



# 郑州市场周报【2019年第35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4个，主要集中高新区，共推出房源748套，去化393套，整体去化率53%，整体推货量有所下降



## 土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州无供应；成交2宗，均位于南龙湖；南龙湖一宗住宅用地流拍；下周大郑州竞拍19宗地，共602亩



## 市场监控 (数据/TOP榜)

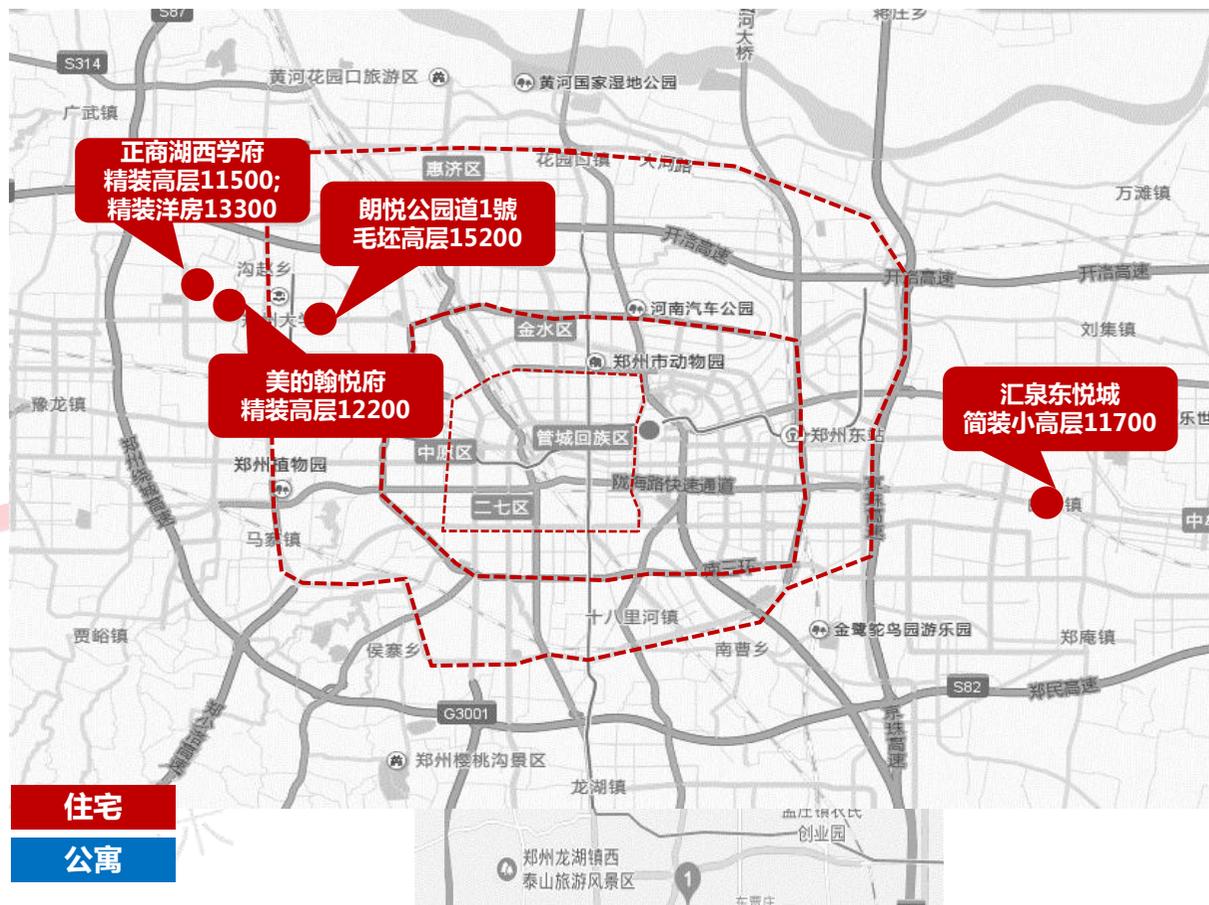
9月1周大郑州实际成交总量3688套，环比下降4%；单盘周均来访环比持平，单盘周均成交量环比下降7%



## 热点解读 (全国/河南/郑州)

9月6日，央行全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司），释放资金达9000亿元。房企融资防火墙已筑，降准资金难入楼市

本周住宅项目开盘4个，主要集中高新区，共推出房源**748套**，去化**393套**，整体去化率**53%**，推盘数量下降



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
汇泉东悦城	小高层	160	128	80%
正南湖西学府	高层洋房	262	108	41%
朗悦公园道1號	高层	128	103	80%
美的翰悦府	高层	198	54	27%
合计		<b>748</b>	<b>393</b>	<b>53%</b>

备注：上图中成交均价单位为元/m<sup>2</sup>；洋房为标准层价格

# 项目动态-开盘 (汇泉东悦城-销售概况)

9月2日晚针对一期小高层9#进行开盘，共计推出160套房源，去化128套，去化率80%；8月12日启动验资，截止开盘前共验资约350组左右

项目位置	郑东新区 商都大道以北、前程路以东		开发公司	郑州旭辉博澳房地产开发有限公司	
占地	75亩	建面	15.4万m <sup>2</sup>	容积率	3.1
营售团队	易居		解筹率	37%	
蓄客及到访	8月12日启动验资，截至开盘前共验资350组				
成交价格	小高层11700元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	东润城11500元/m <sup>2</sup> (简装)				
优惠方式	①验资优惠1%；②正常首付优惠1%				
客户来源	客户多以中牟县城为主，少量市区客户 (东区为主)				
推广渠道	拓客、微信大V、电梯横媒体、户外、楼体字				
交房标准	简装 (装修标准1000元/m <sup>2</sup> )				
备注	五证齐全；88m <sup>2</sup> 三房验资5万，116m <sup>2</sup> 三房验资10万				

项目 近期 开盘	高层	推出时间	2019-5-12	2019-9-2
		推出楼栋	一期高层2/7/8#	一期高层9#
		成交价格	11520-11640元/m <sup>2</sup> (装修)	11700元/m <sup>2</sup>
	成交套数/供应套数	410/578	128/160	
	洋房	推出楼栋	—	—
		成交价格	—	—
成交套数/供应套数		—	—	



