



郑州市市场周报【2019年第38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5个住宅项目开盘, 共推出房源875套, 去化632套, 整体去化率72%
本周住宅预售市区13.68万 m^2 , 近郊10.32万 m^2



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周土地市场供应19宗, 供应主力在新郑达16宗; 成交3宗 (中牟成交的10宗地中, 三宗终止, 其余7宗暂未公布)



市场监控 (数据/TOP榜)

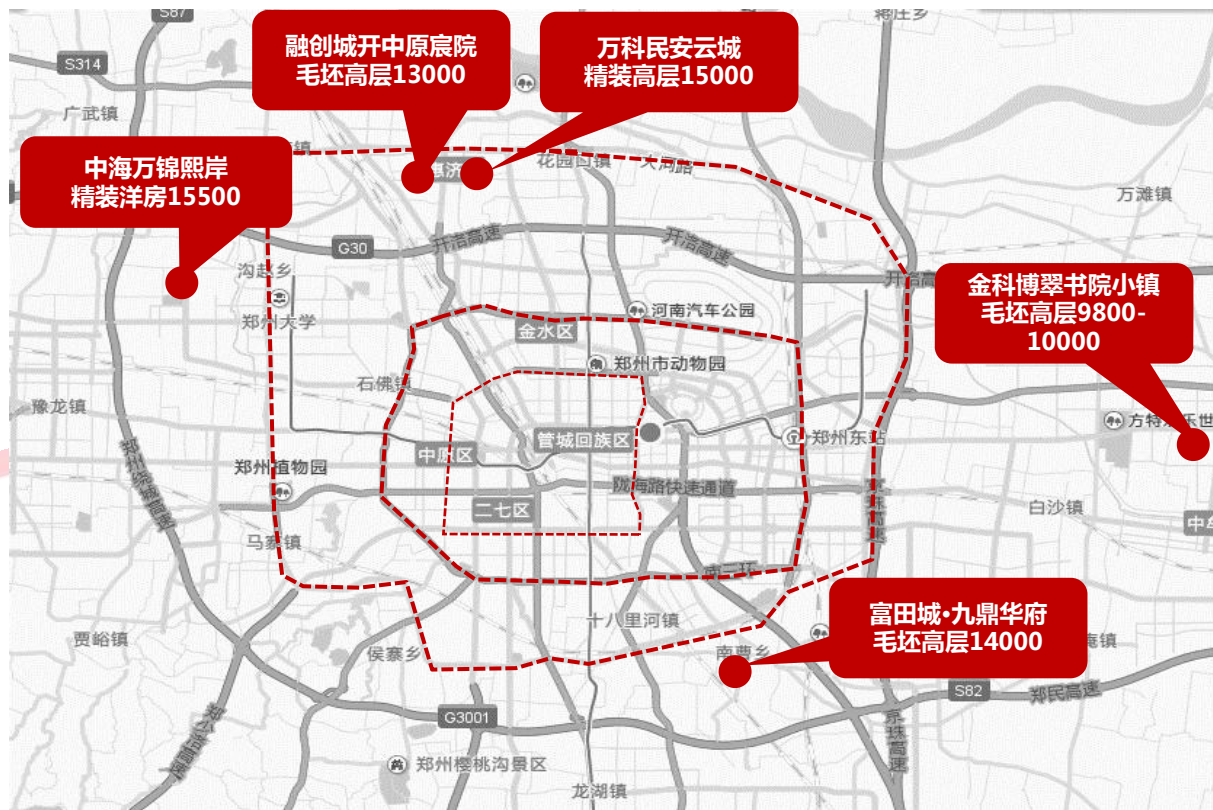
9月4周大郑州实际成交3320套, 环比上升8%, 其中单盘周均来访环比上升7%, 单盘周均成交量环比上升8%



热点解读 (全国/河南/郑州)

个别城市已公布LPR加点下限, 最新利率水平与此前水平相对持平

本周共计5个住宅项目开盘，均分布在四环沿线及四环外，整体推出875套，去化632套，去化率为72%



住宅

备注：上图中成交均价单位为元/㎡；洋房为标准层价格

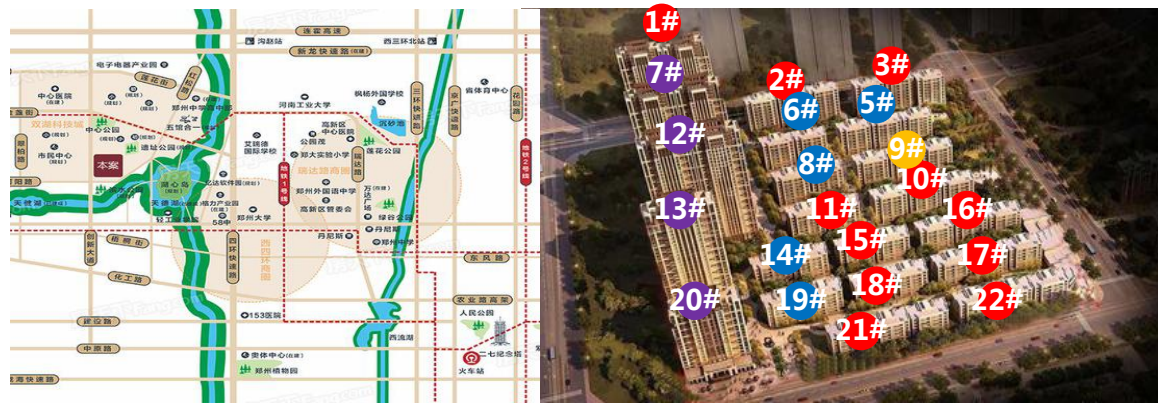
住宅项目推售情况

开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
中海万锦熙岸	洋房	16	12	75%
融创城开中原宸院	高层	316	189	60%
金科博翠书院小镇	高层	78	35	45%
富田城·九鼎华府	高层	222	184	83%
万科民安云城	高层	243	212	87%
合计		875	632	72%

项目动态-开盘 (中海万锦熙岸-销售概况)

9月26日针对洋房9#东单元现场选房，共推出16套，截止当天去化12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	——	
蓄客及到访	——				
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，本次推售洋房位置较好，仅次于楼王，周边竞品同质产品较少；
- 2) 本次推售产品较宣传释放价格低300元/m²，成交价格较与之前推售相邻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	2019-9-26
	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#	洋房9#东单元
		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	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	12/16

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	9#	东单元 (共3个单元)	1T2	8F	四室两厅两卫	144	首层19500元/m², 标准层15500元/m²	16	12	75%
合计								16	12	75%



优势：

- 户型方正，三开间朝南；
- 南北双阳台，通透性较好

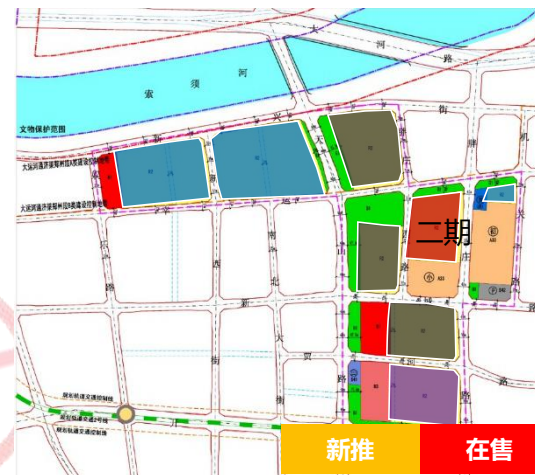
劣势：

- 主卧衣帽间压缩客厅空间
- 卫生间非干湿分离
- 动静不分区

项目动态-开盘 (融创城开中原宸院-销售概况)

9月27日晚上19点进行线下选房，推出二期高层2/3/10#共计316套，截止选房结束去化189套，去化率60%

项目位置	惠济区 开元路与天河路交叉口路西		开发公司	河南中之祥置业有限公司	
占地	74亩（二期）	建面	20.8万 m²(二期）	容积率	2.99
营售团队	自销		解筹率	47%	
蓄客及到访	9.1开始蓄客，截止开盘蓄客约400组				
成交价格	高层毛坯：13000元/m²				
竞品价格	正商家河家：二期毛坯高层均价12500元/m²				
优惠方式	当天交齐首付优惠3%，正常按揭优惠2%				
客户来源	惠济区、金水区刚需客户为主				
推广渠道	分销：链家+21世纪				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				



本次开盘去化分析：去化效果较差

- 1) 价格虽较之前有所下降，但仍高于竞品价格（正商家河家高层12500元/m²），无竞争优势
- 2) 该项目蓄客周期短，未对认筹客户进行筛选，有效客户率较低
- 3) 竞品推盘节奏快，购房门槛低，吸收大量北区客户

本案近期开盘	推出时间		2018-8-23	2018-9-27/28	2018-11-17	2018-11-29	2019-4-25	2019-9-27
	高层	推出楼栋	——	一期3#4#5#6#	一期2#7#	一期1#8#	二期9#	二期2#、3#、10#
		成交价格：元/m²	——	13600-14000	13200-14100	13000-14000	13200	13000
		成交/供应套数	——	588/717	190/248	144/180	60/116	189/316
	洋房	推出楼栋	一期9#11#12#14#16#	一期10#13#15#	——	——	——	——
		成交价格：元/m²	标准层16500；一层21000	标准层16500；一层21000	——	——	——	——
		成交/供应套数	168/168	96/96	——	——	——	——

