离

项目动态-开盘 (融创中永中原大观-销售概况)

8月28日针对二期高层16#房源进行微信选房，共推出141套，去化125套，去化率89%

项目位置	金水区 北三环中州大道西北角		开发公司	河南中永置业有限公司	
占地	156亩（二期75亩）	建面	85万m²（二期29.8万m²）	容积率	5.96
营售团队	自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	8月19开始蓄客约400组，8月24日入会升级265组				
成交价格	均价：17000元/m²				
竞品价格	瀚海思念城：高层均价18800元/m²（毛坯）				
优惠方式	128m²、147m²户型优惠1%				
客户来源	以郑东新区和金水区客户为主				
推广渠道	户外大牌、道旗、线上推文				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；无首付分期				

项目近期开盘	推出时间		2018-7-28	2018-8-30	2018-9-27	2019-7-25	2019-8-28
	高层	推出楼栋	一期8#	一期10#	一期9#	二期17#	二期16#
		成交价格	毛坯均价16000-18000元/m ²	毛坯均价16500元/m ²	毛坯均价16500-18000元/m ²	毛坯均价16500-17000元/m ²	毛坯均价17000元/m ²
		成交套数/供应套数	230/230	178/232	98/116	105/105	125/141



本次开盘去化分析

本次去化优秀：

- 1) 品牌实力加品牌物业，客户认知度高，蓄客量充足；
- 2) 价格优势，低于竞品价格1000-1800元/m²；
- 3) 区位优势，位于金水区，郑东CBD，北龙湖三区交汇处；
- 4) 交通优势，项目位于中州大道与北三环交界处，距离地铁四号线龙源一街站600米，二号线北三环站1.5公里；

项目动态-开盘 (融创中永中原大观-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	16#	1D	2T5	30F	两室两厅一卫	85	17000-17300	21	21	100%
						三室两厅两卫	111	17200-18200	60	56	93%
						三室两厅两卫	128	16000-17200	30	28	93%
						四室两厅两卫	147	14200-16900	30	20	67%
	合计								141	125	89%

16#楼平面图



项目动态-开盘 (融创中永中原大观-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

A : 85m²两室两厅一卫



优势 :

- 套内利用率高, 基本无空间浪费

劣势 :

- 纯北向户型, 采光通风较差;
- 餐厅、厨房相距较远, 使用不便;
- 卫生间无干湿分离

B : 111m²三室两厅两卫



优势 :

- 户型方正, 分离式核心筒设计增加采光通风效果;
- 动静分离、餐客一体、主卧套房设计, 增加居住体验度

劣势 :

- 客卫为暗卫且无干湿分离, 过道过长, 造成面积浪费

C : 128m²三室两厅两卫



优势 :

- 独立玄关且独立储藏室设计
- 餐客一体, 横厅设计, 增加动区开阔度

劣势 :

- 户型过于狭长, 影响居住舒适度;
- 厨房浪费, 卫生间为暗卫且无干湿分离

D : 147m²四室两厅两卫



优势 :

- 南北通透, 主卧独卫且有超大阳台;

劣势 :

- 户型过于狭长, 影响居住舒适度;
- 客卫为暗卫且无干湿分离
- 过道过长, 造成面积浪费

项目动态-开盘 (永威西郡V著-销售概况)

8月29日-31日针对二期公寓V著A栋进行现场选房，共推出**351套**（平层65套，LOFT286套），共计去化**112套**，去化率**32%**

项目位置	中原新区 中原路西四环交汇处 向南500米路西		开发公司	河南荣威置业有限公司	
占地	32亩（二期）	建面	9万m²（二期）	容积率	4.45（二期）
营售团队	同翔+易居		到访去化率	——	
蓄客及到访	7月20日开始认筹（交1万优惠1%），截止开盘前蓄客约165组				
成交价格	平层：8888-10300元/m²；LOFT：10600-11000元/m²（均毛坯）				
竞品价格	汇泉西悦城平层：9300元/m²；LOFT：10300元/m²（均毛坯）				
优惠方式	①认筹交1万优惠1%；②老业主重复购买优惠1%；③一次性优惠2%				
客户来源	中原区客户占比较大，其次是高新区和二七区				
推广渠道	线上以安居客、微信推广，线下以外场人员地推和大型海报宣传				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；单气；LOFT层高4.45米，平层公寓层高3.3米；无首付分期、无分销				

项目 近期 开盘	推出时间		2017-7-15	2019-8-29
	高层	推出楼栋	一期loft公寓	二期公寓
		成交价格	LOFT：10500元/m ²	平层：8888-10300元/m ² LOFT：10600-11000元/m ²
		成交套数/供应套数	436/472	112/351



本次去化分析：

去化效果较差

1. 项目位置较远（西四环外），客户对于公寓需求度不高，投资属性不强；
2. 价格比周边竞品较高，且公寓为单气（汇泉西悦城双气），无首付分期、无分销
3. 周边生活配套匮乏

8888-10300元/m²	65	112	32%
10600-11000元/m²	286		
	351	112	32%

A栋平层图



项目动态-开盘 (永威西郡V著-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

平层公寓主要集中在26-38m²，层高为3.3米，整体以26.58m²、33.46m²占比居多；

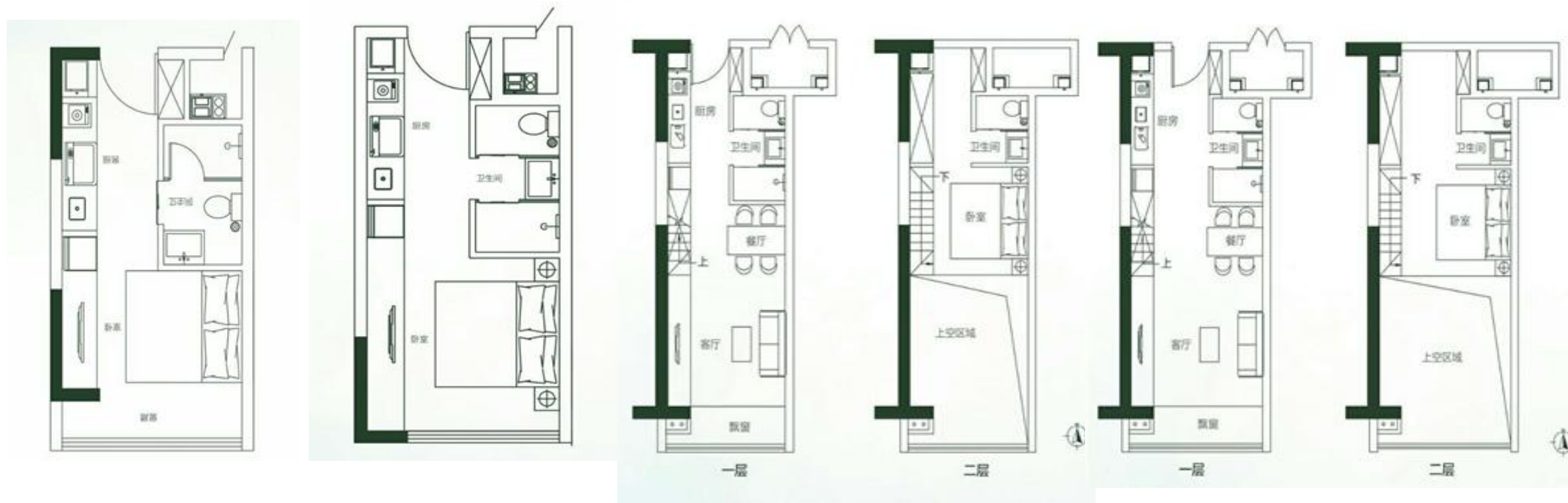
LOFT公寓主要集中在34-51m²，层高4.45米，整体以36m²、43.63m²占比居多，户型面积小，投资门槛低

平层26m²一室一厅一卫

平层36m²一室一厅一卫

LOFT 43m²一室两厅两卫

LOFT 50m²一室两厅两卫



项目动态-开盘 (融创城-销售概况)

8月30日下午4点进行微信选房，推出二期高层1#、小高2#共计196套房源，截止选房结束去化178套，去化率91%

项目位置	管城区中州大道紫辰路交会处南500米		开发公司	河南中珂置业有限公司	
占地	2029亩（二期48.75亩）	建面	168万m ² （二期14.18万m ² ）	容积率	2.98
营售团队	自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	2019.8.10开始验资，截止开盘验资约510组客户，开盘当天现场到访约350组				
成交价格	高层1#95m ² 均价13500元/m ² ，130m ² 均价12700元/m ² 小高2#95m ² 均价14000元/m ² ，130m ² 均价13200元/m ²				
竞品价格	永威城高层毛坯14200元/m ²				
优惠方式	开盘当天交齐首付优惠4%；按时签约优惠2%；一次性优惠1%				
客户来源	以管城区客户为主，少量二七及金水区客户				
推广渠道	分销：链家，佣金点数1.5%				
交房标准	精装（标准：1500-2000元/m ² ）				
备注	五证齐全				



本次开盘去化分析：去化效果优秀

- 1) 价格优势明显，低于周边竞品约1000-1500元/m²；
- 2) 引入分销，拓客力度大，客户量充足；
- 3) 大体量城改项目，后期自身规划配套齐全；
- 4) 区域唯一在售精装项目，满足部分客户对精装产品的需求；
- 5) 产品设计纯粹，小户型满足主流客群需求，大小户型价差明显，提升大户型去化效果

新推

在售

待售

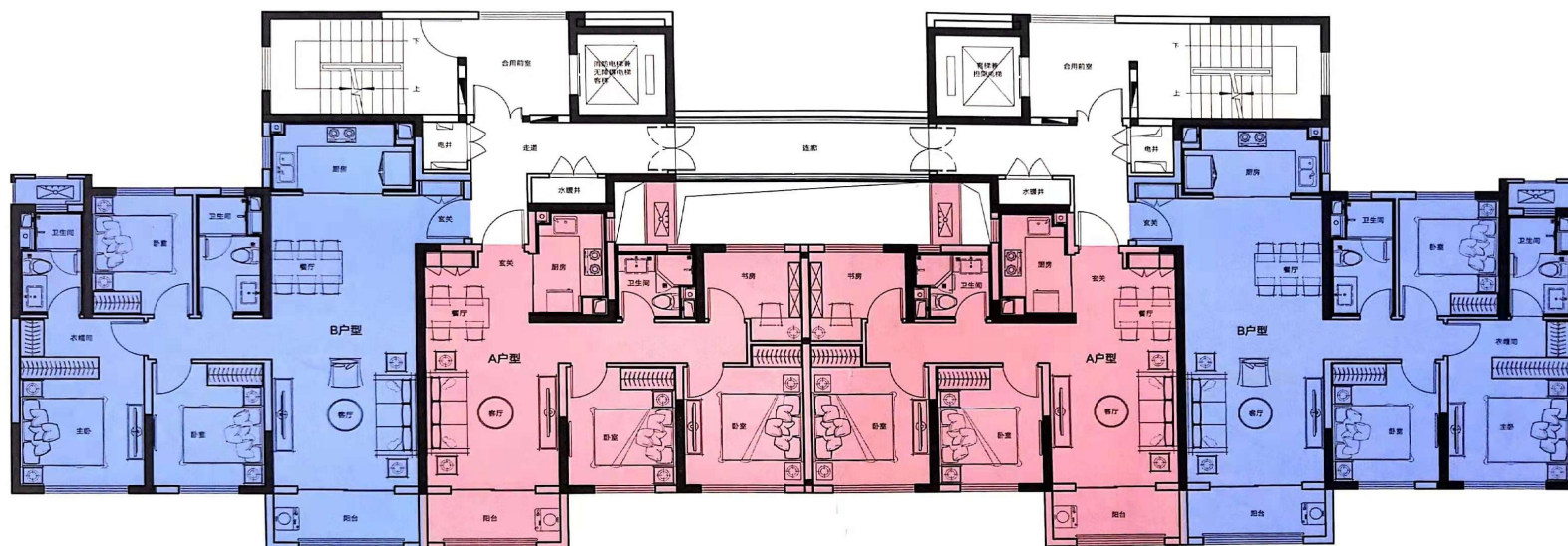
售罄

本案近期开盘	推出时间		2018-12-28	2019-4-29	2019-6-29	2019-7-20	2019-8-30
	高层	推出楼栋			5#、6#	7#、8#	1#、2#
		成交价格：元/m ²	无	无	高层毛坯93m ² 均价13400-13900； 142m ² 均价11800-12800	高层毛坯93m ² 均价13700-14000； 142m ² 均价11800-12800	高层精装1#95m ² 13500，130m ² 12700 小高层精装2#95m ² 14000，130m ² 13200
		成交/供应套数			245/245	244/244	178/196
	洋房	推出楼栋	1#	2/3/4#			
		成交价格：元/m ²	标准层15000-16000 首层19500-20500	标准层16600 首层21000	无	无	无
		成交/供应套数	19/24	72/72			

