

郑州市市场周报(2018年第34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/调控

1、海口：楼市限价升级，开发商9月28日前需主动核实成本调整价格并重新备案（2018.8.27）



- 8月27日，海口市发改委、住建局于日前联合发布了关于加强商品房销售价格备案管理的通知，具备预售(现售)条件及有未售房源的商品房项目，**房地产开发企业在2018年9月28日前主动核实成本，调整价格**，到市发展和改革委员会(市物价局)重新申请价格备案；**要求8月26日起，商品房销售价格经市发展和改革委员会（市物价局）备案后，6个月内不得擅自调高备案价格**；需要调整商品房销售价格备案的，房地产开发企业应提前20个工作日到市发展和改革委员会（市物价局）申请办理。海口限价升级的大背景是定调“**遏制房价上涨**”，各城市要围绕现有控制价格进行精准管理，实现城市均价的动态可控

2、发改委：对房地产市场坚持因城施策 坚决遏制房价上涨（2018.8.28）



- 8月28日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第五次会议举行，国家发展和改革委员会主任何立峰对今年以来国民经济和社会发展计划执行情况进行介绍。**针对房地产方面，提出将下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。**同时，切实防范化解重大风险，把防范化解金融风险和服务实体经济更好结合起来，坚定做好去杠杆工作，把握好力度和节奏，协调好各项政策出台时机，通过机制创新，提高金融服务实体经济的能力和意愿。

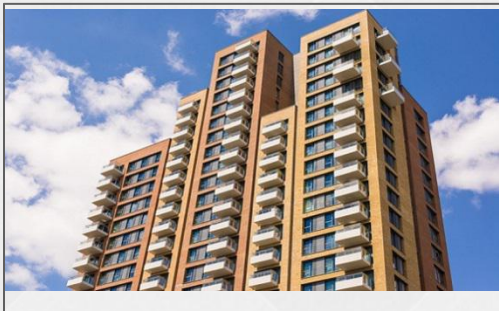
3、南昌：全装修设置最高限价 不接受企业暂停网签（2018.8.28）



- 8月28日，江西南昌市多部门联合向各房地产开发企业、各房地产估价机构发布《关于进一步加强城区新建全装修住宅销售管理的通知》通知中明确将实行装修价格限高、装修价格评估、明码标价、装修样板房和全装修信息公示确认制度。对不接受装修价格限高的企业，市行政审批局不核发预售许可证，市房管局暂停其网上签约。
- 同时，南昌市要求开发企业申请新建全装修住宅预售许可前，根据装修评估价格，向房管部门征询的住宅毛坯指导价，制定新建全装修住宅预售明码标价（一房一价）表，并将新建全装修住宅预售明码标价（一房一价）表报送价格部门签收。

行业热点-全国热点/调控

4、东莞：出台预售新规9月1日起新房首付款存入监管账户（2018.8.29）



- 8月29日，近日东莞市住建局发布《关于进一步加强我市商品房预售款收存管理的通知》，**要求自今年9月1日起，新办理《商品房预售许可证》的预售商品房项目，首期款应全部存入已入网银行开立的监管账户；自2019年4月1日起，所有在售且未解除预售款监管的预售商品房项目，新入账的首期款应全部存入已入网银行开立的监管账户。**此次《通知》对于商品房预售监管非常严厉，明确提出对于因首期预售款未及时全部存入监管账户内，导致预售商品房未能按期办理买卖合同备案、累计3套以上（含3套）逾期的，东莞市房管局将暂停办理该项目剩余可售商品房的网签手续。

5、吉林：杜绝变相涨价，自9月1日起新建商品住宅须实行全装修（2018.8.30）



- 8月30日吉林省住房和城乡建设厅发布《关于加快推进商品住宅全装修的通知》从2018年9月1日起执行，**新取得出让土地的新建装配式住宅、设区市条件成熟区域的商品住宅工程实行全装修，其他区域商品住宅鼓励采用装修**，非商品住宅项目、保障、棚户区改造安置住房项目可参照本通知实施
- 通知明确，商品住宅交付使用前，按照该省工程建设地方标准《全装修住宅室内装饰装修设计标准》要求安装到位
- 此外在办理建设单位在申请办理商品房预售许可证前，应按照装修设计文件设置样板房及产品展示区，设置装修施工工艺展示。样板房要真实反映装修标准和施工质量，作为房屋交付参照标准，交付的装修质量和标准不能低于样板房标准。

行业热点-全国热点

1、民法典草案新内容：住宅所有权、居住权可分离（2018.8.27）



- 8月27日下午，民法典各分编（草案）提请十三届全国人大常委会第五次会议审议，在民法典物权编草案中，专章写入“居住权”的内容：**居住权人有权按照合同约定并经登记占有、使用他人的住宅，以满足其稳定生活居住需要**
- 居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的权利，以满足生活居住的需要。设立居住权，当事人应当采取书面形式订立居住权合同。设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记，居住权自登记时设立。

2、银保监会：严禁首付贷、消费贷流入房市（2018.8.29）



- 8月29日，银保监会召开银行保险监管工作电视电话会议，通报近期监管处罚情况：“1~7月共处罚银行保险机构1483家次，罚没合计16.4亿元，从此次银保监会通报的处罚情况看，银行保险业市场乱象远未到完全根治之时，彻底整治银行保险业市场乱象任重道远，同时也表明，监管当局今年仍将保持金融严监管高压态势，银行保险市场乱象得到进一步治理，银行保险业朝着服务实体经济的目标迈出了坚定、积极的步伐。**严监管、严处罚是我国金融业稳定发展和防范金融风险的需要，更是保护广大民众利益不受损失的需要。**

3、深圳：推出稳租金商品房试点项目年租金涨幅不超过5%（2018.8.31）



- 为解决好机构化租赁引发的改善居住环境、稳定租赁关系与租金上涨的矛盾，深圳市借鉴德国成熟租赁市场管理经验，结合本市实际情况，探索**稳租金商品房管理制度设计**，以个别公寓为试点项目，严格执行“一房一价”和“一年一调”制度，丰富住房租赁类型，满足不同人群的居住需求。一房一价指房屋起始租金通过市场评估来确定，不得高于周边同类同品质市场商品房租金，“一年一调”指租金年增长率最高不超过5%
- 由**房地产开发企业建设并组织运营**，在一定期限内只租不售，接受政府主管部门的租金管控或指导，面向在**深圳缴纳社保一年以上的未购房居民**。首次租赁期限为**1年以上3年以内，可续租不超过2年，期满退租后可重新排队。**

行业热点-全国热点

4、呼和浩特新政：停止房地产去库存 采取多项措施调控房价（2018.8.28）



- 呼和浩特市住房保障和房屋管理局官网发布《我市将多措并举调控房价稳定房地产市场》，拟采取多项措施调控房价，稳定房地产市场。此次调控明确全面停止房地产去库存的调控措施，把“稳地价、稳房价、稳预期”作为房地产调控的总体目标。通知指出，要全面停止房地产去库存调控措施，将处置权抵押、调整用地性质、调整户型结构和配套费后置等措施纳入解决房地产遗留问题政策范围。同时，房地产遗留项目要实行“费证分离”，且要求各地区和相关责任部门进一步简化工作流程，加快解决房地产遗留项目的手续问题，促进存量房源加快上市。

5、长春：取消棚改项目货币化安置购房奖励政策（2018.8.29）



- 8月29日，长春市人民政府办公厅下发《关于取消棚改项目货币化安置购房奖励政策的通知》。通知强调，新启动实施的棚改项目取消货币化安置购房奖励政策，鼓励有条件的棚改项目新建一定数量的回迁安置住房。自2016年1月1日起，长春启动征收的棚户区改造项目，征收人征收房屋时不再采取原地建设回迁安置用房，而直接采用货币补偿款方式，由棚户区被征收人（以下称被征收人）自行选择购买商品住房，或由征收人统一购买商品住房进行异地安置。

6、世茂2018半年报发布 业绩同比大幅上升60.3%（2018.8.29）



- 2018年8月28日，世茂房地产控股有限公司（00813.HK，下称“世茂”）在香港公布2018年中期业绩报告。2018年上半年，世茂业绩大涨六成，签约额达723.2亿元，同比大幅上升60.3%，完成全年业绩目标的51.7%；上半年累计签约面积达450.9万平方米，同比大幅增长66.5%

行业热点-全国热点

7、民法典拟规定：住宅用地 70年届满 拟将自动续期（2018.8.27）



- 8月27日下午，第十三届全国人民代表大会常务委员会第五次会议在北京召开，《民法典各分编（草案）》（以下简称“草案”）提请常委会首次审议，其中的物权编草案根据现行物权法第149条、城市房地产管理法第22条规定，对住宅建设用地使用权期间届满续期问题，作出一个原则性规定：**住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定。**

