

郑州市场周报(2019年第2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、东莞发布商品房认购书范本，认购书签订两日内可无理由退定（2019.1.14）



- 广东东莞市住房和城乡建设局以及东莞市工商局联合发布了《关于推广使用<东莞市商品房认购书（范本）>的通知》（下文简称“认购书范本”），**认购书范本中规定，购房者可在认购书签订之日起两个自然日内以书面形式提出解除认购书退还定金。**认购书范本将于2019年3月1日起在全市推广使用。
- 具体来看，认购书范本主要有三个亮点：**一、是明确买卖双方的权利义务。**督促开发企业履行信息公开和告知提示义务，提醒买受人充分知情、理性购房和增强契约精神，杜绝“霸王条款”；**二、是创新实施“两天无理由退定”。**通过设置“乙方（买受人）可在认购书签订之日起两个自然日内以书面形式提出解除认购书退还定金的形式，为买受人提供一个冷静期和缓冲期，避免非理性购房风险，以最大限度减少后续合同纠纷。**三、是挂钩差异化监管和行业共治。**对自愿使用该认购书范本并加入东莞市房地产业协会协议倡议成立的“东莞市房地产企业诚信联盟”。市住建、工商等部门将实行“扶优”政策及联合激励措施。

2、多地调控政策“打补丁” 限制企业购房，杜绝各类炒房客（2019.1.14）



- 海口市政府下发通知，**暂停向企事业单位、社会组织及个体工商户出售商品住宅(经批准的企业人才周转房除外)。**同时，**进一步加强商业、办公类建设项目管理，严格按照土地用途和规划性质审批，严禁房地产开发企业变相改变建筑用途，不能按住宅户型设计改造。**
- 海南曾于2018年出台全域限购政策，但限购政策只是**针对居民家庭，不限制企业购房。**此次暂停企业购房，为此前的政策“打补丁”，**杜绝了以企业名义购房炒房现象。**
- 2018年，已经有一些城市出台了禁止或者限制向企业售房的政策。如深圳、西安、杭州、长沙、上海等城市。

3、去年全国土地流拍1808块，一线城市流拍量打破近十年记录（2019.1.15）



- 数据显示，**2018年全国土地流拍数达1808块，同比增长93.16%。**部分一线城市流拍数量打破近十年记录；三四线城市流拍数量远超一二线总和。**其中一线城市流拍土地21宗，二线城市流拍519宗，三四线城市流拍1268宗。**一线城市流拍土地建设用地面积合计88.08万平方米，起始价合计364.1亿元。二线城市流拍土地建设用地面积合计2599.99万平方米，起始价合计1526.99亿元。三四线城市流拍土地建设用地面积5849.87万平方米，起始价合计1712.98亿元。

行业热点-全国热点

4、上海静安黄金地块47亿起挂牌，三大港资巨头将“价高者得”（2019.1.16）



- 上海土地市场官方网站发布静安区南西社区C050401单元115-12地块确定出让方式的通知，由于该地块的有效申请人数为3人，因此该地块将采用挂牌方式出让。
- 地块信息显示，静安区南西社区C050401单元115-12地块东至石门一路，南至旺旺大厦，西至张家花园，北至静安四季苑。土地用途为商办，出让面积9374.7平方米，容积率9.49%，地块起拍价格为47.15亿元，折合楼板价53000元/平方米，项目塔楼限高180米。地块周边的标志性建筑包括兴业太古汇、四季酒店等。出让条件为，受让人应当按出让年限自持建筑面积100%（计8897平方米以上）的商业物业及（计80069平方米以上）的办公物业。且地上、地下部分均须自持，地下商业不可售。

5、集体建设用地建租赁住房试点扩大至18城（2019.1.17）



- 自然资源部办公厅、住房和城乡建设部办公厅原则同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。这意味着，通过试点实施方案的城市已扩大至18个城市，此次政策信号意义表示为，即随着全国土地管理法的修改工作推进，后续集体建设用地改革的力度会强化，目前改革重点在于发展租赁市场，而共有产权住房预计也会推进。总体上看，这一政策利好租赁市场供给端的发展和租赁市场的活跃。
- 预计未纳入试点的省会城市，在2019年下半年也会有试点工作，比如第一次名单和第二次名单没有覆盖的城市，包括西安、济南、苏州等大城市，部分百强县也有机会进行试点。

6、杭州、宁波将研究制订楼市调控“一城一策”方案（2019.1.18）



- 浙江省住房和城乡建设厅厅长表示，浙江将以“更舒适居住条件”为己任，高质量构建“住房市场和保障”体系。坚持房地产市场调控和城镇住房保障“两手抓”，进一步完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。按照“稳地价、稳房价、稳预期”要求，切实落实城市政府主体责任，科学制定并严格执行长效机制和政策措施

行业热点-河南/郑州热点

1、河南重点培育10个新兴产业 (2019.1.15)



- 15日，省政府新闻办召开的“加快培育新兴产业”新闻发布会透露，河南省将重点培育10个新兴产业，作为加速推动河南制造业“变道超车”的重要抓手。
- 按照“较好基础、一定基础、起步”三个阶段，划分10个重点培育的新兴产业：**现代生物和生命健康、环保装备和服务、尼龙新材料、智能装备、新能源及网联汽车**等具有较好基础的5个新兴产业，重点是推动迅速壮大规模，抢抓机遇形成竞争新优势；**新型显示和智能终端、汽车电子、智能传感器**等具有一定基础的3个新兴产业，重点是加快龙头企业培育引进，快速占领市场做大规模；**新一代人工智能、5G**等整体处于起步阶段的2个新兴产业，重点是强化市场应用示范，抢占发展先机打造发展热点地区。

2、郑州智慧产业研究院设立 首批签约四大项目 (2019.1.18)



- 1月18日，郑州智慧产业研究院项目签约活动在郑州高新区举行。该研究院由郑州控股、固高科技、高新区平台和恒天重工联合设立，通过资本+平台+科研的手段，为郑州市智能装备产业注入活力。活动中，有涉及机器人、一体化污水处理等4个首批项目完成签约。
- 这四个项目分别为与**恒天重工**合作的特种智能机器人项目、与**重庆固润科技发展有限公司**合作的一体化污水处理项目、与**芬兰麦西诺泰克公司**合作的智慧生态清洁科技项目、与**郑州市国投资产管理有限公司**合作的郑洛新双创基金项目

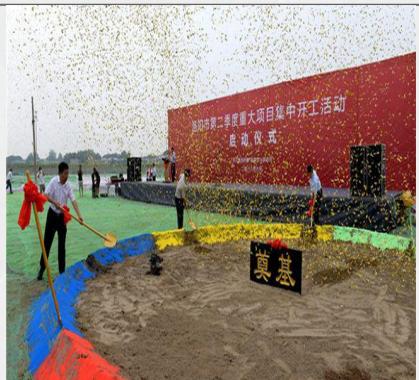
3、太焦高铁隧道打通，明年太原到焦作两小时可达 (2019.1.18)



