



郑州市市场周报【2019年第33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，主要集中于四环内，共推出房源1798套，去化1160套，整体去化率65%；政府调控过后市场遇冷，但临近“金九银十”市场开盘项目个数增多，且主要集中在主城区内，虽整体去化一般，但与上周相比去化有所上升 (上周56%)



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州供应4宗，3宗位于高新区，1宗位于荥阳，为住宅及兼容用地；成交9宗，均位于荥阳，8宗住宅兼容用地，1宗商业用地；荥阳流拍1宗安置用地；下周竞拍22宗



楼市分享 (新盘/活动)



市场监控 (数据/TOP榜)

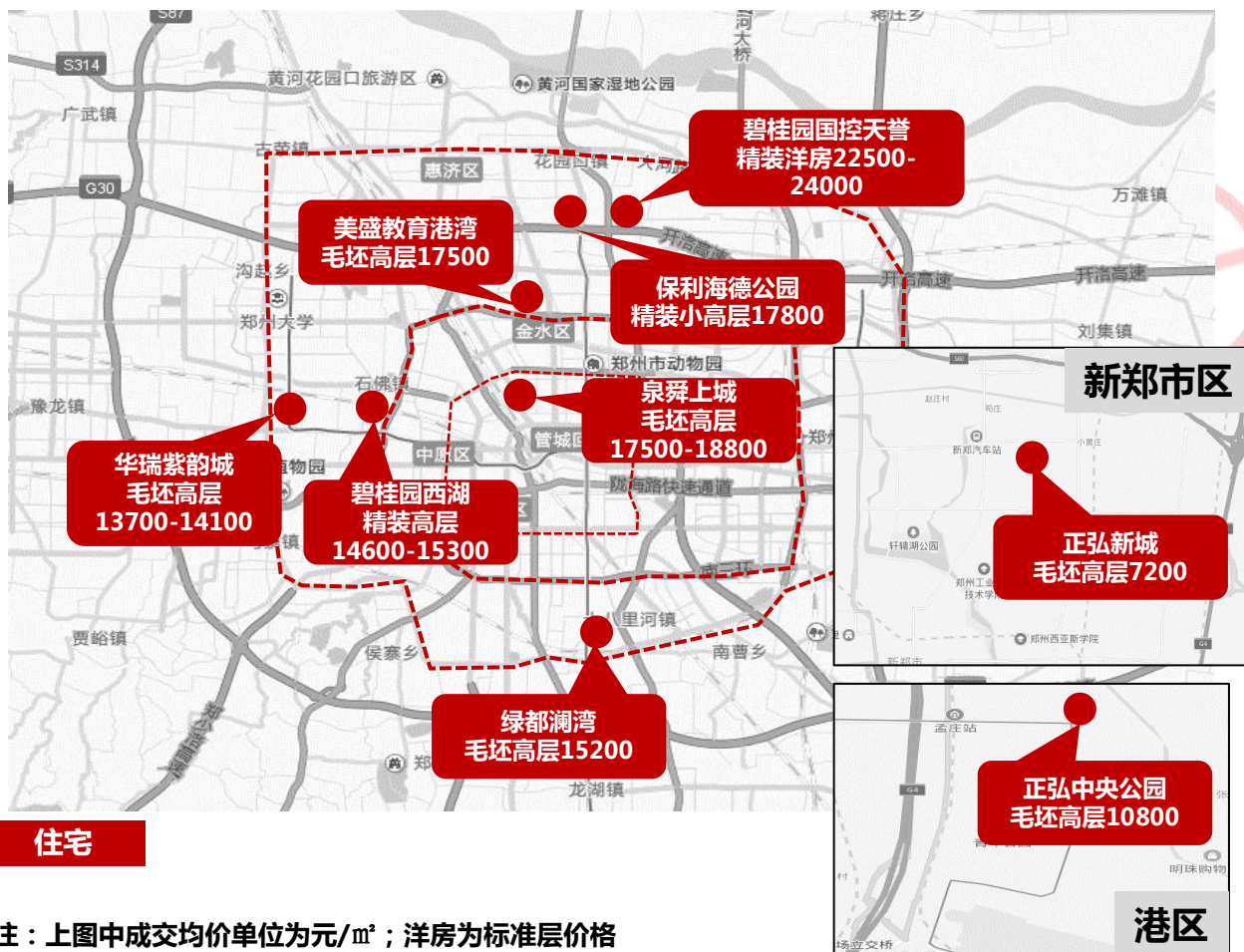
8月4周开盘/加推项目增多，各项目到访量、成交量上升明显，大郑州实际成交总量3571套，环比上升7%；单盘周均来访环比上升28%，单盘周均成交量环比上升8%



热点解读 (全国/河南/郑州)

全国：坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，银行发布关于商业性个人住房贷款调整公告
河南：随着阿里巴巴将在郑州设立中原区域中心以及郑州郑阜铁路、运宝高速的贯通将进一步提高了郑州经济发展以及综合交通能力

本周住宅项目开盘9个，主要集中于四环内，共推出房源**1798套**，去化**1160套**，整体去化率**65%**；政府调控过后市场遇冷，但临近“金九银十”市场开盘项目个数增多，且主要集中在主城区内，虽整体去化一般，但与上周相比去化有所上升（上周56%）



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
泉舜上城	高层（毛坯）	204	173	85%
华瑞紫韵城	高层（毛坯）	208	96	46%
美盛教育港湾	高层（毛坯）	528	340	64%
绿都澜湾	高层（毛坯）	176	114	65%
碧桂园国控天誉	洋房（精装）	47	38	81%
正弘新城	高层（毛坯）	50	30	60%
保利海德公园	小高层（精装）	141	86	61%
碧桂园西湖	高层（精装）	248	198	80%
正弘中央公园	高层（毛坯）	196	85	43%
合计		1798	1160	65%

项目动态-开盘（泉舜上城-销售概况）

8月22日针对**高层17#**进行集中选房，推出**204套**，去化**173套**，去化率**85%**；7月27日开始蓄客，认筹约288组，当天到访约250组

项目位置	金水区 黄河路与南阳路交汇处向东100米路北		开发公司	郑州泉舜中州上城房地产有限公司	
占地	130亩	建面	51万m²	容积率	5.9
营售团队	自销		到访去化率	69%	
蓄客及到访	7月27日开始蓄客，截止开盘前蓄客约288组，开盘当天到访约250组				
成交价格	17500-18800元/m²				
竞品价格	万科美景世阶毛坯高层20000元/m²				
优惠方式	①按揭优惠8.5%；②一次性优惠9.5%；③开盘优惠2%；④按时签约优惠2%				
客户来源	客户多为金水区客户，多以工作地点在地铁三、五号线的客户为主				
交房标准	毛坯				
备注	①五证齐全；②项目有10万m²自持商业				

推出时间		2018-9-22	2019-8-22
高层	推出楼栋	高层6#	三期17#
	成交价格	毛坯20000元/m²	17500—18800元/m² 毛坯
	成交套数/供应套数	76/372	173/204

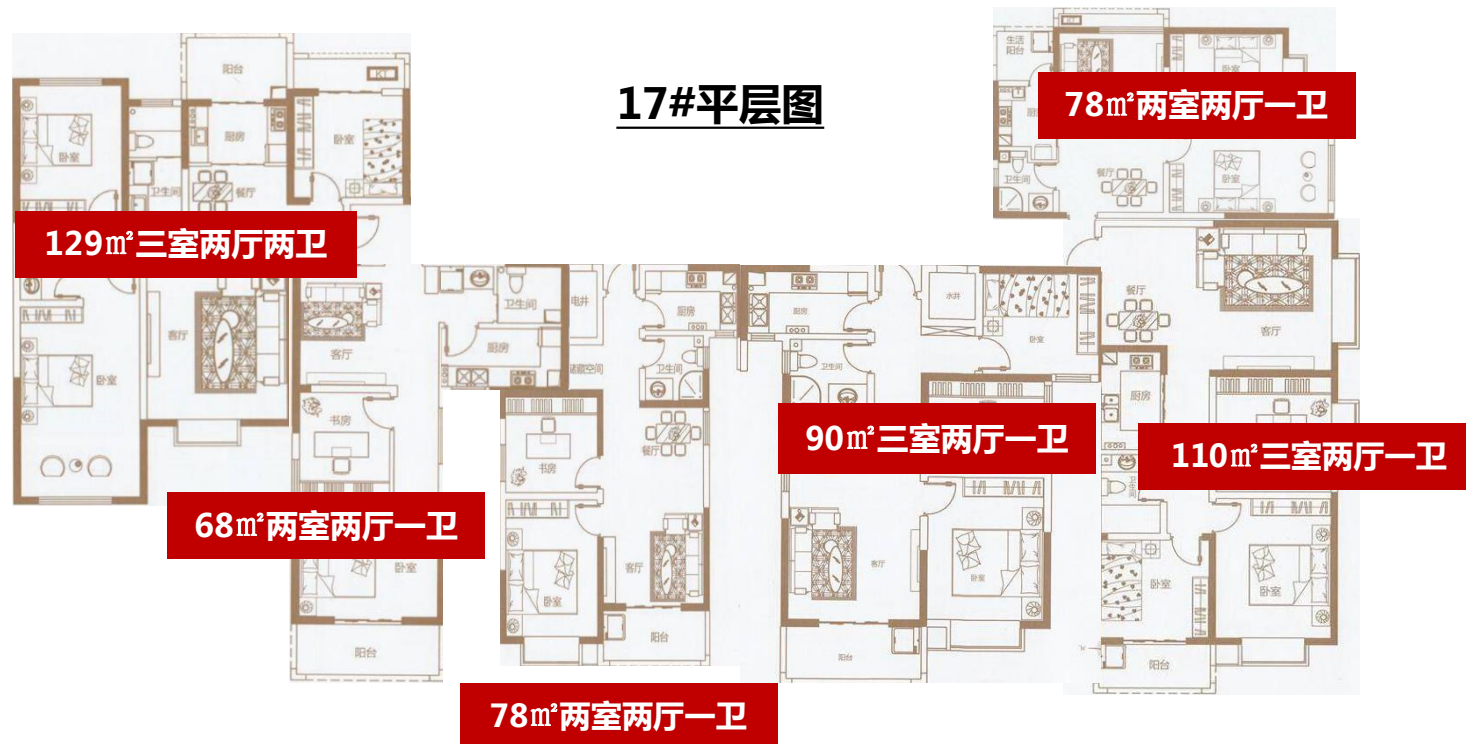


本次开盘去化优秀，具体分析如下：

- 1) 项目周边高层货量较少，此次高层产品面积段较多，客户选择空间大；
- 2) 项目为地铁盘，距离双地铁交汇处（3号、5号已运营）海滩寺站350米左右，并且拥有10万m²自持商业；
- 3) 此次蓄客量充足，客户针对90-129m²的产品认购意向度高；
- 4) 价格与周边竞品相比具有优势；

项目动态-开盘 (泉舜上城- 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（ m² ）	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
	高层	17#	1	3T6	34F	两室两厅一卫	68	17500-18000元/m²	34	26	76%
						两室两厅一卫	78	17500-18200元/m²	68	57	84%
						三室两厅一卫	90	18400-18800元/m²	34	30	88%
						三室两厅一卫	110	18400-18800元/m²	34	30	88%
						三室两厅两卫	129	18400-18800元/m²	34	30	88%
	合计								204	173	85%

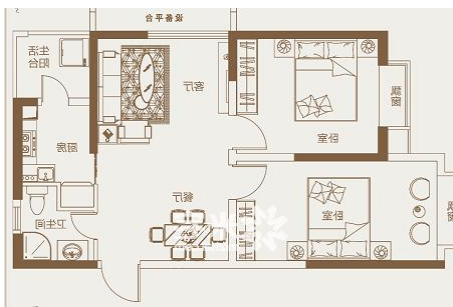


项目动态-开盘 (泉舜上城- 户型分析)

68m²两室两厅一卫



78m²两室两厅一卫



户型特点分析：

➤ 优势：

1. 动静分区，餐客一体
2. 卧室有飘窗

➤ 劣势：

1. 户型狭长，且位于北户，采光较差
2. 卫生间干湿不分离，且位于入户门边，离卧室较远，使用不便

户型特点分析：

➤ 劣势：

1. 户型整体呈L型，户型狭长，空间利用率差
2. 客厅采光差；
3. 走廊较长，浪费空间；
4. 卫生间是暗卫，离卧室较远，使用不便

90m²三室两厅一卫



户型特点分析：

➤ 优势：

1. 动静分区，餐客一体；
2. 南向有阳台，卧室有飘窗，得房率较高

➤ 劣势：

1. 卫生间干湿不分离；
2. 北边卧室及书房采光效果差

110m²三室两厅一卫



户型特点分析：

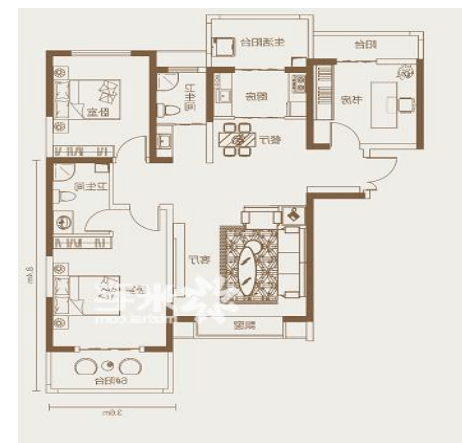
➤ 优势：

1. 南向有阳台，卧室、书房、客厅有飘窗，赠送面积多；

➤ 劣势：

1. 卫生间干湿不分离；
2. 北向客厅采光较差
3. 动静未分区，厨房正对书房

129m²三室两厅两卫



户型特点分析：

➤ 优势：

1. 户型方正，三室面积较大
2. 卫生间干湿分离，
3. 南向卧室有飘窗，客厅有阳台，采光较好

➤ 劣势：

1. 户型缺乏功能性
2. 北向卧室及书房窗台位于北侧，采光较差。

项目动态-开盘 (华瑞紫韵城-销售概况)

