

# 郑州市市场周报(2018年第30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-全国热点

## 1、住建部将牵头整治中介漫天撒网电话卖房 ( 2018.7.31 )



- 工信部等13部门日前联合印发《综合整治骚扰电话专项行动方案》，决定自2018年7月起至2019年12月底，在全国开展综合整治骚扰电话专项行动。工信部方面表示，商业营销类、恶意骚扰类和违法犯罪类骚扰电话将成为重点打击对象。
- 其中，明确严格规范售房租房电话营销行为。住房和城乡建设部牵头，加强对房地产开发企业、房地产经纪机构和房地产经纪人员的监督管理，严格落实中介机构备案制度，严格规范电话营销行为。

## 2、长春：在售商品房须申报价格后方可销售 8月1日起执行 ( 2018.7.30 )



- 7月30日，长春市住房保障和房地产管理局发文对商品房销售价格进行规范。
- 长春规定，所有在售的商品房（含现房）须向长春市住房保障和房地产管理局行政审批办公室申报销售价格后方可销售，否则不予网签。未申报过销售价格的项目，须补充申报价格。此外，长春要求各房地产开发企业应按申报价格规范销售，高于申报价格的房屋不予网签。政策于8月1日起执行。

## 3、深圳发布楼市新政限售限离限企 ( 2018.7.31 )



- 7月31日，深圳市政府办公厅发布《关于进一步加强房地产调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》。
- 主要包括：暂停企事业单位、社会组织等法人单位购买商品住房。限售方面，个人、企事业单位或社会组织等法人单位新购买的商务公寓，自取得不动产权登记证书之日起5年内禁止转让。居民家庭新购买商品住房的，自取得不动产权利证书之日起3年内禁止转让。对于离婚人群购房，通知表示，购房人离婚2年内申请住房商业贷款或公积金贷款，贷款首付款比例需不低于70%。

# 行业热点-全国热点

## 4、政治局会议：下决心解决好房地产市场问题 坚决遏制房价上涨（2018.7.31）



- 中共中央政治局7月31日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，审议《中国共产党纪律处分条例》。
- 会议要求，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

## 5、长沙两部门联合发文：严打非法中介违规提取住房公积金（2018.8.2）



- 日前，长沙住房公积金管理中心与长沙市公安局联合下发《关于开展打击非法中介违规提取住房公积金工作的通知》，指出，两部门将联合严厉打击非法中介违规提取住房公积金等行为。
- 住房公积金各区县（市）管理部门要进一步规范住房公积金提取业务，认真组织开展治理违规提取住房公积金工作，全面整治非法中介违规提取住房公积金等行为，严格审核住房消费行为和证明材料的真实性，在业务办理过程中发现有涉嫌伪造、变造及使用伪造、变造的购房合同、发票、不动产权证书、结婚证、国家机关证件、印章等违法犯罪的，应妥善保存虚假提取资料，及时移交属地公安部门。

## 6、李泽钜接棒后首份业绩：长实利润增69%，国内土储继续下降（2018.8.2）



- 8月2日，香港富豪李嘉诚家族旗下长和、长实集团分别发布2018年度中期业绩报告，最新业绩报告显示，李嘉诚家族在中国香港和内地的土地储备进一步下降，而相继抛售上海世纪汇广场及香港中环中心等内地和香港物业的举动，也为李氏家族旗下长实集团带来了丰厚的收益。
- 截至2018年6月30日止六个月之未经审核股东应占溢利为港币247.53亿元，每股溢利较去年同期增加69%。
- 除了卖出中国香港和内地优质的投资物业增加收益之外，长实集团在中国香港和中国内地的土地储备也进一步下降。

# 行业热点-全国热点

## 7、住建部曝光20家违法违规房企及中介（2018.8.3）



- 七部委联合发布《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为 治理房地产市场乱象专项行动的通知》，住建部昨日公布一批各地查处的违法违规房地产开发企业和中介机构名单，共20家，包括保利地产、房天下等企业。
- 该批企业的违法违规行为涉及哄抬房价、“黑中介”、捂盘惜售、未批先售、虚假宣传等方面，侵害了人民群众合法权益，严重扰乱了房地产市场秩序，造成了不良的社会影响。
- 住建部房地产市场监管司负责人介绍，这是“专项整治楼市乱象”文件下发后的首次公开曝光，此后还将陆续公布黑名单，形成高压态势。

## 8、碧桂园总裁莫斌道歉：对工地事故负有不可推卸的责任（2018.8.3）



- 8月3日上午，中国最大房地产商碧桂园主席杨国强和总裁莫斌在广东省佛山市顺德区的碧桂园的总部公开亮相，莫斌当天在发布会上道歉，称对近期多起工地事故，碧桂园管理不到位，负有不可推卸的责任。
- 在此之前的一个多月时间里，碧桂园全国多个工地发生事故，至少造成7人死亡，12人不同程度受伤。杨国强称：我们的本意是一定要质量保证，所有施工都要在人命关天，都在保证质量的前提下进行。此外，谈及高周转一事，莫斌称：主席要求每个项目有质量的发展，为此碧桂园今年没有定销售目标，绝对是要有质量的发展。
- 截至8月3日中午收盘，碧桂园股价下跌2.72%报10.72港元，相比6月12日的16.8港元跌去36%。

## 9、深圳“房改”正式落地！商品房只占四成，让全体市民住有所居（2018.8.3）



- 8月3日，深圳市人民政府办公厅正式发布《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13号），这意味着深圳版“房改”方案正式落地。未来，深圳商品住房比例将仅占40%，保障和人才住房将覆盖绝大部分人才和中等偏下收入居民，确保户籍特困人员、低保及低保边缘家庭应保尽保。

# 行业热点-河南/郑州热点

## 1、中原第二届成品住宅高峰论坛共话美好新生活（2018.7.29）



- 本着推动中原成品住宅高质量发展的目的，2018年7月29日下午，中原第二届成品住宅高峰论坛在郑州国际会展中心轩辕堂隆重举行。
- 论坛主要从“房地产转型升级与创新推动住宅高质量发展内涵”、“加快高质量发展，推动房地产转型升级”、“成品住宅可持续人居价值市场实践，走向现代化的中国房地产”、“成品住宅分户验收、星级评价标准解析”等五个议题展开讨论，共同探讨成品房时代，中原成品住宅的发展历程、发展趋势、发展蓝图，为中原地产健康发展，深入贯彻供给侧结构调整献计献策。

## 2、开发商五证不全售房 除了罚款 购房款还要被没收（2018.8.1）



- 郑州市城市综合执法局在郑州市政务服务网发布通知，披露《郑州市城市管理系统行政处罚裁量标准》，这份自2018年8月1日起施行的文件中，对开发商未批先建、无证预售、强制交房等行为，根据其违法程度轻重，列出详细处罚条款。
- 《标准》中规定，房地产开发企业未取得商品房预售许可证预售商品房的，由房地产管理部门责令停止预售活动，没收违法所得，并处以5万元以上10万元以下罚款。预售行为给买受人造成损失的，依法承担赔偿责任。

## 3、西部航空郑州分公司揭牌 郑州机场进入“双基地”阶段（2018.8.3）



- 8月3日，西部航空在郑州机场举行揭牌仪式，宣告西部航空郑州分公司成立。此举标志着继南航河南公司后，郑州机场拥有了第二家基地公司，正式进入“双基地公司”运营新阶段。
- 西部航空自2008年进驻郑州机场运营以来，运力规模及航线数量快速增长，目前已开通客运航线21条，在郑州机场客运市场中占比为7%。此次西部航空郑州分公司的揭牌成立，有利于今后有效增加航空运力供给，完善航线网络体系，更好地满足中原群众多元化的出行需要。

# 行业热点-河南/郑州热点

## 4、河南省上半年社会消费品市场数据公布（2018.8.3）



- 8月3日，河南省商务局长座谈会召开，会议公布了我省上半年消费品市场相关数据以及招商引资情况。其中，2018年上半年全省社会消费品零售总额增长速度为11.1%，高于全国平均水平；跨境电商高速增长，达到651.6亿元（含快递包裹），增长35.7%。河南省消费拉动作用不断增强，对经济增长的贡献率逐年提升
- 张延明介绍，下一步，我省商务工作将在紧抓高水平扩大开放、自贸试验区制度创新、招商引资、培育外贸新优势、物流转型、消费升级等多个方面努力。

# 行业热点-中央政治局会议定调楼市

## 内忧外患，经济承压，坚决遏制房价上涨，楼市调控未来只紧不松

中共中央政治局7月31日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议指出，当前经济运行**稳中有变**，面临一些新问题新挑战，外部环境发生明显变化。要抓住主要矛盾，采取针对性强的措施加以解决。总体来说，**即借下半年相对宽松的货币、金融、财政、产业等环节，预计房地产市场依然会保持有保有压的政策思路。**

### 此次会议所涉及的经济方面

1、坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策，提高政策的前瞻性、灵活性、有效性。**财政政策要在扩大内需和结构调整上发挥更大作用。**要把好货币供给总闸门，保持流动性合理充裕。

2、把防范化解金融风险和服务实体经济更好结合起来，**坚定做好去杠杆工作**，把握好力度和节奏，协调好各项政策出台时机。要通过机制创新，提高金融服务实体经济的能力和意愿。

3、要下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，**坚决遏制房价上涨。**加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

### 与历次政治局会议的不同

- 用“下决心”三个字形容了政策动向，充分说明了当前房地产调控的基调，即**调控常抓不懈。**
- 此次中共中央政治局会议中“坚决遏制房价上涨”的提法也与以往略有不同。**去除“过快”二字，从政策来看，充分说明了上半年房价略有抬头的情况下，房地产市场管控继续有持续的内容**

### 此次会议的目标

- 政策管控强调因城施策，这其实还是和市场分化等因素有关
- 促进供求平衡，其实是说去库存周期应该回归合理
- 强调合理引导预期，尤其是在移动互联网的时代下更加需要此类管控
- 整治市场秩序，下半年预计对房企、代理商、中介、个人、供应商等房地产交易行为会有管控
- **坚决遏制房价上涨。这是调控的核心内容，房价反弹必然引致政策管控**

### 会议总结

- 在当前经济面临下行压力下，保持经济平稳健康发展，主要从积极的财政政策，定向放水，加大基建投资，扩大内需等发力。
- 本次政治局会议对于房地产的态度变得空前明确，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。坚定不移的去杠杆。表明不会走放水+房地产以复苏经济的老路，摆正市场预期。短期来看对于房地产是利空。

