

# 郑州市市场周报(2018年第49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：将执行新房网签管理新规（2018.12.10）



- 12月10日，武汉市房管局发布《关于进一步加强新建商品房买卖合同网上签约备案及异动管理工作的通知》，进一步规范新房网签备案及异动情况管理，今后新房销售、签约、备案等所有购房环节，购房人应相同且实名登记，同一套房屋严禁重复备案更名，新规将于2019年1月1日起正式施行。该通知，主要是为了强化新房买卖合同网签备案及异动管理。
- 同一套房屋，当事人也不得重复申请更名，已办理登记或已被(预)查封房屋的更名申请，房管部门也将不予受理。在开发商提交购房人资格核查信息后，因录入错误等原因导致信息错误的，可申请进行更正。

## 2、杭州：再度发文规范商品房销售（2018.12.10）



- 2018.12.10杭州再度发文规范商品房销售，杭州住保房管部门结合商品房销售现场信息公开的指导、检查情况，下发了《关于明确商品房销售现场信息公开相关要求的通知》（试行）（以下简称《通知》），对销售现场信息公开进一步提出了具体要求。《通知》要求各房地产开发企业对企业主体资格、合法建造凭证、价格及销售情况等基本信息公示，设立“公示台”，并要求放置在销售现场固定且明显位置；对地下车位（库）价格承诺书、不利因素、区位示意图等重要信息的格式、规格等也提出了明确要求，确保购房人获取信息的便利。《通知》还特别明确样板房问题，要求房地产开发企业在设置样板房时应根据销售形式进行区分，尤，对样板房处设置展示板的内容以及样板房内具体部位的标注进行了规范。

## 3、西安：商品住房项目须配建公租房（2018.12.11）



- 12月11日西安市政府下发《西安市商品住房项目配建公共租赁住房实施细则》（以下简称《细则》），要求不低于宗地住宅建筑面积15%的比例实物配建公租房。其中，5%将无偿移交政府，10%政府回购。配建公租房单位面积政府回购价由土地和建设价格构成，其中，土地价格按宗地出让起始楼面价计入；建设价格暂按2800元/平方米计入，并由市物价部门委托评估机构根据市场建设价格变动情况定期调整。在《细则》发布日期之前，已出让土地或发布土地出让公告或宗地出让方案已通过市土地管理工作领导小组审议通过的商品住房项目，仍按土地出让时间节点对应的配建政策执行，具体由市房管部门负责解释。此举也是为了更好地促进房地产因城施策，分类调控政策，解决中低收入、外来务工人员，新就业以及人才引进住房问题。

## 4、习近平主持中共中央政治局会议 分析研究当前经济形势和经济工作（2018.12.13）



- 中共中央政治局在12月13日召开会议，由中共中央总书记习近平主持，分析研究2019年经济工作。会议提出继续三大攻坚战，着力激发微观主体活力，创新和完善宏观调控，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，保持经济运行在合理区间，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，提振市场信心。本次会议和10月底召开的中央政治局会议一样，只字未提房地产，而今年7月份政治局会议部署下半年经济工作时，对于房地产表述为，下决心解决好房地产市场问题，坚决遏制房价上涨。当前房地产市场的主要思路仍然是“稳房价”，目前市场已经趋于降温态势，此次连续两次未提房地产内容，意味着维持现状调控方向不会发生改变。

## 5、发改委：核准企业债券将严格执行房地产调控相关政策（2018.12.14）



- 国家发展改革委新闻发言人孟玮在14日召开的新闻发布会上说，国家发改委在核准企业债券过程中，将严格执行房地产调控的相关政策。按照中央精神，目前只支持有关棚户区改造、保障性住房、租赁住房等领域的项目，并不支持商业地产项目。通知明确要求，优质企业的生产经营必须“符合国家产业政策和宏观调控政策”，同时要求，发行人应公开披露募集资金拟投资的项目清单。并且明确事中事后监管措施，通过管控环节控制，确保所募集资金的用途依法合规，符合政策要求。”

## 6、浙江：出台办法规范“网约房”（2018.12.15）



- 浙江省在全国率先出台《网络预约居住房屋信息登记办法（试行）》（以下简称《办法》），新规将于2019年1月1日起实施。网络预约居住房屋即“网约房”，是指通过互联网渠道发布房源、预订并完成交易，提供用于居住的房屋以及可供居住的其他场所。网约房平台公司和房屋所有权人（包括使用权人，下同）、房屋入住人员都必须按要求进行信息登记：网约房平台公司要确保线上提供服务的房屋与线下实际提供服务的房屋一致，查验、如实登记并向省级公安机关报送房源、房屋所有权人、房屋入住人员相关信息，同时加强网络和信息安全防护，建立健全数据安全管理制度，防止信息泄露、损毁、丢失。此举是为了规避实际经营过程中存在的风险隐患，保证良好的网络预约环境。

# 行业热点-河南/郑州热点

## 1、郑州停车场专项规划出炉 计划新建停车位30余万个 ( 2018.12.10 )



- 12月10日，郑州市城乡规划局发布郑州都市区主城区停车场专项规划批前公示，按照计划，到2030年郑州市将规划新建33.04万个停车位。在路外公共停车场规划方面，未来主城区将规划刚性停车场760处，用地面积494.66公顷，停车泊位27.31万个；规划半刚性停车场120处，用地面积203公顷，停车泊位5.73万个，**建成之后将大大缓解郑州市区停车难问题。**

## 2、新乡市城乡规划局发布新乡市红旗区小店镇总体规划 ( 2018.12.11 )



- 12月11日，新乡市城乡规划局发布了新乡市红旗区小店镇总体规划 ( 2018—2035 ) 空间布局为 “一轴连三心，一带隔三区”。
- 小店镇位于新乡市红旗区东部，镇域总面积85.01平方公里，除去中心城区10.27平方公里后，实际管辖面积为74.77平方公里，包含小店镇镇区和经开区两部分。依据国家及上位规划对小店镇整体的发展要求，**到2035年，基本建成以商务文化，先进制造业为主的功能完善、绿色生态、宜业宜居、拥有高端装备制造业基地、高科技绿色纤维纺织服装产业基地、高成长性服务业基地的现代化新型城镇。**小店镇作为新乡市大东区核心腹地，**新乡市小店镇未来将近20年的总体规划的出炉，预示着新乡市大东区正在加快发展的脚步**

## 3、全省唯一一座无人值守收费站在郑州建成通车 ( 2018.12.12 )



- 商登高速航空港区至登封段新郑新区无人值守收费站于今日建成通车，标志着我省高速公路开启了智能化的新篇章！根据国务院常务会议对进一步降低实体经济物流成本作出的部署，以及交通运输部提出的：推动取消高速公路省界收费站的工作，主要是利用高速公路电子不停车收费（ETC）等新的信息技术，替代人工收费的方式，进一步提高车辆通行效率，达到降低物流成本的目的。新郑新区收费站在建设时期就提出了智能高速、无人值守的理念，采用10条车道（4入6出）可同时进行ETC收费作业，同时在收费站前200米处设置河南省首个ETC自由流交易系统。**数据对比显示，与同等级别传统收费站相比，新郑新区站人员配置只约占传统收费站的33%，大大降低了运营管理成本。**

# 行业热点-河南/郑州热点

## 4、2022年郑州将有个20万亩的公园 ( 2018.12.13 )



- 12月13日,《郑州市国土绿化提速行动实施方案(2018~2022年)》(以下简称《方案》)正式发布。根据《方案》,郑州国土绿化将重点实施“一核、两区、三圈、一带、十八园、多廊道、多节点”的国土绿化工程建设,打造郑州大都市生态区。根据《方案》,郑州将实施市域内全段黄河湿地生态修复,构建沿黄生态屏障,着力打造全省生态文明建设的新高地和“绿水青山就是金山银山”的示范区。其中郑州黄河中央湿地公园,规划区东西长100公里,南北最宽处3.5公里,建设面积约20万亩。将在其中重点实施荥阳黄河湿地生态体验区(荥阳市)、郑东新区黄河湿地恢复工程(郑东新区)、中牟县鸟类栖息地保护工程(中牟县)建设。与此同时,郑州将积极开展省级湿地公园建设。到2022年,建成新郑十七里河湿地公园、新密溱水河湿地公园、中牟雁鸣湖万亩湿地公园、登封颍河——白沙水库湿地公园。

## 5、郑州获“国家公交都市示范城市”称号 2019年将开建10条快速公交 ( 2018.12.13 )



- 12月13日广州召开全国城市交通工作暨公交都市建设推进会,郑州荣获交通运输部授予的“国家公交都市示范城市”称号,同批获得这一称号的还有北京、天津、大连、广州等11个城市。据统计,截至目前郑州市中心城区公共交通机动化分担率达到60%以上,公共交通站点500米覆盖率达到100%;公交线路、公交智能化水平等均有大幅提升,形成了总里程93.6公里的“十字”轨道交通网络和总长1045公里“5主61支”的快速公交网络,22条、全长305公里的公交专用道已投入使用。2019年将开始建设10条快速公交,31条常规公交专用道、28处公交场站。到2022年,公共交通机动化出行分担率将达到65%以上,全面实现“域外枢纽、域内畅通”的目标。

## 6、郑州宜家有望明年夏天开业 营业面积相当于5个足球场 有8500多种家居产品 ( 2018.12.14 )



- 12月14日宜家郑州商场雇主品牌媒体见面会发布郑州宜家商场预计明年夏天开业,具体时间尚未确定。根据规划,郑州宜家商场整体营业面积约为36200平方米,相当于5个标准足球场的大小,共计三层,包含家居展间、家居用品区、家具自提区及顾客餐厅,涵盖8500多种家居产品,并提供近800个免费停车位。另外,该项目已经申请了河南省二星级绿色建筑设计标识。宜家到来将会进一步激发惠济区的潜力和活力。目前,惠济区有惠济万达商业项目,加上宜家项目,以及传言落户惠济的麦德龙二店,不同体量的商业体之间互补,惠济区的商业潜力将进一步激化。

