



郑州市场周报【2020年第1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

行业热点

央行开年全面降准；银保监会防止资金违规流入房地产、抑制居民杠杆率过快增长；郑州与阿里巴巴战略合作升级；银泰、盒马等将陆续落地郑州

市场监控

1月1周成交总量2609套，环比下降54%；单盘周均来访环比下降30%，单盘周均成交量环比下降52%

项目动态

本周开盘项目共1个（碧桂园名门时代城），共计推货104套，去化65套，去化率63%

土地市场

本周大郑州供应14宗地，市区高新区保利文化广场一宗商服兼住宅地块，白沙1宗住宅地为雁鸣社区配套用地，平原新区供应12宗地块，为融创文旅城项目用地；成交2宗，位于中牟新城，113号地以82%的溢价率被东青集团拍得，楼面价达4179元/m²；下周成交20宗地，市区3宗，荥阳17宗共887亩

1、广州住建局发布人才住房新政 (2019.12.31)



- 1. 人才公寓功能、定位和基本要求。一是人才公寓面向符合条件的高层次以及中高层次人才供应。二是新建人才公寓，面向中高层次人才，单套建筑面积以90平方米为主，原则上不超过120平方米。面向高层次人才的，按高层次人才服务待遇相关规定执行。
- 2. 明确7大类13种建设筹集方式。人才公寓建设，原则上以配套建设为主，集中新建为辅。政府人才公寓以各区主导建设和筹集为主。人才公寓筹集，原则以盘活存量为主，鼓励社会力量参与。规划和自然资源部门应当在中心城区以及产业、人才集聚区域的用地规划中预留人才公寓的规划用地指标。中心城区新增供应居住用地中公共租赁住房等保障性安居工程及人才公寓用地面积不少于总用地面积的30%。

2、佛山要求购房者对类住宅“非居住功能”签章确认 (2019.12.31)



- 2019年12月31日，佛山市印发《关于进一步加强服务型公寓规划建设管理 规范商务办公类项目管理和销售行为的通知》（下称“文件”），明确界定“服务型公寓”的用地性质、规划设计要求及销售管理办法，要求在合同备案时购房者手抄“本人已知悉该项目为非居住功能的商业办公等，清楚所购否规划用途”。
- 针对此前商住类产品在规划设计、销售管理办法等方面的模糊地带，《通知》进一步厘清自然资源局、住建局、城管局、市场监督管理局、企业及购房者的责任和义务。除了规范企业，为避免购房者不知情，这一次明确要求开发商必须让购房者知悉产品类型，购房者也必须手抄签字为证。

3、2020年第1天 重庆上调房产税起征点 (2020.1.1)



- 1月1日，重庆市住房和城乡建设委员会发布公告，按照《重庆市人民政府关于修订<重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法>和<重庆市个人住房房产税征收管理实施细则>的决定》（市人民政府令第311号）规定测算，2020年主城区个人新购高档住房是指成交建筑面积价格达到19587元/平方米及以上的住房。
- 重庆从2011年开始试点房产税，此后近10年先后7次调高起征点：2011年是9941元/平方米，2012年是12152元/平方米，2013年是12779元/平方米，2014年是13192元/平方米，2017年是13941元/平方米，2018年是15455元/平方米，2019年是17630元/平方米，2020年是19587元/平方米。

4、央行开年全面降准，给房地产行业带来积极影响（2020.1.2）



- 2020年1月1日，中国人民银行宣布，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2020年1月6日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。**
- 这也是自2019年以来，央行第四次祭出降准。其中，央行曾分别在2019年1月4日和9月6日两次实行全面降准。央行方面强调，此次降准与春节前的现金投放形成对冲，银行体系流动性总量仍将保持基本稳定，保持灵活适度，并非大水漫灌，**体现了科学稳健把握货币政策逆周期调节力度，稳健货币政策取向没有改变。**

5、银保监会：防止资金违规流入房地产 抑制居民杠杆率过快增长（2020.1.4）



- 银保监会发布关于推动银行业和保险业高质量发展的指导意见，**意见指出，银行保险机构要健全与直接融资发展相适应的服务体系，运用多种方式****为直接融资提供配套支持，提高直接融资比重。**有效发挥理财、保险、信托等产品的直接融资功能，培育价值投资和长期投资理念，改善资本市场投资者结构。大力发展企业年金、职业年金、各类健康和养老保险业务，多渠道促进居民储蓄有效转化为资本市场长期资金。鼓励各类合格投资机构参与市场化法治化债转股。

1、郑州与阿里巴巴战略合作升级！银泰、盒马等将陆续落地郑州（2019.12.31）



- 2019年12月31日，阿里巴巴集团与郑州市人民政府进行了阶段成果总结及首批子项目签约，双方共同宣布了九大项目的启动，涉及本地生活、智慧出行、城市大脑、智慧物流、农村金融等多个方面。
- 据悉，阿里巴巴旗下新零售标杆盒马未来或将在郑州开设10店；“豫事办”支付宝小程序为郑州人提供社保公积金、就医挂号、一键挪车等400多项办事服务；而菜鸟网络将在郑州继续推进跨境电商业务；口碑、饿了么、淘宝、天猫和银泰等将陆续落地郑州，让郑州人的生活更便利。

