



郑州市场周报【2019年第44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)

本周共计3个住宅项目开盘, 推出934套, 去化315套, 去化率为34% (去化率环比上周下降48%)
本周新增预售11个, 以主城区为主; 共计30.02万^m², 其中住宅约26.02万^m², 商业4.0万^m²; 待售住宅建面为9.73万^m², 商业4.0万^m²



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州土地市场供应19宗;
市区: 供应5宗, 为经开、管城、二七及惠济区;
近郊: 中牟供应5宗;
远郊: 新密供应8宗、登封供应1宗;
近郊: 新郑成交5宗, 终止1宗;
下周竞拍10宗, 其中经开区2宗、上街3宗 (已终止)、新密1宗、巩义4宗;



楼市分享 (新盘/活动)

新盘——金地正华漾时代、绿城明月滨河



市场监控 (数据/TOP榜)

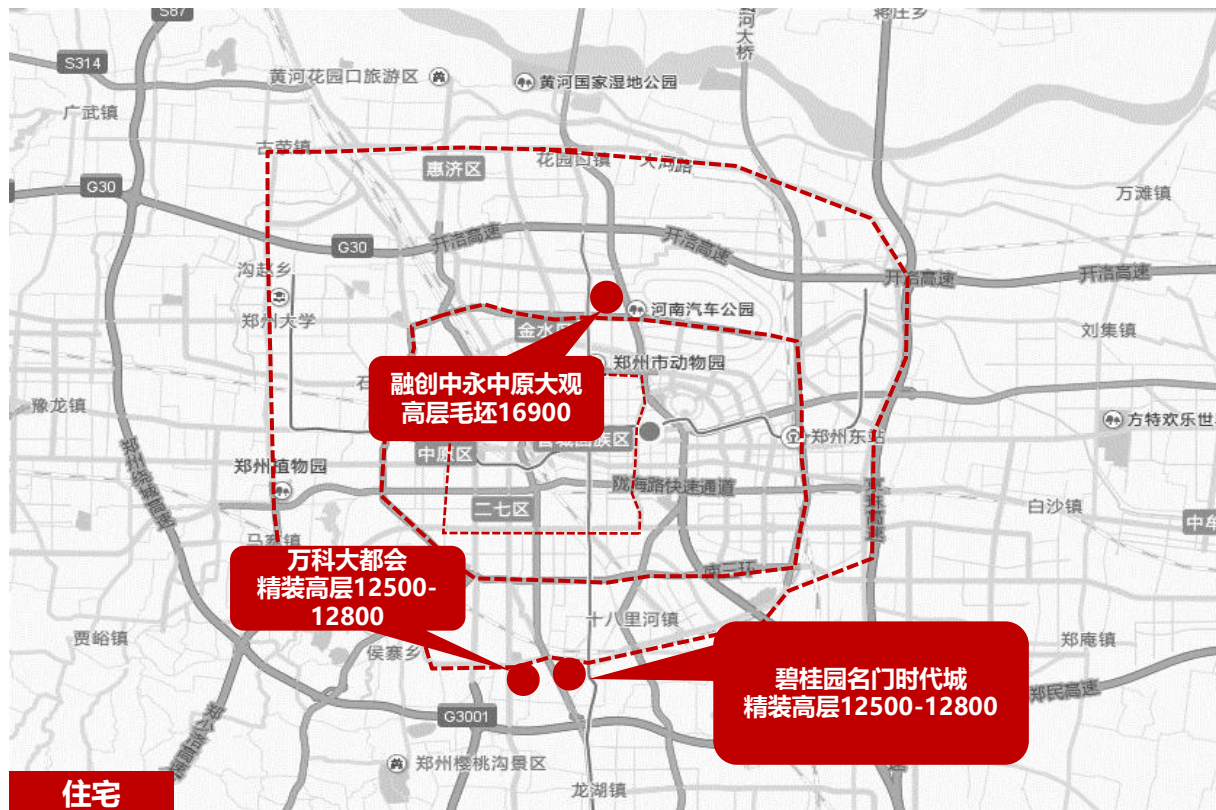
11月2周成交总量3015套, 环比下降6%; 单盘周均来访环比上升23%, 单盘周均成交量环比下降8%



热点解读 (全国/河南/郑州)

11月4日, 马鞍山发布住宅销售价不得低于备案价的10%, 否则不予备案;
江西规范商品房销售公示及售前告知行为;
南京出台购房文件, 所购住房5年内不得转让;
香港居民在大湾区买房无需社保和纳税证明;

本周3个住宅项目开盘，均位于主城区，共推934套，去化315套，去化率34%，去化效果较差（去化率环比上周下降48%）



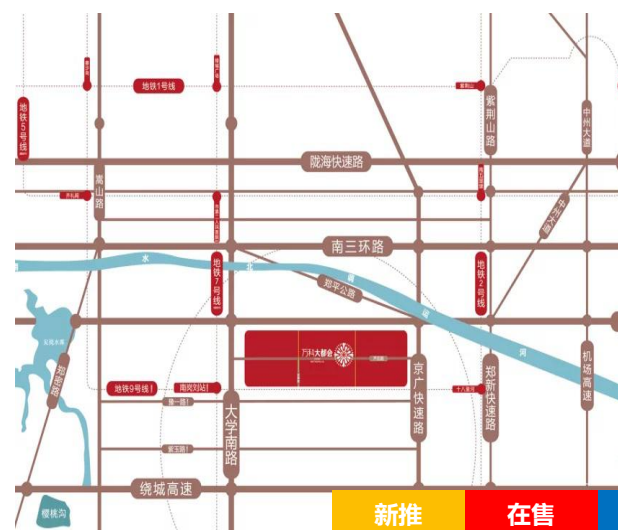
住宅项目推售情况				
开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
万科大都会	高层	526	150	29%
碧桂园名门时代城	高层	144	20	14%
融创中永中原大观	高层	264	145	55%
合计		934	315	34%

备注：上图中成交均价单位为元/㎡

项目动态-开盘 (万科大都会-销售概况)

11月5日针对五期高层1/4/5#房源微信选房，推出526套，共计去化150套，去化率29%；10月1日开始蓄客，截止开盘蓄客约300组

项目位置	二七区 南四环大学路向东 1000米路南		开发公司	郑州万科南城房地产开发有限公司	
占地	137.9亩	建面	36万㎡	容积率	3
营售团队	自销、易居		解筹率	50%	
蓄客及到访	10月1日开始认筹，截止开盘前蓄客300组左右				
成交价格	95㎡均价12800元/㎡ ;125㎡均价12500元/㎡ ；精装				
竞品价格	昌建君悦府12500元/㎡（毛坯）				
优惠方式	认筹优惠1%，定房优惠5000元，开盘优惠2%				
客户来源	二七区、管城区客户为主				
推广渠道	链家、房友分销，佣金1.5%				
预售情况	4/5#11月4日拿到预售，【2019】郑房预售字（4777）号，1#无预售证				
备注	4/5#早在10月1日开始内购，截止11月5日共计去化103套；11月5日当天新推1#内购，去化47套；合计去化150套				



本次开盘去化分析：

去化效果较差，具体分析如下：

本次推售95㎡小三房户型去化尚可，125㎡大三房去化较差，拉低整体去化率；南四环沿线新推售项目增多，客户选择增多，有一定观望情绪

项目近期开盘	推出时间		2018-12-19	2019-3-20	2019-6-16	2019-6-22	2019-7-14	2019-11-5
	高层	推出楼栋	1#	4#	9#	四期2/5#	10#	1#、4#、5#
		成交价格	12800	13000	12800	13000	13200	12500-12800
		成交套数/供应套数	192/257	140/160	206/264	322/336	150/231	150/526
	洋房	推出楼栋	无	无	无	无	无	无
		成交价格						
		成交套数/供应套数						

项目动态-开盘 (万科大都会-产品分析)

4/5#楼标准层平面图



125㎡三室两厅两卫

95㎡三室两厅一卫

95㎡三室两厅一卫

125㎡三室两厅两卫

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格（ 元/m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4/5# 1#	1D	2T4	33F	三室两厅一卫	95	12800	264	105	40%
			2D			三室两厅两卫	125	12500	263	45	17%
	合计									526	150

项目动态-开盘 (万科大都会-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

95m²三室两厅一卫



户型分析：户型方正，三开间朝南，采光较好；卫生间干湿分离；餐/客/阳台一体；动静分区；入户门直对餐/客厅，私密性较差

125m²三室两厅两卫



户型分析：两开间朝南，短开间大进深，户型狭长；三飘窗设计，赠送面积多；超大阳台设计，采光好，但通透性较差

项目动态-开盘 (碧桂园名门时代城-销售概况)

11月9日上午10点集中推货，推出**7#高层**，共计**144套房源**，截止到中午12点，去化**20套**，去化率**14%**

项目位置	管城区 郑州市京广路与南四环交汇处		开发公司	郑州中贯新城置业有限公司	
占地	首期润园75亩（总占地1160亩）	建面	首期润园15万㎡（总建面248万㎡）	容积率	2.99（首期）
营售团队	易居&自销		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，现场到访约30组				
成交价格	89㎡三室两厅一卫，12600-12800元/㎡； 113㎡三室两厅两卫，12500-12700元/㎡				
竞品价格	万科大都会：精装高层12500-12800元/㎡				
优惠方式	①认筹优惠：认筹1万抵3万；②按揭优惠2%，自付优惠6%-8%； ③老带新1%；④开盘当天签约1%				
客户来源	客户以管城区、二七区为主				
推广渠道	广播、户外大牌、网络				
交房标准	精装				
预售情况	暂未公布				
备注	首付分期：首次10%，剩余分18个月（走首付贷，分期无优惠）				

本案近期开盘	推出时间		2019-10-27	2019-11-9
	高层	推出楼栋	8#、10#、11#（仅89㎡）、12#	7#
		成交价格：元/㎡	12500-13300元/㎡	12500-12800元/㎡
		成交/供应套数	320/502	20/144



本次开盘去化分析

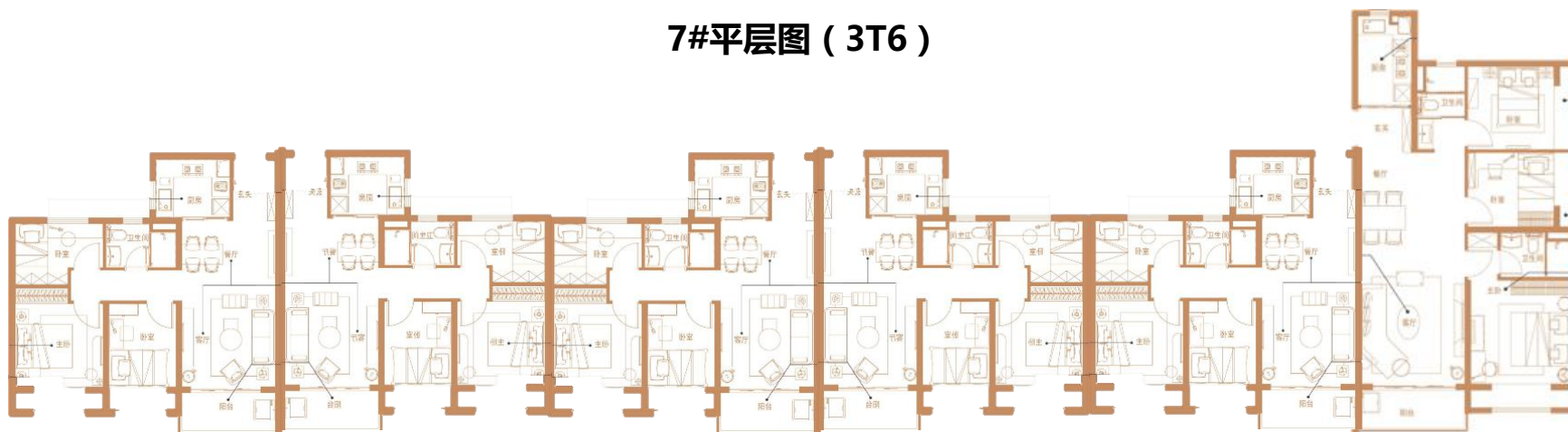
去化效果较差

- 1) 距首开仅10余天时间，首开剩余房源较多，短期内去化压力较大；
- 2) 前期无集中认筹，客户量较少；
- 3) 地理位置较为偏远，位于南四环外，紧邻龙湖镇；
- 4) 价格无明显优势。

