

郑州市市场周报(2018年第28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、昆明将重拳整治房地产市场乱象 (2018.7.16)



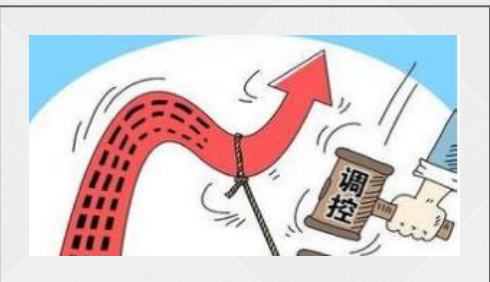
- 近日，昆明市住房和城乡建设局下发《关于开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项工作的通知》，从2018年7月起，在全市范围内开展为期半年的打击侵害群众利益违法违规行为、治理房地产市场乱象工作。
- 此次整治重点有以下方面。**一是投机炒房行为**，包括垄断房源，操纵房价；捂盘惜售或者变相囤积房源；散布房地产虚假信息，以及雇佣人员恶意炒作，哄抬房价。投机炒作未交付的商品房；通过提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式等。**二是房地产开发企业违法违规行为**，包括无证内购，无证认筹；变相实行价外加价；一房多卖；利用合同格式条款，免除自身法定义务、加重购房人责任、排除购房人合法权利；房地产开发企业在取得商品房预售许可后，未在10日内一次性公开全部可售房源及预售价格；未标明房源销售状态、销售价格等。

2、住建部要求控制棚改成本 今年全国棚户区改造开工363万套 (2018.7.17)



- 从近日召开的棚户区改造工作吹风会时获悉,截至6月底,**全国棚户区改造已开工363万套,占今年目标任务62.5%**。住房和城乡建设部指出,未来将在加大棚改配套基础设施建设力度的同时,依法依规控制棚改成本,严禁违规支出。
- 住建部相关负责人要求,棚改要依法依规控制成本。具体来看,各地要坚持既尽力而为、又量力而行的原则,切实评估论证财政承受能力,不搞一刀切、不层层下指标、不盲目举债铺摊子,进一步合理界定和把握棚改的标准和范围,**重点攻坚改造老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿、林区、垦区棚户区。**

3、多城开启房产整顿 7月全国楼市调控超30次 (2018.7.17)



- 在住建部于7月发布30城市巡查整顿房地产通知后，全国多城市密集开启了一轮房地产整顿。**据统计数据显示，本月各地政策累计已经出台了30次，年初至今更是超过了220次。**
- 全国超过80个县级以上城市在上半年发布了各类型的调控政策。从政策类型和调控方向看，今年的政策不仅仅局限在2017年就有的限购、限售、约束信贷等类型，相对2017年更是全面升级市场监管，并在6月底开始一轮历史最严格的30城市监管。
- 预计2018年下半年的楼市调控力度将全面超过上半年，楼市升级的调控政策内容将不断出现。**

行业热点-全国热点

4、广东江门将出台新规 规范现房销售（2018.7.18）



- 16日，广东江门住建局发布了《江门市住房和城乡建设局商品房现售管理办法（公开征求意见稿）》。
- 新规提出，2018年10月1日起，现售的商品房须已通过竣工验收，并取得不动产登记部门审核通过的房屋测绘报告（实测）。还提出，**江门现售的车位（库）应当首先满足本区域业主的需要，现售的车位（库）数量少于本区域房屋套数时，每户业主只能购买一个车位（库）**。房地产开发企业在申办项目预售和现售时，提交的《商品房预/现售方案》，应当对现售的车位（库）处理方式、拟处理时间、销售均价范围、租赁均价范围进行承诺，并按照承诺处理现售的车位（库）。

5、南京土拍取消现房销售政策 全面推行竞争自持面积（2018.7.18）



- 7月17日下午挂出的5幅地块出让条件显示，已无“土地竞价达到最高限价的90%时，**该地块所建商品住房必须现房销售**”的要求，“**竞建保障房面积**”也调整为“**竞建自持商品住房面积**”。
- 2016年8月发布竞价达最高限价的80%申领预售的施工进度门槛，2017年6月2日发布竞价达最高限价的90%需现房销售，南京推行土地出让中的现房销售制度以来，达到这一条件的地块有数十幅，不过至今仍未有相关部门出台关于何为“现房销售”的标准定义，

6、杭州土地拍卖政策调整：将加大租赁住房的供应（2018.7.19）



- 杭州今年7月17日，杭州市又发布了《关于进一步加强对企业自持商品房屋租赁管理的通知》（下称《通知》），继续加大租赁住房的推广力度。**规定“竞地单位通过竞投自持比例取得的涉宅用地上建设的项目，自持商品房屋应全部为住宅”**。
- 自2017年4月26日诞生首幅有自持面积的地块以来，“自持面积竞拍”成了杭州土拍市场的常态。2017年8月22日，杭州出台了“企业自持商品房屋租赁管理实施细则”。
- **重申“对外出租单次租期不得超过10年”，并进一步界定“单次收取租金的期限不得超过1年”**，且对租赁价格作了限制——“租赁价格一经确定，1年内不得上调”，加大对以租代售或变相销售自持商品房行为的打击。

行业热点-全国热点

7、天津市出台企业自持租赁住房管理新规（2018.7.19）



- 从天津市国土房管局获悉，天津市国土房管局日前印发《关于加强企业自持租赁住房管理的通知》，分别从自持租赁住房的建设要求、权属登记、自持管理、资产处置等方面作出规定，为构建租购并举的住房制度提供有力政策支持和依据。
- 通知指出，企业自持租赁住房应以中小套型为主，优化房型设计，鼓励采用符合市场需求的住房套型，并且应当以租赁方式自持经营，不得销售，不得分割转让、分割抵押。**自持租赁住房持有年限与土地出让年限一致，对外出租单次租期不得超过10年。**项目内有多幢楼房为自持租赁住房的，应当在一定区域内集中建设；一幢楼房中兼有自持租赁住房和可售商品住房的，自持租赁住房应当以套为单位在同一楼门或楼层集中设置。

8、北京发布人才住房政策：供应政策房 不限户籍（2018.7.20）



- 7月20日北京市住建委发布《关于优化住房支持政策服务保障人才发展的意见》。通知要求，在就业创业人才聚集区域布局，筹集房源就近解决人才居住需求。以配租公共租赁住房为主，配售共有产权住房、发放人才租房补贴为辅，按照尽力而为、量力而行的原则，对符合条件的人才给予住房支持。
- 各区人民政府结合本区功能定位、发展方向和引才需要，在编制年度政策性住房建设和供应计划时，确定一定比例的公共租赁住房 and 共有产权住房面向符合条件的人才专项供应，纳入全市政策性住房建设筹集计划管理。
- **申请方面，在本市无房，或在本市有住房但距离工作单位超过一定距离；本市、本区或园区需要的人才；**在本区认定的单位就业或签约达到一定年限，各区认定的行业或单位应符合首都城市战略定位。
- 此外，市、区政府调配已运营的公共租赁住房房源面向人才配租的，**租金标准按照公共租赁住房项目租金标准执行。**

行业热点-河南/郑州热点

1、地铁申建门槛提高后 各项指标郑州都够格 (2018.7.16)



- 7月13日，国务院发布《关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见》（简称《意见》），提高了申报建设地铁和轻轨的相关经济指标。《意见》规定，**申报建设地铁的城市一般公共财政预算收入应在300亿元以上，地区生产总值在3000亿元以上，市区常住人口在300万人以上；申报建设轻轨的城市一般公共财政预算收入应在150亿元以上，地区生产总值在1500亿元以上，市区常住人口在150万人以上。**
- 目前，河南18地市中，唯有郑州和洛阳实施有轨道交通项目。标准提高，一些城市将不再达标，洛阳就是一例。

2、郑开科创走廊将“串珠成链” 规划建设成中原硅谷 (2018.7.18)



- 7月18日，第13届中欧区域政策合作研讨会召开，郑开科创走廊这个概念作为区域创新和区域经济高质量发展的道路之一，根据规划，**这条走廊将被打造成“百里创新长廊+百里运河文化带”，规划建设成“中原硅谷”。**
- 空间结构为“一廊、一镇、五园”，一廊，即以郑开科学大道和隋唐大运河古汴河（郑开段）疏浚工程为轴带的交通景观发展廊道。一镇，即以集中展示隋唐大运河文化为主题的汴河（万胜）小镇。五园，即龙子湖智慧岛、白沙科学谷、中牟雁鸣湖创新科技园、开封运粮湖引智产业园、开封西湖文化旅游创新园。

3、郑州市中央文化区“四个中心” 多数场馆年底前投用 (2018.7.20)



- 7月20日，郑州市城乡规划局召开郑州中央文化区（CCD）“四个中心”建设新闻发布会，对郑州“四个中心”建设情况进行披露。值得注意的是，这是“四个中心”在默默建设4年后，首次从官方渠道对媒体开放。
- 1、奥体中心三个场馆主体结构已完工正在进行外立面施工；2、文博艺术中心博物馆项目正在进行主体结构施工，2018年底完成外立面装修；3、市民活动中心主体结构已经全部封顶；4、现代传媒中心报业大厦主体结构施工进行中
- 四大中心预计2018年年底投入使用

行业热点-河南/郑州热点

4、上半年开工安置地块80个，2020年安置房建设大头落地（2018.7.20）



- 省委常委、市委书记马懿带领市直有关部门负责人深入二七区、金水区、郑东新区部分安置区项目建设现场，实地调研督导安置房建设、征迁群众回迁安置工作。
- 马懿在调研中指出,各级各有关部门要围绕 **“2018年底征迁群众回迁安置任务大头落地、2020年底安置房建设任务大头落地”** 的总体工作目标，增强责任感、紧迫感，创新举措，加强协调，统筹做好项目审批、开工建设、施工组织、群众回迁等各个环节的工作。据介绍，今年上半年，**全市已开工安置地块80个**，开工面积1071万平方米，实现安置房网签3.55万套，回迁安置群众3.51万人，新开工便民服务中心37个。

