

郑州市场周报【2019年第39期】

泰辰行技术中心市场研究部

本周导读



项目动态 (开盘/认筹/预售)

本周4个住宅项目开盘,共推出753套,去化337套,去化率为45%,整体去化效果较差本周住宅预售市区24.56万㎡,近郊2.38万㎡



土地梳理(供应/成交/典型地块)

本周土地市场供应10宗,供应主力在新密达7宗;成交2宗(均为新东润和郑州地产联合摘得);

下周共计竞拍36宗土地,竞拍主力为荥阳、 新密



市场监控(数据/TOP榜)

10月1周大郑州实际成交3877套,环比上升 17%,其中单盘周均来访环比上升43%,单 盘周均成交量环比上升31%



热点解读(全国/河南/郑州)

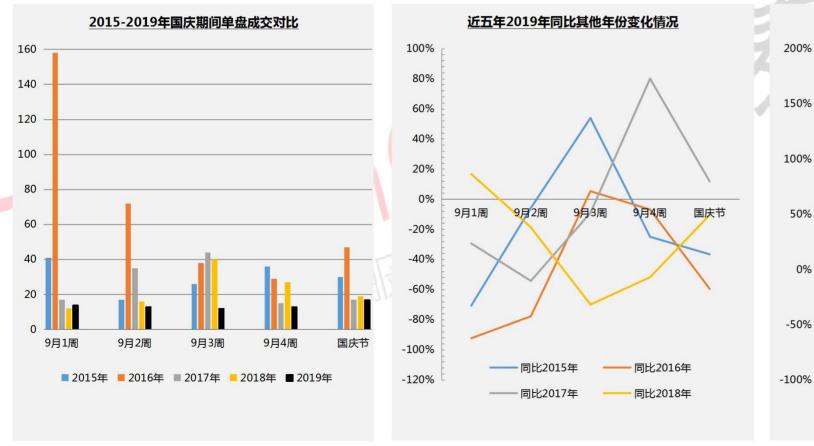
郑州高新区的科学大道(绕城高速—西三环)路 段将建设隧道快速路,作为郑州高新区连接荥阳、上街以及郑州中心城区的主干道,届时, 这条东西向主干道的隧道将有效分流地面通行压力。

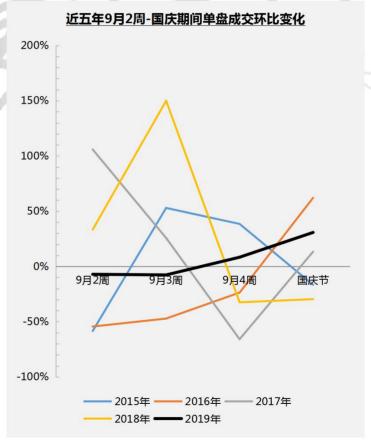
节日动态-国庆市场成交表现



相较于往年同期市场,今年国庆期间成交量表现略有下滑,环比今年9月单周,国庆期间推出特价房,加大优惠力度,成交量有所上涨

- 口 同比表现不一:2019年国庆期间市场表现,与2017/2018年政策严控期相较基本持平,但具体来看,低于正常年份2018市场表现,远低于2016年火热市场
- □ 环比向好:多数平销项目十一国庆期间周度成交好于9月单周,部分房企及项目借助特价房、增加优惠力度等促进销售





◆ (注:统计截止时间为2019年10月7日下午;范围为2019年9月30-10月6日,10月1周大郑州实际监控到住宅项目252个)

节日动态-国庆房企营销动作



一线房企以恒大、碧桂园为代表,本土房企以正商、康桥为代表,为冲刺业绩,推出特价房、降价优惠;主要针对偏远项 目或位置较差、难去化房源

房企	营销动作	具体措施	典型项目		
碧桂园	户型优惠	针对部分难去化房源,推出优惠	 ▶ 碧桂园龙城天悦,推出个别优惠户型,优惠200-500元/㎡,原价毛坯7800-8500/㎡,特价 毛坯7300-8300元/㎡ ▶ 碧桂园西湖精装126㎡的13500元/㎡左右,89㎡的14000-14500元/㎡左右 		
恒大	特惠团购	调价原则为去化水平较差的项目或楼栋 降标的降价1500-3000元/m² 不降标的降价1000-2000元/m²	 ▶ 许昌恒大悦龙台精装改毛坯,之前精装9000元/㎡,目前毛坯7300元/㎡ ▶ 郑州恒大城正常精装房源15000-15500元/㎡,特价房源14000-15000元/㎡ ▶ 平原新区恒大金碧天下三期申请1栋位置不好楼栋,精装改毛坯,均价6200元/㎡,之前精装7800元/㎡;恒大御景湾2栋清尾楼,精装均价7200-7300元/㎡,之前精装8000元/㎡ 		
融创	降价	业绩不佳,为完成回款目标,在售项目均有降价	➤ 融创城开中原宸院之前正常销售房源毛坯13500元/m², 特价11500-13000元/m²		
万科	特价房	部分项目顶底及位置不好房源做特价房	▶ 万科大都会正常房源销售价格13200元/m²,十一针对4层以下、27层以上房源多优惠3%		
金科	户型优惠	国庆期间针对大户型(127/139㎡)推出特价房7套, 额外优惠1%	〉 金科城国庆期间针对大户型进行降价优惠,之前价格为15500元/m²		
华润	特价房	全线特价房,增加优惠1-2%	▶ 高新区华润悦景湾:10月1日之前高层毛坯价格11500元/m²,当日调价后价格为11300- 11400元/m²,价格降幅达1-2%		
建业	户型优惠	90-145㎡户型,特价9折	▶ 建业比华利庄园高层降300/洋房降500元/m², 之前价格高层7000/洋房8700元/m²		
正商	特价房	地市项目有降价,郑州项目特价房为主 目前十一优惠政策未出	> 荥阳正商博雅华庭之前价格7200元/m², 之后价格6700元/m²> 南龙湖正商兰庭华府正常房源价格10200元/m², 内购房9800元/m²		
康桥	特价房		▶ 康桥香溪郡项目针对楼层较差房源进行降价,特价10500元/m²,原价11500元/m²▶ 康桥那云溪+康桥九溪郡针对130m²以上房价,降价600-900元/m²		
亚新	特价房	总裁签售,每天两套	▶ 亚新美好天境每天两套特价房,价格11000元/m²,较之前优惠400元/m²		
大正	特价房	针对特殊楼层产品	9月28日开始,10天75套特价房,主要以特殊楼层产品,对外释放价11999起,实际成交均价12400-12500,相比前期额外优惠2%,分销佣金小面积提高至4万,大面积为5万		
新东润	特价房	洋房	➤ 洋房11100-11500元/m², 特价房9600-9800元/m²		

