



郑州市市场周报【2019年第13期】

泰辰行技术中心市场研究部

本周导读



项目动态 (开盘/认筹/预售)

本周共有2个项目开盘，3月之后，市场有所回暖，整体去化率较高



市场监控 (数据/TOP榜)

4月1周大郑州实际成交总量2998套，环比下降25%



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州供应5宗，均在远郊；成交3宗，均在市区；无流拍



热点解读 (全国/河南/郑州)

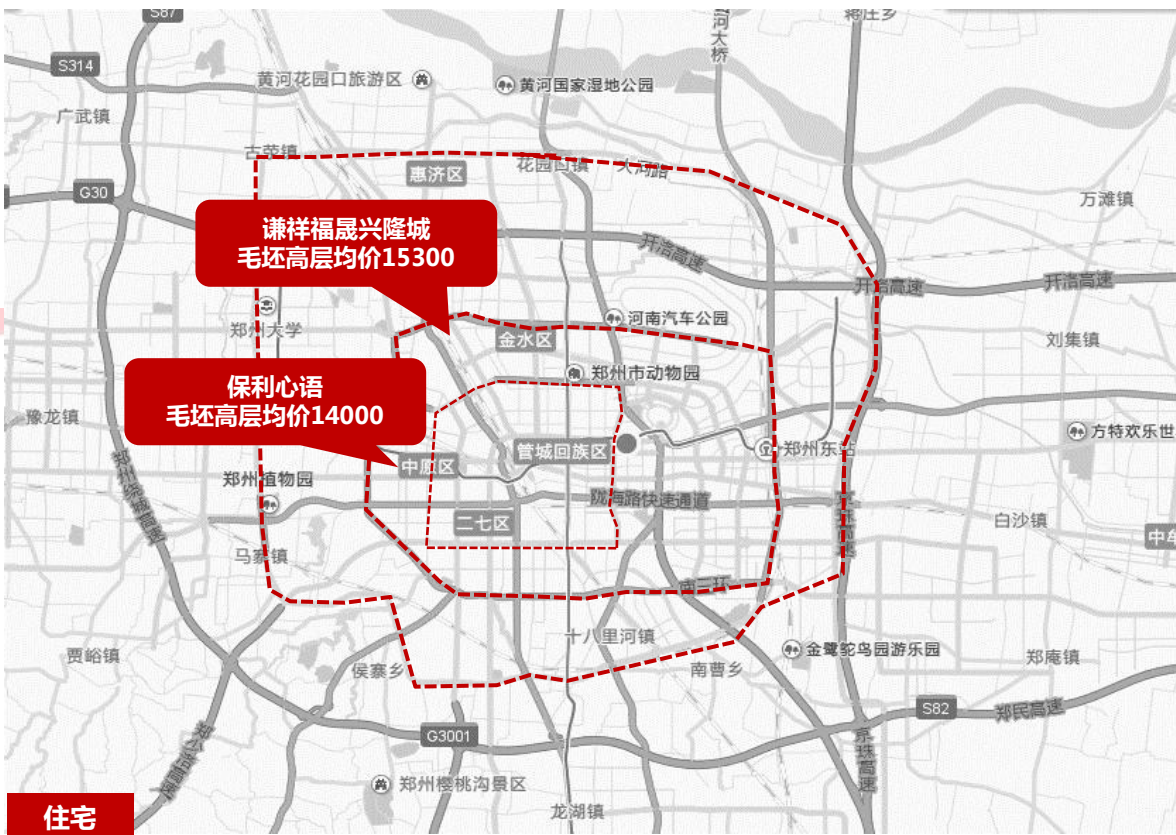
政策宽松、利率下调，成交量有望持续回升，但价格仅保持止跌不涨，预计未来房地产市场仍以“稳”为主基调



楼市分享 (新盘/活动)

新盘—建业新筑

月初及清明假期所致，本周开盘项目仅有2个，均为高层住宅；受政策松动，利率下调双重利好因素影响，开盘去化效果较好



备注：上图中成交均价单位为元/㎡

本周开盘2个住宅项目，共推出612套，去化467套，去化率76%

住宅项目推售情况				
开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
谦祥福晟兴隆城	高层	96	86	90%
保利心语	高层	516	381	74%
合计		612	467	76%

项目动态-开盘 (谦祥福晟兴隆城—销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

4月4日针对**高层5#**东单元部分房源进行开盘，推出**96套**，去化**86套**，去化率**90%**

项目位置	惠济区 兴隆铺路与沙口路交叉口东南角		开发公司	河南谦晟祥和实业有限公司	
占地	286亩	建面	103万㎡	容积率	4.49
营售团队	泰辰&易居（链家&房友）		到访去化率	51%	
蓄客及到访	前期无蓄客，开盘当天到访约 167组				
成交价格	15300元/㎡				
竞品价格	福晟谦祥钱隆城：14200-15800元/㎡				
优惠方式	认购优惠2%，签约优惠2%；首付30%优惠2%、一次性优惠5%				
客户来源	市区刚需客群，多为首次购房，以惠济区、金水区、高新区为主				
推广渠道	链家、房友分销，全民经纪人，户外大牌等				
备注	毛坯；首付5%定房，剩余2年分4次还清				



本次去化效果较好

- 1、客户量充足（分销带客积极）；
- 2、此次开盘推售产品面积较小（72-89m²），总价低，客户需求量大；
- 3、销售政策有利，低首付；
- 4、本次推售楼栋位置较之前好、价格有上浮

项目 近期 开盘	推出时间		2017-11-11	2018-3-24	2018-6-16	2018-8-11	2019-3-1	2019-3-8	2019-4-4
	高层	推出楼栋	1/3#	2#	6/11#	8#	12#西单元 部分房源	12#东单元 部分房源	5#东单元 部分房源
		成交价格	13000-14500元/m² (毛坯)	15000元/m² (毛坯)	15500元/m² (毛坯)	15000元/m² (毛坯)	14800元/m² (毛坯)	14900元/m² (毛坯)	15300元/m² (毛坯)
		成交套数/供应套数	183/370	263/263	230/230	115/132	82/102	58/68	86/96

项目动态-开盘 (谦祥福晟兴隆城—产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	2	2T5 （东单元）	34F （2层底商）	两室两厅一卫	72	15000	32	32	100%
						三室两厅一卫	89	15300	64	54	84%
	合计：									96	86

5# 户型排列图



项目动态-开盘 (谦祥福晟兴隆城-户型分析)

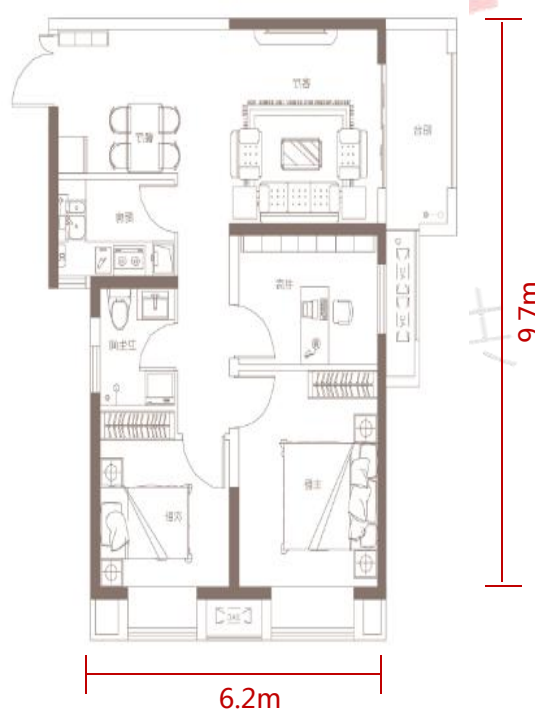
Ticheer
深度服务 共同成长

本次开盘均为小面积房型，户型设计较紧凑；北户与东户均为东向客厅，采光效果不及南向客厅

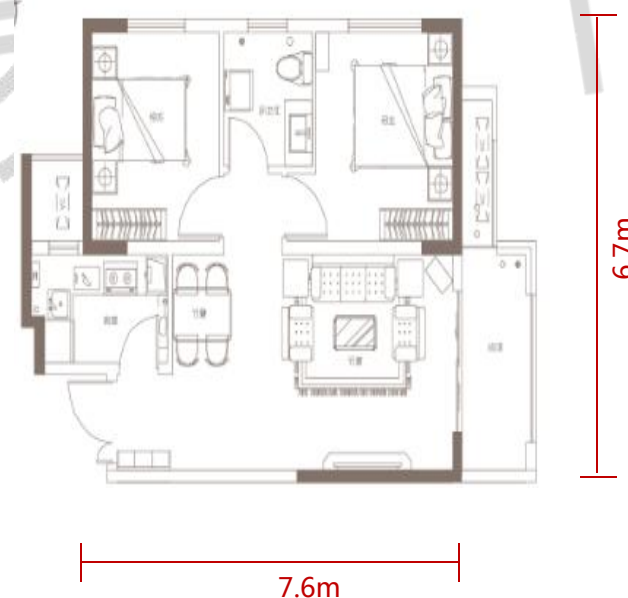
89m²三室两厅一卫



89m²三室两厅一卫



72m²两室两厅一卫



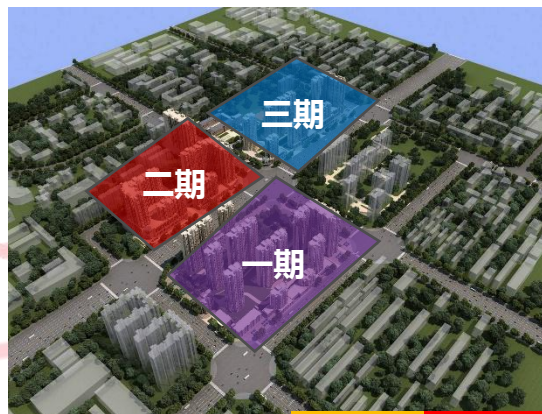
项目动态-开盘 (保利心语-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

