



深

度

FIX

郑州市场周报【2019年第18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)

本周开盘6个项目，住宅公寓项目各4个，其中住宅推出747套，去化率70%；公寓推出780套，去化率38%。



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周土地大郑州供应4宗，包含南龙湖住宅商业各1宗，中牟住宅兼商业1宗，新密商业用地1宗；成交6宗，包含登封新区2宗，新密白寨3宗，中牟绿博1宗，均为住宅用地



楼市分享 (新盘/活动)

新盘—正商国际大厦



市场监控 (数据/TOP榜)

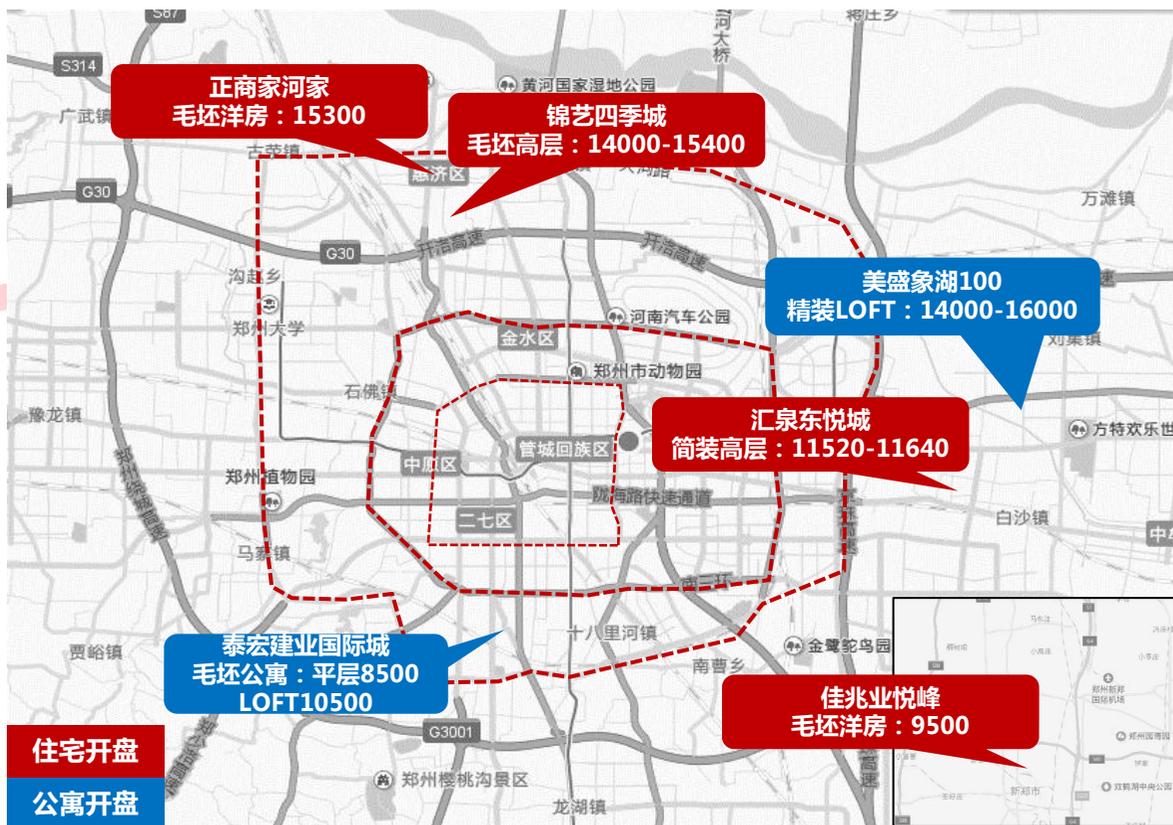
5月2周大郑州实际成交总量2682套，环比下降45%；住宅平销套数TOP10环比下降50%



热点解读 (全国/河南/郑州)

5月6日央行再次降准，在M1、M2增速持续下降，市场流动性资金减少背景下，此次降准为对冲现金流动性波动，但此次降准仍属定向调控，稳健的货币政策取向没有改变。

本周开盘6个项目，4个住宅项目，2个公寓项目，其中住宅推出747套，去化526套，去化率70%；公寓推出780套，去化300套，去化率38%。



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
锦艺四季城	高层	120	85	71%
正商家河家	洋房	14	12	86%
汇泉东悦城	高层	578	410	71%
佳兆业悦峰	洋房	35	19	54%
合计		747	526	70%
泰宏建业国际城	公寓	327	280	86%
美盛象湖100	公寓	453	20	4%
合计		780	300	38%

备注：上图中成交均价单位为元/m²，洋房成交价为标准层价格

项目动态-开盘 (锦艺四季城-销售概况)

5月11日四期高层2#进行开盘，推出120套，去化85套，去化71%；5月6日开始蓄客，截止开盘前蓄客160组左右，到访110组左右；

项目位置	惠济区 京广快速路与天河路交汇处		开发公司	河南锦轩置业有限公司	
占地	43亩	建面	7.13万m ²	容积率	2.49
营售团队	自销/盛励		到访去化率	77%	
蓄客及到访	5月6日开始蓄客，开盘前蓄客160组左右，到访110组左右				
成交价格	高层14000-15400元/m ²				
竞品价格	正商家河家毛坯高层12500元/m ² ，洋房15300元/m ²				
优惠方式	①认筹5000抵10000；②开盘优惠1%；③按时签约1%； ④付款方式优惠（首付分期优惠1%，按揭优惠3%，全款优惠6%）				
客户来源	以惠济区、金水区客户为主				
推广渠道	分销：链家（佣金点数2.4万/套）、标点（2万/套）				
交房标准	毛坯				
营销政策	首付分期：两年半内分3次，首次50000，剩余在2年内分两次付清				



新推 在售 待售 售罄

项目近期开盘	推出时间		2018-10-23	2019-4-27	2019-5-11	
	高层	推出楼栋	三期高层1-3#	四期高层1#、5#	四期高层2#	
		成交价格	13700-14200元/m ² (毛坯)	13800-14100元/m ² (毛坯)	14000-15400元/m ² (毛坯)	
		成交套数/供应套数	70/346	178/248	85/120	
	洋房	推出楼栋	三期洋房6#、7#、8#	四期洋房9#		
		成交价格	16300元/m ² (毛坯)	5900-161000元/m ² (毛坯)		
成交套数/供应套数		34/110	15/28			

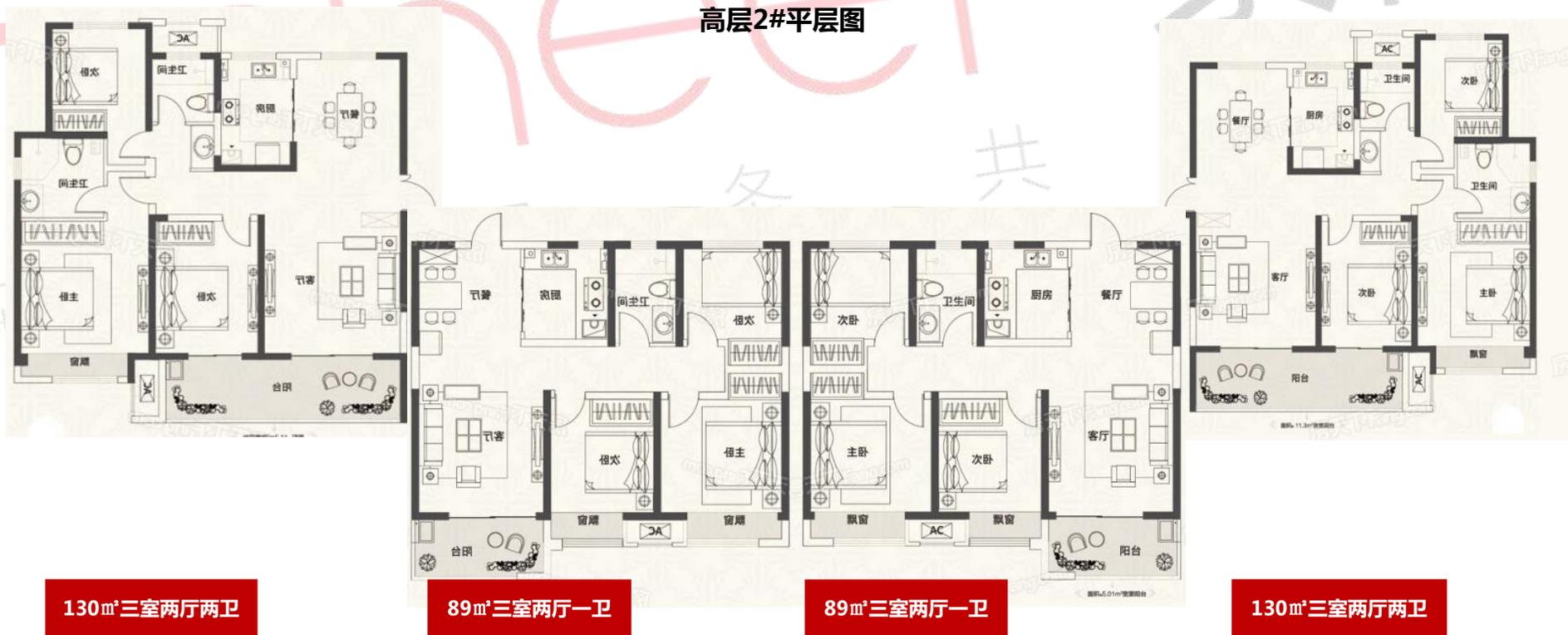
本次开盘去化较好，具体分析如下：

- 1) 蓄客充足（蓄客5天，外加分销带客，蓄客160组，到访110组左右，包含上次未选到房客户）
- 2) 配套完善：交通：临近地铁2、3号线；教育：外国语中学、惠济实验小学
- 3) 首付分期政策，减轻客户的购房压力；

