

郑州市场周报(2018年第44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、住建部重拳治理房地产失信行为，已部署30城，101种行为将拉黑（2018.11.5）



- 近日，中央人民政府网站发布消息显示，住建部重拳治理房地产市场失信行为，拟将101种违法违规行为“拉黑”，进一步加大房地产市场失信行为整治力度；
- 根据《征求意见稿》内容，**发布虚假房源信息和广告的，捂盘惜售或者变相囤积房源的，以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格的将被列入失信联合惩戒名单。**另外，**未取得商品房预售许可证，擅自预售商品房也将被“拉黑”惩戒。**《征求意见稿》还明确提出，住房公积金领域存在限制、阻挠、拒绝买受人使用住房公积金贷款购房，情节严重且拒不整改的，将被列入失信联合惩戒黑名单。

2、广州拟出台城市更新重磅新政，更新项目土地出让金可分期缴纳（2018.11.5）



- 近日，广州市城市更新局网站挂出了《关于深入推进城市更新工作的实施细则（征求意见稿）》，文件提出：鼓励旧村改造采用先收购房屋后回购的方式实施补偿；单个旧村全面改造资金无法平衡的，通过政府补助、异地安置、异地容积率补偿等方式在各区、全市层面统筹平衡；强调推进成片连片改造，旧城区连片改造项目，经改造范围内90%以上住户（或权属人）表决同意；**城市更新项目涉及缴交土地出让金可分期缴纳**，首次缴交比例不低于30%，余款1年内缴清；另外加大了对旧厂改造的支持力度，国有土地上旧厂不改变土地用途、以协议出让方式供地的（商品住宅除外），按办理土地有偿使用手续时市场评估地价的40%计收土地出让金。

3、西安开发企业应一次性申报预售许可或现房销售备案（2018.11.7）



- 为进一步规范商品住房交易秩序，维护购房群众合法权益，营造良好的营商环境，促进房地产市场持续平稳健康发展，西安市政府办公厅日前下发关于规范商品住房交易有关问题的补充通知，**明确剩余住宅建筑面积不足3万平方米的商品房开发项目，开发企业应一次性申报商品房预售许可或现房销售备案；**
- 通知要求开发企业申请商品房预售许可或现房销售备案时，因施工场地限制等客观原因，申报住宅面积低于3万平方米的，可向房管部门说明有关情况，房管部门函询项目属地住建部门确认后予以办理。

4、深圳拟推闲置土地处置新政，建人才保障房将享三折地价（2018.11.7）



- 近日，深圳市规划国土委公示了《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法（第二次征求意见稿）》，首次明确：**可销售人才住房的地价暂按商品住房用地市场价格的30%确定；**
- 此次修改对于容积率提高增加建筑面积的情形按照不同用途制定了处置方案。商业用地增加建筑面积的，除无偿移交需建设的城市基础设施和公共服务设施用地外，还应将超出原合同约定建筑面积部分的30%建设为办公用房并无偿移交政府；**居住用地增加建筑面积的，超出原合同约定建筑面积的部分均建设为可销售的人才住房。**

5、深圳拟大幅调整城中村改造模式（2018.11.8）



- 近日，深圳市规土委发布《深圳市城中村（旧村）总体规划（2018-2025）》（征求意见稿），对城中村综合整治分区范围进行统筹汇总；
- 根据规划，综合整治分区划定的对象总规模约99平方公里，规划期内综合整治分区用地规模为55平方公里，占比56%。其中福田区、罗湖区和南山区综合整治分区划定比例不低于75%，其余各区不低于54%。在2018-2025年的规划期限内，该意见稿中明确**被纳入城中村综合整治分区的城中村，在2025年之前不得纳入城市更新单元计划、土地整备计划及棚改计划。**此外，各区在综合整治分区内需有序推进城中村住房规模化统租改造，满足条件的可纳入政策性住房保障体系。

行业热点-河南/郑州热点

1、国家中心城市指数首次发布 郑州为潜在的国家重要综合中心 (2018.11.5)



- 近日，2018中国城市百人论坛秋季论坛在郑举行，主题是“一带一路”倡议下的国家中心城市建设。论坛首次发布了“国家中心城市指数”，**郑州等9城市为潜在的国家重要综合中心**；
- 当天的论坛上，中国社会科学院、郑州市人民政府郑州研究院发布了“国家中心城市视角下的郑州方位”“E贸易时代跨境电子贸易规则研究”“郑州与美洲合作前景”“郑州文化传播与城市软实力”等一系列研究成果。测算结果显示：北京为国家综合中心；上海和广州为国家重要综合中心；深圳、武汉、天津、成都、重庆、西安、南京、杭州、郑州为潜在的国家重要综合中心。

2、郑州地铁2号线北延线，预计2019年通车 (2018.11.6)



- 11月6日，郑州地铁集团有限公司传来消息：地铁2号线二期工程也就是2号线的北延线，目前6座车站已实现洞通，区间正线铺轨、车站风水电及装饰装修工程已开始实施，**计划明年年初实现正线“轨通”，明年年中实现“电通”，将于2019年底通车试运营**；
- 地铁2号线二期沿途经过有郑州实验高中、北大学城、万达商圈等人流集中地。建成后的2号线二期工程，将与2号线一期工程实现“零换乘”对接，加上城郊铁路，一起组成纵贯郑州城区的南北客运大动脉。

3、自贸区郑州金水区块规划出炉 (2018.11.7)



- 11月7日，在河南自贸区郑州片区金水区块建设项目推介会上，记者获悉，位于花园路、新龙路、中州大道、柳林东路合围区域已完成项目拆迁，**金水自贸区区块整体策划和概念性方案设计已完成初稿**，未来这里将建设郑州国际金贸港，打造成为郑州北部城区的新地标；
- 河南自贸区金水区块0.28平方公里，按照计划，**金水区将以金水自贸区区块为核心区**，对标国际打造营商环境，加快完善提升开放创新载体平台，打造“双自联动”发展示范区和“一带一路”经贸交流中心、国际协同创新中心、知识产权运营保护中心，**形成全市对外开放新门户**，带动整个郑州北部区域发展。

4、郑州“大四环”工程新进展（2018.11.8）



- 11月8日，路线全长约93.3公里的郑州市四环线及大河路快速化工程施工有了新进展，即将开始节段梁架设施工；
- 郑州四环线及大河路快速化工程是郑州市主城区“两环三十一放射”快速路系统中“两环”的外环，由大河路、东四环、南四环及西四环组成闭合环线，途经郑东新区、经开区、管城区、二七区、中原区、高新区、惠济区、金水区，全长约93千米，包括旧路改建路段长86千米，新建路段长7千米，计划在2019年6月底实现高架桥主线建成通车，2019年年底实现地面道路开通，届时将大大提升郑州市整体交通通达性。

土地速览

本周市本级新增挂牌2宗，均为产业用地，摘牌1宗，为高铁东广场商业用地；近郊航空港区新增挂牌8宗，主要为南港商业用地；远郊登封新增挂牌2宗市区商业用地，流拍7宗，无人参与竞拍

