郑州市场周报(2018年第14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

TIcheer 泰辰行

深 度 服 务 共 同 成 长

行业热点-全国热点

1、2017年全国26省会城市GDP排名出炉 西安增速最快（2018.4.9）

- 统计显示，2017年全国26省会城市GDP（注：未纳入拉萨）以及增速发生了较大变化，反映出区域经济显现新的格局。**郑州位居26个省会城市第7位，超过了西安、合肥、济南等城市。**
- GDP位次表中，**西安上升最快**，2017年实现GDP7469.9亿元，位居26个省会城市第8位，超过了合肥、济南、沈阳。**在上一年，西安在省会城市中的排名是第11位。**2月7日，国家发改委和住房城乡建设部发布《关中平原城市群发展规划》，西安正式跻身国家中心城市行列，未来西安的发展空间进一步打开。

2、一季度全国财政收入运行持续向好 （2018.4.10）

- 财政部数据显示，**1—3月，全国一般公共预算收入同比增长13.6%。**其中，中央收入增长18.9%，地方收入增长9.1%，**在去年同期高基数之上保持了较快增长，全国财政收入持续增长，实现良好开局。**
- **受工业生产运行加快、服务业景气持续提升、消费市场较为活跃、外贸进出口较快增长等带动**，1—3月工业增值税、商业增值税、改征增值税、国内消费税、进口环节税同比分别增长16.6%、21.1%、22.9%、28%、14.4%。从税收结构看，1—3月，全国税收收入中，第二产业税收、第三产业税收分别增长20.4%、14.5%，多数行业税收增速比去年同期有所加快。

3、确保企业减负落到实处 清费降费今年再减三千亿（2018.4.10）

- 4月9日，国新办举行国务院政策例行吹风会，介绍清理规范政府性收费和留学回国人员创业创新工作有关情况界定。**清理规范范围，包括行政事业性收费和政府性基金项、基本养老保险、失业保险、工伤保险、住房公积金、工程建设领域保证金等方面。**财政部会同有关部门正抓紧制发操作文件，确保及时出台政策措施。
- 此次降费政策，还包括继续延长阶段性降低企业住房公积金缴存比例的政策期限，预计2018年可以减轻企业负担约300亿元。今年将加大清理规范工程建设领域保证金，预计2018年可再减轻建筑企业负担约200亿元。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

行业热点-全国热点

4、党中央决定支持海南全岛建设自贸区 （2018.4.14）

- 4月13日，习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上宣布，**党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系。**
- 对这一重大决策，专家表示，在建设海南全岛自由贸易试验区的基础上，稳步推进中国特色自由贸易港的建设，是一个制度创新的重大举措。

5、成都出台人才住房建设标准 住房户型在60㎡—120㎡ （2018.4.10）

- 近日，成都市房管局发布《成都市人才住房建设标准（试行）》，**对成都市人才住房建设的户型面积、装饰装修、绿色建筑和装配式建筑、电梯配置等方面提出具体要求。**
- 户型面积，**人才住房在60平方米至120平方米之间**，可采用60、90、120平米三种参考基准建筑面积户型；同一项目兼有配建人才住房和精装修商品住房的，**应按统一标准装修，且装修标准应不低于本标准**；人才住房应全面执行绿色建筑和装配式建筑建设要求，按照不低于（成建委〔2017〕6号）的标准建设，并采用BIM技术（建筑信息模型）进行设计、施工等工作；**人才住房四层以上应设置电梯**，电梯设计应满足现行国家及地方标准要求

6、武汉打造大学生留汉新政2.0版 确保今年留汉大学生达25万人以上（2018.4.14）

- 近日，武汉召开工作会议，**确保今年留汉大学生达25万人以上，继续兑现两个“以低于市场价20%”的承诺，力争全年集中和分散交大学生租赁房钥匙1.2万套。**同时，武汉首个大学生安居房项目下月或开盘。
- 今年将聚焦早签约、快落户、早安居、好安居、能就业、易创业，开展校园巡回宣讲招聘会，简化落户办理程序，尽快编制出台全市大学毕业生安居房建设规划、高标准建成长江青年城等项目，**筹集10万个以上武汉地区的高薪优岗，**做好创新创业激励政策、平台和赛事的整合，确保今年留汉大学生达25万人以上。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

