



郑州市场周报【2020年第4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

春节&疫情期间，各房企转战线上销售，采取多样化的营销方式；郑州市十五届人大常委会第十三次会议召开，年度投资计划1006亿元，项目涉及城市建设等七大领域

市场监控

新春&疫情期间，受疫情影响，售楼部暂时关闭，住宅项目均为线上平销，住宅销售套数共计销售55套

项目动态

本周无项目开盘

土地市场

春节期间，大郑州供应14宗地，为春节前供应，其中新郑1宗，登封4宗，荥阳9宗中包含恒大（2宗）、远洋&新田（2宗）、碧桂园&思念（4宗）、黄河大观（2宗）；成交13宗，高新区保利成交1宗，为保利文化广场后期用地，其余12宗为平原新区融创冰雪世界项目用地；12宗土地因疫情延期和中止；下周预计竞拍3宗，共计112亩；疫情过后，房企重点将集中在销售及建设上，土地市场预计第二季度陆续回暖

新盘分享

无

新春&疫情特刊—政策应对

自1月25日疫情爆发以来，全国及河南房地产行业迅速响应，政策以停工停产、减税保企及保证购房者利益为主，保证疫情控制的同时，维持楼市稳定

中国房地产业协会（后简称为协会）倡议书

- 1、房地产开发企业应暂时停止售楼处销售活动，待疫情过后再行恢复。
- 2、房地产相关项目物业管理企业，积极配合政府部门和社区行政管理机构要求，充分做好预防标识、人员登记、消毒杀菌、后勤服务等工作。
- 3、经营租赁、长租公寓的企业，切实做好出租房屋消毒防护措施、密切掌握租户健康状态、保持室内外卫生整洁等工作。

2020年1月25日：
河南省启动重大突发公共卫生事件一级响应

2020年1月27日：
银保监会：受疫情影响暂无收入的人可延后还房贷、信用卡

2020年1月29日：
北京市住建委：建筑工地不迟于2月9日24时前复工或新开工

2020年1月26日：
郑州房企不得对外开放商品房售楼部

2020年2月3日：
上海：疫情期无法及时续租退租不作违规违约处理

2020年2月3日：
国管公积金对受疫情影响的单位和职工给予政策支持

2020年2月4日：
多地企业减负措施密集出台 减税纾困共同战“疫”

2020年2月6日：
郑州房企复工时间延期至2月24日

2020年2月7日：
深圳市住建局：2月10日后房企按程序备案后方可复工

2020年2月8日：
北京、天津、上海、杭州、重庆等多地暂停土地出让，涉及土地总计起始价格超过了340亿元

郑州市政策

- 1、1月26日，郑州市住房保障和房地产管理局发布通知，郑州市售楼部一律关闭，并做好现场消毒和卫生防疫工作。
- 2、2月6日，按照《郑州市新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控领导小组通告》（第4号）规定，本市行政区域内除疫情防控必需的各类企业外，其他企业2020年2月9日24时前不得开工。

新春&疫情特刊—房企应对

疫情期间，售楼部全面封停，各项目采取线上平台售楼、置业顾问网络直播等方式，优惠措施多为优惠券及特价房形式

房企	线上推广渠道	优惠措施及线下动作
碧桂园	凤凰云网上售楼部 房天下；京东、淘宝 卖房	凤凰云盛惠65折起
万科	万科置业神器	—
恒大	恒房通，线上平台推送，安居客，贝壳，VR看房	9折特惠，每天5套特价房，员工推荐额外享受95折优惠
融创	小程序幸福通，安居客等，微信公众号	—
中海	小程序海客通，网上售楼部（合作房天下）	中海万锦熙岸线上优惠5000元
保利	线上销售	97折（保利文化广场）、5000优惠（保利海德公园）
金科	春节不打烊、线上售楼部启幕（合作安居客）	置业顾问电拓或回访意向客户、微信朋友圈宣传
绿地	置业顾问直播（房天下）	各项目自行安排(绿地花语城优惠1个点，绿地香颂9套特价房)
融信	网上售楼处（合作房天下）	总房款1个点优惠
正商	正商好房小程序	正商善水上境（洋房赠送2张车位券），正商祯瑞上境（全款优惠2000元/m ² ，超出备案部分分期4：3：3），正商湖西学府4套特价房
建业	网上售楼处（合作房天下）、线上宣传开始	置业顾问电拓或回访意向客户以及对员工布置学习任务（建业学堂软件）
永威	网上售楼处（合作房天下）	线上优惠券（5000-20000元不等，根据项目而定）
康桥	线上销售（合作房天下，贝壳等）	直惠达30万左右（根据项目而定）+每项目3套左右特价房（根据项目而定）
正弘	网上售楼处（合作房天下），安居客微信小程序	正弘中央公园2套特价房，房价优惠4万
瀚海	网上售楼处（合作房天下）	置业顾问客户维系、微信朋友圈宣传
锦艺	网上售楼处（房天下、安居客、新浪乐居）	根据各项目而定，锦艺金水湾3套特价房，最高优惠达17万，朋友圈文案、刷屏图并全员发动亲朋好友进行转发，置业顾问需对老客户回访电CALL、经纪人对接情况
汇泉	网上售楼处（合作房天下）	汇泉西悦城9套特价房，最高优惠26万，置业顾问客户维系
亚新	网上售楼处（合作房天下）	置业顾问客户维系
名门	网上售楼处（合作房天下）	名门翠园3套特价房，最高优惠达20万，名门橙邦线上优惠1万元
美盛	网上售楼处（合作房天下）	美盛教育港湾（线上参与直播客户享受5000优惠+55寸液晶电视+推荐1%优惠），置业顾问电拓维系客户
华润	网上售楼处（合作房天下）	总房款最高优惠5万
华夏幸福	网上售楼处（合作房天下）	根据各项目而定（孔雀城公园海99折分期98 足额按揭97折、郑州孔雀城线上购房额外优惠99折首付10%），置业顾问电话客户维系、微信朋友圈宣传
绿都	网上售楼处（合作房天下）	绿都雁鸣叙特价房2套，绿都澜湾优惠2万，绿都紫荆华庭优惠1万+，置业顾问电拓或回访意向客户

新春&疫情特刊—项目动作

新春&疫情期间，市区及郊区成交量极少，远不及其他时期；线上销售方式未能吸引客户，促成销售；项目措施多以传统降价、特价房形式展开，营销模式无太多创新

新春&疫情期间市区项目成交情况

区域	项目名称	成交套数	项目销售政策
二七区	名门橙邦	1	视频看房，线上直播一万优惠券
	朗悦公园府	1	无变化
高新区	融信朗悦时光之城	4	1.认购享受2万抵8万家电优惠； 2.每周5套一口价房源； 3.到访送新春大礼包； 4.认购送山地自行车+砸金蛋；新春置业享受额外优惠5.线上认购可享受无理由退房
管城区	鑫苑国际新城	2	老带新成交一万优惠
	碧桂园名门时代城	5	无变化
	康桥东麓园	1	无变化
	保利海德公园	2	线上优惠5000元
金水区	碧桂园天麓	1	碧桂园天麓 一口价17890 凤凰云签约99折
	美盛教育港湾	1	线上优惠5000元+55寸液晶电视+推荐成交1%佣金
	瀚宇天悦城	1	无变化
	万科世曦	1	无变化
经开区	信保春风十里	2	无变化，客户来自春节前
	电建泷悦华庭	1	无变化，客户来自春节前
	万科溪望	1	无变化，客户来自春节前
	绿城明月滨河	1	无变化，客户来自春节前
中原区	融侨悦城	1	网上认筹额外优惠1%，防疫大礼包，年后到场享“砸金蛋送好礼”
合计		26	—

