

郑州市场周报(2017年第44期)

——泰辰市场研究部

Part 1

行业热点

Part 2

土地监控

Part 3

周度数据

Part 4

楼市活动

Part 5

项目监控

目

录

CONTENTS

1、房地产税：未来房地产税将按照房屋评估值征收（2017.11.7）



- 日前，财政部部长肖捷在《党的十九大报告辅导读本》中谈及房地产税，明确未来的房地产税将按照房屋评估值征收。
- 按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完善的现代房地产税制度。
- 房地产税的作用：能够增加相应的财税收入，后续可以成为房地产领域的一类重要税种；积极调解收入水平，尤其是对于多套住房持有行为进行干预；对房价上涨起到一定的抑制作用。

2、国务院新设机构：金融稳定发展委员会设立（2017.11.7）



- 日前，经党中央、国务院批准，国务院金融稳定发展委员会成立，并召开了第一次全体会议，学习贯彻党的十九大精神，研究部署相关工作，金融稳定委员会更侧重宏观和全局性的把握。
- 会议讨论通过了国务院金融稳定发展委员会近期工作要点，强调要继续坚持稳中求进的工作总基调，坚持稳健货币政策，强化金融监管协调，提高统筹防范风险能力，更好地促进金融服务实体经济，更好地保障国家金融安全，更好地维护金融消费者合法权益。

3、营改增：全面推开营改增试点后累计减税超万亿元（2017.11.7）



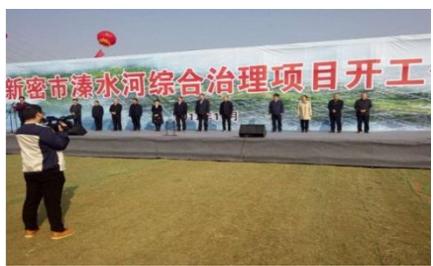
- 11月7日，国家税务总局发布的数据显示，2016年5月至2017年9月，已累计减税10639亿元；其中，2016年5-12月减税4889亿元，今年1-9月减税5750亿元。
- 2016年5月1日，我国在建筑、房地产、金融和生活服务四大行业全面推开营改增试点，涉及试点纳税人1100多万，营业税占原营业税总收入的比例约80%，对很多企业重要成本的不动产支出纳入抵扣范围，减税作用十分明显。
- 据统计，2017年前三季度，全国四大行业营改增纳税人月均增加20.7万户，明显高于2016年的月均增加8.4万户。

4、租赁：深圳首宗只租不售宅地成交（2017.11.10）



- 11月10日，深圳市龙华区一宗“只租不售”宅地以公开挂牌方式由深圳人才安居集团有限公司以10.1亿元竞得，合计配建人才住房面积37860平方米（本次出让宗地应按规定配建人才住房27060平方米）。
- 本次出让宗地通过“单限双竞”方式挂牌出让，即竞拍达到最高限价后，竞拍人将转竞人才住房面积无偿移交的人才住房面积，无偿移交人才住房面积多者为宗地竞得人。
- 八家企业参与了昨天的竞拍，既有华润、星河、佳兆业、保利、碧桂园等一线开发商，也有龙华建设发展有限公司、深圳人才安居集团等大型国企。

1、省内首条综合应用型河流 新密溱水河生态文化公园开建(2017.11.06)



- 11月5日，在新密市曲梁溱水河汇流处，囊括防洪、旅游和生态保护为一体、投资35亿元的溱水河生态文化公园大型工程破土动工，这是目前我省首条综合应用型河流整治项目。
- 项目主要包括河道疏浚、防汛通道、岸坡防护、蓄水溢流堰、人工湖开挖、水系循环等水利设施，同时建设一体化污水处理设备10座、跨河桥梁5座、生态湿地57万平方米等。

2、官渡黄河大桥主桥桩基施工完成 (2017.11.6)



- 11月6日，从中牟县交通局获悉，国道107官渡黄河大桥主桥桩基和承台施工已经完成，预计将于2019年11月底竣工通车，届时，107国道也将正式东移。
- 官渡黄河大桥是国道107改线的咽喉工程，大桥及引线项目全长31.775公里，黄河大桥桥长7377米，其中中牟境内长14.88公里。项目采用一级公路标准，双向八车道，时速100公里，大桥路基宽度41米，引线路基宽度34.5米，该工程总投资约39.1亿元。

3、郑州市人民政府：郑州市教育事业发展“十三五”规划 (2017.11.7)



- 近日，郑州市政府出台《郑州市教育事业发展“十三五”规划》，到2020年，全市非营利性民办幼儿园全部实现普惠性发展，市直学校全部建成智慧校园，教育信息化建设领先全省。
- 《规划》提出，到2018年底前，66人以上超大班额的比例控制在5%以内，到2020年全部消除超大班额，56人以上大班额比例控制在10%以内，2020年之后大班额比例逐年降低；进城务工人员随迁子女全部平等接受义务教育，进一步完善和落实在当地参加中考、高考政策；三环内高中学校实现外迁，推进高中阶段免费教育。

4、传承保护列子文化 加快列子小镇建设 (2017.11.8)



- 11月8日，郑东新区圃田乡圃田村举办列子诞辰2467周年大型纪念活动及专家座谈会。
- 今年以来，郑东新区圃田乡进一步加快列子文化研究方向以及列子小镇规划设计等工作。目前，愚公山及列子御风台两山景观建设已初具规模，列子学校、便民服务中心等民生项目的开工也标志着列子小镇基础建设全面启动。

5、宋城·黄帝千古情项目落户新郑龙湖(2017.11.9)



- 11月9日，宋城演艺 (300144.SZ) 发布公告，公司及旗下全资控制的霍城宋城旅游发展有限公司与郑州竹桂园旅游景区开发有限公司、新郑市人民政府 (丙方) 就宋城-黄帝千古情景区项目签署《合作协议书》。标志着，宋城-黄帝千古情项目正式签约新郑龙湖。
- 宋城-黄帝千古情项目由新郑市与宋城演艺等企业联手打造，是宋城演艺在中原地区的首个项目。该项目位于新郑市龙湖镇西部区域，大学南路与泰山路交会处，占地面积约260亩。
- 宋城演艺将依托该项目，打造一台名为《黄帝千古情》的标志性演出，计划2020年3月实现公演。

