

# 郑州市场周报(2018年第36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、武汉刚需无房家庭可优先摇号选房，现场须全程录像或网络直播（2018.9.10）



- 9月10日，武汉房地产开发企业协会和武汉市公证协会联合印发《武汉市刚需无房家庭首次购买新建商品住房优先选房公证摇号规则指引（试行）》的通知。
- 纳入优先购房的新建商品住房项目范围包括：预售备案均价低于18000元/平方米（含18000元/平方米）的新建商品住房项目；开发企业应将上述新建商品住房项目中户型建筑面积低于120平方米（含120平方米）的准售房源，采取公证摇号方式随机选取不少于60%的比例（含60%）纳入优先选房范围。

## 2、哈尔滨：同一楼盘待售商品房价格的不得高于已售商品房（2018.9.12）



- 9月12日，哈尔滨政府网站挂出《关于稳定商品房价格的意见》。
- 楼盘申报销售平均价格应当符合国家宏观调控政策，原则上不能高于同期、同地段、同质楼盘销售平均价格。对已售楼盘的待售商品房，销售价格不得高于已售商品房的价格。对已批未售的楼盘，销售价格需经联席会议重新审核确定。对本意见实施后取得预售许可的楼盘，销售价格严格按照本意见规定执行。
- 要求建立商品房销售价格调控联席会议制度，对商品房实行限价销售，对不符合调控政策的楼盘暂缓入市；对新入市的商品房销售价格进行联审，确定销售价格。

## 3、北京住房公积金新政：认房又认贷，每缴存1年可贷10万（2018.9.13）



- 北京住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》、《关于落实放管服、优化营商环境提升住房公积金归集服务水平的通知》调整未来市管公积金的提取和贷款。
- 过去，公积金贷款额度最高是120万元，缴存时间的长短并不会影响额度的多少，新政实施后，贷款额度与借款申请人住房公积金的缴存年限挂钩，每缴存一年可贷10万元，最高可贷120万元；公积金个人贷款还更改了判定“二套房”的规矩，变成与商贷一样的“认房又认贷”，“房”为借款申请人在京名下住房，“贷”指在人行征信系统中全国范围内的个人住房贷款记录，包括商业性住房贷款记录、住房公积金个人住房贷款记录。

# 行业热点-全国热点

## 4、前8个月全国房地产开发投资76519亿元，同比增长10%（2018.9.14）



- 9月14日，国家统计局公布了1-8月份全国房地产开发投资和销售情况。数据显示，前8个月全国房地产开发投资76519亿元，同比增长10.1%。
- 1-8月份，住宅投资54114亿元，增长14.1%，增速回落0.1个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为70.7%；房屋新开工面积133293万平方米，增长15.9%，增速提高1.5个百分点；住宅新开工面积98307万平方米，增长19.7%；房地产开发企业土地购置面积16451万平方米，同比增长15.6%；商品房销售面积102474万平方米，同比增长4.0%……

## 5、西安未来四成土地用于住房保障，4年筹建保障性住房35万套（2018.9.14）



- 9月14日，陕西省西安市人民政府办公厅发布《西安市深化住房供给侧结构性改革实施方案》的通知，主要内容包括：优化土地供应结构，实行双20%供应；完善住房供应体系；推进共有产权住房制度改革等。
- 《方案》中规定，自2018年起，全市20%的居住用地，用于公共租赁住房建设，重点解决城市中低收入住房困难家庭、各类人才、院校毕业生、农民工住房问题和相应的子女入学、就医等配套问题；20%的居住用地，用于限地价、限售价的“双限房”建设，以共有产权的形式，解决中等以下收入住房困难家庭和无自有住房各类人才的居住问题。

## 6、把房子存进银行用房租来养老：上海推出“存房+养老”模式（2018.9.14）



- 9月14日，建设银行集团通过与上海地产集团合作，通过金融、住房租赁和养老产业相互循环的方式，探索“存房+养老”模式。
- “存房”是指房主委托建行旗下上海建信住房服务有限责任公司（简称“建信住房”）将房子进行出租服务，并一次性或分期获得房屋未来的长租收益。而建信住房则扮演“二房东”的角色，将房源进行出租、运营；老年人拿到这笔租金后，便可通过建行旗下建信养老金管理有限责任公司提供的平台，选择与建信养老战略合作养老服务商上海申养或者其他机构。

# 行业热点-河南/郑州热点

## 1、郑州“一书两证”审批时限缩短（2018.9.11）



- 9月11日，郑州市城乡规划局召开新闻通气会，“一书两证”原需法定审批时间：建设项目选址意见书为30个工作日、建设用地规划许可证为30个工作日、建设工程规划许可证30个工作日。在进行流程优化后，审批时限变为：**建设项目选址意见书为6个工作日、建设用地规划许可证为7个工作日、建设工程规划许可证为7个工作日。**“一书两证”审批时间压缩了78%，约相当于原审批时限的五分之一。

## 2、郑州到2020年将建100所“新优质初中”（2018.9.12）



- 9月12日，郑州市发布了《郑州市“新优质初中”创建和培育三年行动计划（2018~2020年）》，按照《计划》，到2020年，郑州市将创建和培育“新优质初中”100所，结成“优质初中发展共同体”20个，郑州市公办优质初中覆盖面达50%以上。
- “新优质初中”将以区域内就近入学的全体学生为教育对象，**不挑选生源、不公开排名、不以分数作为评价学生的唯一标准，并且将分散在郑州，其中市属30所、区属40所、县属30所。**

## 3、郑州市不动产登记9月13日起启用抵押权电子证明（2018.9.13）



- 从9月13日起，郑州市国土资源局将在郑州市区内启用不动产登记电子证明(抵押权)，在郑州，办理抵押类业务较多的**中原银行、民生银行、浦发银行、兴业银行**这四家银行将成为电子权证的首批使用者。
- “电子权证”启用后将与目前发放的纸质版不动产登记证明并行使用，两者具有同等的法律效力。此外，办抵押业务，等待放款时间有望压缩；办“解押”群众不再反复跑腿儿，可在银行现场办结。

# 行业热点- “一书两证” 审批程序简化

9月11日，郑州市城乡规划局召开新闻通气会，“一书两证”原需法定审批时间从90个工作日压缩至20个，大大缩减时间，提升办事效率

## “一书两证”

**审批模式**：由串联改为并联；**郑州市城乡规划局**分别与**发改、国土、建设等部门建立并联审批模式**，编制审批事项清单和服务指南，推动并联审批高效运转，加快项目审批和落地。

**前置条件**：由**42项精简到16项**；对审批服务事项的申报要件进行梳理和清理，进一步规范申报材料，清除各种证明和重复件，明确事项申报材料清单。

**审批时间**：“一书两证”原需要法定审批时间三者均为30日；优化后审批时间：**建设项目选址意见书为6个工作日、建设用地规划许可证为7个工作日、建设工程规划许可证为7个工作日。**

**积极响应国务院号召**：2018年5月18日，国务院办公厅正式公布《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33号），**在试点地区实现工程建设项目审批时间压缩一半以上，由目前平均200多个工作日减至120个工作日，明年上半年在全国实现这一目标**，推动政府职能转向减审批、强监管、优服务，促进市场公平竞争。