- 太焦高铁开工最早、地质最复杂、风险最高、施工难度最大的高风险特长隧道——神农隧道已于1月18日全线贯通。太焦高铁预计于2020通车，届时，太原至郑州的动车将不再绕行石家庄方向，可直接沿晋中、长治、晋城南下进入河南省焦作市，距离大大缩短，运行时间也将由现在的4小时缩短至2小时左右。
- 太焦高铁起点为**太原枢纽太原南站**，终点为**郑焦城际铁路焦作站**，设计时速为**250公里**。全线设**13座车站**，山西境内设太原南、新鸣李、晋中、太谷东、榆社西、武乡西、襄垣东、长治东、长治县、高平东、晋城东11座车站，其中太原南、新鸣李、晋中站为既有改建站，其余为新建站；河南境内设博爱站、焦作站。

行业热点-河南/郑州热点

4、洛阳市147个重大项目集中开工 (2019.1.16)



- 洛阳市在高新区举行2019年第一季度重大项目集中开工活动。当日全市共集中开工亿元以上重大项目147个，总投资706亿元，年度计划投资323亿元。
- 在工业领域，开工项目44个，总投资141亿元，年度投资73.6亿元，主要包括总投资13亿元的洛阳台联新材料有限公司电子箔生产项目等；在现代服务业领域，开工项目19个，总投资147.8亿元，年度投资55.8亿元，主要包括总投资10亿元的洛阳乾发供应链管理有限公司跨境电商综合服务平台项目等；在城建领域，开工项目42个，总投资179.8亿元，年度投资80亿元，主要包括总投资11亿元的汝阳乡村振兴基础设施建设项目等；在民生和社会事业领域，开工项目18个，总投资97.4亿元，年度投资49.3亿元，主要包括总投资11亿元的二里头遗址公园项目等；在农林水领域，开工项目24个，总投资140.2亿元，年度投资63.8亿元，主要包括总投资13亿元的宜阳县中药材种植加工产业化基地项目等。

5、2018年郑州市938个省市重点项目累计完成投资4703.6亿元 (2019.1.16)



- 2018年，郑州市精心组织3批50场次全市重点项目集中开工活动，研究完善重大项目协调推进周例会和“先行施工”等机制，扎实开展重点项目推进“百日行动”、工业高技术项目专项协调服务和“五比一创”劳动竞赛等活动，推动全市重点项目建设保持了强投资、快推进的良好态势。全年938个省市重点项目累计完成投资4703.6亿元，为年度目标4500亿元的104.5%；开工项目185个、开工率101.1%；竣工项目106个、竣工率100%；1182项拟开工项目联审联批事项提前在9月底前完成，审批率100%；389个重点产业项目完成投资1932.2亿元，为年度目标1600亿元的120.8%，均圆满完成年度目标任务。

行业热点-郑州铁路枢纽总布置示意图发布

1月15日上午，郑州市城乡规划局正式发布了《总图规划》的具体规划情况。郑州铁路枢纽规划年度形成衔接石家庄、济南、重庆、西安、太原等8个方向，京广、徐兰、郑万、郑太、郑阜、郑济高铁、京广、陇海铁路等干线，以及郑州-开封、机场、洛阳等城际铁路引入的环形放射状大型铁路枢纽。

郑州铁路枢纽总布置示意图



《郑州铁路枢纽总图规划（2016-2030）》显示

郑州铁路枢纽将呈“环形放射状”枢纽环线的布局为：

- 北环线，沿黄河南岸大河路北设置；
 - 东环线，沿京港澳高速公路东侧设置；
 - 西环线，位于荥阳市与上街区之间；
 - 南环线，则位于新郑北、龙湖南，设置新密北编组站。
- 结合铁路环线布局，在东部新城区、南部新城区和西部新城区等城市组团内铁路枢纽环线上增设区域性客运站，进一步扩大铁路枢纽服务覆盖范围，满足郑州“双城引领、多组团、多节点”城市空间布局和郑州大都市区建设发展需求，有利于发挥郑州对周边城市组团的引领带动作用。
 - 设置南环联络线接小李庄站线路工程，满足郑州枢纽“客内货外”功能需要及京广、陇海普速客运经环线进入小李庄车站，京广、陇海普速客运不再占用铁路枢纽城区内京广、陇海线及郑州站线站能力。

