

郑州市场周报(2018年第9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、行业热点：今年50城市土地收入近6000亿元，同比涨幅达六成（2018.3.5）



- 2018年以来，全国热点城市延续了2017年土地成交热度，继续大量成交土地。受监测的50大城市合计土地出让收入高达5918.7亿元，比2017年同期的3685.2亿元，涨幅达到60.6%。
- 虽然一二线城市调控政策严格，但对于房企来说，为了加大销售额，依然会集中拿地。预计2018年，一二线土地市场成交依然将维持高位。

2、行业热点：无锡2017年房价涨幅“领跑”中国（2018.3.5）



- 《2017年度胡润全球房价指数》显示，2017年中国楼市受各地限购政策影响而持续降温，而无锡以18.2%的房价涨幅“领跑”中国，且全球排名比2016年上升2个名次，居第二位。
- 从一线城市来看，北京和上海2017年度房价涨幅分别比2016年下降13位和20位，最终排名居全球第23位和第27位；广州排名比2016年上升9位，居全球第5位；而2016年房价飞速上涨的深圳却跌出前50名。

3、行业热点：多地要求开发商不得拒绝公积金贷款，现场需公示书面承诺（2018.3.5）



- 2018年1月起，深圳市住建局联合市规划国土委推出六项维护公积金缴存职工购房权益的措施，在全市范围内开展专项整治行动，对拒绝职工使用公积金贷款购房的房地产开发商和中介机构依法查处。
- 文中明确，开发商不得拒绝公积金贷款。深圳市规划国土委将加强市场监管，要求房地产开发企业在销售商品房时，提供不拒绝购房人使用公积金贷款的书面承诺，并在项目销售现场对外公示。
- 与此同时，如果房地产开发企业和房屋销售中介机构拒绝公积金贷款，或者房地产开发企业未在楼盘销售现场公示不拒绝购房人使用公积金贷款书面承诺的，职工可电话举报违规楼盘。

行业热点-全国热点

4、房企动态：保利地产前两个月销售额增八成，与置业整合后将覆盖更多城市（2018.3.7）



- 保利房地产（集团）股份有限公司3月6日公告，2018年2月，该公司实现签约面积156.55万平方米，同比增长61.86%；实现签约金额216.47亿元，同比增长60.66%。**今年1-2月，保利地产共实现签约面积374.41万平方米，同比增长71.63%；实现签约金额532.96亿元，同比增长85.01%。**
- 2017年全年，保利地产实现签约面积2242.37万平方米，同比增长40.27%；实现签约金额3092.27亿元，同比增长47.19%，位居行业第五。

5、金融政策：杭州房贷利率继续上涨，个别支行二套房贷款利率上浮30%（2018.3.8）



- 据记者了解，不论是首套房还是二套房，**杭州多家银行均提高了按揭贷款利率**，从此前基准利率上浮10%，**普遍已经上涨到了上浮15%~20%。**
- 尽管刚刚开春，但不少银行的贷款额度依旧吃紧，放款进度缓慢，甚至**部分银行目前已经暂停房贷业务。**
- 随着金融去杠杆的进一步执行，购房者贷款难，房企要从银行贷款开发也变得越来越难，银行对房地产商的排名有要求，有些只针对前百强房企放贷，有些则甚至要求达到前50强、前30强。

6、行业热点：南京市市长表示决心牺牲200亿土地收益，培育住房租赁市场（2018.3.9）



- 南京市市长蓝绍敏介绍，2017年南京的房地产市场价格基本保持稳定，今年1月房价还略有下降。但现在房地产市场调控的手段是“调酒师+精算师”，需要进一步优化方式。同时建议，应当加大顶层设计，梳理和引导房地产市场的良好预期，让市场发挥更大作用，**不能用单一的行政手段，同时让地方有一定的自主权。**
- 今年，南京为了进一步加大租赁住房建设及住房租赁市场的发展，优化土地供给结构，保证租赁房供地占住房供地比例达到30%以上。**为了加大住房保障力度，同时还筹集租赁房源100万平方米。**

行业热点-河南/郑州热点

1、行业热点：全国政协建议把郑州打造成“共和国立交桥”（2018.3.5）



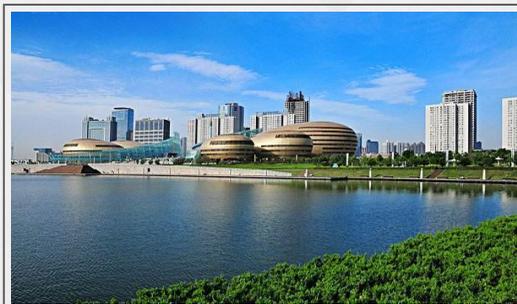
- 全国政协张震宇提出，尽快批复和实施《郑州铁路枢纽总体规划》《中原城市群城际轨道交通网规划修编方案》，充分发挥中原城市群的交通资源优势，把郑州打造成“共和国的立交桥”。此外，还建议从推进高铁网建设的高度，**推进“郑济”铁路建设**；从优化高铁网结构的高度，**呼吁“呼南高铁”“洛阳至南阳铁路”项目的落地**。
- 张震宇还提到，**建议升格郑州动车段为动车检修中心**，在机车车辆、动车车组等铁路资源上予以补强，同时筹建洛阳、南阳和商丘动车段，以全面提高郑州铁路枢纽的资源配置，提高动车的维护和保养水平及客车的开行能力，最大限度地发挥其“路网心脏”的作用。

2、行业热点：郑州新建特色租赁小区住房2020年将达5000套（2018.3.6）



- 郑州鼓励和支持住房租赁消费，多措并举加大租赁房源供应，扩大全市住房租赁市场规模。根据计划，**到2020年，新建特色租赁小区住房达到5000套**。
- 郑州市政府有关负责人说，郑州鼓励和支持住房租赁消费，多措并举加大租赁房源供应，扩大全市住房租赁市场规模。到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。

3、行业热点：中原城市群成“强磁铁” 河南城镇化率过半（2018.3.6）



- 以郑州为中心，500公里经济圈，囊括河南、山西、河北、安徽、山东五省的30座城市，而连接融通这个“朋友圈”的，是全国第五个跨省级区域城市群——中原城市群。
- 省社科院城市与环境发展研究所所长王建国分析说，从2000年城镇常住人口666万到2016年的972.4万，**16年间郑州市城镇常住人口增长了46%，已经接近超大城市的规模，而且是中国人口增长最快的城市之一**。
- 2017年郑州市交出一份漂亮“成绩单”：生产总值首次突破9000亿元大关，达9130.2亿元，占全省生产总值的20.3%，距离“万亿俱乐部”更近一步。

行业热点-河南/郑州热点

4、行业热点：建设“四个航空港” 打造国际化现代化航空新城（2018.3.7）



- 未来五年，航空港实验区将持续发扬“争分夺秒、拼尽全力”的港区精神，全面开启“国际航空港”“魅力航空港”“机遇航空港”“幸福航空港”建设新征程，为郑州国家中心城市建设、“空中丝绸之路”建设做出更大贡献。
- 四个航空港”建设目标都是要用全球化的视野，统筹考虑枢纽、产业、城市之间关系，全面提升规划、建设、管理水平，确保将航空港实验区建设成为一座国际现代、生态宜居、和谐文明的航空都市。另外，航空港实验区还将**全力推进创新工程**，着力打造航空经济创新引领示范区；**全力推进民生工程**，着力满足人民日益增长的美好生活需要。

5、行业热点：今年6月底 G107东移一期改建工程主体通车（2018.3.7）



- 2018年，郑州市将投入13.6亿元，新改建公路里程53公里。其中，G107东移一期改建工程，除连霍高速互通式立交工程、老陇海铁路占地外，**今年6月底将实现主体通车**。
- G107东移郑州段一期工程，也就是市民常说的“东五环”，该工程起点位于省道312线（沿黄快速通道）与新G107线交叉处，终点位于郑民高速与新G107线交叉处，全长21.8公里。**今年6月底**，该段公路即可完工实现主体通车，届时，市民可沿郑开大道、商都路等东西主干道上新的G107，**正式开启郑州五环时代**。

