

# 郑州市场周报(2018年第43期)

——泰辰行技术中心



# CONTENTS



一、行业热点

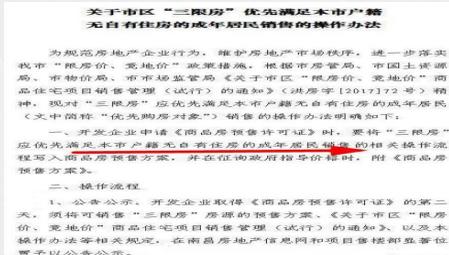
二、土地市场

三、楼市监控

四、周度数据

# 行业热点-全国热点

## 1、南昌：本市户籍无自有住房成年居民可优先申购“三限房”（2018.10.29）



- 南昌市住房保障和房产管理局获悉，29日起，新获预售证的南昌市“三限房”（限房价、限对象、限转让）项目将在网上报名申购，本市户籍无自有住房成年居民享有优先购买权，优先保障本市户籍无自有住房成年居民的优先购买权。
- 去年10月起，南昌市开始实施“三限房”政策，即对“限房价、竞地价”方式出让用地开发建设商品住宅（含商住）项目，在商品住宅销售及转让过程中，采取限房价、限对象、限转让等措施。同时，“三限房”自签订商品房买卖合同之日起，5年内不得转让。

## 2、多地下调首套房贷利率，业内称并不代表调控政策转向（2018.10.30）



- 进入10月份以来，银行按揭贷款利率的上升态势开始有所缓解，多地房贷利率出现小幅下调。如光大银行、民生银行在广州执行首套上浮25%，较此前下调了5个百分点。杭州地区的工商银行和中国银行的部分网点开始执行首套房利率上浮10%、二套上浮15%的政策，与之前四大行房贷利率相比分别下调5%。北京目前并没有出现明显的房贷政策松动迹象，多数银行普遍执行上浮10%的首套房贷利率，与此前持平。
- 业界分析，房贷利率的松动也并不代表楼市调控政策会转向；近几个月央行降准等货币政策微调，市场整体流动性宽松使得银行的资金成本有所下降，首套房利率下调属于正常现象。

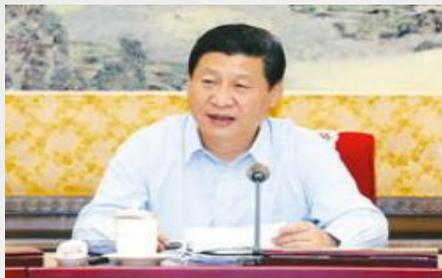
## 3、全国各地楼市逐渐回归理性“房住不炒”不动摇（2018.10.31）



- 国家统计局近日公布的数据显示，今年9月份，4个一线城市新建商品住宅销售价格由上个月上涨0.3%转为下降0.1%；31个二线城市与35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格涨幅比此前一个月均有所回落。从今年前三季度平均来看，一二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格涨幅皆比去年同期有明显回落，市场逐渐回归理性。
- 总体上看，正是在“房住不炒”的定位之下，各地继续坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松，落实地方调控主体责任，因城因地制宜、精准施策，才有了房地产市场趋于理性、平稳、健康的难得态势。

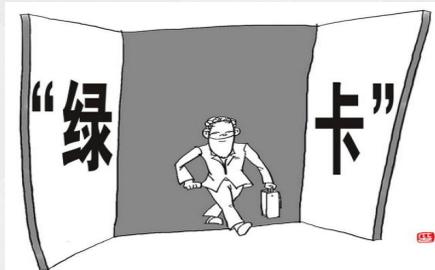
# 行业热点-全国热点

## 4、中共中央政治局10月31日召开会议，分析研究当前经济形势，部署当前经济工作。（2018.10.31）



- 1031政治局会议重提六个稳“稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期”，并对全社会关于“民营企业、中小企业发展中的困难，资本市场面临的严峻形势，以及在华外资企业权益”等问题的重大关切给予了回应。
- 专家分析：会议的重点：1，没有再提“去杠杆”。2，只字未提“房地产市场”。可以非常明确的确定：“遏制房价上涨”提法结束了，房地产市场政策走向面临转折。不提房地产市场，不等于不关注房地产市场。恰恰是由于房地产市场市场预期和市场形势面临着极大不确定，目前政策还无法表述。根据未来一段时间市场的变化，政策松绑，甚至有新的政策出台，将是大概率事件。

## 5、北京朝阳顺义外籍人才11月起可申请绿卡（2018.11.1）



- 11月1日，北京市商务委员会正式启动2018年度外籍人才在华永久居留积分评估申报工作，明确“朝阳、顺义示范区的创业团队外籍成员和企业选聘的外籍管理技术人员，根据外籍人才积分评估标准进行评分，达到一定分值的，可以申请在华永久居留”。
- 此项政策主要适用于朝阳、顺义示范区内的两类外籍人才，第一类是符合要求的示范区服务业领域创业团队外籍成员，第二类是符合要求的示范区服务业企业选聘的外籍管理技术人员。

# 行业热点-河南/郑州热点

## 1、信阳明港机场正式通航为河南省第四座民用机场（2018.10.28）



- 信阳明港机场位于信阳市平桥区明港镇东北，总占地面积5300亩，主跑道长为2700米，宽50米，建设标准为4C级国内支线机场。机场项目2015年11月开工建设，2018年9月19日取得民用机场使用许可证。
- 信阳明港机场是中国民用航空发展第十二个五年规划新建的支线机场之一，也是河南省第四座民航机场。机场建成后，将服务信阳、驻马店两市及周边县市群众出行。

## 2、郑州购买过经适房不再享房改房购买资格（2018.10.30）



- 为进一步完善我市住房制度改革政策，妥善解决房改工作中的遗留问题，今年9月，市政府下发《关于解决我市房改工作中遗留问题的通知》。《通知》中直管公有住房参加房改有关问题进行明确：**购买过经济适用房的，不再享受购买房改房的资格。参与房改的，市房改办受理时间截至2019年2月28日。**
- 为了更好地贯彻落实《通知》，做好直管公有住房出售工作，市房管局明确《通知》中关于购房申请人资格的认定如下：**参加工作的本市职工，包括私营企业职工、个体工商户、自主择业人员。**