项目动态-开盘 (融创城-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	1#	1D	2T4	30F	三室两厅一卫	95	13500	60	58	97%
						三室两厅两卫	130	12700	60	54	90%
	小高	2#	1D	2T4	19F	三室两厅一卫	95	14000	38	36	95%
						三室两厅两卫	130	13200	38	30	79%
	合计									196	178

高层1#、小高2#平层图



130m²三室两厅两卫

95m²三室两厅一卫

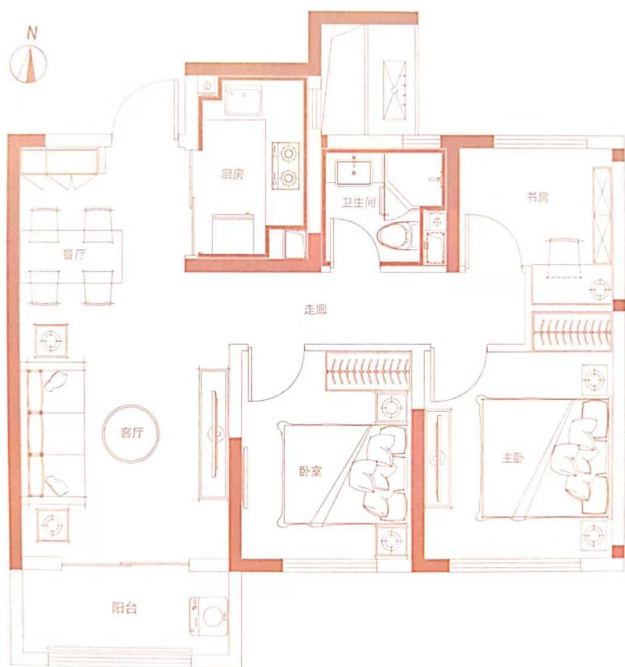
95m²三室两厅一卫

130m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (融创城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

95m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，餐客一体，动静分区；
- 三开间朝南，连廊式设计，通风采光良好

劣势：

- 静区走道过长，造成面积浪费；
- 卫生间干湿不分离；
- 无独立玄关，户内私密性差

130m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正、南北通透、动静分区；
- 三开间朝南、采光良好；
- 卫生间干湿分离；
- 主卧设置独立衣帽间

劣势：

- 北次卧两侧紧挨卫生间，可能影响居住体验

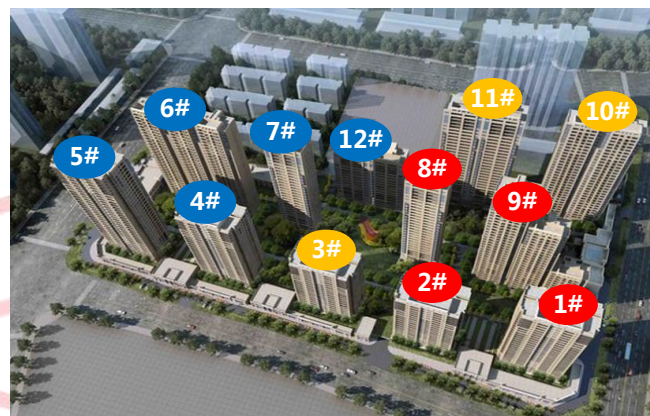
项目动态-开盘 (万科民安江山府-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

8月31日针对**高层3#、10#、11#西单元**进行微信选房，推出**314套**，截止当天去化**227套**，去化率**72%**；7月1日开始认筹，截止开盘前共计认筹**533组**，开盘当天参与线上选房客户约**370组**

项目位置	惠济区 北三环金杯路交汇 处北约500米		开发公司	河南民信置业有限公司	
占地	83亩	建面	30.7万m²	容积率	3.99
营售团队	自销+易居		到访去化率	——	
蓄客及到访	7月1日开始交5万认筹，截止开盘前共计认筹533组（含前期末选房客户）， 开盘当天参与线上选房客户约370组				
成交价格	高层均价21000元/m²				
竞品价格	瀚海思念城高层毛坯：19000元/m²				
优惠方式	①认筹5万优惠1%；②开盘优惠1%；③按时签约1%；④一次性优惠2%；⑤ 万科蓝卡优惠0.2%				
客户来源	惠济区、金水区居多，客户年龄段集中在40-60岁之间				
推广渠道	户外大牌、道旗				
交房标准	精装修（装标2500元/m²）				
备注	无分销、无首付分期政策				

项目近期开盘	推出时间		2019-5-29	2019-8-31
	高层/小高	推出楼栋	1#、2#、8#、9#	3#、10#、11#
		成交价格	20000元/m²	21000元/m²
		成交套数/供应套数	336/480	227/314



新推

在售

待售

售罄

本次开盘去化分析

本次去化效果一般：

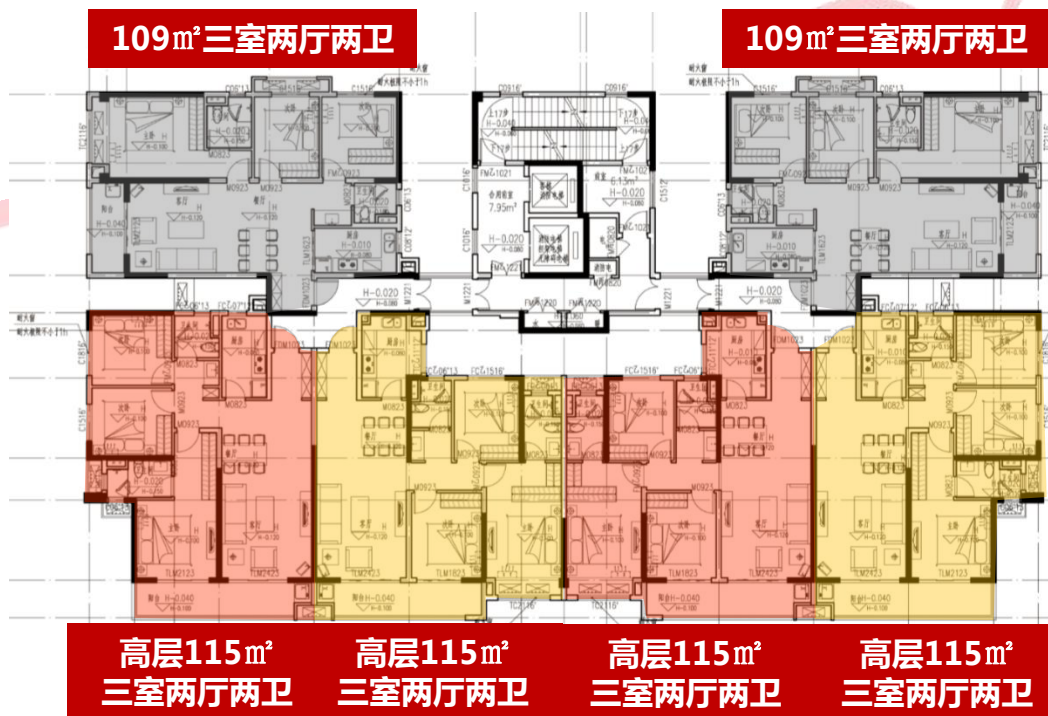
- 1) 开盘价格较高，价格较首开涨1000元/m²，客户接受度较低；
- 2) 3#梯户比高，达2T6，居住舒适度一般，北户109m²户型采光通风不好，去化较差；
- 3) 项目附近有变电站、安置房聚集，周边环境较差，外加宜家近期开业堵车严重



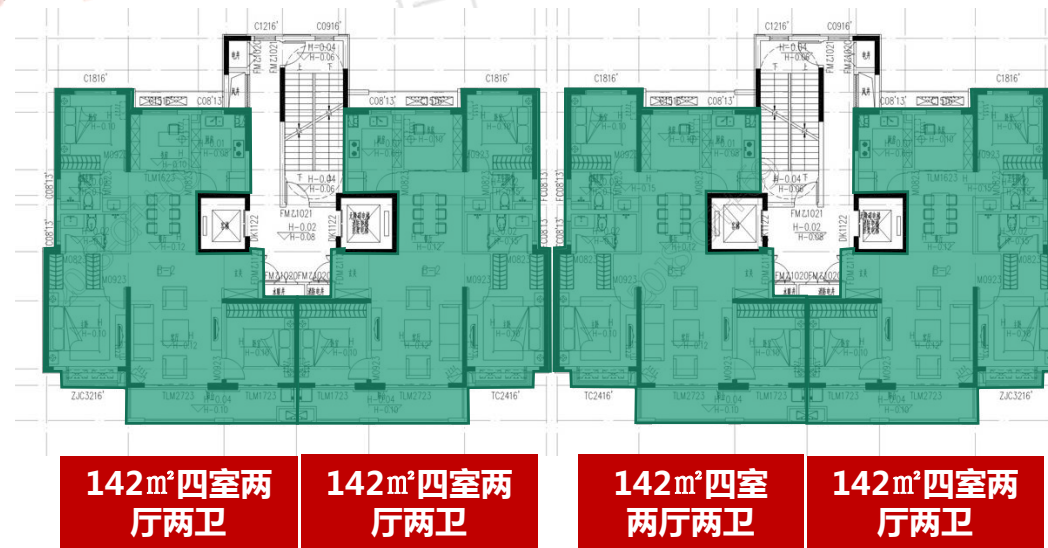
项目动态-开盘 (万科民安江山府-户型分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交均价（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	1D	2T6	20F	三室两厅两卫	109	18500	40	27	68%
						三室两厅两卫	115	20500	80	65	81%
		10#	2D	2T2	34F	四室两厅两卫	142	21500	132	99	75%
		11#	2D西单元	2T2	32F	四室三厅两卫	177	22500	62	36	58%
	合计									314	227

高层3#平面图



高层10#平面图



项目动态-开盘 (万科民安江山府-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

109m²三室两厅两卫



优点：

户型较为方正，动静分区，入户玄关设计，客卫干湿分离，横厅空间感强

缺点：

北向户型，南北不通透，采光通风受影响

115m²三室两厅两卫 (中户)



