

郑州市市场周报(2018年第50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、周度数据

行业热点-全国热点

1、住建部：1-11月全国棚改已开工616万套，超额完成年度目标（2018.12.17）

棚改

- 12月17日，住房城乡建设部官网公布，1-11月，全国棚改已开工616万套，超额完成年度目标总量580万套，完成投资16000多亿元。

2、中原城市群发展报告首次发布，大城市数量达到19个（2018.12.19）



- 12月19日，中原城市群2017年度发展报告出炉，这也是自2016年12月《中原城市群发展规划》获批之后，统计部门首次向公众发布中原城市群发展监测结果。根据城市规模划分标准，2015—2017年中原城市群**特大城市始终只有郑州1个；大城市数量每年增加1个，2017年达到19个**。2017年中原城市群年末总人口18888.14万人，比2016年增加41.56万人，增长0.2%，占全国总人口的13.6%；常住人口城镇化率达49.6%，低于全国8.9个百分点。

3、国务院：印发《个人所得税专项附加扣除暂行办法》（2018.12.21）



- 近日，国务院正式发布《个人所得税专项附加扣除暂行办法》，修订后的个人所得税法实施条例自2019年1月1日起与新个人所得税法同步施行；
- 个人所得税专项附加扣除，是指个人所得税法规定的子女教育、继续教育、大病医疗、住房贷款利息或者住房租金、赡养老人等6项专项附加扣除；
- 基本标准如下：子女教育：1000元标准定额扣除；继续教育：400元定额扣除；大病医疗：自付15000元到80000元之间据实扣除；住房贷款利息：1000元标准定额扣除；住房租金：800-1500元标准定额扣除；赡养老人：2000元标准定额扣除。

4、全国首套房贷款平均利率在连涨22个月后，首次出现“零涨幅”（2018.12.21）



- 根据融360对全国35个重点城市66家银行的533家支行的数据监测，2018年11月全国首套房贷款平均利率为5.71%，环比10月持平，同比上升6.53%。这是全国首套房贷款平均利率在连涨22个月后，首次出现“零涨幅”。全国二套房贷款平均利率为6.06%，较上月回落1个基点。

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

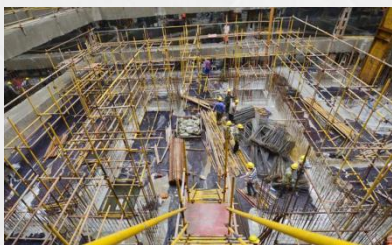
行业热点-全国热点

5、预计到2022年我国养老产业规模将超过11万亿元（2018.12.19）



- 根据全国老龄办数据，截至2017年底，我国60岁及以上老年人口已达2.41亿人，占总人口的17.3%。中投顾问数据显示，中国有近84%的养老需求还未得到满足，预计到2022年我国养老产业规模将超过11万亿元，各路资本正抢入养老市场；
- 2018年养老产业政策密集出台：2月1日，民政部公布2018年十大重点工作，其中之一为全面放开养老服务市场，鼓励PPP项目发展；3月5日，政府工作报告提出扩大养老领域开放；7月18日，国务院常务会强调取消养老机构设立许可；8月16日，国务院常务会强调取消和减少阻碍民间投资进入养老等领域的附加条件，帮助解决土地、资金、人才等方面的难题；9月20日，国务院强调进一步简化行政审批程序；11月28日，国务院常务会议支持各类所有制养老机构规模化、连锁化发展等。

6、太原出台政策为地下空间建设用地使用“立规矩”（2018.12.19）



- 太原市近日出台规定，对地下空间国有建设用地的供应方式、出让金缴纳标准等方面进行了规定：
- **供应方式**：对于城市基础设施、公共服务设施等涉及国家安全和公共利益的地下空间国有建设用地，符合划拨用地目录的，可以划拨方式取得；商业、旅游、娱乐等经营性地下空间国有建设用地，应以招标、拍卖或挂牌出让方式取得；
- **出让金缴纳**：停车场用途的地下空间国有建设用地，地下一层出让价款按照同一区域地表商业容积率1.0土地价款的10%收取，地下二层出让价款按照同一区域地表商业容积率1.0土地价款的5%收取，地下三层及以下土地出让价款免收。

7、2018年全国房地产调控超400次，创历史记录（2018.12.20）



- 2018年全国房地产调控超400次，创下历史记录，具体来看，主要表现为以下几个方面：
- 在金融政策方面，加强金融风险管控，逐步降低住房市场供需两端的杠杆率，同时，合理利用资产证券化、公积金等政策保障住房金融供给；在土地政策方面，通过提高中低价位、中小套型普通商品住房的供应比例和加快农村土地制度改革等措施来有针对性地增加住房和用地有效供给；在保障房政策方面，继续加大保障房建设力度，完善共有产权住房制度，推动租赁市场发展；此外，还加大住房市场监管力度，治理房地产市场乱象。

行业热点-全国热点

8、山东菏泽：确定取消限制新购住房转让期限（2018.12.18）



- 12月18日晚间，山东省菏泽市住建局发布《关于推进全市棚户区改造和促进房地产市场平稳健康发展的通知》。通知提出，取消新购住房限制转让措施，即取消所购买的新建商品住房和二手住房取得产权证书至少满2年后方可上市交易，非本地居民购房限制转让时间不少于3年”的规定；
- 12月19日，菏泽市住建局对山东省住建厅要求其尽快做出解读进行回应：菏泽确实取消限制新购住房转让期限。

9、广州：2017年3月30日前出让的商服类项目可售予个人（2018.12.19）



- 12月19日晚间，广州市国规委发布《广州市住房和城乡建设委员会关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》，宣布于2017年3月30日后土地出让成交的（以签订土地出让合同、成交确认书或经公告确认土地出让成交日为准）房地产项目，其商服类物业的销售对象应当是法人单位。而在此之前土地出让成交的房地产项目，其商服类物业不再限定销售对象。个人购买商服类物业取得不动产证满2年后方可再次转让。

10、杭州：外地户籍居民社保或纳税允许补缴3次（2018.12.21）



- 近日，杭州发布政策，明确：外地户籍居民家庭在杭州限购范围内购买住宅，购房之日起前36个月内连续24次社保或个税缴纳记录，允许出现累计补缴3次的情况，但不得断缴；
- 根据2017年3月3日，杭州住房房管局发布政策通知，自购房之日起前3年内在本市连续缴纳2年以上，非本市户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险购买住房。

11、我国非农建设用地将不再“必须国有”（2018.12.23）



- 12月23日提请全国人大常委会审议的土地管理法、城市房地产管理法修正案草案，删去了现行土地管理法关于从事非农业建设使用土地的，必须使用国有土地或者征为国有的原集体土地的规定；
- 对土地利用总体规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体建设用地，允许土地所有权人通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。

行业热点-河南/郑州热点

1、河南省物业服务开始分“星级”（2018.12.17）



- 12月17日消息，省住房城乡建设厅日前印发《河南省物业服务规范》，河南省物业服务也分“星级”了；
- 根据河南省实际情况，按照居住物业、公共物业两大类，《规范》将其中居住物业细分为五个等级，一级最高，五级最低，鼓励物业服务各方主体参照规范开展物业服务活动。

2、新乡轨道交通线网规划：5条轨道线，覆盖8区县（2018.12.20）



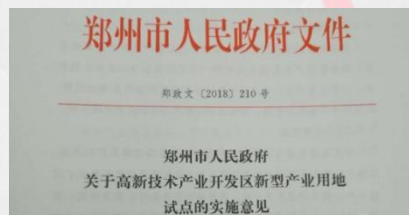
- 12月17日，新乡市城乡规划局发布《新乡市城市轨道交通线网规划（2015-2030）公示》。重点研究区域主要为新乡市区内的规划，达到850km²。其覆盖范围可直接覆盖新乡周边辉县市、卫辉市、原阳县、平原新区、延津县、封丘县、长垣市、获嘉县共8个县区，覆盖新乡全域8269km²。

3、前11个月濮阳房地产开发投资增速居全省第三（2018.12.21）



- 12月21日，来自濮阳市统计局的消息，1-11月份，濮阳全市固定资产投资同比增长8.4%，较上月回升0.7个百分点，高于全省平均水平0.2个百分点，增速居全省第14位。房地产开发投资完成166.55亿元，同比增长30.6%，高于全省平均水平32个百分点，增速居全省第3位。

4、河南首个新型产业用地试点新政落地郑州高新区（2018.12.19）



- 12月19日，郑州市政府正式印发《关于高新技术产业开发区新型产业用地试点的实施意见》，首次试行工业用地兼容商业用地新政策。新型产业用地允许在工业用地里兼容商业用地，商业用地可以配套建设零售商业、餐饮和服务型公寓，并且新型产业用地上一定比例内的建筑还可以分割销售。实施意见中厂房和研发用房占据主要比例，配套建设零售商业、餐饮以及服务型公寓不超过地上总建筑面积的30%。同时还规定了厂房和研发用房的自持比例和自持年限。

