

郑州市市场周报(2018年第37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、周度数据

行业热点-全国热点

1、住建部：1-8月全国棚改开工465万套 完成年度目标80%（2018.9.17）



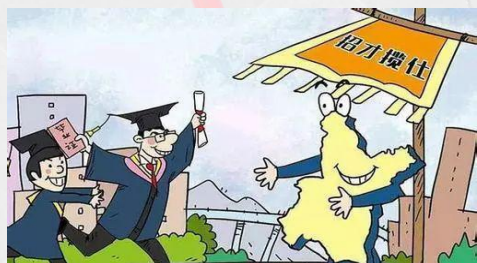
- 住建部发布消息称，2018年1-8月，全国棚改已开工465万套，完成投资11900多亿元。2018年全国棚改新开工目标为580万套，目前全国棚改已完成年度目标任务的80%。
- 数据显示，2015年至2017年，全国新开工各类棚户区分别为601万套、606万套和609万套，超额完成2015年初确立的“未来三年再改造1800万套棚户区”的任务。
- 2017年5月，国务院常务会议提出了“三年棚改攻坚计划”，按照计划，2018年到2020年，我国将再改造各类棚户区1500万套。相较于2015年至2017年的1800套棚改目标，2018年到2020年的任务有所降低。

2、上海：九部门联合整治房地产市场乱象 违规机构将暂停金融服务（2018.9.18）



- 上海市住建委、房管局等九部门联合发布《关于开展2018年房地产市场秩序专项整治的通知》。
- 《通知》将重点整治虚假信息、投机炒房、房产经纪违法违规以及商品房销售违法违规、违规提取公积金等行为。
- 《通知》表示，将整治的投机炒作行为，包括通过提供“首付贷”或者采取“分期首付”等形式，违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款。同时，通过捂盘惜售，炒卖房号、雇佣人员制造抢房假象等方式，恶意炒作，垄断或变相囤积房源，以操纵房价、房租等违法违规行为，也将得到整治。
- 在住房公积金使用方面，禁止协助缴存职工以虚假手段违规提取住房公积金。禁止限制、阻挠、拒绝购房人使用公积。

3、广州：优化引进人才入户手续 取消12项入户申报材料（2018.9.18）



- 广州市人社局发布关于实施减证便民，优化广州市引进人才入户申报材料的通知。
- 自2018年10月1日起，广州市将取消12项人才引进入户申报材料，并将入户同单位连续社保由12个月缩短至6个月。
- 据了解，为了提高广州市引进人才入户工作的效率和水平，广州人社局决定对引进在职人才的申报材料进行精简和优化，简化后申报人须提交的必备材料有户口簿等身份资料和落户地址材料。此外，除提交以上的两项必备材料之外，不同申报人应分别补充提交的申报材料。

行业热点-全国热点

4、住建部：正制定长租公寓装配规范 预计明年上半年实行（2018.9.18）



- 为规范长租公寓市场，住建部正着手批准制定《租赁式住房装配技术规程》，预计该规范将于明年上半年公布并实行。
- 近期，自如租客入住公寓后患白血病离世的消息引起了舆论高度关注，其他长租公寓品牌也陆续被爆出房屋装修甲醛超标问题。中国建筑装饰协会相关负责人表示，正在着手编制租赁式住房装配技术规程，以便让房屋质量安全有行业性的规范引导。

5、北京：11部门联合整治房地产市场乱象 实行常态化管理（2018.9.19）



- 北京住建委联合发改委等11部门发布《关于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的通知》。
- 《通知》指出，专项行动将重点整治投机炒房行为、房地产经纪机构违法违规行为、房地产开发企业违法违规行为。此外，此次专项行动将重点整治虚假房地产广告。
- 专项行动的时间为2018年7月至12月，北京市住建委表示，在专项行动结束之后，将相关工作纳入各部门的日常监管范围，实行常态化管理。

6、西安：禁止将房屋销售与学区学校相关联（2018.9.19）



- 西安市房管局、教育局、工商局联合发布《关于禁止将房屋销售与学区、学校相关联的通知》，责令有关部门对违规宣传和销售问题严查。
- 通知指出，各房地产开发企业应严格按照《房地产广告发布规定》等要求正确宣传，**不能含有为购房人办理入学就学等事项的承诺**。在销售过程中，**不得在《商品房买卖合同》或其他补充协议中约定所售商品房对应学区或学校等事项**。商品房相对应的学区或学校，应以教育主管部门制定的当年入学政策为准，房地产开发企业一律无权承诺。

行业热点-全国热点

7、八部委下发混改意见：合规不动产转让不征增值税（2018.9.19）



- 国家发改委网站9月18日披露，国家发改委等八部委联合下发《关于深化混合所有制改革试点若干政策的意见》（简称“意见”）。
- 意见指出，有关部门要研究加强国有土地资产处置管理工作，解决国有土地授权经营、作价出资（入股）等历史遗留问题；企业符合税法规定条件的股权（资产）收购等重组行为，可按税法规定享受企业所得税递延纳税优惠政策，**重组中符合规定的货物、不动产、土地使用权转让行为，不征收增值税。**

8、国务院：大力发展住房租赁市场 加快推进租赁立法（2018.9.20）



- 国务院下发《关于完善促进消费体制机制，进一步激发居民消费潜力的若干意见》。
- 意见指出，消费是最终需求，既是生产的最终目的和动力，也是人民对美好生活需要的直接体现。总体目标包括：居民消费率稳步提升，服务消费占比稳步提高，全国居民恩格尔系数逐步下降。
- 其中，住行消费方面，**大力发展住房租赁市场特别是长期租赁：总结推广住房租赁试点经验，在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场。加快推进住房租赁立法，保护租赁利益相关方合法权益。**
- 加强城市供水、污水和垃圾处理以及北方地区供暖等设施建设和改造，加大城市老旧小区加装电梯等适老化改造力度。

9、湖北：严查房地产互联网金融业务 严禁“首付贷” 规范“众筹买房”（2018.9.20）



- 湖北省住建厅发布通知称，将围绕**房地产企业违规从事网络金融业务的重点部位**开展专项整治，防范和化解房地产领域互联网金融风险。
- 通知要求，房地产开发企业、中介企业和互联网金融从业机构等未取得相关金融资质，不得利用P2P网络借贷平台和股权众筹平台从事房地产金融业务；取得相关金融资质的，不得违规开展房地产金融相关业务。
- 此外，通知强调，严禁各类机构开展“首付贷”业务，并规范互联网“众筹买房”等行为。并设立投诉举报热线，对排查发现、群众投诉的违法违规行为，建立台账、严厉查处。

行业热点-河南/郑州热点

1、1-8月份河南省房地产开发投资4212.27亿元 同增0.3% (2018.9.17)



- 2018年1-8月份，河南省房地产开发投资**4212.27亿元**，同比增长0.3%，。其中，**住宅投资3222.63亿元**，增长2.8%，增速回落2.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为76.5%。
- 1-8月份，房地产开发企业房屋施工面积48752.52万平方米，同比增长9.2%，其中，住宅施工面积36828.94万平方米，增长10.4%。房屋新开工面积9115.97万平方米，增长7.9%。其中，住宅新开工面积7167.90万平方米，增长12.7%。房屋竣工面积2633.98万平方米，下降3.0%。其中，住宅竣工面积2074.86万平方米，下降1.9%。
- 1-8月份，房地产开发企业土地购置面积539.80万平方米，同比增长0.3%;土地成交价款240.31亿元，增长6.6%。

2、河南开展治理物业服务市场乱象行动 (2018.9.18)



- 日前，《河南省住房和城乡建设厅关于开展2018年度物业服务企业“双随机一公开”监督检查工作的通知》发布。
- 要求各级相关部门结合扫黑除恶专项斗争，对全省各市（县）从事物业服务活动的物业服务企业（含省内企业跨区域经营、省外企业进豫经营）开展“双随机一公开”监督检查，治理物业服务市场乱象。据悉，检查行动将于10月15日起开始。
- 检查结束后，将对不良经营行为在媒体上予以曝光，此外，各地指导建设单位或业主大会将监督检查结果作为选聘物业服务企业的条件要求之一，对于列入黑名单的物业服务企业，将限制其承接新的物业服务项目。

3、河南省不动产交易改革实施方案出台 (2018.9.20)



- 近日，《河南省不动产交易便民利民改革实施方案》出台，今年12月底前，全省实现不动产登记、税费征缴、房屋交易“一窗受理、并联办理”模式全覆盖，一般业务7个工作日内办结，抵押类登记业务3个工作日内办结。
- 53项登记事项实现“网上申请、窗口核验”，7项登记事项实现1小时办结。全面实行网上预约、网上预审、网上缴费等便民服务，并向金融机构、房地产企业布设终端、延伸服务，方便群众和企业就近办理4项登记事项。设区的省辖市实现“同城通办”。

行业热点-河南/郑州热点

4、河南将建郑州大都市生态区 (2018.9.20)



