

郑州市市场周报(2018年第10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、十三届全国人大一次会议选举产生新一届国家领导人（2018.3.17/18）



- 3月17日，上午9时，十三届全国人大一次会议第五次全体会议在人民大会堂举行。会议首先表决通过了十三届全国人大一次会议关于国务院机构改革方案的决定。9时23分，选举正式开始，最终，习近平获得全部2970张赞成票，当选为国家主席、中央军委主席，栗战书当选全国人大常委会委员长，王岐山当选国家副主席
- 3月18日，十三届全国人大一次会议第六次全体会议在人民大会堂举行。大会经投票表决，决定李克强为中华人民共和国国务院总理，决定许其亮、张又侠为中央军委副主席。

2、发改委：全面放宽城市落户条件，18年实现进城落户1300万人（2018.3.13）



- 3月13日，国家发展改革委印发《关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知》，通知要求全面放宽城市落户条件，2018年实现进城落户1300万人，继续落实1亿非户籍人口在城市落户方案，加快户籍制度改革落地步伐。
- 具体要求为：1、中小城市和建制镇要全面放开落户限制；2、大城市对参加城镇社保年限的要求不得超过5年；3、超大城市和特大城市要区分城区、新区和所辖市县，制定差别化落户条件，探索搭建区域间转积分和转户籍通道；4、探索租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户。

3、十三届全国人大一次会议：银监会、保监会合并为中国银保监会，不保留国土部（2018.3.17）

按照提请十三届全国人大一次会议审议的国务院机构改革方案的议案，改革后，国务院正部级机构减少8个，副部级机构减少7个；通过改革，国务院机构设置更加符合实际、科学合理、更有效率。

- 3月17日，十三届全国人大一次会议表决通过了关于国务院机构改革方案的决定，根据方案：
- 将中国银监会和中国保监会的职责整合，组建中国银行保险监督管理委员会，作为国务院直属事业单位。
- 将国土资源部的职责、国家发改委会的组织编制主体功能区规划职责、住房和城乡建设部的城乡规划管理职责、国家海洋局的职责、国家测绘地理信息局等的职责整合，组建自然资源部，作为国务院组成部门。

行业热点-全国热点

1、1-2月全国房地产开发投资额同比名义增长9.9%，商品房销售面积同比增长4.1%，销售额同比增长15.3%



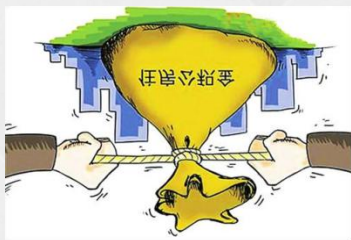
- 2018年1-2月份，全国房地产开发投资10831亿元，同比名义增长9.9%，增速比去年全年提高2.9个百分点。其中，住宅投资7379亿元，增长12.3%，增速提高2.9个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为68.1%。
- 1-2月份，商品房销售面积14633万平方米，同比增长4.1%，增速比去年全年回落3.6个百分点。其中，住宅销售面积增长2.3%；商品房销售额12454亿元，增长15.3%，增速提高1.6个百分点。其中，住宅销售额增长15.7%。

2、青岛：土拍再出新规：限房价、竞公基础设施资金（2018.3.12）



- 3月12日，青岛市宣布将拍卖出让的高新区两宗商住地块，将执行土拍新规：当竞买报价达到或超过最高限价后，网上土地竞价中止，转入网下竞公共基础设施建设资金，由公共基础设施建设资金出资最高者竞得国有建设用地使用权。这也是继竞房价、竞自持面积以及竞人才公寓配建公寓比例后，青岛土拍再出新规。

3、上海：调整公积金贷款购二套房标准，人均住房面积须在36.7平方米以下（2018.3.14）



- 3月14日，上海市公积金管理中心发布公告称，将上海市购买第二套改善型住房申请住房公积金贷款的家庭，现持有住房的人均住房建筑面积认定标准从此前的“不高于36.1㎡”调整为“不高于36.7㎡”。
- 据3月8日上海市统计局发布的《2017年上海市国民经济和社会发展统计公报》显示，至2017年末，上海市居民人均住房建筑面积为36.7平方米。

行业热点-全国热点

1、武汉2018年将筹集租赁住房3万套，面积100万平（2018.3.23）



- 作为首批培育和发展住房租赁市场试点城市，武汉市日前召开住房租赁企业工作座谈会时提出，**2018年武汉将筹集租赁住房3万套（间）、100万平方米**。在租赁住房市场方面，其将扶持5家运营管理住房5000套（间）以上的规模化、专业化、机构化住房租赁企业。武汉市房管局负责人也曾表示，2018年将进一步推动住房租赁试点工作，狠抓项目落地，推进“商改租”项目和“N+1”改造。

2、江西：鼓励各地延长公租房租赁年限，但最长不超5年



- 日前，江西省住建厅下发《关于加强公共租赁住房合同管理的通知》，通知明确，公租房租赁合同期限由双方约定，一般3年。**鼓励各地适当延长公租房租赁合同年限，稳定困难群众预期，最长不超过5年**。公租房租金可以按月、按季或按年收取，但最长不得超过1年。

3、绿城：住房租赁专项公司债券获批，规模40亿元（2018.3.16）



- 上交所3月16日披露，近日，由绿城房地产集团有限公司同时申报的公开发行人和非公开发行人住房租赁专项公司债券分别获得上交所预审核通过和无异议函。债券募集资金主要用于发行人在北京、杭州等一、二线城市的6个住房租赁项目，涉及租赁住房产权面积14.40万平方米，预计建设1226间租赁住房。这是继龙湖地产全国首单公募住房租赁专项公司债券、保利地产全国首单租赁住房REITs等债券产品后，上交所助力住房租赁市场发展的又一举措。
- 据统计，截至目前，上交所已受理11只住房租赁专项公司债券、资产支持证券，拟发行金额为408亿元；已审核通过7只，拟发行金额为183亿元；已完成发行3只，发行金额为26亿元。

行业热点-河南/郑州热点

1、河南重点流域治理项目获中央18.54亿元支持 (2018.3.12)



- 3月12日消息，国家发改委下发《关于下达重点流域水环境综合治理2018年中央预算内投资计划的通知》，河南省48个重点流域水环境综合治理项目将获得18.54亿元的投资计划。
- 2018年投资计划主要倾斜河南省丹江口库区及上游的老灌河、淇河，长江中下游的唐河、白河，淮河流域的沙颍河、洪河、涡河上游、浍河上游的水环境综合治理项目。涉及48个项目

2、18年中原区完成新建学校3所，金水、管城、惠济区将扩建18所学校 (2018.3.11/16)



- 3月11日，中原区教育局工作会议召开，提出，2018年，中原区有3所新建中小学建设项目在年底前全部开工建设。其中小学2所：中原区新街坊小学、西悦城二小；九年一贯制学校1所：中原区育英学校。
- 3月16日，郑州市金水区、管城区、惠济区教育局召开工作会，提出：今年郑州以下三个区域，18所学校将要重新扩建
- 金水区扩建三小学一中学一幼儿园，管城区扩建三小学一中学两幼儿园，惠济区扩建7个项目

3、2018郑州大力发展租赁住房市场，7000套公租房将计划分配 (2018.3.14)



- 3月14日，郑州市房管局召开2018年全市住房保障和房地产工作会议。会议指出，郑州将坚持“房住不炒”的定位，加快探索建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2018年，全市新开工棚户区改造安置住房9个，共计2.1万套；保障性安居工程基本建成6万套，公共租赁住房实物配租7000套。

行业热点-河南/郑州热点

1、郑州启动西水东引工程，从洛阳陆浑水库取水至二七区尖岗水库（2018.3.15）



- 3月15日，郑州市政府与河南水利投资集团有限公司签署合作框架协议，实施郑州市西水东引工程，将陆浑水库优质水引至郑州市尖岗水库。该工程有望今年年底前开工，力争后年通水。
- 该工程供水线路包括两部分，即原有渠道改造和新修管线。原有渠道从水库灌溉输水洞末端到坞罗水库，全长150公里；新修管线从坞罗水库到尖岗水库，全长约67.46公里，其中铺设管道58.64公里，开挖隧洞8.17公里，渡槽0.65公里(2座)。引水线路途经巩义、荥阳、上街、郑州市区，工程估算总投资约20亿元

2、郑州市政府：违规招牌全拆



- 3月初，郑州市政府下发《郑州市整治规范建筑物屋顶标识招牌专项工作方案》，要求在10月底前，基本完成实施范围内建筑屋顶标识招牌的整治工作。
- 根据《方案》，3月10日到4月30日，主要是要求市区党政机关、职能部门、事业单位、国有企业、医院、学校等公共机构存在违法设置超过建筑物屋顶高度和墙体边缘标识招牌的，要带头完成重设及清理工作。
- 据统计，郑州市约有13万块各类标识招牌，截至3月12日下午4点，超过建筑物屋顶高度和墙体边缘违法设置的标识招牌查实数字为5182处，已完成清理88处。

3、环城地铁线5号线正式下线，今年6月实现轨通，2019年前通车试运营



- 近日，郑州市轨道有限公司传来消息，郑州市轨道交通首列A型车，即郑州市唯一一条环形轨道交通线路5号线首列车正式下线。据了解A型车不但带有弧度，且客流量更大，较现运营车辆携带更多高科技。按照计划，地铁5号线将于今年6月实现轨通，2019年前通车试运营。
- 根据规划，郑州地铁5号线线路全长40.7公里，均为地下线，全线拟设站点32座，其中18座是换乘站，分别与1号线、2号线、3号线、4号线、6号线、7号线、9号线、12号线各换乘两次，与8号线、11号线换乘1次，平均站间距为1272米，功能定位为郑州中心城骨干线。

行业热点-河南/郑州热点

1、郑州文创园集中签约20个项目，计划投资达252.9亿元，其中雅居乐签约3个项目，总投资约90亿元，



- 3月13日上午，郑州国际文化创意产业园20个文化产业项目集中签约仪式在郑州举行。此次集中签约项目20个，计划投资达252.9亿元，涉及会议会展、泛娱乐文体、创意设计、总部经济、中部设计城、主题酒店等六大类别。
- 其中雅居乐签约郑州有三项目——雁鸣湖·国际会议会展中心、雁鸣湖·度假酒店群、雁鸣湖·国际游艇会等顶级会展、文旅产业资源，总投资约90亿元

2、市房管局：2018年郑州实施县市区分区域调控



- 3月14日，郑州市房管局召开2018年全市住房保障和房地产工作会议。会议强调：
- 1、坚决遏制投机炒房，结合实际实施县市区分区域精准调控；
- 2、落实“智汇郑州”人才安居保障政策；
- 3、完善住房租赁相关政策，增加租赁住房供应，推广应用住房租赁服务监管平台，健全住房租赁管理和服务机制，市内五区以办事处为载体，拟设立20-25个房屋租赁服务站点；
- 4、有序推进老旧小区整治提升，全面开展建筑物楼顶整治。

