



郑州市场周报【2019年第42期】

泰辰行技术中心市场研究部

本周导读



项目动态 (开盘/认筹/预售)

本周共计4个住宅项目开盘, 推出868套, 去化502套, 去化率为58% (去化率环比上周基本持平, 楼市热度仍于低位徘徊)
本周新增预售10个项目, 集中于高新区、郑东新区; 共计38.22万 m^2 (待售建面4.93万 m^2)



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州土地市场供应31宗, 其中包含巩义23宗商服用地 (浮戏山颐养度假小镇), 1宗为北龙湖住宅净地, 其余为新密、新郑、中牟的住宅用地
共计成交7宗地, 常绿摘得金水区一宗住宅地, 浩创摘得新密1宗商业用地, 康桥摘得项目后期用地



楼市分享 (新盘/活动)

融信朗悦时光之城



市场监控 (数据/TOP榜)

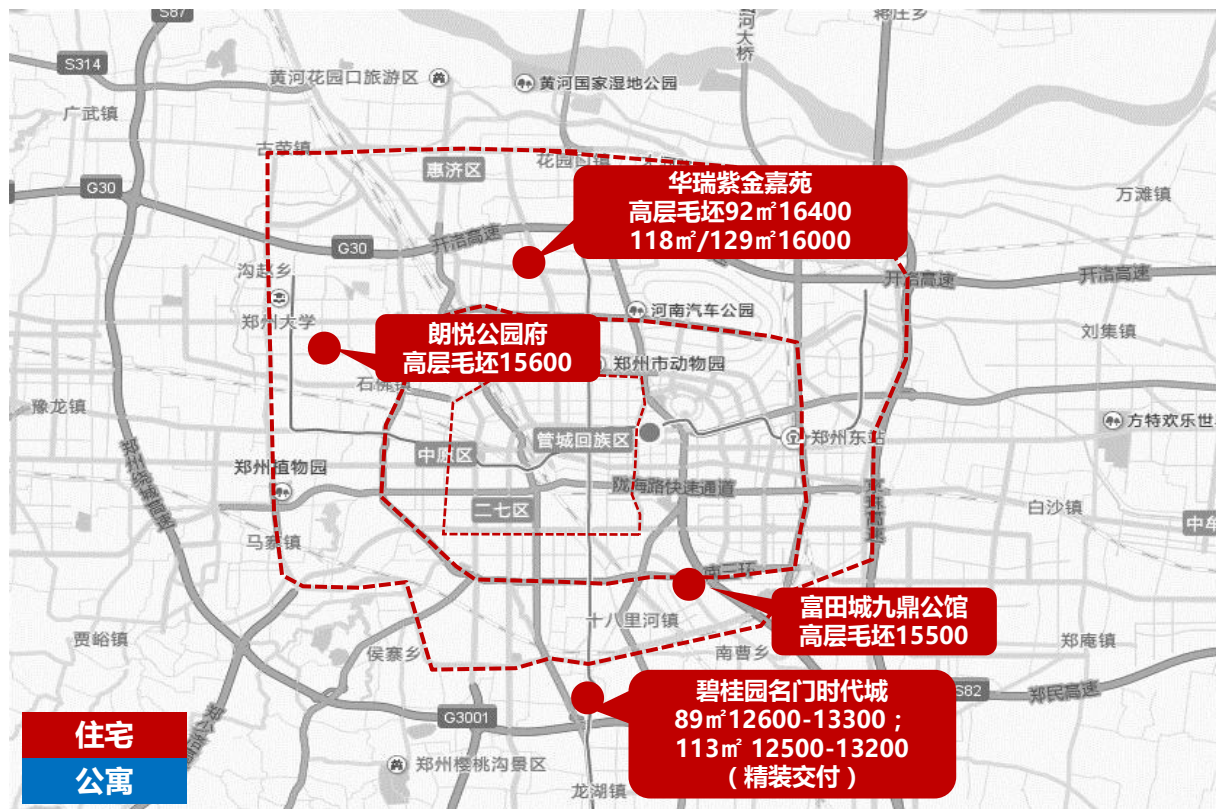
10月4周推盘量骤减, 同、环比表现 (-55%、-69%), 去化率持续低位, 同、环比表现 (-20%、3.2%); 单盘周均成交量环比上升10%, 同比持平



热点解读 (全国/河南/郑州)

本周热点: 河南省10月启动新一轮房企检查, 违法违规将被记入信用档案
郑州购房补贴政策放宽: 夫妻双方均符合条件的可累计领取, 放宽人才购房政策一定程度上能刺激购房需求, 但在郑州目前房地产市场疲软态势下, 整体影响不大

本周共计4个住宅项目开盘，推出868套，去化502套，去化率为58%（去化率环比上周基本持平，楼市热度仍于低位徘徊）；其中富田城九鼎公馆因价格探顶及蓄客不足致使去化难度加大，拉低整体去化水平



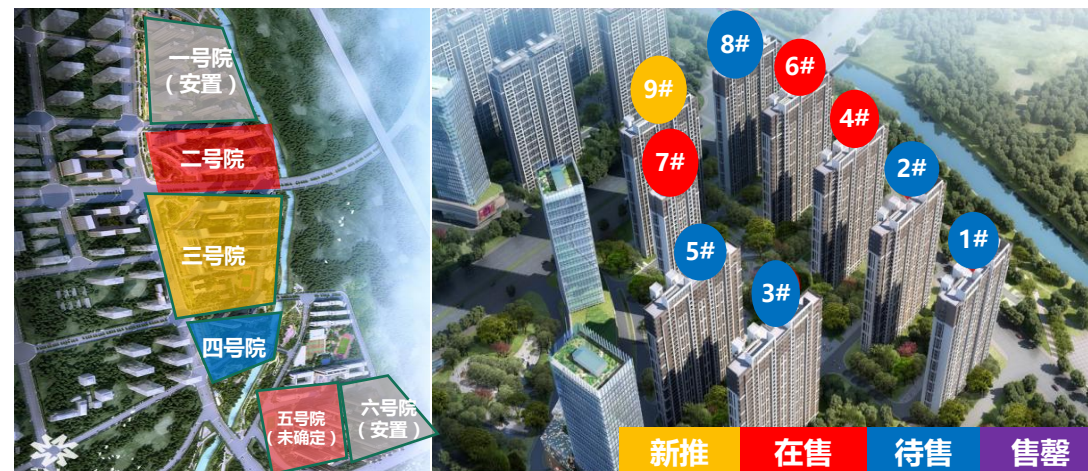
住宅项目推售情况				
开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
富田城九鼎公馆	高层	136	35	26%
朗悦公园府	高层	70	51	73%
华瑞紫金嘉苑	高层	160	96	60%
碧桂园名门时代城	高层	502	320	64%
合计		868	502	58%

备注：上图中成交均价单位为元/㎡，10月3周共计8个住宅项目开盘，推出2819套，去化1580套，去化率为56%；1个公寓项目开盘，推出440套，去化200套，去化率45%

项目动态-开盘 (富田城九鼎公馆-销售概况)

10月26日针对三号院高层9#东单元进行现场选房，共推出136套房源，当天去化35套，去化率26%

项目位置	管城区 南三环与郑尉路交叉口东南角		开发公司	河南振兴房地产(集团)有限公司	
占地	133亩（三号院）	建面	33万㎡(三号院)	容积率	3.8
营售团队	自销&泰辰		到访去化率	——	
蓄客及到访	无集中蓄客				
成交价格	高层毛坯均价15500元/㎡				
竞品价格	永威城高层毛坯14500元/㎡				
优惠方式	①开盘优惠1%；②正常按揭优惠5%，一次性付款优惠7%；③三天内按时签约立减8000元				
客户来源	以管城区为主，其他经开区，郑东新区，金水区客户较多				
推广渠道	外拓，网络推广，户外广告牌，广播电台，全民经纪人等				
交房标准	毛坯				
预售情况	预计10月30日公布				
备注	五证齐全；无首付分期				



本次开盘去化效果较差，具体分析如下

- 1) 相比竞品价格无明显优势；
- 2) 前期无集中蓄客和大面积推广，蓄客不充足

本案近期开盘	推出时间		2019-3-22	2019-4-20	2019-5-25	2019-6-27	2019-7-26	2019-10-26
	小高层/高层	推出楼栋	一期高层1/2#	一期高层5#	一期高层6#	一期高层4#	二期高层4#	二期高层9#东单元
		成交价格	高层毛坯正常首付成交均价14600元/㎡，首付分期均价15200元/㎡	高层毛坯正常首付成交均价14800元/㎡，首付分期均价15300元/㎡	高层毛坯正常首付成交均价14900元/㎡，首付分期均价15400元/㎡	高层毛坯正常首付成交均价15500元/㎡，首付分期均价16000元/㎡	高层毛坯成交均价15500元/㎡	高层毛坯成交均价15500元/㎡
		成交套数/供应套数	482/519	181/198	228/240	246/264	236/272	35/136
	电梯洋房	推出楼栋	——	——	——	——	——	——
		成交价格						
		成交套数/供应套数						

项目动态-开盘 (富田城九鼎公馆-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	9#	2D （ 东单元 ）	2T4	34F	三室两厅一卫	89	15500	68	23	34%
						三室两厅两卫	108		34	5	15%
						三室两厅两卫	127		34	7	21%
	合计								136	35	26%

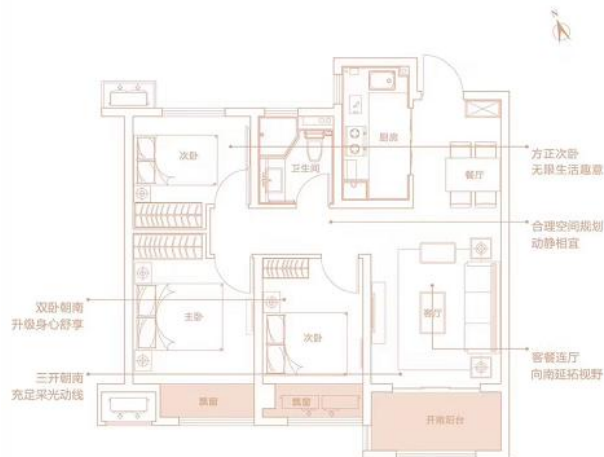
高层9#户型排列图



项目动态-开盘 (富田城九鼎公馆-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

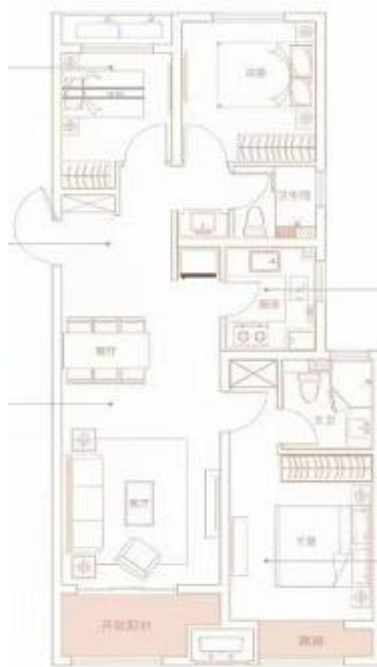
89m²三室两厅一卫



优势：户型方正，三开间朝南，南向阳台及卧室飘窗采光较好；南北通透，餐客一体，提高空间利用率；动静分区，居住舒适度高

劣势：入户对客厅，私密性不佳；卫生间未干湿分离

108m²三室两厅两卫



优势：南北通透，采光通风效果俱佳；餐客一体，视野开阔；两卫设计，实用性强，客卫干湿分离

劣势：户型狭长，动静不分区；主卫未干湿分离；主卧门正对客厅，私密性不佳

127m²三室两厅两卫



优势：南北通透，采光通风效果好；两卧室均赠送飘窗；餐客一体，视野开阔

劣势：户型狭长，采光面受限；厨房与餐厅分离，日常使用稍有不便；卫生间未干湿分离

项目动态-开盘 (朗悦公园府-销售概况)

10月26日上午8点对高层7#部分房源进行现场选房，共计推出70套，去化51套，去化率73%

项目位置	高新区 科学大道与雪松路交汇处南500米		开发公司	河南朗泰置业有限公司	
占地	660亩	建面	68.5万㎡	容积率	3.8
营售团队	盛励&泰辰		到访去化率	85%	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访60组				
成交价格	成交均价15600元/㎡				
竞品价格	钱隆城高层均价14400元/㎡（毛坯），渠道专场14000元/㎡				
优惠方式	①朗悦会会员享2000元优惠；②集中开盘三天内订房额外优惠10000元；③按揭付款优惠1%，一次性付款优惠2%；④七天内交齐首付优惠1%，七天内签订《商品房买卖合同》额外优惠5000元⑤1万订房，享18888元购房优惠。				
客户来源	集中于高新区、金水区、中原区等区域，年龄于25-35岁之间的新婚夫妇或小太阳家庭				
推广渠道	推广：网络推广，户外广告牌				
预售证号	取证日期：2019/10/25，【2019】郑房预字第GX2019072号，住宅272套				
备注	五证齐全				