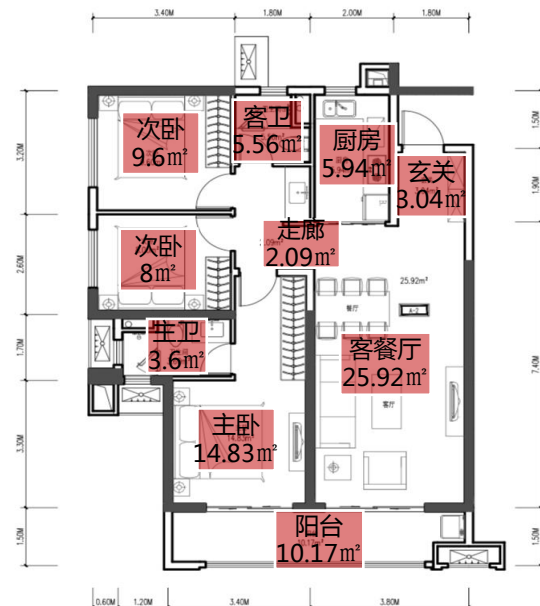
优点：

户型方正，动静分区，餐客厨一体，三开间朝南，南向超大阳台，主卧设独立衣帽间，卫生间干湿分离

缺点：

卧室区走廊较长，面积浪费

115m²三室两厅两卫 (边户)



优点：

户型方正，南向超大阳台，餐客厨一体，主卧设独立衣帽间，卫生间干湿分离

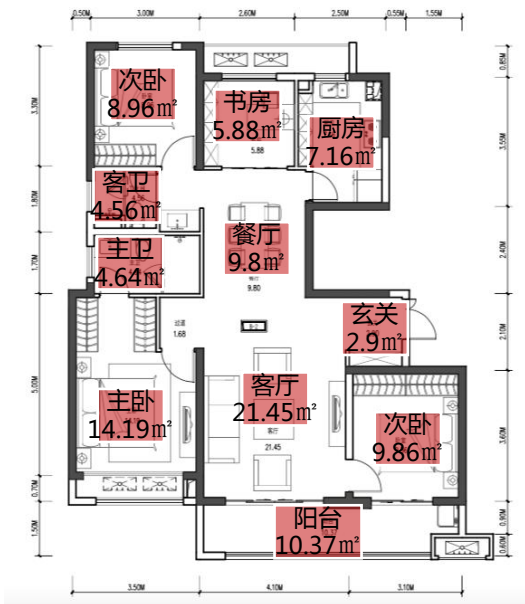
缺点：

主卧与客厅阳台连通，私密性欠佳

项目动态-开盘 (万科民安江山府-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

142m²四室两厅两卫



优点：

三开间朝南；南向超大阳台；主卧设独立衣帽间；卫生间干湿分离

缺点：

次卧门正对客厅，私密性不佳；客卫处于户内西北角，距离次卧动线过长，使用不便

177m²四室三厅两卫



优点：

户型较为方正，三开间朝南；横厅设计，空间感开阔；南向超大阳台；主卧设独立衣帽间；卫生间干湿分离

缺点：

仅主卧朝南，次卧采光效果不佳

项目动态-开盘 (盛世·卧龙城-销售概况)

8月31日针对**高层10#**进行现场选房，推出**136套**，截止中午12点去化**74套**，去化率**54%**；**6月中旬**开始**5万验资蓄客**，截止开盘**蓄客约263组**，当天到访约**170组**

项目位置	中原区 淮河路与华山路交会处西南角		开发公司	河南纵鑫置业有限公司	
占地	131亩	建面	53.8万m²	容积率	4.48
营售团队	同致行		到访去化率	44%	
蓄客及到访	6月中旬开始蓄客，认筹约263组，当天到访约170组				
成交价格	13800-14500元/m²（毛坯）				
竞品价格	升龙御玺14000元/m²（毛坯）				
优惠方式	①验资优惠1%；②普通按揭优惠1%；③全款额外优惠2%；④开盘当天车位优惠6万元				
客户来源	主要为中原区25-35岁客户，少量二七区客户				
交房标准	毛坯				
备注	①五证齐全；②无首付分期；③康桥物业；④车位16.8万/个，平时优惠2万抵4万，开盘当天优惠6万				

推出时间		2018-4-21	2019-8-31
高层	推出楼栋	一期高层17#	二期高层10#
	成交价格	毛坯13800元/m²	13800-14500元/m² 毛坯
	成交套数/供应套数	108/136	74/136



本次开盘去化较差，具体分析如下：

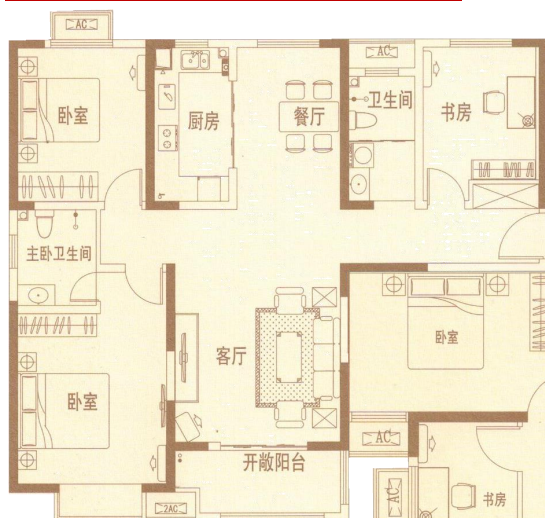
- 1) 开发商品牌认知度较低；
- 2) 项目宣传力度较小；蓄客量不足；
- 3) 项目四周为底商，地块紧邻安置区，容积率高，户型设计差，品质相对较差；

项目动态-开盘 (盛世·卧龙城- 产品分析)

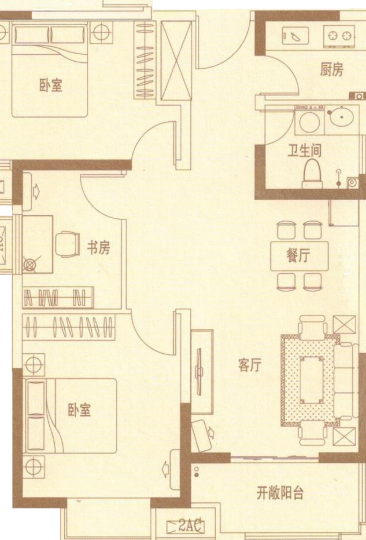
Ticheer
深度服务 共同成长

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	10#	1	2T4	34F	三室两厅一卫	97	14300-14500	68	44	65%
						三室两厅两卫	140	13800-14200	68	30	44%
	合计									136	74

140m²三室两厅两卫



97m²三室两厅一卫



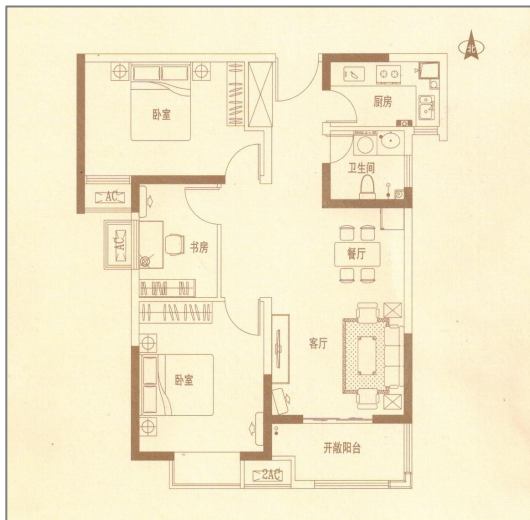
140m²三室两厅两卫



项目动态-开盘 (盛世·卧龙城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

97m²三室两厅一卫



户型特点分析：

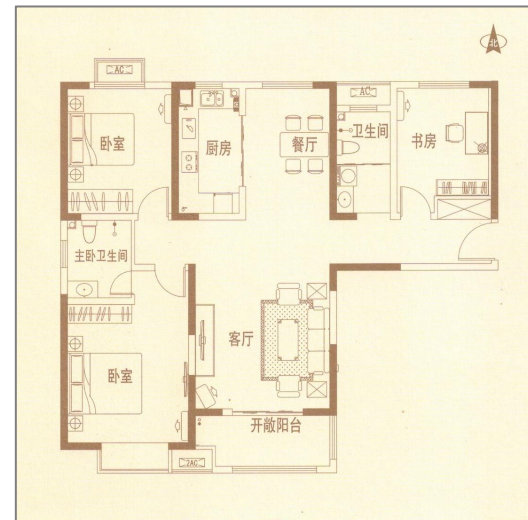
➤ 优势：

1. 动静分区，餐客一体
2. 设置入户玄关，增加储物空间，提升归家仪式感

➤ 劣势：

1. 开间较窄，采光较差；南北不通透；
2. 卫生间无干湿分离；
3. 中间次卧尺寸较小，影响居住舒适度；

140m²三室两厅两卫



户型特点分析：

➤ 优势：

1. 南北通透，动静分离；
2. 餐客一体，提升空间感；

➤ 劣势：

1. 朝南开间较少，居住舒适度较低；
2. 走廊过长，面积浪费严重；

项目动态-开盘 (红星天悦-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

8月31日针对高层1#、3#、7#房源进行现场选房，推出322套，去化68套，去化率21%；6月1日开始蓄客，截止开盘蓄客约170组

项目位置	新郑 郭店镇规划华聚路东侧、规划汇丰路北侧		开发公司	郑州星铂房地产开发有限公司	
占地	65亩	建面	10.8m²	容积率	2.49
营售团队	自销		到访去化率	62%	
蓄客及到访	2019年6月1日开始蓄客，累计认筹170余组，开盘当天到访客户约110组				
成交价格	成交均价：8200元/m²（送车位）				
竞品价格	郑州孔雀城公园海高层8300元/m²（毛坯；送车位）				
优惠方式	①2万减6万送车位；②入会优惠1%；③定存优惠1%；④认筹优惠1%；⑤订房优惠1%；⑥按揭1%；⑦全款额外优惠1%；⑧准签优惠1%				
客户来源	龙湖地缘客户为主；28-35岁客群，首置客户				
推广渠道	户外大牌，微信公众号推广，微信群冠名；链家（佣金2万）				
交房标准	毛坯交付				
备注	无预售证；首付分期，首付10%，剩余两年四次付清				

本案近期开盘17-	推出时间		2019-8-31
	小高层/高层	推出楼栋	1#、3#、7#
		成交价格	8200（毛坯）
		成交套数/供应套数	68/322



新推

在售

待售

售罄

本次开盘去化分析

本次开盘效果较差：

- 1) 项目位置南龙湖以南，周边配套不成熟，距地铁较远，客户存在一定抗性
- 2) 项目北边楼东距离高压线仅30米，居住环境受影响
- 3) 项目首开虽优惠力度较大，且有首付分期，但是由于无证开盘，项目宣传推广受限，此外近期区域开盘项目集中，导致客户量不足，蓄客困难

项目动态-开盘 (红星天悦-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	7#	1D	3T6	23F	三室两厅一卫	88	8400	92	68	21%
						三室两厅两卫	106	8100	46		
						三室两厅两卫	108	8000	46		
		1#、3#	1D	2T4	23F	两室两厅一卫	78	7200(不送车位)	92		
						三室两厅两卫	106	8400	23		
						三室两厅两卫	108	8300	23		
	合计								322	68	21%

