

郑州市场周报(2018年第32期)

——泰辰行技术中心



CONTENTS

一、行业热点

二、土地市场

三、楼市监控

四、新盘扫描

五、周度数据

行业热点-全国热点

1、7月房地产投资多项指标刷新纪录 (2018.8.14)



- 国家统计局14日发布数据显示, 1至7月, 全国房地产开发投资65886亿元, 同比增长10.2%, 增速比1至6月提高0.5个百分点。商品房销售面积同比增长4.2%, 增速比1至6月提高0.9个百分点, 销售额增长14.4%, 增速提高1.2个百分点; 房地产开发企业土地购置面积同比增长11.3%, 增速比1至6月提高4.1个百分点; 土地成交价款增长21.9%, 增速提高1.6个百分点。

2、中央将制定计划生育补助国家标准, 并逐渐提高 (2018.8.14)



- 近日, 国务院办公厅印发《医疗卫生领域中央与地方财政事权和支出责任划分改革方案》, 《方案》明确:
- 计划生育方面的农村部分计划生育家庭奖励扶助、计划生育家庭特别扶助、计划生育“少生快富”补助3个保障项目, 为中央与地方共同财政事权, 由中央财政和地方财政共同承担支出责任。除上述3个项目之外的原计划生育项目, 纳入基本公共卫生服务统筹安排。中央制定计划生育扶助保障补助国家基础标准, 并根据经济社会发展情况逐步提高。

3、粤港澳大湾区: 建“广州-深圳-香港-澳门”科技创新走廊 (2018.8.15)



- 8月15日, 粤港澳大湾区建设领导小组举行第一次全体会议, 这是首次有港澳特首被纳入中央决策组织。会议提出要积极吸引和对接全球创新资源, 建设“广州-深圳-香港-澳门”科技创新走廊, 打造大湾区国际科技创新中心;
- 发展史: 17年初, 粤港澳大湾区首次写入《政府工作报告》, 提出深化珠三角合作, 打造粤港澳大湾区, 建成与旧金山媲美的世界级湾区, 共建“一带一路”; 十九大指出, “以粤港澳大湾区建设、粤港澳合作、泛珠三角区域合作等作为重点, 全面推进内地同香港、澳门互利合作”; 17年年底, 中央经济工作会议将粤港澳大湾区列入2018年重点工作; 18年全国两会上, 粤港澳大湾区建设被提升到国家发展战略层面。

4、住建部: 1-7月全国棚改开工407万套, 完成年度目标70% (2018.8.16)



- 2018年8月16日住建部消息, 《政府工作报告》明确, 今年前7月全国棚户区改造已开工407万套, 完成投资9900多亿元, 以2018年全国棚改新开工目标580万套计算, 已完成年度目标任务的70%。

行业热点-全国热点

5、湖北：农村宅基地“三权分置”试点方案出台，12个县市区先试（2018.8.13）



- 继2018年2月4日中央1号文件提出，探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，8月6日湖北出台农村宅基地“三权分置”试点工作方案，目前，12个县市区可先行先试，分别是武汉市的黄陂区、蔡甸区、新洲区，以及大冶市、黄石市铁山区、洪湖市、麻城市、钟祥市、沙洋县、恩施市、仙桃市、神农架林区，武汉市还可自定其他行政区开展试点。
- 试点至2019年底结束，目的在于提炼宅基地“三权分置”助推乡村振兴的经验模式，建成一批宅基地“三权分置”示范乡村，提出宅基地等农村集体建设用地管理改革建议，适时向全省推广。

6、南京：暂停向企事业单位销售商品住房（2018.8.13）



- 8月13日，南京发布《关于调整我市企事业单位住房限购政策的通知》，通知要求，自即日起，在全市范围内暂停向企事业单位及其他机构销售商品住房；具体内容如下：
- 1、执行时间自市房地产市场综合执法办公室发文之日起，即在2018年8月13日19:00后开始执行，对采取摇号方式销售的楼盘，以房产部门购房资格核验时间为准，对非摇号方式销售的楼盘，以认购协议签订时间为准；2、执行范围为全市范围；3、限制购房对象为所有企事业单位以及其他机构，涵盖本市和外地企事业单位以及其他机构；4、限制购买的房屋为商品住房。

7、深圳：四类商务公寓不纳入“731”限售范围，且限售时间将写进房产证（2018.8.13）



- 继深圳于7月31日发布新政，规定7月31日(不含7月31日)后，各类土地上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途，深圳于8月13日发布《关于贯彻落实市政府房地产调控政策的通知》，表明具备以下情形之一的商务公寓可不纳入限售范围：
- 1、7月31日（含31日）前更新单元规划已经批准（含规划修改或者调整情形）的；2、未获批准，但已经市规划国土主管部门或者区政府（含新区管理机构）审议通过，并完成公示或者正在公示的；3、7月31日（含31日）前已取得市、区政府用地批复的征地返还地；4、7月31日（含31日）前土地整备利益统筹项目实施方案已完成审批的。此外，规定7月31日(不含7月31日)之后购买且属禁止转让范围的商务公寓和商品住房，限售时间在不动产权利证书“附记”栏中有记载。

行业热点-全国热点

8、天津：出台住房公积金提取新规，9月1日起实施（2018.8.14）



- 天津市对住房公积金提取规定进行了调整，新规自2018年9月1日起实施，具体内容如下：
- **异地转入业务**：应在天津市开立住房公积金账户半年以上，同时已连续逐月缴存住房公积金满半年
- **已在天津市一次性付款购房**：应持有新购私产房产权满半年
- **领取失业保险金的/与单位解除或终止劳动关系的**：9月1日之前，按原政策执行；之后需账户封存满半年
- **职工及配偶同时有住房公积金贷款和商业银行住房贷款**：9月1日之前，提前偿还商业银行住房贷款的，可以申请提取住房公积金，之后(含)，提前偿还的，不能申请提取住房公积金。

9、合肥：发布新落户人才租房补贴发放实施细则（2018.8.14）



- 8月16日，合肥市发布新落户人才租房补贴发放实施细则，有效期3年，具体内容为：
- **补贴对象**：在合肥市行政区域内新落户的在职在岗、且无自有住房的博士、35岁以下的硕士、35岁以下毕业3年内全日制本科和大专、高等职业院校毕业生；
- **租房补贴的标准**：博士每人每年2万元，硕士每人每年1.5万元，本科毕业生每人每年1万元，大专、高等职业院校毕业生每人每年0.6万元。租房补贴自审核通过申请的当月计发、按月发放。个人租房补贴发放累计不超过36个月。

10、太原：调整住房公积金政策，异地购房不得提取（2018.8.18）



- **太原市日前下发通知，对公积金业务相关政策进行调整，明确太原市缴存职工在本市之外和户籍地以外城市购房不得提取住房公积金**，具体内容如下：
- **支持缴存职工在缴存地或户籍地购买自住住房提取住房公积金**。缴存职工在本市和户籍地以外城市发生的购买自住住房或者偿还住房贷款的行为，不得申请提取本人和配偶的住房公积金。此外，太原市还要求，9月30日后购买住房申请住房公积金个人贷款的，不再将贷款资金直接支付给借款人；停止受理自9月30日以后商业银行发放的商业住房按揭贷款转公积金贷。

行业热点-全国热点——房地产监管

1、南京：11部门联合整治房地产市场秩序（2018.8.13）



- 8月13日，南京市住房保障和房产局联合市委宣传部、物价局、国土资源局等11个部门联合下发了《关于开展房地产市场整治专项行动的通知》，决定于2018年8月至12月底在全市开展房地产市场整治专项行动。
- 《通知》明确，此次行动重点整治四类市场违法违规行为，即房地产市场不规范经营行为，房地产开发企业违法违规行为，房地产经纪机构违法违规行为，以及虚假房地产广告；其中**开发企业捂盘惜售或者变相囤积房源，“首付贷”，“首付分期”，捆绑销售**；经纪机构提供“阴阳合同”避税，强制代办、担保，发布虚假房源和价格信息，房地产广告中承诺房产升值或者投资回报等行为，均在此次市场整治专项行动打击范围之内。

2、贵州：重拳整治房地产市场乱象，严打投机炒房严打“黑中介”（2018.8.14）



- 8月14日，贵州省住房城乡建设厅发布信息，将围绕房地产项目审批、开发、交易、中介等环节，进一步整顿房地产市场秩序，严厉打击侵害群众利益的违法违规行为，切实维护群众合法权益，促进全省房地产市场持续健康发展；
- 此次整治将以规范房地产开发销售和中介行为为重点，通过项目巡查、市场行为监督检查、“双随机、一公开”等方式进行专项检查。**重点整治投机炒房、房地产开发企业违法违规等行为以及黑中介、虚假房地产广告等。**