项目动态-开盘 (锦艺四季城-销售概况)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1D	2T4	31F	三室两厅一卫	89	14600-15400	60	85	71%
						三室两厅两卫	130	14000-14800	60		
合计									120	85	71%

高层2#平面图



项目动态-开盘 (正商家河家-销售概况)

5月11日针对二期洋房5#东单元进行现场选房，推出14套，截止当天去化12套，去化率86%；3月24日开始蓄客，截止开盘当天认筹约50组客户

项目位置	惠济区 江山路与开元路交会向东500米路北		开发公司	河南正商华府置业有限公司	
占地	126亩 (二期)	建面	31万m ² (二期)	容积率	2.49
营销团队	易居		到访去化率	38%	
蓄客及到访	3月24日启动认筹，洋房累计认筹约50组，开盘当天到访约32组				
成交价格	洋房首层18000元/m ² ，标准层15300元/m ² ，顶层15000元/m ²				
竞品价格	融创城开中原宸院：高层13500-14500元/m ² ； 洋房基本没货，均价16000元/m ² (毛坯)				
优惠方式	1) 入会3000元享总房款2%优惠；2) 正常按揭优惠3%，一次性5%；3) 按时签约优惠1%；				
客户来源	客户以惠济、金水区为主				
推广渠道	网络推广，户外广告牌				
交房标准	毛坯				
备注	—				



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化良好，具体分析如下：

- 1)、本次推出房源较少；
- 2)、本次开盘价格相对于周边项目较低，客户接受度较高；

项目 近期 开盘	推出时间		2019-3-9	2019-3-23	2019-5-11
	高层/ 小高	推出楼栋		高层6#、1#东D	高层1#西D
成交价格			12500元/m ² (毛坯)	12500元/m ² (毛坯)	13000元/m ² (毛坯)
成交套数/供应套数			179/240	71/80	51/56
洋房	推出楼栋		8#	—	5#东单元
	成交价格		首层19000元/m ² 标准层15000元/m ² 顶层17000元/m ² (毛坯)	—	首层18000元/m ² ，标准层15300元/m ² ，顶层15000元/m ²
	成交套数/供应套数		19/28	—	12/14

项目动态-开盘 (正商家河家-产品分析)

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交均价	推出套数	销售套数	去化率	
推售房源	洋房	5#	东单元	1T2	7+1F	顶层复式 四室两厅两卫	150.9	15000	2	2	100%
						标准层 三室两厅两卫	130.62	15300	10	8	80%
						底层 三室两厅两卫	122.83	18000	2	2	100%
合计								14	12	86%	

5#楼标准层户型分布图



130m²
三室两厅两卫

130m²
三室两厅两卫

130m²
三室两厅两卫

130m²
三室两厅两卫

130m²
三室两厅两卫

130m²
三室两厅两卫

项目动态-开盘 (正商家河家-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

二期洋房产品户型设计一般，仅一楼赠送50m²的花园和120m²左右的地下室，易居，顶复无赠送



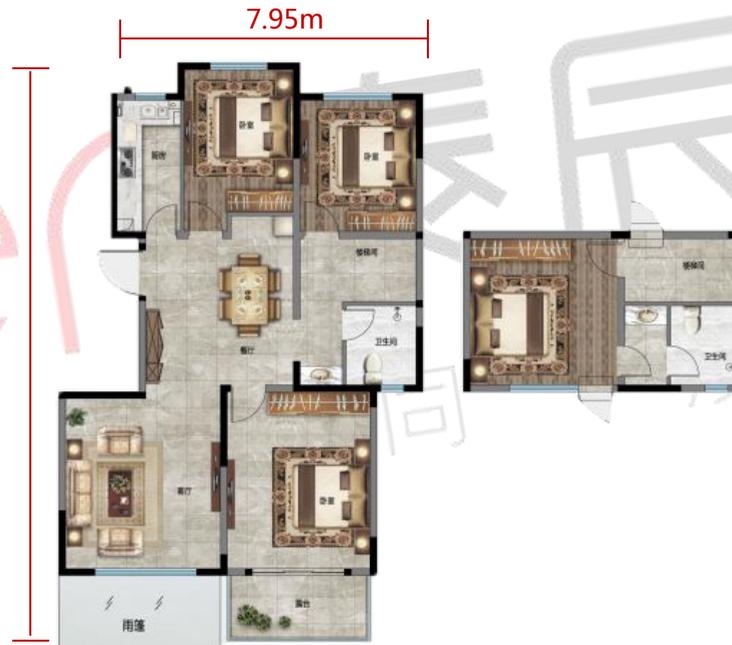
130/122m²三室两厅两卫 (标准层/底层)

优势：

户型全明设计，南北通透，主卧套房设计；

劣势：

两开间朝南，户型狭长，入户门正对餐厅，隐私性不好，厨房狭长，使用不便



150m²四室两厅两卫 (顶复)

优势：

户型全明设计，南北通透，主卧套房设计；

劣势：

两开间朝南，采光受限，无赠送面积，性价比较低，入户门正对餐厅，隐私性不好，厨房狭长，使用不便

项目动态-开盘 (汇泉东悦城-销售概况)

5月11日针对一期高层2#、7#、8#进行开盘，共计推出578套房源，去化410套，去化率71%；5月8日启动认筹，截止11日认筹约680组左右

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m ²	容积率	3.1
营售团队	易居		到访去化率	—	
蓄客及到访	4月7日开始定存，截止到5月8日定存987组，同时当天启动认筹，截止11日认筹约680组				
成交价格	高层11520-11640元/m ²				
竞品价格	东润城12000元/m ² (简装)				
优惠方式	①定存优惠1%；②认筹优惠1%；③开盘当天优惠1%；④正常首付优惠1%				
客户来源	—				
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				
营销政策	首付分期，首付5%，剩余首付分五次，每半年还5%，两年半付清				

项目 近期 开盘	高层	推出时间	2019-5-12
		推出楼栋	一期高层
		成交价格	11520-11640元/m ² (装修)
	成交套数/供应套数	410/578	
	洋房	推出楼栋	—
		成交价格	—
成交套数/供应套数		—	



待推 在售 待售 售罄

本次开盘去化较好，具体分析如下：

- 1) 项目开盘前蓄客充足 (4月7日开始定存，定存987组，5月8日认筹，认筹680组)
- 2) 项目首付分期政策，减轻客户购房压力；
- 3) 开盘价格低于周边竞品，对客户有一定吸引力；

