



郑州市市场周报【2019年第20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7个住宅项目，共推出1455套，去化1084套，去化率75%，去化表现整体向好，开盘项目均分布于市区，区位配套相对完善，客户量充足



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州供应25宗，成交7宗，未公布2宗，流拍1宗，流拍的为新密白寨镇刘堂村商业用地



楼市分享 (新盘/活动)

新盘—美盛中华城、亚新美好书苑、康桥美庐湾



市场监控 (数据/TOP榜)

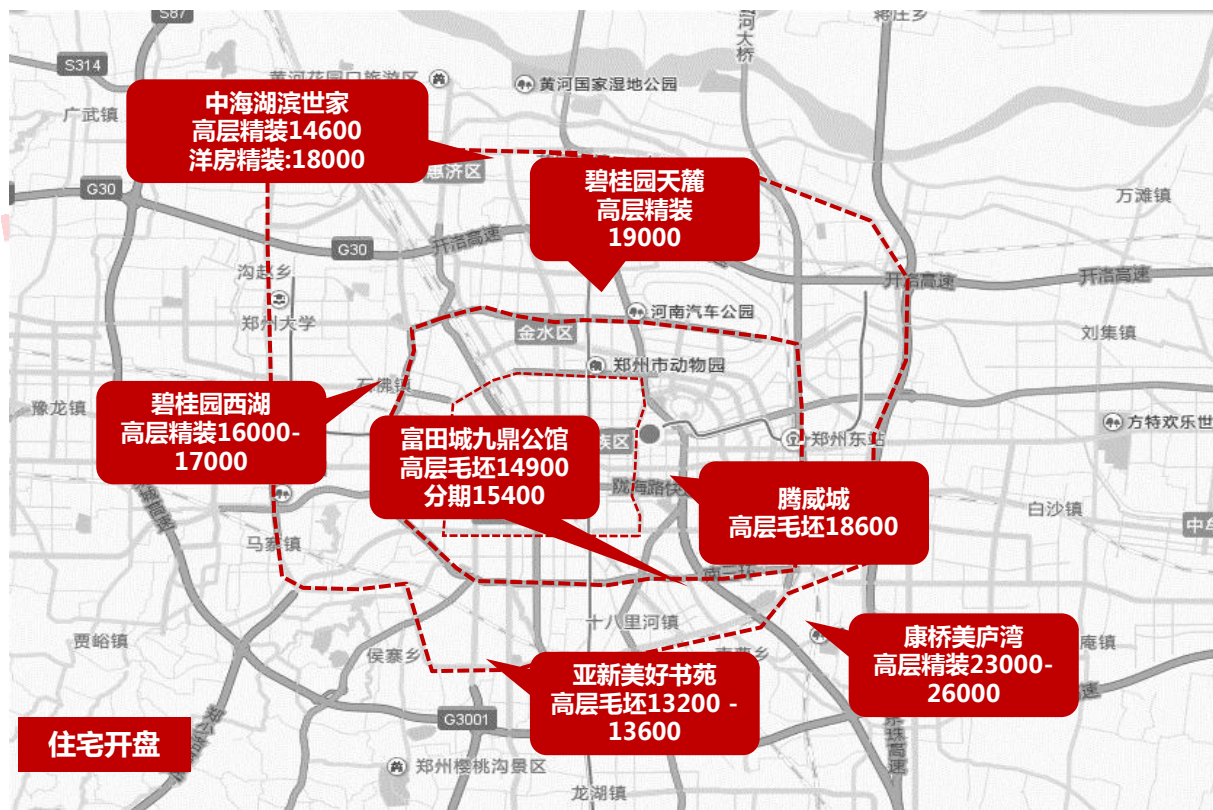
5月4周大郑州实际成交总量3679套，环比下降18%；住宅平销套数TOP10环比下降13%



热点解读 (全国/河南/郑州)

中国社科院5.23发文，价格涨幅趋势未改变，需防止市场大幅波动，初步预测19年地产调控基调持续，2019.1-4月金融环境放松，房企拿地积极，但基于调控，融资监管体系预计趋严，土地热度高涨，但持续性短，郑州跻身2019年新一线城市、郑州奥体中心主场馆7月投使

本周开盘7个住宅项目，共推出房源**1455套**，去化**1084套**，整体去化率**75%**，
本次开盘项目主要集中于市区，四环内，区位以及配套相对完善，且均蓄客充足，除亚新美好书苑以及碧桂园天麓，其他项目产品稀缺度及性价比较高，整体去化率8成左右



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
碧桂园天麓	高层（精装）	508	270	53%
富田城九鼎公馆	高层（毛坯）	240	228	95%
腾威城	高层（毛坯）	60	54	90%
中海湖滨世家	高层/洋房（均为精装）	378	341	90%
碧桂园西湖	高层（精装）	62	48	77%
康桥美庐湾	高层（精装）	47	35	74%
亚新美好书苑	高层（毛坯）	160	108	68%
合计		1455	1084	75%

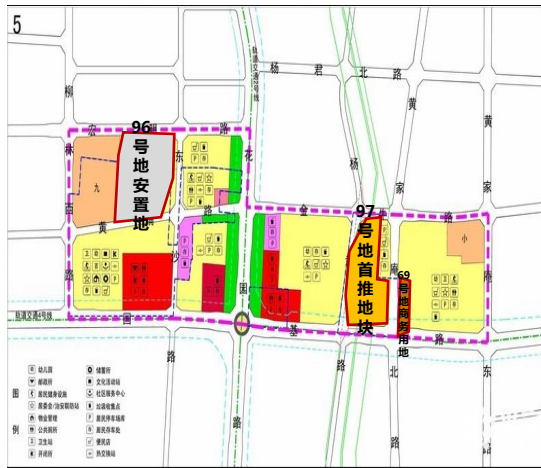
备注：上图中成交均价单位为元/㎡，洋房成交价为标准层价格

项目动态-开盘 (碧桂园天麓-销售概况)

5月25日微信选房，首开高层1#和2#共计508套，截止上午11点去化270套，去化率53%；4月27日认筹，截止开盘认筹800组客户，参与线上选房721组

项目位置	金水区 花园路与国基路交汇处		开发公司	金水碧海房地产开发有限公司	
占地	280 亩（首期地块50亩）	建面	100万m ² （首期25万m ² ）	容积率	5.5（首期）
营销团队	自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	4月27日启动认筹，截止开盘约800组认筹客户，微信选房，当天到访约300组，参与线上选房721组				
成交价格	19000元/m ²				
竞品价格	美景美境毛坯16700元/m ² ；瀚海思念城毛坯18500元/m ²				
优惠方式	认筹优惠1万抵五万；开盘优惠：①认购1%；②按时签约1%；③首付30%优惠1%；④首付60%优惠3%；⑤全款优惠7%				
客户来源	主要来自于金水区，地缘性客户为主(项目周边多老旧小区：如21世纪社区，家和万世等)				
推广渠道	碧桂园拓客渠道，推广：围挡、微信朋友圈				
交房标准	精装				
备注	无首付分期，当天直接交首付，首付可先付一部分，剩余部分3天内需补齐				

项目近期开盘	高层	推出时间	2019-5-25
		推出楼栋	高层1#、2#
		成交价格	19000 (精装)
		成交套数/供应套数	270/508
	洋房	推出楼栋	本次洋房无供应
		成交套数/供应套数	



新推

在售

待售

售罄

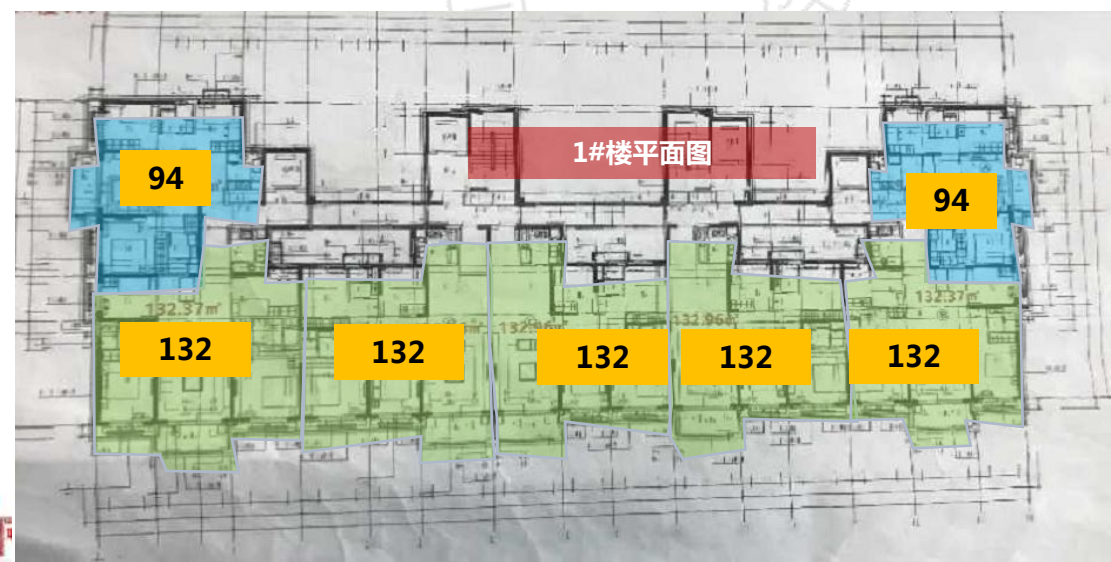
本次开盘去化分析

本次开盘效果一般：

- 1) 前期客户量充足
- 2) 交通优势，双地铁口 (2号线和4号线在建中，预计2020年10月建成)
- 3) 价格无优势，梯户比太高，舒适度打折
- 4) 94平户型排布一般，去化率相对不高，大户型总价较高，本次开盘无分期政策支持，去化率最低，故而拉低整体去化率

项目动态-开盘 (碧桂园天麓-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	1#	1	4T7	34	三室两厅一卫	94	6-27层19300-19400，2-5层/28-33层18500，1层和顶层17500	68	45	66%
						四室两厅两卫	132		170	54	32%
		2#	1	3T8	34	两室两厅一卫	78	19200	68	56	82%
						三室两厅一卫	98	18800	135	70	52%
						三室两厅一卫	103	19300	67	45	67%
		合计								508	270



项目动态-开盘 (碧桂园天麓-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

就整体而言本次推出楼栋梯户比较高为4T7、3T8设计，居住舒适度一般，78和94的小户型分布于靠北位置，南向无采光，弊端较多；分户型来看78m²两房较为方正，空间利用率相对较高，相比较而言南向103三室两厅朝南、132四室动静不分区，产品刚需属性显著

78m²两室两厅一卫



98m²三室两厅一卫



103m²三室两厅一卫



132m²四室两厅两卫



项目动态-开盘 (富田城九鼎公馆-销售概况)

5月25日上午微信选房，推出**高层6#**共计**240套**，去化**228套**，去化率**95%**；4.22开启认筹，截止开盘蓄客约**500组**，到访**450组**左右

项目位置	管城区 南三环与郑尉路交叉口 东南角		开发公司	河南振兴房地产(集团)有限公司	
占地	88亩（二号院）	建面	22万m²(二号院）	容积率	3.8
营售团队	自销/泰辰		到访去化率	——	
蓄客及到访	2019.4.22开启认筹，截止开盘蓄客约500组，到访450组左右				
成交价格	成交均价14900元/m²，首付分期均价15400元/m²				
竞品价格	永威城高层毛坯14100元/m²				
优惠方式	①开盘优惠1%；②认筹优惠1%；③准时签约总价减10000元；④首付分期优惠2%，正常首付优惠6%，一次性优惠8%				
客户来源	客户主要来自管城区，其次为经开区和金水区				
推广渠道	外拓、网络推广，户外广告牌，广播电台，全民经纪人等				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；首付分期，88m²和108m²首付3万、127m²首付8万，剩余两年分四次还清				

本案 近期 开盘	推出时间		2019-3-22	2019-4-20	2019-5-25
	小高层/ 高层	推出楼栋	一期高层1/2#	一期高层5#	一期高层6#
		成交价格	高层毛坯正常首付成交 均价14600元/m²，首付 分期均价15200元/m²	高层毛坯正常首付成交 均价14800元/m²，首付 分期均价15300元/m²	高层毛坯正常首付成交 均价14900元/m²，首付 分期均价15400元/m²
		成交套数/供应套数	482/519	181/198	228/240
	电梯洋 房	推出楼栋	——	——	——
		成交价格	——	——	——
		成交套数/供应套数	——	——	——



新推

在售

待售

售罄

本次开盘去化分析

本次去化效果优秀：

- 1) 前期转筹客户多，蓄客时间久，力度大，客量充足；
- 2) 周边区域在售货量少，利于开盘去化；
- 3) 首付分期政策降低门槛，减轻客户置业压力

项目动态-开盘 (富田城九鼎公馆-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

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	推出套数	销售套数	去化率
	高层	6#	2D	2T4	30F	三室两厅一卫	88	14900	120	120	100%
						三室两厅两卫	108	14850	60	55	92%
						三室两厅两卫	127	14800	60	53	88%
	合计								240	228	95%

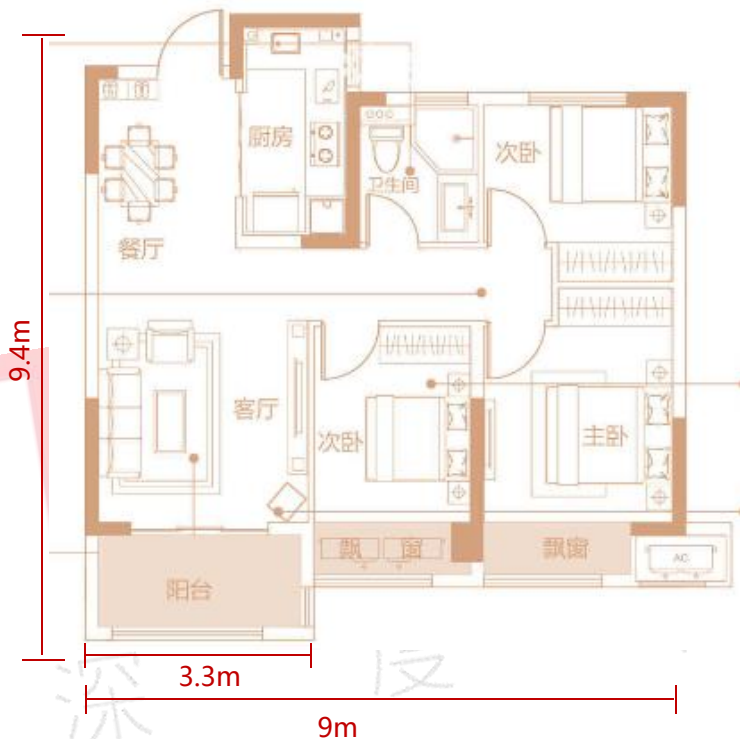
高层6#标准层平面图



项目动态-开盘 (富田城九鼎公馆-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

88m²三室两厅一卫



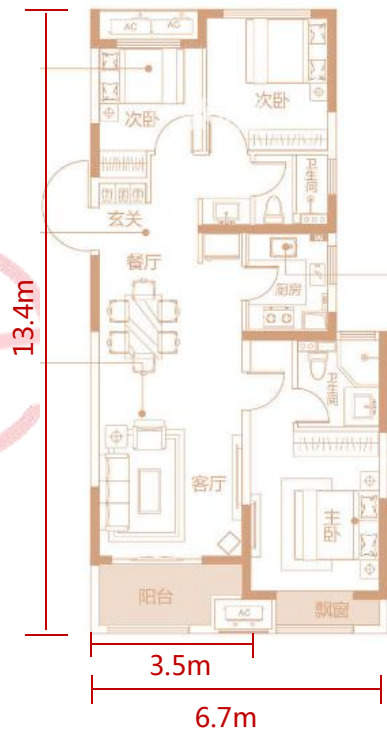
优势:

户型方正, 动静分区, 三开间朝南, 采光效果好; 三卧室均设衣柜, 使用方便; 南向卧室均赠送飘窗, 整体赠送面积大

劣势:

厨房向餐厅凸出, 视觉效果受影响; 卧室区走道长, 造成面积浪费

108m²三室两厅两卫



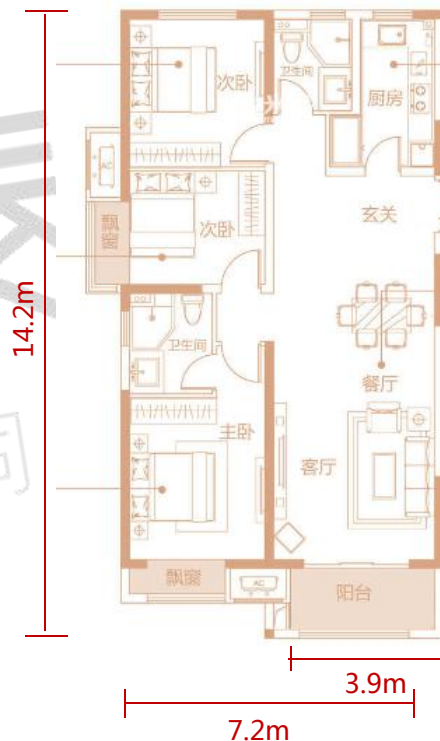
优势:

南北通透, 采光通风效果俱佳; 三卧室均设衣柜, 使用方便; 餐客一体, 视野开阔; U型厨房, 操作性好; 两卫设计, 实用性强

劣势:

户型狭长, 动静不分区, 主卧门正对客厅, 隐私度不足

127m²三室两厅两卫



优势:

南北通透, 通风良好; 三卧室均设衣柜, 后期居住使用方便; 两卧室均赠送飘窗餐客一体, 视野开阔

劣势:

户型过于狭长, 采光面受限, 厨房与餐厅分离, 日常使用稍有不便

项目动态-开盘 (腾威城-销售概况)

5月25日微信选房，推出1号院小高层1#楼，共计60套，去化54套，去化率90%；项目自2019年5月10日启动认筹，截止
开盘蓄客约110组

项目位置	金水区 郑汴路与英协路交叉口 向南300米		开发公司	河南腾威置业有限公司	
占地	85亩	建面	30.5万㎡	容积率	3.59
营售团队	首嘉+宝房		到访去化率	——	
蓄客及到访	2019.5.10开启认筹，截止开盘蓄客约110组				
成交价格	18600元/㎡				
竞品价格	融创金林金水府毛坯高层19000元/㎡				
优惠方式	认筹优惠1%；按揭优惠1%；一次性优惠3%；按时签约优惠5000元				
客户来源	客户主要来自于金水区，地缘性客户为主				
推广渠道	户外围挡				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				

本案 近期 开盘	推出时间		2019-5-25
	小高层	推出楼栋	1#
		成交价格	毛坯小高层18600元/m ²
		成交套数/供应套数	54/60



新推 在售 待售 售罄

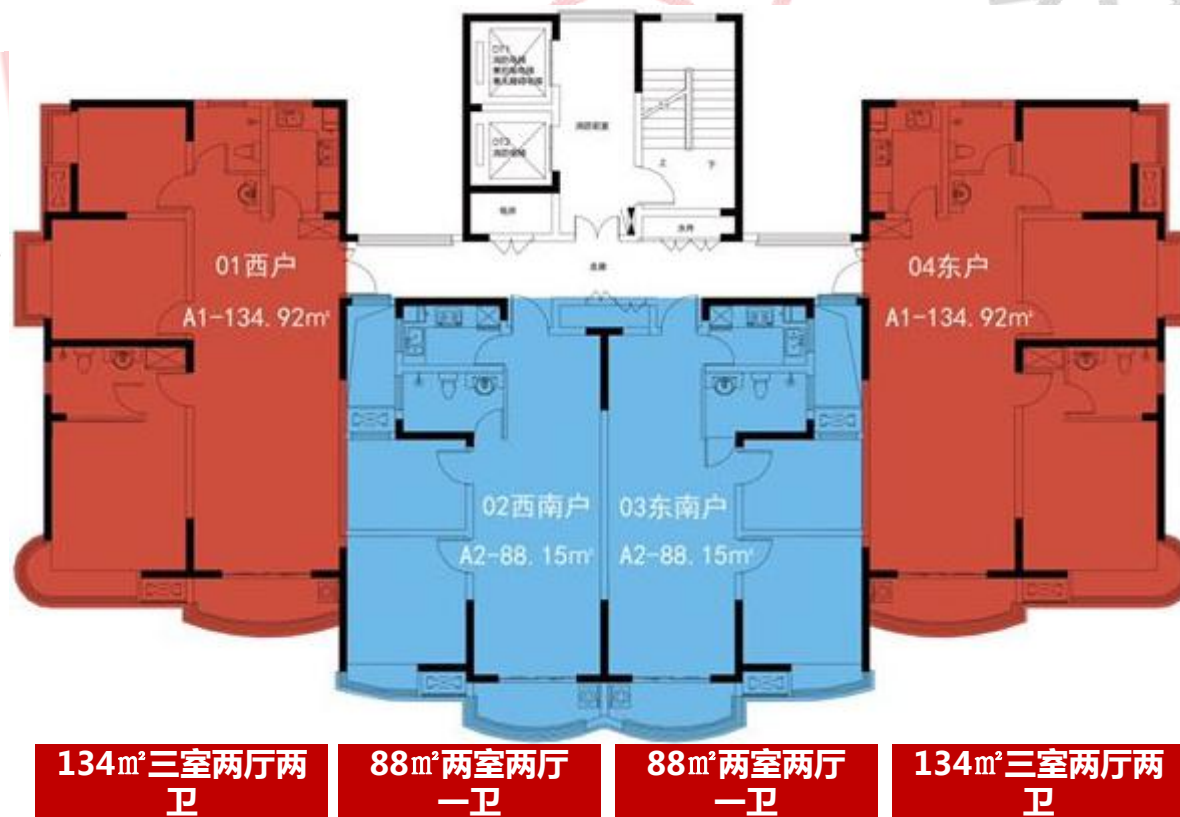
本次开盘去化分析

本次去化效果优秀：

- 1) 项目位于金水核心区，紧邻CBD，区位优势明显；
- 2) 开盘前蓄客周期长，客户较充足；
- 3) 项目选用康桥物业，后期服务有保障；
- 4) 主城区土地稀缺，周边无主要竞品项目，产品稀缺性高

项目动态-开盘 (腾威城-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	1#	1D	2T4	17F	两室两厅一卫	88	18700	30	28	93%
						三室两厅两卫	134	18500	30	26	87%
	合计									60	54

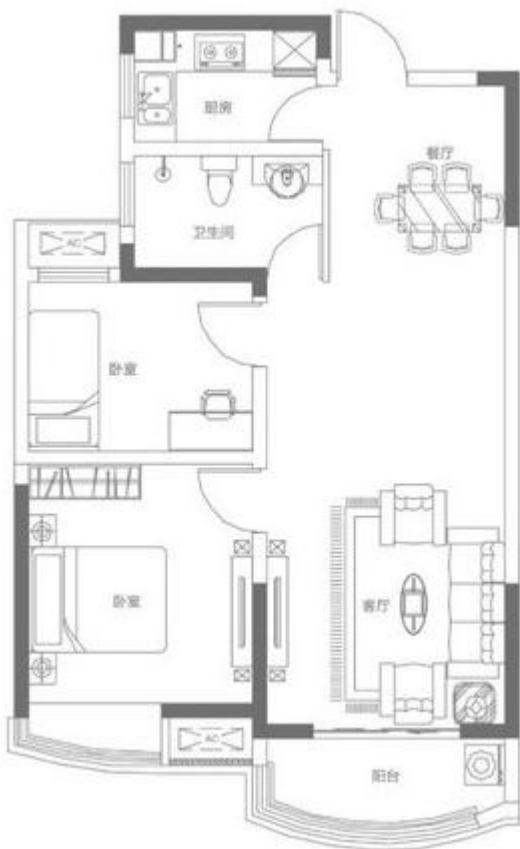


项目动态-开盘 (腾威城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型均为双开间朝南，赠送面积较大且无空间浪费；卫生间非干湿分离，缺点为户型进深较为狭长，户型设计偏老

88m²两室两厅一卫



134m²三室两厅两卫



项目动态-开盘 (中海湖滨世家-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

5月25日高层6#、8#、10#，推出**314套**，洋房9#、12#、13#，推出**64套**，共计**378套**；截止当天去化**341套**，去化率**90%**；3月30日开始蓄客，截止开盘当天认筹约**523组**客户

项目位置	惠济区 文化北路与大河路交汇处西南角		开发公司	北京安泰兴业置业有限公司	
占地	62亩（一期）	建面	20万m²	容积率	3.5
营售团队	自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	微信选房；3月30日启动认筹，截止开盘当天累计认筹约523组				
成交价格	高层均价：14600元/m²； 洋房均价：18000元/m²（洋房均为平层）， 底层20000元/m²（赠送地下室）				
竞品价格	万科民安云城：高层均价14500-15000元/m²；洋房均价18000元/m² 万科天伦紫台：高层均价14100元/m²				
优惠方式	0元入会享5000优惠；诚意登记优惠1%；团购（共10人）优惠2%；按时签约1%；无首付分期，无分销渠道				
客户来源	惠济区、金水区居多				
推广渠道	户外大牌				
交房标准	精装修				
备注	2017年2月14日以总价56108万元和总价80376万元的摘得郑政出（2016）234号（网）、郑政出（2016）231号（网），单价分别为887万元/亩、1117万元/亩，楼面价为3802元/m²、3349元/m²，溢价率分别为72%、91%。				

项目近期开盘	推出时间		2019-5-25
	高层/小高	推出楼栋	6#、8#、10#
		成交价格	14600元/m²
		成交套数/供应套数	277/314
	洋房	推出楼栋	9#、12#、13#
		成交价格	18000元/m²
		成交套数/供应套数	64/64

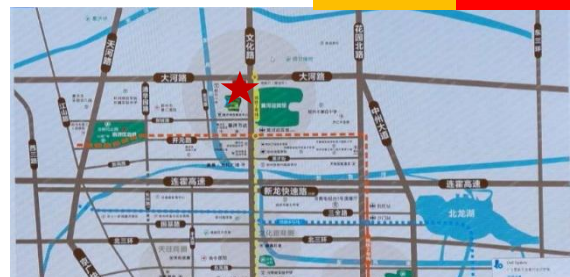


新推

在售

待售

售罄



本次开盘去化较好，具体分析如下：

- 1) 蓄客时间较长，蓄客量充足；
- 2) 相较于周边竞品来说，价格适中，性价比较高；
- 3) 项目靠近月湖公园，规划双地铁，区位优势明显

项目动态-开盘 (中海湖滨世家-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m²)	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
	高层	6、8、10#	1	2T4	23/34F	三室两厅两卫	105	14600	157	131	83%
						三室两厅两卫	120	14700	79	75	95%
						四室两厅两卫	140	14300	78	71	91%
	洋房	9、12、13#	1/2/3	1T2	5/6F	四室两厅两卫	144	标准层18000 首层20000	64	64	100%
	合计								378	341	90%

高层6、8、10#户型分布图



洋房12、13#户型分布图



项目动态-开盘 (中海湖滨世家-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层产品户型方正，120-140m²设置南北双阳台，南向卧室均有飘窗，整体居住舒适度较高



105m²三室两厅两卫

优势：

户型方正，南北通透，U型厨房设计，主卧套房，南向卧室飘窗设计

劣势：

餐厅位置占用入户过道，实用性不高



120m²三室两厅两卫

优势：

户型方正全明，南北双阳台，三开间朝南，通风采光良好，主卧套房设计，居住舒适度提升
南侧卧室飘窗设计，U型厨房，实用率较高

劣势：

过道狭长，有一定的空间浪费



140m²四室两厅两卫

优势：

户型方正，南北双阳台，U型厨房，主卧套房设计

劣势：

中间走道过长，造成面积浪费；无玄关，隐私性打折

项目动态-开盘 (中海湖滨世家-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

洋房一楼无院子赠送，赠送地下室100m²左右；顶层无赠送



144m²四室两厅两卫

优势：

户型全明设计，南北双阳台，主卧套房设计，U型厨房；

劣势：

主卧衣帽间向客厅突出，影响通风，南向次卧距离公卫较远，使用不便



144m²四室两厅两卫

优势：

四开间朝南，南向卧室均有飘窗设计，主卧套房，北向观景阳台；

劣势：

中间走道过长，面积浪费，无玄关设计，隐私性较差

项目动态-开盘 (碧桂园西湖-销售概况)

5月25日下午，推出R8地块高层5#，推出62套，去化48套，去化率77%

项目位置	高新区 农业路与西三环交汇处（雕塑公园南侧）		开发公司	郑州高新碧桂园房地产开发有限公司	
占地	总占地：11550亩 R8+R16：96亩	建面	27万m ² (R8+R16)	容积率	R8：3.0
营售团队	自销		到访去化率	80%	
蓄客及到访	4月28日开始蓄客，截止开盘前蓄客70多组，当天到访客户约60组				
成交价格	16000-17000元/m ²				
竞品价格	世茂璀璨西湖：毛坯高层15000-16500元/m ²				
优惠方式	①3万抵5万（大平层）；②认购优惠5%；③当天签约优惠1%；④按揭30%优惠2%、一次性优惠5%，送2年物业费				
客户来源	主要来源于高新区和中原区，年龄主要在40-50岁之间，以刚改、改善型需求客户为主				
推广渠道	网络推广、户外展示、道旗；分销：链家、房友、标点				
交房标准	精装				
备注	无首付分期				



本次开盘去化分析 去化效果较好

- 1、此次推售产品为大平层，区域内产品稀缺度高，无竞品
- 2、加推货量较少（仅62套），且前期蓄客量大于推货量
- 3、开盘价格与首开一样，优惠力度较大
- 4、农业路高架贯通，改善交通状况，增加项目亮点

推出时间		2018-2-3	2018-3-24	2019-4-27	2019-5-25
小高层/高层	推出楼栋	R5：1#	R13：10#、11#	R8：1#、2#、4#；R16：4#、6#	R8：5#
	成交价格	14900-15000元/m ² （精装）	15500-16300元/m ² （精装）	高层126-143m ² 均价14000-16500元/m ² ，小高层均价17000-18000元/m ² ，大平层均价16500-17000元/m ² （精装）	16000-17000元/m ²
	成交套数/供应套数	249/264	420/504	389/453	48/62
电梯洋房	推出楼栋	本次无供应	本次无供应	本次无供应	本次无供应
	成交价格				
	成交套数/供应套数				

项目动态-开盘（碧桂园西湖-产品分析）

推售房源	地块	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
	R8地块	5#	1	2T2	31	五室两厅三卫	231	16000-17000	31	48	77%
							238		31		
	合计									62	48

R8地块5#楼平层图



231m²五室两厅三卫

238m²五室两厅三卫

项目动态-开盘 (碧桂园西湖-户型分析)