4月6日针对**高层2#**房源进行微信选房，推出**516套**，去化**381套**，去化率**74%**

项目位置	中原区 中原路与华山路交叉 口		开发公司	郑州煜盛房地产开发有限公司	
占地	二期36亩	建面	17万方	容积率	7.17
营售团队	盛励/自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	3月9日开始认筹，截止开盘当天认筹约688组，到访500组				
成交价格	正常户型均价14000元/m²（毛坯）；37-57m²均价14500元/m²（毛坯）				
竞品价格	阳光城丽景公馆高层毛坯均价13700元/m²				
优惠方式	①认筹优惠1%；②春潮优惠1%；③开盘优惠1%；④按时签约优惠1%				
客户来源	60%客户来源于中原区，23-40岁年龄段的客户为主要群体				
推广渠道	网络推广，户外广告牌				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；无首付分期				

项目 近期 开盘	推出时间		2018-9-24	2018-12-1	2019-4-6
	高层	推出楼栋	小高3#、高层4#、6#	高层5#	高层 2#
		成交价格	13900（毛坯）	97-165m ² 均价13900，47m ² 均价13000（毛坯）	均价14000；37m ² 均价14500（毛坯）
		成交套数/供应套数	300/300	264/450	381/516



新推

在售

待售

售罄



本次去化效果较好

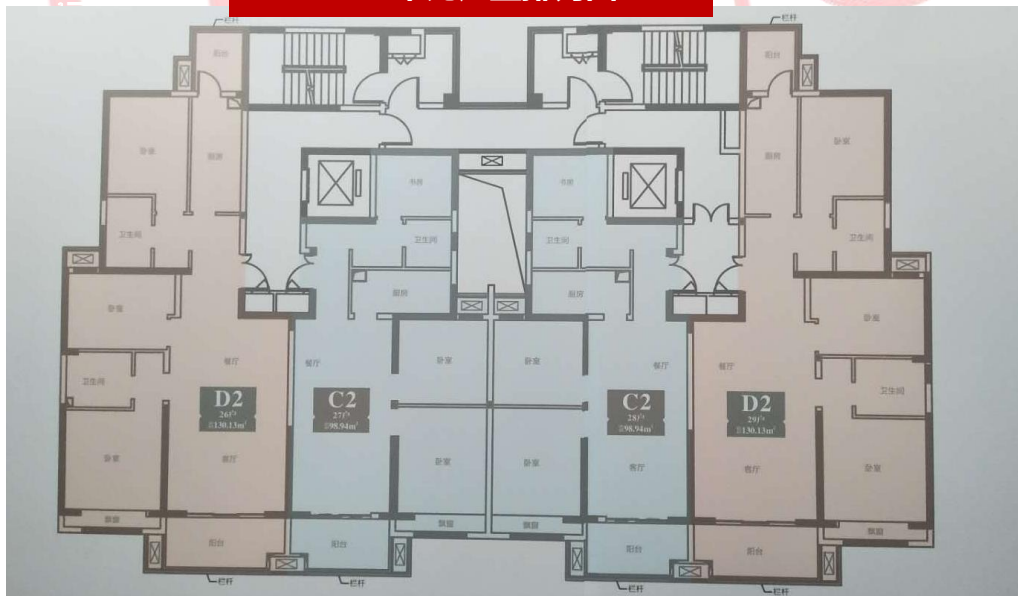
- 1) 前期蓄客量充足；
- 2) 项目位于三环内，周边配套齐全，教育资源丰富，交通便捷（有地铁10号线在建）；
- 3) 价格合理，且37m²小户型占主力，吸引刚需以及过渡客户

项目动态-开盘 (保利心语-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1单元	2T4	33F	三室两厅一卫	98	14000	52	52	100%
						三室两厅两卫	130		51	27	53%
			2单元	4T19	33F	一室一卫	37	14500	360	252	70%
						一室一厅一卫	57		25	25	100%
						三室两厅两卫	100	14000	28	25	89%
			合计								516

2# 1单元户型排列图



2# 2单元户型排列图



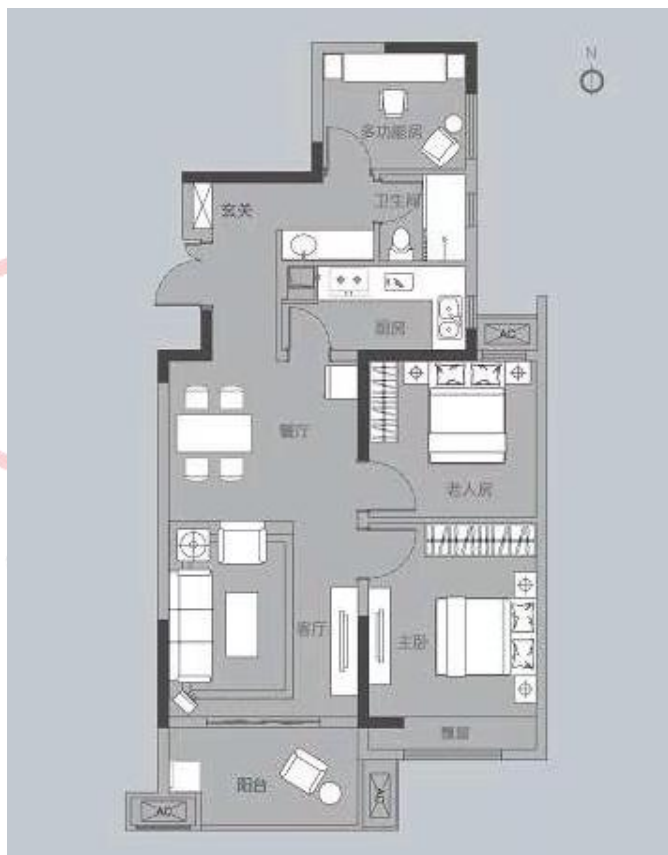
2# 2单元3-33层平面图)

项目动态-开盘 (保利心语-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

2#1单元为南北朝向，98m²三房及130m²三房均为南北通透，动静相对分区，但户型开间均较长，舒适度欠佳

高层-98m²三室两厅一卫



高层-130m²三室两厅两卫



项目动态-开盘 (保利心语-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

2#2单元为东西朝向，多以37m²小户型为主；57m²一房为东户，户型方正，功能区间齐全；100m²三房较为狭长，客厅阳台朝北，居住舒适度不高

高层-37m²一室一卫



高层-57m²一室两厅一卫



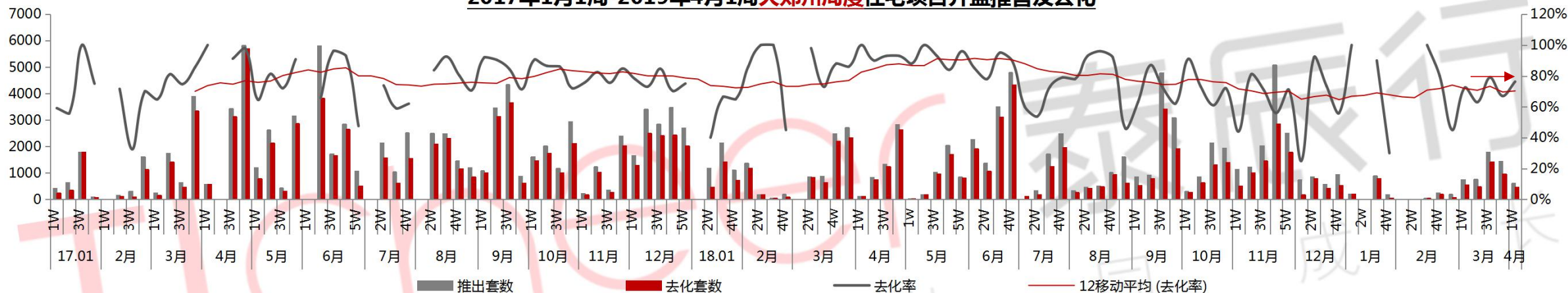
高层-100m²三室两厅两卫



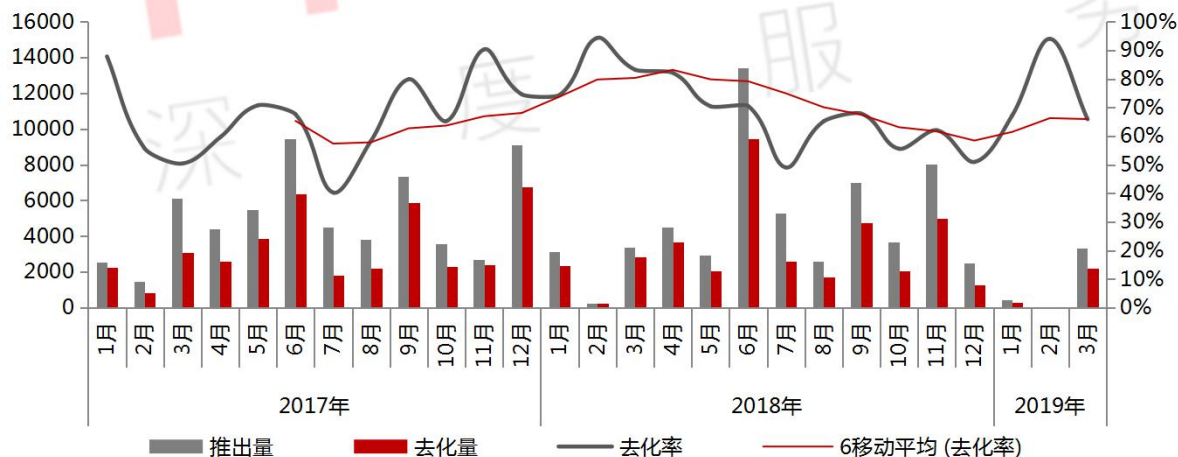
项目动态-开盘效果

本周共2个住宅项目开盘，共计推出612套，去化467套，整体去化率76%；3月份市区及郊区推
货量、去化量、去化率三大指标不及去年同期，但均超过2018年12月份，楼市开启“小阳春”