待推 在售 待售 售罄

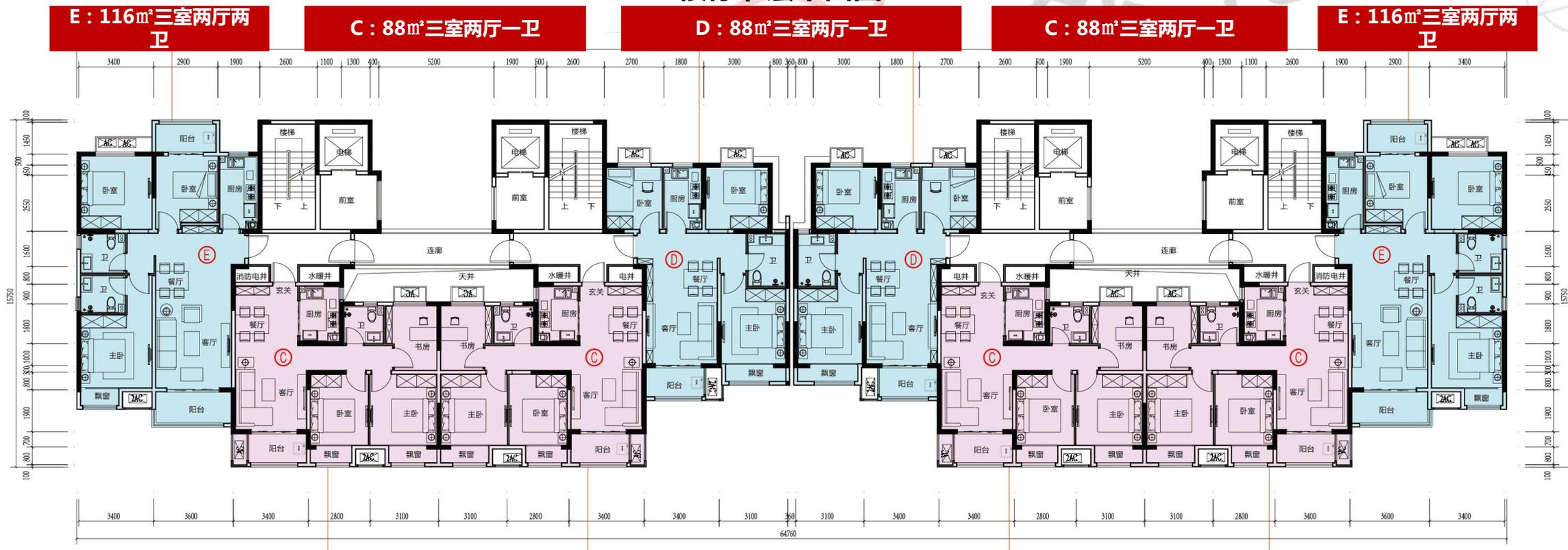
## 本次开盘去化较好，具体分析如下：

- 1) 项目所在板块在售项目较少，板块存量竞争压力较小；
- 2) 项目距离地铁8号线、13号线换乘站 (前程路站) 约300m，后期交通便捷；
- 3) 本次推出户型面积段偏小，以刚需小三房为主，置业门槛低；蓄客充足

# 项目动态-开盘 (汇泉东悦城-销售概况)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	9#	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	88中间户	11600-11800	60	52	87%
						三室两厅一卫	88边户				
						三室两厅两卫	116	11600	40	30	75%
合计									160	128	80%

9#楼标准层平面图



# 项目动态-开盘 (汇泉东悦城-户型分析)

户型整体设计面积段较小，主流面积为88m<sup>2</sup>三房，边户户型普遍存在面宽较窄，进深长等缺点，整体户型设计偏刚需。

C : 88m<sup>2</sup>三室两厅一卫



**优势：**户型方正，朝南采光效果好，全明设计，餐客一体，动静分离

**劣势：**卫生间无干湿分离

D : 88m<sup>2</sup>三室两厅一卫



**优势：**户型南北通透全明设计，餐客一体，动静分离

**劣势：**卫生间无干湿分离

E : 116m<sup>2</sup>三室两厅两卫



**优势：**户型通透，餐客一体，主卧套房设计，南北双阳台

**劣势：**户型狭长，面宽较窄，采光效果不佳，无独立玄关

# 项目动态-开盘 (正商湖西学府-销售概况)

9月5日晚针对**高层9#**，**洋房8#**进行现场选房，共推出**262套**，截止当天去化**108套**，去化率**41%**

项目位置	高新区红梅街与川杨路交汇处		开发公司	河南悦玺置业有限公司	
占地	77亩	建面	18.6万m <sup>2</sup>	容积率	2.49
营售团队	易居		解筹率	68%	
蓄客及到访	5月6日启动0元排卡；5月18日启动1万元定存，截止9月1日定存490组；9月1日-4日启动认筹，约180组；当天到访约160组				
成交价格	高层成交均价：11500元/m <sup>2</sup> 洋房成交均价：13300元/m <sup>2</sup> （标准层）、16000元/m <sup>2</sup> （底层毛坯）				
竞品价格	金辉优步花园高层（精装）：12500元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	排卡优惠2%；定存优惠2%；认筹3000元优惠1%；首付分期优惠1%；正常按揭优惠3%，一次性付款优惠5%；按时签约1%				
客户来源	以高新区地缘性刚需客户为主				
推广渠道	道旗；小蜜蜂；线上软文、大V推文等				
交房标准	高层及洋房标准层精装（装修标准：1500元/m <sup>2</sup> ）				
备注	高层首付5-6万，洋房首付8万，剩余首付分2年4次还清				



新推      在售      待售      售罄

## 本次开盘去化较差，具体分析如下：

- 1) 项目5月6日开始蓄客，蓄客周期长，周边竞品对客户分流严重；
- 2) 项目未引入分销等，开盘前也无大型活动，市场声音不足；
- 3) 片区金辉、中海、美的等项目货量充足，竞争压力较大；且金辉刚开盘，片区客户基础有限，本案抢美的的节点，工作日开盘；
- 4) 项目距离主城区较远，周边配套尚不完善。

项目 近期 开盘	推出时间		2019-9-5
	高层	推出楼栋	洋房8#、高层9#
		成交价格	高层：11500元/m <sup>2</sup> 洋房：13300元/m <sup>2</sup> （标准层）、16000元/m <sup>2</sup> （底层）
		成交套数/供应套数	108/262

# 项目动态-开盘 (正商湖西学府-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 (m <sup>2</sup> )	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
	高层	9#	2D	2T4	27F	三室两厅一卫	92	11500	107	86	40%
						三室两厅两卫	116		107		
	洋房	8#	3D	1T2	8F	三室两厅两卫	118	13300-16000	48	22	46%
合计									262	108	41%

高层9#标准层平面图



A1户型：  
116m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

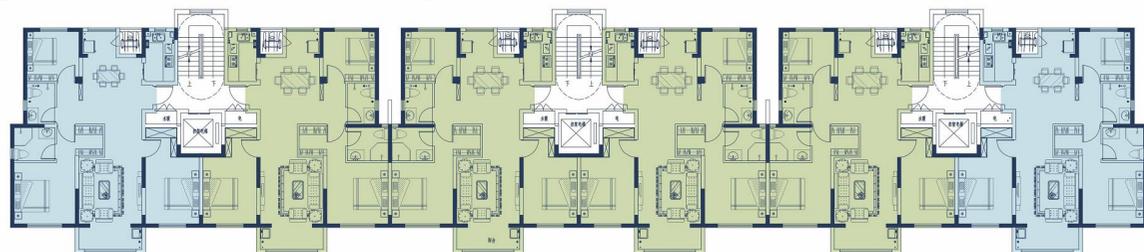
B1户型：  
92m<sup>2</sup>三室  
两厅一卫

A2户型：  
116m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

B1户型：  
92m<sup>2</sup>三室  
两厅一卫

A1户型：  
116m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

洋房8#标准层平面图



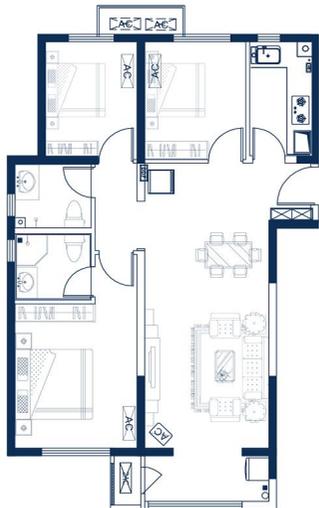
C1户型：  
118m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

