

郑州市市场周报(2018年第42期)

——泰辰行技术中心



CONTENTS

一、行业热点

二、土地市场

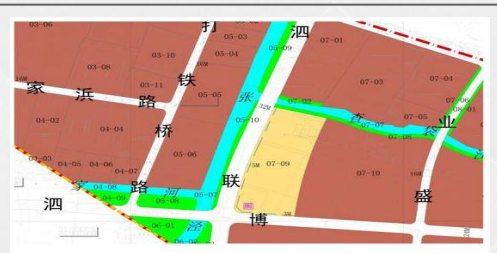
三、楼市监控

四、新盘扫描

五、周度数据

行业热点-全国热点

1、上海首幅租赁集体建设用地出让，华润置地底价竞得（2018.10.22）



- 10月22日。上海市位于松江区泗泾镇SJSB0001单元07-09号（集体土地试点入市）地块被**华润置地控股有限公司全资子公司有巢科技投资（深圳）有限公司**以底价竞得，有巢为华润置地旗下长租公寓业务品牌。成交价格为1.25亿元。土地用途为租赁住房（R4），东至企业，南至泗博路，西至泗联路，北至查袋泾，土地总面积21022.2平方米，出让面积20166.7平方米，规划容积率2.0，拟建设租赁住房不低于825套。地块是上海市首次通过土地市场推出的集体土地入市建设租赁住房项目，也是继松江区永丰街道新城主城H单元H30-01号、H41-04号地块后松江区第三幅集体土地入市试点地块。

2、擅自发布房源信息等违规行为，西安五家房产中介被处罚（2018.10.23）



- 10月23日，西安天坤房地产经纪有限公司、西安志道不动产中介有限公司第一分公司、西安筑敏家房地产营销策划有限公司因擅自发布房源信息分别被罚款1万元；陕西博林房地产咨询服务有限责任公司高新南路分公司和西安市双生泽居房地产中介服务部因房地产经纪服务合同未由从事该业务的一名经纪人或者两名房地产经纪人协理签名，分别被罚款1万元。
- 西安市房管局告诫房地产经纪机构及其经纪人员：不得唆使、协助当事人伪造户籍、社保、婚姻、纳税等证明规避限购限贷政策，骗取购房资格；不得对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出；不得为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；不得侵占、挪用房地产交易资金；不得承购、承租自己提供经纪服务的房屋；不得为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务等。

3、北京限竞房网签率不足15%，楼市降温房企“降价跑量”（2018.10.24）



- 北京楼市已经进入限竞房时代，所谓限竞房，是指以“限房价、竞地价”的方式供应土地，并开发的商品房项目。从今年6月开始，北京的限竞房项目大规模入市，并对新房供应结构带来较大冲击。
- 截至目前，北京楼市已经入市25个项目，合计29期15628套限竞房，但网签量只有2292套，签约比例为14.7%，签约均价为每平米49962元。预计后续还将有1万-2万套限竞房将在2018年四季度入市。今年“银十”以来，北京已经取得预售证的住宅项目多达14个，总计7374套住宅，其中限竞房达到了4439套，占比高达60.2%。

行业热点-全国热点

4、湖北襄阳：全装修商品房应提供至少两档设计方案以供选择（2018.10.24）



- 近日襄阳市市政府日前正式出台了《关于促进房地产业健康规范有序发展的意见》（以下简称《意见》），从**资质管理、房产建设开发、商品房预（销）售、金融管理、市场监管**等五方面规范市场秩序，促进房地产业健康规范有序发展。
- 房地产企业在卖房之前，要按照“一房一价”、“明码标价”等要求进行商品房预售方案申报并接受合理的价格指导，对预售方案报价过高且不接受指导的项目，房管部门将暂不受理商品房预售方案。**全装修销售的商品房，开发商应按照高、中、低提供不少于两档的装修设计方案供购房者自愿选择。**
- 《意见》完善了商品房预售许可条件，**11层以下的单体建筑，必须在主体封顶后方可预售；11层以上单体建筑，应达到总层数的二分之一、且最低不得低于11层才可预售。**

5、“银行系”进入住房租赁市场，探寻稳定租期和租金价格（2018.10.24）



- 10月24日消息,在“租购并举”政策引导下,房地产企业、互联网机构、金融机构等纷纷进入住房租赁市场。其中,建设银行等商业银行推出的创新服务探寻稳定租期和租金价格、解决租房痛点的新办法。
- 自去年11月,建行进入租房租赁市场后,尝试利用搭建租赁服务平台和推出个人住房租赁贷款解决这一问题,着重培育长租市场健康发展。**银行一方面利用信贷帮助租客解决长租资金,另一方面与政府、房企、中介、个人合作获取大量稳定房源。一手解决需求,一手解决供应,多市场主体共同发展长租市场。**
- 除了建行,去年以来,包括工行、中行在内的多家商业银行也已进入住房租赁市场。

6、河北最严“整改令”来袭 调控趋于常态化、制度化（2018.10.26）



- 河北省住建厅联合五厅局联合发布《关于建立健全房地产开发领域违法建设防控治理长效机制的若干意见》（以下简称“意见”），针对河北省房地产市场**违法占地、违法建设、违法销售屡禁不止、循环整治**等问题，提出织密防控网络，实施顶格处罚、联合惩戒和严肃问责，构建对违法行为的高压震慑态势。
- 意见明确，要建立**违法违规的房地产开发、建筑施工、供水供电、中介服务、广告宣传**等各类主体“黑名单”，实施市场禁入措施，列为重点监管对象。还设立多部门合作，落实责任主体的机制，建立防控和处罚相结合的治理违法违规建设的长效机制。

行业热点-河南/郑州热点

1、总投资340亿元 鹤壁75个重大项目集中开工 (2018.10.24)



- 鹤壁全市2018年第四季度重大项目集中开工暨新拓洋生物化工产业园项目签约奠基仪式在山城区举行。
- 全市第四季度集中开工5000万元以上**重大项目共75个、总投资340亿元，年度计划完成投资62亿元**。这些项目涵盖了现代工业、现代服务业、现代农业以及基础设施等重点领域。

2、郑州上街区签约互联网+建筑产业园，计划投资22亿 (2018.10.24)



- 继10月19日投资8亿元的云和数据智慧创新产业园落户上街仅过5天，10月24日，由**北京亿建联信息股份有限公司计划投资22亿元建设的中国（郑州）互联网+建筑产业示范园项目在上街区成功签约**。
- 该项目采用“工业综合体、工业邻里、产业社区”的建设模式，旨在把建筑行业产业互联网服务基地、新型建筑材料交易基地、智能仓储物流基地打造成三位一体，成为中原首屈一指的互联网+建筑产业示范基地和综合建材物流产业园。项目计划总投资22亿元，预估占地530亩，建成投入运营后，预计入驻园区商户1800家，综合交易额1000亿元，税收10亿元，可提供就业人数12000人。

3、河南招才引智创新大会征集人才需求突破8万 (2018.10.25)



- 本次大会共征集到全省65个行业5789家企事业单位的岗位需求，其中包含事业单位744家，占12.85%；上市公司364家，占6.29%；国有企业476家，占8.22%。共提供各类人才需求80072人，项目需求1629个。
- 其中大会将重点围绕“三区一群”战略规划，推出多个专题活动。为实施“三区一群”国家战略，将举办**郑州航空港经济综合实验区、中国(河南)自由贸易试验区招才引智专场，郑洛新国家自主创新示范区招才引智暨科技创新领军人才（团队）招聘专场**；吸引国内外知名院校毕业生来我省工作，将举办**“名校英才入豫计划”专场**；为满足用人单位对高技能人才及海外高层次人才需求，将举办**高技能人才招聘专场、海外高层次人才暨项目对接洽谈专场**；根据各地市人才需求，还将举办**“智汇郑州”高层次人才暨项目对接洽谈专场、各省辖市人才（项目）成果展示暨招聘专场**。

行业热点-河南/郑州热点

4、河南省全国PPP示范项目再获财政部奖励 (2018.10.25)



- 河南省25个全国政府和社会资本合作(PPP)示范项目获得财政部奖励资金1.42亿元。截至目前，河南已累计有50个项目获得中央PPP项目以奖代补政策支持，包括48个全国示范项目和2个存量项目，资金总规模5.32亿元，居全国首位。
- 今年以来，河南省着力加大PPP模式规范推广力度，截至9月底，全省共有1042个入库项目，总投资12900亿元。目前，河南获得奖励资金支持的50个项目已全部落地实施，带动投资约810亿元，在生态建设和环境保护、市政工程等领域树立了一批项目标杆，充分发挥了示范导向作用。

5、新乡高博会签约项目超千亿元 (2018.10.26)



- 10月26日开幕的新乡第一届高校院所河南科技成果博览会（以下简称“高博会”）上，**新乡市政府及驻新高校科研院所与企业、国内外高校等主体签约140个项目，总投资额1285.8亿元。**
- 利用高博会这一平台，新乡经过广泛征集、主动对接，参会各方在会前已经初步达成一批项目合作意向，涵盖了绿色纤维、电池及电动汽车、生物与新医药、新能源、智能制造、智慧城市、环保、大健康等多个产业领域。
- 其中，**签约科技合作项目62项，签约金额92.65亿元；其中，技术合作37项，平台（机构）组建17项，战略合作8项；招商项目78个，投资总额1193.13亿元。正式协议40个，总投资额491.18亿元；框架协议38个，总投资额701.95亿元。**