8、西安：住房租赁合同禁止出现“租金贷”（2018.8.30）



- 西安市住房保障和房屋管理局日前发布《关于进一步规范我市住房租赁市场的通知》，指出为进一步规范西安住房租赁市场，根据《商品房屋租赁管理办法》《西安市城市房屋租赁条例》要求，结合当前住房租赁市场出现的“租房贷”相关问题。要求在从事住房租赁业务的企业或个人必须严格遵守住房租赁相关法律法规，对于涉嫌违规的企业或个人，予以曝光严格依法处罚，《通知》强调，签订的住房租赁合同建议采用由该局官方网站发布的示范文本
- 签订的住房租赁合同中不得涉及住房租赁租金贷款相关内容，如需办理住房租赁租金贷款需按中国银行保险监督管理委员会相关要求办理**

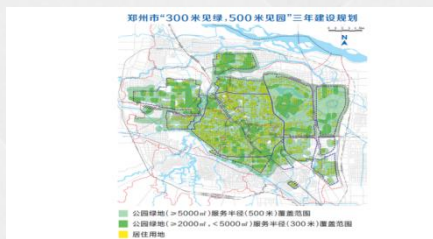
行业热点-河南/郑州热点

1、郑州市房管局注销83家房企资质证书（2018.8.29）



- 8月29日，郑州市政府发布《关于强制注销河南义豪实业有限公司等83家房地产开发企业资质证书的通报》（下简称《通报》），其中提到，河南义豪实业有限公司等83家房地产开发企业的资质证书逾期未延续。根据相关规定，将所涉83家房企资质证书强制注销。根据通报，资质证书注销后仍需从事房地产开发业务且有在建项目的企业，可向行政审批部门重新申请办理暂定级资质证书。

2、到2020年郑州中心城区将新增绿地2260公顷（2018.8.30）



- 8月30日，郑州市城乡规划局召开新闻通气会，首次“撩”开郑州市《“300米见绿，500米见园”三年建设规划》的“面纱”，据了解，规划范围与《郑州市城市总体规划（2010-2020年）》确定的中心城区范围一致。“300米见绿与500米见园”中，“绿”是指面积不小于667平方米的城市绿地，“园”主要是指面积不小于2000平方米的公园绿地。
- 到2020年中心城区将新增1614处绿地游园，绿地新增面积达到2260公顷，折算下来相当于3165个标准足球场大小

3、郑州上街区签约5个项目，总投资45.7亿元（2018.8.31）



- 8月31日，上街区举行郑州国家通航产业综合示范区项目集中签约仪式，该区集中签约5个项目，涉及通航制造、运营、服务，总投资共计45.7亿元。**国家级航空科创研学基地项目**，计划总投资约4亿元。项目建成后，日均可容纳2000名学生同时参加研学教育活动，首年接待量将超过10万人次。**郑州国家通航产业综合示范区商务中心区项目**，计划总投资约29亿元，通过以金融机构、企业总部招商落地先行，打造成郑州国家通航产业综合示范区通航金融中心、企业总部基地。**华能工业无人机制造项目**，计划总投资约2.5亿元，建成后将具备年产3500台各型号无人机的生产力。**郑州盛世航空技师学院建设项目**，计划总投资约5.2亿元，该项目设有学历教育和职业培训两种**郑州风之翼航空科技有限公司轻型商务飞机制造项目**，计划总投资约5亿元，建设年产200架轻型飞机项目。

行业热点-8.24新政回顾

8月24日，郑州调控再升级，项目未取得预售证不得开放销售场所，旨在进一步整顿和规范房地产市场秩序

郑州市8月24日发布《郑州市人民政府关于依法查处商品房违法预售行为的通告》，通告要求，**房企未取得预售证不得开放销售场所，不得以任何形式销售、收取预售款。**

郑州市人民政府通告

郑政通〔2018〕44号

郑州市人民政府

关于依法查处商品房违法预售行为的通告

为加强商品房预售管理，规范商品房交易市场秩序，切实维护商品房交易双方当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国广告法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》等有关法律法规，结合我市实际，现就依法查处商品房违法预售行为有关事项通告如下：

一、房地产开发企业预售商品房必须遵守下列规定

(一) **未取得《商品房预售许可证》，其销售场所不得对外开放**在咨询中心、接待中心等场所进行产品展示时，不得有与销售相关内容的推介，不得通过报纸、电视、广播、网络、户外媒体、传单等形式违法发布广告，不得参加任何展销活动。

一、**未取得预售证不得开放销售场所，不得以任何形式销售、收取预售款**，不得通过报纸、电视、广播等形式违规发布广告，不得参加任何展销活动；

二、**取得预售证后10天内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格**。企业优惠活动，应当在销售现场明示；

三、取得预售证后，应及时到住房公积金管理中心登记预售楼盘信息，**在售楼部明显位置张贴不拒绝购房人使用公积金贷款承诺书**；

四、未取得相关等手续，以房屋销售形式向社会不特定人员吸收存款，涉嫌非法吸收公众存款、集资诈骗的，由公安部门依法查处；

五、未取得中介服务机构营业执照从事房产中介经营含网络平台的，由工商部门查处；

六、未取得预售证，收取预付款的，由城市管理综合执法部门依法查处；

七、房地产企业发布虚假广告、未取得预售证发布广告的，由工商部门查处。

行业热点-8.24新政细则

未取得预售证项目虽可开放类似展示中心，用来展示项目位置、交通、建筑特色等，但不允许销售推介、收取预售款、蓄客，对新入市项目影响较大

相关问题		房管局解答
1	把“售楼部”“营销中心”改为“生活体验馆”或“品牌展示馆”等是否可行？	没有预售证不可以开放销售场所，但并不禁止开放类似于展示中心的场所进行产品展示 新政主要禁止、打击的是任何形式的违规销售行为和违规预售行为，而不是简单针对所谓的“场所”
2	未取得预售证项目，售房部内“沙盘”、“户型图”是否禁止出现？	沙盘可以放，展示产品时可以展示项目的位置、交通和建筑特色，但不允许有诸如销售价格宣传、意向登记排号等销售推介行为，也不能以入会、发放vip卡等形式对来访人员进行登记 印有“置业计划”内容的户型图，明显带有销售推介色彩，也在禁止之列
3	不在“营销中心”，而是租赁商铺进行违规预售和蓄客是否可行？	只要该项目存在未取得预售证进行销售、收取定金等违规行为，一旦发现，照查不误
4	没有预售证，运用电话销售、宣传，街头散发小广告进行宣传，或者置业顾问利用私人微信朋友圈等进行宣传，是否违规？	属于违规，只要发现或者有群众举报的，违规宣传推介哪个项目就查哪个项目 近日，工信部联合13部委打击营销骚扰电话，房企即使有了预售证，电话营销也属违规行为
5	未取得预售证项目，是否要把之前的硬广和线上推广信息撤除？	尚未取得预售证，如果已经通过媒体广告、户外广告进行公开宣传的，应当及时进行撤除、拆除
6	不直接收取会费，让客户在指定银行开设账户，存入一部分资金进行冻结，等开盘后才能动用，并以此作为买房条件，是否违规？	这种资金与购房产生关联的行为，可以界定为变相收取预订、预付款行为的一种形式，属于违规行为
7	在已开放的售楼部张贴“此展馆仅作为内部员工办公使用，未对外正式开放。”的免责声明，是否有效？	意义不大，主要是看有没有开展违规活动。如果有违规行为，即使有这类的免责声明也没用 一些项目的“售楼部”同时兼具办公室、员工休息室等功能，只要不违反新政规定，不进行销售类活动，并不要求必须关门上锁。新政规范的是销售行为，并不是“一刀切”
8	房企未取得预售证不得公开宣传，取得预售证后10天内必须一次性全部公开准售房源。只有10天的宣传时间会给销售带来压力	取得预售证后，10天内必须开盘，但是没有规定10天之内必须卖完
9	有自持部分的项目在未取得预售证前，是否可以自持部分前期的招商洽谈，并在售楼部进行讲解和谈判？	假如该项目没有预售证就进行所谓自持部分的销售、宣传，又拿不出相关部门的认定材料，只能按违规销售进行查处
10	房企有多个项目，其中有一个项目违规，是否会把整个房企列入信用黑名单？	看其违规行为的性质和情节，如果特别恶劣，将会把整个开发企业品牌列入信用黑名单

行业热点-政策后续

新政出台后，郑州多项目自查自纠观望中，被检查项目也多无大的处罚措施；**预计严查持续至18年底，且检查力度呈现持续加码趋势**

6月28日

七部委联合在30城开展治理房地产市场乱象专项行动（时间7月初至12月底）

6月29日

河南开查热点区域房地产市场秩序（包括郑东新区北龙湖区域、白沙组团、中牟县绿博组团，洛阳市城乡一体化示范区，开封市城乡一体化示范区，许昌市城乡一体化示范区）

7月2日

河南出台《关于进一步规范商品房销售行为的通知》，加强商品房预售许可管理、加强商品房销售现场管理、加强商品房销售行为监管以及规范房地产经纪机构服务行为

8月21日

河南九部门联合发文治理楼市乱象，有力打击投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告，此次专项整治行动将持续到今年年底。
8月为组织宣传阶段，9月为企业自查自纠阶段，10-11月是集中检查阶段，12月为监督整改总结验收阶段

