

郑州市场周报(2019年第7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、新盘分享

行业热点-全国热点

1、陕西：按百分之五十幅度减征“六税两费”（2019.2.18）



- 2月18日消息，为切实减轻小微企业负担、充分释放减税降费政策红利，陕西省税务局联合陕西省财政厅日前下发文件，明确按中央授权的最大幅度，自2019年1月1日至2021年12月31日，对增值税小规模纳税人按照50%的幅度减征资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加和地方教育附加。同时，享受原有地方税种优惠政策的增值税小规模纳税人，还可以叠加享受本次增值税小规模纳税人优惠政策。

[观点]：此次实行的优惠政策将助力企业减轻负担、降低成本、增强活力，对促进经济高质量发展起积极作用。

2、浙江湖州：土地以底价成交（2019.2.19）



- 2月19日，浙江湖州出让2宗商住地，最终两宗地块均底价出让，成交总价12.86亿元。春节过后，地方城市陆续启动土地市场，不过土地溢价率仍然维持低位区间。
- 2019年以来，土地市场成交量开始出现周期性回落。一线城市在经历2018年年末大规模供地后收紧了土地供应量，导致1月成交量同比下滑，但北京、上海等城市优质土地的供应带动地价大幅上升，溢价率也触底回升；二线城市1月土地成交量同比上升21%；三四线城市量价和去年相比均没有太大改变。

[观点]：大部分城市仍未发布2019年供地计划，再加之春节假期的影响，2月土地市场成交规模预计还将持续回落。

3、武汉：推进“一城一策”试点，防范高地价高房价高杠杆风险（2019.2.22）



- 2月22日上午，湖北省武汉市房管局召开2019年度住房保障和房屋管理局暨党风廉政工作会。该会议明确提出，武汉市将稳妥推进“一城一策”试点，防范高地价、高房价、高杠杆风险，保持房地产市场平稳运行，地价、房价处在合理区间。
- 会议主要强调四个方面：一是精施策、准调控；二是促供应、优结构，落实人地挂钩政策，有针对性增加住房和用地的有效供给；三是强督办、保投资；四是管市场、防风险，持续重拳整治市场乱象，严肃查处打击投机炒房和以各种形式制造、传播虚假信息误导购房的行为，加大曝光力度，形成有力震慑。

[观点]：因城施策依然坚持“房住不炒”的主基调，主要目的是维持房地产市场稳定和健康发展的。

行业热点-全国热点

4、全国首套房贷利率连续两月回落，后期有望继续下行（2019.2.18）



- 2月18日，融360发布的报告显示，2019年1月全国首套房贷款平均利率为5.66%，环比上月下降0.35%，为连续两个月回落。从城市来看，1月共有7个城市利率出现下降，较上月有所减少，多数城市上月出现下降后保持稳定。
- 首套房贷款利率持续下降，对刚需购房族利好。在1月央行“定向降息”刺激下，货币政策稍微宽松，银行流动性得到一定程度的缓解。

[观点]：后期房贷利率有望继续下行，未来刚需在购房贷款成本上将会有所下降。

5、粤港澳大湾区规划46次提及旅游：利好区域内还将惠及东南亚（2019.2.18）



- 2月18日，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》（以下简称《规划纲要》）。《规划纲要》明确，要构筑休闲湾区。推进大湾区旅游发展，依托大湾区特色优势及香港国际航运中心的地位，构建文化历史、休闲度假、养生保健、邮轮游艇等多元旅游产品体系，丰富粤港澳旅游精品路线，开发高铁“一程多站”旅游产品，建设粤港澳大湾区世界级旅游目的地。

[观点]：大力推动大湾区旅游产业的发展，对于带动经济发展以及提升大湾区开放程度有积极意义。

6、住建部首次在官方文件中明确提出房屋应由套内面积来进行交易（2019.2.18）



- 2月18日，住房和城乡建设部官方网站发布《关于<城乡给水工程项目规范>等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》。《住宅项目规范》第二部分2.4.6条指出，住宅建筑应以套内使用面积进行交易。
- 另外，《住宅项目规范》提出，新建住宅要全装修交付：城镇新建住宅全装修交付，即所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，给水排水、供暖、通风和空调、燃气、照明供电等系统基本安装到位，厨房和卫生间的基本设备全部安装完毕，达到基本使用标准。

[观点]：公摊面积和使用面积的计算只是对住房单价产生影响，对住房的总价不会有太大的变化。

行业热点-全国热点

7、今年地产库存或将升至25个月高位，多地“抢人”大战降库存（2019.2.20）



- 2月20日，野村证券发布报告称，预计2019年中国房地产库存量将升至25个月高位，但低于2014年时30个月高位的库存量。此外，野村证券还称，预计今年首季将是内地房地产商债务再融资压力最大的时候，估计整个板块的未偿债务达2020亿美元，第三季将降至1740亿美元。
- 目前，一二线城市限购政策依然较严，限购政策不放开的情况下，增加落户人口成为一些城市的共识。近期，常州、西安等地密集发布进一步放宽落户政策的通知，其中不乏广州、海口等热点城市。各地人才争夺，一方面是为了城市后期发展做人才储备，另一方面人才的引进也能在一定程度上缓解去库存压力。

[观点]：面对库存去化压力，人才引进政策变相放宽限购条件，带来房地产市场的上涨预期，以西安最为典型。

8、财政部：对高校学生公寓免征房产税，执行至2021年底（2019.2.20）



- 财政部网站2月20日消息，财政部、税务总局发布《关于高校学生公寓房产税 印花税政策的通知》称，为支持高校办学、优化高校后勤保障服务，将对高校学生公寓免征房产税。同时，对与高校学生签订的高校学生公寓租赁合同，免征印花税。该通知于2019年1月1日至2021年12月31日执行。
- 高校学生公寓是指为高校学生提供住宿服务，按照国家规定的收费标准收取住宿费的学生公寓。

[观点]：此税收优惠政策对于改善高校学生居住条件有积极作用。

9、苏州土拍回暖：三个月前宅地流拍，如今19家房企抢一块地（2019.2.22）



- 据江苏省苏州自然资源和规划局消息，2月22日，苏州市共有7宗经营性土地，包括6宗住宅用地和1宗商业用地，合计出让面积34.90万平方米，规划建筑面积62.53万平方米，起始总价为80.86亿元。
- 当天的出让情况显示，苏州土地市场明显回暖。据了解，就报名情况，有两宗土地竞买开发商超过10家，其中一宗住宅用地的吸引19家竞买人参与，一宗吸引16家竞买人参与。
- 6宗住宅用地中，仅一宗0溢价成交，一宗溢价42.78%成交。

