



郑州市场周报【2020年第5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

2月12日，多个省市，相继推出了各类涉房支持政策，从暂缓土地出让金、暂缓贷款偿付等维度，给予房地产企业支持。但政策措施边界明确，**暂缓房地产企业面临的困难，尚未触及限购等关键层面。**

市场监控

受疫情影响，售楼部暂时关闭，住宅项目均为线上平销，本周共计销售53套

项目动态

本周无项目开盘

土地市场

本周大郑州土地**无供应，成交8宗**。其中经开区滨河国际新城成交2宗住宅净地，为中交拍得，其中1宗底价，1宗以9%的溢价率拍得，整体溢价率处低位，荥阳市成交6宗土地，除2宗安置地块外，1宗为建海&当代拍得，3宗为万科&新田拍得；2宗二七区侯寨板块安置地延期；下周预拍20宗土地，共计955亩

新盘分享

无

典型房企动作

2月13日，恒大宣布全国楼盘线上统一营销举措，通过“恒房通”以奖励推荐和成交的方式推动线上销售，深度挖掘平台超1000万用户共同助力销售，快速解决线上销售引流问题，开启新一轮地产营销创新，推行后效果显著

商品房网上认购书

甲方（恒大某楼盘项目公司）：_____ 乙方（买受人）：_____

乙方已通过“恒房通”网上购房平台对所购恒大楼盘进行了解，甲乙双方确认本认购书是双方真实意思表示，具备《合同法》及相关法律法规规定的合同基本要素，有效并受法律保护。

一、乙方自愿依照本认购书约定认购_____楼盘_____单元（以下简称“该商品房”）。

二、乙方通过“恒房通”平台支付认购定金人民币5000元，同时在平台上签署本认购书。

三、自本认购书签署之日起至2020年5月10日期间，乙方可享有以下重大权益：

（一）最低价购买及无理由退房权益

1、乙方或乙方推荐的客户与甲方签署该商品房的《商品房买卖合同》之日起至2020年5月10日期间，如该楼盘价格下调，甲方承诺补差价。

2、乙方或乙方推荐的客户在购买该商品房时，应缴纳定金人民币20000元，签署《商品房认购书》，在5日内缴纳首期款并签署《商品房买卖合同》。

3、签署《商品房买卖合同》后，乙方或乙方推荐的客户可按照与甲方签署的《商品房买卖合同》执行。

（二）其他重大权益

根据乙方本人购买、推荐他人购买、第三方购买、未成功购买等不同情况，乙方可享有以下重大权益：

1、乙方本人购买的，在缴纳首期款并签署《商品房买卖合同》时，认购定金人民币5000元转为房款，同时乙方享受房屋总价减人民币20000元的额外优惠。

2、乙方推荐他人购买的，在缴纳首期款并签署《商品房买卖合同》后5个工作日内，甲方支付乙方“恒房通”1%佣金及人民币10000元奖励，同时返还乙方所交的认购定金人民币5000元。

3、乙方及乙方推荐的购房人在缴纳首期款及签署《商品房买卖合同》前，如第三方要购买该商品房，甲方有权将该商品房销售给第三方，甲方应通知乙方，并通知后5个工作日内返还乙方所交的认购定金人民币5000元，同时给予补偿金人民币5000元。

4、该商品房在2020年5月10日前未被成功销售的，自次日起，甲方于5个工作日内返还乙方所交的认购定金人民币5000元。

5、乙方除享有以上重大权益外，同时享有恒房通推荐客户奖励，每推荐一个客户奖励人民币100元，最高奖励人民币500元。该奖励与前款款项一并支付。

具体执行政策

购房形式	优惠方式	具体细则
自购	存5000抵20000元	本人购买的，在缴纳首期款并签署《商品房买卖合同》时，定金5000元转为房款，并享受房屋总价减20000元的额外优惠
推荐购买	1%佣金及万元奖励	可获得“恒房通”1%佣金及10000元奖励，并获返还全额定金
第三方购买	定金全退再补5000元	如支付定金5000后房源被其他人抢先购买，恒大将返还定金5000元，同时给予补偿金5000元；
未成功购买	定金全退	若预定房源5月10日前未被成功销售的，定金5000元将于5个工作日内返还
推荐奖励	最高500元	恒房通推荐奖励，每推荐1个新客户奖励100元，最高奖励500元
其它		兼职销售员通过邀请好友注册赚取奖金，每邀请1位新用户可获10元奖励，若被邀请的新用户再邀请他人在“恒房通”平台注册认证为新用户，每邀请1位新用户，“恒房通”兼职销售员可再获得5元奖励。
		2月13日签署买卖合同，可享受最长88天的最低价锁定期，如期间购买楼盘价格下调，可获差价补偿。
		全国特惠75折扣（2月18日-2月29日），78折（3月31日）