土地速览

本周大郑州无供应；市内八区成交18宗土地；近郊新郑成交5宗；远郊巩义成交24宗

本周大郑州土地成交速览

供应



郑州本级：本周土地供应0宗
大郑州：本周土地供应0宗

成交

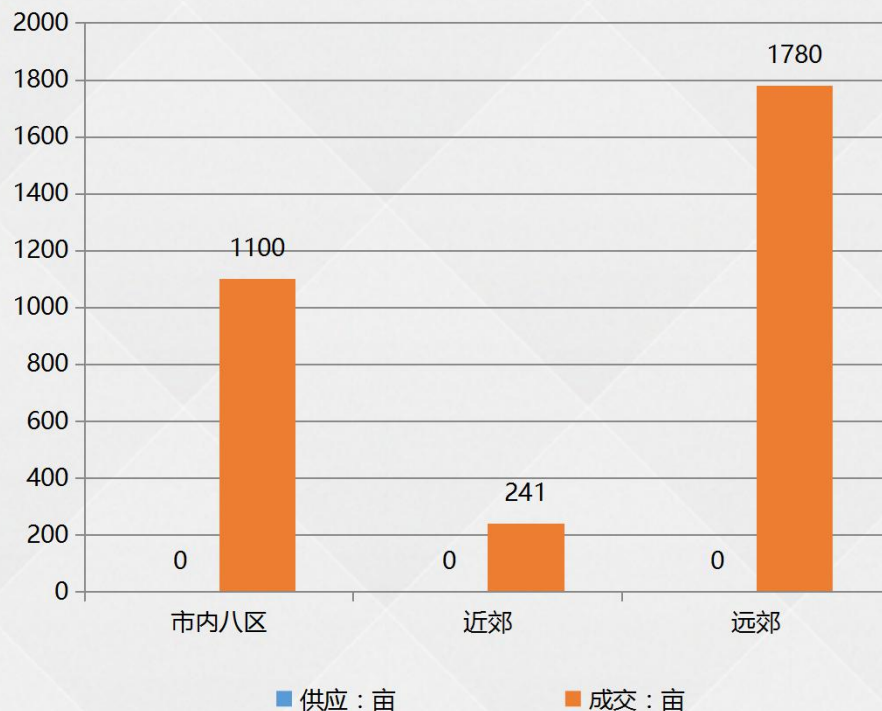


郑州本级：本周土地成交18宗，1100亩
大郑州：本周土地成交47宗，3121亩

价格



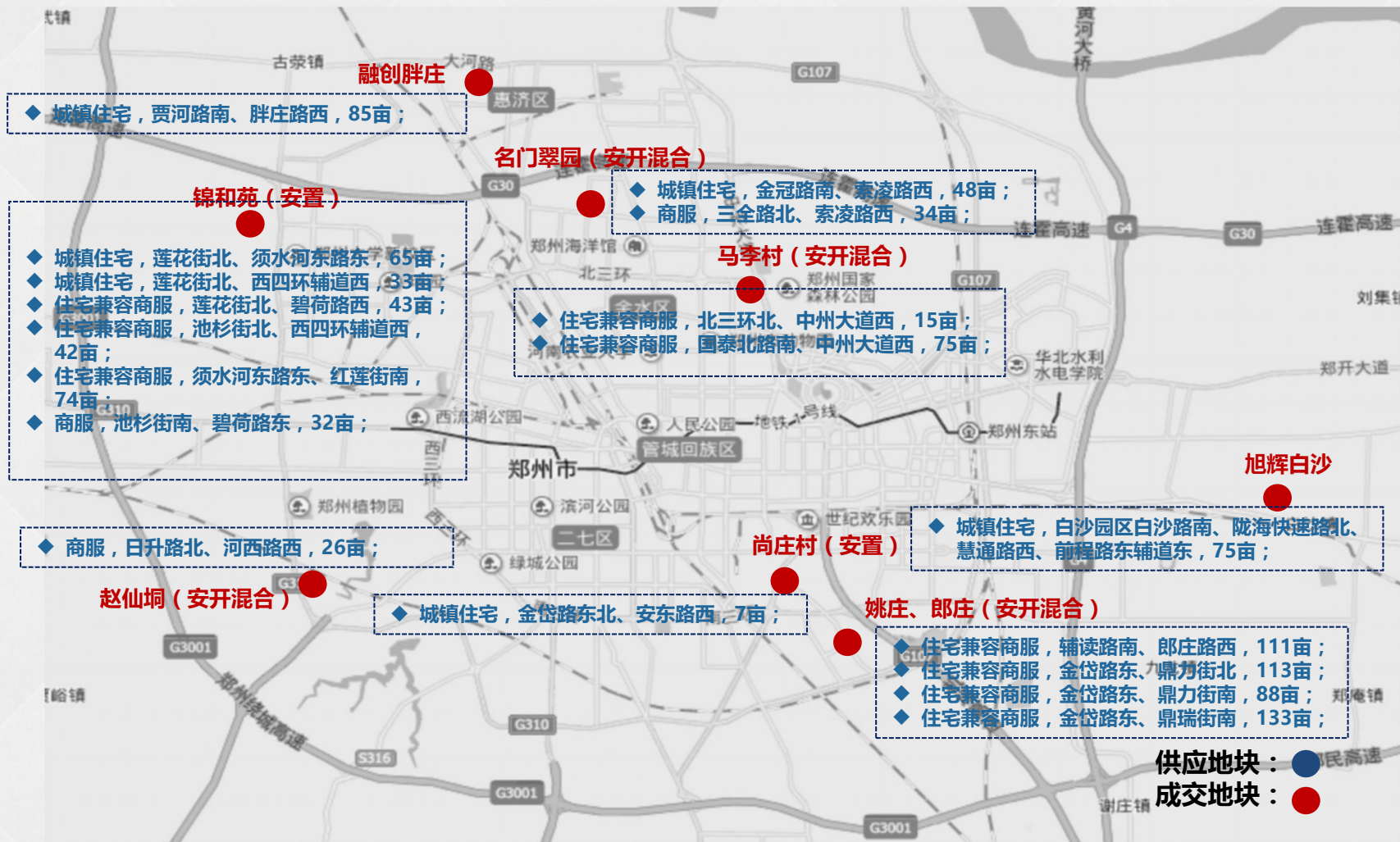
郑州本级：成交均价578万元/亩
大郑州：成交均价253万元/亩



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0宗，成交18宗，均为底价成交



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-郑州本级

本周郑州本级成交18宗土地，按照土地用途来看，纯住宅地块8宗，住宅+商服地块9幅，纯商服地块3幅；依照土地类型来看，纯商品房地块4幅，纯安置地块9幅，安开混合地块5幅

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/m²)	溢价率	买受人	备注
2018/3/12	郑政出(2018)9号(网)	莲花街北、须水河东路东	高新区	65	城镇住宅	3.5	29348	454	1945	0%	郑州高新实业有限公司	锦和苑合村并城(安置)
	郑政出(2018)10号(网)	莲花街北、西四环辅道西		33	城镇住宅	3.5	14873	454	1945	0%		
	郑政出(2018)11号(网)	莲花街北、碧荷路西		43	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	3.5	20153	473	2027	0%		
	郑政出(2018)12号(网)	池杉街北、西四环辅道西		42	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	3.5	19685	473	2027	0%		
	郑政出(2018)13号(网)	须水河东路东、红莲街南		74	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	3.5	35003	473	2029	0%		
	郑政出(2018)14号(网)	池杉街南、碧荷路东		32	批发零售、住宿餐饮	4	16542	510	1913	0%		
	郑政出(2018)15号(网)	金岱路东北、安东路西	管城区	7	城镇住宅	2.5	3744	524	3145	0%	郑州轩龙置业有限公司	泰禾金尊府(安置)
	郑政出(2018)16号(网)	辅读路南、郎庄路西		111	城镇住宅、商务金融	3.5	62617	562	2408	0%	郑州兴源置业有限公司(振兴子公司)	姚庄、郎庄(安置)
	郑政出(2018)17号(网)	金岱路东、鼎力街北		113	城镇住宅、商务金融	3.5	63286	562	2410	0%		
2018/3/15	牟政出[2018]206号	白沙园区白沙路南、陇海快速路北、慧通路西、前程路东辅道东	郑东新区	75	城镇住宅	3.1	37000	496	2398	0%	郑州旭辉博澳房地产开发有限公司	白沙镇(2016年9月10日旭辉、河南博澳实业集团签订合作协议)

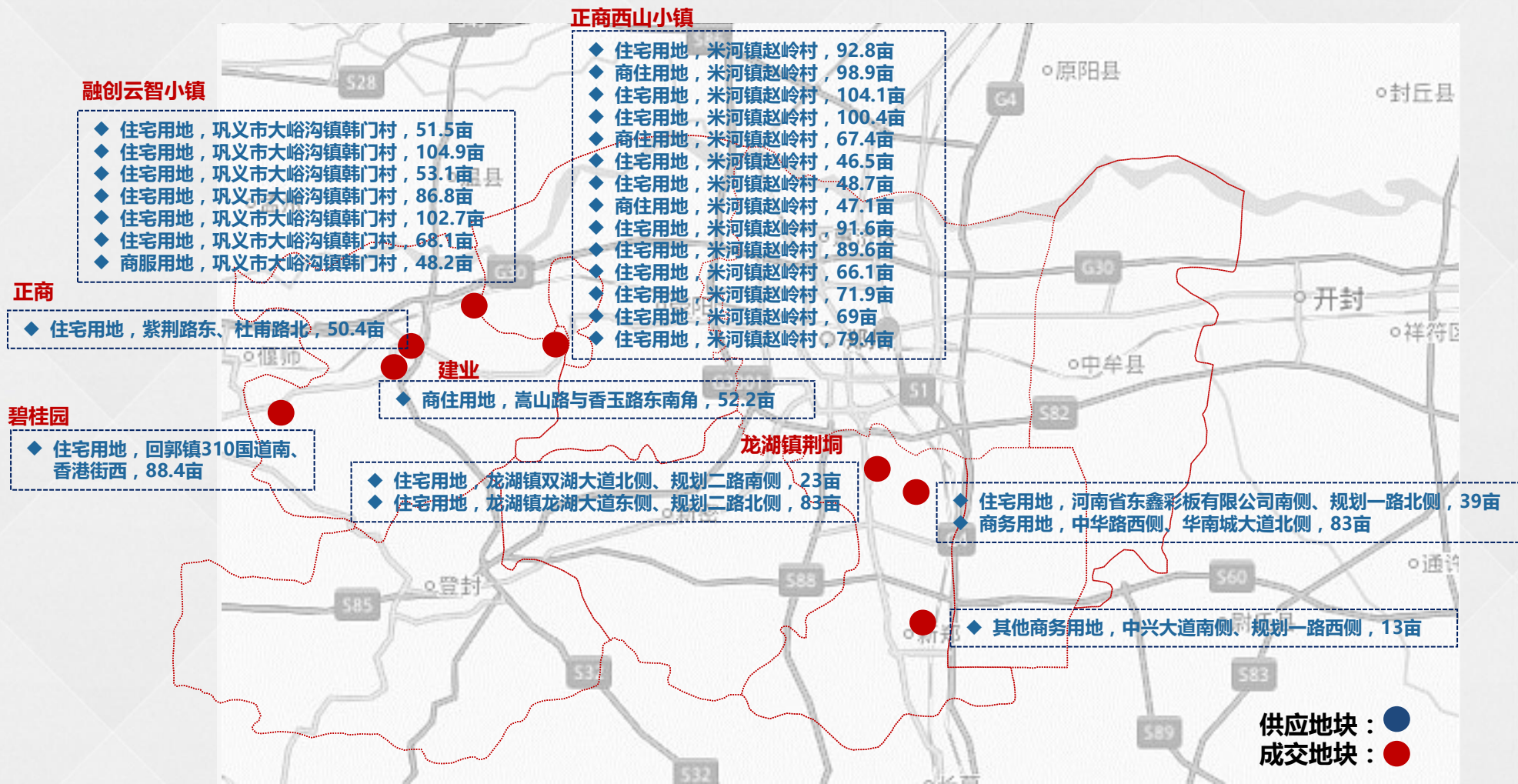
本周土地成交信息

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/m²)	溢价率	买受人	备注
2018/3/16	郑政出(2018)18号(网)	金岱路东、鼎力街南	管城区	88	城镇住宅、商务金融	3.8	51385	582	2299	0%	郑州兴源置业有限公司 (振兴旗下子公司)	富田九鼎公馆
	郑政出(2018)19号(网)	金岱路东、鼎瑞街南		133	城镇住宅、商务金融	3.8	77683	583	2299	0%		
	郑政出(2018)20号(网)	北三环北、中州大道西	金水区	15	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆	7	16557	1072	2297	0%	河南中永置业有限公司 (融创桑园城改地)	安开混合, 安置建面≤72079m²
	郑政出(2018)21号(网)	国泰北路南、中州大道西		75	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆、商务金融	6	76632	1022	2555	0%		安开混合, 安置建面≤169971m²
	郑政出(2018)22号(网)	金冠路南、索凌路西		48	城镇住宅	3.5	30699	633	2714	0%	名门	名门翠园, 安开混合, 安置建面≤52194m²
	郑政出(2018)23号(网)	三全路北、索凌路西		34	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融	4.5	24684	731	2437	0%		名门翠园, 安开混合, 安置建面≤65340m²
	郑政出(2018)24号(网)	日升路北、河西路西	中原区	26	零售商业、餐饮、旅馆	3	11965	454	2268	0%	中晟	中晟上宾城后期用地; 安开混合, 安置建面≤14704.57m²
	郑政出(2018)25号(网)	贾河路南、胖庄路西	惠济区	85	城镇住宅	3.0	43864	515	2573	0%	融创	融创城开御府地块
合计				1100	——							