土地速览

本周市本级摘牌11宗，暂停2宗；近郊新增挂牌3宗，摘牌4宗，流拍2宗，终止2宗，未公布4宗；

远郊新增挂牌6宗

本周大郑州土地信息速览

挂牌



9宗，623亩

摘牌

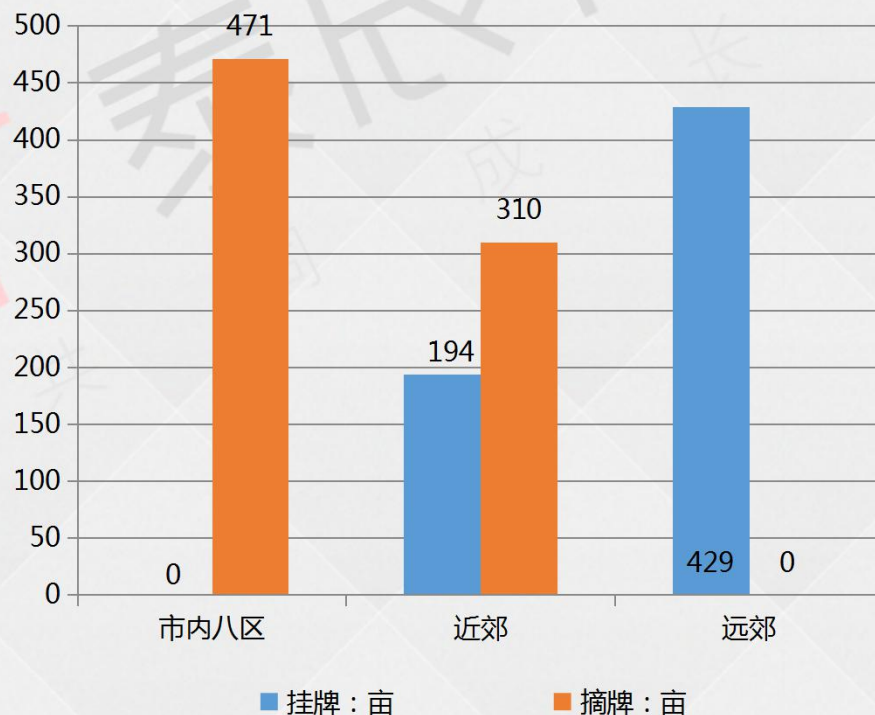


15宗，781亩

地价



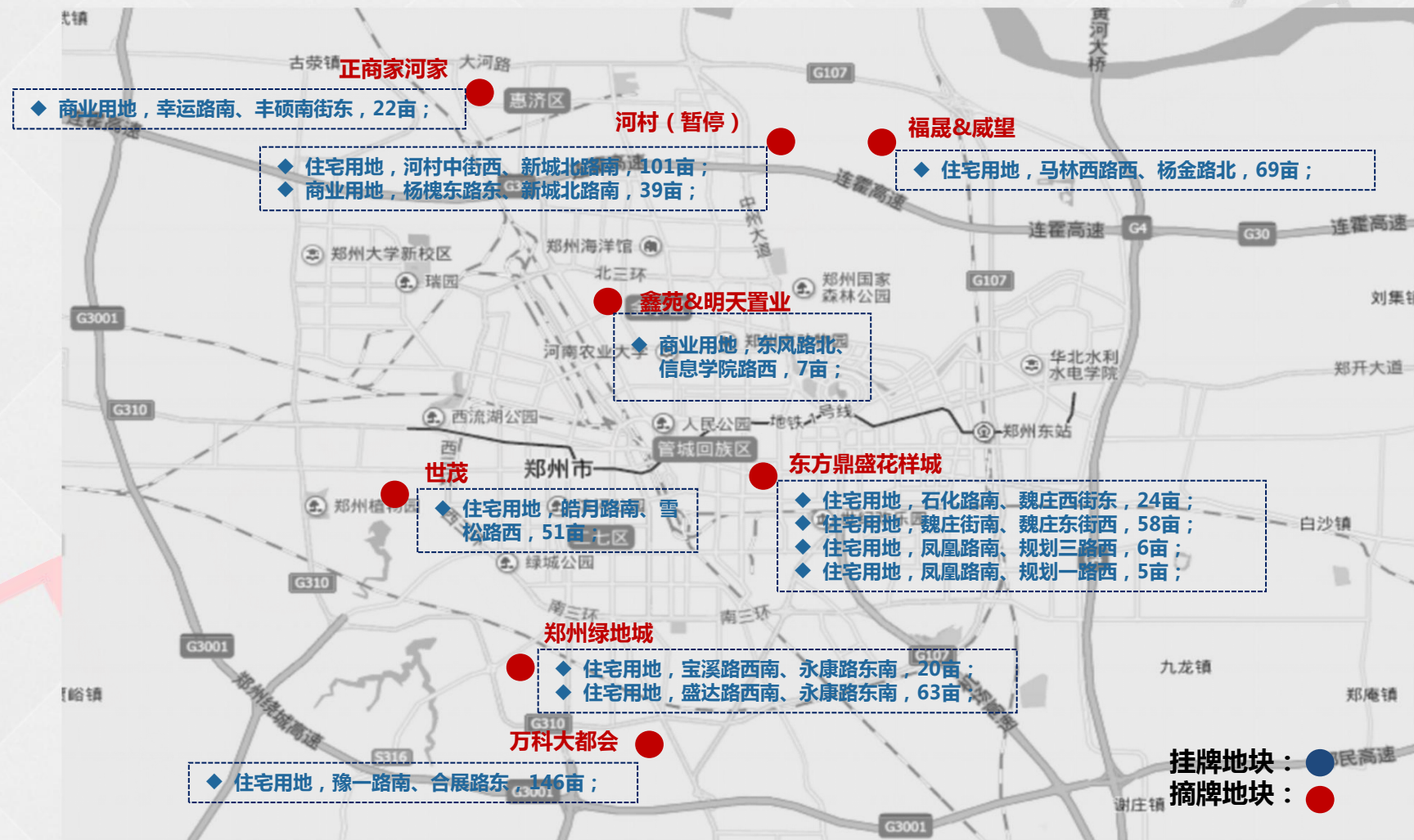
624万元/亩



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
2018/10/22	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	3.5	92122	632	2707	0%	河南郑地新城土地开发有限公司	万科大都会
2018/10/22	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	11432	520	3548	0%	河南正商华府置业有限公司	正商家河家
2018/10/22	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	2.5	——	——	——	——	——	暂停
2018/10/22	郑政出〔2018〕123号(网)	杨槐东路东、新城北路南	金水区	39	商业	安置	11.03	4.2	——	——	——	——	——	暂停
2018/10/22	郑政出〔2018〕124号(网)	东风路北、信息学院路西	金水区	7	商业	商品房	1.85	4	6790	977	3665	1%	河南安特瑞置业有限公司	鑫苑&明天置业
2018/10/26	郑政出〔2018〕125号(网)	石化路南、魏庄西街东	管城区	24	住宅	商品房	6.82	4.2	21807	896	3200	0%	郑州鼎发置业有限公司	东方鼎盛花样城
2018/10/26	郑政出〔2018〕126号(网)	魏庄街南、魏庄东街西	管城区	58	住宅	商品房	17.47	4.5	52845	908	3026	0%	郑州鼎发置业有限公司	东方鼎盛花样城
2018/10/26	郑政出〔2018〕127号(网)	马林西路西、杨金路北	金水区	69	住宅	商品房	11.43	2.5	39740	579	3476	0%	河南远威置业有限公司	福晟&威望
2018/10/26	郑政出〔2018〕128号(网)	皓月路南、雪松路西	中原区	51	住宅	商品房	6.75	2	25241	498	3738	0%	河南世茂海润置业有限公司	世茂
2018/10/26	郑政出〔2018〕129号(网)	凤凰路南、规划三路西	管城区	6	住宅	安置	0.98	2.4	4929	802	5015	0%	河南博鼎实业有限公司	东方鼎盛花样城
2018/10/26	郑政出〔2018〕130号(网)	凤凰路南、规划一路西	管城区	5	住宅	安置	0.83	2.7	3938	853	4737	0%	河南博鼎实业有限公司	东方鼎盛花样城
2018/10/26	郑政出〔2018〕131号(网)	宝溪路西南、永康路东南	二七区	20	住宅	安置	4.02	3	11724	583	2913	0%	郑州市二七城乡更新建设开发有限公司	郑州绿地城
2018/10/26	郑政出〔2018〕132号(网)	盛达路西南、永康路东南	二七区	63	住宅	安置	14.66	3.5	38495	613	2626	0%	郑州市二七城乡更新建设开发有限公司	郑州绿地城
合计				611			129.9							