项目动态-开盘 (融创城开中原宸院-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	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2/3	2D	2T4	31F	三室两厅一卫	92	13100	120	91	76%
						四室两厅两卫	141	11500	120	58	48%
		10	2D	2T4	19F	三室两厅一卫	92	13300	38	21	55%
						三室两厅两卫	126	12800	38	19	50%
						合计					

高层10#标准层平面图



126m²三室两厅两卫

92m²三室两厅一卫

92m²三室两厅一卫

126m²三室两厅两卫

高层2/3#标准层平面图



141m²四室两厅两卫

92m²三室两厅一卫

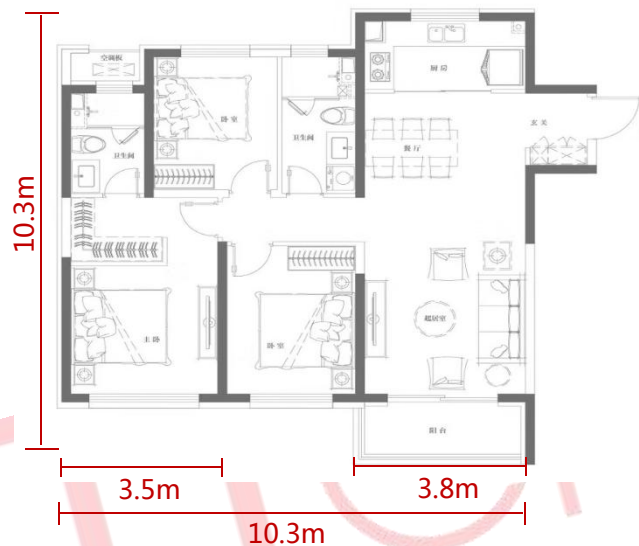
92m²三室两厅一卫

141m²四室两厅两卫

项目动态-开盘 (融创城开中原宸院-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

126m²三室两厅两卫



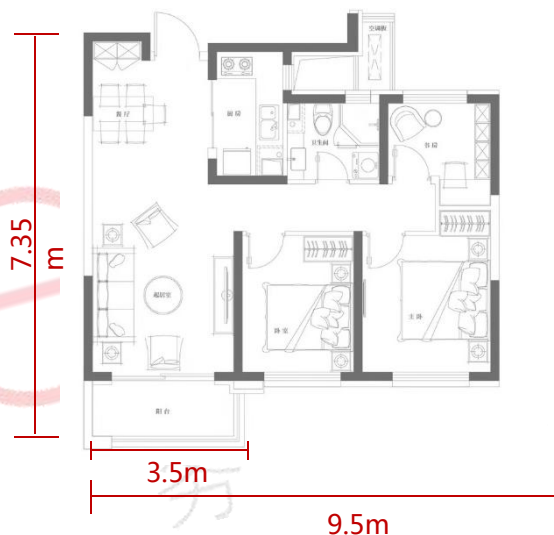
优势：

户型方正、入户玄关、餐客厨一体、主卧双套房设计

劣势：

干湿不分离、面积赠送率低（卧室无飘窗赠送）

92m²三室两厅一卫



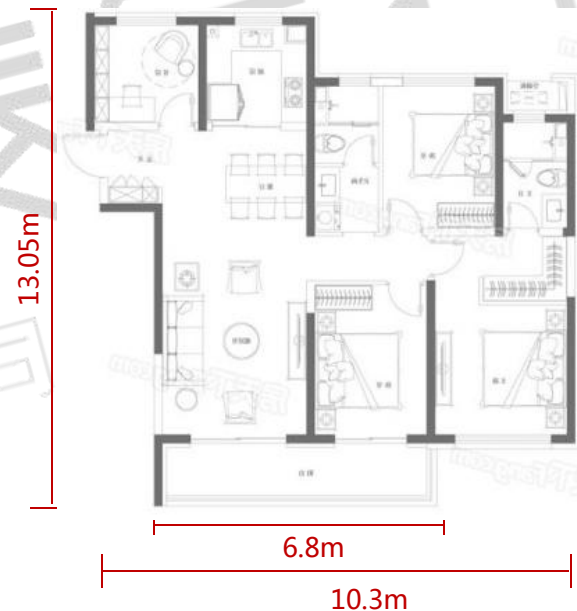
优势：

户型方正、餐客一体、U型厨房设计

劣势：

北向次卧卧室功能性差，卫生间无干湿分离，中间走道过长，浪费面积

141m²四室两厅两卫



优势：

户型方正、入户玄关设计，餐客厨一体化，南向观景阳台，卫生间干湿分离，主卧双套房设计

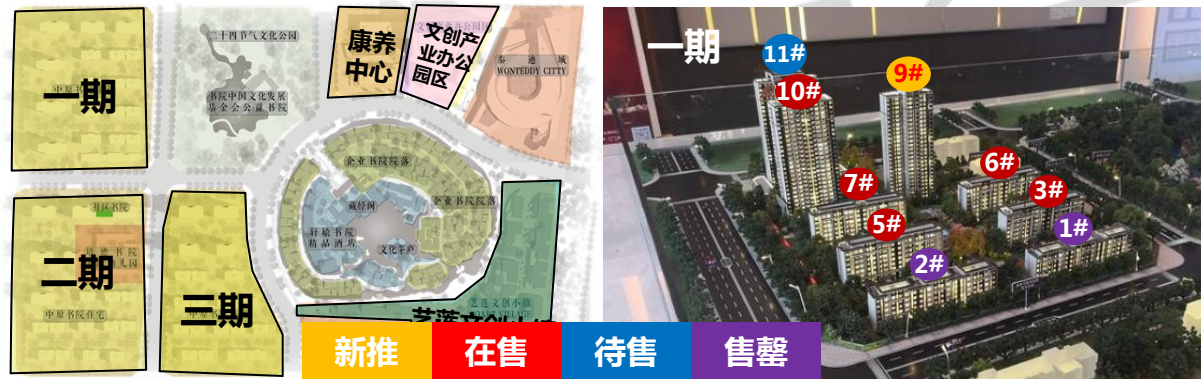
劣势：

北向书房功能性较差，中间走道过长，浪费面积

项目动态-开盘 (金科博翠书院小镇-销售概况)

9月28日加推一期高层9#，推出78套，开盘当天去化35套（包含开盘前去化16套左右），去化率45%；无蓄客，当天到访客户约40组左右

项目位置	中牟 绿博广惠街与琼花路交汇处		开发公司	河南中书置业有限公司	
占地	22万㎡	建面	55万㎡	容积率	2.48
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，到访客户约40组				
成交价格	高层毛坯9800-10000元/㎡				
竞品价格	远洋万和四季高层精装11500				
优惠方式	1) 选房1%优惠；2) 签约优惠1%				
客户来源	客户为改善型客户，以郑东新区为主，年龄30-40岁				
推广渠道	链家				
交房标准	毛坯				
备注	首付延期：首付10%，剩余部分可延迟2月交清				



本次去化分析：

去化效果一般

- 1) 9#楼于8月份已经提前销售，截止8月底整体去化约20%左右，本次为拿证后小平推，前期无蓄客，当天现场邀约40组客户；
- 2) 本次开盘效果较差，9#因视野较好均价相比其他楼栋溢价600左右，销售周期相对偏长；
- 4) 项目自身品牌受损，客户信任度降低，后期配套不确定性，导致客户购买信心不强。

项目近期开盘	推出时间		2018-11-23	2019-6-22	2019-9-28
	洋房	推出楼栋	推出洋房1#3#	推出洋房6#7#	——
		成交价格	均价首层18500；标准层12000	标准层12500-13000；首层18000-19000	
		成交套数/供应套数	53/68	36/64	
	高层	推出楼栋	——	——	推出高层9#
		成交价格			高层毛坯9800-10000
		成交套数/供应套数			35/78

项目动态-开盘 (金科博翠书院小镇-产品分析)

推荐房源	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
	高层	9	1	2T3	26F	三室两厅两卫	123	9800	26	14	54%
						四室两厅两卫	144	10000	52	21	40%
	合计								78	35	45%



144m²四室两厅两卫户型分析：

优点：

1、边户排布，三开间朝南，通风采光性能良好；

缺点：有过道面积浪费，空间布局不如123m²舒适

123m²三室两厅两卫户型分析：

优点：

1、户型方正，且做到避免空间浪费
2、功能空间排布较好；餐客厅阳台一体，视野宽朗；三开间朝南，南向采光面充足

缺点：户型通透性不足

项目动态-开盘 (富田城·九鼎华府-销售概况)

9月29日针对首期高层1/4#进行现场选房，推出222套，去化184套，去化率83%

项目位置	管城区 豫一路与祥和路交汇处东南角		开发公司	河南振兴房地产(集团)有限公司	
占地	9853亩（一期40亩）	建面	首开区组团共205万m²（一期11万m²）	容积率	2.99
营售团队	自销/泰辰/中原		解筹率	66%	
蓄客及到访	2019.8.1入会，8.17开启定存，截止开盘蓄客约280组				
成交价格	成交均价14000元/m²				
竞品价格	融创城高层精装14500元/m²				
优惠方式	①入会总房款优惠2000元；②入会升级总房款优惠10000元；③定存优惠2%；④开盘选房优惠2%；⑤正常按揭优惠4%，一次性优惠6%；⑥按时签约优惠1%				
客户来源	以管城区为主，其他经开区客户较多				
推广渠道	地铁，户外大牌，小蜜蜂拓客，广播电台，软文推广，全民经纪人等				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				