行业热点-全国热点

7、广州:外籍人士提供相关证明及无住房的 即可购1套住宅 （2018.4.12）

- 近日，广州**取消了外籍人士(含港澳台)居住和工作证明满一年的限制，提供相关学习、工作、居住证明以及单位证明，明确在广州无住房，且经过审核，即可购买1套自住住宅。而港澳台、华侨，只需提供学习、工作、居住证明，不需要单位证明。**
- 据广州市委政法委、广州市公安局统计，截至2017年12月25日，广州全市在住外国人82714人，常住外国人51430人，近半数来自发达国家，仅次于北京、上海。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

行业热点-河南/郑州热点

1、农贸市场“借力”加速升级 今年中心城区将开20家“集市”（2018.4.10）

- 4月9日，郑州市市场发展投资有限公司与河南丹尼斯百货有限公司正式签订战略合作框架协议，双方将在新型农贸市场建设、农副产品供应体系建设等领域展开深入合作，共同打造郑州农贸市场升级版——“全日丹集市”，为15分钟生活圈增添更多便捷和舒适。
- 双方将在探索完善“全日丹集市”新型农贸市场模式的基础上，建立农副产品物流配送新模式，**预计今年在中心城区打造20家“全日丹集市”，三年内计划打造80家，并逐步推广到县（市），基本满足15分钟便民生活圈”美好愿景。**

2、登封推进新型城镇化典范区建设（2018.4.10）

- 近日，登封市2018年重点打造的新型城镇化典范区取得阶段性成效，提出打造“五个功能区”的工作布局。
- **登封市计划实施百城建设提质工程181个，**计划完成投资245.6亿元。第一季度新开工33个，续建80个。同时，**加快推进安置房项目，今年计划实施安置房项目15个，**计划投资31亿元，**建成安置房85万平方米，回迁群众7444人。**一季度，已有5个项目完成“四证”手续办理，安置房网签200套。

3、荥阳建能跑车的雨水涵道 让城区从此告别积水（2018.4.10）

- 荥阳市生态雨污水涵道正在紧张施工中，**工程西起索河，东至京城路，全长4公里，**建设雨水管涵4公里。
- 据悉，该工程是2018年为解决荥阳老城区汛期积水和城市水环境治理的重点民生工程，是老城区雨污分流的主干渠，充分利用了老城区地势东高西低的特点，使所有雨污水都汇聚到这条主干渠中。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

行业热点-河南/郑州热点

4、郑北跨铁大桥启动“顶推”程创下多个国内之最 农业路高架年底全线贯（2018.4.10）

- 4月9日，**郑北大桥启动钢梁顶推施工，农业路高架全线贯通将打通最后一关，大桥预计年底建成通车。**郑北大桥设计为单塔钢混结合梁斜拉桥，**桥宽43米，双向十车道，**目前是国内同类桥型中跨度最大、桥面最宽的结合梁斜拉桥。
- 农业路高架东西向穿越高新区、中原区、金水区、郑东新区，沿途与西三环快速路、京广快速路、中州大道等主干道互连互通，对疏解城市核心区交通拥堵具有重要作用。

5、郑州新增一条下穿京广铁路隧道（2018.4.12）

- 4月11日，郑州市城乡规划局公示了油脂北路（沙口路—南阳路）的规划，规划路段全长为1132.263米，它将成为金水路至农业路区间又一条下穿京广铁路线的市政道路。
- **油脂北路位于郑州市中心城区，规划为东西向城市次干路，标准道路红线为30米，下穿铁路隧道段的红线宽度达到42米，设置双向四车道，大致位于黄河路北侧，与黄河路与农业路平行。**目前金水路至农业路区间，除了金水路、黄河路、农业路这三条主干道外，没设置一条次干路下穿京广铁路线，油脂北路的设置对疏解局部交通压力具有一定的作用。

6、十六届中国国际人才交流大会周末启幕 “智慧郑州”将组团 赴深圳招贤纳士（2018.4.12）

- 4月14日~15日，十六届中国国际人才交流大会将在深圳启幕，为进一步吸纳更多高端、高层次顶尖人才，郑州市38家企事业单位、科研院所、高等院校、医疗机构、项目单位组团参会。
- 统计显示，“智汇郑州”人才政策1月2日正式受理申报，**截至4月4日，全市共办理青年人才生活补贴3961人；大中专和技校生入户口10466人；非郑户籍购房934人。经过审核、公示等环节，首批488名青年人才生活补贴104.25万元已发放到位。**