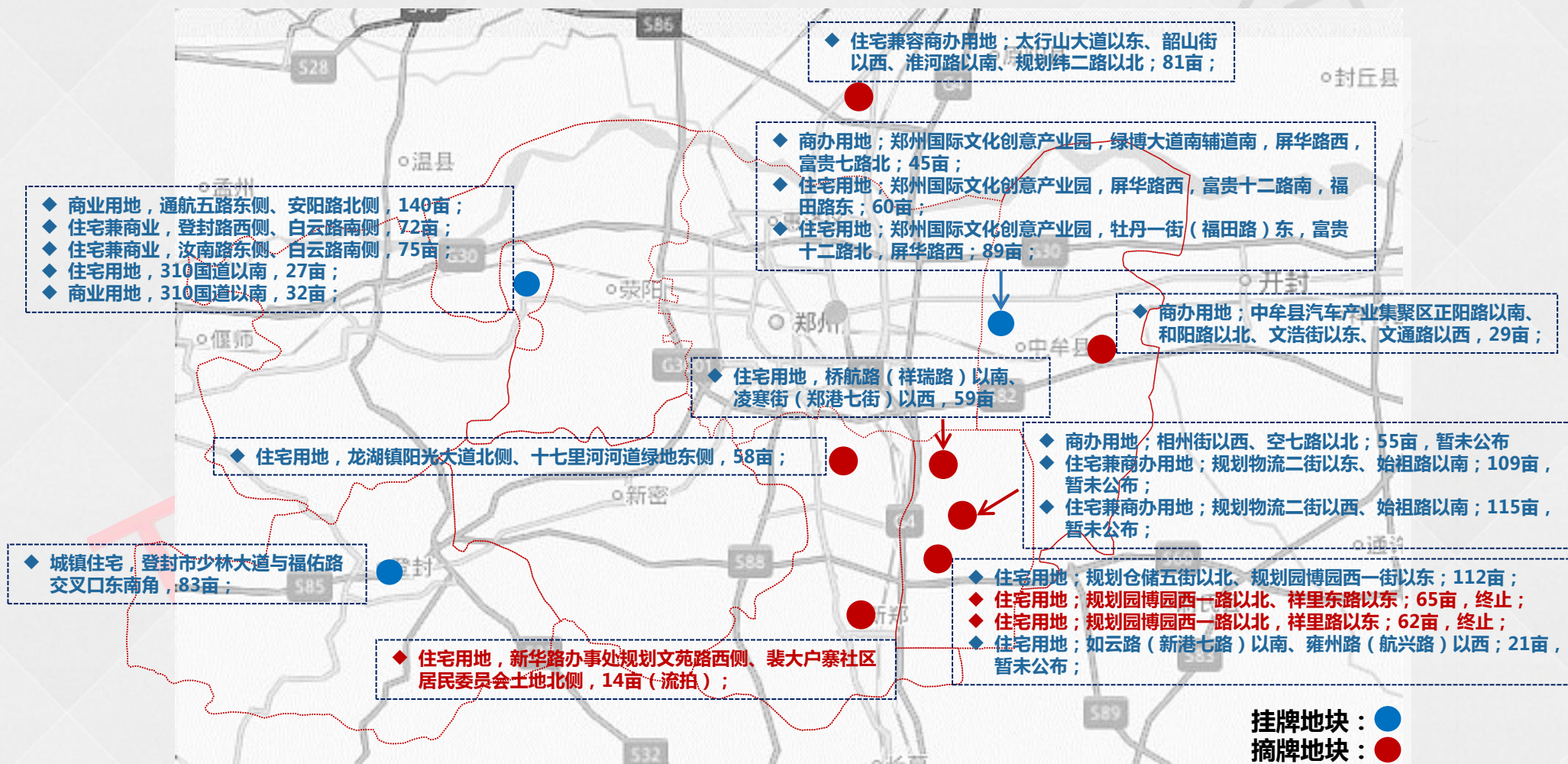
数据来源：郑州市公共资源交易中心

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：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
2018/10/23	2018/11/21	牟政出[2018]54号（网）	郑州国际文化创意产业园，绿博大道南辅道南，屏华路西，富贵七路北	绿博板块	45	商办	3.5	11	<100	< 35	>30	10229	227	40	5500	省级及以上企业总部
2018/10/23	2018/11/21	牟政出[2018]73号（网）	郑州国际文化创意产业园，屏华路西，富贵十二路南，福田路东	绿博板块	60	住宅	2	8	< 60	< 20	>35	26931	448	70	14000	高端人才建设住房
2018/10/23	2018/11/21	牟政出[2018]74号（网）	郑州国际文化创意产业园，牡丹一街（福田路）东，富贵十二路北，屏华路西	绿博板块	89	住宅	1.6	9	< 24	< 28	>35	39094	440	70	20000	高端人才建设住房
合计					194											

数据来源：公共资源交易中心

土地市场-大郑州

本周近郊土地新增摘牌信息（新郑）

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
2018/10/22	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	58.0	二类居住用地	3	12	26694	460	2300	0%	融侨	商品房
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	13.9	二类居住用地	3.4	3	—	—	—	—	流拍	—
合计				71.9									

本周近郊土地新增摘牌信息（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
2018/10/25	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	B2商务用 地兼容商 业用地	3.5	10.8	—	—	—	—	流拍	商品房
合计				29									

本周近郊土地新增摘牌信息（平原新区）

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/㎡)	溢价率	买受人	安置/商品房
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 商用	2	10.8	21141	260	1950	0%	新乡市中建宏图 置业有限公司	商品房
合计				81									

本周近郊土地新增摘牌信息（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/㎡)	溢价率	买受人	安置/商品房
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	商业（兼容商务）用地	2.5	9.2	—	—	—	—	暂未公布	商品房
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	城镇住宅用地	2	14.9	78779	703	5273	85%	中建	商品房
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	城镇住宅用地	2	8.7	—	—	—	—	终止	商品房
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	城镇住宅用地	2	8.2	—	—	—	—	终止	商品房
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	城镇住宅用地	2.5	3.4	—	—	—	—	暂未公布	安置地块
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	城镇住宅（兼容商服）用地	2.5	18.1	—	—	—	—	暂未公布	安置地块
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	城镇住宅（兼容商服）用地	2.5	19.2	—	—	—	—	暂未公布	安置地块
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	城镇住宅用地	2.7	10.5	51798	884	4912	95%	兴港	商品房
合计				598									

数据来源：公共资源交易中心

土地市场-大郑州

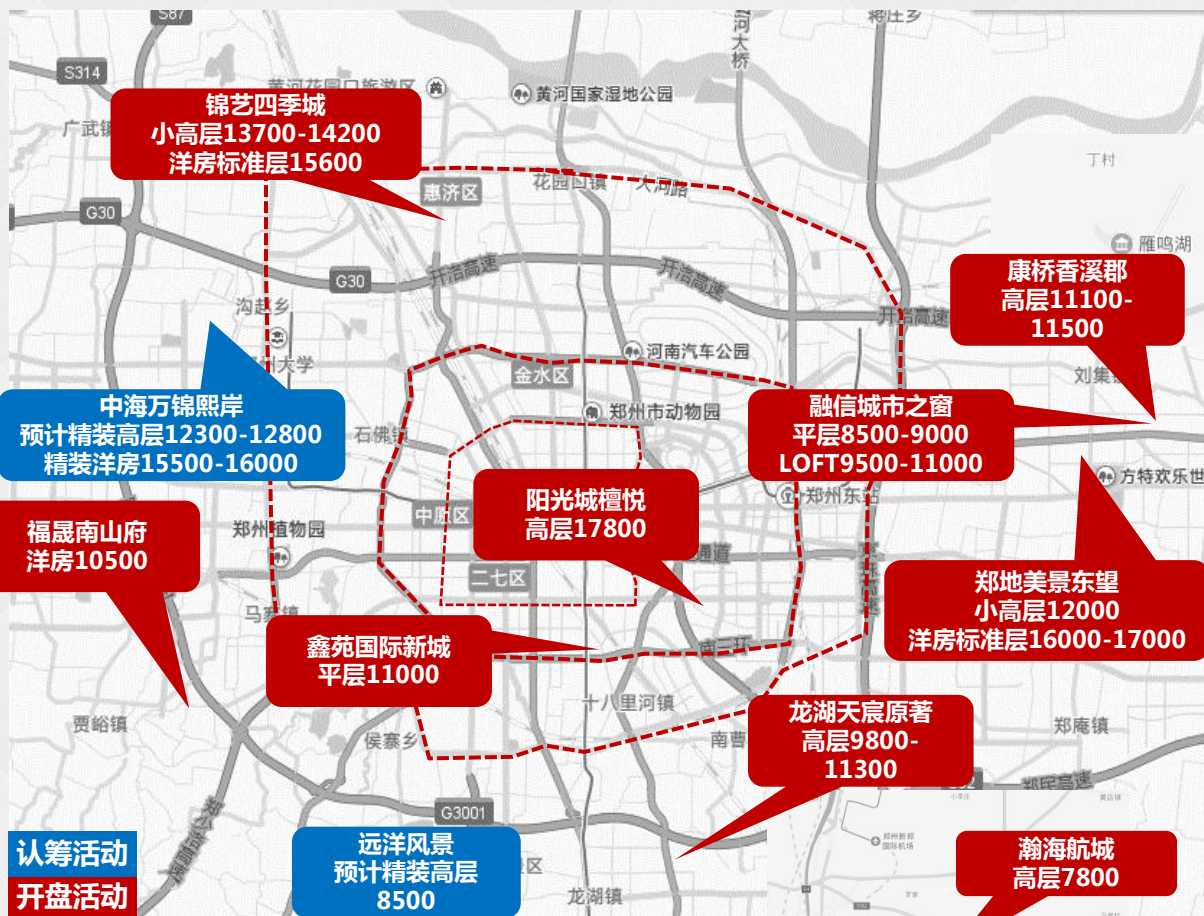
本周远郊土地新增挂牌信息（登封、上街）

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
2018/10/23	2018/11/21	登政出〔2018〕9号(网)	登封市少林大道与福佑路交叉口东南角	登封市本级	83	住宅用地	> 1.1 , < 2.3	12.74	< 36	< 25	> 30	24102	290	70	24102	安开混合
2018/10/25	2018/11/28	郑上出〔2018〕11号(网)	通航五路东侧、安阳路北侧	上街	140	商业	< 2.5	23.41	< 45	< 45	> 25	21670	154	70	10835	商品房
2018/10/25	2018/11/28	郑上出〔2018〕12号(网)	登封路西侧、白云路南侧		72	住宅兼商业	> 1.0 ; < 2.0	9.57	< 45	< 28	> 35	13221	184	70、40	13221	商品房
2018/10/25	2018/11/28	郑上出〔2018〕13号(网)	汝南路东侧、白云路南侧		75	住宅兼商业	> 1.0 ; < 2.0	10.03	< 45	< 28	> 35	13856	184	70、40	13856	商品房
2018/10/25	2018/11/28	郑上出〔2018〕14号(网)	310国道以南		27	住宅	> 1.0 ; < 2.0	3.56	< 60	< 30	> 30	1894	71	70	947	商品房
2018/10/25	2018/11/28	郑上出〔2018〕15号(网)	310国道以南		32	商业	< 1.8	3.88	< 40	< 40	> 20	2830	88	40	1415	商品房
合计					429											

