

郑州市市场周报(2018年第41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、财政部：因去产能停产关闭企业 免征房产税（2018.10.15）



- 10月15日，财政部官网发布通知，为推进去产能、调结构，促进产业转型升级，明确对按照去产能和调结构政策要求停产停业、关闭的企业，自停产停业次月起，免征房产税、城镇土地使用税。
- 通知规定，对按照去产能和调结构政策要求停产停业、关闭的企业，自停产停业次月起，免征房产税、城镇土地使用税。企业享受免税政策的期限累计不得超过两年。通知表示，企业享受本通知规定的免税政策，应按规定进行减免税申报，并将房产土地权属资料、房产原值资料等留存备查。

2、国务院同意成立海南自贸区（2018.10.16）



- 10月16日，国务院下发文件，同意设立中国（海南）自由贸易试验区并印发《中国（海南）自由贸易试验区总体方案》。
- 《方案》明确，发挥海南岛全岛试点的整体优势，紧紧围绕建设全面深化改革开放试验区、国家生态文明试验区、国际旅游消费中心和国家重大战略服务保障区。同时以现有自贸区试点任务为基础，明确了自贸区在加快构建开放型经济新体制等方面开展改革试点，并逐步探索、稳步推进海南自由贸易港建设。

3、住建部：八省试点政府购买公租房运营管理服务（2018.10.17）



- 为进一步完善公租房运营管理机制，提升管理和服务能力。住建部、财政部日前联合印发《推行政府购买公租房运营管理服务试点方案的通知》建保〔2018〕92号。根据地方自愿原则以及公租房发展情况，确定在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西等8个省（区）开展政府购买公租房运营管理服务试点工作。
- 《通知》明确，以“坚持政府主导、坚持公开择优、坚持注重实效”为基本原则，通过在试点地区建立健全公租房运营管理机制，完善政府购买公租房运营管理服务的管理制度与流程，形成一批可复制、可推广的试点成果，为提升公租房运营管理能力提供支撑。

行业热点-全国热点

4、合肥出新规：购买第三套住房 不得使用公积金（2018.10.15）



- 最新版的《合肥市住房公积金个人贷款管理办法》明确，住房公积金贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工。不得向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金贷款。
- 租房提取公积金也有了变化，新办法规定，对职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本市家庭无房且依法承租本市住房用于自住的（含廉租房、公租房及商品住房）即可提取。

5、兰州：房产中介不得擅自代理销售经济适用住房（2018.10.16）



- 兰州市住房保障和房产管理局日前下发关于严格经济适用住房销售管理的通告，明确规定房产中介不得擅自代理销售经济适用住房，同时对当前存在的一些经济适用住房项目建设单位违规向社会销售经济适用住房进行了规范，并提示购房者严格按照规定购买经济适用住房，自觉维护房地产市场秩序。
- 近年来，一些经适房建设单位将历年来已经建成或正在建设的经适房违规向社会销售，而不少购房者对经适房相关政策掌握有限，购买经适房后长时间拿不到房产证，造成很大风险；与此同时，不少房产中介也通过多种渠道代理销售经适房，进一步造成消费者经济损失，增加房地产市场风险隐患。

6、深圳：住房建设用地需在出让1年内开工 4年内竣工（2018.10.17）



- 10月17日，深圳市规划和国土资源委员会印发《深圳市建设用地开工竣工管理办法(试行)》的通知，规定今后5年内，深圳市主体功能为住房类建设项目，应在划拨决定书签发之日或出让合同签订之日起，1年内开工建设，4年内竣工。
- 办法旨在加强土地供应批后监管，规范建设用地开工、竣工管理，提高土地利用效率。主体功能为非住房类建设项目的开工、竣工期限根据建筑高度和建筑规模来确定。非住房类建设项目地下室超过或等于3层的，其开工日期可以在相关规定基础上再延长6个月，竣工期限相应顺延。

行业热点-全国热点

7、福州：共有产权住房个人首付比例调整 最低仅占房屋总价的18%（2018.10.18）



- 为切实减轻共有产权住房申请人的购房压力，市房管局会同建设银行、海峡银行等金融机构深入研究共有产权住房个人首付比例问题，经过多次磋商研究决定，个人首付比例由原先的不低于房屋总价的30%调整为不低于个人出资购房总额的30%。
- 这项创新举措将有效降低购房者的首付压力，支持刚需群体的住房需求。需要提醒的是，该首付比例是银行给予个人的最低标准，如果个人有征信等其他问题时，银行将相应提高个人首付比例。

8、海南：明确引进人才住房保障有关细则（2018.10.18）



- 海南省住房和城乡建设厅、海南省财政厅、海南省人力资源和社会保障厅18日联合发布通知，明确引进人才住房保障细则。
- 在这份《关于实施引进人才住房保障有关问题的通知》中明确，海南引进的大师级人才、杰出人才、领军人才申请人才公寓的，按照属地原则，由人才向市县指定部门申请。在人才公寓建成交付使用前，由市县指定部门按相应面积标准向上述三类高层次人才提供免租金的住房。
- 通知明确，《指导意见》确定的人才公寓、住房租赁补贴和购房补贴的保障对象范围为2018年5月13日后新引进的符合条件的人才。

9、浙江：长租公寓企业不得自行开办“租金贷”（2018.10.19）



- 针对长租公寓市场中个别企业违规使用“租金贷”等问题，浙江省日前出台文件明确，从事住房房源委托出租业务的长租公寓企业不得自行开办“租金贷”等金融业务，不得与无放贷资质的机构合作开展“租金贷”等业务，不得诱导承租人签订“租金贷”协议，不得为承租人提供担保等增信措施。长租公寓企业利用房东房源与金融机构合作开展租金消费贷款业务的，应当事先征得原始房东书面同意。
- 同时，浙江提出建立租金价格分类管控制度。对国有企业在约定的租赁住房用地上建设的租赁住房实行租金价格管控，年度平均租金价格涨幅不超过5%。

行业热点-河南/郑州热点

1、河南省住建厅通报定向检查结果：51个房地产开发项目违法违规（2018.10.16）



- 为进一步打击商品房销售违法违规行为，省住建厅于2018年7月份对我省房地产市场重点城市（区域）、重点房地产企业开展了房地产市场秩序定向检查。检查的重点区域主要包括郑州市郑东新区北龙湖区域、白沙组团、中牟县绿博组团，洛阳市城乡一体化示范区，开封市城乡一体化示范区，许昌市城乡一体化示范区。
- 10月16日，省住房城乡建设厅发布房地产市场秩序定向检查结果。7月份以来，我省共检查了114个房地产在建在售项目，其中有51个房地产开发项目存在不同程度违法违规经营销售行为。针对这些问题，各地主管部门共约谈了25家房地产开发企业，对37个项目下达了整改通知，暂停8个房地产项目网签。

2、航空港区将打造文化产业“三个中心”（2018.10.18）



- 10月18日，郑州航空港实验区文化产业规划编制专家研讨会召开。根据文化产业发展规划，航空港实验区北部将打造“综合文化产业组团中心”，南部将形成“港区工业设计创意中心”，东部将打造“创新艺术交流展示中心”。
- 《郑州航空港经济综合实验区文化产业发展规划（2018-2025）》（草案）已于10月10日出炉，此次规划包括设计服务业、数字媒体业、网络平台业、包装印刷业、休闲旅游业、演艺娱乐业、工艺美术业、艺术教育业、健康体育业、文化金融业、航空文化研究中心等方面。

3、河南召开“招才引智大会”新闻发布会，340多个人才项目已成功对接（2018.10.18）



- 10月18日，省政府新闻办召开新闻发布会，通报了中国·河南招才引智创新发展大会（以下简称“招才引智大会”）的筹备进展情况。截至10月16日，大会共对接成功人才项目340多个，达成用人意向1.32万余人。
- 据悉，大会将于10月27日开幕，为期两天，十大专题活动同时进行，主会场设在郑州国际会展中心，主会场设置特装展示区和招聘区，集中发布河南省人才优惠政策和人才需求目录，组织开展人才、项目对接洽谈活动。大会建立了事业单位高层次和急需紧缺人才引进“绿色通道”，在编制使用、岗位聘用、工资及社保办理等方面大幅简化工作流程，现场办公、现场签约。

