



郑州市场周报【2019年第22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1个住宅项目，共推出156套，去化70套，去化率45%，去化效果较差



市场监控 (数据/TOP榜)

受端午节假期影响，6月1周大郑州实际成交总量2681套，环比下降39%；单盘周均来访环比上升4%，单盘周均成交量环比下降40%



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州供应12宗，成交7宗，未公布1宗



热点解读 (全国/河南/郑州)

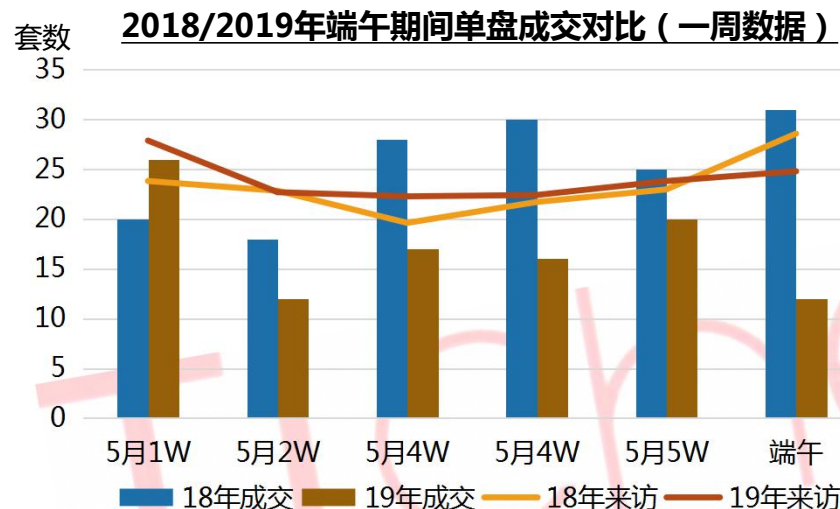
2019年前5个月，房地产行业发布调控政策高达205次，与2018年同期的159次相比上涨接近30%



楼市分享 (新盘/活动)

新盘—永威溪樾

端午期间单盘成交量较去年同期下降明显，市场观望情绪浓厚；各项目多围绕节日为主题开展暖场活动吸引人气，部分项目推出特惠政策加速项目去化



艾叶飘香 美好生活接粽而至
七彩龙舟 传统魅力无限畅享
创意香囊 祝福囊满祈愿安康
美景美境邀您畅享假日美好时光
VIP LINE: 18739977217

美盛·北龍臺端午嗨购专场

8盘联动，嗨购中原
专享20000元购房券倒计时1天
约143-102m²横厅大宅 一席争藏
VIPLINE: 0371-53666888



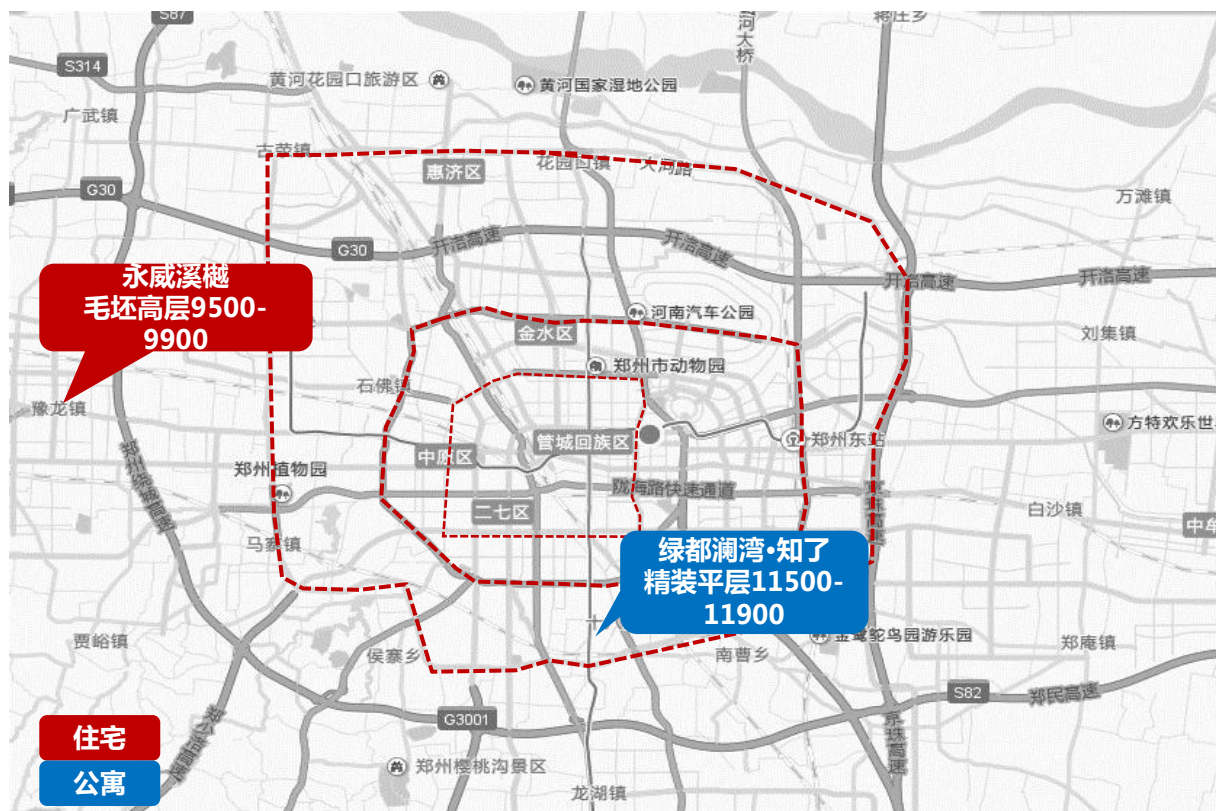
区域	楼盘名称	营销动作	优惠政策	来访变化	成交变化	备注
高新区	荣盛祝福花语水岸	特价房	特价11800，2万先定房，然后三天凑20%首付，剩余12月25号付清	来访增加	成交210套	原价12800元/m ² （针对所有房源）
中原区	汇泉西悦城	清盘优惠	优惠3%-4%	来访增加	成交56套	原价12850元/m ² （针对5号院）
惠济区	谦祥福晟兴隆城	10套特价房 其他房源砸金蛋	特价房额外优惠3%； 砸金蛋最高优惠13888元/m ²	来访下降	成交20套（下降）	针对剩余大户型房源；客源有限
	和昌林与城	额外优惠	假日期间额外优惠1%	来访增加	成交15套（下降）	针对所有房源
南龙湖	远洋风景	6套特价房	优惠200元/m ²	来访增多（业主活动）	成交8套	针对楼栋位置较差房源
	龙湖天宸原著	周年特惠 10套特价房	优惠800-1000元/m ²	来访增加	全部成交12套（下降）	优惠约9%、仅针对别墅房源
中牟	远洋万和四季	特价房	一口价10500-11000元/m ²	来访下降	成交1套（无变化）	针对5层以下和顶层房源，原价11500元/m ²
二七区	昌建君悦府	特价房	1万订房，4万网签（剩余首付交房前一次性付清）； 假期额外优惠1万，并推出5套特价房，12000	来访增加	成交52套	原价12900元/m ² （特价房为部分难去化房源）

端午假期也迎来6月年中冲刺月，各大房企纷纷应景推出6月购房节活动，实行不同程度的特惠，一般针对部分楼层位置不好的房源、尾盘等，推出特价房、首付分期、额外优惠等

房企	营销动作	具体措施	典型项目
正商	正商6月公寓节	①6月购房85折优惠；②定房现金抽奖；③老带新享3000元物业费	正商公寓项目：汇航铭筑、寓见铭筑、美誉铭筑、滨河铭筑、正商紫辰园、创富欣城，来访及去化较上周均有增加
亚新	6月美好购房节	购房送游轮游（日本、韩国）及6000元物业费	针对河南中原项目，包括住宅、公寓、商铺业态 部分项目推出他家房源：亚新美好艺境，特价10300元/m ² ，原价13000元/m ²
美盛	6月购房节	8盘联动，专享购房券补贴2000-50000不等	美盛北龙台购房立减2万（成交来访无明显变化），美盛白河湾（南阳，别墅）购房立减5万
恒大	部分项目推出特价房	每天10套特价房，特价优惠200-1500元/m ² 不等	恒大养生谷：一口价，小高层成交均价8800-8900元/m ² ，洋房那个均价9900-10000元/m ² （洋房为141m ² 房源，高层房源据情况而定）
远洋	特价房（端午节期间）	端午特惠，推出特价房源	远洋风景降价促销，但是针对房源楼栋位置较差，去化较差，仅去化8套 远洋万和四季，端午期间推出特价房源，在原价11500元/m ² 基础上优惠500-1000元/m ² ，去化效果较差
龙湖	特价房	6.16周年购房节，限量房源特惠	龙湖天宸原著推出10套特价房（仅别墅），优惠800-1000元/m ² ，来访增加，共计去化12套，效果一般
电建	额外优惠（端午节期间）	购房额外享95折	电建泷悦华庭，端午特惠享95折优惠，来访增加，去化10套
融侨	筑梦购房节（30周年司庆）	购房立减1-5万不等；具体到项目实施政策不定，项目可自定特价房申请提交集团	融侨府：推出特价房，在原价基础上优惠2000元/m ² （洋房） 成交来访无明显变化