7# 平层图



106m² 三室两厅
两卫

88m² 三室两
厅一卫

88m² 三室两
厅一卫

88m² 两室两
厅一卫

88m² 三室两
厅一卫

108m² 三室两厅
两卫

1/3# 平层图



106m² 三室两厅
两卫

78m² 两室两厅
一卫

78m² 两室两厅
两卫

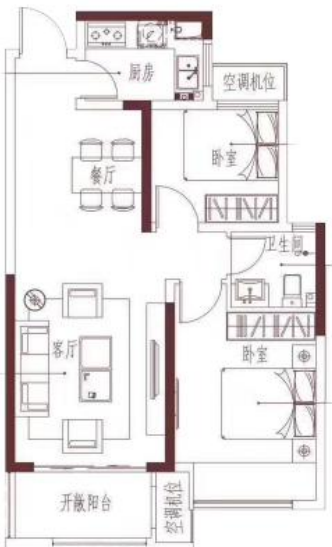
108m² 三室两厅
两卫

项目动态-开盘 (红星天悦-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型面积以刚需产品为主，整体户型方正，功能设计上满足刚需要求

78m²两室两厅一卫



优势：

- 1) 户型方正，两开间朝南
- 2) 主卧带飘窗
- 3) 客厅连接阳台，空间开阔

劣势：

入户门正对客厅，私密性不佳

88m²三室两厅一卫



优势：

- 1) 户型方正，三开间朝南
- 2) 动静分离
- 3) 客厅连接阳台，空间开阔

劣势：

公共卫生间干湿不分离

106m²三室两厅两卫



优势：

- 1) 户型方正，两开间朝南
- 2) 主卧设置飘窗
- 3) 客厅连接阳台，空间开阔

劣势：

公共卫生间空间狭小

108m²三室两厅两卫



优势：

- 1) 户型方正，三开间朝南，南北通透
- 2) 双卧均带飘窗
- 3) 客厅连接阳台，空间开阔

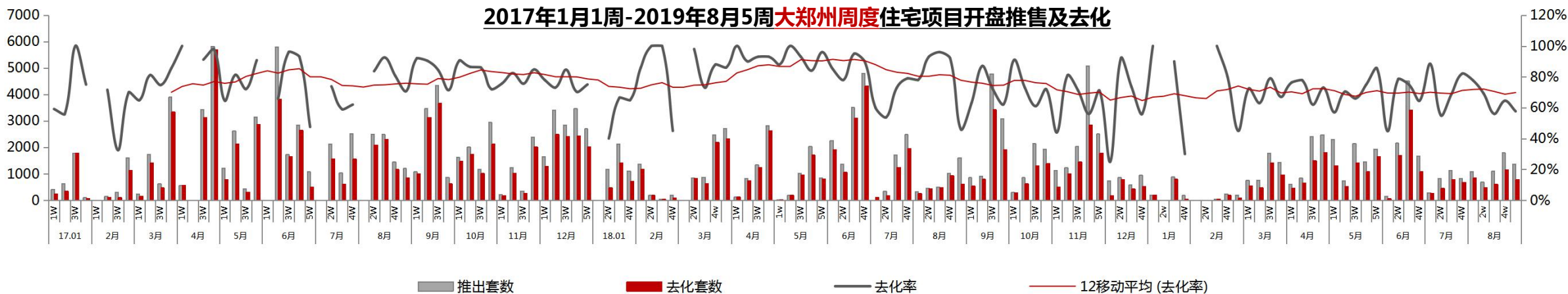
劣势：

公共卫生间干湿不分离

项目动态-开盘效果

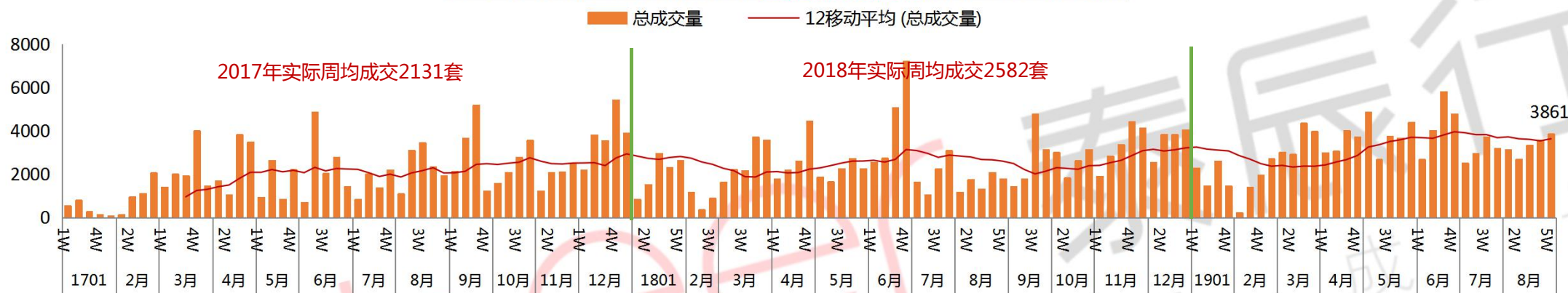
Ticheer
深度服务 共同成长

本周大郑州**6个**住宅项目开盘，推出房源**1373套**，去化**792套**，去化率**58%**；7月新一轮严查开启，市场信心下滑，客户观望情绪渐浓，整体成交表现持续下滑；主城区表现优于边郊，购房者群回归城区趋势明显

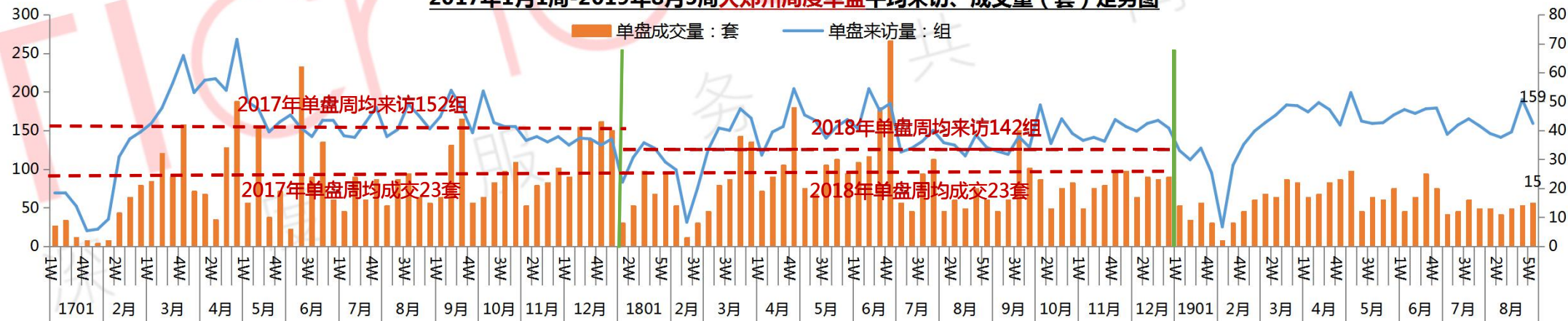


8月5周大郑州实际成交总量**3861套**，环比上升**8%**；单盘周均来访**环比下降16%**，单盘周均成交量**环比上升7%**

2017年1月1周-2019年8月5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5周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

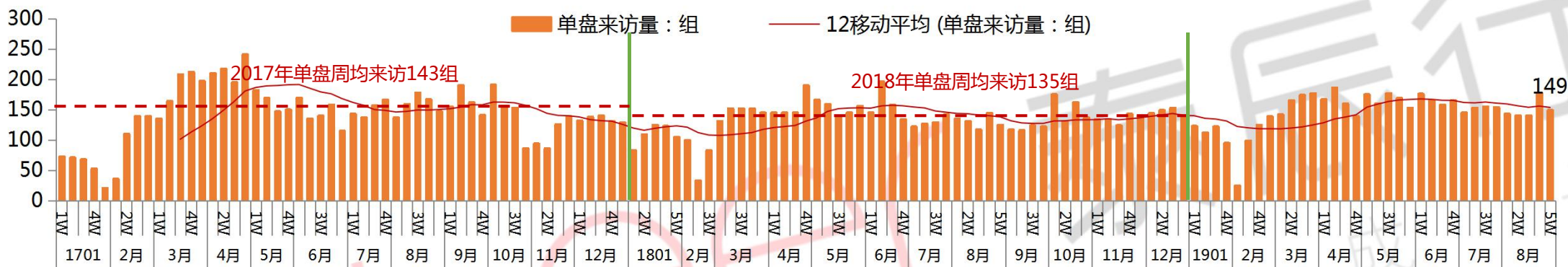


◆ 8月5周大郑州实际监控到住宅项目280个，共计来访44404次，其中单盘平均来访159次；监控到住宅在售项目251个，共计成交3861套，单盘平均成交15套；其中无货在售项目3个，全新待售项目24个

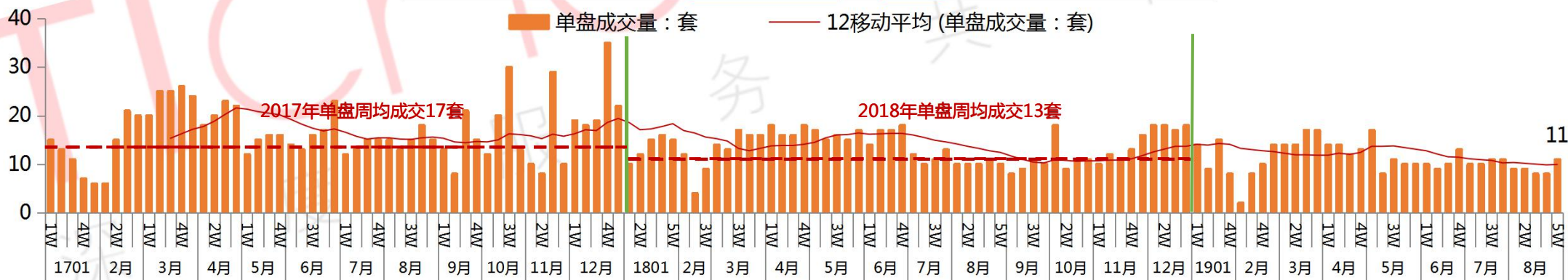
市场监控-平销数据-周度大郑州

8月5周平销项目单盘周均来访量**环比下降16%**，**同比上升19%**；单盘周均成交量**环比上升38%**，**同比上升10%**

2017年1月1周-2019年8月5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5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5周市内八区实际监控到住宅项目160个，共计来访25353次，其中单盘平均来访159次；监控到住宅在售项目135个，共计成交1239套，单盘平均成交9套；其中无货在售项目1个，全新待售项目18个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：8月5周住宅平销套数TOP10共计销售608套，环比上升78%

住宅销售：8月5周住宅开盘项目6个，加推项目2个；住宅销售套数TOP20共计销售1763套，环比上升2%

8.26-9.1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	蓝光凤湖长岛国际社区	平原新区	150	高层	贝壳专场6800（送车位）	1.95
2	绿都澜湾	管城区	100	高层	15200	1.10
3	新城尚郡	荥阳	53	高层	特价房7700	0.58
4	康桥那云溪	新郑	52	高层	9000	0.57
5	正商智慧城	新郑	49	高层	10000	0.54
6	融信奥体世纪	中原区	43	高层	15000	0.47
7	康桥九溪天悦	高新区	42	高层	12800	0.46
8	城南正荣府	新郑	42	高层	8900	0.46
9	瀚宇天悦湾	荥阳	39	高层	7500	0.43
10	富田城·九鼎公馆	管城区	38	高层	15300	0.42

8.26-9.1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	万科民安江山府	227	11	荥阳	新城尚郡	53
2	管城区	融创城	178	12	新郑	康桥那云溪	52
3	新郑	碧桂园双湖城	154	13	新郑	正商智慧城	49
4	平原新区	蓝光凤湖长岛国际社区	150	14	中原区	融信奥体世纪	43
5	金水区	融创中永中原大观	141	15	高新区	康桥九溪天悦	42
6	中原区	盛世卧龙城	121	16	新郑	城南正荣府	42
7	二七区	万科大都会	109	17	荥阳	瀚宇天悦湾	39
8	管城区	绿都澜湾	100	18	管城区	富田城·九鼎公馆	38
9	金水区	鸿园	87	19	高新区	东原阅城	35
10	新郑	红星天悦	68	20	高新区	碧桂园西湖	35