新春&疫情期间近郊项目成交情况

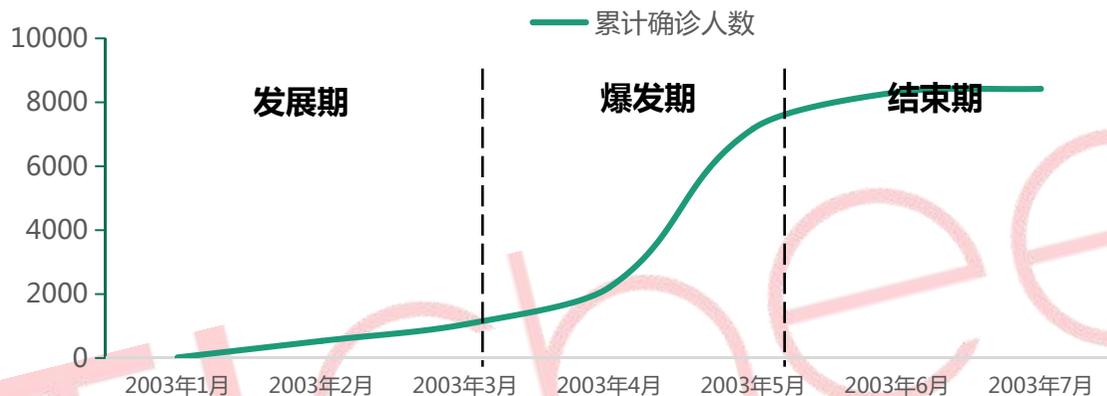
区域	项目名称	成交套数	项目销售政策
荥阳	中房华纳龙熙湾	1	线上每平优惠50元/m²
	永威溪樾	1	无变化
	绿都望晴川	1	一千抵4万 七天无理由退房
中牟	康桥香溪郡	1	无变化，客户来自春节前
	碧桂园中央公园	2	无变化，客户来自春节前
	金科博翠书院小镇	1	无变化，客户来自春节前
	亚新美好艺境	1	无变化，客户来自春节前
	普罗理想国	2	无变化，客户来自春节前
	建业电影小镇之橙园	1	无变化，客户来自春节前
平原新区	亚新美好天境	1	无变化，客户来自春节前
	绿地香颂	1	无变化，客户来自春节前
	碧桂园凤凰湾	3	7套特价房，单价6100起，最高总房款优惠38万元
	蓝光凤湖长岛国际社区	2	无变化
	蓝光雍锦王府	3	无变化，客户来自春节前
新郑龙湖镇	郑州孔雀城	2	线上购房额外优惠99折首付10%，剩余一年内分四次付清（无息），老带新成交奖励3000
	碧桂园双湖城	3	线上优惠1%，2万优惠1%；全款优惠5%，首付60%优惠2%；3套特价房，额外再5个点优惠
	康桥那云溪	1	线上订房可享8888总房款优惠 1万定房，5%网签，剩余2年4次
	孔雀城公园海	2	首付两万或者首付百分之十 剩余房款半年还一次 优惠政策3个99折分期98 足额按揭97折
合计		29	—

备注：表格数据来源于泰辰市场周度监控统计，所列为1.20-2.9日期间产生成交项目

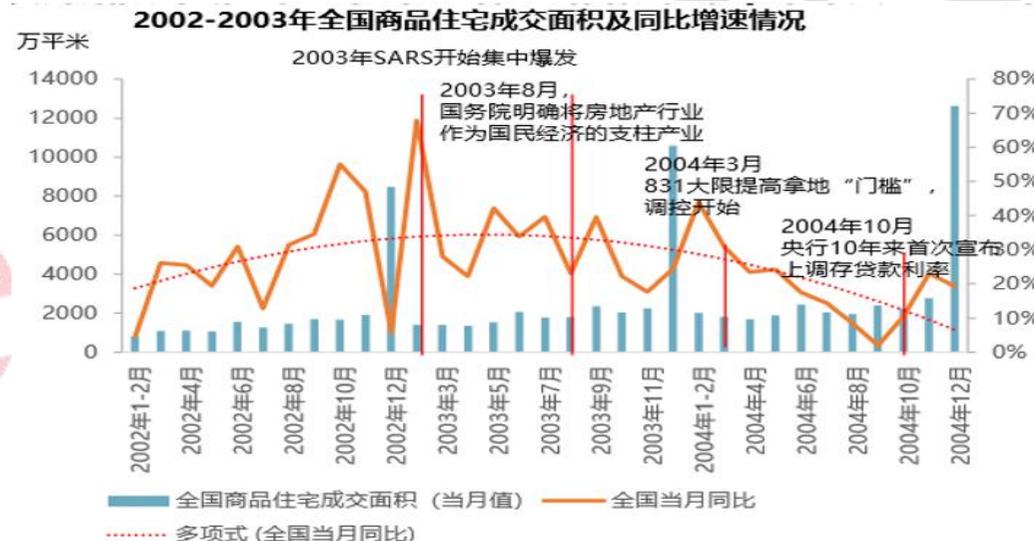
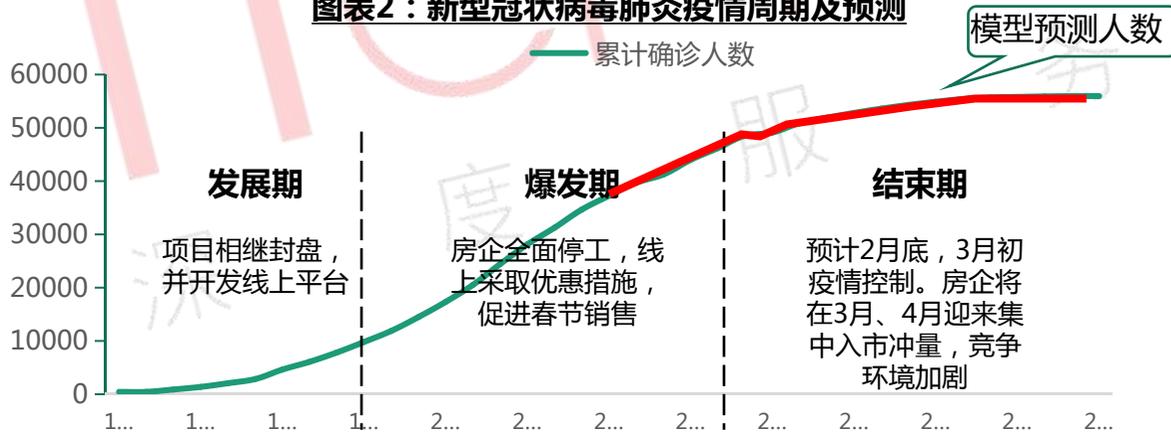
新春&疫情特刊—市场预测

预计疫情将于2月底、3月初得到控制，疫情后，房企一季度业绩严重受损，三月集中“小阳春”势必不再推迟，市场补偿性回暖房企，高负债房企营销上会表现的更积极

图表1：2003年SARS疫情周期复盘



图表2：新型冠状病毒肺炎疫情周期及预测



市场预测	
房企端	<ol style="list-style-type: none"> 一、一季度销售业绩惨淡，疫情过后，“小阳春”势必不再推迟，但房企线上线下集中入市冲量，高负债房企营销上会表现的更积极，房企竞争压力加剧，房价或会跳水 二、郑州属疫情较重区域，低迷市场将会延续一段时间 三、自二季度起，国家会对楼市采取较为宽松的政策
需求端	<ol style="list-style-type: none"> 一、开工延迟、供货受影响、房企住房交付时间将延后 二、疫情过后，客户将更看重楼盘配套及物业设施服务 三、刚需客户及投资客户将看中时机入手