备注：“一书两证”指建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证

# 土地速览

本周市本级供应5宗，成交4宗；近郊供应1宗，成交9宗；远郊供应2宗、成交3宗

本周大郑州土地成交速览

供应



8宗，446亩

成交

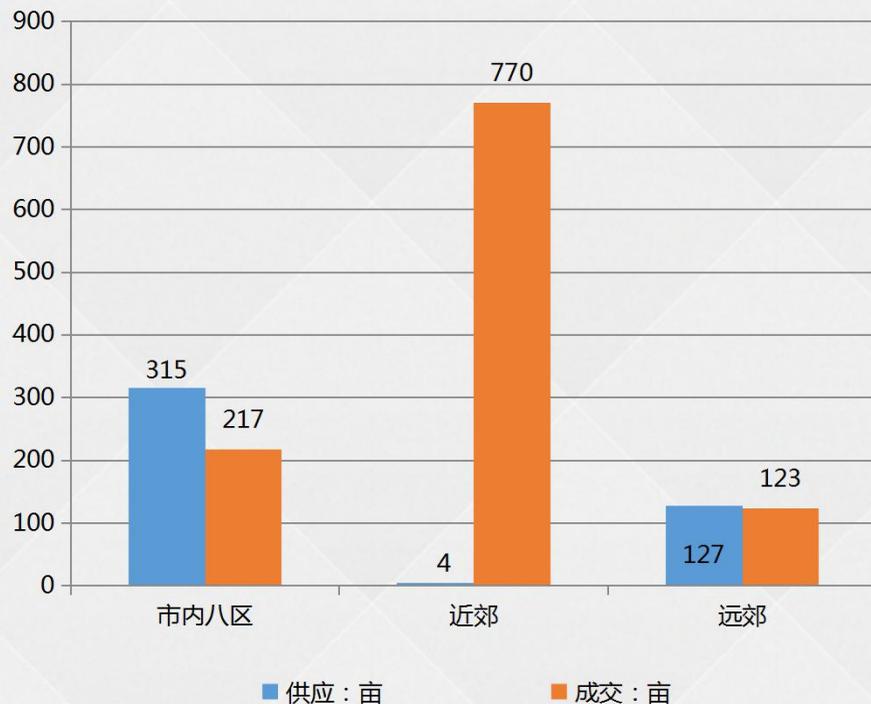


16宗，1110亩

价格



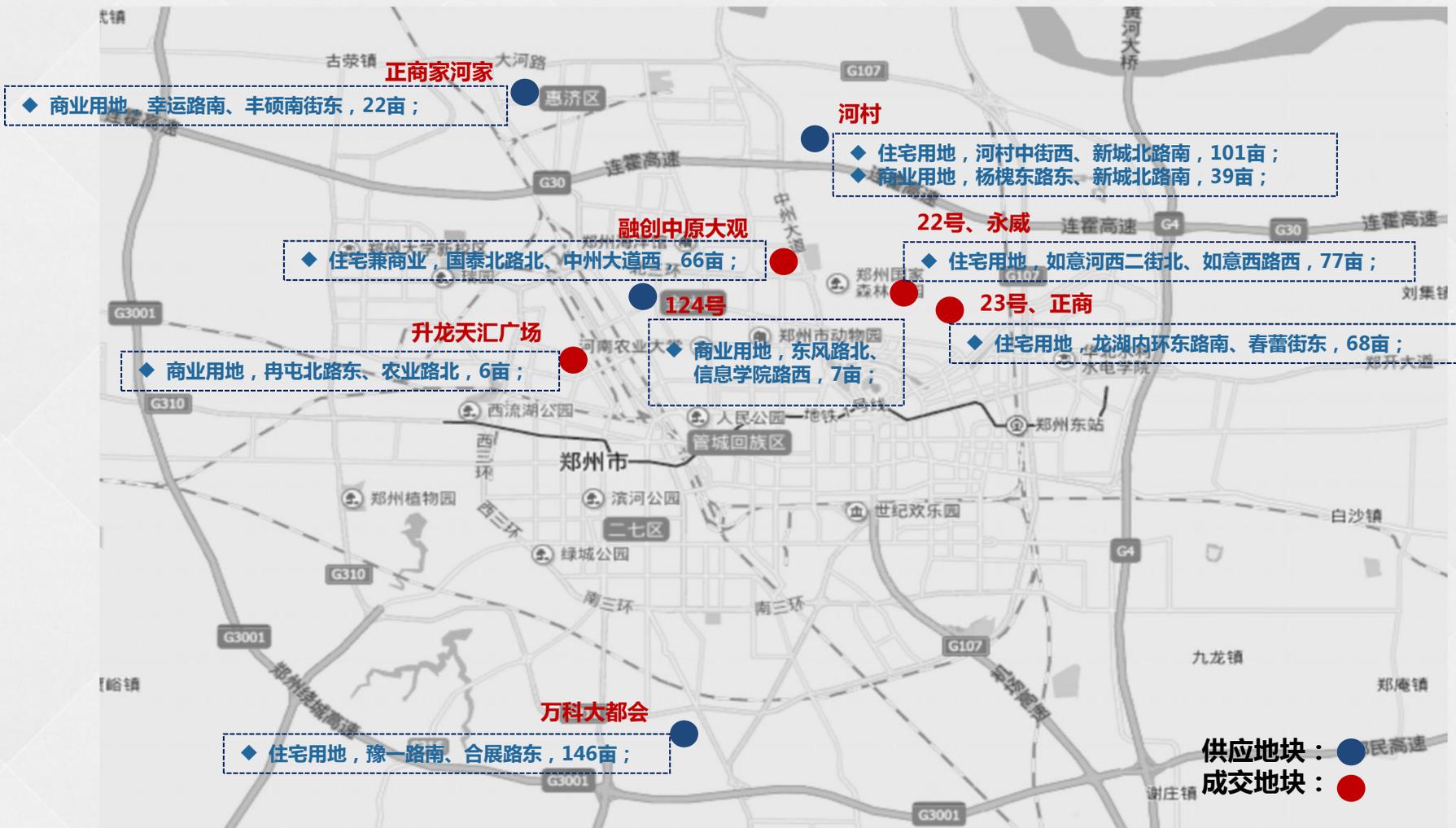
674万元/亩



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	供应建面 (万m <sup>2</sup> )	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)	项目/城 中村
2018/9/13	2018/10/22	郑政出〔2018〕120号(网)	豫一路南、合展路东	二七区	146	住宅	安置	34.03	>1.0, <3.5	<100	<25	>35	46100	316	70	138322	184244	万科大都会
		郑政出〔2018〕121号(网)	幸运路南、丰硕南街东	惠济区	22	商业	商品房	3.22	<2.2	<40	<40	>25	5720	260	40	—	—	正商家河家
		郑政出〔2018〕122号(网)	河村中街西、新城北路南	金水区	101	住宅	安置	16.81	>1.1, <2.5	<50	<25	>30	30510	303	70	91619	122038	美商/河村
		郑政出〔2018〕123号(网)	杨槐东路东、新城北路南		39	商业	安置	11.03	<4.2	<50	<45	>25	13460	342	40	—	—	
		郑政出〔2018〕124号(网)	东风路北、信息学院路西		7	商业	商品房	1.85	<4.0	<100	<40	>20	3350	482	40	—	—	
合计					315			66.94										

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	建面(万㎡)	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/㎡)	溢价率	竞综合房价	买受人	备注
2018/9/11	郑政出〔2018〕105号(网)	冉屯北路东、农业路北	中原区	6	商业	安置	2.36	5.5	5901	917	2501	0%	—	河南鑫利置业有限公司	升龙天汇广场
2018/9/14	郑政出〔2018〕106号(网)	国泰北路北、中州大道西	金水区	66	住宅兼商业	商品房	22.11	5	66300	1000	2999	0%	—	河南中永置业有限公司	融创中原大观
	郑政东出〔2018〕22号(网)	如意河西二街北、如意西路西	郑东新区	77	住宅	商品房	7.69	1.5	151500	1971	19707	19%	—	郑州市永威置业有限公司	永威
	郑政东出〔2018〕23号(网)	龙湖内环东路南、春蕾街东		68	住宅	商品房	7.74	1.7	174000	2549	22493	50%	31999	河南正商郑东置业有限公司	正商
合计				217		39.9									