# 土地速览

本周市本级供应5宗，成交2宗；近郊中牟成交2宗土地，流拍10宗；远郊上街供应1宗，巩义成交4宗

## 本周大郑州土地信息速览

挂牌



6宗，344亩

摘牌



8宗，175亩

地价

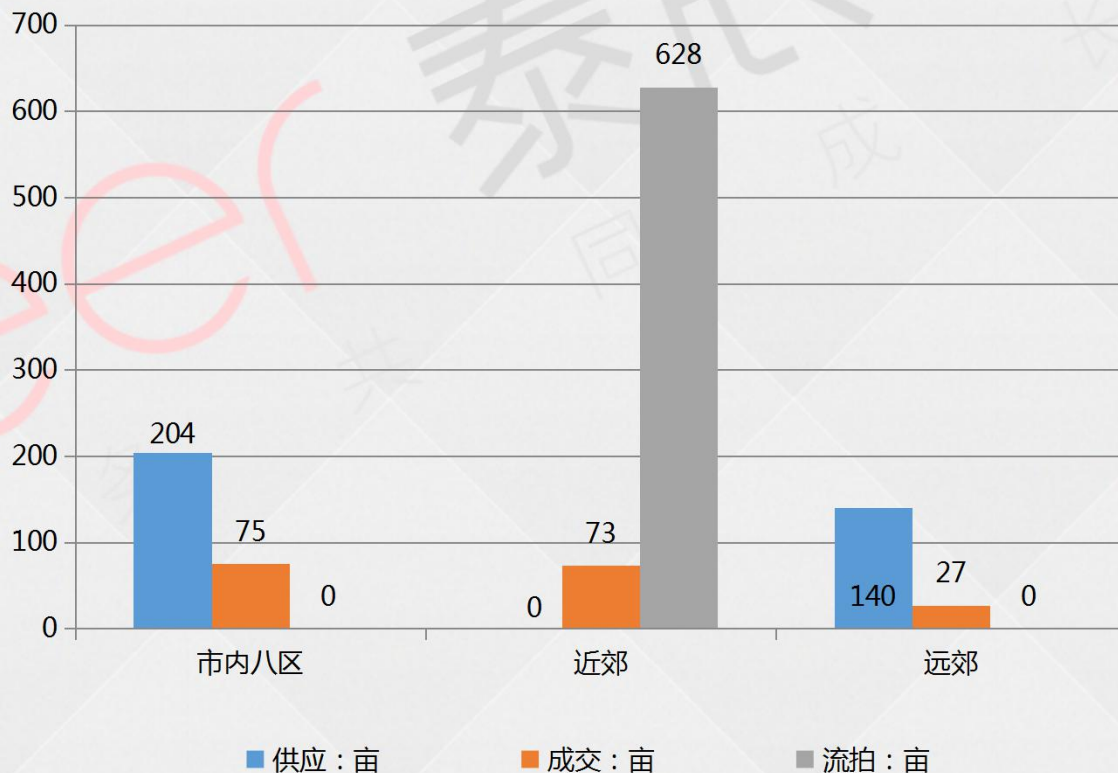


489万元/亩

流拍



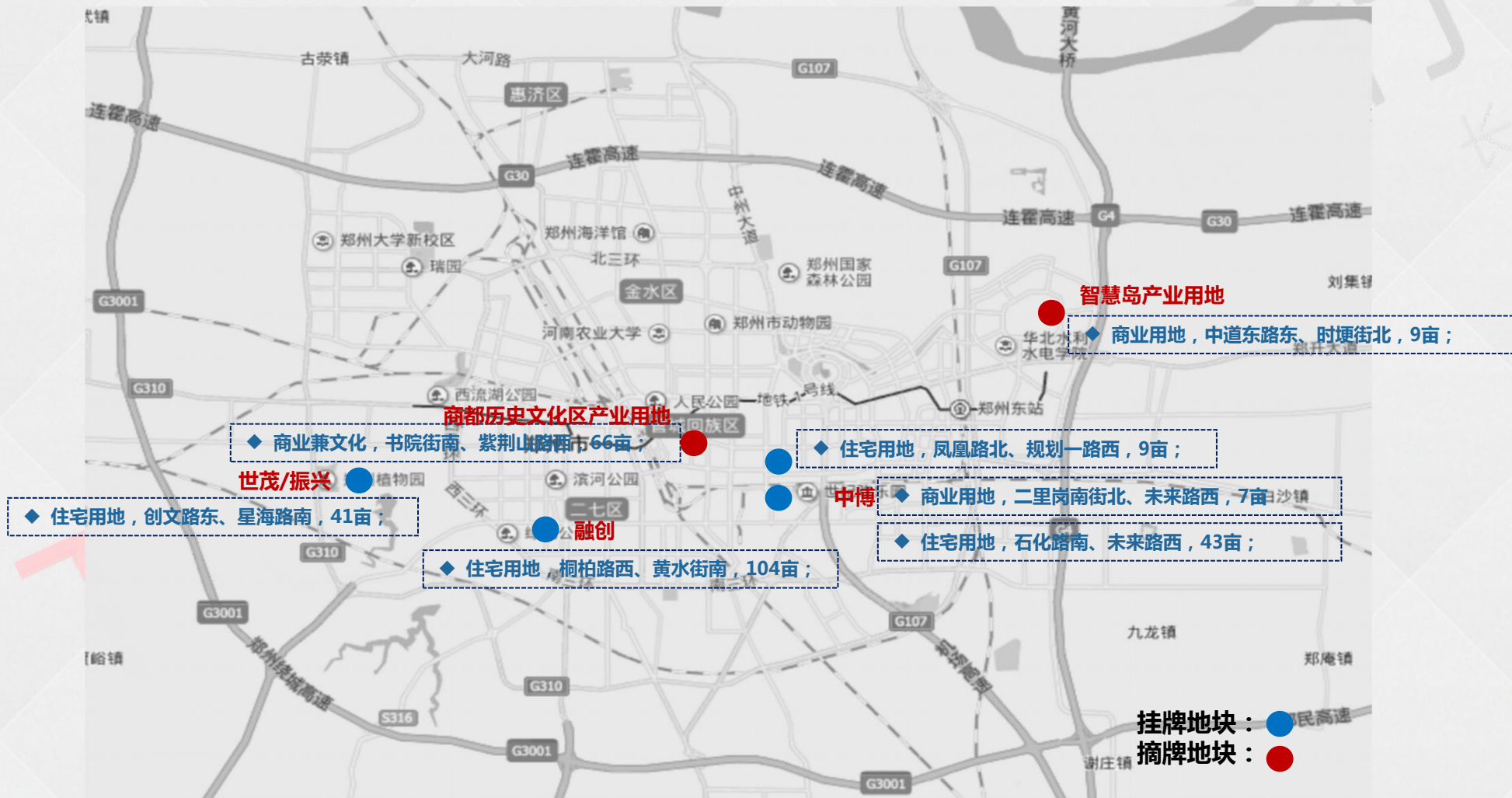
10宗，628亩



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

## 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<br>(亩) | 用途     | 是否安置 | 供应建面<br>(万㎡) | 容积率 | 建筑限高<br>(米) | 建筑<br>密度(%) | 绿化率<br>(%) | 起拍价<br>(万元) | 起始单价<br>(万元/<br>亩) | 出让年限<br>(年) | 熔断地价<br>(万元) | 竞地价最<br>高限价<br>(万元) | 房屋成本<br>指导价<br>(元/㎡) | 综合房价<br>最高限价<br>(元/㎡) | 项目/城<br>中村 |
|------------|-----------|------------------|-------------|-----|-----------|--------|------|--------------|-----|-------------|-------------|------------|-------------|--------------------|-------------|--------------|---------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| 2018/12/12 | 2019/1/16 | 郑政出〔2018〕178号(网) | 凤凰路北、规划一路西  | 管城区 | 9         | 住宅     | 安置   | 3.19         | 5.4 | <100        | <25         | >25        | 10352       | 1170               | 70(地下50)    | 15552        | 20704               | ——                   | ——                    | ——         |
|            |           | 郑政出〔2018〕179号(网) | 石化路南、未来路西   | 管城区 | 43        | 住宅     | 安置   | 10.83        | 3.8 | <100        | <24         | >25        | 42091       | 985                | 70(地下50)    | 63291        | 84182               | ——                   | ——                    | ——         |
|            |           | 郑政出〔2018〕180号(网) | 二里岗南街北、未来路西 | 管城区 | 7         | 商业     | 安置   | 0.09         | 0.2 | <12         | <25         | >25        | 6987        | 1002               | 40          | ——           | ——                  | ——                   | ——                    | 中博集团       |
|            |           | 郑政出〔2018〕181号(网) | 桐柏路西、黄水街南   | 中原区 | 104       | 住宅兼容商业 | 安置   | 28.52        | 4.1 | <100        | <25         | >25        | 78549       | 753                | 70、40       | 117949       | 157098              | ——                   | ——                    | 融创         |
|            |           | 郑政出〔2018〕182号(网) | 创文路东、海路南    | 中原区 | 41        | 住宅     | 商品房  | 5.49         | 2   | <60         | <25         | >35        | 24455       | 594                | 70(地下50)    | 36855        | 48910               | ——                   | ——                    | 世贸/振兴      |
| 合计         |           |                  |             |     | 204       |        |      | 48.11        |     |             |             |            |             |                    |             |              |                     |                      |                       |            |