8月23日针对三期锦园高层1#进行现场选房，共推出208套，截止当天去化96套，去化率46%

项目位置	中原区 郑州市建设路以北，汉铸街以西		开发公司	郑州华瑞紫韵置业有限公司	
占地	640亩 (三期48亩)	建面	182万m² (三期15万m²)	容积率	4.19 (三期4.58)
营销团队	自销+泰辰行		到访去化率	74%	
蓄客及到访	7月13日开始定存，共计300组；8月16日启动认筹，截止开盘当天，共计认筹130组；当天实际到访135组				
成交价格	高层成交均价：13700-14100元/m²				
竞品价格	汇泉西悦城：高层均价12500元/m²；汇泉景悦城：高层13500元/m²				
优惠方式	1) 1万定存优惠2000；2) 2万认筹优惠2%；3) 按时签约优惠1%；4) 首付不分期，一次性付清30%，额外优惠1%				
客户来源	中原区客户为主				
推广渠道	户外大牌、广播、地铁、商场展厅（中原万达、公园茂，西元国际）				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；分销：链家、房友、标点				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-8-23
	高层	推出楼栋	锦园高层1#
		成交价格	13700-14100元/m ² （毛坯）
		成交套数/供应套数	96/208



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化较差，具体分析如下：

- 1) 项目蓄客周期短，认筹量少于推出量；当天实际到访有效客户较少；
- 2) 项目整体偏刚需，位置较远，目前配套匮乏，后期项目自建底商，仅满足基本生活需求；
- 3) 8.14号引入链家，标点，房友等分销，时间较短，拉访带客效果一般；
- 4) 价位较周边竞品相对较高，客户认知度及接受度一般。

项目动态-开盘 (华瑞紫韵城-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（㎡）	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2D	2T3/2T4	30F	两室一厅一卫	78	13700-14100元/㎡	30	96	48%
						三室两厅一卫	91		60		
						三室两厅两卫	112		60		
						三室两厅两卫	120		58		
	合计								208	96	46%



120m² 三室两厅两卫

78m² 两室一厅一卫

91m² 三室两厅一卫

112m² 三室两厅两卫

112m² 三室两厅两卫

91m² 三室两厅一卫

120m² 三室两厅两卫

项目动态-开盘 (华瑞紫韵城-户型分析)

锦园高层1#楼户型分析

A户型：78m²两室两厅一卫



优势：

- 两开间朝南，采光好，居住舒适度高
- 餐客一体，增加了空间使用率
- 入户玄关人性化设计，增强了住户私密性

劣势：

- 次卧采光效果略差，居住舒适感略低
- 户型狭长，通风效果不明显

B户型：91m²三室两厅一卫



优势：

- 三开间朝南，采光好，居住舒适度高
- 户型方正，功能布局清晰完善，尺度开合有序
- 动静分区，增强居住静谧性，提高居住舒适度

劣势：

- 走道狭长，造成空间面积浪费

D户型：120m²三室两厅两卫



优势：

- 两开间朝南，客厅连接阳台，增加了室内采光效果
- 主卧独卫，增加了居住者舒适度

劣势：

- 户型狭长，通风效果较差
- 空间布局不合理，动静不分区，造成居住者隐私性以及居住静谧性较差

项目动态-开盘 (华瑞紫韵城-户型分析)

锦园高层1#楼户型分析

C户型：112m²三室两厅两卫



优势：

- 三开间朝南，采光效果好，居住舒适度高
- 户型方正，动静分区，增强了居住舒适度，空间布局较为合理
- 入户玄关人性化设计，增强了住户私密性

劣势：

- 书房通风采光效果均较差

C户型：112m²三室两厅两卫



优势：

- 三开间朝南，采光好，居住舒适度高
- 户型方正，主卧独卫，增强居住舒适度
- 餐客一体化设计，增加空间使用率

劣势：

- 空间布局不合理，动静不分区，居住私密度以及静谧性均较差

项目动态-开盘（美盛教育港湾-销售概况）

8月24日针对一期高层2/3#房源进行现场微信选房，共推出528套，去化340套，去化率64%

项目位置	金水区 文化路与国基路交会处		开发公司	郑州美盛置业有限公司	
占地	1600亩（一期占地92亩）	建面	550万m² （一期建面36万m²）	容积率	5.99
营售团队	自销/易居		到访去化率	——	
蓄客及到访	6月17日开始认筹，累计认筹客户约900组				
成交价格	均价17500元/m²				
竞品价格	瀚海思念城均价18800元/m²				
优惠方式	①入会：5千享2万或者验资优惠1万，2选1； ②集中认筹：优惠5千；算价优惠：5千；③升筹：2万享5%优惠； ④开盘优惠：现场选房优惠1%，一次性：优惠1%，按揭：优惠0.5%；按时签约三天内优惠2%，五天内优惠1%				
客户来源	以金水区客户为主要来源				
推广渠道	户外大牌，网络推广；分销：链家、贝壳				
交房标准	毛坯				



本次去化分析：去化效果一般

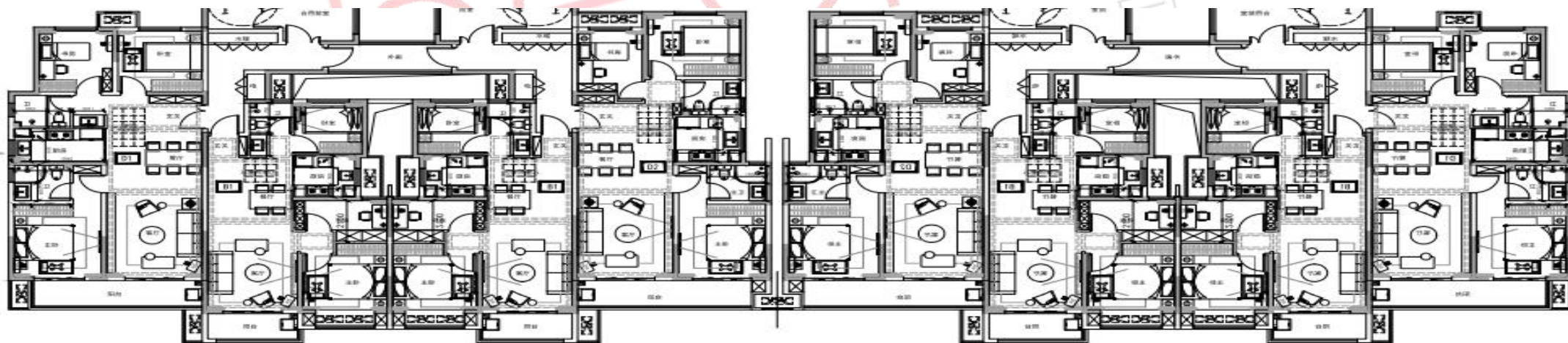
- 1) 项目为区域大盘，客户关注度高，开盘蓄客周期较长，客户量充足；
- 2) 项目紧邻京广快速路、文化路、中州大道、东三环、北三环、东风路、农业路7条主干道，且临近4号线（在建，预计明年底通车）地铁口文化路站与7号线（规划中）双地铁交汇，交通便利；
- 3) 项目主抓教育卖点，扩大产品宣传，周边教育配套完善：（郑州市第四十七中学、一八联合国际学校，郑州市第十二中学；社区规划11所幼儿园，5所小学，2所中学；）
- 4) 本次推售产品以刚需户型为主，契合区域主流需求，且价格低于客户预期，与竞品相比具有价格优势

项目近期开盘	推出时间		2019-8-24
	高层	推出楼栋	高层2#、3#
		成交价格	17500元/m ²
		成交套数/供应套数	340/528

项目动态-开盘 (美盛教育港湾-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 (m²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	2D	2T4	34F (一层底商)	三室两厅一卫	89	17400-18200	132	90	68%
						三室两厅两卫	121	17200-17900	132	80	60 %
		3#	2D	2T4	34F (一层底商)	三室两厅一卫	89	17400-18200	132	90	68%
						三室两厅两卫	121	17200-17900	132	80	60%
	合计								528	340	64%

2#/3#标准层平面图



D1 : 121m²

B1 : 89m²

B1 : 89m²

D2 : 121m²

D2 : 121m²

B1 : 89m²

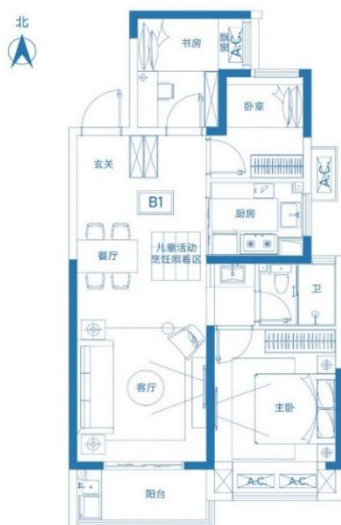
B1 : 89m²

D1 : 121m²

项目动态-开盘 (美盛教育港湾-户型分析)

89m²户型为中间户，影响采光；121m²户型为边户，南北通透，观景阳台设计，采光效果好

B1户型 三室两厅一卫 约89m²



- 优势：
 - 客餐连动，连接阳台，活动空间开阔；
 - 卫浴干湿分离，
 - 厨房U型操作台设计，操作方便，节约空间
- 劣势：
 - 户型狭长；两个次卧面积尺寸较小，
 - 没有做到动静分区

D1户型 三室两厅两卫 约121m²

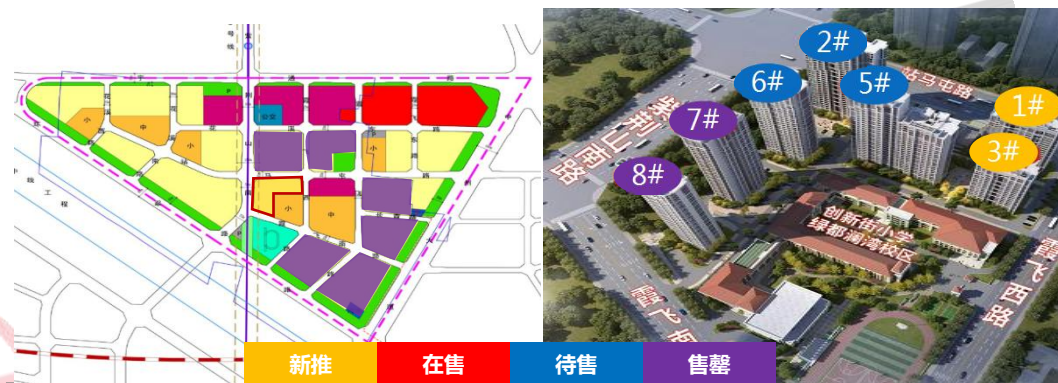


- 优势：
 - 双开间朝南，采光效果佳；
 - 超大观景阳台设计，视野开阔，采光通风
 - 客卫干湿分离
- 劣势：
 - 没有做到动静分区

项目动态-开盘 (绿都澜湾-销售概况)

8月24日针对七期梓园**高层1/3#**房源进行微信选房，共推出**176套**，去化**114套**，去化率**65%**

项目位置	管城区 紫荆山南路与宇通路 交会处（地铁2号线站马屯站）		开发公司	郑州绿锦置业有限公司	
占地	45.9亩（七期）	建面	14.89万㎡（七期）	容积率	3.49
营售团队	自销		去化率	65%	
蓄客及到访	7月20日开始认筹，累计认筹客户约150组				
成交价格	15200元/㎡				
竞品价格	永威城：均价约14200元/㎡				
优惠方式	①认筹交2万优惠1%；②按时签约优惠1%；③正常按揭优惠1%，一次性优惠2%；④微信助力红包10000元				
客户来源	管城及周边地缘性刚需客群				
推广渠道	户外展示，网络推广，绿都小贝				
交房标准	毛坯				
备注	该地块2017年1月曾被K2抢拍拿下；无首分；五证齐全；车位优惠券50000元				