节日动态-国庆营销表现



深度服务共同成长

恒大:特惠团购



碧桂园:十一特惠



万科:特价房



金地:特价房





节日动态-国庆典型项目成交表现



10月1周住宅平销项目成交环比上升99%,其中成交套数TOP10项目多数借助假期采用特价房降价方式,加大优惠力度, 促进客户成交,较往常平销期去化效果较好

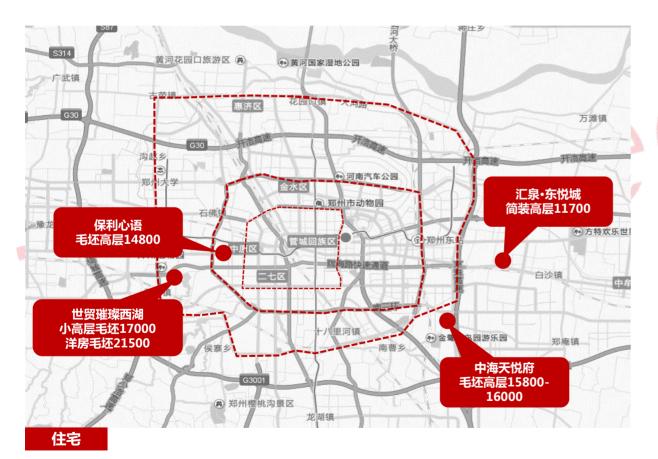
10月1周大郑州周度住宅平销项目成交套数TOP10

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格(元/㎡)	面积 (万㎡)	成交表现
1	康桥九溪天悦	高新区	127	高层	特价房11800	1.40	假期期间推出20套特价房(顶底的滞销房源)成交均价在11800左右, 11#交10万直接锁定房源(65套),同时分销增加额外奖励:到访判定 意向客户奖励300元,认购签约奖励5000元
2	大正水晶森林	高新区	110	高层	特价房12500	1.21	9月28日开始,10天75套特价房,主要以特殊楼层产品,对外释放价 11999起,实际成交均价12400-12500,相比前期额外优惠2%,分销佣 金小面积提高至4万,大面积为5万
3	孔雀城公园海	新郑	106	高层	特价房高层7500 洋房8300	1.17	国庆期间每天加推10套特价房(推出高层顶层7399元/㎡起),加上3家 分销和低首付政策,去化效果较好
4	恒大山水城	荥阳	104	小高、洋房	特价房高层8600 洋房9200	1.14	10月1日之前高层精装价格8600元/平,洋房精装9200元/平,针对内部员工及亲属当日调价后价格为高层精装价格7600元/平,洋房精装8200元/平,价格降幅达10%
5	康桥那云溪	新郑	92	高层	特价房8500	1.01	国庆期间加推三栋楼,低首付政策+分销促进成交
6	融创城开中原宸院	惠济区	81	高层	13000	0.89	由于之前业绩不佳,为完成回款目标,国庆期间冲刺销售任务, 促进成交
7	普罗理想国	中牟	77	小高、洋房、别 墅	小高12500 洋房13500	1.08	国庆期间正常平销,无优惠活动,但低首付政策对促进成交有一定效果
8	谦祥钱隆城	高新区	75	高层	14700	0.83	段期推出20套特价房,额外优惠2%,同时分销成交额外奖励1500元/套, 成交效果显著
9	恒大城	高新区	70	高层	14500	0.77	原有政策包装为国庆7重礼,以假期过后优惠取消必定客户
10	恒大金碧天下	平原新区	70	高层	特价房6200	0.77	申请1栋位置不好楼栋,精装改毛坯,10月1日之前高层精装价格7800元 /平,当日调价后价格为毛坯6200元/平,价格降幅达21%;





受国庆假期影响,多项目以特价优惠活动促销,本周仅4个住宅项目开盘,均分布在四环沿线及绕城边,共推出753 套,去化337套,去化率为45%,整体去化效果较差



	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				
汇泉·东悦城	高层	259	132	51%				
保利心语	高层	224	150	67%				
世茂璀璨西湖	小高层/洋房	168	20	12%				
中海天悦府	高层	102	35	34%				
合计		753	337	45%				

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(中海天悦府-销售概况)