6、房企动态：正商和华信期货底价拍得北龙湖2宗商服用地（2018.3.7）

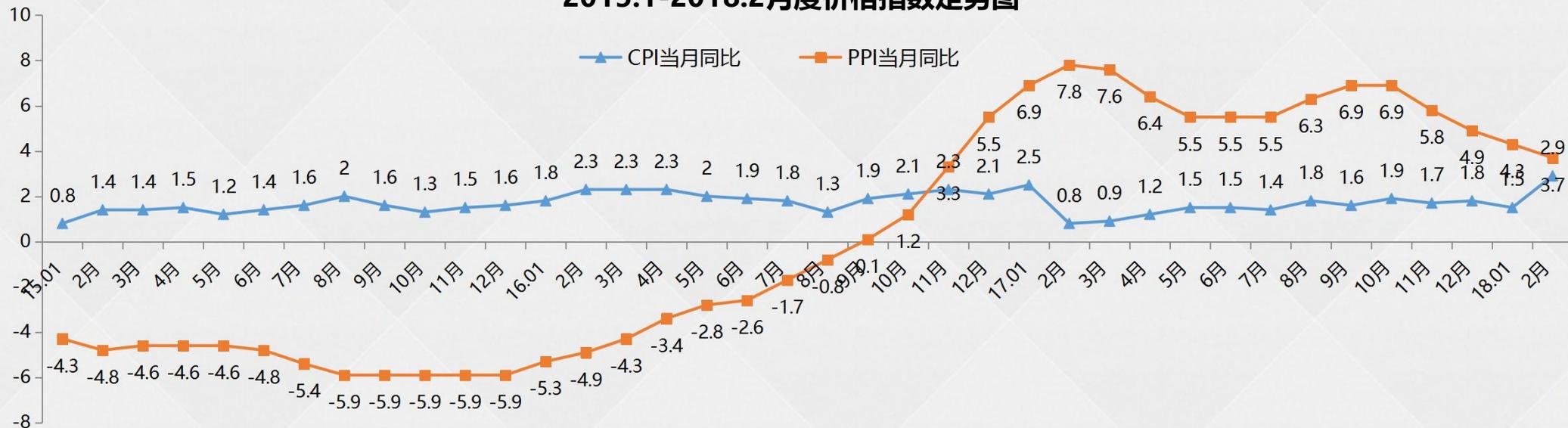
| 地块编号 | 区域 | 土地位置 |
|-----------------|------|---------------|
| 郑政东出(2018)1号(网) | 郑东新区 | 如意西路东、如意河西一街南 |
| 郑政东出(2018)2号(网) | 郑东新区 | 如意西路东、如意河西二街南 |

- 3月7日，挂牌出让8宗地，总面积320661.3㎡，约合480.99亩。其中，**2宗地位于郑东新区，均为商服用地，为净地**；6宗位于惠济区，均为城改用地。这些地块预计为富力建业尚悦居、锦艺四季城和融创等后期用地。
- 宗城改地全部底价成交，**正商和华信期货底价拍得北龙湖2宗商服用地**。

宏观经济-2018年2月CPI上涨、PPI回落

2018年2月9日，国家统计局发布2018年2月份全国居民消费价格指数（CPI）和工业生产者出厂价格指数（PPI）数据显示，CPI环比上涨1.2%，同比上涨2.9%；PPI环比下降0.1%，同比上涨3.7%。

2015.1-2018.2月度价格指数走势图



泰辰点评：

- 2月CPI环比上涨1.2%，同比上涨2.9%。**从环比看，CPI涨幅比上月扩大0.6个百分点，主要是受春节因素和气温偏低双重影响。一是全国大范围降温天气影响了部分农产品的生产和运输，加之春节期间需求和消费量增。二是春节前后出行人员增多，推动交通旅游价格上涨。三是春节期间城市务工人员集中返乡，人工费上涨，合计影响CPI上涨约0.06个百分点；从同比看，CPI涨幅扩大主要受春节“错月”影响；考虑到“节日因素”消退，预计3月份CPI同比涨幅将有所回落。
- 2月PPI环比下降0.1%，同比上涨3.7%。**从环比看，PPI由上月上涨转为本月微降。生产资料价格下降0.1%，生活资料价格持平。从同比看，PPI涨幅继续回落，比上月回落0.6个百分点。生产资料价格上涨4.8%，比上月回落0.9个百分点。

行业热点-2018年两会热词解读

2018年全国两会，政府层面传达出以下热词，分别为改革创新、国家账本、脱贫攻坚、一带一路、三权分置

改革创新

习近平主席提出：**发展是第一要务，人才是第一资源，创新是第一动力**。我们要构建推动经济高质量发展体制机制、建设现代化经济体系、形成全面开放新格局、营造共建共享社会治理格局，继续传承发扬改革创新精神，为推动新时代作出更大贡献。

1

国家账本

2018年，全国一般公共预算收入183177亿元，增长6.1%，一般公共预算支出209830亿元。中央财政预算共安排教育支出超过3万亿元；全面打好脱贫攻坚战；生态环境质量众所关注，中央财政安排大气、水、土壤三项污染防治资金合计405亿元。

2

脱贫攻坚

脱贫攻坚延续前两年的火爆态势仍旧成为了今年的热门话题。国务院扶贫办主任刘永富指出：2012年底，我国贫困人口9899万，2017年底剩余3046万，5年减少贫困人口6853万人。2012年底贫困县832个，2016年摘帽28县，预计2017年摘帽120余个。

3

一带一路

外交部长王毅表示：“一带一路”是中国提出的阳光倡议，共商、共建、共享是推进“一带一路”的黄金法则。共同把“一带一路”建设好是加强各国基础建设的“硬联通”，也是开展政策、规则和标准的“软联通”，不仅接地气，还要高标准；不仅效益好，而且高质量；不仅惠及中国，更要造福世界。

4

三权分置

农业部部长韩长赋指出：宅基地“三权分置”是一个方向。目前我国农村承包地已经出现所有权、承包权、经营权“三权分置”，其可借鉴引用到宅基地以及闲置房的使用上。就是在坚持宅基地所有权属于农民集体、资格权属于集体经济组织成员的基础上，**适度放活宅基地的使用权**。