本次去化分析：

去化效果一般

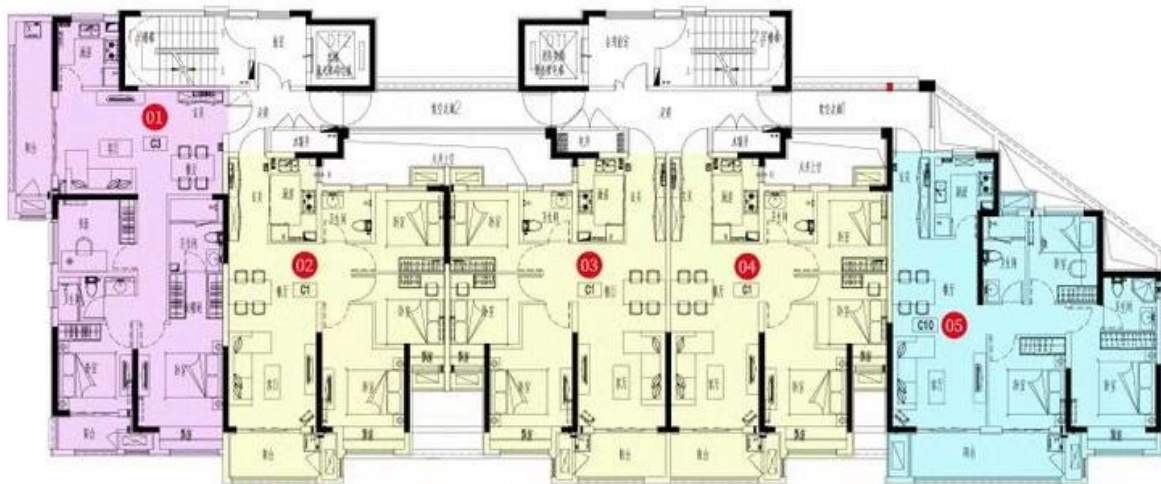
- 1) 价格相比竞品价格较高；
- 2) 户型面积较大且无首付分期，客户置业门槛较高；
- 3) 本次推广力度小，且距离上次开盘时间短，蓄客量不足；
- 4) 推售户型较差，客户接受度一般；
- 5) 推售楼栋南挨学校北接道路，易受噪音影响；

项目 近期 开盘	推出时间		2018-1-21	2018-3-31	2018-5-15	2018-9-21	2018-9-30	2019-6-15	2019-7-20	2019-8-24
	高层	推出楼栋	四期高层7#、8#	四期高层3#、6#	五期高层1#、2#、3#	五期高层7/8#，六期 高层3/7/8#	五期高层5/6/9#	七期高层 7/8#	六期高层 1/5#	七期高层1/3#
		成交价格	13300-13500	13500	14000	14000	14000	14900-15200	14900-15200	15000-15300
		成交套数/ 供应套数	470/528	313/317	483/513	750/882	323/442	257/272	362/402	114/176

项目动态-开盘 (绿都澜湾-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	1#	1D	2T5	20F	三室两厅一卫	98	15300元/㎡	60	48	80%
						三室两厅两卫	117	15300元/㎡	20	15	75%
						三室两厅两卫	120	15000元/㎡	20	3	15%
		3#	1D	2T4	20F	三室两厅一卫	98	15300元/㎡	38	30	79%
						三室两厅一卫	103	15000元/㎡	19	13	68%
						三室两厅两卫	120	15000元/㎡	19	5	26%
		合计								176	114

1#户型平面图 (20F2T5)



120m²三室两厅
两卫

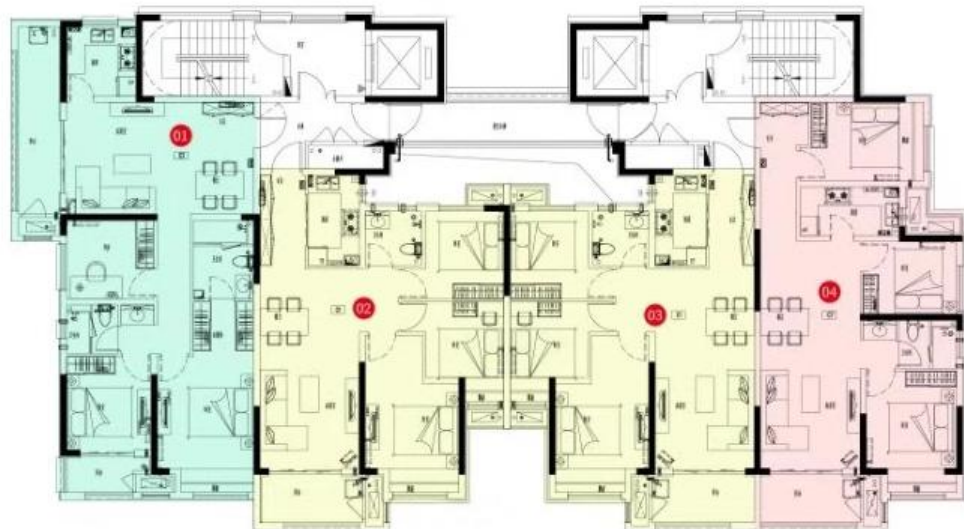
98m²三室
两厅一卫

98m²三室
两厅一卫

98m²三室
两厅一卫

117m²三室两厅
两卫

3#户型平面图 (20F2T4)



120m²三室两
厅两卫

98m²三室
两厅一卫

98m²三室
两厅一卫

103m²三室两
厅一卫

项目动态-开盘 (绿都澜湾-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

C1 : 三室两厅一卫 98m²



优势 :

- 户型整体方正, 餐客一体, 活动空间开阔; 主卧飘窗设计

劣势 :

- 次卧采光较差; 卫生间仅一个且干湿不分离; 餐厅面积浪费, 入户走道过长, 面积浪费

C7 : 三室两厅一卫 103m²



优势 :

- 餐客一体, 活动空间开阔; 主卧飘窗设计

劣势 :

- 户型狭长, 南北不通透; 北向卧室卧门正对门口, 隐私性较差; 入户处走道面积浪费; 卫生间仅一个

C10 : 三室两厅两卫 117m²



优势 :

- 户型整体方正, 动静分区, 餐客一体, 活动空间开阔; 南向宽景阳台观景采光效果好, 赠送面积大; 南北通透

劣势 :

- 入户处走道过长, 面积浪费

C3 : 三室两厅两卫 120m²



优势 :

- 动静分区, 横厅设计, 室内空间开阔; 西向阳台赠送面积大

劣势 :

- 户型狭长, 通透性差; 主卧暗卫; 静区走廊过长, 面积浪费; 餐厨分离, 使用不便

项目动态-开盘 (碧桂园国控天誉-销售概况)

8月24日上午针对**洋房5#**进行加推，前期无集中蓄客，收集意向客户56组，当天到访52组；共计推出**47套**，截止开盘当天去化**38套**，去化率**81%**

项目位置	金水区 中州大道与杨金路交会处东北		开发公司	郑州上尤置业（碧桂园&国控）	
占地	98亩	建面	21万m²	容积率	2.5
营销团队	自销		到访去化率	73%	
蓄客及到访	前期无集中蓄客，收集意向客户56组				
成交价格	洋房标准层均价：22500-24000元/m²，首层30000元/m²				
竞品价格	康桥东麓园：26000元/m²（精装）				
优惠方式	1）按时签约优惠1%；2）认购优惠1%，开盘当天优惠1%； 3）按揭优惠2%，一次性优惠3%；				
客户来源	客户以金水区为主，年龄在35-50岁				
推广渠道	网络推广，户外广告牌				
交房标准	精装（2500元/m²）				
备注	五证齐全；无首付分期				

项目近期开盘	推出时间		2018-9-22/23	2019-3-30	2019-8-24
	高层/小高层	推出楼栋	小高层12#、13#	小高层19#西单元	——
		成交价格（元/m²）	19000（精装）	19000-20000（精装）	——
		成交套数/供应套数	235/248	62/62	——
	洋房	推出楼栋	2#、3#、6#、7#	——	5#
		成交价格（元/m²）	23000（精装）	——	22500-24000（精装）
		成交套数/供应套数	65/86	——	38/47



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化分析

去化效果较好

- 1) 本次推货量较少，去化压力小；
- 2) 临近北龙湖片区，区位优势明显；
- 3) 临近贾鲁河景观资源带，居住舒适度高；
- 4) 周边片区洋房存量较少，且具有价格优势。

Ticheer
深度服务 共同成长

The image displays three architectural floor plans for different apartment units, each with a red header indicating its total area and room configuration.

- Unit 1 (Left):** Labeled "142m² 四室两厅两卫" (142m², 4 bedrooms, 2 living rooms, 2 bathrooms). The plan shows a symmetrical layout with two bedrooms on each side of a central living and dining area. It includes a kitchen, a central hall with an elevator, and a balcony at the front.
- Unit 2 (Middle):** Labeled "181m² 四室两厅三卫" (181m², 4 bedrooms, 2 living rooms, 3 bathrooms). This unit is similar to the first but includes an additional bathroom and a larger central hall area.
- Unit 3 (Right):** Labeled "188m² 四室两厅三卫" (188m², 4 bedrooms, 2 living rooms, 3 bathrooms). This is the largest unit, featuring a more expansive living and dining area, a larger kitchen, and an additional bedroom compared to the other two.

Each plan includes detailed room labels in Chinese, such as "卧室" (Bedroom), "客厅" (Living Room), "餐厅" (Dining Room), "厨房" (Kitchen), "卫生间" (Bathroom), "主卧" (Master Bedroom), "次卧" (Secondary Bedroom), "书房" (Study), "玄关" (Entrance), "阳台" (Balcony), "电梯" (Elevator), and "设备间" (Equipment Room). Dimensions are provided for various sections of the plans.

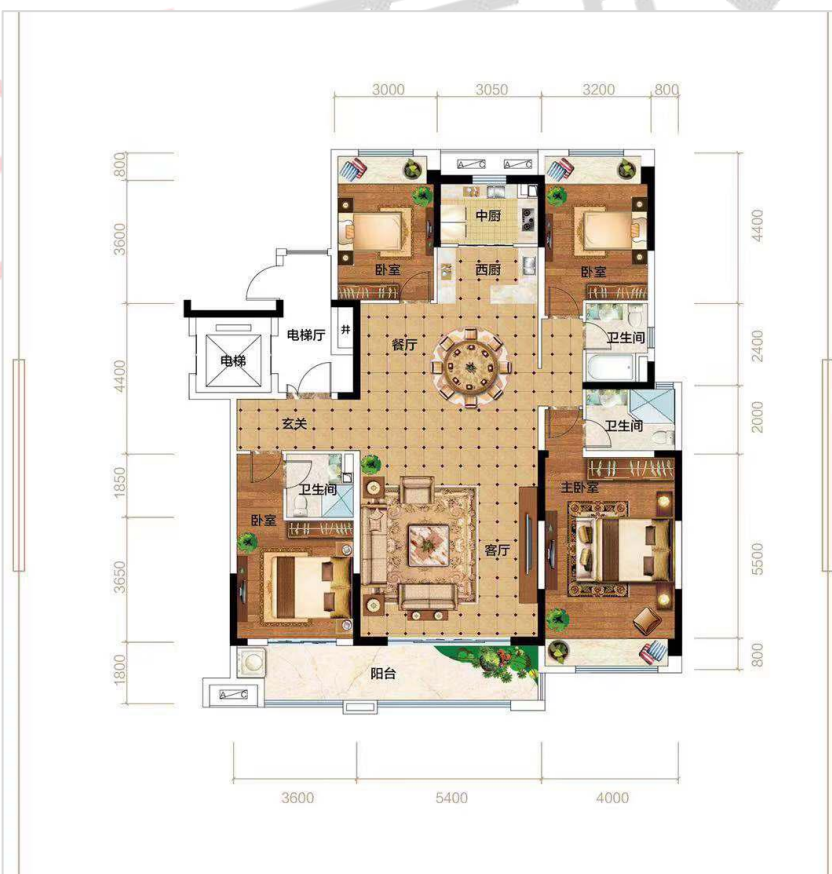
项目动态-开盘 (碧桂园国控天誉-户型分析)

本次推出142m²四室两厅两卫及181/188四室两厅三卫，两种户型设计方正通透，三开间朝南；餐客一体，空间感强；中西双厨设计，卧室均带有飘窗或阳台，赠送面积较多；公卫均未做干湿分离，且主卧均未配备衣帽间

142m²四室两厅两卫



181m²四室两厅三卫

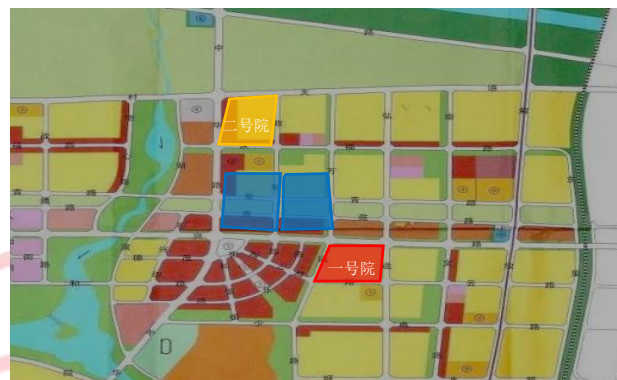


项目动态-开盘 (正弘新城-销售概况)

8月24日开盘，针对2号院高层10#部分房源开盘，共计推出50套，去化30套，去化率60%，8月1日开始蓄客，截止开盘前蓄客47组左右，到访40组左右

项目位置	新郑市 中兴路与万福路交汇处		开发公司	正弘置业	
占地	8800亩 (1号院：156.6 2号院：103.8)	建面	300万㎡	容积率	1号院：1.48 2号院：2.49
营售团队	自销&易居		到访去化率	75%	
蓄客及到访	8月1日开始蓄客，截止开盘前蓄客47组左右，开盘到访40组左右				
成交价格	高层均价7200元/㎡				
竞品价格	金科御府：毛坯高层7400-7500元/㎡				
优惠方式	①入会优惠1%；②按揭优惠1%；③一次性优惠1%				
客户来源	当地客户为主				
推广渠道	户外大牌，微信推广，老带新，全民经纪人				
交房标准	毛坯交付				
备注	五证齐全				

