

郑州市市场周报(2018年第51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、全国住房和城乡建设工作会议召开-明年楼市目标是“三稳”（2018.12.24）



- 2018年12月24日全国住房和城乡建设工作会议在京召开，以稳地价稳房价稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展；以加快解决中低收入群体住房困难为中心任务，健全城镇住房保障体系；以解决新市民住房问题为主要出发点，补齐租赁住房短板；以提高城市基础设施和房屋建筑防灾能力为重点，着力提升城市承载力和系统化水平；是以贯彻新发展理念为引领，促进城市高质量建设发展；是以集中力量解决群众关注的民生实事为着力点，提升城市品质；是以改善农村住房条件和居住环境为中心，提升乡村宜居水平；是以发展新型建造方式为重点，深入推进建筑业供给侧结构性改革；是以工程建设项目审批制度改革为切入点，优化营商环境；是以加强党的政治建设为统领，为住房和城乡建设事业高质量发展提供坚强政治保障

2、广州公积金提取新规：在毗邻城市购首套房可用广州公积金（2018.12.24）



- 广州住房公积金管理中心24日公布《广州市住房公积金提取管理办法》，放宽了异地购房提取范围。提出缴存人及配偶在广州市无自有产权住房的，在毗邻广州的佛山、清远、中山、东莞、惠州、韶关6个城市购买自住住房也可以提取公积金
- 同时，缴存人或其配偶在广州市行政区域内已有自有产权住房，再在广州、本人户籍地、配偶户籍地购买自住住房，可以提取。购买其他城市的住房，也不能再提取

3、佛山购房入户门槛放宽，取消最低30分积分限制（2018.12.24）



- 日前，广东省佛山市召开《佛山市新市民积分制服务管理办法》新闻通气会，《办法》将于2019年1月1日起施行。《办法》的主要内容涵盖取消最低30分才能申请积分入户、入学的前提条件，将购房直接入户政策调整并入积分制并设置过渡期，增加新市民积分入住保障性公租房的内容，提高了居住证和社保的积分分值，增加了租房计分项等。根据《办法》，无论购房面积多少，都可以在办法规定的期限内申请办理购房入户

行业热点-全国热点

4、深圳将编制全市统一房租指导价格 (2018.12.26)



- 深圳市六届人大常委会第二十九次会议审议市政府关于加快培育和发展住房租赁市场工作情况的报告。报告指出，下一步深圳市将多渠道增加租赁住房供应，力争到2022年新增建设筹集各类租赁住房不少于30万套，占新增建设筹集住房总量的50%以上。深圳将编制全市统一、科学、合理的租金指导价格并定期向社会发布，引导骨干企业出租房的租金不高于所在区域的租金指导价格

5、深圳推出“先租后让”工业用地 (2018.12.26)



- 深圳市24日出让一宗“先租后让”工业用地，企业竞得该地块后取得承租权，租赁期满通过履约考核后可以选择续租或出让，出让金扣除已缴纳租金，将大大降低企业用地成本
- 该宗地的竞拍准入行业类别为新能源产业或新一代信息技术，且租赁申请人从事该地块准入行业不少于5年，租金按年缴纳，租赁期满后既可以选择续租也可以选择出让，出让金扣除已缴纳租金。深圳市规划国土委有关负责人介绍，这将大大降低企业用地成本，有助于企业将资金用于科技投入，促进实体经济发展。

6、福州公积金贷款额度元旦起上调 双职工最高可贷80万元 (2018.12.27)



- 福州住房公积金管理委员会发布《关于规范住房公积金部分业务的通知》，该文件称：福州公积金贷款额度自2019年1月1日起上调，双职工从原来60万元调整为80万元、单职工从原来40万元调整为50万元；执行时间为明年1月1日至下一季度公告再次宣布确认之日

行业热点-全国热点

7、西安-2019年起新建住宅推行全装修成品交房（2018.12.28）

西安市人民政府办公厅文件

市政办发〔2018〕126号

西安市人民政府办公厅 关于印发《西安市推进新建住宅全装修 工作实施意见》的通知

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门，各直属机构：
《西安市推进新建住宅全装修工作实施意见》已经市政府研究同意，现印发你们，请认真贯彻执行。



- 西安市28日下发意见，要求自2019年1月1日起，在全市行政区域内新建住宅推行全装修成品交房，实现住宅装修与土建安装一体化设计，促进个性化装修和产业化装修相统一；意见指出，为全面提升西安市住宅建设品质，积极推广标准化、集成化、模块化的装修模式，减少资源消耗和二次装修污染，**2019年1月1日起，在西安市行政区域内新出让或划拨土地上，除拆迁安置房以外的住宅建设项目实行全装修。蓝田县、周至县根据实际确定实施全装修的新建住宅项目范围，但全装修施行比例不低于新建设住宅总面积的50%，此后逐年递增，2021年后达到100%全装修建设**

8、湖南衡阳住建局发通知取消楼市限价，市政府决定撤销（2018.12.28）



- 据湖南省衡阳市人民政府网站消息，27日晚间衡阳市政府发布公告，公告称，鉴于衡阳市发展改革委员会、衡阳市住房和城乡建设局联合印发的《关于暂停执行<关于规范市城区新建商品房销售价格行为的通知>的通知》（衡发改价服【2018】45号），对稳控房价的复杂性判断不精准，对稳定预期的持续性认识不充分，文件出台引发了市场的误解和网上的炒作，其影响有悖于部门出台文件的初衷，衡阳市人民政府决定撤销该文件。

9、合肥澄清未出台放松限购政策（2018.12.28）



- 合肥市房管局有关人士明确表示，合肥市未出台任何放松现有限购政策的文件。现在购房资格审核严格按照现有限购政策文件实施。此外，针对网络流传“交一个月社保可买房”一事，合肥本地一位地产行业人士表示，该政策并非新政策。2018年8月，合肥市发布了《合肥市人才购房资格认定实施细则》，其中指出，落户合肥市创新创业的人才可购买首套住房，创新创业人才包括普通高校毕业两年内的毕业生，留学归国人员、研究生以上、40周岁以下本科学历人员等。前述地产人士指出，实际操作中，符合条件的购房者提供1个月社保证明（剩余11个月补缴）即可。“其他限购政策也都没有解除。

行业热点-河南/郑州热点

1、地铁5号线12月29日空载试运行 (2018.12.26)



郑州地铁5号线空载试运行，预计2019年上半年开通；2019年还有三条地铁线完工，2号线二期工程、14号线部分站点城郊铁路二期工程

5号线是郑州地铁线网规划中唯一的一条环线，全线40.4km，线路沿黄河路、黄河东路、商务外环路、龙湖外环路、盛和街、心怡路、经开第十大街、航海路、桐柏路和西站路布置，共设车站32座，其中换乘站18座，与线网中的1、2、3、4、6、7、8、9、10线等衔接换乘。

2、《郑州铁路枢纽总图规划 (2016 ~ 2030年) 》获正式批复 (2018.12.27)



- 已获批的《郑州铁路枢纽总图规划 (2016 ~ 2030年) 》显示，郑州铁路枢纽作为我国重要的铁路枢纽，规划年度形成衔接石家庄、济南、徐州、阜阳（合肥）、武汉、重庆、西安、太原等8个方向，京广、徐兰、郑万、郑太、郑阜、郑济、京广、陇海铁路等干线，以及郑州—开封、机场、洛阳等城际铁路的环形放射状大型铁路枢纽。
- 郑州铁路枢纽客运系统布局以郑州、郑州东、郑州南、小李庄站为主客站的“四主”客运站，郑州北（规划客站）、大关庄、岗李站预留发展为重要客运站节点条件。货运系统布局为规划形成“1+2+N”三级物流节点网络，其中圃田（含占杨）为一级物流基地，上街、薛店为二级物流基地，广武为三级物流基地；规划圃田西等城区内既有铁路货场转型升级为城市物流配送中心，郑州东、郑州南等动车段所预留办理高铁快运作业条件

2、河南六套组合拳破解民企融资难 (2018.12.25)