6、郑州将推两块“只租不售”土地 11月底前开建5000套人才公寓 (2017.11.10)



- 11月10日上午，河南省住房和城乡建设厅在郑州组织召开住房租赁试点工作推进会。省发改委、省财政厅、省国土厅、省公安厅、省国资委、省工商局、省国税局、省地税局等有关人员参会。
- 郑州公共住宅建设投资有限公司承建的5000套市直青年人才公寓11月底前将开工建设。继上海、广州、深圳等试点城市推出“只租不售”土地后，郑州也将试水该领域。按照计划，今年年底前，郑州市将推出两块新出让土地建设租赁住房，推出一块新出让土地配建租赁住房。

7、2017中原人居文化节本周五开幕(2017.11.10)



- 11月10日，为期三天的2017中原人居文化节（以下简称住交会）正式在郑州国际会展中心拉开帷幕。
- 本次住交会参展名企依然众多，包括恒大、碧桂园、绿地、阳光城、富力、居易、正商、康桥、正弘、亚新、亚星、和昌、锦艺、汇泉、山顶、万科、碧源月湖等一大批国内、省内一线房企；荥阳、新密、中牟、平原新区等地也有不少房企的精品项目参展；此外还有海南、云南、美国、日本、加拿大、新西兰的房产代理企业坤德居、美亚海外置业等。
- 据悉，在住交会期间，组委会还将召开2017中原特色小镇暨乡村旅游高峰发展论坛，邀请行业专家分享经典案例，结合国内外特色小镇和乡村旅游经验，探讨特色小镇和乡村旅游发展方向。

1、恒大成功引入600亿“战投” 山东高速等巨头力捧 (2017.11.6)



- 11月6日，中国恒大（03333.HK）发布公告称，其间接附属公司恒大地产，与6家战略投资者签订增资协议，共引入投资600亿元；其中，恒大地产承诺2018年至2020年的三年合计净利润为1650亿元。
- 公告显示，这6家战略投资者包括：正威集团、苏宁集团、山东高速、北京嘉寓、广州逸合和四川鼎祥等。本次引入的战略投资者实力雄厚，其中，正威集团和苏宁均为世界500强企业，山东高速则是特大型国有企业集团。

2、荣盛：6000亩产业用地配3000亩居住用地 (2017.11.6)



- 11月6日，荣盛发展发布《关于签订河南省小浪底·荣盛在河之洲旅游度假合作框架协议书的公告》，公司控股子公司荣盛康旅与济源市政府签订框架协议，将小浪底·荣盛在河之洲旅游度假区项目整体开发所属区域打造成为国内外具有广泛知名度的航空、旅游、度假、养生、娱乐、休闲为一体的特色产业聚集区和生态康旅度假区。
- 该项目规划面积约15平方公里，其中产业用地合约6000亩，产业配套开发用地3000亩，配套开发高品质住宅及生活配套设施，土地出让用地性质为居住用地。从公告看，6000亩产业土地，配建3000亩住宅及生活设施用地，配建比例为50%。

3、裕华集团签约巩义城中村改造项目(2017.11.9)



- 11月9日，河南裕华集团与巩义市人民政府就义里沟城中村改造项目举行框架协议签约仪式。
- 据了解，义里沟村城中村改造项目计划总投资70亿元，对全村区域面积3.43平方公里进行改造，共涉及宅基地1333户、人口5273人。

4、新乡牵手中建一局 项目投资逾300亿元 (2017.11.9)