数据来源：公共资源交易中心

楼市监控

本周2个认筹项目，共推出**368套**房源，累计认筹**438组**
7个住宅项目开盘，推出房源**1937套**，去化**1397套**，整体去化率**72%**
2个公寓项目开盘，推出**2566套**，去化**1484套**，整体去化率**58%**



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
中海万锦熙岸	高层、洋房	232	310
远洋风景	高层	136	128
合计	—	368	438

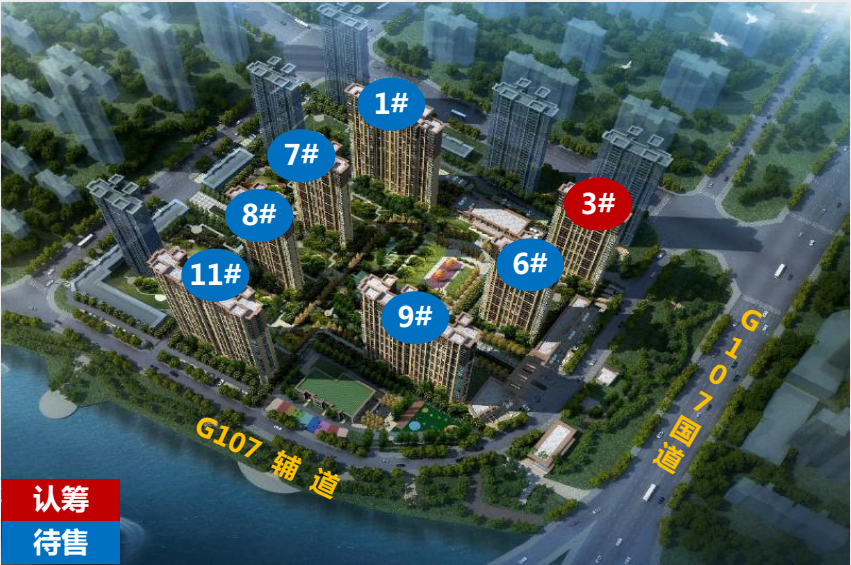
住宅项目推售情况				
开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
锦艺四季城	小高层（毛坯） 洋房（毛坯）	346	104	30%
瀚海航城	高层（精装）	772	756	98%
康桥香溪郡	高层（毛坯）	104	47	45%
郑地美景东望	小高层（精装） 洋房（毛坯）	300	229	76%
阳光城檀悦	高层（毛坯）	132	106	80%
龙湖天宸原著	高层（毛坯）	203	132	65%
福晟南山府	洋房（毛坯）	80	23	29%
合计	—	1937	1397	72%

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
鑫苑国际新城	平层（精装）	726	559	77%
融信城市之窗	平层（精装） LOFT（毛坯）	1840	925	50%
合计	—	2566	1484	58%

认筹活动—远洋风景

10月27日针对**一期高层3#**进行认筹活动，共推出**136套**房源；

当天到访客户**300组**左右，认筹客户约**128组**



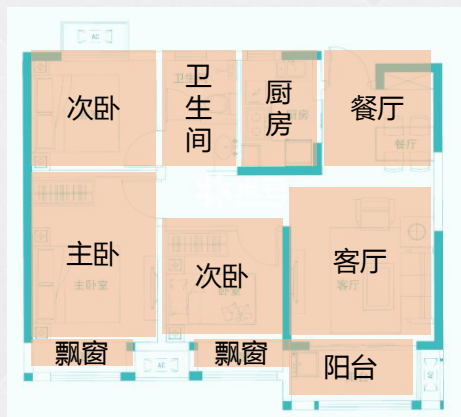
项目位置	新郑龙湖镇 龙湖大道与淮海路交叉口向南800米（中原工学院对面）				
开发企业	河南优居房地产开发有限公司				
代理公司	盛励&思源				
占地	68.19亩	建面	16.98万㎡	容积率	2.99
推出套数	136套				
预计价格	8500元/㎡（精装）				
优惠方式	认筹交1万订金，开盘优惠1%；				
备注	五证齐全，预计10月31日开盘				

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（㎡）	套数
高层	3#	1	2T4	28F	三室两厅一卫	89	68
					三室两厅两卫	115	34
					三室两厅两卫	124	34
合计							136

认筹活动—远洋风景（户型分析）

户型分析：户型较为方正，空间利用率高；主卧、次卧均带飘窗；动线合理，动静分离

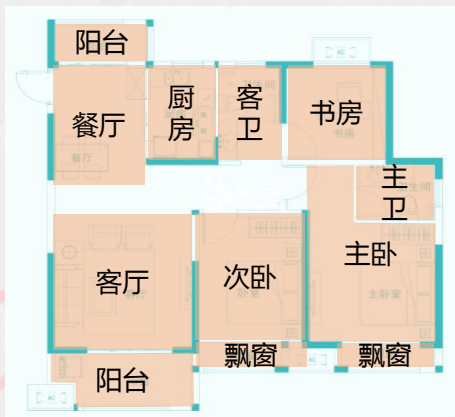
89m²三室两厅一卫



户型特点：

- 户型方正，空间利用率高
- 三开间朝南、动静分离、赠送双飘窗
- 两个卧室配有衣帽间，提高生活便利性

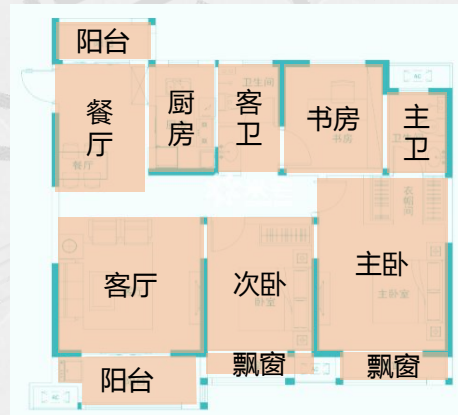
115m²三室两厅两卫



户型特点：

- 户型方正、三开间朝南、动静分离、南北通透，采光通风俱佳
- 双阳台双飘窗，提高实用性和生活舒适度
- 两个卧室配有衣帽间，增加室内收纳空间

124m²三室两厅两卫



户型特点：

- 户型方正、三开间朝南、动静分区、南北通透，采光通风俱佳
- 双阳台双飘窗，提高实用性和生活舒适度
- 两个卧室配有衣帽间，增加室内收纳空间，干湿分离双卫生间

认筹活动—中海万锦熙岸

10月27日针对**高层13#、20#，洋房21#**房源进行认筹，共推出**232套**房源；

截止当天下午6点共计认筹客户约**310组**左右



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				
代理公司	自销				
占地	113亩	建面	19万m²	容积率	2.5
推出套数	232				
预计价格	高层12300-12800元/m² 洋房15500-16000元/m²				
优惠方式	高层交1万、洋房交2万，开盘优惠1%				
备注	高层、洋房均精装；精装标准暂未释放；五证齐全				

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（ m² ）	套数
高层	13#	1D	2T4	31F	三室两厅一卫	88	62
	三室两厅两卫				128	62	
	20#			18F	三室两厅一卫	88	36
					三室两厅两卫	128	36
洋房	21#	3D	1T2	6F	四室两厅两卫	140	36
合计							232

注：房源套数总计包含物业用房

开盘活动-锦艺四季城

10月23日三期小高层1#/2#/3#、洋房6#/7#/8#开盘，推出346套，截止选房结束去化104套，去化率30%；
10月20日集中认筹，截止开盘当天，累计认筹客户约396组



项目位置	惠济区京广快速路与天河路交汇处				
开发企业	河南锦轩置业有限公司				
代理商	盛励				
占地	2300亩	建面	290万㎡	容积率	2.49
推出套数	346		销售套数	104	
到访成交率	——		整体去化率	30%	
成交价格	小高层：13700-14200元/㎡ 洋房：标准层15600元/㎡，首层19900元/㎡，顶层15400元/㎡				
竞品均价	融创中原宸院高层13600元/㎡（毛坯），洋房标准层16500元/㎡（毛坯）				
优惠方式	蓄客优惠10000元，开盘当天优惠1%，按时签约优惠0.5%， 按揭30%优惠1%，50%优惠3%，80%以上优惠6%				
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（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	1/3	1	2T4	18F	三室两厅一卫	90	101	104	30%
		2	2	2T3		三室两厅两卫	125-127	135		
	洋房	6/8	2	1T2	11F	四室两厅两卫	144	110		
	合计							346	104	30%