土地速览

本周市本级供应4宗，全为城改用地，成交7宗；近郊新郑供应2宗，远郊上街成交1宗

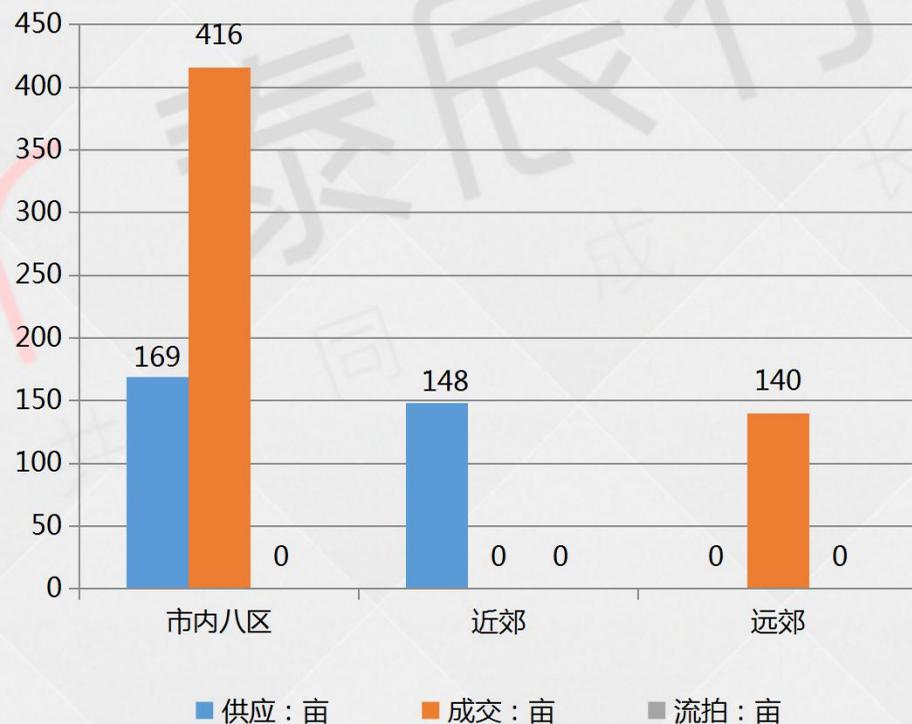
本周大郑州土地信息速览

供应 6宗，317亩

成交 8宗，556亩

地价 618万元/亩

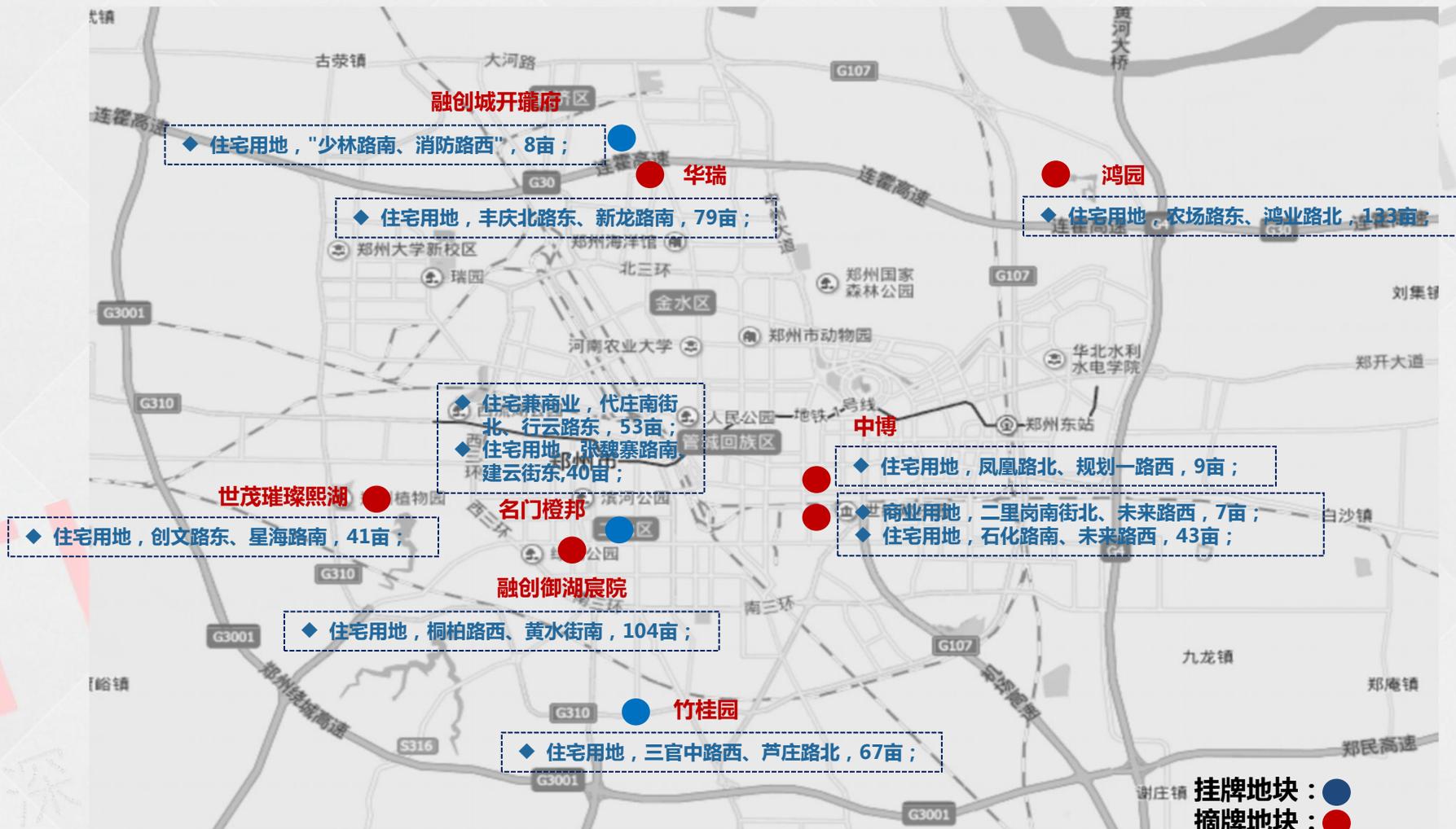
流拍 无流拍



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m ²)	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	
2019/1/17	2019/2/25	郑政出[2019]4号(网)	代庄南街北、行云路东	二七区	53	住宅兼商业	安开混合	21.70	> 1.1, < 6.1	< 120	< 38	> 25	57125	1070	70、40	85725	114250	名门橙邦/孙八砦	
		郑政出[2019]5号(网)	张魏寨路南、建云街东	二七区	40	住宅	商品房	13.08	> 1.1, < 4.9	< 120	< 32	> 25	38268	956	70	57468	76536		
		郑政出[2019]6号(网)	三官中路西、芦庄路北	二七区	67	住宅	商品房	11.24	> 1.0, < 2.5	< 60	< 25	> 35	43651	647	70	65651	87302	竹桂园	
		郑政出[2019]7号(网)	少林路南、消防路西	惠济区	8	住宅	安置	1.35	> 1.0, < 2.5	< 80	< 25	> 30	5324	656	70	8024	10648	融创城开瓏府/固城村	
合计					169			47.37											

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、流拍信息

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
2019/1/14	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	1.3	75072	564	6506	0%	河南鸿宝集团有限公司、河南鸿宝置地有限公司	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	4.2	74228	936	3342	0%	郑州华瑞紫颖置业有限公司	华瑞
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	10352	1170	3249	0%	河南博鼎实业有限公司	中博
	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	42091	985	3888	0%	河南博鼎实业有限公司	中博
	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	17137	2457	184290	145%	河南博鼎实业有限公司	中博 (加油加气站)
	郑政出〔2018〕181号(网)	桐柏路西、黄水街南	中原区	104	住宅兼商业	安置	28.52	4.1	78549	753	2755	0%	河南融创晟元置业有限公司	融创御湖宸院
	郑政出〔2018〕182号(网)	创文路东、星海路南	中原区	41	住宅	商品房	5.49	2	24455	594	4457	0%	河南世茂海润置业有限公司	世茂、振兴/世茂璀璨熙湖
合计				416			81.86							