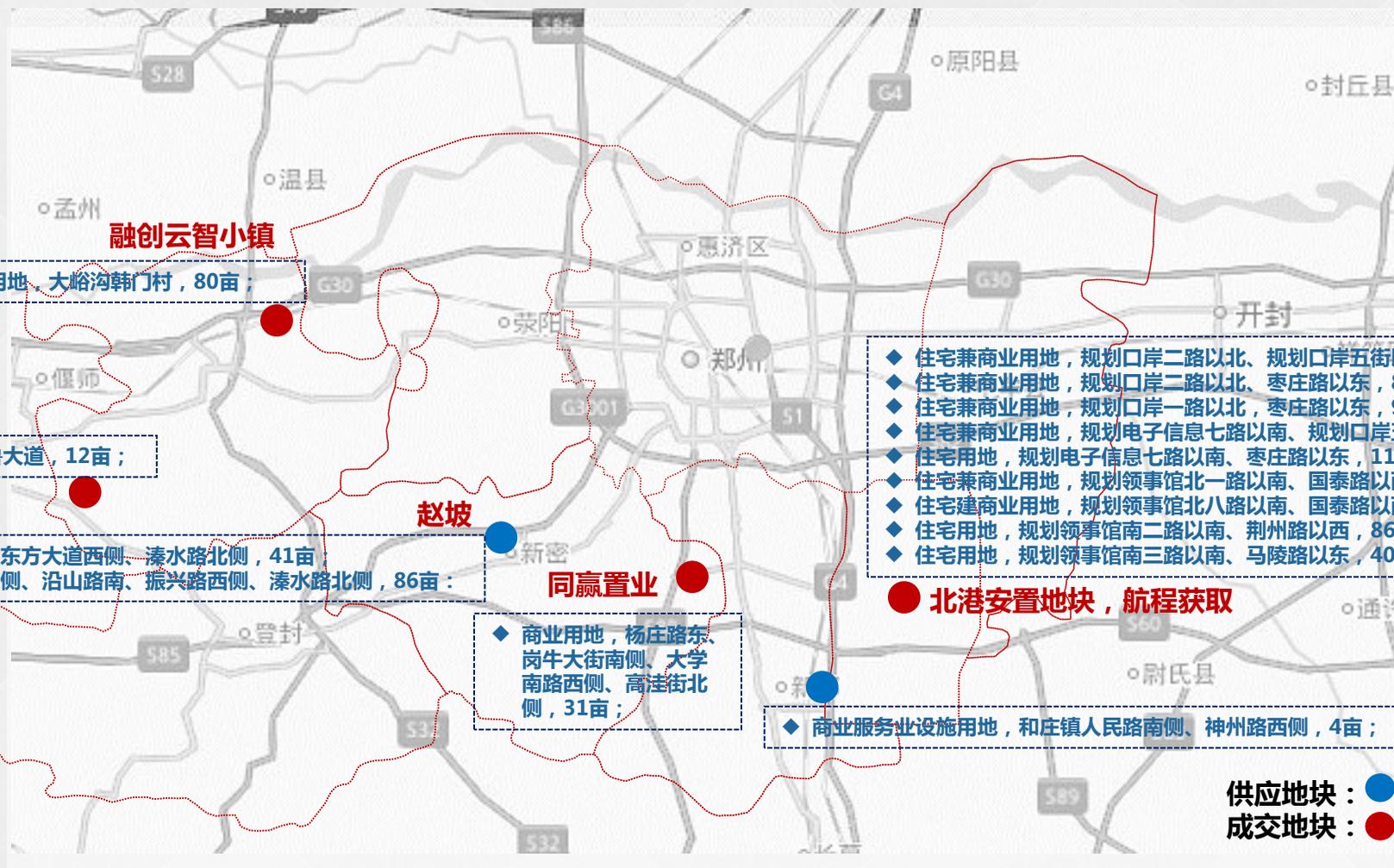
数据来源：郑州市公共资源交易中心

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

Ticheer 泰辰行

深度服务 共同成长

# 土地市场-大郑州

## 本周近郊土地供应信息（新郑）

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
2018/9/11	2018/10/19	新郑出(2018)34号(网)	和庄镇人民路南侧、神州路西侧	和庄镇	4.0	商办	≤2.2	0.6	—	≤45	≥25	770	190	40	770	—
合计					4	—										

## 本周远郊土地供应信息（新密）

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	是否安置	用途	供应建面(万㎡)	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)	备注
2018/9/15	2018/10/19	2018-40号(网)	沿山路南、东方大道西侧、溱水路北侧	新密	41	安置	住宅	6.26	>1.0; <2.3	≤56	≤30	≥30	12992	318	70	—
		2018-41号(网)	东方大道东侧、沿山路南、振兴路西侧、溱水路北侧		86			13.16	>1.0; <2.3	≤56	≤30	≥30	28728	335		
合计					127	—			19.42	—						

# 土地市场-大郑州

## 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
2018/9/12	郑港出〔2018〕131号(网)	规划口岸二路以北、规划口岸五街以西	北港板块	79	住宅兼容商办	3.5	18.4	30971	393	1683	0%	航程	安置地块
2018/9/12	郑港出〔2018〕132号(网)	规划口岸二路以北、枣庄路以东	北港板块	89	住宅	3.5	20.7	34729	391	1676	0%	航程	安置地块
2018/9/12	郑港出〔2018〕133号(网)	规划口岸一路以北、枣庄路以东	北港板块	90	住宅	3.5	21.0	35229	391	1677	0%	航程	安置地块
2018/9/12	郑港出〔2018〕134号(网)	规划电子信息七路以南、规划口岸五街以西	北港板块	107	住宅兼容商办	3.5	25.0	41931	392	1680	0%	航程	安置地块
2018/9/12	郑港出〔2018〕135号(网)	规划电子信息七路以南、枣庄路以东	北港板块	114	住宅	3.5	26.5	44479	391	1676	0%	航程	安置地块
2018/9/12	郑港出〔2018〕136号(网)	规划领事馆北一路以南、国泰路以西	北港板块	96	住宅兼容商办	3.1	19.8	36651	383	1853	0%	航程	安置地块
2018/9/12	郑港出〔2018〕137号(网)	规划领事馆北八路以南、国泰路以西	北港板块	69	住宅兼容商办	3.5	16.2	27348	394	1687	0%	航程	安置地块
2018/9/12	郑港出〔2018〕138号(网)	规划领事馆南二路以南、荆州路以西	北港板块	86	住宅	3.5	20.1	33786	391	1677	0%	航程	安置地块
2018/9/12	郑港出〔2018〕139号(网)	规划领事馆南三路以南、马陵路以东	北港板块	40	住宅	3.5	9.3	15611	391	1677	0%	航程	安置地块
合计				770	—								