大郑州项目表现

项目名称	成交套数
恒大城（高新区）	小定146
恒大养生谷（荥阳）	小定500
恒大山水城（荥阳）	小定42
恒大金碧天下（平原新区）	成交1

小定：交5000抵20000的房源，还未转成交

备注：表格数据来源于泰辰市场周度监控统计，所列为2.10-2.16日期间产生成交项目

大郑州项目成交情况

疫情期间，大郑州整体成交量较少；目前客户对于线上销售模式并不热情，少量项目依靠老业主维系和置业顾问个人累积资源促进成交

2.10-16市区&近郊项目成交情况

市区	项目名称	成交套数	成交情况
二七区	万科大都会	5	成交客户来自春节期间老业主再购
	旭辉正荣首府	3	前期意向跟进客户
高新区	康桥九溪天悦	2	2.12-2.20期间扫码支付9.9元参与优惠99元/m²活动（仅限50个名额）
	美的瀚悦府	1	老客户成交
管城区	融创城	9	全员营销（2万/套，3天内交齐首付，对公转账）
惠济区	万科民安江山府	1	前期跟进意向客户成交
	万科民安云城	1	前期跟进意向客户成交
金水区	保利海德公园	1	成交客户来自春节期间老业主再购
	碧桂园天麓	7	前期跟进意向客户成交
中原区	保利心语	6	前期跟进意向客户成交
	汇泉西悦城	4	首付分期名额刺激
合计		40	—

近郊	项目名称	成交套数	成交情况
中牟	康桥香溪里	1	前期跟进意向客户成交
平原新区	恒大金碧天下	1	七五折，实际降价200-500
	蓝光凤湖长岛国际社区	2	前期跟进意向客户成交
新郑	碧桂园双湖城	2	前期跟进意向客户成交
	孔雀城公园海	1	前期跟进意向客户成交
	龙湖天宸原著	1	前期跟进意向客户成交
荥阳	碧桂园万山湖壹号	1	前期跟进意向客户成交
	正商博雅华庭	2	前期跟进意向客户成交
	绿都望晴川	1	前期跟进意向客户成交
	郑西鑫苑名家	1	前期跟进意向客户成交
合计		13	—

备注：表格数据来源于泰辰市场周度监控统计，所列为2.10-2.16日期间产生成交项目

1、贵州：符合条件中小企业可缓缴住房公积金（2020.2.11）



- 贵州省人民政府办公厅2月11日下发《关于应对新冠肺炎疫情促进中小企业平稳健康发展的通知》，推出包含减轻税费负担、降低运营成本、缓解资金压力等内容的15条具体政策，促进中小企业平稳健康发展。对受疫情影响生产经营出现困难的中小企业，住房公积金缴存比例最低可降至国家规定的5%，符合条件的中小企业最长可缓缴1年。

2、多地涉房政策松绑，“房住不炒”基调未变（2020.2.12）



- 2月12日，无锡、西安、南昌、上海、浙江等省市，相继推出了各类涉房支持政策，从暂缓土地出让金、暂缓贷款偿付等多个维度，给予房地产企业支持。至此，全国超过10省市出台各类涉房地产行业政策。总体来看，本轮出台的涉房松绑政策特点鲜明，其中，一线城市楼市政策多涉公积金缓缴等，整体较审慎，以释放正面预期为主；二线城市多以土地出让金或住房公积金缓缴、开竣工时间顺延等，帮扶为主；以无锡为代表的三线城市则救市色彩明显。“因城施策”仍将是行业调控主基调，本轮疫情过后行业调控尤其是重点疫区政策或将出现灵活调整，但不会与中央层面“房住不炒”定位出现冲突。

