

# 郑州市场周报(2018年第31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：楼市调控不力 坚决问责！（2018.8.7）



- 8月7日住房和城乡建设部在辽宁沈阳召开部分城市房地产工作座谈会，会上住建部对参会各城市未来房地产调控工作提出了进一步要求。要求各地加快制定实施住房发展规划，抓紧调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场，完善和落实差别化住房信贷、税收政策。支持合理住房消费，坚决遏制投机炒房，加强舆论引导和预期管理，持续开展房地产市场乱象治理专项行动，严厉打击违法违规开发企业、中介机构，维护人民群众合法权益。
- 住房和城乡建设部将建立房地产市场监测体系，完善对地方房地产调控工作的评价考核机制。要严格督查，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方坚决问责。

## 2、沈阳楼市调控再升级：商品住房限购区域扩大为全市行政区域（2018.8.6）



- 8月6日，辽宁省沈阳市人民政府办公厅发布《关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》，明确商品住房限购区域扩大为全市行政区域。这是4个月内沈阳楼市第二次调控升级。
- 此次发布的《通知》中明确，进一步加大住房用地供应量。调整住房用地供应计划，根据商品住房去化周期，多渠道增加各地区住房用地供应量，加快供地进度和时序。分期销售的商品住房项目，本期销售均价不得高于前一期指导价格；首次入市的商品住房项目，销售均价不得高于周边同质可比项目销售均价，周边无同质可比项目的，按成本法核定。

## 3、杭州8部门联合整治房地产市场：持高压监管态势，打击炒房（2018.8.8）



- 2018年8月8日，杭州市住房保障和房产管理局发布《杭州八部门联合开展整治房地产市场行动》，重点打击投机炒房、虚假信息发布以及房企和中介违法违规行为。
- 《通知》要求，加大执法检查力度，对存在侵害群众利益的违法违规行为的房地产开发企业、中介机构及相关单位，要依法严肃查处。对各类违法违规行为，相关行政主管部门要发现一起、查处一起，视情节轻重，可采取书面警示、约谈负责人、公开曝光、暂停网签、停业整顿、行政处罚、限制参与土地竞买等措施严肃处理。

# 行业热点-全国热点

## 4、成都11部门联合整治房地产市场：遏制炒房，引导合理预期（2018.8.8）



- 2018年8月8日，成都市城乡房产管理局网站挂出《成都市城乡房产管理局等11个部门关于开展房地产市场秩序专项整治行动的通知》（成房发〔2018〕82号）
- 根据《通知》，即日起至2018年12月底，成都市房管局、市建委、市发改委、市工商局、市城管执法局、市公安局、市司法局、市国土局、市金融局、成都公积金中心、市税务局，11个部门将联合在全市范围内，针对“投机炒房行为”、“房地产‘黑中介’违法违规行为”、“房地产开发企业违法违规行为”、“虚假房地产广告”开展房地产市场秩序专项整治行动，共24项。

## 5、保利地产公告获取土地12宗 耗资逾155亿新增土储超220万平方米（2018.8.10）



- 8月10日保利房地产（集团）有限公司发布公告称，公司近期通过挂牌、合作、拍卖方式累计获得土地12宗，新增土地储备建筑面积总量超200万平方米。在地块分布上，保利地产本批次获取的土地有6宗地块集中在广东省从化、江门、佛山、东莞等地区，其余地块则分别是北京、山东烟台、四川成都、福建莆田、吉林长春几个城市。
- 保利地产在公告中表示，共有9宗地块保利地产采用联合拿地或将以引入合作方的形式进行开发。在房地产市场面临严厉调控，市场走势不是很明朗的前提下，企业以联合开发的形式，主要目的是降低市场风险。

# 行业热点-河南/郑州热点

## 1、河南拟发行349亿债券，用于棚户区改造、土地储备项目等（2018.8.3）



- 8月3日，河南省财政厅发布《2018年河南省政府一般债券（四期）信息披露文件》《2018年第一批河南省政府土地储备专项债券信息披露文件》《2018年第一批河南省政府棚户区改造专项债券信息披露文件》，拟发行91.128亿元河南省政府一般债券（四期）、133.2187亿元土地储备专项债券以及124.6067亿元棚户区改造专项债券，拟发行金额共计348.95亿元。根据《通知》披露，本批政府土地储备专项债、棚户区改造专项债、河南省政府一般债券（四期）于2018年8月9日招标，8月10日开始计息。

## 2、郑州柳林村、西韩砦规划出炉（2018.8.7）



- 郑州公布柳林村和西韩砦城中村改造详细控规，这两处地块位置优越，各有特色。
- 柳林村（一期）位置：香山路、三全路、新龙路和花园路所围合的区域以及花园路、魏河南路、汉王路和新龙路所围合区域的规划用地，用地面积：95.34公顷，四块住宅用地容积率为3.7~4.0之间，建筑高度均为小于100米。
- 西韩砦位置：经三路、红专路、政七街和红旗路所围合的街坊的规划用地，用地面积：95.34公顷，这次一共两块地，住宅用地5.5容积率，建筑高度小于100米。商务用地容积率7.9，建筑高度小于150米。均为超高层。

## 3、下个月，郑州去香港可以坐高铁啦！最快6小时！（2018.8.7）



- 近日，香港铁路有限公司介绍称，广深港高铁香港段正处于试运行关键期，港铁西九龙站的准备工作大致完成，预计今年9月可正式开通！广州-香港，只需48分钟；郑州-广州，只需5小时27分钟；郑州-香港，只需要6小时15分。据悉，列车统一命名为“动感号”
- 港铁已在行程规划、购票取票、站内外接驳、出入境和乘车等多个环节做了准备，包括推出专门的行程规划网站和手机应用程序、开通多个购票渠道、完善站内外乘客服务设施等。西九龙站实行“一地两检”，广深港高铁全线建成通车后，来往香港及内地的旅客到达西九龙总站后，均可在站内一次性完成两地的出入境手续

# 行业热点-河南/郑州热点

## 4、2018郑州落户新政：人才落户更简单了（2018.8.10）



- 2018郑州落户新政策：符合人才引进条件，落户社区集体户，你只需提供一个地址，然后提交身份证、毕业证、户口簿即可办理落户手续。中专以上毕业生、职业（技工）院校毕业生，符合人才引进条件，落户社区集体户，需要本人到派出所，提供你想要落户社区地址，提交毕业生、身份证、户口本即可办理落户手续。此次的落户新政，是在人才落户的基础上，将落户在社区集体户口的条件放宽步骤放简单。

注：如果是毕业两年内的毕业生，直接回家开迁移证即可办理落户！

## 5、2018新乡地王诞生，每亩地高达643万！（2018.8.10）



- 2018年8月10日上午11点45分，忆通置业以643万/亩的价格拿地新乡东南区一宗地，紧接着，12点51分，佳兆业以636万/亩的价格拿下相邻地块，至此，截止目前为止，今年的新乡最贵地王TOP1、TOP2诞生！此次参与地块竞拍的房企或有中梁、绿都、正商、金科、融城、佳兆业、忆通、大桥、建业等房企。
- 忆通置业：编号为2018-9宗地，土地位置在规划路西北角，出让面积40.2亩，规划用途为住宅兼容商用，成交价格2.58亿，折合单价643万元/亩，楼面价2755元/m<sup>2</sup>。
- 佳兆业：编号为2018-10宗地，土地位置在鸿源街西侧，规划路北侧，出让面积34.7亩，规划用途为住宅兼容商用，成交价格2.2亿，折合单价636万元/亩，楼面价2726元/m<sup>2</sup>。

