

郑州市场周报(2018年第38-39期)

——泰辰行技术中心





CONTENTS

一、行业热点

二、土地市场

三、楼市监控

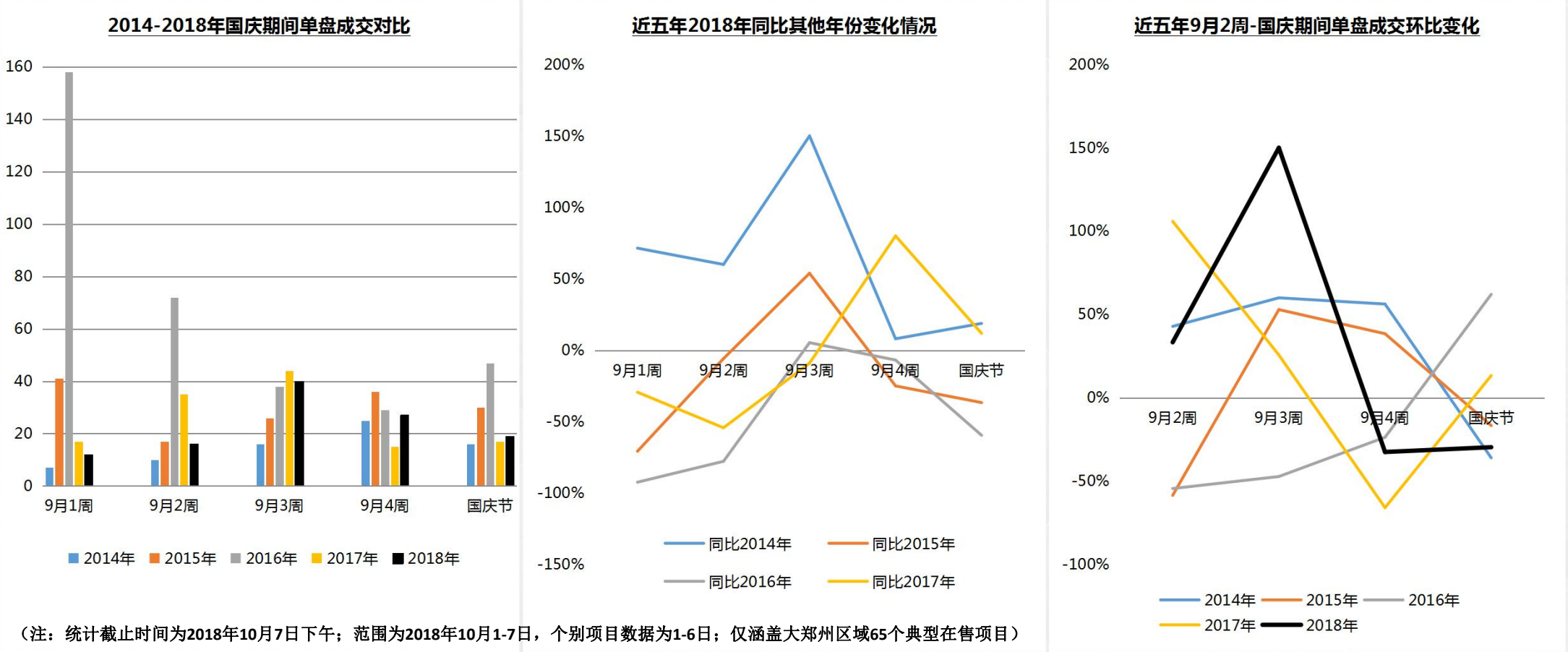
四、新盘扫描

五、周度数据

国庆节期间市场成交表现

18年8-9月集中推货去化较17年低、因此国庆期间多数项目可售房源多、优惠力度增加，促进成交向好

- 同比表现不一：2018年国庆期间市场表现，好于2014/2017年政策严控期，低于正常年份2015市场表现，远低于2016年火热市场
- 环比向好：多数平销项目十一国庆期间周度成交好于9月单周，部分房企及项目借助特价房、增加优惠力度等促进销售



部分项目监控—国庆期间营销策略

市场遇冷，国庆期间项目增加优惠力度、展开特色营销以价换量保收成

- 受大郑州市场严控影响，为避免成交持续下滑，部分项目针对十一国庆假期采取营销手段，其中主要包括三方面：特价房、打折销售、购房直接优惠
- 区域营销出现分化：市区内多数项目未有“特殊”营销手段；而近郊荥阳、平原新区和中牟多数项目采用降价、打折、特价房等营销策略

主要策略	项目名称	区域	来电	来访	成交	国庆特惠	正常价格（元/㎡）	营销活动
特价房	恒大金碧天下	平原新区	140	85	40	每天推出10套特价房 高层8200 洋房11000元	高层8600 洋房11600	海鲜盛宴音乐节
	瀚宇天悦湾	荥阳	13	231	39	国庆推出30套特价房，7000-7500元一口价，比正常价格优惠200-300元，现已去化20套左右	高层7600-7800	——
	荣盛祝福花语水岸	高新区	25	131	19	国庆假期每天3套特价房：12500	高层：13400	——
	华润悦景湾	高新区	28	135	11	庆祝华润80周年，特价房活动；价格：11000	高层：11700	常规暖场：娃娃机、蹦蹦床
	正弘中央公园	航空港区	40	320	44	推出位置不好的大户型特价房（120+）价格：9500	高层：10500	儿童成长体验之旅
	信保春风十里	经开区	0	58	6	推出10套特价房(位置不好房源)，12-13-11号楼，11号楼房源特价便宜300元每平，成交6套为特价房源	高层17000	俄罗斯套娃，风情非洲手鼓
	碧桂园天悦	经开区	2	30	2	假期期间推出20套员工内部房，按揭16500，全款14500，精装改毛坯，低于原价4000元/㎡左右	高层20000	——
打折销售	路劲国际城	中牟	9	108	4	购房优惠2%	高层：9950 洋房：12000	全家总动员：抱枕DIY+抓娃娃+愤怒的小鸟
	正弘悦云庄	平原新区	——	——	——	国庆购房优惠1%	洋房标准层：10000-11000	VR体验9D电影
	名门翠园	金水区	20	210	28	公寓18%；洋房一次性优惠10%	洋房标准层：21000	
购房优惠	碧桂园凤凰湾	平原新区	87	213	19	国庆购房优惠2.5万	高层7300 洋房8200	凤湖一日游+采摘
	恒大城	高新区	61	292	108	购房优惠：15300-15600 首付分期：一年：10天-3月-6月-9月-1年内 5%+15%+20%+30%+30%；二年：10天-6月-1年-1年半-2年 5%+20%+25%+25%+25%	高层16000	小丑军团总动员