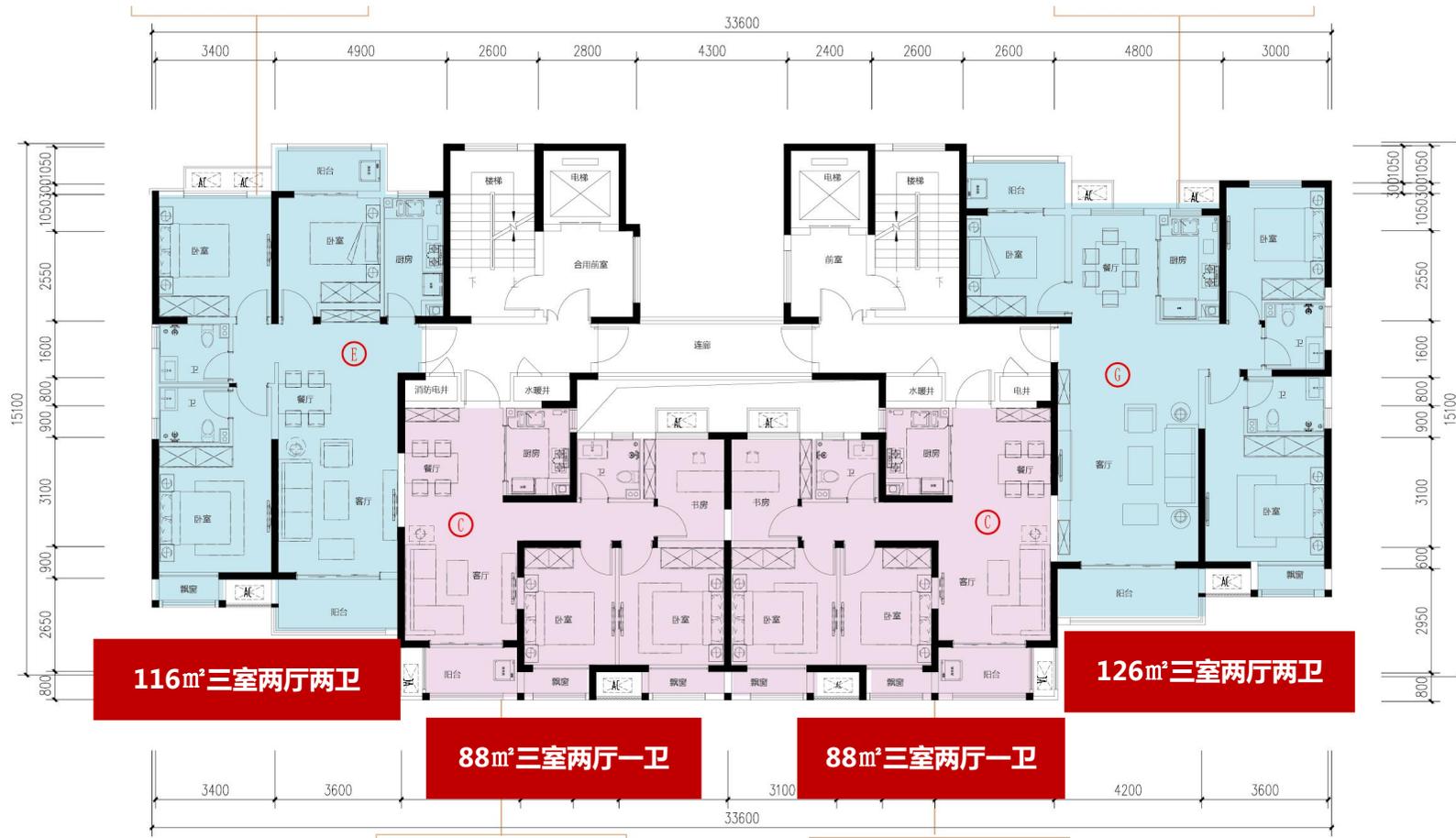
项目动态-开盘 (汇泉东悦城-销售概况)

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率				
高层	8#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	88	11520-11640	68	410	71%				
					三室两厅两卫	116		34						
					三室两厅两卫	126		34						
	7#	2D	东: 2T4 西: 2T5	34F	两室两厅一卫	77		34						
					三室两厅一卫	88		238						
					三室两厅两卫	119		34						
	2#	2D (东单元)	2T4	34F	三室两厅一卫	88		102						
					三室两厅两卫	119		34						
	合计										578	410	71%	

推荐房源

项目动态-开盘 (汇泉东悦城-户型分析)

8#楼标准层平面图



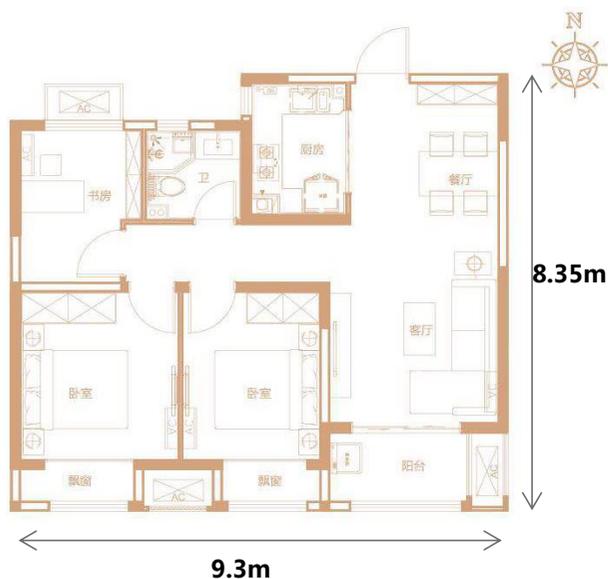
深

行

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88m²三房，边户户型普遍存在面宽较窄，进深长等缺点，整体户型设计偏刚需。

高层88m²三室两厅一卫



优势：户型方正，朝南采光效果好，南北通透全明设计，动静分离

劣势：卫生间无干湿分离

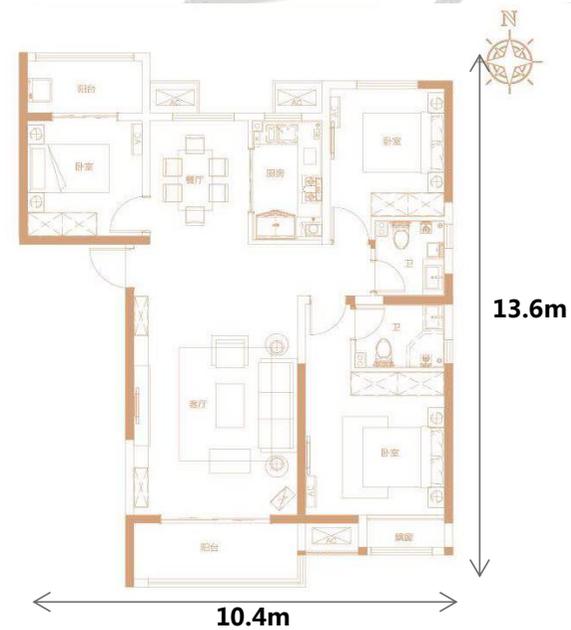
高层119m²三室两厅两卫



优势：户型通透，U型厨房操作便捷；主卧带独立卫生间

劣势：户型狭长，面宽较窄，采光效果不佳，无独立玄关

高层126m²三室两厅两卫



优势：户型方正通透，双阳台设计，主卧带独立卫生间

劣势：公卫无干湿分离

项目动态-开盘 (佳兆业悦峰-销售概况)

5月11日一期洋房10#进行开盘，推出35套，去化19套，去化54%；5月4日开始蓄客，截止开盘前蓄客25组左右

项目位置	新郑 新郑市文化路与中兴路交汇处		开发公司	新郑市佳兆业房地产开发有限公司	
占地	55亩	建面	9.1万m ²	容积率	2.5
营售团队	世联		到访去化率	—	
蓄客及到访	5月4号开始认筹，截止开盘前累计认筹25组				
成交价格	首层13000元/m ² ，标准层9500元/m ² ，顶层10000元/m ²				
竞品价格	新郑碧桂园标准层10300元/m ² ，复式12500元/m ² (精装)				
优惠方式	按揭优惠2%，全款优惠6%，按时签约优惠3%，开盘优惠2%，认筹交8万优惠10万，置业佳优惠2%，周年庆优惠1%，找关系优惠2%； (优惠仅限5月11日当天，之后收回3%)；				
客户来源	以新郑本地客户为主				
推广渠道	全民营销2%，户外大牌、候车厅、线上				
交房标准	毛坯				
营销政策	—				



待推 在售 待售 售罄

项目近期开盘	高层	推出时间	2018-7-28	2019-1-19	2019-5-11
		推出楼栋	高层2#、3#、9#	高层6#	—
		成交价格	8200元/m ² (毛坯)	8300元/m ² (毛坯)	—
	洋房	成交套数/供应套数	211/240	48/72	—
		推出楼栋	—	—	洋房
		成交价格	—	—	9500元/m ² (标准层)
	成交套数/供应套数	—	—	19/35	

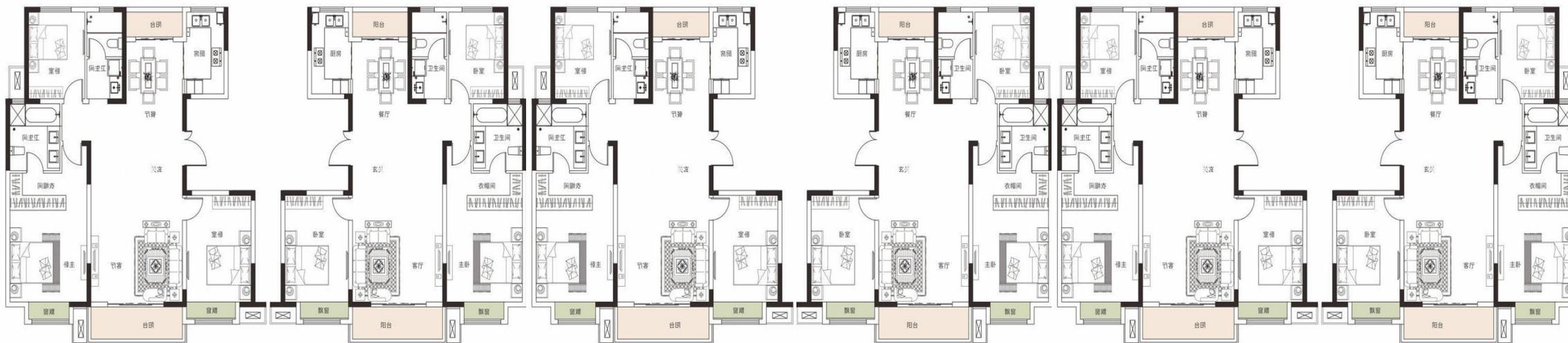
本次开盘去化一般，具体分析如下：

- 1) 蓄客周期短，蓄客量不足 (5月4号开始蓄客，蓄客25组)；
- 2) 价格高于周边竞品正商公主湖、正弘新城、招商轩辕华府 (洋房尾盘)，客户选择性更大；