行业热点-河南/郑州热点

5、常西湖新区郑州市政务服务大厅开始试运行 (2018.12.19)



- 12月19日起，坐落于常西湖新区的郑州市政务服务大厅将正式试运行，除了配置母婴室、医药室、金融设施等人性化设施外，新开放的政务服务大厅还将提供延时服务、预约服务、免费复印，开展邮政快递等服务。
- 郑州市政务服务大厅设在郑发大厦一、二、三、四、八层，具体坐落于中原区中原西路以北、兴国路以南、站前大道以东、图强路以西围合区域。市办事大厅2018年12月19日至2019年3月31日试运行，具体时间为：9：00至12：00，13：00至17：00。

6、郑州航空港总体城市设计三大方案出炉 (2018.12.19)



- 12月19日，中国城市规划设计研究院等三家公司关于航空港实验区总体城市设计方案出炉；此次航空港实验区总体城市设计编制范围共计361.2平方公里，并将空港核心区53.8平方公里作为规划研究范围。总体城市设计以提升城市空间品质、传承历史文脉、保护生态环境为目的，从整体平面和立体空间层面统筹城市形态、空间环境、建筑布局和景观风貌设计与构思。

7、管城区郑州商都遗址博物院土建完工，预计最快明年年底开放 (2018.12.20)



- 12月20日，郑州市管城区东大街路南(文庙对面)，郑州商都遗址博物院、郑州市文物考古研究院实现土建完工，目前已经进入外墙装饰阶段，预计最快明年年底建成对外开放。“两院”项目建设用地3.9万m²，总建筑面积7.5万m²，分地下两层、地上三层，可容纳1500人同时参观。

8、郑州一中航空港校区项目开工 (2018.12.20)



- 12月20日上午，郑州一中航空港校区项目举行开工仪式；
- 郑州一中航空港校区位于航空港实验区滨河办事处，凌空街以东、凌寒街以西、洞庭湖路以北，归航路两侧区域。学校用地面积80808.10m²，总建筑面积64716.94m²。该校区设计为66个教学班，每班50人，3300个学位，属全日制寄宿制公立高中。项目采取边建设、边招生、边完善的方式，预计于2020年12月竣工，2019年初步计划招收10个班级。

行业热点-1221中央经济工作会议

房住不炒基调持续，继续坚持因城施策，预计未来市场整体维稳，伴有边际松动

12月19日至21日，中央经济工作会议在北京举行，会议明确，我国经济运行主要矛盾仍然是供给侧结构性的，必须坚持以供结构性改革为主线不动摇，要坚持结构性去杠杆的基本思路，防范金融市场异常波动和共振，实施好积极的财政政策和稳健的货币政策；在房地产方面，坚持“房住不炒”的定位，因城施策，完善住房市场体系和住房保障体系。

主要内容	0731中央政治局会议	1031中央政治局会议	1213中央政治局会议	1221中央经济工作会议
经济形势	当前经济运行稳中有变，面临一些问题新挑战，外部环境发生明显变化	当前经济运行稳中有变，经济下行压力有所加大	要辩证看待国际环境和国内条件的变化，增强忧患意识，继续抓住并用好我国发展的重要战略机遇期	在充分肯定成绩的同时，要看到经济运行稳中有变、变中有忧，外部环境复杂严峻，经济面临下行压力
经济发展预期	保持经济运行在合理区间	保持经济平稳运行	保持经济运行在合理区间	保持经济运行在合理区间
财政政策/货币政策	坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策	实施好积极的财政政策和稳健的货币政策	——	继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，适时预调微调，稳定总需求；积极的财政政策要实施更大规模的减税降费；稳健的货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕
去杠杆	坚定做好去杠杆工作，协调好各项政策出台时机	——	——	更坚持结构性去杠杆的基本思路，防范金融市场异常波动和共振
房地产	坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展的长效机制	——	——	要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，完善住房市场体系和住房保障体系
“六稳”	首提“六稳”	做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，有效应对外部经济环境变化	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	进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期
基建/补短板	把补短板作为当前深化供给侧结构性改革的重点任务，加大基础设施领域补短板的力度	——	——	加大城际交通、物流、市政基础设施等投资力度，补齐农村基础设施和公共服务设施建设短板，加强自然灾害防治能力建设。

2018年全国调控松动城市



行业热点-个税专项附加扣除政策

个税改革利于减免中低收入家庭生活负担，对当前个人消费下行有一定促进，一定程度利好房地产市场

- 2018年12月22日，国务院关于印发《个人所得税专项附加扣除暂行办法》发布，就个税专项附加扣除进行了改革，此税法实施条例与新个人所得税法自2019年1月1日起同步施行；
- 个税专项附加扣除是指个人所得税法规定的子女教育、继续教育、大病医疗、住房贷款利息、住房租金和赡养老人等六项专项附加扣除

专项附加	扣除范围	扣除标准	扣除方法
子女教育	①学前教育：子女 年满3岁 至小学入学前 ②学历教育：小学至博士研究生	每个子女每月 1000元	①父母每月分别扣除500元 ②父母一方每月扣除1000元
继续教育	①学历继续教育 ②职业资格继续教育	①学历： 每月400元，不超过48个月 ②职业资格：取得证书当年 3600元一年	①本科及以下学历：父母或本人扣 ②本科以上学历：本人扣 ③职业资格：本人扣
大病医疗	个人负担超过15000元 的医药费用部分	每月80000元 标准限额据实扣除	①本人或配偶扣 ②未成年子女由父母一方扣 ③汇算清缴时扣
房贷利息	① 本人或配偶购买首套 住房贷款利息； ②本人或配偶银行或住房公积金贷款	偿还贷款年度每月 1000元，不超过240个月	① 只能享受1套住房 ②夫妻一方扣1000元，或双方各扣500元
住房租金	本人或配偶在其主要工作城市没有住房	①直辖市/省会：每月 1500元 ②市辖区户籍人口>100万，每月 1100元 ③市辖区户籍人口≤100万，每月 800元	①夫妻主要工作城市相同的，选择一方扣 ②夫妻主要工作城市不同的，各自扣除 ③夫妻不得同时分别扣租金和利息
赡养老人	①赡养 年满60岁 的父母 ②子女均去世的年满60岁的祖父母、外祖父母	① 每月2000元 ②赡养2个及以上老人的， 不按人数加倍	①独生子女没有2000元 ②非独生子女平均/指定/约定分摊，每人最高不超过每月1000元

土地速览

本周市本级供应3宗，包含北龙湖1宗住宅净地；近郊航空港区成交7宗，终止2宗，流拍5宗，平原新区流拍2宗；远郊登封成交2宗，流拍2宗

本周大郑州土地信息速览

挂牌



3宗，170亩

摘牌



9宗，434亩

地价

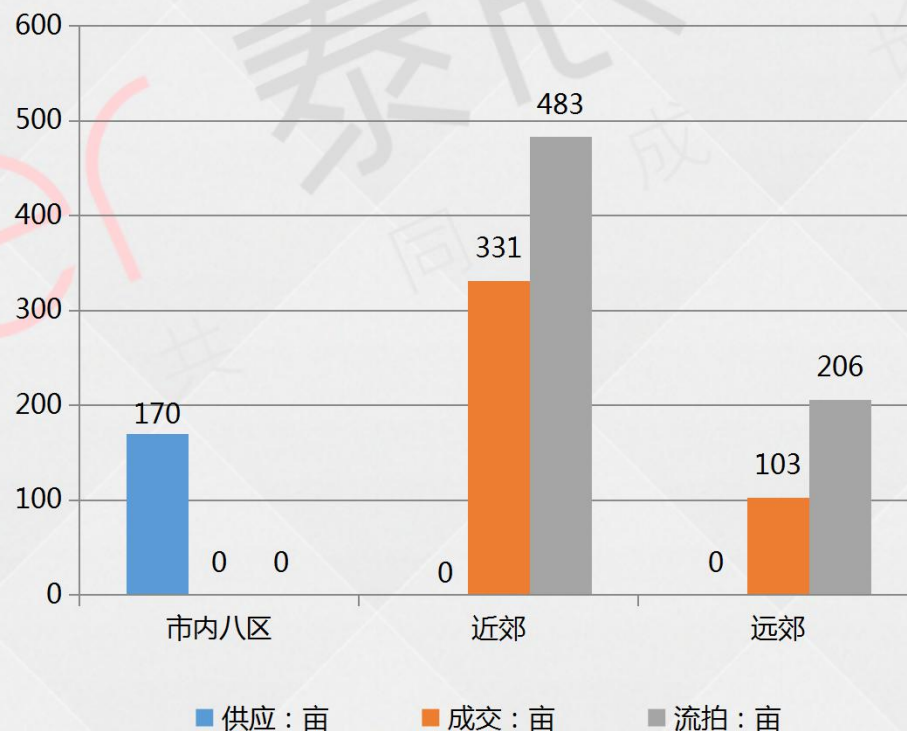


297万元/亩

流拍



11宗，689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
2018/12/18	2019/1/21	郑政东出〔2018〕24号(网)	北三环路南、九如东路东	郑东新区	50	住宅	商品房	5.62	> 1.0 ; < 1.7	< 24	< 28	> 35	88000	1775	70	132000		27000	32000	净地
2018/12/19	2019/1/22	郑政出〔2018〕183号(网)	三全路南、园田北路东	金水区	97	住宅兼商业	商品房	31.65	> 1.1, < 4.9	< 100 (兼容商业、商务 < 150)	< 25	> 25	100775	1040	70、40	151175	201550			张家村/瀚宇
		郑政出〔2018〕184号(网)	天泰路东、鼎盛大道北	二七区	23	商业	安开混合	6.01	< 4.0	< 100	< 40	> 30	17061	758	40					融侨悦澜庭
合计					170			43.28												