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0宗，成交29宗



土地市场-大郑州

本周近郊土地成交5宗，均位于新郑市，其中住宅用地3幅，共145.4亩，商服用地2幅，共95.8亩

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/㎡)	溢价率	买受人	备注
2018/3/13	新郑出(2018)3号(网)	孟庄镇河南省东鑫彩板有限公司南侧、规划一路北侧	孟庄	39.2	二类居住用地	>1.0, ≤3.0	8928	228	1140	0%	未公布	地上存在1318万元建筑物
2018/3/13	郑政新郑出(2018)1号(网)	龙湖镇双湖大道北侧、规划二路南侧	龙湖镇	22.8	二类居住用地	>1.0, ≤3.4	7527	330	1456	0%	未公布	龙湖镇荆垌
2018/3/13	郑政新郑出(2018)2号(网)	龙湖镇龙湖大道东侧、规划二路北侧	龙湖镇	83.4	二类居住用地	>1.0, ≤3.4	27535	330	1456	0%	未公布	龙湖镇荆垌
2018/3/14	新郑出(2018)4号(网)	孟庄镇中华路西侧、华南城大道北侧	孟庄	83.2	商务用地	≤4.0	34073	410	1536	148%	未公布	华南城
2018/3/14	新郑出(2018)5号(网)	新区中兴大道南侧、规划一路西侧	新郑市区	12.6	其他商务用地	>3.0, ≤5.0	2636	210	630	0%	未公布	——
合计				241.2	——							

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

本周远郊土地成交24幅，均位于巩义市，共1779.8亩，由融创、碧桂园、建业、正商瓜分；其中融创云智小镇515.3亩，正商西山小镇1073.5亩

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/㎡)	溢价率	买受人	备注
2018/3/13	2018-001	巩义市大峪沟镇韩门村	巩义	51.5	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.2	2009	39	488	0%	融创	融创云智小镇
2018/3/13	2018-004	巩义市大峪沟镇韩门村	巩义	48.2	批发零售用地	< 1.5	1880	39	390	0%	融创	
2018/3/13	2018-005	巩义市大峪沟镇韩门村	巩义	53.1	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.2	2073	39	488	0%	融创	
2018/3/13	2018-009	巩义市大峪沟镇韩门村	巩义	86.8	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.2	3387	39	488	0%	融创	
2018/3/13	2018-010	巩义市大峪沟镇韩门村	巩义	102.7	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.2	4004	39	488	0%	融创	
2018/3/13	2018-011	巩义市大峪沟镇韩门村	巩义	68.1	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.2	2658	39	488	0%	融创	
2018/3/13	2018-012	巩义市大峪沟镇韩门村	巩义	104.9	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.2	4092	39	488	0%	融创	
2018/3/16	2013-039	回郭镇310国道南、香港街西	巩义	88.4	住宅用地	> 1, ≤1.5	5306	60	600	0%	碧桂园	——
2018/3/16	2017-017	巩义东区紫荆路东、杜甫路北	巩义	50.4	住宿餐饮用地	< 3	2522	50	250	0%	正商	——
2018/3/16	2017-026	嵩山路与香玉路东南角	巩义	52.2	住宅兼容商服	> 1, ≤2	15670	300	2250	0%	建业	——
2018/3/16	2018-015	米河镇赵岭村	巩义	92.8	其他普通商品住房用地	> 1, ≤1.4	2598	28	300	0%	正商	正商西山小镇
2018/3/16	2018-016	米河镇赵岭村	巩义	98.9	住宅兼容商服	> 1, ≤1.4	2770	28	300	0%	正商	
2018/3/16	2018-017	米河镇赵岭村	巩义	104.1	其他普通商品住房用地	> 1, ≤1.1	2916	28	382	0%	正商	
2018/3/16	2018-018	米河镇赵岭村	巩义	100.4	其他普通商品住房用地	> 1, ≤1.4	2810	28	300	0%	正商	

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

本周远郊土地成交信息

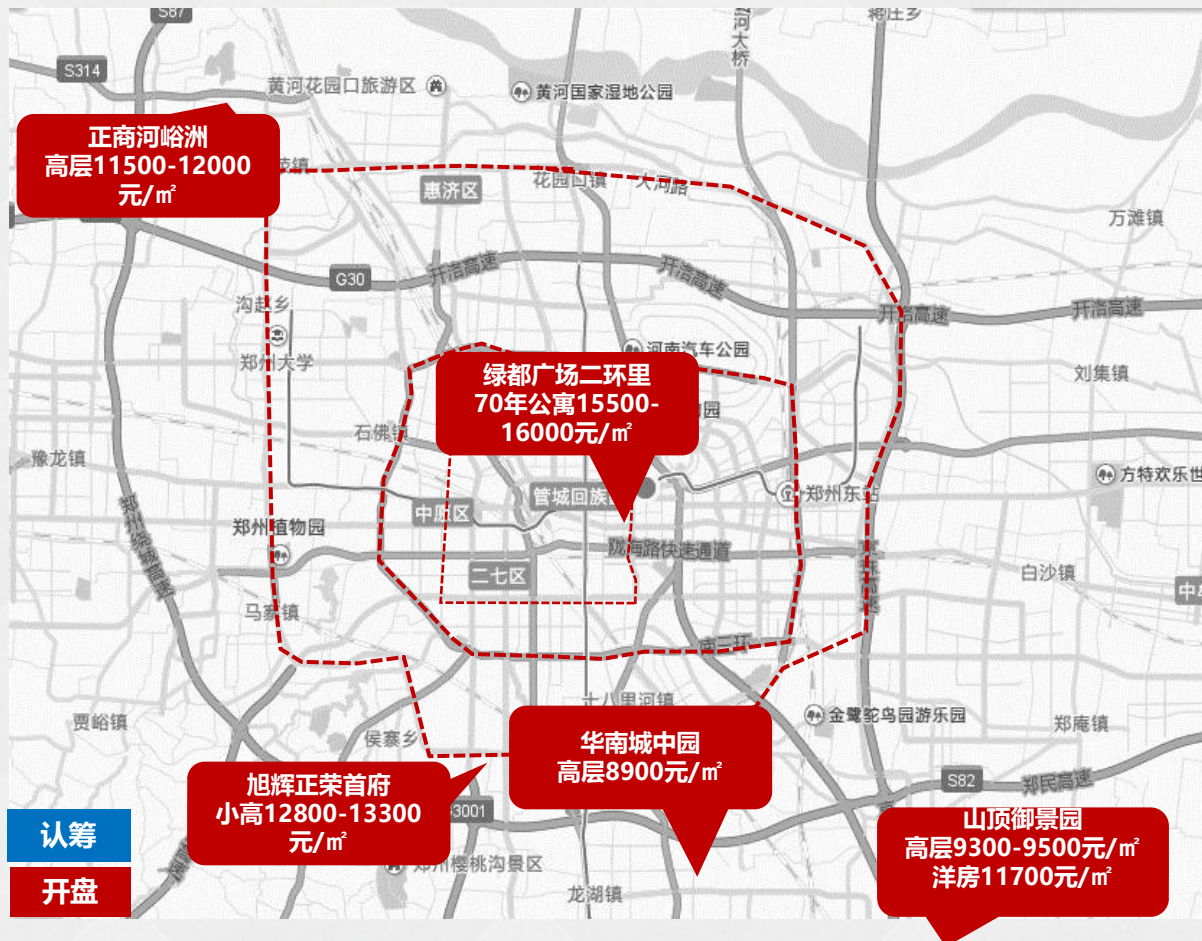
摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	备注
2018/3/16	2018-019	米河镇赵岭村	巩义	67.4	住宅兼容商用	>1, ≤1.1	1887	28	382	0%	正商	正商西山小镇
2018/3/16	2018-020	米河镇赵岭村	巩义	46.5	其他普通商品住房用地	>1, ≤1.2	1310	28	352	0%	正商	
2018/3/16	2018-021	米河镇赵岭村	巩义	48.7	其他普通商品住房用地	>1, ≤1.2	1365	28	350	0%	正商	
2018/3/16	2018-022	米河镇赵岭村	巩义	47.1	商用兼容住宅	≤1.2	1318	28	350	0%	正商	
2018/3/16	2018-023	米河镇赵岭村	巩义	91.6	其他普通商品住房用地	>1, ≤1.2	2565	28	350	0%	正商	
2018/3/16	2018-024	米河镇赵岭村	巩义	89.6	其他普通商品住房用地	>1, ≤1.2	2508	28	350	0%	正商	
2018/3/16	2018-025	米河镇赵岭村	巩义	66.1	其他普通商品住房用地	>1, ≤1.2	1852	28	350	0%	正商	
2018/3/16	2018-026	米河镇赵岭村	巩义	71.9	其他普通商品住房用地	>1, ≤1.2	2015	28	350	0%	正商	
2018/3/16	2018-027	米河镇赵岭村	巩义	69.0	其他普通商品住房用地	>1, ≤1.2	1933	28	350	0%	正商	
2018/3/16	2018-028	米河镇赵岭村	巩义	79.4	住宅用地	>1, ≤1.2	2223	28	350	0%	正商	
合计				1779.8	—							

- 融创云智小镇：项目计划投资230亿元；打造以大数据为核心，信息服务、金融科技等多领域联动的智慧云产业生态，以此推动巩义市工业转型升级创新发展。
- 正商西山小镇：计划总投资300亿元；项目致力于打造郑州市民休闲度假“后花园”，打造以自然景观、生态旅游、养生养老、生态农业、文化娱乐为一体的特色小镇，建成具有浓厚中原山区特色的大型山地生态休闲观光养生度假区

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5个，共计推出房源**884套**，去化**642套**，去化率**73%**；认筹项目1个，共计推出房源**912套**



住宅项目推售情况

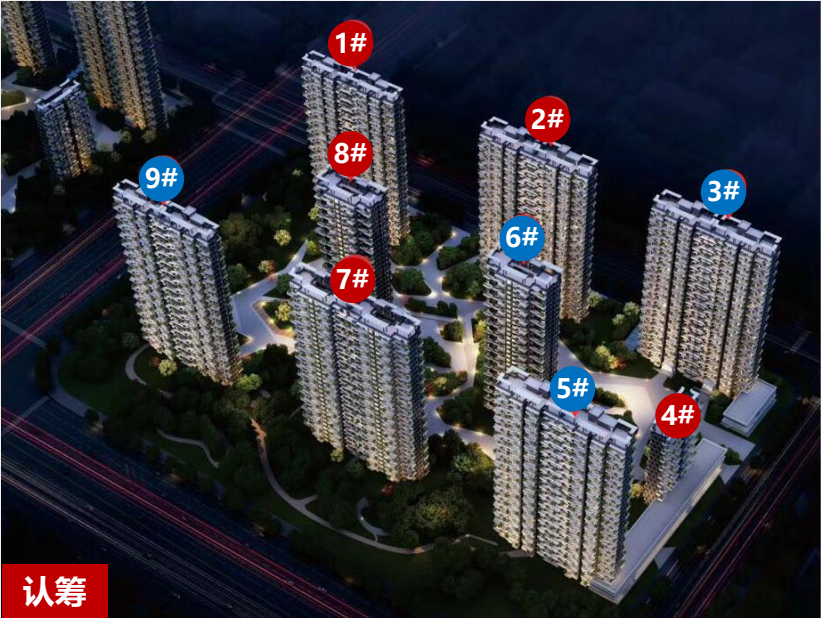
开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
绿都广场二环里	70年产权公寓 (精装)	20	16	80%
正商河峪洲	高层 (精装)	80	47	59%
山顶御景园	高层 (毛坯) 洋房 (毛坯)	152	80	53%
华南城中园	高层 (毛坯)	524	443	85%
旭辉正荣首府	小高 (精装)	108	56	52%
合计		884	642	73%