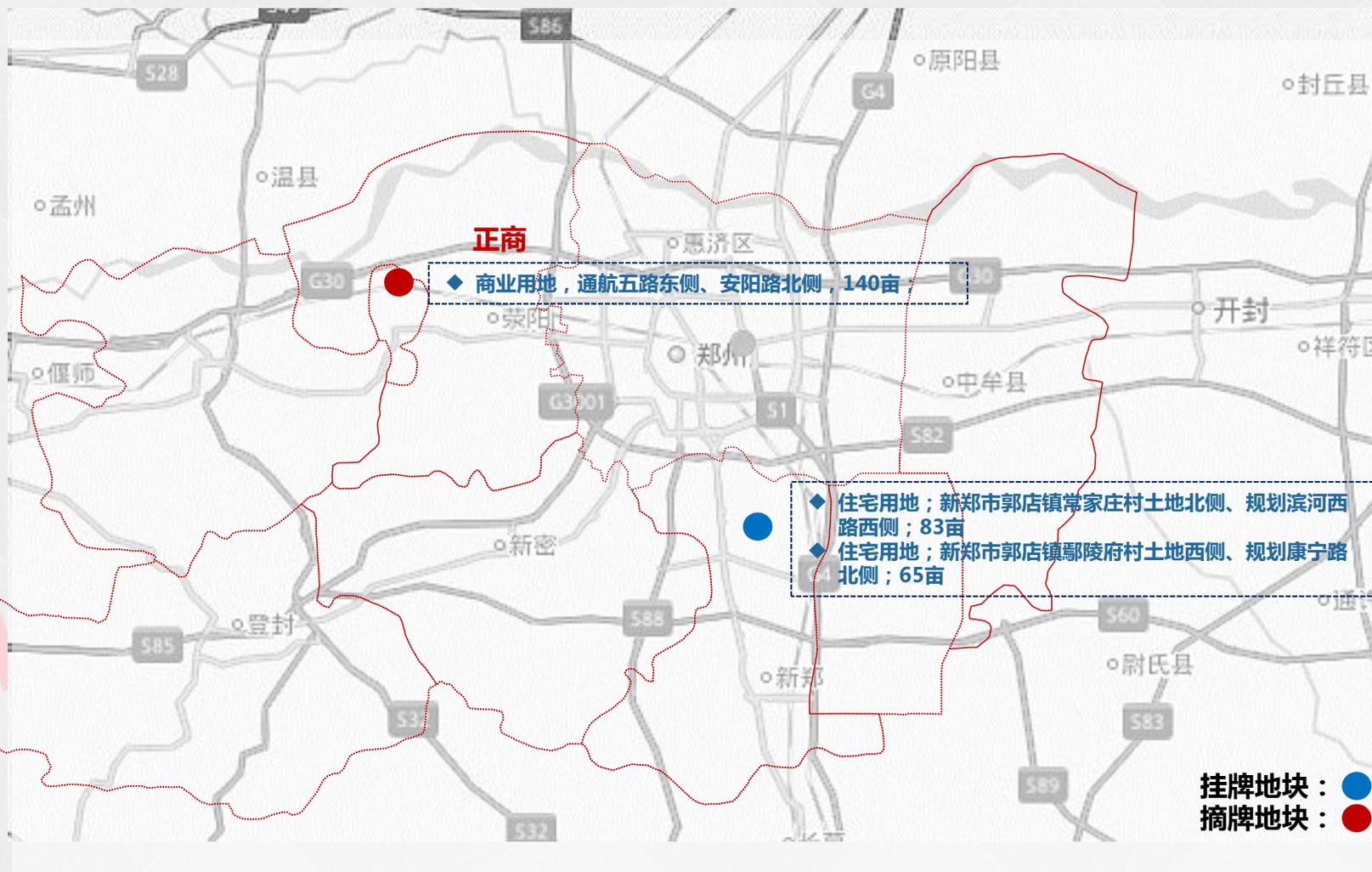
数据来源：郑州市公共资源交易中心

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: 新郑市公共资源交易中心

土地市场-大郑州

本周近郊土地供应信息（新郑）

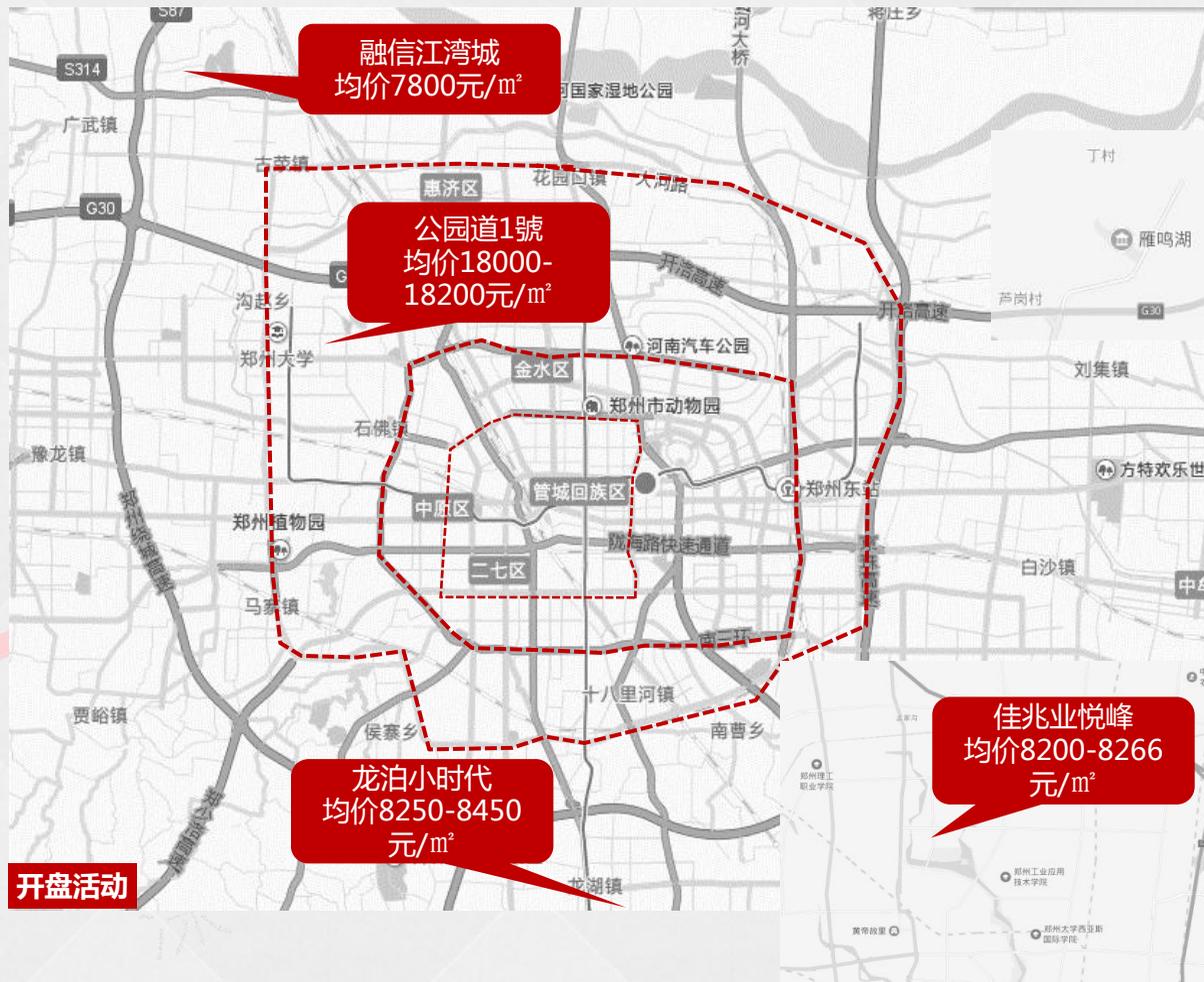
公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	容积率	建面(万方)	建筑限高(米)	建筑密度(%)	绿化率(%)	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	出让年限(年)	竞买保证金(万元)	备注
2019/1/18	2019/2/22	新郑出(2019)8号(网)	新郑市郭店镇常家庄村土地北侧、规划滨河西路西侧	郭店镇	83	二类居住用地	2.3	5.55	—	≤28	≥30	15864	190	70	15864	—
		新郑出(2019)9号(网)	新郑市郭店镇鄢陵府村土地西侧、规划康宁路北侧	郭店镇	65	二类居住用地	2.1	4.34	—	≤28	≥30	11961	184	70	11961	—
合计					148	—										

本周远郊土地成交信息（上街）

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
2019/1/16	郑上出[2018]17号(网)	通航五路东侧、安阳路北侧	上街	140	商业	2.5	23.41	21670	154	926	0%	正商金铭置业有限公司	—	商品房
合计				140				23.41						

楼市监控

本周共4个住宅项目开盘，推出**892套**，去化**799套**，整体去化率**90%**



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
公园道1號	高层(毛坯)	64	48	75%
佳兆业悦峰	高层(毛坯)	72	48	67%
龙泊小时代	高层(毛坯)	660	650	98%
融信江湾城	高层(毛坯)	96	53	55%
合计		892	799	90%