10月1日针对高层9#进行现场选房,推出102套,去化35套,去化率34%

项目位置	经开区 经南八路与华夏大 道交汇处		开发公司	郑州海滨房地产开发有限公司		
占地	106.7亩	建面	28.3万m²	容积率	2.99	
营售团队	自铂	当	到访去化率	58%		
蓄客及到访	从8月17日开始	从8月17日开始认筹(1万抵2万),累计认筹约50组,到访客户60组左右				
成交价格	15800-16000元/㎡					
竞品价格	信保春风十里 (毛坯)均价15000元/㎡					
优惠方式	认筹1万抵2万,开盘当天优惠1%					
客户来源	以经开区、二七区、金水区客户为主					
推广渠道	链家、房友、搜狐(均2万/套)、微信推广、自建80人拓客团队					
交房标准	毛坯					
备注	9#为	」楼王位置,位	介格较8月推出的	的7#涨500元	;/m²左右	



	推出时间	2019-8-2	2019-9-30	
	推出楼栋	7#	9#	
小高层/高 层	成交价格	88㎡:15600-15800元/㎡; 124㎡:15600元/㎡; 142㎡:15200-15600元/㎡	107/139㎡: 15800-16000元/㎡	
	成交套数/供应套数	75/136	35/102	

本次开盘去化分析 去化效果较差:

▶ 本次新推房源为楼王,价格较在售6/7#涨500㎡左右, 蓄客及来访不足,去化较差。

项目动态-开盘(中海天悦府-产品分析)



		深	度	服	务	共	=	成	长	
--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	--

14.	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积(m²)	成交价格(元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
推 售 房	古口	9#	10	2Т3	34F	三室两厅两卫	107	15800-16000	34	25	2.40/
源	高层	9#	1D	213	34F	四室两厅两卫	139	15800-16000	68	35	34%
					合计				102	35	34%



139m²四室两 厅两卫 107m²三室两 厅两卫 139m²四室两 厅两卫

107㎡三室两厅两卫



优势:南向双开间卧室连通,采光 通风效果好;主卧赠送飘窗;主卫 干湿分离;**劣势:**动静不分区、入 门处次卧采光面小

139㎡四室两厅两卫



优势:南北双阳台设计;户型方正; 主卧、北次卧赠送飘窗;动静分区;

劣势:卫生间非干湿分离;主卧衣

帽间积压南向次卧空间

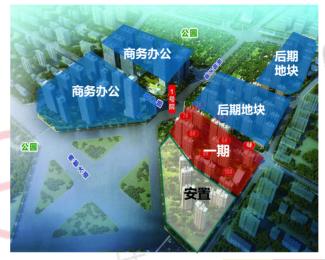
项目动态-开盘 (汇泉东悦城-销售概况)



10月1日一期高层6#<mark>楼西单元</mark>平推,10月5日平推6#<mark>楼东单元</mark>,共计推出259套房源,去化132套,去化率51%;无集中蓄客,开盘累计到访约392组

项目位置	郑东新区 商都大道以北、 前程路以东		开发公司	郑州旭辉博澳房地产开发 有限公司		
占地	75亩	建面	15.4万m²	容积率	3.1	
营售团队	易思	<u>=</u>	到访去化率	34%		
蓄客及到访	无集中蓄客,开盘累计到访392组					
成交价格	高层11700元/㎡					
竞品价格	东润城11500元/㎡ (简装)					
优惠方式	1	①开盘当天总房款优惠1万元;②正常首付优惠1%				
客户来源	客户多以中牟县城为主,少量市区客户(东区为主)					
推广渠道	拓客、微信大V、电梯横媒体、户外、楼体字					
交房标准	简装(装修标准1000元/m²)					
备注		五证齐全;其	其中西单元1-3F	含有5套物业用]房	

				F 11 2.	
		推出时间	2019-5-12	2019-9-2	2019-10-1/5
		推出楼栋	一期高层2/7/8#	一期高层9#	一期高层6#
	高层	成交价格	11520-11640元/m² (装修)	11700元/m²	11700元/m²
项目 近期	il .	成交套数/供应 套数	410/578	128/160	132/259
开盘	洋房	推出楼栋 成交价格 成交套数/供应 套数			





待推

在售

售售

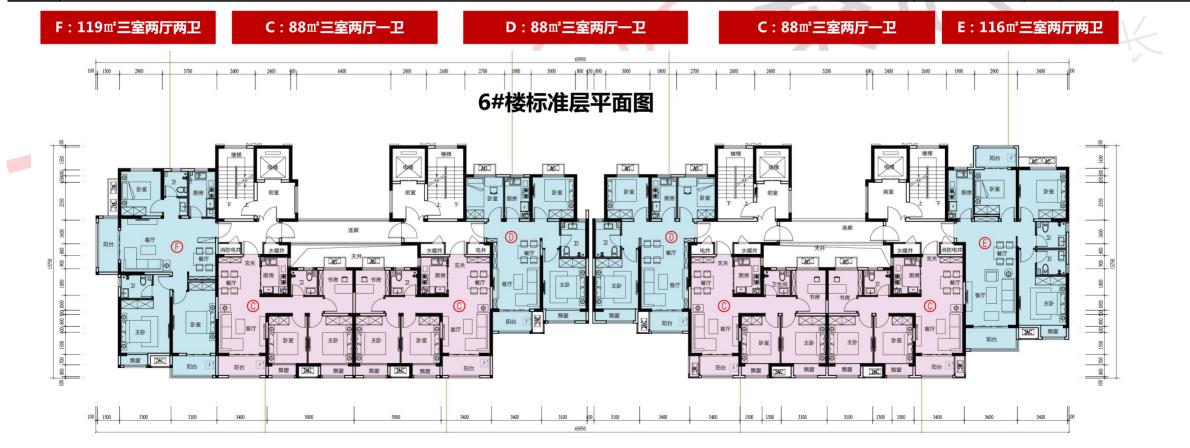
本次开盘去化效果一般,具体分析如下:

