



郑州市市场周报【2019年第36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)

受中秋节假期影响,本周仅2个住宅项目开盘,推售均为洋房产品,共推出房源648套,去化388套,整体去化率60%



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周土地市场供应27宗,其中荥阳供应20宗,879亩;共计成交17宗,492亩;二七区土地1宗中止,1宗流拍;下周预计8宗土地竞拍,其中航空港区6宗,新郑和登封各1宗



市场监控 (数据/TOP榜)

9月2周大郑州实际成交总量3375套,环比下降8%;单盘周均来访环比下降2%,单盘周均成交量环比下降7%



热点解读 (全国/河南/郑州)

贵阳公积金贷款放松;郑州市入选2019年国家物流枢纽建设名单;外地户口在郑签承诺书不再拥有购房资格

中秋假期内各大房企纷纷推出促销活动，亚新、康桥、碧桂园等房企展开9月购房中秋特惠，但由于近期市场遇冷，外加政策收紧、利率上浮等因素，客户观望情绪较浓，整体去化效果一般

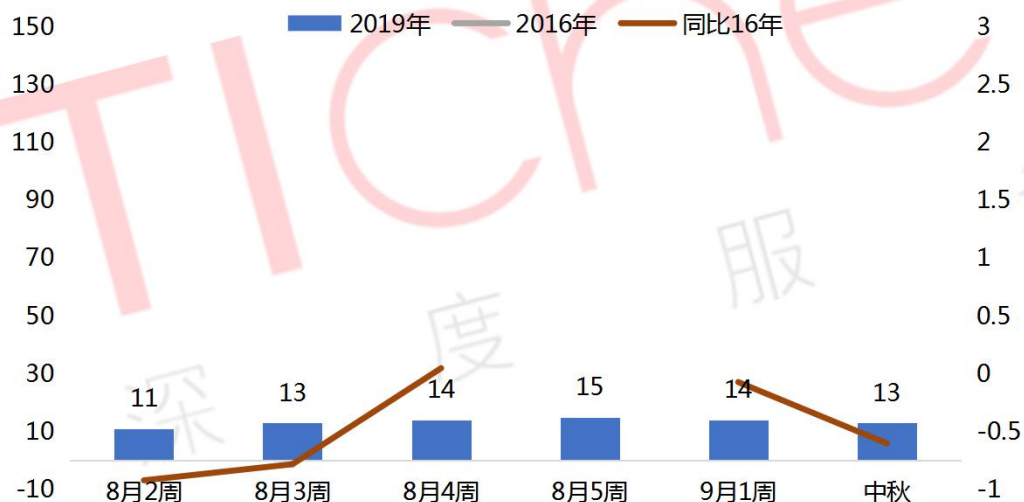
房企	营销动作	具体措施	典型项目
亚新	中秋特惠	针对所有房源中秋特惠1%	亚新天境中秋特惠1%，特价11286元/m ² ，原价11400元/m ² ，环比上周增加7套
康桥	特价房	通过特价房名义，变相降价，降价1000左右	康桥香溪郡项目针对楼层较差房源进行降价，特价10500元/m ² ，原价11500元/m ²
碧桂园	户型优惠	125m ² 三房/138m ² 四房，降价200-500	如碧桂园龙城天悦，推出个别优惠户型，优惠200-500元/m ² ，原价7800-8500/m ² ，特价7300-8300
恒大	特价房	特价优惠800-1500元/m ² 不等	恒大山水城推出特价房，小高层降800；洋房降1500
华夏幸福	特价房	特价优惠500元/m ²	郑州孔雀城特殊户型有以特价房名义优惠500元/m ²
建业	户型优惠	90-145m ² 户型，特价9折	建业比华利庄园高层降300/洋房降500，之前价格高层7000/洋房8700
中昂	已推在售的所有户型降价	降价600-800	中昂朗悦降价600-800，之前价格7100，成交量明显增加，之前周去化18套，降价后周去化46套
正商	特价房	推出特价房，优惠500元/m ²	正商博雅华庭之前价格7200，之后价格6700

- 中秋购房节活动降价推售多为楼层位置不好的房源，或是尾盘促销等，去化效果分化较为严重，如康桥香溪里，推出特价优惠1000元/m²的特价房，月均成交110套左右，其他如恒大山水城，降价800-1500元/m²左右，但本周去化11套，较往常异动不大

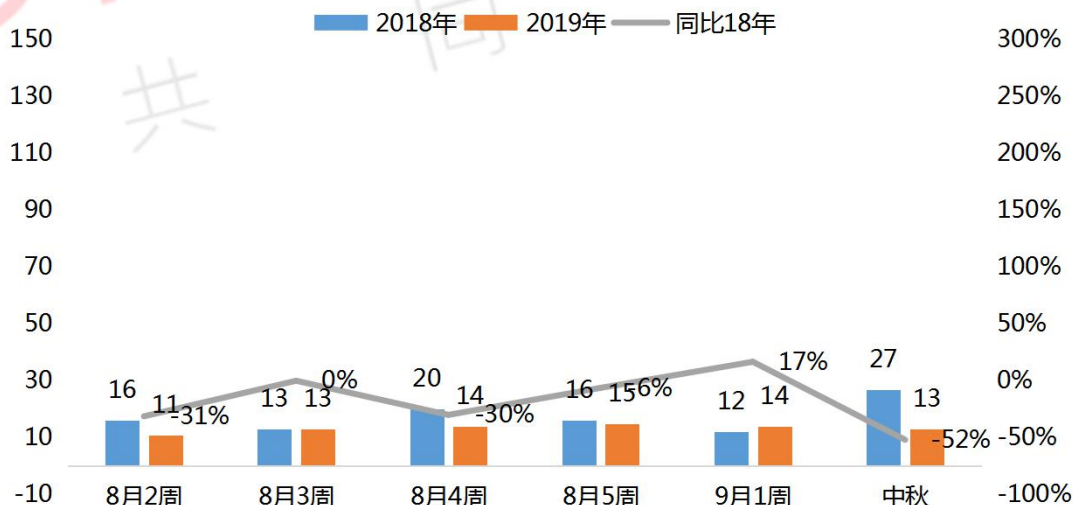
19年中秋假期多项目推出特价房等优惠政策，但营销特惠受推出房源质量较差及近期市场下行等因素影响，来访成交量较8月有所下降，19年中秋单盘表现不及去年，单盘成交同比-52%

- 同比来看，2019年中秋期间市场不及17/18年；当前市场表现持续走低，多数项目的优惠措施仍在执行，但低首付政策受房管局集中治理影响，执行或宣传不充足；
- 环比来看，受中秋假期回乡探亲、休闲外出影响，购房需求有所降低，案场推出特价房等吸引客户到访，增多成交量，但效果不佳；
- 历年中秋周期：2017年为10.1-10.8（中秋节为10.4），2018年为9.17-9.24（中秋节为9.24），2019年为9.9-9.15（中秋节为9.13）