备注：上图中成交均价单位为元/m²

开盘活动-融信江湾城

1月16日开盘，推出二期高层**5#**，共推出**96套**，去化**53套**，去化率**55%**

1月11日开始蓄客，开盘前蓄客**80组左右**



项目位置	荥阳 沿黄快速路与江山路交会处西			
开发企业	郑州苏派置业有限公司			
代理公司	自销+易居			
占地	总占地 1273亩	建面	6.87万m ²	容积率 2.31
推出套数	96		销售套数	53
到访成交率	—		整体去化率	55%
成交价格	均价7800元/m ²			
竞品价格	碧桂园思念翡翠城高层8400-8600（精装）			
优惠方式	①认筹优惠1%，开盘优惠1%，签约优惠1%（当天认购优惠加3万送车位）			
备注	毛坯；首付分期（分期一年订房10%，剩余5%、8%、7%，每三个月一次）			

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（m ² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1	2T4	24	三室两厅两卫	90	48	35	73%
						三室两厅两卫	110	48	18	38%
合计								96	53	55%

开盘活动-佳兆业悦峰

1月19日上午10点开盘，推出高层**6#共计72套**，截止1月20日12:00上午共计**去化48套**，**去化率67%**

1月15日开始蓄客，蓄客**30组**，开盘前释放车位抵用券信息，当天到访**80组左右**

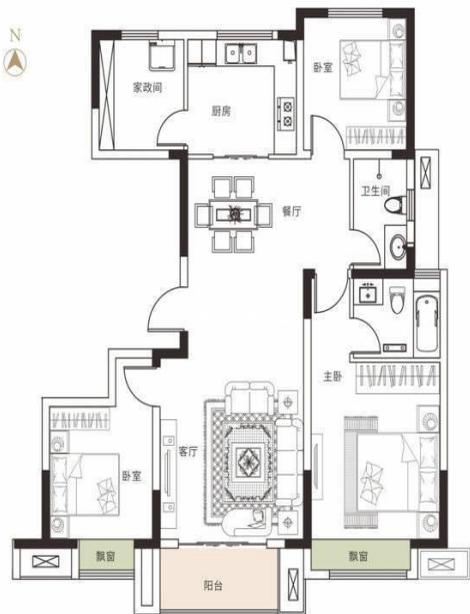


项目位置	新郑新区 文化路与中兴路交汇处				
开发企业	新郑市佳兆业房地产开发有限公司				
代理公司	世联				
占地	一期55亩	建面	9.15万m ²	容积率	2.5
推出套数	72		销售套数	48	
到访成交率	60%		整体去化率	67%	
成交价格	128m ² 均价8266元/m ² 、141m ² 均价8200元/m ²				
竞品价格	金科御府毛坯高层7400元/m ²				
优惠方式	1) 全款优惠6%，按揭优惠2%，按时签约优惠1%； 2) 返乡置业优惠2%，认筹优惠2%；				
备注	毛坯；认购6号楼赠送5万元车位抵用券，老业主使用置业佳推荐5名客户到访赠送5万元车位抵用券（不绑车位，优惠券以后买车位可以用）				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	推出套数	销售套数	去化率
推荐房源	高层	6#	2	2T2	18F	三室两厅两卫	128	36	30	83%
						四室两厅两卫	141	36	18	50%
	合计								72	48

开盘活动-佳兆业悦峰 (户型分析)

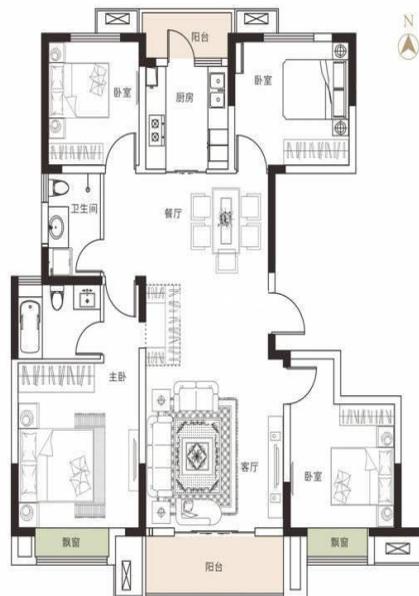
128m² 三室两厅两卫



户型特点分析：

- 南边阳台，双飘窗
- 主卧带独立卫生间和浴缸
- 餐客厅一体，空间使用率大
- 南向次卧距离共用卫生间较远，动线欠佳

141m² 四室两厅两卫



户型特点分析：

- 南北双阳台，双飘窗
- 餐客一体，干湿分离
- 三开间朝南，采光好
- 主卧套间设计，配备独卫、衣帽间和南向飘窗

开盘活动-朗悦·公园道1號

1月18日上午针对高层**16#**进行开盘，共计推出**64套**，截止选房结束去化**48套**，去化率**75%**



项目位置	高新区 雪松路与国槐街交汇处				
开发商	郑州朗悦置业有限公司				
代理商	泰辰、盛励				
占地	179亩	总建面	55.7万m ²	容积率	3.49
推出(套)	64		成交(套)	48	
到访成交率	—		整体去化率	75%	
成交价格	均价约18000-18200元/m ²				
竞品价格	无				
优惠方式	①0元入会优惠2000元；②按揭优惠1%，一次性优惠2%； ③按时签约优惠5000元；④七天内按时交首付款优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				

在售
售罄

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积(m ²)	推出套数	去化套数	去化率
	高层	16#	1D	2T2	32F	五室两厅两卫	171	64	48	75%
合计								64	48	75%

