



郑州市场周报【2019年第50期】

泰辰行技术中心市场研究部

CONTENTS

01

行业热点

02

市场监控

03

项目动态

04

土地市场

05

新盘分享

行业热点

郑州市住房公积金管理中心官网公布了市直公积金最新的办理细则。对贷款条件、贷款金额、贷款比例、贷款期限等问题做了详细的阐述。借款人夫妻双方均符合公积金贷款条件，且为家庭首套房首次申请公积金贷款的，不与缴存账户余额挂钩，最高贷款金额由60万元提高至80万元。

市场监控

12月3周成交总量2957套，环比下降21%；单盘周均来访环比下降5%，单盘周均成交量环比下降21%

项目动态

本周仅1个住宅项目开盘（正商生态城针对于前期剩余房源集中二次开盘推售），共计推货116套（环比下降94%），去化62套，去化率53%（环比上升37%），年底市场下行，蓄客难度较大，基本出货即售，本周集中开盘项目骤减

土地市场

本周大郑州仅二七区供应1宗商服用地；本周成交26宗，市区范围内金茂摘得北龙湖1宗住宅净地，经开物流园两宗净地由政府托底成交，剩余为房企项目后期用地，其中安置占半；新郑南龙湖本周平安、正荣分别摘得1宗净地，巩义裕华摘得2宗市区住宅用地，雅居乐摘得5宗小镇后期用地；下周预计竞拍41宗，集中位于航空港区和荥阳，共2058亩

新盘分享

无

1、深圳：恶意炒二手房房价，将被暂停办理网签（2019.12.18）



- 12月18日，深圳市住建局发出《关于严厉打击哄抬房价等违规行为切实规范我市房地产市场秩序的通告》，公布五项措施规范深圳楼市，严惩恶意炒作和哄抬房价者。
- 《通告》提出，对于涉嫌集体恶意炒作房价的小区，主管部门将暂停办理该小区二手房网签手续，并在该小区发布二手房交易风险告知书。如业主确需交易，需到区房地产主管部门签署交易风险知晓书。**对于通过捏造事实、散布谣言等方式恶意炒作、哄抬房价，或者以其他方式故意扰乱公共秩序的，应当及时移交公安部门依法处理。**对于经查实的违法违规人员，由房地产主管部门将其列入信用黑名单，并研究采取限制其买卖住房等相关措施。

2、南京：人才购房新政即将实施，明年万套新房可优先选择（2019.12.19）



- 12月19日，南京市住房保障和房产局消息，南京市新出台的《2020年南京市人才购买商品住房办法（试行）》将于2020年1月1日正式施行，南京未来所有上市新房将全部为符合规定的人才提供优先选房服务。
- 南京人才购房新政即将实施，明年年初万套上市新房可供人才优先选房。**符合要求的海内外和港澳台人才，不限户籍，每名人才家庭均可享受1次优先购房服务，不过仅限购买1套住房，并且所购住房5年内不得转让。**

3、广州市黄埔区住建局：连续工作半年以上人才可不受户籍限制购买1套商品住房（2019.12.20）

广州市黄埔区住房和城乡建设局文件
广州开发区建设和交通局

穗埔建〔2019〕261号

广州市黄埔区住房和城乡建设局 广州开发区
建设和交通局关于完善人才
住房政策的通知

- 12月20日，广州市黄埔区住建局发布关于完善人才住房政策的通知，内容包括：**经区认定的在黄埔区连续工作半年以上的各类人才，可不受户籍限制，在黄埔区范围内购买1套商品住房。**在黄埔区工作，持有广州市人才绿卡或经区认定的杰出人才、优秀人才等，其父母、配偶父母、成年子女均可在黄埔区范围内购买1套商品住房。

1、郑州公积金新政细则出台 (2019.12.16)



- 12月16日，郑州市住房公积金管理中心官网公布了市直公积金最新的办理细则。对贷款条件、贷款金额、贷款比例、贷款期限等问题做了详细的阐述。**借款人夫妻双方均符合公积金贷款条件，且为家庭首套房首次申请公积金贷款的，不与缴存账户余额挂钩，最高贷款金额由60万元提高至80万元。**
- 公积金贷款具体条件为（一）具有合法有效的身份证明；（二）所购自住住房合规，已支付规定比例自筹资金；（三）连续、正常缴存住房公积金6个月以上（引进的高级专业技术人才及复转军人除外）；（四）收入稳定，信誉良好，有偿还贷款本息能力；（五）同意住房公积金管理中心认可的担保方式；（六）住房公积金管理中心规定的其他条件。

2、郑州东站东广场主体结构有望明年底建成 (2019.12.16)



- 12月16日，郑州综合交通枢纽东部核心区地下空间综合利用工程（郑州东站东广场）建设进展顺利，工程中最难的部分——地铁正上方六个连接通道已完成施工，主体结构有望明年年底前全部建成。
- 郑州综合交通枢纽东部核心区地下空间综合利用工程位于郑州东站东侧，坐落于七里河南路、商鼎路、圃田西路和博学路之间围合区域，总占地面积约24万平方米，总景观面积27.6万平方米，总投资48亿元。该工程是集交通枢纽、商务商业、城市花园、休闲娱乐为一体的大型综合体，**建成后，市民来到郑州东站东广场，不用上到地面，全部在地下就可完成公共交通工具、私家车、客运汽车、高铁、地铁换乘。**

3、郑州机场至许昌市域铁路设站26座，计划工期约3年 (2019.12.18)



- 12月18日，郑州机场至许昌市域铁路工程（郑州段）环境影响评价公众参与第二次公示（补充）正在该网站对外公示。该公示分别包含郑州机场至许昌市域铁路工程的线路走向、站点设置等内容。
- 公示显示，郑州机场至许昌市域铁路工程连接了郑州航空港区、许昌长葛市和许昌中心城区，**线路北端起于郑州机场北站，南端止于许昌市许昌东站**，线路长64.91km，设站26座。根据行政边界范围，郑州机场至许昌市域铁路工程分郑州段和许昌段两段分别进行建设。

4、开封市全面放开落户限制 (2019.12.18)



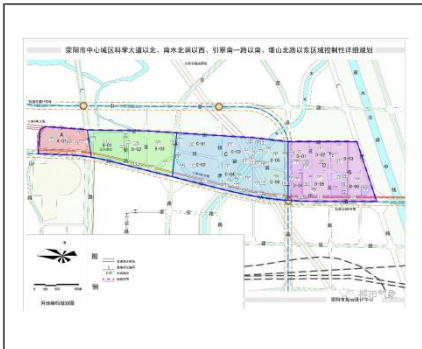
- 12月18日,《开封市人民政府办公室关于印发推动非户籍人口在城市落户实施方案分解意见的通知》公布。
- 《通知》提出,全面放开放宽重点群体落户限制。**以农村学生升学和参军进入城镇的人口、在城镇就业居住5年以上和举家迁徙的农业转移人口以及新生代农民工为重点,促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户。**全面放开对高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生、农村升学学生和参军进入城镇、留学归国人员的落户限制。实行农村籍高校学生来去自由的落户政策,高校录取的农村籍学生可根据本人意愿,将户口迁至高校所在地;毕业后可根据本人意愿,将户口迁回原籍地或迁入就(创)业地。

5、河南土地出让新规:不得将宅地与其他用途用地捆绑 (2019.12.19)



- 12月19日,河南省自然资源厅日前向全省印发《关于进一步规范土地出让管理工作的通知》,对“净地”作了明确界定,严禁违规设置排他性前置条件,进一步规范国有建设用地使用权出让行为。
- 新规对“净地”作了明确界定。**“净地”是指土地及地上附着物、建(构)筑权属清楚,补偿安置落实到位,没有法律经济纠纷,规划条件明确,具备动工开发所必须的基本条件。**也就是说不是地上附着物、建(构)筑拆得干干净净才是“净地”,只有符合以上规定才属于“净地”。

6、荥阳中心城区4091.4亩规划出炉 (2019.12.21)