本周大郑州土地信息速览

挂牌



12宗，479亩

摘牌

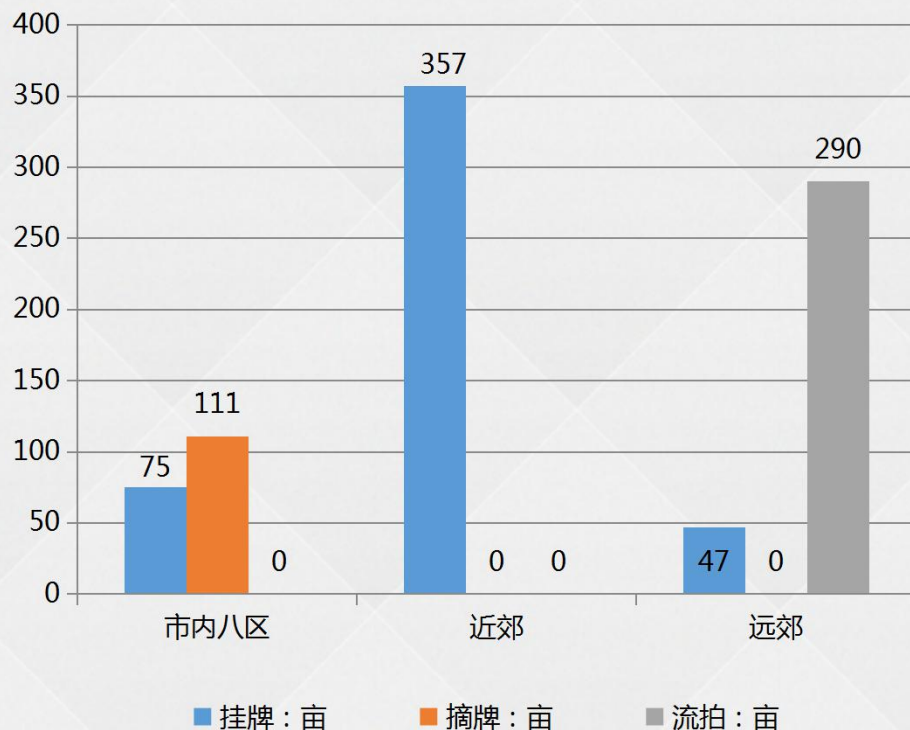


1宗，111亩

地价



892万元/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
2018/11/10	2018/12/14	郑政出〔2018〕146号（网）	书院街南、紫荆山路西	管城区	66	商业兼文化	商品房	4.40	< 1.0	< 12	< 50	> 14	43695	663	40	——	——	商都历史文化区产业用地
		郑政东出〔2018〕28号（网）	中道东路东、时埂街北	郑东新区	9	商业	商品房	3.51	< 6.0	< 70	< 40	> 30	7100	810	40	——	——	智慧岛产业用地
合计					75			7.91										

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
2018/11/5	郑政东出〔2018〕16号(网)	商鼎路南、圃田西路东	郑东新区	111	商业	商品房	42.88	5.8	98900	892	2307	0%	河南新发展楷林实业有限公司	楷林
合计				111			42.88							

