



郑州市场周报【2019年第40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2个住宅项目开盘, 共推出房源566套, 去化321套, 整体去化率57%
本周住宅预售市区1.56万 m^2 , 近郊21.39万 m^2



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周土地市场供应10宗, 其中远郊8宗; 成交26宗 (市区6宗, 荥阳20宗); 结果未公布10宗 (新密9宗, 中牟1宗)



楼市分享 (新盘/活动)

正商生态城



市场监控 (数据/TOP榜)

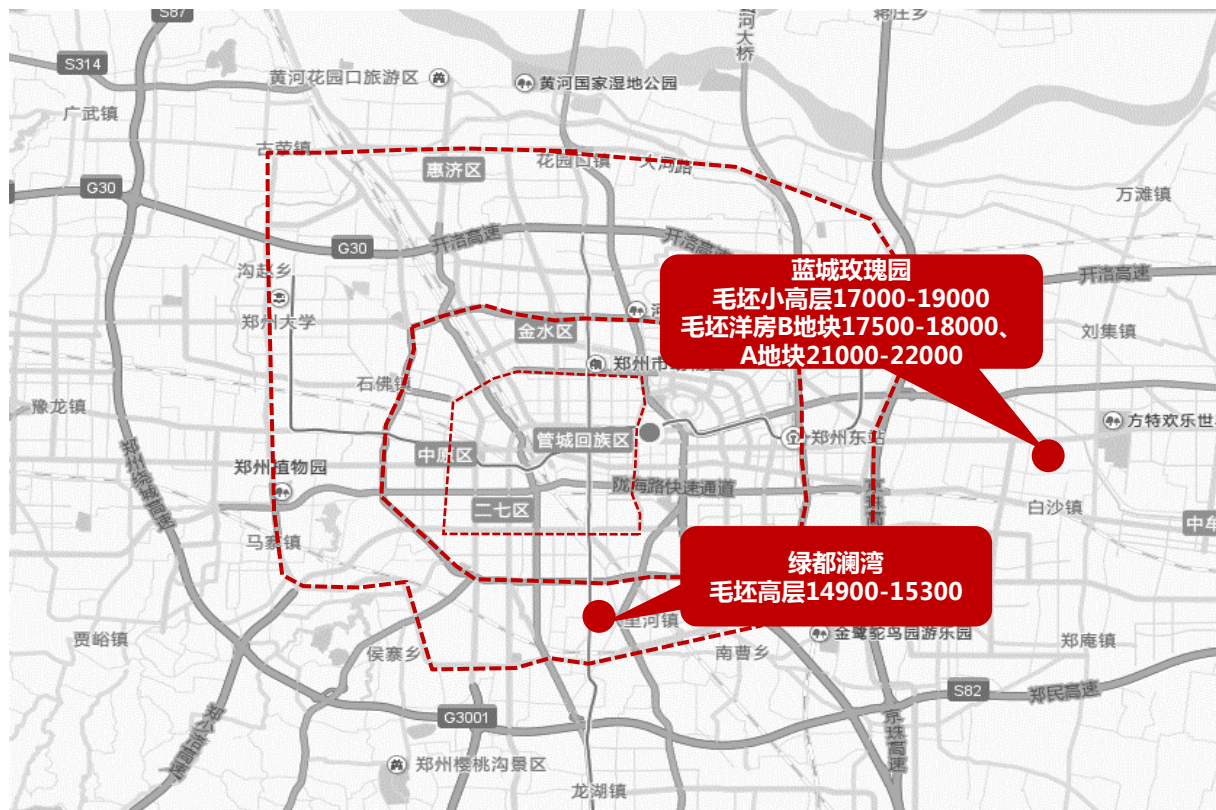
10月2周大郑州实际成交总量3118套, 环比下降30%; 单盘周均来访环比下降27%, 单盘周均成交量环比下降29%



热点解读 (全国/河南/郑州)

双向调控松紧并存, 上涨明显地区, 房地产调控预将持续加码;
房贷利率“换锚”整体平稳, 个人房贷利息支出基本不受影响;
信贷收紧债务到期, 房企“债务压顶”, 为缓解资金压力, 四季度或加大促销力度

本周共计2个住宅项目开盘，均位于市区三环外，整体推出566套，去化321套，去化率为57%



住宅

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
蓝城玫瑰园	小高层、洋房	432	256	59%
绿都澜湾	高层	134	65	49%
合计		566	321	57%

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 (蓝城玫瑰园-销售概况)

10月12日上午针对A1-4/7/8/10/13#、B1-4#楼进行微信选房，共推出432套，开盘当天去化256套，去化率59%；7月20日开始认筹，截止开盘前共蓄客约450组

项目位置	郑东新区绿博大道与雁鸣路交汇处西南角		开发公司	河南聚金实业有限公司	
占地	145亩	建面	29万 m²	容积率	1.5
营售团队	自销		解筹率	57%	
蓄客及到访	7月20号开始认筹，截止开盘认筹约450组				
成交价格	小高层标准层17000~19000；洋房标准层B地块17500-18000元/m²、A地块21000-22000				
竞品价格	亚新紫藤公馆大平层24000元/m²（精装）				
优惠方式	认筹优惠1%；正常按揭优惠1%；全款优惠4%				
客户来源	以郑东新区、金水区为主，少量市区其他区域客户				
推广渠道	地铁，户外大牌，广播电台，软文推广，全民经纪人等				
交房标准	毛坯				
备注	仅B地块五证齐全，B地块首层无院子，A地块首层赠送花园（40-50m²）及地下室（洋房3m、别墅5.65m） 认筹方式：小高层5万、洋房10万、别墅20万				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-10-12
	小高层	推出楼栋	B3/4、A1-3
		成交价格	17000-19000元/m²（毛坯）
		成交套数/供应套数	140/220
	洋房	推出楼栋	B1/2、A4/7/8/10/13
		成交价格	B地块17500-18000元/m²、A地块21000-22000元/m²
		成交套数/供应套数	116/212



待推

在售

待售

售罄

去化分析：

本次开盘去化效果一般：

- 1) 项目所在位置临近郑汴物流通道，周边环境较差，不符合改善客户需求；
- 2) 项目开发周期较长，因此虽然蓄客周期长，但入市前损失大量潜在客户，导致蓄客量不足；
- 3) 价格过高，且项目开盘前推广力度较小，客户接受度一般

项目动态-开盘 (蓝城玫瑰园-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' ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	B地块洋房	B1/B2	3	1T2	8F	三室两厅两卫	132	17500-18000 元/m²	32	26	81%
						三室两厅两卫	126		64	51	80%
	B地块小高层	B3/B4	3	1T2	11F	四室两厅两卫	133	17000-17800 元/m²	66	52	79%
						四室两厅两卫	141		22	17	77%
						四室两厅两卫	147		44	27	61%
	A地块小高层	A1	1	1T2	11F	四室两厅两卫	170	18500-19000 元/m²	22	13	59%
		A3东单元 /A2	2	1T2	11F	四室两厅两卫	156	18000-18500 元/m²	33	15	45%
						四室两厅两卫	157		33	16	48%
	A地块洋房	A4/A7	1	1T2	8F	四室两厅三卫	165	标准层21000-22000元/m²； 首层29000-30000元/m²； 顶层25000-26000元/m²	32	11	34%
A10/A13		2	1T2	7F	三室两厅两卫	134	28		11	39%	
					四室两厅两卫	141	28		10	36%	
					A8	2	1T2		7F	底复四室两厅三卫	236
底复四室两厅三卫		188	4	2						50%	
四室两厅两卫		211	20	4						20%	
合计									432	256	59%

项目动态-开盘 (蓝城玫瑰园-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

小高层B4#标准层平面图

147m²四室两厅两卫

133m²四室两厅两卫

141m²四室两厅两卫

133m²四室两厅两卫

133m²四室两厅两卫

147m²四室两厅两卫



项目动态-开盘 (蓝城玫瑰园-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

小高：141m²四室两厅两卫



优势：户型方正通透，客厅卧室连通阳台，三开间朝南，餐客一体

劣势：卫生间无干湿分离

小高：156m²四室两厅两卫



优势：户型通透，主卧套房设计，餐客一体，客厅卧室连通阳台，动静分离

劣势：无玄关设计，厨房偏远，动线不合理，卫生间无干湿分离

洋房：134三房两厅两卫



优势：餐客一体，入户玄关设计，主卧套房设计，客卫干湿分离。

劣势：户型狭长，采光面窄，影响居住舒适度，北向次卧正对厨房，居住舒适度欠佳

洋房：166m²四室两厅三卫



优势：户型方正通透，三开间朝南，双套房设计

劣势：餐厅面积较小，北向书房尺寸较小

项目动态-开盘（绿都澜湾-销售概况）

10月13日针对七期梓园高层6#房源进行现场选房，共推出134套，去化65套，去化率49%

项目位置	管城区 紫荆山南路与宇通路 交会处（地铁2号线站马屯站）		开发公司	郑州绿锦置业有限公司	
占地	45.9亩（七期）	建面	14.89万m ² （七期）	容积率	3.49
营售团队	自销		去化率	49%	
蓄客及到访	10月1日开始认筹，累计认筹客户约100组				
成交价格	14900-15300元/m ²				
竞品价格	永威城：均价约14500元/m ²				
优惠方式	①开盘优惠1万；②首付30%优惠1万；③按时签约1%；④认筹1%；⑤认购1%				
客户来源	管城及周边地缘性刚需客群				
推广渠道	户外展示，网络推广，绿都小贝				
交房标准	毛坯				
备注	可首付分期（首付分期政策，签合同2019年10月16日到18日交10%首付，剩余部分于2020年1月5日、4月15日、7月15日、10月15日平均分4次还清）；77m ² 送5万抵用券，139m ² 送负二车位				



去化分析：

去化效果差

- 1) 价格相对竞品较高；
- 2) 本次推出仅两房/四房两种户型，可选择性小，且不契合区域主流客群需求；
- 3) 此次开盘蓄客时间短，蓄客量不足；
- 4) 近期市场较冷，受大范围特价房等优惠政策的影响，客户观望情绪较浓，去化不佳