本案近期开盘	推出时间		2019-9-29
	小高层/高层	推出楼栋	一期高层1/4#
		成交价格	高层毛坯14000元/m ²
		成交套数/供应套数	184/222
	电梯洋房	推出楼栋	——
		成交价格	——
		成交套数/供应套数	——



去化分析

本次开盘去化较好

- 1) 区域在售小户型产品少，竞争较小，利于项目去化；
- 2) 开发商口碑较好，有一定客户基础；
- 3) 户型设计均好性佳，客户接受度高。

项目动态-开盘 (富田城·九鼎华府-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 ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率	
	高层	1#	1D	2T4	30F	三室两厅两卫	98	14100元/m²	59	53	90%	
						三室两厅两卫	115	13900元/m²	59	48	81%	
		4#	1D	2T4	26F	三室两厅两卫	98	14100元/m²	52	40	77%	
						三室两厅两卫	125	13600元/m²	52	43	83%	
	合计									222	184	83%

高层1/6#平层图



115m²三室
两厅两卫

98m²三室
两厅两卫

98m²三室
两厅两卫

115m²三室
两厅两卫

高层2/4#平层图



125m²三室
两厅两卫

98m²三室
两厅两卫

98m²三室
两厅两卫

125m²三室
两厅两卫

项目动态-开盘 (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，功能布局较为合理，115/125户型设直角飘窗，且大阳台连通客厅与卧室，采光观景效果俱佳

98m²三室两厅两卫



- 优势：户型方正，南北通透，三开间朝南，双飘窗；餐客一体，动静分区；双卫设计
- 劣势：主卧门正对主卫；小次卧面积较小

115m²三室两厅两卫



- 优势：户型方正，三开间朝南；大阳台连通次卧与客厅；入户独立玄关；动静分区；直角飘窗
- 劣势：主卧内过道存在面积浪费；客卫淋浴间面积较小

125m²三室两厅两卫



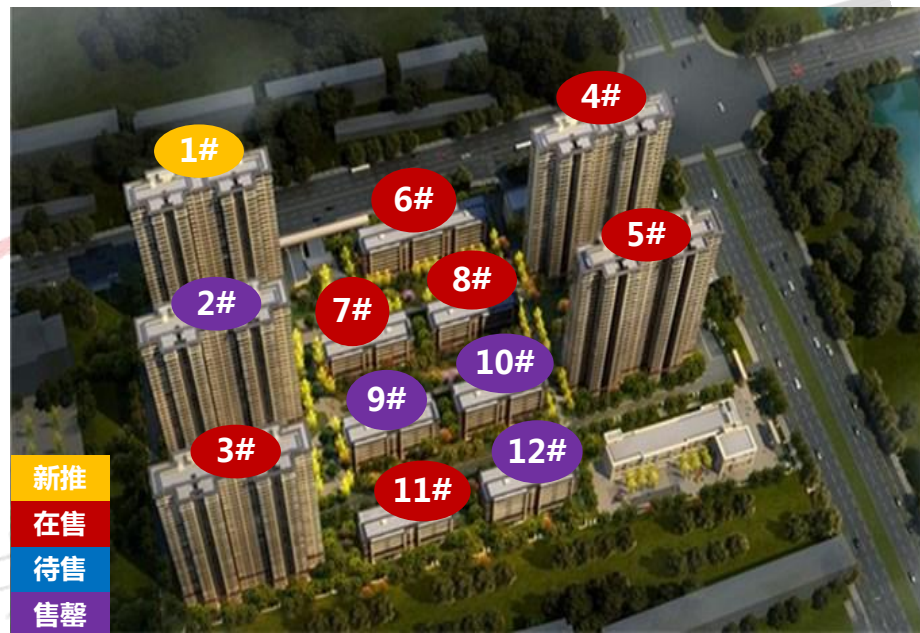
- 优势：户型方正，南北通透，三开间朝南；大阳台连通次卧与客厅；入户设置玄关；动静分区；直角飘窗
- 劣势：主卧内过道存在面积浪费；客卫淋浴间面积较小

项目动态-开盘 (万科民安云城-销售概况)

9月28日针对**高层1#**进行线上选房，共推出**243套**，截止当天去化**212套**，去化率**87%**

项目位置	惠济区开元路金河路（东风渠）		开发公司	河南民泰置业有限公司	
占地	78亩	建面	15万㎡	容积率	2.99
营售团队	自销+泰辰		解筹率	66%	
蓄客及到访	9月7日开始蓄客，截止开盘当天，共计蓄客320组，当天到访220组左右				
成交价格	高层成交均价：15000元/㎡				
竞品价格	中海湖滨世家（精装）：14500元/㎡				
优惠方式	开盘认购1个点，签约1个点				
客户来源	主要为惠济区及金水区客户				
推广渠道	朋友介绍，自媒体，官微软文推广等				
交房标准	精装				
备注	五证齐全				

项目近期开盘	推出时间	2018-7-18	2019-9-28
	推出楼栋	洋房：9/10/11/12#	高层：1#
	成交价格	20000元/m²（精装）	15000元/m²（精装）
	成交套数/供应套数	95/112	212/243

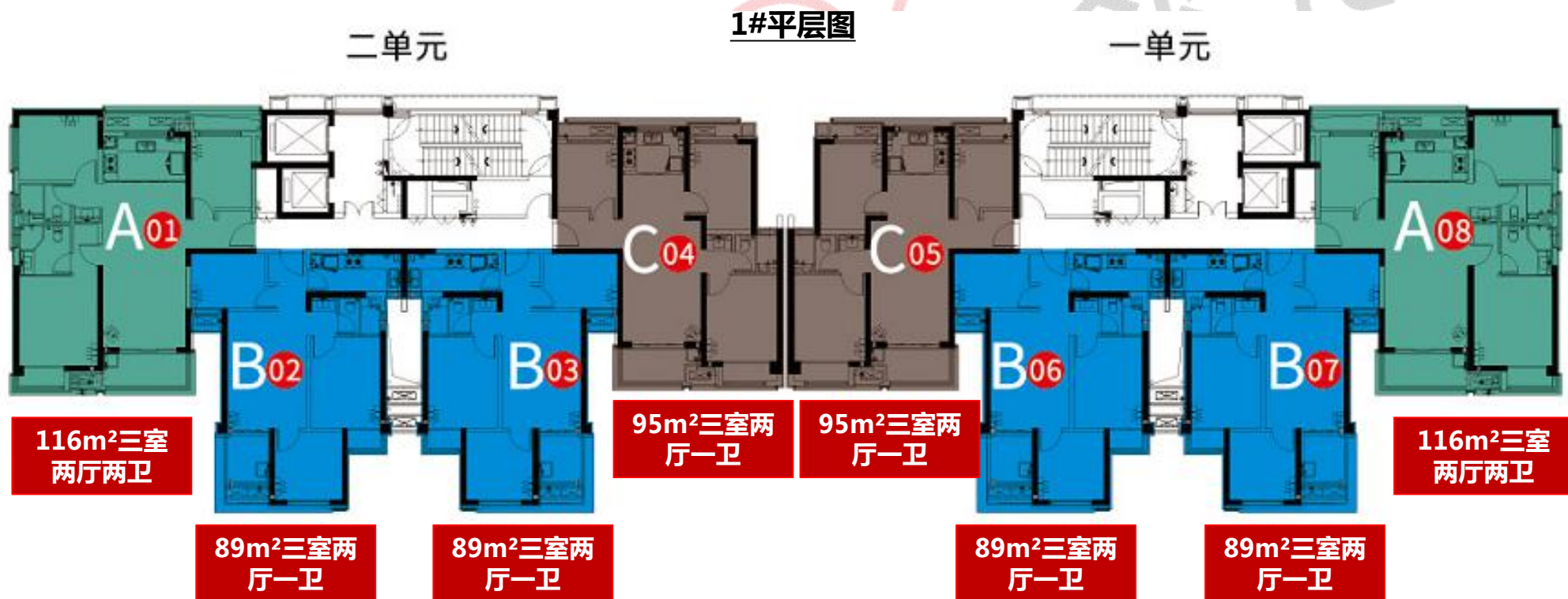


本次开盘去化较好，具体分析如下：

- 1) 项目蓄客量较为充足，推出量小于蓄客量；
- 2) 相较周边竞品，性价比较高；中海湖滨世家精装价格较低，但所剩房源不多；周边其他项目毛坯价格13500元/m²；
- 3) 1#明年年底交付，交付时间相对其他竞品较早；
- 4) 项目样板间及实景示范区对外开放，客户反应较好，认可度较高。

项目动态-开盘 (万科民安云城-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（㎡）	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2D	2T4	31F	三室两厅一卫	89	15000元/㎡	118	212	87%
						三室两厅一卫	95		63		
						三室两厅两卫	116		62		
	合计									243	212