[观点]：从土拍参与企业数量和出价水平看，苏州土地市场的热度已经起来，土地市场一般先于新房市场恢复。

行业热点-河南/郑州热点

1、郑州市举行2019年第一批重点项目集中开工仪式（2019.2.18）



- 2月18日，郑州市举行2019年第一批重点项目集中开工仪式。全市共集中开工266个，总投资1457.7亿元，年度计划投资503.4亿元。名单涵盖装备制造、生物医药、文化旅游、创新驱动、基础设施、生态环保和民生社会事业等领域。
- 其中，省市重点项目64个，总投资751亿元，年度计划投资239.9亿元。集中开工仪式主会场设在荥阳市，16个分会场分别设在各开发区、各县（市）区及郑州供电公司。

[观点]：重点项目的开工将对郑州扩大有效投资、补齐发展短板、优化产业结构和推动经济高质量发展起到积极的助推作用。

2、郑州首次进入“世界城市100强”、“亚洲城市50强”（2019.2.21）



- 2月21日，郑州市政府工作报告提到，郑州首次进入“世界城市100强”，“亚洲城市50强”，以占全省4.45%的地域面积、10.55%的人口，创造了占全省21.1%的GDP。
- 2018年，郑州市全市地区生产总值完成10143.3亿元，总量居全国地级以上城市第16位。在全国16个万亿以上城市的第2位。根据预期目标，今年郑州地区的生产总值将增长8%左右。

[观点]：标志着郑州的城市占位进一步提高，未来城市发展水平会进一步提高。

3、《郑州市郊野公园专项规划（2018-2035）》正式公示（2019.2.20）



- 2月20日，郑州市城乡规划局公示了郑州市郊野公园专项规划（2018-2035），按照规划公示，本次规划范围为郑州市域，总面积7446平方公里。规划期限为2018-2035年，其中近期至2020年，远期至2035年。未来将规划形成“一河一山大生态、三带一环大郊野”的大郊野游憩结构。规划最终形成61个大郊野游憩空间，包括1个湿地公园、4个风景名胜、13个省级以上森林公园和43个新增郊野公园。

[观点]：未来打造复合郊野创新示范公园城市，对于改善城市面貌，提升城市的居住舒适度有着重要作用。

行业热点-河南/郑州热点

4、郑万高铁禹州站站房主体结构完成 禹州今年有望通高铁 (2019.2.19)



- 2月19日,从相关部门得到消息,禹州站站房的施工取得了突破性进展,主体结构已经完成。该站房长168米、宽45.5米、高22.9米,总建筑面积达14998平方米。其主体为钢筋混凝土结构,候车大厅分为上下两层,旅客通过“上下进出”(即通过天桥进站,通过地道出站)进出该站。按照相关部门的安排,郑万高铁河南段将于今年6月进行静态验收,8月开始联调联试,力争年内开通运营。
- 郑万高铁是国家中长期铁路规划中的重要组成部分,也是许昌“川”字形高铁网中重要的一条。该线路全长818公里,途经的长葛市、禹州市,过境长度为59.4公里。

[观点] : 郑万高铁未来通车后将为周边带来源源不断的物流、人流和机遇,为周边经济的腾飞、发展打下基础。

5、今年洛阳市建设青年人才公寓900套 (2019.2.18)

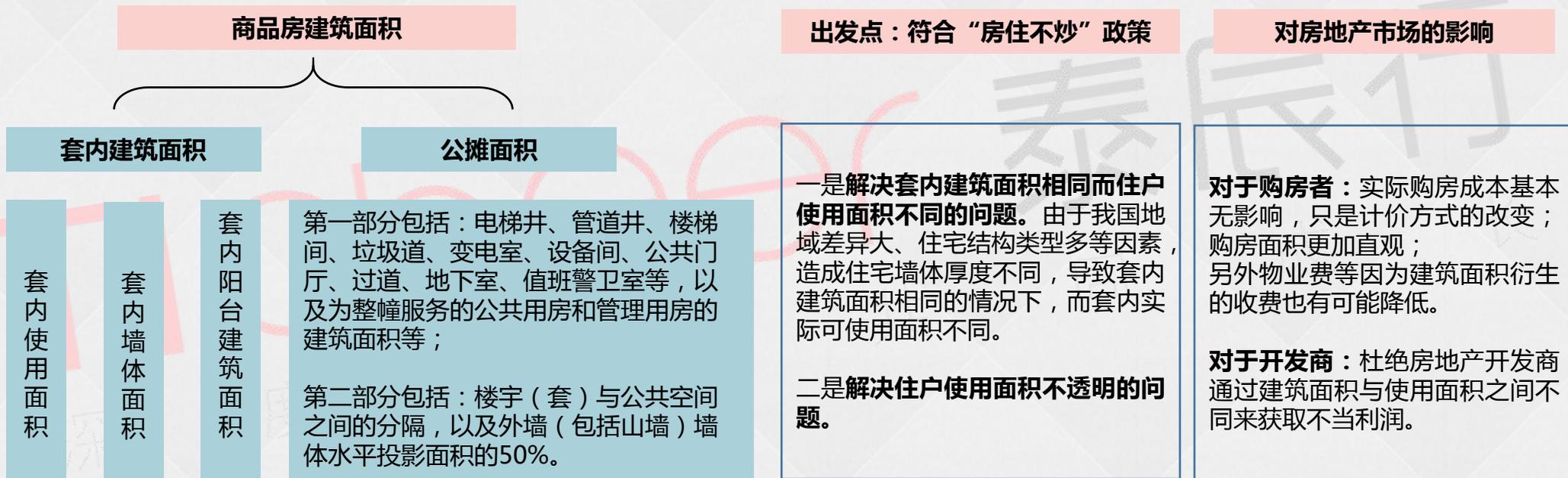


- 2月18日,洛阳市政府新闻办召开新闻发布会,今年,洛阳市将重点办理脱贫攻坚、教育、文化体育、医疗卫生等11个领域的51项民生实事。包括:新建改扩建幼儿园50所,集中开展城镇小区配套幼儿园专项治理工作;开工建设河南省第二儿童医院(洛阳市儿童医院)和伊滨综合医院;发放创业担保贷款15亿元;新建和改扩建农村公路800公里;新投入运行新能源纯电动公交车600辆;在城市区建设150个直流大功率充电桩,在城市区具备条件的停车场建设360个交流充电桩;建设市级统建青年人才公寓900套等。

[观点] : 洛阳的城市发展进一步提升,城市基础设施建设逐步完善,吸引人才涌入。

行业热点- “住宅建筑应以套内使用面积进行交易”

住房和城乡建设部2月18日发布《城乡给水工程项目规范》等38项住房和城乡建设领域工程规范征求意见稿，其中《住宅项目规范（征求意见稿）》中的一句“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”引发媒体和民众的广泛关注。



- 另外，《住宅项目规范》提出，城镇新建住宅全装修交付，即所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，给水排水、供暖、通风和空调、燃气、照明供电等系统基本安装到位，厨房和卫生间的基本设备全部安装完毕，达到基本使用标准。
- 以套内使用面积进行交易”便于购房者直观比较符合“房住不炒”政策导向。目前政策处于公开征求意见阶段，主要**约束的是工程建设方面，不涉及后期的物业费、取暖费等，距离正式文件还较为遥远**，同时也尚不确定是建议标准还是规定强制标准。