# 土地速览

本周市本级供应4宗，近郊供应9宗，成交14宗，远郊供应1宗

本周大郑州土地成交速览

供应



14宗，1018亩

成交

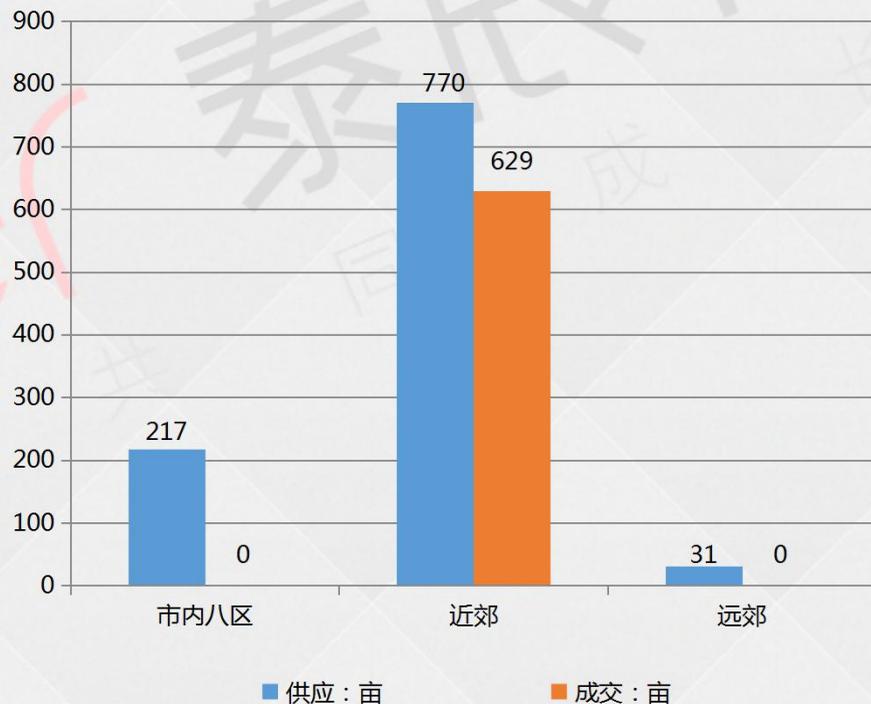


14宗，629亩

价格



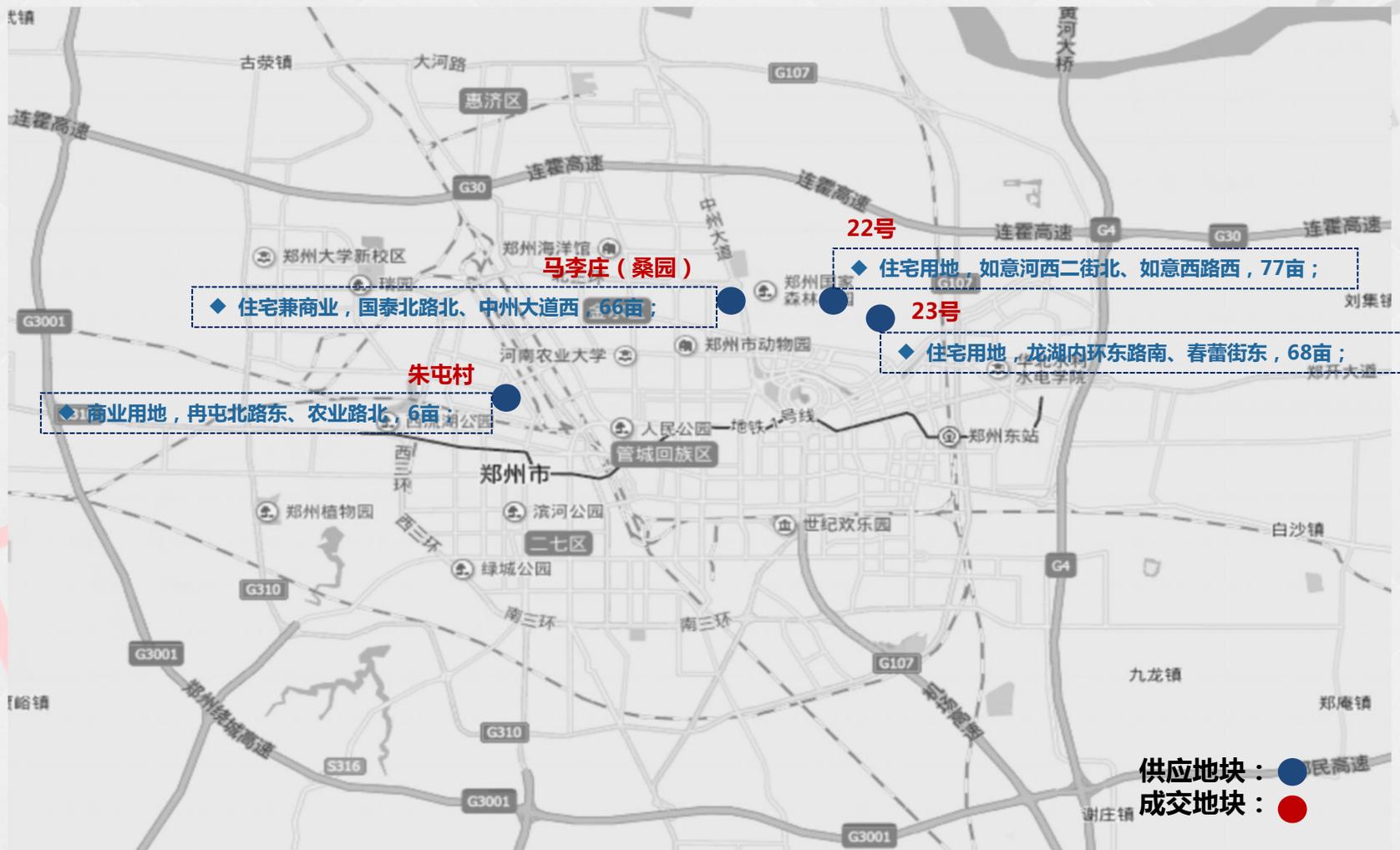
226万元/亩



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

## 本周郑州市本级土地供应、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(亩)	用途	是否安置	容积率	建筑限高(米)	建筑密度(%)	绿化率(%)	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	出让年限(年)	熔断地价(万元)	竞地价最高限价(万元)	房屋成本指导价	综合房价最高限价	项目/城中村
2018/8/8	2018/9/11	郑政出[2018]105号(网)	冉屯北路东、农业路北	中原区	6	商业	安置	< 5.5	< 100	< 42	> 20	5901	917	40					升龙天汇广场/朱屯村
2018/8/11	2018/9/14	郑政出[2018]106号(网)	国泰路北、中州大道西	金水区	66	住宅兼商业	商品房	> 1.0 , < 5.0	< 100	< 34	> 25	66300	1000	70、40	99500	132600			融创中原大观/马李庄
		郑政东出[2018]22号(网)	如意河西二街北、如意路西	郑东新区	77	住宅		> 1.0 ; < 1.5	< 18	< 28	> 35	127000	1652	70	190500		29000	32000	—
		郑政东出[2018]23号(网)	龙湖内环东路南、春蕾街东		68	住宅		> 1.0 ; < 1.7	< 24	< 28	> 35	116000	1699	70	174000				
合计					217														

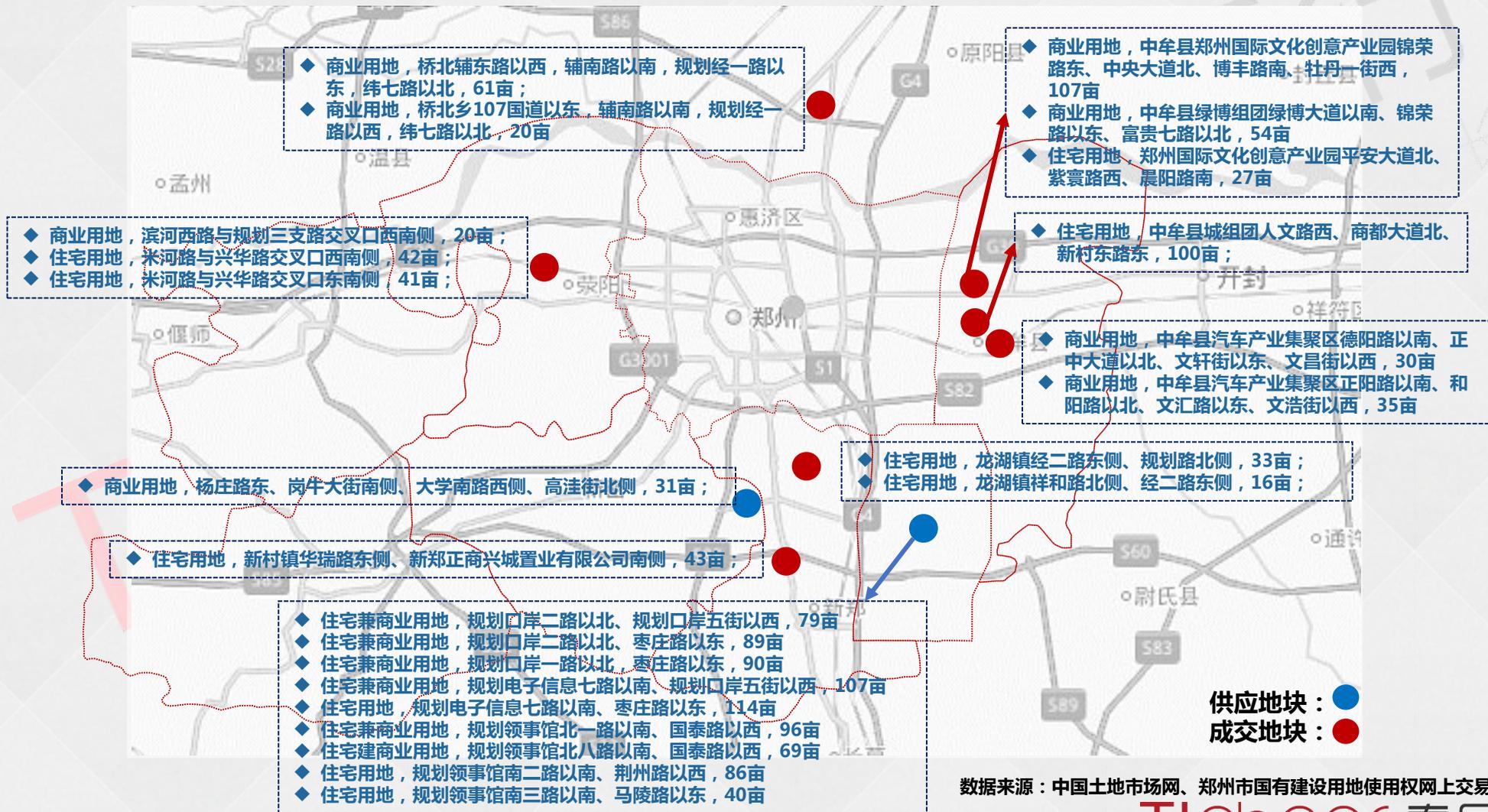
数据来源：郑州市公共资源交易中心

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：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（航空港区）