- 1)项目所在板块在售项目较少,板块存量竞争压力较小;
- 2)项目距离地铁8号线、13号线换乘站(前程路站)约300m,后期交通便捷;
- 3)本次推出户型面积段偏小,以刚需小三房为主,置业门槛低;
- 4)但是推售节点密集,无集中蓄客,客户量不足

项目动态-开盘(汇泉东悦城-产品分析)



	物业类型	楼栋	单元	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
推						三室两厅一卫	88中间户	11600-11800	131	71	54%
售	古口	6#	2D	2T4	22/245	三室两厅一卫	88边户	11000-11800	63	32	51%
房源	高层	0#	20	214	32/34F	三室两厅两卫	116	11600	33	16	48%
川ぶ						三室两厅两卫	119	11600	32	13	41%
					合计				259	132	51%



项目动态-开盘(汇泉东悦城-户型分析)



户型整体设计面积段较小,主流面积为88㎡三房,边户户型普遍存在面宽狭窄,进深长等缺点,整体户型设计偏刚需。

C:88㎡三室两厅一卫



D:88㎡三室两厅一卫



E:116㎡三室两厅两卫



F:119㎡三室两厅两卫



优势:户型方正,朝南采光效

果好,全明设计,餐客一体,

动静分离

劣势:卫生间无干湿分离

优势:户型南北通透全明设计,

餐客一体,动静分离

劣势:卫生间无干湿分离

优势: 户型通透, 餐客一体, 主卧套房设计, 南北双阳台

劣势:户型狭长,面宽较窄,

采光效果不佳,无独立玄关

优势:户型通透,餐客一体,主 卧套房设计,西向观景阳台

劣势:户型狭长,面宽较窄,采

光效果不佳,无独立玄关

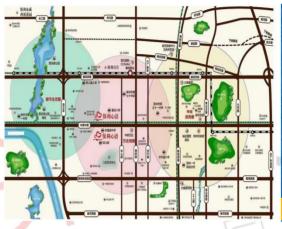
项目动态-开盘(保利心语-销售概况)



10月1日针对三期高层2#房源进行微信选房,当天下午线下推出3#部分房源,合计推出224套,去化150套,去化率67%

项目位置	中原区 中原西	烙北华山路西	开发公司	郑州煜盛房	地产开发有限公司	
占地	三期43亩	建面	17.2万 m²	容积率	6.04	
营售团队	盛励+保	利投顾	解筹率	61%		
蓄客及到访			验资约400组; 1开始认筹,认筹		存,定存1万,定存 约130组	
成交价格	均价14800元/㎡(毛坯)					
竞品价格		阳光城丽景公馆高层毛坯均价14000元/㎡				
优惠方式	①验资20万优	惠1%;②定在	字1万优惠1%;(3认筹优惠1%	; ④开盘优惠1%	
客户来源	60%署	60%客户来源于中原区,23-40岁年龄段的客户为主要群体				
推广渠道	网络推广,户外广告牌					
交房标准	毛坯 (送地暖)					
备注	五证齐全;无首付分期					

		推出时间	2019-10-1	
-= C	项目 近期 开盘 高层	推出楼栋	高层 2#、3#	
近期		成交价格	均价14800(毛坯)	
		成交套数/供应套数	150/224	





本次去化效果一般

具体分析如下:

- 1) 本次开盘户型为108㎡/133㎡三房,偏刚改,改善客源不足;
- 2)项目位置好,属于三环内稀缺项目;交通便利,距离地铁10号线罗庄站 0.15km(预计2020年年底开通);距离地铁14号线秦岭路站1.1km(预计 2022年底全线开通),距离郑大一附院门诊部300米;距离中原万达广场700 米,周边配套设施完善。

项目动态-开盘(保利心语-产品分析)



	物业类型	楼栋	单元	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
		7 #	10	3T4		三室两厅一卫	108		64		
推售		2#	1D	314	- 32F	三室两厅两卫	133	均价14800元/㎡	64	150	670/
房源	高层	3#	1D	4T6		三室两厅一卫	108		32	150	67%
心		5#	10	416		三室两厅两卫	133		64	Λ	\
					É	 }计			224	150	67%

2#平层图



3#平层图



备注:红色为推售房源

项目动态-开盘(保利心语-户型分析)



133㎡户型设计方正,多开间朝南,南北通透,南向超大阳台连接三个开间,增强使用性; 108㎡户型开间狭窄,进深长,南北不通透,客户接受度不高

A1:133㎡三室两厅两卫



优势:

户型方正,三开间朝南,南向超大阳台,采光良好,餐客厨一体,使用方便,主卧独卫且自带衣帽间

劣势:

客卫距离正厅较远,使用不便;北向次卧,采光有限,居住体验感不佳;南向连通阳台,私密性不佳

A2:108㎡三室两厅一卫



优势

▶ 南向双阳台,采光良好

劣势:

户型狭长,南北不通透,北向卫生间距离正厅较远,使用不便;过道过长,造成面积浪费

项目动态-开盘(世茂璀璨熙湖-销售概况)

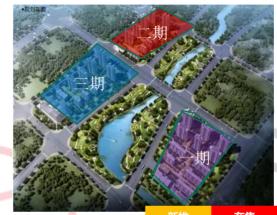


深度服务共同成长

10月1日针对二期小高层5#和洋房10#房源进行现场开盘,推出168套,去化20套,去化率12%

项目位置	中原区 陇海路与处向南6		开发公司	河南世茂海	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					
占地	一期50.65亩 二期41亩	建面	一期9.4万方 二期7.7万方	容积率	2.00					
营售团队	策源/同第	5/自销	解筹率		33%					
蓄客及到访		9月23日开始	认筹,截止开盘	当天认筹约60)组					
成交价格	小高层均价17000元/m²;洋房均价21500元/m²									
竞品价格		融信奥体也	世纪高层毛坯均值	介15000元/m²						
优惠方式		小高层开盘	优惠5000元; 注	生房最高优惠29	%					
客户来源	65%客	客户来源于中原	区,30-55岁年	龄段的客户为	主要群体					
推广渠道	分销:家和;网络推广,户外广告牌									
交房标准	毛坯									
备注		The control of the co	无首付分期	IC.	73					