5、15省份公布上半年GDP：河南以2.22万亿元暂时居首（2018.7.22）



- 据中新经纬客户端不完全统计，截至7月20日，已有15个省份公布2018年上半年GDP数据。总量方面，**河南以2.22万亿元暂时居首；江西上半年GDP总量首次突破万亿，已赶超天津。增速方面，贵州目前表现最佳，上半年GDP增速 10%，超过全国3.2个百分点；**天津上半年GDP增速虽暂时垫底，但相较于1季度已回升了1.5个百分点。
- 在已公布2018年上半年GDP数据的15个省份中，河南、四川、湖北、湖南、上海、福建、安徽、北京、陕西、江西等10个省份GDP总量超万亿，上海GDP总量突破1.5万亿，达到1.56万亿元，同比增长6.9%。

行业热点-中国（河南）自由贸易试验区

中国（河南）自由贸易试验区涵盖郑州、开封、洛阳三个片区，实施范围共计119.77平方公里

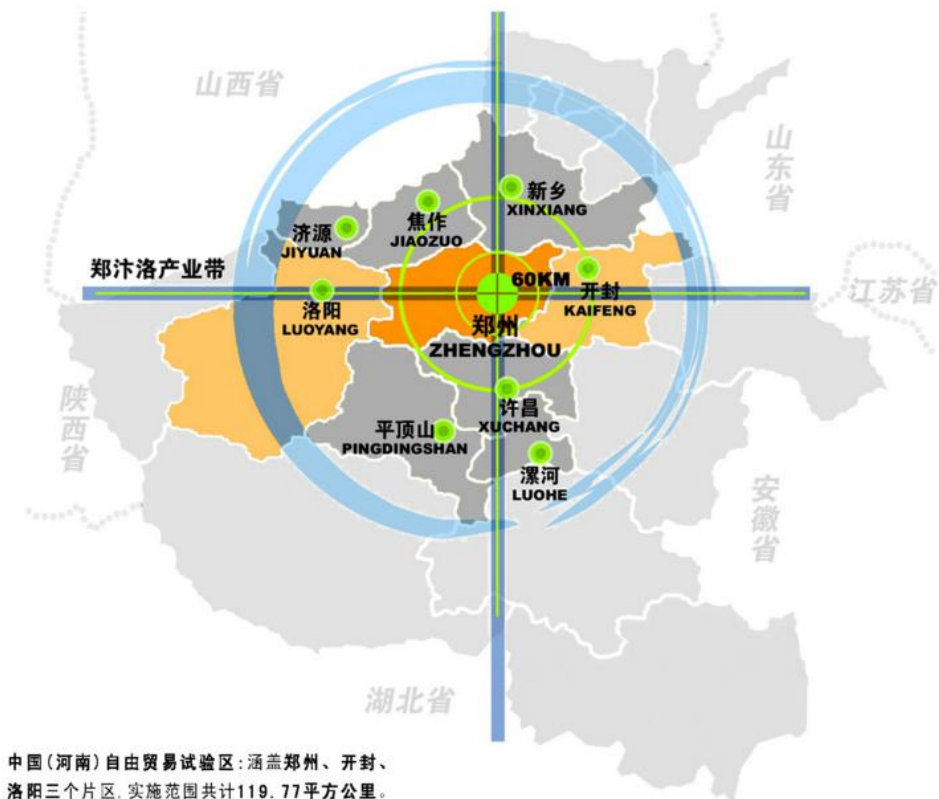
7月19日上午，郑州规划局批前公示《中国（河南）自由贸易试验区郑州片区空间布局规划（2017-2035）》

中国目前成立三批次自贸区，第一批次2013年8月设立上海为自贸区，第二批次2014年12月设立天津、福建、广东为自贸区，第三批次2016年8月设立河南、辽宁、陕西、四川、重庆、湖北、浙江为自贸区；截至目前全国共计11个省级自贸区

中国自由贸易试验区分布图



中国（河南）自由贸易试验区分布图

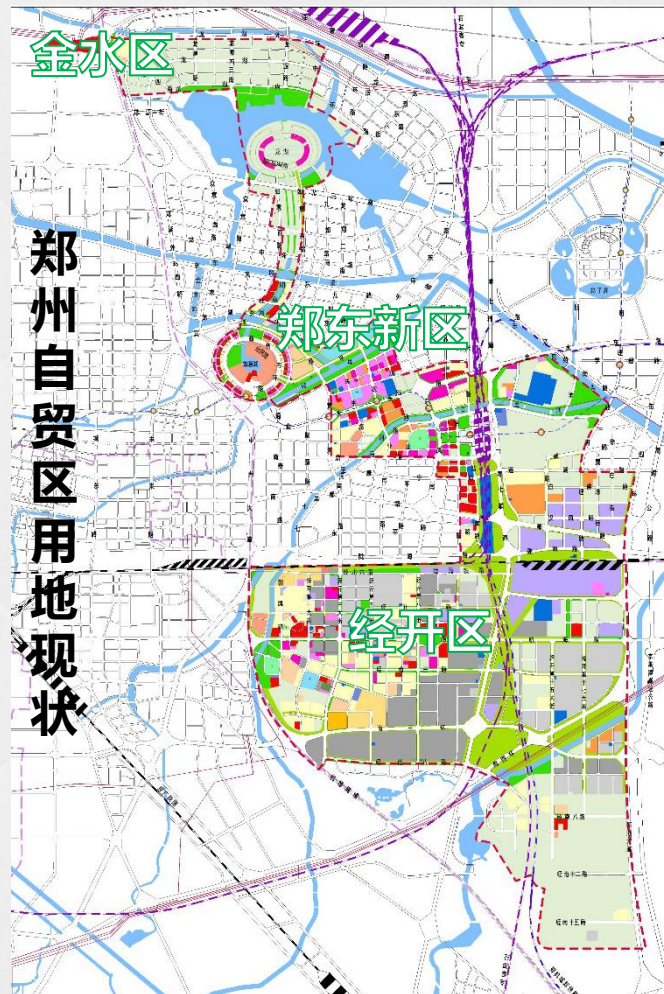
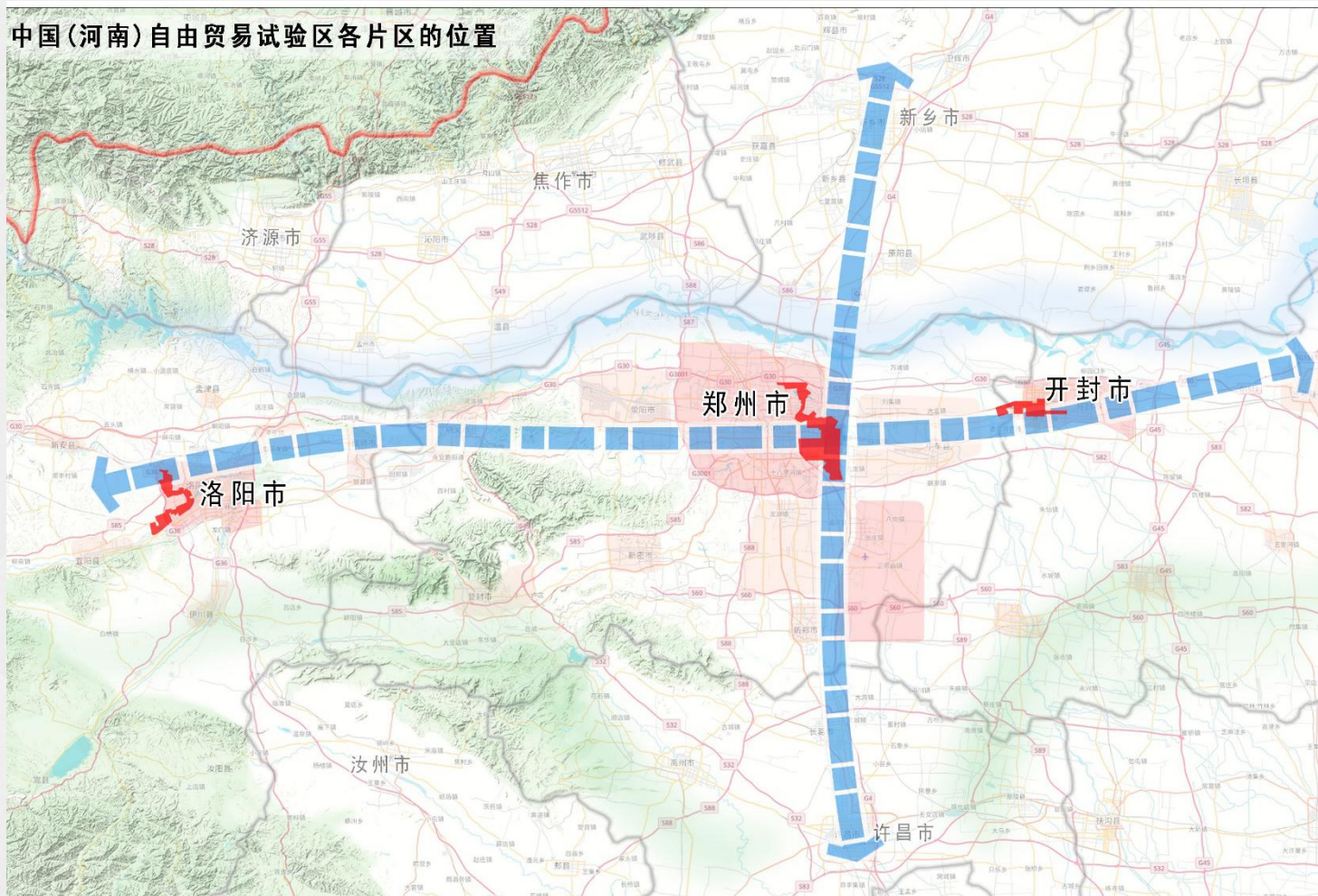