开盘活动-龙泊小时代

1月16日针对**高层1#**进行现场选房，共推出**660套**，去化**650套**，去化率**98%**

前期无蓄客，当天到访客户约**800组**

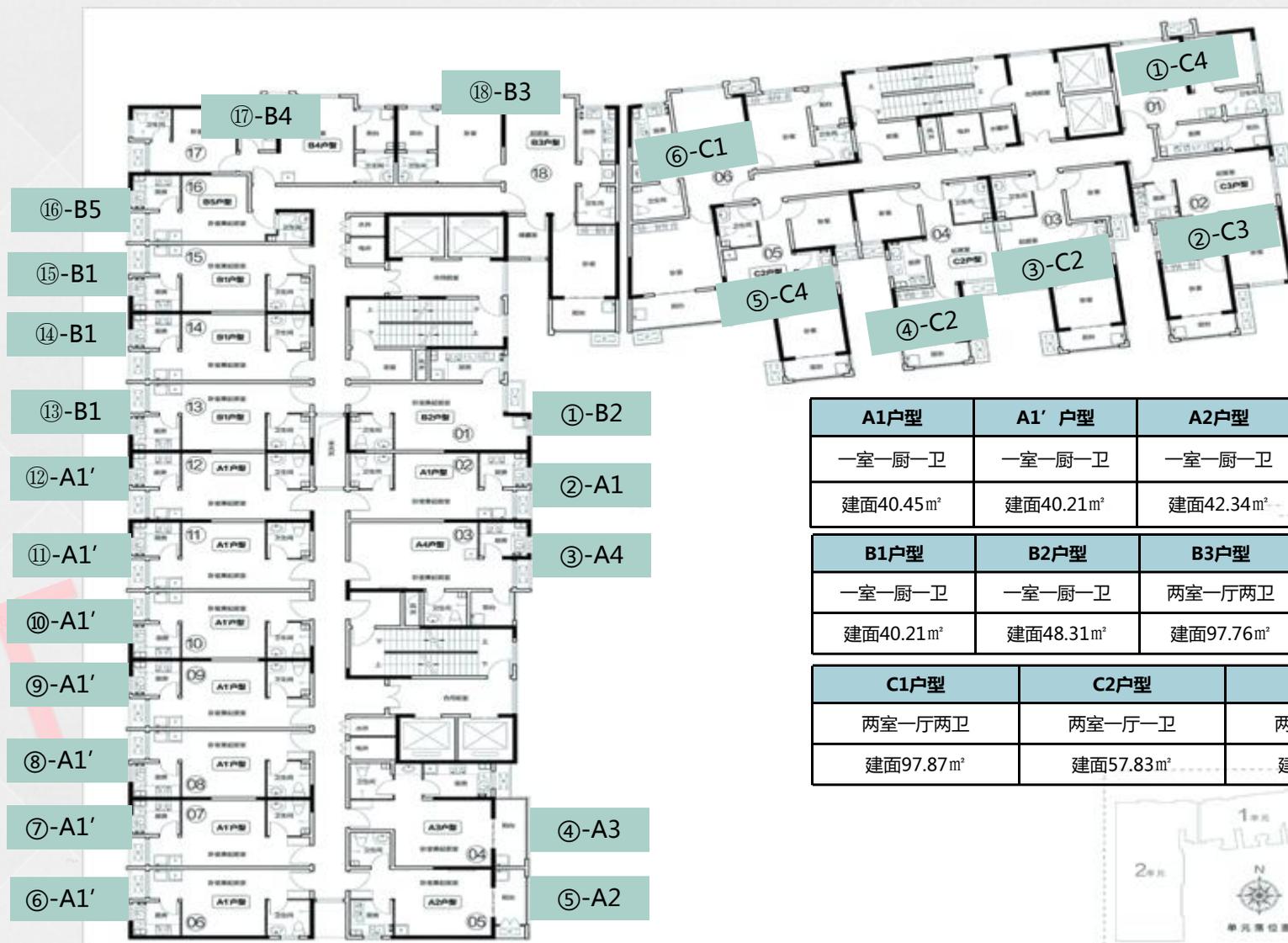


项目位置	新郑 郑新快速路祥安路交叉口西300米				
开发企业	河南居易置业有限公司				
代理商	世联、尚正行、盛励				
占地	27.7亩	建面	3.6万m ²	容积率	1.16
推出套数	660		去化套数	650	
到访成交率	81%		整体去化率	98%	
成交价格	一房均价8250元/m ² ，两房均价8450元/m ²				
竞品价格	远洋风景精装高层：8500元/m ²				
优惠方式	①1万订房，团购享1万优惠；②开盘优惠5%； ③订房优惠1%；④准时签约优惠1%；				
备注	毛坯；首付分期三年无息：2019年11月9%，2020年9%，2021年9月12%				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积 (m ²)	房型	推出套数	销售套数	去化率	
推售房源	高层	1#	2D	2T6/4T18	28F	32	一室一厅一卫	27	650	98%	
						40-42	一室一厅一卫	330			
						48-50	一室一厅一卫	110			
						62	一室一厅一卫	27			
						58-68	两室一厅一卫	111			
						98	两室一厅两卫	55			
								合计	660	650	98%

开盘活动-龙泊小时代 (户型分析)

标准层平面图



A1户型	A1' 户型	A2户型	A3户型	A4户型
一室一厨一卫	一室一厨一卫	一室一厨一卫	一室一厨一卫	一室一厨一卫
建面40.45m ²	建面40.21m ²	建面42.34m ²	建面49.93m ²	建面48.48m ²

B1户型	B2户型	B3户型	B4户型	B5户型
一室一厨一卫	一室一厨一卫	两室一厅两卫	一室一厅两卫	一室一厨一卫
建面40.21m ²	建面48.31m ²	建面97.76m ²	建面62.42m ²	建面32.46m ²

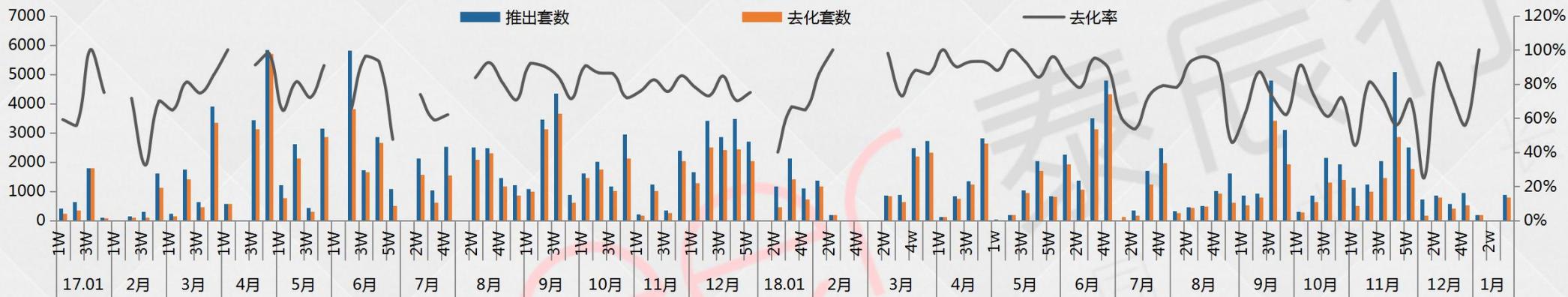
C1户型	C2户型	C3户型	C4户型
两室一厅两卫	两室一厅一卫	两室一厅一卫	一室一厅一卫
建面97.87m ²	建面57.83m ²	建面68.72m ²	建面50.77m ²