端午节整体市场较为冷淡，市场观望情绪浓厚，开发商推货热情不高；住宅开盘仅郊区1个项目，共推出房源**156**套，去化**70**套，去化率**45%**；管南片区1公寓项目加推，推出84套，去化60套；



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
永威溪樾	高层（毛坯）	156	70	45%

公寓项目推售情况				
开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
绿都澜湾·知了	平层（精装）	84	60	71%

备注：上图中成交均价单位为元/㎡

项目动态-开盘 (绿都澜湾·知了-销售概况)

6月7日针对知了公寓5#房源进行现场选房，共推出84套，去化60套，去化率71%

项目位置	管城区 紫荆山南路与宇通路交会处		开发公司	郑州绿锦置业有限公司	
占地	31亩	建面	12万㎡	容积率	4.49
营销团队	自销		到访去化率	60%	
蓄客及到访	无集中蓄客，当天到访约100组				
成交价格	精装平层公寓南户11900元/㎡，北户11500元/㎡				
竞品价格	鑫苑国际新城：三期精装平层公寓10500元/㎡，五期毛坯平层公寓4#9200元/㎡				
优惠方式	认购优惠1万元；老客户优惠1%				
客户来源	老客户及投资客居多				
推广渠道	分销：水星，3000/套；全民经纪人推荐奖：2000元/1万购物卡；网络推广；道旗、围挡展示；绿都小贝拓客				
交房标准	精装				
备注	五证齐全；首付分期，首付10%，剩余分两年四次付清；5层为大客户团购				

项目 近期 开盘	推出时间		2018-7-21	2018-11-10	2019-6-7
	平层 公寓	推出楼栋	2#	3#	5#
		成交价格	精装平层公寓10500-11500元/m²	精装平层公寓10900元/m²	精装平层公寓南户11900元/m²，北户11500元/m²
		成交套数/供应套数	386/455	40/132	60/84



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化分析

本次去化一般：

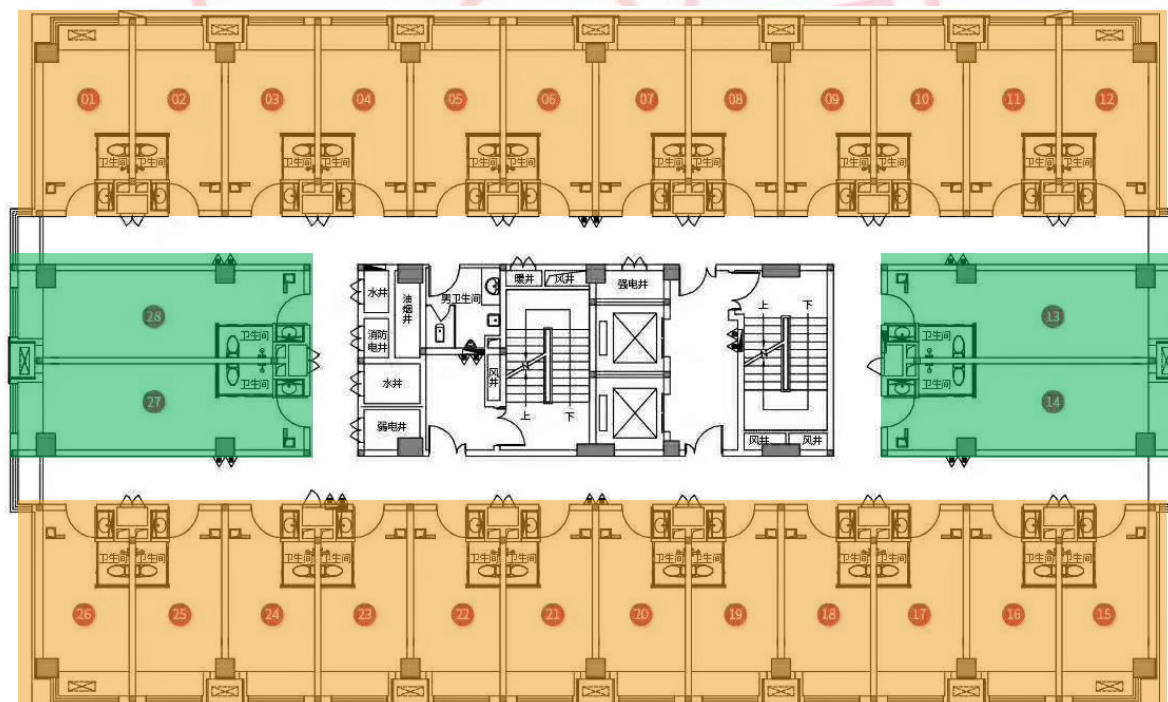
- 1) 相比竞品价格较高，客户接受度较差；
- 2) 前期无集中蓄客，客户量少；
- 3) 区域内多个项目公寓在售，且货源充足，竞争激烈；
- 4) 预期投资收益率低，回本周期长；
- 5) 直接竞品鑫苑国际新城上周加推低价房源，且推货量大，客户分流严重

项目动态-开盘 (绿都澜湾·知了-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
	平层公寓	5#	1D	2T28	13F（1-2层底商）	一室一厅一卫	24	南户11900元/㎡，北户11500元/㎡	72	56	78%
						一室一厅一卫	38	11500-11900元/㎡	12	4	33%
	合计									84	60

5#平层图



24m²一室一厅一卫

38m²一室一厅一卫

项目动态-开盘（永威溪樾一期-销售概况）

6月9日针对一期**高层5/6#**进行现场选房，共推出**156套**，截止当天去化**70套**，去化率**45%**

项目位置	荥阳市 郑上路与荥泽大道东北角		开发公司	郑州永利实业有限公司	
占地	41亩（一期）	建面	6.9万m²（一期）	容积率	2.5
营售团队	自销+同翔		到访去化率	64%	
蓄客及到访	4.13启动0元入会，入会1109组；5.11启动验资，现已验资470组；5月25日开始认筹，截止开盘认筹110组，当天到访110组				
成交价格	高层成交均价：9500-9900元/m²				
竞品价格	新城郡望府：高层毛坯均价8500元/m²				
优惠方式	① 前期认筹可优惠20000元；②开盘当天成功选房优惠1%；③按时签约优惠1%；④车位开盘优惠3万				
客户来源	荥阳地缘性客户为主、高新区及中原区客户较少				
推广渠道	户外大牌+分销				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；首付分期：首付10%，剩余20%，一年半3次；车位10.78万元/个				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-6-9
	高层	推出楼栋	高层5#、6#
		成交价格	9500-9900元/m ² （毛坯）
		成交套数/供应套数	70/156



本次开盘去化较差，具体分析如下：

- 1) 项目定位偏刚改，价格较高，该片区刚需客户较多，且周边竞品货源充足；
- 2) 项目周边配套不成熟，大型成熟商业配套较少，正上豪布斯卡距离较远，未来新城吾悦广场距离较近；
- 3) 项目离主城区较远，价格较高，导客难，规划地铁尚未明确施工时间，交通方式较为单一不便

项目动态-开盘 (永威溪樾一期-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

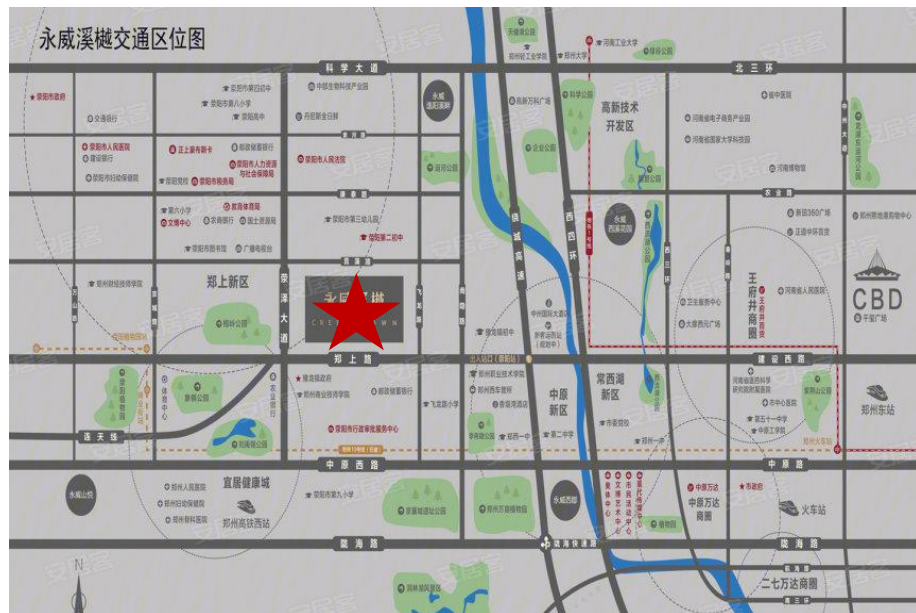
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1D	2T4	20F	四室两厅两卫	135	9700-9900	20	70	45%
						三室两厅两卫	115	9600-9800	20		
						三室两厅一卫	88	9500-9700	40		
	高层	6#	1D	2T4	19F	四室两厅两卫	135	9700-9900	19		
						三室两厅两卫	115	9600-9800	19		
						三室两厅一卫	88	9500-9700	38		
	合计								156	70	45%