C2户型：  
118m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

C1户型：  
118m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

# 项目动态-开盘 (正商湖西学府-户型分析)

高层A1/A2户型：116m<sup>2</sup>三室两厅两卫



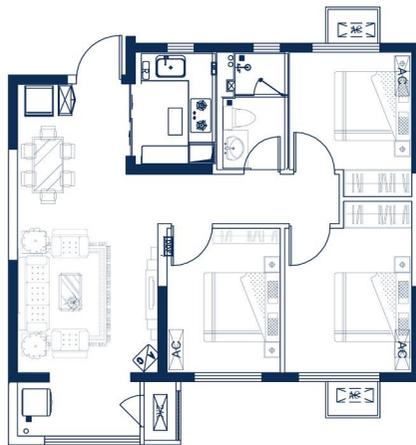
**优势：**

- 两开间朝南，客厅连接阳台，采光效果较好
- 入户玄关，L型厨房人性化设计
- 餐客一体连接阳台，提高空间利用率

**劣势：**

- 卫生间干湿不分离

高层B1户型：92m<sup>2</sup>三室两厅一卫



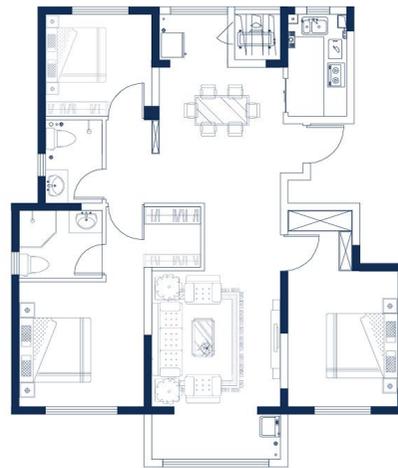
**优势：**

- 三开间朝南，户型方正，南北通透，
- 餐客一体连接阳台，采光效果好，提高空间利用率

**劣势：**

- 入户门正对客厅，私密性较差

洋房C1/C2户型：118m<sup>2</sup>三室两厅两卫



**优势：**

- 户型方正，三开间朝南，南北通透
- 主卧套房设计

**劣势：**

- 动静不分离
- 次卧门正对客厅，居住私密性较差

# 项目动态-开盘 (朗悦公园道1號-销售概况)

9月7日针对**五期高层4#西单元**房源进行现场选房，推出**128套**，去化**103套**，去化率**80%**；8月24日开始蓄客，截止开盘认筹**186组**，当天到访约**200组**客户

项目位置	高新区板块 雪松路与国槐街交汇处		开发公司	郑州朗悦置业有限公司	
占地	66.5亩五期	建面	33.4万m <sup>2</sup> (住宅6.5万m <sup>2</sup> ) 五期	容积率	3.49
营售团队	泰辰+盛励		解筹率	55%	
蓄客及到访	8月24日启动认筹，认筹天数14天，认筹186组客户				
成交价格	成交均价：15200元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	恒大城高层精装：15300/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①0元入会优惠2000元；②按揭优惠1%，一次性优惠2%；③按时签约优惠5000元；④七天内按时交首付款优惠1%；⑤一万认购优惠				
客户来源	高新区客户占比60%，常西湖、惠济区客户其次				
推广渠道	户外大牌，微信推广，老带新				
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		2019-1-19	2019-9-7
	小高层/高层	推出楼栋	四期16#171m <sup>2</sup> 大平层	五期4#号楼
		成交价格	18100-18400	15200
		成交套数/供应套数	48/50	103/128

## 本次开盘去化分析

### 本次开盘效果较好：

- 1) 项目目前周边配套资源成熟；
- 2) 本次推出房源，面积跨度大，主力以市场热销户型为主，买房业主送一名私立朗悦慧外国语中学学位，如52m<sup>2</sup>小户型低总价撬动学位房，去化较好；
- 3) 本次为五期首开，优惠力度较大，客户享受优惠较多

# 项目动态-开盘 (朗悦公园道1號-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 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4#西单元	1D	2T5	32F	一室一厅一卫	52	15500-15600	30	13	42%
						三室两厅一卫	89	14600-15100	68	65	96%
						四室两厅两卫	116	15100-15200	30	25	83%
合计									128	103	80%

4# 平层图



本次推出西单元，其中03户—89m<sup>2</sup>中间户未推

# 项目动态-开盘 (朗悦公园道1號-户型分析)

整体户型都带飘窗和阳台，赠送面积较多；89m<sup>2</sup>边户和116m<sup>2</sup>边户户型不通透，采光效果较差

52m<sup>2</sup>一室一厅一卫



**优势：**

卧室有飘窗，有北向阳台，赠送面积较多

**劣势：**

户型扁平、且处于北向，采光效果和空间利用率较差

89m<sup>2</sup>三室两厅一卫



**优势：**

- 1) 卧室赠飘窗，客厅有阳台，赠送面积多
- 2) U型厨房，使用舒适
- 3) 卫生间干湿分离

**劣势：**

户型狭长，南北不通透

89m<sup>2</sup>三室两厅一卫



**优势：**

- 1) 户型方正，三开间朝阳
- 2) 卧室赠飘窗，客厅有阳台，赠送面积多
- 3) U形厨房，卫生间干湿分离，增加舒适感

**劣势：**

入户门正对客厅，私密性较差

116m<sup>2</sup>四室两厅两卫



**优势：**

- 1) 户型较为方正
- 2) 卧室、书房赠飘窗，客厅有阳台，赠送面积多
- 3) 卫生间干湿分离，增加便捷性

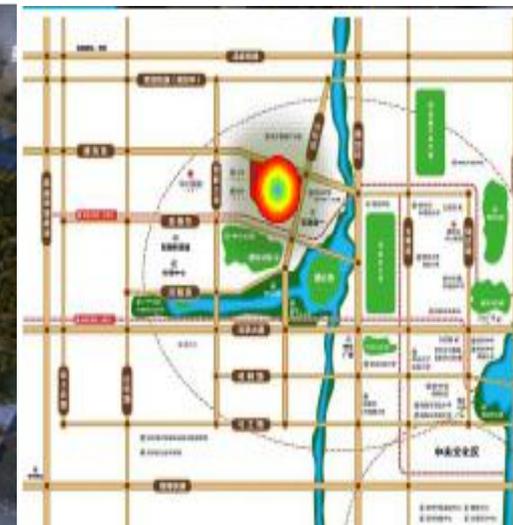
**劣势：**

动静不分区

# 项目动态-开盘 (美的瀚悦府-销售概况)

9月8日针对**高层2#一单元**房源进行现场选房，推出**198套**，去化**54套**，去化率**27%**；截止开盘蓄客约**150组**

项目位置	高新区双湖科技城莲花街南、川杨路东		开发公司	郑州隽翔房地产开发有限公司 (美的置业子公司)	
占地	77.79亩(一期)	建面	27.1万m <sup>2</sup> (一期)	容积率	3.0
营售团队	自销+易居		解筹率	36%	
蓄客及到访	截止开盘蓄客约150组				
成交价格	成交均价：12000-12400元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	正商湖西学府高层精装均价11500元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①开盘优惠95-98折；②按揭：首付30%优惠1%，公积金优惠1%，60%优惠2%，全款优惠5%				
客户来源	客户来源于金水区、惠济区以及高新本地区；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，房友				
交房标准	精装交付(装修标准2000元/m <sup>2</sup> )				
备注	五证齐全，低首付：5万订房，剩余1年4次付清				



