



郑州市市场周报【2019年第32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)

本周住宅项目开盘9个，主要集中于郑州市区，政府调控过后市场遇冷，部分项目开盘去化率不及50%；
公寓项目开盘1个，项目为人才公寓，位置好，同时附赠清华附小、附中学位，因此去化较好



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州供应9宗，1宗位于新郑市区，6宗位于航空港区，2宗位于登封，皆为安置；
无成交，上街99亩住宅用地流拍；下周荥阳竞拍10宗地，共392亩



楼市分享 (新盘/活动)



市场监控 (数据/TOP榜)

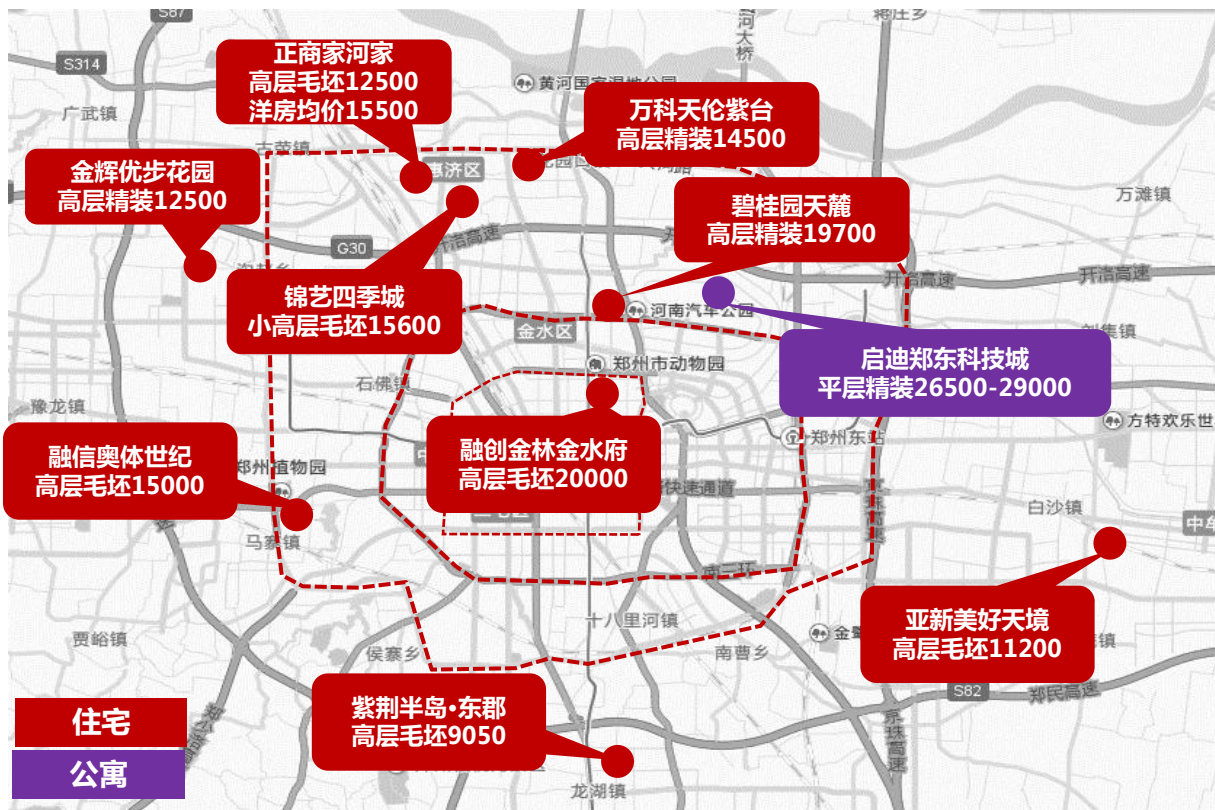
8月3周开盘/加推项目增多，各项目到访量、成交量上升明显，大郑州实际成交总量3334套，环比上升24%；单盘周均来访环比上升5%，单盘周均成交量环比上升18%



热点解读 (全国/河南/郑州)

2019年8月郑州大都市区空间规划(2018—2035年)正式发布，提出要构建“一核、四轴、三带、多点”空间格局，将推动郑州与周边城市一体化发展，最终形成高度融合的网络状城镇体系

本周住宅项目开盘9个，主要集中于郑州市区，共推出房源**1105套**，去化**619套**，整体去化率**56%**，政府调控过后市场遇冷，部分项目开盘去化率不及50%；公寓项目开盘1个，共推出**680套**，去化**500套**，去化率**74%**，项目为人才公寓，位置好，同时附赠清华附小、附中学位，因此去化较好



备注：上图中成交均价单位为元/㎡；洋房为标准层价格

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
融创金林金水府	高层	148	148	100%
锦艺四季城	小高层	66	56	85%
金辉优步花园	高层	161	28	17%
万科天伦紫台	高层	104	67	64%
融信奥体世纪	高层	124	28	23%
紫荆半岛·东郡	高层	132	53	40%
亚新美好天境	高层	66	26	39%
碧桂园天麓	高层	102	45	44%
正商家河家	高层、洋房	202	168	83%
合计		1105	619	56%

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
启迪郑东科技城	公寓	680	500	74%
合计		680	500	74%

项目动态-开盘 (融创金林金水府-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

8月13日针对**高层1#**进行现场选房，推出**148套**，去化**148套**，去化率**100%**；6月初验资，蓄客约250组，8月初验资升级，约**200组**

项目位置	金水区 未来路与福元路交汇处		开发公司	河南金林置业有限公司	
占地	56亩	建面	40万m²	容积率	6.76
营售团队	自销		到访去化率	74%	
蓄客及到访	6月初验资，蓄客约250组，8月初验资升级，蓄客约200组				
成交价格	113m²：20000-21000元/m²；152m²：18000-19000元/m²				
竞品价格	周边无在售新房竞品				
优惠方式	按时签约1%				
客户来源	金水区占50-60%，管城区、郑东新区占30%左右；客户年龄集中在30-40岁之间，职业以项目行政、事业单位公职人员为主				
推广渠道	网络、电台、框架、外展等方式推广；分销：链家，二十一世纪（6‰）				
备注	五证齐全				



本次开盘去化优秀，具体分析如下：

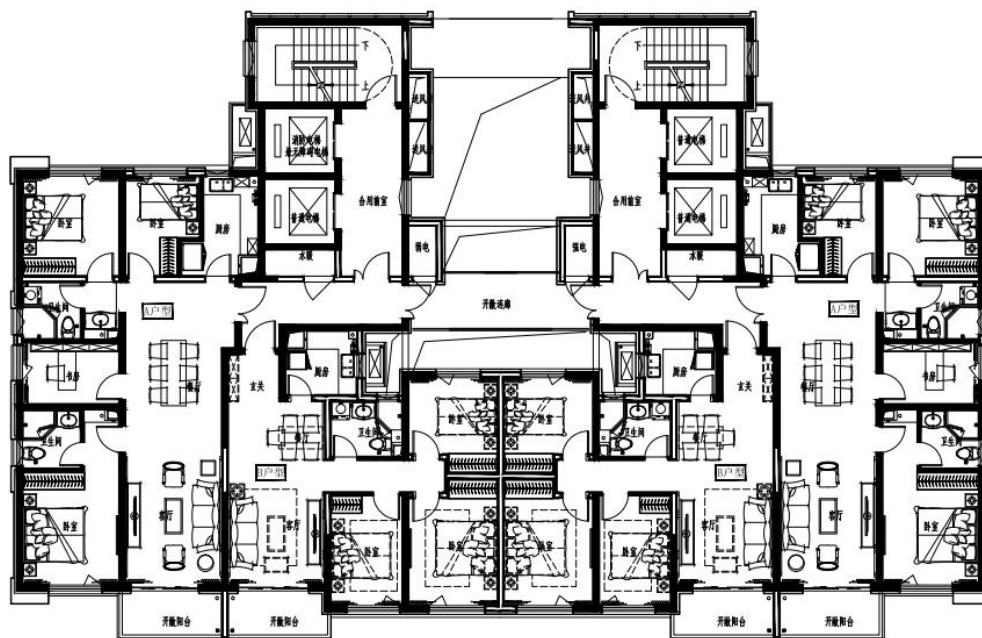
- 1) 此次开盘蓄客充足，多渠道推广力度较大；
- 2) 城市核心，二环内项目，周边在售项目较少，竞争弱；
- 3) 项目位于金水区中心城区稀有改善型房源，位置极佳。

推出时间		2018-5-28	2018-7-25	2018-9-22	2019-8-13
高层	推出楼栋	一期3号楼	一期6号楼	一期7号楼	一期1号楼
	成交价格	18900元/m ² 毛坯	19000-20000元/m ² 毛坯	19000元/m ² 毛坯	113m ² ：20000-21000元/m ² ； 152m ² ：18000-19000元/m ² 毛坯
	成交套数/供应套数	218/218	296/296	148/148	148/148

项目动态-开盘 (融创金林金水府--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（㎡）	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1	2T4	39F	三室两厅一卫	113	20000-21000	74	74	100%
						四室两厅两卫	152	18000-19000	74	74	100%
	合计									148	148



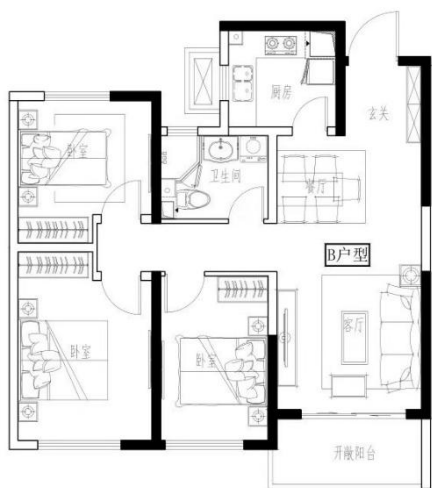
152m²四室
两厅两卫

113m²三室
两厅一卫

113m²三室
两厅一卫

152m²四室
两厅两卫

113m²三室两厅一卫



优势:

- 1、户型方正通透，空间利用率高，入户玄关设计，增加收纳空间；
- 2、三开间朝南，采光较好，舒适度高；
- 3、餐客一体，提升空间感；

劣势:

- 1、卫生间无干湿分离；
- 2、餐厅、厨房空间狭小，布局紧凑，影响动线

152m²四室两厅两卫



优势:

- 1、户型整体通透性强，餐客一体提升空间感；
- 2、主卧套房设计，客卫干湿分离；

劣势:

- 1、两开间朝南，开间窄，进深长，采光面受限；
- 2、书房及北向卧室空间狭窄，舒适度较低；

项目动态-开盘 (锦艺四季城-销售概况)

8月14日针对五期**小高层5#、8#**进行现场选房，推出**66套**，去化**56套**，去化率**85%**；6月1号开始蓄客，截止开盘前蓄客**150组**左右，开盘当天到访**110组**左右

项目位置	惠济区 苏屯路北、固城路西		开发公司	河南锦轩置业有限公司	
占地	46亩（五期）	建面	12.83万m²（五期）	容积率	2.99
营售团队	自销+盛励		到访去化率	51%	
蓄客及到访	6月1号开始蓄客，开盘前蓄客150组左右，开盘当天到访110组左右				
成交价格	小高层15600元/m²				
竞品价格	万科民安云城：高层精装15500元/m²；中海湖滨世家：高层精装14500元/m²				
优惠方式	认筹5000享10000优惠；开盘优惠1%；按揭优惠2%，一次性优惠9%；按时签约优惠1%				
客户来源	以惠济区、金水区地缘性客户为主				
推广渠道	分销：链家（佣金点数2.4万/套）、标点（2万/套）、知然（1.3%） 链家占比50%，标点25%，知然25%				
交房标准	毛坯				
营销政策	五证齐全；无首付分期				



新推 在售 待售 售罄

项目近期开盘	高层	推出时间	2018-10-23	2019-4-27	2019-5-11	2019-6-18	2019-7-24	2019-8-14
		推出楼栋	三期高层1-3#	四期高层1#、5#	四期高层2#	四期高层3#	——	五期小高层5/8#
		成交价格	13700-14200元/㎡（毛坯）	13800-14100元/㎡（毛坯）	14000-15400元/㎡（毛坯）	15000元/㎡（毛坯）		15600元/㎡（毛坯）
		成交套数/供应套数	70/346	178/248	85/120	97/116		56/66
	洋房	推出楼栋	三期洋房6#、7#、8#	四期洋房9#	——	四期洋房8#	四期洋房6/7#	——
		成交价格	6300元/㎡（毛坯）	15900-16100元/㎡（毛坯）		17200元/㎡	17500元/㎡	
		成交套数/供应套数	34/110	15/28		26/28	58/64	