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
2018/8/10	2018/9/12	郑港出〔2018〕131号(网)	规划口岸二路以北、规划口岸五街以西	航空港区	79	住宅兼容商业	>1, <3.5	<100	<25	>30	30971	393	70/40	15486	—
2018/8/10	2018/9/12	郑港出〔2018〕132号(网)	规划口岸二路以北、枣庄路以东	航空港区	89	住宅兼容商业	>1, <3.5	<100	<25	>30	34729	391	70/40	17365	—
2018/8/10	2018/9/12	郑港出(2018)133号(网)	规划口岸一路以北, 枣庄路以东	航空港区	90	住宅兼容商业	>1, <3.5	<100	<20	>30	35229	391	70/40	17615	—
2018/8/10	2018/9/12	郑港出(2018)134号(网)	规划电子信息七路以南、规划口岸五街以西	航空港区	107	住宅兼容商业	>1, <3.5	<100	<25	>30	41931	392	70/40	20966	—
2018/8/10	2018/9/12	郑港出(2018)135号(网)	规划电子信息七路以南、枣庄路以东	航空港区	114	住宅	>1, <3.5	<100	<25	>30	44479	391	70	22240	—
2018/8/10	2018/9/12	郑港出(2018)136号(网)	规划领事馆北一路以南、国泰路以西	航空港区	96	住宅兼容商业	>1, <3.1	<100	<30	>30	36651	383	70/40	18326	—
2018/8/10	2018/9/12	郑港出(2018)137号(网)	规划领事馆北八路以南、国泰路以西	航空港区	69	住宅兼容商业	>1, <3.5	<100	<30	>30	27348	394	70/40	13674	—
2018/8/10	2018/9/12	郑港出(2018)138号(网)	规划领事馆南二路以南、荆州路以西	航空港区	86	住宅	>1, <3.5	<100	<25	>30	33786	391	70	16893	—
2018/8/10	2018/9/12	郑港出(2018)139号(网)	规划领事馆南三路以南、马陵路以东	航空港区	40	住宅	>1, <3.5	<100	<25	>30	15611	391	70	7806	—
合计					770	—									

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(亩)	用途	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	买受人
2018/8/6	牟政出[2018]113号(网)	中牟县汽车产业集聚区德阳路以南、正中大道以北、文轩街以东、文昌街以西	中牟汽车产业园	30	商业	< 3.5	6360	211	905	0%	郑州圣合润置业有限公司
2018/8/6	牟政出[2018]114号(网)	中牟县汽车产业集聚区正阳路以南、和阳路以北、文汇路以东、文浩街以西	中牟汽车产业园	35	商业	< 3.5	7464	211	905	0%	河南春鑫置业有限公司
2018/8/6	牟政出[2018]119号(网)	中牟县郑州国际文化创意产业园锦荣路东、中央大道北、博丰路南、牡丹一街西。	绿博板块	107	商业	< 4.5	24350	227	757	0%	郑州永业实业有限公司
2018/8/6	牟政出[2018]5号(网)	中牟县绿博组团绿博大道以南、锦荣路以东、富贵七路以北	绿博板块	54	商业	< 4.5	10108	187	623	0%	河南省金畔房地产开发有限公司
2018/8/7	牟政出[2018]57号(网)	郑州国际文化创意产业园平安大道北、紫寰路西、晨阳路南	绿博板块	27	住宅	> 1.0, ≤ 2.5	12227	446	2678	0%	暂未公布
2018/8/8	牟政出[2018]72号(网)	中牟县城组团人文路西、商都大道北、新村东路东	中牟新县城	100	住宅	> 1.0, ≤ 2	34866	349	2621	0%	暂未公布
合计				354	—						

## 本周近郊土地成交信息（荥阳）

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/m <sup>2</sup> )	溢价率	买受人
2018/8/8	荥政储(2015)044-3号	滨河西路与规划三支路交叉口西南侧	荥泽西板块	20	商业	1.0 < FAR < 3.5	3805	190	813	0%	暂未公布
2018/8/8	荥政储(2016)134-2号	米河路与兴华路交叉口西南侧	荥泽西板块	42	住宅	1.0 < FAR < 3.0	7675	184	922	0%	暂未公布
2018/8/8	荥政储(2018)14-2号	米河路与兴华路交叉口东南侧	荥泽西板块	41	住宅	1.0 < FAR < 2.5	7105	175	1051	0%	暂未公布
合计				102	—						

# 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(亩)	用途	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	买受人
2018/8/8	郑政新郑出(2018)15号(网)	龙湖镇经二路东侧、规划路北侧	龙湖镇	33	住宅	>1, ≤3.49	9902	301	1293	0%	暂未公布
2018/8/8	郑政新郑出(2018)16号(网)	龙湖镇祥和路北侧、经二路东侧	龙湖镇	16	住宅	>1, ≤3.49	4715	301	1293	0%	暂未公布
2018/8/10	新郑出(2018)23号(网)	新村镇华瑞路东侧、新郑正商兴城置业有限公司南侧	新郑市区	43	住宅	>1, ≤2	9918	231	1736	0%	暂未公布
合计				91	—						

## 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/m <sup>2</sup> )	溢价率	买受人
2018/8/10	平原示范区2013-027-02	桥北辅东路以西, 辅南路以南, 规划经一路以东, 纬七路以北	平原新区	61	商服	≥1.5, ≤2	2617	43	323	0%	河南新北方实业有限公司
2018/8/10	平原示范区2013-027-01	桥北乡107国道以东, 辅南路以南, 规划经一路以西, 纬七路以北	平原新区	20	商服	≥1.5, ≤2	865	43	322	0%	河南新北方实业有限公司
合计				81	—						

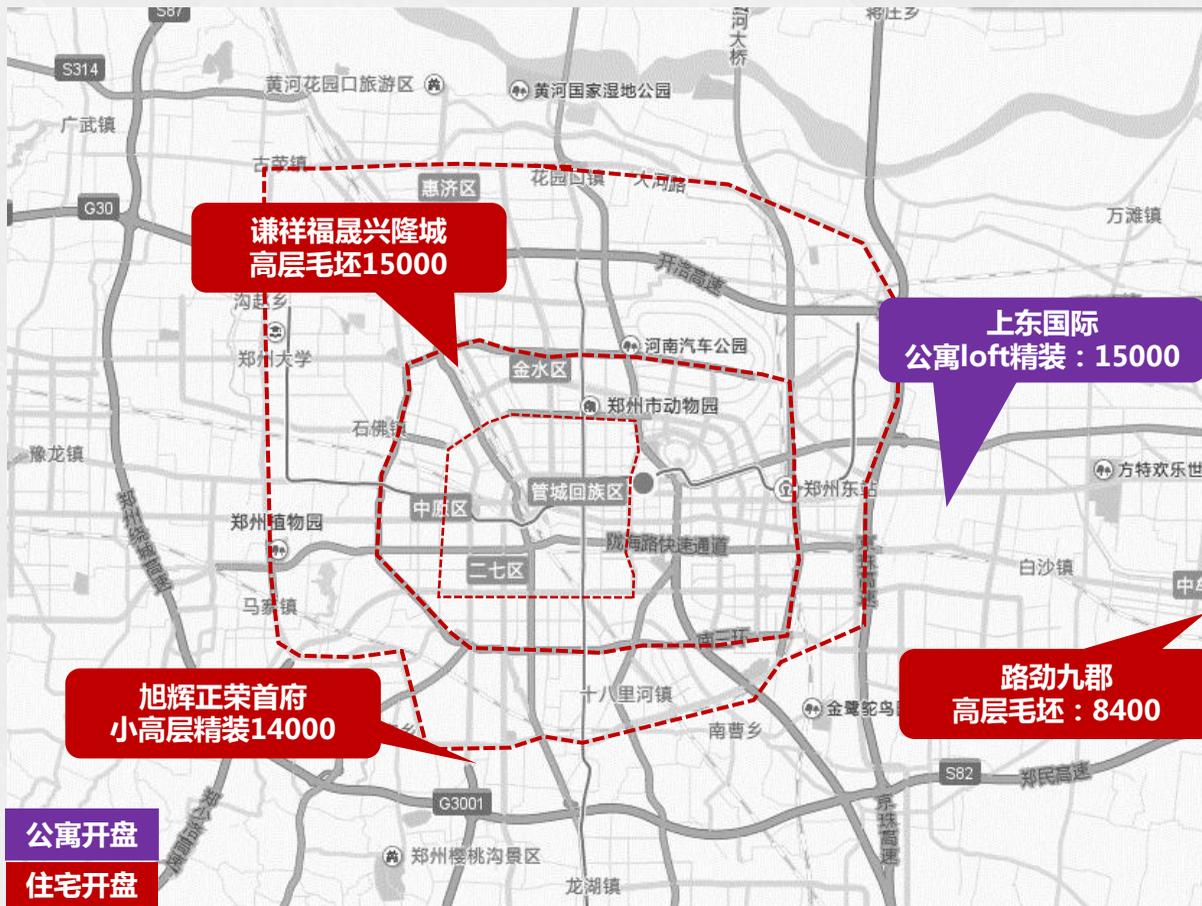
# 土地市场-大郑州

## 本周远郊土地供应信息（新密）

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑限高 (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)	备注
2018/8/9	2018/9/11	2018-29号(网)	杨庄路东、岗牛大街南侧、大学南路西侧、高洼街北侧	新密	31	商业	≤3.5	≤100	≤40	≥30	9392	305	40	—
合计					31					—				