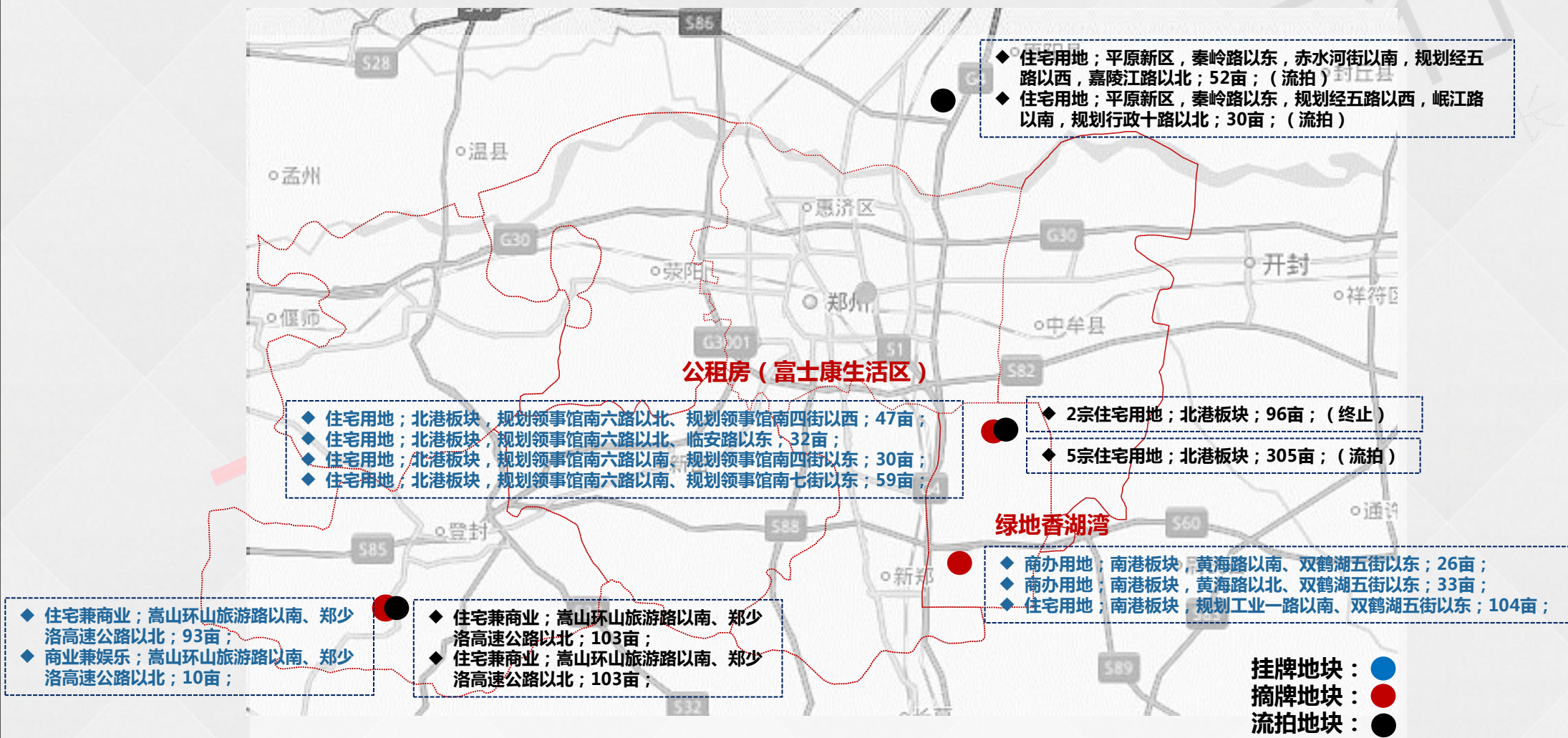
数据来源：郑州市公共资源交易中心

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：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）、河南省国土资源网上交易系统

土地市场-大郑州

本周近郊土地成交、流拍信息（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/m²)	溢价率	买受人	项目名称	安置/商品房
2018/12/19	郑港出〔2018〕179号（网）	黄海路以南、双鹤湖五街以东	南港板块	26	商业	3	5.2	8212	314	1570	0%	绿地	绿地香湖湾	——
2018/12/19	郑港出〔2018〕180号（网）	黄海路以北、双鹤湖五街以东	南港板块	33	商业	3	6.6	10655	322	1609	0%	绿地	绿地香湖湾	——
2018/12/19	郑港出〔2018〕182号（网）	规划工业一路以南、双鹤湖五街以东	南港板块	104	住宅	2.5	17.4	38979	374	2244	0%	绿地	绿地香湖湾	公租房
2018/12/19	郑港出〔2018〕186号（网）	规划领事馆南六路以北、规划领事馆南四街以西	北港板块	47	住宅	1.8	5.6	16892	360	2999	0%	郑州兴利房地产开发有限公司	富士康生活区	公租房
2018/12/19	郑港出〔2018〕187号（网）	规划领事馆南五路以南、规划领事馆南五街以西	北港板块	62	住宅	1.8	7.4	——	——	——	——	终止	——	公租房
2018/12/19	郑港出〔2018〕188号（网）	规划领事馆南五路以南、临安路以西	北港板块	60	住宅	1.8	7.2	——	——	——	——	流拍	——	公租房
2018/12/19	郑港出〔2018〕189号（网）	规划领事馆南六路以北、临安路以东	北港板块	32	住宅	1.8	3.8	11526	362	3014	0%	郑州兴利房地产开发有限公司	富士康生活区	公租房
2018/12/19	郑港出〔2018〕190号（网）	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南四街以西	北港板块	45	住宅	1.8	5.4	——	——	——	——	流拍	——	公租房
2018/12/19	郑港出〔2018〕191号（网）	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南四街以东	北港板块	30	住宅	1.8	3.6	10903	363	3025	0%	郑州市旧城改造开发公司	富士康生活区	公租房
2018/12/19	郑港出〔2018〕192号（网）	规划领事馆南六路以南、临安路以西	北港板块	59	住宅	1.8	7.1	——	——	——	——	流拍	——	公租房
2018/12/19	郑港出〔2018〕193号（网）	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南六街以西	北港板块	69	住宅	1.8	8.3	——	——	——	——	流拍	——	公租房
2018/12/19	郑港出〔2018〕194号（网）	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南六街以东	北港板块	72	住宅	1.8	8.6	——	——	——	——	流拍	——	公租房
2018/12/19	郑港出〔2018〕196号（网）	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南七街以东	北港板块	59	住宅	1.8	7.1	21450	362	3013	0%	郑州航空港山顶房地产开发有限公司	富士康生活区	公租房
2018/12/19	郑港出〔2018〕198号（网）	规划领事馆南六路以南，规划领事馆南五街以西	北港板块	34	住宅	1.8	4.1	——	——	——	——	终止	——	公租房
合计				732	——		97.4	——						

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）

土地市场-大郑州

本周近郊土地流拍信息（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	项目名称	安置/商品房
2018/12/17	平原示范区 2018-017	秦岭路以东，赤水河街以南，规划经五路以西，嘉陵江路以北	平原新区	52	住宅兼容商用	2	6.9	—	—	—	—	流拍	—	—
2018/12/17	平原示范区 2018-016	秦岭路以东，规划经五路以西，岷江路以南，规划行政十路以北	平原新区	30	住宅兼容商用	2.5	5.1	—	—	—	—	流拍	—	—
合计				82	—		12	—						

