

郑州市场周报(2019年第4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、2018年商品房销售面积创历史记录，两年库存少1.8亿平方米（2019.1.21）



- 1月21日，国家统计局发布2018年全年全国房地产开发投资和销售情况。2018年，全国房地产开发投资120264亿元，同比增长9.5%。全国商品房销售面积171654万平方米，增长1.3%。全国商品房销售额149973亿元，同比增12.2%。其中，住宅投资85192亿元，增长13.4%
- 分析指出，热点城市年末为完成供地计划加紧推地，房企的投资热情阶段性被带动，但整体土地购置面积增速有所回落、流拍增多、溢价率下滑，企业在投资上对于区域与城市的选择更加谨慎。2018年，房地产行业多项指标虽出现小幅波动，但整体表现好于预期。进入2019年一季度，随着开发商资金面不断趋紧，预计全国房地产开发投资同比增速将出现回落。

2、三亚：农村宅基地每户只能有一处，用地不得超175平米（2019.1.21）



- 日前，《三亚市农村宅基地管理办法》已经七届市委常委会第96次会议、七届市政府第36次常务会议审议通过，并印发实施。根据《三亚市农村宅基地管理办法》，农村村民一户只能拥有一处宅基地，每户用地面积不得超过175平方米，建筑面积不得超过367平方米，农村村民在宅基地上申报建房应符合《三亚市村庄建设管理办法》等相关规定。

3、房企前20强中9家负债率过高，融资高发“借新债还旧债”（2019.1.22）



- 在继2018年11月房企融资千亿、12月融资1600亿后，进入2019年以来，房企融资继续保持大规模扩张。据不完全统计，目前为止已有40多笔融资，合计融资额度高达千亿，保利、招商局、华夏幸福、世贸股份、金科、电建、阳光城等房企均公布了大额融资。
- 自去年下半年开始，房企逐步迎来偿债高峰期，业内人士指出，近期房企融资力度加大多用于“借新债还旧债”。值得注意的是，国家发改委去年底发文支持企业进一步融资，但一些房企因负债过高而被排除在外。

行业热点-全国热点

4、武汉79个精装房项目可退房，涉碧桂园、恒大等多家知名房企（2019.1.22）



- 1月22日，一份由武汉市房产交易中心发布的通知显示，为贯彻落实武汉市主要领导关于武汉市精装修商品房信访问题化解的批示，经市局研究，79个涉稳项目，凡购房人提出解除合同的可以办理备案注销手续，不要求购房人提交除身份证明、户籍证明、婚姻状况证明之外的其他证明材料。《征求意见》写到，房地产开发企业预售全装修商品住宅的，应在销售楼盘内建造交付标准样板房，向购房人明确展示交房标准。交付样板房要真实反映户型、结构、交付标准和施工质量。
- 据中新经纬报道，武汉市房产交易中心证实，在开发商与购房人协商一致后，该中心可以办理房屋备案注销手续。包括融创、越秀、金地、保利、恒大、华发、正荣、朗诗、绿地、碧桂园、旭辉等在内的多家开发商的项目均在名单内。

5、国务院办公厅最新通知 私立幼儿园将退出历史舞台（2019.1.22）



- 2018年11月，党中央、国务院印发《关于学前教育深化改革规范发展的若干意见》，提出规范小区配套幼儿园建设使用，并对小区配套幼儿园规划、建设、移交、办园等情况进行治理作出部署
- 工作任务：1、城镇小区严格依标配套建幼儿园；2、确保小区配套幼儿园如期移交。已建成的小区配套幼儿园应按照规定及时移交当地教育行政部门；3、规范小区配套幼儿园使用。小区配套幼儿园移交当地教育行政部门后，应当由教育行政部门办成公办园或委托办成普惠性民办园，不得办成营利性幼儿园。

6、今年海南计划实施棚户区改造9121套，比去年减少32%（2019.1.23）



- 1月23日，记者从海南省住建厅获悉，去年海南省进一步完善住房保障和供应体系，加大棚户区改造力度，2018年国家下达棚户区改造计划13567套，实际开工15295套，开工率112.7%，全面完成国家下达计划任务。
- 2019年全省计划实施棚户区改造9121套，其中城镇棚户区7539套、垦区危房1582套；持续推进公租房保障，支持各市县结合需求和房源情况，特别是人口流入量大的市县，通过新建、改建、收购、长期租赁等方式多渠道筹集公租房房源。
- 2019年计划发放租赁补贴4632户；开工建设一批面向本地居民和引进人才供应的商品住房或租赁住房。同时，加快落实人才住房保障工作，预计月底出台人才住房保障实施细则。

7、山东新规：小区内广告、停车费等公共收益应归业主所有（2019.1.23）



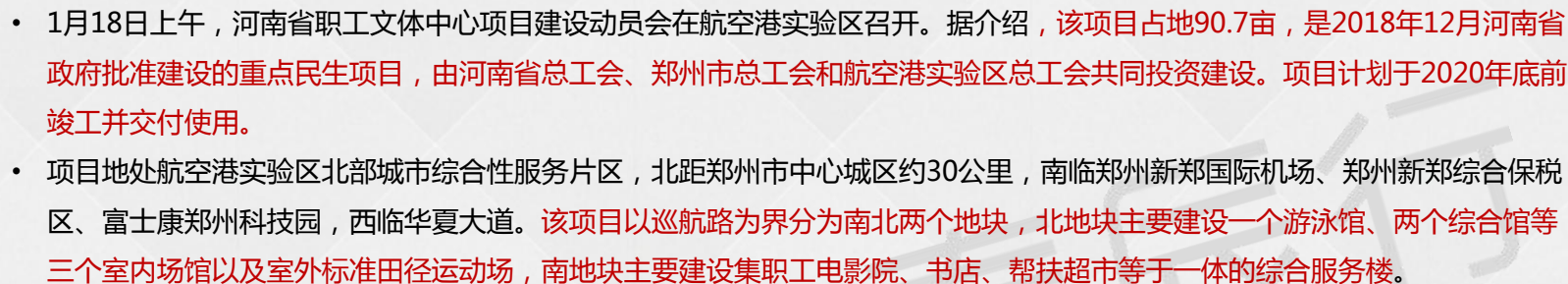
- 青岛新闻网1月23日消息，记者23日从青岛政务网获悉，山东省住房和城乡建设厅、省市场监管局于近日联合发布了《山东省前期物业服务合同（示范文本）》，对小区物业费与停车服务费的收取，以及小区公共部位收益归属等问题做出了规范。
- 根据规定，小区内空房半年以上且符合规定的房屋，可打折收取物业费；未停放机动车的车库（场）内的车位免收停车服务费，此外，小区共用部位等收益应归全体业主所有。

8、雄安新区“房住不炒”的六个关键词：共有产权，严控房价（2019.1.24）



- 雄安新区是“千年大计”，雄安新区的住房市场改革方针被认为为后续全国住房改革提供标准模板。1月24日发布的《中共中央 国务院关于支持河北雄安新区全面深化改革和扩大开放的指导意见》（下称《意见》）中，《意见》专门用一段文字阐述雄安的房地产市场发展定位，对雄安新区的土地管理制度及住房制度予以明确。
- 在这段三百余字的阐述中，相关内容大致可分为六个关键词：“房住不炒”、个人产权住房以共有产权为主、严禁大规模开发商业房地产、多元化土地利用和供应模式、创新购房与住房租赁积分制度、住房公积金制度改革

1、河南省职工文体中心项目落户郑州航空港区（2019.1.21）



- 郑州市政府官网近日公布了《郑州市人民政府办公厅关于全市2018年省市重点项目建设情况的通报》（以下简称《通报》）和《郑州市人民政府关于下达2019年度郑州市重点建设项目的通知》（以下简称《通知》）两份文件。根据两份文件，2018年郑州市承担的省市重点项目均圆满完成年度目标任务，2019年，市级重点项目为397个，包含多个城市商业综合体及学校
- 其中有紧邻丹尼斯大卫城的郑州市新田太康商业中心建设项目，要在2019年竣工，除此之外，备受关注的还有位于郑东新区的郑州新田印象商业中心项目和郑州顺德置业有限公司丹尼斯陈砦商业综合体建设项目，在民生项目方面，位于郑东新区的上海师范大学附属郑州滨沪学校建设项目拟开工建设，还有同样位于郑东新区的河南省实验中学建设项目等