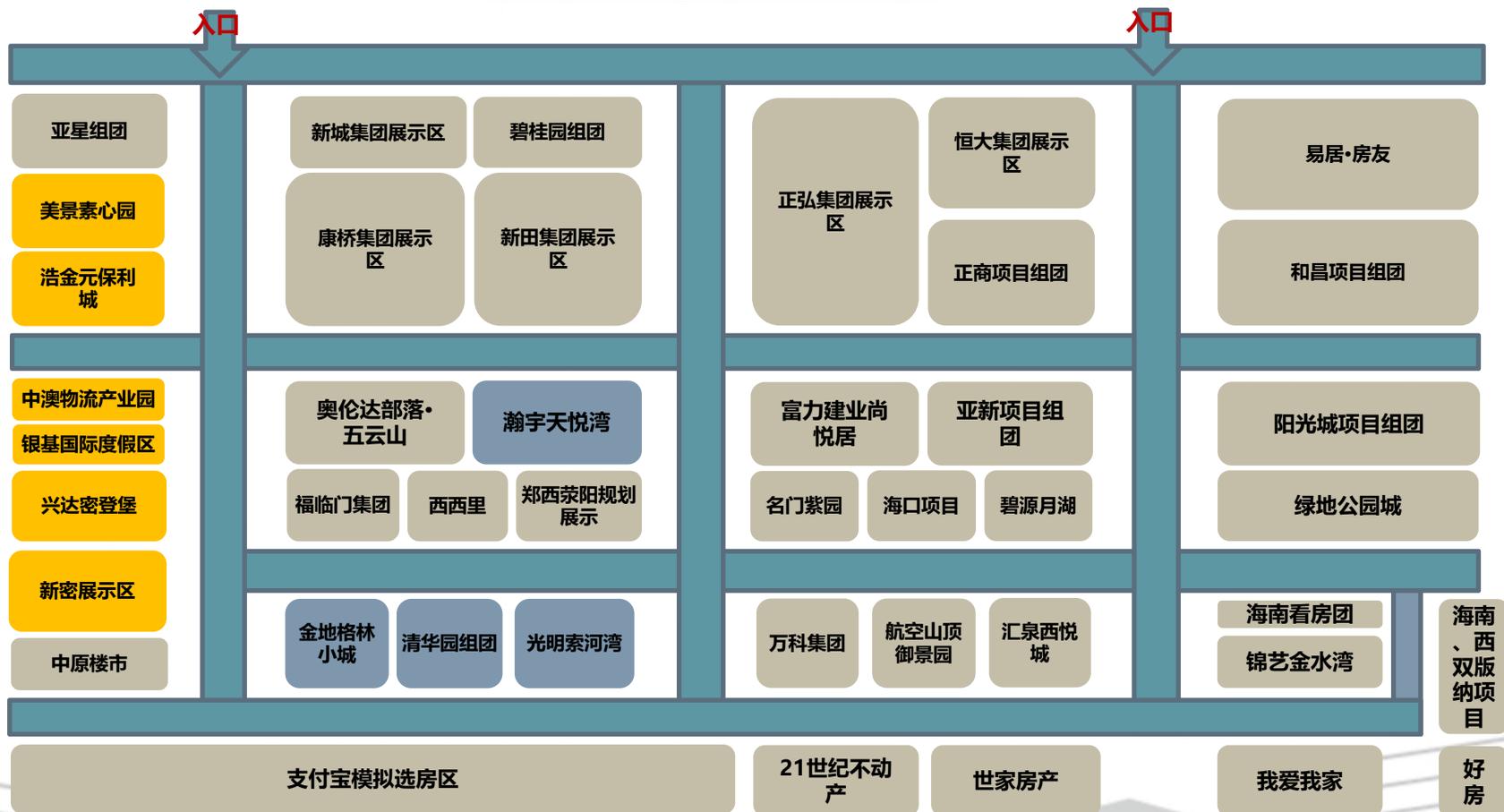
中国建筑

- 11月9日，新乡市政府与中国建筑一局（集团）有限公司在新乡签约，双方将建立长期合作关系，拟定项目投资总额不少于300亿元。
- 中建一局将通过PPP等方式参与新乡相关项目建设，这些项目主要包括两类，一是新乡市水污染综合治理、水系连通建设及污染土壤修复治理等环境保护工程，二是城市大交通工程、地下综合管廊工程、棚户区（城中村）改造工程、特色小镇基础设施及城市基础设施建设工程。

本次参展项目主要以周边县市项目为主，参展主要为政府主导

- ◆ 本次参展项目分为5大组团：海南组团、新密组团、荥阳组团、平原新区组团、中牟组团
- ◆ 参展项目多数为非热点区域，由于主城区项目多无货在售，主城区项目均未参展

房展会展位布局图



参展项目主推产品以高层及洋房产品为主，参展多配合当下认筹和入会节点推广，未有额外优惠

区域	项目	物业类型	项目地址	销售动态及优惠	价格(元/㎡)
荥阳	碧桂园龙城	高层、洋房、别墅、公寓、商铺	索河路与荥泽大道交汇处	①三期平销期 ②11月尖叫目标4个亿、待售房源约400套 ③高层及洋房全款优惠9.3折、二套房60%付款优惠9.5折	洋房7800-9000元/㎡
荥阳	碧桂园龙城天悦	高层、洋房	中原西路与荥泽大道交汇处	①剩余房源约1400套左右，其中包含约900套毛坯，约500套精装修 ②郑西购房节优惠1%商铺优惠：认购3万享98折，按揭97折，签约99折	毛坯7900-8300元/㎡ 洋房精装：14500-16000元/㎡
惠济区	碧桂园翡翠城	高层、洋房	江山路与沿黄快速路西4公里处	30%首付优惠99折，60%首付优惠98折，一次性优惠97折	8700-9000元/㎡
平原新区	正弘悦云庄	退台洋房、大平层	中州大道与长江大道交汇处向东500米路南	①平销期大定1个点、签约2个点 ②11月10日新品加推4栋房源 ③已推未售房源约34栋	9000元/㎡
惠济区	正弘澜庭叙	纯小高层	惠济区花园路与英才街交叉口	①在售3期，推出360套房源，已去化约200套 ②按揭一个点、全款2个点	15000/㎡
荥阳	瀚宇天悦湾	高层、洋房、别墅	郑上新区郑上路与万山路交汇处向西300米	平销期；按揭1个点、全款2个点	①高层6400-7700元/㎡ ②洋房标准层8600-9600元/㎡；一层17000元/㎡ ③别墅16000元/㎡
惠济区	万科天伦紫台	高层、洋房	惠济区文化路大河路交会处	平销期；按时签约2个点，现卖现签	15000-16000元/㎡
经开区	康桥悦蓉园	高层、洋房	经开区经南十二路与经开第十九大街东北	高层平销； 优惠：①砸金蛋优惠1万；②老带新最高2万；③按时签约优惠1%；④全款优惠12%	高层均价17500元/㎡
二七区	亚星金运外滩	高层	二七区嵩山路与南三环交汇处西南角	首期望江居1#、2#平销期；总房款优惠4.5万，首付30%额外优惠1%	13700-13800元/㎡
荥阳	金地格林小城	高层、洋房	建设西路与绕城高速交汇处向西600米路北	推出30套特价房	特价房7400元/㎡
荥阳	清华大溪地	小高层、高层、洋房、别墅	中原西路与商隐路交汇处	①在售86-135㎡三房； ②优惠：120㎡以下房源团购优惠3%；按揭优惠4%；全款优惠5%；120㎡以上房源总房款减5万元，按揭优惠5%，全款优惠9%	高层：9500元/㎡
荥阳	新城尚郡	小高层、高层	中原西路与商隐路交汇处向北600米路西	①推出20套特价房源； ②优惠：认购优惠2%；按时签约优惠1%；一次性/按揭优惠4%的优惠政策	高层8600元/㎡
航空港区	正弘中央公园	小高层、高层、洋房	郑港三路与郑港四街交汇处	当天定房可享受“10000元+1%优惠”，按时签约还可享受额外优惠10000元。	洋房14000元/㎡ 高层10700元/㎡

