

郑州市市场周报(2018年第48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、广东：小产权房不予登记，房改房分两类解决（2018.12.03）



- 12月3日，广东省自然资源厅正式发布《关于加快处理不动产登记历史遗留问题的指导意见》；《指导意见》指出，对依法可以办理土地使用权证的，依法依规办理房地合一的不动产权证书；对需要补充相关手续的，按照规定尽力完善手续；对小产权房等不符合法律法规规定的，不予办理相关登记手续。对于社会关注的房改房等问题，广东提出分两种情况来解决：对于出让性质的宗地，考虑到有些房改房或经适房所在宗地虽为出让性质，但并未按市场价格缴纳相关价款，须按规定缴纳相关价款；对于划拨性质的宗地，须依法补缴土地出让金

2、北京：违规转租转借公租房家庭五年内不允许再申请（2018.12.03）



- 12月3日，北京市住房和城乡建设委正式发布《关于进一步加强公共租赁住房转租、转借行为监督管理工作的通知》通知中重点从进一步落实住房产权单位管理责任、强化管理部门监管职责、加大督导和联合惩戒力度、严打经纪机构和网络平台违规行为、全面加强信息技术手段推广应用、完善责任追究机制等方面提出明确要求，建立完善公租房使用监管的长效机制；
- 根据新规：违规家庭的信息记入不良信息档案，自取消资格决定作出之日起，5年内不允许该家庭再次申请公共租赁住房（含市场租房补贴）及共有产权住房。5年后再次申请且取得备案资格的，应以市场租房补贴方式保障为主。同时，考虑到违规转租转借家庭大多属于低收入住房困难家庭，按照国家社会救助的相关政策精神，5年后仍应给予一定方式的保障

3、青海：商品房价格备案后3个月内不得调高价格（2018.12.04）



- 近日，青海省住房和城乡建设厅、省发展改革委、省工商行政管理局、省统计局、国家统计局青海调查总队联合下发通知，要求各地各有关部门进一步加强协作，规范商品房交易管理工作，促进青海省房地产市场平稳健康高质量发展。《通知》要求，各地要切实加强商品房价格监管和住房价格统计监测工作。经价格监督部门审核备案后，房地产开发企业3个月内不得调高商品房销售价格。3个月后需要调高销售价格备案的，应重新申报审核备案。通知强调，房地产开发企业要在商品房销售现场醒目位置公示商品房价格备案表，严格执行“一套一标”，标示建筑面积单价，并一次性公开全部准售房源对外销售。重新销售的商品住宅价格不得高于上次合同备案价格

4、国税总局：将统筹研究房地产交易与保有环节税收政策（2018.12.06）



- 国家税务总局于近日公布的《关于政协十三届全国委员会第一次会议第3233号（资源环境类158号）提案答复的函》中表示，未来将在推进房地产相关税收制度立法与改革过程中，**统筹研究房地产交易环节与保有环节的税收政策，发挥税收职能作用**，为减少工业用地闲置、服务实体经济转型升级创造良好税收环境；**无论是工业用地转让还是其他房地产转让，都须按照国家统一的税收政策缴纳相关税收，在转让交易中税收政策的适用并不区分用地类型，不存在按“房地产税收标准”征税的情况**

5、住房城乡建设部：发布10项推动城市高质量发展标准（2018.12.06）



- 12月6日，住房城乡建设部在广西首府南宁举办了“推动城市高质量发展系列标准发布”活动，旨在适应中国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段的新要求，以高标准支撑和引导我国城市建设、工程建设高质量发展。**本次发布的10项标准涵盖促进城市绿色发展、保障城市安全运行、建设和谐宜居城市3个方面，包括《海绵城市建设评价标准》《绿色建筑评价标准》《装配式混凝土建筑技术标准》《装配式钢结构建筑技术标准》《装配式木结构建筑技术标准》《城市综合防灾规划标准》《城市排水工程规划规范》《城镇内涝防治技术规范》《城市居住区规划设计标准》《城市综合交通体系规划标准》**

行业热点-河南/郑州热点

1、中欧班列（郑州）首载赴欧邮件发车（2018.12.04）



- 12月4日，首班承载着来自全国范围内国际邮件的中欧班列（郑州）正式发车，连同将于11日发出的第二班列车，共计将发出80吨欧向国际邮件。作为全国国际邮件集散地，郑州首次尝试独立输运全国欧向邮件。**这将有力强化郑州国际邮件枢纽口岸地位，为郑州“郑中心”的称号再添新内涵。**中欧班列(郑州)实现常态化运邮后，得益于禁限寄种类少的优势，将有效解决3C产品航空运输难的问题，有力弥补航空寄递方式的不足，为我省跨境电商用户提供品质更好、价格更优、时效更稳、渠道更广的邮政寄递服务

2、2017年GDP规模最大和增速最快的100个县(市)，河南9地上榜（2018.12.04）



- 12月4日，《中国县域经济发展报告(2018)》正式对外发布，同时发布了2017年GDP规模最大和增速最快的100个县(市)名单。按照GDP规模排名的百强县(市)，江苏占了26席，山东紧随其后，占了18席，浙江和河南分别有13个和9个县(市)GDP规模进入百强。河南进入百强的县（市）分别是：**巩义、新密、新郑、荥阳、禹州、登封、济源、长葛、林州**

3、河南获批4个国家级创新创业特色载体（2018.12.04）



- 12月4日，河南省财政厅公布，郑州、洛阳、新乡和平顶山等4市高新区近日获批成为国家级“创新创业特色载体”。此次获批的郑州高新区为科技资源支撑型“创新创业特色载体”，而洛阳高新区、新乡高新区和平顶山高新区则分别为高端人才引领型、专业资本集聚型和大中小企业融通型“创新创业特色载体”。根据政策，获批的每个“创新创业特色载体”将获得2500万元的中央财政资金支持，共计1亿元。今后两年内，根据工作进展情况和绩效评价结果，4个高新区还将继续获得中央财政支持

行业热点-河南/郑州热点

4、郑州2.5万套人才公寓已全部开工 (2018.12.06)



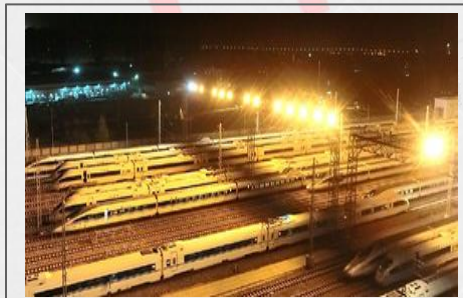
- 12月6日，河南省政府通报今年1~10月省重点民生实事进展情况。总体上看，截至11月15日，省重点民生实事29项指标任务已基本完成18项，其他指标任务正在加快推进。截至10月底，省直共2.5万套人才公寓建设任务，已有20190套进场施工，其他将于近期开工建设；郑州市2.5万套人才公寓建设任务，已开工建设2.56万套，完成年度目标任务

5、2018年中国大陆最佳商业城市榜发布，河南三城上榜 (2018.12.06)

城市	2018 排名	2017 排名	级别	省/直辖市/自治区	综合得分
北京	1	3	直辖市	北京	0.71130
上海	2	1	直辖市	上海	0.70370
广州	3	2	省会城市	广东	0.69952
重庆	4	7	直辖市	重庆	0.65718
南京	5	4	省会城市	江苏	0.54013
成都	6	12	省会城市	四川	0.53373
武汉	7	5	省会城市	湖北	0.52453
苏州	8	8	地级市	江苏	0.51751
深圳	9	6	计划单列市	广东	0.49348
西安	10	11	省会城市	陕西	0.48753
杭州	11	10	省会城市	浙江	0.47795
郑州	12	23	省会城市	河南	0.46375

