

郑州市场周报(2018年第12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、长沙市住建委下发《关于实施差别化购房措施的通知》（2018.3.27）



- 《通知》明确，长沙市限购区域内“限房价、竞地价”的商品住房项目（不含定向限价房）和新建商品住房项目中144㎡（含）以下户型的普通商品住房，应优先满足首套刚需购房群体。
- 《通知》明确，首套购房刚需群体为长沙市户籍的无房家庭和个人（文件施行后离婚且不满1年的不包含在内）、自签订征收协议之日起1年内的被征收人以及符合长沙市限购政策的本市以外户籍无房家庭。
- 即首套无房户（离婚不满一年的不包含在内）可优先购买“双限”商品住宅及144平方米以下普通新建商品住房。

2、“三价合一”落地深圳 购买二手房的门槛抬高（2018.3.28）

中国人民银行深圳市中心支行
深圳银监局文件
深圳市规划国土委

深人银发〔2018〕41号

中国人民银行深圳市中心支行 深圳银监局
深圳市规划国土委关于建立信息互通查询机制
规范购房融资的通知

- 3月28日，人民银行深圳市中心支行、深圳银监局、市规划国土委联合发布通知，将建立信息互通查询机制，规范购房融资，坚决遏制“阴阳合同”和“高评高贷”现象，确保房地产市场平稳健康发展。
- 通知要求，**商业银行办理房屋贷款业务**，要以房地产信息系统中查询到的网签合同和住房套数查询结果作为审核依据，**并以网签备案合同价款和房屋评估价的最低值**作为计算基数确定贷款额度。

3、西安出台摇号卖房措施 成第六个摇号卖房城市（2018.3.30）



- 3月30日西安市房管局发布了《关于进一步加强商品住房销售管理的通知》，明确**意向购房人数多于可售房源的，应采取公证摇号方式公开销售**，由公证机构全程监督，**严禁内部预留房源或设置全款优先选房等限制性条件**。
- 旨在规范商品住房销售行为，保障购房者的知情权、选择权，营造公开、公平、有序的房地产市场发展环境。
- 这是继**上海、南京、长沙、成都、杭州**等城市之后第6个正式出台摇号卖房措施的城市。

行业热点-全国热点

4、青岛户籍新政出炉 购买新区60m²及城区90m²以上 可全家落户 (2018.3.30)



- 3月30日青岛市政府发布《关于深化户籍制度改革的实施意见》，提出在城区购买单套商品住宅建筑面积达到90平方米以上，以及在新区购买单套商品住宅建筑面积达到60平方米以上取得不动产权证的，本人及其配偶、未婚子女可申请落户。
- 意见明确指出：目标到2020年，青岛全市常住人口规模达到1000万人左右，户籍人口规模达到850万人左右。

5、成都购房新政：刚需家庭可优先摇号选房 (2018.3.31)



- 2017年11月16日，成都市出台政策规定全市商品住房以公证摇号排序选房的方式开盘销售。
- 此次公布《关于商品住房开盘销售采用公证摇号排序选房有关事宜的补充通知》规定：成都市商品住房将按照“棚改货币化安置住户、刚需家庭、普通登记购房人”的顺序摇号排序、依序选房，并保持登记购房人、摇号选房人、合同签订人一致。
- 刚需家庭需同时满足三个条件：1、夫妻双方及其子女，丧偶、离异、适龄未婚的个人家庭（离异须已满三年）；2、市行政区内名下无自有产权住房、2016年10月1日以来无住房转让记录；3、限购区符合限购政策、非限购区为本市户籍。

6、海南楼市调控加码：非本省户籍居民首付不低于七成 (2018.3.31)



- 3月31日，海南省住房和城乡建设厅消息，该省于30日出台《关于做好稳定房地产市场工作的通知》：非本省户籍居民家庭在海南省范围内只能购买1套住房，且需提供至少一名家庭成员在海南省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明，自取得不动产权证之日起5年内禁止转让。
- 非本省户籍居民家庭在海南省购买住房，申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于70%。

行业热点-河南/郑州热点

1、306米宝能金贸中心 郑州开建新地标 (2018.3.26)



- 3月26日上午，郑州市举行全市第二批重点建设项目集中开工活动，本次共集中开工项目306个，总投资3851.3亿元，年度计划投资1087.8亿元。项目涵盖了装备制造、商贸物流、创新驱动、基础设施、生态环保和民生社会事业等多个领域，顺利实现首季开门红。
- 其中，宝能金贸中心项目位于郑州高铁东站东广场核心商务区，商务中心主塔306米，将刷新大玉米280米和双子塔285米的高度，成为郑州市极具辨识性的中原新地标。

2、武陟产业新城举行2018年春季项目签约及开工奠基仪式 (2018.3.26)



- 3月26日上午，焦作市武陟县2018年春季项目签约仪式举行。
- 以三一集团、阿里巴巴、北京驭丰高科等行业龙头企业领衔的重点产业项目签约落地武陟产业新城。并于签约仪式上与首都师范大学签署合作办学协议，共建九年制一贯的幸福学校，进一步完善城市功能。
- 区域内公建类、基建类、民生类、产业类等18个项目全面开工。

3、广深港高铁试运营 郑州至香港只需6小时15分 (2018.3.31)



- 3月23日，广深港高铁基本竣工。广深港高铁短途列车共设7个站点，贯穿广州、东莞、深圳、香港四个城市。
- 香港高铁将于4月1日起进入试运营阶段，运营初期香港西九龙总站日均有33对长途列车，开通直达北京、上海、广州、深圳、武汉、成都、重庆、**郑州**等16座内地主要城市的车次。香港西九龙总站共设6个短途月台、9个长途月台，“一地两检”的方式过关。
- 据悉，搭乘广深港高铁从郑州去香港，单程只需约799.5元、耗时仅6小时15分。

行业热点-郑州市本级2018年土地供应计划

3月28日，郑州市公布《郑州市市本级2018年度国有建设用地供应计划》；根据规划2018年郑州市将供应土地2218.74公顷（合33281亩）；其中商品住宅用地977.31公顷、商服用地407.66公顷；人才公寓用地计划供应15.5公顷，折合232.5亩

