

郑州市场周报(2018年第20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、新盘扫描
- 五、周度数据

行业热点-人才新政

1、珠海推公积金贷款新政，高层次人才置业最高贷250万元（2018.5.21）



- 珠海市住房公积金管理中心发布《关于高层次人才申请住房公积金贷款的操作细则》，《细则》指出，高层次人才在服务期内购买首套自住住房的公积金贷款额度最高可放宽至我市最高上限的5倍，即职工在购买首套自住住房时，申请人一人为高层次人才，则公积金贷款的最高额度为150万元，申请人两人为高层次人才，则公积金贷款最高额度为250万元。
- 此前珠海市4月24日正式出台《关于实施“珠海英才计划”加快集聚新时代创新人才的若干措施（试行）》标志着珠海市委市政府正以前所未有的力度、创新性的做法广聚天下英才。

2、沈阳人才新政鼓励创业，博士创业最高享6万购房补贴（2018.5.22）



- 为进一步支持高校毕业生到县域就业创业，促进沈阳市县域经济发展，沈阳市政府近日出台《沈阳市人民政府办公厅关于支持高校毕业生到县域就业创业的实施意见》，加大对高校毕业生到县域创业的财税政策支持；降低其县域创业用地成本；完善购房、租房、子女入学等保障措施。
- 根据意见，高校毕业生到县域创业并符合国家创业担保贷款政策有关规定的，个人创业享受最高额度为10万元的创业担保贷款；对在高新技术领域自主创业的，享受最高额度为20万元的创业担保贷款。

3、武汉已规划14个大学生八折房项目，明年将提供数万套安居房（2018.5.24）



- 5月21日，武汉临空港青年城率先面向大学毕业生“以低于市场价20%”出售；截止5月24日，武汉已经规划和建设14个“长江青年城”，总规划用地面积达到9000亩，建筑面积约800万平方米。2017年12月，首个长江青年城在黄陂区开工，今年内将高标准建成“长江青年城”一期。东湖高新区、武汉开发区、临空港开发区今年也将启动“长江青年城”建设。汉阳、洪山、青山等中心城区启动“青年苑”建设。
- 大学生安居房建设不是要政府买单，更不是简单的补助补贴，而是以改革的思路和互联网思维，加快推进房地产供给侧结构性改革，努力实现让更多留汉大学生以低于市场价20%买到安居房、以低于市场价20%租到租赁房。

行业热点-租赁市场

1、厦门年底前建2000套园区配套租赁公寓，子女可申请入学（2018.5.22）



- 厦门市国土资源与房产管理局、市发展和改革委员会、市卫生和计划生育委员会、市建设局等十部门联合印发了《关于加强培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确在厦租房可享受在厦门公积金提取、户籍管理、卫生计生、子女义务教育、社会保障等公共配套服务方面的优惠。同时，根据《若干意见》，厦门还将多渠道增加租赁住房供应，力争在2018年底前在各园区内及周边建设配套不少于10万平方米、2000间租赁公寓。
- 《意见》的印发，意味着厦门将进一步加快住房租赁市场发展，规范住房租赁管理，建立租购并举的住房制度。

2、富力地产发行60亿元住房租赁债，地产商扎堆开拓长租业务（2018.5.22）



- 上海证券交易所披露的信息显示：富力地产此次非公开发行2018年住房租赁专项公司债券的拟发行规模为60亿元，承销商为招商证券和中信证券。
- 中国证监会、住房城乡建设部此前联合印发《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，以实际政策支持促进住房租赁市场发展。随着文件下发，被认为达到数万亿规模的住房租赁产业获得了最明确的资金渠道支撑。此次下发的文件明确了开展住房租赁资产证券化的基本条件、政策优先支持领域、资产证券化开展程序以及资产价值评估方法等作出具体安排，并直接指出将在审核领域设立“绿色通道”。

3、杭州出台蓝领公寓租赁管理办法，今年要建10000套（2018.5.22）



- 5月22日，杭州《蓝领公寓（临时租赁住房）租赁管理办法》正式出台，对蓝领公寓的需求申报、人员准入、房源分配、后期运营等方面进行了规范，明确了申报、分配、运营等环节的基本程序和要求。
- 蓝领公寓（临时租赁住房）建设是杭州2018年全力打好新“六场硬仗”中的重要工作，也是缓解城市运转所必须的保洁、保安、餐饮、物业等服务性行业外来务工人员租房难问题的有效手段。今年，杭州将筹集建设蓝领公寓10000套（间）。

行业热点-租赁市场

4、北京推租赁型职工集体宿舍：每间最多住8人，人均4平米以上（2018.5.23）



- 近日北京市发布的《关于发展租赁型职工集体宿舍的意见（试行）》提出，租赁房源的供应渠道要适时增加，主要包括在集体建设用地上规划建设或改建；产业园区配建或将低效、闲置的厂房改建；各区结合区域规划调整需要，将闲置的商场、写字楼或酒店等改建；违法建设、居住公共服务设施等不得改建为租赁型职工集体宿舍；对接给用工单位，不得直接面向个人或家庭出租；租赁型职工集体宿舍不得分割销售或变相“以租代售”，人均使用面积不得低于4平方米，每间宿舍居住人数不得超过8人。
- 发展租赁型职工集体宿舍是为**落实首都城市战略定位，顺应产业结构优化调整，多渠道解决城市运行和服务保障行业务工人员住宿问题，促进职住平衡。**

5、深圳今年计划供地1150公顷，新增人才、租赁类住房5万套（2018.5.23）



- 深圳市规划和国土资源委员会印发《深圳市2018年度城市建设与土地利用实施计划》和《深圳市住房建设规划2018年度实施计划》。**2018年度，深圳新增安排建设人才住房、安居型商品房和公共租赁住房约5万套，计划供应建设用地1150公顷。**
- 深圳市规划国土委表示，2018年度计划供应建设用地1150公顷，其中新增建设用地400公顷，存量建设用地750公顷；2018-2020年度商品住房新增安排建设任务目标剩余20.8万套，平均每年约6.9万套，用地供应任务目标剩余278.4公顷，平均每年约92.8公顷，以城市更新存量用地供应为主。

行业热点-房地产调控

1、辽宁坚持房地产调控不动摇，严格控制“地王”“楼王”出现（2018.5.21）



- 辽宁省政府办公厅转发省住建厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，明确要求坚决贯彻落实中央关于房地产工作的重要部署，坚持调控目标不动摇、力度不放松，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保全省房地产市场平稳健康发展。
- 辽宁省委、省政府高度重视房地产工作，在大力推动县城房地产去库存，发展住房租赁市场，建立租购并举的住房制度和房地产市场发展长效机制同时，全力促进房地产市场平稳健康发展，坚决遏制各种炒房行为。为此，辽宁省出台七项措施力促房地产市场平稳健康发展：坚持调控目标不动摇；坚决遏制各种形式的炒房行为；加强对热点区域商品住房价格审查；全面开展房地产市场秩序专项整治；加强房地产市场监测；进一步做好土地供应管理；加强预期管理和舆论引导。

2、天津调控依然从严，严格核查购房资格（2018.5.21）



- 5月21日，天津市国土资源和房屋管理局官网表态称，天津市将继续严格执行各项房地产调控政策措施，严格限制投机炒房。与此同时，严审购房资格，加大市场供应，整顿市场秩序。
- 为进一步做好房地产调控工作，天津市相关部门将牢固树立“四个意识”，提高政治站位，继续毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，确保房地产市场平稳健康发展。天津市指出：将进一步增加市场供应；督促开发企业尽快开工上市；大力整顿规范市场秩序；将严厉查处近期利用自媒体散布虚假信息、恶意曲解误读相关政策、制造市场恐慌气氛的企业和人员，公安、网信等部门。

3、辽宁丹东发布遏制投机炒房7条：已购房凡不符合规定不予备案（2018.5.21）



- 5月21日，辽宁省丹东市政府正式印发《关于坚决遏制投机炒房 维护房地产市场秩序有关工作的通知》。《通知》明确，要毫不动摇地落实房地产调控政策，坚决贯彻“房子是用来住的、不是用来炒的”定位；非本地户籍人员，且在本地无企业、无工作的人员在限制区域内购买新建商品住房，自签订商品房买卖合同备案满5年，并取得不动产权证书后方可上市交易，同时申请商业个人住房贷款的，第一套房贷款首付比例提高到50%以上，第二套房贷款首付比例提高到60%以上，贷款利率上浮20%以上；要加强土地出让成本管控，调整住房用地供应结构；严肃查处开发企业捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行。