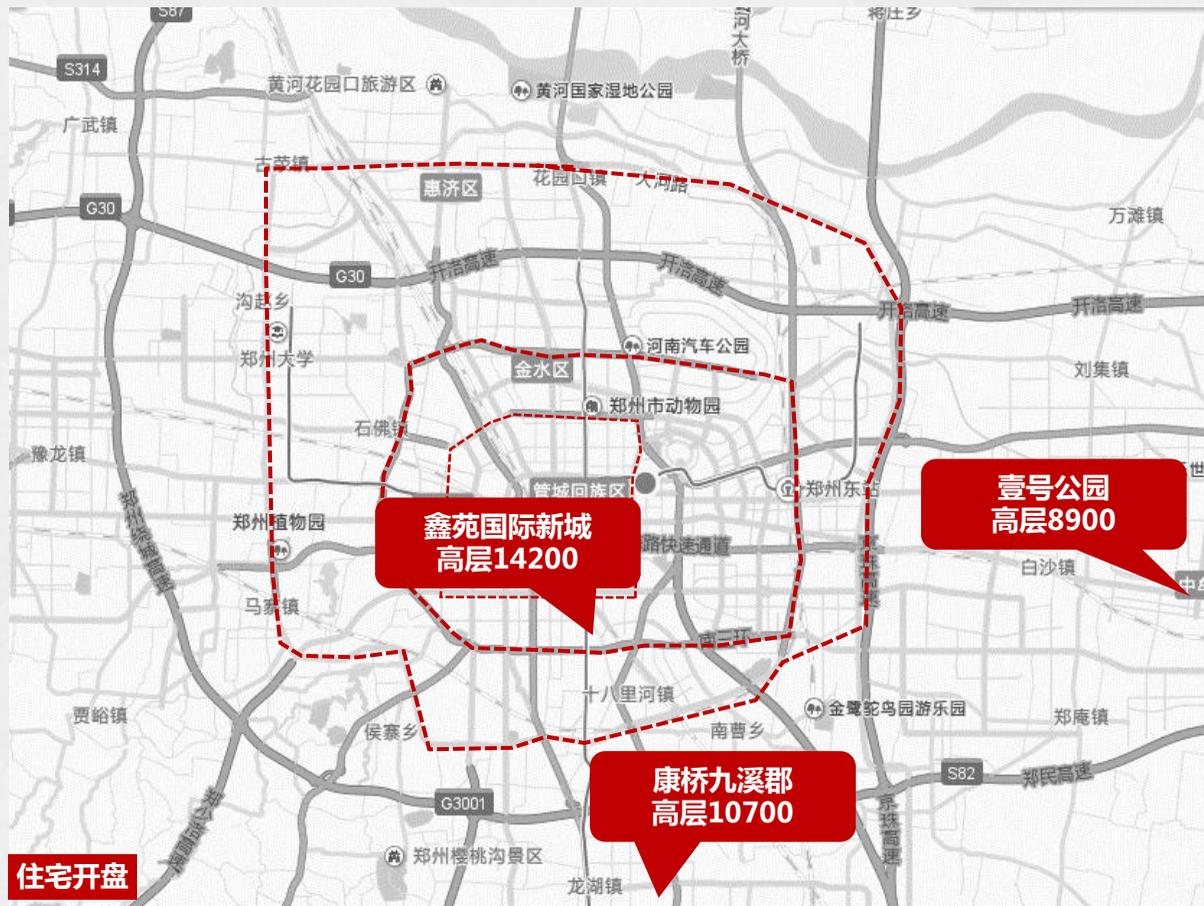
## 本周远郊土地成交信息（新密）

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	是否安置	用途	建面(万m²)	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/m²)	溢价率	买受人
2018/9/11	2018-29号(网)	杨庄路东、岗牛大街南侧、大学南路西侧、高洼街北侧	新密	31	商品房	商业	7.18	≤3.5	9392	305	1308	0%	郑州曲梁同赢置业有限公司
	2017-012	鲁庄镇兴鲁大道	巩义	12	—	住宅兼商业	1.41	>1、<1.8	707	60	500		巩义市万玺置业有限公司
	2018-215	大峪沟韩门村		80	—	住宅	6.40	>1、<1.2	3121	39	487		河南融创昱硕实业有限公司
合计				123	—								

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

本周有3个项目开盘，推出房源**922套**，去化**798套**，整体去化率**87%**



## 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
壹号公园	高层(毛坯)	72	37	51%
鑫苑国际新城	高层(毛坯)	658	598	90%
康桥九溪郡	高层(毛坯)	192	163	85%
合计		922	798	87%

备注：上图中成交均价单位均为元/m<sup>2</sup>，洋房价格为标准层价格

# 开盘活动—壹号公园

9月16日上午针对东地块高层**3#东单元部分房源**进行现场选房，共推出**72套**，去化**37套**，整体去化率为**51%**；  
6月中旬开始认筹，截止开盘当天累计认筹约**70余组**



项目位置	中牟新县城 商都大道与新圃街交叉口路南处				
开发企业	郑州市沃土千年置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	150亩	建面	26万m <sup>2</sup>	容积率	3.3
推出套数	72		销售套数	37	
到访成交率	—		整体去化率	51%	
成交价格	成交价：8900元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	路劲九郡：高层8400元/m <sup>2</sup> （8.11日开盘，去化率100%）				
优惠方式	1、交2万享开盘总房款2%优惠；2、正常按揭优惠1%；3、首付总房款50%优惠3%；4、全款优惠10%				
交房标准	毛坯交付				
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 (m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	2D	2T3	28	2室2厅1卫	104	27	13	48%
						3室2厅2卫	135	45	24	53%
合计								72	37	51%

# 开盘活动——鑫苑国际新城

9月14日晚针对三期高层B地块3#、4#、5#进行微信选房，共推出**658套**，当天去化**598套**，去化率**90%**；

8月4日启动验资，截止开盘前蓄客约**1000组**



项目位置	管城区紫荆山南路与南三环交汇处向北200米路东				
开发企业	郑州鑫南置业有限公司				
代理商	自销&易居				
占地	39亩	建面	16.6万m <sup>2</sup>	容积率	4.77
推出套数(套)	658		销售套数(套)	598	
到访成交率	——		整体去化率	90%	
成交价格	14200元/m <sup>2</sup>				
竞品均价	永威城高层均价14000-14200元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
优惠方式	备案价销售，无优惠				
交房标准	毛坯				
备注	微信选房；五证齐全				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	楼层	梯户比	面积(m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3/4/5#	2(3#1D)	34F(3#30F)	2T4	89m <sup>2</sup> 三房	426	426	100%
						125m <sup>2</sup> 三房	232	172	74%
合计	——						658	598	90%