本案近期开盘17-	推出时间		2019-5-18	2019-7-20	2019-8-24
	小高层/高层	推出楼栋	2号院7/8/11/12/13#	2号院5#、9#	2号院10#部分房源
		成交价格	毛坯高层：6900-7250元/m²	毛坯7100-7400元/m²	毛坯7200元/m²
		成交套数/供应套数	450/600	104/149	30/50



本次开盘去化分析

本次开盘效果一般：

- 1) 推售均为小面积户型，总价低，有客户基础；
- 2) 产品具有价格优势，目前价格与周边竞品对比处于低位

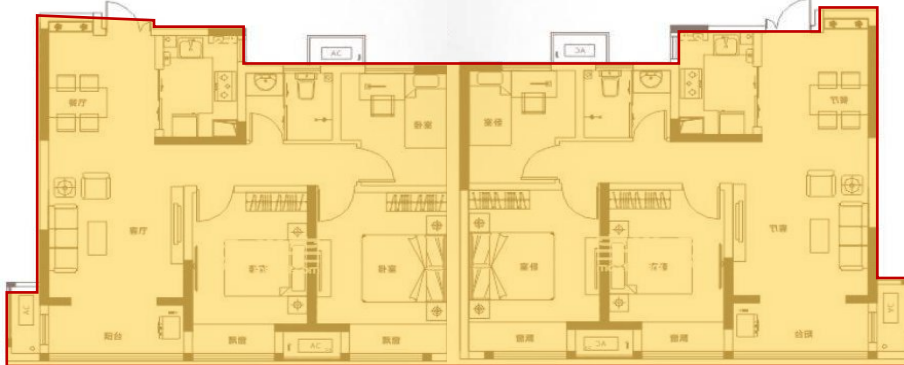
项目动态-开盘 (正弘新城-产品分析)

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 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	9#	1D (推售小户型)	2T4	25	三室两厅一卫	98	7200	50	30	60%
合计									50	30	60%



151m²四室两厅两卫

10#标准层平面图



98m²三室两厅一卫

98m²三室两厅一卫



151m²四室两厅两卫

98m²三室两厅一卫



优点：

- 户型方正，三开间朝南
- 主/次卧带飘窗
- 公卫干湿分离

不足：

- 卫生间离卧室较近，私密性较差

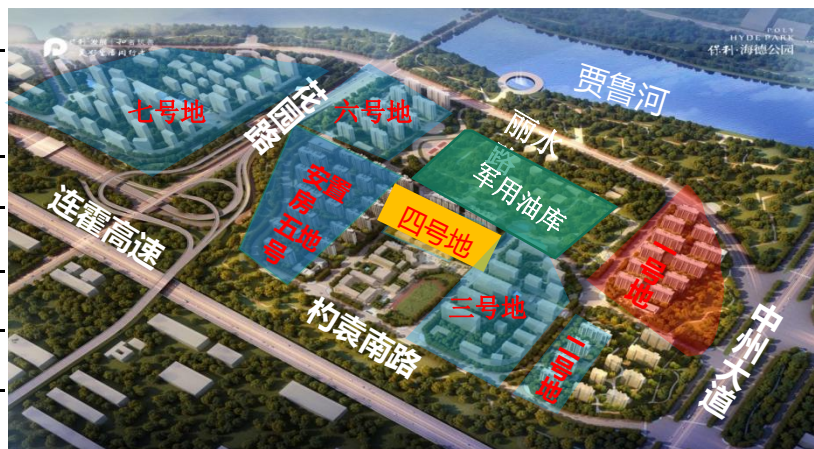
备注：本次仅推出10#98m²户型50套

项目动态-开盘 (保利海德公园-销售概况)

8月25日针对4号地小高层3/4#房源进行微信选房，共推出141套，截止当天去化86套，去化率61%

项目位置	金水区中州大道与贾鲁河 交汇处西南角		开发公司	郑州保利亨业房地产开发有 限公司	
占地	598亩	建面	117万m ² (4号地7万m ²)	容积率	2.49 (1号地)、 3.0 (2号地)、 3.79 (4号地)
营售团队	盛励+保利投顾		到访去化率	——	
蓄客及到访	7月27日开始入会 (620组)，8月22日开始认筹 (交2万优惠1%)，截止 开盘前蓄客约150组				
成交价格	小高层精装17800元/m ²				
竞品价格	碧桂园国控天誉小高层精装19500元/m ²				
优惠方式	①入会优惠1%；②认筹交2万优惠1%；③开盘认购优惠1%；④按时签约 优惠1%；⑤一次性优惠2%				
客户来源	金水区改善型客户，郑州东区青年上班族，30-45岁占据主力				
推广渠道	道闸候车厅、户外商超、阵地包装				
交房标准	精装 (装标2000元/m ²)				
备注	无分期、无分销				

项目近期开盘	推出时间	2019-6-23	2019-8-25
	推出楼栋	1号地小高层1/4/5/8#	4号地小高层3/4#
	成交价格	小高层16500-18800元/m ²	17800元/m ²
	成交套数/供应套数	282 /316	86/141



本次去化分析： 去化效果一般

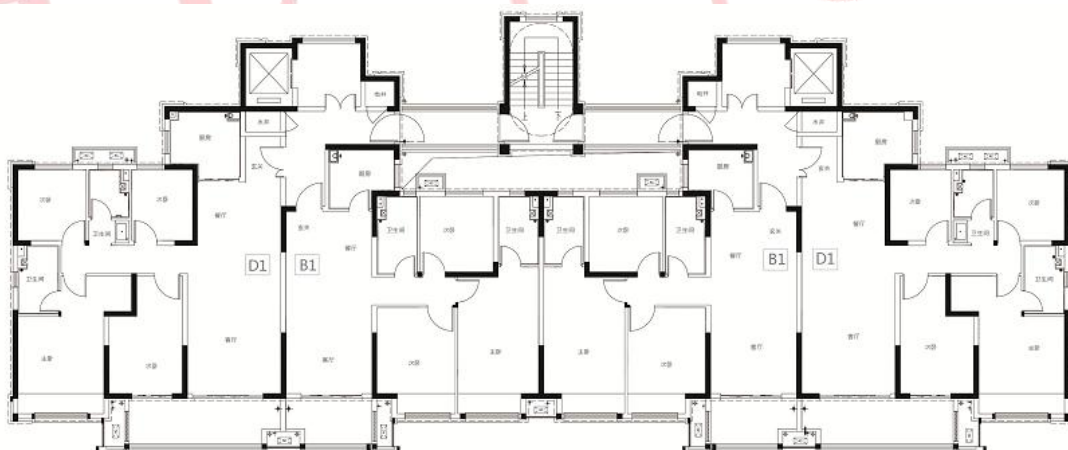
- 1) 大型城改项目，客户关注度高，客户量充足
- 2) 区位优势，地处金水区、临近北龙湖、贾鲁河
- 3) 价格优势，与竞品相比开盘价格较低 (碧桂园天誉高层精装19500元/m²)
- 4) 产品优势，保利善居系产品，精装交付 (三层中空LOW-E玻璃，户内净水，指纹密码锁，新风、地暖等)；产品面积段丰富 (96-140m²)，满足不同面积段客户需求，连廊设计，户户南北通透
- 5) 内部规划有5所幼儿园、2所小学、1所中学



项目动态-开盘 (保利海德公园-产品分析)

开盘楼栋	物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	3#	1D	2T4	18F	三室两厅两卫	114	18000	36	34	94%
						四室两厅两卫	140	17500	36	19	53%
		4#	1D	2T4	18F	三室两厅一卫	96	17400	34	31	91%
						四室两厅两卫	140	17500	35	2	6%
	合计								141	86	61%

3#楼-5-16平层示意图

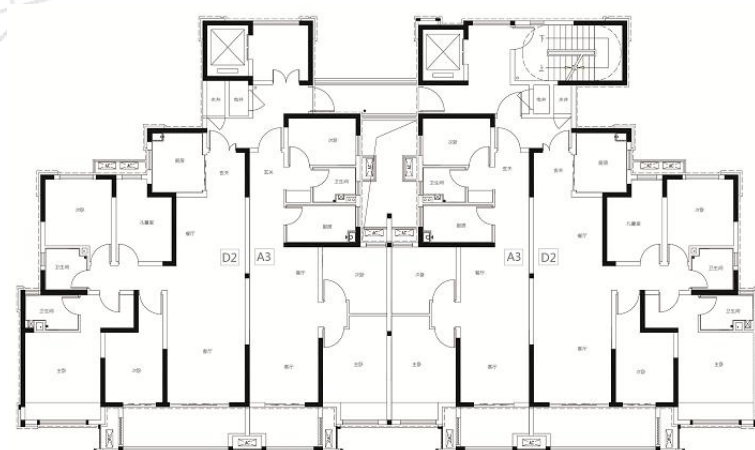


140m²四室两厅两卫

114m²三室两厅两卫

140m²四室两厅两卫

4#楼-5-16平层示意图



140m²四室两厅两卫

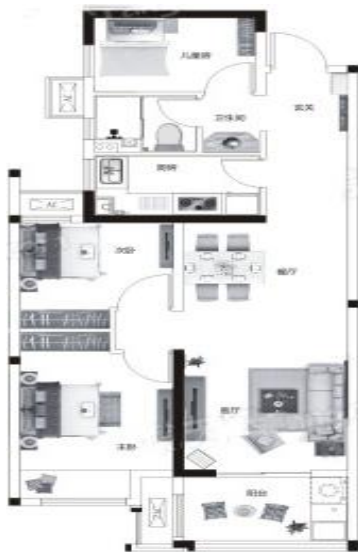
96m²三室两厅一卫

140m²四室两厅两卫

项目动态-开盘 (保利海德公园-户型分析)

小户型96m²三房仅两开间朝南，入户为儿童房，私密性差；卫生间距离卧室较远，使用不便；
其余户型为三开间朝南设计，户型方正，且140m²四房均为边户，采光通风效果较好

小高层96m²三室两厅一卫



小高层114m²三室两厅两卫



3#小高层140m²四室两厅两卫



4#小高层140m²四室两厅两卫



项目动态-开盘 (碧桂园西湖-销售概况)

8月23-25日，针对**R1地块5#**开盘，高层共推出房源**248套**，去化**198套**，去化率为**80%**

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 (二期：160亩)	建面	27万㎡	容积率	3.9
营售团队	自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	无集中蓄客				
成交价格	14600-15300元/㎡ (精装)				
竞品价格	世茂璀璨西湖16000元/㎡ (毛坯)				
优惠方式	1) 按揭付款98折；2) 认购95折；3) 按时签约99折，1万元购房礼包，2年物业费；4) 老业主和员工购房享受99折优惠				
客户来源	主要来源于高新区和中原区，年龄主要在30-45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				
交房标准	精装 (精装成本1000元/㎡)				
备注	8.23-8.25.连着三天开盘				



本次开盘去化分析

去化效果较好

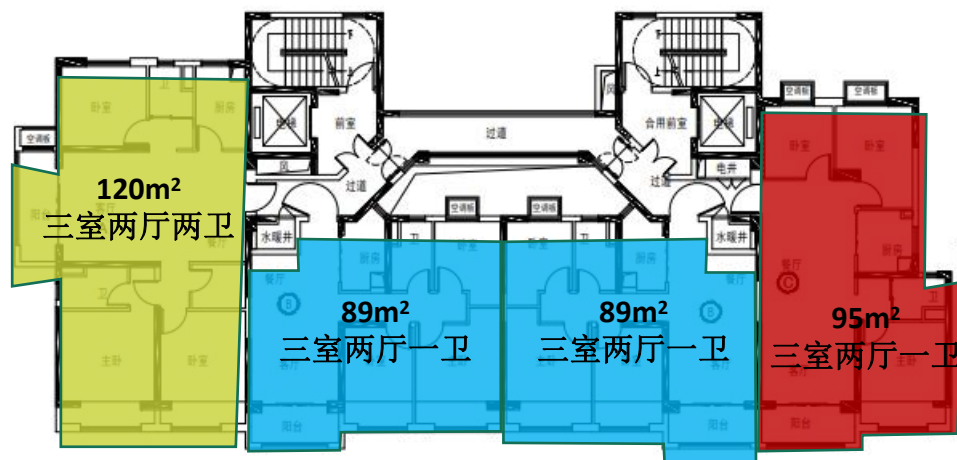
- 1、价格优势明显，且之前特价房等开盘优惠力度大
- 2、农业路高架贯通，改善项目交通状况，增加项目亮点
- 3、相较周边竞品，依傍西流湖公园和较低容积率有较大优势

推出时间		2018-2-3	2018-3-24	2019-4-27	2019-6-27	2019-8-23
小高层/高层	推出楼栋	R5: 1#	R13: 10#、11#	R8: 1#、2#、4#; R16: 4#、6#	R1: 8#; R16: 1#、8#、5#	R1: 5#
	成交价格	14900-15000元/m² (精装)	15500-16300元/m² (精装)	高层126-143m²均价14000-16500元/m², 小高层均价17000-18000元/m², 大平层均价16500-17000元/m² (精装)	高层89m²均价14800-15200元/m², 高层89m²均价14300元/m², 高层142m²均价16000元/m², 高层141m²均价16000-16500元/m²	14600-15300元/m² (精装)
	成交套数/供应套数	249/264	420/504	389/453	154/264	198/248
电梯洋房	推出楼栋	本次无供应	本次无供应	本次无供应	R16: 1#、8#	本次无供应
	成交价格				洋房19000-21000	
	成交套数/供应套数				65/72	