- 河南省政府近日印发《森林河南生态建设规划(2018年—2027年)》，将着力构建“一核一区三屏四带多廊道”总体布局。其中“一核”为郑州大都市生态区，包括郑州、开封、新乡、焦作、许昌5个省辖市的32个县(市)区，总面积1.59万平方公里，区域内林地面积533.12万亩，森林面积363.88万亩。
- 同时，把中华生物园和郑州黄河中央湿地公园作为重中之重进行规划建设。在郑州航空港区、开封市尉氏县、许昌市鄢陵县和建安区的部分区域规划建设中华生物园，总面积1275平方公里。在黄河郑州段沿岸规划建设郑州黄河中央湿地公园，东西长131.18公里,南北宽20.15公里，规划湿地公园总面积243.3平方公里。

5、河南新增四处省直青年人才公寓选址公示 (2018.9.20)



- 据了解，省直青年人才公寓博学苑等4个项目开始进行选址意见书公示，以上项目分别位于郑东新区、经开区以及中牟县三地，公示期为2018年9月20日至9月29日，这也意味着我省青年人才公寓建设进一步提速。
- 按照相关要求，省直单位青年人才公寓项目将于2020年春节前完成内部装修，达到拎包入住标准；户型以成套中小户型为主，设置60、90、120平方米三个基本户型标准，产权归政府公有，供青年人才租赁使用。

土地速览

本周土地市本级新增挂牌8宗，摘牌4宗；近郊新增挂牌2宗，摘牌5宗

本周大郑州土地新增挂/摘牌速览

新增挂牌



10宗，368亩

新增摘牌

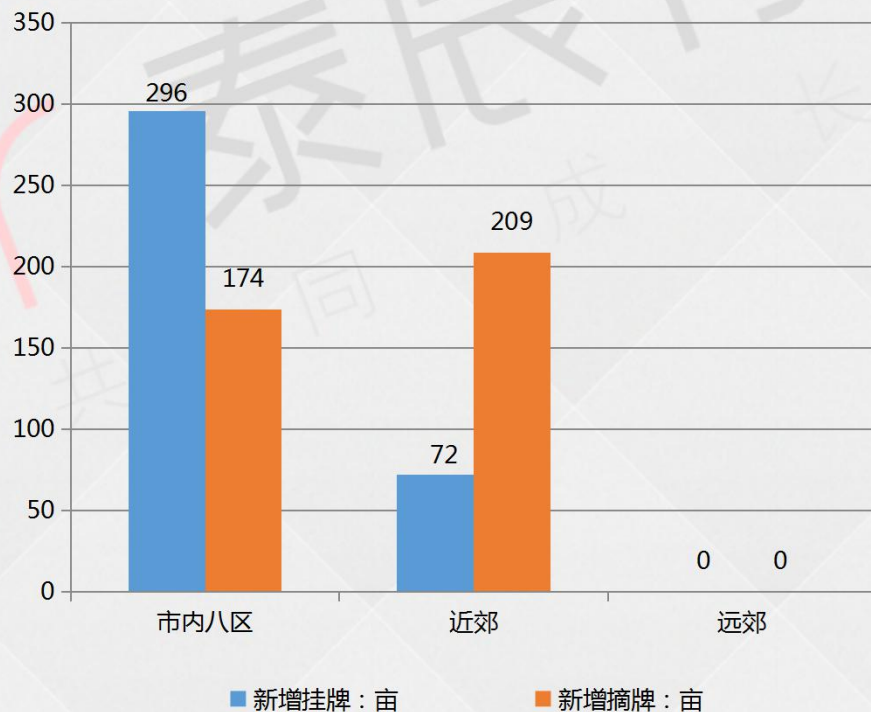


9宗，383亩

价格



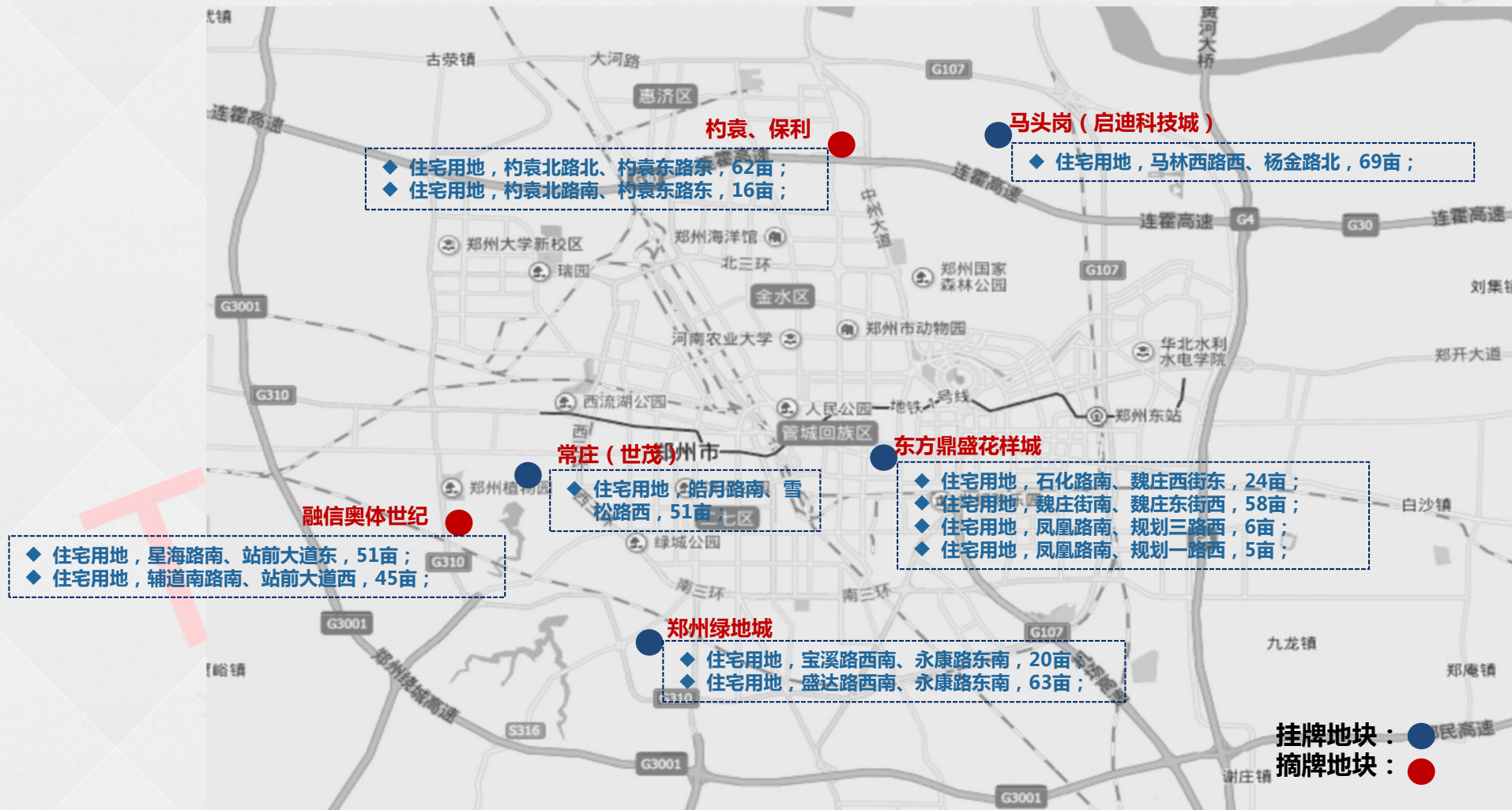
377万元/亩



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-郑州市本级

本周郑州市本级土地新增挂牌、摘牌分布图



土地市场-郑州市本级

本周郑州市本级土地新增挂牌信息

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㎡)	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
2018/9/22	2018/10/26	郑政出〔2018〕125号(网)	石化路南、魏庄西街东	管城区	24	城镇住宅	商品房	6.82	>1.1, <4.2	<100	<25	>25	10904	448	70	32807	43614	东方鼎盛花样城
		郑政出〔2018〕126号(网)	魏庄街南、魏庄东街西		58	城镇住宅	商品房	17.47	>1.1, <4.5	<100	<25	>25	26423	454	70	79445	105690	
		郑政出〔2018〕127号(网)	马林西路西、杨金路北	金水区	69	城镇住宅	商品房	11.43	>1.1, <2.5	<50	<25	>30	19870	290	70	59740	79480	启迪科技城
		郑政出〔2018〕128号(网)	皓月路南、雪松路西	中原区	51	城镇住宅	商品房	6.75	>1.1, <2.0	<60	<20	>35	12621	249	70	38041	50482	世茂常庄安置用地
		郑政出〔2018〕129号(网)	凤凰路南、规划三路西	管城区	6	城镇住宅	安置	0.98	>1.1, <2.4	<65	<20	>25	4929	802	70	7429	9858	东方鼎盛花样城
		郑政出〔2018〕130号(网)	凤凰路南、规划一路西		5	城镇住宅	安置	0.83	>1.1, <2.7	<85	<22	>25	4929	1067	70	5938	7876	
		郑政出〔2018〕131号(网)	宝溪路西南、永康路东南	二七区	20	城镇住宅	安置	4.02	>1.0, <3.0	<80	<25	>35	17624	876	70	17624	23448	郑州绿地城(罗沟村)
		郑政出〔2018〕132号(网)	盛达路西南、永康路东南		63	城镇住宅	安置	14.66	>1.0, <3.5	<100	<25	>35	57895	921	70	57895	76990	
合计					296			62.96										