2、郑州高新区不动产批量业务受理政策调整（2020.1.2）

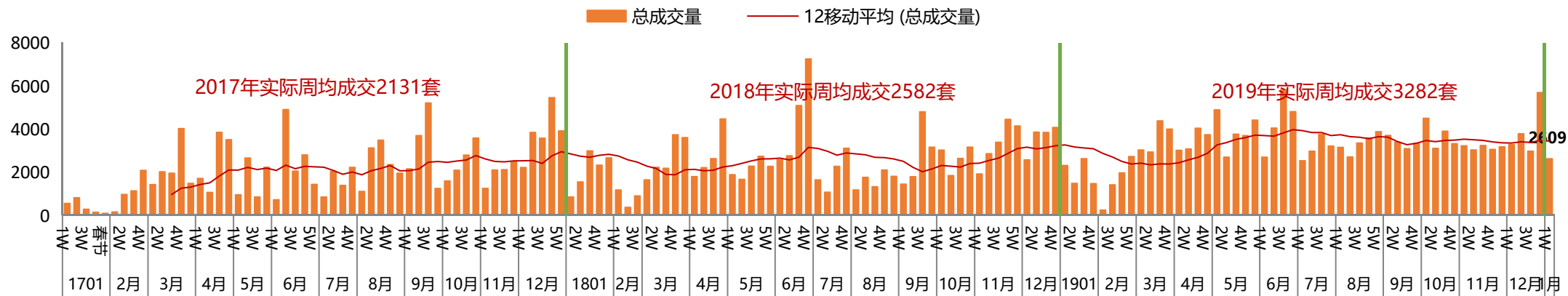


- 2日从郑州高新区不动产交易和登记中心了解到，为提高不动产登记工作服务的标准化及规范化水平，高新区不动产交易和登记中心已于今年1月起，调整批量业务受理政策，进一步规范批量首次转移登记业务的办理流程。
- 调整后，高新区不动产批量业务预约时间为：每月1~5日向该中心提交面签预约申请，逾期将推后至下月提交。面签数量为：每次预约面签数量上限为500件。
- 面签前，群众需将材料按要求准备齐全，由该中心抽检合格后进行面签，面签后第二个工作日向中心报送纸质材料。在面签完成后5个工作日内办结，将出具不动产权证书。

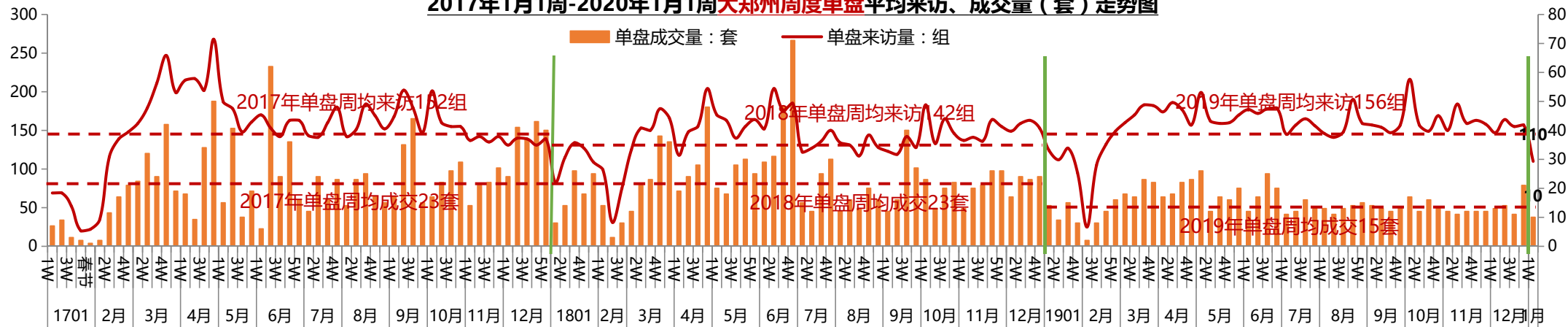
市场监控-整体数据-周度大郑州

1月1周成交总量**2609套**，环比下降**54%**；单盘周均来访环比下降**30%**，单盘周均成交量环比下降**52%**

2017年1月1周-2020年1月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2020年1月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



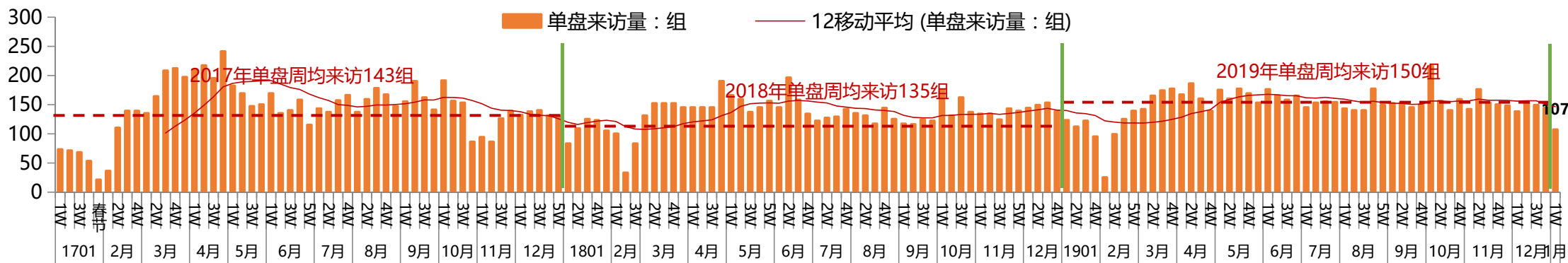
◆ 1月1周大郑州实际监控到住宅项目277个，共计来访30450次，其中单盘平均来访110次；监控到住宅在售项目267个，共计成交2609套，单盘平均成交10套；其中无货在售项目3个，全新待售项目8个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

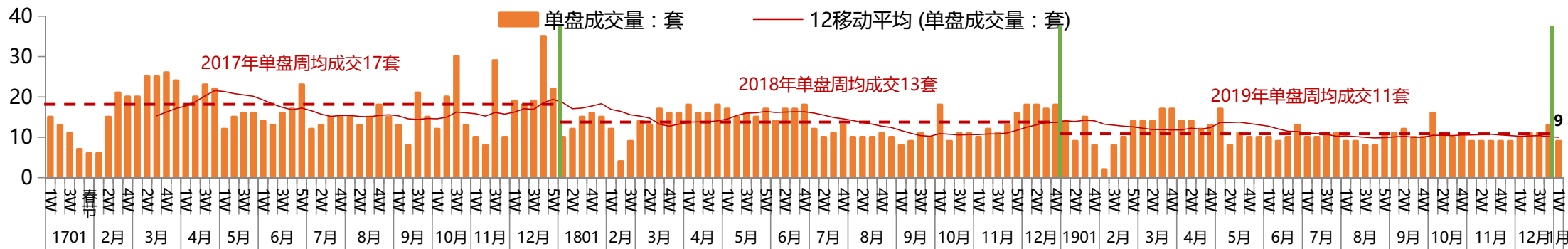
市场监控-平销数据-周度大郑州

1月1周平销项目单盘周均来访量**环比下降26%**，**同比下降13%**；单盘周均成交量**环比下降31%**，**同比下降36%**

2017年1月1周-2020年1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-2020年1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）