项目 近期 开盘	推出时间		2018-1-21	2018-3-31	2018-5-15	2018-9-21	2018-9-30	2019-6-15	2019-7-20	2019-8-24	2019-10-13
	高层	推出楼栋	四期高层7#、8#	四期高层3#、6#	五期高层1#、2#、3#	五期高层7/8#，六期高层3/7/8#	五期高层5/6/9#	七期高层 7/8#	六期高层 1/5#	七期高层1/3#	七期高层6#
		成交价格	13300-13500	13500	14000	14000	14000	14900-15200	14900-15200	15000-15300	14900-15300
		成交套数/供应套数	470/528	313/317	483/513	750/882	323/442	257/272	362/402	114/176	65/134

项目动态-开盘 (绿都澜湾-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	推出套数	销售套数	去化率
	高层	6#	1D	2T4	34F	两室两厅一卫	77	15300元/㎡	67	65	49%
						四室两厅两卫（ 部分 ）	139	14900元/㎡	67		
	合计									134	65

6#户型平面图



四室两厅两卫 139 m²

两室两厅一卫 77 m²

四室两厅两卫 139 m²

项目动态-开盘 (绿都澜湾-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

两室两厅一卫 77m²



优势：

- 两开间朝南，室内采光较好；
- 动静分区设计，增强居住舒适感；
- 卫生间干湿分离，餐客一体，提高空间利用率

四室两厅两卫 139m²



优势：

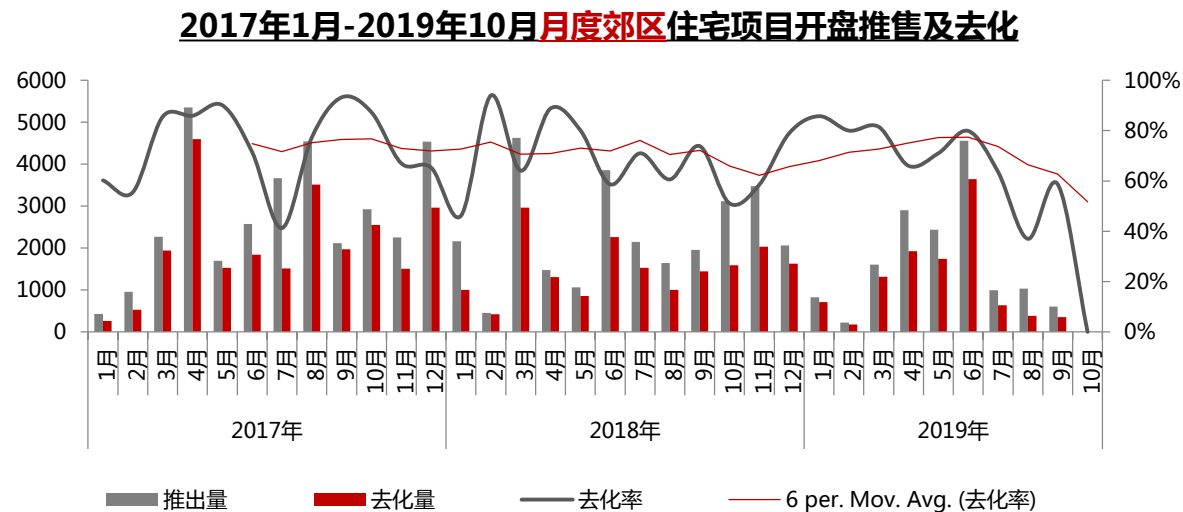
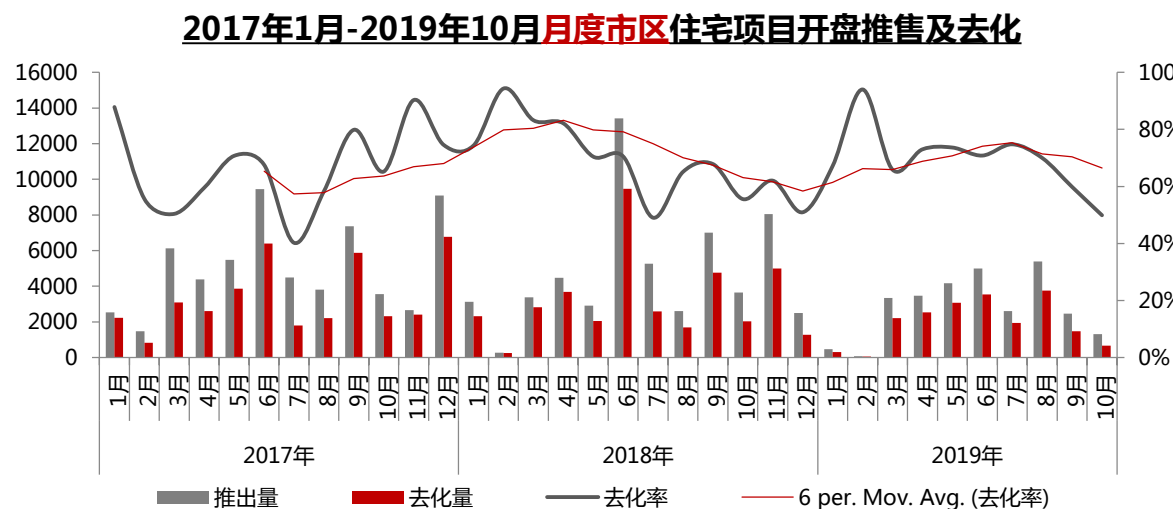
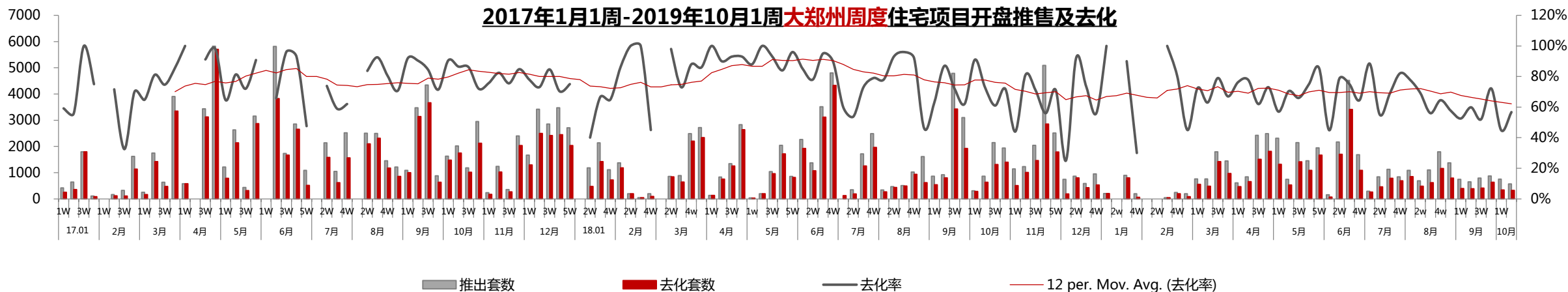
- 两卧室朝南均有阳台、飘窗设计，通风采光效果好；
- 卫生间干湿分离；餐客一体，空间利用率高；
- 东向阳台赠送一半面积，连接客厅和书房，采光充足

劣势：

- 走道狭长，造成一定面积的浪费

项目动态-开盘效果

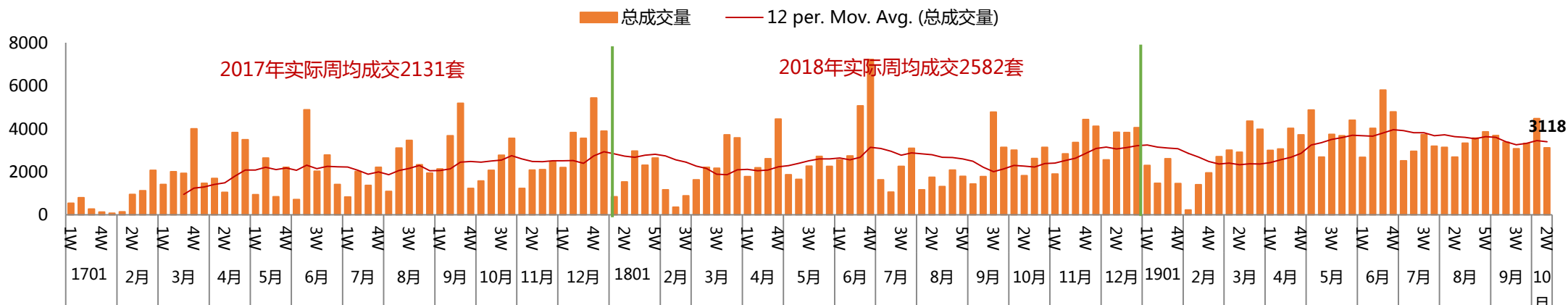
本周**2**个住宅项目开盘，共推出**566**套，去化**321**套，去化率为**57%**，推货量及去化量均为近三个月最低值



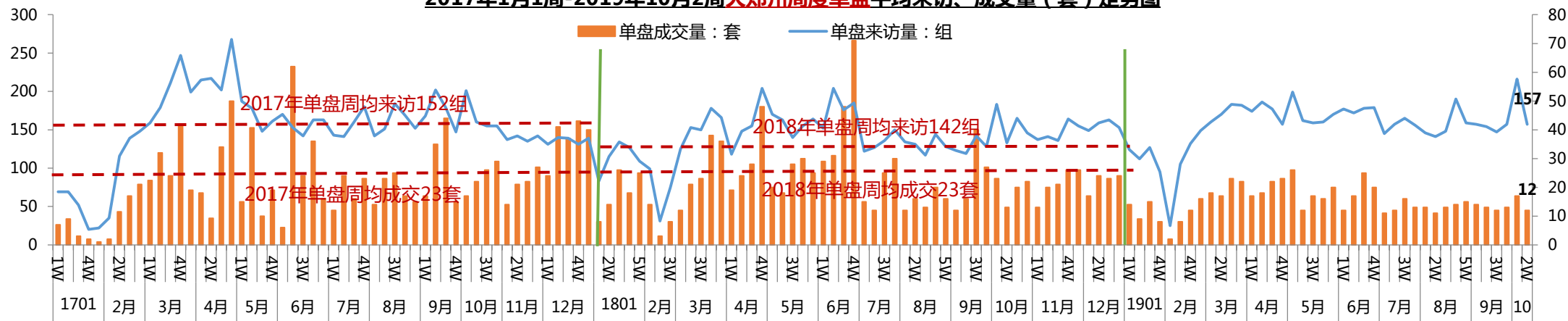
市场监控-整体数据-周度大郑州

10月2周大郑州实际成交总量**3118套**，环比下降30%；单盘周均来访**环比下降27%**，单盘周均成交量**环比下降29%**

2017年1月1周-2019年10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10月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