数据来源：河南省国土资源网上交易系统

土地市场-大郑州

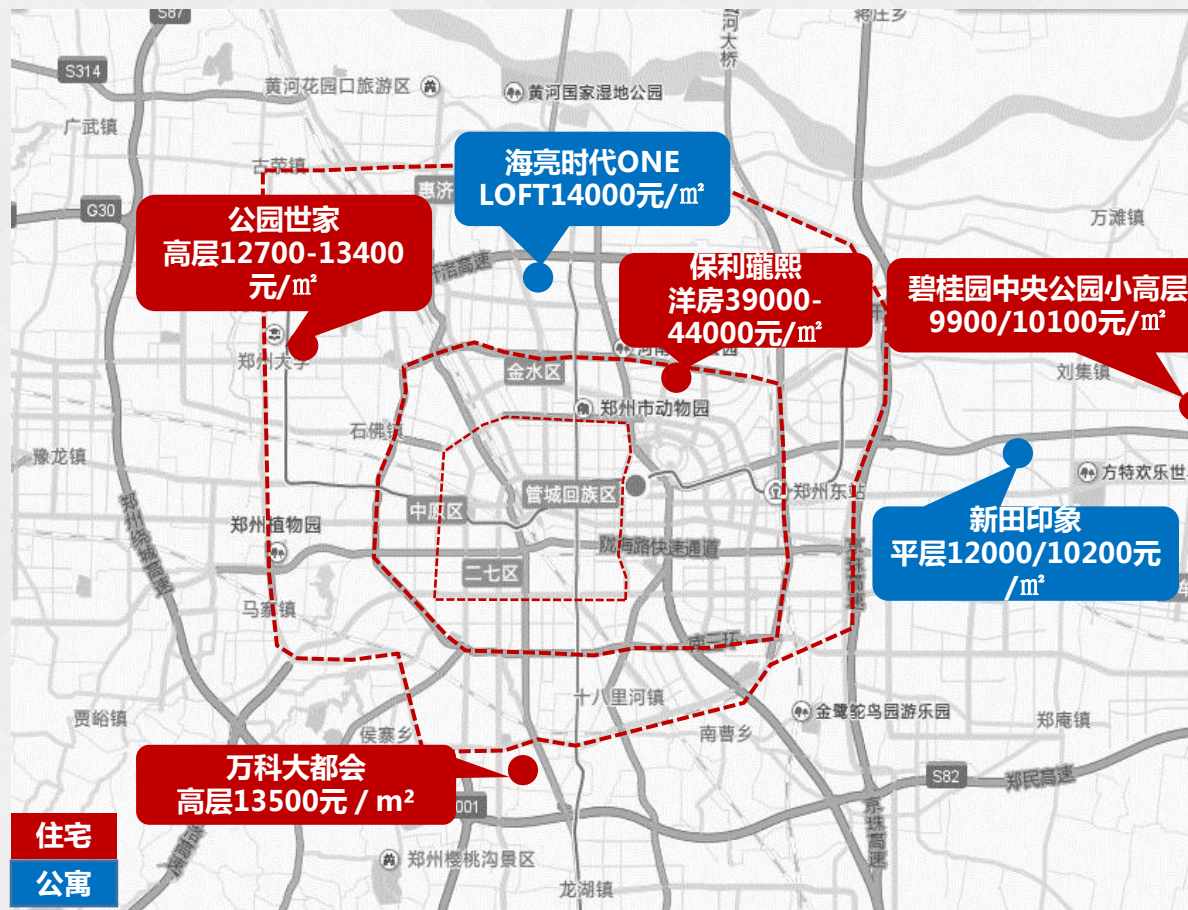
本周远郊土地成交、流拍信息（登封）

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
2018/12/19	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	登封市大金店镇	103	住宅兼商业	> 1.0 , < 1.2	8.21	——	——	——	——	流拍	商品房
	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	9409	101	1262	0%	河南和鼎高速公路管理有限公司	
	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	——	——	——	——	流拍	
	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	689	69	690	0%	河南和鼎高速公路管理有限公司	
合计				309			24.92						

楼市监控

本周4个住宅项目开盘，推出房源**584套**，去化**429套**，整体去化率**73%**

2个公寓项目开盘，推出房源**588套**，去化**294套**，整体去化率**50%**



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
碧桂园中央公园	小高（精装）	153	145	95%
万科大都会	高层（装修房）	257	192	75%
公园世家	高层（毛坯）	124	52	42%
保利瓏熙	洋房（精装）	50	40	80%
合计		584	429	73%

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
海亮时代ONE	LOFT（毛坯）	288	65	23%
新田印象	平层（精装/毛坯）	300	229	76%
合计		588	294	50%

开盘活动-碧桂园中央公园

12月18日针对开盘，推出小高27#、29#、33#房源进行开盘，共计推出153套，截止选房结束去化145套，去化率95%；11月9日启动认筹，前期蓄客180组



项目位置	中牟 郑开大道与广惠街交汇处向东				
开发商	郑州海昌碧海置业有限公司				
代理商	自销				
占地	550亩（住宅）	总建面	36.9万m²	容积率	1.6（D地块）
推出（套）	153		成交（套）	145	
到访成交率	——		整体去化率	95%	
成交价格	成交均价：143m²9900元/m²；162m²10100元/m² （少量一次性付款房源均价8800元/m²）				
竞品价格	康桥香溪郡高层毛坯11500元/m²，洋房毛坯均价15000元/m²				
优惠	按揭98折，全款92折				
交房标准	精装				
备注	五证齐全；微信选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	27#/29#/33#	2D	2T2H	13F	四室两厅两卫	143	117	115	98%
						四室两厅三卫	162	36	30	83%
	合计								153	145