- 1月25日，河南省住房和城乡建设厅发布迁址公告，公告称因工作需要，自2019年1月28日起，住建厅将迁至新址办公，政务服务大厅随迁。
- 作为负责全省建设工作的省政府组成部门，河南省住建厅的迁入，将让白沙充分受益，不仅进一步加强白沙行政服务职能，还将提升区域人气，给区域注入发展动力。

行业热点-河南/郑州热点

4、2018郑州外贸进出口突破600亿美元位 居中部六省省会首位 (2019.1.26)



- 据郑州市商务局介绍，去年郑州对外贸易再创历史新高。据海关统计，2018年，郑州市外贸进出口额达615.1亿美元，同比增长3.1%。其中，出口386亿美元，增长11.7%，进口229.1亿美元，下降8.6%。进出口额和出口额分别占全省进出口和出口总额的74.5%和72%，继续位居中部六省省会城市第一位。
- 去年，郑州市有外贸进出口业绩的企业达2916家，同比增加307家。其中进出口额达百万美元以上企业为755家，千万美元以上企业为158家，上亿美元以上企业达20家。

5、郑州农业路大桥完成主体施工，预计4月通车 (2019.1.26)



- 1月25日上午，随着农业路大桥西南侧最后一根242米长的斜拉索顺利挂设到位，多项指标为国内之最、将使“天堑变通途”的农业路大桥主体工程全部结束，如期完成了桥面板铺装和斜拉索挂设的计划，正式开始桥面附属工程施工，预计今年4月将具备通车条件。
- 农业路大桥因为跨越亚洲最大、最繁忙的郑州北编组站这一城市“天堑”，是郑州市农业路快速通道工程的全线控制性工程。据相关负责人介绍，预计到2019年4月下旬，整个农业路大桥施工结束，可全面开放交通，届时，农业路高架东西方向也将全部贯通。农业路大桥建成通车后，也将成为郑州北部地标性建筑。