5

行业热点-2018年两会房地产相关内容解读

2018年全国两会提出的房地产相关囊括货币政策松紧适度、财政政策积极有效、房地产税立法继续推动、棚改攻坚新启动等重要内容；同时提出2018年经济工作目标



土地速览

本周市区成交8宗土地；郊区中航空港区成交1宗；远郊无成交

本周大郑州土地成交速览

供应



本周土地供应10宗，787亩

成交

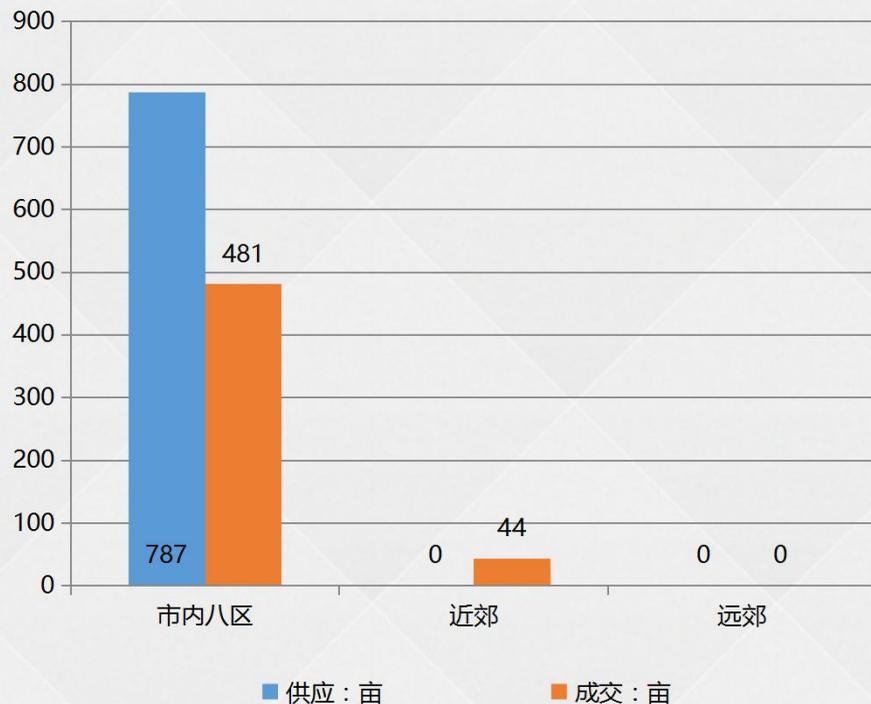


本周土地成交9宗，525亩

价格



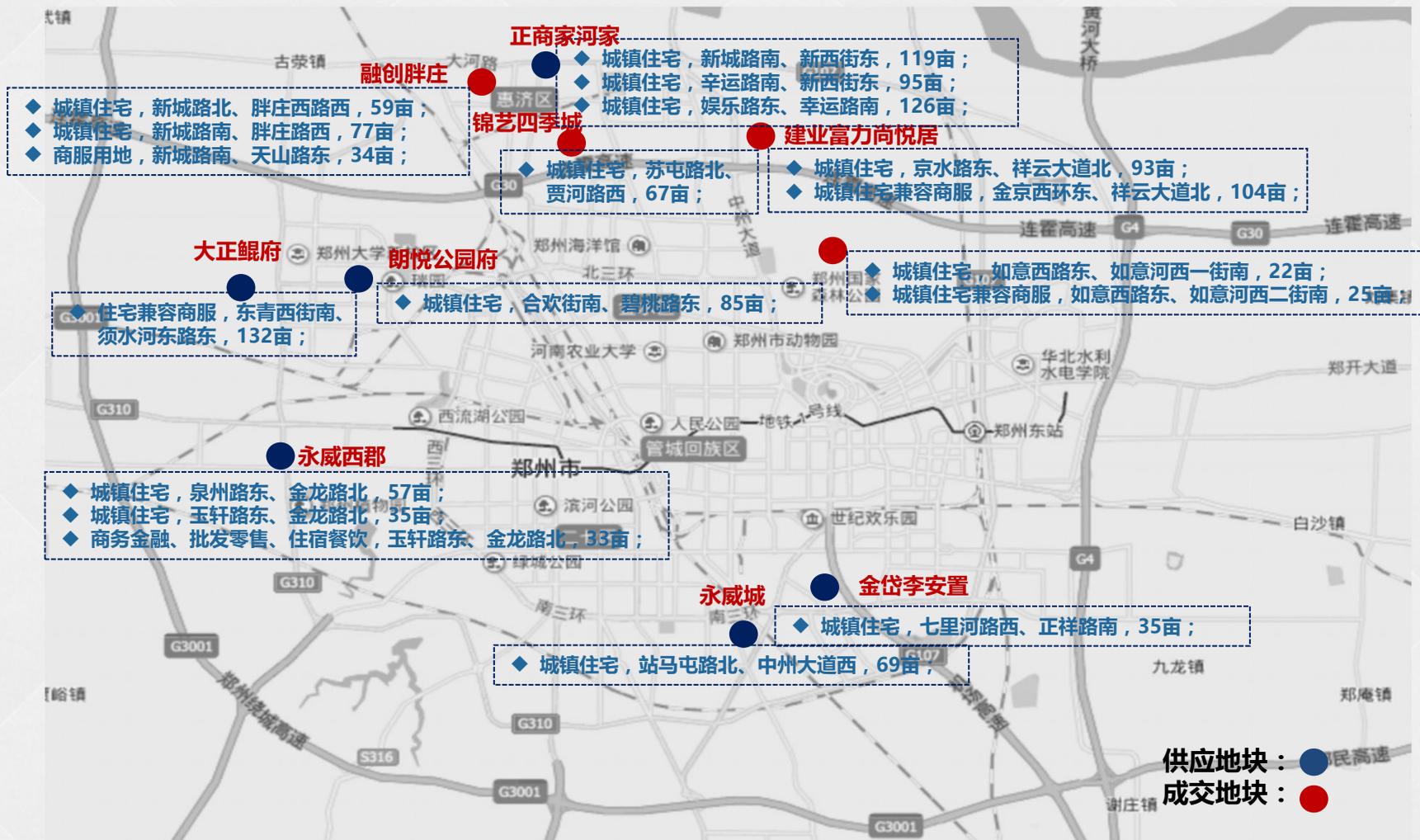
本周土地单价486万元/亩



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

本周土地供应10宗，成交8宗



备注：图中供应所标地块为住宅可开发用地，成交所标地块为可开发地块

土地市场-郑州市级

本周土地供应信息

| 公告日期 | 竞拍日期 | 土地编号 | 土地位置 | 区域 | 面积(亩) | 用途 | 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) | 竞买保证金(万元) | 备注 |
|----------|-----------|-----------------|--------------|-----|-------|----------------|-----------|---------|---------|--------|---------|------------|---------|-----------|----------|
| 2018/3/7 | 2018/4/10 | 郑政出(2018)43号(网) | 泉州路东、金龙路北 | 中原区 | 57 | 城镇住宅 | >1.0,<3.5 | <100 | <22 | >30 | 26499 | 463 | 70 | 13250 | 永威西郡安置 |
| | | 郑政出(2018)44号(网) | 玉轩路东、金龙路北 | | 35 | 城镇住宅 | >1.0,<3.5 | <100 | <22 | >30 | 16148 | 463 | 70 | 8074 | |
| | | 郑政出(2018)45号(网) | 新城路南、新西街东 | 惠济区 | 119 | 城镇住宅 | >1.0,<3.3 | <100 | <20 | >30 | 63542 | 532 | 70 | 31771 | 正商家河家安置 |
| | | 郑政出(2018)46号(网) | 辛运路南、新西街东 | | 95 | 城镇住宅 | >1.0,<2.5 | <100 | <25 | >30 | 45865 | 482 | 70 | 22940 | |
| | | 郑政出(2018)47号(网) | 合欢街南、碧桃路东 | 高新区 | 85 | 城镇住宅 | >1.0,<3.8 | <100 | <23 | >35 | 47594 | 557 | 70 | 23797 | 朗悦公园府 |
| 2018/3/8 | 2018/4/12 | 郑政出(2018)48号(网) | 站马屯路北、中州大道西 | 管城区 | 69 | 城镇住宅 | >1.0,<3.5 | <100 | <25 | >30 | 38161 | 555 | 70 | 19081 | 永威城 |
| | | 郑政出(2018)49号(网) | 玉轩路东、金龙路北 | 中原区 | 33 | 商务金融、批发零售、住宿餐饮 | <4.5 | <100 | <45 | >25 | 16432 | 504 | 40 | 8216 | 永威西郡安开混合 |
| | | 郑政出(2018)50号(网) | 娱乐路东、幸运路南 | 惠济区 | 126 | 城镇住宅 | >1.0,<2.5 | <100 | <25 | >30 | 61007 | 482 | 70 | 30505 | 正商家河家 |
| | | 郑政出(2018)51号(网) | 东青西街南、须水河东路东 | 高新区 | 132 | 城镇住宅、批发零售、住宿餐饮 | >1.1,<3.5 | <100 | <25 | >30 | 64843 | 491 | 70、40 | 32422 | 大正鯤府 |
| | | 郑政出(2018)52号(网) | 七里河路西、正祥路南 | 管城区 | 35 | 城镇住宅 | >1.0,<3.0 | <60 | <25 | >30 | 19301 | 547 | 70 | 9651 | 金岱李安置 |
| 合计 | | | | | 787 | — | | | | | | | | | |