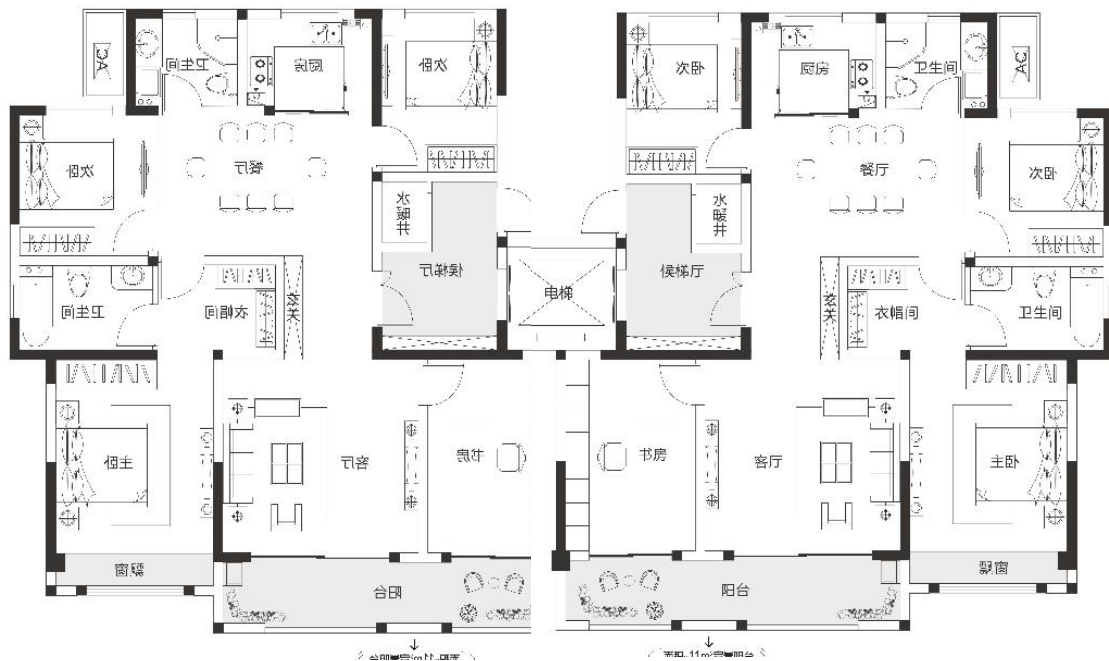
本次开盘去化较好，具体分析如下：

- 1) 蓄客充足（蓄客75天，外加分销带客和老带新，开盘前蓄客150组，到访110组左右）
- 2) 配套完善：交通：临近地铁2、3号线；教育：外国语学校、惠济实验小学
- 3) 户型偏改善，区域内同类型在售房源少，竞争压力小

项目动态-开盘 (锦艺四季城-产品分析)

推荐房源	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
	小高层	5#	1D	1T2	11F	四室两厅两卫	142m²	15600元/m²	22	56	85%
		8#	2D						44		
	合计									66	56

小高层5/8#户型分布图



142m²四室两厅两卫

142m²四室两厅两卫

户型分析：

- **优势：**户型方正，三开间朝南，南向11m²大阳台连通书房与客厅，采光通风较好；U型厨房操作便捷；主卧设计飘窗、衣帽间和独立卫浴，功能布局丰富
- **劣势：**卫生间未干湿分离；动静不分区；西向次卧门正对餐厅且紧挨电梯厅，东次卧门正对餐厅，隐私性差；衣帽间遮挡餐厅采光通风，且阻碍走道

项目动态-开盘 (金辉优步花园-销售概况)

8月15日针对一期**高层14#**现场选房，共推出**161套**，截止当天去化**28套**，去化率**17%**

项目位置	高新区 莲花街与西四环交汇处西1500米		开发公司	郑州金辉合创房地产开发有限公司	
占地	73亩	建面	16.8万m²	容积率	2.49
营售团队	自销		到访去化率	17%	
蓄客及到访	7月27日售楼部开放，启动定存，截止开盘共143组，开盘解筹率20%				
成交价格	高层均价12500元/m²				
竞品价格	华润悦景湾高层毛坯11000元/m²				
优惠方式	①开盘95折，②签约优惠2%，③总经理优惠1%				
客户来源	以高新区地缘性刚需客户为主				
推广渠道	分销：链家，标点；网络推广，户外广告牌，拓客				
交房标准	精装（1000元/m²）				
备注	无				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-8-15
	高层	推出楼栋	高层14#
		成交价格	12500元/m²
		成交套数/供应套数	28/161
	洋房	推出楼栋	无洋房供应
		成交价格	
		成交套数/供应套数	



本次开盘去化较差，具体分析如下：

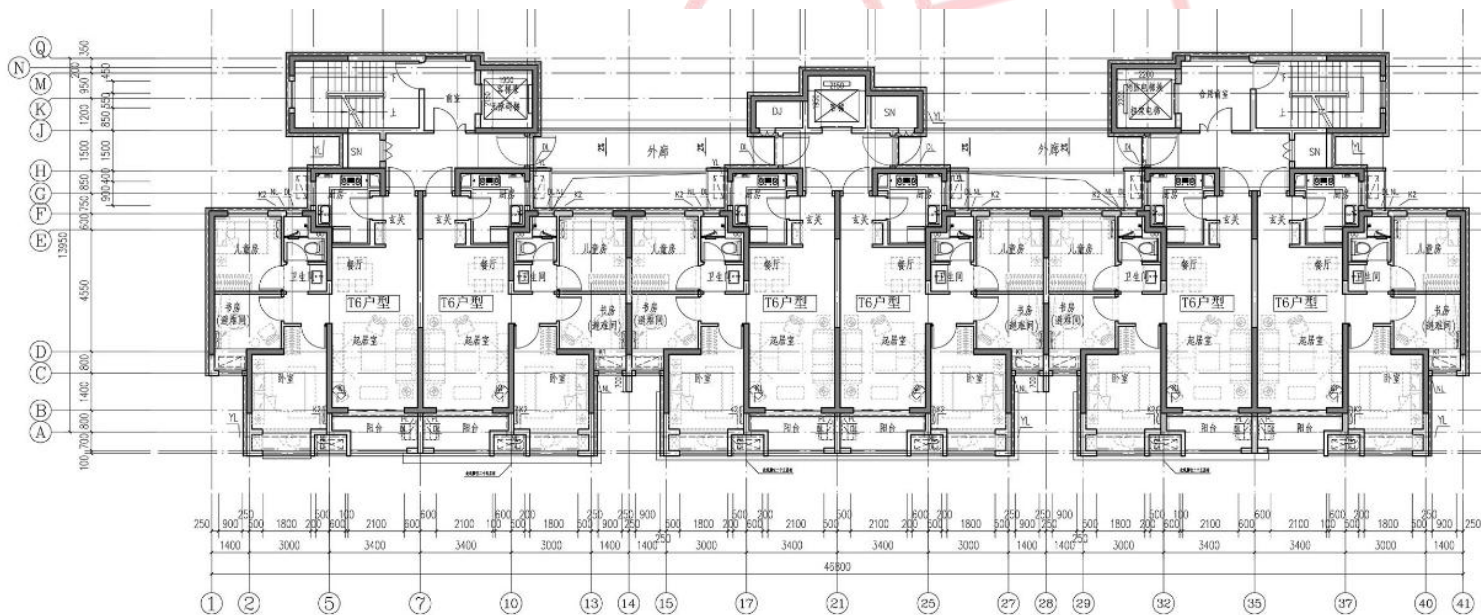
- 1) 项目高层价格与周边竞品相比较，户型单一，可供选择少
- 2) 周边区位配套不完善，交通不便
- 3) 前期蓄客不足，开盘选在周四下午，现场选房，客户量较差。

项目动态-开盘 (金辉优步花园- 产品分析)

项目总体规划2种户型，高层全部为89平小三房，后期洋房全部为128平小四房

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	房型	面积 (平方米)	成交均价 (元/㎡)	推出套数	去化套数	占比
高层	14#	1	3T6	27F	三室两厅一卫	89	11950-12700	161	28	17%
合计								161	28	17%

高层14#平面图



89㎡户型分析：

优势：

- 动静分区，干湿分离

劣势：

- 多功能房面积较小，不能当做卧室，只能改成电脑房或是书房
- 整体开间小，南北半通透

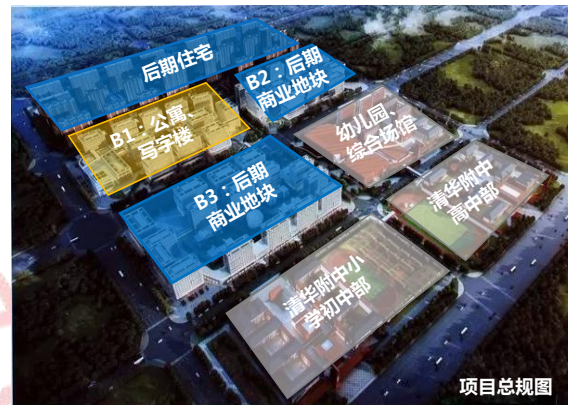
项目动态-开盘（启迪郑东科技城-销售概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

8月15日针对B1地块人才公寓**1/2#楼及3#楼**部分房源进行现场选房，**2019年3月**开始进行内购，本次开盘无集中蓄客，开盘当天到场客户约**600组**，共推出**680套**，去化**500套**，去化率**74%**

项目位置	郑东新区 龙津路与龙湖内环北路交叉口东北角		开发公司	郑州启迪东龙科技发展有限公司	
占地	总815亩（一期101亩）	建面	总108万㎡（31万㎡）	容积率	2.99
营售团队	易居+恒辉+新联康		到访去化率	83%	
蓄客及到访	无集中蓄客，当天到访约600组				
成交价格	26500-29000元/㎡（精装）				
竞品价格	翡云公寓整体均价 35000元/㎡（精装）				
优惠方式	全款92折，按揭96折				
客户来源	客户以东区、金水区，年龄35-45岁为主，				
推广渠道	户外、网络推广				
交房标准	精装4000元/㎡				
备注	五证齐全；无首付分期；可落户，购买公寓可赠送一个学位（清华附小、附中一站式教育）				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-8-15
	公寓	推出楼栋	1/2/3#
		成交价格	26500-29000元/m ² （精装）
		成交套数/供应套数	500/680
	住宅	推出楼栋	本次无住宅供应
		成交价格	
		成交套数/供应套数	