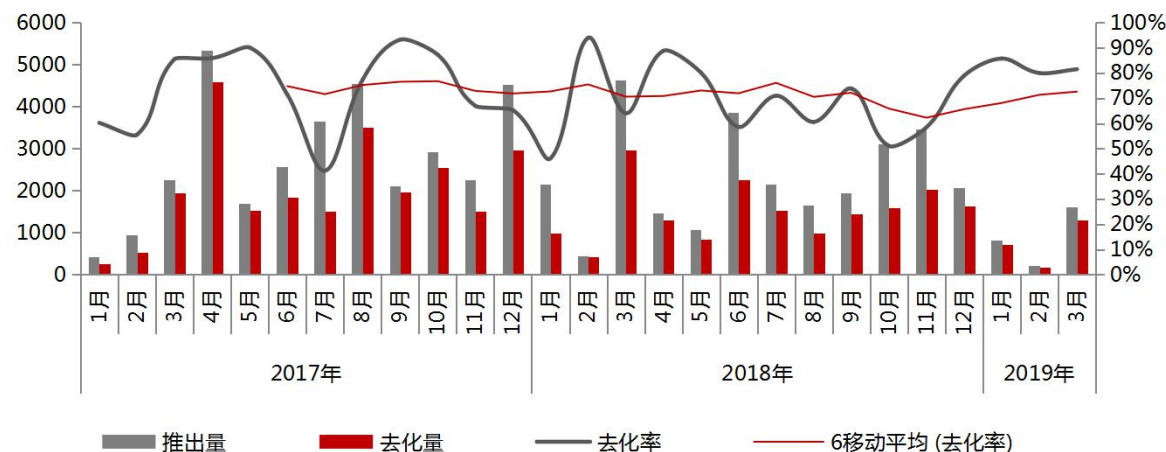
2017年1月1周-2019年4月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年3月月度市区住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年3月月度郊区住宅项目开盘推售及去化



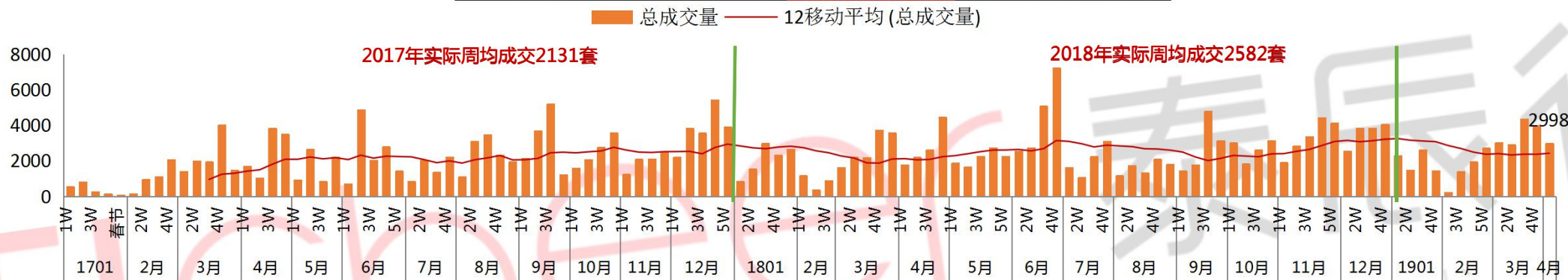
项目动态-新增预售

本周住宅新增预售项目仅有东原阅城，建面3.31m²，未推；商业新增预售2个，分别为和昌盛世城邦（已售罄）、绿地香湖湾（相较竞品没有价格优势，仍有少量房源未去化完）

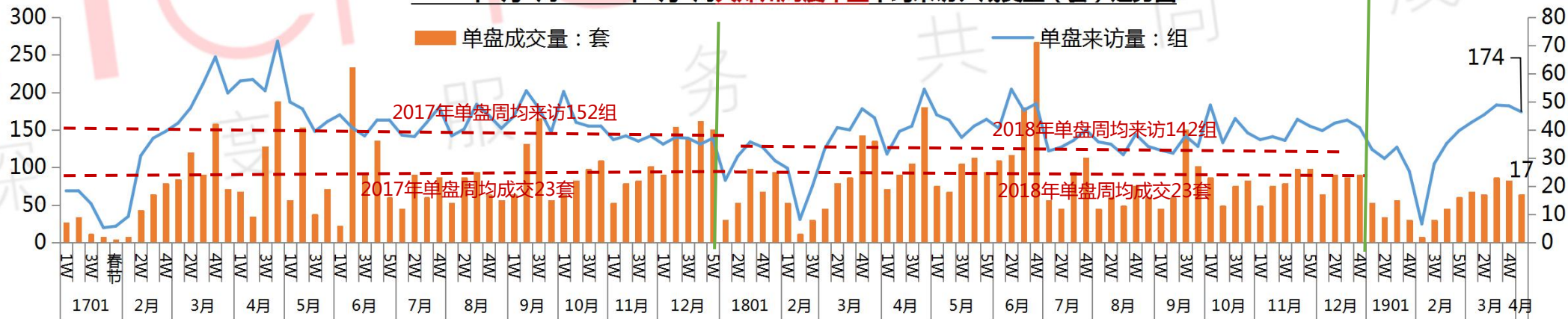
区域	区县	预售许可证号（预售 后）	预售项目 名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面 (万m²)	住宅套数	非住宅 建面(万 m²)	非住宅 套数	预售产品动态 (价格元/m²)
市区	高新区	【2019】郑房管预字第（GX2019014）号	欢河城一号院	东原阅城	2019-4-1	住宅	7#、9#	3.31	3.31	266	0	0	未售
近郊	航空港区	GO264	和昌盛世城邦7号地块	和昌盛世城邦	2019-4-1	商业	S1#	0.05	0	0	0.05	3	2018年已售，均价在13000元/m²左右
		GO265	和昌盛世城邦8号地块	和昌盛世城邦	2019-4-1	商业	S1#	0.01	0	0	0.01	1	
		GO266	和昌盛世城邦9号地块	和昌盛世城邦	2019-4-1	商业	S1#	0.10	0	0	0.10	8	
		G0241	绿地·香湖湾1号地块	绿地香湖湾	2019-4-1	商业	8#、11#、13#、18#	0.39	0	0	0.39	31	在售 均价在14000元/m²

4月1周大郑州实际成交总量**2998套**，环比下降**25%**；单盘周均来访**环比下降4%**，单盘周均成交量**环比下降23%**

2017年1月1周-2019年4月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年4月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

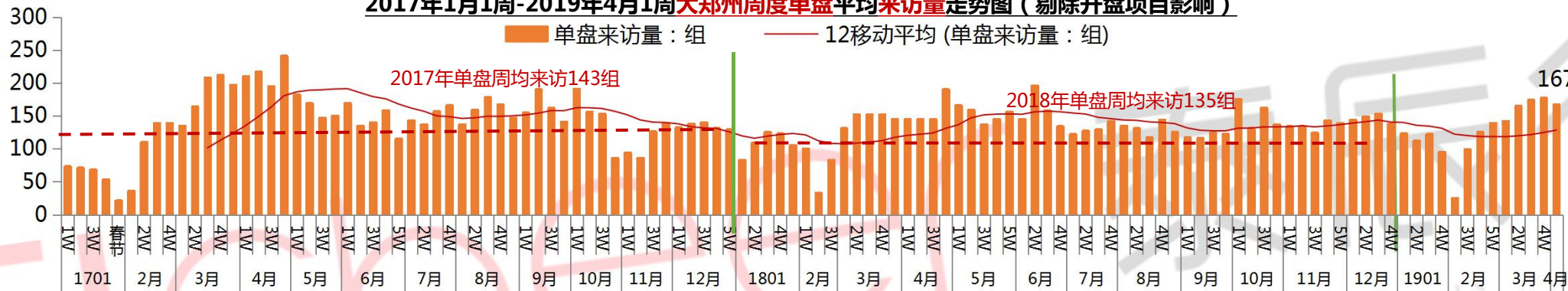


◆ 4月1周大郑州实际监控到住宅项目218个，共计来访37858次，其中单盘平均来访174次；监控到住宅在售项目178个，共计成交2998套，单盘平均成交17套；其中无货在售项目30个，全新待售项目10个