# 土地速览

本周市本级供应1宗，成交3宗，近郊供应21宗，成交14宗，远郊供应3宗

## 本周大郑州土地成交速览

供应



25宗，1910亩

成交

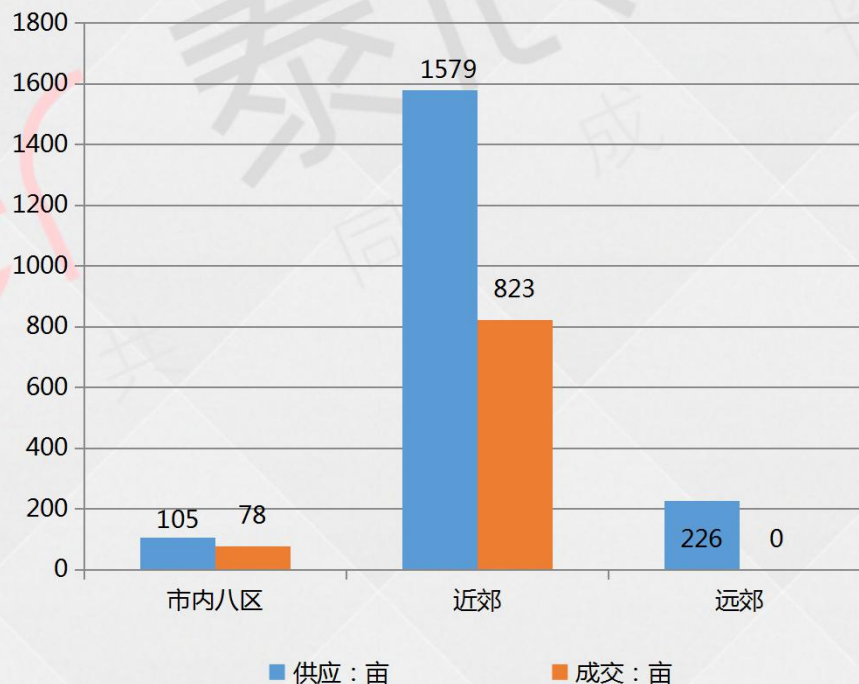


17宗，901亩

价格



407万元/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-郑州本级

## 本周郑州本级土地供应、成交分布图



# 土地市场-郑州市本级

## 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<br>(亩) | 用途    | 是否安置 | 容积率        | 建筑限高<br>(米) | 建筑<br>密度(%) | 绿化率<br>(%) | 起拍价<br>(万元) | 起始单价<br>(万元/亩) | 出让年限<br>(年) | 熔断地价<br>(万元) | 竞地价最<br>高限价<br>(万元) | 项目/城中<br>村 |
|----------|----------|------------------|-------------|-----|-----------|-------|------|------------|-------------|-------------|------------|-------------|----------------|-------------|--------------|---------------------|------------|
| 2018/8/4 | 2018/9/7 | 郑政出〔2018〕104号(网) | 贺江路南、紫荆山南路东 | 管城区 | 105       | 住宅兼商业 | 安置   | >1.0, <3.5 | <100        | <25         | >30        | 63132       | 604            | 70、40       | 94732        | 126264              | 绿都紫荆华庭/南刘庄 |
| 合计       |          |                  |             |     | 105       | —     |      |            |             |             |            |             |                |             |              |                     |            |

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<br>(亩) | 用途    | 是否安置 | 容积率 | 成交价<br>(万元) | 单价<br>(万元/亩) | 楼面价<br>(元/㎡) | 溢价率 | 买受人          | 备注      |
|----------|-----------------|--------------|-----|-----------|-------|------|-----|-------------|--------------|--------------|-----|--------------|---------|
| 2018/8/1 | 郑政出〔2018〕93号（网） | 二里岗南街南、魏庄西街东 | 管城区 | 31        | 城镇住宅  | 安置   | 5   | 28258       | 912          | 2737         | 0%  | 东方鼎盛地产发展有限公司 | 东方鼎盛花样城 |
|          | 郑政出〔2018〕94号（网） | 石化路南、城东路东    |     | 30        | 住宅兼商业 | 安开混合 | 5   | 28128       | 933          | 2798         |     |              |         |
|          | 郑政出〔2018〕95号（网） | 二里岗南街南、魏庄西街西 |     | 17        |       |      | 4.5 | 15404       | 893          | 2976         |     |              |         |
| 合计       |                 |              |     | 78        |       |      |     |             |              |              |     |              |         |

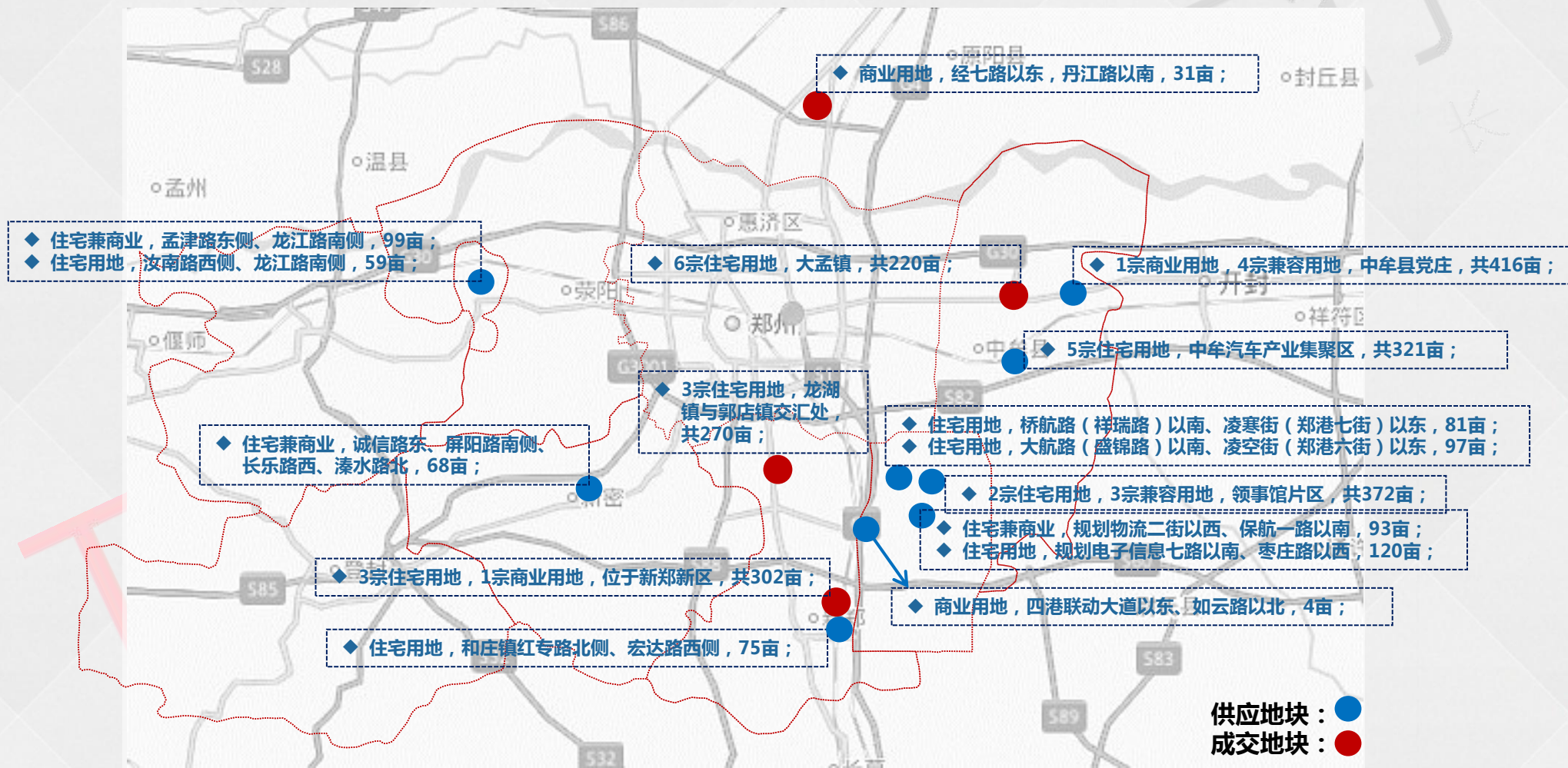
数据来源：郑州市公共资源交易中心

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：公共资源交易中心、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

本周近郊土地供应信息（中牟）

| 公告日期     | 竞拍日期     | 土地编号            | 土地位置                          | 区域            | 面积<br>(亩) | 用途        | 容积率             | 建筑限高<br>(米) | 建筑<br>密度(%) | 绿化率<br>(%) | 起拍价<br>(万元) | 起始单价<br>(万元/亩) | 出让年限<br>(年) | 备注  |
|----------|----------|-----------------|-------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------------|-------------|-------------|------------|-------------|----------------|-------------|-----|
| 2018/8/3 | 2018/9/3 | 牟政出[2018]31号(网) | 中牟汽车产业集聚区文昌街东、<br>万洪路北、牟轩街西   | 中牟汽车产<br>业集聚区 | 85        | 住宅        | > 1.0 ,<br>≤2.5 | < 80        | < 25        | > 30       | 9361        | 110            | 70          | 安置  |
|          |          | 牟政出[2018]46号(网) | 中牟汽车产业集聚区轩城大道北、<br>余庆街西、正中大道南 |               | 67        | 住宅        | > 1.0 ,<br>≤2.2 | < 60        | < 25        | > 30       | 7353        | 110            | 70          |     |
|          |          | 牟政出[2018]47号(网) | 中牟汽车产业集聚区正中大道南、<br>轩顺街东、轩城大道北 |               | 49        | 住宅        | > 1.0 ,<br>≤2.2 | < 60        | < 25        | > 30       | 5337        | 110            | 70          |     |
|          |          | 牟政出[2018]48号(网) | 中牟汽车产业集聚区万洪路南、<br>比克大道北、文澜街西  |               | 50        | 住宅        | > 1.0 ,<br>≤2.2 | < 60        | < 25        | > 30       | 5503        | 110            | 70          |     |
|          |          | 牟政出[2018]49号(网) | 中牟汽车产业集聚区万洪路南、<br>比克大道北       |               | 70        | 住宅        | > 1.0 ,<br>≤2.2 | < 60        | < 25        | > 30       | 7683        | 110            | 70          |     |
|          |          | 牟政出[2018]38号(网) | 中牟官渡组团, 党庄南路北、党<br>庄西路东       | 党庄            | 13        | 商业        | ≤1.2            | < 10        | < 45        | > 20       | 1407        | 110            | 40          | 商品房 |
|          |          | 牟政出[2018]39号(网) | 中牟官渡组团, 党庄西路东、党<br>庄南路北       |               | 102       | 住宅兼商<br>业 | > 1.0 ,<br>≤2.0 | < 60        | < 25        | > 30       | 11177       | 110            | 70、40       |     |
|          |          | 牟政出[2018]40号(网) | 中牟官渡组团, 党庄西路东、横<br>一路南、党庄中路西  |               | 101       | 住宅兼商<br>业 | > 1.0 ,<br>≤2.0 | < 60        | < 25        | > 30       | 11095       | 110            | 70、40       |     |
|          |          | 牟政出[2018]41号(网) | 中牟官渡组团, 横二路南、党庄<br>东路西        |               | 101       | 住宅兼商<br>业 | > 1.0 ,<br>≤2.0 | < 60        | < 25        | > 30       | 11129       | 110            | 70、40       |     |
|          |          | 牟政出[2018]42号(网) | 中牟官渡组团, 党庄南路北、党<br>庄东路西、横二路南  |               | 99        | 住宅兼商<br>业 | > 1.0 ,<br>≤2.0 | < 60        | < 25        | > 30       | 10910       | 110            | 70、40       |     |
| 合计       |          |                 |                               |               | 737       |           |                 |             |             |            |             |                |             |     |