项目动态-开盘 (碧桂园西湖-产品分析)

推售房源	物业类型	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
	高层	R1地块	5#	2	2T4	33	三室两厅一卫	89	14600-15300元/㎡（精装）	116	96	83%
							三室两厅一卫	95		66	57	86%
							三室两厅两卫	120		66	45	68%
		合计								248	198	80%

R1地块5#平面图



项目动态-开盘 (碧桂园西湖-户型分析)

高层95m²三室两厅一卫



优势：

附带阳台的客厅以及含独卫的主卧
显著提升居住舒适

劣势：

餐厅设计较差；次卧正对房门，私密性不足

高层89m²三室两厅一卫



优势：

三开间朝南以及客厅自带阳台；户型动静分区，干湿分离

劣势：

通风较差

高层120m²三室两厅二卫



优势：

客厅自带观景大阳台，主卧自带飘窗以及独卫

劣势：

动静双线交叉；无独立玄关

项目动态-开盘（正弘中央公园-销售概况）

8月24日针对3号地**高层3#、4#**进行现场选房，共推出**196套**，截止当天去化**85套**，去化率**43%**

项目位置	港区 太湖路与雍州路交汇处		开发公司	河南正弘实业有限公司	
占地	43亩（13号地块）	建面	9.5万㎡	容积率	2.49
营售团队	自销+世联		到访去化率	——	
蓄客及到访	2019年8月3日启动认筹，1万抵1%,截止开盘认筹约150组				
成交价格	高层毛坯成交均价：10800元/㎡				
竞品价格	万科美景魅力之城：高层精装均价11000元/㎡				
优惠方式	认筹1%，按时签约1%，按揭1%，全款优惠2%				
客户来源	客户主要来自港区、金水、经开以及地市客户				
推广渠道	户外大牌，派单，拓客，分销（贝壳：房友=2:1，120㎡以下1.5万，以上2万）				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；首付分期：首付10%，剩余共分四次还清，每次5%，两年内还完				

项目 近期 开盘	推出时间		2018/12/8	2019-7-12	2019-8-24
	高层	推出楼栋	高层3#	高层7/8#	高层3/4#
		成交价格	10100-10800元/m²	10500元/m²	10800元/m²
		成交套数/供应套数	17/104	65/136	85/196



新推

在售

待售

售罄

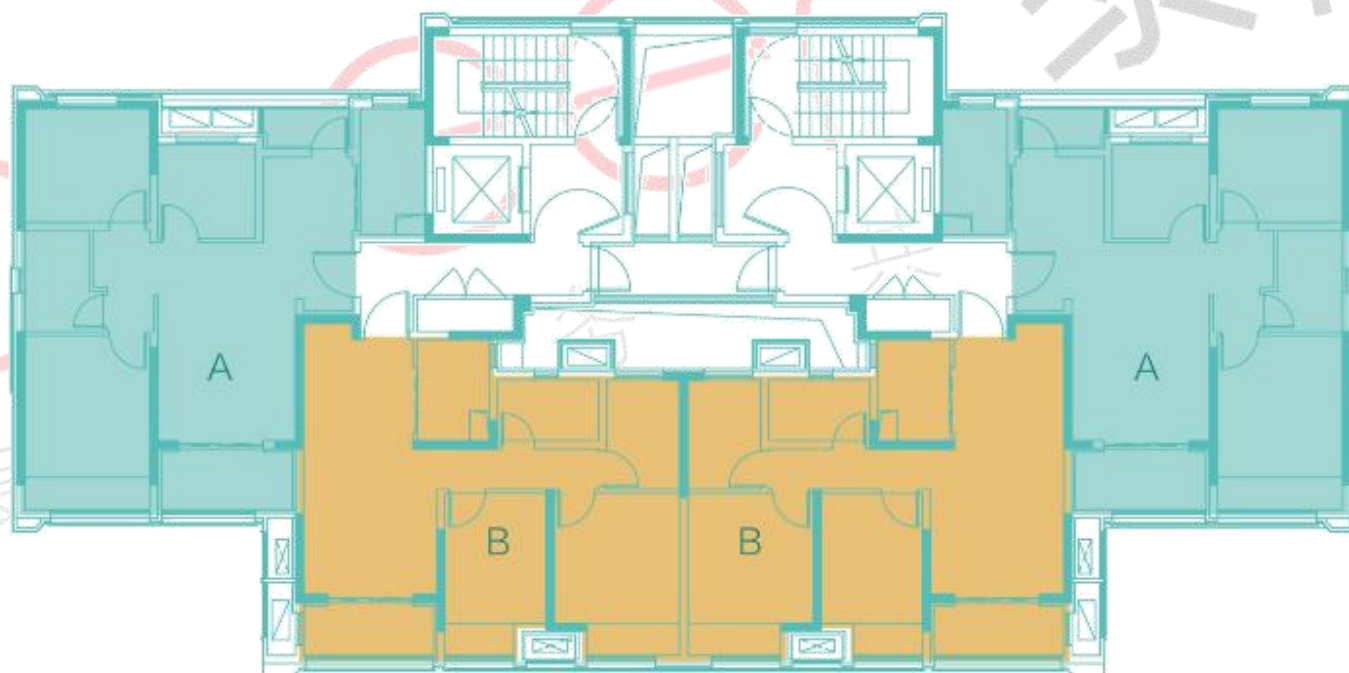
本次开盘去化较差，具体分析如下：

- 1) 蓄客周期短，蓄客量不足，导致当天去化效果一般；
- 2) 价格相比上次开盘涨了300元/m²左右，与周边竞品比无明显优势（与万科美景魅力之城精装价格基本持平）

项目动态-开盘 (正弘中央公园-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（㎡）	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	1D	2T4	3-26F (一、二层便民设施)	三室两厅一卫	89	10500-10800	48	85	43%
						三室两厅一卫	103	10800-11000	48		
		4#	1D	2T4	25F	三室两厅一卫	89	10500-10800	50		
						三室两厅一卫	103	10800-11000	50		
	合计								196	85	43%

高层3#、4#平层图



103m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

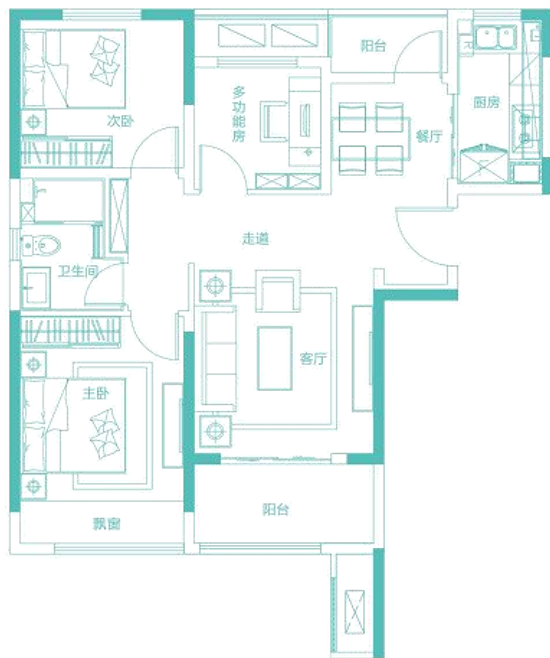
103m²三室两厅一卫

项目动态-开盘 (正弘中央公园-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层3#/4#楼户型分析

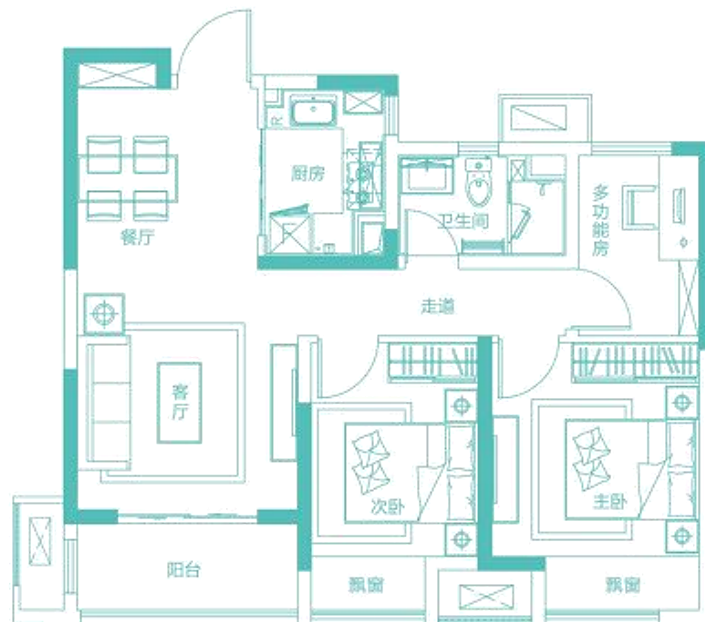
A户型：103m²三室两厅一卫



优势：两开间朝南。南北双向阳台，采光效果好；餐客一体，空间利用率高；增加多功能房，可据需求自行设置

劣势：过道宽敞，浪费空间利用率

B户型：89m²三室两厅一卫

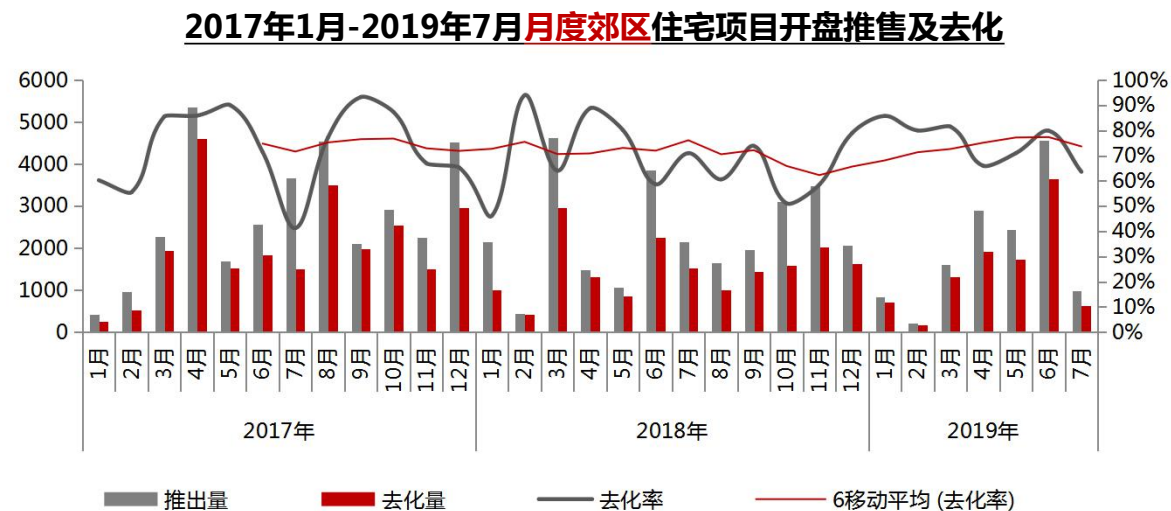
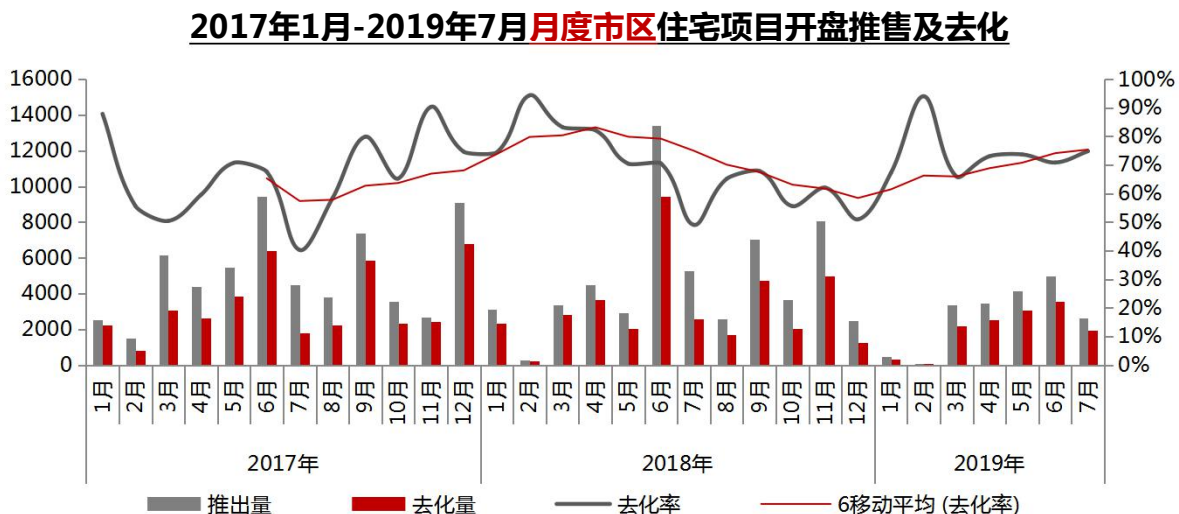
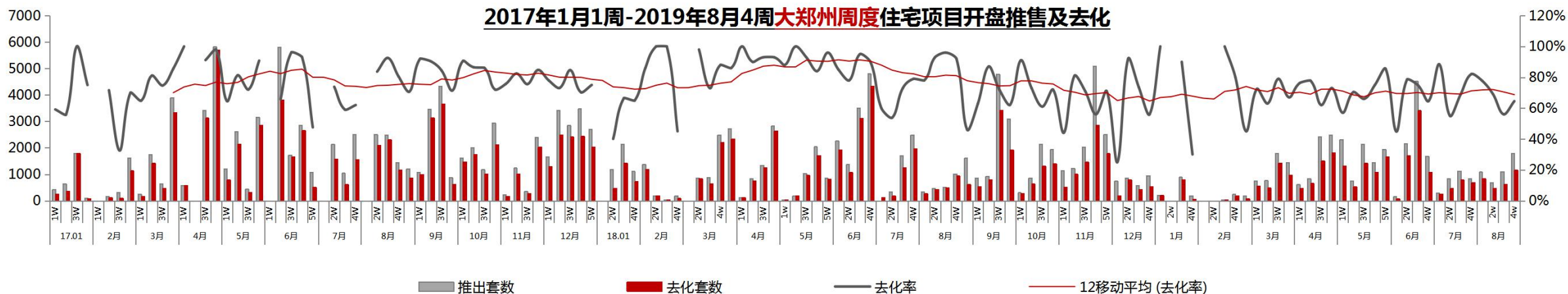