行业热点-河南/郑州热点

4、郑州新增两个房屋交易、税收、不动产登记“综合窗口”（2018.10.19）



- 10月19日，郑州市房管局CBD大厅、北区大厅正式运行房屋交易、税收、不动产登记“一窗受理、并联办理”业务。加上之前的郑州不动产登记中心长江路大厅和金水区分中心大厅，目前郑州共有4个大厅开通了该综合窗口。根据要求，在本月25日前，郑州市包括各县（市）区在内均要设立集上述三功能于一体的“综合窗口”。
- 目前郑州已实现在“综合窗口”联办15项业务，并按照“一网通办”的要求，在河南省政务服务网配置并实现了54项不动产登记业务的在线办理功能，按照“一网通办”下“最多跑一次”的要求，在河南省不动产便民利民改革的实践中保持领先。

5、郑洛新国家自主创新示范区 中关村双创基地项目签约暨揭牌仪式成功召开（2018.10.19）



- 10月19日上午，郑洛新国家自主创新示范区·中关村双创基地项目签约暨揭牌仪式在北京成功举行。签约仪式上，郑洛新三市分别与北京知名企业、研发机构等单位签署了21项合作协议，总投资额约560亿元。
- 郑州高新区此次共签约轨道交通产业研究院及产业化基地、科特勒国际源头创新科学生态城、雷动云合扫地机器人生产基地及北京邮电大学感知技术研究院、高端智能制造智慧工厂产业园、天业仁和教育投资公司研发基地、FESCO人力资源外包、绿色智能直流电源及配套设备项目等7个项目，总投资额393亿元。

土地速览

本周市本级新增挂牌5宗，摘牌1宗；近郊新增挂牌2宗，摘牌7宗；远郊新增挂牌11宗

本周大郑州土地信息速览

挂牌



18宗，716亩

摘牌

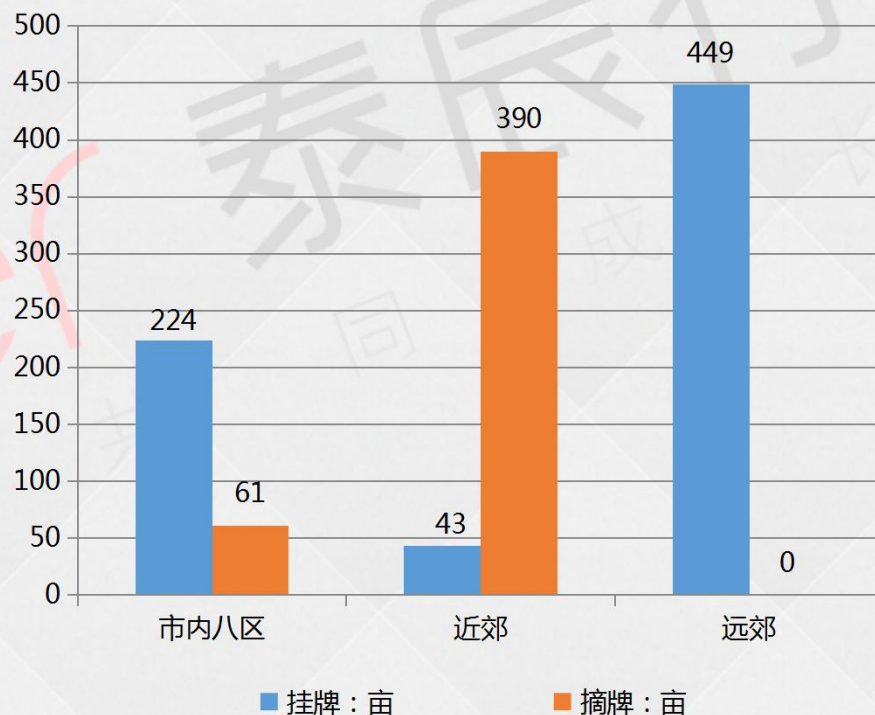


8宗，451亩

地价



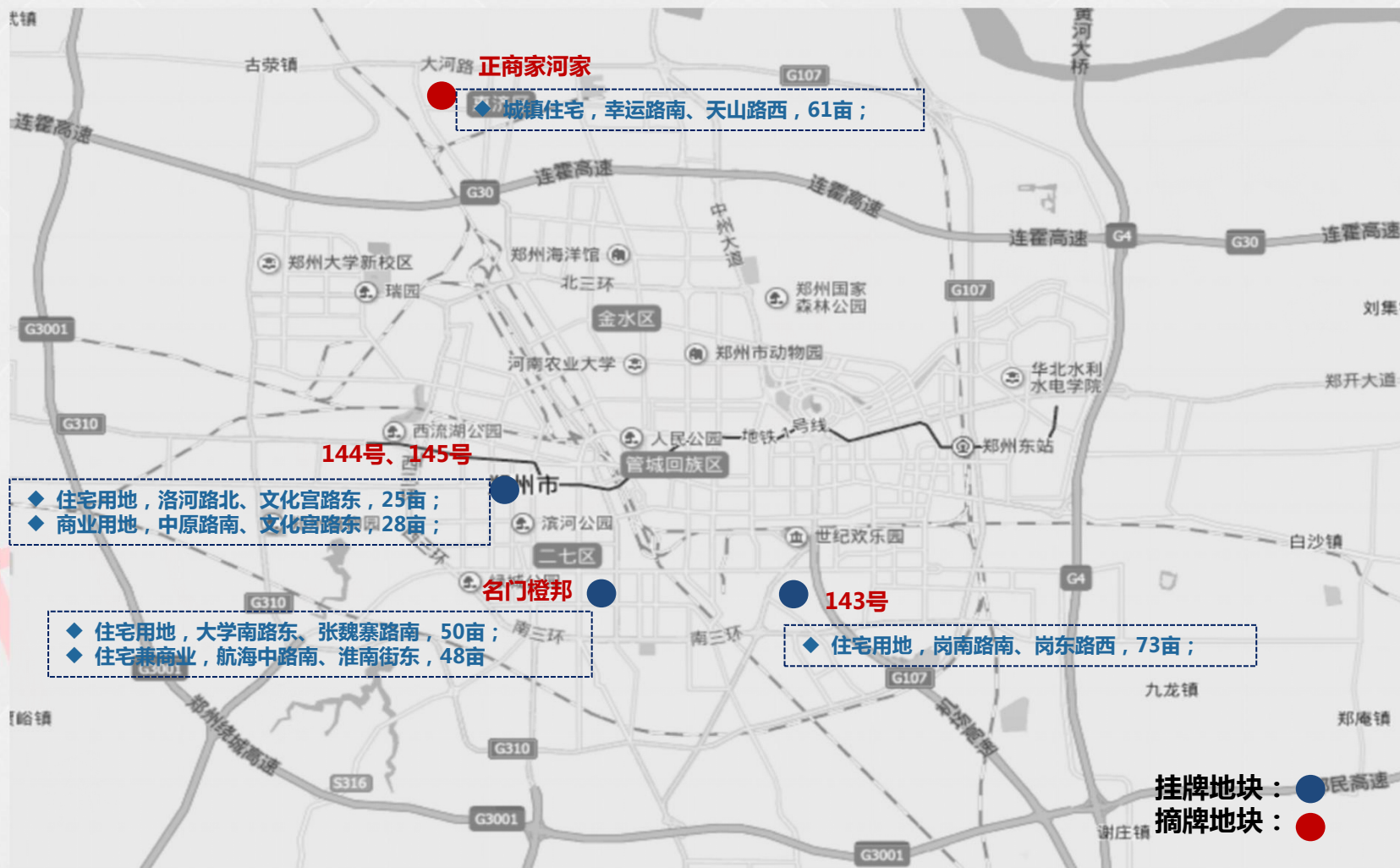
295万元/亩



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新增挂牌、摘牌分布图



土地市场-郑州市本级

本周郑州市本级土地新增挂牌信息

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
2018/10/16	2018/11/19	郑政出〔2018〕141号(网)	航海中路南、淮南街东	二七区	48	住宅兼商业	——	21.34	> 1.1 , < 6.7	< 150	< 32	> 25	52313	1095	70、40 (地下50)	78513	104626	名门橙邦/孙八寨
		郑政出〔2018〕142号(网)	大学南路东、张魏寨路南	二七区	50	住宅	——	18.96	> 1.1 , < 5.7	< 120	< 28	> 25	49330	989	70 (地下50)	74130	98660	
		郑政出〔2018〕143号(网)	岗南路南、岗东路西	管城区	73	住宅	安置	16.93	> 1.0 , < 3.5	< 100	< 25	> 30	44746	617	70	67146	89492	——
2018/10/20	2018/11/23	郑政出〔2018〕144号(网)	洛河路北、文化宫路东	中原区	25	住宅	商品房	8.38	> 1.1 , < 5.1	< 120	< 20	> 30	28571	1160	70	42971	57142	——
		郑政出〔2018〕145号(网)	中原路南、文化宫路东	中原区	28	商业	安开混合	20.22	< 10.7	< 300	< 35	> 25	44241	1561	40	——	——	——
合计					224			85.83										