行业热点-房地产调控

4、太原不得阻挠购房人使用公积金贷款购房（2018.5.22）



- 太原市发出通告，**该市房地产开发企业和房屋销售中介机构不得阻挠符合住房公积金贷款条件的购房人使用住房公积金贷款购房，否则将给予相应的处罚。**
- 凡在太原市行政区域内，从事商品房开发建设销售等经营活动的房地产开发企业和房地产销售中介机构，在预售或现售商品房时**不得拒绝购房人使用住房公积金贷款**；不得以提高住房销售价格、减少价格折扣、以先办理商业贷款后转公积金贷款等方式限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件；在销售商品房时，要向市房管局**提供不拒绝购房人使用住房公积金贷款的书面承诺**，并在楼盘销售现场予以公示。

5、湖南启动排查房地产市场风险：重点监测烂尾楼盘（2018.5.22）



- 5月22日，湖南省住房和城乡建设厅发布《关于加强房地产市场风险隐患排查的通知》，**包括持续整顿规范房地产开发、销售、中介行为，全面整治房地产行业非法集资行为，全面整治“烂尾”楼盘，加大老楼危楼安全隐患排查力度，及强化物业管理安全事故防范等5个方面。**
- 《通知》表示：要加大执法检查力度，联合相关部门依法严肃查处房地产开发企业发布虚假房源信息和广告等九种违法违规行为；对现存所有“烂尾”楼盘全面进行摸底并登记造册，逐个分析原因，组织“会诊”；要密切关注可能存在风险的房地产开发、中介企业及其从业人员，在建在售楼盘，以及房地产行业全方位、房地产业务全过程可能出现非法集资的行为。

6、新疆整治房地产市场秩序，重点针对恶意炒作、哄抬房价（2018.5.24）



- 5月24日，新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅表示：为进一步整顿规范自治区房地产市场秩序，促进房地产市场持续健康发展，维护群众利益和社会稳定，自治区住建厅从即日起至年底，在全区范围内开展新一轮房地产市场专项整治活动。
- 此次专项整治**重点对象为房地产开发企业和房地产中介机构**；整治活动采取**自查自纠和专项督查**相结合的方式；要求各地综合利用法律、行政、经济等手段，及时处理好房地产市场出现的各类问题，确保我区房地产市场规范有序健康发展。

行业热点-河南/郑州热点

1、土地市场：76轮厮杀！543万元/亩，碧桂园杀入上街区（2018.5.21）



- 5月21日下午6点，郑上出【2018】2号地块起拍。该地块位于锦江北路以北，经过76轮激烈厮杀，被荥阳碧玺置业有限公司以38886万元竞得。
- 郑上出[2018]2号（锦江北路以北），占地71.62亩，容积率2.5，起拍价21486万，成交总价38886万，成交地价543万/亩，成交楼面价3258元/平，溢价率81%。
- 去年10月份，亚星集团以30170万元摘得当时上街“最贵”的土地，合每亩360余万元，总价、每亩地价均低于碧桂园。但楼面价3600元/平，高于碧桂园。

2、房地产调控：新乡市二季度重点工作：加强房地产市场分类调控（2018.5.21）



- 新乡市在政府网站发布“2018年第二季度重点工作及重要事项预安排”，涉及经济、产业、环境治理、民生、区域规划推进、房地产市场等方面。
- 其中，新乡明确二季度要促进房地产市场健康发展。加强房地产市场分类调控，加大热点片区土地供应。加大棚改项目实施力度，确保6月底前开工率达到80%以上。
- 6个棚改项目为：平东区域棚户区(龙湾国际)改造项目、文化桥棚户区改造项目、印染厂棚户区改造项目、张庄城中村改造项目、白小屯新村城中村改造项目、原电机厂及周边区域棚户区改造项目(二期)。

3、基础设施建设：郑万高铁“四电”工程即将开始，按时通车指日可待（2018.5.22）



- 从铁路建设工程网的招标信息可知，郑州至万州的高速铁路郑万高铁正式招标“四电”工程标，这预示着郑万高铁即将迈入全新的阶段，“四电”工程将开工，为郑万高铁按时完工通车奠定了坚实的基础。
- 郑万高铁是链接京广高铁郑州铁路站与重庆铁路枢纽的一条高速铁路，分期实施，分别为郑州至万州高铁与万州至重庆主城两端，目前郑万高铁正在建设中。根据国家批复文件，郑万高铁为设计时速350km/h的客运专线，线路走向为郑州东—郑州南—许昌—平顶山—南阳—邓州—襄阳—保康—兴山—巴东—巫山—奉节—云阳—万州，全长818公里，概算投资额达到了1000多亿。项目建成后，郑州到重庆将不再绕行襄渝线，郑州、重庆之间最快4小时左右。

行业热点-河南/郑州热点

4、土地市场：滨河国际新城再添新成员 金地11.64亿摘75号地（2018.5.25）



- 5月25日，区域价值已经备受开发商认可的滨河国际新城再次挂出新地块——75号地，最终被金地竞得。
- 该地块位于经南十一路以南、经南十二路以北、经开第十七大街以东，使用权面积43056.16㎡（约64.6亩），容积率>1、<2.5，建筑密度<25%，出让年限70年，最终被金地集团以熔断价11.64亿元成交，竞综合房价18103元/㎡，按最大容积率计算，折合地价1802.3万元/亩，楼面价10814元/㎡。
- 此次拿地是金地集团继金地格林小城、金地铂悦、金地名悦之后，深耕郑州的又一作品，也是进驻经开区的第二个项目。

5、商业：惠济区美景·万科广场于5.26正式开业（2018.5.26）



- 做为万科商业即将在郑州开业的第二个购物中心项目，美景·万科广场这一在其内部被定义为[家庭体验娱乐地标]的项目于本周六（5月26日）正式开业。
- 该项目通过露天庭院、屋顶花园、Shopping Mall露台三个层次的立体绿化，打造生态体验型购物中心；在项目外立面的设计上，取山河之舞为立面设计概念，用玻璃幕墙和穿孔铝板现代化的建筑材料；在动线设计表现方面，则采用了“L”型；在本项目的主题设置上，万科选择了将高区楼层进行定制化设计，并赋予其“欧陆风情云顶小镇”的主题标签；该项目的高区（6-7层）做出了这样一个基于商业主题街区的体验式产品。