土地速览

本周市本级供应2宗，为美盛教育港湾用地，成交1宗；近郊供应20宗，成交2宗，远郊供应1宗

本周大郑州土地信息速览

供应



23宗，1384亩

成交



3宗，246亩

地价

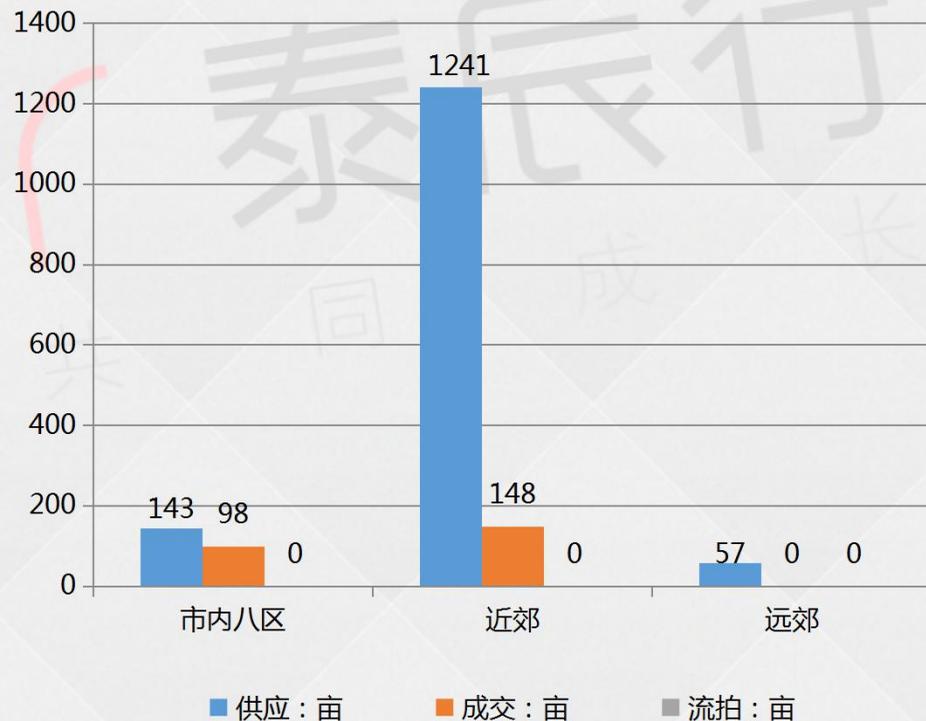


377万元/亩

流拍



无流拍



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



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	
2019/2/23	2019/3/29	郑政出〔2019〕20号(网)	博卉路北、园田北路西	金水区	51	住宅	安置	16.21	>1.1, <4.8	<100	<24	>25	53836	1063	70	80836	107672	美盛教育港湾/庙里、陈砦村	
		郑政出〔2019〕21号(网)	国基路南、园田北路西	金水区	92	住宅兼商业	开发	36.61	>1.1, <6	<100 (商务建筑高度小于150米)	<35	>25	106652	1165	70	160052	213304		
合计					143			52.81											

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	
2019/2/20	郑政出〔2019〕3号(网)	景怡路北、贺庄新街东	金水区	98	住宅	商品房	15.72	2.4	64871	660	4126	0%	河南水投土地开发有限公司	水投	
合计				98			15.72								

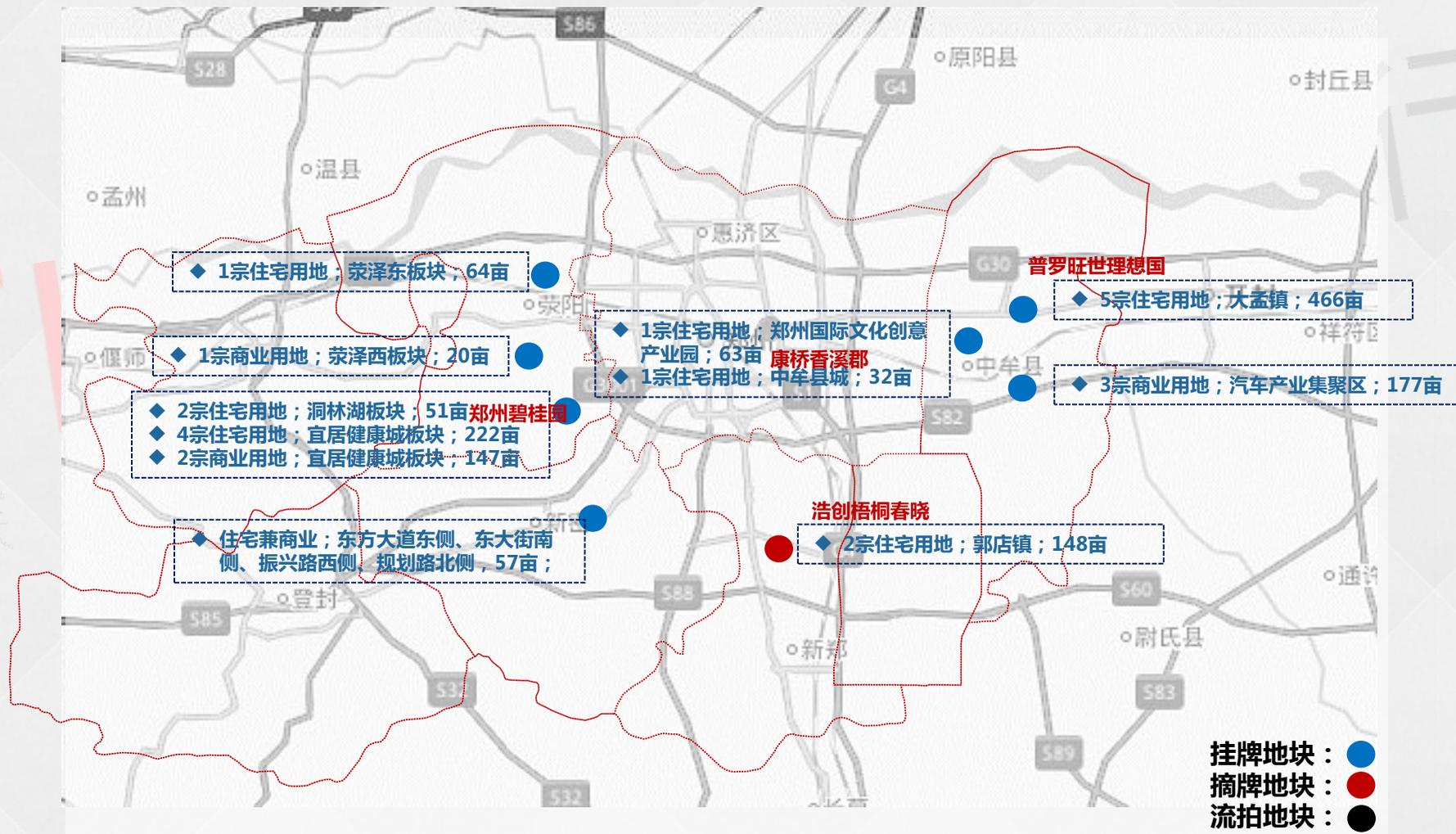
数据来源：郑州市公共资源交易中心

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: 新郑市公共资源交易中心、中国土地市场网、全国公共资源交易平台(河南省·中牟县)