- 日前，河南省发改委印发出台了《河南省发展和改革委员会关于印发<河南省民营企业信用融资倍增计划实施方案>的通知》（以下简称《方案》），以破解民营企业特别是中小微企业因缺信用和缺信息而导致的融资难、融资贵问题。
- 《方案》将从建立“信用+融资对接平台，运用大数据构建民营企业信用体系，创新信用融资产品和服务方式，健全信用融资担保和保险机制，完善守信联合激励和失信联合奖惩机制，优化提升政府出资产业基金功能等六方面，为支持民营企业开展信用融资打出六套组合拳。力争到2020年，民营企业信用融资覆盖范围不断扩大，信用融资突破2000亿元，实现河南省民营企业特别是中小微企业融资倍增目标。

土地速览

本周市本级供应1宗，为金洼村城改地，成交14宗，其中高新区2宗净地成交刷新区域楼面价记录；近郊供应3宗，荥阳20宗土地到拍卖日期，但信息未公布；远郊巩义流拍4宗

本周大郑州土地信息速览

供应



4宗，186亩

成交



14宗，767亩

地价

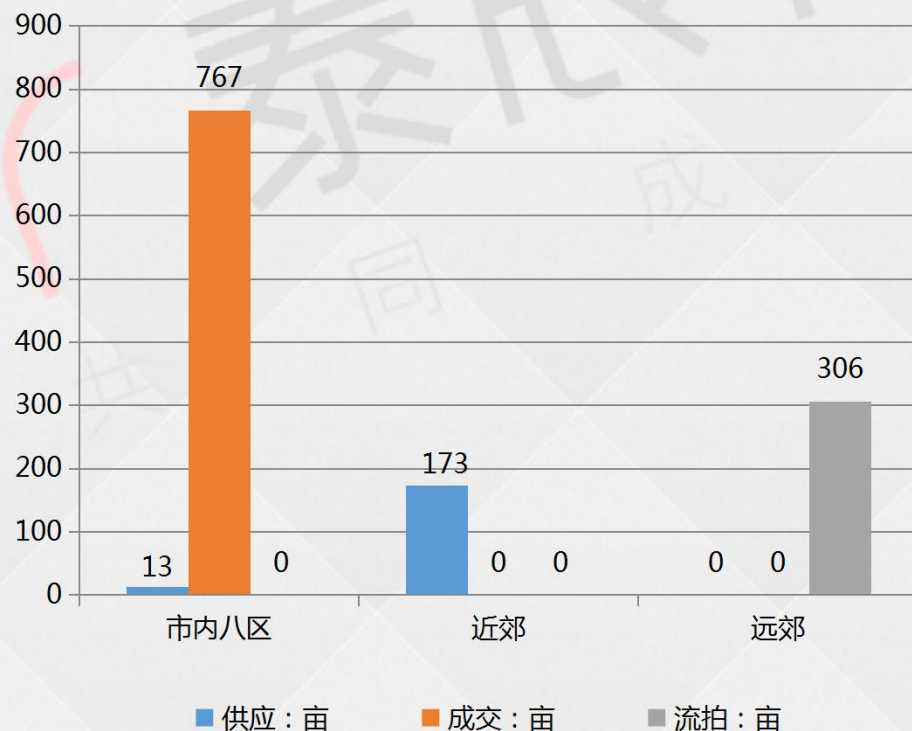


764万元/亩

流拍



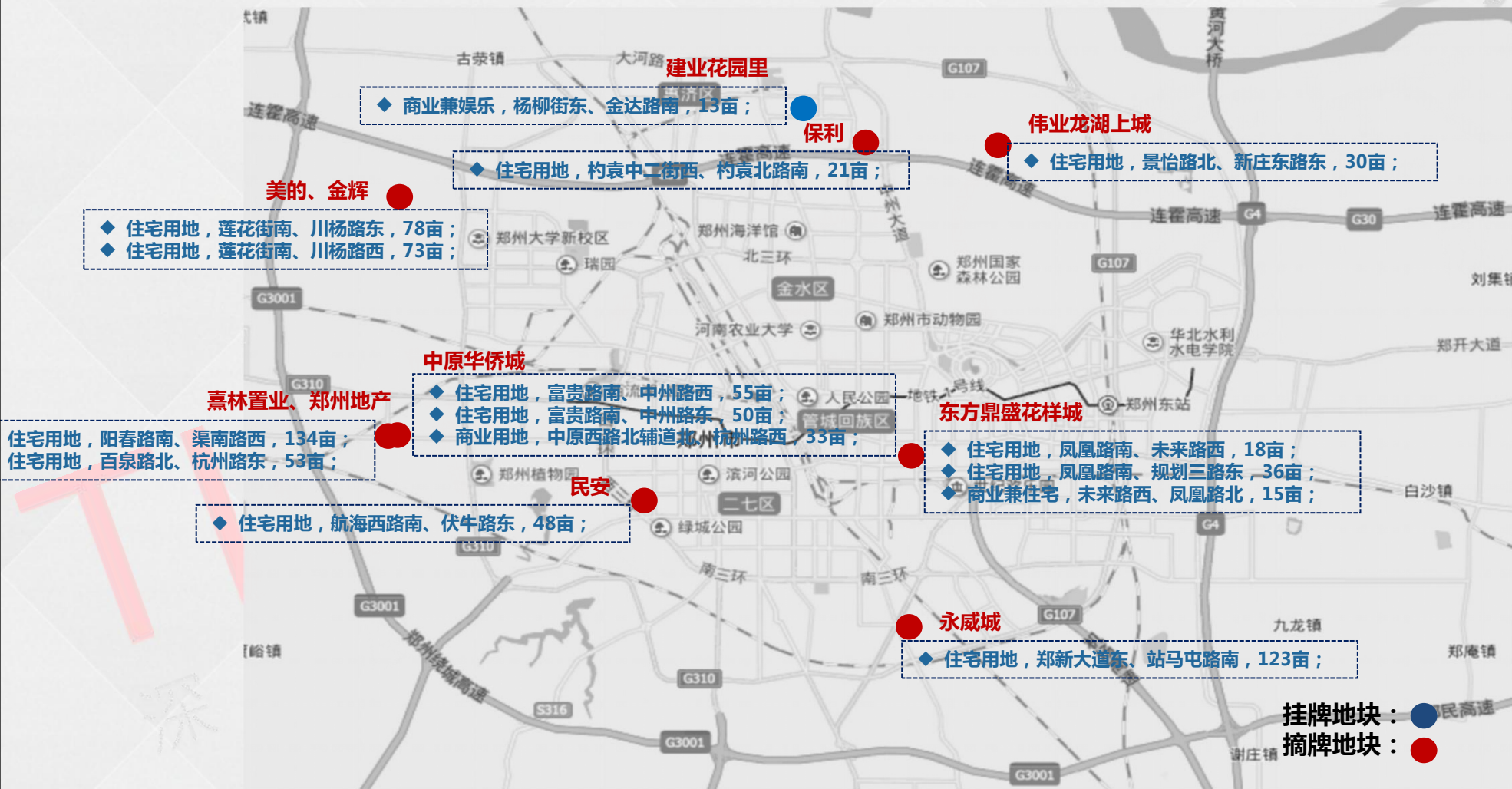
4宗，306亩



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
2018/12/ 26	2019/1/30	郑政出 〔2018〕185 号(网)	杨柳街东、金 达路南	惠济区	13	商业兼娱乐	商品房	3.7	< 4.2	< 80	< 45	> 25	9891	748	40	——	——	建业花园 里/金洼村
合计					13			3.7										