- 12月6日，福布斯中国发布2018年中国大陆最佳商业城市榜，河南郑州、洛阳、南阳上榜。其中，郑州综合得分0.46，位列第12位，较去年上升11名；洛阳总分得分0.27，位列第74位，较去年上升8名；南阳总分得分0.25，位列第93位。在前20中，郑州和中山排名上升显著，较去年分别上升了11名和28名

6、铁路明年启用新运行图 郑州局新增高铁列车8对 (2018.12.07)



- 12月7日，中国铁路郑州局集团有限公司发布，自2019年1月5日零时起，该集团公司启用新列车运行图，新增高铁列车8对。车次分别为：郑州东~青岛北G2070/1、G2072/69次；郑州东~威海G2074/5、G2076/3次；郑州东~杭州东G2397/6、G2395/8次；郑州东~绩溪北G2393/2、G2391/4次；兰州西~青岛北G2096/3、G2094/5次；西安北~杭州东G2390/87/90、G2389/8/9次；北京西~西安北G667/8次；成都东~北京西G350/49次

土地速览

本周市本级供应9宗，包含经开滨河国际新城两宗净地、高新新城一宗净地；近郊港区终止2宗土地，其余竞拍土地暂未公布成交情况；远郊新密供应2宗，成交1宗，流拍1宗，登封2宗竞拍土地暂未公布成交情况