“2035”新版总体规划提出了“支持郑州国家中心城市建设”等新内容，未来将发挥其战略引领及刚性控制作用

“2035” 新版总体规划重要内容

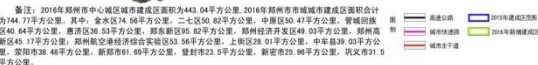
历次城市总体规划 纲要

2016/2017年市域城市建成区面积演变

2017年郑州市市域城市建成区示意图



2016年郑州市市域城市建成区示意图



土地速览

本周市本级无供应，熔断价成交1宗；近郊供应4宗，成交2宗；远郊无供应、成交1宗

本周大郑州土地成交速览

供应



本周土地供应4宗，216亩

成交

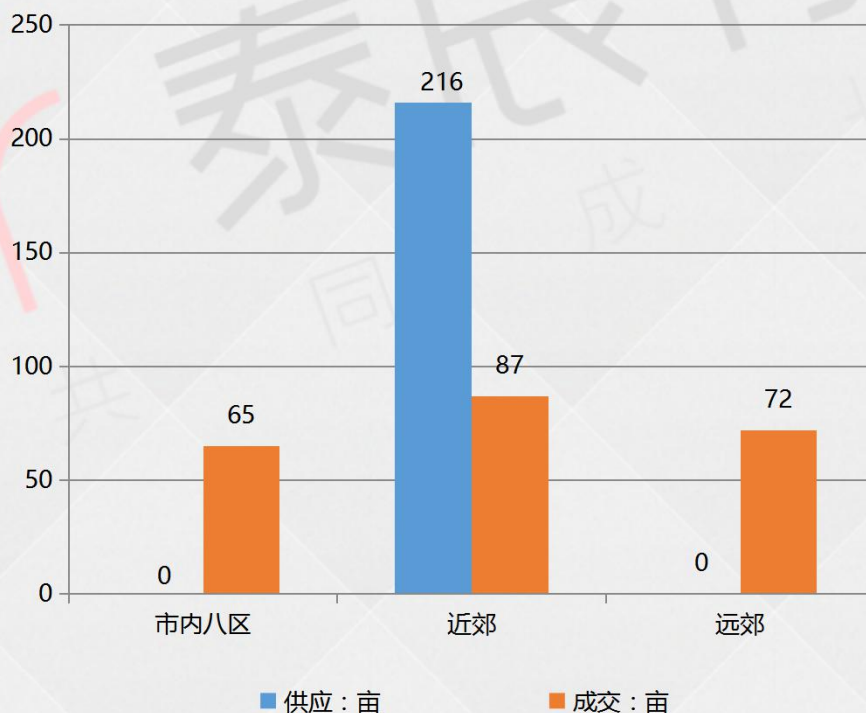


本周土地成交4宗，224亩

价格



本周土地单价777万元/亩

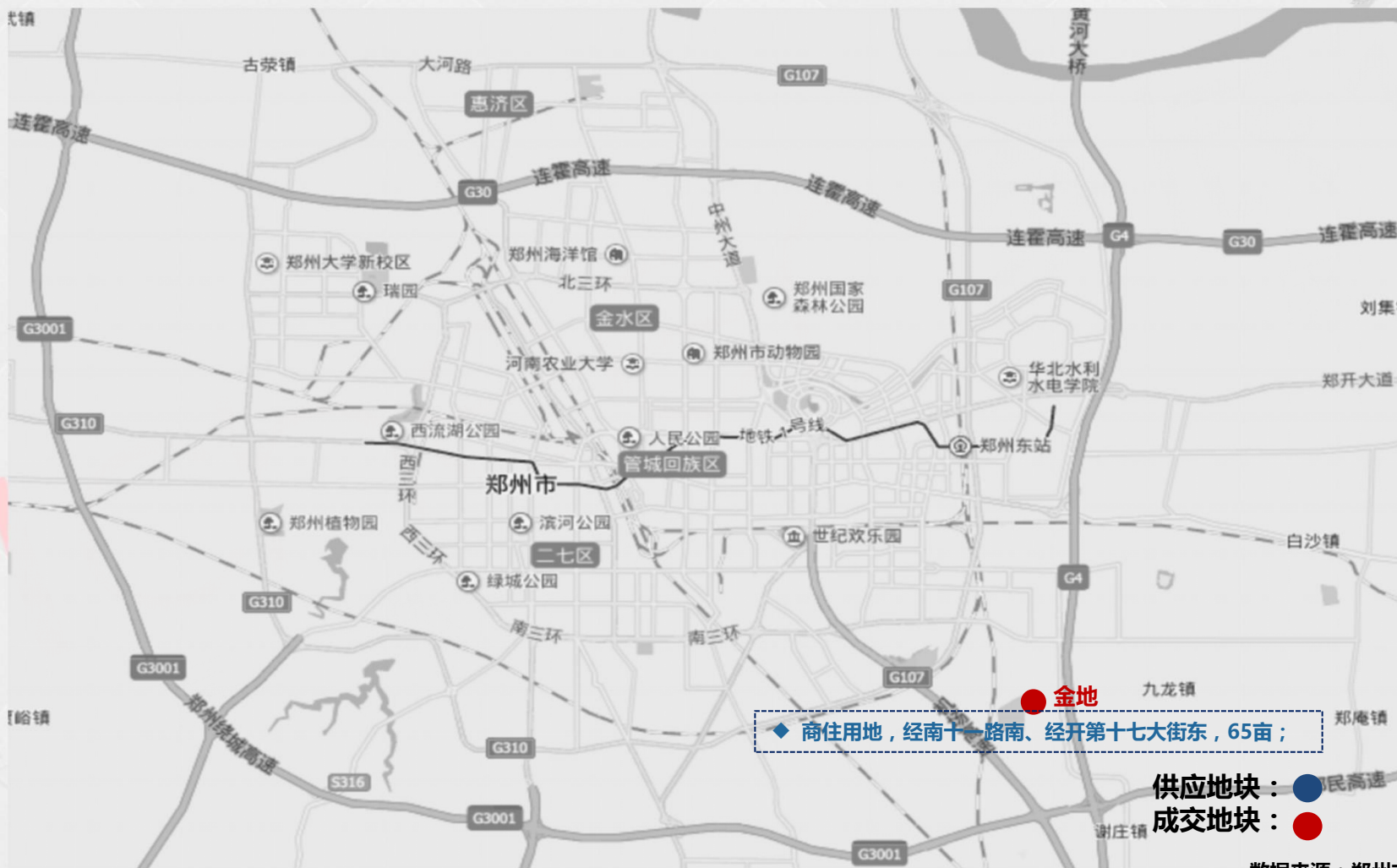


近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟、平原新区；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

数据来源：中国土地市场网、河南省国土资源网上交易系统、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统、郑州市公共资源交易中心

土地市场-郑州本级

本周郑州本级土地供应、成交分布图



数据来源：郑州市公共资源交易中心

土地市场-郑州市本级

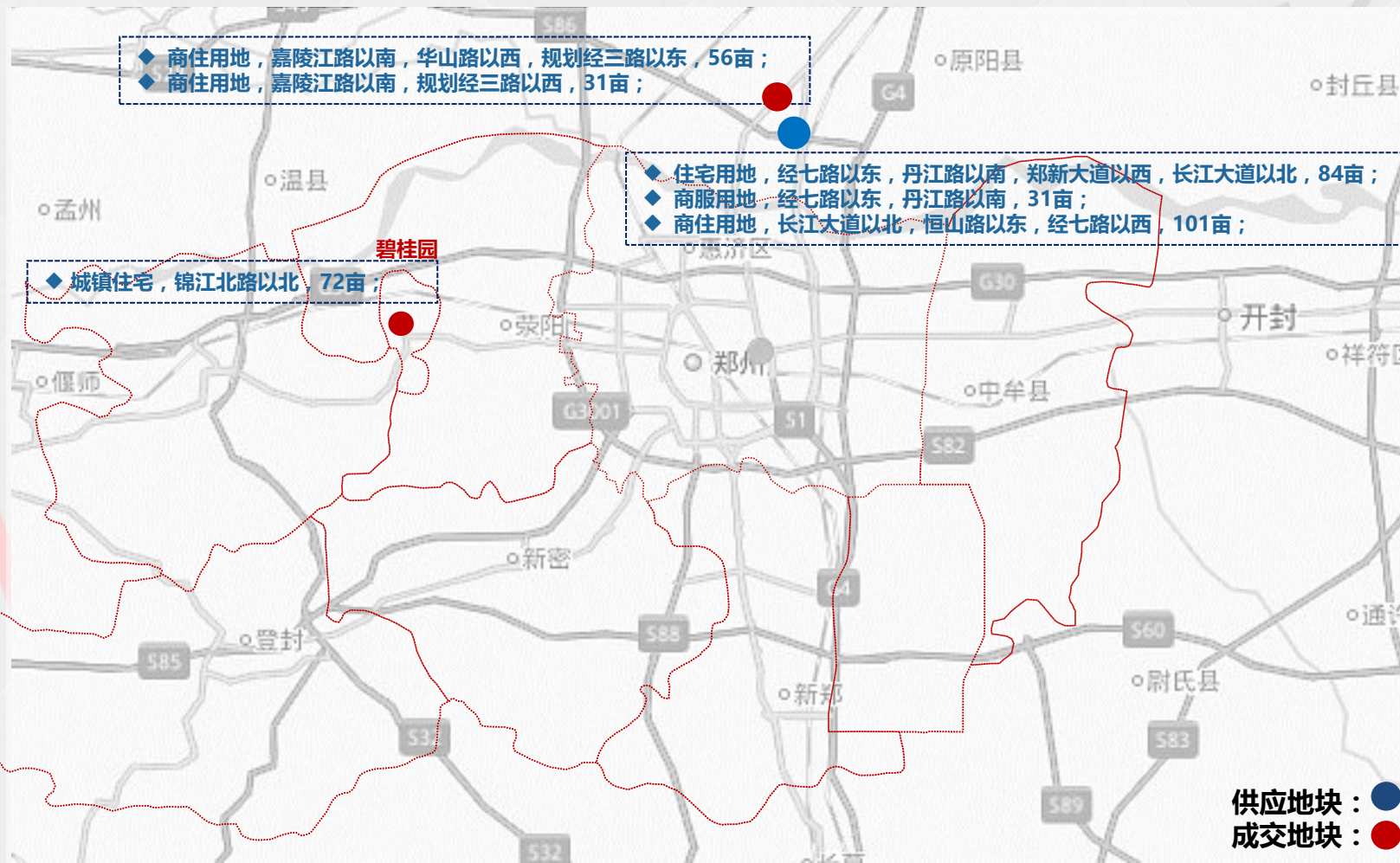
本周郑州市本级土地成交信息

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	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
2018/5/25	郑政经开出 [2017]075号 (网)	经南十一路南、经开第十 七大街东	滨河国际 新城	65	城镇住宅兼容批 发零售、住宿餐 饮用地	> 1.0 , < 2.5	116400	1802	10814	50%	金地	竞综合房价 18103元/㎡
合计				65	—							