□ 住宅用地供应计划集中在管城区、二七区、中原区；1-3月供应量以惠济区为首，惠济区、高新区住宅用地供应均已达供应计划60%

□ 商业用地供应计划集中在郑东新区、中原区、高新区；1-3月供应量以二七区、金水区为主，整体商业用地供应一季度集中度不高

单位：公顷
2018年市内八区商品住宅、商业用地供应计划分布



2018年郑州市区1-3月住宅用地供应及达成率



2018年郑州市区1-3月商业用地供应及达成率



土地速览

本周市本级供应3宗，近、远郊无供应；市本级成交8宗，近、远郊无成交

本周大郑州土地成交速览

供应



郑州本级：本周土地供应3宗，106亩
大郑州：本周土地供应0宗

成交

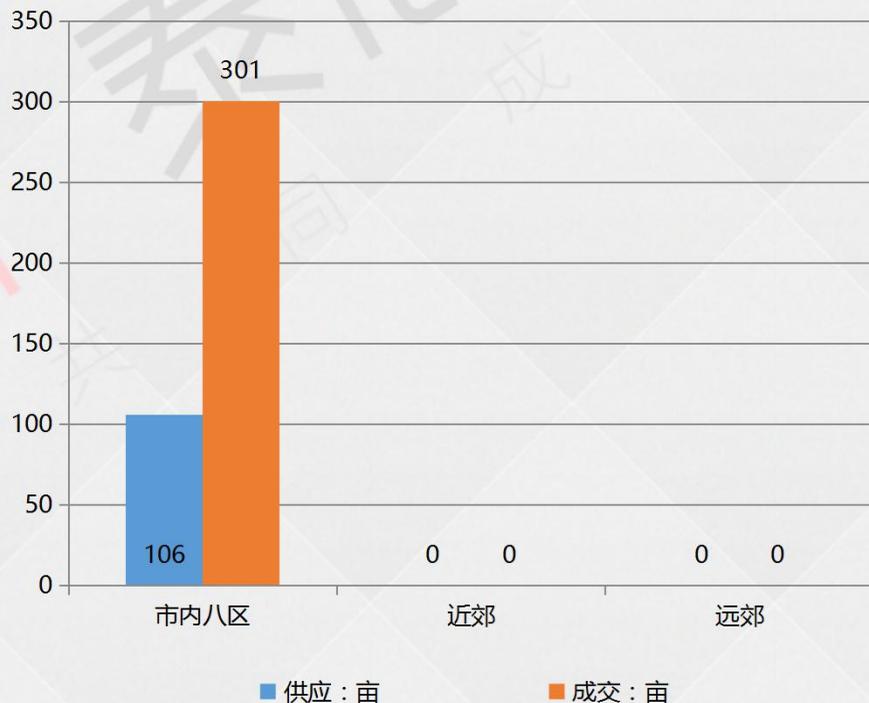


郑州本级：本周土地成交8宗，301亩
大郑州：本周土地成交0宗

价格



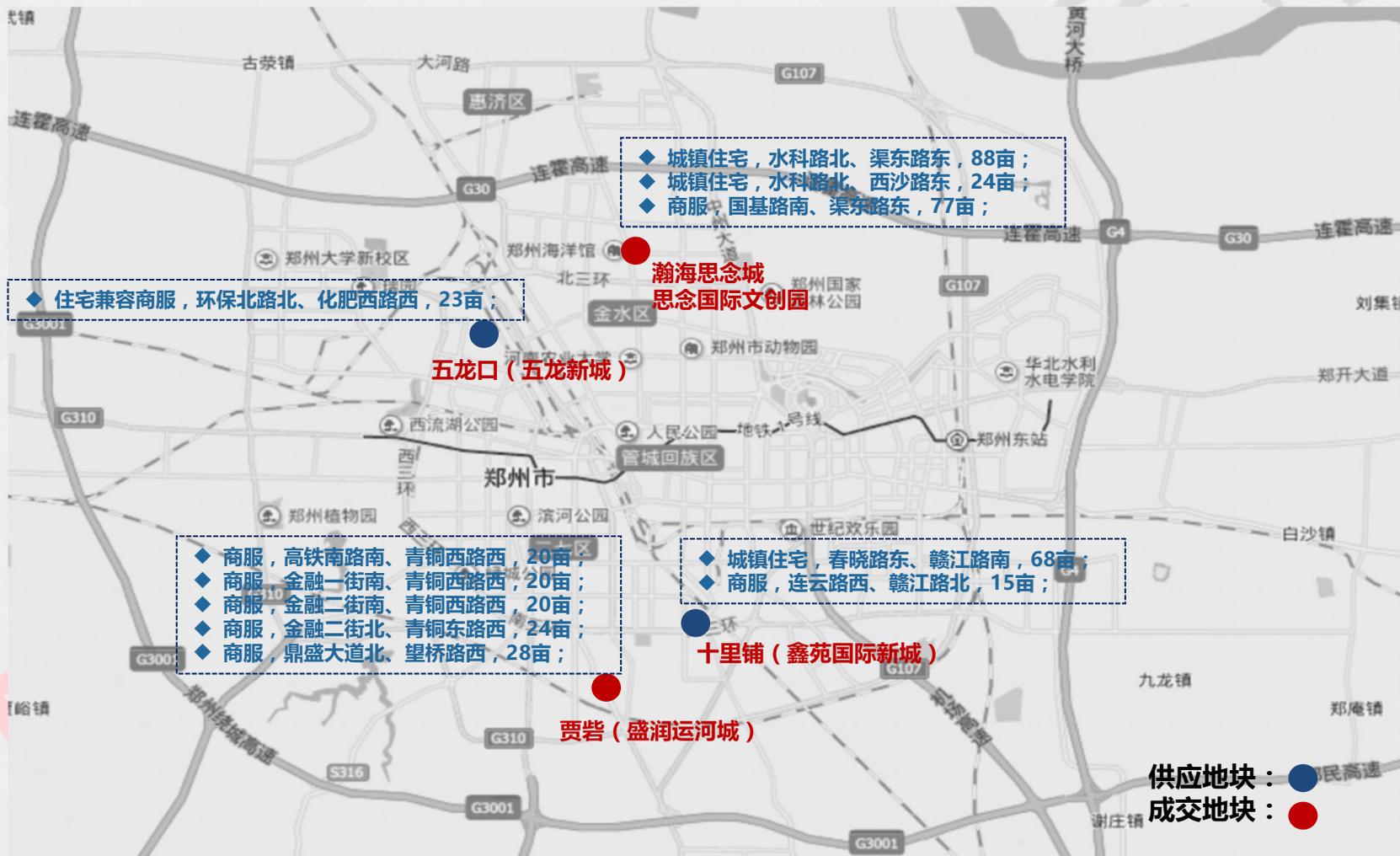
郑州本级：成交均价735万元/亩
大郑州：近、远郊无成交



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3宗，成交8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)	熔断地价 (万元)	竞地价最 高限价 (万元)	项目/城中村
2018/3/30	2018/5/7	郑政出(2018)59号(网)	春晓路东、赣江路 路南	管城区	68	城镇住宅	4.9	<100	<28	>30	48195	706	70	24098	72395	96390	十里铺 (鑫苑国际新城)
2018/3/30	2018/5/7	郑政出(2018)60号(网)	连云路西、赣江路 路北	管城区	15	商服	1.5	<12	<40	>25	6064	407	40	3023	—	—	
2018/3/30	2018/5/7	郑政出(2018)61号(网)	环保北路北、化肥 西路西	高新区	23	城镇住宅、 批发零售、 住宿餐饮	1.64	<60	<30	>25	12044	514	70、40	6022	18244	24088	五龙口 (五龙新城)
合计					106	—											