# 开盘活动—康桥九溪郡

9月16日针对最后一栋楼进行开盘，共推出**192套**，当天去化**163套**，去化率**85%**；

8月初启动认筹，截止开盘前蓄客约**260组左右**



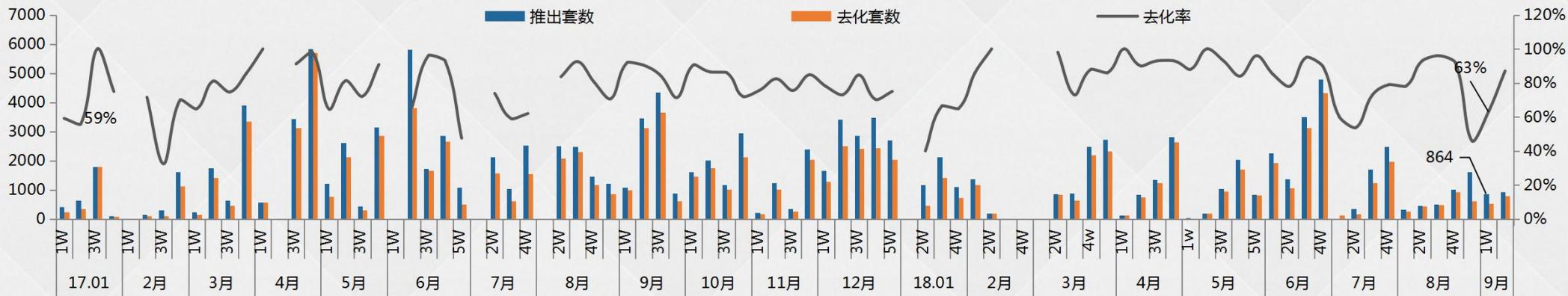
项目位置	郑新快速路与双湖大道交汇处向南100米路西				
开发企业	康桥				
代理商	自销				
占地	360亩	建面	31万m <sup>2</sup>	容积率	1.3
推出套数(套)	192		销售套数(套)	163	
到访成交率	—		整体去化率	85%	
成交价格	10700元/m <sup>2</sup>				
竞品均价	龙湖锦艺城高层均价11000元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
优惠方式	开盘优惠3%；按时签约优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	微信选房；五证齐全				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	楼层	梯户比	面积(m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	305#	1	33F	2T6	77m <sup>2</sup> 两房	64	52	81%
						86m <sup>2</sup> 三房	64	58	91%
						88m <sup>2</sup> 三房	64	53	83%
合计	—					<b>192</b>	<b>163</b>	<b>85%</b>	

# 开盘效果监控

本周开盘项目3个，推出922套，去化798套，整体去化率87%，成交均价13271元/m<sup>2</sup>

## 2017年1月1周-2018年9月2周住宅项目开盘推售及去化



单位：元/m<sup>2</sup>

## 2017年1月1周-2018年9月2周住宅项目开盘价格走势

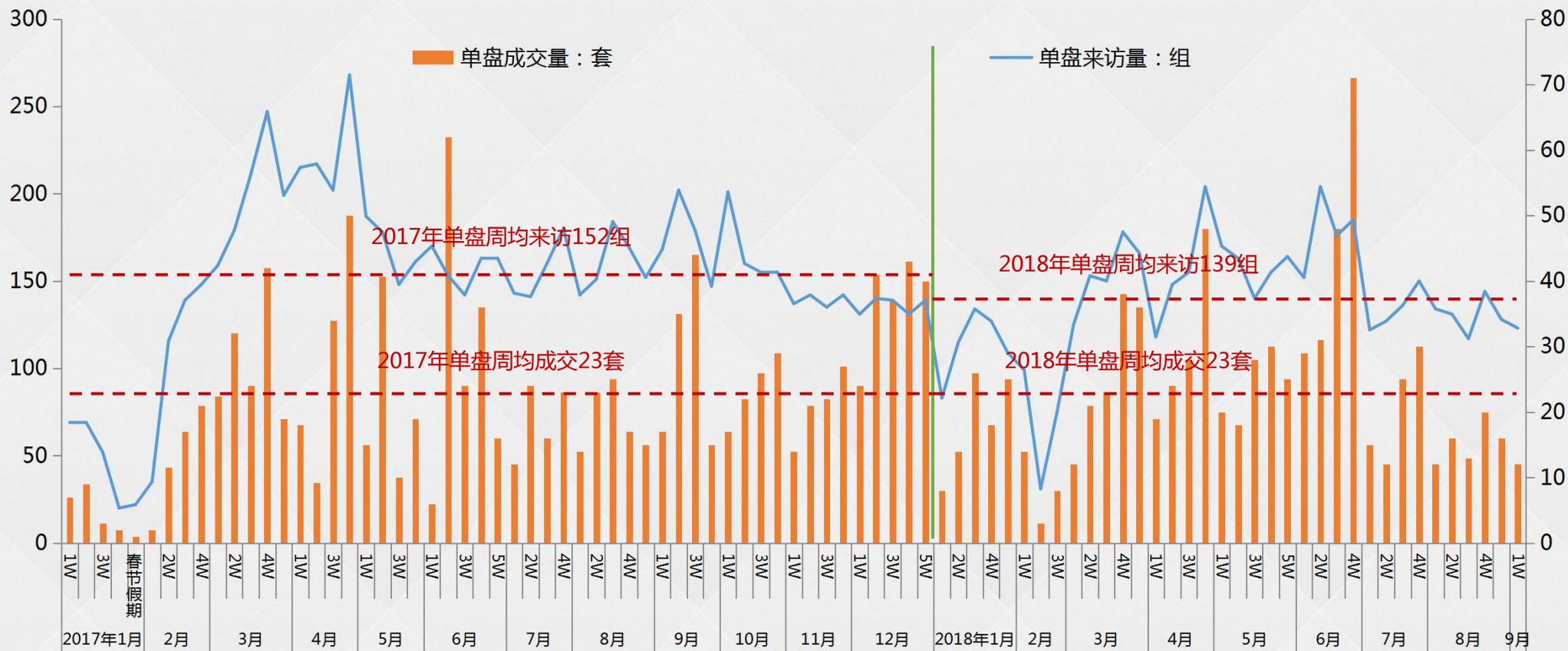


数据来源：1、泰辰行技术中心，市场监控数据；2、均为住宅推售数据

# 典型项目监控

9月1周，单盘平均来访123组，环比下降4%，同比下降27%，单盘平均成交12套，环比下降25%，同比下降29%；单盘来访、成交近三周持续走低，均低于今年及去年平均值，市场遇冷

2017年1月1周-2018年9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，市场监控数据



# 周度数据-周度成交TOP榜单

**住宅平销**：9月1周住宅平销套数TOP10环比上周下降30%，市场热度持续下滑，项目预期降低

**住宅销售**：9月1周开盘加推项目4个，主要集中在平原新区，TOP20销售941套，环比下降24%

### 9.3-9.9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 <sup>2</sup> )	面积(万m <sup>2</sup> )
1	恒大山水城	荥阳	41	小高层	10500	0.46
2	碧桂园龙城天悦	荥阳	39	高层	8800	0.47
3	正商家河家	惠济区	27	高层洋房	15000 17500	0.30
4	清华大溪地	荥阳	23	高层	9000	0.26
5	恒大金碧天下	平原新区	22	高层	8400	0.23
6	瀚宇天悦湾	荥阳	21	高层	7600	0.24
7	碧桂园思念翡翠城	荥阳	19	小高层	8200	0.21
8	汇泉西悦城	中原区	19	高层	12600	0.21
9	万科城	高新区	19	高层	14000	0.20
10	万科美景魅力之城	航空港区	18	高层	10800	0.18

### 9.3-9.9郑州市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	平原新区	建业比华利庄园	279	11	荥阳	碧桂园思念翡翠城	19
2	平原新区	华润平原府	179	12	中原区	汇泉西悦城	19
3	平原新区	正弘悦云庄	61	13	高新区	万科城	19
4	经开区	融侨府	50	14	航空港区	万科美景魅力之城	18
5	荥阳	恒大山水城	41	15	航空港区	永威南樾	18
6	荥阳	碧桂园龙城天悦	39	16	平原新区	蓝光凤湖长岛国际社区	18
7	惠济区	正商家河家	27	17	金水区	泰山誉景	16
8	荥阳	清华大溪地	23	18	惠济区	和昌林与城	15
9	平原新区	恒大金碧天下	22	19	惠济区	万科天伦紫台	15
10	荥阳	瀚宇天悦湾	21	20	中牟	普罗旺世理想国	15