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
2018/12/26	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	3	72072	926	4632	56%	郑州隼翔房地产开发有限公司	美的
	郑政出〔2018〕151号(网)	莲花街南、川杨路西	高新区	73	住宅	商品房	12.14	2.5	63333	870	5218	55%	西安博朗房地产开发有限公司	金辉
	郑政出〔2018〕152号(网)	凤凰路南、未来路西	管城区	18	住宅	安置	4.84	4	18789	1034	3879	0%	河南博鼎实业有限公司	东方鼎盛
	郑政出〔2018〕153号(网)	凤凰路南、规划三路东	管城区	36	住宅	安开混合	10.20	4.3	37103	1043	3637	0%	河南博鼎实业有限公司	东方鼎盛
	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	17774	1149	3251	0%	河南博鼎实业有限公司	东方鼎盛
	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	3.5	72614	592	2536	0%	河南永威置业有限公司	永威
2018/12/27	郑政出〔2018〕156号(网)	阳春路南、渠南路西	中原区	134	住宅	安置	28.63	3.2	93180	694	3255	0%	河南熹林置业有限公司	熹林
	郑政出〔2018〕157号(网)	百泉路北、杭州路东	中原区	53	住宅	安置	12.41	3.5	37872	712	3053	0%	郑州西流湖控股有限公司	郑州地产
	郑政出〔2018〕158号(网)	航海西路南、伏牛路东	中原区	48	住宅	安置	13.96	4.4	42717	897	3060	0%	河南民祥置业有限公司	民安
	郑政出〔2018〕159号(网)	杓袁中二街西、杓袁北路南	金水区	21	住宅	商品房	5.20	3.8	15119	736	2905	0%	郑州保利亨业房地产开发有限公司	保利
	郑政出〔2018〕160号(网)	景怡路北、新庄东路东	金水区	30	住宅	商品房	5.03	2.5	18321	607	3645	0%	河南兴伟置业有限公司	伟业
2018/12/29	郑政出〔2018〕161号(网)	富贵路南、中州路西	中原区	55	住宅	商品房	11.07	3	37811	683	3416	0%	郑州华侨城文化旅游开发有限公司	华侨城
	郑政出〔2018〕162号(网)	富贵路南、中州路东	中原区	50	住宅	商品房	10.00	3	34150	683	3413	0%	郑州华侨城文化旅游开发有限公司	华侨城
	郑政出〔2018〕163号(网)	中原西路北辅道北、杭州路西	中原区	33	商业	商品房	8.82	4	24820	750	2813	0%	郑州华侨城文化旅游开发有限公司	华侨城
合计				767			171.97							

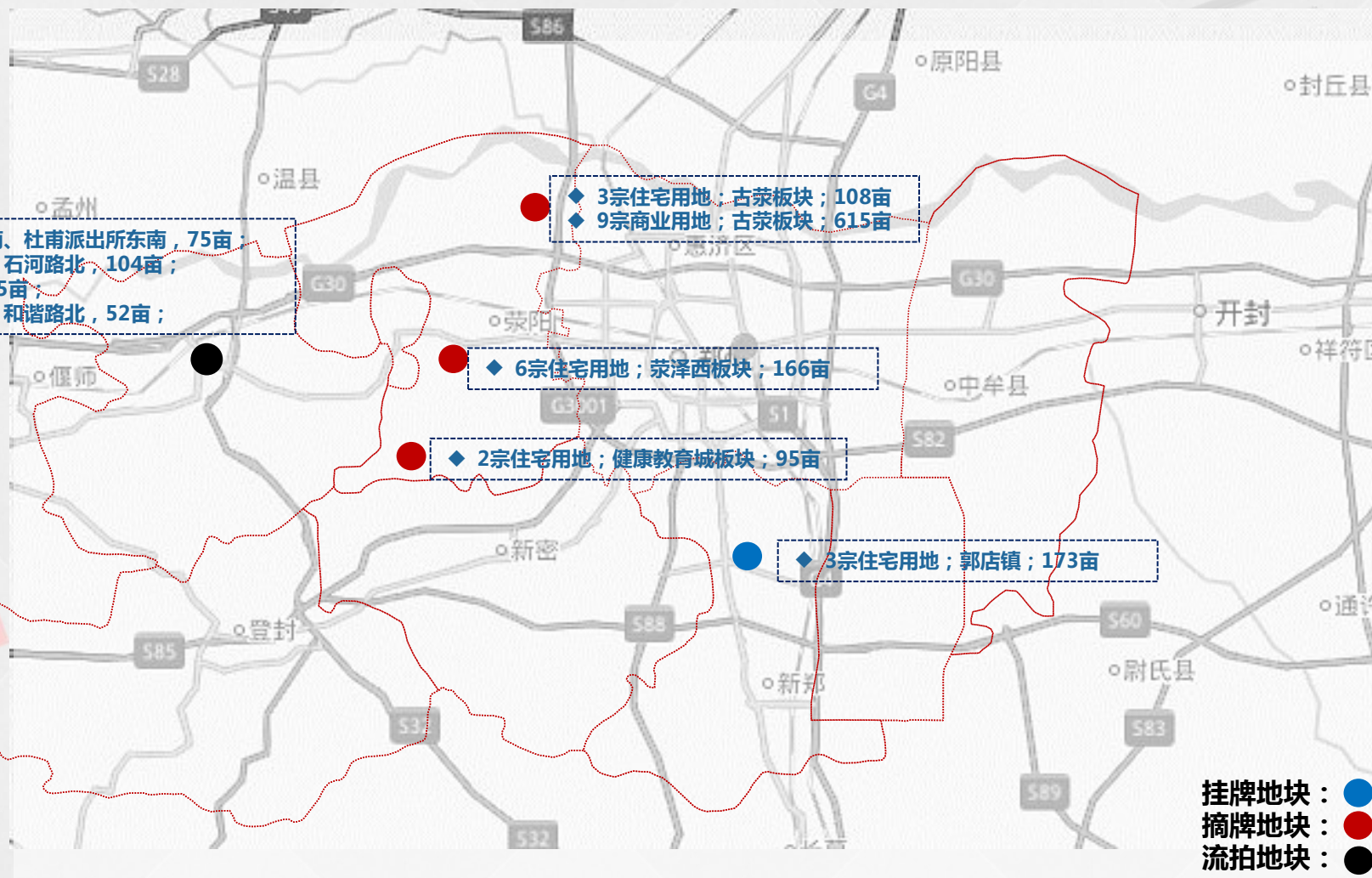
数据来源：郑州市公共资源交易中心

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：中国土地市场网、新郑市公共资源交易中心

本周近郊土地供应信息（新郑）

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
2018/12/27	2019/1/29	新郑出(2018)48号(网)	郭店镇紫荆山南路西侧、新老107连接线南侧	郭店镇	55	二类居住用地(地下空间为配套停车、人防配建、交通服务场站)	2.1	7.66	—	< 28	> 30	11946	218	70(地下50年)	11946	—
2018/12/27	2019/1/29	新郑出(2018)49号(网)	郭店镇紫荆山南路西侧、规划一路北侧	郭店镇	54	二类居住用地(地下空间为配套停车、人防配建、交通服务场站)	2.1	7.59	—	< 28	> 30	11843	218	70(地下50年)	11843	—
2018/12/27	2019/1/29	新郑出(2018)50号(网)	郭店镇紫荆山南路西侧、永通路北侧	郭店镇	64	二类居住用地(地下空间为配套停车、人防配建、交通服务场站)	1.5	6.38	—	< 30	> 30	13659	214	70(地下50年)	13659	—
合计					173	—										