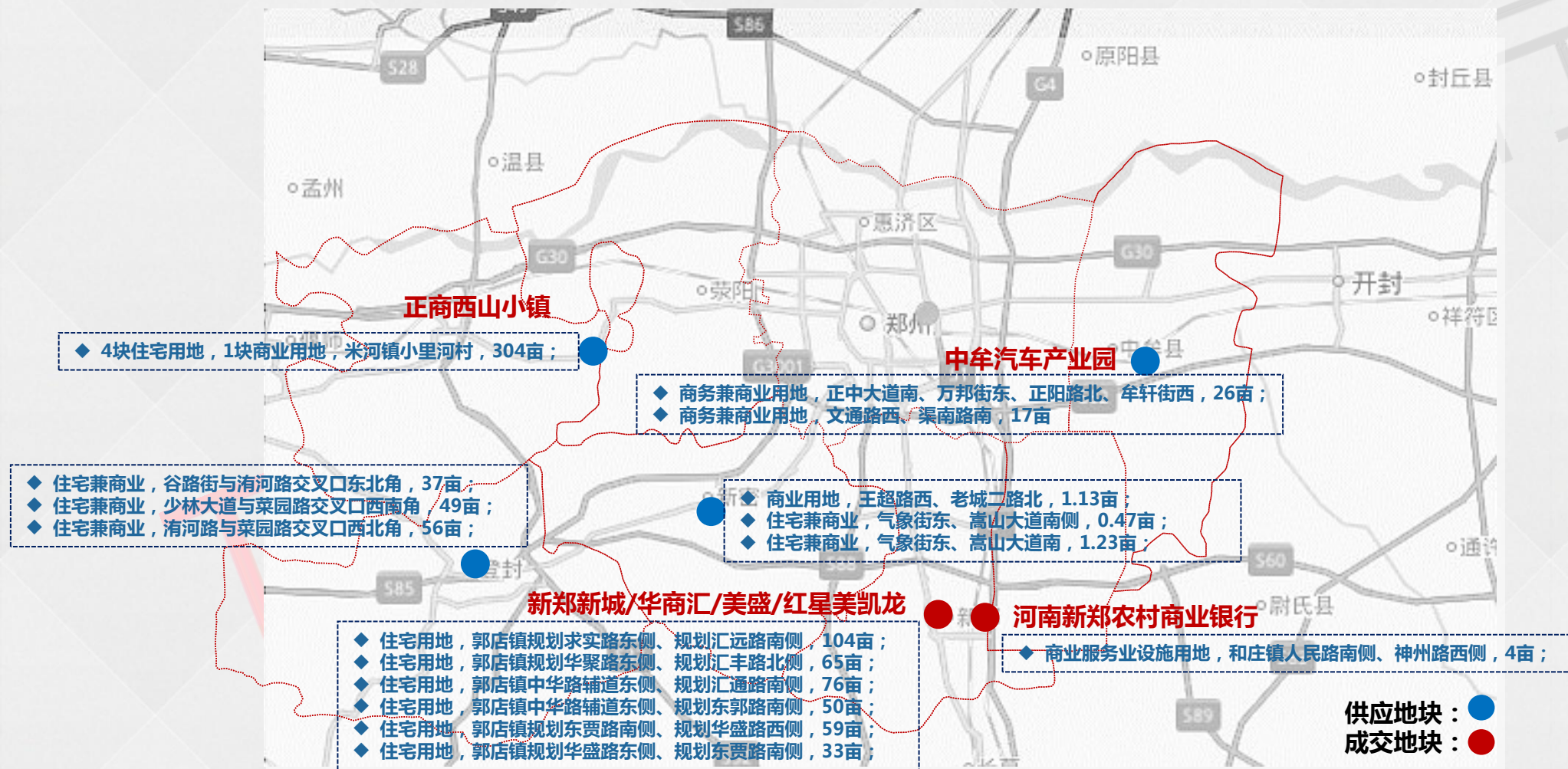
本周郑州市本级土地摘牌信息

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
2018/10/15	郑政出〔2018〕119号(网)	幸运路南、天山路西	惠济区	61	住宅用地	安置	10.24	> 1.0 , < 2.5	32648	532	3190	0%	河南正商华府置业 有限公司	正商
合计				61			10.24							

数据来源：郑州市公共资源交易中心

土地市场-大郑州

本周大郑州土地供应、成交分布图



数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

土地市场-大郑州

本周近郊土地新增挂牌信息（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
2018/10/16	2018/11/14	牟政出 [2018]116 号(网)	中牟汽车产业集聚区， 正中大道南、万邦街东、 正阳路北、牟轩街西	汽车产业 集聚区	26	B2 商务用 地兼容商 业用地	< 3.5	6.03	< 80	< 40	> 25	5438	210	40	3000	——
2018/10/16	2018/11/14	牟政出 [2018]124 号(网)	中牟县汽车产业集聚区 文通路西、渠南路南	汽车产业 集聚区	17	B1 商业用 地兼容商 务用地	< 3.5	3.97	< 60	< 40	> 25	3314	195	40	2000	——
合计					43			10								

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

本周近郊土地新增摘牌信息（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/㎡)	溢价率	买受人	安置/商品房
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	17.3	26994	260	1560	0%	新郑新城房地产开发有限公司	商品房
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	10.8	16859	260	1560	0%	华商汇/红星美凯龙	商品房
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	12.6	19724	260	1560	0%	华商汇/美盛	商品房
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	6.0	12959	260	2167	0%	华商汇/美盛	商品房
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	7.1	15369	260	2167	0%	华商汇/美盛	商品房
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	3.3	7508	230	2300	0%	华商汇/美盛	商品房
2018/10/19	新郑出(2018)34号(网)	和庄镇人民路南侧、神州路西侧	和庄镇	4.0	商办	2.2	0.6	770	190	1298	0%	河南新郑农村商业银行股份有限公司	商品房
合计				390			57.7						

