



郑州市市场周报【2020年第9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

为有效增加银行支持实体经济资金来源稳定性，引导降低中小微企业/民营企业贷款利率，央行实施普惠金融定向降准0.5-1个百分点，**释放长期资金5500亿元，但对楼市影响甚小**

市场监控

各案场已正常开放，因售楼部限制接待人数，来访量受限，但转化率较高，成交量攀升明显，本周共计销售**1533套**

项目动态

本周大郑州**3个项目**开盘，**推出556套，去化47套，去化率8%**；近期受疫情影响，开盘项目骤减，客户量较少，以平推为主，整体去化效果较差

土地市场

本周大郑州无供应土地；仅新郑孟庄成交1宗土地，为世茂所获取（72亩），溢价率1%

新盘分享

无

1、深圳住建局：非深户居民因疫情断缴社保不影响购房资格（2020.3.11）



- 深圳市住房和建设局关于发布《关于应对新冠肺炎疫情支持房地产企业加快复工复产的若干措施》的通知。通知提出，**疫情期间非深户居民购房者无法按时缴纳社保，视同连续缴纳社保，其断缴、补缴情形不计入购房社保要求审核。**《若干措施》提出增加居住用地供应；采用“**即报即签**”方式缩短商品房网签时间，提高网签效率；申请预售的商品房项目，不再要求提交项目资本金余额证明等9条措施。措施自发布之日起实施，有效期至2020年12月31日。

2、国务院：农用地转建设用地审批权力下放（2020.3.12）



- 国务院发布《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》，主要提到将国务院**可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地**审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准，将有助于盘活存量土地，提高土地管理效率。**首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限1年。**
- 对房地产行业而言，在短期土地供应方面，可能影响有限。但是长期来看，区域协同发展或对房地产行业形成隐性利好。

3、宝鸡惠民惠企政策中降首付比例政策一日游被撤销，政府旨在供给端稳定楼市（2020.3.13）



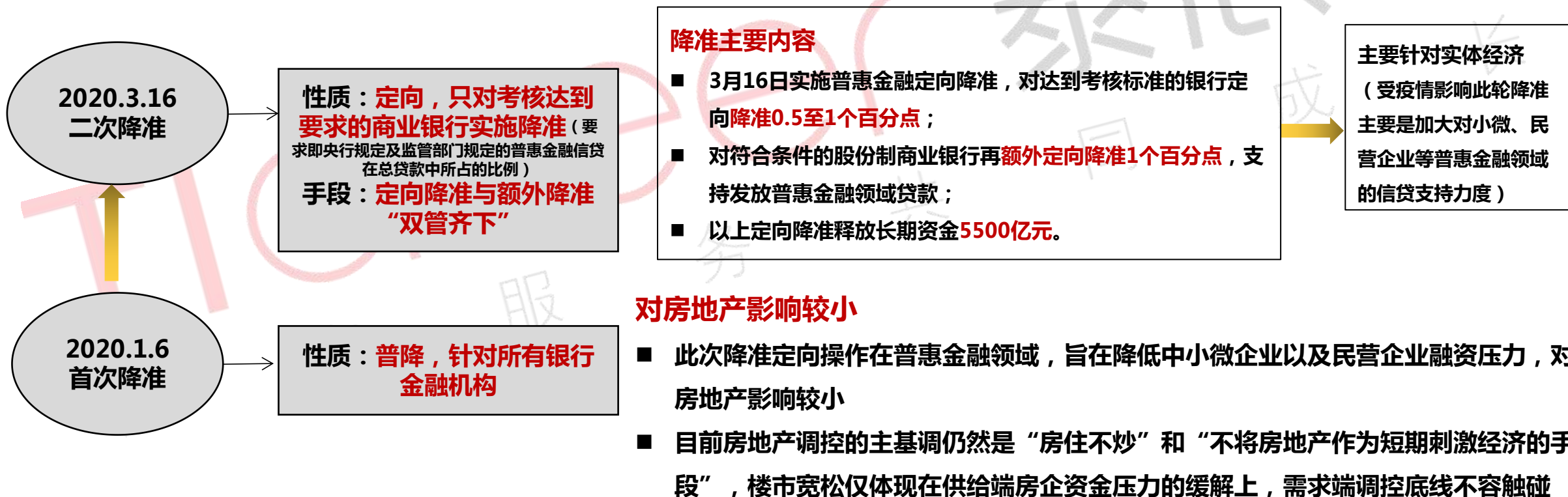
- 宝鸡市人民政府网站公布《宝鸡市住建行业坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战稳企业稳民生稳发展若干措施》（下称《措施》），涉及税务减免、信贷支持、调整公积金贷款额度、减半收取公租房住房租金等多项惠民惠企政策。政策要点如下：**降低商品房预售门槛，投资25%即可申请；土地招拍挂保证金降低至20%，出让金可1年内分期付；各银行要积极争取降低首套住房贷款比例政策（已取消）；公积金贷款最高额度由40万提至50万（2020年6月30日止）；疫情防控期，市本级公租房租金减半**
- 类似城市：**河南驻马店**（出台降首付、提升公积金额度新政，被省政府约谈，后撤销）、**湖州**（否认个人首套房贷首付比例下调）、**广州**（仅在商服用房方面解除了针对个人的限购，不足24h被撤销）
- 由此可见，现阶段是救房企（在供给端保障楼市，降房企拿地条件，资金压力等），而不是救楼市，2020年楼市维稳仍是主基调

本次定向降准释放长期资金5500亿，有效增加银行支持实体经济资金来源稳定性，引导降低中小微企业/民营企业贷款利率，但对楼市影响甚小

背景

国外形势：新冠肺炎疫情对美国以及西方多个国家经济造成重大影响，美联储罕见双向降息提振经济，加速全球降息节奏，由于中国实施稳健适度货币政策，对外部货币政策有一定抗干扰性，未跟进降息操作，但为防止中国与其他多国货币汇率差加大影响金融稳定以及进出口，通过降准释放一定资金流动性，用降准对冲美联储降息带来的冲击。

国内环境：疫情影响下，实体企业尤其是中小微企业面临融资困局，此次降准为刺激企业复工复产，提供稳定的银行贷款资金，降低中小微企业以及民营企业融资成本，巩固抗疫及疫情之后的中国经济



备注：普惠金融领域贷款包括农户生产经营贷款、创业担保贷款、个体工商户经营性贷款、单户授信小于1000万元的小型企贷款等

1、2019年河南GDP达54259.20亿元 (2020.3.10)



