

郑州市场周报(2018年第35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、9月3日起，工行新受理个人住房贷款首套房最低上浮利率调整为30%，二套房最低上浮利率为35%（2018.9.3）



- 在融360监测的35个城市首套房贷平均利率中，最低的是上海(楼盘)，为4.83%；最高的是郑州(楼盘)、哈尔滨(楼盘)、石家庄(楼盘)，均为5.39%。
- 除工行外，目前郑州市四大行中，建行、农行、中行的首套贷款利率均上浮至30%。

2、136家上市房企半年负债超10万亿，多家房企被曝裁员过冬（2018.9.3）



- 近日，长江实业上海公司等被曝出部分地区的“瘦身”计划。长江商报记者梳理发现，半年之内，传出冻编或者裁员的大型房企包括绿地、长实、万科、富力、雅居乐等多家大型上市房企。
- 多位房企负责人在接受长江商报记者采访时对裁员这一说法并不认同，纷纷表示是为了“提升人才建设，优化人才结构”。业内则认为，好多房企用“提升人才结构”代替了“裁员”，只不过是避免该消息影响公司的业绩。
- 而裁员现象的背后则是，融资渠道不断收紧，严重的现金流和债务问题使房企资金回笼承压，只能砍掉不盈利的项目和部门，行业进入周期性“阵痛期”。

3、武汉整治房屋租赁中介，559家问题中介列入重点整顿名单（2018.9.3）



- 武汉日前对5071个房屋租赁中介机构开展行业排查。根据武汉市房管和工商两部门对近年投诉情况的汇总以及行业摸排情况，559家“问题”租房中介被列入重点整顿的名单。
- 武汉房管、公安等部门将对559家“问题”租房中介开展联合整治，重点打击以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务、诱骗消费者交易或者强制交易、采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人、非法侵占或挪用客户交易资金等行业乱象。

行业热点-全国热点

4、中介租房分期贷年化费率接近13%，退租或转租均收违约金（2018.9.4）



- 目前初入社会的毕业生租房都被要求“押一付三”、“押一付六”的交租方式，目前有多个月分期平台“应景”地提供租房分期，将房租改为月付，缓解了房租的压力，不过，《证券日报》记者咨询多个分期平台并计算发现，多个平台年化费率接近13%，通常情况下，个人从银行申请信用贷款的年利率一般为6%-8%，这比绝大多数租房分期平台都要低。
- 目前，链家旗下的自如、我爱我家旗下的蛋壳公寓、58同城等住房租赁企业都和第三方金融平台合作，提供“租房分期”服务。

5、四大行行长谈房贷：实施差别化信贷，支持自住型需求（2018.9.4）



- 四大行召开发布会，公布其2018年上半年成绩单。**工行：房地产领域的债务风险总体可控**：工行主要执行一城一策房地产差别信贷政策，根据当地调控政策的要求和市场的需求，按照风险定价原则来确定利率高低，并没有一定之规。**建行：建行没有给中介提供融资**。**农行：下半年，农行会继续严格贯彻政策，继续实施差别化的信贷政策**，一手房、二手房并重发展的前提下，进一步加大对二手房的支持和授信服务，同时进一步提高对首套房和个人刚需住房的需求保障，提高相关的个人按揭贷款的占比，发展好农民“安家贷”。**中行：房贷优先支持自住性需求**：中国银行继续执行差异化的个人住房贷款政策，优先支持居民住房自住性需求，保持个人贷款合理投放。

6、佛山划定“产业保护区”：350平方公里不得新增商业房地产（2018.9.4）



- 今天上午（9月4日），佛山市土地管理暨城市更新工作动员会召开。会议上同时发布3份重要政策文件，包括城市更新、产业发展保护区管理，村级工业园整治提升等内容，佛山城市发展即将迎来新一轮蝶变。
- **佛山城市更新工作实施意见出炉，鼓励工改工和旧村居旧城镇改造。**
- **佛山“产保区”划定，保障350平方公里产业用地规模。**
- **到2020年，佛山计划完成23.06平方公里村级工业园整治提升。**

行业热点-全国热点

7、深圳楼市新政后首月：新房成交价环比下降53元/平方米（2018.9.5）



- 近日，数据显示，8月深圳全市新房成交均价为每平方米54089元，环比下降53元/㎡；成交3688套，环比增加6.6%，为2018年以来的最高水平；截至8月30日，深圳全市二手住宅成交量6874套，较7月前30天上升2.4%。不过，受调控新政影响，二手房均价近7个月来第一次出现下滑。“731楼市新政”在打击市场投资客的同时，也影响了供给端对市场的信心，导致8月份深圳仅有两个住宅项目新获得预售证。
- 在“731楼市新政”之下，虽然8月的成交量创下今年以来的单月新高，但一二手房的成交态势似乎并不具有持续性，新政效果逐渐显现后，接下来深圳楼市整体或很难再有很好的表现。

8、北京3000套共有产权房可网申：非京籍也能申请，人才优先（2018.9.6）



- 据北京市住建委官网消息，位于石景山区、长安街以北的玉景阳光共有产权房6日开始网申，均价3.5万元/平米，购房人拥有50%的产权。链家数据显示，玉景阳光周边的二手商品房价格在6万-7万元/平米。此外，有两个小区的经适房也在接受网申。
- 本次共有产权房申购公告中，均提到如果非京籍家庭满足一定的条件，也可以申请。根据公告，申购家庭被分为“京籍”和“非京籍”两组，非京籍有“优先组”，包括：在海淀区国家高新技术企业和中关村高新技术企业工作的非本市户籍高新技术企业人才的无房家庭。

9、“税收法定”提速！房地产税法等11部税法拟5年内提请审议（2018.9.7）



- 9月7日，全国人大常委会召开立法工作会议，部署十三届全国人大常委会立法规划实施工作，房地产税法在内的11部税法同时亮相第一类项目，拟在本届人大常委会任期内提请审议。此举向外界释放出了我国税收法定进程提速的重要信号。
- 今年3月，财政部表示全国人大常委会正在抓紧起草和完善房地产税法草案。作为国际通行税种，中国房地产税制度设计在参考国际共性制度安排的同时，会注重从中国国情出发来合理设计，比如合并整合相关税种以及合理降低房地产在建设交易环节的税费负担等，总体思路就是立法先行、充分授权、分步推进。