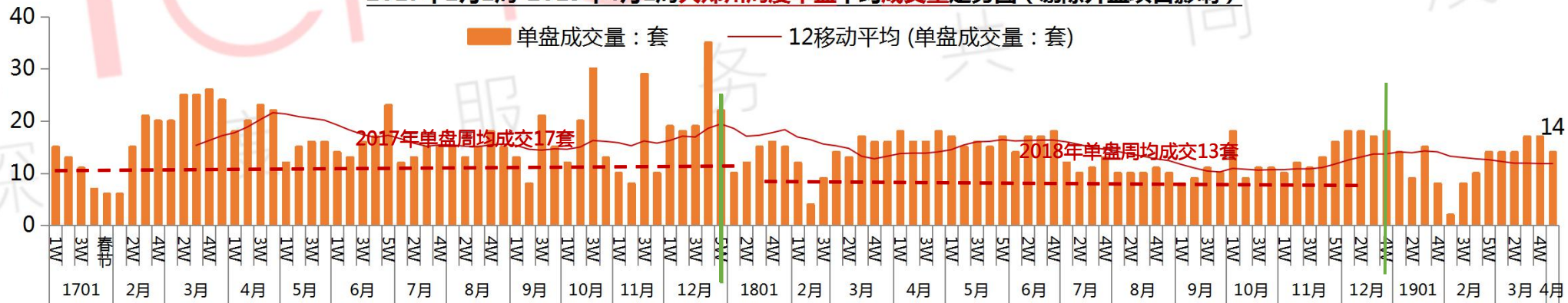
市场监控-平销数据-周度大郑州

受清明节假期影响，单盘周均成交量同环比均有一定幅度下降
4月1周单盘周均来访量环比下降6%，同比上升15%；单盘周均成交量环比下降18%，同比下降13%

2017年1月1周-2019年4月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月1周-2019年4月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 4月1周市内八区实际监控到住宅项目129个，共计来访27040次，其中单盘平均来访210次；监控到住宅在售项目101个，共计成交2109套，单盘平均成交22套；其中无货在售项目21个，全新待售项目7个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：4月1周住宅平销套数TOP10环比下降30%

住宅销售：4月1周住宅开盘项目3个，住宅销售套数TOP20共计销售1454套，环比下降22%

4.1-4.7大郑州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	81	高层	8500	0.79
2	美景美境	金水区	80	高层	16500	0.80
3	融创瀚海大河宸院	惠济区	73	高层	12500	0.75
4	汇泉景悦城	中原区	51	高层	13800	0.49
5	融侨悦澜庭	二七区	49	高层	13000	0.45
6	瀚海尔湾	金水区	48	高层	19000	0.51
7	东原阅城	高新区	47	高层	14500	0.46
8	锦艺金水湾	金水区	47	高层	12800	0.48
9	融创城开中原宸院	惠济区	46	高层	12500	0.49
10	万科城	高新区	45	高层	11000	0.45

4.1-4.7大郑州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	保利心语	381	11	金水区	锦艺金水湾	47
2	惠济区	谦祥福晟兴隆城	152	12	惠济区	融创城开中原宸院	46
3	金水区	泉舜上城	85	13	高新区	万科城	45
4	新郑	郑州孔雀城	81	14	高新区	恒大城	45
5	金水区	美景美境	80	15	经开区	正商汇航佳苑	43
6	惠济区	融创瀚海大河宸院	73	16	航空港区	豫发白鹭源春晓	40
7	中原区	汇泉景悦城	51	17	惠济区	万科天伦紫台	39
8	二七区	融侨悦澜庭	49	18	高新区	金科城	35
9	金水区	瀚海尔湾	48	19	管城区	盛澳金尊府	34
10	高新区	东原阅城	47	20	荥阳	新城尚郡	33

本周大郑州供应5宗，均在远郊，成交3宗，均在市区

本周

供应



5宗，425亩

成交



3宗，181亩

地价



786万元/亩

流拍



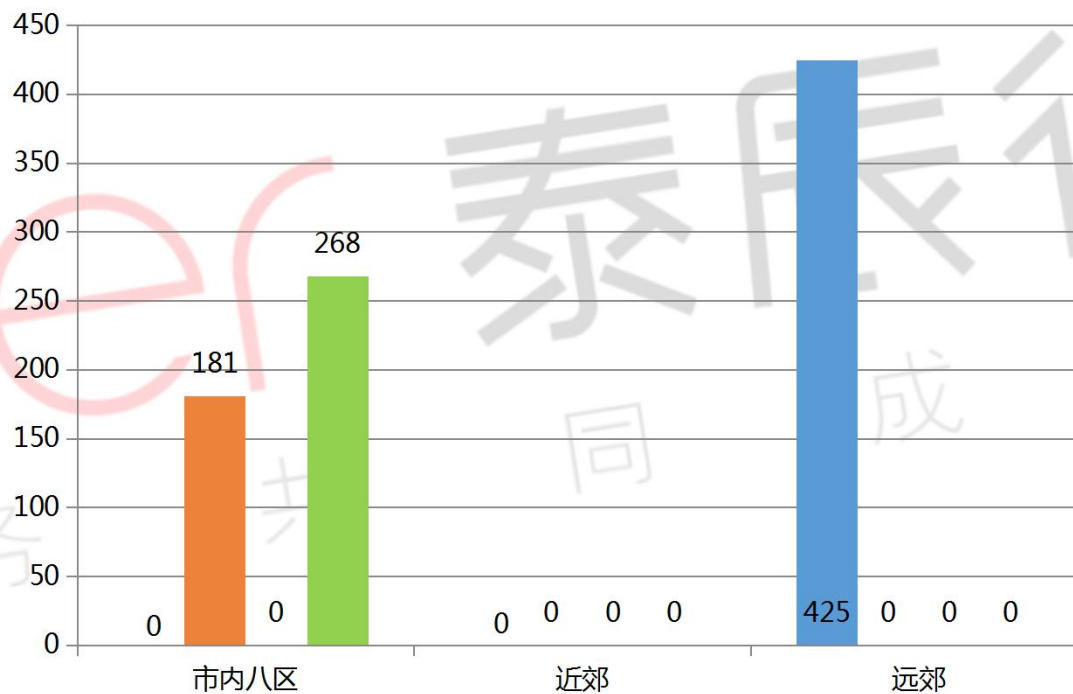
无流拍

下周

竞拍



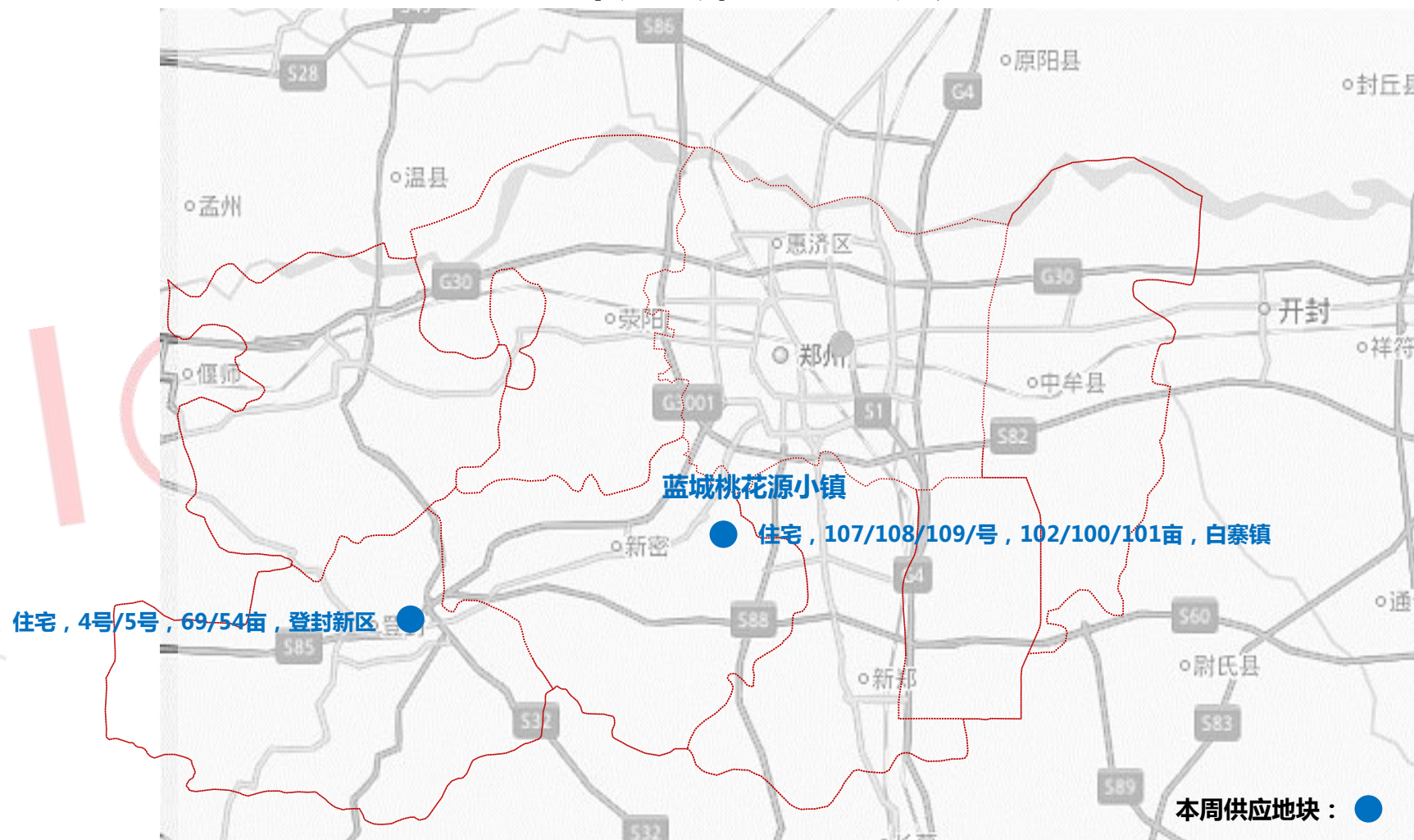
5宗，268亩



■ 供应: 亩 ■ 成交: 亩 ■ 流拍: 亩 ■ 下周竞拍: 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