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

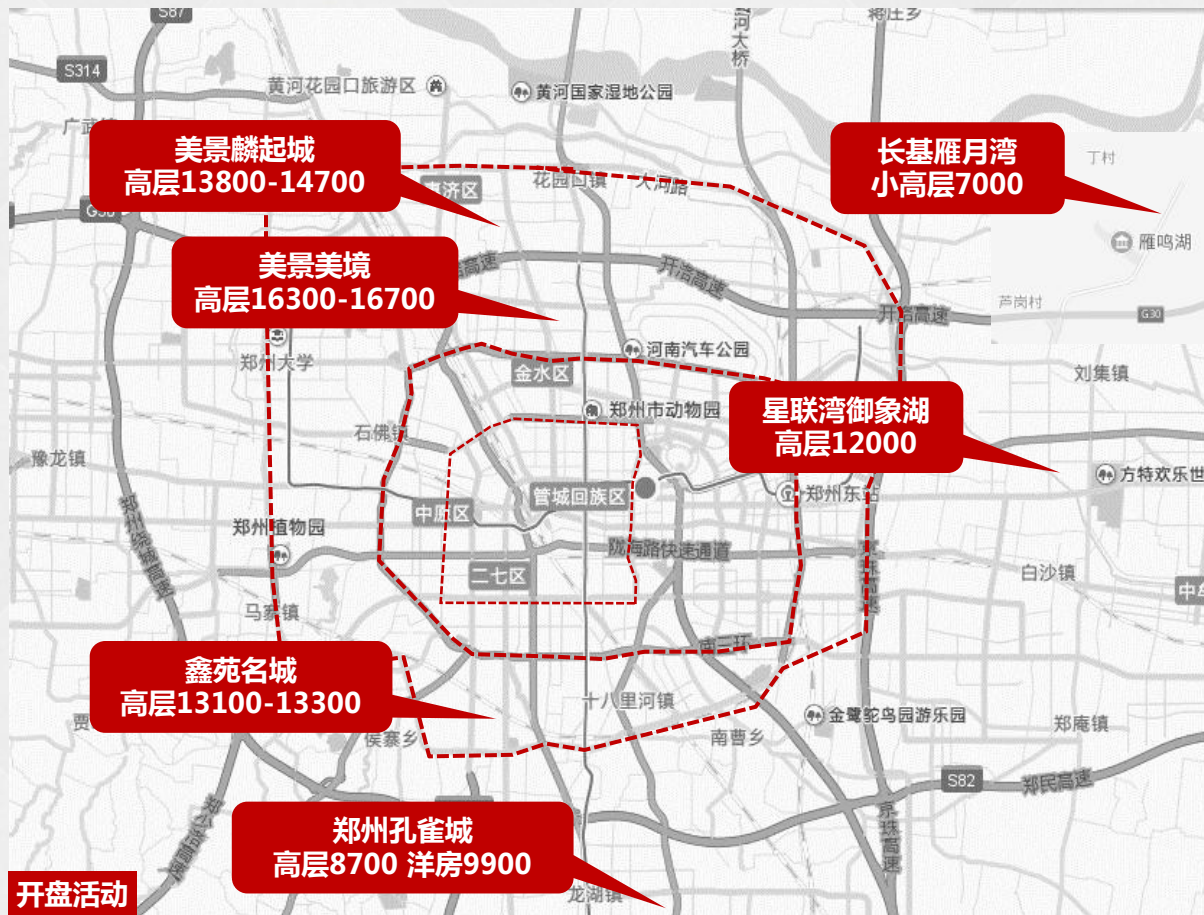
本周远郊土地新增挂牌信息（新密、登封、巩义）

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
2018/10/18	2018/11/21	2018-37号 (网)	王超路西、老城二路北 (城关镇东街村一组)	新密	1.13	商业	≥0.8	0.06	≤20	≤60%	≥25%	162	144	40	162	——
		2018-38号 (网)	气象街东、嵩山大道南 侧	新密	0.47	住宅兼商业	> 1.0 , ≤4.8	0.15	≤100	≤30%	≥30%	159	342	70、40	159	
		2018-39号 (网)	气象街东、嵩山大道南	新密	1.23	住宅兼商业	> 1.0 , ≤4.8	0.39	≤100	≤30%	≥30%	420	341	70、40	420	
2018/10/19	2018/11/19	登政出 〔2018〕 37号 (网)	登封市谷路街与洧河路 交叉口东北角	登封	37	住宅兼商业	> 1.0 , < 2.9	7.19	< 36	< 42	> 15	11045	297	70、40	11045	——
		登政出 〔2018〕 38号 (网)	登封市少林大道与菜园 路交叉口西南角	登封	49	住宅兼商业	> 1.0 , < 2.6	8.49	< 36	< 40	> 16	13815	282	70、40	13815	
		登政出 〔2018〕 39号 (网)	登封市洧河路与菜园路 交叉口西北角	登封	56	住宅兼商业	> 1.0 , < 2.7	10.15	< 36	< 36	> 18	16125	286	70、40	16125	
		2018-246	米河镇小里河村	巩义	58	住宅	> 1、 ≤1.2	4.67	——	≤35	≥30	2275	39	70	2275	正商西山 小镇
		2018-247	米河镇小里河村	巩义	90	住宅	> 1、 ≤1.2	7.19	——	≤35	≥25	3505	39	40	3505	
		2018-248	米河镇小里河村	巩义	95	住宅	> 1、 ≤1.2	7.58	——	≤35	≥30	3694	39	70	3694	
		2018-250	米河镇小里河村	巩义	35	商业	≤1.4	3.23	——	≤45	≥30	1348	39	70	1348	
2018-251	米河镇小里河村	巩义	26	住宅	> 1、 ≤1.4	2.47	——	≤30	≥30	1033	39	70	1033			
合计					449			51.57								

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

10月3周共计6个住宅项目开盘，推出房源2148套，去化1308套，整体去化率61%



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
美景麟起城	高层（毛坯）	132	71	54%
长基雁月湾	小高层（毛坯）	72	32	44%
鑫苑名城	高层（毛坯）	363	76	21%
星联御象湖	高层（毛坯）	108	45	42%
美景美境	高层（毛坯）	871	482	55%
郑州孔雀城	高层、洋房（毛坯）	602	602	100%
合计	——	2148	1308	61%

备注：上图中成交均价单位为元/㎡

开盘活动-美景麟起城

10月19日针对**三号院高层2#**进行现场选房，推出**132套**，截止选房结束去化**71套**，去化率**54%**；

5月26日开始蓄客，截止开盘累计蓄客约**1100组**

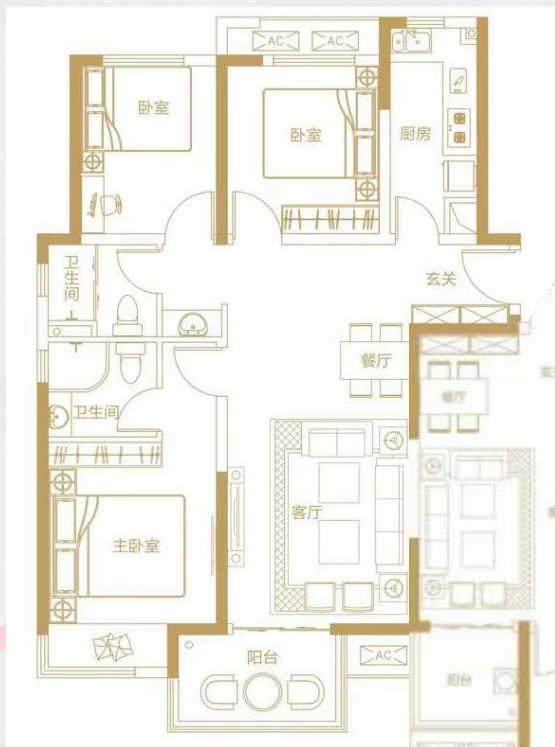


项目位置	惠济区 文化路与英才街交汇处西南角				
开发企业	郑州美景置业有限责任公司				
代理商	同峰				
占地	21亩	建面	7.1万㎡	容积率	3.69
推出套数	132		销售套数	71	
到访成交率	——		整体去化率	54%	
成交价格	均价13800-14700元/㎡ (75㎡14400 ; 89㎡14600-14700 ; 112㎡13800-14000)				
竞品均价	锦艺金水湾高层毛坯：15000元/㎡				
优惠方式	1) 0元入会优惠2000元；2) 订房优惠5000；3) 全款优惠1%				
备注	毛坯				

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	2#	1	2T4	33F	三室两厅一卫	89	33	20	61%
						两室两厅一卫	75	66	35	53%
						三室两厅两卫	112	33	16	48%
	合计							132	71	54%

开盘活动-美景麟起城(户型分析)