8月24日

郑州市发布《郑州市人民政府关于依法查处商品房违法预售行为的通告》，通告要求，房企未取得预售证不得开放销售场所，不得以任何形式销售、收取预售款

土地速览

本周市本级成交5宗；近郊供应2宗，成交9宗

本周大郑州土地成交速览

供应



2宗，50亩

成交

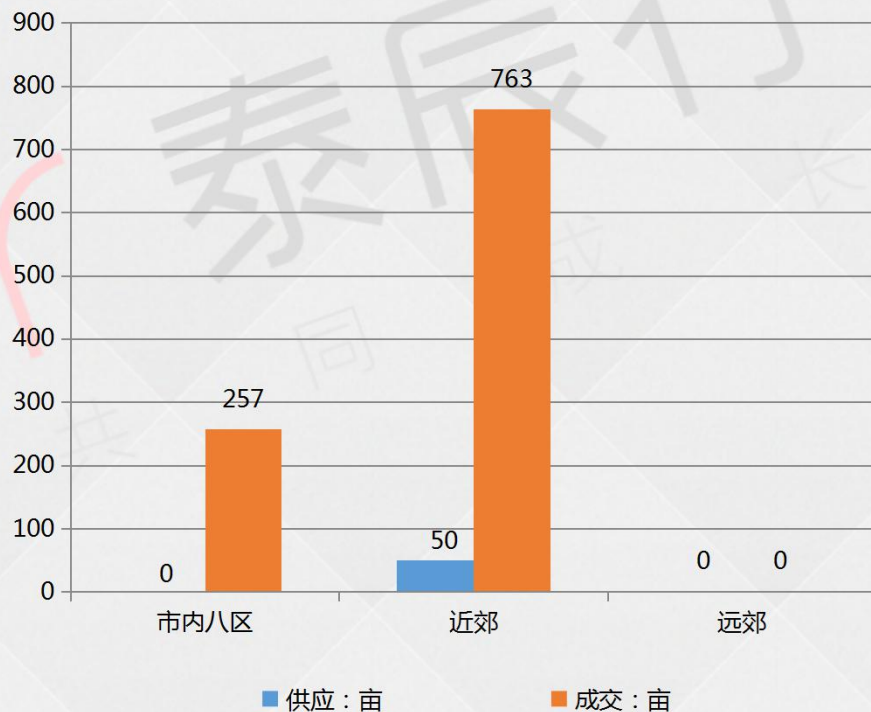


14宗，1020亩

价格



778万元/亩



备注：截止目前近郊港区成交的9宗地，只公布了其中两宗土地成交信息，大郑州价格按照成交两宗来计算

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-郑州市本级

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成交信息

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	建面 (万㎡)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价 率	买受人	备注
2018/8/29	郑政出〔2018〕100号(网)	绿源路南、天佑街东	惠济区	70	城镇住宅	安置	9.28	2	30815	443	3319	0%	河南惠昌城乡建设发展有限公司	和昌林与城
	郑政出〔2018〕101号(网)	石化路南、二里岗街西	管城区	22	城镇住宅	安开混合,安置建面7.05万㎡	8.03	5.4	21017	942	2617		郑州鼎发置业有限公司	东方鼎盛花园
	郑政东出〔2018〕17号(网)	莲湖路北、博学路西	郑东新区	91	商服用地	商品房	38.05	6.3	83000	916	2181		河南新发展楷林实业有限公司	楷林
2018/8/31	郑政出〔2018〕102号(网)	景怡路北、经三街西	金水区	32	商务金融	商品房	5.31	2.5	16258	510	3062		河南太极汇生科技产业园发展有限公司	太极汇生
	郑政出〔2018〕103号(网)	贺江路南、春晓路东	管城区	42	城镇住宅	安置	9.69	3.5	24393	588	2518		郑州绿基置业有限公司	绿都紫荆华庭
合计				257			70.36							

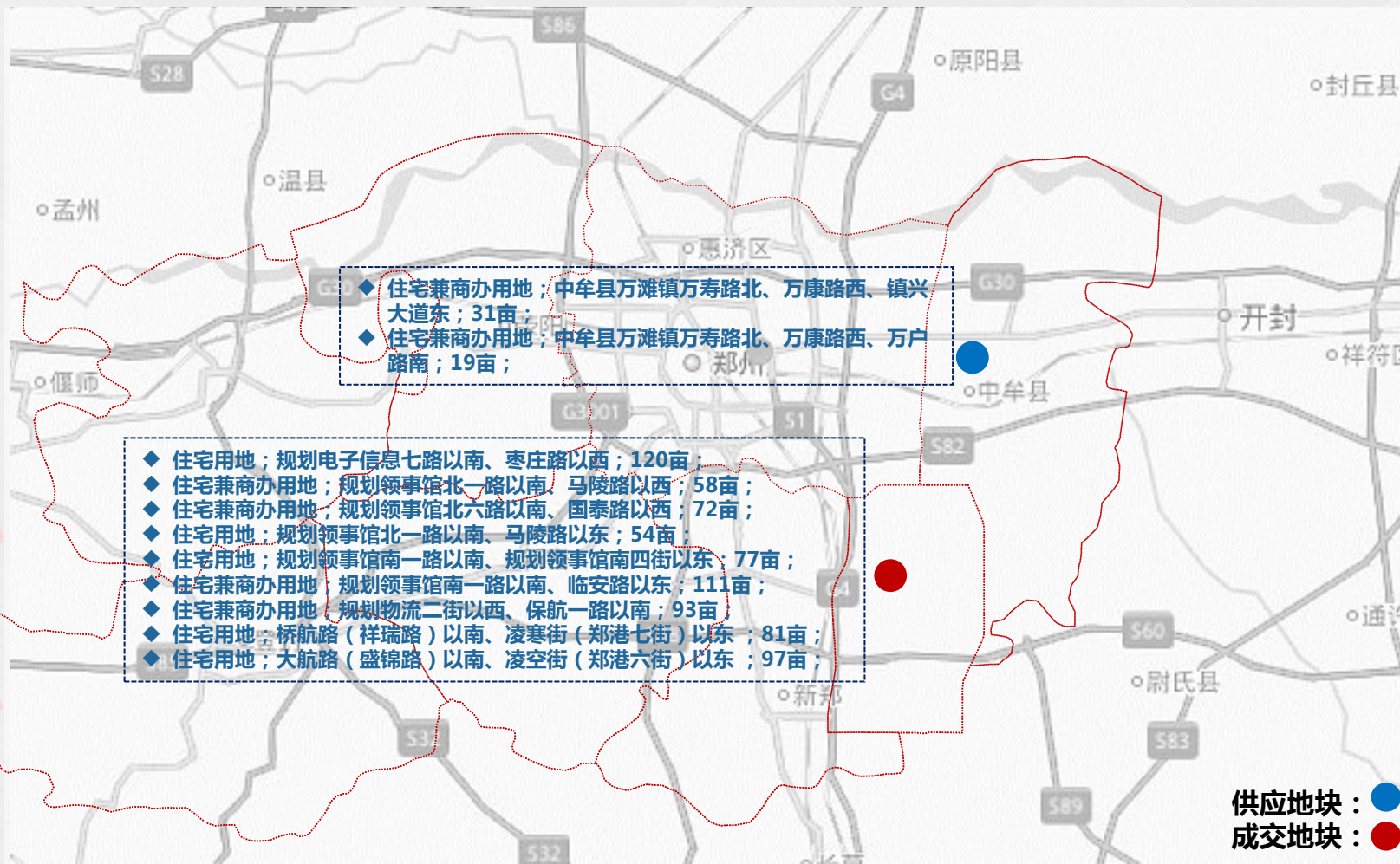
数据来源：郑州市公共资源交易中心

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

本周近郊土地供应信息（中牟）

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建面 (万方)	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)	竞买 保证金 (万元)	备注
2018/8/27	2018/9/25	牟政出〔2018〕65号(网)	中牟县万滩镇万寿路北、万康路西、镇兴大道东；	万滩镇	31	住宅兼容商办	>1.0, ≤1.8	3.8	<40	<28	>30	3459	110	70、40	1800	商品房
2018/8/27	2018/9/25	牟政出〔2018〕66号(网)	中牟县万滩镇万寿路北、万康路西、万户路南；	万滩镇	19	住宅兼容商办	>1.0, ≤1.8	2.3	<40	<28	>30	2090	110	70、40	1100	商品房
合计					50	——		6.1	——							