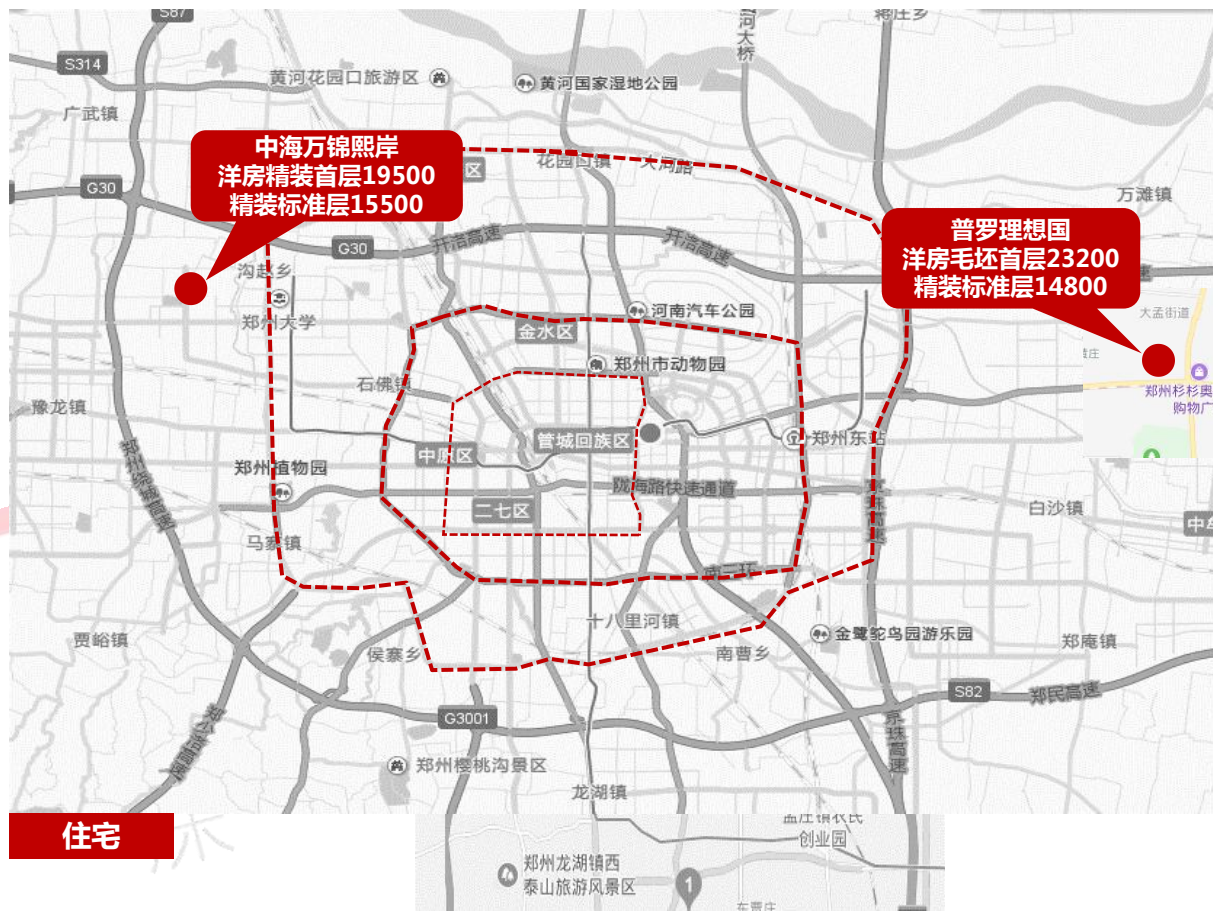
2017/2019年中秋期间单盘成交对比（一周数据）



2018/2019年中秋期间单盘成交对比（一周数据）



受中秋节假期影响，本周仅**2个**住宅项目开盘，推售均为洋房产品，共推出房源**648套**，去化**388套**，整体去化率**60%**



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
普罗理想国	洋房	600	352	59%
中海万锦熙岸	洋房	48	36	75%
合计		648	388	60%

备注：上图中成交均价单位为元/m²；洋房为标准层价格

项目动态-开盘 (普罗理想国-销售概况)

9月12日上午针对**西9苑地块剩余洋房**进行集中加推，推出**600套**，去化**352套**，去化率**59%**；7月5日开始蓄客，认筹约**700组**

项目位置	中牟县郑开大道与雁鸣大道交汇处		开发公司	信和（郑州）置业有限公司（普罗中国）	
占地	项目总占地5500亩，商品住宅用地2500亩	建面	住宅约350万方	容积率	整体1.1
营售团队	自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	7月5日启动认筹，缴纳1万享5000元优惠，截至9月9日，认筹排卡约700组				
成交价格	首层23200元/㎡（毛坯），标准层14800元/㎡（精装）				
竞品价格	项目基本无竞品分流影响，金科天籁城洋房毛坯13000元/㎡				
优惠方式	优惠：①1万认筹享5000元优惠。②首付分期无优惠，按揭优惠一个点，全款优惠12个点；③选房之后7天内交齐首付 分期：首付先付一半，其余分2020年3月份付剩余首付的一半，年底补齐全部首付				
客户来源	郑东新区、金水区为主，中牟地缘性客户				
交房标准	标准层精装，首层毛坯				
备注	西九苑于18年9月已全部推出，19年3月封盘推其他地块，剩余700余套，本次推售为前期剩余房源				

推出时间		2019/1/12	2019/9/12
高层	推出楼栋	西12地块团购	——
	成交价格	中医院内购按揭9900元/㎡，一次性9000元/㎡（中医院优先内购），剩余产品再对市场客户销售，高层均价12500元/㎡	
	成交套数/供应套数	推出1050套	
洋房	推出楼栋	——	西9苑地块剩余洋房
	成交价格		首层23200元/㎡（毛坯），标准层14800元/㎡（精装）
	成交套数/供应套数		352/600



本次开盘去化一般，具体分析如下：

本次开盘前期蓄客较多，且有分期政策支撑，精装14800元/㎡价格适中，但由于同时在售的还有其它地块的毛坯产品，价格低于新推产品约1300元/㎡，且洋房户型同质化明显，分流了部分客户，导致去化效果一般

项目动态-开盘 (普罗理想国- 产品分析)

项目体量较大，在售货源较多，产品设计较为纯粹，三期西9苑地块均为11F2T2148m²的三房，户型方正通透，得房率以及居住舒适度较高

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	西9苑剩余房源	2	2T2	11F	三室两厅两卫	148	首层23200元/m ² (毛坯)，标准层14800元/m ² (精装)	600	352	59%
	合计								600	352	59%

洋房平层图



户型特点分析：

➤ 优势：

1. 户型方正通透，三开间朝南，通风采光性能良好，客厅旁边的空间后期可改造成书房，实用性强；
2. 南向卧室均有飘窗，餐客厅一体，南向大阳台，舒适度较高；

➤ 劣势：

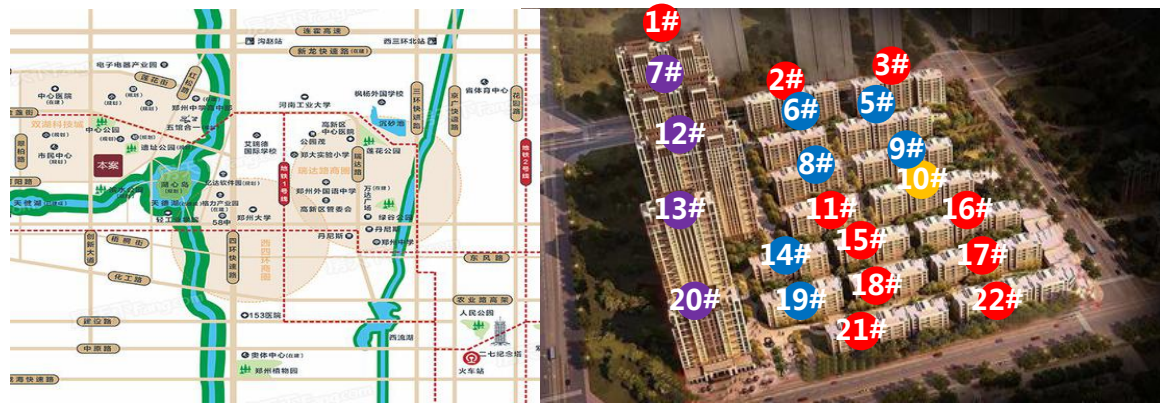
1. 过道浪费未避免，北边卧室采光效果较差

注：首层赠送花园约80m²，地下室约120m²

项目动态-开盘 (中海万锦熙岸-销售概况)