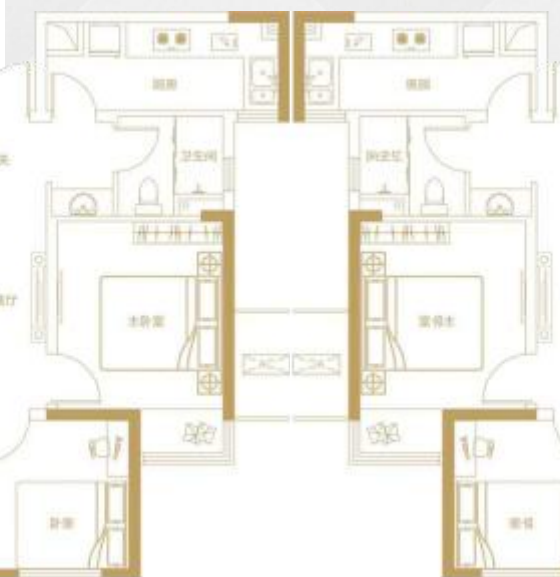
113m²三室两厅两卫



户型分析：

户型方正、南北通透、动静分区、干湿分离

75m²两室
两厅一卫



户型分析：

户型方正、两卧朝南，南北不通透

75m²两室
两厅一卫



户型分析：

户型方正、南北通透、动静分区、干湿分离

开盘活动——长基雁月湾

10月20日针对四期小高层**A4#房源**进行开盘活动，共推出**72套**房源；截止选房去化**32套**，去化率**44%**

10月3日开始认筹，截止开盘当天累计认筹客户约**65组**

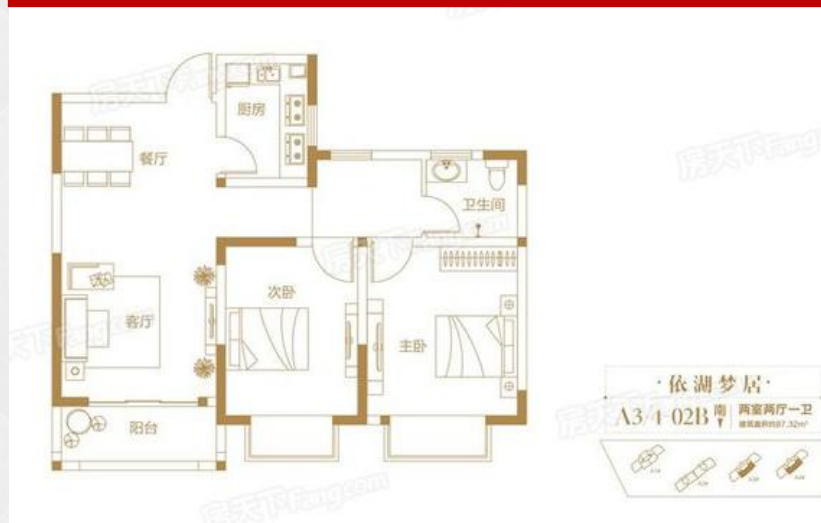


项目位置	中牟县 雁鸣湖板块 雁鸣湖国家农业公园北邻				
开发企业	河南长基置业有限公司				
代理商	自销				
占地	2498.7亩	建面	200万m²	容积率	1.34
推出套数	72		销售套数	32	
到访成交率	89%		整体去化率	44%	
成交价格	整体均价7000元/m²； 两房7100-7200元/m²、三房6900元/m²				
竞品均价	正商双湖湾洋房均价8000元/m²（目前区域内无高层竞品）				
优惠方式	认筹交5000元享10000元；首付10%，剩下分两年还清；				
备注	毛坯；现场选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	推售套数	销售套数	去化率
	小高层	A4#	1	2T4	18F	两室两厅一卫	87	36	20	56%
						三室两厅两卫	127	36	12	33%
	合计								72	32

开盘活动——长基雁月湾(户型分析)

87m²两室两厅一卫



户型分析：

- 南北通透、三开间朝南、主次卧带阳台
- 卫生间干湿不分离

127m²三室两厅两卫



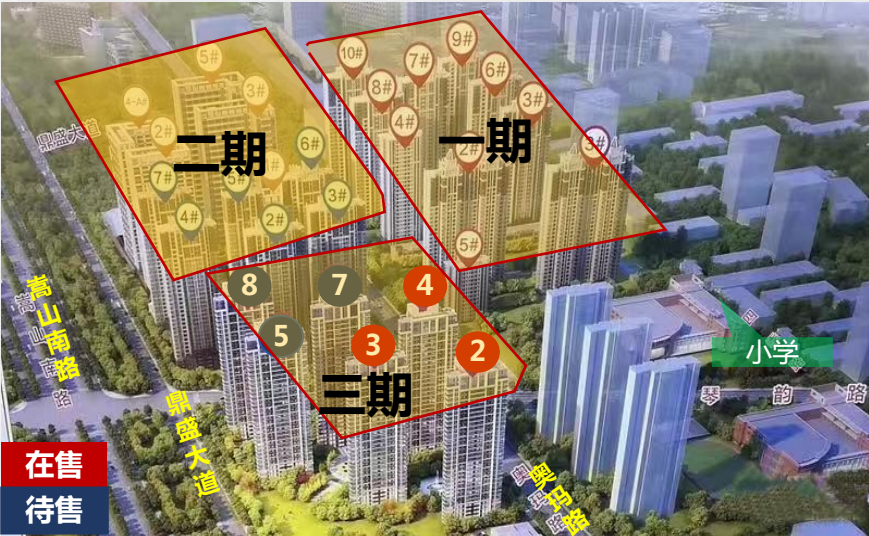
户型分析：

- 南北通透、三开间朝南、卫生间干湿分离、主卧独卫设计、动静分离

开盘活动-鑫苑名城

10月20日针对三期高层2#/3#/4#进行开盘，推出363套，截止选房结束去化76套，去化率21%；

9月1日开始验资，截止开盘验资650组，开盘当天参与选房123组



项目位置	二七区 嵩山南路与南三环交会处东南				
开发企业	荥阳鑫苑置业有限公司				
代理商	分销：链家，房友				
占地	1100亩	建面	155万㎡	容积率	2.5
推出套数	363		销售套数	76	
到访成交率	62%		整体去化率	21%	
成交价格	整体均价13100-13300元/㎡；				
竞品均价	融侨悦澜庭高层均价12900元/㎡				
优惠方式	交2万参与选房，无优惠				
备注	毛坯；现场选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1	2T4	31F	三室两厅一卫	89	58	24	41%
						三室两厅两卫	115	58	5	9%
		3#	1	2T4	32F	三室两厅一卫	89	60	16	27%
						三室两厅两卫	115	30	6	20%
						四室两厅两卫	141	30	5	17%
		4#	2	2T4	32F	三室两厅一卫	89	64	14	22%
						三室两厅两卫	115	63	6	10%
		合计							363	76

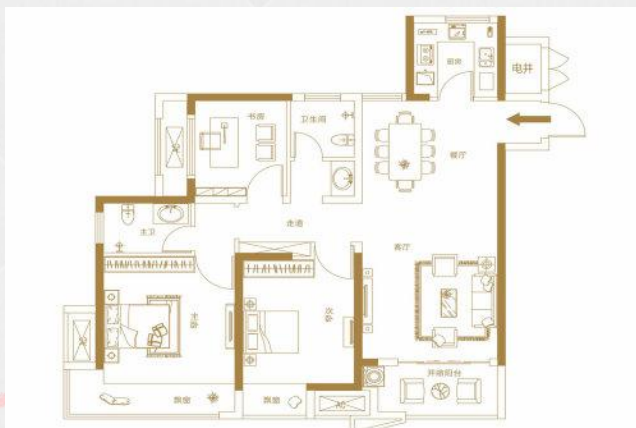
开盘活动-鑫苑名城 (户型分析)

户型设计：双卧室朝南；南北通透；私密性强；飘窗设计

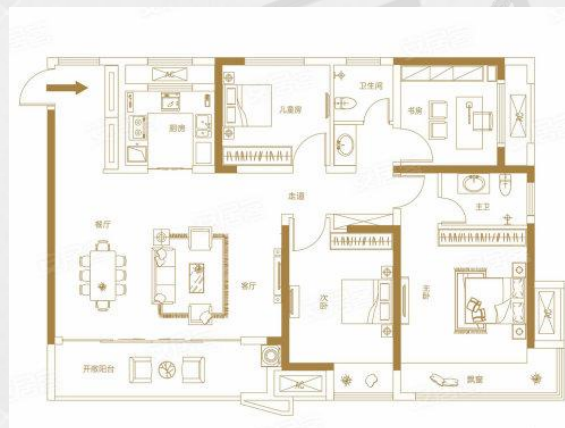
89m²三室两厅一卫



115m²三室两厅两卫



141m²四室两厅两卫



4#32F

3#32F

2#31F

115三房
141四房
89三房

项目开盘分析

- 1) 验资客户意向度差:验资650组, 实际到场选房仅123组, 到访少;
- 2) 周边竞品项目较多, 客户分流;
- 3) 价格较高, 高于周边竞品项目融侨悦澜庭约四百元, 且无优惠;
- 4) 产品定位刚需; 去化以小户型89m²为主

开盘活动—星联御象湖

10月20日上午针对**高层5#**进行加推，共推出**108套**，当天去化**45套**，去化率**42%**；

前期无认筹，当天到访约**70组**



项目位置	郑东新区 金水东路与贺庄路向南300米				
开发企业	中牟新芒果地产有限公司				
代理商	中策&易居				
占地	61亩	建面	15.7万m²	容积率	2.99
推出套数（套）	108		销售套数（套）	45	
到访成交率	——		整体去化率	42%	
成交价格	均价12000元/m²				
竞品均价	永威森林花语13200-13800元/m²（毛坯）				
优惠方式	首付10%，剩下分两年4次还清				
交房标准	毛坯				
备注	现场选房；五证齐全				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	楼层	梯户比	面积（ m² ）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1	27F	2T4	90m²	三室两厅一卫	54	45	42%
						120m²	三室两厅两卫	27		
						141m²	四室两厅两卫	27		
	合计							108	45	42%