- 河南省统计局与国家统计局河南调查总队联合发布了“2019年河南省国民经济和社会发展统计公报”。公报显示，**河南省GDP达到54259.20亿元，比上年增长7.0%**；77%财政支出保民生，人均生产总值56388元，增长6.4%。**截至2019年末，河南省总人口10952万人，其中城镇常住人口5129万人，常住人口城镇化率53.21%**

2、河南又一座黄河大桥在建，连接焦作洛阳，计划2021年通车 (2020.3.11)



- 国道207孟州至偃师黄河大桥及连接线工程是《国家公路网规划(2013--2030年)》南北纵线乌兰浩特—海安的重要组成部分，也是我省“十三五”期间建设的八座干线公路黄河大桥项目之一。
- 3月1日该工程复工，目前正在按规划建设。该大桥计划2021年建成通车，将极大便利焦作、洛阳两地的交通往来。**

3、佳兆业商业进军中原，首个轻资产项目落地 (2020.3.11)



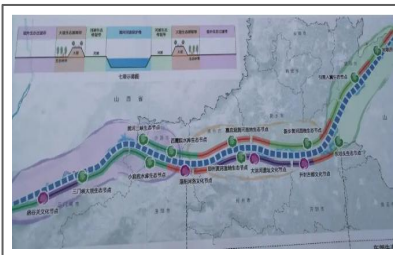
- 佳兆业商业集团**成功获取郑州京莎广场项目**。总建筑面积约16万平方米，商业建面约5万平方米，是集总部办公、商务公寓、购物中心于一身的一站式商业综合体。项目紧邻地铁5号线。
- 这是佳兆业商业农历新年后的首发轻资产项目，集团业务成功进驻国家中心城市、一带一路重要节点、中原经济区枢纽——郑州，进一步深化了集团在华中区域市场的战略布局，为实现2020快速规模化发展迈出了重要一步。

4、省地产商会与中国银行河南省分行全面战略合作 (2020.3.12)



- 河南省房地产业商会与中国银行河南省分行全面战略合作签约仪式在郑州举行，双方代表正式签署战略合作协议。
- 此次签约，是商会与中行河南省分行忧心行业发展、商议如何解行业之困的重要成果。据了解，中行河南省分行资产规模今年突破6000亿元人民币，在中行系统内绩效考核连续几年名列前茅。河南省房地产业商会作为全国最大的全产业链省级行业商会和全省广大房企资源整合、业务交流、合作协作的平台，服务已覆盖全省18个省辖市，此次与中行河南省分行合作可谓强强联合。

5、2020年河南生态廊道建设大蓝图出炉，投资额170.85亿元（2020.3.12）



- 2020年河南省沿黄生态廊道建设工程将在**郑州、开封、洛阳、新乡、三门峡、焦作、安阳、濮阳八市和济源示范区**，启动实施包括生态涵养、湿地保护、田园风光、文化展示、旅游休闲、高效农业等功能的**沿黄生态廊道建设工程18个**，国土绿化面积**24.7万亩**，建设生态廊道**373.83公里**，投资额**170.85亿元**。
- 其中，**郑州花园口示范段**，突出“流动地景、自然共生”，投资**2.2亿元**，在**S312以南，惠济区六堡村至八堡村之间**，面积约**45.3万平方**。

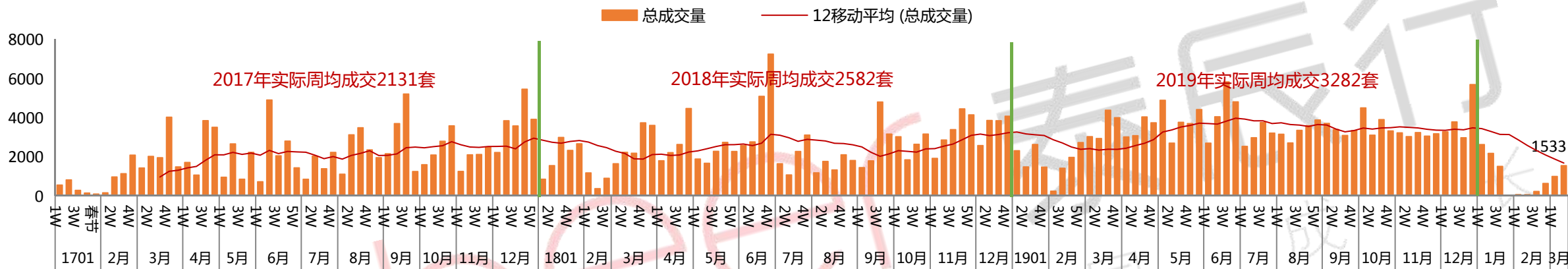
6、洛阳公布515个重点建设项目：涉地铁、高铁等，总投资2426亿元（2020.3.12）

- 洛阳市发改委发布通知，2020年度洛阳市第一批重点建设项目名单公布。通知称，2020年洛阳市第一批重点建设项目名单已经市政府同意，第一批重点建设项目共**515个**，总投资**4851亿元**，2020年度计划投资**1572亿元**，其中新开工项目**253个**，续建项目**242个**，前期项目**20个**。
- 其中，**呼南高铁豫西通道、郑州南站至登封至洛阳城际铁路、洛阳市城市轨道交通1号线、洛阳市城市轨道交通2号线一期、洛阳机场三期改扩建项目**等在列。

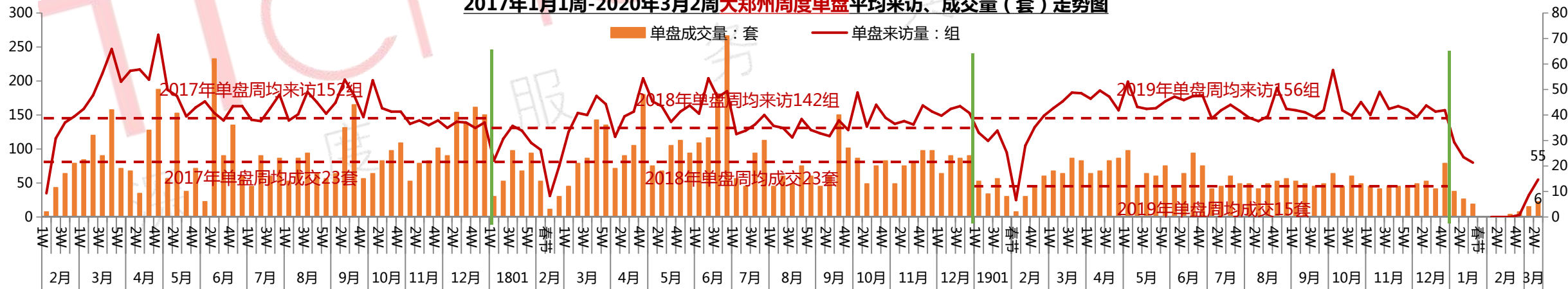
市场监控-整体数据-周度大郑州

各案场已正常开放，因售楼部限制接待人数，来访量受限，但转化率较高，成交量攀升明显，本周共计销售**1533套**

2017年1月1周-2020年3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3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：TOP20共计销售550套，其中路劲九郡成交最好（开盘期为3月7日-15日，共9天）；开盘项目保利海德公园、碧桂园名门时代城均成交20套