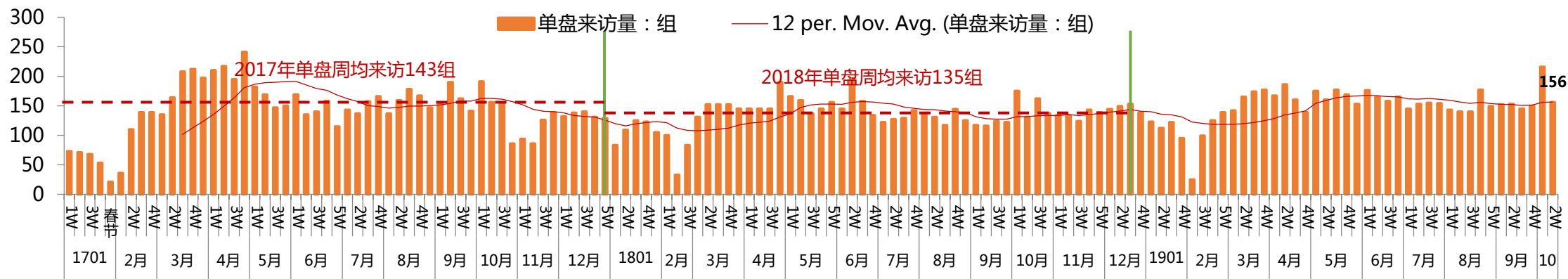
◆ 10月2周大郑州实际监控到住宅项目280个，共计来访43875次，其中单盘平均来访157次；监控到住宅在售项目255个，共计成交3088套，单盘平均成交12套；其中无货在售项目3个，全新待售项目15个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

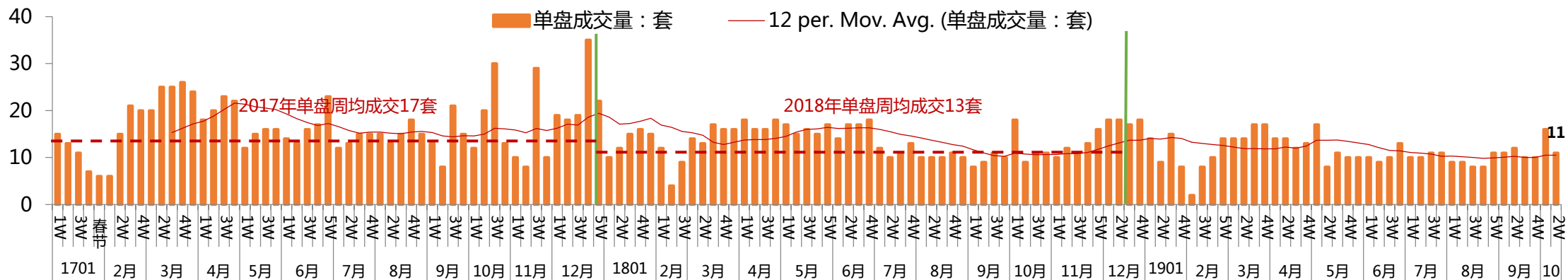
市场监控-平销数据-周度大郑州

10月2周平销项目单盘周均来访量环比下降28%，同比上升19%；单盘周均成交量环比下降31%，同比上升22%

2017年1月1周-2019年10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10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）



◆ 10月2周市内八区实际监控到住宅项目162个，共计来访30785次，其中单盘平均来访191次；监控到住宅在售项目141个，共计成交1761套，单盘平均成交13套；其中无货在售项目3个，全新待售项目13个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：10月2周住宅平销套数TOP10共计销售472套，环比下降48%

住宅销售：10月2周住宅开盘项目2个；住宅销售套数TOP20共计销售1010套，环比下降35%

10.7-10.13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	盛悦府	高新区	112	高层	精装14700-15500	1.23
2	鑫苑德润·珺园	二七区	57	高层	13200	0.63
3	大正水晶森林	高新区	47	高层	13000	0.52
4	碧桂园西湖	高新区	47	高层、小高	精装高层14000-16500；精装小高17000-18000	0.52
5	康桥九溪天悦	高新区	42	高层	12800	0.46
6	锦艺金水湾	金水区	37	高层	14500	0.41
7	富田九鼎公馆	管城区	35	高层	14900-15500	0.39
8	东原阅城	高新区	32	高层	精装15300	0.35
9	美盛教育港湾	金水区	32	高层	17500-18000	0.35
10	融创城开中原宸院	惠济区	31	高层、洋房	高层13000 洋房16000	0.34

10.7-10.13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	郑东新区	蓝城玫瑰园	256	11	金水区	美盛教育港湾	32
2	高新区	盛悦府	112	12	惠济区	融创城开中原宸院	31
3	管城区	绿都澜湾	65	13	二七区	亚星锦绣山河	29
4	二七区	鑫苑德润·珺园	57	14	惠济区	万科民安江山府	29
5	高新区	大正水晶森林	47	15	金水区	瀚宇天悦城	29
6	高新区	碧桂园西湖	47	16	郑东新区	东润城	29
7	高新区	康桥九溪天悦	42	17	二七区	万科大都会	27
8	金水区	锦艺金水湾	37	18	管城区	富田城九鼎华府	26
9	管城区	富田九鼎公馆	35	19	高新区	万科城	25
10	高新区	东原阅城	32	20	高新区	谦祥钱隆城	23

项目动态-新增预售

本周新增预售6个项目，市区1个，中牟5个；其中已售住宅面积12.44万方、未售住宅面积10.48万方

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/㎡)
二七区	【2019】郑房预售字 (4744)号	二七华侨城一号院	二七华侨城	19/10/10	洋房	10/12	1.56	1.56	110	0.00	0	待售
中牟县	(2019)郑房预字第 ZM190064号	天籁花园西苑	金科天籁城	2019/10/10	高层	13	1.96	1.96	151	0.00	0	已售，毛坯10500元/ ㎡
中牟县	(2019)郑房预字第 ZM190046号	天籁花园西苑		2019/10/10	高层	12	1.99	1.99	154	0.00	0	已售，毛坯10500元/ ㎡
中牟县	(2019)郑房预字第 ZM190045号	天籁花园西苑		2019/10/10	高层	11	1.25	1.25	103	0.00	0	已售，毛坯10500元/ ㎡
中牟县	(2019)郑房预字第 ZM190044号	天籁花园西苑		2019/10/10	高层	10	1.18	1.18	98	0.00	0	已售，毛坯10500元/ ㎡
中牟县	(2019)郑房预字第 ZM190043号	天籁花园西苑		2019/10/10	洋房	9	0.54	0.54	32	0.00	0	已售，毛坯13500元/ ㎡
中牟县	(2019)郑房预字第 ZM190042号	天籁花园西苑		2019/10/10	洋房	8	0.76	0.76	48	0.00	0	已售，毛坯13500元/ ㎡
中牟县	(2019)郑房预字第 ZM190137号	绿地·香颂二期	绿地香颂	2019/10/10	别墅	D-5/D-12	0.34	0.34	12	0.00	0	已售，20500元/㎡
中牟县	(2019)郑房预字第 ZM190136号	绿地·香颂二期		2019/10/10	别墅	C-4/C-11	0.27	0.27	8	0.00	0	已售，18500元/㎡
中牟县	(2019)郑房预字第 ZM190144号	洛悦家园(西区)	洛悦家园	2019/10/10	小高层	2/3	2.07	2.07	144	0.00	0	已售，文创园中部设计城已注册企业或其关联企业员工，8500元/㎡
中牟县	ZM190138	洛悦家园(西区)		2019/10/10	小高层	1/4	2.07	2.07	144	0.00	0	已售，文创园中部设计城已注册企业或其关联企业员工，8500元/㎡
中牟县	ZM190141	宝地·中央湿地B区	宝地中央湿地	2019/10/10	高层	19/20	1.95	1.92	148	0.03	6	未售
中牟县	ZM190140	宝地·中央湿地B区		2019/10/10	高层	21/22	1.70	1.70	96	0.00	0	未售
中牟县	ZM190139	宝地·中央湿地B区		2019/10/10	高层	15/16	2.41	2.24	196	0.17	30	未售
中牟县	(2019)郑房预字第 ZM190134号	碧海花苑北苑	碧桂园中央公园	2019/10/10	小高层	5/11	1.97	1.97	180	0.00	0	未售
中牟县	(2019)郑房预字第 ZM190142号	碧海花苑北苑		2019/10/10	小高层	3	1.10	1.10	108	0.00	0	未售
合计							23.12	22.92	1732	0.20	36	——

土地梳理-总览

本周土地市场供应10宗，其中经开区物流园区供应2宗住宅净地，上街供应3宗，新密、巩义供应5宗；成交26宗，市区6宗，分别为保利（保利海德公园）、融创（融创城）、万科&民安（万科民安云城）、碧桂园名门（碧桂园名门时代城）、裕华摘得，荥阳20宗，万科、金地、融信、清华园等摘得；下周竞拍7宗土地，港区4宗安置住宅地、1宗商业地，登封2宗商住地