认筹项目	推售物业类型	推出套数
瀚海航城	高层 (毛坯)	912
合计		912

瀚海航城
(高层认筹)

认筹活动-瀚海航城

3月17日针对**2期高层1-2#、4#、7-8#**进行**认筹**，共推出**912套**房源；截止当天下午6点认筹客户约**497组**，到访客户约**800多组**



项目位置	郑州航空港区 商登高速与新107交汇处西北角				
开发企业	瀚海大观地产				
代理公司	自销&同峰				
占地	总1700亩	建面	总300万㎡	容积率	4.0
推出套数（套）	912				
预计价格	6000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	——				
备注	1、认筹金5万；2、客户以郑州市区投资客为主				

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	套数
高层	1#、2#、7#	2	2T4	2#、7-8#为3-33F， 1#为4-33F	70	736
					90	
					110-112	
	8#	1	2T4		90	124
					137	
	4#	1	2T4	4-16F	72	52
					78	
合计					70-137	912

开盘活动-绿都广场 二环里

3月17日上午10:00针对**70年产权公寓1#**进行现场加推，推出**20套**，截止中午去化**16套**，去化率**80%**
2018年3月11日开始蓄客，截至开盘蓄客约**28组**，当天到访约**20组**



项目位置	郑州管城区 郑汴路与未来路交叉口				
开发企业	郑州绿都地产集团股份有限公司				
代理商	同策&自销				
占地	87.5亩	建面	32万㎡	容积率	5.5
推出套数（套）	20		销售套数（套）	16	
到访成交率	80%		去化率	80%	
成交价格	成交均价：15500-16000元/㎡				
优惠方式	①认筹5千元优惠2万元； ②交2万优惠1%； ③筹带筹成交各享受1%优惠；				
交房标准	精装				
备注	①现场选房；②五证齐全；③均通暖气；④大面积房型102-122㎡三房通天然气				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	楼层	梯户比	户型	面积（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	70年产权公寓	1#	1	31F （ 3F以下为底商 ）	4-5 层（ 5T13） 6-13 层（ 5T14 ） 18-31层（ 5T26 ）	一房	38	2	2	100%
						一房	40	13	10	77%
						三房	102	3	2	67%
						三房	122	2	2	100%
	合计							20	16	80%

开盘活动-正商河峪洲

3月17日针对二号地高层**3#东单元**开盘，推出**80套**，去化**47套**，去化率**59%**
项目前期蓄客约**150组（含洋房）**，当天到访客户约**60组**



项目位置	郑州惠济区 江山路与沿黄快速路交汇处西1000米路南				
开发企业	河南正商新铭置业有限公司				
代理商	恒辉&易居				
占地	总1360亩	建面	183万㎡	容积率	1.99
推出套数（套）	80		销售套数（套）	47	
到访成交率	78%		去化率	59%	
成交价格	高层11500-12000元/㎡（开盘价格无变化，1月14日推出为一号地）				
竞品均价	碧桂园思念翡翠城高层：9300元/㎡				
优惠方式	①认筹3000优惠2万；②按揭优惠2%				
交房标准	精装：精装标准3000元/㎡				
备注	首付分期：首付10%，剩余的两年每半年分4次还清（之前首付5%）				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	2	2T4	20	三室两厅一卫	86	40	47	59%
						三室两厅两卫	113	40		
	合计								80	47

开盘活动-山顶御景园

3月17日上午针对**高层3#、洋房11#、13#**开盘，共推出**152套**，截止12点，去化**80套**，去化率为**53%**
2月25日开始蓄客，截至开盘高层认筹**145组**，洋房认筹**50组**；当天到访约**125组**



项目位置	郑州航空港区 长安路与通航路交汇处				
开发企业	郑州航空港山顶房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	118亩	建面	36万㎡	容积率	2.99
推出套数（套）	152		销售套数（套）	80	
到访成交率	64%		整体去化率	53%	
成交价格	高层均价9300-9500元/㎡； 洋房标准层11700元/㎡，一楼17150元/㎡，顶层12850元/㎡				
竞品均价	中建森林上郡高层9500元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①认筹优惠：高层1.8万抵3万，洋房交2万抵4万； ②付款方式优惠：高层：一次性优惠8个点，按揭优惠2个点，首付分期无优惠；洋房：一次性优惠5个点，按揭优惠1个点				
交房标准	毛坯交付				
备注	现场选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	2 (仅推1个单元)	2T4	26F	两室	83	104	60	58%
						三室	100			
							137			
	洋房	11#、13#	2	1T2/2T3	6+1F	三房	125-155	48	20	42%
						四房	150-180			
	合计								152	80

开盘活动-华南城中国

3月14日上午针对高层**32#、39#**进行微信选房，共推出**524套**，去化**443套**，去化率为**85%**
项目截止开盘前蓄客约**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㎡	容积率	2.99
推出套数（套）	524		销售套数（套）	443	
到访成交率	——		整体去化率	85%	
成交价格	成交均价8900元/㎡（毛坯）				
竞品价格	龙湖锦艺城（毛坯）10000元/㎡				
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；3月10日高层成交均价8600-8900元/㎡				

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	32#、39#	2	2T4	34F	三室两厅一卫	89	262	262	100%
						三室两厅两卫	122	132	118	89%
						三室两厅两卫	129	130	63	48%
	合计							524	443	85%

开盘活动-旭辉正荣首府

3月13日晚18点针对小高层6#进行现场选房，共推出108套，去化56套，去化率为52%
项目3月1日开始认筹，截止开盘前蓄客约110组左右，当天到访约100组



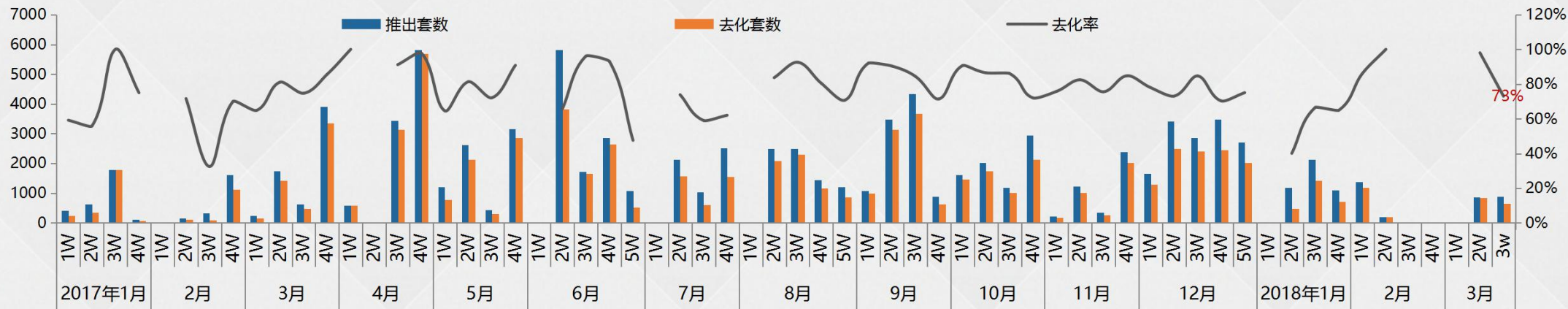
项目位置	郑州二七区 嵩山南路与南四环交口东南侧				
开发企业	郑州盛清房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	104亩	建面	22万㎡	容积率	2.50
推出套数（套）	108		销售套数（套）	56	
到访成交率	56%		整体去化率	52%	
成交价格	成交均价12850-13300元/㎡（精装）				
竞品价格	万科大都会13500元/㎡（简装）				
优惠方式	①89㎡优惠0.5%；②115和134㎡优惠4%-5%				
交房标准	精装修				
备注	现场选房				

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
	小高层	6#	2	2T2+2T4	18F	三室两厅一卫	89	54	56	52%
						三室两厅两卫	115	18		
						三室两厅两卫	134	36		
	合计							108	56	52%

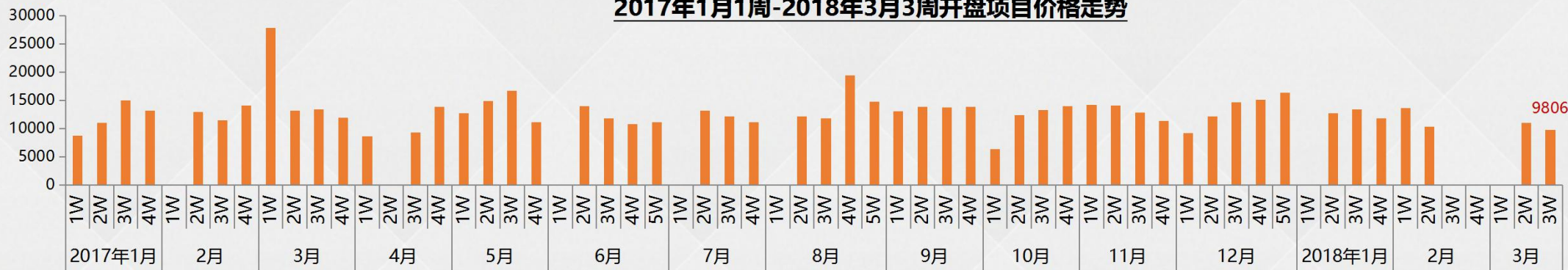
开盘效果监控

3月3周整体去化率为73%，环比-26%；价格主要受华南城中园影响（去化443套，均价8900元/m²），低于平均价格2000-3000元/m²

2017年1月1周-2018年3月3周开盘推售



2017年1月1周-2018年3月3周开盘项目价格走势

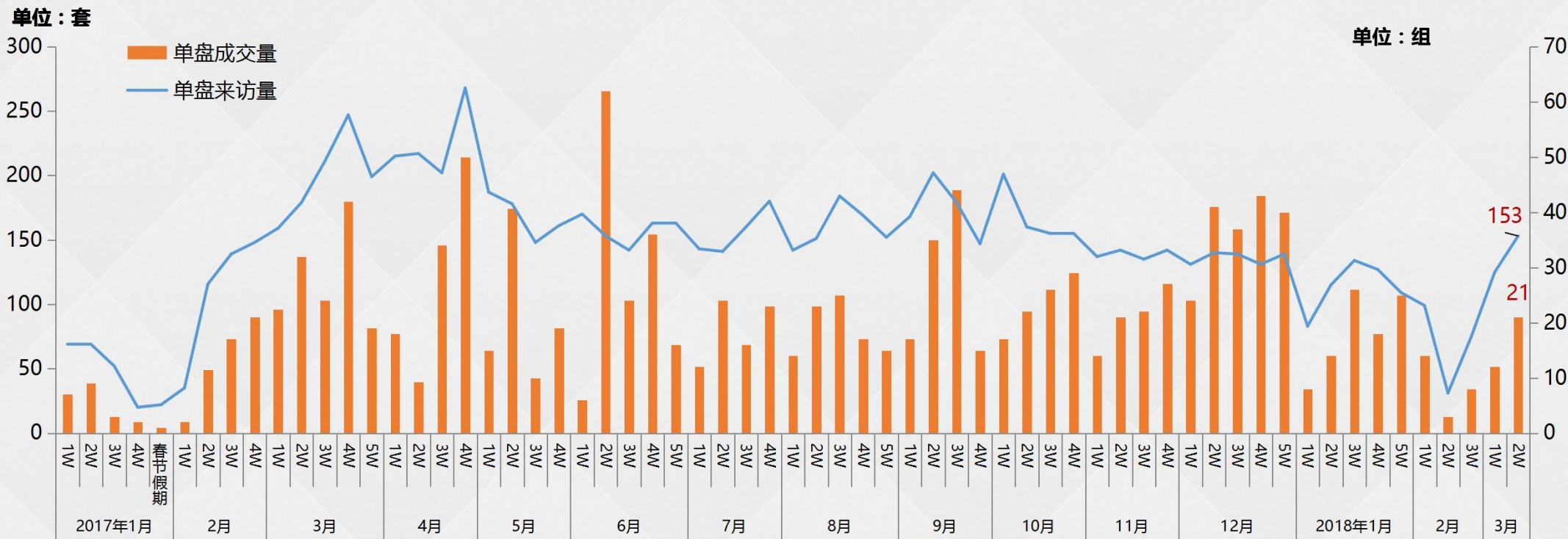


数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

典型项目监控

伴随春节假期结束，行业进入“金三月”，2018年3月2周，单盘平均来访与成交量环比回温明显；单盘平均来访**153组**，环比上升**22%**，同比下降**15%**；单盘**平均成交21套**，环比上升**75%**，同比下降**34%**