备注：图表1摘自wind，SARS疫情复盘

图表2：数据来源卫健委统计，后预测模型来源于知乎—丁香医生

图表3：数据来源于中证网

1、国家发改委：2020年保证全面完成1亿人落户目标（2020.1.19）



- 国家发展改革委新闻发言人孟玮19日介绍，2020年，要继续推动城镇落户，关键是使稳定就业的农业转移人口等重点人群在城镇能够更加便捷落户，同时扩大城镇基本公共服务对常住人口的覆盖范围，切实提升农业转移人口市民化质量，**保证全面完成1亿人落户目标。**
- 此外，在城市群和都市圈建设方面，2020年将大力推动成渝地区双城经济圈建设，促进各地区城市群发展，指导地方开展都市圈规划编制工作，**着力提高重点都市圈交通基础设施联通水平，规范发展特色小镇和特色小城镇。**

2、北京：单位出售公房需制定售房方案（2020.1.21）



- 1月21日，《关于按房改政策出售公有住房核准及备案等有关问题的通知》（下称《通知》）已正式印发，明确单位出售公房需制定售房方案。除了购房人情况、房屋情况等基本信息外，售房方案中还得提交住宅租赁合同供审核。
- 《通知》要求，房改售房方案中应包括政策及执行依据、售房范围、购房条件、售房价格计算方式、优惠政策、维修管理等内容；方案附件里还得包括三项资料：一是所售房屋不动产权证或房屋所有权证；无不动产权证或房屋所有权证的，应提交由不动产登记部门出具的“确权证明”；采取具结方式的，提交由不动产登记部门出具的《具结保证书》；二是所售房屋及购房人情况明细表，明细表载明购房人姓名、身份证号、参加工作时间、房屋地址、建筑面积、分配入住时间、购房人及其配偶已购或承租其他公房情况、房价款等；三是公有住宅租赁合同或相关材料。

3、银保监会：受疫情影响暂无收入的人可延后还房贷、信用卡（2020.1.27）



- 中国银保监会印发《关于加强银行业保险业金融服务 配合做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》（下称《通知》），《通知》指出，**对受疫情影响暂时失去收入来源的人群，要在信贷政策上予以适当倾斜，灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限。**

4、南京商办新政：擅自“商改住”，将无偿收回土地使用权；商办项目自持50%以上（2020.2.5）



- 2月5日，南京市规划和自然资源局、南京市住房保障和房产局、南京市城乡建设委员会和南京市城市管理局联合拟定了《关于进一步加强商业办公类建设项目全过程管理的实施意见》（下称《意见》），《意见》规定，针对商办项目应严格依据经批准的控制性详细规划出具规划条件，土地出让合同中应增加禁止条款“**受让人擅自改变土地性质、规划用途，将商办项目改为‘类住宅’的，出让人有权解除合同，并无偿收回土地使用权**”。
- 地上建筑总面积5000平方米以上的商办项目，地上商办建筑自持比例不小于50%，可配建不大于地上商办建筑面积30%的酒店式公寓（可分割销售），5000平方米以下的，地上商办建筑自持比例不小于50%；政府设立各类园区内的商办项目，自持比例可在出让合同中另行设定，商办项目可分割销售部分，可分割销售的最小单元建筑面积不得小于300平方米。配建酒店式公寓可分割销售的最小单元建筑面积不得小于45平方米。

5、中央一号文件：文化地产迎来机遇；农地入市配套政策有望出台；（2020.2.5）



- 2月5日，新华社授权发布《中共中央 国务院关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》（下称《意见》）。这是21世纪以来第17个指导“三农”工作的中央一号文件。
- 《意见》指出，在改善乡村公共文化服务方面，推动基本公共文化服务向乡村延伸，扩大乡村文化惠民工程覆盖面。保护好历史文化名镇（村）、传统村落、民族村寨、传统建筑、农业文化遗产、古树名木等，此举措将为**房企发展旅游地产及文化地产提供了机遇，建议企业积极融入当地文化，做更有韵味的地产项目。**
- 《意见》明确，坚守耕地和永久基本农田保护红线。完善乡村产业发展用地政策体系，明确用地类型和供地方式，实行分类管理。强化农业设施用地监管，严禁以农业设施用地为名从事非农建设。**新编县乡级国土空间规划应安排不少于10%的建设用地指标，重点保障乡村产业发展用地。省级制订土地利用年度计划时，应安排至少5%新增建设用地指标保障乡村重点产业和项目用地。**

1月21日，市十五届人大常委会第十三次会议召开，会议提出市本级政府投资项目拟安排297项，年度投资计划1006亿元，项目涉及城市建设等七大领域



机场项目

- 机场项目1项，年度计划9.14亿元。着力抓好郑州机场三期扩建工程北货运区及飞行区配套工程新开工项目开工



铁路项目

- 铁路项目2项，年度计划31亿元
- 重点推进郑州机场至许昌市域铁路工程(郑州段)续建项目建设
- 着力抓好机登洛城际铁路新建工程(郑州段)新开工项目开工
- 预计2020年底新开工铁路约120公里



公路项目

- 公路项目22项，年度计划48.12亿元
- 重点推进S317线郑州境新郑机场至新密改建工程等6项续建项目建设
- 着力抓好S312郑州境改建工程(G107东移至江山路段)等4项新开工项目开工
- 加快办理焦平高速公路荥阳至新密段新建工程等12项前期项目手续办理



地铁项目

- 加快轨道交通3号线一期工程、10号线一期工程、12号线一期工程等新开工项目开工，力争2020年底3号线一期和4号线建成通车



桥梁项目

- 桥梁项目10项，年度计划5.6亿元
- 重点推进迎宾路与连霍高速互通式立交5个续建项目建设
- 加快办理连霍高速公路郑州市前程路出入口新建工程等5个前期项目手续办理



公交项目

- 公交都市建设项目6项，年度计划3.4亿元
- 重点推进28座公交车辆充电站(打捆项目)续建项目建设
- 着力抓好公交专用道建设项目(打捆)等2项新开工项目开工
- 加快办理公交场站建设项目(打捆)等3项前期项目手续办理



1、新田集团与康桥集团战略合作 (2020.1.21)



- 2020年1月21日，新田集团与康桥集团战略合作签约仪式举行，这两家郑州房企在新田城区域展开深度合作，围绕地产、建造、物业等领域协作共建。此前，已经进驻郑州荥阳的洞林湖片区的房企有恒大、碧桂园、东原、远洋、福晟、万科。此前与新田合作企业有万科、远洋、中丞等房企。

2、减租抗“疫”，超20家房企推“减免铺租”举措 (2020.1.26)



- 为了给予品牌商户最大的支持，自1月26日以来，包括万达、万科等在内的超过20余家房企向旗下商业地产商户推出了租金减免举措，携手租户，共度难关。1月31日，万科商业方面宣布，减半收取旗下在营的全部自持商业项目所有商户2020年2月1日至2020年2月29日期间的租金。新城控股方面数据显示，其在全国已开业64座吾悦广场。其中，自持经营的吾悦广场，均按上述20天租金减半政策执行受疫情影响，全国各地的大型购物中心取消了促销活动、缩短了营业时间甚至关停，商业地产由此受到的冲击巨大，客流锐减之下，销售额也随之锐减。租金减免不仅有助于抗疫工作的开展，也利于今后商业稳健。