项目动态-开盘 (万科民安云城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

89m²三室两厅一卫



优势：

- 卧室及客厅等均有南向采光设计，居住舒适度高
- 餐客厅一体连接阳台，采光效果较好，空间利用率高
- 卫生间采用三段式分离设计，干湿分离效果好

95m²三室两厅一卫



优势：

- 两开间朝南，采光好，主卧独卫居住舒适度高
- 餐客一体连接南向阳台，采光效果好，居住舒适度高

劣势：

- 动静不分区，次卧正对餐厅，私密性较差

116m²三室两厅两卫



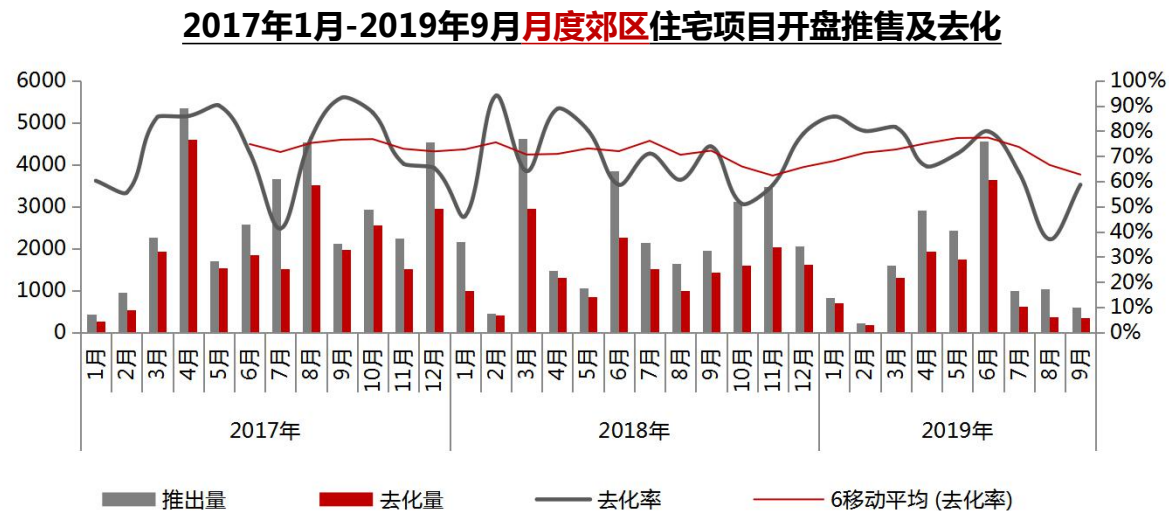
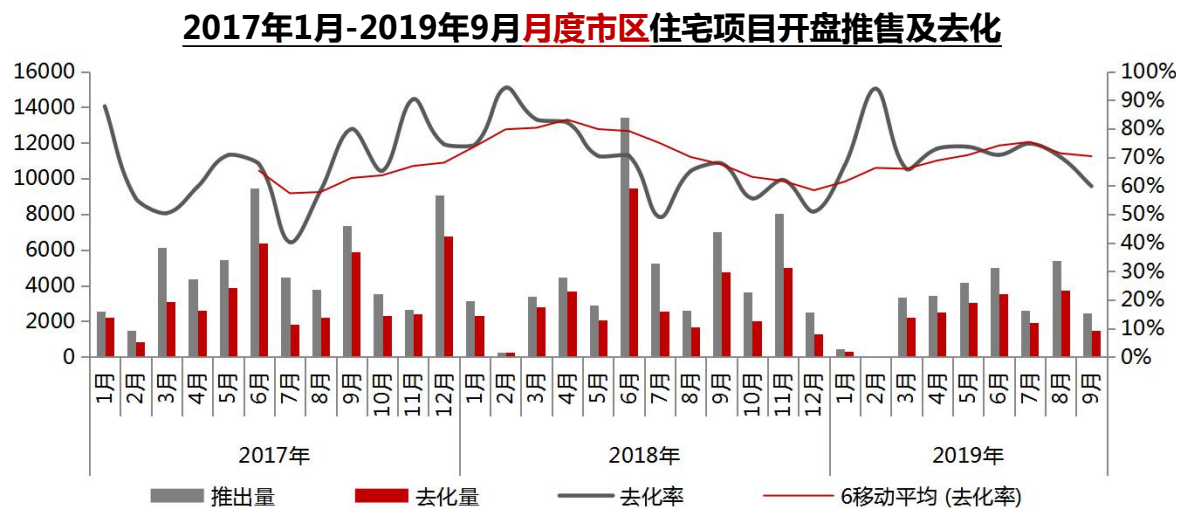
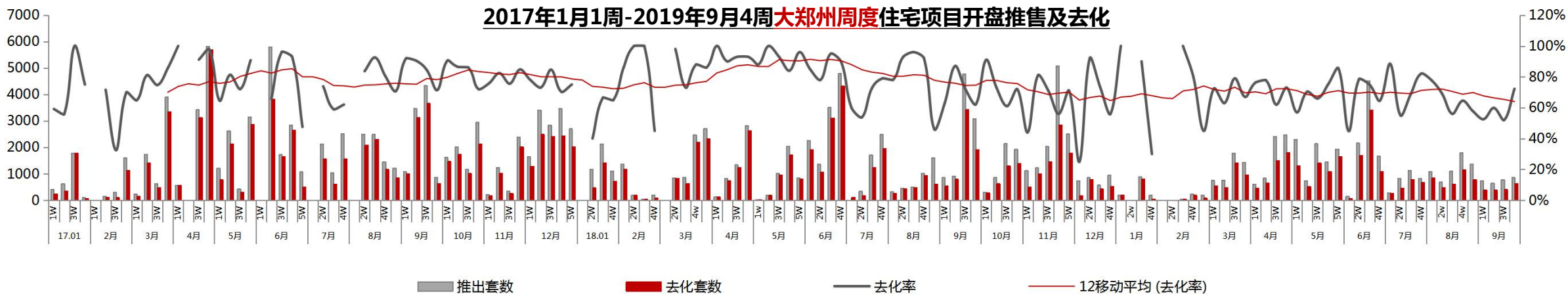
优势：

- 主卧及餐客厅采光效果较好，居住舒适度高
- 卫生间三段式干湿分离设计，干湿分离效果好

劣势：

- 动静不分区，次卧门正对玄关，私密性较差

本周**5**个住宅项目开盘，共推出房源**875**套，去化**632**套，整体去化率**72%**

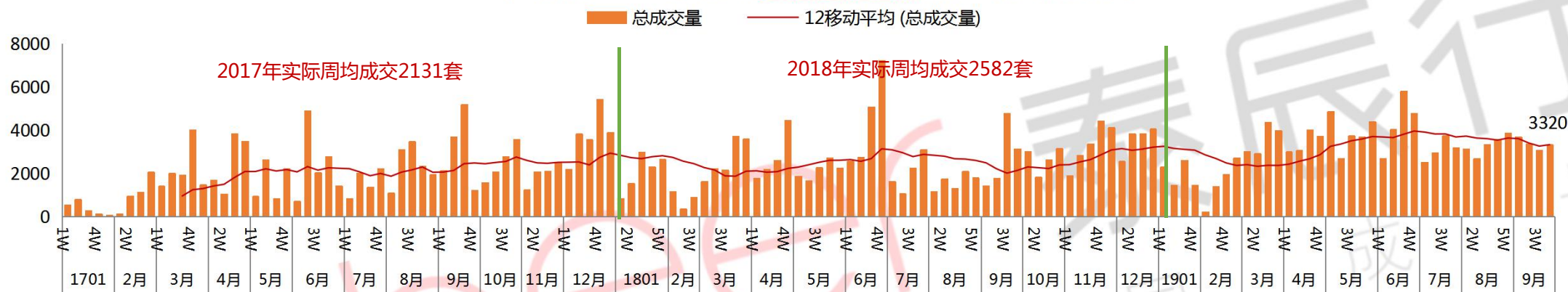


市场监控-周度大郑州

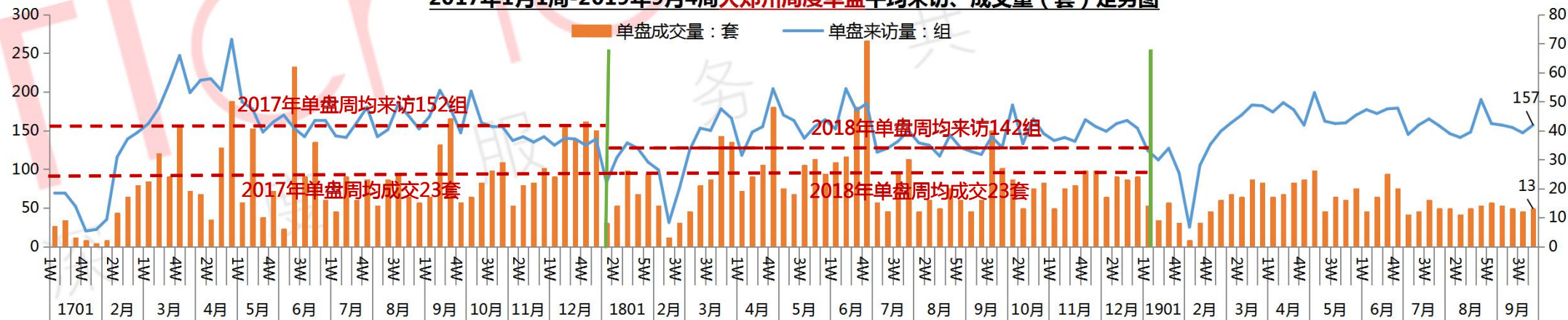
Ticheer
深度服务 共同成长

受部分房企“金九银十”促销及国庆特惠提前开启影响，本周来访成交环比均增，大郑州实际成交**3320套**，环比上升8%，其中单盘周均来访**环比上升7%**，单盘周均成交量**环比上升8%**

2017年1月1周-2019年9月4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4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