Ticheer
深度服务共同成长

高层231m²五室两厅三卫



优势：

中西厨设计，南北双阳台，南向超长观景阳台，四开间朝南，主、次卧套房设计

劣势：

主卧衣帽间压缩次卧面积，走廊较长，浪费面积

高层238m²五室两厅三卫



优势：

东向观景阳台，中西厨设计，餐客一体，空间利用率较高

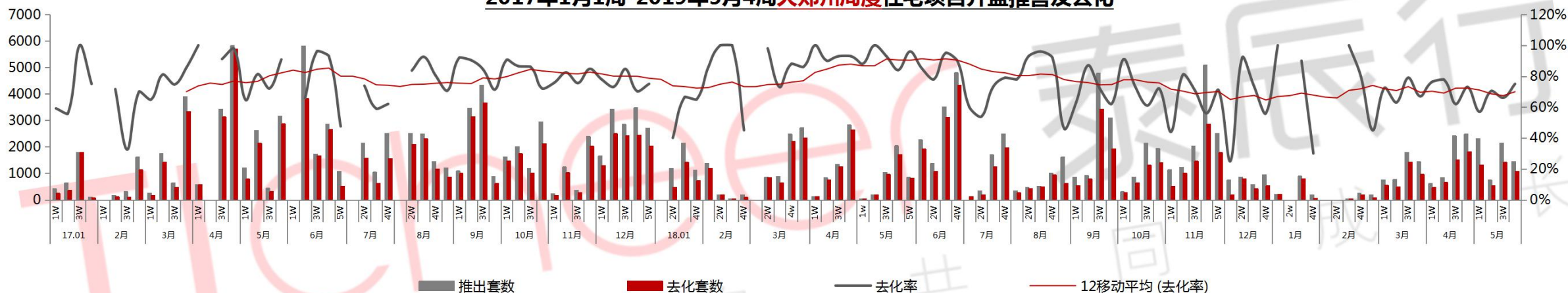
劣势：

南向带阳台次卧进深长，采光受影响

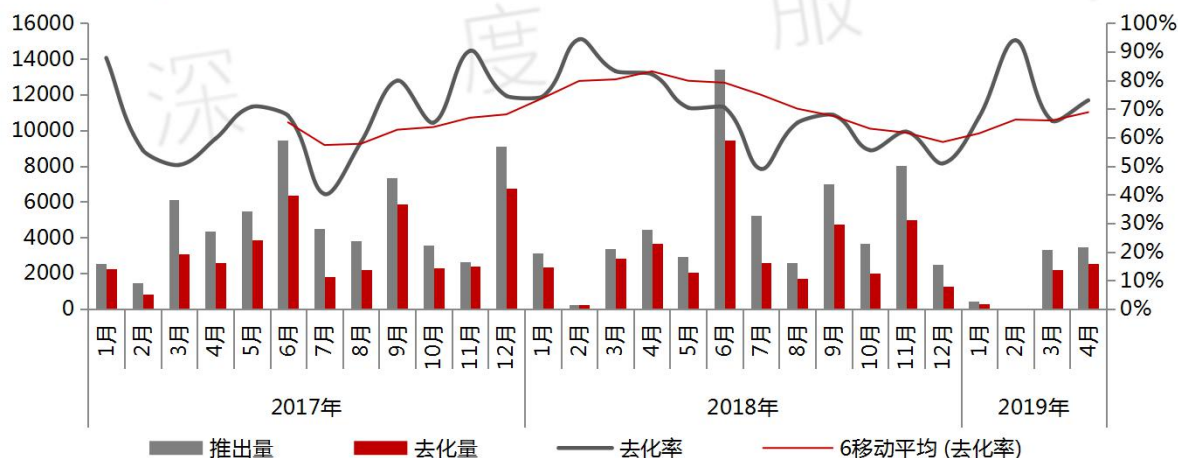
项目动态-开盘效果

本周共**7**个住宅项目开盘，共计推**1455**套，去化**1084**套，推出量环比下降**32%**，同比下降**29%**；
整体去化率**75%**，去化率环比涨幅**14%**，同比回落**11%**（相比较上周，项目主要集中市区，去化整体向好，去年同期相比
跌落**11%**）

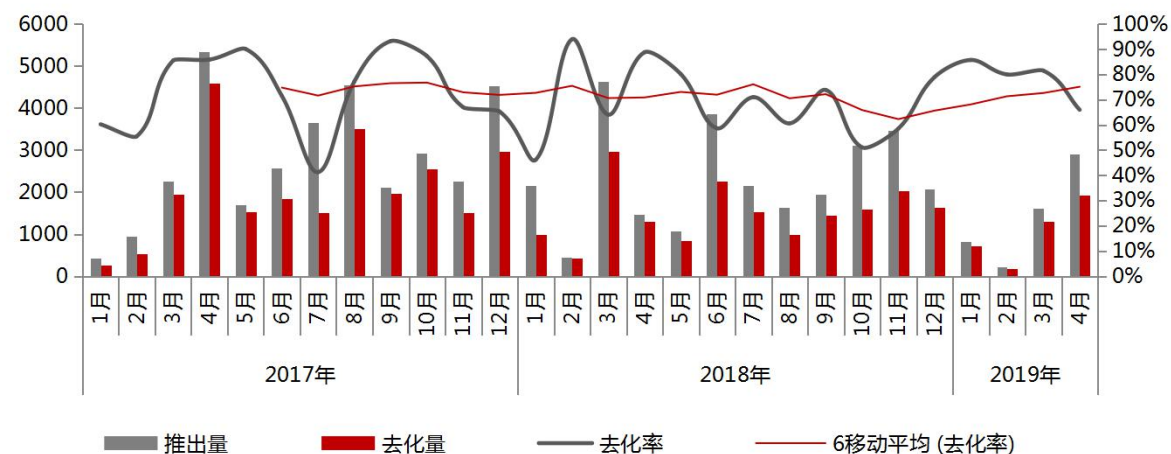
2017年1月1周-2019年5月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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

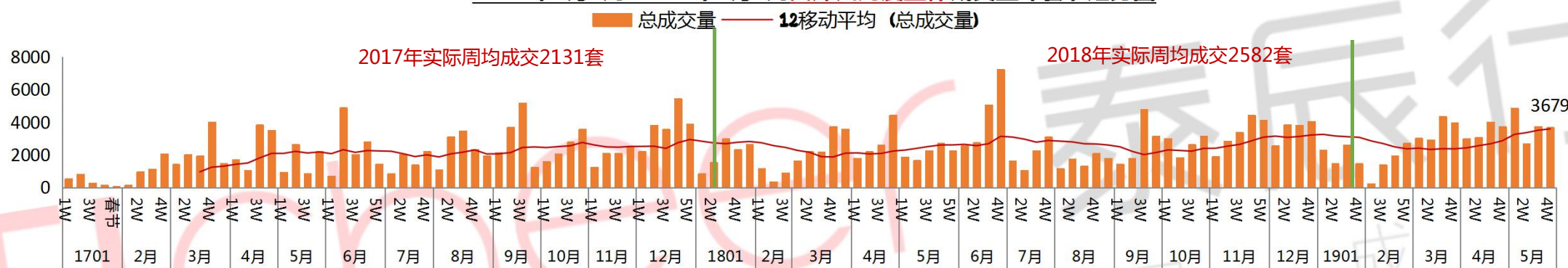
本周市区+近郊住宅项目新增预售8个，预售住宅总建面15.32万m²，1333套，已售5.8万m²、478套

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)
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0916)号	碧桂园天琴苑	碧桂园天琴湾	2019-05-24	住宅	9、10	1.0	1.0	72	0	0	未售
管城区	【2019】郑房预售字 (4593)号	富田城二号院一期	富田九鼎公馆	2019-05-21	住宅	6	2.5	2.5	240	0	0	已售 (5.25日开盘，成交均价14900元/m ² ， 首付分期均价15400元/m ²)
航空港区	G0286	和昌盛世城邦26号地块项目	和昌盛世城邦	2019-05-24	住宅	4、7、8	1.5	1.5	108	0	0	未售
中原区	(2019)郑房预字第 GX2019032号	碧桂园西流湖名城六号院	碧桂园西湖	2019-05-23	住宅	5	1.5	1.5	62	0	0	已售 (5.25开盘16000-17000元/m ²)
新郑市	190082	榭华城B区工程	恒基水榭华城	2019-05-24	住宅	53、54	2.5	2.5	272	0	0	未售
新郑市	190081	榭华城B区工程		2019-05-24	住宅	49	1.29	1.29	142	0	0	未售
新郑市	190079	孔雀城	孔雀城	2019-05-24	住宅	34	1.8	1.8	176	0	0	已售
新郑市	190080	新郑碧桂园2号院	郑州碧桂园	2019-05-24	住宅	23、26、27	0.83	0.83	46	0	0	未售
新郑市	190078	龙湖锦艺城天籁	龙湖锦艺城	2019-05-23	住宅	66、67、68、69	2.4	2.4	215	0	0	未售
合计							15.32	15.32	1333	0	0	—

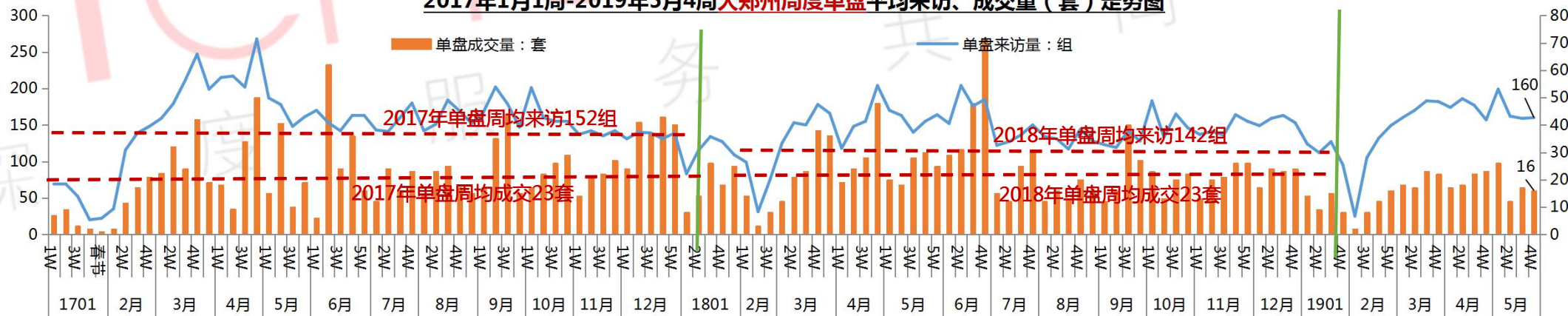
市场监控-整体数据

5月4周大郑州实际成交总量**3679套**，环比下降18%；单盘周均来访**环比上升1%**，单盘周均成交量**环比下降6%**

2017年1月1周-2019年5月4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4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

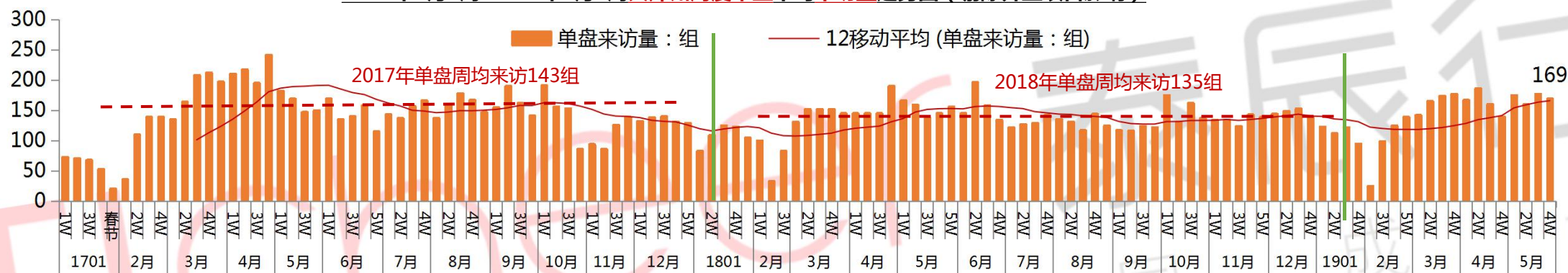


◆ 5月4周大郑州实际监控到住宅项目240个，共计来访38303次，其中单盘平均来访160次；监控到住宅在售项目227个，共计成交3679套，单盘平均成交16套；其中无货在售项目3个，全新待售项目6个

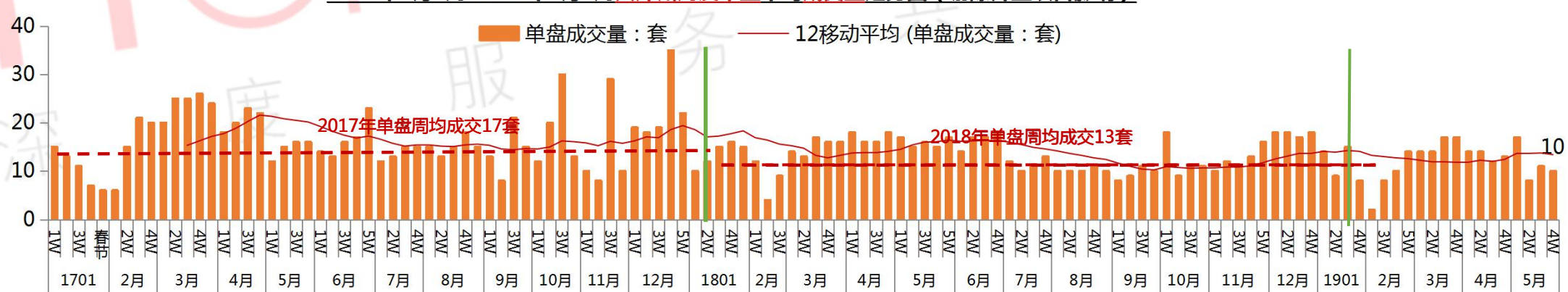
市场监控-平销数据-周度大郑州

5月4周平销项目单盘周均来访量**环比下降5%，同比上升17%**；单盘周均成交量**环比下降9%，同比下降33%**

2017年1月1周-2019年5月4周大郑州周度单盘平均来访量走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月1周-2019年5月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 5月4周市内八区实际监控到住宅项目142个，共计来访23865次，其中单盘平均来访169次；监控到住宅在售项目131个，共计成交1253套，单盘平均成交10套；其中无货在售项目2个，全新待售项目8个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：5月4周住宅平销套数TOP10环比下降13%

住宅销售：5月4周住宅开盘项目7个，住宅销售套数TOP20共计销售1780套，环比下降19%

5.20-5.26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/m²）	面积（万m²）
1	恒大城	高新区	74	高层	14800	0.81
2	泰宏建业国际城	二七区	33	高层	13500	0.36
3	谦祥福晟兴隆城	惠济区	33	高层	15000	0.36
4	世茂璀璨熙湖	中原区	33	小高层、洋房	小高层16000 洋房20000	0.40
5	康桥九溪天悦	高新区	32	高层	13000	0.32
6	瀚海港湾	金水区	32	高层	19000	0.42
7	汇泉西悦城	中原区	32	高层	13000	0.32
8	正商河峪洲	惠济区	30	高层、洋房	高层9600 洋房10600	0.33
9	美景美境	金水区	29	高层	16500	0.35
10	锦艺金水湾	金水区	29	高层	14500	0.29