9月12日针对洋房10#现场选房，共推出48套，截止当天去化36套，去化率75%

项目位置	高新区 双湖科技城科学大道与创新大道交汇处北800米		开发公司	郑州中建健湖置业有限公司	
占地	113亩	建面	19万m²	容积率	2.5
营售团队	自销		解筹率	71%	
蓄客及到访	8月12日渠道自拓，蓄客周期共1个月，共蓄客51组				
成交价格	精装洋房，首层19500元/m²，标准层15500元/m²				
竞品价格	正商湖西学府，毛坯洋房首层16000元/m²，标准层13300元/m²				
优惠方式	入场优惠：①总房款优惠5000；②登记优惠：98折优惠；③认购优惠：99折优惠；④签约优惠：99折优惠				
客户来源	客户以高新区本地，以及惠济区，中原区为主				
推广渠道	网络推广，户外广告牌，拓客，分销（房多多，北针）				
交房标准	精装（精装标准2000元/m²）				
备注	无首付分期，五证齐全；首层赠送地下室				



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化较好，具体分析如下：

- 1) 片区洋房产品稀缺，本次推售洋房为楼王位置，周边竞品同质产品较少；
- 2) 本次推售产品较开盘前释放价格低300元/m²，成交价格较与之前推售普通位置洋房价格基本持平

项目近期开盘	推出时间		2018-10-27	2018-11-8	2018-11-22	2019-9-12
	高层	推出楼栋	高层13#/20#	高层12/13/20#	高层7#	——
		成交价格	——	高层11800-13000元/m² (精装)	11800-12900	——
		成交套数/供应套数	——/232 (洋房、高层)	442/540 (洋房、高层)	21/338 (洋房、高层)	——
	洋房	推出楼栋	洋房21#	洋房17/21#	洋房2#	洋房10#
		成交价格	——	首层17000-18500元/m²，标准层、顶层：14000-15500元/m² (精装)	精装15000-16000	精装均价15800元/m²，首层19500元/m²，标准层15500元/m²
		成交套数/供应套数	——/232 (洋房、高层)	442/540 (洋房、高层)	21/338 (洋房、高层)	36/48

项目动态-开盘 (中海万锦熙岸-产品分析)

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	房型	面积 (平方米)	成交均价 (元/m²)	去化套数	推出套数	占比
洋房	10#	3	1T2	8F	四室两厅两卫	144	首层19500元/m², 标准层15500元/m²	48	36	75%
合计								48	36	75%



优势：

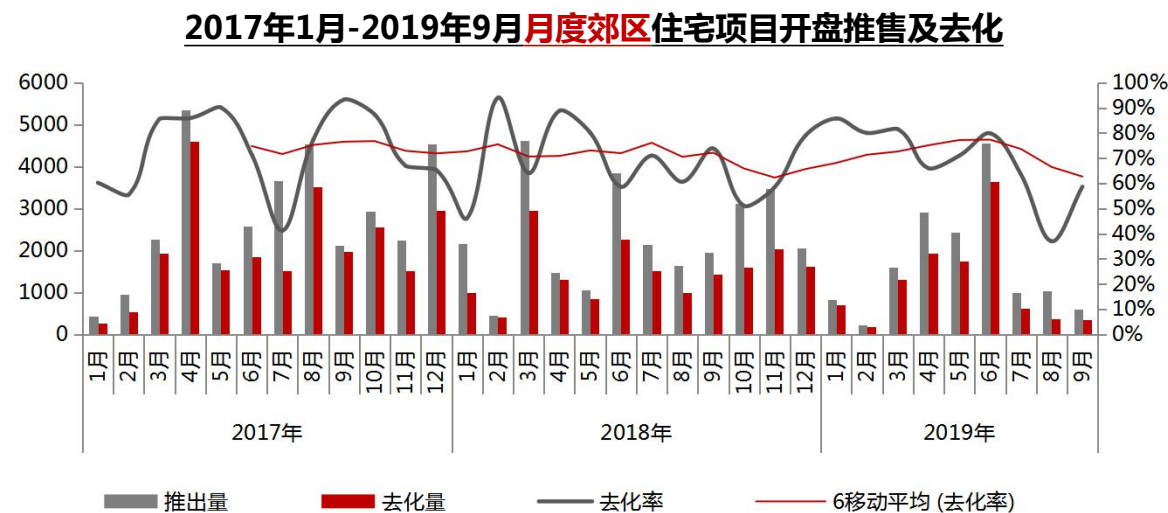
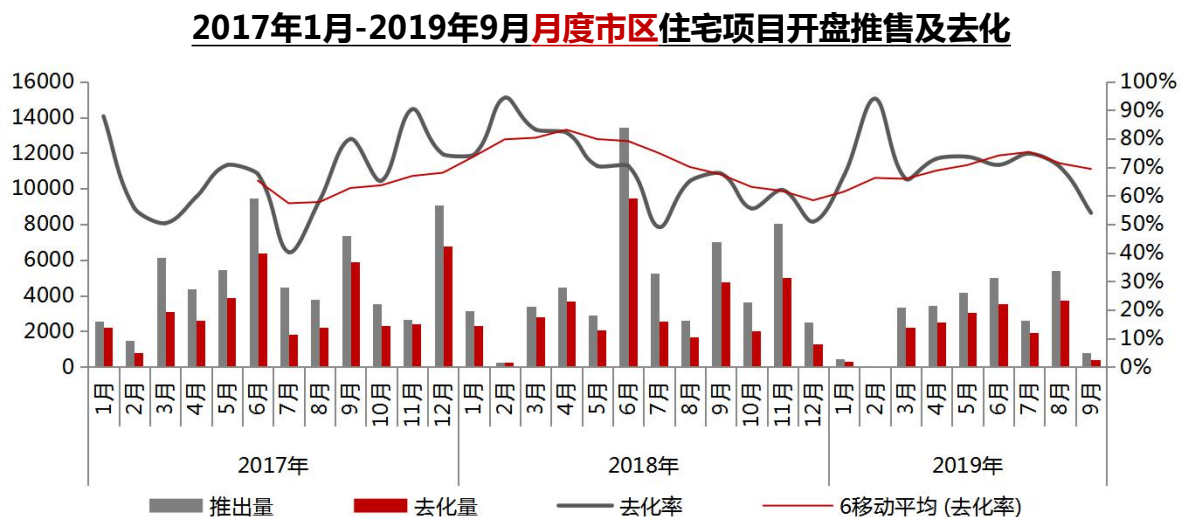
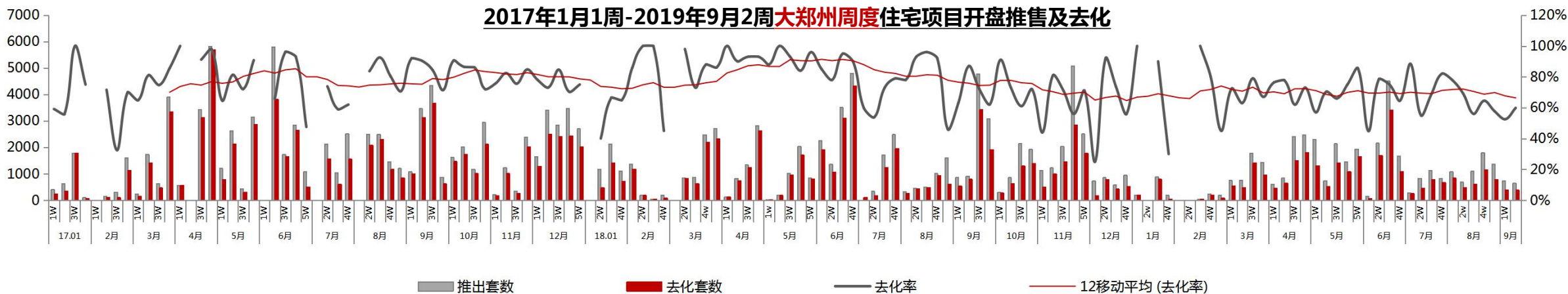
- 户型方正，三开间朝南；
- 南北双阳台，通透性较好