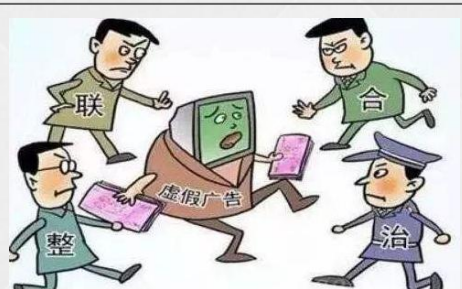
3、深圳：十部门联合出击整顿楼市，严禁投机炒房等行为（2018.8.14）



- 8月14日，深圳规土委、市监、住房局、公安局、税务局等十大部门联合发布《联合开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动工作方案》，严厉打击楼市乱象。
- 此次主要是联合整顿投机炒房、开发商及中介的违法违规现象，**工作重点为打击垄断房源、操纵房价房租；捂盘惜售、囤积房源；恶意炒作、哄抬房价；投机炒作未交付的商品房；违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款。**

行业热点-全国热点——房地产监管

4、苏州：九部门联合发文整治房地产市场秩序专项行动（2018.8.15）



- 8月15日，苏州发文，8月中旬起至12月底，在全市开展打击侵害群众利益违法违规行为，规范房地产市场秩序专项行动。
- 此次重点治理房地产开发企业违法违规行为，房地产企业违规发布虚假广告，**打击捆绑销售**、“**阴阳合同**”、投机炒房、骗取购房资格、提供“**首付贷**”以及**变相提供首付融资和分期支付购房首付行为**，整治房地产经纪机构违法违规提供居间代理和“群租房”居间服务，取缔无照无证房地产经营企业，进一步整顿和规范房地产市场秩序，建立健全房地产市场监管机制，切实维护人民群众的根本利益，保障人民群众的合法权益不受侵害。

5、常州：发布房地产企业销售新规，禁止验资、定存、全款选房（2018.8.18）



- 8月18日常州市住房保障和房产管理局，发布《常州市住房保障和房产管理局文件》，文件主要内容为：
- 1、**禁止以验资、银行存单等形式作为选房、购房的前提条件**；
- 2、**禁止要求购房人一次性付款或者一次性付款优先选房**；
- 3、**禁止以附加条件限制购房人合法权利（如捆绑车位、装修）等方式，变相实行价外加价**；
- 4、**禁止提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式，违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款。**

行业热点-河南/郑州热点

1、宜家预计2019年上半年可开门营业（2018.8.14）



- 日前，郑州市惠济区2018年上半年重点项目（工作）问政评议会议召开，会议中，相关负责人称，**宜家项目目前正在稳步推进中，预计2019年上半年可开门营业**；
- **郑州宜家家居是河南首家、国内第22家宜家商场，总占地约72亩，投资总额9亿元**，选址在惠济区王砦街以南、金杯路以西、北三环以北、长兴路以东区域；
- **发展史**：2012年惠济区政府和宜家总部开始接洽，15年宜家公司最终敲定落户惠济，17年6月6日，宜家完成土地摘牌。

2、全国首家甲骨文创新中心花落郑东智慧岛（2018.8.14）



- 8月14日，郑东新区管委会发布消息，甲骨文数据库云大会暨河南国家大数据综合试验区甲骨文创新中心启动仪式在京举行，这标志着甲骨文公司在中国落地的第一家创新中心正式入驻郑东新区智慧岛。

3、新密市举行先进制造业暨战略性新兴产业招商引资项目集中签约仪式（2018.8.15）



- 8月15日，新密市举行先进制造业暨战略性新兴产业招商引资项目集中签约仪式；签约现场，亚太中商控股集团、北京中科创享科技等公司负责人分别对项目情况进行了介绍；
- 北京亚太中商控股集团**投资200亿元的亚太智能制造产业基地项目**，建设集智能制造研发中心、钢材线上交易中心、智能制造产业园、仓储物流中心、休闲度假区为一体的产业园区；
- 北京中科创享科技发展有限公司**投资60亿元的中科（郑州）创新产业园项目**，主要建设科技产业配套区、研发总部聚集区及科技生产承接区，项目建成后将成为国家中原区域重要的科技转化与孵化示范基地，打造成为高端资源聚集的产业园区。

4、中部最大家居城在郑州投用（2018.8.16）



- 8月16日，中部六省最大的家居城**华丰产业新城·富士家居**在郑州开业，富士家居是华丰产业新城首个投入使用的项目，华丰产业新城位于**郑州国际物流园区——河南省政府确定的首批174个产业集聚区中唯一以国际物流为产业导向的集聚区**，其投入使用开启了郑州东部新的商圈，将进一步加快郑州商贸物流产业的发展。

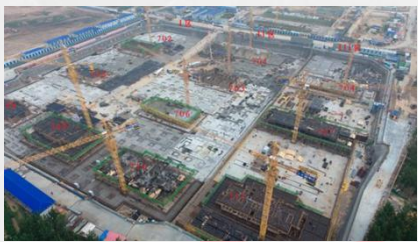
行业热点-河南/郑州热点

5、洛阳发布最新抢人才新政，买房最高补贴百万（2018.8.16）



- 日前，洛阳发布《洛阳市引进人才住房补贴办法(试行)》，根据《办法》，洛阳市2018年6月21日以后全职引进的**顶尖人才、领军人才、拔尖人才、高端人才和青年人才**都能享受住房补贴，具体内容如下：
- **住房补贴主要分为购房补贴、租房补贴和申请青年人才公寓三种方式**；在洛阳市城市区无自有住房且在洛阳市城市区5年内无住房登记信息和房屋交易记录的各类人才，均可申请住房补贴。首次人才认定受理时间为9月3日至9月17日，首次住房补贴申请时间为10月11日至10月22日；
- **申请购房补贴者，最高可享受100万元的补贴**；**申请租房补贴者，最高可享受每月4000元补贴**；**青年人才还可以选择申请青年人才公寓，洛阳市将在5年内统筹各种资源，建设筹集一定数量的青年人才公寓，相关人员最高可免除3年租金。**

6、河南省规模最大棚户区项目首期建成（2018.8.16）



- 8月16日，由中铁十八局集团承建的河南省规模最大的棚户区改造项目——**郑州航空港实验区河东棚户区改造工程首期建成1.8万多套住房，今年10月将陆续入住**。该棚户区改造项目主要分布在南水北调干渠东西两侧，其中河东安置区自北向南分为9个安置区依次排开，总建筑面积达1100余万平方米，建成后可安置16万人。
- 郑州航空港棚户区改造项目是目前我国在建安置人口最多、建筑面积最大的棚户区改造项目之一。总建筑面积约2038万平方米，全面建成后可安置居民约23万人。

7、地铁5号线经开中心广场站将建体育综合体（2018.8.17）



- 8月17日，郑州市城乡规划局和郑州市轨道交通有限公司联合召开新闻发布会，会上相关负责人称，轨道交通5号线下穿经开中心广场，**该广场将建设成郑州市首座以轨道交通为依托的大型体育综合体，地面为城市公园和全民健身场地，地下为冰雪运动世界、游泳馆、网球馆、羽毛球馆等。**

行业热点-土拍新规

土拍遇冷下，政府发布新规，降低门槛，旨在增加房企公开地参与度

2018年8月17日，郑州市国土资源局发布《郑州市国土资源局关于调整A类复垦券使用范围等有关事项的通知》，通知就在参与招拍挂过程中常用的A类复垦券使用方式、使用范围等进行了调整，具体内容如下：

土拍新规主要内容

复垦券种类

A类复垦券（贫困县区的农村建设用地复垦后，节余出来的建设用地）

使用区域

郑州市市内八区+新郑市、荥阳市、中牟县
(均为安置用地以外的商品住宅用地，近郊三县市为出让成交价高于600万元/亩的商品住宅用地)

使用范围

需使用A券面积=出让宗地总面积

竞拍门槛

1. 民生项目中商品住宅用地+新郑、荥阳、中牟：土地竞买人不受持有A券数量限制参与竞拍
2. 出让宗地需使用A券面积<200亩：持有出让宗地所需A券面积的30%可参与竞拍
3. 出让宗地需使用A券面积≥200亩：持有A券60亩可参与竞拍

