

郑州市市场周报(2018年第46期)

——泰辰行技术中心



CONTENTS

一、行业热点

二、土地市场

三、楼市监控

四、新盘扫描

五、周度数据

行业热点-全国热点

1、武汉：新建居民住宅区须配建公共文化设施（2018.11.19）



- 19日，省十三届人大常委会第六次会议表决通过《湖北省公共文化服务保障条例》（下称条例），将于明年2月1日起施行：在加强公共文化设施建设和保障方面，条例要求，各级人民政府应当结合实际，在人员流动量较大的公共场所、务工人员较为集中的区域以及留守妇女儿童较为集中的农村地区，设置配备公共阅览设施、流动图书设施、公共数字文化服务点、体育健身器材等必要的公共文化设施设备；**新建、改建和扩建居民住宅区，其建设、设计、施工单位应当按照国家和省有关居住区规划设计规范标准，将建设配套的公共文化设施纳入建设项目规划，与居民住宅区的主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。**

2、北京市目前已完成政策性住房建设任务（2018.11.20）



- 11月20日，北京住建委公告披露，北京市已提前两个月完成今年保障房建设分配和棚户区改造实事任务。截至10月底，北京市保障房新开工50041套，完成市政府确定的全年建设5万套实事任务的100%；启动公租房分配2.1万套（户），完成全年分配公租房1.5万套（户）实事任务的140%；北京市棚户区改造2.61万户，完成市政府2.36万户实事任务的111%。

3、北京修订城乡规划条例：拟取消建设用地规划许可证（2018.11.21）



- 11月21日召开的北京市十五届人大常委会第九次会议表示：北京将修订城乡规划条例，其中拟取消建设用地规划许可证，建立建设工程竣工联合验收机制。北京市副市长殷勇解释称，**建设单位取得国有土地使用权，即意味着获得用地许可，建设用地规划许可已不再具有独立存在的意义。**
- 一书五证两书取证次序：选址意见书、用地证、土地证、建工证、施工证、预售证、住宅质量保证书、住宅使用说明书。

行业热点-全国热点

4、广东清远规划建设28个特色旅游小镇，强调防止过度房地产化（2018.11.23）



- 近日，广东省清远市人民政府发布关于同意《清远市特色旅游小镇总体规划》的批复。批复显示，至2030年规划期末，建设28个特色旅游小镇。其中清城区5个、清新区3个、英德市8个、连州市5个、佛冈县2个、连山县2个、连南县1个和阳山县2个，旅游特色小镇宜按AAA级景区标准打造。
- 批复要求，规划近期实施建设的小镇应审慎深入研究实施条件，**要防止过度房地产化，引导好社会资本的投资方向。要根据开发条件重点打造，防止盲目开发。**

5、深圳市完善市场监管机制（2018.11.23）



- 11月23日，深圳市发布关于征求《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》意见的通告。内容如下：
- 1、**完善房地产销售价格备案制度**：房地产主管部门可通过数据共享方式报价格监管部门备案，**简化备案程序**；2、**完善房地产预售许可管理**：即应“完成地面以上三分之一层数”；3、**销售精装修商品房的，应公示装修装饰材料的名称、品牌、价格、规格、型号等信息**；4、房屋租赁的监管规定包括，明确住房的最小出租单位和建立租赁资金监管制度等；5、建立租赁资金监管制度

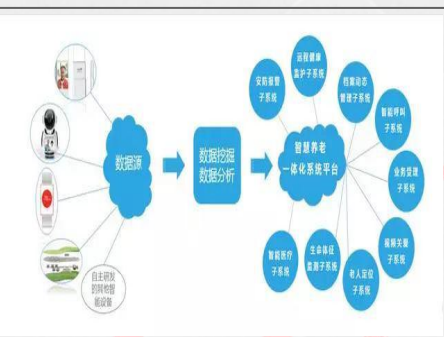
行业热点-河南/郑州热点

1、新密、中牟发布拆迁征地，近1400亩（2018.11.20）



- 近日，新密市与中牟县分别公布了征地公告，共计92.6961公顷，合约1390.451亩。
- 《新密市2018年度第七批乡镇建设征收土地》显示，将征收土地25.1452公顷（折合377.178亩），其中集体耕地18.9739公顷、园地0.1279公顷、其他农用地0.4876公顷、建设用地5.5558公顷。**征收土地来自曲梁镇的马庄村。**
- 《新密市2018年度第五批乡镇建设征收土地》显示，将征收土地12.0150公顷（折合180.225亩），其中集体耕地11.2487公顷、林地0.2428公顷、其他农用地0.3179公顷、建设用地0.2056公顷。**征收土地来自曲梁镇的下牛村、庙朱村。**

2、第二批智慧健康养老应用试点示范公示，省内有一家入围（2018.11.21）



- 智慧养老是面向居家老人、社区及养老机构的传感网系统与信息平台，并在此基础上提供实时、快捷、高效、低成本的，物联化、互联化、智能化的养老服务。
- 工信部11月21日消息显示：第二批智慧健康养老示范企业、示范街道（乡镇）、示范基地名单进行公示，卫宁健康位列其中。此次**河南入围1家：安阳市翔宇医疗设备有限责任公司。**
- 安阳市翔宇医疗设备有限责任公司是一家集研发、设计、生产、销售和维修为一体的高科技企业，是经河南省药品监督管理局批准的医疗设备制造骨干企业。08年公司被中国互联网新闻中心授予“中国名企”和“中国信用企业认证体系示范单位”称号。

3、郑州4479亩城中村规划出炉！涉及金水/惠济/古荥镇/中原等（2018.11.23）



- 近期，郑州主城区接连出了5个用地规划共298.6公顷（合4479亩），共涉及金水区高皇寨村、惠济区古荥镇、中原区闫垌、后河卢村、小李庄村等。
- **中原区规划用地面积最大，共2762.85亩，占总体的62%；金水区857.25亩，占总体的19%，为高皇寨村一期城中村改造控制性详细规划的批前公示；惠济区858.9亩，占总体的19%，为古荥大运河文化区综合安置区（一期）控制性详细规划的批后公示；中原区的第03-095-K01街坊、闫垌、后河卢村城中村改造（二期）、通达路以南、须水河以西片区控制详规的批后公示。**

行业热点-河南/郑州热点

4、多城利率松动 (2018.11.23)



- 根据《华夏时报》记者确认，北京、深圳部分银行下调房贷利率，除了深圳、北京之外，杭州、南京、广州、佛山、厦门等多个城市也出现此情况，这也是自去年以来首次多城市同时出现房贷利率下调。
- 北京大多数银行实行首套利率上浮10%，二套上浮20%。上海依旧是最低，首套房主流利率95折。深圳目前只有少数几家银行上浮10%，四大行依然是15%。广州四大行首套也执行上浮10%。
- 目前郑州楼盘合作银行，一般以首套上浮30%利率为主流，但目前出现银行政策倾斜，重点合作的大开发商，可以下降至25%（交通银行针对个别开发商）

5、河南城市设计新政：百万人口城市高层建筑避免遍地开花 (2018.11.20)



- 11.20河南省住建厅发布“河南省住房和城乡建设厅关于印发河南省城市设计导则（试行）的通知”，通知显示，当前我省城市正值新型城镇化快速发展时期，但也出现了城市缺乏地域特色和文化特色、城市总体空间形态无序、高层建筑遍地开花、建筑设计“贪大、媚洋、求怪”等问题，提出以下意见：
- **总体城市设计**：自然、人文环境与城市发展相辅相成；**重点街区城市设计**：根据街区功能，优化提升；**重要道路城市设计**：以绿色交通为主；**重要节点城市设计**：突出主体使用功能，体现海绵城市和无障碍城市的建设要求，统筹考虑地下空间的综合利用等方面。

土地速览

本周市本级供应11宗，成交5宗，全部底价成交；近郊中牟绿博成交3宗，暂未公布买受人；远郊登封供应4宗大金店镇土地，市区土地成交1宗，流拍2宗，巩义供应4宗市区土地，米河镇成交5宗小镇土地，新密市区流拍3宗，1宗商业用地，2块兼容用地