土地市场-郑州本级

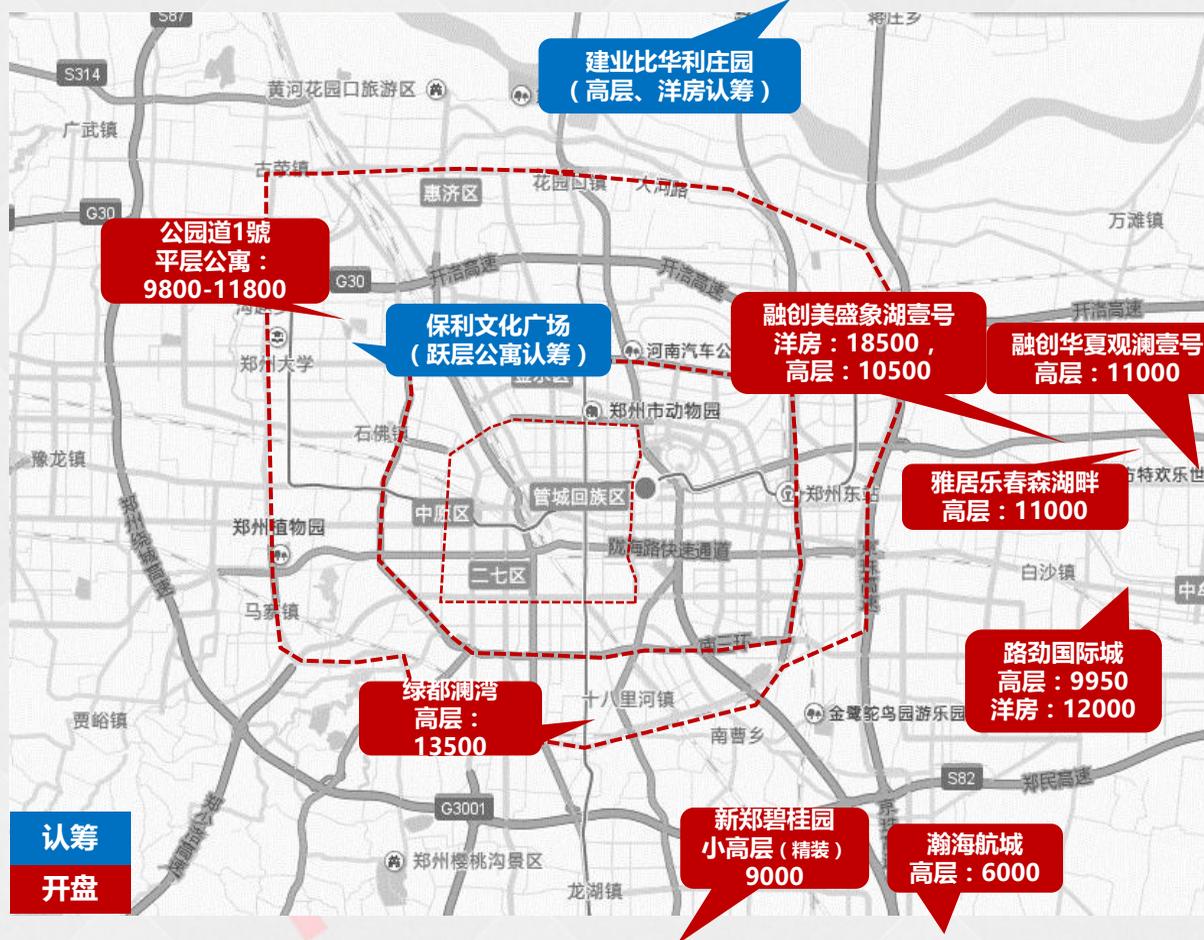
本周土地成交信息

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
2018/3/26	郑政出(2018)34号(网)	高铁南路南、青铜西路西	二七区	20	商服	5	13133	668	2004	0%	郑州昌之盛置业有限公司(盛润)	贾砦城改(盛润运河城)
	郑政出(2018)35号(网)	金融一街南、青铜西路西		20	商服	5	13470	665	1994	0%		
	郑政出(2018)36号(网)	金融二街南、青铜西路西		20	商服	5	13430	664	1993	0%		
	郑政出(2018)37号(网)	金融二街北、青铜东路西		24	商服	5	15809	663	1989	0%		
	郑政出(2018)38号(网)	鼎盛大道北、望桥路西		28	商服	5	18640	666	1999	0%		
	郑政出(2018)39号(网)	国基路南、渠东路东	金水区	77	商服	5	63246	822	2467	0%	河南新瀚海置业有限公司(瀚海)	思念国际文创园
	郑政出(2018)40号(网)	水科路北、渠东路东		88	住宅	3.5	66466	752	3224	0%		瀚海思念城
	郑政出(2018)41号(网)	水科路北、西沙路东		24	住宅	3	16992	722	3610	0%		
合计				301	—							

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8个：住宅项目7个、1个公寓项目；共推出住宅**2721套**，去化**2338套**，去化率**86%**；
推出公寓**124套**，去化**102套**，去化率**82%**；入会项目2个，预推出住宅**305套**、公寓**675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
融创美盛象湖壹号	高层、洋房(毛坯)	317	268	85%
路劲国际城	高层、洋房(毛坯)	296	275	93%
雅居乐春森湖畔	高层(毛坯)	184	145	79%
融创华夏观澜壹号	高层(毛坯)	464	217	47%
新郑碧桂园	小高层(精装)	423	400	95%
瀚海航城	高层(毛坯)	720	720	100%
绿都澜湾	高层(毛坯)	317	313	98%
合计		2721	2338	86%

公寓项目推售情况

开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
公园道1號	平层公寓(毛坯)	124	102	82%
合计		124	102	82%

入会项目

入会项目	推售物业类型	推出套数
建业比华利庄园	高层、洋房(毛坯)	305
保利文化广场	跃层公寓(精装)	675
合计		980

认筹活动-建业比华利庄园

3月30日针对**2期高层10#、16#和洋房11#、17#**进行认筹，共推出**305套**房源；

截止当天下午6点认筹约**110组**，到访客户约**150组**



项目位置	平原新区 平原大道与郑新大道交汇处				
开发企业	新乡市建业城市建设有限公司				
代理公司	同峰				
占地	162亩(二期)	建面	18.65万㎡(二期)	容积率	1.8
推出套数	305				
预计价格	——				
优惠方式	1) 1万抵3万; 2) 1%总房款验资优惠(仅限本周六、日)				
备注	毛坯				

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积(㎡)	套数
高层	10#、16#	1	2T4	18	三室两厅两卫	105	197
					三室两厅两卫	120	
洋房	11#、17#	2	1T2	9	三室两厅两卫	127	108
合计	——						305