# 土地市场-大郑州

## 本周近郊土地供应信息（航空港区）

| 公告日期      | 竞拍日期      | 土地编号                 | 土地位置                           | 区域 | 面积<br>(亩) | 用途         | 容积率          | 建筑限高<br>(米) | 建筑<br>密度(%) | 绿化率<br>(%) | 起拍价<br>(万元) | 起始单价<br>(万元/亩) | 出让年限<br>(年) | 备注 |
|-----------|-----------|----------------------|--------------------------------|----|-----------|------------|--------------|-------------|-------------|------------|-------------|----------------|-------------|----|
| 2018/7/31 | 2018/8/31 | 郑港出〔2018〕122号<br>(网) | 华夏大道（四港联动大道）以东、<br>如云路（新港七路）以北 | 南港 | 4         | 商业         | <0.5         | <15         | <30         | >25        | 1509        | 408            | 40          | —— |
|           |           | 郑港出〔2018〕124号<br>(网) | 规划电子信息七路以南、枣庄路<br>以西           | 中港 | 120       | 住宅         | >1, <<br>3.1 | <100        | <25         | >30        | 45766       | 382            | 70          |    |
|           |           | 郑港出〔2018〕125号<br>(网) | 规划领事馆北一路以南、马陵路<br>以西           | 北港 | 58        | 住宅兼容<br>商业 | >1, <<br>3.3 | <100        | <30         | >30        | 22277       | 385            | 70、40       |    |
|           |           | 郑港出〔2018〕126号<br>(网) | 规划领事馆北六路以南、国泰路<br>以西           |    | 72        | 住宅兼容<br>商业 | >1, <<br>3.4 | <100        | <30         | >30        | 27925       | 388            | 70、40       |    |
|           |           | 郑港出〔2018〕127号<br>(网) | 规划领事馆北一路以南、马陵路<br>以东           |    | 54        | 住宅         | >1, <<br>3.5 | <100        | <25         | >30        | 21253       | 391            | 70          |    |
|           |           | 郑港出〔2018〕128号<br>(网) | 规划领事馆南一路以南、规划领<br>事馆南四街以东      |    | 77        | 住宅         | >1, <<br>3.5 | <100        | <25         | >30        | 30021       | 391            | 70          |    |
|           |           | 郑港出〔2018〕129号<br>(网) | 规划领事馆南一路以南、临安路<br>以东           | —— | 111       | 住宅兼容<br>商业 | >1, <<br>3.3 | <100        | <30         | >30        | 43022       | 386            | 70、40       |    |
|           |           | 郑港出〔2018〕130号<br>(网) | 规划物流二街以西、保航一路以<br>南            |    | 93        | 住宅兼容<br>商业 | >1, <<br>2.6 | <80         | <25         | >35        | 34601       | 373            | 70、40       |    |
|           |           | 郑港出〔2018〕141号<br>(网) | 桥航路（祥瑞路）以南、凌寒街<br>（郑港七街）以东     |    | 81        | 住宅         | >1, <<br>2.7 | <80         | <25         | >35        | 36651       | 450            | 70          |    |
|           |           | 郑港出〔2018〕152号<br>(网) | 大航路（盛锦路）以南、凌空街<br>（郑港六街）以东     | 北港 | 97        | 住宅         | >1, <<br>2.7 | <80         | <25         | >35        | 43703       | 450            | 70          |    |
| 合计        |           |                      |                                |    | 767       |            |              |             |             |            |             |                |             |    |

## 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<br>(亩) | 用途   | 容积率         | 建筑限高<br>(米) | 建筑<br>密度(%) | 绿化率<br>(%) | 起拍价<br>(万元) | 起始单价<br>(万元/亩) | 出让年限<br>(年) | 备注 |
|----------|----------|---------------------|-----------------------|-----|-----------|------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|----------------|-------------|----|
| 2018/8/3 | 2018/9/6 | 新郑出（2018）24号<br>(网) | 新郑市和庄镇红专路北侧、宏达<br>路西侧 | 和庄镇 | 75        | 住宅用地 | >1,<br>≤2.6 |             | ≤30         | ≥30        | 12617       | 168            | 70          | —— |
| 合计       |          |                     |                       |     | 75        |      |             |             |             |            |             |                |             |    |

数据来源：公共资源交易中心、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

## 本周近郊土地成交信息（新郑）

| 摘牌日期      | 土地编号                  | 土地位置                   | 区域   | 面积<br>(亩) | 用途 | 容积率 | 成交价<br>(万元) | 单价<br>(万元/亩) | 楼面价<br>(元/㎡) | 溢价率 | 买受人           |
|-----------|-----------------------|------------------------|------|-----------|----|-----|-------------|--------------|--------------|-----|---------------|
| 2018/7/30 | 新郑出(2018)17号<br>(网)   | 新区中华路东侧、规划永福路北侧        | 新郑市区 | 104       | 住宅 | 2.5 | 28548       | 275          | 1652         | 0%  | 新郑市正弘华胥实业有限公司 |
|           | 新郑出(2018)20号<br>(网)   | 新区弘远路西侧、翔云路北侧          |      | 43        | 住宅 | 1.5 | 9928        | 228          | 2283         | 0%  |               |
|           | 新郑出(2018)21号<br>(网)   | 新区中兴路南侧、弘远路西侧          |      | 92        | 住宅 | 1.5 | 21078       | 228          | 2283         | 0%  |               |
|           | 新郑出(2018)22号<br>(网)   | 新区中兴路北侧、万福路西侧          |      | 63        | 商业 | 5   | 16638       | 263          | 788          | 0%  |               |
| 2018/7/31 | 郑政新郑出(2018)11号<br>(网) | 龙湖镇规划路西侧、政府储备土地北侧      | 龙湖镇  | 71        | 住宅 | 2.7 | 32881       | 460          | 2556         | 0%  | 郑州双湖置业有限公司    |
|           | 郑政新郑出(2018)12号<br>(网) | 龙湖镇阳光大道南侧、政府储备土地西侧     |      | 95        | 住宅 | 2.7 | 43815       | 460          | 2555         | 0%  |               |
|           | 郑政新郑出(2018)13号<br>(网) | 新郑市郭店镇洪沟村土地北侧、政府储备土地西侧 | 郭店镇  | 104       | 住宅 | 2.7 | 47735       | 460          | 2556         | 0%  |               |
| 合计        |                       |                        |      | 572       | —  |     |             |              |              |     |               |

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

## 本周近郊土地成交信息（中牟）

| 摘牌日期     | 土地编号         | 土地位置                   | 区域  | 面积<br>(亩) | 用途         | 容积率 | 成交价<br>(万元) | 单价<br>(万元/亩) | 楼面价<br>(元/㎡) | 溢价率 | 买受人  |
|----------|--------------|------------------------|-----|-----------|------------|-----|-------------|--------------|--------------|-----|------|
| 2018/8/1 | 牟政出[2018]75号 | 大孟镇夏菡路南、梦雨路西、秋翠路北、文渊路东 | 大孟镇 | 61        | 住宅         | 1.6 | 25213       | 412          | 3859         | 0%  | 暂未公布 |
|          | 牟政出[2018]76号 | 大孟镇夏菡路南、梦雨路西、秋翠路北、文渊路东 |     | 80        | 住宅         | 1.6 | 32763       | 412          | 3859         | 0%  |      |
|          | 牟政出[2018]77号 | 大孟镇冬凝路南、文渊路东           |     | 8         | 住宅兼<br>容商业 | 1.5 | 3155        | 410          | 4095         | 0%  |      |
|          | 牟政出[2018]78号 | 大孟镇冬凝路南、梦蝶路东           |     | 13        | 住宅         | 1.5 | 5136        | 410          | 4101         | 0%  |      |
|          | 牟政出[2018]84号 | 大孟镇冬凝路南、梦蝶路西、梦幻路东      |     | 33        | 住宅         | 1.5 | 13655       | 410          | 4101         | 0%  |      |
|          | 牟政出[2018]85号 | 大孟镇冬凝路南、梦幻路西           |     | 25        | 住宅         | 1.5 | 10066       | 410          | 4101         | 0%  |      |
| 合计       |              |                        |     | 220       | —          |     |             |              |              |     |      |

## 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<br>(亩) | 用途 | 容积率 | 成交价<br>(万元) | 单价<br>(万元/亩) | 楼面价<br>(元/㎡) | 溢价率 | 买受人         |
|-----------|---------------|-------------|------|-----------|----|-----|-------------|--------------|--------------|-----|-------------|
| 2018/7/30 | 平原示范区2018-012 | 经七路以东，丹江路以南 | 平原新区 | 31        | 商业 | 2.5 | 4020        | 130          | 780          | 0%  | 新乡市建投置业有限公司 |
| 合计        |               |             |      | 31        | —  |     |             |              |              |     |             |

数据来源：河南省国土资源交易系统、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

## 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<br>(亩) | 用途    | 容积率              | 建筑限高<br>(米) | 建筑<br>密度(%) | 绿化率<br>(%) | 起拍价<br>(万元) | 起始单价<br>(万元/亩) | 出让年限<br>(年) | 备注 |
|----------|----------|---------------------|----------------------|----|-----------|-------|------------------|-------------|-------------|------------|-------------|----------------|-------------|----|
| 2018/8/1 | 2018/9/5 | 郑上出〔2018〕05号<br>(网) | 孟津路东侧、龙江路南侧          | 上街 | 99        | 住宅兼商业 | > 1.0 ,<br>< 2.5 | < 80        | < 25        | > 35       | 29687       | 300            | 70、40       | —— |
|          |          | 郑上出〔2018〕06号<br>(网) | 汝南路西侧、龙江路南侧          |    | 59        | 住宅    | > 1.0 ,<br>< 2.5 | < 80        | < 25        | > 35       | 17632       | 300            | 70          |    |
| 2018/8/2 | 2018/9/4 | 2018-19号(网)         | 诚信路东、屏阳路南侧、长乐路西、湊水路北 | 新密 | 68        | 住宅兼商业 | > 1 ,<br>≤2.9    | ≤80         | ≤26         | ≥30        | 18435       | 271            | 70、40       |    |
| 合计       |          |                     |                      |    | 226       | ——    |                  |             |             |            |             |                |             |    |