数据来源：泰辰技术中心监控数据

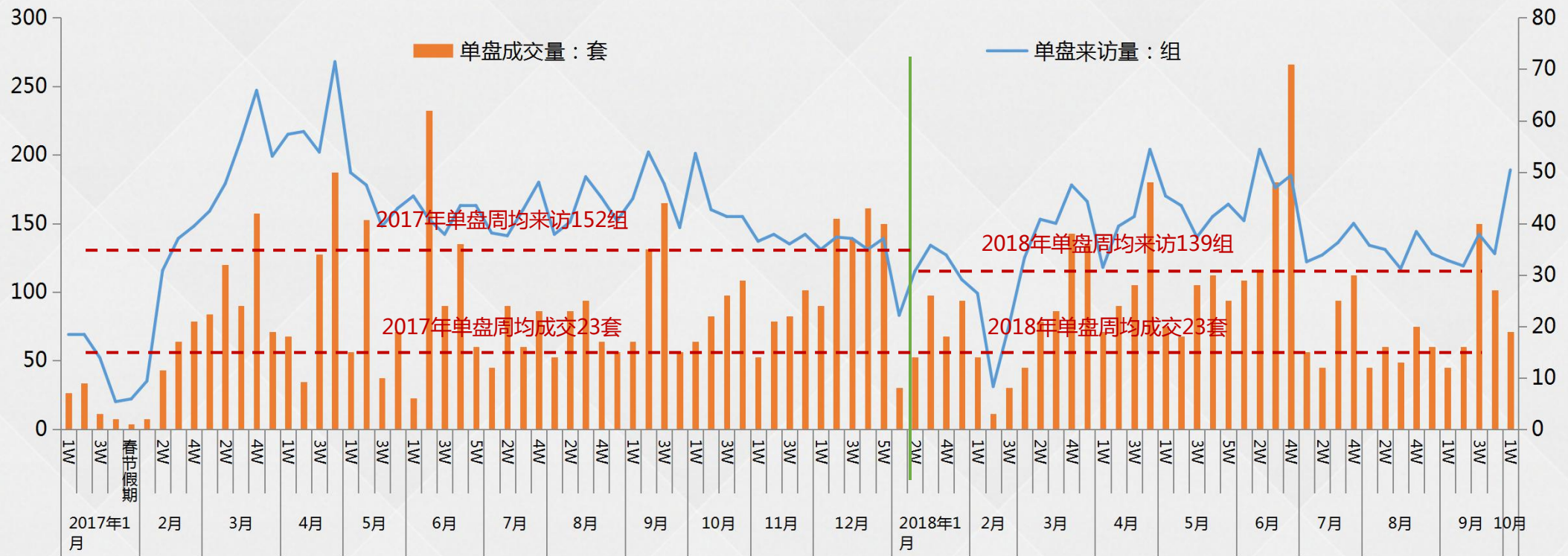
典型项目周度平均来访、成交走势

2018年9月3周，单盘平均来访142组，环比上升19%；单盘平均成交40套，环比上浮150%

2018年9月4周，单盘平均来访128组，环比下滑10%；单盘平均成交27套，环比下降33%

2018年10月1周，单盘平均来访189组，环比上浮48%；单盘平均成交19套，环比下降30%

2017年1月1周-2018年10月1周单盘平均来访、成交量走势图

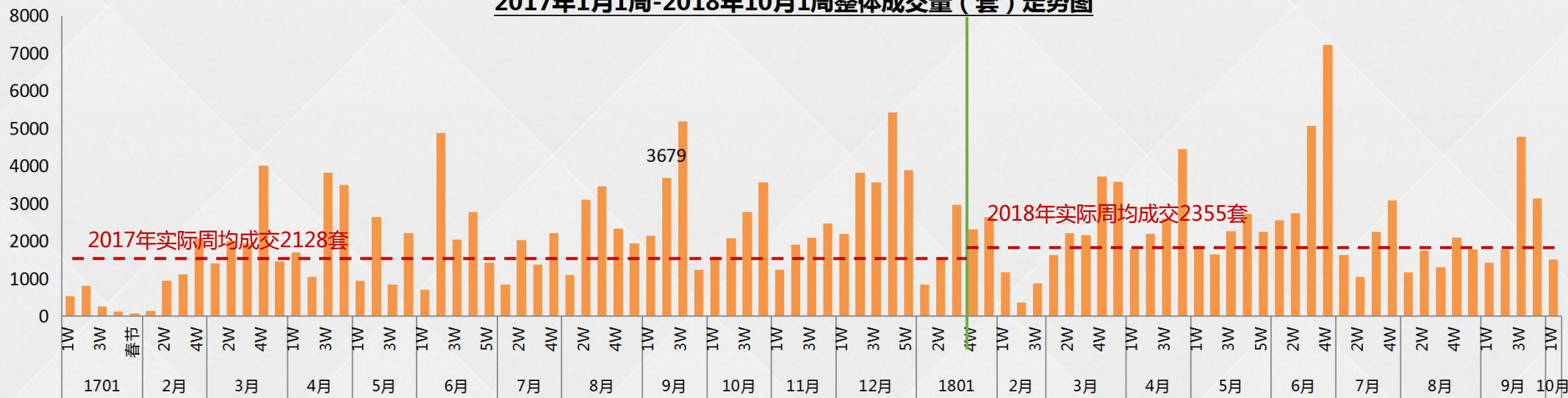


(注：统计截止时间为2018年10月7日下午；范围为2018年10月1-7日，个别项目数据为1-6日；仅涵盖大郑州区域64个典型在售项目)

典型项目周度市场整体成交量走势

2018年9月3周实际成交总量4780套，环比上浮169%
9月4周实际成交总量3143套，环比下滑；10月1周国庆期间实际成交总量1511套

2017年1月1周-2018年10月1周整体成交量（套）走势图



- ◆2018年9月3周实际监控到住宅项目169个；开盘项目16个，在售平销项目104个，无货在售（前期有销售）项目37个，全新待售（目前处于蓄客阶段）项目13个；
- ◆2018年9月4周实际监控到住宅项目163个；开盘项目9个，在售平销项目108个，无货在售（前期有销售）项目33个，全新待售（目前处于蓄客阶段）项目13个；
- ◆2018年10月1周实际监控到住宅在售项目65个；开盘项目1个；
- ◆9月3周住宅总成交4780套（其中加推/开盘项目16个（住宅项目），监控到开盘项目当天具体推货：共推出4790套，去化3427套，去化率72%），受多个项目集中推货影响，当周总成交环比上浮169%；
- ◆9月4周住宅总成交3143套（其中加推/开盘项目9个（住宅项目），监控到开盘项目当天具体推货：共推出3098套，去化1926套，去化率62%），开盘减少，成交下滑，整体成交量保持中等水平
- ◆10月1周住宅总成交1511套（其中加推/开盘项目1个（住宅项目），监控到开盘项目当天具体推货：共推出306套，去化282套，去化率91%

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

行业热点-全国热点

1、河北：廊坊市2018年11月1日推行使用新版《存量房屋买卖合同》《存量房屋经纪服务合同》示范文本（2018.9.24）



- 廊坊市自2018年11月1日起，市区所有存量房交易统一推行使用新版《存量房屋买卖合同》《存量房屋经纪服务合同》示范文本
- 为坚决遏制“阴阳合同”和“高评高贷”现象，防范和打击存量房交易过程中侵害群众利益各类违法违规行为，廊坊市的《存量房屋买卖合同》《存量房屋经纪服务合同》将随机生成唯一的二维码，并采用防伪纸打印。税务部门和银行将此合同作为过户缴税和金融信贷的重要参考依据，努力实现存量房网签合同、银行贷款和缴纳税款的“三个价格”基本一致

2、国务院：扩大免征房产税、增值税优惠政策范围 推动创新创业（2018.9.26）



- 国务院发布《国务院关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》，《意见》提出将积极落实产业用地政策，深入推进城镇低效用地再开发，健全建设用地“增存挂钩”机制，优化用地结构，盘活存量、闲置土地用于创新创业。将国家级科技企业孵化器和大学科技园享受的免征房产税、增值税等优惠政策范围扩大至省级，符合条件的众创空间也可享受

3、上海：共有产权房将扩围 非户籍常住人口也能申请 部分区年内试点（2018.9.26）



- 上海发布《关于进一步完善本市共有产权保障住房工作的实施意见》，进一步深化完善共有产权保障房申请供应政策。《意见》将在今年10月8日起实施。
- 根据《意见》，共有产权保障住房保障范围新增人群为：持有《上海市居住证》且积分达到规定标准分值（120分）、已婚、在上海无住房、在上海连续缴纳社会保险或个人所得税满5年、符合共有产权保障住房收入和财产准入标准的非户籍常住人口。

4、北京：印发土地资源整理暂行办法 鼓励优先利用存量建设用地（2018.9.27）



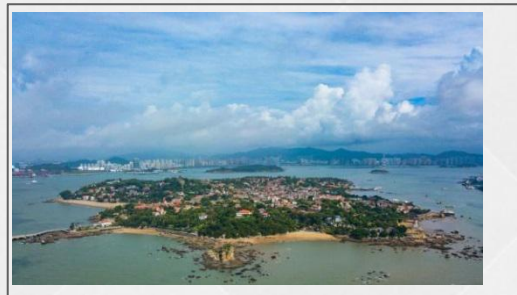
- 北京规土委宣布印发《北京土地资源整理暂行办法》的通知，要求节约集约和合理利用土地，统筹全市土地资源的利用和保护。具体实施上，北京将按照“规划引领、全域覆盖、平台统筹、分类实施”的总体要求，建立市区两级土地资源整理平台，保障城市总体规划落地

5、江西：南昌市允许已建未售商业用房改租赁房 组建国有住房租赁公司（2018.9.28）



- 江西省南昌市出台《南昌市人民政府办公厅关于加快培育和规范管理住房租赁市场的通知》（以下简称《通知》）；
- 主要内容包括扩大公租房保障范围、组建国有住房租赁公司、鼓励房企开展住房租赁业务（可在新建商品房项目中配建一定比例的租赁住房作为土地出让条件）、允许商业用房改建为租赁住房（改建的长租住房不得对外销售）以及对个人出租住房进行减征增值税

6、福建：厦门岛内落户条件放宽为5年，10月1日起执行（2018.9.29）



- 厦门市人民政府网站发布《关于完善我市户籍迁移政策的通知》，明确厦门岛内落户条件放宽为5年，10月1日起执行。
- 自2010年8月后，首次放宽落户厦门岛内的条件，并首次规定落户住宅的所有权份额所占比例不得低于51%
- 《通知》规定，外来务工人员持有厦门市居住证（暂住证）连续满5周年（户口在集美区、海沧区、同安区或翔安区且满5周年的居民）、在厦门市办理就业登记手续并参加我市社会养老保险连续满5周年且在厦门市拥有《厦门市土地房屋权证》（房屋用途为住宅，所有权份额所占比例不得低于51%）的房产，可将户口迁入厦门市（可将户口迁入思明区、湖里区）

7、上海：发布10条“租金贷”监管举措 确保住房租赁市场健康发展（2018.9.30）



- 上海市住房和城乡建设管理委员会及上海市房屋管理局等五部联合发布《关于进一步规范本市代理经租企业及个人“租金贷”相关业务的通知》，推出10条具体监管举措，明确了开展个人“租金贷”业务条件、代理经租企业须提示风险、加强风险管理、银行业金融机构的主体责任、建立并严格执行面谈制度等要求。

8、成都：公积金贷款新政——部分人员可自愿缴存住房公积金（2018.9.30）



- 成都市住房公积金管理中心发布了修订版的公积金贷款、缴存管理办法（《成都住房公积金个人住房贷款管理办法》、《成都住房公积金缴存管理办法》）。将于2018年10月1日起实施，有效期五年。其中，《办法》明确了公积金贷款基本原则，新增了“存贷挂钩”的要求。
- 年满18周岁且未达法定退休年龄的个体工商户及其雇用人员、自由职业者以及灵活就业人员，可自愿缴存住房公积金。

9、央行：年内四次降准，宣布下调存款准备金率1个百分点（2018.10.7）



- 央行宣布，从2018年10月15日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点，当日到期的中期借贷便利（MLF）不再续做
- 中国人民银行将继续实施稳健中性的货币政策，不搞大水漫灌，注重定向调控，保持流动性合理充裕，引导货币信贷和社会融资规模合理增长，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境

行业热点-河南/郑州热点

1、郑州⇌香港高铁首发，6.5小时到香港（2018.9.23）



- 9月23日，广深港高铁香港段正式开通，首趟往返北京西至香港西九龙站的G79/80次经停郑州东站，中途经停石家庄、郑州东、武汉、长沙南、广州南、深圳北站等六个站点。郑州东站乘坐高铁至西九龙站仅需6小时24分钟，高铁二等座票价为868元，有12台自助售票机可以使用大陆居民往来香港通行证进行购、取票业务

2、河南出新规：列入污染地块土壤污染风险管控和修复名录的地块不得用作居住和商业用地（2018.9.26）



- 9月26日，省环境保护厅、省国土资源厅、省住房和城乡建设厅日前联合印发了《河南省污染地块土壤环境管理办法（试行）》，《管理办法》明确：列入污染地块土壤污染风险管控和修复名录的地块，不得作为居住用地和商业、学校、医疗、养老机构等公共管理与公共服务用地，各级人民政府国土资源主管部门不得组织出让，城乡规划主管部门不得办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，办法将于2018年10月1日起施行。

3、建业·足球小镇正式开园（2018.9.28）



- 9月28日，位于二七区樱桃沟景区的建业·足球小镇正式开园；
- 建业足球小镇是二七区倾力打造的全国首创运动美学小镇，总投资210亿元，建设用地2400多亩，涵盖运动特色产业集聚、美好生活、郊野公园、田园综合体四个版块，打造以足球运动、文化体验为核心的全国首创运动美学小镇和“泛足球、大运动、新商业”特色产业小镇。