楼市分享-新盘 (永威溪樾一期-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

品牌房企+产品品质+附加值

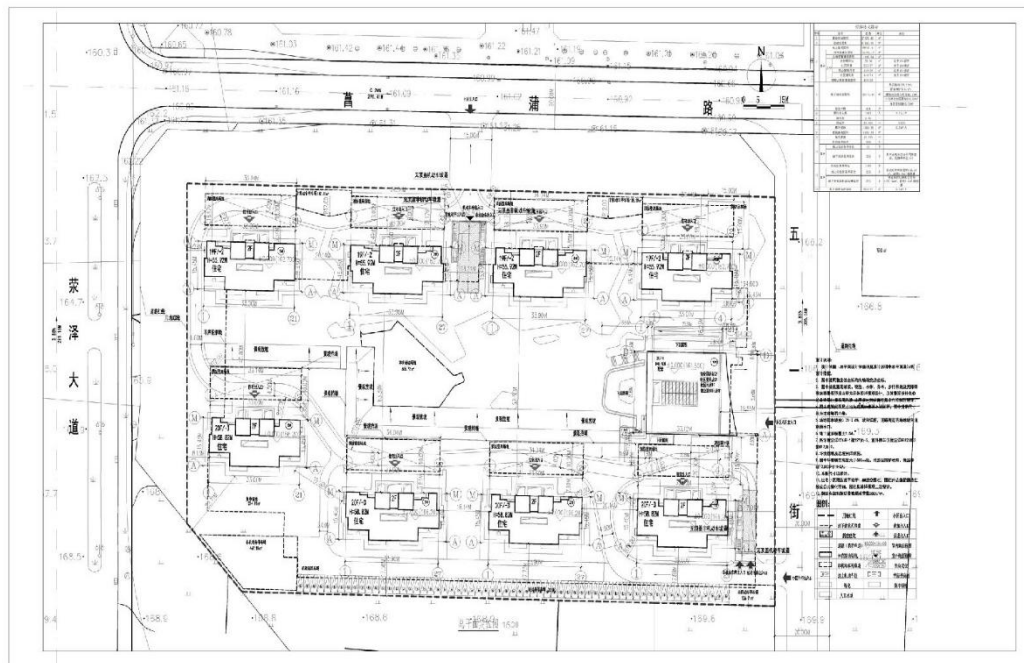


位置	荥阳市 郑上路与荥泽大道东北角
开发商	郑州永利实业有限公司
占地面积	41亩（1期）；57亩（2期）
建筑面积	6.9万㎡（1期）；9.5万㎡（2期）
容积率	2.5
绿化率	35.1%
物业公司	永威物业
装修	毛坯
销售团队	自销+同翔
目前阶段	4.13启动0元入会，现已入会1109组；5.11启动验资，现已验资470组；5月25日开始认筹；6.9号已开盘

- **项目概况：**项目一期总占地约2.76万㎡，总建面9.77万㎡，共规划8栋19/20F毛坯高层，88/115㎡三房、135/144㎡四房，项目整体偏刚改；
- **交通配套：**项目西临荥泽大道、南临郑上路，东有绕城高速，并有郑上1路、11路、566路公交车，可通达郑州各个区域。未来规划3条地铁线、城铁、有轨电车，境内郑西高铁站，通达性较强；
- **教育配套：**北京童状元国学幼儿园（225m），豫龙镇第二小学（1km），荥阳市第六小学（1.5km），豫龙镇初中（1.6km），荥阳市第二初级中学（444m），郑州商业技师学院（928m），郑州机电工程学校（1.1km），郑州职业技术学院（2.1km）等；
- **商业配套：**附近有小型超市，大型成熟商业配套距离均较远；
- **医疗配套：**荥阳市人民医院（4km），荥阳市中医院（6km），郑州瑞祥医院（2.7km）等。

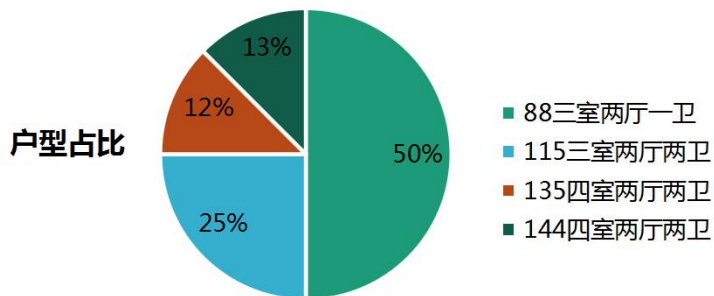
楼市分享-新盘 (永威溪樾一期-地块信息)

项目目前两期均已摘地，项目总占地99亩，总建面16.4万m²，一二期成交楼面价为1306/1428元/m²，均有小幅溢价



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	房企	出让方式	成交时间
荥政储（2017） 84-1号	荥阳	昌蒲路与荥泽大道交 叉口东南侧	41	其他普通商品住 房用地	2.5	218	1306	9%	郑州永利实业有限公司	永威	招拍挂	2018/1/29
荥政储（2017） 87-1号	荥阳	飞龙路与郑上路交叉 口西北侧	57	其他普通商品住 房用地	2.5	238	1428	19%	河南碧源宜华置业有限公司	碧源/永威	招拍挂	2018/1/29

An aerial perspective of the residential complex, showing the layout of the nine buildings. The buildings are arranged in a cluster, with some taller and more prominent than others. They are surrounded by greenery, including trees and grassy areas. The surrounding urban environment, including roads and other buildings, is visible in the background.



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积	房型	套数	占比		
						(m²)					
高层	1/5 #	1	2T4	20F	135+88+88+115	88	三室两厅一卫	80	13%		
						115	三室两厅两卫	40	6%		
						135	四室两厅两卫	40	6%		
	2/3 #				115+88+88+144	88	三室两厅一卫	80	13%		
						115	三室两厅两卫	40	6%		
						144	四室两厅两卫	40	6%		
	6/9 #			19F	115+88+88+135	88	三室两厅一卫	76	12%		
						115	三室两厅两卫	38	6%		
						135	四室两厅两卫	38	6%		
					7/8 #	144+88+88+115	88	三室两厅一卫	76	12%	
							115	三室两厅两卫	38	6%	
							144	四室两厅两卫	38	6%	
	合计							624	100%		

楼市分享-新盘 (永威溪樾一期-楼栋平层图)