项目 近期 开盘	推出时间		2018-9-3	2019-10-26
	高层	推出楼栋	高层2-3#、8#	高层7#
		成交价格	15300元/㎡	15600元/㎡
		成交套数/供应套数	442/540	51/70



新推

在售

待售

售罄

本次开盘去化一般，具体分析如下：

- 1) 项目为区域价格品质标杆，位于高新老城，配套成熟完善，前期推广充分，利用网络，户外广告牌等吸引不少意向客，但本次开盘无集中蓄客，客户量明显不足；
- 2) 政策方面，支持力度薄弱，无分期及分销加持

项目动态-开盘 (朗悦公园府-产品分析)

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	房型	面积 (平方米)	成交均价 (元/㎡)	推出套数	去化套数	占比
高层	7#部分房源	2	2T4	34F	三室两厅一卫	89	15300-15450	36	26	72%
					四室两厅两卫	114	15625	17	15	88%
					四室两厅两卫	135	15500-15700	17	10	59%
合计								70	51	73%

7#平层图



项目动态-开盘 (华瑞紫金嘉苑-销售概况)

10月27日上午9点现场选房，推出高层7#，共计160套，去化96套，去化率60%

项目位置	金水区文化路金冠路西100米路北		开发公司	郑州华瑞紫颖置业有限公司	
占地	87亩	建面	31万㎡	容积率	4.19
营售团队	自销&盛励		解筹率	53%	
蓄客及到访	10月1日开始认筹，认筹约180组（认筹交2万优惠2%）				
成交价格	毛坯均价：92㎡：16400元/㎡；118㎡/129㎡：16000元/㎡				
竞品价格	瀚宇天悦城毛坯高层均价：17100元/㎡				
优惠方式	①验资10万优惠5000②认筹交2万优惠2%③按揭优惠1%④七天内签约优惠1%⑤全款优惠2%				
客户来源	以金水区为主，多为地源性客户				
推广渠道	户外大牌、道旗、分销：贝壳&房友（1.8%）				
预售情况	取证日期：2019/9/30；【2019】郑房预售字（4737）号；318套（6#、7#）				
备注	五证齐全；首付10%，剩余分两年五次还清				

本案近期开盘	推出时间		2019-10-27
	高层	推出楼栋	7#
		成交价格：元/㎡	毛坯均价：92㎡：16400元/㎡；118㎡/129㎡：16000元/㎡
		成交/供应套数	96/160



本次开盘去化效果一般

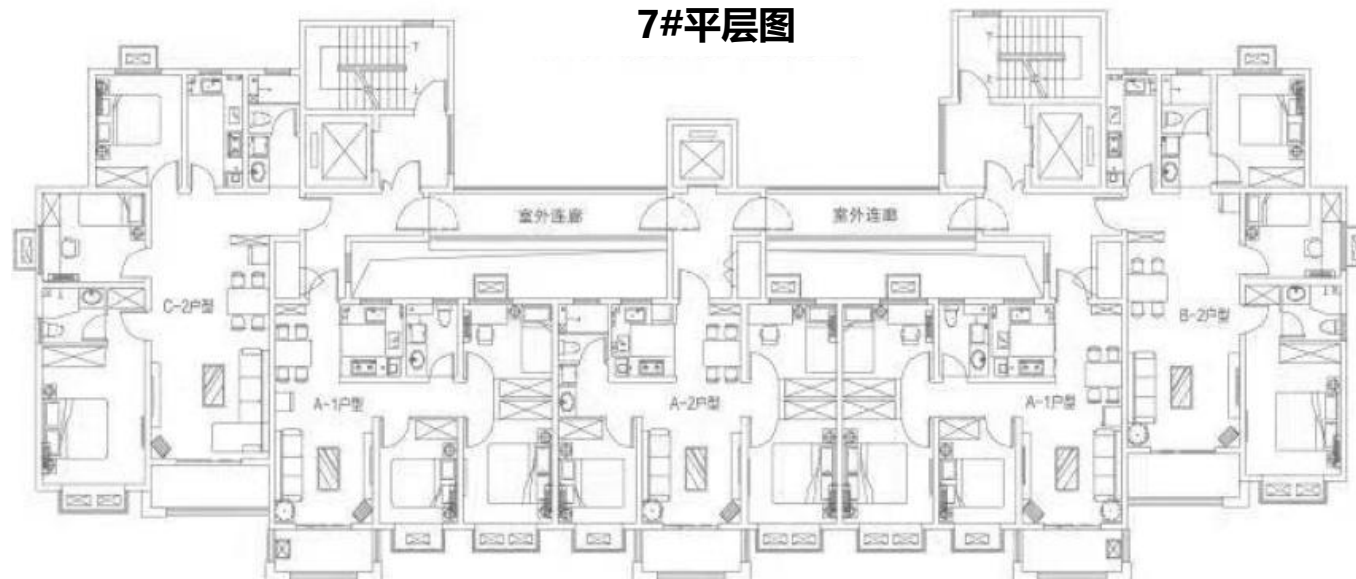
具体分析如下：

- 1) 项目虽价格低于周边竞品项目（瀚宇天悦城高层毛坯17100元/㎡），但对外推广力度较弱，市场声音不足，客户对其认可度不够；
- 2) 且项目为安开混合地块（1#、3#、4#为安置房），所推楼栋临近安置区域，部分客户较为介意

项目动态-开盘 (华瑞紫金嘉苑-平层图分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7#	1D	3T5	32F	三室两厅一卫	92	16400元/㎡（毛坯）	96	66	69%
						三室两厅两卫	118	16000元/㎡（毛坯）	32	30	47%
							128		32		
	合计									160	96

7#平层图



高层 : 129m²
三室两厅两卫

高层 : 92m²
三室两厅一卫

高层 : 92m²
三室两厅一卫

高层 : 92m²
三室两厅一卫

高层 : 118m²
三室两厅两卫

项目动态-开盘 (华瑞紫金嘉苑-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

92m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，主卧飘窗设计，U型厨房，使用方便，提高空间利用率。

劣势：

- 入户门正对客厅，私密性较差；过道过长，造成面积浪费

118m²三室两厅两卫



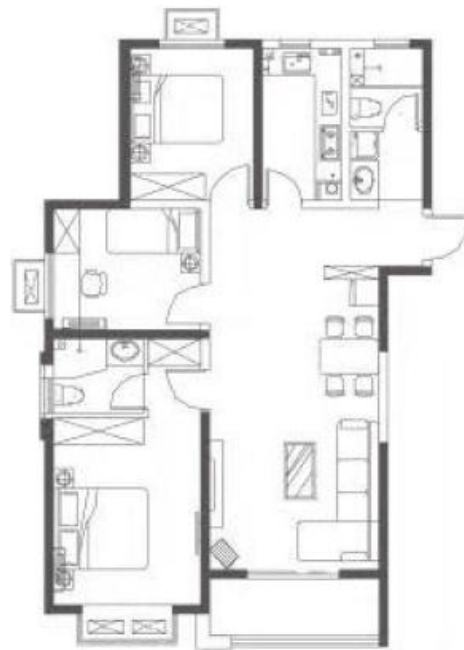
优势：

- 主卧独卫且自带飘窗，餐客一体，L型厨房，提高空间利用率

劣势：

- 户型狭长，影响通风采光；北向次卧正对客卫，私密性较差

129m²三室两厅两卫



优势：

- 两开间朝南，主卧独卫且自带飘窗，餐客一体，L型厨房，提高空间利用率

劣势：

- 户型狭长，影响通风采光；过道过长，造成面积浪费；客卫距正厅较远，使用不便

项目动态-开盘 (碧桂园名门时代城-销售概况)

10月27日上午10点选房，推出8#、10#、11#（仅89m²）、12#，共计502套，截止到中午12点，去化320套，去化率64%

项目位置	管城区 郑州市京广路与南四环交汇处		开发公司	郑州中贯新城置业有限公司	
占地	首期润园75亩（总占地1160亩）	建面	首期润园15万㎡（总建面248万㎡）	容积率	2.99（首期）
营售团队	易居&自销		到访去化率	64%	
蓄客及到访	2019.7.1启动入会，累计入会约1000组； 2019.10.1开始认筹，截止开盘前认筹约600组； 现场实到约500组				
成交价格	89㎡三室两厅一卫，12600-13300元/㎡；115㎡三室两厅两卫，12500-13200元/㎡				
竞品价格	万科大都会：精装高层13100元/㎡				
优惠方式	①验资优惠1% ②认筹1万抵3万 ③开盘优惠1% ④签约优惠2% ⑤全款分期：三个月内付清优惠6%，一个月内付清优惠8%				
客户来源	客户以管城区、二七区为主				
推广渠道	广播、户外大牌、网络，分销：链家、58、房友（佣金1.2-1.5%）				
交房标准	精装				
预售情况	取证日期：2019/9/30；【2019】郑房预售字（4740）号；132套（8#）； 取证日期：2019/9/30；【2019】郑房预售字（4741）号；224套（11#、12#）； 取证日期：2019/10/17；【2019】郑房预售字（4752）号；198套（10#）				
备注	首付分期：首次10%，剩余分18个月（走首付贷，分期无优惠）				
本案近期开盘	推出时间		2019-10-27		
	高层	推出楼栋	8#、10#、 11#（仅89㎡）、12#		
		成交价格：元/㎡	12500-13300元/㎡		
		成交/供应套数	320/502		



本次开盘去化分析

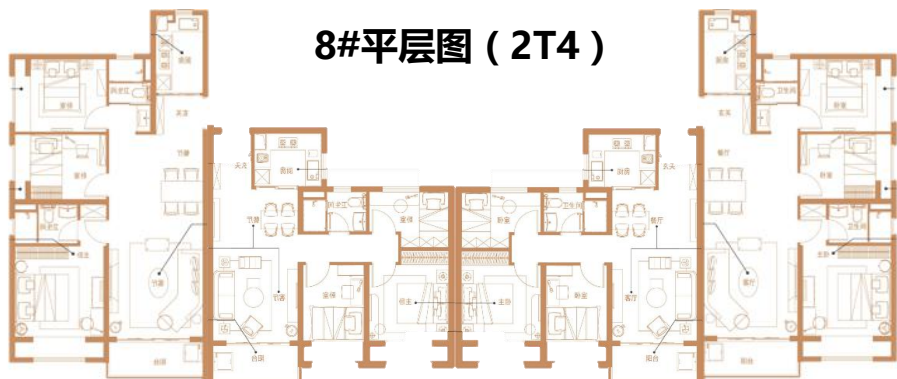
去化效果一般

- 1) 周边竞品较多；
- 2) 地理位置优势不足，位于南四环外，紧邻龙湖镇，较为偏远；
- 3) 周边生活配套缺乏，长远期规划定位不明确；
- 4) 价格无明显优势；
- 5) 市场下行，客户观望情绪严重

项目动态-开盘 (碧桂园名门时代城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	8#、10#、11#（仅89㎡）、12#	8/11# 2T4 10# 3T6 12# 3T5	8/10# 33 11# 26 12# 24	三室两厅一卫	89	12600-13300元/㎡	322	250	75%
					三室两厅两卫	115	12500-13200元/㎡	180	70	38%
	合计							502	320	64%

8#平层图 (2T4)



115m²三室
两厅两卫

89m²三室
两厅一卫

89m²三室
两厅一卫

115m²三室
两厅两卫

10#平层图 (3T6)