4、两大合作项目落户新乡平原示范区（2018.9.29）



- 平原科技城、超滤膜、水处理环保设备两大合作项目落户平原示范区。由河南中部软件园置业有限公司投资的平原科技城项目，总投资约10亿元，项目建成后，将在平原示范区形成企业总部、加速器、孵化器、众创空间和产业联盟等产业载体；超滤膜、水处理环保设备合作项目，由开源环保（集团）有限公司投资，项目总投资约3.5亿元。

1、郑州二砂最新规划出炉（2018.9.25）



- 城乡规划局公布《郑州二砂文化创意园控制性详细规划》，位于中心城区西南部，隶属于中原区，研究范围为中原路、华山路、颍河西路、西三环四条城市道路围合区域，面积106.4公顷（合约1596亩），其中规划用地面积61.07公顷（合约916.05亩）；
- 二砂文化创意园区，是郑州市“四大历史文化片区”建筑项目之一，在最新的规划设计中，将采取“一带一路一体两翼”的规划结构，依托原来景区的建筑与景观风貌，打造贯穿东西的产业发展带（一带）和城市记忆之路（一路）两条主线。并将其打造集研发、设计、展示、销售于一体的“创意设计”产业中心和创新型产业服务平台。通过与文化创意产业相结合的方式，成为一个国内一流的文化创意产业园区，以推动郑州市传统产业转型升级。

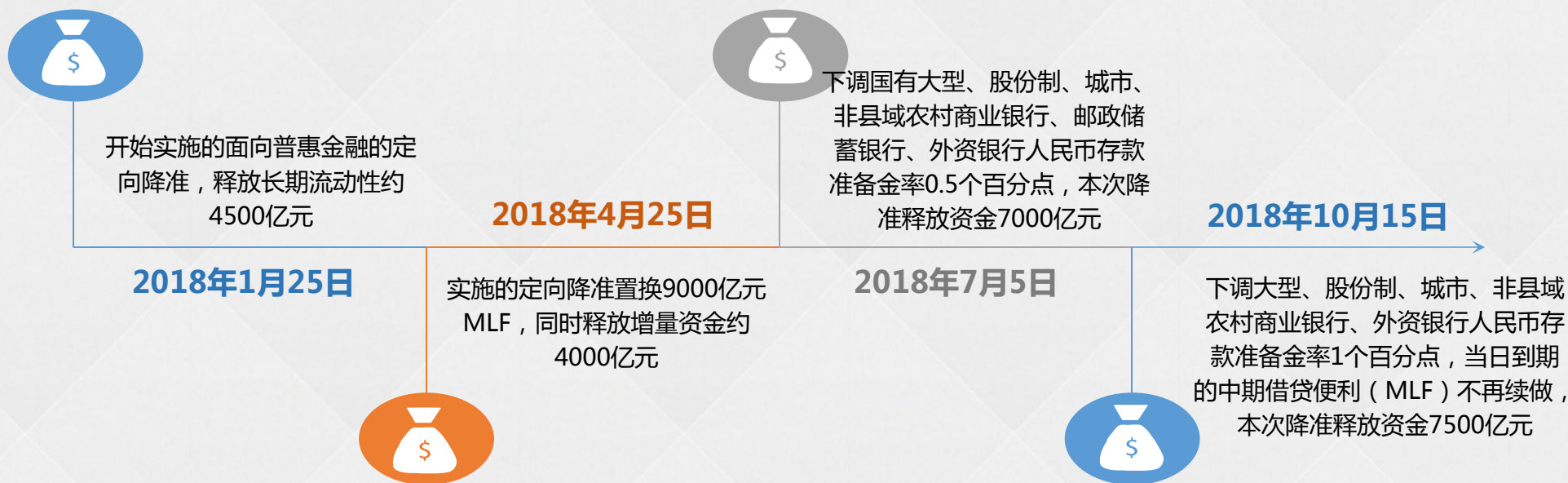
2、郑州地铁5号线全线“电通”，预计年底前进入试运营（2018.9.30）



- 伴随着省骨科医院站变电所设备的一次送电成功，轨道交通5号线工程实现全线交流“电通”，预计年底前进入试运营；
- 郑州市轨道交通5号线沿黄河路、商务外环路、龙湖外环路、盛和街、心怡路、经开第十大街、航海路、桐柏路和西站路布置，属于城市核心区外围边缘的环形线路，功能定位为郑州中心城骨干线

热点解读-央行降准

18年央行共进行四次降准，前两次定向降准，后两次为普降，此次降准将会稳定经济、稳定房价



本次降准主要内容

主要内容：自2018年10月15日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点。降准所释放的部分资金用于偿还10月15日到期的约4500亿元中期借贷便利（MLF），这部分MLF当日不再续做。除去此部分，降准还可再释放增量资金约7500亿元

主要目的：优化流动性结构，增强金融服务实体经济能力

货币政策变化：属于定向调控，银行体系流动性总量基本稳定，银根是稳健中性的，货币政策取向没有改变

本次降准对楼市影响

1. 有助于稳定楼市，提高开工量，减少各地频出的土地流拍流标现象
2. 银行面对较为宽松的资金面，有可能激发放贷冲动，如果流动性进一步放松，不排除当前各银行执行的房贷利率上浮条款有所松动，出现下调；
3. 资金仍将向龙头房企集中，有助加速行业洗牌，房地产“强者恒强”的局面还将得到强化。

本次降准对楼市而言是长期利好，稳房价；另一方面，房地产调控政策持续收紧、房地产市场秩序专项整治加大。整体来看房地产市场将以平稳降温为主

土地速览

近两周市本级新增挂牌3宗；近郊新增挂牌10宗，摘牌2宗；远郊新增挂牌30宗

近两周大郑州土地成交速览

新增挂牌



43宗，2500亩

摘牌

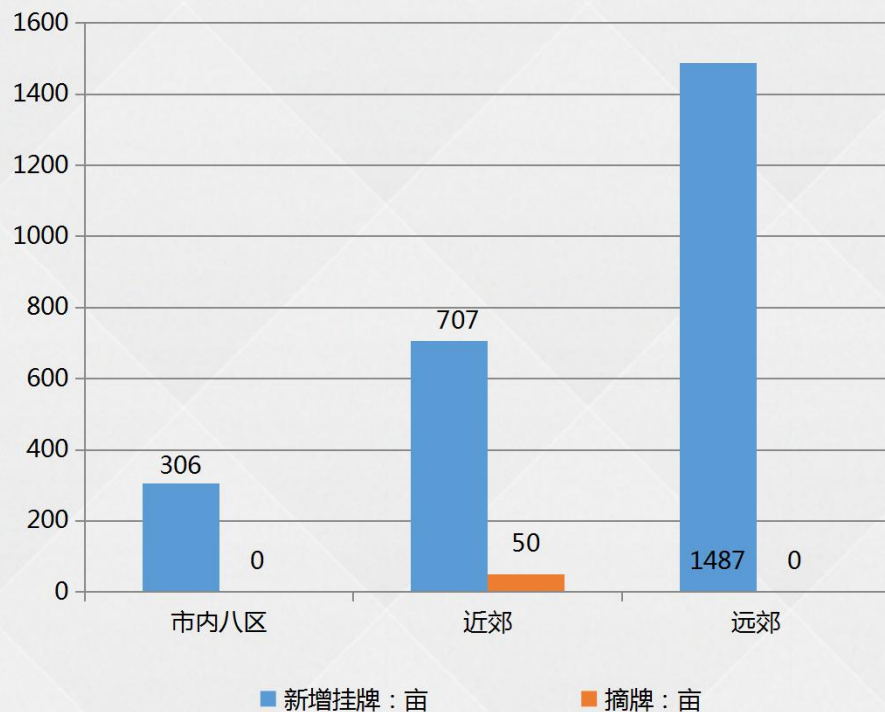


2宗，50亩

价格



111万元/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

9月4周-10月1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

9月4周-10月1周郑州市本级土地新增挂牌信息

公告日期 306	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
2018/9/28	2018/11/1	郑政出〔2018〕134号(网)	站马屯路南、紫荆山南路西	管城区	134	住宅	安置	31.34	>1.0 , <3.5	<100	<25	>30	78815	587	70	118415	157630	绿都澜湾/站马屯
		郑政出〔2018〕135号(网)	英才街北、田园路西	惠济区	61	住宅	安置	14.15	>1.1 , <3.5	<94	<25	>30	39029	644	70	58629	78058	建业花园里/金洼村
2018/9/30	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	北侧≤150米，南侧≤100米	<60	——	98900	892	40	——	——	——
合计					306			88.37										