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

行业热点-河南/郑州热点

7、3月份郑州CPI 同比上涨3.1%（2018.4.12 ）

- 国家统计局郑州调查队昨日发布信息，**2018年3月份，郑州市居民消费价格同比上涨3.1%，高于全国1个百分点。**
- 分类别看，与去年同月相比,食品烟酒类上涨1.6%，衣着类上涨1.1%，居住类上涨2.1%，生活用品及服务类上涨1.7%，交通和通信类上涨0.6%，教育文化和娱乐类上涨2.2%，医疗保健类上涨21.1%，其他用品和服务类上涨1.8%。

8、规划一批全国一流片区 推进“畅通郑州”工程 “四个中心”年底建成（2018.4.13 ）

- 4月12日，全市发展和改革工作会议召开，**规划建设龙湖金融岛、龙子湖智慧岛、双鹤湖等一批一流亮点片区，加速“轨道上的郑州”建设，加快建设“井字+双环”城市快速路网，打造区域性现代金融中心，力争全年社会融资规模突破3500亿元，谋划中卢航空经济合作示范区，市区新建、改扩建中小学30所。**
- 交通方面，完成2号线二期、5号线等线路主体结构，启动6号线二期、10号线等线路，确保北三环东延、农业路高架主线建成通车，加快四环线及大河路快速化工程建设，积极推进新龙路等6条区域连接道路前期工作。全面加快安置房建设，全年新开工棚户区改造安置住房2.15万套、保障性安居工程基本建成6万套，确保回迁群众20万人。加快人才公寓建设，确保二期2万套5月底前全部开工，一期5000套年底前完成总工程量的50%以上。

9、今年河南GDP预期增长7.5%左右（2018.4.14）

- 《河南省2018年国民经济和社会发展计划》近日印发，明确2018年经济社会发展主要预期目标，**生产总值增长7.5%左右，全社会固定资产投资增长8%左右，社会消费品零售总额增长11%左右，居民消费价格上涨3%左右。**
- 经济结构持续优化，第一、二、三产业分别增长3.5%以上、7.5%左右、9%以上，第三产业增加值占生产总值的比重进一步提高；规模以上工业增加值增长7.5%以上，高技术产业、战略性新兴产业占比进一步提升；常住人口城镇化率提高1.5个百分点以上。

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

行业热点-郑州GDP排名第七 地位初显

2017年全国26省会城市GDP排名中，郑州以9130.2亿元位列第七；《机遇之城2018》报告显示，郑州在26个调研城市中位居第十，“机遇之城”地位初显

2017 省会城市GDP及增速

GDP排名	城市	2017年GDP（亿元）	增速（%）
1	广州	21503.2	7
2	成都	13889.4	8.1
3	武汉	13410.3	8
4	杭州	12556.2	8
5	南京	11715.1	8.1
6	长沙	10535.5	9
7	郑州	9130.2	8.2
8	西安	7469.9	7.7
9	合肥	7213.5	8.5
10	济南	7200	8
11	福州	7104	8.7
12	长春	6530	8
13	石家庄	6460.9	7.3
14	哈尔滨	6355	7.7
15	沈阳	5865	3.5
16	南昌	5003.2	9
17	昆明	4857.6	9.7
18	南宁	4118.8	8
19	贵阳	3538	11.3
20	太原	3382.2	7.5
21	乌鲁木齐	2743.8	8.1
22	呼号浩特	2743.7	5
23	兰州	2523.5	5.7
24	银川	1803.2	8
25	海口	1390.5	7.5
26	南宁	1284.9	9.5

《机遇之城2018》26城市排名

泰辰点评：《机遇之城2018》十项维度中，郑州有五项排名靠前，五项排名靠后，总体呈现“两极分化” 。在健康安全与治安、交通和城市规划、可持续发展与自然环境、成本以及宜商环境五个方面排名前十位。在健康安全和治安方面，郑州“城市交通安全指数”亦处于第一位。在智力资本和创新、技术成熟度、区域重要城市、文化与居民生活、经济影响力五个方面，排名都较为靠后。其中文化与居民生活维度评分在26座城市中排第21位，其主要原因在于空气质量