本周大郑州土地信息速览

挂牌



19宗，1244亩

摘牌

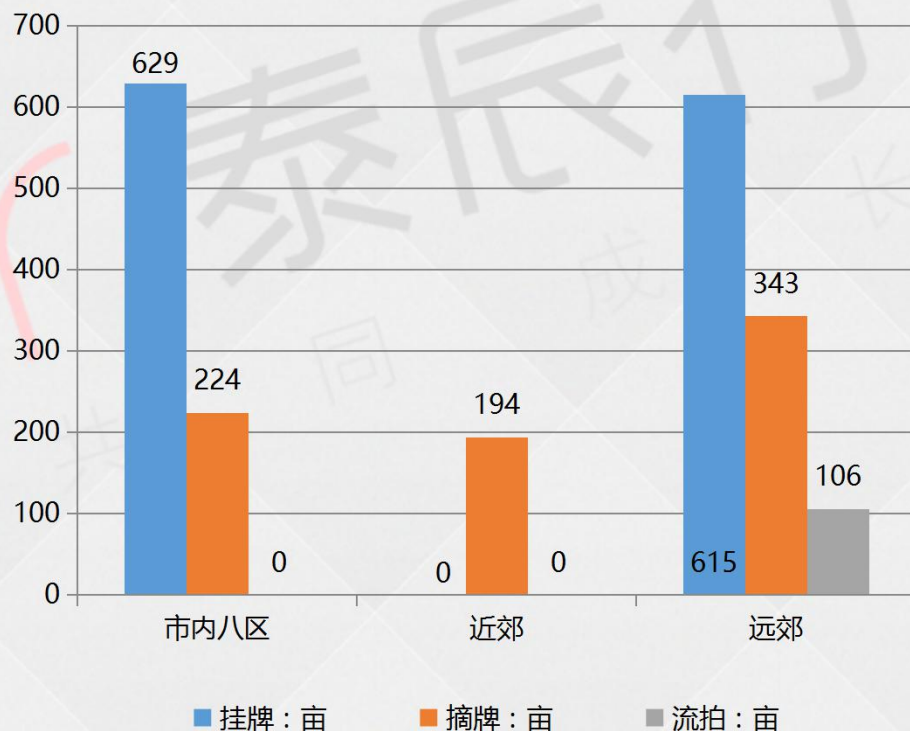


14宗，759亩

地价



419万元/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供应、成交分布图



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-郑州本级

本周郑州市本级土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	供应建面 (万㎡)	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/ 21	2018/12/2 6	郑政出 〔2018〕150 号(网)	莲花街南、川 杨路东	高新区	78	住宅	商品房	15.56	>1.1 <3.0	<100	<20	>35	46121	593	70(地下 50)	69321	92242	——
		郑政出 〔2018〕151 号(网)	莲花街南、川 杨路西	高新区	73		商品房	12.14	>1.1 <2.5	<80	<20	>35	40921	562	70(地下 50)	61521	81842	——
郑政出 〔2018〕152 号(网)		凤凰路南、未 来路西	管城区	18	安置		4.84	>1.1, <4	<100	<20	>25	18789	1034	70(地下 50)	28189	37578	东方鼎盛 花样城	
郑政出 〔2018〕153 号(网)		凤凰路南、规 划三路东	管城区	36	安开混合		10.20	>1.1, <4.3	<100	<22	>25	37103	1043	70(地下 50)	55703	74206	东方鼎盛 花样城	
2018/11/ 22		郑政出 〔2018〕154 号(网)	未来路西、凤 凰路北	管城区	15	商业兼住 宅	安开混合	5.47	<5.3	<100	<44	>20	17774	1149	40、 70(地下 50)	26774	35548	东方鼎盛 花样城
		郑政出 〔2018〕155 号(网)	郑新大道东、 站马屯路南	管城区	123	住宅	安置	28.63	>1 <3.5	<100	<25	>30	72614	592	70	109014	145228	永威城
2018/11/ 23	2018/12/2 7	郑政出 〔2018〕156 号(网)	阳春路南、渠 南路西	中原区	134		安置	28.63	>1, <3.2	<100	<23	>30	93180	694	70(地下 50)	139780	186360	——
		郑政出 〔2018〕157 号(网)	百泉路北、杭 州路东	中原区	53		安置	12.41	>1.1, <3.5	<80	<20	>35	37872	712	70(地下 50)	56872	75744	白寨
		郑政出 〔2018〕158 号(网)	航海西路南、 伏牛路东	中原区	48		安置	13.96	>1.0, <4.4	<100	<25	>25	42717	897	70(地下 50)	64117	85434	民安(白 垆村)
		郑政出 〔2018〕159 号(网)	约袁中二街西、 杓袁北路南	金水区	21		商品房	5.20	>1.1, <3.8	<56	<30	>30	15119	736	70(地下 50)	22719	30238	保利(刘 庄杓袁)
		郑政出 〔2018〕160 号(网)	景怡路北、新 庄东路东	金水区	30		商品房	5.03	>1.0, <2.5	<50	<25	>30	18321	607	70(地下 50)	27521	36642	伟业龙湖 上城
		合计					629			142.07								

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-郑州本级

本周郑州市本级土地成交信息

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	建面 (万㎡)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	备注
2018/11/19	郑政出〔2018〕141号(网)	航海中路南、淮南街东	二七区	48	住宅兼商业	商品房	21.34	6.7	52313	1095	2452	0%	郑州名门城房地产有限公司	名门橙邦
2018/11/19	郑政出〔2018〕142号(网)	大学南路东、张魏寨路南	二七区	50	住宅	商品房	18.96	5.7	49330	989	2602		郑州名门城房地产有限公司	
2018/11/19	郑政出〔2018〕143号(网)	岗南路南、岗东路西	管城区	73	住宅	安置	16.93	3.5	44746	617	2644		郑州市商城房产置业有限公司	管城区住房保障中心
2018/11/23	郑政出〔2018〕144号(网)	洛河路北、文化宫路东	中原区	25	住宅	商品房	8.38	5.1	28571	1160	3410		郑州帝景置业有限公司	恒大
2018/11/23	郑政出〔2018〕145号(网)	中原路南、文化宫路东	中原区	28	商业	安开混合	20.22	10.7	44241	1561	2188		郑州帝景置业有限公司	
合计				224			85.83							

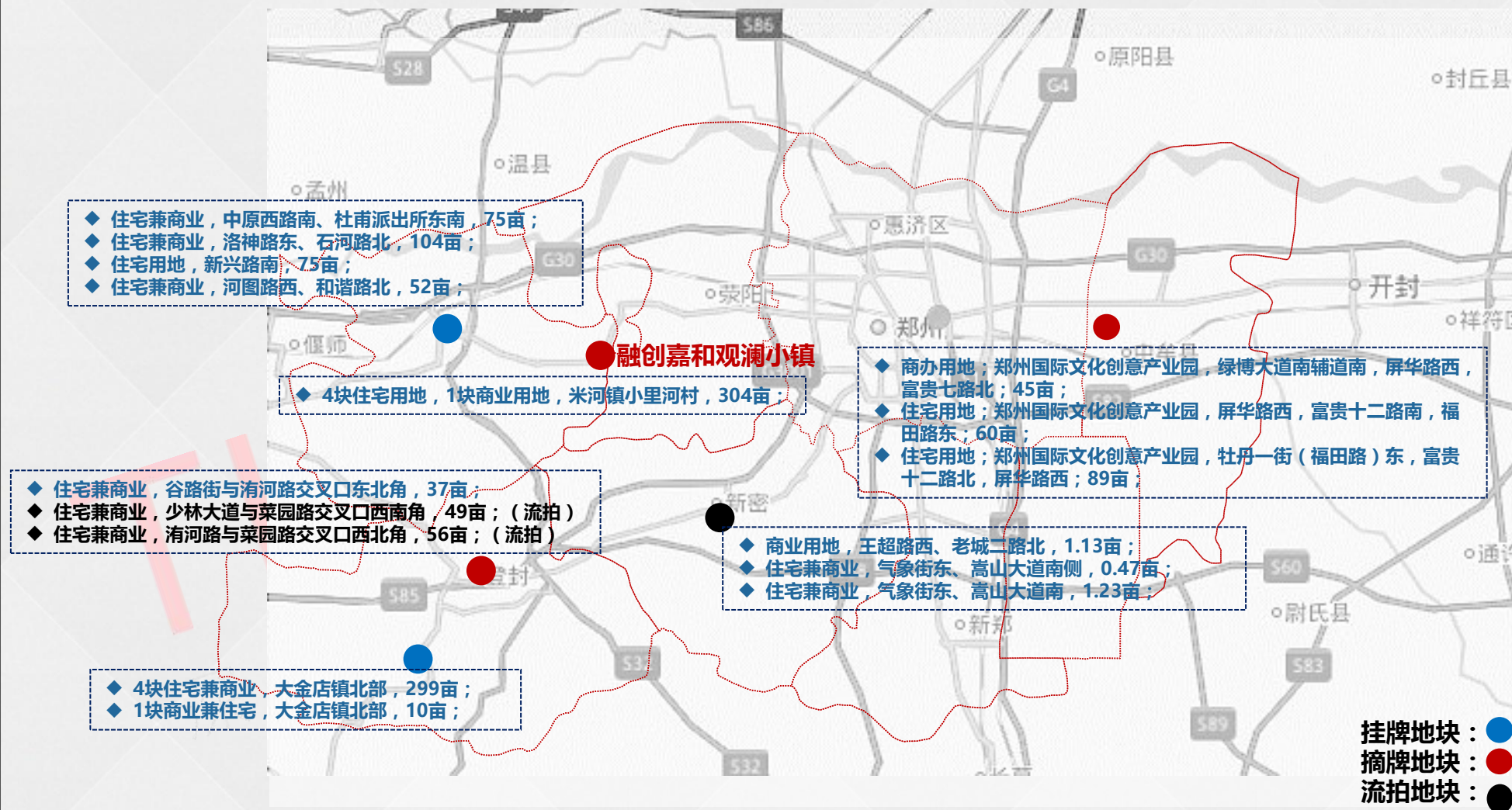
数据来源：郑州市公共资源交易中心

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：郑州市国有建设用地使用权网上交易系统，公共资源交易中心

土地市场-大郑州

本周近郊土地成交信息（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
2018/11/21	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	10229	227	974	0%	未公布	——
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	26931	448	3360	0%	未公布	——
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	39094	440	4127	0%	未公布	——
合计				194			28						

数据来源：郑州市国有建设土地使用权网上交易系统

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

本周远郊土地供应信息（登封、巩义）

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
2018/11/20	2018/12/19	登政出〔2018〕32号(网)	大金店镇西北部、嵩山环山旅游路以南、郑少洛高速公路以北	登封	103	住宅兼商业	> 1.0 , < 1.2	8.21	< 24	< 30	> 35	10362	101	70、40	10362	——
		登政出〔2018〕33号(网)	大金店镇西北部、嵩山环山旅游路以南、郑少洛高速公路以北		93	住宅兼商业	> 1.0 , < 1.2	7.45	< 24	< 30	> 35	9409	101	70、40	9409	
		登政出〔2018〕34号(网)	大金店镇西北部、嵩山环山旅游路以南、郑少洛高速公路以北		103	住宅兼商业	> 1.0 , < 1.2	8.26	< 24	< 30	> 35	10429	101	70、40	10429	
		登政出〔2018〕43号(网)	大金店镇西北部、嵩山环山旅游路以南、郑少洛高速公路以北		10	商业兼娱乐	< 1.5	1.00	< 24	< 50	> 25	689	69	40	689	
2018/11/24	2018/12/24	2018-410	中原西路南、杜甫派出所东南	巩义	75	住宅兼商业	> 1.0 , < 1.8	9.02	≤40	≤25	≥30%	22540	300	70、40	22540	——
		2018-244	洛神路东、石河路北		104	住宅	> 1.0 , < 1.8	12.53	≤40	≤25	≥30%	32380	310	40	32380	
		2018-213	新兴路南		75	住宅兼商业	> 1.0 , < 2.0	9.96	≤55	≤25	≥30%	14937	200	70、40	14937	
		2017-030	河图路西、和谐路北		52	住宅兼商业	> 1.0 , < 1.8	6.21	≤50	≤25	≥30%	15527	300	70、40	15527	
合计					615			62.24								