		推出时间	2018-12-29	2019-3-7	2019-3-28	2019-10-1
	 古口 /	推出楼栋	一期小高层 5#/6#		小高层 4#	二期小高层5#
项目	高层/ 小高 居	成交价格(元/ 15000-16000 ㎡) (毛坯)		本次无高层供应	16000 (毛坯)	17000 (毛坯)
近期开盘	云	成交套数/供应 套数	75/108		38/72	16/136
71.11		推出楼栋		洋房 11#		洋房 10#
	洋房	成交价格 (元/ m²)	本次无洋房供应	20000 (毛坯)	本次无洋房供应	21500 (毛坯)
		成交套数/供应 套数		19/32		4/32









本次去化效果较差,具体分析如下:

- 1) 蓄客时间短, 认筹量不足;
- 2) 价格较周边竞品较高,且周边项目货源充足,竞争较大;
- 3)项目开盘优惠较少,且无首付分期,购房门槛较高。

项目动态-开盘(世茂璀璨熙湖-产品分析)



	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积(m²)	成交价格(元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
推	小高层	5#	2D	2T4	17F	三室两厅一卫	97	17000	68	16	12%
售 房 源	5 1.5.2.					三室两厅两卫	125		68	A	1
	洋房	10#	2D	2T2	8F	三室两厅两卫	143	21500	32	4	13%
					<u></u>				168	20	12%



洋房10# 户型排列图



项目动态-开盘(世茂璀璨熙湖-户型分析)



整体户型设计方正,尽可能多开间朝南,南北通透,动静分区,居住舒适度较高

小高层-97㎡三室两厅一卫



优势:

➤ 三开间(9.7m)朝南,带有南向阳台(宽3.6m)和双飘窗,空间 采光效果好;

劣势:

> 仅一个卫生间且干湿不分离。

小高层-125㎡三室两厅两卫



优势:

- 三开间朝南,客厅卧室共享南向观 景阳台;
- ▶ 空间整体动静分离;
- ▶ 主卧带衣帽间,实用性强。

洋房-143㎡三室两厅两卫



优势:

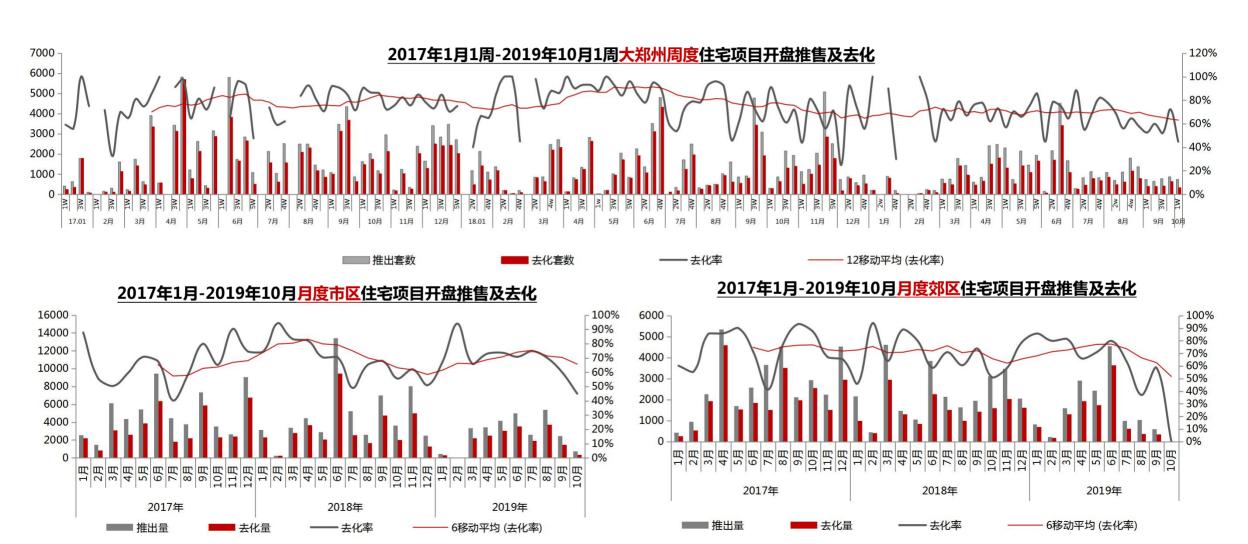
- 四开间朝南,客厅与开放性书房 共享南向观景阳台;
- ▶ 主卧套房设计配备衣帽间,实用 性强。