新推

在售

待售

售罄

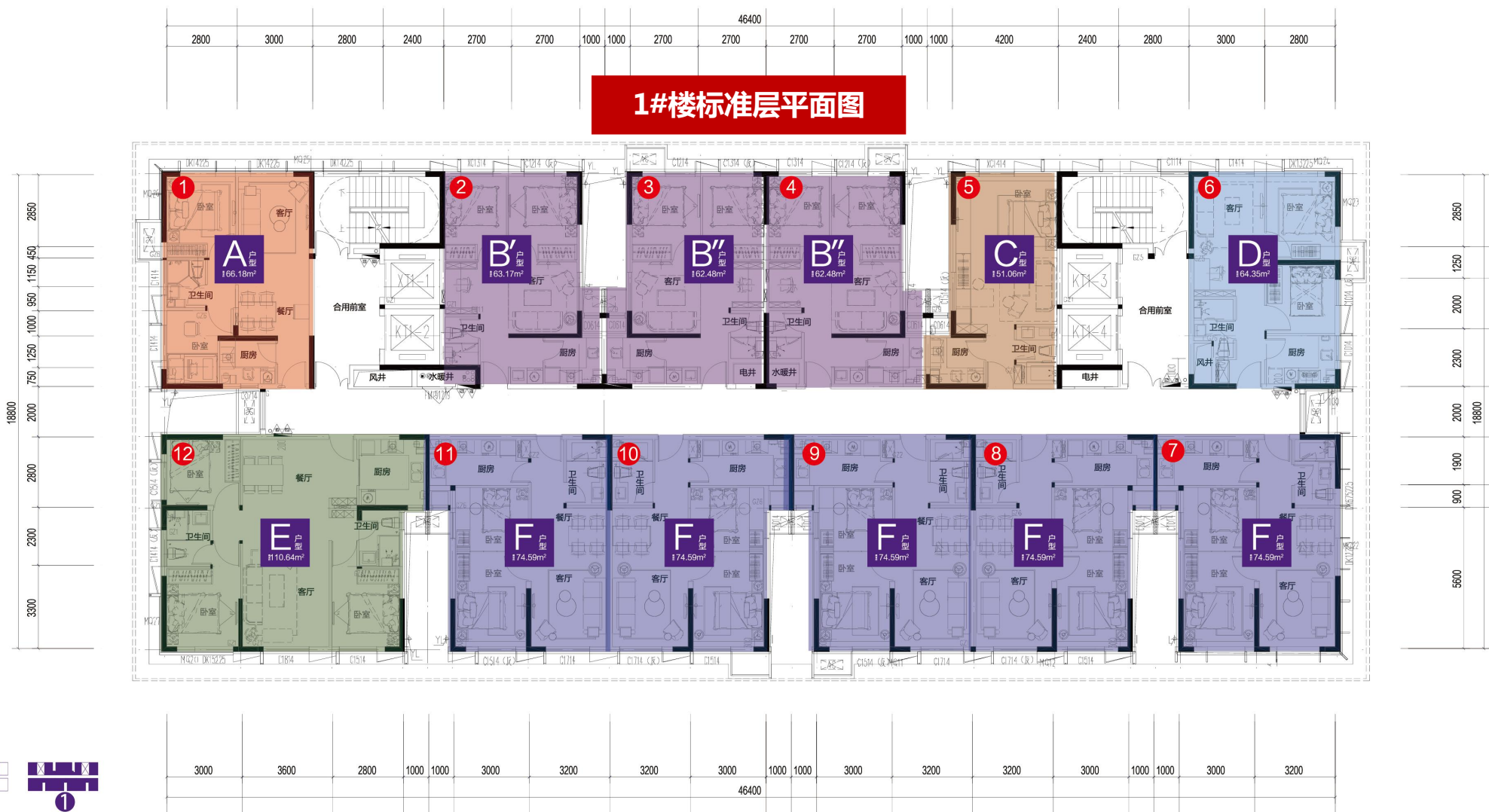
本次加推去化较好，具体分析如下：

- 1) 项目为人才公寓，可办理落户，同时附赠清华附小、附中学位一个；
- 2) 该片区在售高端公寓较少；
- 3) 项目位于北龙湖板块，后期发展潜力大，客户对片区发展认可度较高；
- 4) 相对于周边其他竞品，价格优势明显。

项目动态-开盘 (启迪郑东科技城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

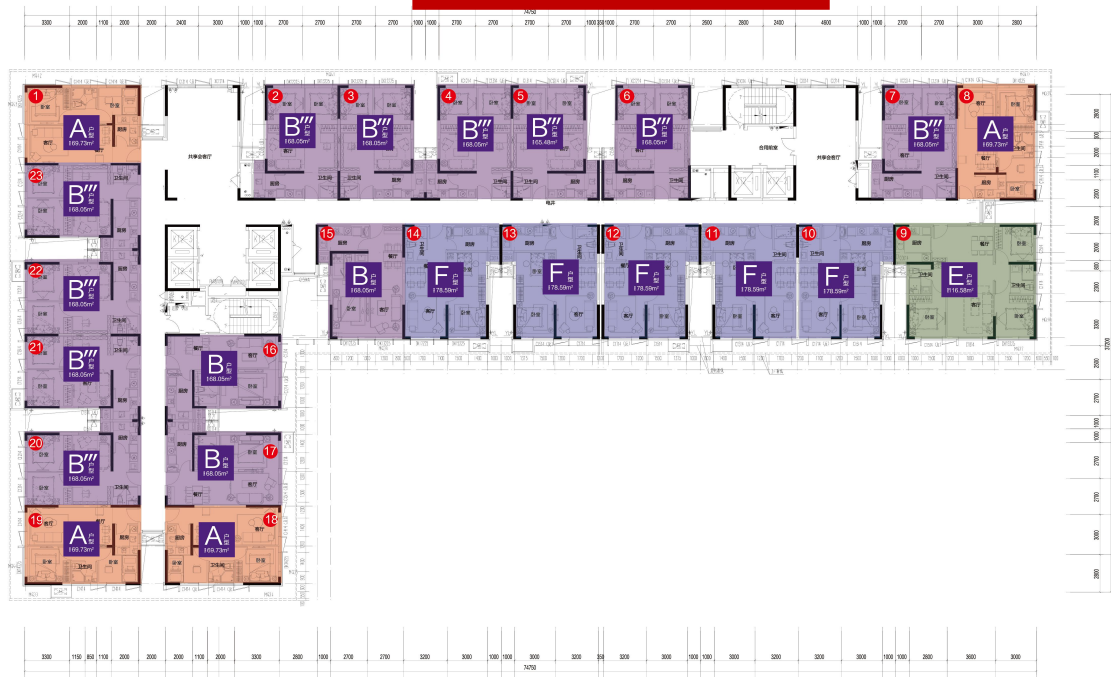
该项目定位偏高端，主力面积段为**62-79m²**，户型为**两室两厅一卫**，占比**76%**；其余为少量一房及三房



项目动态-开盘 (启迪郑东科技城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

2#楼标准层平面图



3#楼标准层平面图



推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格（ 元/m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	平层公寓	1#	1D	4T12	14F	A：两室两厅一卫	70	27500-29000	84	58	69%
						B：两室两厅一卫	62-68	26500-28000	282	245	87%
		2#		6T23	13F	C：一室一厅一卫	54	27000-28000	32	32	100%
						D：两室两厅一卫	64	27000-28000	13	12	92%
		3#（ 1-9F ）		6T24	14F	E：三室两厅两卫	118	26500-27500	36	4	11%
						F：两室两厅一卫	78-79	28000-29000	233	149	64%
	合计								680	500	74%

项目动态-开盘 (启迪郑东科技城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

该项目定位偏高端，主力面积段为**62-79m²**，户型为**两室两厅一卫**，占比**76%**，其余为少量一房及三房；

70m²两室两厅一卫



62-68m²两室两厅一卫



54m²两室两厅一卫



118m²两室两厅一卫



78-79m²两室两厅一卫



项目动态-开盘 (万科天伦紫台-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

8月16日针对三期高层5#房源进行线下选房，共推出104套，去化67套，去化率64%

项目位置	惠济区 文化路大河路交汇处		开发公司	郑州天伦万科房地产开发有限公司	
占地	96.6亩	建面	24.8万m²	容积率	3.0
营售团队	自销+易居		到访去化率	67%	
蓄客及到访	8月15日开始交1万认筹，共认筹约120组，开盘当天到访约100组				
成交价格	14500元/m²				
竞品价格	中海湖滨世家14500元/m²（精装）				
优惠方式	认筹10000元；开盘优惠1%；按时签约优惠1%；万客会优惠2%。				
客户来源	以金水区和惠济区客户为主，约占6成；年龄集中在25-45岁之间				
推广渠道	户外、软文推广、电梯、老带新、分销（链家）				
交房标准	精装交付（装标1500元/m²）				
备注	五证齐全				

项目 近期 开盘	推出时间		2018-6-23	2019-6-22	2019-8-16
	高层	推出楼栋	三期高层7#/10#	三期高层3#	三期高层5#
		成交价格	15700-16300元/m ²	89m ² 14500元/m ² 128m ² 14000元/m ²	89m ² 14800元/m ² 143m ² 14200元/m ²
		成交套数/ 供应套数	202/215	150/204	67/104



本次开盘去化分析

本次去化效果一般：

- 1) 相较去年价格下调1500-2000元/m²，性价比高；引进链家分销带客 (佣金1%)
- 2) 项目周边地铁7号线已获批即将开建、大河路四环高架即将通车，交通便利；
- 3) 本次开盘推出楼王5#，位置较好且为一个单元，价格较上次上涨约300元/m²；
- 4) 本次开盘小户型空档期较长，产品稀缺，去化较好，但大户型去化较差，拉低整体去化率

项目动态-开盘 (万科天伦紫台-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	面积（ m² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1D	2T4	26F	三室两厅一卫	89m²	14800	52	52	100%
						四室两厅两卫	143m²	14200	52	15	29%
	合计									104	67

高层5#户型平面图 (1D26F2T4)



143m² 四室两厅两卫

89m² 三室两厅一卫

143m² 四室两厅两卫

本次加推5# 89m²三房、143m²四房两种户型

89m²三室两厅一卫



户型特点分析：

➤ 优势：

1. 全明设计，整个空间采光充足，利于后期居住；
2. 布局紧凑，空间利用率高；卫生间三段式，使用方便；

➤ 劣势：

1. 户型南北不通透

143m²四室两厅两卫



户型特点分析：

➤ 优势：

1. 边户，南北通透，采光通风效果好；
2. 餐客一体，客厅连接观景阳台，空间感强；

➤ 劣势：

1. 北侧次卧舒适性较差

项目动态-开盘（融信奥体世纪-销售概况）

8月16日针对**高层2#**房源进行现场摇号选房，共推出**124套**，截止晚上8点半去化**28套**，去化率**23%**；7月13日开始认筹，认筹约**65组**客户，到访**45组**客户，到访去化率为**62%**

项目位置	中原区 西四环与陇海快速路 交汇处东南角		开发公司	郑州融亮春房地产开发有限公司	
占地	45亩	建面	10万 m²	容积率	3.49
营售团队	自销		到访去化率	62%	
蓄客及到访	7月13日开始认筹，认筹约65组客户，到访45组客户				
成交价格	高层均价15000元/m²				
竞品价格	永威西郡毛坯均价15000元/m²				
优惠方式	1万认筹，优惠1%				
客户来源	客户年龄30岁左右，以高新区和中原区客户为主				
推广渠道	地推和互联网宣传；分销：五八、房友、链家				
交房标准	毛坯				
备注	首付分期政策：首期付15%，2019年12月付7%，2020年6月付5%，2020年12月付3%				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-3-22	2019-5-18	2019-7-13	2019-8-16
	高层	推出楼栋	5#	8#	3#	2#
		成交价格	14300元/m²	14700元/m²	14700元/m²	15000元/m²
		成交套数/ 供应套数	117/136	76/76	110/136	28/124



本次开盘去化分析

本次开盘去化较差，具体分析如下：

- 1) 项目前期蓄客量不足
- 2) 随着奥体世纪以及地铁14号线部分站点的建成，项目价格逐渐升高
- 3) 本次推售产品均为大户型，且楼栋位置紧挨着高架，客户接受度差

项目动态-开盘 (融信奥体世纪-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	2#	1D	3T4	31F	三室两厅两卫	102	15200	62	28	23%
						四室两厅两卫	144	14900	62		
	合计									124	28

2#楼平面图



D : 144m²四室两厅两卫

B : 102m²三室两厅两卫

B : 102m²三室两厅两卫

D : 144m²四室两厅两卫

项目动态-开盘 (融信奥体世纪-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

B : 102m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，南向阳台，采光效果好
- 动静分区，互不干扰
- 主卧空间开阔，可放置婴儿房

劣势：

- 卫生间干湿不分离

D : 144m²四室两厅两卫



优势：

- 户型方正，南北通透，厨卫全明，四开间朝南，采光效果好
- 动静分区，且私密性较好
- 双卧室具有飘窗，阳台连通次卧客厅，得房率高

劣势：

- 走道较长，造成面积浪费

项目动态-开盘 (紫荆半岛·东郡-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

8月17日开盘，针对**高层7#**开盘，共计推出**132套**，截止中午去化**53套**，去化率**40%**，7月18日开始认筹，截止开盘前蓄客**80组**左右，到访**60组**左右