土地市场-郑州本级

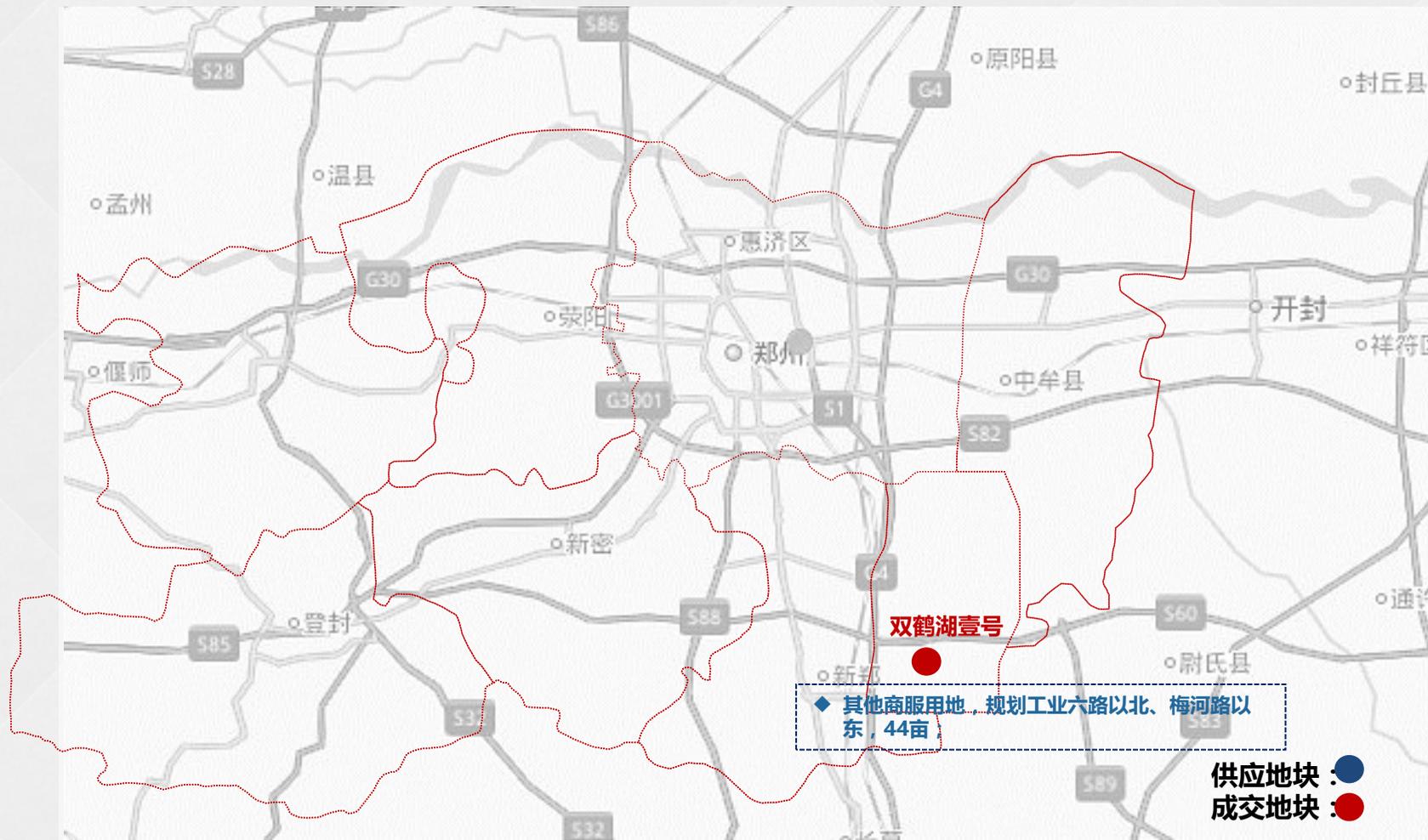
本周土地成交信息

| 摘牌日期 | 土地编号 | 土地位置 | 区域 | 面积 (亩) | 用途 | 容积率 | 成交价 (万元) | 单价 (万元/亩) | 楼面价 (元/m ²) | 溢价率 | 买受人 | 备注 |
|----------|-----------------|---------------|------|-----------|-----------|------------|-------------|--------------|----------------------------|-----|----------------|-----------|
| 2018/3/7 | 郑政东出(2018)1号(网) | 如意西路东、如意河西一街南 | 郑东新区 | 22 | 批发零售、住宿餐饮 | <3.0 | 19400 | 867 | 4333 | 0% | 正商(凯悦酒店) | 产业准入 |
| | 郑政东出(2018)2号(网) | 如意西路东、如意河西二街南 | | 25 | 商务金融 | <3.5 | 22300 | 902 | 3867 | 0% | 华信 | |
| | 郑政出(2018)3号(网) | 新城路北、胖庄西路西 | 惠济区 | 59 | 城镇住宅 | >1.1, <3.0 | 30273 | 515 | 2573 | 0% | 河南中之祥置业有限公司 | 融创胖庄安置 |
| | 郑政出(2018)4号(网) | 新城路南、胖庄路西 | | 77 | 城镇住宅 | >1.1, <2.5 | 37130 | 483 | 2895 | 0% | | |
| | 郑政出(2018)5号(网) | 新城路南、天山路东 | | 34 | 商服用地 | <2.3 | 16532 | 492 | 3211 | 0% | | |
| | 郑政出(2018)6号(网) | 苏屯路北、贾河路西 | | 67 | 城镇住宅 | >1.0, <2.5 | 32017 | 478 | 2870 | 0% | 河南锦轩置业有限公司 | 锦艺四季城苏屯安置 |
| | 郑政出(2018)7号(网) | 京水路东、祥云大道北 | | 93 | 城镇住宅 | >1.0, <2.0 | 42212 | 452 | 3393 | 0% | 河南惠花城乡建设发展有限公司 | 建业富力尚悦居安置 |
| | 郑政出(2018)8号(网) | 金京西环东、祥云大道北 | | 104 | 城镇住宅兼容商服 | >1.0, <1.8 | 47501 | 455 | 3796 | 0% | | |
| 合计 | | | | 481 | — | | | | | | | |

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

本周大郑州土地供应、成交分布图



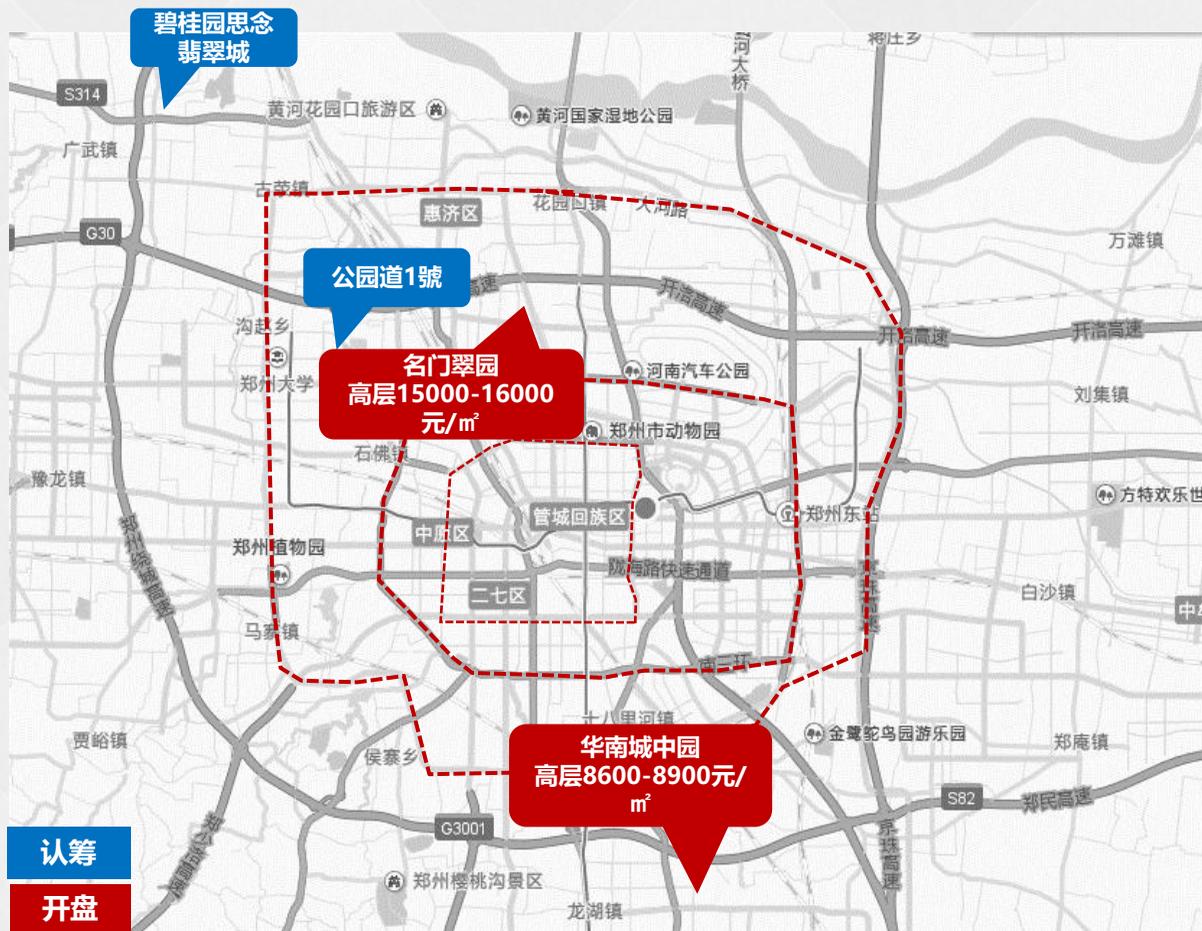
本周近郊土地成交信息

| 摘牌日期 ⁰⁰ | 土地编号 | 土地位置 | 区域 | 面积 (亩) | 用途 | 容积率 | 成交价 (万元) | 单价 (万元/亩) | 楼面价 (元/m ²) | 溢价率 | 买受人 | 备注 |
|--------------------|---------------|----------------|----|-----------|--------|-------|-------------|--------------|----------------------------|-----|--------------|-------|
| 2018/3/9 | 郑港出(2017, 9号) | 规划工业六路以北、梅河路以东 | 南港 | 44 | 其他商服用地 | < 3.0 | 7667 | 176 | 879 | 0% | 郑州航空鹤首置业有限公司 | 双鹤湖壹号 |
| 合计 | | | | 44 | — | | | | | | | |

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

本周开盘项目2个，共计推出房源**856套**，去化**841套**，去化率**98%**
 本周认筹项目2个，共计推出房源**774套**



| 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 |
| 名门翠园 | 高层 | 316 | 316 | 100% |
| 华南城中园 | 高层 | 540 | 525 | 97% |
| 合计 | | 856 | 841 | 98% |

| 认筹项目 | 推售物业类型 | 推出套数 |
|----------|-----------|------------|
| 公园道1號 | SOHO | 528 |
| 碧桂园思念翡翠城 | 双拼、小高、大平层 | 246 |
| 合计 | | 774 |

认筹活动-公园道1號

3月10日对**3期公寓2#**进行**认筹**，共推出**528套**房源；认筹客户约**50**组，到访客户约**120**组



| | | | | | |
|---------|---------------------------------|----|--------------------|-----|------|
| 项目位置 | 高新区 雪松路与翠竹街交汇处 | | | | |
| 开发企业 | 郑州朗悦置业有限公司 | | | | |
| 代理商 | 泰辰&盛励 | | | | |
| 占地 | 1000亩 | 建面 | 220万m ² | 容积率 | 3.49 |
| 推出套数(套) | 528 | | | | |
| 预计价格 | 10000元/m ² | | | | |
| 竞品均价 | 翰林国际城10000元/m ² (毛坯) | | | | |
| 优惠方式 | ①认筹4000元抵10000元；②认筹客户额外优惠1% | | | | |
| 交房标准 | 毛坯 | | | | |

| 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数 | 面积 | 套数 |
|--------|----|----|------|--------------|---------------------|-----|
| SOHO公寓 | 2# | 1 | 5T25 | 24F (1、2层底商) | 28-67m ² | 528 |
| 合计 | | | | | — | 528 |