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新增摘牌信息

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
2018/9/20	郑政出〔2018〕107号（网）	杓袁北路北、杓袁东路东	金水区	62	城镇住宅	商品房	10.33	2.5	37336	603	3615	0%	郑州保利亨业房地产开发有限公司	保利
	郑政出〔2018〕108号（网）	杓袁南路南、杓袁东路东		16	城镇住宅	商品房	3.27	3	10358	633	3163			
2018/9/21	郑政出〔2018〕109号（网）	星海路南、站前大道东	中原区	51	城镇住宅	安置	12.89	3.8	27376	538	2123		郑州融亮春房地产开发有限公司	融信奥体世纪
	郑政出〔2018〕110号（网）	辅道南路南、站前大道西		45	城镇住宅	商品房	10.41	3.5	23306	523	2240			
合计				174			36.9							

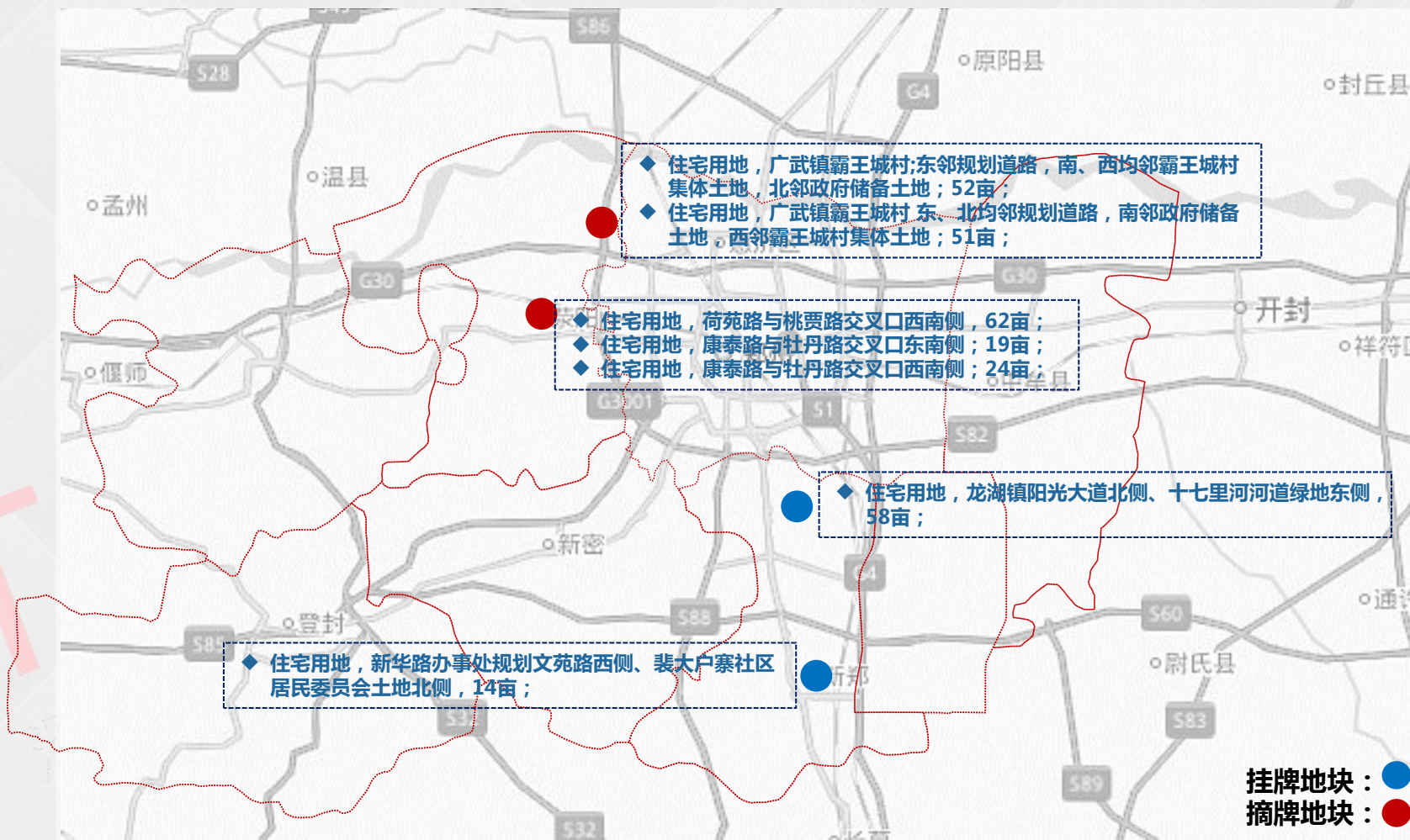
数据来源：郑州市公共资源交易中心

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

土地市场-大郑州

本周大郑州土地新增挂牌、摘牌分布图



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

本周近郊土地新增挂牌信息（新郑）

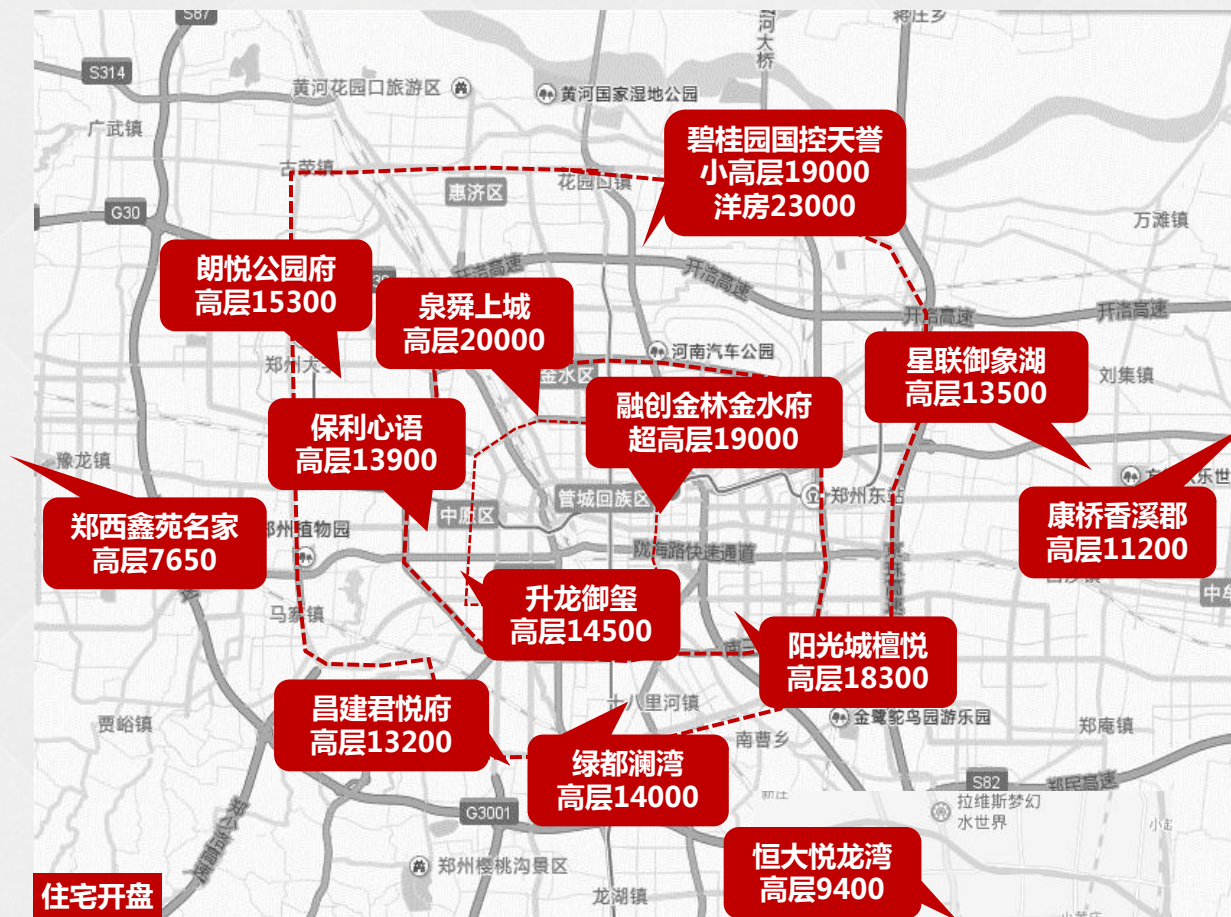
公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建面 (万方)	建筑限 高(米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/ 亩)	出让年限 (年)	竞买 保证金 (万元)	备注
2018/9/21	2018/10/24	新郑出 (2018) 35号(网)	新华路办事处规划 文苑路西侧、裴大 户寨社区居民委员 会土地北侧	新郑市 区	14	住宅	3.4	3	—	≤25	≥30	3874	278	70	3874	—
2018/9/19	2018/10/22	郑政新郑出 (2018) 17号(网)	龙湖镇阳光大道北 侧、十七里河河道 绿地东侧	龙湖 镇	58	住宅	3	12	—	≤23	≥30	26694	460	70	26694	融侨城
合计					72	—										