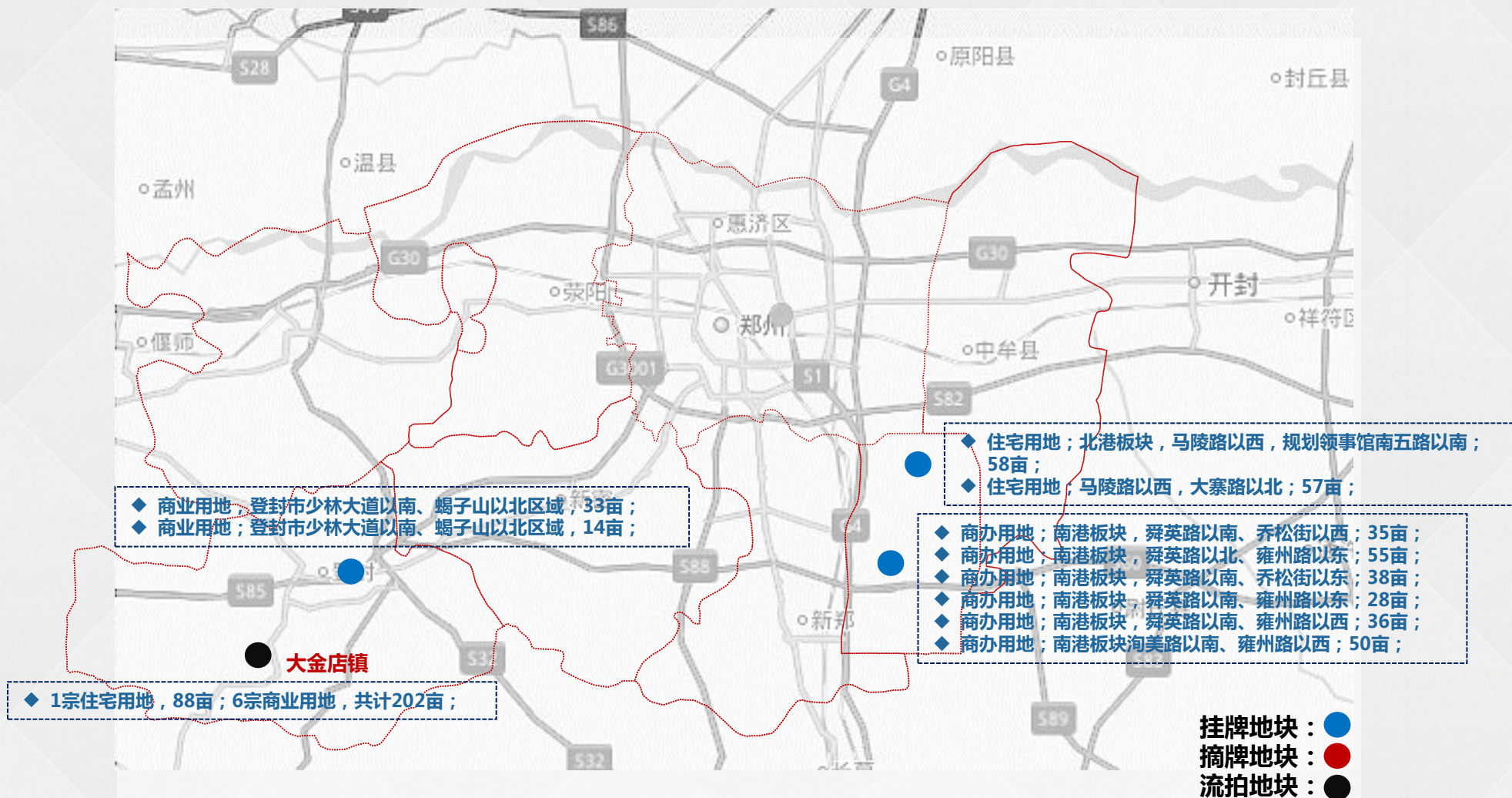
数据来源：郑州市公共资源交易中心

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：公共资源交易中心

本周近郊土地新增挂牌信息（航空港区）

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
2018/11/6	2018/12/7	郑港出〔2018〕173号（网）	舜英路以南、乔松街以西	南港板块	35	商务（兼容商业）用地	2.5	5.9	60	45	25	10899	310	40	10899	——
2018/11/6	2018/12/7	郑港出〔2018〕174号（网）	舜英路以北、雍州路以东	南港板块	55	商业（兼容商务）用地	2.5	9.2	60	45	25	17548	318	40	17548	——
2018/11/6	2018/12/7	郑港出〔2018〕175号（网）	舜英路以南、乔松街以东	南港板块	38	商务（兼容商业）用地	2.5	6.3	60	45	25	11724	310	40	11724	——
2018/11/6	2018/12/7	郑港出〔2018〕176号（网）	舜英路以南、雍州路以东	南港板块	28	商业（兼容商务）用地	3	5.6	80	45	25	9278	330	40	9278	——
2018/11/6	2018/12/7	郑港出〔2018〕177号（网）	舜英路以南、雍州路以西	南港板块	36	商业（兼容商务）用地	3	7.2	80	45	25	11945	330	40	11945	——
2018/11/6	2018/12/7	郑港出〔2018〕178号（网）	洵美路以南、雍州路以西	南港板块	50	商务（兼容商业）用地	3	9.9	80	45	25	15841	319	40	15841	——
2018/11/6	2018/12/7	郑港出〔2018〕184号（网）	马陵路以西，规划领事馆南五路以南	北港板块	58	城镇住宅用地	1.8	7.0	60	20	35	21010	362	70	21010	人才住房用地
2018/11/6	2018/12/7	郑港出〔2018〕185号（网）	马陵路以西，大寨路以北	北港板块	57	城镇住宅用地	1.8	6.8	60	20	35	20661	363	70	20661	人才住房用地
合计					357	——										

数据来源：全国公共资源交易平台（河南省·郑州航空港经济综合实验区）

本周远郊土地新增挂牌信息（登封）

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)	投资额度 (万元)	备注
2018/11/7	2018/12/7	登政出〔2018〕40号（网）	登封市少林大道以南、蝎子山以北区域	市区	33	商业	< 1.0	2.23	< 15	< 50	> 25	4914	147	40	≥19189.75	商品房
		登政出〔2018〕41号（网）	登封市少林大道以南、蝎子山以北区域	市区	14	商业	< 1.0	0.95	< 15	< 50	> 25	2102	147	40	≥7719.68	
合计					47											

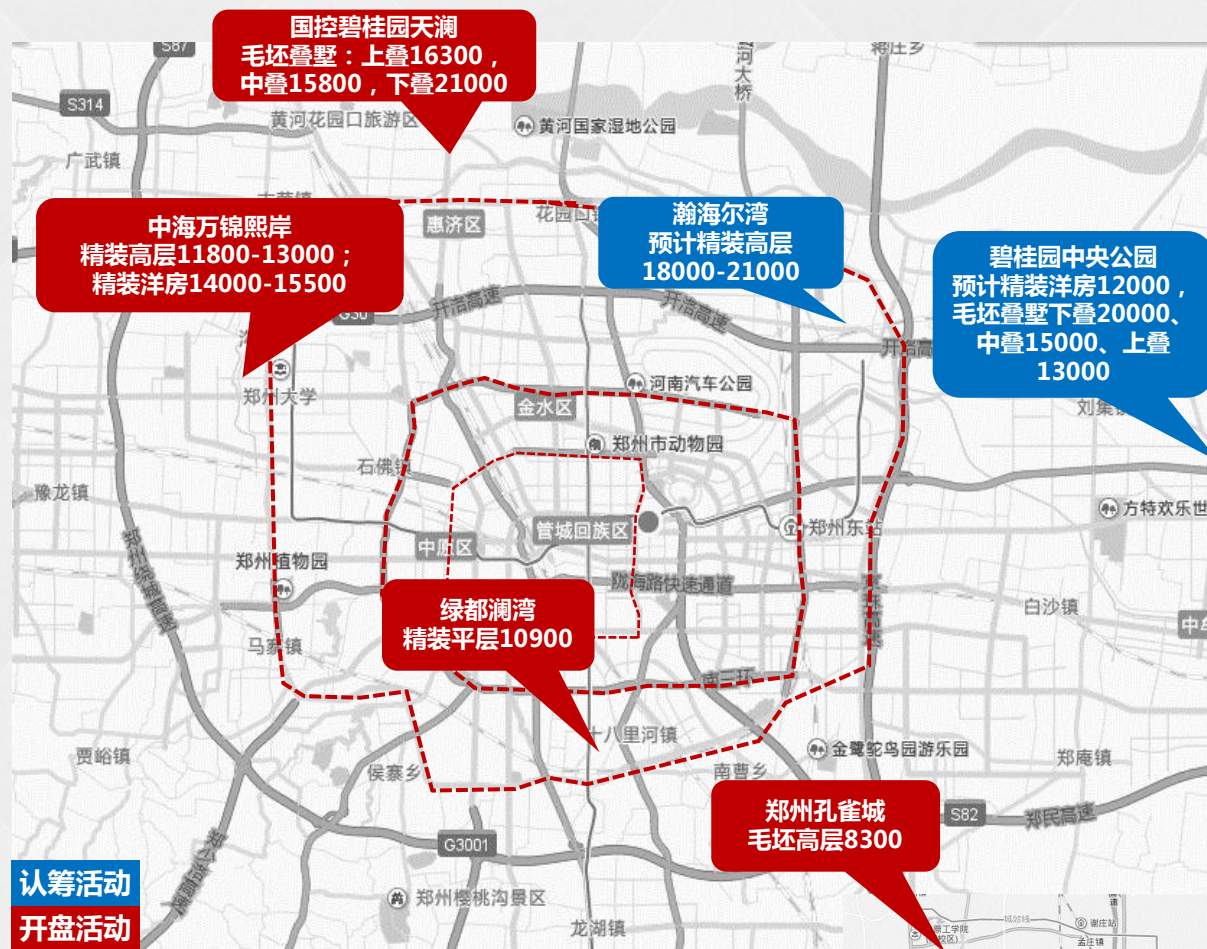
本周远郊土地新增流拍信息（登封）

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)	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	备注
2018/11/7	登政出〔2018〕25号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西	大金店镇	88	住宅	1.2	7.04	——	——	——	——	——	商品房	无人参与竞拍导致流拍
	登政出〔2018〕26号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西		18	商业	1	1.20							
	登政出〔2018〕27号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西		19	商业	1	1.28							
	登政出〔2018〕28号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西		13	商业	1	0.85							
	登政出〔2018〕29号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西		49	商业	1	3.27							
	登政出〔2018〕30号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西		33	商业	1	2.19							
	登政出〔2018〕31号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西		70	商业	1	4.65							
合计				290										

数据来源：登封市公共资源交易中心

楼市监控

本周2个认筹项目，共推出424套房源，累计认筹260组；本周4个住宅项目开盘，推出房源**1232套**，去化**1004套**，整体去化率**81%**；1个公寓项目开盘，推出房源**132套**，去化**40套**，整体去化率**30%**