认筹活动-碧桂园思念翡翠城

3月10日对二期双拼**别墅56-57#、78-83#、105-110#、129-133#**，**小高层21#、大平层25#、29#、30#、32#、33#**进行认筹，共推出246套房源；认筹客户**约61组**，到访客户**约300组**



| | | | | | |
|------|---|------|-------------------|-----|------|
| 项目位置 | 荥阳 江山路与沿黄快速路西4公里处 | | | | |
| 开发企业 | 碧桂园控股 | | | | |
| 代理公司 | 自销、尚正行、泰辰 | | | | |
| 项目体量 | 430亩 | 建筑面积 | 36万m ² | 容积率 | 2.49 |
| 推出套数 | 246套 | 认筹套数 | 61套 | 筹推比 | 25% |
| 优惠方式 | ①别墅认筹交5万、小高层认筹交2万；②认筹前200名客户优惠1%，认筹前50名客户优惠1%+300元的认筹礼包 | | | | |
| 备注 | 认筹方式：碧桂园金服收款；认筹对象：主要为项目邀约老客户及关系户、新访意向客户 | | | | |

| 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数 | 户型 | 面积 | 推出套数 | 套数占比 |
|------|---------------------------------|----|-----|---------|--------|-----|------|------|
| 别墅 | 56-57#、78-83#、105-110#、129-133# | 1 | 1T2 | 地上4，地下1 | 三室两厅五卫 | 260 | 40 | 16% |
| 小高层 | 21# | 2 | 1T2 | 18 | 四室两厅两卫 | 142 | 72 | 29% |
| 大平层 | 30#、32# | 1 | 2T2 | 17 | 四室两厅三卫 | 184 | 68 | 28% |
| | 33#、29#、25# | 1 | 2T2 | 16/17 | 五室两厅三卫 | 262 | 66 | 27% |
| 合计 | | | | | | | 246 | 100% |

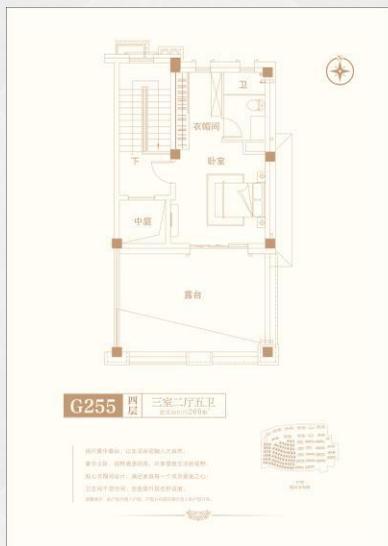
认筹活动-碧桂园思念翡翠城

户型展示——

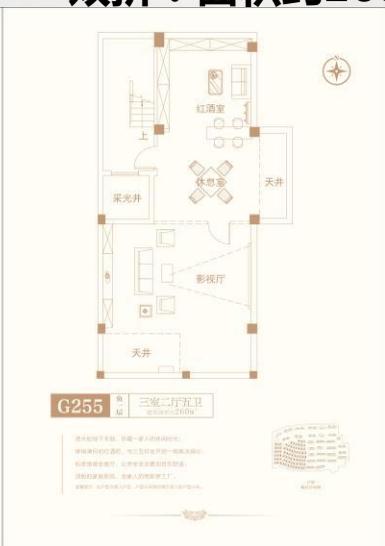
大平层：面积约184m²、260m²，均为四室两厅三卫



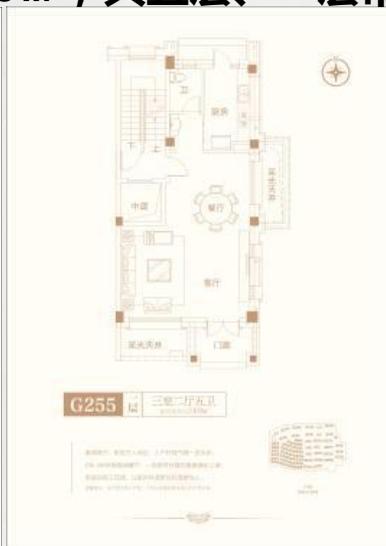
双拼：面积约260m²，共五层、一层带花园，赠送地下室



四层



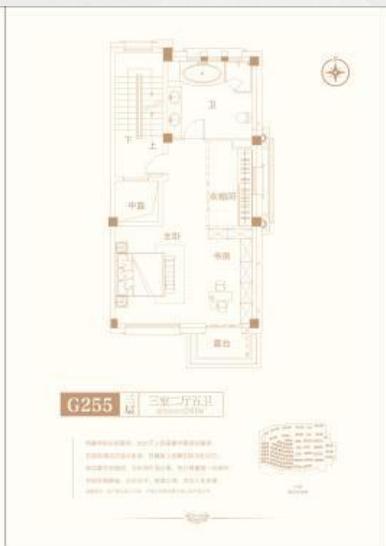
负一层



一层



二层



三层

开盘活动-华南城中国

3月10日上午针对**52#、53#**进行微信选房，共推出**540套**，去化**525套**，去化率为**97%**

2018年2月25日开始蓄客，截止开盘累计认筹**700组**左右



| | | | | | |
|---------|--|----|--------------------|-----|------|
| 项目位置 | 新郑市 双湖大道与创新路交汇处 | | | | |
| 开发企业 | 郑州华南城有限公司 | | | | |
| 代理商 | 自销&合富 | | | | |
| 占地 | 450亩 | 建面 | 120万m ² | 容积率 | 2.99 |
| 推出套数(套) | 540 | | 销售套数(套) | 525 | |
| 到访成交率 | — | | 整体去化率 | 97% | |
| 成交价格 | 成交均价8600-8900元/m ² | | | | |
| 竞品价格 | 龙湖锦艺城(毛坯)10000元/m ² | | | | |
| 优惠方式 | ①认筹3万抵5万；②建惠卡：内卡优惠10%；③签约优惠1% | | | | |
| 交房标准 | 毛坯 | | | | |
| 备注 | 五证齐全；微信选房；上次开盘价格：2月3日高层成交均价8600-9100元/m ² | | | | |

| 推荐房源 | 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 | 52#、53# | 2 | 2T4 | 34F | 三室两厅一卫 | 89m ² | 272 | 272 | 100% |
| | | | | | | 三室两厅两卫 | 122m ² | 134 | 134 | 100% |
| | | | | | | 三室两厅两卫 | 129m ² | 134 | 119 | 89% |
| 合计 | | | | | | | | 540 | 525 | 97% |

开盘活动-名门翠园

3月10日上午针对**5号地高层1# (部分房源)**、**2#**进行微信选房，共推出**316套**，去化**316套**，去化率为**100%**

2017年11月1日开始蓄客，截至开盘累计认筹**910组**



| | | | | | |
|---------|--|----|---------|------|-----|
| 项目位置 | 金水区 三全路与丰庆路交叉口西北角 | | | | |
| 开发企业 | 河南圣鸿置业有限公司 | | | | |
| 代理商 | 泰辰、易居 | | | | |
| 占地 | 604亩 | 建面 | 153万㎡ | 容积率 | 3.4 |
| 推出套数(套) | 318 | | 销售套数(套) | 316 | |
| 到访成交率 | — | | 整体去化率 | 100% | |
| 成交价格 | 均价15000-16500元/㎡(毛坯) | | | | |
| 竞品均价 | 丰乐奥体公馆高层16000元/㎡左右, 毛坯 | | | | |
| 优惠方式 | 无 | | | | |
| 交房标准 | 毛坯交付 | | | | |
| 备注 | ①微信选房; ②首付分期: 开发商垫资, 无利息, 2018年3月首期付5%, 接着2年四次付清(2.5%、2.5%、5%、15%每半年付一次) | | | | |

| 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 | 5号地1# (部分房源) | 1 | 1 | 4T12 | 27F | 一室一厅一卫 | 42 | 27 | 27 |
| 两室两厅一卫 | | | | | | | 68 | 107 | 107 | |
| | | | | | | | 73 | 52 | 52 | |
| 2# | | | | | | | 1 | 1 | 2T5 | 27F |
| | | 三室两厅一卫 | 98 | 27 | 27 | | | | | |
| | | | 89 | 26 | 26 | | | | | |
| | | | 96 | 26 | 26 | | | | | |
| 合计 | | | | | | | | 316 | 316 | |

开盘效果监控

从2017年至今整体开盘价格走势来看，价格波幅受项目个案影响较大，维持在13000-15000元/m²区间；因春节因素的影响，多数项目的推售节点未展开，导致2月中下旬至3月初开盘项目较少