土地市场-大郑州

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
2019/2/20	2019/3/21	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	商业	3.5	6.0	80	<40	>25	5438	210	40	3000	—
2019/2/20	2019/3/21	牟政出[2018]204号(网)	中牟汽车产业集聚区, 文通路东、华阳路北、文澜街西、轩城大道南	汽车产业集聚区	74	商业	2.5	12.3	80	<40	>25	13197	179	40	7000	—
2019/2/20	2019/3/21	牟政出[2018]205号(网)	中牟汽车产业集聚区, 文通路东、远航路北、文澜街西、华阳路南	汽车产业集聚区	77	商业	2.5	12.8	80	<40	>25	13784	179	40	7000	—
2019/2/22	2019/3/25	牟政出[2018]172号(网)	中牟县城迅达路南、占杨路西、同德路北	中牟县城	32	住宅	3	6.5	100	<30	>30	3572	110	70	2000	—
2019/2/22	2019/3/25	牟政出[2018]140号(网)	郑州国际文化创意产业园, 屏华路东、中原大道南、文书路西	绿博板块	63	住宅	2.5	10.5	60	<20	>35	29117	463	70	15000	康桥香溪郡
2019/2/22	2019/3/25	牟政出[2018]190号(网)	大孟镇梦想路(文渊路)东、冬凝路(原规划平安大道)北、梦幻路西	大孟镇	77	住宅	1.2	6.2	24	≤30	≥30	8485	110	70	4500	普罗旺世理想国
2019/2/22	2019/3/25	牟政出[2018]191号(网)	大孟镇梦想路(文渊路)东、冬凝路(原规划平安大道)北、梦幻路西	大孟镇	98	住宅	1.2	7.8	24	≤31	≥31	10734	110	70	5500	
2019/2/22	2019/3/25	牟政出[2018]192号(网)	大孟镇梦想路(文渊路)东、冬凝路(原规划平安大道)北、梦幻路西	大孟镇	99	住宅	1.2	7.9	24	≤32	≥32	10892	110	70	5500	
2019/2/22	2019/3/25	牟政出[2018]193号(网)	大孟镇梦幻路东、冬凝路(原规划平安大道)北	大孟镇	95	住宅	1.2	7.6	24	≤33	≥33	10505	110	70	5500	
2019/2/22	2019/3/25	牟政出[2018]194号(网)	大孟镇雁鸣大道西、新春路南	大孟镇	97	住宅	1.7	11.0	30	≤34	≥34	10637	110	70	5500	
合计					738	—										

数据来源：全国公共资源交易平台(河南省·中牟县)

土地市场-大郑州

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
2019/2/22	2019/3/25	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	住宅	1.2	2.2	60	< 30	> 30	2475	90	70	2519	郑州碧桂园
		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	住宅	1.2	1.9	60	< 30	> 30	2120	90	70	2172	
		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	住宅	2.5	12.1	80	< 25	> 35	30500	420	70	30500	—
		荥政储(2018)41-1号	荥泽东一路与康体西路交叉口西北侧	宜居健康城板块	108	商业	3.5	25.1	120	< 45	> 25	33955	315	40	35157	—
		荥政储(2018)42-1号	荥泽东一路与健康大道交叉口东南侧	宜居健康城板块	55	住宅	2	7.3	60	< 28	> 35	17080	311	70	17633	—
		荥政储(2018)42-2号	荥泽东一路与康体西路交叉口东北侧	宜居健康城板块	54	住宅	2	7.2	60	< 28	> 35	16760	311	70	17220	—
		荥政储(2018)43-1号	健康大道与织机路交叉口西南侧	宜居健康城板块	40	住宅	2	5.4	60	< 28	> 35	12555	311	70	12877	—
		荥政储(2018)66-1号	飞龙路与康体西路交叉口东南侧	宜居健康城板块	39	商业	1.2	3.1	12	< 45	> 25	11510	295	40	11852	—
		荥政储(2018)69-2号	中原路与工业路交叉口西北侧	荥泽西板块	20	商业	2.5	3.3	60	< 35	> 25	4440	222	40	4440	—
		荥政储(2019)2号	站南路与荥泽大道交叉口东南侧	荥泽东板块	64	住宅	2.9	12.3	80	< 20	> 30	16220	255	70	16768	—
合计					503	—										

数据来源：中国土地市场网

土地市场-大郑州

本周近郊土地成交、流拍信息（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/m ²)	溢价率	买受人	项目名称	安置/商品房
2019/2/22	新郑出(2019)8号(网)	新郑市郭店镇常家庄村土地北侧、规划滨河西路西侧	郭店镇	83	住宅	2.3	13	15864	190	1242	0%	浩创	浩创梧桐春晓	—
	新郑出(2019)9号(网)	新郑市郭店镇鄢陵府村土地西侧、规划康宁路北侧	郭店镇	65	住宅	2.1	9	11961	184	1311	0%			—
合计				148			21.6				—			