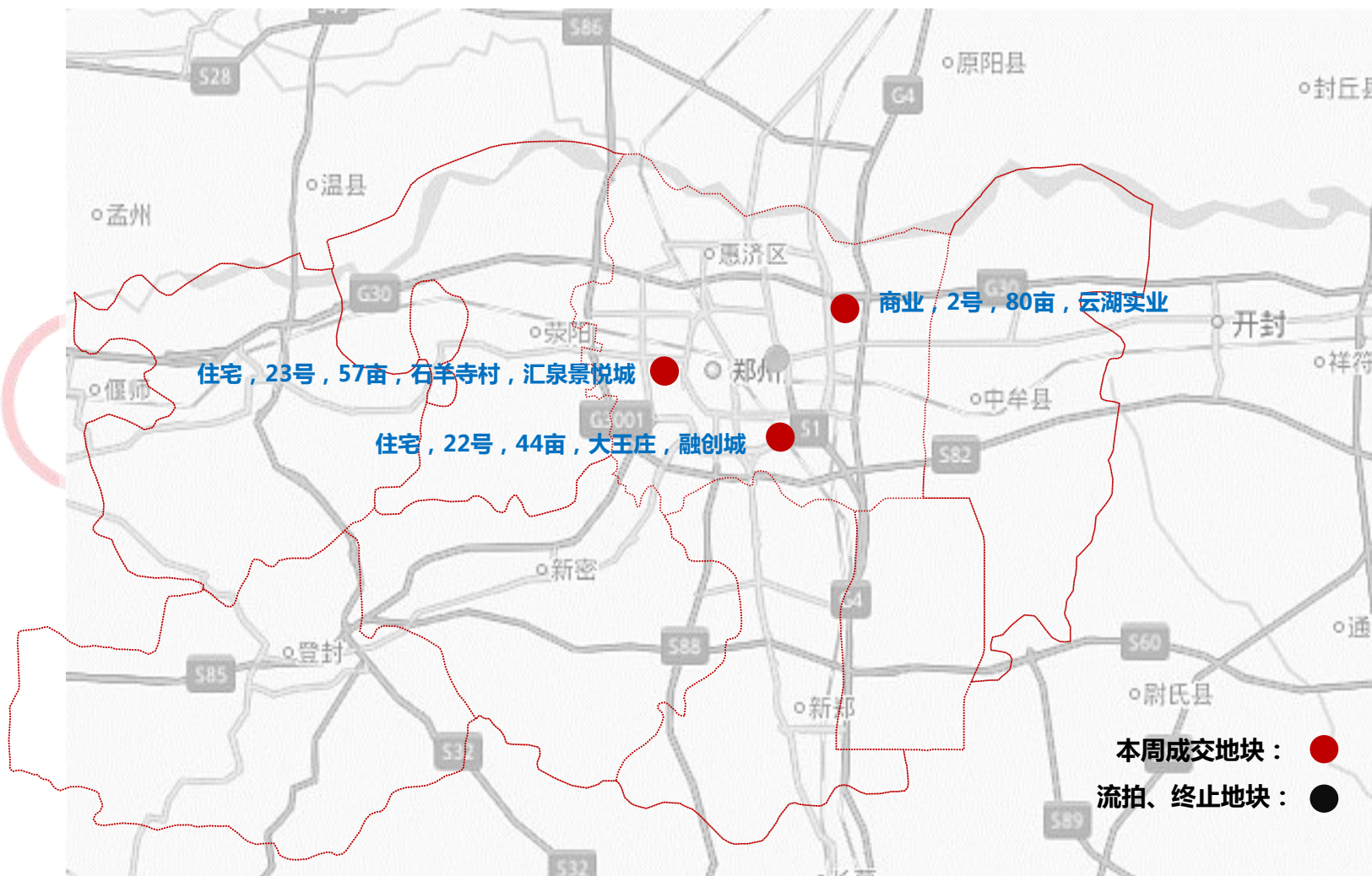
本周大郑州土地供应分布图



本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	供应建面 (万㎡)	容积率	起拍价(万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/㎡)	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019/4/4	2019/5/9	2018-107号 (网)	郑登快速路东、桃源路南、溱水路西	新密白寨镇	102	住宅	7.46	1.0< , ≤1.1	13313	131	1784	——	——	否	蓝城桃花源 小镇
		2018-108号 (网)	郑登快速路东、桃源路南、溱水路北侧		100	住宅	7.31	1.0< , ≤1.1	12726	128	1741	——	——	否	
		2018-109号 (网)	郑登快速路东、桃源路南、溱水路西		101	住宅	7.42	1.0< , ≤1.1	12671	125	1708	——	——	否	
	2019/5/10	登政出〔2019〕4号(网)	登封市环岛路与天中路交叉口东南角	登封新区	69	住宅	6.85	>1.0 , < 1.5	14186	207	2070	——	——	否	——
		登政出〔2019〕5号(网)	登封市环岛路与天中路交叉口东南角		54	住宅	5.44	>1.0 , < 1.5	11250	207	2070	——	——	否	
合计					425		34.48								

本周大郑州土地成交分布图



本周大郑州土地成交信息

竞拍日期	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	周边标杆 项目售价 (元/㎡)	买受人	备注
2019/4/2	郑政东出〔2019〕2号(网)	薛夏南街北、薛岗街东	姚桥路板块	80	商业	否	23.94	4.5	51700	648	2160	0%	——	河南云湖实业有限公司	——
2019/4/4	郑政出〔2019〕22号(网)	兴隆路南、飞达路西	金岱板块	44	住宅	否	8.90	3	32133	722	3611	0%	富田九鼎公馆高层毛坯14600	河南中珂置业有限公司	融创城
	郑政出〔2019〕23号(网)	颍河西路南、石羊路东	常西湖板块	57	住宅	否	20.90	5.5	58474	1026	2797	0%	永威西郡毛坯高层14000	郑州盛泉置业有限公司	汇泉景悦城
合计				181	——		53.74	——							

1、首批公募REITs试点产品最早4月出炉，机构开始寻找项目（2019.3.31）



- 3月31日，国务院发展研究中心证券化REITs课题组秘书长王步芳表示，公募REITs首批试点产品近期将推出，并且首批试点不是一个产品，而是一批产品。
- 第三届结构化信用与资产证券化全球投资者年会的“租赁住房融资及证券化的作用”圆桌论坛环节，王步芳表示，公募REITs首批试点有望近期推出。王步芳介绍，证监会第一批试点城市包括北上广深以及雄安和海南等；底层资产方面，长租公寓、基础设施资产、公共服务设施资产、经营性物业以及证监会认可的其他资产等都为选项。

• [泰辰观]:REITs作为基金公司和地产公司合作的产物，它的发行丰富房企融资渠道的同时也丰富了中国居民投资房地产的机会，新房市场买卖双方均有望趋向理性

2、深圳住宅成交量连续5周上升（2019.4.1）



- 近期，深圳楼市成交上升，走出一波“小阳春”行情。数据显示，深圳全市住宅成交量已连续5周环比上升。中国证券报记者调研发现，此轮行情由刚需购房者主导，一些原本观望犹豫的首次置业者及有换房需求的客户纷纷出手。同时，房贷利率下调也是主要影响因素之一。
- 从成交量来看，当前与去年四季度相比有所回暖，月均成交量达到6000-8000套，但还谈不上火爆。从价格来看，当前成交价水平只是止跌，并没有大幅上升。
- 深圳楼市的特点，一是置业者买房决策时间变短，放盘久的房源开始成交；二是买卖双方齐入市，单周新增客源、新增房源、带看量均环比上升。

• [泰辰观]:深圳住宅成交量上升受需求及房贷利率下调等多重利好影响，但价格维稳，并未出现大幅上升，是对中央“房住不炒”基调的逐步落实，反应市场将逐步回归理性

3、石家庄：全市范围内统一暂停发放住房公积金异地贷款（2019.4.1）



- 4月1日，河北省石家庄住房公积金管理中心发布《石家庄住房公积金管理委员会关于加强业务管理防范化解风险工作的通知》（简称《通知》），《通知》指出，将在石家庄全市范围内统一暂停发放住房公积金异地贷款。
- 《通知》明确，自4月1日起，住房公积金贷款对象仅限于购买家庭首套自住住房或第二套改善型自住住房的缴存职工。不得向购买家庭第三套及以上住房的缴存职工发放住房公积金个人住房贷款。
- 其次，在市内五区暂停发放住房公积金异地贷款的基础上，全市范围内统一暂停发放住房公积金异地贷款。

• [泰辰观]:此通知将在一定程度上减少异地炒房现象，保障当地刚需，政府继续坚持“房住不炒”原则

4、北京成交创10个月纪录，北青报：楼市回暖不能让房价回暖（2019.4.3）



- 近段时间，楼市回暖的消息不断。多家机构4月1日发布的统计数据显示，3月北京楼市二手房网签住宅16051套，创下了近10个月以来的签约新纪录。
- 中原地产深圳研究中心4月1日发布的数据显示，3月深圳新房住宅的成交套数为3088套，环比上升141.4%；二手住宅成交4551套，环比上升127.9%，同比虽下降15.1%，但成交量为近半年新高。
- 楼市回暖与银行政策宽松，已经形成了互动，从而带来了市场成交量的快速攀升。，尽管楼市呈现出回暖的迹象，但是，并不是市场真的已经消化了楼市调控政策产生的压力，进入到市场复苏状态，更多情况下，还是季节性因素所致，在市场呈现回暖迹象的情况下，房价并没有出现明显反弹。