2017年1月1周-2018年3月2周开盘推售



2017年1月1周-2018年3月2周开盘项目价格走势

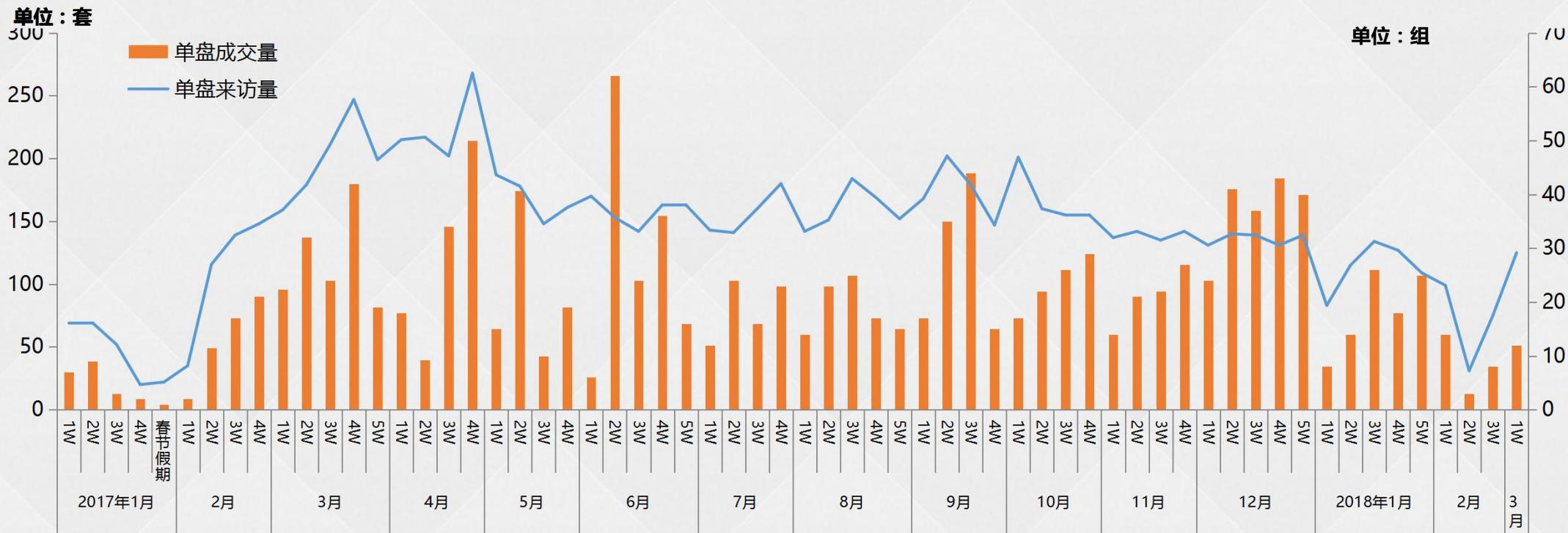


数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

典型项目监控

2018年3月1周，单盘平均来访125组，环比上升66%，同比下降21%；单盘平均成交12套，环比上升50%，同比下降45%（2018年2月2周、2月3周、3月1周均无开盘项目）

2017年1月1周-2018年3月1周单盘平均来访、成交量走势图

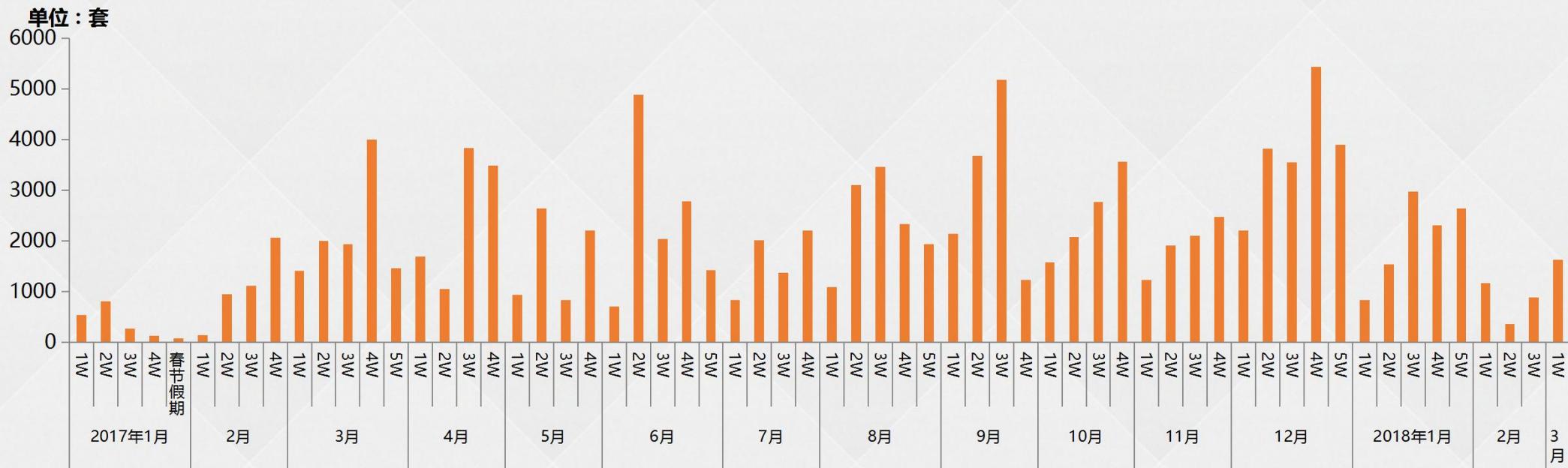


数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

典型项目监控

2018年3月1周实际成交总量**1630套**，环比上升**84%**，同比下降**17%**

2017年1月1周-2018年3月1周整体成交量走势图



◆2018年3月1周实际监控到住宅项目**137个**，其中有货在售住宅项目**117个**，总成交量**1630套**；入会/认筹/定存验资阶段项目6个，全新待售项目3个，无房源在售项目17个

◆2018年2月2周、2月3周、3月1周均无开盘项目

数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

新盘扫描-昌建

昌建地产公司（原双汇地产）开发产品涉及住宅、商业和小镇等多物业类型，但未形成住宅产品体系

昌建企业发展历程



昌建产品系列介绍

昌建住宅系列

典型代表项目：郑州昌建誉峰、扬州昌建君悦府、西安昌建城、成都昌建星悦城、漯河昌建外滩，郑州昌建君悦府

商业综合体系列

典型商业综合体项目：扬州昌建广场、周口昌建广场、泰兴昌建广场、漯河昌建广场、海口昌建逸海国际广场、昌建东外滩商业广场

特色小镇系列

特色小镇项目：海南孔雀山沁源汇、中牟万滩水镇、漯河沁源和国际健康养生小镇、中国曲梁田园健康小镇

新盘扫描-昌建·君悦府 (项目概况)

纯改善+电梯入户+小区景观



| | | | |
|-------------|--|-------------|------------------------|
| 开发商 | 郑州昌洲房地产开发有限公司 | 位置 | 二七新区 嵩山路与南四环交会处东200米路南 |
| 占地面积 | 58亩 | 建筑面积 | 13万㎡ |
| 容积率 | 2.5 | 装修 | 毛坯 |
| 绿化率 | 35% | 销售团队 | 易居 |
| 物业类型 | 小高层 | 总户数 | 756 |
| 项目概况 | <ul style="list-style-type: none">项目总占地58亩，建面13万方，规划产品为9栋18层小高层2T2设计（区域限高60米）；产品规划主力为120㎡三房，137㎡和143㎡四房，规划总户数756户，车位数756个；小区整体建筑风格为现代典雅主义，小区景观设计为河南中亚设计公司，施工方为南通三建；项目附加值；三层中空玻璃防噪音、新风除霾系统、地暖入户、生态灭蚊、雨水收集、雾森系统、智能安防系统；项目紧邻南环公园，紧邻2条规划中的地铁线（7号线嵩山路站，4号线大学南路站） | | |
| 目前阶段 | 项目目前拿4证，预计4月末5月初首开；目前处于咨询阶段 | | |
| 土地情况 | 2017年2月14日拿地，总价57318万元，单价988万元/亩，楼面价5696元/㎡，溢价率67.9% | | |

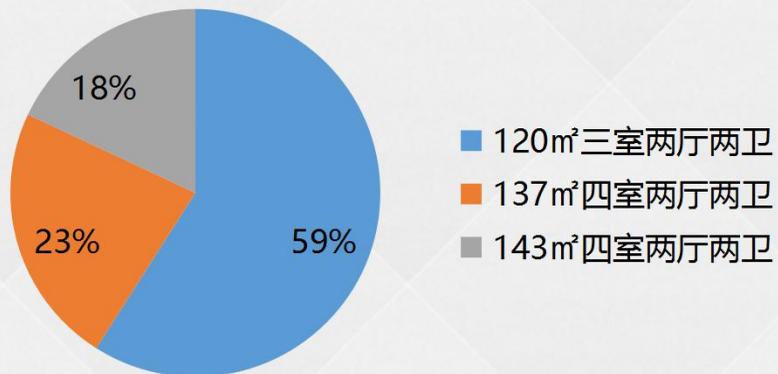
新盘扫描-昌建·君悦府 (产品分析)