项目动态-开盘效果



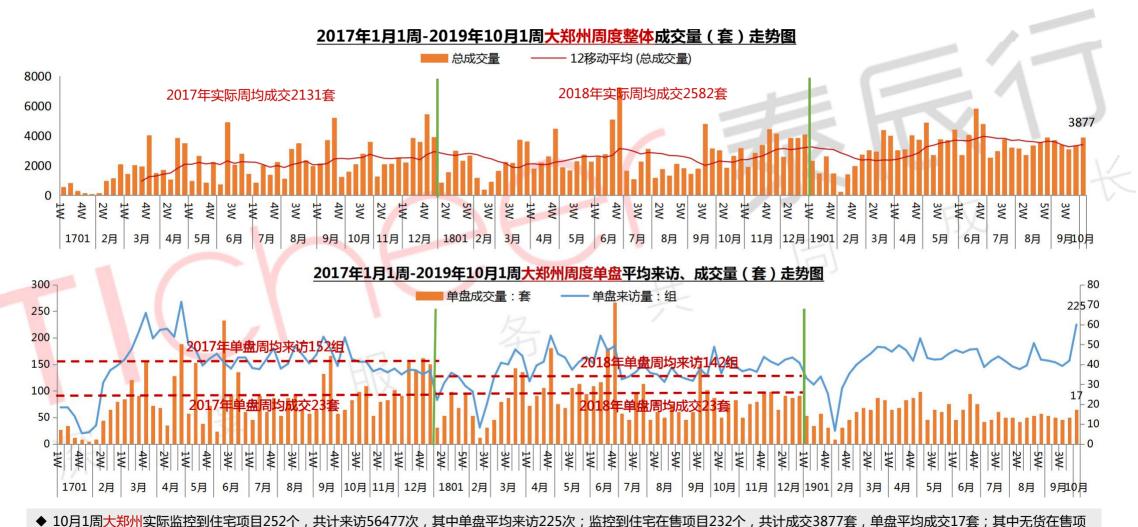
本周4个住宅项目开盘,共推出753套,去化337套,去化率为45%,整体去化效果较差



市场监控-整体数据-周度大郑州



10月1周大郑州实际成交总量3877套,环比上升17%;单盘周均来访环比上升43%,单盘周均成交量环比上升31%



目3个,全新待售项目12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



10月1周平销项目单盘周均来访量环比上升50%,同比上升29%;单盘周均成交量环比上升60%,同比下降11%





◆ 10月1周市内八区实际监控到住宅项目143个,共计来访33983次,其中单盘平均来访239次;监控到住宅在售项目126个,共计成交1911套,单盘平均成交15套;其中无货在售项目3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





住宅平销:10月1周住宅平销套数TOP10共计销售912套,环比上升99%

住宅销售:10月1周住宅开盘项目4个,TOP10项目中仅1个;住宅销售套数TOP20共计销售1505套,环比上升8%

9.30-10.6大郑州周度住宅平销项目成交套数TOP10

9.30-10.6大郑州周度住宅销售项目成交套数TOP20

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格(元/m²)	面积 (万㎡)
1	康桥九溪天悦	高新区	127	高层	12800	1.40
2	大正水晶森林	高新区	110	高层	13000	1.21
3	孔雀城公园海	新郑	106	高层	8500	1.17
4	恒大山水城	荥阳	104	小高、洋房	特价房小高8600 洋房9200	1.14
5	康桥那云溪	新郑	92	高层	特价房8500	1.01
6	融创城开中原宸院	惠济区	81	高层	13100	0.89
7	普罗理想国	中牟	77	小高、洋房、 别墅	小高12500 洋房13500	1.08
8	谦祥钱隆城	高新区	75	高层	14700	0.83
9	恒大城	高新区	70	高层	14500	0.77
10	恒大金碧天下	平原新区	70	高层	8000	0.77

排名	区域	项目名称	套数		排名	区域	项目名称	套数
1	高新区	康桥九溪天悦	127		11	平原新区	恒大金碧天下	70
2	高新区	大正水晶森林	110		12	金水区	美盛教育港湾	67
3	新郑	孔雀城公园海	106		13	高新区	万科城	65
4	荥阳	恒大山水城	104	3	14	荥阳	恒大养生谷	60
5	新郑	康桥那云溪	92		15	高新区	正商湖西学府	59
6	郑东新区	汇泉东悦城	83		16	高新区	东原阅城	54
7	惠济区	融创城开中原宸院	81		17	高新区	碧桂园西湖	52
8	中牟	普罗旺世理想国	77		18	管城区	富田九鼎公馆	52
9	高新区	谦祥钱隆城	75		19	荥阳	瀚宇天悦湾	51
10	高新区	恒大城	70		20	新郑	郑州孔雀城	50

数据来源:泰辰技术中心市场监控数据

项目动态-新增预售



市区新增预售9个项目,其中7个住宅产品预售(24.56万方)、2个商办项目预售(2.37万方);近郊新增预售1个住宅项目,住宅产品预售2.38万方

区域	预售许可证号 (预售后)	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/㎡)
惠济区	【2019】郑房预售 字(4736)号	裕华会园	裕华会园	2019/9/30	高层	4/7	4.32	4.32	408	0	0	预计10月中下 旬开盘,均价 12500-13000 元/㎡
金水区	【2019】郑房预售 字 (4737) 号	华瑞紫金嘉苑	华瑞紫金嘉苑	2019/9/30	高层/商铺	6/7	3.78	3.58	318	0.20	14	+
二七区	【2019】郑房预售 字(4738)号	美好书香苑	亚新美好书苑	2019/9/30	高层	3	1.30	1.30	112	0	7 0	待售
中原区	【2019】郑房预售 字 (4739) 号	湖溪苑	名门西岗项目	2019/9/30	高层	1	1.81	1.81	108	0	0	
☆ +1	【2019】郑 <mark>房</mark> 预售 字(47 <mark>4</mark> 0)号	碧桂园时代	碧桂园名门时	2010/0/20	· 吉口	8	1.32	1.32	132	0	0	往
管城区	【2019】郑房预售 字(4 <mark>7</mark> 41)号	城润园	代城	2019/9/30	高层	11/12	2.25	2.25	224	0	0	待售
金水区	【2019】郑房预售 字 (4742)号	万林叁号院 (一期)	东方宇亿万林 府	2019/9/30	商业	A1# 商业	0.21	0.00	0	0.21	25	
管城区	【2019】郑房预售 字(4743)号	绿地清风苑 1-13号楼及地 下车库	绿地公园城	2019/9/30	高层	1# /2# /3# /4# /5# /6# /7# /8# /9# /10# /11# /12# /13#	9.42	9.42	730	0.00	0	已售 , 均价 12750元/㎡
郑东新区	【2019】郑房预售 字(D0979)号	上和琚苑	永威上和琚	2019/9/30	洋房	7/9	0.56	0.56	17	0.00	0	入会阶段
郑东新区	【2019】郑房预售 字 (D0980) 号	启迪科技城启 创园一期	启迪科技城	2019/9/30	商业服务/ 商 务办公	8	1.96	0.00	0	1.96	110	待售
新郑	190194	智慧城(A-05) 三期	正商智慧城	2019/9/30	洋房	5/27/36/37	2.38	2.38	168	0.00	0	
		_	合计		29.30	26.94	2217	2.37	149			