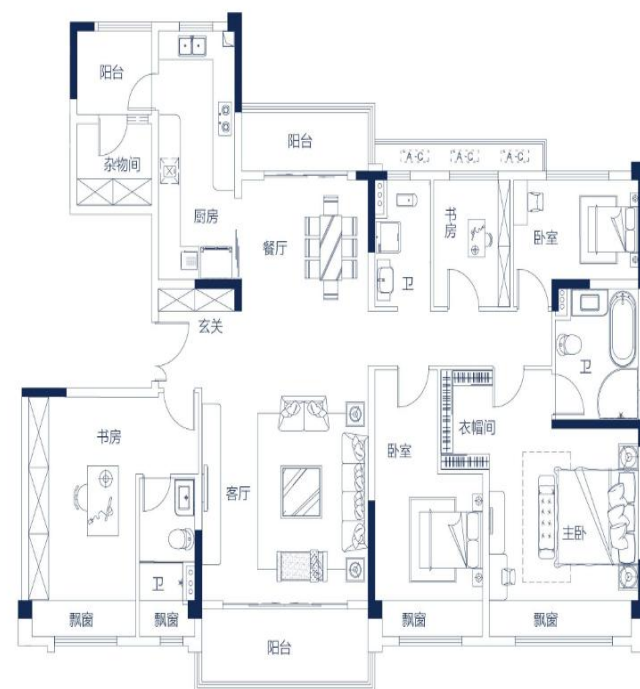
开盘活动-碧桂园中央公园

162m²四房为四开间朝南、三阳台、三飘窗设计，但各个房间进深稍长；143m²四房整体设计中庸

143m²四室两厅两卫



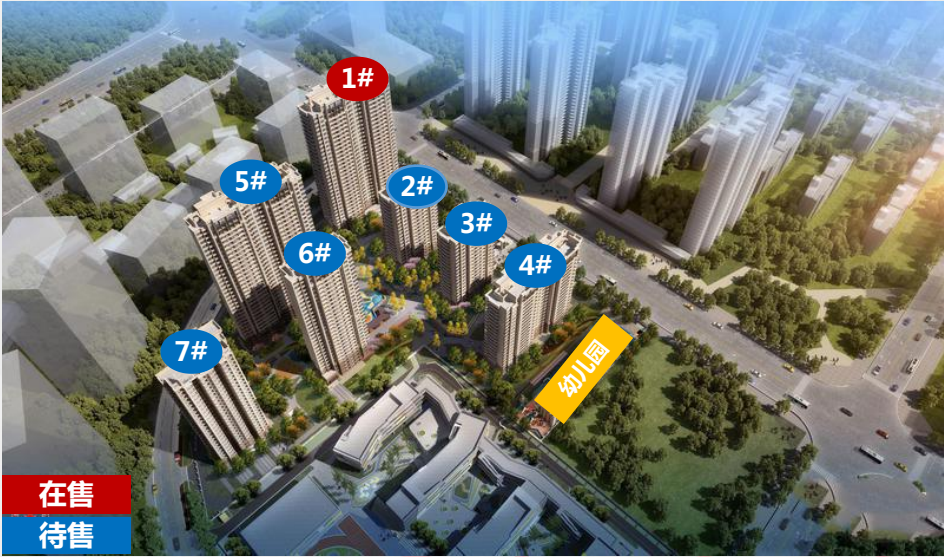
162m²四室两厅三卫



开盘活动-万科大都会

12月19日针对**四期高层1#**进行微信选房，共推出**257套**，去化**192套**，去化率**75%**

11月16日启动蓄客，截止开盘前蓄客约**300组**



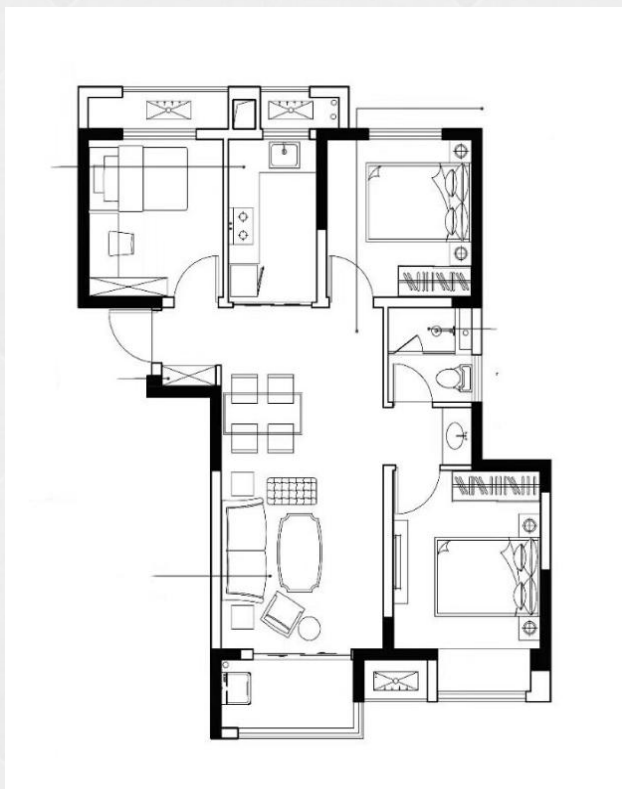
项目位置	二七区 南四环大学路向东1000米路南				
开发企业	郑州万科南城房地产开发有限公司				
代理商	自销+易居				
占地	55亩（四期）	建面	13.97万㎡（四期）	容积率	2.99
推出套数	257		去化套数	192	
到访成交率	——		整体去化率	75%	
成交价格	整体均价13500元/㎡；顶底特价12100元/㎡				
竞品价格	昌建君悦府毛坯高层：13200元/㎡				
优惠方式	1）交5000认筹优惠1%；2）筹带筹优惠5000元；3）开盘优惠2%				
交房标准	装修房				
备注	可首付延期一个月				

推售 房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	房型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2	2T4	33F	三室两厅一卫	95	225	168	75%
						三室两厅两卫	125	32	24	75%
	合计								257	192

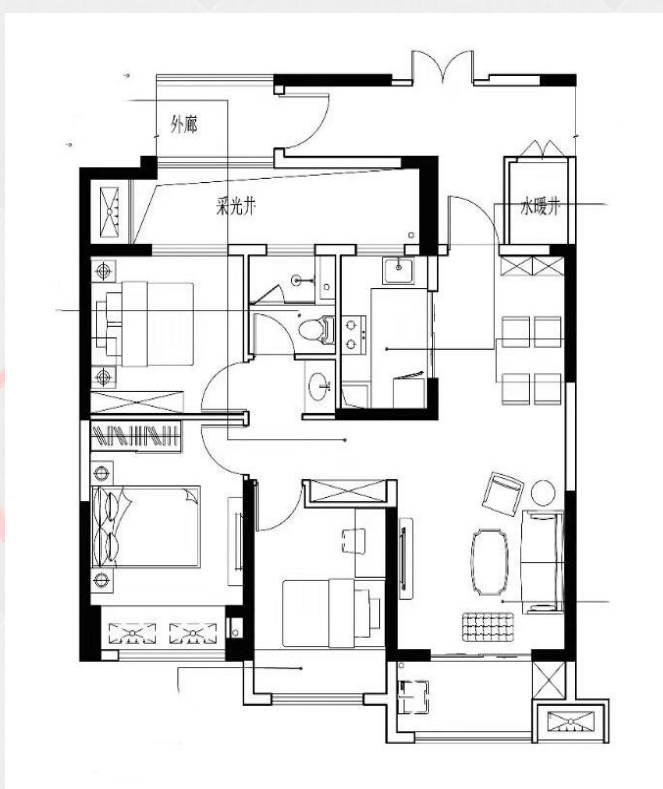
开盘活动-万科大都会 (户型分析)

玄关以及95m²中间户次卧处和125m²走廊处设置有收纳空间，空间利用率高；125m²为横厅设计

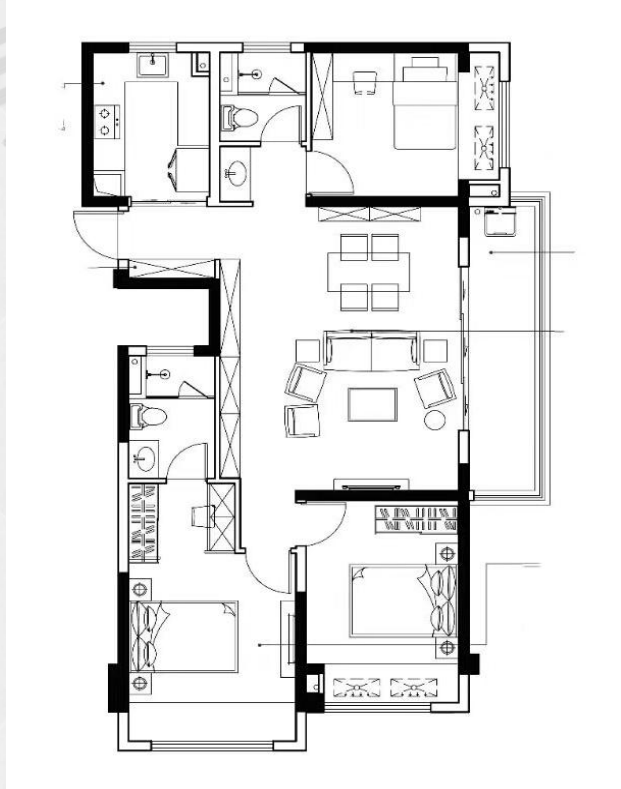
边户95m²三室两厅一卫



中间户95m²三室两厅一卫



125m²三室两厅两卫



开盘活动-公园世家

12月22日针对高层5#进行开盘，共计推出124套，截止选房结束去化52套，去化率42%

12月13日开始认筹，前期认筹130组



项目位置	高新区 科学大道石楠路西北角				
开发商	郑州金航置业有限公司				
代理商	——				
占地	32亩	总建面	11.7万㎡	容积率	3.9
推出（套）	124		成交（套）	52	
到访成交率	——		整体去化率	42%	
成交价格	81㎡两房均价约12700元/㎡；110㎡三房均价约13000-13400元/㎡；132㎡三房均价约13000-13400元/㎡				
竞品价格	——				
优惠方式	①定存优惠5000元；②成功认购优惠1%；③选房回馈优惠1万元；④按揭优惠1%、一次性优惠2%、首付分期无优惠；⑤按时签约优惠5000元。				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；首付分期，先付10%，1年半内分三次交齐				

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
	高层	5#	1	2T4	31F	两室两厅一卫	81	62	39	63%
						三室两厅一卫	110	31	8	26%
						三室两厅两卫	132	31	5	16%
	合计							124	52	42%

开盘活动-公园世家 (户型分析)