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

土地速览

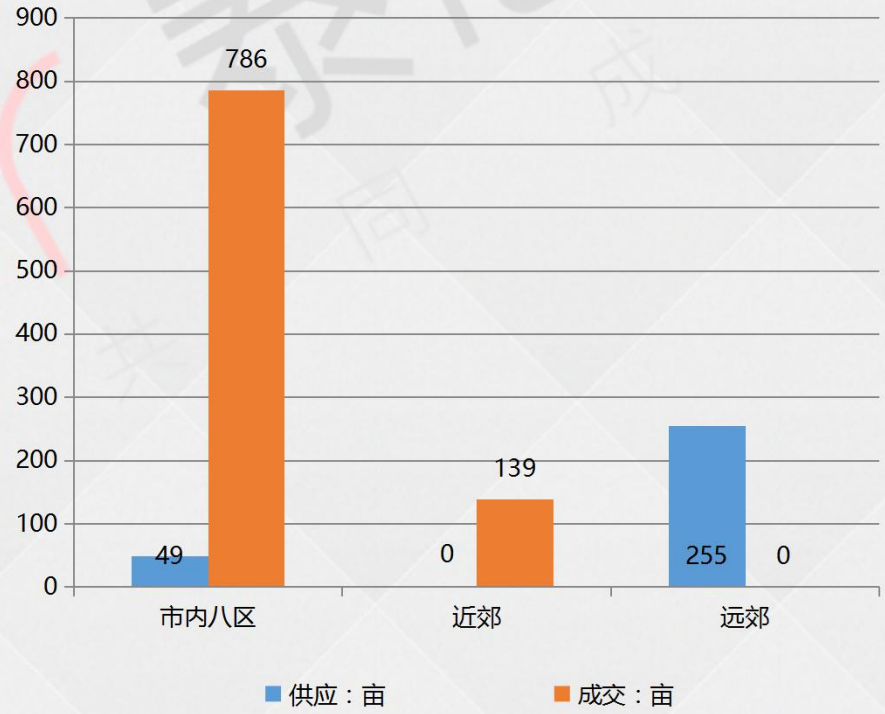
本周市本级供应3宗，远郊巩义供应11宗，近郊无供应；市本级成交10宗，近郊成交2宗，远郊无成交