数据来源：郑州市公共资源交易中心

# 土地市场-郑州市本级

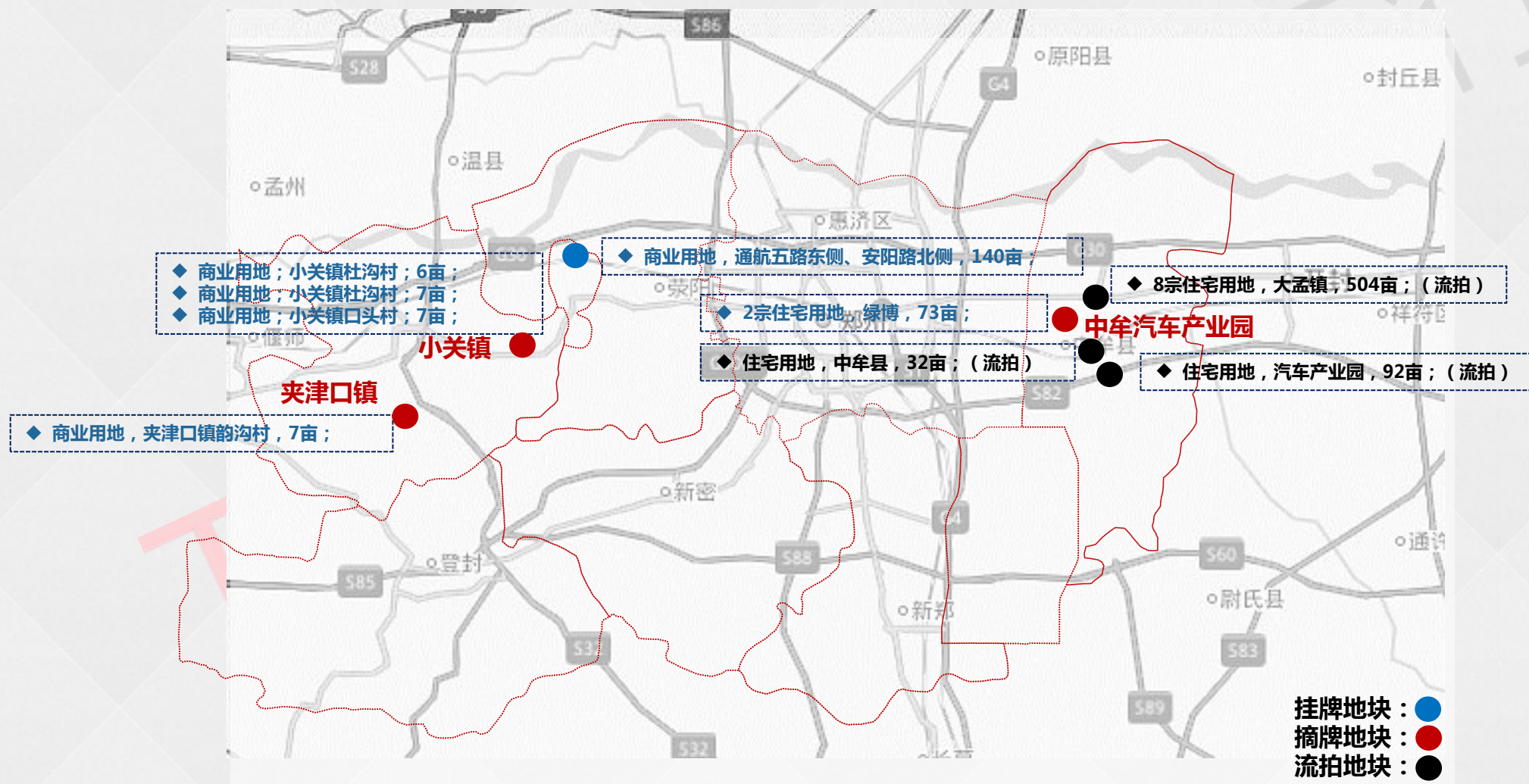
## 本周郑州市本级土地成交信息

| 摘牌日期       | 土地编号             | 土地位置       | 区域   | 面积<br>(亩) | 用途    | 是否安置 | 建面<br>(万㎡) | 容积率 | 成交价<br>(万元) | 单价<br>(万元/亩) | 楼面价<br>(元/㎡) | 溢价率 | 买受人         | 备注          |
|------------|------------------|------------|------|-----------|-------|------|------------|-----|-------------|--------------|--------------|-----|-------------|-------------|
| 2018/12/14 | 郑政出〔2018〕146号(网) | 书院街南、紫荆山路西 | 管城区  | 66        | 商业兼文化 | 商品房  | 4.40       | 1   | 43695       | 663          | 9938         | 0%  | 建业、商都控股、德基  | 商都历史文化区产业用地 |
|            | 郑政东出〔2018〕28号(网) | 中道东路东、时埂街北 | 郑东新区 | 9         | 商业    | 商品房  | 3.51       | 6   | 7100        | 810          | 2025         | 0%  | 河南智慧岛投资有限公司 | 智慧岛产业用地     |
| 合计         |                  |            |      | 75        |       |      | 7.91       |     |             |              |              |     |             |             |

数据来源：郑州市公共资源交易中心

# 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、河南省国土资源网上交易系统、郑州市公共资源交易中心

# 土地市场-大郑州

本周近郊土地成交、流拍信息（中牟）

| 摘牌日期       | 土地编号             | 土地位置                                | 区域      | 面积<br>(亩) | 用途 | 容积率 | 建面<br>(万方) | 成交价<br>(万元) | 单价<br>(万元/亩) | 楼面价<br>(元/㎡) | 溢价率 | 买受人          | 项目名称 | 安置/商品房 |
|------------|------------------|-------------------------------------|---------|-----------|----|-----|------------|-------------|--------------|--------------|-----|--------------|------|--------|
| 2018/12/13 | 牟政出[2018]172号(网) | 中牟县城迅达路南、占杨路西、同德路北                  | 中牟县城    | 32        | 住宅 | 3   | 6.5        | —           | —            | —            | —   | 流拍           | —    | 安置     |
| 2018/12/14 | 牟政出[2018]130号(网) | 中牟汽车产业集聚区，建设路东、万洪路南、景明路西、泰和路北       | 汽车产业集聚区 | 92        | 住宅 | 2.5 | 15.3       | —           | —            | —            | —   | 流拍           | —    | 安置     |
| 2018/12/14 | 牟政出[2018]110号(网) | 郑州国际文化创意产业园，牡丹一街东、豫兴大道南、屏华路西        | 绿博板块    | 17        | 住宅 | 2.5 | 2.9        | 7919        | 453          | 2715         | 0%  | 郑州星联绿博置业有限公司 | —    | —      |
| 2018/12/14 | 牟政出[2018]195号(网) | 郑州国际文化创意产业园平安大道南、锦荣路东、富贵二路北、牡丹一街西   | 绿博板块    | 56        | 住宅 | 2.5 | 9.3        | 25921       | 463          | 2781         | 0%  | 未公布          | —    | —      |
| 2018/12/14 | 牟政出[2018]163号(网) | 中牟县大孟组团，金水大道南辅道以南、祥孟路以西、春溪路以北、火焱路以东 | 大孟镇     | 102       | 住宅 | 2.5 | 17.1       | —           | —            | —            | —   | 流拍           | —    | 安置     |
| 2018/12/14 | 牟政出[2018]164号(网) | 中牟县大孟组团，春溪路以南、火焱街以东、五福路以北、金鑫街以西     | 大孟镇     | 63        | 住宅 | 2.5 | 10.5       | —           | —            | —            | —   | 流拍           | —    | 安置     |
| 2018/12/14 | 牟政出[2018]165号(网) | 中牟县大孟组团，春溪路以南、金鑫街以东、五福路以北、祥孟路以西     | 大孟镇     | 31        | 住宅 | 2.5 | 5.2        | —           | —            | —            | —   | 流拍           | —    | 安置     |
| 2018/12/14 | 牟政出[2018]166号(网) | 中牟县大孟组团，祥福路以南、福来街以东、弯月路以北、祥孟路以西     | 大孟镇     | 92        | 住宅 | 2.5 | 15.4       | —           | —            | —            | —   | 流拍           | —    | 安置     |
| 2018/12/14 | 牟政出[2018]167号(网) | 中牟县大孟组团，五福路以南、火焱街以东、弯月路以北、金鑫街以西     | 大孟镇     | 55        | 住宅 | 2.5 | 9.1        | —           | —            | —            | —   | 流拍           | —    | 安置     |
| 2018/12/14 | 牟政出[2018]168号(网) | 中牟县大孟组团，五福路以南、金鑫街以东、弯月路以北、土垆街以西     | 大孟镇     | 55        | 住宅 | 2.5 | 9.2        | —           | —            | —            | —   | 流拍           | —    | 安置     |
| 2018/12/14 | 牟政出[2018]169号(网) | 中牟县大孟组团，五福路以南、土垆街以东、祥福路以北、祥孟路以西     | 大孟镇     | 46        | 住宅 | 2.5 | 7.6        | —           | —            | —            | —   | 流拍           | —    | 安置     |
| 2018/12/14 | 牟政出[2018]170号(网) | 中牟县大孟组团，祥福路以南、土垆街以东、弯月路以北、福来街以西     | 大孟镇     | 59        | 住宅 | 2.5 | 9.8        | —           | —            | —            | —   | 流拍           | —    | 安置     |
| 合计         |                  |                                     |         | 701       | —  |     |            |             |              |              |     |              |      |        |

数据来源：郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

# 土地市场-大郑州

本周近郊土地供应信息（上街）

| 公告日期       | 竞拍日期      | 土地编号                    | 土地位置                 | 区域  | 面积<br>(亩) | 用途 | 是否安置 | 供应建面<br>(万㎡) | 容积率 | 建筑限高<br>(米) | 建筑<br>密度(%) | 绿化率<br>(%) | 起拍价<br>(万元) | 起始单价<br>(万元/<br>亩) | 出让年限<br>(年) | 熔断地价<br>(万元) | 竞地价最<br>高限价<br>(万元) | 房屋成本<br>指导价<br>(元/㎡) | 综合房价<br>最高限价<br>(元/㎡) | 项目/城<br>中村 |
|------------|-----------|-------------------------|----------------------|-----|-----------|----|------|--------------|-----|-------------|-------------|------------|-------------|--------------------|-------------|--------------|---------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| 2018/12/11 | 2019/1/16 | 郑上出<br>〔2018〕17<br>号(网) | 通航五路东<br>侧、安阳路<br>北侧 | 上街区 | 140       | 商业 | ——   | 23.41        | 2.5 | < 45        | < 45        | > 25       | 21670       | 154                | 40          | ——           | ——                  | ——                   | ——                    | ——         |
| 合计         |           |                         |                      |     | 140       |    |      | 23.41        |     |             |             |            |             |                    |             |              |                     |                      |                       |            |