★ 3.9-3.15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	路劲九郡 (3.7-3.15号均为开盘期)	52	11	航空港区	恒大未来之光	23
2	荥阳	恒大养生谷	47	12	新郑	美盛中华城	23
3	管城区	富田城九鼎公馆	38	13	高新区	万科城	22
4	荥阳	金科集美公馆	38	14	管城区	富田城九鼎华府	21
5	新郑	康桥那云溪	32	15	金水区	碧桂园天麓	21
6	管城区	正商生态城	31	16	中原区	融信望湖宸院	21
7	航空港区	建业云境 (员工房7800，不可转名额)	29	17	管城区	碧桂园名门时代城	20
8	中牟	建业电影小镇之橙园	28	18	金水区	保利海德公园	20
9	高新区	碧桂园西湖	24	19	荥阳	恒大山水城	19
10	金水区	美盛教育港湾	23	20	新郑	正商智慧城	18

本周郑州市区新增预售有4个项目，住宅6.19万m²

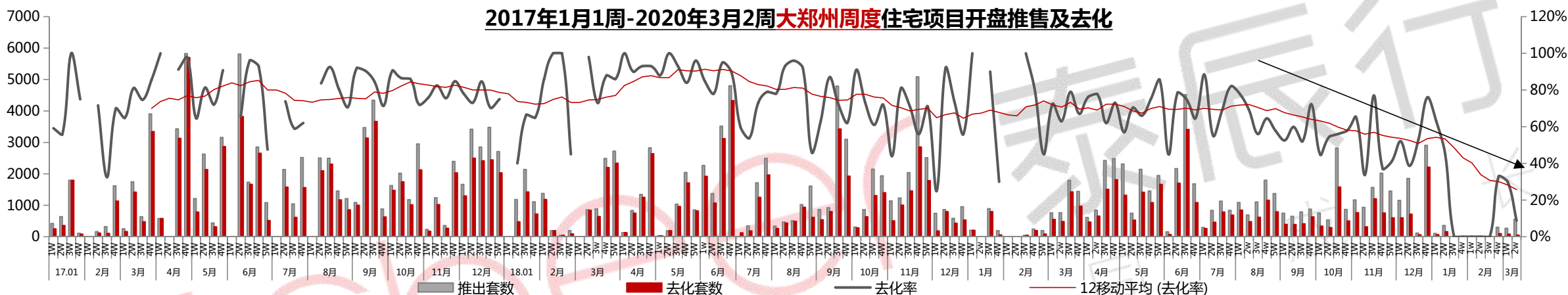
区域	预售许可证号（预售）	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面（万m²）	住宅建面（万m²）	住宅套数	非住宅建面（万m²）	非住宅套数	预售产品动态（价格元/m²）
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1015）号	上和琚苑	永威上和琚	2020.03.09	住宅	2/3/4	1.27	1.27	58	0	0	已售，46000
经开区	（2020）郑房预字第J200025号	珑悦华筑	电建珑悦华庭	2020.03.09	住宅	10	1.45	1.45	116	0	0	待售
经开区	（2020）郑房预字第J200030号	康桥美庐湾院	康桥美庐湾	2020.03.09	住宅	3/7	1.89	1.89	92	0	0	已售，去化40套左右，精装26000-29000
经开区	（2020）郑房预字第J200032号	明月滨河	绿城明月滨河	2020.03.09	住宅	17/21	1.58	1.58	132	0	0	已售，精装18700
合计							6.19	6.19	398	0	0	—

本周近郊新增预售有3个项目，其中住宅8.94万m²

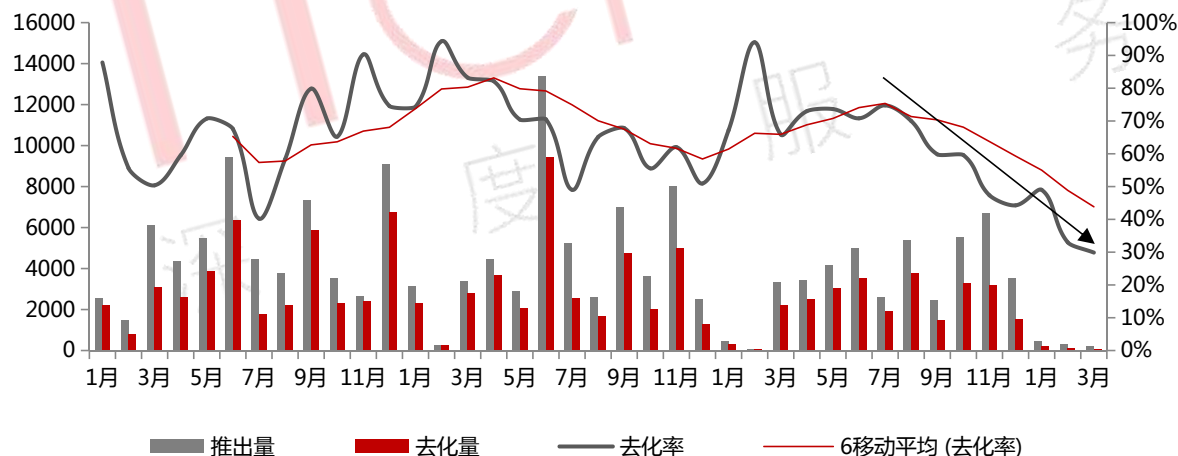
区域	预售许可证号（预售）	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面（万m²）	住宅建面（万m²）	住宅套数	非住宅建面（万m²）	非住宅套数	预售产品动态（价格元/m²）
航空港区	G0384	绿地·香湖湾10号地块	绿地·香湖湾	2020.03.12	住宅	4/8/9/11	5.09	5.09	456	0	0	已售
航空港区	G0385	郑报润园四期项目	郑报润园	2020.03.12	办公/商业	B栋	1.43	0	0	1.43	198	待售
龙湖镇	200007	美盛城玉园	美盛中华城	2020.03.10	住宅	6/7/8	3.85	3.85	381	0	0	在售，毛坯8500 精装9400
合计							10.37	8.94	837	1.43	198	—