项目动态-开盘 (佳兆业悦峰-销售概况)

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率	
推售房源	洋房	10#	3D	1T2	6+1F	三室两厅两卫	148	13000	10	19	54%
						四室两厅四卫	297		1		
						三室两厅两卫	146	9500	18		
						四室两厅三卫	219	10000	6		
合计								35	19	54%	

洋房10#楼标准层平面图



146m² 三室两厅两卫

146m² 三室两厅两卫

146m² 三室两厅两卫

146m² 三室两厅两卫

146m² 三室两厅两卫

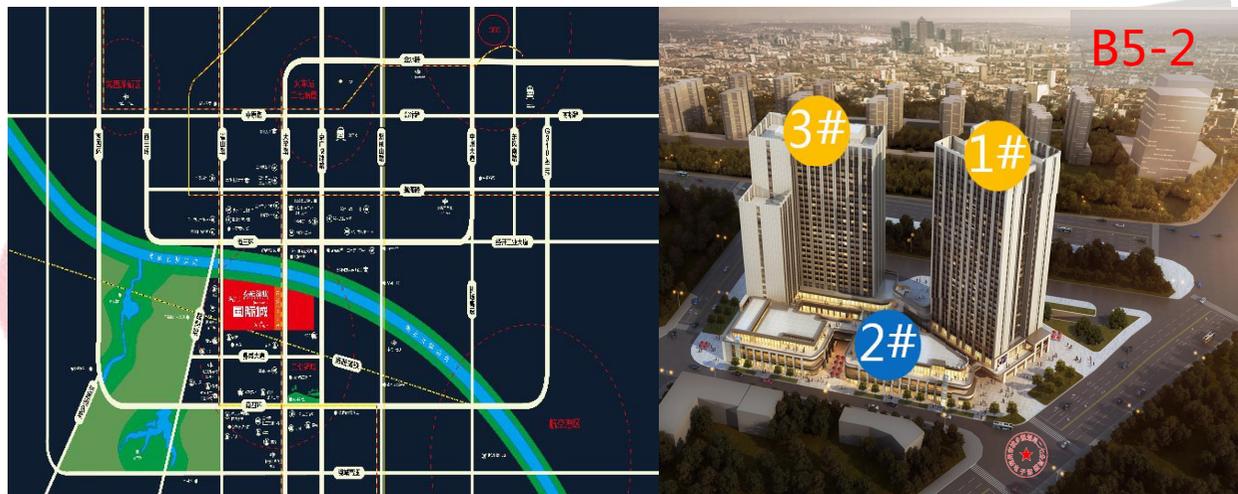
146m² 三室两厅两卫

项目动态-开盘 (泰宏建业国际城-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

5月11日开盘，推出一期公寓1#、3#部分房源共计327套，去化280套，去化率86%；4月27日启动升筹，截止开盘蓄客约218组

项目位置	二七区 大学路与南三环交汇处向南800米		开发公司	河南建业泰宏置业有限公司	
占地	3000亩	建面	360万m ² (公寓7.5万m ²)	容积率	4.89
营售团队	泰辰&易居		到访去化率	—	
蓄客及到访	4月27日启动升筹，截止开盘蓄客约218组				
成交价格	平层8500元/m ² ，LOFT10500元/m ²				
竞品价格	亚新高山路新公馆平层10500元/m ² (精装)，LOFT12500元/m ² (毛坯)				
优惠方式	认筹2.5万优惠5万				
客户来源	公寓产品地缘性较弱，客户多为投资客				
推广渠道	分销：金屋、地标，2.5万/套				
交房标准	毛坯				
备注	首付5%，剩余在2020年6月20日付20%，10月20日付25% loft层高4.49m, 平层层高3.05m				



新推 在售 待售 售罄

本次开盘效果较好，具体分析如下：

- 1) 有大客户团购；
- 2) 临近大学路，公寓首开地块上规划有地铁七号线荆胡站地铁口；
- 3) 毛坯交付成交单价相对低，主力面积段为36-45m²，成交总价低，吸引客户关注；
- 4) 平层成交均价8500元/m²，性价比较高；低首付政策降低入手门槛

本案近期开盘	推出时间		2019-5-11
	高层	推出楼栋	1/3#
		成交价格	平层8500元/m ² ，LOFT10500元/m ²
		成交套数/供应套数	280/327

项目动态-开盘 (泰宏建业国际城-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 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	公寓	1#	1	6T32	29 (推出3-11F)	平层	36-79	平层8500 LOFT10500	256	280	86%
						LOFT			32		
		3#	7T39	26 (推出3F)	LOFT	39					
合计									327	280	86%

1#3F loft平面图

1#4-29F 平层平面图



A户型 : 36-43.09m²

B户型 : 39.05-44.8m²

C户型 : 44.35-44.8m²

D户型 : 78.62/79.23m²

项目动态-开盘 (美盛象湖100—销售概况)

5月11日针对loft2# 进行加推，推出453套，当日去化20套，去化率4%；前期无蓄客。

项目位置	郑东新区 金水东路与凤栖街 (原雁鸣路) 交会处东南角		开发公司	郑州美盛房地产开发有限公司	
占地	125亩 (公寓35亩)	建面	27万m ² (公寓7万m ²)	容积率	3.5 (公寓3.0)
营售团队	自销		到访去化率	—	
蓄客及到访	前期无蓄客				
成交价格	精装loft14000-16000元/m ²				
竞品价格	上东国际loft14000-16000元/m ² (精装)				
优惠方式	首付分期：开盘优惠5个点，认购优惠1个点，按时签约优惠1个点；正常首付开盘优惠5个点，认购优惠3个点，按时签约优惠1个点；分期政策：2年零3个月还清，每3个月1次，共9次，1-8次，每次5%，第9次10%				
客户来源	以郑东新区、金水区为主，年龄主要集中在30-50岁之间，投资客为主				
推广渠道	链家分销，户外大牌、围挡、道旗等				
交房标准	精装				
备注	五证齐全，首付分期				



本次开盘效果较差，具体分析如下：

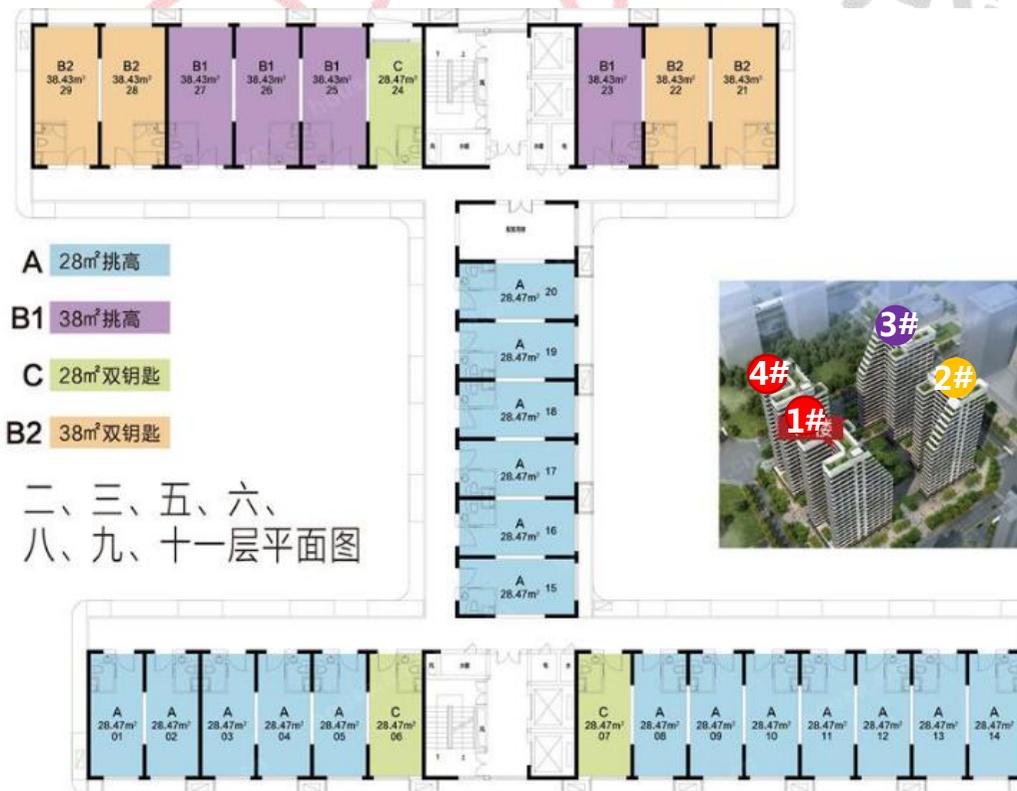
- 1) 前期无蓄客加推
- 2) 整体价格偏高

项目 近期 开盘	推出时间		2018-7-15	2019-5-11
	精装loft	推出楼栋	3#	2#
		成交价格 (元/m ²)	13000-15000 (精装)	14000-16000 (精装)
		成交套数/供应套数	245/561	20/453