本周

供应



10宗，507亩

成交



26宗，1355亩

地价



257万元/亩

中止流拍



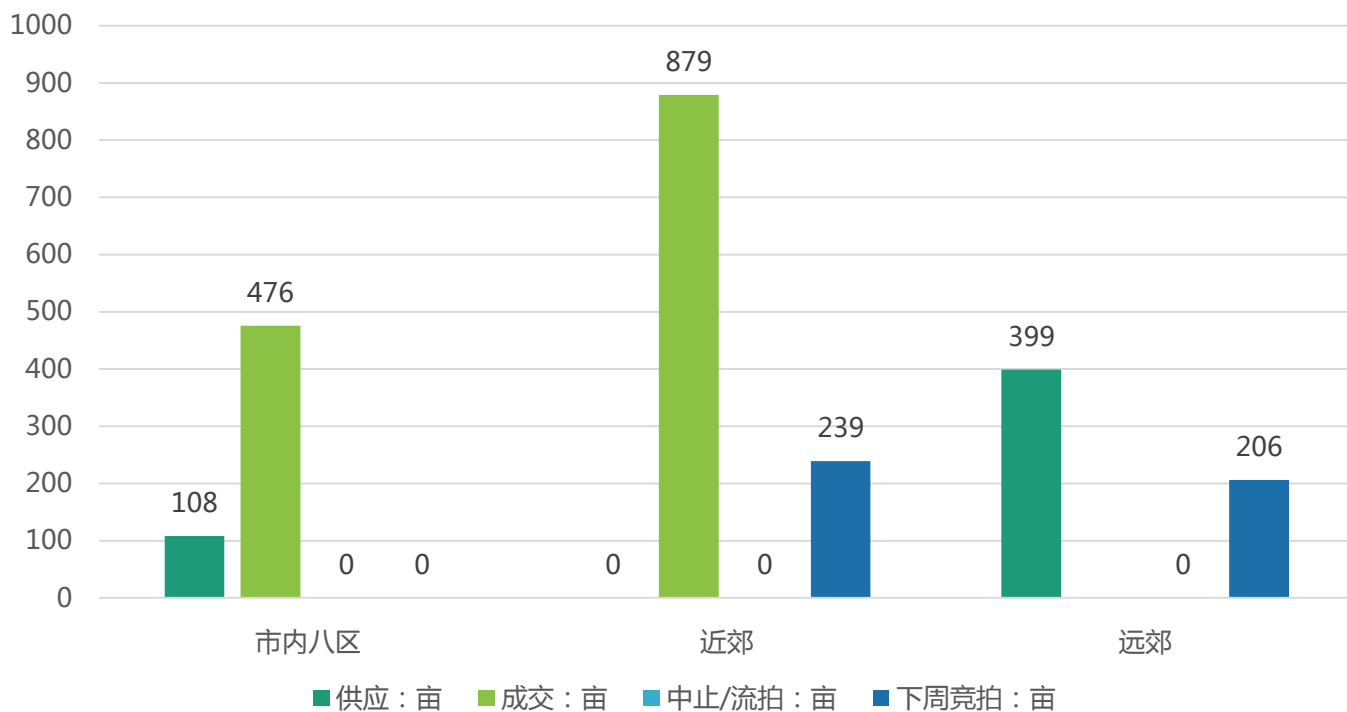
0宗，0亩

下周

竞拍

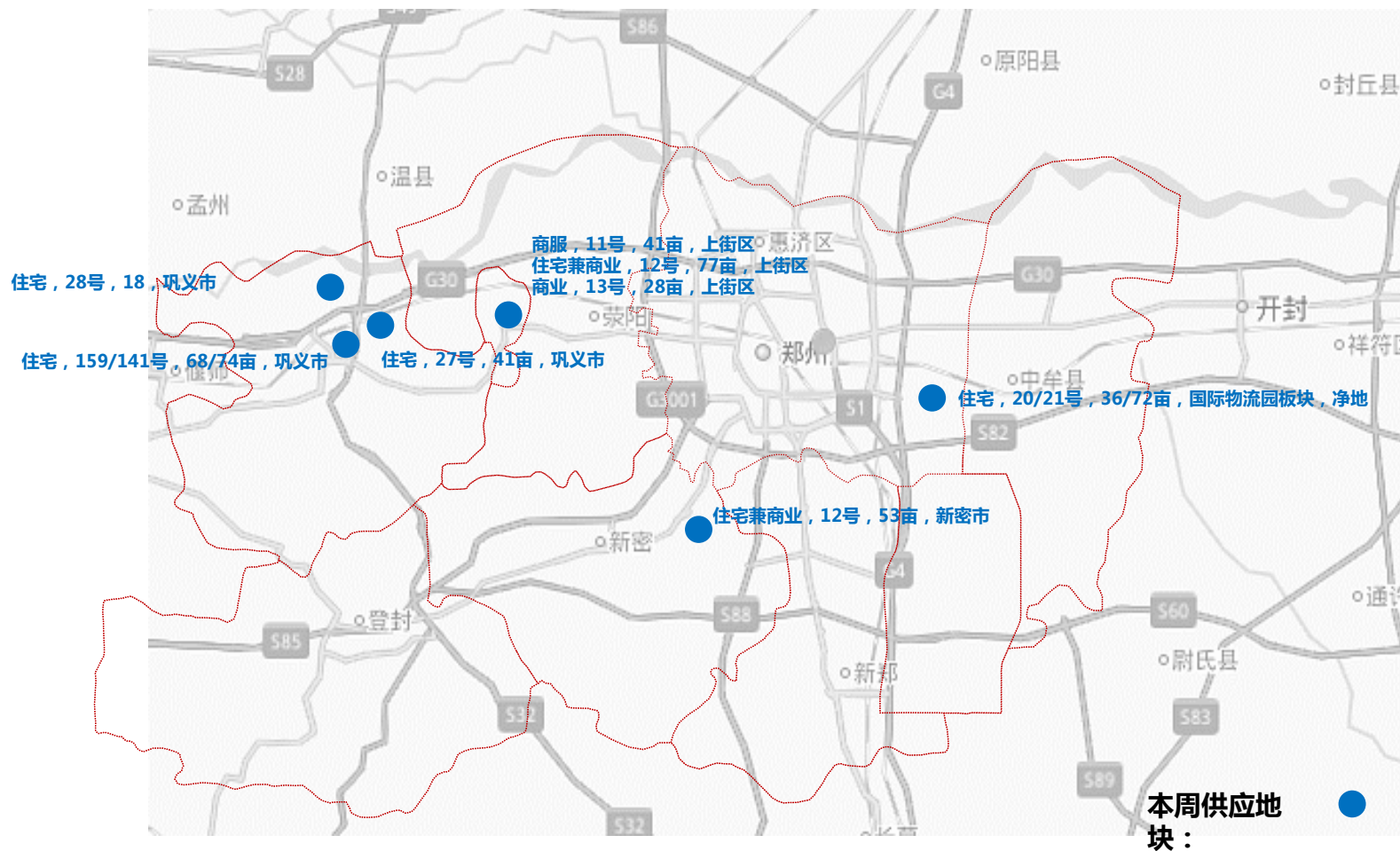


7宗，445亩



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

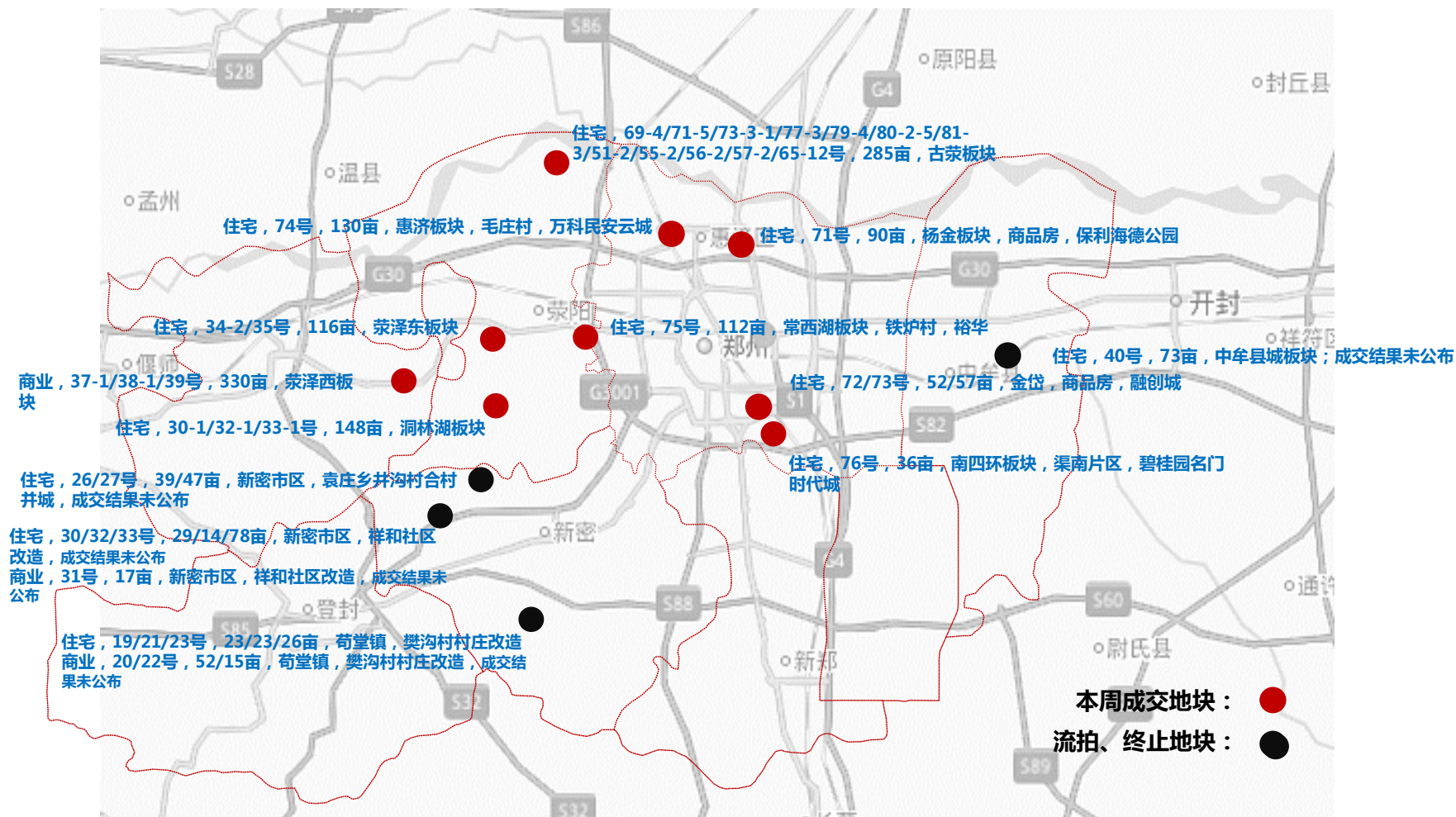


数据来源：公共资源交易中心

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 m ²)	容积率	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/m ²)	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019/10/10	2019/11/13	郑政经开出 2019J020号 (网)	凌云路以北、宇龙街 (规划路名白石东街) 以东、朗星路以南	经开区	36	住宅	8.35	3.5	30456	851	3645	——	——	商品房	净地
2019/10/10	2019/11/13	郑政经开出 2019J021号 (网)	朗星路以南、龙善街以西、美辰路以北、龙真街以东	经开区	72	住宅	16.85	3.5	61494	851	3649	——	——	商品房	净地
2019/10/12	2019/11/14	2019-12号 (网)	春和实业路东侧、高山路南、翠微路西侧、华韦路北	新密市	53	住宅兼商业	8.77	2.5	3318	63	378	——	——	商品房	——
2019/10/11	2019/11/11	2019-159	青龙山路以东、仲鲁路城市绿地以北	巩义市	68	住宅	8.11	1.8	14354	212	1770	——	——	商品房	——
2019/10/11	2019/11/11	2019-141	青龙山路以西、仲鲁路城市绿地以北	巩义市	74	住宅	8.93	1.8	15890	214	1780	——	——	商品房	——
2019/10/11	2019/11/11	2019-027西宗地	站街镇东镇村、集沟村	巩义市	41	住宅	4.91	1.8	2216	54	452	——	——	商品房	——
2019/10/11	2019/11/11	2019-028东宗地	河洛镇五龙村、古桥村	巩义市	18	住宅	2.18	1.8	824	45	379	——	——	商品房	——
2019/10/9	2019/11/12	郑上出 [2019] 11号 (网)	白云路以北、洛宁路以西	上街区	41	商服	6.90	2.5	6414	155	930	——	——	商品房	——
2019/10/9	2019/11/12	郑上出 [2019] 12号 (网)	安阳路以北、规划通航九路西侧	上街区	77	住宅兼商业	13.29	2.6	14188	185	1067	——	——	商品房	——
2019/10/9	2019/11/12	郑上出 [2019] 13号 (网)	洛宁路以东、安阳路以北	上街区	28	商业	4.59	2.5	4265	155	930	——	——	商品房	——
合计					507		82.86								