# 新盘扫描-城南正荣府 (项目概况)

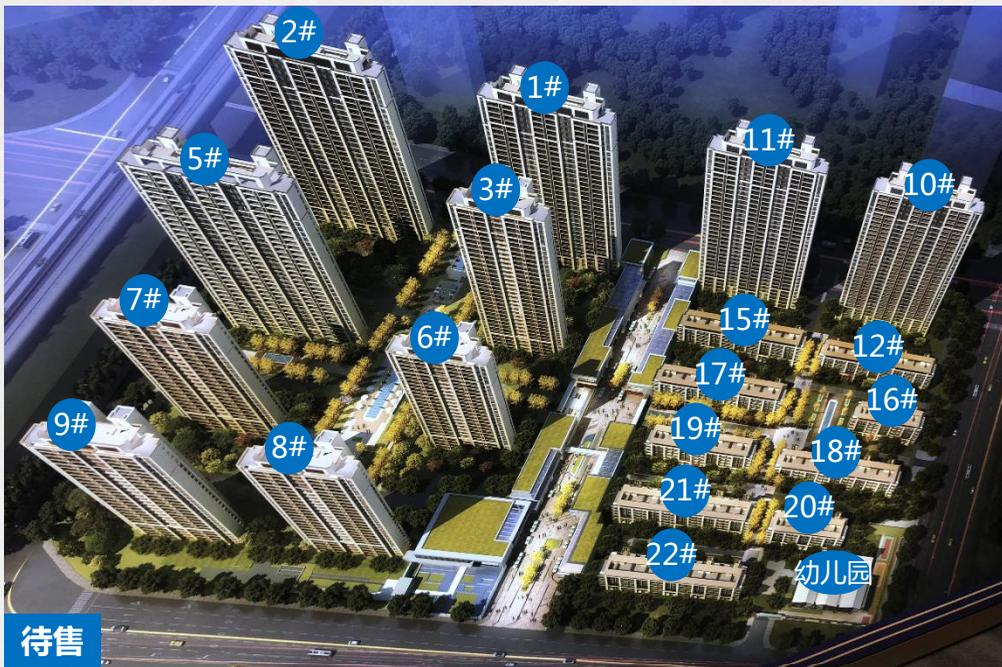
品牌房企+文旅地产



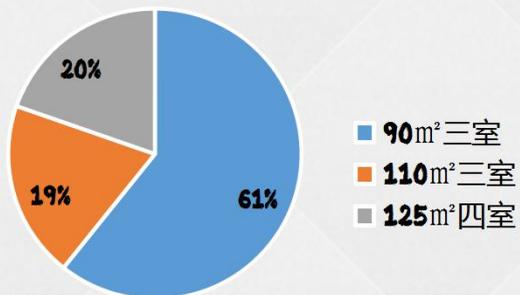
开发商	郑州新荣桂置业有限公司	位置	新郑市 泰山路与大学南路交汇处东100米
占地面积	300亩 (一期130亩)	建筑面积	67万㎡ (一期30万㎡)
容积率	2.5	装修	高层 (精装), 叠墅 (毛坯)
绿化率	30%	销售团队	自销+中原
物业类型	高层+叠墅	总户数	4500 (一期1708户)
物业公司	正荣物业服务服务有限公司郑州分公司	车位数	共4000个, 车位比1:0.9
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <b>项目概况</b>: 项目位于龙湖镇大学南路与泰山路交汇处, 正荣地产联合河南竹桂园2.8万亩“中原民俗文化园”文旅大盘开发的住宅配套, 是正荣地产真正意义上的入郑第一盘, 总占地面积300亩, 规划总建面67万㎡, 分两期开发, 其中一期占地130亩, 建面30万㎡, 规划10栋高层, 9栋叠墅, 配备正荣物业。</li> <li>➢ <b>内部配套</b>: 项目配备两所幼儿园, 一期一所六班幼儿园、二期一所十二班幼儿园; 一期4栋两层约1.2万㎡商业街、8000㎡社区中心公园等</li> <li>➢ <b>外部配套</b>: 教育: 龙湖二中 (2.4公里)、龙湖光明学校 (2.6公里)、两所小学 (规划)、两所中学 (规划); 商业: 龙湖商业广场 (3公里); 交通: 西侧紧邻大学南路、地铁7号线 (泰山站300米, 规划中); 景观: 西泰山景区 (600米)、黄帝千古情 (1.5公里, 建设中), 龙湖湿地公园 (4.5公里)</li> <li>➢ <b>物业类型</b>: 一期规划高层10栋, 1/2/5/10/11# (34F1D3T6)、3# (34F1D2T4)、6/7/8/9# (27F1D2T4), 90/110㎡三房和125㎡的四房共计1588套; 叠墅9栋, 均为6F的上中下三叠, 共计120套房源, 下叠140㎡送70㎡地下室+60㎡花园, 中叠140㎡送入户花园 (面积未定), 上叠140㎡送入户花园+60㎡露台</li> </ul>		
目前阶段	前期咨询中, 6月24日城市展厅 (航海路海为科技园内) 开放, 预计9月底售楼处开放, 开盘时间待定 (预计10月中旬开盘)		
土地情况	2017年7月正荣地产入股10%参与河南竹桂园“中原民俗文化园”文旅地产, 负责开发300亩住宅版块项目		

# 新盘扫描-城南正荣府 (产品分析)

项目一期共规划1708套房源，90-125m<sup>2</sup>的高层1588套，主力户型为90m<sup>2</sup>三室，占比61%；6F的叠墅120套，上中下三叠均为140m<sup>2</sup>，整体属性刚需偏改善



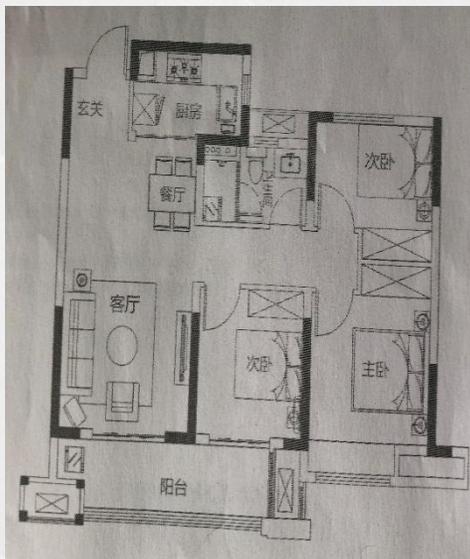
高层各户型占比



物业类型	楼栋	楼层	单元	梯户比	户型排列	面积 (m <sup>2</sup> )	套数
高层	1/2/5/10/11#	34	1	3T6	110+90*4+125	90	680
						110	170
						125	170
	3#	34	1	2T4	110+90+90+125	90	68
						110	34
						125	34
	6/7/8/9#	27	1	2T4	110+90+90+125	90	216
						110	108
						125	108
<b>高层合计</b>							<b>1588</b>
叠墅	12/15/17/18/21/22#	6	5	1T1	上叠140+中叠140+下叠140	上叠140	30
						中叠140	30
						下叠140	30
	16/20#	6	3	1T1	上叠140+中叠140+下叠140	上叠140	6
						中叠140	6
						下叠140	6
	19#	6	4	1T1	上叠140+中叠140+下叠140	上叠140	4
						中叠140	4
						下叠140	4
<b>叠墅合计</b>							<b>120</b>
<b>总计</b>							<b>1708</b>