土地市场-大郑州

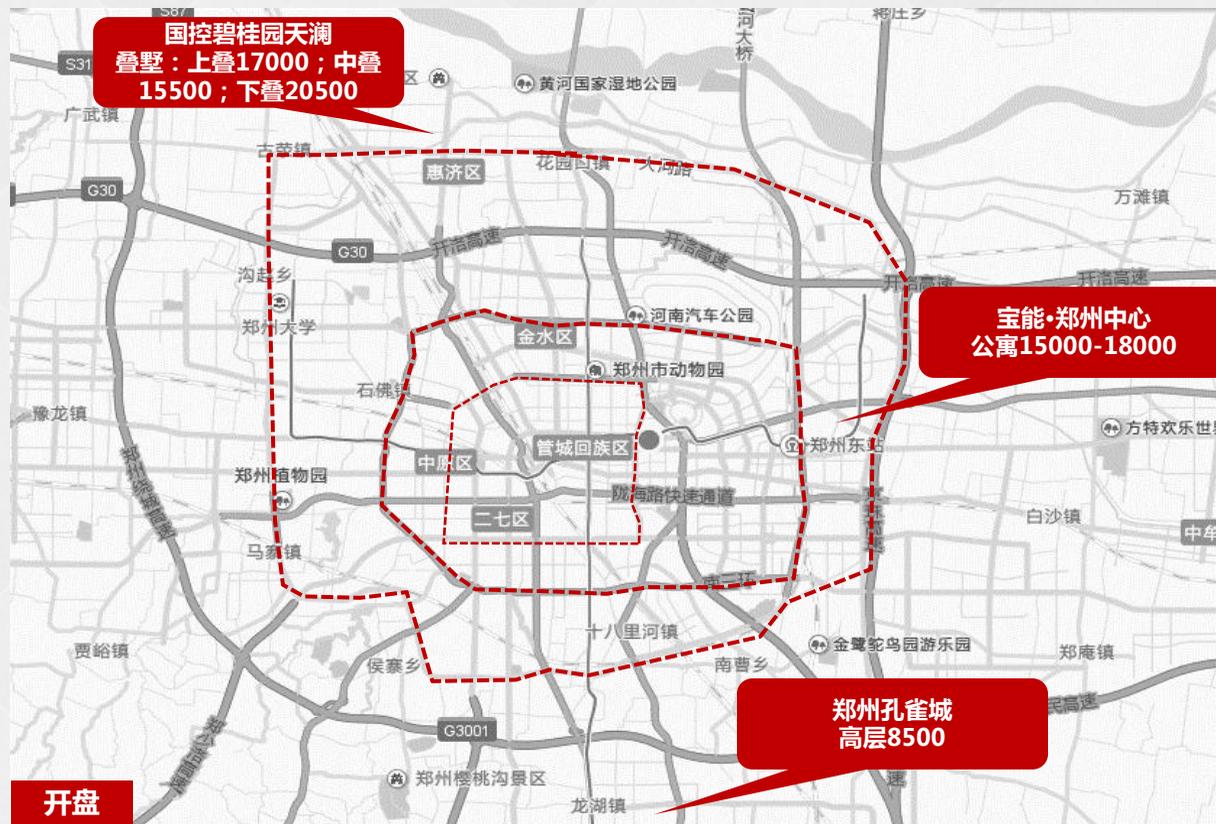
本周远郊土地供应信息（新密）

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
2019/2/19	2019/3/25	2018-118号(网)	东方大道东侧、东大街 南侧、振兴路西侧、规 划路北侧	新密赵坡 村	57	住宅兼商 业	2.2	8.38	< 56	< 30	> 30	17124	300	70、50	17124	—
合计					57											

楼市监控

本周2个住宅项目开盘；共推出住宅**244套**，去化**196套**，去化率**80%**

1个公寓项目开盘，推出**560套**，去化**203套**，去化率为**36%**



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
国控碧桂园天澜	叠墅	24	20	83%
郑州孔雀城	高层	220	176	80%
合计		244	196	80%

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
宝能·郑州中心	公寓	560	203	36%
合计		560	203	36%

开盘活动-国控碧桂园天澜

2月23日上午对首期**叠墅9#**进行开盘，共计推出**24套**，截止选房结束去化**20套**，去化率**83%**；

截止开盘累计蓄客约**38组**，开盘当天到访**30组**左右



项目位置	惠济区 北四环与天河路交叉口向北200m			
开发商	河南国保台惠置业有限公司			
代理公司	自销			
占地	116亩（一期）	建面	25万m ² （一期）	容积率 2.49
推出套数	24		成交套数	20
到访成交率	67%		整体去化率	83%
成交价格	上叠17000元/m ² ；中叠15500元/m ² ；下叠20500元/m ²			
优惠方式	认筹优惠1%；准时签约优惠1%；按揭98折，一次性93折			
备注	毛坯；现场选房；（上叠赠送约35m ² 露台，下叠赠送约16-46m ² 花园）			

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积（m ² ）	户型	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	叠墅	9#	4D	1T2	6F	139	三室两厅两卫	20	19	95%
						143	三室两厅两卫	4	1	25%
	合计								24	20

开盘活动-国控碧桂园天澜 (户型分析)

推售户型为小面积叠墅产品，采用电梯入户，保证私密性；一楼客厅上方挑空，可进行个性化改造；上叠赠送约35m²露台，下叠赠送约16-46m²花园，兼具经济性和居住舒适度

叠墅139m² 三室两厅两卫 (上中叠)



叠墅143m² 三室两厅两卫 (下叠)



开盘活动-郑州孔雀城

2月24日针对**高层26#**和**32#东单元**进行微信选房，推出**220套**，截止选房结束去化**176套**，去化率**80%**；
12月15日开始认筹，截止开盘当天，累计认筹客户约**270组**



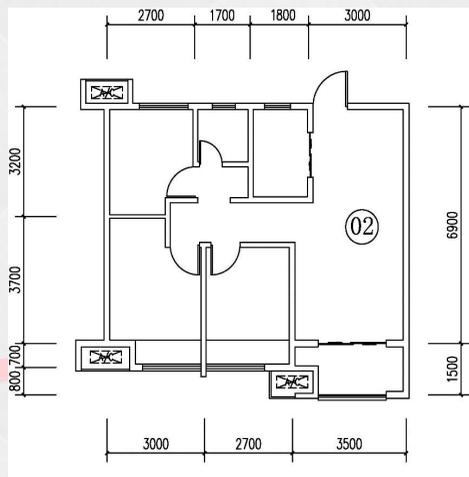
项目位置	新郑市 龙湖镇郑新快速路与107国道连接线交汇处西南				
开发企业	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司				
代理商	自销、同致行、恒卓、鑫地产、链家、蔚顺和				
占地	263亩	建面	60万m ²	容积率	2.5
推出套数	220		销售套数	176	
到访成交率	——		整体去化率	80%	
成交价格	8500元/m ² (毛坯, 包含车位价格)				
竞品均价	远洋风景高层 (精装) 8500元/m ²				
优惠方式	①认筹1%；②准签1%；③高层验资1万优惠1万；④车位4万抵9万 (车位9万一个)；⑤首付分期优惠2%，不分期优惠3%				
备注	五证齐全；微信选房；首付6.5万，剩余1年还清				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	26#、32#	2	2T4	22F	三室两厅一卫	89	132	176	80%
						三室两厅两卫	101	44		
						三室两厅两卫	113	44		
合计								220	176	80%

(备注：32#只推出二单元89m²的房源，共计44套)

开盘活动-郑州孔雀城(户型分析)

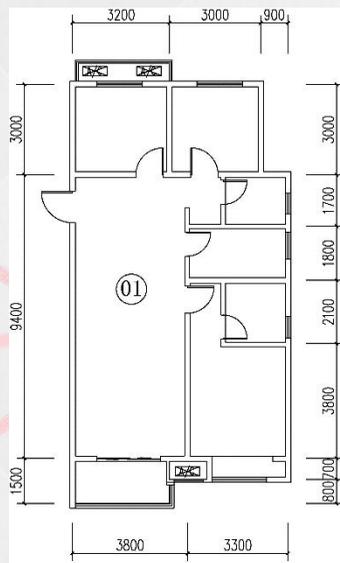
高层89m²三室两厅一卫



户型特点分析：

- 三开间朝南，户型方正，动静分区，保证私密性；
- 卫生间干湿分离

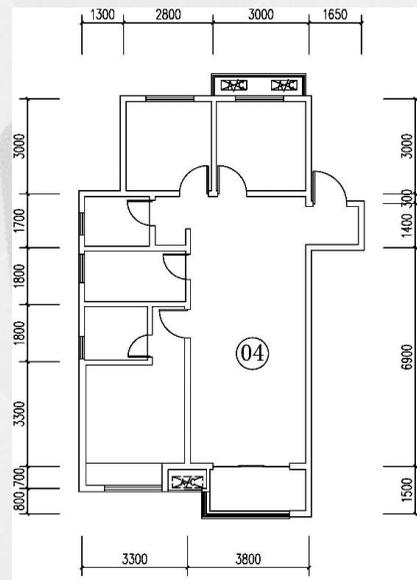
高层101m²三室两厅两卫



户型特点分析：

- 餐客一体,动静分离,半赠送阳台
- 主卧南向飘窗,卫生间干湿分离
- 整体开间较窄,进深过长,采光较差

高层113m²三室两厅两卫



户型特点分析：

- 户型整体方正、餐客一体，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
- 动静不分区、通透性一般