优势：户型方正，三开间朝南；客厅带阳台，南向主次卧带飘窗，南北通透；餐客一体，提高空间利用率；增加多功能房，可据需求自行设置

劣势：过道狭长，造成空间浪费

项目动态-开盘效果

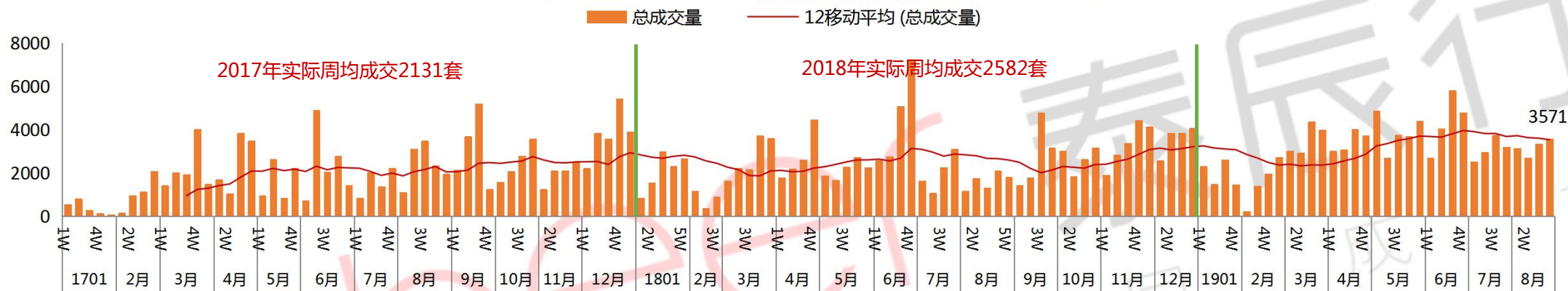
本周大郑州**9**个住宅项目开盘，推出房源**1798**套，去化**1160**套，去化率**65%**；推出量**同比上涨76%**，**环比上涨63%**，去化率**同比下降30%**，**环比上升15%**；市场调控整体遇冷情况下，本周的开盘主要集中在主城区内，与上周相比在一定程度上提升了本周整体去化率



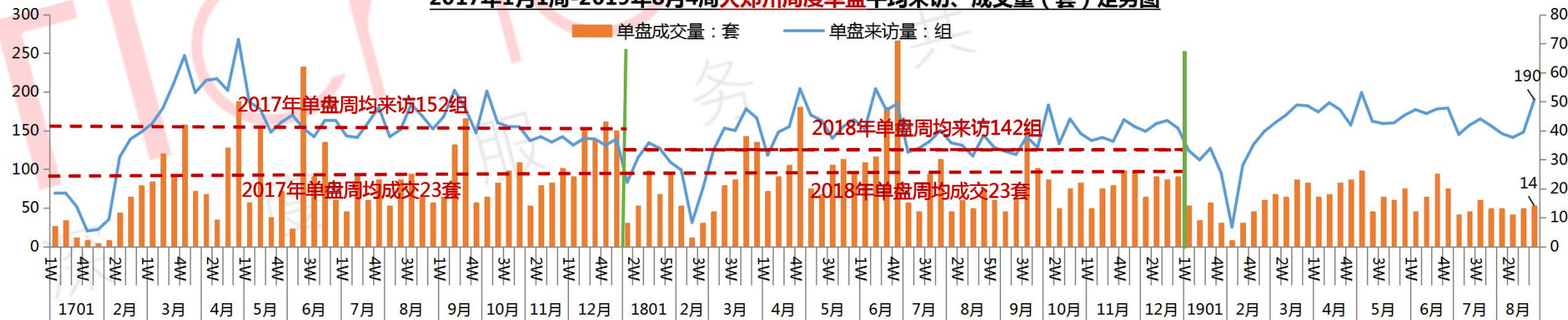
市场监控-整体数据

8月4周大郑州实际成交总量**3571套**，环比上升7%；单盘周均来访**环比上升28%**，单盘周均成交量**环比上升8%**

2017年1月1周-2019年8月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图

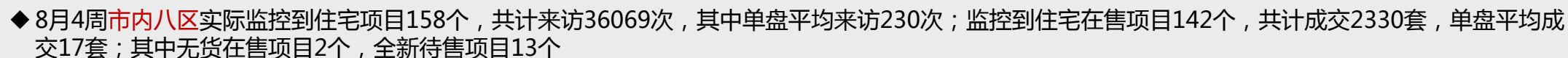


2017年1月1周-2019年8月4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



◆ 8月4周大郑州实际监控到住宅项目271个，共计来访51371次，其中单盘平均来访190次；监控到住宅在售项目249个，共计成交3571套，单盘平均成交14套；其中无货在售项目3个，全新待售项目17个

2017年1月1周-2019年8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）



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：8月4周住宅平销套数TOP10共计销售**344套**，**环比下降18%**

住宅销售：8月4周住宅开盘项目**8个**，加推项目**1个**；住宅销售套数TOP20共计销售**1636套**，**环比上升19%**

8.19-8.25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	万科城	高新区	56	高层	13600	0.59
2	东原阅城	高新区	46	高层	14600	0.51
3	康桥九溪天悦	高新区	46	高层	12800	0.51
4	瀚海思念城	金水区	41	高层	19000	0.43
5	恒大城	高新区	35	高层	15200	0.40
6	汇泉西悦城	中原区	28	高层	12800	0.25
7	汇泉景悦城	中原区	26	高层	14000	0.26
8	锦艺金水湾	金水区	24	高层	14500	0.29
9	碧桂园天麓	金水区	21	高层	18900	0.23
10	阳光城丽景公馆	中原区	21	高层	13700	0.23

8.19-8.25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	美盛教育港湾	400	11	管城区	盛澳金尊府	41
2	高新区	碧桂园西湖	198	12	金水区	瀚海思念城	41
3	金水区	泉舜上城	173	13	金水区	碧桂园国控天誉	38
4	管城区	富田九鼎公馆	117	14	高新区	恒大城	35
5	管城区	绿都澜湾	114	15	中原区	汇泉西悦城	28
6	中原区	华瑞紫韵城	105	16	中原区	汇泉景悦城	26
7	金水区	保利海德公园	86	17	金水区	锦艺金水湾	24
8	高新区	万科城	56	18	金水区	碧桂园天麓	21
9	高新区	东原阅城	46	19	中原区	阳光城丽景公馆	21
10	高新区	康桥九溪天悦	46	20	二七区	万科大都会	20

项目动态-新增预售

本周大郑州新增预售8个项目，预售住宅总建面**18.26万m²**，其中住宅待推体量约**4.22万m²**，非住宅建面**4.74万m²**

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)
金水区	【2019】郑房预售字 (4689)号	碧桂园国控天誉苑	碧桂园国控天誉	2019/8/20	住宅	5#	0.81	0.81	47	0	0	已售，售价22500- 24000元/m²
金水区	【2019】郑房预售字 (4690)号	保利溪岸3号院	保利海德公园	2019/8/20	住宅	3#、4#	1.73	1.73	141	0	0	已售，售价17800元/m²
中原区	【2019】郑房预售字 (4694)号	升龙天汇5号院	升龙天汇广场	2019/8/23	商服	2#	4.72	0	0	4.72	1155	待售
高新区	(2019)郑房管预字 第GX2019051号	五龙新城香雅园	五龙新城	2019/8/19	住宅、商服	1#	4.59	4.22	403	0.016	4	待售
高新区	(2019)郑房管预字第 GX2019052号	碧桂园西流湖名城一号院	碧桂园西湖 (R1地块)	2019/8/23	住宅、商服	5#	2.77	2.47	248	0.12	16	已售，售价14600- 15300元/m²
新郑市	190160	正弘新城2号院	正弘新城	2019/8/21	住宅	10#	1.24	1.24	100	0	0	已售，7200元/m²
新郑市	190161	美盛城玉园	美盛中华城	2019/8/21	住宅	5#	1.47	1.47	153	0	0	已售，8300元/m²
港区	G0322	正弘中央公园空港花园	正弘中央公园	2019/8/21	住宅	3#	0.93	0.93	96	0	0	已售，10800元/m²
合计							18.26	12.87	1188	4.856	1175	—