本周大郑州土地成交速览

供应 本周土地供应14宗，304亩

成交 本周土地成交12宗，925亩

价格 本周土地单价476万元/亩

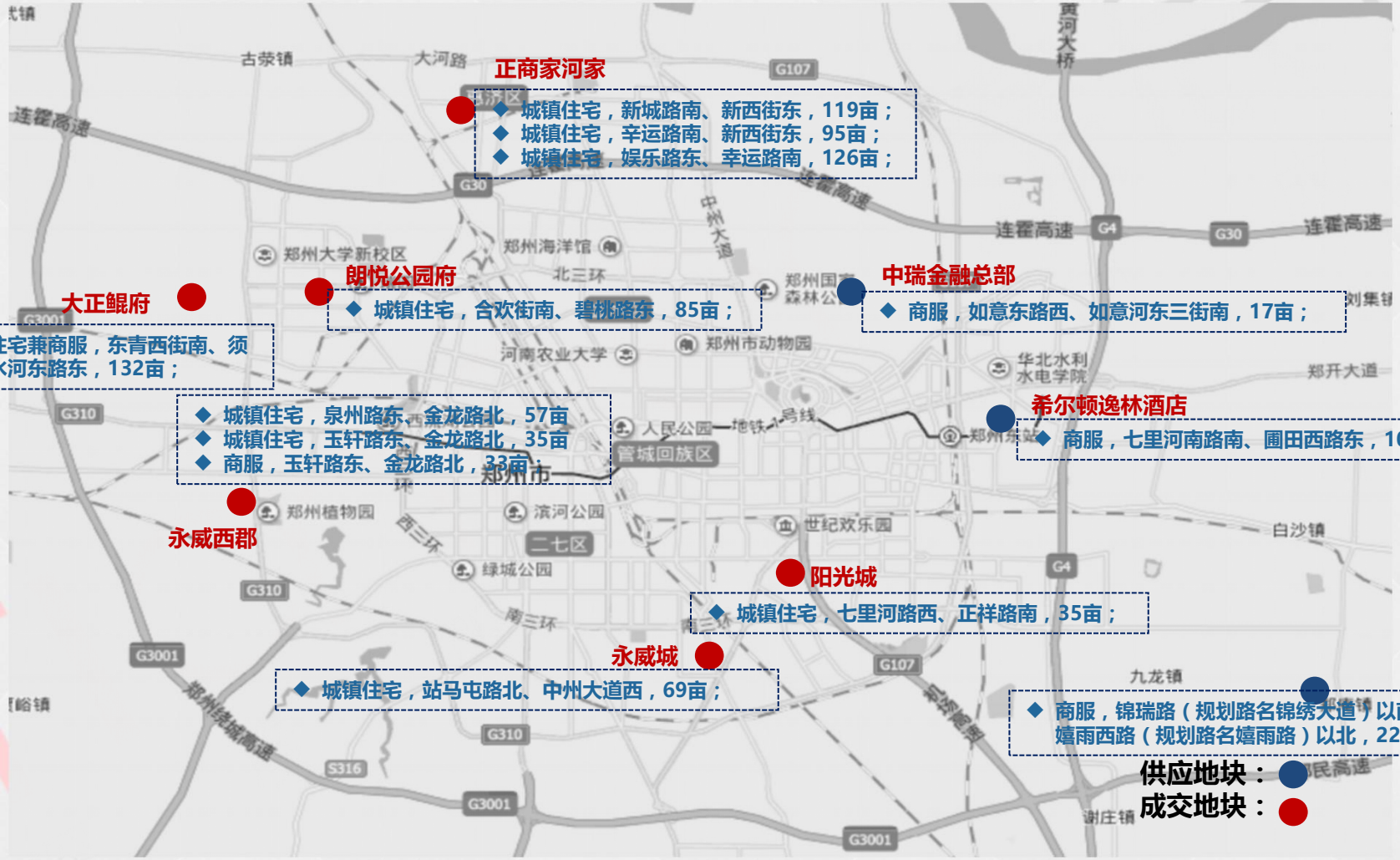


近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

土地市场-郑州本级

本周郑州本级土地供应、成交分布图



TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

本周郑州市本级土地供应信息

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
2018/4/10	2018/5/16	郑政经开出〔2018〕002号（网）	锦瑞路（规划路名锦绣大道）以南、龙善街以东、嬉雨西路（规划路名嬉雨路）以北	经开区	22	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地	3	<60	<40	>25	6960	323.6927765	40	5600	——	——	——
2018/4/11		郑政东出〔2018〕3号（网）	如意东路西、如意河东三街南	郑东新区	17	商务金融	3.5	=45	< 50	> 10	15400	902.8696893	40	15400	——	——	中瑞金融总部
		郑政东出〔2018〕4号（网）	七里河南路南、圃田西路东	郑东新区	10	商服	8	< 70	< 70	——	11000	1047.891499	40	11000	——	——	希尔顿逸林酒店
合计					49	——											