数据来源：郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

# 楼市监控

本周认筹项目**1个**，推出房源**232套**房源，当天认筹**50组**

本周住宅开盘项目**1个**，共计推出住宅房源**336套**，去化**263套**，去化率**78%**



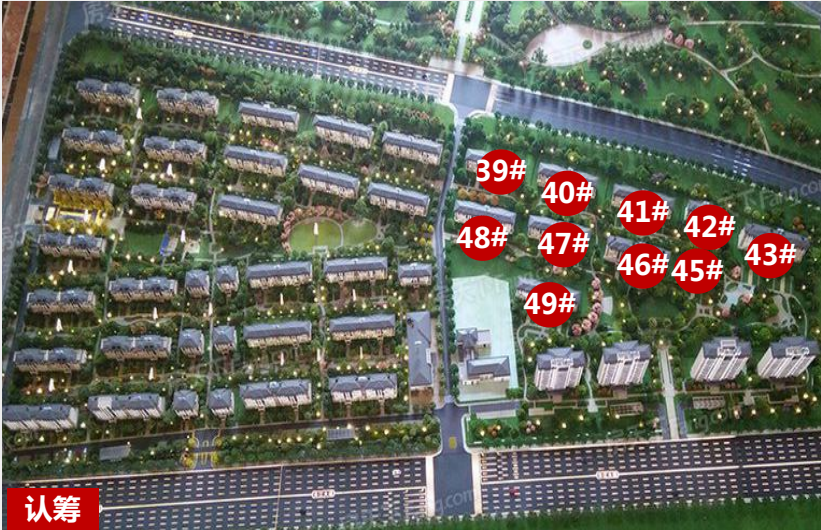
备注：上图中成交均价单位均为元/平米

| 项目认筹情况 |        |      |      |
|--------|--------|------|------|
| 认筹项目   | 推售物业类型 | 推出套数 | 认筹组数 |
| 正弘悦云庄  | 洋房     | 232  | 50   |

| 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 |
| 正弘中央公园   | 高层（毛坯） | 336  | 263  | 78% |
| 合计       |        | 336  | 263  | 78% |

# 认筹活动-正弘悦云庄

8月4日针对3期洋房39#-49#楼进行认筹，共推出232套房源；当天认筹客户50组左右



|      |                                   |    |        |     |      |
|------|-----------------------------------|----|--------|-----|------|
| 项目位置 | 平原新区 中州大道与长江大道交汇处东500米            |    |        |     |      |
| 开发企业 | 河南科诚置业有限公司                        |    |        |     |      |
| 代理公司 | 创典&全程                             |    |        |     |      |
| 占地   | 总1499亩                            | 建面 | 总80万m² | 容积率 | 1.01 |
| 推出套数 | 232套                              |    |        |     |      |
| 预计价格 | 标准层9000-11000元/m²，复式13000元/m²（毛坯） |    |        |     |      |
| 优惠方式 | 无优惠                               |    |        |     |      |
| 备注   | 认筹金2万                             |    |        |     |      |

| 物业类型 | 楼栋                      | 单元 | 梯户  | 层数 | 户型     | 面积（ m² ） | 套数 |
|------|-------------------------|----|-----|----|--------|----------|----|
| 洋房   | 39#/40#/41#/47#/48#/49# | 2  | 1T2 | 6  | 4室3厅4卫 | 220      | 48 |
|      |                         |    |     |    | 4室2厅2卫 | 160      | 24 |
|      |                         |    |     |    | 4室2厅2卫 | 144      | 24 |
|      |                         |    |     |    | 4室2厅2卫 | 136      | 48 |
|      | 42#/45#                 | 1  | 1T2 | 6  | 4室3厅4卫 | 220      | 8  |
|      |                         |    |     |    | 4室2厅2卫 | 160      | 4  |
|      |                         |    |     |    | 4室2厅2卫 | 144      | 4  |
|      |                         |    |     |    | 4室2厅2卫 | 136      | 8  |
|      | 43#/46#                 | 2  | 1T2 | 8  | 4室3厅4卫 | 220      | 16 |
|      |                         |    |     |    | 4室2厅2卫 | 160      | 8  |
|      |                         |    |     |    | 4室2厅2卫 | 144      | 8  |
|      |                         |    |     |    | 4室2厅2卫 | 136      | 16 |
|      |                         |    |     |    | 3室2厅2卫 | 130      | 8  |
|      |                         |    |     |    | 3室2厅2卫 | 120      | 8  |
|      | 合计                      |    |     |    |        |          |    |

# 开盘活动—正弘中央公园

8月4日上午10点针对二期10号地高层**5#、8#**进行开盘，共推出**336套**，选房结束去化**263套**，去化率为**78%**  
6月30日开始认筹，截止开盘累计认筹**397组**



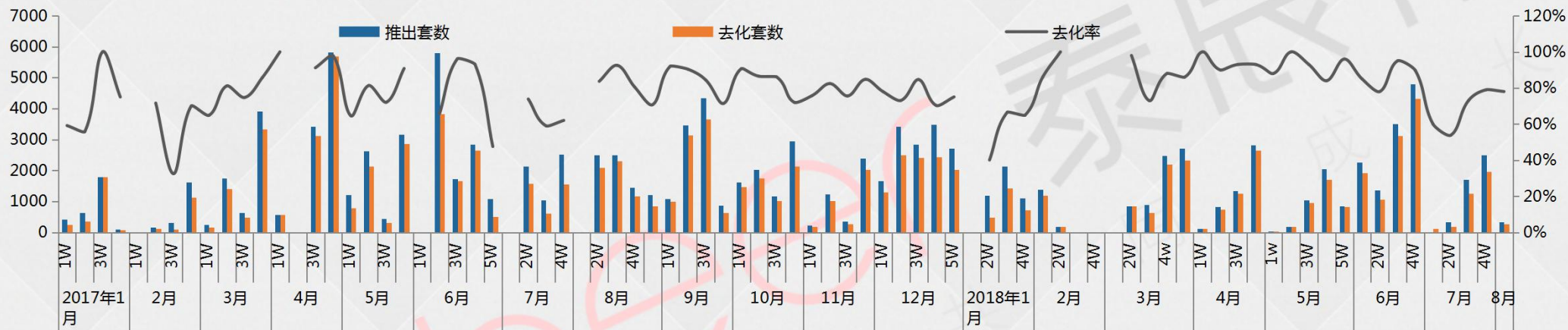
|      |                                                                          |    |        |     |      |
|------|--------------------------------------------------------------------------|----|--------|-----|------|
| 项目位置 | 港区 太湖路与雍州路交汇处                                                            |    |        |     |      |
| 开发企业 | 河南正弘实业有限公司                                                               |    |        |     |      |
| 代理商  | 自销+盛励                                                                    |    |        |     |      |
| 占地   | 77亩                                                                      | 建面 | 21.6万㎡ | 容积率 | 2.99 |
| 推出套数 | 336                                                                      |    | 销售套数   | 263 |      |
| 选房方式 | 微信选房                                                                     |    | 整体去化率  | 78% |      |
| 成交价格 | 88㎡（10550元/㎡）；126㎡（10150元/㎡）；87㎡（10700元/㎡）；120㎡（10250元/㎡）；141㎡（10500元/㎡） |    |        |     |      |
| 竞品价格 | 永威南樾高层均价11800元/㎡（精装）                                                     |    |        |     |      |
| 优惠方式 | ①认筹1万抵两万<br>②按揭优惠3%；全款优惠4%                                               |    |        |     |      |
| 交房标准 | 毛坯                                                                       |    |        |     |      |
| 备注   | 微信选房，当天签署认购协议。客户构成：外地客户35%以上，金水区及港区客户在15%以上，其次是经开区                       |    |        |     |      |

| 推售房源 | 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数  | 面积（㎡） | 户型     | 推出套数 | 销售套数 | 去化率  |
|------|------|----|----|-----|-----|-------|--------|------|------|------|
|      | 高层   | 5# | 2  | 2T4 | 18F | 87    | 三室两厅一卫 | 72   | 72   | 100% |
|      |      |    |    |     |     | 120   | 三室两厅两卫 | 54   | 37   | 67%  |
|      |      |    |    |     |     | 141   | 四室两厅两卫 | 18   | 9    | 50%  |
|      |      | 8# | 2  | 2T4 | 26F | 88    | 三室两厅一卫 | 96   | 96   | 100% |
|      |      |    |    |     |     | 126   | 三室两厅两卫 | 96   | 49   | 51%  |
|      | 合计   |    |    |     |     |       |        |      | 336  | 263  |

# 开盘效果监控

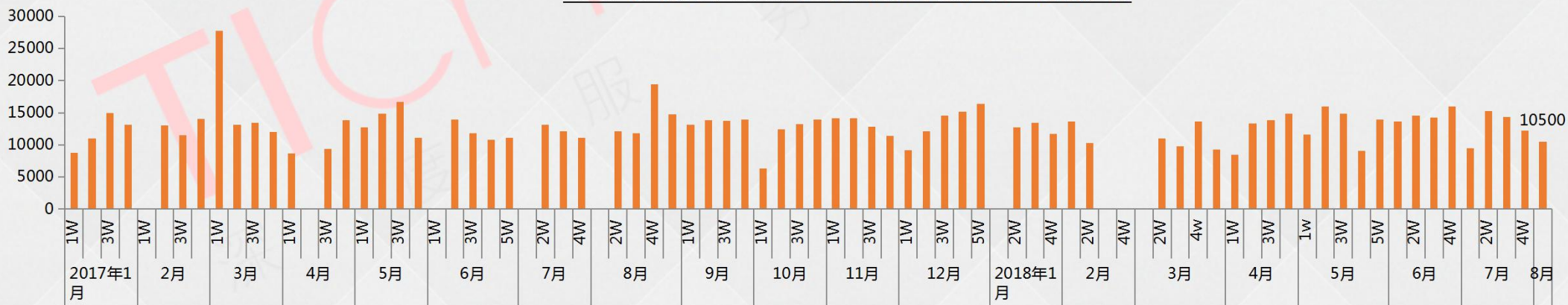
8月1周住宅项目开盘1个，整体去化率78%，成交均价10500元/m<sup>2</sup>