## 3、郑州打响户外广告整治“第一枪”（2018.10.30）



- 10月30日，郑州市城市管理局召开新闻通气会表示，根据市政府通知，依照《郑州市户外广告和招牌设置管理条例》《郑州市户外广告设置技术规范》《郑州市户外招牌设置技术规范》等法律法规，**依法行政，消除市区道路两侧户外广告乱象，打造视觉清朗、整洁优美、品质高端的城市公共空间环境，全面治理市区街头两侧户外广告。**

# 行业热点-河南/郑州热点

## 4、豫机城铁双线隧道贯通 通车后新郑机场到高铁南站仅需8分钟（2018.11.1）



- 11月1日，“豫机城际铁路重点控制性工程——3.8公里的双线隧道成功贯通。豫机城铁连接新郑国际机场与郑州高铁南站两大枢纽，全长11.1公里，设计时速200公里，预计明年10月建成通车。该项目建成后，两枢纽之间的通达时间只需8分钟。
- 豫机城铁的建成对于连通中原城市群北部与南部区域间的跨线客流，加快各城市间的快速联系，实现中心城市与周边城市“半小时”经济圈目标，以及加速构建河南“米”字型高铁网，实施中心城市带动发展战略都具有重要意义。

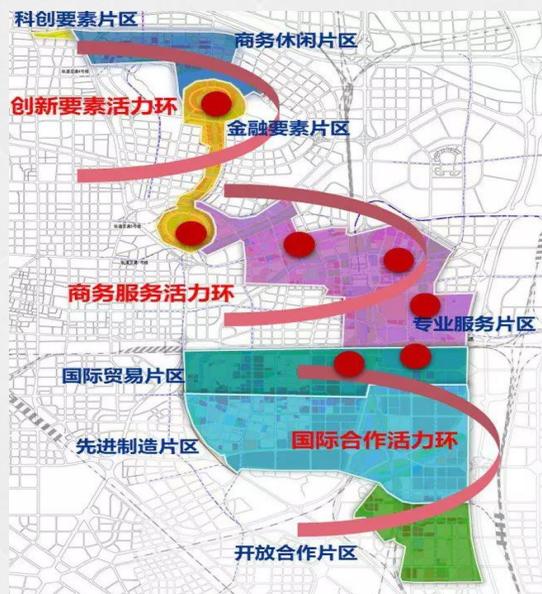
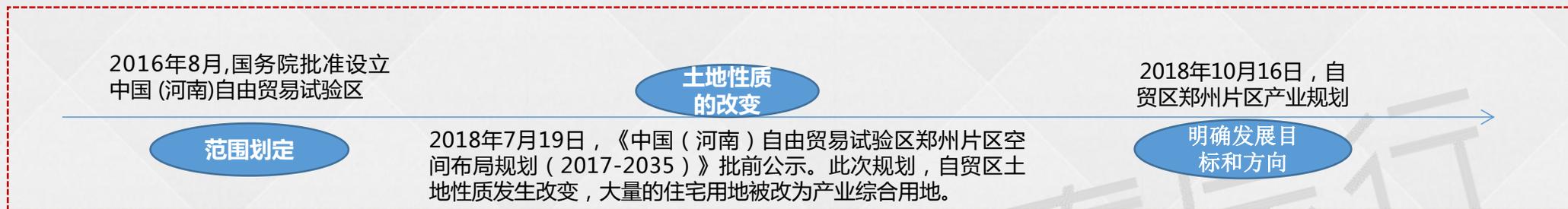
## 5、郑州总投资近4.5万亿助力郑州国家中心城市建设（2018.11.2）



- 11月2日下午，郑州国家中心城市建设项目库发布（签约）暨产业发展基金启动仪式在郑东新区永和铂爵国际酒店举行。此次郑州建设国家中心城市重大项目库接近4.5万亿规模（入库项目3489个 总投资近4.5万亿），同时还设立了城市产业发展基金。
- 现场签约三个项目，助推郑州国家中心城市建设。分别为郑州市人民政府与中国中铁股份有限公司的郑州市地下空间领域开发合作项目、郑州市人民政府与海航科技集团的战略合作项目、郑州经济技术开发区与上海广德物流有限公司的上海广德冷链物流北方大区总部港项目。

# 行业热点-自贸区郑州片区产业规划

本次规划明确了自贸区具体发展方向及目标要求，落地推进后将从整体上提升郑州片区的区域价值及增强国际影响力



## ◆ 定位和目标：

内陆地区开放发展引领区、新兴产业创新发展策源区、国家战略协调发展示范区

## ◆ 功能布局——一轴三环七区

**一轴：**依托107辅道与北三环路，形成区域联动发展轴。

**三环：**一是依托龙湖中环路，打造创新要素活力环；二是依托平安大道、博学路与商都路，打造商务服务活力环；三是依托航海东路、明理路与经南十二路，打造国际合作活力环。

**七区：**结合各区块的发展现实基础和产业演进方向，围绕各类中心职能，提升自我集聚、链式整合、业态融创能力，着力形成七大片区的功能分布。

## ◆ 五大重点园区功能设计

按照“提升既有产业成熟地块、投建新兴产业聚集区域”的思路，近期重点打造 EWTO 功能区、国际金融岛、中央商务区、枢纽总部区、滨河国际交往区五大园区。

## ◆ 发展重点——七大产业集群

着力发展贸易新经济、物流新经济、金融新经济、文化新经济、信息新经济、专业服务新经济、制造业新经济七大产业集群

10月16日，郑州市人民政府办公厅关于印发中国(河南)自由贸易试验区郑州片区产业发展规划(暂行)的通知。根据规划，郑州将要打造“一轴三环七区”的空间功能布局，将建设五大重点园区、七大产业集群。