# 新盘扫描-城南正荣府 (户型分析)

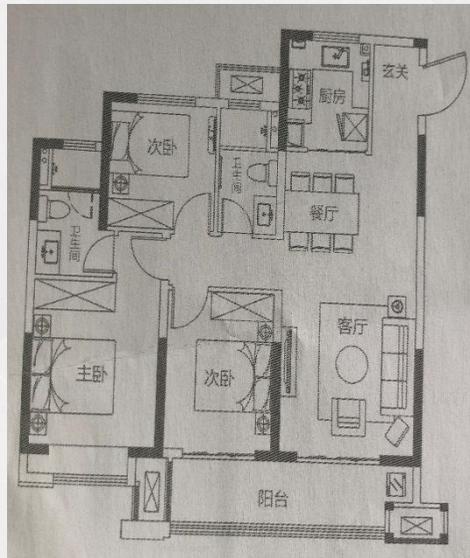
高层-90m<sup>2</sup>三室两厅一卫



## 户型特点分析：

- 户型方正通透，餐客一体
- 三开间朝南，采光充足
- 阳台连通客厅与次卧
- 主卧面积较小，舒适度低

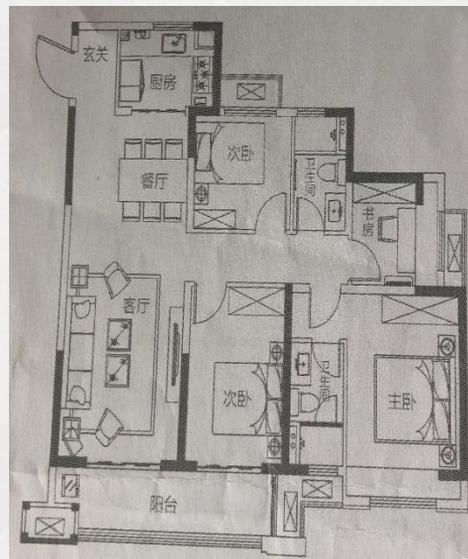
高层-110m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 户型特点分析：

- 户型方正，餐客一体，干湿分离，全明户型
- 三开间朝南，南向阳台6米宽
- 厨房面积较小，采光较差

高层-125m<sup>2</sup>四室两厅两卫



## 户型特点分析：

- 户型方正，餐客一体，南北通透，全明户型
- 三开间朝南，南向大阳台，采光好
- 公共卫生间距离客厅较远

# 新盘扫描-城南正荣府 (营销展示)

## 展厅



## 展点



## 宣传页



# 新增预售

9月2周市区及近郊范围新增供应项目共4个，预售总建面17.67万m<sup>2</sup>，其中住宅建面17.26万m<sup>2</sup>，商办建面0.41万m<sup>2</sup>

预售项目名称	区域	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万m <sup>2</sup> )	住宅建面(万m <sup>2</sup> )	住宅套数	非住宅建面(万m <sup>2</sup> )	非住宅套数	项目动态(价格元/m <sup>2</sup> )
星联御象湖	郑东新区	9月7日	住宅	1# / 2# / 3# / 5# / 11#	5.54	5.54	471	—	—	待售
绿都澜湾	管城区	9月14日	住宅	7# / 8#	2.73	2.73	243	—	—	住宅无货在售，精装公寓11000
东郡濠景	中牟	9月10日	住宅	3#/5#	2.94	2.94	240	—	—	—
天禧小区	中牟	9月10日	住宅	1# / 2# / 3# / 5# / 6#/7#/8#	6.46	6.05	396	0.41	20	—
合计					17.67	17.26	1350	0.41	20	—

# 周度备案数据

9月1周  
备案数据速览

- 商品房供应**14.06**万 m<sup>2</sup>，成交**21.94**万 m<sup>2</sup>，均价**12780**元/ m<sup>2</sup>
- 商品住宅供应**12.26**万 m<sup>2</sup>，成交**16.21**万 m<sup>2</sup>，均价**13287**元/ m<sup>2</sup>
- 公寓无供应，成交**2.57**万 m<sup>2</sup>，均价**11608**元/ m<sup>2</sup>
- 写字楼无供应，成交**1.02**万 m<sup>2</sup>，均价**11455**元/ m<sup>2</sup>
- 商业供应**1.96**万 m<sup>2</sup>，成交**0.72**万 m<sup>2</sup>，均价**25556**元/ m<sup>2</sup>

数据来源：泰辰行技术中心

# 周度备案数据

**供应：**9月1周，写字楼、公寓均无供应，商品住宅供应上升55%，上升明显

**成交：**9月1周，除写字楼成交维持低位外，其他物业成交均有所下降，公寓成交下降最多

**价格：**9月1周，除商业增长外，其他物业均下降，但幅度较小

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 <sup>2</sup> )	9.03-9.09	14.06	12.26	0	0	1.96
	环比(%)	0%	55%	-100%	—	14%
成交面积 (万m <sup>2</sup> )	9.03-9.09	21.94	16.21	2.57	1.02	0.72
	环比(%)	-22%	-26%	-37%	1%	-13%
成交金额 (亿元)	9.03-9.09	28.03	21.54	2.98	1.17	1.84
	环比(%)	-27%	-29%	-36%	-5%	4%
成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	9.03-9.09	12780	13287	11608	11455	25556
	环比(%)	-6%	-4%	1%	-5%	21%