项目位置	新郑市 龙湖镇紫荆山南路与祥和路交叉口东南		开发公司	河南鹏程实业有限公司	
占地	41亩	建面	14万㎡	容积率	3.49
营售团队	盛励+联正行		到访去化率	87%	
蓄客及到访	6月18日0元入会，入会100组；7月中旬日开始认筹，交1万享3万，认筹80组				
成交价格	均价9050元/㎡				
竞品价格	碧桂园双湖城毛坯高层均价8900元/㎡				
优惠方式	①定房1万抵3万；②按时签约优惠2000；③正常按揭优惠4%（分期优惠1%）③一次性优惠5%				
客户来源	地缘客户为主，另外市区二七和管城客户，客户年龄25-35岁				
推广渠道	分销（金屋+满堂红）、拓客、网络				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；首付分期，5万订房，两年四次付清				

本案近期开盘17-	推出时间		2019-6-2	2019-8-17
	小高层/高层	推出楼栋	高层5#	高层7#
		成交价格	毛坯高层：8500-9000元/m²	毛坯高层8800-9300元/m²
		成交套数/供应套数	107/132	53/132



本次开盘去化分析

本次开盘效果较差：

- 1) 项目突出优势为交通及周边配套；但是品牌以及产品优势较弱，客户意向度不强
- 2) 推出楼栋采光不足；产品价格较上次开盘价格上涨300元/m²
- 3) 周边竞品货量充足，客户选择性广；此项目蓄客数量不足

项目动态-开盘 (紫荆半岛·东郡-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	7#	1D	2T4	33F	三室两厅一卫	89	9300	66	39	59%
						三室两厅一卫	109	8800	33	8	24%
						三室两厅一卫	111	8800	33	6	18%
	合计								132	53	40%

7#平面图

109m²三室两厅一卫



111m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

项目动态-开盘 (紫荆半岛·东郡-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

109m²三室两厅一卫



优点：

- 户型方正，南北通透
- 南向双阳台，采光充足

不足：

- 卫生间干湿不分离

89m²三室两厅一卫



优点：

- 三开间朝南，南北通透
- 餐客一体；空间开阔

不足：

- 卫生间正对次卧私密性一般

111m²三室两厅一卫



优点：

- 户型方正，南北通透
- 南向双阳台，采光充足

不足：

- 卫生间干湿不分离

项目动态-开盘 (亚新美好天境-销售概况)

8月17日针对**高层2#**楼部分房源进行现场选房，推出房源66套，去化26套，去化率39%，7月30日开始蓄客，约蓄客55组

项目位置	中牟县 商都大道与兴安街交叉口路南		开发公司	郑州美好天境置业有限公司	
占地	60亩	建面	住宅11.22万m ²	容积率	2.99
营售团队	自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	7月30日启动认筹（交5000抵20000），截止开盘前蓄客约55组				
成交价格	11200元/m ² （精装）				
竞品价格	路劲国际城9300元/m ² （毛坯）				
优惠方式	1、当天开盘优惠5000享20000；2、当天选房成功额外优惠1万；3、按时签约优惠1%				
客户来源	主要为中牟县城改善客户（万邦物流企业老板、当地房管局国企单位、周围教师医生职工、其他散客）年龄在30-45岁，以自住改善为主				
推广渠道	围挡，户外广告牌				
交房标准	精装：1000-1500元/m ²				
营销策略	主要依靠线下，带客活动效果不明显（特价房+老带新+砸金蛋活动）				
备注	项目在限购范围之内，资格不可解决，目前首套利率上浮25%，严查原因无分期政策				



新推 在售 待售 售罄

本次去化分析：

去化效果差

- 1) 项目价格相对周边竞品无太大优势，路劲国际城高层毛坯均价9300元/m²；
- 2) 蓄客难度较大，本次原定计划推出2#楼所有房源，鉴于仅蓄客50多组，只能先推一部分房源；
- 3) 分期政策取消，大户型去化难度加大。

项目 历次 开盘	推出时间		2018-11-3	2019-3-30	2019-8-17
	高层/小高层	推出楼栋	高层6#、9#	高层7#	高层2#
		成交价格（元/m ² ）	10800（精装）	11650（精装）	11200（精装）
		成交套数/供应套数	110/260	15/65	26/66

项目动态-开盘 (亚新美好天境-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	2T4	33F	三室两厅一卫	90	11200	33	14	42%
						三室两厅两卫	120		33	12	36%
	合计									66	26



120m²三室两厅两卫

90m²三室两厅一卫

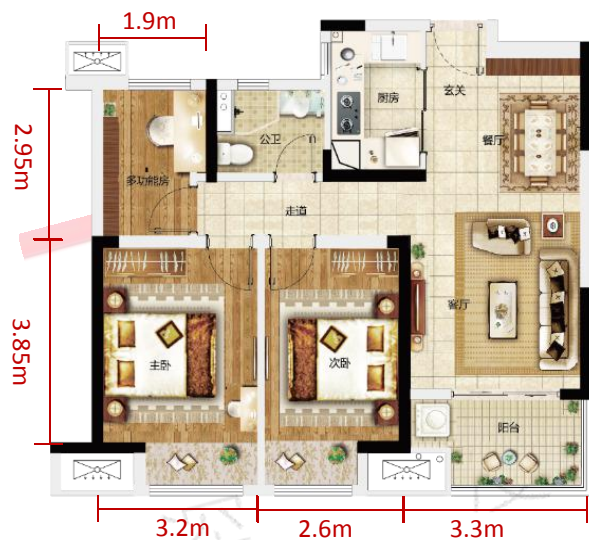
130m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (亚新美好天境-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型分析：户型设计较为中规中矩，分离核心筒设计，通风采光性能良好，90m²三室户型方正，三开间朝南居住舒适度高

90m² 三室两厅一卫



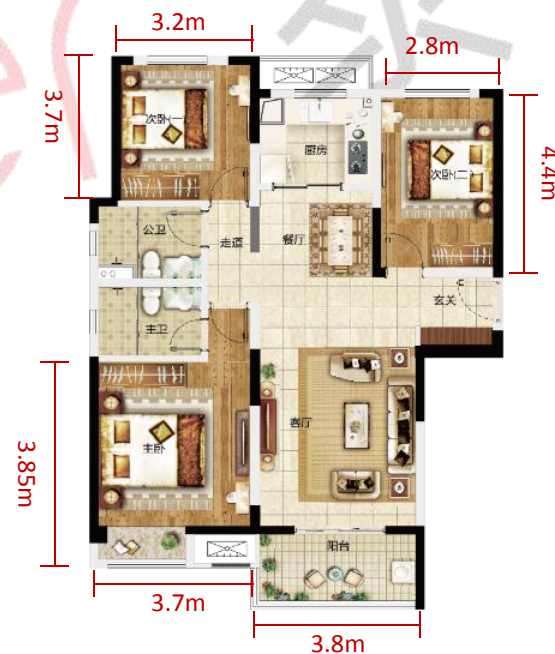
优势：

三开间朝南；餐客一体，厨房紧邻餐厅，动静分区，空间安排合理；主卧与次卧都配有飘窗；

劣势：

卫生间干湿不分离，卫生间门正对次卧门，影响私密性

120m² 三室两厅两卫



优势：

厨房、餐厅、客厅位于同一条动线上，动线合理；方正设计无面积浪费，功能性利用满足日常所需

劣势：

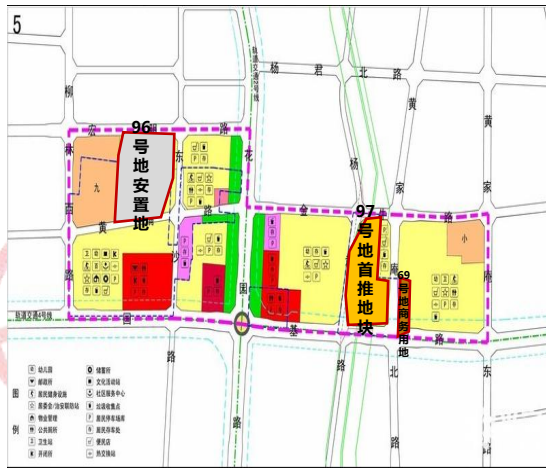
仅两开间朝南，卫生间不干湿分离，没有做到动静分区

项目动态-开盘 (碧桂园天麓-销售概况)

8月17日微信选房，针对**高层3#1单元和2#部分房源**进行开盘，共计推出**102套**，去化**45套**，去化率**44%**；8月10日认筹，截止开盘认筹**120组**客户，当天到访**100组**左右

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	8月10日认筹，截止开盘认筹120组客户，当天到访100组左右				
成交价格	19700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	1）2万抵5万；2）认购优惠99折；3）付款方式优惠（自付一个月95折/按揭三个月98折）				
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	推出时间		2019-5-25	2019-8-17
	高层	推出楼栋	高层1#、2#	高层3#1单元和2#部分房源
		成交价格	19000 (精装)	19700 (精装)
		成交套数/供应套数	270/508	45/102
	洋房	推出楼栋	本次洋房无供应	本次洋房无供应
		成交价格		
		成交套数/供应套数		



新推

在售

待售

售罄

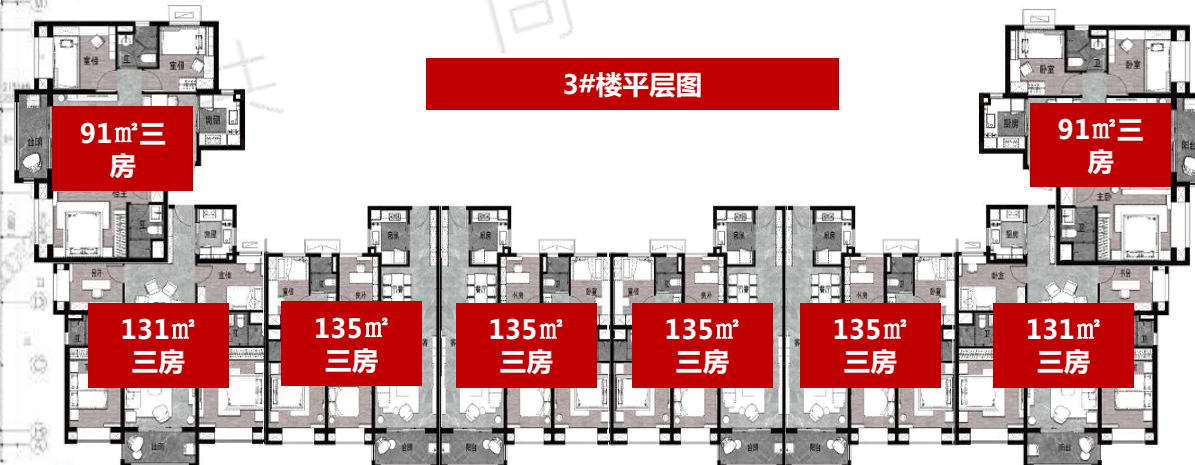
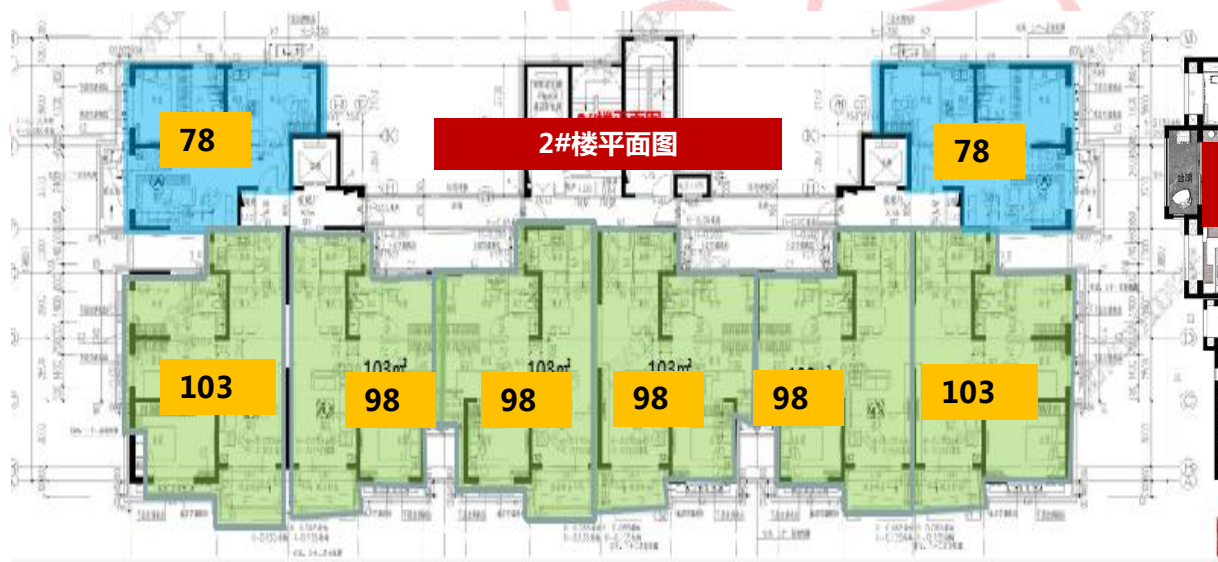
本次开盘去化分析