认筹活动—保利文化广场

3月31日上午9点针对**跃层公寓1#-3D**进行认筹，共推出**675套**房源

项目前期无蓄客，当天累计认筹客户约**150组**



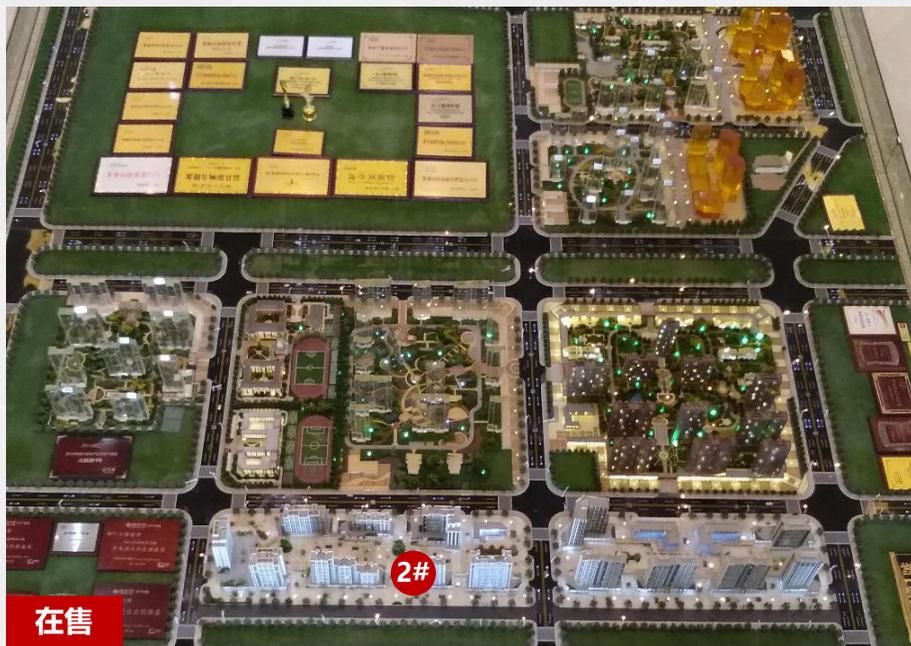
项目位置	高新区 科学大道与银屏路交汇处西北角				
开发企业	郑州保利永和房地产公司				
代理公司	保代&同策				
占地	280亩 (一期90亩)	建面	130万㎡ (一期27万㎡)	容积率	4.5
推出套数	675				
预计价格	10000元/㎡				
优惠方式	认筹交5000元，开盘优惠1%				
备注	精装修，跃层层高3.6米，预计4月底开盘				

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (㎡)	套数
公寓	1#-3D	1	4T28	27F	跃层公寓	33㎡	675
合计	—						675

开盘活动-公园道1號

3月31日针对**公寓2#**加推，共推出**124套**，去化**102套**，去化率**82%**

3月10日开始认筹，截至开盘累计蓄客**120组**



项目位置	高新区 雪松路与翠竹街交汇				
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㎡	容积率	3.49
推出套数	124		销售套数	102	
到访成交率	—		去化率	82%	
成交价格	平层公寓（毛坯）：60㎡以下9800元/㎡；大于60㎡11800元/㎡				
竞品均价	翰林国际城（毛坯）：9500元/㎡				
优惠方式	①0元入会优惠2000；②郑房网会员4000抵10000；③认筹优惠1%；④订房交5000抵10000；⑤开盘当天额外优惠9999元；⑥一次性付款优惠5%，首付50%优惠4%，分期优惠1%；⑦按时付款并签约优惠5000				
备注	分期政策：60㎡以下首付2万/60㎡以上首付20%；2年分四次付清				

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
	平层公寓	2# (3-18F)	1	5T24	24F	平层公寓	26	124	102	82%
							48-49			
							58			
							65-67			
合计								124	102	82%

开盘活动—融创美盛象湖壹号

3月27日针对三期洋房9-11#，四期洋房1-2#，高层6-7#开盘，推出**317套**，去化**268套**，去化率**85%**；

1月20日开始认筹，截至开盘累计蓄客约400组



项目位置	郑东新区 金水东路与雁鸣路交会处东南				
开发企业	郑州市融创美盛房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	118亩	建面	20万㎡	容积率	2.5
推出套数	317		销售套数	268	
到访成交率	—		去化率	85%	
成交价格	洋房标准层：18500元/㎡；高层：10500元/㎡				
竞品价格	郑地美景东望高层毛坯9700-11000元/㎡，星联湾高层精装13500元/㎡				
优惠方式	无				
备注	五证齐全。 一次性优先选房；按揭其后；高层一次性占75%，洋房一次性占5%				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积 (㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	9#、11#、10#、1#、2#	2/1	1T2	10F (1#、2#是8F)	141三房	16	115	70%
						133三房	20		
						190三房	60		
						160-162四房	62		
						211五房	6		
小计						164	115	70%	
高层	6#、7#	2/1	2T3	17F	111三房	51	153	100%	
					139三房	34			
					142三房	68			
小计						153	153	100%	
合计						317	268	85%	

开盘活动——路劲国际城

3月31日上午针对**高层37#、洋房22#楼**进行微信选房，共推出**296套**，去化**275套**，去化率为**93%**

项目3月28日开始认筹，截止开盘前蓄客约**320组**左右



项目位置	中牟县 商都大道人文路交叉口东北角				
开发企业	郑州龙港置业有限公司				
代理公司	自销&恒辉				
项目体量	275亩	建筑面积	70万㎡	容积率	3
推出套数	296		销售套数	275	
到访成交率	—		去化率	93%	
成交均价	高层：9950元/㎡；洋房标准层：12000元/㎡， 首层复式：16500元/㎡，顶层复式：14000元/㎡				
竞品价格	碧桂园豪园精装小高层：12000元/㎡（精装标准未释放）				
优惠方式	①、新客户2万元定存VIP入会开盘优惠1%；②、VIP入会客户参与认筹开盘优惠2%（洋房优惠1%）；③、选房后七日内交齐首付优惠2%（洋房优惠1%）；④开盘当日成功选房优惠1%；⑤、一次性付款优惠3%（洋房优惠2%），高层首付60%（含60%）优惠2%，首付大于40%（含40%）小于60%（洋房大于40%小于一次性）优惠1.5%，首付小于40%优惠1%				
备注	选房客户均为有资格客户；毛坯交付；五证齐全				

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	37#	2	2T4	33F	三室两厅一卫	89	124	245	99%
					三室两厅两卫	124	93			
					四室两厅两卫	143	31			
洋房	22#	3	1T2	8+1层	四室两厅两卫	141	36	30	63%	
					四室两厅两卫	148-152	6			
					三室两厅两卫	158	6			
合计								296	275	93%