行业热点-河南/郑州热点

1、郑州新政策出台，解决房改工作中遗留的问题（2018.9.5）



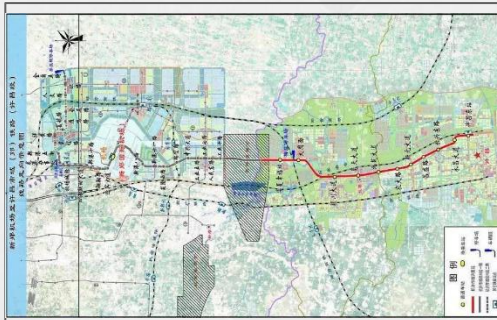
- 为进一步完善住房制度改革政策,我市昨日发布《郑州市人民政府关于解决我市房改工作中遗留问题的通知》。
- 关于多套住房已取得房屋所有权证的超面积问题处理：今年办理手续，按区域存量房成交价格的85%缴纳购房款；
- 关于部分产权住房向全部产权住房过渡：控制面积内每平方米按3200元计算房款；
- 关于原经市房改办批复过的单位集资建房出售：控制面积内仍按原建房成本价出售；
- 关于存量公有住房出售：按郑州市2016年度经济适用住房的指导价即每平方米3200元计算房款。

2、金茂入开封，拿汴西新区地块（2018.9.5）



- 该宗地位于六大街金耀路西南，汴西湖新区中意湖板块；
- 住宅兼容商业；
- 土地面积59545.2m²，占地89.3亩，容积率2.5；
- 竞买保证金为9000万元，起始价44658.9万元，亩单价500万，起始楼面价3000元/m²；
- 金茂竞得，总价45378.9万元，楼面价3048元/m²，亩单价508万，溢价率1.6%；河南锐投房地产开发有限公司；
- 周边房价：新龙·御都国际高层毛坯9500元/m²。

3、《许昌城市轨道交通沿线控制性详细规划及城市设计》出炉（2018.9.6）



- 《许昌城市轨道交通沿线控制性详细规划及城市设计》出炉，“1—3—2—5”：1个区域枢纽站：许昌东站；3个城市中心站：永兴东路站、葛天大道站、新元大道站等；2个组团中心站：幸福城站、颍川大道站；5个一般站：永昌大道站、昌盛路站、大周西站、北苑大道站、农大路站等。
- 其中，许昌东站：立体开发、上下联动、南北互通，形成“郑许门口枢纽区”；永昌大道站：生态、生产、生活相结合的“三生融合示范区”；永兴东路站：以CBD休闲商服、商务酒店配套、休闲公园示范带构成的“活力休闲示范区”；新元大道站：健康创意示范区；葛天大道站：由长葛政务服务区、长葛商务核心区、科创研发孵化社区组成的“创研融合示范区”。

6日荥阳市举办第二批招商引资项目集中签约，项目总投资超1500亿元；含雅居乐文旅项目，正商、碧桂园特色小镇，福晟、浩创、金辉等企业也在投资行列

- **福晟华中区健康医疗大数据产业园项目**：位于荥阳健康园区，投资140亿；
- **金辉新能源年产10万吨电池铝箔及铝板带项目**：五龙产业集聚区，投资3.2亿；
- **荥阳市浩创现代军事嘉年华及乔楼镇蔡砦村合村并城项目**：乔楼镇，投资95亿；
- **荥阳市广武镇雅居乐·广武文旅新城项目**：位于广武镇，投资450亿；
- **郑州海龙居然之家家居广场项目**：位于荥阳市海龙时代名都，投资4.5亿
- **荥阳市雅居乐·老城改造项目**：位于索河办，投资100亿；
- **正商红酒小镇项目**：位于王村镇，投资260亿；
- **荥阳刘河镇知善温泉度假小镇项目**：位于刘河镇，投资100亿；
- **广武碧桂园科技小镇产业综合体项目**：位于广武镇，投资60亿；