3、上海：土地款可申请延期或分期缴付，多地因城施策确保市场稳定（2020.2.12）



- 上海市规划和自然资源局于2月12日印发《关于全力应对疫情支持服务企业发展的若干土地利用政策》，指出，保持土地市场交易平稳有序进行。对采取定向挂牌出让的地块，取消现场交易环节，直接电子挂牌交易并确认竞得，出让人可根据受让人实际情况延迟签订土地出让合同。对以公开招标拍卖挂牌方式出让的地块，经批准同意可继续交易，现场交易环节积极做好疫情防控工作。同时，为消除疫情对合同履约的影响，调整土地价款缴付方式和期限。受疫情影响，未能按土地出让合同约定缴付土地价款和交付土地的，不作为违约行为，不计滞纳金和违约金，受让人可以向出让人申请延期缴付或分期缴付，疫情解除后签订补充出让合同调整土地价款缴付方式和期限，交地时间相应顺延。

4、中指研究院：今年商品房销售面积预计降2%（2020.2.12）



- 中指研究院12日举办“疫情下房企投资策略在线主题论坛”，并预计在疫情影响下，短期内房地产市场销售回落，二季度有望趋稳，全年销售面积会继续下降2个百分点，也就是下降到15.7到16亿平米之间。此外，中指研究院常务副院长黄瑜称，房企应错峰拿地，上半年是拿地的好时机。

5、西安：支持疫情防控项目建设先行用地 可分期缴纳土地款（2020.2.12）



- 西安市自然资源和规划局12日晚间发布公告，针对疫情防控期间西安土地市场平稳运转，出台了十条应对措施，包括支持疫情防控项目建设先行用地、调整土地公开出让方式及时间节点、分期缴纳土地出让价款、允许变更出让价款缴纳期限、顺延土地评估和规划条件有效期、调整履约监管方式、容缺办理相关规划许可手续、实施预办理不动产登记制度及推行网上审批服务。

6、无锡：楼栋完成25%投资额即可申请预售（2020.2.13）



- 无锡市委办公室13日出台十七条政策措施，内容涵盖调整预售门槛、贷款支持、延期缴税、延期缴纳土地出让金、免中小企业租金等方面，以保障房地产行业发展。其中提到，因疫情影响施工建设的楼栋，申请预售时原形象进度要求调整为按投资额计算，**预售部分完成25%以上投资即可。**

7、南京：企业可延缴土地出让金（2020.2.13）



- 南京市规划和自然资源局13日出台《关于疫情期间土地出让合同履行有关事项的通知》，推出6项举措助力房地产企业在疫情期间健康稳定发展。《通知》明确，在疫情一级响应结束后的33天内，企业可就土地出让合同重新签订补充协议，延迟缴纳土地出让金，延迟开、竣工时间。

8、天津：延期缴纳土地出让金，项目开竣工期限顺延（2020.2.13）



- 2月13日，天津市规划和自然资源局发布《天津市规划和自然资源局落实天津市打赢新冠肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会发展若干措施实施细则》其中多项涉及房地产，内容包括疫情期间项目规划用地审批、政务服务、土地使用、不动产登记等。对已签订土地出让合同或在此期间新取得建设用地使用权的企业，可自动延期缴纳土地出让金，延期期间不产生滞纳金（或违约金）。自2020年1月24日启动天津市重大突发公共卫生事件一级响应以来，对已供应的建设项目用地，建设用地使用权出让合同或划拨决定书约定、规定的开、竣工期限自动顺延，建设用地使用权人无需另行申请开、竣工延期，疫情持续期间不计入违约期。

1、郑州：房地产企业2020年2月23日24时前不得复工（2020.2.11）

郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2020〕19号

关于印发《郑州市房地产企业复工实施方案》的通知

- 郑州市房管局11日印发《郑州市房地产企业复工实施方案》。方案要求，除群众生活必需的物业服务企业和房屋租赁企业外，其他房地产企业2020年2月23日24时前不得复工。与经济发展和群众生活密切相关、人员管理严密的房地产开发企业行政办公部门（不含售楼部），申请后最早可在2月24日复工。房地产经纪机构和房地产估价机构，提出申请并经审核通过后，可在3月1日后复工。售楼部暂缓恢复开放，恢复开放时间另行通知。