开盘活动-雅居乐春森湖畔

3月29日针对**西园高层9#**进行微信选房，推出**184套**，截止开盘结束去化**145套**，去化率**79%**

3月2日开始蓄客，截至开盘蓄客约**270组**



项目位置	中牟县 金水东路与屏华路交叉口南200米			
开发企业	郑州雅宏房地产开发有限公司			
代理商	同策&自销			
占地	117亩	建面	25万㎡	容积率 2.5
推出套数	184		销售套数	145
到访成交率	—		去化率	79%
成交价格	11000元/㎡			
竞品价格	融创观澜壹号高层（毛坯）：11000元/㎡			
优惠方式	①认筹1万优惠2万；②升级优惠1%； ③选房优惠2%；④准时签约优惠2%			
交房标准	毛坯			
备注	微信选房；一次性优先（一次性成交客户15组） 客户主要来源于郑东新区、金水区和中牟县，客户集中年龄段为35-45岁			

推售房源	物业类型	楼栋	单元	楼层	梯户比	户型	面积 (㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	9#	2	24F	2T4	三室两厅一卫	96	92	88	96%
						三室两厅两卫	116	23	20	87%
						三室两厅两卫	130	69	37	54%
合计								184	145	79%

开盘活动—融创华夏观澜壹号

3月29日针对**二期筑园高层8-11#**进行微信选房，共推出**464套**，去化**217套**，去化率为**47%**

1月13日开始蓄客，截至开盘累计蓄客**532组**



项目位置	中牟县 绿博园绿博大道广惠街交汇处				
开发企业	郑州迁善置业有限公司				
代理商	自销				
占地	214亩	建面	49万㎡	容积率	2.5
推出套数	464		销售套数	217	
到访成交率	—		去化率	47%	
成交价格	11000元/㎡				
竞品均价	万科荣成兰乔圣菲高层（毛坯）：10500-10600元/㎡				
优惠方式	一次性优惠2%；首付60%优惠1%；首付30%无优惠				
备注	毛坯交付；一次性客户优先选房				

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
	高层		8#	2	2T3	25F	三室两厅一卫	105	46	217
三室两厅两卫							129	46		
四室两厅两卫							165	50		
9#			2	2T3	25F	三室两厅一卫	105	46		
						三室两厅两卫	129	69		
10#			2	2T3	25F	三室两厅一卫	105	46		
						三室两厅两卫	129	46		
						三室两厅一卫	105	46		
11#			2	2T3	25F	三室两厅一卫	105	46		
						三室两厅两卫	129	69		
合计								464	217	47%

开盘活动—新郑碧桂园

3月30日针对**小高层1-3#、5-8#**首开，共推出**423**套，去化**400**套，去化率**95%**

2月14日开始认筹，截止开盘累计蓄客约**1000**组



在售

项目位置	新郑市 新区中兴路与政通路交汇处向北400米路东			
开发企业	新郑市碧玺置业有限公司			
代理商	自销			
占地	148亩	建面	20万㎡	容积率 2.0
推出套数	423		销售套数	400
到访成交率	—		去化率	95%
成交价格	9000元/㎡			
优惠方式	① 认筹3万抵6万； ② 开盘当天优惠1% ③ 全款：开盘当天一次性优惠6%，一周付清优惠5%，一个月付清优惠4% ④ 按揭：认购优惠2%，按时交首付优惠1%，按时签约优惠4%			
交房标准	精装修；精装标准约1500元/㎡			
备注	五证齐全,微信选房			

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积 (㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	1#、2#、5#、6#、7#	8#	2	2T2	17F	113㎡两室两厅两卫	423	400
117-121㎡三室两厅两卫									
128㎡三室两厅两卫									
143㎡四室两厅两卫									
3#		1	1T2	15F	120㎡、128㎡三室两厅两卫				
					142㎡四室两厅两卫				
合计							423	400	95%

开盘活动-瀚海航城

3月30日晚8点针对**2期高层1#、2#、4#、7#、8#**剩余房源开盘，共计推出**720套**，去化**720套**，去化**100%**

3月17日启动认筹，截止开盘累计蓄客约**1400组**



位置	航空港区 商登高速与新107交汇处西北角				
开发商	瀚海大观地产				
代理商	自销&同峰				
占地	总1700亩	建面	总300万㎡	容积率	4.0
推出套数	720	成交套数	720		
到访成交率	—	去化率	100%		
成交价格	6000元/㎡				
竞品价格	17年12月内购高层：5500元/㎡				
优惠方式	①老业主优惠1%；②交五万，车位优惠2万				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全，在线选房；客户全部为全款；以郑州市区投资客为主				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积 (㎡)	套数	销售套数	去化率
	高层	1#、2#、4#、7#、8#	2D (1#、2#、7#) ; 1D (4#、8#)	2T4	33F (4#16F)	70㎡两室两厅一卫	255	255	100%
						90㎡三室两厅一卫	290	290	
						110㎡三室两厅一卫	140	140	
						130㎡四室两厅一卫	35	35	
合计							720	720	

开盘活动-绿都澜湾

3月31日针对高层3#、6#进行开盘，共推出317套，去化313套，去化率为98%

2月底开始蓄客，截至开盘累计认筹900组左右



项目位置	管城区 紫荆山南路与宇通路交会处				
开发企业	郑州绿锦置业有限公司				
代理商	自销				
占地	1305亩	建面	260万㎡	容积率	3.49
推出套数	317		销售套数	313	
到访成交率	—		去化率	98%	
成交价格	13500元/㎡				
竞品均价	永威城高层（毛坯）：14000元/㎡				
优惠方式	①持乐居协议优惠总房款2万元；②领取优惠确认单的认筹客户优惠1%； ③交2万预约金优惠1% ④按时交首付并签约优惠1%； ⑤一次性优惠2%，按揭优惠1%				
备注	微信选房；毛坯交付				

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	3#	2	2T4	西单元26F 东单元30F	两房	74	26	313	98%
						三房	89	135		
		108	92							
		125	64							
6#	1	3T6	20F							
合计								317	313	98%