土地速览

本周市本级供应8宗，成交1宗；近郊供应23宗，成交6宗；远郊供应3宗、成交2宗、流拍1宗

本周大郑州土地成交速览

供应



34宗，1999亩

成交

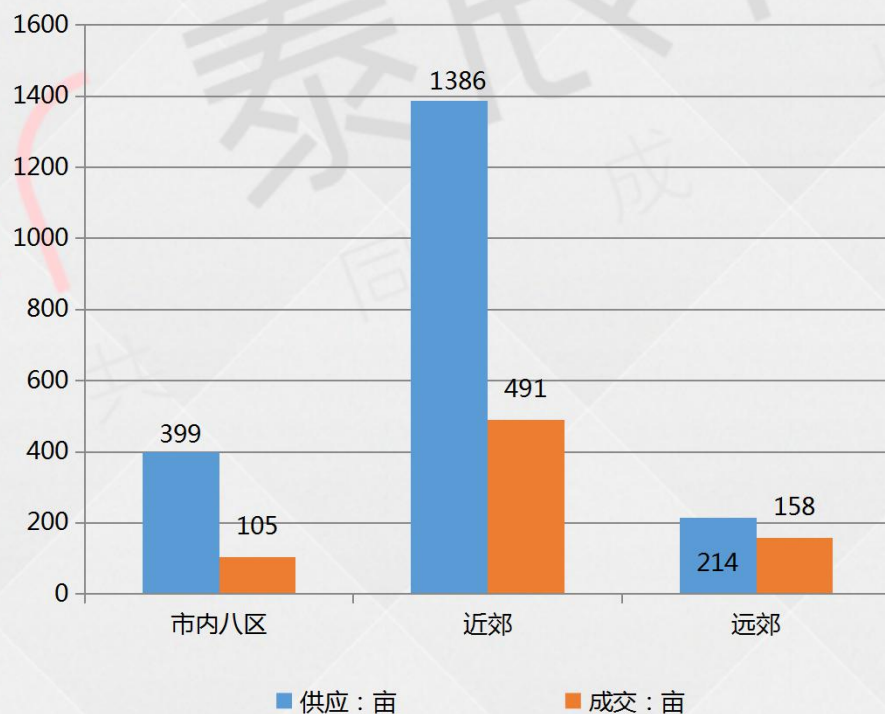


9宗，754亩

价格



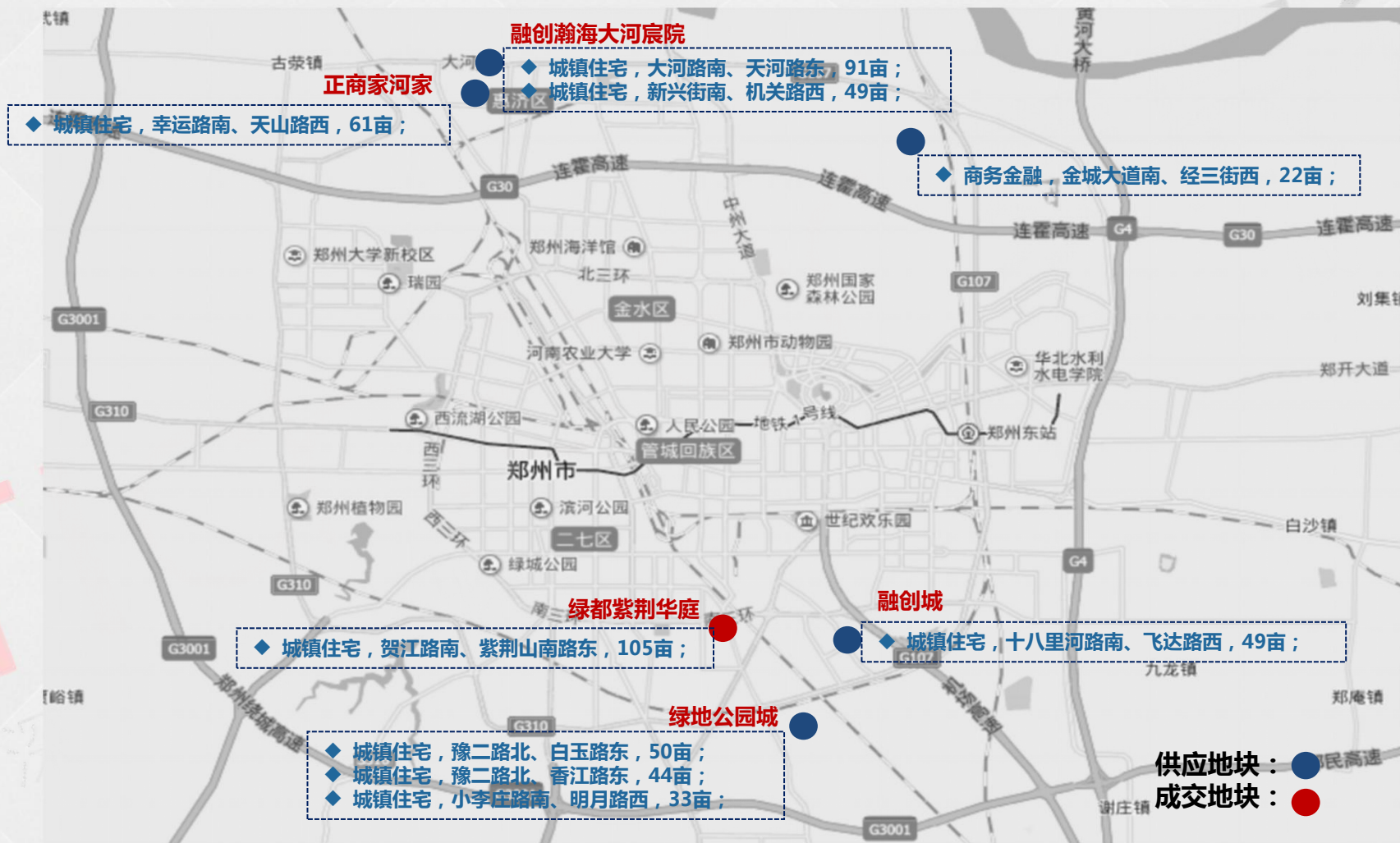
209万元/亩



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-郑州市本级

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	供应建面 (万㎡)	容积率	建筑限高 (米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/ 亩)	出让年限 (年)	熔断地价 (万元)	竞地价最 高限价 (万元)	项目/城 中村
2018/9/4	2018/10/12	郑政出〔2018〕113号(网)	金城大道南、经三街西	金水区	22	商业	商品房	3.72	< 2.5	< 29-35	< 40	> 25	11400	510	40	——	——	——
2018/9/4	2018/10/12	郑政出〔2018〕112号(网)	小李庄路南、明月路西	管城区	33	住宅	安置	6.58	> 1.1 , < 3.0	< 80	< 25	> 30	17862	543	70	26862	35724	绿地公园城安置地块
2018/9/4	2018/10/12	郑政出〔2018〕114号(网)	豫二路北、白玉路东	管城区	50	住宅	商品房	10.10	> 1.0 , < 3.0	< 80	< 20	> 30	27610	547	70	41610	55220	绿地公园城
2018/9/4	2018/10/12	郑政出〔2018〕115号(网)	豫二路北、香江路东	管城区	44	住宅	商品房	8.85	> 1.0 , < 3.0	< 80	< 20	> 30	24188	547	70	36388	48376	绿地公园城
2018/9/4	2018/10/12	郑政出〔2018〕116号(网)	十八里河路南、飞达路西	管城区	49	住宅	商品房	9.75	> 1.0 , < 3.0	< 100	< 20	> 30	28296	580	70	42496	56592	融创城
2018/9/4	2018/10/12	郑政出〔2018〕117号(网)	大河路南、天河路东	惠济区	91	住宅	安置	20.06	> 1.1 , < 3.3	< 100	< 20	> 35	54982	603	70	82582	109964	融创瀚海大河宸院
2018/9/4	2018/10/12	郑政出〔2018〕118号(网)	新兴街南、机关路西	惠济区	49	住宅	商品房	8.81	> 1.1 , < 2.7	< 80	< 25	> 35	27250	557	70	41050	54500	融创瀚海大河宸院
2018/9/6	2018/10/15	郑政出〔2018〕119号(网)	幸运路南、天山路西	惠济区	61	住宅	安置	10.24	> 1.0 , < 2.5	< 60	< 25	> 30	32648	532	70	49048	65296	正商家河家/贾河村
合计					399			78.11										

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 (亩)	用途	是否安置	建面 (万㎡)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	备注
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	24.39	3.5	63132	604	2589	0%	郑州绿基置业有限公司	绿都紫荆华庭
合计				105			24.39							