数据来源：公共资源交易中心

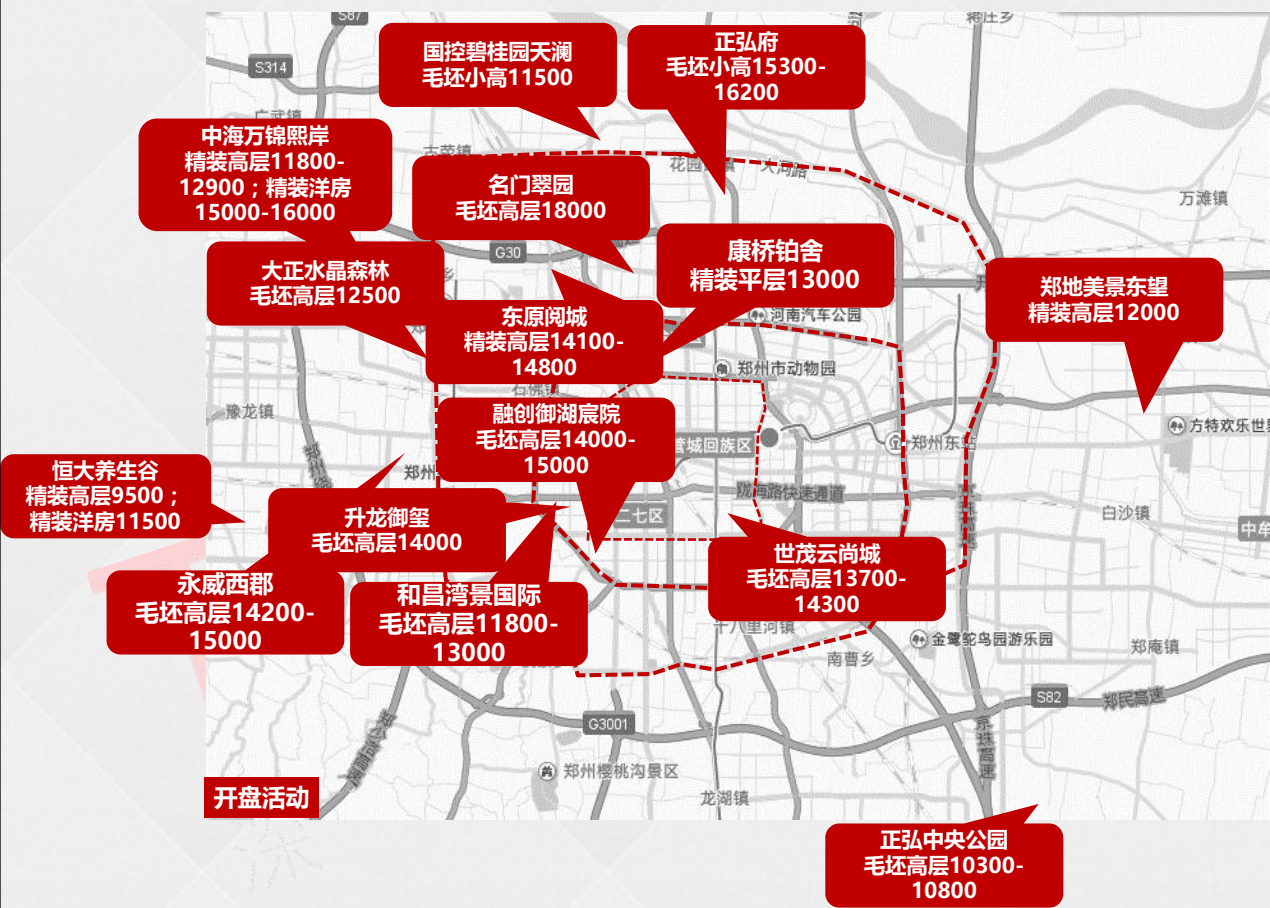
土地市场-大郑州

本周远郊土地成交、流拍信息（新密、登封、巩义）

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建面 (万方)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m²)	溢价率	买受人	安置/商品房
2018/11/21	2018-37号(网)	王超路西、老城二路北(城关镇东街村一组)	新密市区	1.13	商业	0.8	0.06	—	—	—	—	—	—
2018/11/21	2018-38号(网)	气象街东、嵩山大道南侧		0.47	住宅兼商业	4.8	0.15	—	—	—	—	—	
2018/11/21	2018-39号(网)	气象街东、嵩山大道南		1.23	住宅兼商业	4.8	0.39	—	—	—	—	—	
2018/11/19	登政出〔2018〕37号(网)	登封市谷路街与洧河路交叉口东北角	登封市区	37	住宅兼商业	2.9	7.19	11045	297	1536	0%	河南郑地置业有限公司	安开混合
2018/11/19	登政出〔2018〕38号(网)	登封市少林大道与菜园路交叉口西南角		49	住宅兼商业	2.6	8.49	—	—	—	—	—	
2018/11/19	登政出〔2018〕39号(网)	登封市洧河路与菜园路交叉口西北角		56	住宅兼商业	2.7	10.15	—	—	—	—	—	
2018/11/19	2018-246	米河镇小里河村	巩义米河镇	58	住宅	1.2	4.67	2275	39	488	0%	河南融创嘉和实业有限公司	—
2018/11/19	2018-247	米河镇小里河村		90	住宅	1.2	7.19	3505	39	487	0%	河南融创嘉和实业有限公司	
2018/11/19	2018-248	米河镇小里河村		95	住宅	1.2	7.58	3694	39	488	0%	河南融创嘉和实业有限公司	
2018/11/19	2018-250	米河镇小里河村		35	商业	1.4	3.23	1348	39	418	0%	河南融创嘉和实业有限公司	
2018/11/19	2018-251	米河镇小里河村		26	住宅	1.4	2.47	1033	39	418	0%	河南融创嘉和实业有限公司	
合计				448.83			51.57						

楼市监控

本周14个住宅项目开盘，推出房源4889套，去化2801套，整体去化率57%；1个公寓项目开盘，推出561套，去化460套，整体去化率82%



备注：上图中成交均价单位为元/m²

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
名门翠园	高层	302	272	90%
国控碧桂园天澜	小高层	100	73	73%
融创御湖宸院	高层	316	256	81%
中海万锦熙岸	高层+洋房	338	21	6%
正弘府	小高层	200	182	91%
正弘中央公园	高层	311	180	58%
大正水晶森林	高层	460	368	80%
升龙御玺	高层	30	14	47%
和昌湾景国际	高层	216	128	59%
世茂云尚城	高层	175	62	35%
郑地美景东望	高层	216	216	100%
永威西郡	高层	467	120	26%
恒大养生谷	高层+洋房	970	407	47%
东原阅城	高层	788	502	64%
合计	——	4889	2801	57%

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
康桥铂舍	平层	561	460	82%

开盘活动-名门翠园

11月25日上午对一期**高层1#、2#、3#、4#**进行开盘，共计推出**302套**，去化**272套**，去化率**90%**

11月5日开始启动认筹，截止开盘认筹约**360组**



位置	金水区 三全路与丰庆路交叉口西北角				
开发商	河南圣鸿置业有限公司				
占地	604亩	建面	200万㎡	容积率	3.5
代理公司	泰辰、中原、自销				
推出（套）	302	成交（套）	272		
到访成交率	——	整体去化率	90%		
成交价格	均价18000元/平米，113㎡：18000元/㎡、165-176㎡：17500元/㎡、193-200㎡：18500元/㎡				
竞品价格	锦艺金水湾高层15500元/㎡（毛坯）				
优惠	1、一次性优惠8个点；2、首付60%优惠5%；3、按揭30%优惠2%				
备注	毛坯；微信选房，首付可分期，无优惠分期一年两次，半年付一次10% 证件情况：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# 2D 2T2 西D 17F 东D 15F 2# 2D 2T3 西D 32F 东D 24F 3# 2D 2T2 西D 31F 东D 26F 4# 2D 2T2 西D 11F 东D 11F					三室两厅两卫	113	27	27	100%
							四室两厅两卫	165	27	27	100%
							四室两厅三卫	176	26	26	100%
							四室两厅三卫	193	76	61	80%
							四室两厅三卫	200	146	131	90%
	合计							302	272	90%	

户型分析

高层113m²
三室两厅两卫



户型分析：

- 户型方正，纯南户设计
- U型厨房设计，合理利用空间
- 三开间朝南，采光较好；半送南北双阳台，南阳台为1.8米宽，0.36米长

高层165m²
四室两厅两卫



户型分析：

- 均半送南北双阳台，南阳台均为1.8米宽，0.7-0.8米长；
- 户型方正，南北通透，三开间朝南，采光较好；
- 主卧配有衣帽间及干湿分离卫生间，增加室内收纳空间

高层176m²
四室两厅三卫



高层193m²
四室两厅三卫



户型分析：

- 均半送南北双阳台及杂物间（0.21*0.22），南阳台均为1.8米宽，0.7-0.8米长、区域划分科学合理
- 户型方正，南北通透，四开间朝南，采光较好
- 主卧配有衣帽间及干湿分离卫生间，增加室内收纳空间

高层200m²
四室两厅三卫



开盘活动-国控碧桂园天澜

11月25日上午10:00阵对一期**小高层6#**进行开盘，共计推出**100套**，去化**73套**，去化率**73%**

10月1日开始启动认筹，截止开盘认筹约**135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㎡（一期）	容积率	2.49
代理公司	自销				
推出（套）	100	成交（套）	73		
到访成交率	——	整体去化率	73%		
成交价格	小高层11500元/㎡（毛坯）				
竞品价格	和昌林与城小高层12500元/㎡（毛坯）				
优惠	1、认购优惠2%；2、认筹优惠1%；3、当天签约优惠1%；4、验资优惠2万；5、一次性额外多4%				
备注	微信选房				

推售房源	物业类型	单元	楼栋	梯户比	楼层	面积（㎡）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	3	6#	1T2	20	120	三室两厅两卫	80	56	70%
						140	四室两厅两卫	20	17	85%
	合计								100	73

户型分析

本次推出6#栋楼，楼层20F小高层，推售户型为120m²三室两厅两卫和140m²四室两厅两卫，户型设计方正，均为三开间朝南，采光通风性较好，卫生间有干湿分离设计，120m²的三房另配有利用率较高的北向生活阳台，提升居住舒适度

小高层120m²三室两厅两卫



小高层140m²四室两厅两卫



开盘活动-融创御湖宸院

11月24日针对二期高层11#/12#进行现场选房，推出316套，截止选房结束去化256套，去化率81%；
9月15日开始蓄客，截止开盘当天累计验资客户约600组，开盘当天到访450余组



项目位置	中原区 航海路与桐柏路交汇处向南500米路东				
开发企业	河南融创晟元置业有限公司				
代理商	自销				
占地	18亩	建面	4.8万㎡	容积率	3.4
推出套数（套）	316		销售套数（套）	256	
到访成交率	60%		整体去化率	81%	
成交价格	14000-15000元/㎡（毛坯）				
竞品均价	盛世卧龙城毛坯高层均价13500元/㎡				
优惠方式	按揭优惠4%，一次性优惠6%				
备注	五证齐全；摇号选房				