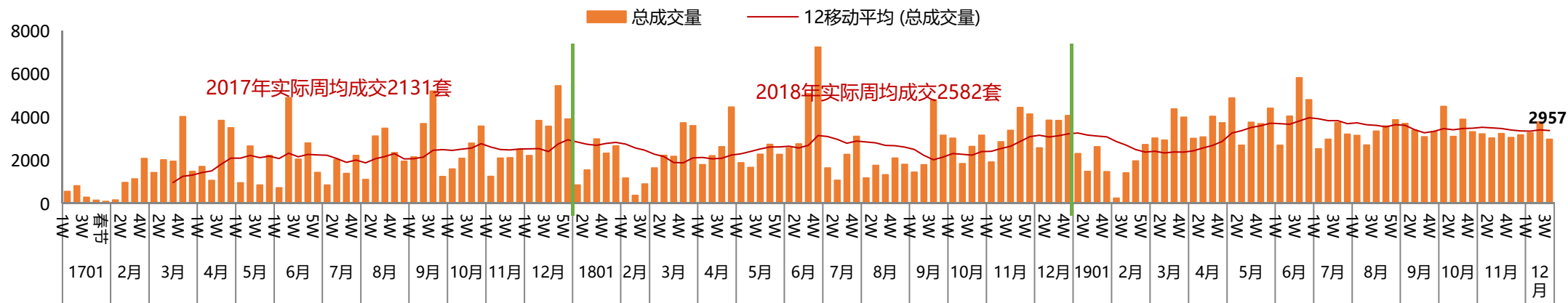
- 12月21日,《荥阳市中心城区科学大道以北、南水北调以西、引翠南一路以南、塔山北路以东区域控制性详细规划》进行批前公示,总面积272.76公顷,折合4091.4亩。**规划区域位于高新新城双湖科技城西,未来或与双湖片区无缝连接。**规划区域有轨道交通8号线、21号线通过,设站点3座。
- 规划区域大致分为4个单元,规划地块东西区别明显,东部主要为居住用地,西部为工业用地。**从荥阳最新2018-2035城乡建设用地布局规划总图来看,其工业用地和物流仓储用地主要集中布局在城市功能区内的西部和北部。如今S312和G234已经或即将开通,这为荥阳产业园区的建设发展和物流运输等方面提供了极大的便利性。

解读:此次规划位于荥阳城市功能区范围内,随着东侧高新区双湖科技城产业的整体布局,郑州西北部将借力轨道交通、四环快速路和绕城高速的便捷性,迎来高速发展。

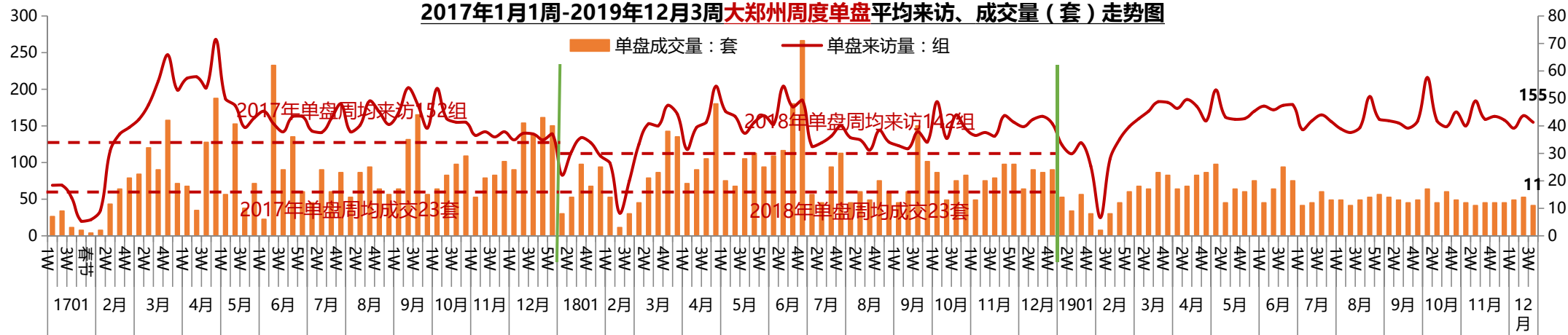
市场监控-整体数据-周度大郑州

12月3周成交总量**2957套**，环比下降**21%**；单盘周均来访**环比下降5%**，单盘周均成交量**环比下降21%**

2017年1月1周-2019年12月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年12月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



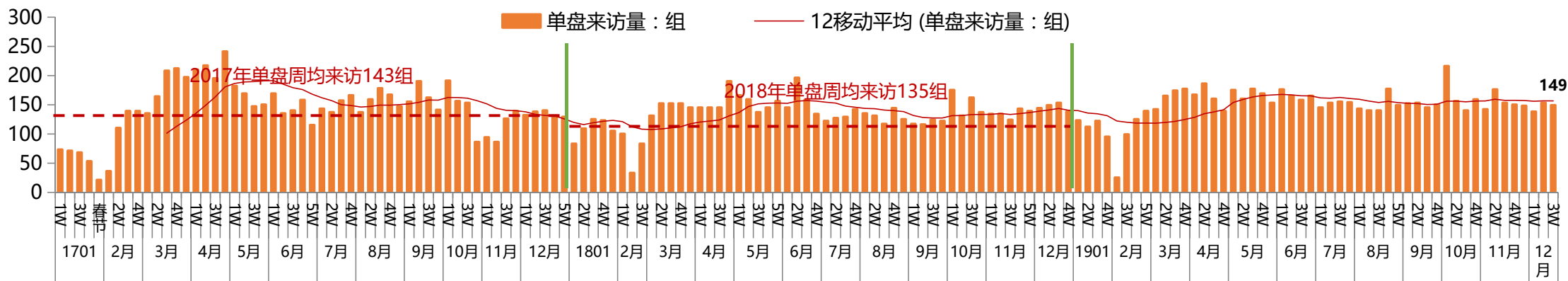
◆ 12月3周大郑州实际监控到住宅项目277个，共计来访42659次，其中单盘平均来访155次；监控到住宅在售项目263个，共计成交2957套，单盘平均成交11套；其中无货在售项目2个，全新待售项目10个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

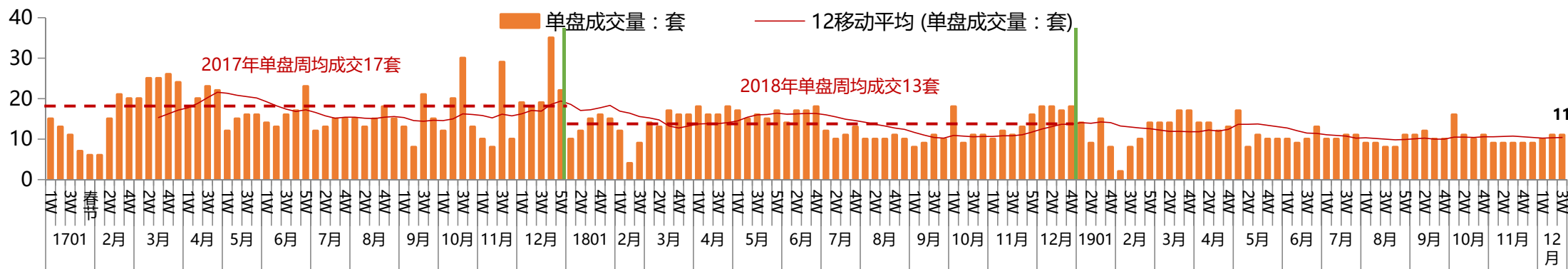
市场监控-平销数据-周度大郑州

12月3周平销项目单盘周均来访量**环比下降3%**，**同比下降3%**；单盘周均成交量**环比持平**，**同比下降35%**

2017年1月1周-2019年12月3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12月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 12月3周**市内八区**实际监控到住宅项目163个，共计来访29138次，其中单盘平均来访180次；监控到住宅在售项目150个，共计成交1800套，单盘平均成交12套；其中无货在售项目2个，全新待售项目7个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：12月3周住宅平销套数TOP10共计销售**499套**，**环比下降16%**