项目动态-开盘 (美盛象湖100—产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	loft	2#	1	4T29	19F	28	14000-16000	315	20	4%
						38		133		
						56		5		
	合计								453	20

2# 2、3、5、6、8、9、11F 平面图



项目动态-开盘 (美盛象湖100-户型分析)

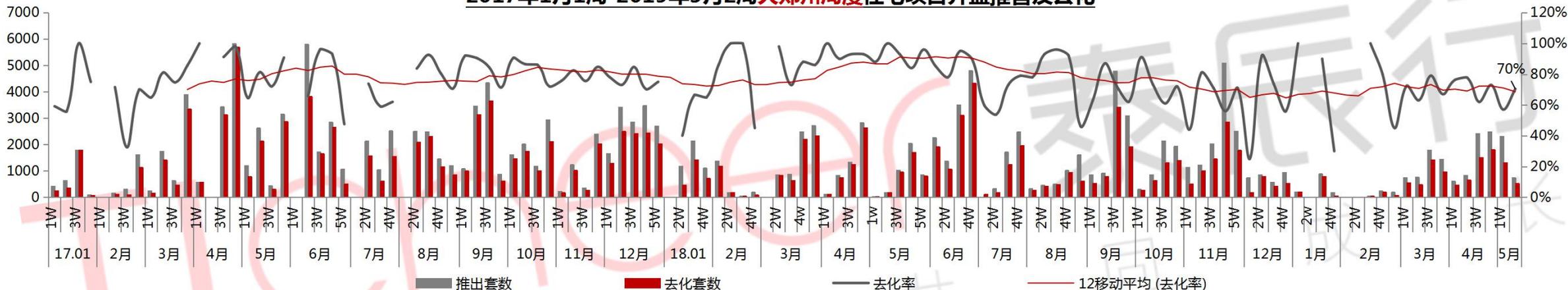
功能空间较齐全，空间布局合理，南向阳台设计



项目动态-开盘效果

本周共**4**个住宅项目开盘，共计推**747**套，去化**526**套，同比上升**173%**，环比下降**60%**；整体去化率**70%**，同比下降**30%**，环比上升**24%**。

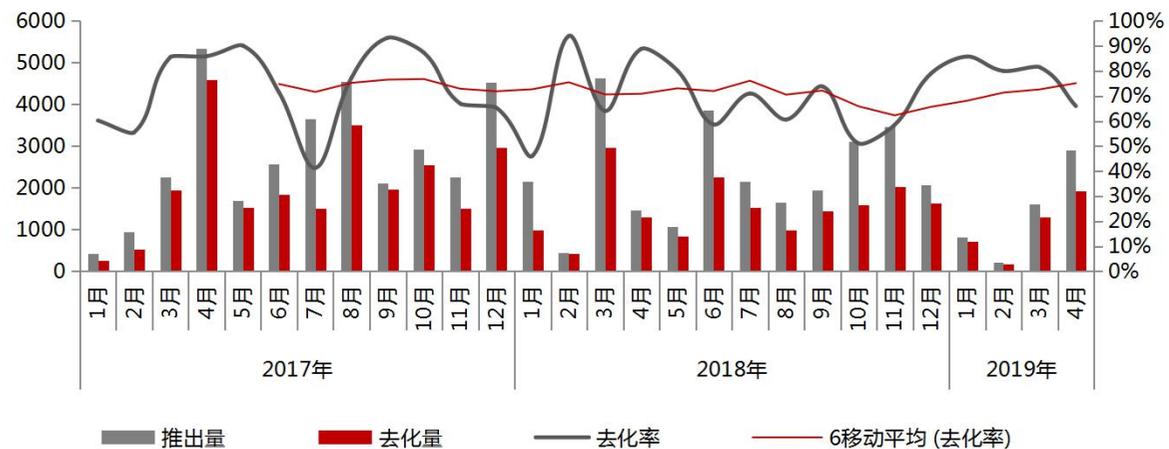
2017年1月1周-2019年5月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年4月月度市区住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年4月月度郊区住宅项目开盘推售及去化



项目动态-新增预售

本周住宅新增预售项目有**11个**；1个市区项目，10个近郊，总建面**37.59万m²**，住宅已售建面积为**1.42万m²**，可售建面**28.44万m²**

区域	区县	预售许可证号 (预售前)	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)
市区	高新区	(2019)郑房预字第GX2019030号	万科城金兰苑	万科城	2019-05-06	住宅	12#	2.72	2.72	264	0	0	未售
近郊	新郑市	190045	新郑碧桂园2号院	新郑碧桂园	2019-05-10	住宅	17#	0.43	0.43	24	0	0	已售
		190073	华祥喜度大厦	华祥喜度大厦	2019-05-06	商业、写字楼	—	7.21	0	0	6.86	410	未售
		190071	正弘新城2号院	正弘新城	2019-05-06	住宅	7#	1.25	1.24	100	0.01	1	未售
		190072	正弘新城2号院	正弘新城	2019-05-06	住宅	8#、11#、12#、13#	6.55	6.10	500	0.45	8	未售
	荥阳市	—	融信·江湾城A、B、C、D地块(清华·忆江南十一区、十二区)一期	融信·江湾城	2019-05-10	住宅	8/10/12/13/15/16/17/18#	6.52	6.52	632	0	0	未售
		—	郑州恒大山水城二区	恒大山水城	2019-05-10	住宅	115#楼	0.61	0.61	42	0	0	未售
		—	福晟·南山府A·B地块建设项目	福晟·南山府	2019-05-10	住宅	1#、2#、3#、5#、6#、	2.67	2.67	128	0	0	未售, 预计下半年推售
—	福晟·南山府A·B地块建设项目	福晟·南山府	2019-05-10	住宅	7#、8#、9#、	1.99	1.99	112	0	0	未售, 预计下半年推售		

项目动态-新增预售

区域	区县	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)
近郊	中牟县	—	美好天境苑	亚新美好天境	2019-05-07	住宅	1#、2#	2.81	2.81	264	0	0	未售
		—	远洋万和四季	远洋万和四季	2019-05-08	住宅	3#	0.98	0.98	68	0	0	未售
		—	星联安郡北苑	星联安郡	2019-05-09	住宅/商业	9#	1.05	0.99	69	0.07	6	已售
		—	普罗城西7苑	普罗理想国	2019-05-09	住宅	1#、5#、 6#、7#、 12#、 40#	2.80	2.80	180	0	0	未售
合计								37.59	29.86	2383	7.39	425	—

市场监控-整体数据

5月2周大郑州实际成交总量**2682**套，环比**下降45%**；单盘周均来访环比**下降19%**，单盘周均成交量环比**下降54%**

2017年1月1周-2019年5月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年5月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



◆ 5月2周大郑州实际监控到住宅项目236个，共计来访38321次，其中单盘平均来访162次；监控到住宅在售项目217个，共计成交2682套，单盘平均成交12套；其中无货在售项目4个，全新待售项目14个

市场监控-平销数据-周度大郑州

5月2周平销项目单盘周均来访量环比下降8%，同比持平；单盘周均成交量环比下降53%，同比下降20%；五一假期过后，多项目取消优惠活动，外加开盘项目减少，单盘成交同环比下降明显

2017年1月1周-2019年5月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图（剔除开盘项目影响）



市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：5月2周住宅平销套数TOP10环比下降36%

住宅销售：5月2周住宅开盘项目4个，住宅销售套数TOP20共计销售1241套，环比下降50%

5.6-5.12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/m ²)	面积 (万m ²)
1	康桥香溪郡	中牟	76	高层	毛坯11000	0.84
2	郑西鑫苑名家	荥阳	54	高层	毛坯7600	0.54
3	谦详福晟兴隆城	惠济区	53	高层	毛坯15000	0.52
4	银基旅游度假区	新密	47	小高层	精装8500	0.56
5	美景美境	金水区	43	高层	毛坯16500	0.47
6	亚星金运外滩	二七区	41	高层	毛坯13500	0.37
7	融信江湾城	荥阳	41	高层、洋房	毛坯7800	0.39
8	碧桂园西湖	高新区	39	高层、小高层	精装16500	0.51
9	郑州孔雀城	新郑	39	高层、洋房	毛坯高层8500 毛坯洋房9500	0.35
10	融创城开中原宸院	惠济区	37	高层	毛坯13500	0.41

5.6-5.12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	郑东新区	汇泉东悦城	410	11	新郑	郑州孔雀城	39
2	惠济区	锦艺四季城	93	12	惠济区	融创城开中原宸院	37
3	中牟	康桥香溪郡	76	13	金水区	瀚海思念城	37
4	荥阳	郑西鑫苑名家	54	14	高新区	恒大城	35
5	惠济区	谦详福晟兴隆城	53	15	郑东新区	东润城	35
6	新密	银基旅游度假区	47	16	二七区	泰宏建业国际城	33
7	金水区	美景美境	43	17	航空港区	豫发白鹭源春晓	33
8	二七区	亚星金运外滩	41	18	高新区	康桥九溪天悦	32
9	荥阳	融信江湾城	41	19	荥阳	瀚宇天悦湾	32
10	高新区	碧桂园西湖	39	20	管城区	世茂云尚城	31