劣势：

- 主卧衣帽间过多占用客厅空间
- 卫生间非干湿分离

项目动态-开盘效果

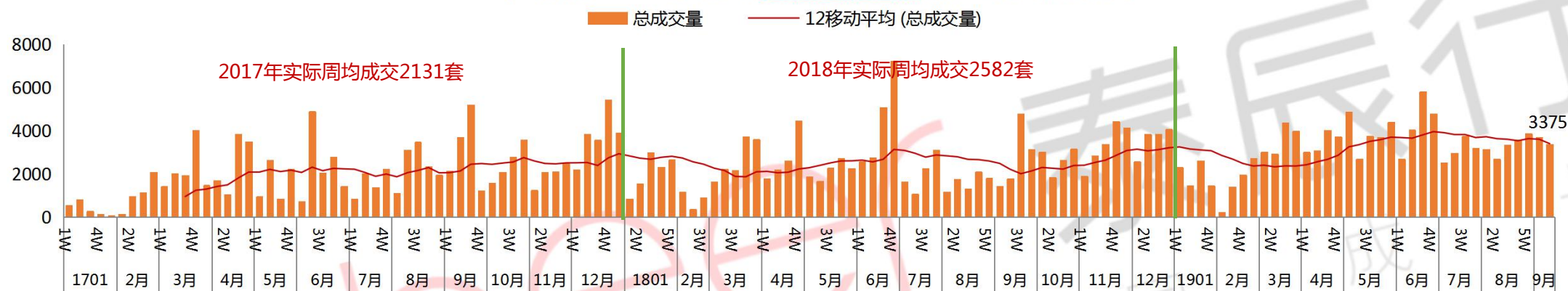
本周**2**个住宅项目开盘，共推出房源**648**套，去化**388**套，整体去化率**60%**；9月上旬房企推盘节奏放缓，外加中秋节回乡探亲、外出游玩影响，推盘项目数量下降明显



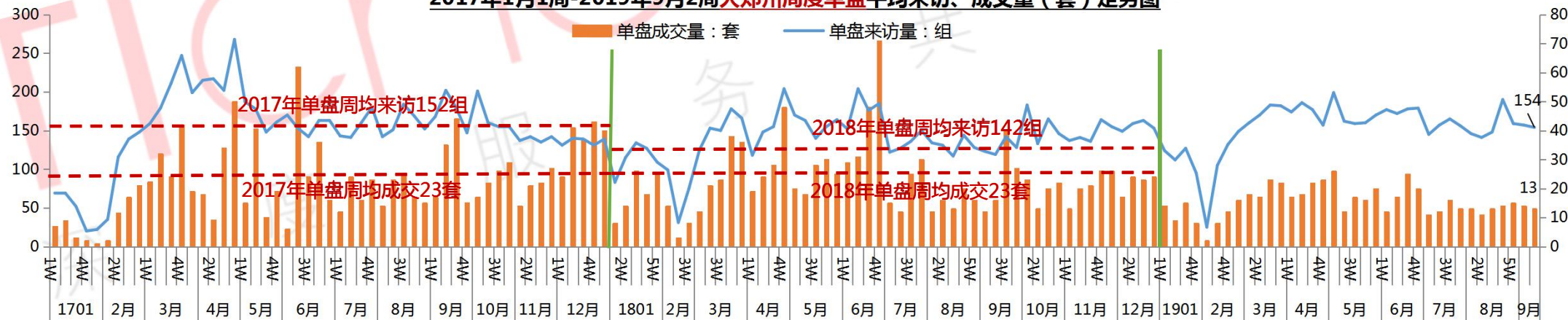
市场监控-整体数据-周度大郑州

9月2周大郑州实际成交总量**3375套**，环比下降8%；单盘周均来访**环比下降2%**，单盘周均成交量**环比下降7%**

2017年1月1周-2019年9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9月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

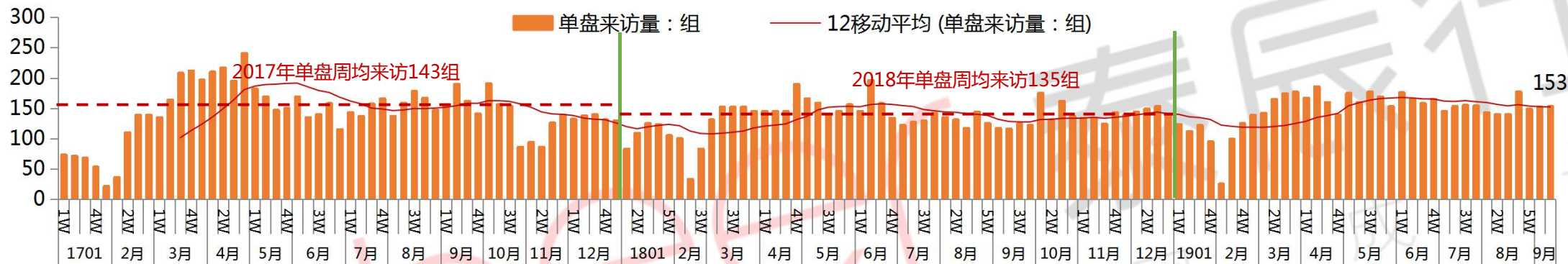


◆ 9月2周大郑州实际监控到住宅项目281个，共计来访43193次，其中单盘平均来访154次；监控到住宅在售项目258个，共计成交3375套，单盘平均成交13套；其中无货在售项目4个，全新待售项目23个

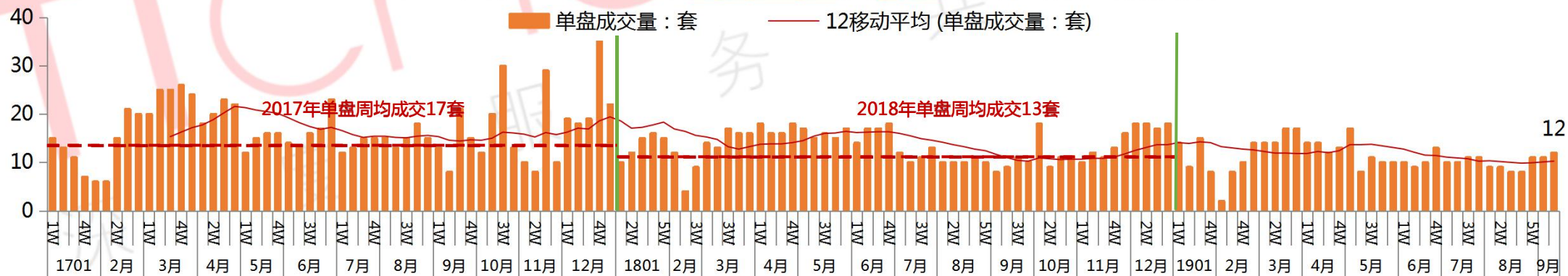
市场监控-平销数据-周度大郑州

9月2周平销项目单盘周均来访量**环比上升1%**，**同比上升32%**；单盘周均成交量**环比上升9%**，**同比上升33%**

2017年1月1周-2019年9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9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）



◆ 9月2周**市内八区**实际监控到住宅项目167个，共计来访26687次，其中单盘平均来访161次；监控到住宅在售项目148个，共计成交1621套，单盘平均成交11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2周住宅平销套数TOP10共计销售574套，环比下降34%