开盘活动-宝能·郑州中心

2月23日针对**3#楼公寓**进行开盘，共推出**560套**，截止选房结束共去化**203套**（其中大客户认购140套，定存散客认购63余套），去化率**36%**。

1月7日开始认筹，截止开盘共认筹**600组**左右；当天到访**500组**

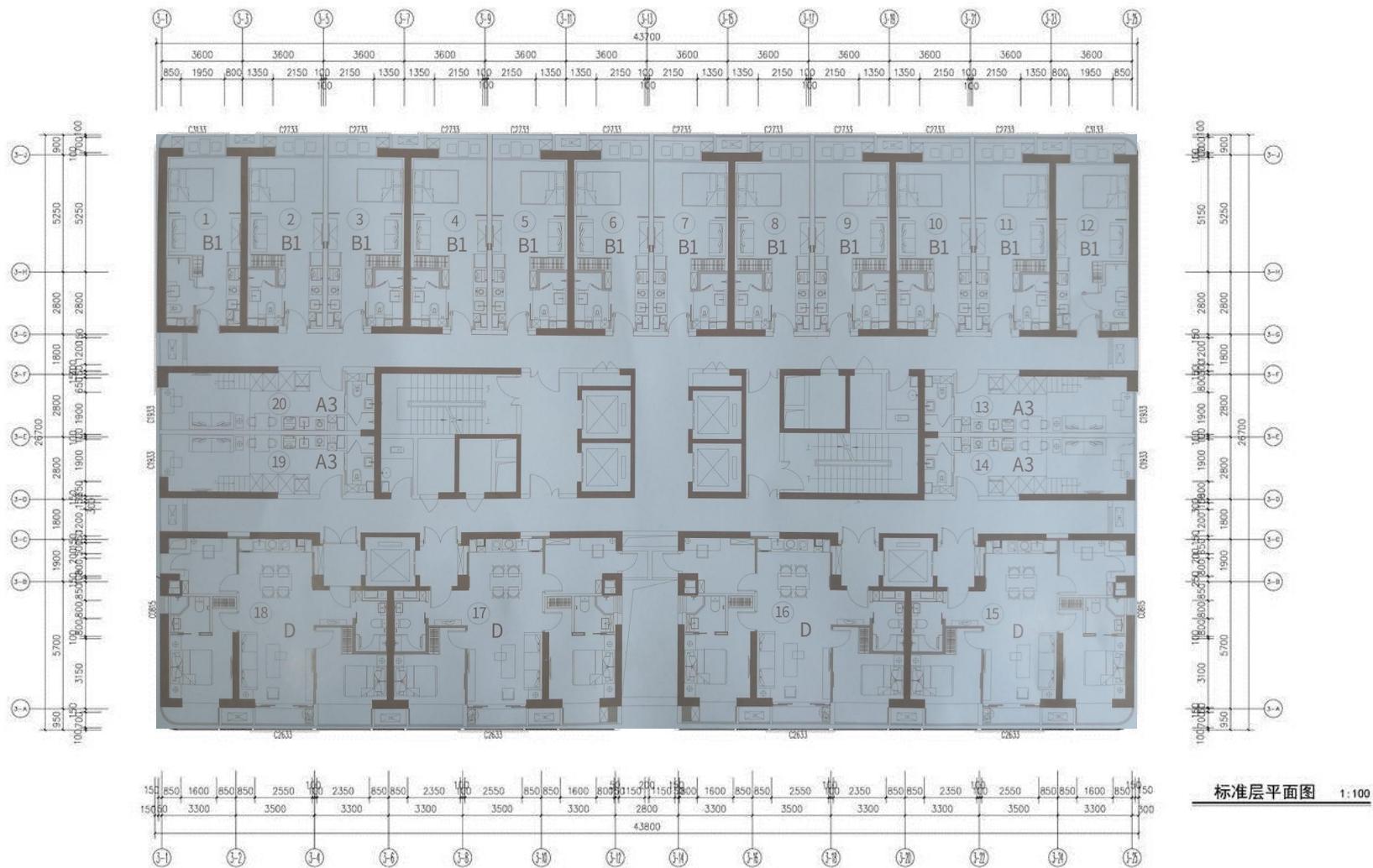


项目位置	郑东新区高铁站东广场（商鼎路与博学路交汇处）				
开发企业	郑州宝能置业有限公司				
代理公司	自销、链家、标点				
占地	282亩	建面	180万m ²	容积率	6.18
推出套数	560		成交套数	203	
到访成交率	40%		整体去化率	36%	
成交价格	15000-18000元/m ² （精装2500元/m ² ）				
优惠方式	①入会优惠5000元/套；②定存优惠2%；③认筹优惠1%；④产品发布会抵用券优惠3%（仅限开盘当天）；⑤按揭优惠1%，全款优惠5%；⑥总裁现场特批优惠2%。				
备注	层高3.6m，南向三房户型均价15500-18000元/m ² ，一房南北户20层及以下为平层，均价15000-16000元/m ² ，其余为跃层，均价16000-17500元/m ² 。				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（m ² ）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	公寓	3#	1	6T20	31F	40-50	一室一厅一卫	448	165	37%
						116	三室两厅两卫	112	38	34%
合计								560	203	36%

开盘活动-宝能·郑州中心(户型分析)