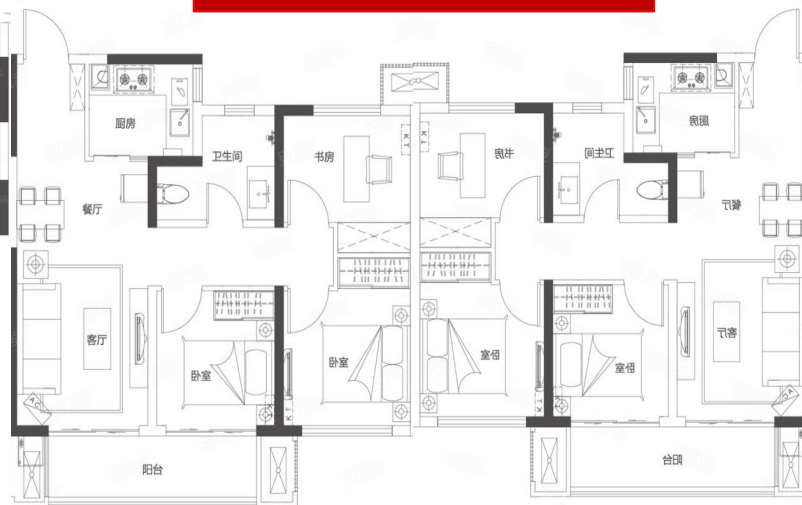
Ticheer
深度服务 共同成长

【住宅产品分析】 偏刚需刚改产品，2T4布局，户型面积为88m²三室两厅一卫、115m²三室两厅两卫、135m²四室两厅两卫

D户型：135m²四室两厅两卫



B户型：88m²三室两厅一卫



C户型：115m²三室两厅两卫



1#，9#标准层平面图（5#、6#与1#，9#成镜像关系）

楼市分享-新盘 (永威溪樾一期-楼栋平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

【楼栋产品分析】 偏刚需刚改产品，2T4布局，户型面积为88m²三室两厅一卫、115m²三室两厅两卫、144m²四室两厅两卫

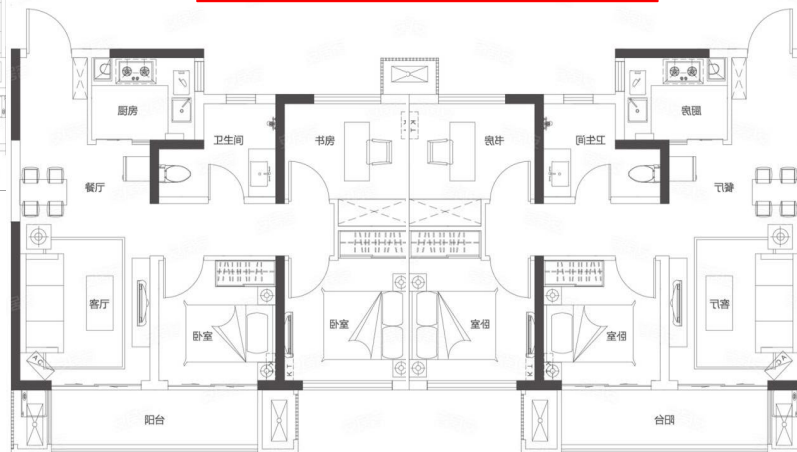
C户型：115m²三室两厅两卫



A户型：144m²四室两厅两卫



B户型：88m²三室两厅一卫



2#，8#标准平层图（2#，8#与3#，7#成镜像关系）

楼市分享-新盘 (永威溪樾一期-户型分析)

A户型：144m²四室两厅两卫



优势：

- 全明户型，两开间朝南，双阳台
- 整体布局动静分离

劣势：

- 餐厅布局不合理，占据所有动线
- 没有做到动静分区

B户型：88m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南设
- 动静分区，全明户型
- 客厅玄关设计实用

C户型：115m²三室两厅两卫



优势：

- 主卧朝南，带独卫及阳台，居住舒适度较高
- 空间利用率高

劣势：

- 主卧正对客厅，私密性不佳
- 次卧采光有限
- 动静不分区

D户型：135m²四室两厅两卫



优势：

- 主卧朝南，带独卫及阳台，居住舒适度较高

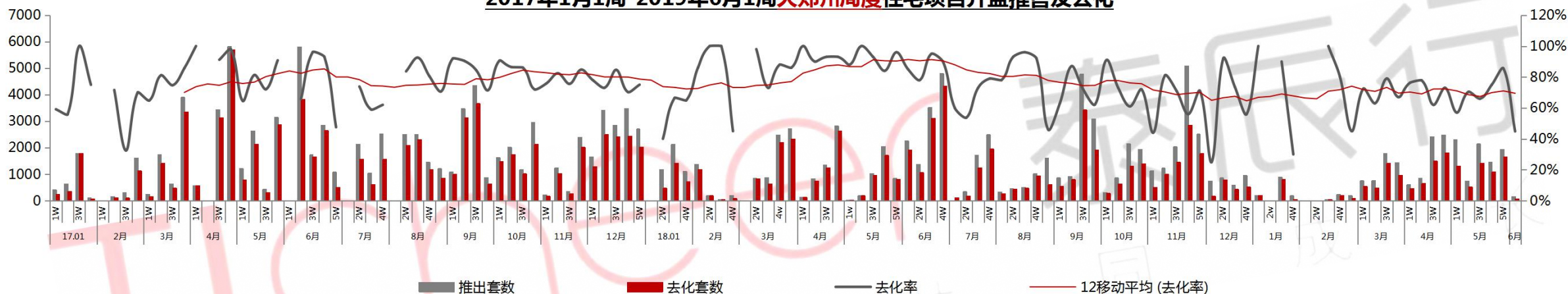
劣势：

- 主卧正对客厅，私密性不佳
- 次卧及书房采光有限
- 动静不分区

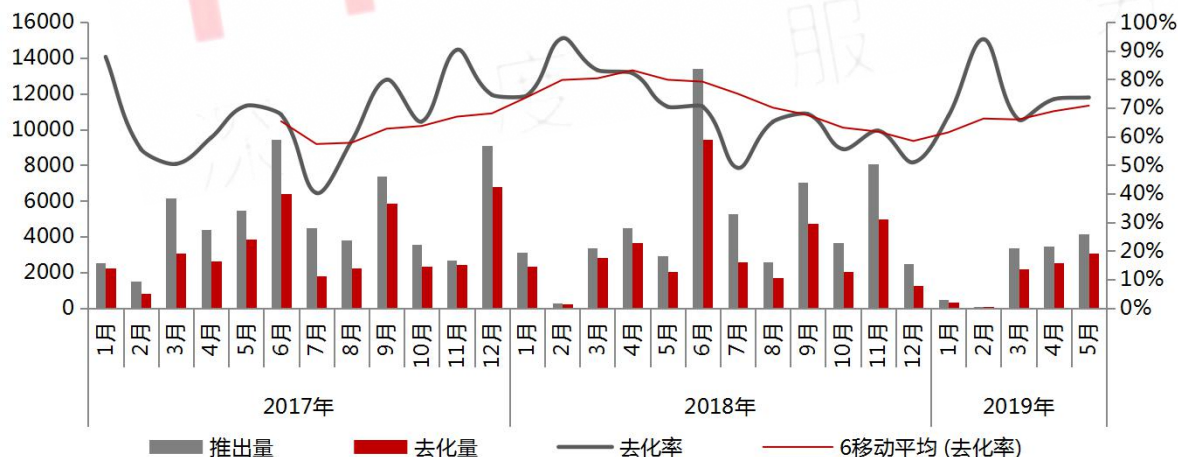
项目动态-开盘效果

端午节期间推货量锐减，仅**1**个住宅项目开盘，共计推**156**套，去化**70**套，推出量环比下降**92%**，同比下降**93%**；整体去化率**45%**，去化率同环比皆回落明显

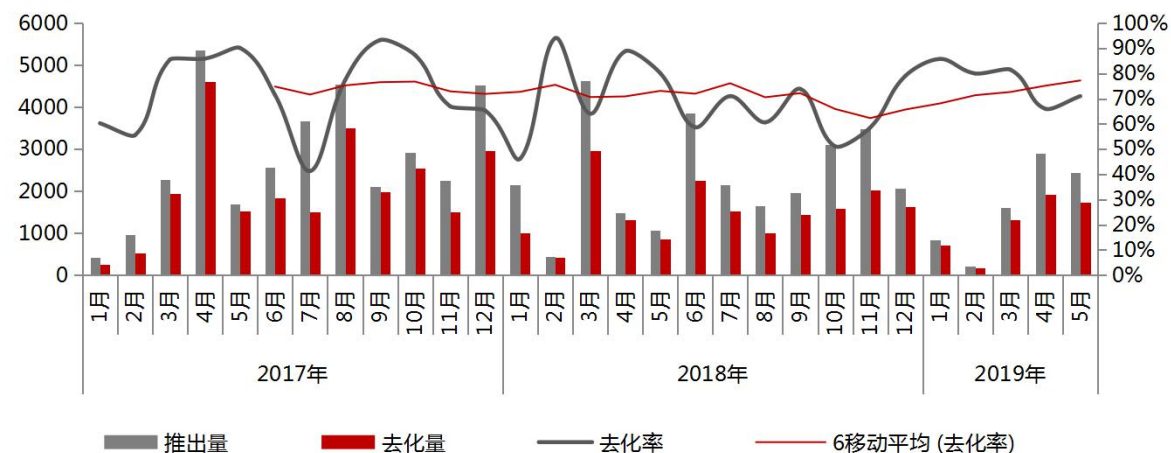
2017年1月1周-2019年6月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年5月月度市区住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年5月月度郊区住宅项目开盘推售及去化