备注：上图中成交均价单位为元/m²

项目认筹情况			
认筹项目	认筹物业类型	推出套数	认筹组数
瀚海龙湾	高层	374	180
碧桂园中央公园	洋房、叠墅	50	80
合计	——	424	260

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
中海万锦熙岸	高层、洋房	540	442	82%
和昌盛世城邦	小高层	506	430	85%
国控碧桂园天澜	叠墅	54	42	78%
郑州孔雀城	高层	132	90	68%
合计	——	1232	1004	81%

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
绿都澜湾	平层公寓	132	40	30%
合计	——	132	40	30%

认筹活动—瀚海港湾

11月10日针对**高层7-10#**进行认筹活动，共推出**374套**房源；当天到访客户**260组**左右，认筹客户约**180组**



项目位置	郑东新区 鸿宝路与鸿苑路交会处西北角				
开发企业	河南新瀚海布兰登置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	共536亩（一期100亩）	建面	150万m ² 一期（19.3万m ² ）	容积率	2.9
推出套数	374套				
预计价格	18000-21000元/m ² （精装：2500-3500元/m ² ）				
优惠方式	约86-108m ² 可享10万抵15万优惠，约147m ² 可享10万抵20万优惠，约150-172m ² 可享10万抵25万优惠				
备注	预计11月16日开盘				

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（ m² ）	套数
高层	7#	1	2T4	26F	两室两厅一卫	86	52
					三室两厅一卫	108	52
	8#中间户	2	2T3	26F	两室两厅一卫	86	52
	9#西单元	2	2T2	25F	四室两厅三卫	172	50
	10#	2	2T3	28F	两室两厅一卫	86	56
					四室两厅两卫	147	112
合计							374

认筹活动—瀚海龙湾（户型分析）

阳台、飘窗设计新颖，大户型南北双向大阳台，主卧配270°飘窗，突出实用性与观赏性能

86m²两室两厅一卫



户型分析：

- 客厅配弧形阳台，增强实用性与观赏性；
- 主卧配有飘窗；
- 卫生间干湿分离。

7#26F

108	108
86	86

108m²三室两厅一卫



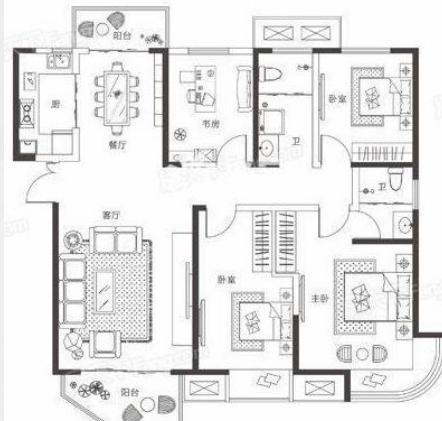
户型分析：

- 南北双阳台，户型通透，主卧配有飘窗；
- 卫生间干湿分离；
- 动静分区，私密性好。

8#26F

129	129	129	129
86			86

147m²四室两厅两卫



户型分析：

- 南北双阳台，户型通透，主卧配有飘窗、独卫；
- 卫生间干湿分离；
- 动静分区，私密性好。

9#25F

172	172	172	172

172m²四室两厅三卫



户型分析：

- 主卧套间设计、配弧形阳台；
- 南北双向阳台，通透户型；
- 客卧一体阳台，实用性与观赏性强。

10#28F

147	147	147	147
86			86

认筹活动—碧桂园中央公园

11月9日针对**D地块洋房36#、叠拼32#**进行认筹活动，推出**洋房26套、叠拼24套**房源；

4月份启动验资，前期验资2600余组，当天**认筹80组**左右



项目位置	中牟县郑开大道广惠街交汇处东800米路北				
开发企业	郑州海昌碧海置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	住宅550亩	建面	36.9万㎡	容积率	D地块1.6
推出套数	洋房26套、叠拼24套				
预计价格	洋房12000元/㎡左右（成品房），叠拼毛坯下叠20000元/㎡、中叠15000元/㎡、上叠13000元/㎡左右				
优惠方式	洋房验资5万开盘优惠2万，叠拼验资10万开盘优惠5万； 认筹交2万，开盘优惠1%；				
备注	五证齐全，预计11月底开盘；上叠边户送露台+后花园，中叠送地下室+后花园、下叠送地下室+前花园，地下室5.6米挑高				

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（㎡）	套数
洋房	36#	1	2T2	13F	四室两厅两卫	143	26
叠拼	32#	4	1T1	6F	四室两厅四卫	240	24
合计							50