开盘数据走势

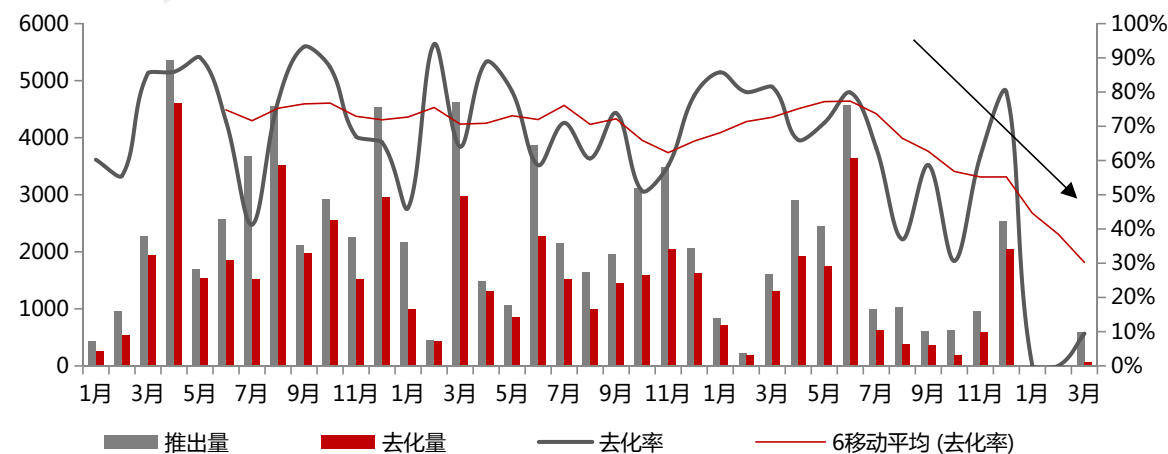
本周大郑州共计**3**个项目开盘，市区2个，近郊1个，近期受疫情影响，客户量不足，以平推为主，总体去化率仅8%



2017年1月-2020年3月市区住宅项目开盘推售及去化

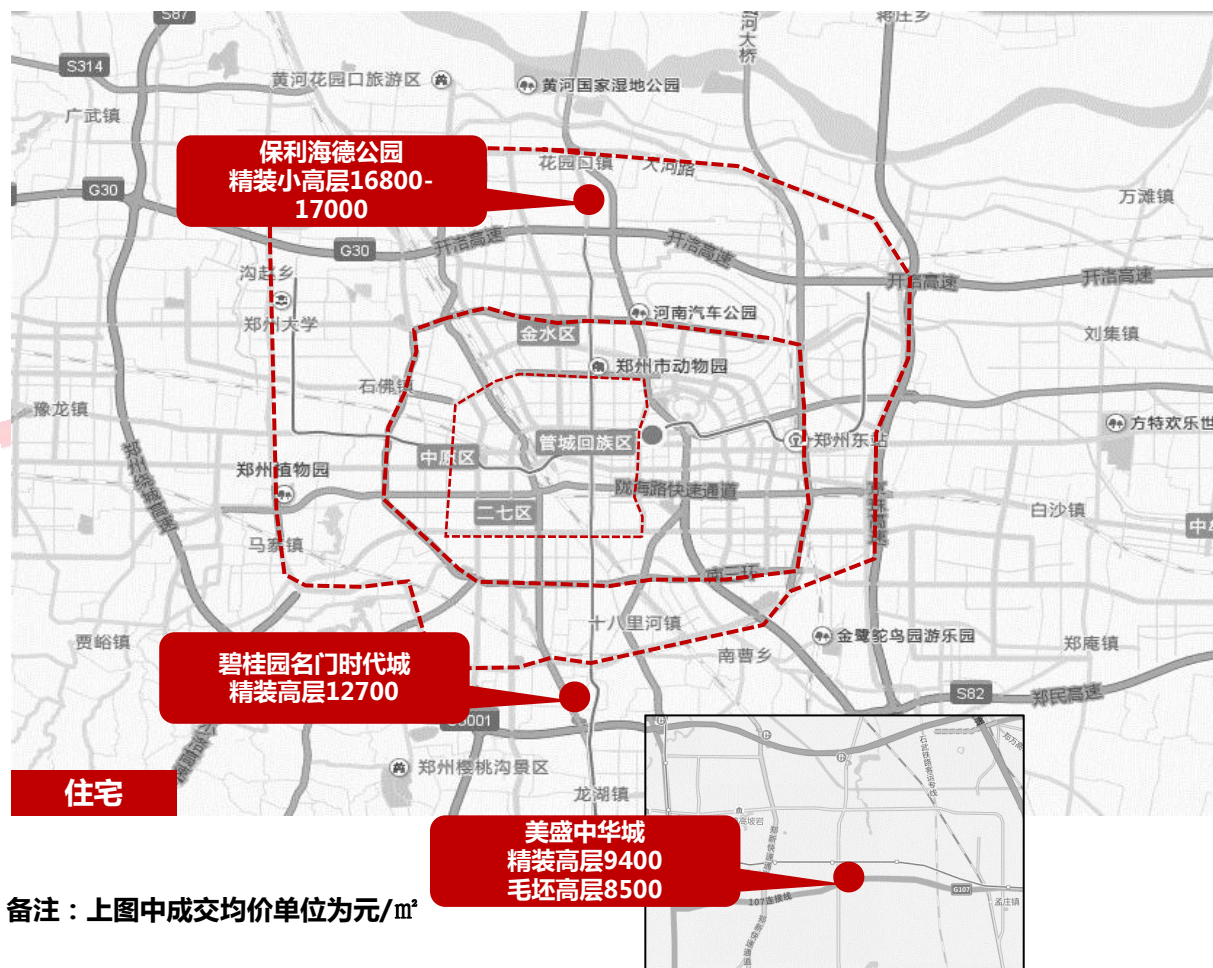


2017年1月-2020年3月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周大郑州**3个项目**开盘，推出**556套**，去化**47套**，去化率**8%**；近期受疫情影响，开盘项目骤减，客户量较少，以平推为主，去化较差