本次开盘效果较差：

- 1) 客时间短，蓄客量不足
- 2) 周边竞品多，客户分流较为严重
- 3) 本次开盘均价19700元/m²较上次开盘价格有所上涨

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	3#	2	4T8	33	三室两厅一卫	91	19700	64	31	48%
						四室两厅两卫	131		33	12	36%
		2#	1	3T8	34	两室两厅一卫	78		2	1	50%
						三室两厅一卫	98		3	1	33%
	合计								102	45	44%



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4T8、3T8设计，居住舒适度一般，78和91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，131m²四室三开间朝南，但动静不分区，产品刚需属性显著

78m²两室两厅一卫



98m²三室两厅一卫



91m²三室两厅一卫



131m²四室两厅两卫



项目动态-开盘 (正商家河家-销售概况)

8月18日针对二期高层14#、洋房18#现场选房，共推出202套，截止当天去化168套，去化率83%

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	147亩 (二期)	建面	31万m ² (二期)	容积率	2.49
营售团队	易居		到访去化率	80%	
蓄客及到访	8月3日开始入会（交3千享2%优惠），截止开盘当天蓄客300组，当天到访210组				
成交价格	高层均价12500元/m ² ，洋房标准层均价15500元/m ²				
竞品价格	融创城开中原宸院毛坯高层13750元/m ² ； 万科民安云城精装高层15000元/m ² ；洋房18000元/m ²				
优惠方式	1)入会交3千享2%优惠；2)正常按揭优惠3%，一次性优惠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	无分销，无首付分期				



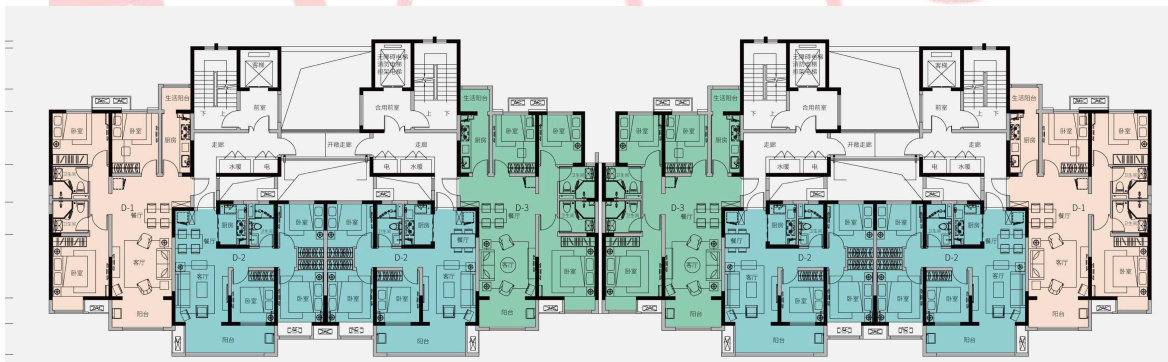
本次开盘去化较好，具体分析如下：

- 1) 周边竞品项目货量不足，推出产品处于区域空档期
- 2) 价格较周边竞品项目占有优势

项目 近期 开盘	推出时间		2019-3-9	2019-3-23		2019-5-11	2019-5-28		2019-6-15	2019-6-27	2019-7-30	2019-8-18
	高层/ 小高	推出楼栋	高层6#、1#东D	高层1#西D	小高2#东D	——	高层4#/9#	小高2#西单元	高层7#、12#	高层3#	高层10#	高层14#
		成交价格	2500元/m ² (毛坯)	12500元/m ² (毛坯)	13000元/m ² (毛坯)	——	12500元/m ² (毛坯)	13000元/m ² (毛坯)	12000-12800元/m ²	12500元/m ² (毛坯)	12500元/m ² (毛坯)	12500元/m ² (毛坯)
		成交套数/ 供应套数	179/240	71/80	51/56	——	314/320	56/56	300/320	75/153	121/160	142/160
	洋房	推出楼栋	8#	——	——	5#东单元	——	——	11#	——	5# (2个单元) ; 13#	18#
		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	——	——	首层17000元/m ² ，标准层15400元/m ² ，顶层15500元/m ²	——	标准层15500、(底层17500-18000、顶层15000)	标准层15500、(底层17500-18000、顶层15000)
		成交套数/ 供应套数	19/28	——	——	12/14	——	——	20/28	——	22/64	26/42

推售房源

高层14#平层图



洋房18#标准层户型分布图



128m² 三室两厅两卫	98m² 三室两厅一卫	98m² 三室两厅一卫	120m² 三室两厅两卫	120m² 三室两厅两卫	98m² 三室两厅一卫	98m² 三室两厅一卫	128m² 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	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

14# 98m²户型方正，三面宽朝南，大阳台设计，性价比较高；120-128m²户型南北双阳台，但两开间朝南，户型狭长，采光面受限；18号楼底层赠送50m²的花园和120m²左右的地下室，顶复无赠送

高层14#楼户型分析

128m²三室两厅两卫



优势：南北双阳台，实用性强；餐客一体，活动空间开阔
劣势：厨房进深长，使用体验感不佳；餐客厨未直接连通，户型通风效果不好；卫生间未干湿分离

98m²三室两厅一卫



优势：户型方正，三开间朝南，采光效果好；餐客一体，活动空间开阔；一体化大阳台，观景休闲效果好
劣势：走道较长，面积浪费，卫生间未干湿分离

120m²三室两厅两卫



优势：南北双阳台，实用性强；餐客一体，
劣势：厨房进深长，使用体验感不佳；餐客厨未直接连通，户型通风效果不好，卫生间未干湿分离；两开间朝南，采光面受限

洋房18#楼户型分析

132/150m²三/四室两厅两卫 (标准层/顶复)

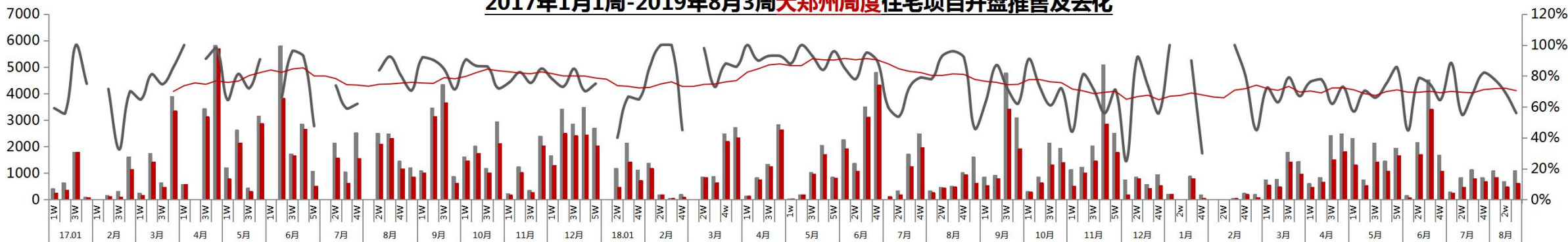


优势：户型全明设计，南北通透，主卧套房设计；入户花园，卫生间干湿分离
劣势：两开间朝南，户型狭长，入户门正对餐厅，隐私性不好，厨房狭长，使用不便

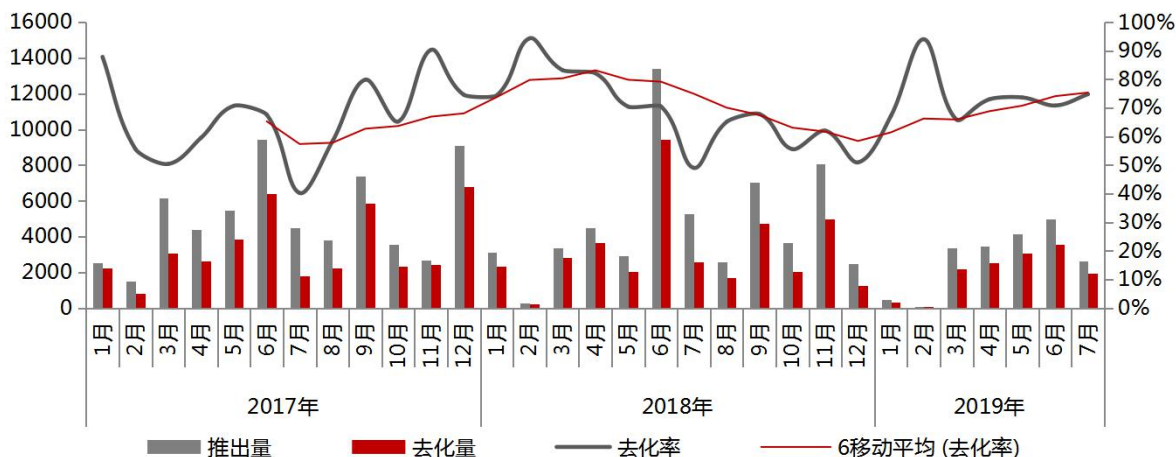
项目动态-开盘效果

本周大郑州**9**个住宅项目开盘，推出房源**1105**套，去化**619**套，去化率**56%**；推出量**同比上涨118%**，**环比上涨27%**，去化率**同比下降42%**，**环比下降19%**；本周去化率下降显著，预计下半年政策环境持续收紧，楼市热度预期低迷，三季度见尾，房企推售任务较大，预计四季度推盘频次加剧

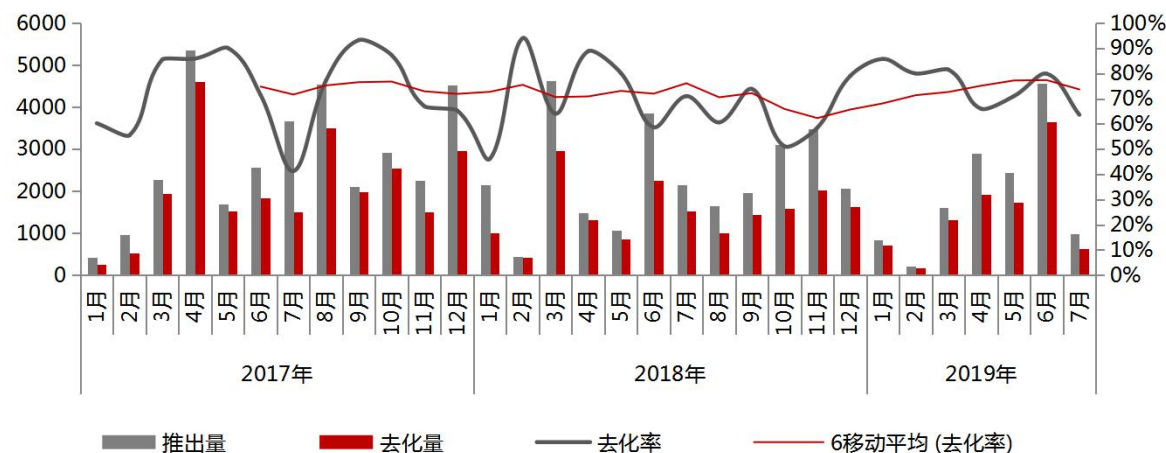
2017年1月1周-2019年8月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年7月月度市区住宅项目开盘推售及去化