行业热点-中国（河南）自由贸易试验区

河南自贸区包含郑东新区、国家郑州经济技术开发区和金水区部分区域，总面积约73.17平方公里，约10万亩

从板块来看，河南郑州自贸区包含金水区花园北路板块；郑东新区龙湖北板块、龙湖南板块、运河板块、CBD板块、省政府板块、高铁板块；经开区经开老城板块、国际陆港板块、金沙湖板块、滨河国际新区板块、国际物流园区板块；主要范围以郑东新区和经开区为主

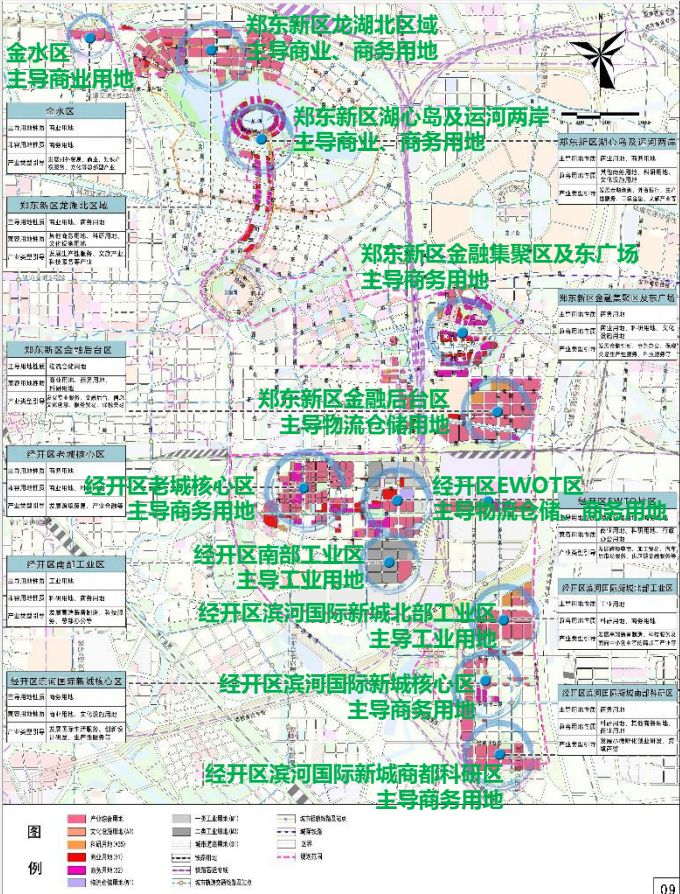
中国（河南）自由贸易试验区各片区的位置



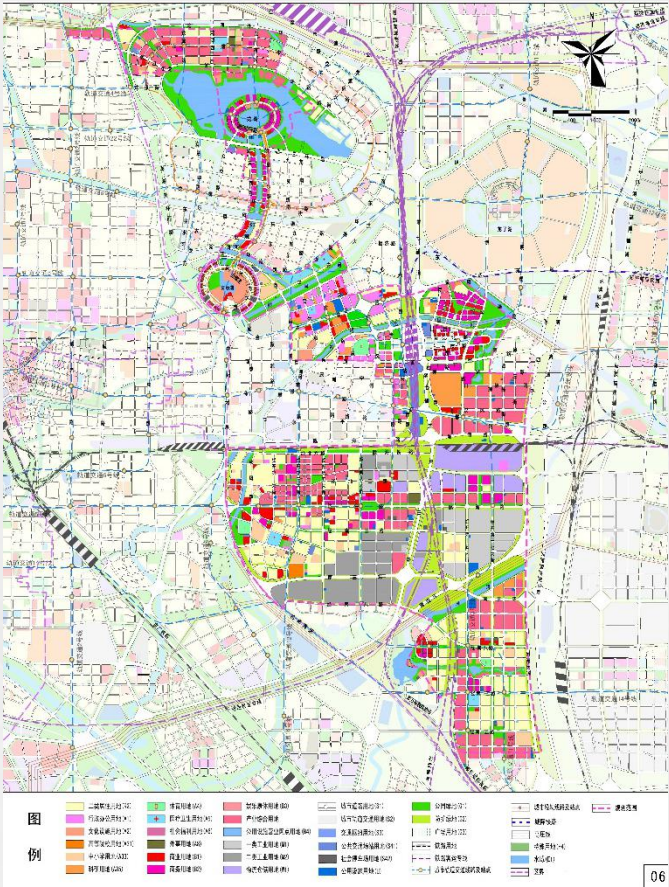
行业热点-中国(河南)自由贸易试验区

河南郑州自贸区功能定位：国际现代化综合交通枢纽、“一带一路”国际物流中心、国家重要先进制造业基地、内陆现代金融中心、中西部对外开放窗口

郑州自贸区空间布局规划



郑州自贸区用地规划图



郑州自贸区规划详情

- 1、规划结构：**“一轴串三环，双核带四心，三区共发展”的空间布局结构。
- 2、空间格局：**“七区共发展，八心集优势”
- 3、用地属性：**规划范围内建设用地主要包括城市建设用地、区域交通设施用地和特殊用地，面积共计6891.5公顷
- 4、未出让土地：**主要集中在金水区块、郑东区块的北部和东部，以及经开区的南部
- 5、增量产业用地：**在原有规划基础上新增的产业用地，最大限度增加自贸区产业用地供给，将未出让的居住用地、不符合自贸区产业发展的部分工业用地调整的产业用地。规划产业综合用地866.79公顷，占建设用地面积的比例为12.58%。主要分布在龙湖北部区域、高铁站东南区域、航海路两侧区域以及滨河国际新城区域。

注：“七区”即科技孵化片区、国际服务片区、金融服务片区、专业服务片区、国际贸易片区、先进制造片区和开放合作片区。**“八心”**即龙湖国际服务核心、龙湖金融创新核心、CBD金融服务核心、自贸行政服务核心、东站现代商务核心、经开跨境商贸核心、先进制造服务核心、滨河要素市场核心。