2、郑州：受疫情影响无法按时足额缴存公积金的企业可申请缓缴（2020.2.12）



- 2月13日，河南省郑州市住房公积金管理中心发布《关于抗击疫情期间住房公积金缴存有关问题的通知》内容提及，**受疫情影响导致生产经营困难，无法按时足额缴存住房公积金的企业，可以申请缓缴住房公积金。**受疫情影响未能正常缴存住房公积金的企业和职工，待疫情结束后及时进行补缴。住房公积金缴存延期不超过三个月的，可视为正常缴存，职工贷款权益不受影响

3、河南版“小汤山”正式命名为郑州岐伯山医院（2020.2.13）



- 2月13日上午10时，郑州市第一人民医院、郑州市中医院等9所郑州市属医院的229名医护人员进驻位于**郑州港区的郑州岐伯山医院**，为收治病人做准备工作。2月16号正式收治病人。

4、郑州发布16号通告：有力有序推动疫情轻微区域企业全面复工复产（2020.2.14）

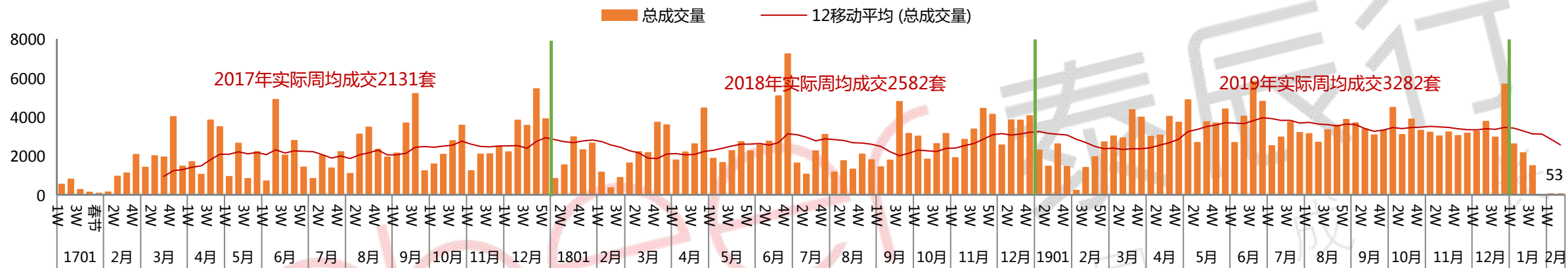


- 郑州市新冠肺炎疫情防控领导小组办公室发布第16号通告，以县域为单元精准防控、有力有序推动疫情轻微区域企业全面复工复产。初步划定航空港经济综合实验区、经开区、高新区、巩义市、登封市、新密市、荥阳市、新郑市、中牟县、上街区所辖区域为疫情轻微区域范围。

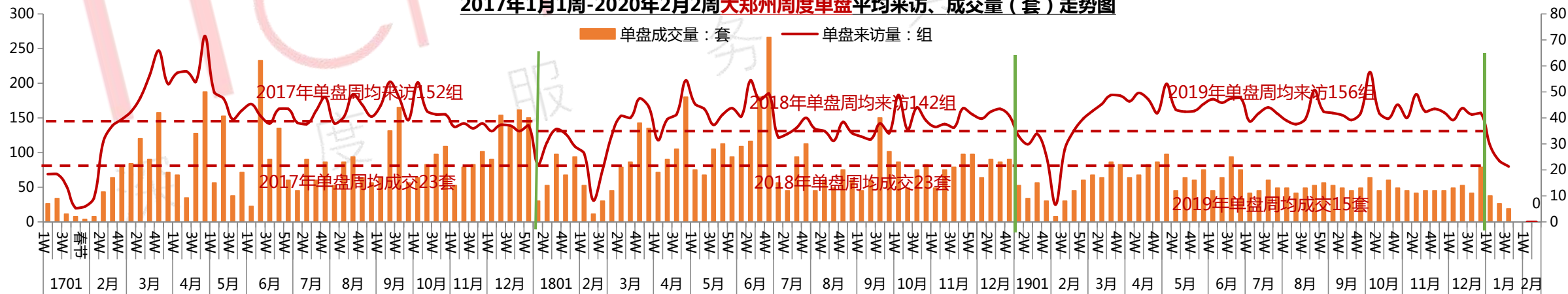
市场监控-整体数据-周度大郑州

受疫情影响，售楼部暂时关闭，2月2周成交总量53套

2017年1月1周-2020年2月2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2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，2月2周住宅项目均为线上平销，住宅销售套数共计**53**套