产品设计较为纯粹，共三种户型756套，主力面积区间120㎡三房-143㎡四房；主力户型为120㎡三室两厅两卫



楼栋分布

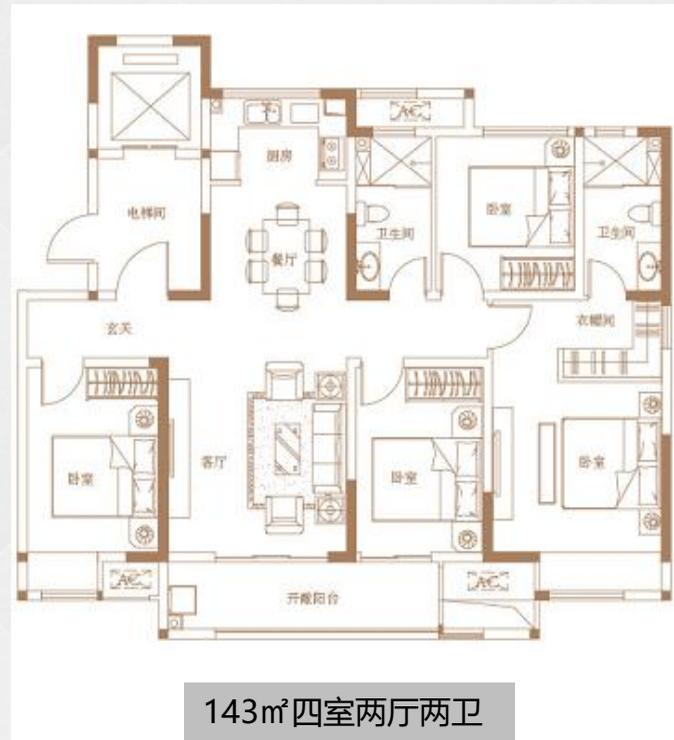
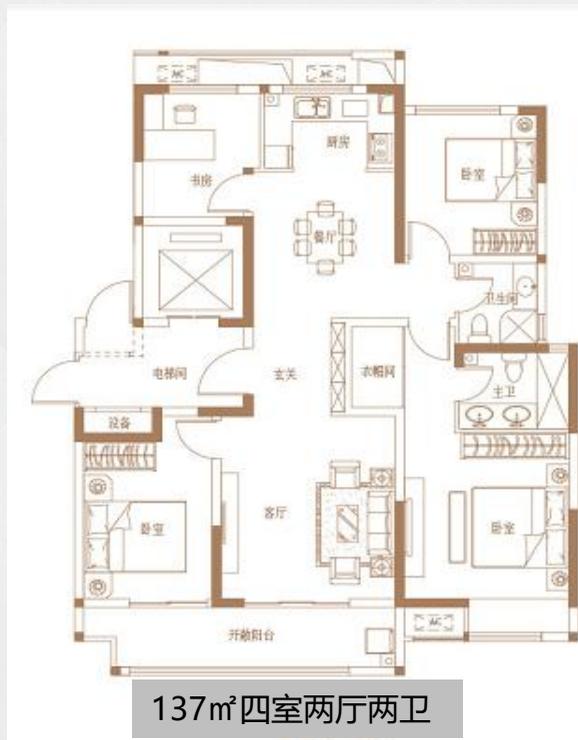
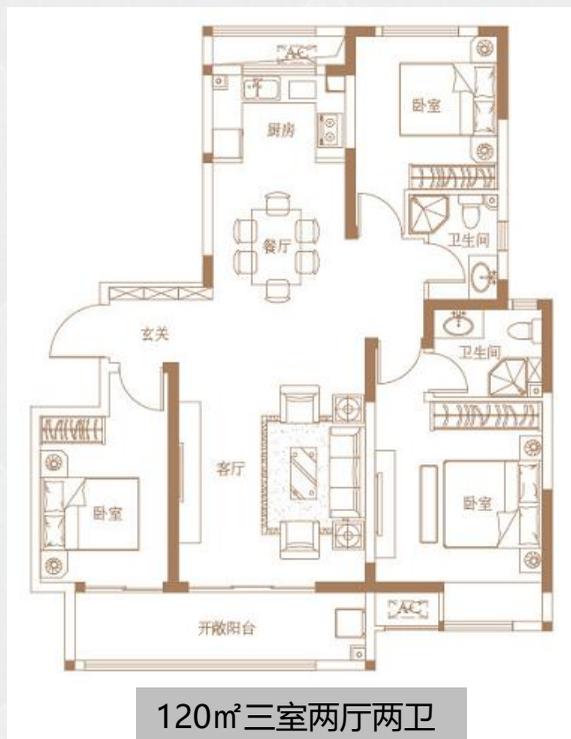
各户型套数占比



| 产品规划 | | | | | | | |
|----------|-------|-----|-----|--------|--------|------|-----|
| 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数 | 户型 | 面积 | 套数 |
| 小高层 | 5#、8# | 2 | 2T2 | 18层 | 三室两厅两卫 | 120㎡ | 8 |
| | | | | | 四室两厅两卫 | 143㎡ | 136 |
| | 6# | 3 | 2T2 | 18层 | 三室两厅两卫 | 100㎡ | 6 |
| | | | | | 四室两厅两卫 | 137㎡ | 102 |
| | 7# | 2 | 2T2 | 18层 | 三室两厅两卫 | 120㎡ | 4 |
| | | | | | 四室两厅两卫 | 137㎡ | 68 |
| 3#、10# | 3 | 2T2 | 18层 | 三室两厅两卫 | 120㎡ | 216 | |
| 1#、2#、9# | 2 | 2T2 | 18层 | 三室两厅两卫 | 120㎡ | 216 | |
| 合计 | | | | | | | 756 |

备注：其中有6套物业用房

新盘扫描-昌建·君悦府 (户型分析)



户型特点分析：

- **120平三房：**三开间朝南；阳台连通卧室与客厅；卫生间干湿分离；户型较为规整
- **137、143平四房：**143平3个卧室空间+客厅空间朝南；阳台连通客厅与卧室；主卧为套房设计；1梯1户，电梯入户；户型整体方正规整

新盘扫描-昌建·君悦府 (售楼及外部展示)

项目节点

2017年2月
14日

2018年3月
2日

2018年3月
17日

2018年4月
底5月初

2017年2月14日拿地，楼面价5696元/m²

二七万达临时展厅开放

预计售楼部正式对外开放

预计首开

项目展示



周度备案数据

- 商品房供应**39.58**万 m²，成交**4.9**万 m²
- 商品住宅供应**29.75**万 m²，成交**2.21**万 m²
- 商业供应**4.3**万 m²，成交**0.18**万 m²
- 写字楼供应**2.66**万 m²，成交**0.15**万 m²
- 公寓供应**0**万 m²，成交**0.97**万 m²

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据 - (2.26-3.4) 新增供应项目

新增供应项目共计6个，预售总建面39.56万m²，其中住宅建面29.75m²

| 预售项目名称 | 区域 | 预售物业类型 | 本周预售总建面 (万m ²) | 住宅建面 (万m ²) | 预售房源基本信息 | 预售房源目前动态 |
|--------|------|--------|-------------------------------|----------------------------|---------------------|---|
| 中林国际 | 二七区 | 高层、商业 | 14.7 | 11.23 | A座 / B座 / C座 | 40-156m ² 共计5栋即将开盘 |
| 锦艺金水湾 | 金水区 | 高层 | 6.75 | 6.33 | 11/12/15# | 11/12/15#已开盘，均价1.5万元/m ² ；3/6/8/10/13#已取4证，即将加推，时间待定 |
| 亚新紫藤公馆 | 郑东新区 | 高层 | 5.9 | 5.04 | 1 / 3 / 5 / 7 / 10# | 新拿预售预计5月初开盘，预计均价2.5-2.6万元/m ² |
| 金潮国际大厦 | 郑东新区 | 商业、办公 | 5.06 | 0 | 1# | — |
| 康桥悦蓉园 | 经开区 | 高层 | 4.67 | 4.67 | 22/30# | 预售证因置换重新取得；目前22/30#处于平销期，89-144m ² 高层1.75万元/m ² ，洋房145-185m ² 2-3万元/m ² |
| 碧桂园西湖 | 高新区 | 高层 | 2.48 | 2.48 | 1# | 1#于2.3开盘，均价1.5万元/m ² 目前已售罄；13号地（楼栋待定）大户型目前排号，开盘时间待定 |
| 合计 | | | 39.56 | 29.75 | — | — |

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据

供应端：除公寓无供应，写字楼和商业有明显**增加**，商品房和商品住宅有小幅下降；商品房、商品住宅供应量环比-6%、-18%；

成交端：除公寓外其他物业类型**成交均有下降**；商品房、商品住宅成交量环比-54%、-75%，成交价环比-24%、-26%

郑州市区各物业类型市场表现

| 物业类型 | | 商品房 | 商品住宅 | 商业 | 写字楼 | 公寓 |
|---------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 供应面积 (万㎡) | 2.26-3.4 | 39.58 | 29.75 | 4.3 | 2.66 | 0.00 |
| | 环比(%) | -6% | -18% | 114% | 1167% | 0% |
| 成交面积 (万㎡) | 2.26-3.4 | 4.9 | 2.21 | 0.18 | 0.15 | 0.97 |
| | 环比(%) | -54% | -75% | -75% | -44% | 87% |
| 成交金额 (亿元) | 2.26-3.4 | 5.04 | 2.21 | 0.46 | 0.18 | 1.2 |
| | 环比(%) | -65% | -82% | -61% | -28% | 69% |
| 成交均价 (元/㎡) | 2.26-3.4 | 10285 | 9976 | 25508 | 11912 | 12312 |
| | 环比(%) | -24% | -26% | 57% | 31% | -9% |