5.20-5.26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	金水区	碧桂园天麓	364	11	惠济区	谦祥福晟兴隆城	33
2	惠济区	中海湖滨世家	341	12	中原区	世茂璀璨熙湖	33
3	管城区	富田九鼎公馆	228	13	高新区	康桥九溪天悦	32
4	管城区	鑫苑国际新城	180	14	金水区	瀚海港湾	32
5	二七区	亚新美好书苑	108	15	中原区	汇泉西悦城	32
6	高新区	恒大城	74	16	惠济区	正商河峪洲	30
7	高新区	碧桂园西湖	67	17	金水区	美景美境	29
8	高新区	东原阅城	42	18	金水区	锦艺金水湾	29
9	中原区	阳光城丽景公馆	34	19	惠济区	万科天伦紫台	27
10	二七区	泰宏建业国际城	33	20	郑东新区	东润城	27

本周大郑州供应25宗，成交7宗，未公布2宗，流拍1宗，流拍的为新密白寨镇刘堂村商业用地

本周

供应
25宗，1317亩

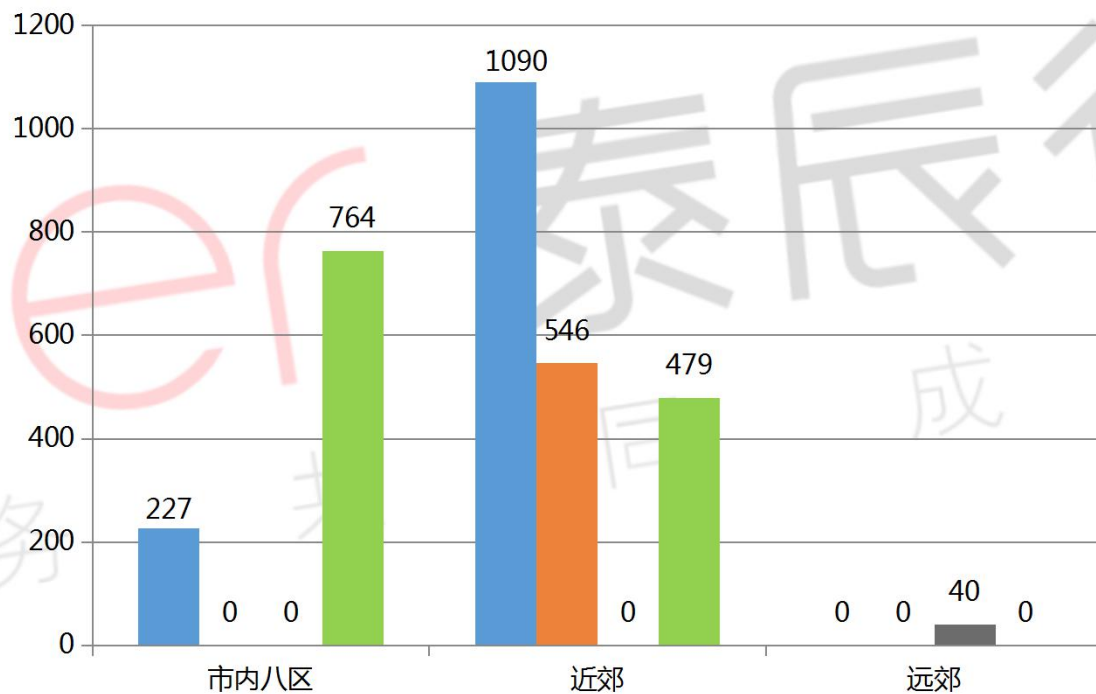
成交
7宗，546亩

地价
166万元/亩

流拍
1宗，40亩

下周

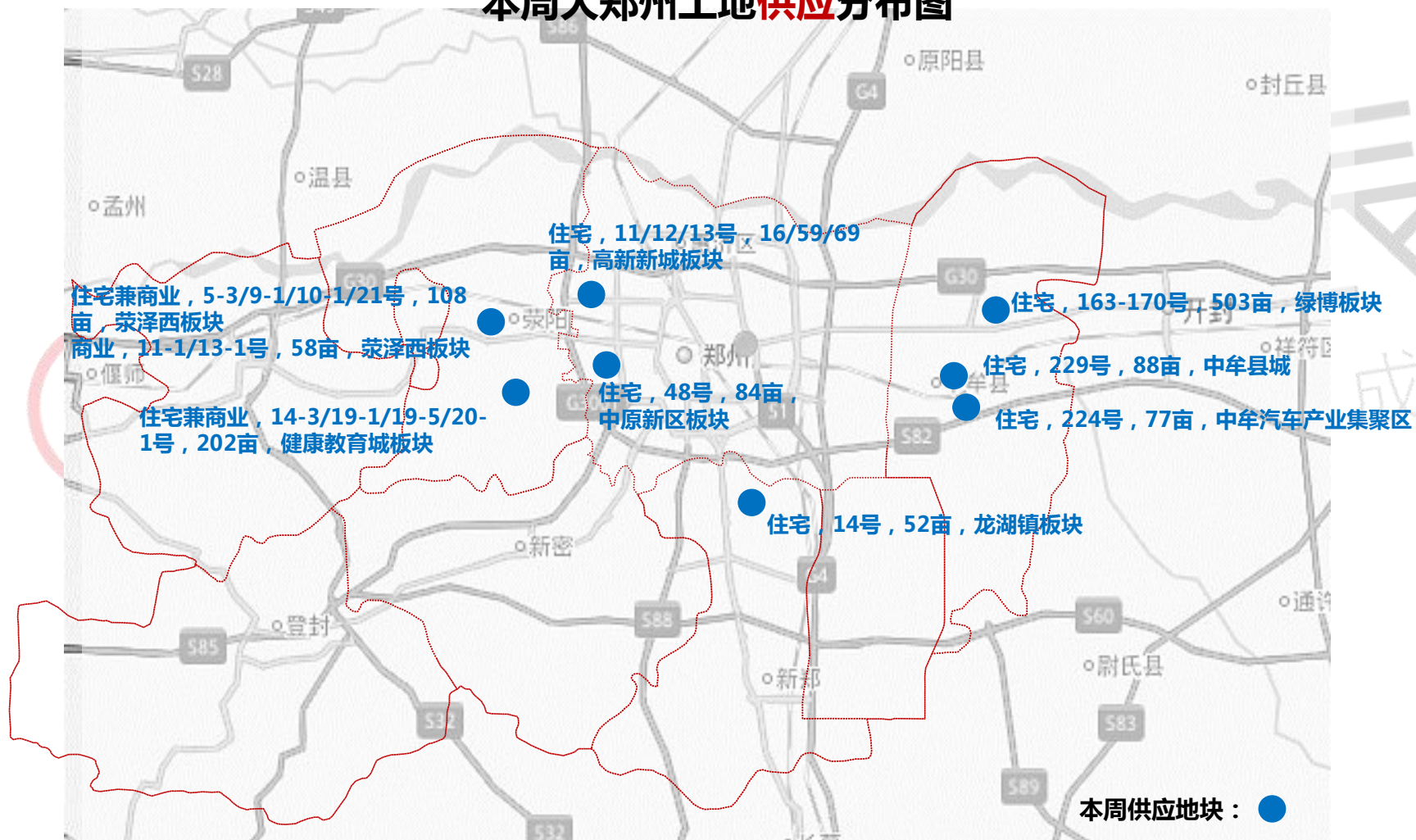
竞拍
22宗，1243亩



■ 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㎡)	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
2019/5/23	2019/6/24	荥政储(2019)5-3号	广武路与禹锡南一路交叉口东北侧	荥泽西板块	16	住宅兼容商用	2.6	2.5	4095	259	1551	——	京城路街道办事处石寨村	否	城中村改造配套开发用地
		荥政储(2019)9-1号	规划一路与白松北路交叉口西南侧	古荥板块	16	住宅兼容商用	1.8	1.6	1989	121	1135	——	——	否	——
		荥政储(2019)10-1号	规划二路与白松北路交叉口东北侧		71	住宅兼容商用	8.6	1.8	8993	126	1050	——	——	否	——
		荥政储(2019)11-1号	规划二路与白松北路交叉口东南侧		3	商业	0.4	2	412	128	960	——	——	否	——
		荥政储(2019)13-1号	规划二路与规划八路交叉口西南侧		55	商业	7.3	2	6986	128	960	——	——	否	——
		荥政储(2019)14-3号	商隐西路与健康大道交叉口西北侧	健康教育城板块	70	住宅兼容商用	11.7	2.5	29417	420	2520	——	——	否	——
		荥政储(2019)19-1号	京城南路与健康大道交叉口东北侧		38	住宅兼容商用	6.4	2.5	13910	361	2169	——	——	否	——
		荥政储(2019)19-5号	京城东一路与健康大道交叉口西北侧		42	住宅兼容商用	7.0	2.5	15255	361	2169	——	——	否	——
		荥政储(2019)20-1号	健康北一路与棋源路交叉口西北侧		52	住宅兼容商用	8.6	2.5	18615	361	2168	——	——	否	——
		荥政储(2019)21号	繁荣街与广武路交叉口东南侧	荥泽西板块	5	住宅兼容商用	0.7	2	1185	243	1821	——	——	否	——
合计					369		55.0								

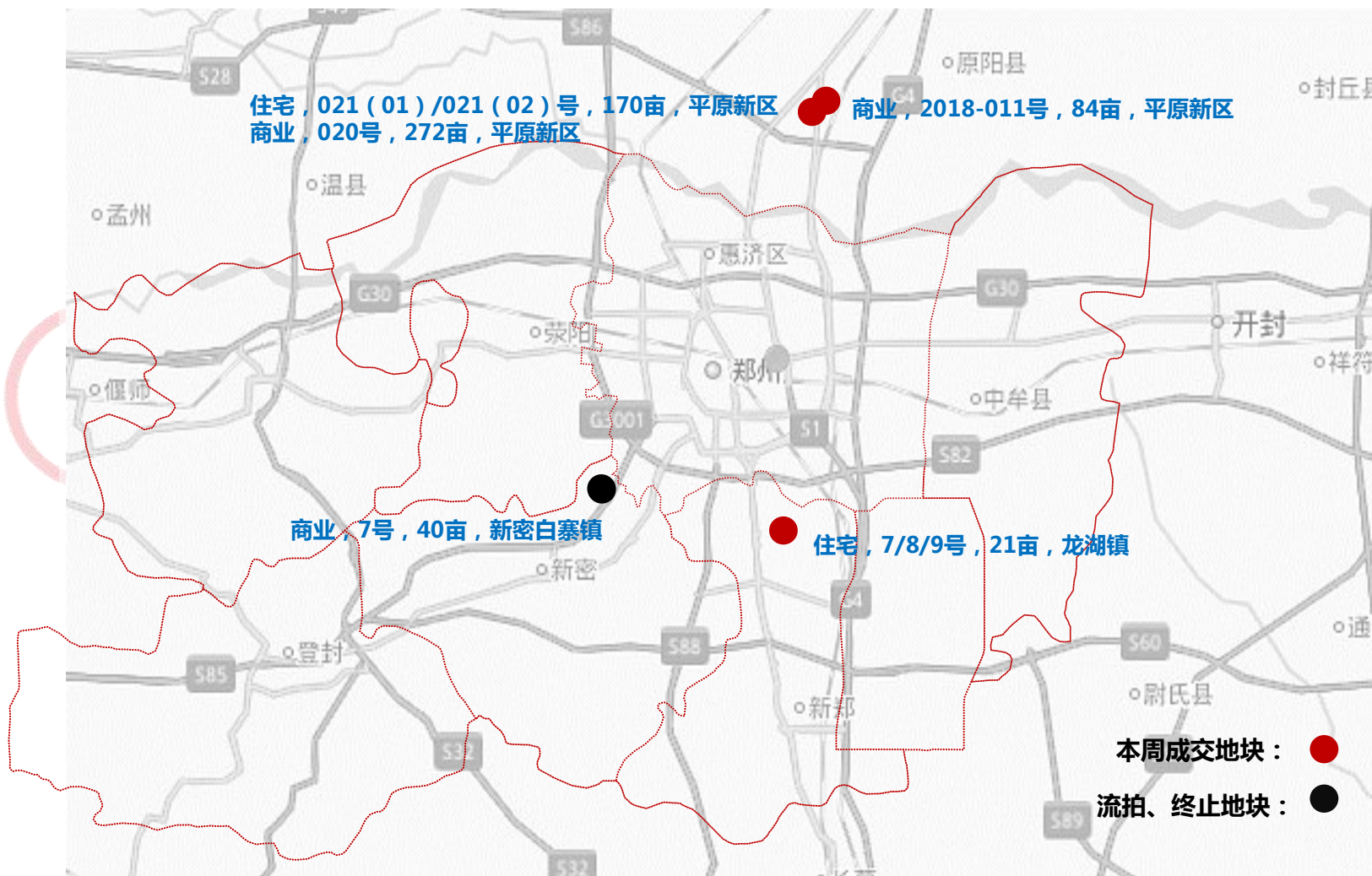
本周大郑州土地供应信息

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
2019/5/24	2019/6/27	郑政新郑出(2019)14号(网)	龙湖镇泰山路北侧、郑新快速路西侧	龙湖镇板块	52	住宅	10.4	3	18171	349	1746	和和置业	东苑社区	是	——
	2019/6/21	牟政出【2018】163号(网)	中牟县大孟组团,金水大道南辅道以南、祥孟路以西、春溪路以北、火焱路以东	绿博板块	102	住宅	17.1	2.5	11256	110	660	——	——	是	——
		牟政出【2018】164号(网)	中牟县大孟组团,春溪路以南、火焱街以东、五福路以北、金鑫街以西		63	住宅	10.5	2.5	6942	110	660	——	——	是	——
		牟政出【2018】165号(网)	中牟县大孟组团,春溪路以南、金鑫街以东、五福路以北、祥孟路以西		31	住宅	5.2	2.5	3419	110	660	——	——	是	——
		牟政出【2018】166号(网)	中牟县大孟组团,祥福路以南、福来街以东、弯月路以北、祥孟路以西		92	住宅	15.4	2.5	10146	110	660	——	——	是	——
		牟政出【2018】167号(网)	中牟县大孟组团,五福路以南、火焱街以东、弯月路以北、金鑫街以西		55	住宅	9.1	2.5	6009	110	660	——	——	是	——
		牟政出【2018】168号(网)	中牟县大孟组团,五福路以南、金鑫街以东、弯月路以北、土垠街以西		55	住宅	9.2	2.5	6100	110	660	——	——	是	——
		牟政出【2018】169号(网)	中牟县大孟组团,五福路以南、土垠街以东、祥福路以北、祥孟路以西		46	住宅	7.6	2.5	5041	110	660	——	——	是	——
		牟政出【2018】170号(网)	中牟县大孟组团,祥福路以南、土垠街以东、弯月路以北、福来街以西		59	住宅	9.8	2.5	6470	110	660	——	——	是	——
		牟政出【2018】229号(网)	中牟县梦溪路南、郝桃西路东、广惠街西、万洪路辅道北	中牟县城	88	住宅	14.7	2.5	9699	110	660	——	——	是	——
		牟政出【2018】224号(网)	中牟县汽车产业集聚区万洪路南、德方街西、泰和路北、景明街东	汽车产业集聚区	77	住宅	12.9	2.5	8501	110	660	——	——	否	——
	合计					721		121.9							

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/㎡)	熔断价 (万元)	竞地价最 高限价 (万元)	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019/5/26	2019/7/1	郑政出〔2019〕48号（网）	泉州路西、文博大道北	中原新区 板块	84	住宅	19.53	3.5	63661	761	3260	95661	127322	永威西郡	三王庄	否	——
		郑政高出〔2019〕11号（网）	枫香街南、金柏路东	高新新城 板块	16		3.83		10910	665	2851	16510	21820	中建/高新 实业	牛砦	是	已建成
		郑政高出〔2019〕12号（网）	枫香街南、红杉路西		59		13.66		38993	666	2855	58593	77986				
		郑政高出〔2019〕13号（网）	杜兰街南、红杉路西		69		16.07		45857	666	2854	68857	91714				
合计					227		53.08										