• [泰辰观]:在利率下调和房贷政策宽松的双重夹击下，房价并没有上涨，总体上讲，是符合调控预期的，目前楼市仍以稳定为主要目标，逐步实现持续健康发展

5、IMF建议各国政府采取增强银行缓冲能力、完善住房市场监控等早期措施（2019.4.4）



- 新华社华盛顿4月4日电 国际货币基金组织（IMF）4日发布一份报告，建议各国政府采取增强银行缓冲能力、完善住房市场监控等早期措施，以应对房价下行风险。
- IMF在当天发布的《全球金融稳定报告》最新分析章节中说，近年来多国房价迅速上涨，引发对房价下跌风险及其潜在不利影响的担忧。IMF在对美国、加拿大、法国等22个发达经济体，和土耳其、墨西哥等10个新兴市场经济体主要城市进行研究的基础上，量化了房价的“在险水平”，即伴随未来房价增长所产生的下行风险。
- IMF表示，由于房地产价格与宏观经济和金融市场具备关联性，经过量化后的房价在险水平有助于预测经济增长面临的下行风险，以及金融危机发生的可能性。
- 此报告建议各国政府采取早期措施应对房价下行风险，增强银行缓冲能力，确保家庭不会过度借贷。在经济强劲、房地产繁荣时，收紧宏观审慎政策，加强价格缓冲能力并降低市场脆弱性。

• [泰辰观]:目前中国房价以稳为主，并未出现大幅上涨或下行趋势，但高杠杆资金运作下的房地产泡沫确实需要增强银行缓冲能力，避免楼市动荡降低市场脆弱性

6、杭州首套房贷款利率回落，仅上浮5%（2019.4.4）



- 统计数据显示，今年2月全国首套房贷款平均利率为5.63%，环比下降0.53%，连续3个月回落。钱报记者了解到，杭州个人房贷利率也逐步回落，首套房贷款利率上浮5%渐成市场常态。
- 杭州房贷利率松动，首套目前仅上浮5%；
- 杭州房产信托利率，从15%以上跌至12%。信托是房企一直以来的重要融资渠道，也是观察房企融资环境的晴雨表。尽管目前银行对房地产开发贷管控仍十分严格，但包括公司债、资本市场、私募在内的其他融资渠道，由于多次降准之后流动资金相对充裕，融资难度普遍下降。

• [泰辰观]:购房成本降低，房企的融资环境大幅改善，房地产市场有望持续回暖

1、郑州 256个重点项目集中开工 总投资1828亿 (2019.4.2)



- 郑州市2019年第二批重点项目集中开工仪式在郑东新区郑州高端人才创业中心项目现场举行。本次开工仪式设主会场1个、分会场15个，共开工省、市、县（市、区）三类重点项目256个，总投资1828亿元，年度计划投资560.2亿元。此次集中开工的重点项目中，有与市民生活直接相关的道路、安置房、公园、广场、生态绿化、商业街等建设项目，还有家长们关心的新增学校、幼儿园建设项目。
- 涉及的到重点项目有：二七区依托金水河上游建5个公园；中原区投资1.8亿元打造马庄遗址公园；巩义计划投资200亿元打造“康百万河洛文化城”；荥阳要建大型商业mall；惠济区投资8亿元要建运河城市广场；郑东新区要建高端人才创业中心。

• [泰辰观]:提升城市综合素质以及新开工项目所在区域的价值

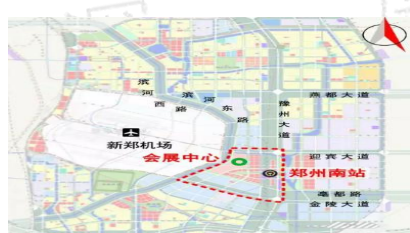
2、地下二七商圈本月施工2022年7月恢复交通 (2019.4.2)



- 郑州二七商业区地下管廊项目4月起开始进入实质性施工。施工期间，现有道路将减少车道，预计2022年7月完全恢复。
- 二七商业区地下综合管廊项目将呈“十字”状，“纵线”为二七路（金水河至人民路），“横线”为太康路（铭功路至人民路），全长约为2.1公里。工程分为地下两层，地下一层为人行通道及地下空间开发，地下二层为管廊层，局部地下三层为管廊出线层。给水、热力、通讯、电力等管线入廊。
- 项目建成后，地下管廊将与郑州地铁1号线（二七广场站、人民路站）、3号线（太康路站）实现互联互通，构建起地下公共步行交通体系，解决人车混行、缓解交通拥堵的现状。此外，工程还计划在地面预留了106个出入口，行人平均步行不到50米就能找到一个出入口，通行十分便捷。

• [泰辰观]:地下二七商圈建成后，将有力的缓解片区交通压力，改善区域面貌

3、郑州南站区域交通系统规划方案公示 拟设两个环形高架联络道 (2019.4.3)



- 日前，郑州航空港区规划市政建设环保局对郑州高铁南站区域交通系统规划方案进行批前公示。该方案对高铁南站高架进出站系统对外交通组织、南站交通接驳设施布置方案、会展中心外部交通流线等进行了系统设计。
- 郑州高铁南站：“三快一主+地面”枢纽集散系统，提供多种离场方案选择；按照规划方案，拟设置南、北两个环形高架联络道，实现南站枢纽与豫州大道快速路、迎宾大道快速路及区域地面道路的便捷联系，构成高效的枢纽集散系统。
- 会展中心外围设置单向环路，南、北方向各设一座停车场，会展中心南、北侧设置货车出入口，东、西侧设置客车出入口，分离客运与货运，保证会展中心交通快捷高效。

• [泰辰观]:高铁南站及会展中心交通枢纽的建成，将给当地带来较高人气，有利于区域经济发展

4、郑州市政府发出《郑州市商贸市场提质发展三年行动计划的通知》，启动新三年市场外迁计划（2019.4.4）

郑州市人民政府
关于印发郑州市商贸市场提质发展
三年行动计划的通知

各县（市、区）人民政府、市人民政府各部门、各有关单位：
现将《郑州市商贸市场提质发展三年行动计划》印发给你们，请认真贯彻执行。



- 在郑州市政府先后于2015年、2016年发文启动郑州市中心城区和大围合区域市场外迁工作后，4月4日，郑州市政府发出《郑州市商贸市场提质发展三年行动计划的通知》，启动新三年市场外迁计划。
- 到2020年12月31日前，各相关县（市、区）政府、开发区管委会完成80%市场外迁工作任务，实现市场外迁巩固工作大头落地。对城区已腾出土地，尽快落实新的项目发展规划。
- 2021年12月31日前，全力推进剩余20%重点、难点的市场外迁，全面完成市场外迁巩固提升工作。

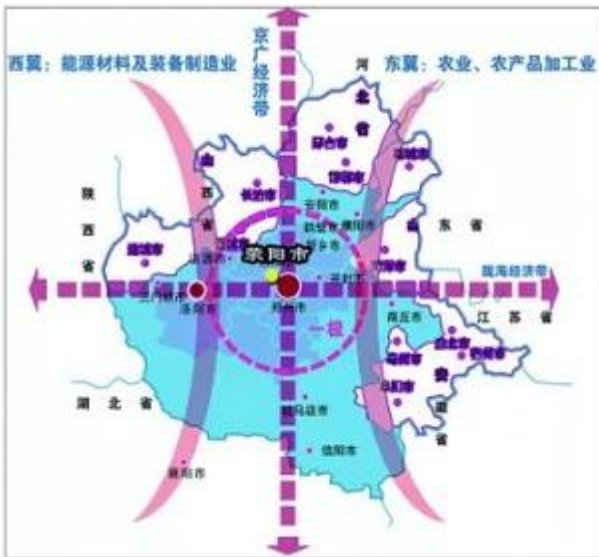
• **[泰辰观]:中心城区市场外迁能够提升迁出地的整体环境，改善居住舒适度，同时为迁入地带来新的经济增长点，促进经济发展**

荥阳市广武镇最新详细规划

Ticheer
深度服务 共同成长

荥阳市广武镇《大河路以南、思维东路以东、南环路以北区域控制性详细规划》公布，规划总面积138.78公顷，折合约2081.7亩，为亚新集团产业综合体项目用地

■ 荥阳在中原经济区的位置



■ 荥阳在郑州市的地理位置



■ 广武镇在荥阳的位置



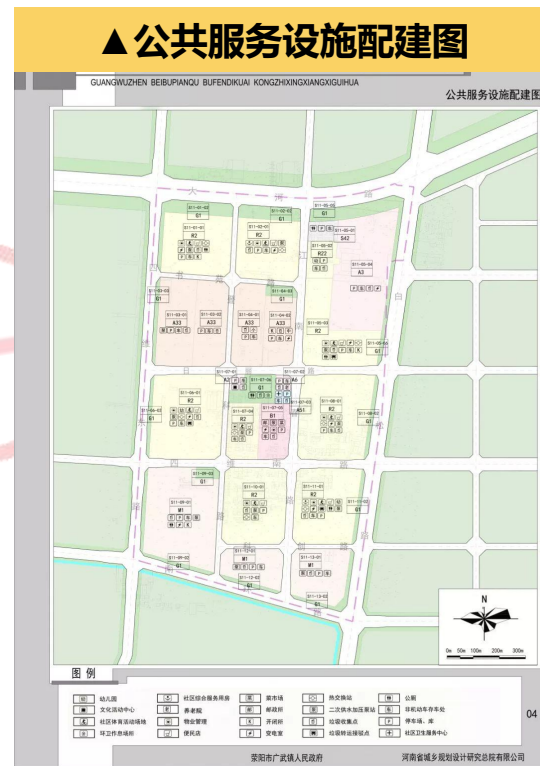
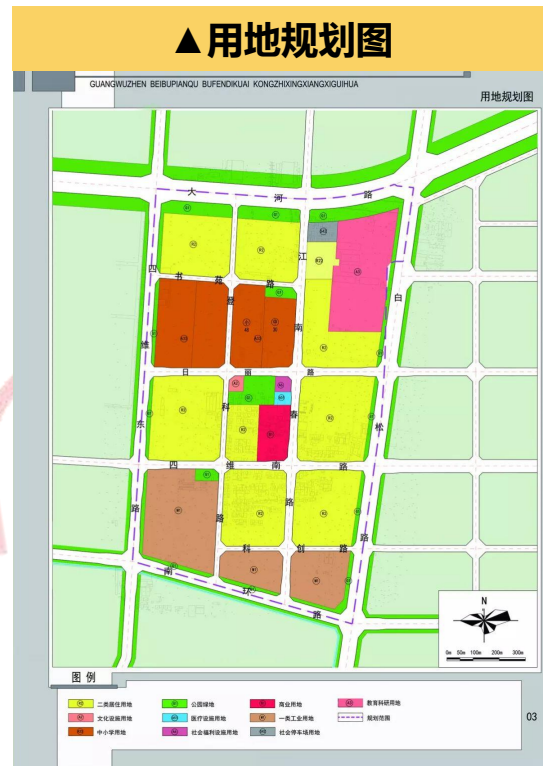
■ 规划在广武镇的位置