◆ 1月1周**市内八区**实际监控到住宅项目162个，共计来访19833次，其中单盘平均来访123次；监控到住宅在售项目152个，共计成交1384套，单盘平均成交9套；其中无货在售项目2个，全新待售项目6个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：1月1周住宅平销套数TOP10共计销售629套，环比下降31%

住宅销售：1月1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941套，环比-71%

★ 12.30-1.5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	恒大未来之光	航空港区	90	高层	精装8300	0.99
2	富田城九鼎华府	管城区	63	高层	12500	0.69
3	恒大养生谷	荥阳	39	高层、洋房	高层员工价7800 洋房精装9000	0.43
4	美盛教育港湾	金水区	37	高层	17500-18000	0.41
5	朗悦公园府	高新区	36	高层	15200	0.40
6	万科大都会	二七区	34	高层	精装12800	0.37
7	碧桂园西湖	高新区	33	高层、小高	精装15200-16000	0.36
8	中建滨水苑	航空港区	33	高层	11000	0.36
9	谦祥钱隆城	高新区	32	高层	13500-14000	0.35
10	永威城	管城区	32	高层	15200	0.35

★ 12.30-1.5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	万科荣成兰乔圣菲	213	11	高新区	谦祥钱隆城	32
2	航空港区	恒大未来之光	90	12	管城区	永威城	32
3	管城区	碧桂园名门时代城	65	13	金水区	瀚宇天悦城	32
4	管城区	富田城九鼎华府	63	14	新郑	华南城紫荆名都	32
5	荥阳	恒大养生谷	39	15	高新区	万科城	29
6	金水区	美盛教育港湾	37	16	金水区	伟业龙湖上城	29
7	高新区	朗悦公园府	36	17	金水区	碧桂园天麓	29
8	二七区	万科大都会	34	18	管城区	融创城	28
9	高新区	碧桂园西湖	33	19	新郑	康桥那云溪	28
10	航空港区	中建滨水苑	33	20	管城区	富田九鼎公馆	27

新增预售

本周郑州市区新增预售有**6个项目**，其中住宅**5.83万m²**（本周已推**3.03万m²**，待推**2.8万m²**），商办**0.17万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)
中原区	【2019】郑房预售字(4864)号	汇泉城10号院	汇泉西悦城	2019.12.30	住宅	1#	2.80	2.80	340	0.00	0	未推
中原区	【2019】郑房预售字(4865)号	锦艺国际轻纺城市市场四期	锦艺国际轻纺城	2019.12.30	商业服务	J#	0.17	0.00	0	0.17	17	未推
管城回族区	【2019】郑房预售字(4866)号	碧桂园时代城泽园	碧桂园名门时代城	2019.12.30	成套住宅	6#	1.04	1.04	104	0.00	0	已推(13500-13900)
郑东新区	【2019】郑房预售字(D1007)号	保利珑熙院	保利珑熙	2019.12.31	住宅	12#	0.25	0.25	10	0.00	0	已推(42000)
郑东新区	【2019】郑房预售字(D1019)号	兰溪上苑	兰溪上苑	2019.12.31	成套住宅	20 / 21 / 25#	1.39	1.39	70	0.00	0	已推(31265)
郑东新区	【2019】郑房预售字(D1020)号	佳润滨河佳园	佳润滨河佳园	2019.12.31	成套住宅	25 / 28 / 29#	0.35	0.35	12	0.00	0	已推(10000团购)
合计							6.00	5.83	536	0.17	17	—