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

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 (亩)	用途	容积率	建面 (万方)	建筑限高(米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起拍价 (万元)	起始单价(万元/亩)	出让年限 (年)	竞买 保证金 (万元)	备注
2018/9/5	2018/10/11	牟政出〔2018〕61号（网）	中牟县万滩镇镇兴大道南、万干路西、万康路北	万滩镇	19.2	商业	2	2.6	< 40	< 45	> 25	4603.7	239.6	40	2500	商品房
2018/9/5	2018/10/11	牟政出〔2018〕63号（网）	中牟县万滩镇镇兴大道南、万里路东、万康路北	万滩镇	59.0	住宅兼容商办	1.3	5.1	< 24	< 28	> 35	14612.2	247.7	70、40	7500	商品房
2018/9/6	2018/10/12	牟政出〔2018〕31号（网）	中牟汽车产业集聚区文昌街东、万洪路北、牟轩街西	汽车产业集聚区	85.1	住宅	2.5	14.2	< 80	< 25	> 30	9361.0	110.0	70	5000	安置
2018/9/6	2018/10/12	牟政出〔2018〕32号（网）	中牟汽车产业集聚区文昌路东、梦溪路南、牟轩街西	汽车产业集聚区	84.0	住宅	2.5	14.0	< 80	< 25	> 30	9239.9	110.0	70	5000	安置
2018/9/6	2018/10/12	牟政出〔2018〕44号（网）	中牟汽车产业集聚区轩城大道南、余庆街西	汽车产业集聚区	65.2	住宅	2.2	9.6	< 60	< 25	> 30	7171.9	110.0	70	4000	安置
2018/9/6	2018/10/12	牟政出〔2018〕45号（网）	中牟汽车产业集聚区轩城大道南、轩顺街东、远航路北	汽车产业集聚区	89.6	住宅	2.2	13.1	< 60	< 25	> 30	9858.7	110.0	70	5000	安置
2018/9/6	2018/10/12	牟政出〔2018〕46号（网）	中牟汽车产业集聚区轩城大道南、轩顺街东、远航路北	汽车产业集聚区	66.8	住宅	2.2	9.8	< 60	< 25	> 30	7353.1	110.0	70	4000	安置
2018/9/6	2018/10/12	牟政出〔2018〕47号（网）	中牟汽车产业集聚区正中大道南、轩顺街东、轩城大道北	汽车产业集聚区	48.5	住宅	2.2	7.1	< 60	< 25	> 30	5337.3	110.0	70	3000	安置
2018/9/6	2018/10/12	牟政出〔2018〕48号（网）	中牟汽车产业集聚区万洪路南、比克大道北、文澜街西	汽车产业集聚区	50.0	住宅	2.2	7.3	< 60	< 25	> 30	5503.1	110.0	70	3000	安置
2018/9/6	2018/10/12	牟政出〔2018〕49号（网）	中牟汽车产业集聚区万洪路南、比克大道北	汽车产业集聚区	69.8	住宅	2.2	10.2	< 60	< 25	> 30	7683.4	110.0	70	4000	安置
2018/9/6	2018/10/12	牟政出〔2018〕56号（网）	中牟县中原大道南、府前街西、深发路东、十全街北	中牟县城	41.8	住宅兼容商办	2.5	7.0	< 60	< 25	> 35	4601.8	110.0	70、40	2400	安置
合计					679.2	—		100.0	—							

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

本周近郊土地供应信息（荥阳）

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建面 (万方)	建筑限高 (米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	出让年限 (年)	竞买 保证金 (万元)	备注
2018/9/7	2018/10/11	荥政储（2017） 96-1号	万山路与宜索路交叉 口东北侧	宜居健 康城	37	住宅	1.8	4	< 26	< 24	> 40	5590	153	70	5864	商品房
2018/9/7	2018/10/11	荥政储（2017） 96-2号	万山路与宜索路交叉 口东北侧	宜居健 康城	45	住宅	1.8	5	< 26	< 24	> 40	6805	152	70	7154	商品房
2018/9/7	2018/10/11	荥政储（2017） 97号	万山路与宜索路交叉 口东南侧	宜居健 康城	68	住宅	1.8	8	< 26	< 24	> 40	10440	152	70	10966	商品房
2018/9/7	2018/10/11	荥政储（2017） 98号	宜索路与滨河路交叉 口西南侧	宜居健 康城	43	住宅	1.8	5	< 26	< 24	> 40	6535	152	70	6931	商品房
2018/9/7	2018/10/11	荥政储（2017） 99号	万山路与陇海路交叉 口东北侧	宜居健 康城	64	住宅	1.8	8	< 26	< 24	> 40	9695	152	70	10147	商品房
2018/9/7	2018/10/11	荥政储（2017） 100-1号	滨河路与陇海路交叉 口西北侧	宜居健 康城	64	住宅	1.8	8	< 26	< 24	> 40	9785	153	70	10325	商品房
合计					320			38								

本周近郊土地供应信息（新郑）

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建面 (万方)	建筑限高 (米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	出让年限 (年)	竞买 保证金 (万元)	备注
2018/9/7	2018/10/15	新郑出（2018） 26号（网）	郭店镇规划求实路东 侧、规划汇远路南侧	郭店镇	104	住宅	2.5	17	——	≤25	≥30	26994	260	70	26994	商品房
2018/9/7	2018/10/15	新郑出（2018） 27号（网）	郭店镇规划华聚路东 侧、规划汇丰路北侧	郭店镇	65	住宅	2.5	11	——	≤25	≥30	16859	260	70	16859	商品房
2018/9/7	2018/10/15	新郑出（2018） 28号（网）	郭店镇中华路辅道东 侧、规划汇通路南侧	郭店镇	76	住宅	2.5	13	——	≤25	≥30	19724	260	70	19724	商品房
2018/9/7	2018/10/15	新郑出（2018） 29号（网）	郭店镇中华路辅道东 侧、规划东郭路南侧	郭店镇	50	住宅	1.8	6	——	≤28	≥30	12959	260	70	12959	商品房
2018/9/7	2018/10/15	新郑出（2018） 30号（网）	郭店镇规划东贾路南 侧、规划华盛路西侧	郭店镇	59	住宅	1.8	7	——	≤28	≥30	15369	260	70	15369	商品房
2018/9/7	2018/10/15	新郑出（2018） 31号（网）	郭店镇规划华盛路东 侧、规划东贾路南侧	郭店镇	33	住宅	1.5	3	——	≤30	≥30	7508	230	70	7508	商品房
合计					386	——		57	——							

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	建面 (万方)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m²)	溢价率	买受人	安置/商品房
2018/9/6	新郑出(2018)24号(网)	新郑市和庄镇红专路北侧、宏达路西侧	和庄镇	75	住宅	2.6	13	12617	168	966	0%	新郑市忘我置业有限公司	商品房
合计				75			13						