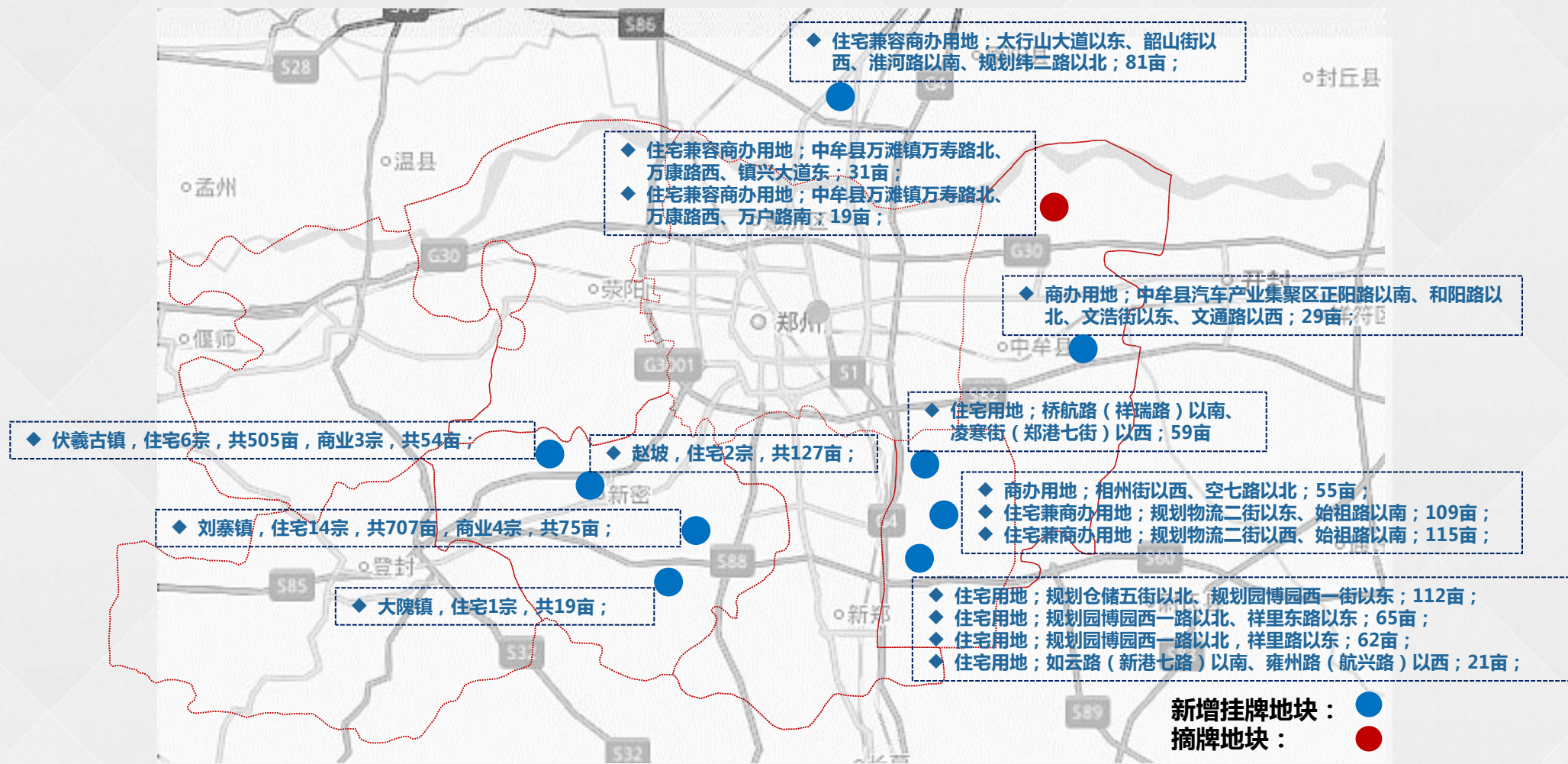
数据来源：郑州市公共资源交易中心

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

本周近郊土地**新增挂牌**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
2018/9/26	2018/10/25	牟政出 [2018]117 号(网)	中牟县汽车产业集 聚区正阳路以南、 和阳路以北、文浩 街以东、文通路以 西	汽车 产业 集聚 区	29	商办	3.5	7	<100	<40	>25	6104	213	40	4000	商品房
合计					29											

本周近郊土地**新增挂牌**信息（平原新区）

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
2018/9/27	2018/10/26	平原示范 区2018- 015	太行山大道以东、 韶山街以西、淮河 路以南、规划纬二 路以北	平原 新区	81	住宅兼 容商办	2	11	≥30 , ≤80	≤20	≥40	21141	260	70、40	21140	商品房
合计					81											

土地市场-大郑州

本周近郊土地**新增挂牌**信息（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
2018/9/25	2018/10/26	郑港出〔2018〕167号（网）	相州街以西、空七路以北	中港板块	55	商办	2.5	9	> 24	< 25	< 40	23530	427	40	11765	商品房
2018/9/25	2018/10/26	郑港出〔2018〕166号（网）	规划仓储五街以北、规划园博园西一街以东；	南港板块	112	住宅	2	15	< 60	< 20	> 35	42579	380	70	21290	商品房
2018/9/25	2018/10/26	郑港出〔2018〕165号（网）	规划园博园西一路以北、祥里东路以东	南港板块	65	住宅	2	9	< 60	< 20	> 35	24697	380	70	12349	商品房
2018/9/25	2018/10/26	郑港出〔2018〕164号（网）	规划园博园西一路以北，祥里路以东	南港板块	62	住宅	2	8	< 60	< 20	> 35	23417	380	70	11709	商品房
2018/9/25	2018/10/26	郑港出〔2018〕159号（网）	如云路（新港七路）以南、雍州路（航兴路）以西；	南港板块	21	住宅	2.5	3	< 50	< 25	> 30	6605	320	70	3303	安置地块
2018/9/25	2018/10/26	郑港出〔2018〕158号（网）	规划物流二街以东、始祖路以南	中港板块	109	住宅兼容 商办	2.5	18	< 75	< 25	> 35	34721	320	70/40	17361	安置地块
2018/9/25	2018/10/26	郑港出〔2018〕157号（网）	规划物流二街以西、始祖路以南	中港板块	115	住宅兼容 商办	2.5	19	< 75	< 25	> 35	36933	320	70/40	18467	安置地块
2018/9/25	2018/10/26	郑港出〔2018〕140号（网）	桥航路（祥瑞路）以南、凌寒街（郑港七街）以西	北港板块	59	住宅	2.7	11	< 80	< 25	> 35	26598	454	70	13299	商品房
合计					597											

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

本周近郊土地摘牌信息（中牟）

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
2018/9/25	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	1.8	4	3459	110.000 0016	917	0%	郑州牟中发展投资有限公司	商品房
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	1.8	2	2090	110.000 0026	917	0%	郑州牟中发展投资有限公司	商品房
合计				50									

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

本周远郊土地新增挂牌信息（新密）

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	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)	备注
2018/9/30	2018/11/2	2018-44号（网）	规划二路东侧、规划一路南侧、规划一路西、杏花大道北侧	伏羲古镇	94	住宅	>1.0 , ≤1.2	7.52	≤40	≤25%	≥30%	3490	37	70	安置
		2018-45号（网）	规划二路东、规划一路南侧、规划一路西、杏花大道北侧		105	住宅	>1.0 , ≤1.2	8.38	≤40	≤25%	≥30%	3828	37	70	
		2018-46号（网）	规划二路东、规划一路南侧、规划一路西侧、杏花大道北侧		104	住宅	>1.0 , ≤1.2	8.33	≤40	≤25%	≥30%	3805	37	70	
		2018-47号（网）	规划一路南侧、规划二路西、杏花大道北侧		97	住宅	>1.0 , ≤1.2	7.80	≤40	≤25%	≥30%	3579	37	70	
		2018-48号（网）	规划一路南侧、规划二路西侧、规划三路北侧		89	住宅	>1.0 , ≤1.2	7.10	≤40	≤25%	≥30%	3189	36	70	
		2018-49号（网）	规划一路北侧		16	住宅	>1.0 , ≤1.2	1.28	≤40	≤25%	≥30%	575	36	70	商品房
		2018-76号（网）	石尖路北侧		26	商业	≤1.0	1.73	≤20	≤35%	≥30%	1613	62	40	
		2018-77号（网）	石尖路北侧		22	商业	≤1.0	1.43	≤20	≤40%	≥30%	1547	72	40	
		2018-78号（网）	石尖路南侧		6	商业	≤1.0	0.40	≤20	≤40%	≥30%	383	64	40	
合计					559										

数据来源：新密市国土资源交易中心

本周远郊土地新增挂牌信息（新密）

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	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)	备注
2018/9/30	2018/11/2	2018-52号（网）	刘寨镇地载路东侧、 鸟翔路南、讲武北路 西、龙飞路北侧	刘寨镇	64	住宅	>1.0 , ≤1.8	7.67	≤40	≤30%	≥30%	4755	74	70	——
		2018-56号（网）	刘寨镇云岩大道东、 人民路南、宏业路西 侧		41	住宅	>1.0 , ≤1.8	4.93	≤40	≤30%	≥30%	2974	72	70	
		2018-57号（网）	刘寨镇宏业路东侧、 人民路南侧、东环路 西、养心路北侧		56	住宅	>1.0 , ≤1.8	6.72	≤56	≤20%	≥30%	4075	73	70	
		2018-58号（网）	刘寨镇宏业路东、人 民路南侧、东环路西 侧、园林北路北侧		89	住宅	>1.0 , ≤1.8	10.73	≤56	≤20%	≥30%	6638	74	70	
		2018-59号（网）	刘寨镇云岩大道东、 人民路南、宏业路西 侧		47	商业	≤1.2	3.76	≤40	≤40%	≥25%	3381	72	40	
		2018-60号（网）	刘寨镇云岩大道东侧、 宏业路南侧、园林北 路西、旅游专线北侧		90	住宅	>1.0 , ≤1.8	10.76	≤40	≤25%	≥30%	6767	75	70	
		2018-61号（网）	刘寨镇云岩大道东、 养心路南侧、园林北 路西、旅游专线北侧		41	住宅	>1.0 , ≤1.8	4.89	≤40	≤25%	≥30%	3163	78	70	
		2018-62号（网）	刘寨镇迎宾大道南、 云岩大道西侧、养马 路北		2	商业	≤1.9	0.31	≤60	≤35%	≥30%	182	75	40	
		2018-63号（网）	刘寨镇园林北路东、 旅游专线南侧、东环 路西侧、养马路北侧		42	住宅	>1.0 , ≤3.0	8.32	≤80	≤30%	≥30%	3663	88	70	
合计					472										

数据来源：新密市国土资源交易中心

本周远郊土地新增挂牌信息（新密）

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	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)	备注
2018/9/30	2018/11/2	2018-64号(网)	刘寨镇园林北路东、 旅游专线南、东环路 西侧、养马路北侧	刘寨镇	5	住宅	>1.0 , ≤3.0	0.99	≤80	≤30%	≥30%	393	79	70	——
		2018-65号(网)	刘寨镇园林中路东、 养马路南侧、东环路 西侧、育英路北		5	住宅	>1.0 , ≤3.0	1.01	≤80	≤30%	≥30%	414	82	70	
		2018-66号(网)	刘寨镇园林中路东侧、 养马路南、东环路西 侧、育英路北侧		50	住宅	>1.0 , ≤3.0	9.93	≤80	≤30%	≥30%	4358	88	70	
		2018-67号(网)	刘寨镇云岩大道东侧、 养马路南、园林中路 西、育英路北侧		9	住宅	>1.0 , ≤3.0	1.88	≤80	≤30%	≥30%	875	93	70	
		2018-68号(网)	刘寨镇云岩大道东侧、 育英路南侧、园林南 路西侧、讲武南路北		78	住宅	>1.0 , ≤1.8	9.31	≤56	≤25%	≥30%	6110	79	70	
		2018-69号(网)	刘寨镇云岩大道东侧、 育英路南侧、园林南 路西侧、讲武南路北 侧		91	住宅	>1.0 , ≤1.8	10.93	≤56	≤25%	≥30%	6762	74	70	
		2018-70号(网)	刘寨镇云岩大道东侧、 讲武南路南侧、园林 南路西		10	商业	≤1.5	0.99	≤24	≤45%	≥25%	788	79	40	
		2018-71号(网)	刘寨镇云岩大道东、 讲武南路南侧、园林 南路西侧		16	商业	≤1.5	1.55	≤24	≤45%	≥25%	1305	84	40	
		2018-73号(网)	刘寨镇云岩大道东侧、 讲武南路南、园林南 路西、南环路北		46	住宅	>1.0 , ≤1.8	5.51	≤56	≤27%	≥30%	3532	77	70	
合计					310										