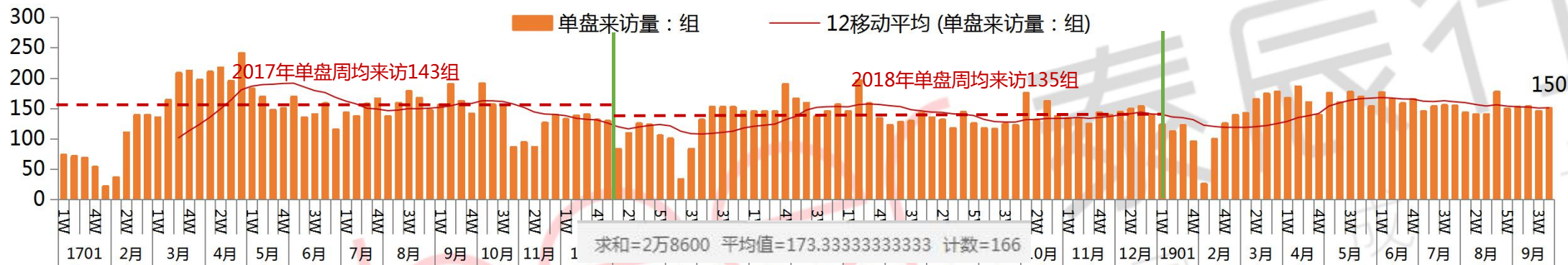


◆ 9月4周大郑州实际监控到住宅项目283个，共计来访44371次，其中单盘平均来访157次；监控到住宅在售项目262个，共计成交3320套，单盘平均成交13套；其中无货在售项目2个，全新待售项目14个

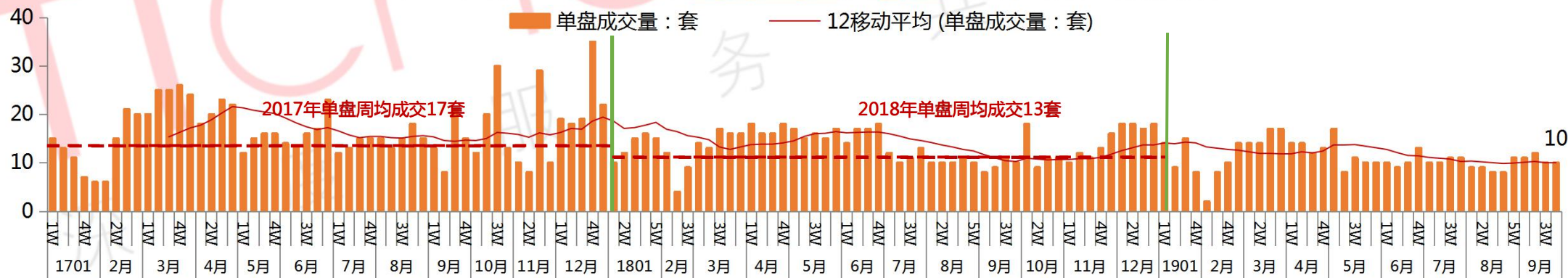
数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

9月4周平销项目单盘周均来访量**环比上升3%**，**同比上升23%**；单盘周均成交量**同环比均持平**

2017年1月1周-2019年9月4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4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4周**市内八区**实际监控到住宅项目166个，共计来访28600次，其中单盘平均来访173次；监控到住宅在售项目149个，共计成交1637套，单盘平均成交11套；其中无货在售项目3个，全新待售项目10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

住宅平销：9月4周住宅平销套数TOP10共计销售**459套**，环比**下降5%**

住宅销售：9月4周住宅开盘项目**5个**，加推项目**4个**；住宅销售套数TOP20共计销售**1398套**，环比**上升17%**

9.23-9.29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	蓝光雍锦王府	平原新区	58	高层	特价房6300	0.61
2	瀚宇天悦湾	荥阳	52	高层	特价房7000	0.55
3	恒大山水城	荥阳	49	小高、洋房	特价房小高8600 洋房9200	0.59
4	康桥那云溪	新郑	48	高层	特价房8500	0.55
5	郑州孔雀城	新郑	45	高层、洋房	高层8000 洋房8700	0.52
6	孔雀城公园海	新郑	43	高层	8500	0.49
7	华南城中园	新郑	42	高层	9100	0.48
8	融信江湾城	荥阳	41	高层	特价房7700	0.45
9	恒大养生谷	荥阳	41	高层、洋房	高层9500 洋房11500	0.49
10	正商智慧城	新郑	40	高层、洋房	高层10000 洋房13000	0.46

9.23-9.29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	万科民安云城	219	11	高新区	大正水晶森林	45
2	惠济区	融创城开中原宸院	194	12	新郑	郑州孔雀城	45
3	管城区	富田城·九鼎华府	184	13	新郑	孔雀城公园海	43
4	荥阳	郑西鑫苑名家	179	14	新郑	华南城中园	42
5	荥阳	金科集美公馆	65	15	荥阳	融信江湾城	41
6	平原新区	蓝光雍锦王府	58	16	荥阳	恒大养生谷	41
7	荥阳	瀚宇天悦湾	52	17	新郑	正商智慧城	40
8	高新区	万科城	50	18	高新区	碧桂园西湖	37
9	荥阳	恒大山水城	49	19	高新区	东原阅城	36
10	新郑	康桥那云溪	48	20	新郑	康桥九溪郡	35

项目动态-新增预售

市区新增预售8个项目，其中5个住宅产品预售（13.68万方）、3个商办项目预售（10.53万方）

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㎡)	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 (D0977)号	正商龙湖地区D2-07-01地 块	正商祯瑞上境	19/9/27	洋房	3/5/17/18	1.48	1.48	72	0	0	在售，首层60000， 标准层40000-60000
中原区	【2019】郑房预售字 (4731)号	保利心语心苑（一期）	保利心语	19/9/27	高层/商铺	2/3	3.7	3.5	302	0.2	21	已售罄
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0975)号	龙湖金融中心外环7号楼	龙湖金融中心	19/9/26	办公/商业	7	6.04	0	0	6.04	32	未售
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0974)号	郑欧商务中心	郑欧商务中心	19/9/25	办公/商业	1/7	1.14	0	0	1.14	163	1#未售，7#企业独栋
管城区	【2019】郑房预售字 (4729)号	鑫苑城七号院	鑫苑国际新城	19/9/24	商业/贸易咨询	2	3.35	0	0	3.35	892	在售，12500-13500
惠济区	【2019】郑房预售字 (4728)号	誉城四号院	融创城开中原宸院	19/9/24	高层	2/3/10	3.64	3.64	316	0	0	在售，13000
管城区	【2019】郑房预售字 (4727)号	富田城三号院一期	富田城·九鼎公馆	19/9/23	高层	1	2.57	2.57	248	0	0	未售，预计15000- 15500
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019064号	万科城金兰苑	万科城	19/9/27	高层/其他	6	3.08	2.49	254	0.51	19	在售，12500-13200
合计							25	13.68	1192	11.24	1127	—

项目动态-新增预售

近郊新增预售7个项目，其中6个住宅产品预售（10.23万方）、1个商办项目预售（0.38万方）

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㎡)	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/㎡)
港区	G0335	正弘中央公园空港花园13地块	正弘中央公园	19/9/27	高层	6	1.38	1.38	144	0	0	未售
	G0342	正弘中央公园空港花园4地块	正弘中央公园	19/9/27	商业	1	0.2	0	0	0.2	13	售罄
	G0343	郑州航空港区万科美景置业有限公司万科·美景魅力之城清澜园项目	万科美景魅力之城	19/9/26	高层	2/4	2.58	2.58	272	0	0	在售，10400-10800
	G0323	正弘中央公园空港花园3地块	正弘中央公园	19/9/26	高层	5	0.85	0.85	80	0	0	在售，10500-11000
	G0340号	中能·荣府二期	远洋中能荣府	19/9/24	叠拼	A2/A3	0.77	0.77	36	0	0	在售，下叠18000，中叠13000，上叠14000
	G0341号	中能·荣府二期	远洋中能荣府	19/9/24	叠拼	A11/A12	0.77	0.77	64	0	0	未售
中牟	ZM190131	亚太绿博花园	亚太绿博花园	19/9/25	高层	8/11	2.64	2.64	416	0	0	8号楼在售12000，11号楼售罄
新郑	190188	红星天悦一区	红星天悦	19/9/25	高层/其他	1/3/5/7	6.17	—	580	—	10	在售，8000-8500
	190187	雅居乐天域花园	雅居乐天域	19/9/24	洋房/高层/其他	2/3/4	2.37	—	188	—	3	未售
	190186	盛世龙城二期	盛世龙城	19/9/24	高层/其他	17	1.42	1.24	195	0.18	10	几乎售罄，6800-7500
合计							19.15	10.23	1975	0.38	36	—

土地梳理-总览

本周土地市场供应19宗，供应主力在新郑达16宗，市区内之前流拍的物流园区净地重新挂牌出让；成交3宗，为市区内成交，分别为东原阅城和朗悦公园府后期用地（中牟成交的10宗地中，三宗终止，其余7宗暂未公布）