# 土地速览

本周市本级摘牌3宗；近郊新增挂牌21宗；远郊新增挂牌2宗

本周大郑州土地信息速览

挂牌



23宗，1077亩

摘牌

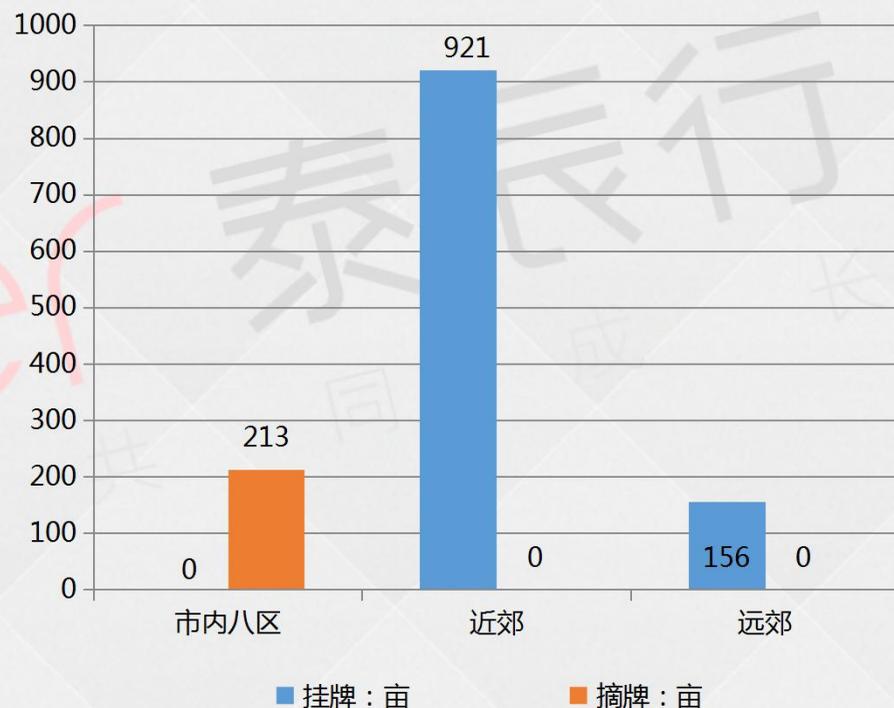


3宗，213亩

地价



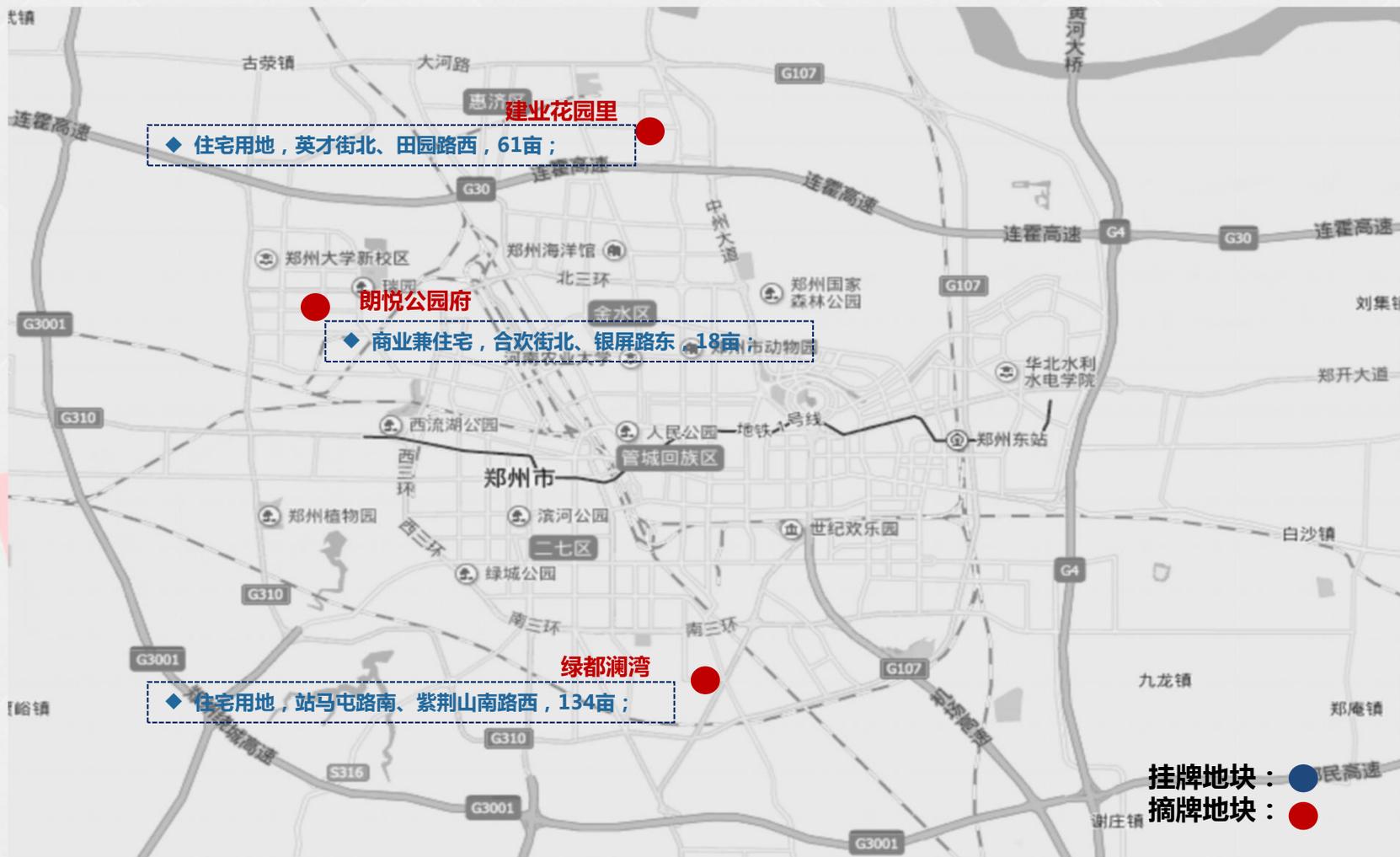
606万元/亩



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新增挂牌、摘牌分布图



# 土地市场-郑州本级

## 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
2018/11/1	郑政出〔2018〕134号(网)	站马屯路南、紫荆山南路西	管城区	134	住宅	安置	31.34	3.5	78815	587	2515	0%	郑州绿锦置业有限公司	绿都澜湾
2018/11/1	郑政出〔2018〕135号(网)	英才街北、田园路西	惠济区	61	住宅	安置	14.15	3.5	39029	644	2759	0%	河南建业恒新置业有限公司	建业花园里
2018/11/2	郑政出〔2018〕136号(网)	合欢街北、银屏路东	高新区	18	商业兼住宅	商品房	3.89	3.2	11238	616	2888	0%	郑州朗悦置业有限公司	朗悦公园府
合计				213			49.38							