项目动态-新增预售

本周市区住宅项目新增预售5个，预售住宅总建面10.88万m²，934套；商办项目1个，共计2.24万m²，716套

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 (D0928)号	金茂云庭	金茂府	2019-6-03	住宅	2/6#	1.31	1.31	68	0	0	已售，平层5.5-7万
	【2019】郑房预售字 (D0927)号	中海玖园	中海九号公馆	2019-6-05	住宅	9/11#	1.01	1.01	58	0	0	未售
	【2019】郑房预售字 (D0930)号			2019-6-05	住宅	13#	0.60	0.60	36	0	0	
中原区	【2019】郑房预售字 (4610)号	融侨中晟悦城 东苑一期	融侨中晟悦城	2019-6-04	住宅	11#	2.61	2.61	256	0	0	未售
金水区	【2019】郑房预售字 (4611)号	泰景朗誉园 (一期)	泰山誉景	2019-6-04	住宅	2#	3.26	3.26	330	0	0	已售，17200
高新区	【2019】郑房预售 字GX2019034号	金兰西景苑	公园世家	2019-6-04	住宅	3#	2.09	2.09	186	0	0	——
管城区	【2019】郑房预售字 (4613)号	绿都都汇商业中 心	绿都澜湾·知了	2019-6-04	商服/办 公	5/6#	2.24	0	0	2.24	716	5#已售，精装平层公 寓南户11900，北户 11500
合计							13.12	10.88	934	2.24	716	——

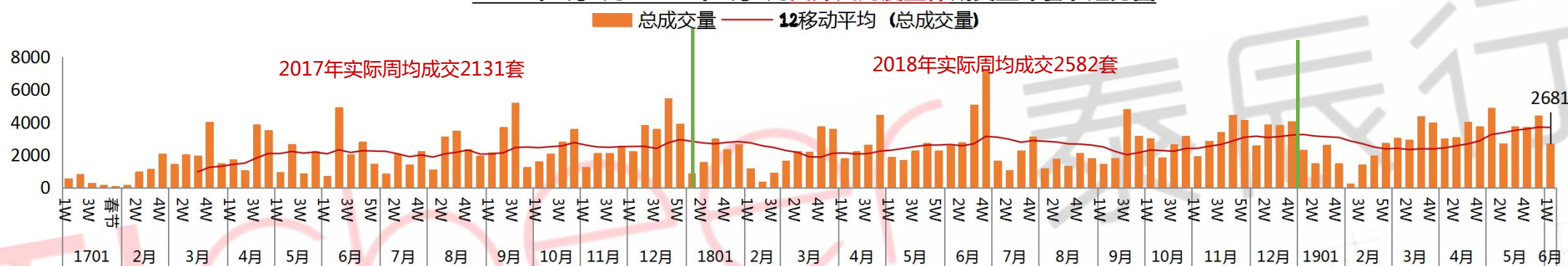
项目动态-新增预售

本周近郊住宅项目新增预售3个，预售住宅总建面7.22万m²，621套

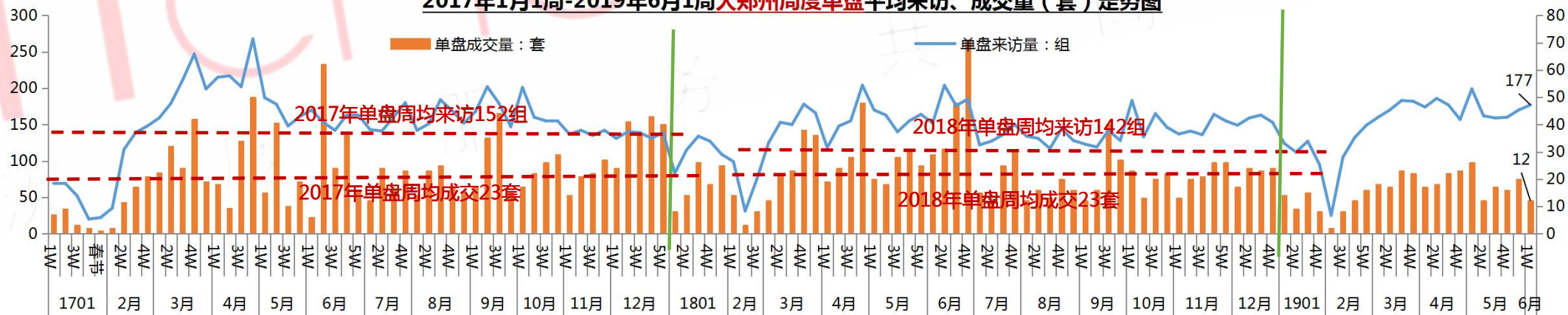
区域	预售许可证号 (预售)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面 (万 m²)	住宅建面 (万 m²)	住宅套数	非住宅建面 (万 m²)	非住宅 套数	预售产品动态 (价格元/m²)
新郑市	190087	孔雀城B区	郑州孔雀城	2019-6-03	住宅	31#	0.52	0.52	42	0	0	已售，8100-8500 (毛坯)
	190088			2019-6-03	住宅	33#	1.60	1.60	160	0	0	
	190090	永丰乐城公园里	永丰乐城	2019-6-06	住宅	2#	2.52	2.52	270	0	0	未售
港区	G0299	蔚来云城云园 (智能生活小镇 雅苑) 项目	蔚来云城	2019-6-05	住宅	23#	0.73	0.73	22	0	0	未售
	G0290			2019-6-05	住宅	1//11/12 /13#	1.85	1.85	127	0	0	
合计							7.22	7.22	621	0	0	—

受端午节假期影响，6月1周大郑州实际成交总量**2681套**，环比下降39%；单盘周均来访**环比上升4%**，单盘周均成交量**环比下降40%**

2017年1月1周-2019年6月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年6月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

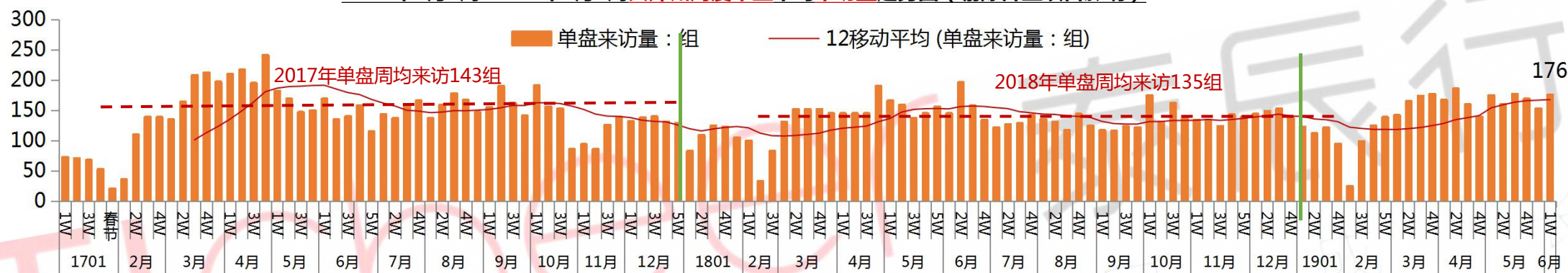


◆ 6月1周大郑州实际监控到住宅项目251个，共计来访44285次，其中单盘平均来访177次；监控到住宅在售项目230个，共计成交2681套，单盘平均成交12套；其中无货在售项目2个，全新待售项目15个

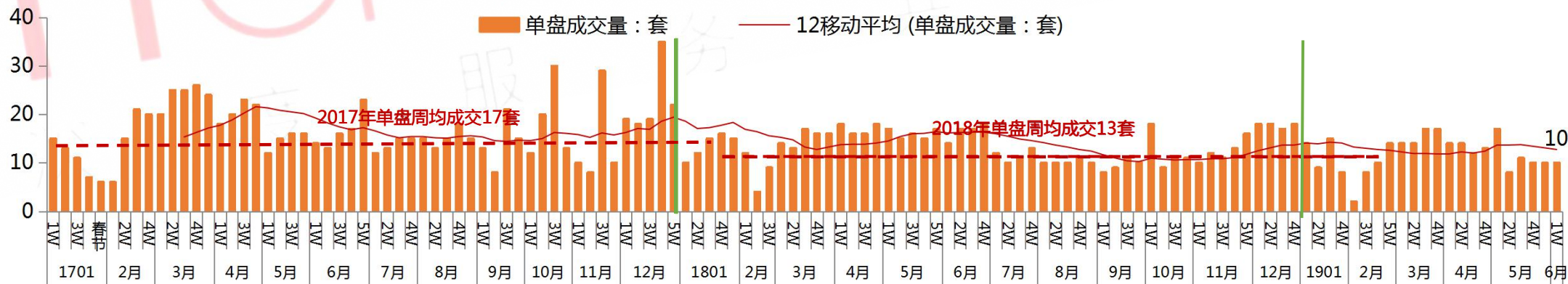
市场监控-平销数据-周度大郑州

6月1周平销项目单盘周均来访量**环比上升15%**，**同比上升21%**；单盘周均成交量**环比持平**，**同比下降29%**

2017年1月1周-2019年6月1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6月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 6月1周市内八区实际监控到住宅项目150个，共计来访28474次，其中单盘平均来访190次；监控到住宅在售项目137个，共计成交1554套，单盘平均成交12套；其中无货在售项目1个，全新待售项目9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：6月1周住宅平销套数TOP10环比上升55%