数据来源：郑州市公共资源交易中心

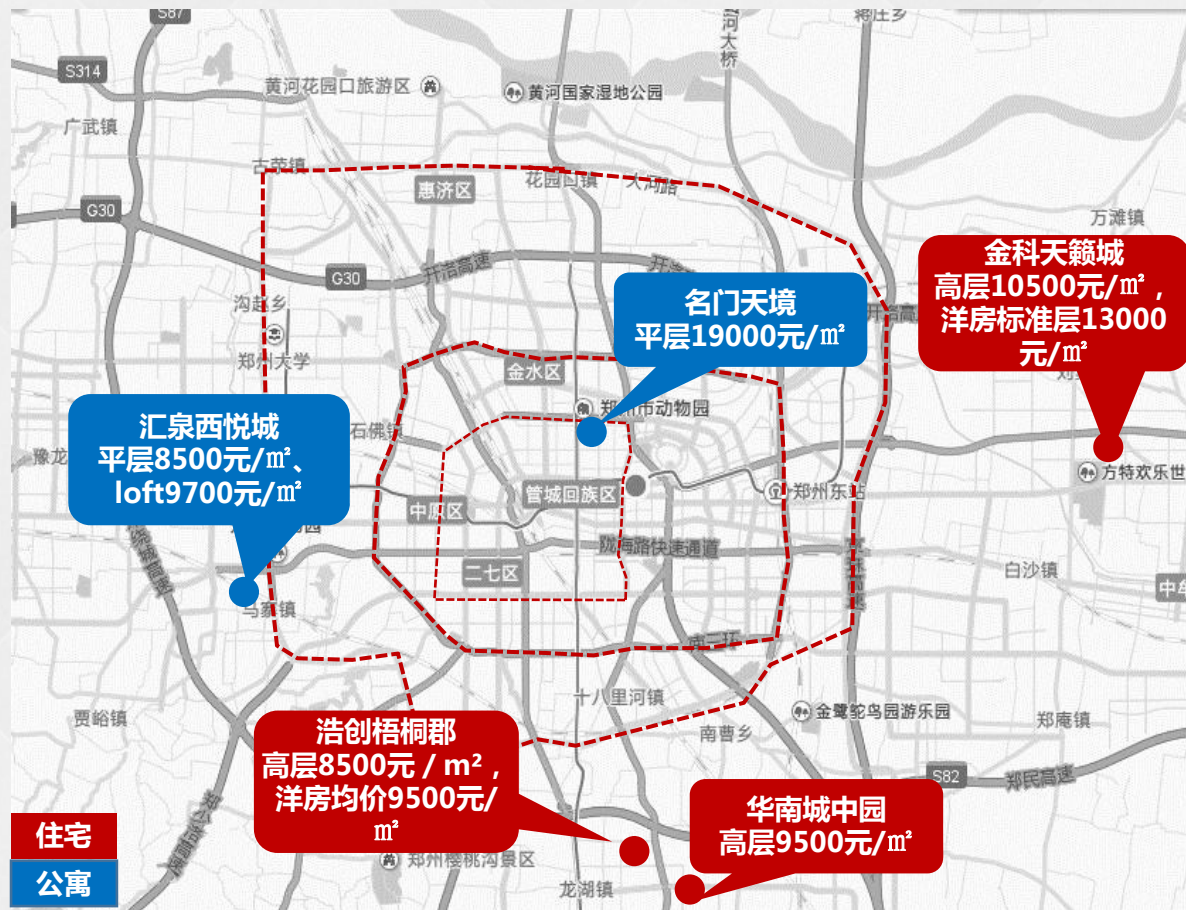
本周近郊土地成交信息（巩义）

| 摘牌日期       | 土地编号     | 土地位置    | 区域   | 面积<br>(亩) | 用途 | 容积率 | 建面<br>(万方) | 成交价<br>(万元) | 单价<br>(万元/亩) | 楼面价<br>(元/㎡) | 溢价率 | 买受人            | 项目名称 | 安置/商品房 |
|------------|----------|---------|------|-----------|----|-----|------------|-------------|--------------|--------------|-----|----------------|------|--------|
| 2018/12/14 | 2018-220 | 小关镇杜沟村  | 小关镇  | 6         | 商业 | 1.5 | 0.60       | 218         | 36           | 361          | 0%  | 河南中野汽车文化发展有限公司 | ——   | ——     |
|            | 2018-219 | 小关镇杜沟村  | 小关镇  | 7         | 商业 | 1.5 | 0.65       | 235         | 36           | 360          | 0%  | 河南中野汽车文化发展有限公司 | ——   | ——     |
|            | 2018-087 | 小关镇口头村  | 小关镇  | 7         | 商业 | 0.6 | 0.27       | 340         | 50           | 1250         | 0%  | 河南竹林和谐燃气有限公司   | ——   | ——     |
|            | 2018-045 | 夹津口镇韵沟村 | 夹津口镇 | 7         | 商业 | 1   | 0.48       | 182         | 25           | 376          | 0%  | 巩义市丰源农业有限公司    | ——   | ——     |
| 合计         |          |         |      | 27        | —— |     |            |             |              |              |     |                |      |        |

# 楼市监控

本周3个住宅项目开盘，推出房源**864套**，去化**797套**，整体去化率**92%**

2个公寓项目开盘，推出房源**903套**，去化**714套**，整体去化率**79%**



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  |
|-------|------------------|------|------|------|
| 浩创梧桐郡 | 高层（毛坯）<br>洋房（毛坯） | 616  | 608  | 99%  |
| 华南城中园 | 高层（毛坯）           | 62   | 62   | 100% |
| 金科天籁城 | 高层（毛坯）<br>洋房（毛坯） | 186  | 127  | 68%  |
| 合计    |                  | 864  | 797  | 92%  |

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 |
|-------|--------------------|------|------|-----|
| 名门天境  | 平层（精装）             | 600  | 502  | 84% |
| 汇泉西悦城 | 平层（毛坯）<br>loft（毛坯） | 303  | 212  | 70% |
| 合计    |                    | 903  | 714  | 79% |

备注：上图中成交均价单位为元/m<sup>2</sup>

# 开盘活动-金科天籁城

12月15日针对**洋房8#和9#**，**高层10#、11#**房源进行开盘，共计推出**186套**，截止选房结束去化**127套**，去化率**68%**，前期蓄客**300组**

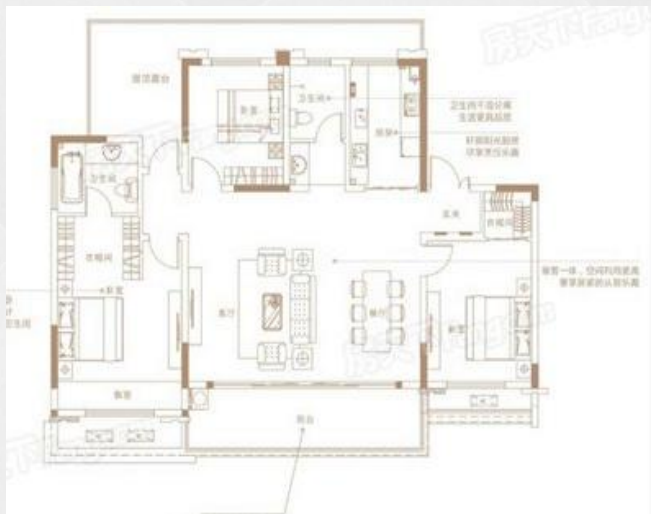


|       |                                                                                                                                                                            |     |          |     |      |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|-----|------|
| 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m² | 容积率 | 2.49 |
| 推出（套） | 186                                                                                                                                                                        |     | 成交（套）    | 127 |      |
| 到访成交率 | ——                                                                                                                                                                         |     | 整体去化率    | 68% |      |
| 成交价格  | 高层成交均价10500元/m²，洋房标准层13000元/m²                                                                                                                                             |     |          |     |      |
| 竞品价格  | 雅居乐春森湖畔（普通洋房15000元/m²；花园洋房23000元/m²）康桥香溪郡高层毛坯11000元/m²，2018.9.29开盘洋房标准层13000元/m²                                                                                           |     |          |     |      |
| 优惠    | 高层：1、普惠：定存优惠1万，按时签约享1%优惠；2、付款方式：首付60%享2%优惠；一次性分期享3%优惠；一次性付款享5%优惠；洋房：1、普惠：定存优惠20000元，按时签约2%优惠；2、付款方式：首付分期无优惠；首付30%享1%优惠；首付60%享2%优惠；一次性6个月分期享3%优惠；一次性付款享5%优惠；（首付10%，分2年4次付清） |     |          |     |      |
| 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   | 8、9#   | 8#3D<br>9#2D | 1T2 | 8#8F<br>9#8+1F | 三房两厅两卫 | 135     | 6    | 42   | 53% |
|      |      |        |              |     |                | 三房两厅三卫 | 155/167 | 10   |      |     |
|      |      |        |              |     |                | 三房三厅两卫 | 162     | 60   |      |     |
|      |      |        |              |     |                | 四房两厅四卫 | 210     | 4    |      |     |
|      | 高层   | 10、11# | 1D           | 2T4 | 26F            | 三房两厅一卫 | 106     | 53   | 85   | 80% |
|      |      |        |              |     |                | 三房两厅两卫 | 117     | 53   |      |     |
| 合计   |      |        |              |     |                |        |         | 186  | 127  | 68% |

# 开盘活动-金科天籁城 (户型分析)

洋房：三房两厅两卫135m<sup>2</sup>



## 户型分析：

- 优点：户型整体来看较为方正，各个功能空间分布较为合理；全明设计，三室做到四开间朝南，客厅餐厅横向排布连通观景大阳台，南向采光充足，主次卧均带飘窗居住舒适感较好；整体动线流畅，居住舒适度较好
- 缺点：动静不分区，且主卧开间设计较窄，空间狭长舒适度相对不高

高层：三房两厅一卫106m<sup>2</sup>



## 户型分析：

- 优点：户型南北较为通透，后期通风性良好，整体动线流畅，各个功能空间相对合理有利于后期家具摆放；全明户型卫生间干湿分离、u型厨房后期居住体验感较好
- 缺点：户型较为狭长、采光面较窄，后期保温功能不强

# 开盘活动-汇泉西悦城

12月13日针对公寓**3#和7#部分房源**进行开盘，共计推出**303套**，截止选房结束去化**212套**，去化率**70%**

11月3日启动定存（支付宝5000许愿），开盘前累计定存约292组，当天到访约300组



|       |                                           |    |        |     |     |
|-------|-------------------------------------------|----|--------|-----|-----|
| 项目位置  | 中原区 陇海路与西四环交会处                            |    |        |     |     |
| 开发企业  | 郑州汇泉置业有限公司                                |    |        |     |     |
| 代理商   | 易居                                        |    |        |     |     |
| 占地    | 1473亩                                     | 建面 | 304万m² | 容积率 | 3.1 |
| 推出套数  | 303                                       |    | 销售套数   | 212 |     |
| 到访成交率 | 71%                                       |    | 整体去化率  | 70% |     |
| 成交价格  | 平层8500元/m²、loft9700元/m²（均为毛坯）             |    |        |     |     |
| 竞品均价  | 万科民安星辰平层11000元/m²                         |    |        |     |     |
| 优惠方式  | 1、定存优惠1%；2、开盘优惠1%；3、按时签约优惠1%              |    |        |     |     |
| 备注    | 1、现场选房；2、双气；3、首付分期：LOFT3万定房，平层2万定房，2年7次付清 |    |        |     |     |