开盘效果监控

3月5周住宅整体去化率为86%，环比下降2%；受港区及新郑项目开盘影响，整体均价9307元/m²

2017年1月1周-2018年3月5周开盘推售



单位：元/m²

2017年1月1周-2018年3月5周开盘项目价格走势

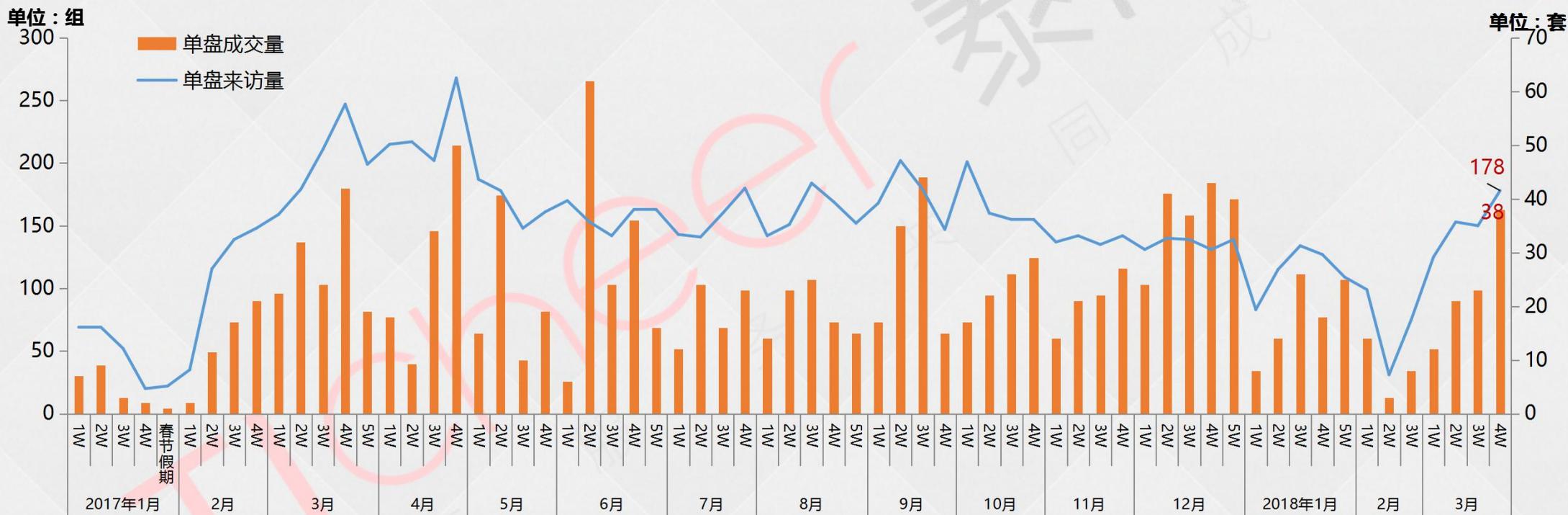


数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

典型项目监控

市场进入“金三银四”期，2018年3月4周，单盘平均来访与成交量与上周相比上涨明显；单盘平均来访**178组**，环比上涨**19%**，同比下降**28%**；单盘平均成交**38套**，环比上升**65%**，同比下降**10%**

2017年1月1周-2018年3月4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

周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：3月4周住宅平销套数前十差异明显，其中荥阳平销仍保持较高水准，二七区较为火热

住宅销售：3月4周监控126住宅项目中，开盘加推项目8个；开盘平销套数差异明显，开盘对单盘平均成交有大幅拉升

3.19-3.25郑州市周度**住宅平销**项目成交套数TOP10

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格	面积(万㎡)
1	汇泉西悦城	中原区	86	高层洋房	11800 15000	0.98
2	金地格林小城	荥阳	58	高层	8300	0.52
3	正商城	二七区	57	高层	13600	0.49
4	碧桂园龙城	荥阳	50	高层	7600	0.48
5	清华大溪地	荥阳	46	高层	8400	0.46
6	万科美景魅力之城	航空港区	45	高层	10500	0.48
7	万科大都会	二七区	43	高层	13300	0.47
8	旭辉正荣首府	二七区	38	小高层	13000	0.42
9	正商智慧城	龙湖镇	36	高层洋房	10500 12400	0.41
10	金科城	高新区	32	高层	15800	0.29

3.19-3.25郑州市周度**住宅销售**项目成交套数TOP20

序号	项目名称	区域	成交
1	建业春天里	郑东新区	751
2	碧桂园西湖	高新区	430
3	谦祥福晟兴隆城	惠济区	263
4	源升金罗湾	管城区	193
5	永威城	管城区	190
6	华南城中园	龙湖镇	169
7	公园道1號	高新区	127
8	碧桂园龙城天悦	荥阳	124
9	汇泉西悦城	中原区	86
10	金地格林小城	荥阳	58
11	正商城	二七区	57
12	碧桂园龙城	荥阳	50
13	清华大溪地	荥阳	46
14	万科美景魅力之城	航空港区	45
15	万科大都会	二七区	43
16	旭辉正荣首府	二七区	38
17	正商智慧城	龙湖镇	36
18	金科城	高新区	32
19	融侨悦澜庭	二七区	29
20	荣盛祝福花语水岸	高新区	28

数据来源：泰辰技术中心

备注：红色字体为开盘、加推项目

新盘扫描-中海·万锦公馆 (项目概况)

央企+区域内唯一商墅产品+盛唐风



开发商	郑州海滨房地产开发有限公司	位置	经开区 北临经南八路, 南临经南九路, 西临经开第十九大街, 东临东四环路
占地面积	77.7亩	建筑面积	15.5万㎡
容积率	3 (商墅0.8, 高层2.9)	装修	商墅: 毛坯 高层: 精装
绿化率	商墅56%, 高层35%	销售团队	自销
物业类型	住宅, 商墅	物业	中海物业
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 项目总占地77.7亩, 建面15.5万方, 规划产品为8栋34层2T3/2T4高层和6栋商墅, 其中高层产品规划只有四种户型89㎡、105㎡、125㎡、142㎡, 规划总户数1156户车位配比为1:1; 6栋商墅户型为L型135㎡(内部高10.1米, 可自由改造), 合计104套复式楼, 车位416个, 车位配比为1:4; 小区整体建筑风格为盛唐风; 项目临近潮河、蝶湖和荷湖, 环境优势明显; 周边教育配套齐全: 一中分校、滨河一小已招生, 国际双语学校(规划) 		
目前阶段	前期咨询阶段, 预计6月份开盘、预计开盘价格18000元/㎡		
土地情况	2017年9月拿地, 成交价14亿, 单价1803万元/亩, 楼面价9017元/㎡		

新盘扫描-中海·万锦公馆 (产品分析)