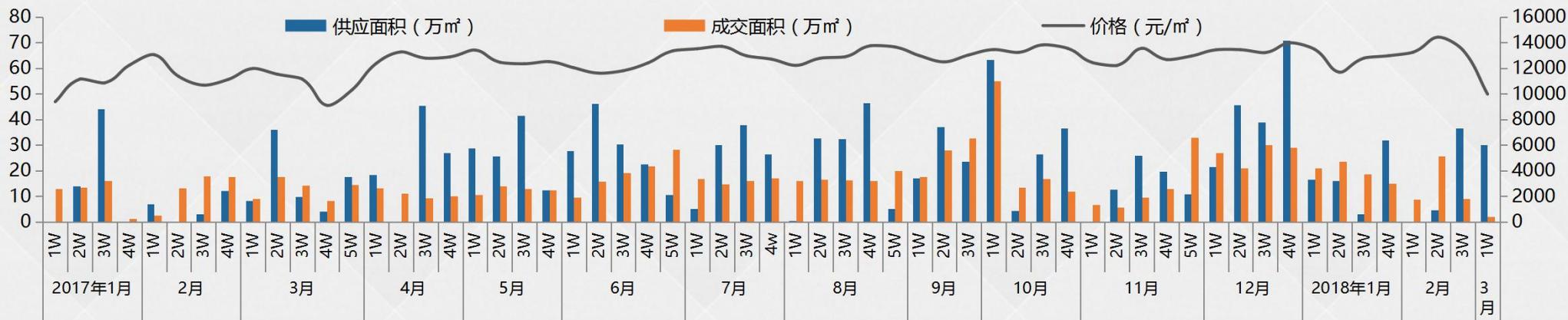
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

商品住宅：3月1周成交缩量明显，供应主力集中在中林国际项目；均价为9976元/m²主要受前期内购房源建业花园里、海森林项目备案价低影响；受限签、限价影响，备案数据表现供过于求，实际供不应求

商业：3月1周供应上升主要为中林国际项目集中供应，成交处于低位，价格受个别高备案价项目影响较大

郑州市区2017年-2018年3月1周商品住宅周度供求分析



郑州市区2017年-2018年3月1周商业周度供求分析



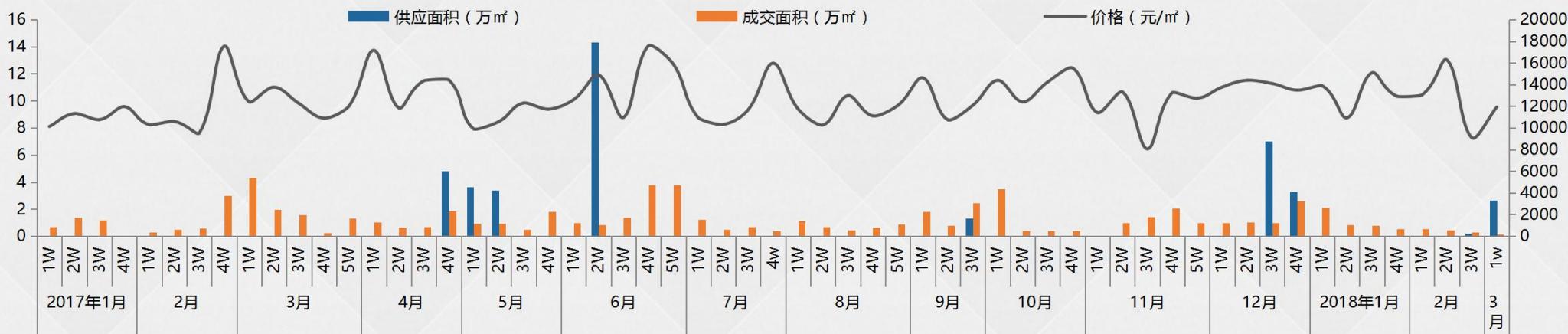
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

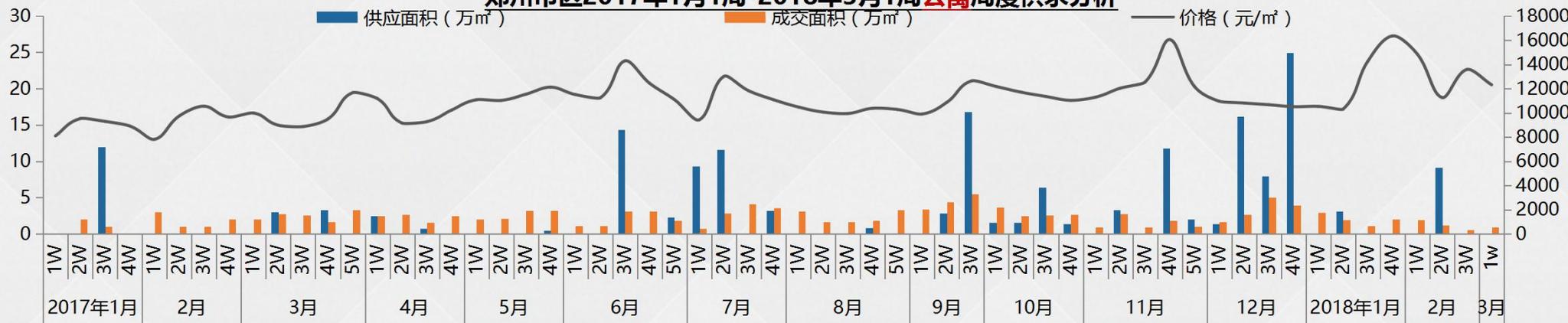
写字楼：3月1周写字楼供应涨幅较大，成交逐步走低，价格波动较大

公寓：3月1周公寓市场无供应，成交仍处低位，价格稍降；2017年至今，公寓市场大体量供求集中在个别月份，价格波动较大

郑州市区2017年1月1周-2018年3月1周写字楼周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年3月1周公寓周度供求分析



数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-70P榜单

住宅：3月1周，住宅成交前三为佳润滨河佳园（前期内购房源）、建业花园里（前期内购房源）、万科城，备案量处低位

公寓：3月1周，公寓成交前三为万科民安星辰、万科大都会、万科誉

2.26-3.4郑州市**商品住宅**备案面积TOP10

| 排名 | 项目名称 | 区域 | 面积 (万㎡) | 金额 (亿元) | 套数 | 均价 (元/㎡) |
|----|---------|------|------------|------------|----|-------------|
| 1 | 佳润滨河佳园 | 郑东新区 | 0.39 | 0.26 | 16 | 6827 |
| 2 | 建业花园里 | 惠济区 | 0.26 | 0.20 | 24 | 7567 |
| 3 | 万科城 | 高新区 | 0.21 | 0.28 | 24 | 13100 |
| 4 | 海森林 | 中原区 | 0.15 | 0.08 | 15 | 5432 |
| 5 | 源升金锣湾 | 管城区 | 0.13 | 0.13 | 13 | 10167 |
| 6 | 星联湾 | 郑东新区 | 0.13 | 0.12 | 11 | 9505 |
| 7 | 美商龙湖一号 | 金水区 | 0.12 | 0.10 | 11 | 8176 |
| 8 | 泰宏建业国际城 | 二七区 | 0.06 | 0.08 | 6 | 12490 |
| 9 | 亚星盛世 | 二七区 | 0.04 | 0.06 | 3 | 13826 |
| 10 | 锦艺金水湾 | 金水区 | 0.04 | 0.06 | 5 | 14557 |

2.26-3.4郑州市**公寓**销售备案面积TOP10

| 排名 | 项目名称 | 区域 | 面积 (万㎡) | 金额 (亿元) | 套数 | 均价 (元/㎡) |
|----|---------|------|------------|------------|----|-------------|
| 1 | 万科民安星辰 | 中原区 | 0.14 | 0.16 | 57 | 11391 |
| 2 | 万科大都会 | 二七区 | 0.11 | 0.10 | 40 | 9321 |
| 3 | 万科誉 | 郑东新区 | 0.10 | 0.18 | 46 | 17295 |
| 4 | 万科城 | 高新区 | 0.09 | 0.08 | 34 | 9544 |
| 5 | 正商书香铭筑 | 郑东新区 | 0.08 | 0.13 | 12 | 15542 |
| 6 | 正弘高新数码港 | 高新区 | 0.07 | 0.08 | 17 | 10810 |
| 7 | 万科美景龙门 | 管城区 | 0.06 | 0.08 | 15 | 13370 |
| 8 | 亚新橄榄城 | 二七区 | 0.05 | 0.05 | 14 | 9350 |
| 9 | 鑫苑名城 | 二七区 | 0.05 | 0.04 | 15 | 9735 |
| 10 | 海亮时代ONE | 金水区 | 0.03 | 0.05 | 8 | 14033 |

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

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>