2017年1月1周-2018年3月2周单盘平均来访、成交量走势图

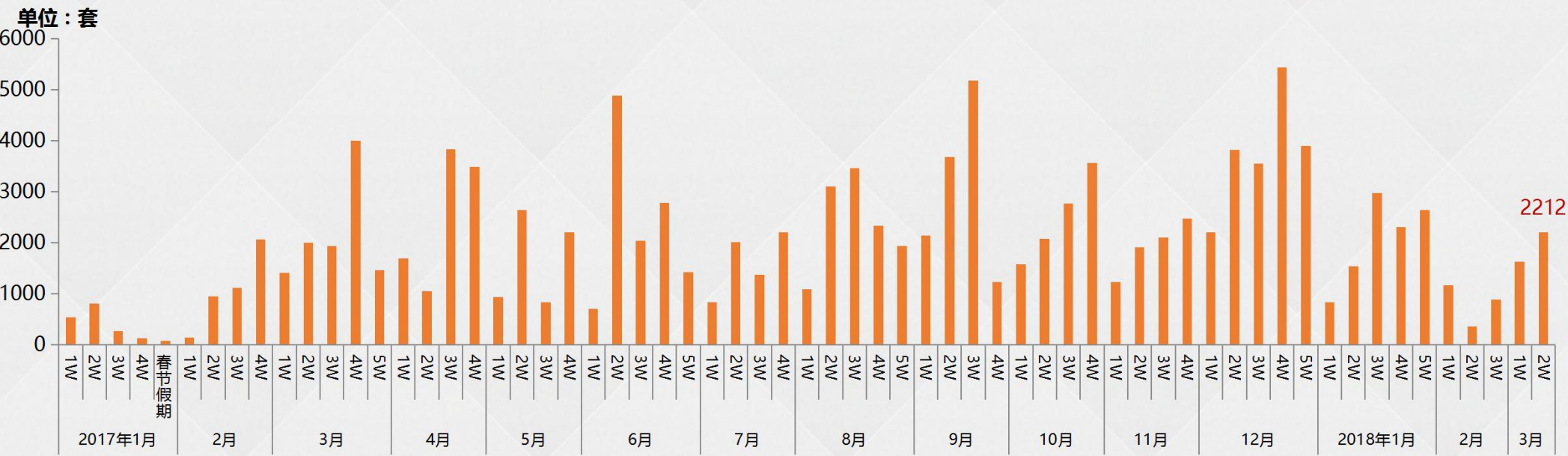


数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

典型项目监控

2018年3月2周实际成交总量**2212套**，环比上升**36%**，同比上升**10%**

2017年1月1周-2018年3月2周整体成交量走势图



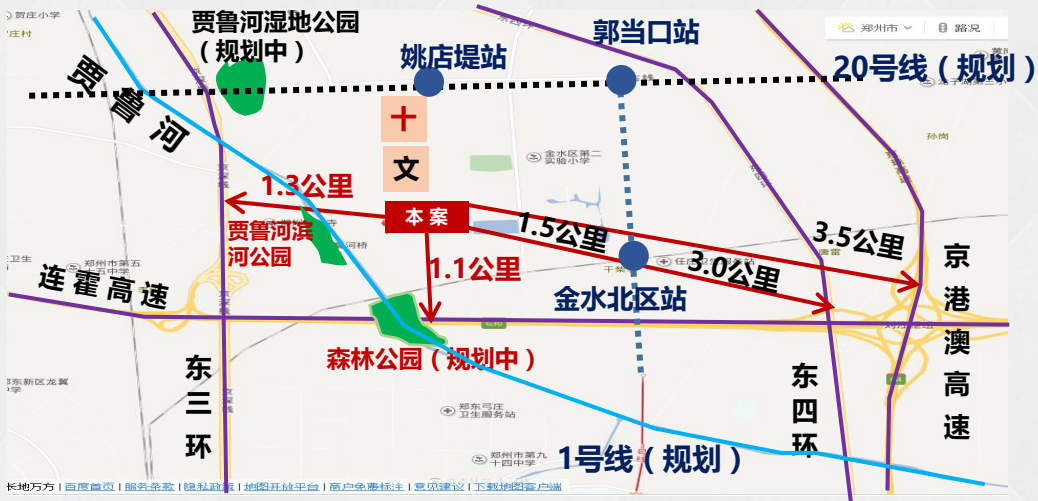
- ◆2018年3月2周实际监控到住宅项目**118个**，其中有货在售住宅项目**106个**，总成交量**2212套**；入会/认筹/定存验资阶段项目4个，全新待售项目4个，无房源在售项目4个
- ◆2018年3月2周住宅开盘项目**2个**，共计推出**856套**，去化**841套**，去化率**98%**；（华南城中园推出540套，去化525套，去化率97%；名门翠园推出316套，去化316套，去化率100%）

数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

新盘扫描-瀚海港湾（项目概况）

一河两园，思念+西亚斯+亚美迪联合开发，杨金板块

一期



开发商	河南新瀚海布兰登置业有限公司	位置	郑州金水区 鸿宝路与鸿苑路交汇处西北角
占地面积	共536亩（一期100亩）	建筑面积	150万㎡（一期19.3万㎡）
容积率	2.9	装修	精装修：2500-3500元/㎡
绿化率	48%	销售团队	自销
物业类型	高层	总户数	1558
项目概况	➢ 项目共分为四期：总占地536亩，150万㎡；一期为住宅，二期为商墅综合体，三期、四期为教育和医疗用地； ➢ 一期规划11栋高层，1所幼儿园，1所物业用房；规划高层产品1558套，分别为86㎡两房；108、129㎡三房；147㎡、172㎡四房，车户比1：1 ➢ 小区建筑风格是超现代建筑风格，景观设计是辰曼景观设计公司，小区将打造一条景观大道，三大核心组团，七大主题景观的立体化园林景观 ➢ 智能配套：WiFi全覆盖、直饮水系统、新风系统、智能入住系统（指纹、密码、钥匙三合一）、熟睡系统（三层中空玻璃）、大户型有中央空调 ➢ 周边环境：万亩黄河湿地，贾鲁河湿地公园（规划中），贾鲁河滨河公园、森林公园（规划中）		
目前阶段	目前已拿3个证，售楼部已开放，处于前期咨询阶段，预计5月份开盘		
土地情况	（一期）2017年8月24日拿地，总价47270万元，单价473万元/亩，楼面价2364元/㎡，溢价率0%		

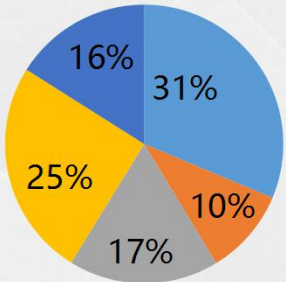
新盘扫描-潮海龙湾 (产品分析)

项目规划11栋高层，户型覆盖86㎡两房、108/129㎡三房、147/172㎡四房；其中86、108㎡产品占比41%，129、147、172㎡产品占比59%，整体产品属性改善为主，刚需为辅