本周

供应 19宗，947亩

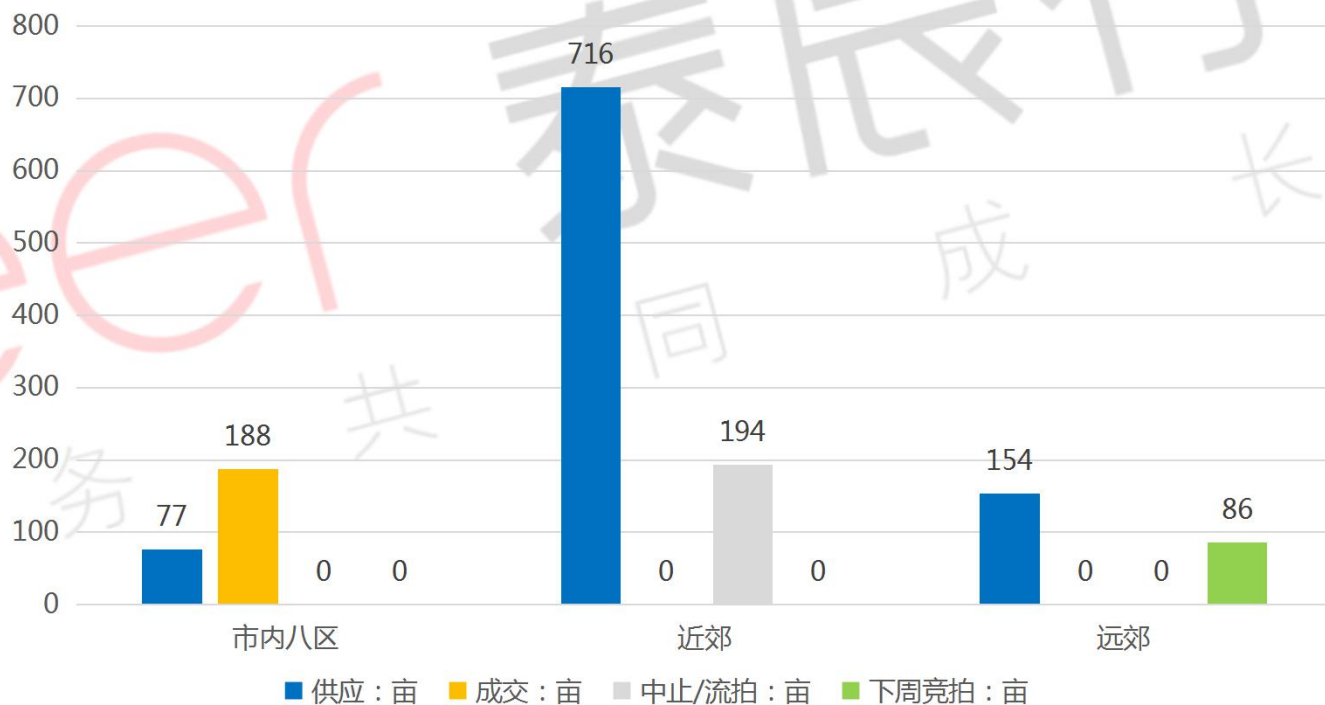
成交 3宗，188亩

地价 850万元/亩

中止流拍 3宗，194亩

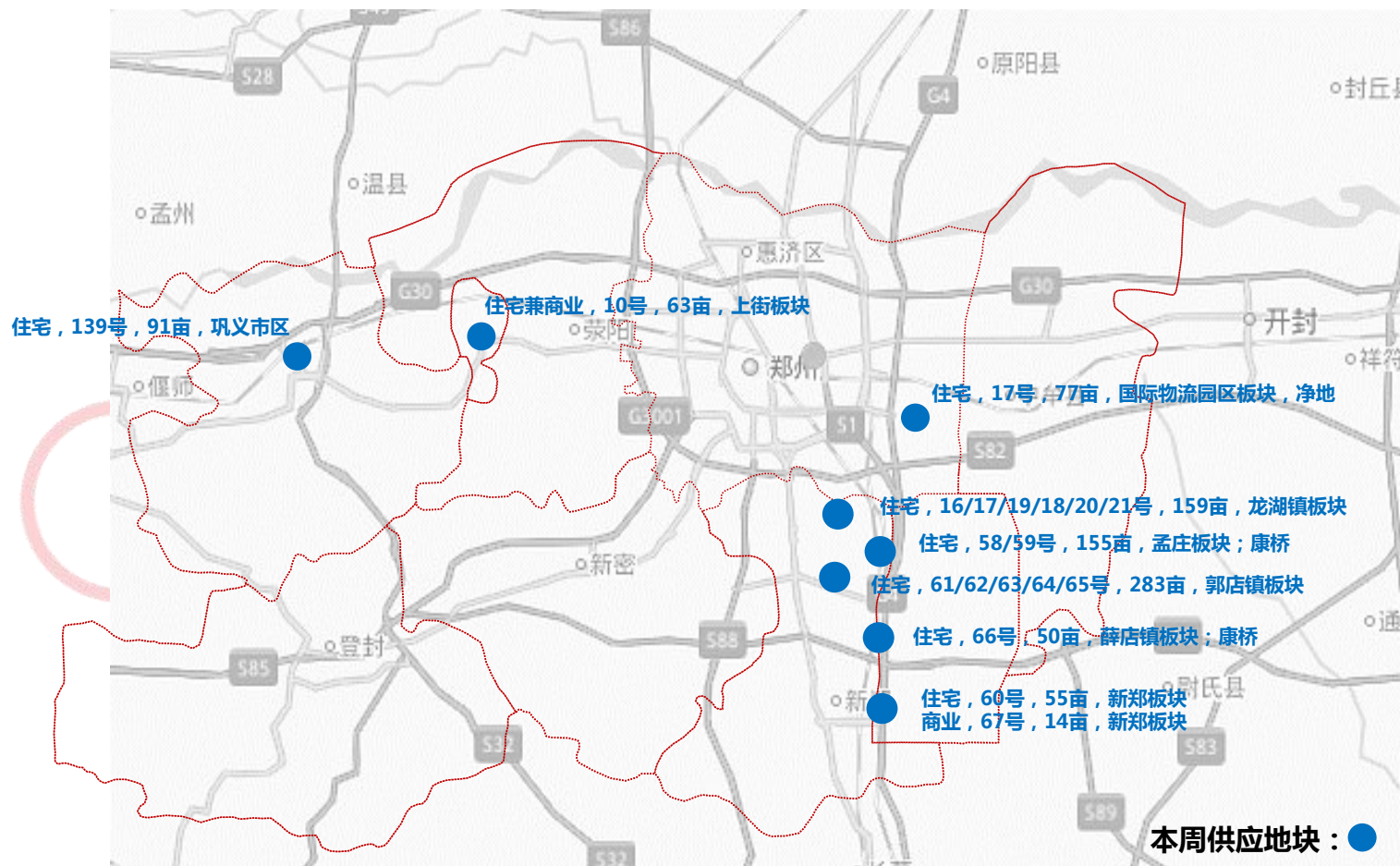
下周

竞拍 2宗，86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	板块/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
2019-9-27	2019-10-31	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	12.79	2.5	59124	771	4623	——	——	——	商品房	之前经开物流园区流拍净地重新挂牌，房屋成本指导价14500元/㎡；综合房价16000元/㎡
2019-9-25	2019-10-29	郑上出〔2019〕10号（网）	金华路以东、规划漓江路南侧	上街板块	63	住宅兼商业	10.45	2.5	16297	260	1560	——	——	——	商品房	净地
2019-9-23	2019-10-23	2019-139	河图路西，伏羲路南	巩义市	91	住宅	14.58	2.4	29155	320	2000	——	——	——	商品房	——
2019-9-23	2019-10-25	新郑出（2019）58号（网）	孟庄镇孟祥路东侧、规划人民路南侧	孟庄板块	75	住宅	10.00	2	15802	211	1585	康桥	林语镇	——	——	——
		新郑出（2019）59号（网）	孟庄镇孟祥路东侧、规划道路北侧		80	住宅	10.70	2	16883	211	1585	康桥	林语镇	——	——	——
		新郑出（2019）60号（网）	新区新村大道南侧、规划一路东侧	新郑板块	55	住宅	13.50	3.7	16832	307	1244	——	——	二社区	安置	——
2019-9-24	2019-10-28	新郑出（2019）61号（网）	郭店镇新郑市鼎晟房地产开发有限公司东侧、规划一路北侧	郭店镇板块	0	住宅	0.00	2.1	45	218	1558	——	——	——	——	——
		新郑出（2019）62号（网）	郭店镇紫荆山南路东侧、铁道警察学院南侧		70	住宅	9.30	2	15288	218	1637	——	——	——	——	——
		新郑出（2019）63号（网）	郭店镇紫荆山南路东侧、规划永通路北侧		90	住宅	12.00	2	19685	218	1637	——	——	——	——	——
2019-9-25	2019-10-29	新郑出（2019）64号（网）	郭店镇郑新快速通道西侧、规划汇丰路南侧		103	住宅	13.80	2	21425	207	1555	——	华商汇	——	——	——
		新郑出（2019）65号（网）	郭店镇规划汇通路南侧、中华路辅道东侧		20	住宅	3.30	2.5	5480	280	1680	——	华商汇	——	——	——
		新郑出（2019）66号（网）	薛店镇莲花路南侧、郑州市静源彩印包装有限公司西侧	薛店镇板块	50	住宅	6.70	2	10500	210	1575	康桥	——	——	——	——