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

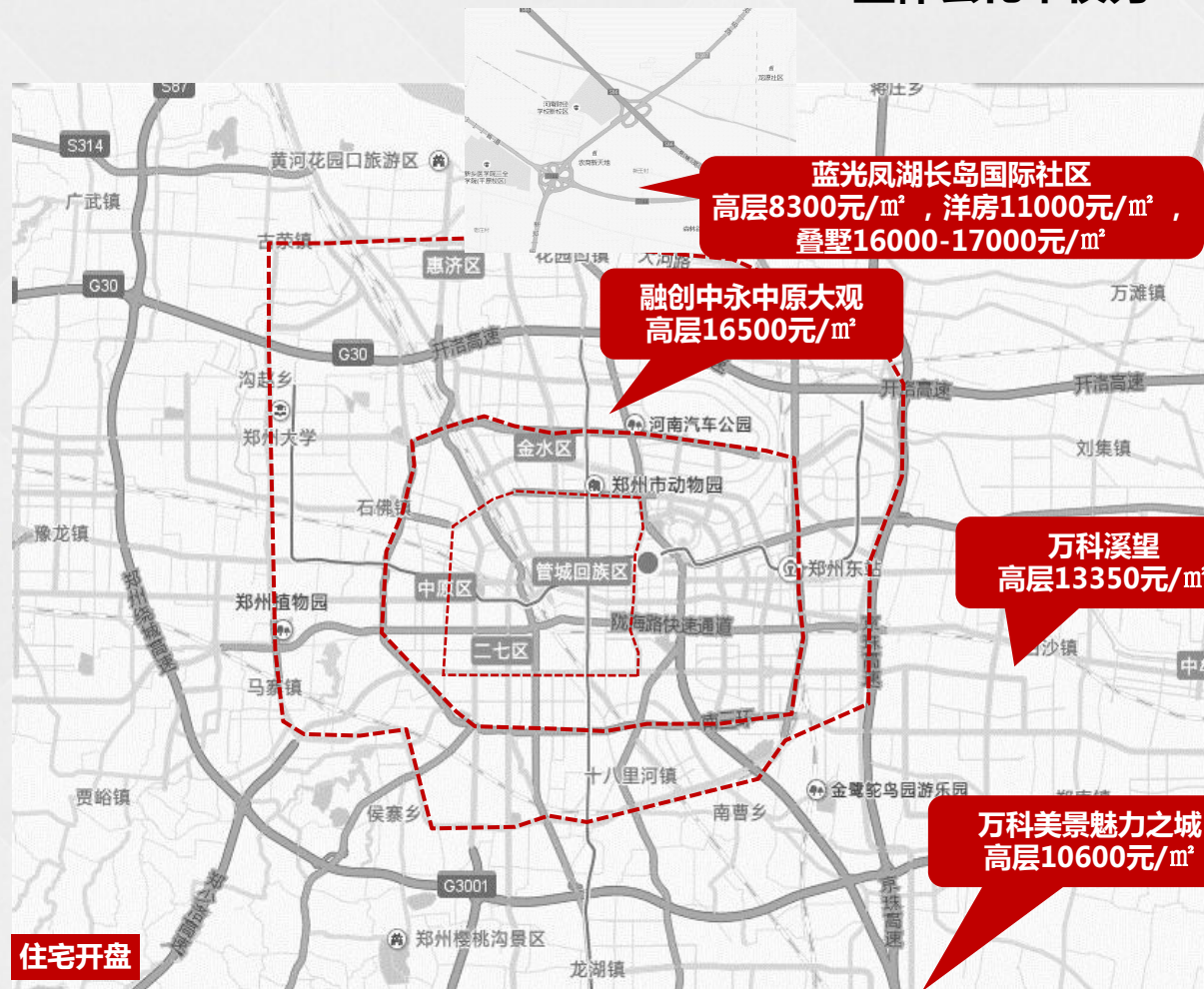
本周近郊土地成交信息（航空港区）

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建面 (万方)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m²)	溢价率	买受人	安置/商品房
2018/8/31	郑港出〔2018〕122号（网）	华夏大道（四港联动大道）以东、如云路（新港七路）以北	南港板块	4	商办	0.5	0.1	拍卖中止	——	——	——	拍卖中止	商品房
2018/8/31	郑港出〔2018〕124号（网）	规划电子信息七路以南、枣庄路以西	北港板块	120	住宅	3.1	24.7	暂未公布	——	——	——	暂未公布	商品房
2018/8/31	郑港出〔2018〕125号（网）	规划领事馆北一路以南、马陵路以西	北港板块	58	住宅兼容商办	3.3	12.7	暂未公布	——	——	——	暂未公布	安置
2018/8/31	郑港出〔2018〕126号（网）	规划领事馆北六路以南、国泰路以西	北港板块	72	住宅兼容商办	3.4	16.3	暂未公布	——	——	——	暂未公布	安置
2018/8/31	郑港出〔2018〕127号（网）	规划领事馆北一路以南、马陵路以东	北港板块	54	住宅	3.5	12.7	暂未公布	——	——	——	暂未公布	安置
2018/8/31	郑港出〔2018〕128号（网）	规划领事馆南一路以南、规划领事馆南四街以东	北港板块	77	住宅	3.5	17.9	暂未公布	——	——	——	暂未公布	安置
2018/8/31	郑港出〔2018〕129号（网）	规划领事馆南一路以南、临安路以东	北港板块	111	住宅兼容商办	3.3	24.5	暂未公布	——	——	——	暂未公布	安置
2018/8/31	郑港出〔2018〕130号（网）	规划物流二街以西、保航一路以南	中港板块	93	住宅兼容商办	2.6	16.1	暂未公布	——	——	——	暂未公布	安置
2018/8/31	郑港出〔2018〕141号（网）	桥航路（祥瑞路）以南、凌寒街（郑港七街）以东	北港板块	81	住宅	2.7	14.7	74630	916	5091	104%	正商	商品房
2018/8/31	郑港出〔2018〕152号（网）	大航路（盛锦路）以南、凌空街（郑港六街）以东	北港板块	97	住宅	2.7	17.5	89156	918	5100	104%	中建	商品房
合计				767	——		28.6	——					

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

楼市监控

受7月大检查和8月新政影响，本周开盘项目较少，仅4个住宅项目开盘，共计推出房源**1610套**，去化**616套**，整体去化率仅为**38%**



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
融创中永中原大观	高层（毛坯）	232	178	77%
万科溪望	高层（精装）	184	48	26%
万科美景魅力之城	高层（精装）	372	92	25%
蓝光凤湖长岛国际社区	高层（精装） 洋房（精装） 别墅（毛坯）	822	298	36%
合计		1610	616	38%

备注：上图中成交均价单位均为元/m²

开盘活动—融创中永中原大观

8月30日上午针对高层**10#**进行微信选房，共推出**232套**，去化**178套**，整体去化率为**77%**；

8月4日启动认筹，截止开盘认筹约**530组**



项目位置	金水区 北三环中州大道西北角				
开发企业	河南中永置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	74亩	建面	85万m²	容积率	5.96
推出套数	232		销售套数	178	
到访成交率	——		整体去化率	77%	
成交价格	均价16500元/m²				
竞品价格	该项目7.28日开盘16800元/m²，泰山誉景价格（毛坯）17000元/m²				
优惠方式	无优惠				
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	户型	面积（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	10#	2	2T4	32	3室2厅2卫	107	116	108	93%
						4室2厅2卫	135	58	42	72%
							155	58	28	48%
	合计							232	178	77%

开盘活动—万科溪望

8月31日下午针对**高层1#1单元、2#1单元**进行现场选房，共推出**184套**，去化**48套**，整体去化率为**26%**
项目于8月21日启动认筹，截止开盘前认筹约**124组**，当天到访约**75组**



开盘
待售

项目位置	经开区 商都路凤凰大街向南500米				
开发企业	郑州万科安达房地产开发有限公司				
代理公司	自销&合富				
占地	292亩	建面	6万㎡	容积率	2.49
推出套数	184		销售套数（套）	48	
到访成交率	64%		整体去化率	26%	
成交价格	成交均价13350元/㎡（精装）				
竞品价格	金地名悦12700元/㎡（精装交付，6.9日开盘去化率68%）				
优惠方式	1. 0元入会优惠0.2%；2. 会员升级优惠1万元；3. 认筹优惠1%；4. 按时签约优惠1%；5. 开盘优惠5000元；6. 全款优惠1%				
交房标准	精装				

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	套数	去化套数	去化率
	高层	1#、2# (高层1#1单元4条腿及2#1单元3条腿)	2	2T4	27F	3室2厅1卫	95	130	38	29%
						3室2厅2卫	123	54	10	19%
	合计								184	48