- **广武镇区位：**广武镇位于荥阳市区的东北部、北临黄河、东接郑州市惠济区、西与高村乡交界。多条交通干线经过广武镇域，有连霍高速公路、郑云高速公路、省道314公路、县道荥广公路及桃贾公路等通过，其中郑云高速公路在广武镇区以及项目区内部设有出入口，交通区位十分优越。
- **规划区区位：**规划区域位于广武镇镇区东部组团，北临大河路，大河路是广武和郑州高新区的重要连接通道；西侧临近郑云高速，距离郑云高速出入口约2公里的距离；交通较为便利。
- **规划用途：**此规划地块为广武镇产业综合体项目用地，为2018年荥阳市第二批招商引资签约项目，由亚新集团投资建设以智能制造、电子信息等产业为核心，打造集创新研发、生产制造、企业总部和生活功能于一体的宜居宜业产业综合体。

荥阳市广武镇最新详细规划

荥阳市广武镇《大河路以南、思维东路以东、南环路以北区域》控制性详细规划



- **土地利用现状图**：规划区域内主要是村庄建设以及农林用地；
- **用地规划图**：区域主要被规划成了居住，教育以及工业用地，其中居住用地775.083亩，占据总规划用地的37%，并且容积率全部小于2.5；教育用地5块，共计377.997亩，其中一块为教育科研用地；工业用地为255.792亩。
- **公共服务设施配建图**：区域内规划有中小学、社区卫生服务中心、文化活动中心、社区便民店等基础服务设施。

《横琴国际休闲旅游岛建设方案》

横琴国际休闲旅游岛以粤港澳大湾区为发展背景，实现同澳门旅游资源的优势互补，承接并吸纳更多入境游客，同时促进大陆与台湾之间的往来

4月1日，中国政府网发布《国务院关于横琴国际休闲旅游岛建设方案的批复》，原则同意《横琴国际休闲旅游岛建设方案》（以下简称《建设方案》），《建设方案》界定横琴岛及所辖海域，总面积106.46平方公里范围为“横琴国际休闲旅游岛”。

发展方向：展现中国特色，避免同质化发展，横琴不但需要有国际化的旅游服务水平，还需要展现出足够的中国特色，与港澳地区的优质旅游资源相衔接。根据2017年发布的《横琴新区促进休闲旅游业发展办法》，明确提出了要开发海洋旅游、湿地森林旅游、科技旅游、文化旅游、健康旅游、游轮游艇旅游、低空飞行旅游、体育竞技旅游等旅游产业，



背景：

背靠整个粤港澳大湾区的战略。在粤港澳大湾区规划中，涉及到的三个示范区分别是：深圳的前海、广州的南沙、珠海的横琴，是粤港澳大湾区发展中最受益的区域。与港澳地区旅游资源的衔接是横琴国际休闲旅游岛的巨大优势。

横琴国际休闲旅游岛的深远影响

01

横琴国际休闲旅游岛澳门的旅游资源形成互补 “澳门地区的空间相对有限，业态也以博彩业为主，横琴凭借它与澳门临近的地理位置和宜居的环境，能够对澳门的旅游资源形成补充

02

对于入境游有着很大的利好作用 广东沿海地区一直是我国重要的出入境游的重要门户，通过广东省各口岸入境游的旅客人数逐年增长，而港澳地区则是出入境游、跨境中转的重要客源地、目的地和中转地。可以预见，“澳门+”效应，及港珠澳大桥的开通，将吸引更多的境外游客，前往横琴岛观光、休闲。

03

促进大陆与台湾之间的往来 横琴不但与中国香港澳门地区临近，与中国台湾地区也相距不远，预计未来在大陆地区居民赴台旅游和台湾地区居民赴大陆旅游两方面都能发挥作用

楼市分享-新盘 (建业新筑-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目卖点：绿博片区临河低密社区+建业品牌+改善型产品；项目目前处于前期排号阶段，售价待定，预计4月13日售楼部开放，4月20号首开



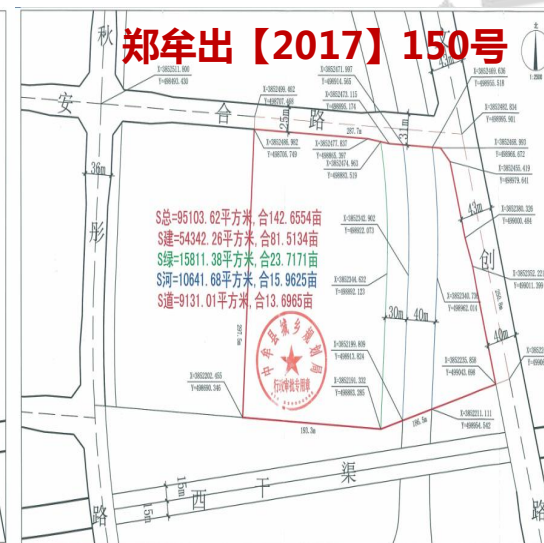
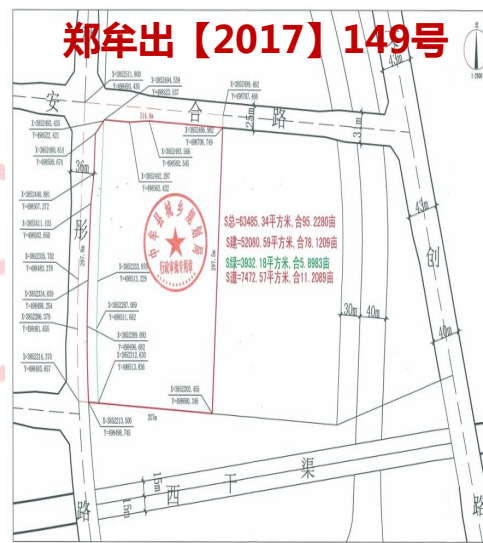
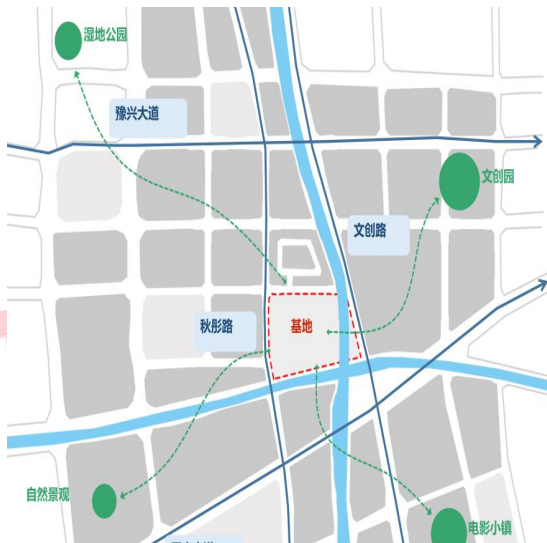
位置	中牟县 平安大道与文宗街西北侧
开发商	河南建业实景演出文化发展有限公司
占地面积	159.6亩（一期）
建筑面积	25.6万m²
容积率	1.59
绿化率	42%
物业类型	小高层、叠拼
装修	毛坯
规划设计院	上海波涛装饰（集团）有限公司
销售团队	自销
目前阶段	目前项目处于排号阶段，预计4月13日售楼部开放、20号首开

- 项目概况：项目总占地面积452亩，共分四期开发，目前开发的一期产品为6层叠拼、11层小高层；
- 周边景观：康桥艺馨公园（2.9KM）、普罗理想国运动公园（3.0KM）；
- 周边医院：①中牟县人民医院医共体大孟院区（2.37KM）、②大孟镇卫生院（2.4KM）；
- 交通信息：公交站：①石河站（1.9KM）、②郑开大道（2.2KM）、③广惠街（2.2KM）；
- 教育信息：周边学校：①湾张小学（1.2KM）、②沙岗王幼儿园（1.8KM）、③王林庄小学（2.8KM）、④大孟镇第一初级中学（2.2KM）；
- 商业信息：大孟利民综合商贸（2.3KM）、郑州杉杉奥特莱斯购物广场（3.6KM）等

楼市分享-新盘 (建业新筑-地块信息)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目总体分为四期，现开发一期分为两个地块，均于2017年8月竞得，楼面价1680元/m²