行业热点-中国（河南）自由贸易试验区

用地性质变更：郑东新区北龙湖板块大量住宅用地规划变更为产业用地，住宅用地缩水严重，致使片区住宅用地更加稀缺

北龙湖原有规划：



中国（河南）自由贸易试验区郑州片区空间布局规划
（2017-2035）——北龙湖板块：



产业综合用地

土地速览

本周市本级供应2宗，成交10宗；近郊无供应，无成交；远郊供应2宗

本周大郑州土地成交速览

供应



4宗，209亩

成交

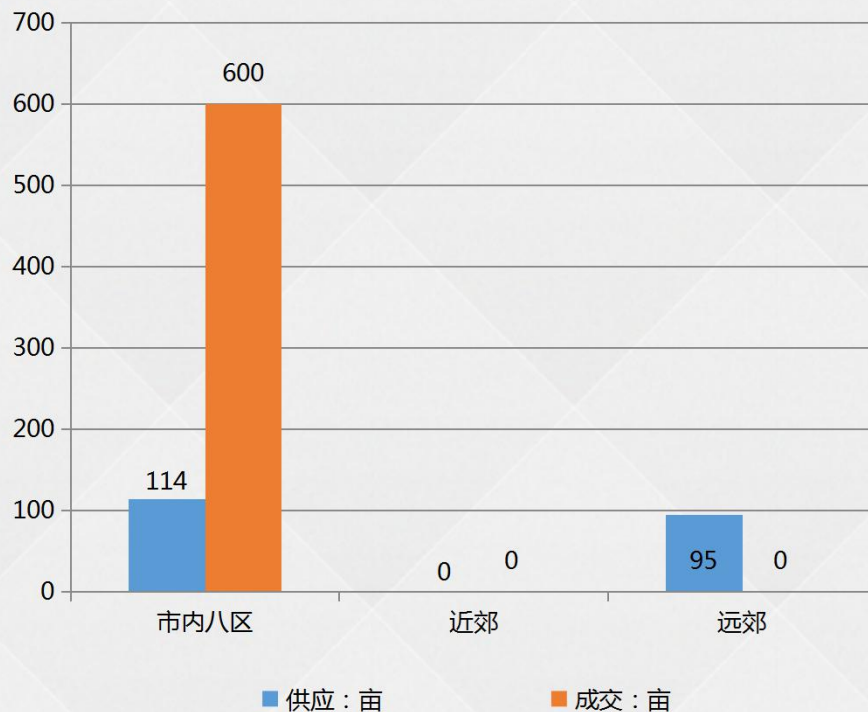


10宗，600亩

价格



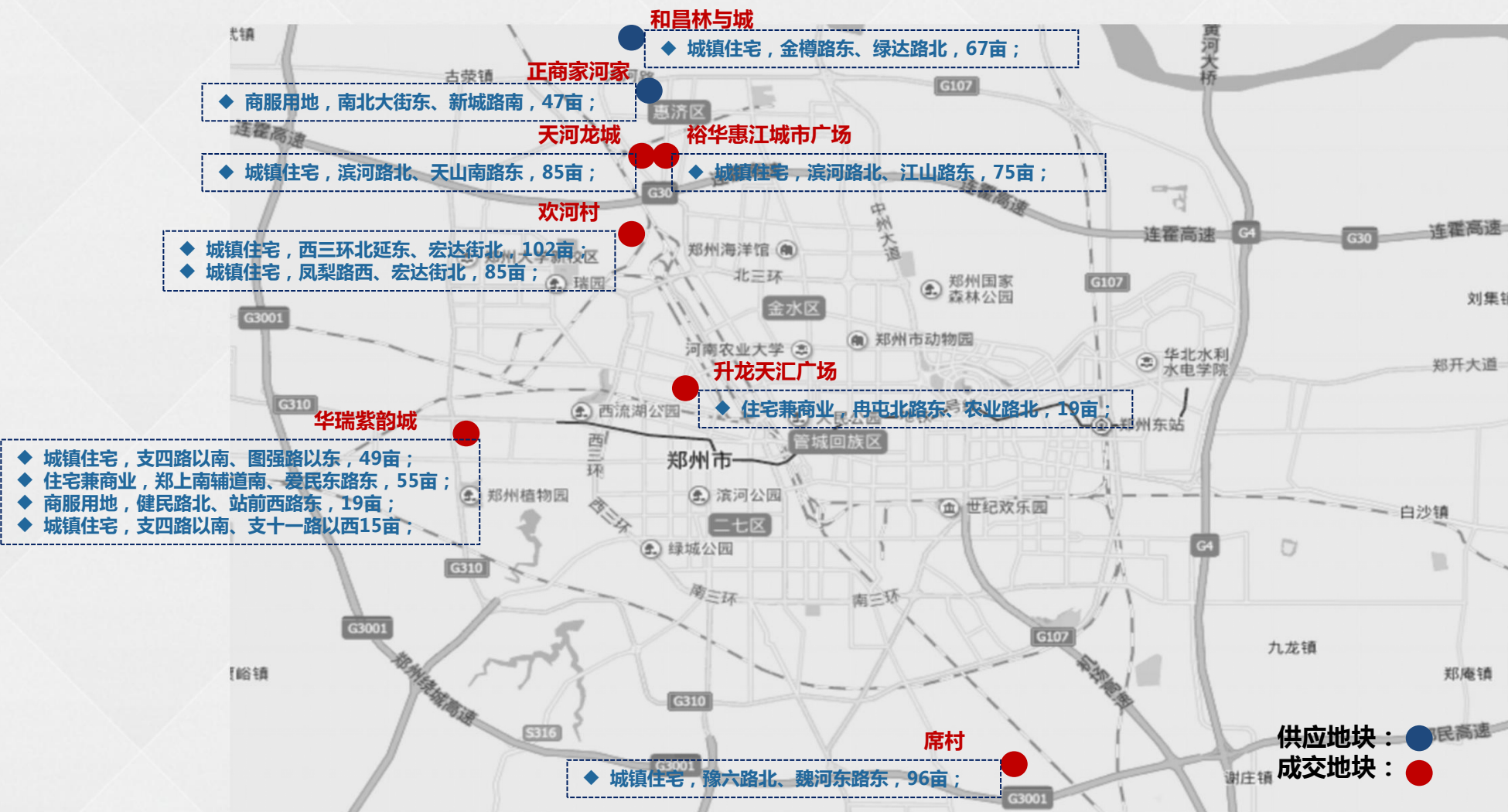
581万元/亩



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

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 (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)	熔断地价 (万元)	竞地价最 高限价 (万元)	项目/城中 村
2018/7/21	2018/8/24	郑政出〔2018〕 98号 (网)	金樽路东、绿达路北	惠济区	67	城镇住宅	> 1.1 , < 1.8	< 25	< 40	> 35	24164	363	70	12082	36364	48328	和昌林与城
		郑政出〔2018〕 99号 (网)	南北大街东、新城路南		47	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融	< 3.5	< 40	< 80	> 25	27096	583	40	13550	——	——	正商家河家
合计					114	——											

土地市场-郑州市本级

本周郑州市本级土地成交信息

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	备注
2018/7/16	郑政出〔2018〕70号(网)	滨河路北、天山南路东	惠济区	85	住宅(安置)	3.5	47168	552	2365	0%	郑州天河置业有限公司	天河龙城
	郑政出〔2018〕82号(网)	冉屯北路东、农业路北	中原区	19	住宅兼商业(安置)	5.5	16904	903	2463		河南鑫利置业有限公司	升龙天汇广场
	郑政出〔2018〕83号(网)	支四路以南、图强路以东		49	住宅	4.1	27918	572	2092		郑州华瑞紫韵置业有限公司	华瑞紫韵城
	郑政出〔2018〕84号(网)	郑上南辅道南、爱民东路东		55	住宅兼商业	5.5	35859	652	1780		郑州华瑞紫韵置业有限公司	
	郑政出〔2018〕85号(网)	健民路北、站前西路东		19	商业	4.5	11355	592	1974		郑州紫鑫置业有限公司	
	郑政出〔2018〕86号(网)	支四路以南、支十一路以西		15	住宅	4.6	9383	613	1998		郑州华瑞紫韵置业有限公司	
	郑政出〔2018〕87号(网)	西三环北延东、宏达街北	高新区	102	住宅	4	57133	562	2108		河南荣田房地产开发有限公司	东原欢河村城改
	郑政出〔2018〕88号(网)	凤梨路西、宏达街北		85	住宅	4	47774	562	2107		河南荣田房地产开发有限公司	
	郑政出〔2018〕89号(网)	滨河路北、江山路东	惠济区	75	住宅	3.6	41766	556	2316		郑州德府瑞居置业有限公司	裕华惠江城市广场
	郑政出〔2018〕90号(网)	豫六路北、魏河东路东	管城区	96	住宅(安置)	3.5	53059	552	2367		河南正商商都置业有限公司	正商
合计				600								

数据来源：郑州市公共资源交易中心

土地市场-大郑州

本周大郑州土地供应、成交分布图



数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

本周远郊土地供应信息（新密）

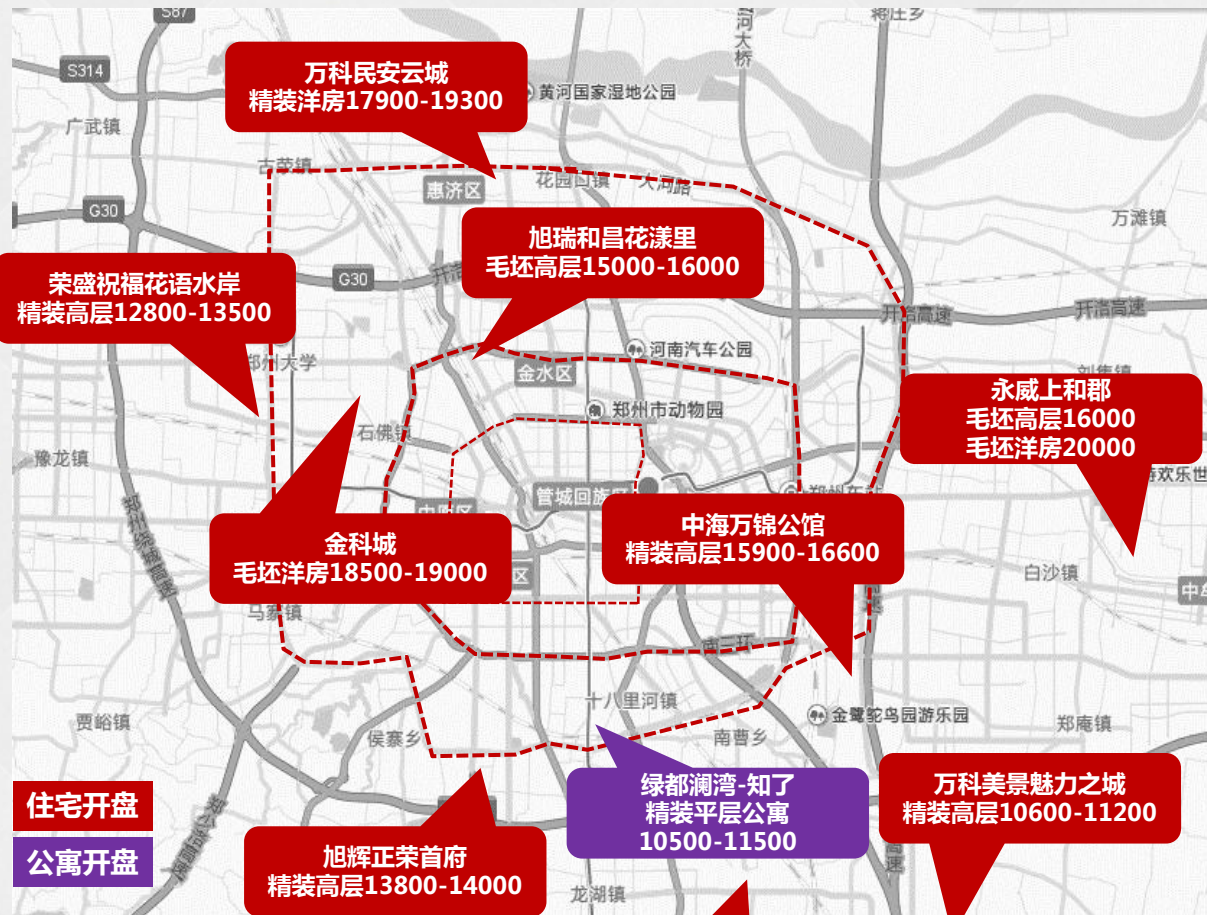
公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑限 高(米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	出让年限 (年)	竞买保证金 (万元)	备注
2018/7/19	2018/8/22	2018-18号（网）	春和实业路东侧、高山路南、翠微路西侧、华韦路北侧	新密市	82	住宅兼商业	> 1.0 , ≤2.5	< 80	< 28	> 30	9861	120	70、40	9861	白寨镇
2018/7/19	2018/8/22	2018-23号（网）	诚信路东侧、西大街南侧、大鸿路西、祥云街北		13	住宅兼商业	> 1.0 , ≤5.1	< 100	< 35	> 25	4627	361	70、40	4627	——
合计					95										