115m²三室两
厅两卫

89m²三室两厅一
卫

89m²三室两厅一
卫

89m²三室两厅一
卫

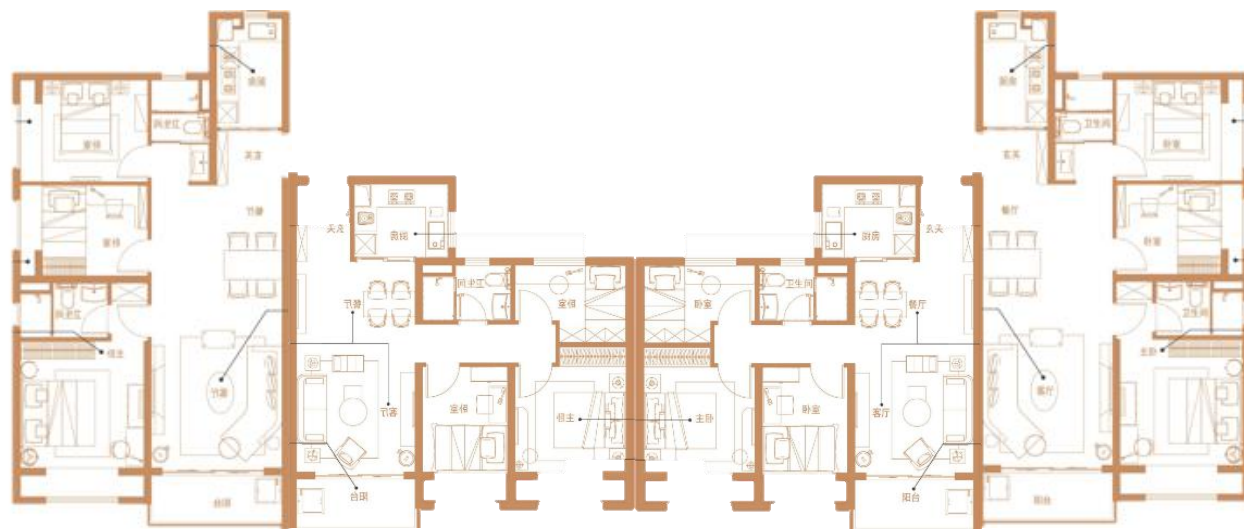
89m²三室两厅一
卫

115m²三室两
厅两卫

项目动态-开盘 (碧桂园名门时代城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

偏刚需产品，布局有2T4、3T6、3T5等，户型面积为89m²三室两厅一卫、115m²三室两厅两卫



89m²三室两厅一卫

115m²三室两厅
两卫

优势：

- 两开间朝南，主卧独卫且飘窗设计，餐客一体，厨房U型人性化设计，提高空间利用率

劣势：

- 户型狭长，影响通风采光；过道过长，造成面积浪费，卫生间干湿不分离

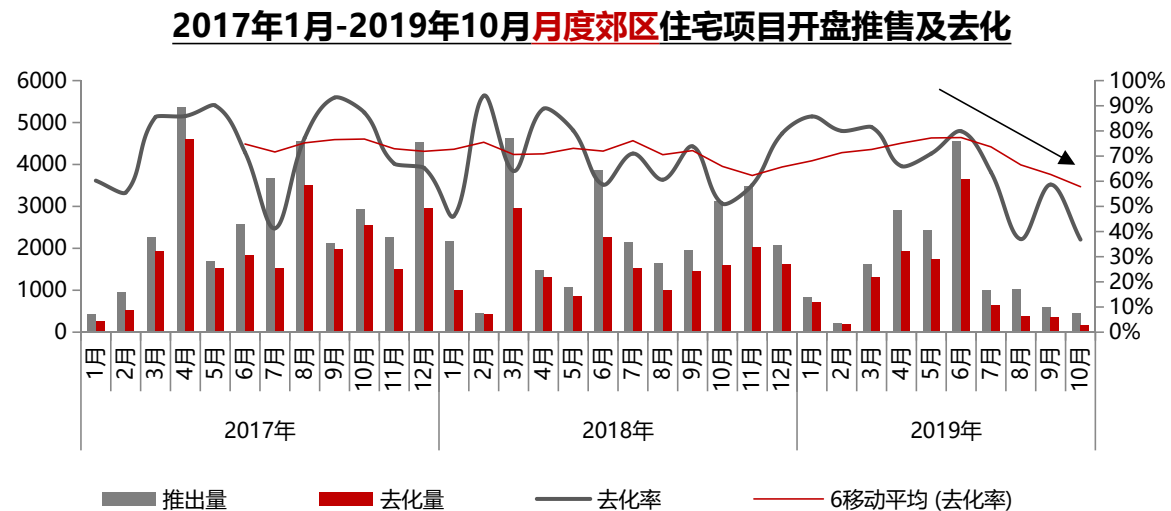
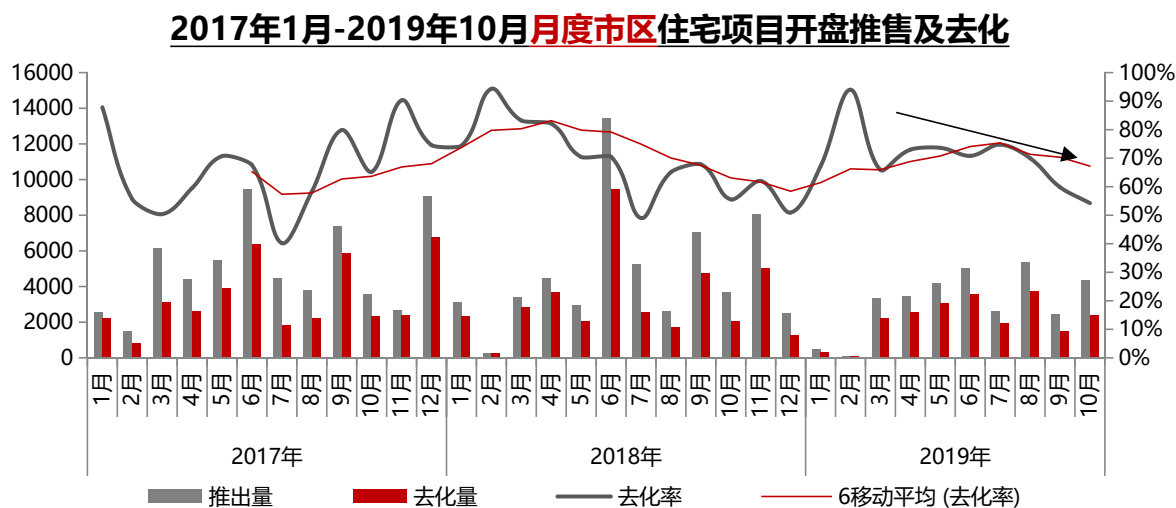
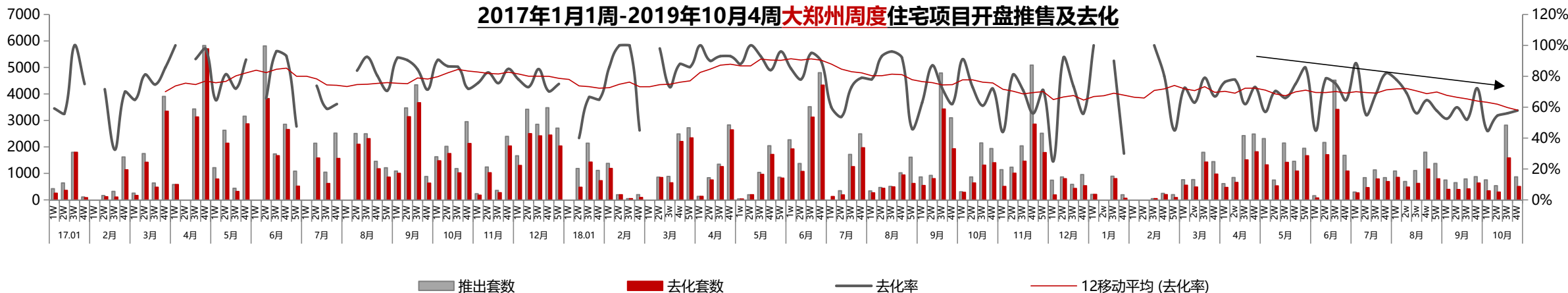
优势：

- 户型方正，三开间一字型排开，主卧飘窗，餐客一体，L型厨房，视线采光明亮

劣势：

- 北向次卧采光较差，玄关部分使空间视线不畅

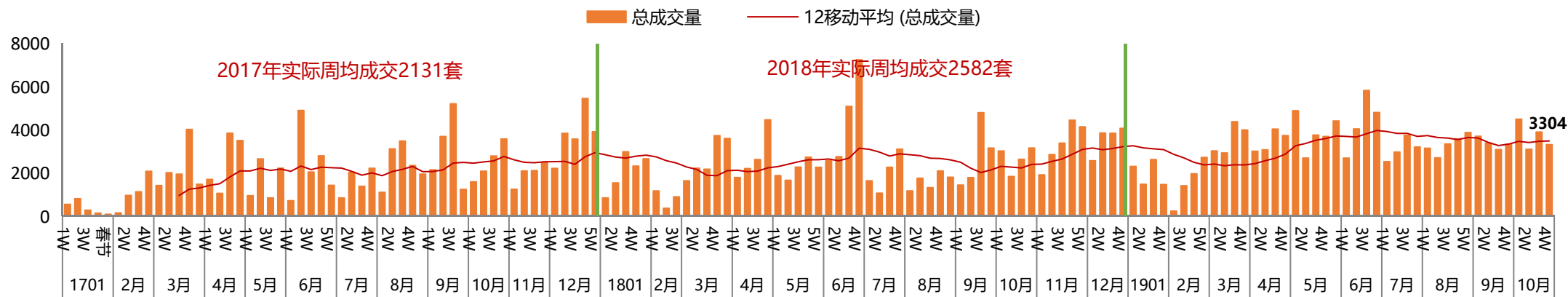
本周周度推货同环比骤减（环比-69%，同比-55%）；去化率58%（环比+3.2%，同比-20%），
楼市步入疲软状态，去化持续走低



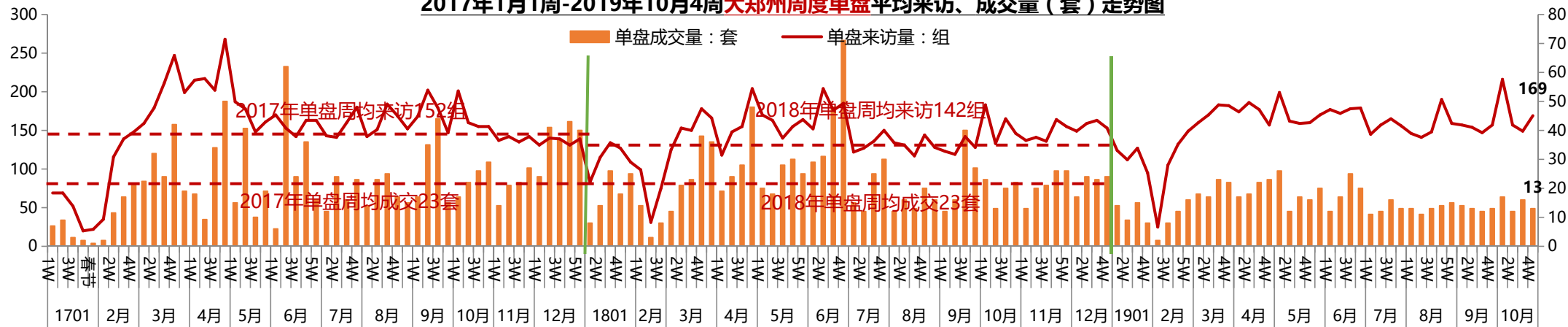
市场监控-整体数据-周度大郑州

10月4周成交总量**3304套**，环比下降15%；单盘周均来访**环比上升13%**，单盘周均成交量**环比下降19%**

2017年1月1周-2019年10月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年10月4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



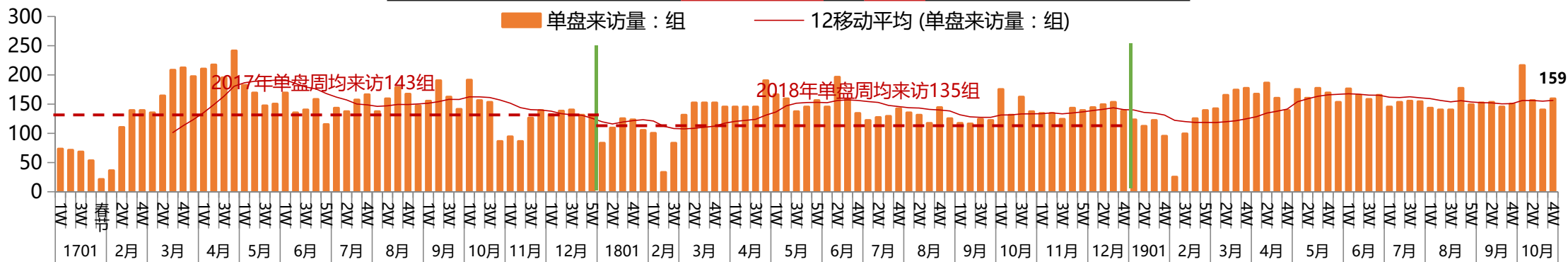
◆ 10月4周大郑州实际监控到住宅项目276个，共计来访46378次，其中单盘平均来访169次；监控到住宅在售项目257个，共计成交3304套，单盘平均成交13套；其中无货在售项目3个，全新待售项目9个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