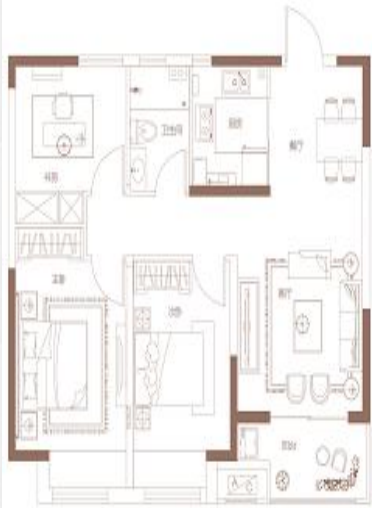
开盘活动-锦艺四季城

户型设计：户型方正，三开间朝南全明设计，南向双卧带飘窗

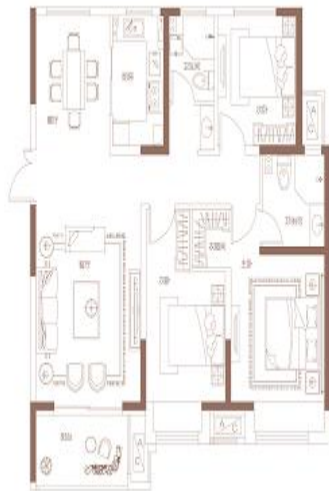
91m²三室两厅一卫



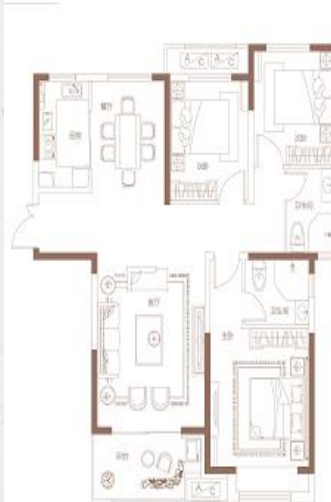
90m²三室两厅一卫



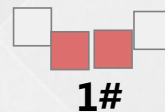
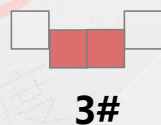
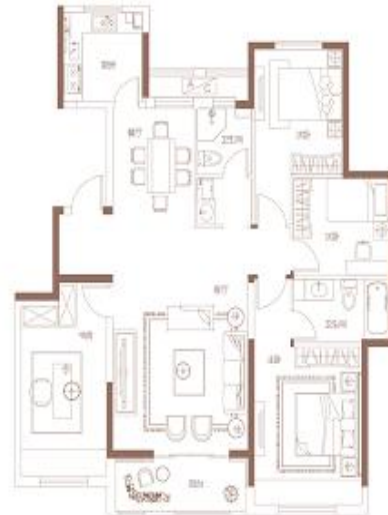
125m²三室两厅两卫



127m²三室两厅两卫



洋房144四室两厅两卫



- 125三房
- 90三房
- 125三房
- 91三房
- 127三房
- 洋房144四房

开盘活动-瀚海航城

10月27日针对四期高层1#/2#/5#进行微信选房，推出772套，开盘当天去化756套，去化率98%；

10月16日开始认筹，截止开盘当天，累计认筹客户约1056组



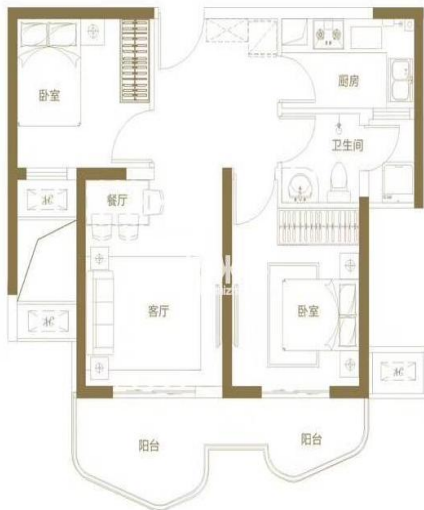
项目位置	航空港区 南港板块会展路和瑞空路交叉口				
开发企业	河南瀚海港汇置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	1700亩	建面	300万m²	容积率	3.5
推出套数	772		销售套数	756	
到访成交率	——		整体去化率	98%	
成交价格	7800元/m²（精装） （此次开盘价格相比上次三期开盘7500元/m²上涨300元/m²）				
竞品均价	和昌盛世城邦：毛坯高层均价8000元/m²				
优惠方式	①车位优惠2万元 ②首付50%优惠2%（首付50%，剩余50%三个月内付清），一次性优惠10%				
备注	①微信选房；②本次开盘捆绑车位销售，车位8万元/个				

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	1#	1	2T4	28F	两室两厅一卫	70	56	756	98%
					三室两厅一卫	90	56		
	2#	33F		两室两厅一卫	70	132			
				三室两厅一卫	90	132			
				三室两厅一卫	90	198			
	5#			3	三室两厅两卫	110	198		
合计					772	756	98%		

开盘活动—瀚海航城

户型方正+南向大阳台

70m²两室两厅一卫



户型分析：

- 南向大阳台、无过道面积浪费
- 南北不通透

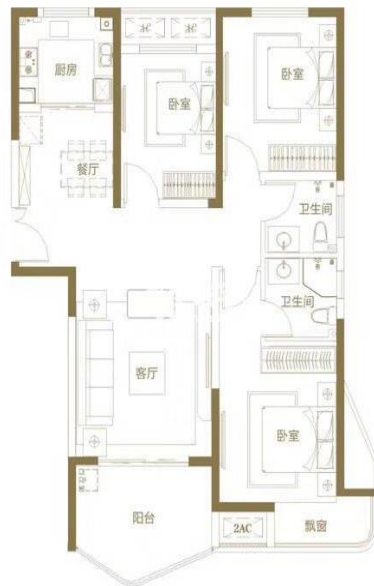
90m²三室两厅一卫



户型分析：

- 三开间朝南、南向大阳台、餐客一体
- 卫生间干湿不分离

110m²三室两厅两卫



户型分析：

- 南向大阳台、主卧独卫
- 动静不分离

1#

2#

5#

- 70m²两室两厅一卫
- 90m²三室两厅一卫
- 110m²三室两厅两卫

开盘活动-康桥香溪郡

10月27日针对五号院高层11#进行开盘，推出104套，截止选房结束去化47套，去化率45%；

开盘当天参与选房75组



项目位置	中牟县 郑开大道与广惠街交汇处西北				
开发企业	郑州博雅置业有限公司				
代理商	自销				
占地	124亩	建面	27m²	容积率	2.49
推出套数	104		销售套数	47	
到访成交率	63%		整体去化率	45%	
成交价格	整体均价11100-11500元/m²				
竞品均价	雅居乐春森湖畔高层均价12200元/m²（毛坯）				
优惠方式	交5000优惠1%；一次性优惠8%，60%优惠5%，50%优惠4%，30%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	11#	1	2T4	26F	三室两厅一卫	94	52	47	45%
						三室两厅两卫	128	52		
	合计								104	47

开盘活动-康桥香溪郡

94m²三室两厅一卫



户型设计：

优点：

1. 户型方正
2. 三开间朝南

缺点：

1. 通透性较差
2. 走道过长

128m²三室两厅两卫



户型设计：

优点：

1. 户型方正
2. 南北双阳台
3. 通透型好
4. 双卫生间



11#26F

开盘活动—郑地美景东望

10月28日针对二期小高层1#、2#，洋房11-13#、19-20#进行开盘，共推出300套，当天去化229套，去化率76%；10月13日启动认筹，截止开盘前认筹约800余组



项目位置	郑东新区 郑开大道与中山路（原贺庄路）交会处西南				
开发企业	河南亚通置业有限公司				
代理商	自销				
占地	89亩	建面	12.4万㎡	容积率	2.1
推出套数	300		成交套数	229	
到访成交率	——		整体去化率	76%	
成交价格	小高层12000元/㎡（精装），洋房16000-17000元/㎡（毛坯）				
竞品均价	星联御象湖高层12000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	高层无优惠，洋房按揭1%，一次性3%				
交房标准	小高层精装标准1500-2000元/㎡；洋房毛坯				
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（㎡）	推售套数	销售套数	去化率
	小高层	1、2	2	2T3	12、16	三室两厅两卫	107	112	156	93%
						三室两厅两卫	126	56		
	洋房	11、20	2	1T2	8	四室两厅两卫	145	16	73	55%
						四室两厅三卫	160	48		
		12	1	1T2	10	四室两厅三卫	160	20		
		13	1	1T2	10	五室两厅三卫	185	20		
		19	2	1T2	7	四室两厅两卫	145	7		
						四室两厅三卫	160	14		
						五室两厅三卫	185	7		
						合计				

开盘活动——郑地美景东望（户型分析）

高层107m²三室两厅两卫



户型分析：

- 户型方正、三开间朝南，南向双飘窗、卫生间干湿分离；
- 主卧未带独卫。

高层126m²三室两厅两卫



户型分析：

- 南北通透、南向大阳台、客卫干湿分离、主卧配独立衣帽间、卫生间。

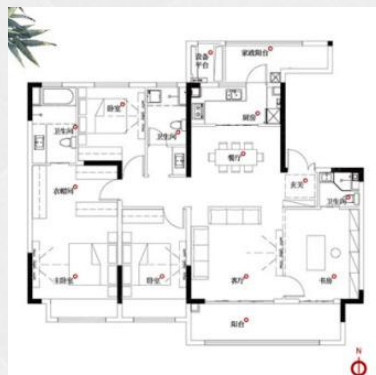
洋房145m²四室两厅两卫



户型分析：

- 南北通透、四开间朝南、主卧配独立衣帽间、卫生间。

洋房160m²四室两厅三卫



户型分析：

- 四开间朝南、南北双阳台、主卧配独立衣帽间、卫生间。

洋房185m²五室两厅三卫



户型分析：

- 四开间朝南、南北双阳台、主卧配独立衣帽间、卫生间；
- 南北通透。

开盘活动-阳光城檀悦

10月27日针对**高层7#楼东单元**进行现场选房，共推出**132套**，去化**106套**，去化率为**80%**

10月8日开始认筹，截止开盘前蓄客**131组**，当天到访约**120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m²	容积率	4.5
推出套数	132		销售套数	106	
到访成交率	88%		去化率	80%	
成交均价	17800元/m²				
竞品价格	华润紫云府高层19000元/m²（毛坯）				
优惠方式	入会交3万抵6万				
备注	毛坯交付，项目限价20000元/m²				