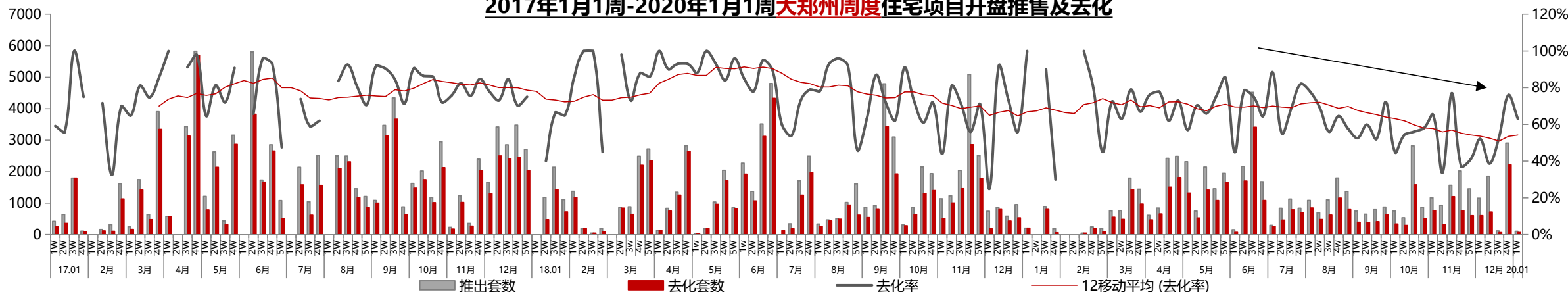
新增预售

本周近郊新增预售有**3个项目**，其中住宅**8.1万m²**（本周已推**0.84万m²**，待推**7.26万m²**），商办**0.26万m²**

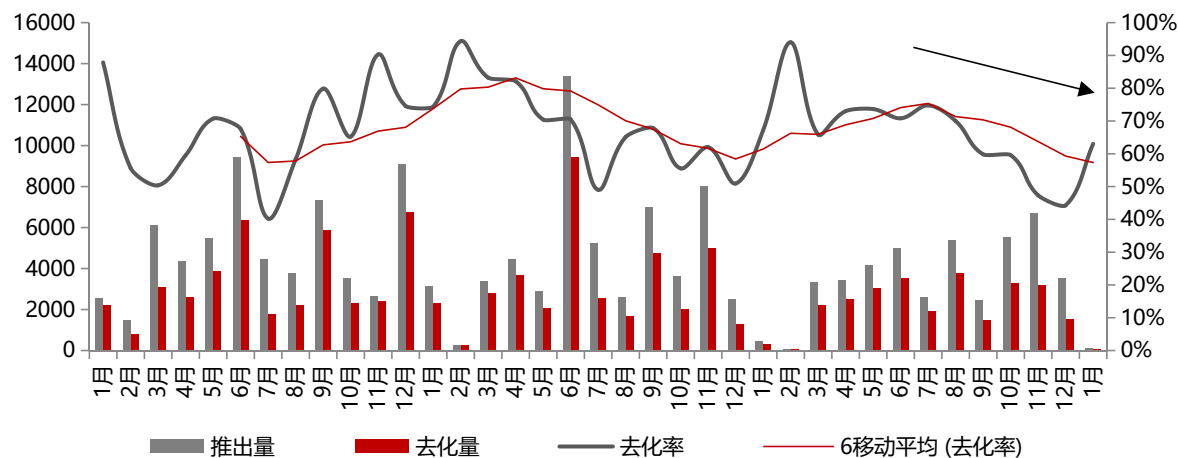
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m ²)	住宅建面 (万m ²)	住宅套数	非住宅建面 (万m ²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m ²)
新郑市	190261	佳兆业悦峰一期	佳兆业悦峰	2019.12.31	住宅	12-11	0.67	0.67	38	0	0	已推(洋房标准层9500)
新郑市	190214	正弘新城1号院	正弘新城	2019.12.31	住宅	6-8、11、12、16、17#	0.43	0.17	12	0.26	17	已推(洋房标准层9500)
荥阳市	XY19130	瀚宇·天悦湾2号院一期A、C地块建设项目	瀚宇·天悦湾	2019.12.30	住宅	8#、9#、11#、13#	7.26	7.26	623	0	0	未推
合计							8.36	8.1	673	0.26	17	——

本周共计**1**个住宅项目开盘，整体去化率63%

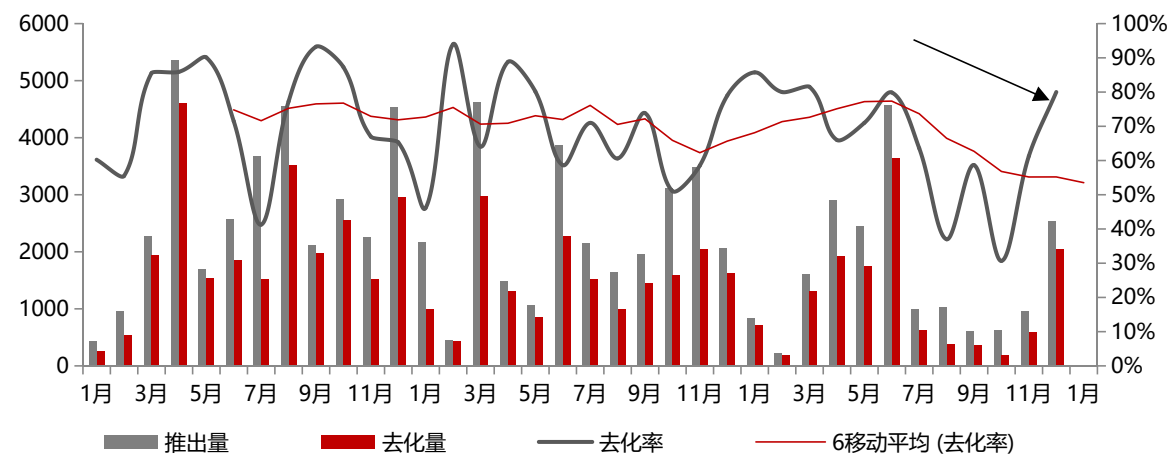
2017年1月1周-2020年1月1周**大郑州**周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2020年1月**市区**住宅项目开盘推售及去化