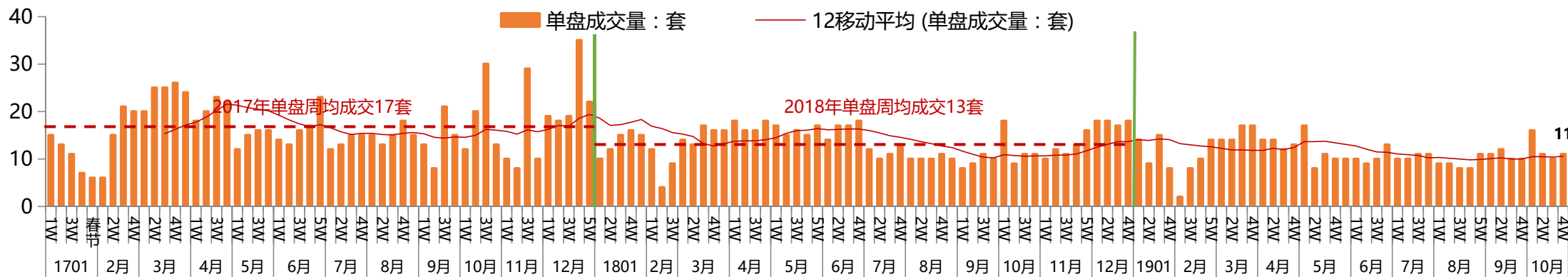
市场监控-平销数据-周度大郑州

10月4周平销项目单盘周均来访问量**环比上升14%**，**同比上升16%**；单盘周均成交量**环比上升10%**，**同比持平**

2017年1月1周-2019年10月4周大郑州周度单盘平均来访问量走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月1周-2019年10月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 10月4周市内八区实际监控到住宅项目157个，共计来访31673次，其中单盘平均来访203次；监控到住宅在售项目141个，共计成交1909套，单盘平均成交14套；其中无货在售项目2个，全新待售项目7个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：10月4周住宅平销套数TOP10共计销售**519**套，**环比上升15%**

住宅销售：10月4周住宅开盘项目**4**个，加推项目**4**个，住宅销售套数TOP20共计销售**1514**套，**环比下降31%**

10.21-10.27大郑州周度**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	亚新美好书苑	二七区	110	高层	特价房 9200-12000	1.2
2	浩创梧桐花语	新郑	93	高层	特价房6500	1.0
3	融创空港宸院	航空港区	45	洋房	11000-12000	0.5
4	万科城	高新区	44	高层	正常精装12600 6#降价12000	0.5
5	康桥九溪天悦	高新区	44	高层	12800	0.5
6	金科集美公馆	荥阳	39	高层	特价房6500	0.4
7	碧桂园西湖	高新区	37	高层、小高	精装15200- 16000	0.4
8	锦艺金水湾	金水区	37	高层	正常14500 大户型特价 14000	0.4
9	郑西鑫苑名家	荥阳	35	高层	特价房7300	0.4
10	华南城中园	新郑	35	高层	9400	0.4

10.21-10.27大郑州周度**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	管城区	碧桂园名门时代城	320	11	管城区	富田城九鼎公馆	45
2	高新区	美的瀚悦府	113	12	航空港区	融创空港宸院	45
3	二七区	亚新美好书苑	110	13	高新区	万科城	44
4	平原新区	中建尚书苑	98	14	高新区	康桥九溪天悦	44
5	金水区	华瑞紫金嘉苑	96	15	荥阳	金科集美公馆	39
6	新郑	浩创梧桐花语	93	16	高新区	碧桂园西湖	37
7	高新区	恒大城	89	17	金水区	锦艺金水湾	37
8	高新区	谦祥钱隆城	80	18	新郑	康桥那云溪	37
9	高新区	朗悦公园府	59	19	荥阳	郑西鑫苑名家	35
10	新郑	雅居乐天域	58	20	新郑	华南城中园	35

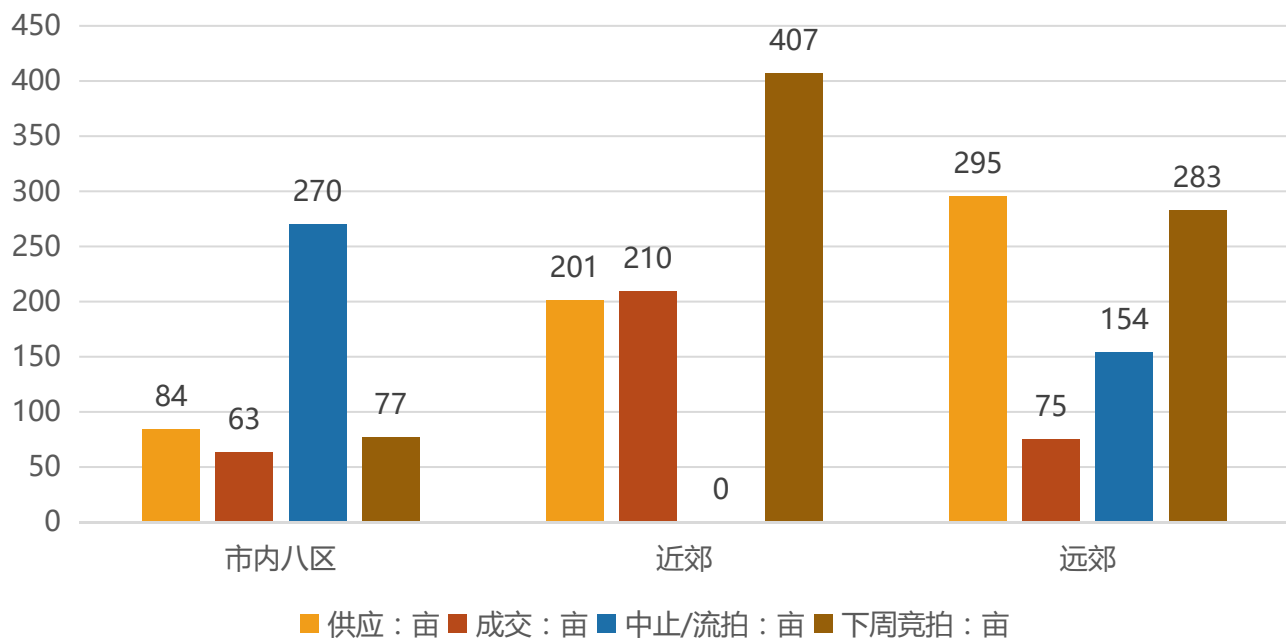
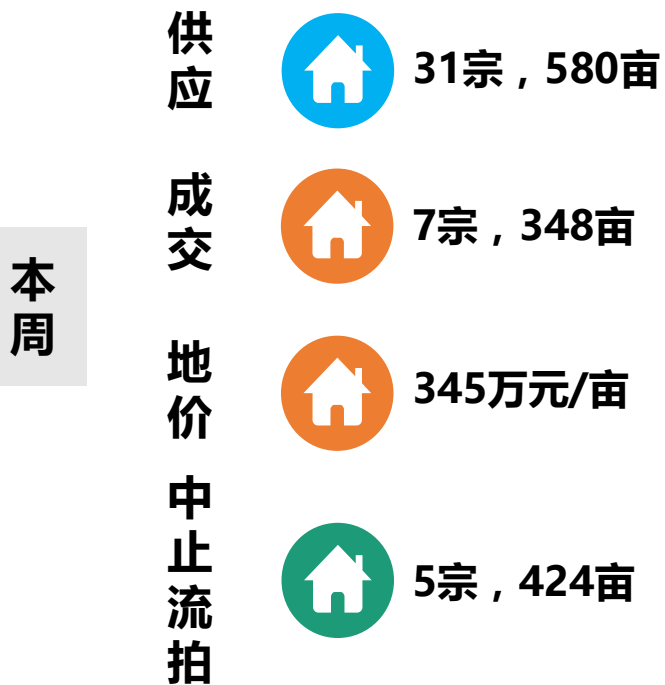
项目动态-新增预售

本周新增预售10个项目，集中于高新区及郑东新区；共计38.22万m²（其中大部分项目已经内购或者平销）

区域	预售许可证号 (预售)	预售项目名称	项目名称	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	预售产品动态 (价格元/m ²)
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0986)号	建业竹苑	建业君邻大院	2019/10/24	精装洋房	1、2、3	1.00	1.00	70	0	0	前期内购目前 (已经售罄)
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0984)号	水之郡东苑	锦雍水之郡	2019/10/24	毛坯高层	1、2	3.51	3.51	324	0	0	预计高层毛坯17500- 18000
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0988)号	碧源荣庭	碧源荣府	2019/10/23	精装洋房	3、11	1.07	1.07	60	0	0	毛坯洋房(6F)标准层 44500 (内购)
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0987)号	碧源荣庭	碧源荣府	2019/10/23	精装洋房	7、8、9、 12	1.96	1.96	102	0	0	
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0985)号	碧源荣庭	碧源荣府	2019/10/23	精装洋房	1、6、10	1.42	1.42	78	0	0	
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0983)号	云溪苑	云溪苑	2019/10/23	高层	1、2、3、 4 5 6 7 8	6.43	6.43	551	0	0	已内购
航空港区	G0350	万科美景魅力之城	万科美景魅力之城	2019/10/24	精装高层	1、7	2.65	2.65	280	0	0	高层精装11000 (已售)
高新区	郑房管预字第 (GX2019070)号	欢河城二号院	东原阅城	2019/10/24	精装高层	14、15	5.79	5.79	579	0	0	高层精装15000、 (已售)
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019068号	康桥悦溪园一号院	康桥九溪天悦	2019/10/21	毛坯高层	1、9、11	5.90	5.90	523	0	0	高层毛坯12800、 (已售)
高新区	GX2019067	美的翰悦苑	美的翰悦府	2019/10/21	精装高层	9	1.81	1.81	198	0	0	高层精装12300、 (已售)
高新区	GX2019066	恒大城翠柳园	恒大城	2019/10/21	高层	5	1.42	1.42	132	0	0	预计高层精装15000、 待售
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019069号	大正鯉园	大正水晶森林	2019/10/23	高层	10	5.27	5.27	512	0	0	高层毛坯12500 (已售)
合计							38.22	38.22	3409	0	0	——