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	99	6	6%
保利海德公园	高层	76	18	24%
美盛中华城	高层	381	23	6%
合计		556	47	8%

项目动态-开盘 (美盛中华城-销售概况)

3月11日针对**高层6#/7#/8#**房源进行线上/线下同步选房，共推出**381套**，截止14日去化**23套**，去化率**6%**

项目位置	新郑市 南龙湖中华路与107连 接线交汇处		开发公司	河南美盛华商汇房地产开发有限公司	
占地	首期96亩	建面	首期22万 m²	容积率	2.49（首期）
营售团队	自销		解筹率	5.1%	
蓄客及到访	2月累计排号308个；3月份累计排号452组，认筹55组				
成交价格	6#/7#（装配式）均价9400元/m²；8#（毛坯）均价8500元/m²				
竞品价格	郑州孔雀城高层毛坯7800-8300元/m²；洋房8800-9400元/m²				
优惠方式	①认购享受88折，签约额外优惠总房款减2万②疫情期间3000元线上预定享受2万元优惠				
客户来源	郑州刚需外溢、龙湖镇本地客户为主，首次置业居多				
推广渠道	分销为链家；佣金：高层2万；洋房3万				
预售证号	五证齐全（预售证号：（2020）新房管预字第200007号）； 取证日期2020-03-10				
备注	2万网签，剩余首付3年3次付清				

项目近期开盘	推出时间		2019-6-23	2019-6-29	2020-3-11
	高层	推出楼栋	1#、2#	5#	6#、7#、8#
		成交价格	7800-8300元/m²	8300元/m²	6#/7#均价9400元/m² 8#均价8500元/m²
		成交套数/供应套数	285/312	35/153	23/381
	洋房	推出楼栋	12#	此次无洋房供应	此次无洋房供应
		成交价格	标准层均价9000元/m² (一层均价14000元/m²)		
		成交套数/供应套数	15/42		



本次开盘去化分析

本次去化较差：

- 1) 本次开盘毛坯房价格相较上次开盘价格提高200元/m²；另外市场下行推出装配式产品，价格较高，市场抗性较大
- 2) 受疫情管控影响，出行受阻，蓄客量不足
- 3) 区域竞品货量充足，客户可选择性大

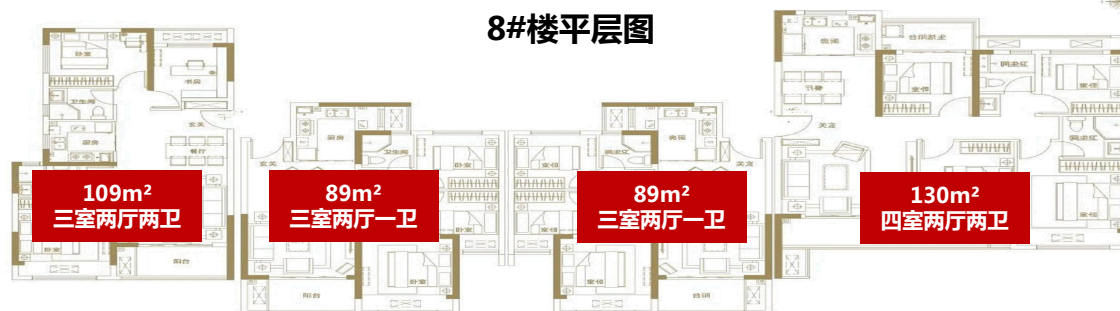
项目动态-开盘 (美盛中华城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率	
	高层	6#、7#	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	89	9400	153	5	2%	
						三室两厅两卫	109		80			
						三室两厅两卫	117		79			
	高层	8#	1D	2T4	19F	三室两厅一卫	89	8500	32	18	26%	
						三室两厅两卫	109		16			
						四室两厅两卫	130		21			
	合计									381	23	6%

6#、7#楼平面图



8#楼平面图



项目动态-开盘 (美盛中华城-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，动静分离
- 卫生间干湿分离

劣势

- 次卧采光有限

109m²三室两厅两卫



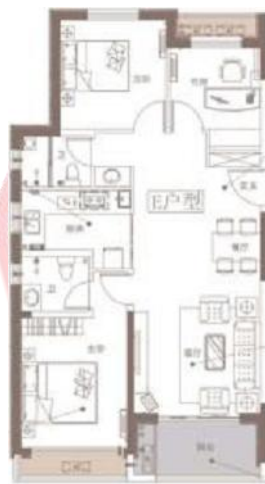
优势：

- 户型方正，南北通透
- 餐客一体，节省面积，利用率高

劣势：

- 卫生间干湿不分离
- 户型狭长，通风采光不佳

117m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正，南北通透
- 餐客一体，节省面积，利用率高
- 卫生间干湿分离

劣势：

- 主卧和客厅离厨房较近，居住体验感不佳

130m²四室两厅两卫



优势：

- 户型方正，南北通透
- 南北双阳台，且南向超大阳台

劣势：

- 卫生间干湿不分离
- 走道过长，造成面积浪费

项目动态-开盘 (碧桂园名门时代城-销售概况)

3月14日上午9点线上线下同时开盘，推出润园6#高层，共计99套房源，截止到中午12点，去化6套，去化率6%

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	首期润园115亩（总占地面积1160亩）	建面	首期润园15万m²（总建面248万m²）	容积率	2.99（首期）
营售团队	自销+创典		解筹率	30%	
蓄客及到访	项目3.8开始蓄客，截至开盘共蓄客20组，开盘当天到访9组				
成交价格	89m²三室两厅一卫，12700元/m²；				
竞品价格	正商生态城：毛坯高层11000元/m²				
优惠方式	1）认筹优惠：认筹1万抵3万；2）当天限时优惠2%；3)一次性付款优惠2%				
客户来源	客户以管城区、二七区为主				
推广渠道	线上售楼部、户外大牌、网络				
交房标准	精装				
预售情况	取证日期：2020/1/23；预售证号：【2020】郑房预售字（4882）号				
备注	首付分期：首次10%，剩余分18个月（超过18个月有利息）				



本次开盘去化分析

去化效果较差

- 1) 受疫情影响，部分意向客户置业节点延后，到访率降低，增大去化难度；
- 2) 项目位置较偏远，规划有教育商业及景观配套，但目前均未实际落地；
- 3) 目前区域在售项目多、货量大，竞争激烈；
- 4) 价格分期均无明显优势；
- 5) 推售节点密集，客户储备不足；