3、河南省税务局对房产税政策进行重新明确 (2020.2.8)

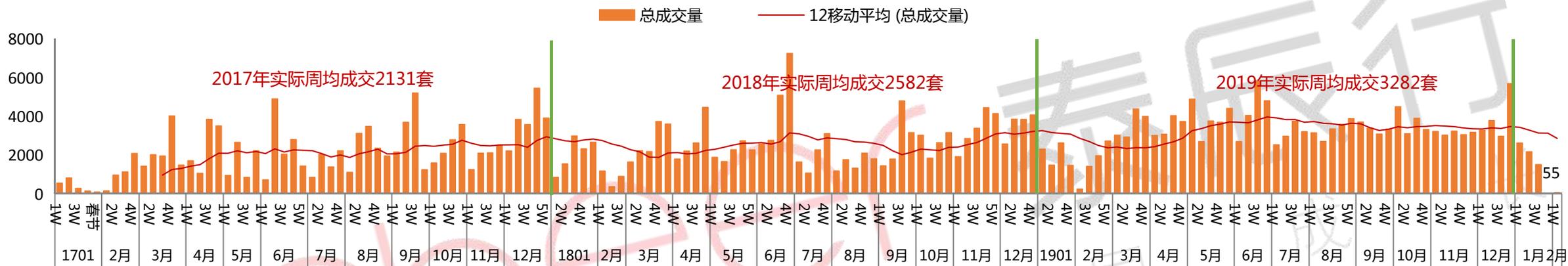


- 2月8日，河南省人民政府依法对房产税的有关政策进行了重新明确。《河南省人民政府关于做好房产税征管工作的通知》同我省原房产税《细则》在征税范围、计税依据等方面上无实质性变化，主要变化在于：一是明确纳税申报期限，增加“出租房产的，可按次缴纳”规定，对出租的房产是按季缴纳或者是在取得租金收入时一次性缴纳，纳税人可自行选择；二是明确困难性减免条件，对申请房产税困难性减免的纳税人需满足的条件予以明确。

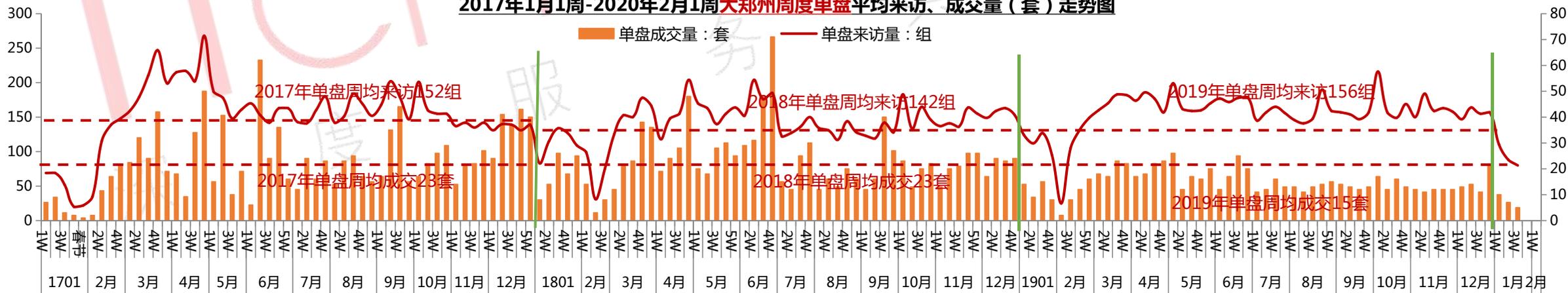
市场监控-整体数据-周度大郑州

受疫情影响，售楼部暂时关闭，新春&疫情期间成交总量55套

2017年1月1周-2020年2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2月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



住宅销售：受疫情影响，售楼部暂时关闭，住宅项目均为线上平销，住宅销售套数共计销售**55套**

★ 1.20-2.9大郑州周度**住宅销售**项目成交套数表 ★

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	管城区	碧桂园名门时代城	5	18	金水区	美盛教育港湾	1
2	高新区	融信朗悦时光之城（学院府）	4	19	金水区	瀚宇天悦城	1
3	平原新区	碧桂园凤凰湾	3	20	金水区	万科世曦	1
4	平原新区	蓝光雍锦王府	3	21	经开区	电建泷悦华庭	1
5	新郑	碧桂园双湖城	3	22	经开区	万科溪望	1
6	管城区	鑫苑国际新城	2	23	经开区	绿城明月滨河	1
7	金水区	保利海德公园	2	24	中原区	融侨悦城	1
8	经开区	信保春风十里	2	25	荥阳	中房华纳龙熙湾	1
9	中牟	碧桂园中央公园	2	26	荥阳	永威溪樾	1
10	中牟	普罗理想国	2	27	荥阳	绿都望晴川	1
11	平原新区	蓝光凤湖长岛国际社区	2	28	中牟	康桥香溪郡	1
12	新郑	郑州孔雀城	2	29	中牟	金科博翠书院小镇	1
13	新郑	孔雀城公园海	2	30	中牟	亚新美好艺境	1
14	二七区	名门橙邦	1	31	中牟	建业电影小镇之橙园	1
15	高新区	朗悦公园府	1	32	中牟	亚新美好天境	1
16	金水区	康桥东麓园	1	33	中牟	绿地香颂	1
17	金水区	碧桂园天麓	1	34	新郑	康桥那云溪	1

春节期间郑州市区新增预售有4个项目，住宅13.5万m²（已推0万m²，待推13.5万m²），无商办预售

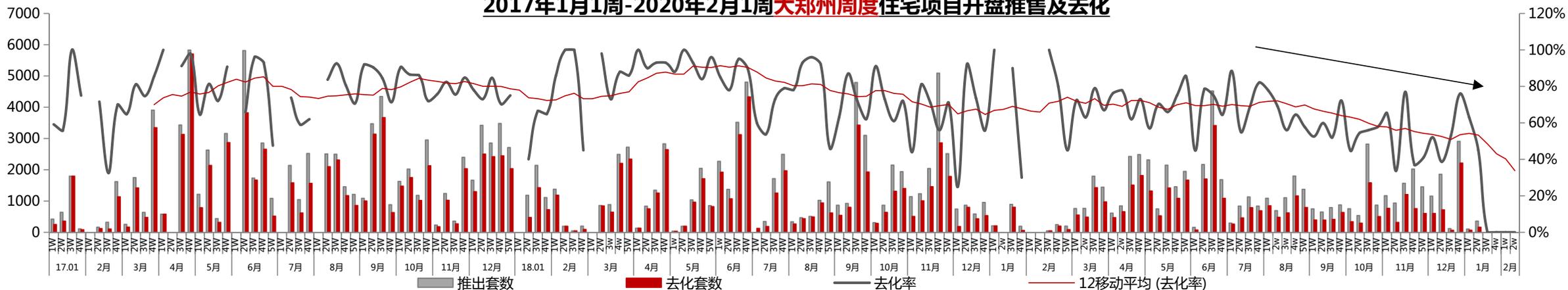
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m ²)	住宅建面 (万m ²)	住宅套数	非住宅建面 (万m ²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m ²)
二七区	【2020】郑房预售字(4878)号	大都会和悦苑	万科大都会	2020.1.19	住宅	6#	2.7	2.7	263	0	0	待售
中原区	【2020】郑房预售字(4879)号	汇泉城10号院	汇泉西悦城	2020.1.19	住宅	3#/6#	5	5	578	0	0	待售
管城区	【2020】郑房预售字(4880)号	碧桂园时代城泽园	碧桂园名门时代城	2020.1.21	住宅	2#	1.6	1.6	165	0	0	待售
郑东新区	【2020】郑房预售字(D1010)号	建业竹苑	建业君邻大院	2020.1.21	住宅	11#	0.5	0.51	28	0	0	待售
管城区	【2020】郑房预售字(4881)号	碧桂园时代城泽园	碧桂园名门时代城	2020.1.23	住宅	3#	1.8	1.8	198	0	0	待售
管城区	【2020】郑房预售字(4882)号	碧桂园时代城泽园	碧桂园名门时代城	2020.1.23	住宅	6#	1.9	1.9	198	0	0	待售
合计							13.5	13.5	1430	0	0	—