★ 2.10-2.16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	融创城	9	12	惠济区	万科民安云城	1
2	金水区	碧桂园天麓	7	13	惠济区	万科民安江山府	1
3	中原区	保利心语	6	14	金水区	保利海德公园	1
4	二七区	万科大都会	5	15	荥阳	碧桂园万山湖壹号	1
5	中原区	汇泉西悦城	4	16	荥阳	郑西鑫苑名家	1
6	二七区	旭辉正荣首府	3	17	荥阳	绿都望晴川	1
7	高新区	康桥九溪天悦	2	18	中牟	康桥香溪里	1
8	荥阳	正商博雅华庭	2	19	平原新区	恒大金碧天下	1
9	平原新区	蓝光凤湖长岛国际社区	2	20	新郑	龙湖天宸原著	1
10	新郑	碧桂园双湖城	2	21	新郑	孔雀城公园海	1
11	高新区	美的瀚悦府	1	—	—	—	—

本周郑州市区新增预售有0个项目，住宅0万m²

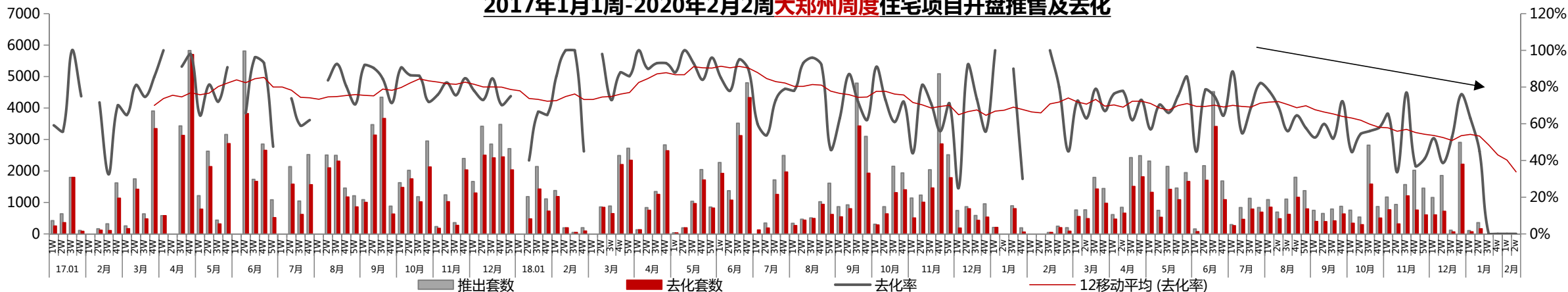
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面 (万m²)	住宅套数	非住宅建面 (万m²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m²)
市区	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	0	—
合计							0	0	0	0	0	—

本周近郊新增预售有0个项目，其中住宅0万m²

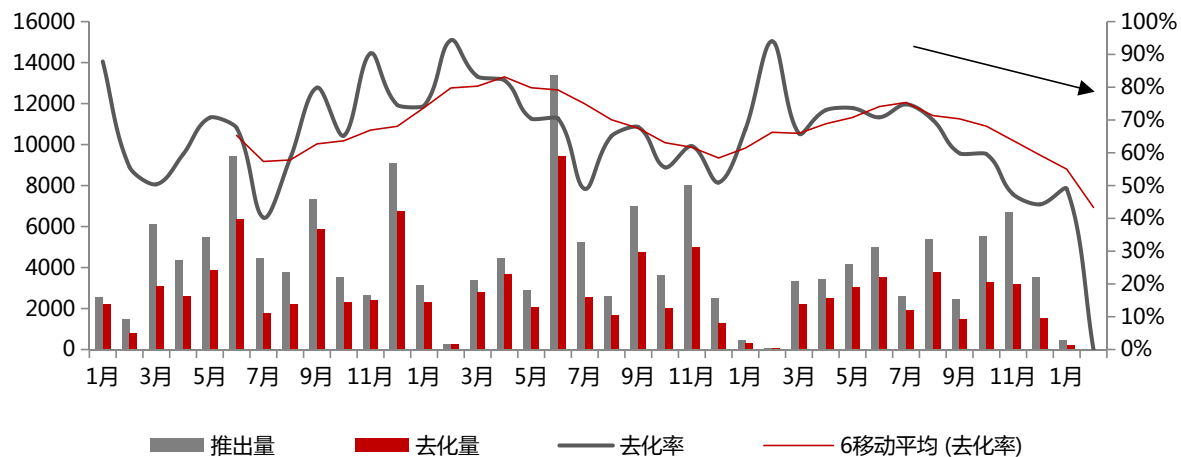
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面 (万m²)	住宅套数	非住宅建面 (万m²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m²)
近郊	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	0	—
合计							0	0	0	0	0	—