住宅销售：12月3周住宅TOP20开盘项目**1个**，加推项目**1个**，住宅销售套数TOP20共计销售**885套**，**环比下降44%**

★ 12.16-12.22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	浩创城	新郑	66	高层	8300	0.73
2	富田城九鼎华府	管城区	64	高层	12300	0.70
3	东方宇亿万林府	金水区	61 (含团购)	小高层	17500	0.67
4	亚星金运外滩	二七区	46	高层	13000	0.51
5	万科城	高新区	45	高层	精装12500	0.50
6	锦艺四季城	惠济区	45	小高层	14500	0.50
7	保利海德公园	金水区	44	小高层	精装17500	0.48
8	碧桂园西湖	高新区	43	高层、小高	精装15200-16000	0.47
9	碧桂园名门时代城	管城区	43	高层	精装12800	0.47
10	康桥九溪天悦	高新区	42	高层	12500	0.46

★ 12.16-12.22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	新郑	浩创城	66	11	管城区	碧桂园名门时代城	43
2	管城区	富田城九鼎华府	64	12	高新区	康桥九溪天悦	42
3	管城区	正商生态城	62	13	管城区	融创城	39
4	金水区	东方宇亿万林府	61	14	中原区	保利心语	39
5	新郑	融侨城	50	15	管城区	永威城	35
6	二七区	亚星金运外滩	46	16	航空港区	正弘中央公园	33
7	高新区	万科城	45	17	高新区	正弘青云筑	32
8	惠济区	锦艺四季城	45	18	管城区	富田九鼎公馆	32
9	金水区	保利海德公园	44	19	金水区	美盛教育港湾	32
10	高新区	碧桂园西湖	43	20	中原区	汇泉西悦城	32

新增预售

本周郑州市区新增预售**16个项目**，其中住宅**34.81万m²**（待售**10.77万m²**），商办**3.03万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m ²)	住宅建面(万m ²)	住宅套数	非住宅建面(万m ²)	非住宅套数	预售产品动态（价格元/m ² ）
管城区	【2019】郑房预售字（4844）号	富田兴和城八号院	富田城九鼎华府	2019-12-16	住宅	5/6#	2.90	2.90	264	0.00	0	已售，12300
二七区	【2019】郑房预售字（4845）号	大都会和悦苑	万科大都会	2019-12-16	住宅	1#	2.23	2.23	253	0.00	0	已售，12600
二七区	【2019】郑房预售字（4846）号	大都会和悦苑	万科大都会	2019-12-16	住宅	2#	2.62	2.62	256	0.00	0	待售
二七区	【2019】郑房预售字（4847）号	泰宏建业国际城10号院（B4-01）	泰宏建业国际城	2019-12-16	商业	1#	0.12	0.00	0	0.12	9	待售
二七区	【2019】郑房预售字（4848）号	泰宏建业商业中心二区（B4-03）	泰宏建业国际城	2019-12-16	商办	2#	2.31	0.00	0	2.31	358	待售
二七区	【2019】郑房预售字（4849）号	亚星环翠居	亚星金运外滩	2019-12-16	住宅/商业	8#	1.72	1.66	187	0.55	10	待售
郑东新区	【2019】郑房预售字（D1011）号	兰溪上苑	兰溪上苑	2019-12-16	住宅	5 / 6 / 19 / 22 / 23 / 26#	2.52	2.52	119	0.00	0	已售
金水区	【2019】郑房预售字（4850）号	碧桂园天麓苑	碧桂园天麓	2019-12-17	住宅	5#	3.31	3.31	269	0.00	0	已售，19000
惠济区	【2019】郑房预售字（4851）号	裕华会园	裕华会园	2019-12-17	住宅	8 / 9#	4.47	4.47	408	0.00	0	待售
金水区	【2019】郑房预售字（4852）号	御府三号2号楼	御府三号	2019-12-18	住宅	2#	2.31	2.31	434	0.00	0	售罄
金水区	【2019】郑房预售字（4853）号	悦云轩一期	福晟九州府	2019-12-18	住宅	3#	1.09	1.09	92	0.00	0	待售
二七区	【2019】郑房预售字（4854）号	二七华侨城一号院	郑州华侨城	2019-12-18	住宅	2#	1.40	1.40	124	0.00	0	已售，12900
二七区	【2019】郑房预售字（4855）号	二七华侨城一号院	郑州华侨城	2019-12-18	住宅	8#	0.93	0.93	66	0.00	0	待售
二七区	【2019】郑房预售字（4856）号	二七华侨城二号院	郑州华侨城	2019-12-18	住宅	1 / 5 / 10 / 11#	3.24	3.24	277	0.00	0	1 / 5 / 10 #已售，12900，11#待售
管城区	【2019】郑房预售字（4857）号	永威滢澜庭	永威城	2019-12-18	住宅	2#	1.39	1.39	136	0.00	0	已售，15500

新增预售

区域	预售许可证号（预售）	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（4858）号	美好书香苑	亚新美好书苑	2019-12-18	商业	5#	0.05	0.00	0	0.05	7	待售
二七区	【2019】郑房预售字（4859）号	金地正华漾时代园	金地正华漾时代	2019-12-18	住宅	11 / 15#	2.09	2.09	204	0.00	0	已售，12200
郑东新区	【2019】郑房预售字（D1009）号	建业竹苑	建业君邻大院	2019-12-18	住宅	4 / 12#	1.10	1.10	70	0.00	0	售罄
郑东新区	【2019】郑房预售字（D1016）号	美景美地园	美景美之心	2019-12-20	住宅	8#	0.22	0.22	10	0.00	0	内购，单价32000
高新区	（2019）郑房预字第GX2019093号	美的翰悦苑	美的瀚悦府	2019-12-16	住宅	4#	1.33	1.32	132	0.00	0	已售，12200
合计							37.35	34.8	3301	3.03	384	—

新增预售

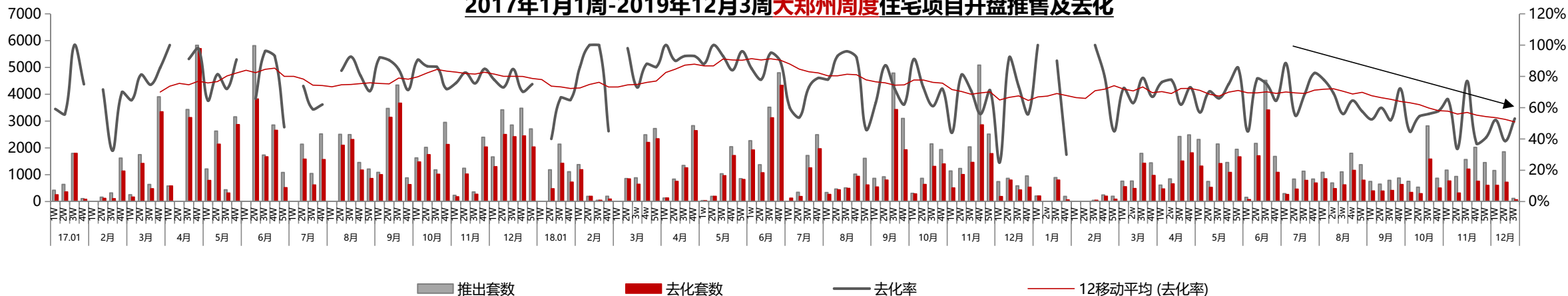
本周近郊新增预售有**9个项目**，其中住宅**19.55万m²**（待售**11.35万m²**），商办**0.97万m²**