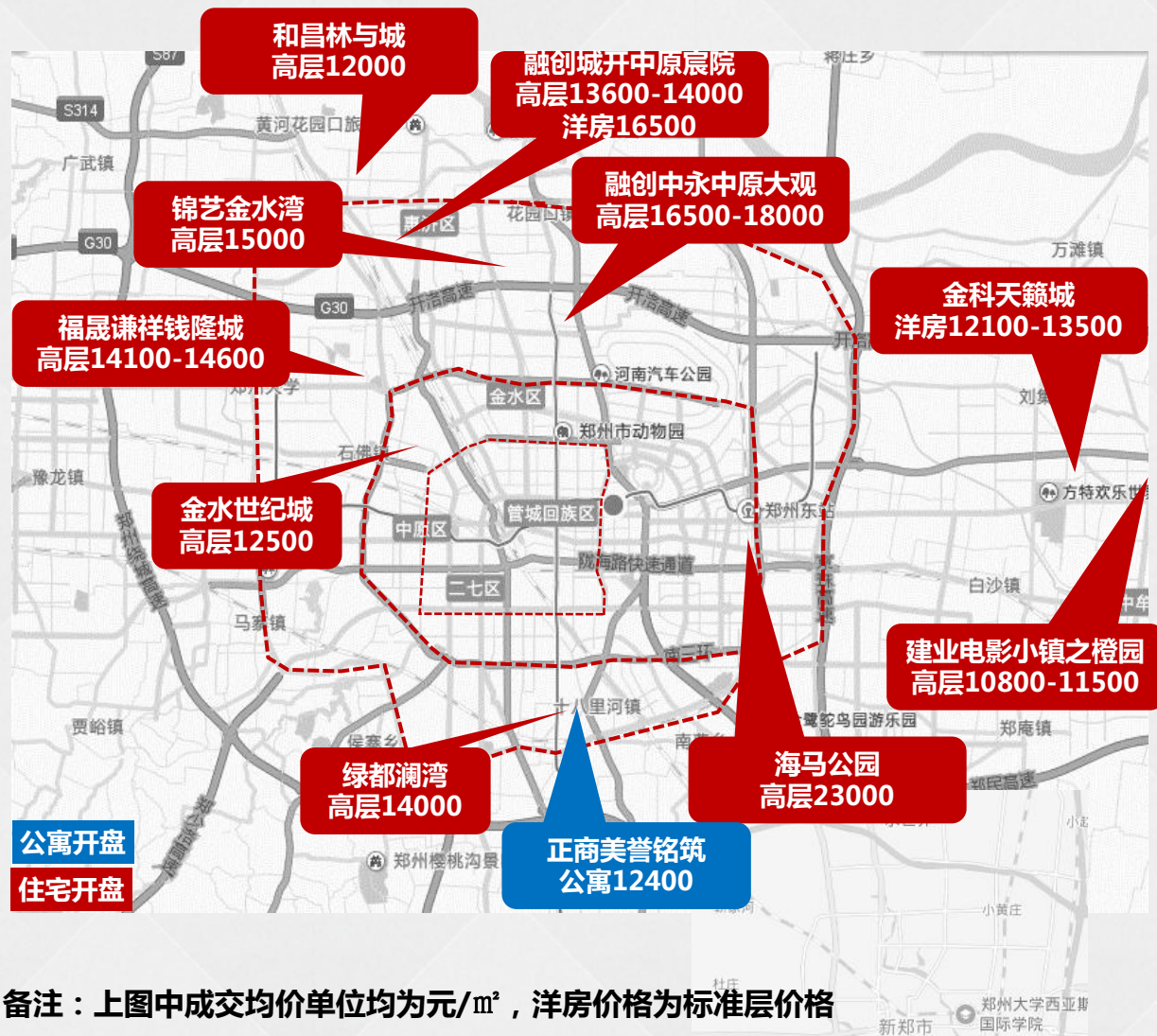
数据来源：新密市国土资源交易中心

本周远郊土地**新增挂牌**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)	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)	备注
2018/9/30	2018/11/2	2018-53号 (网)	大隗镇蛇蟠路东侧、 望湖路南、讲武南路 北	大隗镇	19	住宅	> 1.0 , ≤1.8	2.23	≤40	≤30%	≥30%	1378	74	70	——
		2018-86号 (网)	沿山路南、东方大道 西侧、溱水路北侧	赵坡	41	住宅	> 1.0 , ≤2.3	6.26	≤56	≤30%	≥30%	11827	290	70	安置
		2018-87号 (网)	东方大道东侧、沿山 路南、振兴路西侧、 溱水路北侧		86	住宅	> 1.0 , ≤2.3	13.16	≤56	≤30%	≥30%	26038	303	70	
合计					146										

楼市监控

9月4周-10月1周共计10个住宅项目开盘，**四环内项目为主**；推出房源3404套，去化2208套，整体去化率65%，公寓项目1个开盘，推出房源360套，去化162套，去化率45%



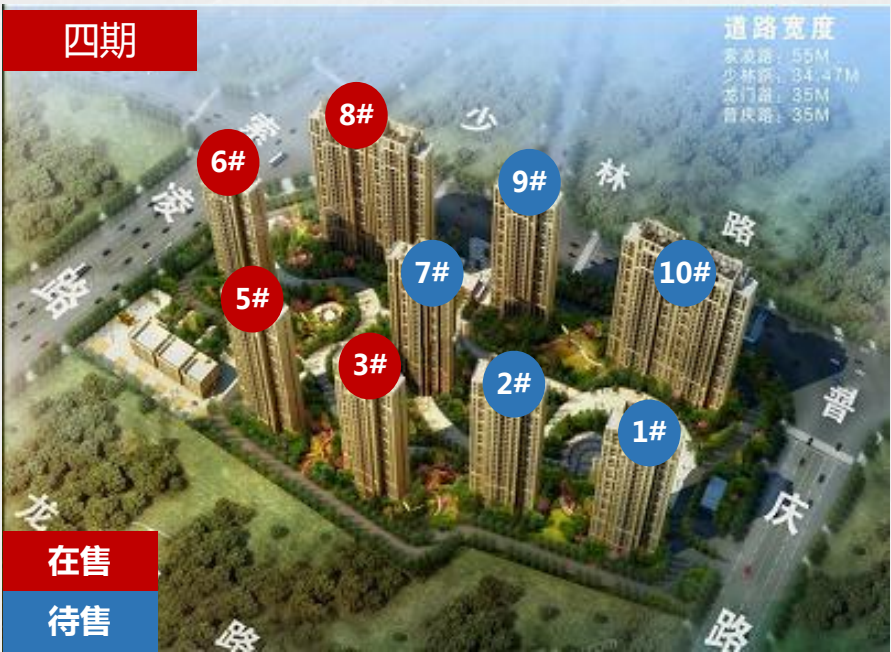
备注：上图中成交均价单位均为元/㎡，洋房价格为标准层价格

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
锦艺金水湾	高层（毛坯）	644	230	36%
融创中永中原大观	高层（毛坯）	116	98	84%
建业电影小镇之橙园	高层（毛坯）	212	126	59%
融创城开中原宸院	高层、洋房（毛坯）	813	684	84%
海马公园	高层（毛坯）	104	90	87%
和昌林与城	高层（毛坯）	320	99	31%
金科天籁城	洋房（毛坯）	176	100	57%
福晟谦祥钱隆城	高层（毛坯）	271	176	65%
绿都澜湾	高层（毛坯）	442	323	73%
金水世纪城	高层（毛坯）	306	282	92%
合计	—	3404	2208	65%

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
正商美誉铭筑	LOFT（精装）	360	162	45%
合计	—	360	162	45%

开盘活动-锦艺金水湾

9月25日晚上针对四期**高层3#、5#、6#、8#**进行选房，共推出**644套**，截止到**26日下午九点**去化约**230套**，去化率**36%**；7月16日开始蓄客，共计入会约**1800组**，开盘前认筹约**150组**，当天到访约**90组**



项目位置	金水区 文化路与贾鲁河交汇处两岸				
开发企业	河南锦家置业有限公司				
代理公司	盛励				
占地	672亩	建面	230万㎡	容积率	3.5
推出套数	644		成交套数	230	
到访成交率	——		去化率	36%	
成交价格	15000元/㎡				
竞品价格	瀚宇天悦高层15000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	1）认筹2万抵2万，送1万元车位优惠券； 2）一次性：9折；首付80%：92折；首付60%：93折；首付50%：94折；按揭30%：95折； 3）开盘当天成功选房送1万元车位优惠券，增值优惠3000元				
备注	毛坯；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	3# 5# 6# 8#	1-2(8#2D)	2T4	32-33F	三室两厅一卫	88m²	322	230	36%
						三室两厅两卫	120m²	322		
	合计								644	230