春节期间近郊新增预售有1个项目，其中住宅0.5万m²（已推0.5万m²，待推0万m²），无商办预售

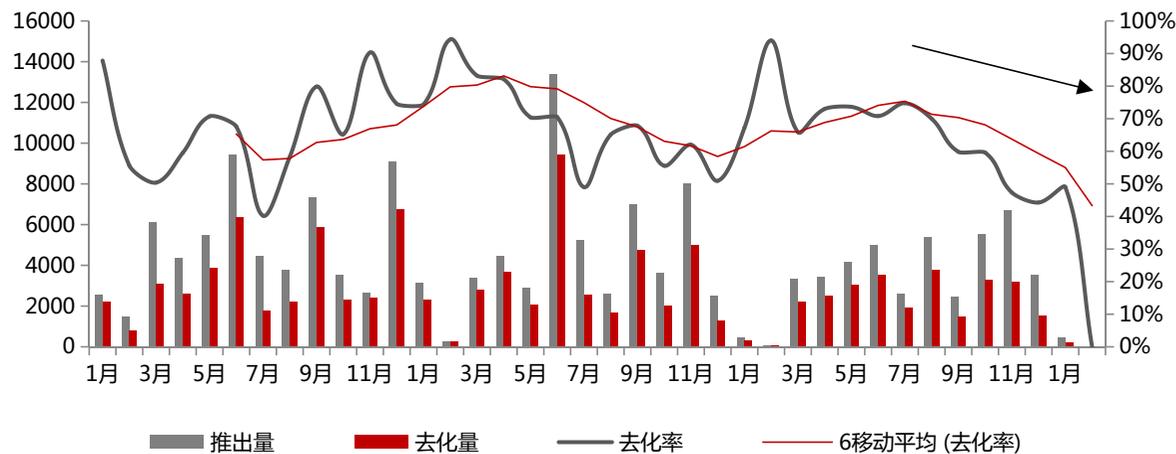
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m ²)	住宅建面 (万m ²)	住宅套数	非住宅建面 (万m ²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m ²)
荥阳	XY2003	新城郡D地块建设项目	新城郡望府	2020.1.22	住宅	1#/2#	0.5	0.5	—	0	0	已售,高层毛坯 8300
合计							0.5	0.5	—	0	0	—

无项目开盘，春节期间及疫情期，项目选择采取线上平台方式营销

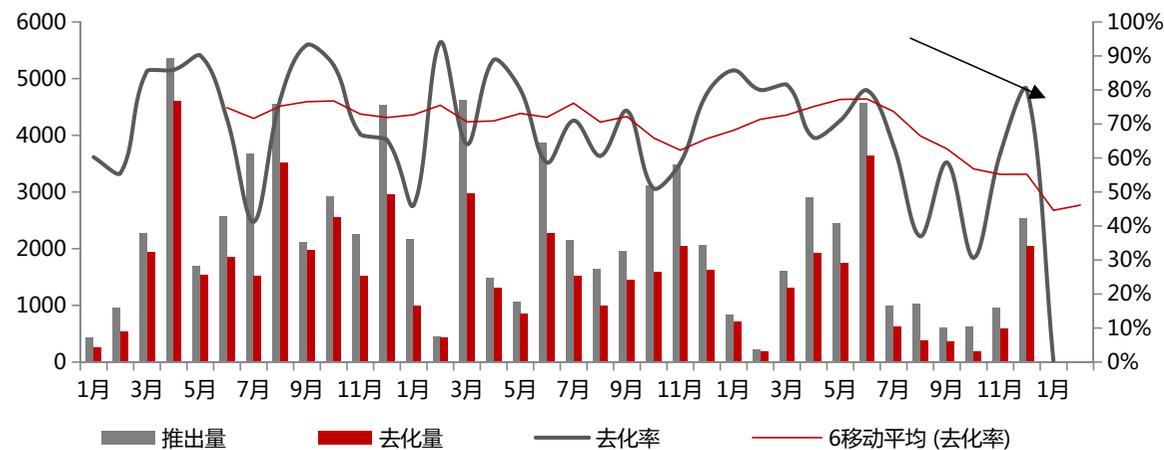
2017年1月1周-2020年2月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2020年2月市区住宅项目开盘推售及去化