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)
荥阳市	XY1993、 XY1994	碧桂园·思念翡翠城二期	碧桂园·思念翡翠城	2019-12-16	住宅	20/31#	1.92	1.73	114	0.00	0	——
荥阳市	XY1960	碧桂园·龙城天悦	碧桂园·龙城天悦	2019-12-16	住宅	30#	3.19	3.03	266	0.00	0	已售，7600
荥阳市	XY1952	碧桂园·思念翡翠城二期项目	碧桂园·思念翡翠城	2019-12-16	住宅	59#-72#、85#-92#、 97#-103#、111#- 113#、115#-119#	1.79	1.79	54	0.00	0	——
荥阳市	XY1940	碧桂园·思念翡翠城二期项目	碧桂园·思念翡翠城	2019-12-16	住宅/商业	30#	1.39	1.14	60	0.08	14	——
荥阳市	XY1939	碧桂园·思念翡翠城二期项目	碧桂园·思念翡翠城	2019-12-16	住宅/商业	33#、58#、78#、 79#、80#	1.14	1.05	38	0.09	12	——
荥阳市	XY1938	碧桂园·思念翡翠城二期项目	碧桂园·思念翡翠城	2019-12-16	住宅	81#、82#、83#、 105#、106#、107#、 108#、109#、110#、 130#、131#、132#、 133#	0.86	0.86	26	0.00	0	——
荥阳市	XY1937	郑州碧桂园三期建设项目	郑州碧桂园	2019-12-16	住宅	7#、27#、28#、33#	2.25	2.17	144	0.00	0	7/27/28#已售， 花园洋房8500， 退台洋房11500
荥阳市	XY1936	碧桂园万山湖壹号A区建设项目	碧桂园万山湖壹号	2019-12-16	商业	210#、211#	0.73	0.00	0	0.65	56	已售，8000- 12000
新郑市	190259	孔雀城C区(190259)	郑州孔雀城	2019-12-18	住宅	17/18#	0.74	0.74	60	0.00	0	待售
新郑市	190260	融侨城西苑四期(190260)	融侨城	2019-12-19	住宅	36#	2.29	2.06	208	0.00	0	——
航空港区	G0374	万科·美景魅力之城沐阳园	万科·美景魅力之城	2019-12-18	商业	14#	0.15	0.00	0	0.15	13	已售，一层 20000，一拖二 13000
航空港区	G0373	万科·美景魅力之城清澜园	万科·美景魅力之城	2019-12-18	住宅	6#	1.29	1.29	136	0.00	0	待售
航空港区	G0372	和昌盛世城邦28号地块项目	和昌盛世城邦	2019-12-18	住宅	4#	0.69	0.69	72	0.00	0	待售
航空港区	G0371	中能·荣府一期	中能·荣府	2019-12-19	住宅	3/4/5/6/7/11/13#	3.00	3.00	228	0.00	0	3/11#已售
合计							21.44	19.55	1406	0.97	95	——

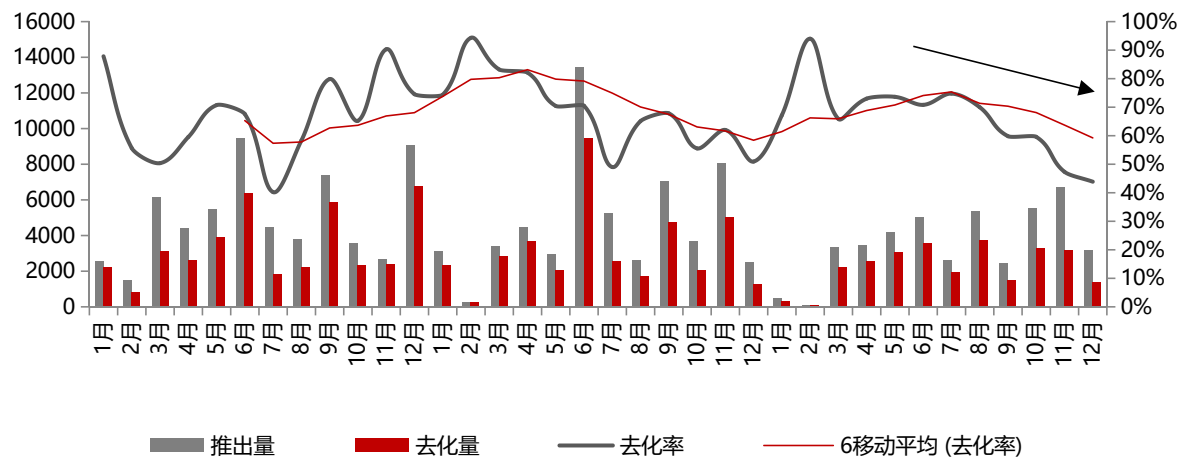
本周共计**1**个住宅项目开盘，位于市区，年底房企业绩高压，集中出货保证成交，但市场持续下行，蓄客难度较大，基本以平

推快跑为主

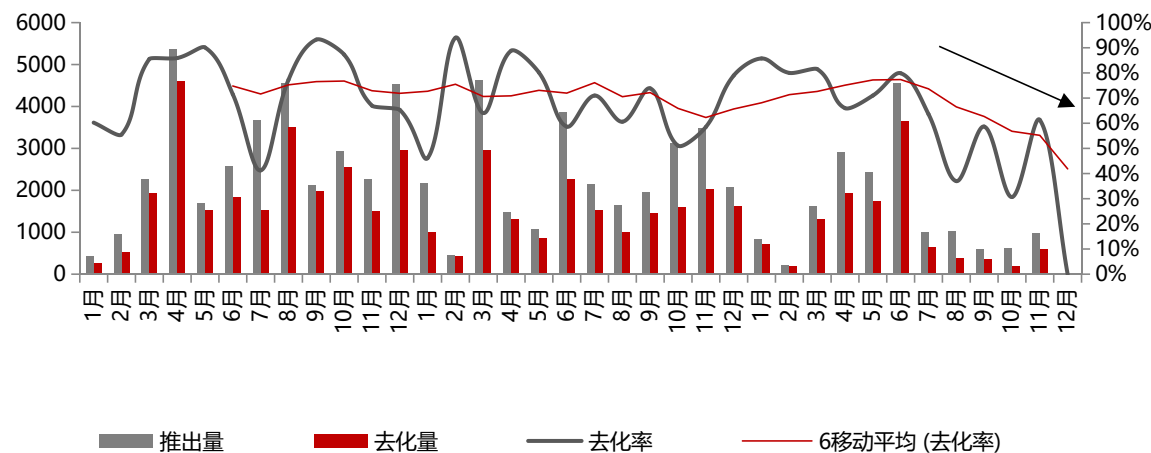
2017年1月1周-2019年12月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年12月市区住宅项目开盘推售及去化