复垦券不足者

在土地竞买成功后，持有A券不足的竞得人，按当年之前（当年未交易的延续至上一年）A券最高成交价补齐出让宗地所需复垦券

泰辰点评：

随着政策严控持续，房企资金负债率更高，资金压力变大，土地市场逐步遇冷；此次复垦券政策是地方政府对土地市场遇冷的一次调整，增加公开地房企参与度，但在当前资金压力下，预计对土拍市场影响不大。

土地速览

本周市本级供应2宗，成交4宗；近郊无供应，成交1宗；远郊无供应，无成交

本周大郑州土地成交速览

供应



2宗，78亩

成交

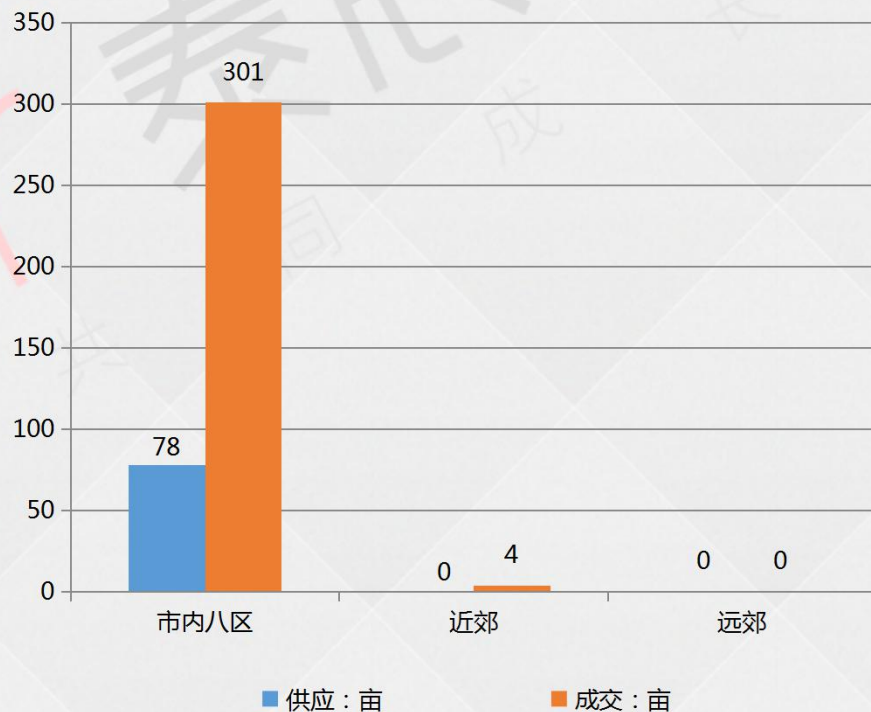


5宗，305亩

价格



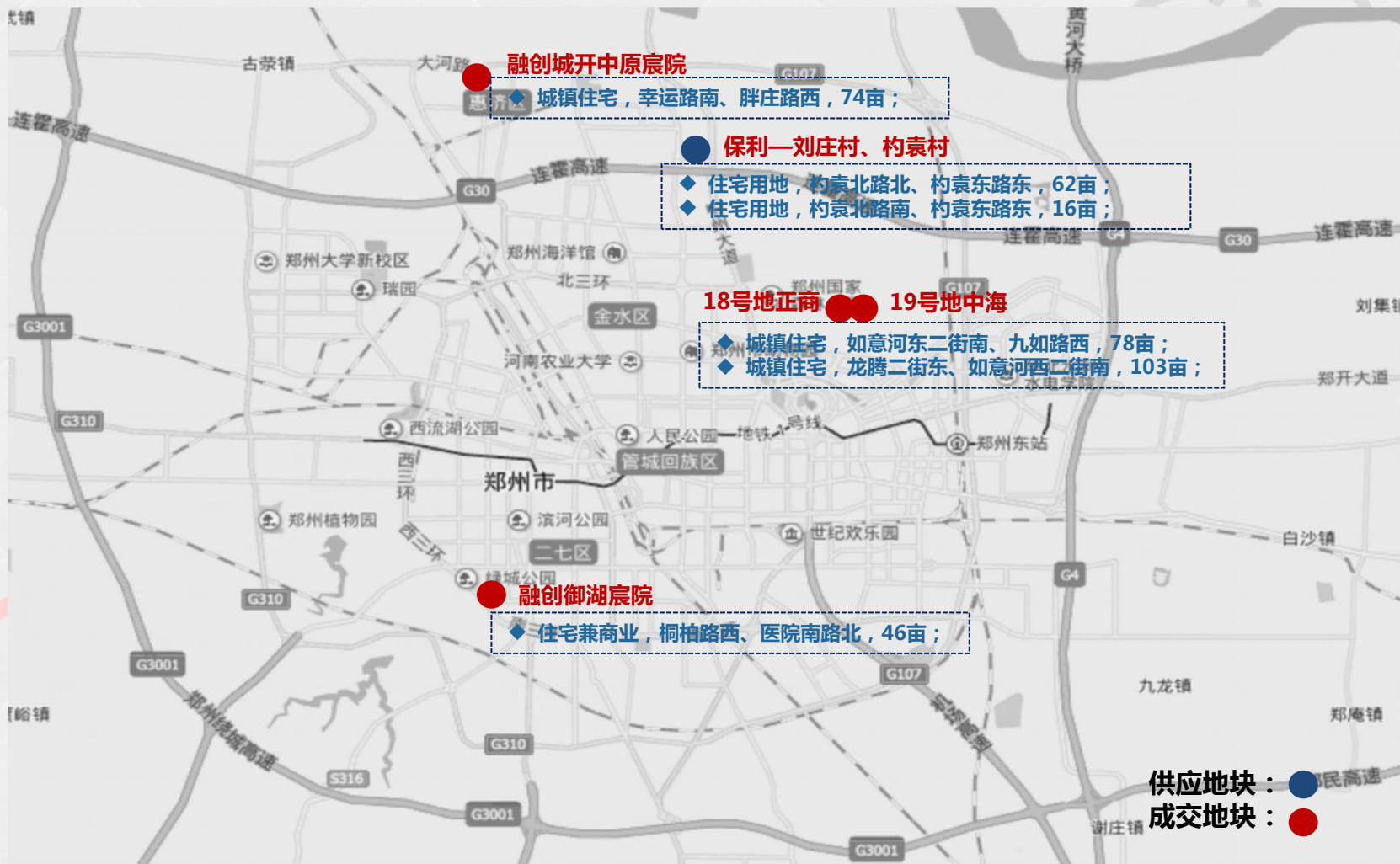
1576万元/亩



近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

土地市场-郑州本级

本周郑州市本级土地供应、成交分布图



土地市场-郑州市本级

本周郑州市本级土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	是否安置	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)	出让年限(年)	熔断地价(万元)	竞地价最高限价(万元)	房屋成本指导价	综合房价最高限价	项目/城中村
2018/8/17	2018/9/20	郑政出〔2018〕107号(网)	杓袁北路北、杓袁东路东	金水区	62	住宅	商品房	>1.1, <2.5	<48	<25	>30	37336	603	70	56136	74672	—	—	刘庄村、杓袁村
2018/8/17	2018/9/20	郑政出〔2018〕108号(网)	杓袁北路南、杓袁东路东	金水区	16	住宅	商品房	>1.1, <3.0	<56	<25	>30	10358	633	70	15558	20716	—	—	刘庄村、杓袁村
合计					78	—													

数据来源：郑州市公共资源交易中心

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

土地市场-郑州市本级

本周郑州市本级土地成交信息

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/ 亩)	楼面价 (元/m ²)	溢价率	限房价	买受人	备注
2018/8/13	郑政出〔2018〕96号(网)	桐柏路西、医院南路北	中原区	46	住宅兼商业	安开混合	4	32295	703	2635	0%	—	融创	融创御湖宸院
2018/8/13	郑政出〔2018〕97号(网)	幸运路南、胖庄路西	惠济区	74	住宅	商品房	3	40023	543	2714	0%	—	融创	融创城开中原宸院
2018/8/14	郑政东出〔2018〕18号(网)	龙腾二街东、如意河西二街南	郑东新区	103	住宅	商品房	1.5	248000	2402	24024	29%	30499 (竞综合房价)	正商	熔断
2018/8/14	郑政东出〔2018〕19号(网)	如意河东二街南、九如路西	郑东新区	78	住宅	商品房	1.5	157500	2022	20222	9%	32000	中海	未达熔断
合计				301	—									