本次房展会为政府主导，开发商积极性有限；房企重在现场包装，互动性活动少，现场购房者少



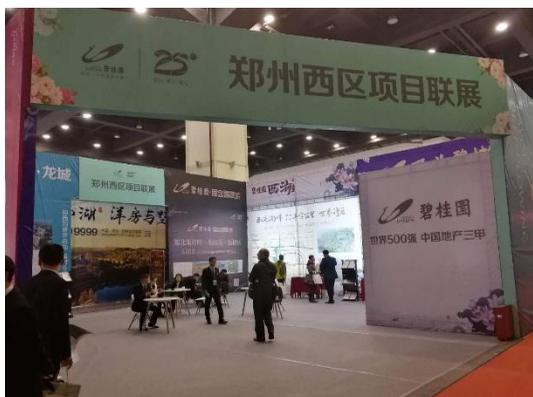
康桥多盘联动



恒大多盘联动



亚新多盘联动



碧桂园西区联展



支付宝模拟选房



二手房中介

2017年11月10日，河南省住房和城乡建设厅在郑州组织召开住房租赁试点工作推进会。省发改委、省财政厅、省国土厅、省公安厅、省国资委、省工商局、省国税局、省地税局等有关人员参会。国开行、建行进军河南住房租赁市场，同事确定了16家企业为我省第一批住房租赁试点企业

类别	细分	详情	影响分析
配套政策端	集体用地方面	《郑州市利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	解决房屋租赁市场中的高成本、低收益和高租金困境，将“级差地租”让利于民
	土地供应方面	《郑州市新建租赁住房土地供应暂行办法》	
	商改住方面	《郑州市商业、商务用房和原有住房改建租赁住房暂行管理办法》	
	公寓管理方面	《郑州市人才公寓建设和使用管理暂行办法》	
金融支持端	银政合作	河南省住房城乡建设厅分别与国家开发银行河南省分行、中国建设银行河南省分行签订住房租赁市场发展战略合作协议签约、住房租赁市场合作协议	联手建设住房租赁管理平台，在人房核验、交易撮合、信用评价、资金监管等租房全流程各个环节提供相应的金融服务和产品
	银企合作	郑州公共住宅建设投资有限公司（简称住投）已与建设银行河南省分行签订战略合作协议，下一步双方将在青年人才公寓、租赁住房、棚户区改造等项目建设和运营中开展合作	通过银行平台出租房源，与此同时，银行也可为租户提供包括租房按揭贷款在内的金融产品；后续REITs将逐步放宽
	主要银行	国家开发银行河南省分行、中国建设银行河南省分行	国开行、建行正式进军河南住房租赁市场
土地供应端	——	2017年底前，郑州市将推出两块新出让土地，用来建设租赁住房，同时推出一块新出让土地，用于配建租赁住房。	郑州将从土地供应端增加租赁房源
房源供应端	开发企业	郑州公共住宅建设投资有限公司（简称住投）、地产集团、郑州市建设投资总公司（建投）三家国有平台增加住房租赁业务	指定三家国有平台增加住房租赁业务，开展租赁型青年人才公寓和市场化租赁住房的建设工作。
	人才公寓计划	两年内在省直层面开工建设2万套青年人才公寓，2017年年底前开工建设首期6000套；住投公司承建的5000套青年人才公寓，将于11月底前开工建设	从政府层面增加租赁房源
市场运营端	官方租赁平台	郑州市住房租赁交易服务平台分为两个阶段进行建设，在12月试点验收	官方住房租赁平台可以通过收集和发布租赁信息、动态监测租赁信息、指导住房租赁价格等，有效遏制租房乱象。
	房企培育方面	确定16家企业为我省第一批住房租赁试点企业，其累计管理的租赁房源至少有86,408间	市场主体能否加快发展是试点工作成败的关键，是关系我省住房租赁市场市场能否规范发展、持续发展、健康发展的重要因素。

首批16家住房租赁试点企业

序号	企业	公寓名称	郑州运营状态
1	中原豫资投资控股集团有限公司 (河南省豫资青年人才公寓置业有限公司)	豫才公寓	——
2	郑州公共住宅建设投资有限公司 (郑州市房屋租赁有限公司)	郑住公寓	——
3	河南云屋畅想网络科技有限公司	魔飞公寓	已运营
4	河南青柠公寓管理有限公司	青柠公寓	——
5	河南悦如资产管理有限公司	悦如公寓	已运营
6	河南米客之家信息技术有限公司	米兜公寓	已运营
7	河南城中家公寓管理有限公司	城中家	——
8	康桥集团郑州康颢公寓管理有限公司	好寓	——

序号	企业	公寓名称	郑州运营状态
9	河南木虫公寓管理有限公司	木虫公寓	——
10	世联行郑州红璞酒店管理有限公司	红璞公寓	已运营
11	郑州华南城有限公司	璞寓	——
12	河南向日葵房屋租赁有限公司	向日葵公寓	——
13	郑州荣盛家房地产经纪有限公司	荣盛家公寓	——
14	郑州点石房产营销策划有限公司	——	——
15	洛阳懿皇房地产经纪有限公司	——	——
16	洛阳市汇天房地产咨询有限公司	——	——

土地供应—郑州征收10个城中村地块，面积603亩

- 11月8日，郑州市政府发布了《郑州市人民政府关于落实郑州市实施2015年度第三批城市建设用地的通告》，提出将征收集体土地40.19公顷（折合为603亩）为建设用地，共涉及10个村庄，主要分布在管城区、惠济区、高新区和经开区
- 其中，经开区征集的土地最多，为14公顷（折合为211亩），占本次征地数量的35%

郑州新征收土地分布



郑州新征收土地明细

区域	村庄名称	规划面积 (公顷)	折合为 (亩)
管城区	南曹乡尚庄村	1.19	17.8
	南曹乡姚庄村	4.81	72.1
	十八里河镇大王庄村	0.65	9.7
惠济区	老鸦陈村	9.44	141.6
高新区	关庄村	0.29	4.3
	葛寨村	1.19	17.9
	赵村	7.83	117.4
经开区	东杨社区	1.82	27.3
	老南岗村	12.08	181.2
	赵庄社区	0.90	13.5
合计		40.19	602.9

2017003批次（总第4批次）河南省宅基地A类复垦券公开拍卖于2017年10月20日交易完成，共成交A券6237.6804亩，本次以及前四次复垦券竞得面积排名中，碧桂园、绿都均位于前三