2017年1月1周-2018年8月1周住宅项目开盘推售及去化



单位：元/m<sup>2</sup>

2017年1月1周-2018年8月1周住宅项目开盘价格走势



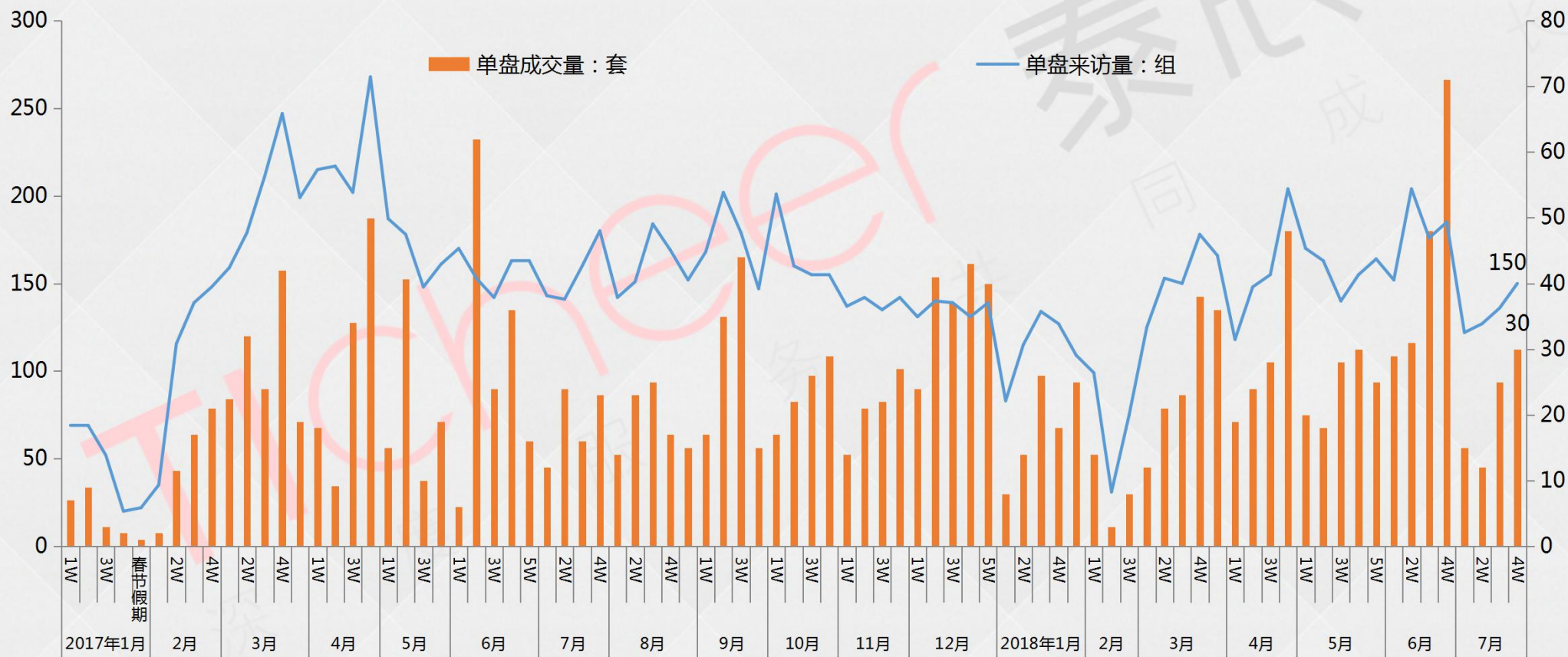
数据来源：1、泰辰行技术中心，市场监控数据；2、均为住宅推售数据

# 典型项目监控

7月4周，单盘平均来访150组，环比上升10%，同比下降17%

7月4周，单盘平均成交30套，环比上升20%，同比上升30%

2017年1月1周-2018年7月4周单盘平均来访、成交量走势图

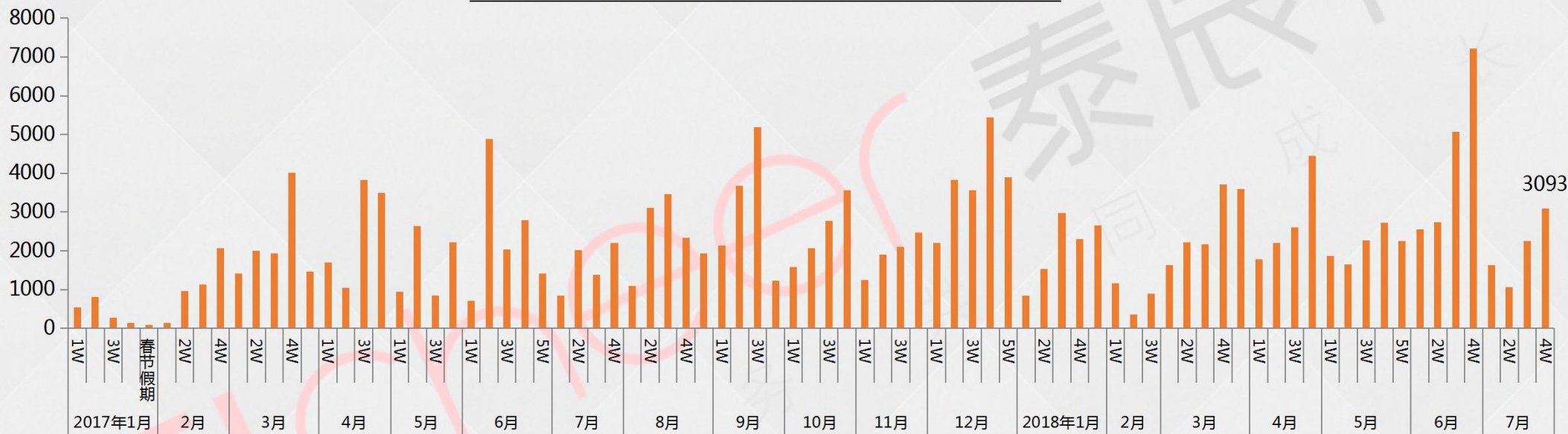


数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

# 典型项目监控

7月4周实际成交总量3093套，环比上升113%，同比上升12%

2017年1月1周-2018年7月4周整体成交量（套）走势图



◆7月4周实际监控到住宅项目150个，共计来访量22496组，单盘平均来访150组，监控到在售项目76个，共计成交3093套，单盘平均成交30套；无货在售项目60个，全新待售项目14个

# 周度数据-周度成交TOP榜单

**住宅平销：**7月4周住宅平销套数TOP10环比上周上升45%，市区销量在TOP榜单中占比有较大幅度上升

**住宅销售：**7月4周开盘加推项目9个，住宅销售TOP20销售套数2402套，环比上升40%，市场保持较高热度

7.23-7.29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  | 72   | 高层   | 7600           | 0.85   |
| 2  | 正商智慧城   | 龙湖镇 | 71   | 高层洋房 | 10200<br>13000 | 0.87   |
| 3  | 谦祥福晟兴隆城 | 惠济区 | 52   | 高层   | 15500          | 0.49   |
| 4  | 碧桂园龙城天悦 | 荥阳  | 51   | 高层   | 8600           | 0.61   |
| 5  | 正商城     | 二七区 | 50   | 高层   | 13500          | 0.53   |
| 6  | 新城尚郡    | 荥阳  | 41   | 高层   | 8700           | 0.46   |
| 7  | 正商家河家   | 惠济区 | 40   | 高层洋房 | 15100<br>17300 | 0.47   |
| 8  | 汇泉西悦城   | 中原区 | 36   | 高层   | 12100          | 0.33   |
| 9  | 万科天伦紫台  | 惠济区 | 35   | 高层   | 16500          | 0.38   |
| 10 | 清华大溪地   | 荥阳  | 35   | 高层   | 9000           | 0.41   |

7.23-7.29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  | 序号 | 项目名称    | 区域  | 成交 |
|----|---------|------|-----|----|---------|-----|----|
| 1  | 华润悦景湾   | 高新区  | 306 | 11 | 正商智慧城   | 龙湖镇 | 71 |
| 2  | 融创金林金水府 | 金水区  | 296 | 12 | 谦祥福晟兴隆城 | 惠济区 | 52 |
| 3  | 美景美境    | 金水区  | 243 | 13 | 碧桂园龙城天悦 | 荥阳  | 51 |
| 4  | 永威城     | 管城区  | 233 | 14 | 正商城     | 二七区 | 50 |
| 5  | 和昌湾景国际  | 中原区  | 200 | 15 | 新城尚郡    | 荥阳  | 41 |
| 6  | 万科长基云庐  | 中牟   | 197 | 16 | 正商家河家   | 惠济区 | 40 |
| 7  | 绿城明月江南  | 荥阳   | 195 | 17 | 汇泉西悦城   | 中原区 | 36 |
| 8  | 建业比华利庄园 | 平原新区 | 124 | 18 | 万科天伦紫台  | 惠济区 | 35 |
| 9  | 康桥悦蓉园   | 经开区  | 96  | 19 | 清华大溪地   | 荥阳  | 35 |
| 10 | 瀚宇天悦湾   | 荥阳   | 72  | 20 | 泰山誉景    | 金水区 | 29 |

# 新盘扫描-融信江湾城（项目概况）

紧邻黄河生态区+高低配低密社区+融信品牌



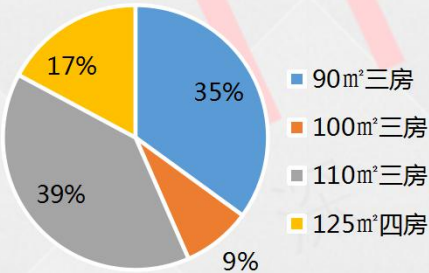
|       |                                                                                                                                                                                                                                                    |      |                     |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------|
| 开发商   | 郑州苏派置业有限公司                                                                                                                                                                                                                                         | 位置   | 荥阳 沿黄快速路与江山路交会处西3公里 |
| 占地面积  | 1000亩                                                                                                                                                                                                                                              | 建筑面积 | 10万方（一期）            |
| 容积率   | 2.19                                                                                                                                                                                                                                               | 装修   | 毛坯                  |
| 绿化率   | 30.3%                                                                                                                                                                                                                                              | 销售团队 | 自销+易居               |
| 物业类型  | 高层、洋房                                                                                                                                                                                                                                              | 总户数  | 832户（一期）            |
| 规划设计院 | 上海联创建筑设计有限公司                                                                                                                                                                                                                                       | 车位数  | 1:1                 |
| 项目概况  | <p>➢ 项目总占地面积1000亩，分四期开发，一期建面10万方，共规划6栋高层和8栋洋房，高层户型面积区间90-125m²，洋房户型面积区间120-140m²；首推高层1#、2#、3#、4#、8#，楼层为26/27层，其中2#.3#.4#一层为底商，首推洋房5#、6#、7#、9#、10#、11#，楼层为6/7层，加推产品为高层14#，楼层27层，洋房12#、13#，楼层8层。</p> <p>➢ 小区内部规划有幼儿园和社区医疗中心，周边的教育配套有广武镇第六小学（1公里）</p> |      |                     |
| 目前阶段  | 目前处于前期咨询阶段，8月11号售楼部开放，8月18号样板间开放，预计8月底开始认筹，9月中旬开盘                                                                                                                                                                                                  |      |                     |

# 新盘扫描-融信江湾城（户型配比）

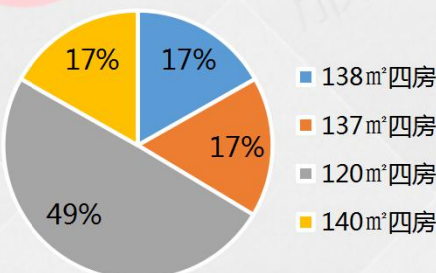
项目整体定位刚需偏改善，一期高层面积区间90-125m²，洋房120-140m²，高层主力户型为90m²/110m²三房，总占比53%