受疫情影响，无项目开盘

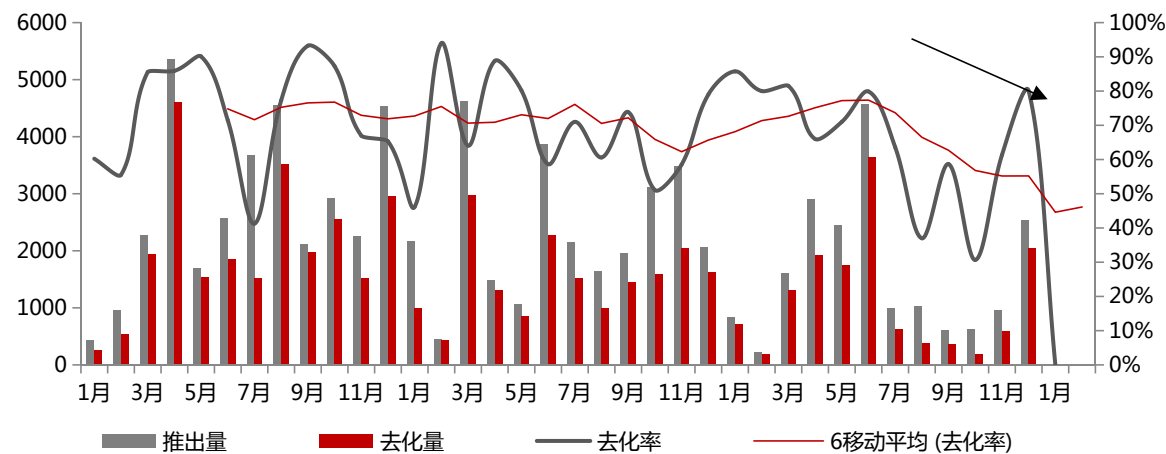
2017年1月1周-2020年2月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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



[illegible]

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		——	——	——

土地梳理-总览

本周大郑州无供应土地；成交8宗土地，其中经开区滨河国际新城成交2宗住宅净地，为中交拍得，其中1宗底价，1宗以9%的溢价率拍得，整体溢价率处低位，荥阳市成交6宗土地，除2宗安置地块外，1宗为建海&当代拍得，3宗为万科&新田拍得；2宗二七区侯寨板块安置地延期；下周预拍20宗土地，共计955亩