数据来源：郑州市公共资源交易中心

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

土地市场-大郑州

本周大郑州土地供应、成交分布图



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

土地市场-大郑州

本周近郊土地成交信息（新郑）

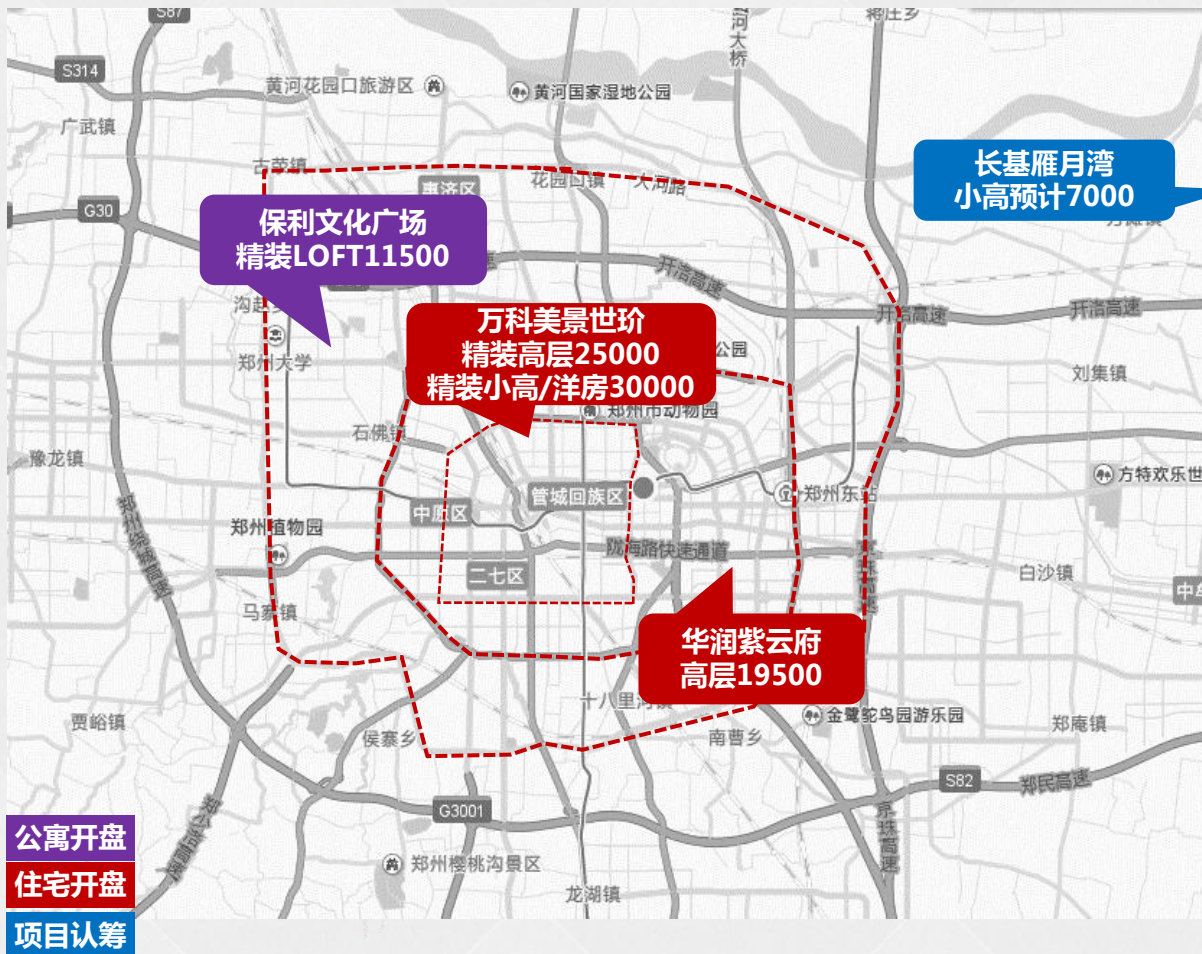
摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人
2018/8/15	郑政新郑出(2018)14号 (网)	龙湖镇文昌路西侧、龙湖镇人民政府东 侧	龙湖镇	4	商业	≤7	2571	582	1248	72%	暂未公布
合计				4	—						

楼市监控

本周认筹项目**1**个，推出房源**144**套房源，当天认筹**120**套

本周住宅开盘项目**2**个，共计推出房源**508**套，去化**488**套，去化率**96%**

本周公寓开盘项目**1**个，推出房源**192**套，去化**165**套，去化率**86%**；公寓+住宅整体去化率为**93%**，去化优秀



备注：上图中成交均价单位均为元/m²

项目认筹情况			
认筹项目	推售物业类型	推出套数	认筹套数
长基雁月湾	小高层(毛坯)	144	120
合计		144	120

住宅项目推售情况				
开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
华润紫云府	高层(毛坯)	136	128	94%
万科美景世玠	高层、小高、洋房(均为精装)	372	360	97%
合计		508	488	96%

公寓项目推售情况				
开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
保利文化广场	LOFT(精装)	192	165	86%
合计		192	165	86%

入会活动-长基雁月湾

8月18日针对四期小高层A3、A4#房源进行0元入会，共推出**144套**房源；截止当天入会客户约**120组**



项目位置	中牟县 雁鸣湖板块雁鸣湖国家农业公园北邻				
开发企业	河南长基置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	2498.7亩	建面	200万m ²	容积率	1.34
推出套数	144套				
预计价格	7000元/m ² (毛坯)				
优惠方式	无				
备注	五证齐全				

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积 (m ²)	套数
小高层	A3、A4#	1	2T4	18F	两室两厅一卫	87	72
					三室两厅两卫	127	72
合计							144

开盘活动—万科美景世玠

8月18日针对**高层1#、洋房7-8#、13#**进行微信选房，共推出**372套**，去化**360套**，去化率**97%**

8月8日开始蓄客，截至开盘蓄客**742组**



项目位置	金水区 黄河路南阳路向北100米				
开发商	郑州万科美景中城房地产开发有限公司				
代理商	易居、自销				
占地	93亩	总建面	25万m ²	容积率	3.0
推出(套)	372		成交(套)	360	
到访成交率	—		整体去化率	97%	
成交价格	高层：25000元/m ² ； 洋房标准层：30000元/m ² ，洋房一楼加花园34000元/m ² ，顶层复式33000元/m ²				
竞品价格	亚新美好城邦高层19300元/m ² （精装2000元/m ² ）				
优惠	①认筹0元入会2%优惠；②定存5万优惠1%；③全款优惠2%；开盘无优惠				
交房标准	高层、洋房均为精装，高层4000元/m ² ，洋房5000元/m ²				
备注	①五证齐全；②微信选房				

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积(m ²)	推出套数	去化套数	去化率
高层	1#	2	西单元2T4/东单元2T3	34F	三室两厅两卫	127-128	204	204	100%
					四室两厅两卫	143			
洋房	7#	3	1T2	11F(西单元9F)	四室两厅两卫	168	72	156(剩余顶复洋房12套)	93%
					四室两厅两卫	200			
					四室两厅两卫	240-270(复式)			
	8#	3	1T2	西单元、中单元11F,东单元5F,	四室两厅两卫	160-200	58		
					四室两厅两卫	240-270(复式)			
					四室两厅两卫	160-200			
13#	3	1T2	西单元中单元6F,东单元4F	四室两厅两卫	240-270(复式)	38			
				四室两厅两卫	240-270(复式)				
合计							372	360	97%

开盘活动-华润紫云府

8月18日上午针对**高层2#**进行开盘，推出**136套**，去化**128套**，去化率**94%**

8月3日启动认筹，截止开盘累计认筹约**150组**，当天到访约**180组**



项目位置	经开区 经开第八大街和经北二路交叉口				
开发企业	河南京润万象房地产开发有限公司				
代理公司	自销				
占地	45亩	建面	16万m ²	容积率	4.5
推出套数(套)	136		成交套数	128	
到访成交率	71%		整体去化率	94%	
成交价格	成交均价19500元/m ²				
竞品价格	阳光城檀悦毛坯高层标准层均价：19000-20000元/m ²				
优惠方式	①认筹优惠1%；②首付30%优惠2%；首付60%以上优惠3%				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(m ²)	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1	2T4	34	77	两室两厅一卫	68	63	93%
						115	三室两厅两卫	34	31	91%
						135	四室两厅两卫	34	34	100%
合计								136	128	94%