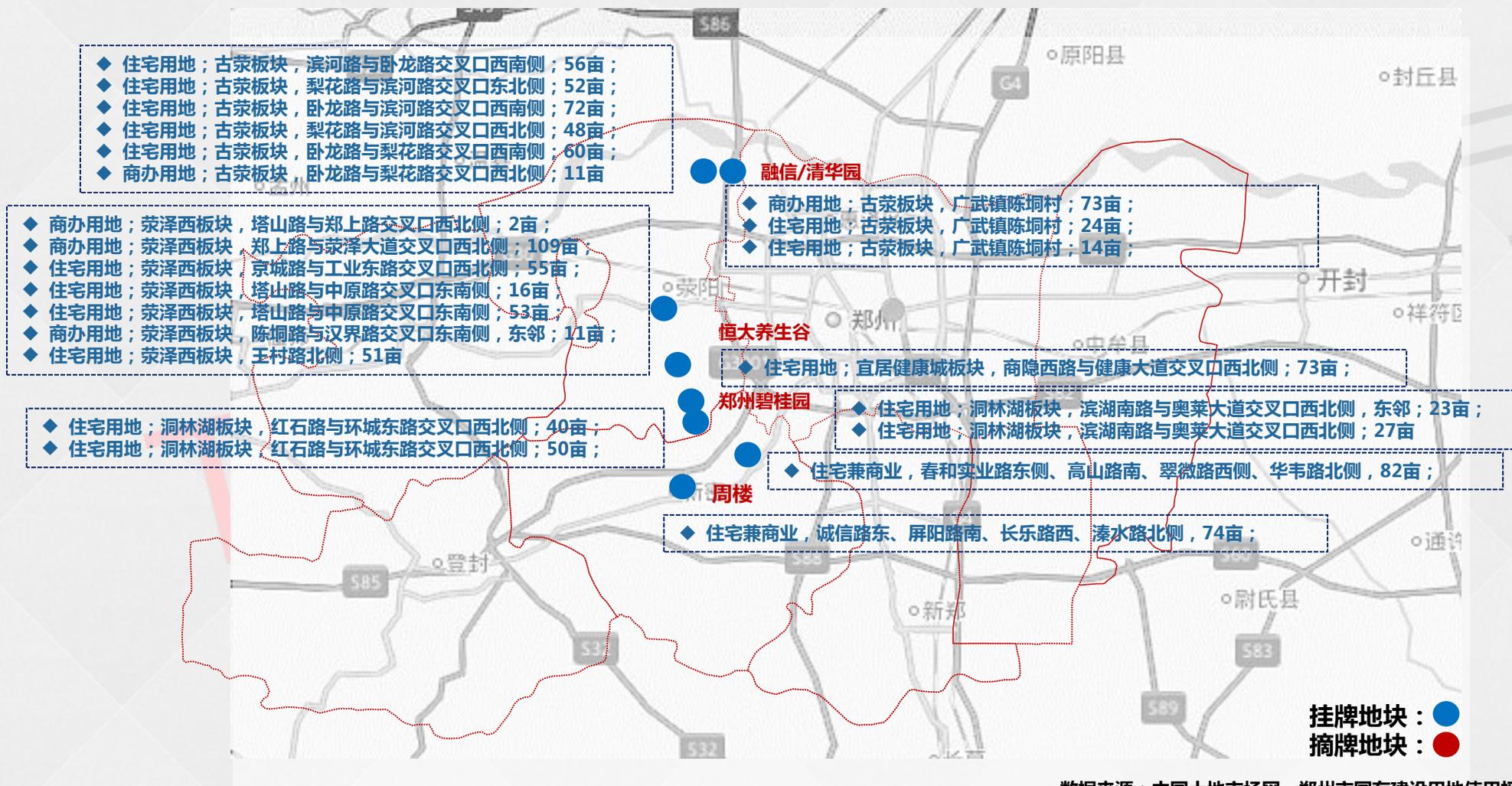
数据来源：郑州市公共资源交易中心

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

## 本周近郊土地新增挂牌信息（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
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2018)1-2号	塔山路与郑上路交叉口西北侧	荥泽西板块	2	零售商业用地	0.6	0.1	9	30	20	470	199	40	470	商品房
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2018)16-3号	商隐西路与健康大道交叉口西北侧	宜居健康城板块	73	城镇住宅用地	2.5	12.1	80	25	35	30355	418	70	30355	商品房
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2018)45-1号	郑上路与荥泽大道交叉口西北侧	荥泽西板块	109	商服用地	3	21.7	100	60	25	26040	240	40	26892	商品房
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2016)151号	红石路与环城东路交叉口西北侧	洞林湖板块	40	城镇住宅用地	1.8	4.8	60	30	35	3590	91	70	3615	商品房
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2016)148号	红石路与环城东路交叉口西北侧	洞林湖板块	50	城镇住宅用地	1.8	6.0	60	30	35	4510	90	70	4546	商品房
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2018)47-2号	广武镇陈垌村	古荥板块	73	商服用地	1.2	5.9	40	45	25	5185	71	40	5185	商品房
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2018)46号	京城路与工业东路交叉口西北侧	荥泽西板块	55	城镇住宅用地	2	7.4	60	30	30	9440	170	70	9972	安置地块
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2018)44-4号	塔山路与中原路交叉口东南侧	荥泽西板块	16	城镇住宅用地	3	3.2	100	24	35	3900	240	70	3920	安置地块
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2018)44-3号	塔山路与中原路交叉口东南侧	荥泽西板块	53	城镇住宅用地	3	10.6	100	24	35	12735	241	70	12769	商品房
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2018)31号	陈垌路与汉界路交叉口东南侧,东邻	荥泽西板块	11	商服用地	1.8	1.3	40	40	25	885	83	40	885	商品房
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2018)26号	王村路北侧	荥泽西板块	51	城镇住宅用地	2.5	8.6	100	25	30	12200	237	70	12246	商品房