推售房源	类型	楼号	单元	楼层	梯户比	产品面积	户型	推出套数	成交套数	去化率
	高层	11#	2	26	2T4	92㎡	三室两厅一卫	104	97	93%
						120㎡	三室两厅两卫	52	42	81%
						131㎡	四室两厅两卫	52	32	62%
		12#	1	26	2T4	92㎡	三室两厅一卫	54	49	91%
						131㎡	四室两厅两卫	54	36	67%
	合计								316	256

户型分析

高层-92m²三室两厅一卫



户型分析：

- 餐客一体，连接南向阳台，视野宽阔
- 卫生间干湿分离
- 主卧正对客厅，动静不分离

高层-120m²三室两厅两卫



户型分析：

- 主卧配有独立明卫，生活便捷，保护主人的私密性
- 次卧需穿过客厅使用公共卫生间，生活起居不方便

高层-131m²四室两厅两卫



户型分析：

- 玄关处设有储物柜，增添空间的收纳功能
- 卫生间干湿分离
- 书房和次卧距离公共卫生间较远，生活起居不方便

开盘活动-中海·万锦熙岸

11月22日针对**高层7#、洋房2#**进行微信选房，共推出**338套**，截止选房结束去化**21套**，去化率**6%**



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	26.6万㎡	容积率	2.5
推出套数	338		销售套数	21	
到访成交率	——		整体去化率	6%	
成交价格	高层11800-12900元/㎡（精装）；洋房：15000-16000元/㎡（精装）				
竞品均价	万科城高层：14000元/㎡（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%				
备注	精装交付				

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	户型均价（元/㎡）	去化率	
	高层	7#	2D	2T4	34F	三室两厅一卫	88/89	204	13	1.18-1.25万	6%	
						三室两厅两卫	121	68	3	1.24-1.29万	4%	
	洋房	2#	3D	1T2	11F	三室两厅两卫	115/119	22	3	1.5-1.6万	14%	
						四室两厅两卫	137/143	44	2		5%	
	合计								338	21	——	6%

高层户型分析

89m²三室两厅一卫



89m²三室两厅一卫



88m²三室两厅一卫



121m²三室两厅两卫



户型分析：

- 优势：面积利用率高；卫生间干湿分离
- 劣势：仅主卧朝南
- 优势：三开间朝南
- 劣势：客厅及北卧采光效果差；户型不方正
- 优势：三开间朝南，双卧室赠飘窗；
- 劣势：卫生间干湿不分离，过道面积浪费明显
- 优势：面积赠送大；客厅阳台视角开阔
- 劣势：动线合理性欠佳

洋房户型分析

119m²三室两厅两卫



- 优势：面积赠送大；客厅阳台视角开阔
- 劣势：动线设计合理性欠佳

143m²四室两厅两卫



- 优势：次卧及客厅连接南向超大阳台，双阳台设计
- 劣势：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-正弘府

11月24日针对**小高层5#、12#**进行微信选房，共推出**200套**，去化**182套**，去化率为**91%**

11月17日开始认筹，截止开盘认筹客户**385组**左右



项目位置	惠济区 花园路与英才街交汇处东50米路北				
开发企业	河南正弘置业有限公司				
代理商	自销				
占地	63亩	总建面	17万㎡	容积率	2.79
推出套数	200		销售套数	182	
到访成交率	——		去化率	91%	
成交价格	15300-16200元/㎡				
竞品价格	富力建业尚悦居（精装）小高层均价16000元/㎡				
优惠方式	前期意向登记优惠5000元				
交房标准	毛坯				
备注	①微信选房，一次性先选，买车位其次选，普通按揭最后选；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
	小高层	5#/12#	2/3	2T4/2T2	13F/16F	三室两厅一卫	89	52	52	100%
						三室两厅两卫	125	52	48	92%
						四室两厅两卫	143	96	82	85%
	合计							200	182	91%

正弘府

正弘置业



12号楼楼盘表

12号楼楼盘表						
单元		3单元		2单元		1单元
房号	01	02	03	04	05	06
3-16F户型	四室两厅	四室两厅	四室两厅	四室两厅	四室两厅	四室两厅
面积	143.01m²	143.01m²	143.01m²	143.01m²	143.01m²	143.01m²
1-2F户型	三室两厅	三室两厅	三室两厅	三室两厅	三室两厅	三室两厅
面积	122.99m²	122.99m²	122.99m²	122.99m²	122.99m²	122.99m²

免责声明：本广告对周边环境、交通及其他公共设施配套的介绍，旨在提供相关信息，并不意味着本公司对此做出了承诺。本公司保留对广告图文修改的权利，敬请留意最新资料。

正弘府

 正弘置业
THE CITY OF THE FUTURE, THE CITY OF THE WORLD

5#楼标准层平层图

5号楼楼盘表

单元	1单元				2单元			
房号	01	02	03	04	05	06	07	08
户型	三室两厅	三室两厅	三室两厅	三室两厅	三室两厅	三室两厅	三室两厅	三室两厅
面积	122.8m²	89.74m²	89.74m²	125.28m²	125.57m²	89.94m²	89.94m²	126.16m²

形象广告：本广告对项目周边环境、交通及其他公共设施配套的介绍，旨在提供相关信息，并不意味着本公司对此做出了承诺。本公司保留对广告图文修改的权利，敬请留意最新资讯。

开盘活动-正弘中央公园

10月24日针对三期4号地高层**4#、5#、6#**进行开盘，共推出**311套**，开盘当天去化**180套**，去化率为**58%**
10月10日开始认筹，截止到20月23日累计认筹**227组**



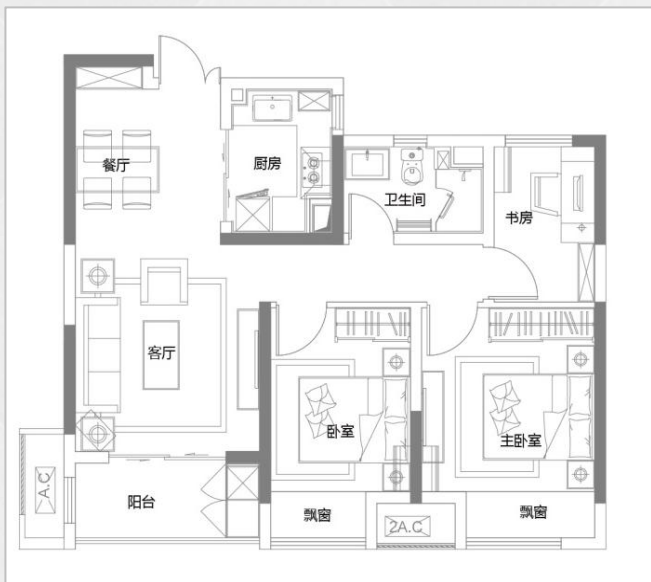
项目位置	港区 太湖路凌霜街东北角				
开发企业	河南正弘实业有限公司				
代理商	自销+盛励				
占地	40亩	建面	6.67万㎡	容积率	2.49
推出套数	311		销售套数	180	
选房方式	现场选房		整体去化率	58%	
成交价格	88㎡均价10300-10800元/㎡；125㎡均价10100-10500元/㎡				
竞品价格	万科美景魅力之城高层均价10500-11300元/㎡（精装）				
优惠方式	①按揭优惠3%②全款优惠4%				
交房标准	毛坯				
备注	本次开盘去化率较低，主要原因是客户量不足（65%客户来源于中原区及金水区，25-35岁年龄段的客户为主要群体）				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	户型	价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4#、5#、6#	1	2T4	26	90	三室两厅一卫	10300-10800	156	117	75%
						125	三室两厅两卫	10100-10500	155	63	41%
	合计									311	180

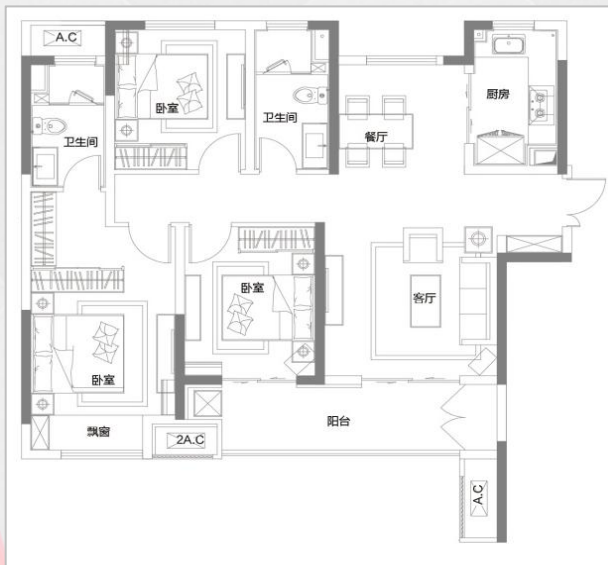
备注：4号楼有一套125㎡的物业用房

户型分析

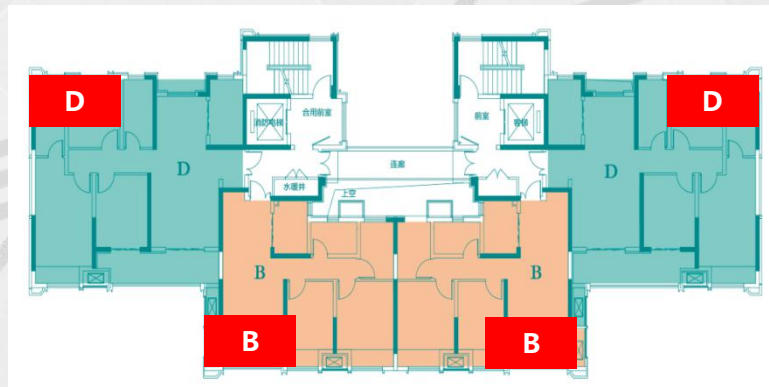
90m² B户型



125m² D户型



4号地4#.5#.6#楼平面图



B户型：89m²三室两厅一卫

D户型：125m²三室两厅两卫

90m² B户型：分离式核心筒设计；动静分区，三开间朝南；户型方正，结构合理；

125m² D户型：边户分布，南北通透；三开间朝南，采光好；主卧面积宽敞，套房设计，私密性强；次卧与客厅连通大阳台

开盘活动-大正水晶森林

11月24日上午10点针对一期高层**4#、5#及6#部分房源**进行现场选房，共推出**460套**，去化**368套**，去化率为**80%**；10月20日启动认筹，截止开盘累计认筹**400组**左右，当天到访约**700组**