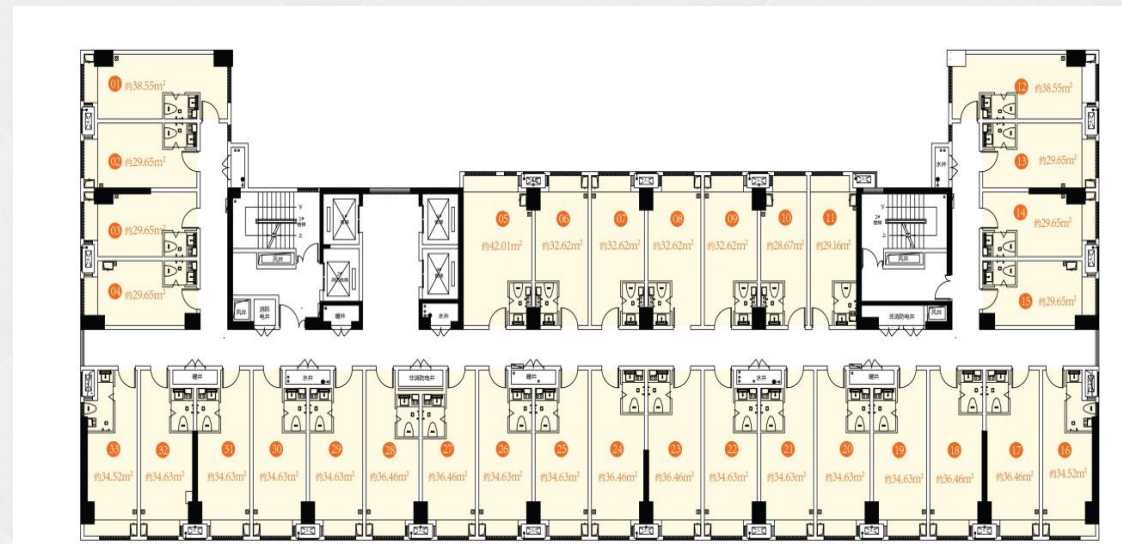
|      |        |    |    |      |    |             |        |      |      |     |
|------|--------|----|----|------|----|-------------|--------|------|------|-----|
| 推售房源 | 物业类型   | 楼栋 | 单元 | 梯户比  | 层数 | 户型          | 面积（m²） | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|      | 平层公寓   | 3# | 1  | 4T36 | 19 | 一室一卫/一室一厅一卫 | 26-36  | 72   | 46   | 64% |
|      | LOFT公寓 | 7# | 1  | 4T33 | 22 | 一室一厅一卫      | 28-38  | 231  | 166  | 72% |
|      | 合计     |    |    |      |    |             |        | 303  | 212  | 70% |

# 开盘活动-汇泉西悦城 (户型分析)

## 3#标准层平面图



## 7#标准层平面图



# 开盘活动-浩创梧桐郡

12月14日针对三期高层/洋房**26#、26A#、28#、31#、35A#、37#**进行微信选房，共推出**616套**，去化**608套**，整体去化率为**99%**，10月19日开始定存，截止开盘定存约**750组**，升筹客户**560组**



|       |                                                                       |    |       |     |     |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|----|-------|-----|-----|
| 项目位置  | 龙湖镇 郑新快速路与祥和路交汇处                                                      |    |       |     |     |
| 开发企业  | 郑州浩创房地产开发有限公司                                                         |    |       |     |     |
| 代理公司  | 泰赢&自销                                                                 |    |       |     |     |
| 占地    | 526亩                                                                  | 建面 | 100万㎡ | 容积率 | 2.3 |
| 推出套数  | 616                                                                   |    | 销售套数  | 608 |     |
| 到访成交率 | ——                                                                    |    | 整体去化率 | 99% |     |
| 成交价格  | 高层均价8500元 / m²，洋房均价9500元/m²                                           |    |       |     |     |
| 竞品价格  | 郑州孔雀城高层毛坯8700元/m²（毛坯）                                                 |    |       |     |     |
| 优惠方式  | 1、认筹2万抵4万；2、开盘优惠2%；3、4天内按时签约每平优惠100元；4，首付分期政策：首付5万，剩余2年半分5次付清，每半年付1次； |    |       |     |     |
| 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   | 26#      | 1  | 2T4         | 33F        | 三室 | 103-119 | 126  | 608  | 99% |
|      |      |          |    |             |            | 四室 | 210-238 | 2    |      |     |
|      |      | 26A#     | 2  | 2T4         | 33F        | 三室 | 104-120 | 124  |      |     |
|      |      |          |    |             |            | 三室 | 97-122  | 104  |      |     |
|      |      | 28#      | 3  | 1T2/2T2/2T4 | 6F/18F/27F | 四室 | 118-123 | 36   |      |     |
|      |      |          |    |             |            | 三室 | 92-116  | 158  |      |     |
|      |      | 31#、35A# | 2  | 1T2/2T4     | 8F/21F     | 四室 | 230     | 1    |      |     |
|      |      |          |    |             |            | 六室 | 211     | 1    |      |     |
|      | 洋房   | 28#      | 3  | 1T2/2T2/2T4 | 6F/18F/27F | 三室 | 117-118 | 12   |      |     |
|      |      | 31#、35A# | 2  | 1T2/2T4     | 8F/21F     | 三室 | 111-118 | 28   |      |     |
|      |      | 37#      | 2  | 1T2         | 4F/8F      | 三室 | 120     | 24   |      |     |
|      | 合计   |          |    |             |            |    |         |      | 616  | 608 |

# 开盘活动-浩创梧桐郡 (户型分析)

高层99m²三室两厅一卫



## 户型分析：

- 户型方正、动静分区、卫生间干湿分离、三开间朝南，南向双飘窗
- 南北通透

高层105m²三室两厅一卫



## 户型分析：

- 户型方正、动静分区、卫生间干湿分离、三开间朝南，南向双飘窗
- 南北通透

高层119m²三室两厅两卫



## 户型分析：

- 户型方正、餐客一体，南北通透、主卧套房设计
- 动静不分区、卫生间干湿不分离

高层120m²四室两厅两卫



## 户型分析：

- 户型方正、带入户花园、南北通透、三开间朝南，南向双飘窗、主卧套房设计
- 动静不分区、卫生间干湿不分离

# 开盘活动-浩创梧桐郡 (户型分析)

洋房105m²三室两厅两卫



## 户型分析：

- 南北通透、三开间朝南，主卧套房设计
- 动静不分区、卫生间干湿不分离

洋房120m²三室两厅两卫



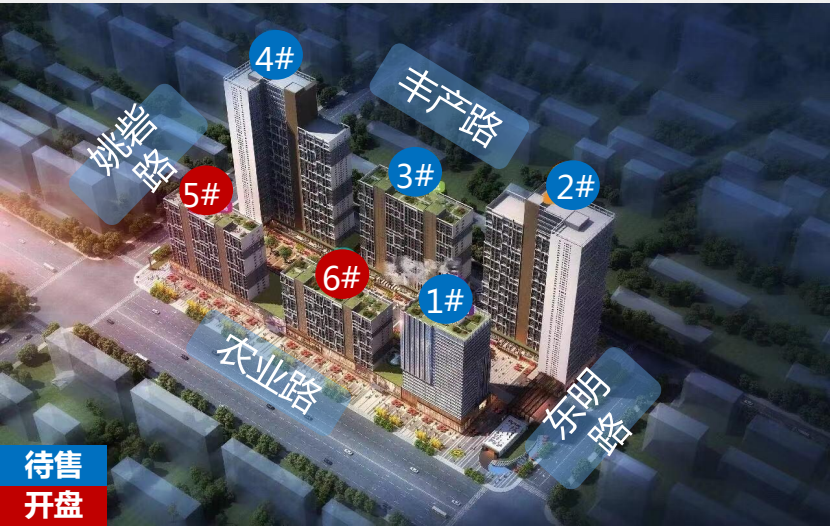
## 户型分析：

- 户型方正、南北通透、三开间朝南，主卧套房设计，卫生间干湿分离、动静分区

# 开盘活动-名门天境

12月15日针对公寓**5#**，**6#**进行集中签约，推出**600套**，当天去化**502套**，去化率**84%**；

11月7日开始蓄客认筹，截止开盘累计认筹客户约**900组**左右



|       |                                                                                              |    |       |     |      |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|-----|------|
| 项目位置  | 金水区 郑州市金水区中州大道农业路向西100米                                                                      |    |       |     |      |
| 开发企业  | 郑州金运置业有限公司                                                                                   |    |       |     |      |
| 代理商   | 自销+渠道（泰辰、标点、中原）                                                                              |    |       |     |      |
| 占地    | 68亩                                                                                          | 建面 | 4.5万㎡ | 容积率 | 7.24 |
| 推出套数  | 600                                                                                          |    | 销售套数  | 502 |      |
| 到访成交率 | ——                                                                                           |    | 整体去化率 | 84% |      |
| 成交价格  | 均价19000元/㎡（四年返租，一季度返11400元）                                                                  |    |       |     |      |
| 优惠方式  | 首付5%无优惠，首付10%优惠2%，首付30%优惠5%，首付50%优惠8%，一次性优惠10%，筹带筹优惠1%；首付分期，首付5%，4年还清（开发商垫资），4年返租，一季度返11400元 |    |       |     |      |
| 备注    | 精装标准2500元/㎡，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 |  |
|------|------|----|-----|------|-----|--------|----------|------|------|-----|--|
|      | 平层公寓 | 5# | 1单元 | 6T31 | 19F | 一室一卫   | 34-39    | 70   | 502  | 84% |  |
|      |      |    |     |      |     | 一室一厅一卫 | 68-72    | 65   |      |     |  |
|      |      |    |     |      |     | 一室一厅一卫 | 53       | 5    |      |     |  |
|      |      |    |     |      |     | 两室一厅   | 104      | 10   |      |     |  |
|      |      |    |     |      |     | 三室两厅两卫 | 125      | 5    |      |     |  |
|      |      | 6# |     | 6T46 | 23F | 一室一卫   | 35-39    | 423  |      |     |  |
|      |      |    |     |      |     | 一室一厅一卫 | 58-61    | 22   |      |     |  |
|      | 合计   |    |     |      |     |        |          | 600  | 502  | 84% |  |