数据来源：郑州市公共资源交易中心

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、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

土地市场-大郑州

本周近郊土地供应信息（平原新区）

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
2018/5/23	2018/6/25	平原示范区2018-013	经七路以东，丹江路以南，郑新大道以西，长江大道以北	平原新区	84	住宅	≥1.5， ≤2	≥16， ≤60	≤20	≥40	17109	203	70	17100	——
		平原示范区2018-012	经七路以东，丹江路以南	平原新区	31	商服	≥2， ≤2.5	≤40	≤45	≥25	4020	130	40	4010	——
		平原示范区2017-017	长江大道以北，恒山路以东，经七路以西	平原新区	101	住宅+商服	≥1.8， ≤2	≥16， ≤80	≤20	≥40	20432	203	70、40	20430	——
合计					216	——									

数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

本周近郊土地成交信息（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	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	备注
2018/5/23	平原示范区 2018-001	嘉陵江路以南，华山路以西， 规划经三路以东	平原新区	56	住宅+商服	≥1.5，≤2	11973	214	1605	0%	新乡市唐普锦鸿 房地产开发	——
	平原示范区 2018-002	嘉陵江路以南，规划经三路 以西	平原新区	31	住宅+商服	≥1.5，≤1.8	6518	213	1775	0%	新乡市唐普锦鸿 房地产开发	——
合计				87	——							

备注：

1、参与竞买2018-001、002号宗地的竞得人需引进一家农业产业化龙头企业，建设现代高科技产业示范基地，并按照平原示范区规划，在取得相关农业产业化项目土地使用权之日起，三个月内完成配套建设标准智能温室、高端花卉克隆实验室等不低于20000平方米，项目投资不低于5000万元；

2、竞买人须为国内上市房地产企业或其关联公司；

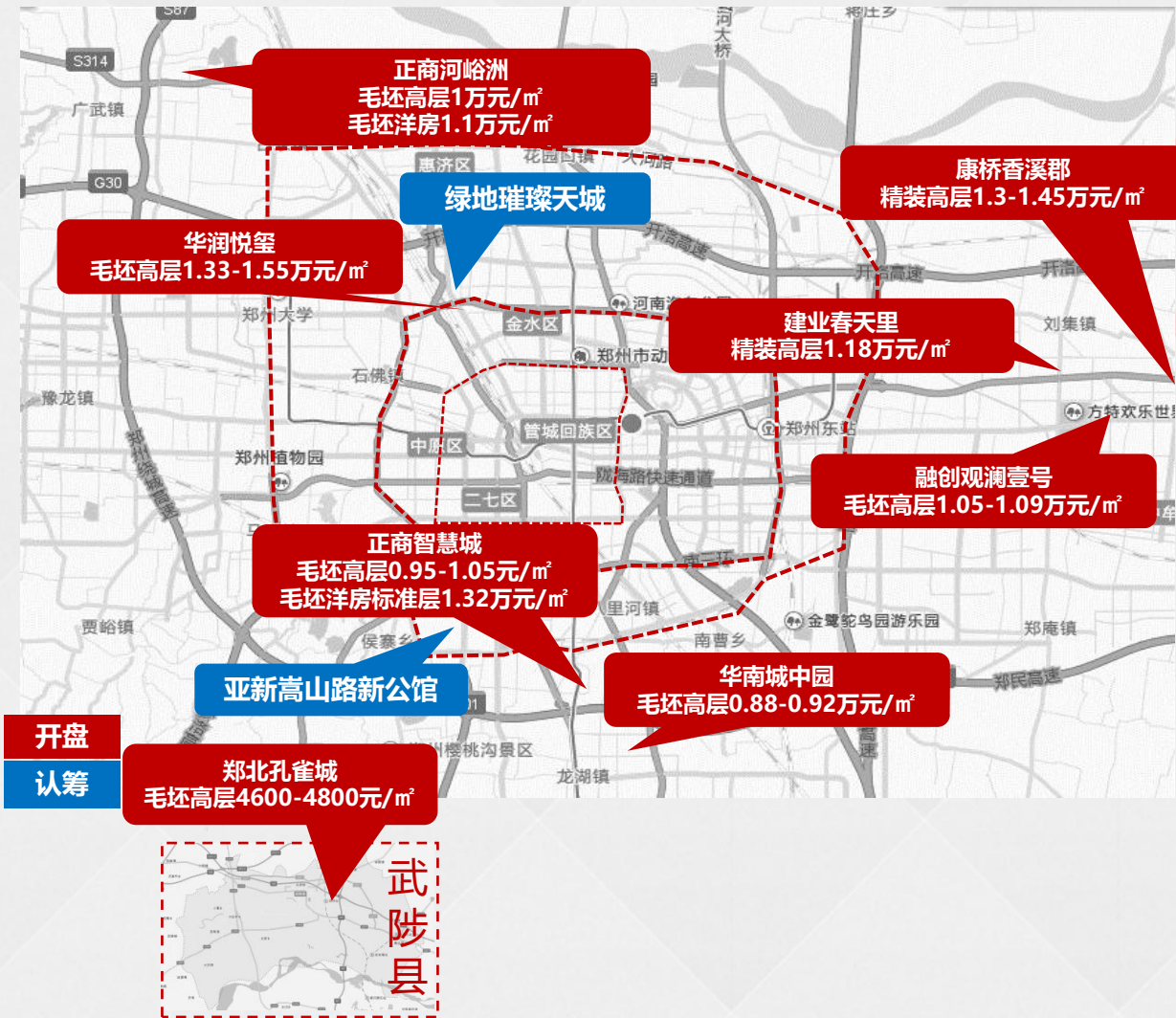
3、在建设现代高科技产业示范基地项目未达到承诺要求前，取得的住宅用地项目不得开工建设；

本周近郊土地成交信息（上街）

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	备注
2018/5/28	郑上出[2018]2 号	锦江北路以北	上街	72	住宅	>1，<2.5	38886	543	3258	81%	碧桂园	上街地王
合计				72	——							

数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

本周郑州开盘项目8个，推出住宅**2043套**，去化**1712套**，去化率**84%**



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
华润悦玺	高层	234	234	100%
融创观澜壹号	高层	49	45	92%
康桥香溪郡	高层	104	62	60%
华南城中园	高层	269	237	88%
建业春天里	高层	104	94	90%
郑北孔雀城	高层	505	455	90%
正商河峪洲	高层+洋房	192	126	66%
正商智慧城	高层+洋房	586	459	78%
合计		2043	1712	84%

项目认筹情况			
开盘项目	推售物业类型	推出套数	认筹套数
绿地璀璨天城	高层	680	325
亚新嵩山路新公馆	平层/loft	1280	25
合计		1960	350

认筹活动-亚新嵩山路新公馆

5月26日针对**公寓2#**进行认筹，共推出**1280套**
截止下午6点，到访**90组**，认筹**25组**，前期无蓄客



项目位置	二七区 南三环嵩山路交叉口向南2000米路西				
开发企业	郑州美好悦峰置业有限公司				
代理公司	易居				
占地	36亩	建面	13万㎡	容积率	3.98
推出套数	1280				
预计价格	暂未释放				
优惠方式	认筹三万抵六万				
备注	层高：平层公寓：3.2m精装，LOFT：4.5m毛坯				

推 售 房 源	物业类型	楼栋	梯户比	层数	面积	推出套数
	40年公寓	2#	裙楼：9T24 副塔： 3T29(7-8F);3T23(9-10F);3T17(11-12F	平层： 裙楼2-6F 副塔7-12F	28-45㎡	720
			4T36 (7-18F) ;4T32 (19F) ;3T26 (20F) ;3T22 (21-22F)	LOFT： 主塔7-22F	36-45㎡	560
	合计					1280