本周

供应



0宗，0亩

成交



8宗，283亩

地价



480万元/亩

中止流拍



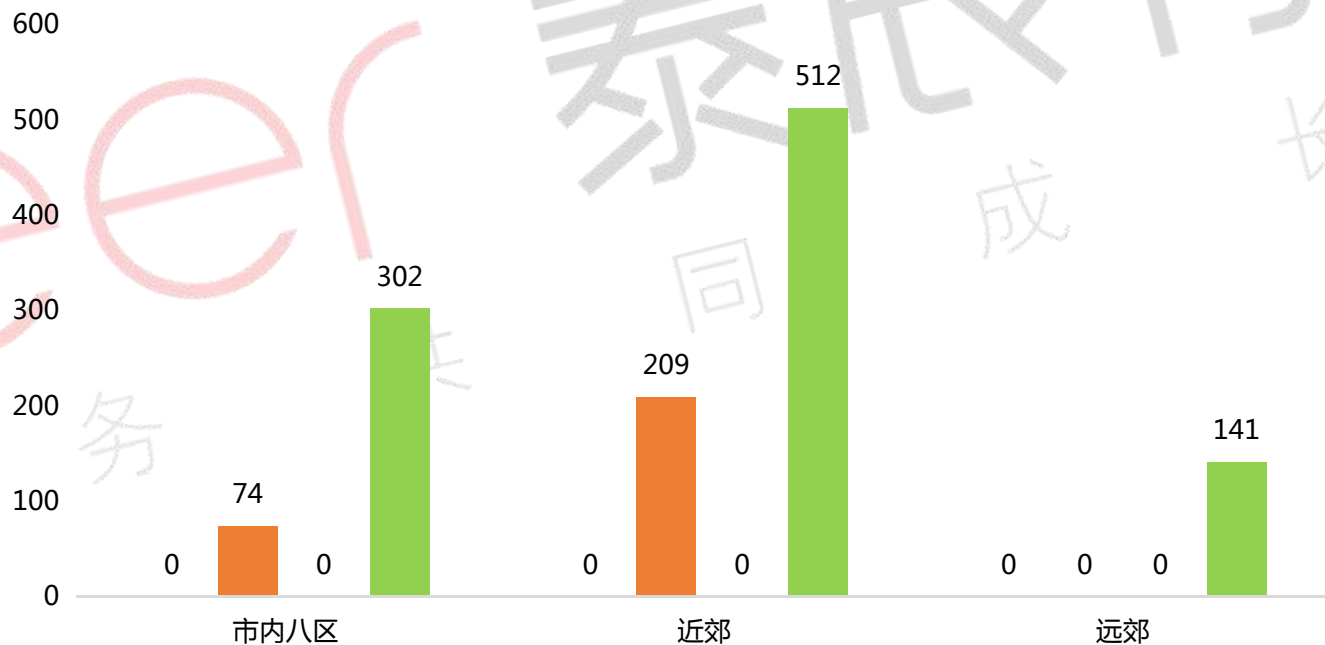
0宗，0亩

下周

竞拍



20宗，955亩

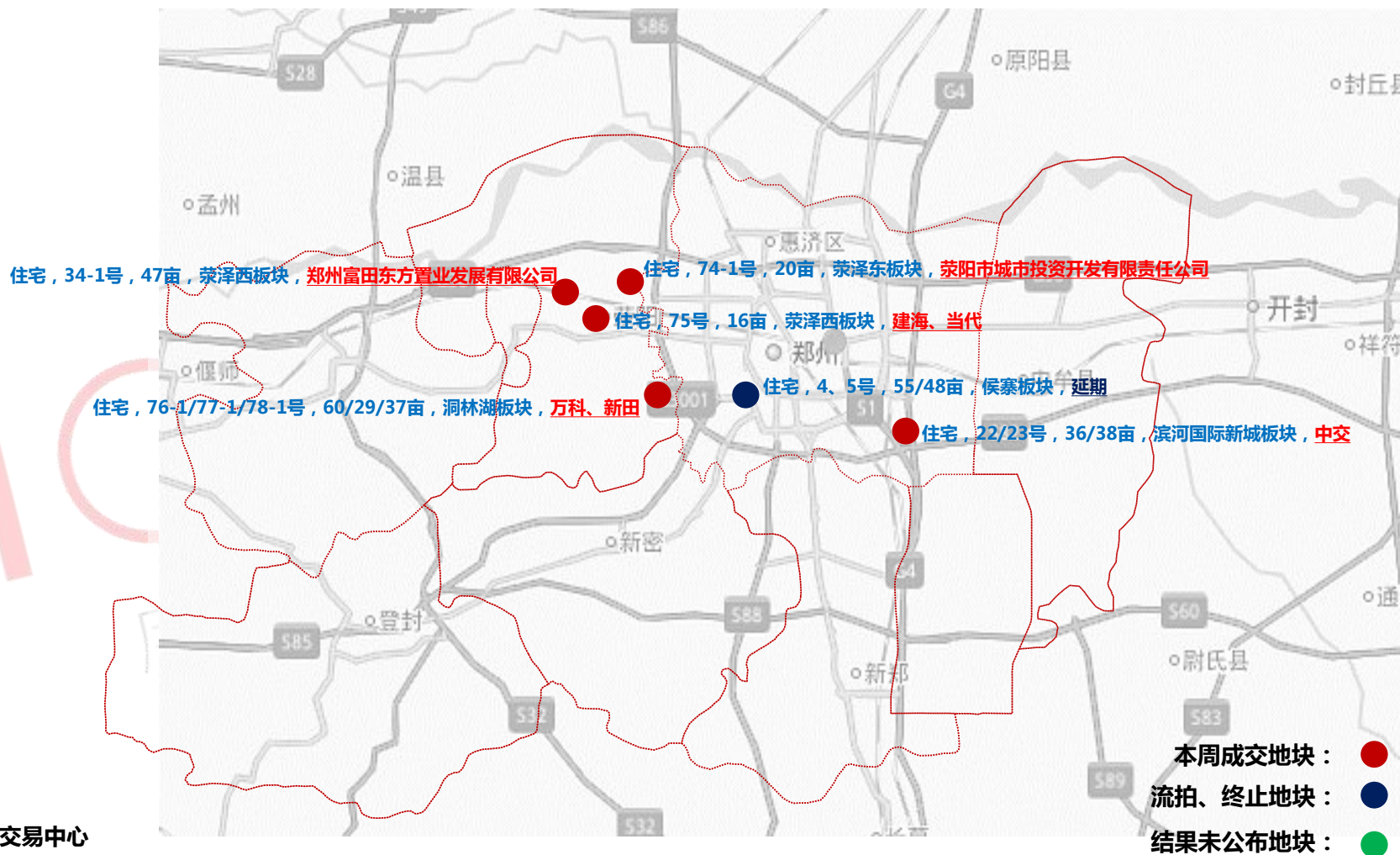


■ 供应：亩 ■ 成交：亩 ■ 中止/流拍：亩 ■ 下周竞拍：亩

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
2020/2/13	郑政经开出[2019]022号(网)	经南十二路以北、经开第十八大街以东	经开区	36	住宅	商品房	6.01	2.5	45198	1254	7524	0%	金地滨河风华高层精装17000	1	中交地产股份有限公司	成品住宅
2020/2/13	郑政经开出[2019]023号(网)	经南十二路以北、经开第十九大街以西	经开区	38	住宅	商品房	6.39	2.5	52466	1369	8211	9%	金地滨河风华高层精装17000	2	中交地产股份有限公司	成品住宅;中交和正弘参拍
2020/2/12	荥政储(2012)34-1号	兴华路与汜河路交叉口西北侧	荥阳	47	住宅	安置	9.12	2.9	11250	239	1234	0%	清华大溪地毛坯高层9000	1	郑州富田东方置业有限公司	惠厂村城中村改造安置用地
2020/2/12	荥政储(2019)74-1号	郑上路与紫荆路交叉口东北侧	荥阳	20	住宅	安置	4.29	3.2	5595	278	1303	0%	清华大溪地毛坯高层9000	1	荥阳市城市投资开发有限责任公司	豫龙镇郑上路安置区用地