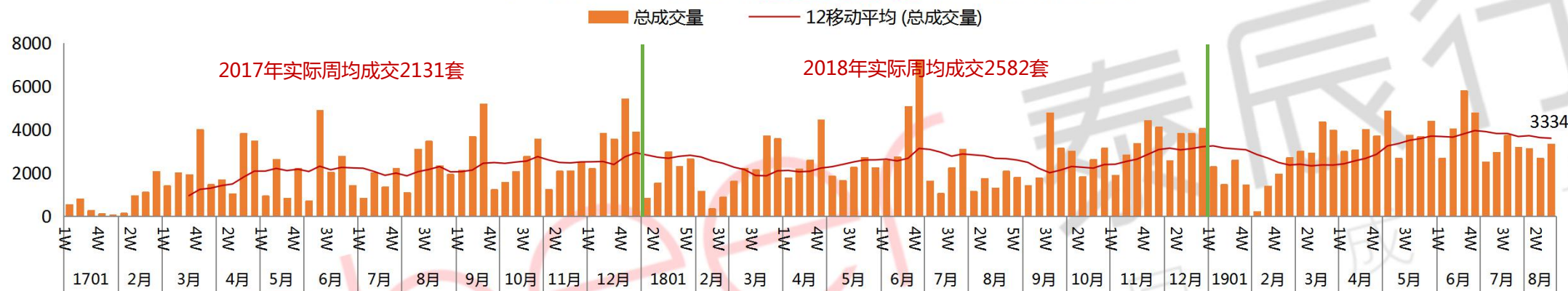
2017年1月-2019年7月月度郊区住宅项目开盘推售及去化



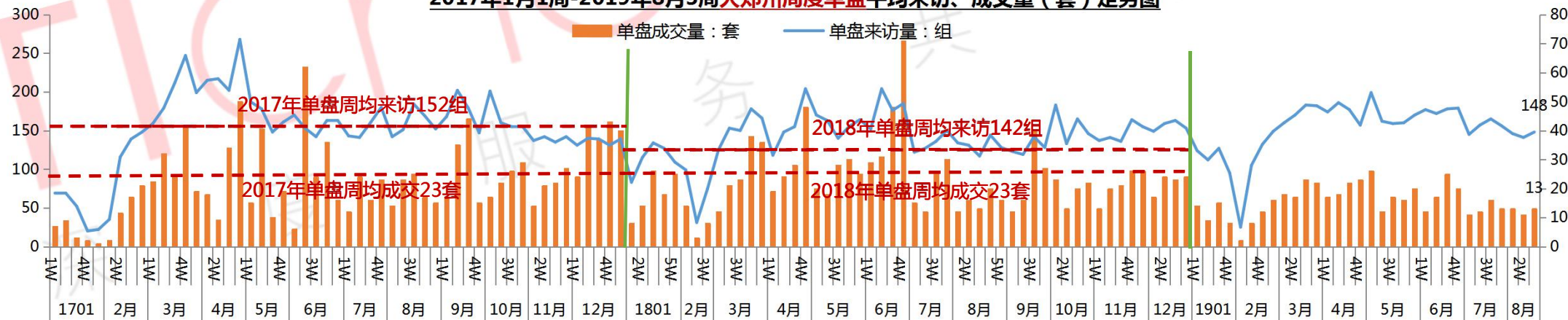
市场监控-整体数据

8月3周开盘/加推项目增多，各项目到访量、成交量上升明显，大郑州实际成交总量**3334套**，**环比上升24%**；单盘周均来访**环比上升5%**，单盘周均成交量**环比上升18%**

2017年1月1周-2019年8月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年8月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

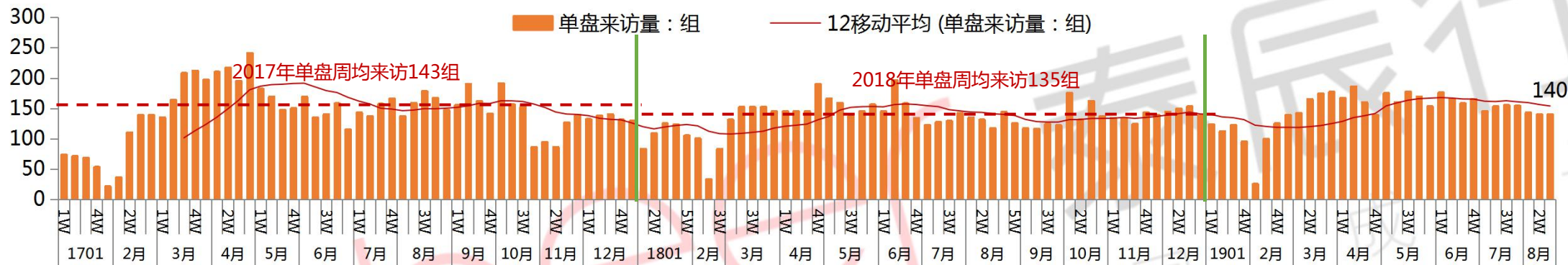


◆ 8月3周大郑州实际监控到住宅项目276个，共计来访40647次，其中单盘平均来访148次；监控到住宅在售项目254个，共计成交3334套，单盘平均成交13套；其中无货在售项目3个，全新待售项目18个

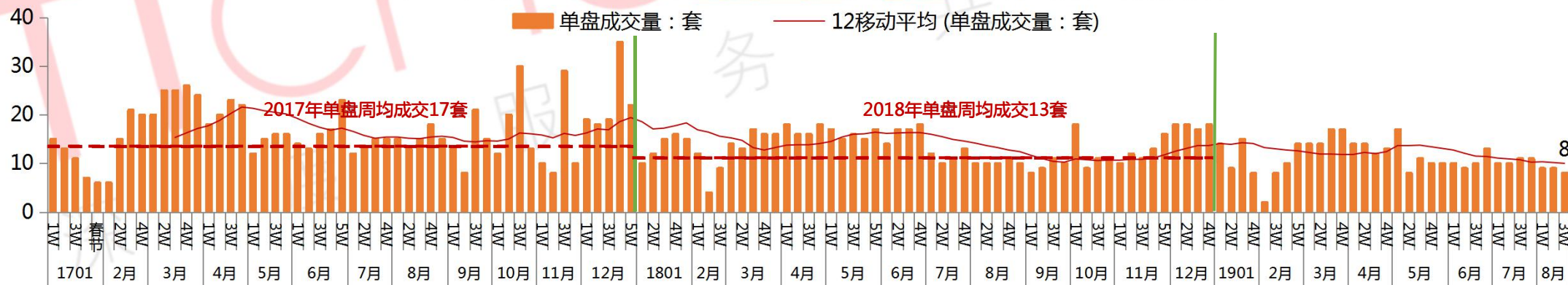
市场监控-平销数据-周度大郑州

8月3周平销项目单盘周均来访量**环比持平**，**同比上升20%**；单盘周均成交量**环比下降11%**，**同比下降20%**

2017年1月1周-2019年8月3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8月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 8月3周**市内八区**实际监控到住宅项目155个，共计来访24298次，其中单盘平均来访158次；监控到住宅在售项目136个，共计成交918套，单盘平均成交7套；其中无货在售项目3个，全新待售项目17个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：8月3周住宅平销套数TOP10共计销售421套，环比上升11%

住宅销售：8月3周住宅开盘项目9个，加推项目5个；住宅销售套数TOP20共计销售1376套，环比上升7%

8.12-8.18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	碧桂园西湖	高新区	90	高层、小高层	精装16500	1.13
2	康桥九溪天悦	高新区	52	高层	12800	0.57
3	建业电影小镇之橙园	中牟	49	小高层	11500	0.64
4	东原阅城	高新区	43	高层	14600	0.47
5	瀚海思念城	金水区	37	高层	19000	0.37
6	坤达江山筑	新郑	37	高层、洋房	高层8500 洋房9700	0.37
7	建业比华利庄园	平原新区	32	高层、洋房	高层7000 洋房8900	0.37
8	城南正荣府	新郑	27	高层	8900	0.31
9	康桥那云溪	新郑	27	高层	9200	0.31
10	汇泉景悦城	中原区	27	高层	14300	0.27

8.12-8.18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	惠济区	正商家河家	191	11	高新区	康桥九溪天悦	52
2	金水区	融创金林金水府	148	12	中牟	建业电影小镇之橙园	49
3	新郑	正商智慧城	97	13	高新区	大正水晶森林	45
4	惠济区	万科天伦紫台	93	14	中原区	融信奥体世纪	45
5	金水区	碧桂园天麓	91	15	高新区	东原阅城	43
6	高新区	碧桂园西湖	90	16	新郑	华南城中国	40
7	高新区	金辉优步花园	82	17	金水区	瀚海思念城	37
8	高新区	万科城	60	18	新郑	坤达江山筑	37
9	惠济区	锦艺四季城	58	19	新郑	郑州孔雀城	33
10	新郑	紫荆半岛	53	20	平原新区	建业比华利庄园	32

项目动态-新增预售

本周大郑州新增预售23个项目，预售住宅总建面**59.22万m²**，待推体量约**36.08万m²**，非住宅建面**10.58万m²**，均未推

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)
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019048号	金辉优步花园	金辉优步花园	2019/8/15	住宅	14/15#	2.86	2.86	322	0	0	14#已售，高层精装均价 12500元/m²；15#待售
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019049号	大正鯉园	大正水晶森林	2019/8/16	住宅	11/19#	4.84	4.84	476	0	0	待售
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019050号	万科城金兰苑	万科城	2019/8/16	住宅/商业	7#	2.90	2.51	256	0.14	9	待售
经开区	J190644	康桥美庐湾院	康桥美庐湾	2019/8/14	住宅	1#	0.95	0.95	46	0	0	待售
经开区	J190643	康桥悦城七号院	康桥悦城	2019/8/14	商业	1#	0.14	0	0	0.14	6	待售
经开区	J190645	中海如园	中海盛唐坊	2019/8/14	住宅	4#/10#	3.99	3.99	340	0	0	待售
经开区	J190640	正商汇航铭筑	正商汇航铭筑	2019/8/14	办公	3#	3.25	0	0	3.25	740	待售
经开区	J190642	金秋嘉苑三号院	绿都东澜岸	2019/8/14	住宅	3#/6#	2.95	2.95	68	0	0	6#已售，高层毛坯9700- 11300元/m²；3#待售
经开区	J190641	汇航佳苑	正商汇航佳苑	2019/8/14	住宅	3#/5#	5.50	5.50	496	0	0	待售
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0964)号	美盛·星悦汇	美盛星悦汇	2019/8/12	办公	—	0.54	0	0	0.54	8	待售
金水区	【2019】郑房预售字 (4673)号	天宸苑	融创金林金水府	2019/8/13	住宅	1#	1.55	1.55	117	0	0	已售，高层毛坯113m²： 0000-21000元/m²；152m²： 18000-19000元/m²
中原区	【2019】郑房预售字 (4674)号	永威微著大厦	永威西郡	2019/8/13	办公/商业	1#	5.05	0	0	5.05	1189	待售
金水区	【2019】郑房预售字 (4675)号	碧桂园天麓苑	碧桂园天麓	2019/8/13	住宅	3#	3.20	3.20	259	0	0	已售，高层精装19700元/m²

项目动态-新增预售

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㎡)	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 (4676) 号	紫台紫瑞苑	万科天伦紫台	2019/8/13	住宅	5#	1.19	1.19	104	0	0	已售，高层精装14500元/㎡
二七区	【2019】郑房预售字 (4677) 号	美好书香苑	亚新美好书香苑	2019/8/13	住宅	1#	1.84	1.84	159	0	0	待售
惠济区	【2019】郑房预售字 (4678) 号	锦艺四季城香雅苑一期	锦艺四季城	2019/8/13	住宅	5/6/7/8/10 #	2.77	2.77	198	0	0	5#、8#已售，小高层毛坯 15600元/㎡；6#、7#和 10#待售
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0954) 号	碧桂园天琴苑	碧桂园天琴湾	2019/8/13	住宅	3/15/16#	1.20	1.20	62	0	0	待售
管城区	【2019】郑房预售字 (4679) 号	永恒理想中心A-05地块一期	永恒理想世界	2019/8/15	商服	2号商业	1.46	0	0	1.46	71	待售
二七区	【2019】郑房预售字 (4680) 号	绿地城二区	郑州绿地城	2019/8/15	住宅	6#	1.11	1.11	96	0	0	已售，高层毛坯12500元/㎡
管城区	【2019】郑房预售字 (4681) 号	绿地书馨苑	绿地公园城	2019/8/15	住宅	8#/9#	1.31	1.31	100	0	0	已售，内购高层毛坯12200 元/㎡
中原区	【2019】郑房预售字 (4682) 号	融信望湖宸院	融信奥体世纪	2019/8/15	住宅	2#	1.53	1.53	124	0	0	已售，高层毛坯均价15000 元/㎡
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0912) 号	碧桂园天华苑	碧桂园豫府	2019/8/15	住宅	9/10#	0.57	0.57	24	0	0	待售
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0926) 号	碧桂园天华苑	碧桂园豫府	2019/8/15	住宅	7/8#	0.85	0.85	36	0	0	待售
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0937) 号	碧桂园天华苑	碧桂园豫府	2019/8/15	住宅	2/3/5/6/13 #	2.54	2.54	116	0	0	待售
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0938) 号	碧桂园天华苑	碧桂园豫府	2019/8/15	住宅	18#	0.65	0.65	36	0	0	待售
航空港区	G0321	中建·滨水苑项目	中建滨水苑	2019/8/15	住宅	2/3#	4.48	4.48	416	0	0	待售
总计							59.22	48.39	3851	10.58	2023	—