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	板块/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
2019-9-26	2019-10-31	郑政新郑出（2019）16号（网）	龙湖镇新老107连接线辅道北侧、规划路西侧	龙湖镇板块	39	住宅	7.00	2.7	17813	460	2556	—	—	—	—	—
		郑政新郑出（2019）17号（网）	龙湖镇泰山路北侧、规划二路西侧		19	住宅	3.90	3	8097	420	2100	—	—	—	—	—
		郑政新郑出（2019）19号（网）	龙湖镇规划路西侧、新郑裕泰轩房地产开发有限公司北侧		1	住宅	0.20	2.5	654	450	2702	—	—	—	—	—
2019-9-27	2019-11-1	新郑出（2019）67号（网）	新华办仓城路南侧、新烟路西侧	新郑板块	14	商业	1.40	1.5	3205	230	2304	—	—	—	—	—
2019-9-29	2019-11-4	郑政新郑出（2019）18号（网）	龙湖镇新老107连接线辅道南侧、新郑裕泰轩房地产开发有限公司东侧	龙湖镇板块	22	住宅	3.70	2.5	9937	450	2700	—	—	—	—	—
		郑政新郑出（2019）20号（网）	龙湖镇规划卓商路北侧、新郑裕泰轩房地产开发有限公司西侧		13	住宅	2.10	2.5	5783	450	2700	—	—	—	—	—
		郑政新郑出（2019）21号（网）	龙湖镇国有土地南侧、鸿鹄路西侧		65	住宅	15.20	3.5	23544	362	1552	—	—	—	—	—
合计					947		150.6	—								

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	板块/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
2019-9-29	郑政高出〔2019〕25号（网）	宏达街南、西三环北延东	高新区板块	128	住宅兼商业	安置	29.01	3.4	105741	826	3644	0%	恒大城高层精装15300元	1	河南荣田房地产开发有限公司	东原阅城
2019-9-29	郑政高出〔2019〕26号（网）	冬青街南、雪松路西	高新区板块	20	商业兼住宅	安置	6.74	5	19187	949	2848	0%	金科城小高层精装16000	1	河南朗泰置业有限公司	朗悦公园府
2019-9-29	郑政高出〔2019〕27号（网）	冬青街北、石楠路东	高新区板块	39	住宅	商品房	10.50	4	34886	886	3323	0%		1	河南朗泰置业有限公司	朗悦公园府
合计				188	——	——	46.25	——								

本周大郑州土地流拍、中止信息

摘牌日期	土地编号	土地位置	板块/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
2019-9-29	牟政出【2019】93号(网)	中牟县学苑路以北、占李西路以西、商都大道以南、人文路以东	中牟县城	56	住宅	—	9.3	2.5	—	—	—	—	—	—	—	终止
	牟政出【2018】230号(网)	中牟汽车产业集聚区, 比克大道南、轩通街东、正中大道北	汽车产业集聚区	45	住宅	—	6.0	2	—	—	—	—	—	—	—	终止
	牟政出【2019】1号(网)	中牟汽车产业集聚区, 正中大道北、轩通街东、比克大道南	汽车产业集聚区	93	住宅	—	12.4	2	—	—	—	—	—	—	—	终止
合计				194	—	—	27.7	—								

本周大郑州土地结果未公布信息

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
2019-9-29	牟政出【2019】5号(网)	中牟汽车产业聚集区广惠街东、轩顺街西、比克大道南、正中大道北侧	汽车产业聚集区	72	住宅	——	8.6	1.8	——	——	——	——	路劲九郡高层毛坯8800，洋房毛坯10800	——	——	成交结果未公布
	牟政出【2019】6号(网)	中牟汽车产业聚集区轩顺街东、比克大道南、正中大道北、余庆街西侧	汽车产业聚集区	76	住宅	——	9.1	1.8	——	——	——	——		——	——	成交结果未公布
	牟政出【2019】7号(网)	中牟汽车产业聚集区轩顺街东、比克大道南、正中大道北、余庆街西	汽车产业聚集区	72	住宅	——	8.6	1.8	——	——	——	——		——	——	成交结果未公布
	牟政出【2019】8号(网)	中牟汽车产业聚集区广惠街东、轩顺街西、比克大道南、正中大道北	汽车产业聚集区	71	住宅	——	8.5	1.8	——	——	——	——		——	——	成交结果未公布
	牟政出【2019】47号(网)	郑州国际文化创意产业园，紫寰路东、富贵九路南、楚袖街西	绿博板块	4	住宅	——	0.6	2.5	——	——	——	——	金科博翠书院小镇洋房毛坯12700	——	——	成交结果未公布
	牟政出【2019】43号(网)	中牟县雁鸣湖镇，雁月大道南、环湖路东	绿博板块	19	商业	——	1.3	1	——	——	——	——	永威上和府洋房毛坯16000	——	——	成交结果未公布
	牟政出【2019】44号(网)	中牟县雁鸣湖镇，雁月大道南、环湖路东	绿博板块	48	住宅	——	4.8	1.5	——	——	——	——		——	——	成交结果未公布
2019-9-26	新密交易告字（2019）020号	2019-14（网）	新密市	6	住宅兼商业	安置	0.95	2.2	——	——	——	——	亚新濠水府小高层毛坯8800	——	——	成交结果未公布
合计				367			42.45	——								

1.无锡调整公积金政策：个人最高贷款额度降至30万元（2019.9.25）



- 无锡市住房公积金管理中心25日印发《关于进一步规范和改进我市住房公积金政策的意见》，明确住房公积金贷款发放对象认定标准由“认贷不认房”调整为“**认房又认贷**”。同时，将最高贷款额度调整为借款人本人符合条件的，**最高贷款额度为30万元**；借款人及配偶均符合条件的，**最高贷款额度为60万**。
- 2018年6月29日发布的通知中，个人最高贷款额度为50万元，夫妻双方最高贷款额度为80万元。

2.龙港市正式成立，此为全国首个“镇改市”（2019.9.25）



- 龙港市位于温州南部鳌江流域入海口的龙港，自1984年建镇以来，龙港历经从小渔村到农民城、从农民城到小城市培育、从小城市培育到撤镇设市三次重要变革。
- 撤镇改市是**我国行政区划改革创新的重重大突破，将为国家新型城镇化改革提供新方法**。

3.湖北宜昌全面取消落户限制，购房落户当场办结（2019.9.25）



- 9月25日，宜昌市政府网站发布《宜昌市人民政府办公室关于深化户籍制度改革 加快推进城市化进程的实施意见》，出台户籍制度改革新政，放开落户条件，购房(含二手房)落户当场办结；在鼓励人才落户方面，毕业5年内来宜就业创业、落户的高校毕业生，可按周边商品房价的8折到9折购买“安转商”住房(安置房转商品房)，其中，博士研究生8折，本科生及以下可享9折。
- 今年以来，中央连续发文要求放开放宽落户限制，6月河南漯河市、8月28日沈阳及南阳市、9.9河南新乡市、9.15浙江宁波市等城都相继出台放宽落户政策。

点评：多城落户全面放宽体现了当前三四线城市户籍制度改革的导向，此类改革有助于带来更大的红利，对于城市的住房交易量上升、当地房企的去库存都有积极作用，也会带来住房交易结构的改善。

1、郑州：四环线新进展，郑州即将迈入四环时代（2019.9.24）



- 2015年8月四环路快速化工程开始公示，9.5北三环贯通至东四环，9.20四环线及大河路快速化工程指挥部召开会议，要抢抓施工黄金季，推动四环建设。近日四环线高架桥上已经进入铺沥青、安装路灯、画交通标识线以及防撞墙、伸缩缝等设施的完善阶段。**四环线高架主线部分基本完成，东西四环线通车在即。**
- 西四环**高架基本已完成，路面附属设施正在完善；**大河路**高架主线连成一片，部分路段及互通立交还未完成；**东四环**高架部分已建成，地面一层还在施工；**南四环**高架主线能连成一线，部分互通立交在建设中。

点评：四环贯通明晰了郑州东接开封、南接港区、西联荥阳、北临黄河的发展趋势，对于郑州大都市区的建设具有至关重要的作用。

2、阿里巴巴、华为、诺基亚等一大波重磅项目集中在郑签约落地（2019.9.25）



- 2019数字经济峰会暨河南智能产业生态建设国际交流会在郑州开幕，阿里巴巴、鲲鹏生态、诺基亚等一大批成果项目现场发布签约，重大国际合作项目、数字经济重大项目、重大技术创新机构集中签约及落地。
- 1、举行**海康威视**与郑州市政府、中电海康与中电科22所签约仪式；2、华为与河南合作打造**鲲鹏生态**情况，举行中原鲲鹏生态创新中心、河南鲲鹏产业联盟成立仪式；3、发布**阿里巴巴**中原区域中心建设规划，举行阿里巴巴（河南）有限公司揭牌仪式；4、发布**诺基亚**“5G全球交付中心”落地智慧岛计划；5、发布**软件小镇**建设规划，举行软件小镇（白沙片区）首批入驻企业签约仪式等。

3、河南地市全面推进“零门槛”落户政策（2019.9.25）



- 7月中共河南省委、河南省人民政府印发了《建立更加有效的区域协调发展新机制实施方案》，提出**推动郑州市放宽落户条件，其他城市全面取消落户限制**；
- 8月，**南阳市**公安局根据17年6月印发的《关于进一步放宽户口迁移政策深化户籍制度改革的通知》再次印发通知，全面取消城市城镇落户限制。9月9日，**新乡市**正式出台《新乡市公安局关于全面放开我市城镇落户限制的实施意见》，提出全面取消社保缴交年限、居住年限等各类条件限制，全面放开在新乡市所有城区、城镇的落户条件限制。**漯河市**最早在6月时公安局下发了《关于全面放宽户籍迁移落户政策的实施意见》，要求全市各级公安机关按照“全部放开、应落尽落”的原则，引导和解决已进城就业或定居的各类人员落户城镇问题。