开盘活动-融创中永中原大观

9月27日针对**高层9#**进行微信选房，共推出**116套**，去化**98套**，去化率**84%**；

9月2日开始认筹，截止开盘当天累计认筹约**210组**



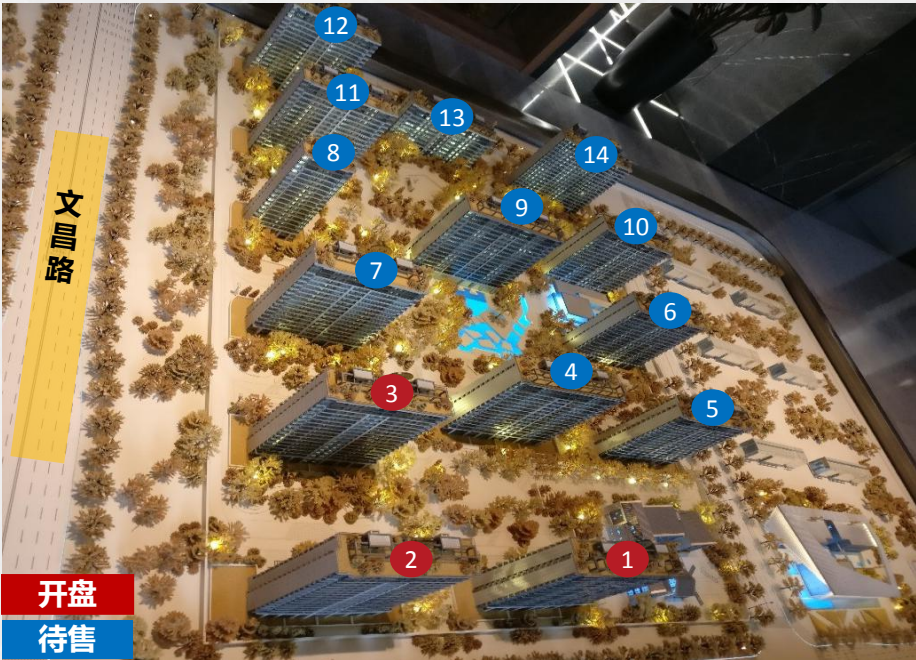
项目位置	金水区 北三环中州大道西北角				
开发企业	河南中永置业有限公司				
代理商	自销				
占地	157亩	建面	59万㎡	容积率	5.96
推出套数（套）	116		去化套数（套）	98	
选房方式	微信选房		整体去化率	84%	
成交价格	16500-18000元/㎡				
竞品价格	泰山誉景17000元/㎡（毛坯）				
交房标准	毛坯				

推售房源	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	9#	1	2T4	32F（1-3F底商+物业）	三室两厅两卫	107	58	98	84%
						四室两厅两卫	150	58		
	合计								116	98

开盘活动-建业电影小镇之橙园

9月27日项目一期**小高层1-3#**首次开盘，共推出**212套**，去化**126套**，整体去化率为**59%**；

9月21日开始蓄客，截止开盘定存客户约**400组**，转筹**150组**左右



项目位置	中牟 平安大道文宗街交汇处东南角				
开发商	河南建业				
代理商	自销				
占地	600亩（一期97亩）	总建面	22万㎡（一期）	容积率	2.44
推出（套）	212		成交（套）	126	
到访成交率	——		整体去化率	59%	
成交价格	10800-11500元/㎡				
竞品价格	普罗旺世理想国高层12500元/㎡（毛坯）				
优惠	按揭优惠4%，全款优惠6%				
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	
	小高层	1	2	2T2	17	168	四室两厅三卫	34	126	59%	
						190	五室两厅三卫	34			
		2/3	2	2T2	18	137	三室两厅三卫	72			
						150	四室两厅三卫	72			
	合计								212	126	59%

开盘活动-融创城开中原宸院

9月27日针对洋房10/13/15#微信选房，共推出96套，去化96套，去化率100%，
9月28日针对高层3-6#微信选房，共推出717套，去化588套，去化率82%，4月15日0元入会（高层、洋房），6月2号会员升级，9月1日启动验资升级，截止开盘前验资约1400组（高层、洋房）



项目位置	惠济区 开元路与天河路交叉口路西			
开发企业	河南中之祥置业有限公司			
代理商	自销			
占地	85亩（1期）	建面	25.7万㎡（1期）	容积率 2.31
推出套数（套）	813		去化套数（套）	684
选房方式	微信选房		整体去化率	84%
成交价格	洋房：标准层16500元/㎡；一层21000元/㎡ 高层：13600-14000元/㎡			
竞品价格	正商家河家：洋房标准层18000元/㎡；顶层22000元/㎡ 高层14000-14200元/㎡（精装2500元/㎡）			
交房标准	毛坯			
备注	，验资要求30%（36~60万），60%（73~120万）和全款（122~200万）， 银行存款、基金、股票、理财均可，验资成功即可享受1万元车位优惠			

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率	
	洋房	10#	2	1T2	8	129三房	32	32	100%	
		13#	2		8	129三房	32	32	100%	
		15#	2		8	129三房	24	32	100%	
						143四房	8			
	合计							96	96	100%
	高层	3/6#	1	2T4	31	89三房	124	588（小户型去化完毕）	82%	
						125三房	62			
						143四房	62			
		4/5#	2		31	89三房	236			
						118三房	116			
						125三房	117			
合计							717			588

开盘活动-海马公园

9月29日对五期最后一栋高层1#进行加推，推出104套，去化90套，去化87%

项目前期无认筹，选房客户多为海马老客户，当天到访客户约110组



项目位置	郑东新区东风南路与福祿路交汇处东150米				
开发企业	海马（郑州）房地产有限公司				
代理商	自销+深圳宝房				
占地	40亩	建面	19.9万m²	容积率	3.37
推出套数（套）	104		销售套数（套）	90	
到访成交率	——		整体去化率	87%	
成交价格	23000元/m²，155m²大户型26000元/m²				
竞品均价	英协生生银河居高层均价23000元/m²（毛坯）				
优惠方式	无优惠				
交房标准	毛坯				
备注	现场选房，全款优先，60%稍后，30%次之				

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	1#	1	2T4	26F	75	一室两厅一卫	26	18	69%
						93	两室两厅一卫	26	26	100%
						100	两室两厅一卫	26	20	77%
						155	三室两厅两卫	26	26	100%
	合 计							104	90	87%

开盘活动—和昌林与城

9月29日晚8点针对二期高层5#、20#进行开盘，共推出**320套**，当天去化**99套**，去化率**31%**；

9月初启动认筹，截止开盘前认筹约**120组**



项目位置	惠济区 天河路与绿源路向西300米				
开发企业	河南惠昌城乡建设发展有限公司				
代理商	世联行&自销				
占地	147.3亩	建面	29万m²	容积率	1.99
推出（套）	320		成交（套）	99	
到访成交率	——		整体去化率	31%	
成交价格	12000元/m²				
竞品均价	正商家河家高层14500元/m²（精装）				
优惠方式	验资优惠1%，开盘优惠1%，准时签约优惠1%，一次性优惠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	楼层	梯户比	面积（㎡）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#、20#	2	20F	2T4	83	三室两厅一卫	80	99	31%
						89	三室两厅一卫	160		
						110	三室两厅两卫	80		
	合计							320	99	31%

开盘活动-金科天籁城

9月29日晚上八点针对**洋房1#、2#、3#、6#、7#楼首次开盘**，共推出**176套**，去化**100套**，去化率**57%**

6月25日开始蓄客，截止开盘当天蓄客约240组



项目位置	中牟县 郑开大道与锦荣路交汇处向南100米路东				
开发商	河南中建锦伦置业有限公司				
代理商	易居				
占地	67亩	总建面	11.12万㎡	容积率	2.49
推出（套）	176		成交（套）	100	
到访成交率	——		整体去化率	57%	
成交价格	标准层12100-13500元/㎡（毛坯） 顶层复式15100-15500元/㎡ 首层18500-20000元/㎡				
竞品价格	雅居乐春森湖畔（普通洋房15000元/㎡；花园洋房23000元/㎡）				
优惠	1、按揭60%优惠2%； 2、一次性分期：额外优惠3%（2018年12月25日前补齐）； 3、一次性付款：额外优惠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
	洋房	1#	2	1T2	6+1F	四室两厅两卫	首层/标准层140	20	100（首层去化完毕）	57%
						四室两厅两卫（顶层复式）	顶层复式194	4		
		2/3#	2	1T2	7F	四室两厅两卫	首层/标准层140	48		
						三室两厅两卫	顶层平层124	8		
		6#	3	1T2	7+1	三室两厅两卫	标准层135	42		
						三室三厅三卫	顶层复式167/155/162	6		
		7#	3	1T2	8F	四室两厅两卫	首层/标准层140	42		
						三室两厅两卫	顶层平层124	6		
合计							176	100	57%	

开盘活动—福晟谦祥钱隆城

9月30日下午3点针对二期**高层9#**进行开盘，推出**271套**，去化**176套**，去化率**65%**

9月19日启动认筹，截止开盘，累计认筹**234组**，当天到访约**180组**

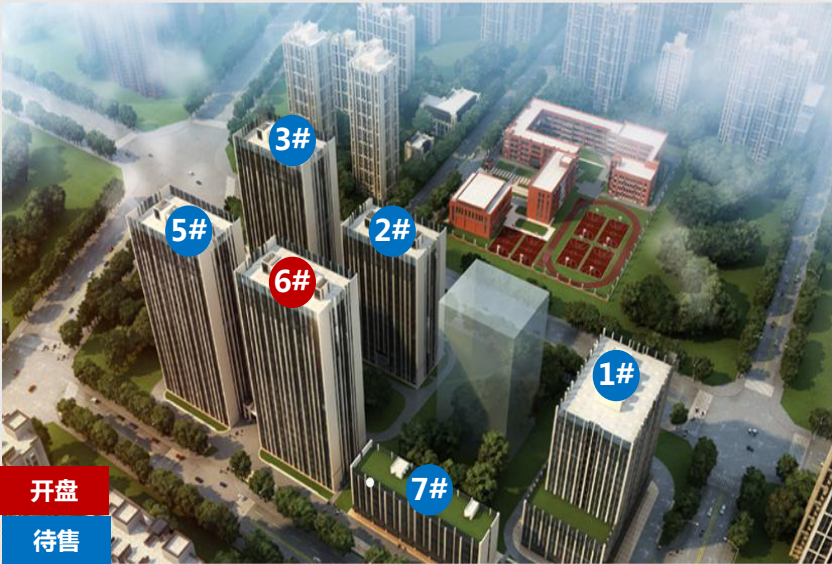


项目位置	高新区 西三环科学大道向西200米				
开发企业	河南晟和祥实业有限公司				
代理公司	自销&同致行				
占地	7.9万㎡	建面	44万㎡	容积率	4.5
推出套数（套）	271		成交套数	176	
到访成交率	——		整体去化率	65%	
成交价格	成交价：14100-14600元/㎡（ 85㎡三房14100-14200元/㎡；103㎡三房14200-14600元/㎡；119㎡三房14100-14300元/㎡；141㎡四房14100-14400元/㎡）				
竞品价格	金科城精装高层均价：16000元/㎡				
优惠方式	①定存2万优惠1个点；②按时签约优惠0.5个点；③按揭优惠1个点，全款优惠3个点				
交房标准	毛坯				
备注	① 五证齐全；② 现场摇号选房（根据前期定存顺序）				