本周大郑州土地信息速览

挂牌



10宗，832亩

摘牌



1宗，74亩

地价

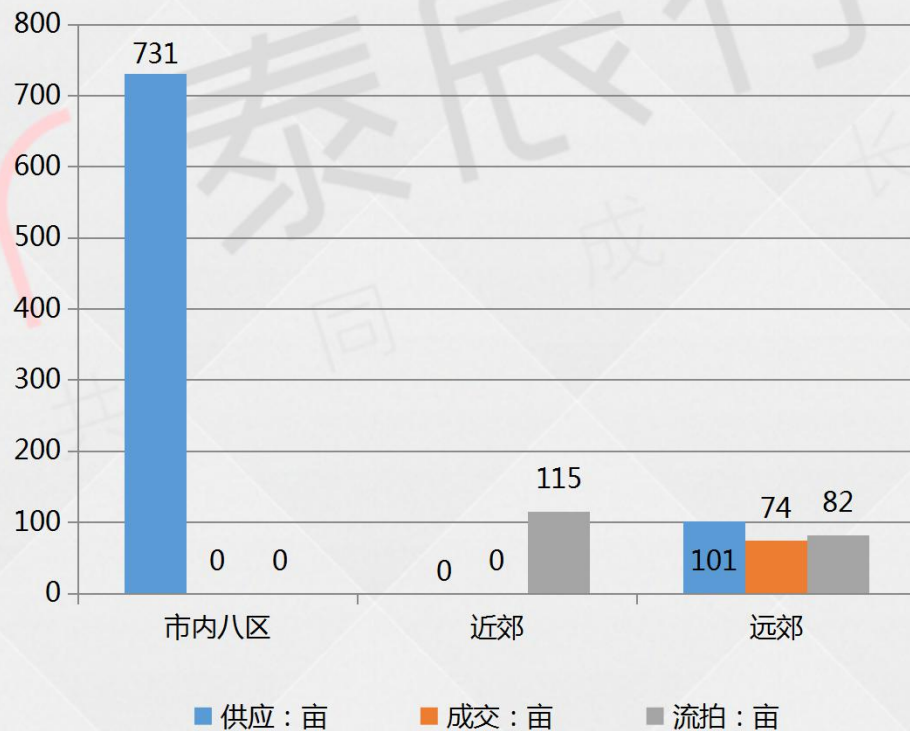


271万元/亩

流拍



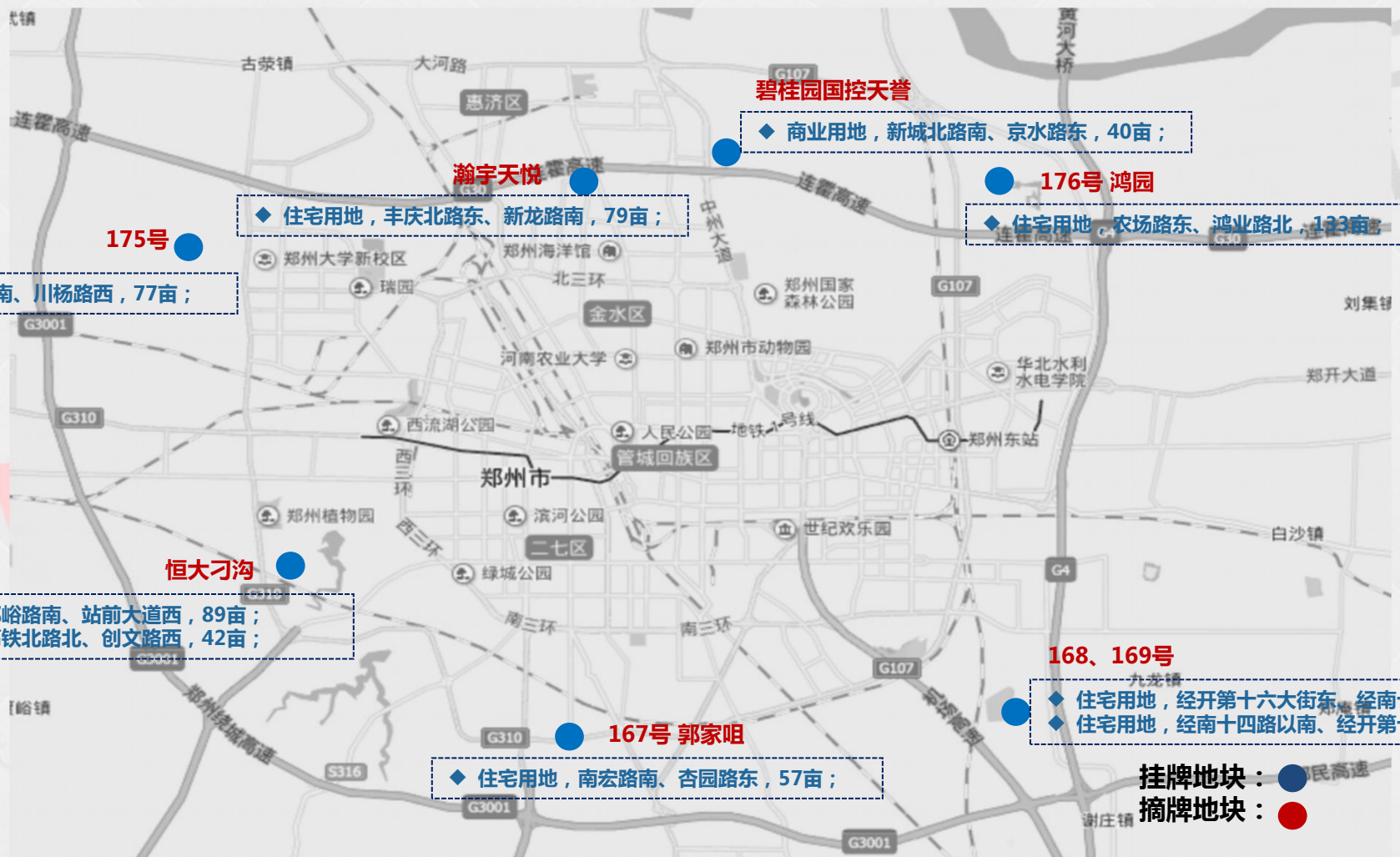
3宗，197亩



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

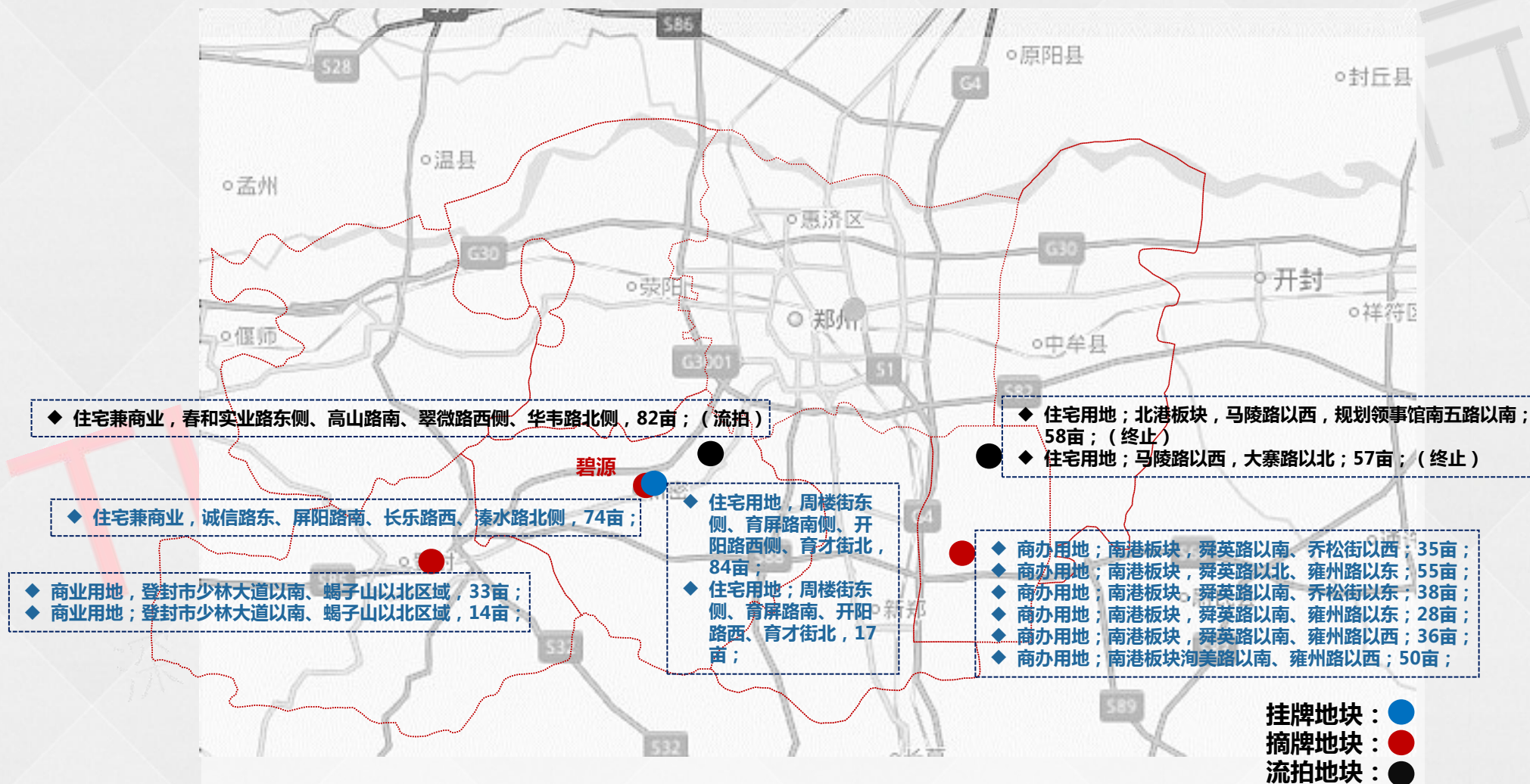
土地市场-郑州市本级

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)	房屋成 本指导 价(元/ ㎡)	综合房 价最高 限价 (元/㎡)	项目/城 中村
2018/12/4	2019/1/8	郑政出〔2018〕164号(网)	新城北路南、京水路东	金水区	40	商业	商品房	10.55	< 4	< 50	< 45	> 25	25784	652	40(地下40)	——	——	——	——	碧桂园国控天誉
		郑政出〔2018〕165号(网)	郑峪路南、站前大道西	中原区	89	住宅	安置	20.82	> 1.1, < 3.5	< 100	< 20	> 35	64603	724	70(地下50)	97003	129206	——	——	恒大/刁沟
		郑政出〔2018〕166号(网)	高铁北路北、创文路西	中原区	42	住宅	安置	9.88	> 1.1, < 3.5	< 100	< 20	> 35	30664	724	70(地下50)	46064	61328	——	——	恒大/刁沟
		郑政出〔2018〕167号(网)	南宏路南、杏园路东	二七区	57	住宅	安置	13.38	> 1.1, < 3.5	< 100	< 25	> 30	36280	633	70	54480	72560	——	——	郭家咀
2018/12/5	2019/1/9	郑政出〔2018〕168号(网)	经开第十六大街东、经南十三路北	经开区	121	住宅	商品房	16.16	> 1.0、< 2.0	< 100	< 25	> 35	141898	1171	70	212898	——	20251	23251	净地
		郑政出〔2018〕169号(网)	经南十四路以南、经开第十五大街东		93	住宅	商品房	15.57	> 1.0、< 2.5	< 100	< 25	> 35	112027	1199	70	168227	——	17509	21000	净地
2018/12/7	2019/1/11	郑政出〔2018〕175号(网)	红梅街南、川杨路西	高新区	77	住宅	商品房	12.85	> 1.1, < 2.5	< 80	< 20	> 35	43763	568	70	65763	87526	——	——	净地