住宅销售：9月2周住宅开盘项目2个，加推项目2个；住宅销售套数TOP20共计销售1332套，环比下降31%

9.9-9.15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	汇泉东悦城	郑东新区	76	小高层	11700	0.80
2	融创中永中原大观	金水区	75	高层	17000	0.83
3	碧桂园西湖	高新区	71	高层、小高层	精装15200-16000	0.85
4	万科民安江山府	惠济区	67	高层	21000	0.87
5	康桥那云溪	新郑	52	高层	9200	0.57
6	法兰原著半岛	新郑	49	高层	9400	0.54
7	五龙新城	高新区	47	高层	12700-14200	0.52
8	中昂朗悦	平原新区	46	高层、小高层	6400	0.55
9	建业比华利庄园	平原新区	46	高层、洋房	高层7300 洋房9900	0.55
10	融创城	平原新区	45	高层、小高层	13200	0.50

9.9-9.15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	中牟	普罗旺世理想国	352	11	平原新区	建业比华利庄园	46
2	荥阳	郑西鑫苑名家	101	12	管城区	融创城	45
3	郑东新区	汇泉东悦城	76	13	高新区	朗悦公园府	41
4	金水区	融创中永中原大观	75	14	荥阳	瀚宇天悦湾	41
5	高新区	碧桂园西湖	71	15	新郑	郑州孔雀城	37
6	惠济区	万科民安江山府	67	16	高新区	中海万锦熙岸	36
7	新郑	康桥那云溪	52	17	高新区	谦祥钱隆城	36
8	新郑	法兰原著半岛	49	18	新郑	华南城中园	36
9	高新区	五龙新城	47	19	金水区	美景美境	35
10	平原新区	中昂朗悦	46	20	二七区	万科大都会	34

项目动态-新增预售

本周市内八区新增预售**2**个项目，均为住宅预售，总建面**3万m²**，其中待售住宅建面**1.48万m²**

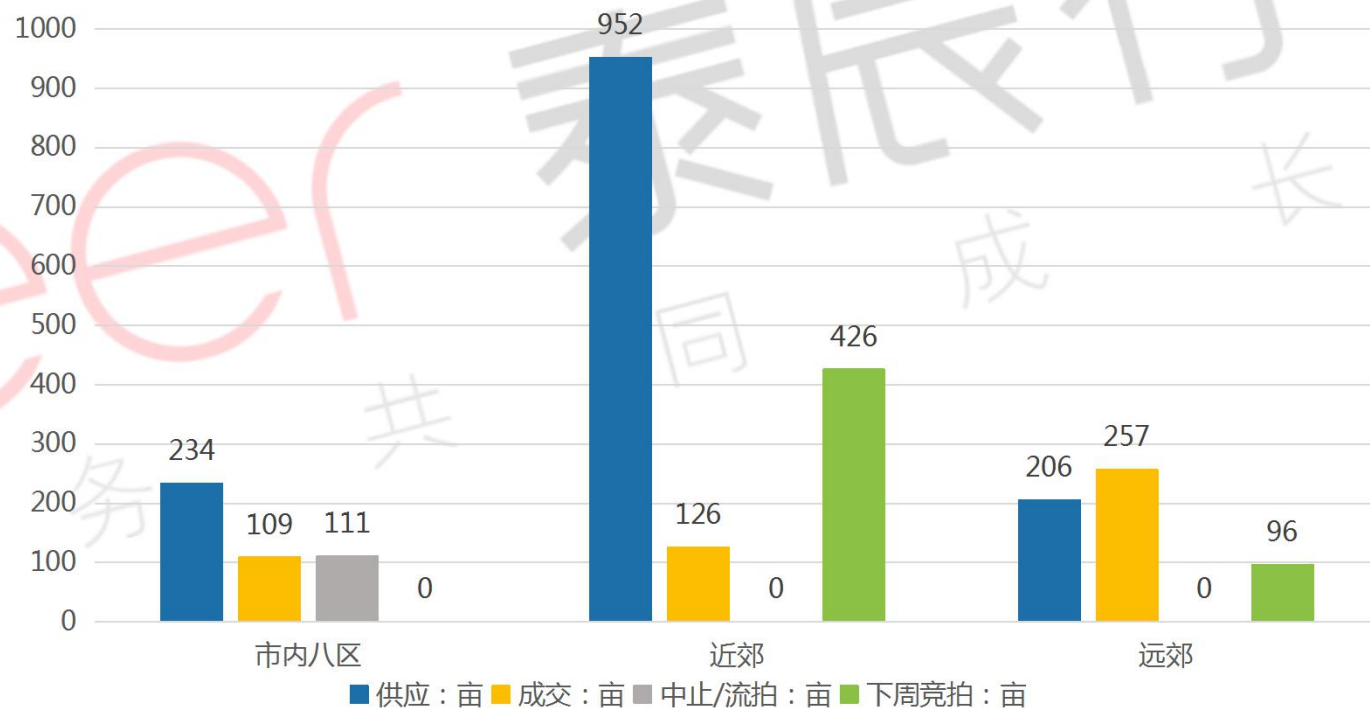
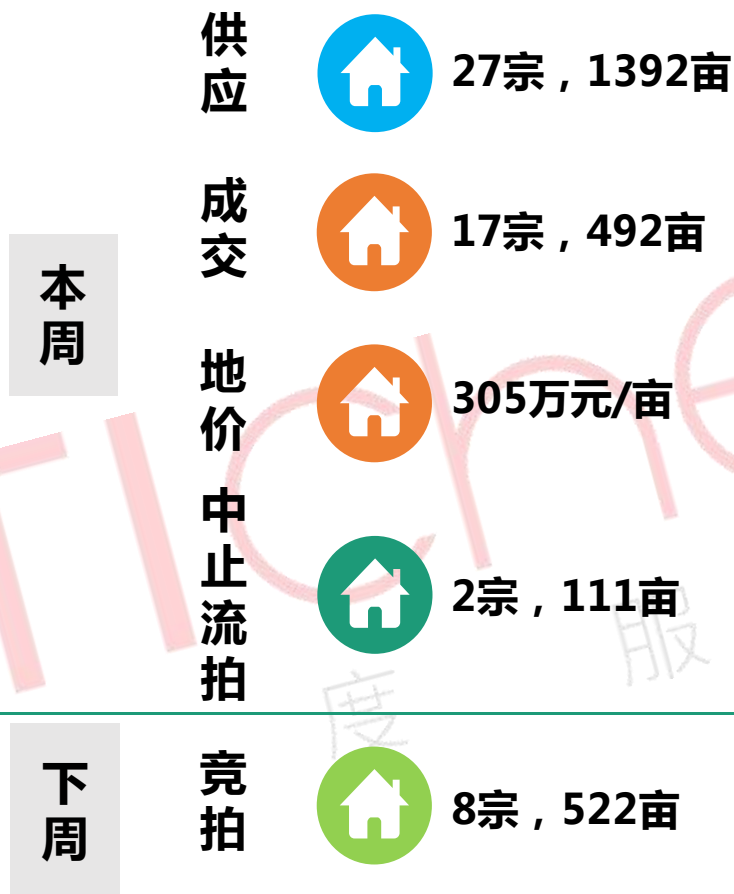
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面 (万m²)	住宅 套数	非住宅建面 (万m²)	非住宅 套数	预售产品动态 (价格元/m²)
高新区	(2019)郑房预字第GX 2019060号	大正鯉园	大正·水晶森林	2019/9/10	住宅	13#	1.48	1.48	144	0	0	待售
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0973)号	东悦城一号院	汇泉博澳·东悦城	2019/9/11	住宅	9#	1.52	1.52	160	0	0	已售，11700
合计							3.00	3.00	304	0	0	—