数据来源：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（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
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2018)24-2号	广武镇张垌村	古荥板块	24	城镇住宅用地	2.2	3.6	80	28	30	2140	88	70	2140	商品房
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2018)23-2号	广武镇张垌村	古荥板块	14	城镇住宅用地	2.5	2.3	80	25	35	1260	93	70	1260	商品房
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2017)112-1号	滨河路与卧龙路交叉口西南侧	古荥板块	56	城镇住宅用地	1.5	5.6	36	22	45	8490	152	70	8962	商品房
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2017)111-1	梨花路与滨河路交叉口东北侧	古荥板块	52	城镇住宅用地	1.5	5.2	36	22	45	7935	152	70	8352	商品房
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2017)110-1号	卧龙路与滨河路交叉口西南侧	古荥板块	72	城镇住宅用地	1.5	7.2	36	22	45	11005	153	70	11555	商品房
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2017)109-1号	梨花路与滨河路交叉口西北侧	古荥板块	48	城镇住宅用地	1.5	4.8	36	22	45	7305	152	70	7670	安置地块
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2017)108号	卧龙路与梨花路交叉口西南侧	古荥板块	60	城镇住宅用地	1.5	6.0	36	22	45	9025	149	70	9510	商品房
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2017)103号	卧龙路与梨花路交叉口西北侧	古荥板块	11	商服用地	2	1.4	45	40	30	1605	152	40	1694	商品房
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2017)38号	滨湖南路与奥莱大道交叉口西北侧	洞林湖板块	23	城镇住宅用地	1.2	1.9	60	30	30	2050	87	70	2102	商品房
2018/10/31	2018/11/29	荥政储(2017)35号	滨湖南路与奥莱大道交叉口西北侧	洞林湖板块	27	城镇住宅用地	1.2	2.2	60	30	30	2395	87	70	2439	商品房
合计					921			121.7								

数据来源：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

## 本周远郊土地新增挂牌信息（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
2018/10/30	2018/12/3	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	白寨镇	82	住宅兼商业	>1, ≤2.5	13.66	<80	<28	>30	9861	120	70、40	9861	商品房
		2018-20号(网)	诚信路东、屏阳路南、长乐路西、溱水路北侧	青屏街	74	住宅兼商业	>1, ≤2.9	14.26	≤80	≤26%	≥30%	20006	271	70、40	20006	
合计					156											

数据来源：新密市公共资源交易中心

# 楼市监控

本周5个住宅项目开盘，推出房源**1139套**，去化**505套**，整体去化率**44%**



备注：上图中成交均价单位为元/m<sup>2</sup>

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
亚新美好天境	高层	260	110	42%
郑州孔雀城	高层	80	75	94%
建业半英里	高层	140	80	57%
盛润运河城	高层	523	119	23%
远洋风景	高层	136	121	89%
合计	—	1139	505	44%

# 开盘活动-建业·半英里

11月3日针对一期高层1#进行现场选房，共推出**140套**，当天去化**80套**，去化率**57%**；

8月中下旬开始认筹，截止开盘前认筹约**160组**，开盘当天到访约**140组**



项目位置	郑东新区 熊儿河与盛和街交叉口南100米				
开发企业	诚海置业				
代理商	自销				
占地	7亩	建面	1.78万m <sup>2</sup>	容积率	3.8
推出套数	140		销售套数	80	
到访成交率	57%		整体去化率	57%	
成交价格	21000-22000元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
竞品均价	英协生生银河居23000-24000元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
优惠方式	①认筹1万抵3万5；②开盘当天按揭30%优惠4%；③60%优惠8%；④全款优惠9%				
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	1#	1	3T12	22	一室一厅一卫	38	14	10	71%
						一室一厅一卫	41	94	50	53%
						一室一厅一卫	50	11	10	91%
						两室两厅一卫	78	13	7	54%
						两室两厅一卫	80	8	3	38%
合计								140	80	57%

# 开盘活动-建业·半英里 (户型分析)

50m<sup>2</sup>一室一厅一卫



## 户型分析

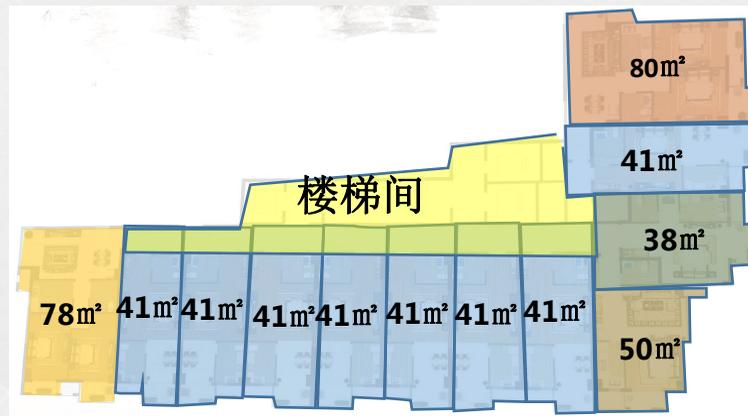
- 优势：卧室朝南，带阳台
- 劣势：户型狭长，南北不通透

78m<sup>2</sup>两室两厅一卫



## 户型分析

- 优势：两开间朝南，带双阳台  
餐客一体
- 劣势：南北不通透



# 开盘活动—盛润运河城

11月3日针对一期住宅**10#、12#、15#**进行微信选房，共推出**523套**，截止中午12点去化**119套**，去化率**23%**

10月23日启动认筹，截止开盘前蓄客约**300组**



项目位置	二七区 大学南路与鼎盛大道交汇处东北角				
开发企业	河南晟润置业有限公司				
代理商	自销				
占地	1276亩 (一期72.9亩)	建面	450万m <sup>2</sup> (一期22.9万m <sup>2</sup> )	容积率	2.99
推出套数	523		销售套数	119	
到访成交率	—		整体去化率	23%	
成交价格	13400元/m <sup>2</sup>				
竞品均价	鑫苑名城高层毛坯13400元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①认筹享5000元优惠；②当天成功选房优惠1%；③按时签约优惠1%； ④15#在以上优惠的基础上额外优惠2.5%（15#距离高铁线路较近）				
交房标准	毛坯				
备注	①无低首付政策；②五证齐全；③项目6月底内购300余套，内购价格12000元/m <sup>2</sup> ，首付50-100万元）				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	楼层	梯户比	面积 ( m <sup>2</sup> )	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	10、12#	1	33F	2T4	88	三室两厅一卫	394	85	22%
						89	三室一厅一卫			
		15#	2			127	三室两厅两卫	129	34	26%
合计								<b>523</b>	<b>119</b>	<b>23%</b>