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

楼市监控

本周住宅开盘项目**9个**，共计推出住宅房源**1715套**，去化**1252套**，去化率**73%**

公寓开盘项目**1个**，共计推出公寓房源**455套**，去化**386套**，去化率**85%**



备注：上图中成交均价单位均为元/平米

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
旭辉正荣首府	精装高层	108	94	87%
荣盛祝福花语水岸	精装高层	396	237	60%
万科民安云城	精装洋房	112	95	85%
华南城中园	毛坯高层	250	239	96%
万科美景魅力之城	精装高层	270	176	65%
金科城	毛坯洋房	80	71	89%
旭瑞和昌花漾里	毛坯高层	115	30	26%
永威上和郡	毛坯高层 毛坯洋房	112	38	34%
中海万锦公馆	精装高层	272	272	100%
合计		1715	1252	73%

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
绿都澜湾	精装平层公寓	455	386	85%
合计		455	386	85%

开盘活动-绿都澜湾-知了

7月21日针对公寓**2#楼**开盘，共推出**455套**，去化**386套**，去化率为**85%**

6月13日开始蓄客，截止开盘累计认筹约**520组**，当天到访约**450组**



项目位置	管城区 紫荆山南路与宇通路交会处				
开发企业	郑州绿锦置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	1035亩 (公寓31亩)	建面	260万㎡ (公寓12万㎡)	容积率	3.49 (公寓4.49)
推出套数	455		成交套数	386	
到访成交率	86%		整体去化率	85%	
成交价格	精装平层10500-11500元/㎡				
竞品价格	亚新橄榄城新公馆精装平层公寓11000元/㎡				
优惠方式	①认筹优惠10000元；②一万订房优惠1%；③首付50%以上优惠2%；④一次性付款优惠5%；⑤老客户专享优惠2%；⑥团购优惠1%				
交房标准	精装，层高3.2米，40年产权				
备注	五证齐全；现场选房；首付分期3万订房，两年分四次还清，无利息				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	平层公寓	2#	1	4T35	20F	24㎡	455	386	85%
	合计						455	386	85%

开盘活动-旭辉正荣首府

7月17日加推**小高层13#房源**开盘，共计推出**108套**房源，去化**94套**，去化率**87%**

7月2日启动认筹，截止开盘累计认筹客户**150余组**，当天到访客户**130组左右**



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m²	容积率	2.49
推出套数	108		成交套数	94	
到访成交率	72%		整体去化率	87%	
成交价格	13800-14000元/m²				
竞品价格	万科大都会高层均价13500元/m²（简装）				
优惠	准时签约优惠0.5%				
交房标准	精装（标准约为2000元/m²）				
备注	①五证齐全；②现场摇号选房				

推售房源	物业类型	楼栋号	单元	层数	梯户比	面积（ m² ）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	13#	2	18F	2T2/2T4	89	三室两厅一卫	54	52	96%
						115	三室两厅两卫	18	13	72%
						134	四室两厅两卫	36	29	81%
	合计							108	94	87%

开盘活动—荣盛祝福花语水岸

7月18日上午针对一期高层**17#1单元和18#**进行微信选房，共推出**396套**，去化**237套**，去化率为**60%**
5月底开始认筹，截止开盘累计认筹**300组**左右

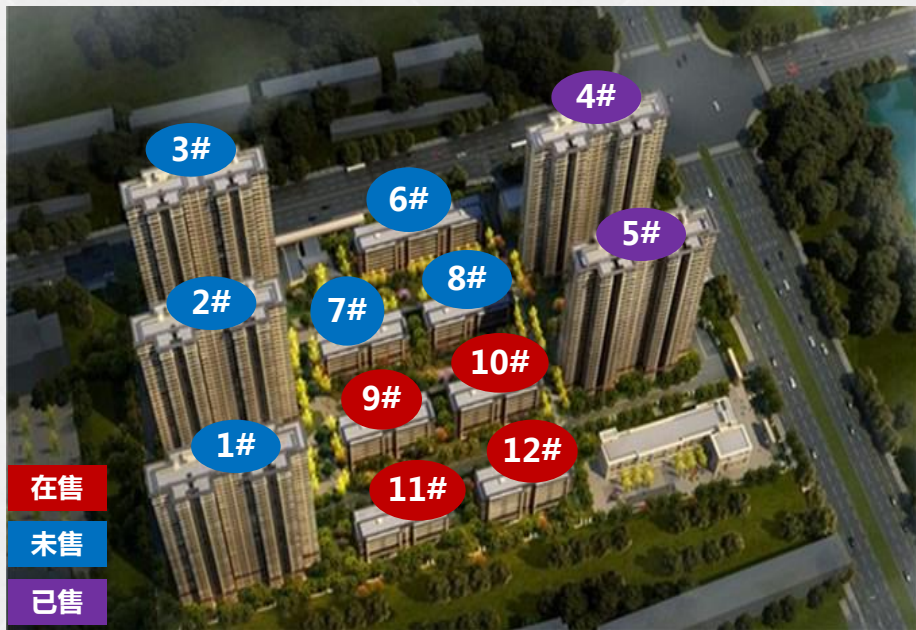


项目位置	高新区 农业西路与西四环交会处北500米				
开发企业	郑州红祝福置业有限公司				
代理商	自销				
占地	178亩	建面	25万 m²	容积率	3.5
推出套数	396		销售套数	237	
到访成交率	——		整体去化率	60%	
成交价格	72m²均价13500元/m²；88m²均价13370元/m²；96m²均价13300元/m²；97m²均价13000元/m²，124m²均价12800元/m²；121-122m²均价13000元/m²				
竞品价格	万科城精准高层13800-14600元/m²				
优惠方式	认筹一万抵两万，认购优惠2%，按时交首付优惠1%				
交房标准	精装				
备注	微信选房				

推售 房 源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	17# (推出一单元)	2	2T4	33F	72㎡1+1房一卫	66	41	62%
						97㎡三室两厅一卫	33	20	61%
						124㎡三室两厅两卫	33	21	64%
		18#	2	2T4	33F	88㎡2+1室两厅一卫	132	63	48%
						96㎡三室两厅一卫	66	46	70%
						121-122㎡三室两厅两卫	66	46	70%
	合计						396	237	60%

开盘活动—万科民安云城

7月18日上午10点，针对洋房**9-12#**进行微信选房，共推出**112套**，截止选房结束去化**95套**，去化率**85%**；
7月14日开始认筹，截止开盘当天，累计认筹客户约**120组**



项目位置	惠济区 开元路金河路交叉口向北约1公里				
开发企业	河南民泰置业有限公司				
代理商	世联&自销				
占地	600亩	建筑面积	15万㎡（一期）	容积率	2.99
推出套数	112		销售套数	95	
到访成交率	——		整体去化率	85%	
成交价格	首层赠送花园30㎡，价格22000-24000 标准层价格17900-19300元/㎡				
竞品均价	正商家河家 洋房17000-19000元/㎡（精装）				
优惠方式	①定存优惠1万②开盘1%优惠③按时交首付1%优惠④蓝卡2‰优惠				
交房标准	精装（精装标准未释放）				
备注	微信选房；五证齐全；无首付分期				

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
	洋房	11#	2	1T2	6F	141㎡	四室两厅两卫	112	95	85%
		9#、10#			7F					
		12#			8F					
	合计								112	95

开盘活动—华南城中国

7月21日上午针对高层**36#**、**50#**进行现场摇号选房，共推出**250套**，去化**239套**，去化率为**96%**

7月2日启动认筹，前期认筹累计蓄客**430组**左右，当天到访**415组**



项目位置	新郑市龙湖镇 双湖大道与创新路交汇处				
开发企业	郑州华南城有限公司				
代理公司	自销				
占地	450亩	建面	120万m²	容积率	2.99
推出套数	250		销售套数	239	
到访成交率	58%		整体去化率	96%	
成交价格	89m²成交均价9000-9300元/m² 122-143m²成交均价8800-9000元/m²				
竞品价格	龙湖锦艺城高层毛坯11000元/m²				
优惠方式	①认筹1万抵3万；②开盘优惠10%；③7天内准时签约额外优惠1%				
备注	毛坯；五证齐全； 限购区，项目与新郑政府协议，无购房资格客户可实行“买/租商铺”的包装硬过				

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	36#	1	2T4	30F	三室两厅一卫	89㎡	60	60	100%
						三室两厅两卫	122㎡	29	29	100%
						四室两厅两卫	143㎡	30	20	67%
		50#	1	2T4	33F	三室两厅一卫	89㎡	65	65	100%
						三室两厅两卫	122㎡	33	33	100%
						三室两厅两卫	129㎡	33	32	97%
	合计							250	239	96%

开盘活动-万科美景魅力之城

7月21日针对**4期高层6#、8#**进行开盘（万科云选房），共推出**270套**房源，去化**176套**，去化率**65%**
7月1日开始蓄客，7月18日开始认筹排号，截止7月20日，共计认筹客户**210组**
7月21日上午截至11点，到访签约客户**80组左右**