数据来源：新郑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（荥阳）

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
2018/12/24	荥政储（2016）36-1号	塔山路与汜河路交叉口西北侧	荥泽西板块	11	住宅	3.2	2.4	——	——	——	——	信息未公布	——	——
	荥政储（2016）37-1号	塔山路与新民街交叉口西北侧	荥泽西板块	23	住宅	2.7	4.1	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2016）38号	塔山路与汜河路交叉口西北侧	荥泽西板块	10	住宅	3.2	2.1	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2017）66-2号	中原西路与荥贾路交叉口西北侧	荥泽西板块	48	住宅	2.8	8.9	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2018）28-2号	广武路与龙港路交叉口西北侧	荥泽西板块	39	住宅	2.5	6.5	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2018）28-3号	塔山路与王村路交叉口东南侧	荥泽西板块	35	住宅	2.5	5.9	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2018）34号	霸王路与陈垌东路交叉口西南侧	古荥板块	43	商业	1.2	3.5	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2018）72-1号	G234与陇海西路交叉口东北侧	健康教育城 板块	41	住宅	1.1	3.0	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2018）72-2号	G234与陇海西路交叉口东北侧	健康教育城 板块	54	住宅	1.1	4.0	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2018）73号	广武镇东张沟村	古荥板块	16	商业	1.2	1.3	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2018）74-2号	广武镇东张沟村	古荥板块	59	商业	1.2	4.7	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2018）75号	广武镇东张沟村	古荥板块	47	商业	1.2	3.7	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2018）76-1号	广武镇东张沟村	古荥板块	22	商业	1.2	1.8	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2018）77-1号	广武镇东张沟村	古荥板块	19	商业	1.2	1.5	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2018）78号	广武镇东张沟村	古荥板块	36	商业	1.2	2.9	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2018）80号	广武镇霸王城村	古荥板块	75	住宅	2	10.0	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2018）81号	广武镇霸王城村	古荥板块	56	住宅	2	7.4	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2018）82-1号	广武镇霸王城村	古荥板块	49	住宅	2	6.6	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2018）83-1号	广武镇霸王城村	古荥板块	134	商业	1.2	10.7	——	——	——	——		——	——
	荥政储（2018）84-1号	广武镇陈垌村	古荥板块	167	商业	1.2	13.3	——	——	——	——		——	——
合计				985			104.3							

数据来源：中国土地市场网

土地市场-大郑州

本周远郊土地成交、流拍信息（巩义）

拍卖日期	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
2018/12/24	2018-410	中原西路南、杜甫派出所东南	巩义市区	75	住宅兼商业	> 1.0 , < 1.8	9.02	——	——	——	——	流拍	——
	2018-244	洛神路东、石河路北		104	住宅	> 1.0 , < 1.8	12.53	——	——	——	——		
	2018-213	新兴路南		75	住宅兼商业	> 1.0 , < 2.0	9.96	——	——	——	——		
	2017-030	河图路西、和谐路北		52	住宅兼商业	> 1.0 , < 1.8	6.21	——	——	——	——		
合计				306			37.72						

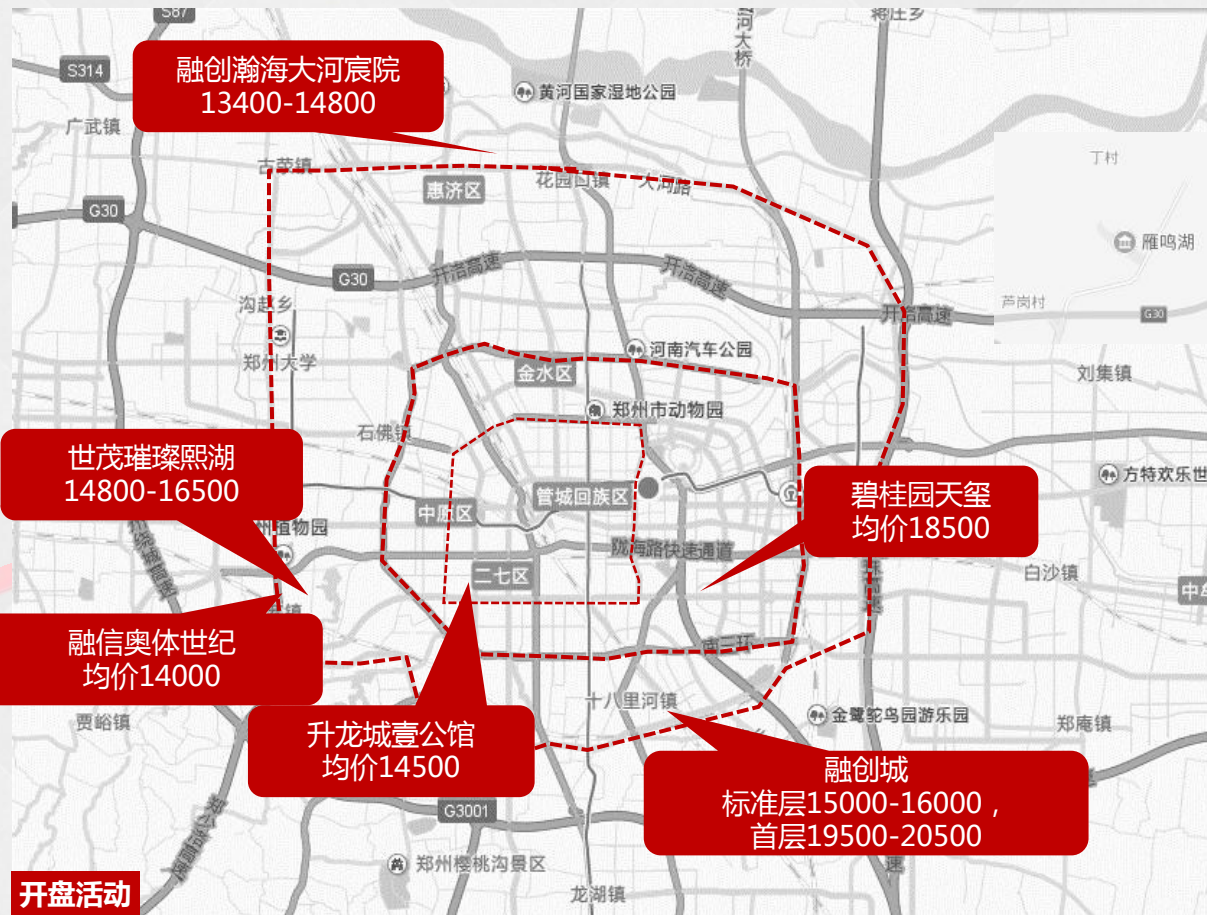
数据来源：河南省国土资源网上交易系统

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

楼市监控

12月4周共计6个住宅项目开盘，推出房源954套，去化531套，整体去化率56%



备注：上图中成交均价单位为元/㎡

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
融创瀚海大河宸院	精装高层	195	70	35%
升龙城壹公馆	毛坯高层	252	177	70%
融创城	毛坯洋房	24	19	79%
碧桂园天玺	精装高层	163	92	56%
世茂璀璨熙湖	毛坯小高层	108	65	60%
融信奥体世纪	毛坯高层	212	108	51%
合计		954	531	56%

开盘活动-融创瀚海大河宸院

12月28日针对二期高层5 #、6#进行微信选房，共推出195套，去化70套，去化率35%

12月21日开始认筹，截止开盘累计蓄客约400组



项目位置	惠济区 大河路与天河路交汇处				
开发企业	河南省中创置业有限公司				
代理商	自销				
占地	49亩（二期）	建面	12.0万m²（二期）	容积率	2.64
推出套数	195		去化套数	70	
到访成交率	——		整体去化率	35%	
成交价格	13400-14800元/m²				
竞品价格	正商家河家：14600元/m²（精装）				
优惠方式	验资优惠1%，开盘优惠1%，正常首付优惠1%（一次性额外优惠2%）				
交房标准	精装				
备注	提供装修贷：首付20%，剩余10%贷1年无息，2年3.5%，3年5.8%				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	房型	面积（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1	2T4	25F	四室两厅两卫	133	25	12	48%
						三室两厅一卫	95	50	16	32%
						四室两厅两卫	142	25	9	36%
		6#	2	2T3	24F	三室两厅一卫	110	47	22	47%
						三室两厅一卫	113	48	11	23%
	合计							195	70	35%