楼栋分布



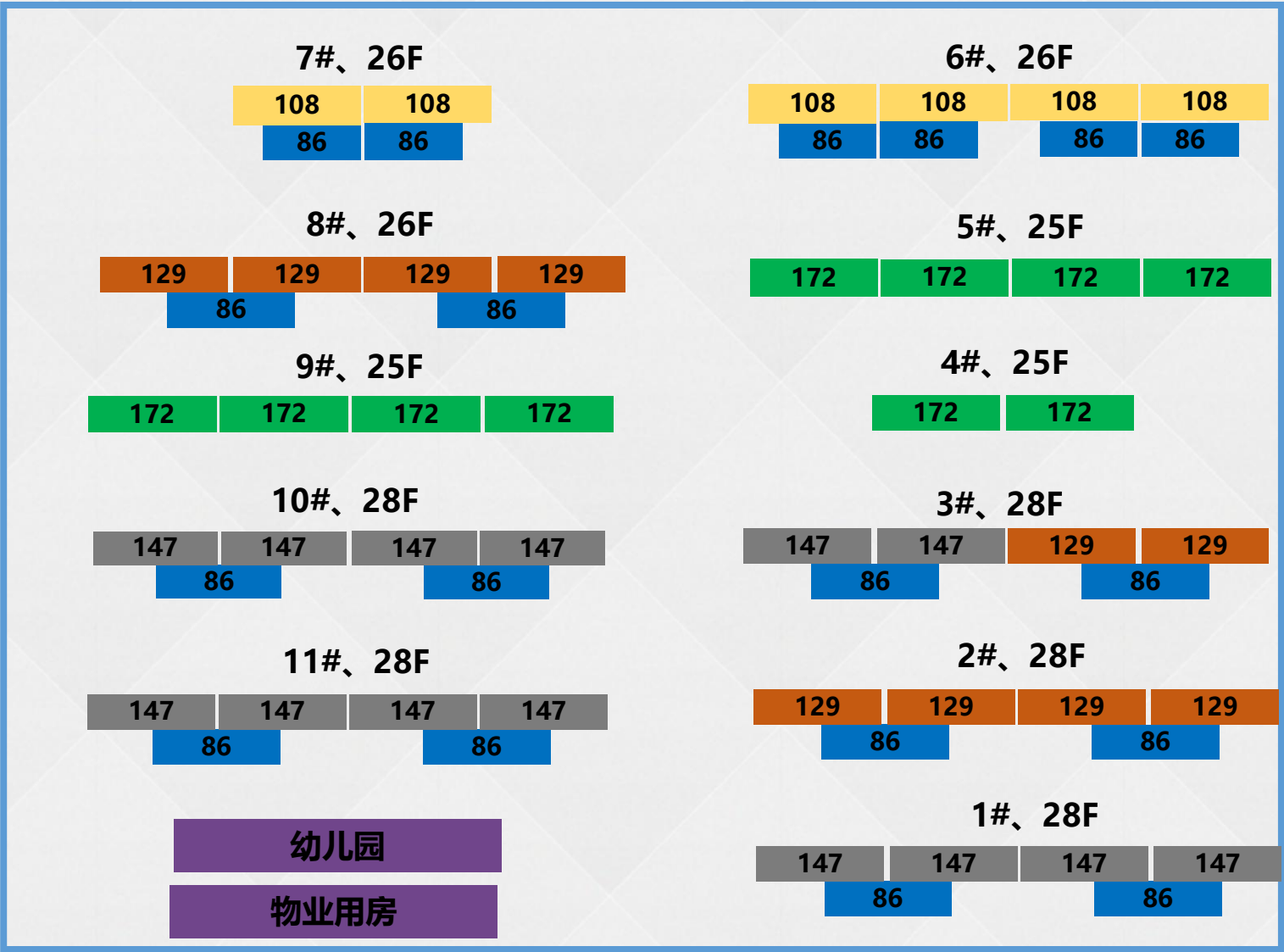
各户型套数占比



- 86㎡两室两厅一卫
- 108㎡三室两厅一卫
- 129㎡三室两厅两卫
- 147㎡四室两厅两卫
- 172㎡四室两厅三卫

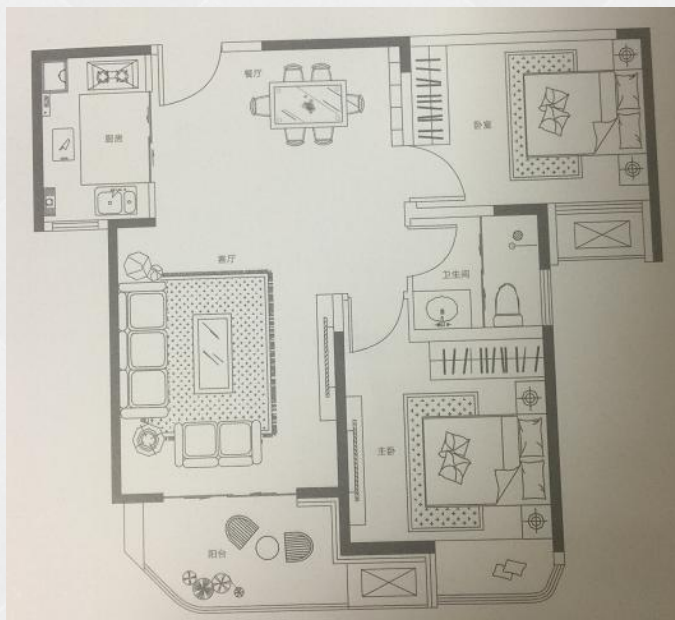
产品规划									
物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积	套数		
高层	1#、10#、11#	2	2T3	28F	两室两厅一卫	86㎡	168		
					四室两厅两卫	147㎡	336		
	5#、9#	2	2T2	25F	四室两厅三卫	172㎡	200		
					4#	1	四室两厅三卫	172㎡	50
	2#	2	2T3	28F	两室两厅一卫	86㎡	56		
					三室两厅两卫	129㎡	112		
	3#				四室两厅两卫	147㎡	56		
					两室两厅一卫	86㎡	56		
					三室两厅两卫	129㎡	56		
					6#	2	2T4	26F	两室两厅一卫
	三室两厅一卫	108㎡	104						
	7#	1	两室两厅一卫	86㎡	52				
			三室两厅一卫	108㎡	52				
	8#	2	2T3	两室两厅一卫	86㎡	52			
				三室两厅两卫	129㎡	104			
	合计								1558

新盘扫描-瀚海龙湾 (产品规划)



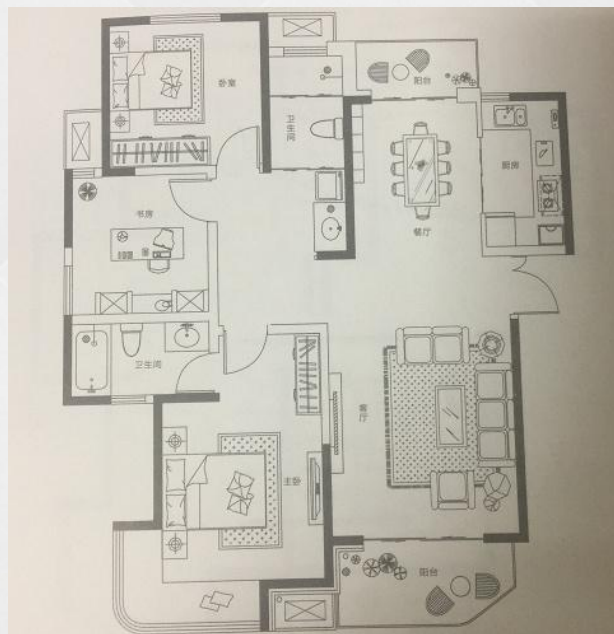
新盘扫描-满海尔湾 (户型分析)

户型设计以阳台、飘窗取胜，大户型南北双向大阳台，主卧配270°飘窗，突出实用性与观赏性能



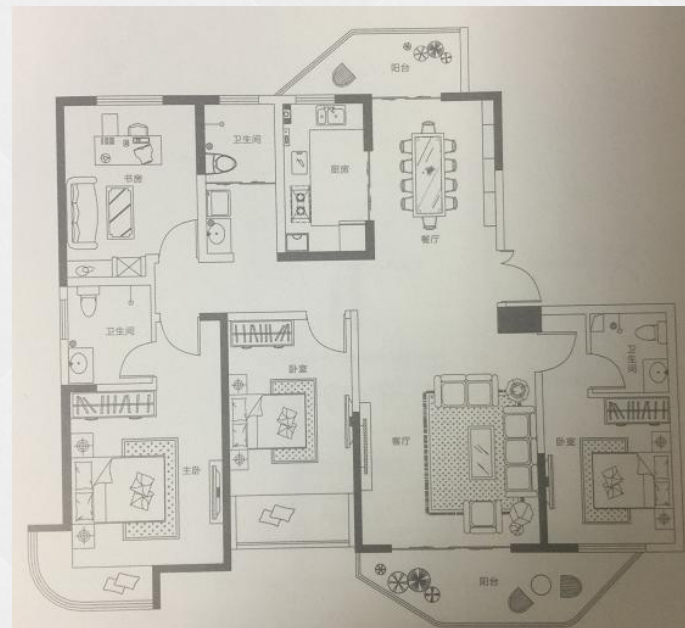
86m²两室两厅一卫

- 客厅配弧形阳台，增强实用性与观赏性
- 主卧配有飘窗
- 卫生间干湿分离，且为明卫



129m²三室两厅两卫

- 主卧配独立卫生间，270度大飘窗，彰显尊贵感
- 南北双向阳台，全明通透
- 三分离式卫生间，舒适度强



172m²四室两厅三卫

- 主卧套间设计、配弧形阳台
- 餐客厅一体，南北双向阳台，通透户型
- 客卧一体阳台，实用性与观赏性强

新盘扫描-瀚海尔湾（项目附加值）



瀚海尔湾延续“晴宇系”艺术建筑风格，第三代垂直森林居住艺术，白色阳台错落排布，形成一座垂直的交互式立花园。

大堂：酒店式精装入户大堂，6-6.3米挑高，高品质石材装饰

阳台：白色流线型阳台，立面由全太空铝板打造

智能、新科技配套：

社区智能安防系统

WIFI系统

门禁系统

星级大堂门

电梯

入户门

指纹密码锁

新风系统

中央空调

三层中空玻璃

直饮水

智能车库

充电电位

社区配套：

◆ **运动健身：**空中跑道、健身器械、空中泳池、露天泳池、室内高尔夫、室内攀岩、室内篮球、室内壁球。

◆ **购物休闲：**商业街、茶道馆、红酒会所、雪茄会所、美容香薰SPA、咖啡厅、特色餐厅等。

◆ **商务配套：**星级酒店、国际会议中心、展览中心、高端办公。

新盘扫描-瀚海观象 (项目概况)

纯改善+大平层+高端住宅+小区景观+郑东白沙板块限价地



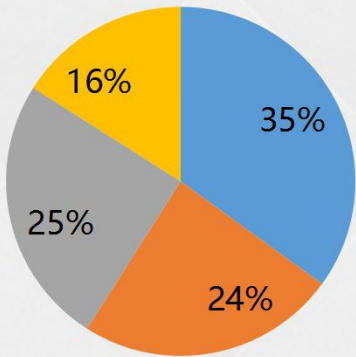
开发商	河南好喜地置业有限公司	位置	郑州郑东新区 同舟路南、岗吴路东、豫兴大道北、锦绣路西		
占地面积	74亩	建筑面积	11.63万㎡		
容积率	2.49	装修	精装	精装标准	5000-7000元/㎡
绿化率	47.9%	销售团队	自销	总户数	550
物业类型	高层	物业	高力国际		
项目概况	➢ 项目总占地74亩，建面11.63万方，规划产品为10栋19-24层高层，3T2、2T2设计（区域限高80米）； ➢ 产品规划只有四种户型163㎡、185㎡、235㎡、335㎡，规划总户数550户，全是大平层，车位数个935，车位配比为1:1.7； ➢ 小区整体建筑风格为新古典主义； ➢ 项目附加值；三层中空玻璃防噪音、新风除霾系统、地暖入户、绿色科技、智能安防系统；163和185平四房，层高设计3.2米；235和335平五房，层高设计3.4米；				
目前阶段	项目目前拿4证，首开时间未定；目前处于咨询阶段				
土地情况	2017年4月拿地，成交价3.7亿，单价498万元/亩，楼面价2989元/㎡，综合房价高限价12000元/平方米。（通过土地置换的方式协议出让）				

新盘扫描-瀚海观象 (产品分析)

产品改善属性突出，共四种大平层产品，163㎡四室、185㎡四室、235㎡五室和335㎡五室，其中163㎡四室占比最大，约为35%



各户型套数占比

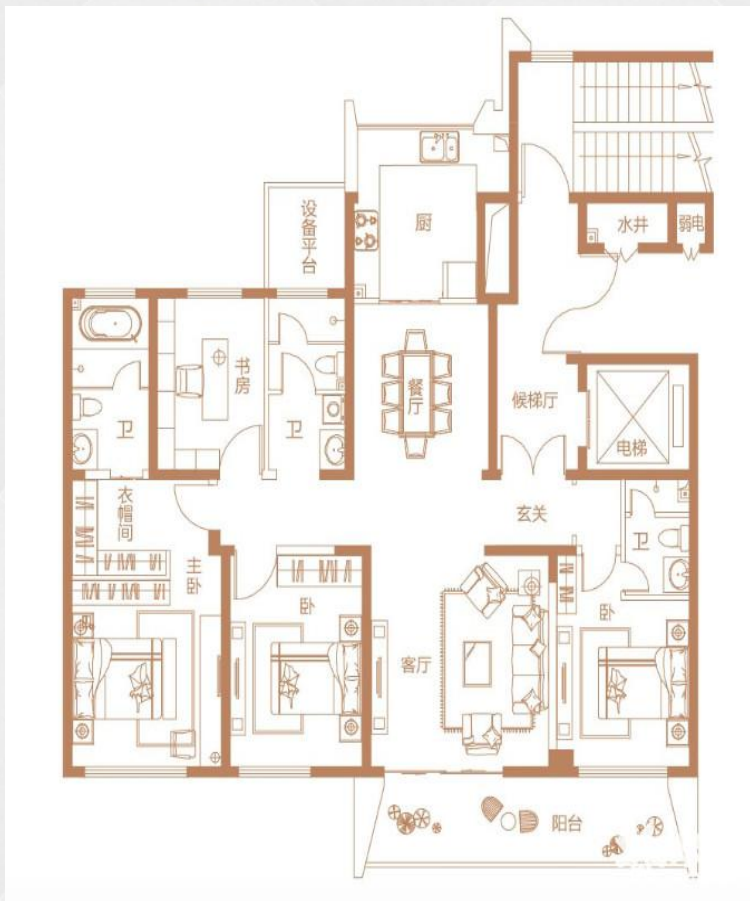


- 163㎡ 四室两厅两卫
- 185㎡ 四室两厅三卫
- 235㎡ 五室两厅五卫
- 335㎡ 五室三厅六卫

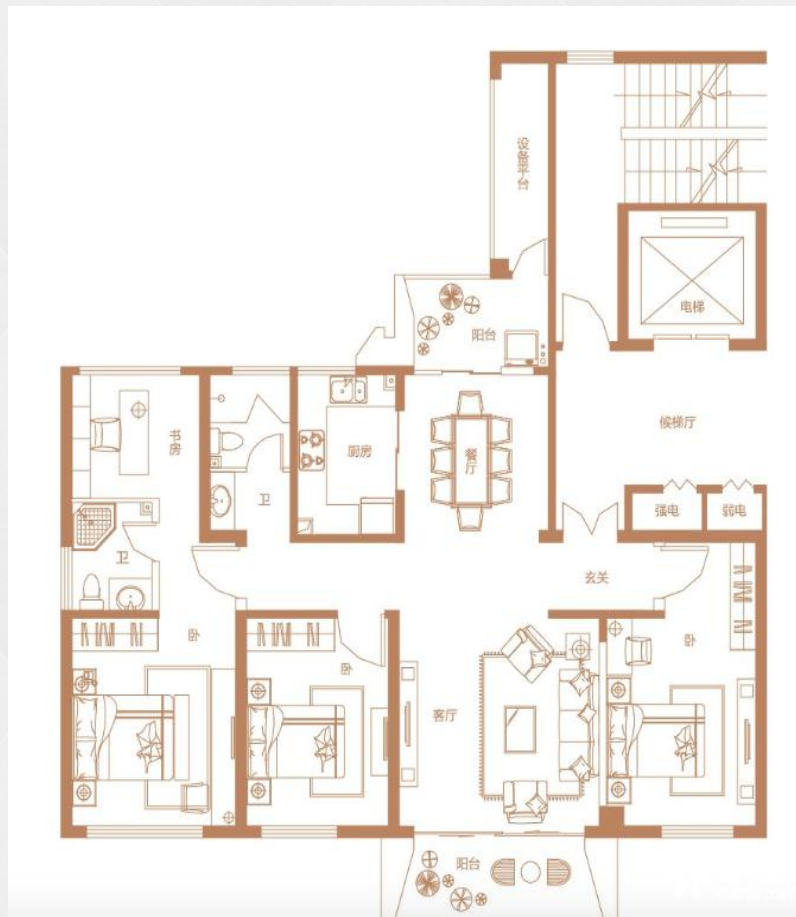
产品规划							
物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积	套数
高层	1#、2#	2	2T2	24F	四室两厅两卫	163㎡	192
	3#、5#	1	3T2	22F	五室三厅六卫	335㎡	88
	9#、10#、11#	1	2T2	23F	五室两厅五卫	235㎡	138
	6#、7#	1	2T2	24F	四室两厅三卫	185㎡	132
	8#	1	2T2	19F	四室两厅三卫	185㎡	
合计							550