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	建面 (万方)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m²)	溢价率	买受人	安置/商品房
2018/9/3	牟政出[2018]31号(网)	中牟汽车产业集聚区文昌街东、万洪路北、牟轩街西	中牟汽车产业园	85	住宅	2.5	14.2	—	—	—	—	流拍	安置
2018/9/3	牟政出[2018]46号(网)	中牟汽车产业集聚区轩城大道北、余庆街西、正中大道南	中牟汽车产业园	67	住宅	2.2	9.8	—	—	—	—	流拍	安置
2018/9/3	牟政出[2018]47号(网)	中牟汽车产业集聚区正中大道南、轩顺街东、轩城大道北	中牟汽车产业园	49	住宅	2.2	7.1	—	—	—	—	流拍	安置
2018/9/3	牟政出[2018]48号(网)	中牟汽车产业集聚区万洪路南、比克大道北、文澜街西	中牟汽车产业园	50	住宅	2.2	7.3	—	—	—	—	流拍	安置
2018/9/3	牟政出[2018]49号(网)	中牟汽车产业集聚区万洪路南、比克大道北	中牟汽车产业园	70	住宅	2.2	10.2	—	—	—	—	流拍	安置
2018/9/3	牟政出[2018]38号(网)	中牟官渡组团,党庄南路北、党庄西路东	官渡	13	商办	1.2	1.0	1407	110	1375	0%	暂未公布	商品房
2018/9/3	牟政出[2018]39号(网)	中牟官渡组团,党庄西路东、党庄南路北	官渡	102	住宅兼容商办	2	13.5	11177	110	825	0%	暂未公布	商品房
2018/9/3	牟政出[2018]40号(网)	中牟官渡组团,党庄西路东、横一路南、党庄中路西	官渡	101	住宅兼容商办	2	13.4	11095	110	825	0%	暂未公布	商品房
2018/9/3	牟政出[2018]41号(网)	中牟官渡组团,横二路南、党庄东路西	官渡	101	住宅兼容商办	2	13.5	11129	110	825	0%	暂未公布	商品房
2018/9/3	牟政出[2018]42号(网)	中牟官渡组团,党庄南路北、党庄东路西、横二路南	官渡	99	住宅兼容商办	2	13.2	10910	110	825	0%	暂未公布	商品房
合计				736			103.4						

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

本周远郊土地供应信息（上街）

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	是否安置	用途	供应建面 (万m²)	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
2018/9/4	2018/10/1 2	郑上出〔2018〕07号 (网)	金华路东侧、规划漓江路南侧	上街	61	商品房	住宅兼商业	10.24	>1.0 ; <2.5	<80	<25	>35	19658	320	70、40	——
		郑上出〔2018〕08号 (网)	金华路以东、规划漓江路南侧		63			10.45	>1.0 ; <2.5	<80	<25	>35	20058	320		
		郑上出〔2018〕09号 (网)	金华路东侧、规划丹江路南侧		90			15.02	>1.0 ; <2.5	<80	<25	>35	28840	320		
合计					214			35.71								

本周远郊土地成交信息（上街、新密）

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	是否安置	用途	建面(万㎡)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人
2018/9/4	新密交易告字〔2018〕013号	诚信路东、屏阳路南侧、长乐路西、溱水路北	新密	59	商品房	住宅兼商业	13.15	>1, ≤2.9	18435	271	1401	0%	郑州碧源九郡房地产开发有限公司
——	郑上国土资告字〔2018〕09号	孟津路东侧、龙江路南侧	上街	83		住宅兼商业	16.49	>1.0, <2.5	——	——	——	——	流拍
2018/9/5	郑上国土资告字〔2018〕09号	汝南路西侧、龙江路南侧	上街	99		住宅	9.80	>1.0, <2.5	17632	300	1800	0%	郑州梁拓房地产开发有限公司
合计				241	——								

楼市监控

本周有4个项目开盘，推出房源**864套**，去化**540套**，整体去化率**63%**



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
建业比华利庄园	高层/洋房 (毛坯)	370	279	75%
正弘悦云庄	洋房 (毛坯)	72	61	85%
融侨府	高层/洋房 (毛坯)	158	50	32%
华润置地平原府	高层/洋房 (毛坯)	264	150	57%
合计		864	540	63%

备注：上图中成交均价单位均为元/㎡，洋房价格为标准层价格

开盘活动—建业比华利庄园

9月8日上午针对高层27#、31#、33#和洋房25#、26#、32#进行微信选房，共推出370套，去化279套，整体去化率为75%；7月底启动入会，9月1日开始正式认筹，截止开盘当天认筹约449组，当天到访约362组



项目位置	平原新区 平原大道与郑新大道交汇处				
开发企业	新乡市建业城市建设有限公司				
代理公司	自销+同峰				
占地	162亩（二期）	建面	27.2万㎡（二期）	容积率	1.8（二期）
推出套数	370		销售套数	279	
到访成交率	77%		整体去化率	75%	
成交价格	高层7000元/㎡，洋房标准层8900元/㎡（毛坯）				
竞品价格	正弘悦云庄洋房均价：标准层8500-9700元/㎡，底复12700-14200元/㎡（毛坯）				
优惠方式	认筹优惠1万享1万3，额外优惠2%；一次性优惠5%；按揭优惠1%； 开盘当天成功选房并按时签约优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	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（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	27#、31#、33#	1D/2D	2T3/2T4	14/16/18	3室2厅1卫	85	66	47	71%
						3室2厅2卫	105	28	19	68%
						3室2厅2卫	120	160	132	83%
	洋房	25#、26、32#	2	1T2	9/11	3室2厅2卫	127	80	61	76%
						4室2厅2卫	142	36	20	56%
	合计								370	279

开盘活动——正弘悦云庄

9月8日上午针对**洋房三期39#、42#、45#、48#**进行现场选房，共推出**72套**，去化**61套**，整体去化率为**85%**；
8月4日启动认筹，截止开盘认筹约**97组**，现场到访约**110组**



项目位置	平原新区 中州大道与长江路交汇处				
开发企业	河南科诚置业有限公司				
代理公司	自销&创典				
占地	212亩	建面	26万m²	容积率	1.1
推出套数	72		销售套数	61	
到访成交率	55%		整体去化率	85%	
成交价格	底复12700-14200元/m²（底复赠送5.8米层高地下室）；标准层8500-9700元/m²（三层11000-11800元/m²，赠送160m²露台）				
竞品价格	蓝光凤湖长岛国际社区洋房标准层11000元/m²（精装）				
优惠方式	开盘优惠4%				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；退台设计				

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
	洋房	42#、45# 39#、48#	1（42#、45#） 2(39#、48#)	标准层1T2 底层复式1T4	6F	4室2厅2卫	136	24	20	83%
							139	12	11	92%
							160	12	9	75%
						4室3厅3卫	190	12	11	92%
							210	12	10	83%
	合计							72	61	85%

开盘活动—华润置地平原府

9月7日针对洋房1-3#/5-8#、小高层9#进行首开，推出264套，去化150套，去化率57%

当天到访约260组



项目位置	平原新区 天山路与汉江路交汇处				
开发企业	河南天地康健置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	95亩	建面	16.8万㎡	容积率	1.8
推出套数	264		成交套数	150	
到访成交率	58%		整体去化率	57%	
成交价格	小高层：6650-6750元/㎡ 洋房：标准层7700-8100元/㎡，首层12000-12500元/㎡，顶层9000-10000元/㎡				
竞品价格	精装；恒大御景湾：高层8800元/㎡；洋房标准层：15000元/㎡				
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（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	9#	1	2T4	18	三房两厅两卫	112	68	150	57%
	洋房	1-3/5-8#	1	2T4	7	三房两厅两卫	122	12		
						三房两厅两卫	127	60		
						三房两厅两卫	130	24		
						四房两厅两卫	145	100		
	合计								264	