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
2019/5/21	郑政新郑出 (2019)7号 (网)	龙湖镇鸿鹄路东侧、河南金湖建设实业有限公司北侧	龙湖镇	14.46	住宅	—	2.9	3	4771	330	1650	0%	龙湖天宸原著 毛坯高层 10500	1	河南金湖建设实业有限公司	永丰乐城
	郑政新郑出 (2019)8号 (网)	龙湖镇鸿鹄路东侧、河南金湖建设实业有限公司南侧	龙湖镇	5.53	住宅	—	1.1	3	1825	330	1650	0%		1		
	郑政新郑出 (2019)9号 (网)	龙湖镇经五路西侧、河南金湖建设实业有限公司北侧	龙湖镇	0.85	住宅	—	0.2	3	281	332	1658	0%		1		
2019/5/20	平原示范区 2018-011	郑新大道以东，泰山路以西，丹江路以南，长江大道以北	平原新区	83.75	商业	—	11.2	2	6265	75	561	0%	恒大金碧天下 精装高层 9500	1	国控	—
2019/5/21	平原示范区 2018-021- (01)	巨山路以东、洋河街以南、平原大道以北	平原新区	85	住宅兼容 商用	—	11.3	2	23251	275	2063	0%		1	蓝城	—
	平原示范区 2018-020	卫河路以南，沂蒙山路以西，平原大道以北，郑新大道以东	平原新区	272	商业	—	27.2	1.5	31052	114	1140	0%		1		
	平原示范区 2018-021- (02)	巨山路以东、燕山街以西、洋河街以南、平原大道以北	平原新区	85	住宅兼容 商用	—	11.3	2	23246	275	2062	0%		1		
合计				546			65.1									

本周大郑州土地未公布信息

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
2019/5/22	牟政出 [2018]137号 (网)	中牟汽车产业集聚区航海 路东延南、德惠街西、万 洪公路北、聚源湖东；	汽车产业 集聚区	93	商业	——	21.6	3.5	——	——	——	——	——	——	未公布	——
	牟政出 [2018]126号 (网)	中牟县清吟路南、华光路 东、鹊桥路西、春华路北	绿博板块	25	住宅	——	4.1	2.5	——	——	——	——	——	——	未公布	——
	合计			117			25.7									

本周大郑州土地流拍信息

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
2019/5/22	2019-7号(网)	喜岭大道东、花园路西侧、 迎宾路北侧	新密白寨 镇刘堂村	40	商业	——	5.34	2	——	——	——	——	——	——	无人参与，流 拍	——
	合计			40			5.34									

1、四部门发文进一步规范发展公租房（2019.5.20）



住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部、自然资源部共同印发《关于进一步规范发展公租房的意见》（下称《意见》），就完善城镇住房保障体系，进一步规范发展公租房作出部署。

以政府为主提供基本保障，分类合理确定准入门槛。要针对不同困难群体，合理设置相应准入条件，采取适当的保障方式和保障标准，坚持实物保障与租赁补贴并举。要继续做好公租房实物保障工作。同时，积极发展公租房租赁补贴，满足困难群众多样化的居住需求。

[泰辰观]：以政府为主提供保障，分类化，针对于不同群体进一步规范公租房市场

2、南京人才新政细则出台：人才安居房先租后售！租满5年可优惠购房（2019.5.21）



5月21日，南京市政府出台《南京市人才安居精准服务实施细则》

博士租房补贴提升至每月2000元，享受以前老政策的博士不需要另行申请，从今年1月起直接提高。

对符合条件的人才安居住房，可采用先租后售的方式进行供应，租期五年内可享受优惠租金。人才租满五年可向产权单位以优惠价格申请购买该房屋的产权。取得产权五年后方可转让，取得产权不满五年需退出的由原产权单位优先回购。

建立动态租赁平台，采用政府购买服务的方式与第三方租赁机构开展合作，引入市场化租赁住房资源，通过系统平台将有需求的人才和有房源的企业联系起来。

针对A—F类安居人才，对于其租赁住房或办理装修分期付款等方面，给予更多的便捷和优惠。

[泰辰观]：简化补贴流程、进一步明确安居住房细则、建立动态租赁平台。此前5.13日南京即出台《南京市企业博士安居工程实施办法》为全国第一个针对博士生出台的人才安居政策，政策导向十分明确，5.21日随即明确新政细则

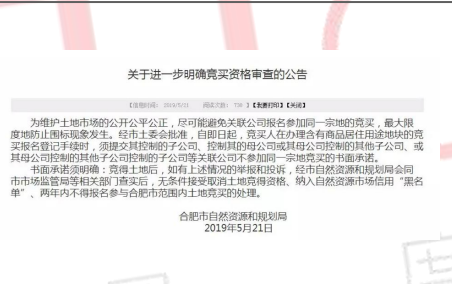
3、北京通州：诺贝尔奖得主可获100平米人才公寓租金减免（2019.5.21）



5月21日，北京市通州区人民政府发布《关于开展2019年度通州区人才公寓配租工作的通知》。州区高层次人才分为六个层级，其中第一层级包括诺贝尔奖等国际大奖获得者、中国科学院院士和中国工程院院士、国家最高科学技术奖获得者等；而第六层级则为，省部级科学技术奖二等奖第一完成人；省部级特级教师、学科带头人；省技术能手，高级技师；博士；具有特殊专业技能且表现优秀的人员等。
这六个层级的人才申请者将获得最高100平方米、80平方米、70平方米、60平方米、50平方米、40平方米的租金减免优惠。减免部分以外的剩余租赁面积，按照同地段公共租赁住房租金标准收取。

[泰辰观]：通过福利补贴方面，相对缓解住房压力，来吸引更多的人才

4、合肥市收紧土地竞买规则，关联公司不得报名竞买同一幅土地（2019.5.21）



5月21日，合肥市自然资源和规划局发布《关于进一步明确竞买资格审查的公告》称，为维护土地市场的公开公平公正，自即日起，竞买人在办理含有商品居住用途地块的竞买报名登记手续时，须提交其控制的子公司、控制其的母公司或其母公司控制的其他子公司、或其母公司控制的其他子公司控制的子公司等关联公司不参加同一宗地竞买的书面承诺。
书面承诺须明确：竞得土地后，如有上述情况的举报和投诉，经相关部门查实后，无条件接受取消土地竞得资格、纳入自然资源市场信用“黑名单”、两年内不得报名参与合肥市范围内土地竞买的处理。

[泰辰观]：通过避免关联公司报名参加同一宗地竞买，从而抑制土地热度，最大限度的防止围标现场发生

5、湖南省直公积金中心调整部分贷款政策（2019.5.22）



湖南省直单位住房公积金管理中心5月22日印发《关于调整部分公积金政策的通知》，自5月22日起施行。调整后，房龄要求20年内调整为30年以内，房龄与贷款年限相加从35年调整为50年以内，可贷款房产范围增大，最低贷款年限加长，较好地解决了购买“大龄房产”客户的公积金贷款资格问题。

[泰辰观]：旨在满足购买“大龄房产”刚需职工的贷款需求

6、中国社科院：预计今年全国房价增长7.6%，上涨趋势未变，需防止市场大幅波动（2019.5.23）



5月23日，中国社会科学发布的房地产蓝皮书指出，2018年中国商品住宅平均销售价格增长12.2%，明显高于预期。预计2019年住房平均价格增长7.6%，部分重点城市房价涨幅可能会超过预期水平。并指出2019年房地产市场将呈现平稳回调的趋势，对于压力较大的热点城市，继续维持严厉的调控政策。展望19年，房地产政策仍将坚持“房住不炒”和“因城施策”原则，房地产调控政策基调为：维稳、分化、放权。

7、银保监系统频开罚单 强监管剑指信贷违规流向楼市股市，地产融资再遇严控（2019.5.23）



截至23日，5月以来各地银保监局累计开出67张罚单，数量较4月的近200张有明显下降。从趋势看，信贷违规挪用流向股市、楼市类贷款依然是监管重点，相关罚单占比较去年同期有所加大，占据全部罚单近4成，金额达数百万。自去年年底以来，房企融资窗口慢慢开启，融资金额持续高位运行，中原地产研究中心统计数据显示，今年4月房企创造单月融资2600亿元，5月前2周，虽然遇到小长假，但融资额继续高位运行。截至5月14日，5月房企已经发布融资计划接近800亿元。虽然低于4月同期，但整体看，部分企业的融资成本继续降低。由于部分热点城市收紧房地产调控政策，预计短期内房地产融资不会开闸放水。

8、Wind数据显示：一二线城市加速供地 三四线明显放缓（2019.5.23）



Wind数据显示，今年以来，全国100个大中城市土地供应面积达9153.57万平方米，成交总价合计9617.37亿元，创近5年来同期新高。不同的城市土地市场出现一定分化，一二线城市土地供应加速，三四线城市则明显放缓。4月以来，全国50个大城市卖地出现加速态势，不少大中型房企积极拿地。其中，热点城市土地对房企吸引力较强。2019年1-2月，全国土地市场整体低迷。随着房企融资难度降低，部分城市在4月份土地市场出现复苏苗头。虽然未出现地王频繁的现象，但土地市场升温明显，房企在热点城市拿地额增加。

[泰辰观]：2019年房地产调控仍将坚持“房住不炒”和“因城施策”原则，房地产调控政策基调为：维稳、分化、放权；1-4月份房企融资环境放松，银保监系统监控趋严，为补库存，房企拿地积极，主要集中在热点城市区域，基于19年持续调控政策，预计房地产融资短期难以大开闸，土地热度升温持续性不高

9、广州市最新规定：每套房只能买一个车位，不得“只售不租”（2019.5.23）



5月23日，广州市人民政府官网发布，由广州市住房和城乡建设局印发的《广州市房地产开发项目车位和车库租售管理办法》，有效期至2024年5月22日。《办法》规定，房地产开发项目建筑区划（是指同一物业管理区域）内，业主每购买一套房屋，只能相应购买一个车位或车库。车位、车库数量超过本建筑区划内房屋套数的，在保证本建筑区划内业主可购买或租用一个车位或车库的前提下，建设单位方可将剩余的车位、车库出售给本建筑区划内需要购买两个或两个以上车位或车库的业主，及本建筑区划内业主以外的单位或个人。车位、车库数量无法满足本项目业主需要的，开发企业应采取竞标、摇珠等公开竞争方式出售、出租

[泰辰观]：此次广州市住建委官网发布《广州市房地产开发项目车位和车库租售管理办法》，打击天价车位的意味明显。

10、4月全国商品房成交量下降（2019.5.24）



国家统计局发布4月全国房地产行业数据显示，商品房销售面积为12256万平方米，销售金额为12102亿元，环比下降22%和15%；与此同时，在东部地区销售支撑下，销售均价环比上涨9%。“当前多个城市限价出现放松，预计后续销售面积与金额的差异将继续扩大，均价也将随之上涨。”克而瑞研究中心相关负责人杨科伟表示，仅东部地区成交增长难以支撑整体市场回暖。尤其是政策宽松预期减弱后，东部地区率先“入市”的刚需、改善需求或再陷观望，未来整体市场走势将“以稳为主”。

11、工信部：美举措影响总体可控 我国将坚定不移推进制造业高质量发展（2019.5.25）



新华社北京5月25日电：工信部副部长王志军就美对我国新一轮加征关税影响做出回答，2019年5月10日起，对从中国进口的2000亿美元清单商品加征的关税税率由10%提高到25%，导致中美经贸摩擦升级，中方不得不对原产于美国的部分进口商品调整加征关税措施，中美贸易摩擦继续升级，据统计，其中对美约2000亿美元出口商品占2018年我对美出口额的41.8%，但只占我对外总出口额的8%。在一定程度上，加征关税会导致企业经营成本增加、竞争力下降和订单减少，但总体可控。后续进一步实施好“六稳”政策，帮助企业解决短期内面临的困难；进一步推动制造业全方位高水平对外开放，继续深化“放管服”改革，着力优化营商环境；进一步推动产业转型升级，加大传统产业技术改造力度，大力培育和壮大新兴产业，推动经济高质量发展。

[泰辰观]：5.10美方增加关税，贸易摩擦升级，对我国而言，会增加一定影响，但总体可控

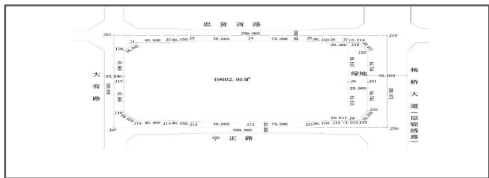
12、合肥：加大政策扶持 重点培育机构化住房租赁机构（2019.5.25）



安徽省合肥市住房保障和房产管理局：发布住房租赁奖补新政，进一步扩大财政奖补范围，提高奖补力度，重点培育专业化、机构化住房租赁企业。将商改租和工改租项目纳入财政奖补范围。对提供住房租赁居间服务的企业，奖补标准由每年1元/平方米提高到每年1.2元/平方米。对出租自筹住房的租赁企业，分两类予以奖补，新纳入奖补范围的商改租和工改租企业，按每年10元/平方米予以奖补；分散式租赁企业，奖补标准由每年10元/平方米提高到每年14元/平方米和每年20元/平方米两个档次。该市已新组建9家国有租赁公司，筹集房源1.3万套；上市供应20宗、576亩租赁住房用地，可新建约1.2万套租赁住房；上线房源6万多套，线上备案约2.5万套。

[泰辰观]：针对于住房租赁需求，通过积极培育住房租赁市场，着力解决市民住房需求

1、河南拟建中原大数据中心，用地面积4.96万m²（2019.5.20）



5月20日，郑东新区发布中原大数据中心项目建设用地规划许可证批前公示，据了解，该项目位于忠贤西路南、大有路东、宇正路北、锦绣路西。总用地面积49602.95m²(合74.4亩)。项目总建筑面积约14.6万平方米，以大数据发展和应用为主题，规划4栋IDC机房楼，按照国际T3+/T4标准建设机柜10000个，容纳不低于15万台高性能计算服务器。

2、河南省发改委：规划建设洛阳-平顶山-漯河-周口城铁（2019.5.22）



河南省发改委：为加快河南省淮河生态经济带建设，编制了《河南省贯彻落实淮河生态经济带发展规划实施方案》以及《河南省贯彻落实汉江生态经济带发展规划实施方案》。

此次纳入淮河生态经济带规划范围的有6市1县，分别为信阳市、驻马店市、周口市、漯河市、商丘市、平顶山市和桐柏县；纳入汉江生态经济带规划范围的有南阳市、栾川县、嵩县、卢氏县、泌阳县。

其中淮河生态经济带规划中京雄商高铁、洛阳—平顶山—漯河—周口城际铁路等一批重大基础设施建设被明确提及

3、洛阳新地王诞生，土地单价达1401万/亩(2019.5.22)



5月22日上午，洛阳中心城区洛龙区拍出一块商住用地（LYTD-2019-13），该地块位于洛龙区香山路与定鼎门街交汇处东南角，龙门高铁站附近，占地面积66666.67平方米（约合100亩）；土地用途：居住兼容商业；容积率：不小于1.0不大于3.0；建筑限高：总体按80米控制，其中临定鼎门街沿线建筑限高按60米控制。该地块起拍价为600万元/亩，截止目前是洛阳今年已挂牌土地中起拍价第三高的地块，经过长达四个多小时382轮轮番竞价，最终由洛阳碧乐置业有限公司（碧桂园旗下子公司）以总价14.01亿摘得，折合单价1401万元/亩。