备注：绿都澜湾因月底冲刺业绩，推出首付分期/特价房/送车位政策，因此去化较好

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

项目动态-新增预售

本周市内八区新增预售16个项目，其中预售住宅总建面**35.96万m²**，非住宅建面**17.21万m²**

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)
金水区	【2019】郑房预售字 (4698)号	鸿园银杏苑一期	鸿园	2019/8/26	住宅	2/13/13a/17/18#	1.55	1.55	72	0	0	已售，15000-30000
金水区	【2019】郑房预售字 (4699)号	瀚海思念城西院	瀚海思念城	2019/8/26	住宅	1/2/8/9#	6.02	6.02	712	0	0	已售，17900-19200
金水区	【2019】郑房预售字 (4700)号	中州坊一号院	融创中永中原大观	2019/8/26	住宅/商服	16#	1.98	1.67	141	0.31	8	已售，17000
中原区	【2019】郑房预售字 (4701)号	盛世卧龙城三期	盛世卧龙城	2019/8/27	住宅	10#	1.59	1.59	134	0	0	已售，13800-14500
二七区	【2019】郑房预售字 (4702)号	雍景城三号院	招商公园1872	2019/8/27	住宅	9/10/11/12#	1.37	1.37	96	0	0	未售
二七区	【2019】郑房预售字 (4703)号	大都会和悦苑	万科大都会	2019/8/27	住宅	7#	1.92	1.92	188	0	0	已售，13200
管城区	【2019】郑房预售字 (4704)号	融臻园	融创城	2019/8/27	住宅	1/2#	2.21	2.21	196	0	0	已售，12700-14000
管城区	【2019】郑房预售字 (4705)号	融(jing)园	融创城	2019/8/27	住宅	9#	2.39	2.39	186	0	0	
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0968)号	郑州国际金贸中心B3地块	宝能郑州中心	2019/8/27	商业/公寓	4#	1.91	0	0	1.91	128	未售
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0965)号	龙湖金融中心外环19号楼	——	2019/8/28	办公/商业	19#	5.98	0	0	5.98	28	——
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0966)号	龙湖金融中心外环4号楼	——	2019/8/28	办公/商业	4#	5.93	0	0	5.93	24	——
管城区	【2019】郑房预售字 (4706)号	绿都都汇商业中心	绿都澜湾	2019/8/30	办公/商业	1#	3.08	0	0	3.08	1222	未售
惠济区	【2019】郑房预售字 (4707-4709)号	万科民安璞樾苑(二期)	万科民安江山府	2019/8/30	住宅	3/10/11#	5.47	5.47	368	0	0	已售，21000
中原区	【2019】郑房预售字 (4710)号	融信望湖宸院	融信奥体世纪	2019/8/30	住宅	6#	1.45	1.45	136	0	0	已售，15000
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019053号	康桥悦溪园一号院	康桥九溪天悦	2019/8/27	住宅	12#	1.07	1.07	84	0	0	未售
	(2019)郑房预字第 GX2019054号	悦玺华庭	正商湖西学府	2019/8/30	住宅	8/9/10/12#	5.73	5.73	542	0	0	未售
	(2019)郑房预字第 GX2019056号	碧桂园西流湖名城七号院	碧桂园西湖	2019/8/31	住宅/商服	3/5#	3.52	3.52	264	0	0	已售，14600-15300
合计							53.17	35.96	3119	17.21	1410	——

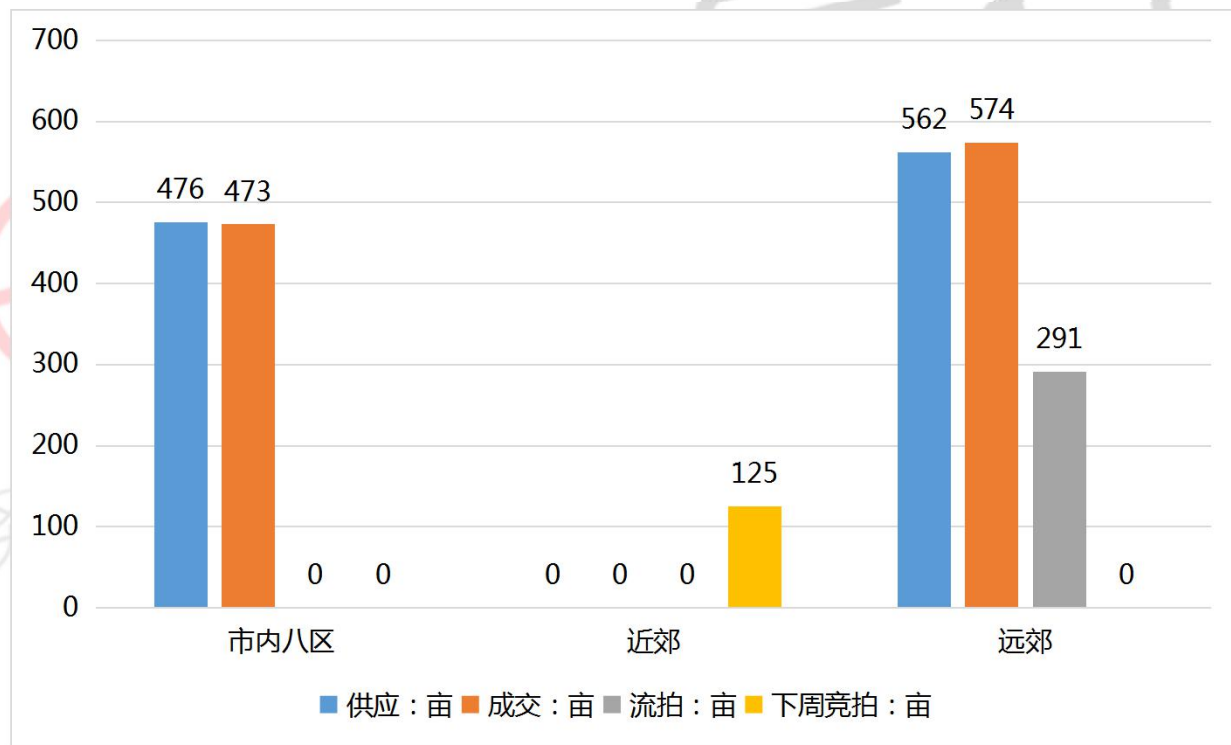
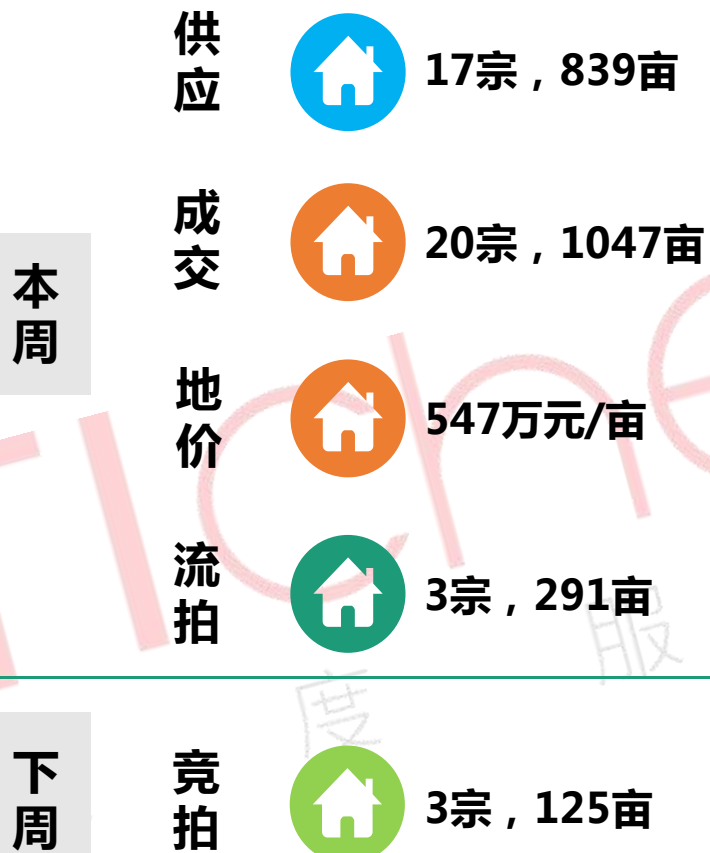
项目动态-新增预售

近郊新增预售9个项目，预售住宅总建面**23.12万m²**

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)
航空港区	G0319	中能·荣府二期	远洋中能·荣府	2019/8/26	住宅	7#	0.77	0.77	64	0	0	未售
	G0320	山顶·御景园	山顶·御景园	2019/8/26	住宅	8#	2.06	2.06	176	0	0	未售
	G0328	中建·森林上郡3号地	中建·森林上郡	2019/8/26	住宅	3/8/9/10/ 13#	3.68	3.68	266	0	0	未售
	G0324	正弘中央公园空港花园3地块	正弘中央公园	2019/8/28	住宅	4#	0.96	0.96	100	0	0	已售，10800
新郑	190154	力上桃花源C、D区(190154)	金科御府	2019/8/27	住宅	8#	0.22	0.22	14	0	0	未售
	190163	碧桂园双湖城LH-02-01	碧桂园双湖城	2019/8/27	住宅	31#	1.54	1.54	133	0	0	已售，9200-9500
	190164			2019/8/27	住宅	13#	0.51	0.51	36	0	0	
	190165			2019/8/27	住宅	30#	0.43	0.43	16	0	0	
	190166	正荣熙园	城南正荣府	2019/8/30	住宅	22#	0.4	0.4	30	0	0	未售
荥阳	XY1984	新城郡B-1地块	新城尚郡	2019/8/27	住宅	1/3/4/10/ 12#	12.12	12.12	1124	0	0	未售
	XY1985	郑州碧桂园三期	郑州碧桂园	2019/8/29	住宅	20#	0.43	0.43	20	0	0	未售
合计							23.12	23.12	1979	0	0	—