## 本次开盘去化分析

### 本次开盘效果差：

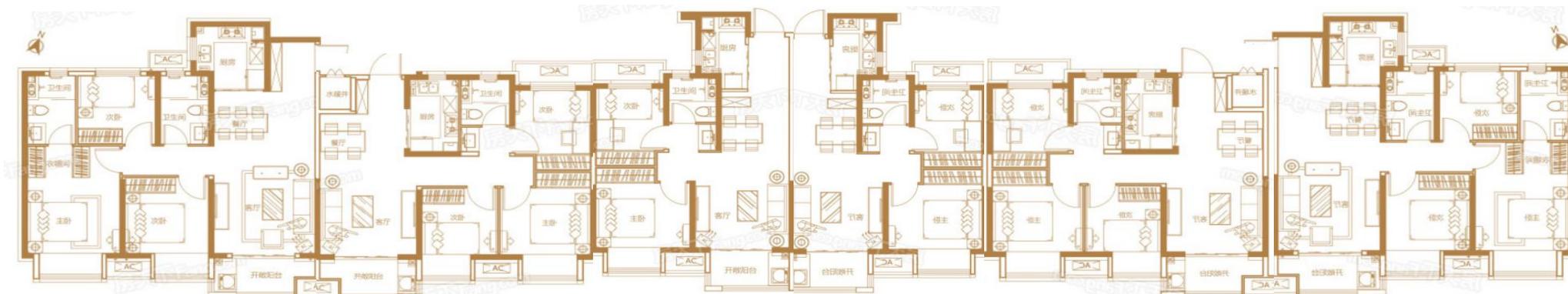
- 1、项目位于高新区莲花街与川杨路交汇处东南角，周边须水河滨河公园、天健湖等，生态资源良好；
- 2、项目于9月5日开始认筹，截止开盘前累计认筹约150组左右，开盘当天到访客户约80组左右，蓄客量、到访量不足；
- 3、区域内集中供应且价格竞争激烈，正商湖西学府于9.5开盘，精装高层均价11500元/m<sup>2</sup>，金辉优步花园推出11600元/m<sup>2</sup>精装特价房抢客，导致客户分流严重。

本案 近期 开盘	推出时间		2019-9-8
	小高层/高层	推出楼栋	一期2#一单元
		成交价格	12000-12400元/m <sup>2</sup> (精装)
		成交套数/供应套数	54/198

# 项目动态-开盘 (美的瀚悦府-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 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1D	3T6	33F	两室两厅一卫	78	12400	66	15	23%
						三室两厅一卫	89	12200	66	17	25%
						三室两厅两卫	110	12000	66	22	33%
						合计					

2#一单元楼平层图



110m<sup>2</sup>三室两厅两卫

89m<sup>2</sup>三室两厅一卫

89m<sup>2</sup>三室两厅一卫

110m<sup>2</sup>三室两厅两卫

78m<sup>2</sup>两室两厅一卫

78m<sup>2</sup>两室两厅一卫

# 项目动态-开盘 (美的瀚悦府-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

78m<sup>2</sup>两室两厅一卫



- 两开间朝南
- 三段式干湿分离卫生间
- 餐客一体化
- L型厨房

89m<sup>2</sup>三室两厅一卫



- 三开间朝南
- 三段式干湿分离卫生间
- 餐客一体化
- 南向卧室均配备飘窗

110m<sup>2</sup>三室两厅两卫



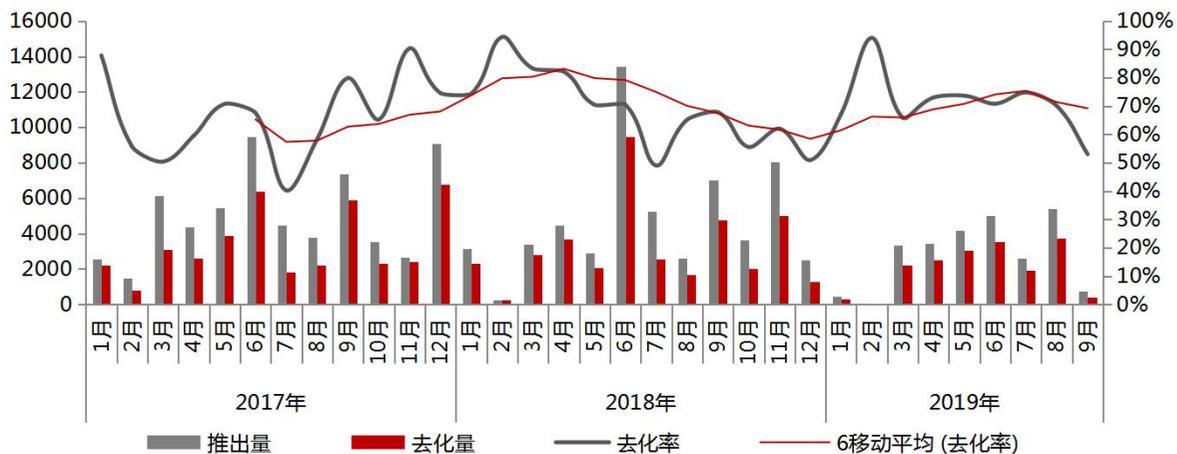
- 三开间朝南
- 双卫生间
- 主卧套房设计
- 南向卧室均配备飘窗

# 项目动态-开盘效果

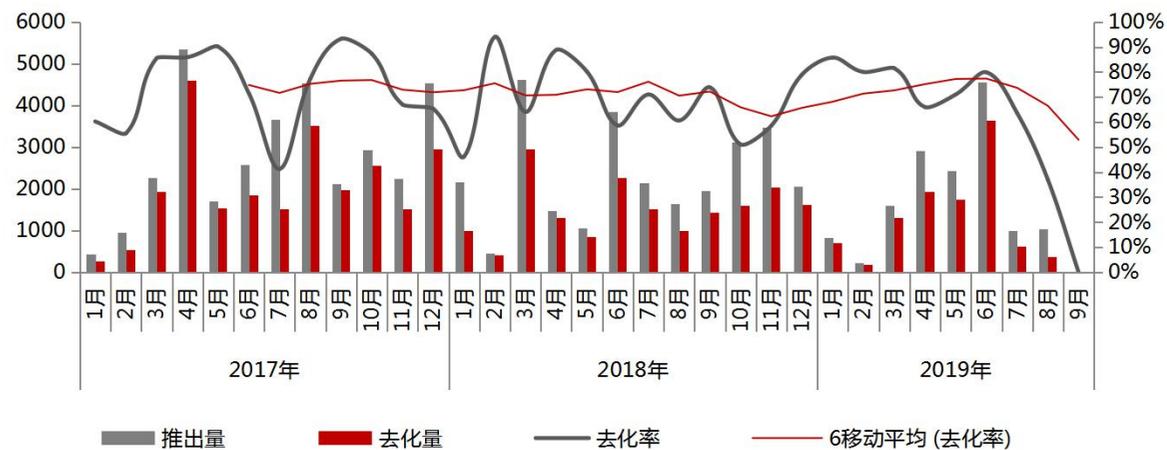
本周大郑州4个住宅项目开盘，推出房源748套，去化393套，去化率53%；9月上旬房企推盘节奏放缓，推货量下降明显，开盘集中于市区，外溢区无项目开盘。