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	9#	2	2T4	34	85	三室两厅一卫	136	103	76%
						103	三室两厅一卫	33	21	64%
						119	三室两厅两卫	68	42	62%
						141	四室两厅两卫	34	10	29%
	合计							271	176	65%

开盘活动——正商美誉铭筑

9月29日上午针对公寓LOFT**6#**部分房源进行现场选房，共推出**360套**，去化**162套**，整体去化率为**45%**；
8月启动认筹，截止开盘认筹约**400组**；**当天到访200组**



项目位置	管城区 南三环与中州大道交会处西南角				
开发企业	河南正商中州置业有限公司				
代理公司	恒辉				
占地	45亩	建面	18.6万㎡	容积率	4.49
推出套数	360		销售套数	162	
到访成交率	81%		整体去化率	45%	
成交价格	均价12400元/㎡（精装）（价格区间11700-14000元/㎡）				
竞品价格	绿都澜湾平层公寓10800元/㎡（精装）				
优惠方式	①认筹3000元优惠20000元；②开盘优惠1%；③按时签约优惠1%				
交房标准	精装标准3500元/㎡				
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
	LOFT	6#	1	6T30	20F (推售层数3-11F;14-16F)	两室两厅一卫	47.34（A）	24	24	100%
							44.81（B）	132	40	30%
							40.44（C）	24	6	25%
							41.57（D）	24	20	83%
							39.34（E）	132	64	48%
							36.61（F）	24	8	33%
	合计							360	162	45%

开盘活动-绿都澜湾

9月30日晚上针对五期**5/6/9#**进行微信选房，共推出**442套**，去化**323套**，整体去化率为**73%**

5月20日开始认筹，累计认筹**1600组**左右；9月21日开盘未选中房源客户加新认筹客户**350组**左右



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m²	容积率	3.5
推出套数	442		销售套数	323	
到访成交率	——		整体去化率	73%	
成交价格	成交价：14000元/m²				
竞品价格	永威城：高层14000元/m²（ 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	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
	5期樾园高层	5/6/9#	2/1	2T5/2T6	27/23	80	两室两厅一卫	97	323	73%
						105	三室两厅两卫	295		
						140	四室两厅两卫	50		
	合计								442	323

开盘活动-金水世纪城

10月6日针对**高层7#**进行**微信选房**，推出**306套**，去化**282套**，去化率**92%**

项目8月初开始蓄客，截止当天认筹**352组**



项目位置	中原区 金水西路与秦岭路交会处				
开发企业	郑州元年房地产开发有限公司				
代理公司	泰赢				
占地	150亩	建面	60万㎡	容积率	4.3
推出套数	306		销售套数	282	
到访成交率	——		整体去化率	92%	
成交价格	12500元/㎡				
竞品均价	九龙城高层16000-17000元/㎡（精装2000-2200元/㎡）				
优惠方式	3万享7万				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；微信选房				

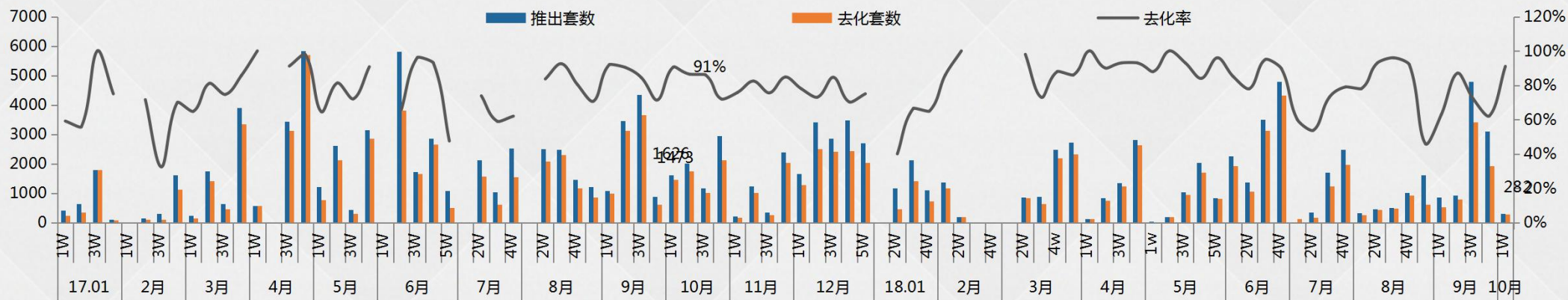
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7#	东单元	2T5	34F	三室两厅一卫	86	68	67	99%
						三室两厅一卫	101	34	33	97%
						四室两厅两卫	136	34	29	85%
						四室两厅两卫	138	34	28	82%
			西单元	2T4	34F	三室两厅一卫	88	68	67	98%
						四室两厅两卫	136	34	30	98%
						四室两厅两卫	138	34	28	82%
			合计							306

开盘效果监控

9月4周推出3098套，相比上周环比-35%；去化1926套；整体去化率62%，成交均价14441元/m²

10月1周一个项目开盘，推306套，去化282套，去化率91%，成交均价12500元/m²

2017年1月1周-2018年10月1周住宅项目开盘推售及去化



2017年1月1周-2018年10月1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

周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：9月3周住宅平销套数TOP10环比上升43%，受降价及特价房等因素影响，市场环比微涨

住宅销售：9月3周市场迎来爆发，项目集中推盘；开盘加推项目14个，住宅销售套数TOP20销售3880套环比上升218%

9.17-9.23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	恒大城	高新区	62	高层	15000	0.70
2	郑州绿地城	二七区	55	高层	12600	0.56
3	光明索河湾	荥阳	47	高层	6400	0.46
4	恒大金碧天下	平原新区	36	高层	8600	0.37
5	建业比华利庄园	平原新区	35	高层洋房	6800 8600	0.45
6	恒大山水城	荥阳	32	小高层	10500	0.34
7	正商家河家	惠济区	31	高层洋房	15000	0.34
8	碧桂园龙城天悦	荥阳	31	高层	8800	0.38
9	汇泉西悦城	中原区	29	高层	11800	0.28
10	正弘中央公园	航空港区	27	高层	10500	0.30

9.17-9.23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	绿都澜湾	750	11	二七区	旭辉正荣首府	72
2	高新区	朗悦公园府	556	12	龙湖镇	华南城中国	71
3	中牟	康桥香溪郡	420	13	二七区	昌建君悦府	70
4	新郑	恒大悦龙湾	402	14	郑东新区	星联御湖印象	69
5	中原区	保利心语	300	15	高新区	恒大城	62
6	金水区	碧桂园国控天誉	284	16	二七区	郑州绿地城	55
7	荥阳	郑西鑫苑名家	211	17	荥阳	光明索河湾	47
8	经开区	阳光城檀悦	184	18	平原新区	恒大金碧天下	36
9	金水区	融创金林金水府	148	19	平原新区	建业比华利庄园	35
10	金水区	泉舜上城	76	20	荥阳	恒大山水城	32

周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：9月4周住宅平销套数TOP10主要环比上周下降16%

住宅销售：9月4周开盘加推项目8个，住宅销售套数TOP20共计销售2398套，环比下降38%

9.24-9.30郑州市周度住宅平销项目成交套数TOP10

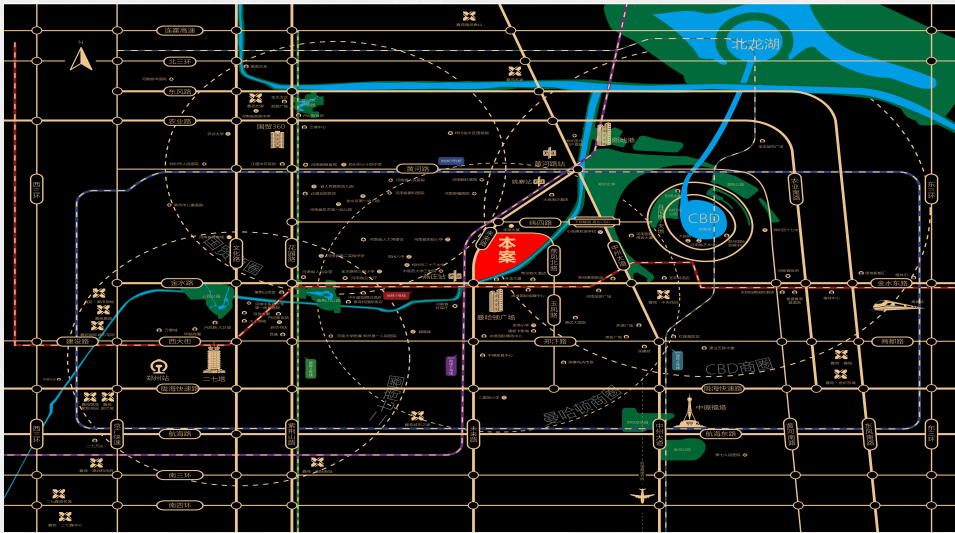
排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）
1	碧桂园龙城天悦	荥阳	48	高层	8800	0.53
2	康桥香溪郡	中牟	47	高层	11200	0.52
3	恒大金碧天下	平原新区	36	高层洋房	8600 11600	0.37
4	金地格林小城	荥阳	36	高层	8300	0.39
5	阳光城檀悦	经开区	32	高层	19300	0.29
6	谦祥福晟兴隆城	惠济区	29	高层	15000	0.33
7	正商家河家	惠济区	26	高层洋房	15000 17500	0.32
8	碧桂园龙城	荥阳	24	高层洋房	8000 9300	0.31
9	星联御湖印象	郑东新区	24	高层	13200	0.30
10	正弘中央公园	航空港区	23	高层	10500	0.26