132m² 三室两厅两卫



户型分析：

南北双阳台、卧室双飘窗设计，主卧套房设计

81m²两室两厅一卫



户型分析：

- 阳台配有南向阳台、卧室有飘窗、卫生间干湿分离
- 北向房间采光度差

110m²三室两厅一卫



户型分析：

- 户型方正、配有南向阳台及飘窗、卫生间干湿分离，厨房客厅一体

开盘活动-保利瓏熙

12月23日针对洋房**1#、3#**进行开盘，共计推出**50套**，截止选房结束去化**40套**，去化率**80%**；

开盘前累计认筹约**300组**

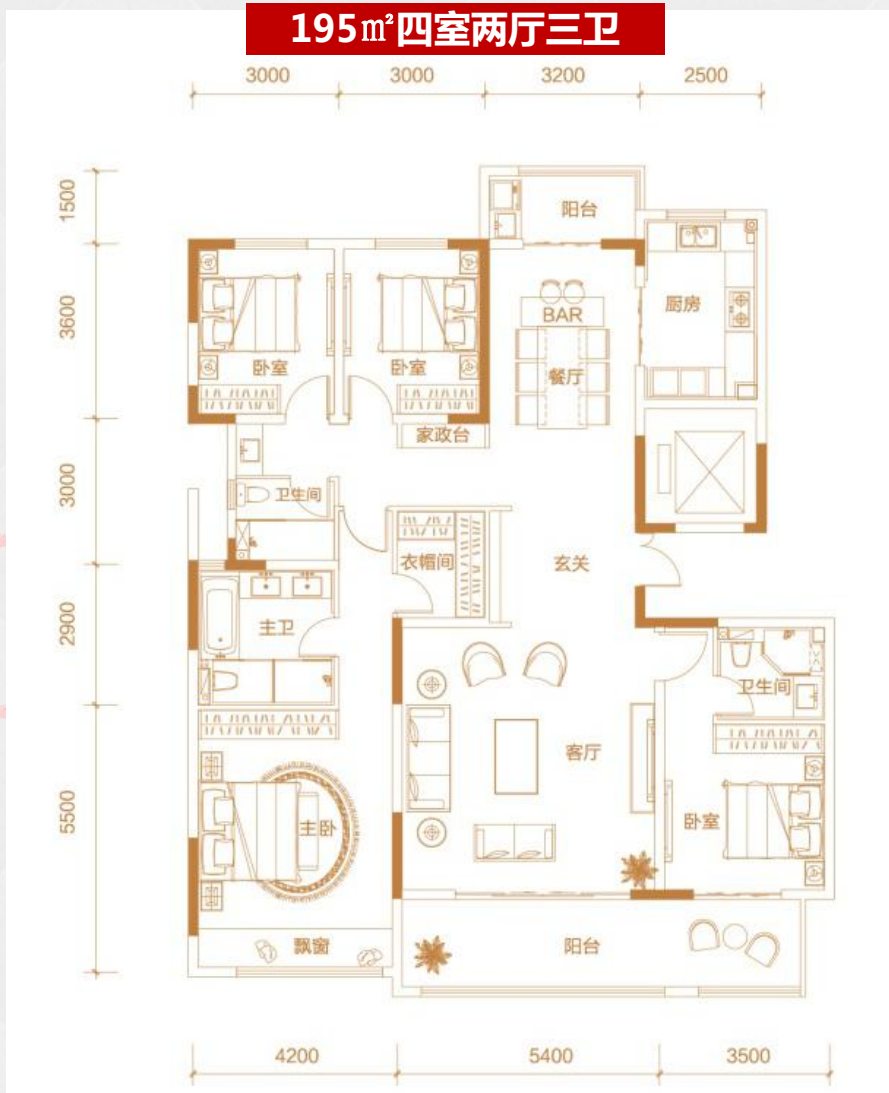


项目位置	郑东新区 丰溢路与众意路交汇处东北角				
开发企业	保利房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	104亩	建面	10.4万㎡	容积率	1.49
推出套数	50		销售套数	40	
到访成交率	——		整体去化率	80%	
成交价格	195㎡首层55000-60000元/㎡，195㎡标准层39000-44000元/㎡				
竞品均价	融创中原壹号院洋房标准层65000元/㎡（精装）				
优惠方式	①定存200万优惠2%；②开盘优惠1%				
交房标准	精装				
备注	首层送地下室，顶层带阁楼（算面积）				

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
	洋房	1/3#	3	2T2	5+1F	四室两厅三卫	195	50	40	80%
	合计							50	40	80%

开盘活动-保利瓏熙 (户型分析)

2T2设计，约8.5米南向大阳台，双套房、双洗手台设计



开盘活动-海亮·时代ONE

12月23日针对LOFT公寓**5#**进行现场选房，推出**288套**，截止选房结束去化**65套**，整体去化率**23%**；

12月17日开始蓄客，截止开盘累计蓄客约**100组**，当天到访客户**40组**左右（含大客户）



项目位置	金水区 花园路与龙门路交会处西700米				
开发企业	郑州海亮房地产开发有限公司				
代理商	自销+分销（爱房、泰茂、唯铭）				
占地	75亩	建面	30万m²	容积率	4.23
推出套数	288		销售套数	65	
到访成交率	——		整体去化率	23%	
成交价格	均价14000元/m²（毛坯）				
竞品均价	名门翠园LOFT公寓均价15000元/m²（精装）				
优惠方式	①排号优惠5%；②开盘优惠4%；③一周之内按时签约优惠3%				
交房标准	毛坯				
备注	①首付分期，首付5%，剩下一年半还清；②层高5米；③单气				

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	8T72H	15F	两室一厅一卫	45	144	65	23%
						一室一厅一卫	36	116		
						三室一厅一卫	52	20		
						一室一卫	28	8		
	合计							288	65	23%

开盘活动-海亮·时代ONE (户型分析)

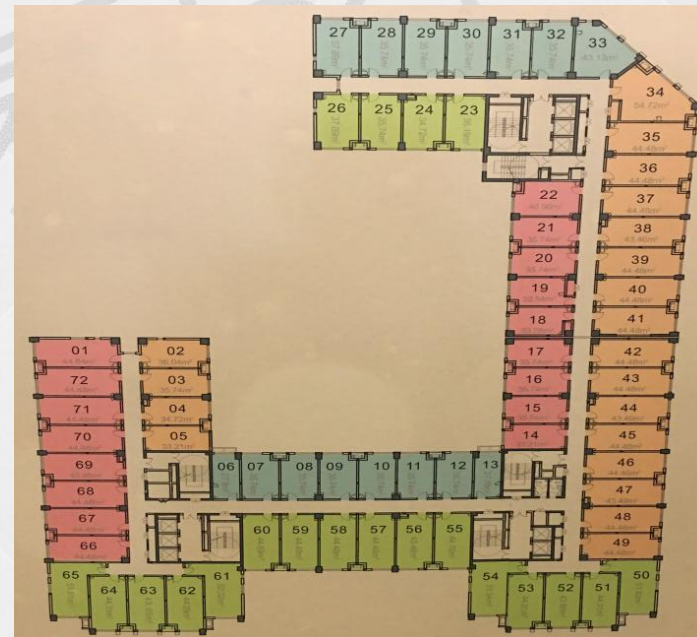
45m² 两室一厅一卫



36m² 一室一厅一卫



平层分布图



开盘活动—新田印象

12月22日针对类住宅**5#西单元**、**6#西单元**进行开盘，共推出**300套**，当天去化**229套（含9月内购130套）**，去化率**76%**；12月8日启动认筹，截止开盘前认筹约**300组**，当天到访客户约**280组**



项目位置	郑东新区 金水东路与前程路东500米				
开发企业	河南九辰置业有限公司				
代理商	易居&自销				
占地	89.26亩	建面	42万㎡	容积率	4.49
推出（套）	300		成交（套）	229	
到访成交率	82%		整体去化率	76%	
成交价格	精装成交均价12000元/㎡，毛坯10200元/㎡				
竞品均价	融信城市之窗平层公寓9300元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①认筹5000享1万；②按揭优惠5%，全款优惠8%，分期无优惠；③加1万享车位优惠4万（原16万）				
交房标准	5#楼精装、6#楼毛坯				
备注	①首付2万（员工5000），三年分六期还清首付50%；②5#9月初员工内购共130套；③40年产权				

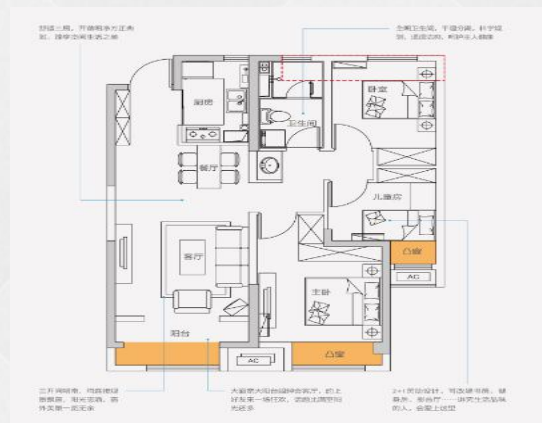
推售房源	物业类型	楼栋	单元	楼层	梯户比	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	类住宅	5#、6#	2	31F	3T5	两房两厅一卫	83	60	60	100%
						三房两厅一卫	100	180	139	77%
						三房两厅两卫	115	60	30	50%
	合计							300	229	76%

开盘活动—新田印象 (户型分析)