### 2017年1月-2019年9月月度市区住宅项目开盘推售及去化



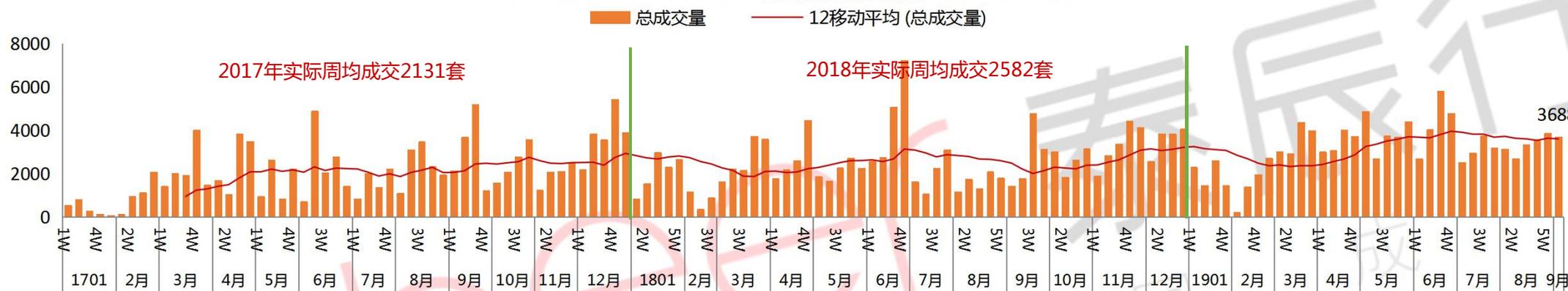
### 2017年1月-2019年9月月度郊区住宅项目开盘推售及去化



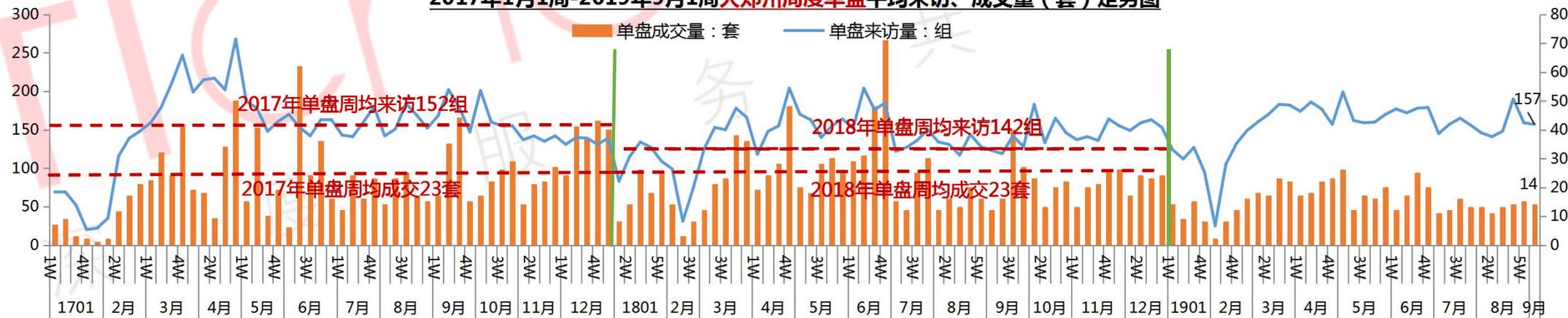
# 市场监控-整体数据-周度大郑州

9月1周大郑州实际成交总量**3688套**，环比下降4%；单盘周均来访**环比持平**，单盘周均成交量**环比下降7%**

2017年1月1周-2019年9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9月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

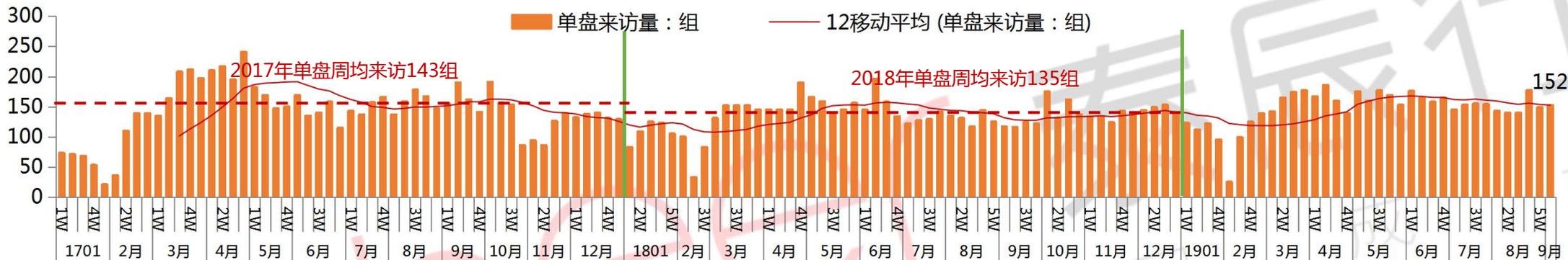


◆ 9月1周大郑州实际监控到住宅项目284个，共计来访44515次，其中单盘平均来访157次；监控到住宅在售项目261个，共计成交3688套，单盘平均成交14套；其中无货在售项目4个，全新待售项目23个

# 市场监控-平销数据-周度大郑州

9月1周平销项目单盘周均来访量**环比上升2%**，**同比上升30%**；单盘周均成交量**环比持平**，**同比上升38%**

2017年1月1周-2019年9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9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）



◆ 9月1周市内八区实际监控到住宅项目169个，共计来访27772次，其中单盘平均来访165次；监控到住宅在售项目151个，共计成交2414套，单盘平均成交16套；其中无货在售项目2个，全新待售项目17个

# 市场监控-成交TOP榜单

**住宅平销**：9月1周住宅平销套数TOP10共计销售**875**套，其中五龙新城推出特价房成交量较大

**住宅销售**：9月1周住宅开盘项目**4**个，加推项目**3**个；住宅销售套数TOP20共计销售**1941**套，**环比上升10%**

9.2-9.8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/m <sup>2</sup> )	面积(万m <sup>2</sup> )
1	五龙新城	高新区	369	高层	12700-14200	4.06
2	蓝光凤湖长岛国际社区	平原新区	93	高层	贝壳专场6800(送车位)	1.21
3	万科城	高新区	69	高层	13600	0.76
4	碧桂园西湖	高新区	63	高层、小高层	精装15200-16000	0.76
5	华南城中园	新郑	63	高层	9200	0.69
6	富田九鼎公馆	管城区	57	高层	15500	0.63
7	新城尚郡	荥阳	42	高层	特价房7700	0.46
8	建业比华利庄园	平原新区	42	高层、洋房	高层7300 洋房9900	0.53
9	碧桂园双湖城	新郑	41	高层	9200	0.45
10	正商智慧城	新郑	36	高层、洋房	高层10000 洋房14000	0.40

9.2-9.8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	高新区	五龙新城	369	11	新郑	华南城中园	63
2	高新区	正商湖西学府	253	12	管城区	富田九鼎公馆	57
3	高新区	谦祥钱隆城	182	13	荥阳	新城尚郡	42
4	高新区	美的瀚悦府	167	14	平原新区	建业比华利庄园	42
5	郑东新区	汇泉东悦城	128	15	新郑	碧桂园双湖城	41
6	高新区	朗悦公园道1號	112	16	新郑	正商智慧城	36
7	平原新区	蓝光凤湖长岛国际社区	93	17	荥阳	瀚宇天悦湾	35
8	管城区	融创城	75	18	新郑	康桥那云溪	35
9	高新区	万科城	69	19	新郑	法兰原著半岛	33
10	高新区	碧桂园西湖	63	20	高新区	金辉优步花园	31

# 项目动态-新增预售

本周市内八区新增预售14个项目，其中预售住宅总建面**25.04万m<sup>2</sup>**，非住宅建面**9.08万m<sup>2</sup>**；待售住宅建面**9.01万m<sup>2</sup>**