2018/12/8	2019/1/11	郑政出〔2018〕176号(网)	农场路东、鸿业路北	金水区	133	住宅	商品房	11.54	> 1.1, < 1.3	< 30	< 28	> 35	75072	564	70	112672	150144	——	——	鸿园
		郑政出〔2018〕177号(网)	丰庆北路东、新龙路南	金水区	79	住宅	安开混合	22.21	> 1.1, < 4.2	< 100	< 25	> 30	74228	936	70	111428	148456	——	——	瀚宇天悦
合计					731			132.96												

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

本周近郊土地成交信息（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	项目名称	安置/商品房
2018/12/7	邙港出〔2018〕173号（网）	舜英路以南、乔松街以西	南港板块	35	商办	2.5	5.9	——	——	——	——	未公布	——	——
2018/12/7	邙港出〔2018〕174号（网）	舜英路以北、雍州路以东	南港板块	55	商办	2.5	9.2	——	——	——	——	未公布	——	——
2018/12/7	邙港出〔2018〕175号（网）	舜英路以南、乔松街以东	南港板块	38	商办	2.5	6.3	——	——	——	——	未公布	——	——
2018/12/7	邙港出〔2018〕176号（网）	舜英路以南、雍州路以东	南港板块	28	商办	3	5.6	——	——	——	——	未公布	——	——
2018/12/7	邙港出〔2018〕177号（网）	舜英路以南、雍州路以西	南港板块	36	商办	3	7.2	——	——	——	——	未公布	——	——
2018/12/7	邙港出〔2018〕178号（网）	洵美路以南、雍州路以西	南港板块	50	商办	3	9.9	——	——	——	——	未公布	——	——
2018/12/7	邙港出〔2018〕184号（网）	马陵路以西，规划领事馆南五路以南	北港板块	58	住宅	1.8	7.0	——	——	——	——	终止	——	人才住房用地
2018/12/7	邙港出〔2018〕185号（网）	马陵路以西，大寨路以北	北港板块	57	住宅	1.8	6.8	——	——	——	——	终止	——	——
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）