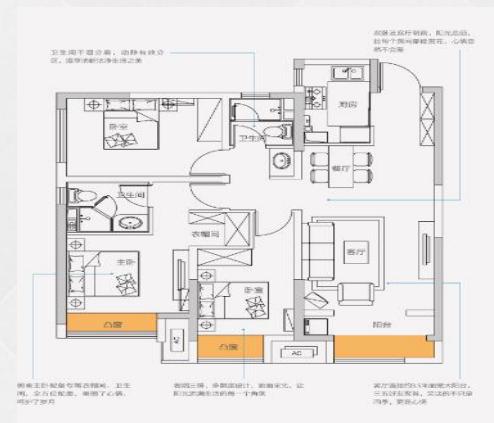
83m² 两室两厅一卫



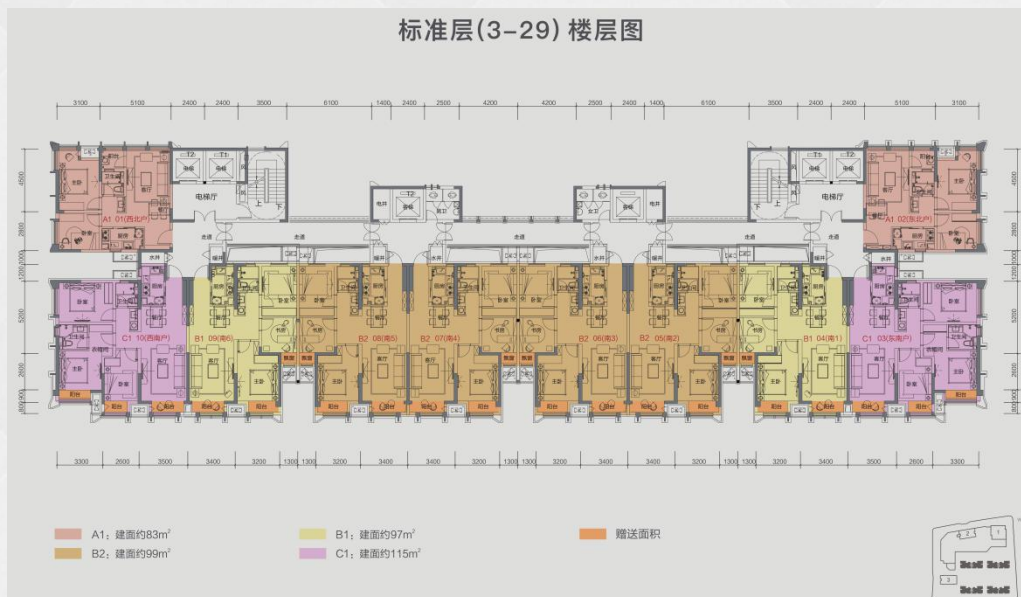
100m² 三室两厅一卫



115m² 三室两厅两卫



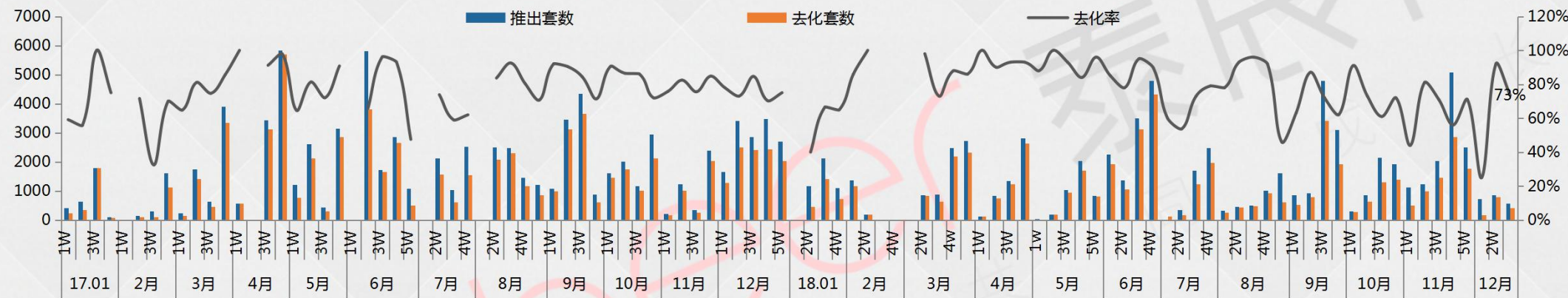
标准层(3-29) 楼层图



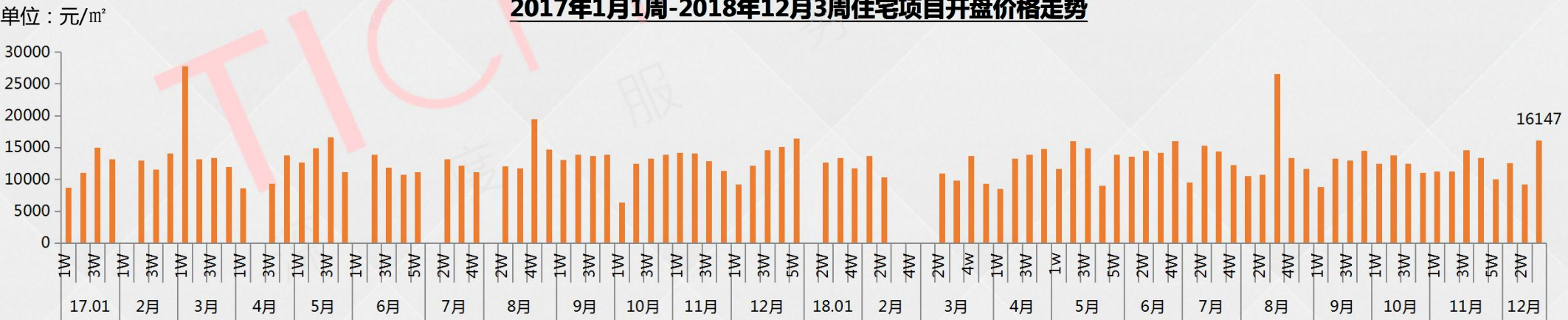
开盘效果监控

本周4个住宅项目开盘，推出584套，去化429套，去化率73%，成交均价16147元/m²（受保利瓏熙单项目拉动）

2017年1月1周-2018年12月3周住宅项目开盘推售及去化



2017年1月1周-2018年12月3周住宅项目开盘价格走势

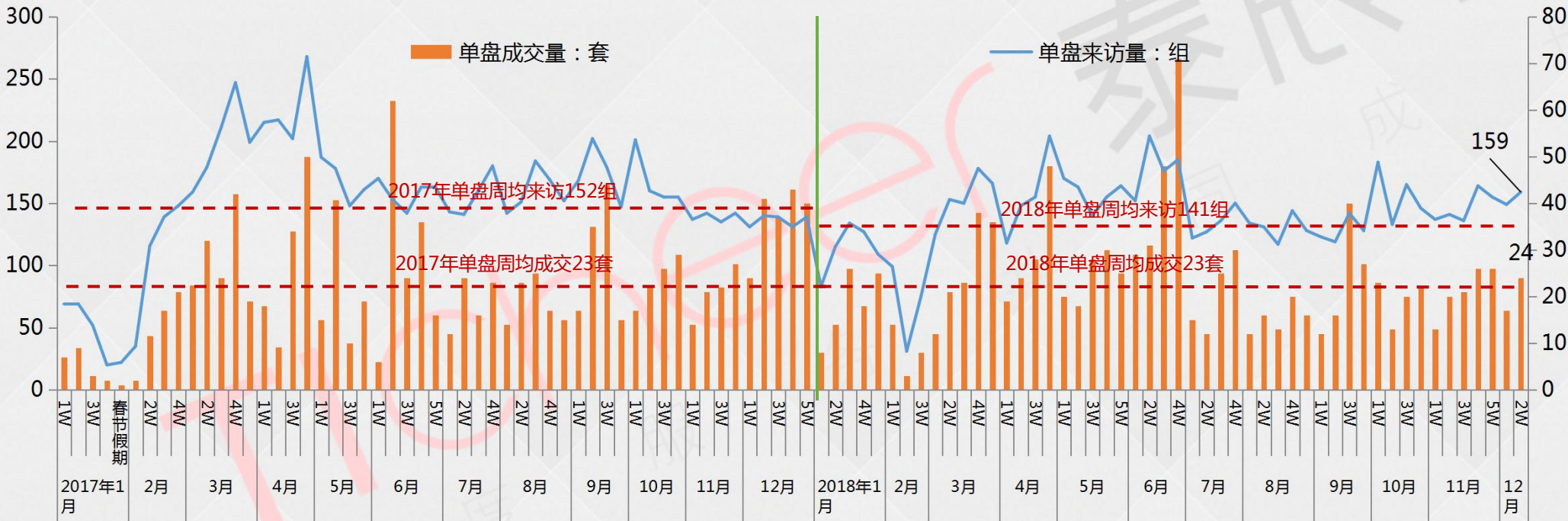


数据来源：1、泰辰行技术中心市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

12月2周单盘平均来访159组，环比上升7%，同比上升14%；单盘平均成交24套，环比上升41%，同比下降35%；临近岁末采用低首付、首付延期、特价房等促销措施项目增多，拉高周均单盘来访及成交量