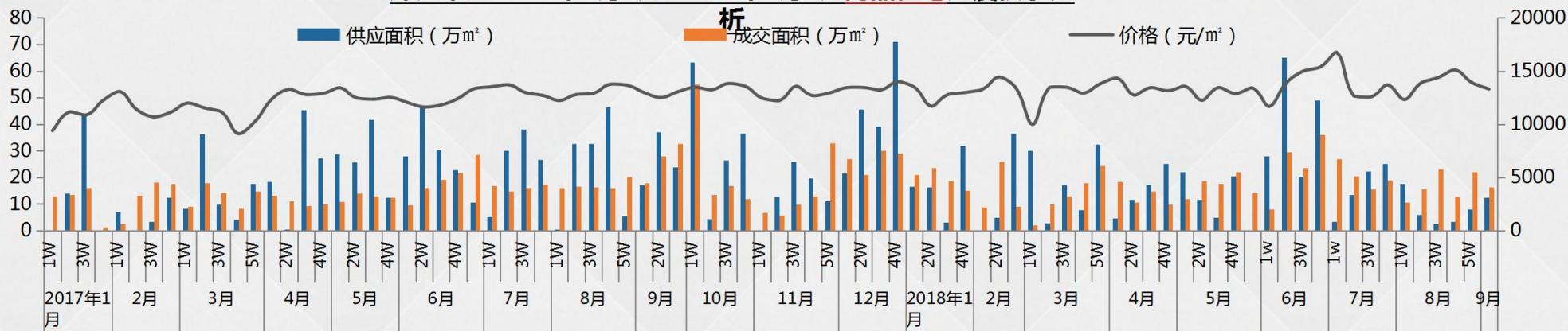
数据来源：泰辰行技术中心

# 周度备案数据-各物业类型量价

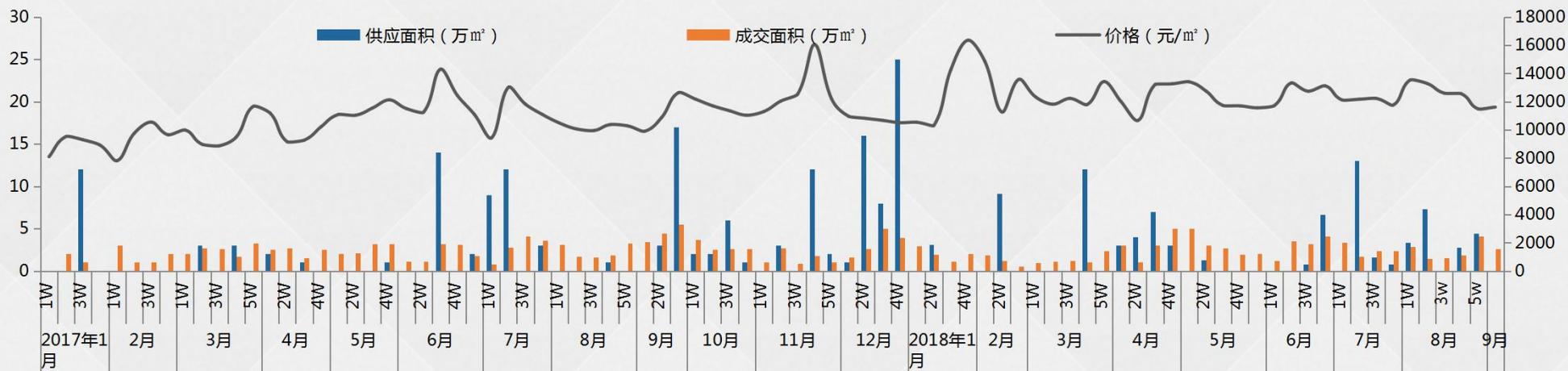
**商品住宅**：9月1周供销环比+55%、-26%，均价-4%

**公寓**：9月1周无供应，成交环比-37%，均价+1%

### 郑州市区2017年1月1周-2018年9月1周商品住宅周度供求分析



### 郑州市区2017年1月1周-2018年9月1周公寓周度供求分析



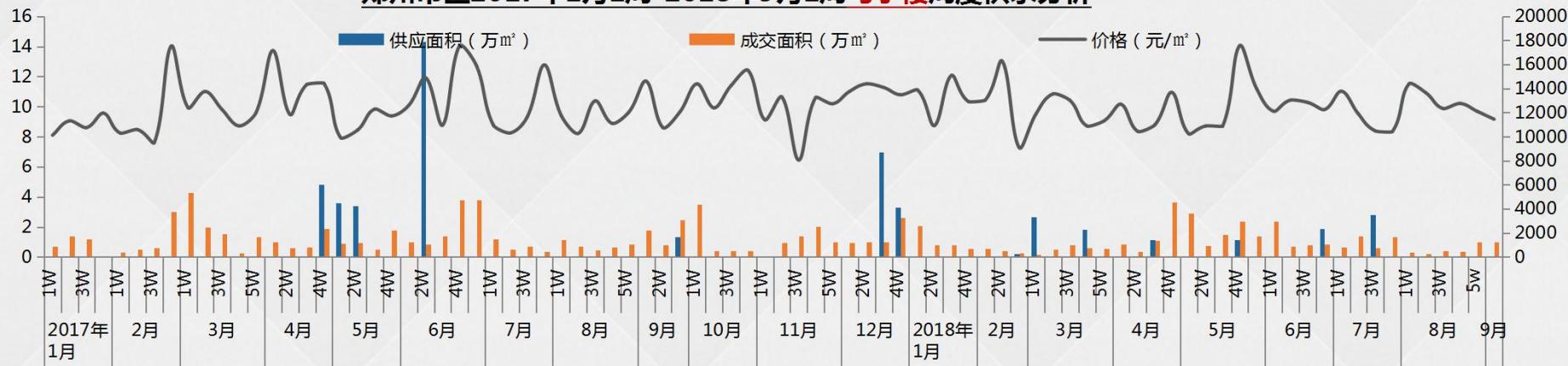
数据来源：泰辰行技术中心

# 周度备案数据-各物业类型量价

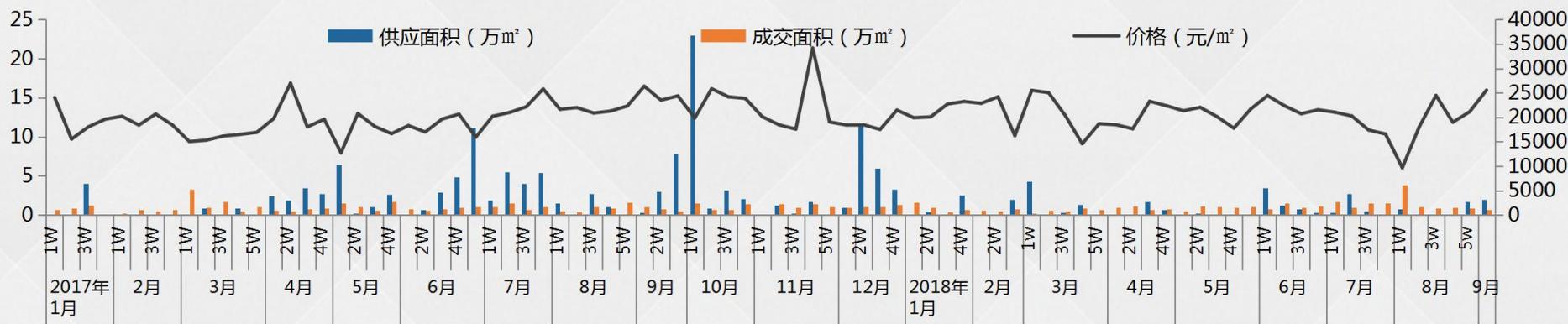
**写字楼**：9月1周成交环比+1%，均价-5%，无供应

**商业**：9月1周供应环比+14%，成交-13%，均价+21%

### 郑州市区2017年1月1周-2018年9月1周写字楼周度供求分析



### 郑州市区2017年1月1周-2018年9月1周商业周度供求分析



数据来源：泰辰行技术中心

# 周度备案数据-70P榜单

**住宅**：9月1周，住宅成交备案前三为：旭辉正荣首府、福晟谦祥钱隆城、万科大都会

**公寓**：9月1周，公寓成交备案前三为：万科荣寓、佛岗新居、锦绣山河

9.03-9.09郑州市**商品住宅**备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积	金额	套数	均价
			(万m <sup>2</sup> )	(亿元)		(元/m <sup>2</sup> )
1	旭辉正荣首府	二七区	2.13	2.81	204	13180
2	福晟谦祥钱隆城	高新区	1.50	2.12	156	14161
3	万科大都会	二七区	1.19	1.59	132	13388
4	泰宏建业国际城	二七区	0.88	1.21	86	13643
5	绿都澜湾	管城区	0.81	1.11	80	13663
6	融侨悦澜庭	二七区	0.75	0.95	83	12742
7	正商家河家	惠济区	0.60	0.97	49	16298
8	鑫苑国际新城	管城区	0.55	0.77	55	14030
9	汇泉西悦城	中原区	0.55	0.69	62	12553
10	谦祥福晟兴隆城	惠济区	0.49	0.73	60	14881

9.03-9.09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 <sup>2</sup> )	(亿元)		(元/m <sup>2</sup> )
1	万科荣寓	二七区	0.21	0.16	81	8023
2	佛岗新居	二七区	0.19	0.16	50	8194
3	锦绣山河	二七区	0.19	0.20	39	10908
4	永恒理想世界	管城区	0.16	0.21	40	13329
5	融创金林金水府	金水区	0.14	0.19	22	13131
6	名门翠园	金水区	0.13	0.18	37	13985
7	正商城	二七区	0.12	0.15	26	12962
8	清华城	金水区	0.10	0.14	16	13987
9	和昌珑悦	惠济区	0.10	0.13	28	13924
10	鑫苑名城	二七区	0.09	0.09	32	9798

数据来源：泰辰行技术中心

## 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。