高层各户型占比



洋房各户型占比



| 物业类型 | 楼栋      | 单元 | 梯户  | 层数 | 户型排列                       | 面积（㎡） | 房型     | 套数  |
|------|---------|----|-----|----|----------------------------|-------|--------|-----|
| 高层   | 1#,8#   | 1D | 2T4 | 27 | 110+90+90+110              | 90    | 3室2厅2卫 | 108 |
|      |         |    |     |    |                            | 110   | 3室2厅2卫 | 108 |
|      | 14#     | 1D | 2T3 | 26 | 125+110+125                | 110   | 3室2厅2卫 | 26  |
|      |         |    |     |    |                            | 125   | 4室2厅2卫 | 52  |
|      | 3#,4#   | 1D | 2T4 | 25 | 110+90+90+110              | 90    | 3室2厅2卫 | 100 |
|      |         |    |     |    |                            | 110   | 3室2厅2卫 | 100 |
|      | 2#      | 1D | 2T4 | 25 | 125+100+100+125            | 100   | 3室2厅2卫 | 50  |
|      |         |    |     |    |                            | 125   | 4室2厅2卫 | 50  |
| 高层合计 |         |    |     |    |                            |       |        | 594 |
| 洋房   | 5#,7#   | 2D | 1T2 | 7  | 首层138+二层137+标准层120+顶层140复式 | 138   | 4室2厅2卫 | 8   |
|      |         |    |     |    |                            | 137   | 4室2厅2卫 | 8   |
|      |         |    |     |    |                            | 120   | 4室2厅2卫 | 24  |
|      |         |    |     |    |                            | 140   | 4室2厅2卫 | 8   |
|      | 6#      | 3D | 1T2 | 7  | 首层138+二层137+标准层120+顶层140复式 | 138   | 4室2厅2卫 | 6   |
|      |         |    |     |    |                            | 137   | 4室2厅2卫 | 6   |
|      |         |    |     |    |                            | 120   | 4室2厅2卫 | 18  |
|      |         |    |     |    |                            | 140   | 4室2厅2卫 | 6   |
|      | 9#,10#  | 2D | 1T2 | 6  | 首层138+二层137+标准层120+顶层140复式 | 138   | 4室2厅2卫 | 8   |
|      |         |    |     |    |                            | 137   | 4室2厅2卫 | 8   |
|      |         |    |     |    |                            | 120   | 4室2厅2卫 | 16  |
|      |         |    |     |    |                            | 140   | 4室2厅2卫 | 8   |
|      | 11#     | 3D | 1T2 | 6  | 首层138+二层137+标准层120+顶层140复式 | 138   | 4室2厅2卫 | 18  |
|      |         |    |     |    |                            | 137   | 4室2厅2卫 | 18  |
|      | 12#，13# | 3D | 1T2 | 8  | 首层138+二层137+标准层120+顶层140复式 | 120   | 4室2厅2卫 | 60  |
|      |         |    |     |    |                            | 140   | 4室2厅2卫 | 18  |
| 洋房合计 |         |    |     |    |                            |       |        | 238 |
| 总计   |         |    |     |    |                            |       |        | 832 |

# 新盘扫描-融信江湾城（户型分析）

高层连廊设计，户型整体设计方正规整，房间设计紧凑合理，功能齐全

高层90m²三室两厅两卫



## 户型分析：

- 户型方正，南北通透，餐客一体
- 南向三开间朝阳
- 南向双卧室均设飘窗

高层110m²三室两厅两卫



## 户型分析：

- 户型方正，大面宽，采光效果好
- 南北通透，餐客一体
- 南向三开间朝阳
- 双阳台设计
- 主卧配独立卫生间，带飘窗

洋房120m²四室两厅两卫



## 户型分析：

- 大开间宽面，客厅配南向大阳台
- 主卧为套间设计，配有独卫、飘窗和衣帽间
- 整体户型动静分离，卫生间干湿分离

# 新盘扫描-雅居乐·天域（项目概况）

品牌房企+品牌物业+生态宜居



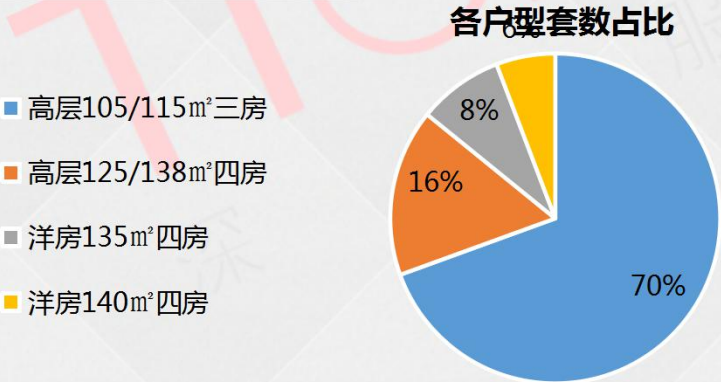
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                                |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|
| 开发商  | 河南雅福置业有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 位置   | 新郑市 龙湖镇中州大道和祥和路交汇处             |
| 占地面积 | 75亩                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 建筑面积 | 15万m²                          |
| 容积率  | 2.99                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 装修   | 精装修（装修标准高层4000元/m²；洋房5000元/m²） |
| 绿化率  | 35%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 销售团队 | 自销+合富+创典                       |
| 物业类型 | 高层+洋房                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 总户数  | 1244                           |
| 物业公司 | 雅居乐物业管理服务有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 车位数  | 共1258个，车位比1:1.1                |
| 项目概况 | <p>➢ 项目位于龙湖镇中州大道和祥和路交汇处，规划7栋高层，7栋洋房，采用半围式布局，配备雅居乐金牌物业。</p> <p>➢ 高层为1单元2T4/3T6的105/115m²三房和125/138m²四房，洋房为2单元1T2的135/165m²四房，外立面为真石漆和干挂石材，楼间距22-35m，预计首推高层6/7/16#，洋房2/3/8#。内部配套6班制剑桥双语幼儿园及3层综合配套，其中首层为便利店，2层为养老服务及社区服务站，3层为文化活动及物业用房。</p> <p>➢ 周边配套：学校：龙湖四中在建（项目对面）；商业：锦艺城（880m）、华南城（1.4km）；交通：西侧紧邻中州大道、地铁2号线（3km）、地铁13号线（规划中）；医院：新郑市人民医院（1.5km）；景观：十七里河在建（项目对面）。</p> |      |                                |
| 目前阶段 | 7月中旬城市展厅建成，8月4日开始0元入会，预计8月底售楼处开放，开盘时间待定（预计10月初开盘）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |                                |
| 土地情况 | 2018年1月12日拿地，单价1503万元/亩，楼面价7516元/m²，溢价率131%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |                                |

新盘扫描-雅居乐·天域（产品分析）

项目规划高层7栋，洋房7栋：高层主推户型为105/115㎡，占比70%。洋房主推户型为135㎡,占比8%。整体产品定位刚需偏改善



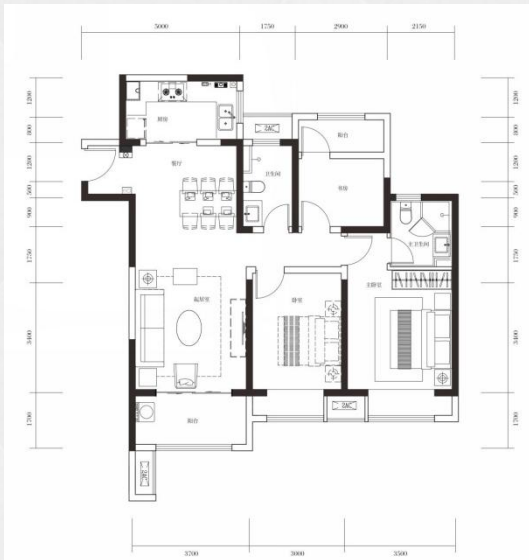
备注：其中1#幼儿园；15#综合配套



| 物业类型 | 楼栋         | 单元    | 梯户      | 层数  | 户型排列                    | 面积（㎡）           | 房型     | 套数     |         |     |        |    |
|------|------------|-------|---------|-----|-------------------------|-----------------|--------|--------|---------|-----|--------|----|
| 高层   | 6#         | 1D    | 2T4     | 33  | 115+105+105+115         | 105             | 三室两厅两卫 | 66     |         |     |        |    |
|      | 7#、13#     |       |         | 34  |                         | 125+115+115+125 | 115    | 三室两厅两卫 | 66      |     |        |    |
|      |            |       |         |     |                         |                 | 105    | 三室两厅两卫 | 60      |     |        |    |
|      |            |       |         |     |                         |                 | 115    | 三室两厅两卫 | 60      |     |        |    |
|      |            |       |         |     |                         |                 | 105    | 三室两厅两卫 | 136     |     |        |    |
|      |            |       |         |     |                         |                 | 115    | 三室两厅两卫 | 136     |     |        |    |
|      |            |       | 9#      |     | 34                      |                 | 115    | 三室两厅两卫 | 68      |     |        |    |
|      | 14#、16#    |       | 3T6     | 34  | 138+115+105+105+115+125 | 125             | 四室两厅两卫 | 68     |         |     |        |    |
|      |            |       |         |     |                         | 105             | 三室两厅两卫 | 136    |         |     |        |    |
|      |            |       |         |     |                         | 115             | 三室两厅两卫 | 136    |         |     |        |    |
|      |            |       |         |     |                         | 125             | 四室两厅两卫 | 68     |         |     |        |    |
|      |            |       |         |     |                         | 138             | 四室两厅两卫 | 68     |         |     |        |    |
| 高层合计 |            |       |         |     |                         |                 | 1068   |        |         |     |        |    |
| 洋房   |            | 2#、5# |         |     |                         | 2D              | 1T2    | 6+1    | 135+135 | 135 | 四室两厅两卫 | 48 |
|      |            | 3#、4# |         |     |                         |                 |        | 7+1    |         |     | 四室两厅两卫 | 56 |
|      | 8#、10#、12# | 6+1   | 165+165 | 165 | 四室两厅三卫                  |                 |        | 72     |         |     |        |    |
| 洋房合计 |            |       |         |     |                         |                 |        | 176    |         |     |        |    |
| 总计   |            |       |         |     |                         |                 |        | 1244   |         |     |        |    |