# 开盘活动-名门天境 (户型分析)

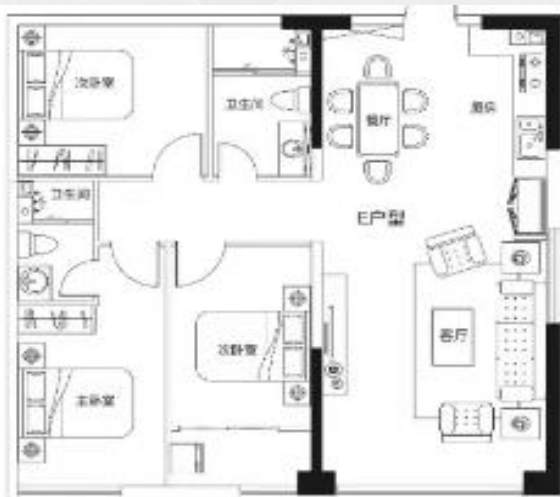
36m²一室一卫



70m²一室一厅一卫



125m²三室两厅两卫



## 户型分析：

- 房间带落地窗；
- 挑高3.2m；
- 户型狭长，南北不通透

## 户型分析：

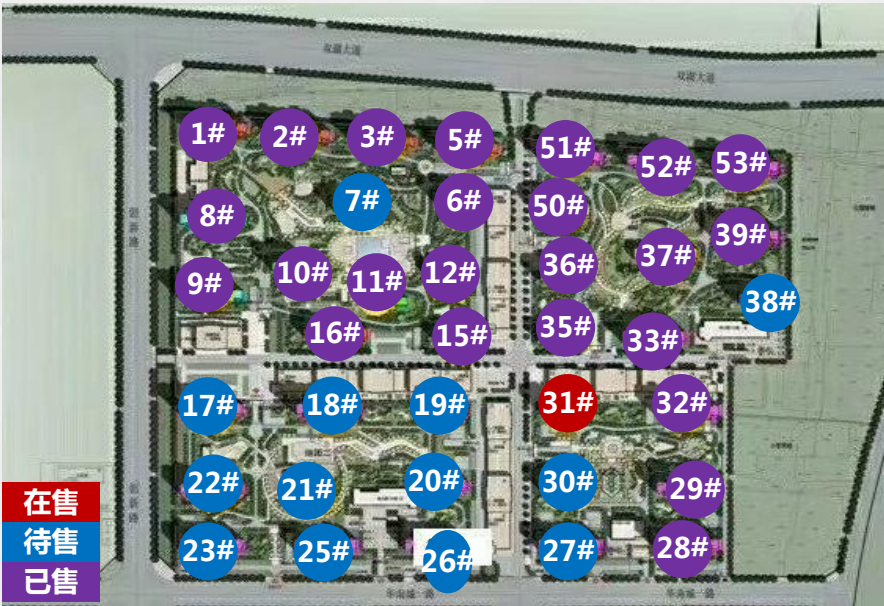
- 主卧独卫，带衣帽间；
- 动静分离，干湿分离；
- 餐客厅一体；
- 存在面积浪费

## 户型分析：

- 户型方正，餐客厅一体；
- 主卧带卫生间，干湿分离；
- 三开间朝南，带落地窗

# 开盘活动—华南城中国

12月15日针对二期组团三地块高层**31#部分房源**进行开盘，共推出**62套**，选房结束去化**62套**，去化率为**100%**  
11月底开始认筹，截止开盘累计认筹**100组**，开盘当天到访约**90组左右**



|       |                                         |    |       |      |   |
|-------|-----------------------------------------|----|-------|------|---|
| 项目位置  | 新郑 双湖大道与创新路交汇处                          |    |       |      |   |
| 开发商   | 郑州华南城有限公司                               |    |       |      |   |
| 代理商   | 自销                                      |    |       |      |   |
| 占地    | 450亩                                    | 建面 | 120万㎡ | 容积率  | 3 |
| 推出（套） | 62                                      |    | 成交（套） | 62   |   |
| 选房方式  | 现场选房                                    |    | 整体去化率 | 100% |   |
| 成交价格  | 均价9500元/㎡                               |    |       |      |   |
| 竞品价格  | 龙湖锦艺城高层（毛坯）10000元/㎡                     |    |       |      |   |
| 优惠    | ① 认筹1万抵3万；<br>② 开盘成交优惠5%；<br>③ 准时签约优惠1% |    |       |      |   |
| 交房标准  | 毛坯                                      |    |       |      |   |
| 备注    | 五证齐全；限购                                 |    |       |      |   |

|      |      |     |    |     |     |       |        |      |      |      |
|------|------|-----|----|-----|-----|-------|--------|------|------|------|
| 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   | 31# | 1  | 2T4 | 33F | 98    | 三室两厅一卫 | 62   | 62   | 100% |
|      | 合计   |     |    |     |     |       |        | 62   | 62   | 100% |

# 开盘活动-华南城中国 (户型分析)

98m<sup>2</sup>三室两厅一卫



- 户型整体方正，三开间朝南，采光充足
- 餐客一体，动静分离，动线合理
- 厨房带有生活阳台，主卧配有飘窗
- 卫生间干湿不分离

157m<sup>2</sup>

98m<sup>2</sup>

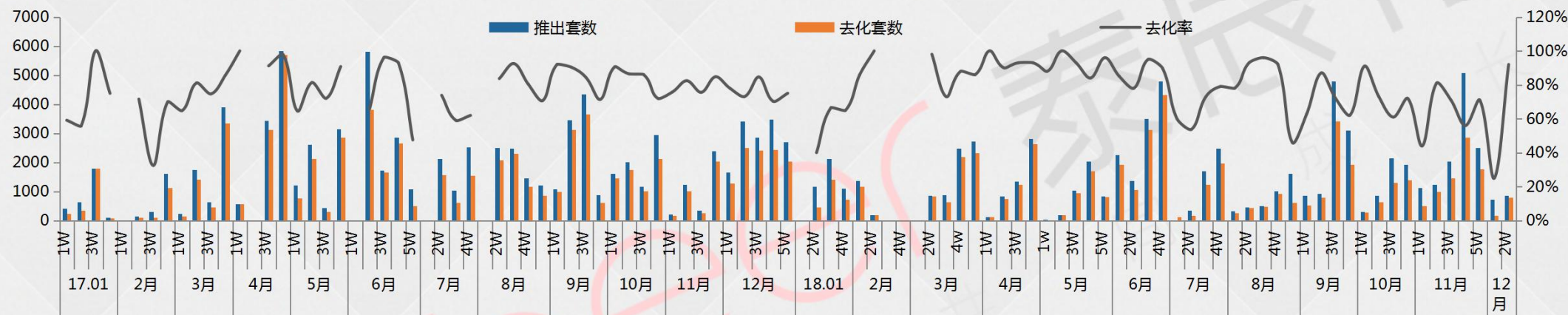
98m<sup>2</sup>

136m<sup>2</sup>

# 开盘效果监控

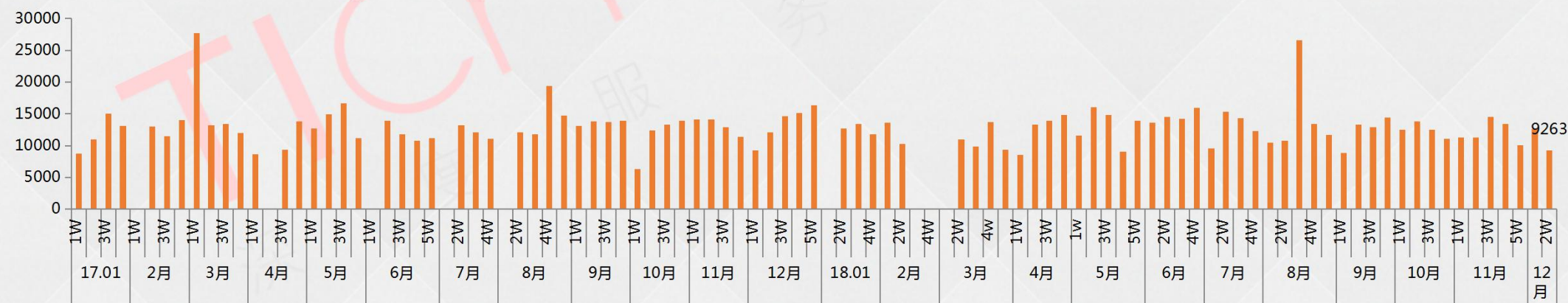
本周3个住宅项目开盘，推出864套，去化797，去化率92%，成交均价9263元/m<sup>2</sup>；本周开盘住宅项目较少，仅3个（均为近郊项目，整体均价不高），开盘效果较好