在售
待售

项目位置	高新区 科学大道和须水河东路交叉口向南500米				
开发企业	河南大正房地产开发有限公司				
代理商	泰辰+同策+泰赢				
占地	863亩（一期 132亩）	建面	31万㎡（一期）	容积率	3.49
推出套数	460		销售套数	368	
到访成交率	53%		整体去化率	80%	
成交价格	89-98㎡均价12100元/㎡；115㎡均价12000-12100元/㎡；125㎡均价12500-12800元/㎡；整体均价12500元/㎡				
竞品价格	万科城精装高层13800元/㎡				
优惠方式	0元入会优惠2000元；入会升级验资优惠3000元，定存2万抵3万；开盘优惠2%				
交房标准	毛坯				
备注	现场选房，6#产品为临时加推；可低首付：首付6/9万（100㎡区分），剩余部分30%/30%/40%，5个月一次				

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
	高层	4#、5#、6#	1	3T6	34F	89㎡三室两厅一卫	196	181	92%
						98㎡三室两厅两卫	132	105	80%
						115㎡三室两厅两卫	66	48	73%
						125㎡三室两厅两卫	66	34	52%
	合计						460	368	80%

户型分析

高层89㎡三室两厅一卫



优点：

户型较为方正，空间利用率高，南北通透，通风性好；两卧朝南，双阳台设计，采光面长，采光效果好；室内动静分离，卫生间干湿分离

高层98㎡三室两厅两卫



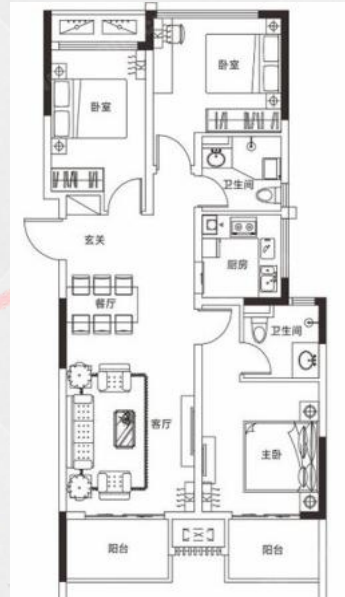
优点：

户型整体方正、餐客一体，南北通透；两卧朝南，且均带阳台，采光效果好；保证绝对动静分区，主卧带有卫生间，保证主人居住舒适度

缺点：

次卧与客厅阳台相连，隐私性较差

高层115㎡三室两厅两卫



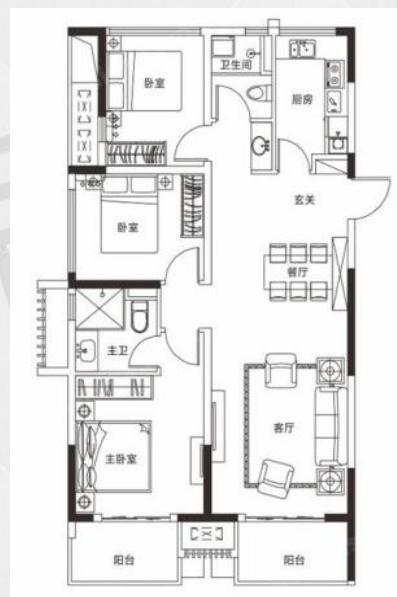
优点：

整体可做到南北通透，餐客一体，且厨房与餐厅相邻，使用方便；

缺点：

户型整体设计狭长，面宽较窄，不利于采光；动静不分区

高层125㎡三室两厅两卫



优点：

户型整体南北通透，双阳台设计增加采光面，弥补面宽较窄的缺陷；

缺点：

次卫位置不合理，动线不流畅；厨房门正对客厅，影响居住舒适度

开盘活动-升龙御玺

11月24日上午针对A-01地块高层**2#部分房源**进行现场选房，共推出**30套**，去化**14套**，整体去化率为**47%**

11月19日开始蓄客，截止开盘蓄客约**50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	世联				
占地	550亩	建面	180万㎡	容积率	5.6
推出套数	30		销售套数	14	
到访成交率	——		整体去化率	47%	
成交价格	14000元/㎡（毛坯）				
竞品价格	融创御湖宸院14000-15000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	首付10%，剩余1年分2次还清，无息				
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	2#	2	2T4 2T6	34F (底层物业)	3室2厅1卫	99	30	14	47%
	合计							30	14	47%

开盘活动-和昌湾景国际

11月24日针对三期高层**2#楼进行现场选房**，推出**208套**，截止选房结束去化**128套**，去化率**62%**；

11月14日开始认筹，截止开盘当天，累计认筹客户约**130组**

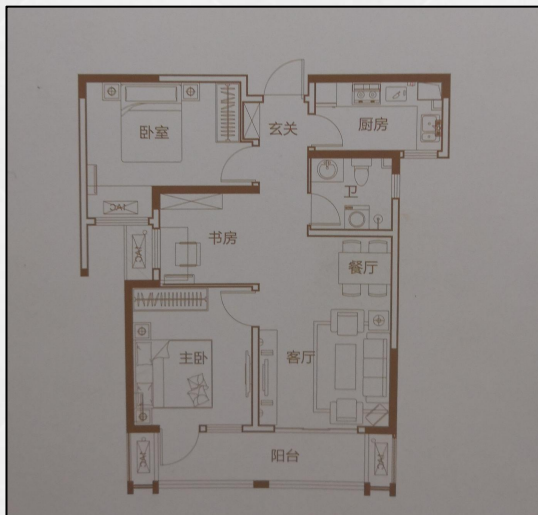


项目位置	中原区 中原区陇海路与西三环交汇处东北角				
开发企业	河南运昌置业有限公司				
代理商	自销、风向、房友				
占地	65.8亩	建面	13万㎡	容积率	4.49
推出套数（套）	208		销售套数（套）	128	
到访成交率	——		整体去化率	62%	
成交价格	11800-13000元/㎡（毛坯）				
竞品均价	盛世卧龙城毛坯高层均价13800元/㎡				
优惠方式	认筹优惠1%，开盘优惠1%，三天内交首付2%				
备注	首付分期一年，分三次交齐首付；五证齐全				

推售房源	类型	楼号	单元	楼层	梯户比	产品面积	户型	推出套数	成交套数	去化率
	高层	2#	1	27	3T8	89㎡	三室两厅一卫	104	128	62%
						110㎡	三室两厅一卫（东北/西北户）	52		
						110㎡	三室两厅一卫（东南/西南户）	52		
	合计							208	128	62%

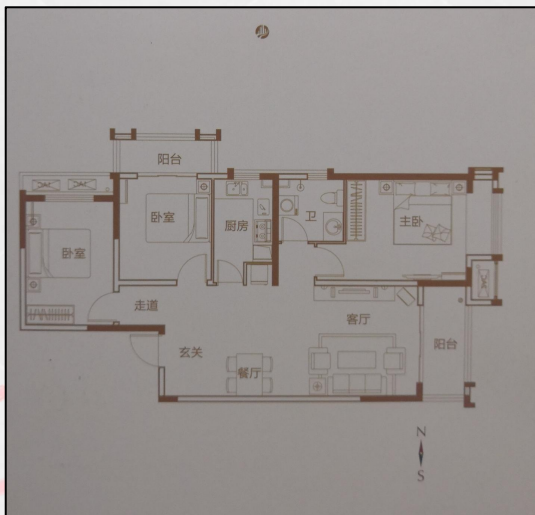
户型分析

89m²三室两厅一卫



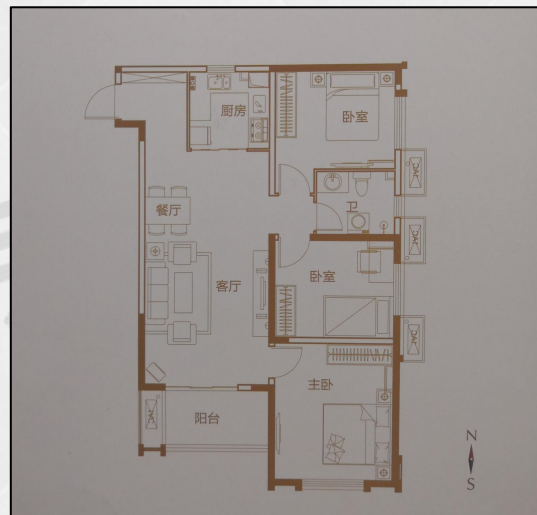
- 优点：主卧连通阳台，赠送面积大；
- 缺点：三面无采光，卧室、厨房通风采光差；卫生间无干湿分离。

110m²三室两厅一卫



- 优点：南北双阳台；餐客一体；
- 缺点：主卧、客厅朝东，日照时间短，两次卧朝北，采光差；餐厅位置空置面积大，空间浪费；卫生间无干湿分离。

110m²三室两厅一卫



- 优点：户型方正，空间利用率高；
- 缺点：主卧门正对客厅，私密性差；卫生间无干湿分离。

平层分布图

2#楼平层分布图



开盘活动-世茂云尚城

11月24日针对二期**高层2#**现场选房，共推出**175套**，去化**62套**，去化率**35%**

11月5日启动认筹，截止开盘蓄客**200组**，当天到访约**90组**



项目位置	管城区 紫荆山路与航海路交汇处				
开发企业	郑州丰益置业有限公司				
代理商	自销&同策&策源				
占地	600亩	建面	180万㎡	容积率	4.99
推出套数	175		去化套数	62	
到访成交率	69%		整体去化率	35%	
成交价格	高层：13700-14300元/㎡				
竞品价格	奥兰和园高层毛坯：15000元/㎡				
优惠方式	0元入会优惠2000元；当天选房优惠1%；按时（11.30之前）交齐首付优惠2%				
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	面积（㎡）	房型	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	2	2T3（东单元）	35F	82㎡	两房	13900-14300	35	26	74%
						120㎡	三房	13900-14300	35	14	40%
						140㎡	四房	13800-14200	35	2	6%
				2T4（西单元）		86㎡	两房	13700-13900	35	18	51%
						126㎡	三房	13700-13900	35	2	6%
	合计								——	175	62