# 开盘活动—盛润运河城

88m<sup>2</sup>三室两厅一卫



## 户型特点：

- 户型方正，空间利用率高
- 三开间朝南，采光性好
- 双卧室飘窗，客厅客厅连接阳台
- 动静不分区

89m<sup>2</sup>三室一厅一卫



## 户型特点：

- 双阳台设计，双开间朝南，南北通透
- 整体户型不方正，动静不分区
- 无餐厅设计，过道狭长

127m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 户型特点：

- 户型方正、三开间朝南、动静分区，采光通风俱佳
- 双阳台，南北通透
- 主卧室配有衣帽间，干湿分离双卫生间

# 开盘活动-郑州孔雀城

11月3日针对高层**15#现场选房**，推出**80套**，截止选房结束去化**75套**，去化率**94%**；10月22日开始认筹，截止开盘当天，累计认筹客户约**230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、同致行、恒卓、鑫地产				
占地	一期263亩	建面	总建面60万m <sup>2</sup> (一期: 17.5万m <sup>2</sup> )	容积率	2.5
推出套数	80		销售套数	75	
到访成交率	—		整体去化率	94%	
成交价格	高层89m <sup>2</sup> 均价8700-8900元/m <sup>2</sup> ；113m <sup>2</sup> 均价8400-8500元/m <sup>2</sup>				
竞品均价	华南城中园高层 (毛坯) 8900-9300元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①认筹1%；②准签1%；③高层验资1万优惠1万；④车位4万抵9万 (车位9万一个)；⑤全款优惠2%				
备注	毛坯；现场选房				

	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
推售房源	高层	15#	1	2T4	20F	三室两厅一卫	89	40	40	100%
						三室两厅两卫	113	40	35	88%
	合计								80	75

# 开盘活动-郑州孔雀城(户型分析)

高层89m<sup>2</sup>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113m<sup>2</sup>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

# 开盘活动-亚新美好天境

11月3日针对高层6#、9#进行微信选房，推出260套，截止上午10:20选房结束，共计去化110套，去化率42%；

10月1日开始蓄客，截止开盘当天认筹200组



项目位置	中牟县 商都大道与兴安街交叉口路南				
开发企业	郑州美好天境置业有限公司				
代理商	自销				
占地	60亩	建面	住宅11.22万m <sup>2</sup>	容积率	2.99
推出套数	260		销售套数	110	
到访成交率	—		整体去化率	42%	
成交价格	整体均价10800元/m <sup>2</sup> (精装)				
竞品均价	路劲国际城：高层毛坯9500元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
优惠方式	①认筹：定存2万抵5万 (首付分期定存2万抵3万)；②按揭1%；③一次性2%				
备注	①精装交付 (装标1500元/m <sup>2</sup> )；②现场微信选房；③还款期数比例：还款周期5个月，首期5%，2期5%，3期10%，4期10%，2019年底还清首付				

	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
推售房源	高层	6#、9#	1	2T4	33F	三室两厅一卫	90	131	78	60%
						三室两厅两卫	120	96	25	26%
						三室两厅两卫	130	33	7	21%
	合计								260	110

# 开盘活动—亚新美好天境（户型分析）

120m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 户型分析：

- 空间方正、分离核心筒设计，户型通透，无空间浪费

120

90

90

120

6号楼

90m<sup>2</sup>三室两厅一卫



## 户型分析：

- 户型方正，三开间朝南，分离核心筒设计，户型通透
- 主次卧面积较大均带，居住舒适度提升

120

90

90

130

9号楼

130m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 户型分析：

- 户型方正，三开间朝南，分离核心筒设计，户型通透
- 主次卧面积较大均带，居住舒适度提升

# 开盘活动—远洋风景

11月3日针对**一期高层3#**进行首开，共推出**136套**房源，去化**121套**，去化率**89%**

10月27日开始认筹，截止开盘当天认筹客户约**220组**；当天到访客户**200组**左右



项目位置	新郑龙湖镇 龙湖大道与淮海路交叉口向南800米				
开发企业	河南优居房地产开发有限公司				
代理公司	盛励&思源				
项目体量	68.19亩	建筑面积	16.98万m <sup>2</sup>	容积率	2.99
推出套数	136		销售套数	121	
到访成交率	61%		去化率	89%	
成交均价	88m <sup>2</sup> 8100-8700元/m <sup>2</sup> ；115m <sup>2</sup> 7800-8400元/m <sup>2</sup> ；124m <sup>2</sup> 7600-8300元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	郑州孔雀城：高层89m <sup>2</sup> 均价8700-8900元/m <sup>2</sup> ；101m <sup>2</sup> 均价8550-8700元/m <sup>2</sup> ；113m <sup>2</sup> 均价8400-8500元/m <sup>2</sup> 。				
优惠方式	①0元入会优惠2000元；②验资优惠1%；③房查优惠1%；④认筹优惠1%；⑤按时签约优惠1%；⑥按揭优惠1%，全款优惠2%				
备注	精装交付，精装标准1300元/m <sup>2</sup>				

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	3#	1	2T4	34F	三室两厅一卫	88	68	66	97%
						三室两厅两卫	115	34	29	85%
						三室两厅两卫	124	34	26	76%
合计								136	121	89%