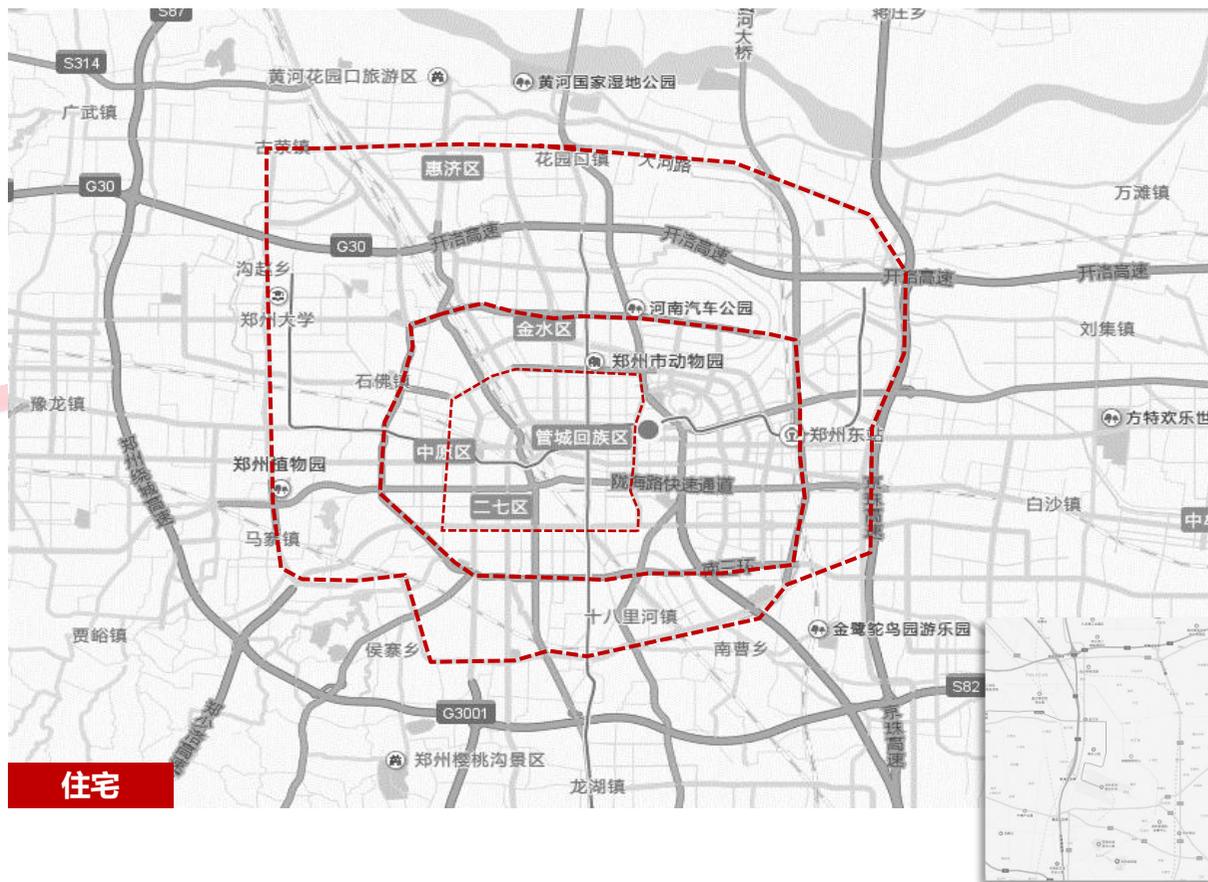


2017年1月-2020年2月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

无项目开盘

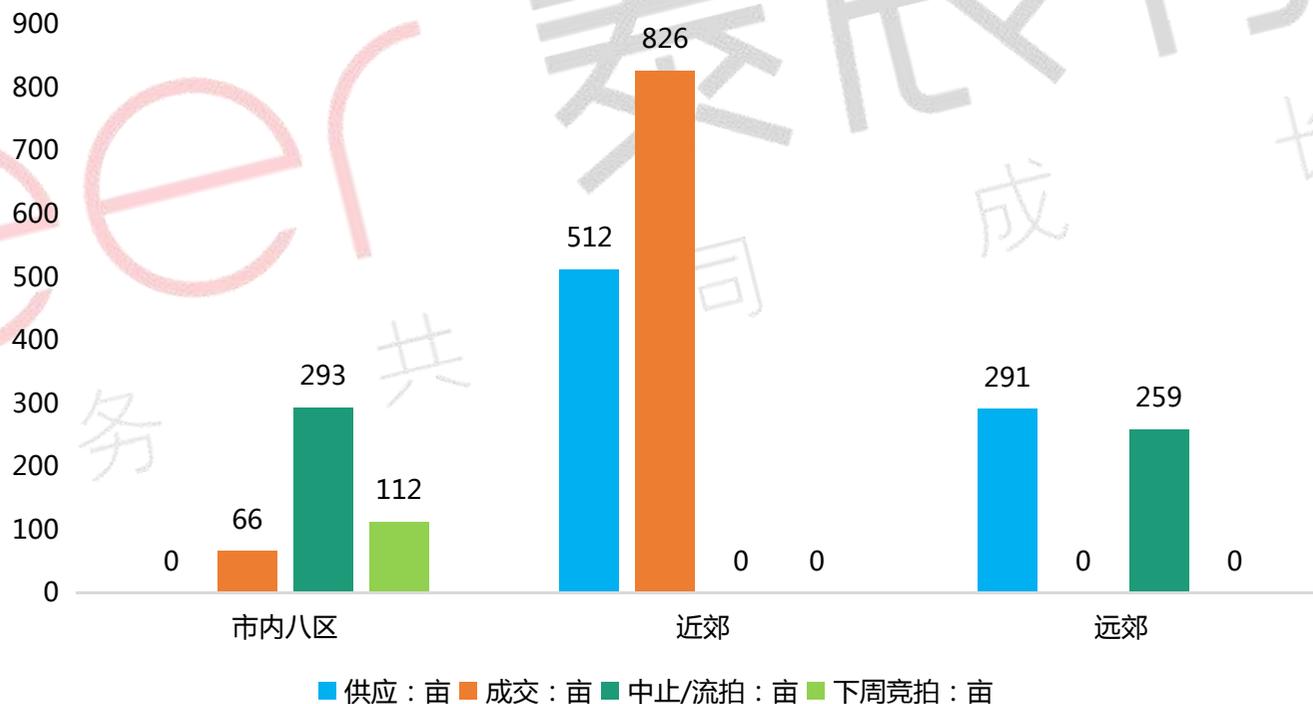
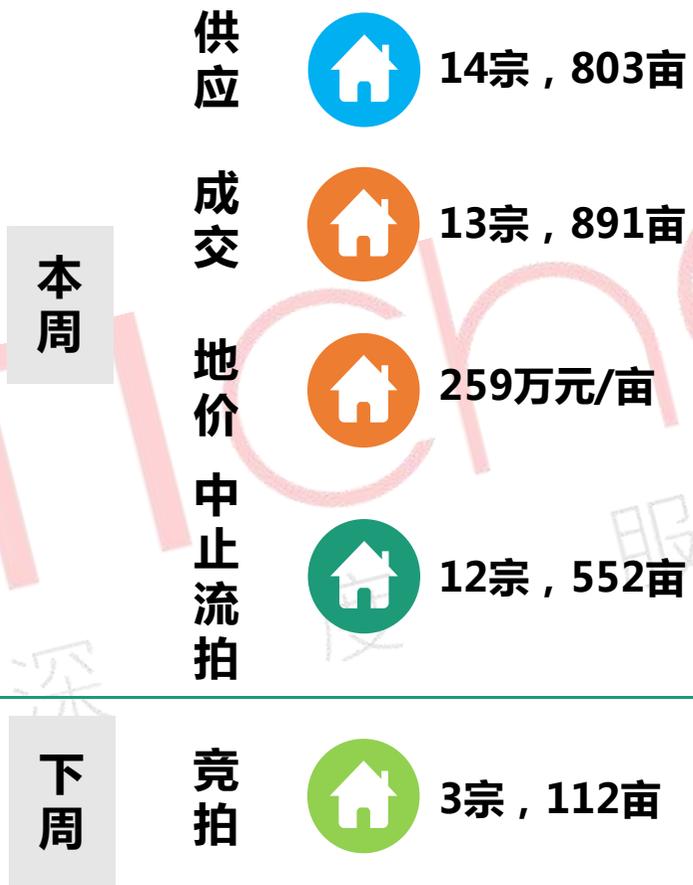


住宅项目推售情况				
开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
—	—	—	—	—
合计		—	—	—