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m <sup>2</sup> )	住宅建面 (万m <sup>2</sup> )	住宅套数	非住宅建面 (万m <sup>2</sup> )	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m <sup>2</sup> )
经开区	(2019)郑房预字第J190731号	金地名悦轩	金地名悦	2019/9/4	住宅/非住宅	6#7#	2.89	2.88	264	0.01	1	在售10500
	(2019)郑房预字第J190760号	金辉滨河彩云筑	金辉滨河云筑	2019/9/4	住宅	10#	1.56	1.56	132	0	0	在售, 15800
	(2019)郑房预字第J190762号	滨河海马公园	青风公园	2019/9/4	住宅	2#	0.45	0.45	36	0	0	在售, 22000
	(2019)郑房预字第J190761号	青风花苑二号院一期	青风公园	2019/9/4	住宅	4#	0.52	0.52	36	0	0	未售
高新区	(2019)郑房预字第GX2019055号	金科城2号院	金科城	2019/9/3	住宅	1#	0.46	0.46	32	0	0	未售
	(2019)郑房预字第GX2019057号	万华苑	钱隆城	2019/9/3	住宅/商业	2#	2.54	2.53	266	0.01	4	在售, 15000
	(2019)郑房预字第GX2019058号	美的翰悦苑	美的翰悦府	2019/9/4	住宅	2#	1.80	1.80	198	0	0	在售, 12200
金水区	(2019)郑房预售字(4720)号	名门熙晴苑	名门翠园	2019/9/4	商业	6#/7#	0.15	0	0	0.15	14	未售
	(2019)郑房预售字(4719)号	名门熙和苑	名门翠园	2019/9/4	商业	4#/5#	0	0	0	0.19	17	未售
	(2019)郑房预售字(4718)号	善水居项目(一期)	美盛北龙台	2019/9/3	住宅	10#/13#	2.05	2.05	156	0	0	在售, 22000
	(2019)郑房预售字(4717)号	瀚宇天悦城五号院	瀚宇天悦城	2019/9/3	住宅	10#/15#	6.33	6.33	542	0	0	未售
郑东新区	【(2019)郑房预售字(D0972)号	龙湖金融中心外环	长城资产管理公司	2019/9/2	办公/商业	20#	6.02	0	0	6.02	32	已售
	(2019)郑房预售字(D0970)号	新时代商业中心	华润新时代广场	2019/9/2	办公/商业	2#	0	0	0	2.70	724	未售
管城区	(2019)郑房预售字(4716)号	绿地书馨苑	绿地公园城	2019/9/2	住宅	5#/6#/7#	2.72	2.72	216	0	0	在售, 12500
惠济区	(2019)郑房预售字(4715)号	万科民安璞樾苑(二期)	万科民安江山府	2019/9/2	住宅	4#	1.70	1.70	150	0	0	未售
	(2019)郑房预售字(4714)号	正弘豫园一区(二期)	正弘府	2019/9/2	住宅	8#/10#	2.04	2.04	160	0	0	已售, 15500
合计							<b>31.23</b>	<b>25.04</b>	<b>2188</b>	<b>9.08</b>	<b>792</b>	

# 项目动态-新增预售

近郊新增预售14个项目，其中预售住宅总建面**28.08万m<sup>2</sup>**，非住宅建面**0.06万m<sup>2</sup>**；待售住宅建面**16.75万m<sup>2</sup>**

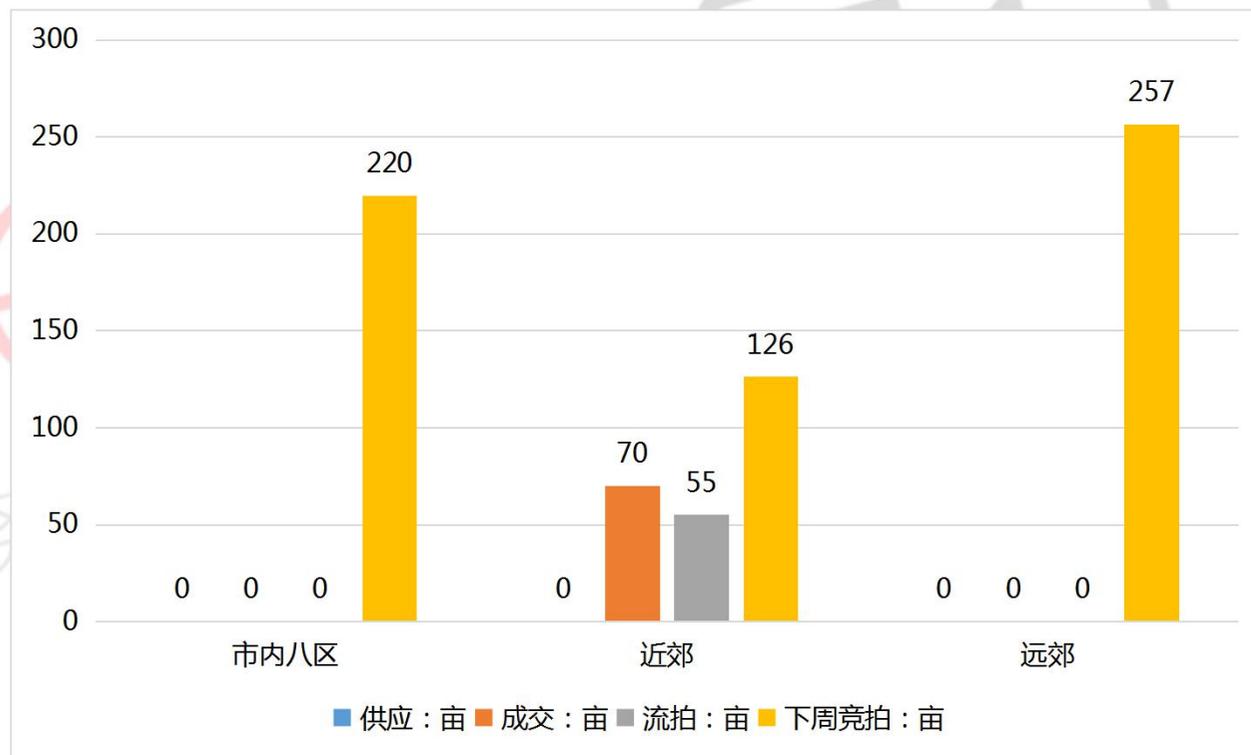
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面 (万m <sup>2</sup> )	住宅建面 (万m <sup>2</sup> )	住宅套数	非住宅建面 (万m <sup>2</sup> )	非住宅套 数	预售产品动态 (价格元/m <sup>2</sup> )
航空港区	G0332	达园建设项目	空港宸院	2019/9/3	住宅	7#/21#	1.10	1.10	95	0	0	未售
	G0333					11#/17#	1.08	1.08	80	0	0	未售
	G0329	鸿运湾建设项目	兴港和昌云著	2019/9/3	住宅	1#2#14#	2.81	2.81	273	0	0	未售
	G0330					3#	1.58	1.58	162	0	0	未售
	G0325	航南7号地块	豫发·九棠府	2019/9/3	住宅	1#/2#/3# /5#/6#/7# /8#/9#	2.19	2.19	171	0	0	未售
	G0327	中建·梅溪上郡项目	中建·梅溪上郡	2019/9/3	住宅	12#/15#/ 16#	2.86	2.86	288	0	0	在售，11000
	G0326	中建·雲尚苑	中建·雲尚苑	2019/9/3	住宅/商业	6#/8#/9#	1.31	1.25	110	0.06	6	未售
	G0331	和昌盛世城邦28号地块项目	和昌盛世城邦	2019/9/3	住宅	3#/5#/6#	2.06	2.06	216	0	0	在售，8500
	G0334	湖郡3号住宅地块	永威·望湖郡一期	2019/9/6	住宅	1#/2#/9# /10#	2.79	2.79	264	0	0	在售，10500
荥阳	XY1986	瀚宇·天悦湾2号院一期A、C地块	瀚宇·天悦湾	2019/9/3	住宅	8#	0.22	0.22	14	0	0	未售
	XY1989	居易·西郡原著三期	居易·西郡原著	2019/9/6	住宅	42#/45#/ 49#	0.66	0.66	48	0	0	未售
新郑	190177	居易国际城F区	法兰原著半岛	2019/9/5	住宅	6#8#	2.24	2.24	216	0	0	在售，9700
	190175	孔雀城B区	郑州孔雀城	2019/9/5	住宅	28#	0.45	0.45	36	0	0	未售
	190174	孔雀城B区		2019/9/6	住宅	27#	0.45	0.45	36	0	0	未售
	190173	孔雀城C区		2019/9/6	住宅	8#	1.05	1.05	117			已售，8500(含车位)
	190178	坤达江山筑1号院	坤达江山筑	2019/9/6	住宅	8#	0.33	0.33	32			在售，10500
	190179	坤达江山筑1号院		2019/9/6	住宅	9#	0.33	0.33	32			未售
中牟	ZM190129	建业瑞园	建业新筑	2019/9/5	住宅	1#/10#/1# 1#/16#/2# 2#/24#/3# 1#	3.44	3.44	188	0	0	未售
	ZM190128	康桥东溪郡壹号院	康桥香溪里	2019/9/5	住宅	13#	1.19	1.19	72	0	0	未售
合计							<b>28.14</b>	<b>28.08</b>	<b>2450</b>	<b>0.06</b>	<b>6</b>	—