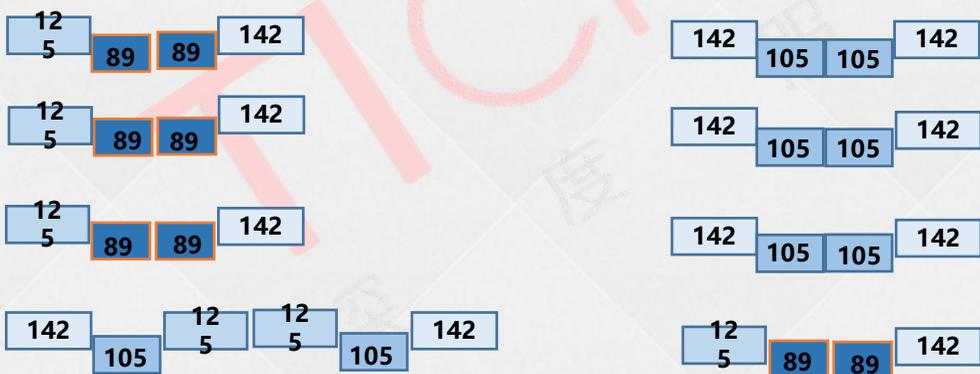
项目产品物业类型分为高层和商墅：商墅仅一种户型共104套；

高层设计四种户型共1156套，户型为89㎡三室、105㎡三室、125㎡三室和142㎡四室

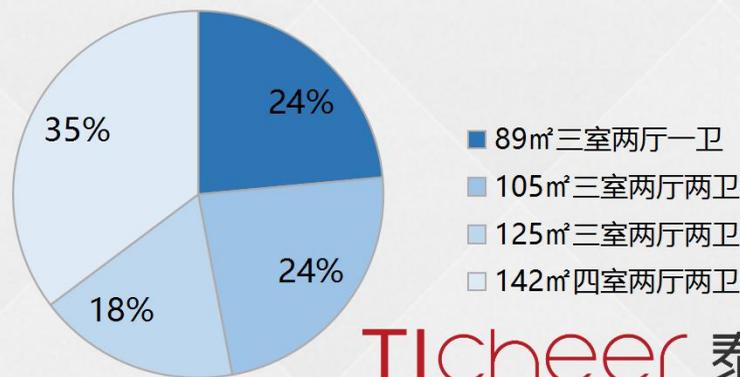


产品规划					
物业类型	梯户比	层数	户型	面积	套数
高层	2T4	34层	三室两厅一卫	89㎡	272
			三室两厅两卫	105㎡	272
			三室两厅两卫	125㎡	204
			四室两厅两卫	142㎡	408
合计					1156
商墅	—	—	—	135㎡	104

高层平面图

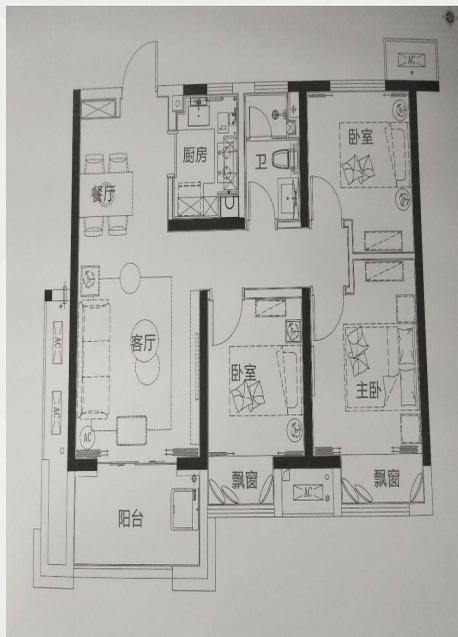


高层套数户型占比



新盘扫描-中海·万锦公馆 (户型分析)

产品设计合理、户型方正、居住舒适度高

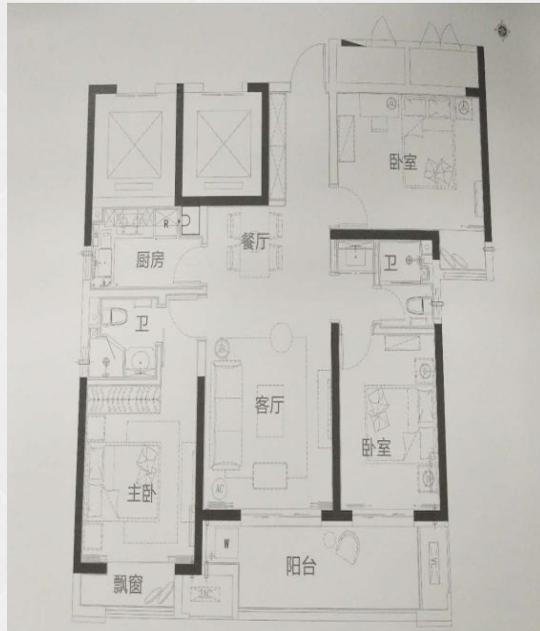


89m²三室两厅一卫

户型优点：

户型方正、南北通透、餐厅、厨房动线合理；三开间朝南、

户型缺点：干湿不分离



105m²三室两厅两卫

户型优点：

空间布局紧凑，通透中间户，主卧飘窗设计、餐厅、厨房动线合理；三开间朝南、

户型缺点：动静未分区
紧临电梯、影响居住舒适度



125m²三室两厅两卫

户型优点：

全明户型、餐客一体、南北通透，动静分区，U型厨房设计，卫生间干湿分离



142m²四室两厅两卫

户型优点：

户型方正、南北通透、餐厅、厨房动线合理；三开间朝南、

户型缺点：
卫生间干湿不分离

周度备案数据

- 商品房供应 **22.63** 万 m²，成交 **20.74** 万 m²
- 商品住宅供应 **7.79** 万 m²，成交 **17.94** 万 m²
- 商业供应 **1.35** 万 m²，成交 **0.90** 万 m²
- 写字楼供应 **1.85** 万 m²，成交 **0.62** 万 m²
- 公寓供应 **11.51** 万 m²，成交 **0.98** 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 - (3.19-3.25) 新增供应项目

新增供应项目共计5个，预售总建面22.63万m²，其中住宅建面7.79万m²

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
江泰天宇国际	二七区	办公	1.85	0.00	5 / 7 / 8 / 9 / 10 / 11	5#7#8#LOFT公寓 9#10#11#商墅，待售
雅居乐御宾府	郑东新区	叠墅	1.35	1.35	10 / 11 / 12	待售
金科城	高新区	商业	0.40	0.00	23#	待售
保利文化广场	高新区	公寓、商业	12.28	0.00	1#	认筹中，开盘时间待定
碧桂园西湖	高新区	高层、商业	6.75	6.44	10#/11#	共计504套高层房源，3月24日已开盘，成交均价：15500-16300元/m ²
合计			22.63	7.79	—	—

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4周新增预售项目5个，除商品住宅外、各物业类型供应量环比大幅上涨；成交量受商业和商品住宅拉动，整体环比上升34%；

3月4周各物业类型成交均价环比均下降，商品住宅与公寓下降4%，商业与写字楼降幅明显

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m ²)	3.19-3.25	22.63	7.79	1.35	1.85	11.51
	环比(%)	33%	-53%	297%	—	—
成交面积 (万m ²)	3.19-3.25	20.74	17.94	0.90	0.62	0.98
	环比(%)	34%	40%	88%	-23%	-20%
成交金额 (亿元)	3.19-3.25	26.49	23.17	1.32	0.67	1.15
	环比(%)	27%	34%	36%	-36%	-23%
成交均价 (元/m ²)	3.19-3.25	12769	12915	14574	10888	11782
	环比(%)	-5%	-4%	-28% 环比下降	-16% ↓	-4%