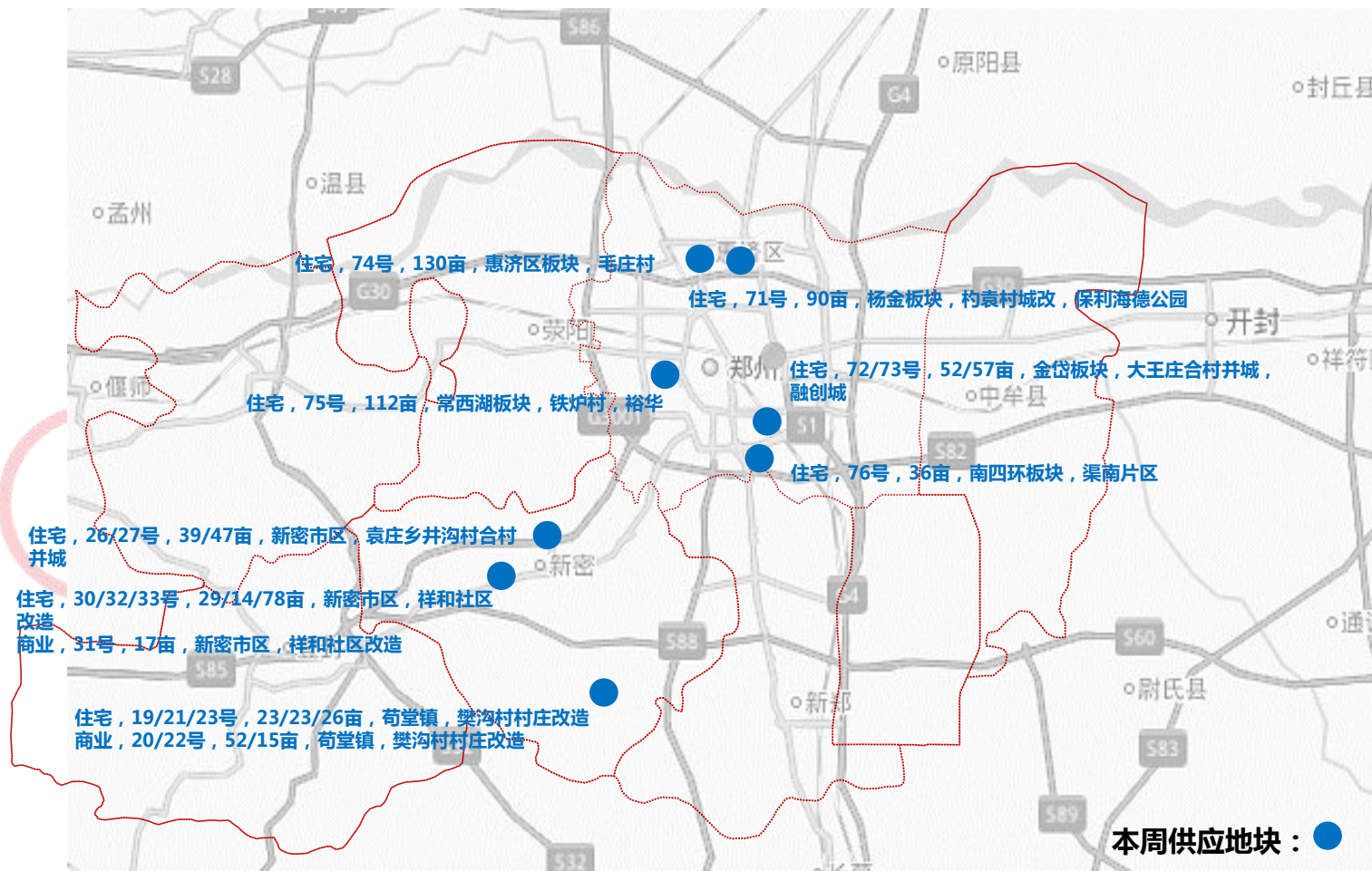
土地梳理-总览

本周大郑州供应17宗，其中6宗位于郑州市区，11宗位于新密；成交20宗，9宗位于郑州市区，11宗位于巩义；登封2宗土地终止，巩义1宗商住用地流拍；下周大郑州竞拍3宗地，共125亩，皆位于龙湖镇



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

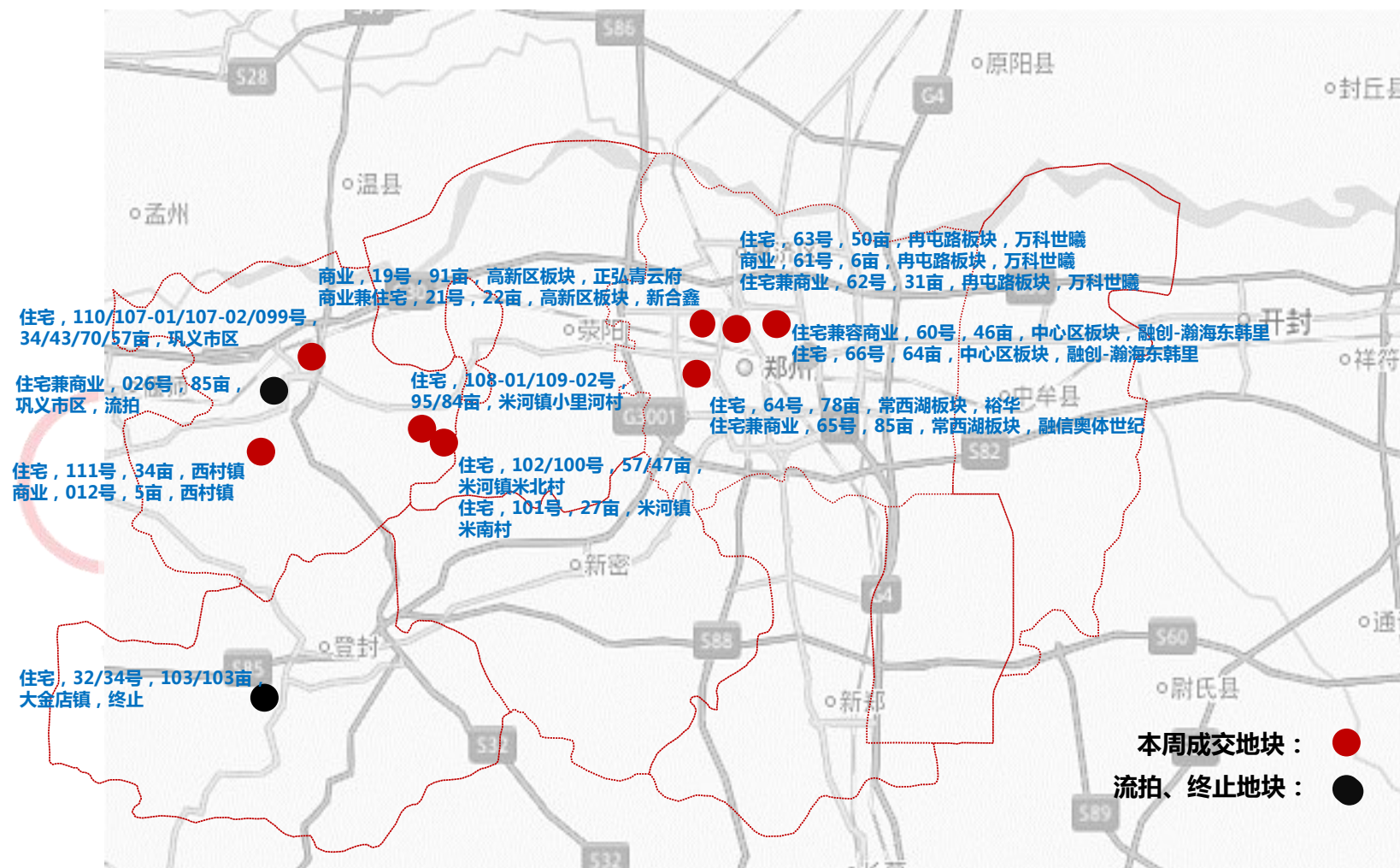
本周大郑州土地供应信息

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m²)	容积率	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m²)	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019/8/30	2019/10/9	郑政出〔2019〕71号(网)	杓袁路北、杓袁东路西	金水区	90	住宅	17.37	2.9	77053	858	4437	保利海德公园	杓袁村	商品房	应采用装配式建筑技术建设
2019/8/30	2019/10/9	郑政出〔2019〕72号(网)	飞达路东、兴隆路南	管城回族区	52	住宅	10.33	3	38111	738	3690	融创城	大王庄	商品房	——
2019/8/30	2019/10/9	郑政出〔2019〕73号(网)	十八里河路南、飞达路东	管城回族区	57	住宅	11.35	3	41913	739	3694	融创城	大王庄	商品房	——
2019/8/31	2019/10/10	郑政出〔2019〕74号(网)	天元路南、固城路西	惠济区	130	住宅	25.99	3	98795	760	3801	万科民安云城	毛庄村	安开混合	——
2019/8/31	2019/10/10	郑政出〔2019〕75号(网)	学府路南、爱民路西	中原区	112	住宅	26.12	3.5	90000	804	3446	裕华	铁炉村	商品房	——
2019/8/31	2019/10/10	郑政出〔2019〕76号(网)	刘东路西、九冶路北	管城区	36	住宅	7.27	3	26579	731	3654	——	渠南片区	商品房	——
合计					477		98.43								

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
2019/8/28	2019/9/30	2019-26号（网）	密州大道东侧、规划五路南、规划六路西侧、富民路北侧	新密市区	39	住宅	4.67	1.8	10113	260	2166	——	袁庄乡井沟村合村并城	商品房	城改，配建公共租赁住房
2019/8/28	2019/9/30	2019-27号（网）	密州大道东侧、富民路南侧、规划八路西、规划九路北	新密市区	47	住宅	4.71	1.5	11911	253	2529	——	袁庄乡井沟村合村并城	商品房	城改，配建公共租赁住房
2019/8/30	2019/10/11	2019-19号（网）	素问路东侧、规划二路北侧	新密苟堂镇	23	住宅	2.28	1.5	1578	69	691	——	苟堂镇樊沟村村庄改造	商品房	城改，配建公共租赁住房
2019/8/30	2019/10/11	2019-20号（网）	素问路东侧、藏象路南	新密苟堂镇	52	商业	2.77	0.8	3522	68	1272	——	苟堂镇樊沟村村庄改造	商品房	城改
2019/8/30	2019/10/11	2019-21号（网）	素问路西侧、规划四路东	新密苟堂镇	23	住宅	2.30	1.5	1589	69	690	——	苟堂镇樊沟村村庄改造	商品房	城改，配建公共租赁住房
2019/8/30	2019/10/11	2019-22号（网）	素问路西、规划四路东	新密苟堂镇	15	商业	0.81	0.8	1038	68	1276	——	苟堂镇樊沟村村庄改造	商品房	城改
2019/8/30	2019/10/11	2019-23号（网）	规划四路东侧、素问路西	新密苟堂镇	26	住宅	2.62	1.5	1815	69	693	——	苟堂镇樊沟村村庄改造	商品房	城改，配建公共租赁住房
2019/8/30	2019/10/11	2019-30号（网）	政通路东侧、青屏大街南、平安路西、西大街北侧	新密市区	29	住宅	3.51	1.8	9137	312	2602	——	——	商品房	城改，配建公共租赁住房
2019/8/30	2019/10/11	2019-31号（网）	政通路东侧、青屏大街南侧、平安路西、西大街北	新密市区	17	商业	9.28	8	7342	422	791	——	——	商品房	城改
2019/8/30	2019/10/11	2019-32号（网）	政通路东侧、栖霞南路南、平安路西	新密市区	14	住宅	1.70	1.8	1816	128	1070	——	西大街办事处祥和社区二期棚户区拆迁改造项目	安置	城改
2019/8/30	2019/10/11	2019-33号（网）	政通路东侧、栖霞街南侧、栖霞南路北侧、平安路西	新密市区	78	住宅	9.34	1.8	11751	151	1258	——	西大街办事处祥和社区二期棚户区拆迁改造项目	安置	城改
合计					363		43.99								