认筹活动-绿地璀璨天城

5月26日针对1期高层15#、16#进行认筹，共推出680套房源

截止当天下午6点认筹约325组，到访客户约500组

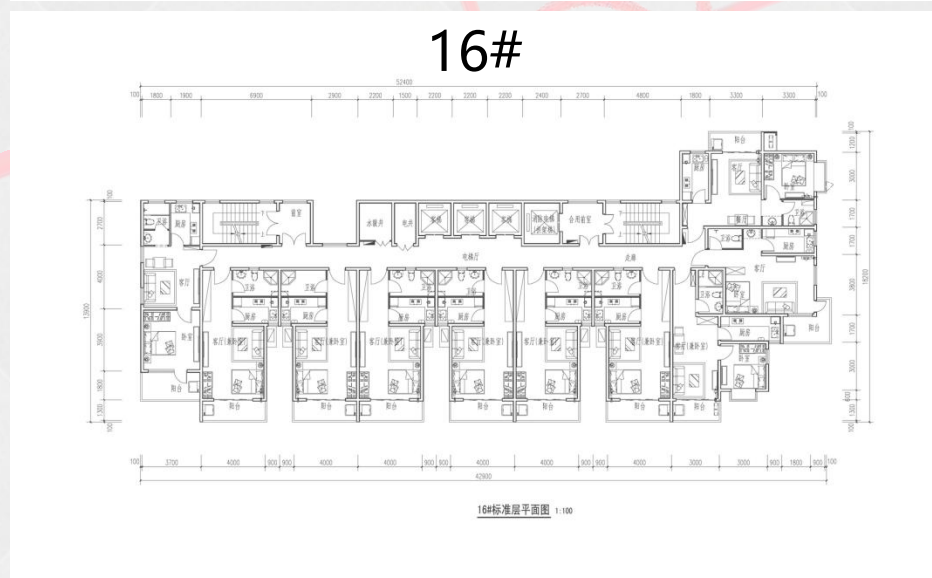


项目位置	惠济区 北三环与江山路（南阳路）交汇处东北角				
开发企业	绿地集团				
代理公司	泰辰				
占地	144亩 (一期))	建面	53.7万㎡ (一期)	容积率	3.955
推出套数	680套				
预计价格	——				
优惠方式	①0元入会优惠4000元；②认筹1万抵2万				
备注	①毛坯；②70年产权；③双气				

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	套数
高层	15#	1	3T10	34F	一室一厅一卫	56-59	340
	16#	1	3T10	34F	一室一厅一卫	56-59	340
合计	——						680

认筹活动-绿地璀璨天城

平层图



户型图



开盘活动-华润悦玺

5月21日晚上8点针对**高层1#、3#**进行微信选房，推出**234套**，截至开盘结束去化**234套**，去化率**100%**

项目3月17日开始认筹，截止开盘累计蓄客约**480组**



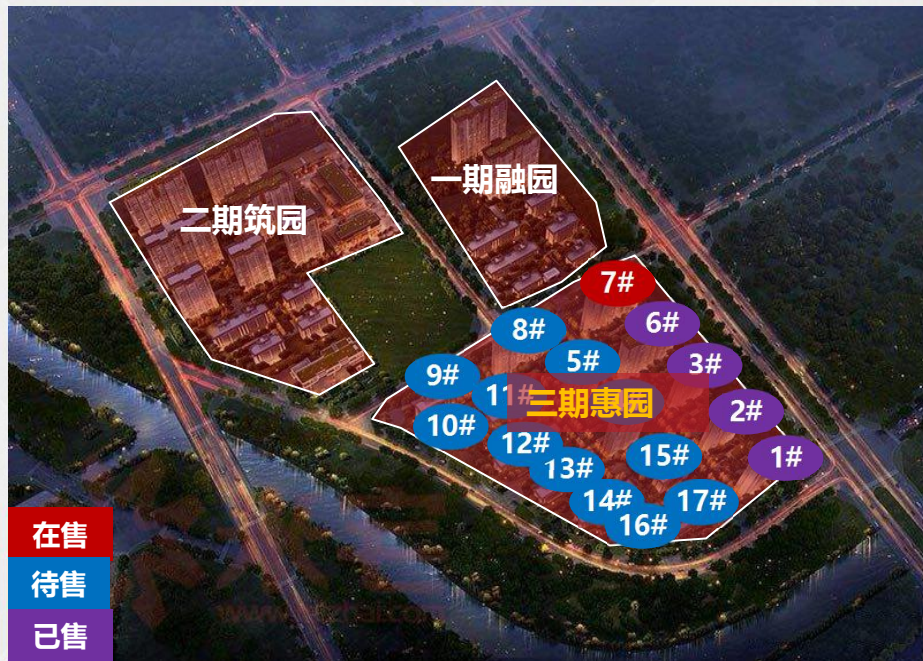
位置	惠济区 南阳路与兴隆铺路交叉口向东500米				
开发商	郑州润兴置业有限公司				
代理商	自销				
占地	18亩	建面	5.76万㎡	容积率	3.5
推出（套）	234	成交（套）		234	
到访成交率	——	整体去化率		100%	
成交价格	均价13300-15500元/㎡				
竞品价格	旭瑞和昌花漾里毛坯高层15000元/㎡				
优惠	①五天内按时签约优惠1%；②准时交首付优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	微信选房				

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
	高层	1#、3#	1	2T4	33F/29F	三室两厅一卫	99	54	54	100%
						三室两厅两卫	117	126	126	100%
						三室两厅两卫	119	54	54	100%
	合计							234	234	100%

开盘活动—融创观澜壹号

5月24日针对三期高层7#部分房源开盘，共推出49套，截至开盘结束，去化45套，去化率为92%

5月19日开始认筹，截止开盘累计蓄客100组左右



项目位置	中牟县 广惠街与绿博大道交叉口西南角				
开发企业	郑州迁善置业有限公司				
代理商	自销				
占地	214亩	建面	49万㎡	容积率	2.5
推出套数	49		销售套数	45	
到访成交率	—		去化率	92%	
成交价格	成交均价10500-10900/㎡（毛坯）				
竞品均价	万科荣成兰乔圣菲一次性10000元/㎡，首付60%10600元/㎡，首付30%11000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	无				
备注	微信选房；五证齐全；全款优先选房，首付60%次之，30%最后				

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
	高层	7#	2	2T3	25F	三房两厅一卫	105	49	45	92%
	合计							49	45	92%

开盘活动—康桥香溪郡

5月25日晚上7点，针对8号院**高层9#**加推，推出**104套**，当天去化**62套**，去化率**60%**

项目认筹客户约**100组**，当天到访客户约**85组**



项目位置	中牟县 郑开大道与广惠街交汇处西北角				
开发企业	郑州博雅置业有限公司				
代理商	自销				
占地	526亩	建面	88万㎡	容积率	2.49
推出套数（套）	104		销售套数（套）	62	
到访成交率	73%		整体去化率	60%	
成交价格	13000-14500元/㎡（精装）				
竞品均价	万科荣成兰乔圣菲一次性10000元/㎡，首付60%10600元/m²，首付30%11000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①按时签约优惠1% ②付款优惠：30%首付优惠1%、60%首付优惠5%、一次性优惠11%				
交房标准	精装标准2500-3000元/㎡				
备注	现场摇号选房				

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
	高层	9#	1	2T4	26F	两房两厅两卫	130㎡	52	62	60%
						四房两厅两卫	150㎡	52		
	合计							104	62	60%

开盘活动—华南城中国

5月26日上午针对高层**51#**进行现场摇号选房，共推出**269套**，去化**237套**，去化率为**88%**

5月7日开始认筹，开盘前累计蓄客**450组**左右，到访客户**429组**左右



项目位置	新郑市 双湖大道与创新路交汇处				
开发企业	郑州华南城有限公司				
代理商	自销				
占地	450亩	建面	120万㎡	容积率	2.99
推出套数（套）	269		销售套数（套）	237	
到访成交率	55%		整体去化率	88%	
成交价格	均价：89㎡均价9200元/㎡，122㎡均价8900元/㎡；129㎡均价8800元/㎡，（上次开盘2018年4月29日89㎡高层开盘均价9200元/㎡）				
竞品价格	龙湖锦艺城（毛坯）11000元/㎡				
优惠方式	①认筹1万抵3万；②建惠卡优惠90折；③签约优惠99折				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；无首付分期；限购区，项目与新郑政府达成协议：无购房资格的客 户实行“买/租商铺”的包装硬过办法				

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
	高层	51#	2	2T4	34F	三室两厅一卫	89	133	133	100%
						三室两厅两卫	122	68	63	93%
						三室两厅两卫	129	68	41	60%
	合计							269	237	88%