项目动态-开盘 (碧桂园名门时代城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	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	7#	3T6	24	三室两厅一卫	89	12600-12800元/㎡	120	15	13%
					三室两厅两卫	113	12500-12700元/㎡	24	5	21%
	合计								144	20

7#平层图 (3T6)



89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

115m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (碧桂园名门时代城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

偏刚需产品，布局为3T6，户型面积为89m²三室两厅一卫、113m²三室两厅两卫

优势：

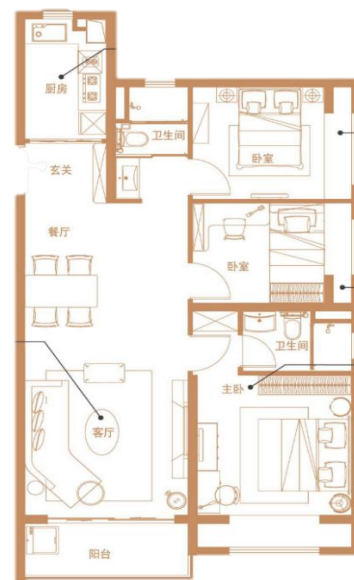
- 户型方正，三开间一字型排开，主卧飘窗，餐客一体，U型厨房，视线采光明亮

劣势：

- 北向次卧采光较差，过道过长，造成面积浪费，卫生间干湿不分离



89m²三室两厅一卫



113m²三室两厅两卫

优势：

- 两开间朝南，主卧独卫且飘窗设计，餐客一体，L型厨房，视线采光明亮

劣势：

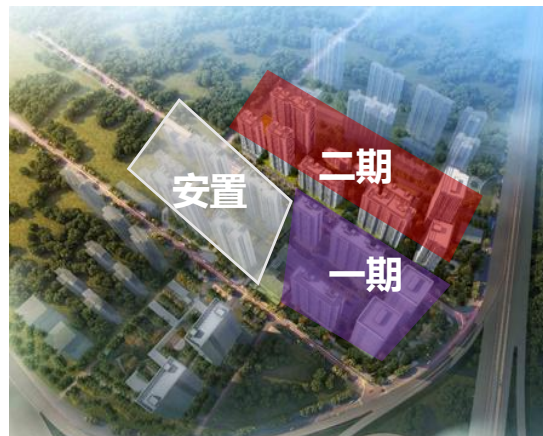
- 户型狭长，影响通风采光

项目动态-开盘（融创中永中原大观-销售概况）

11月9日上午9点微信选房，推出高层18#，共计264套，去化145套，去化率55%

项目位置	金水区北三环中州大道西北角		开发公司	河南中永置业有限公司	
占地	156亩	建面	85万㎡	容积率	4.98
营销团队	自销		解筹率	45%	
蓄客及到访	8月24日开始认筹，8月28日验资首付款30%，认筹约320组，升级280组				
成交价格	毛坯高层均价：85㎡：17200元/㎡；105㎡：17500元/㎡；129/139㎡：16500元/㎡；143㎡：16200元/㎡				
竞品价格	瀚海思念城毛坯高层：18600元/㎡				
优惠方式	①升级优惠1%②开盘优惠1%				
客户来源	以金水区为主，多为地源性客户				
推广渠道	户外大牌、道旗、分销：易家&贝壳（2%）				
交房标准	毛坯				
预售情况	取证日期：2019-11-06；【2019】郑房预售字（4782）号；264套（18#）				
备注	五证齐全；首付分期，首付10%，剩余分三年还清，无息但有手续费				

项目近期开盘	推出时间	2018-7-28	2018-8-30	2018-9-27	2019-7-25	2019-8-28	2019-11-9
	推出楼栋	一期8#	一期10#	一期9#	二期17#	二期16#	二期18#
	成交价格	毛坯均价16000-18000	毛坯均价16500	毛坯均价16500-18000	毛坯均价16500-17000	毛坯均价17000	毛坯均价16900
	成交套数/供应套数	230/230	178/232	98/116	105/105	125/141	145/264



新推

在售

待售

售罄

本次开盘去化效果一般

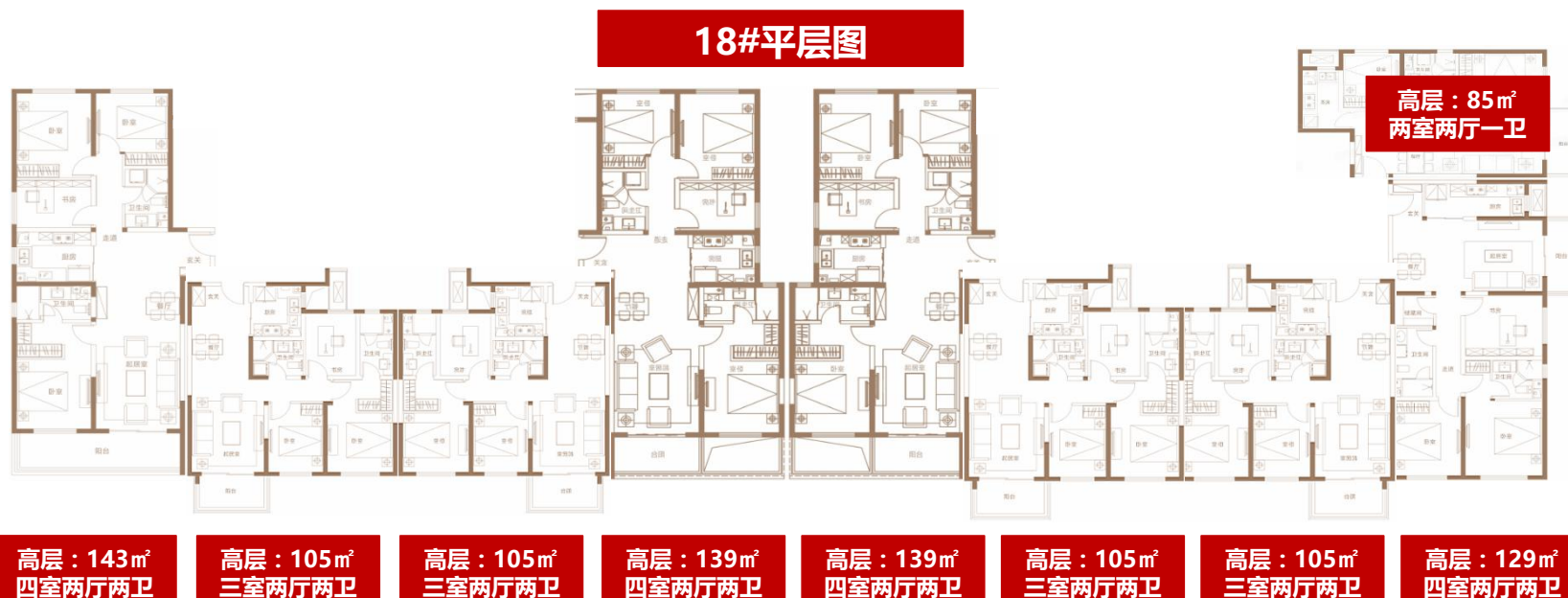
具体分析如下：

- 1) 蓄客时间较长，蓄客期间瀚海思念城开盘效果好，分流部分客户，且蓄客数量一般；
- 2) 项目位置紧邻中州大道，小区内绿化率低，部分客户担心生活环境不佳；
- 3) 三期户型设计为高低配，但存在一定数量的小户型，户型设计不纯粹；
- 4) 市场下行，客户观望情绪较重。

项目动态-开盘 (融创中永中原大观-平层图分析)

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	18#	2D	2T5 2T4	33F	两室两厅一卫	85	17200元/㎡	33	145	55%
						三室两厅两卫	105	17500元/㎡	99		
						四室两厅两卫	129	16500元/㎡	33		
							139	16500元/㎡	66		
							143	16200元/㎡	33		
	合计								264	145	55%

18#平层图



项目动态-开盘 (融创中永中原大观-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

85m²两室两厅一卫



优势：

- 户型设计无浪费面积，餐客一体，客厅连接观景阳台，增加整体空间感

劣势：

- 卫生间干湿不分离，户型朝向东北角，采光面不佳，厨房离餐厅较远，使用不便

105m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，餐客一体，动静分区，主卧套房设计，提升居住感，L型厨房，使用方便，提高空间利用率。

劣势：

- 入户门正对客厅，私密性较差；卫生间干湿不分离

129m²四室两厅两卫



优势：

- 入户玄关设计，私密性较强，餐客一体，动静分区

劣势：

- 户型狭长，南北不通透，影响采光通风；走道过长，造成面积浪费

143m²四室两厅两卫



优势：

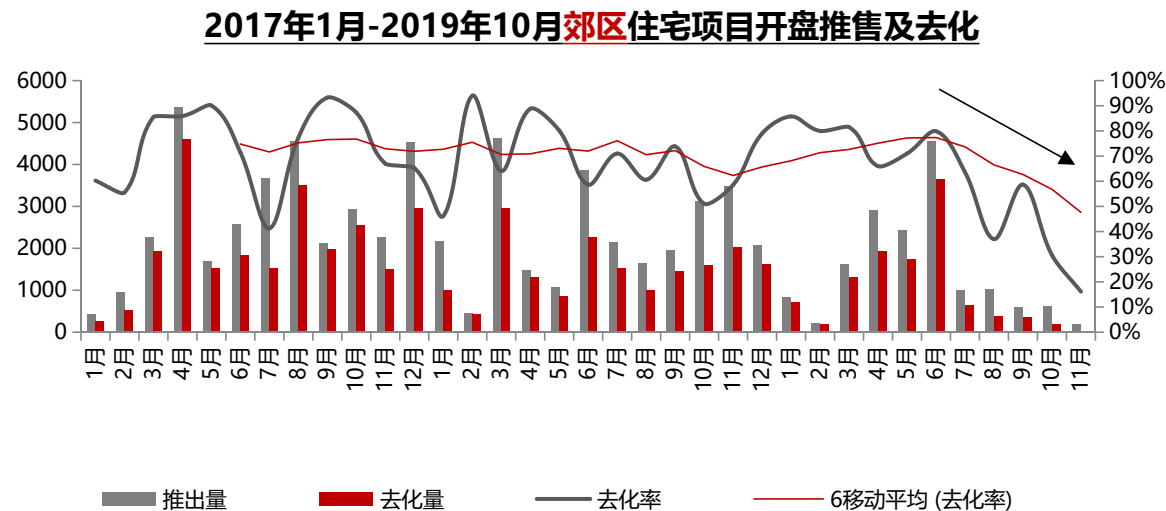
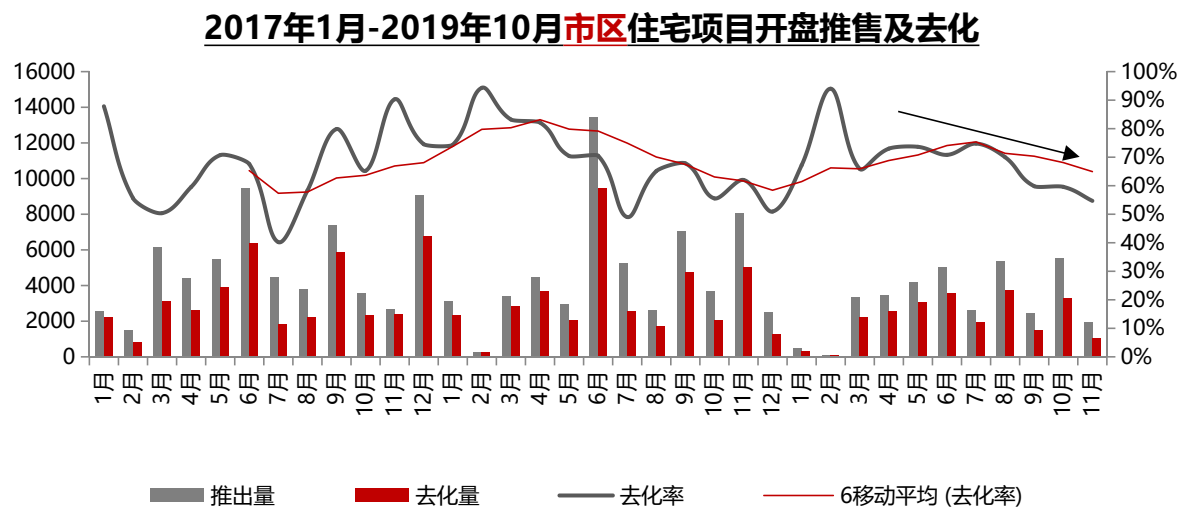
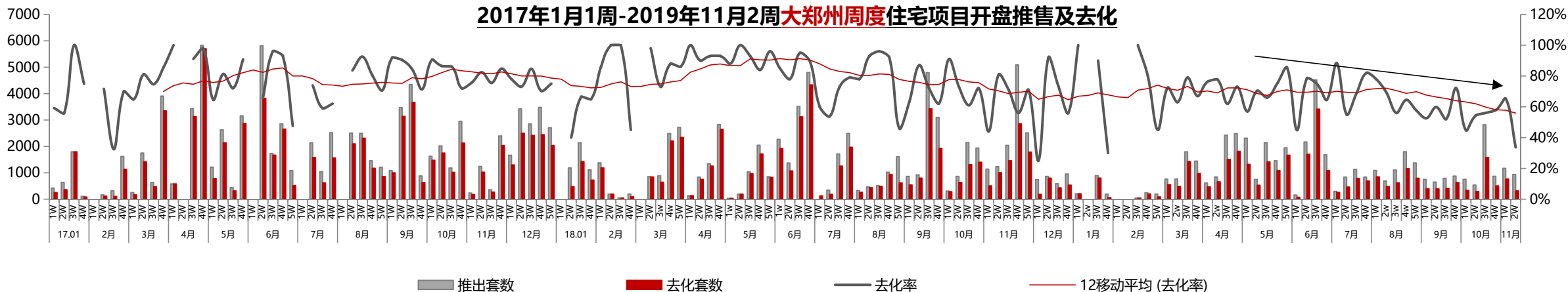
- 南北通透，超大阳台，餐客一体