本周大郑州供应4宗，成交6宗

本周

供应  4宗，108亩

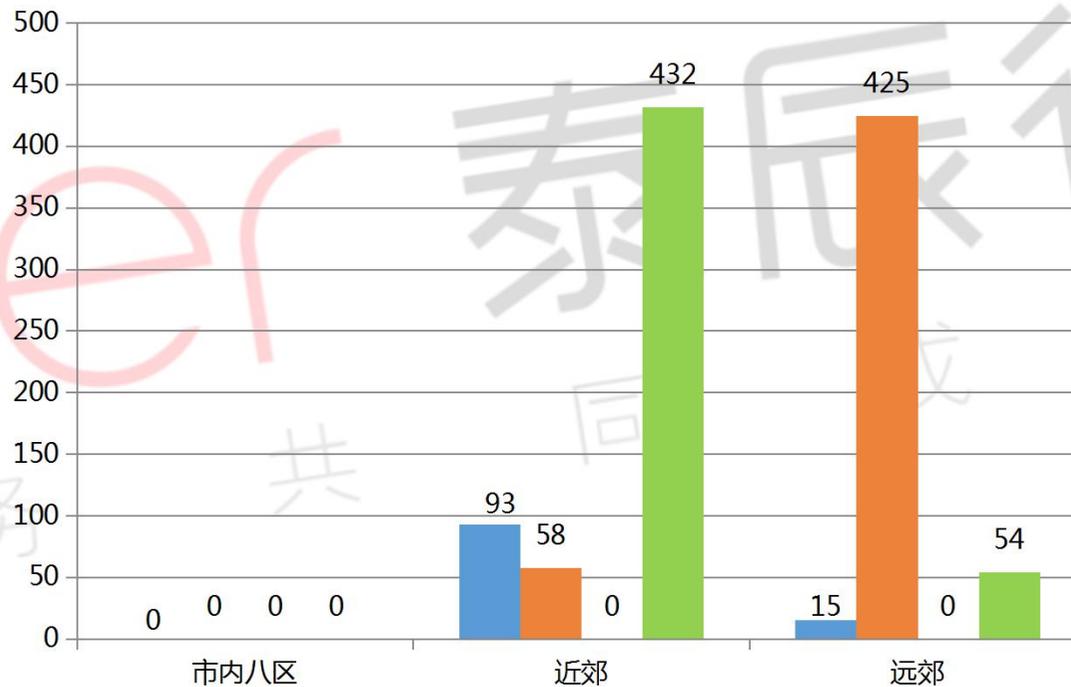
成交  6宗，483亩

地价  188万元/亩

流拍  无流拍

下周

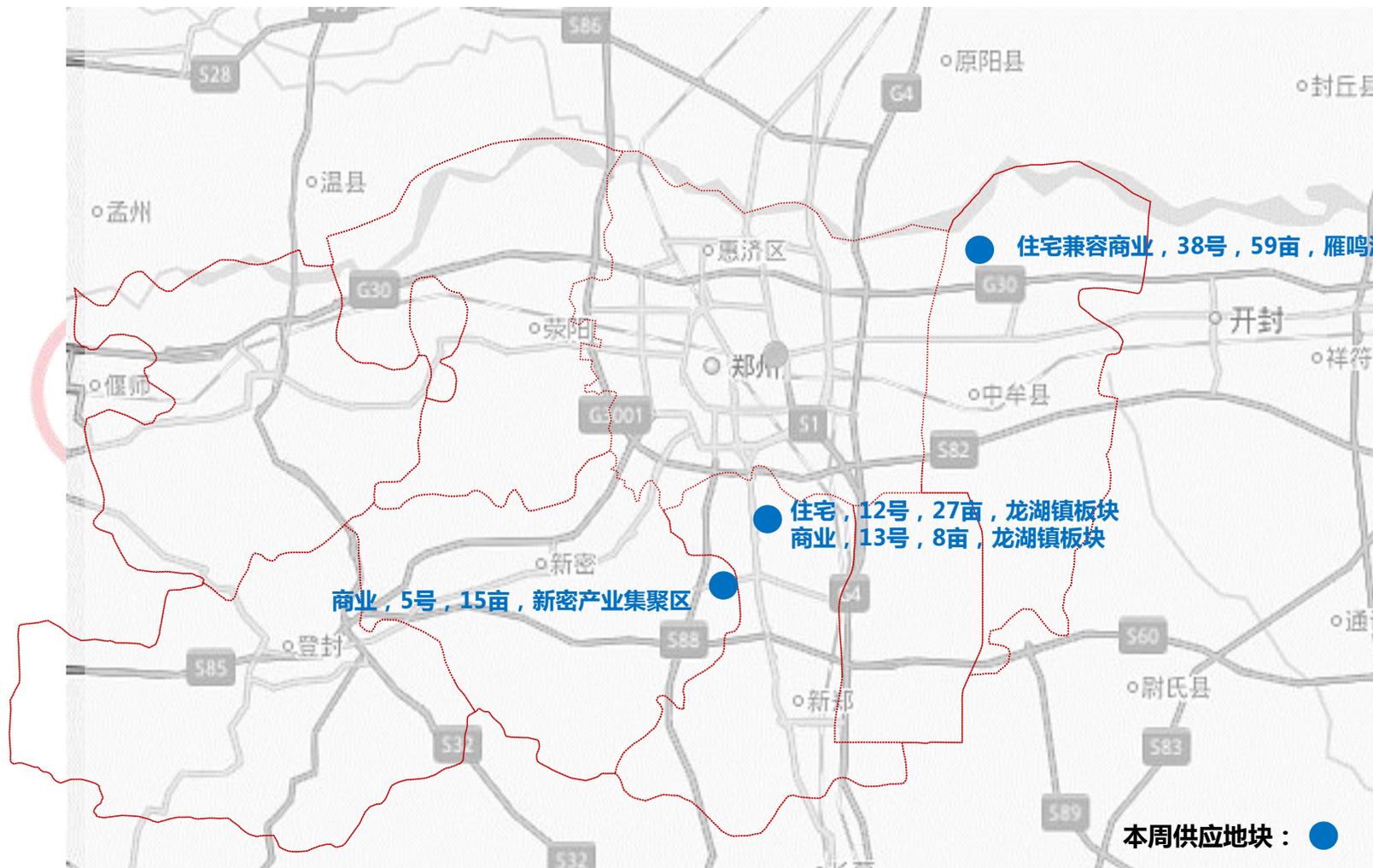
竞拍  7宗，486亩



■ 供应：亩 ■ 成交：亩 ■ 流拍：亩 ■ 下周竞拍：亩

近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

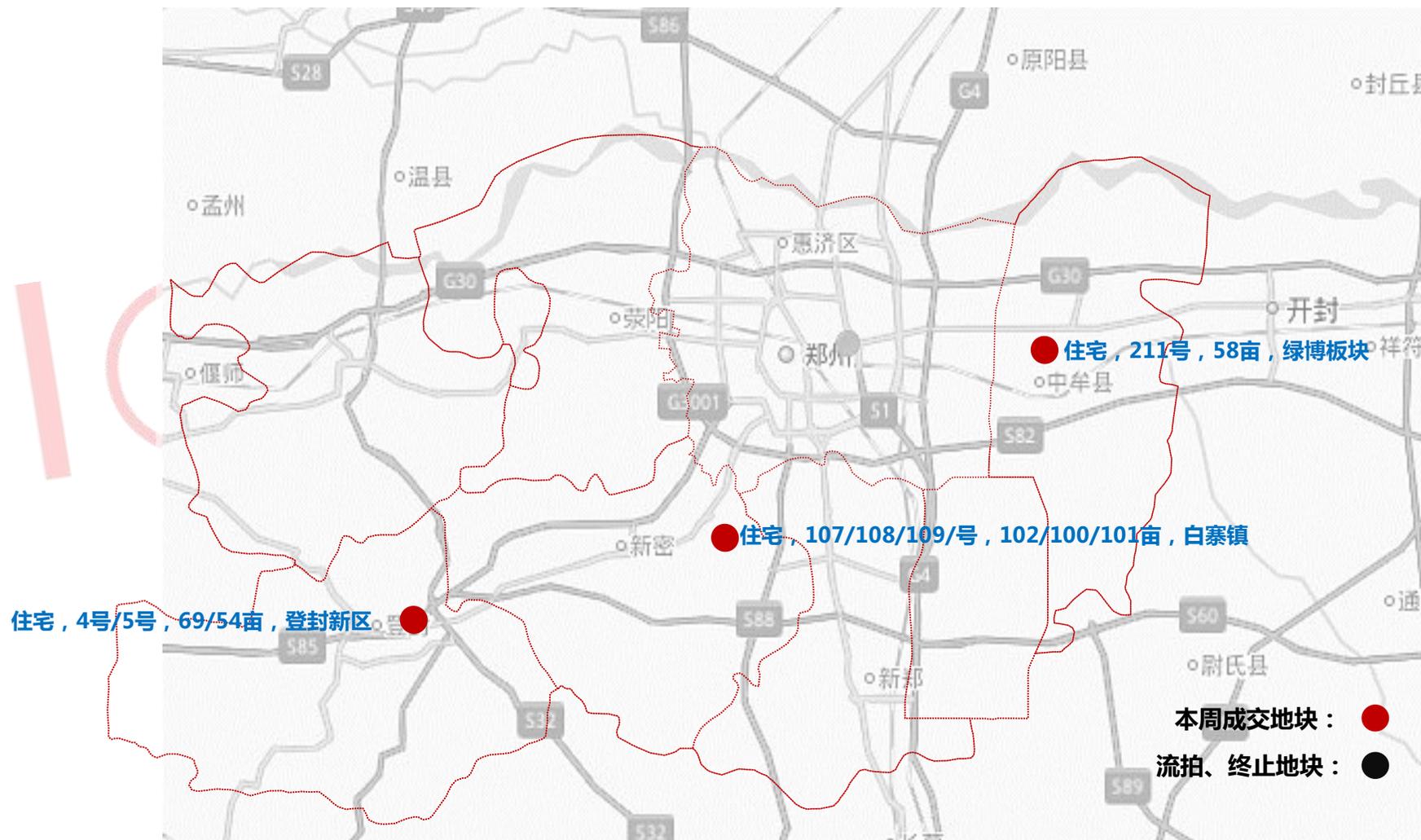
本周大郑州土地供应分布图



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m ²)	容积率 上限	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/ 亩)	起始楼面 价(元/m ²)	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019/5/6	2019/6/1 2	2019-5号(网)	康宁路东侧、天安街南侧、工信大道西、惠安街北	新密产业集聚区	15	商业	2.4	2.5	4575	314	1886	—	—	—	—
2019/5/7	2019/6/1 1	郑政新郑出 (2019)12号 (网)	龙湖镇规划经二路东侧、规划纬一街南侧	龙湖镇板块	27	住宅	4.5	2.5	8496	317	1903	—	—	—	—
		郑政新郑出 (2019)13号 (网)	龙湖镇郑新路辅道西侧、规划纬二街南侧		8	商业	1.3	2.5	2432	316	1899	—	—	—	—
	2019/6/5	牟政出【2019】 38号(网)	中牟县万滩镇镇兴大道南、万里路东、万康路北；	雁鸣湖板块	59	住宅兼容 商用	5.1	1.3	14176	240	2772	—	—	否	商品房
合计					108		13.3					—			

本周大郑州土地成交分布图



本周大郑州土地成交信息

摘牌日期	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
2019/5/7	郑政出【2018】211号(网)	郑州国际文化创意产业园紫寰路东、永盛路北	绿博板块	58		—	9.7	2.5	27053	466	2795	—	郑地美景东望精装高层12000	1	河南呈祥置业有限公司	—
2019/5/9	2018-107号(网)	郑登快速路东、桃源路南、溱水路西	白寨镇	102	住宅	否	7.46	1.1	13313	131	1784	0%	—	1	蓝城	蓝城桃源小镇
	2018-108号(网)	郑登快速路东、桃源路南、溱水路北侧	白寨镇	100		否	7.31		12726	128	1741					
	2018-109号(网)	郑登快速路东、桃源路南、溱水路西	白寨镇	101		否	7.42		12671	125	1708					
2019/5/10	登政出〔2019〕4号(网)	登封市环岛路与天中路交叉口东南角	登封新区	69		否	6.85	1.5	14186	207	2070	—	建业嵩山府毛坯小高层7200元/㎡	1	正弘	正弘中岳城
	登政出〔2019〕5号(网)	登封市环岛路与天中路交叉口东南角	登封新区	54	否	5.44	11250		207	2070						
合计				484			44.18									

1、中国人民银行从2019年5月15日开始对中小银行实行较低存款准备金率 (2019.5.6)



- 中国人民银行决定从2019年5月15日开始，对聚焦当地、服务县域的中小银行，实行较低的优惠存款准备金率。对仅在本县级行政区域内经营，或在其他县级行政区域设有分支机构但资产规模小于100亿元的农村商业银行，执行与农村信用社相同档次的存款准备金率，该档次目前为8%。约有1000家县域农商行可以享受该项优惠政策，释放长期资金约2800亿元，全部用于发放民营和小微企业贷款。

• [泰辰观]：支持中小银行更好地服务民营和小微企业，加大对实体经济的支持力度。

2、前5大房企今年销售额已超8000亿元，开发商集体抢地补仓 (2019.5.7)



- 近日，碧桂园、万科、融创、恒大和保利五大地产商披露了公司前4个月的销售数据。万科前4个月实现合同销售金额2096.1亿元，中国恒大前4个月累计合约销售金额为1780.1亿元，碧桂园前4个月的权益合同销售额约为1672.3亿元，保利前4个月累计实现签约金额1470.83亿元，融创4个月累计实现合同销售金额约1189.9亿元；前五大房企4个月累计销售额至少达到8209.23亿元。