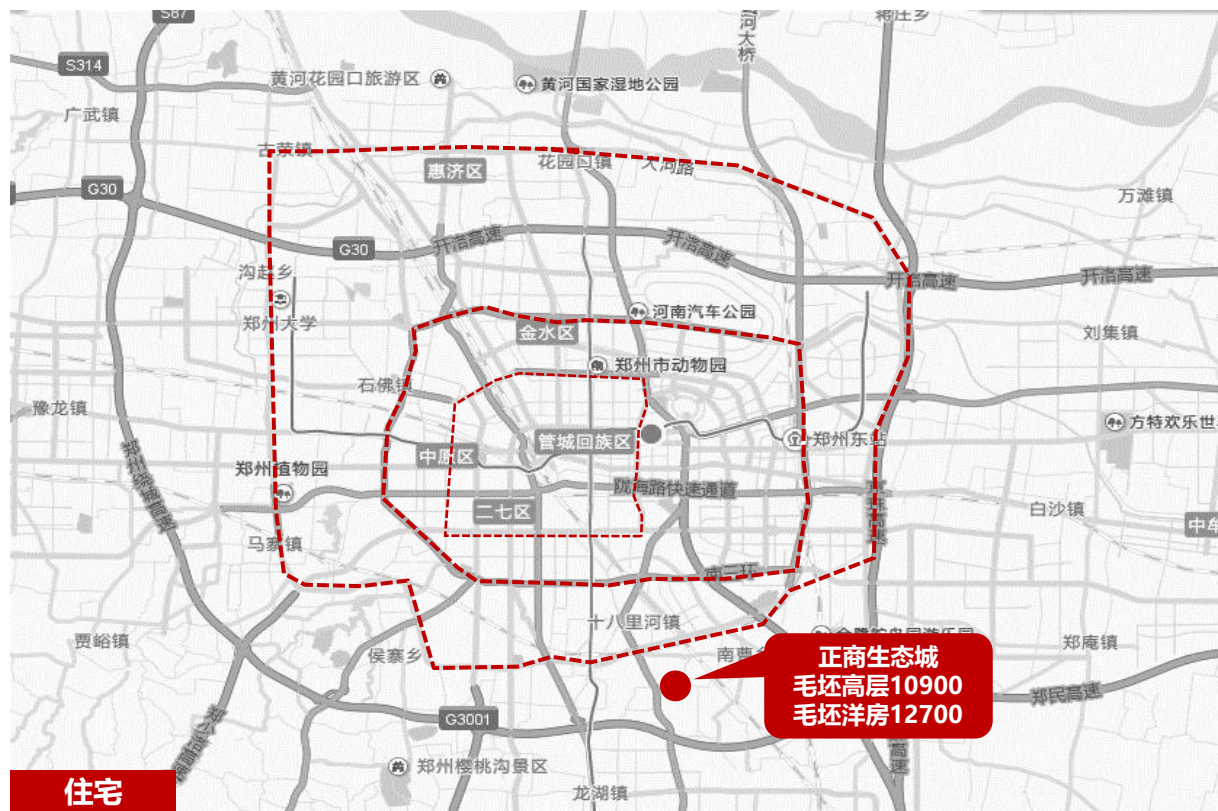


2017年1月-2019年12月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周仅**1个**住宅项目开盘（正商生态城针对于前期剩余房源集中二次开盘推售），共计推货**116套**（环比下降**94%**），去化**62套**，去化率**53%**（环比上升**37%**），年底市场下行，蓄客难度较大，基本出货即售，本周集中开盘项目骤减



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
正商生态城	高层、洋房	116	62	53%
合计		116	62	53%

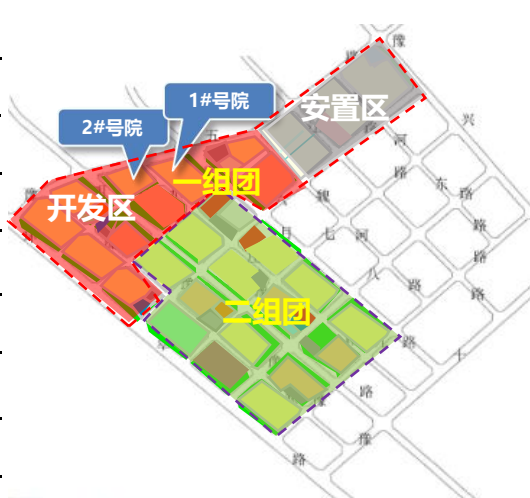
备注：上图中成交均价单位为元/㎡；洋房为标准层价格

项目动态-开盘（正商生态城-销售概况）

12月22日上午8点30现场选房，推出一号院1#，2#，3#，6#，7#，8#，9#，二号院1#，3#，6#，8#号楼所有剩余房源共计**116套**，去化**62套**，去化率**53%**

项目位置	郑新快速路与南水北调河交汇处路东		开发公司	河南正商珑水置业有限公司	
占地	781.14亩	建面	167.96万㎡	容积率	2.49
营售团队	易居&恒辉		解筹率	42%	
蓄客及到访	12月16日开始蓄客，前期蓄客149组，当场到访121组				
成交价格	毛坯高层：94㎡11400元/㎡；120㎡10500元/㎡； 洋房标准层：104㎡12500元/㎡；143㎡13000元/㎡				
竞品价格	绿地花语城毛坯高层均价：11100元/㎡				
优惠方式	1、认筹交5000元享20000元优惠；2、按揭优惠3%，一次性优惠7%； 3、按时签约优惠1%				
客户来源	多为地源性客户，以管城区为主，少量二七区、龙湖镇客户				
推广渠道	户外大牌、道旗、老社区广告等				
预售情况	取证日期：2019/10/29；【2019】郑房预售字（4765）号；368套（2#、6#、8#）				
备注	首付分期：首付最低5%，剩余分三年还清，无利息				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-10-29	2019-11-23	2019-12-8	2019-12-15	2019-12-22
	高层	推出楼栋	2号院8#	1号院2#	1号院高层1#	1号院1#	之前加推的所有剩余 房源
		成交价格	11000-11500元/㎡	11000-11500元/㎡	11000-11500元/㎡	11000-11500元/㎡	10500-11400元/㎡
		成交套数/供应套 数	76/116	50/272	50/272	22/136	38/76
	洋房	推出楼栋	2号院6#	1号院8#，2号院6# (东3D)	——	1号院9#(3-4D)	之前加推的所有剩余房 源
		成交价格	标准层：13000元/㎡ 一层带地下室和花园： 16500-17000元/㎡	标准层：13000元/㎡ 一层带地下室和花园： 16500-17000元/㎡		标准层：13000元/㎡ 一层带地下室和花园： 16500-17000元/㎡	标准层：12500- 13000元/㎡ 一层带地下室和花园： 16500-17000元/㎡
		成交套数/供应套 数	34/80	71/96		17/32	24/40



备注：本次开盘是针对前期剩余房源集中二次开盘推售，不再标黄

本次开盘去化效果一般

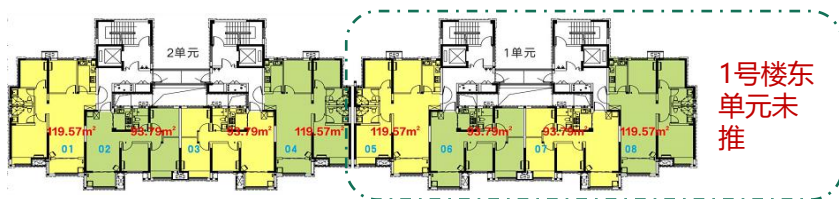
具体分析如下：

- 1) 本次推出的是之前推售的所有剩余房源，价格有所下降，高层120平顶层成交价格为9600元/㎡，低于周边市场价格，本次价格有明显优势；
- 2) 蓄客时间短，距上次开盘时间短，无分销带客，客户多属于之前置业顾问手中的二访客户；
- 3) 剩余房源大多数是特殊房源，比较难去化

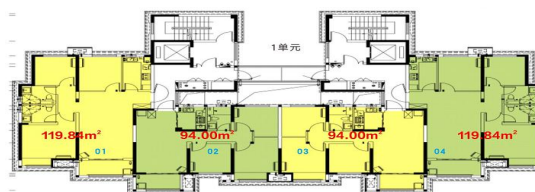
项目动态-开盘 (正商生态城-产品分析)

推 售 房 源	位置	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交均价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	一号院	高层	1# 、 2#、 3#	2D (3#1D)	2T4	34F (3#32F)	三室两厅一卫	94	11400	高层76套 洋房40套	高层去化38套 洋房去化24套	53%
							三室两厅两卫	120	10500			
		洋房	6#、 7#、 8#、 9#	3D (6#2D ； 9#4D)	1T2	8F (6#7F)	三室两厅一卫	104	12500			
							四室两厅两卫	143	13000			
	二号院	高层	1#、 8#	1#2D ； 8#1D	2T4	29F	三室两厅一卫	94	11400			
							三室两厅两卫	120	10500			
		洋房	3#、 6#	3#4D ； 6#5D	1T2	8F	三室两厅一卫	104	12500			
	合计									116	62	53%