近郊新增预售**3**个项目，其中预售住宅总建面**1.88万m²**，非住宅建面**4.70万m²**

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 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)
荥阳	XY1990	洞林文苑	洞林文苑	2019/9/10	住宅	23/25#	0.72	0.72	56	0	0	——
	XY1987	郑州西部国际车城二期建设项目	郑州西部国际汽 车城	2019/9/11	商业	1#	4.01	0	0	4.01	0	——
新郑	190180	壹品蓝湾·蓝苑	壹品蓝湾	2019/9/10	住宅	2#	0.93	0.58	54	0.35	14	已售
	190181	壹品蓝湾·蓝苑		2019/9/10	住宅/商业	1#	0.92	0.58	54	0.34	11	已售
合计							6.58	1.88	164	4.70	25	——

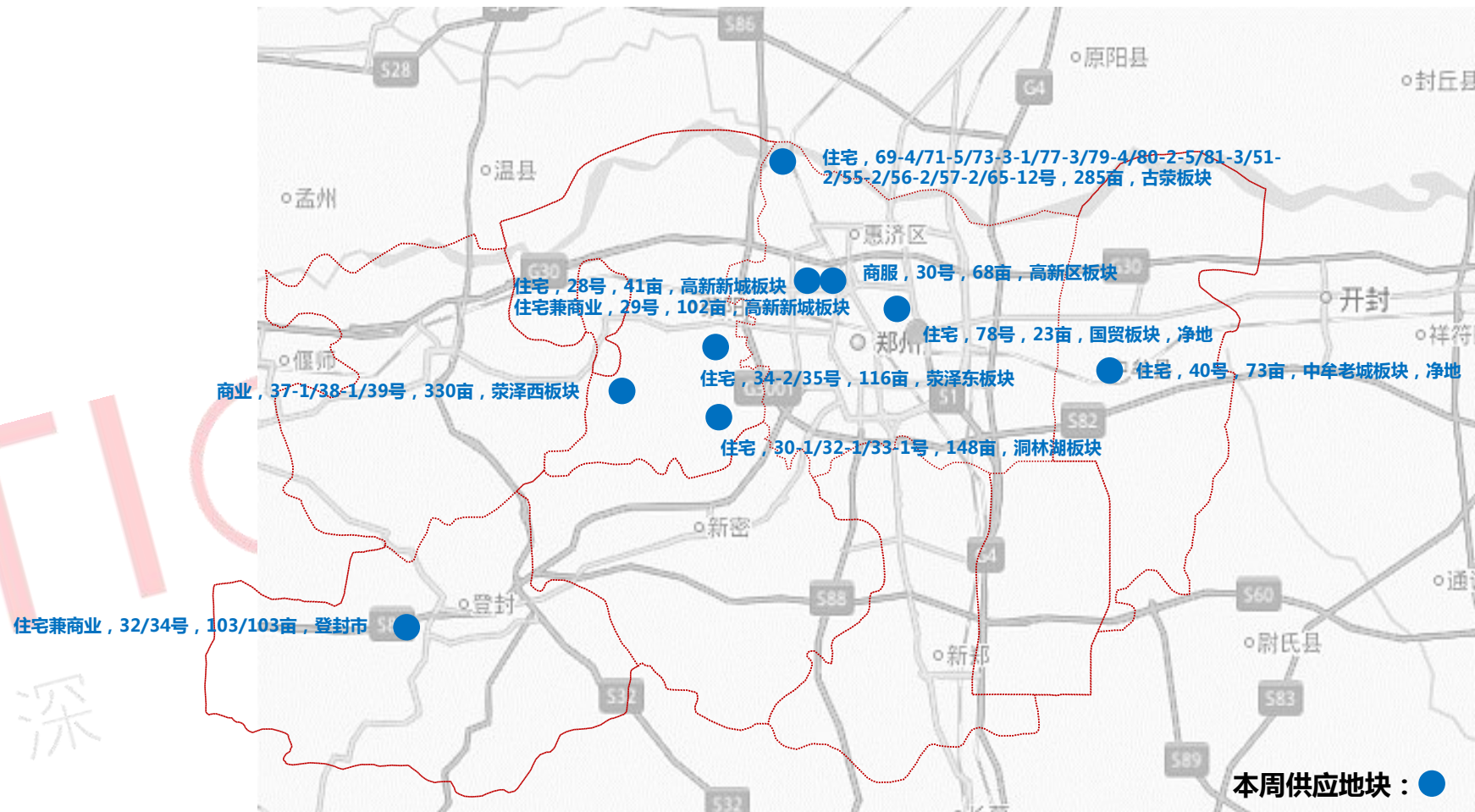
土地梳理-总览

本周土地市场供应27宗，其中荥阳供应20宗，879亩；成交集中于近郊（新郑）和远郊（巩义融创云智、慈云小镇项目），共成交17宗，492亩；二七区土地1宗中止，1宗流拍（绿地双子塔项目流拍）；下周预计8宗土地竞拍，其中航空港区6宗，新郑和登封各1宗



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㎡）	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
2019/9/11	2019/10/21	郑政出〔2019〕78号（网）	经一路东、明鸿路南	国贸板块	23	住宅	4.98	3.3	29924	1322	6007	——	——	商品房	净地
2019/9/13	2019/10/21	郑政高出〔2019〕28号（网）	落樱街南、雨蕉路东、滨河路北、秋罗路西	双桥板块	41	住宅	7.31	2.7	25856	637	3537	康桥/康桥九溪天悦	——	——	——
2019/9/13	2019/10/21	郑政高出〔2019〕29号（网）	创新大道西、金盏街南	高新新城板块	102	住宅兼商业	17.08	2.5	68769	671	4027	——	——	商品房	净地
2019/9/13	2019/10/21	郑政高出〔2019〕30号（网）	池北路北、郁香路东	高新区板块	68	商服	13.56	3	55669	821	4104	恒大/恒大城	——	——	——
2019/9/11	2019/10/8	牟政出〔2019〕40号（网）	解放路东、人民路西、爱乡路南、荟翠路北	中牟老城板块	73	住宅	14.53	3	28191	388	1940	——	——	——	净地
2019/9/11	2019/10/17	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	登封市	103	住宅兼商业	8.21	1.2	10464.18	102	1275	——	——	商品房	——
2019/9/11	2019/10/17	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	登封市	103	住宅兼商业	8.26	1.2	10532.52	102	1275	——	——	商品房	——
合计					513		73.93								