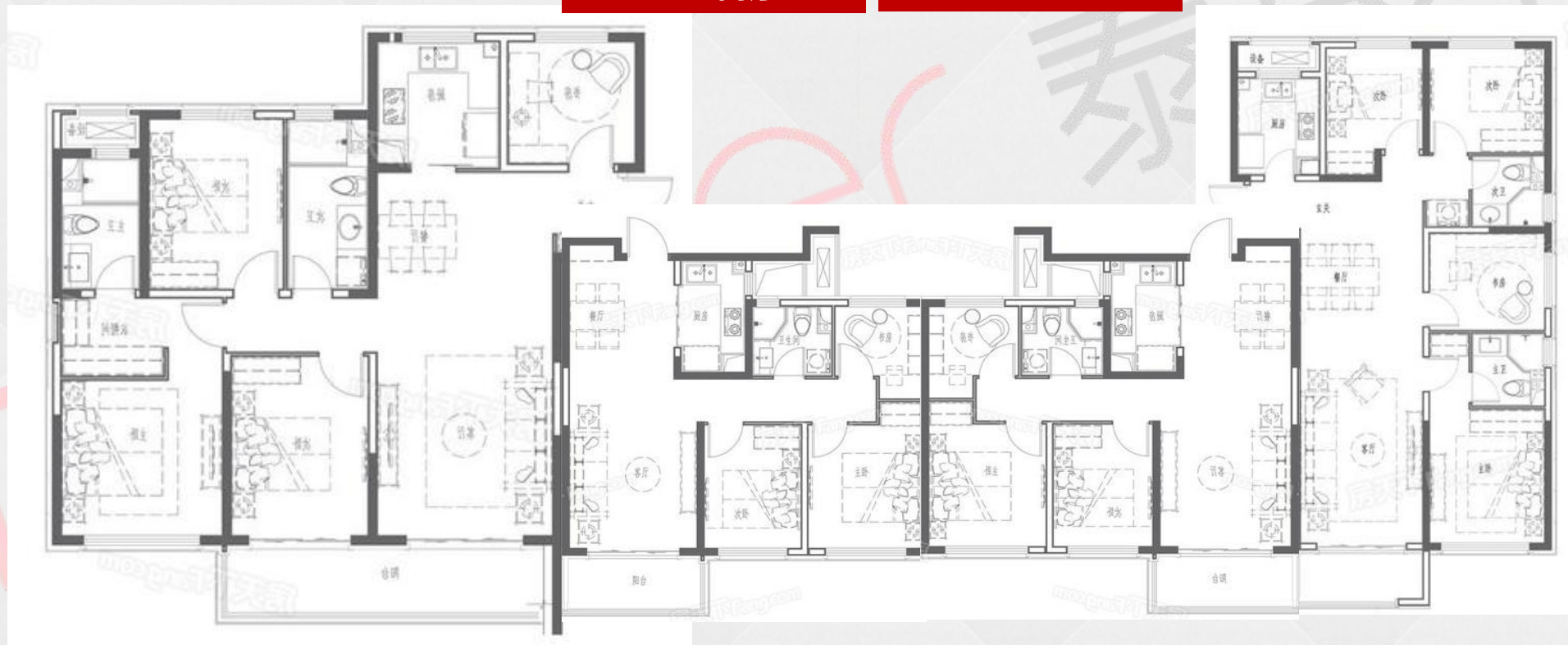
开盘活动-融创瀚海大河宸院 (户型分析)

142m²四室两厅两卫

133m²四室两厅两卫

95m²三室两厅一卫

95m²三室两厅一卫



整体户型均无飘窗赠送，卫生间干湿不分离；中间户设计南北不通透

开盘活动-升龙城壹公馆

12月28日针对**高层3#开盘**，共推出**252套**，去化**177套**，去化率**70%**

6月1日启动认筹，截止12月28日累计蓄客约400组



项目位置	二七区 淮河路与嵩山路交叉口				
开发商	郑州骏龙房地产开发有限公司				
代理商	自销+同峰				
占地	31.52亩	总建面	19.19万m²	容积率	7.499
推出（套）	252		成交（套）	177	
到访成交率	——		整体去化率	70%	
成交价格	14500元/m²				
竞品价格	阳光怡景花园毛坯高层14500元/m²				
优惠方式	认筹5万抵8万，开盘当天总房款优惠3%				
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
	高层	3#	3	2T4/2T6	33/34F	三室两厅	88-94	252	177	70%
						三室两厅	110-124			
						四室两厅	114-138			
	合计							252	177	70%

开盘活动-融创城

12月28日针对首期洋房1#现场选房，共推出24套，去化19套，去化率79%

12月初启动认筹，截止开盘蓄客400组，当天到访约60组



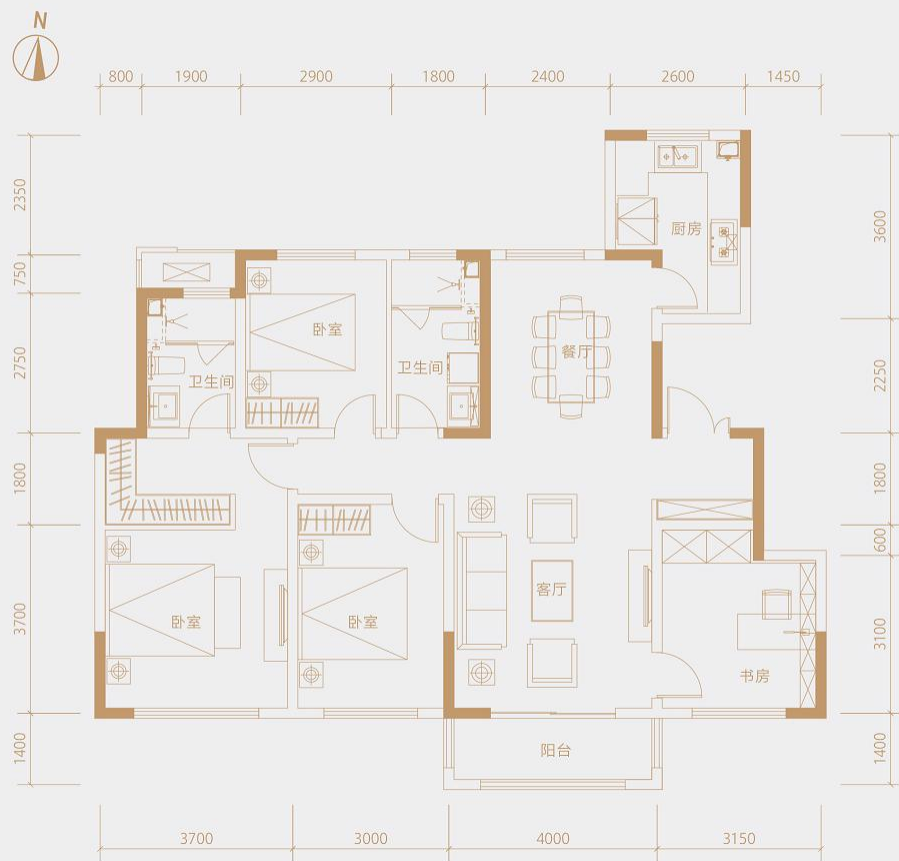
项目位置	管城区 南三环与紫辰路交叉口				
开发企业	河南中珂置业有限公司				
代理商	自销				
占地	2029亩（首期48.72亩）	建面	168万m²（首期14.15万m²）	容积率	2.98（首期）
推出套数	24		去化套数	19	
到访成交率	32%		整体去化率	79%	
成交价格	标准层成交均价15000-16000元/m²，首层均价19500-20500元/m²				
竞品价格	永威城毛坯洋房：标准层18000元/m²，首层复式22000元/m²				
优惠方式	按揭优惠2%，按时签约优惠1%，一次性优惠4%				
备注	可选车位14万/个，一次性优惠24000，按揭优惠22000；户型层高3.1m，首层赠送户型面积70%-80%的地下室，挑高5.4m；简装；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	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	1#	2	1T2	6F	128㎡	三房	均价15000-16000	12	10	83%
						143㎡	四房	均价15000-16000	12	9	75%
	合计								—	24	19