# 楼市监控

本周开盘项目**4个**：其中住宅项目**3个**，共计推出房源**466套**，去化**434套**，去化率**93%**；  
公寓项目**1个**，共计推出房源**210套**，去化**45套**，去化率**21%**



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
路劲九郡	高层（毛坯）	262	262	100%
谦祥福晟兴隆城	高层（毛坯）	132	115	87%
旭辉正荣首府	小高层（精装）	72	57	79%
合计		466	434	93%

公寓项目推售情况				
开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
上东国际	LOFT（精装）	210	45	21%
合计		210	45	21%

备注：上图中成交均价单位均为元/平米

# 开盘活动——路劲九郡

8月11日上午针对一期**高层5#**进行微信选房，共计推出房源**262套**，去化**262套**，去化率**100%**

8月4日开始认筹，截止开盘前蓄客约**350组**



项目位置	中牟县 文博路与新浦街交汇处向东200米				
开发企业	路劲产业集团有限公司				
代理公司	自销&中原				
项目体量	600亩	建筑面积	120万m <sup>2</sup>	容积率	2.79
推出套数	262		销售套数	262	
到访成交率	—		去化率	100%	
成交均价	高层：8400元/m <sup>2</sup> （毛坯）				
竞品价格	悦湖会：9000元/m <sup>2</sup> （毛坯）				
优惠方式	①0元入会1%优惠；②认筹交2万1%优惠；③开盘当天选房享1%优惠；④按揭付款客户1%优惠；⑤一次性客户优惠3%；⑥选房3日内缴纳首付1%优惠				
备注	毛坯交付；五证齐全				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（m <sup>2</sup> ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	2	2T4	33F	三室两厅一卫	87	4	4	100%
						三室两厅两卫	98-102	130	130	
						三室两厅两卫	111-115	128	128	
合计								262	262	100%

# 开盘活动-谦祥福晟兴隆城

8月11日上午9:00针对**一期高层8#部分房源**进行现场选房，推出**132套**，去化**115套**，去化率**87%**

7月7日启动认筹，截止开盘累计认筹约**300组**，当天到访**160组**



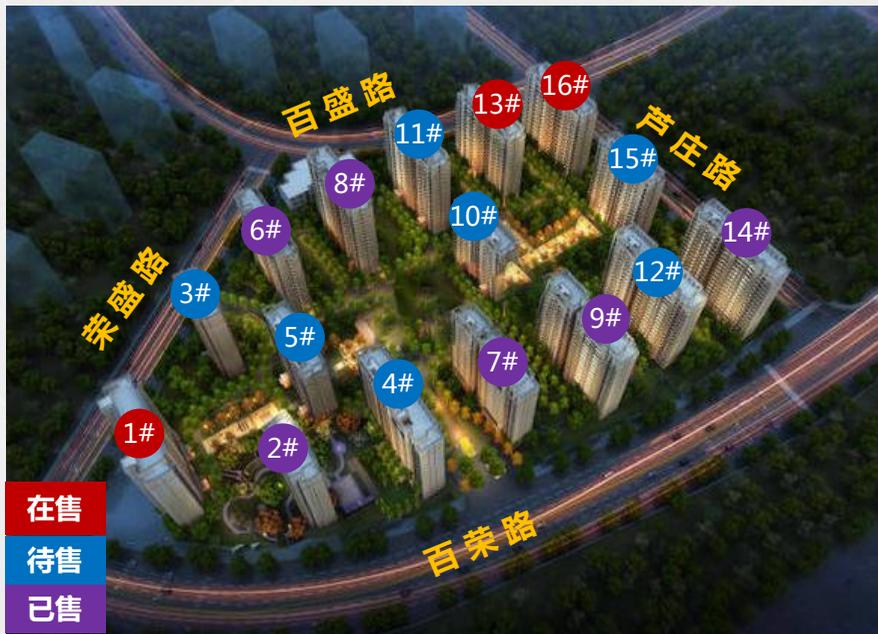
项目位置	惠济区 兴隆铺路与沙口路交叉口东南角				
开发企业	河南谦晟祥和实业有限公司				
代理公司	中原&易居				
占地	286亩	建面	103万m <sup>2</sup>	容积率	4.49
推出套数	132		成交套数	115	
到访成交率	72%		整体去化率	87%	
成交价格	成交均价15000元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	台隆合园 高层毛坯均价：15000元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①认筹2万优惠1%；②按时签约优惠2%；③北师大教师团购优惠2%				
备注	五证齐全，毛坯				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积 ( m <sup>2</sup> )	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	8#	1	2T5	34	72m <sup>2</sup>	两室两厅一卫	32	32	100%
						88m <sup>2</sup>	三室两厅一卫	100	83	83%
合计								<b>132</b>	<b>115</b>	<b>87%</b>

# 开盘活动-旭辉正荣首府

8月12日加推**小高层1#、13# ( 剩余 )、16#部分房源**开盘，共计推出**72套**，去化**57套**，去化率**79%**

8月1日启动认筹，截止开盘累计认筹客户**90余组**



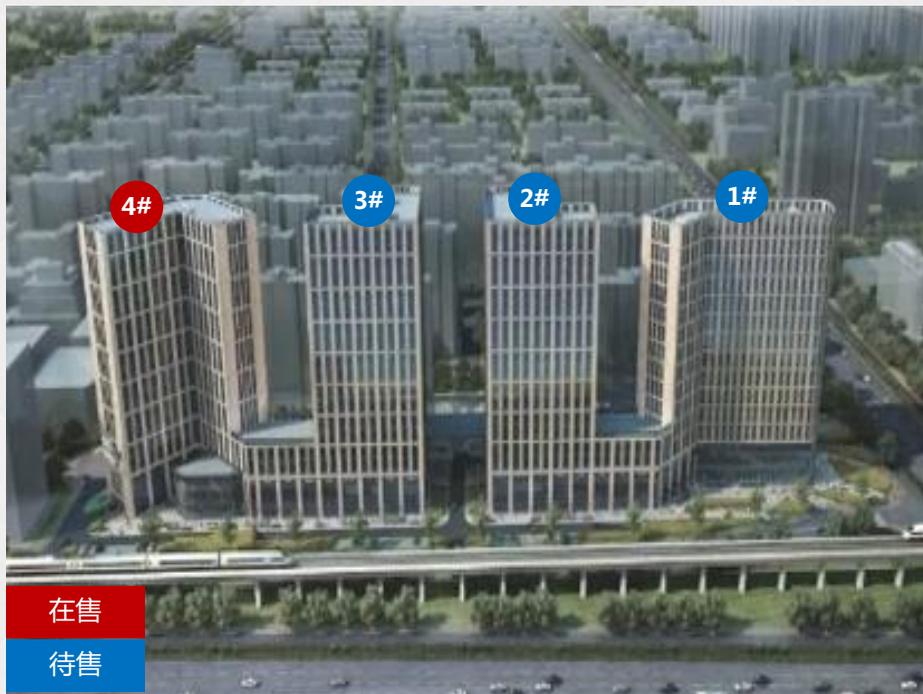
位置	二七区 嵩山南路与南四环交叉口东南侧				
开发商	郑州盛清房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	104亩	建面	22万m <sup>2</sup>	容积率	2.49
推出套数	72		成交套数	57	
到访成交率	—		整体去化率	79%	
成交价格	14000元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	万科大都会高层均价13500元/m <sup>2</sup> ( 装修 )				
交房标准	精装 ( 标准约为1500元/m <sup>2</sup> )				
备注	①五证齐全；②现场摇号选房				

	物业类型	楼栋号	单元	层数	梯户比	面积 ( m <sup>2</sup> )	户型	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	小高层	1#	2	19F	2T6	89m <sup>2</sup>	三室两厅一卫	26	21	80%
		13#、16#	2	18F	2T2/2T4	115m <sup>2</sup>	三室两厅两卫	24	18	75%
						135m <sup>2</sup>	四室两厅两卫	22	18	81%
合计								<b>72</b>	<b>57</b>	<b>79%</b>