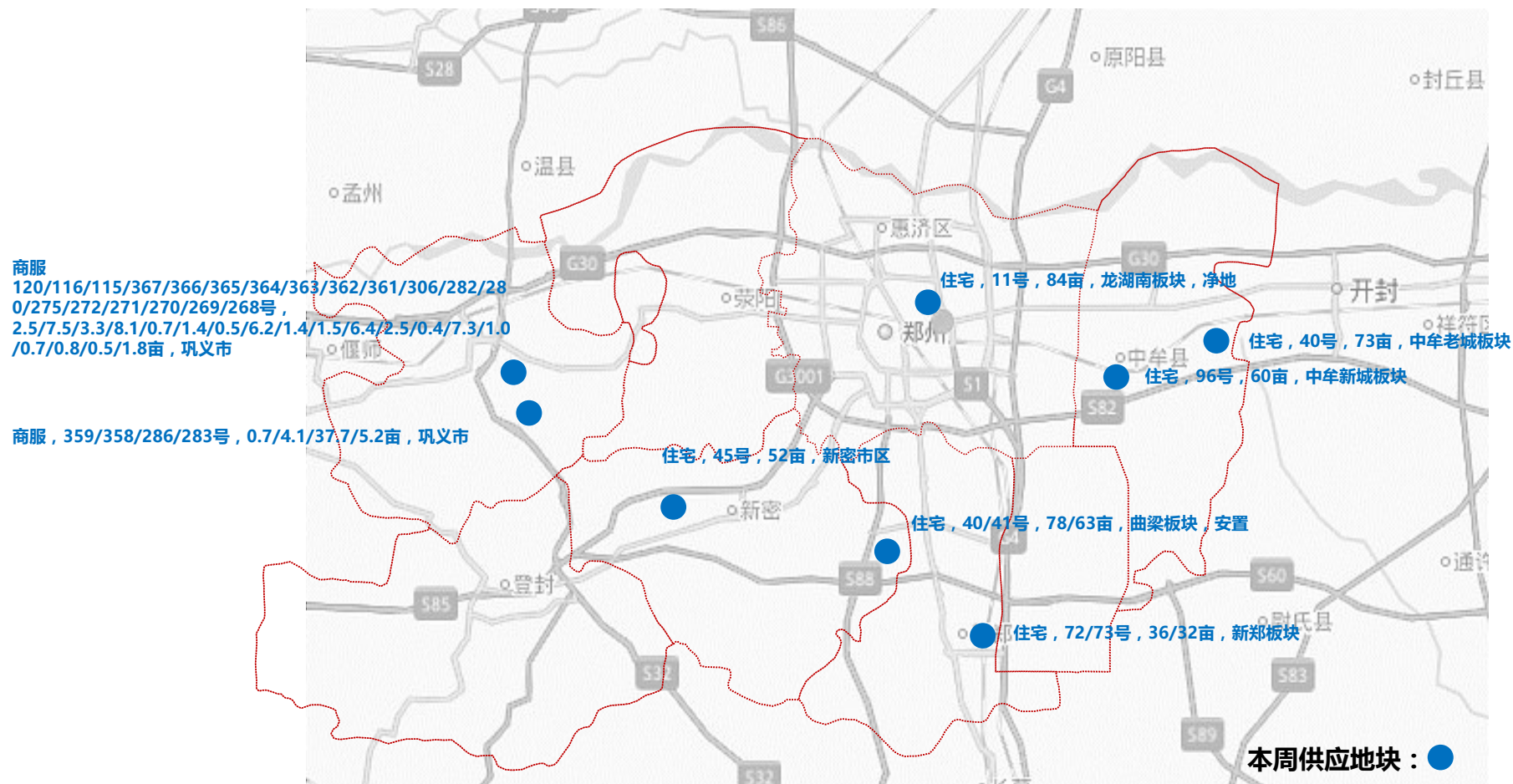
土地梳理-总览

本周大郑州土地市场供应31宗（除去巩义供应23宗小镇商服用地，北龙湖供应1宗住宅净地，新郑、中牟、新密各自供应2、2、3宗住宅用地；成交7宗（常绿摘得金水区1宗住宅地，康桥摘得项目后期用地，浩创摘得新密市1宗商服用地）；流拍6宗（因地块商业较多和安置问题，恒大和万科暂缓拿地）；下周竞拍25宗地（为市区经开物流园区净地，及其他近远郊土地）



近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟、平原新区；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

本周大郑州土地供应分布图



本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	供应建面(万㎡)	容积率	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/㎡)	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019-10-26	2019-11-29	郑政东出〔2019〕11号(网)	龙湖中环东路东、南录庄街北	郑东新区	84.4	住宅	9.56	1.7	152000	1802	15896	——	——	商品房	成品住宅；净地
2019-10-22	2019-11-22	新郑出(2019)72号(网)	和庄镇河赵街东侧、政府储备土地北侧	新郑	36.5	住宅	7.29	3	7770	213	1066	——	——	——	——
2019-10-25	2019-11-27	新郑出(2019)73号(网)	新华路街道办事处新城路南侧、溱水路东侧	新郑	31.5	住宅	4.20	2	8132	258	1935	——	——	——	——
2019-10-25	2019-11-25	牟政出〔2019〕40号(网)	中牟县解放路东、人民路西、爱乡路南、荟翠路北	中牟	72.7	住宅	14.53	3	28191	388	1940	——	——	——	——
2019-10-25	2019-11-25	牟政出〔2019〕96号(网)	中牟县商都大道南、学苑路北、占杨路西、占李路东	中牟	60.3	住宅	12.06	3	24370	404	2021	——	——	商品房	净地
2019-10-23	2019-11-25	2019-40号(网)	天安街南侧、郑风大道东侧、五虎街北侧、人和路西	新密	77.8	住宅	10.38	2	25427	327	2451	——	曲梁镇朱寨村	安置	配建公共租赁住房
2019-10-23	2019-11-25	2019-41号(网)	天安街南侧、郑风大道东、五虎街北侧、人和路西侧	新密	63.0	住宅	8.40	2	17902	284	2132	——	曲梁镇朱寨村	安置	配建公共租赁住房
2019-10-23	2019-11-25	2019-45号(网)	屏阳路南侧、溱水路北、金凤路东侧、政通路西	新密	52.3	住宅	6.27	1.8	16252	311	2590	——	——	商品房	配建公共租赁住房
合计					478.4	——	72.69	——							

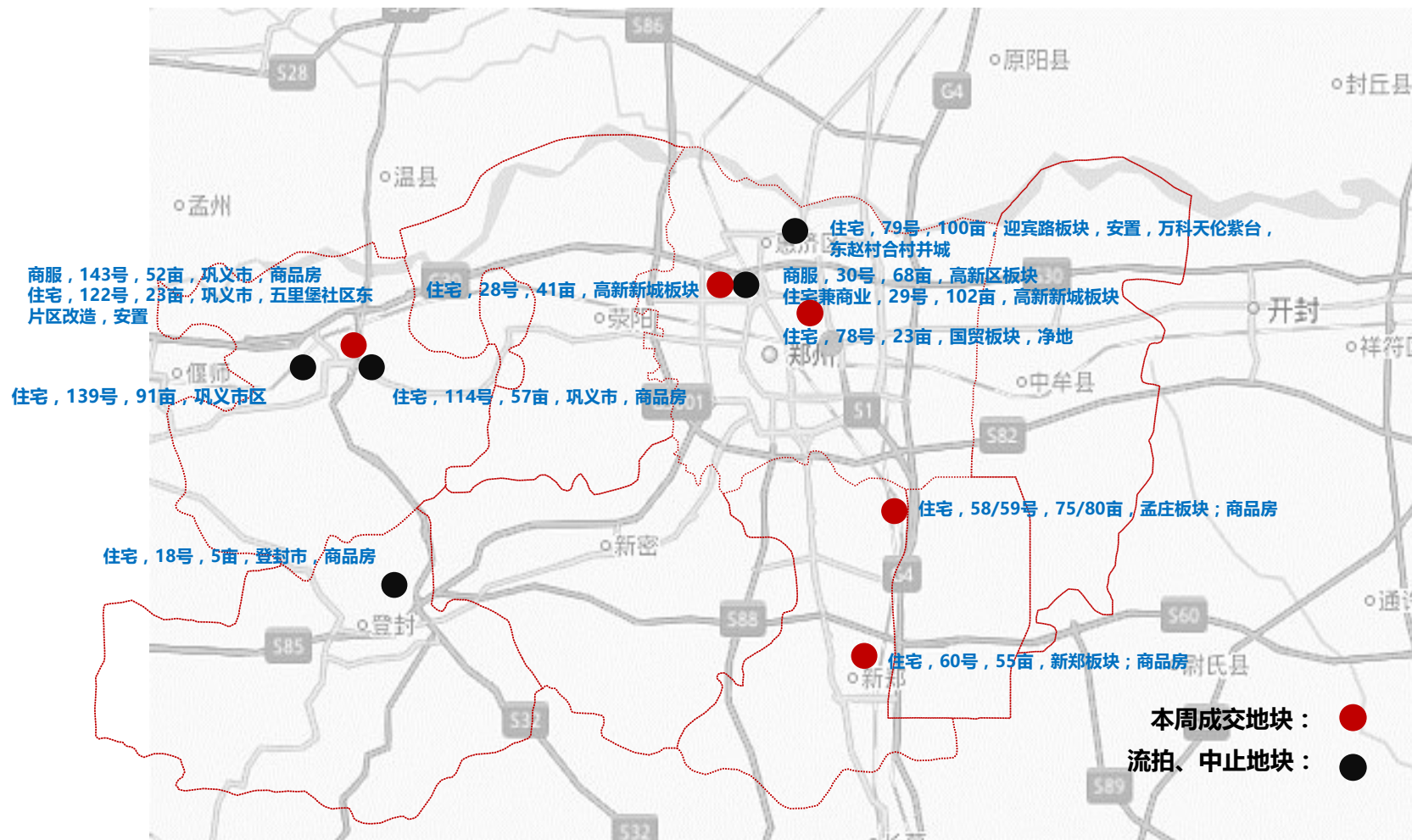
本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积（亩）	用途	供应建面（万㎡）	容积率	起拍价（万元）	起始单价（万元/亩）	起始楼面价（元/㎡）	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019-10-25	2019-11-25	2019-120	新中镇峡谷村	巩义	2.5	商服	0.08	0.5	65.5	26	779	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2019-116	新中镇峡谷村	巩义	7.5	商服	0.25	0.5	194	26	781	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2019-115	新中镇峡谷村	巩义	3.3	商服	0.11	0.5	87	26	781	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-367	新中镇峡谷村	巩义	8.1	商服	0.27	0.5	208	26	769	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-366	新中镇峡谷村	巩义	0.7	商服	0.01	0.3	17	25	1268	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-365	新中镇峡谷村	巩义	1.4	商服	0.05	0.5	36.5	26	769	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-364	新中镇峡谷村	巩义	0.5	商服	0.01	0.3	13	25	1268	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-363	新中镇峡谷村	巩义	6.2	商服	0.12	0.3	157	25	1267	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-362	新中镇峡谷村	巩义	1.4	商服	0.03	0.3	35	26	1288	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-361	新中镇峡谷村	巩义	1.5	商服	0.03	0.3	38	25	1266	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-359	新中镇老庙村	巩义	0.7	商服	0.04	0.8	19	26	494	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-358	新中镇老庙村	巩义	4.1	商服	0.22	0.8	108	26	490	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
合计					38	——	1.23	——							

本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积（亩）	用途	供应建面（万㎡）	容积率	起拍价（万元）	起始单价（万元/亩）	起始楼面价（元/㎡）	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019-10-25	2019-11-25	2018-306	新中镇峡谷村	巩义	6.4	商服	0.21	0.5	166.5	26	778	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-286	新中镇老庙村	巩义	37.7	商服	2.01	0.8	976.5	26	485	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-283	新中镇老庙村	巩义	5.2	商服	0.10	0.3	135.5	26	1295	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-282	新中镇峡谷村	巩义	2.5	商服	0.05	0.3	64.5	26	1290	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-280	新中镇峡谷村	巩义	0.4	商服	0.01	0.3	11.5	27	1344	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-275	新中镇峡谷村	巩义	7.3	商服	0.15	0.3	188.5	26	1292	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-272	新中镇峡谷村	巩义	1.0	商服	0.02	0.3	26	26	1297	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-271	新中镇峡谷村	巩义	0.7	商服	0.02	0.5	19	26	782	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-270	新中镇峡谷村	巩义	0.8	商服	0.02	0.3	20.5	26	1307	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-269	新中镇峡谷村	巩义	0.5	商服	0.01	0.3	12.5	26	1316	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
		2018-268	新中镇峡谷村	巩义	1.8	商服	0.04	0.3	47.5	26	1310	浮戏山颐养度假小镇	——	商品房	——
合计					64.4	——	2.64	——							

本周大郑州土地成交分布图



本周大郑州土地成交信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	建面 (万 m ²)	容积率	成交价 (万元)	单价(万 元/亩)	楼面价 (元/m ²)	溢价率	周边标杆 项目售价 (元/m ²)	参与企 业数量	买受人	房企	备注
2019-10-21	郑政出 [2019] 78号(网)	经一路东、明鸿路南	金水区	22.6	住宅	商品房	4.98	3.3	29924	1322	6007	0%	融创金林金 水府高层毛 坯19000	1	河南常绿卓屹 置业有限公司	常绿	——
2019-10-21	郑政高出 [2019] 28号(网)	客樱街南、雨蕉路东、 滨河路北、秋罗路西	高新区	40.6	住宅	商品房	7.31	2.7	25856	637	3537	0%	恒大城精装 高层15000	1	河南康桥美景 房地产开发有 限责任公司	康桥	康桥九溪天 悦
2019-10-25	新郑出(2019) 58号(网)	孟庄镇孟祥路东侧、 规划人民路南侧	新郑	74.8	住宅	商品房	9.97	2	15802	211	1585	0%	正弘中央公 园 毛坯高层 10600	1	郑州联恒实业 有限公司	康桥	康桥林语镇
2019-10-25	新郑出(2019) 59号(网)	孟庄镇孟祥路东侧、 规划道路北侧	新郑	79.9	住宅	商品房	10.65	2	16883	211	1585	0%	毛坯洋房 13200	1	郑州联恒实业 有限公司	康桥	康桥林语镇
2019-10-25	新郑出(2019) 60号(网)	新区新村大道南侧、 规划一路东侧	新郑	54.8	住宅	商品房	13.53	3.7	16932	309	1252	1%	恒大悦珑湾 精装高层 8800	1	新郑市黄帝故 里旅游置业开 发有限公司	——	——
2019-10-21	2019-143	河图路西, 和谐路北	巩义市	51.8	商服	商品房	9.66	2.8	7714	149	798	0%	御景湾毛坯 高层6700	1	巩义市浩创房 地产开发有限 公司	浩创	——
2019-10-21	2019-122	河图路以东, 和谐路 以北	巩义市	23.0	住宅	安置	3.07	2	6772	294	2206	0%		1	巩义市国有资 产投资经营有 限公司	——	——
合计				347.6	——		59.2	——									