劣势：

- 户型狭长，入户门正对厨房，主卧正对客厅，私密性较差，卫生间干湿不分离；走道过长，造成面积浪费

市场监控-开盘效果

本周开盘3个项目，均位于主城区，周度推货环比-20%；去化率34%，环比-48%

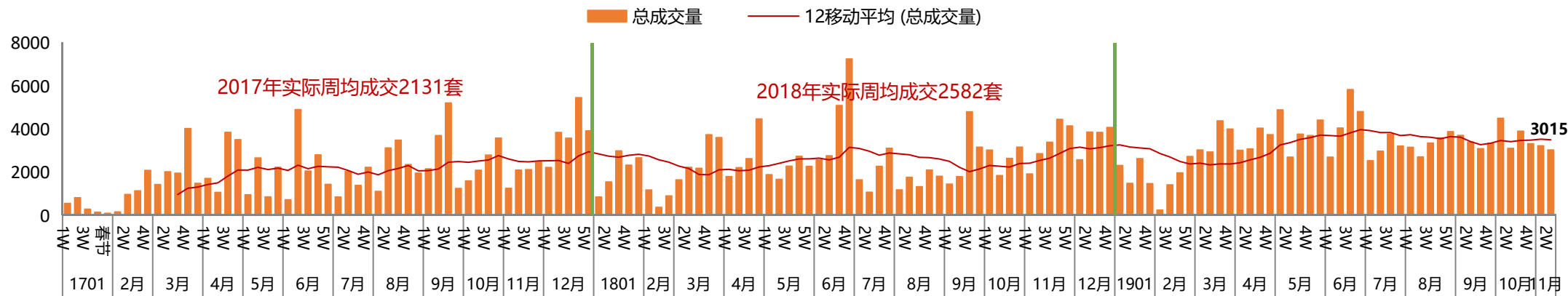


市场监控-整体数据-周度大郑州

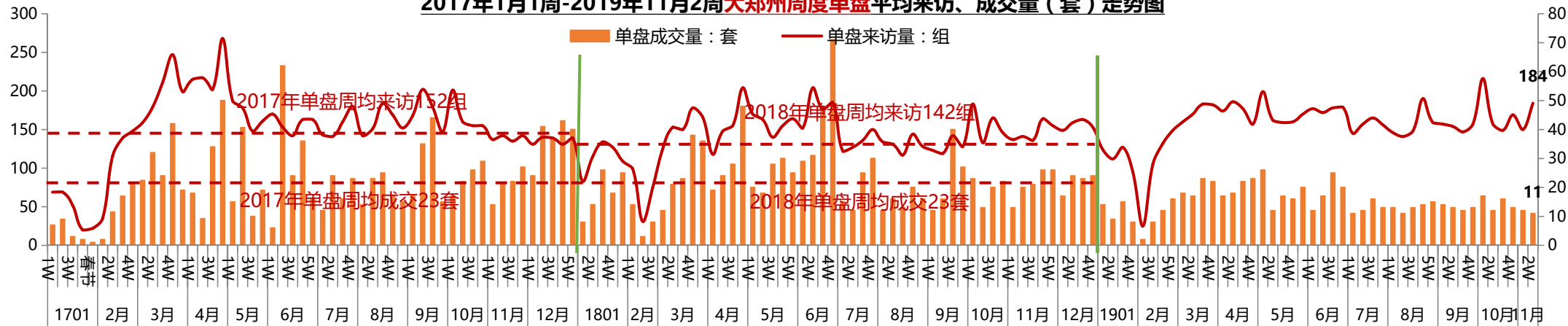
Ticheer
深度服务 共同成长

11月2周成交总量**3015套**，环比下降6%；单盘周均来访**环比上升23%**（项目活动到访量多），单盘周均成交量**环比下降8%**

2017年1月1周-2019年11月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年11月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



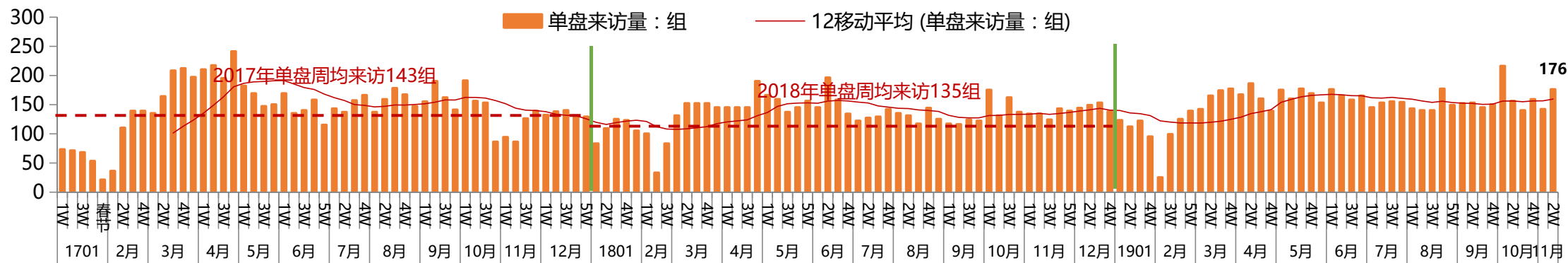
◆ 11月2周大郑州实际监控到住宅项目283个，共计来访51972次，其中单盘平均来访184次；监控到住宅在售项目266个，共计成交3015套，单盘平均成交11套；其中无货在售项目3个，全新待售项目11个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

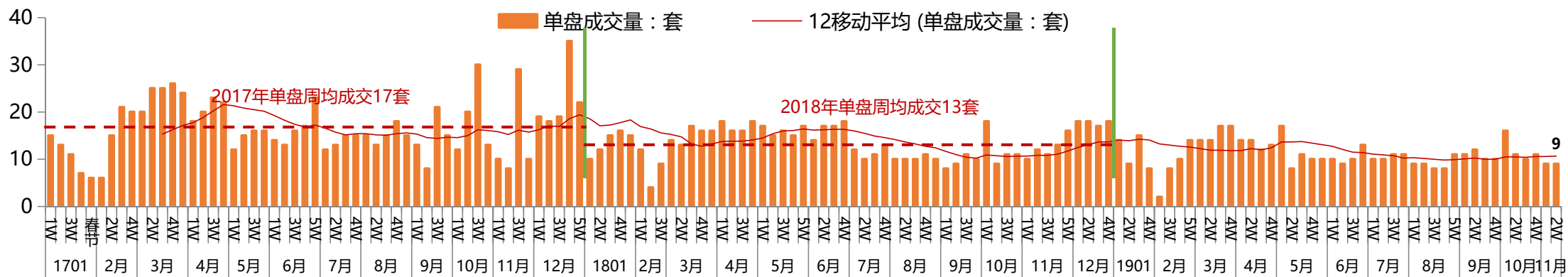
市场监控-平销数据-周度大郑州

11月2周平销项目单盘周均来访问量**环比上升24%**，**同比上升31%**；单盘周均成交量**环比持平**，**同比下降25%**

2017年1月1周-2019年11月2周大郑州周度单盘平均来访问量走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月1周-2019年11月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 11月2周**市内八区**实际监控到住宅项目164个，共计来访32661次，其中单盘平均来访200次；监控到住宅在售项目149个，共计成交1711套，单盘平均成交12套；其中无货在售项目3个，全新待售项目9个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：11月2周住宅平销套数TOP10共计销售**421**套，前三项目为**金地格林小城、康桥九溪天悦、碧桂园西湖**
住宅销售：11月2周住宅开盘项目**3**个，加推项目**5**个，住宅销售套数TOP20共计销售**1289**套，**环比下降13%**

★ 11.4-11.10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	金地格林小城	荥阳	72	高层、洋房	高层7400 洋房8200	0.79
2	康桥九溪天悦	高新区	47	高层	12800	0.52
3	碧桂园西湖	高新区	42	高层、小高	精装15200-16000	0.46
4	鑫苑国际新城	管城区	42	高层	14200	0.46
5	富田城九鼎公馆	管城区	42	高层	14900-15500	0.46
6	富田城九鼎华府	管城区	38	高层	13900	0.42
7	万科城	高新区	36	高层	精装12000	0.40
8	恒大城	高新区	35	高层	精装15000	0.39
9	金科御府	新郑市区	35	高层	7100	0.39
10	浩创梧桐花语	新郑孟庄	32	高层	特价房6500	0.35

★ 11.4-11.10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	永威西郡	180	11	管城区	鑫苑国际新城	42
2	二七区	万科大都会	150	12	管城区	富田城九鼎公馆	42
3	金水区	融创中原大观	145	13	管城区	富田城九鼎华府	38
4	中原区	汇泉景悦城	100	14	中牟	建业电影小镇之橙园	37
5	新郑	坤达江山筑	82	15	高新区	万科城	36
6	荥阳	金地格林小城	72	16	高新区	恒大城	35
7	新郑	佳兆业悦峰	64	17	新郑	金科御府	35
8	管城区	碧桂园名门时代城	50	18	新郑	浩创梧桐花语	32
9	高新区	康桥九溪天悦	47	19	高新区	盛悦府	30
10	高新区	碧桂园西湖	42	20	金水区	锦艺金水湾	30