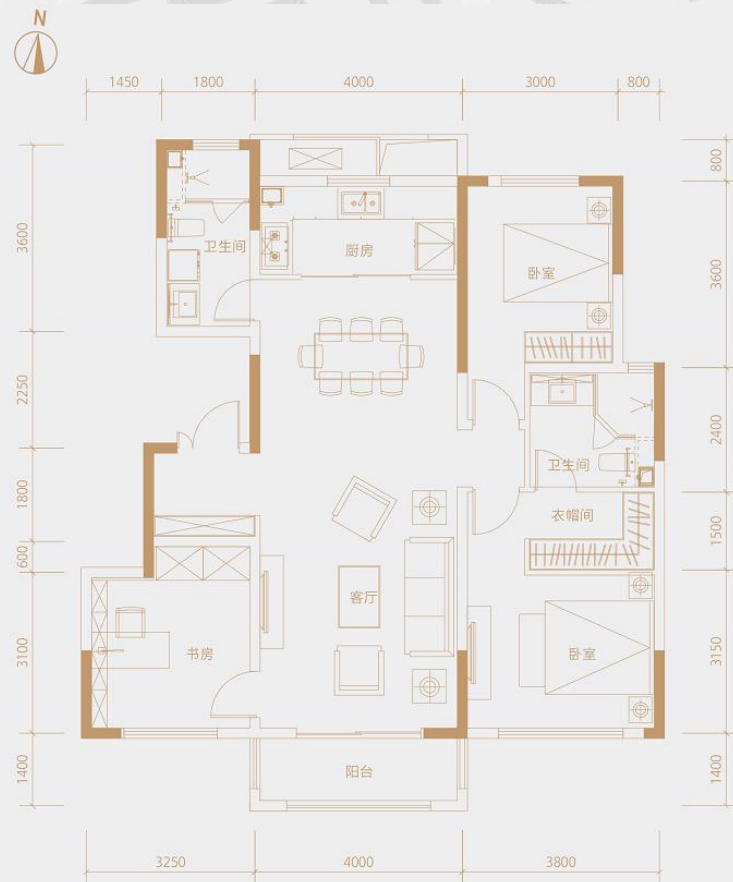
开盘活动-融创城（产品分析）

高低配布置；户型总体方正，但内部动线不尽合理；客厅、主卧及阳台尺寸均较小，标准层赠送率低；总体而言，户型设计无亮点，居住舒适度一般，瞄准有一定改善需求或多功能空间需求的刚需首置客户，区域内形成差异化竞争

143m²四室两厅两卫



128m²三室两厅两卫



开盘活动-碧桂园天玺

12月29日针对**高层4#**进行微信选房，共推出**163套**，去化**92套**，去化率**56%**

11月8日启动蓄客，截止开盘前蓄客约**200组**



项目位置	经开区 经开第一大街与经北二路东北角				
开发企业	郑州碧御置业有限公司（碧桂园）				
代理商	自销				
占地	29亩	建面	7.7万㎡	容积率	3.9
推出套数	163		去化套数	92	
到访成交率	——		整体去化率	56%	
成交价格	整体均价18500元/㎡（精装）； 115/118㎡ 18000-19000；135㎡ 17000-18000				
竞品价格	阳光城檀悦毛坯高层：18500元/㎡				
优惠方式	1）认筹2万抵5万；2）开盘优惠2%；3）按时签约优惠1%				
备注	可首付延期三个月				

推售 房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	房型	面积（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4#	1	3T5	33F	三室两厅两卫	115	31	92	56%
						三室两厅两卫	118	66		
						三室两厅两卫	135	66		
	合计							163	92	56%

开盘活动-碧桂园天玺 (户型分析)

115m²三室两厅两卫



户型分析：

- 三开间朝南，餐客一体，南北通透
- 主卧套间设计
- 北向房间采光度差
- 卫生间距离两次卧较远且正对主卧门口，私密性不佳

118m²三室两厅两卫



户型分析：

- 三开间朝南，餐客一体，南北通透，动静分离
- 主卧套间设计
- 两卧室带观景飘窗

135m²三室两厅两卫



户型分析：

- 双阳台，采光通风较佳
- 南北通透，干湿分离，配置收纳间
- 户型狭长，南向次卧正对洗手间

开盘活动-世茂·璀璨熙湖

12月29日针对小高层5#、6#进行开盘，共计推出108套，截止选房结束去化65套，去化率60%

12月15日开始认筹，前期认筹200组左右



项目位置	中原区 陇海路与汇文路交会处向南600米				
开发商	河南世茂海润置业有限公司				
代理商	策源、同策、自销				
占地	50.6亩（一期）	总建面	9.4万㎡（一期）	容积率	2.0
推出（套）	108		成交（套）	65	
到访成交率	——		整体去化率	60%	
成交价格	97㎡三房均价约14800-15400元/㎡；125㎡三房均价约15500-16000元/㎡；136㎡三房均价约15600-16500元/㎡				
竞品价格	融信奥体世纪 均价13550-14000（毛坯）				
优惠方式	无优惠；无分期				
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
	小高层	5#	1	2T2	18F	三室两厅两卫	136	36	65	60%
		6#	1	2T4	18F	三室两厅一卫	97	36		
						三室两厅两卫	125	36		
合计								108	65	60%

开盘活动-世茂·璀璨熙湖（户型分析）

136m² 三室两厅两卫



户型分析：

- 客厅、餐厅独立设计，有效区隔空间功能；
- 南北双阳台设计，增强了室内通风以及采光效果；
- 主卧配独立卫浴，保障私密性

97m² 三室两厅一卫



户型分析：

- 户型方正，布局合理，动静分区明显；
- 卧室空间大，双卧朝南，配有飘窗；
- 卫生间干湿分离

125m² 三室两厅两卫



户型分析：

- 三室朝南，全明户型，动静分区明显；
- 客厅和南向次卧带观景阳台；
- 主卧设独立衣帽间和卫生间

开盘活动-融信奥体世纪

12月30日早上9点现场摇号开盘，推出高层**4#**（1D34F2T4）、**7#**（1D19F2T4）共计**212**套，去化**108**套，去化率约**51%**；11月13日启动定存，累计定存**389**余组，现场到访约**200**组



项目位置	中原区 西四环与陇海快速路交汇处东南角				
开发企业	郑州融亮春房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	44.6亩（一期）	建面	10万m²（一期）	容积率	3.8
推出套数（套）	212		销售套数（套）	108	
到访成交率	——		整体去化率	51%	
成交价格	均价14000元/m²（毛坯）				
竞品均价	汇泉西悦城毛坯高层 12200 元/m²				
优惠方式	1.认筹定存2万抵4万；2.支付宝定存2万，优惠2%；				
备注	首套首付10%，剩余20%分四次还清，每半年5%；二套房首付20%，剩余40%平均分四次还清，每半年10%；				

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	4#	1	34	3T4	89m²	三室两厅两卫	68	108	51%
						116m²	三室两厅两卫	68		
		7#	1	19	2T4	89m²	三室两厅两卫	38		
						98m²	三室两厅两卫	38		
	合计							212	108	51%