开盘活动-保利文化广场

8月18日晚6点针对**公寓1-2DLOFT产品**进行微信选房，共推出**192套**，去化**165套**，去化率为**86%**

项目于7月7日启动认筹，截止开盘前认筹约**178组**

一期规划图



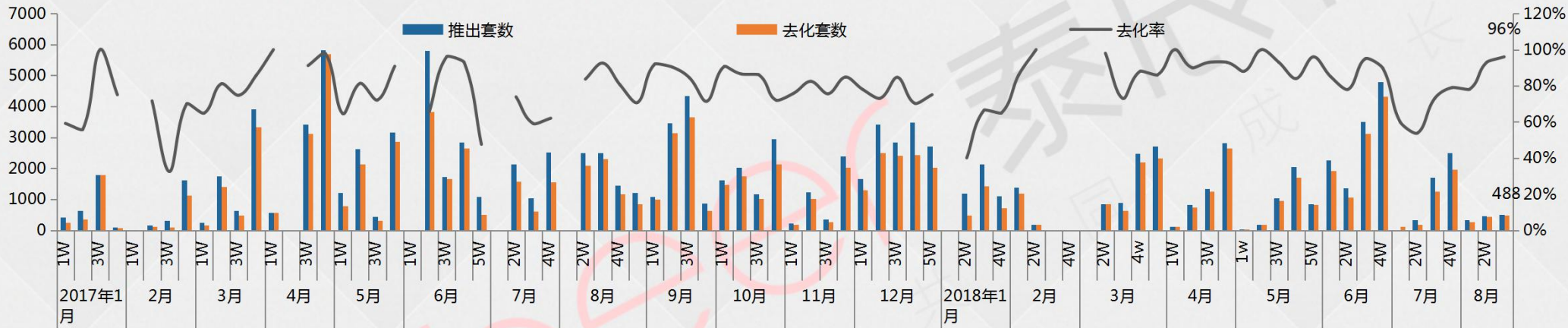
项目位置	高新区 科学大道与银屏路交汇处西北角				
开发企业	郑州保利永和房地产公司				
代理商	保代&同策				
占地	280亩 (一期90亩)	建面	130万m ² (一期27万m ²)	容积率	4.5
推出套数(套)	192		销售套数(套)	165	
到访成交率	—		整体去化率	86%	
成交价格	成交均价11500元/m ² (北向约10700元/m ² , 南向约11700元/m ²)				
竞品价格	公园道1號平层公寓10000元/m ² (毛坯)				
优惠方式	①认筹交5000享受1%优惠(可抵房款); ②成功认购优惠1%; ③开盘优惠1%; ④按时签约优惠1%				
交房标准	精装修				
备注	五证齐全, 无首付分期, 层高4.49米				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积(m ²)	套数	去化套数	去化率
	LOFT公寓	1-2D	1	3T24	22F	LOFT公寓	40	152	134	88%
							50	40	31	78%
合计	—						192	165	86%	

开盘效果监控

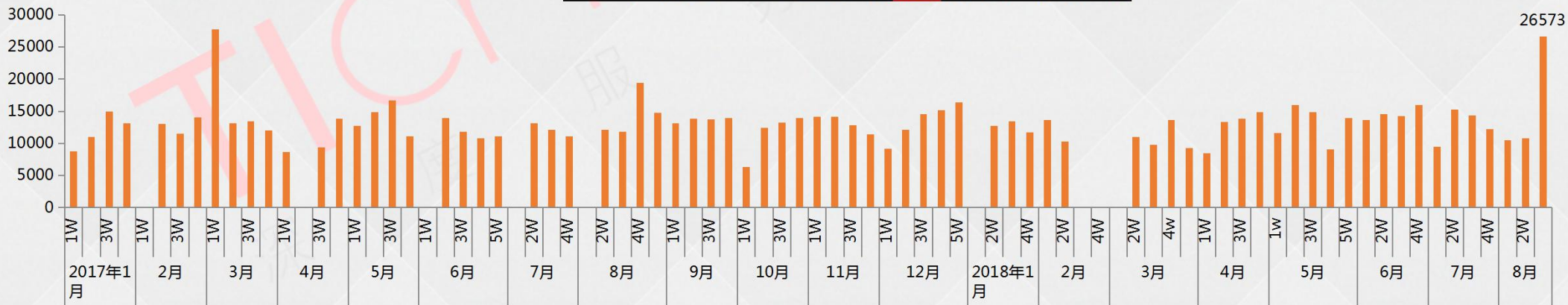
8月3周住宅项目开盘2个，共推出508套，去化488套，整体去化率96%，成交均价26573元/m²

2017年1月1周-2018年8月2周住宅项目开盘推售及去化



单位：元/m²

2017年1月1周-2018年8月2周住宅项目开盘价格走势



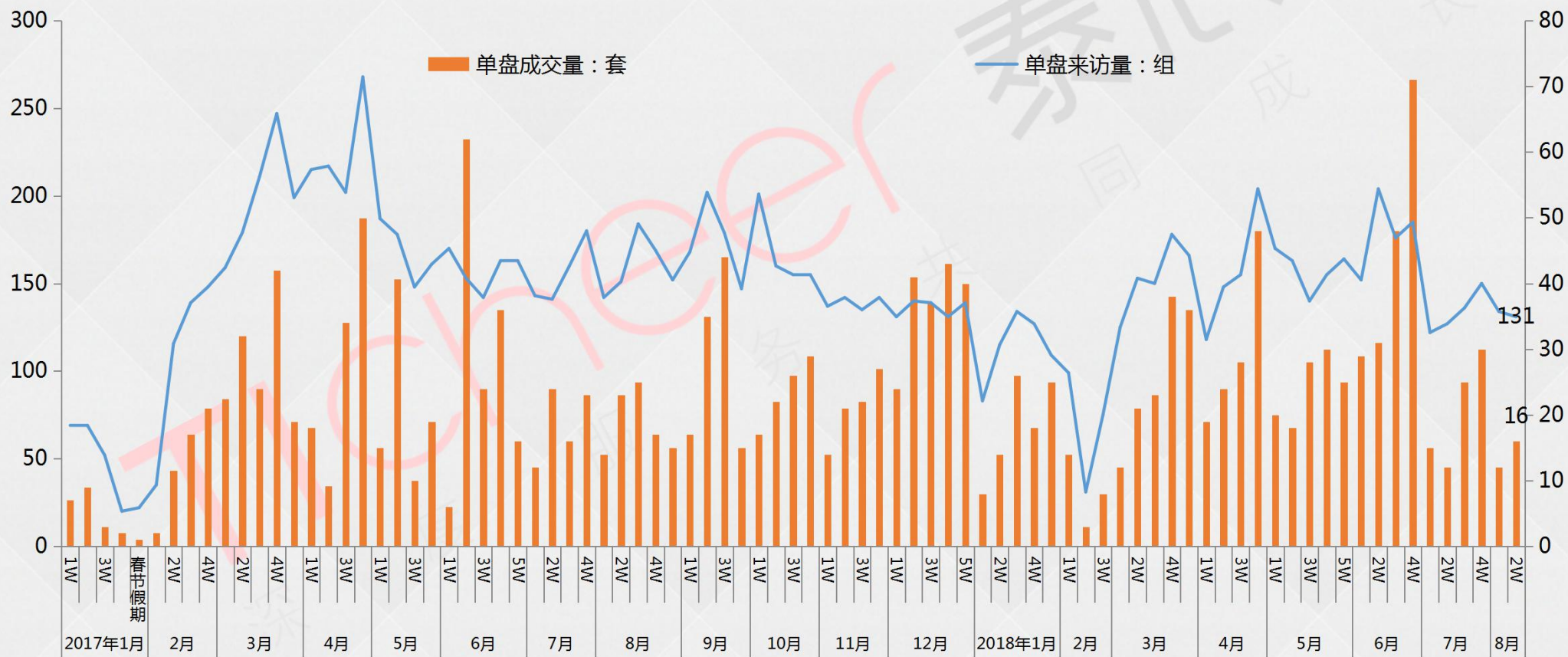
数据来源：1、泰辰行技术中心，市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