本周远郊土地供应信息（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
2018/12/4	2019/1/9	2018-82号（网）	周楼街东侧、育屏路 南侧、开阳路西侧、 育才街北	周楼	84	住宅	> 1.0 , ≤2.5	14.08	≤70	≤30	≥30	26157	310	70	商品房
		2018-83号（网）	周楼街东侧、育屏路 南、开阳路西、育才 街北		17	住宅	> 1.0 , ≤2.5	2.80	≤70	≤30	≥30	4526	269	70	安置
合计					101										

本周远郊土地成交信息（新密、登封）

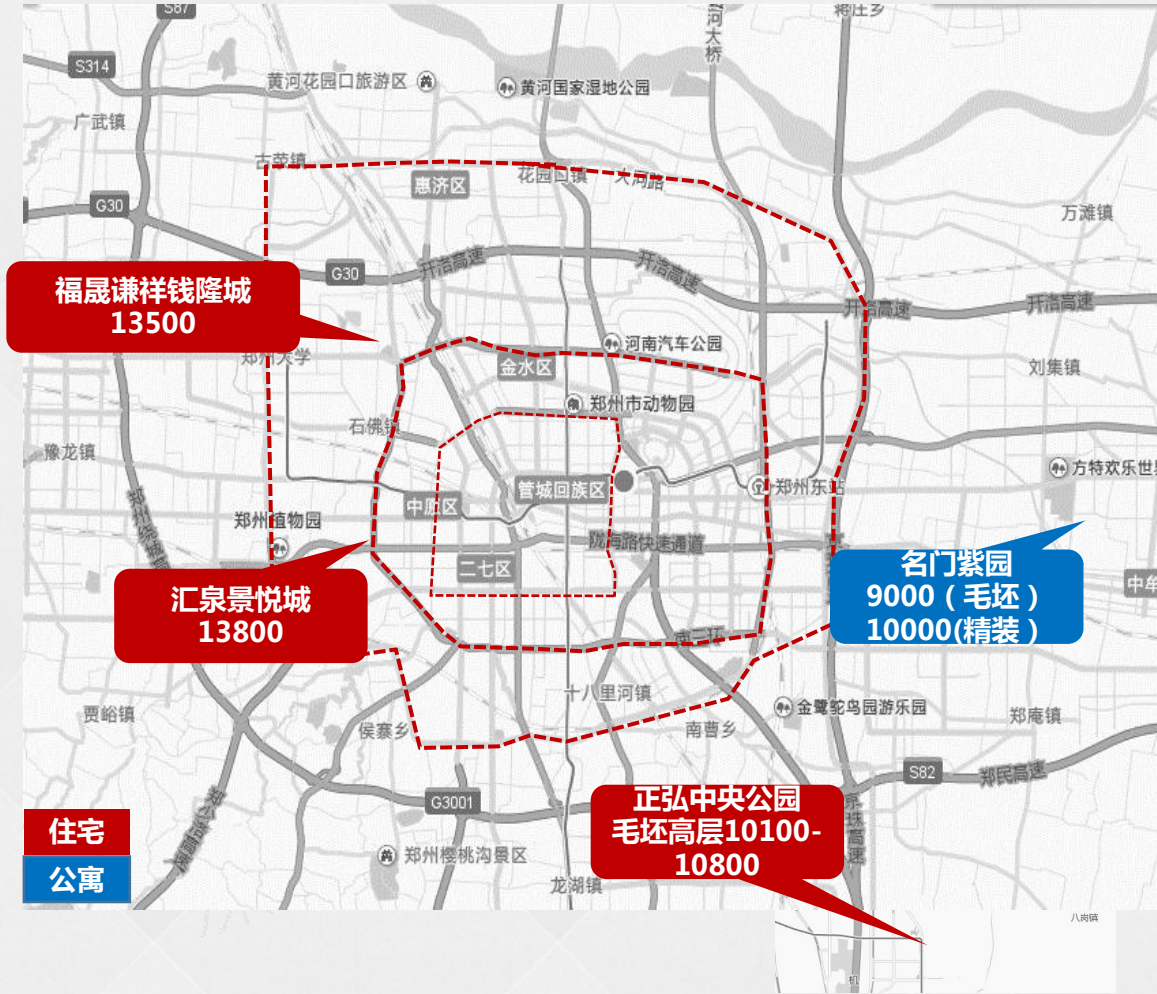
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建面 (万方)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	安置/商品房	备注
2018/12/3	2018-18号 (网)	春和实业路东侧、高山路南、 翠微路西侧、华韦路北侧	新密	82	住宅兼商业	>1, ≤2.5	13.66	——	——	——	——	——	商品房	无人参与竞拍 导致流拍
	2018-20号 (网)	诚信路东、屏阳路南、长乐路 西、溱水路北侧		74	住宅兼商业	>1, ≤2.9	14.26	20006	271	1403	0%	郑州碧源惠凯 房地产开发有 限公司	商品房	碧源
2018/12/7	登政出〔2018〕 40号(网)	登封市少林大道以南、蝎子山 以北区域	登封	33	商业	<1.0	2.23	——	——	——	——	——	——	未公布
	登政出〔2018〕 41号(网)	登封市少林大道以南、蝎子山 以北区域		14	商业	<1.0	0.95	——	——	——	——	——	——	未公布
合计				203										

数据来源：公共资源交易中心

楼市监控

本周3个住宅项目开盘，推出房源**742套**，去化**184套**，整体去化率**25%**

1个公寓项目开盘，推出房源**128套**，去化**43套**，整体去化率**33%**



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
汇泉景悦城	高层	372	102	27%
福晟谦祥钱隆城	高层	266	65	24%
正弘中央公园	高层	104	17	16%
合计		742	184	25%

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
名门紫园	公寓	128	43	33%
合计		128	43	33%

开盘活动-正弘中央公园

12月8日针对高层3#进行开盘，推出104套，共去化17套左右，去化率约16%

前期无蓄客，当天到访约58组



项目位置	港区 太湖路与雍州路交汇处				
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（三期4号地块）	建面	6.67万m²	容积率	2.49
推出套数	104		销售套数	17	
到访成交率	29%		整体去化率	16%	
成交价格	10100-10800元/m²				
竞品价格	万科美景魅力之城10800元/m²（精装）				
优惠方式	①认筹1万抵2万；②按时签约优惠3%；③全款优惠4%；④首付分期优惠2%				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				

推售房源	类型	楼号	单元	楼层	梯户比	户型	面积（ m² ）	推出套数	成交套数	去化率
	高层	3#	1	26	2T4	三室两厅一卫	102	52	17	16%
						三室两厅两卫	125	52		
	合计								104	17

开盘活动-汇泉景悦城

12月6日针对高层**2#西单元**、**6#西单元**进行现场选房，推出**372套**，共去化**102套**左右，去化率约**27%**

10月17日开始定存，截止到开盘定存302组客户，当天参加集中认购的客户有210组左右



项目位置	中原区 陇海路以北、西三环以西				
开发企业	郑州盛泉置业有限公司				
代理商	易居				
占地	62.7亩（一期）	建面	32.6万㎡	容积率	5.49
推出套数（套）	372		销售套数（套）	102	
到访成交率	——		整体去化率	27%	
成交价格	13800元/㎡（毛坯）				
竞品均价	和昌湾景国际12500-13000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①定存优惠3%；②集中认购优惠2%；③总裁特批1%；④准时签约优惠100元/㎡				
备注	首付政策：首付10%，两年四次，5%/半年				