2017003批次复垦券竞得面积
房企排名

四次复垦券竞得面积房企排名
TOP27

排名	房企	公司参与个数	竞得A券面积 (亩)	成交总价 (万元)
1	碧桂园	20	1350	40500
2	正荣	10	500	15000
3	绿都	8	400	12000
4	万科	7	350	10500
5	正弘	7	350	10500
6	招商	6	300	9000
7	金地	6	300	9000
8	天地	6	300	9000
9	融侨	4	250	7500
10	绿地	3	250	7500
11	路劲	4	200	6000
12	中电建	4	200	6000
13	鸿宝	3	200	6000
14	金茂	4	200	6000
15	瀚海	2	150	4500
16	绿城	3	150	4500
17	和昌	3	150	4500
18	美景	2	100	3000
19	启迪	2	100	3000
20	恒大	1	100	3000
21	正商	2	87.6804	2630.412
22	康桥	1	50	1500
23	亚新	1	50	1500
24	金科	1	50	1500
25	国投	1	50	1500
26	保利	1	50	1500
合计		112	6237.6804	187130.412

排名	房企	竞得A券面积 (亩)
1	碧桂园	2550
2	中海	850
3	绿都	700
4	正荣	692.8096
5	正弘	650
6	建业	600
7	碧源	550
8	正商	537.6804
9	名门	500
10	万科	500
11	金地	450
12	康桥	450
13	融侨	450
14	招商	450
15	海马	400
16	恒大	400
17	天地	400
18	亚新	400
19	鸿宝	350
20	绿城	350
21	绿地	350
22	保利	300
23	瀚海	300
24	和昌	300
25	金辉	300
26	金茂	300
27	中建	300

本周土地供应4宗，无成交



数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

本周土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	区域	土地位置	面积(亩)	用途	容积率	建筑限高(米)	建筑密度(%)	绿化率(%)	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	增价幅度(万元)	出让年限(年)	竞买保证金(万元)	项目/城中村
2017/11/6	2017/12/8	郑政经开出(2017)034号(网)	经开区	经开第十七大街以西、经北一路以北	53.6	其他普通商品住房用地	>1, <3	<100	<25	>30	64300	1201	200	70	64300	公开地
		郑政出[2017]80(网)	二七区	琴韵路南、奥玛路西	41.4	其他普通商品住房用地	>1.1, <3	<100	<25	>35	24240	586	200	70	12120	铁三官庙
		郑政出[2017]81(网)		琴韵路南、奥玛路东	25.7	其他普通商品住房用地	>1.1, <3	<100	<25	>35	15051	586	100	70	7530	
2017/11/8	2017/12/11	郑政出[2017]82(网)	管城区	南三环路北、岗东路东	43.0	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	<50	<30	>30	22770	529	200	70	22770	安置区
合计					163.7	—										

11月1周商品房无供应，成交量价回落明显；各物业类型成交量大幅下滑，除公寓价格涨幅外，商品住宅、商业、写字楼成交价格均下跌

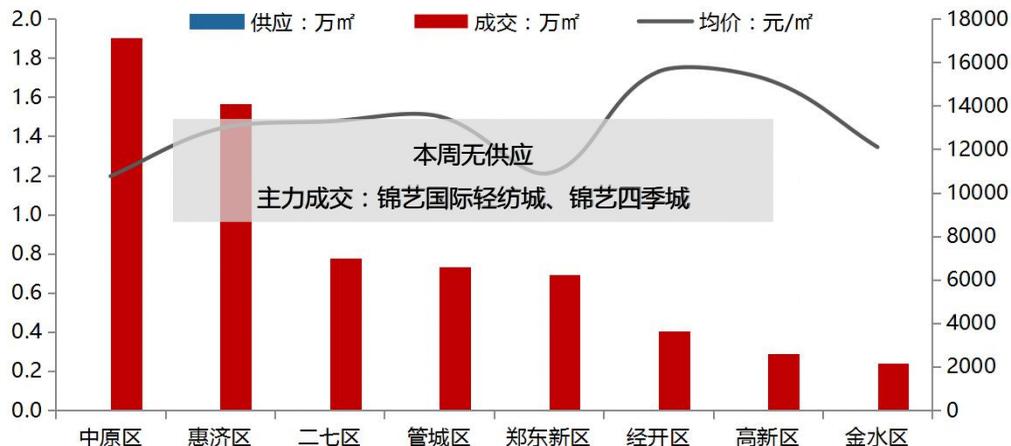
郑州市区各物业类型市场表现

物业类型	供应面积 (万 m ²)		成交面积 (万 m ²)		成交套数		成交金额 (亿元)		成交均价 (元/m ²)	
	10.30-11.5	10.23-10.29	10.30-11.5	10.23-10.29	10.30-11.5	10.23-10.29	10.30-11.5	10.23-10.29	10.30-11.5	10.23-10.29
商品房	0	42.4	7.7	16.7	902	1940	9.5	23.0	12369	13817
商品住宅	0	36.6	6.6	11.8	641	1099	8.2	16.0	12435	13542
商业	0	2.1	0.1	1.4	15	135	0.2	3.3	20134	23856
写字楼	0	0	0.1	0.4	4	29	0.1	0.7	11405	15522
公寓	0	1.4	1.0	2.6	242	620	1.1	2.9	11286	11028