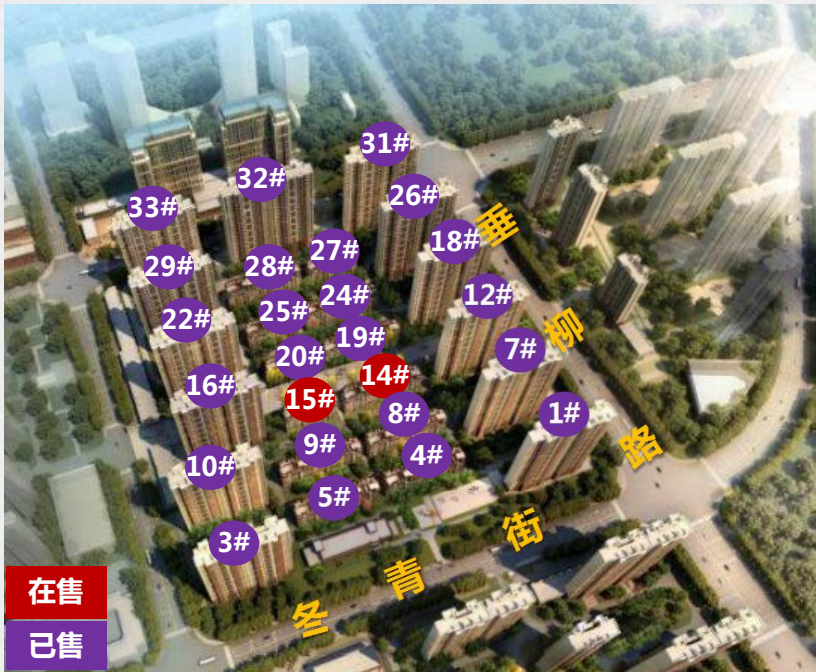
位置	航空港区 郑港二街郑港三路交汇处				
开发商	郑州航空港区万科美景置业有限公司				
代理公司	世联行&自销				
占地	500亩	建面	82万㎡	容积率	3.0
推出套数	270		成交套数	176	
到访成交率	——		去化率	65%	
成交价格	10600-11200元/㎡				
竞品价格	正弘中央公园毛坯高层10500元/㎡，永威南樾精准高层11800元/㎡				
优惠方式	①蓝卡优惠0.2%，②认筹5000 抵10000 ③开盘优惠1%，④按时签约优惠1%				
备注	精装；万科云选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	6#	2	2T3	27F	三室两厅两卫（ D户型 ）	115	108	30	28%
						三室两厅一卫（ E户型 ）	89	54	50	93%
		8#	1	2T4	27F	三室两厅两卫（ A户型 ）	115	27	19	70%
						三室两厅一卫（ B户型 ）	89	54	52	96%
						三室两厅一卫（ C户型 ）	89	27	25	93%
		合计							270	176

开盘活动—金科城

7月21日上午8点50针对二期洋房14#、15#房源进行现场选房，共计推出80套，去化71套，去化率89%

6月11日启动认筹，截止到开盘，累计认筹约110组，当天到访约85组



位置	高新区 科学大道与瑞达路交汇处东南角				
开发商	郑州新银科置业有限公司				
占地	388亩	建面	108万㎡	容积率	3.11
代理公司	易居&自销				
推出（套）	80	成交（套）	71		
到访成交率	84%	整体去化率	89%		
成交价格	标准层18500-19000元/㎡、一层28000-28200元/㎡；顶层23500-24000/㎡，整体均价22000元/㎡（毛坯）				
竞品价格	公园道1號毛坯高层15800元/㎡				
优惠	① 认筹优惠2% ② 开盘当天交齐30%享2%优惠（3天内付齐30%享受1%优惠） ③按时签约1%优惠；开盘当天选房1%优惠；一次性额外优惠1%				
备注	毛坯交付；五证齐全；一层二层带地下室，顶层为复式				

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	14#	3D	1T2	8F	四室两厅两卫	143	48	41	85%
		15#	2D	1T2	8F	四室两厅两卫	143	32	30	94%
	合计							80	71	89%

开盘活动—旭瑞和昌花漾里

7月21日上午针对**高层5#**进行现场选房，共推出**115套**，去化**30套**，去化率为**26%**

6月10日开始认筹，截止开盘累计认筹约**150组**，当天到访约**100组**



项目位置	惠济区 南阳路与兴隆铺路交汇处向西500米路南				
开发企业	河南豫棉联盛置业有限公司				
代理商	自销				
占地	31亩	建面	8.9万㎡	容积率	3.46
推出套数（套）	115		销售套数（套）	30	
到访成交率	30%		整体去化率	26%	
成交价格	均价15000-16000元/㎡				
竞品价格	台隆合园毛坯高层15000元/㎡				
优惠方式	按时签约优惠4%				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全，现场选房 首付可延期两个月，无利息				

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	5T17	27F	39-45	一室一厅一卫	74	30	26%
						86	两室两厅一卫	41		
	合计							115	30	26%

开盘活动-永威上和郡

7月21日针对二期小高层**16#、23#**，洋房**1#**开盘，共推出房源**112套**，去化**38套**，去化率**34%**

项目6月9日启动认筹，截止开盘蓄客约**150组**



项目位置	中牟县 绿博大道与人文路交会处南1000米路东				
开发企业	河南伟业博郡置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	二期89亩	建面	二期14.7万m²	容积率	二期1.59
推出套数	112		销售套数	38	
到访成交率	——		整体去化率	34%	
成交价格	小高层16000元/m²；洋房20000元/m²				
竞品均价	紫园毛坯小高层均价14500元/m²				
优惠方式	①首付30%优惠4%；②首付50%优惠5%；③首付70%优惠7% ④全款优惠10%；⑤所有方式3天内补齐首付款再额外优惠1% ⑥前期验资优惠5000元				
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（m²）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	23#	2	2T2	16F	三室两厅两卫	135	32	38	34%
						四室两厅两卫	147	32		
						四室两厅三卫	168	16		
		16#				四室两厅两卫	142	16		
	洋房	1#	2	2T2	8F	四室两厅两卫	151	16		
合计							135-168	112	38	34%

开盘活动-中海万锦公馆

7月22日推出**高层2#、8#房源**，共计推出**272套**房源，去化**272套**，去化率**100%**

6月18日启动认筹，截止开盘累计认筹客户**300余组**，当天到访客户**350组左右**



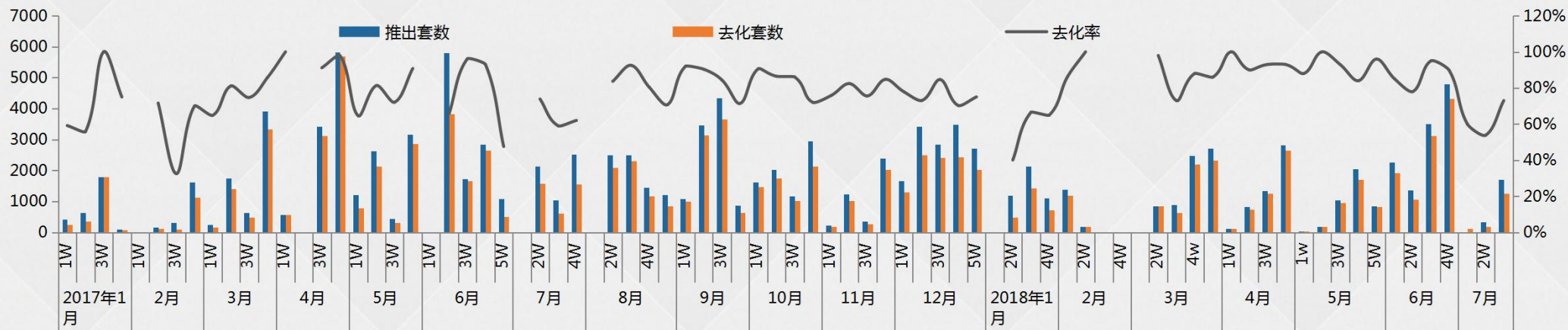
位置	经开区 经南八路以南，经开第十九大街以东				
开发商	郑州海滨房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	77.7亩	建面	15.5万m²	容积率	2.99
推出套数	272		成交套数	272	
到访成交率	78%		整体去化率	100%	
成交价格	142m²（16300-16600元/m²），109m²（16000-16300元/m²），127m²（16300-16600元/m²），87m²（15900-16100元/m²）				
竞品价格	信保春风十里高层16500-17500元/m²（精装） 康桥悦蓉园高层19000-21000元/m²（精装）				
优惠	认筹优惠2万，开盘优惠1%，7天内准时付首付优惠2%				
交房标准	精装（标准约为2000元/m²）				
备注	①五证齐全；②微信选房				

推荐房源	物业类型	楼栋号	单元	层数	梯户比	面积（㎡）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1	34F	2T4	109	三室两厅两卫	68	68	100%
						142	四室两厅两卫	68	68	
		8#	1	34F	2T4	87	三室两厅一卫	68	68	
						127	三室两厅两卫	34	34	
						140	四室两厅两卫	34	34	
						合计				