推售房源	类型	楼号	单元	楼层	梯户比	户型	面积（㎡）	推出套数	成交套数	去化率
	高层	2#西单元	2D	34	2T5	两室两厅一卫	65	33	102	27%
						三室两厅一卫	76-78	67		
						三室两厅一卫	86-92	238		
	高层	6#西单元	2D	34	2T6	四室两厅两卫	112	34		
	合计							372	102	27%

开盘活动-汇泉景悦城（户型分析）

65m²两室两厅一卫



- 65m²的小两房，纯北户，卧室带阳台

78m²三室两厅一卫



- 78m²的三房设计，牺牲了客厅的面积，客厅空间受限，不实用；
- 客厅朝北，两个卧室朝西，室内光线受阻

88m²三室两厅一卫



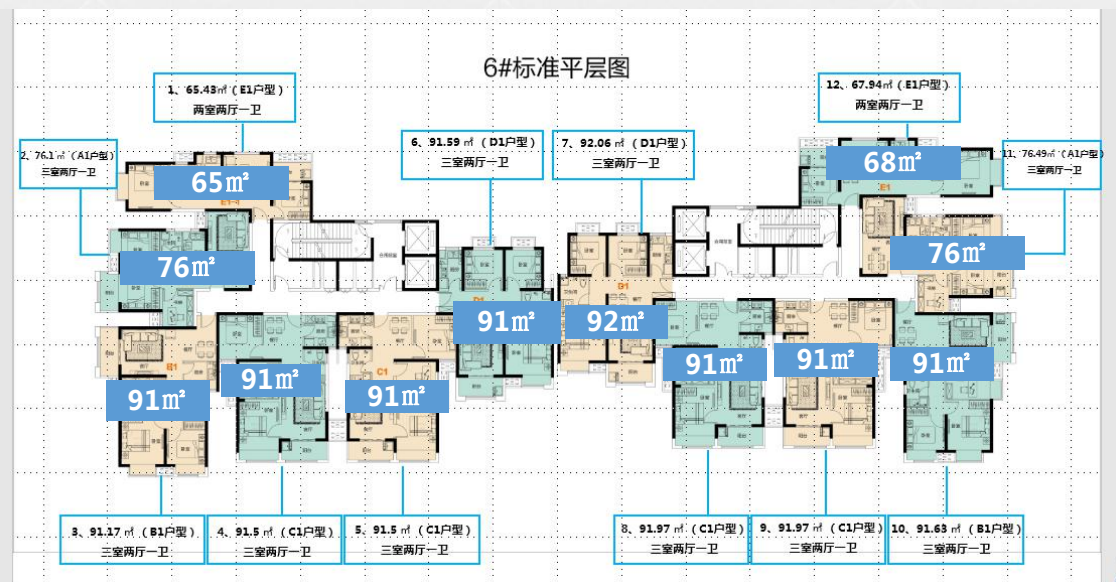
- 两开间朝南，户型方正，市场上常见的刚需三房户型
- 卧室门对着客厅，私密性差；餐厅和客厅紧挨，餐厅无实用性

112m²四室两厅两卫



- 两开间朝南，户型方正；卧室集中，私密性强；餐厨一体
- 112m²的四房，牺牲其他空间换一个功能用房，且位于入户门口，功能受限

开盘活动-汇泉景悦城 (户型分析)



6#



2#

开盘活动-福晟谦祥钱隆城

12月8日上午针对二期**高层8#**进行开盘，推出**266套**，去化**65套**，去化率**24%**

11月15日开始定存，截止开盘前定存客户**160组**，实际意向客户约**100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	123亩（二期）	建面	50万㎡	容积率	4.5
推出套数（套）	266		成交套数	65	
到访成交率	——		整体去化率	24%	
成交价格	成交均价：13500元/㎡；87㎡：13300-14100元/㎡；88㎡：12700-14200元/㎡；115㎡-117㎡：13000-14200元/㎡				
竞品价格	金科城精装高层均价：16000元/㎡				
优惠方式	①按揭客户优惠5.5%；②首付分期优惠3.5%；③首付分期：首次付10%，分15个月三次付清（6%+6%+8%）				
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	8#	2	2T4	34	三室两厅一卫	87	68	65	24%
						三室两厅一卫	88	133		
						三室两厅两卫	115	33		
						三室两厅两卫	117	32		
	合计							266	65	24%

开盘活动-福晟谦祥钱隆城 (户型赏析)



开盘活动-名门紫园

12月9日针对公寓**1#**进行开盘，共计推出**128套**，截止选房结束去化**43套**，去化率**33%**

10月27日开始认筹，截止开盘前一天认筹约65组客户



项目位置	中牟 郑开大道与人文路交叉口向南1000米（绿博园东临）				
开发企业	中牟名兴房地产有限公司				
代理商	中原+自销				
占地	627亩	建面	56万㎡	容积率	1.34
推出套数	128		销售套数	43	
到访成交率	——		整体去化率	33%	
成交价格	5-6F毛坯均价9000元/㎡（平层），9-10F精装10000元/㎡（平层）				
竞品均价	融信城市之窗精装9300元/㎡（平层）				
优惠方式	①认筹1万优惠2%，按揭无优惠；②一次性额外优惠3%				
备注	现场选房，单气				

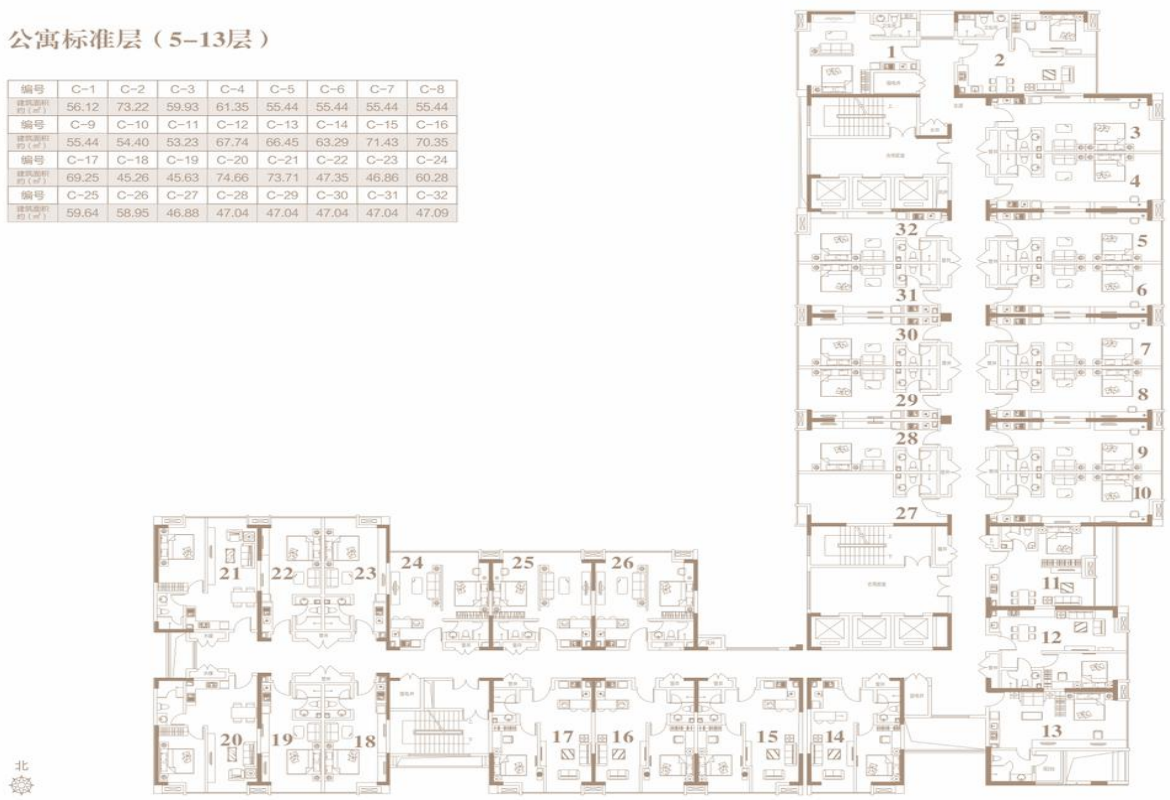
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	平层公寓	1#	1	6T32	5-6层（共13层）	一室一卫/一室 一厅一卫	45-75	64	17	13%
					9-10层（共13层）			64	26	20%
	合计								128	43