新盘扫描-瀚海观象 (户型分析)

一梯一户，专属电梯，层高3.2米，四开间朝南，主卧套房设计，突出尊贵感



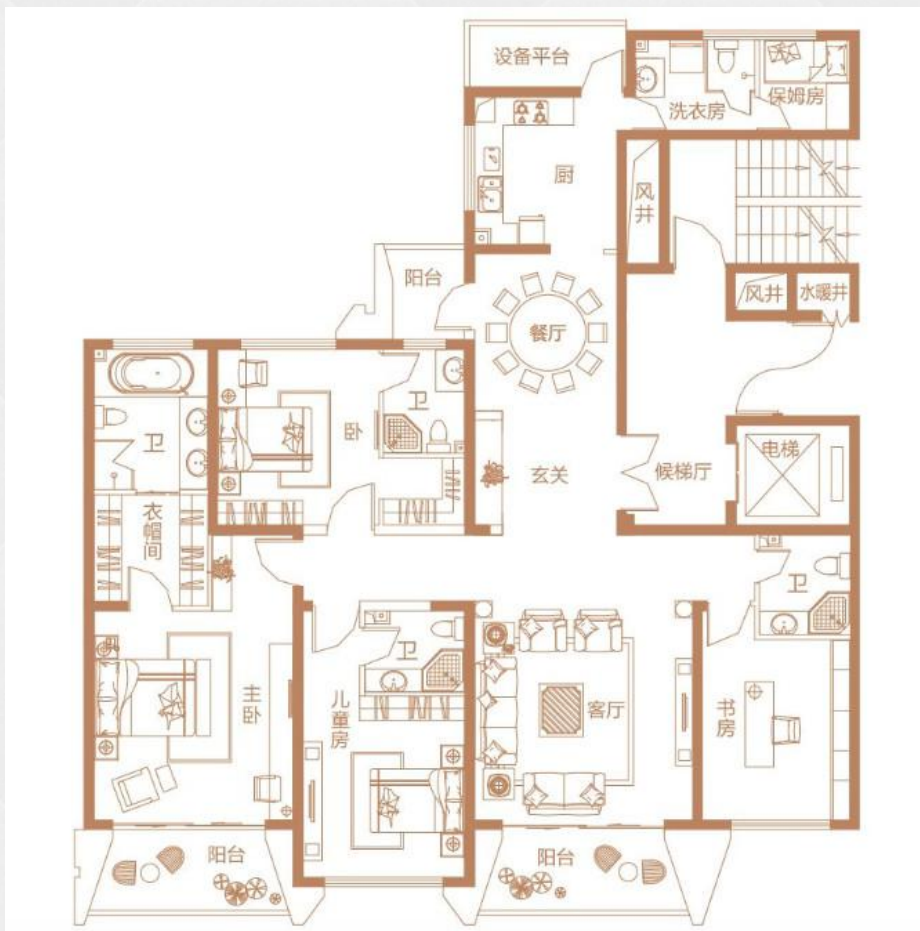
163m²四室两厅两卫



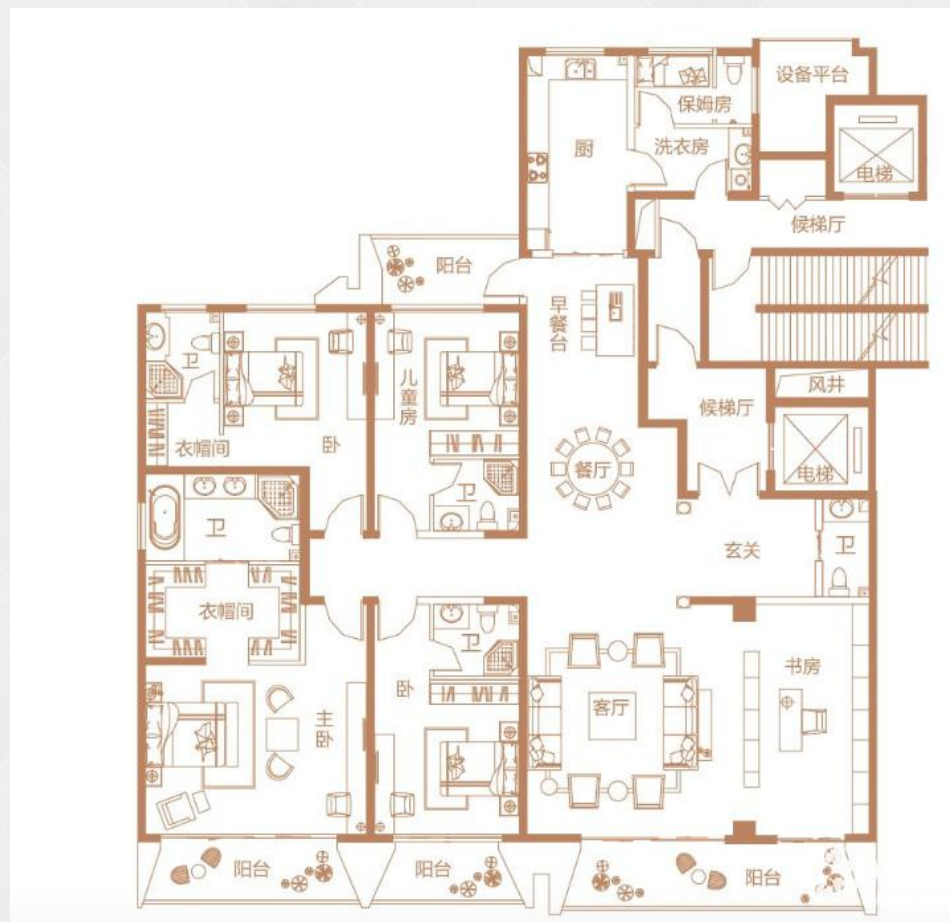
185m²四室两厅三卫

新盘扫描-瀚海观象 (户型分析)

层高3.4米，超大阔景阳台+双向阳台，四开间朝南；主仆动线分离，335平三梯两户，两户共用一个保姆电梯，全套房主卧设计



235m²五室两厅五卫



335m²五室三厅六卫

新盘扫描-瀚海观象 (精装分析)

项目规划精装标准为5000—7000元/m²，提供两种装修风格供客户选择

分类	品牌
智能化安防系统	—
电梯	三菱
装甲防盗门	—
智能门锁	普罗巴克
智能家居系统	霍尼韦尔
中央空调系统	—
除霾新风系统	爱迪士
中央水处理系统	—
24小时热水系统	阿里斯顿
同层排水系统	吉博力
地暖采暖	—
系统推拉门	贝克洛
三层中空玻璃	—



新盘扫描-东润朗寓（项目概况）

片区唯一五证齐全公寓项目+稀缺小户型+社区式运营服务



开发商	郑州中大银鑫置业有限公司	位置	中牟县 明阳路南、文庵路西、德阳路北、文通路东
占地面积	3.5万㎡（一期1.9万㎡）	建筑面积	地上11.4万㎡（一期8.9万㎡，公寓6.2万㎡，商业1.9万㎡）
容积率	一期3.5，二期3.0	装修	精装修（精装标准未释放）
绿化率	25%	销售团队	自销
物业类型	LOFT+SOHO+商业	层高	LOFT4.49m，平层2.99m
项目概况	➢ 项目一期规划4栋公寓，1栋12层、1栋25层、2栋29层，配有底商（2层）； ➢ 项目共规划2194套公寓，其中36-38㎡LOFT约250套，26-27㎡平层公寓1944套； ➢ 项目地上总建面11.4万方，一期8.9万㎡，公寓6.2万㎡，商业1.9万㎡； ➢ 一期规划房源总套数2272套，地下两层停车场； ➢ 围合式社区规划，内部设计有200米环形跑道、羽毛球场、下沉式篮球场、洗衣房等		
目前阶段	3月17日开始0元入会，预计2018年3月下旬开始拓客，4月底开盘		
土地情况	2016年12月15日拿地，总价7526万元，单价144万元/亩，楼面价660元/㎡		

新盘扫描-东润朗寓（产品分析）

小户型设计，共规划2184套公寓，其中26-27㎡平层公寓1944套，占比88%，36-38㎡LOFT240套，占比12%



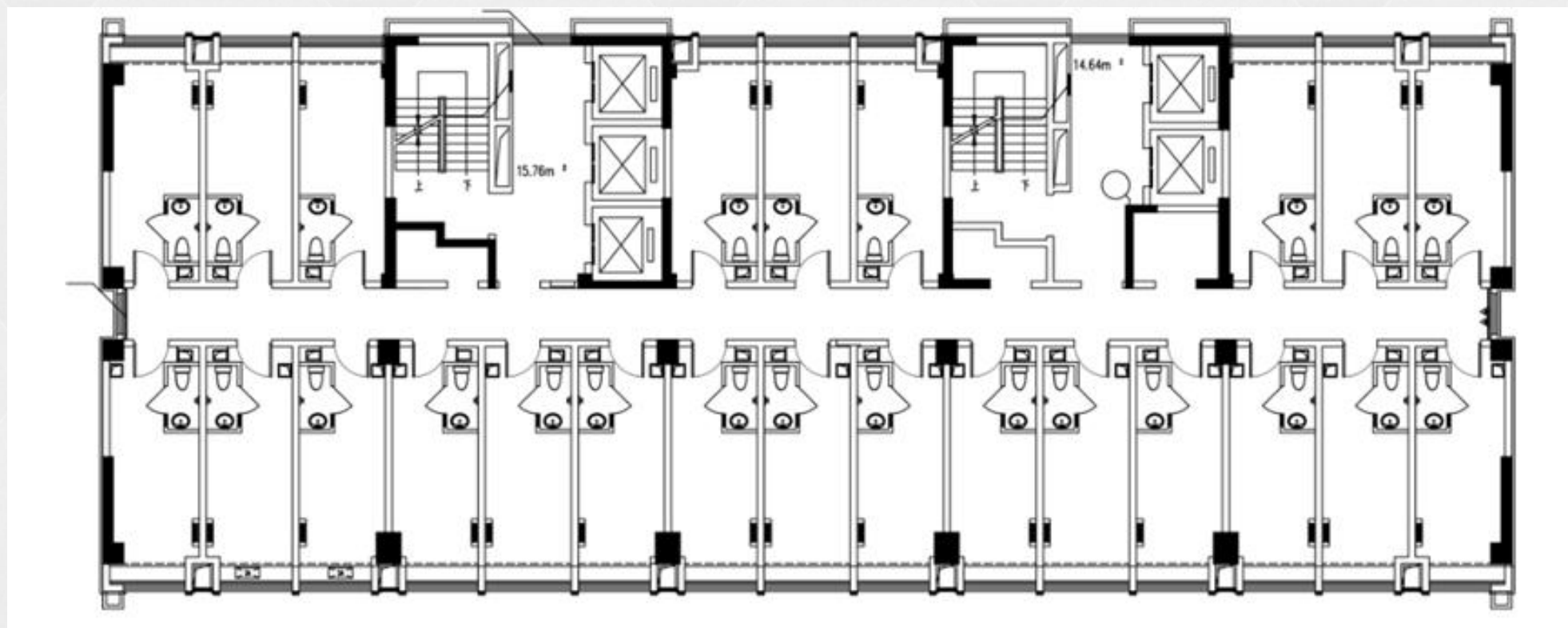
产品规划							
物业类型	楼栋	户型面积	层数	单元	梯户比	套数	套数占比
LOFT	1#	36-38㎡	17 (2层底商)	1	3T16	240	12%
平层公寓	2	26-27㎡	25 (2层底商)	1	5T24	552	25%
平层公寓	3-4#	26-27㎡	29	1	5T24	1392	63%
合计						2184	100%