本案近期开盘	推出时间		2019-10-27	2019-11-9	2019-12-30	2020-3-8	20120-3-14
	高层	推出楼栋	润园8#、10#、11# (仅89 ^{m²})、12#	润园7#	泽园6#	泽园2#	润园6#
		成交价格：元/ ^{m²}	12500-13300元/ ^{m²}	12500-12800元/ ^{m²}	13500-13900元/ ^{m²}	13600元/ ^{m²}	12700元/ ^{m²}
		成交/供应套数	320/502	20/144	65/104	48/66	6/99

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

推荐房源	物业类型	楼栋	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#	3T6	33	三室两厅一卫	89	12700元/m²	99	6	6%
	合计							99	6	6%

6#平面图 (3T6)



89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

115m²三室两厅两卫

备注：部分楼层已售

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

偏刚需产品，布局为3T6，户型面积为89m²三室两厅一卫

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

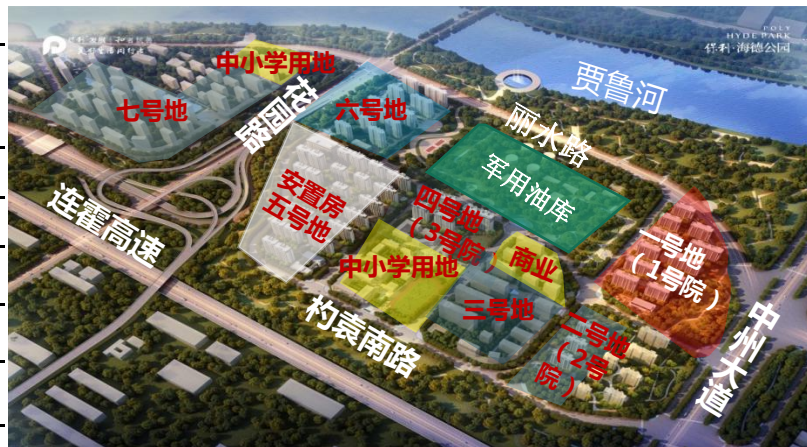
劣势：

- 北向次卧采光较差，过道较长，造成面积浪费

项目动态-开盘 (保利海德公园-销售概况)

3月14日针对1号院小高层6#/7#/11#房源进行线上选房，共推出76套，截止当天去化18套，去化率24%

项目位置	金水区中州大道与贾鲁河交汇处西南角		开发公司	郑州保利亨业房地产开发有限公司	
占地	598亩（1号院62亩）	建面	117万m²	容积率	2.49（1号院）、3.0（2号院）、3.79（3号院）
营售团队	盛励+保利投顾		解筹率	——	
蓄客及到访	——				
成交价格	精装（标准2000元/m²）均价：16800-17000元/m²				
竞品价格	碧桂园国控天誉小高层精装18500-18900元/m²				
优惠方式	① 1万定房（线上/线下认筹），享认筹1%优惠 ② 开盘1%，促销优惠1%，按时签约1%				
客户来源	金水区改善型客户，郑州东区青年上班族，30-45岁占据主力				
推广渠道	道闸候车厅、户外商超、阵地包装；全民营销144m²以下4000元，144m²以上8000元				
预售情况	暂无预售证				
备注	无首付分期，无分销				



项目近期开盘	推出时间	2019-6-23	2019-8-25	2019-9-19	2019-11-23	2020-3-14
	推出楼栋	1号院小高层1/4/5/8#	3号院小高层3/4#	3号院小高层1#	1号院小高层2#	1号院小高层6-7#、11#
	成交价格	16500-18800元/m²	17800元/m²	均价：96m²三房精装17500元/m²；140m²四房精装17800元/m²	17500元/m²	16800-17000元/m² (140以上产品)
	成交套数/供应套数	282 / 316	86 / 141	26 / 54	65 / 80	18 / 76

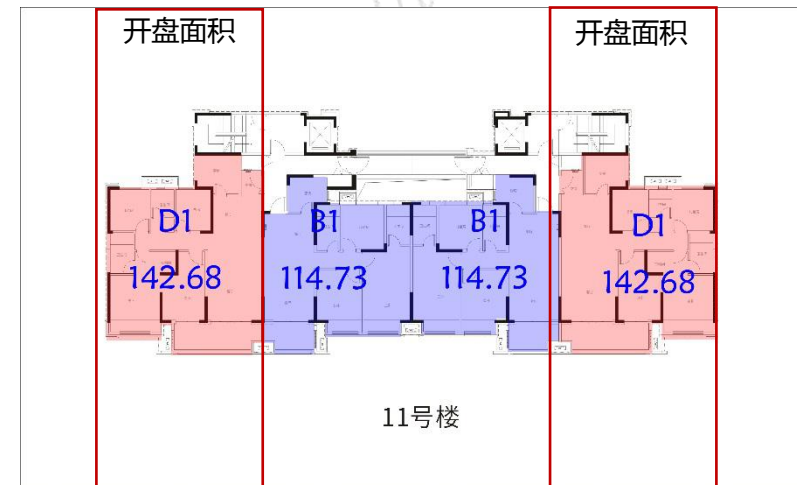
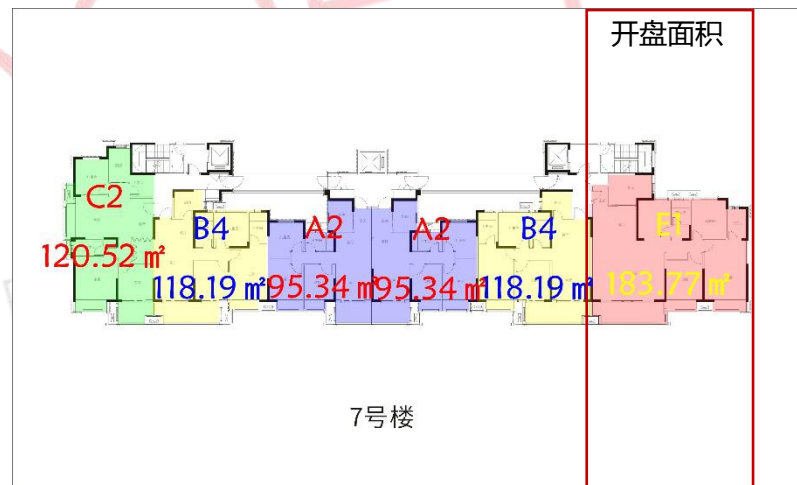
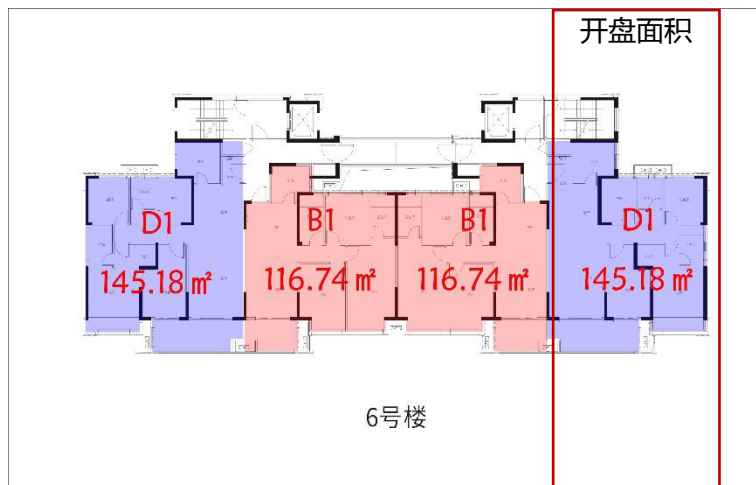
本次开盘去化效果一般