本周近郊土地新增摘牌信息（荥阳）

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/㎡)	溢价率	买受人	安置/商品房
2018/9/19	荥政储(2017)38号	滨湖南路与奥莱大道交叉口西北侧;	洞林湖板块	23	住宅	1.2	2	——	——	——	——	流拍	商品房
2018/9/19	荥政储(2017)35号	滨湖南路与奥莱大道交叉口西北侧	洞林湖板块	27	住宅	1.2	2	——	——	——	——	流拍	商品房
2018/9/19	荥政储(2018)29-2号	荷苑路与桃贾路交叉口西南侧	荥泽东板块	62	住宅	1.8	7	14750	237	1973	0%	融侨	商品房
2018/9/19	荥政储(2018)20号	广武镇霸王城村	古荥板块	52	住宅	2	7	4485	87	653	0%	天伦地产	商品房
2018/9/19	荥政储(2018)19-2号	广武镇霸王城村	古荥板块	51	住宅	2	7	4460	87	653	0%	天伦地产	商品房
2018/9/19	荥政储(2018)17-2号	康泰路与牡丹路交叉口东南侧	荥泽东板块	19	住宅	2	3	10735	552	4142	101%	瀚澜置业	商品房
2018/9/19	荥政储(2018)17-1号	康泰路与牡丹路交叉口西南侧	荥泽东板块	24	住宅	2	3	11460	472	3541	72%	润田置业	商品房
合计				260	——								

楼市监控

本周共计13个住宅项目开盘，四环内项目占比较多；推出房源4790套，去化3427套，整体去化率72%



备注：上图中成交均价单位均为元/㎡，洋房价格为标准层价格

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
绿都澜湾	高层（毛坯）	882	750	85%
昌建君悦府	高层（毛坯）	142	18	13%
星联御象湖	高层（精装）	134	69	51%
朗悦公园府	高层（毛坯）	655	556	85%
郑西鑫苑名家	高层（毛坯）	254	215	85%
融创金林金水府	超高层（毛坯）	148	148	100%
泉舜上城	高层（毛坯）	372	76	20%
升龙御玺	高层（毛坯）	329	30	9%
康桥香溪郡	高层（毛坯）	520	400	77%
碧桂园国控天誉	小高、洋房（精装）	334	300	90%
阳光城檀悦	高层（毛坯）	192	163	85%
保利心语	小高、高层（毛坯）	300	300	100%
恒大悦龙湾	高层（精装）	528	402	76%
合计		4790	3427	72%

开盘活动-绿都澜湾

9月21日晚上针对五期**7/8#**，六期**3/7/8#**进行微信选房，共推出**882套**，去化**750套**，整体去化率为**85%**

5月20日开始认筹，累计认筹**1600组**左右，当天晚上线上选房人数达1107组



项目位置	管城区 紫荆山南路与宇通路交会处				
开发企业	郑州绿锦置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	1035亩	建面	260万㎡	容积率	3.5
推出套数	882		销售套数	750	
到访成交率	——		整体去化率	85%	
成交价格	成交价：14000元/㎡				
竞品价格	永威城：高层14000元/㎡（7.28日开盘，去化率86%）				
优惠方式	交两万优惠1%				
交房标准	毛坯交付				
备注	①五证齐全；②蓄客力度较大，蓄客周期长				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（ m² ）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	6期枫园高层	3/7/8#	1/2D(8#)	2T6/2T5 /2T4	34	82	两房	102	98	96%
						96	三房	133	127	95%
						105	三房	204	191	94%
						110	三房	102	98	96%
						128	四房	34	20	59%
						140	四房	64	22	34%
	5期樾园高层	7/8#	1	2T4/2T5	27	82	两房	27	25	93%
						105	三房	108	104	96%
						115	三房	54	39	72%
						140	四房	27	7	26%
						132	四房	27	19	70%
	合计								882	750

开盘活动-昌建君悦府

9月21日上午9点针对**高层2#、5#开盘**，共推出**142套**，去化**18套**，去化率**13%**

6月10日后开始入会，截止8月20日累计入会580组，8月20日开始转定存，定存客户约75组



项目位置	二七区 嵩山路与南四环交会处东200米路南				
开发商	郑州昌洲房地产开发有限公司				
代理商	易居				
占地	58亩	总建面	13万㎡	容积率	2.5
推出（套）	142		成交（套）	18	
到访成交率	——		整体去化率	13%	
成交价格	高层：均价13200元/㎡（毛坯）				
竞品价格	旭辉正荣首府均价14000元/㎡（精装）				
优惠	1.定存3万抵5万；2.一次性优惠1.5%；3.按揭、公积金优惠0.5%				
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	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	去化套数	去化率
	高层	2#	2	2T2	18F	三室两厅两卫	120	70	18	13%
		5#	2	2T2	18F	三室两厅两卫	120			
						四室两厅两卫	143	72		
	合计								142	18

开盘活动-星联御象湖

9月21日晚8点针对**高层2#东单元、3#**进行开盘，共推出**134套**，当天去化**69套**，去化率**51%**

9月20日启动认筹，截止开盘前认筹约**90余组**



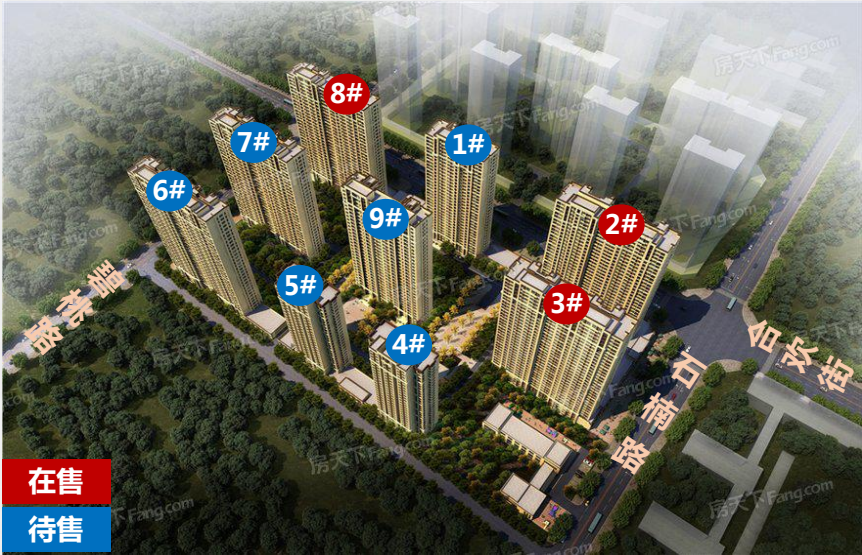
项目位置	郑东新区 金水东路与贺庄路向南300米				
开发企业	中牟新芒果地产有限公司				
代理商	泰辰、易居				
占地	61亩	建面	15.7万㎡	容积率	2.99
推出套数（套）	134		销售套数（套）	69	
到访成交率	——		整体去化率	51%	
成交价格	13500元/㎡（精装）				
竞品均价	永威森林花语13200-13800元/㎡（毛坯）				
优惠方式	认筹优惠1%，按揭优惠2%，全款优惠4%				
交房标准	精装：2500元/㎡				
备注	①微信选房；②五证齐全；③原华强新芒果御象湖				

推售 房源	物业类型	楼栋	单元	楼层	梯户比	面积（㎡）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#东单元	1	26F	2T2	175	五室两厅两卫	26	7	27%
		3#	1	27F	2T4	90	三室两厅一卫	54	37	69%
						120	三室两厅两卫	27	15	56%
						141	四室两厅两卫	27	10	37%
	合计	——						134	69	51%

开盘活动-朗悦公园府

9月22日上午9点对高层2#、3#、8#部分房源进行现场选房，共计推出655套，去化556套，去化率85%

8月18日启动认筹，截止开盘，累计认筹约918组



位置	高新区 科学大道与雪松路交汇处南500米				
开发商	河南朗泰置业有限公司				
占地	660亩	建面	68.5万m²	容积率	3.8
代理公司	泰辰&盛励				
推出（套）	655	成交（套）	556		
到访成交率	——	整体去化率	85%		
成交价格	成交均价15300元/m²（毛坯）				
竞品价格	钱隆城高层均价14000-14600元/m²（毛坯）				
优惠	①朗悦会会员享2000元优惠；②申领生活护照享1000元优惠；③集中开盘三天内订房额外优惠10000元；④按揭付款优惠1%，一次性付款优惠2%；⑤七天内交齐首付优惠1%，七天内签订《商品房买卖合同》额外优惠5000元				
备注	①五证齐全；②每个户型都赠送约13.4-23.5m²； ③6月30日启动0元入会				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	2	2T4/2T5	34	两室两厅一卫	76	58	46	79%
						三室两厅一卫	89	61	53	87%
						三室两厅两卫	95	63	54	86%
						四室两厅两卫	135	29	12	41%
		3#	2	2T4	34	三室两厅一卫	89	130	122	94%
						三室两厅两卫	114	131	115	88%
		8#	2	2T4	34	三室两厅一卫	89	122	114	93%
						三室两厅两卫	114	32	25	78%
						四室两厅两卫	135	29	15	52%
	合计							655	556	85%