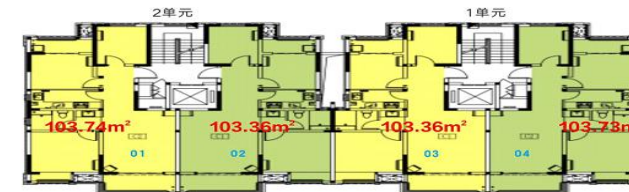
1号院高层1#、2#平面图



1号院高层3#平面图



1号院洋房6#平面图



1号院洋房7#平面图



1号院洋房8#平面图



1号院洋房9#平面图



项目动态-开盘 (正商生态城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

2号院高层1#平层图



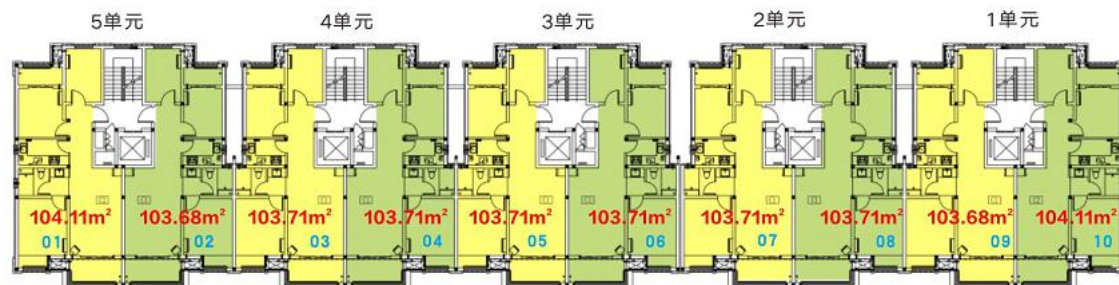
2号院高层8#平层图



2号院洋房3#平层图



2号院洋房6#平层图



项目动态-开盘 (正商生态城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层 94m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，动静分区，三开间朝南

劣势：

- 卧室区走道较长，造成面积浪费
- 入户门离客厅较近，私密性较差

高层 120m²三室两厅两卫



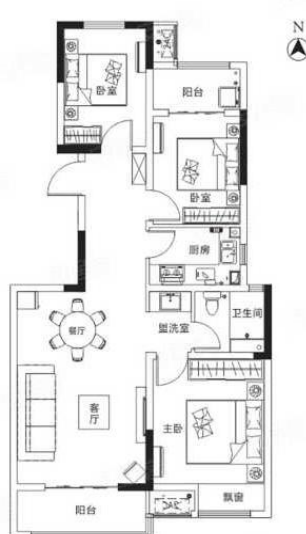
优势：

- 双开间朝南，卫生间干湿分离
- 南北通透，采光较好
- 餐客一体，空间感利用率高

劣势：

- 户型狭长，开间较窄，影响通风采光

洋房 104m²三室两厅一卫



优势：

- 餐客一体，空间感强
- 卫生间干湿分离

劣势：

- 户型狭长，动静不分区
- 入户门正对卧室，私密性较差

洋房 143m²四室两厅两卫



优势：

- 户型方正，主次卧带有衣帽间，三开间朝南
- 南北通透，主次分明
- 卫生间干湿分离

劣势：

- 卧室区走道较长，面积浪费
- 动静不分区

土地梳理-总览

本周大郑州仅二七区供应1宗商服用地；本周成交26宗，市区范围内金茂摘得北龙湖1宗住宅净地，经开物流园两宗净地由政府托底成交，剩余为房企项目后期用地，其中安置占半；新郑南龙湖本周平安、正荣分别摘得1宗净地，巩义裕华摘得2宗市区住宅用地，雅居乐摘得5宗小镇后期用地；下周预计竞拍41宗，集中位于航空港区和荥阳，共2058亩