具体分析如下：

- 1) 受疫情影响，客户量不足 (分销取消)
- 2) 本次推售主要是140m²以上房源，以改善为主，客户可选择性较小
- 3) 优惠力度较小

项目动态-开盘 (保利海德公园-产品分析)

开盘楼栋	物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层（部分 房源）	6#	1D	2T4	16F	四室两厅两卫	145	16800-17000	29	10	34%
		7#	1D	3T6	16F	四室两厅两卫	183.7		15	3	20%
		11#	1D	2T4	16F	四室两厅两卫	142.7		32	5	16%
	合计								76	18	24%



土地梳理-总览

本周大郑州无供应土地；仅新郑孟庄成交1宗土地，为世茂所拍得，溢价率1%；下周无土地预拍

本周

供应



0宗，0亩

成交



1宗，72亩

地价



228万元/亩

中止流拍



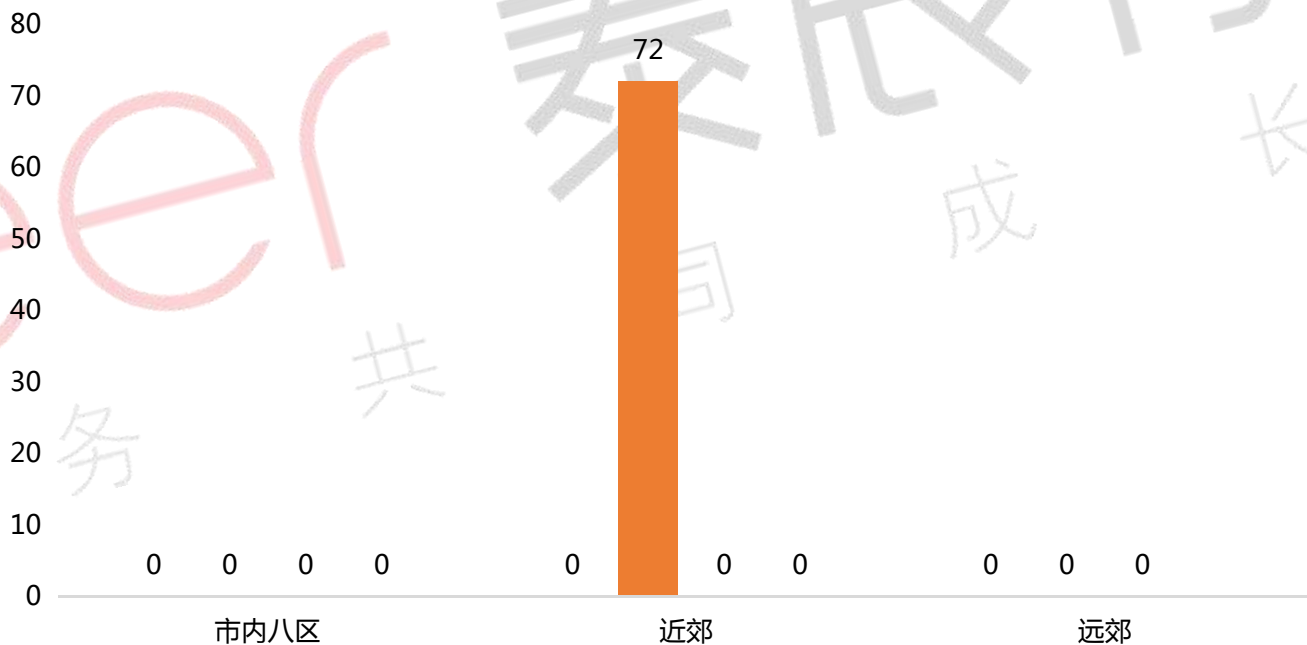