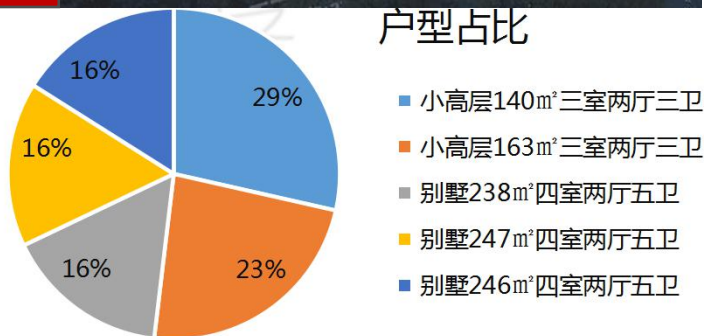


地块	区域	土地位置	面积（亩）	土地用途	容积率	成交单价（万元/亩）	楼面地价（元/m ² ）	买受人	出让方式	成交时间
郑牟出【2017】149号	中牟县	郑州国际文化创意产业园，安和路南、秋彤路北	78.1	纯住宅	2.5	280	1680	河南建业实景演出文化发展有限公司	挂牌出让	2017/8/23
郑牟出【2017】150号	中牟县	郑州国际文化创意产业园，文创路西，安合路南	81.5	纯住宅	2.5	280	1680	河南建业实景演出文化发展有限公司	挂牌出让	2017/8/23

楼市分享-新盘 (建业新筑-户型配比)

Ticheer
深度服务 共同成长

一期包含小高层和叠墅产品，其中小高层规划140m²/163m²两种户型，叠拼规划238m²、246m²、247m²三种户型，首开将推出小高层5#6#、叠拼2#4#7#8#9#；目前小高层约排卡180张，叠拼160张



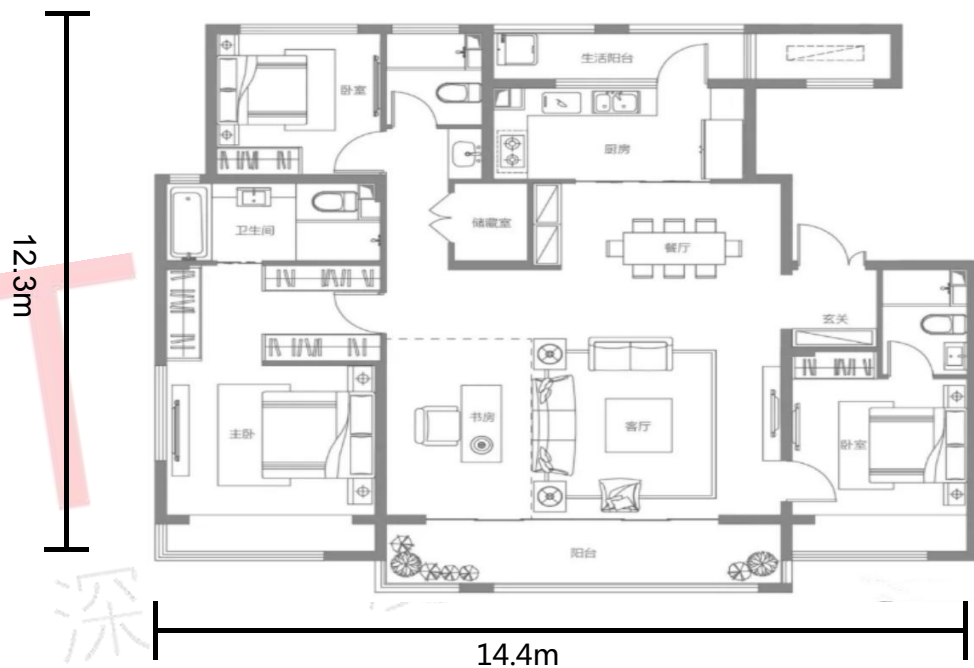
物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积	房型	套数	占比
						(m²)			
小高层	5#6#15# 22#31#3 3#34#35 #36#	2D	2T2	11F	163+140 +140+16 3	140	三室两厅 三卫	198	45%
						163	三室两厅 三卫	198	45%
	23#24#	1D	2T2	11F	140+140	140	三室两厅 三卫	44	10%
高层合计								440	100%
别墅	1#2#10# 13#16#1 7#18#19 #20#21# 25#26#2 9#30#	3D	2T2	6F	1-2层下叠 238m² 3-4层中叠 247m² 5-6层上叠 246m²	238	四室两厅 五卫	84	21%
						247	四室两厅 五卫	84	21%
						246	四室两厅 五卫	84	21%
	11#27#2 8#	4D	2T2	6F		238	四室两厅 五卫	24	6%
						247	四室两厅 五卫	24	6%
						246	四室两厅 五卫	24	6%
	3#4#7#8 #9#12#1 4#	2D	2T2	6F		238	四室两厅 五卫	28	7%
						247	四室两厅 五卫	28	7%
						246	四室两厅 五卫	28	7%
	别墅合计								408
总计								848	—

楼市分享-新盘 (建业新筑-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型方正，大面宽，采光效果好，全套房设计，居住舒适度高

洋房西户：163m²三室两厅三卫



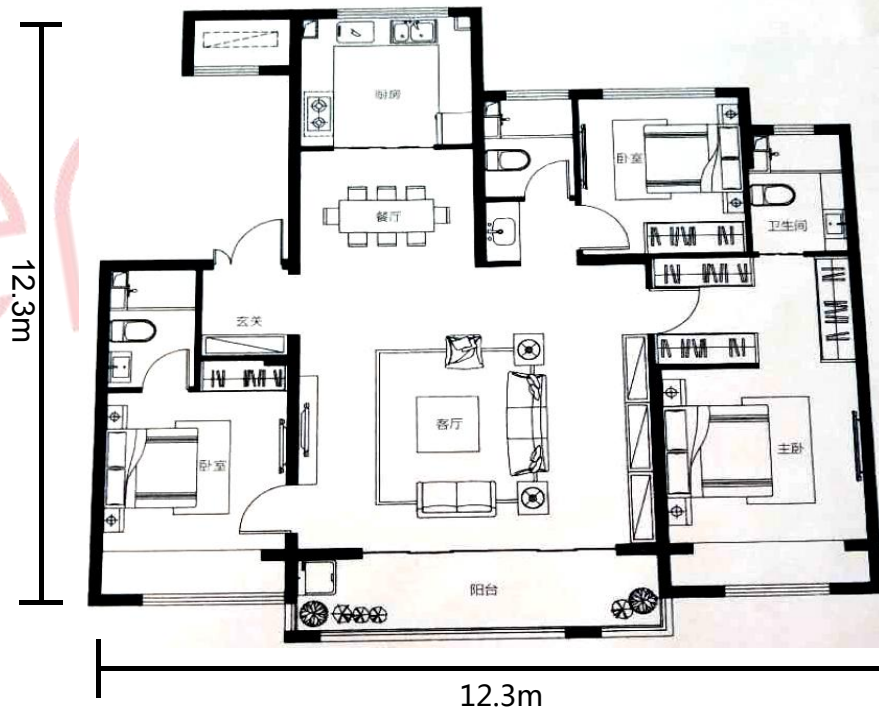
优点：

- 户型方正，较大面宽，利于采光；3+1户型设计；入户玄关设计；双阳台；三卫设计

缺点：

- 公卫分布较为隐蔽，使用不方便；动静不分区

洋房东户：140m²三室两厅三卫



优点：

- 户型方正，较大面宽，利于采光；入户玄关设计；三卫设计

缺点：

- 动静不分区

楼市分享-新盘 (建业新筑-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

下叠赠送南向花园和地下室，中叠赠送北向花园和地下室，上叠送屋顶花园，餐厅6.4米挑空，全套房设计等，每户都有花园赠送

上叠东户：246m²四室两厅五卫

一层

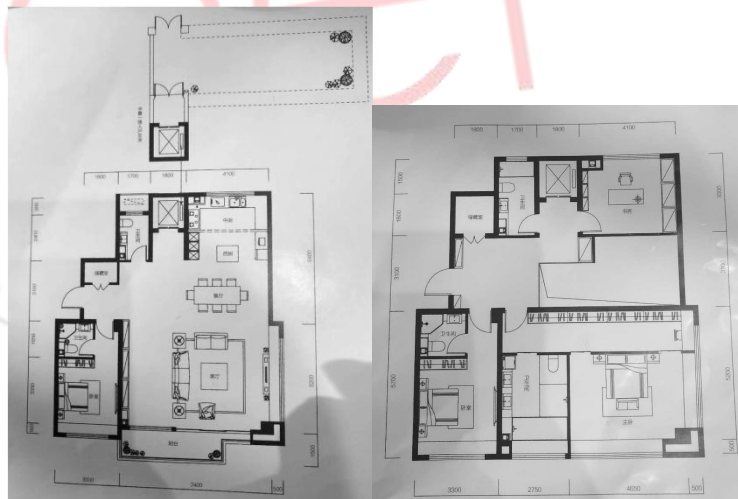
二层



中叠东户：247m²四室两厅五卫

一层

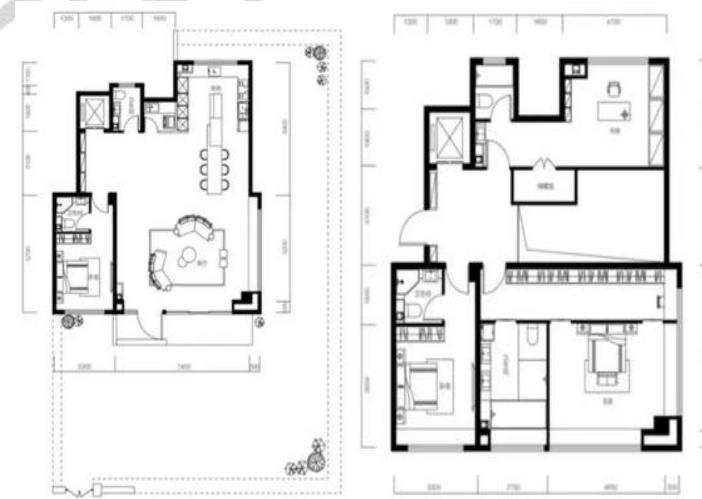
二层



下叠东户：238m²四室两厅五卫

一层

二层



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>