新盘扫描-融侨府 (项目概况)

滨河新城+低密湖居+自贸区范围



开发商	郑州融贯置业有限公司	位置	经开区 经南九路与经开第十九大街交会处
占地面积	60亩	建筑面积	15万m²
容积率	2.49	装修	毛坯
绿化率	30.38%	销售团队	自销
物业类型	高层+洋房	总户数	808
物业公司	郑州融侨物业管理有限公司	车位数	869，车位配比1:1.1
项目概况	➢ 产品：项目位于经开区经南九路与经开第十九大街交会处，荷湖、蝶湖双湖水域岸边，总占地面积60亩，建面15万m²，规划5栋高层6栋洋房1栋商业楼，高层12#（31F1D2T4）、7/9/10/11#（32F1D2T4）；洋房1/2#（6F2D1T2）、3/6#（6F3D1T2）、5#（7F2D1T2）、8#（7F2D1T2）户型规划有88m²三室两厅一卫、108/113m²三室两厅两卫、133-158m²四室两厅两卫，总计808套房源 ➢ 内部配套：项目配备有一栋1800m²两层商业，另配备有环形跑道、儿童乐园、老人活动中心、社区广场、羽毛球场等活动场所 ➢ 周边配套：教育：小天使双语幼儿园（1.8公里）、滨河一小（1.1公里）、郑州经济技术开发区司赵小学（650米）、郑州一中分校（1.3公里）、国际双语学校（规划）；商业：上海嘉联超市（2.3公里）、东兴购物中心（3公里）、滨河商业休闲街（规划）；交通：地铁3号线（在建，经南八路站1.5公里）、地铁11号线（规划）、地铁14号线（规划）；医院：国际欧亚心血管医院（在建）		
拿地情况	2017.9.6成交，成交金额9.84亿元，折合楼面价9914元/m²，地价1652万元/亩，溢价率50%		
目前阶段	9月9日洋房6#、高层12#已开盘		

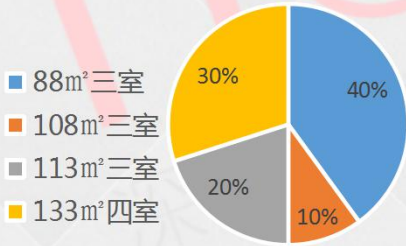
新盘扫描-融侨府（户型配比）

项目规划高层5栋，洋房6栋，高层主力户型为88m²三室，占比40%；洋房主力户型136m²四室，占比60%，项目整体定位刚需偏改善

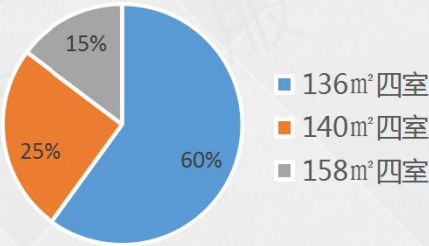


物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积 (m²)	房型	套数
高层	7#、 9#	1	2T4	32	113+88+88+113	88	三室两厅一卫	124
						113	三室两厅两卫	124
	10#	1	2T4	32	133+88+88+133	88	三室两厅一卫	62
						133	四室两厅两卫	62
	11#	1	2T4	32	133+108+108+133	108	三室两厅两卫	62
						133	四室两厅两卫	62
	12#	1	2T4	31	133+88+88+133	88	三室两厅一卫	61
						133	四室两厅两卫	61
高层合计								618
洋房	1#、 2#	2	1T2	6	140*2	140	四室两厅两卫	48
	3#、 6#	3	1T2	6	136*2	136	四室两厅两卫	72
	5#	2	1T2	7	158*2	158	四室两厅两卫	28
	8#	3	1T2	7	136*2	136	四室两厅两卫	42
洋房合计								190
总计								808

高层各户型套数占比

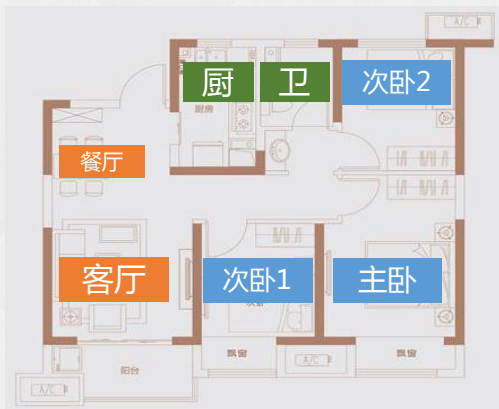


洋房各户型套数占比



新盘扫描-融侨府 (户型分析)

高层-88m²三室两厅一卫



户型特点分析：

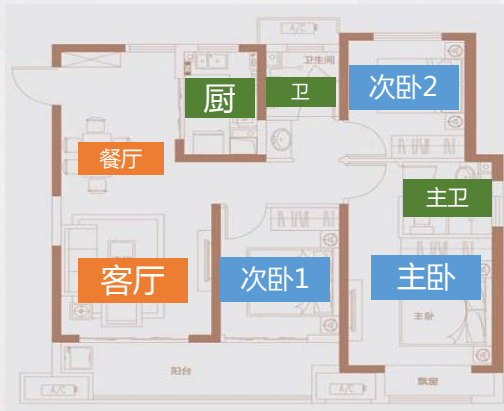
优点：

- 户型方正通透；三开间朝南
- 动静分区
- 卫生间干湿分离；阳台预留洗衣机位

缺点：

- 主卧正对走廊，私密性不佳

高层-113m²三室两厅两卫



户型特点分析：

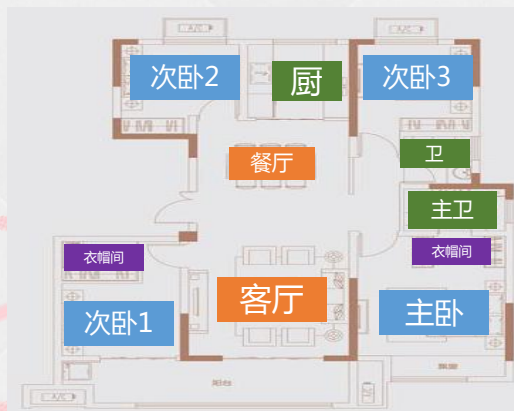
优点：

- 格局方正；餐客一体；动静分区
- 三开间朝南，全明通透
- 卫生间干湿分离
- 客厅联带次卧阳台，超大阳台

缺点：

- 主卧正对走廊客餐厅，私密性不佳

洋房-136m²四室两厅两卫



户型特点分析：

优点：

- 全明通透，餐客一体
- 三开间朝南，客厅次卧共享大阳台
- 主卧、次卧配备衣帽间

缺点：

- 动静未分区，私密性不佳

洋房-141m²四室两厅两卫



户型特点分析：

优点：

- 餐客一体，三开间朝南
- 超大阳台，公卫干湿分离
- 主卧、次卧均配备衣帽间

缺点：

- 客餐厅被卧室卫生间包围，三次卧及卫生间均正对客餐厅，布局不合理

新盘扫描-融侨府 (首开情况)