2017年1月1周-2018年12月2周单盘平均来访、成交量走势图

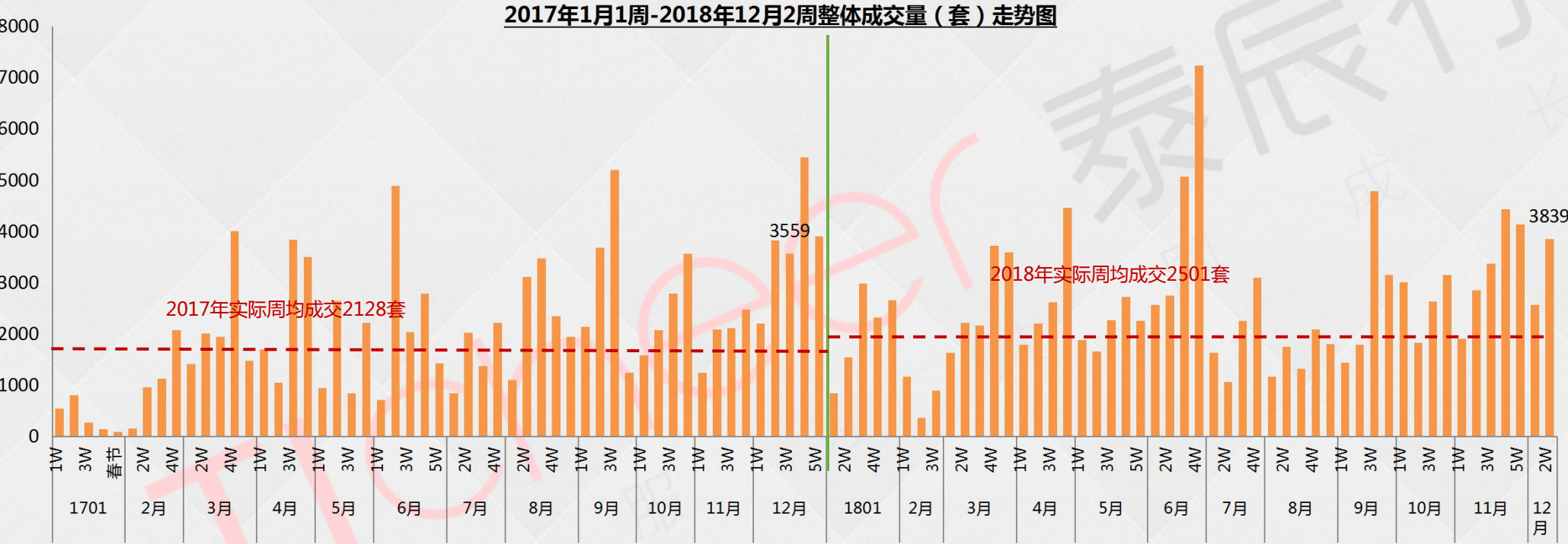


(注：统计截止时间为2018年12月16日下午；范围为2018年12月10日-12月16日；仅涵盖大郑州区域159个典型在售项目)

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

12月2周实际成交总量3839套，环比上升50%，同比上升8%；开盘项目整体去化优秀且大多平销项目采取首付分期，部分项目采用首付延期、特价房等促销措施，拉动成交量上浮



◆ 12月2周大郑州实际监控到住宅项目196个，共计来访31139次，其中单盘平均来访159次；监控到住宅在售项目159个，共计成交3839套，单盘平均成交24套；其中无货在售项目29个，全新待售项目8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2周住宅平销套数TOP10环比上升107%，其中盛润运河城因降价+首付分期延期2年后付，新田城首付延期3年后付，单周分别成交389套、127套；

住宅销售：12月2周住宅开盘项目5个（1周为3个项目开盘），住宅销售套数TOP20共计销售2399套，环比上升120%

12.10-12.16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	盛润运河城	二七区	389	高层	12500	3.93
2	新田城	荥阳	127	小高层洋房	8000 8600	1.41
3	郑州孔雀城	新郑	90	高层	8300	0.87
4	郑州绿地城	二七区	85	高层	12000	0.86
5	阳光城丽景公馆	中原区	80	高层	13000	0.82
6	东原阅城	高新区	78	高层	14500	0.79
7	永威西郡	中原区	58	高层	14000	0.62
8	康桥香溪郡	中牟	58	高层	11000	0.65
9	正弘中央公园	航空港区	57	高层	10500	0.59
10	绿地公园城	管城区	35	高层	12000	0.36

12.10-12.16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	浩创梧桐郡	608	11	新郑	华南城中园	63
2	二七区	盛润运河城	389	12	中原区	永威西郡	58
3	新郑	康桥那云溪	245	13	中牟	康桥香溪郡	58
4	荥阳市	新田城	127	14	航空港区	正弘中央公园	57
5	中牟	金科天籁城	120	15	管城区	绿地公园城	54
6	新郑	郑州孔雀城	90	16	金水区	名门翠园	49
7	二七区	郑州绿地城	85	17	高新区	中海万锦熙岸	43
8	中原区	阳光城丽景公馆	80	18	中原区	汇泉景悦城	41
9	高新区	东原阅城	78	19	二七区	泰宏建业国际城	39
10	荥阳	融信江湾城	76	20	荥阳	东润玺城	39

新增预售

本周市区+近郊新增供应共16个项目：预售总建面56.24万㎡，其中住宅建面43.85万㎡

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(D0865)号	正商珑水上境园	正商珑水上境	郑东新区	2018/12/20	成品住宅	7、12、17	2.12	2.12	126	0	0	已内购，毛坯均价32000元/㎡、精装均价4.0元/㎡(绑定车位+地下室)
【2018】郑房预售字(4477)号	大都会锦悦苑	万科大都会	二七区	2018/12/19	成套住宅	1	2.54	2.54	257	0	0	12月19日开盘，去化192套，去化率75%，精装均价13500元/㎡
【2018】郑房预售字(4463)号	名门云鼎苑1号楼	名门翠园	金水区	2018/12/19	成套住宅	1	1.20	1.2	64	0	0	11月25日开盘，毛坯价格18000元/㎡
【2018】郑房预售字(4475)号	广运商业中心	华尔中心	金水区	2018/12/19	商业服务/商务办公	—	11.00	0	0	11	1491	已开，精装平层18500元/㎡，精装LOFT21500元/㎡
【2018】郑房预售字(D0864)号	碧桂园天琴苑	碧桂园天琴湾	郑东新区	2018/12/17	成套住宅	5、6、7、8、21	5.60	5.6	332	0	0	已内购完毕
【2018】郑房预售字(4474)号	雍景城二号院	招商1872	二七区	2018/12/17	成套住宅	B-1、B-3、B-5、B-6、B-7	2.29	2.29	162	0	0	未开盘
【2018】郑房预售字(4473)号	启福城福苑	启福城	中原区	2018/12/17	成套住宅	16、17	5.34	5.34	540	0	0	已团购；毛坯价格8500-9000元/㎡
【2018】郑房预售字(4472)号	正商华庭二号院	正商家河家	惠济区	2018/12/17	成套住宅	8	0.38	0.38	28	0	0	未开盘
【2018】郑房预售字(4471)号	正商华庭二号院	正商家河家	惠济区	2018/12/17	成套住宅	1、2、6	4.59	4.59	432	0	0	未开盘
【2018】郑房预售字(4470)号	正商中州城玉兰园	正商中州城	管城区	2018/12/17	成套住宅	2	1.60	1.6	142	0	0	未开盘
【2018】郑房预售字(4469)号	天宸苑	融创金水府	金水区	2018/12/17	成套住宅	9	2.99	2.99	139	0	0	已开，精装均价18000元/㎡
【2018】郑房预售字(4468)号	绿地城六区	绿地城	二七区	2018/12/17	居住	5、6	0.97	0.97	69	0	0	已售，目前签订合同中，毛坯均价12800元/㎡
【2018】郑房预售字(4467)号	万林贰号院(二期)	万林东方富田	金水区	2018/12/17	居住	8、9、10、11	2.83	2.83	144	0	0	未开盘
【2018】郑房预售字(4466)号	万林贰号院(一期)	万林东方富田	金水区	2018/12/17	居住	1、2、3、5、6、7	6.64	6.64	566	0	0	未开盘
180194	孟庄镇双唐新型社区水榭华城B区工程	水榭华城	新郑市龙湖镇	2018/12/20	成套住宅	48、51	2.94	2.94	334	0	0	未开盘
180195	浩创·梧桐花语	浩创梧桐花语	新郑市薛店镇	2018/12/20	配套商业、成套住宅	58、59、60	3.21	1.82	159	1.39	9	未开盘
合计							56.24	43.85	3494	12.39	1500	—

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>