开盘活动-融信奥体世纪（户型分析）

户型方正，南北通透，三开间朝南，南向宽景大阳台、客餐一体，1.5卫设计，空间利用率较高，可基本满足刚需客户的需求；

高层-89㎡三室两厅两卫



高层-98㎡三室两厅两卫



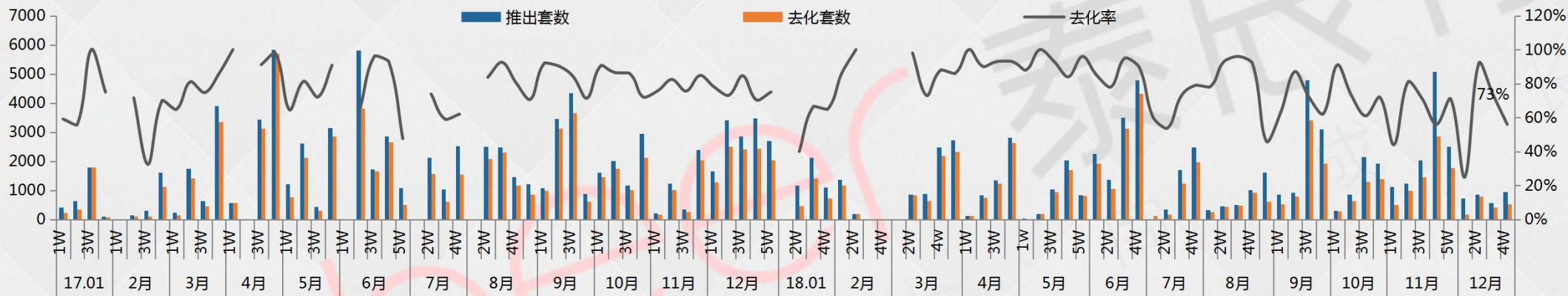
高层-116㎡三室两厅两卫



开盘效果监控

本周6个住宅项目开盘，推出954套，去化531套，去化率56%，成交均价15900元/m²

2017年1月1周-2018年12月4周住宅项目开盘推售及去化



2017年1月1周-2018年12月4周住宅项目开盘价格走势

单位：元/m²

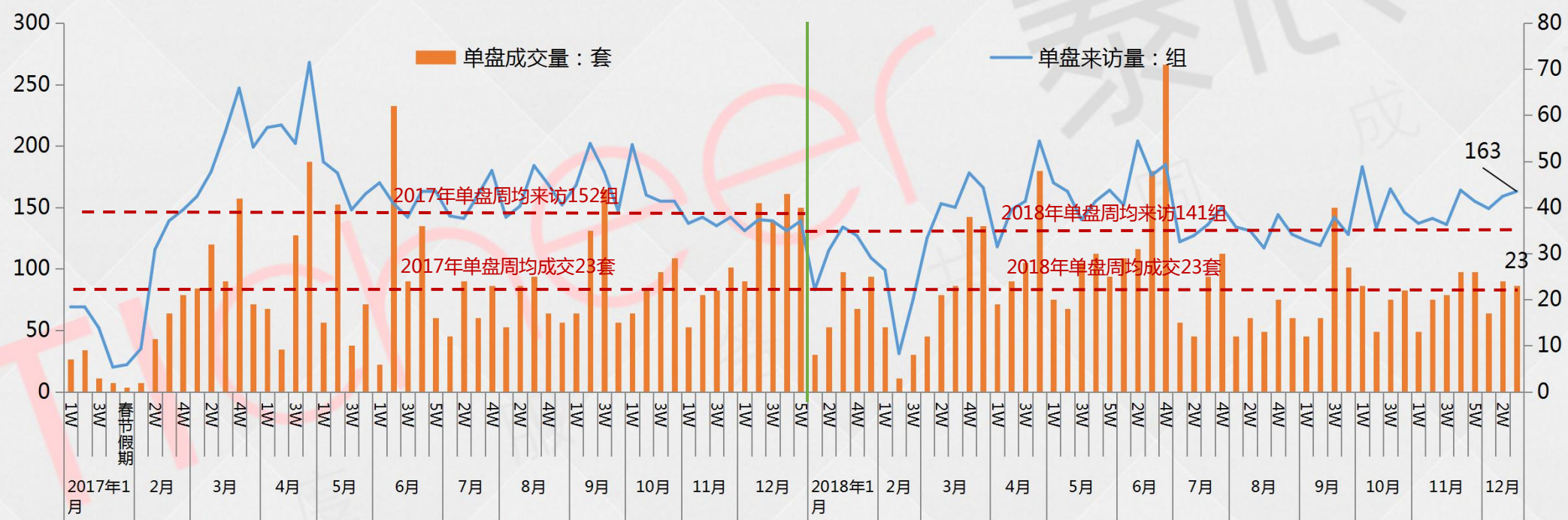


数据来源：1、泰辰行技术中心市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

12月3周单盘平均来访163组，环比上升3%，同比上升24%；单盘平均成交23套，环比下降4%，同比下降47%；
虽然来访同比上升，但客户选择性较多，到访客户多持犹豫观望态度，成交同比去年下降明显

2017年1月1周-2018年12月3周单盘平均来访、成交量走势图



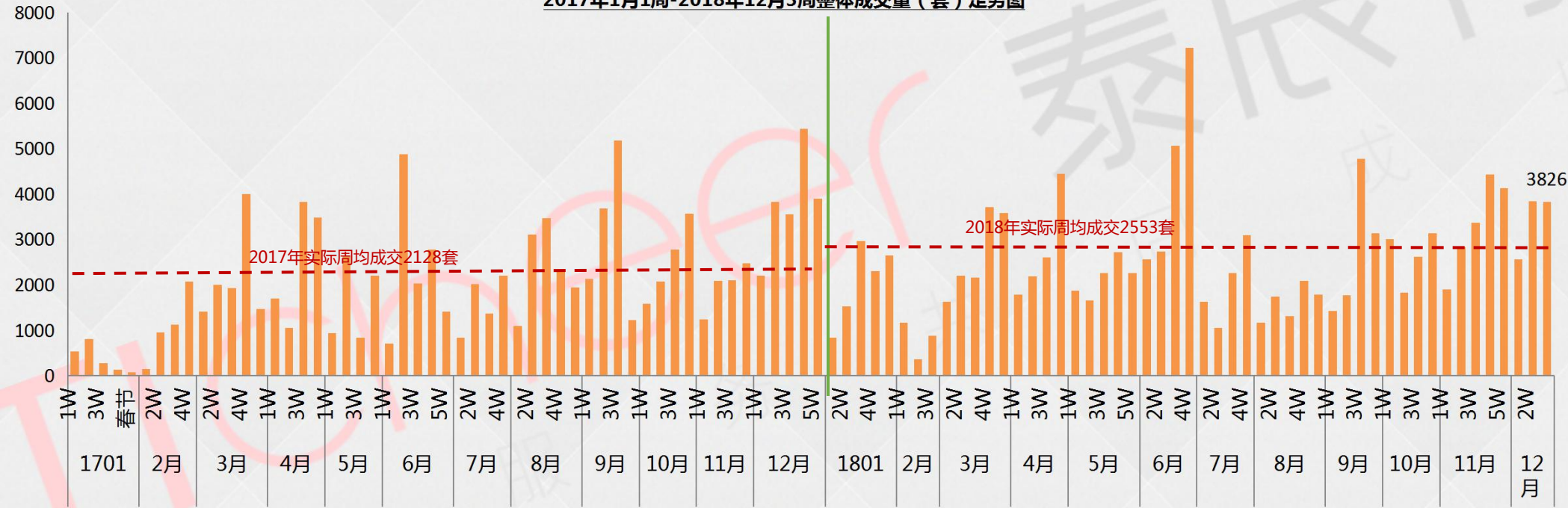
(注：统计截止时间为2018年12月23日下午；范围为2018年12月17日-12月23日；仅涵盖大郑州区域168个典型在售项目)

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

12月3周实际成交总量3826套，环比下降0.3%，同比下降26%；成交量环比基本持平，同比去年有一定幅度下滑

2017年1月1周-2018年12月3周整体成交量（套）走势图



◆ 12月3周大郑州实际监控到住宅项目197个，共计来访32023次，其中单盘平均来访163次；监控到住宅在售项目168个，共计成交3826套，单盘平均成交23套；其中无货在售项目21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3周住宅平销套数TOP10环比下降34%

住宅销售：12月3周住宅开盘项目5个，住宅销售套数TOP20共计销售1841套，环比下降23%

12.17-12.23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	143	高层	8300	1.41
2	永威西郡	中原区	75	高层	14000	0.81
3	郑州绿地城	二七区	73	高层	12000	0.75
4	泰宏建业国际城	二七区	67	高层	13000	0.68
5	汇泉景悦城	中原区	65	高层	13800	0.66
6	永威城	管城区	65	高层	14000	0.71
7	绿都澜湾	管城区	55	高层	14000	0.57
8	融创金林金水府	金水区	53	高层	19000	0.65
9	正弘中央公园	航空港区	49	高层	10500	0.55
10	融侨悦澜庭	二七区	48	高层	12800	0.47