# 开盘活动—上东国际

8月11日针对**4#LOFT公寓进行首开**，共计推出**210套**，去化**45套**，整体去化率**21%**

7月1日启动认筹，认筹客户约**110组**，当天到访客户约**75组**



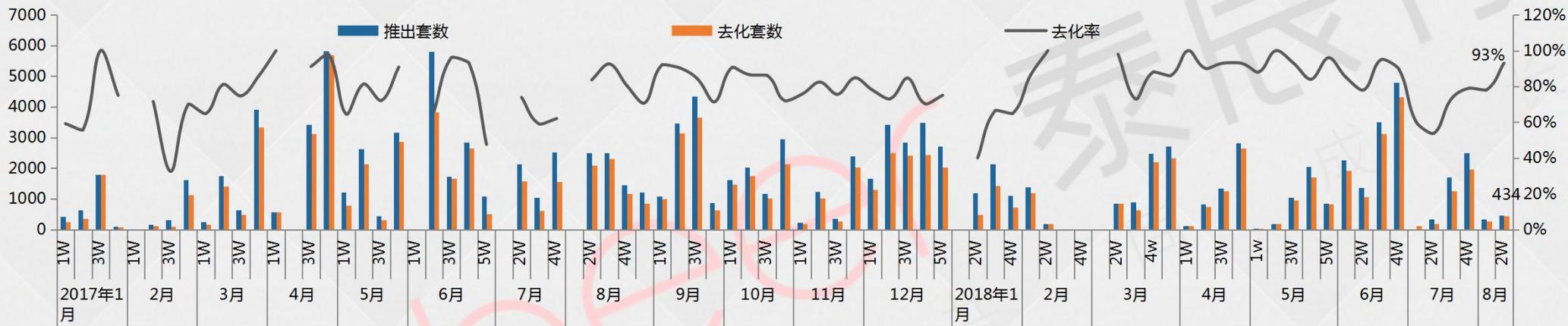
项目位置	郑东新区 金水东路与郑信路交叉口				
开发企业	郑州华安置业有限公司				
代理商	自销&同策				
占地	48.5亩	建面	15.5万m <sup>2</sup>	容积率	3.50
推出套数(套)	210		销售套数(套)	45	
到访成交率	60%		整体去化率	21%	
成交价格	成交价格：15000元/m <sup>2</sup>				
竞品均价	象湖100毛坯LOFT：14000元/m <sup>2</sup> ；正商书香铭筑精装LOFT:15000元/m <sup>2</sup> 精装（2000元/m <sup>2</sup> ）				
优惠方式	①认筹交1万优惠4%②看房团购房专享优惠1%③按揭首付50%优惠3%，全款优惠5%				
交房标准	精装：1800元/m <sup>2</sup>				
备注	五证齐全，现场摇号选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(m <sup>2</sup> )	户型	推出套数	销售套数	去化率
	LOFT	4#	1	5T35	18F (7、8、10、11、17、18)	29-41m <sup>2</sup>	两室一厅一卫	210	45	21%
	合计								210	45

# 开盘效果监控

8月2周住宅项目开盘3个，整体去化率93%，成交均价10754元/m<sup>2</sup>

### 2017年1月1周-2018年8月2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2周住宅项目开盘价格走势



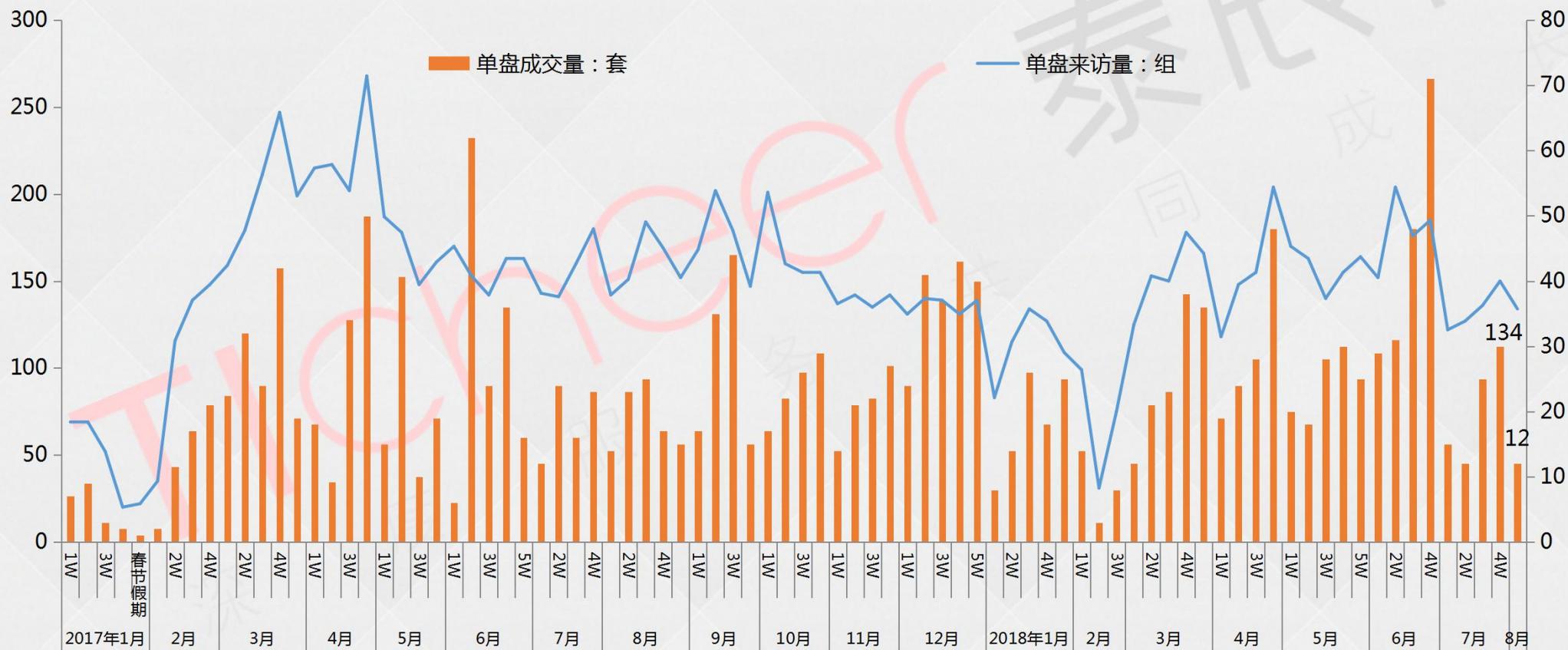
数据来源：1、泰辰行技术中心，市场监控数据；2、均为住宅推售数据

# 典型项目监控

8月1周，单盘平均来访134组，环比下降11%，同比下降6%

8月1周，单盘平均成交12套，环比下降60%，同比下降14%

2017年1月1周-2018年8月1周单盘平均来访、成交量走势图

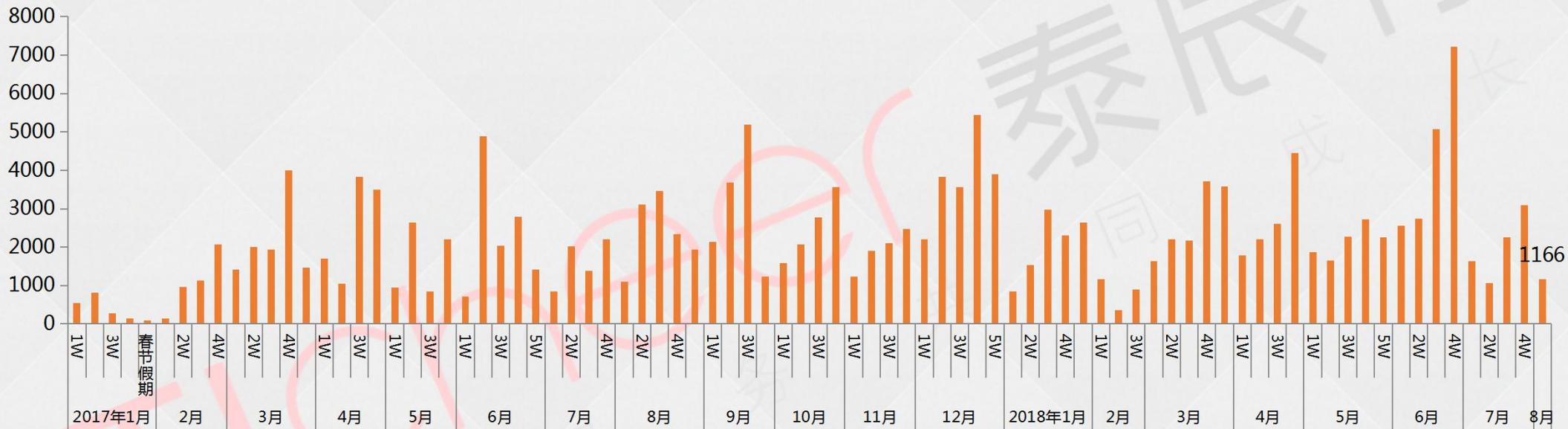


数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

# 典型项目监控

8月1周实际成交总量1166套，环比下降62%，同比上升6%

2017年1月1周-2018年8月1周整体成交量（套）走势图



◆8月1周实际监控到住宅项目149个，共计来访量19938组，单盘平均来访134组，监控到在售项目99个，共计成交1166套，单盘平均成交12套；无货在售项目42个，全新待售项目8个

# 周度数据-周度成交TOP榜单

**住宅平销**：8月1周住宅平销套数TOP10环比上周下降33%，平销套数有大幅度回落

**住宅销售**：8月1周住宅销售TOP20销售套数679套，环比上周下降71%，受月度推货周期影响，市场热度下降

7.30-8.5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	碧桂园龙城天悦	荥阳	71	高层	8600	0.85
2	瀚宇天悦湾	荥阳	63	高层	7600	0.74
3	正商家河家	惠济区	38	高层洋房	15100 17300	0.45
4	清华大溪地	荥阳	29	高层	9000	0.35
5	建业比华利庄园	平原新区	26	小高层	8700	0.29
6	郑州绿地城	二七区	21	高层	12800	0.21
7	汇泉西悦城	中原区	19	高层	12500	0.17
8	荣邦城	高新区	19	高层	13700	0.20
9	万科城	高新区	19	高层	14000	0.22
10	万科美景魅力之城	航空港区	19	高层	10800	0.22