备注：后续政府补贴土地单价每亩200万左右

[泰辰观]：京雄商高铁、洛阳—平顶山—漯河—周口城际铁路目前被初步提及，还未有进一步规划等落地

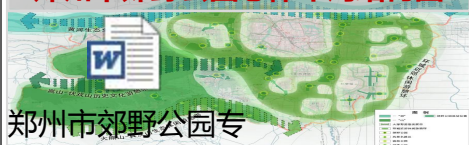
1、郑州地铁五号线2019年5月20日正式开通 (2019.5.20)



5月20日10时16分，在郑州地铁集团有限公司调度中心，随着“开通令”的下达，郑州地铁5号线正式面向社会初期运营，绿城市民乘坐地铁“十+环”无缝换乘成为现实。开通后可与1号线在五一公园站和郑州东站换乘、与2号线在黄河路站和南五里堡站换乘，未来还可与3、4、6、7、8、9、10、11、12号线换乘，开通之后适度分流东西向地铁客流量。

2、郑州市郊野公园专项规划 (2018-2035) 批后公告 (2019.5.20)

郑州市郊野公园总体布局结构图



郑州市郊野公园专项规划 (2018-2035)

5月20日，《郑州市郊野公园专项规划 (2018-2035) 》进行批后公告，总用地范围为郑州市域面积，总面积744600公顷。最终形成61个大郊野游憩空间，包括1个湿地公园、4个风景名胜区、13个省级以上森林公园和43个新增郊野公园。规划期限为2018-2035年，其中近期至2020年，远期至2035年。主城区规划布局郊野公园包括枯河郊野公园、花园口郊野公园、姚桥郊野公园、龙子湖郊野公园、陆港郊野公园、祥云郊野公园、潮湖郊野公园、常西湖郊野公园、侯寨郊野公园和西环郊野公园。

3、5月郑州房贷利率体现 (2019.5.23)



2019年4月全国首套房贷款平均利率为5.48%，已经连续5个月下降；此外，4月全国二套房贷款平均利率为5.81%，已连续下降半年。在持续连降5个月之后，多地再现收紧信号，合肥：部分银行上浮20%调整为上浮30%，南京多家银行利率从10%回调至15%，青岛从10%-12%统一上浮15%，安徽蚌埠房贷利率收紧，深圳，收紧额度。目前郑州的首套房贷款利率，暂时与4月份变化不大。新房方面普遍上浮20%左右，最低基准上浮15%；二套房贷利率普遍上浮20%-25%左右。

4、2019新一线城市官方名单出炉：郑州跻身前十 (2019.5.24)



5月24日，第一财经发布《城市商业魅力排行榜》，郑州挤入新一线城市前10。2019年，一线城市为北上广深；新一线城市依次为成都、杭州、重庆、武汉、西安、苏州、天津、南京、长沙、郑州、东莞、青岛、沈阳、宁波、昆明。（18年郑州排位第9）2019年，河南仍然缺席二线城市序列，共有洛阳、南阳、信阳、商丘、新乡5座城市进入三线，驻马店、开封、周口、许昌、焦作、平顶山、安阳7座城市进入四线；漯河、濮阳、鹤壁、三门峡4城位列五线城市。

[泰辰观]：郑州稳居新一线城市，城市规划及基建不断完善提升中

5、郑州奥体中心5月底将竣工验收，7月投使（2019.5.21）



5月21日，郑州市“四个中心”建设工程项目释放：**奥体中心将于本月底，即5月底，完成设备联调联试，开始竣工验收，7月中旬主场馆全部投入使用。**奥体中心(体育场、体育馆、游泳馆)三个场馆均为大型甲级场馆，地下设计全民健身及商业区，主要有冰场、电影院、商业街、美食广场、运动超市以及酒店宴会中心。奥体中心（体育场、体育馆、游泳馆）总规模约为58万平方米，场馆设计理念为“黄河天水，天地之中”，是第十一届全国少数民族传统体育运动会的主办场馆，主要承担开幕式、闭幕式和少数民族武术比赛项目。

6、河南郑州南四环工程预计6月30日主线贯通！（2019.5.21）



5月21日，中建七局郑州市南四环项目党建联建暨“大于40天，决胜6·30”劳动竞赛誓师大会举行，郑州四环快速路通车进入最后40天的倒计时，按照计划，**6月30日前郑州四环快速路高架桥主线将建成通车。**旨在为第十一届全国少数民族传统体育运动会提供交通保障，为郑州建设国家中心城市、中原更加出彩贡献中建力量！

7、郑州市：1-4月土地成交价款55.2亿元（2019.5.22）



5月22日，郑州市统计局发布1-4月房地产开发投资情况。全市累计完成房地产开发投资840.0亿元，同比下降2.0%，增速较去年同期减少16.2个百分点。**2019年前四个月，房地产开发投资增速处于低位。**1-4月份，全市房地产开发企业土地购置面积59.3万平方米，同比增长44.5%。1-4月份，**全市房地产开发企业土地购置面积59.3万平方米，同比增长44.5%。土地成交价款55.2亿元，同比增长159.0%。**

8、郑州垃圾分类管理拟升级，个人最高罚200元（2019.5.24）



5月24日，郑州市人民政府官网发布消息，《郑州市生活垃圾分类管理办法（征求意见稿）》公开征求意见，生活垃圾分四类，任何单位和个人都应当遵守规定，分类投放生活垃圾。未按照规定分类投放生活垃圾的，对个人处以50元以上200元以下罚款；随意抛洒、倾倒或者堆放生活垃圾的，对个人处以300元以上500元以下罚款。旨在减少生活垃圾带给环境的压力，维护城市环境健康

[泰辰观]：为迎接第十一届全国少数民族传统体育运动会，郑州奥体中心主体7月份即将投使，后期会大大提升西区城市面貌以及城市格局，同时为缓解届时交通出行压力郑州四环工程也于6.30全线贯通。

总概图



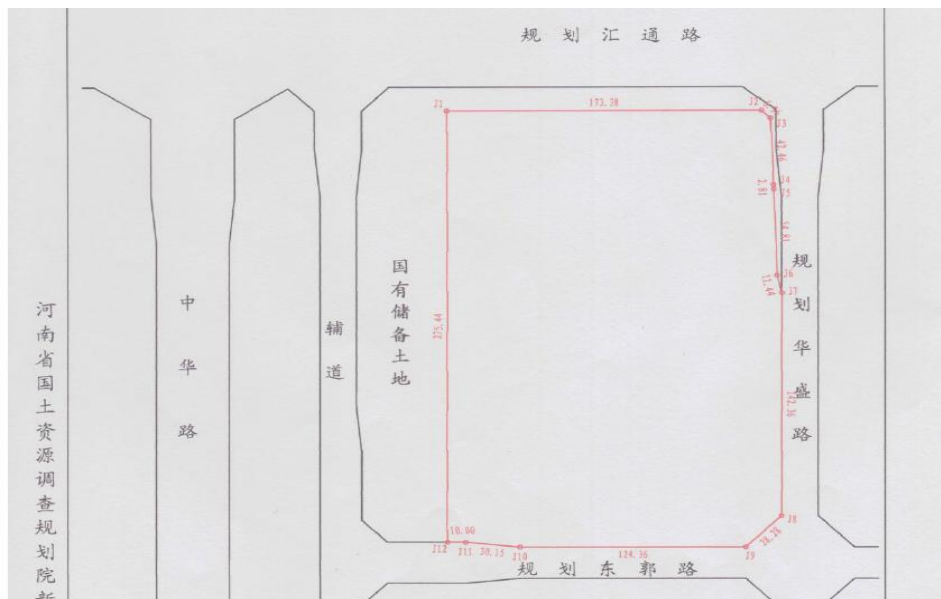
位置	新郑市 南龙湖中华路与107连接线交汇处
开发商	河南美盛华商汇房地产开发有限公司
占地面积	首期96亩（总占地1073亩）
建筑面积	首期22万m²（总建面180万m²）
容积率	2.49（首期）
绿化率	35.2%
物业公司	河南美盛物业管理有限公司
装修	毛坯
销售团队	泰辰+盛励+自销
目前阶段	项目于6月1日开放售楼部，目前是0元入会，处于前期咨询阶段，预定将于6月底开盘



- **项目概况：**首期96亩，总建面22万m²，共规划15栋楼，包括11栋20层高层，户型面积段为78-128m²；4栋7-8层洋房，户型面积段为130-143m²；
- **交通配套：**距地铁二号线华南城站约0.8km，地铁16号线（远期规划），以及周边有多条公交线路，整体交通便利；
- **教育配套：**内部规划五所幼儿园、一所小学、一所中学；外部阳光艺术幼儿园（3.8km），龙湖一中（4.5km），以及升达大学（5.5km），中原工学院（5.8km）等高校环伺，教育资源丰富；
- **商业配套：**内部规划有12万m²左右的底商，外部有商贸中心华南城（4.3km），距奥特莱斯3km(已营业)，龙湖锦艺城购物广场3.5km(已营业)，能够满足生活所需；
- **医疗配套：**省第二人民医院（5.3km）、市第三人民医院（6.3km）、新郑博爱医院（4.6km）；
- **景观配套：**外部东傍潮河景观湿地公园（一期工程全长2600米，总建面54万m²），内部建筑立面为新中式建筑风格，以及“一环·五进”的景观系统。

楼市分享-新盘 (美盛中华城-地块信息)

项目总占地1073亩，总建筑面积180万m²，共规划为12块住宅用地、3块商业用地、2块教育用地。目前摘地四块，共计217亩，总建面29万m²，综合地价217万元/亩，楼面价1917元/m²，溢价率0%



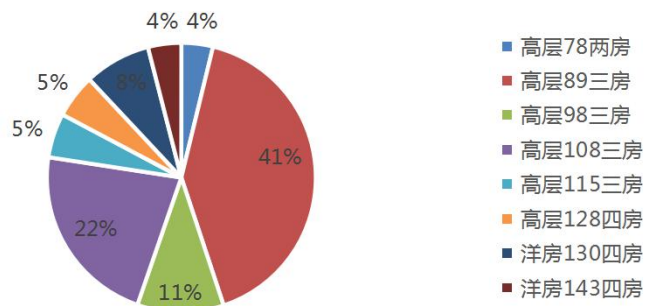
地块	区域	土地位置	面积（亩）	土地用途	容积率	成交单价 （万元/亩）	成交楼面价 （元/m ² ）	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑郑出【2018】 28号	郭店镇	郭店镇中华路辅道东侧、 规划汇通路南侧	75.9	首期（首期96亩，首期拿地75.9亩）			1560	0%	河南美盛华商汇房地产开发 有限公司	招拍挂	2018/10/15
新郑出（2018） 29号（网）	郭店镇	郭店镇中华路辅道东侧、 规划东郭路南侧	49.8	住宅	1.80	260	2167	0%	河南美盛华商汇房地产开发 有限公司	招拍挂	2018/10/15
新郑出（2018） 30号（网）	郭店镇	郭店镇规划东贾路南侧、 规划华盛路西侧	59.1	住宅	1.80	260	2167	0%	河南美盛华商汇房地产开发 有限公司	招拍挂	2018/10/15
新郑出（2018） 31号（网）	郭店镇	郭店镇规划华盛路东侧、 规划东贾路南侧	32.6	住宅	1.80	230	2300	0%	河南美盛华商汇房地产开发 有限公司	招拍挂	2018/10/15

楼市分享-新盘（美盛中华城-户型配比）

项目1号地共规划11栋高层，4栋洋房，其中高层主力户型为89m²的小三房，占比47%；洋房主力户型为130m²的四房，占比67%。



各户型套数占比



物业类型	楼栋	梯户比	户型排列	面积（㎡）	房型	套数	占比
高层	1#	2D,2T4,20F	108+78*2+98 98+89*2+108	78	两室两厅一卫	37	3%
				89	三室两厅一卫	40	3%
				98	三室两厅一卫	40	3%
				108	三室两厅两卫	39	3%
	2#,3#	2D,2T4,20F	128+89*2+98 98+89*2+108	89	三室两厅一卫	152	12%
				98	三室两厅一卫	78	6%
				108	三室两厅两卫	39	3%
				128	四室两厅两卫	40	3%
	5#	2D,2T4,20F	108+89*2+98 98+89*2+108	89	三室两厅一卫	76	6%
				98	三室两厅一卫	38	3%
				108	三室两厅两卫	39	3%
	6#,7#	2D,2T4,20F	115+89*2+108 108+89*2+115	89	三室两厅一卫	154	12%
				108	三室两厅两卫	78	6%
				115	三室两厅两卫	80	6%
	8#,15#	1D,2T4,20F	108+89*2+128	89	三室两厅一卫	76	6%
				108	三室两厅两卫	38	3%
				128	四室两厅两卫	39	3%
	13#,16#	1D,2T4,20F	108+89*2+108	89	三室两厅一卫	79	6%
				108	三室两厅两卫	79	6%
	17#	1D,2T4,20F	78+89*2+108	78	两室两厅一卫	20	2%
				89	三室两厅一卫	40	3%
				108	三室两厅两卫	20	2%
高层合计						1321	100%
洋房	9#,10#	3D,1T2,8F	143+130 130*2 130+143	130	四室两厅两卫	64	36%
				143	四室两厅两卫	32	18%
	11#,12#	3D,1T2,7F	143*2 130*2 130*2	130	四室两厅两卫	56	31%
				143	四室两厅两卫	28	16%
洋房合计						180	100%
总计						1501	——

楼市分享-新盘 (美盛中华城-产品规划)

Ticheer
深度服务 共同成长

建筑风格：新中式建筑风格，窗户采用三层中空玻璃；景观风格古典园林技法，“一环·五进”的景观系统



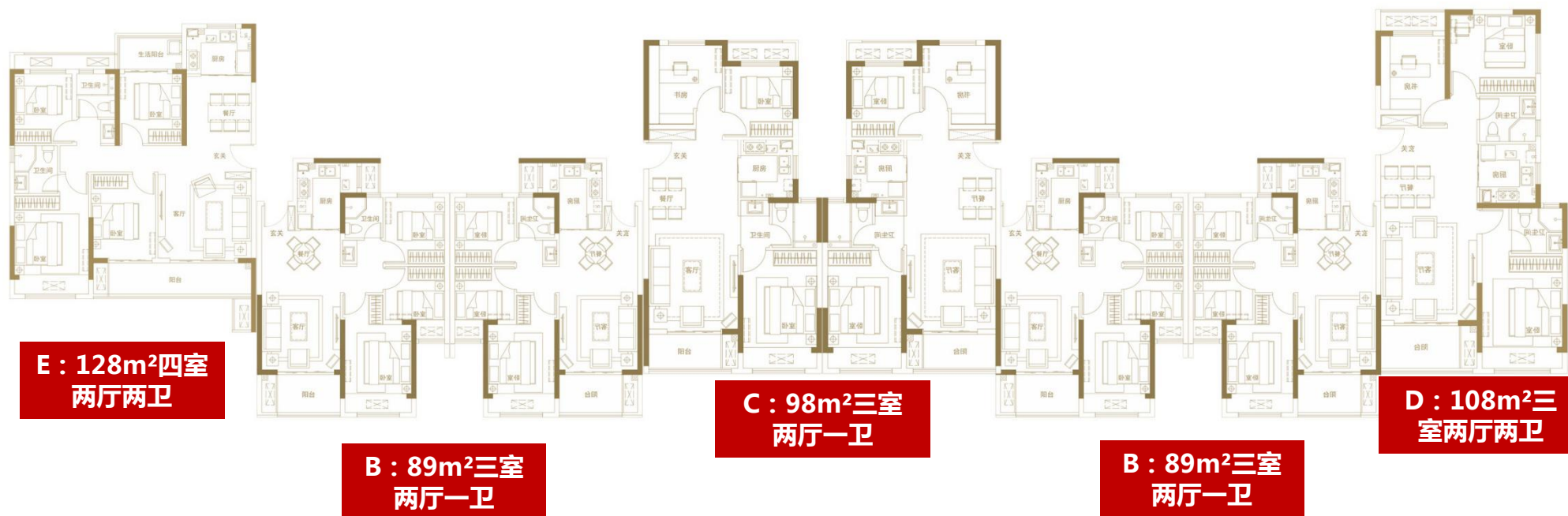
- “一环·五进”的景观系统：
- 一环（约700m的超长活力慢跑跑道）
- 一进入口豁然天地（云山门、云溪门、云林门）；
- 二进中庭悠然自得（2600m²的超大中庭）；
- 三进内园诗意唯美（多植物主题栋间）；
- 四进场域运动养生（康体休闲区+老少同乐区+运动补给站）；
- 五进门庭从容归心（单元门庭）