本周大郑州供应9宗，1宗位于新郑市区，6宗位于航空港区，2宗位于登封，皆为安置；无成交，上街99亩住宅用地流拍；下周荥阳竞拍10宗地，共392亩

本周

供应 9宗，536亩

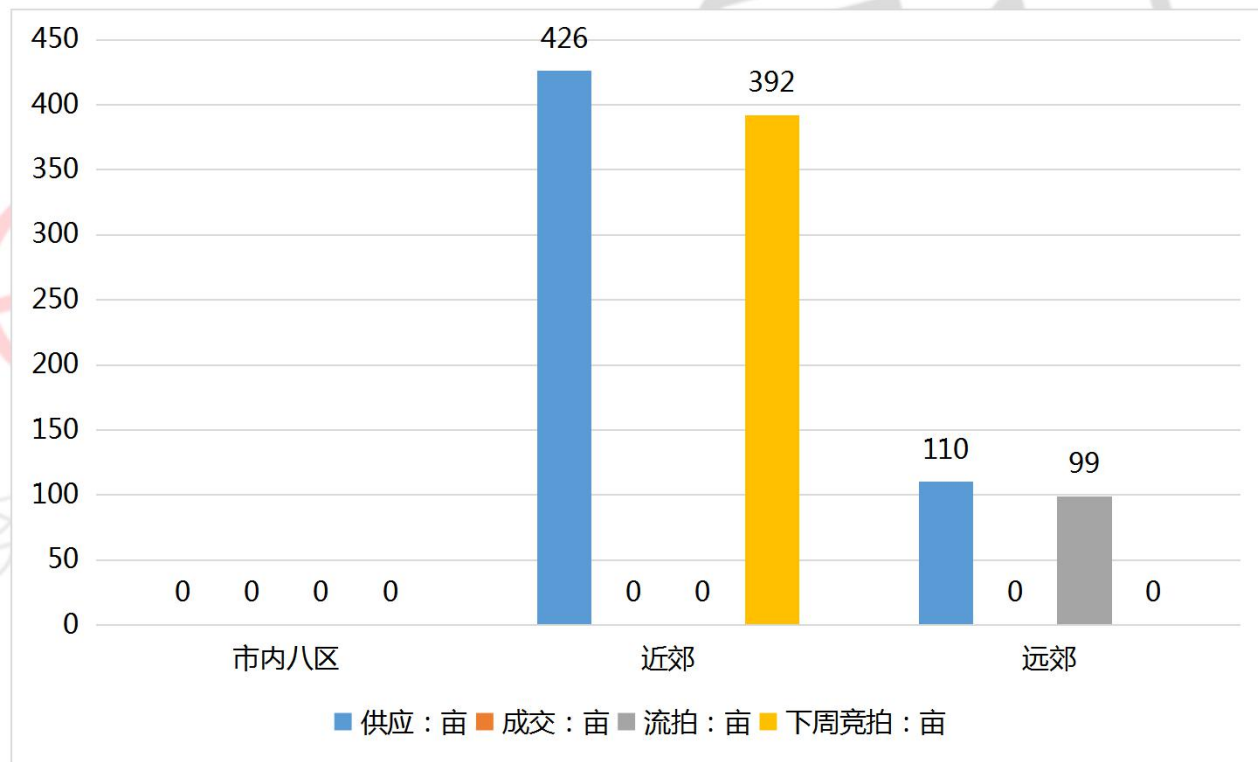
成交 0宗，0亩

地价 ——万元/亩

流拍 1宗，99亩

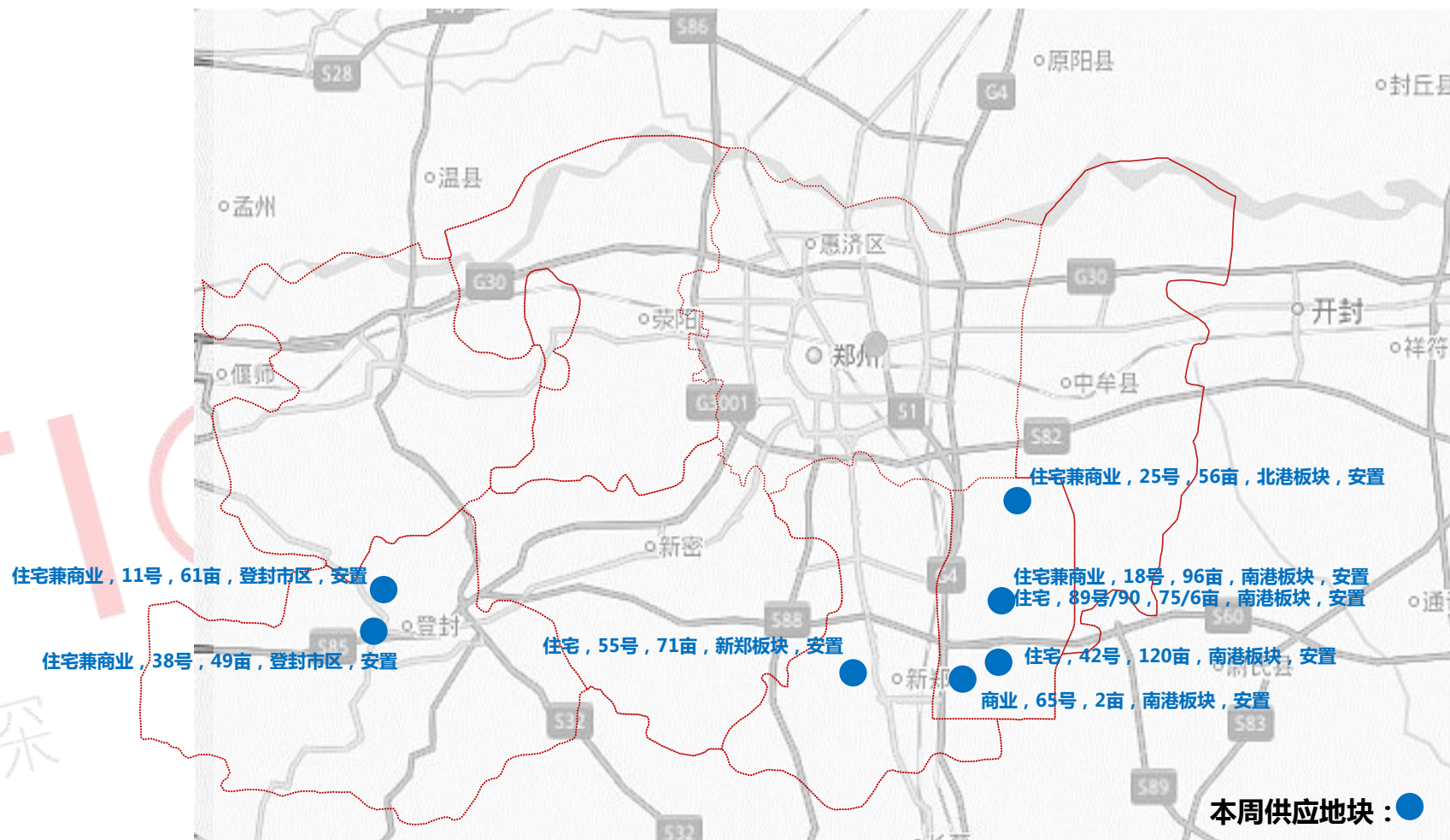
下周

竞拍 10宗，392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

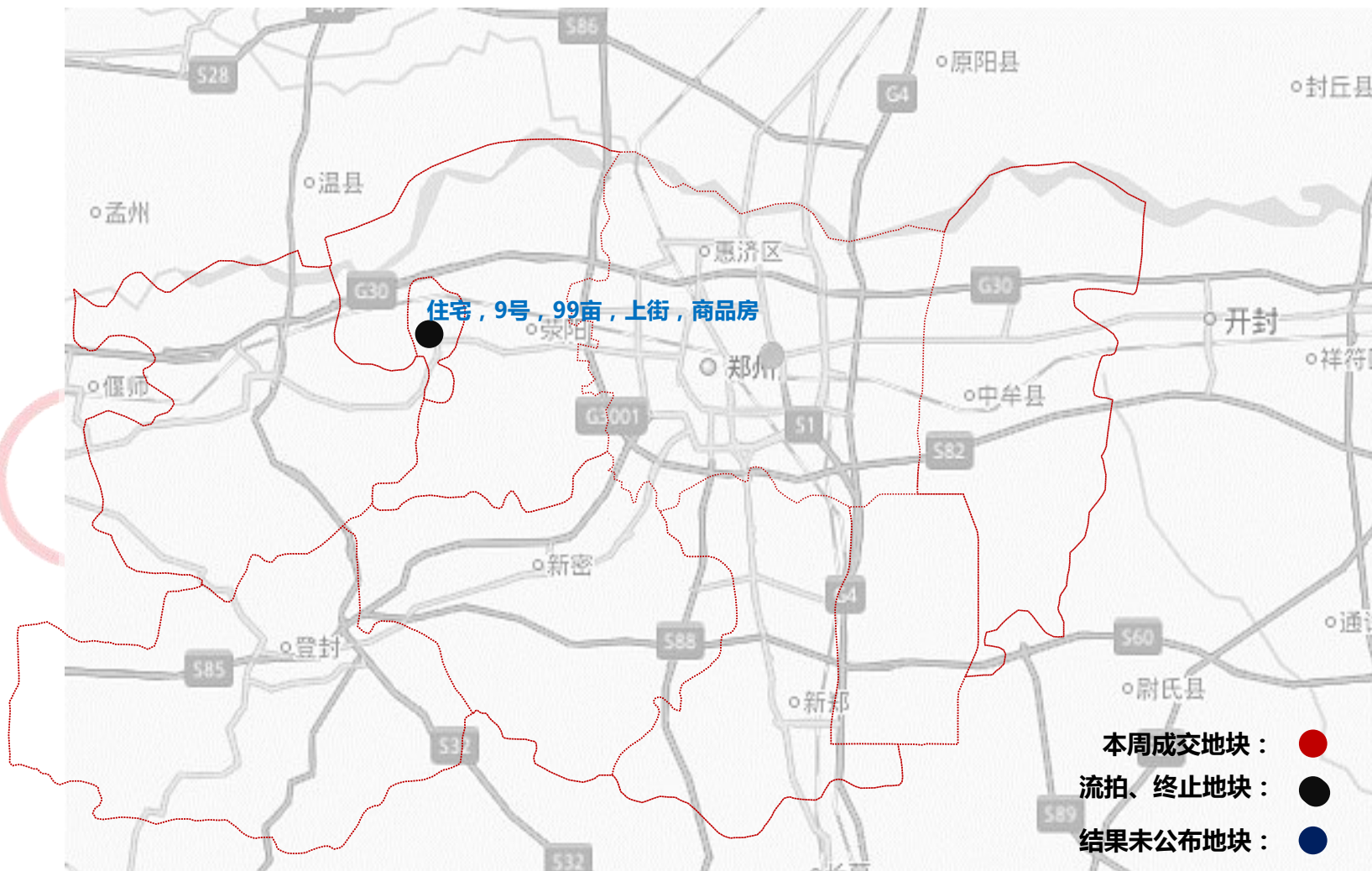
本周大郑州土地供应分布图



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
2019-8-14	2019-9-10	登政出〔2018〕38号（网）	登封市少林大道与菜园路交叉口西南角	登封市区	49	住宅兼商业	8.5	2.6	14060	287	1656	——	——	安置	商业建筑比例不超过地上总建筑面积的30%
2019-8-14	2019-9-10	登政出〔2018〕11号（网）	登封市魁星街与纬二路交叉口东北	登封市区	61	住宅兼商业	6.9	1.7	12136	200	1765	——	嵩山村	安置	——
2019-8-13	2019-9-16	新郑出〔2019〕55号（网）	城关乡新密路北侧、107辅道东侧	新郑市区	71	住宅	11.8	2.5	11357	160	960	——	——	安置	——
2019-8-15	2019-9-18	郑港出〔2019〕18号（网）	幸安西路以北、仙霞街以东	南港板块	96	住宅兼容商用	22.4	3.5	37231	387	1660	——	——	安置	——
2019-8-15	2019-9-18	郑港出〔2019〕25号（网）	国泰路以东、规划领事馆北八路以南	北港板块	56	住宅兼容商用	13.2	3.5	22063	391	1676	——	——	安置	——
2019-8-15	2019-9-18	郑港出〔2019〕42号（网）	规划工业二路以南、规划生物科技一街以东	南港板块	120	住宅	27.9	3.5	45980	384	1646	——	——	安置	——
2019-8-15	2019-9-18	郑港出〔2019〕89号（网）	思存路以南、规划园博园东五街以东	南港板块	75	住宅	17.5	3.5	28663	382	1635	——	——	安置	——
2019-8-15	2019-9-18	郑港出〔2019〕90号（网）	幸安东路以南、规划园博园东五街以西	南港板块	6	住宅	1.4	3.5	23002	3828	16405	——	——	安置	——
2019-8-15	2019-9-18	郑港出〔2019〕65号（网）	望湖路以北、鹤首外环路以东	南港板块	2	商业	0.2	2	577	318	2383	——	——	安置	——
合计					536		109.9								