开盘活动—建业春天里

5月26日上午针对高层6#进行开盘，共推出104套，去化94套，去化率为90%

项目5月5号开始认筹，截止开盘前蓄客约150组左右



项目位置	郑东新区 郑开大道与万三公路交叉口向北500米				
开发企业	郑州一品天下置业有限公司				
代理商	自销				
占地	123亩	建面	14万㎡	容积率	2.09
推出套数	104	去化套数	94	去化率	90%
成交价格	成交均价11800元/㎡				
竞品价格	融创美盛象湖壹号10500元/㎡（毛坯）				
优惠方式	一次性优惠2%				
交房标准	精装修（标准未释放）				
备注	微信选房；五证齐全；绑定车位22万元/个				

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
	高层	6#	1	2T4	26F	两室两厅一卫	90㎡	52	94	90%
						三室两厅两卫	120㎡	52		
	合计								104	94

开盘活动-郑北孔雀城

5月26日针对**1.3期地块高层1#东单元、2#、7#、13#**进行微信选房，共推出**505套**，去化**455套**，去化率**90%**

4月5日开始蓄客，截至开盘累计认筹**600余组**



项目位置	焦作郑北新区 郑焦城铁武陟高铁站东1000米				
开发企业	武陟孔雀城房地产开发有限公司				
代理商	自销，世联，同致行，恒卓，鑫地产				
占地	760亩	建面	13万㎡	容积率	1.3
推出套数（套）	505		销售套数（套）	455	
到访成交率	——		整体去化率	90%	
成交价格	高层4600-4800元/㎡				
竞品均价	亿翔尚郡4300-4500元/㎡（毛坯）				
优惠方式	1、认筹1.5万抵3万 2、首付30%及以上98折，30%首付分期无优惠，一次性97折 3、7天内签约总价优惠2000元				
备注	微信选房；五证齐全；毛坯交付；首付分期，首笔10%，剩余20%分2次还清（6月20号、12月20号）				

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
	高层	1#	2D (推出东单元)	2T6	20F	两室两厅一卫	75	80	455	90%
						三室两厅两卫	110	40		
		2#	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	98	80		
						三室两厅两卫	123	80		
		7#	1D	2T4	20F	三室两厅一卫	98	40		
						三室两厅两卫	128	40		
		13#	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	98	73		
						三室两厅两卫	123	72		
	合计							505	455	90%

开盘活动—正商河峪洲

5月26日针对2期**高层2#**，**洋房5#**标准层开盘，推出**192套**，去化**126套**，去化率**66%**

4月30日开始认筹，截至开盘累计蓄客约**200组**，现场到访客户**260组**左右



项目位置	惠济区 江山路与沿黄快速路交汇处西1000米路南				
开发企业	河南正商新铭置业有限公司				
代理商	恒辉 易居				
占地	1360亩	建面	183万㎡	容积率	2.0
推出套数	192		销售套数	126	
到访成交率	48%		去化率	66%	
成交价格	高层8800元/㎡，洋房8800元/㎡（一次性）				
竞品价格	碧桂园思念翡翠城高层9500元/㎡（精装），洋房（精装+毛坯），毛坯均价12000-14000元/㎡				
优惠方式	无优惠				
备注	毛坯交付；五证齐全；现场摇号；洋房一次性付清；高层可首付分期，首付15%，剩余部分两年内分3次还清；高层绑定车位15万，洋房绑定车位20万+地下室9万				

物业类型	楼号	层数	单元	梯户比	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
高层	2#	16	2	2T4	3室2厅2卫	100	64	65	51%
					3室2厅2卫	112	64		
洋房	5#	8	4	1T2	3室2厅1卫	88	32	61	95%
					3室2厅2卫	105	32		
合计							192	126	66%

开盘活动—正商智慧城

5月26日针对四期高层**39#、41#**、三期洋房**33#、52#、58#**进行摇号开盘，共推出**586套**，去化**459套**，去化率为**78%**

5月1日开始蓄客，截至开盘前蓄客**900组**左右，当天到访**600组**左右



项目位置	新郑龙湖镇绕城高速以北、十八里河以东、郑新快速路以西				
开发企业	河南正商龙湖置业有限公司				
代理商	恒辉				
占地	3000亩	建面	280万㎡	容积率	2.49
推出套数	586		去化套数	459	
到访成交率	77%		去化率	78%	
成交价格	高层成交均价9500-10500元/㎡ 洋房底复17500元/㎡，标准层13200元/㎡，顶复14500元/㎡				
竞品均格	富田兴和湾高层11000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	无优惠				
交房标准	毛坯				
备注	①高层7-26层需绑定购买车位/储藏室（两者之一），若购买车位，价格优惠6000元；车位/储藏室需一次性付清；1-6层和27-31层无绑定；洋房绑定车位 ②价格：车位15.4-15.9万元/个；负一层储藏室5250元/㎡，负二层储藏室4750元/㎡； ③高层住宅产品可首付分期，首笔15%，剩余15%2年4次还清，无利息				

开盘活动—正商智慧城

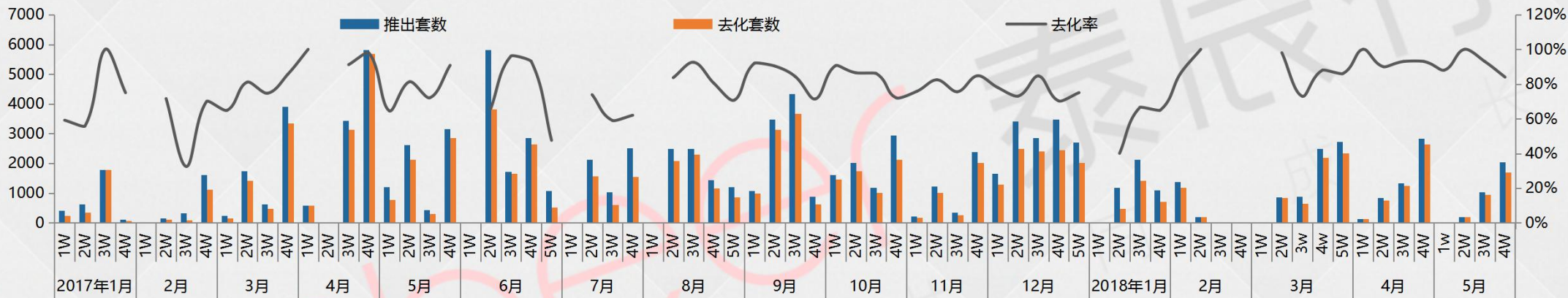
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	四期高层	39#、41#	2	2T4	31F	三室两厅一卫	89㎡	490	413	84%
						三室两厅两卫	116㎡			
						三室两厅两卫	128㎡			
						四室两厅两卫	143㎡			
	合计							490	413	84%

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
	三期洋房	33#、52#	2	1T2	7+1F	三室两厅三卫	131-145㎡	14	8	57%
						三室两厅两卫	129㎡	68	26	38%
		58#	3			四室两厅三卫	182-189㎡	14	12	86%
	合计							96	46	48%

开盘效果监控

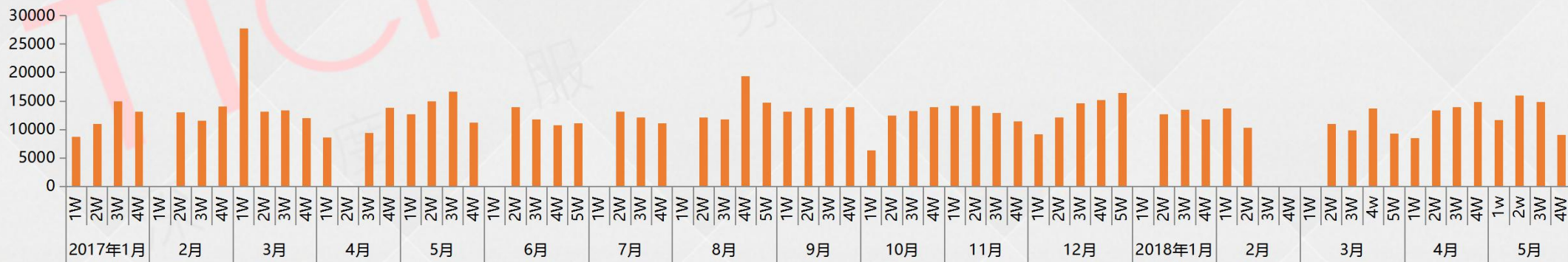
5月4周主城区开盘项目8个，郊县开盘5个，去化率84%，成交均价9061元/m²