开盘活动-郑西鑫苑名家

9月22日针对**四期高层4#**开盘，共推出**254套**，去化**215套**，去化率为**85%**

8月18日开始验资，截至开盘累计验资约**398组**，当天到访约**336组**



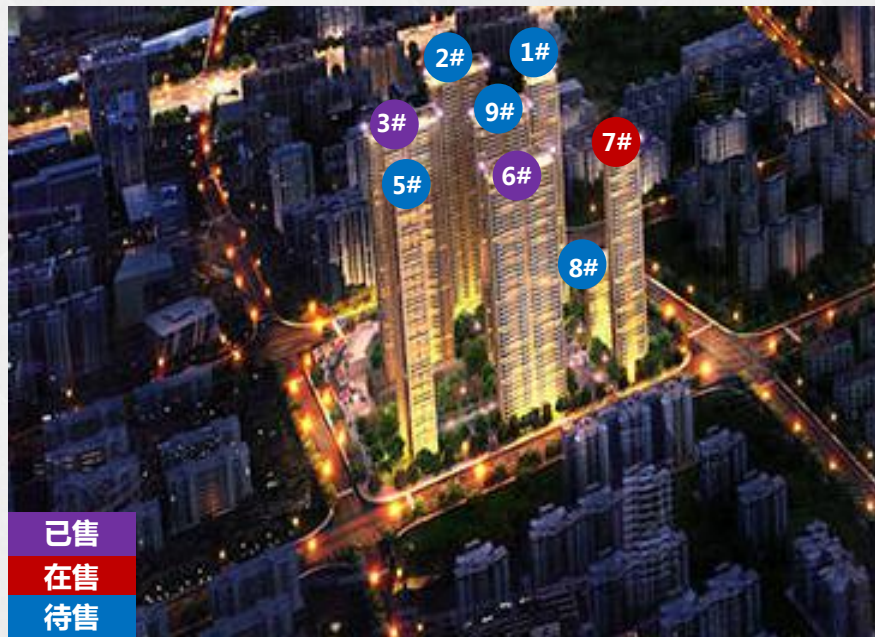
项目位置	荥阳市 郑上路与广武路交汇处西南角				
开发企业	荥阳鑫苑置业有限公司				
代理商	自销				
占地	1100亩	建面	155万㎡	容积率	2.5
推出套数	254		成交套数	215	
到访成交率	64%		整体去化率	85%	
成交价格	两房7600元/㎡；三房7700元/㎡				
竞品价格	建海绿荫半岛毛坯高层7800-8400元./㎡（现房）				
优惠	认筹优惠5000元，开盘优惠1%，付款优惠1%，按时签约优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	①现场选房；②五证齐全				

推荐房源	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	4#	2D	2T4	34F	两室两厅一卫	77	62	51	82%
						三室两厅一卫	88-91	192	164	85%
	合计								254	215

开盘活动-融创金林金水府

9月22日上午针对超高层7#进行微信选房，共推出**148套**，去化**148套**，去化率为**100%**

8月1日项目开始认筹，累计认筹**300组**左右



项目位置	金水区 未来路与福元路交汇处				
开发企业	河南金林置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	56亩	建面	40万m²	容积率	6.76
推出套数	148		销售套数	148	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	19000元/m²				
竞品价格	周边无在售新房竞品				
优惠方式	无				
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（ m² ）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	超高层	7#	1	4T4	39F	113	三室两厅一卫	74	74	100%
						152	四室两厅两卫	74	74	100%
	合计								148	148

开盘活动-泉舜上城

9月22日针对**高层6#**进行现场选房，共推出**372套**，去化**76套**，去化率**20%**

开盘当天到访约**150组**



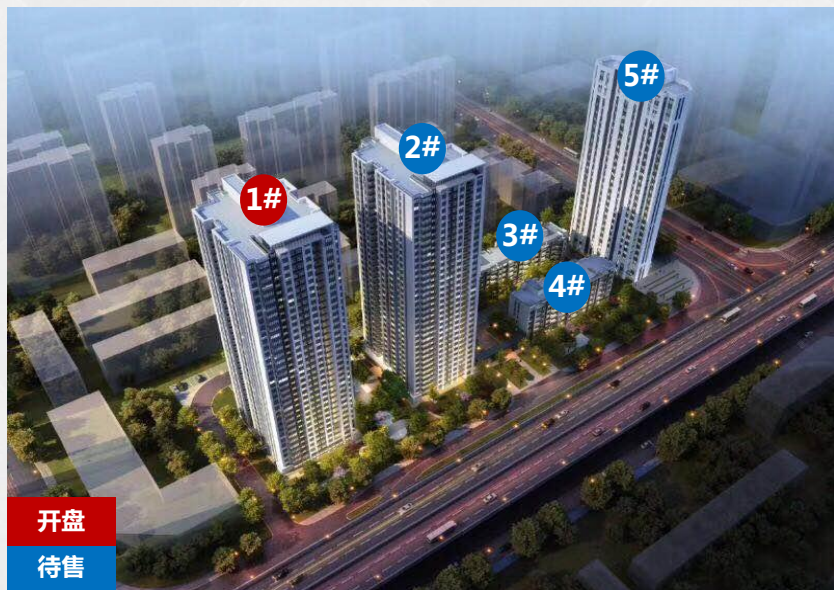
项目位置	金水区 黄河路与南阳路交汇处向东100米路北				
开发商	郑州泉舜中州上城房地产有限公司				
代理商	自销				
占地	130亩	总建面	87万m²	容积率	5.9
推出（套）	372		成交（套）	76	
到访成交率	51%		整体去化率	20%	
成交价格	均价20000元/m²				
竞品价格	正道和苑17000元/m²（毛坯）				
优惠	开盘优惠10%				
交房标准	毛坯				
备注	①五证齐全；②含三层底商				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	去化套数	去化率
	高层	6#	2	3T6	34F	两室一厅一卫	69-79	62	11	20%
						两室两厅一卫	79-82	93	18	
						三室两厅一卫	90-95	155	15	
						三室两厅一卫	112	31	10	
						三室两厅两卫	129	31	22	
	合计							372	76	20%

开盘活动-升龙御玺

9月22日上午针对A-01地块高层**1#**进行现场选房，共推出**329套**，去化**30套**，整体去化率为**9%**

9月21日启动认筹，截止开盘认筹约**45组**



项目位置	中原区 陇海路与桐柏路交汇处				
开发企业	郑州元龙房地产开发有限公司				
代理公司	易居				
占地	550亩	建面	180万m²	容积率	5.6
推出套数	329		销售套数	30	
到访成交率	——		整体去化率	9%	
成交价格	14500元/m²（毛坯）				
竞品价格	融创御湖宸院15000元/m²（毛坯）				
优惠方式	认筹两万抵四万；开盘优惠2%				
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（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2	2T4 2T6	34F (底层物业)	3室2厅1卫	93	33	2	6%
							95	32	2	6%
						3室2厅2卫	103	66	7	11%
							105	66	9	14%
							123	66	7	11%
						4室2厅2卫	126	66	3	5%
	合计							329	30	9%

开盘活动-康桥香溪郡

9月23日针对5号院**高层13#、15#、17#、19#、21#**开盘，推出**520套**，截止24日去化**400套**，去化率**77%**

项目7月中旬开始定存约**1000组**，当天到访客户约**500组**



项目位置	中牟县 郑开大道与广惠街交汇处西北角				
开发企业	郑州博雅置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	526亩	建面	88万m²	容积率	2.49
推出套数	520		销售套数	400	
到访成交率	80%		整体去化率	77%	
成交价格	11200元/m²（毛坯）				
竞品均价	亚新美好艺境12500元/m²（精装修）				
优惠方式	前期定存优惠1%，三天按时签约优惠1%，卡带房最高优惠1万元，参与升级金蛋最高优惠1万元，按揭优惠2%，全款优惠6%				
交房标准	毛坯				
备注	现场摇号选房				

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	5#、17#、19#、21#	1	2T4	26F	三室两厅一卫	91m²	520	400	77%
						三室两厅两卫	130m²			
		13#	1	2T4	26F	三室两厅一卫	91m²			
						四室两厅两卫	142m²			
	合计							520	400	77%

开盘活动-碧桂园国控天誉

9月23日对**小高层12-13#**，**洋房2#（2D）、3#、6#（2D）、7#**进行开盘，推出**334套**，去化**300套**，去化**90%**
6月底启动认筹，加上前期开盘未选房转定存共计约**750组**客户