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	7#	2	2T4	33F	三室两厅一卫	88	66	106	80%
						三室两厅两卫	106	66		
	合计								132	106

开盘活动-龙湖天宸原著

10月27日针对**高层2#东单元、3#**进行现场选房，推出**203套**，截止选房结束去化**132套**，去化率**65%**；

10月20日开始蓄客，截止开盘累计蓄客约**200组**，当天到访约**150组**



项目位置	郑州市 郑新快速路与祥云路交会处东南角				
开发企业	龙湖集团				
代理商	自销				
占地	64亩	建面	13万m²	容积率	3
推出套数	203		销售套数	132	
到访成交率	88%		整体去化率	65%	
成交价格	100m²:11000-11300元/m²；120m²:10500-10800元/m²；140m²:10200-10500元/m²；一二层及顶层均价9800元/m²				
竞品均价	龙湖锦艺城高层毛坯：11500元/m²				
优惠方式	①定存5万优惠2%；②认筹优惠1%；③首付30%优惠1%，一次性客户享受5%优惠；				
备注	毛坯；首付款30%，无分期政策，可首付贷，贷款期限3年，利息8.8%，手续费3.5万；内部员工享受1个点优惠				

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#东单元	1	2T4	34F	三室两厅两卫	100	33	132	65%
						四室两厅两卫	140	34		
		3#	1	2T4	34F	三室两厅两卫	100	68		
						三室两厅两卫	120	34		
						四室两厅两卫	140	34		
	合计							203	132	65%

开盘活动-龙湖天宸原著(户型分析)

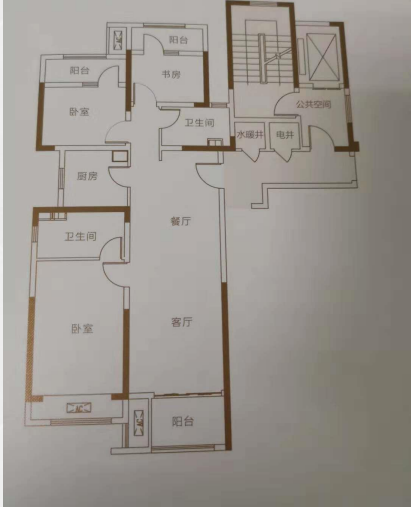
100m²三室两厅两卫



户型分析：

优：赠送率高、户型方正、南北通透、动静分区、干湿分离
劣：餐厅位于厨房与过道中间，影响活动动线，过道狭长，空间存在浪费

120m²三室两厅两卫



户型分析：

优：高赠送率，南北3阳台
劣：户型狭长、仅两开间朝南、动静不分离

140m²三室两厅两卫A



户型分析：

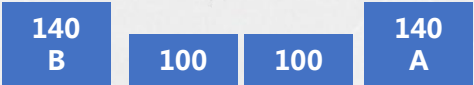
优：高赠送率，配备3个阳台，1个储藏室
劣：户型狭长、两开间朝南，客厅东向阳台，居住舒适度不高

140m²四室两厅两卫B



户型分析：

优：户型方正、三开间朝南，南北4阳台
劣：公卫位置影响私密性



2号楼



3号楼

开盘活动—福晟南山府

10月27日针对洋房**15#、22#**进行开盘，共推出**80套**，当天去化**23套**，去化率**29%**；

10月13日初启动认筹，截止开盘前认筹约**70余组**



项目位置	荥阳市 新田大道与警官大道交叉东侧				
开发企业	郑州科德睿置业有限公司				
代理商	易居				
占地	95亩	建面	16万m²	容积率	1.8
推出套数	80		成交套数	23	
到访成交率	——		整体去化率	29%	
成交价格	均价10500元/m²				
竞品均价	郑州碧桂园10500元/m²（毛坯）				
优惠方式	1万抵5万，按揭4%，额外优惠1%				
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
	洋房	15#	2	1T2	8+1	四室两厅两卫	140	80	23	29%
		22#	3							
	合计								80	23

开盘活动—鑫苑国际新城

10月27日晚针对三期C地块公寓2#和4#进行微信选房，共推出726套，当天去化559套，去化率77%；

10月7日启动认筹排号，截止开盘前蓄客约1700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㎡	容积率	4.77
推出套数	726		销售套数	559	
到访成交率	——		整体去化率	77%	
成交价格	11000元/㎡				
竞品均价	绿都澜湾精装平层公寓11000元/㎡左右				
优惠方式	开盘优惠1%				
交房标准	精装（标准：1500元/㎡；可选择家装一套34800-39800元）				
备注	首付分期：第一次付20%，剩余部分可以分2---5年分期付（按月付），开发商指定用融360贷款，利率8.8%，无手续费；2#楼被酒店包租				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	楼层	梯户比	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	公寓 （平层）	2#	1	10F（2层底商）	4T34（3层4T9,10层4T25）	28-45	238	117	49%
		4#	1	19F（5层底商）	4T38（6层4T26；19层4T6）	28-45	488	442	91%
	合计	—					726	559	77%

开盘活动-融信城市之窗

10月28日针对**LOFT5#、平层7#**进行微信选房，推出**1840套**，截止选房结束去化**925套**，去化率**50%**；
截止开盘累计蓄客约**1000余组**



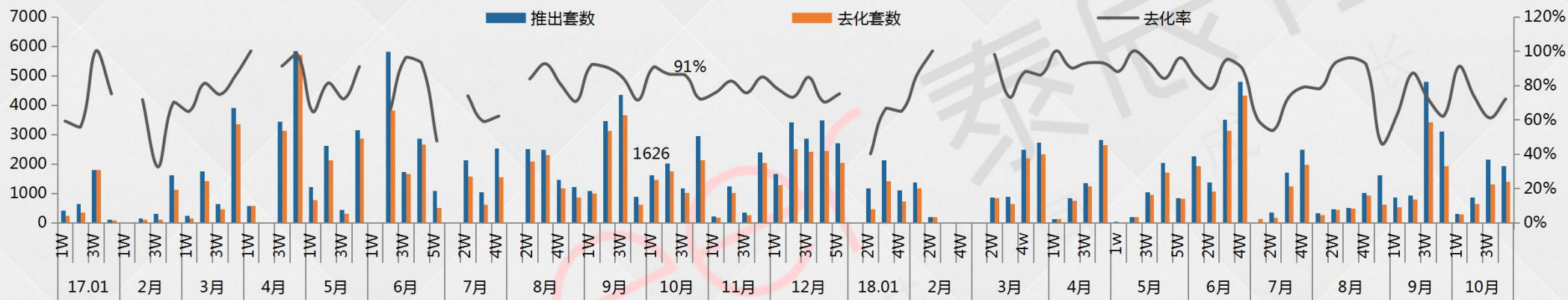
项目位置	中牟 郑开大道与文通路交汇处北400米路东				
开发企业	河南省鼎鑫源置业有限公司				
代理商	易居				
占地	77亩	建面	25.2万m²	容积率	3.99
推出套数	1840		销售套数	925	
到访成交率	——		整体去化率	50%	
成交价格	LOFT均价9500-11000元/m²（毛坯） 平层均价8500-9000元/m²（精装）				
竞品均价	——				
优惠方式	①首次许愿优惠5000元；②许愿升级优惠1%；③认筹优惠1%；④开盘优惠1%； ⑤准时签约优惠1%；⑥全款支付或50%按揭付款，可额外享受优惠4% （首付分期：首付50%，年底付到20%，明年4月底付15%，9月底15%）				
备注	平层精装（精装标准1000元/m²），LOFT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
	LOFT	5#	1	5T33(偶数层) 5T34(奇数层)	21F	一室一厅一卫	32m²	578	925	50%
						三室一厅一卫	47m²	84		
						三室一厅一卫	52m²	42		
	平层	7#	1	5T35(偶数层) 5T36(奇数层)	32F	一室一厅一卫	23m²	1136		
合计								1840	925	50%

开盘效果监控

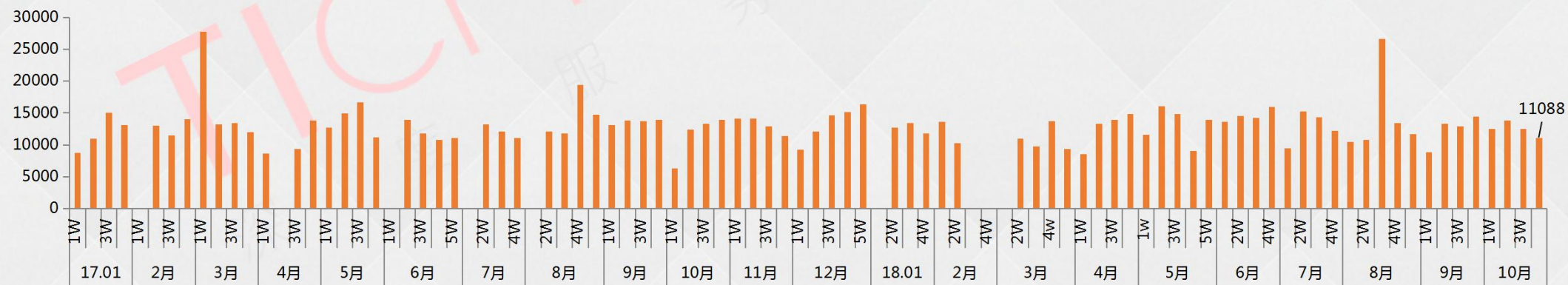
10月4周7个住宅项目开盘，推出1937套，去化1397套，去化率72%，成交均价11088元/m²