土地梳理-总览

本周大郑州供应4宗，其中1宗位于登封市区，3宗位于高新区；成交9宗，均位于荥阳，共计345亩，荥阳流拍1宗安置用地；下周大郑州竞拍22宗地，共1332亩

本周

供应 4宗，284亩

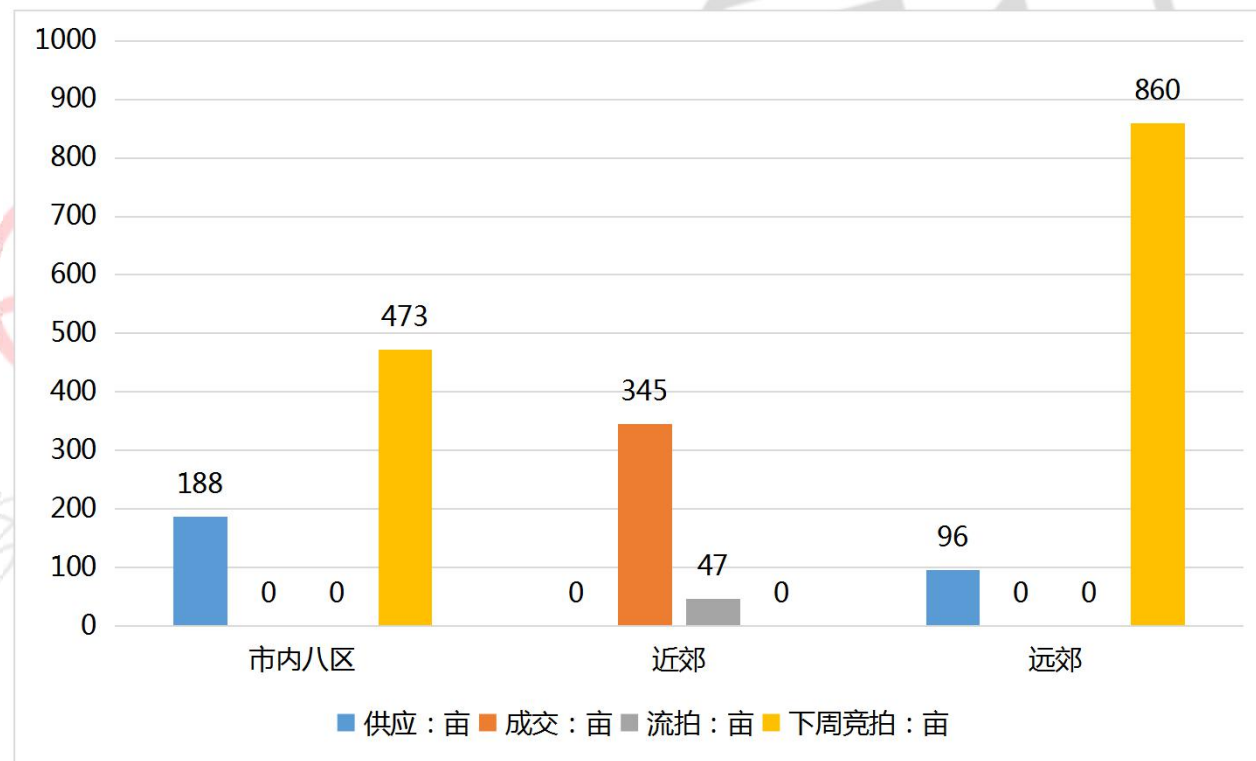
成交 9宗，345亩

地价 259万元/亩

流拍 1宗，47亩

下周

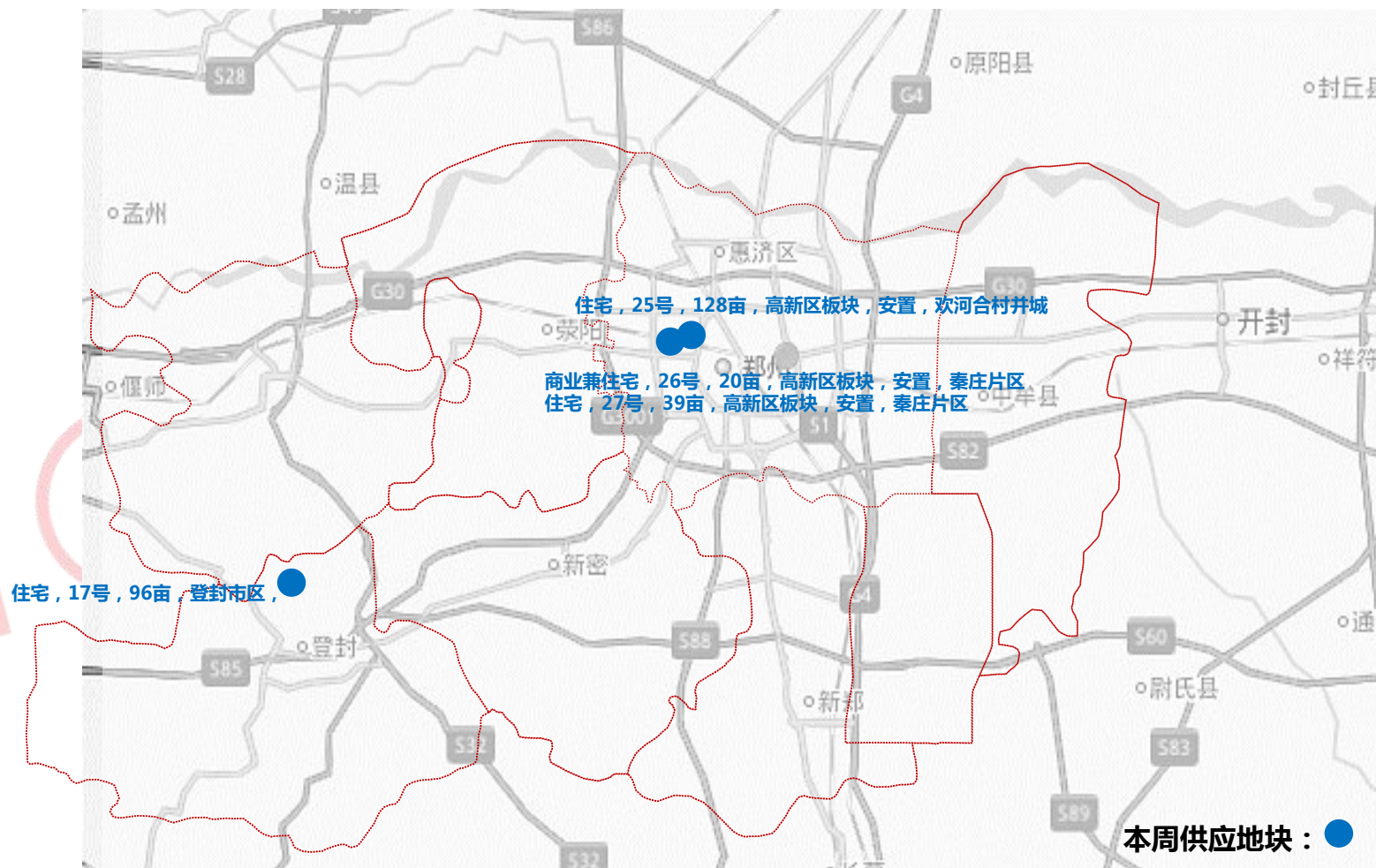
竞拍 22宗，1332亩



近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟、平原新区；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

土地梳理-土地供应

本周大郑州土地供应分布图



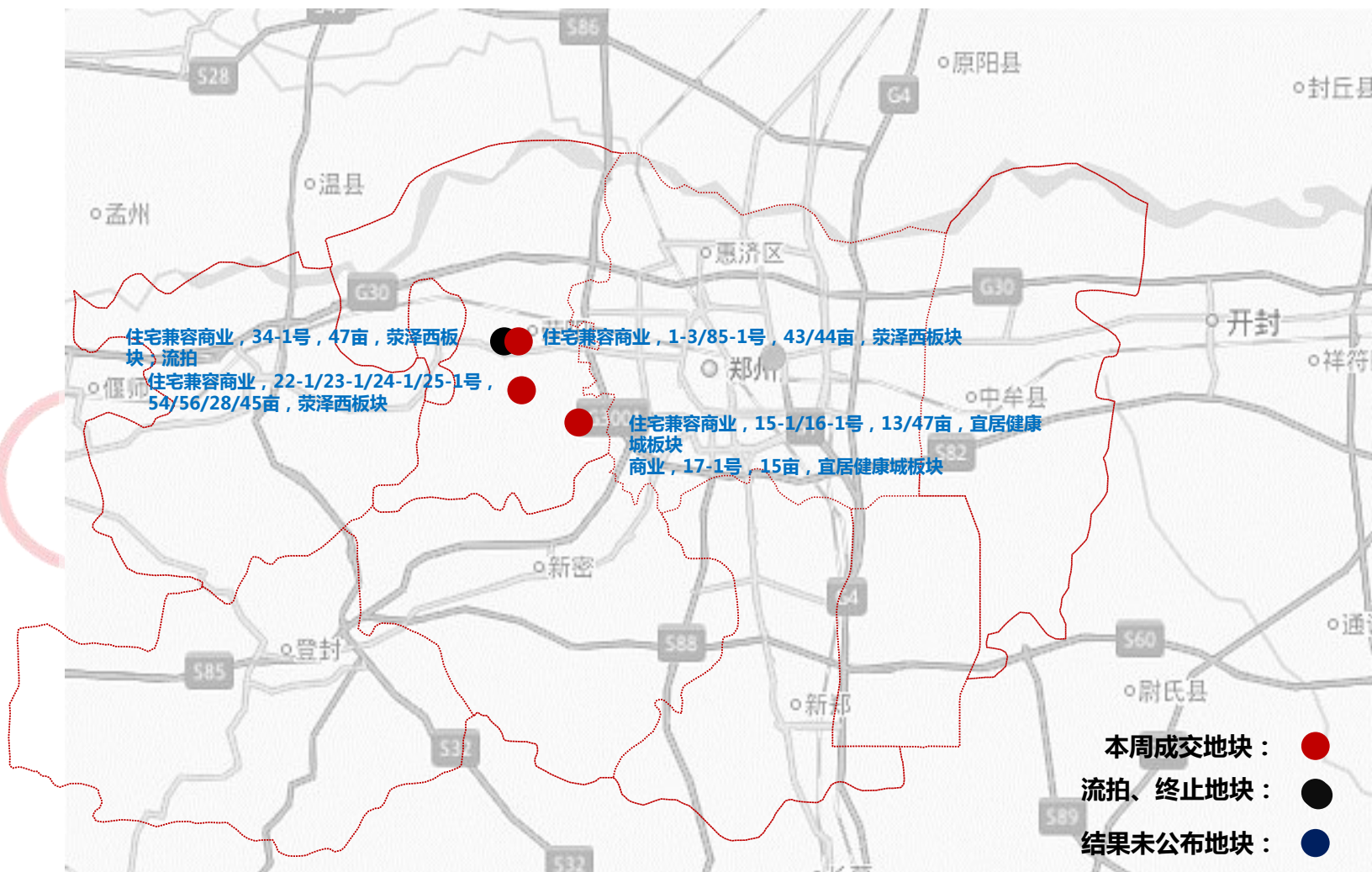
数据来源：公共资源交易中心

土地梳理-土地供应

本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	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
2019/8/24	2019/9/29	郑政高出[2019]25号(网)	宏达街南、西三环北延东	高新区板块	128	住宅兼商业	29.01	3.4	105741	826	3644	—	欢河合村并城	安置	东原阅城
2019/8/24	2019/9/29	郑政高出[2019]26号(网)	冬青街南、雪松路西	高新区板块	20	商业兼住宅	6.74	5	19187	949	2848	—	秦庄片区	安置	朗悦公园府
2019/8/24	2019/9/29	郑政高出[2019]27号(网)	冬青街北、石楠路东	高新区板块	39	住宅	10.50	4	34886	886	3323	—	秦庄片区	商品房	朗悦公园府
2019/8/22	2019/9/20	登政出[2019]17号(网)	登封市碧溪路与南环二路交叉口东南角	登封市区	96	住宅	11.5	1.8	19798.66	206	1717	—	—	—	—
合计					284		57.75								

本周大郑州土地成交分布图



土地梳理-土地成交

本周大郑州土地成交信息

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
2019-8-22	荥政储（2014）1-3号	高山路与站南路交叉口东南侧	荥泽西板块	43	住宅兼容商用	商品房	8.3	2.9	10675	247	1278	0%	永威溪樾高层毛坯9600-10000	1	郑州富田东方置业发展有限公司	配套商业设施建筑面积不得超过该用地总建筑面积的8%
	荥政储（2018）85-1号	京城路与工业东路交叉口西北侧	荥泽西板块	44	住宅兼容商用	商品房	5.9	2	8285	188	1409	0%		1	领地集团	
	荥政储（2019）25-1号	塔山东路与泽众路交叉口东北侧	荥泽西板块	45	住宅兼容商用	商品房	7.6	2.5	11830	261	1564	0%	1	绿都、元正	安置房建筑面积约15995平方米	
	荥政储（2019）22-1号	塔山东路与泽众路交叉口西南侧	荥泽西板块	54	住宅兼容商用	安开混合	9.0	2.5	13570	253	1516	0%	1			
	荥政储（2019）23-1号	塔山南路与泽众路交叉口东南侧	荥泽西板块	56	住宅兼容商用	安开混合	9.4	2.5	14350	256	1534	0%	1			安置房建筑面积约13730平方米
	荥政储（2019）24-1号	塔山南路与中原西路交叉口东北侧	荥泽西板块	28	住宅兼容商用	安置	4.6	2.5	6935	251	1503	0%	1			
	荥政储（2019）15-1号	荥泽东一路与康体西路交叉口东北侧	宜居健康城板块	13	住宅兼容商用	商品房	1.7	2	4145	323	2421	0%	恒大养生谷精装高层9500；精装洋房12500	1	永丰	15-1号、16-1号、和17-1号地块需整体报价、整体竞买
	荥政储（2019）16-1号	飞龙路与康体西路交叉口东北侧	宜居健康城板块	47	住宅兼容商用	商品房	6.3	2	15175	322	2418	0%		1		
	荥政储（2019）17-1号	飞龙路与康体西路交叉口东北侧	宜居健康城板块	15	商业	——	1.8	1.8	4550	303	2524	0%		1		
合计				345			54.5									

数据来源：公共资源交易中心

土地梳理-土地成交

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
2019-8-22	荣政储（2012）34-1号	兴华路与汜河路交叉口西北侧	荥泽西板块	47	住宅兼容商用	安置	9.1	2.9	——	——	——	——	——	——	——	——
合计				47	——		9.1					——				

热点解读-全国资讯

1、厦门：企业擅自变更商办为“类住宅”，可无偿收回土地使用权（2019.8.20）



福建省厦门市自然资源和规划局印发《关于加强商办类建设项目全链条管理的实施意见》，加强对厦门商业、办公类建设项目管理，遏制商办类建设项目变相改造为公寓、住宅等“类住宅”建筑，《实施意见》自发布之日起实施。

将从项目策划、方案审查、监督检查、违法查处等方面完善监管措施，提高监管力度，对商办类建设项目全链条管控。《实施意见》称，针对商办类建设项目，《国有建设用地使用权出让合同》中应增加禁止条款，“受让人擅自改变土地用途，将商办类项目改为‘类住宅’的，出让人有权解除合同，并无偿收回土地使用权。”对于涉嫌土地违法立案的建设项目，相关职能部门可以采取停止办理变更许可、竣工规划条件核实、竣工土地复核验收、产权登记等措施。

2、土地管理法草案三稿：成片开发用地征收须经政府批准（2019.8.22）



8月22日，十三届全国人大常委会三审土地管理法修正草案，其中对于成片开发建设征地情形，新增了经“省级以上政府批准”这一限定条件。审议的三审稿，对成片开发建设征地作出了限制性规定，明确提出：为了公共利益需要，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用的，可以依法实施征收。

3、前7月棚改新开工约207万套 完成目标任务71.6%（2019.8.19）



8月19日，据住建部网站消息，2019年全国棚改计划新开工289万套。1-7月，已开工约207万套，占年度目标任务的71.6%，完成投资6000多亿元。此前1-6月已开工约180万套，占年度目标任务的62%，完成投资5200多亿元。据悉，2018年，全国各类棚户区改造开工626万套，顺利完成年度目标任务，完成投资1.74万亿元。

热点解读-河南/郑州资讯

1、郑阜高铁开始联调联试，计划11月底左右开通（2019.8.19）



郑阜（fu）铁路(郑州南至界首南区间)开始联调联试，此举也标志着构成河南“米”字型高铁中“一捺”的郑阜铁路进入开通倒计时。郑阜铁路以河南省郑州市为起点，经开封(尉氏县)、许昌市、周口市至线路终点安徽省阜阳市，线路全长约281公里，其中河南境内正线长度为211.764公里，正线设计为双线高速铁路、速度目标值为每小时350公里。郑阜铁路河南省境内共设火车站8座，分别是郑州南站、许昌北站、鄢陵站、扶沟南站、西华站、周口东站、淮阳南站和沈丘北站。