项目位置	金水区 中州大道与杨金路交会处东北				
开发企业	碧桂园&国控				
代理公司	恒辉&盛励&自销				
占地	98亩	建面	21万m²	容积率	2.5
推出套数	334		成交套数	300	
到访成交率	——		去化率	90%	
成交价格	小高层：19000元/m²，洋房：23000元/m²				
竞品价格	和昌悦澜高层：17000元/m²（毛坯）				
优惠方式	①开盘优惠2%；② 一次性付款额外优惠6%，一个月分期优惠4%，首付50%优惠2%，首付30%无优惠				
交房标准	精装				
备注	9月22日一次性客户提前选房，可直接选车位，一次性车位付款额外优惠1%，约11万				

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	去化套数	去化率
	小高层	12#、 13#	2	2T4	16F	两室两厅一卫	73	248	300	90%
						三室两厅一卫	98			
						三室两厅两卫	115-128			
	洋房	2#、 3#、 6# 7#	2	1T2	6F 8F	四室两厅两卫	142	86		
			3	1T2		四室两厅三卫	181/188			
	合计								334	300

开盘活动-阳光城檀悦

9月23日针对**高层8#楼**进行现场选房，共推出**192套**，去化**163套**，去化率为**85%**

8月11日开始认筹，截止开盘前蓄客约**200组**，当天到访约**190组**



项目位置	经开区 航海东路与经开第一大街交汇处				
开发企业	郑州欣宇原房地产开发有限公司				
代理公司	自销				
项目体量	106亩	建筑面积	49万㎡	容积率	4.5
推出套数	192		销售套数	163	
到访成交率	85%		去化率	85%	
成交均价	18300元/㎡（首开价格18000-19800元/㎡）				
竞品价格	华润紫云府：18600元/㎡（毛坯）（8月18日开盘价格19500元/㎡）				
优惠方式	① 认筹交3万优惠6万 ② 开盘优惠1%				
备注	毛坯交付，项目限价20000元/㎡				

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	8#	2	2T4	24F	三室两厅一卫	88	96	86	90%
						三室两厅两卫	106	96	77	80%
	合计								192	163

开盘活动-保利心语

9月24日上午针对二期**小高层3#和高层4#、6#**进行微信选房，推出**300套**，去化**300套**，去化率**100%**

9月21日认筹约**580组**左右，参与选房客户约**540组**左右



项目位置	中原区 中原路与华山路交叉口				
开发企业	郑州煜盛房地产开发有限公司				
代理公司	自销&盛励				
占地	36亩	建面	17万 m²	容积率	7.17
推出套数（套）	300		成交套数	300	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	13900元/m²				
竞品价格	阳光城丽景公馆高层均价：16000元/m²（精装）				
优惠方式	① 认筹优惠1%；② 成功选房优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	① 五证齐全；② 微信选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（ m² ）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	3#	1	2T4	11	96	三室两厅一卫	14	14	100%
						127	三室两厅两卫	7	7	100%
						150	四室两厅两卫	7	7	100%
	高层	4#	1	2T4	32	99	三室两厅一卫	56	56	100%
						131	三室两厅两卫	28	28	100%
						155	四室两厅两卫	28	28	100%
		6#	1	3T8	24	62	两室一厅一卫	40	40	100%
						97	三室两厅一卫	40	40	100%
						99	三室两厅一卫	40	40	100%
						103	三室两厅一卫	40	40	100%
	合计							300	300	100%

开盘活动-恒大悦龙湾

9月24日项目南地块高层17#、18#、19#进行首次开盘，共推出**528套**，去化**402套**，整体去化率为**76%**；
项目8月份开始蓄客，截止开盘蓄客约**800组**左右，当天到访约**480组**左右



在售

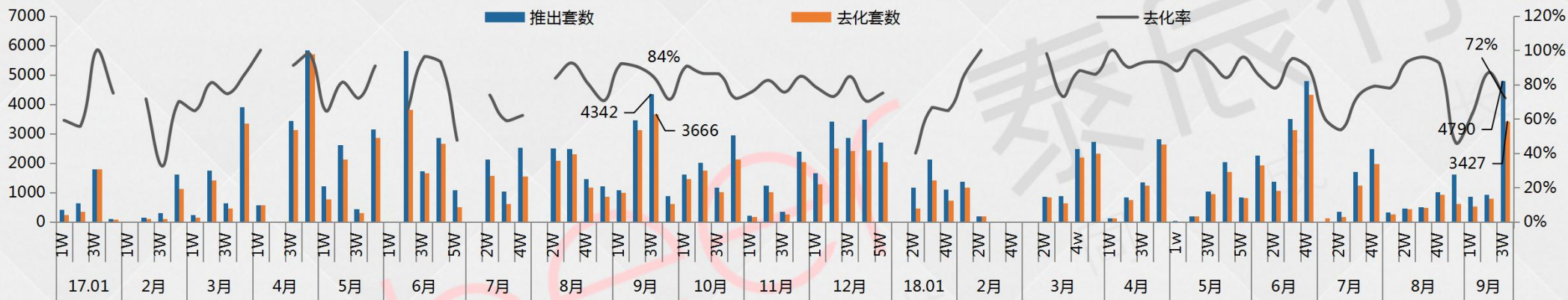
项目位置	新郑市 郑新快速路与新村大道交叉口东北角				
开发商	郑州金兰置业有限公司				
代理商	自销				
占地	93亩（南地块）	总建面	12.69万m²	容积率	2.5
推出（套）	528		成交（套）	402	
到访成交率	84%		整体去化率	76%	
成交价格	均价9400元/m²				
竞品价格	新郑碧桂园小高层9000元/m²（精装）				
优惠	①一万抵三万；②按揭优惠4%；③到访优惠2%；④准时签约优惠1%				
交房标准	精装，精装标准2000元/m²				
备注	①五证齐全；②现场选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（ m² ）	户型	推出套数	销售套数	去化率				
	高层	17#	2	2T3	33F	103-110	三室两厅一卫	68	402	76%				
						135-138	三室两厅两卫	98						
						148	四室两厅两卫	33						
		18#	1	2T2	33F	160-164	四室两厅两卫	65						
						19#	2	2T4			33F	112	三室两厅一卫	66
												129	三室两厅两卫	132
		131	三室两厅两卫	66										
		合计									528	402	76%	