本周大郑州土地无供应；南龙湖成交2宗，共70亩，流拍1宗，55亩；  
下周大郑州预计竞拍19宗地，共602亩

本周

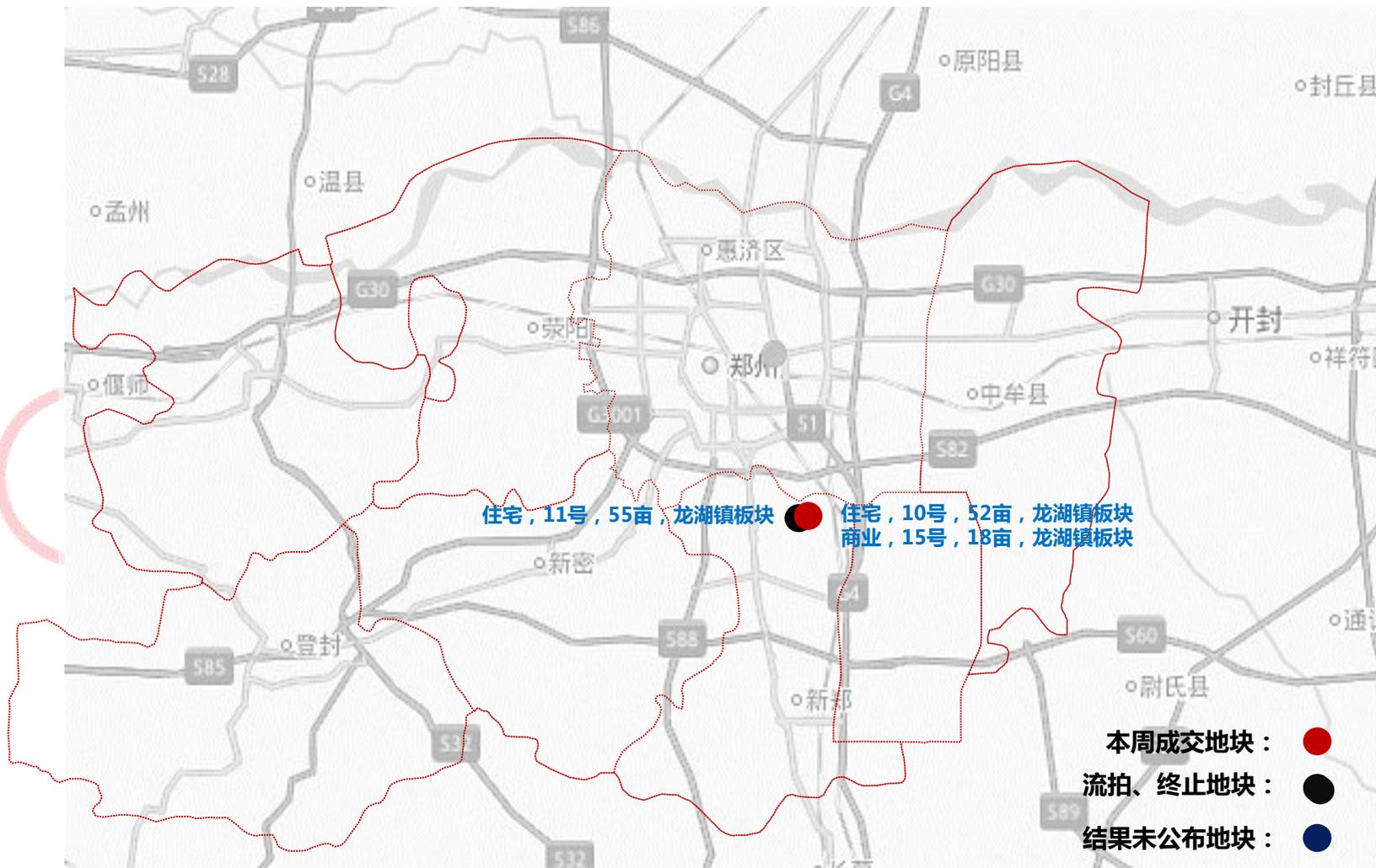


下周



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m <sup>2</sup> )	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	周边标杆项目售价(元/m <sup>2</sup> )	参与企业数量	买受人	备注
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	0%	龙湖天宸原著高层毛坯10500-11500	1	郑州龙城泰富置业有限公司	—
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	龙湖镇板块	52	住宅	安置	10.4	3	17190	330	1650	0%		1	永丰	
合计				70			17.7									

## 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m <sup>2</sup> )	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	周边标杆项目售价(元/m <sup>2</sup> )	参与企业数量	买受人	备注
2019/9/3	郑政新郑出(2019)11号(网)	龙湖镇祥云路北侧、湖滨路西侧	龙湖镇板块	55	住宅	安置	11.0	3	—	—	—	—	—	—	—	永丰乐城：龙湖镇沙窝李新型社区建设项目
合计				55			11.0									

## 1.地方专项债资金不得用于土储和房地产相关领域 (2019.9.4)



9月4日,国务院召开常务会议,部署精准施策加大力度做好“六稳”工作;确定加快地方政府专项债券发行使用的措施,带动有效投资支持补短板扩内需。会议主要内容:1.扩大专项债使用范围,重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施等市政和产业园区基础设施;2.将专项债可用作项目资本金范围明确为符合上述重点投向的重大基础设施领域。以省为单位,专项债资金用于项目资本金的规模占该省份专项债规模的比例可为20%左右;3.三是加强项目管理,防止出现“半拉子”工程。此外,会议强调,专项债资金不得用于土地储备和房地产相关领域,置换债务以及可完全商业化运作的产业项目。

## 2.南京新政“拿地即开工”成为现实 (2019.9.4)



9月4日,南京市规划和自然资源局发布新局组建后的第一个规范性文件《关于进一步优化新取得建设用地使用权范围内临时建筑审批工作的通知》。  
《通知》规定,建设单位在签订建设用地出让合同并交付土地出让金首付款后,只要签署一份今后保证按要求**申报和施工的承诺书**,即可直接领取临时建设工程规划许可证。**临时建筑,若不需保留**,建设单位只要在项目**最后一次申报规划核实前拆除**即可;**若想要保留**,可通过简单的路径转为“正式”项目,即在符合土地出让条件和规划控制要素的前提下,通过**申报规划许可变更**的方式,直接换取正式建设工程规划许可证。

## 3.南宁:允许商业用房可改建租赁房 城中村改造用地建租赁房 (2019.9.4)



9月4日,南宁市印发《南宁市培育发展住房租赁市场试点工作方案》。  
《方案》显示,允许商业用房按规定改建为租赁住房,允许将闲置的宾馆、酒店、写字楼等商业用房改建为租赁住房,土地使用年限和容积率不变,土地用途完成相关规定程序后调整为居住用地,但经改建的租赁住房不得分割产权出售。  
此外,在符合城市规划的情况下,探索村集体经济组织通过自建、合作开发、作价入股等方式,利用闲置的城中村改造产业用地建设租赁住房,并由其自主经营管理或委托住房租赁企业出租经营。