开盘效果监控

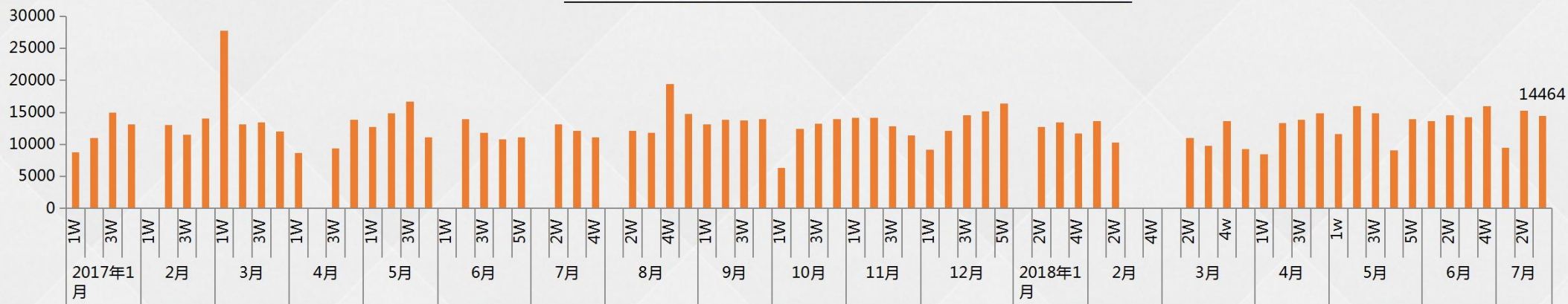
7月3周住宅项目开盘9个，整体去化率73%，成交均价14464元/m²

2017年1月1周-2018年7月3周住宅项目开盘推售及去化



单位：元/m²

2017年1月1周-2018年7月3周住宅项目开盘价格走势



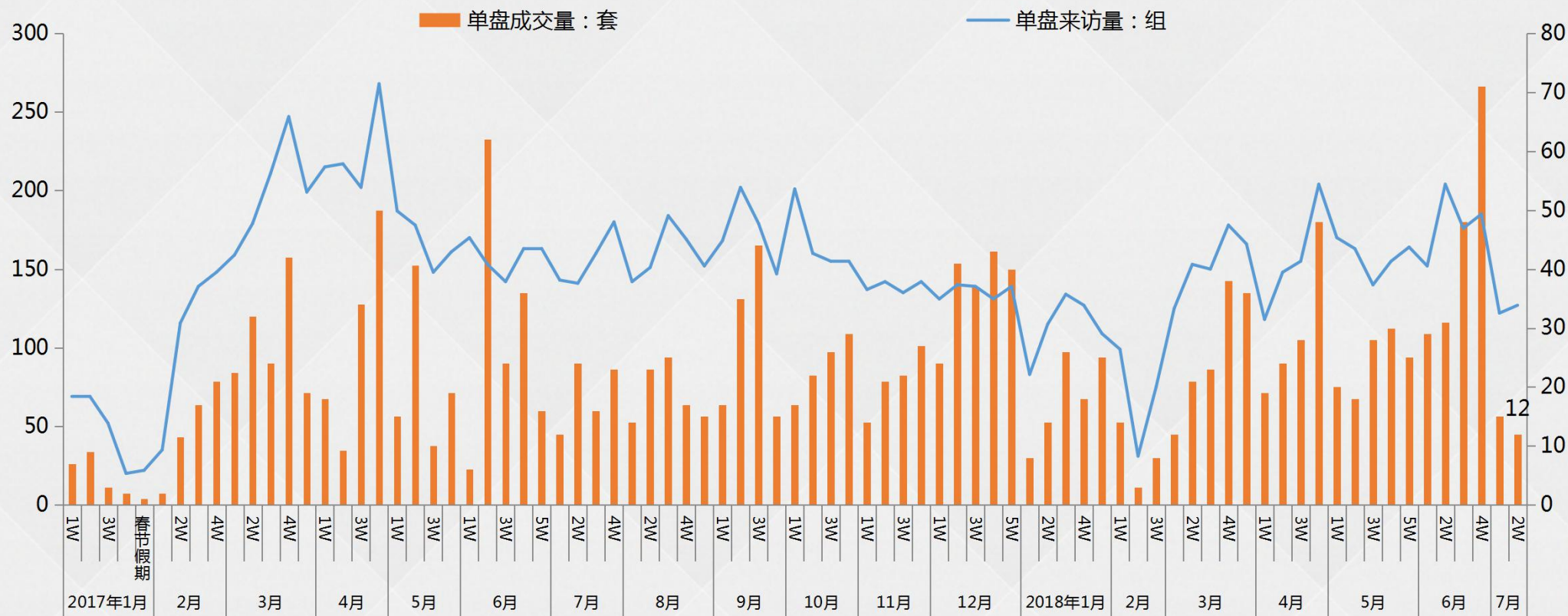
数据来源：1、泰辰行技术中心，市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

7月2周，单盘平均来访127组，环比上升4%，同比下降10%

7月2周，单盘平均成交12套，环比下降20%，同比下降50%

2017年1月1周-2018年7月2周单盘平均来访、成交量走势图

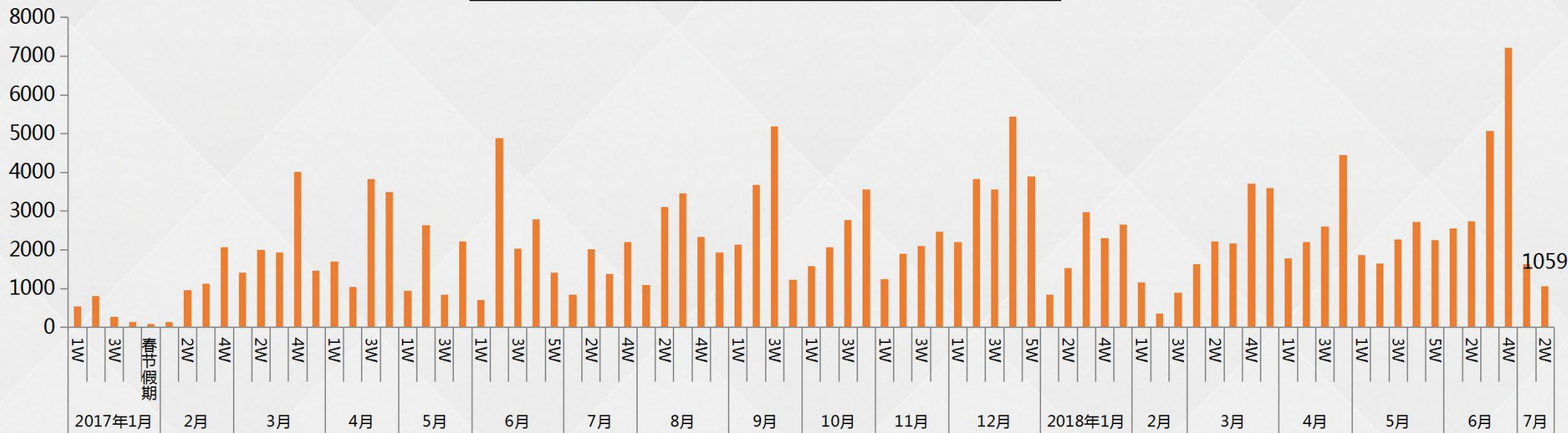


数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

7月2周实际成交总量1059套，环比下降35%，同比下降48%

2017年1月1周-2018年7月2周整体成交量（套）走势图



◆7月2周实际监控到住宅项目148个，共计来访量18853组，单盘平均来访127组，监控到在售项目90个，共计成交1059套，单盘平均成交12套；无货在售项目48个，全新待售项目10个

周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：7月2周住宅平销套数TOP10环比上周基本持平，保持较低水平

住宅销售：7月2周开盘加推项目仅3个，住宅销售TOP20销售套数623套，环比上周下降41%

7.9-7.15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	71	高层	7600	0.83
2	新城尚郡	荥阳	46	高层	8700	0.52
3	郑州绿地城	二七区	32	高层	12700	0.35
4	碧桂园龙城天悦	荥阳	32	高层	8600	0.39
5	万科城	高新区	31	高层	14000	0.32
6	汇泉西悦城	中原区	26	高层	11900	0.28
7	正商家河家	惠济区	23	高层洋房	14800 17300	0.27
8	亚星金运外滩	二七区	23	高层	13600	0.26
9	正弘中央公园	航空港区	22	高层	10500	0.25
10	恒大金碧天下	平原新区	21	高层	8600	0.26

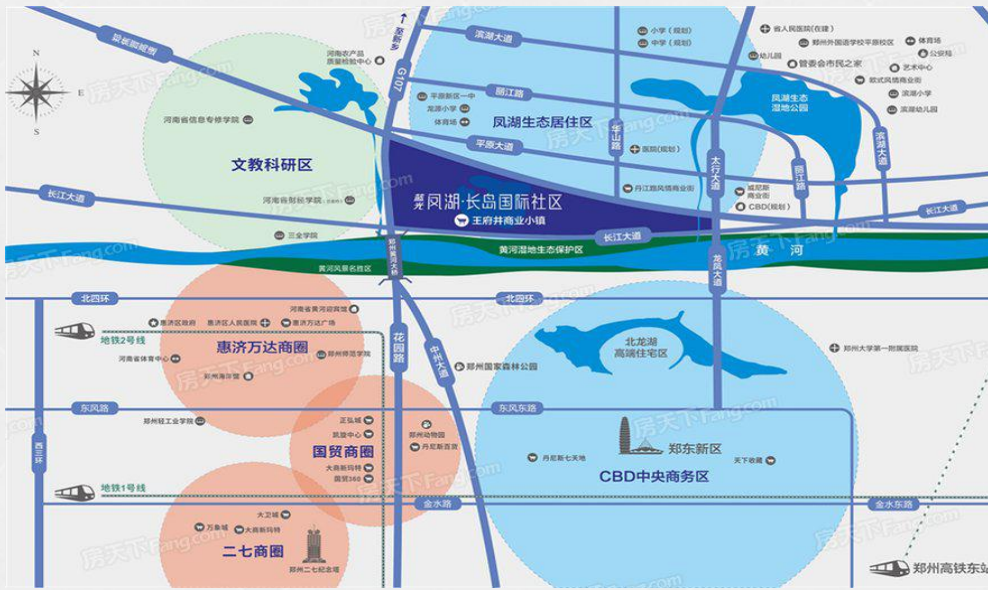
7.9-7.15郑州市周度住宅销售项目成交套数TOP20

序号	项目名称	区域	成交	序号	项目名称	区域	成交
1	亚新海棠公馆	经开区	90	11	亚星金运外滩	二七区	23
2	瀚宇天悦湾	荥阳	71	12	正弘中央公园	航空港区	22
3	奥兰和园	管城区	70	13	恒大金碧天下	平原新区	21
4	新城尚郡	荥阳	46	14	恒大御景湾	平原新区	21
5	郑州绿地城	二七区	32	15	光明索河湾	荥阳	16
6	碧桂园龙城天悦	荥阳	32	16	碧桂园峯景	经开区	15
7	万科城	高新区	31	17	碧桂园翡翠湾	二七区	15
8	汇泉西悦城	中原区	26	18	中昂朗悦	平原新区	15
9	新城郡望府	荥阳	25	19	金地格林小城	荥阳	15
10	正商家河家	惠济区	23	20	万科美景魅力之城	航空港区	14