开盘活动-万科美景魅力之城

8月28日针对**4期高层2#、10#**进行现场开盘，共推出**372套**房源，去化**92套**，整体去化率**25%**

8月28日临时加推，当天到访客户**130组**左右

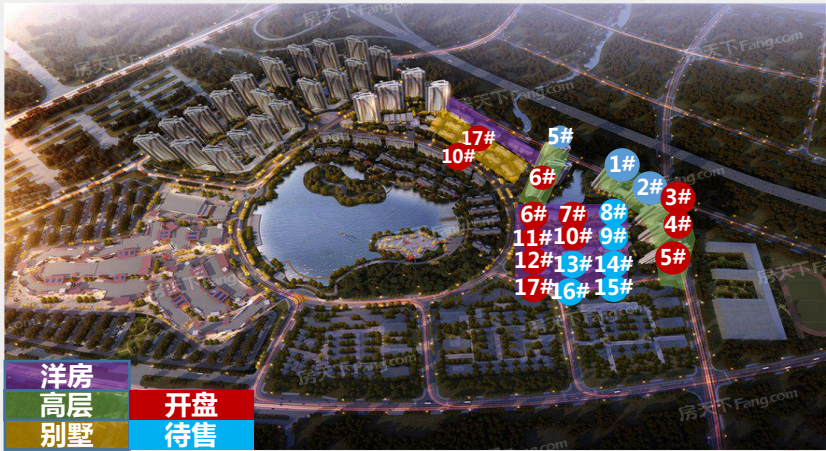


项目位置	航空港区 郑港二街郑港三路交汇处				
开发商	郑州航空港区万科美景置业有限公司				
代理公司	世联行&自销				
占地	500亩	建面	82万m²	容积率	3.0
推出套数	372		成交套数	92	
到访成交率	71%		去化率	25%	
成交价格	10600元/m²				
竞品价格	正弘中央公园毛坯高层10500元/m²，永威南樾精装高层11800元/m²				
优惠方式	1) 全款加优惠2%；2) 老业主重购优惠1%				
交房标准	精装交付				
备注	五证齐全；8月27日拿到预售证，8月28日临时开盘；无蓄客				

推售 房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#、10#	2	2T3/2T4	27F	3室2厅2卫	115	106	0	0%
						3室2厅1卫	89	266	92	35%
	合计								372	92

开盘活动-蓝光凤湖长岛国际社区

9月1日上午针对**高层3-6#**，**洋房6-7#、10-12#、17#**，**别墅10#、17#**开盘，共推出**822**套房源，去化**298**套，整体去化率**36%**，截止开盘前验资约**3000**组（前期验资客户流失严重），开盘当日到访约**400**组客户



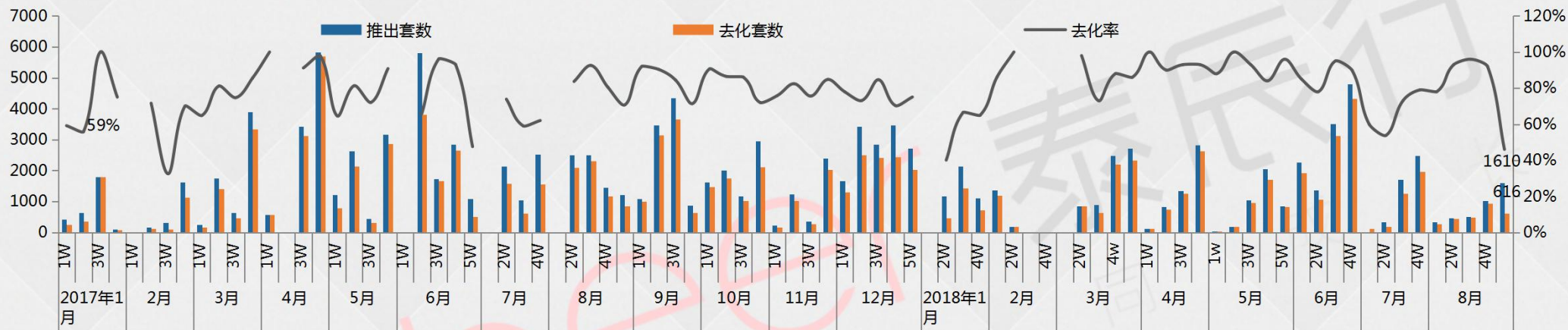
项目位置	平原新区 107国道（中州大道）和长江大道交汇处往东300米路北				
开发企业	新乡市蓝光臻源置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	30万m²	建面	60万m²	容积率	2.5
推出套数（套）	822		成交套数	298	
到访成交率	75%		整体去化率	36%	
成交价格	成交均价：高层8300元/m²；洋房11000元/m²；别墅上叠16000元/m²、下叠17000元/m²				
竞品价格	正弘悦云庄小高层均价7200元/m²（毛坯）				
优惠方式	1）认筹享98折；2）亲友助力优惠2万；3）三人成团享99折；4）开盘当天认购享98折；5）一次性96折、按揭98折、全款分期99折；6）按时签约99折				
交房标准	洋房标准层精装（装标2500）顶跃（毛坯），高层精装（1600），别墅（毛坯）				
备注	微信选房，9月1日开盘，当晚拿预售证				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	户型	推出套数	销售套数	去化率	
	高层	6#、3#、4#、5#	2	3T5	33	130	4室2厅2卫	252	83	33%	
						111	3室2厅1卫	254	125	49%	
						102	3室2厅1卫	124	62	50%	
	洋房	6#、7#、10#、11#、12#、17#	2	标准层1T2 底跃1T4	7	129	3室2厅2卫	56	9	16%	
						143	3室2厅2卫	56	8	14%	
						148	4室2厅2卫	12	2	17%	
						154	4室2厅3卫	24	1	4%	
						159	4室2厅3卫	12	1	8%	
						165	4室2厅3卫	12	1	8%	
						189	4室2厅3卫	12	5	42%	
						别墅	10#、17#				
	194	2	0	0%							
	250	下叠	2	0	0%						
213	2		1	50%							
合计								822	298	36%	

开盘效果监控

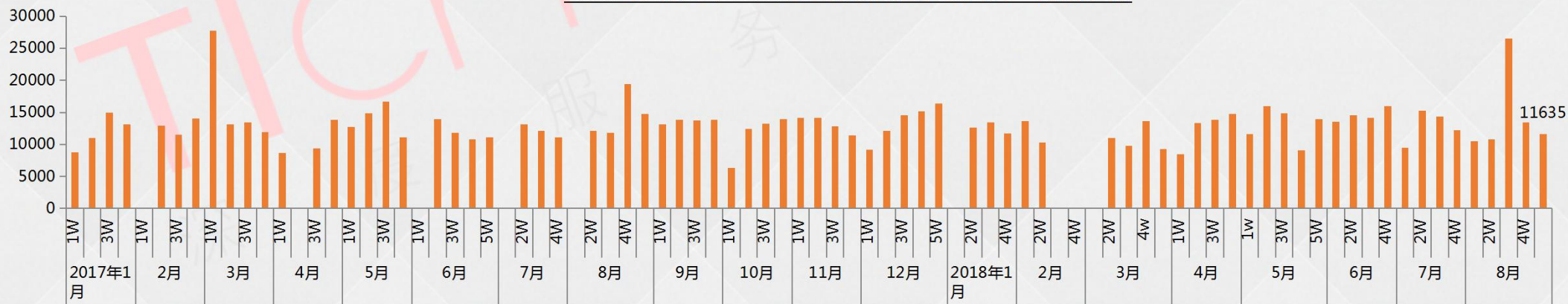
8月5周住宅项目开盘4个，共推出1610套，去化616套，整体去化率38%，成交均价11635元/m²

2017年1月1周-2018年8月5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5周住宅项目开盘价格走势