住宅销售：6月1周住宅开盘项目1个，加推项目1个；住宅销售套数TOP20共计销售1192套，环比下降55%

6.3-6.9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㎡）
1	荣盛祝福花语水岸	高新区	210	高层	12800	2.31
2	普罗旺世理想国	中牟	82	洋房、别墅、高层	高层12000 洋房14000	1.07
3	恒大城	高新区	61	高层	15100	0.73
4	汇泉西悦城	中原区	56	高层	13000	0.62
5	郑州孔雀城	新郑	56	高层	7700	0.62
6	城南正荣府	新郑	55	高层	8900	0.61
7	昌建君悦府	二七区	52	高层	12900	0.57
8	亚新美好艺境	中牟	49	高层	12000	0.59
9	碧桂园西湖	高新区	41	高层、小高层	精装16500	0.53
10	福晟谦祥钱隆城	高新区	41	高层	14500	0.49

6.3-6.9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	高新区	荣盛祝福花语水岸	210	11	高新区	福晟谦祥钱隆城	41
2	金水区	泰山誉景	122	12	高新区	碧桂园西湖	41
3	中牟	普罗旺世理想国	82	13	惠济区	融创城开中原宸院	41
4	荥阳	永威溪樾	70	14	中原区	汇泉景悦城	41
5	高新区	恒大城	61	15	高新区	大正水晶森林	37
6	中原区	汇泉西悦城	56	16	高新区	东原阅城	37
7	新郑	郑州孔雀城	56	17	郑东新区	东润城	36
8	新郑	城南正荣府	55	18	中原区	永威西郡	35
9	二七区	昌建君悦府	52	19	荥阳	融信江湾城	35
10	中牟	亚新美好艺境	49	20	航空港区	万科美景魅力之城	35