本周大郑州土地成交分布图



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
2019/8/26	郑政出〔2019〕60号（网）	红旗路北、经二路西	中心区板块	46	住宅	安置	15.30	5	68073	1483	4450	0%	鑫苑金水观城毛坯高层19000	1	郑州新大观置业有限公司	融创，瀚海东韩里后期地块
2019/8/26	郑政出〔2019〕61号（网）	冉屯北路南、嵩山北路西	冉屯路板块	6	商业	安置	2.20	5.9	7170	1284	3265	0%	亚新美好城邦高层精装19000	1	万科	万科世曦开发地块
2019/8/26	郑政出〔2019〕62号（网）	嵩山北路西、冉屯北路北	冉屯路板块	31	住宅兼商业	安置	10.02	4.9	37879	1235	3779	0%		1		
2019/8/26	郑政出〔2019〕63号（网）	沙口路东、农业路北	冉屯路板块	50	住宅	商品房	17.24	5.2	62433	1255	3621	0%		1		
2019/8/27	郑政出〔2019〕64号（网）	昌达路北、西四环路东	常西湖板块	78	住宅	安置	19.03	3.65	63832	816	3355	0%	华瑞紫韵城高层毛坯13500	1	郑州德宸祥苑置业有限公司	裕华
2019/8/29	郑政高出（2019）19号网	科学大道北，瑞达路西	高新区板块	91	商业	商品房	31.04	5.1	82357	902	2653	0%	——	1	正弘	正弘青云府
2019/8/29	郑政高出（2019）21号网	金梭路东、木兰里南	高新区板块	22	商业兼住宅	商品房	5.12	3.5	18862	859	3682	0%	福晟谦祥钱隆城高层毛坯15000	1	郑州玖仁置业有限公司	新合鑫
2019/8/29	郑政出（2019）65号网	皓月路南、庄文路西	常西湖板块	85	住宅兼商业	商品房	20.43	3.6	66284	779	3245	0%	永威西郡高层毛坯14500	1	融信	融信奥体世纪
2019/8/29	郑政出（2019）66号网	红旗路北、经一路西	中心区板块	64	住宅	安开混合	21.48	5	95518	1482	4447	0%	鑫苑金水观城毛坯高层19000	1	郑州新大观置业有限公司	融创，瀚海东韩里后期地块
合计				473			141.86						——			

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
2019/8/30	2019-111	嵩山路北、学院路东	巩义西村镇	34	住宅	商品房	5.01	2.2	7750	227	1548	0%	——	1	巩义市国有资产投资经营有限公司	——
2019/8/30	2019-110	三彩社区东、伏羲路北	巩义市区	43	住宅	商品房	5.12	1.8	8658	203	1691	0%	御景湾高层毛坯6700	1		——
2019/8/30	2019-108-02	米河镇小里河村	巩义米河镇	95	住宅	商品房	10.14	1.6	4237	45	418	0%	——	1		——
2019/8/30	2019-108-01	米河镇小里河村	巩义米河镇	84	住宅	商品房	9.01	1.6	3768	45	418	0%	——	1		——
2019/8/30	2019-107-02	新兴路南	巩义市区	70	住宅	商品房	10.31	2.2	15045	214	1460	0%	御景湾高层毛坯6700	1		——
2019/8/30	2019-107-01	新兴路南	巩义市区	57	住宅	商品房	8.39	2.2	12201	213	1453	0%		1		——
2019/8/30	2019-102	米河镇米北村	巩义米河镇	57	住宅	商品房	5.75	1.5	2596	45	452	0%	——	1		——
2019/8/30	2019-101	米河镇米南村	巩义米河镇	27	住宅	商品房	2.66	1.5	1199	45	451	0%	——	1		——
2019/8/30	2019-100	米河镇米北村	巩义米河镇	47	住宅	商品房	4.66	1.5	2088	45	448	0%	——	1		——
2019/8/30	2019-099	唐三彩路西	巩义市区	54	住宅	商品房	7.61	2.1	11891	219	1562	0%	御景湾高层毛坯6700	1		——
2019/8/30	2019-012	西村镇罗口村	巩义西村镇	5	商业	商品房	0.15	0.5	244	53	1576	0%	——	1	河南锐锆新能源有限公司	——
合计				574			68.82	——								

本周大郑州土地**流拍、终止**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
2019/8/28	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	商品房	8.21	1.2	——	——	——	——	——	——	——	终止
2019/8/28	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	商品房	8.26	1.2	——	——	——	——	——	——	——	终止
2019/8/30	2019-026	紫荆路与苏秦路交叉口东南	巩义市区	85	住宅兼商业	商品房	10.17	1.8	——	——	——	——	——	——	——	流拍
合计				291	——		26.64									

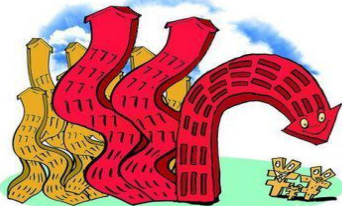
1、新一轮自贸区扩容 构筑全方位深度开放新版图 (2019.8.26)



国务院发布了关于同意新设6个自由贸易试验区的批复和6个自贸试验区的总体方案，**决定在山东、江苏、广西、河北、云南、黑龙江6省区设立自贸试验区**。至此，我国自贸试验区数量增至18个。形成“1+3+7+1+6”的雁式矩阵，其中，沿海省份已全部是自贸区，实现中国沿海省份自贸区的全覆盖。

有分析称，这批新自贸试验区的设立，显示了中国进一步深化改革和扩大开放、积极融入全球化的决心和举措，具有重大意义。新设自贸试验区除了要探索制度创新，还将承担引领开放和改革的核心载体作用。

2、社科院报告建议将具有实际居住功能的商业公寓纳入限购范围 (2019.8.27)



社科院发布8月《中国住房市场发展月度分析报告》建议：**有条件的城市可以考虑将具有实际居住功能的商业公寓也纳入限购范围**。明确并保障普通商品住房在总供给中的比例，同时可因地制宜适度放开高端住宅市场。创新人才住房政策，有条件区域可建立人才租购房绿色通道，以此降低高房价对人才及创新创业的挤出效应。住房的跨区域投资投机在推高了目标城市房价的同时，也显著增加了当地的生产生活成本。脱离本地收入水平的房价影响了人才的流入，挤压了当地实体经济的发展空间。这需要完善普通商品住房限购政策，进一步堵塞房地产跨区域投资投机的渠道。

3、国务院办公厅印发《关于加快发展流通促进商业消费的意见》(2019.8.28)



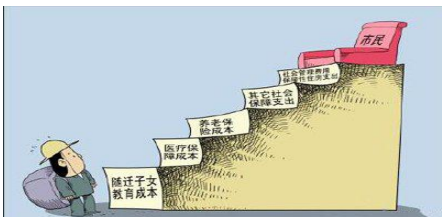
为推动流通创新发展，优化消费环境，促进商业繁荣，激发国内消费潜力，更好满足人民群众消费需求，促进国民经济持续健康发展，国务院办公厅印发《关于加快发展流通促进商业消费的意见》提出了20条稳定消费预期、提振消费信心的政策措施。

主要包括：**一是创新流通发展。促进流通新业态新模式发展。推动传统流通企业创新转型升级，改造提升商业步行街等。**

二是培育消费热点。释放汽车消费潜力，探索推行逐步放宽或取消限购的具体措施，支持购置新能源汽车，促进二手车流通。支持绿色智能商品以旧换新。活跃夜间商业和假日消费市场。搭建品牌商品营销平台，保护和发展中华老字号品牌。

三是深化“放管服”改革。四是强化财税金融支持。五是优化市场流通环境。

4、中央财政下达300亿元支持农业转移人口市民化（2019.8.29）



为贯彻落实党中央、国务院有关决策部署，2019年财政部下达农业转移人口市民化奖励资金300亿元，支持农业转移人口市民化，推进新型城镇化。

财政部表示，地方财政部门应根据本地区农业转移人口市民化特点，合理分配资金，加强资金使用管理，重点向吸纳农业转移人口较多地区倾斜，向有效解决农业转移人口市民化过程中突出问题的地区倾斜，切实保障农业转移人口基本公共服务需求。

5、安徽合肥：建立房价和地价联动机制“稳预期”（2019.8.29）



安徽省合肥市自然资源和规划局发布公告，调整商品住宅用地定价方式，建立房价和地价联动机制，这在全国属首次。即根据拟供应商品住宅用地周边新建商品住房销售综合均价和二手房成交价格情况，按宗地确定拟供应商品住宅用地最高限价、参考价（即起拍价）。

对商品住宅用地拍卖方式由“价高者得+最高限价时转为摇号”的拍卖方式调整为“价高者得+最高限价时转竞自持用于租赁的商品住房”。竞价达到最高限价时，转竞拍自持用于租赁的商品住房。以最高限价为商品住宅用地成交价，以竞自持用于租赁的商品住房计容建筑面积最大者为宗地竞得人。

6、房企融资再承压，多家银行收到窗口指导收紧开发额度（2019.8.29）



8月29日，多家银行向媒体透露称，近期收到窗口指导，要求自即日起收紧房地产开发贷额度，原则上开发贷规模控制在2019年3月底时的水平。

29日稍晚时候，建行副行长纪志宏在该行2019年中期业绩发布会上也称，要进一步加强房地产开发贷准入标准，确保房地产开发贷合规发展，加强资金用途方面的监管。

7、银保监会：部分地方中小银行违规为房地产项目提供融资（2019.8.30）

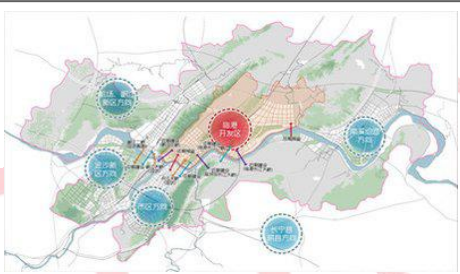


中国银保监会发布《关于对部分地方中小银行机构现场检查情况的通报》。

通报显示，银保监会对部分地方中小银行机构风险管理及内控有效性情况开展了现场检查，针对检查中发现的一些较为突出的问题，并提出了监管意见和整改要求，着力推动地方中小银行机构专注主业、合规经营、稳健发展。

银保监会检查发现的主要问题为，部分地方中小银行未能全面贯彻落实国家宏观政策，违规为“四证”不齐房地产项目提供融资、向资本金不足的房地产项目发放贷款、为环保排放不达标且严重污染环境企业提供授信、向政府平台发放贷款。

8、上海：临港新片区限购调整 特定人才社保年限5年调3年（2019.8.30）



上海市最新出台的《关于促进中国(上海)自由贸易试验区临港新片区高质量发展实施特殊支持政策的若干意见》（简称《意见》）。定向微调新片区住房限购政策，核心人才“居转户”年限由7年缩短为3年，新片区将拓宽技能人才引进通道，符合条件的人才可以直接落户。

《意见》包含人才、税收、住房、土地规划、产业集聚、交通网络建设、城市综合服务功能等50条具体举措。缩短非本市户籍人才在新片区购房缴纳个人所得税或社会保障金的年限，将购房之日前连续缴纳满5年及以上，调整为连续缴纳满3年及以上；符合购房条件、在新片区稳定就业且稳定居住的常住人口，可在新片区优先选房购房；实施限价商品房政策。

1、河南长垣撤县设市（2019.8.30）



河南省人民政府印发的《关于撤销长垣县设立县级长垣市的通知》称，经国务院批准，同意河南省撤销长垣县，设立县级长垣市。

根据通知，县级长垣市将以原长垣县的行政区域为长垣市的行政区域，长垣市人民政府驻蒲西街道人民路368号。长垣市由河南省直辖，新乡市代管。

长垣属河南省直管县（市），县域面积1051平方公里，耕地86万亩，人口88万，辖11个镇、2个乡、5个街道和1个省级高新技术产业园区，596个建制村，2个居委会。长垣享有中国起重机械名城、中国卫生材料生产基地、中国防腐蚀之都、中国第一个厨师之乡和中华美食名城等美誉，是全国文明县城、国家卫生县城、国家园林县城。

2、郑州地铁14号线一期工程铁炉西车辆段正式投入运营（2019.8.31）



经过21个月夜以继日的奋战，由中铁四局承建的郑州地铁14号线一期工程铁炉西车辆段顺利完成包括调度指挥权、属地管理权和设备使用权在内的“三权”移交工作，标志着该车辆段从建设阶段进入运营阶段。