本周

供应



1宗，51亩

成交



26宗，1942亩

地价



485万元/亩

中止流拍



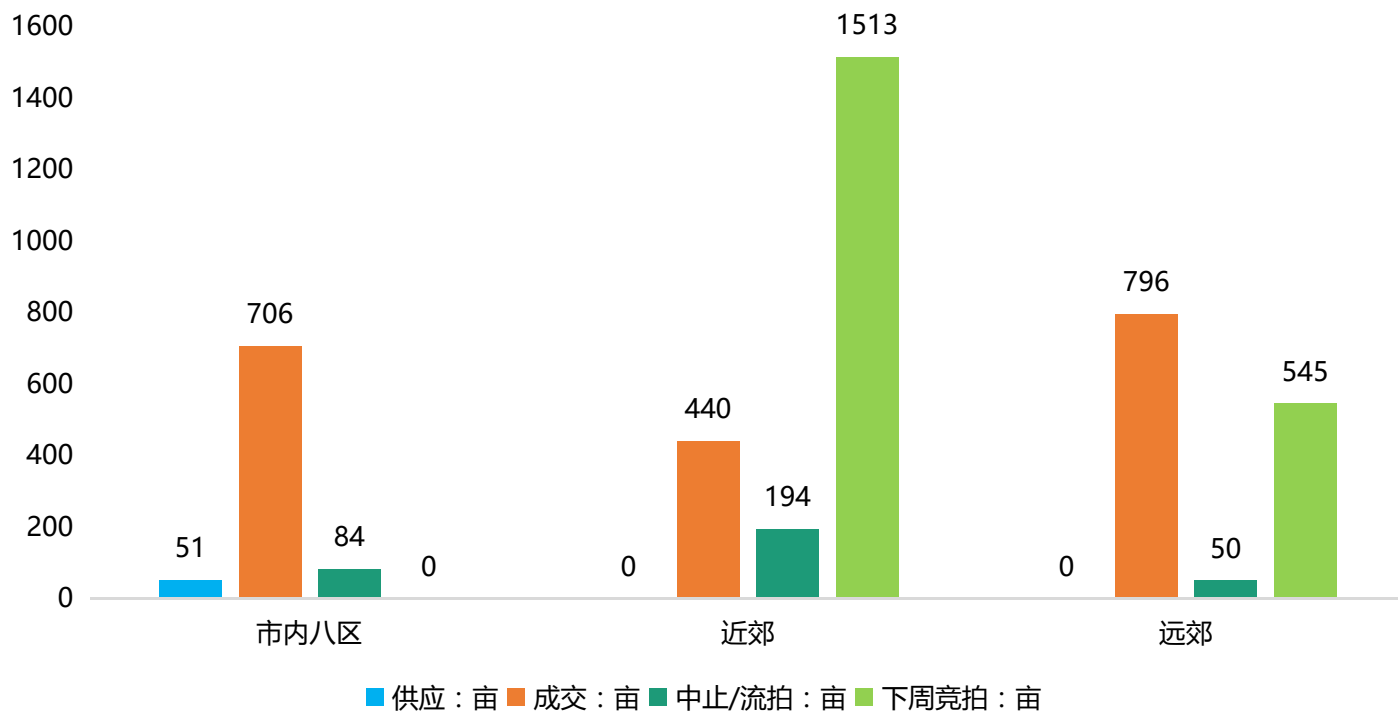
6宗，328亩

下周

竞拍



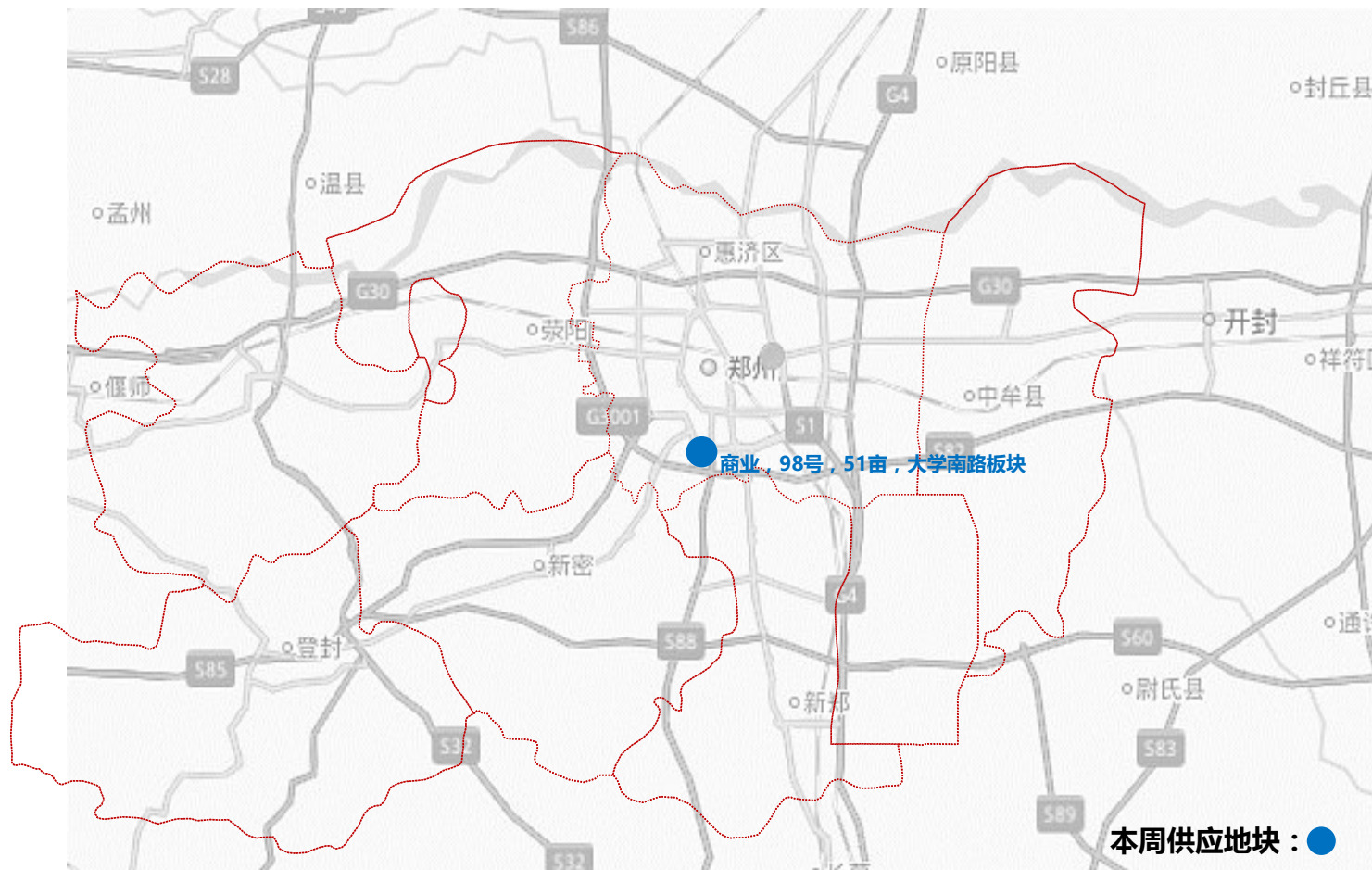
41宗，2058亩



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

土地梳理-本周供应分布图/大郑州

本周大郑州土地供应分布图

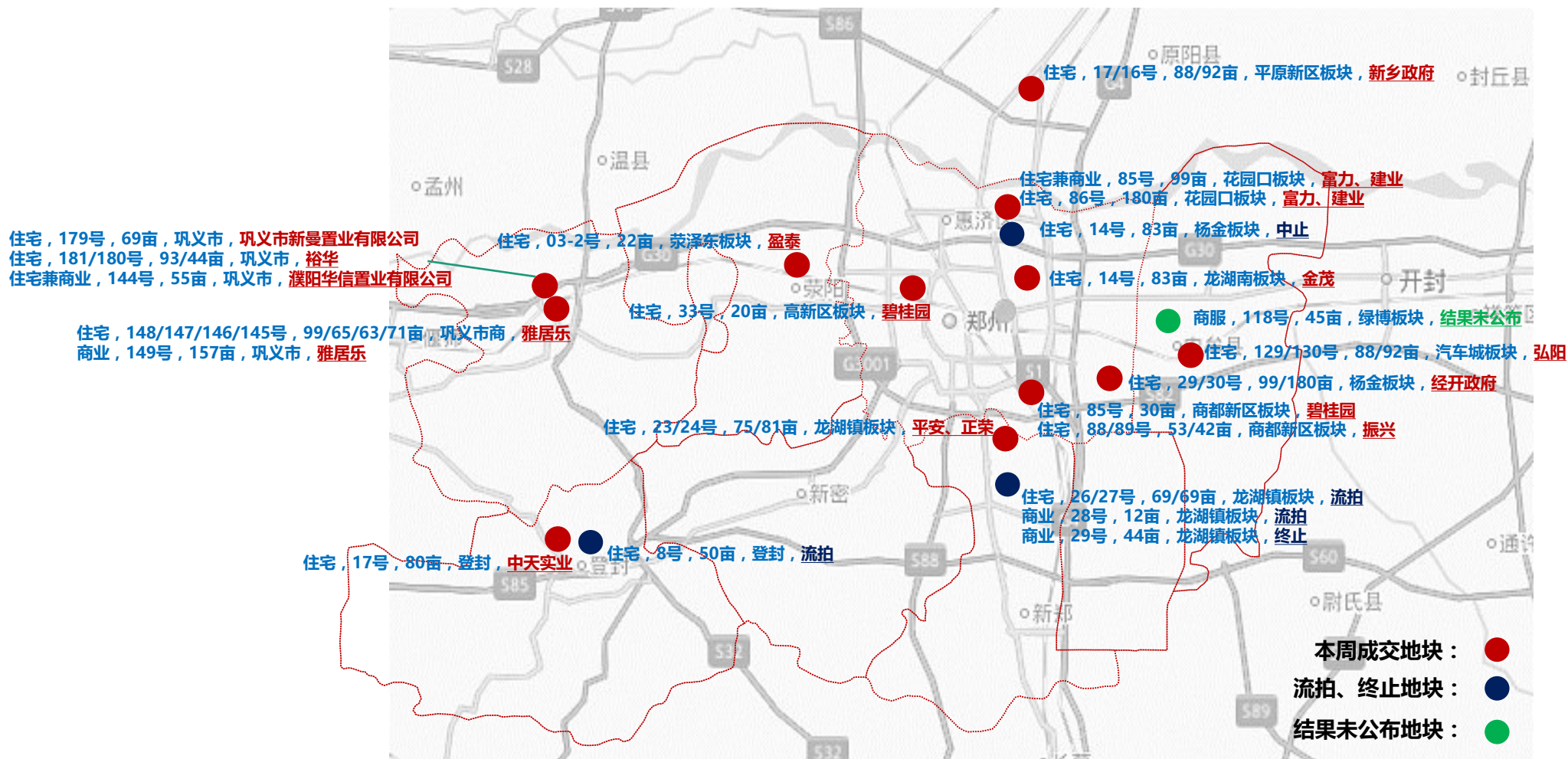


本周大郑州土地供应信息

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
2019/12/17	2020/1/19	郑政出〔2019〕98号（网）	百盛路东、豫一路北	二七区	51	商业	10.24	3	36970	722	3609	——	——	——	商品房	——
合计					51	——	10.24	——								