8月2周，单盘平均来访131组，环比-2%，同比-13%

8月2周，单盘平均成交16套，环比+33%，同比-30%

2017年1月1周-2018年8月2周单盘平均来访、成交量走势图

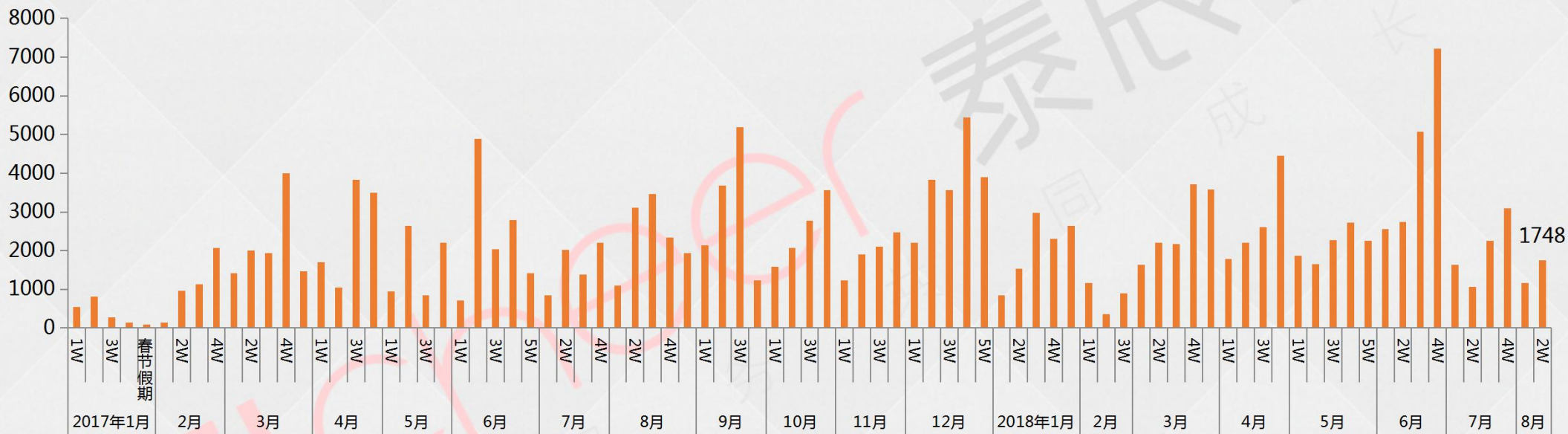


数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

8月2周实际成交总量1748套，环比+50%，同比-44%

2017年1月1周-2018年8月2周整体成交量（套）走势图



◆8月2周实际监控到住宅项目157个，共计来访量20495组，单盘平均来访131组，监控到在售项目110个，共计成交1748套，单盘平均成交16套；无货在售项目38个，全新待售项目9个

周度数据 - (8.06-8.12) 本周新增供应项目

8月2周商品房新增供应项目共2个，预售总建面积为7.29万m²，均为公寓项目

预售项目名称	区域	预售物业类型	预售楼栋	本周预售总建面(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	项目动态(价格元/m ²)
正商中州城	管城区	公寓	1#、2#	2.83	0.00	0	2.83	410	目前在认筹，预计下周开盘，精装修
融侨悦公馆	二七区	公寓	1#	4.46	0.00	0	4.46	772	1号楼6F、7F、12F于8月12日已推出，共计138套，约去化27套，去化率20%；成交均价：8500-10300元/m ² (毛坯)，产品为35-64m ² 的LOFT公寓
合计				7.29	0	0	7.29	1182	—

数据来源：泰辰行技术中心，区域城乡规划局网站

周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：8月2周住宅平销套数TOP10环比-23%，平销套数TOP10主要集中在高新区和荥阳市

住宅销售：8月2周住宅销售TOP20销售套数1064套，环比+57%，市场逐渐回温

8.6-8.12郑州市周度**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/m ²)	面积(万m ²)
1	正商家河家	惠济区	62	高层	13900-15500	0.72
2	瀚宇天悦湾	荥阳	61	高层	7600	0.71
3	碧桂园龙城天悦	荥阳	57	高层	8700	0.68
4	清华大溪地	荥阳	52	高层	9000	0.53
5	万科城	高新区	35	高层	14000	0.32
6	恒大城	高新区	32	高层	16000	0.29
7	祝福红城	高新区	27	高层	12800	0.25
8	荣盛祝福花语水岸	高新区	25	高层	13500	0.22
9	安纳西庄园	航空港区	25	高层	10000	0.29
10	恒大金碧天下	平原新区	23	高层	8300	0.28

8.6-8.12郑州市周度**住宅销售**项目成交套数TOP20

序号	项目名称	区域	成交	序号	项目名称	区域	成交
1	路劲九郡	中牟	262	11	祝福红城	高新区	25
2	路劲国际城	中牟	150	12	荣盛祝福花语水岸	高新区	25
3	谦祥福晟兴隆城	惠济区	115	13	安纳西庄园	航空港区	23
4	正商家河家	惠济区	62	14	恒大金碧天下	平原新区	23
5	瀚宇天悦湾	荥阳	61	15	泰山誉景	金水区	21
6	旭辉正荣首府	二七区	57	16	金地名悦	经开区	21
7	碧桂园龙城天悦	荥阳	52	17	和昌湾景国际	中原区	20
8	清华大溪地	荥阳	35	18	郑州绿地城	二七区	20
9	万科城	高新区	32	19	新城尚郡	荥阳	17
10	恒大城	高新区	27	20	万科天伦紫台	惠济区	16

新盘扫描-泰禾中州院子 (项目概况)

泰禾开发+院子系+低密文旅小镇+2000亩大盘



开发商	泰禾+福通+袁家村	位置	平原新区 中州大道黄河大道交汇处西1千米
占地面积	2000亩 (一期224亩; 同盟古镇500亩)	建筑面积	120万m ² (一期15万m ²)
容积率	1.0 (一期)	装修	毛坯
绿化率	15%	销售团队	自销+链家
物业类型	合院、叠院	总户数	一期913
项目概况	<p>➤ 项目概况: 项目占地2000亩, 建面120万m², 其中一期224亩, 15万m², 容积率1.0, 同盟古镇500亩, 建面40万m²; 项目总投资50亿元, 由福通控股集团、泰禾集团、袁家村联合投资, 由河南同盟文化旅游有限公司、河南袁家村文化旅游产业发展有限公司共同运营, 计划通过3至5年时间发展成为4A级国家旅游景区;</p> <p>➤ 外部配套: 郑州外国语学校 (平原新区分校2017年已招生, 10分钟车程)、河南省人民医院分院 (在建, 5分钟车程)、奥特莱斯 (在建, 5分钟车程)、威尼斯商业中心 (20万方、2018年11月底开放, 5分钟车程); 项目东部3.5万m²音乐喷泉主题公园, 西部1.8万m²思想主题公园</p> <p>➤ 内部配套: 项目内部规划有非动力儿童乐园、会所、500m²休闲商业街、2个小学 (中科院附小在谈) 和3个国际幼儿园; 项目北侧打造袁家村同盟古镇, 打造休闲娱乐度假胜地 (在建中, 预计2019.5月开业)</p> <p>➤ 物业类型: 一期为叠院与合院, 叠院共规划622套, 4-6层, 主力户型为183-189m², 占比45%; 合院共规划291套, 地上2-3层, 地下2层, 主力户型为208m², 占比46%</p>		
目前阶段	2018年7月7日示范区开放; 2018年7-8月蓄客+验资; 预计2018年8月下旬举行产品发布会; 预计2018年9月中旬开盘		

Ticheer 泰辰行

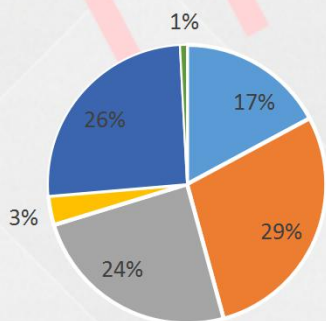
深度服务 共同成长

新盘扫描-泰禾中州院子 (产品分析)