开盘活动—星联御象湖（户型分析）

90m² 三室两厅一卫



户型分析：

- 南北通透、三开间朝南、动静分离
- 卫生间干湿不分离

120m² 三室两厅两卫



户型分析：

- 南北通透、三开间朝南、南北双阳台、主卧独立卫生间

141m² 四室两厅两卫



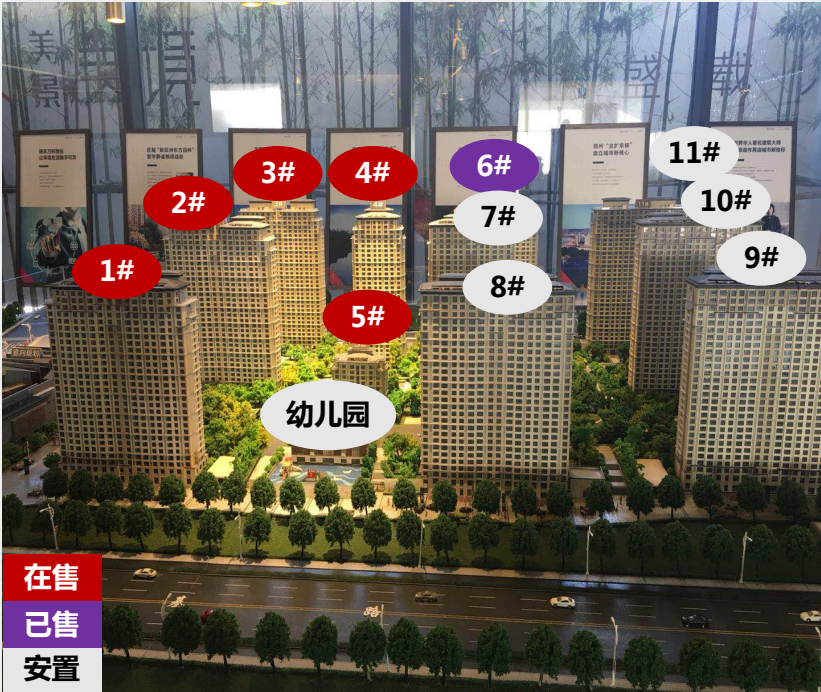
户型分析：

- 南北通透、三开间朝南、南北双阳台、主卧独立卫生间

开盘活动—美景美境

10月21日上午对一期高层1#、2#、3#、4#、5#进行开盘，共计推出871套，去化482套，去化率55%

8月中旬开始蓄客，截止开盘蓄客约1200组

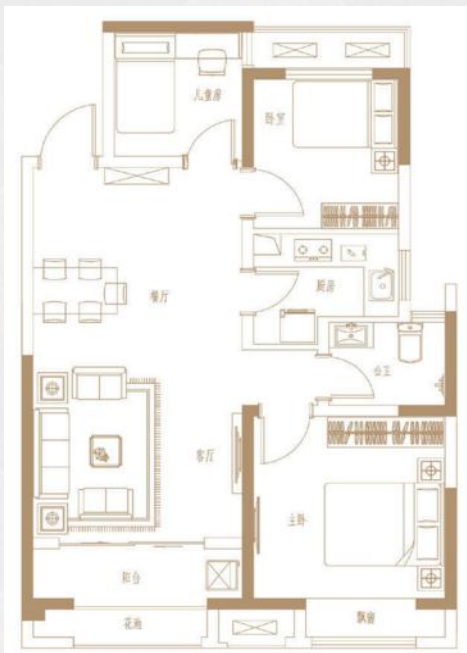


位置	金水区 国基路渠东路交汇处东北角				
开发商	郑州市瑞景置业有限公司				
占地	107亩	建面	30万 m²	容积率	4.8
代理公司	同峰				
推出（套）	871	成交（套）	482		
到访成交率	40%	整体去化率	55%		
成交价格	高层均价16300-16700元/m²（毛坯）				
竞品价格	泰山誉景17000元/m²（毛坯）				
优惠	无				
备注	五证齐全，线上选房；一次性提前2分钟选房，首付60%以上二批次选房，最后是按揭客户；签约前可更名一次；降价补差价，无理由退房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积（ m² ）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#、2#、3#、4#	2D（ 1#、2#、3# ）、1D(4#)	2T4(1#、2#、3#) 1T4(4#)	34F(1#、2#、3#) 33F(4#)	三室两厅一卫	87	422	482	55%
						三室两厅两卫	130	360		
						四室两厅两卫	149	62		
	小高层	5#	1	2T3	9	四室两厅两卫	150	18		
							140	9		
	合计								871	482

开盘活动-美景美境 (户型分析)

87m²三室两厅一卫



户型特点分析：

优点：

- 户型整体方正，南北通透,通风性较好
- 次卧与主卧南北分隔，私密性强
- 赠送花池及飘窗
- 客厅大开间设计,动静分离

缺点：卫生间未做干湿分离

130m²三室两厅两卫



户型特点分析：

优点：

- 南北通透,三面采光，采光和通风性较好
- 主卧套房设计,配独立卫浴、卫生间和衣帽间，主卧和次卧均配有飘窗
- 独立小书房设计,可根据需要进行个性化改造

缺点：进深过长，客厅阳台朝西，卫生间未做干湿分离

149m²四室两厅两卫



户型分析：

优点：

- 南北通透,儿童房和客厅双阳台设计,观景和通风效果较好，公共卫生间干湿分离
- 主卧套房设计,配独立卫浴、卫生间和衣帽间，主卧和次卧双飘窗
- 北面独立书房,保证办公纯粹性

缺点：卧室间离的较近,私密感差，户型不够方正，进深过长

开盘活动-郑州孔雀城

10月21日针对高层1#/3#/6#/9#/12#，洋房4#进行微信首开，推出602套，截止选房结束去化602套，去化率100%；9月30日开始认筹，截止开盘当天，累计认筹客户约800组



项目位置	新郑市 龙湖镇郑新快速路与107国道连接线交汇处西南				
开发企业	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司				
代理商	自销、泰辰、同致行、恒卓、鑫地产				
占地	一期263亩	建面	总建面60万m²（一期：17.5万m²）	容积率	2.5
推出套数	602		销售套数	602	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	高层89m²均价8700-8900元/m²；101m²均价8550-8700元/m²；113m²均价8400-8500元/m²；洋房首层11000-12000元/m²；标准层9900-10000元/m²				
竞品均价	华南城中园高层（毛坯）8900-9300元/m²				
优惠方式	1）认筹99折；2）准签99折；3）高层验资1万优惠1万，洋房验资2万优惠2万；4）车位4万抵9万（车位9万一个）；储藏间交2.5万，房款额外优惠2.5万（储藏间2.5万一个）				
备注	毛坯；微信选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2	2T4	22F	三室两厅一卫	90	88	88	100%
						三室两厅两卫	101	44	44	
						三室两厅两卫	113	44	44	
		3#	1		20F	三室两厅一卫	90	38	38	
						三室两厅两卫	113	38	38	
						三室两厅一卫	90	86	86	
		6#	2			三室两厅两卫	101	44	44	
						三室两厅两卫	113	42	42	
						三室两厅一卫	90	40	40	
		9#	1			三室两厅两卫	113	40	40	
						三室两厅一卫	90	37	37	
		12#	1			三室两厅两卫	113	37	37	
	三室两厅两卫			113	37	37				
	洋房	4#	2	1T2	6F	三室两厅两卫	124-130	16	16	
						三室两厅两卫	134-142	4	4	
						两室两厅一卫	99-102	4	4	
	合计							602	602	100%