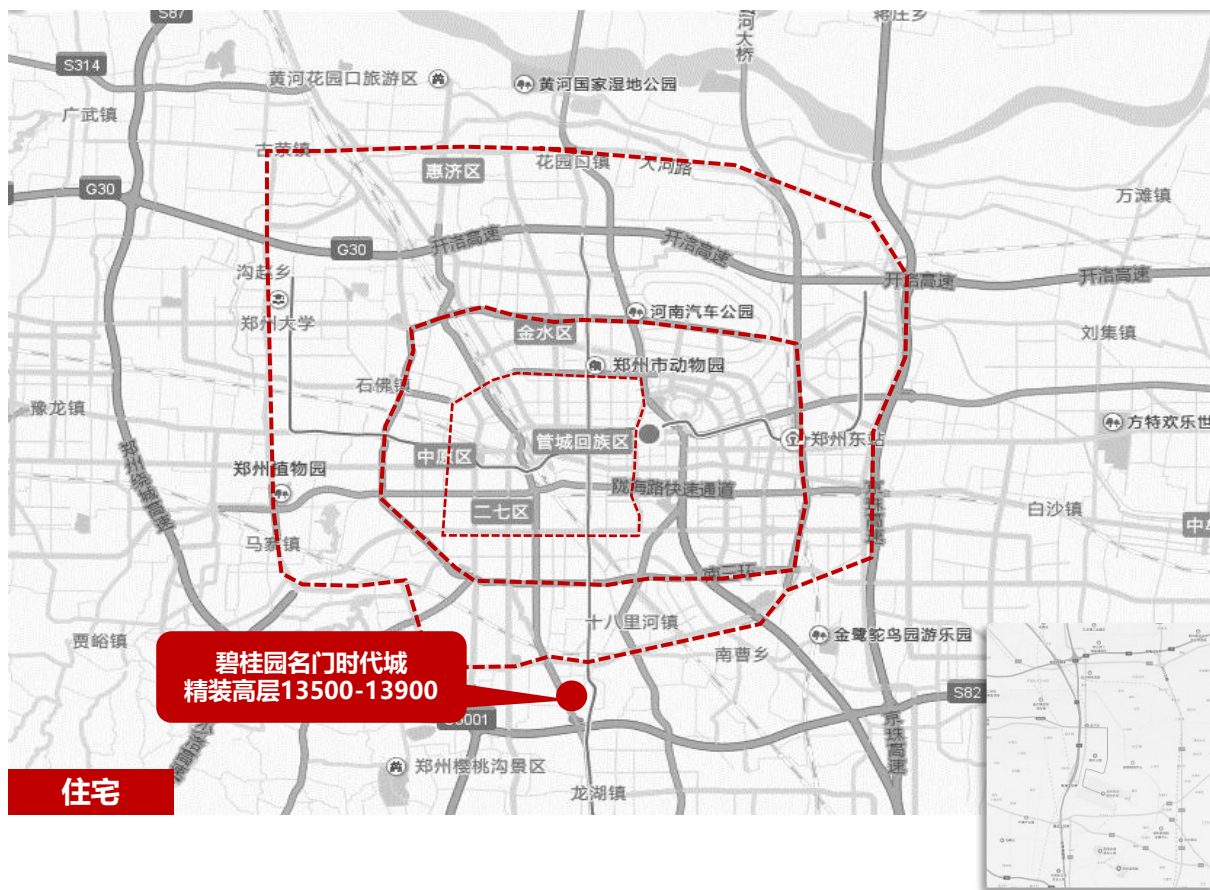


2017年1月-2020年1月**郊区**住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周开盘项目共**1个**（碧桂园名门时代城），共计**推货104套**，**去化65套**，**去化率63%**



备注：上图中成交均价单位为元/m²

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
碧桂园名门时代城	高层	104	65	63%
合计		104	65	63%

项目动态-开盘（碧桂园名门时代城-销售概况）

12月30日晚8点推出7#地块泽园6#高层，共计104套房源，截止到21点，去化65套，去化率63%

项目位置	管城区 郑州市京广路与南四环交汇处		开发公司	郑州中贯新城置业有限公司	
占地	泽园69亩（总占地1160亩）	建面	泽园13.8万㎡（总建面248万㎡）	容积率	2.99
营销团队	易居&自销		解筹率	36%	
蓄客及到访	项目前期蓄客182组，当天到访约135组客户				
成交价格	89㎡三室两厅一卫，13600-13900元/㎡； 115㎡三室两厅两卫，13500-13800元/㎡				
竞品价格	正商生态城：毛坯高层11000元/㎡				
优惠方式	①认筹1万抵3万，认筹额外送0.5万车位券；②按揭优惠：2%；③开盘优惠：1%				
客户来源	客户以管城区、二七区为主				
推广渠道	广播、户外大牌、网络				
交房标准	精装				
预售情况	取证日期：2019/12/30预售证号：【2019】郑房预售字（4866）号，6#住宅104套；				
备注	首付分期：无				



本次开盘去化分析：去化效果一般

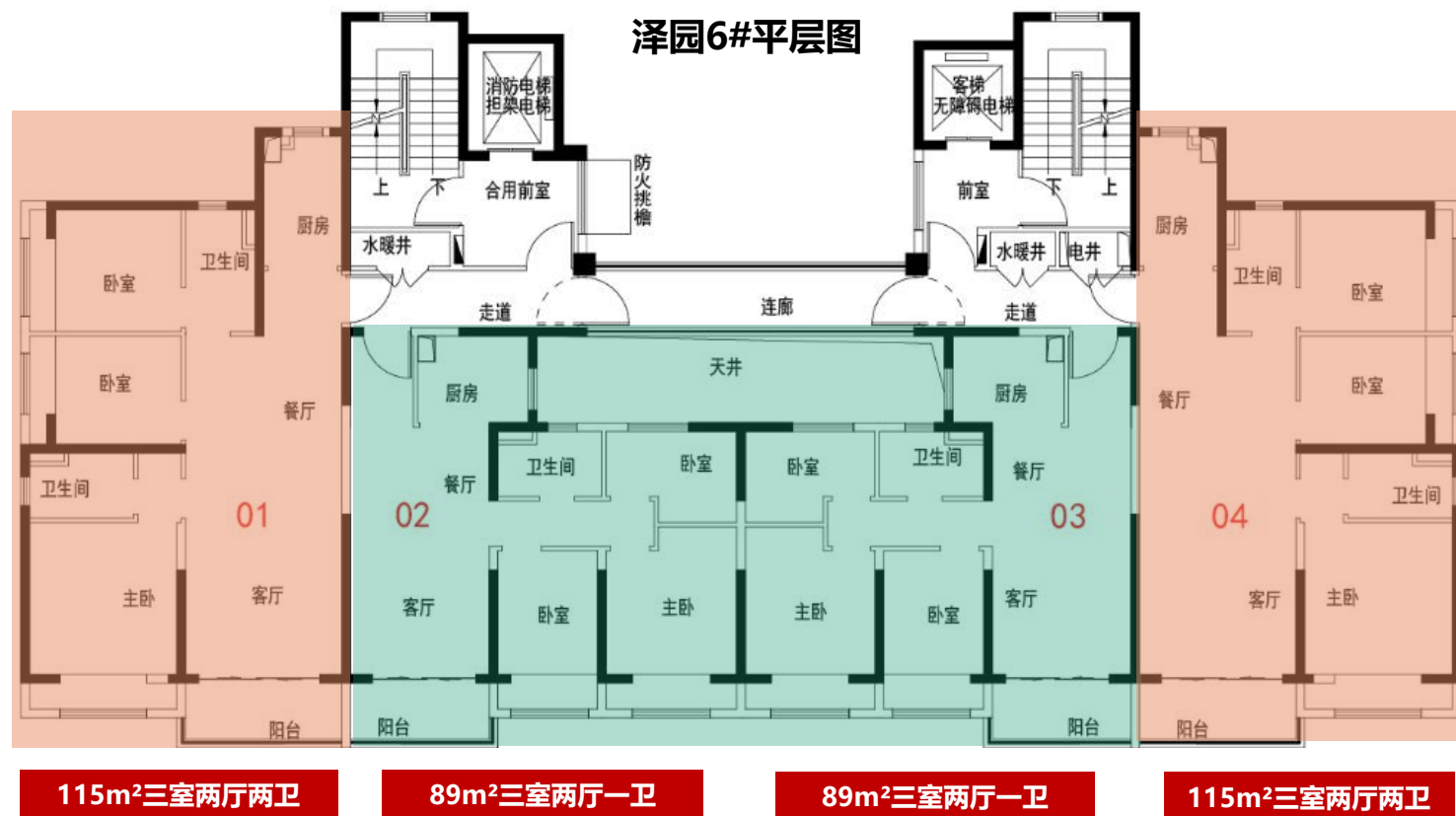
- 1) 泽园虽距2号线地铁口南四环0.5公里，但相较之前开盘涨幅约1000元/㎡，客户接受度不高，价格相对竞品正商生态城无优势；
- 2) 项目规划教育商业景观配套丰富，火车站规划利好，但目前配套不成熟，位置较偏远；
- 3) 目前区域在售项目多、货量大，竞争激烈；
- 4) 本次开盘无分期、无分销，对客户吸引力小，客户量较少