土地速览

本周市本级供应3宗，包含北龙湖1宗净地，成交3宗；近郊新郑供应1宗，中牟成交1宗，远郊新密供应15宗

本周大郑州土地信息速览

供应



19宗，836亩

成交



4宗，208亩

地价

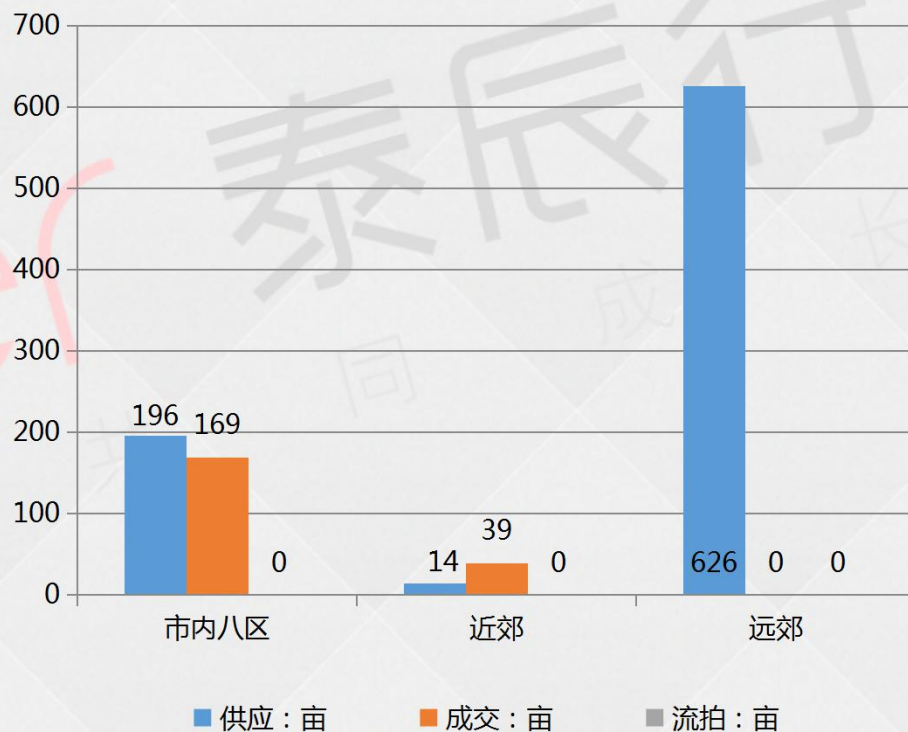


1278万元/亩

流拍



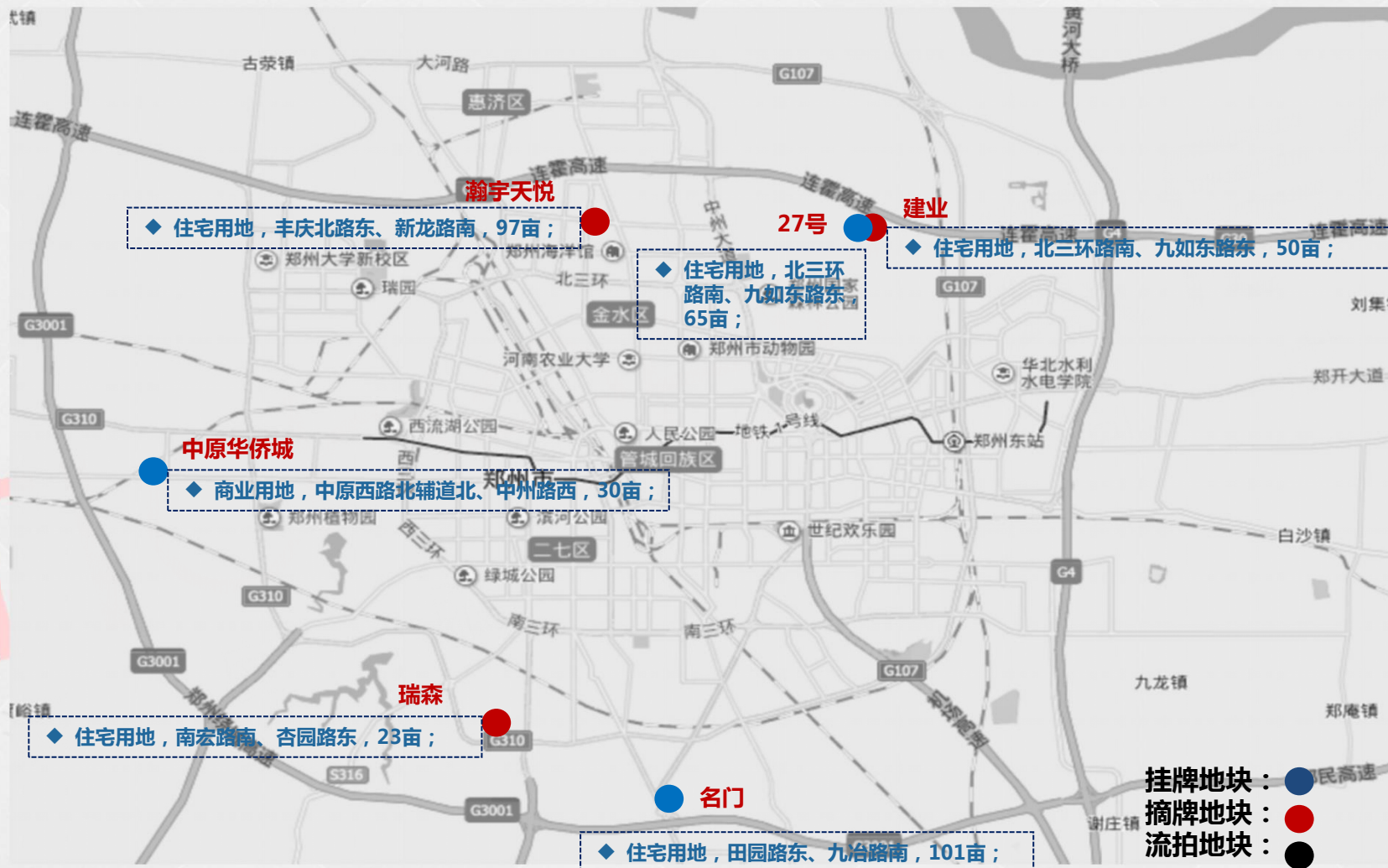
无流拍



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
2019/1/23	2019/2/26	郑政出〔2019〕8号(网)	田园路东、九冶路南	管城区	101	住宅	安置	20.16	>1.1, <3	<100	<20	>30	56869	564	70	85469	113738	——	——	名门
		郑政出〔2019〕9号(网)	中原西路北辅道北、中州路西	中原区	30	商业	商品房	8.02	<4	<100	<40	>25	23108	768	40	——	——	——	——	中原华侨城
		郑政东出〔2018〕27号(网)	北三环路南、九如路东	郑东新区	65	住宅	商品房	7.35	>1.0 ; <1.7	<24	<28	>35	112000	1727	70	——	168000	27000	32000	净地
合计					196			35.53	——											

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/㎡)	成交竞 综合房 价(元/ ㎡)	溢价率	买受人	备注
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	1.7	132000	2663	23495	29850	50%	河南龙宇房地产开发有限公司	建业
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	4.9	100775	1040	3184	——	0%	河南瀚宇天悦城置业有限公司	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	17061	758	2841	——	0%	河南睿森置业有限公司	——
合计				169			43.28					——			

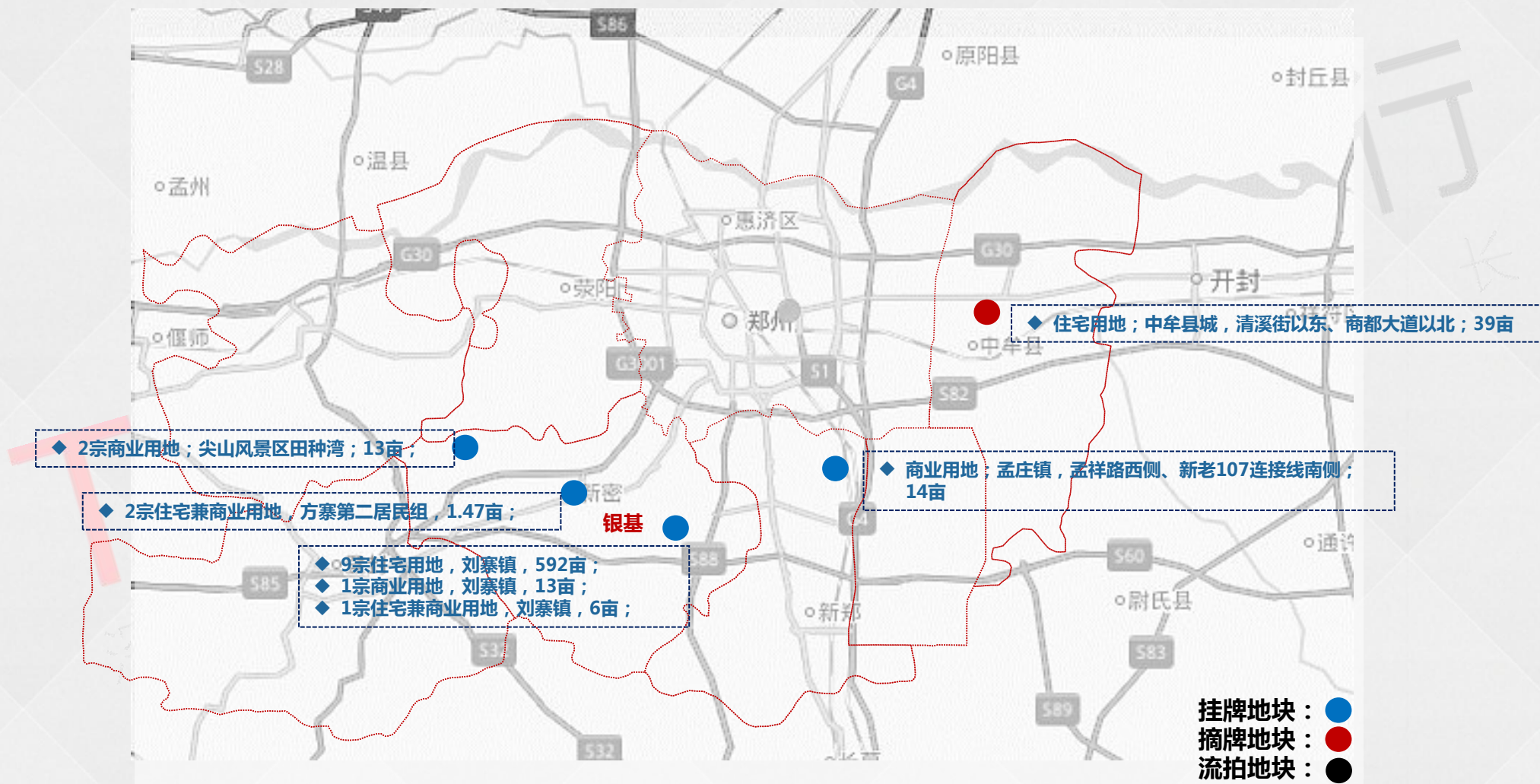
数据来源：郑州市公共资源交易中心

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：新密市公共资源交易中心、新郑市公共资源交易中心、全国公共资源交易平台（河南省·中牟县）

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
2019/1/22	2019/2/26	新郑出(2019)10号(网)	孟庄镇孟祥路西侧、新老107连接线南侧	孟庄镇	14	商业用地	1.5	1.45	——	≤45	≥20	2711	188	40	2711	——
合计					14	——										

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（中牟）

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
2019/1/21	牟政出[2018]161号	中牟县城清溪街以东、商都大道以北	中牟县城	39	其他普通商品住房用地	3	8.5	15906	413	1875	3%	郑州路天实业有限公司	——	——
合计				39			8.5							

数据来源：全国公共资源交易平台（河南省·中牟县）

土地市场-大郑州

本周远郊土地供应信息（新密）

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建面 (万方)	建筑限 高(米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起拍价 (万元)	起始单 价 (万 元/亩)	出让年 限 (年)	竞买 保证金 (万元)	备注
2019/1/22	2019/2/22	2018-38号 (网)	气象街东、嵩山大道 南侧	方寨镇	0.47	住宅兼商业	4.8	0.15	≤100	≤35	≥30	159	342	70、40	159	——
		2018-39号 (网)	气象街东、嵩山大道 南		1	住宅兼商业	4.8	0.39	≤100	≤35	≥30	420	341	70、40	420	
		2018-94号 (网)	刘寨镇讲武南路北侧	刘寨	46	住宅	1.3	3.98	≤56	≤30	≥30	3550	77	70	1776	银基
		2018-95号 (网)	刘寨镇讲武南路北侧		90	住宅	1.3	7.76	≤56	≤30	≥30	6946	78	70	3474	
		2018-96号 (网)	刘寨镇讲武南路北侧		100	住宅	1.3	8.64	≤56	≤30	≥30	7637	77	70	3819	
		2018-97号 (网)	刘寨镇讲武南路北侧		75	住宅	1.3	6.48	≤56	≤30	≥30	5710	76	70	2855	
		2018-98号 (网)	刘寨镇讲武南路北侧		80	住宅	1.3	6.90	≤56	≤30	≥30	6097	77	70	3049	
		2018-99号 (网)	刘寨镇讲武南路北侧		94	住宅	1.3	8.16	≤56	≤30	≥30	7147	76	70	3574	
		2018-100号 (网)	刘寨镇讲武南路北侧		99	住宅	1.3	8.60	≤56	≤30	≥30	7466	75	70	3733	
		2018-110号 (网)	刘寨镇云岩大道西侧、 潜心路北		1	住宅	1.8	0.18	≤60	≤30	≥30	165	113	70	83	
		2018-111号 (网)	刘寨镇云岩大道东侧、 人民路南侧、宏业路 西		8	住宅	1.8	0.97	≤40	≤30	≥30	669	83	70	335	
		2018-112号 (网)	刘寨镇云岩大道东侧、 人民路南、宏业路北 侧		13	商业	1.2	1.02	≤40	≤40	≥25	1066	83	40	534	
		2018-113号 (网)	刘寨镇湖东路东、潜 心路南、云岩大道西 侧、养志路北侧		6	住宅兼商业	1.8	0.74	≤60	≤30	≥30	489	80	70、40	245	
		2018-92号 (网)	规划路北	尖山风景 区	5	商业	1.8	0.56	≤12	≤50	≥30	338	73	40	338	——
		2018-93号 (网)	规划路北侧		8	商业	2	1.06	≤20	≤50	≥30	589	74	40	589	
合计					625.68	——										