# 开盘活动—远洋风景 (户型分析)

**户型分析：**户型方正，空间利用率高；主次卧均带飘窗；动线合理，动静分离

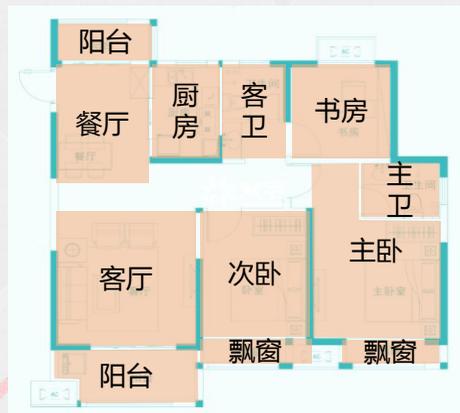
88m<sup>2</sup>三室两厅一卫



## 户型特点：

- 户型方正，空间利用率高
- 三开间朝南、动静分离、赠送双飘窗
- 两个卧室配有衣帽间，提高生活便利性

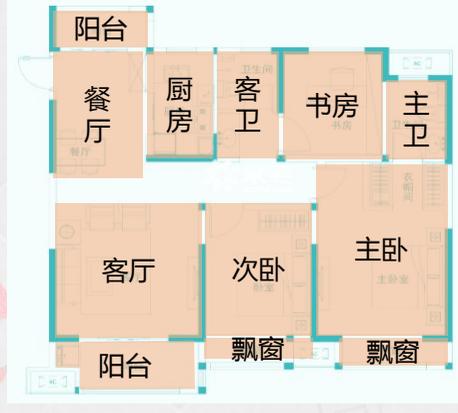
115m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 户型特点：

- 户型方正、三开间朝南、动静分离、南北通透，采光通风俱佳
- 双阳台双飘窗，提高实用性和生活舒适度
- 两个卧室配有衣帽间，增加室内收纳空间

124m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 户型特点：

- 户型方正、三开间朝南、动静分区、南北通透，采光通风俱佳
- 双阳台双飘窗，提高实用性和生活舒适度
- 两个卧室配有衣帽间，增加室内收纳空间，干湿分离双卫生间

124

88

88

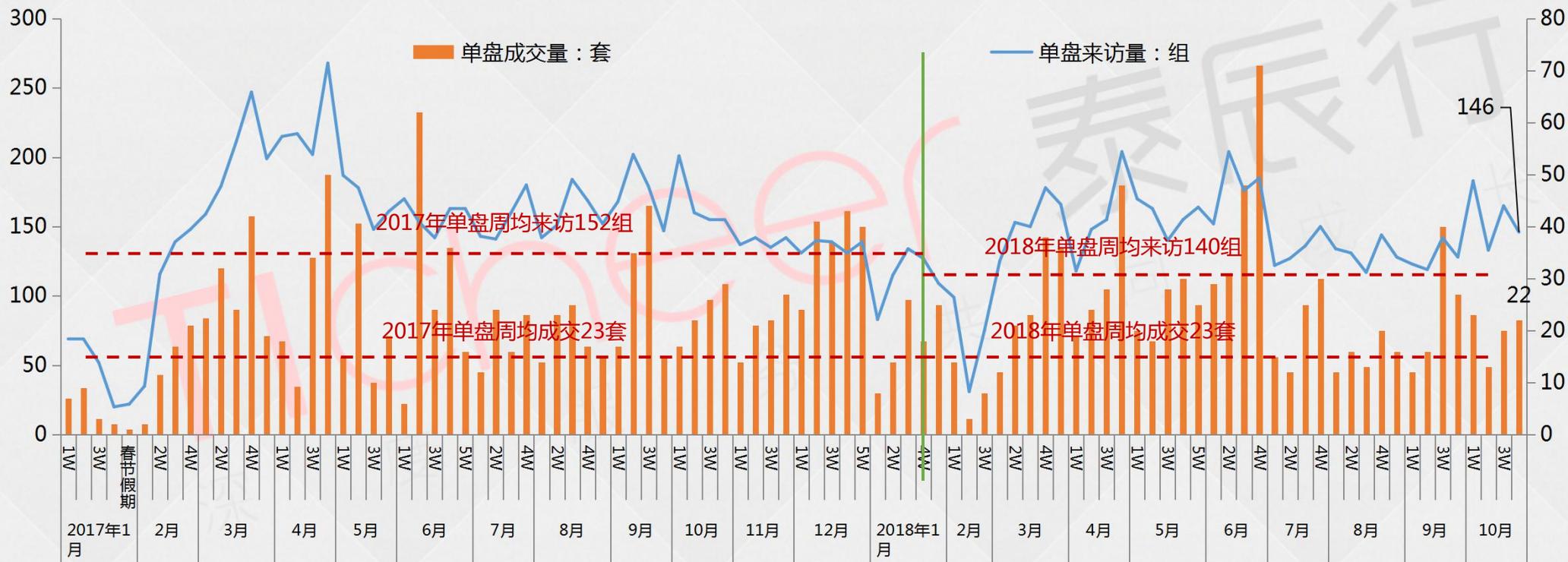
115



# 典型项目监控

10月4周单盘平均来访146组，环比回落12%，同比回落6%；因当周开盘项目数量增多，单盘平均成交22套，环比上升10%，同比下降24%

2017年1月1周-2018年10月4周单盘平均来访、成交量走势图



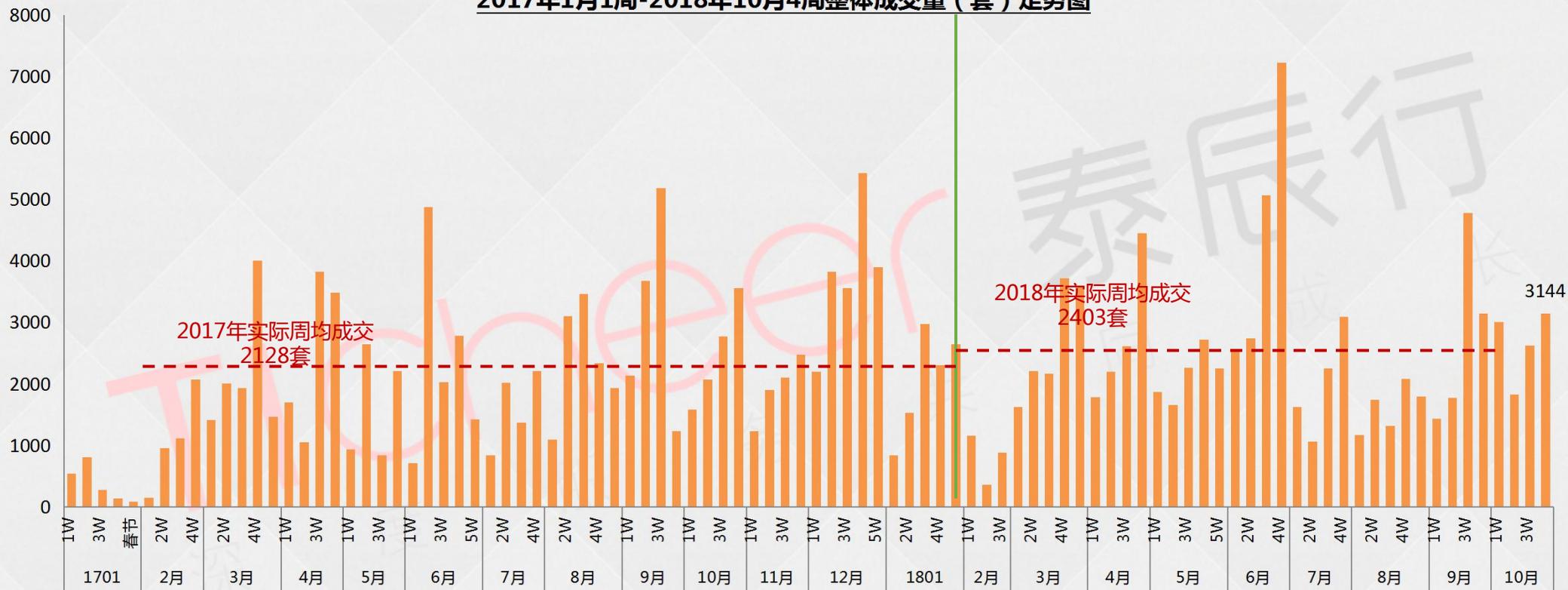
(注：统计截止时间为2018年10月28日下午；范围为2018年10月22-28日；仅涵盖大郑州区域140个典型在售项目)