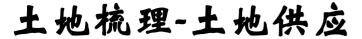
土地梳理-总览



本周土地市场供应10宗,7宗位于新密市苟堂镇,住宅和商业共计59亩,近郊新郑供应3宗土地,共计117亩;新密成交两宗住宅用地, 为新东润、郑州地产联合摘得;下周共计竞拍36宗土地,竞拍主力为近郊荥阳,共952亩,市区成交全是城改用地,为房企项目后期用 地,远郊竞拍在新密,共278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





土地梳理-土地供应

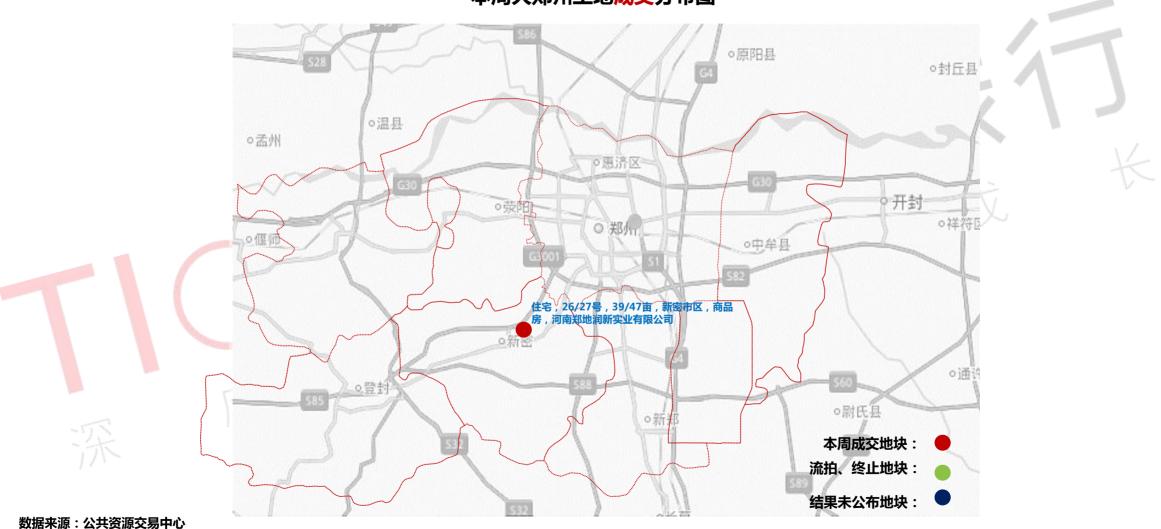


本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	板块/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
		2019-46号(网)	苟堂镇岐伯路北、青 蒿路东	新密市	17	住宅	1.39	1.2	1539	89	1107			A	商品房	
		2019-47号 (网)	苟堂镇岐伯路北、青 蒿路东	新密市	8	住宅	0.63	1.2	702	89	1108	1	4	4	商品房	
		2019-48号(网)	苟堂镇岐伯路北、青 蒿路东	新密市	2	住宅	0.17	1.2	183	89	1108	T			商品房	
2019/9/30	2019/11/1	2019-49号(网)	苟堂镇岐伯路北、青 蒿路东	新密市	9	住宅	0.69	1.2	767	89	1108		成		商品房	
		2019-50号(网)	荷堂镇岐伯路北侧、 青蒿路西	新密市	5	商业	0.46	1.5	433	95	945		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		商品房	
		2019-51号(网)	苟堂镇核桃路东、扁鹊路北、石峡路西、华伦路南	新密市	12	商业	0.82	1 +	1116	91	1364				商品房	
		2019-52号(网)	苟堂镇核桃路东、石 峡路西侧	新密市	6	商业	0.39	1	528	91	1364				商品房	
		新郑出(2019)68号 (网)	新烟街道办事处解放 路西侧、河南润基置 业有限公司北侧	新郑板块	22	住宅	4.90	3.3	5676	255	1159					
2019/9/30	2019/11/5	新郑出(2019)69号 (网)	捧店镇世纪大道西侧、 天途路北侧	薛店镇板块	35	住宅	4.60	2	7310	210	1575					
	亦	新郑出(2019)70号 (网)	和庄镇庆安路东侧、 部队南路南侧	新郑板块	60	住宅	8.80	2.2	12602	210	1432					
		合计		176		22.85		30856								