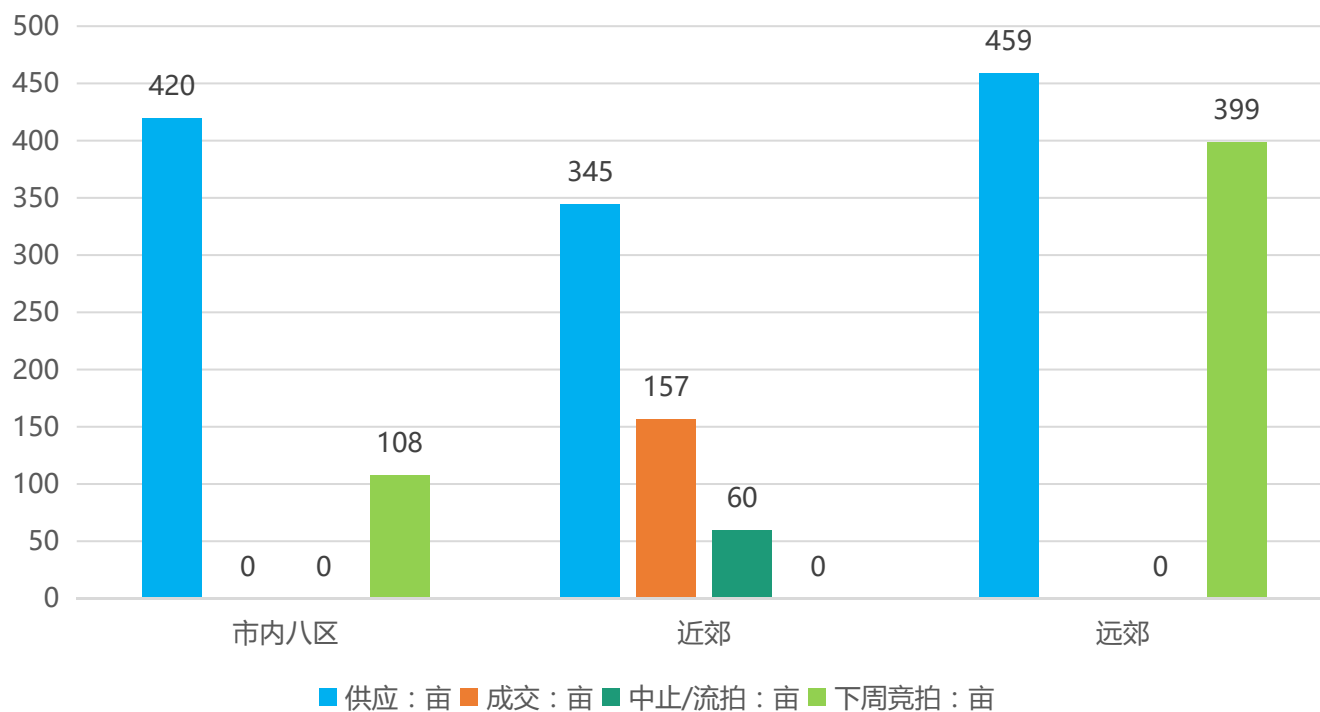
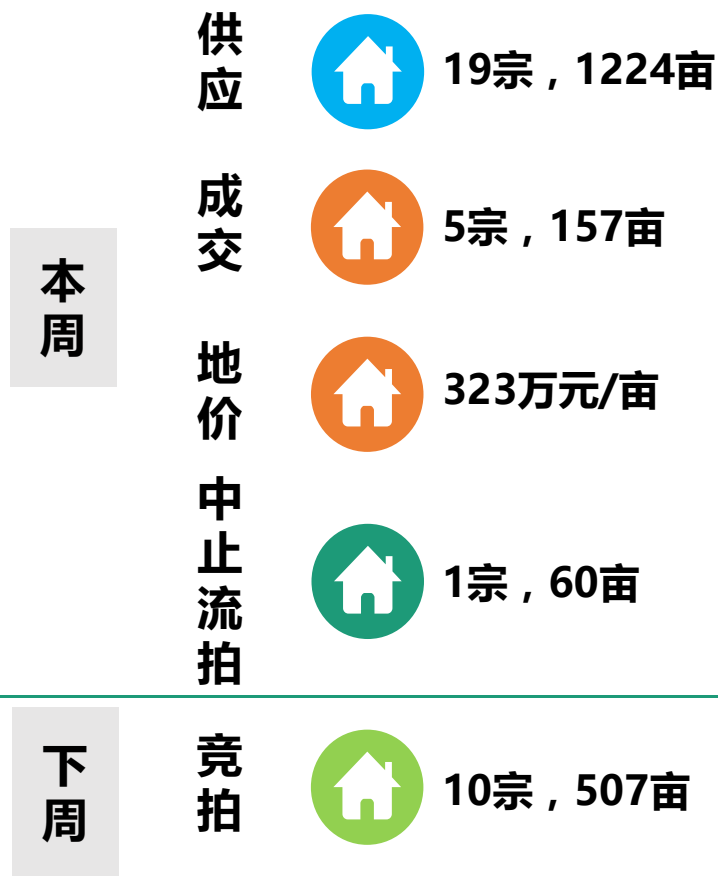
项目动态-新增预售

本周新增**11个**预售，以主城区项目为主；住宅**26.02万m²**，商业**4.0万m²**；其中住宅待售建面积为**9.73万m²**，商业待售**4.0万m²**

区域	预售许可证号 (预售号)	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)
中原区	【2019】郑房预售字 (4774)号	华瑞紫韵城雅园	华瑞紫韵城	2019/11/4	高层	2#	2.83	2.83	272	0	0	待售
金水区	【2019】郑房预售字 (4776)号	碧桂园天麓苑	碧桂园天麓	2019/11/4	高层	6#	3.00	3.0	340	0	0	已售19000元/m²
二七区	【2019】郑房预售字 (4779)号	二七华侨城一号院	二七华侨城	2019/11/5	高层	6#	1.13	1.13	100	0	0	已售12700元/m²
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0992)号	碧桂园象苑	碧桂园象府	2019/11/5	洋房	7#	0.48	0.48	28	0	0	待售
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0997)号	东悦城一号院	汇泉博澳东悦城	2019/11/5	高层	3#	1.79	1.79	188	0	0	已售11700元/m²
管城区	【2019】郑房预售字 (4784)号	富田兴和城四号院	富田城九鼎华府	2019/11/7	高层	5#、6#	2.93	2.93 (未售1.51)	264	0	0	5#待售 6#12000元/m²
高新区	GX2019077	华瑞紫银华庭	华瑞紫银华庭	2019/11/4	商业	1#、2#	4.00	0	0	3.98	991	待售
高新区	(2019)郑房管预字第 GX2019078号	富力建业盛悦居	富力建业盛悦府	2019/11/7	高层、商业	10#	3.20	3.18	270	0.022	2	已售 14700-15100元/m²
新郑市	190214	正弘新城1号院	正弘新城1号院	2019/11/4	洋房	6#、7#、8#、 11#、12#、 16#、17#	2.61	2.61 (未售2.06)	140	0	0	6#、12#已售 标准层8800-8900元/m²
新郑市	190213	正弘新城1号院	正弘新城1号院	2019/11/4	高层	1#、2#、3#、 5#	5.07	5.07 (未售2.89)	412	0	0	1#、2#已售 7000-7200元/m²
新郑市	190212	正弘新城1号院	正弘新城1号院	2019/11/4	洋房	9#、10#、13#、 15#、18#、 19#、20#、 23#	3.00	3.00	152	0	0	已售 标准层8800-8900元/m²
合计							30.02	26.02	2166	4.00	993	——

土地梳理-总览

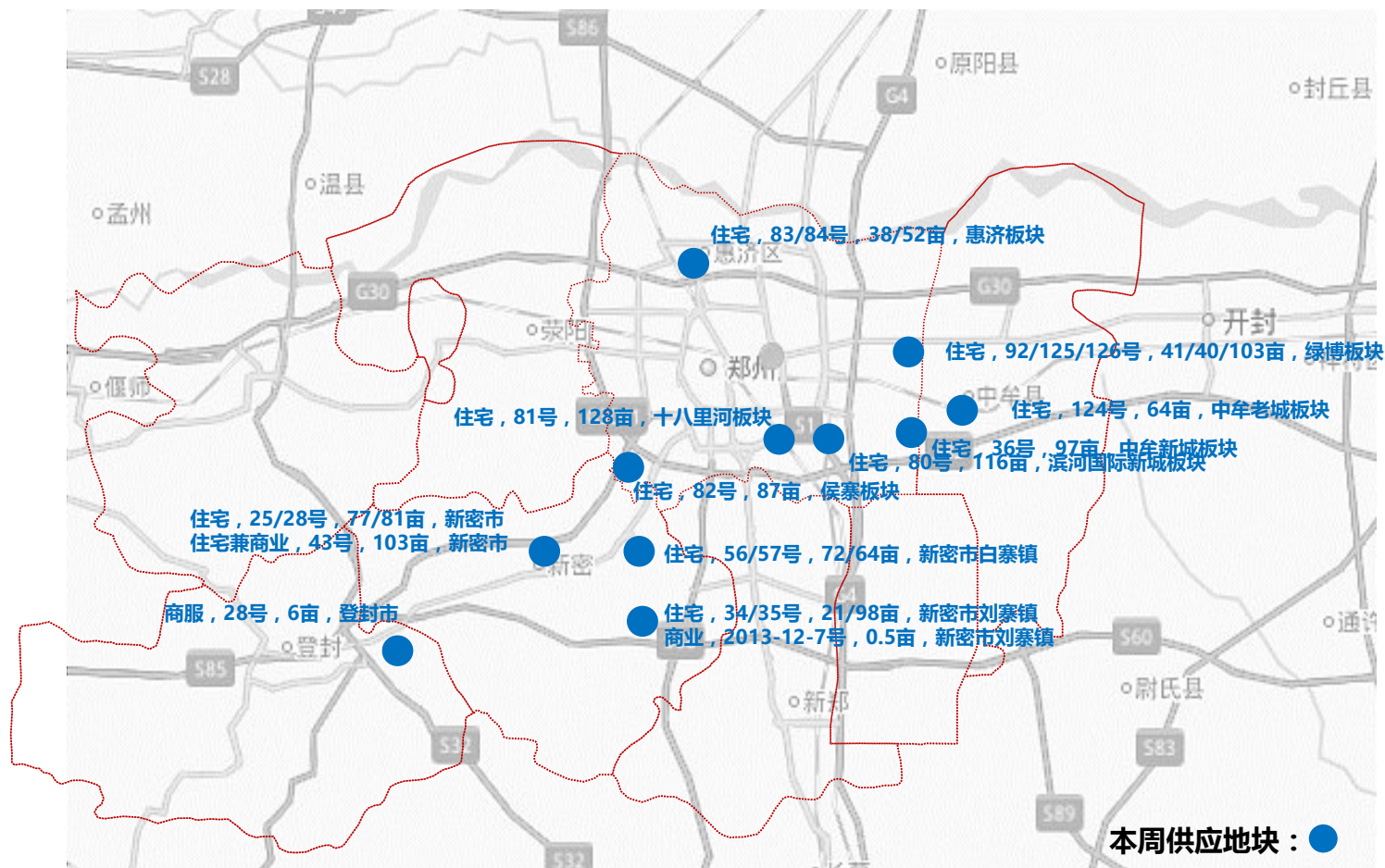
本周大郑州土地供应19宗，市区供应5宗，其中经开区1宗，管城1宗，二七1宗，惠济2宗；中牟出让5宗住宅地；新密供应8宗土地，包含白寨，刘寨和市区，登封供应1宗商服地；本周新郑成交5宗，终止1宗，华夏幸福（郑州孔雀城），鹏程（紫荆半岛）摘得后期地等；下周预拍10宗土地，其中经开区2宗，上街3宗（已终止），新密1宗，巩义4宗



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

土地梳理-本周供应分布图/大郑州

本周大郑州土地供应分布图



土地梳理-本周供应/郑州市区

本周郑州市区土地供应信息

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/㎡)	城中村	是否安置	备注
2019/11/8	2019/12/12	郑政出 [2019]80号 (网)	经南十三路以南、 经南十四路以北、 经开第十七大街 以东	经开区	116	住宅	19.29	2.5	143004	1235	7413	——	商品房	净地、成品住宅、实施装配式建筑的单体建筑应采用全装修，装配率不低于50%
2019/11/9	2019/12/13	郑政出 [2019]81号 (网)	市场街南、南三 环南辅道东	管城区	128	住宅	29.01	3.4	90260	705	3112	——	安置	人才公寓建筑面积不少于38500㎡，套型以60、90㎡为主，项目属政府统建的市级青年人才公寓项目，与商都历史文化安置区统一规划建设，统一挂牌出让，该项目分摊土地按照100万元/㎡划拨供应，且不随土地竞价而提高，项目建成后由市属国有投资公司按从成本价回购或持有
2019/11/9	2019/12/13	郑政出 [2019]82号 (网)	明晖路南、龙腾 路西	二七区	87	住宅	14.42	2.5	60284	697	4181	马寨镇	商品房	应采用装配式建筑技术建设
2019/11/9	2019/12/13	郑政出 [2019]83号 (网)	科技路南、杜庄 街西	惠济区	38	住宅	6.34	2.5	27998	736	4416	杜庄村	商品房	——
2019/11/9	2019/12/13	郑政出 [2019]84号 (网)	科技路南、天山 路西	惠济区	52	住宅	10.38	3	39792	767	3833	杜庄村	商品房	——
合计					421	——	79.44	——						