土地梳理-土地流拍、中止

本周大郑州土地流拍、中止信息

竞拍日期	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	周边标杆项目售价（元/㎡）	参与企业数量	买受人	房企	备注
2019-10-21	郑政高出〔2019〕29号（网）	创新大道西、金盏街南	高新区	102.5	住宅兼商业	商品房	17.08	2.5	——	——	——	——	朗悦公园府高层毛坯15600	——	——	——	具体原因不明
2019-10-21	郑政高出〔2019〕30号（网）	池北路北、郁香路东	高新区	67.8	商业兼住宅	商品房	13.56	3	——	——	——	——	金科城精装高层16000	——	——	——	地块商业比例较大，恒大意愿不高暂缓拿地
2019-10-21	郑政出〔2019〕79号（网）	银山路南、佳合路西	惠济区	99.8	住宅	安置	19.96	3	——	——	——	——	融创城开中原宸院毛坯高层13100	——	——	——	地块为安置地块，万科意向不高，暂缓拿地
2019-10-23	登政出〔2019〕18号（网）	登封市颍河路与嵩阳路交叉口东北角	登封市	5.4	住宅	商品房	0.69	1.9	——	——	——	——	尚城国际高层毛坯5200	——	——	——	无人参与
2019-10-21	2019-114	青龙山东、广场北街北	巩义市	57.1	住宅	商品房	7.62	2	——	——	——	——	御景湾毛坯高层6700	——	——	——	因规划问题终止
2019-10-23	2019-139	河图路西，伏羲路南	巩义市	91.1	住宅	商品房	14.58	2.4	——	——	——	——		——	——	——	无人参与
合计				423.7	——		58.91	——									

1、河南省：启动新一轮房企检查，违法违规将被记入信用档案（2019.10.21）



- 河南省住建厅发布《河南省住房和城乡建设厅关于开展房地产开发企业“双随机一公开”监督检查的通知》，拟抽取10%房地产开发企业进行“双随机一公开”检查，检查内容包括项目开发建设和项目销售过程中依法依规行为情况等。房地产开发企业存在违法违规行为，可采取责令限期改正、暂停网签和记入信用档案、实施联合惩戒、典型案例公开曝光等方式。

2、吉林省：专项整治住房租赁中介机构乱象工作推进（2019.10.21）



- 10月21日，省住房和城乡建设厅召开全省住房租赁中介机构乱象专项整治工作推进会。会议要求，要坚持问题导向，提高专项整治工作质量。细化实施方案，结合实际确定整治内容，落细落实措施，精准发力，集中力量打好攻坚战。集中查处一批违法违规行为、曝光一批典型案例、取缔一批“黑中介”，出重拳、用实招、求实效，依法严肃处理违规行为。

3、廊坊：专项整治住房租赁中介乱象（2019.10.21）



- 自10月21日起，河北廊坊市重点围绕网络营销虚假宣传、恶意克扣保证金和预订金等多种住房租赁中介机构乱象，对全市范围内房地产中介机构、从事住房租赁经营业务的企业开展专项整治，坚决取缔一批“黑中介”。

4、海口：严禁商品房销售过程中捆绑销售（2019.10.23）



- 海口市住建局24日发布《关于进一步加强商品房销售管理的通知》，明确严禁目前海口商品房销售市场上存在的捆绑销售、变相加价、捂盘惜售或者变相囤积房源等行为。海口住建局将定期或不定期进行巡查，一经发现严肃处理。

5、长春：严禁民办学校将招生入学与房地产挂钩（2019.10.25）



- 长春教育局23日召开全市规范民办中小学办学行为推进会，会上强调“十四个严禁”，其中包括严禁任何民办学校将招生入学与房地产挂钩，与幼儿园挂钩。

1、银保监会：进一步规范融资担保经营行为（2019.10.23）



- 银保监会23日发布《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》，提出将未取得融资担保业务经营许可证但实际上经营融资担保业务的住房置业担保公司纳入监管，进一步规范融资担保经营行为，促进融资担保行业稳健运行。**表明目前国家并未放松楼市管控。眼下依旧以松紧并进、双向调节为主。**

2、中国社科院：核心城市房价年内首降（2019.10.23）



- 中国社科院23日发布的住房报告显示，9月份核心城市房价出现年内首降，环比下降0.12%；二手房成交量继续下降，9月环比跌7.41%。一线城市房价整体微跌，其中北京房价下跌1.01%，在一线城市中跌速相对较快。社科院《报告》指出住房限购政策对于抑制投机、稳定房价起了积极作用。但限购等行政措施的长期化、单向化并不利于区域市场竞争和土地有效利用，长期使用可能在一定程度上妨碍居民住房水平的提升。在条件许可的前提下，可以根据实际需要对住房限购政策作一些边际性调整，以适应市场形势的新变化。**但在短期内，住房限购政策不宜全面撤销。**

3、央行报告：三季度超八成银行家认为货币政策“适度”（2019.10.25）



- 中国人民银行24日发布的调查报告显示，三季度，货币政策感受指数为54.5%，比上年同期提高2.9个百分点。其中，83%的银行家认为货币政策“适度”。

1、中央：办理国管公积金提取不再提交纸质申请书（2019.10.23）

关于简化住房公积金提取业务申请材料的公告

发布日期：2019-10-23 来源：本站 点击：730次

- 中央国家机关住房资金管理中心23日发布《关于简化住房公积金提取业务申请材料的公告》，明确国管公积金缴存职工办理住房公积金提取业务时，不再需要提交纸质提取申请书，但职工应当承诺申报的信息准确、完整、有效，对提取适用事项真实性负责。

2、13城出台公积金新政：7城互认互贷（2019.10.24）



- 下半年以来，继广州、长沙、厦门等地调整公积金相关规定后，近期又有多个城市密集出台公积金新政。放宽城市：南京、扬州、成都、武汉、邢台、宜昌等。（南京简化了公积金办理的材料，提取标准放宽；扬州调整公积金贷款额度，由35万元调整为50万元；成都和武汉延长了二套房公积金贷款的期限）；收紧城市：无锡、北海、淮南都降低了最高贷款额度。从公积金政策变化的趋势上可以看出各地“因城施策”的分化越来越明显。

3、海南：基本取消落户限制（2019.10.24）



- 10月24日，海南省人民政府办公厅发布《海南省新一轮户籍制度改革实施方案(试行)》通知表示，基本取消本省(除三沙外)落户限制。省内居民，可在有合法稳定住所(含租赁，下同)的城区、建制镇的社区(以下统称城镇社区)落户。

4、三亚：细化人才住房新规，市属事业单位人才住房租赁补贴由财政全额承担（2019.10.25）



- 近期，三亚市委人才发展局、市住房和城乡建设局联合发出《关于进一步完善人才住房政策的通知》，进一步吸引人才和留住人才。还明确规定，市属事业单位符合发放条件的人才，其住房租赁补贴由市财政局全额承担。

5、绍兴：优化升级人才科技新政（2019.10.25）

人才引进

- 绍兴上虞区25日发布该区人才新政3.0版《高水平建设人才强区的若干政策》，将给予高层次人才80万至200万元不等的房票补贴或为期10年每年3万元至10万元不等的租房补贴，同时享受住房公积金贷款政策。

1、中原地产数据显示，截至10月24日，今年50大城市累计土地收入为3.33万亿，同比上涨18%（2019.10.24）

土地出让金排名前十的城市						
(数据截止至10月24日)						
排名	城市	楼面价 (元/m²)	同比 (%)	规划建筑面积 (m²)	同比 (%)	土地出让金 (万元)
1	杭州市	6917	-21.54	34460050.57	28.03	23838078.87
2	苏州市	4840	40.6	29584103.99	-15.62	14318954.08
3	上海市	7630	-4.28	18444591.87	-0.93	14072465

- 全国土地市场高位运行，9城卖地已超千亿。中原地产数据显示，截至10月24日，今年50大城市累计土地收入为3.33万亿，同比上涨18%。其中9个城市收入破千亿，杭州、苏州、上海居前三，分别达2383亿元、1431亿元和1407亿元。

2、广州：拟推出首个共有产权房试点项目（2019.10.24）



- 广州拟推出首个共有产权房试点项目。据24日发布的《广州南沙新区试点共有产权住房管理实施细则》显示，该项目为“首筑花园”，位于南沙自贸片区珠江街，首批将推出共有产权房347套，户型以三房两厅为主。
- 在购房人自核准产权登记之日起满8年的，购房人可以按有关规定，向南沙区住房城乡建设局提交上市申请，改变住房原本的共有产权性质，转变为商品住房。

3、山西：正式启动“数字房产”系统建设（2019.10.24）



- 山西省正式启动“数字房产”系统建设，将全面整合现有住房租赁、网签备案等系统，打造省、市、县纵向联通、部门间横向共享、功能覆盖房地产市场监管全领域的“山西省房地产市场监管数字平台”。“一张网”覆盖楼市监管全领域，将进一步强化房地产市场监管，防控房地产市场风险。

4、杭州：天猫双11首批特价学区房上线 起拍价比市场价低超三成（2019.10.25）



- 今年天猫“双11”首批特价学区房上线。10月25日起，消费者可以开始选购、交保证金，10月29日集中开卖，起拍价比市场价至少低三成。该房源主要集中在杭州市上城区、下城区，覆盖长寿桥小学、高银巷小学、清河实验学校等多所优质小学的学区。

1、昌建集团与蓝光集团开启战略合作（2019.10.21）



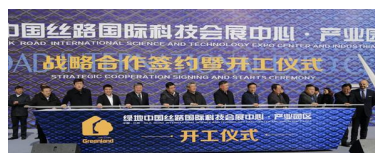
- 10月21日，昌建集团与蓝光集团战略合作签约仪式在成都成功举行。双方正式携手，就川渝地区房地产投资开发等方面展开深度合作。本次战略合作关系的建立，为昌建与蓝光强强联合、共同发展打下了坚实基础。

2、三盛宏业：多笔公司债集中到期（四分之一“百强房企”面临短期偿债风险）（2019.10.23）



- 2019年上半年一季度房企融资延续2018年底回暖趋势，融资出现了“小阳春”，融资规模达到近三年来最高峰值。而2019年3月份以来，房地产行业融资监管卷土重来，融资环境再度收紧，信托、海外债和银行开发贷等多元融资渠道受到不同程度的封堵。
- 由于2015和2016年政策相对宽松，房企大幅扩张发债，时至今日，偿还期限已陆续到来，使得房企当下面临偿债高峰期。
- 2019年下半年，房企短期偿债压力较以往均有不同程度地加大，现行房地产调控政策以“房住不炒”为基调，在行业调控政策未见松动和融资环境仍然趋紧的背景下，房企在投资端仍趋谨慎。同时，行业进入快速调整期，房企应该更加关注现金流管控。

3、绿地：在西北地区打造首个“地产+”科技会展产业融合的项目。（2019.10.24）



- 绿地控股集团24日与甘肃兰州新区签署战略合作协议，双方在区域综合开发、会展服务、基础设施等领域全面合作。同日，绿地·中国丝路国际科技会展中心开工，该项目是绿地在西北地区打造的首个“地产+”科技会展产业融合的项目。项目建成后，将成为兰州市新地标，打造面向甘肃、辐射全国的国际化会展中心，为兰州市一带一路会展经济贡献力量。

4、越秀地产：越秀地产控股股东更名广州越秀集团股份有限公司（2019.10.24）



- 24日晚公告称，控股股东广州越秀集团有限公司将其中文注册企业名称变更为“广州越秀集团股份有限公司”，企业类型由“有限责任公司(国有控股)”变更为“股份有限公司(非上市、国有控股)”。