备注：上图中成交均价单位为元/m²

土地梳理-总览

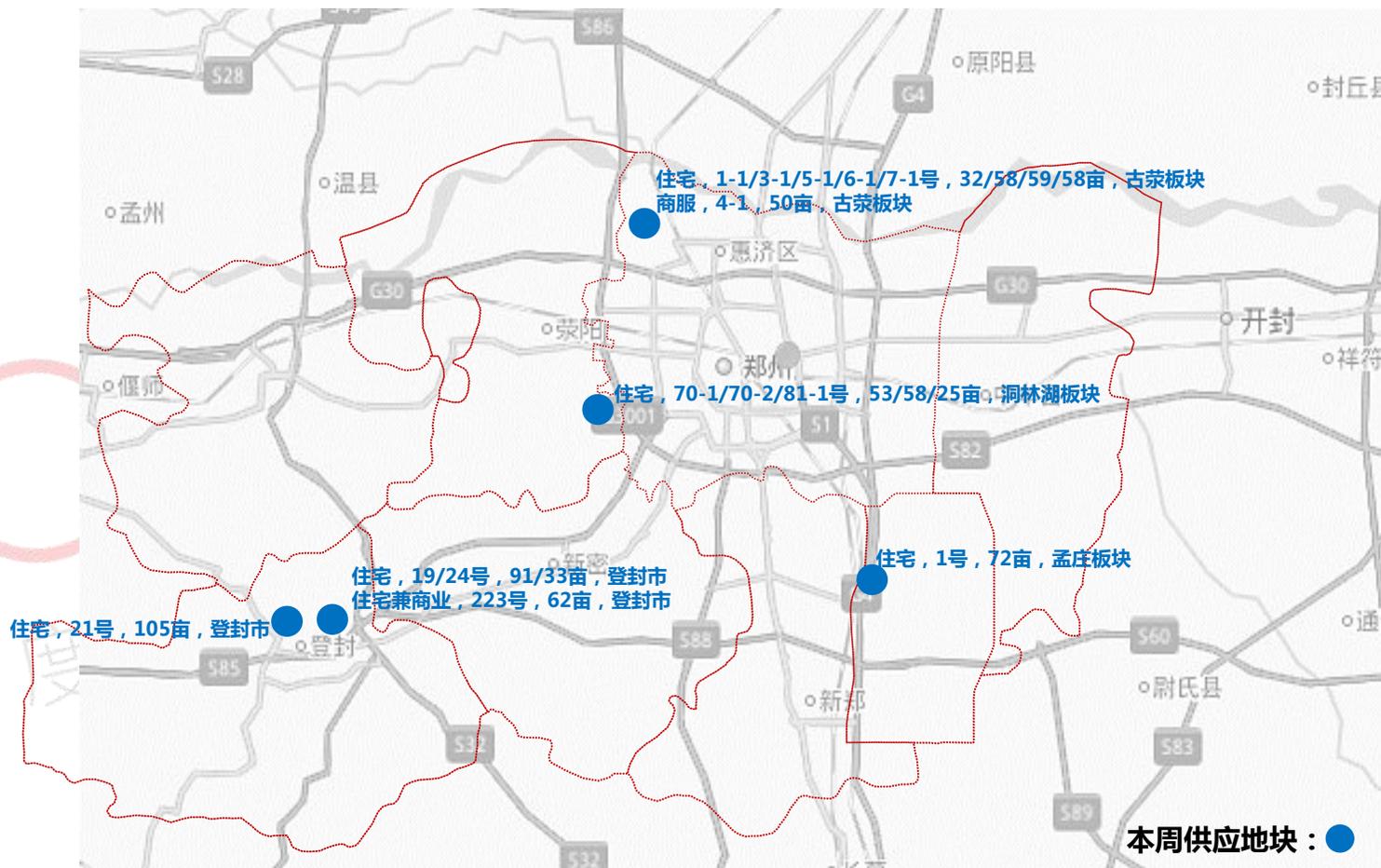
春节期间，大郑州供应14宗地，为春节前供应，其中新郑1宗，登封4宗，荥阳9宗中包含恒大（2宗）、远洋&新田（2宗）、碧桂园&思念（4宗）、黄河大观（2宗）；成交13宗，高新区保利成交1宗，为保利文化广场后期用地，其余12宗为平原新区融创冰雪世界项目用地；12宗土地因疫情延期和中止；下周预计竞拍3宗，共计112亩；疫情过后，房企重点将集中在销售及建设上，土地市场预计第二季度陆续回暖