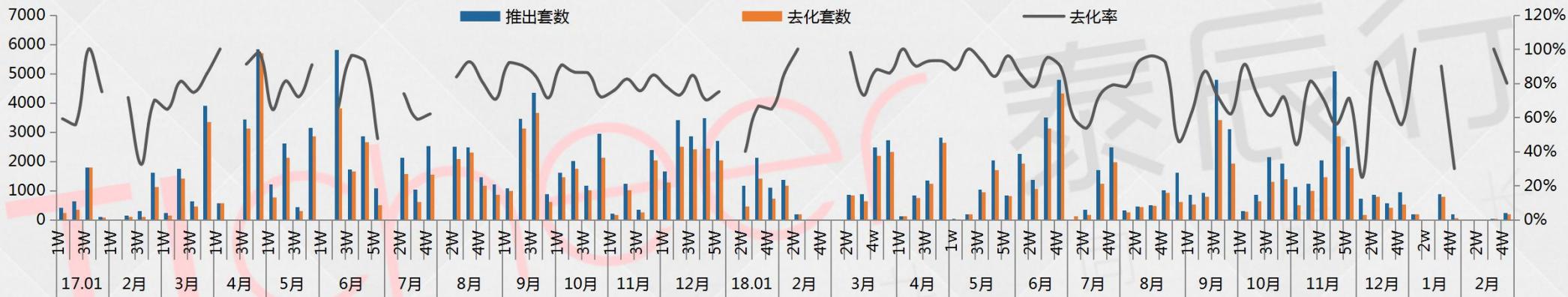
3#公寓楼层平面图



开盘效果监控

本周共2个住宅项目加推，推出244套，去化196套，整体去化率80%，成交均价为9598元/m²

2017年1月1周-2019年2月4周住宅项目开盘推售及去化



2017年1月1周-2019年2月4周住宅项目开盘价格走势

单位：元/m²

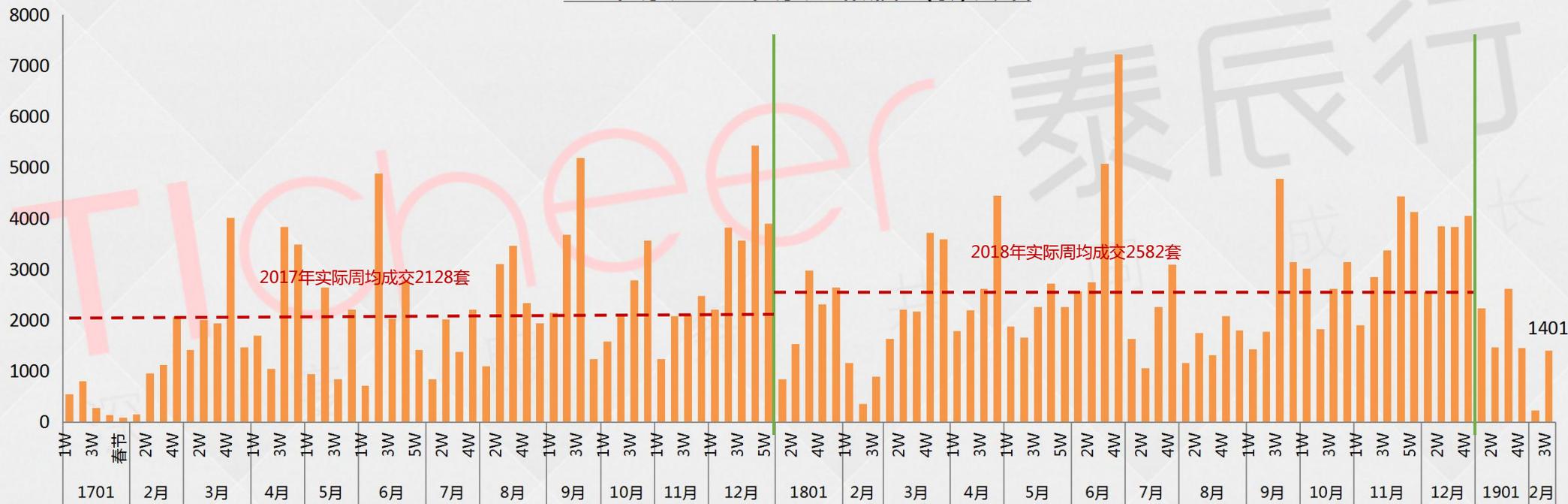


数据来源：1、泰辰行技术中心市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

2月3周实际成交总量1401套，环比上升506%，同比上升58%；假期后受返工客户及多项目陆续推出特价房影响，实际成交总量环比大幅上升，同比去年也有一定增幅

2017年1月1周-2019年2月3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：2月3周住宅平销套数TOP10环比上升479%

住宅销售：2月3周住宅开盘项目1个，住宅销售套数TOP20共计销售660套，环比上升511%

2.11-2.17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	郑州孔雀城	新郑	75	高层洋房	7400 10500	0.78
2	万科大都会	二七区	63	高层	13200	0.64
3	康桥那云溪	新郑	36	高层	9000	0.39
4	中海万锦熙岸	高新区	32	高层洋房	12500 15500	0.35
5	正弘中央公园	航空港区	31	高层	10500	0.33
6	新城尚郡	荥阳	31	高层	8500	0.34
7	金地格林小城	荥阳	30	高层	7600	0.32
8	美景美境	金水区	28	高层洋房	16500 18500	0.31
9	福晟谦祥钱隆城	高新区	28	高层	14000	0.28
10	世茂云尚城	管城区	28	高层	14500	0.29

2.11-2.17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	新郑	郑州孔雀城	75	11	荥阳	世茂云尚城	28
2	管城区	鑫苑国际新城	72	12	平原新区	建业比华利庄园	28
3	二七区	万科大都会	63	13	中原区	汇泉景悦城	27
4	新郑	康桥那云溪	36	14	中原区	汇泉西悦城	25
5	高新区	中海万锦熙岸	32	15	荥阳	新田城	24
6	航空港区	正弘中央公园	31	16	中原区	永威西郡	22
7	荥阳	新城尚郡	30	17	高新区	大正水晶森林	21
8	荥阳	金地格林小城	30	18	新郑	华南城中园	21
9	金水区	美景美境	28	19	新郑	正商兰庭华府	20
10	高新区	福晟谦祥钱隆城	28	20	惠济区	万科民安云城	19

新盘扫描-珑悦华庭 (项目概况)

央企背景+高端品系+高绿化率



开发商	郑州悦宸置业有限公司	位置	经开区 经开第十七大街与经南十五路交汇处
占地面积	90亩	建筑面积	15万m ²
容积率	2.49	装修	精装 (3000元/m ²)
绿化率	49%	销售团队	自销+易居
物业类型	高层、小高层	总户数	1128户
物业公司	中电建物业管理有限公司	车位数	1348
项目概况	<p>➢ 项目目前只有一期，后期地块待开发，一期为住宅，规划1128户，其中规划4栋17层小高，2栋27层高层，5栋32层高层，1栋商墅；高层户型面积108m²三房，128m²三房，142m²四房，小高户型面积为142m²、155m²；</p> <p>➢ 项目目前周边城市配套相对匮乏，景观优势明显，位于自贸区，未来发展潜力良好。交通配套：机场轻轨（南曹站约1.5公里），地铁3号、十四号和十一号；教育配套：一小三中，包括滨河一小、郑州二中（在建中）、郑州一中经开实验学校、郑州外国语学校经开区校区（在建）；医疗配套欧亚心血管康复中心（在建中）、郑州市第七人民医院、郑州中医骨伤医院；景观配套：项目周边有1河（潮河）、2湖（荷湖、蝶湖）、3公园（体育公园（规划中）、荷湖公园（规划中）、蝶湖公园）北侧项目自建运河公园。</p>		
目前阶段	目前项目处于前期咨询阶段，0元入会		
土地情况	2018年4月，电建摘得郑政经开出（2017）085号地，地价1802.14万元/亩，楼面价10813元/m ² 。		
备注	预计三月份开盘，价格18000-21000元/m ²		