开盘效果监控

本周开盘项目13个，推出4790套，为7月以来周度推售最高；去化3427套；整体去化率72%，成交均价12930元/m²

2017年1月1周-2018年9月3周住宅项目开盘推售及去化



2017年1月1周-2018年9月3周住宅项目开盘价格走势

单位：元/m²

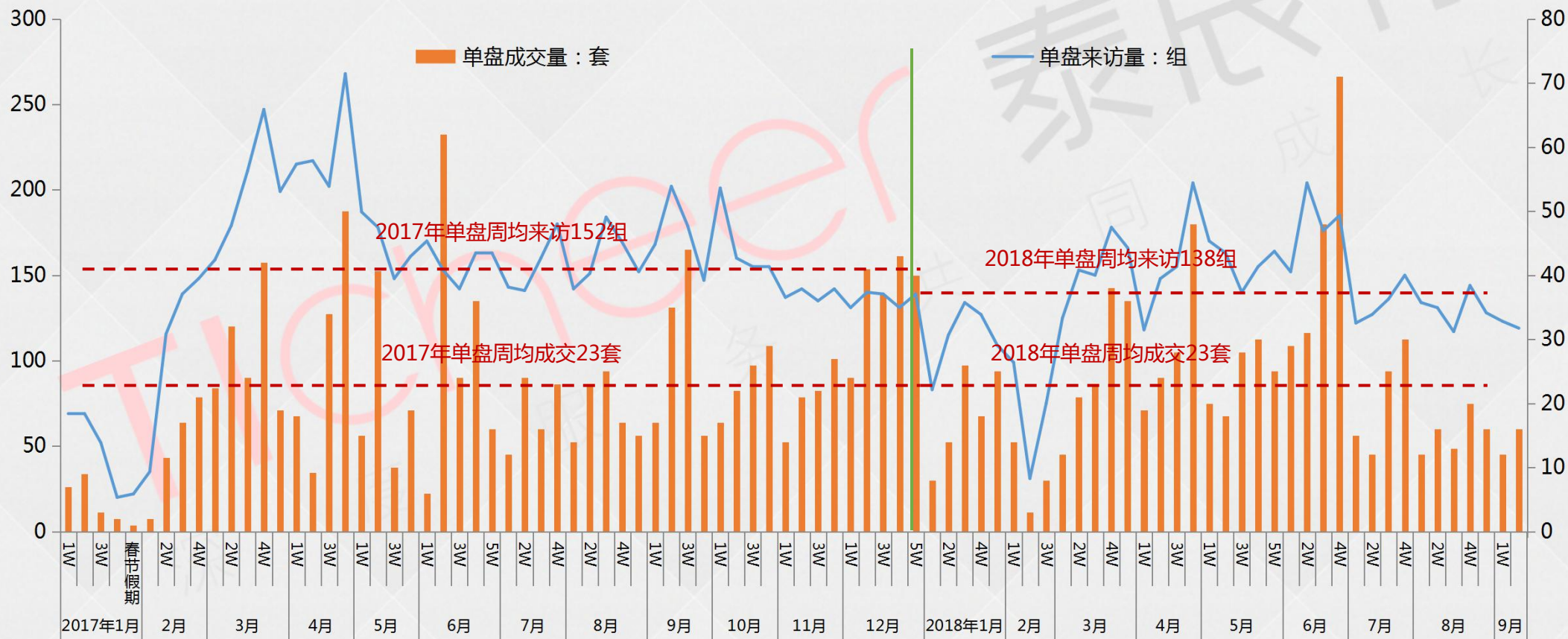


数据来源：1、泰辰行技术中心，市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

9月2周，单盘平均来访119组，环比下降3%，同比下降41%，单盘平均成交16套，环比增长33%，同比下降54%；整体处于下行趋势，明显低于去年同期

2017年1月1周-2018年9月2周单盘平均来访、成交量走势图

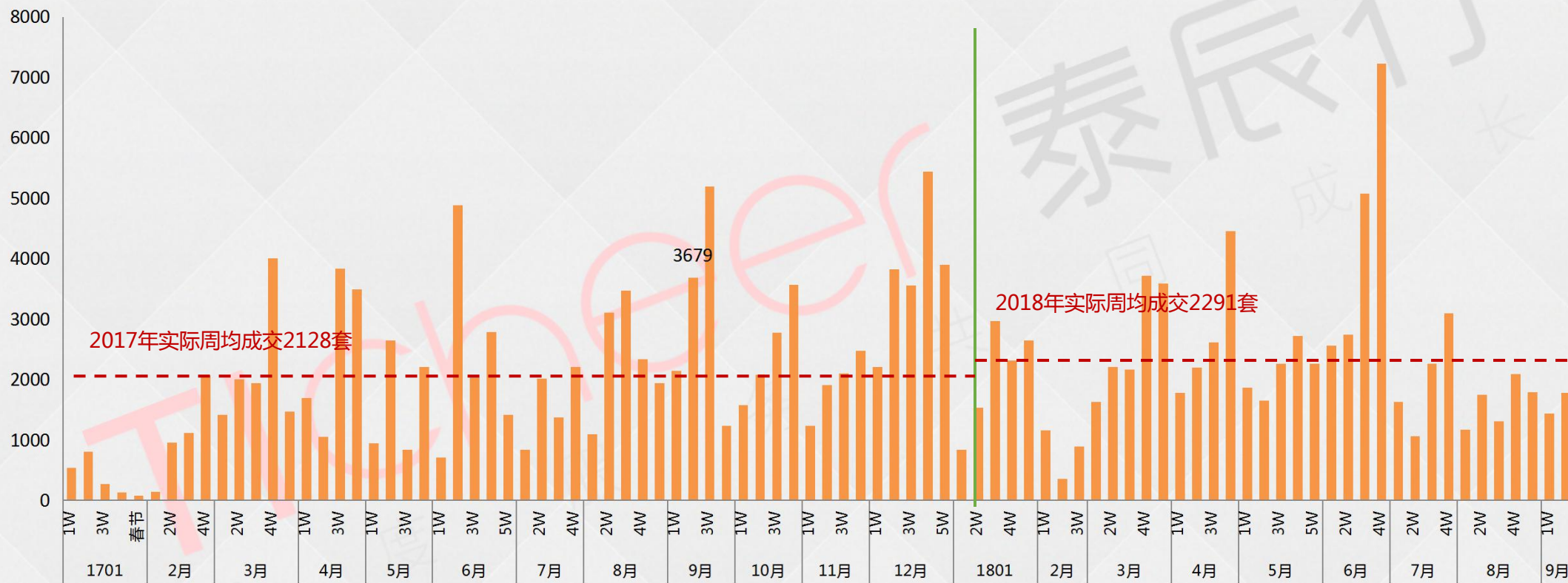


数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

9月2周实际成交总量1778套，环比增长24%，同比下降33%，与去年同期相比下降明显；本周成交套数低于2018年1-8月份周均成交值，市场持续下行

2017年1月1周-2018年9月2周整体成交量（套）走势图



◆9月2周共计监控到住宅项目169个，共计来访量20115次，单盘平均来访119次；其中住宅在售项目110个，共计成交1778套，单盘平均成交16套；无货在售项目46个，全新待售项目13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：9月2周住宅平销套数TOP10主要集中在荥阳片区，环比上周上升9%

住宅销售：9月2周开盘加推项目4个，住宅销售套数TOP20共计销售1219套，环比上升33%，项目销售依然保持低位

9.10-9.16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	碧桂园龙城天悦	荥阳	36	高层	8800	0.45
2	碧桂园龙城	荥阳	35	高层洋房	8000 9300	0.43
3	恒大山水城	荥阳	33	小高层	10500	0.37
4	正商家河家	惠济区	30	高层洋房	15000 17500	0.33
5	恒大城	高新区	26	高层	14000	0.27
6	清华大溪地	荥阳	25	高层	9000	0.26
7	谦祥福晟兴隆城	惠济区	23	高层	15000	0.22
8	恒大金碧天下	平原新区	21	高层洋房	8600 11500	0.20
9	瀚宇天悦湾	荥阳	21	高层	8500	0.28
10	新城尚郡	荥阳	20	高层	9200	0.21

9.10-9.16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	管城区	鑫苑国际新城	608	11	惠济区	谦祥福晟兴隆城	23
2	龙湖镇	康桥九溪郡	163	12	平原新区	恒大金碧天下	21
3	平原新区	建业比华利庄园	57	13	荥阳	瀚宇天悦湾	21
4	中牟县	壹号公园	37	14	荥阳	新城尚郡	20
5	荥阳	碧桂园龙城天悦	36	15	荥阳	碧桂园思念翡翠城	17
6	荥阳	碧桂园龙城	35	16	高新区	万科城	17
7	荥阳	恒大山水城	33	17	二七区	亚星锦绣山河	17
8	惠济区	正商家河家	30	18	荥阳	金地格林小城	17
9	高新区	恒大城	26	19	经开区	康桥悦蓉园	16
10	荥阳	清华大溪地	25	20	航空港区	万科美景魅力之城	16

新增预售

9月3周市区新增供应项目共13个，其中7个当周开盘；预售总建面44.7万 m²，其中住宅建面44.16万 m²，商办建面0.54万 m²

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 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）
绿都澜湾	管城区	9月17日	住宅	3# / 7# / 8#	6.74	6.74	639	——	——	已开盘，高层14000
汇泉西悦城	中原区	9月17日	住宅	6# / 7#	5.14	5.14	544	——	——	已开盘，高层12600
锦艺金水湾	金水区	9月18日	住宅	3# / 5# / 6# / 8#	6.86	6.86	644	——	——	未售
昌建君悦府	二七区	9月18日	住宅	1# / 2# / 5#	2.91	2.91	210	——	——	已开盘，高层13200
泉舜上城	金水区	9月19日	住宅 / 商业	6# / 16#	5.61	5.47	607	0.14	7	已开盘，高层20000
融创金林金水府	金水区	9月19日	住宅	7#	1.96	1.96	148	——	——	已开盘，超高层19000
亚新美好城邦	金水区	9月19日	住宅	5#	1.18	1.18	100	——	——	未售
鸿园	金水区	9月19日	住宅	D8-13#	1.29	1.29	68	——	——	未售
保利心语	中原区	9月19日	住宅	3# / 4# / 6#	3.14	3.14	300	——	——	已开盘，高层13700
华润悦玺	惠济区	9月19日	住宅	2#	1.07	1.07	108	——	——	未售
金水世纪城	中原区	9月20日	住宅	7#	3.4	3.4	108	——	——	未售
旭辉正荣首府	二七区	9月20日	住宅	4# / 5# / 10# / 12# / 15#	5	5	412	——	——	已开盘，小高层14000
鑫苑鑫家	二七区	9月21日	商业	7#	0.4	——	——	0.4	24	未售
合计					44.7	44.16	3888	0.54	31	——

周度备案数据

9月2周备案数据速览

- 商品房供应**0**万 m²，成交**16.28**万 m²，均价**14345**元/ m²
- 商品住宅供应**0**万 m²，成交**13.22**万 m²，均价**14285**元/ m²
- 公寓无供应，成交**2.08**万 m²，均价**12412**元/ m²
- 写字楼无供应，成交**0.23**万 m²，均价**13385**元/ m²
- 商业无供应，成交**0.76**万 m²，均价**20979**元/ m²

数据来源：泰辰行技术中心

周度备案数据

供应：9月2周，无商品房供应

成交：9月2周，除写商业成交小幅上涨外，其他物业成交均下降明显

价格：9月2周，除商业价格下降明显外，其他物业均有上升，写字楼均价上涨最多

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㎡)	9.10-9.16	0	0	0	0	0
	环比 (%)	-100%	-100%	-100%	0	-100%
成交面积 (万㎡)	9.10-9.16	16.28	13.22	2.08	0.23	0.76
	环比 (%)	-26%	-18%	-19%	-77%	5%
成交金额 (亿元)	9.10-9.16	23.36	18.89	2.58	0.3	2.1
	环比 (%)	-17%	-12%	-13%	-74%	14%
成交均价 (元/㎡)	9.10-9.16	14345	14285	12412	13385	20979
	环比 (%)	8%	8%	7%	17%	-18%