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



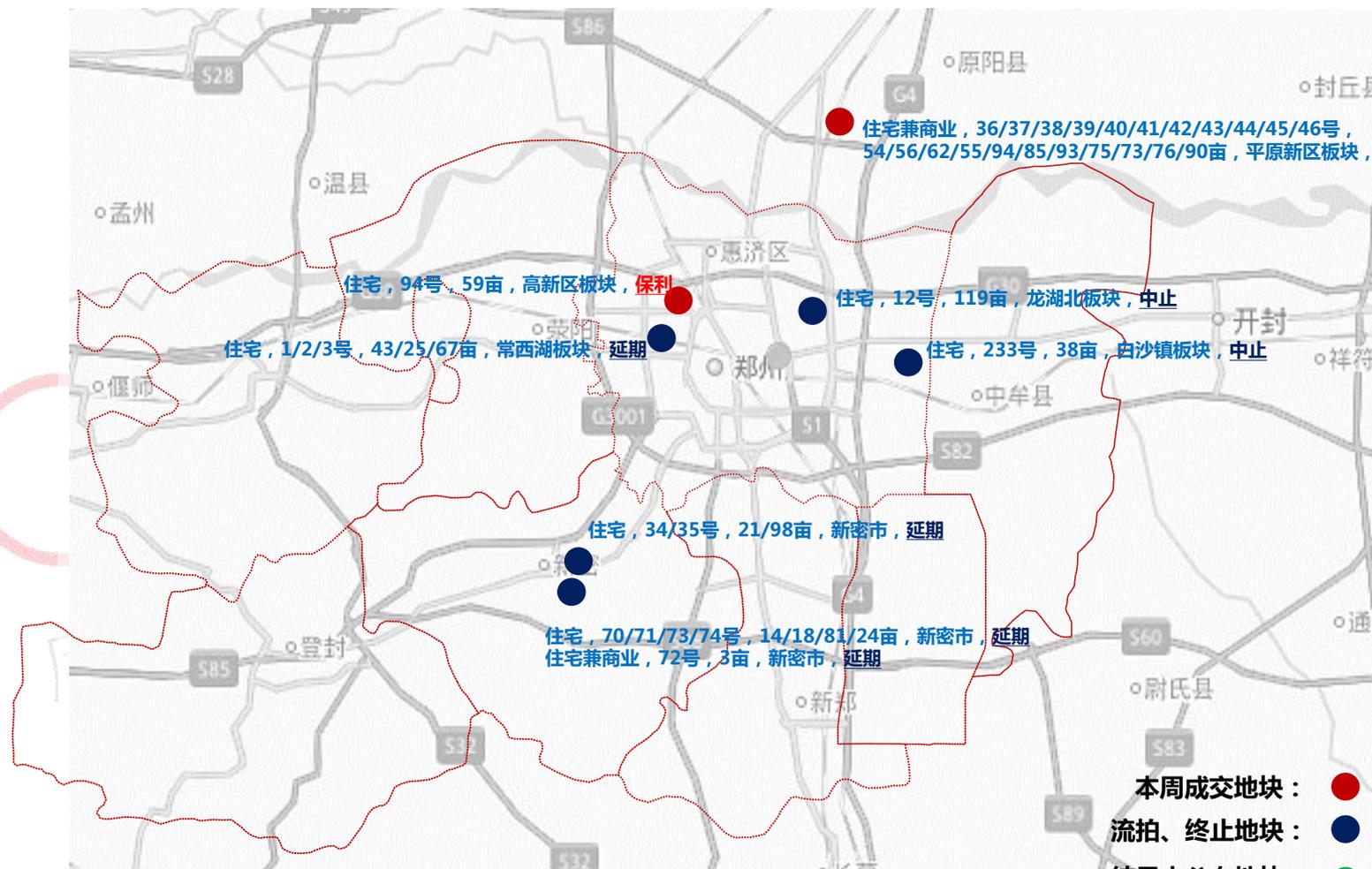
土地梳理-本周供应

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	城中村	是否安置	备注
2020/1/20	2020/2/21	新郑出(2020)1号(网)	孟庄镇府前路南侧、孟港路东侧	新郑	72	住宅	9.60	2	16211	225	1688	—	—	—	商品房	通和国际学校产业方
2020/1/20	2020/2/24	登政出[2019]19号(网)	登封市玉带路与卢鸿路交叉口西南角	登封	91	住宅	13.34	2.2	23845.858	262	1787	—	—	—	安开混合	流拍中止后重新挂牌出让
2020/1/20	2020/2/24	登政出[2019]21号(网)	登封市郑少洛高速以南、嵩阳路以东、菜园路以西	登封	105	住宅	27.96	4	23067	220	825	—	—	—	商品房	流拍中止后重新挂牌出让
2020/1/20	2020/2/24	登政出[2019]23号(网)	登封市少林大道与卢鸿路交叉口东北角	登封	62	住宅兼商业	7.89	1.9	15265.95	245	1934	—	—	—	商品房	流拍中止后重新挂牌出让
2020/1/20	2020/2/24	登政出[2019]24号(网)	登封市玉带路与太和路交叉口西南角	登封	33	住宅	3.99	1.8	7989.6	240	2000	—	—	—	商品房	流拍中止后重新挂牌出让
2020/1/23	2020/2/19	荥政储(2019)70-1号	滨湖南路与南山大道交叉口西南侧	荥阳	53	住宅	6.01	1.7	6880	130	1144	恒大	恒大山水城	—	商品房	—
2020/1/23	2020/2/19	荥政储(2019)70-2号	滨湖南路与南山大道交叉口西南侧	荥阳	68	住宅	7.75	1.7	8950	131	1155	恒大	恒大山水城	—	商品房	—
2020/1/23	2020/2/19	荥政储(2019)81-1号	五龙路与洞林路交叉口西北侧	荥阳	25	住宅	3.40	2	3205	126	943	远洋、新田	新田洞林湖项目	—	商品房	—
2020/1/23	2020/2/19	荥政储(2020)1-1号	新S314与规划三路交叉口东北侧	荥阳	32	住宅	3.44	1.6	4230	131	1228	碧桂园、思念	碧桂园思念翡翠城	—	商品房	—
2020/1/23	2020/2/19	荥政储(2020)3-1号	白松路与规划一路交叉口西南侧	荥阳	36	住宅	3.84	1.6	4815	134	1255	黄河大观	—	—	商品房	—
2020/1/23	2020/2/19	荥政储(2020)4-1号	白松路与规划二路交叉口东南侧	荥阳	50	商服	6.67	2	6705	134	1006	黄河大观	—	—	商品房	—
2020/1/23	2020/2/19	荥政储(2020)5-1号	规划一路与规划三路交叉口东南侧	荥阳	58	住宅	6.14	1.6	7700	134	1254	碧桂园、思念	碧桂园思念翡翠城	—	商品房	—
2020/1/23	2020/2/19	荥政储(2020)6-1号	规划一路与规划三路交叉口东南侧	荥阳	59	住宅	6.32	1.6	7900	133	1250	碧桂园、思念	碧桂园思念翡翠城	—	商品房	—
2020/1/23	2020/2/19	荥政储(2020)7-1号	规划一路与规划四路交叉口西南侧	荥阳	58	住宅	6.14	1.6	7745	134	1261	碧桂园、思念	碧桂园思念翡翠城	—	商品房	—
合计					803		112.51									

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

本周成交地块：●
流拍、终止地块：●
结果未公布地块：●

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
2020/2/7	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	商品房	19.69	4.5	54002	823	2743	0%	正弘青云筑毛坯高层14500	1	郑州保利永和房地产开发有限公司	——
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	商品房	1.30	1.5	1527.5	117	1174	0%	——	1	河南融创奥新房地产开发有限公司	——
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	商品房	9.65	2.7	13292.8	248	1378	0%	建业比华利庄园高层毛坯7300	1	河南融创奥新房地产开发有限公司	——
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	商品房	10.12	2.7	13942.56	248	1378	0%	建业比华利庄园高层毛坯7300	1	河南融创奥新房地产开发有限公司	——
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	商品房	9.97	2.4	14607.005	234	1466	0%	建业比华利庄园高层毛坯7300	1	河南融创奥新房地产开发有限公司	——
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	商品房	9.86	2.7	12987.6	237	1317	0%	建业比华利庄园高层毛坯7300	1	河南融创奥新房地产开发有限公司	——
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	商品房	17.50	2.8	22689.92	242	1296	0%	建业比华利庄园高层毛坯7300	1	河南融创奥新房地产开发有限公司	——
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	商品房	6.79	1.2	19149.46	226	2819	0%	建业比华利庄园高层毛坯7300	1	河南融创奥新房地产开发有限公司	——
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	商品房	7.47	1.2	18170.19	194	2431	0%	建业比华利庄园高层毛坯7300	1	河南融创奥新房地产开发有限公司	——
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	商品房	6.49	1.3	14489.28	193	2233	0%	建业比华利庄园高层毛坯7300	1	河南融创奥新房地产开发有限公司	——
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	商品房	6.31	1.3	14088.735	193	2233	0%	建业比华利庄园高层毛坯7300	1	河南融创奥新房地产开发有限公司	——
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	商品房	6.05	1.2	14626.665	194	2419	0%	建业比华利庄园高层毛坯7300	1	河南融创奥新房地产开发有限公司	——
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	商品房	7.22	1.2	17498.8	194	2425	0%	建业比华利庄园高层毛坯7300	1	河南融创奥新房地产开发有限公司	——
合计				891	——	——	118.42	——	——	——	——	——	——	——	——	——

本周大郑州土地中止、延期信息

原摘牌日期	延期摘牌日期	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
2020/2/5	2020/2/17	郑政出〔2020〕1号(网)	北岗路南、支八路西	中原区	43	住宅	11.55	4	42717	986	3698	碧桂园	—	西岗	安置	延期。原为名门西岗项目,名门做一级土地整理
2020/2/5	2020/2/17	郑政出〔2020〕2号(网)	西岗路南、湖西路西	中原区	25	住宅	7.01	4.2	25122	1003	3583	碧桂园	—	西岗	商品房	延期。原为名门西岗项目,名门做一级土地整理
2020/2/5	2020/2/17	郑政出〔2020〕3号(网)	湖西路西、北岗路南	中原区	67	住宅	18.66	4.2	66717	1001	3576	碧桂园	—	西岗	商品房	延期。原为名门西岗项目,名门做一级土地整理
2020/2/5	2020/2/20	2019-70号(网)	东环路西侧、园林北路北侧、宏业路东、人民路南	新密	14	住宅	1.72	1.8	612	43	357	—	—	—	商品房	延期
2020/2/5	2020/2/20	2019-71号(网)	养心路南、园林北路西侧、旅游专线北侧、云岩大道东	新密	18	住宅	2.16	1.8	793	44	367	—	—	—	商品房	延期
2020/2/5	2020/2/20	2019-72号(网)	养志路东北、云岩大道西北、湖东路东南、潜心路西南	新密	3	住宅兼商业	0.31	1.8	113	44	367	—	—	—	商品房	延期
2020/2/5	2020/2/20	2019-73号(网)	南环路北侧、湖东路东南侧、养志路西南	新密	81	住宅	9.77	1.8	3662	45	375	—	—	—	商品房	延期
2020/2/5	2020/2/20	2019-74号(网)	南环路北侧、湖东路东南、养志路西南侧	新密	24	住宅	2.91	1.8	1122	46	385	—	—	—	商品房	延期
2020/2/12	2020/2/27	2019-34号(网)	迎宾路南侧、人民路东侧	新密	21	住宅	2.10	1.5	2879.0503	137	1371	—	—	—	商品房	延期
2020/2/12	2020/2/27	2019-35号(网)	丹江路东侧、花园路南、东环路西、健康路北侧	新密	98	住宅	9.81	1.5	13452.768	137	1371	—	—	—	商品房	延期
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	—	商品房	中止
2020/2/18	—	郑政东出〔2019〕12号(网)	龙湖中环东路东、南录庄街南	郑东新区	119	住宅	13.53	1.7	216000	1810	15966	—	—	—	商品房	中止、之前由绿城出价最高为28.4亿元
合计					552		86.61									

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>