客户分析：根据项目目前蓄客来看，项目客户主要为周边5公里内拆迁户，占比约为35%，其次为中牟新老县城投资客，占比约25%，白沙绿博区域客户占比约20%，周边产业园以及万邦物流商户占比分别为10%左右



新盘扫描-东润朗寓（平层图展示）

2-4#平层公寓平面图



周度备案数据

- 商品房供应**2.82**万 m²，成交**12.38**万 m²
- 商品住宅供应**2.78**万 m²，成交**10.12**万 m²
- 商业供应**0.05**万 m²，成交**0.60**万 m²
- 写字楼供应**0.00**万 m²，成交**0.52**万 m²
- 公寓供应**0.00**万 m²，成交**1.14**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 - (3.05-3.11) 新增供应项目

新增供应项目共计1个，预售总建面2.82万 m²，其中住宅建面2.78万 m²

预售项目名称	区域	预售物业类型	本周预售总建面(万 m²)	住宅建面(万 m²)	预售房源基本信息	预售房源目前动态
谦祥福晟兴隆城	惠济区	高层、商业	2.82	2.78	2#	共计316套，预计3月24号推出；预计均价为15000元/m²（毛坯高层）
合计			2.82	2.78	——	——

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据



周度备案数据

3月2周新增预售项目仅1个，各物业类型供应量环比均有大幅回调，整体下降93%；
销售量主要受商品住宅拉动（成交量10.12万方，环比+358%），整体环比上升153%；
因3月1周存在大量前期低价/团购房源集中备案（备案成交量约为整体备案量的40%），3月2周成交均价环比上升35%

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㎡)	3.05-3.11	2.82	2.78	0.05	0	0
	环比(%)	-93%	-91%	整体-99% 回调		——
成交面积 (万㎡)	3.05-3.11	12.38	10.12	0.60	0.52	1.14
	环比(%)	153%	358%	233%	243%	18%
成交金额 (亿元)	3.05-3.11	17.15	13.60	1.50	0.70	1.35
	环比(%)	240%	516%	226%	288%	13%
成交均价 (元/㎡)	3.05-3.11	13857	13442	25034	13555	11810
	环比(%)	35%	35%	-2%	14%	-4%

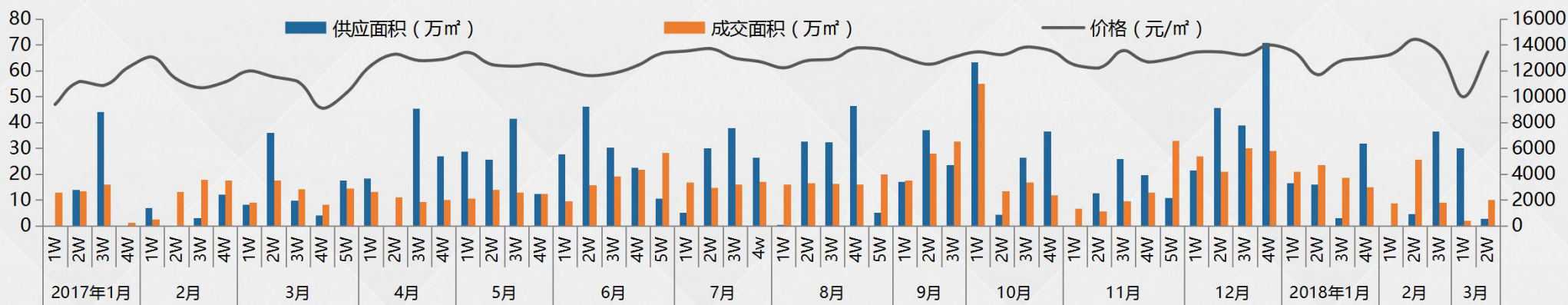
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

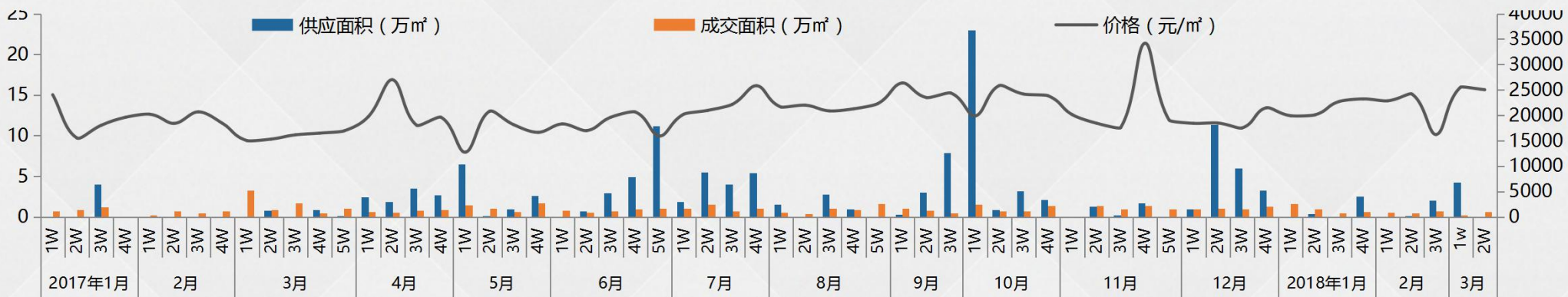
商品住宅：18年3月2周供、销量较17年同期，同比-92%、-43%，均价+17%；18年1月1周至今同比去年，供、销量+13%、+10%，均价+19%；整体来看，周度均价在12800元/m²左右小幅波动，供销量周度起伏较大

商业：17年1月1周至今，整体供求比为2.4：1，均价约19225元/m²

郑州市区2017年-2018年3月2周**商品住宅**周度供求分析



郑州市区2017年-2018年3月2周**商业**周度供求分析



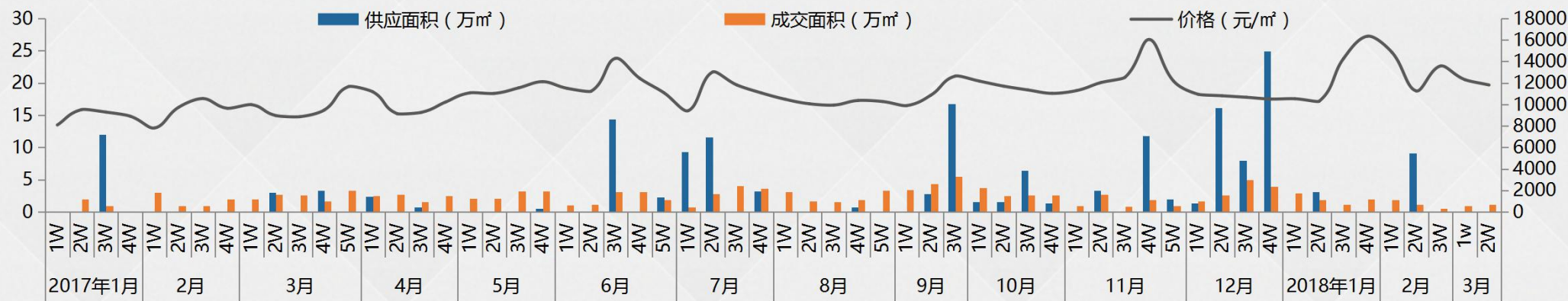
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

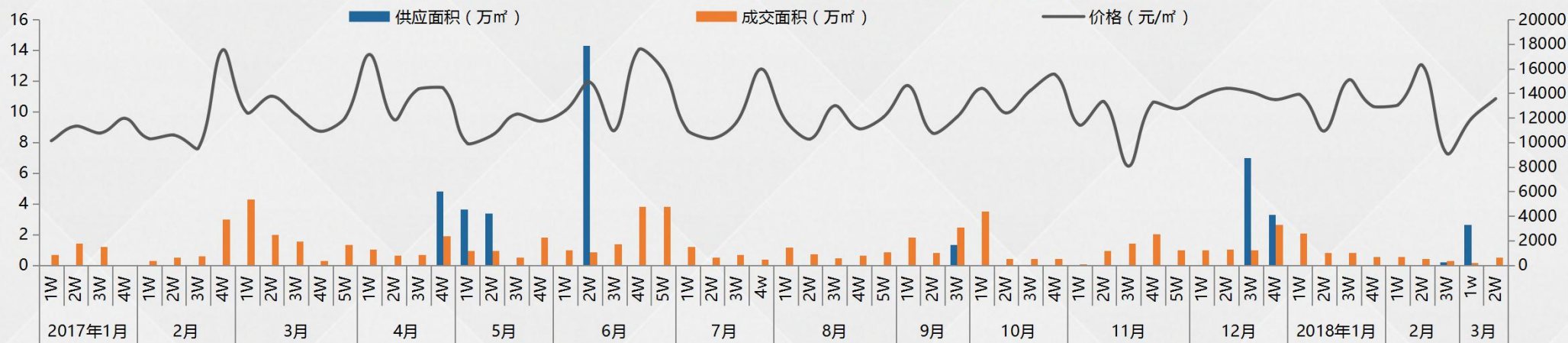
公寓：3月2周无供应，成交1.14万方，均价11810，同比上涨32%；整体周度供销比为1.3：1，供略大于求

写字楼：3月2周无供应，成交0.52万方，受备案区域影响，价格波动较大；整体周度供销比为0.6：1

郑州市区2017年1月1周-2018年3月2周公寓周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年3月2周写字楼周度供求分析



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2周，住宅成交前三为源升金锣湾（前期房源）、汇泉西悦城、鑫苑国际新城

公寓：3月2周，公寓成交前三为亚新橄榄城、恒祥百悦城、万科民安星辰

3.05-3.11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	源升金锣湾	管城区	1.52	1.25	161	8229
2	汇泉西悦城	中原区	0.31	0.36	31	11649
3	鑫苑国际新城	管城区	0.30	0.41	25	13482
4	融创象湖一号	郑东新区	0.29	0.30	19	10146
5	美商龙湖一号	金水区	0.28	0.23	29	8035
6	东润城	郑东新区	0.25	0.29	24	11648
7	星联湾	郑东新区	0.20	0.20	19	9694
8	碧源月湖	惠济区	0.19	0.26	17	13525
9	永威城	管城区	0.19	0.26	17	13809
10	广电天韵	郑东新区	0.16	0.19	10	11988

3.05-3.11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	亚新橄榄城	二七区	0.12	0.13	33	10453
2	恒祥百悦城	金水区	0.11	0.11	18	9785
3	万科民安星辰	中原区	0.10	0.12	42	11278
4	锦绣山河	二七区	0.10	0.12	21	11291
5	正商滨河铭筑	经开区	0.09	0.10	22	11437
6	万科城	高新区	0.08	0.07	28	9540
7	正商城	二七区	0.07	0.07	14	10654
8	美景芳华	经开区	0.06	0.09	13	16300
9	公园道1號	高新区	0.05	0.06	10	11080
10	鑫苑名城	二七区	0.05	0.05	15	9898

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>