9月9日上午针对**高层12#、洋房6#**进行首开，现场选房，推出**158套**，去化**50套**，去化率**32%**

当天到访约**70组**



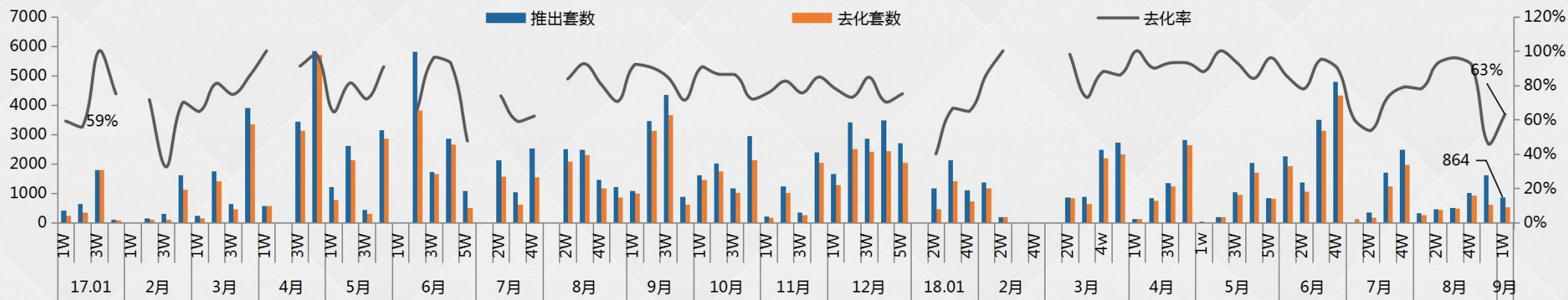
项目位置	经开区 经南九路与经开第十九大街交会处				
开发企业	郑州融贯置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	60亩	建面	15万㎡	容积率	2.49
推出套数	158		成交套数	50	
到访成交率	71%		整体去化率	32%	
成交价格	高层：15500元/㎡（毛坯） 洋房：标准层17500-23000元/㎡，首层23000元/㎡（毛坯）				
竞品价格	康桥悦蓉园高层均价：18500元/㎡（精装） 洋房均价：23500元/㎡（毛坯）				
备注	前期无蓄客				

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	12#	1	2T4	31F	三室两厅一卫	88	61	50	32%
						四室两厅两卫	133	61		
	洋房	6#	3	1T2	6F	四室两厅两卫	136	36		
	合计							158		

开盘效果监控

本周开盘项目4个，推出864套，去化540套，整体去化率63%，成交均价8857元/m²

2017年1月1周-2018年9月1周住宅项目开盘推售及去化



单位：元/m²

2017年1月1周-2018年9月1周住宅项目开盘价格走势



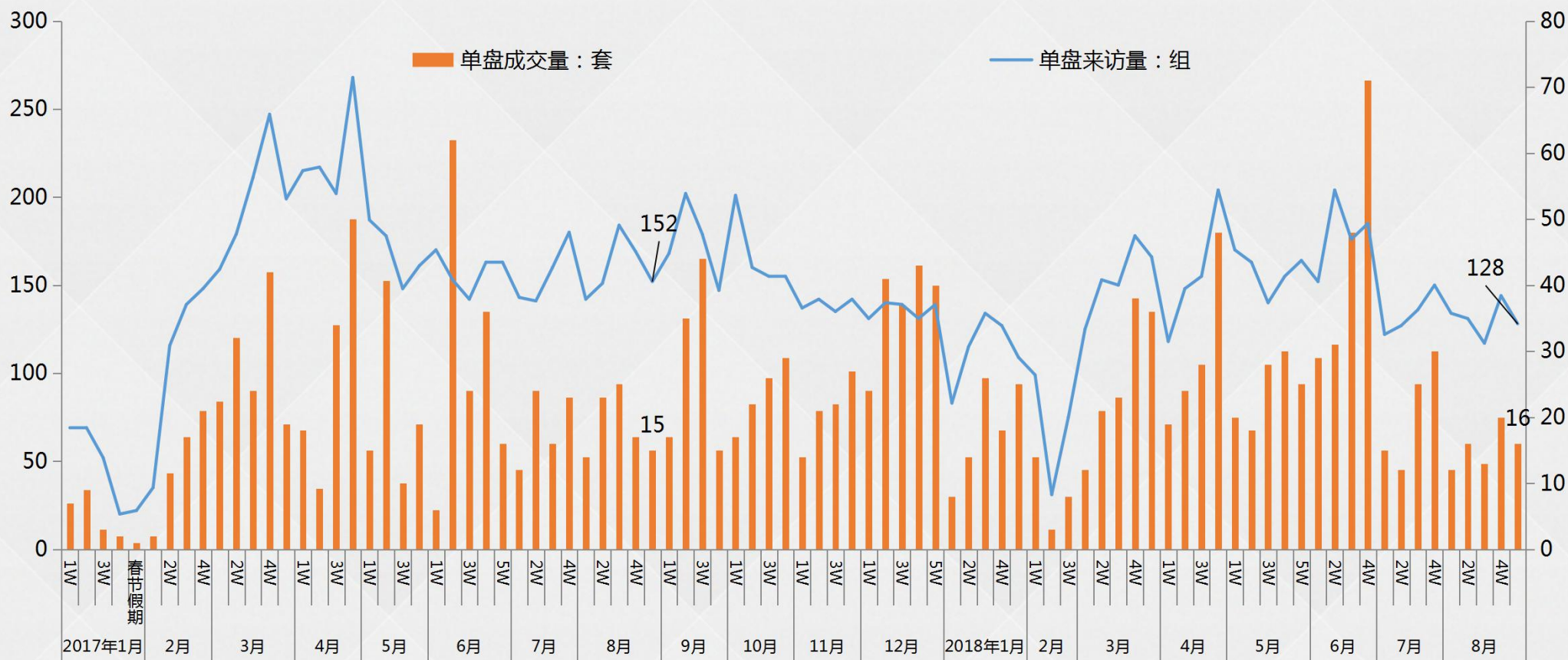
数据来源：1、泰辰行技术中心，市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