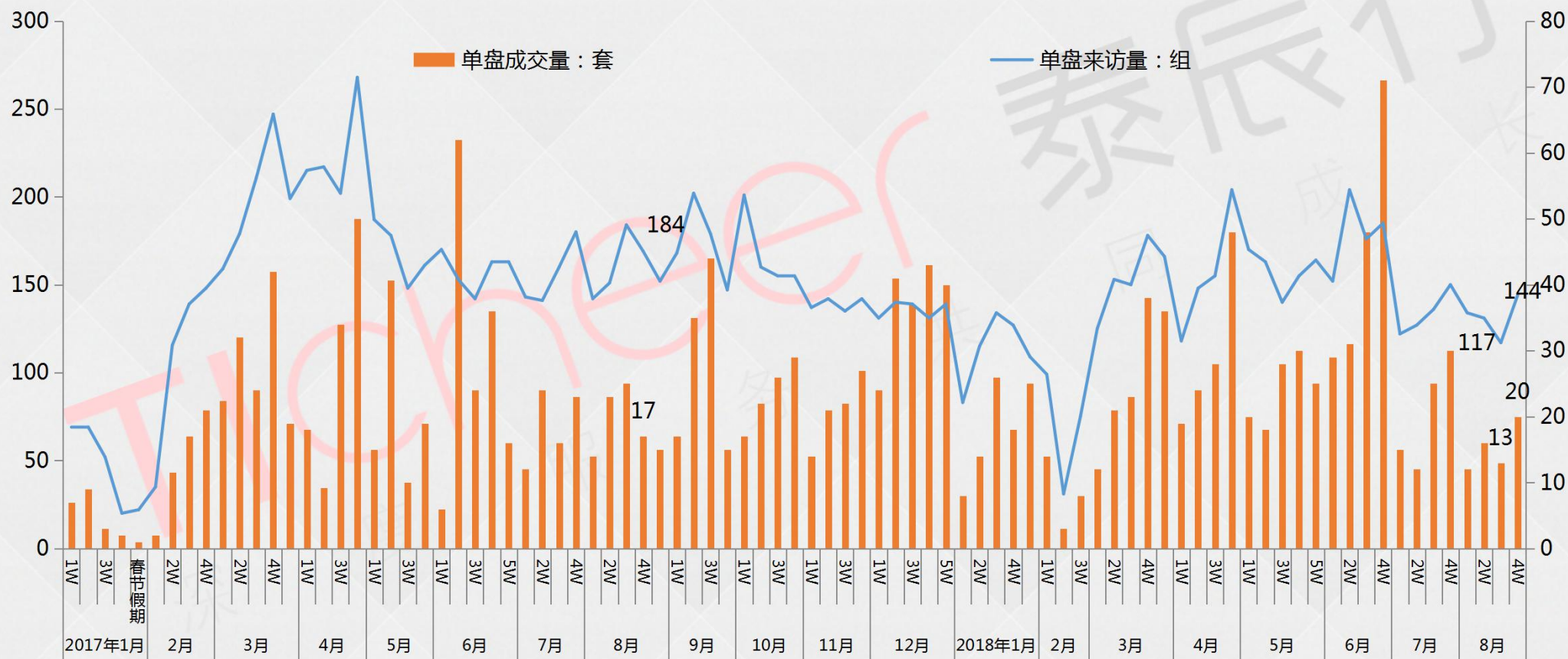
数据来源：1、泰辰行技术中心，市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

8月4周，单盘平均来访144组，环比上浮23%，同比下降15%

8月4周，单盘平均成交20套，环比上浮54%，同比上浮18%

2017年1月1周-2018年8月4周单盘平均来访、成交量走势图



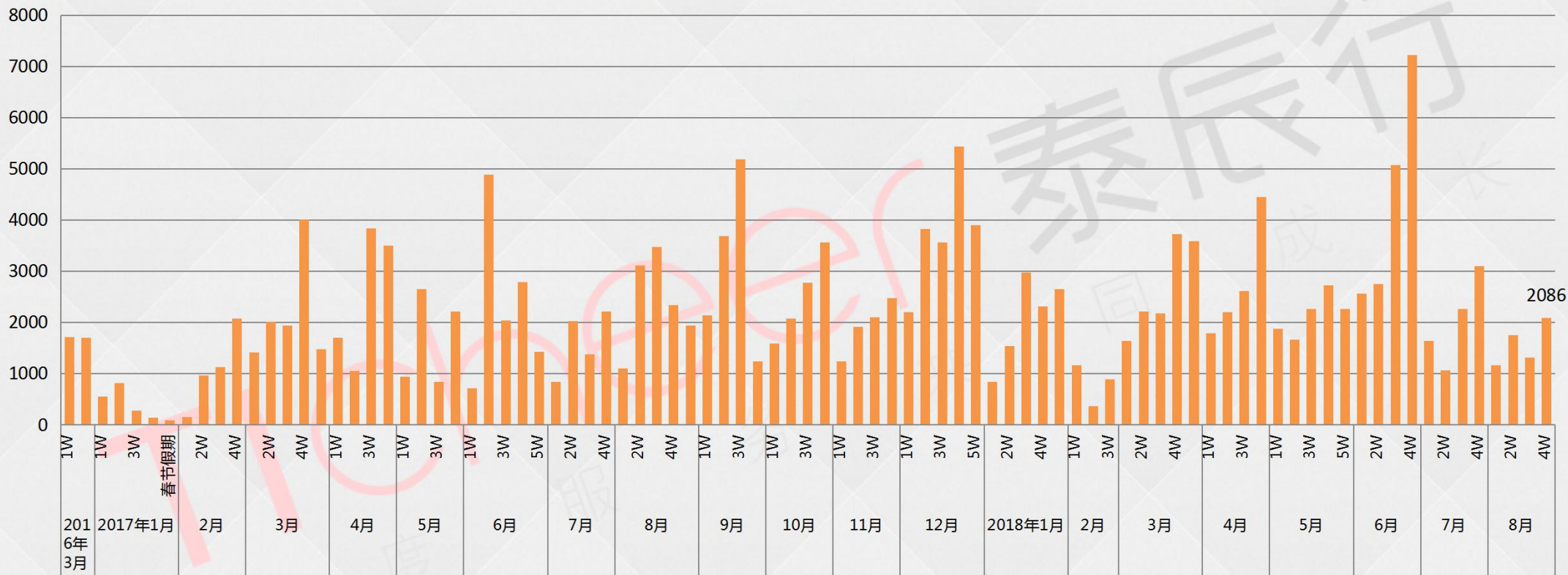
数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据



典型项目监控

8月4周实际成交总量2086套，环比上浮59%，同比下降11%

2017年1月1周-2018年8月4周整体成交量（套）走势图



◆8月4周实际监控到住宅项目156个，共计来访量22527组，单盘平均来访144组，监控到在售项目104个，共计成交12086套，单盘平均成交20套；无货在售项目41个，全新待售项目11个

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：8月4周住宅平销套数TOP10环比上周上升18%，平销套数TOP10主要集中在荥阳片区

住宅销售：8月4周住宅销售TOP20销售套数1457套，环比上周上升60%，主要受开盘推售因素影响（上周开盘项目2个）

8.20-8.26郑州市周度住宅平销项目成交套数TOP10

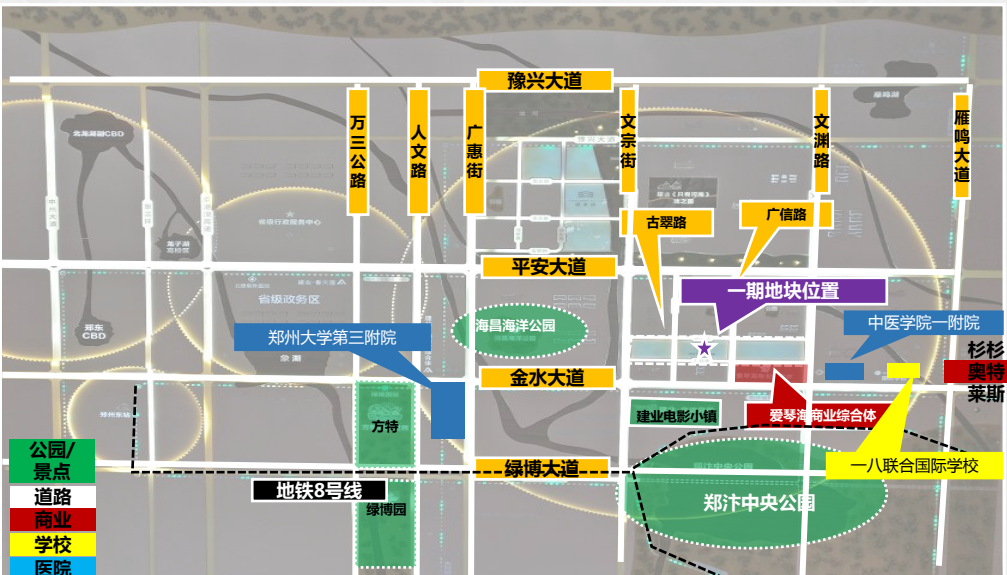
排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）
1	正弘中央公园	航空港区	67	高层	10500-10800	0.75
2	瀚宇天悦湾	荥阳	56	高层洋房	7600-9000	0.69
3	碧桂园龙城天悦	荥阳	44	高层	8800	0.55
4	正商家河家	惠济区	32	高层洋房	15000-17500	0.36
5	恒大城	高新区	32	高层	16000	0.33
6	荣盛祝福花语水岸	高新区	30	高层	13300	0.28
7	清华大溪地	荥阳	30	高层	9000	0.29
8	永威逸阳溪畔	荥阳	28	小高层	9000	0.34
9	新城尚郡	荥阳	28	高层	8600	0.32
10	融侨悦澜庭	二七区	27	高层	12900	0.27