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

# 典型项目监控

10月4周实际成交总量3144套，环比上升20%，同比下降12%；开盘项目数量增加，实际成交总量环比增幅明显，个别项目去化优秀

2017年1月1周-2018年10月4周整体成交量（套）走势图



◆10月4周实际监控到住宅项目171个，共计来访24973次，其中单盘平均来访146次；

监控到住宅在售项目140个，共计成交3144套，单盘平均成交22套；其中无货在售13个，全新待售项目18个

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

# 周度数据-周度成交TOP榜单

**住宅平销**：10月4周住宅平销套数TOP10环比上升7%

**住宅销售**：10月4周开盘项目9个，住宅销售套数TOP20共计销售2334套，环比上升20%

10.22-10.28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/m <sup>2</sup> )	面积(万m <sup>2</sup> )
1	美景美境	金水区	60	高层	16000	0.67
2	融侨悦澜庭	二七区	54	高层	13000	0.49
3	绿地泰晤士新城	平原新区	42	高层	8000	0.47
4	亚新美好城邦	金水区	40	高层	17000	0.44
5	碧桂园龙城天悦	荥阳	39	高层洋房	8500 13500	0.48
6	建业比华利庄园	平原新区	37	高层洋房	6800 8600	0.44
7	福晟谦祥钱隆城	高新区	30	高层	14300	0.29
8	谦祥福晟兴隆城	惠济区	27	高层	15000	0.24
9	清华大溪地	荥阳	27	高层	11000	0.27
10	万科美景魅力之城	航空港区	24	高层	11000	0.23

10.22-10.28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	航空港区	瀚海航城	756	11	平原新区	绿地泰晤士新城	42
2	管城区	绿地公园城	331	12	金水区	亚新美好城邦	40
3	郑东新区	郑地美景东望	229	13	荥阳	碧桂园龙城天悦	39
4	二七区	泰宏建业国际城	206	14	平原新区	建业比华利庄园	37
5	新郑	龙湖天宸原著	132	15	高新区	福晟谦祥钱隆城	30
6	经开区	阳光城檀悦	106	16	惠济区	谦祥福晟兴隆城	27
7	惠济区	锦艺四季城	104	17	荥阳	清华大溪地	25
8	金水区	美景美境	60	18	航空港区	万科美景魅力之城	24
9	二七区	融侨悦澜庭	54	19	中原区	郑地璞园	23
10	中牟	康桥香溪郡	47	20	荥阳	福晟南山府	23

# 新增预售

11月1周郑州市新增供应共7个：预售总建面19.38万m<sup>2</sup>，其中住宅建面16.81万m<sup>2</sup>，非住宅建面2.57万m<sup>2</sup>

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 <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> )
谦祥福晟兴隆城	惠济区	10月29日	住宅/商业	7#/9#	3.53	3.39	333	0.14	7	在售 毛坯高层：15000
郑东商业中心	郑东新区	10月29日	办公/商业	8#、9#、10#、 12#、15#、16# 、39#、58#	2.43	—	—	2.43	535	在售 精装公寓：18000-22000
永威森林花语	郑东新区	10月29日	住宅	26#、27#、28#、 33#	3.78	3.78	300	—	—	在售 毛坯高层：13200-13800
豫发·白鹭源·春晓	航空港区	10月31日	住宅	2#、3#、5#、8#	4.99	4.99	490	—	—	在售 毛坯高层：10400
万科·美景魅力之城	航空港区	11月1日	住宅	1#	0.97	0.97	102	—	—	未售 预计11月中旬开盘
郑地·美景东望二期	郑东新区	11月1日	住宅	1#、2#、11#、 12#、13#、19#、 20#	1.94	1.94	300	—	—	在售 精装小高：12000 毛坯洋房：16000-17000
万向湖畔晓风	郑东新区	11月2日	住宅	3#/4#	1.74	1.74	135	—	—	未售 预计11月10日开盘，价 格21000-22000
合计					19.38	16.81	1660	2.57	542	—

# 周度备案数据

- 商品房供应**83.97**万 m<sup>2</sup>，成交**32.44**万 m<sup>2</sup>，均价**13006**元/ m<sup>2</sup>
- 商品住宅供应**78.11**万 m<sup>2</sup>，成交**26.69**万 m<sup>2</sup>，均价**13520**元/ m<sup>2</sup>
- 公寓**4.82**万 m<sup>2</sup>，成交**2.18**万 m<sup>2</sup>，均价**11632**元/ m<sup>2</sup>
- 写字楼无供应，成交**0.81**万 m<sup>2</sup>，均价**13586**元/ m<sup>2</sup>
- 商业供应**0.94**万 m<sup>2</sup>，成交**0.77**万 m<sup>2</sup>，均价**18338**元/ m<sup>2</sup>

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>