2017年1月1周-2018年12月2周住宅项目开盘推售及去化



2017年1月1周-2018年12月2周住宅项目开盘价格走势

单位：元/m<sup>2</sup>

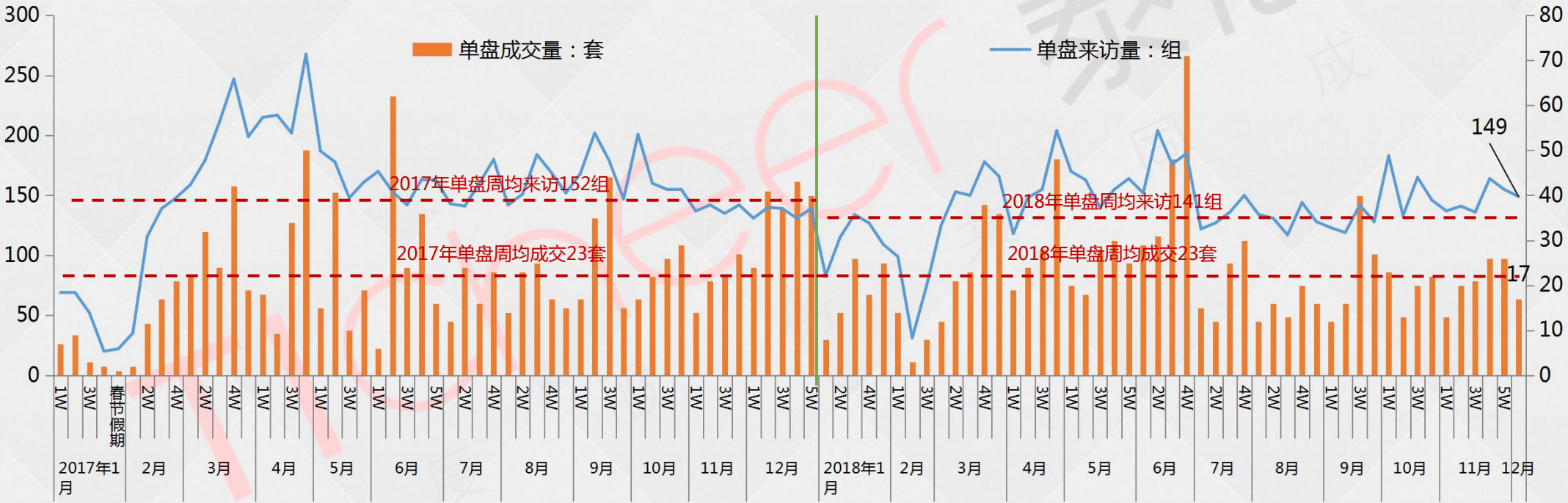


数据来源：1、泰辰行技术中心市场监控数据；2、均为住宅推售数据

# 典型项目监控

12月1周单盘平均来访149组，环比下降4%，同比上升6%；单盘平均成交17套，环比下降35%，同比下降59%；  
开盘项目数量减少且去化较差，拉低单盘周均来访及成交量

2017年1月1周-2018年12月1周单盘平均来访、成交量走势图



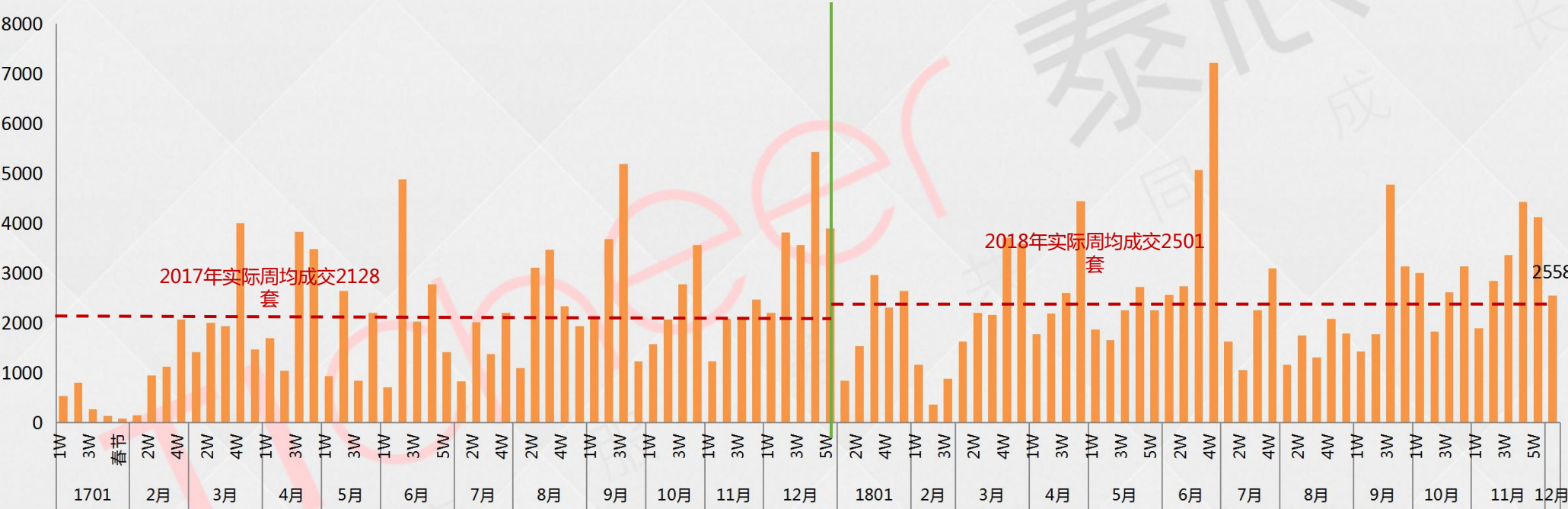
（注：统计截止时间为2018年12月9日下午；范围为2018年12月3日-12月9日；仅涵盖大郑州区域152个典型在售项目）

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

# 典型项目监控

12月1周实际成交总量2558套，环比下降38%，同比下降33%；继上月供应成交小高峰之后本月初进入供应空窗期，实际成交总量下滑幅度明显

2017年1月1周-2018年12月1周整体成交量（套）走势图



◆ 12月1周大郑州实际监控到住宅项目190个，共计来访28320次，其中单盘平均来访149次；监控到住宅在售项目152个，共计成交2558套，单盘平均成交17套；其中无货在售项目33个，全新待售项目5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：**12月1周住宅平销套数TOP10环比下降15%

**住宅销售：**12月1周住宅开盘项目6个，住宅销售套数TOP20共计销售1088套，环比下降62%

12.3-12.9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  | 郑州孔雀城   | 新郑  | 92   | 高层   | 8300           | 0.88   |
| 2  | 绿地公园城   | 管城区 | 71   | 高层   | 12000          | 0.72   |
| 3  | 郑州绿地城   | 二七区 | 62   | 高层   | 12000          | 0.61   |
| 4  | 鑫苑名城    | 二七区 | 55   | 高层   | 13000          | 0.56   |
| 5  | 东润玺城    | 荥阳  | 42   | 高层   | 8500           | 0.46   |
| 6  | 泰宏建业国际城 | 二七区 | 42   | 高层   | 13500          | 0.42   |
| 7  | 保利心语    | 中原区 | 39   | 高层   | 13500          | 0.30   |
| 8  | 领创天誉华庭  | 中原区 | 37   | 高层   | 13500          | 0.41   |
| 9  | 名门翠园    | 金水区 | 35   | 高层洋房 | 18000<br>21000 | 0.58   |
| 10 | 东原阅城    | 高新区 | 35   | 高层   | 14500          | 0.36   |

12.3-12.9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  | 汇泉景悦城   | 102 | 11 | 荥阳  | 东润玺城    | 42 |
| 2  | 新郑   | 郑州孔雀城   | 92  | 12 | 二七区 | 泰宏建业国际城 | 42 |
| 3  | 高新区  | 福晟谦祥钱隆城 | 83  | 13 | 中原区 | 保利心语    | 39 |
| 4  | 航空港区 | 正弘中央公园  | 75  | 14 | 中原区 | 领创天誉华庭  | 37 |
| 5  | 新郑   | 城南正荣府   | 72  | 15 | 金水区 | 名门翠园    | 35 |
| 6  | 管城区  | 绿地公园城   | 71  | 16 | 高新区 | 东原阅城    | 35 |
| 7  | 二七区  | 郑州绿地城   | 62  | 17 | 高新区 | 大正水晶森林  | 35 |
| 8  | 中牟   | 康桥香溪郡   | 62  | 18 | 高新区 | 恒大城     | 33 |
| 9  | 二七区  | 盛润运河城   | 57  | 19 | 荥阳  | 中房华纳龙熙湾 | 30 |
| 10 | 二七区  | 鑫苑名城    | 55  | 20 | 惠济区 | 和昌林与城   | 29 |

# 新盘扫描-中海天悦府（项目概况）

滨河国际新城（自贸区&CLD双区合一）  
中海打造中式景观园林格调：三进式园林+百年古槐



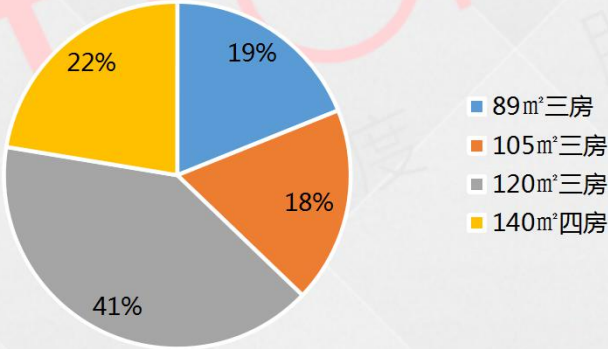
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                     |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------|
| 开发商  | 郑州海滨房地产开发有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 位置   | 经开区 经开区经南八路与华夏大道交汇处 |
| 占地面积 | 107亩                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建筑面积 | 21.25万㎡             |
| 容积率  | 2.99                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 装修   | 毛坯                  |
| 绿化率  | 30.14%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 销售团队 | 链家；房友；房便利（无代理）      |
| 物业类型 | 高层、商墅                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 总户数  | 1649(高层)            |
| 物业公司 | 中海物业                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 车位数  | 1672                |
| 项目概况 | <p>▶ 项目为千亿央企中海地产开发的京府产品系列。位于经开区滨河国际新城，举步即达“荷湖商业水街，三馆三中心”（3km以内），项目规划10栋89-142㎡高层及132栋商业别墅，面积为89-142㎡的三房和四房，整体打造具有中海特色的北方私家园林格调，原址保留两棵百年古槐独有特色。内部规划一所幼儿园。配备30m长归云景道、中央湖心绿岛、全龄儿童活动区、综合健身园，社区配备周界防范系统、背景音乐系统等智能配套，项目周边规划1所国际学校。</p> <p>▶ 周边配套：交通配套：项目3KM内3、11、14号线（规划）三地铁交汇；教育配套：小区内规划有1所幼儿园、周边3KM范围内规划有2所小学、2所中学、1所国际小学；景观配套：富氧生态系统-1河2湖2公园；商业配套：400m到2达5万㎡的荷湖商业水街</p> |      |                     |
| 目前阶段 | 项目目前处于认筹阶段，11月24日开始认筹（交2万），目前认筹30余组，具体优惠待定，预计12月月底推出7#9#高层价格15000-16000元/㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |                     |
| 土地情况 | 2017年9月20日，以总价192400万元拍下郑政经开出〔2017〕031号，成交地价为1802万元/亩，楼面价为9010元/㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |                     |