本案近期开盘	推出时间		2019-10-27	2019-11-9	2019-12-30
	高层	推出楼栋	润园8#、10#、11#（仅89㎡）、12#	润园7#	泽园6#
		成交价格：元/㎡	12500-13300元/㎡	12500-12800元/㎡	13500-13900元/㎡
		成交/供应套数	320/502	20/144	65/104

项目动态-开盘 (碧桂园名门时代城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	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	6#	2T4	26	三室两厅一卫	89	13600-13900元/㎡	52	41	79%
					三室两厅两卫	115	13500-13800元/㎡	52	24	46%
	合计							104	65	63%



项目动态-开盘 (碧桂园名门时代城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

89m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，朝南两卧带飘窗；
- 餐客一体，U型厨房，视线采光明亮

劣势：

- 北向次卧采光较差，过道较长，造成面积浪费

115m²三室两厅两卫



优势：

- 两开间朝南，主卧套间设计且有飘窗，三卧均有飘窗；
- 入户设有玄关，餐客一体，L型厨房，视线采光明亮

劣势：

- 户型较狭长，影响通风采光

土地梳理-总览

本周大郑州供应14宗地，市区高新区保利文化广场一宗商服兼住宅地块，白沙1宗住宅地为雁鸣社区配套用地，平原新区供应12宗地块，为融创文旅城项目用地；成交2宗，位于中牟新城，113号地以82%的溢价率被东青集团拍得，楼面价达4179/元^{m²}；下周成交20宗地，市区3宗，荥阳17宗共887亩