数据来源：公共资源交易中心

备注：因节假日，郑州市出让三宗土地土拍文件尚未公布

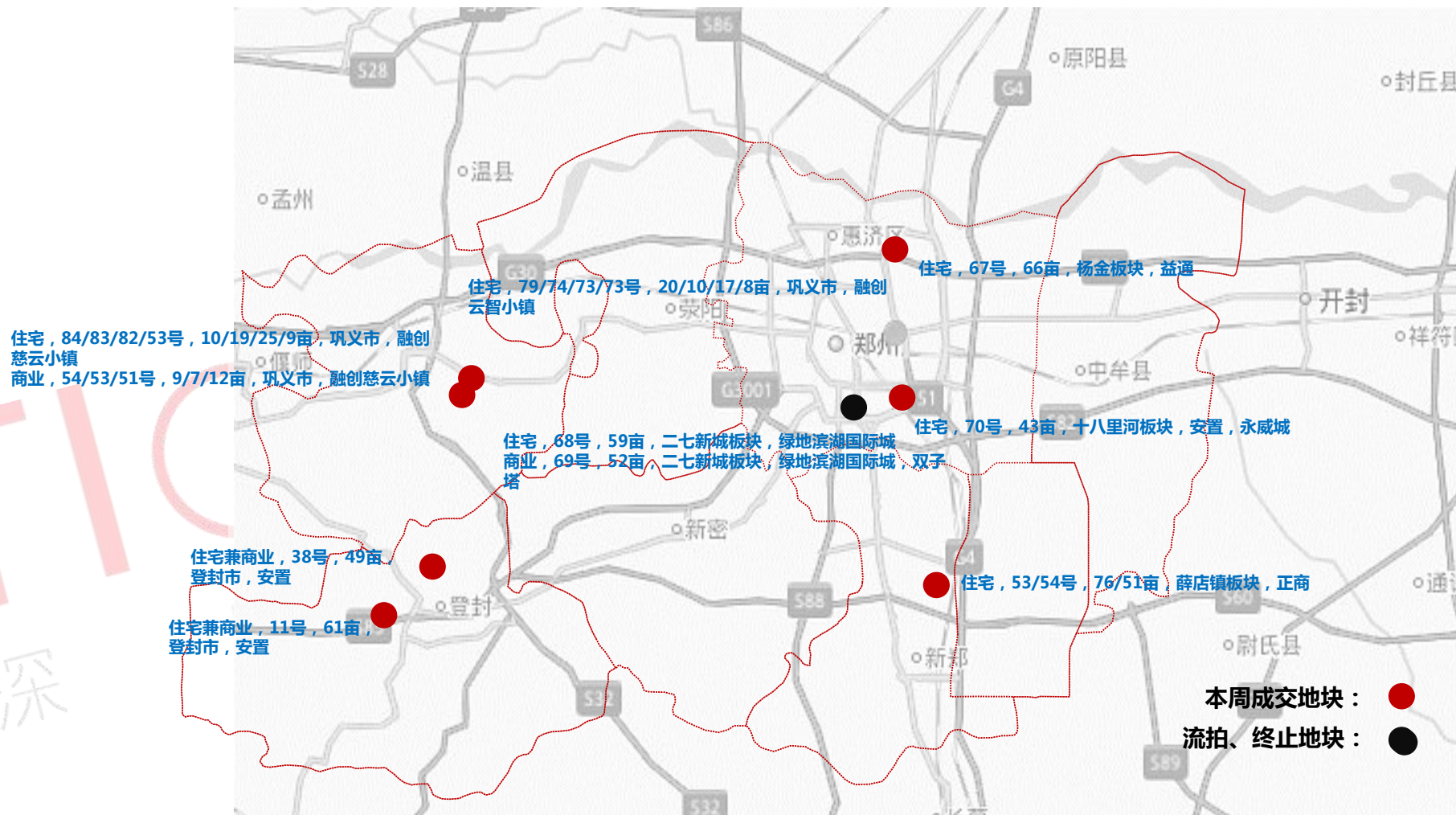
本周大郑州土地供应信息

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
2019/9/12	2019/10/11	荥政储（2019）30-1号	峪兴街与规划道路交叉口东南侧	洞林湖板块	70.26	住宅	9.4	2	8375	119	894	远洋/新田	——	——	——
		荥政储（2019）32-1号	五龙路与博学路交叉口西北侧	洞林湖板块	49.51	住宅	6.6	2	5765	116	873	新田	——	——	——
		荥政储（2019）33-1号	五龙路与博学路交叉口西南侧	洞林湖板块	28.64	住宅	3.8	2	3405	119	892	新田	——	——	——
		荥政储（2019）34-2号	站南路与织机路交叉口西南侧	荥泽东板块	58.61	住宅	11.3	2.9	18260	312	1611	——	——	商品房	城改
		荥政储（2019）35号	飞龙路与合欢路交叉口东北侧	荥泽东板块	57.45	住宅	11.1	2.9	18225	317	1641	——	——	商品房	城改
		荥政储（2019）37-1号	百花路与樱园路交叉口西北侧	荥泽西板块	155.05	商业	6.2	0.6	14560	94	2348	樱花小镇	——	——	——
		荥政储（2019）38-1号	百花路与樱园路交叉口西南侧	荥泽西板块	130.45	商业	5.2	0.6	12765	98	2446	樱花小镇	——	——	——
		荥政储（2019）39号	百花路与樱花北路交叉口东南侧	荥泽西板块	44.60	商业	6.5	2.2	3945	88	603	樱花小镇	——	——	——
		荥政储（2017）69-4号	广武镇张垌村	古荥板块	20.78	住宅	3.0	2.2	2140	103	702	融信	——	——	融信江湾城
		荥政储（2017）71-5号	广武镇樊河村	古荥板块	4.88	住宅	0.7	2.2	515	105	719	融信	——	——	融信江湾城
合计					620.23		63.8								

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
2019/9/12	2019/10/11	荣政储（2017）73-3-1号	广武镇张垌村	古荥板块	48.30	住宅	8.0	2.5	5280	109	656	融信	——	——	融信江湾城
		荣政储（2017）77-3号	广武镇樊河村	古荥板块	5.01	住宅	0.7	2	505	101	756	融信	——	——	融信江湾城
		荣政储（2017）79-4号	广武镇樊河村	古荥板块	15.58	住宅	2.1	2	1570	101	756	融信	——	——	融信江湾城
		荣政储（2017）80-2-5号	广武镇樊河村	古荥板块	50.68	住宅	6.8	2	5200	103	770	融信	——	——	融信江湾城
		荣政储（2017）81-3号	广武镇樊河村	古荥板块	16.50	住宅	2.2	2	1735	105	788	融信	——	——	融信江湾城
		荣政储（2018）51-2号	广武镇樊河村	古荥板块	54.65	住宅	9.1	2.5	5950	109	653	清华园	——	——	清华忆江南
		荣政储（2018）55-2号	广武镇张垌村	古荥板块	5.90	住宅	0.8	2	590	100	750	融信	——	——	融信江湾城
		荣政储（2018）56-2号	广武镇张垌村	古荥板块	11.60	住宅	1.5	2	1160	100	750	融信	——	——	融信江湾城
		荣政储（2018）57-2号	广武镇张垌村	古荥板块	10.87	住宅	1.8	2.5	1180	109	651	清华园	——	——	清华忆江南
		荣政储（2018）65-12号	广武镇张垌村	古荥板块	39.81	住宅	6.6	2.5	4305	108	649	清华园	——	——	清华忆江南
合计					258.9		39.6								

本周大郑州土地成交分布图



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
2019-9-9	2019-084	大峪沟镇董陵村	巩义市	10	住宅	商品房	0.83	1.2	489	47	586	0%	雅居乐罗曼小镇毛坏高层6700	1	河南融创昱硕实业有限公司	融创慈云小镇
2019-9-9	2019-083	大峪沟镇董陵村	巩义市	19	住宅	商品房	1.53	1.2	894	47	584	0%		1		融创慈云小镇
2019-9-9	2019-082	大峪沟镇董陵村	巩义市	25	住宅	商品房	2.01	1.2	1175	47	585	0%		1		融创慈云小镇
2019-9-9	2019-079	大峪沟镇韩门村	巩义市	20	住宅	商品房	1.61	1.2	944	47	586	0%		1		融创云智小镇
2019-9-9	2019-074	大峪沟镇韩门村	巩义市	10	住宅	商品房	0.76	1.2	446	47	584	0%		1		融创云智小镇
2019-9-9	2019-073	大峪沟镇韩门村	巩义市	17	住宅	商品房	1.39	1.2	813	47	585	0%		1		融创云智小镇
2019-9-9	2019-072	大峪沟镇韩门村	巩义市	8	住宅	商品房	0.85	1.5	393	46	465	0%		1		融创云智小镇
2019-9-9	2019-055	大峪沟镇董陵村	巩义市	9	商业	商品房	0.89	1.5	515	58	582	0%		1		融创慈云小镇
2019-9-9	2019-054	大峪沟镇董陵村	巩义市	7	商业	商品房	0.73	1.5	346	47	475	0%		1		融创慈云小镇
2019-9-9	2019-053	大峪沟镇董陵村	巩义市	9	住宅	商品房	0.7	1.2	316	36	451	0%		1		融创慈云小镇
2019-9-9	2019-051	大峪沟镇董陵村	巩义市	12	商业	商品房	1.18	1.5	417	35	354	0%		1		融创慈云小镇
2019-9-12	登政出〔2018〕38号（网）	登封市少林大道与菜园路交叉口西南角	登封市	49	住宅兼商业	安置	8.49	2.6	14060.13	287	1656	0%	德融花园高层毛坏5300	1	河南郑地置业有限公司	——
2019-9-12	登政出〔2019〕11号（网）	登封市魁星街与纬二路交叉口东北	登封市	61	住宅兼商业	安置	6.88	1.7	12136	200	1765	0%		1	登封市豫资建设发展有限公司	——
合计				256			27.85									