8.20-8.26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	福晟谦祥钱隆城	高新区	520	11	清华大溪地	荥阳	30
2	融创城开·中原宸院	惠济区	168	12	恒大山水城	荥阳	28
3	华南城中国	龙湖镇	118	13	永威逸阳溪畔	荥阳	28
4	浩创梧桐春晓	新郑	129	14	新城尚郡	荥阳	28
5	正弘中央公园	航空港区	67	15	融侨悦澜庭	二七区	27
6	瀚宇天悦湾	荥阳	56	16	绿都澜湾	管城区	26
7	碧桂园龙城天悦	荥阳	44	17	永威城	管城区	25
8	正商家河家	惠济区	32	18	谦祥福晟·兴隆城	惠济区	24
9	恒大城	高新区	32	19	正商城	二七区	24
10	荣盛祝福花语水岸	高新区	30	20	万科城	高新区	21

新盘扫描-建业·电影小镇之橙园（项目概况）

绿博片区+品质改善大盘+公建化玻璃幕墙



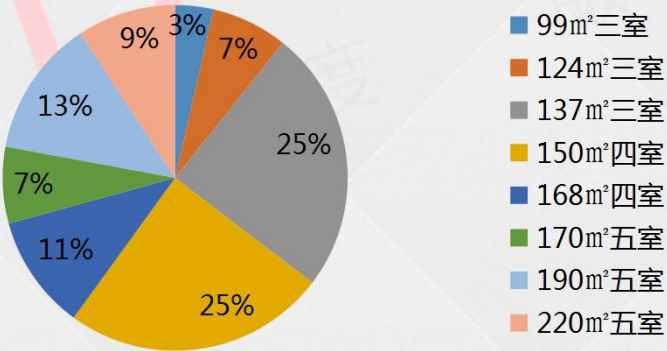
开发商	河南建业	位置	郑东绿博片区平安大道文宗街交汇处东南角
占地面积	600亩（一期97亩）	建筑面积	22万㎡（一期）
容积率	2.44	装修	精装交付
绿化率	43.70%	销售团队	自销
物业类型	小高（一期）	总户数	950（一期）
项目概况	➢ 项目概况：项目归属绿博片区，平安大道文宗街交汇处东南角；为建业电影小镇项目的住宅配套，整体占地约600亩，一期住宅97亩，容积率2.44，建面22万㎡；整体规划14栋17-18层小高，面积段跨度为99-220㎡，主力面积段为137-150㎡，以品质改善为主，精装交付，外立面采用公建化玻璃幕墙 ➢ 内部配套：绿博片区整体生活配套不够完善，3KM以内杉杉奥特莱斯（理想国自持，已运营），爱琴海商业综合体（自持在建），中医学院一附院（2017.7.24开工四年内投入使用）；5KM以内郑大三附院（2016.10已开工，地基已经打好） 内部打造系列配套，（九年制高端优质教育、颐养托老中心、半国标游泳池、蓝卡家庭医生、文化中心、精选食材市场等10大美学配套），目前尚未落地 ➢ 外部配套：景观资源尚可，海昌海洋公园（中原地区唯一的、旗舰级海洋公园，2017.7.8日奠基，进入开发建设阶段）；郑汴中央公园（目前已完成牟山再造，开挖湖区也已经蓄水）		
目前阶段	城市展厅在郑东新区东风东路九如路交汇处，目前处于前期咨询阶段，预计2018年9月20日开盘		
土地情况	一期地块（2017.8.4拿地，楼面价1680元/㎡，无溢价）		

新盘扫描-建业·电影小镇之橙园（项目概况）

项目一期共规划14栋17-18层纯小高层，建面约99-220m²，主力建面在137-150舒适三房和四房，品质改善



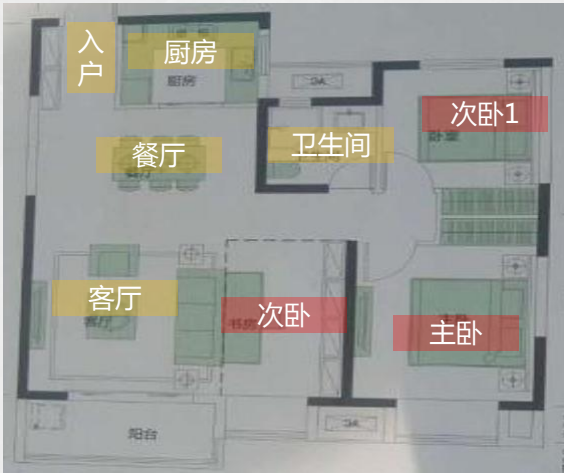
各户型套数占比



物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积	房型	套数
小高层	1	2	2T2	17	190+168	168	四室两厅三卫	34
						190	五室两厅三卫	34
	2\3\5\7\11\12	2	2T2	18	137+150	137	三室两厅三卫	216
						150	四室两厅三卫	216
	4\9	2	2T2	17	220+190	190	五室两厅三卫	68
						220	五室两厅三卫	68
	6\10	2	2T2	17	170+168	168	四室两厅三卫	68
						170	五室两厅三卫	68
	8	1	2T2	18	137+150	137	三室两厅三卫	18
						150	四室两厅三卫	18
	13	2	2T2	10	220+190	220	五室两厅三卫	20
						190	五室两厅三卫	20
	14	2	2T3	17	124+99+124	99	三室两厅一卫	34
						124	三室两厅两卫	68
合计								950

新盘扫描-建业·电影小镇之橙园（户型分析）

A三室两厅一卫99m²

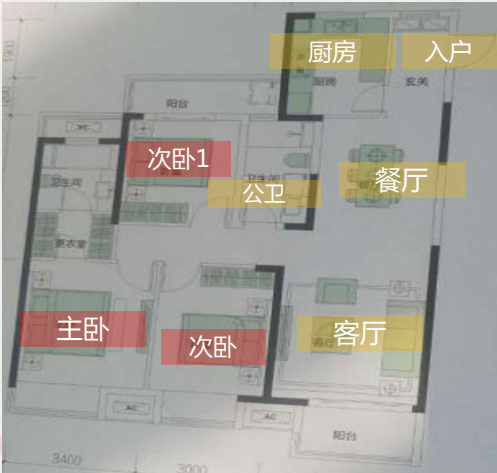


户型特点：

优点：户型方正，南北通透，三开间朝南，干湿分离，动静分区

缺点：入户无玄关设计，隐私受影响，厨房门直对客厅后期可能受油烟味道影响

B三室两厅两卫124m²

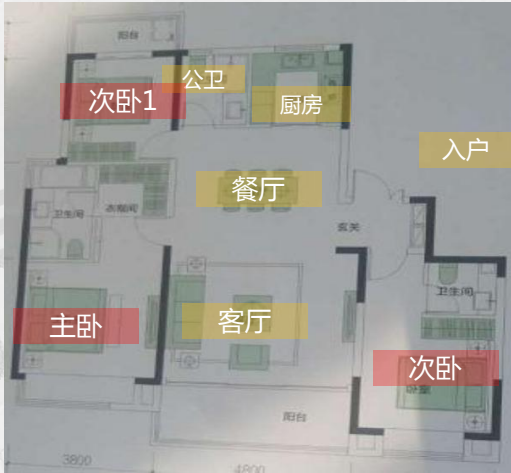


户型特点：

优点：户型方正，南北通透，三开间朝南，干湿分离，动静分区

缺点：过道狭长，存在面积浪费

C三室两厅三卫137m²



户型特点：

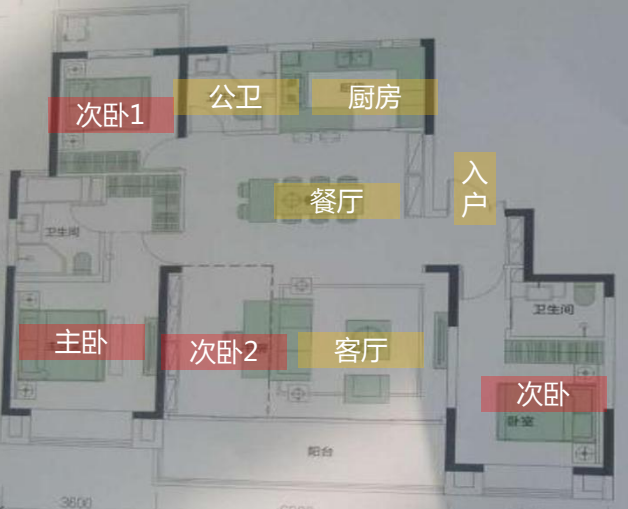
优点：户型方正，南北通透，三开间朝南，干湿分离

缺点：入户虽有玄关设计，但是入户门直对次卧门，且动静未完全分离

户型编号	面积 (m²)	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	赠送面积 (花园/地下室) (m²)	赠送率	梯户比	南向房间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	次卧1尺寸	单层南向总面宽	总进深	是否干湿分离	明暗	阳台个数	阳台功能
A	99	中间	三室两厅一卫	不通透	2.85	3%	2T3	3	3.8*7.6	3.4*4.3	3*2.3	2.3*3.3	9.5	10.4	是	明	1	观景
B	124	边	三室两厅两卫	通透	4.665	4%	2T3	3	3.6*8.5	3.4*8.5	3*3.9	3*3.3	10	13.1	是	明	2	观景/生活
C	137	边	三室两厅三卫	通透	6.785	5%	2T2	3	4.8*7.8	3.8*6.8	3.2*5	2.9*3.4	11.8	13.7	是	明	2	观景/生活