100

82m²两室两厅一卫



86m²两室两厅一卫



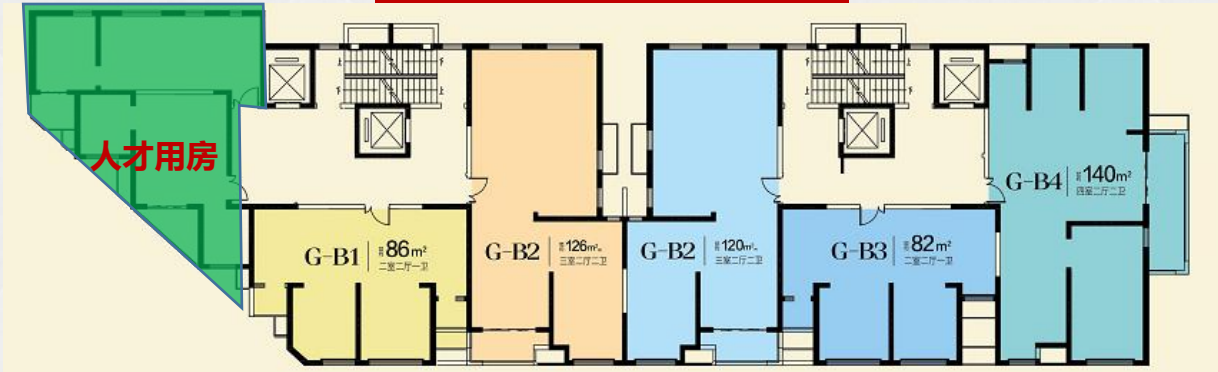
**120/126m²三
室两厅两卫**



**140m²四室
两厅两卫**



2#平层图



去化分析：

- 本次开盘2#楼西单元西两户为人才用房，客户接受度差；
- 蓄客力度小导致蓄客量不足，未升筹水客多，客户质量差；
- 户型设计缺乏亮点；
- 本期小区仅由三栋楼围合而成，社区感差，且3#楼为公租房，居住氛围及品质较差；
- 本次开盘价格低于预期，且低于上次开盘价（2018.7均价14500-15500），小户型去化良好；双地铁（2/5号线地铁南五里堡站500m距离内），且周边竞品少，区位优势突出；
- **总结：**项目总体优劣势均突出，开盘优惠力度较大，投资类客户可考虑其小户型产品

开盘活动-郑地美景东望

11月25日上午针对二期**高层6#、7#**进行微信选房，推出**216套**，去化**216套**，去化率**100%**

10月26日启动认筹，截止开盘当天累计认筹客户约**600组**



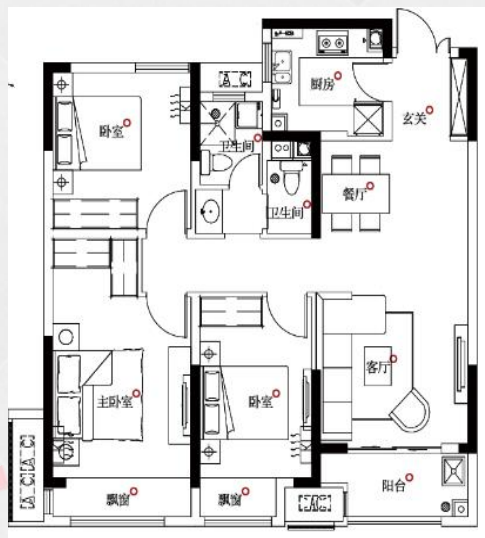
项目位置	郑东新区 郑开大道与贺庄路交叉口向南约800米				
开发企业	河南亚通置业有限公司				
代理公司	同致行				
占地	89亩	建面	12.4万㎡	容积率	2.1
推出套数	216		成交套数	216	
选房方式	微信选房		整体去化率	100%	
成交价格	成交均价12000元/㎡（精装）				
竞品价格	星联御象湖高层12000元/㎡（毛坯）				
备注	精装标准1500-2000元/㎡				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	6/7#	1	2T4	27	107㎡	三室两厅两卫	108	108	100%
						126㎡	三室两厅两卫	27	27	100%
						147㎡	四室两厅两卫	81	81	100%
	合计							216	216	100%

户型分析

本次推出产品主要针对刚改和改善型客户，主要是107-126㎡三房和147㎡四房，户型设计方正，动线清晰，功能分区明确，设计较合理，客户认可度高

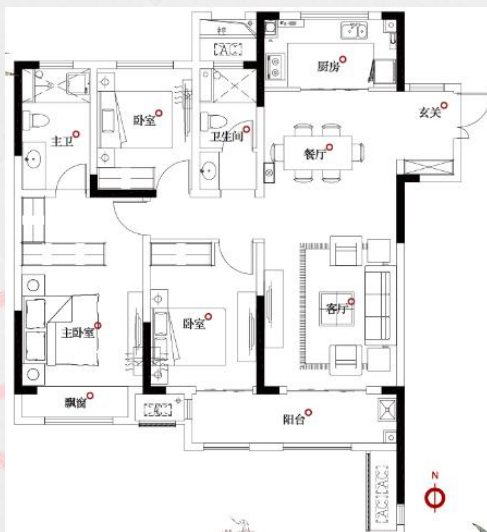
105㎡三室两厅两卫



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

126㎡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

147㎡四室两厅两卫



户型分析：

- 南北通透、三开间朝南、主卧配独立衣帽间、卫生间、动静分区
- 卫生间离客厅较远

开盘活动—永威西郡

11月21-22号针对二期地块6#、10#进行加推，共推出467套，去化120套，去化率26%；

项目无集中认筹，邀约客户150组左右



项目位置	中原区 中原路西四环交汇处向南500米路西				
开发企业	河南荣威置业有限公司				
代理商	自销				
占地	97亩	建面	22万㎡	容积率	3.47
推出套数（套）	467		销售套数（套）	120	
到访成交率	——		整体去化率	26%	
成交价格	14200-15000元/㎡（毛坯）				
竞品均价	汇泉西悦城毛坯高层均价12000元/㎡				
优惠方式	1）住宅前期累计优惠7000元（2000元筑家基金+5000元购房基金） 2）住宅按揭优惠2000元，全款车位优惠5000元				
备注	五证齐全				

推售房源	类型	楼号	单元	楼层	梯户比	产品面积	户型	推出套数	成交套数	去化率
	高层	6#	2	34	2T4	89m²	三室两厅一卫	134	120	26%
						110m²	三室两厅两卫	66		
						130m²	四室两厅两卫	67		
		10#			2T3	110m²	三室两厅两卫	66		
						140m²	四室两厅两卫	134		
	合计							467	120	26%

开盘活动-恒大养生谷

11月25日针对1#地块和2#地块进行开盘，推出高层**682套**，洋房**288套**，总计**970套**，截止选房结束去化**407套**，去化率**42%**；10月27日开始认筹，截止开盘当天认筹700余组；开盘当天参与选房**580组**

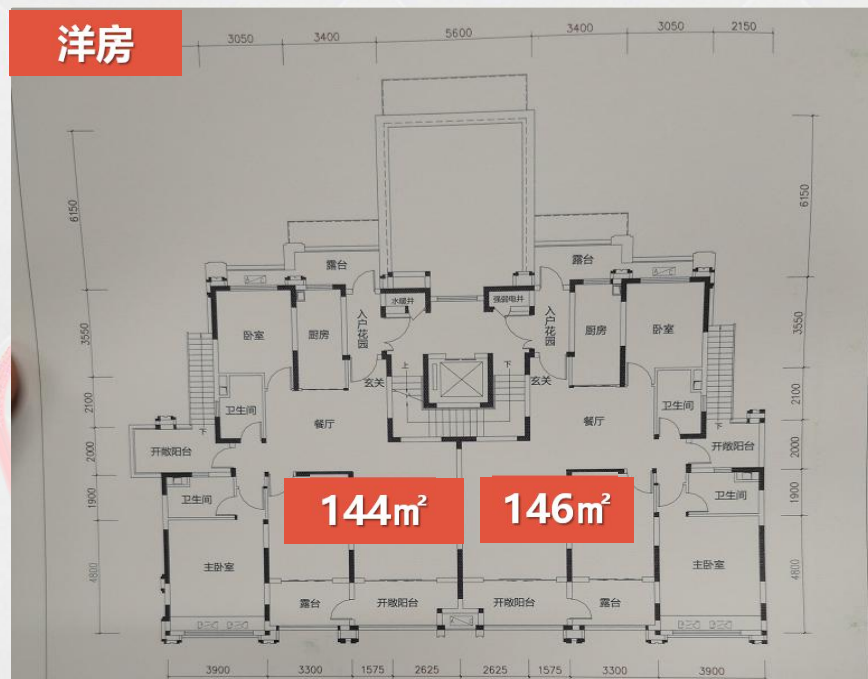


项目位置	荥阳 荥泽大道与悦来西路交叉口				
开发企业	郑州恒泽通健康置业有限公司				
代理商	易居				
占地	首期265亩	建面	31.1万㎡	容积率	1.81
推出套数	970		销售套数	407	
到访成交率	70%		整体去化率	42%	
成交价格	精装价格：高层9500元/㎡；洋房11500元/㎡；				
竞品均价	碧桂园万山湖壹号2017.9开盘洋房精装9300-12800元/㎡				
优惠方式	1) 开盘当天享受九六折优惠2) VIP客户享受95折优惠				
备注	现场选房；精装标准：2100元/㎡				

户型配比

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	13#18#31#	1D	2T3	18F	三室两厅一卫	107	54	407	42%
					三室两厅两卫	121	54		
					三室两厅两卫	129	54		
	15#	2D	2T4	19F	三室两厅一卫	101	76		
					三室两厅两卫	119	38		
					四室两厅两卫	144	38		
	35#38#	2D	2T4	18F(35#) 19F(38#)	两室两厅一卫	80	148		
					三室两厅一卫	104	74		
					三室两厅两卫	127	74		
	36#	1D	2T4	18F	三室两厅一卫	98	18		
					三室两厅一卫	110	18		
					三室两厅两卫	124	18		
					三室两厅两卫	126	18		
洋房	10#11#	1D(10#) 2D(11#)	1T2	5+1F	三室两厅两卫	110-120	48		
						120-130	42		
						130-140	60		
						140-150	26		
	1#2#5#6#8#9#	2D		7F	四室两厅两卫	140-150	56		
						150-160	32		
						170-190	6		
	22#25#27#	3D		5F	四室两厅三卫	200-210	6		
						210-220	6		
						220-230	6		
合计							970	407	42%