项目一期共规划913套房源，2-3F的合院291套，4F/6F的叠墅622套，合院面积段为141-345m²，叠墅面积段为154-195m²，产品改善属性突出



各户型面积占比

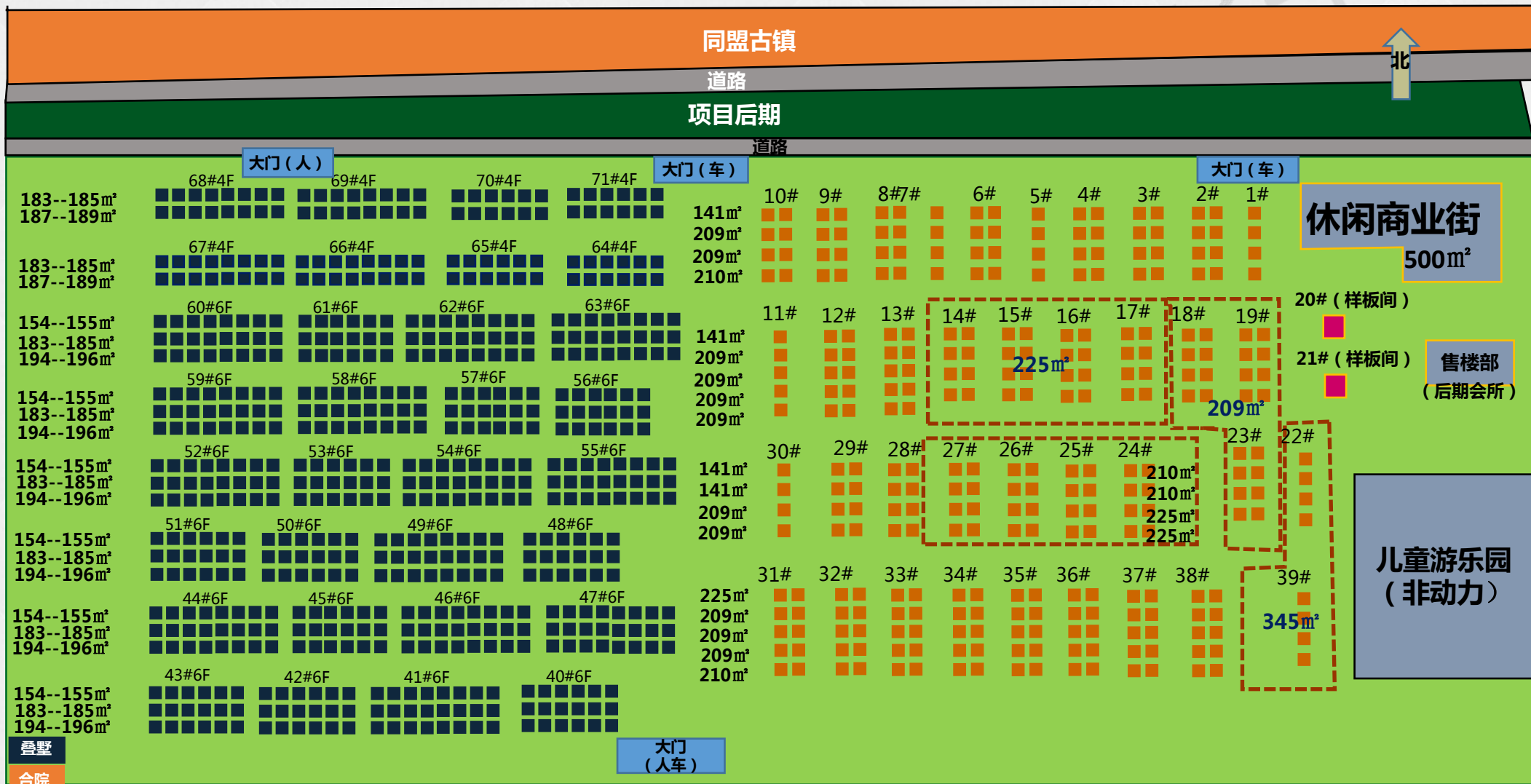


- 叠院154-155m²
- 叠院183-189m²
- 叠院194-196m²
- 合院141m²2层
- 合院208-225m²3层
- 合院345m²3层

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积 (m ²)	套数
三叠	40/42/43/45/48/50/51/53/56/57/61#	3	1T2	6	154 (上) +184 (中) +195 (下)	154	66
						184	66
						195	66
	41/44/46/47/49/52/54/55/58/59/60/62/63#	4	1T2	6	154 (上) +184 (中) +195 (下)	154	104
						184	104
						195	104
二叠	64/65/70/71#	3	1T2	4	184 (上) +188 (下)	184	24
						188	24
	66/67/68/69#	4	1T2	4	184 (上) +188 (下)	184	32
						188	32
叠院合计							622
合院	小院		1T1	2	141	141	33
	小合院		1T1	3	208	208	136
	中合院		1T1	3	225	225	73
	南端合院		1T1	3	210	210	41
	楼王		1T1	3	345	345	8
合院合计							291
总计							913

新盘扫描-泰禾中州院子 (项目平面图)

项目平面图：



新盘扫描-泰禾中州院子 (合院产品分析)

合院均送电梯井、露台、地下室 (共两层, 首层为下沉式庭院), 赠送面积与合院建面基本为1:1赠送

合院141m²四室两厅两卫

户型尺寸+赠送面积:

首层: 客卧8.2*4; 南卧3.55*6.15; 二层: 主卧4*8; 南卧3.55*6.15;

赠送面积: 采光井+露台6.35 m² + 地下二层建面86.3m² (地下首层为下沉式庭院58.7m², 赠送两个车位) = 137m²

合院209m²五室两厅两卫

户型尺寸+赠送面积:

首层: 客卧8*4.5; 卧3.9*5.6; 二层: 主卧4.5*8; 卧3.9*5.6; 三层: 卧3.9*3.7;

赠送面积: 采光井+电梯井7.6 m² + 露台6 m² + 地下二层建面107m² (地下首层为下沉式庭院44m², 赠送两个车位) = 171m²

合院210m²五室两厅两卫

户型尺寸+赠送面积:

首层: 客卧6.8*5; 卧3.2*5.1; 二层: 主卧6.8*5.1; 卧5.1*3.2; 三层: 卧4.6*5.1;

赠送面积: 采光井+电梯井7 m² + 露台29 m² + 地下二层建面160m² (地下首层为下沉式庭院25 m², 赠送两个车位) = 224m²

合院225m²五室两厅两卫

户型尺寸+赠送面积:

首层: 客卧8.2*4.7; 卧4.1*5.6; 二层: 主卧8.2*4.7; 卧4.1*5.6; 三层: 卧4.4*5.5;

赠送面积: 采光井5.6 m² + 电梯井7.6 m² + 露台8 m² + 地下二层建面110m² (地下首层为下沉式庭院42 m², 赠送两个车位) = 174m²

合院345m²五室

赠送面积:

赠送面积: 电梯井10.8+露台21 m² + 地下二层建面229m² (地下首层为下沉式庭院38.5 m², 赠送三个车位) = 332m²;

周度备案数据

- 商品房供应**13.11**万 m²，成交**18.44**万 m²
- 商品住宅供应**5.82**万 m²，成交**15.61**万 m²
- 公寓供应**7.29**万 m²，成交**1.46**万 m²
- 写字楼无供应，成交**0.23**万 m²
- 商业无供应，成交**1.09**万 m²

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据

供应：8月2周，住宅供应下滑，公寓供应上升，商业和写字楼均无供应，商品房整体呈下探趋势

成交：8月2周，商品房受住宅单物业拉动，环比上升4%，其中住宅环比上涨46%

价格：8月2周，住宅和商业成交价格环比上升明显，写字楼和公寓小幅下滑，商品房整体环比+17%

郑州市区各物业类型市场表现

物业类型		商品房	商品住宅	公寓	写字楼	商业
供应面积 (万m ²)	8.06-8.12	13.11	5.82	7.29	0	0
	环比(%)	-40%	-67%	120%	—	-100%
成交面积 (万m ²)	8.06-8.12	18.44	15.61	1.46	0.23	1.09
	环比(%)	4%	46%	-49%	-29%	-72%
成交金额 (亿元)	8.06-8.12	25.90	21.67	1.94	0.32	1.95
	环比(%)	22%	65%	-50%	-33%	-47%
成交均价 (元/m ²)	8.06-8.12	14048	13881	13278	13626	18002
	环比(%)	17%	13%	-2%	-5%	86%

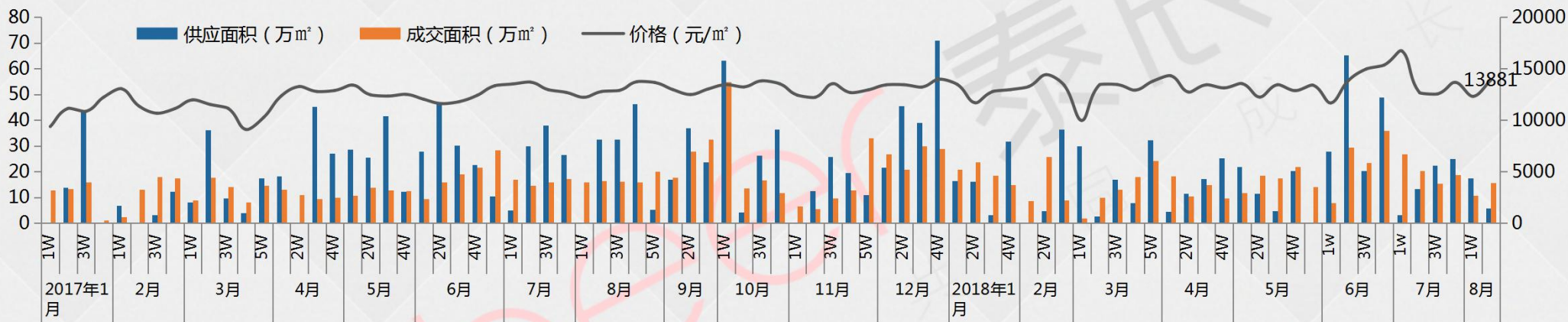
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