1、郑州购房补贴政策放宽：夫妻双方均符合条件的可累计领取（2019.10.26）



- 10月26日下午，在郑州国际会展中心举行的“智汇郑州领创未来”人才项目及成果发布会上，郑州在面向全球发布“招才令”的同时，对该市持续加码的人才政策进行了推介。对博士、硕士、“双一流”大学本科毕业生首次购房，分别给予10万、5万、2万元补贴。夫妻双方均符合条件的，从原有“标准就高、只享受一次”调整为按各自应享受的标准累计领取购房补贴。

解读：该政策自2017年11月出台，至今出现政策放宽，原先在夫妻双方均符合人才标准的条件下，无法叠加申领两份补贴。而此次出台的新规调整为可以累计领取。截至目前，郑州在人才购房政策上较为宽松，可以通过落户、缴纳社保或者个税，解决购房资格问题。放宽人才购房政策一定程度上能刺激购房需求，但在郑州目前房地产市场疲软态势下，整体影响不大

2、郑万、郑阜、商合杭均于12月1日开通运营（2019.10.26）



- 郑万高铁：**河南省米字形高铁西南方向的一撇。起于郑州东站，经开封市(尉氏县境内)、长葛市、禹州市、平顶山市、方城县、南阳市、邓州市，进入湖北省的襄阳市襄城区、南漳县、保康县、神农架林区、兴山县、恩施州巴东县，然后进入重庆市境内，经巫山县、奉节县、云阳县至万州区连接渝万高铁。全线开通后，自然沿线城市均可直达。从南阳往北可达郑州、北京、天津等，往南可达襄阳、武汉、合肥、上海、长沙、广州、深圳等，分别与当地高铁形成网络，可中转换乘到达全国很多大中城市。
- 郑阜高铁：**河南米字形高铁的一捺。北起郑州南站，经河南郑州、开封、许昌，接入商合杭高铁阜阳西站。通车后，将成为郑州与省内东南部城市的便捷客运通道，将与商合杭高铁共同形成中西部与华东地区、长三角地区的快速客运通道。
- 商合杭铁路：**起于河南省商丘，经安徽亳州、阜阳、淮南、合肥、芜湖、宣城，浙江省湖州至杭州北段通车后将结束亳州、阜阳不通高铁的历史。届时乘高铁从商丘可经亳州、阜阳快速抵达合肥。合肥通过商合杭高铁前往郑州也将仅需两个多小时。

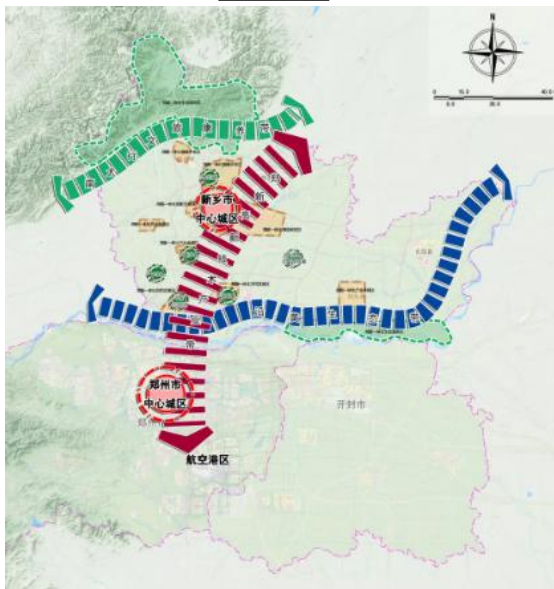
解读：郑万、郑阜、商合杭高铁的通达，改变了许多城市不通高铁的现状，通车以后，许昌（长葛北站、禹州东站）、南阳（方城、邓州东）、平顶山（平顶山西、郏县）、商丘（商丘东站）站点将会开通，届时为城市交通带来极大利好。

热点解读-郑新、郑许一体化规划印发，大都市区融合发展再提速

Ticheer
深度服务 共同成长

《郑新一体化发展规划（2019—2035年）》和《郑许一体化发展规划（2019—2035年）》于近日印发，明确了未来一个时期郑新、郑许一体化发展的总体布局和发展策略，为郑州大都市区一体化融合发展注入了新的动力。

郑新一体化全域规划示意图（2019-2035）



规划形成“**两中心三带六区多点**”的空间布局

- 两中心：郑州市中心城区、新乡市中心城区
- 三带：郑州高新技术产业带、沿黄生态带、南太行文旅康养带
- 六区：新郑一体化产业承接区、共同发展区、创新引领区、物流枢纽区、生态涵养区、健康养老区
- 多点：平原示范区、原阳县城、新乡县城、获嘉县亢村及山水林田湖草一体化生态城、延津县主题森林城、特色小镇等

郑许一体化全域规划示意图2019-2035



规划形成“**一轴双核三区**”的空间格局

- 一轴：即郑许纵向发展轴
- 双核：即郑州中心城区和许昌中心城区
- 三区：即依托郑许一体化主轴，突出周边特色区域，构建三个特色功能协同区，产业转型和都市体验功能区，生态物流融合区

➤ 规划范围（郑新一体）

规划形成“**两中心三带六区多点**”的空间布局，规划范围：郑州市、新乡市全域，其中**郑州市域、新乡市中心城区、新乡县、原阳县、平原城乡一体化示范区**为一体化重点发展区域。

➤ 规划范围（郑许一体）

本规划包括郑州市、许昌市全域，国土面积12442平方公里，到2018年年底，总人口1512万，地区生产总值12974亿元，其中**郑州市全域、许昌市中心城区、长葛市、鄢陵县、禹州市**为一体化重点发展区域。

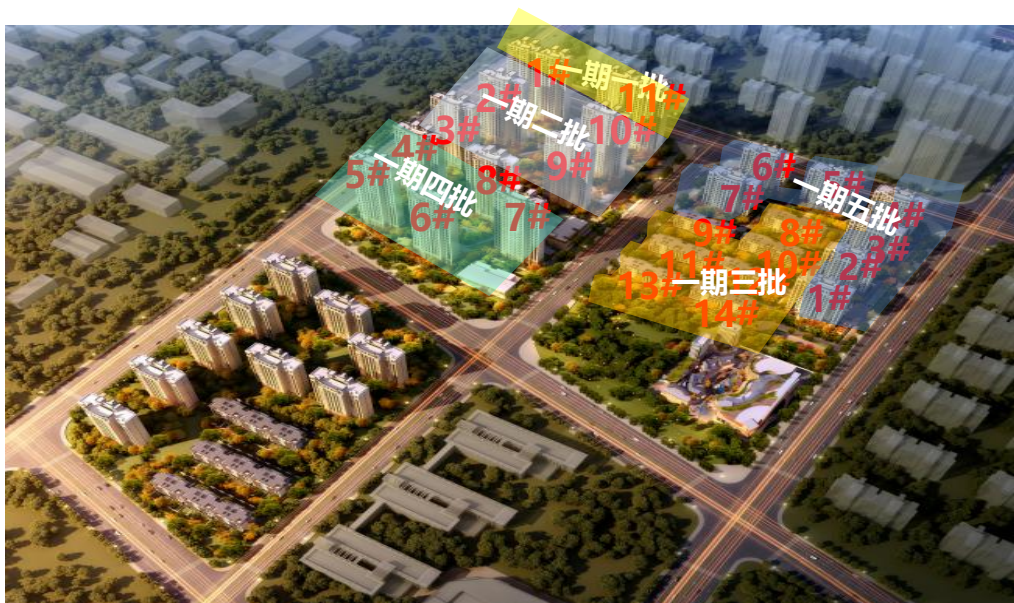
➤ 发展目标（郑许一体）

近期目标	到2025年，郑许一体化发展格局基本成形，整体经济实力和产业整体竞争力显著提高，要素集聚和承载能力全面增强，在全面建成小康社会基础上，现代化建设走在前列，为全省高质量发展“探索路径、打造样板、走在前列”，带动并辐射周边地区发展。
中期目标	到2030年，郑许一体化发展基本实现。一体化区域经济发展质量和效益明显提高，现代化经济体系建设迈出新步伐，建成高水平内陆开放高地。
远期目标	到2035年，郑许一体化发展全面实现，成为中原城市群最具活力和竞争力的组合型都市区域。

楼市分享-新盘 (融信朗悦时光之城-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

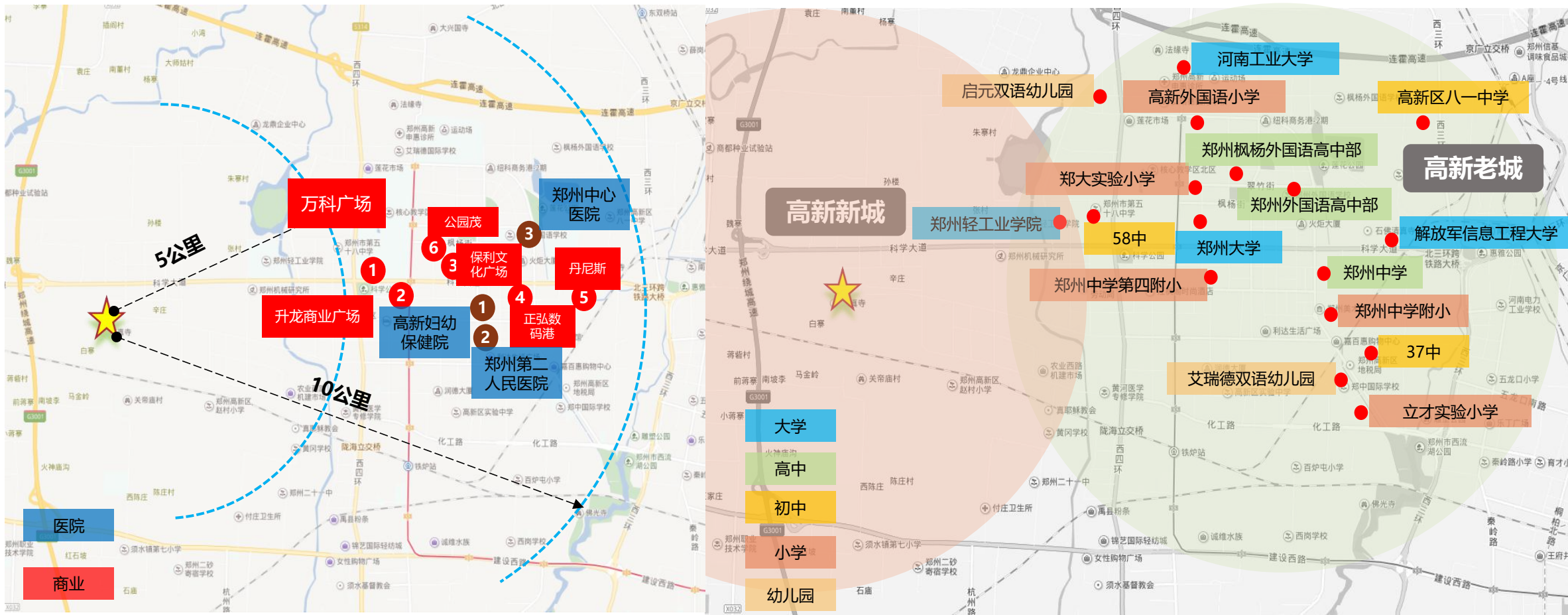
融信与朗悦合作开发的千亩城改大盘，位于高新新城，项目自身规划丰富，配备有大型商业、市政公园以及中小学



位置	高新区 科学大道金柏路交叉路口
开发商	郑州融信朗悦置业有限公司
占地面积	1073亩
建筑面积	242万㎡
容积率	2.57
绿化率	35%
物业类型	高层、洋房
装修	毛坯
物业公司	融信服务集团
销售团队	自销、中原
目前阶段	项目处于前期咨询阶段，预计11月中下旬首开，预计均价11000元/㎡

- 项目概况：项目总占地1073亩，一期共占地约128亩，共分为两个地块：8#地块规划11栋33层高层及1栋6班幼儿园，9#地块规划的则是6栋小高层住宅以及6栋花园洋房；
- 配套信息：项目整体内部规划有大型商业、公园、幼儿园、高中；
- 周边景观：周边有三河两湖：须水河、南水北调运河、索河；天健湖公园，天德湖公园，项目对面就是天健湖公园，步行10分钟左右，同时小区内也根据不同的年龄段修建了不同类型的公园来满足业主需求；
- 周边医院：项目周边目前只有郑州市第二人民医院（高新分院）和郑州大学附属郑州中心医院，郑州市中心医院高新医院规划建设中，不过项目紧挨中州大道，20分钟车程即可到达；
- 交通信息：附近交通资源较少，地铁8号线规划建设当中，目前只有182路公交车可以到达；
- 教育信息：项目内有9处教育用地，规划建设5所幼儿园、2所小学和两所中学；
- 商业信息：项目周边有朗悦公园茂、万科广场、正弘生活广场、睿达广场商业中心