2017年1月1周-2018年10月4周住宅项目开盘推售及去化



2017年1月1周-2018年10月4周住宅项目开盘价格走势

单位：元/m²

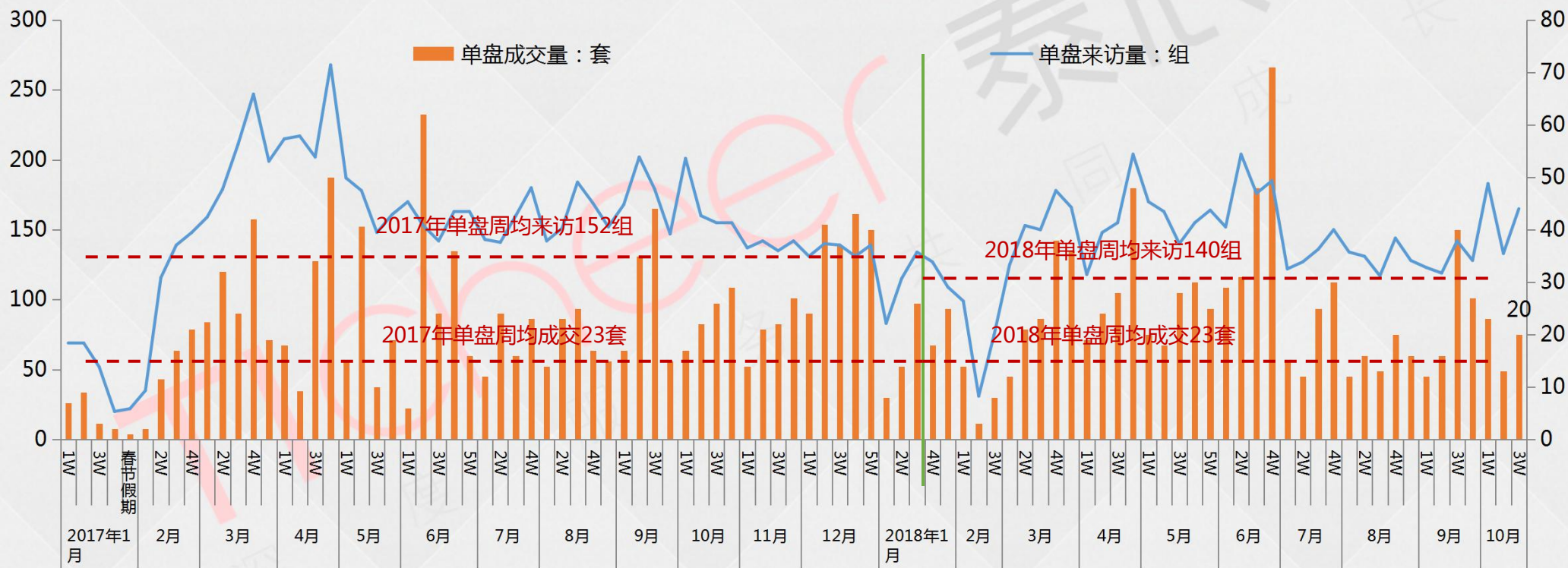


数据来源：1、泰辰行技术中心市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

10月3周单盘平均来访165组，环比上升24%，同比上升6%；单盘平均成交20套，环比上升54%，同比下降2%；银十末尾开盘数量增加，来访量和成交量环比增幅明显

2017年1月1周-2018年10月3周单盘平均来访、成交量走势图

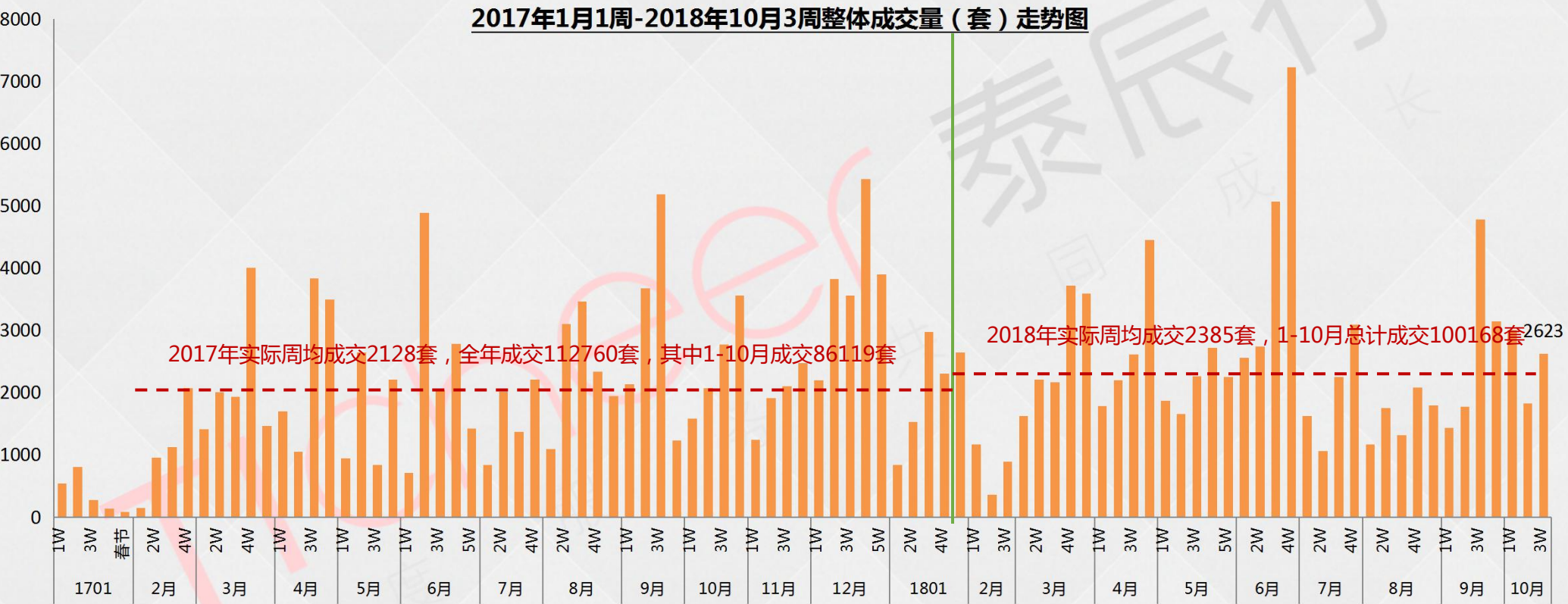


(注：统计截止时间为2018年10月21日下午；范围为2018年10月15-21日；仅涵盖大郑州区域131个典型在售项目)

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

10月3周实际成交总量2623套，环比上升43%，同比下降6%；开盘数量增加，优惠力度加大，个别项目低价内购，实际成交总量环比增长幅度明显，高于2018年实际周均成交水平



◆10月3周实际监控到住宅项目175个，共计来访28876次，其中单盘平均来访165次；
监控到住宅在售项目131个，共计成交2623套，单盘平均成交20套；其中无货在售26个，全新待售项目18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：10月3周住宅平销套数TOP10环比上升9%

住宅销售：10月3周开盘项目6个，内购项目一个，住宅销售套数TOP20共计销售1950套，环比上升74%

10.15-10.21郑州市周度住宅平销项目成交套数TOP10

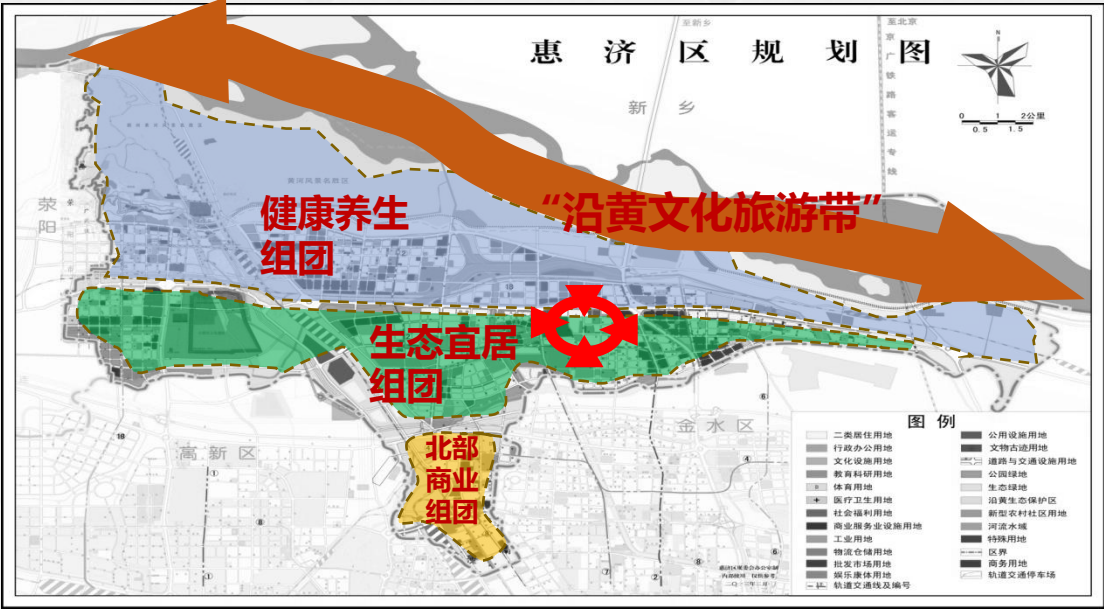
排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）
1	福晟谦祥钱隆城	高新区	47	高层	14500	0.49
2	郑州绿地城	二七区	45	高层	12600	0.40
3	普罗旺世理想国	中牟	40	高层	12500	0.39
4	谦祥福晟兴隆城	惠济区	39	高层	15000	0.43
5	蓝光凤湖长岛国际社区	平原新区	38	高层洋房	7600 10500	0.46
6	郑地璞园	中原区	35	高层	13800	0.39
7	碧桂园龙城天悦	荥阳	29	高层洋房	9200 11000	0.35
8	和昌林与城	惠济区	28	高层洋房	12500 14000	0.33
9	万科美景魅力之城	航空港区	27	高层	11000	0.28
10	万科城	高新区	26	高层	13500	0.28