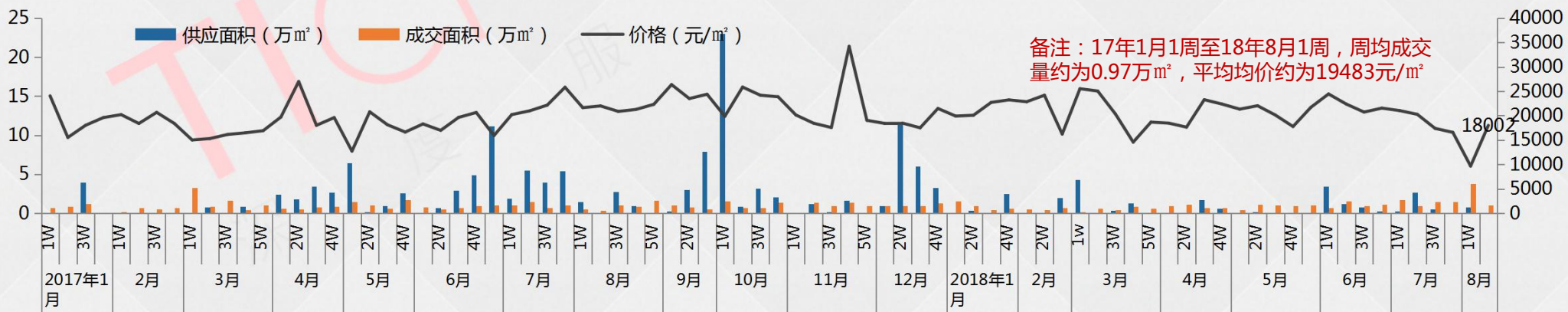
商品住宅：8月2周供调销增，受个别中高端项目（金茂府、华润紫云府、万科民安云城等）集中备案影响，成交均价环比+13%

商业：8月2周无供应，成交1.09万m²，高于周均成交量12%，均价为18002元/m²，低于平均均价8%

郑州市区2017年1月1周-2018年8月2周商品住宅周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年8月2周商业周度供求分析



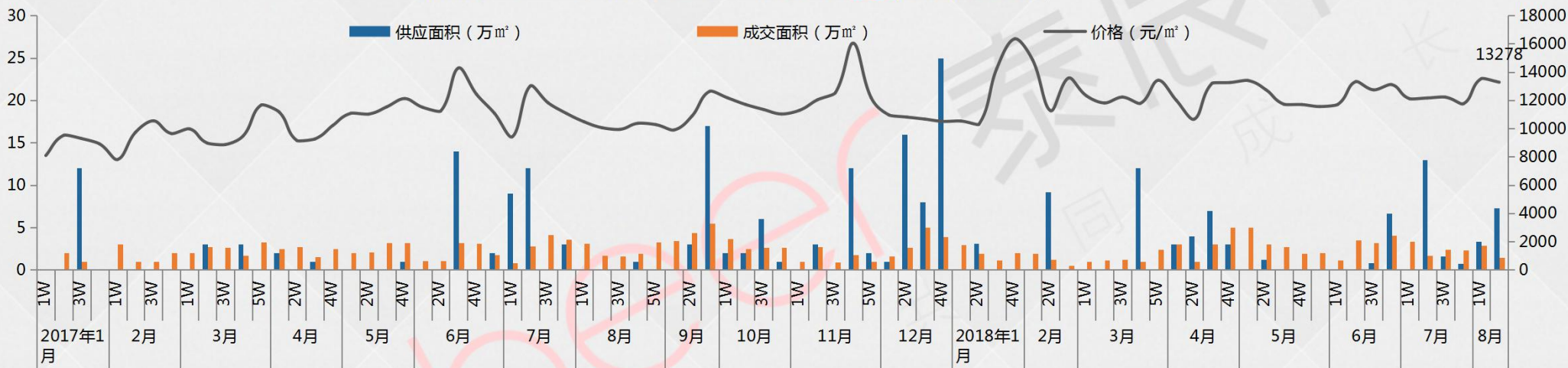
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

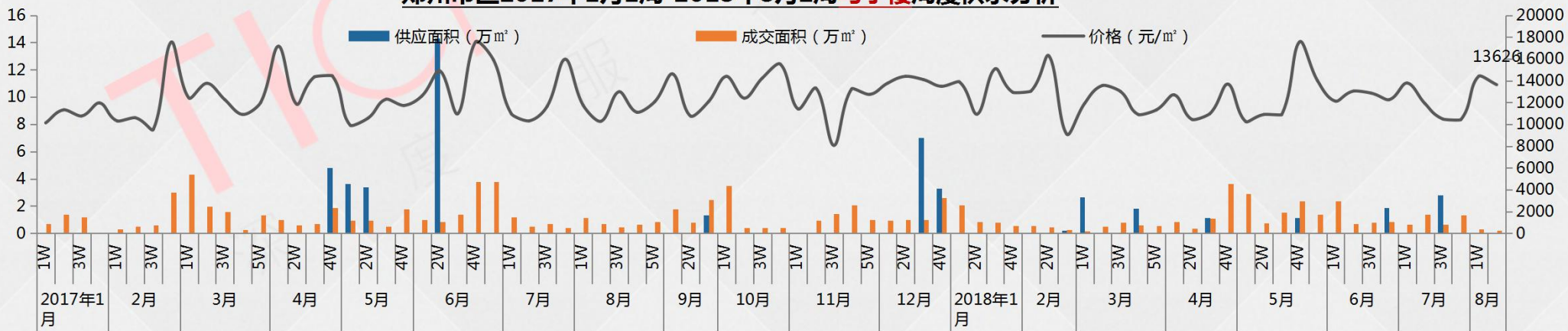
公寓：8月2周供应上升明显，成交量处低位，价格13278元/m²，环比微回调

写字楼：8月2周无供应，成交量为0.23万m²，环比下滑且持续处于低位，均价13626元/m²，环比-5%

郑州市区2017年1月1周-2018年8月2周公寓周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年8月2周写字楼周度供求分析



数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-70P榜单

住宅：8月2周，住宅成交备案前三为：正弘府、亚星金运外滩、万科民安云城

公寓：8月2周，公寓成交备案前三为：绿都澜湾、云悦公馆、浩创优尚

8.06-8.12郑州市**商品住宅**备案面积TOP10

8.06-8.12郑州市**公寓**销售备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积	金额	套数	均价
			(万m ²)	(亿元)		(元/m ²)
1	正弘府	惠济区	3.0	4.7	266	15277
2	亚星金运外滩	二七区	1.5	1.9	159	12923
3	万科民安云城	惠济区	0.7	1.2	69	16552
4	万科城	高新区	0.7	1.0	72	14040
5	格林上东	郑东新区	0.5	0.4	46	8341
6	华润紫云府	经开区	0.4	0.7	38	18378
7	海马青风公园	经开区	0.4	0.7	36	16748
8	九龙新城	经开区	0.4	0.4	38	11552
9	碧桂园翡翠湾	经开区	0.3	0.5	16	14740
10	金地名悦	经开区	0.3	0.4	35	11400

排名	项目名称	区域	面积	金额	套数	均价
			(万m ²)	(亿元)		(元/m ²)
1	绿都澜湾	管城区	0.2	0.2	87	10866
2	云悦公馆	郑东新区	0.2	0.4	47	20901
3	浩创优尚	经开区	0.1	0.2	37	14143
4	绿地滨湖国际城	二七区	0.1	0.1	26	9208
5	名门翠园	金水区	0.1	0.1	23	14968
6	正商滨河铭筑	经开区	0.1	0.1	16	12027
7	正商书香铭筑	郑东新区	0.1	0.1	8	14506
8	象湖100	郑东新区	0.1	0.1	17	14085
9	公园道1號	高新区	0.0	0.1	7	11434
10	保利文化广场	高新区	0.0	0.0	11	9898

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

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。