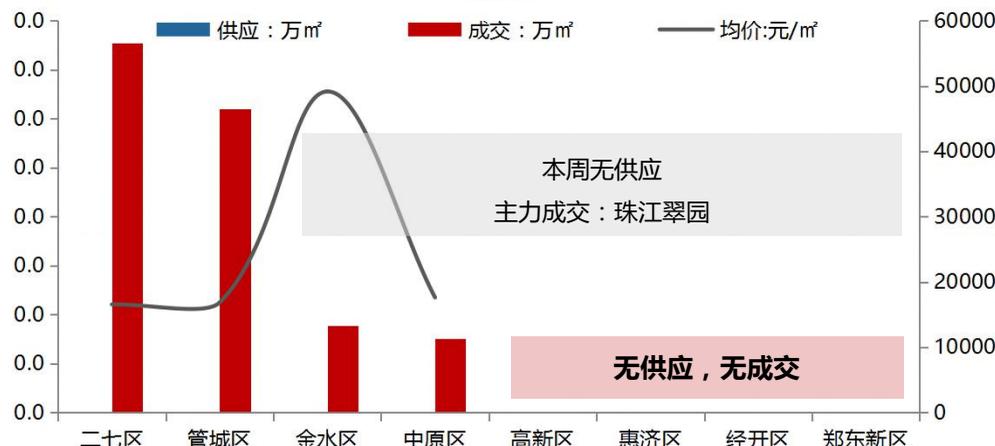
数据来源：泰辰技术中心

本月商品房各物业均无供应，商业、写字楼成交主力均集中在二七区，住宅、公寓成交分别集中在中原区、高新区；商业成交价格区域浮动较大

郑州市区商品住宅区域供求分析



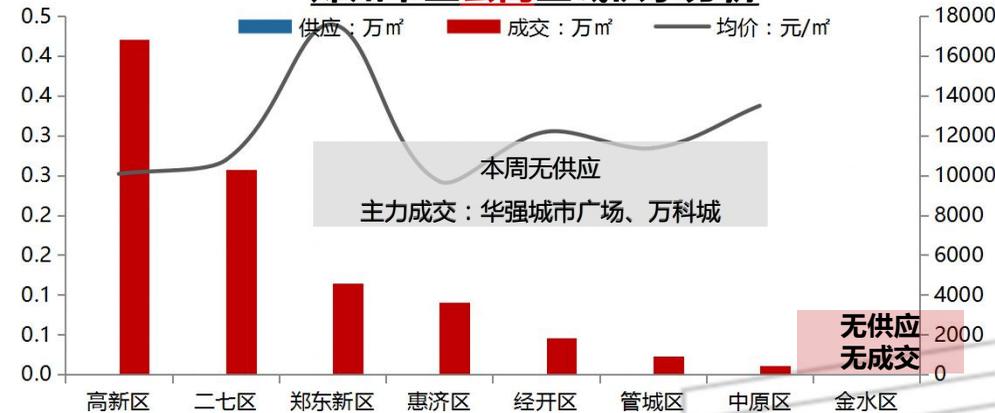
郑州市区商业区域供求分析



郑州市区写字楼区域供求分析



郑州市区公寓区域供求分析



住宅备案面积锦艺国际轻纺城居首位（前期低价房源），其次为锦艺四季城、阳光城丽兹公馆

10.30-11.05郑州市商品住宅备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	锦艺国际轻纺城	中原区	0.8	0.6	85	7263
2	锦艺四季城	惠济区	0.7	0.9	66	11724
3	阳光城丽兹公馆	中原区	0.4	0.6	38	15803
4	汇泉西悦城	中原区	0.3	0.4	36	10961
5	融创象湖一号	郑东新区	0.3	0.4	24	11747
6	永威城	管城区	0.2	0.4	22	14438
7	招商天地华府	二七区	0.2	0.3	23	13291
8	和昌林与城	惠济区	0.2	0.3	22	11596
9	鑫苑国际新城	管城区	0.2	0.2	15	13334
10	五建新街坊	中原区	0.2	0.2	17	13719

10.30-11.05郑州市商业备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	珠江翠园	二七区	0.04	0.06	9	16014
2	绿都紫荆华庭	管城区	0.03	0.04	2	14387
3	英地天骄华庭	金水区	0.01	0.04	1	49147

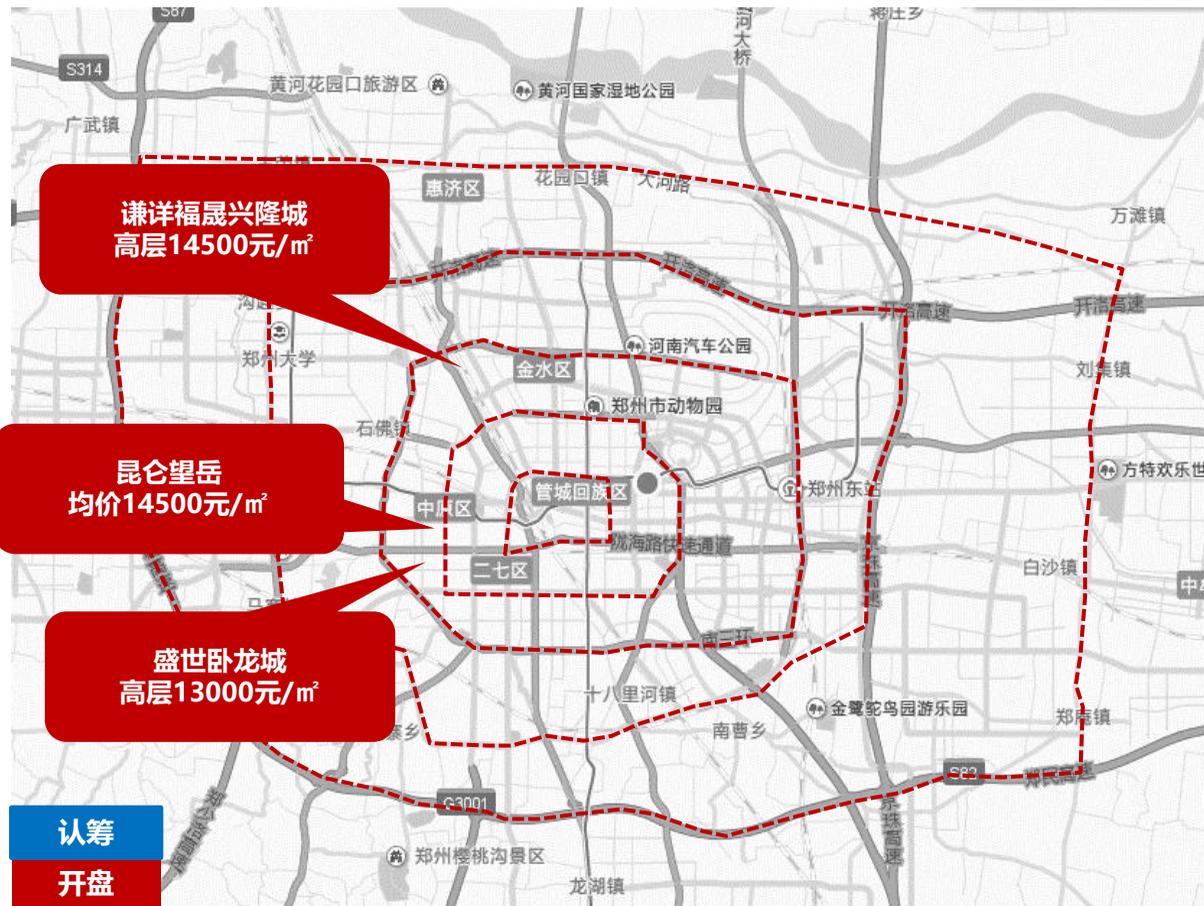
10.30-11.05郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	华润大厦	二七区	0.03	0.03	1	9579
2	建业凯旋广场	金水区	0.01	0.02	1	15373
3	升龙城	二七区	0.01	0.01	1	10655