# 新盘扫描-中海天悦府（产品分析）

项目规划高层10栋，商墅132栋（户型待定），高层主力户型为120m²三房和140m²四房，产品整体定位偏改善



高层各户型套数占比



| 物业类型 | 楼栋  | 单元 | 梯户  | 层数  | 户型排列                         | 面积<br>( m² ) | 房型     | 套数   | 占比   |
|------|-----|----|-----|-----|------------------------------|--------------|--------|------|------|
| 高层   | 1#  | 2D | 2T3 | 34F | 120+105+120 ;<br>120+105+140 | 105          | 三室两厅两卫 | 66   | 4%   |
|      |     |    |     |     |                              | 120          | 三室两厅两卫 | 99   | 6%   |
|      |     |    |     |     |                              | 140          | 四室两厅两卫 | 32   | 2%   |
|      | 4#  | 2D |     |     | 120+105+120 ;<br>120+105+140 | 105          | 三室两厅两卫 | 68   | 4%   |
|      |     |    |     |     |                              | 120          | 三室两厅两卫 | 102  | 6%   |
|      |     |    |     |     |                              | 140          | 四室两厅两卫 | 34   | 2%   |
|      | 5#  | 2D |     |     | 140+105+120 ;<br>120+105+120 | 105          | 三室两厅两卫 | 66   | 4%   |
|      |     |    |     |     |                              | 120          | 三室两厅两卫 | 99   | 6%   |
|      |     |    |     |     |                              | 140          | 四室两厅两卫 | 33   | 2%   |
|      | 8#  | 2D |     |     | 140+105+120 ;<br>120+105+120 | 105          | 三室两厅两卫 | 68   | 4%   |
|      |     |    |     |     |                              | 120          | 三室两厅两卫 | 98   | 6%   |
|      |     |    |     |     |                              | 140          | 四室两厅两卫 | 34   | 2%   |
|      | 9#  | 1D |     |     | 140+105+140                  | 105          | 三室两厅两卫 | 34   | 2%   |
|      |     |    |     |     |                              | 140          | 四室两厅两卫 | 68   | 4%   |
|      | 3#  | 1D | 2T5 |     | 120+89+89+89+<br>140         | 89           | 三室两厅一卫 | 102  | 6%   |
|      |     |    |     |     |                              | 120          | 三室两厅两卫 | 34   | 2%   |
|      |     |    |     |     |                              | 140          | 四室两厅两卫 | 34   | 2%   |
|      | 6#  | 1D |     |     | 140+89+89+89+<br>120         | 89           | 三室两厅一卫 | 102  | 6%   |
|      |     |    |     |     |                              | 120          | 三室两厅两卫 | 34   | 2%   |
|      |     |    |     |     |                              | 140          | 四室两厅两卫 | 34   | 2%   |
|      | 2#  | 1D | 2T4 |     | 120+89+89+140                | 89           | 三室两厅一卫 | 34   | 2%   |
|      |     |    |     |     |                              | 120          | 三室两厅两卫 | 68   | 4%   |
|      |     |    |     |     |                              | 140          | 四室两厅两卫 | 34   | 2%   |
|      | 7#  | 1D |     |     | 120+89+89+140                | 89           | 三室两厅一卫 | 34   | 2%   |
|      |     |    |     |     |                              | 120          | 三室两厅两卫 | 68   | 4%   |
|      |     |    |     |     |                              | 140          | 四室两厅两卫 | 34   | 2%   |
|      | 10# | 1D |     |     | 120+89+89+140                | 89           | 三室两厅一卫 | 34   | 2%   |
|      |     |    |     |     |                              | 120          | 三室两厅两卫 | 68   | 4%   |
|      |     |    |     |     |                              | 140          | 四室两厅两卫 | 34   | 2%   |
| 高层合计 |     |    |     |     |                              |              |        | 1649 | 100% |

# 新盘扫描-中海天悦府 (户型分析)

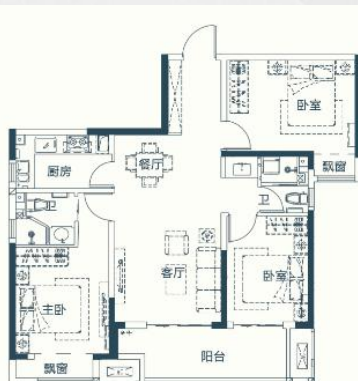
高层-89m²三室两厅一卫



## 户型分析：

- 三开间朝南，南向客厅连接景观阳台，通透舒适，尽揽园林景观
- 餐厅与厨房相连，动线合理

高层-105m²三室两厅两卫



## 户型分析：

- 户型方正，三开间朝南，宽景客厅连接观景阳台
- 动线合理，餐厨相连，主卧套房设计，配置独立卫生间

高层-120m²三室两厅两卫



## 户型分析：

- 户型方正，三开间朝南，南北双阳台
- 主卧套房，配有衣帽间，U型厨房空间舒适

高层-140m²四室两厅两卫



## 户型分析：

- 户型方正，三开间朝南，南北双阳台
- 主卧套房设计，配有独立卫浴，U型厨房空间舒适

# 新增预售

本周市区+近郊新增供应共18个项目：预售总建面46.28万㎡，其中住宅建面29.14万㎡

| 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(4465)号   | 润泽福邸二号院         | 鑫苑德润珺园   | 二七区  | 2018/12/13 | 成套住宅/商业服务 | 1、2            | 4.44      | 4.30     | 412  | 0.14      | 20    | 未开盘(待售项目)              |
| 【2018】郑房预售字(4464)号   | 誉城四号院           | 融创城开中原宸院 | 惠济区  | 2018/12/13 | 成套住宅      | 5、6            | 3.68      | 3.68     | 301  | 0         | 0     | 未开盘                    |
| 【2018】郑房预售字(4463)号   | 利海新天地1号院        | 绿地璀璨天城   | 惠济区  | 2018/12/13 | 成套住宅      | 15             | 1.90      | 1.90     | 340  | 0         | 0     | 已售完(前期无证已售罄)           |
| 【2018】郑房预售字(4462)号   | 瀚海悦湾花园(二期)      | 瀚海港湾     | 金水区  | 2018/12/13 | 成套住宅      | 2、3            | 3.94      | 3.94     | 332  | 0         | 0     | 未开盘                    |
| 【2018】郑房预售字(4461)号   | 升龙天玺三号院(A14地块)  | 升龙天玺     | 二七区  | 2018/12/13 | 成套住宅/商业服务 | 1              | 0.23      | 0.14     | 10   | 0.08      | 6     | 未开盘                    |
| 【2018】郑房预售字(D0862)号  | 雅居乐珑禧苑          | 雅居乐御宾府   | 郑东新区 | 2018/12/12 | 住宅        | 2、5            | 0.81      | 0.81     | 42   | 0         | 0     | 未开盘                    |
| 【2018】郑房预售字(D0861)号  | 雅居乐珑禧苑          | 雅居乐御宾府   | 郑东新区 | 2018/12/12 | 住宅        | 8              | 0.28      | 0.28     | 12   | 0         | 0     | 未开盘                    |
| 【2018】郑房预售字(D0859)号  | 正商珑水上境园         | 正商珑水上境   | 郑东新区 | 2018/12/11 | 成品住宅      | 10、18、21       | 1.57      | 1.57     | 98   | 0         | 0     | 未开盘                    |
| 2018】郑房预售字(4460)号    | 邻客商业中心二期        | 海亮时代ONE  | 金水区  | 2018/12/10 | 商业服务      | 5              | 4.64      | 0.00     | 0    | 4.6       | 1001  | 未开盘                    |
| 【2018】郑房预售字(4410)号   | 郑州市天境广场(一期)     | 名门天境     | 金水区  | 2018/11/5  | 商业服务/办公   | 5、6            | 8.01      | 0.00     | 0    | 8.0       | 1912  | 已开盘(平层精装19000元/㎡)      |
| 【2018】郑房预售字(4406)号   | 郑州市天境广场(一期)     | 名门天境     | 金水区  | 2018/11/2  | 商业服务/办公   | 1              | 4.27      | 0.00     | 0    | 0.0       | 696   | 已开盘(平层精装19000元/㎡)      |
| (2018)郑房预字第ZM180129号 | 康桥香溪郡九号院        | 康桥香溪郡    | 中牟县  | 2018/12/14 | 住宅        | 9号院9号楼         | 1.26      | 1.26     | 96   | 0.0       | 0     | 已开盘                    |
| (2018)郑房预字第ZM180128号 | 博郡二期            | 永威上和郡    | 中牟县  | 2018/12/12 | 住宅        | 5、12、13、19、20  | 2.63      | 2.63     | 140  | 0.0       | 0     | 未开盘                    |
| 2018)郑房预字第ZM180127号  | 博郡二期            | 永威上和郡    | 中牟县  | 2018/12/12 | 住宅        | 2、3、6、11、21    | 2.12      | 2.12     | 136  | 0.0       | 0     | 未开盘                    |
| (2018)郑房预字第ZM180126号 | 雁明府一期           | 永威上和府    | 中牟县  | 2018/12/13 | 住宅        | B地块2、3、5、12、16 | 0.68      | 0.68     | 19   | 0.0       | 0     | 未开盘                    |
| 180193               | 浩创·梧桐花语(180193) | 浩创梧桐郡    | 新郑市  | 2018/12/14 | 住宅        | 56、57          | 1.71      | 1.71     | 167  | 0.0       | 0     | 未开盘                    |
| 180192               | 远洋风景居(180192)   | 远洋风景     | 新郑市  | 2018/12/13 | 住宅        | 9              | 2.54      | 2.54     | 272  | 0.0       | 0     | 未开盘                    |
| 180191               | 华南城中园三组团        | 华南城中园    | 新郑市  | 2018/12/13 | 住宅        | 31             | 1.57      | 1.57     | 130  | 0.0       | 0     | 已开盘(本周开盘高层毛坯均价9500元/㎡) |
| 合计                   |                 |          |      |            |           |                | 46.28     | 29.14    | 2507 | 12.87     | 3635  | ——                     |

# 周度备案数据

## 12月1周备案数据速览

- 商品房供应**25.69**万方，成交**56.74**万方，均价**15436**元/平
- 商品住宅供应**17.40**万方，成交**54.24**万方，均价**15490**元/平
- 公寓供应**7.57**万方，成交**1.31**万方，均价**12343**元/平
- 写字楼无供应，成交**0.55**万方，均价**13545**元/平
- 商业供应**0.72**万方，成交**0.64**万方，均价**18793**元/平

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>