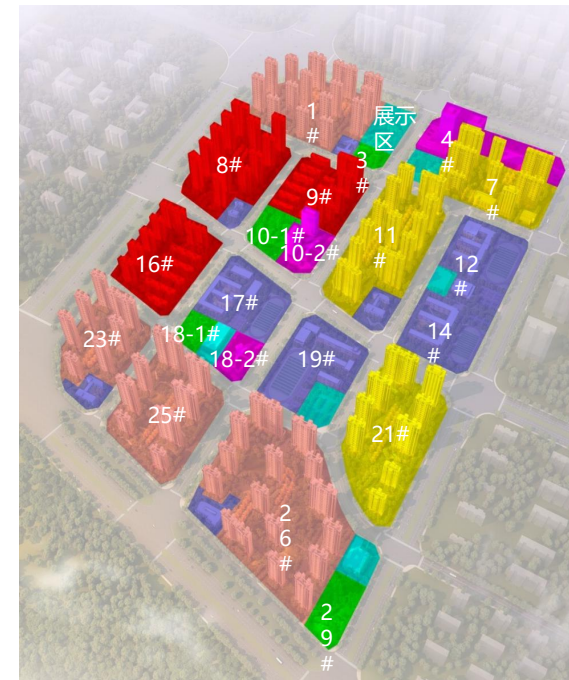
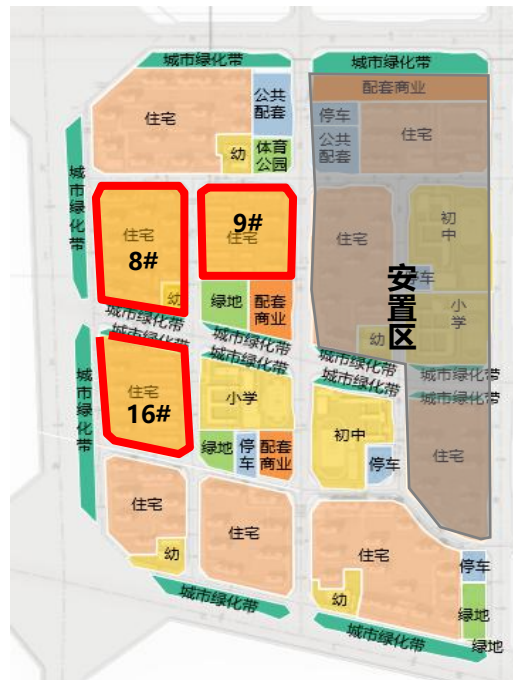
项目5公里内生活配套相对匮乏，主要依赖高新老城资源以及相对较近的万科广场（4.6公里）



楼市分享-新盘（融信朗悦时光之城-地块信息）

Ticheer
深度服务 共同成长

目前已摘6宗土地，其中开发住宅3宗，商业2宗，安置住宅1宗，共计300亩，首批预计推出8/9#



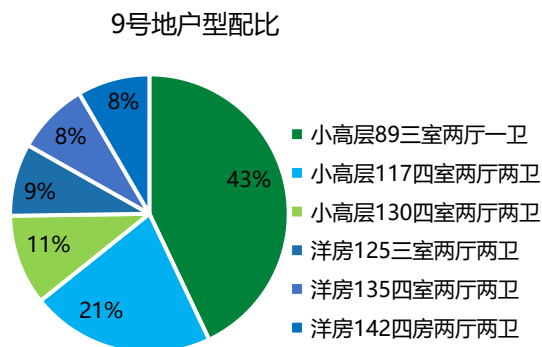
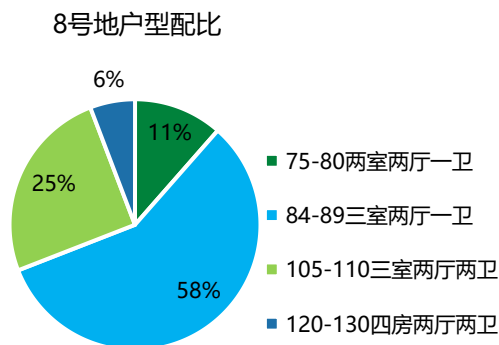
地块	区域	土地位置	项目地块标号	面积（亩）	土地用途	容积率	成交单价（万元/亩）	楼面地价（元/㎡）	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政高出〔2019〕1号 (网)	高新区	梧桐街北、梅林路东	8#	72	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	3.5	2803	2803	0.00%	郑州融信朗悦置业有限公司	挂牌出让	2019/6/25
郑政高出〔2019〕2号 (网)	高新区	紫檀路东、杜英街南	9#	56	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	2	4177	4177	0.00%	郑州融信朗悦置业有限公司	挂牌出让	2019/6/25
郑政高出〔2019〕3号 (网)	高新区	梧桐街南、梅林路东	16#	59	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	2	4168	4168	0.00%	郑州融信朗悦置业有限公司	挂牌出让	2019/6/25
郑政高出〔2019〕4号 (网)	高新区	梧桐街北、金柏路西	10#	17	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆 (地下交通服务场站用地)	3	3166	3166	0.00%	郑州融信朗悦置业有限公司	挂牌出让	2019/6/25
郑政高出〔2019〕5号 (网)	高新区	科学大道南、金柏路东	4#	32	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆 兼容商务金融	3.5	2724	2724	0.00%	郑州融信朗悦置业有限公司	挂牌出让	2019/6/25
郑政高出〔2019〕6号 (网)	高新区	杜英街北、红杉路西	7#	64	城镇住宅	3.5	2678	2678	0.00%	郑州融信朗悦置业有限公司	挂牌出让	2019/6/25

楼市分享-新盘 (融信朗悦时光之城-户型配比)

8号地规划为75-130m²两-四房，定位刚需+刚改，主力为84-89m²小三房；9号地改善属性增强，小高层+洋房产品，小高层89-130m²三-四房，洋房125-142m²三-四房；项目计划首开8号地1/11#两栋高层



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积	房型	套数	占比
首开8号地1/11#高层	1#	2	2T4	34F	89+79+79+89	79	两室两厅一卫	136	25%
						89	三室两厅一卫	136	25%
	11#	2	2T4	34F	89+89+89+89 89+79+79+89	79	两室两厅一卫	68	12.5%
						89	三室两厅两卫	68	12.5%
						89	三室两厅一卫	204	25%
	合计								544



8#总规划户数

类型	面积段	户型	户数	户数比
高层	75-80	两室两厅一卫	196	11.48%
	84-89	三室两厅一卫	984	57.61%
	105-110	三室两厅两卫	429	25.12%
	120-130	四房两厅两卫	99	5.80%
合计			1708	100%

9#总规划户数

高层	89	三室两厅两卫	286	42.94%
	117	四室两厅两卫	142	21.32%
	130	四室两厅两卫	70	10.51%
洋房	125	三室两厅两卫	56	8.41%
	135	四室两厅两卫	56	8.41%
	142	四房两厅两卫	56	8.41%
合计			666	100.00%

楼市分享-新盘 (融信朗悦时光之城-8#地块户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

79m² 两室两厅一卫



优势:

- 干湿分离, 动静分区
- 主卧南朝向, 采光好

劣势:

- 双开间户型, 通风差

89m² 三室两厅一卫



优势:

- 干湿分离
- 客厅南朝向, 整体采光好

劣势:

- 动静不分区, 卫生间门正对客厅, 私密性差

89m² 三室两厅一卫



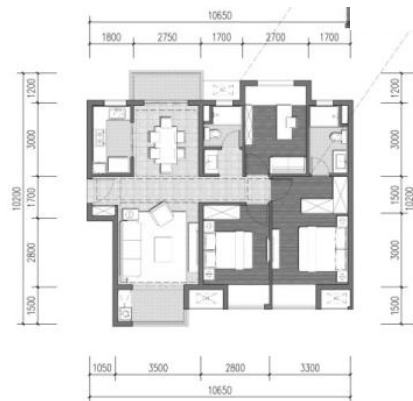
优势:

- 动静分区, 干湿分离
- 三开间, 主卧南朝向, 采光好

劣势:

- 卫生间和厨房窗户相邻, 居住体验差

109m² 三房两厅两卫



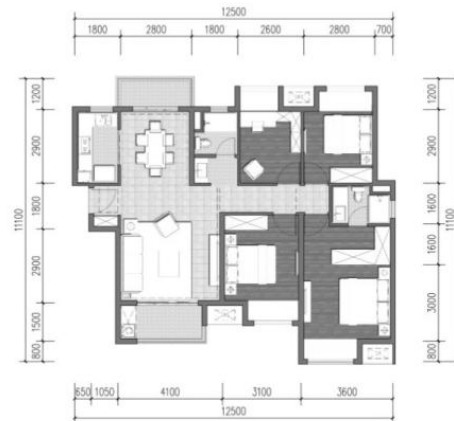
优势:

- 动静分区, 干湿分离
- 三开间, 主卧南朝向, 采光好
- 主卧带衣帽间和独卫, 整体居住舒适度高

劣势:

- 入户门正对主卧卧室, 私密性差

128m² 四房两厅两卫

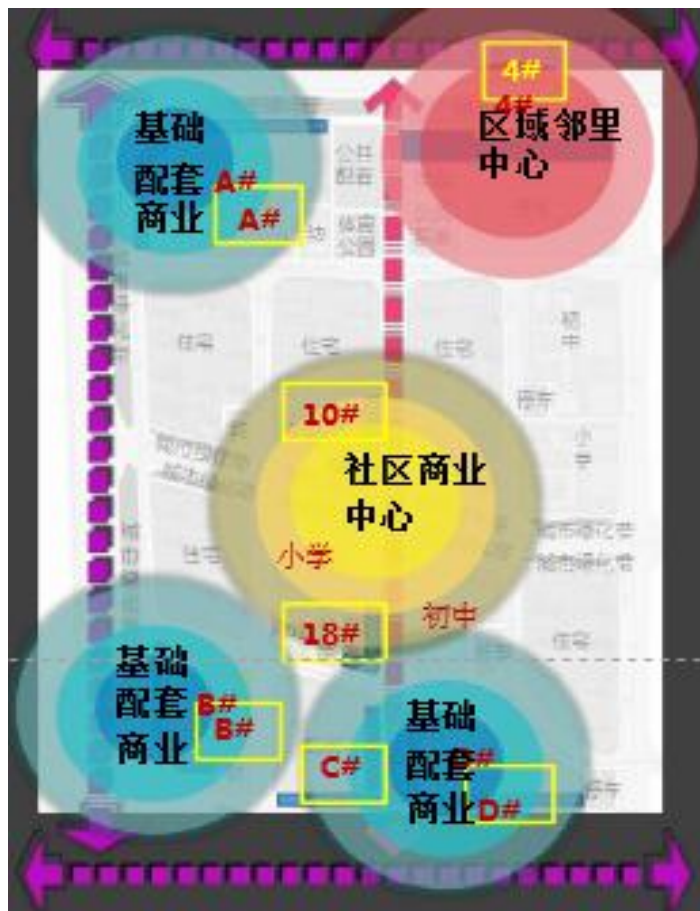


优势:

- 动静分区, 干湿分离, 户型方正
- 三开间, 主卧南朝向, 采光好
- 主卧带衣帽间和独卫, 整体居住舒适度高

楼市分享-新盘 (融信朗悦时光之城-共享空间)

项目整体规划1个邻里中心(4#地块)、1个社区商业中心(10、18#地块)以及4个基础配套商业(A-D#地块)，对标公园茂商业成功经验，满足大盘住宅商业需求。



三大商业：104万方总体量，三大多元丰富业态，主题商业，166亩公共绿地规划一环、两轴、四区，打造时尚漫生活街区。

四大主题公园：人均10m²私人绿地，规划竞技·儿童·滑板·乐活四大主题公园，夜光跑道、儿童游乐区、中央景观广场等全龄化配套。

九所教育资源：内外兼修，九所全龄教育筑未来外部教育，郑州大学、轻工业学校等一流高校，9所一站式中小学府，社区教育：融信“国学堂”、5所幼儿园、2所小学、2所中学。

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>