8月5周，单盘平均来访128组，环比下降11%，同比下降16%

8月5周，单盘平均成交16套，环比下降20%，同比上升7%

2017年1月1周-2018年8月5周单盘平均来访、成交量走势图

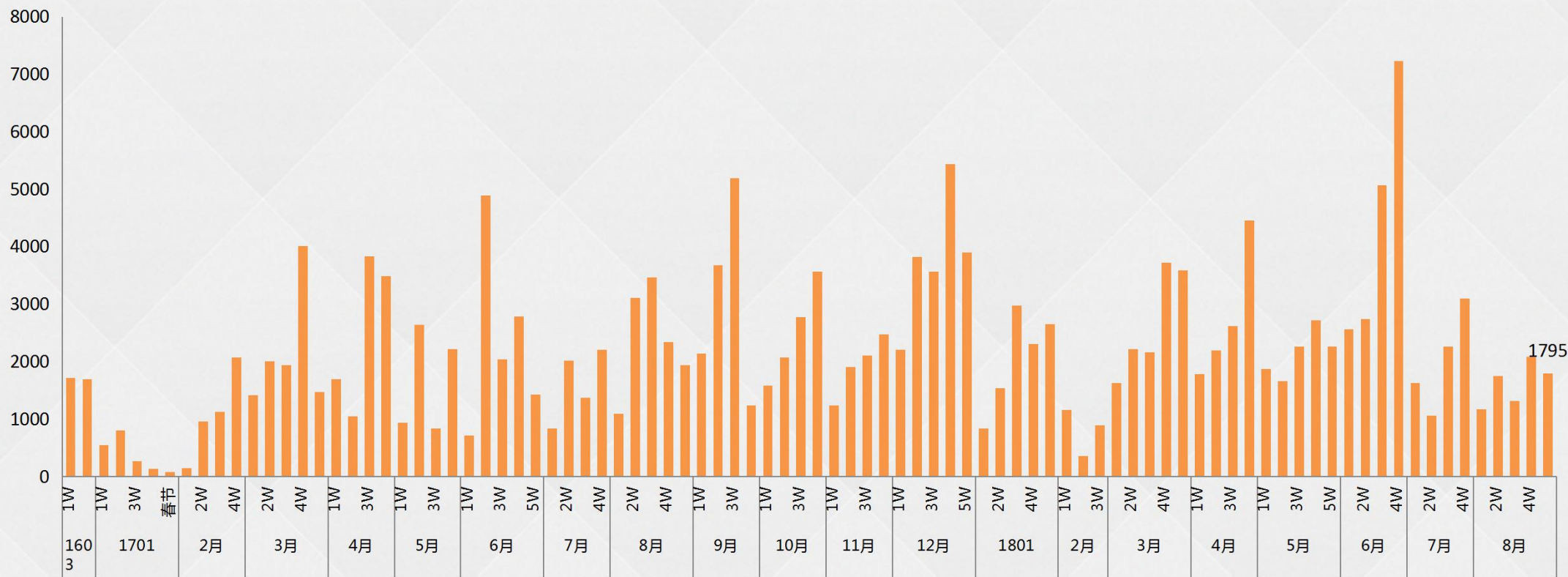


数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

8月5周实际成交总量1795套，环比下降14%，同比下降7%

2017年1月1周-2018年8月5周整体成交量（套）走势图



周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：8月5周住宅平销套数TOP10环比上周下降5%，平销套数TOP10主要集中在近郊片区

住宅销售：8月5周开盘加推项目4个，住宅销售TOP20销售套数1201套，环比上周下降18%，市场销售逐步缩水

8.27-9.2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	碧桂园凤凰湾	平原新区	51	小高层洋房	7200 8100	0.7
2	碧桂园龙城天悦	荥阳	45	高层	8800	0.56
3	清华大溪地	荥阳	39	高层	9000	0.42
4	正商家河家	惠济区	37	高层洋房	15000 17500	0.43
5	瀚宇天悦湾	荥阳	36	高层洋房	7600 9000	0.47
6	恒大金碧天下	平原新区	34	高层	8400	0.36
7	正弘中央公园	航空港区	31	高层	10800	0.36
8	恒大城	高新区	30	高层	16000	0.29
9	恒大山水城	荥阳	27	小高层	10500	0.3
10	新城尚郡	荥阳	25	高层	8600	0.28

8.27-9.2郑州市周度住宅销售项目成交套数TOP20

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	平原新区	蓝光凤湖长岛国际社区	298	11	航空港区	正弘中央公园	31
2	金水区	融创中永中原大观	232	12	高新区	恒大城	30
3	经开区	万科溪望	97	13	荥阳	恒大山水城	27
4	航空港区	万科美景魅力之城	92	14	荥阳	新城尚郡	25
5	平原新区	碧桂园凤凰湾	51	15	惠济区	谦祥福晟·兴隆城	24
6	荥阳	碧桂园龙城天悦	45	16	二七区	融侨悦澜庭	23
7	荥阳	清华大溪地	39	17	高新区	华润悦景湾	21
8	惠济区	正商家河家	37	18	荥阳	碧桂园思念翡翠城	20
9	荥阳	瀚宇天悦湾	36	19	经开区	康桥悦蓉园	20
10	平原新区	恒大金碧天下	34	20	惠济区	万科天伦紫台	19

新增预售

9月1周市区及近郊范围新增供应项目共5个，预售总建面15.04万m²，其中住宅建面9.23万m²，商办建面5.81万m²，其中康桥领仕馆前期已售罄

预售项目名称	区域	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万m²)	住宅建面(万m²)	住宅套数	非住宅建面(万m²)	非住宅套数	项目动态（价格元/m²）
金茂府	北龙湖	9月4日	叠拼	8/9	1.15	1.15	48	0	0	未售；精装；上叠80000，中叠90000，下叠100000
金牛美景园	二七区	9月7日	商业	12/13/14/15	1.64	0	0	1.64	70	经适房、公租房；五证齐全，商业及幼儿园施工中
康桥领仕馆	经开区	9月6日	商业、办公	1/2	3.99	0	0	3.99	1057	已售；精装loft14000，精装平层13000；底商未售
豫发•国园捌号院	港区	9月7日	小高层	2/3/5/6	3.67	3.67	288	0	0	未售；暂无
国控•云庭	荥阳	9月7日	高层、小高	7/8/9/10	4.59	4.41	429	0.18	14	未售；预推83-128m²两房/三房
合计					15.04	9.23	765	5.81	1141	——

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。