9.24-9.30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	惠济区	融创中原宸院	680	11	中牟	康桥香溪郡	47
2	管城区	绿都澜湾	363	12	平原新区	恒大金碧天下	36
3	金水区	锦艺金水湾	232	13	荥阳	金地格林小城	36
4	惠济区	和昌林与城	178	14	经开区	阳光城檀悦	32
5	高新区	谦祥福晟钱隆城	176	15	惠济区	谦祥福晟兴隆城	29
6	中牟	建业电影小镇	126	16	惠济区	正商家河家	26
7	中牟	金科天籁城	100	17	荥阳	碧桂园龙城	24
8	惠济区	融创中永中原大观	98	18	郑东新区	星联御湖印象	24
9	郑东新区	海马公园	98	19	航空港区	正弘中央公园	23
10	荥阳	碧桂园龙城天悦	48	20	中原区	升龙御玺	22

新盘扫描-鑫苑金水观城（项目概况）

毗邻CBD+双地铁+配套齐全



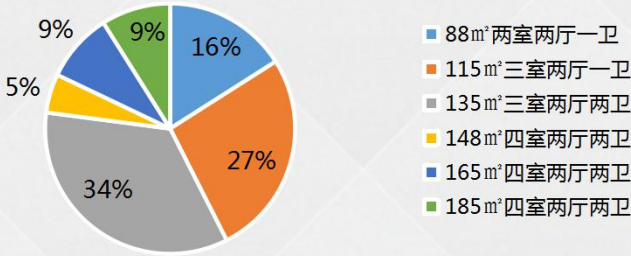
开发商	河南鑫苑置业有限公司	位置	金水区 金水路与未来路交汇处向北300米
占地面积	68亩	建筑面积	36万m²
容积率	7.58（含商业）	装修	毛坯
绿化率	25%	销售团队	自销
物业类型	高层	总户数	1138户
物业公司	河南鑫苑物业服务有限公司	车位数	1800个左右，车位比1:1.6
项目概况	➢ 项目位于金水路与未来路交汇处，紧邻CBD商圈及曼哈顿商圈，地处繁华；项目总占地为68亩，其中40亩为住宅用地，28亩为商业用地，小区总体建筑风格为美式大都会风格。 ➢ 项目共规划了7栋高层，预计将分为两期推出。一期将推出4栋高层，分别为3#、4#、6#、7#，层数为21-34层，户型面积为88-148m²；二期将推出3栋高层，分别为1#、2#、5#，层数为32-34层，户型面积为115-185m²。 ➢ 周边配套：项目周边3公里范围医疗配套：河南省人民医院、河南中医药大学第三附属医院、河南肿瘤医院等三级甲等医院；商业配套：有CBD商圈、曼哈顿商圈等；教育配套：河南省实验小学、郑州二十三中学、金水区第一幼儿园等；交通配套：距离地铁1号线燕庄站500m,5号线姚寨站650m以及多条交通线路,交通便利。		
目前阶段	目前处于验资阶段，已验资500组左右，本批将会验资1000组；一期预计将于10月底开盘		
土地情况	2017年6月21日，鑫苑收购宏光在黑朱庄的后期地块		

新盘扫描-鑫苑金水观城（产品分析）

共规划7栋高层，主推户型为88-135㎡，占比77%，整体产品定位偏改善；预计10月底推售4栋楼，共467套



各户型套数占比

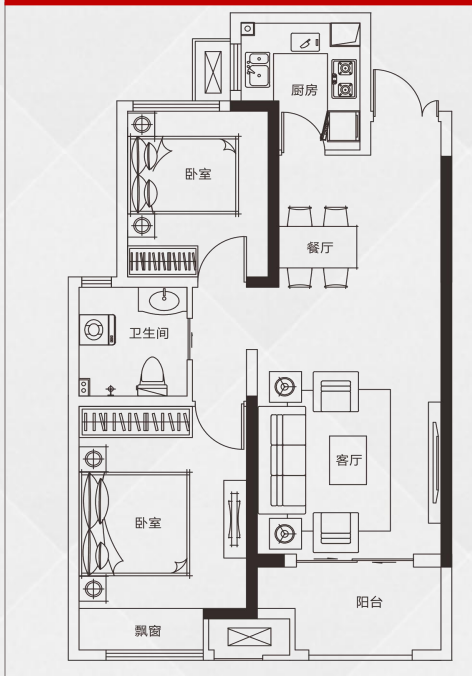


物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积 (m²)	房型	套数
高层	1#	2D	2T2	34	185+165*2+185	165	四室两厅两卫	68
						185	四室两厅两卫	68
	2#	2D	西单元：2T2 东单元：2T4	34	185+165+135+1 15*2+135	135	三室两厅两卫	68
						115	三室两厅一卫	68
						165	四室两厅两卫	34
						185	四室两厅两卫	34
	3#	2D	西单元：2T3 东单元：2T4	34	135+115*2+135 +88*2+135	115	三室两厅一卫	68
						135	三室两厅两卫	102
						88	两室两厅一卫	68
	4#	1D	2T4	33	135+88*2+148	148	四室两厅两卫	31
						88	两室两厅一卫	62
						135	三室两厅两卫	31
	5#	2D	2T4	32	135+115*2+135* 2+115*2+135	115	三室两厅一卫	128
						135	三室两厅两卫	128
	6#	1D	2T4	26	148+88*2+135	88	两室两厅一卫	52
						135	三室两厅两卫	26
						148	四室两厅两卫	26
	7#	1D	2T4	21	135+115*2+135	135	三室两厅两卫	38
						115	三室两厅一卫	38
总计								1138

注：4#、7#：一、二层为物业用房

新盘扫描-鑫苑金水观城 (户型分析)

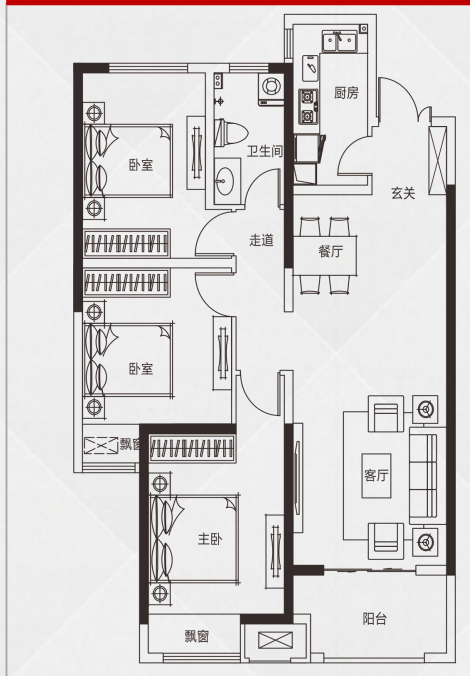
88m²两室两厅一卫



户型分析：

- 餐客一体，南连观景大阳台，视野开阔
- 户型设计整体动静分离，空间分布合理

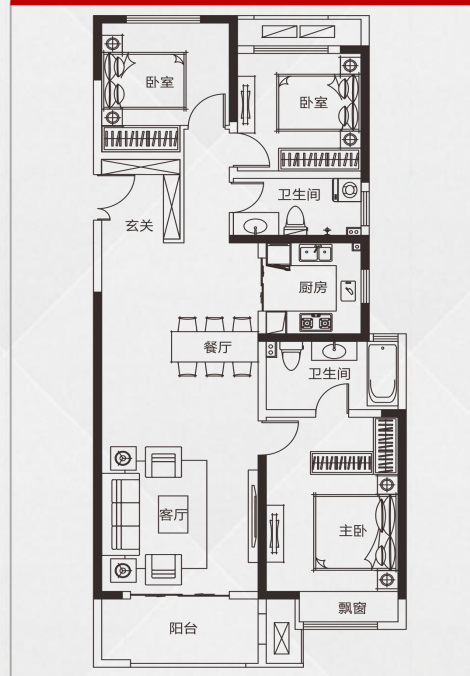
115m²三室两厅一卫



户型分析：

- 玄关处设有储物柜，增加空间收纳功能
- 次卧采光面被主卧遮挡较多，影响采光效果

135m²三室两厅两卫



户型分析：

- 主卧带衣帽间，且设有独立卫生间，增加居住的便捷及舒适度
- 主卧正对会客区，动静不分离

新盘扫描-鑫苑金水观城 (营销展示)

营销中心



样板间



新增预售

9月4周市区新增供应项目共11个，其中7个当周开盘；预售总建面39.7万㎡，其中住宅建面35.9万㎡，商办建面3.85万㎡；10月1周无预售项目

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㎡)	住宅建面(万㎡)	住宅套数	非住宅建面(万㎡)	非住宅套数	项目动态（价格元/㎡）
绿都澜湾	管城区	9月30日	住宅	5# / 6# / 9#	4.61	4.61	442	——	——	已开盘，高层14000
郑地璞园	中原区	9月29日	住宅/商业	1-6# / 8#	8.99	8.4	836	0.59	28	待售
碧桂园天澜	惠济区	9月27日	住宅	1# / 5-7#	3.29	3.29	250	——	——	待售
融创中永中原大观	金水区	9月27日	住宅/商业	9#	1.48	1.3	108	0.18	8	已开盘，高层16500-18000
融创城开中原宸院	惠济区	9月27日	住宅	10# / 13#/15#	1.24	1.24	96	——	——	已开盘，洋房16500
融创城开中原宸院	惠济区	9月27日	住宅	3-6#	7.99	7.99	717	——	——	已开盘，高层13600-14000
和昌林与城	惠济区	9月27日	住宅	5#/20#	2.98	2.98	320	——	——	已开盘，高层12000
正商美誉铭筑	管城区	9月27日	公寓	6#	2.48	——	——	2.48	588	已开盘，公寓12400
宏略明珠苑	中原区	9月27日	办公/ 商业服务/成套住宅	1#/2#/7#/8#	3	2.4	343	0.6	29	待售
升龙御玺	中原区	9月25日	住宅	2#	3.66	3.66	329	——	——	已开盘
合计					39.72	35.87	3441	3.85	653	——

周度备案数据

9月3周备案数据速览

- 商品房供应**82.34**万 m²，成交**25.63**万 m²，均价**13028**元/ m²
- 商品住宅供应**75.57**万 m²，成交**18.94**万 m²，均价**14411**元/ m²
- 公寓供应**3.50**万 m²，成交**2.94**万 m²，均价**12424**元/ m²
- 写字楼无供应，成交**0.48**万 m²，均价**11707**元/ m²
- 商业供应**2.41**万 m²，成交**0.41**万 m²，均价**21136**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>