2017年1月1周-2018年5月4周开盘推售



单位：元/m²

2017年1月1周-2018年5月4周开盘项目价格走势



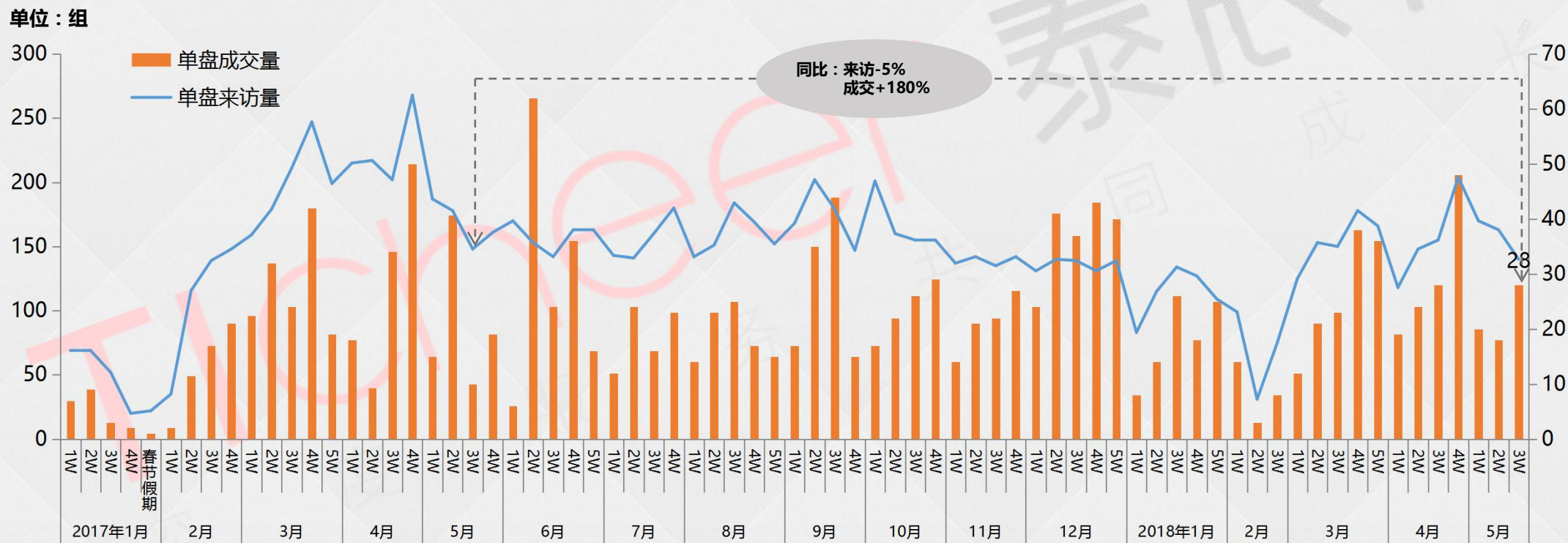
数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

典型项目监控

5月3周，单盘平均来访140组，环比下降**14%**，同比下降**5%**

单盘平均成交28套，成交环比上升**56%**，同比上升**180%**

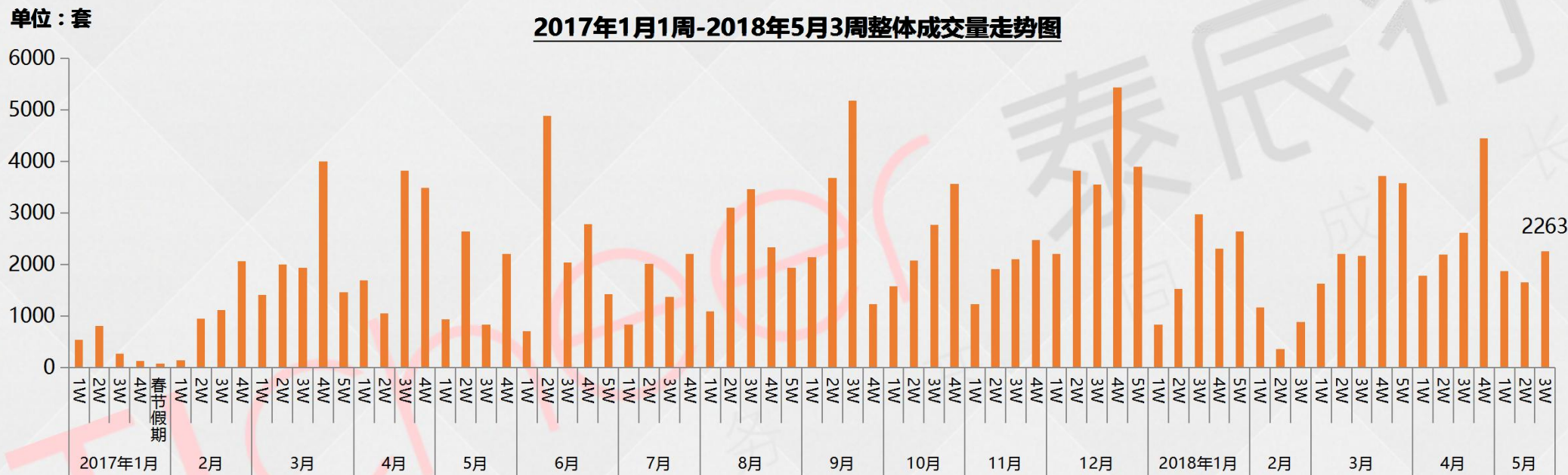
2017年1月1周-2018年5月3周单盘平均来访、成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

5月3周实际成交总量**2263套**，环比上升**37%**，同比上升**169%**



◆5月3周实际监控住宅项目130个，其中来访18315组，单盘平均来访140组，其中在售项目80个，累计成交2263套，单盘平均成交28套，无房在售项目40个，全新待售项目10个。

◆5月3周开盘项目4个，推出住宅1035套，去化961套。

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：5月3周TOP10平销套数差异化明显，环比下降10%

住宅销售：5月3周成交套数TOP3项目分别为绿都澜湾、阳光城丽兹公馆、融创观澜壹号；均为开盘加推项目

5.14-5.20郑州市周度住宅平销项目成交套数TOP10

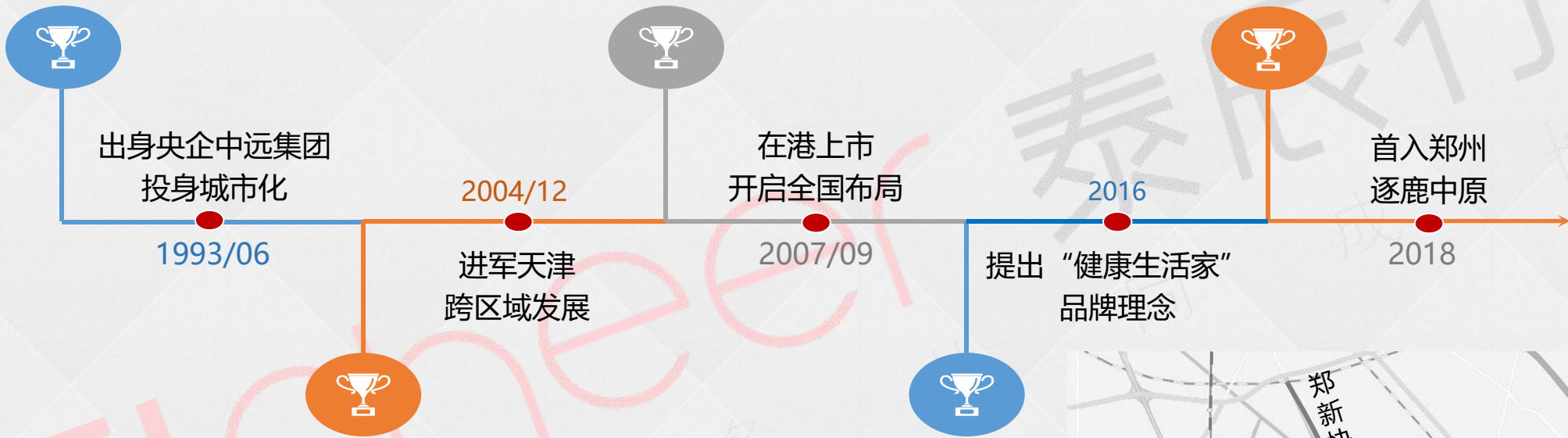
排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）
1	瀚宇天悦湾	荥阳	75	高层	7500	0.82
2	碧桂园龙城天悦	荥阳	65	高层	7900	0.90
3	亚星金运外滩	二七区	51	高层	1400	0.49
4	清华大溪地	荥阳	45	高层	8600	0.44
5	旭辉正荣首府	二七区	40	小高层	13600	0.46
6	升龙天汇广场	中原区	35	高层	14600	0.39
7	安纳西庄园	航空港区	35	高层	10000	0.37
8	碧桂园龙城	荥阳	30	高层	7200	0.37
9	永威城	管城区	29	高层	14000	0.33
10	融侨城	新郑龙湖	29	高层	11000	0.31