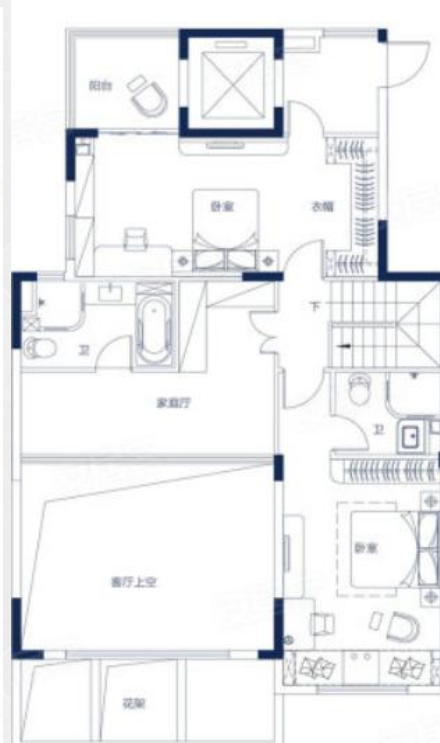
认筹活动-碧桂园中央公园（户型分析）

143m²四室两厅两卫

下叠首层

下叠二层

下叠地下室



户型分析：

- 电梯直接入户，私密性强；
- 南北通透，双卧、客厅三开间朝南。

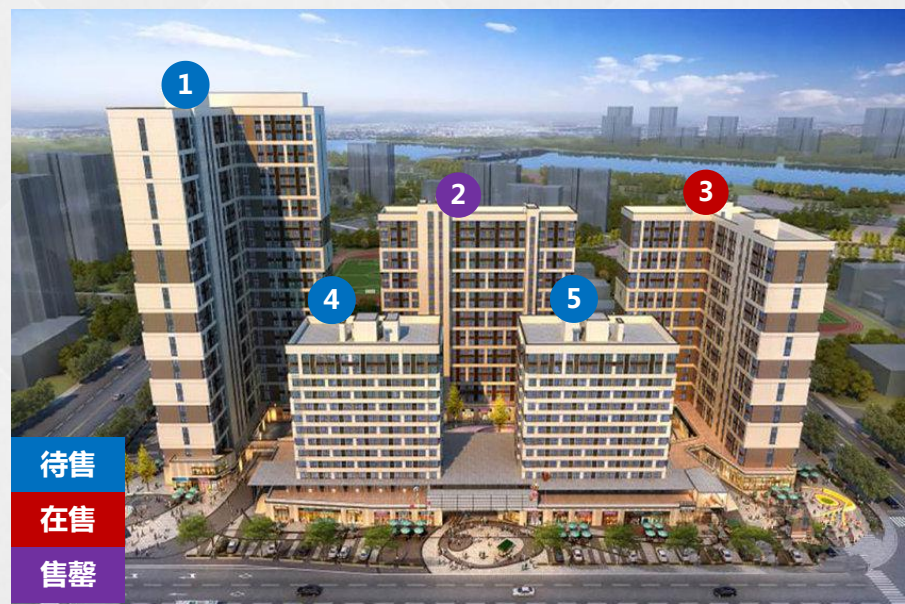
户型分析：

- 户型方正，南北通透；客厅挑空，增加空间感；
- 南北双阳台，南向阳台加宽；赠送前花园、5.6米挑高地下室。

开盘活动-绿都澜湾-知了

11月10日针对**公寓3#**进行现场摇号选房，共推出**132套**，截止选房结束去化**40套**，去化率**30%**

前期无蓄客，选房当天到访客户约**75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	31亩	建面	12万 m²	容积率	4.49
推出套数	132		成交套数	40	
到访成交率	53%		整体去化率	30%	
成交价格	精装：均价10900元/m²（ 7月21日首开均价10800元/m² ）				
竞品价格	鑫苑国际新城精装公寓：10000-11000元/m²				
优惠方式	①排号3千抵1万；②定房1万优惠1%； ③首付分期优惠1%，首付50%优惠3%，全款优惠7%				
备注	五证齐全；首付分期3万订房，两年分四次还清，无利息				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（m²）	推出套数	销售套数	去化率
	平层公寓	3#	1	5T44	20F	24m²	132	40	30%
	合计						132	40	30%

开盘活动-中海·万锦熙岸

11月8日针对**高层12/13/20#**和**洋房17/21#**进行微信选房，共推出**540套**，当天去化**442套**，去化率**82%**；
10月27日开始认筹，截止开盘前认筹约**560组**



项目位置	高新区 双湖科技城科学大道与创新大道交汇处北800米				
开发企业	郑州中建健湖置业有限公司				
代理商	自销				
占地	114亩	建面	7.6万m²	容积率	2.5
推出套数	540		销售套数	442	
到访成交率	——		整体去化率	82%	
成交价格	高层11800-13000元/m²（精装）；洋房首层17000-18500元/m²，标准层、顶层：14000-15500元/m²（精装）				
竞品均价	万科城高层均价14000元/m²（精装）				
优惠方式	①0元入会优惠5000元；②认筹高层刷卡1万元优惠1%，洋房刷卡2万优惠1%；③按时交首付优惠1%；④按时签约优惠1%；⑤次日签署认购书的，另赠送车位优惠券2万。仅限首开首选的客户。				
备注	精装交付；五证齐全；洋房首层送110m²地下室				

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	12#	2D	2T4	34	三室两厅一卫	88	302	240	79%
		13#	1D		31	三室两厅两卫	121	68	38	56%
		20#	1D		18	三室两厅两卫	128	98	98	100%
	洋房	17、21#	3D	1T2	6	四室两厅两卫	143	72	66	92%
	合计							540	442	82%

开盘活动-中海·万锦熙岸 (户型分析)

高层88m²三室两厅一卫



户型分析：

- 优势：三开间朝南，双卧室赠飘窗；
- 劣势：厨房狭长；北向卧室采光效果较差；阳台西向有遮挡

高层128m²三室两厅两卫



户型分析：

- 三开间朝南，卧室均带飘窗，南北双阳台，实用性强；整体空间布局动静分离

洋房143m²四室两厅两卫



户型分析：

- 优势：次卧及客厅连接南向超大阳台，观景效果好；
- 劣势：空间布局动静不分离；主卧衣帽间占用客厅功能空间；北向书房采光效果不佳

开盘活动-和昌盛世城邦

11月10日针对**27号地块和31号地块**的**13栋小高层**进行开盘，推出**506套**，截止选房结束去化**430套**，去化率**85%**；
8月18日开始认筹，截止开盘当天认筹680组；开盘当天参与选房**650组**



项目位置	航空港区 新港十一路与航兴路交叉口				
开发企业	郑州航空港区盛世宏图置业有限公司				
代理商	自销				
占地	3690亩	建面	285万㎡	容积率	1.5
推出套数	506		销售套数	430	
到访成交率	66%		整体去化率	85%	
成交价格	整体均价8500元/㎡				
竞品均价	瀚海航城高层精装7800元/㎡				
优惠方式	1) 0元入会优惠2000元；2) 会员升级优惠5000元；3) 按时签约优惠3000元；4) 按揭优惠1%；5) 一次性付款优惠3%；6) 购房享价值1万元的车位优惠券				
备注	毛坯；现场摇号选房(储藏间2000元/个；车位50000元/个)；部分房源以富士康内部团购名义额外优惠20000元，约200套				

推荐房源	物业类型	地块	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	27	1#	1D	2T3	18F	三室两厅一卫	95	259	228	88%
			2#,5#	1D		17F					
			4#	2D		17F					
		31	1#2#3#5# 6#8#	1D(1#3#5#) 2D(2#6#8#)	1T2	11F(1#2#6#8#) 10F(3#5#)	三室两厅两卫	120	190	164	86%
			9#	1D		10F	四室两厅两卫	140	19	14	74%
			4#7#	1D		10F	四室两厅三卫	180	38	24	63%
		合计								506	430

开盘活动-和昌盛世城邦（户型分析）

95m²三室两厅一卫



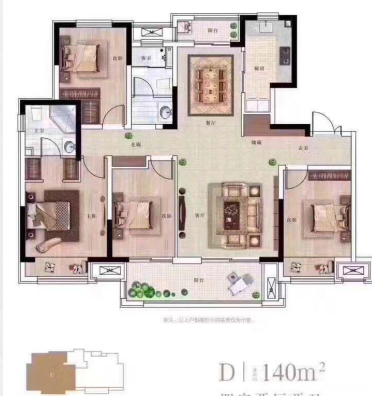
- 优：户型方正，南北通透，双卫，三开间朝南；
- 劣：公卫未干湿分离，入户门正对主卧门