7.30-8.5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	正弘中央公园	航空港区	207	11	万科美景魅力之城	航空港区	19
2	碧桂园龙城天悦	荥阳	71	12	泰山誉景	金水区	18
3	瀚宇天悦湾	荥阳	63	13	新城尚郡	荥阳	18
4	正商家河家	惠济区	38	14	恒大城	高新区	17
5	清华大溪地	荥阳	29	15	永威南樾	航空港区	17
6	建业比华利庄园	平原新区	26	16	雅居乐春森湖畔	中牟	17
7	郑州绿地城	二七区	21	17	永威城	管城区	16
8	汇泉西悦城	中原区	19	18	碧桂园思念翡翠城	荥阳	15
9	荣邦城	高新区	19	19	和昌林与城	惠济区	15
10	万科城	高新区	19	20	碧桂园峯景	经开区	15

# 周度数据 - (8.06-8.12) 本周新增供应项目

8月2周商品房新增供应项目共2个，预售总建面7.6万m<sup>2</sup>，全部为住宅建面

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m <sup>2</sup> )	住宅建面(万m <sup>2</sup> )	住宅套数	非住宅建面(万m <sup>2</sup> )	非住宅套数	项目动态(价格元/m <sup>2</sup> )
融创中原壹号院	郑东新区	住宅	6#、7#、16#、17#、23#	1.88	1.88	92	0	0	未售
万科美景世玠	金水区	住宅	1#、7#、8#、13#	5.72	5.72	372	0	0	未售
合计				7.6	7.6	464	0	0	—

数据来源：泰辰行技术中心，区域城乡规划局网站

# 新盘扫描-大正·水晶森林 (项目概况)

刚需+3万方森林公园+须水河畔



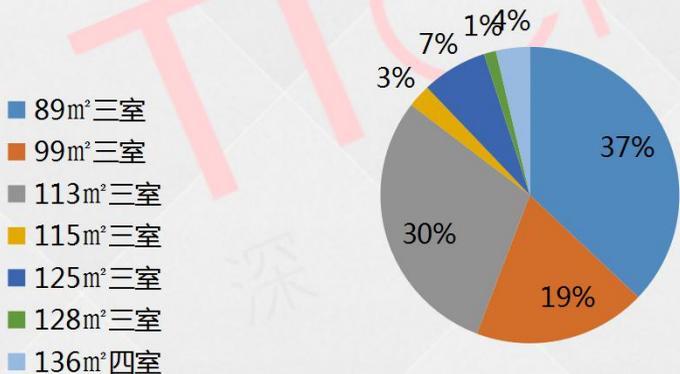
开发商	河南大正房地产开发有限公司	位置	高新区 科学大道和须水河东路交叉口向南500米
占地面积	总863亩 (一期132亩)	建筑面积	一期31万m <sup>2</sup>
容积率	一期3.49	装修	毛坯
绿化率	40%	销售团队	泰辰+同策+泰赢
物业类型	高层	总户数	2854
物业公司	金地物业管理服务有限公司	车位数	共2860个, 车位配比1:1
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 产品：总占地面积863亩，其中一期占地132亩，东邻须水河，北接双湖科技城；全高层，共15栋楼，其中1#33层，2/3#31层，4/5/6/9/10/14/15#34层，7/8#27层，11/12/13#18层，6~8/13~15#为2单元2T4，其余楼层均为1单元3T6，户型规划有89m<sup>2</sup>三室两厅一卫、99m<sup>2</sup>-128m<sup>2</sup>三室两厅两卫、136m<sup>2</sup>四室两厅两卫，楼间距46~114米，纯现代玻璃幕墙。</li> <li>➢ 项目配备有3万方森林艺术公园（夜光跑道、宠物天地、漂流图书馆等）、4000m<sup>2</sup>儿童艺术公园和3000m<sup>2</sup>邻里艺术公园，篮球天地、社区广场、老人活动中心、儿童公园、儿童会所；教育方面，有幼儿园，小学、中学都在洽谈中，预计开盘前确定；商业方面，商业活动区集中在东侧偏北区域，配套两栋二层建筑，一栋为超市、商业区和活动舞台，另一栋为卫生服务站和篮球场。</li> <li>➢ 周边配套：学校：华中师范大学附属中学（548m）、市五十八中学（1km）、郑州轻工业学院（项目对面）等，文化氛围浓厚；商业：万科生活广场（700m，预计明年前建成）、升龙商业广场（2.3km）；交通：地铁1号线（距最近地铁站2.5km）、地铁8号线（紧邻项目北门，规划中，预计2020年建成）；医院：解放军一五三中心医院（5km）、市中心医院（4.7km）、沟赵中心卫生院（653m）；</li> </ul>		
目前阶段	目前处于前期咨询阶段，预计10月1日开盘		
土地情况	2018年4月12日拿地，单价491万元/亩，楼面价2106元/m <sup>2</sup>		

# 新盘扫描-大正·水晶森林 (户型配比)

项目规划高层15栋，主力户型为89m<sup>2</sup>三室，占比37%，以刚需为主；113m<sup>2</sup>三室，占比30%，以改善为辅



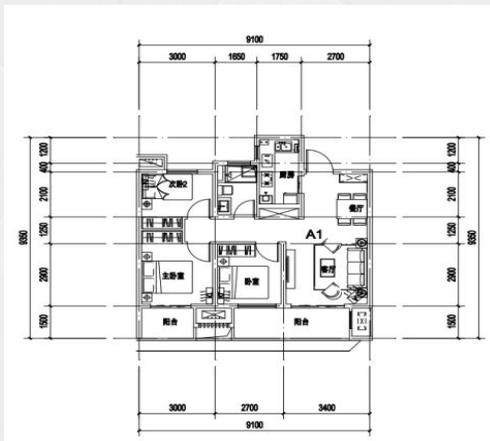
各户型套数占比



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积 (m <sup>2</sup> )	房型	套数
高层	1#			33	136+99*4+113	136	四室两厅两卫	33
						99	三室两厅两卫	132
						113	三室两厅两卫	33
	2#、3#			31	125+99*4+113	125	三室两厅两卫	62
						99	三室两厅两卫	248
						113	三室两厅两卫	62
	4#、5#			34	125+89*4+113	125	三室两厅两卫	68
						89	三室两厅一卫	272
						125	三室两厅两卫	68
	9#			34	136+89*4+113	136	四室两厅两卫	34
						89	三室两厅一卫	136
						113	三室两厅两卫	34
	10#			34	136+99*2+115	136	四室两厅两卫	34
						99	三室两厅两卫	68
						115	三室两厅两卫	34
						128	三室两厅两卫	36
						99	三室两厅两卫	72
	11#、12#			18	128+99*2+115	115	三室两厅两卫	36
						99	三室两厅两卫	72
						115	三室两厅两卫	36
13#			18	113+89*2+113	113	三室两厅两卫	72	
					89	三室两厅一卫	72	
6#、14#、15#			34	113+89*2+113	113	三室两厅两卫	408	
					89	三室两厅一卫	408	
7#、8#			27	113+89*2+113	113	三室两厅两卫	216	
					89	三室两厅一卫	216	
<b>总计</b>								<b>2854</b>

# 新盘扫描-大正·水晶森林 (户型分析)

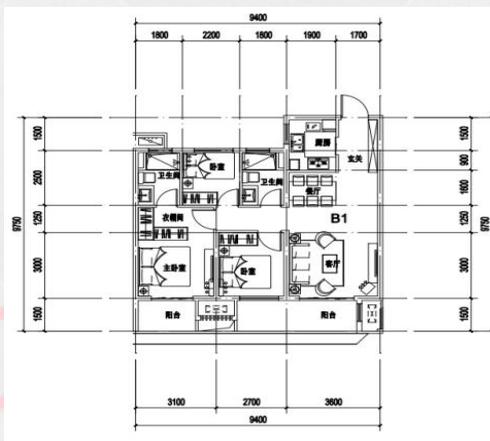
89m<sup>2</sup> 三室两厅一卫



## 户型特点分析：

优点：户型方正，南北通透  
三开间朝南，阳光充足  
干湿分离式卫生间，动静分区  
客卧连通超大观景双阳台

98m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



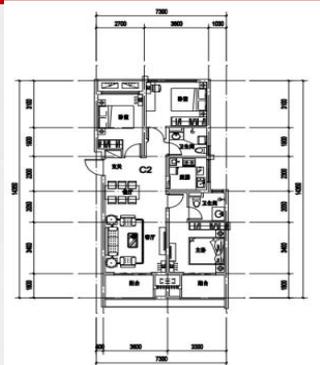
## 户型特点分析：

优点：南北通透，三面宽朝阳  
动静分区，居家会客互不干扰；  
餐、厨、客厅一线贯通，连通南向大阳台，空间敞亮阔绰；  
主卧步入式阳台，独卫卫生间、衣帽间，静享舒适私密；