数据来源：新密市公共资源交易中心

楼市监控

本周共1个住宅项目开盘，推出**192套**，去化**57套**，整体去化率**30%**



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
美盛北龙台	小高层	192	57	30%
合计		192	57	30%

备注：上图中成交均价单位为元/m²

开盘活动-美盛北龙台

1月26日上午9点针对**小高层1#、2#、7#楼**进行首开，推出**192套**，去化**57套**，去化率**30%**

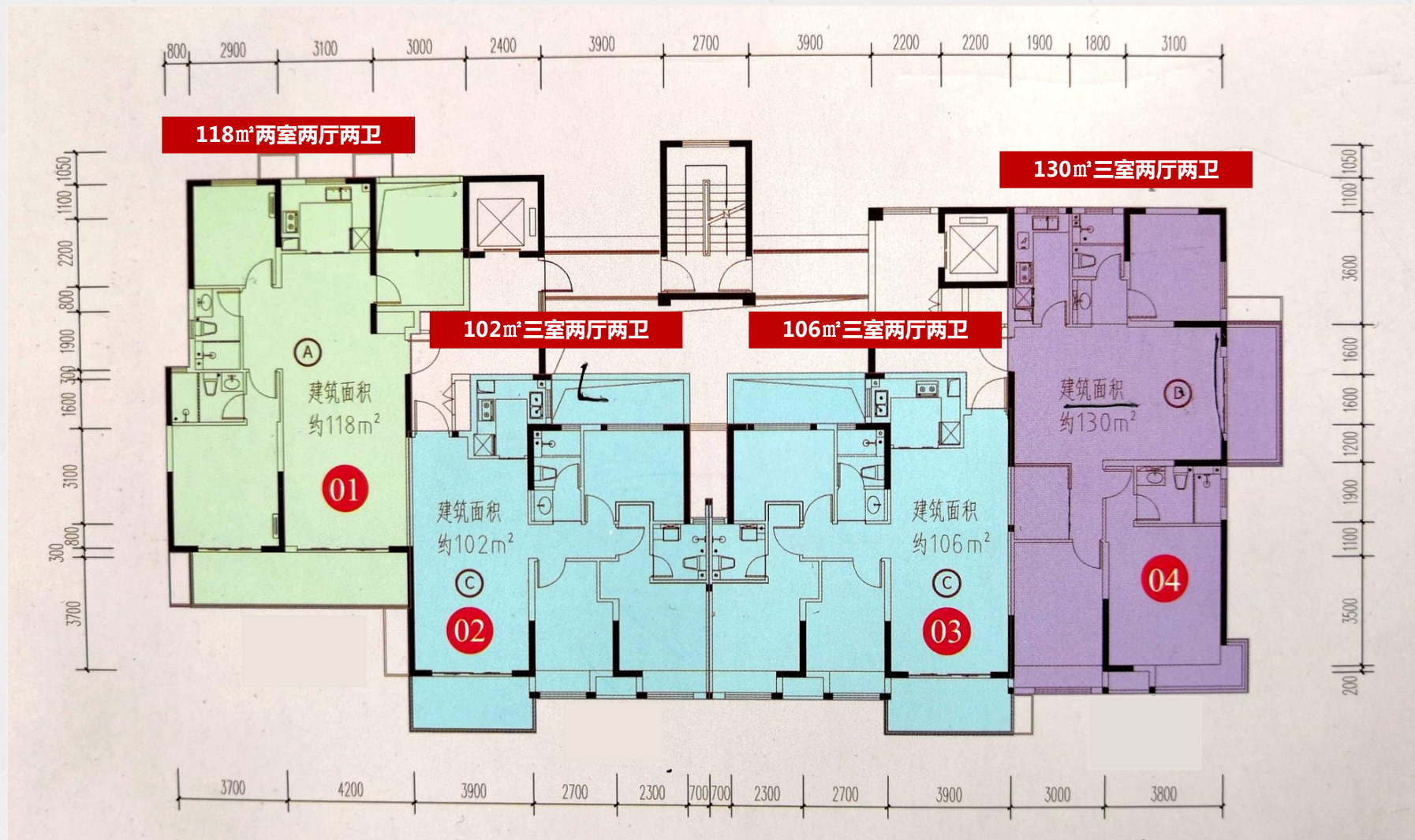
10月26日开始蓄客，截止开盘蓄客**300组**，开盘当天到访**120组**



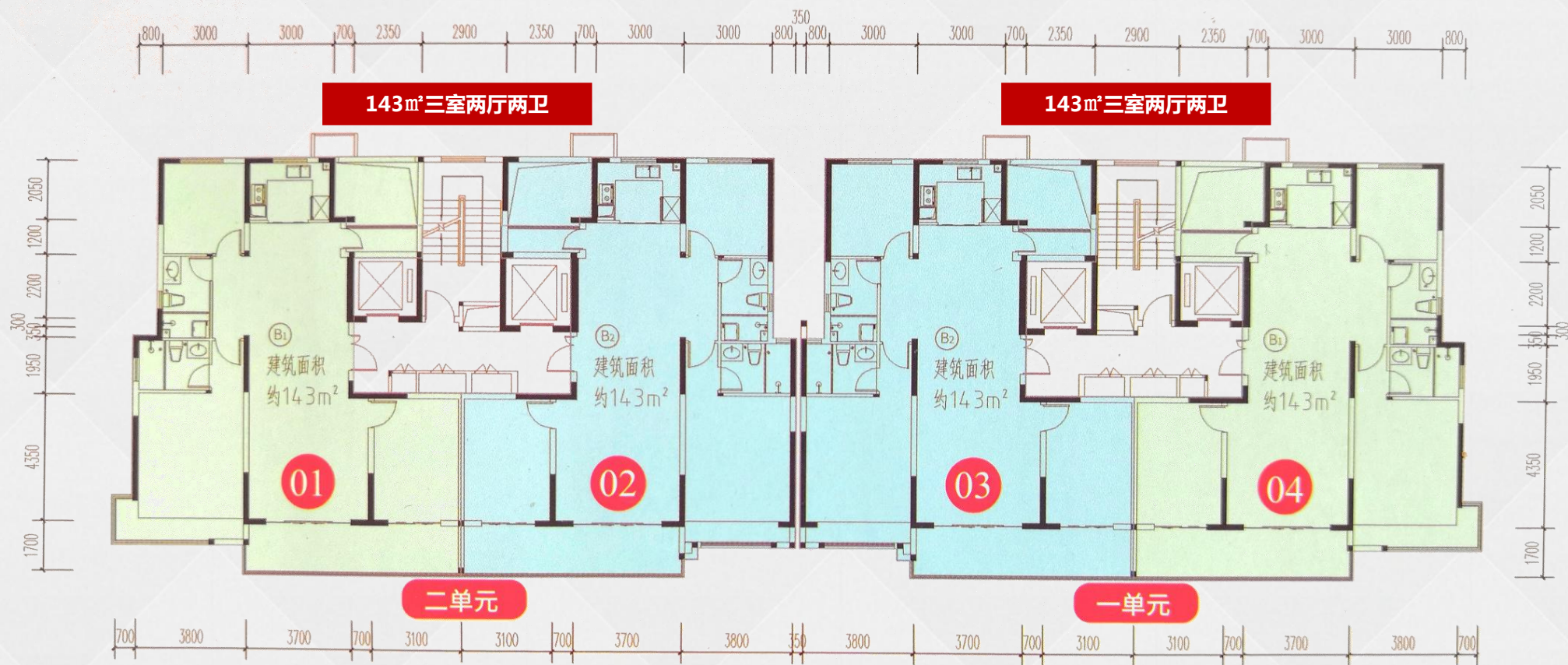
项目位置	金水区 杨金路与中央大道交汇处				
开发企业	郑州美泰置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	55亩	建面	13万m²	容积率	2.69
推出套数（套）	192		成交套数	57	
到访成交率	48%		整体去化率	30%	
成交价格	102-118m²：21000-21500元/m²；130m²-143m²：19500-20500元/m²（精装）				
竞品价格	康桥东麓园均价23000元 / m²（精装）				
优惠方式	①定存2万优惠1%，②3天内签约优惠2%；③普通按揭优惠2%，全款优惠4%；④首付分期：分期两年，无息。分五次：第一次10%，剩余四次每次5%。				
交房标准	无具体标准（共计采用32个品牌，多为国际一线及国内一线品牌）				
备注	①楼层差价以11层为基准，向上每层递减60元/m²，向下每层递减30元/m²。 ②备案价19500元/m²，实际成交价19500-21500元/m²，溢价部分需同首付一次性补齐。 ③首层102-106m²带40m²花园，118m²带50m²花园，130-143m²带100m²花园。				