土地梳理-本周成交分布图

本周大郑州土地成交分布图



土地梳理-本周成交

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
2019/12/18	郑政经开出 [2019]029号 (网)	经南八路以南、经开第三 十五大街以西、经南九路 以北、经开第三十四大街 以东	经开区	105	住宅	商品房	17.46	2.5	70299	671	4026	0%	万科溪望精 装高层 12500	1	郑州经开投资发 展有限公司	经开政府
2019/12/18	郑政经开出 [2019]030号 (网)	经南八路以南、经开第三 十五大街以西、经南九路 以北、经开第三十四大街 以东	经开区	104	住宅	商品房	17.37	2.5	69933	671	4027	0%		1	郑州经开投资发 展有限公司	经开政府
2019/12/18	郑政高出 〔2019〕33号 (网)	站北路北、雄鹰东路西	高新区	20	住宅	商品房	5.24	4	17152	873	3275	0%	福晟谦祥钱 隆城高层毛 坯15000	1	郑州高新碧桂园 房地产开发有限 公司	碧桂园西湖
2019/12/19	郑政出〔2019〕 85号(网)	豫十路北、潮河东路东	管城区	30	住宅	安置	5.05	2.5	20937	691	4144	0%	融创城高层 毛坯13500	1	郑州开元盛世置 业有限公司	碧桂园
2019/12/19	郑政出〔2019〕 86号(网)	京水西路东、祥云大道北	惠济区	88	住宅兼商 业	安置	10.62	1.8	64448	729	6071	0%	碧桂园国控 天誉精装高 层19000	1	河南惠花城乡建 设发展有限公司	富力建业尚悦 居
2019/12/19	郑政出〔2019〕 87号(网)	京水路东、滨河路北	惠济区	180	住宅	商品房	18.04	1.5	131323	728	7279	0%		1	河南惠花城乡建 设发展有限公司	富力建业尚悦 居
2019/12/20	郑政东出 〔2019〕14号 (网)	龙湖内环南路南、众意西 路东	郑东新区	83	住宅	商品房	9.39	1.7	221000	2668	23540	45%	康桥诸子庐 精装洋房 50000	9 (正商、 正弘、金 茂、华润、 中海、绿 城、平安、 华发、保 利)	北京丰茂置业有 限公司	金茂
2019/12/20	郑政出〔2019〕 88号(网)	小李庄路南、祥和路西	管城区	53	住宅	商品房	10.68	3	39197	734	3671	0%	融创城高层 毛坯13500	1	郑州兴和置业有 限公司	富田城九鼎华 府
2019/12/20	郑政出〔2019〕 89号(网)	金岱路南、建武路西	管城区	42	住宅	商品房	8.46	3	30976	733	3663	0%		1	郑州兴和置业有 限公司	富田城九鼎华 府
合计				706	——	——	102.30	——								

土地梳理-本周成交

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 m²)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m²)	溢价率	周边标杆 项目售价 (元/m²)	参与企业 数量	买受人	备注
2019/12/16	郑政新郑出 (2019) 23号 (网)	龙湖镇祥云路南侧、经一路西侧	新郑	75	住宅	商品房	14.98	3	47279	631	3157	0%	雅居乐天域 高层毛坯 10100	2	郑州荣鼎置业发展有限公司 (正荣)	——
2019/12/16	郑政新郑出 (2019) 24号 (网)	龙湖镇纬三街北侧、经一路西侧	新郑	81	住宅	商品房	16.22	3	51069	630	3149	0%		1	上海安欢管理咨询有限公司 (平安)	——
2019/12/16	牟政出【2019】 129号(网)	中牟汽车产业集聚区牟轩街东、比克大道北	中牟	88	住宅	商品房	14.67	2.5	23279	265	1587	0%	路劲九郡高 层毛坯 8800	1	郑州万邦弘阳置业有限公司 (弘阳)	——
2019/12/16	牟政出【2019】 130号(网)	中牟县万洪路南辅道南、牟轩街东	中牟	92	住宅	商品房	15.31	2.5	24351	265	1590	0%		1	郑州万邦弘阳置业有限公司	——
2019/12/16	平原示范区 2018-017	秦岭路以东，赤水河街以南，规划经五路以西，嘉陵江路以北	平原新区	52	住宅	商品房	6.87	2	14940	290	2174	0%	恒大金碧天下精装高层 8000	1	新乡市凤轩置业有限公司	——
2019/12/18	荣政储(2012) 03-2号	三公路与康泰路交叉口西北侧	荥阳	22	住宅	商品房	4.64	3.2	5425	249	1168	0%	清华大溪地 高层毛坯 9500	1	荥阳盈泰房地产有限公司	——
2019/12/20	平原示范区 2018-016	秦岭路以东、规划经五路以西、岷江路以南、规划行政十路以北	平原新区	30	住宅	商品房	5.07	2.5	8820	290	1738	0%	恒大金碧天下精装高层 8000	1	新乡市凤轩置业有限公司	——
合计				440	——	——	77.76	——								

土地梳理-本周成交

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
2019/12/18	登政出〔2019〕17号 (网)	登封市碧溪路与南环二路交叉口东南角	登封	80	住宅	商品房	9.61	1.8	18837.56	235	1960	0%	登封御园高层毛坯5200	1	登封市天中实业有限公司	——
2019/12/18	2019-144	洛书路东, 留余街北	巩义	55	住宅兼商业	商品房	8.14	2.2	17205	310	2114	0%	正和紫荆城高层毛坯7700	1	濮阳华信置业有限公司	——
2019/12/18	2019-181	外沟东路南, 长丰南路东	巩义	93	住宅	商品房	14.96	2.4	11205	120	749	0%		1	巩义市裕华置业有限公司	裕华
2019/12/18	2019-180	外沟东路北, 长丰南路东	巩义	44	住宅	商品房	5.81	2	4493	103	774	0%		1	巩义市裕华置业有限公司	裕华
2019/12/18	2019-179	石河路道路绿线北, 洛神路道路绿线西	巩义	69	住宅	商品房	10.19	2.2	10075	145	989	0%		1	巩义市新曼置业有限公司	——
2019/12/18	2019-149	孝义街道孝南村	巩义	157	商业	商品房	10.48	1	7527	48	718	0%		1	河南雅润文旅发展有限公司	雅居乐·四方来贺喜庆小镇
2019/12/18	2019-148	孝义街道孝南村	巩义	99	住宅	商品房	11.88	1.8	10241	103	862	0%		1	河南嘉禾鑫文旅置业有限公司	雅居乐·四方来贺喜庆小镇
2019/12/18	2019-147	孝义街道孝南村	巩义	65	住宅	商品房	8.64	2	6838	106	792	0%		1	河南嘉禾鑫文旅置业有限公司	雅居乐·四方来贺喜庆小镇
2019/12/18	2019-146	孝义街道孝南村	巩义	63	住宅	商品房	9.59	2.3	6959	111	726	0%		1	河南嘉禾鑫文旅置业有限公司	雅居乐·四方来贺喜庆小镇
2019/12/18	2019-145	孝义街道孝南村	巩义	71	住宅	商品房	9.42	2	7467	106	792	0%		1	河南嘉禾鑫文旅置业有限公司	雅居乐·四方来贺喜庆小镇
合计				796	——	——	98.71	——								

土地梳理-本周成交

本周大郑州土地流拍、中止、结果未公布信息

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
2019/12/16	牟政出【2019】118号(网)	郑州国际文化创意产业园, 宝兴路南、牡丹五街东、金水大道北辅道北、紫寰路西	中牟	45	商服	商品房	12.00	4	—	—	—	—	—	0	—	结果未公布
2019/12/18	郑政新郑出(2019)26号(网)	龙湖镇规划郑新路东侧、政府储备土地北侧	新郑	69	住宅	商品房	11.58	2.5	—	—	—	—	郑州孔雀城高层毛坯8100	0	—	流拍
2019/12/18	郑政新郑出(2019)27号(网)	龙湖镇规划郑新路东侧、规划永通路北侧	新郑	69	住宅	商品房	11.52	2.5	—	—	—	—		0	—	流拍
2019/12/18	登政出〔2019〕8号(网)	登封市颍河路东段南侧、南环二路以北	登封	50	住宅兼商业	商品房	8.42	2.5	—	—	—	—	登封御园高层毛坯5200	0	—	流拍
2019/12/19	郑政新郑出(2019)28号(网)	龙湖镇规划郑新路东侧、规划卓商路南侧	新郑	12	商业	商品房	3.88	5	—	—	—	—	—	0	—	流拍
2019/12/19	郑政新郑出(2019)29号(网)	龙湖镇郑新快速通道西侧、泰山路南侧	新郑	44	商业	商品房	11.67	4	—	—	—	—	—	0	—	终止
2019/12/20	郑政出〔2019〕90号(网)	金城大道北、杨槐路西	金水区	84	住宅兼商业	安置	13.92	2.5	—	—	—	—	碧桂园国控天誉精装高层19000	0	—	中止
合计				373	—	—	72.99	—								

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>