新盘扫描-建业·电影小镇之橙园（户型分析）

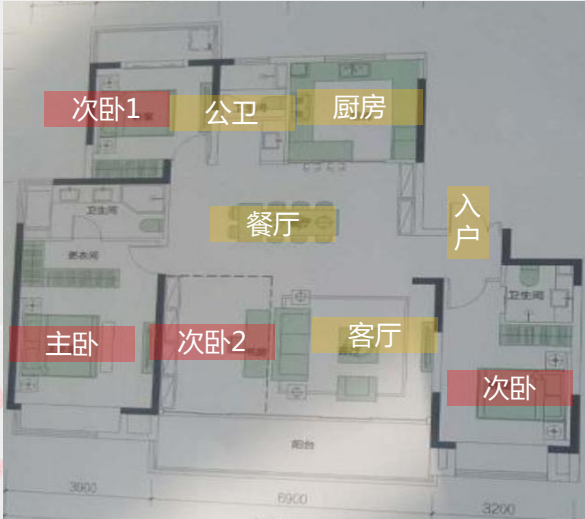
D四室两厅三卫150m²



户型特点分析：

优点：户型方正，南北通透
四开间朝南，阳光充足，次卧2
后期具备改造型
干湿分离式卫生间，次卧和客
厅阳台相连，观景效果好
缺点：入户门直对次卧门，隐
私相对欠佳

E四室两厅三卫168m²



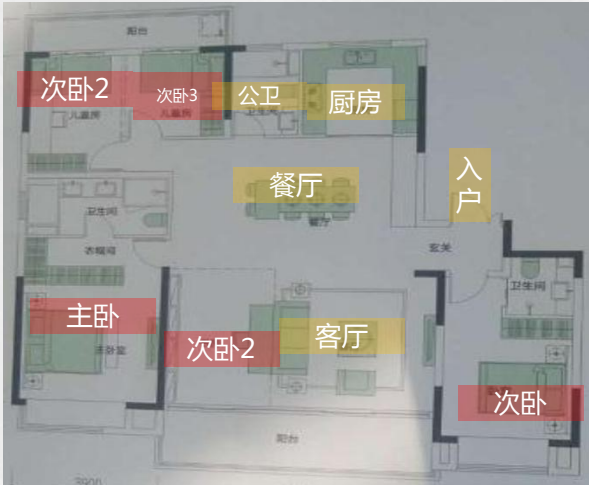
户型特点分析：

优点：户型方正，南北通透
四开间朝南，阳光充足，次卧2
后期具备改造型
干湿分离式卫生间，次卧和客
厅阳台相连，观景效果好
缺点：入户门直对次卧门，隐
私相对欠佳

户型 编号	面积 (㎡)	边/中 间套	房型	通透/ 半通透/ 不透 透	赠送面 积(花 园/地 下室) (㎡)	赠送率	梯户比	南向房 间个数	客厅尺 寸(开 间*进 深)	主卧尺寸	次卧尺 寸	次卧1	次卧2	单层南 向总面 宽	总进深	是否干湿 分离	明暗	阳台个 数	阳台功 能
D	150	边	四室两厅三卫	通透	5.67	4%	2T2	4	6.3*1.8	3.8*6.8	3.2*5.5	3*3.1	—	13.1	13.2	是	明	(连体)	观景
E	168	中间/ 边	四室两厅三卫	通透	6.21	4%	2T2	4	3.35*7.35+2.8*3	3.9*7.35	3.2*4.85	3.3*3.6	2.8*4.35	14	14.15	是	明	(连体)	观景

新盘扫描-建业·电影小镇之橙园（户型分析）

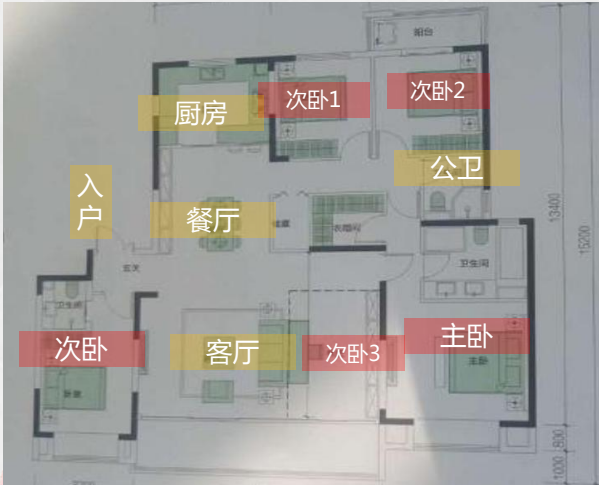
F五室两厅三卫170m²



户型特点：

- 优点：户型方正，南北通透，双阳台设计，“U”型厨房设计，套房设计
- 缺点：入户门直对次卧门，餐厅、客厅面积分割不合理，餐厅面积过大浪费空间，公卫门直对餐厅位置

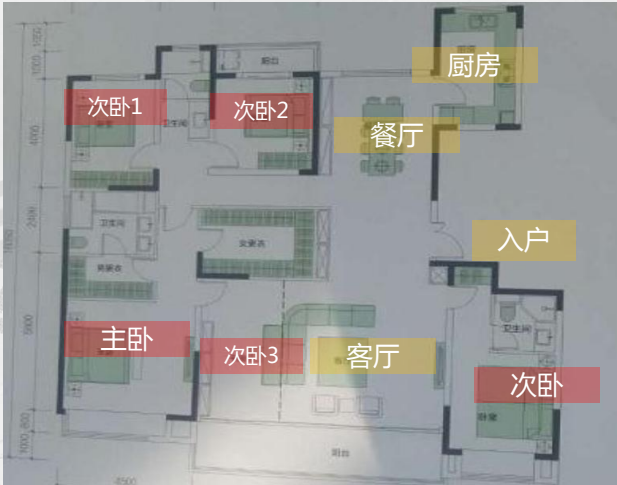
G五室两厅三卫190m²



户型特点：

- 优点：户型方正，南北通透，四开间朝南，干湿分离，客餐厅阳台一体，采光性好
- 缺点：动静不分离，无生活阳台，套房衣帽间位置设计不合理，两过道走廊造成面积浪费

H五室两厅三卫220m²



户型特点：

- 优点：三开间朝南，干湿分离，主卧套房双更衣室设计，大观景阳台
- 缺点：无玄关设计，客餐厅连接处空间浪费，主卧卫生间门设计不合理，无生活阳台

户型编号	面积（m²）	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	赠送面积（花园/地下室）（m²）	赠送率	梯户比	南向房间个数	客厅尺寸（开间*进深）	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧1	小卧2	小卧3	单层南向总面宽	总进深	是否干湿分离	明暗	阳台个数	阳台功能
F	170	边	五室两厅三卫	通透	9.33	0.05	2T2	4	3.9*9.15+3.1*4.2	3.9*7.5	3.2*4.2	3*4.2	2.9*3.2	2.9*2.2	14	11.15	是	明	2	生活
G	190	边	五室两厅三卫	通透	9.06	0.05	2T2	4	4.8*8.4	4.2*6.5	3.2*4.5	3.3*3	3.2*3.5	3*3	14.9	15.2	是	明	2	生活
H	220	边	五室两厅三卫	通透	8.83	0.04	2T2	4	3.65*12	4.5*7.4	3.9*5	3.3*4.2	3*4.6	2.8*4	15.65	15.25	是	明	2	生活

周度数据 - (8.27-9.02) 本周新增供应项目

8月5周商品房新增供应项目共2个，预售总建面4.24万m²，其中住宅建面3.87万m²，商办物业建面0.37万m²，其中融创中永中原大观已开盘

预售项目名称	区域	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	本周预售总建面(万m²)	住宅建面(万m²)	住宅套数	非住宅建面(万m²)	非住宅套数	项目动态 (价格元/m²)
雅居乐御宾府	郑东新区	8月29日	叠墅	4、6	0.97	0.97	48	0	0	未开盘毛坯叠墅 (6F) 上叠45000中叠50000下叠65000
融创中永中原大观	金水区	8月29日	高层	10	3.27	2.90	232	0.37	12	高层已开盘均价16500元/m²
合计					4.24	3.87	280	0.37	12	——

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。