开盘效果监控

本周共4个住宅项目开盘，推出892套，去化799套，整体去化率90%，成交均价为9793元/m²

2017年1月1周-2019年1月3周住宅项目开盘推售及去化



2017年1月1周-2019年1月3周住宅项目开盘价格走势

单位：元/m²

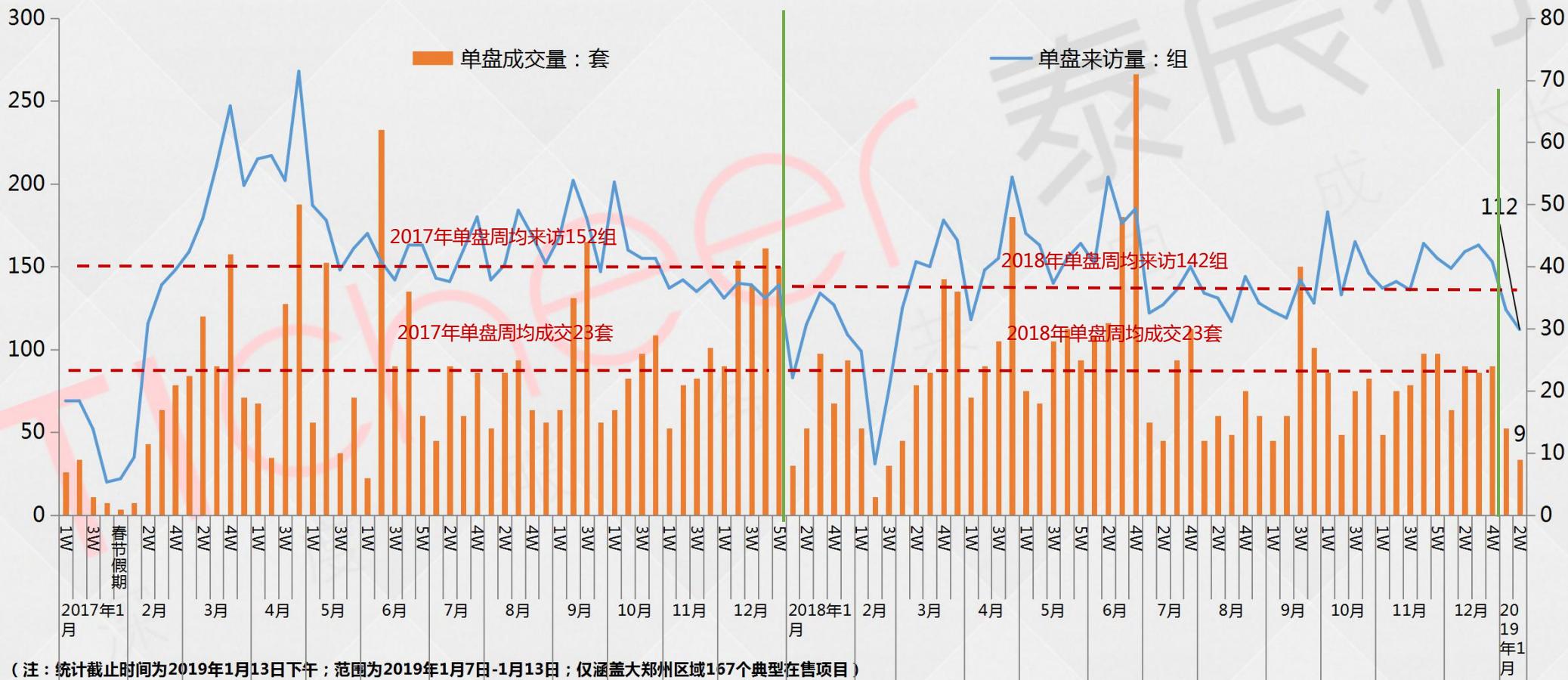


数据来源：1、泰辰行技术中心市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

1月2周单盘平均来访112组，环比下降10%，同比下降3%；单盘平均成交9套，环比下降36%，同比下降36%；单盘周均来访同环比小幅下滑，单盘周均成交同环比下降幅度较明显

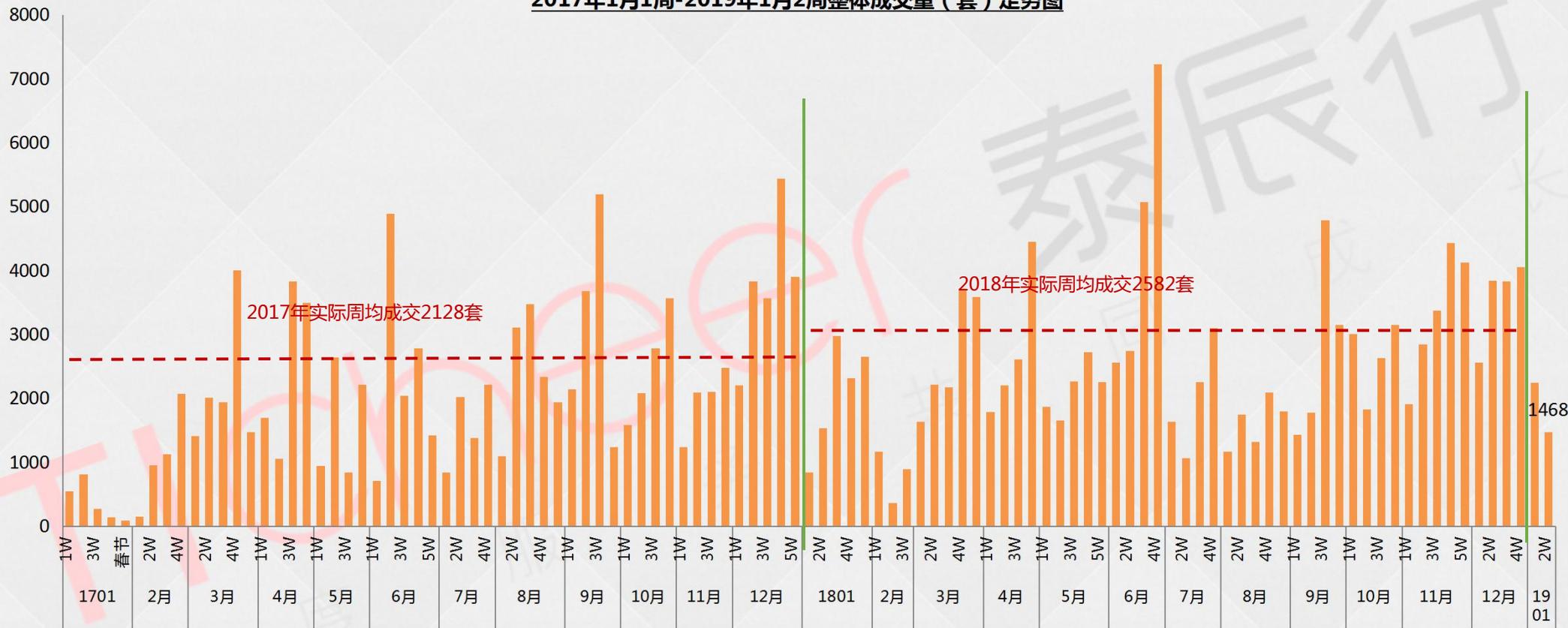
2017年1月1周-2019年1月2周单盘平均来访、成交量走势图



典型项目监控

1月2周实际成交总量1468套，环比下降34%，同比下降4%；受项目开盘数量较少及未来贷款利率大概率普遍下调影响，客户观望情绪浓厚，实际成交总量环比有较大幅度下降

2017年1月1周-2019年1月2周整体成交量（套）走势图



◆ 1月2周大郑州实际监控到住宅项目199个，共计来访22205次，其中单盘平均来访112次；监控到住宅在售项目167个，共计成交1468套，单盘平均成交9套；其中无货在售项目19个，全新待售项目13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：1月2周住宅平销套数TOP10环比下降47%