10.15-10.21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	新郑	郑州孔雀城	598	11	平原新区	蓝光凤湖长岛国际社区	38
2	金水区	美景美境	482	12	惠济区	中原区	35
3	惠济区	旭瑞和昌花漾里	195	13	中牟	长基雁月湾	32
4	惠济区	美景麟起城	97	14	荥阳	碧桂园龙城天悦	29
5	二七区	鑫苑名城	76	15	惠济区	和昌林与城	28
6	高新区	福晟谦祥钱隆城	47	16	航空港区	万科美景魅力之城	27
7	二七区	郑州绿地城	45	17	高新区	万科城	26
8	郑东新区	星联御象湖	45	18	中牟	路劲九郡	25
9	中牟	普罗旺世理想国	40	19	管城区	世茂云尚城	23
10	惠济区	谦祥福晟兴隆城	39	20	荥阳	清华大溪地	23

新盘扫描-国控碧桂园天澜（项目概况）

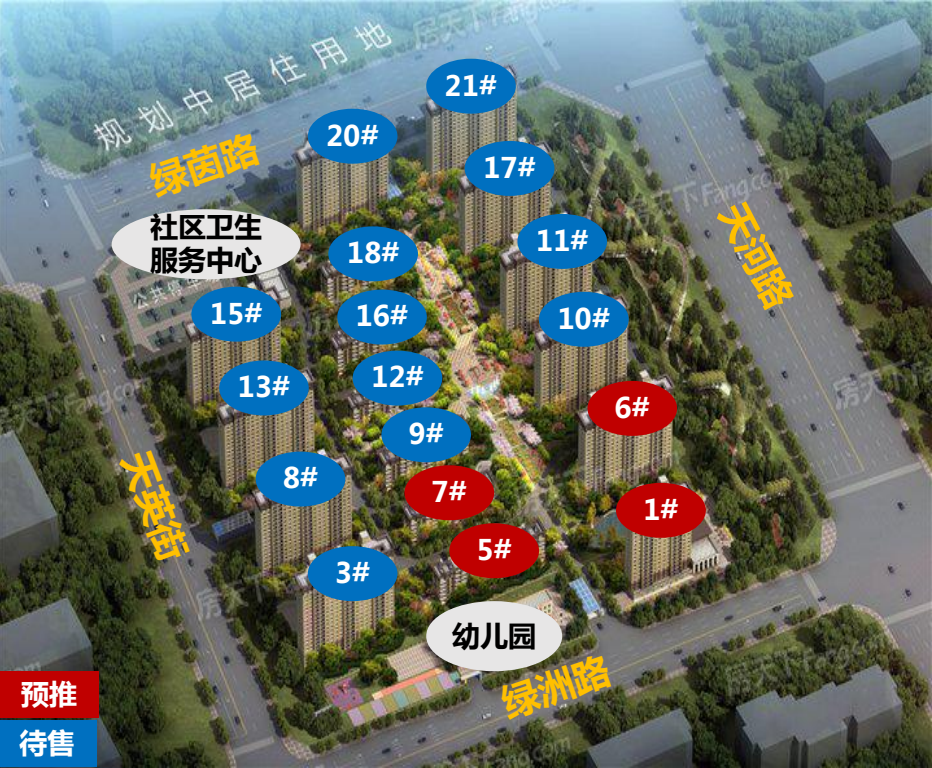
品牌+纯改善住宅+低密生态



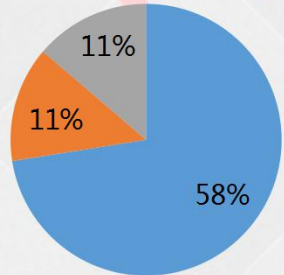
开发商	河南国保台惠置业有限公司	位置	惠济区 北四环与天河路交叉口向北200m
占地面积	116亩（一期）	建筑面积	25万m ² （一期）
容积率	2.49	装修	毛坯
物业类型	小高层+叠墅	代理公司	自销
项目概况	➢ 项目为碧桂园在郑州继天悦、天誉、天玺后推出的第四个天字系项目，位于惠济区健康养生组团和生态宜居组团接壤处，项目整体分两期开发，一期整体规划17栋住宅，分11栋小高层和6栋叠墅，建筑风格为新中式，预计首开将推出1#、5#、6#、7#（2栋小高和2栋叠墅） ➢ 项目内部配有1所9班制幼儿园和1个社区卫生服务中心 ➢ 教育：惠济区实验幼儿园（2.3公里）、森林湖小学（200m）；医疗：郑州市第三人民医院（建设中）；商业：项目西侧商业综合区（规划中）、南侧特色商业街（规划中）；交通：地铁3号线2期延长线天轩街站（300m）		
目前阶段	目前处于认筹阶段，2018年9月28日开始正式认筹(小高层120m ² 交2万,140m ² 交3万,叠墅交5万)优惠1%,截止10月29日认筹约300组，预计11月中旬开盘		
土地情况	河南国控于2017年1月3日摘地，土地成交价4.3亿元，楼面价2230元/m ² ，地价372万元/亩		

新盘扫描-国控碧桂园天澜（产品分析）

整体规划11栋小高层，6栋叠墅，1T2设计；主力户型为120m²三房小高层产品，占比58%，预推1#5#6#7#



预推
待售



- 小高层120m²三房
- 小高层140m²四房
- 叠墅140m²三房

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积（㎡）	房型	套数	
	小高层	1#	2	1T2	20	120	三室两厅两卫	40	
						140	四室两厅两卫	40	
		3#、6#、8#、10#、11#、13#、15#、17#、20#、21#	3	1T2	20	120	三室两厅两卫	800	
						140	四室两厅两卫	400	
	小高层合计								1280
	叠墅	5#	5	1T2	6	140	三室两厅两卫	30	
		7#9#12#16#	4	1T2	6			96	
		18#	4	1T2	8			32	
	叠墅合计								158
	总计								1438

新盘扫描-国控碧桂园天澜 (户型分析)

小高层120m²三室两厅两卫



户型分析：

- 户型方正，南北通透、三开间朝南、干湿分离
- 双阳台设计，可满足不同功能需要
- 主卧套房设计,配独立卫浴、卫生间和衣帽间，主卧和次卧均配有飘窗

小高层140m²四室两厅两卫



户型分析：

- 南北通透、干湿分离、户型整体方正、餐客一体，客厅带阳台，空间感十足
- 主卧套房设计，配独立卫浴、卫生间和衣帽间，居住舒适度较高，主卧和次卧均配有飘窗居住舒适度较高

新盘扫描-国控碧桂园天澜 (户型分析)

叠墅140m² 三室两厅两卫



一层



二层

备注：此户型为边户时餐厅带窗

户型分析：

- 南北通透，通风性好，三开间朝南采光性好，室内动静分离，保证休息区纯粹度，卫生间干湿分离
- 一楼客厅上方挑空，可进行个性化改造
- 一楼赠送有庭院，二楼赠送有露台，总体性价比较高

新增预售

10月4周市区新增供应共6个：预售总建面22.20万㎡，其中住宅建面22.04万㎡，非住宅建面0.16万㎡

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/㎡)
永威城五期(澜溪庭)	管城区	10月22日	住宅	6#、7# 9#、10#	8.07	8.07	764	——	——	未售
盛润运河城	二七区	10月22日	住宅	9#、10# 12#、15# 16#	8.79	8.79	908	——	——	预计11月3日开盘
万向湖畔晓风	郑东新区	10月24日	住宅	3#	0.89	0.89	68	——	——	未售
绿都紫荆华庭	管城区	10月26日	商业	4#	0.16	——	——	0.16	24	未售
荣盛祝福花语水岸	高新区	10月26日	住宅	13#	1.6	1.6	132	——	——	未售
中海万锦熙岸	高新区	10月24日	住宅	13#、20# 21#	2.69	2.69	226	——	——	预计本周开盘 预计价格：高层12300-12800元/㎡ 洋房15500-16000元/㎡
合计					22.20	22.04	2098	0.16	24	——

周度备案数据

10月3周备案数据速览

- 商品房供应**6.72**万 m²，成交**19.18**万 m²，均价**15420**元/ m²
- 商品住宅供应**6.33**万 m²，成交**14.88**万 m²，均价**15752**元/ m²
- 公寓无供应，成交**2.22**万 m²，均价**11817**元/ m²
- 写字楼无供应，成交**0.57**万 m²，均价**14622**元/ m²
- 商业供应**0.32**万 m²，成交**1.22**万 m²，均价**20761**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>