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
	小高层	1#	1	2T4	16F	三室两厅两卫	102-106	32	16	50%
						两室两厅两卫	118	16	11	69%
		2#、7#	2	2T2		三室两厅两卫	130	16	30	21%
						三室两厅两卫	143	128		
	合计							192	57	30%

开盘活动-美盛北龙台 (户型赏析)



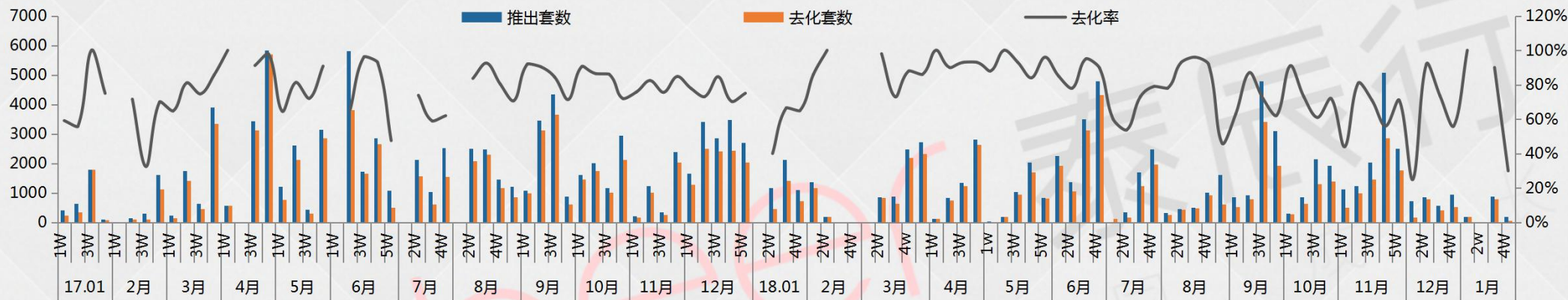
开盘活动-美盛北龙台 (户型赏析)



开盘效果监控

本周共1个住宅项目开盘，推出192套，去化57套，整体去化率30%，成交均价为20531元/m²

2017年1月1周-2019年1月4周住宅项目开盘推售及去化



2017年1月1周-2019年1月4周住宅项目开盘价格走势

单位：元/m²

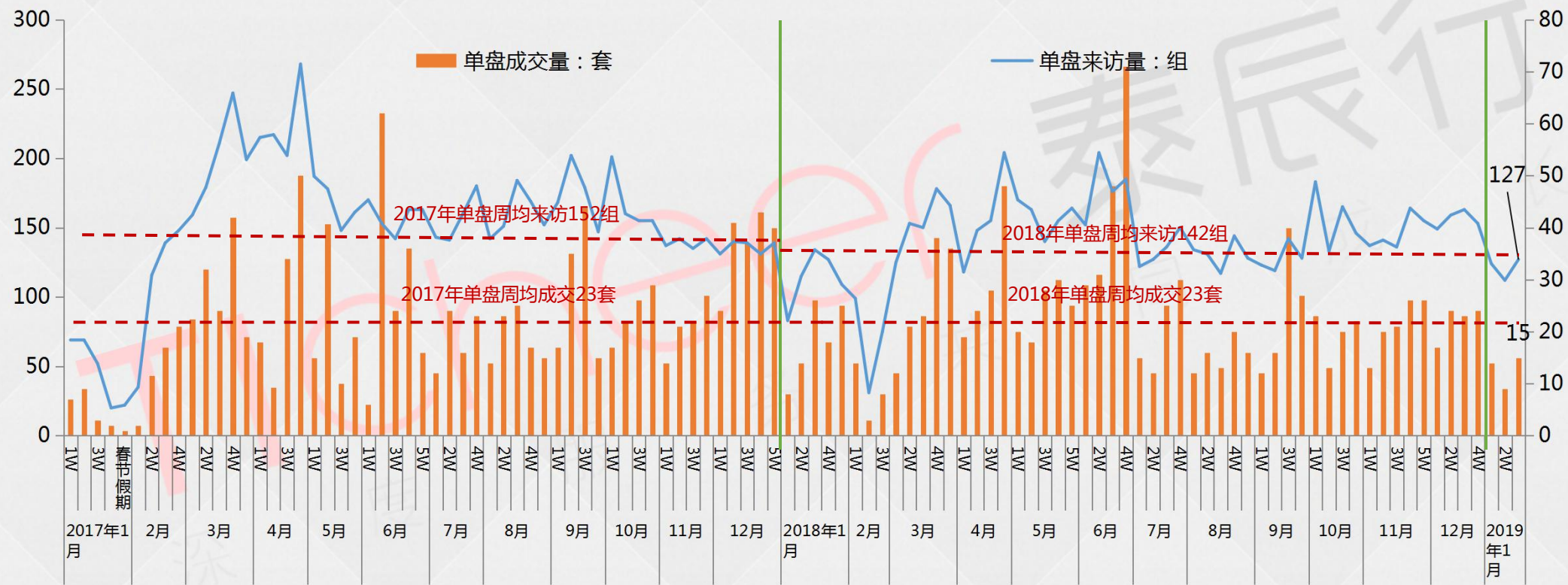


数据来源：1、泰辰行技术中心市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

1月3周单盘平均来访127组，环比上升13%，同比下降5%；单盘平均成交15套，环比上升67%，同比下降35%；单盘周均来访同环比波动幅度较小；单盘周均成交环比大幅上升，同比下降幅度明显