开盘活动-名门紫园 (户型分析)

平面图

公寓标准层 (5-13层)

编号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5	C-6	C-7	C-8
建筑面积 (㎡)	56.12	73.22	59.93	61.35	55.44	55.44	55.44	55.44
编号	C-9	C-10	C-11	C-12	C-13	C-14	C-15	C-16
建筑面积 (㎡)	55.44	54.40	53.23	67.74	66.45	63.29	71.43	70.35
编号	C-17	C-18	C-19	C-20	C-21	C-22	C-23	C-24
建筑面积 (㎡)	69.25	45.26	45.63	74.66	73.71	47.35	46.86	60.28
编号	C-25	C-26	C-27	C-28	C-29	C-30	C-31	C-32
建筑面积 (㎡)	59.64	58.95	46.88	47.04	47.04	47.04	47.04	47.09



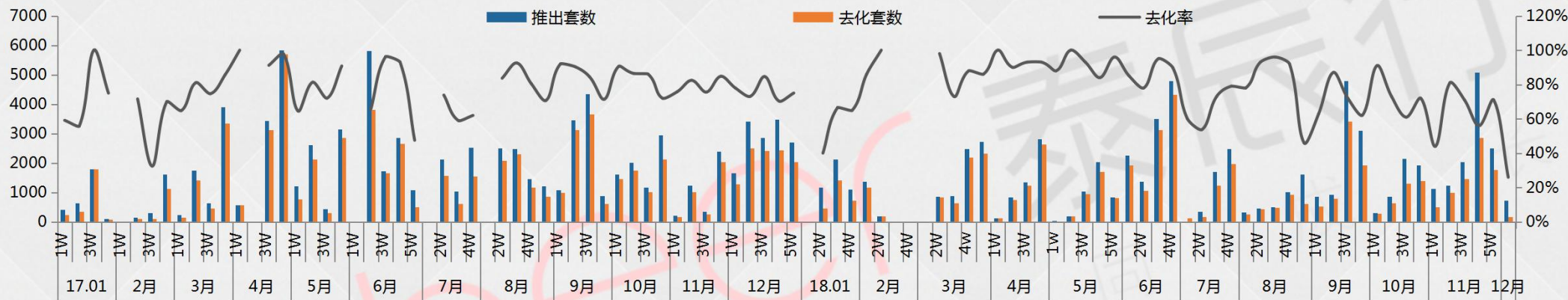
户型分析：

- L型公寓，容积率较高，整体得房率70%
- 所有户型均带窗户，且为大面宽落地窗设计
- 6T32设计，后期居住舒适度相对较差

开盘效果监控

本周3个住宅项目开盘，推出742套，去化184套，去化率25%，成交均价12586元/m²；本周开盘住宅项目较少，仅3个，受品牌及个别项目维权影响去化较差

2017年1月1周-2018年12月1周住宅项目开盘推售及去化



2017年1月1周-2018年12月1周住宅项目开盘价格走势

单位：元/m²

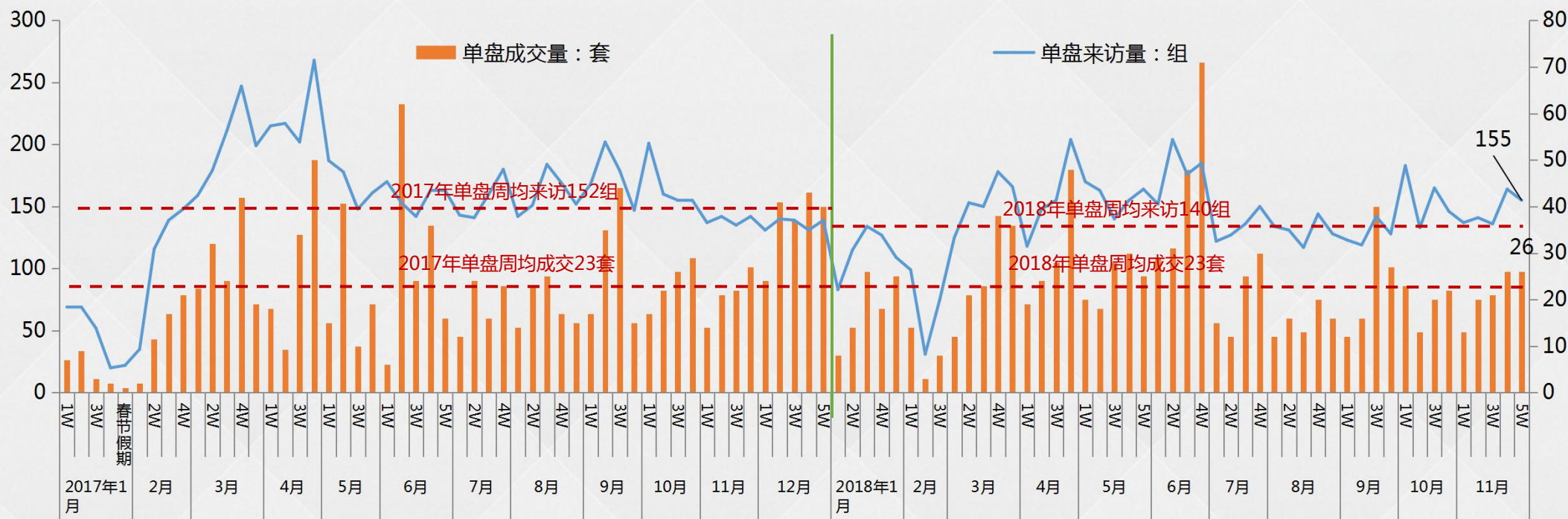


数据来源：1、泰辰行技术中心市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

11月5周单盘平均来访155组，环比下降5%，同比上升18%；单盘平均成交26套，环比保持不变，同比上升8%；单盘周均来访及成交量基本与上月持平

2017年1月1周-2018年11月5周单盘平均来访、成交量走势图



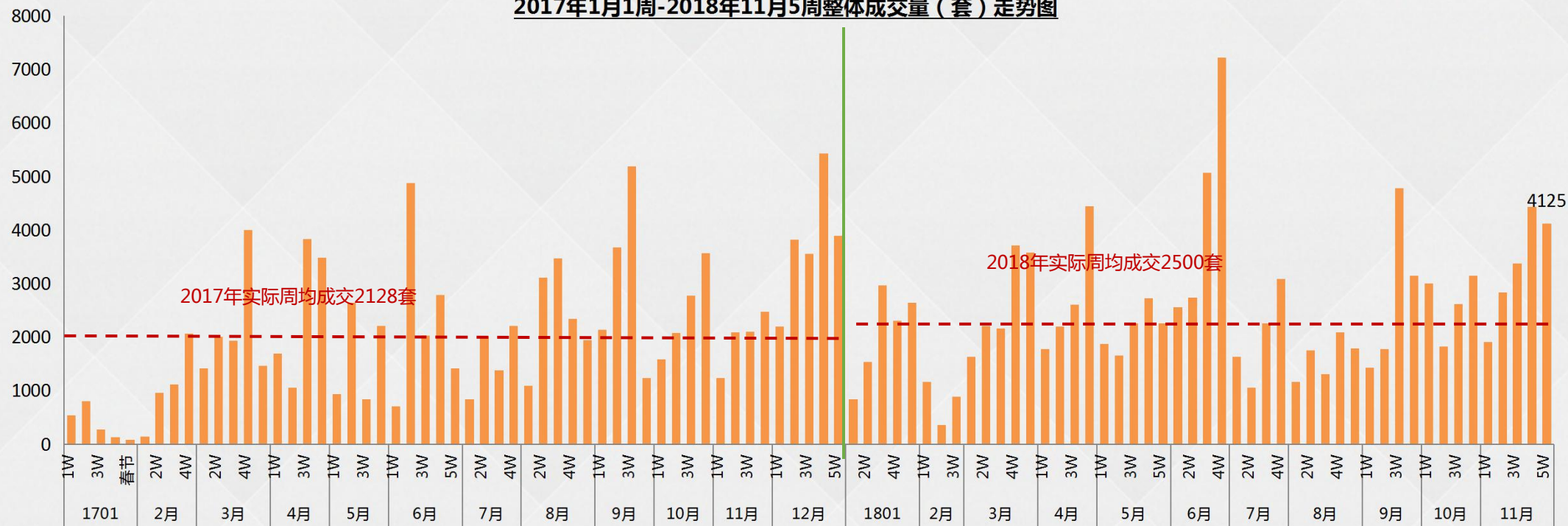
(注：统计截止时间为2018年12月2日下午；范围为2018年11月26日-12月2日；仅涵盖大郑州区域161个典型在售项目)

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

11月5周实际成交总量4125套，环比下降7%，同比上升87%；继上周供应小高潮后本周开盘项目数量减少，实际成交总量小幅下滑

2017年1月1周-2018年11月5周整体成交量（套）走势图



◆ 11月5周大郑州实际监控到住宅项目189个，共计来访29275次，其中单盘平均来访155次；监控到住宅在售项目161个，共计成交4125套，单盘平均成交26套；其中无货在售项目22个，全新待售项目6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：11月5周住宅平销套数TOP10环比下降13%

住宅销售：11月5周住宅开盘项目10个，住宅销售套数TOP20共计销售2869套，环比下降10%

11.26-12.2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	107	高层	12000	1.06
2	郑州孔雀城	新郑	79	高层	8300	0.75
3	郑地璞园	中原区	70	高层	13800	0.69
4	名门翠园	金水区	61	高层洋房	18000 21000	0.98
5	恒大城	高新区	55	高层	16000	0.54
6	龙湖锦艺城	新郑	48	高层	10500	0.49
7	中海万锦熙岸	高新区	47	高层洋房	12500 15500	0.50
8	康桥悦蓉园	经开区	45	高层洋房	18500 22000	0.55
9	永威西郡	中原区	43	高层	14600	0.48
10	大正水晶森林	高新区	43	高层	12500	0.43

11.26-12.2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	康桥那云溪	470		11	新郑	郑州孔雀城	79
2	中原区	保利心语	330		12	中原区	郑地璞园	70
3	荥阳	中房华纳龙熙湾	315		13	金水区	名门翠园	61
4	荥阳	融信江湾城	300		14	高新区	恒大城	55
5	新郑	城南正荣府	280		15	新郑	龙湖锦艺城	48
6	惠济区	和昌林与城	206		16	高新区	中海万锦熙岸	47
7	惠济区	融创城开中原宸院	144		17	经开区	康桥悦蓉园	45
8	二七区	郑州绿地城	107		18	中原区	永威西郡	43
9	新郑	恒基水榭华城	92		19	高新区	大正水晶森林	43
10	航空港区	中建森林上郡	91		20	航空港区	正弘中央公园	43

新盘扫描-融创城（项目概况）

融创品牌、管城大王庄城改项目、千亩大盘



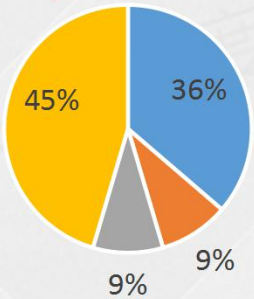
开发商	河南中珂置业有限公司	位置	管城区 南三环与紫辰路交叉口
占地面积	48.72亩（首推地块）	建筑面积	14.15万m ² （首推地块）
容积率	4.28	装修	毛坯
绿化率	35%	销售团队	自销
物业类型	高层+洋房	总户数	774户
物业公司	融创物业服务集团有限公司郑州分公司	车位数	895
项目概况	➢ 项目总占地1086亩，位于郑州南三环路与紫辰路交会处，占据郑州新型规划区域商都新区，毗邻三大自贸区；融创中原以“融创”品牌命名的项目，集商业、教育、文体、康养等业态，构建多元生活配套，打造全生命周期的全生态千亩万象都会城 ➢ 项目首期推售5栋高层，4栋洋房，高层面积93-140m²，2T3/2T4；洋房面积128m²、143m²，1T2；其中141m²四房大户型占比为45%，户型相对单一，定位刚需偏改善 ➢ 教育：项目自身配置9块教育用地，包含4所幼儿园，2所小学，1所初中，2所高中		
目前阶段	目前处于入会阶段，凭身份证即可办理0元入会，享受车位2000元优惠，11月3日启动入会，预计12月28日开盘		
土地情况	2018年10月12日，以总价28296万元拍下郑政出〔2018〕116号（网），成交地价为580万元/亩，楼面价为2902元/m ²		

新盘扫描-融创城（产品分析）

融创城一期规划有5栋高层和4栋洋房，高层93m²三房、141m²四房房源占主流，面积段较为单一，且143m²四房占比较高；洋房面积段为128-143m²；项目整体面积段控制在144m²以内



高层各户型占比



- 93三室两厅一卫
- 118三室两厅一卫
- 136三室两厅两卫
- 141四室两厅两卫

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积 (m²)	房型	套数	占比	
高层 (一期)	5#	1D	2T4	31F	141+93+93+141	93	三室两厅一卫	62	8%	
						141	四室两厅两卫	62	8%	
	6#	1D		31F	141+93+93+141	93	三室两厅一卫	62	8%	
						141	四室两厅两卫	62	8%	
	7#	1D		31F	141+93+93+141	93	三室两厅一卫	62	8%	
						141	四室两厅两卫	62	8%	
	8#	1D		30F	141+93+93+141	93	三室两厅两卫	60	8%	
						141	四室两厅两卫	60	8%	
	9#	2D		2T3	31F	136+118+141	118	三室两厅一卫	62	8%
							136	三室两厅两卫	62	8%
141			四室两厅两卫				62	8%		
高层合计								678	88%	
洋房 (一期)	1-4#	2D	1T2	6F	142+128+128+142	128	三室两厅两卫	48	6%	
						143	四室两厅两卫	48	6%	
洋房合计								96	12%	
总计								774	100%	

新盘扫描-融创城 (高层户型分析)