0宗，0亩

下周

竞拍



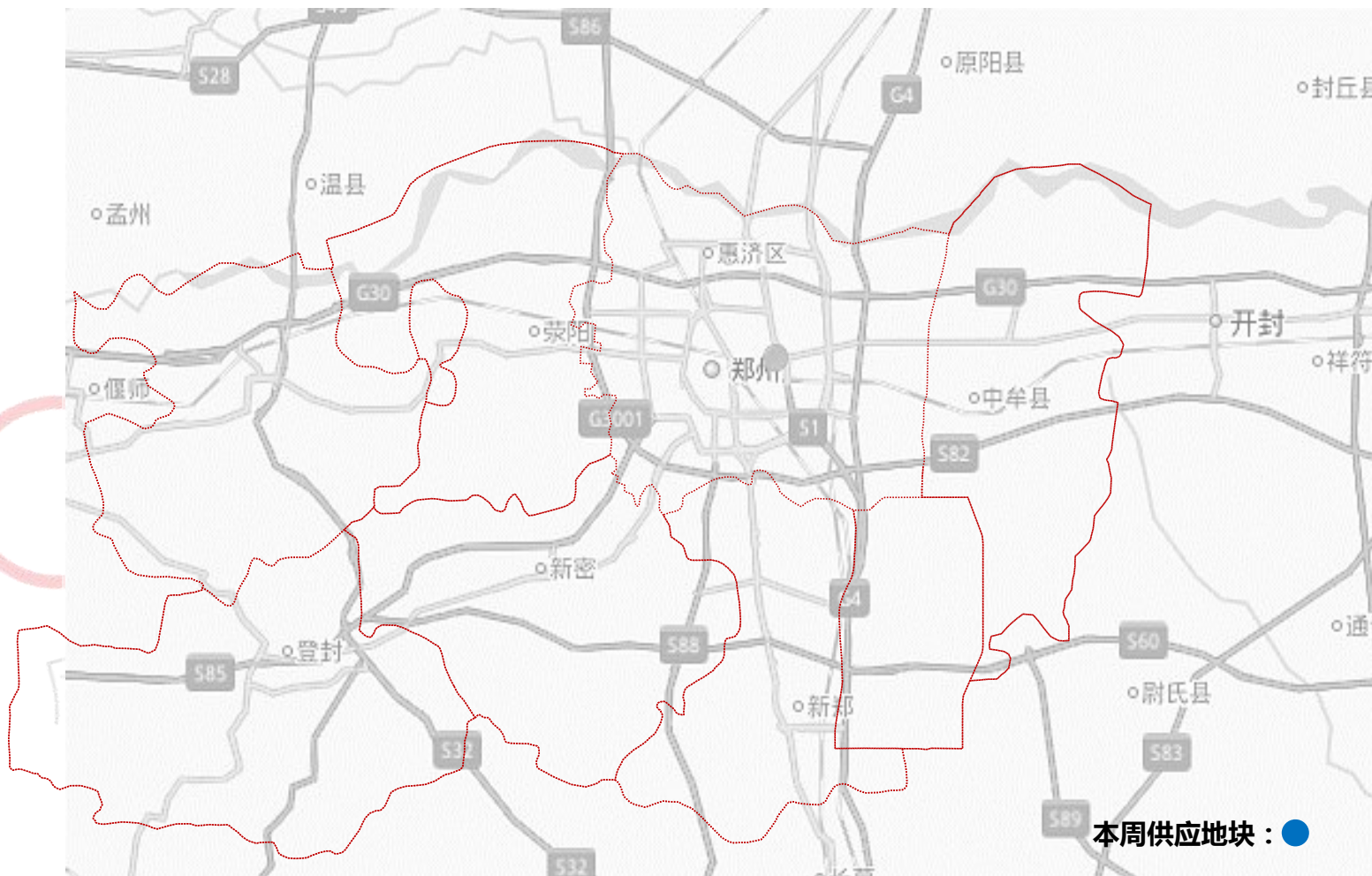
0宗，0亩



■ 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

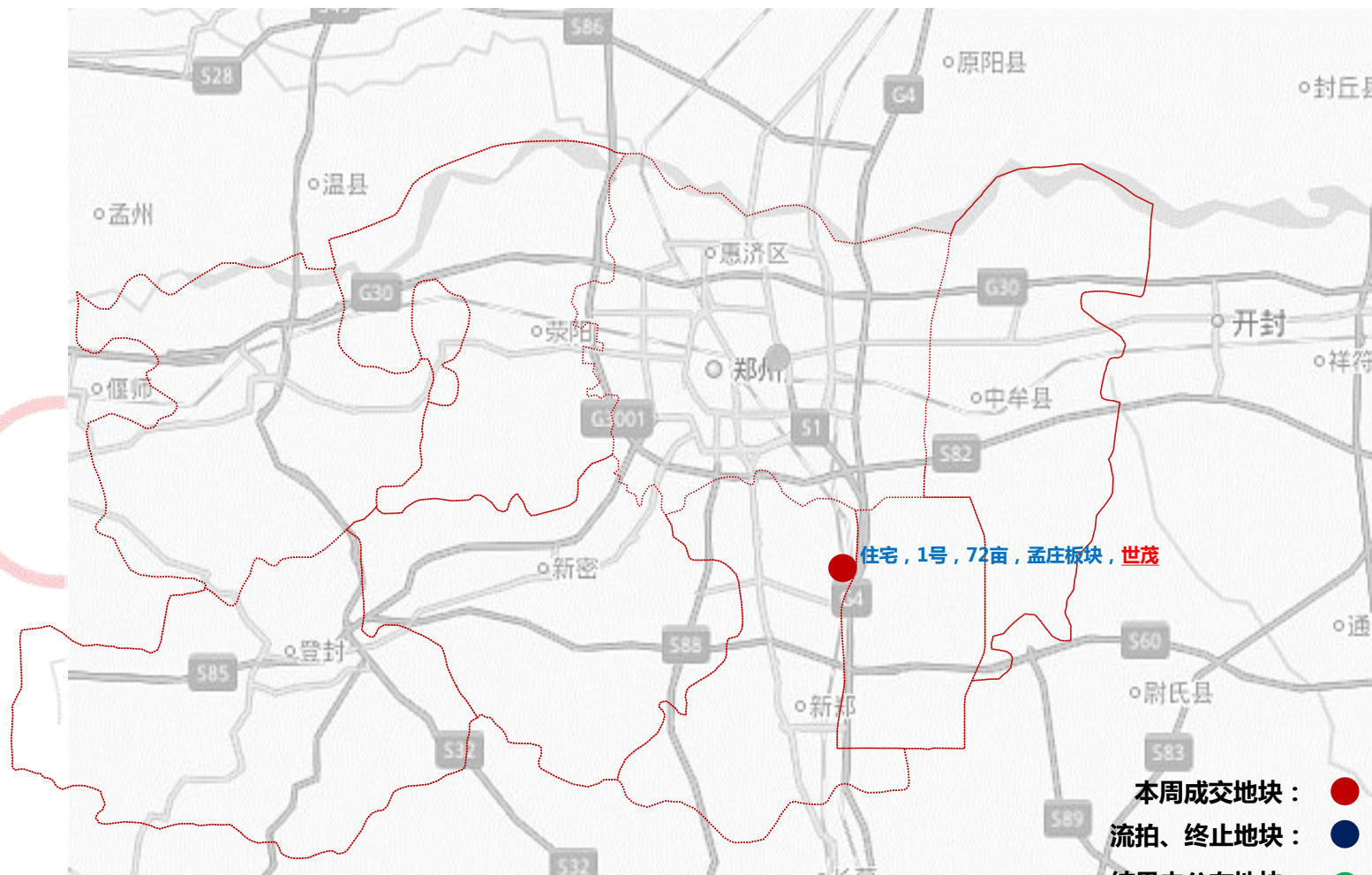
本周大郑州土地供应分布图



数据来源：公共资源交易中心

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
2020/3/10	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	商品房	9.60	2	16411	228	1709	1%	浩创悦城高层毛坯8500	2	河南茂泽置业有限公司	世茂
合计			—	72	—		9.60					—				

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>