2017年1月1周-2019年1月3周单盘平均来访、成交量走势图



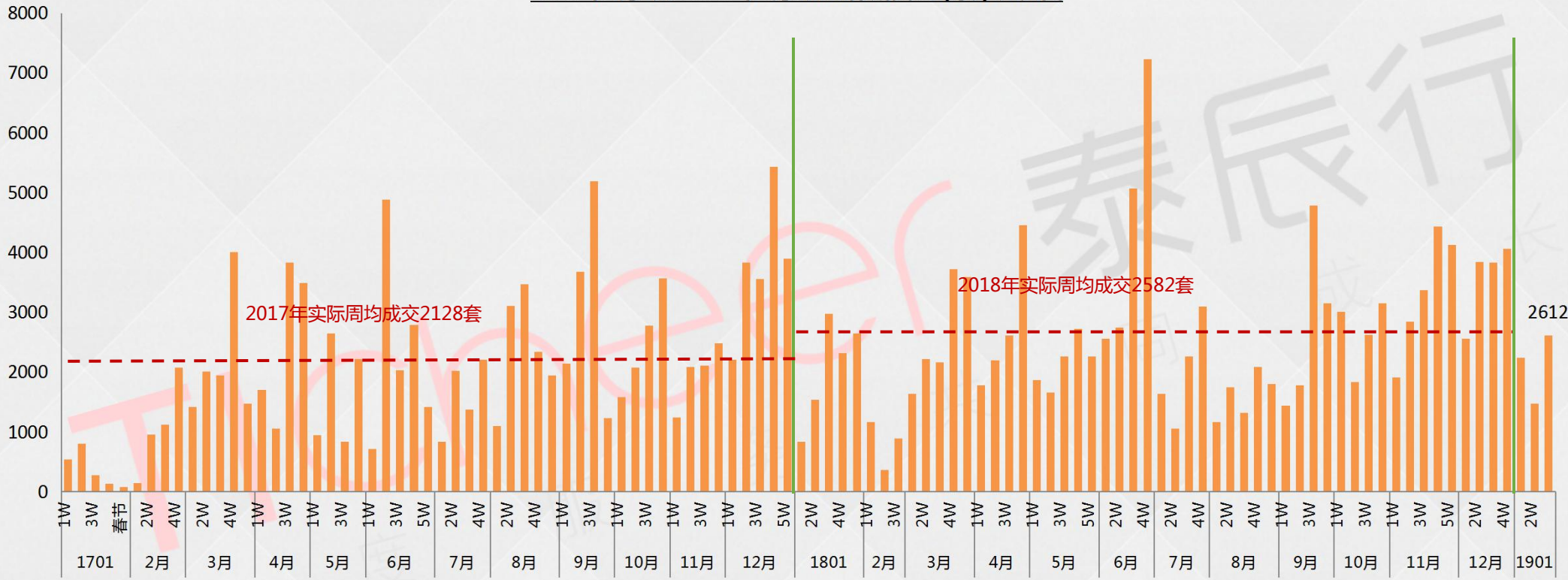
(注：统计截止时间为2019年1月20日下午；范围为2019年1月14日-1月20日；仅涵盖大郑州区域170个典型在售项目)

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

1月3周实际成交总量2612套，环比上升78%，同比下降12%；个别项目开盘门槛较低，吸引大波客户到访，去化优秀，拉升实际成交总量

2017年1月1周-2019年1月3周整体成交量（套）走势图



◆ 1月3周大郑州实际监控到住宅项目206个，共计来访26110次，其中单盘平均来访127次；监控到住宅在售项目170个，共计成交2612套，单盘平均成交15套；其中无货在售项目26个，全新待售项目10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3周住宅平销套数TOP10环比上升11%

住宅销售：1月3周住宅开盘项目5个，住宅销售套数TOP20共计销售1610套，环比上升170%

1.14-1.20郑州市周度住宅平销项目成交套数TOP10

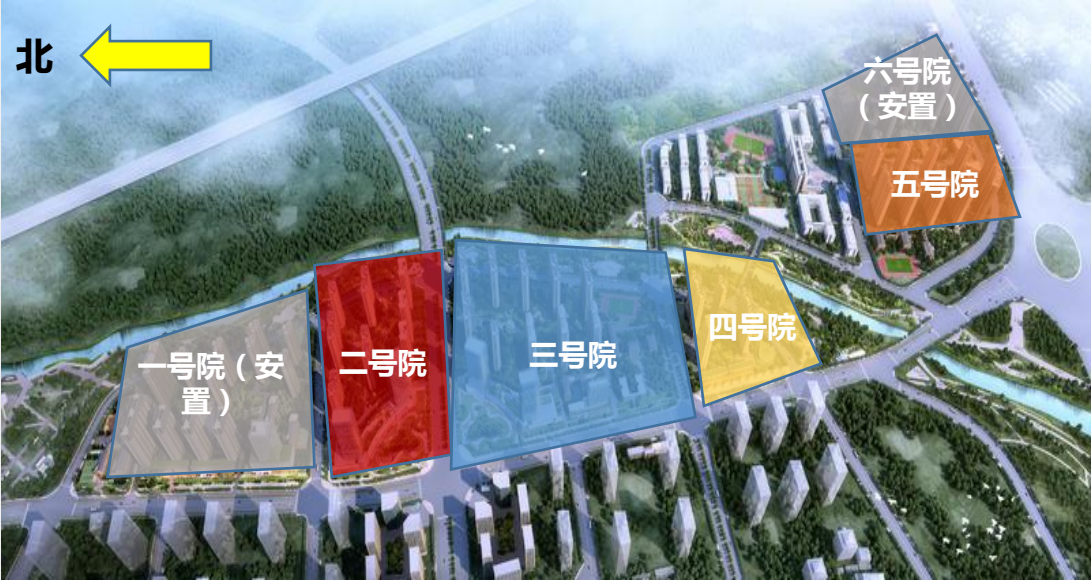
排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）
1	郑州孔雀城	新郑	112	高层洋房	7400 10500	1.19
2	融信奥体世纪	中原区	42	高层	13800	0.43
3	汇泉景悦城	中原区	39	高层	13800	0.39
4	汇泉西悦城	中原区	36	高层	12200	0.35
5	星联御象湖	郑东新区	34	高层	12000	0.36
6	福晟南山府	荥阳	32	洋房	10500	0.36
7	正商林语溪岸	惠济区	31	高层	11500	0.34
8	鑫苑国际新城	管城区	31	高层	14100	0.30
9	新城尚郡	荥阳	30	高层	8500	0.32
10	中海万锦熙岸	高新区	26	高层洋房	12000 15500	0.29

1.14-1.20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	龙泊小时代	650	11	荥阳	福晟南山府	32
2	航空港区	浩创梧桐花语	280	12	惠济区	正商林语溪岸	31
3	新郑	郑州孔雀城	112	13	管城区	鑫苑国际新城	31
4	荥阳	融信江湾城	55	14	荥阳	新城尚郡	30
5	高新区	朗悦公园道1號	48	15	高新区	中海万锦熙岸	26
6	新郑	佳兆业悦峰	48	16	管城区	永威城	26
7	中原区	融信奥体世纪	42	17	新郑	康桥那云溪	25
8	中原区	汇泉景悦城	39	18	高新区	东原阅城	22
9	中原区	汇泉西悦城	36	19	高新区	万科城	22
10	郑东新区	星联御象湖	34	20	金水区	美景美境	21