本周大郑州供应12宗，成交10宗，未公布1宗

本周

供应



12宗，771亩

成交



10宗，560亩

地价



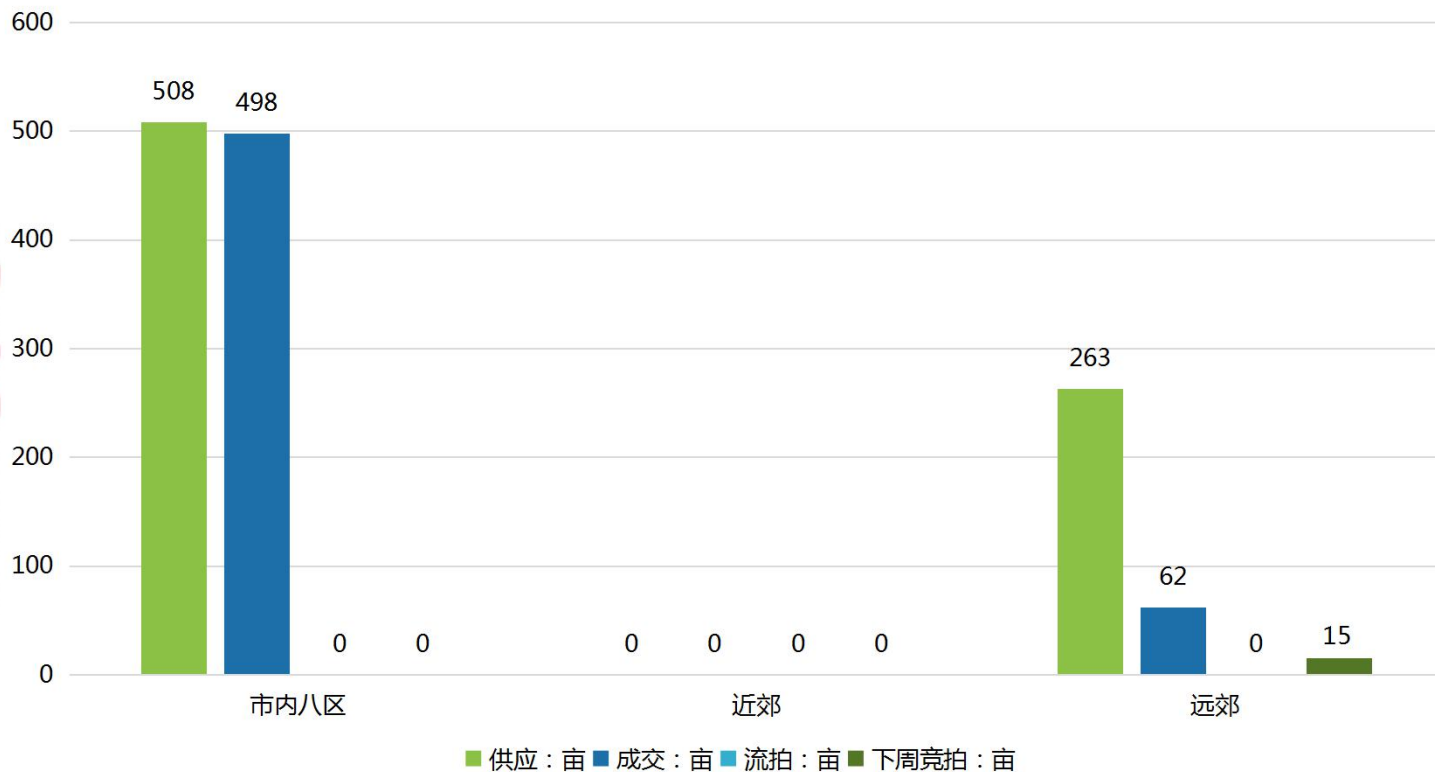
732.5万元/亩

下周

竞拍

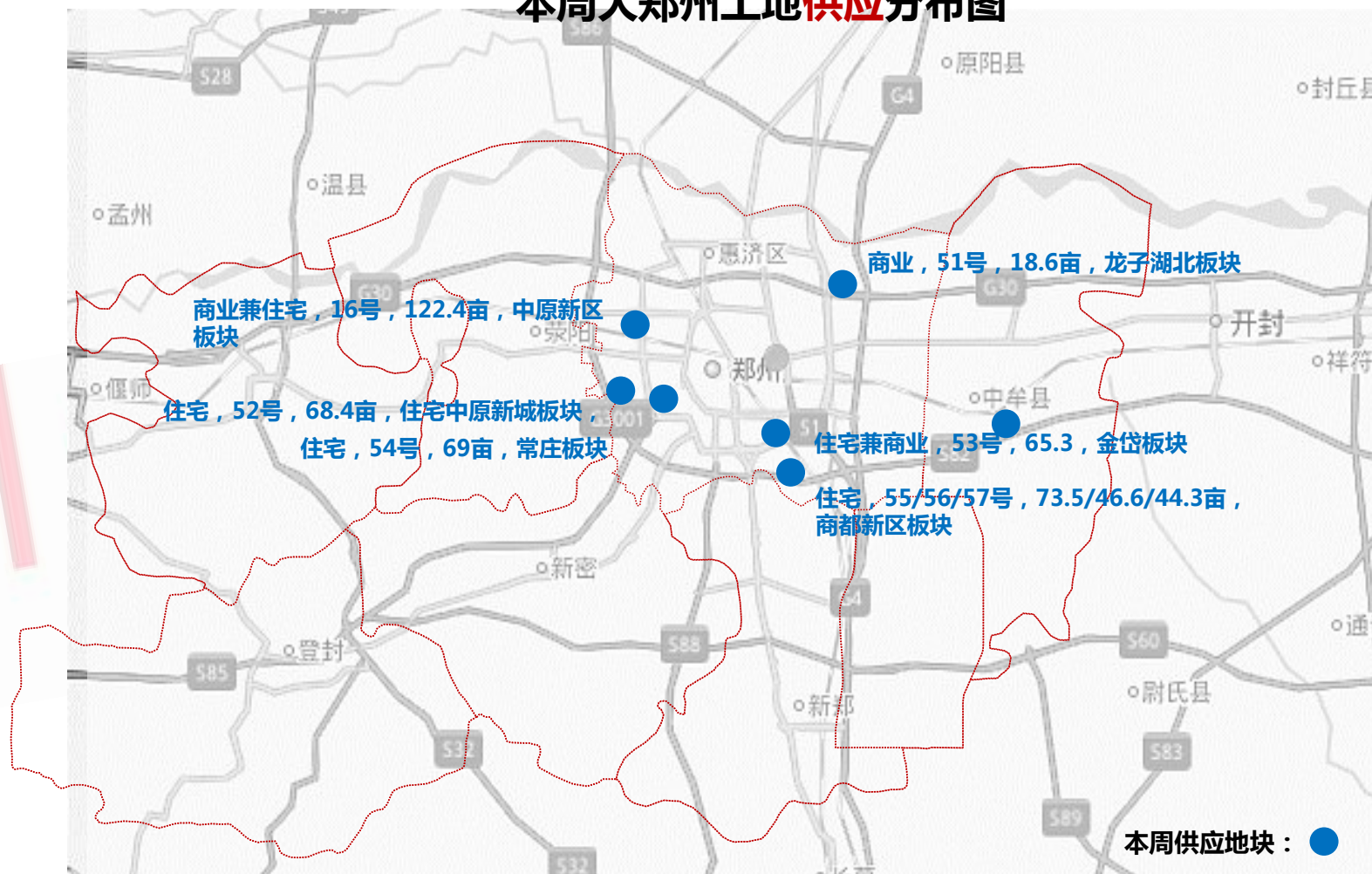


1宗，15亩



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



数据来源：公共资源交易中心

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	使用权面积 (亩)	用途	供应建面 (万㎡)	容积率	起拍单价 (万元/亩)	起拍楼面价 (元/㎡)	房企/项目	城中村	安置/商品房	备注
2019/6/6	2019/7/10	郑政高出 [2019]16号 (网)	翠竹街南、 垂柳路东	高新区	122.4	商业兼住宅	36.7	4.5	905.8	3019.2	——	石佛村	商品房	钱隆城
		郑政出 〔2019〕51 号(网)	鸣宝南路北、 鸿中路东	金水区	18.6	商业	4.7	3.8	760.3	3001.3	——	——	商品房	——
		郑政出 〔2019〕52 号(网)	学院路东、 安宁路南	二七区	68.4	住宅	13.7	3.0	656.0	3279.8	——	马寨	安置	——
		郑政出 〔2019〕53 号(网)	童心路南、 文德路西	管城区	65.3	住宅兼商业	15.2	3.5	764.1	3274.6	——	——	商品房	净地
		郑政出 〔2019〕54 号(网)	皓月路南、 站前大道西	中原区	69.0	住宅	17.5	3.8	755.4	2981.8	——	址刘村	安置	融信奥体世 纪
		郑政出 〔2019〕55 号(网)	富国路西、 豫五路北	管城区	73.5	住宅	17.2	3.5	734.8	3149.1	——	——	安置	振兴南曹地 块
		郑政出 〔2019〕56 号(网)	天福路南、 建文路西		46.6	住宅	9.3	3.0	721.7	3608.6	——	——	商品房	
		郑政出 〔2019〕57 号(网)	天福路南、 建武路西		44.3	住宅	8.9	3.0	720.6	3602.9	——	——	商品房	
合计					508.2		123.2	——						

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	起拍单价（万元）	起拍单价（万元/亩）	起拍楼面价（元/㎡）	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019/6/6	2019/7/10	2018-103号（网）地块	郑登快速路东、桃源路南	新密市	37.2	住宅	2.7	1.1	4680	126	1715	—	—	否	—
		2018-104号（网）地块	郑登快速路东、桃源路南		97.6	住宅	7.2	1.1	12672	130	1771	—	—	否	—
		2018-105号（网）地块	郑登快速路东侧、桃源路南		98.3	住宅	7.2	1.1	12147	124	1686	—	—	否	—
		2018-106号（网）地块	郑登快速路东、桃源路南侧、溱水路西		30.1	住宅	2.2	1.1	3885	129	1758	—	—	否	—
合计					263.2		19.3	—							

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

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
2019/6/3	郑上出〔2019〕6号(网)	商业街西侧、济源路南侧	上街区	62	住宅兼容商业	—	4.2	4	20224	324	1214	0%	和昌都汇广场 毛坯超高层 6500	1	豫商集团郑州置业有限公司	—
2019/6/3	郑政东出〔2019〕3号(网)	龙湖中环南路南、龙腾二街东	郑东新区	83	商业	否	8.3	1.5	68000	821	8215	0%	—	1	河南郑欧丝路建设发展有限公司	产业准入用地
	郑政东出〔2019〕4号(网)	动力北路北、嘉苑东路西	郑东新区	10	商业	否	3.5	5	9700	929	2788	0%		1		
2019/6/4	郑政高出〔2019〕1号(网)	梧桐街北、梅林路东	高新区	72	住宅	—	4.8	3.5	46923	654	2803	0%	万科城 毛坯高层 13600	1	郑州融信朗悦置业有限公司 (融信朗悦学院府)	—
	郑政高出〔2019〕2号(网)	紫檀路东、杜英街南	高新区	56	住宅	—	3.8	2	31438	557	4177	0%		1		—
	郑政高出〔2019〕3号(网)	梧桐街南、梅林路东	高新区	59	住宅	—	3.9	2	32772	556	4168	0%		1		—
	郑政高出〔2019〕4号(网)	梧桐街北、金柏路西	高新区	17	商业	—	1.1	3	10604	633	3166	0%		1		—
	郑政高出〔2019〕5号(网)	科学大道南、金柏路东	高新区	32	商业	是	2.1	3.5	20483	636	2724	0%		1		—
	郑政高出〔2019〕6号(网)	杜英街北、红杉路西	高新区	64	住宅	是	4.2	3.5	39700	625	2678	0%		1		安置面积 132326㎡, 集体 经济用房 10678
	郑政高出〔2019〕7号(网)	石楠路西、冬青街北	高新区	105	住宅	—	7	3	130460	1240	6199	54%	朗悦公园道 毛坯高层 17000	7	北京龙湖置业有限公司	配建租赁住房不少于1200套, 单套面积不小于60㎡
合计				467			31.1						—			

本周大郑州土地未公布信息

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
2019/6/5	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	否	5.1	1.3	—	—	—	—	—	—	—	—
合计				59			5.1									

1、哈尔滨全面检查房企违法违规 加快建设市场准入制度 (2019.6.3)



近日，哈尔滨市房地产开发企业违法违规行为专项整治工作会议召开。会议要求，于6月1日起至10月31日在全市范围内开展房地产开发企业违法违规行为专项整治，以营造健康有序的房地产市场开发经营环境。

目前哈市房地产行业发展总体向好，仍有少数房地产开发企业在开发建设经营过程中，存在违规建设、恶意炒作、非法预售、合同欺诈等问题。对此，哈市将采取“双随机，一公开”的方式开展房地产开发企业专项整治，严查房地产开发企业未取得商品房预售资格擅自进行出售、广告内容存在虚假或夸大其词等行为，对发现严重违法违规的企业，做到处罚一批、降级一批、清除一批。

2、西安房管局：重申购房资格审核，用假资料将被取消五年购房资格 (2019.6.4)



西安市房管局发布了《关于购房资格审核的声明》，强调将严格审查购房资格，强调购房资格审核，通过提供虚假资料骗取购房资格的个人，取消购房人家庭成员在西安市5年内的购房资格。

《声明》显示，近期，有不法分子利用微信发布有关“只要缴纳一定的费用就可以包办购房资格”的虚假信息，以代办购房资格申请的名义行骗，达到非法敛财的目的。《声明》指出，购房资格审核是根据国家及省、市基于“房住不炒”的定位实施的住房市场调控政策，旨在进一步维护房地产市场秩序，保持房地产市场平稳健康发展。购房资格审核的实施有充分的政策依据和严格的办事流程。

3、今年楼市调控已超200次 (2019.6.4)



国家统计局5月份发布的数据中，一些指标增速在回落，但房地产投资的增速还是保持上升态势。

国家统计局新闻发言人表示，房地产投资平稳增长背后的原因，一方面是新开工面积保持了平稳较快增长，另一方面是对房价未来预期比较稳定，这两方面支撑了房地产投资目前的平稳态势。

据相关统计数据显示，5月份全国房地产行业调控高达41次，4月份达60次，3月份仅发布房地产调控政策15次，2月份21次，1月份68次。2019年前5个月，房地产行业发布调控政策高达205次，与2018年同期的159次相比上涨接近30%。

[泰辰观]：城市既要满足刚性和改善性的住房需求，又要坚决避免投机者借机“钻空子”，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，防止房价大起大落。

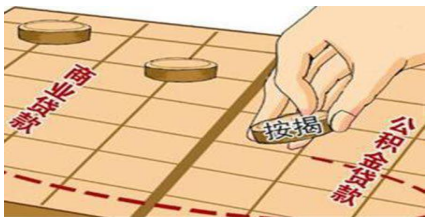
4、三部委：2018年住房租赁提取公积金730.4亿元（2019.6.3）



近日，住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发布《全国住房公积金2018年年度报告》。2018年，住房消费类提取11718.33亿元，占当年提取额14740.51亿元的79.50%，发放住房公积金个人住房贷款10218.53亿元，可为贷款职工节约利息支出2019.98亿元。

具体呈现以下两方面的特点：一方面，住房公积金大力支持租赁住房消费。住房租赁提取730.40亿元，同比增长64.22%，住房租赁提取在各类提取中增速最快，住房公积金帮助职工通过租赁解决住房问题的力度进一步加大；另一方面，住房公积金贷款重点满足基本住房需求。当年发放的个人住房贷款中，中、低收入群体占95.73%，首套住房贷款占85.91%，144（含）平方米以下普通住房占89.45%。