新盘扫描-珑悦华庭 (产品分析)

小区内共规划12栋楼，其中7栋27/32层高层，4栋17层小高层，1栋商墅，
主力户型为108m²三房和142m²四房，共1128套房源



各户型套数占比

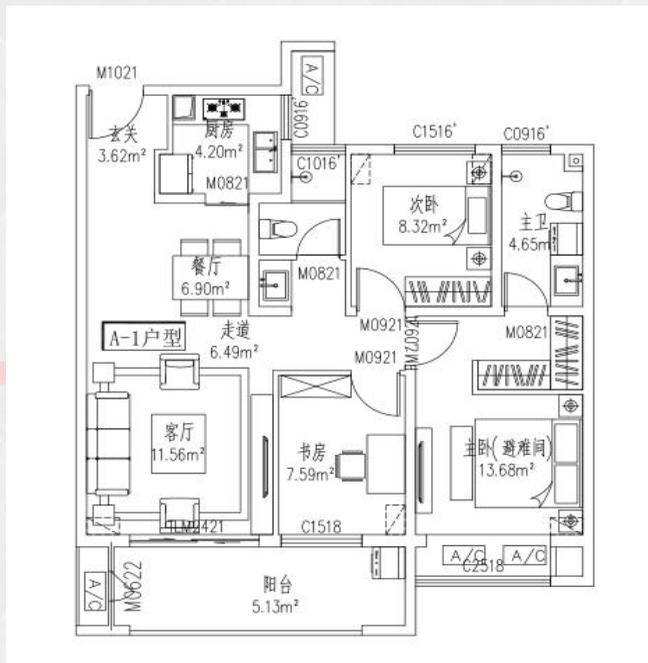


- 108m² 三室
- 128m² 三室
- 142m² 四室
- 155m² 四室

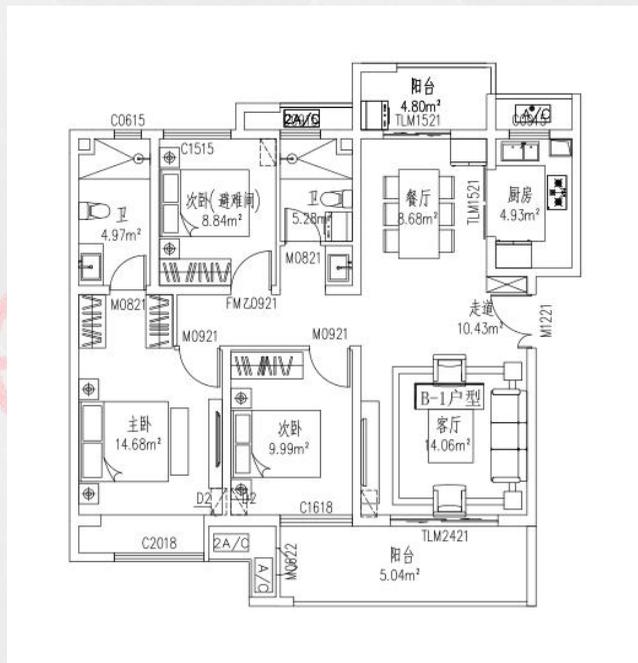
物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积 (m ²)	房型	套数	占比
小高层	10/11#	2D	2T2	17F	155*4	155	四室两厅三卫	136	12.06%
	5/8#	2D	2T2	17F	142*4	142	四室两厅两卫	136	12.06%
高层	1/2/3/4/7#	1D	2T4	32F	128+108+108+142	108	三室两厅两卫	428	37.94%
						128	三室两厅两卫	214	18.97%
	6/9#	1D	2T4	27F		142	四室两厅两卫	214	18.97%
合计								1128	100%

新盘扫描-珑悦华庭 (户型分析)

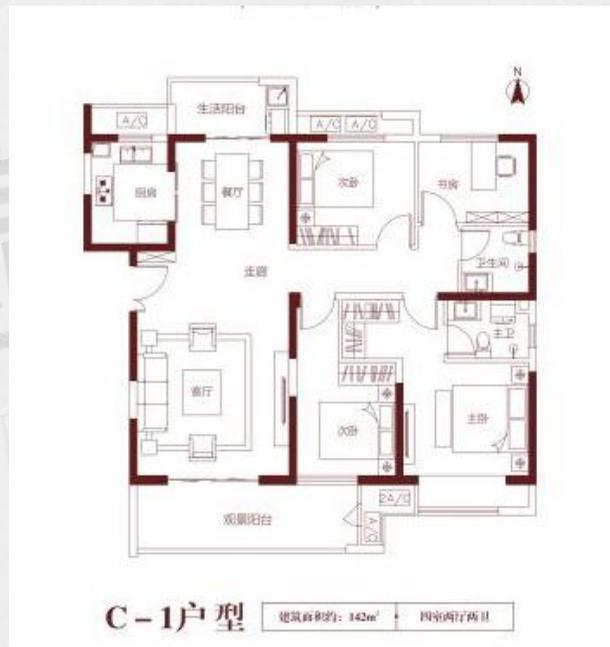
高层108m²三室两厅两卫



高层128m²三室两厅两卫



高层142m²四室两厅两卫



优点：

- 三开间朝南，南北通透；
- 动静分离，独立入户玄关；
- 主卧配套独立卫生间，南北通透，客卫干湿分离。

缺点：

- 走道过长，面积浪费；

优点：

- 三开间朝南，户型方正，南北通透；
- 南北双阳台，南向二开间阳台；
- 主卧配套独立卫生间，南北通透，客卫干湿分离。

缺点：

- 入户无玄关，私密性较差；

优点：

- 三开间朝南，户型方正，南北通透；
- 南北双阳台，光线充足；
- 功能空间开阔，客卫干湿分离，舒适度高；

缺点：

- 入户无玄关，私密性较差；

新增预售

2月4周市区+近郊新增供应共4个：预售住宅总建面13.03万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)
万科城香榭苑	高新区	2月22日	住宅	2#、7#	2.16	2.16	251	—	—	未售
万科·美景魅力之城	航空港区	2月21日	住宅	4#	1.98	1.98	216	—	—	2月23日已推推，高层10500元/m ²
万达·公园里	新郑市	2月18日	住宅	19#、20#	4.38	4.38	302	—	—	已推高层9500元/m ²
阳光港湾	新郑市	2月19日	住宅	51#、56#、32#、37#、39#、21#、26#、29#、11#、18#、31#	6.49	6.49	521	—	—	早期项目售罄，补预售
合计					13.03	13.03	1074	—	—	—

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>