新盘扫描-富田九鼎公馆（项目概况）

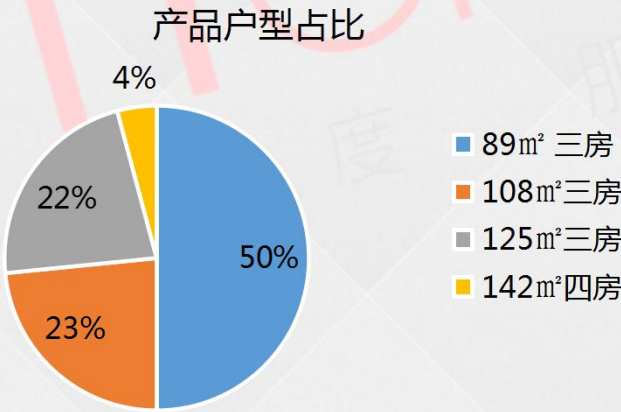
万亩大盘+地铁口+临河宜居



开发商	河南振兴房地产(集团)有限公司	位置	管城区 南三环与郑尉路交叉口东南角
占地面积	88亩（二号院）	建筑面积	22万m²
容积率	3.8	装修	毛坯
绿化率	30%	销售团队	自销&泰辰行
物业类型	高层	车位比	1:1
项目概况	➢ 项目概况：项目共分六个地块，其中两块为安置地块，四块为可开发地块，首期为二号院，占地88亩，规划了7栋高层和1栋商业办公楼，其中高层为25/30/33F，2T4，层高3米，面积有89m²小三房、108、125m²三房和142m²四房 ➢ 项目外立面采用中式建筑风格，小区内部规划有多个幼儿园，两所小学，两所初中（学校暂未定），临近十七里河，沿河1.7公里打造全年龄段滨河运动主题公园（儿童游乐场、篮球场、滨河慢跑道、阳光草坪、音乐广场、老人集散中心等） ➢ 项目距离小李庄火车站约5公里，周边有地铁4号线、14号线和16号线，其中地铁4号线星火站距离项目最近，且地铁与项目的商业连通，实现地铁、商业、住宅空间互联，交通便捷，生活便利		
目前阶段	目前项目为前期蓄客阶段，交1万定存，累计蓄客400组左右，预计19年3月底首次开盘，价格预计14500-15000元/m²		
土地情况	2018年3月16日以总价5.1亿元和总价15.5亿元摘得郑政出（2018）18号（网）、郑政出（2018）19号（网），单价分别为582万元/亩、583万元/亩，楼面价均为2299元/m²，无溢价		

新盘扫描-富田九鼎公馆（产品分析）

项目二号院共规划7栋高层，均为2T4，户型设计较为纯粹，仅有89㎡小三房、108、125㎡三房和142㎡四房，其中89㎡三房占比50%，项目定位以刚需为主，刚改为辅；项目首开为1#、2#和5#

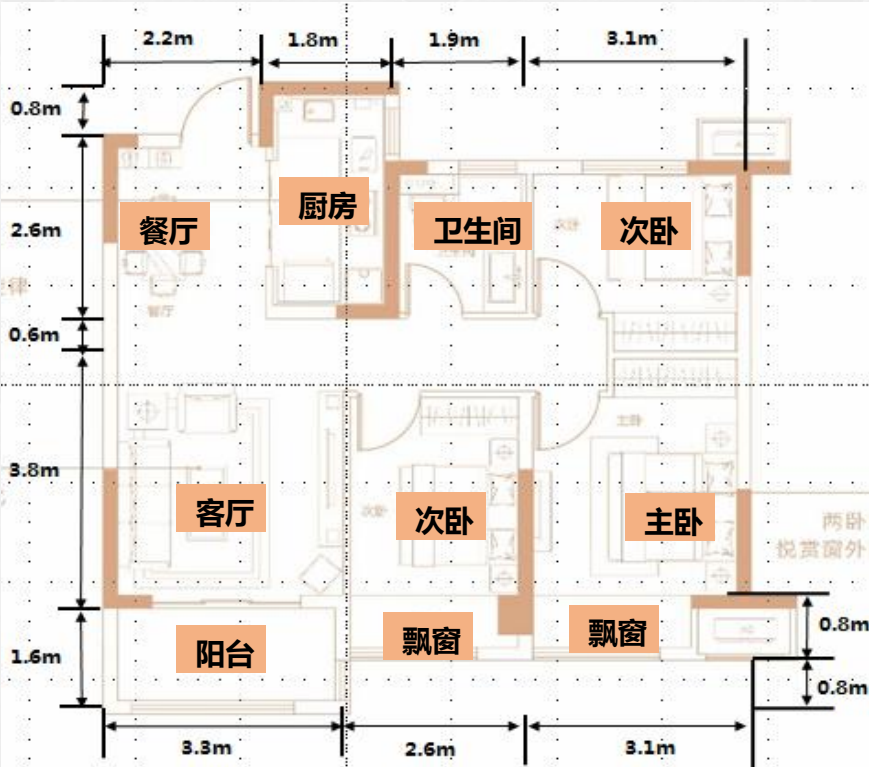


物业类型	楼栋	楼层	单元	梯户比	户型排列(㎡)	面积(㎡)	房型	套数	占比
高层	1#、2#	33F	2	2T4	125+89+89+108+108+89+89+125	89	三室两厅一卫	260	16%
						108	三室两厅两卫	130	8%
						125	三室两厅两卫	130	8%
	3#	33F	2		142+89+89+108+108+89+89+125	89	三室两厅一卫	132	8%
						108	三室两厅两卫	66	4%
						125	三室两厅两卫	33	2%
						142	四室两厅两卫	33	2%
	4#	33F	2		125+89+89+108+108+89+89+142	89	三室两厅一卫	132	8%
						108	三室两厅两卫	66	4%
						125	三室两厅两卫	33	2%
						142	四室两厅两卫	33	2%
	5#	25F	2		125+89+89+108+108+89+89+125	89	三室两厅一卫	96	6%
						108	三室两厅两卫	48	3%
						125	三室两厅两卫	48	3%
	6#	30F	2		125+89+89+108+108+89+89+125	89	三室两厅一卫	120	8%
						108	三室两厅两卫	60	4%
						125	三室两厅两卫	60	4%
	7#	25F	1		125+89+89+125	89	三室两厅一卫	50	3%
						125	三室两厅两卫	50	3%
总计								1580	100%