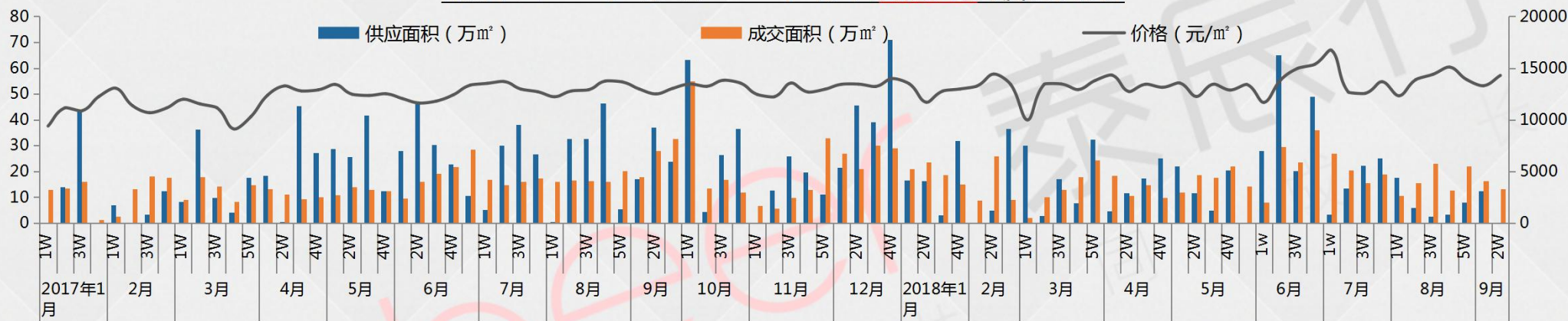
数据来源：泰辰行技术中心

周度备案数据-各物业类型量价

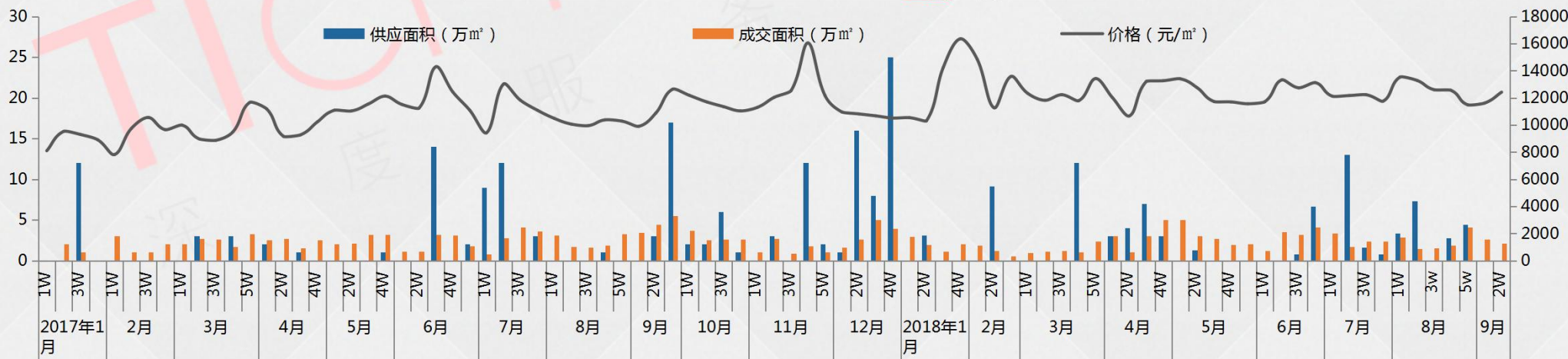
商品住宅：9月2周成交量持续下降，环比-18%；价格小幅上涨，环比+8%

公寓：9月2周无供应，成交环比-19%，均价+7%

郑州市区2017年1月1周-2018年9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9月2周**公寓**周度供求分析



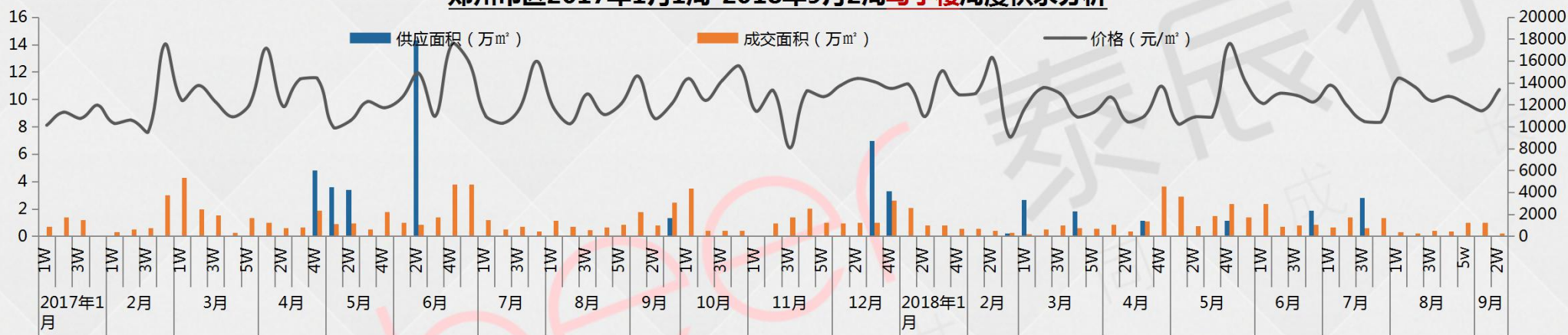
数据来源：泰辰行技术中心

周度备案数据-各物业类型量价

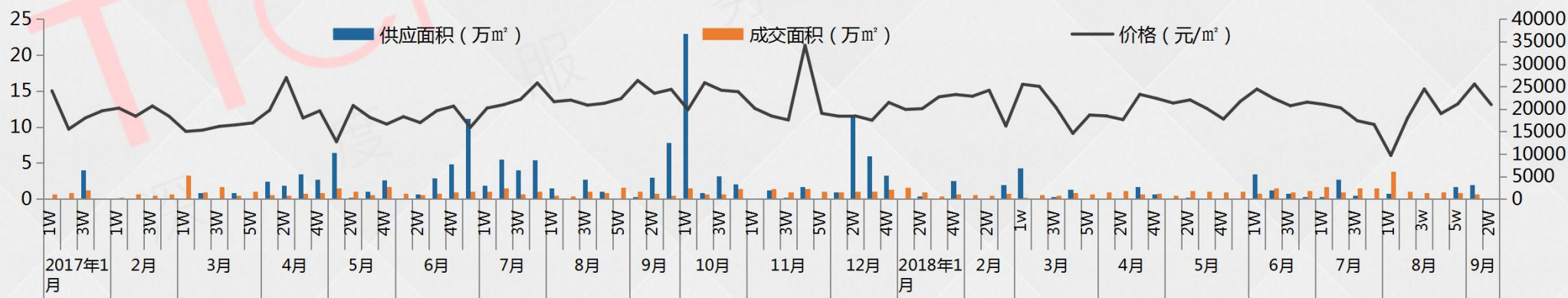
写字楼：持续多周无供应，成交环比缩水77%，均价+17%；价格波动处于合理区间

商业：9月2周无供应，成交环比+5%，均价-18%

郑州市区2017年1月1周-2018年9月2周**写字楼**周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年9月2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2周，成交备案前三为：福晟谦祥钱隆城、绿都澜湾、鑫苑国际新城；前十项目中经开区占比最多

公寓：9月2周，公寓成交备案前三为：正商城、永恒理想世界、融创金林金水府

9.10-9.16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㎡)	(亿元)		(元/㎡)
1	福晟谦祥钱隆城	高新区	1.57	2.23	165	14157
2	绿都澜湾	管城区	1.28	1.75	125	13644
3	鑫苑国际新城	管城区	0.59	0.82	58	14009
4	拓丰祥和居	经开区	0.56	0.58	45	10363
5	中海万锦公馆	经开区	0.38	0.63	29	16451
6	海马青风公园	经开区	0.36	0.73	29	20340
7	名门翠园	金水区	0.34	0.52	36	15053
8	康桥悦蓉园	经开区	0.34	0.59	28	17282
9	信保春风十里	经开区	0.33	0.46	32	14230
10	汇泉西悦城	中原区	0.32	0.41	36	12788

9.10-9.16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㎡)	(亿元)		(元/㎡)
1	正商城	二七区	0.25	0.30	57	12023
2	永恒理想世界	管城区	0.23	0.31	58	13341
3	融创金林金水府	金水区	0.18	0.23	26	13125
4	郑东商业中心	郑东新区	0.12	0.27	29	22030
5	锦荣UI公寓	二七区	0.11	0.12	25	11015
6	清华城	金水区	0.10	0.14	14	14537
7	鑫苑名城	二七区	0.10	0.09	36	9602
8	锦绣山河	二七区	0.09	0.09	19	10377
9	名门翠园	金水区	0.08	0.11	19	14724
10	万科大都会	二七区	0.07	0.06	29	7991

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。

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

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>