本周大郑州土地成交分布图





土地梳理-土地成交



本周大郑州土地成交信息

														ALL DESIGNATION		
竞拍日期	土地编号	土地位置	板块/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
2019/9/30	2019-26 号 (网)	密州大道东侧、规划五路南、规划六路西侧、 富民路北侧	新密市	39	住宅	商品房	4.67	1.8	10113	260	2166	0%	永威金域上院洋房毛	1	河南郑地润 新 <u></u> 小有限	新东润/郑
2019/9/30	2019-27号 (网)	密州大道东侧、富民路 南侧、规划八路西、规 划九路北	新密市	47	住宅	商品房	4.71	1.5	11911	253	2529	0%	坯11000	1	新实业有限 公司	州地产
		合计		86			9.38			4	75	1			K	per Seague





热点解读-全国资讯

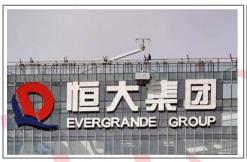


1.房企融资成本持续上涨,仍面临着融资难和融资成本上涨的状况(2019.10.6)



- 10月5日,克而瑞研究中心发布的报告数据显示,9月份95家典型房企的融资总额为1124.48亿元,环比上升45.3%,同比上升17.2%。 单月来看,9月单月融资成本6.47%,环比上升0.76个百分点。其中,金科股份(000656.SZ)在9月份进行了多项信托贷款、银行贷款等融资,以至于其融资总量最高,达到127.65亿元。
- 前9个月TOP10房企融资同比增加22.15%,增幅最大,也是平均融资额最多的一个梯队;融资成本最高的为TOP51+的企业,达到7.28%,较2018年增长0.85个百分点。

2.抢收计划见效:恒大9月销售额831亿元,刷新单月历史记录(2019.10.4)



- 10月3日,中国恒大(03333.HK)披露了9月份的合约销售数据,以831.1亿元刷新了公司单月合约销售金额的历史记录。至此,中国恒大前9个月的合约销售额为4531.9亿元。按照全年6000亿元的销售目标来算,恒大现已完成全年销售目标的75.5%。
- 从8月20日起,恒大启动了"全员营销"的抢收计划。按照恒大的方案,从8月20日至10月8日是"全员营销"的执行时间,在此期间内,恒大对所有在售项目金九银十住宅(含公寓及写字楼),均可享受9折优惠(受备案价影响的项目无此优惠);所有项目(含在售项目及10月8日前新开盘项目),可享受9.5折优惠。

3.楼市调控坚持"房住不炒"





- 9月30日亿翰智库公布2019年1-9月中国典型房企销售业绩排行榜单,数据显示:2019年1-9月,各梯队房企门槛值维持稳健增长,但总体增长幅度有所收缩。其中TOP20房企增速放缓最明显,同比涨幅较2018年同期下降63个百分点。
- 截止2019年9月30日,已有23家房企销售业绩突破干亿,较8月增加4位。而且,由于行业融资环境的逐步紧缩,为提高行业话语权,并降低融资难度,"准千亿"房企规模诉求愈加强烈,预计企业间兼并合作将更加频繁,2019年千亿房企阵营将再度扩容。
- 整体来看,各梯队房企行业集中增长的趋势有所放缓,中小房企所占份额逐步缩小,市场份额向头部房企集中的趋势不可逆转。

点评:区别于7、8月市场的低迷表现,四季度作为冲刺全年业绩目标的关键期,在销售承压、项目总体去化率下降的背景下,房企也将继续增加货量供应并加大营 销力度,四季度房企的整体销售规模会有一定的回升。



热点解读-河南/郑州资讯



1、国内最大单体互通立交明年底通车(2019.9.29)



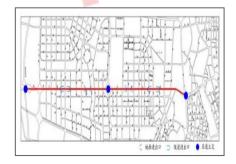
- 9月29日京港澳高速、省道102与四港联动大道组合式互通立交项目处,历时21分钟,一标段首片钢箱梁成功架设,并预计在2020年底之前完工通车。本标段于2018年9月开工建设,该项目是我国最大的单体组合式互通立交,使京港澳高速公路、省道102、四港联动大道三条投资规模超百亿的"交通动脉",以大型立交工程的形式进行"串联",实现1+1+1>3的交通互连功能,实现四港联动大道在整个郑州境内南北畅通。
- 项目建成后将构建快速高效的立体交通体系,改善航空港区的交通出行环境,完善区域路网,提高道路通行能力,促进航空港区快速发展,对于提升航空港区国际形象有重要意义。

2、郑州10月26宗地出让 主城6区"助威"银十季 (2019.10.1)



- 郑州市10月份预计出让26宗地,较之9月的15宗地增加了11宗。土拍地块面积总和为1565亩,起始额约为76.7亿,其中新郑市9宗、高新区4宗、管城区3宗、金水区2宗、惠济区2宗、中原区1宗、经开区1宗、上街区1宗。
- 在10月份的土地出让中,新郑市仍然是供地大户,占比约4成,其次是惠济区和高新区。主城6区的供地多为住宅用地,总体供应规模约 900亩,较前两个月有所回升,城中村改造地块占比较大。

3、郑<mark>州</mark>科学大道将建隧道快速路(2019.10.4)



- 根据郑州市自然资源和规划局最新发布的公示,郑州高新区的科学大道(绕城高速—西三环)路段将建设隧道快速路,作为郑州高新区连接 荥阳、上街以及郑州中心城区的主干道,届时,这条东西向主干道的隧道将有效分流地面通行压力。
- 公示信息显示,科学大道(绕城高速—西三环)路段规划为城市快速路,全长约13073.96米,现状道路为双向8车道,规划道路红线宽度60米,两侧各控制50米绿化带。沿线在白松路、瑞达路口东西两侧,设置有双向隧道出口,在红松路、长椿路口东侧,设置有双向隧道进口,绕城高速至西四环段还规划有两侧辅道。未来科学大道与西四环、西三环将通过立交桥进行衔接。

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