- 融创中国前4个月的新增土地货值达到1644.2亿元，位列第一，紧随其后的是碧桂园，新增土地货值1564.4亿元，排名第三的是绿地控股，新增土地货值1441.3亿元，第四名为万科集团，新增土地货值1214.6亿元。4月份规模房企拿地态度相对积极，31家典型房企中拿地超过200万平方米的房企有10家，相比上月增加7家。

• [泰辰观]：经济疲软，国家对房产依赖增加，房产调控无再收紧趋势，土地市场持续火热。

3、财政部、国家税务总局日前印发《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(2019.5.9)



- 财政部、国家税务总局日前印发《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(以下称“公告”)，明确支持公共租赁住房(以下称“公租房”)建设和运营的有关税收优惠政策。公告执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。
- 公告称，对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花稅。对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契稅、印花稅；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花稅。

• [泰辰观]：多方位的减税体系建立，将促进公租房供给、交易、经营、需求等领域的减税效应体现，进而降低相关成本，促进公租房的发展。

4、中山：港澳台人士提供半年以上参保证明可在中山买房（2019.5.5）



- 中山市为港澳台人士购房者新开辟两个购房资格的审核渠道。两个新途径分别为：提供中山半年以上的参保证明或个税凭证，加在职公司盖章的《在职证明》，年龄限制男60岁、女50岁；如属于自主创业，需提供中山注册的营业执照复印件、法定代表人身份证复印件盖公章，加工商机读资料。

5、山西：全面调整放宽户口迁移政策（2019.5.6）



- 5月6日山西省政府新闻办举行新闻发布会，《关于全面调整放宽户口迁移政策的通知》通过省政府常务会议正式审议，决定放宽“5项户口迁移政策”
- **一是针对合法稳定就业放宽落户政策。**规定了申请人只需提供工商营业执照、劳动合同、用人单位出具的劳动关系证明或者其他能够证明有合法稳定就业材料之一；**二是针对合法稳定住所放宽落户政策。**规定了申请人只需提供《中华人民共和国不动产权证书》《中华人民共和国房屋所有权证》、经房地产管理部门备案的房屋买卖合同或经房地产管理部门备案的房屋租赁合同之一；**三是针对学历人员放宽落户政策。**规定了普通高等院校、中等专业学校（含技校）毕业生、留学归国人员或具备国民教育同等学历的人员只需提供学历证书；**四是针对在校大学生放宽落户政策。**规定了全国普通高等院校、中等专业学校（含技校）在校学生只需提供教育部学信网在册人员证明材料；**五是针对技术技能人才放宽落户政策。**规定了具有中级（含相应职业资格）及以上专业技术职务的专业技术人员和技师（含相应职业资格）及以上等级的技能人才只需提供相应资格证书；

6、广州市人力资源和社会保障局关于印发广州市引进人才入户管理办法实施细则（2019.5.10）



- **一是加大了对高学历人才、专业技术类人才的引进力度。**本科学历且有学士学位的人才入户年龄由35周岁放宽到40周岁；具有硕士研究生学历（含博士学位）人才入户年龄由40周岁放宽到45周岁；具有硕士研究生学历（含硕士学位）人才入户年龄由40周岁放宽到45周岁；具有博士研究生学历（含博士学位）人才入户年龄由45周岁放宽到50周岁；具有中级职称的专业技术资格人才入户年龄由35周岁放宽到40周岁；具有副高级职称的专业技术资格人才入户年龄45周岁放宽到50周岁。**二是将产业领军人才纳入引进人才入户范围。****三是确立了通过市场化评价引进创新创业人才的引才方式。**新政首次明确了可以通过对薪酬、投资、社会贡献等市场化手段评价并引进创新创业人才的引才模式。

• [泰辰观]：各地出台人才落户及迁移政策，提高城市人口吸附力

1、洛阳龙门通用机场项目用地获批 (2019.5.10)



- 近日，洛阳龙门通用机场项目建设一期用地获省政府批准。项目一期占地面积约400亩，主要建设800米跑道和相关航管、气象、服务设施等。该项目是促进通用航空业发展、进一步加快民航业发展的必然要求，也是抢抓“一带一路”、中原经济区建设和国家低空空域开放等重大战略机遇的重要举措。项目建成后主要用于开展从事空中作业、应急救援，以及旅游观光、飞行培训、飞机航材销售、托管维修服务通用航空飞行任务，对促进全市经济社会发展、助推区域通航产业发展、完善综合交通体系具有重要意义。