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
2019/9/9	郑政出（2019）67号网	金宝路南、经五街西	杨金板块	66	住宅	商品房	11.03	2.5	46163	698	4186	0%	康桥东麓园高层精装23000	1	郑州益通汇泓房地产有限公司	龙居华府（暂定）
2019/9/9	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	安置	9.93	3.5	32223	757	3244	0%	绿都澜湾高层毛坯15000	1	永威	永威城
2019/9/12	新郑出（2019）53号（网）	薛店镇世纪大道东侧、樱花路南侧	薛店镇板块	76	住宅	——	10.09	2	17407	230	1725	0%	航美国际智慧城小高层毛坯7300	1	正商	——
2019/9/12	新郑出（2019）54号（网）	薛店镇莲花路北侧神州路西侧	薛店镇板块	51	住宅	——	6.75	2	11636	230	1725	0%	航美国际智慧城小高层毛坯7300	1	正商	——
合计				236			37.80									

土地梳理-土地流拍、中止

本周大郑州土地流拍、中止信息

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
2019/9/9	郑政出（2019）68号网	芳仪路南、南四环辅道西	二七新城板块	59	住宅	商品房	11.72	3	——	——	——	——	盛润运河城高层毛坯13200	——	——	中止，绿地滨湖国际城
2019/9/9	郑政出（2019）69号网	鼎盛大道、青铜路西东	二七新城板块	52	商业	商品房	34.85	10	——	——	——	——	盛润运河城高层毛坯13200	——	——	流拍，绿地滨湖国际城，绿地双子塔项目
合计				111			46.57									

1. 贵阳公积金贷款放松：取消二套住房公积金贷款时间限制，二手房首付比例降低至20%（2019.9.9）



9月9日，贵阳市住房公积金管理中心下发《贵阳市住房公积金管理中心关于调整住房公积金部分贷款政策的通知》，从**住房公积金贷款时间限制**、**二手房贷款最低首付款比例**和**贷款年限**三个方面对贷款政策进行了调整。

①缴存职工家庭结清首套住房公积金贷款后，即可再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房（此前为结清满一年后方可再次申请）；②缴存职工家庭第一次使用住房公积金贷款购买二手房的职工家庭，首付款比例不得低于20%（此前为 $\leq 90\text{m}^2$ 不低于25%、 $> 90\text{m}^2$ 不低于40%），为改善居住条件第二次申请住房公积金贷款购买二手房，首付款比例不得低于30%（此前为40%）；③个人住房公积金贷款期限由按照借款人夫妻双方中可贷年限最长的一方计算调整为按照主贷人可贷年限进行计算。

2. 南京：市场化租赁住房不得分割转让，配建最小单位为一层（2019.9.9）



在今年6月征集市民意见之后，9月9日，南京市人民政府正式印发《南京市市场化租赁住房建设管理办法》。该《办法》将于**2019年10月10日起施行，有效期为两年**。在《办法》出台前，已经出让的租赁用地、竞配建所建成的租赁住房，按照出让合同约定执行。

《办法》明确市场化租赁住房，是指采用市场化运作、由企事业单位投资、用于租住的新建或改建房屋，不含政府筹建的公共租赁住房、廉租房等租赁住房。无论是哪种类型的**租赁住房，建成后不得分割转让、不得分割抵押；经批准整体转让或抵押的，不得改变租赁用途**。

《办法》指出，国有土地竞争建设、配套建设的租赁住房以**整幢、整单元或整层**为最小单位。存量房改建，应按住宅、公寓或宿舍设计标准，原则上，商办用房应当按整幢、整层、整单元改建。

3. 海南：提取公积金在外地购房，需提供当地户籍和社保证明（2019.9.12）



9月12日从海南省住房公积金管理局获悉，从**10月1日起**，海南省缴存住房公积金的职工**提取住房公积金**用于支付**外省购、建自住住房**房价款或偿还住房商业贷款本息的，需增加提供**本人及配偶任一方在购、建房所在地可供查核的户籍身份证件及购、建房前已在该地连续正常缴存半年及以上的社保（或住房公积金）材料**。职工在其购、建房所在地购建房前已连续正常缴存住房公积金半年及以上，并**已通过异地转移接续平台转入海南省**的除外。

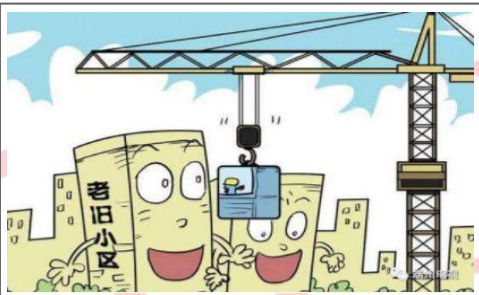
1、郑州市入选2019年国家物流枢纽建设名单（2019.9.11）



近日，国家发展改革委、交通运输部联合印发《关于做好2019年国家物流枢纽建设工作的通知》（发改经贸〔2019〕1475号），**共有23个物流枢纽入选2019年国家物流枢纽建设名单**，其中**东部地区10个**（天津、上海、南京、金华（义乌）、临沂、广州、宁波—舟山、厦门、青岛、深圳）、**中部地区5个**（太原、赣州、**郑州**、宜昌、长沙）、**西部地区7个**（乌兰察布—二连浩特、南宁、重庆、成都、西安、兰州、乌鲁木齐）、**东北地区1个**（营口）。

国家物流枢纽涵盖**陆港型、空港型、港口型、生产服务型、商贸服务型、陆上边境口岸型**等6种类型，其中**郑州入选的空港型国家物流枢纽**，主要依托航空枢纽机场，为空港及其辐射区域提供快捷高效的国内国际航空直运、中转、集散等物流服务和铁空、公空等联运服务。

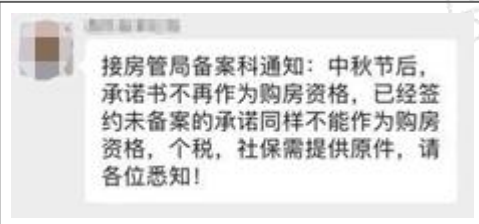
2、9.9亿元投向我省老旧小区改造（2019.9.12）



9月12日，从省发展改革委获悉，国家发展改革委下达了**保障性安居工程2019年第四批中央预算内投资计划**，我省**106个项目**获得投资计划**9.9亿元**。

今年以来，国家发展改革委先后下达了保障性安居工程2019年第一批、第二批、第三批中央预算内投资计划，我省**累计**获得保障性安居工程**159个项目、42亿元**投资计划。此次国家发展改革委下达了保障性安居工程2019年第四批中央预算内投资计划，隶属保障性住房建设范畴，我省列入本批计划的主要是平顶山市卫东区东安路街道办事处建东小区老旧小区一期改造等106个老旧小区配套基础设施建设项目。

3、外地户口签承诺书不再拥有购房资格



上周三起，部分案场接到房管局通知“中秋节过后，承诺书不再作为购房资格，已经签约未备案的承诺书同样不能作为购房资格，个税、社保需提供原件”，**限购资格审核从严，不能再通过签订保证书方式获取购房资格**。

此为房管局口头通知，无相关文件，目前，市内六区市局备案的项目（如融创城、富田城九鼎公馆、万科大都会、汇泉西悦城等）已陆续接到通知，高新区、经开区、航空港区独立备案的区域暂未接到通知。

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>