本周近郊土地供应信息

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/㎡）	项目	城中村	是否安置	备注
2019/11/5	2019/12/5	牟政出[2019]124号（网）	中牟县城组团林州街南、清溪街北、上元街东、潘中路西；	中牟	64	住宅	10.74	2.5	24024	373	2237	——	——	商品房	安置
2019/11/5	2019/12/5	牟政出[2019]92号（网）	郑州国际文化创意产业园富贵四路南、乐城街西、永盛路北	中牟	41	住宅	6.86	2.5	19202	466	2798	——	——	商品房	普罗
2019/11/6	2019/12/5	牟政出[2019]125号（网）	郑州国际文化创意产业园，宝兴路南、文汇路东、金水大道（郑开大道）北辅道北、牡丹五街西		40	住宅	6.67	2.5	18696	467	2803	——	——	——	净地
2019/11/6	2019/12/5	牟政出[2019]126号（网）	郑州国际文化创意产业园九州路以北、紫薇路以西		103	住宅	13.73	2	46060	447	3354	——	——	——	良成投资
2019/11/7	2019/12/6	牟政出[2019]36号（网）	中牟县同德路南、永福街西、同心路北	中牟	97	住宅	16.11	2.5	24360	252	1512	——	——	安置	——
合计					345	——	54.12	——							

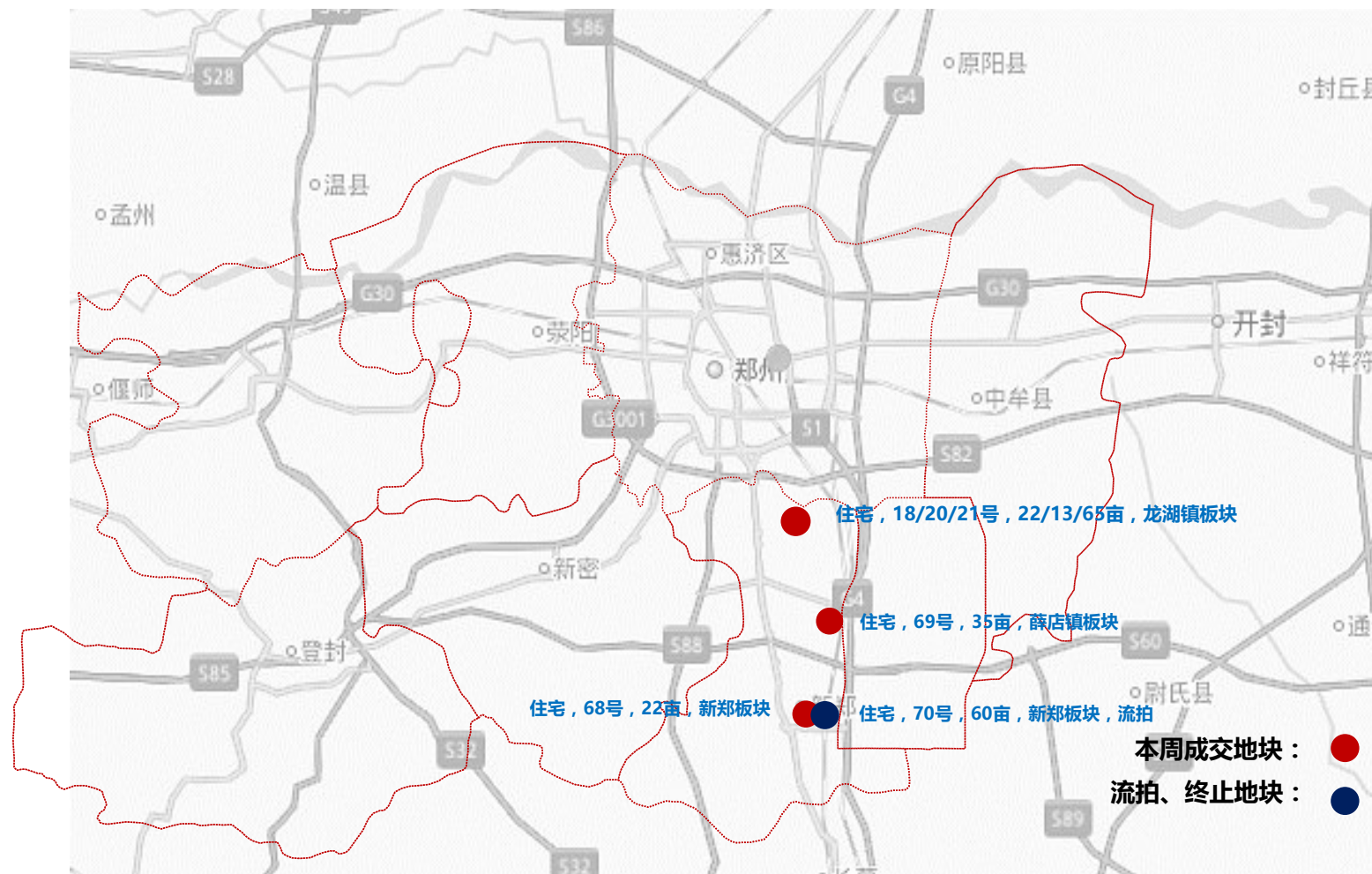
土地梳理-本周供应/远郊

本周远郊土地供应信息

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/㎡)	城中村	是否安置	备注
2019/11/7	2019/12/10	2013-12-7号(网)	刘寨镇迎宾大道南、云岩大道西、养马路北	新密	1	商业	0.07	1.9	42	80	632	——	商品房	——
2019/11/7	2019/12/10	2019-34号(网)	迎宾路南侧、人民路东侧	新密	21	住宅	2.10	1.5	2879	137	1371	——	商品房	——
2019/11/7	2019/12/10	2019-35号(网)	丹江路东侧、花园路南、东环路西、健康路北侧	新密	98	住宅	9.81	1.5	13453	137	1371	——	商品房	——
2019/11/7	2019/12/10	2019-43号(网)	金凤路西侧、屏阳路南侧、溱水路北	新密	38	住宅兼商业	5.10	2	10432	273	2046	——	安置	涉及市政府确定的西大街办事处金凤路社区二期拆迁安置项目
2019/11/7	2019/12/10	2019-25号(网)	密州大道东侧、规划五路南侧、规划六路西侧、富民路北	新密	77	住宅	9.23	1.8	20030	260	2170	——	商品房	——
2019/11/7	2019/12/10	2019-28号(网)	密州大道东侧、富民路南、规划八路西侧、规划九路北侧	新密	82	住宅	8.17	1.5	20638	253	2527	——	商品房	——
2019/11/7	2019/12/10	2019-56号(网)	桃源路南、郑登快速路东、溱水路北	新密	72	住宅	5.29	1.1	9034	125	1709	——	商品房	蓝城桃花源小镇
2019/11/7	2019/12/10	2019-57号(网)	桃源路南、郑登快速路东、溱水路北	新密	64	住宅	4.69	1.1	13453	210	2866	——	商品房	蓝城桃花源小镇
2019/11/9	2019/12/9	登政出〔2019〕26号(网)	登封市大冶镇市场路与健康路交叉口东南角	登封	6	商服	0.56	1.3	2711	420	4850	——	商品房	——
合计					459	——	45	——						

土地梳理-本周成交分布图/大郑州

本周远郊土地成交分布图



土地梳理-本周成交/大郑州

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/㎡）	参与企业数量	买受人	备注
2019/11/4	郑政新郑出（2019）18号（网）	龙湖镇新老107连接线辅道南侧、新郑裕泰轩房地产开发有限公司东侧	龙湖镇	22	住宅	商品房	3.7	2.5	9937	450	2700	0%	康桥那云溪高层毛坯9000	1	华夏幸福	郑州孔雀城
2019/11/4	郑政新郑出（2019）20号（网）	龙湖镇规划卓商路北侧、新郑裕泰轩房地产开发有限公司西侧	龙湖镇	13	住宅	商品房	2.1	2.5	5783	450	2700	0%		1		
2019/11/4	郑政新郑出（2019）21号（网）	龙湖镇国有土地南侧、鸿鹄路西侧	龙湖镇	65	住宅	商品房	15.2	3.5	23544	362	1552	0%		1	鹏程	国泰紫荆园（紫荆半岛）
2019/11/5	新郑出（2019）68号（网）	新烟街道办事处解放路西侧、河南润基置业有限公司北侧	新郑市	22	住宅	安置	4.9	3.3	5676	255	1159	0%	新郑碧桂园高层精装8600	1	河南润基置业有限公司	——
2019/11/5	新郑出（2019）69号（网）	薛店镇世纪大道西侧、天途路北侧	新郑市	35	住宅	商品房	4.6	2	7310	210	1575	0%	安恒品邸高层毛坯7600	1	浩创	——
合计				157	——		30.5	——								

本周大郑州土地终止信息

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	周边标杆项目售价（元/㎡）	参与企业数量	买受人	备注
2019-11-15	新郑出（2019）70号（网）	和庄镇庆安路东侧、部队南路南侧	新郑板块	60	住宅	商品房	8.8	2.2	——	——	——	——	——	无	——	终止
合计				60	——		8.8	——								

数据来源：公共资源交易中心

1、马鞍山：住房销售价格低于备案价10%，不予办理网上备案（2019.11.4）



- 马鞍山市住房和城乡建设局发布的《关于做好商品房销售管理工作的通知》(马住建函【2019】184号)，文件提及，一、新备案项目商品住房销售价格不得高于备案价格，不得低于备案价格10%。对新备案项目商品住房销售价格（实际成交价格）低于其备案价格10%的，市房地产行政主管部门不予办理商品住房买卖合同网上备案。需重新办理销售价格备案并符合销售价格规定后方可办理商品住房买卖合同网上备案；二、商品房预售最小规模调整为栋，商品房预售许可工程形象进度为总层数的二分之一；三、新预售楼盘重点监管资金监管标准调整为：多层(6层及以下)1680元/平方米，小高层(7—11层)1890元/平方米；高层(12层以上)2100元/平方米；实行农民工工资保证金与预售款监管联动，可采取银行保函、商业银行拟发放个人住房贷款证明等方式释放建设资金，加快项目建设。

2、江西：发布关于进一步规范商品房销售信息公示及售前告知行为的通知（2019.11.5）

文件编号：	赣建字〔2019〕18号	文件名称：	关于进一步规范商品房销售信息公示及售前告知行为的通知
文号：	赣建字〔2019〕18号	发布日期：	2019-11-05 16:10
责任部门：		执行日期：	2019-11-05

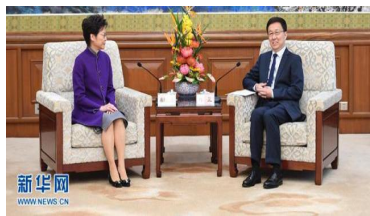
- 为进一步规范商品房销售行为，保障购房人知情权，减少售后纠纷，江西省住房和城乡建设厅近日印发《关于进一步规范商品房销售信息公示及售前告知行为的通知》（以下简称《通知》），要求自2019年12月1日起，房地产开发企业等机构必须在销售大厅显著位置及市、县住房城乡建设（房管）部门指定网站，集中公示新建商品房销售价格有效时间等信息，并发布警示购房人不得组织众筹购房、企业不得采取售后包租方式售房等信息。

3、南京市：出台人才购房专门文件，所购住房5年内不得转让（2019.11.7）



- 11月7日，江苏省南京市市委市政府召开新闻发布会，出台《2020年南京市人才购买商品住房办法（试行）》，该《办法》从2020年1月1日起施行。从内容来看，明确了七类商品住房供应对象，相当于《南京市人才安居办法》中的A—E类人才。另据《办法》指出，供应对象不限户籍，包含海外人才和港、澳、台人才，其中本市户籍相当于A、B、C类人才须申请时本人、配偶及未成年子女在南京市无自有产权住房或仅有1套住房且建筑面积小于90平方米，其他人才须申请时本人、配偶及未成年子女在南京市无自有产权住房且1年内无住房交易记录；在供应房源及供应方面，只要是南京市可售商品房均可作为供应房源，并采取整体筹集和按比例筹集相结合的方式。此外还包括政府定向筹集的房源集中供应。

4、香港：居民在大湾区买房无需纳税、社保等证明（2019.11.6）



- 11月6日，粤港澳大湾区政府召开会议，该会议研究并且公布十六项普及惠民及便利香港专业界别到大湾区发展的政策措施。
- 其中第一条就是，便利香港居民在大湾区内地城市购买房屋。香港居民在粤港澳大湾区内地城市购房，获豁免所需的在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件，使香港居民享有与当地居民同等的待遇。