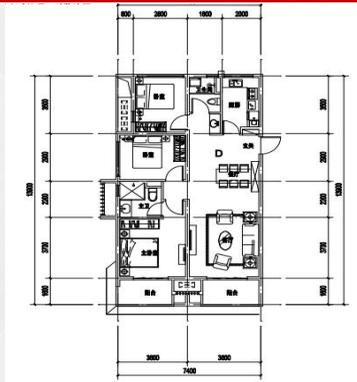
物业类型	面积	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	赠送面积	南向房间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	单层南向总面宽	总进深	是否干湿分离	明暗	阳台个数	阳台功能
高层	89m <sup>2</sup>	中间套	三室两厅一卫	通透	—	3	2.9*3.4	2.9*3 (8.7m <sup>2</sup> )	2.9*2.7 (7.8m <sup>2</sup> )	6.3m <sup>2</sup>	9.1m	9.3m	是	明	2	客厅阳台晾晒衣物，主卧阳台可改成飘窗等
高层	99m <sup>2</sup>	中间套	三室两厅两卫	通透	—	3	3*3.6	3*3.1 (9.3m <sup>2</sup> )	3*2.7 (8.1m <sup>2</sup> )	5.5m <sup>2</sup>	10.2m	9.4m	是	明	2	客厅阳台晾晒衣物、主卧阳台可改成飘窗等

# 新盘扫描-大正·水晶森林(户型分析)

113m<sup>2</sup>三室两厅两卫



125m<sup>2</sup>三室两厅两卫



136m<sup>2</sup>四室两厅两卫



## 户型特点分析：

优点：南北通透，两开间朝南（主卧和阳台）

主卧配备独立观景阳台和独立卫生间

干湿分离式公共卫生间

缺点：动静不分区，客厅对着主卧的门，北边

双卧室采光有限，进深过长，采光通透不佳

## 户型特点分析：

优点：户型南北通透，两开间朝南

主卧朝南，配备独立观景阳台和超大独立卫生间

三卧室相连、集中，动静分离

干湿分离式卫生间，干净整洁

缺点：进深过长，采光通透不佳

## 户型特点分析：

优点：户型方正，南北通透

三卧室朝南，全部配备飘窗，阳光充足；

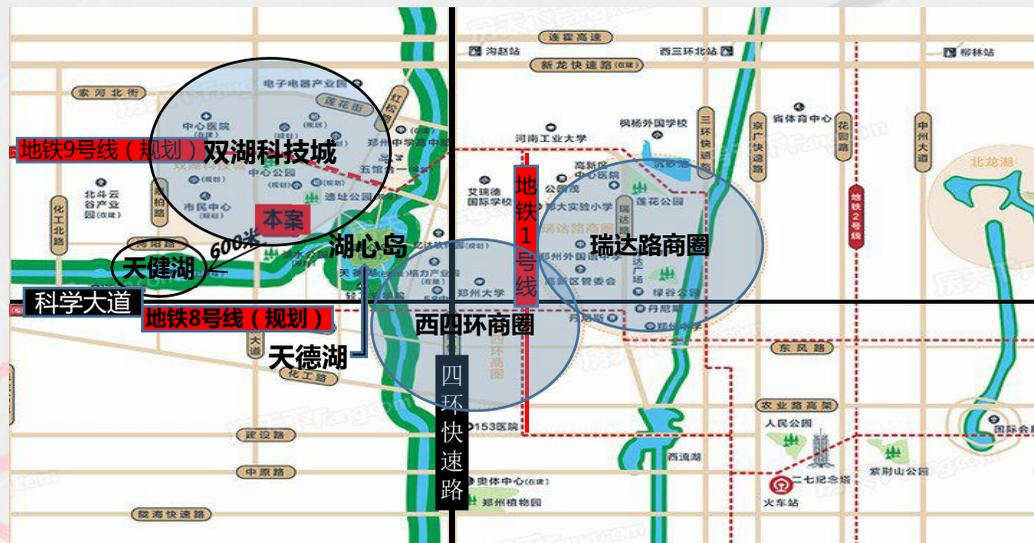
主卧配备独立卫生间、衣帽间，北面卧室带有独立阳台

客厅朝西，但西侧有须水河，景观视野较好

物业类型	面积	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	赠送面积	南向房间个数	客厅尺寸(开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	单层南向总面宽	总进深	是否干湿分离	明暗	阳台个数	阳台功能
高层	113m <sup>2</sup>	边套	三室两厅两卫	通透	—	2	3.6*3.4	3.4*3.3 (11.2m <sup>2</sup> )	3.6*3.14 (11.1m <sup>2</sup> )	8.3m <sup>2</sup>	7.3m	14.3m	是	明	2	客厅阳台晾晒衣物，主卧阳台可改成飘窗等
高层	125m <sup>2</sup>	边套	三室两厅两卫	通透	—	2	3.8*3.7	3.6*3.7 (13.32m <sup>2</sup> )	3.6*2.9 (10.4m <sup>2</sup> )	9.8m <sup>2</sup>	7.4m	13.9m	是	明	2	客厅阳台晾晒衣物，主卧阳台可改成飘窗等
高层	136m <sup>2</sup>	边套	四室两厅两卫	通透	—	3	5.1*3.8	3.4*2.95 (10m <sup>2</sup> )	3.1*3.2 (9.92m <sup>2</sup> )	8.85m <sup>2</sup> 7.95m <sup>2</sup>	9.1m	12.5m	是	明	2阳台 3飘窗	客厅阳台晾晒衣物，北边卧室的阳台可改为卧室，等

# 新盘扫描-中海万锦熙岸 (项目概况)

品牌房企+品牌物业+低密湖居



开发商	郑州中建健湖置业有限公司	位置	高新区 双湖科技城科学大道与创新大道交汇处北800米
占地面积	113亩	建筑面积	19万m <sup>2</sup>
容积率	2.5	装修	精装 (价格未定)
绿化率	30%	销售团队	自销
物业类型	高层+洋房	总户数	1624
物业公司	中海物业管理公司	车位数	共1639个, 车位配比1:1

项目概况	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 项目占地113亩, 规划5栋高层, 16栋洋房, 新古典式建筑风格, 配备中海品牌物业。</li><li>▶ 高层楼层为34/31/18F, 1-2单元2T4的88-128m<sup>2</sup>三房, 楼间距45m; 洋房楼层为6/8/11F, 均为2-3单元1T2的143m<sup>2</sup>四房, 首层送地下室 (面积未定); 内部配有1500m<sup>2</sup>临街商业街。</li><li>▶ 周边配套: 学校: 周边规划4所小学, 2所初中, 郑州中学高中部 (在建); 交通: 地铁8号线 (规划中)、地铁9号线 (规划中); 医院: 中心医院 (在建); 景观: 天德湖, 天健湖 (已蓄水)。</li></ul>
目前阶段	目前处于前期咨询中, 具体开盘时间待定
土地情况	2017年12月28日拿地, 楼面价约1819元/m <sup>2</sup> , 单价303万元/亩

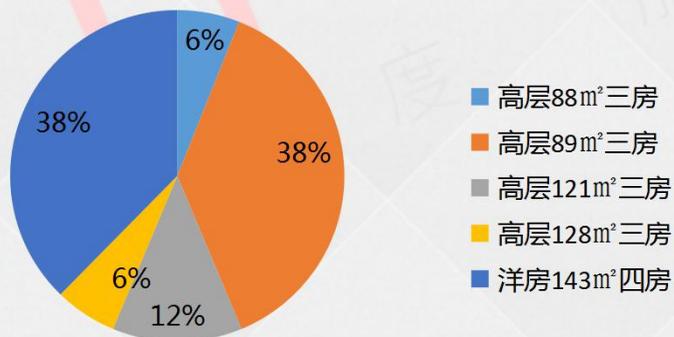
# 新盘扫描-中海万锦熙岸 (产品分析)

项目规划高层5栋，洋房16栋：高层主推户型为88/89m<sup>2</sup>三房，占比44%；洋房户型均为143m<sup>2</sup>四房,占比38%。

整体产品定位刚需偏改善



各户型套数占比



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积 (m <sup>2</sup> )	房型	套数
高层	1#,2#,3#	2D	2T4	34	121+89+89+89	89	3室2厅1卫	612
						121	3室2厅2卫	204
	4#	1D	2T4	31	128+88+88+128	88	3室2厅1卫	62
						128	3室2厅2卫	62
	5#	1D	2T4	18	128+88+88+128	88	3室2厅1卫	36
						128	3室2厅2卫	36
<b>高层合计</b>								<b>1012</b>
洋房	6#,7#,8#, 13#	3D	1T2	6	143+143	143	4室2厅2卫	144
	9#,10#,11#,12#	2D	1T2	6	143+143	143	4室2厅2卫	96
	14#,17#, 18#	2D	1T2	8	143+143	143	4室2厅2卫	96
	15#,16#, 19#	3D	1T2	8	143+143	143	4室2厅2卫	144
	20#,21#	3D	1T2	11	143+143	143	4室2厅2卫	132
	<b>洋房合计</b>							
<b>总计</b>								<b>1624</b>

# 新盘扫描-中海万锦熙岸 (户型分析)

高层89㎡三室两厅一卫



## 户型特点分析：

- 户型方正，南北通透
- 餐客一体
- 卫生间干湿分离
- 动静不分离

高层121㎡三室两厅两卫



## 户型特点分析：

- 户型方正，餐客一体
- 三开间朝南，南北通透，采光通风好
- 主卧及次卧配备观景飘窗
- 干湿分离

洋房标准层143㎡四室两厅两卫



## 户型特点分析：

- 三开间朝南，南北通透
- 主卧为套间设计，配有独卫、飘窗和衣帽间
- 大开间宽面，客厅配南向大阳台
- 次卧正对客厅，动静不分离

# 新盘扫描-中海万锦熙岸 (营销展示)

## 售楼部



## 样板间



# 周度备案数据

- 商品房供应**21.81**万 m<sup>2</sup>，成交**17.74**万 m<sup>2</sup>
- 商品住宅供应**17.56**万 m<sup>2</sup>，成交**10.66**万 m<sup>2</sup>
- 商业供应**0.81**万 m<sup>2</sup>，成交**3.82**万 m<sup>2</sup>
- 写字楼无供应，成交**0.33**万 m<sup>2</sup>
- 公寓供应**3.32**万 m<sup>2</sup>，成交**2.88**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