本周大郑州土地成交分布图



数据来源：公共资源交易中心

本周大郑州土地成交信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积（亩）	用途	是否安置	建面（万㎡）	容积率	成交价（万元）	单价（万元/亩）	楼面价（元/㎡）	溢价率	周边标杆项目售价（元/㎡）	参与企业数量	买受人	备注
2019/10/9	郑政出〔2019〕71号（网）	杓袁南路北、杓袁东路西	金水区	90	住宅	商品房	17.37	2.9	77053	858	4437	0%	碧桂园天麓精装高层19500元/㎡	1	郑州保利亨业房地产开发有限公司	保利海德公园
2019/10/9	郑政出〔2019〕72号（网）	飞达路东、兴隆路南	管城区	52	住宅	商品房	10.33	3	38111	738	3690	0%	绿都澜湾毛坯高层15100	1	河南中珂置业有限公司	融创城
2019/10/9	郑政出〔2019〕73号（网）	十八里河路南、飞达路东	管城区	57	住宅	商品房	11.35	3	41913	739	3694	0%		1	河南中珂置业有限公司	融创城
2019/10/10	郑政出〔2019〕74号（网）	天元路南、固城路西	惠济区	130	住宅	安开混合	25.99	3	98795	760	3801	0%	正商家河家毛坯高层12000	1	河南民泰置业有限公司	万科民安云城
2019/10/10	郑政出〔2019〕75号（网）	学府路南、爱民路西	中原区	112	住宅	商品房	26.12	3.5	90000	804	3446	0%	华瑞紫韵城毛坯高层13500	1	郑州德宸祥苑置业有限公司	裕华
2019/10/10	郑政出〔2019〕76号（网）	刘东路西、九冶路北	管城区	36	住宅	商品房	7.27	3	26579	731	3654	0%	万科大都会高层精装13300	1	郑州中贯新城置业有限公司	碧桂园时代城
合计				476			98.43									

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
2019/10/11	荣政储（2019）30-1号	峪兴街与规划路交叉口东南侧	荥阳市	70.26	住宅	——	9.4	2	8375	119	894	0%	恒大山水城精装高层8600 精装洋房9200	1	万科/新田	——
2019/10/11	荣政储（2019）32-1号	五龙路与博学路交叉口西北侧	荥阳市	49.51	住宅	——	6.6	2	5765	116	873	0%		1	万科/新田	——
2019/10/11	荣政储（2019）33-1号	五龙路与博学路交叉口西南侧	荥阳市	28.64	住宅	——	3.8	2	3405	119	892	0%		1	新田	远洋/新田
2019/10/11	荣政储（2019）34-2号	站南路与织机路交叉口西南侧	荥阳市	58.61	住宅	商品房	11.3	2.9	18260	312	1611	0%	新城尚郡毛坯高层8100 毛坯洋房10500	1	金地	——
2019/10/11	荣政储（2019）35号	飞龙路与合欢路交叉口东北侧	荥阳市	57.45	住宅	商品房	11.1	2.9	18225	317	1641	0%		1	金地	——
2019/10/11	荣政储（2019）37-1号	百花路与樱园路交叉口西北侧	荥阳市	155.05	商业	——	6.2	0.6	14560	94	2348	0%	——	1	丰乐园	樱花小镇项目
2019/10/11	荣政储（2019）38-1号	百花路与樱园路交叉口西南侧	荥阳市	130.45	商业	——	5.2	0.6	12765	98	2446	0%		1	丰乐园	
2019/10/11	荣政储（2019）39号	百花路与樱花北路交叉口东南侧	荥阳市	44.60	商业	——	6.5	2.2	3945	88	603	0%		1	丰乐园	
2019/10/11	荣政储（2017）69-4号	广武镇张垌村	荥阳市	20.78	住宅	——	3.0	2.2	2140	103	702	0%	碧桂园思念翡翠城高层精装8300	1	融信	融信江湾城
2019/10/11	荣政储（2017）71-5号	广武镇樊河村	荥阳市	4.88	住宅	——	0.7	2.2	515	105	719	0%		1	融信	融信江湾城
合计				620.23	——	——	64.0	——								

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	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
2019/10/11	荣政储（2017）73-3-1号	广武镇张垌村	荥阳市	48.30	住宅	——	8.0	2.5	5280	109	656	0%	碧桂园思念翡翠城高层精装8300	1	融信	融信江湾城
2019/10/11	荣政储（2017）77-3号	广武镇樊河村	荥阳市	5.01	住宅	——	0.7	2	505	101	756	0%		1	融信	融信江湾城
2019/10/11	荣政储（2017）79-4号	广武镇樊河村	荥阳市	15.58	住宅	——	2.1	2	1570	101	756	0%		1	融信	融信江湾城
2019/10/11	荣政储（2017）80-2-5号	广武镇樊河村	荥阳市	50.68	住宅	——	6.8	2	5200	103	770	0%		1	融信	融信江湾城
2019/10/11	荣政储（2017）81-3号	广武镇樊河村	荥阳市	16.50	住宅	——	2.2	2	1735	105	788	0%		1	融信	融信江湾城
2019/10/11	荣政储（2018）51-2号	广武镇樊河村	荥阳市	54.65	住宅	——	9.1	2.5	5950	109	653	0%		1	清华园	清华忆江南
2019/10/11	荣政储（2018）55-2号	广武镇张垌村	荥阳市	5.90	住宅	——	0.8	2	590	100	750	0%		1	融信	融信江湾城
2019/10/11	荣政储（2018）56-2号	广武镇张垌村	荥阳市	11.60	住宅	——	1.5	2	1160	100	750	0%		1	融信	融信江湾城
2019/10/11	荣政储（2018）57-2号	广武镇张垌村	荥阳市	10.87	住宅	——	1.8	2.5	1180	109	651	0%		1	清华园	清华忆江南
2019/10/11	荣政储（2018）65-12号	广武镇张垌村	荥阳市	39.81	住宅	——	6.6	2.5	4305	108	649	0%		1	清华园	清华忆江南
合计				258.89	——	——	39.6	——								

土地梳理-土地流拍、中止

本周大郑州土地成交未公布信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积（亩）	用途	是否安置	建面（万㎡）	容积率	成交价（万元）	单价（万元/亩）	楼面价（元/㎡）	溢价率	周边标杆项目售价（元/㎡）	参与企业数量	买受人	备注
2019/10/8	中牟县政出【2019】40号(网)	中牟县解放路东、人民路西、爱乡路南、荟翠路北	中牟县	73	住宅	——	14.5	3	——	——	——	——	——	——	——	——
2019/10/11	2019-19号（网）	素问路东侧、规划二路北侧	新密市	23	住宅	商品房	2.28	1.5	——	——	——	——	溱水府精装高层8300	——	——	——
2019/10/11	2019-20号（网）	素问路东侧、藏象路南	新密市	52	商业	商品房	2.77	0.8	——	——	——	——		——	——	——
2019/10/11	2019-21号（网）	素问路西侧、规划四路东	新密市	23	住宅	商品房	2.30	1.5	——	——	——	——		——	——	——
2019/10/11	2019-22号（网）	素问路西、规划四路东	新密市	15	商业	商品房	0.81	0.8	——	——	——	——		——	——	——
2019/10/11	2019-23号（网）	规划四路东侧、素问路西	新密市	26	住宅	商品房	2.62	1.5	——	——	——	——		——	——	——
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	29	住宅	商品房	3.51	1.8	——	——	——	——		——	——	——
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	17	商业	商品房	9.28	8	——	——	——	——		——	——	——
2019/10/11	2019-32号（网）	政通路东侧、栖霞南路南、平安路西	新密市	14	住宅	安置	1.70	1.8	——	——	——	——		——	——	——
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	78	住宅	安置	9.34	1.8	——	——	——	——		——	——	——
合计				351			49.2									

数据来源：公共资源交易中心

双向调控松紧并存，“因城施策、房住不炒”背景下，长效机制加速落地，**上涨明显地区，房地产调控预计将持续加码**

1、支持刚需！扬州住房公积金限额从35万升至50万（2019.10.8）



- 10月8日，扬州市住房公积金管理中心发布《关于恢复住房公积金贷款最高限额的通知》。从10月15日起，将**住房公积金贷款最高限额从35万元恢复至50万元**（单职工缴存住房公积金的，最高限额从21万元恢复至30万元）；**将住房公积金贷款还贷能力系数由目前的0.3上调为0.5**。

通知称，此举是为充分发挥住房公积金的作用，帮助城镇中低收入职工解决住房困难，支持刚性住房需求。

2、武汉：放宽公积金贷款限制（2019.10.9）



- 武汉市日前推出《武汉新建商品房住房公积金个人住房贷款实施细则》和《武汉存量房住房公积金个人住房贷款实施细则》，即日起开始实施。新细则放宽了第二套住房的贷款限制条件，延长了二手房贷款最长时限。
- 细则在**第二套住房的认定上**，删除了原有的“**首套房建筑面积在144平方米以下**”这项条件。这意味着，缴存职工符合武汉公积金贷款条件，申请公积金贷款的房屋被认定为二套房的，家庭名下首套房面积超过144平方米，仍可申请二套房公积金贷款。同时，新贷款细则将原规定的“二手房公积金贷款期限最长为20年”，**变更成“存量房最长贷款期限不超过30年”**。