12.17-12.23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	龙湖区	康桥那云溪	480	11	管城区	绿都澜湾	55
2	中牟	碧桂园中央公园	153	12	金水区	融创金林金水府	53
3	二七区	万科大都会	150	13	航空港区	正弘中央公园	49
4	新郑	郑州孔雀城	143	14	二七区	融侨悦澜庭	48
5	惠济区	和昌林与城	106	15	中牟	康桥香溪郡	46
6	中原区	永威西郡	75	16	新郑	恒基水榭华城	45
7	二七区	郑州绿地城	73	17	高新区	恒大城	43
8	二七区	泰宏建业国际城	67	18	荥阳	金地格林小城	43
9	中原区	汇泉景悦城	65	19	中原区	阳光城丽景公馆	42
10	管城区	永威城	65	20	郑东新区	保利瓏熙	40

新增预售

12月4周市区+近郊新增供应共35个：预售总建面81.4万㎡，其中住宅建面62.9万㎡

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(D0873)号	保利珑熙院	保利珑熙	郑东新区	2018-12-21	住宅	3 / 4#	1.10	1.10	50	0	0	2月23日开盘，推出235套，去化195套； 价格：首层60000-65000；标准层32000-48000
【2018】郑房预售字(4480)号	高速地产和园	奥兰和园	管城区	2018-12-24	住宅	1#	1.31	1.31	106	0	0	未开盘，高层毛坯15000-15200
【2018】郑房预售字(4482)号	绿都紫荆商业中心(一期)	绿都紫荆华庭脉动公寓	管城区	2018-12-27	服务型公寓	1#	7.87	0.00	1920	7.87	0	12月15日开盘，推出2208，去化908套； 均价11400
【2018】郑房预售字(4483)号	誉城四号院	融创城开中原宸院	惠济区	2018-12-27	成套住宅	7# / 8#	2.89	2.89	248	0	0	未开盘，高层均价13500-14000
【2018】郑房预售字(4484)号	升龙城1号院	升龙城壹公馆	二七区	2018-12-27	成套住宅/商业服务	3#	4.89	4.78	448	0.11	15	2月28日开盘，推出252套，去化177套； 均价14500
【2018】郑房预售字(4485)号	运和熙园	融创瀚海大河宸院	惠济区	2018-12-27	住宅	1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6#	8.43	8.43	740	0	0	12月28日开盘，推出195套，去化70套； 价格：高层精装13400-14800
【2018】郑房预售字(4486)号	绿地城六区	绿地城	二七区	2018-12-27	住宅	1# / 2# / 3#	3.23	3.23	293	0	0	已售罄
【2018】郑房预售字(4488)号	世茂振兴璀璨熙湖润园	世茂璀璨熙湖	中原区	2018-12-27	住宅	5 / 6#	1.29	1.29	108	0	0	12月29日开盘，推出108，去化65套； 价格：高层毛坯14800-16500
【2018】郑房预售字(4490)号	建业花园5号院	建业花园里	惠济区	2018-12-27	成套住宅	2#	1.42	1.42	132	0	0	未开盘
【2018】郑房预售字(4487)号	天宸苑	融创金林金水府	金水区	2018-12-28	商业服务	11 / 12#	0.43	0.00	29	0.43	0	未开盘
【2018】郑房预售字(4491)号	鑫苑名城三号院	鑫苑名城	二七区	2018-12-28	成套住宅	7#	1.36	1.36	128	0	0	已开盘，高层毛坯13200
【2018】郑房预售字(4492)号	融(jing)园	融创城	管城区	2018-12-28	住宅	1#	0.33	0.33	24	0	0	12月28日开盘，推出24套，去化19套； 标准层成交均价15000-16000元/㎡，首层均价19500-20500元/㎡
【2018】郑房预售字(4493)号	启福城福苑	启福城	中原区	2018-12-28	成套住宅/商业服务	6#	2.93	2.86	239	0.07	4	——

新增预售

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(D0872)号	康桥鸿庐	康桥诸子庐	郑东新区	2018-12-28	成套住宅/其他	15 / 16 / 17 / 18#	1.50	1.50	84	0.42	8	已内购, 标准层45000-48000 首层65000-70000
【2018】郑房预售字(D0876)号	湖畔文苑	湖畔文苑	郑东新区	2018-12-28	成套住宅	1# / 2#	4.42	4.42	416	0	0	未开盘
【2018】郑房预售字(D0877)号	水之郡西苑	水之郡	郑东新区	2018-12-28	成套住宅	3 / 4#	0.62	0.62	47	0	0	未开盘, 高层毛坯16000-17000
【2018】郑房预售字(4499)号	十里铺新村七号院	鑫苑国际新城	管城区	2018-12-29	商业服务/金融	4/5#	7.77	0.00	0	7.77	2240	未开盘, 公寓毛坯11000
(2018)郑房预字第ZM180139号	星联安郡北苑	星联安郡	郑东新区	2018-12-25	住宅	11/12#	1.72	1.72	104	0	0	已内购 (省公安厅家属院)
(2018)郑房预字第ZM180137号	康桥香溪郡三号院	康桥香溪郡	中牟	2018-12-25	住宅	3#	1.23	1.23	100	0	0	已开盘, 高层毛坯10800
(2018)郑房预字第ZM180136号	金科博翠书院	金科博翠书院	中牟	2018-12-24	住宅	2#	0.51	0.51	36	0	0	未开盘, 高层9500; 洋房11500
(2018)郑房预字第ZM180134号	美好天境苑	亚新美好天境	中牟	2018-12-24	住宅	7/10#	2.16	2.16	209	0	0	未开盘, 毛坯高层11000
2018)郑房预字第ZM180132号	普罗城西8苑	普罗理想国	中牟	2018-12-24	住宅	10/13/16/18/19/21/27#	1.27	1.27	42	0	0	已开盘 高层精装均价12500 双拼390㎡1200-1700万 联排280-320㎡700-1000万 叠拼200㎡450-650万
(2018)郑房预字第ZM180132号	普罗城西8苑	普罗理想国	中牟	2018-12-24	住宅	39/45#	0.36	0.36	12	0	0	
(2018)郑房预字第ZM180131号	碧海花苑南苑	普罗理想国	中牟	2018-12-24	住宅/商业	49/52/6#	1.57	1.47	101	0.1	6	
(2018)郑房预字第ZM180130号	碧海花苑南苑	普罗理想国	中牟	2018-12-24	住宅	27#	0.76	0.76	52	0	0	
XY18107	碧桂园·龙城天悦	碧桂园·龙城天悦	荥阳	2018-12-27	住宅	22#	1.60	0.00	0	1.6	136	12月27日开盘, 推出66套, 成交12套, 毛坯高层8500-8900
XY18108	郑州碧桂园三期建设项目	郑州碧桂园	荥阳	2018-12-27	住宅	8#、35#	0.50	0.50	22	0	0	毛坯高层10500

新增预售

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/㎡)
180201	康桥那云溪	康桥那云溪	龙湖区	2018-12-24	住宅	116/117/118/119#	4.72	4.72	464	0	0	12月1日开盘，推出672套，去化336套；高层毛坯8800-9100元/㎡
180199	智慧城(B-04)一期	正商智慧城	龙湖区	2018-12-25	住宅	11/12/38/40#	2.12	2.12	152	0	0	未开盘，洋房毛坯底复17500元/㎡，标准层13200元/㎡，顶复14500元/㎡
180200	智慧城(B-04)一期	正商智慧城	龙湖区	2018-12-25	住宅	23#	0.68	0.68	48	0	0	
180203	龙祥嘉苑	龙湖天宸原著	龙湖区	2018-12-27	住宅	7/10/11/12#	0.98	0.98	72	0	0	未开盘，叠墅毛坯：下叠24000，中叠16000，上叠18000
180204	浩创·梧桐花语	浩创梧桐花语	薛店镇	2018-12-27	住宅	61#	1.15	1.15	107	0	0	未开盘
18205	浩创梧桐河畔	梧桐河畔小区	龙湖区	2018-12-29	住宅	26/28/35a#	4.35	4.35	387	0	0	未开盘
18206	浩创梧桐河畔	梧桐河畔小区	龙湖区	2018-12-29	住宅	26a/31/37#	2.71	2.71	244	0	0	未开盘
合计							81.4	62.9	7260	18.37	2409	—

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>