届时，该线路将成为9月份在郑州举办的第十一届全国少数民族传统体育运动会的重要公共交通配套，有利于郑州西区的开发建设，带动沿线经济发展。

热点解读-《土地管理法》修订：构建城乡统一建设用地市场

深度服务 共同成长

- 2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改《土地管理法》的决定，新《土地管理法》将于2020年1月1日起施行。本次《土地管理法》以“促进城乡均衡、融合发展”和“扶持农村居民分享经济发展成果”为导向，在构建城乡统一建设用地市场和房地产长效调控机制、推动国土空间有序开发利用、落实最严格土地用途管制等方面做出创新性制度安排。

本次《土地管理法》最重要的突破在于以下三方面：

- ◆ 第一，破除农村集体建设用地入市法律障碍，有助于建立城乡统一建设用地市场和房地产长效调控机制。
- ◆ 第二，改革征地制度，“多予少取”转变城乡土地利益分配格局。修订后的《土地管理法》在征地制度改革方面的思路可概括为“缩小征地范围、规范征地程序、提高补偿标准”三个要点。
- ◆ 第三，保障落实宅基地用益物权，促进人、地、钱要素有序流转。以保障农民住有所居为目标，按照地区差异化原则对一户一宅制度进行完善和补充，并为宅基地有偿退出打通了渠道，也为未来宅基地“流转”预留了空间。不仅盘活了土地资源、弥补了农村人口外流带来的“人—地”管理脱节，同时促进农民最大一块资产价值的显化和利益实现。

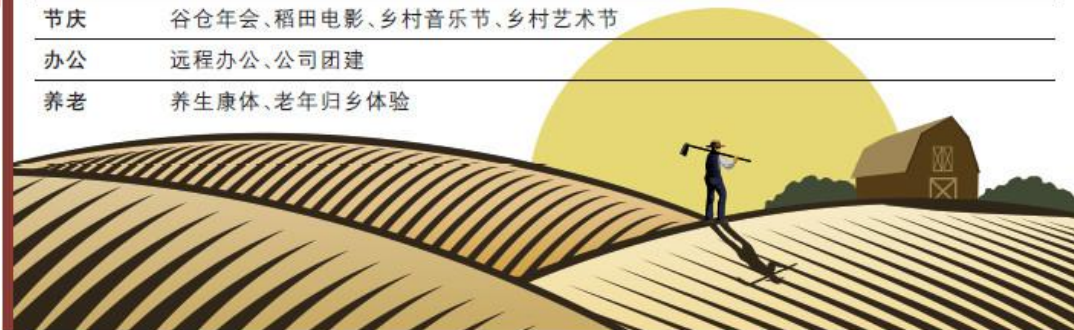


Microsoft Word
文档
《土地管理法》新突破

集体土地入市后乡村新业态展望

表 2

分类	新业务形式
文化	古村、古园、工业遗产游览体验；文化博物馆体验；农业科普
餐饮	稻田餐厅、主题餐饮、农家饭桌、定制有机食品
运动	田园骑行、跑步、马拉松、垂钓、田野高尔夫、极限运动、运动中心
亲子	种植体验、家庭园艺、泥地跑、主题游乐园、亲子体验馆
体验	采摘体验、农业作坊、花卉博览馆、农事体验区、花卉培育区、森林露营区、素质教育基地
度假	主题酒店、特色民宿、会所、逃离体验、游乐中心
节庆	谷仓年会、稻田电影、乡村音乐节、乡村艺术节
办公	远程办公、公司团建
养老	养生康体、老年归乡体验



解读：本次修订正式开启城乡统一建设用地市场建设序幕，在破除“存量发展”时期土地资源瓶颈的同时，也改变了城乡土地要素流动和土地利用分配格局。此次修订为企业进入农村土地市场发展新产业打开了口子，虽然严禁进行商品房开发（关系到存量小产权房处置、农用地保护等问题），但可以作为商业经营、服务业用地。乡村振兴战略实施以来，全国各地以“乡村综合体”等形式为载体，已经探索出丰富的新产业业态。集体土地入市后，作为配套服务设施用地必将极大促进相关业态成长，在助力乡村振兴的同时，也为房地产企业转变经营模式、拓展开发新市场提供了机遇。

楼市分享-新盘 (瀚宇天悦城-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

金水区/省体育中心板块，项目亮点：醇熟区位+双地铁、双水系环抱+名校加持（首期1000m²中庭水系）



位置	金水区文化路三全路西南角
开发商	河南瀚宇天悦城置业有限公司
占地面积	可开发住宅：占地388.6亩，首期占地97亩
建筑面积	可开发住宅建面约108.8万m ² ，首期计容总建面31.61万m ²
容积率	整体：（4.2-4.9）首期4.9
绿化率	首期25%
物业类型	高层、公寓
装修	毛坯交付
规划设计院/景观设计/物业	河南省朝阳建筑设计有限公司/重庆蓝调设计/河南领域物业
外立面	新古典主义建筑风格、经典三段式立面
销售团队	自销
目前阶段	前期咨询阶段，8月24日售楼部开放，预计9月初蓄客，月底开盘，首开价格毛坯17000元/m ² 左右

交通	文化路	三全路	国基路	丰庆路站	文化路站	
	双向6车道	双向6车道	双向8车道	4号线2020通车	7号线规划中	
商业	美景万科广场	正弘城	宜家家居			
	已开业	已开业	已开业			
教育	龙门第二实验学校	丰庆路小学	金水区第三幼儿园	首期9班制幼儿园		
	公立九年制	公立小学	项目重点配套 公立	自持		
医疗	金水区总医院	郑大一附院	河南省中医院	惠济区人民医院	河南省肿瘤医院	
	非营利性	三级甲等	三级甲等	二级甲等	三级甲等	
景观	东风渠	魏河	东风渠滨河公园	金水区市民公园	市民活动中心	郑州海洋馆
	150M宽	修建中	2KM长	300余亩	投使	

楼市分享-新盘 (瀚宇天悦城-地块信息)

项目为张家村城改，一期已摘地，楼面价3184元/m²，预计9月底面世；项目可发用地共计25.9万m²



首期指标

项目	数量	单位	备注
1 总用地面积	64595.00	m ²	
2 计容建筑面积	318126.41	m ²	
3 总建筑面积	462678.81	m ²	
其中	地上总建筑面积	316321.33	m ²
	地下建筑面积	106357.48	m ²
4 容积率	18822.01	m ²	
5 容积率	4.89		≤4.9
6 建筑密度	24.49%	%	≤25%
7 绿地率	25.32%	%	≥25%
8 居住户数	11265	户	
9 居住人数	3744	人	
10 户均人口	3.2	人/户	
机动车停车位	3019	辆	
其中	地上停车位	64	辆
	地下停车位 (非充电车位)	2760	辆
	地下停车位 (充电车位)	195	辆
非机动车停车位	5883	辆	
其中	地上非机动车停车位	206	辆
	地下非机动车停车位	1597	辆
	地下非机动车停车位 (充电车位)	2126	辆
12 社区体育场地	1754.53	m ²	0.31m ² /人
13 集中绿地	6514.98	m ²	≥1.13m ² /人

地块	区域	土地位置	面积 (m ²)	土地属性	容积率	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让方式	成交时间
B-01-01	金水区	新龙路南, 园田路西	64595	商品房	4.9	1040	3184	河南瀚宇天悦城置业有限公司	招拍挂	2019.1.22
B-02-02	金水区	宏泰路南, 中方园路西	19792	安置	4.8	未拿地	—	—	—	—
B-02-05	金水区	宏明西路北	372	安置	—	未拿地	—	—	—	—
B-02-06	金水区	中方园路西	3354	安置	—	未拿地	—	—	—	—
A-03-02	金水区	卫河南路南, 普庆路西	16147	商品房	4.2	未拿地	—	—	—	—
A-04-01	金水区	卫河南路南, 普庆路东	58842	商品房	4.2	未拿地	—	—	—	—
A-05-01	金水区	卫河南路南, 丰庆路东	61644	商品房	4.2	未拿地	—	—	—	—
A-05-03	金水区	卫河南路南, 丰庆路东	11442	商品房	—	未拿地	—	—	—	—
B-03-01	金水区	三全路南, 方园路东	46391	商品房	4.2	未拿地	—	—	—	—
B-04-01	金水区	宏泰路南, 方园路东	39503	安置	4.2	未拿地	—	—	—	—
B-05-01	金水区	宏泰路南, 小铺路东	20968	安置	4.2	未拿地	—	—	—	—

楼市分享-新盘 (瀚宇天悦城-首期户配)

首期规划建设11栋楼，包含8栋25-34层高层和3栋公寓，住宅户型面积段为80-143m²，共计1795套房源，主力为2T4户设计，部分楼栋为3梯6户，首开楼栋为10#和15#



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积 (m²)	房型	户数
高层	10、11、	2	2T4	34	143+108+108+114	108	三室两厅两卫	271
						114	三室两厅两卫	136
						142	四室两厅两卫	134
	15、16	2	2T4	34	124+108+108+114	108	三室两厅两卫	272
						114	三室两厅两卫	136
						124	三室两厅两卫	136
	12	1	2T4	34	126+108+108+126	108	三室两厅两卫	68
						126	三室两厅两卫	67
	13	1	2T4	25	126+108+108+126	108	三室两厅两卫	50
						126	三室两厅两卫	50
	6	1	3T6	34	114+87+87+87+87+114	114	三室两厅两卫	68
						87	两室两厅一卫	136
9	2	2T4	34	/	80	两室两厅一卫	68	
					97-98	三室两厅一卫	203	
住宅合计								1795
LOFT公寓	1	1	6T30	29	/	50.94	一室	910
	3	1	6T30	29	/	50.94	一室	910
	5	1	4T20	13	/	41.59	一室	261
总计								3876

10、11#楼平层图



15、16#楼平层图



楼市分享-新盘 (瀚宇天悦城-户型赏析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型设计整体来看中规中矩，明显弊端较多，大部分户型基本为两开间朝南，通透性打折，个别户型设计缺陷较为突出

高层108m²三室两厅两卫



高层108m²三室两厅两卫，南2开间

优点：

- 户型方正，采光良好

不足：

- 动静不分区，次卧隐私感较弱
- 南北向通透性差
- 公卫暗卫设计，居住舒适度打折

高层114m²三室两厅两卫



高层114m²三室两厅两卫，南2开间

优点：

- 户型方正、南北通透
- 动静分区

不足：

- 入户门直对公卫，设计缺陷较突出

高层124m²三室两厅两卫



高层124m²三室两厅两卫，南2开间

优点：

- 户型方正
- 公卫三段式，使用方便，南向横厅设计，
- 空间利用率高

不足：

- 动静不分区，半通透，书房布局较为尴尬

高层143m²四室两厅两卫



高层143m²四室两厅两卫，南2开间

优点：

- 户型方正，布局紧凑，南北通透
- 横厅设计，空间利用率高

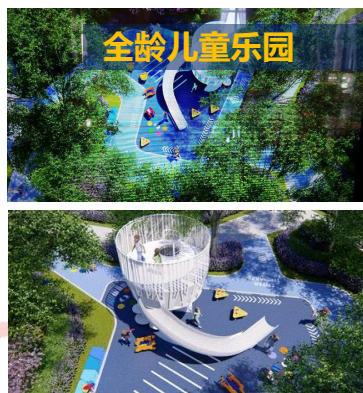
不足：

- 卧室分布在两侧，私密性受影响

楼市分享-新盘 (瀚宇天悦城-交付展示)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目交付特点为：智能安防系统，室内地暖、新风、指纹密码锁、厨房净水系统
小区景观特色为1000m²特色中央水景



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>