3、合肥：个人出租自有住房3年零税费（2019.10.9）



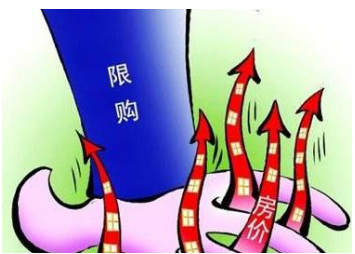
- 作为全国首批住房租赁试点城市，合肥近日出台了全国最优惠的住房租赁税费政策，相关方案已经国务院签批、住建部备案。**个人出租自有住房3年内按综合征收率0%征收，3年后按综合征收率1%征收**，符合个税改革相关条件的住房租金支出可以纳入个人所得税专项附加扣除项目。下一步，相关政策待税务部门按程序报批后，即可落地实施。

4、安徽宿州：农业转移人口在主城区购买首套房落户时 对契税给予全额财政补贴（2019.10.9）



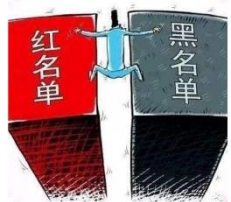
- 10月8日，安徽省宿州市住建委官方微信发布了《关于推进农业转移人口市民化，致全市人民群众的一封信》，其中提到，**农业转移人口在主城区购买首套商品住房、办理不动产登记证并落户，对缴纳的契税给予全额财政补贴**。另外对于符合保障条件的农业转移人口，可申请公共租赁住房或者住房租赁补贴。
- 公开信目的在于加快推进以人为核心的新型城镇化建设，推进农业转移人口市民化。从实际情况看，契税是购买新房中所需要交纳的最大税种。此类做法有助于降低购房压力、刺激购房需求。

5、呼和浩特出稳房价新政：差别化限购、三套及以上住房不得商贷（2019.10.8）



- 10月8日，《呼和浩特市房地产市场调控工作实施方案》日前公布。此次《方案》由呼和浩特市人民政府印发，着重强调要规范房地产市场运行，全力稳房价。
- 其中的一条重要手段就是“差别化限制购房贷款”。①《方案》中明确表示：购买商品住房申请商业贷款的，购买首套房首付比例不得低于20%，购买二套房首付比例不得低于40%，购买三套及以上住房的不得办理商业贷款。②《方案》中还对公积金贷款进行了限定：购买商品住房申请住房公积金贷款的，第二次申请须在第一次公积金贷款还清之日起5年后申请，三次及以上申请住房公积金贷款不予受理。

6、银川：对房地产经纪机构实行“红黑名单”制度（2019.10.9）



- 10月起，银川市对房地产经纪机构和经纪从业人员实行“红黑名单”制度，房地产经纪机构捏造散布涨价信息，或与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号、操纵市场价格等将被列入“黑名单”。
- 银川市将对列入“黑名单”的企业实行定期报告制度，由辖区主管部门定期书面报告一次其经营情况，并将其列入重点监管检查对象，加大日常监管力度，限制其参加评优、表彰活动。被列入“黑名单”的企业还必须支持行业性约束和惩戒，支持行业协会按照行业规定对其实行警告、行业内通报批评、公开谴责以及劝退等惩戒措施。

7、北京：五部门联合发文 违规3次将被禁止房源“上网”（2019.10.11）



- 10月10日，市住建委同市场监督管理局、市互联网信息办公室、市通信管理局、市公安局发布《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知》，自2019年11月1日起施行。
- 《通知》明确，房地产经纪机构和住房租赁企业要先亮明身份，方可在互联网交易平台发布本市住房租赁信息，若出现3次以上违规发布房源的行为，将不得再通过互联网交易平台发布本市住房租赁房源信息。

8、19年以来房地产调控政策密集程度刷新历史纪录（2019.10.11）



- 2019年前9个月合计415次调控，平均每个工作日有2次以上调控，相比去年同期的385次增加30次，刷新历史纪录，其中9月调控次数达48次，是房地产政策最密集的年份。
- 作为对比，2018年曾被称为历上房地产调控最严的一年，无论是发布政策次数还是各地楼市政策执行力度，当时看来都堪称历史之最，当年全国楼市调控政策发布约450次，2017年250多次，2016年50余次。

在信贷额度紧张和严控房市的背景下，房贷基点必会受到“房住不炒”的政策约束，**短期房贷利率上行趋势或将延续**

1、房贷利率“换锚”整体平稳 个人房贷利息支出基本不受影响（2019.10.8）



- 中国人民银行公告〔2019〕第16号明确，10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成，这也被市场称作房贷利率“换锚”。
- 10月8日，部分研究机构对全国14个城市进行了测算，14个城市中包括北上广深4个一线城市，杭州、南京等7个二线城市，无锡等3个三线城市。这14个城市，在执行LPR贷款利率后，利率稍有增加。按照贷款本金100万计算，其中首套房的月供额比过去增加了6元，而二套房的月供额比过去增加了15元。从城市结构上看，二线城市的负担增加相对会大一点，而三四线城市则没有太明显的负担。
- 目前郑州多家银行新房房贷利率保持稳定，其中首套利率约比基准利率上浮20%至25%，二套利率上浮25%至30%。

2、斩断“套现”买房：银行陆续叫停信用卡买房（2019.10.10）



- 今年8月以来，多家银行在部分房地产类商户的交易风险管控陆续升级，继续收紧房地产类商户刷卡，有的银行全面限制房地产商户，有的银行设定交易限额。
- 9月27日，招商银行信用卡中心公告，按照要求严格落实信用卡资金用途管控的相关规定，对信用卡在部分类别商户的交易设定限制。其中，招行信用卡不可在房地产类商户进行交易。9月30日，光大银行信用卡公告，根据监管部门要求，光大银行将于10月8日起对信用卡资金流入房地产类相关领域的交易进行管控，光大信用卡在此类商户透支消费时将会导致交易失败。9月12日，兴业银行信用卡公告，根据监管部门要求，近期对本行信用卡在部分类别商户的透支交易设定限制，兴业信用卡不可在房地产类商户进行透支交易。

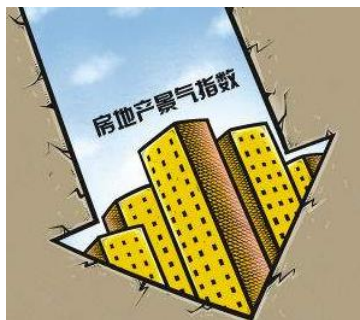
3、某省联社要求辖内机构：房地产贷款占比超20%的，不得以任何方式新增（2019.10.12）



- 中部地区某农商行省联社在近日的一次会议上要求，严格落实房地产调控政策，**房地产贷款占比高于20%的农商行，不得以任何方式新增房地产贷款**。此外，同时要求房地产贷款占比低于20%的农商行，严禁违规为“四证”不齐的房地产项目提供融资，严禁向资本金不足的房地产项目发放贷款。
- 8月10日，银保监会办公厅曾发布《中国银保监会办公厅关于开展2019年银行机构房地产业务专项检查的通知》，决定在32个城市开展银行房地产业务专项检查工作，严查资金违规流入房地产。

房企面临整体债务压力，多数房企为缓解资金压力，**四季度预计或加大促销力度，加快去库存，以充裕现金流降低负债率**

1、十一黄金周楼市趋冷，恒大等房企优惠促销“抢滩”（2019.10.9）



- 根据中国指数研究院的数据，十一黄金周全国楼市成交稳中有降，中指监测的14个主要城市日均成交面积较2018年同期下降21.9%。其中，一线城市降幅近4成，二线城市降幅超2成。
- 楼市观望情绪浓厚之下，房企为冲刺业绩，缓解资金压力，不断加大供应量，升级优惠措施。但与往年不同的是，自今年8月以来，包括碧桂园、恒大、融创等一些头部房企就已经开始出现不同力度的促销优惠活动，这比以往足足早了一个多月的时间，“抢收”意味明显。
- 刚过去的“十一”黄金周，恒大地产凭借“全员营销”策略、针对在售楼盘给出黄金周额外优惠，在10月1日-10月7日七天的时间里，实现全国销售额超510亿元，成为黄金周期间销售金额最多的房地产企业。

2、信贷收紧债务到期 房企“债务压顶”（2019.10.10）



- 多家研究报告显示，在8月房企融资大幅下跌后，9月房企融资出现大幅反弹，不过，**融资成本也在持续上涨**。整体看，今年5月以来境内外融资环境全面收紧，8月融资总额为年内第二低，因此9月份的波动也属正常。
- **9月95家典型房企融资成本6.47%，环比上升0.76个百分点**，今年以来，恒大、佳兆业、弘阳地产、正荣地产、阳光城、朗诗、当代置业、融信等多家房企美元融资成本超过10%，**在境内外融资环境全面收紧的情况下，无论是大型房企还是小型房企，均面临融资难、融资成本持续上涨的状况**。
- 今年也是房企需还债务最多的一年，恒大、碧桂园、融创、保利、万科等20家房企的有息负债规模超千亿，2019上半年，百家房企的资产负债率平均值增长至80.96%。其中，北大资源、中南建设、建业地产、融创中国、中交地产的资产负债率均超90%，资产负债率超过85%的房企则较2018年末的16家企业增加到20家。
- 据统计，**今年以来约有360家房企倒闭，破产原因多涉及不能清偿到期债务、严重资不抵债**。

1、持续取缔“黑中介” 郑州将抽查超10%房屋中介（2019.10.8）



- 郑州市住房保障和房地产管理局开展住房租赁中介机构专项整治，此次专项整治的对象为从事住房租赁居间业务和托管业务的房地产中介机构，以及从事住房租赁经营业务的住房租赁企业。主要整治内容有：在网络平台上发布虚假、违规租赁房源信息，欺骗误导消费者等。
- 目前专项整治已进入组织检查阶段，持续至10月15日。郑州将对照整治内容随机抽取不低于10%的中介机构、住房租赁企业进行联合现场检查、合同抽查，坚决取缔一批“黑中介。”