10.30-11.05郑州市公寓备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	华强城市广场	高新区	0.26	0.26	64	9817
2	万科城	高新区	0.10	0.11	31	10520
3	锦荣UI公寓	二七区	0.10	0.12	26	11662

本周开盘项目3个



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
昆仑望岳	小高、高层	554	554	100%
谦详福晟兴隆城	高层	370	183	49%
盛世卧龙城	高层	316	285	90%
住宅合计		1240	1022	82%

楼市活动—昆仑望岳

11月8日晚上8点针对项目**所有房源进行微信选房**，推出**554套**，去化**554套**，去化率**100%**；

7月22日开始验资入会，截止开盘前入会约**1200组**



项目位置	中原区华山路与颖河路交汇处向西100米路南			
开发企业	郑州燃气房地产开发有限公司			
代理商	自销			
占地	48亩	建面	12万㎡	容积率 2.49
推出套数(套)	554		销售套数(套)	554
到访成交率	—		整体去化率	100%
成交价格	均价14500元/㎡			
竞品均价	盛世卧龙城13000元/㎡； 阳光城丽兹公馆15800元/㎡(精装标准2500元/㎡)			
优惠方式	①7.22-7.24会员验资60万，优惠1万；7月24日之后验资优惠5000元 ②团购房源优惠点数8-13个不等。			
备注	参与团购房源客户群体较多：分别有华北石油局、郑州地产老业主、 郑州天然气公司、医生、教师等			

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	高层、小高层	2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#	1/2	2T2/2T3	17F/25F/26F	122-124㎡三房	151	151	100%
					130-131㎡三房	117	117	100%	
					137-140㎡三房	99	99	100%	
					142-143㎡三房	153	153	100%	
					173㎡四房	34	34	100%	
					合计	554	554	100%	

11月11日一期高层首开，微信选房，推出高层**1#、3#**共计**370套**房源，去化**183套**，去化率**49%**

项目5月20日启动入会，截止开盘蓄客**630余组**



位置	金水区兴隆铺路与沙口路交叉口东南角			
开发商	河南谦晟祥和实业有限公司			
占地	286亩	建面	103万㎡	容积率 4.49
代理公司	中原&智恒			
推出(套)	370	成交(套)	183	
到访成交率	—	整体去化率	49%	
成交价格	首付30%均价14500元/㎡，首付60%13800元/㎡，全款13000元/㎡，			
竞品价格	绿地璀璨天城均价14000元/㎡			
优惠	① 入会交1666优惠1666 ② 认筹交1万抵2万 ③ 开盘选房成功优惠1%，按时签约优惠1% ④ 付款优惠：全款优惠10%，首付60%优惠5%，首付30%无优惠			
备注	毛坯交付			

推荐房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数	去化套数	去化率	价格
	1#	1	34	2T6	72㎡两房	68	42	62%	首付30%均价14500元/㎡，首付60%13800元/㎡，全款13000元/㎡
88㎡三房					132	69	52%		
3#	1	34	2T5	72㎡两房	34	3	9%		
				88㎡三房	102	59	58%		
				128㎡四房	34	10	29%		
合计						370	183	49%	