本周

供应



14宗，929亩

成交



2宗，116亩

地价



544万元/亩

中止流拍



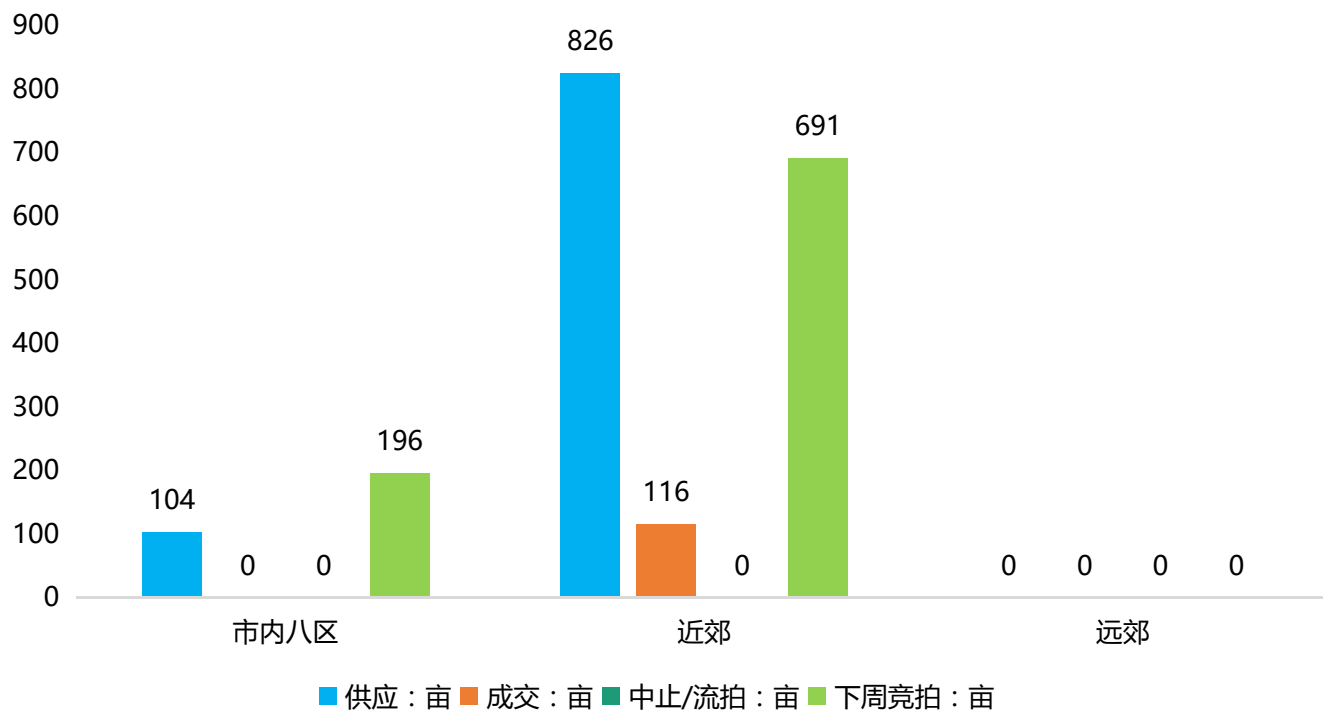
0宗，0亩

下周

竞拍



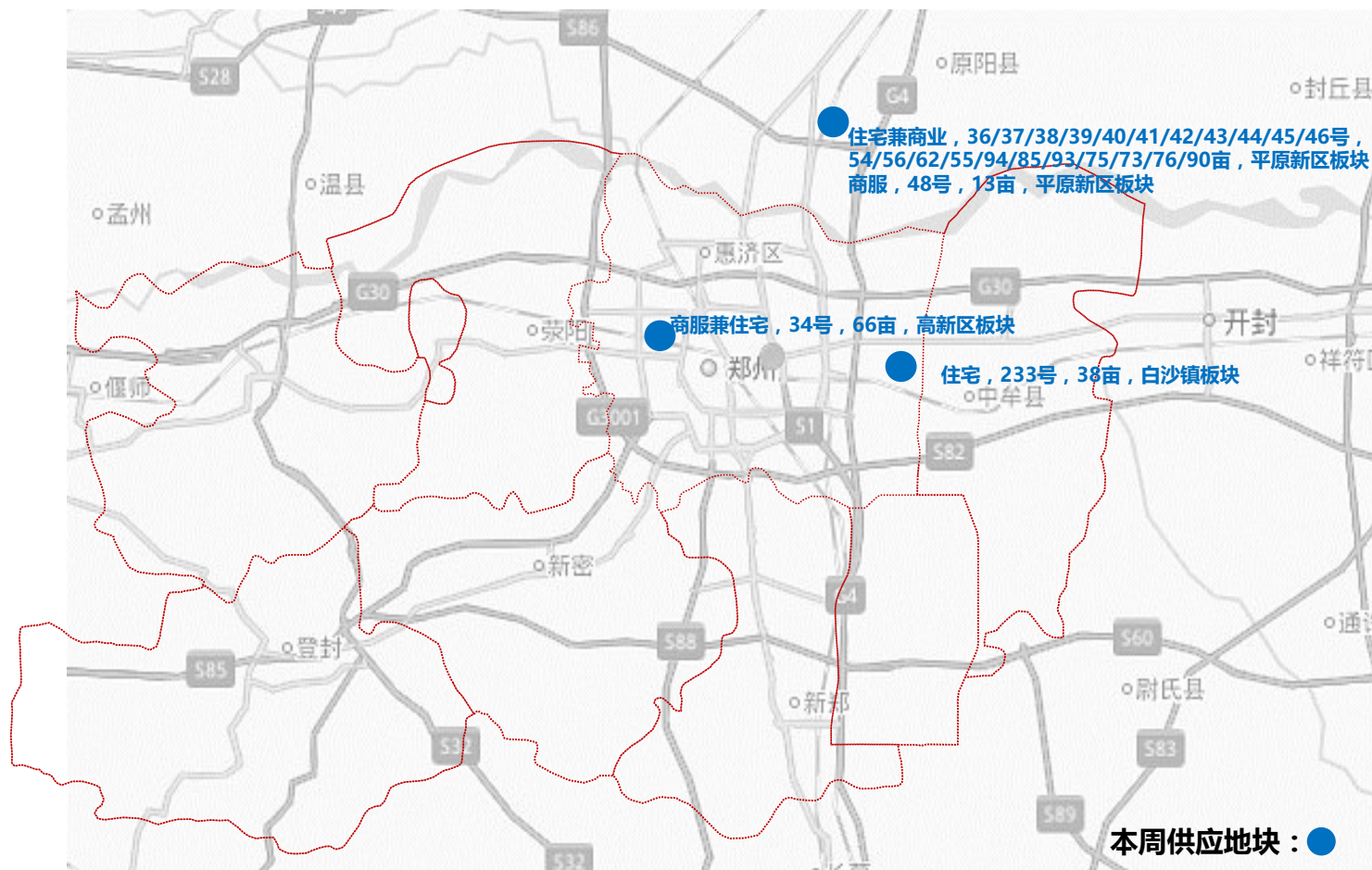
20宗，887亩



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

本周大郑州土地供应分布图



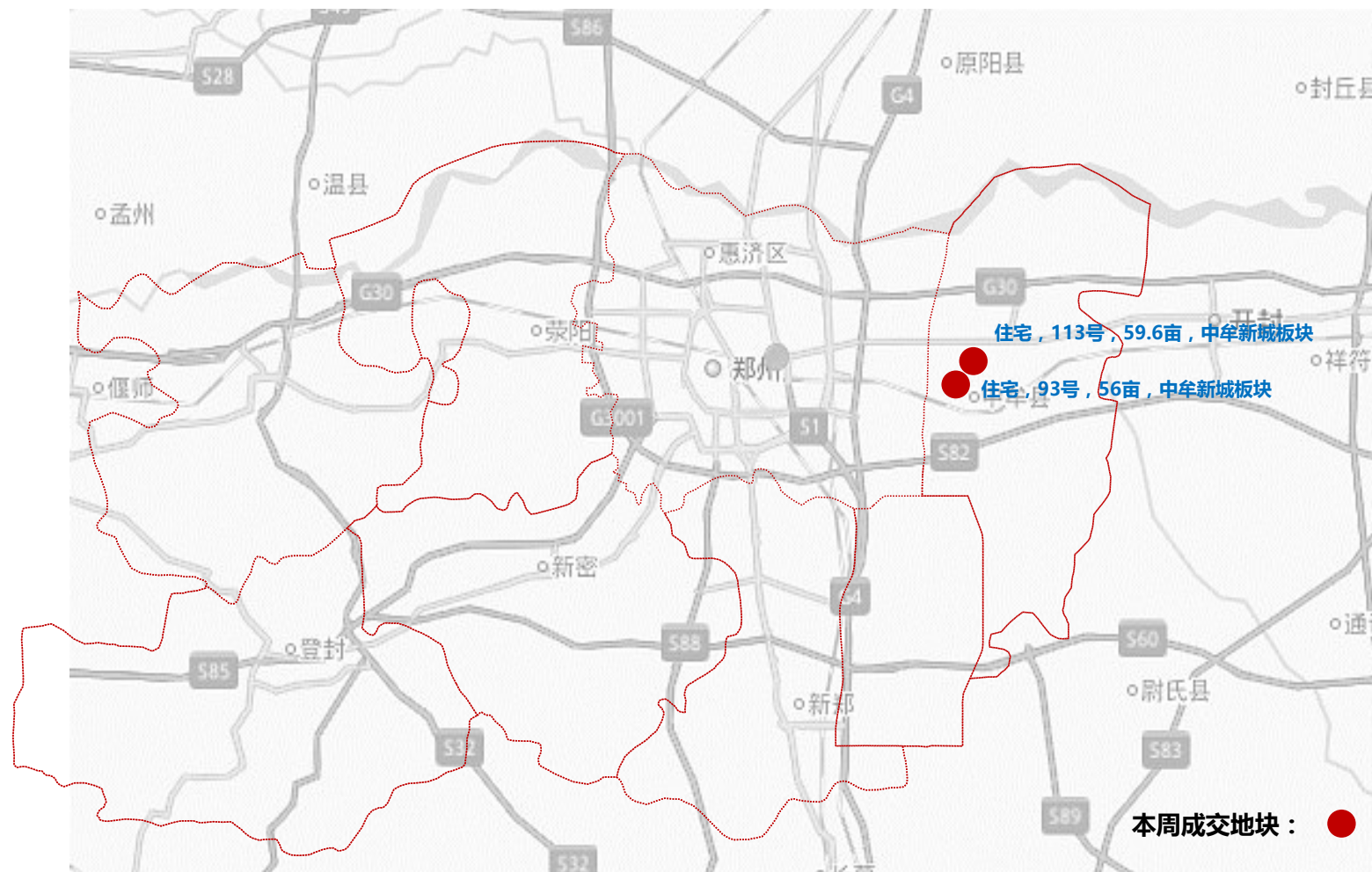
土地梳理-本周供应

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	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	是否安置
2019/12/31	2020/2/7	郑政高出〔2019〕34号(网)	科学大道北、雪松路东	高新区	66	商服兼住宅	19.69	4.5	54002	823	2743	保利	保利文化广场	否
2020/1/2	2020/2/11	牟政出〔2018〕233号(网)	白沙园区中原大道南、青年路北、枫林路西	郑东新区	38	住宅	7.08	2.8	21000	554	2967	——	郑东新区白沙镇雁鸣社区配套开发用地	否
2019/12/31	2020/1/22	平原示范区2019-048	关山路以东,沁河路以南,九连山路以西,丹江路以北	平原新区	13	商服	1.30	1.5	1527.5	117	1174	融创	融创文旅城	否
2019/12/31	2020/1/22	平原示范区2019-036	云台山路以东,平原大道以南,关山西路以西,沙河路以北	平原新区	54	住宅兼商业	9.65	2.7	13292.8	248	1378	融创	融创文旅城	否
2019/12/31	2020/1/22	平原示范区2019-037	关山西路以东,平原大道以南,关山东路以西,沙河路以北	平原新区	56	住宅兼商业	10.12	2.7	13942.56	248	1378	融创	融创文旅城	否
2019/12/31	2020/1/22	平原示范区2019-038	关山东路以东,平原大道以南,九莲山路以西,沙河路以北	平原新区	62	住宅兼商业	9.97	2.4	14607.005	234	1466	融创	融创文旅城	否
2019/12/31	2020/1/22	平原示范区2019-039	九莲山路以东,平原大道以南,万仙山路以西,沙河路以北	平原新区	55	住宅兼商业	9.86	2.7	12987.6	237	1317	融创	融创文旅城	否
2019/12/31	2020/1/22	平原示范区2019-040	九莲山路以东、沁河路以南、万仙山路以西、丹江路以北	平原新区	94	住宅兼商业	17.50	2.8	22689.92	242	1296	融创	融创文旅城	否