备注：1、数据来源为实际监控数据；2、字体标红项目为当周开盘或加推项目

新盘扫描-蓝光凤湖长岛国际社区（项目概况）

品牌房企+10万方王府井+生态宜居



开发商	新乡市蓝光臻源置业有限公司	位置	平原新区 107国道（中州大道）和长江大道交汇处往东300米路北
占地面积	450亩	建筑面积	60万m ²
容积率	2.5	装修	精装（标准待定）
绿化率	40%	销售团队	自销
物业类型	高层、洋房、别墅、公寓	总户数	5536（一期1666）
项目概况	➢ 项目除外部约1800亩凤湖之外，内部规划13万方内湖.于此同时，项目计划引进约10万m²王府井赛特奥莱商业，将建成集商业、休闲、购物、娱乐、居住、配套等功能于一体的综合项目； ➢ 项目共分五期开发,一期规划8栋高层，14栋洋房，6栋叠墅，建筑风格为新亚洲，其中高层和洋房标准层为精装,别墅和洋房复式为毛坯，高层户型面积区间96-108m²三房和120-180m²四房，其中7号楼全部为大平层，洋房户型面积区间128-180m²，别墅户型面积区间180-240m²；		
目前阶段	2018年6月24日开始认筹,高层、洋房和别墅客户分别缴纳3000/5000/10000元在购房时即可可优惠2%，预计8月底首开		
土地情况	2018年3月20日竞得位于新乡市平原新区的10宗土地,成交总价10.62亿,溢价率0%		

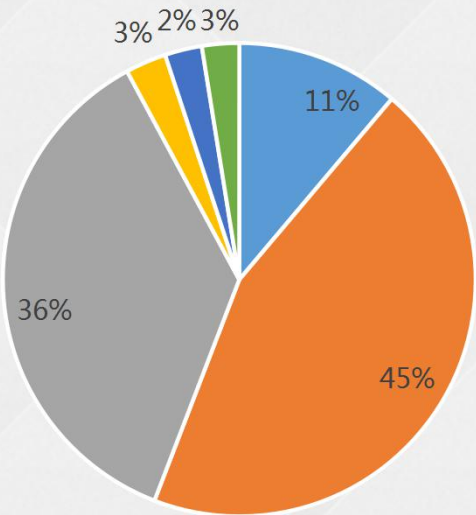


新盘扫描-蓝光凤湖长岛国际社区（产品分析）

一期高层产品主力户型为108/120m²三室两厅两卫和四室两厅两卫占比81%，项目整体定位偏改善



户型占比

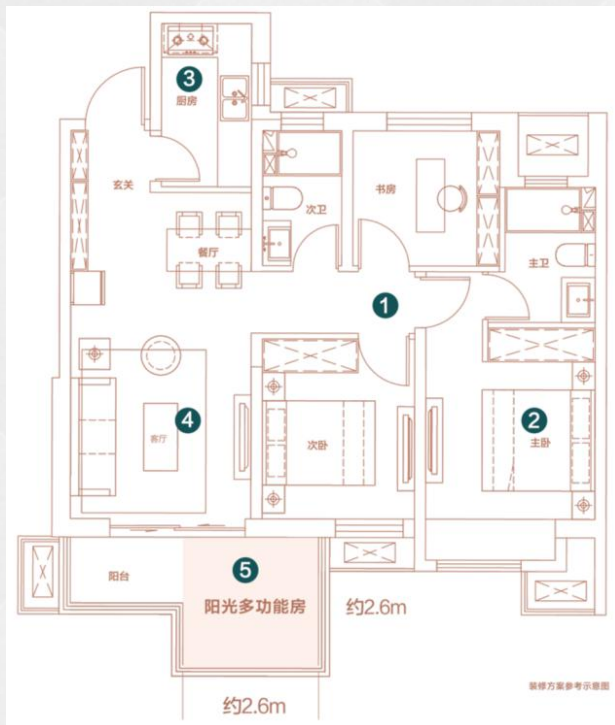


- 高层96m²三房
- 高层108m²三房
- 高层120m²四房
- 高层135m²四房
- 高层160m²三房
- 高层180m²三房

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列 (m²)	面积 (m²)	套数
高层 (47号地)	1#	2	3T5	33	135+108+108+108+120	108	99
						120	33
						135	33
	2#	2	2T4	33	120+108+108+120	108	66
						120	66
	3#	2	3T5	33	120+108+108+108+120	108	99
						120	66
	4#	2	3T5	33	120+96+108+96+120	96	66
						108	33
						120	66
	5#	2	3T5	33	120+96+108+96+120	96	66
						108	33
120						66	
高层 (45号地)	5#、 6#	2	3T5	33	120+108+108+108+120	108	198
						120	132
	7#	1	2T2	30	180+160	160	30
						180	30
合计							1182

新盘扫描-蓝光凤湖长岛国际社区 (户型赏析)

高层96m²三室两厅两卫



户型特点分析：

- 1、户型方正，南北通透三开间朝阳；
- 2、特色阳光多功能房，可叠加儿童活动、花艺、阳光书房等个性化需求；
- 3、餐客一体，动静分离

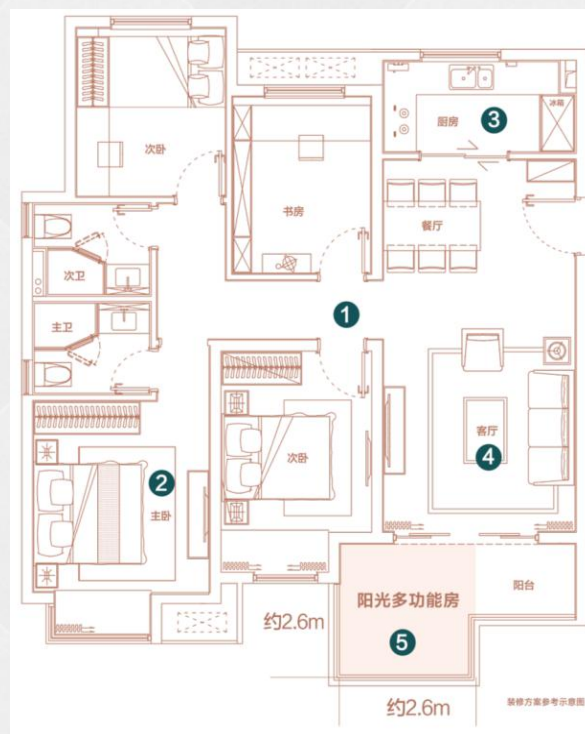
高层108m²三室两厅两卫



户型特点分析：

- 1、宽景客厅配大阳台，观景视野较好；
- 2、主卧套房设计，配独立卫浴；
- 3、特色阳光多功能房，可叠加儿童活动、花艺、阳光书房等个性化需求

高层120m²四室两厅两卫



户型特点分析：

- 1、紧凑四房，布局合理无面积浪费；
- 2、主卧套房设计，配独立卫浴；
- 3、特色阳光多功能房，可叠加儿童活动、花艺、阳光书房等个性化需求

周度备案数据

- 商品房供应**29.13**万 m²， 成交**24.91**万 m²
- 商品住宅供应**13.46**万 m²， 成交**20.30**万 m²
- 商业供应**2.68**万 m²， 成交**0.98**万 m²
- 写字楼无供应， 成交**1.40**万 m²
- 公寓供应**12.99**万 m²， 成交**1.69**万 m²

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据- (7.09-7.15) 新增供应项目

商品房新增供应项目共14个，预售总建面29.13万㎡，住宅建面13.47万㎡

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/㎡）
泰宏建业国际城	二七区	商业	9#、12#	0.09	0.00	0	0.09	10	已售
名门翠园	金水区	公寓	12-15#	2.64	0.00	0	2.64	242	未售
城果	管城区	高层	1#、2#	2.64	2.35	280	0.29	13	——
绿地璀璨天城	惠济区	洋房	11#	0.40	0.40	36	0.00	0	已售
绿地璀璨天城	惠济区	高层	12#	1.48	1.48	131	0.00	0	已售
鑫苑国际新城	管城区	高层	3#	1.37	1.29	128	0.09	5	已售（毛坯14300）
奥兰和园	管城区	高层	10#	1.07	1.07	82	0.00	0	已售（毛坯14000-15300）
江泰天宇国际	二七区	公寓	6#、12-18#	0.59	0.00	0	0.59	160	未售
江泰天宇国际	二七区	商业	19-21#	0.04	0.00	0	0.04	3	未售
英协生生银河居	郑东新区	商业	——	0.29	0.00	0	0.29	19	未售
上东城	郑东新区	公寓+商业	——	11.16	0.00	0	11.16	1788	未售
中海万锦公馆	经开区	商业	10#、12#	0.48	0.00	0	0.48	35	未售
中海万锦公馆	经开区	高层	2#/7-8#	5.73	5.73	476	0.00	0	已售（精装15900-16600）
金科城	高新区	洋房	14-15#	1.15	1.15	80	0.00	0	已售（毛坯22000）
合计				29.13	13.47	1213	15.67	2275	——

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

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，需在允许范围内使用，并注明出处为“泰辰行技术中心市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>