2、河南首次颁布防震减灾地方标准 (2019.5.10)



- 5月10日，省政府新闻办召开新闻发布会，宣布我省《中小学防震减灾示范学校评价规范》和《应急避难场所建设规范》两个地方标准正式发布，并将于5月13日开始实施。这是我省首次颁布防震减灾地方标准。
- 根据《应急避难场所建设规范》，我省应急避难场所分为I类、II类、III类。其中，I类应急避难场所建设标准最高、应急避难能力最强，要满足安置超过30天、有效避难面积不少于5万平方米、最高避难人数9万人的条件，具备较完善的生活保障设施。

3、郑州将建黄河文明博物馆 6.5万平方米左右可俯瞰黄河 (2019.5.10)



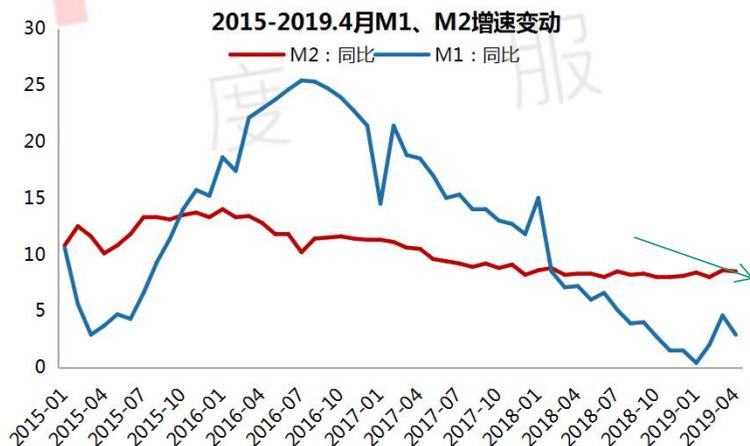
- 近日，黄河文明博物馆建设专家咨询会召开，黄河水利委员会介绍了黄河文明博物馆建设方案及展陈框架，考虑到黄河文明的古老与厚重，黄河文明博物馆主体建筑拟采用中国古典建筑风格，楼馆结合，将其打造成为**郑州地标性文化建筑**。
- 黄河水利委员会副主任牛玉国介绍说，他们建议黄河文明博物馆选址在**花园口景区核心地带**（1930年花园口扒口处以东范围内），地处郑州市北区，是郑州市规划的黄河生态旅游、文化休闲的核心区域。

• [泰辰观]：利用河流文化，建设国家级的黄河文明博物馆，有助于提升城市文化品位，利于郑州国家中心城市建设。

中国人民银行降低中小银行存款准备金率

M1、M2增速持续下降，市场流动性资金减少，此次降准为对冲现金流动性波动，但此次降准仍属定向调控，稳健的货币政策取向没有改变。

5月6日央行发布消息，针对县级行政区内资产规模小于100亿的农村商业银行降低存款准备金率至8%，约有1000家银行享受此次优惠，可释放长期资金约2800亿元：



数据来源：国家统计局，wind

2018-2019年4月降准时间节点

2018年1月25日

开始实施的面向普惠金融的定向降准，释放长期流动性约4500亿元

2018年4月25日

实施的定向降准置换9000亿元MLF，同时释放增量资金约4000亿元

2018年7月5日

下调国有大型、股份制、城市、非县域农村商业银行、邮政储蓄银行、外资银行人民币存款准备金率0.5个百分点，本次降准释放资金7000亿元

2018年10月25日

下调大型、股份制、城市、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点，当日到期的中期借贷便利（MLF）不再续做，本次降准释放资金5000亿元

2019年1月4日

下调金融机构存款准备金率1个百分点，同时，2019年一季度到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。此次降准及相关操作净释放约8000亿元长期增量资金

2019年5月6日

下调县级行政区内资产规模小于100亿的农商银行至8%，长期释放约2800亿流动性资金

楼市分享-新盘 (正商国际大厦-项目概况)

项目卖点：高铁东广场+精装标准高+稀缺LOFT产品



位置	郑东新区 七里河南路南、嘉园路西
开发商	河南鑫融置业有限公司
占地面积	20亩
建筑面积	14万m ²
容积率	7.99
绿化率	10%
物业类型	公寓、写字楼
装修	公寓：精装（精装标准5000元/m ² ）
设计单位	上海秉仁建筑师事务所
物业费	公寓：6.8元/m ² /月 写字楼：13.8元/m ² /月
销售团队	易居（佣金公寓7‰，写字楼6‰）
目前阶段	公寓：12层以下在售（优惠方式：认购优惠2%） 写字楼：已拿四个证，目前定为存阶段（定存5万抵50万）

- 项目概况：项目位于高铁东广场，总占地面积20亩，建面约14万m²，由150米+99米双子塔楼组成；
- 产品信息：A座写字楼层高150米，共33层，配有空中花园、屋顶绿化空间、除霾系统等生态智能科技配套；B座公寓层高99米，共计22层，其中1层为底商，面积段为90-160m²，2-22层为精装LOFT公寓，户型面积约为47-56m²；两栋塔楼之间配套下沉式商业广场，广场内包含美食广场、健身房等设施；
- 周边景观：北侧紧邻七里河景观带，东侧政府规划有莲湖湿地公园；
- 交通信息：距离地铁1号线博学路站约500米，距离城市主要交通节点郑州东站约600米，周边有14路、60路、75路、B38路等多条公交线路。

楼市分享-新盘 (正商国际大厦-地块信息)

2017年6月19日，河南惠正城乡建设有限公司以2.13亿元的底价竞得地块，地块于同年9月份被其附属公司河南鑫融置业有限公司收购；2019年1月29日，正商收购了河南鑫融置业有限公司，获得了该地块的土地使用权



正商国际大厦综合技术经济指标				
	名称	数量	单位	备注
一、用地规模	建设用地面积	13442.23	m ²	
	总建筑面积	139558.73	m ²	
一、建筑规模	地上建筑面积	107442.29	m ²	
	其中			
	办公	99722.20	m ²	
	商业	2270.91	m ²	
	开闭所	139.78	m ²	
	物业用房	437.73	m ²	
	避难层	4762.70	m ²	
	其它	108.97	m ²	
	地下建筑面积(B3)	32116.44	m ²	
	其中			
地下空间	27854.22	m ²		
其中				
非机动车停车库	2585.56	m ²		
物业用房	1407.53	m ²		
垃圾收集点	20.42	m ²		
热交换站	248.71	m ²		
三、建筑基底面积		4360.72	m ²	
一、相关指标	建筑密度	32.45	%	
	容积率	7.993		
	绿地率	10.01	%	
	机动车车位	1028	个	
	其中			
	地下机动车位	976	个	含充电车位103个
	地上机动车位	52	个	
	非机动车车位	2291	个	
其中				
地上非机动车位	676	个	面积: 880.04m ² (车位个数按1.3m ² /折算)	
地下非机动车位	1615	个	面积: 2585.56m ² (车位个数按1.6m ² /折算)	



地块	区域	土地位置	面积(亩)	土地用途	容积率	成交单价(万元/亩)	楼面地价(元/m ²)	买受人	出让方式	成交时间
郑政东出〔2017〕3号(网)	郑东新区	七里河南路南、嘉园路西	20	商务金融用地	8	1056	1981	河南惠正城乡建设有限公司	挂牌出让	2017/6/19

楼市分享-新盘 (正商国际大厦-公寓产品分析)

公寓户型设计比较纯粹，主力户型面积为47m²，目前12层以下公寓在售，均价为18000元/m²

B座2-22层平层图



47m²户型图



物业类型	楼栋	层高	单元	梯户	层数	面积 (m ²)	套数	占比	可售套数	上市套数	销售套数	去化率	成交价格 (元/m ²)	销售政策
公寓LOFT	A#	4.5m	1D	6T30	22F (1层为底商)	47	567	90%	486	243	170	63%	18000	①认购优惠2% ②首付分期：首付10%，剩余首付款分3年六次还清
						56	63	10%	54	27				
合计							630	100%	540	270	170	63%	—	—

(注：2层、3层、22层为开发商自持，不对外销售)

楼市分享-新盘 (正商国际大厦-写字楼产品分析)

写字楼等级为超甲级写字楼，大部分为开发商自持，对外可售套数较少，目前待拿预售证，处于定存阶段，预计价格为21000元/m²

A座13-22层平面图



等级	超甲级写字楼
层数	33F (其中13F、23F为避难层)
层高	4.2m
电梯数	低区 (3-12F) 6部电梯, 中区 (13-22F) 6部电梯, 高区 (24-33F) 有4部电梯, 2部货梯、1部VIP电梯和3部摆渡梯
可售套数	54套
整体概况	地下规划3层, 其中地下一层会所、健身房, 地下二三层为停车场; 地上规划33层, 其中15层以下为开发商自持对外出租, 15-22层对外出售, 23-30层为正商总部, 31-33层为顶层会议室
目前阶段	已拿四个证, 目前为定存阶段 (政策: 定存5万抵50万), 预计价格 21000元/m ²

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>