5、广州住建局：融资地块土地出让金可纳入旧村全面改造成本（2019.11.5）



- 广州市住房和城乡建设局发布关于印发《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》的通知，该方案适用于广州市行政区域内城市更新片区策划方案、项目实施方案编制和审核阶段对旧村庄进行的全面改造复建安置等成本核算，实施日期自2019年11月5日至2024年11月4日。
- 该办法指出，现状房屋拆运费用按不高于每平方米60元标准核算（包含房屋拆卸、余泥清运、余泥排放及办理各种手续的行政收费、手续费）；搬家补偿费按每户4000元标准核算（含搬出、搬进费用）。同时明确，在不突破规划建筑总量的情况下，旧村庄改造范围内安置住宅复建总量按照“栋”“户”或者“人”三种方式进行核定，同一项目只可以采用其中一种方式核算安置住宅复建总量。住宅复建总量不含住宅公建配套建筑面积。

6、天津新房渠道佣金比例不得超2.5%！重磅新政拟出台！（2019.11.8）



- 为“稳地价、稳房价、稳预期”，销售价格不允许大起大落，房地产经营不允许大起大落，不可以恶性竞争，中介机构佣金过高，影响市场，为维护市场平稳，11月8日，天津市住建委召开内部会议，会议明确：建议调整天津新房中介机构的佣金点位，最高不得超过二手房的佣金点位（2.5%），并计划在10天内发布正式的规范性文件。

1、郑州地铁8号线站点设置及开通时间敲定（2019.11.5）



- 11月5日，郑州市发改委公布地铁3号线2期、8号线一期工程环境影响评价公众参与第二次公示，文件内容涉及线路走向、站点设置、运营时间。
- 郑州市轨道交通8号线一期工程途经郑州市高新区、金水区、郑东新区以及中牟县，线路起于天健湖站，主要沿科学大道、瑞达路、甜园街、东风路、龙湖中环路、中兴路、商都路、绿博大道(郑汴物流快速通道)敷设，南至绿博园站，全长 50.63km，全为地下线，设车站 27 座，全部为地下站。新建梧桐街停车场、圃田车辆基地，东风路主变电站、绿博大道主变电站，计划 2020 年开工，2024 年通车运营，总工期为 5 年。

2、新乡41个重大项目签约，总金额达256亿元！（2019.11.5）



- 近日，在新乡市承接珠三角地区产业转移招商活动暨项目签约仪式上，新乡市41个项目成功签约，总金额达256.2亿元！
- 本次项目签约，涵盖领域之广，涉及范围之大，投资金额较多，包括绿色纺织服务产业园、装配式住宅生产基地、机械纺织实验和研发中心、华北食品生产基地、高端民宿旅游项目、电子产业信息园、智能制造业、新能源以及平原新区现代仓储中心项目。

3、河南与长三角地区经贸合作交流会在上海举行 35个项目共揽金378亿元（2019.11.4）



- 11月4日，河南省与长三角地区经贸合作交流会在上海举行。据河南省商务厅提供的数据显示，共计35个项目在现场签约，总投资378.6亿元。项目涵盖了总部经济、数字经济、智能制造、生态农业、电子科技、现代物流、节能环保、专业化工、新材料、休闲用品、文旅医疗教育等领域。

楼市分享-新盘 (金地正华漾时代)

金地集团产品系划分：“格林、风华、褐石、名仕、未来、天境、世家、峯汇、社区商业”九大标准化产品系列，金地在郑州项目目前产品系为格林、风华、名仕三个系列；其中格林系分为1.0、2.0、3.0三个标准，金地格林小城为格林2.0系标准，金地正华漾时代为格林系3.0标准



金地在郑州

已进驻全国7大区域，50余城，入驻美国东西海岸6座核心城市
金地郑州-已落6子

- 格林
 - 金地格林小城
 - 金地正华漾时代
- 风华
 - 天伦金地悦风华
 - 金地滨河风华
 - 金地铂悦
 - 金地名悦
- 名仕

楼市分享-新盘 (金地正华漾时代-项目概况)

本案为竹桂园拿地、金地操盘，金地“格林”系3.0升级版本，高层+洋房设计，打造精装、低密社区

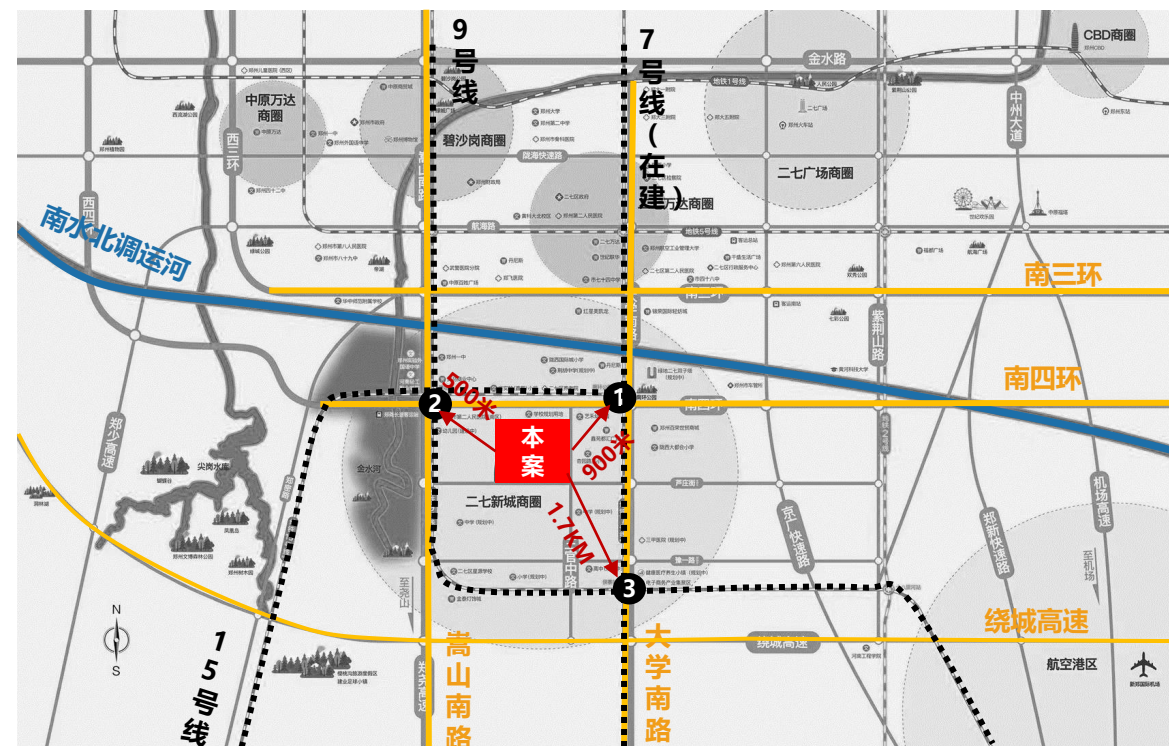
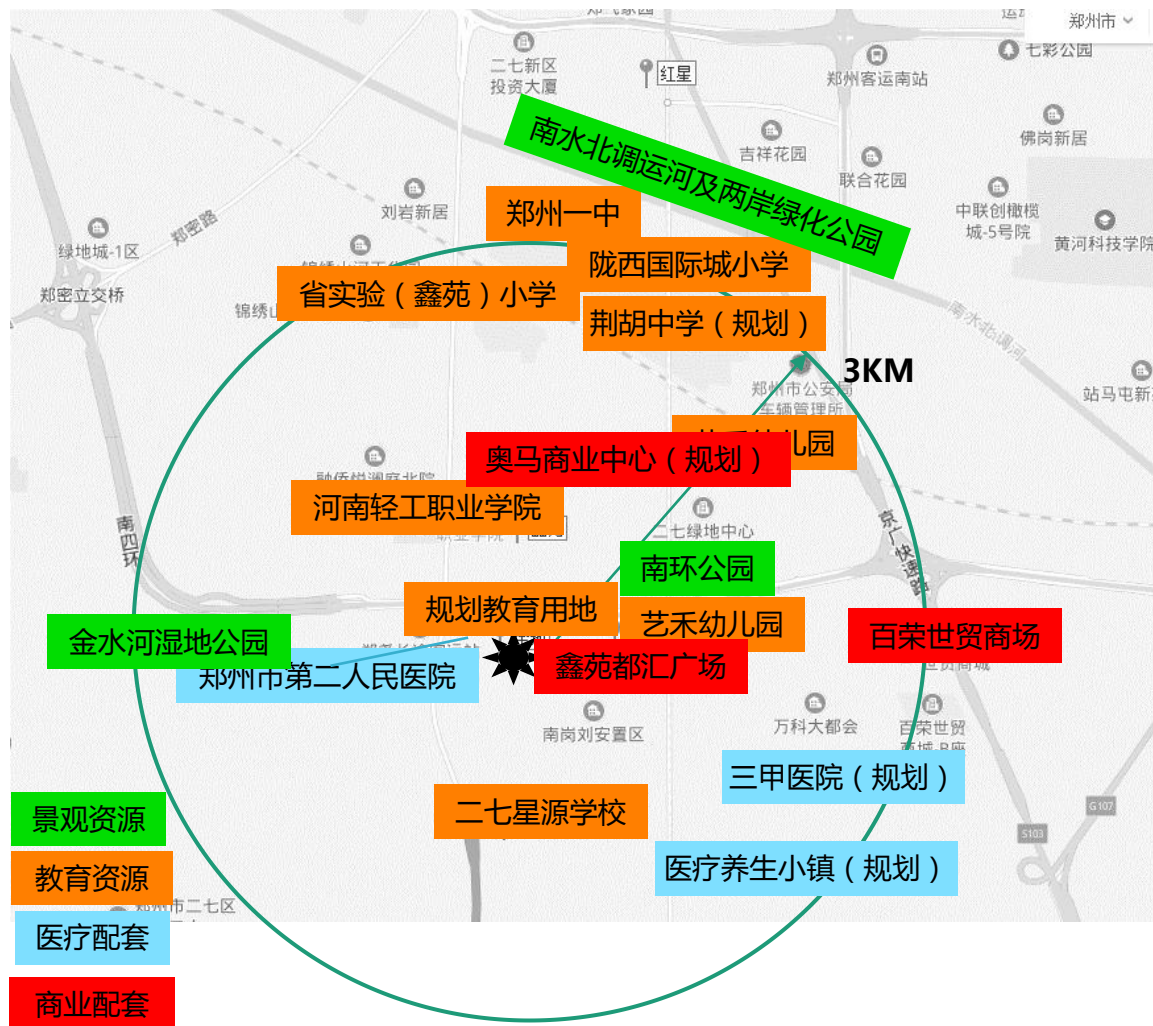


区域	成交日期	公告号	土地编号	房企	板块	用途
二七区	2019/2/25	郑国土资交易告字[2019]5号	郑政出[2019]6号(网)	金地、竹桂园	大学南路板块	住宅
亩数	计容建面(万方)	成交价(万元)	溢价率	成交地价(万元/亩)	成交楼面价(元/㎡)	备注
67	11.24	51651	18%	766	4596	应采用装配式建筑技术建设

位置	二七区大学路与南四环交会处向西
板块	大学南路板块
开发商	金地集团(竹桂园拿地)
占地面积	67亩
建筑面积	11万方
容积率	2.5
绿化率	35%
得房率	高层75%、洋房85%
物业类型	高层、洋房
装修	精装(成本未释放,约1500元/㎡)
物业公司	金地物业
销售团队	自销
项目概况	共一个地块;6栋高层住宅(19/20F)+8栋洋房(6/7/8F)+2栋商业组成,高层面积为95/99/115㎡三房,洋房面积为105㎡三房
建筑风格	现代简约风格
内部配套	内部配套2栋2层商业及小区内部绿化及水系景观
分销及提点	贝壳旗下多家分销公司、易居房友已进驻、58待进驻;提点约为1.4-1.6%
有无首分	目前未释放
预计价格	高层预计13000元/㎡;洋房15000-15500元/㎡
历次节点	注册会员可享5000优惠→定存2万享1万优惠→配合查询征信享2万优惠 认筹节点待定,可能直接开盘
开盘节点	预计11月中旬开盘(拿证后即开)
预推楼栋	高层14/15#309套房源+洋房11#48套房源