户型分析

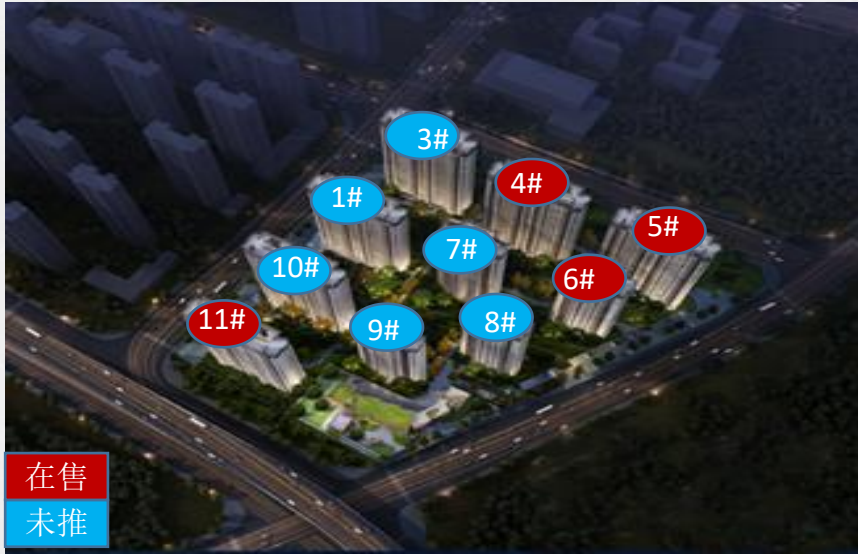


- **主力户型特点：**
- 南北通透，厨房配有生活阳台，均为两开间朝南，卫生间干湿分离；客厅开间均为4.1米
- 108m²主卧开间3.4米，剩余两个卧室面积较小
- 127m²配有衣帽间，设有入会玄关
- 123m²常规户型，主卧开间3.9米，次卧开间分别为3.6米/2.6米

- **户型特点：**
- 144/146平三房，南北通透，三开间朝南，双阳台，入户花园、设有玄关，客厅开间4.1，主卧开间3.9米，次卧开间3.3米，卫生间干湿分离。首层赠送花园和地下室

开盘活动-东原阅城

11月24日针对**高层4#东单元、5#、6#、11#**进行开盘，推出**788套**，截止下午三点去化**502套**，去化率**64%**；
11月12日开始认筹，截止开盘当天认筹约**1200组**；当天到访约**700组**



项目位置	高新区 西三环与三全路交汇处向南200米				
开发企业	河南荣田房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	85亩	建面	30.3㎡	容积率	3.99
推出套数	788		销售套数	502	
到访成交率	64%		整体去化率	64%	
成交价格	精装均价 14100-14800元（首付不分期减400）				
竞品均价	钱隆城均价14300（毛坯）				
优惠方式	①定存5000元享10000元总房款优惠；② 七天内按时签约优惠1%；③ 筹带筹优惠5000元；④ 首付30%及以上优惠3%；				
备注	①现场摇号选房；② 精装标准：1500元/㎡；③首付分期：首付10%，剩余房款2年内分八次还清，开发商垫资；				

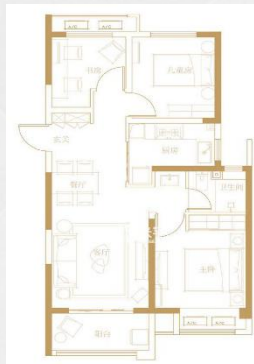
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4#	东单元	2T4	34F	三室两厅两卫	123	34	24	70%
						三室两厅一卫	89	98	63	70%
		5#	两单元	2T4	34F	三室两厅两卫	123	68	40	59%
						三室两厅一卫	89	204	117	57%
		6#	一单元	2T4	34F	四室两厅两卫	142	34	26	76%
						三室两厅两卫	109	68	50	74%
						三室两厅两卫	116	34	27	79%
		11#	两单元	2T4	31F	三室两厅两卫	123	62	45	73%
						三室两厅一卫	89	186	110	59%
		合计							788	502

户型分析

高层 89m²户型
三室两厅一卫



高层109m²户型
三室两厅两卫



高层 116m²户型
三室两厅两卫



高层 123m²户型
四室两厅两卫



高层 142m²户型
四室两厅两卫



4#东单 34F2T4

89m²
123m²

5# 2D34F2T4
11# 2D31F2T4

89m²
123m²

6# 1D34F2T4

109
142m²
116m²

- 所有户型赠送飘窗，赠送一半阳台面积；
- 户型方正，采光充足，
- 89/109m²由于是中间户，通透性不如边户
- 116m²户型客厅朝东，贾鲁河景观一览无余

开盘活动-康桥铂舍

11月25日针对公寓1#进行微信选房，推出561套，截止选房结束去化460套，去化率82%；

11月3日开始蓄客，截止开盘累计蓄客约610组左右



项目位置	金水区 农业路天明路交会处西南角				
开发企业	康桥				
代理商	自销				
占地	22.95亩	建面	10.2万㎡	容积率	5.19
推出套数	561		销售套数	460	
到访成交率	——		整体去化率	82%	
成交价格	均价13000元/㎡				
竞品均价	物华国际公寓精装：12500元/㎡				
优惠方式	交2万5抵6万，开盘优惠5千，按时签约优惠5千，现场认筹砸金蛋5千				
备注	精装，五证齐全；首付分期：首笔10%，剩余40%分3年6次还清				

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
	平层公寓	1#	1	9T33H	5-21F	一室一卫	30-39	464	460	82%
						两室一卫	62-74	97		
	合计								561	460