11月11日针对**高层8#、12#**开盘，共推出**316套**房源，去化**285套**，去化率**90%**

9月30日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**400组**

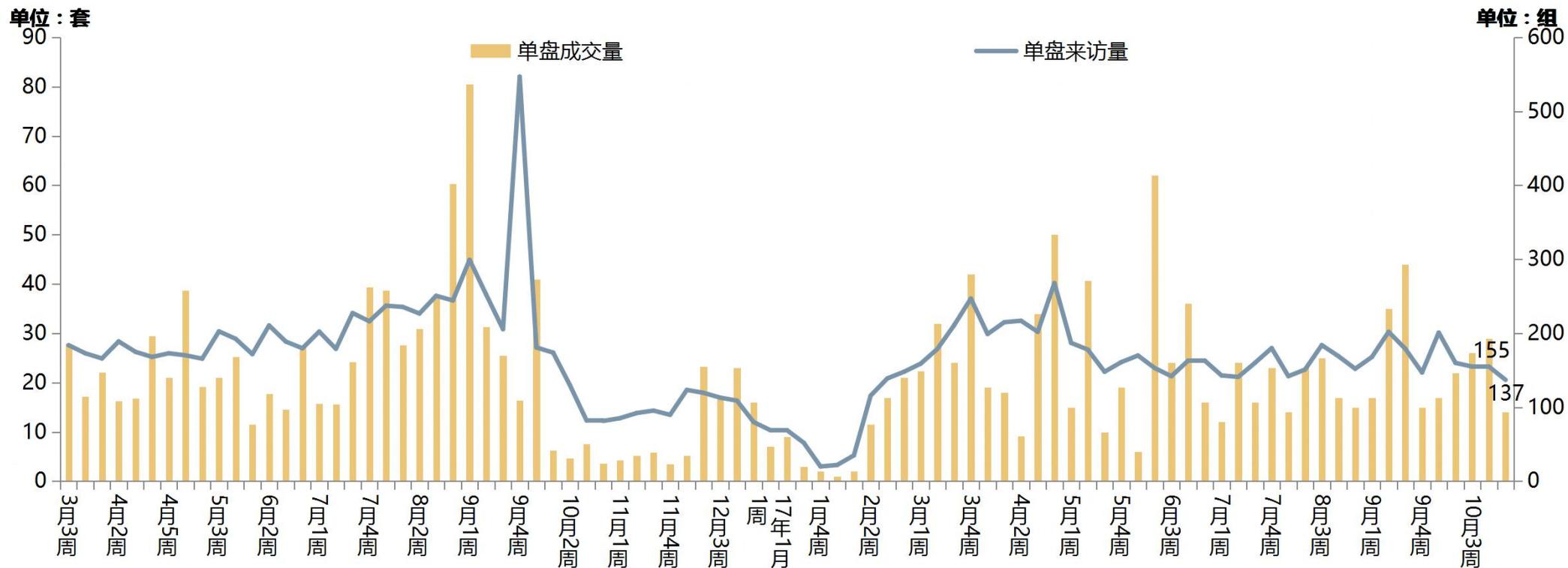


位置	中原区淮河路与华山路交汇处西南角				
开发商	河南纵鑫置业有限公司				
占地	144.6亩	建面	43万㎡	容积率	4.45
代理公司	同致行				
推出(套)	316	成交(套)	285		
到访成交率	—	整体去化率	90%		
成交价格	13000元/㎡				
竞品价格	升龙玉玺高层均价14000元/㎡(毛坯)				
优惠	①全款优惠1%；②按揭无优惠 ③电商交50000抵80000				
备注	毛坯交付，微信选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	8#	2	2T3	33F (1-2F为底商)	131㎡三室两厅两卫	31	285	90%
						85㎡两室两厅一卫	31		
						89㎡两室两厅一卫	31		
				2T4	33F (1-2F为底商)	131㎡三室两厅两卫	31		
						89㎡两室两厅一卫	31		
						81㎡两室两厅一卫	62		
		12#	1	2T3	33F	171㎡四室两厅两卫	33		
						142㎡三室两厅两卫	33		
						126㎡三室两厅两卫	33		
合计							316	285	90%

□ 11月1周，单盘**平均来访137组**，环比下降12%；单盘**平均成交14套**，环比下降52%

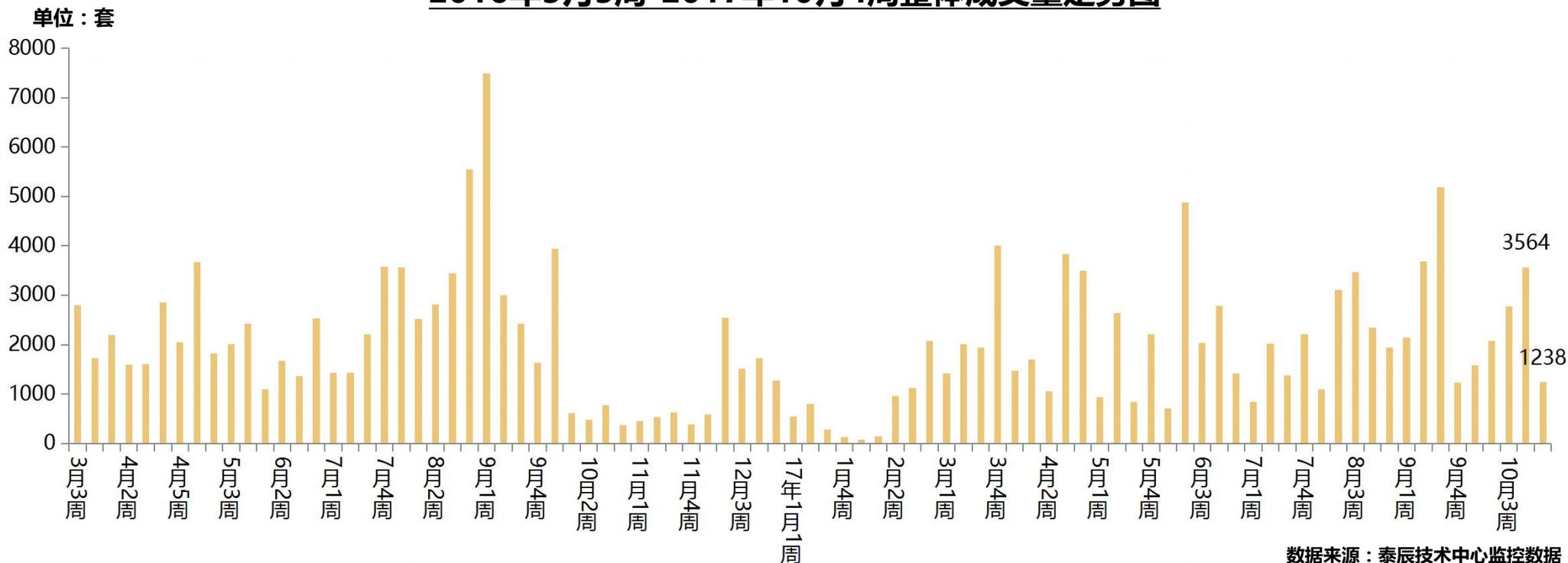
2016年3月3周-2017年11月1周单盘平均来访、成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心监控数据

□ 11月1周实际成交总量**1238套**，环比下降**65%**

2016年3月3周-2017年10月4周整体成交量走势图



◆2017年11月1周实际监控到住宅项目120个，其中有货在售住宅项目91个，总成交量**1238套**；入会/认筹/定存验资阶段项目11个，全新待售项目10个；

◆11月1周住宅开盘项目1个，亚新美好香颂开盘去化175套；实际监控有房源在售91个住宅项目中，单项目成交量100-200套项目1个，50-100套项目2个。

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号浦发国际金融中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.ticheer.cn/>

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。