2、郑州房博会进驻第25届郑交会（2019.10.9）



- 第25届郑州全国商品交易会将于2019年10月11日至14日在郑州国际会展中心举办。此次郑交会共分为六大展区，进出口商品展区、友好省市展区、人工智能科技展区、文化产业与茶展区、人居文化与房地产展区、休闲养生与老年产业展区。
- 2019年郑州房地产交易博览会与郑交会强强联手，进驻郑交会中原文化与房地产展区。中原文化与房地产展区规划面积1.5万m²，主要展示房地产项目、度假地产、海外地产，房地产项目关联服务商、建筑材料供应商、家居用品、装修装饰企业等。现场分为七大展区进行企业品牌展示，分别为郑州品牌房地产展区，智慧楼盘展区，特色小镇展区，家居建材展区，房产综合服务区，海景房及海外地产展区，古代建筑艺术及根雕展区等。各知名二手房中介机构，如链家、贝壳、二十一世纪、易居、世家房产等，带来海量二手房源信息，丰富房源构成。

3、河南成首批交通强国建设试点（2019.10.9）



- 10月9日，交通运输部召开视频会议，学习领会宣传贯彻重在落实《交通强国建设纲要》部署加快建设交通强国，启动交通强国建设试点工作，并为试点单位授牌。
- 河北雄安新区、辽宁省、江苏省、浙江省、山东省、河南省、湖北省、湖南省、广西壮族自治区、重庆市、贵州省、新疆维吾尔自治区、深圳市为第一批交通强国建设试点。会议要求充分认识开展交通强国建设试点工作的重要性，坚持“点面结合、探索创新，远近结合、滚动实施，因地制宜、分类推进，多方联合、创新机制”基本原则，科学制定和完善试点实施方案，加强统筹指导，强化评估督导，及时总结推广。

4、河南入选全国首批产教融合建设试点（2019.10.10）

「国家产教融合建设试点实施方案」



- 10月10日，国家发展改革委、教育部、工业和信息化部、财政部、人力资源社会保障部、国资委联合发布关于印发《国家产教融合建设试点实施方案》的通知。
- 《实施方案》要求，从2019年起，在部分省、自治区、直辖市以及计划单列市，建设首批21个产教融合型试点，**河南省位列其中**。适时启动第二批试点，将改革向全国推开。通过5年左右的努力，试点布局建设50个左右产教融合型城市，在试点城市及其所在省域内打造形成一批区域特色鲜明的产教融合型行业，在全国建设培育1万家以上的产教融合型企业，建立产教融合型企业制度和组合式激励政策体系。

5、郑州航空港区北站正式开通（2019.10.10）



- 10月10日12时整，郑州航空港经济综合实验区通往郑州市主城区最近的收费站【航空港区北收费站】正式开通，并对豫A牌7座（含七座）以下ETC车辆实施免费通行政策，**机场高速、京港澳高速可直接在北港上下站**。
- 京港澳高速航空港区北站位于航空港实验区西北部，新建洪泽湖大道（双湖大道）与机场高速和京港澳高速交会处，是环航空港区高速公路网的重要组成部分，项目的建成通车对于促进航空港区北部区域经济、社会发展具有重要意义，将有效完善航空港区路网结构，更好地推动郑州都市区的建设发展。

6、郑许市域铁路工程郑州段获批，接轨地铁17号线（2019.10.10）



- 10月10日，河南省发展和改革委员会官网发布《关于郑州机场至许昌市域铁路工程郑州段可行性研究报告的批复》。
- 线路起于机场北站，止于郑州、许昌市界，与在建的郑州机场至许昌市域铁路工程许昌段接轨。线路长31.27公里，设车站15座，近期开站11座，根据客流情况适时开通预留车站。设港区北车辆段1座，接轨于规划的轨道交通17号线预留的港区北站。设航兴路、郑港九路2座主变电所。同步实施双鹤湖站换乘节点工程，相关投资纳入规划的轨道交通18号线。
- 全长33.7公里的许昌段预计明年年底建成，郑许一体化按下“快进键”。**

楼市分享-新盘 (正商生态城-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目卖点：规模大盘+低密宜居+地铁



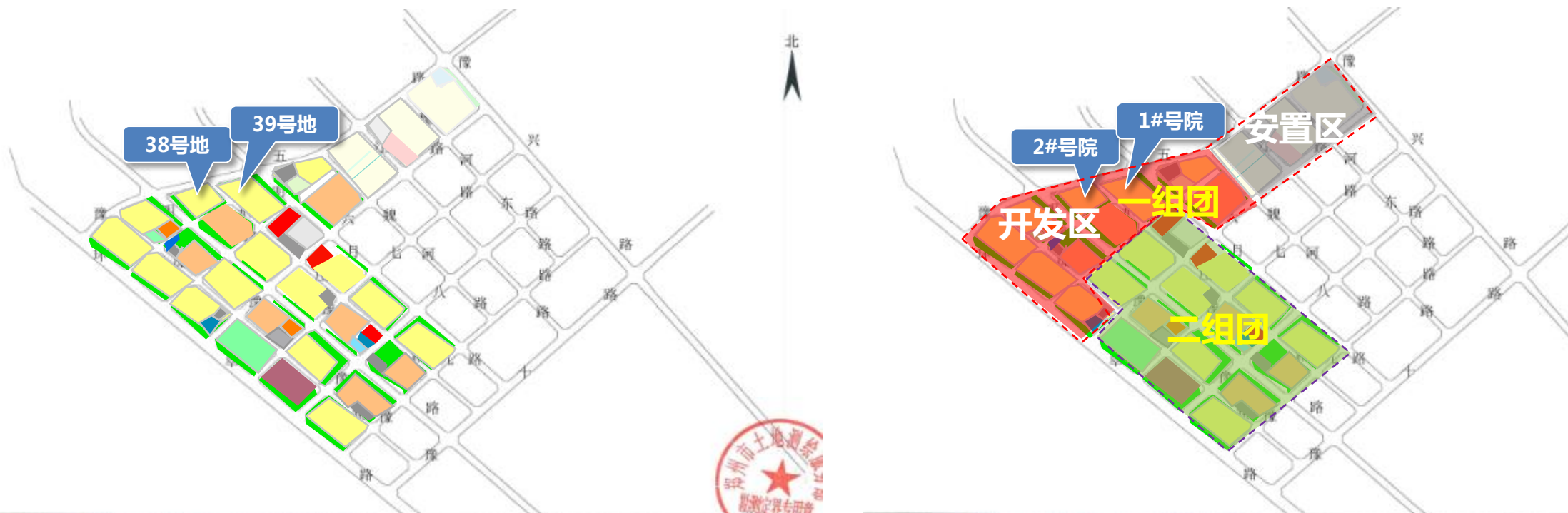
位置	管城区郑新快速路与南水北调桥北50米路东
开发商	河南正商珑水置业有限公司
占地面积	781亩（组团一住宅321亩，组团二住宅460亩，后续地块未知）
建筑面积	167.96万㎡（组团一住宅57.44万㎡，组团二住宅110.52万㎡，后续地块未知）
容积率	2.49
绿化率	35%
物业公司	正商物业
装修	毛坯
销售团队	易居&恒辉
目前阶段	7月25日售楼部开放,目前处于入会阶段，预计10月底开盘

- **项目概况：**项目已拿地约7.4万㎡，建面18.55万㎡，共规划5栋毛坯高层、13栋毛坯洋房，94/104/120㎡三房、143㎡四房，项目整体偏刚需；
- **交通配套：**项目处于管城区郑新快速路与南水北调桥北50米路东，周边郑新快速路、中州大道、东四环，临近绕城高速路口且项目紧邻地铁16号线，距明月路站约0.4km（规划中）、周边配套有13/569路公交，距小李庄火车站约2.5km；
- **教育配套：**规划配建幼儿园10余所，小学7所，中学4所，高中3所，1号院小区配备12班幼儿园1所，教育资源丰富；
- **商业配套：**距二七万达广场6km左右，小区内部设有便利店可满足日常生活；
- **景观配套：**项目周边紧邻十七里河生态长廊，南水北调运河绿化带等。

楼市分享-新盘（正商生态城-地块信息）

Ticheer
深度服务 共同成长

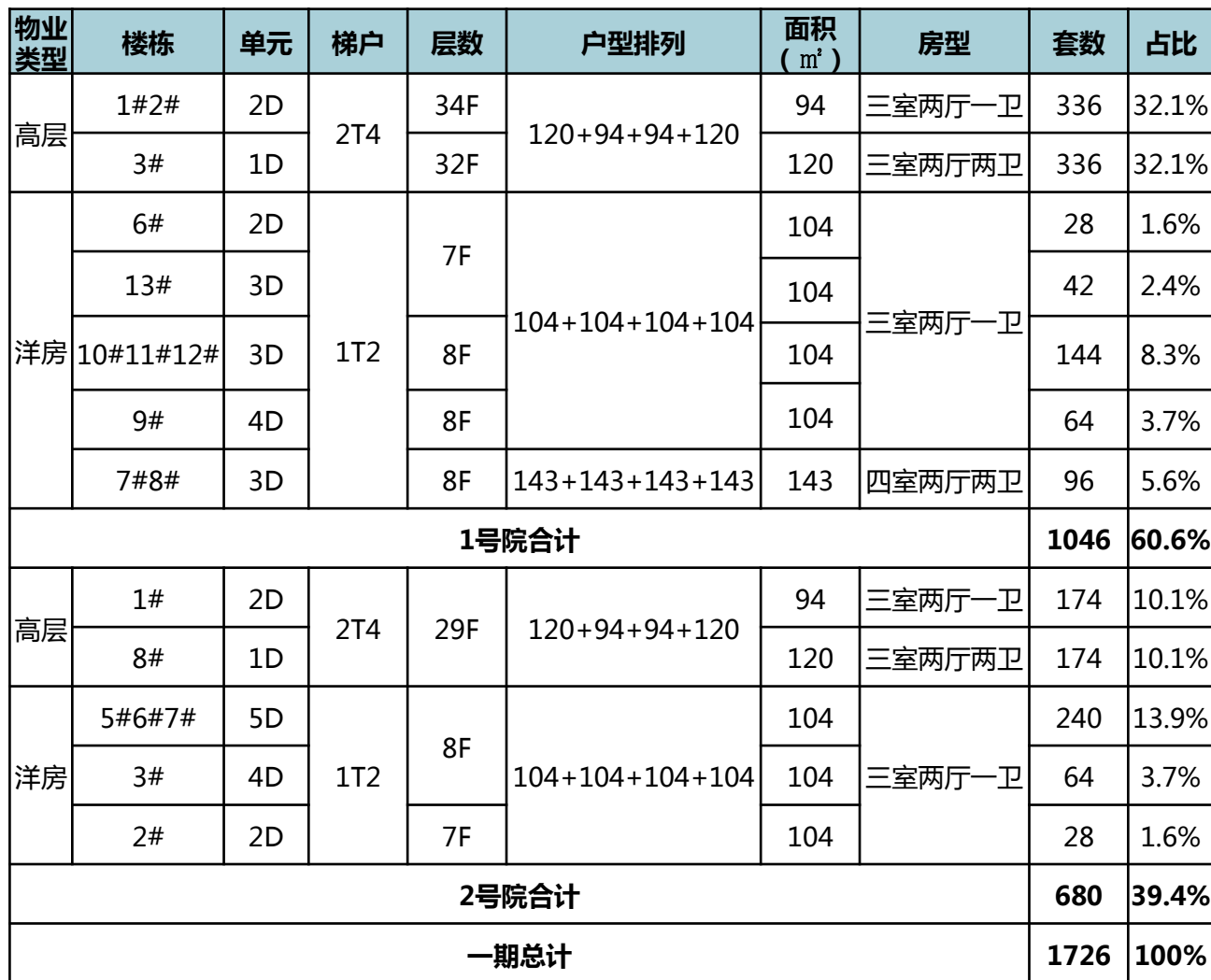
项目目前已摘两块地，项目已拿地111亩，总建面18.55万m²，成交楼面价为4027-4029元/m²，溢价率0%