5.14-5.20郑州市周度住宅销售项目成交套数TOP20

序号	项目名称	区域	成交套数	序号	项目名称	区域	成交套数
1	绿都澜湾	管城区	483	11	升龙天汇广场	中原区	35
2	阳光城丽兹公馆	中原区	314	12	安纳西庄园	航空港区	35
3	融创观澜壹号	郑东新区	123	13	碧桂园龙城	荥阳	30
4	华润紫云府	经开区	121	14	永威城	管城区	29
5	瀚宇天悦湾	荥阳	75	15	融侨城	龙湖镇	29
6	碧桂园龙城天悦	荥阳	65	16	汇泉西悦城	中原区	28
7	亚星金运外滩	二七区	51	17	正弘中央公园	航空港区	28
8	郑州碧桂园	荥阳	51	18	康桥悦蓉园	经开区	28
9	清华大溪地	荥阳	45	19	碧桂园西湖	中原区	26
10	旭辉正荣首府	二七区	40	20	公园道1號	高新区	25

新盘扫描-远洋地产（开发商）

远洋地产以“健康生活家”为品牌理念，致力于为客户提供健康绿色生活空间，打造健康人居，目前产品形成住宅地产、商业地产、养老地产三大体系



附表：远洋地产大郑州土地成交信息（龙湖镇）

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	房企背景
2017/11/30	郑政新郑出(2017)4号(网)	新郑市龙湖镇龙湖大道西侧、107辅道北侧	龙湖镇	72	住宅	3.0	13738	201	1007	1%	河南优居房地产开发有限公司	远洋&中银联合合作
合计				72	—							



新盘扫描-远洋风景（项目概况）

项目概况：远洋在南龙湖首个项目，项目分2期开发，目前处于前期咨询阶段项目；品牌、精装修、产品附加值打造



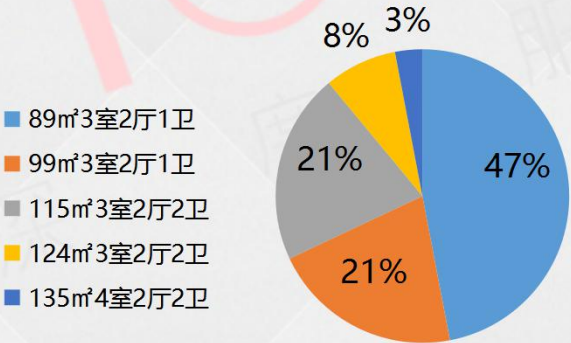
开发商	河南优居房地产开发有限公司	位置	新郑龙湖镇 龙湖大道与淮海路交叉口向南800米（中原工学院对面）
占地面积	68.19亩	建筑面积	16.98万㎡
容积率	2.99	装修	精装
绿化率	36%	销售团队	盛励&思源
物业类型	高层	总户数	1292
项目概况	➢ 项目分为两期开发，共13亿货值，一期7亿货值；一期由7栋34F的高层组成，户型为89-124㎡的小三房/大三房和135㎡的四房，共计1292套； ➢ 项目特色：WELL健康建筑标准、5H健康人居景观体系；建筑风格为新古典风格； ➢ 周边配套：新郑市第二人民医院、第三人民医院、新郑博爱医院、河南省红十字第一医院等大型医院；地铁2号线（双湖大道站、华南城西站）；郑州市实验幼儿园分校、教工幼儿园分校、龙湖镇中心幼儿园、国际城幼儿园、龙湖镇二中，升达附属小学，中原工学院等。		
目前阶段	2018年5月5日临时展厅开放，预计7月份开放售楼部，9月份开盘，价格随行入市，预计10000元/㎡左右		
土地情况	2017年11月30日拿地，总价13738万元，单价201.44万元/亩，楼面价1007元/㎡，溢价率0.7%		

新盘扫描-远洋风景 (产品分析)

项目产品：一期产品面积段89-135㎡，主力户型为89-115㎡三房，占比达89%，可满足小三房刚需客及大三房刚改客的需求，项目首推3/6/9/11#，主推89-124㎡三房



各房型套数占比

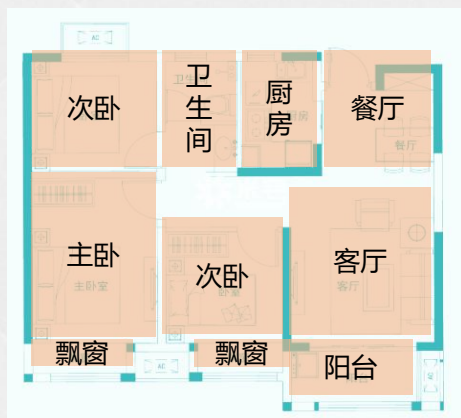


产品规划							
物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积	套数
高层	1#	2	2T3	34F	三室两厅一卫	89㎡	68
					三室两厅两卫	115㎡	102
					四室两厅两卫	135㎡	34
	3/6/7/8#	1	2T4	34F	三室两厅一卫	89㎡	272
					三室两厅两卫	115㎡	170
					三室两厅两卫	124㎡	102
	9/11#	2	2T4	34F	三室两厅一卫	89㎡	272
					三室两厅一卫	99㎡	272
合计							1292

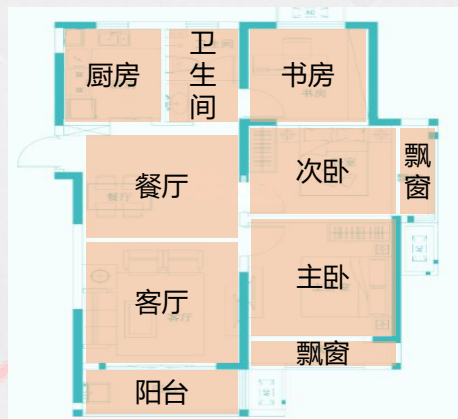
新盘扫描-远洋风景 (户型分析)

户型分析：户型较为方正，空间利用率高；主卧、次卧均带飘窗；动线合理，动静分离

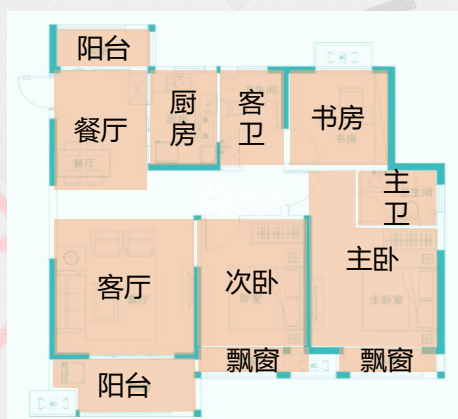
89㎡三室两厅一卫



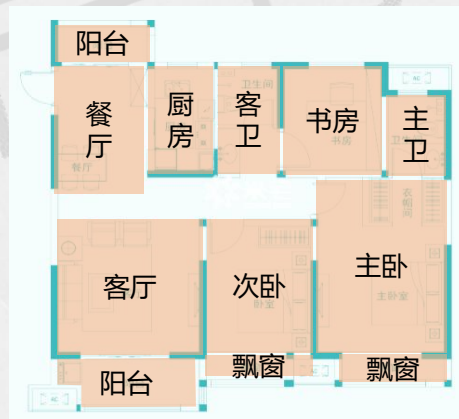
99㎡三室两厅一卫



115㎡三室两厅两卫



124㎡三室两厅两卫



户型特点：

- 户型方正，空间利用率高
- 三开间朝南、动静分离、赠送双飘窗
- 两个卧室配有衣帽间，提高生活便利性

户型特点：

- 南北通透、动线合理、动静分区、赠送双飘窗
- 两个卧室配有衣帽间，提高生活便利性

户型特点：

- 户型方正、三开间朝南、动静分离、南北通透，采光通风俱佳
- 双阳台双飘窗，提高实用性和生活舒适度
- 两个卧室配有衣帽间，增加室内收纳空间

户型特点：

- 户型方正、三开间朝南、动静分区、南北通透，采光通风俱佳
- 双阳台双飘窗，提高实用性和生活舒适度
- 两个卧室配有衣帽间，增加室内收纳空间
- 干湿分离双卫生间，使用更舒心

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>