2019/12/31	2020/1/22	平原示范区2019-041	九莲山路以东、丹江路以南、万仙山路以西、长江大道以北	平原新区	85	住宅兼商业	6.79	1.2	19149.46	226	2819	融创	融创文旅城	否
2019/12/31	2020/1/22	平原示范区2019-042	关山东路以东、丹江路以南、九莲山路以西、长江大道以北	平原新区	93	住宅兼商业	7.47	1.2	18170.19	194	2431	融创	融创文旅城	否
2019/12/31	2020/1/22	平原示范区2019-043	关山西路以东、丹江路以南、关山东路以西、长江大道以北	平原新区	75	住宅兼商业	6.49	1.3	14489.28	193	2233	融创	融创文旅城	否
2019/12/31	2020/1/22	平原示范区2019-044	关山西路以东、沙河路以南、关山东路以西、丹江路以北	平原新区	73	住宅兼商业	6.31	1.3	14088.735	193	2233	融创	融创文旅城	否
2019/12/31	2020/1/22	平原示范区2019-045	云台山路以东、沙河路以南、关山西路以西、丹江路以北	平原新区	76	住宅兼商业	6.05	1.2	14626.665	194	2419	融创	融创文旅城	否
2019/12/31	2020/1/22	平原示范区2019-046	云台山路以东、沙河路以南、关山西路以西、丹江路以北	平原新区	90	住宅兼商业	7.22	1.2	17498.8	194	2425	融创	融创文旅城	否
合计					929		125.50							

土地梳理-本周成交分布图

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-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
2020/1/3	中牟政出【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	56	住宅	否	9.33	2.5	21337	381	2287	0%	亚新美好天境 精装高层 10500	1	润城实业	前期已运作
2020/1/3	中牟政出【2019】113号（网）	中牟县商都大道北、占杨路西、滨河路南	中牟	59.6	住宅	否	9.93	2.5	41490	696	4179	82%	亚新美好天境 精装高层 10500	8	东青集团	参拍企业：正弘、海亮、东青、绿都、星联、路劲、美盛、锦艺
合计				115.6	—		19.26	—								

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>