5、徐州推“公积金+商贷”组合贷 额度不超过房价7成（2019.6.3）



6月起，徐州市住房公积金管理中心将实施组合贷，徐州职工购买自住住房，住房公积金贷款和商业银行贷款可以组合使用。组合贷的额度最高不超过所购商品住房总价的70%，存量房（二手房）首次贷款不超过总房价的60%。组合贷的比例最高不超过公布的住房公积金最高比例，且首付加组合贷款总额不高于房款总额。

目前，徐州公积金中心把邮储银行作为试点实施组合贷，今后，将按照“成熟一家、开办一家”的原则，积极与符合条件的各家银行合作。

6、国管公积金中心：深化住房公积金“放管服”改革 加大租房消费支持力度（2019.6.6）



6月6日，国管公积金中心发布《关于深化“放管服”改革做好中央国家机关住房公积金归集工作有关问题的通知》政策解读。解读称，企业阶段性适当降低缴存比例政策延长至2020年4月30日，各类缴存单位均可在5%-12%范围内自主确定缴存比例，无需提交证明类材料。缴存比例低于5%或缓缴，单位应向资金中心提出申请。“单位缴存比例”和“个人缴存比例”应一致。

政策解读指出，加大租房消费支持力度，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，助力人民住有所居，资金中心积极支持诚信租房，促进住房租赁市场健康发展。

[泰辰观]：创新盘活公积金存量资产、释放沉淀占用的贷款资金，进一步提升住房公积金的使用效率，充分发挥住房公积金对市民解决住房问题的保障和互助作用。

7、南京局部放宽购房门槛，不改房住不炒大方向（2019.6.4）



从6月4日起，外地人在高淳买房，不再需要过去3年内的2年个税或社保证明，“现在就两个条件，**一是有南京市居住证，二是在当地就业，带着用工合同和单位的营业执照就可以开购房证明。**”工作人员还特别强调，这一政策的调整仅限于在高淳区购房。

而在此前，南京的限购政策颇为严格。根据南京市于2017年3月15日出台的《进一步调整住房限购政策的通知》，外地人在六合区、溧水区、高淳区范围内只能新购1套住房，同时，要提供过去3年内在南京累计满2年的个税或社保证明，且不允许通过补缴的方式获得购房资格。

业内人士认为，**南京市高淳区房产限购政策的微调并不意味着楼市调控的放松，很大程度上与当地的引进人才战略有关。**近期南京在吸引高端人才落户方面动作频频，前不久推出了“博士安居”试点，拿出河西青奥村的房源定向提供给特殊人才，而在高淳、溧水、六合等远郊板块，专家则建议可以通过调低购房门槛的方式吸引人才落户，提高南京经济发展的竞争力。

[泰辰观]：在“一城一策”基调下，合理纠偏是有必要的，但绝不是普遍性地放松。在长效机制下，有多种调控手段以达到整体平稳，即使限购松动，在土地端、在金融端都有对楼市的整体调控，不会脱离“房住不炒”。

8、财政部：进一步完善住房市场体系和住房保障体系（2019.6.5）



财政部称，2019年，将积极协同有关部门进一步完善住房市场体系和住房保障体系，加强保障性安居工程资金筹集和管理，规范棚改项目融资管理，支持地方开展棚户区改造和农村危房改造，加强公租房运营管理，加快发展住房租赁市场，多措并举改善城乡群众居住条件。

6月5日，中华人民共和国财政部综合司发布2018年全国财政支持保障性安居工程建设情况。消息指出，2018年全国保障性安居工程财政支出7372亿元，支持棚户区改造开工626万套，完成30万套公租房配套基础设施建设，完成农村危房改造190万户。

2018年，财政部加大保障性安居工程资金筹措力度，2018年，全国保障性安居工程财政支出7372亿元，同比增长46.4%。

[泰辰观]：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强对保障性安居工程的资金保障和政策支持，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

1、河南再获中央投资计划12亿元 用于保障性安居工程建设（2019.6.4）



6月4日，省发展改革委、省住建厅联合转发国家发展改革委、住建部《关于下达保障性安居工程2019年第三批中央预算内投资计划的通知》（以下简称《通知》），**安阳市龙安区西南片区城中村改造安置房等35个保障性住房配套基础设施建设项目获得中央投资计划12亿元。**

据介绍，2019年保障性安居工程配套基础设施建设中央预算内投资计划的安排，我省已经累计获得3批，前2批分别是75个项目获得18亿元投资计划、49个项目获得12亿元投资计划，主要用于2011年至2018年已纳入目标的租赁型保障房、棚改安置房改造项目相关配套基础设施建设。本次下达的中央预算内资金要统筹用于与保障房同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用的配套基础设施建设。

[泰辰观]：列入本批计划的项目，均纳入全国投资项目在线审批监管平台（国家重大建设项目库）监管体系，通过在线审批监管平台对中央预算内投资项目实行按月调度。

2、河南常住人口城镇化率达51.71%（2019.6.5）



近日，由省社科院主办的《河南城市发展报告（2019）》（以下简称《蓝皮书》）出版暨推动城镇化高质量发展研讨会在郑州举行。

《蓝皮书》指出，2018年，河南坚持以人为核心推进新型城镇化，以中原城市群一体化为抓手，着力提升郑州国家中心城市功能，支持洛阳建设中原城市群副中心城市，推动郑汴一体化和郑许、郑新、郑焦融合发展，增强重要区域中心城市和主要节点城市辐射带动能力。**截至去年年底，河南常住人口城镇化率达51.71%，保持了较快的城镇化推进速度。**

《蓝皮书》认为，2019年是河南实现城镇化高质量发展推动经济社会高质量发展的关键之年，迫切需要围绕提高中原城市群建设质量、强化郑州国家中心城市龙头带动作用、推进百城建设提质工程等重点任务，着重从加快农业转移人口市民化步伐、推进城镇化发展方式转变、统筹新型城镇化和乡村振兴战略等方面努力，稳步提升全省城镇化发展水平和质量。

[泰辰观]：虽然近年来河南城镇化增速位居全国前列，但2018年全省常住人口城镇化率仍低于全国平均水平7.87%，全省仍有将近一半的居民生活在农村，一定程度上影响了工业化和农业现代化的发展，河南也仍然面临着城镇化发展的艰巨任务。

3、郑州“大四环”建设加速冲刺，预计6月底主线建成通车（2019.6.4）



据最新消息，郑州四环线及大河路快速化工程西四环四标段，随着该标段一工区主线最后一根预制梁安装完成，西四环段施工四标段故城路至大河路段顺利完成主线桥梁贯通。目前该标段高架进入桥面铺装，做防水、伸缩缝等处理。

四环线及大河路快速化工程是郑州市主城区“两环三十一放射”快速路系统中“两环”的外环，由大河路、东四环、南四环及西四环组成闭环环线，其中大河路、南四环、西四环规划为双向八车道高架和双向八车道地面道路；东四环规划为双向十车道主线地面快速路加辅路形式；建成后全程没有红绿灯。

据悉，2017年10月初四环线开始初步设计。2017年12月30日郑州市四环线及大河路快速化工程开工建设。预计2019年6月底，四环线高架主线建成通车。

[泰辰观]：郑州“大四环”一天天的建成，代表了郑州速度，四环快速公交（大河路、西四环、南四环、107辅道）也已加入日程，将为整个环线的人们提供最大的便利。

4、河南省成品住宅居住品质认定有了标准(2019.6.5)



由河南省住房和城乡建设厅该厅发布的《河南省成品住宅评价标准》本月起正式实施，这标志着我省对成品住宅性能、居住品质认定有了标准。长期以来，由于是期房预售，消费者在购房阶段无法对所购房屋性能、居住品质作出判断，往往只能听置业顾问的一面之词；同时因无健全的成品住宅性能、居住品质认定标准，也导致开发企业无法有效体现优秀住宅营造价值。

该标准遵循成品住宅一体化设计基本原则，以人为本，从功能空间、材料部品、人体工程、室内环境、成品效果、提高和创新等涵盖成品住宅全生命期的6个方面制定指标，对成品住宅分成一星级、二星级、三星级等3个星级进行分级管理和评价，并规定了“成品住宅实体样板房施工应在取得预售许可证之前完成，在合同约定的交房日期之后180日内不得拆除，以此作为交房标准”，保障了消费者权益。同时，该标准通过对成品住宅预评价、全过程控制，使得开发商在建设阶段可对成品住宅性能做到有效提升。

[泰辰观]：《河南省成品住宅评价标准》的发布实施，对指导消费者有针对性地选择成品住宅，引导开发商不断提升住宅性能等都将起到积极的作用。

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>