地块	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	计容建面	成交单价 (万元/亩)	成交楼面 价(元/m ²)	溢价率	买受人	房企	出让方式	成交时间
郑政出〔2019〕38号(网)	管城区	明珠路东、豫五路南	42.9	住宅	2.5	7.15	672	4029	0%	河南正商珑水置业有限公司	正商	招拍挂	2019/5/29
郑政出〔2019〕39号	管城区	荆庄路东、豫五路南	68.4	住宅	2.5	11.4	671	4027	0%	河南正商珑水置业有限公司	正商	招拍挂	2019/5/29

Ticheer
深度服务 共同成长

This aerial view shows the overall layout of the residential complex. Buildings are numbered 1# through 13#. Callouts identify '1#号院' (Building 1 Courtyard), '2#号院' (Building 2 Courtyard), and the '幼儿园' (Nursery) located near the center. A large green field with a red running track is visible in the lower-left area.

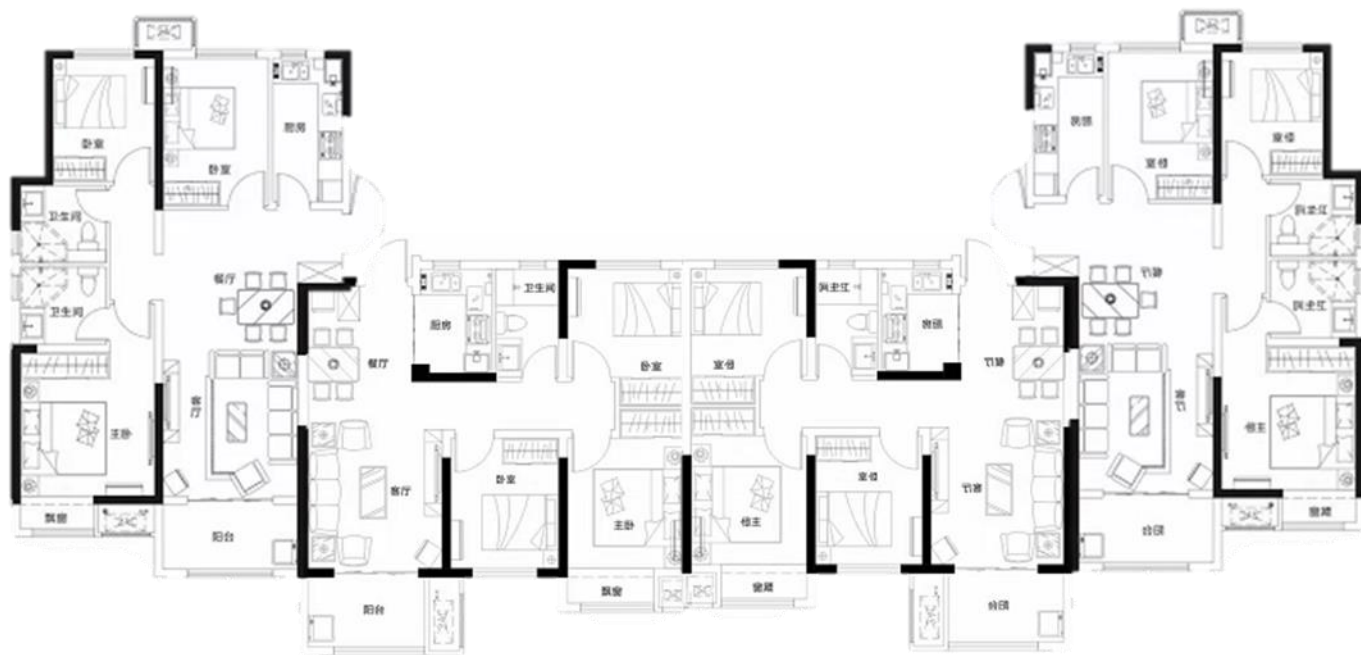


楼市分享-新盘 (正商生态城-楼栋平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

【高层产品分析】 偏刚需产品，2T4布局，产品为94m²三室两厅一卫、120m²三室两厅两卫

1号院1#2#3#、2号院1#8#楼层平面图



高层：120m²三室
两厅两卫

高层：94m²三室两
厅一卫

高层：94m²三室两
厅一卫

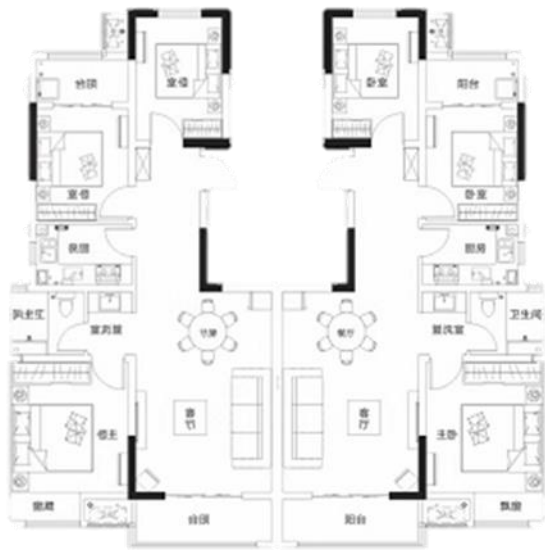
高层：120m²三室
两厅两卫

楼市分享-新盘 (正商生态城-楼栋平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

【洋房产品分析】偏刚改产品，1T2布局，产品为104m²三室两厅一卫、143m²四室两厅两卫

1号院6#13#9#11#12#、2号院2#3#5#6#7#楼层平面图



洋房：104m²三
室两厅一卫

洋房：104m²三
室两厅一卫

1号院7#8楼层平面图



洋房：143m²四
室两厅两卫

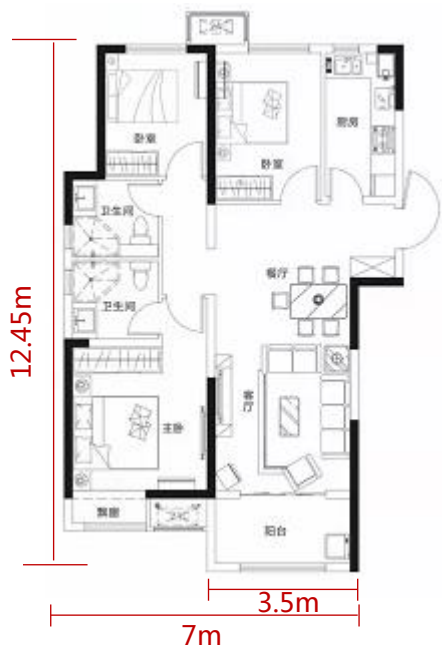
洋房：143m²四
室两厅两卫

楼市分享-新盘 (正商生态城-高层户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

偏刚需产品，2T4布局，多开间朝南，94m²双卧朝南，户型方正，主卧带飘窗

高层：120m²三室两厅两卫



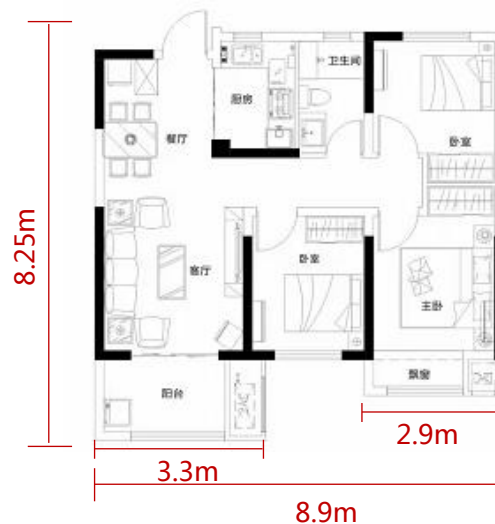
优势：

- 两开间朝南，主卧独卫且飘窗设计，餐客一体，厨房L型人性化设计，提高空间利用率

劣势：

- 户型狭长，影响通风采光；过道过长，造成面积浪费，卫生间干湿不分离

高层：94m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，主卧飘窗，餐客一体，L型厨房，提高空间利用率

劣势：

- 北向次卧采光较差，卫生间无干湿分离；入户门正对客厅，私密性不佳

楼市分享-新盘 (正商生态城-洋房户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

偏刚需产品，1T2布局，多开间朝南，143m²四房，户型方正，双卧朝南且自带飘窗

洋房：104m²三室两厅一卫



优势：

- 两开间朝南，南北双阳台，主卧独卫且飘窗设计，餐客一体，卫生间干湿分离

劣势：

- 过道过长，造成面积浪费；北向卧室距卫生间较远，使用不便

备注：1号院6#13#9#11#12#、2号院2#3#5#6#7#户型

洋房：143m²四室两厅两卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，主卧独卫且飘窗设计，U型厨房，4+1设计，提高空间利用率

劣势：

- 北向东次卧距卫生间较远，使用不便

备注：1号院7#8户型

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>