热点解读-利率新政

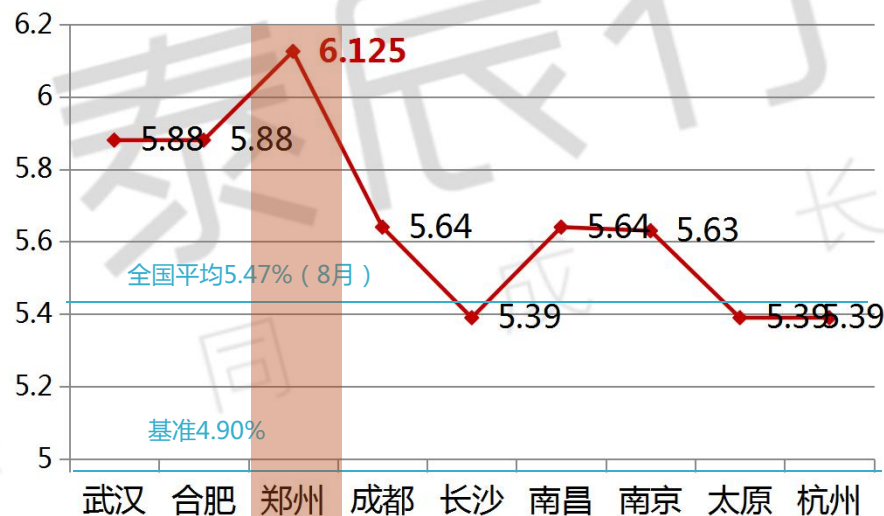
央行新规“LPR+加点”将于10.8正式实施，9.20公布5年期及以上的首套房贷款LPR为4.85%，目前已有部分城市确定了当地LPR加点下限，基本与此前实施的贷款水平一致，郑州市虽未公布加点下限，但按照目前多家银行25%的首套上浮来看，房贷水平上涨的可能性不大

截止9月底央行新政地方实施

一级加点及央行指导利率				城市	二级加点		省级利率（%）		银行	三级加点		银行利率（%）	
首套		二套（央行明确60加点）			首套	二套	首套	二套		首套	二套	首套	二套
一年期4.2% 五年期及以上4.85%		一年期4.8%	五年期及以上5.45%	北京	>=55	>=105	5.4	5.9	多家	55	105	5.4	6.5
				深圳	30	60	5.15	5.45	招行	30	60	5.15	5.45
				昆明					中行	54	78.5	5.39	5.635
				杭州	54	79	5.39	5.64					
				南京	80	105	5.65	5.9					
				苏州	>=120	6.05	150	6.35					
				郑州	未出（预计国庆前夕）								

- 目前已有近13个省区市的市场利率定价自律组织确定了当地LPR加点下限，**加点已公布的城市最新利率基本与此前实施的利率水平一致**；
- 9.6央行降低存款准备金率，带来银行融资成本的下降，再加上LPR新报价机制的推出，最终目的都是期望通过银行传导来降低贷款实际利率。政策层面明确提到不把房地产作为短期经济刺激的手段，而且监管层对资金围堵力度之大，违规检查空前严格。短期来看，这轮政策主要是为了降低实体企业的融资成本，**房贷利率下降的可能性不大**。

9月典型城市首套房贷平均利率%(最新)



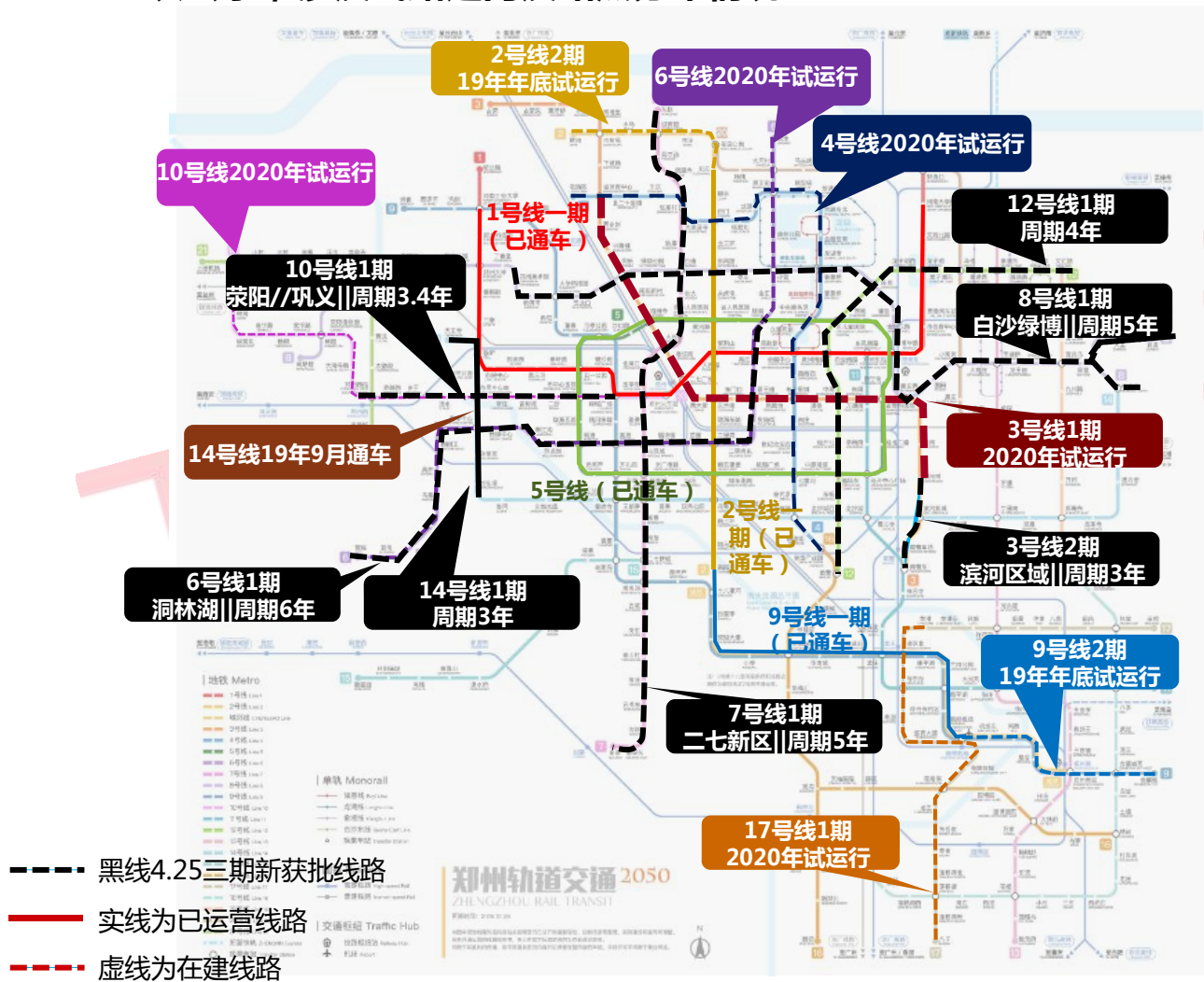
◆ 9月首套房贷平均利率%(最新)

目前郑州利率水平及市场影响：首套普遍上浮25%，较之前有所上调，但对客户成交影响不大，

利率新政及市场影响：新利率政策目前银行暂未释放具体信息，未签合同客户以及看房客户均有所关注，但因信息不明确且目前利率已不低，对成交影响不大，已签合同客户关注度较低

热点解读-郑州地铁规划

郑州市今年已开通14/5号线2条铁路线（段），年底预计开通2/9号线2期；4.25发改委批复第三期地铁规划，新获批7条地铁线；7.30三期建设工程中3/6/8/10号线路有所延长；9.19三期中14号线部分站点已开通运营；9.26，6/10/12号线一期工程发布第二次公示，涉及线路走向及站点分布情况



已通车线路：

共计开通4条线路，1号线、2号线、2号线城郊段、5号线、14号线部分站点。

5号线：全长40.7KM，站点32座（19.5已通车）

14号线部分站点：全长8KM，站点6座（9.19已通车）

目前在建：

- 2号线2期：全长9.44KM，站点6座（今年年底试运行）
 - 3号线1期：全长25.5KM，站点21座
 - 3号线2期：全长6.3公里（原6.1公里），建设工期3年（滨河国际新城首条地铁线）
 - 4号线：全长30.14KM，站点26座
 - 6号线：全长46.4KM，站点28座（今年9月通车2个站点，约3.5KM）
 - 6号线一期：全长39.13KM（原36.5KM），建设工期为6年（洞林湖首条地铁线）
 - 7号线一期：全长26.9KM，设车站20座，建设工期5年（二七新区首条）
 - 8号线一期：全长50.63KM（原43.3KM），设车站23座，建设工期5年（绿博白沙首条）
 - 9号线2期：全长9KM，站点4座（今年年底试运行）（城郊线后段）
 - 10号线：全长43.5KM，站点24座
 - 10号线一期：全长21.625KM（原21.3KM），车站12座，建设工期为3.4年（荥阳市首条）
 - 12号线一期：线路长17.036KM（原17.2KM），设车站12座，建设工期为4年；预计12月开工，2023.12通车试运行
 - 17号线一期：全长30KM，站点16座
- 在建地铁10条，在建里程355.601KM；目前所有已运用通车总里程达142KM；至2019年年底，郑州地铁开通总里程将达到160.44KM，至2020年达到约338.09KM，届时全国排名预计在第十名左右。
- 19年4月新获批地铁线路总里程为159.6KM，滨河、二七新城、洞林湖、绿博白沙、荥阳市多区域迎来第一条地铁规划，规划期为2019-2024年，建设周期最长6年

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>