供应：8月1周，公寓供应有所上升，商品房和商品住宅供应小幅下降，商业和写字楼均无供应

成交：8月1周，商业和公寓成交量大幅上升，其他物业类型成交量大幅下降

价格：8月1周，商品房、商品住宅和商业成交价格小幅下降，其他物业类型成交价格小幅上升

## 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 (万m <sup>2</sup> )	7.30-8.05	21.81	17.56	0.81	0.00	3.32
	环比(%)	-16%	-30%	—	—	343%
成交面积 (万m <sup>2</sup> )	7.30-8.05	17.74	10.66	3.82	0.33	2.88
	环比(%)	-26%	-43%	160%	-75%	22%
成交金额 (亿元)	7.30-8.05	21.21	13.12	3.69	0.48	3.90
	环比(%)	-34%	-49%	51%	-66%	40%
成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	7.30-8.05	11961	12314	9673	14404	13527
	环比(%)	-11%	-10%	-42%	38%	15%

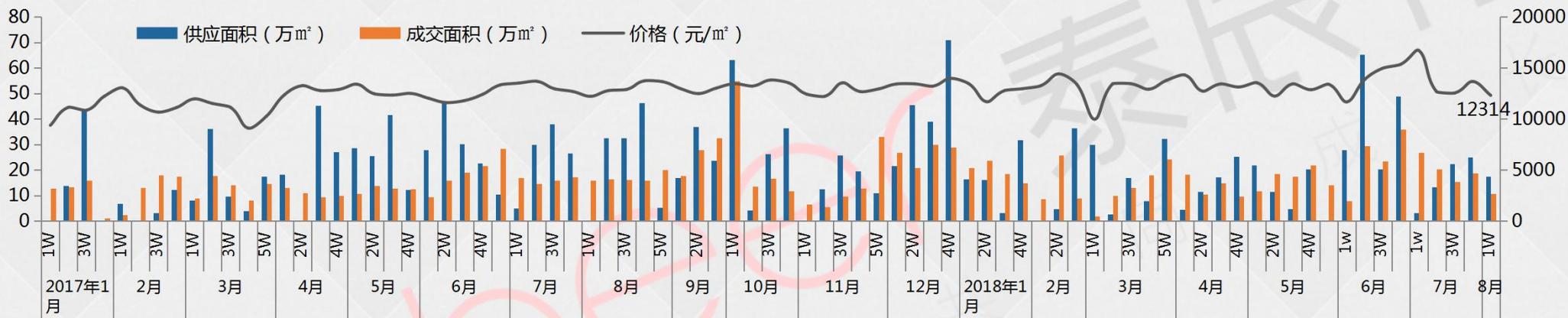
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

# 周度备案数据-各物业类型量价

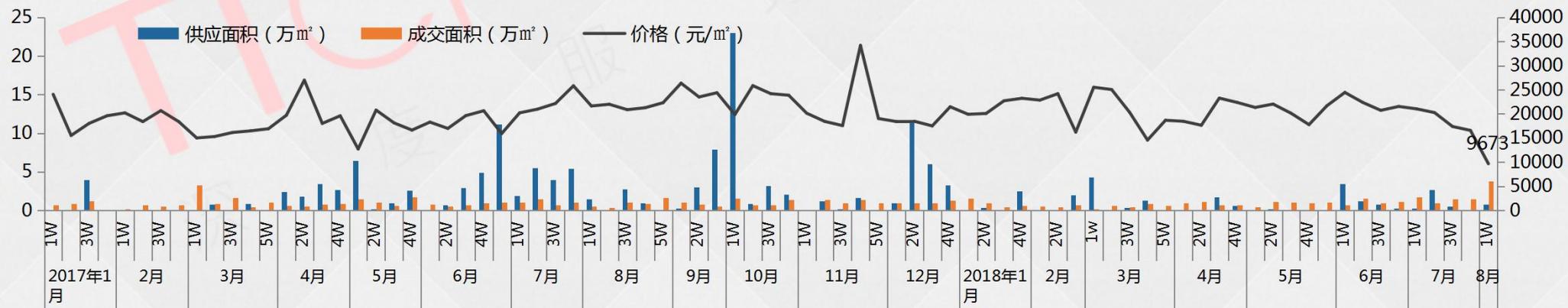
**商品住宅**：8月1周商品住宅供应、成交较7月4周均有小幅下降，均价12314元/m<sup>2</sup>，价格环比下降10%

**商业**：8月1周商业供应较少、成交量大幅度上升，价格持续下降，均价9673元/m<sup>2</sup>，环比下降42%

## 郑州市区2017年1月1周-2018年8月1周商品住宅周度供求分析



## 郑州市区2017年1月1周-2018年8月1周商业周度供求分析



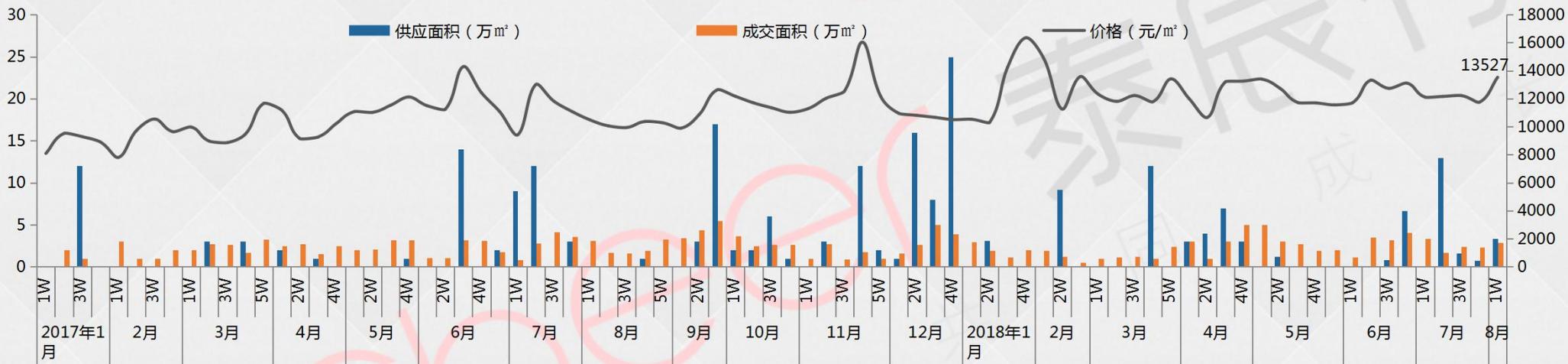
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

# 周度备案数据-各物业类型量价

**公寓：**8月1周供应小幅上升，成交量较上周略微上升仍处于低位，价格13527元/m<sup>2</sup>，环比上升15%

**写字楼：**8月1周供应量为零，成交量大幅下降，价格14404元/m<sup>2</sup>，环比上升38%

### 郑州市区2017年1月1周-2018年8月1周公寓周度供求分析



### 郑州市区2017年1月1周-2018年8月1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**：8月1周，住宅成交备案前三为：永恒理想世界、国龙绿城怡园、东润城

**公寓**：8月1周，公寓成交备案前三为：云悦公馆、绿都澜湾、浩创优尚

7.30-8.05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m <sup>2</sup> )	(亿元)		(元/m <sup>2</sup> )
1	永恒理想世界	管城区	1.23	1.81	158	14645
2	国龙绿城怡园	郑东新区	1.16	0.67	74	5832
3	东润城	郑东新区	1.12	1.20	105	10726
4	泰宏建业国际城	二七区	1.11	1.52	103	13715
5	中岳俪景湾	管城区	0.97	1.34	98	13792
6	亚星盛世	二七区	0.91	1.27	75	13959
7	亚星金运外滩	二七区	0.36	0.48	37	13172
8	锦绣山河	二七区	0.25	0.43	10	16968
9	鑫苑国际新城	管城区	0.25	0.35	25	13986
10	绿地公园城	管城区	0.23	0.31	22	13533

7.30-8.05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m <sup>2</sup> )	(亿元)		(元/m <sup>2</sup> )
1	云悦公馆	郑东新区	0.44	0.94	106	21259
2	绿都澜湾	管城区	0.30	0.32	123	10649
3	浩创优尚	经开区	0.28	0.40	77	14258
4	绿地滨湖国际城	二七区	0.17	0.16	44	9256
5	正商汇航铭筑	经开区	0.14	0.16	29	11544
6	象湖100	郑东新区	0.11	0.16	34	13885
7	正商中州城	管城区	0.10	0.11	15	10718
8	正商书香铭筑	郑东新区	0.10	0.15	15	14780
9	万科城	高新区	0.10	0.09	31	9314
10	清华城	金水区	0.09	0.14	16	15298

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据  
国龙绿城怡园为前期团购房源

## 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。