# 新盘扫描-雅居乐·天域（户型分析）

高层-115㎡三室两厅两卫



## 户型特点分析：

- 户型方正通透，
- 三开间朝南，南北双阳台
- 主卧及次卧配备观景飘窗
- 室内动静分离

洋房标准层-135㎡四室两厅两卫



## 户型特点分析：

- 户型方正，餐客一体
- 三开间朝南，采光好
- 主卧及次卧配备观景飘窗
- 有独立入户花园

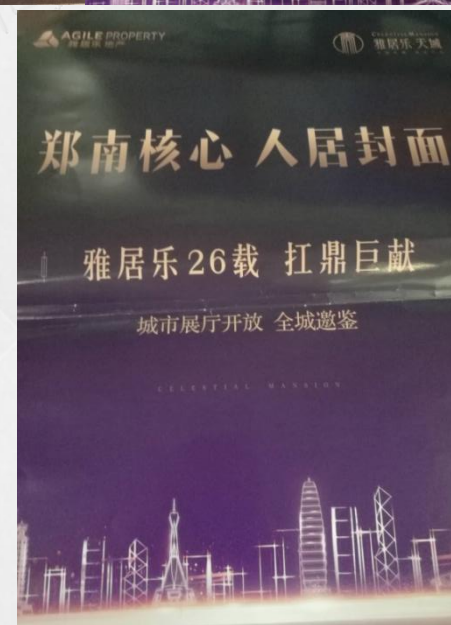
| 物业类型        | 面积   | 边/中间套 | 房型     | 通透/半通透/不通透 | 赠送面积  | 南向房间个数 | 客厅尺寸<br>(开间*进深) | 主卧尺寸                 | 次卧尺寸                 | 小卧尺寸 | 单层南向总面宽 | 总进深   | 是否干湿分离 | 明暗 | 阳台个数 | 阳台功能                    |
|-------------|------|-------|--------|------------|-------|--------|-----------------|----------------------|----------------------|------|---------|-------|--------|----|------|-------------------------|
| 高层          | 115㎡ | 边/中间套 | 三室两厅两卫 | 通透         | 8.9㎡  | 3      | 3.7*7.7         | 3.5*5.2<br>( 18.2㎡ ) | 3*3.4<br>( 10.2㎡ )   | 7.5㎡ | 10.2m   | 11.5m | 否      | 明  | 2    | 北向阳台可改为卧室，客厅阳台晾晒衣物等     |
| 洋房<br>(标准层) | 135㎡ | 边套    | 四室两厅两卫 | 通透         | 19.6㎡ | 3      | 4.5*9.2         | 4.3*5.7<br>( 20.2 )  | 3.5*4.9<br>( 17.1㎡ ) | 6.2㎡ | 12.3m   | 11.7m | 否      | 明  | 2    | 北向阳台可扩大卧室使用面积，客厅阳台晾晒衣物等 |

# 新盘扫描-雅居乐·天域 (营销展示)

## 城市展厅



## 宣传页



新盘扫描-雅居乐·天域（交付标准）

| 分类     |         | 高层              |             | 洋房              |             |
|--------|---------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| 交付标准套餐 |         | 城市度假            |             | 城市度假            |             |
| 硬装风格   |         | 都市暖灰            |             | 时尚雅致            |             |
| 玄关     | 入户门     | 钢木装甲门           |             | 钢木装甲门           |             |
|        | 天花      | 局部天花吊顶+线条       |             | 局部天花吊顶+线条       |             |
|        | 地面      | 800*800抛光砖      | 800*800抛光砖  | 大面抛光砖+砖波打线      | 800*800抛光砖  |
|        | 墙面      | 乳胶漆             |             | 乳胶漆             |             |
|        | 玄关柜     | 有               |             | 有               |             |
| 客厅/餐厅  | 天花      | 局部天花吊顶+线条       |             | 局部天花吊顶+线条       |             |
|        | 地面      | 800*800抛光砖      | 800*800抛光砖  | 800*800抛光砖+砖波打线 | 800*800抛光砖  |
|        | 墙面      | 乳胶漆             |             | 乳胶漆             |             |
|        | 电视背景墙   | 皮革+壁纸+金属包边      |             | 有（布面硬包）         |             |
|        | 餐厅背景墙   | 无               |             | 有（布面硬包）         |             |
| 主卧室    | 天花      | 局部天花吊顶+线条       |             | 局部天花吊顶+线条       |             |
|        | 地面      | 强化木地板           | 仿木纹瓷砖/强化木地板 | 实木复合地板          | 仿木纹瓷砖/实木木地板 |
|        | 墙面      | 乳胶漆             |             | 乳胶漆             |             |
|        | 主卧背景    | 皮革+壁纸+金属包边      |             | 有               |             |
|        | 主卧衣柜    | 无               |             | 无               |             |
| 卧室     | 天花      | 局部天花吊顶+线条       |             | 局部天花吊顶+线条       |             |
|        | 地面      | 强化木地板           | 仿木纹瓷砖/强化木地板 | 实木复合地板          | 仿木纹瓷砖/实木木地板 |
|        | 墙面      | 乳胶漆             |             | 乳胶漆             |             |
|        | 衣柜      | 无               |             | 无               |             |
|        | 厨房      | 300*300铝扣板      |             | 石膏板天花筒灯         |             |
| 厨房     | 地面      | 抛光砖             |             | 抛光砖             |             |
|        | 墙面      | 600*300瓷片       |             | 600*300瓷片       |             |
|        | 橱柜      | 地柜+局部吊柜         |             | 地柜+局部吊柜         |             |
|        | 厨电      | 3件套 老板牌         |             | 3件套 老板牌         |             |
|        | 星盘、龙头品牌 | ( 抽油烟机、炉灶、消毒柜 ) |             | ( 抽油烟机、炉灶、消毒柜 ) |             |
| 卫生间    | 天花      | 300*300铝扣板      |             | 科勒              |             |
|        | 地面      | 600*600防滑砖      |             | 摩恩              |             |
|        | 墙面      | 600*300瓷片       |             | 300*300铝扣板      |             |
|        | 浴柜、镜柜   | 成品              |             | 600*600防滑砖      |             |
|        | 五金、洁具品牌 | 科勒              |             | 600*300瓷片       |             |
| 其他     | 淋浴屏     | 有               |             | 成品              |             |
|        | 主卫马桶    | 有               |             | 科勒              |             |
|        | 直饮水系统   | 有               |             | 有               |             |
|        | 浴霸/暖风机  | 无               |             | 有               |             |
|        | 空调      | 无               |             | 无               |             |
| 其他     | 热水器     | 无               |             | 无               |             |
|        | 热水器     | 无               |             | 无               |             |

# 周度备案数据

- 商品房供应 **25.82** 万 m<sup>2</sup>，成交 **24.03** 万 m<sup>2</sup>
- 商品住宅供应 **25.07** 万 m<sup>2</sup>，成交 **18.79** 万 m<sup>2</sup>
- 商业无供应，成交 **1.47** 万 m<sup>2</sup>
- 写字楼无供应，成交 **1.34** 万 m<sup>2</sup>
- 公寓供应 **0.75** 万 m<sup>2</sup>，成交 **2.36** 万 m<sup>2</sup>

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

# 周度备案数据- (7.23-7.29) 新增供应项目

7月4周商品房新增供应项目共6个（其中5个已售），预售总建面25.82万㎡，住宅建面25.07万㎡

| 预售项目名称   | 区域   | 预售物业类型 | 预售楼栋            | 本周预售总建面(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/㎡）        |
|----------|------|--------|-----------------|-------------|----------|------|-----------|-------|--------------------|
| 万科溪望     | 经开区  | 高层+洋房  | 1#、2#、9-11#     | 6.77        | 6.77     | 586  | 0         | 0     | 未售                 |
| 荣盛祝福花语水岸 | 高新区  | 高层     | 7#、17#、18#      | 6.59        | 6.59     | 658  | 0         | 0     | 已售：精装高层13500       |
| 亚新紫藤公馆   | 郑东新区 | 高层     | 1#、3#、5#、7#、10# | 5.04        | 5.04     | 300  | 0         | 0     | 已售：精装高层23000-25000 |
| 谦祥福晟兴隆城  | 惠济区  | 高层     | 8#、10#          | 3.19        | 3.19     | 338  | 0         | 0     | 已售（毛坯高层15500）      |
| 华润悦景湾    | 高新区  | 高层     | 1#、3#、4#        | 3.49        | 3.49     | 360  | 0         | 0     | 已售（毛坯高层11300）      |
| 永恒理想世界   | 管城区  | 公寓     | 2-E#            | 0.75        | 0.00     | 0    | 0.75      | 187   | 已售（毛坯高层15500）      |
| 合计       |      |        |                 | 25.82       | 25.07    | 2242 | 0.75      | 187   | ——                 |

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

# 周度备案数据- (7.30-8.05) 新增供应项目

8月1周商品房新增供应项目共5个（其中4个已售），预售总建面16.4万㎡，住宅建面12.27万㎡

| 预售项目名称   | 区域   | 预售物业类型 | 预售楼栋                    | 本周预售总建面(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/㎡）        |
|----------|------|--------|-------------------------|-------------|----------|------|-----------|-------|--------------------|
| 亚新紫藤公馆   | 郑东新区 | 住宅     | 2# / 6# / 8# / 9# / 11# | 5.04        | 5.04     | 289  | 0         | 0     | 已售，精装高层23000-25000 |
| 鑫苑国际新城   | 管城区  | 商业服务   | 12#                     | 0.09        | 0        | 0    | 0.09      | 5     | 已售，毛坯高层14300       |
| 正商城      | 二七区  | 商业服务   | 1#                      | 3.94        | 0        | 0    | 0.62      | 126   | 已售，毛坯高层13700       |
|          |      | 办公     |                         |             | 0        | 0    | 3.32      | 756   | ——                 |
| 融创中永中原大观 | 金水区  | 住宅     | 8#                      | 2.9         | 2.90     | 232  | 0         | 0     | 已售，毛坯高层17000       |
|          |      | 商业服务   |                         | 0.10        | 0        | 0    | 0.10      | 16    |                    |
| 和昌湾景国际   | 中原区  | 住宅     | 3#、5#                   | 4.33        | 4.33     | 376  | 0         | 0     | 已售，毛坯高层13500-14000 |
| 合计       |      |        |                         | 16.4        | 12.27    | 897  | 4.13      | 903   | ——                 |

数据来源：泰辰行技术中心，区域城乡规划局网站

# 周度备案数据

供应：7月4周，商品住宅供应有较小幅度上升，其他物业类型供应大幅下降  
成交：7月4周，商品住宅、写字楼成交量有较大幅度上升，公寓、商业成交量小幅下降  
价格：7月4周，商品住宅成交价格小幅上涨，其他物业类型成交价格保持稳定

郑州市区各物业类型市场表现

| 物业类型          |           | 商品房   | 商品住宅  | 商业    | 写字楼   | 公寓    |
|---------------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 供应面积<br>(万㎡)  | 7.23-7.29 | 25.82 | 25.07 | 0     | 0     | 0.75  |
|               | 环比(%)     | -5%   | 12%   | -100% | -100% | -52%  |
| 成交面积<br>(万㎡)  | 7.23-7.29 | 24.03 | 18.79 | 1.47  | 1.34  | 2.36  |
|               | 环比(%)     | 20%   | 21%   | -2%   | 124%  | -2%   |
| 成交金额<br>(亿元)  | 7.23-7.29 | 32.34 | 25.70 | 2.44  | 1.40  | 2.78  |
|               | 环比(%)     | 26%   | 32%   | -7%   | 112%  | -4%   |
| 成交均价<br>(元/㎡) | 7.23-7.29 | 13455 | 13674 | 16573 | 10418 | 11751 |
|               | 环比(%)     | 5%    | 9%    | -5%   | -1%   | -4%   |