2020/2/12	荥政储(2019)75号	广武路与禹锡南一路交叉口东北侧	荥阳	16	住宅	商品房	2.59	2.5	4265	274	1647	0%	清华大溪地毛坯高层9000	1	荥阳市建海当代置业有限公司	建海当代公园阅MOMA
2020/2/12	荥政储(2019)76-1号	马米路与五龙路交叉口西南侧	荥阳	60	住宅	商品房	7.17	1.8	8095	136	1130	0%	郑州碧桂园洋房毛坯10500	1	郑州新田万科房地产开发有限公司	新田洞林湖项目
2020/2/12	荥政储(2019)77-1号	马米路与五龙路交叉口西南侧	荥阳	29	住宅	商品房	3.52	1.8	3970	135	1126	0%	郑州碧桂园洋房毛坯10500	1	郑州新田万科房地产开发有限公司	新田洞林湖项目
2020/2/12	荥政储(2019)78-1号	峪兴街与规划道路交叉口东北侧	荥阳	37	住宅	商品房	4.43	1.8	4975	135	1123	0%	郑州碧桂园洋房毛坯10500	1	郑州新田万科房地产开发有限公司	新田洞林湖项目
合计				283			43.52									

本周大郑州土地延期信息

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
2020/2/17	2020/3/31	郑政出[2020]4号(网)	南四环辅道南、怡心路西	二七区	55	住宅	11.76	3.2	40793	740	3467	—	—	—	安置	二七侯寨板块安置地
2020/2/17	2020/3/31	郑政出[2020]5号(网)	南四环辅道南、怡心路东	二七区	48	住宅	9.57	3	34646	724	3622	—	—	—	安置	二七侯寨板块安置地
合计					103		21.33									

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。