120m²三室两厅两卫



- 优：户型方正，南北通透，南北双阳台，主次卧均带独立衣帽间，公卫干湿分离；
- 劣：北向阳台通透性较差

140m²四室两厅两卫

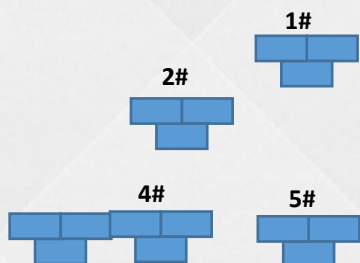


- 优：户型方正，南北通透，双阳台双飘窗，主次卧均带独立衣帽间，公卫干湿分离；
- 劣：户内走廊较长，浪费面积

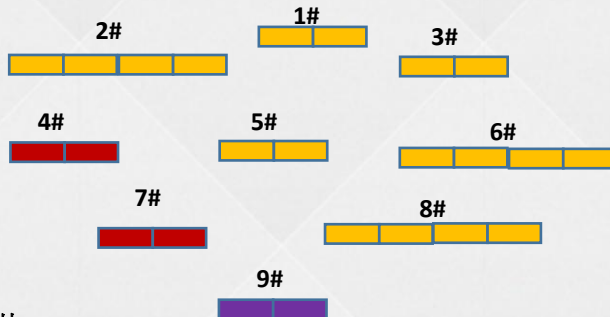
180m²四室两厅三卫



- 户型方正，南北通透，双阳台三飘窗，主次卧均带独立衣帽间，宽开间大阳台



27#地块



31#地块



开盘活动-国控碧桂园天澜

11月10日上午对一期**叠墅5#、7#**进行开盘，共计推出**54套**，去化**42套**，去化率**78%**

10月1日开始启动认筹，截止开盘认筹约**100组**



位置	惠济区 北四环与天河路交叉口向北200m				
开发商	河南国保台惠置业有限公司				
占地	116亩 (一期)	建面	25万m²（一期）	容积率	2.49
代理公司	自销				
推出（套）	54	成交（套）	42		
到访成交率	——	整体去化率	78%		
成交价格	上叠16300元/m²（赠送约35平露台）；中叠15800元/m²；下叠21000元/m²（赠送约16-46平花园；下叠绑地下车位）				
竞品价格	和昌林与城小高层12500元/m²，洋房标准层15200元/m²，洋房首层和顶层均为25000元/m²				
优惠	1、认筹优惠1个点；2、验资优惠3万；3、按揭30%优惠2个点，按揭40%优惠3个点，按揭50%优惠4个点，一次性优惠8个点				
备注	微信选房；标准车位110000/个，加长车位140000/个（开盘当天一次性可优惠10000元）				

推售房源	物业类型	楼栋	梯户比	楼层	面积（㎡）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	上叠	5#（5D）、7#（4D）	1T2	6	139	三室两厅两卫	18	12	67%
	中叠				139	三室两厅两卫	18	14	78%
	下叠				143	三室两厅两卫	18	16	89%
	合计							54	42

开盘活动-国控碧桂园天澜（户型分析）

推售户型为小面积叠墅产品，采用电梯入户，保证私密性；一楼客厅上方挑空，可进行个性化改造；上叠赠送约35m²露台，下叠赠送约16-46m²花园，兼具经济性和居住舒适度

叠墅139m² 三室两厅两卫（上中叠）



备注：此户型为边户时餐厅带窗

叠墅143m² 三室两厅两卫（下叠）



备注：此户型为边户时餐厅带窗

开盘活动-郑州孔雀城

11月11日针对**高层17#**现场选房，推出**132套**，截止选房结束去化**90套**，去化率**68%**；

11月3日开始认筹，截止开盘当天，累计认筹客户约**210组**



项目位置	新郑市 龙湖镇郑新快速路与107国道连接线交汇处西南				
开发企业	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司				
代理商	自销、同致行、恒卓、鑫地产				
占地	一期263亩	建面	总建面60万m ² (一期：17.5万m ²)	容积率	2.5
推出套数	132		销售套数	90	
到访成交率	——		整体去化率	68%	
成交价格	8300元/m ²				
竞品均价	远洋风景高层（精装）8500元/m ²				
优惠方式	①认筹1%；②准签1%；③高层验资1万优惠1万；④车位4万抵9万（车位9万一个）；⑤全款优惠2%				
备注	毛坯；现场选房				

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	17#	1	2T6	22F	两室两厅一卫	78	88	59	67%
						三室两厅两卫	112	44	31	70%
	合计								132	90

开盘活动-郑州孔雀城(户型分析)

高层78m²两室两厅一卫



户型特点分析：

优点：

- 功能分区合理，客餐一体
- 主卧南向飘窗，卫生间干湿分离

缺点：

- 户型南北不通透

高层112m²三室两厅两卫



户型特点分析：

优点：

户型整体方正、餐客一体，客厅带阳台，空间感足，主卧套房设计，居住舒适度较高，次卧距离卫生间近，方便日常洗漱

缺点：

动静不分区、通透性一般

新盘扫描-康桥铂舍 (项目概况)

金二环+地铁口+康桥品质



开发商	郑州荣益华房地产开发有限责任公司	位置	郑州市金水区农业路与南阳路交叉口西南角
占地面积	23亩	建筑面积	10.2万m²
容积率	5.19	装修	精装交付
绿化率	25%	销售团队	自销
物业类型	公寓（40年产权）	总户数	1649套（预计首开957套）
物业	郑州新康桥物业管理服务有限公司（4元/m²）	价格	预计优惠后12500-13500元/m²
项目概况	➢ 项目概况：由1栋31层商住两用公寓及2栋商业综合体组成，其中公寓户型为30-75m²，精装修。 ➢ 内部配套：单气；793个汽车停车位（地下），1625个非机动车停车位（地上813个，地下812个），充电桩120个。 ➢ 外部配套：交通——临近向京广快速路、南阳路、农业路、黄河路等城市主干道，距地铁3号线农业路站约150m；商业——360国贸商圈，二七商圈；教育——金水区实验小学、郑州第三十一中（初中+高中）；医疗——郑州大学第二附属医院（北区），郑州市人民医院。		
目前阶段	10月3日开始认筹，截至目前100余组，交2.5万抵5万，首付3万，可首付分期，预计2018年11月中下旬开盘。		
土地情况	2017年8月30日拿地，成交价23964万元，楼面价3017元/m²		