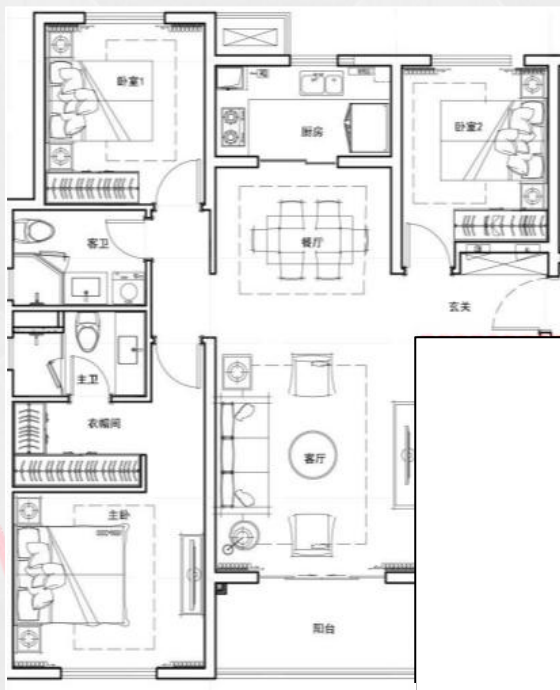
93m²三室两厅一卫



户型分析：

- 户型方正，三开间朝南
- 动静分区，餐厅独占一角，空间相对独立，便于使用
- 卫生间干湿不分离，后期使用不方便

136m²三室两厅两卫



户型分析：

- 南北通透，餐客一体，客厅连接阳台，采光较好
- 主卧与次卧门对门，私密性较差，卧室均配有衣帽间后期居住感较好

141m²四室两厅两卫

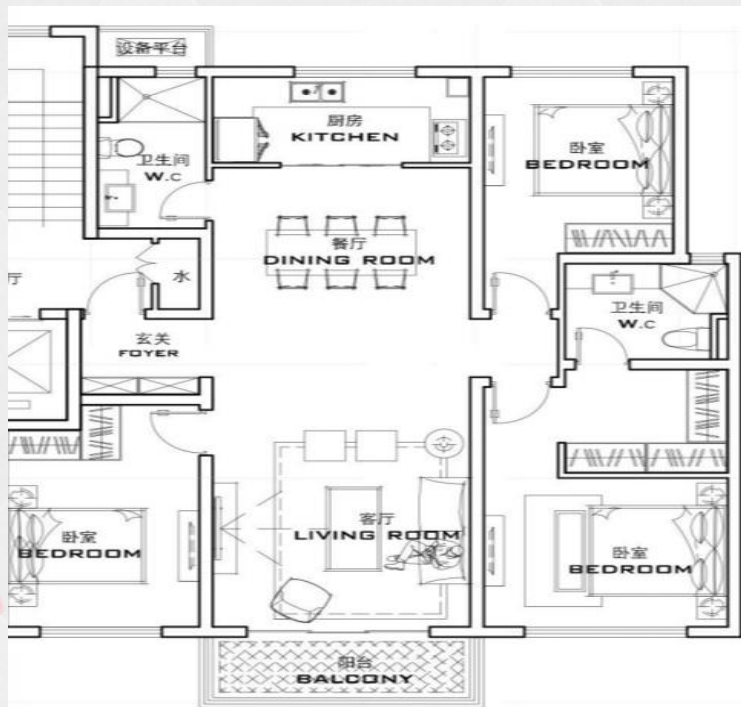


户型分析：

- 户型方正，南北通透，三开间朝南
- 餐客一体且连同南向阳台，空间感强
- 动静分区，门口书房后期可用作客房等

新盘扫描-融创城 (洋房户型分析)

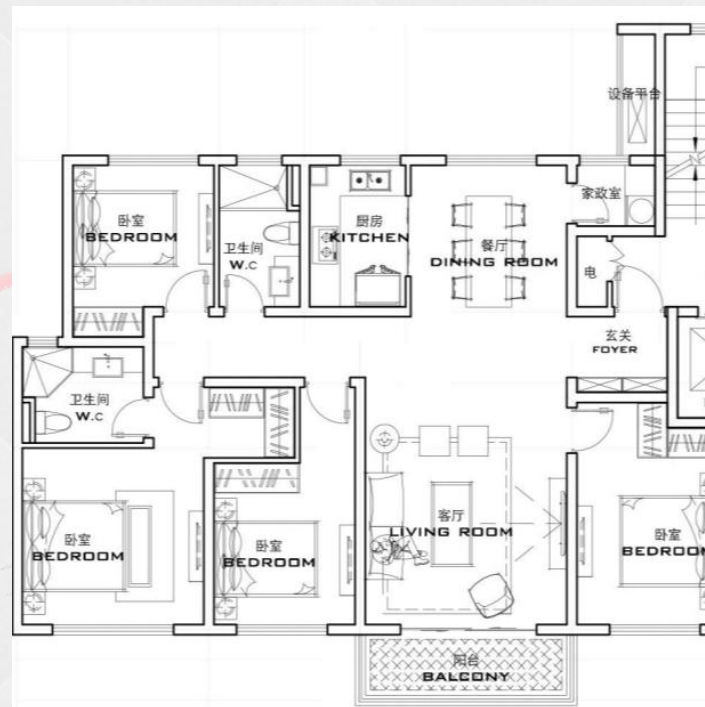
128m²三室两厅两卫



户型分析：

- 户型方正，三开间朝南
- 入户玄关设计，隐私性较强
- 餐客一体且连接景观阳台，空间感强

142m²四室两厅两卫



户型分析：

- 户型方正，四开间朝南，卫生间干湿分离
- 动静分区，门口卧室可用作客房或老人房
- 单向阳台，可赠送面积较少

新增预售

本周市区+近郊新增供应共9个项目：预售总建面27.07万㎡，其中住宅建面15.72万㎡

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(4455)号	源升金锣湾纳福园	世茂云尚城	管城区	2018/12/3	住宅/其他	1/2#	5.14	5.08	449	0.06	6	未售；11.24开盘推出2#部分房源共计175套，去化62套；高层14000元/㎡
【2018】郑房预售字(4456)号	融侨悦澜庭北院	融侨悦澜庭	二七区	2018/12/3	住宅	3/5#	2.21	2.21	260	0	0	未售；10.25加推，高层均价12600-13500元/㎡
【2018】郑房预售字(4457)号	汇泉城11号苑一期	汇泉西悦城	中原区	2018/12/3	商业/办公	2/3/7/8#	8.10	0	0	0.53/7.57	117/2434	待售
【2018】郑房预售字(D0858)号	金茂云庭	北龙湖金茂府	郑东新区	2018/12/3	住宅	3/7#	1.07	1.07	56	0	0	待售
【2018】郑房预售字(4458)号	郑地新港华苑	郑地新港华苑	管城区	2018/12/5	住宅	1/2#	5.22	5.22	504	0	0	待售
【2018】郑房预售字(D0860)号	美盛金悦园	美盛象湖100	郑东新区	2018/12/7	办公	1/2#	3.19	0	0	3.19	974	待售
(2018)牟房管预售字ZM180123号	平安福邸	平安福邸	中牟	2018/12/6	住宅	13#	0.33	0.33	24	0	0	——
(2018)牟房管预售字ZM180125号	普罗城西8苑	普罗旺世理想国	中牟	2018/12/6	住宅	9/15/20/23/25/26/29/30#	1.09	1.09	34	0	0	未售；9.29高层开盘均价12300元/㎡，洋房开盘均价13500元/㎡
(2018)牟房管预售字ZM180124号	普罗城西8苑	普罗旺世理想国	中牟	2018/12/6	住宅	40/46/51/52#	0.72	0.72	24	0	0	
合计							27.07	15.72	1351	11.35	3531	——

周度备案数据

11月5周备案数据速览

- 商品房供应**42.99**万 m²，成交**38.61**万 m²，均价**14161**元/ m²
- 商品住宅供应**22.10**万 m²，成交**30.75**万 m²，均价**14396**元/ m²
- 公寓供应**8.21**万 m²，成交**3.95**万 m²，均价**12159**元/ m²
- 写字楼供应**12.00**万 m²，成交**1.54**万 m²，均价**11203**元/ m²
- 商业供应**0.69**万 m²，成交**1.59**万 m²，均价**22245**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>