开盘活动-郑州孔雀城（户型分析）

高层90m²三室两厅一卫



户型特点分析：

优点：

户型方正，空间利用率高，南北通透，通风性好，三开间朝南采光性好，室内动静分离，保证休息区纯粹度，卫生间干湿分离

高层114m²三室两厅两卫



户型特点分析：

优点：

户型整体方正、餐客一体，客厅带阳台，空间感足，主卧套房设计，居住舒适度较高，次卧距离卫生间近，方便日常洗漱

缺点：

动静不分区、通透性一般

高层100m²三室两厅两卫



户型特点分析：

优点：

主卧南向飘窗，卫生间干湿分离；餐客一体,动静分离。

缺点：

开间较窄,进深过长

开盘活动-郑州孔雀城（户型分析）

洋房133m²三室两厅两卫



户型特点分析：

优点：

一楼为功能区，二楼居住区；一楼带南北双向阳台，南北通透，采光通风俱佳，餐客一体，方便日常饮食

洋房123m²三室两厅两卫



户型特点分析：

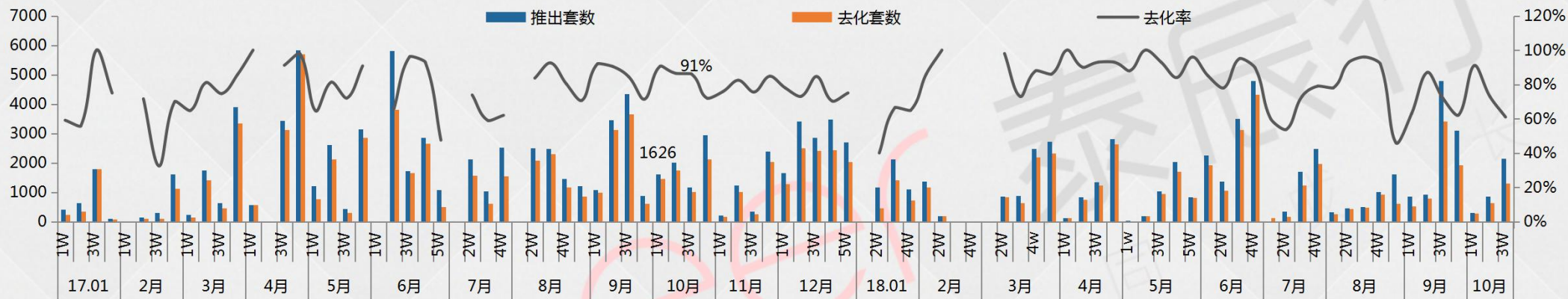
优点：

户型方正，三开间朝南；
入户花园直连客厅超大观景阳台，南北通透，明亮阔绰。

开盘效果监控

10月3周6个住宅项目开盘，推出2148套，去化1308套，去化率61%，成交均价12505元/m²

2017年1月1周-2018年10月3周住宅项目开盘推售及去化



2017年1月1周-2018年10月3周住宅项目开盘价格走势

单位：元/m²

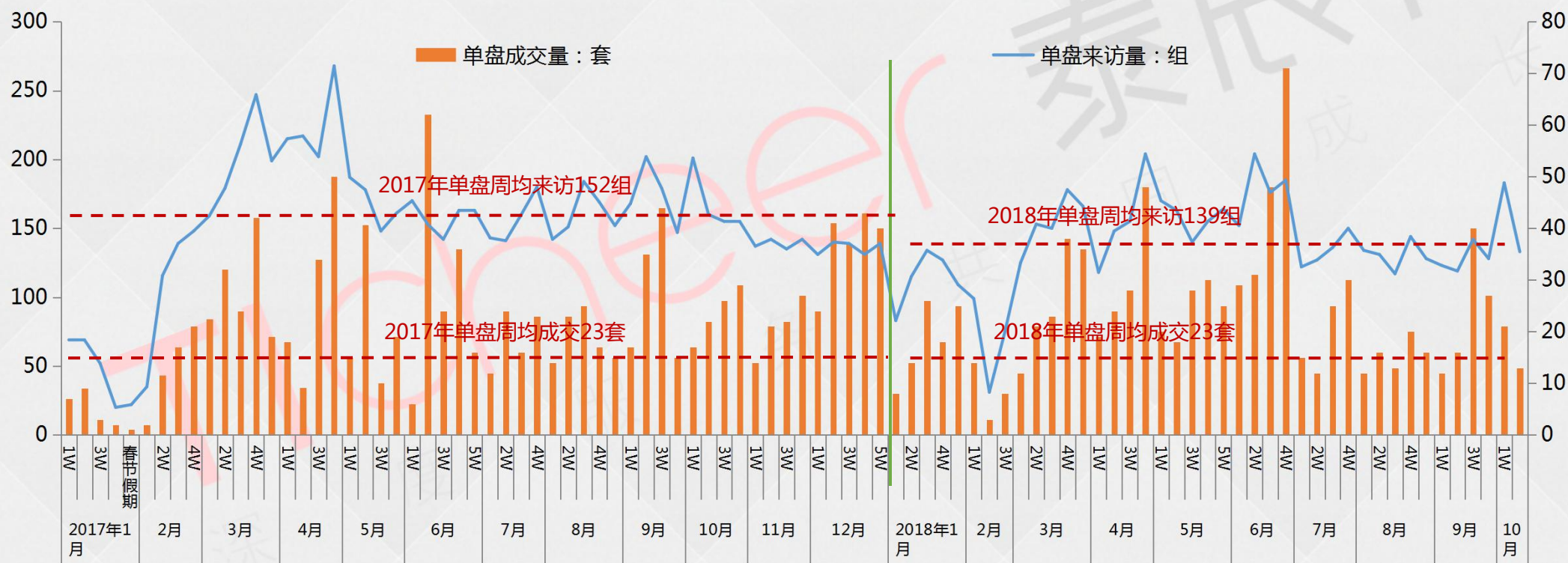


数据来源：1、泰辰行技术中心市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

10月2周单盘平均来访133组，环比下滑27%，同比下降17%；单盘平均成交13套，环比下滑43%，同比下降41%；单盘周均来访及成交同环比均处于低位且降幅明显

2017年1月1周-2018年10月2周单盘平均来访、成交量走势图



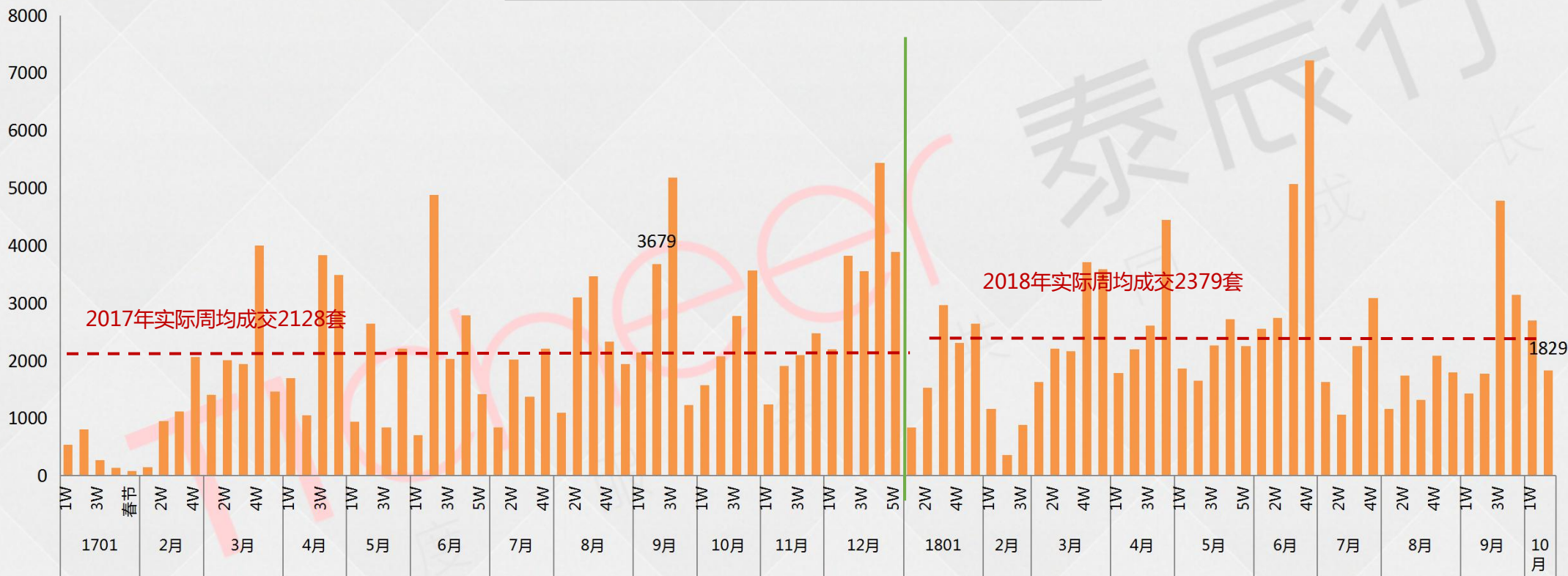
(注：统计截止时间为2018年10月14日下午；范围为2018年10月8-14日；仅涵盖大郑州区域141个典型在售项目)

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

10月2周实际成交总量1829套，环比下滑39%，同比下降12%；继9月末10月初楼市供应成交小高峰之后，市场重归冷清，10月2周实际成交总量相比2018年实际周均成交总量降幅明显

2017年1月1周-2018年10月2周整体成交量（套）走势图



◆10月2周实际监控到住宅项目170个，共计来访22681次，其中单盘平均来访133次；监控到住宅在售项目141个，共计成交1829套，单盘平均成交13套；其中无货在售15个，全新待售项目14个