## 4、8月40城新房成交环比降9% (2019.9.4)



9月4日，易居房地产研究院发布8月40城成交报告显示，8月，40个典型城市新建商品住宅成交面积环比下降9%，同比下降3%。从具体城市来看，4个一线城市成交面积环比下降19%，同比下降16%；18个二线城市成交面积环比下降10%，同比增长6%；18个三四线城市成交面积环比下降4%，同比下降17%。2019年1-8月，40城成交面积累计同比微增1%。其中一线城市累计同比增长27%，二线城市累计同比微增3%；三四线城市累计同比下降9%。

## 5.土地市场量价齐跌，8月40城土地收入环比下降30.3% (2019.9.4)



近日，易居房地产研究院最新发布的《2019年8月40城土地市场报告》显示，随着各类调控政策作用进一步显现，8月份土地市场继续降温。8月份，40城整体土地成交面积环比下降16.9%，平均土地成交均价环比下跌1.8%，量价齐跌。与此同时，40城市土地出让收入环比下跌30.3%。8月份，40个典型城市土地出让金收入为1933.7亿元，环比下降30.3%，降幅明显扩大；同比下降11.2%，为4月份以来首次下降。

## 6、广东发新规促旧改：允许以建筑物分成或公益用地替代土地款 (2019.9.4)



9月4日，广东省人民政府网发布了文件《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》。首先，支持降低用地成本，采取多种地价计收方式，在保障政府收益不受损的前提下，允许以建筑物分成或收取公益性用地等方式替代收缴土地价款。其次，支持优化利益分配，实行土地增值税补助政策，自2019年度起，各地级以上市“三旧”改造项目所产生的土地增值税收入（全口径）较上一年度增长超过8%的部分，由省按30%的比例核定补助该市。此外，强化行政司法保障，实行政府裁决和司法裁判。

## 1、河南：农村教师一人一套周转宿舍，购买商品住房至少八折优惠（2019.9.5）



9月5日，河南省政府召开全省教师待遇政策落实情况新闻发布会。提高教师待遇政策涉及编制、职称、住房、待遇等方面，并向农村教师倾斜。

计划3—5年内，通过建设商品住房、组织团购、发放购房补贴或优惠券、按照当地公租房政策提供教师公寓租住等方式，稳妥有序满足全省乡镇（不包括县城所在镇）及以下学校（含教学点）在编在岗教师的基本住房需求，购买商品住房的原则上每平方米价格比同地段同品质商品房优惠不低于1000元，或结合当地实际优惠幅度不低于20%。

此外，河南省将继续扩大特岗教师规模，下达特岗教师计划1.58万名，比去年增加300名，将给河南省广大农村学校注入新活力。

## 2、郑州银行拟定向增发募资60亿元，获股东大会通过（2019.9.3）



9月3日，郑州银行召开2019年第一次临时股东大会、2019年第一次A股类别股东大会及2019年第一次H股类别股东大会，审议通过了《关于郑州银行股份有限公司符合非公开发行A股股票条件的议案》等事项，标志着郑州银行定向增发募资60亿元方案获股东大会通过。

郑州银行表示，通过合理利用外源性融资工具补充核心一级资本，以保持较高的资本质量和充足的资本水平，持续满足商业银行资本监管标准的同时，夯实业务发展的资本基础，增强抗风险和盈利能力。

## 3、郑州市1833个老旧小区计划两年内完成整治提升（2019.9.3）



9月3日，从郑州市住房保障和房地产管理局称，郑州城市建成区2002年以前建成投入使用的住宅小区共4500个左右，涉及居民近200万人。其中，市内五区共有1833个老旧小区，计划两年完成。目前已完成老旧小区整治提升10个，正在施工400多个。

目前郑州出台了《郑州市老旧小区整治提升工作实施方案》和《郑州市老旧小区整治提升工作导则》，《方案》确定了30项整治提升内容，《导则》基础性整治标准共61项，是所有整治小区的共同科目，不具备的要增加，基本具备的要提升；优化标准共54项，根据小区实际和居民需求来做。整治内容把握上，鼓励创新，根据居民实际需求，制定时间表和节点推进。

## 4、火炬城市实地传递在郑州举行 ( 2019.9.7 )



9月7日上午，第十一届全国少数民族传统体育运动会火炬城市实地传递活动在郑州举行。随着123棒火炬手的接力，本届运动会开幕的脚步声越来越近。本届运动会火炬名为“心向”，总长度70厘米，重量1500克。今年5月8日，运动会火种采集仪式暨互联网火炬传递仪式在登封观星台举行。经过为期121天的互联网火炬传递，火种回到郑州，开始实地火炬传递。

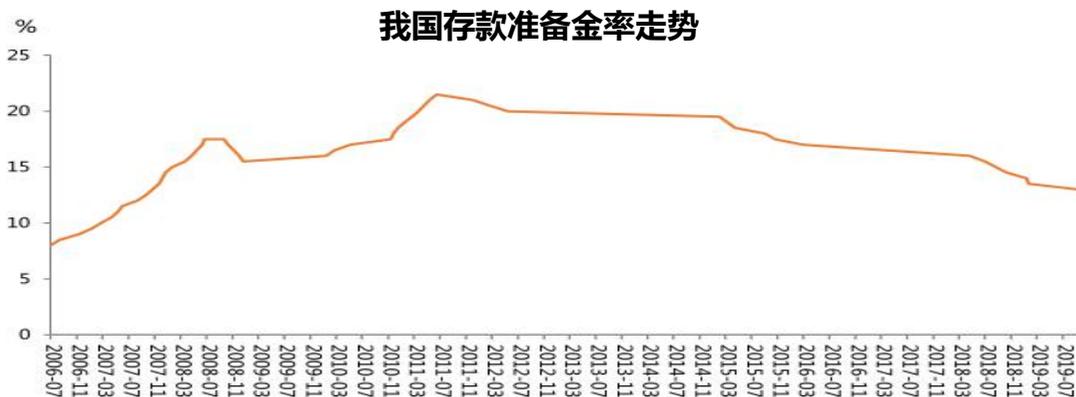
## 5、郑州北三环高架贯通至东四环 ( 2019.9.5 )



9月5日，郑州北三环东延快速通道工程东四环跨线桥试通车，标志着东三环与东四环之间又多一高架路，北三环自西向东贯通至东四环，为郑州完善“井字+环线”快速路系统再添一笔。市民可驾车沿北三环高架向东下桥右转至东四环，也可沿东四环自北向南右转直达东三环、中州大道。

# 热点解读-906央行全面降准0.5%

- 2019年9月6日，中国人民银行网站发布消息，为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司），释放资金达9000亿元。



## 2019年三次降准

1月4日，人民银行决定下调金融机构存款准备金率1个百分点，其中，2019年1月15日和1月25日分别下调0.5个百分点，属于全面降准。

5月6日，人民银行宣布，从5月15日开始，对聚焦当地、服务县域的中小银行，实行较低的优惠存款准备金率。约有1000家县域农商行可以享受该项优惠政策，释放长期资金约2800亿元，全部用于发放民营和小微企业贷款。

9月6日，人民银行决定全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司），释放资金达9000亿元。

## 2019年9月6日央行降准具体内容：

### ◆ 1.全面降准

为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2019年9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。预计释放资金8000亿元。

### ◆ 2.定向降准

在此之外，为促进加大对小微、民营企业的支持力度，再额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于10月15日和11月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点。

预计释放资金1000亿元。

**解读：**1.此次降准与9月中旬税期形成对冲，银行体系流动性总量仍将保持基本稳定，而且定向降准分两次实施，也有利于稳妥有序释放资金。因此，此次降准并非大水漫灌，稳健货币政策取向没有改变；2.房企融资防火墙已筑，降准资金难入楼市，今年5月份以来，银保监会先后下发23号、64号文等严格规范房地产信托以及银行开发贷，房企融资防火墙被进一步筑牢，降准落地对房地产行业的利好作用很有限；3.降准本质，目的是通过全面降准与定向降准结合，助力实体经济复苏

## 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>