户型分析

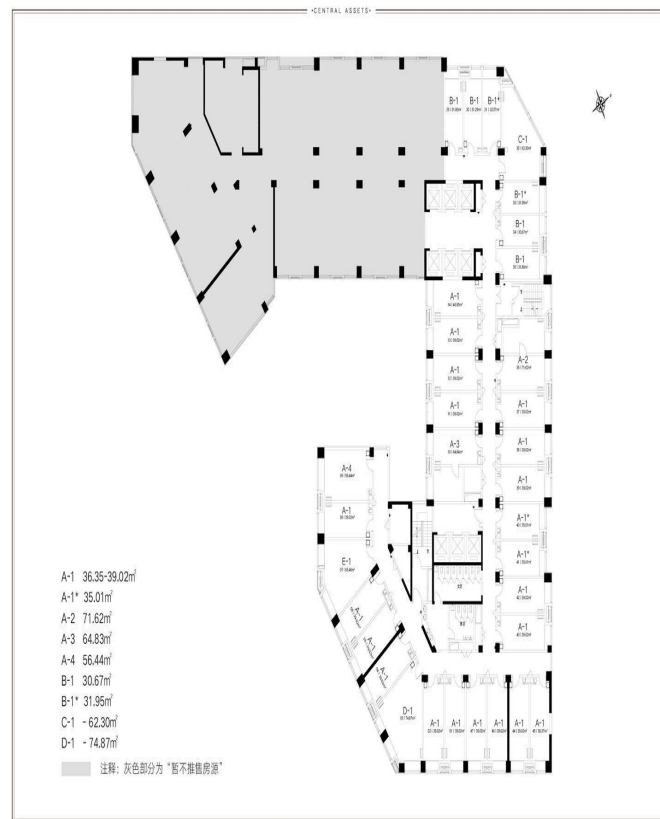
两室一卫



户型分析：

- 三角户型，整体得房率67%
- 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

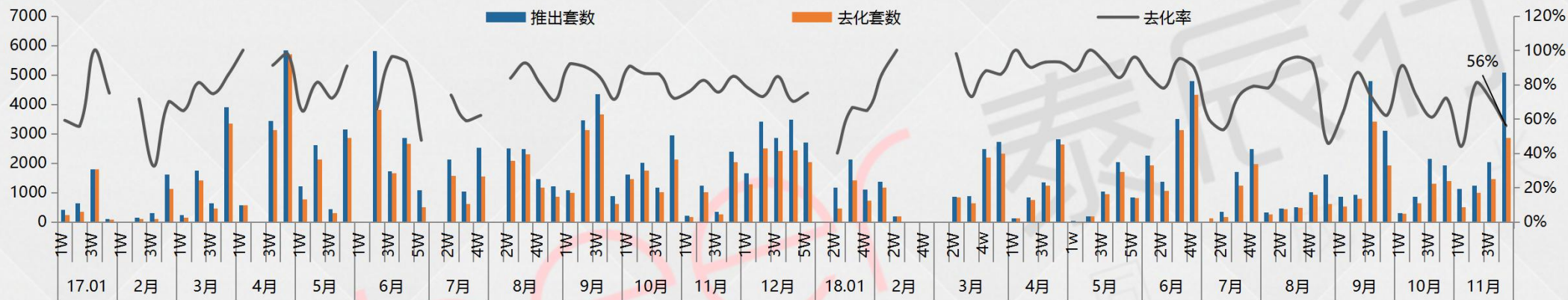
平层图



开盘效果监控

本周14个住宅项目开盘，推出4889套，去化2801套，去化率57%，成交均价13394元/m²；其中中海万锦熙岸等项目超低去化拉低平均去化率

2017年1月1周-2018年11月4周住宅项目开盘推售及去化



2017年1月1周-2018年11月4周住宅项目开盘价格走势

单位：元/m²

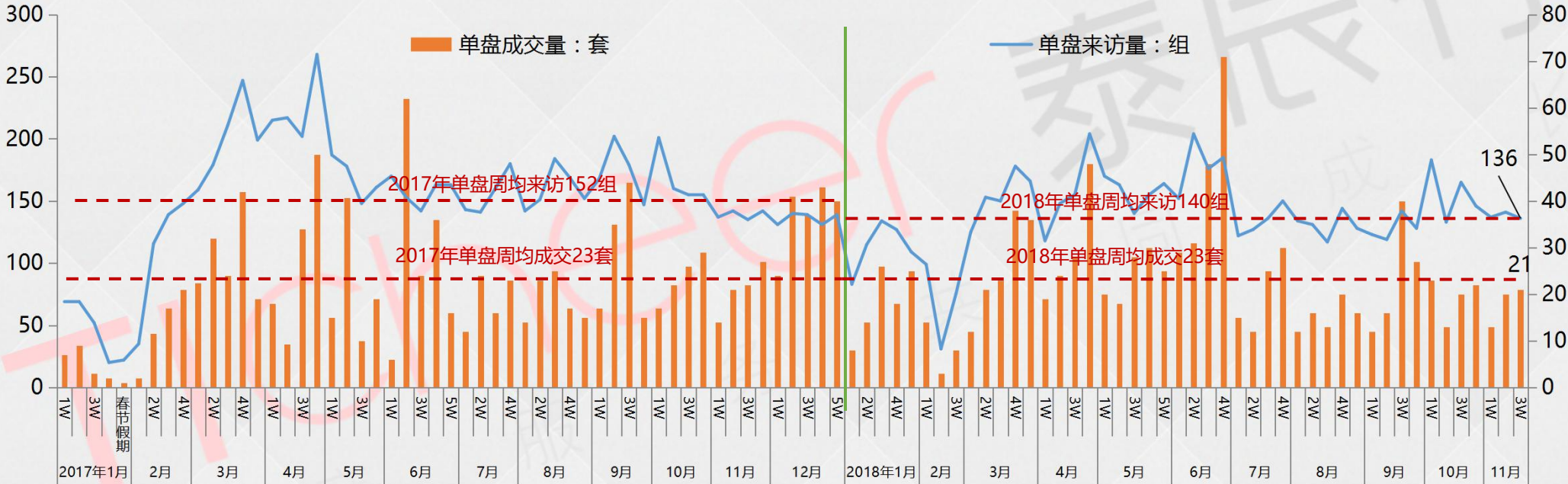


数据来源：1、泰辰行技术中心市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

11月3周单盘平均来访136组，环比下滑4%，同比保持不变；单盘平均成交21套，环比上升5%，同比下降5%；单盘周均来访及成交同环比均无大幅度变化

2017年1月1周-2018年11月3周单盘平均来访、成交量走势图

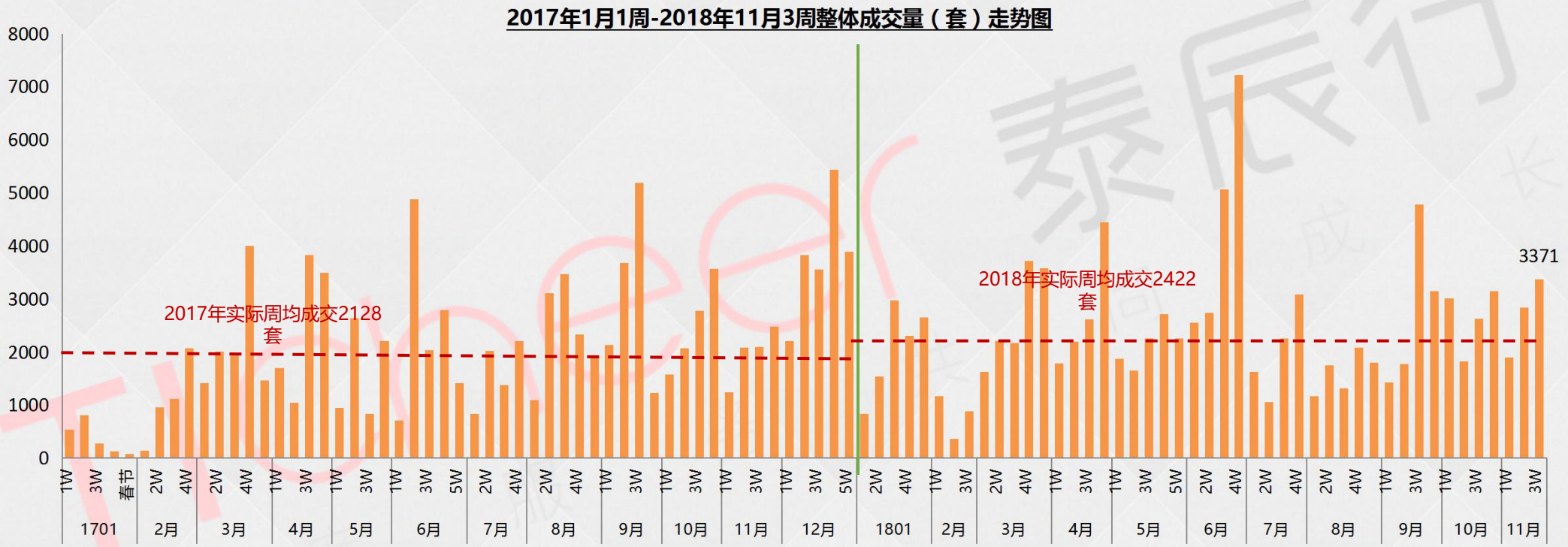


(注：统计截止时间为2018年11月18日；范围为2018年11月12日-11月18日；仅涵盖大郑州区域160个典型在售项目)

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

11月3周实际成交总量3371套，环比上升19%，同比上升60%；临近年末，各房企加快推盘节奏，以价换量
冲刺年度目标，实际成交总量环比上升幅度明显



周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：11月3周住宅平销套数TOP10环比上升37%

住宅销售：11月3周开盘项目8个，住宅销售套数TOP20共计销售2364套，环比上升25%

11.12-11.18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	郑州绿地城	二七区	178	高层	12000	1.76
2	绿地公园城	管城区	74	高层洋房	12000 15000	0.75
3	康桥香溪郡	中牟	55	高层	11000	0.59
4	中海万锦熙岸	高新区	52	高层洋房	12500 15000	0.56
5	建业比华利庄园	平原新区	48	高层洋房	6800 8600	0.61
6	金科城	高新区	45	高层	15000	0.52
7	亚新美好天境	中牟	35	高层	10800	0.41
8	金地格林小城	荥阳	30	高层洋房	8200 9000	0.36
9	美景美境	金水区	29	高层小高层	16300 18500	0.29
10	郑地璞园	中原区	29	高层	13800	0.30

11.12-11.18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	中原区	永威西郡	632	11	高新区	中海万锦熙岸	52
2	郑东新区	瀚海港湾	331	12	二七区	招商公园1872	50
3	惠济区	融创城开中原宸院	190	13	平原新区	建业比华利庄园	48
4	二七区	郑州绿地城	178	14	高新区	金科城	45
5	经开区	正商汇航佳苑	170	15	中牟	亚新美好天境	35
6	新郑	郑州孔雀城	165	16	荥阳	金地格林小城	30
7	高新区	华润悦景湾	135	17	金水区	美景美境	29
8	管城区	绿地公园城	74	18	中原区	郑地璞园	29
9	中牟	碧桂园中央公园	62	19	中原区	汇泉西悦城	29
10	中牟	康桥香溪郡	55	20	管城区	绿都澜湾	25

新增预售

本周市区+郊县范围内新增供应共13个项目：预售总建面47.56万㎡，其中住宅建面47.53万㎡；已有3个新取
预售项目于本周开盘

预售许可证号	预售项目名称	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/㎡)
【2018】郑房预售字(4443)号	锦艺金水湾观锦苑	锦艺金水湾	金水区	11月23日	住宅	1#/2#/7#/9#/10#	7.59	7.59	743	0	0	未售；9.25开盘价高层15000元/㎡(毛坯)
【2018】郑房预售字(4438)号	永威泰和璟苑	永威西郡	中原区	11月22日	住宅	6#/10#	5.46	5.46	467	0	0	本周开盘；毛坯高层14200-15000元/㎡
【2018】郑房预售字(4437)号	保利心语晴苑	保利心语	中原区	11月22日	住宅	5#	3.49	3.49	450	0	0	未售；9.24开盘价高层13900元/㎡(毛坯)
【2018】郑房预售字(4436)号	后河卢城中村改造项目E-09-03地块(二期)(融禧园)	融创御湖宸院	中原区	11月21日	住宅/商业	11#/12#	3.49	3.46	316	0.03	4	本周开盘：高层14000-15000元/㎡(毛坯)
【2018】郑房预售字(D0854)号	荣盛华筑	荣盛华府	郑东新区	11月20日	住宅	3#/6#/9#/14#/15#/16#/18#/19#	3.2	3.2	146	0	0	洋房39000-42000元/㎡(毛坯)
【2018】郑房预售字(4435/4434/4433)号	正商绿境花园二号院	正商河峪洲	惠济区	11月19日	住宅	15#/16#/17#/18#/23#/24#/9#/1#/8#	8.13	8.13	762	0	0	未售；5.26开盘价高层8800元/㎡，洋房8800元/㎡(一次性)；均毛坯
高新区预售网站	欢河城一号院	东原阅城	高新区	11月23日	住宅	3#/4#/5#	7.93	7.93	800	0	0	本周开盘；精装高层14100-14800元/㎡
G0238	中建·森林上郡1号地块	中建森林上郡	港区	11月23日	住宅	1#/2#/3#/5#	3.68	3.68	338	0	0	高层9500元/㎡(毛坯)
G0237	蔚来云城颐园	蔚来云城	港区	11月21日	住宅	1#/3#/4#/5#/7#/8#/9#/10#/11#/12#	4.59	4.59	504	0	0	针对富士康员工8300-8800元/㎡(毛坯)
G0234	永威南樾3期·禧苑	永威南樾	港区	11月20日	商业	G1#/G2#/G3#	0	0	0	0.55	52	——
180180/180179	龙祥嘉苑	龙湖天宸原著	龙湖镇	11月23日	住宅/其他	1#/13#/8#/9#	/	/	188	/	11	未售；10.27开盘价高层9800-13000元/㎡(毛坯)
180181	龙湖锦艺城天籟	龙湖锦艺城	龙湖镇	11月23日	住宅/其他	64#/65#	/	/	220	/	8	未售；高层11500元/㎡(毛坯)
180178	雅居乐天域花园	雅居乐天域	龙湖镇	11月21日	住宅/其他	11#/16#/6#/7#	/	/	514	/	4	全新待售
合计							47.56	47.53	5448	0.58	79	

备注：11.20石佛艺术公社“文化艺术团体”类型5-10#、29#、32#取得预售，0.94万方；

周度备案数据

- 商品房供应**104.39**万 m²，成交**21.51**万 m²，均价**13040**元/ m²
- 商品住宅供应**70.55**万 m²，成交**17.48**万 m²，均价**12752**元/ m²
- 公寓供应**13.31**万 m²，成交**1.91**万 m²，均价**12074**元/ m²
- 写字楼无供应，成交**0.98**万 m²，均价**12677**元/ m²
- 商业供应**15.74**万 m²，成交**0.94**万 m²，均价**22780**元/ m²

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>