新盘扫描-康桥铂舍（户型配比）

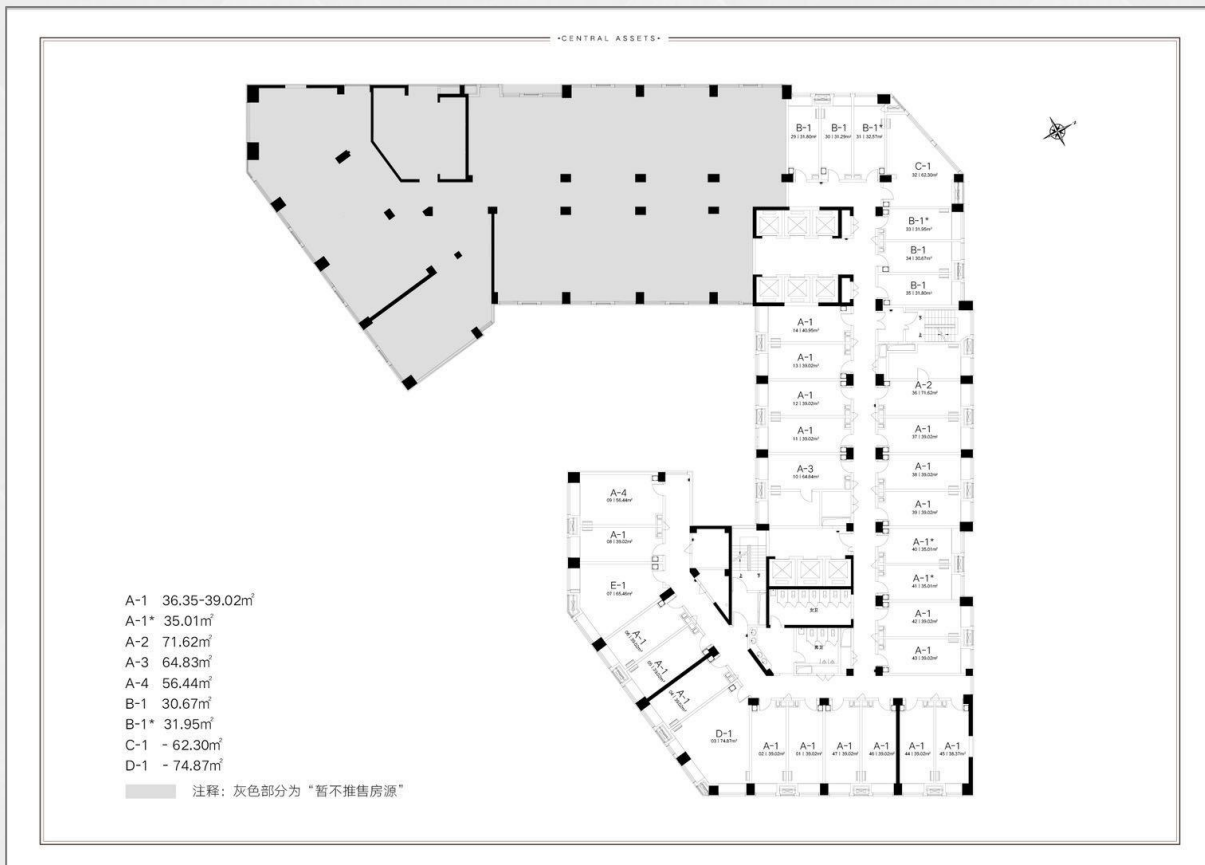
项目共计规划1649套，首开预计推出957套，户型面积区间30-75㎡，主力户型为31-39㎡



物业类型	层数	梯户比	面积（㎡）	房型	套数	占比
平层公寓	31	9T33	31-39㎡	标间	783	82%
			56㎡	一室两厅一卫	29	3%
			62㎡	一室两厅一卫（拐角）	29	3%
			65㎡	一室两厅一卫	29	3%
			65㎡	一室两厅一卫（拐角）	29	3%
			72㎡	一室两厅一卫	29	3%
			75㎡	一室两厅一卫（拐角）	29	3%
合计					957	100%

新盘扫描-康桥铂舍 (户型分析)

平层图



户型图



31-39m²



65m²

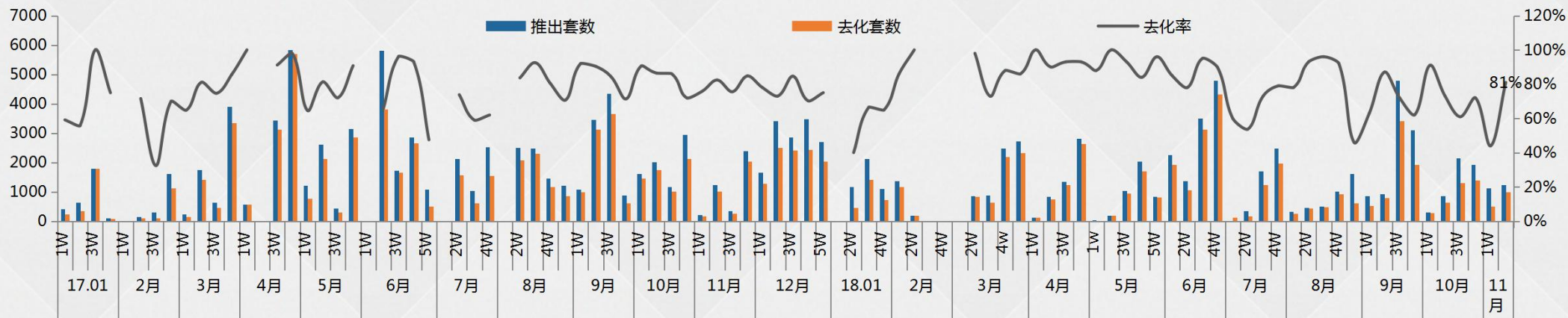
户型分析：

- 采用半围合式布局，部分房源采光较差；面积区间30-75m²，主力面积段31-39m²，整体得房率67%，层高3.05米；大面积户型多分布在拐角处，可改造为两房，客厅开间小，主卧带衣帽间，衣帽间及卫生间充分利用拐角处，提升空间利用率

开盘效果监控

11月2周4个住宅项目开盘，推出1232套，去化1004套，去化率81%，成交均价11240元/m²

2017年1月1周-2018年11月2周住宅项目开盘推售及去化



2017年1月1周-2018年11月2周住宅项目开盘价格走势

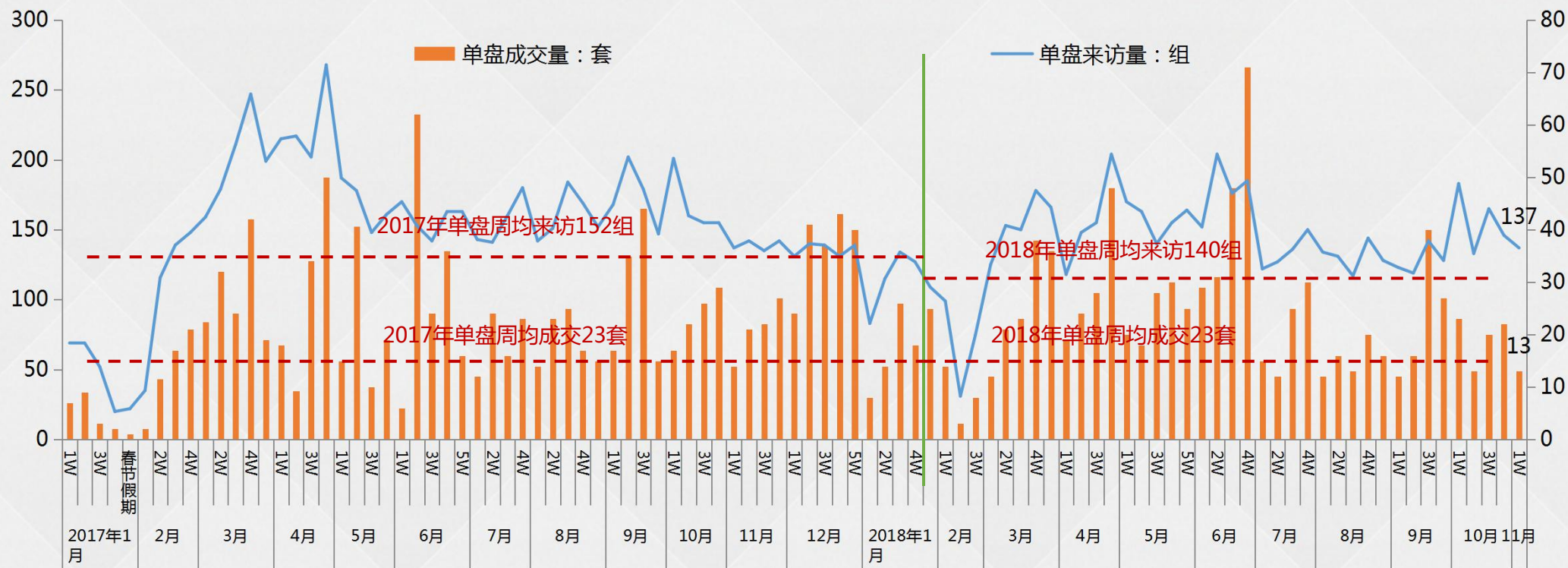


数据来源：1、泰辰行技术中心市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

11月1周单盘平均来访137组，环比下滑6%，同比保持不变；单盘平均成交13套，环比下滑41%，同比下降7%；单盘周均来访及成交环比均处于下滑态势，与去年同期水平相持平