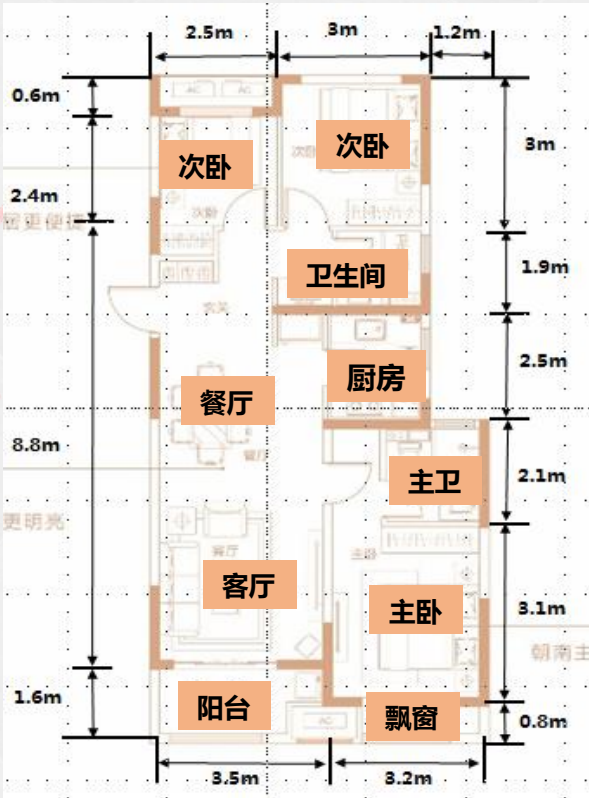
新盘扫描-富田九鼎公馆（户型分析）

中间户均为89m²三房，户型设计方正，三开间朝南，南向卧室均带飘窗，户型南北通透、餐客一体，108m²三房为拼接户，户型较为狭长，南北通透，卫生间干湿分离

89m²三室两厅一卫



108m²三室两厅两卫

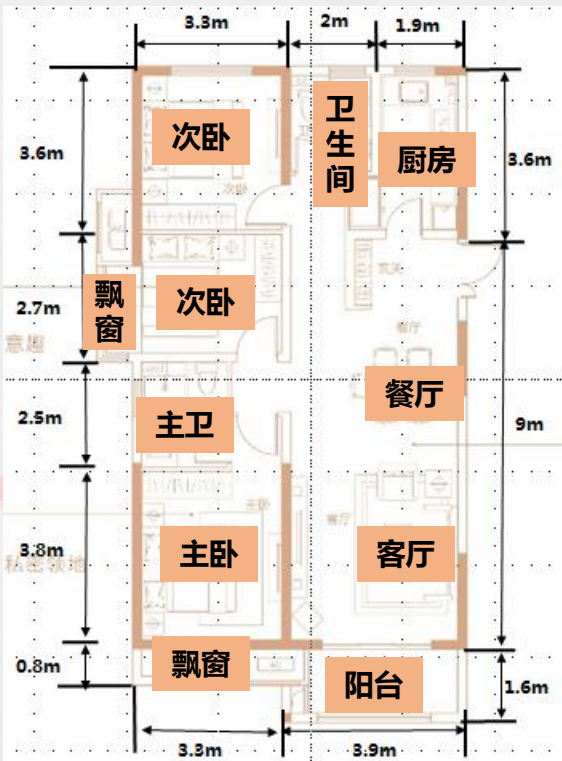


物业类型	面积	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	赠送面积	南向房间个数	客厅尺寸(开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	单层南向总面宽	总进深	是否干湿分离	明暗	阳台个数	阳台功能
高层	89m²	中间套	三室两厅一卫	通透	4.92	3	3.3*3.8	3.1*3 (9.3m²)	2.6*3 (7.8m²)	6.2m²	9m	8.6m	否	明	1	客厅阳台晾晒衣物等
高层	108m²	拼接户	三室两厅两卫	通透	4.8	2	—	3.2*5.2 (16.64m²)	3*3 (9m²)	6m²	6.7m	13.4m	是	明	1	客厅阳台晾晒衣物等

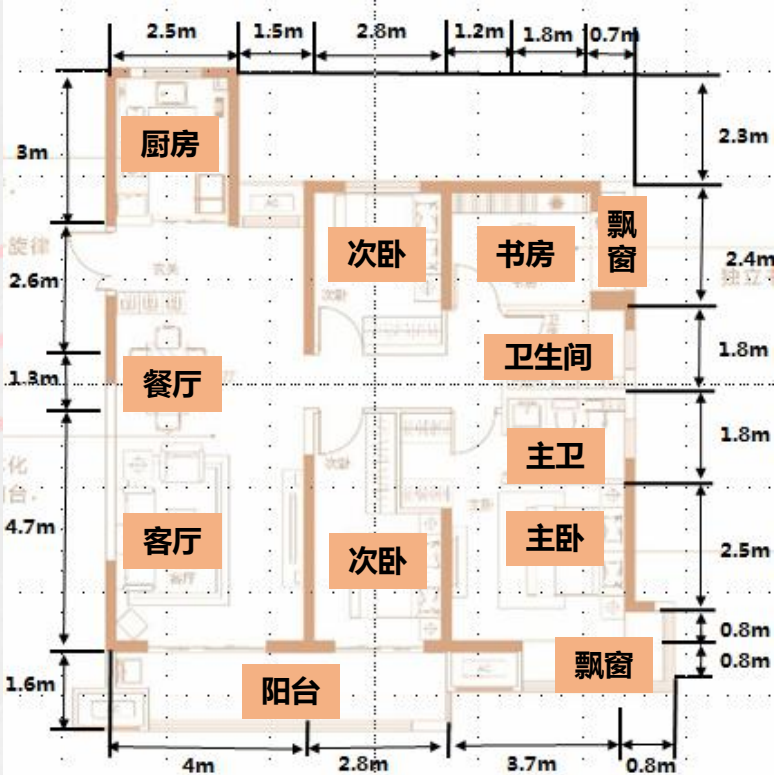
新盘扫描-富田九鼎公馆（户型分析）

125m²三房、142m²四房均为边户，户型设计合理，南北通透，其中142m²四房，主卧套房设计，有独立衣帽间卫生间，但主卧衣帽间使南次卧居住舒适度降低

125m²三室两厅两卫



142m²四室两厅两卫

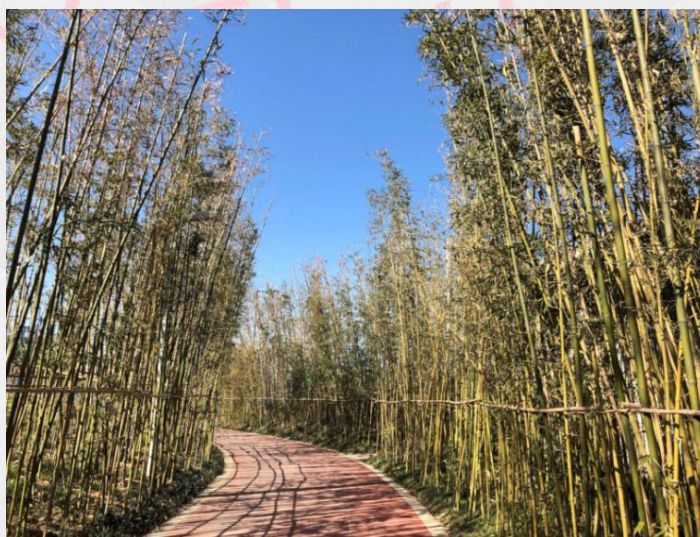
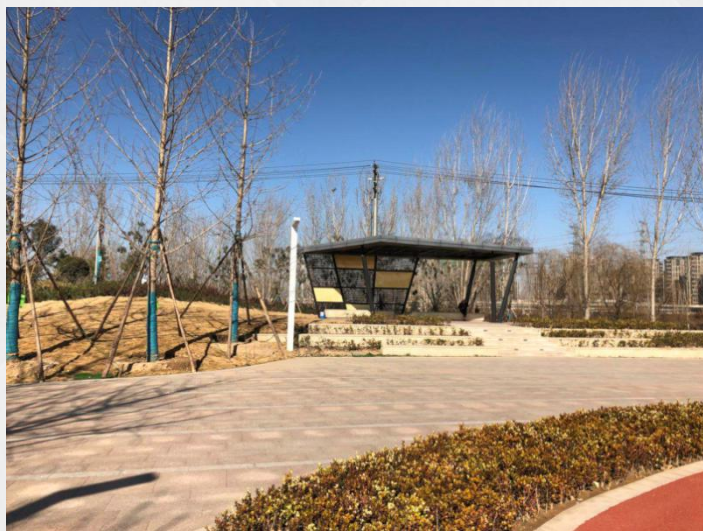


物业类型	面积	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	赠送面积	南向房间个数	客厅尺寸(开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	单层南向总面宽	总进深	是否干湿分离	明暗	阳台个数	阳台功能
高层	125m²	边户	三室两厅两卫	通透	6.24	2	—	3.3*3.8 (12.54m²)	3.3*3.6 (11.88m²)	8.91m²	7.2m	14.2m	否	明	1	客厅阳台晾晒衣物等
高层	142m²	边户	四室两厅两卫	通透	9.04	3	4*4.7 (18.8m²)	3.7*4.7 (19.39m²)	2.8*4.7 (11.16m²)	6m²	11.3m	13.2m	是	明	1	客厅与次卧连通大阳台，客厅可观景次卧阳台晾晒衣物等

新盘扫描-富田九鼎公馆（工地实景图）



新盘扫描-富田九鼎公馆（滨河公园实景图）



新增预售

1月4周市区+近郊新增供应项目共3个：本周预售总建面5.5万㎡，其中住宅建面2.2万㎡；下周无可供应住宅

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/㎡)
(2019)郑房预字第GX2019003号	天健湖中建壹号院	中海万锦熙岸	高新区	2019/1/22	住宅	1#、2#	1.0	1.0	40	0	0	已售 高层12400-12800 洋房均价13500
【2019】郑房预售字(D0885)号	郑州国际金贸中心B3地块	郑州国际金贸中心	郑东新区	2019/1/23	商业/公寓	3#	3.3	0	0	3.3	163	未售
G0250	河南绿地港区置业有限公司 绿地·香湖湾6号地块	绿地·香湖湾	航空港区	2019/1/23	住宅	9#、11#	1.2	1.2	80	0	0	已售 (内购洋房8000-10000 高层5000-6000)
合计							5.5	2.2	120	3.3	163	—

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>