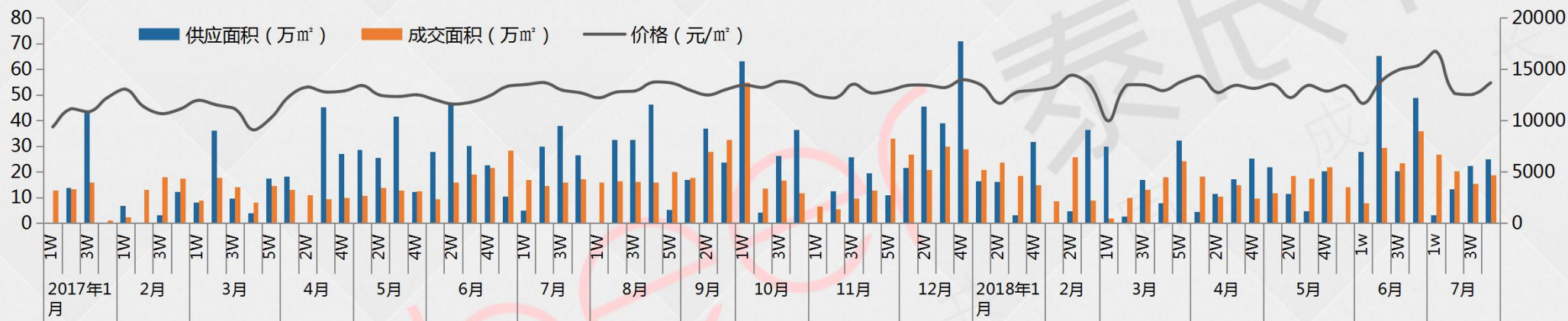
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

# 周度备案数据-各物业类型量价

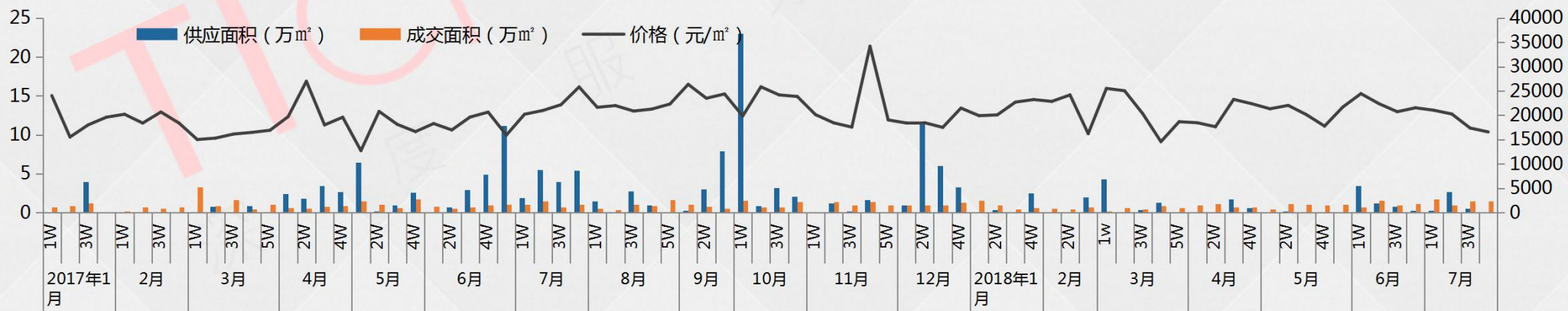
**商品住宅：**7月4周商品住宅供应小幅上升，成交小幅回升，价格微涨

**商业：**7月4周商业供应为零，成交量上升仍旧处于低位，进入7月以来价格持续回落

郑州市区2017年1月1周-2018年7月4周**商品住宅**周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年7月4周**商业**周度供求分析



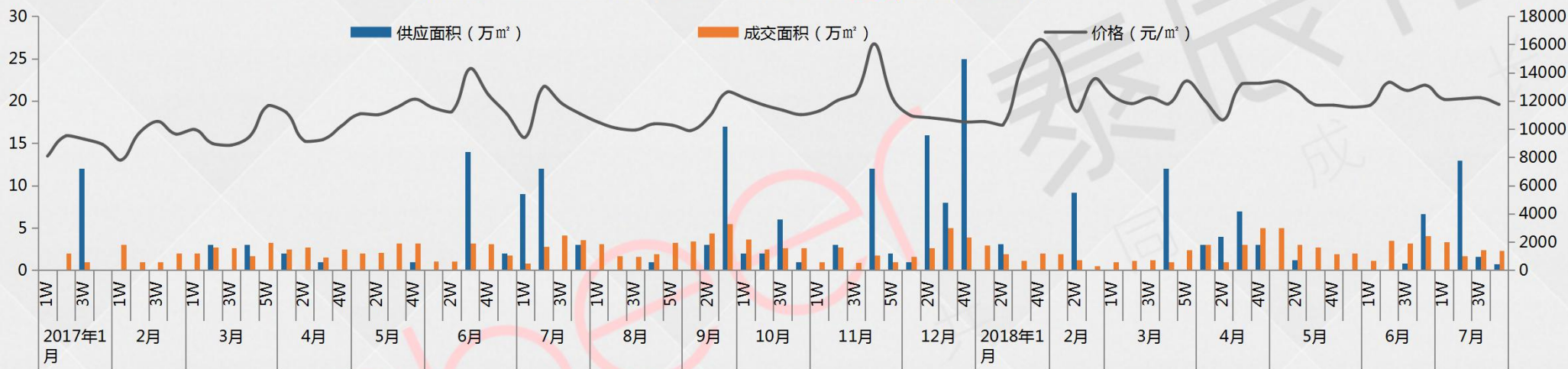
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

# 周度备案数据-各物业类型量价

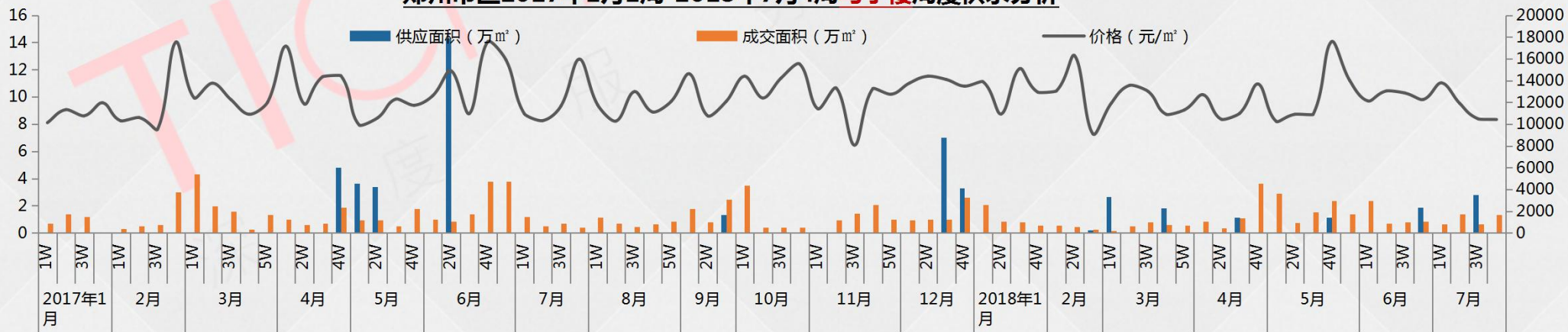
**公 寓：**7月4周供应小幅下降，成交量较上周略微下降依旧保持低位，价格平稳运行

**写字楼：**7月4周供应量为零，成交量小幅上升仍处于低位，价格微降

郑州市区2017年1月1周-2018年7月4周公寓周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年7月4周写字楼周度供求分析



数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

# 周度备案数据-70P榜单

**住宅：**7月4周，住宅成交备案前三为：万科城、国龙绿城怡园、锦艺金水湾

**公寓：**7月4周，公寓成交备案前三为：绿都澜湾、浩创优尚、象湖100

7.23-7.29郑州市**商品住宅**备案面积TOP10

| 排名 | 项目名称    | 区域   | 面积   | 金额   | 套数  | 均价    |
|----|---------|------|------|------|-----|-------|
|    |         |      | (万㎡) | (亿元) |     | (元/㎡) |
| 1  | 万科城     | 高新区  | 3.24 | 4.54 | 351 | 14030 |
| 2  | 国龙绿城怡园  | 郑东新区 | 1.68 | 0.94 | 92  | 5610  |
| 3  | 锦艺金水湾   | 金水区  | 1.33 | 2.02 | 126 | 15139 |
| 4  | 康桥悦蓉园   | 经开区  | 0.73 | 1.27 | 67  | 17328 |
| 5  | 碧桂园天悦   | 经开区  | 0.73 | 1.18 | 61  | 16181 |
| 6  | 华润紫云府   | 经开区  | 0.61 | 1.11 | 54  | 18334 |
| 7  | 泰宏建业国际城 | 二七区  | 0.60 | 0.81 | 55  | 13640 |
| 8  | 恒大城     | 高新区  | 0.48 | 0.77 | 47  | 15993 |
| 9  | 翰林雅苑    | 郑东新区 | 0.47 | 0.23 | 45  | 4818  |
| 10 | 源升金锣湾   | 管城区  | 0.42 | 0.53 | 44  | 12589 |

7.23-7.29郑州市**公寓**销售备案面积TOP10

| 排名 | 项目名称   | 区域   | 面积   | 金额   | 套数  | 均价    |
|----|--------|------|------|------|-----|-------|
|    |        |      | (万㎡) | (亿元) |     | (元/㎡) |
| 1  | 绿都澜湾   | 管城区  | 0.65 | 0.70 | 266 | 10847 |
| 2  | 浩创优尚   | 经开区  | 0.23 | 0.33 | 64  | 14449 |
| 3  | 象湖100  | 郑东新区 | 0.21 | 0.28 | 65  | 13649 |
| 4  | 万科城    | 高新区  | 0.11 | 0.10 | 33  | 9332  |
| 5  | 正商滨河铭筑 | 经开区  | 0.10 | 0.11 | 25  | 10966 |
| 6  | 正商中州城  | 管城区  | 0.10 | 0.10 | 14  | 10747 |
| 7  | 龙汇国际   | 高新区  | 0.09 | 0.09 | 16  | 9535  |
| 8  | 清华城    | 金水区  | 0.09 | 0.13 | 17  | 14981 |
| 9  | 正商书香铭筑 | 郑东新区 | 0.08 | 0.11 | 11  | 14803 |
| 10 | 鑫苑名城   | 二七区  | 0.06 | 0.06 | 16  | 9782  |

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据  
国龙绿城怡园、翰林雅苑、象湖100均为前期团购房源

## 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。