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
2019-8-12	郑上出〔2019〕9号（网）	孟津路东侧、龙江路南侧	上街区	99	住宅	商品房	16.49	2.5	——	——	——	——	上街碧桂园精装高层7200	0	——	配建1所6班幼儿园养老服务每百户不低于30㎡，装配式建筑面积不低于地块建筑面积的10%
合计				99			16.49									

1、河北发布国内首个老旧小区既有住宅建筑综合改造地方标准（2019.8.13）



中新网石家庄8月13日消息，为加强老旧小区改造工作技术指导，提升完善老旧小区既有住宅建筑使用功能，延长建筑使用寿命，近日，河北省住房和城乡建设厅发布了《既有住宅建筑综合改造技术规程》（以下简称《规程》）

该《规程》适用于老旧小区既有住宅建筑的加固改造、节能改造、设施改造和适老化改造，内容涵盖房屋检测、诊断评估、结构加固、围护结构节能改造、加装电梯、室内外设施改造、施工验收等，是国内首部老旧小区既有住宅建筑综合改造地方标准。

该《规程》是一部系统性、综合性、可操作性较强的老旧小区既有住宅建筑综合改造技术规程，将为河北省开展老旧小区改造工作提供重要的技术支撑。

2、南京整治租房市场 严查“高收低出”、挪用租金等行为（2019.8.12）



为防范和化解住房租赁市场风险，南京市房产局、公安局、市场监管局、地方金融监管局等部门将用2个月时间，依法严查“高收低出”、挪用租金等行为。南京房产局有关负责人介绍，这次专项行动主要针对房地产经纪机构和住房租赁企业。企业利用贷款融资高额租金抢占房源，搞“高收低出”、挪用租金，强制或诱导租客使用“租金贷”等行为将被严厉打击。企业发布虚假租赁房源信息、违规出租或代理不符合出租条件的房屋、无证照经营或超出核准范围经营、未按要求进行机构备案或信息登记等也是规范治理的范围。

3、广东：房屋网签缴税登记 只需交一次材料（2019.8.13）



日前，《广东省压缩不动产登记办理时间实施方案》（以下简称《方案》）正式印发。《方案》对我省不动产登记工作提出系列目标，包括今年年底前不动产登记办理流程精简优化到位，实现信息集成、流程集成式不动产交易、缴税、登记“一窗受理”，全省实现一般登记5个工作日内、抵押登记3个工作日内办结，并争取实现一般登记4个工作日内、抵押登记2个工作日内办结；2020年底前所有县（市、区）全面实现“互联网+不动产登记”，实现一般登记3个工作日内、抵押登记1个工作日内办结。

4、大学毕业生付房租 入职三年可用公积金 (2019.8.13)



2019年8月13日从中央国家机关住房资金管理中心获悉，**在北京市行政区域内无自有住房的新就业大学生，可在入职三年内提取住房公积金账户余额用于支付房租。**在一份《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》中，中央国家机关住房资金管理中心明确了四类人群可以以租房为由办理公积金提取。第一类，在北京市行政区域内无自有住房的职工家庭，通过北京市住房租赁监管服务平台登记备案租房的，可以按季以租金实际发生额为限提取住房公积金。第二类，中央国家机关派驻贫困地区参加脱贫攻坚工作的人员，可提取住房公积金账户余额用于支付扶贫地房租。**第三类，在北京市行政区域内无自有住房的新就业大学生，可在入职三年内提取住房公积金账户余额用于支付房租。**第四类，在北京市行政区域内无自有住房、且生育了二孩的职工家庭，可在二孩出生后三年内提取住房公积金账户余额用于支付房租。符合条件的缴存职工只要携带相关证件即可申请办理提取。

5、7月房地产市场以稳为主，相关调控将逐步见效稳楼市 (2019.8.15)



8月15日，国家统计局发布了70个大中城市商品住宅销售价格变动情况最新统计数据。

房价涨幅总体稳定：看环比，7月份，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。二手住宅销售价格环比上涨0.3%，上月为持平；看同比，7月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点；二手住宅销售价格同比上涨0.2%，涨幅与上月相同。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨10.7%和6.7%，涨幅比上月分别回落0.7和0.9个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨10.2%和7.1%，涨幅比上月分别回落0.7和0.8个百分点。

房地产开发投资也是稳字当头：根据统计局数据，前7月，房地产开发投资同比增长10.6%，增速比上半年回落0.3个百分点。房地产开发企业房屋新开工面积增长9.5%，增速回落0.6个百分点。房地产开发企业土地购置面积下降29.4%，降幅比1-6月份扩大1.9个百分点；土地成交价款下降27.6%，降幅与1-6月份持平。

7月份，房地产市场稳字当头，一二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅不同程度地回落或相同。相关人士指出，随着相关调控措施逐步见效，楼市更趋平稳。接下来，“房住不炒”的定位不会改变，房地产市场有望继续保持平稳态势。

1、北五环S312开工，连霍高速北移确定！郑州将迎来五环时代！（2019.8.12）



日前，郑州市生态环境局拟对郑州市公路管理局S312郑州境改建工程（G107东移至江山路段）环境影响评价文件作出审批意见，并将建设项目环境影响评价文件的基本情况予以公示。文件中显示，连霍高速公路北移线与省道312共走廊带布设。部分路段可能相距较近，但各为独立系统，交通互不干扰。项目计划2019年6月开工建设，2021年6月底投入使用

根据郑州市十三五省道调整规划，S312（原为省道S314、现改名为省道S312）郑州境改建工程整体呈东西走向，贯穿整个郑州市北部，起点位于郑州市中牟县与开封交界处，向西经中牟县、郑东新区、金水区、惠济区、荥阳市、巩义市，终点止于巩义市石河路，路线全123.4km。

[泰辰观]：连霍高速北移有利于缓解交通压力，提升北区活力

2、郑州/荥阳大面积征地公示！涉及二七侯寨/广武/豫龙/乔楼/索河街道17个村庄，共2894亩（2019.8.15）

郑州市人民政府 关于落实郑州市2018年度第十四批乡镇 建设征收土地的通告				
序号	乡镇	村庄	面积（公顷）	面积（亩）
1	二七区侯寨乡	罗沟村	3.9132	58.698
2		盆刘村	12.0853	181.2795
3		张李垌村	5.6147	84.2205
4		八卦庙社区	23.0715	346.0725
5		荆砦村	11.1382	167.073
6		郭家咀社区	2.9549	44.3235
合计	/	/	58.7778	881.667

近期，郑州市和荥阳市共发布了5则征地公告，其中郑州881.667亩、荥阳2012.5005亩，总计192.9445公顷（折合2894.1675亩），共涉及17个村庄！

此次郑州市征地均位于二七区侯寨乡，涉及6个村庄：罗沟村3.9132公顷、盆刘村12.0853公顷、张李垌村5.6147公顷、八卦庙社区23.0715公顷、荆砦村11.1382公顷、郭家咀社区2.9549公顷；荥阳市政府接连公布了4则征地公告，涉及11个村庄：广武镇王顶村、樊河村、胡村、桃花峪，乔楼镇任庄村、东郭村，索河街道办事处城关村、楚楼村，豫龙镇樊砦村等，征收土地134.1667公顷（折合为2012.5005亩）。其中广武镇王顶村征地最多，共计32.9257公顷（折合为493.8855亩）。

3、周口区划调整：撤销淮阳县，设立周口市淮阳区（2019.8.16）



8月16日，河南省人民政府官网印发《关于调整周口市部分行政区划的通知》（以下简称《通知》），对周口市部分行政区划进行调整，撤销淮阳县，设立周口市淮阳区。《通知》表示，根据《国务院关于同意河南省调整周口市部分行政区划的批复》精神，对周口市部分行政区划进行调整。撤销淮阳县，设立周口市淮阳区，以原淮阳县的行政区域为淮阳区的行政区域，淮阳区人民政府驻城关回族镇朱家街130号。

2019年8月郑州大都市区空间规划(2018—2035年)正式发布，提出要构建“一核、四轴、三带、多点”空间格局，将推动郑州与周边城市一体化，融合发展速度将进一步加快



➢ 2016年年底，国务院批复的《中原城市群发展规划》明确提出，支持郑州建设国家中心城市，**推动郑州与开封、新乡、焦作、许昌四市深度融合，建设现代化大都市区，形成带动周边、辐射全国、联通国际的核心区域**；以郑州为首的5个城市，会以全省8.7%的面积，集聚了全省近20%的人口和超过30%的经济总量。

郑州大都市区空间规划(2018—2035年)要求

人口	到2020年，区域集聚人口达到2000万人，常住人口城镇化率达到70%，人均GDP超过9万元，综合实力显著提升。到2025年，初步建成具有一定国际影响力的现代化大都市区。展望2035年，郑州大都市区常住总人口将达2300万—2800万
产业	抢抓产业转移、新一轮科技革命和产业变革的重大机遇，强化传统产业转型升级和新兴产业培育，促进工业化和信息化、制造业和服务业深度融合，提升农业综合效益，推动郑州大都市区产业加速向中高端迈进。
交通	推动高速铁路与城际铁路、市域铁路与城市轨道的无缝换乘，实现区域功能中心与门户枢纽、外围组团、相邻城市中心区间的“三个15分钟”高效衔接。此举意味着郑州与周边城镇的通勤时间将控制在1小时之内，甚至只需要45分钟，更加强化与功能中心的布局耦合度。
生态	借鉴杭州、成都、武汉大都市区发展经验，坚持把郑州大都市区作为一个有机整体，以生态、水利、能源、信息等重点，统筹优化区域生态环保和基础设施布局，构建互联互通、安全高效的大都市区功能网络体系。并强调，要把绿色空间的保护增值和创新空间的培育，作为大都市区功能提升的重点

➢ 8月9日，省委办公厅、省政府办公厅联合印发了《郑州大都市区空间规划（2018—2035年）》（以下简称《规划》），**提出要构建“一核、四轴、三带、多点”空间格局。**

一核

郑汴港核心引擎区，是郑州大都市区发展的核心增长极。

四轴

完善主要交通干线和综合交通运输网络，提升南北向沿京广、东西向沿陇海等区域发展主轴辐射带动能力，建设郑焦、开港登功能联系廊道，打造特色鲜明、布局合理的现代产业城镇密集带。

三带

黄河文化生态带、嵩山—太行山区文化生态带和农区田园文化生态带，共同构成郑州大都市区外围绿环。

多点

次级中心城市、新兴增长中心、重点镇和特色小镇等构成的郑州大都市区多层次发展空间。

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>