楼市分享-新盘 (金地正华漾时代-项目周边配套)

项目配套：项目自身仅规划2栋2层的商业，其余景观资源、教育资源、医疗资源均为项目周边配套



➢ 7号线一期在建，建设周期5年；9号线规划中，未动工；15号线规划中，未动工；

① 南环公园站：直线距离900米

② 贾咀站：站点规划中，距离500米左右

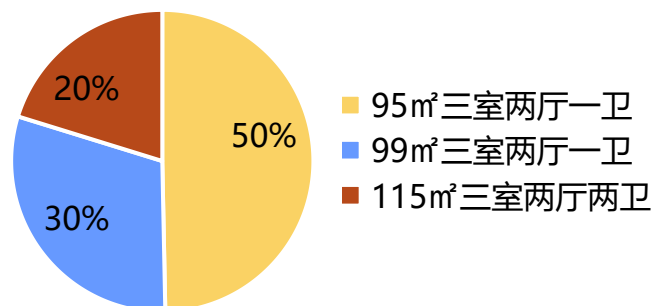
③ 侯寨站：距离1.7公里

楼市分享-新盘 (金地正华漾时代-户型配比)

共规划6栋高层、8栋洋房，高层产品中95/99㎡三房占比80%，115㎡占比20%；洋房为纯105㎡三房设计；定位刚需、刚改



高层各户型占比



类型	楼栋 (#)	楼层 (F)	梯户	单元	三房两厅一卫			三房两厅两卫			合计
					3A 95㎡	3B 99㎡	3B-1 99㎡	3C 105㎡	3C-1 105㎡	3D 115㎡	
高层	1	20	2T4	1	40	40					80
	6	20	2T4	2	76	40				40	156
	10	20	2T4	2	80		40			40	160
	12	19	2T4	1	38					38	76
	14	20	2T4	2	78	55				20	153
	15	20	2T4	2	76	60				20	156
高层小计					388	195	40	0	0	158	781
洋房	2	7	1T2	3				28	14		42
	3	7	1T2	3				28	14		42
	4	6	1T2	2				12	12		24
	5	8	1T2	2				16	16		32
	7	8	1T2	3				32	16		48
	8	8	1T2	3				32	16		48
	9	8	1T2	2				16	16		32
	11	8	1T2	3				32	16		48
洋房小计								196	120		316
合计					388	195	40	196	120	158	1097
套数占比					35%	18%	4%	18%	11%	14%	100%

楼市分享-新盘 (金地正华漾时代-高层户型分析)

首推高层14/15#，户型排布仅115m²东西边户位置差异，2D2T4设计，分离式核心筒连廊设计，得房率为75%左右；
飘窗后期可以打掉，增加室内空间感

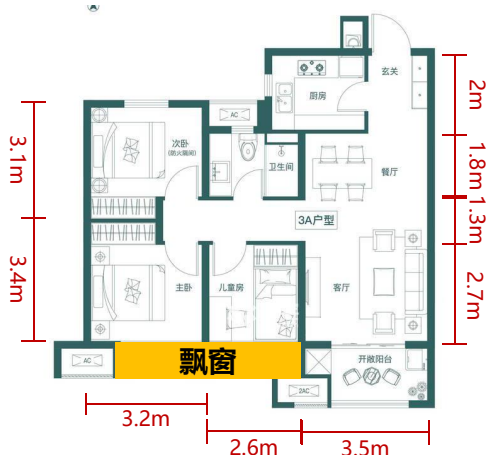
14#4-20层平层图



15#4-20层平层图

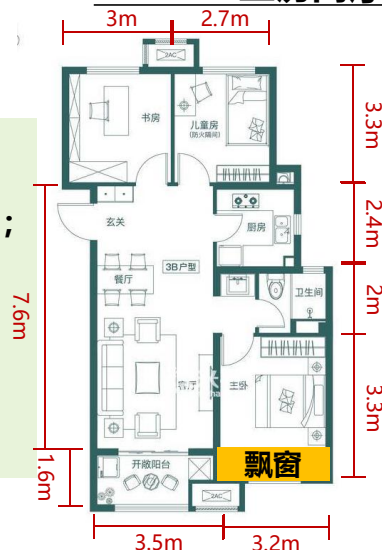


3A-95m²三房两厅一卫



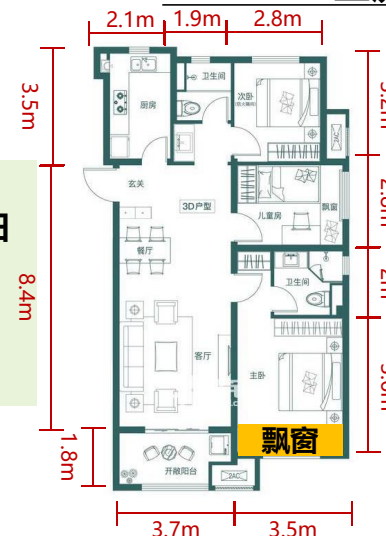
- **优点**
 - 三开间朝南；
 - 餐客一体、南向阳台；
 - 南北通透性较好；
- **缺点**
 - 餐厨动线不便；
 - 卫生间非三段式干湿分离；

3B-99m²三房两厅一卫



- **优点**
 - 餐客一体、南向阳台；
 - 卫生间干湿分离；
- **缺点**
 - 通透性较差；

3D-115m²三房两厅两卫



- **优点**
 - 餐客一体、南向阳台；
 - 公卫干湿分离；
- **缺点**
 - 通透性较差；

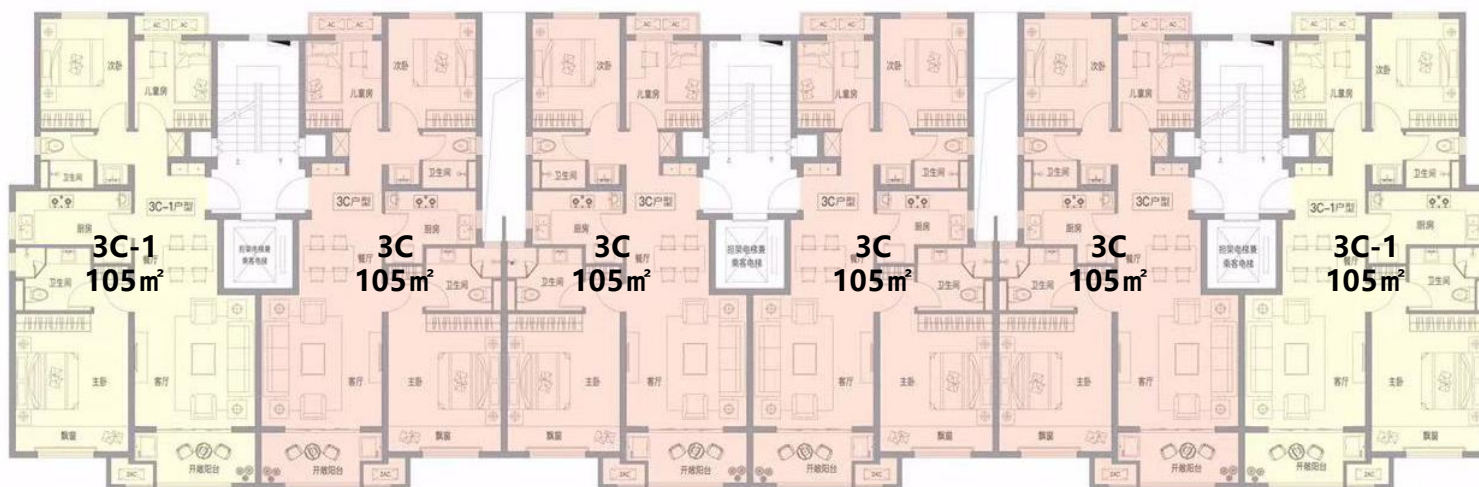
飘窗 南向飘窗均赠送，且施工时打掉；

楼市分享-新盘 (金地正华漾时代-洋房户型分析)

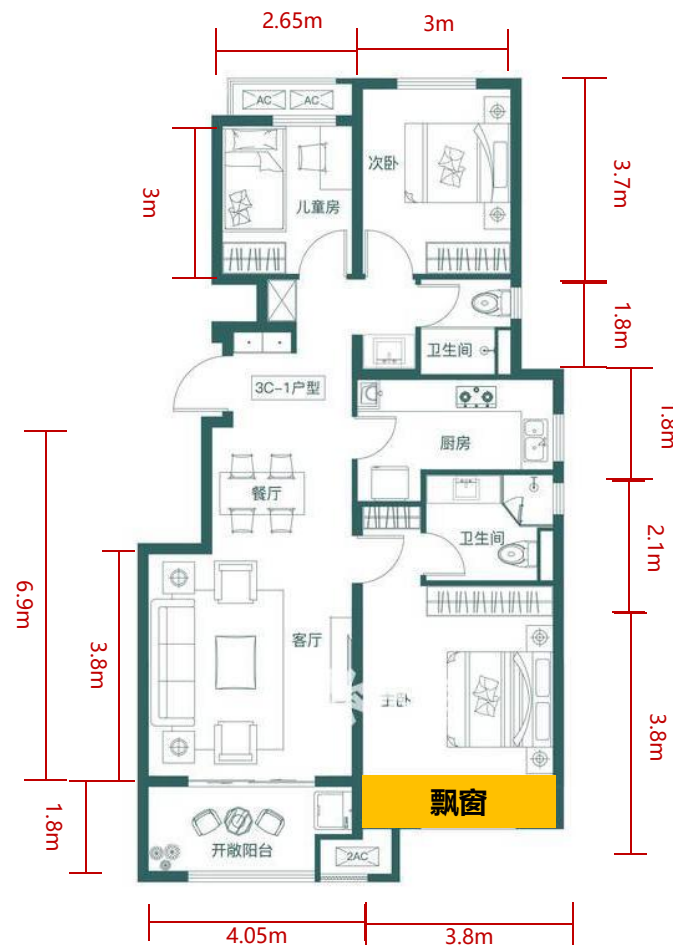
Ticheer
深度服务 共同成长

首推洋房11#，户型排布全部为105 m^2 三房两厅两卫，3D1T2设计，得房率为85%左右；飘窗后期可以打掉，增加室内空间感

11#4-8层平面图



3C-1 105 m^2 三房两厅两卫



- **优点**
 - 餐客一体、南向阳台；
 - 公卫干湿分离；
 - L型厨房，便捷性高
- **缺点**
 - 通透性一般；

飘窗 南向飘窗均赠送，且施工时打掉，如需要可自行安柜；

楼市分享-新盘 (金地正华漾时代-装修标准)

Ticheer
深度服务 共同成长

精装交付，高层洋房精装标准一样，目前未释放成本（约在1500元/m²），有格莱斯/马可波罗/美标/科勒/摩恩/方太/老板/罗格朗/西门子等品牌

工法展示区-新风/凉霸



样板间-餐客厅



样板间-厨房



样板间-飘窗位置



样板间-卫生间



适用范围		高层/洋房所有楼栋
玄关	门锁	入户门配坚朗海贝斯密码锁
	天花	乳胶漆、石膏板吊顶
	墙面	乳胶漆
	地面	格莱斯或马可波罗地砖
客厅	玄关柜	北美枫情或伯格仕
	天花	乳胶漆、局部吊顶
餐厅	墙面	乳胶漆
	地面	格莱斯或马可波罗地砖
卧室	天花	乳胶漆、配置顶角线
	墙面	乳胶漆
	门	金凯PVC覆膜门
	地面	书香门第或洛基强化复合地板
	窗台	大理石窗台板
	天花	铝扣板吊顶，干区：石膏板吊顶、乳胶漆
卫生间	墙面及地面	格莱斯或马可波罗地砖
	门	金凯PVC覆膜门
	洁具	美标或科勒马桶及洗面盆
	五金	美标或摩恩淋浴花洒、冷热水龙头
	其他	北美枫情或伯格仕浴室柜、朗斯淋浴屏、三雄极光浴霸
	天花	铝扣板吊顶
厨房	墙面及地面	格莱斯或马可波罗墙砖
	门	金凯PVC覆膜门
	橱柜	北美枫情或伯格仕橱柜配人造石台面
	燃气设备	燃气管入户
阳台	设备	方太或老板燃气灶及抽油烟机、美标或摩恩厨盆及厨房龙头、三雄极光凉霸
	地面	格莱斯或马可波罗地砖
灯饰		客餐卧室安装普通节能灯泡、玄关走道安装筒灯、主卧及走道安装小夜灯、厨卫安装厨卫专用灯、阳台安装吸顶灯
新风系统		爱迪士吸风机
供暖系统		客餐厅卧室地暖、卫生间安装暖气片
插座、电器开关		罗格朗或西门子
有线电视/电话/网络		客厅主卧配备有线电视插座、电话插座、网络插座
智能化系统		户内安装彩色可视对讲机、主卧安装紧急报警按钮