2017年1月1周-2018年11月1周单盘平均来访、成交量走势图



(注：统计截止时间为2018年11月4日下午；范围为2018年10月29-11月4日；涵盖大郑州区域150个典型在售项目)

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

11月1周实际成交总量1904套，环比下降39%，同比上升54%；银十之后开盘项目数量减少，除个别项目去化良好外，其他项目均去化较差，实际成交总量环比下滑明显

2017年1月1周-2018年11月1周整体成交量（套）走势图

2017年实际周均成交 2128套

2018年实际周均成交 2391套

1904

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：11月1周住宅平销套数TOP10环比上升8%

住宅销售：11月1周开盘项目6个，住宅销售套数TOP20共计销售1098套，环比下降53%

10.29-11.4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	和昌湾景国际	中原区	68	高层	10800	0.68
2	泰禾中州院子	平原新区	66	叠院	上叠6700 中叠6000 下叠9000	1.26
3	美景美境	金水区	45	高层	16000	0.47
4	金科御府	新郑	45	高层	8800	0.52
5	和昌林与城	惠济区	38	高层	12500	0.38
6	建业比华利庄园	平原新区	32	高层洋房	6800 8600	0.36
7	瀚宇天悦湾	荥阳	31	高层洋房	6500 11000	0.37
8	亚新美好城邦	金水区	29	高层	19000	0.28
9	碧桂园龙城天悦	荥阳	29	高层洋房	8500 13000	0.36
10	正商林语溪岸	惠济区	27	高层	12000	0.31

10.29-11.4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	二七区	盛润运河城	121	11	惠济区	和昌林与城	38
2	新郑	远洋风景	121	12	平原新区	建业比华利庄园	32
3	中牟	亚新美好天境	110	13	荥阳	瀚宇天悦湾	31
4	金水区	融创金林金水府	82	14	金水区	亚新美好城邦	29
5	郑东新区	建业半英里	80	15	荥阳	碧桂园龙城天悦	29
6	新郑	郑州孔雀城	75	16	惠济区	正商林语溪岸	27
7	中原区	和昌湾景国际	68	17	中原区	郑地璞园	25
8	平原新区	泰禾中州院子	66	18	高新区	福晟谦祥钱隆城	25
9	金水区	美景美境	45	19	高新区	万科城	25
10	新郑	金科御府	45	20	管城区	绿地公园城	24

新增预售

11月2周大郑州新增供应共16个：预售总建面44.32万m²，其中住宅建面35.44万m²，非住宅建面8.88万m²

预售许可证号	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 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)
【2018】郑房预售字(4407-4409)号	金岱李一号院	管城区	11月5日	住宅	1#/2#/3#/6#/9#/10#/11#/16#	10.14	10.14	830	0	0	未售, 预计11月中旬开盘
【2018】郑房预售字(4410)号	天境广场	金水区	11月5日	商业/办公	5#/6#	8.01	0	0	8.01	1912	未售, 预计11月中旬开盘
【2018】郑房预售字(4411)号	升龙天汇5号院	中原区	11月8日	住宅/商业	1#	2.12	1.95	191	0.17	20	在售, 毛坯loft: 14000
【2018】郑房预售字(4412)号	汇泉城3号院	中原区	11月8日	商业	5#	0.07	0	0	0.07	9	在售, 毛坯高层: 12500 毛坯洋房: 15000
(2018)郑房豫字第XY1852号	永威·逸阳溪畔	荥阳市	11月5日	住宅	47#/49#/50#/51#	2.41	2.41	130	0	0	在售, 毛坯小高: 9000
(2018)郑房预字第ZM1801111号	美好天境苑	中牟县	11月6日	住宅/商业	6#/8#/9#	3.73	3.56	333	0.17	12	在售, 精装高层: 11000
(2018)郑房管预字第ZM1801113号	康桥香溪郡五号院	中牟县	11月6日	住宅	11#/12#/13#	3.55	3.55	308	0	0	在售, 毛坯高层: 11000
(2018)郑房管预字第ZM1800104号	路劲九郡·天籁园	中牟县	11月6日	住宅	1#/6#/7#/11#	2.09	2.09	160	0	0	在售, 毛坯高层: 8400
G0228	和昌盛世城邦27号地块	航空港区	11月9日	住宅	1#/2#/4#/5#	2.49	2.49	253	0	0	在售, 毛坯小高: 8500
G0229	和昌盛世城邦29号地块	航空港区	11月9日	住宅	5#	0.44	0.44	39	0	0	在售, 毛坯小高: 8500
G0230	和昌盛世城邦30号地块	航空港区	11月9日	住宅	2#/4#	1.03	1.03	90	0	0	在售, 毛坯小高: 8500
G0231	和昌盛世城邦31号地块	航空港区	11月9日	住宅	1#/2#/3#/4#/5#6#/7#/8#/9#	3.45	3.45	253	0	0	在售, 毛坯小高: 8500
180163-180164	龙祥嘉苑	新郑市	11月6日	住宅	4#/5#/6#	0.98	0.98	72	0	0	在售, 毛坯高层: 11000
180165-180166	新尚城文苑二期	新郑市	11月8日	住宅/其他	48#/49#/50#/51#/59#/60#/61#/68#/69#/70#/71#	1.44	1.17	42	0.26	30	未售, 预计11月中旬开盘
180167	新尚城学苑二期	新郑市	11月8日	住宅/其他/车库	52#/53#/54#/58#/72#/78#/79#	0.97	0.77	23	0.2	17	未售, 预计11月中旬开盘
180168	远洋风景居	新郑市	11月9日	住宅	6#	1.41	1.41	136	0	0	在售, 精装高层: 8100
	合计					44.33	35.44	2860	8.88	2000	—

周度备案数据

- 商品房供应**7.49**万 m²，成交**30.42**万 m²，均价**13709**元/ m²
- 商品住宅供应**7.47**万 m²，成交**22.73**万 m²，均价**14574**元/ m²
- 公寓无供应，成交**2.50**万 m²，均价**10825**元/ m²
- 写字楼无供应，成交**0.90**万 m²，均价**9979**元/ m²
- 商业无供应，成交**0.95**万 m²，均价**19341**元/ m²

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>