住宅销售：1月2周住宅开盘项目1个，住宅销售套数TOP20共计销售597套，环比下降48%

1.7-1.13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/m ²)	面积(万m ²)
1	郑州孔雀城	新郑	75	高层洋房	7400 10500	0.79
2	鑫苑国际新城	管城区	39	高层	14100	0.41
3	永威城	管城区	32	高层	14000	0.35
4	汇泉景悦城	中原区	31	高层	13800	0.32
5	汇泉西悦城	中原区	30	高层	12000	0.31
6	清华大溪地	荥阳	30	高层	9000	0.33
7	正弘中央公园	航空港区	29	高层	10500	0.30
8	大正水晶森林	高新区	28	高层	12600	0.31
9	中海万锦熙岸	高新区	27	高层洋房	12500 15500	0.31
10	正商汇航佳苑	经开区	25	高层	13000	0.26

1.7-1.13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	郑州孔雀城	75	11	经开区	正商汇航佳苑	25
2	荥阳	中房华纳龙熙湾	70	12	荥阳	新城尚郡	23
3	管城区	鑫苑国际新城	39	13	中原区	永威西郡	22
4	管城区	永威城	32	14	金水区	美景美境	21
5	中原区	汇泉景悦城	31	15	高新区	恒大城	21
6	中原区	汇泉西悦城	30	16	中原区	阳光城丽景公馆	19
7	荥阳	清华大溪地	30	17	郑东新区	星联御象湖	19
8	航空港区	正弘中央公园	29	18	荥阳	绿城明月江南	19
9	高新区	大正水晶森林	28	19	荥阳	瀚宇天悦湾	19
10	高新区	中海万锦熙岸	27	20	金水区	泉舜上城	18

新盘扫描-中海湖滨世家 (项目概况)

央企+精装修+配套



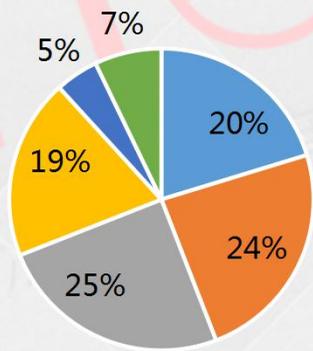
开发商	北京安泰兴业置业有限公司	位置	惠济区 文化北路与大河路交汇处西南角
占地面积	62亩	建筑面积	20万m ²
容积率	3.5	装修	精装修
绿化率	30%	销售团队	自销
物业类型	高层、洋房	车位比	1 : 1.1
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 项目概况：项目占地62亩，规划了7栋高层，6栋洋房，其中高层为24-34F，2T4，面积有89m²小三房、105、120三房、140m²四房，洋房为145-148m²四房，共1266套（含少量底商房源），车位比1:1.1； 项目外立面采用新亚洲建筑风格，小区内部规划有“两轴、一环、四乐园”，其中两轴为休闲景观轴、生态运动轴；一环为400米环形跑道；四乐园为康体乐园、运动乐园、颐养乐园、儿童乐园； 周边教育有四幼儿园小学，属于政府划片小学，还有郑北一中，初中高中部，周边教育资源丰富； 		
目前阶段	目前项目为前期咨询阶段，预计19年3月份售楼部正式开放，19年上半年洋房首开，价格预计18000元/m ²		
土地情况	2017年2月14日以总价56108万元和总价80376万元的摘得郑政出（2016）234号（网）、郑政出（2016）231号（网），单价分别为887万元/亩、1117万元/亩，楼面价为3802元/m ² 、3349元/m ² ，溢价率分别为72%、91%。		

新盘扫描-中海湖滨世家 (产品分析)

项目共7栋高层，2T4设计；6栋洋房，1T2设计，其中高层面积区间89-140m²，洋房145-148m²，120m²以上三房、四房占比56%，项目定位以改善为主，刚改为辅



产品户型占比



- 高层89m²
- 高层105m²
- 高层120m²
- 高层140m²
- 洋房145m²
- 洋房148m²

物业类型	楼栋	楼层	单元	梯户比	户型排列(m ²)	面积(m ²)	房型	套数	占比
高层	1#	34F	2	2T4	140+89+89+120+120+89+89+140	140	四室两厅两卫	68	6%
						89	三室两厅一卫	136	12%
						120	三室两厅两卫	68	6%
	2#	34F	1		120+105+105+120	120	三室两厅两卫	68	6%
						105	三室两厅两卫	68	6%
	3#	30F	2		140+89+89+120+120+89+89+140	140	四室两厅两卫	60	11%
						89	三室两厅一卫	120	5%
						120	三室两厅两卫	60	5%
	4#、6#	34F	1		120+105+105+140	120	三室两厅两卫	68	6%
						105	三室两厅两卫	136	12%
						140	四室两厅两卫	68	6%
	8#、10#	24F	1		120+105+105+140	120	三室两厅两卫	48	4%
						105	三室两厅两卫	96	9%
140				四室两厅两卫		48	4%		
高层合计								1112	100%
洋房	5#	6F	3	1T2	148+148	148m ²	四室两厅两卫	36	23%
	7#、9#	5F	3	1T2	148+148	148m ²	四室两厅两卫	60	39%
	11#、13#	6F	2	1T2	145+145	145m ²	四室两厅两卫	48	31%
	12#	5F	1	1T2	145+145	145m ²	四室两厅两卫	10	6%
	洋房合计								154
总计								1266	100%

新盘扫描-中海湖滨世家 (户型分析)

高层中间户均为三开间朝南设计，南向卧室均带飘窗，户型南北通透、餐客一体，卫生间干湿分离

高层 89m²三室两厅一卫



高层 105m²三室两厅两卫



新盘扫描-中海湖滨世家 (户型分析)

高层边户均为南北双向阳台，主卧套房设计，有独立衣帽间卫生间，140m²主卧衣帽间使南次卧居住舒适度降低

高层 120m²三室两厅两卫



高层 140m²四室两厅两卫



新盘扫描-中海湖滨世家 (户型分析)

洋房145m²设计无南向阳台，148m²南北双阳台，卫生间均干湿不分离；

洋房 145m²四室两厅两卫



洋房 148m²四室两厅两卫



新增预售

1月3周市区+近郊新增供应项目共4个：本周预售总建面11.14万m²，其中住宅建面11.14万m²；下周可供应建
面为9万m²

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m ²)	住宅建面(万m ²)	住宅套数	非住宅建面(万m ²)	非住宅套数	项目动态(价格元/m ²)
【2019】郑房预售字(D0881)号	同晟·象湖澜湾1号院	蓝城诚园	郑东新区	2019/1/16	住宅	A1、A2 A7、A8、 A9、A10	5.27	5.27	298	0	0	未售
【2019】郑房预售字(D0882)号	同晟·象湖澜湾1号院	蓝城诚园	郑东新区	2019/1/16	住宅	A3、A4、 A5、A6	2.78	2.78	135	0	0	未售
190005	佳兆业悦峰一期	佳兆业悦峰	新郑市	2019/1/16	住宅	6#	0.97	0.97	72	0	0	已售：均价8200-8266元/m ²
190004	正弘新城1号院	正弘新城	新郑市	2019/1/18	住宅	29#、35#、 36#、37	0.95	0.95	50	0	0	未售
(2019)郑房管预字第GX2019002号	朗悦玺园	朗悦公园道1號	高新区	2019/1/14	住宅	16#	1.17	1.17	64	0	0	已售：均价18000-18200元/m ²
合计							11.14	11.14	619	0	0	—

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>