楼市分享-新盘 (美盛中华城-平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

【楼栋产品分析】偏刚需产品，2T4布局，户型面积为128m²四室两厅两卫、108m²三室两厅两卫、89m²/98m²三室两厅一卫

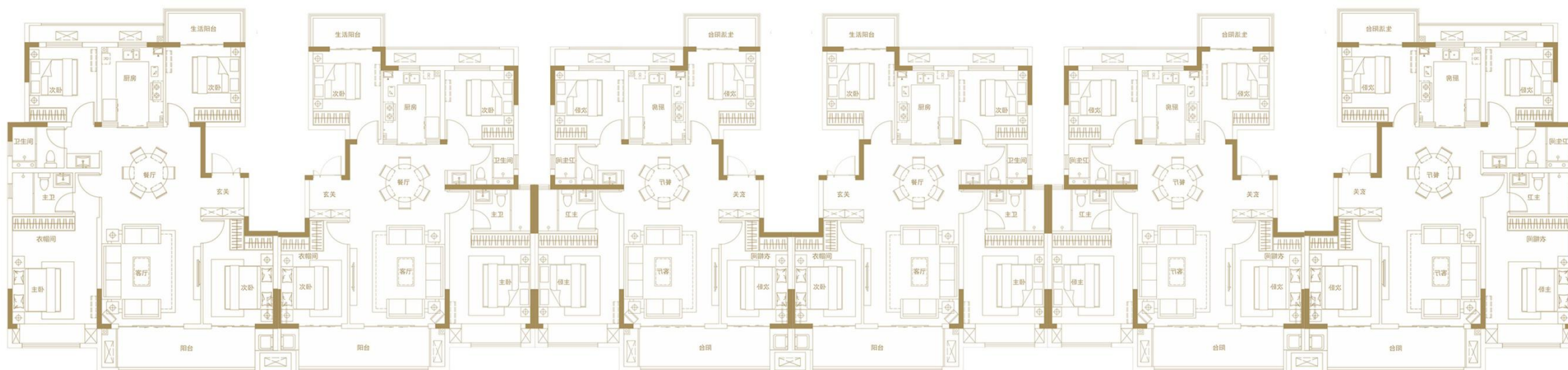


2#、3#楼平层图

楼市分享-新盘 (美盛中华城-平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

【楼栋产品分析】改善产品，1T2布局，户型面积为130m²/ 143m²四室两厅两卫



Y-A:143m²四
室两厅两卫

Y-B : 130m²四
室两厅两卫

Y-A:143m²四
室两厅两卫

9#、10#楼平层图

楼市分享-新盘 (美盛中华城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

A : 78m²两室两厅一卫



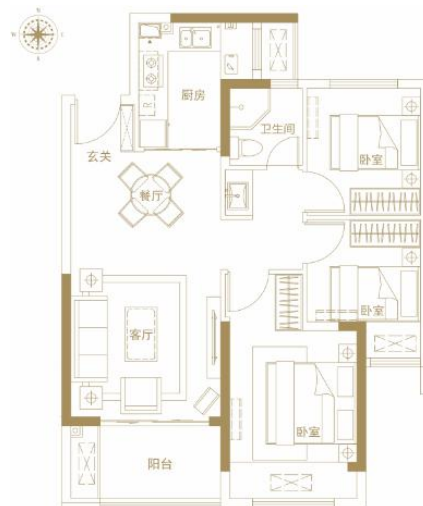
优势 :

- 户型方正, 三开间朝南设, 且卧室赠送大景观飘窗
- 餐客一体, 节省面积, 动线合理

劣势 :

- 卫生间干湿不分离

B : 89m²三室两厅一卫



优势 :

- 户型方正, 三开间朝南设, 整体布局动, 动静分区, 干湿分离
- 卫生间干湿分离

劣势 :

- 次卧采光有限

C : 98m²三室两厅一卫



优势 :

- 南北通透, 餐客一体, 利用率高
- 卫生间干湿分区

劣势 :

- 次卧及书房采光有限

D : 108m²三室两厅两卫



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

楼市分享-新盘 (美盛中华城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

E : 128m²四室两厅两卫



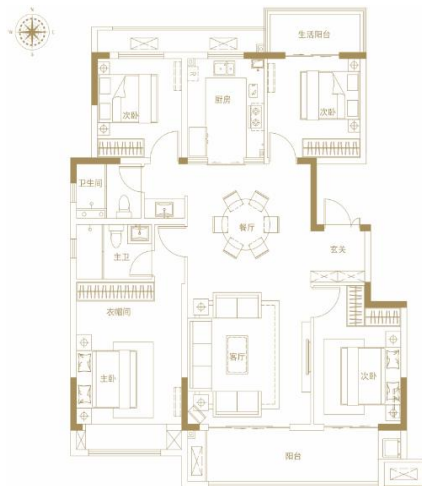
优势 :

- 户型方正，三开间朝南，南北双阳台
- 整体布局动静分区

劣势 :

- 走廊过长，造成面积浪费

Y-A:143m²四室两厅两卫



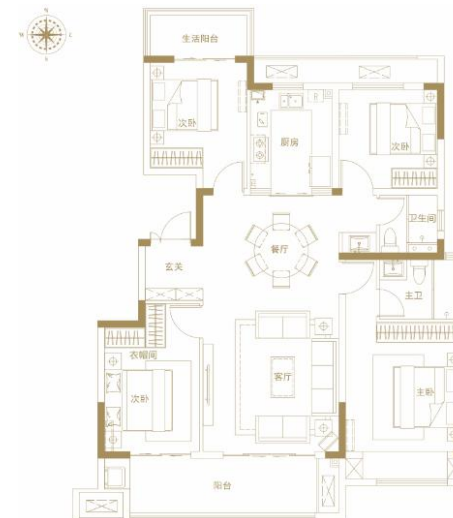
优势 :

- 三开间朝南，南北双阳台
- 主客卫均为三段式设计，私密性较强

劣势 :

- 整体布局动静不分区

Y-B : 130m²四室两厅两卫



优势 :

- 南北通透，双观景阳台
- 主客卫均为三段式设计，私密性较强

劣势

- 整体布局动静不分区

楼市分享-新盘 (康桥美庐湾-项目概况)

项目体量较小，规划7栋住宅；卖点：L型大平层+上下两层复式组合+临湖+玻璃幕墙落地窗



位置	经开区 经南九路与经开第十三大街交汇处
开发商	郑州鑫茂房地产开发有限公司
占地面积	40.5亩
建筑面积	6.7万m ²
容积率	2.49
绿化率	35%
物业公司	河南新康桥物业有限公司
装修	精装（精装标准5000元/m ² ）
销售团队	自销
目前阶段	项目4月底售楼部开放，5月25日首开推出2#47套房源
土地	地块于2015年8月13日拿地，楼面价2996元/m ² ，溢价率51%

- 项目概况：项目总占地约41亩，总建面6.7万m²，共规划7栋楼，其中包括6栋商品住宅和1栋公租房；商品住宅层数为32层，户型面积为180/220/235m²，均为2层3户共计278套房源
- 交通配套：距地铁三号线潮河桥站约0.7km，地铁11号线（规划中），地铁14号线（规划中）以及滨河国际新城便民公交；
- 教育配套：滨河实验小学（0.3km），滨河二小（2km），滨河一小（1.2km），郑州外国语经开区分校（0.9km），郑州一中（0.8km）；
- 商业配套：内部规划有3000m²地下会所，外部有中央滨水商业街（0.2km），荷湖商业中心（1.0km），滨河国际中心（0.8km）；
- 医疗配套：欧亚心脑血管医院（1.6km）；
- 环境配套：蝶湖公园（0.3km），荷湖公园（1.1km）；

An aerial photograph of the Zhongyuan Shengyuan residential complex. The complex consists of seven high-rise apartment buildings, each marked with a blue circular label containing a white number: 1#, 2#, 3#, 5#, 6#, and 7#. The buildings are arranged in a cluster, with some featuring balconies and modern architectural designs. The surrounding area includes green landscaping, a paved road with cars, and a large open space on the right side of the image.



Frequency	Percentage
Daily	35%
Weekly	33%
Monthly	32%

- 180四室两厅两卫
- 210四室三厅四卫
- 235四室两厅两卫

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积（㎡）	房型	套数	占比
高层	1/2/3/5/6/7#	1D	1T1	32F	235+180+220	180	四室两厅两卫	98	36%
						220	四室三厅四卫	90	32%
						235	四室两厅两卫	90	32%
高层合计								278	100%

楼市分享-新盘 (康桥美庐湾-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目共三种户型：180m²四室两厅两卫、220m²四室三厅四卫、235m²四室两厅两卫；全部为大平层，玻璃幕墙落地窗，三开间或四开间朝南，客厅6.3米挑高，室内动线流畅，空间明亮开阔

180m²四室两厅两卫



235m²四室两厅两卫



220m²四室三厅四卫首层



220m²四室三厅四卫二层



楼市分享-新盘 (康桥美庐湾-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

5月25日针对**高层2#楼**进行现场开盘，推出**47套**，去化**35套**，去化率**74%**，4月底开始认筹，截止开盘认筹客户**90组**，当天到访约**80组**

项目位置	经开区 经南九路与经开第十三大街交汇处		开发公司	郑州鑫茂房地产开发有限公司	
占地	40.5亩	建面	6.7万㎡	容积率	2.49
营售团队	自销		到访去化率	44%	
蓄客及到访	4月底开始认筹，截止开盘认筹约90组，开盘当天到访约80组				
成交价格	23000-26000元/㎡				
竞品价格	亚新海棠公馆精装高层23000元/㎡				
优惠方式	1、认筹30万抵40万；2、认筹日增值2000，最高5万；3、正常按揭优惠3%，一次性优惠7%				
客户来源	客户主要来源于东区，多次置业客户为主力				
推广渠道	微信公众号				
交房标准	精装标准：5000元/㎡				
备注	五证齐全；无首付分期				



新推 在售 待售 售罄

推出时间		2019-5-25
小高层/高层	推出楼栋	2#
	成交价格	23000-26000元/m² (精装)
	成交套数/供应套数	35/47

本次开盘去化分析

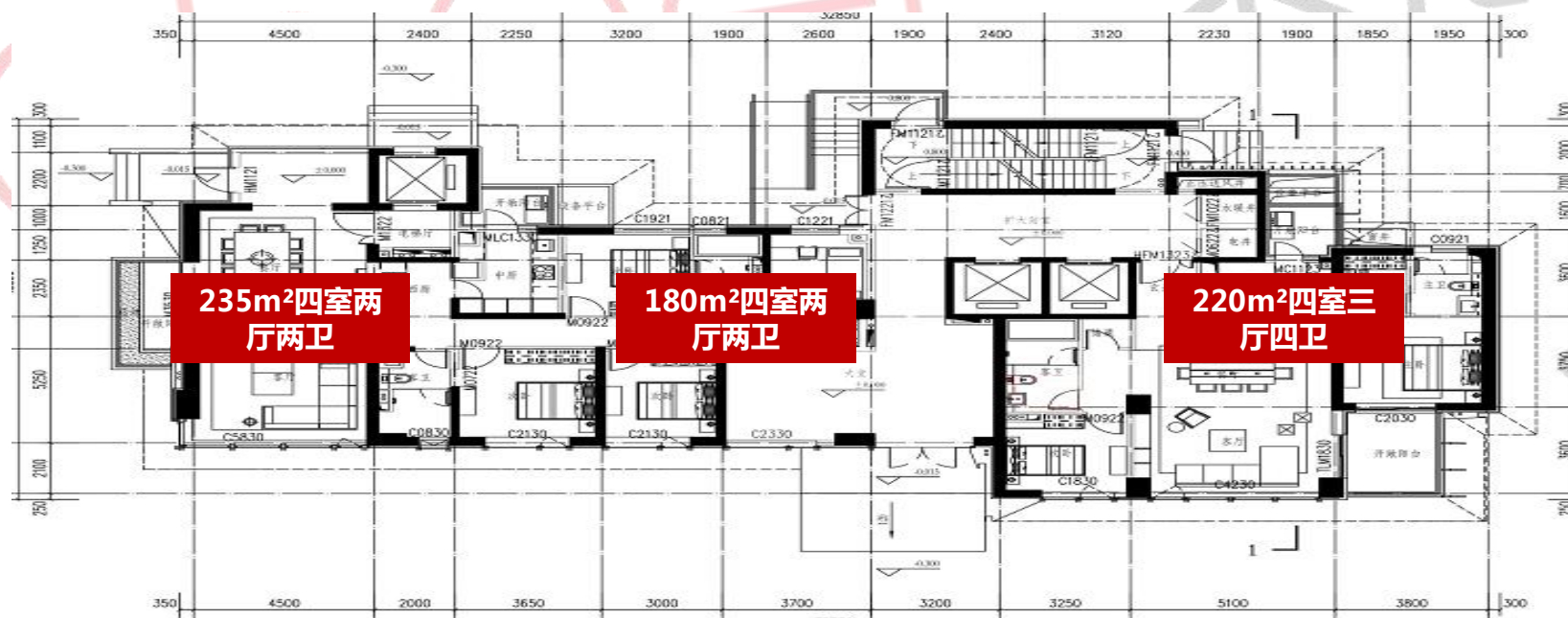
去化效果较好：

- 1) 认筹客户量充足且质量高；
- 2) 价格较前期宣传有所降低；
- 3) 玻璃幕墙落地窗+大厅6.3米挑高对客户吸引力较强，无同类竞品
- 4) 项目位于区域核心位置，配套较周边竞品更丰富；
- 5) 2#为楼王，南向正对蝶湖，视野无遮挡

楼市分享-新盘 (康桥美庐湾-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	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1D	1T1	32F	四室两厅两卫	180	23000	17	15	88%
						四室三厅四卫	220	26000	15	13	87%
						四室两厅两卫	235	26000	15	7	47%
	合计								47	35	74%

2#平面图



楼市分享-新盘 (亚新美好书苑-项目概况)