周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：10月2周住宅平销套数TOP10环比下滑59%

住宅销售：10月2周开盘项目1个，住宅销售套数TOP20共计销售1119套，环比下降38%

10.8-10.14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	东润玺城	荥阳	65	高层	8700	0.72
2	碧桂园龙城天悦	荥阳	36	高层	8500	0.40
3	绿都澜湾	管城区	35	高层	14000	0.39
4	谦祥福晟兴隆城	惠济区	32	高层	15000	0.31
5	郑州绿地城	二七区	31	高层	13000	0.36
6	普罗旺世理想国	中牟	30	高层	9300	0.44
7	建业比华利庄园	平原新区	28	小高层洋房	7100 8000	0.31
8	清华大溪地	荥阳	25	高层	14800	0.53
9	福晟谦祥钱隆城	高新区	22	高层	14500	0.24
10	和昌林与城	惠济区	21	高层	12500	0.23

10.8-10.14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	中原区	郑地璞园	635	11	惠济区	和昌林与城	21
2	荥阳	东润玺城	65	12	惠济区	融创中原宸院	19
3	荥阳	碧桂园龙城天悦	36	13	中原区	汇泉西悦城	19
4	管城区	绿都澜湾	35	14	新郑市	华南城中园	19
5	惠济区	谦祥福晟兴隆城	32	15	高新区	万科城	18
6	二七区	郑州绿地城	31	16	航空港区	万科美景魅力之城	18
7	中牟	普罗旺世理想国	30	17	荥阳	金地格林小城	17
8	平原新区	建业比华利庄园	28	18	中牟	康桥香溪郡	17
9	荥阳	清华大溪地	25	19	金水区	锦艺金水湾	16
10	高新区	福晟谦祥钱隆城	22	20	高新区	朗悦公园府	16

新盘扫描-福晟南山府（项目概况）

福晟TOP府系郑州首作+纯改善住宅+坡地园林景观



开发商	郑州科德睿置业有限公司	位置	荥阳 荥阳市新田大道与警官大道交叉东侧
占地面积	95亩	建筑面积	16万㎡
容积率	1.8	装修	毛坯
物业类型	小高层+洋房	代理公司	易居
项目概况	➢ 项目为福晟府系郑州首作，项目整体规划一期，整体规划22栋楼，16栋洋房，3栋小高层，1栋幼儿园，2栋配套用房，预计首先推出22#，15# ➢ 项目内部配有幼儿园，会所；项目西南侧有2万㎡滨湖公园 ➢ 教育：香港吉拉实验幼儿园（2公里）、郑州市宇华实验中学（1公里）、北大附小/附中（规划中），项目东侧星源外国语小学（规划中）；医疗：项目东侧新田城医院（规划中）、南侧生态疗养院（规划中）；商业：首创奥特莱斯（1.7公里，在建）、新田360广场（1.5公里，在建）、新田美爵酒店（1.2公里）、洞林新天地以及维他左岸商业区等；交通：地铁6号线洞临湖站（760m）、湿地公园站（740m，2020年12月底地铁6号线通车） ➢ 项目属于洞临湖片区，可享受片区内北控体育气膜馆、松鼠部落、蒙古大营等多主题游玩区		
目前阶段	目前处于认筹阶段，2018年10月13日开始认筹，截止10月18日认筹约200组，预计11月上旬开盘		
土地情况	2018年6月4日摘得2宗住宅用地；占地面积分别是74亩、21亩，成交楼面价603元/㎡、600元/㎡		

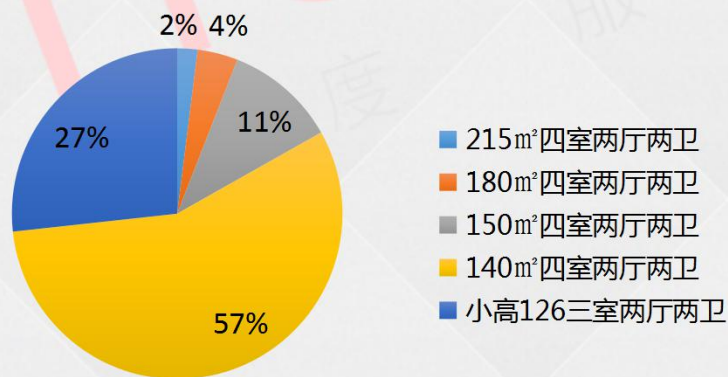
新盘扫描-福晟南山府（产品分析）

整体规划19栋住宅，16栋洋房，1T2设计；3栋高层，2T2设计；主力户型为140m²四房洋房产品，占比57%，

预推15#22#



物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积（m²）	房型	套数
洋房	2#	1	1T2	7+1	215	四室两厅两卫	14
	1#	2	1T2		180	四室两厅两卫	28
	3#5#6#	2	1T2		150	四室两厅两卫	84
	7#8#10#15#16#	2	1T2	8+1	140	四室两厅两卫	160
	9#11#12#13#17#22#	3	1T2		140	四室两厅两卫	288
小高层	18#19#20#	2	2T2	18	126	三室两厅两卫	216
合计							790



备注：1-6#为明年产品无户型图

新盘扫描-福晟南山府 (户型分析)

洋房一层140m²四室两厅两卫



户型分析：

- 南北通透、三开间朝南、干湿分离
- 观景阳台联袂客厅书房
- 私家下沉庭院，全明地下室

洋房顶层140m²四室两厅两卫



户型分析：

- 南北通透、干湿分离、动线设计合理
- 主卧私密性较好

新盘扫描-福晟南山府 (户型分析)

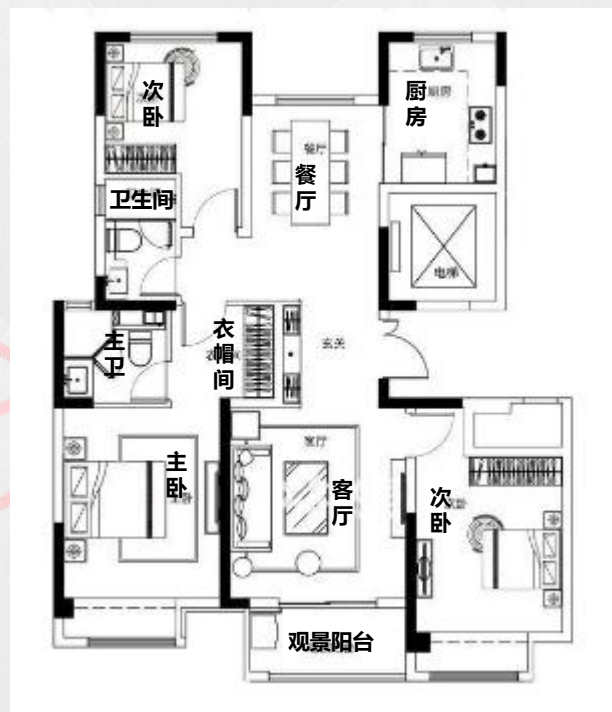
洋房标准层140m²四室两厅两卫



户型分析：

- 南北通透、三开间朝南、干湿分离
- 全阳户型、观景阳台联袂客厅书房

高层126m²三室两厅两卫



户型分析：

- 户型方正、动静分区、三开间
- 明厨明卫，通透性好

新增预售

10月3周市区新增供应共2个：预售总建面6.51万 m²，其中住宅建面6.51万 m²

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 m ²)	住宅建面 (万 m ²)	住宅套数	非住宅建面 (万 m ²)	非住宅套数	项目动态 (价格元/m ²)
万科民安云城 (云舒苑-三期)	惠济区	10月10日	住宅	5#/6#/8#/9#	2.33	2.33	240	——	——	未售
锦艺四季城 (香溪苑)	惠济区	10月19日	住宅	1#/2#/3#/6#/ 7#/8#	4.18	4.18	364	——	——	未售
合计					6.51	6.51	604	——	——	——

周度备案数据

10月2周备案数据速览

- 商品房供应**3.44**万 m²，成交**16.72**万 m²，均价**13604**元/ m²
- 商品住宅供应**3.44**万 m²，成交**12.65**万 m²，均价**13906**元/ m²
- 公寓无供应，成交**3.16**万 m²，均价**10792**元/ m²
- 写字楼无供应，成交**0.23**万 m²，均价**15458**元/ m²
- 商业无供应，成交**0.66**万 m²，均价**20844**元/ m²

数据来源：泰辰行技术中心

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围
内使用，并注明出处为“泰辰行技术中心市场研究部”，且不得对本报告进行任何
有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>