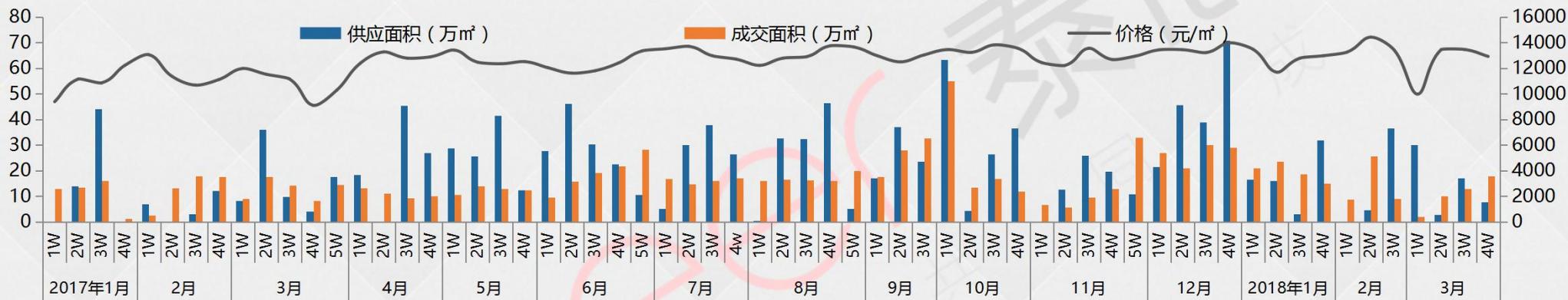
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

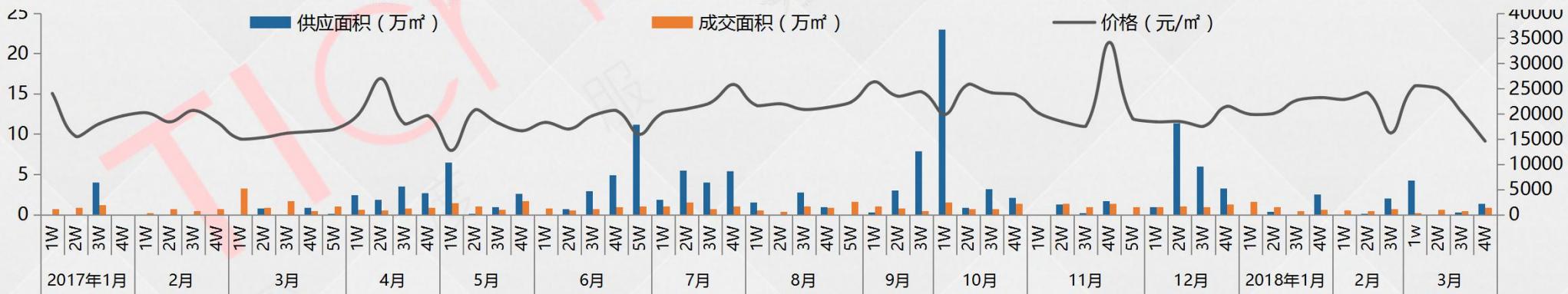
商品住宅：3月4周商品住宅供应7.79万方，同比-56%；成交17.94万方，同比20%；成交均价12915元/m²，同比26%

商业：3月4周商业供应1.35万方，成交0.90万方，成交均价14574元/m²，同比-12%

郑州市区2017年1月1周-2018年3月4周**商品住宅**周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年3月4周**商业**周度供求分析



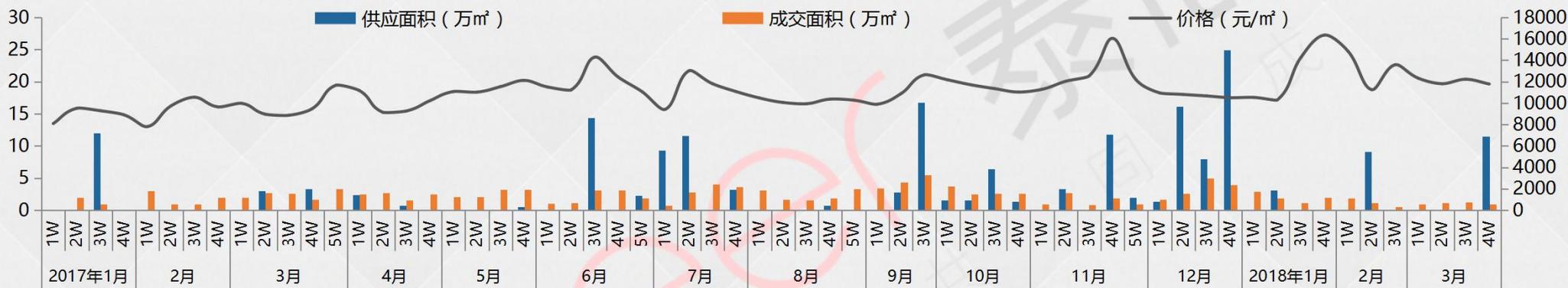
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

公寓：3月4周供应11.51万方，成交0.98万方，均价11782元/m²，同比上涨24%

写字楼：3月4周供应1.85万方，成交0.62万方，均价10888元/m²，环比下降态势明显

郑州市区2017年1月1周-2018年3月4周公寓周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年3月4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4周，住宅成交前三为正商家河家、佳润滨河家园、正商河峪洲

公寓：3月4周，公寓成交前三为亚新橄榄城、锦绣山河、鑫苑名城

3.19-3.25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	正商家河家	惠济区	2.29	3.51	222	15356
2	佳润滨河佳园	郑东新区	2.02	1.70	122	8389
3	正商河峪洲	惠济区	1.74	2.02	170	11603
4	康桥悦蓉园	经开区	1.26	2.06	116	16280
5	翰林雅苑	郑东新区	0.61	0.30	55	4939
6	碧源月湖	惠济区	0.56	0.75	53	13366
7	正商林语溪岸	惠济区	0.51	0.66	42	12954
8	名门翠园	金水区	0.51	0.81	54	16019
9	海马青风公园	经开区	0.50	0.80	46	16061
10	鑫苑国际新城	管城区	0.47	0.66	40	14059

3.19-3.25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	0.10	0.10	27	10134
2	锦绣山河	二七区	0.10	0.11	23	10846
3	鑫苑名城	二七区	0.09	0.09	29	9322
4	美景芳华	经开区	0.09	0.15	20	16399
5	万科誉	郑东新区	0.05	0.09	22	17412
6	万科城	高新区	0.05	0.05	17	9339
7	德兴北尚	惠济区	0.05	0.05	11	9355
8	万科民安星辰	中原区	0.05	0.06	20	11333
9	正弘高新数码港	高新区	0.05	0.05	11	10666
10	正商滨河铭筑	经开区	0.04	0.05	10	12389

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>