楼市分享-新盘 (绿城明月滨河-项目概况)

精装交付+高绿化率+区域位置



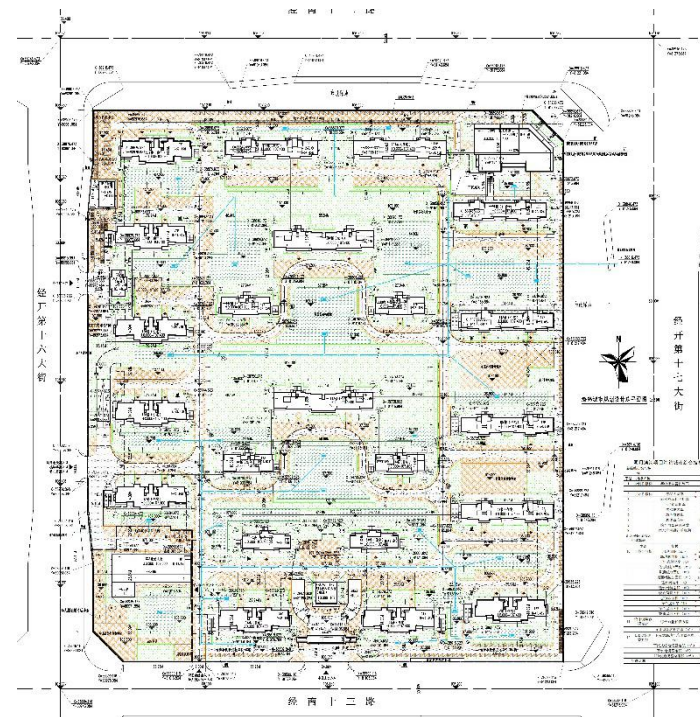
位置	经开区 郑州市经开第十七大街经南十二路
开发商	河南绿恒房地产开发有限公司
占地面积	121亩
建筑面积	22m²
容积率	1.99
绿化率	42%
物业类型	小高层
装修	精装 (精装标准未释放)
物业公司	绿城物业
销售团队	自销
目前阶段	当前处于验资10万入会阶段, 已有200组, 价格大致为22000元/㎡, 预计11月底首开17/18#, 18#目前已拿预售

3公里范围内主要配套				
序号	商业	档次	距离 (KM)	进度
1	滨河国际中心	区域商务中心	1.3	已建成
2	荷湖商业水街	购物中心	0.8	规划中
序号	学校	档次	距离 (KM)	进度
1	滨河三小	普通	0.5	规划中
2	滨河中学	普通	0.5	规划中
3	郑州外国语中学	省重点	1.4	建设中
4	郑州二中	市重点	1.3	建设中
序号	医疗	档次	距离 (KM)	进度
1	市第七人民医院	三级甲等	0.3	协议
序号	自然人文景观	档次	距离 (KM)	进度
1	蝶湖公园	区域核心景观	2.5	已运营
2	荷湖	区域核心景观	1.2	建设中
3	艺术中心	区域大型配套	2	规划中
4	体育馆、图书馆、档案馆	区域大型配套	1	规划中

楼市分享-新盘 (绿城明月滨河-项目拿地情况)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目占地121亩，规划22栋16-17F小高层，楼面价8804元/m²，无溢价拿地



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 ）	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2018〕168号（网）	经开区	经开第十六大街东、经南十三路北	121	城镇住宅 （地下交通服务场站、人防设施）	2.0	1174	8804	0%	河南锦江置业有限公司（绿城）	招拍挂	2019/1/9

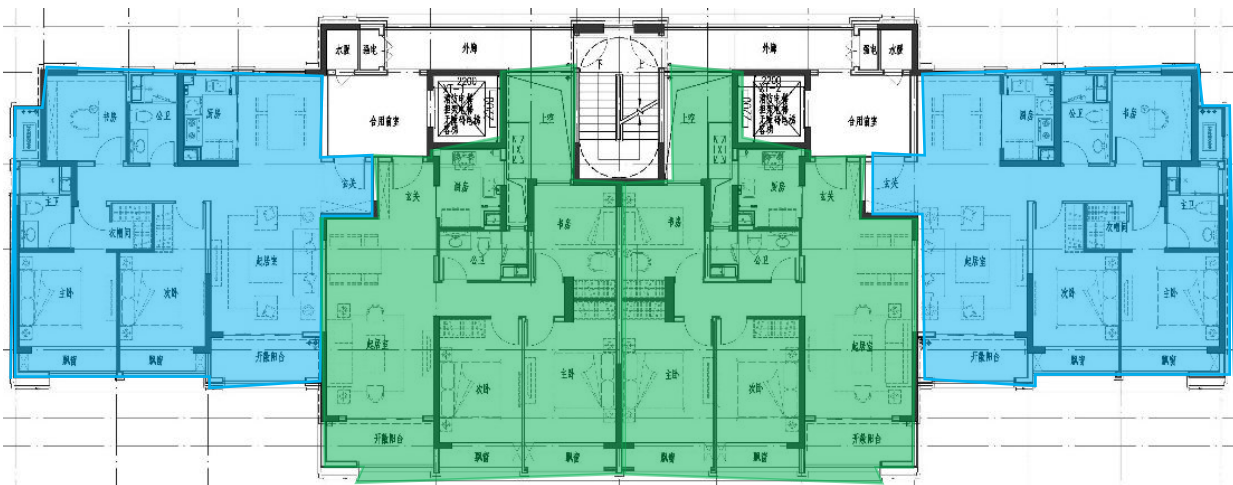


物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积	房型	套数	占比
小高层	9/10/17/22	1	2T4	17	115+103+103+115	103	三室两厅一卫	136	11%
						115	三室两厅两卫	136	11%
	1/2/3/16	1	2T4	16	115+103+103+115	103	三室两厅一卫	128	10%
						115	三室两厅两卫	128	10%
	7/8/14/15	1	1T2	17	142+142	142	四室两厅两卫	136	11%
	11/18	2	1T2	17	142+142	142	四室两厅两卫	136	11%
	4/5	1	1T2	17	128+128	128	三室两厅两卫	68	5%
	6/12/13/19/20/21	2	1T2	17	128+128	128	三室两厅两卫	408	32%
合计								1276	100%

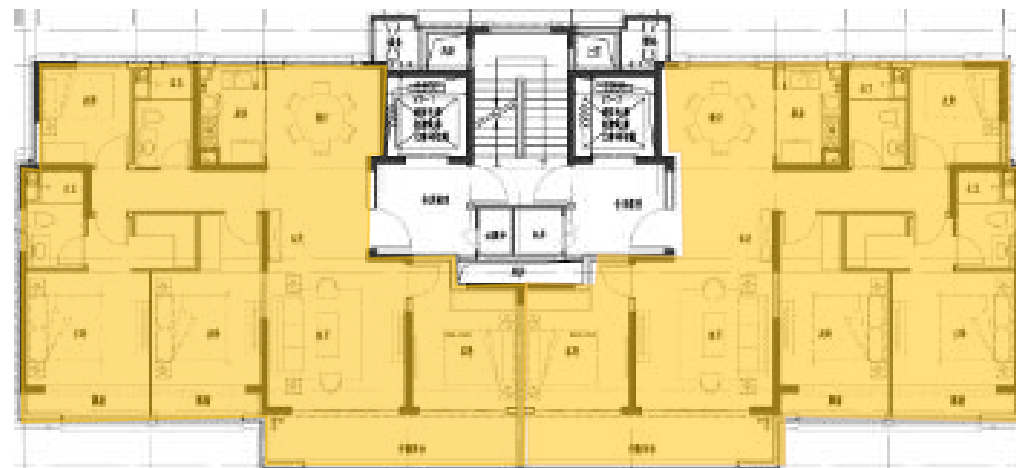
楼市分享-新盘 (绿城明月滨河-户型分布)

Ticheer
深度服务 共同成长

【楼栋户型】 103/115m²2T4设计，占比42%，142m²四房2T2设计，占比21%



1/2/3/9/10/16/17/22#
平层排布图



7/8/11/14/15/18#
平层排布图

103m²三室两厅一卫

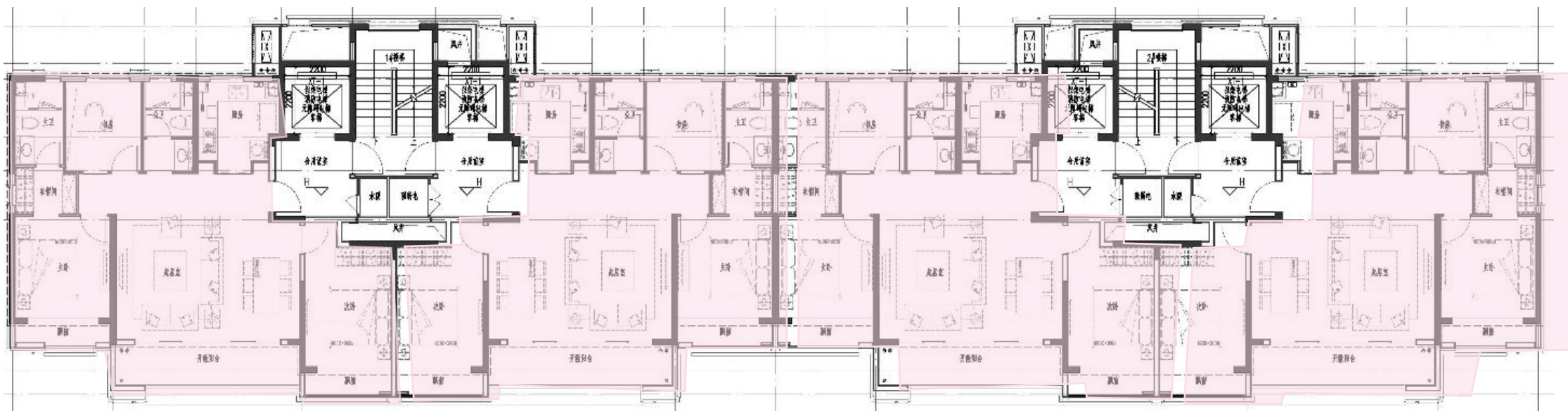
115m²三室两厅两卫

142m²四室两厅两卫

楼市分享-新盘 (绿城明月滨河-户型分布)

Ticheer
深度服务 共同成长

【楼栋户型】：产品128m²三房，2T2、2单元设计，占比37%，为项目主推户型



4/5/6/12/13/19/20/21#平层排布图

128m²三室两厅两卫

楼市分享-新盘 (绿城明月滨河-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

103㎡ 三室两厅一卫



优势：

- 三开间朝南，户型方正，采光较好
- 卧室都附赠飘窗，增加生活舒适性

劣势：

- 卫生间无干湿分离，且采光通风较差

115㎡ 三室两厅两卫



优势：

- 三开间朝南，户型方正，采光较好，入户玄关设计，提高归家仪式感
- 卧室都附赠飘窗，主卧套房设计，增加生活舒适性

劣势：

- 卫生间无干湿分离，且采光通风较差，走道过长，存在面积浪费

128㎡ 三室两厅两卫



优势：

- 四开间朝南，户型方正，采光优良，餐客横厅设计，空间感强
- 卧室都附赠飘窗，主卧套房设计，餐客连通大阳台

劣势：

- 北向卧室尺寸较小，走廊过长，存在面积浪费

142㎡ 四室两厅两卫



优势：

- 四开间朝南，户型方正，采光优良，餐客横厅设计，空间感强
- 卧室都附赠飘窗，主卧套房设计，餐客连通大阳台

劣势：

- 北向卧室尺寸较小，走廊过长，存在面积浪费

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>