[泰辰观]：郑阜铁路开通后将成为河南省会郑州与省内东南部城市的便捷客运通道，同时标志着河南“米”字形高速铁路朋友圈将越来越大。

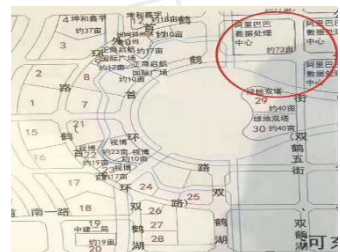
2、运宝高速正式通车 连接豫晋两省大通道全线贯通（2019.8.22）



8月22日，河南省交通运输厅发布消息，山西省政府批复同意山西境路段开通运营，山西运城至河南灵宝高速公路河南境路段8月23日上午正式同步通车运营。该路段的建成通车，标志着河南省西部重要大通道、伏牛山旅游高速公路——三淅高速公路全线通车，也标志着呼北高速在河南省境内实现全线贯通，该路段打通了晋西南与豫西北的省际大通道，为加强区域经济文化交流。

[泰辰观]：运宝高速的全线贯通，对完善国家中部地区高速公路网建设具有战略性意义。

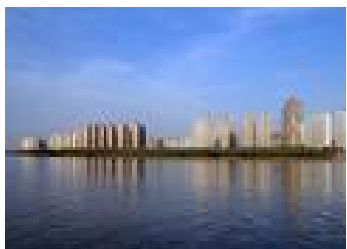
3、阿里巴巴将在郑州设立中原区域中心,全面参与河南数字经济发展（2019.8.22）



8月22日，河南省人民政府、郑州市人民政府同阿里巴巴集团宣布达成战略合作，将发挥阿里巴巴的技术优势加速数字经济发展，助力河南打造中国数字经济强省，力争3到5年内将郑州打造为全国数字经济领先城市。根据协议，河南省政府将支持阿里巴巴在郑州建设中原区域中心，建设飞天国产区域云平台，支持阿里巴巴参与河南数字经济建设。

热点解读-河南/郑州资讯

4、洛阳地企合作联席会议 255个项目签约137亿元 (2019.8.23)



8月23日，洛阳市地企合作联席会议2019年第三次会议上获悉，本次会议以“提升金融、科技服务能力推动实体经济高质量发展”为主题，围绕科技成果转化和产融合作两个方面共签约项目255个，协议总金额137.5亿元。其中，科技成果转化项目64个，金额22.9亿元。前两次地企合作联席会议上签约的159个产业项目，截至目前，已开工建设项目124个，开工率78%，已完成投资125.3亿元，占年度投资计划的59%，23个项目实现了当年签约当年达产。其中，投资2亿元的机器人产业园众创空间等17个项目已竣工投产，投资8亿元的栾川竹海野生动物园等6个项目一期投产。另外，还签约科技成果转化及传统企业智能化改造项目46个。截至目前，45个项目已实施，1个项目正在进行前期工作。

[泰辰观]：建立地企合作联席会议制度，推动地方与央企等深度合作，产销有效对接，有效探索出了地企共建、共赢的新模式，有力推动了经济持续健康发展。

5、洛阳土拍市场首次出现熔断政策 (2019.8.21)



8月21日，洛阳土地共拍出4宗商住用地【LYTD-2019-27、28】位于洛龙区、【LYTD-2019-29、30】位于高新区；其中【LYTD-2019-27、28】两地块由绿都集团竞得，【LYTD-2019-27】占地面积约90.4亩，起拍价490万元/亩，成交价969万元/亩，【LYTD-2019-28】占地面积约90.1亩，起拍价490万元/亩成交价981万元/亩；

【LYTD-2019-29、30】两地块由洛阳联袂置业有限公司（银润置业与洛邑水城联合成立）竞得，【LYTD-2019-29】占地面积约73.7亩，起拍价397万元/亩，成交价412万元/亩、【LYTD-2019-30】占地面积约177亩，起拍价397万元/亩，成交价412万元/亩；

其中：【27、28】号土地，出让文件中标明采取“竞地价”的方式竞争，第一环节在交易中心竞价，达到熔断时（熔断价为950万元/亩）转为转为网上一一次性竞价；

【29、30】土地竞得人须作出书面承诺，该项目建成后全部房屋销售（以最终核定套数、面积为准）应面向高新区产城融合项目引进的产业人员，入住人员的资格审核由高新区管委会负责把关。2.土地竞得人于本地块的全部开发收益用于投资洛阳市高新区产城融合项目的建设和发展，由高新区管委会负责监督落实。

热点解读-河南/郑州资讯

6、洛阳出台房地产开发企业信用评价细则 房企无证施工或将被列入“黑名单”（2019.8.23）



8月23日，洛阳下发《洛阳市建设系统房地产开发企业信用评价实施细则》（下简称《细则》），给开发商戴上“紧箍”，一旦出现无证施工、预售，违规交房等情形，将被降级或列入“黑名单”，该《细则》以房地产企业在开发建设项目各项报建手续是否齐备、是否恶意拖欠工人工资、是否出现重大安全事故等为依据，将房地产企业的信用等级按“三等九级”制评分。

根据信用评级，房地产开发企业将被分类监管，分别对企业实施信用激励、帮扶与建管并重等措施，对纳入BBB级及不参与评级的企业，限制参与评优表彰、政策试点和扶持对象，实行最严格的监管制度并予以通报批评。对列入信用“红名单”的企业，洛阳市住建部门将给予政策激励，如在其项目报建环节开辟“绿色快速通道”，在规费收取方面给予减免或缓交的优惠政策等。如果开发商存未依法取得土地使用权证、建设规划许可证和施工许可证进行施工的；在拆迁期间内采取停水、停电、停气、停热等野蛮拆迁手段强迫被拆迁人搬迁或擅自拆除被拆迁人房屋的；商品房未经竣工验收交付使用的；拖欠工程款和农民工工资，经有关部门核实认定后拒不支付等十种行为，将直接被评定为失信企业。

7、安阳住房公积金贷款额度上调 调整贷款最高限额（2019.8.22）



8月22日，为满足购房职工的贷款需求，结合安阳房地产市场实际情况，经市住房公积金管理委员会审议通过，近日，**我市修订出台了《安阳市住房公积金贷款管理办法》（以下简称《办法》）。**

该《办法》对贷款最高限额进行了调整。**夫妻双方均在我市及时足额缴存住房公积金6个月以上，安阳市区内购买自住住房，满足住房公积金贷款条件，最高贷款额度由原来的40万元提高到50万元；夫妻双方一方或单身人员及时足额缴存住房公积金的，住房公积金贷款单笔最高限额由原来的30万元提高到40万元。**

央行房贷利率新政解读

房贷利率由“基准利率乘以上下浮比例”改为“LPR+加点”，将成为房地产市场直接调控工具

央行8月25日发布《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》，2019年10月8日起，按揭贷款利率机制从过往的“基准利率乘以上下浮比例”，改为“LPR+加点”

核
心
变
化

1

19年10月8日起，商贷利率以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成，合同期限内加点固定不变

2

申请人可协商约定利率重定价周期，重定价周期最短为1年

3

首套不得低于相应期限LPR（8/20 LPR 5年以上为4.85%），二套和商业地产不得低于LPR加60个基点

4

因城施策，各省可确定辖区内加点下限

5

公积金个人住房贷款利率政策暂不调整

➤ LPR定义：即贷款市场报价利率

- 贷款市场报价利率（Loan Prime Rate，简称LPR）是商业银行对其最优质客户执行的贷款利率，其他贷款利率可在此基础上加减点生成；
- 贷款市场报价利率（LPR）报价团目前由18家商业银行组成（贷款市场影响力较大、贷款定价能力较强、服务小微企业效果较好的中小银行，能够有效增强LPR的代表性）；
- 每月20日（遇节假日顺延）9时前，以0.05个百分点为步长，向全国银行间同业拆借中心提交报价，全国银行间同业拆借中心按去掉最高和最低报价后算术平均，向0.05%的整数倍就近取整计算得出LPR，于当日9时30分公布，公众可在全国银行间同业拆借中心和中国人民银行网站查询。

泰辰点评：

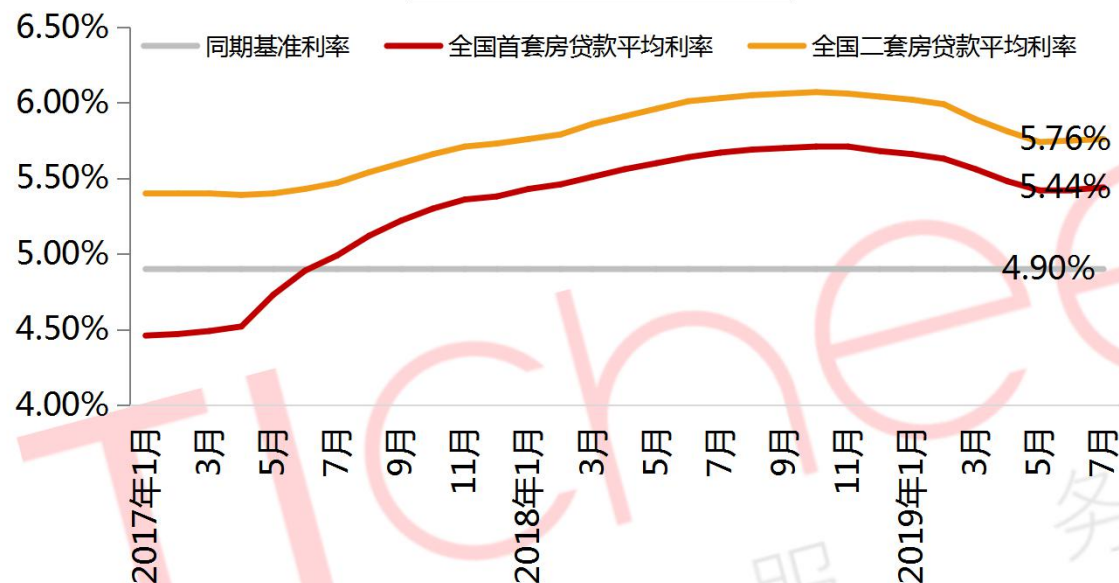
本次政策相对中性，此定价机制下，各城市或各银行对于发放的房贷利率水准不一，分城施策将强化（但LPR即利率下限，打折将不复存在）；

本质是为了推进利率市场化。如果以8月20日LPR看，首套4.85%跟现行实际基准4.90%基本相同；但二套和商业略有增加（加60基点相当于基准上浮11%），对于首套房刚需购房者存在利好，房贷利率直接调控作用将更加明显，预计后市刚需购房者和多套房购房者的房贷利率仍会进一步出现分化

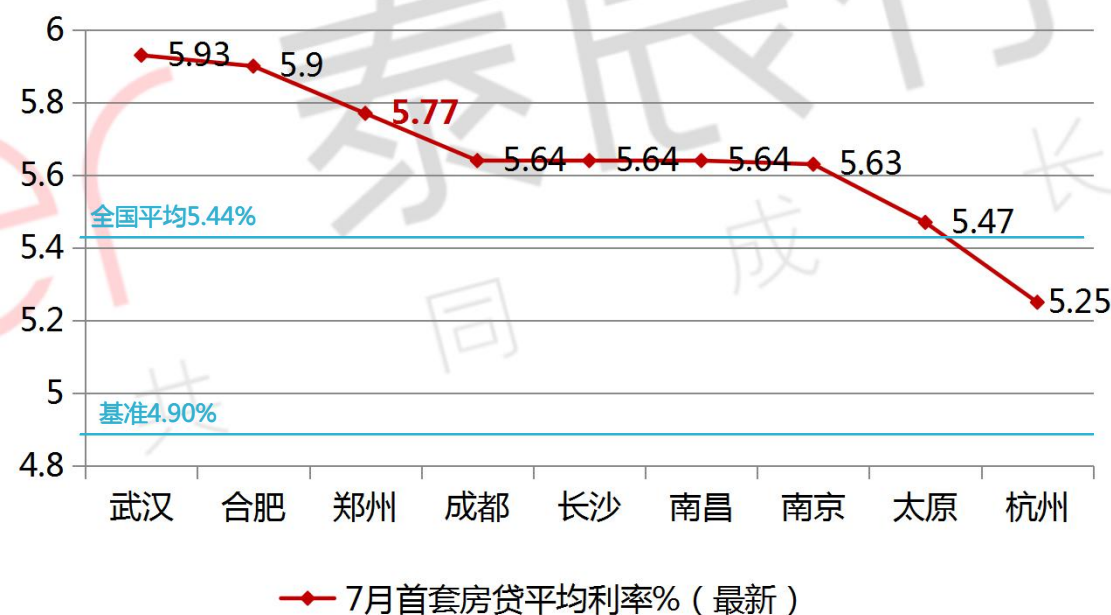
央行房贷利率新政解读

郑州目前市场反应不明显，银行暂未释放具体信息；鉴于当前郑州利率水平处高位，预计加点后利率水平与目前保持一致

全国房贷平均利率趋势



7月典型城市首套房贷平均利率% (最新)



此次利率调整从最低指标角度来看，差异不大（LPR为4.85%，基准为4.9%），但新政后的利率具体上浮水平暂不确定，目前市场反应不明显，多项目表现客户敏感度较低，合作银行暂未释放具体信息；但鉴于郑州目前房贷利率处于全国高位水平，预计LPR+加点后的利率将与目前基准+上浮20-25%保持一致

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>