项目卖点：首层采用架空设计，层高为3.45米，中间户独享电梯

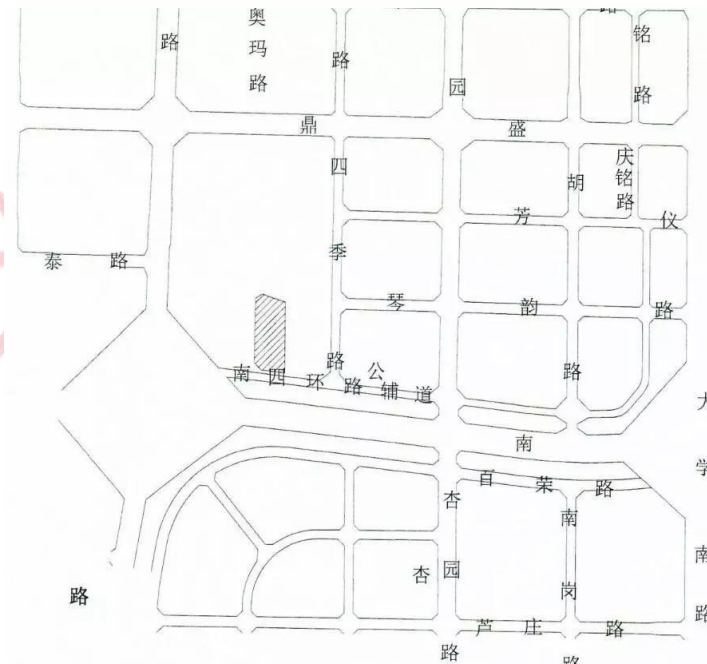
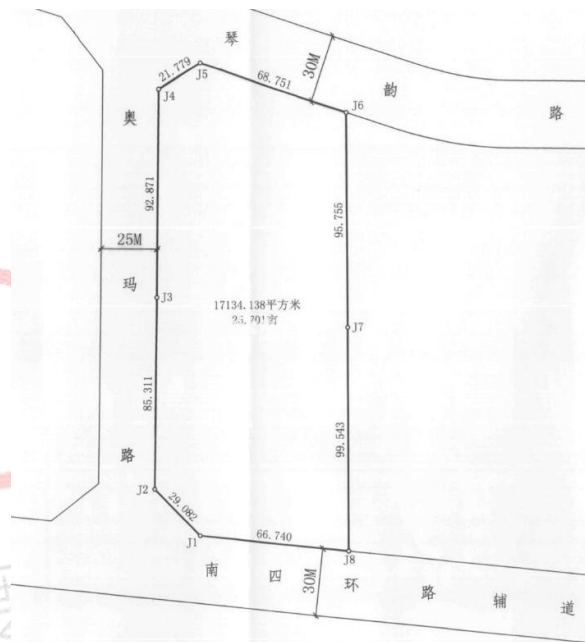


位置	二七区 奥玛路与南四环辅道交汇处
开发商	郑州新溪园置业有限公司
占地面积	26亩
建筑面积	6.57万m²
容积率	2.99
绿化率	35.07%
物业类型	高层
装修	毛坯
规划设计院	——
销售团队	自销
目前阶段	3月31日体验中心开放，目前蓄客中 预计6月中旬开盘

- **项目概况：**总占地26亩，总建筑面积6.6万平方米，总户数453户，一共规划3栋楼，两栋为33层、1栋为23层，3T5户，规划三种户型98m²、116m²、128m²，其中占比最多的是128m²和98m²，各占比约40%。
- **医院配套：**①第二人民医院南区医院（0.3km）；
- **交通配套：**①地铁7号线（1.3km）、②地铁9号线（1.6km）、③北三环（0.5km）；
- **教育配套：**①郑州实验外国语中学（1.8km）、②二七鑫苑小学（0.4km）、③铁三观庙小学（0.5km）；
- **商业配套：**①鑫苑都汇广场（1.2km）、②万科生活广场（1.3km）、③二七华侨城（1.6km）；
- **休闲配套：**①南环公园（1.4km）、②玉泉山庄生态园（2.5km）；

楼市分享-新盘（亚新美好书苑-地块信息）

二七区郭家咀铁三官庙合村并城改造用地，经过42轮竞争，最终被亚新以熔断价22651万元摘得；
 地块投资金额不得少于38012万元



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/m²）	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2017〕81（网）	二七区	琴韵路南、奥玛路东	25.7	纯住宅	2.99	881	4406	郑州云翠置业有限公司	挂牌出让	2017/11/6

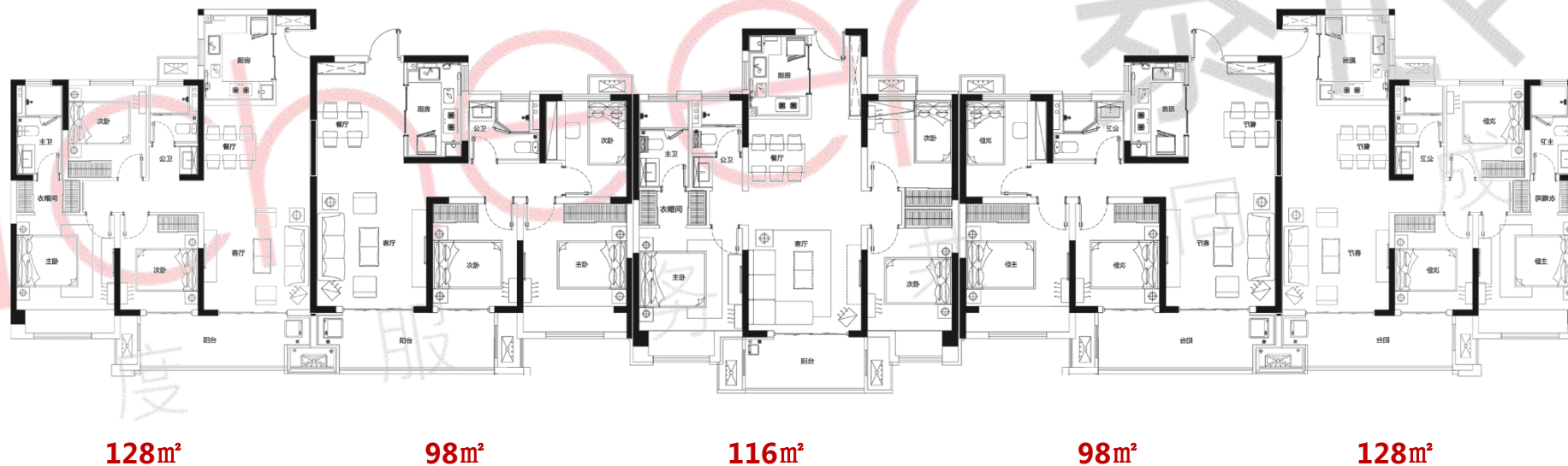
Frequency	Percentage
Daily	39%
Weekly	41%
Monthly	20%

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积	房型	套数	占比
						(㎡)			
高层	1#	1	3T5	33F	128+98+ 116+98+ 128	98	三室两厅一卫	62	14%
						116	三室两厅两卫	32	7%
						128	三室两厅两卫	65	15%
	2#		3T5	33F		98	三室两厅一卫	64	15%
						116	三室两厅两卫	32	7%
						128	三室两厅两卫	64	15%
	3#		3T5	23F		98	三室两厅一卫	44	10%
						116	三室两厅两卫	22	6%
						128	三室两厅两卫	46	11%
总计								431	100%

楼市分享-新盘 (亚新美好书苑-平面图)

1D3T5设计，中间户单梯单户，户型整体设计合理

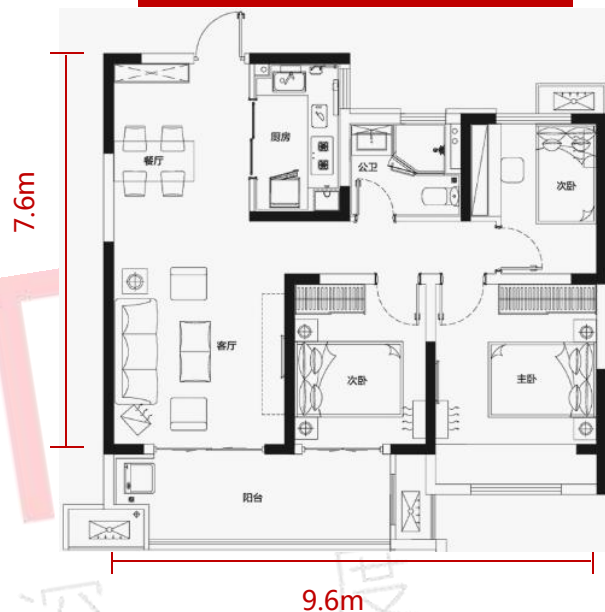
1#、2#、3#标准层平面图



楼市分享-新盘 (亚新美好书苑-户型分析)

户型全明方正，且均为三开间朝南，南向卧室附带飘窗，功能区动静分区，居住舒适度较高

B：高层98m²三室两厅一卫



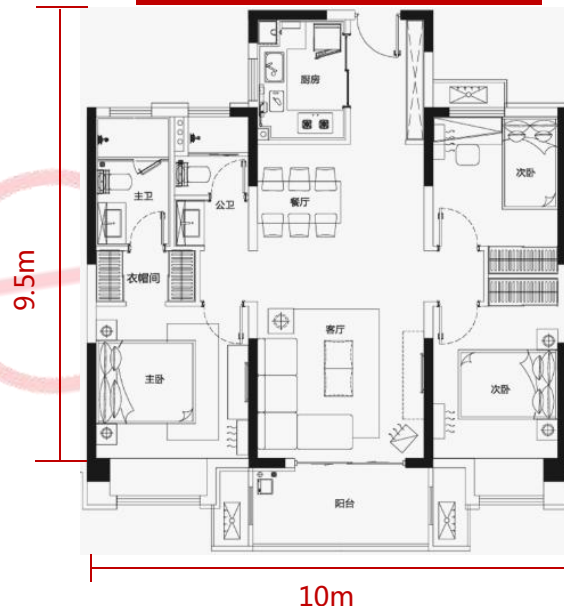
优点：

- 户型方正，三开间朝南，南北通透
- 动静分离，卫生间干湿分离
- 客卧连通客厅的观景大阳台

缺点：

- 走道浪费过多空间
- 次卧门对着卫生间，影响居住体验

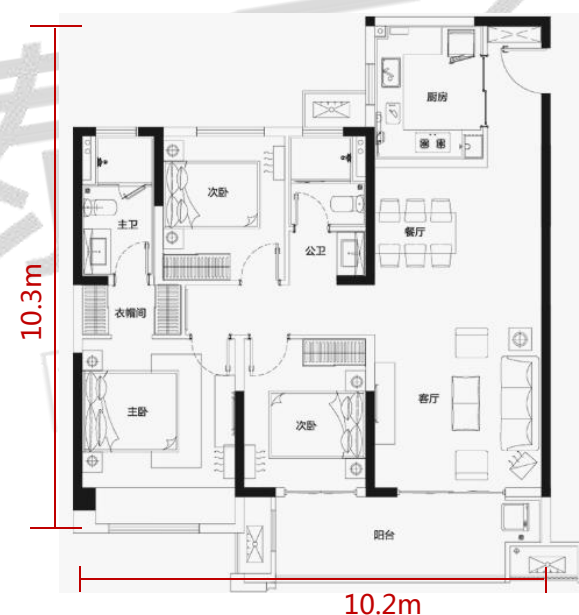
C：116m²三室两厅两卫



优点：

- 户型方正，南北通透，三开间朝南
- 主卧套房设计，明卫干湿分离
- 餐厨一体，南向双卧室带有飘窗

A：128m²三室两厅两卫



优点：

- 户型方正，三开间朝南
- 动静分区，明卫干湿分离
- 主卧套房设计，35cm高飘窗，视野开阔
- 南向阳台进深1.9m，空间充足

缺点：

- 户型通透性相对较差；走道浪费过多空间

项目动态-开盘 (亚新美好书苑-销售概况)

5月25日针对**高层2#**房源进行现场开盘，推出**160套**，截至中午12点去化**108套**，去化率**68%**；5月1日开始认筹，截止开盘蓄客约**180组**

项目位置	二七区 奥玛路与南四环辅道交汇处		开发公司	郑州新溪园置业有限公司	
占地	26亩	建面	6.57m²	容积率	2.99
营售团队	自销		到访去化率	77%	
蓄客及到访	2019年5月1日开始认筹，认筹180组；开盘当天到访约140组				
成交价格	成交价格：高层13200 -13600元/m²				
竞品价格	融侨悦澜庭高层13500元/m²（毛坯）				
优惠方式	①认筹交1万优惠1%；②开盘当天认购优惠1%；③认购后3日内按时签约优惠1%；④正常首付额外优惠1%				
客户来源	客户主要来源二七区以及周边；26-35岁首置为主				
推广渠道	无分销，户外广告（公交站牌）				
交房标准	毛坯				
备注	首付可分期交5万（剩余1年半3次付清）				

项目近期开盘	推出时间		2019-5-25
	高层	推出楼栋	2#
		成交价格	13200-13600（毛坯）
		成交套数/供应套数	108/160
	洋房	推出楼栋	本次无洋房供应
		成交价格	
		成交套数/供应套数	



本次去化分析： 去化效果一般

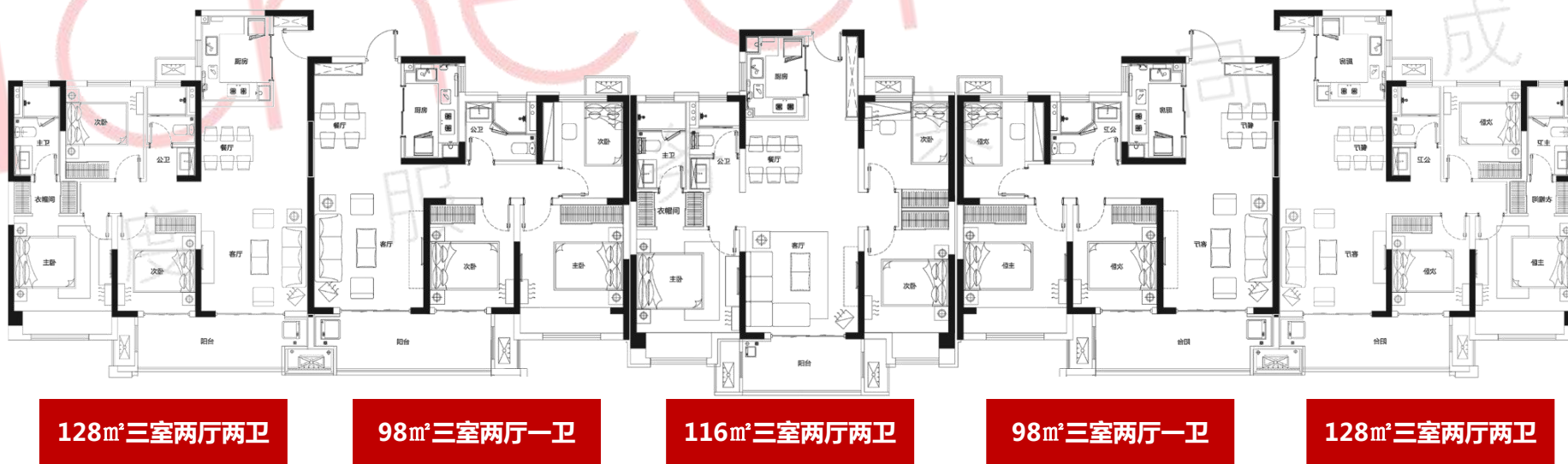
- 1) 项目：项目临近四环，距离建设中的地铁7号线较远
- 2) 产品：产品体量较小，社区居住体验感较差；大面积户型数量较多去化困难
- 3) 周边竞品项目较多，客户分流

项目动态-开盘 (亚新美好书苑-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

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	2#	1D	3T5	33F	三室两厅一卫	98	13500-13600	64	54	84%
						三室两厅两卫	116	13200-13300	32	20	63%
						三室两厅两卫	128	13300-13400	64	34	53%
									160	108	68%

2#平面图



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>