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

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

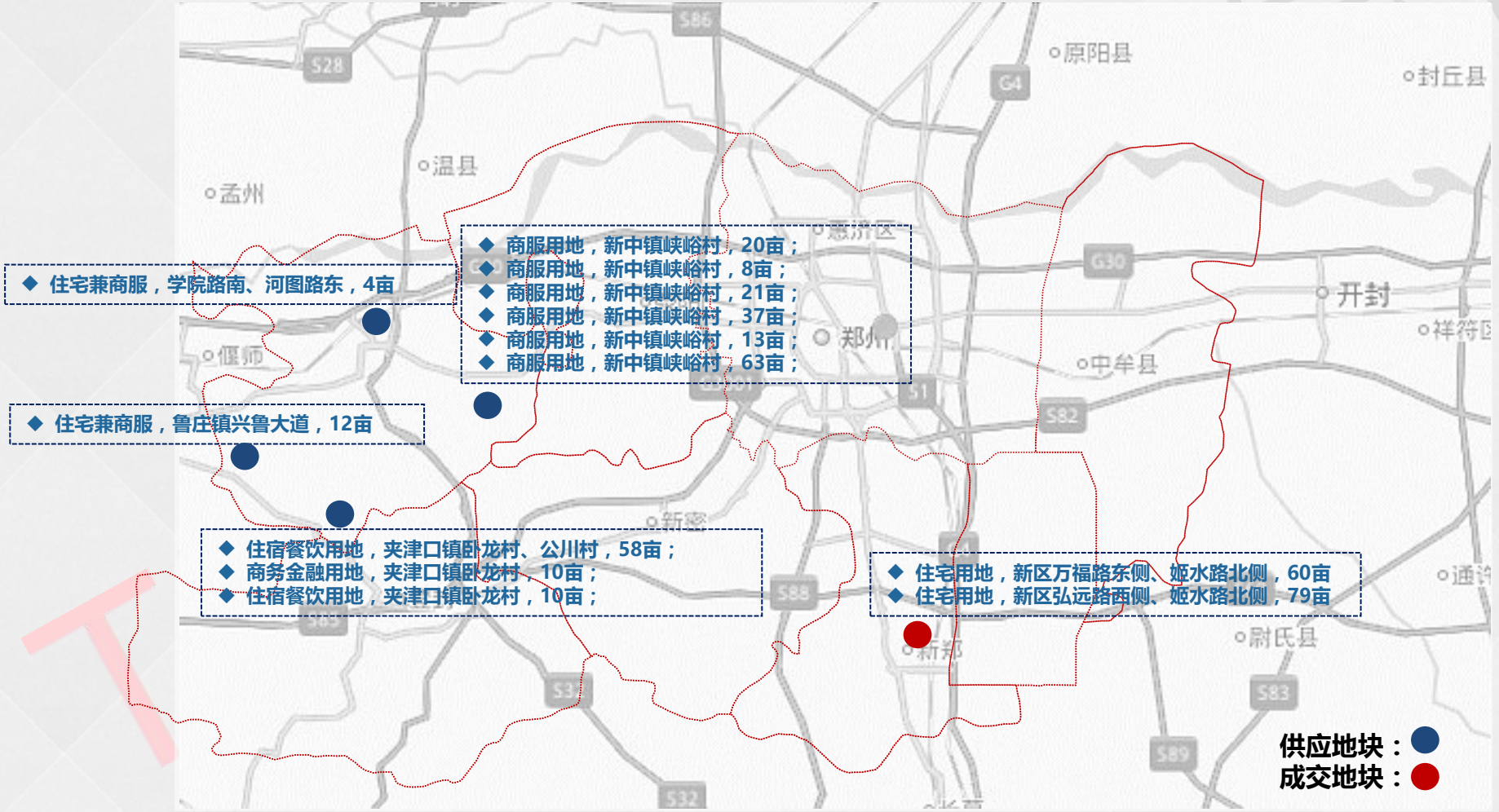
本周郑州市本级土地成交信息

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
2018/4/10	郑政出（2018）43号（网）	泉州路东、金龙路北	中原区	57	住宅	3.5	26499	463	1983	0%	河南荣威置业有限公司	永威西郡安置
	郑政出（2018）44号（网）	玉轩路东、金龙路北		35	住宅	3.5	16148	463	1984	0%	河南荣威置业有限公司	
	郑政出（2018）45号（网）	新城路南、新西街东	惠济区	119	住宅	3.3	63542	532	2419	0%	河南正商华府置业有限公司	正商家河家安置
	郑政出（2018）46号（网）	辛运路南、新西街东		95	住宅	2.5	45865	482	2894	0%	河南正商华府置业有限公司	
	郑政出（2018）47号（网）	合欢街南、碧桃路东	高新区	85	住宅	3.8	47594	557	2198	0%	河南朗泰置业有限公司	朗悦公园府
2018/4/12	郑政出（2018）48号（网）	站马屯路北、中州大道西	管城区	69	住宅	3.5	38161	555	2377	0%	河南永威置业有限公司	永威城安置
	郑政出（2018）49号（网）	玉轩路东、金龙路北	中原区	33	商服	4.5	16432	504	1678	0%	河南荣威置业有限公司	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	住宅	2.5	61007	482	2894	0%	待定	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	住宅兼容商服	3.5	64843	491	2106	0%	郑州瑞信房地产开发有限公司	大正鲲府
	郑政出（2018）52号（网）	七里河路西、正祥路南	管城区	35	住宅	3	19301	547	2733	0%	待定	阳光城安置
合计				786	——							

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

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

本周大郑州土地供应、成交分布图



本周远郊土地供应信息（巩义）

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
2018/4/9	2018/5/7	2017-014	学院路南、河图路东	北山口镇	4	住宅兼商用	3	≤60	≤30	≥35	416	110	60、30	416	——
	2018/5/9	2018-036	夹津口镇卧龙村、公川村	夹津口镇	57	住宿餐饮用地	0.6	≤12	≤35	≥30	1146	20	40	1146	——
		2018-037	夹津口镇卧龙村	夹津口镇	10	商务金融用地	0.6	≤12	≤35	≥30	192	20	40	192	——
		2018-038	夹津口镇卧龙村	夹津口镇	10	住宿餐饮用地	0.6	≤12	≤35	≥30	191	20	40	191	——
		2018-041	新中镇峡峪村	新中镇	20	商服用地	0.5	≤15	≤20	≥35	523	26	40	262	——
		2018-051		新中镇	8		0.3	≤15	≤20	≥35	199	26	40	100	——
		2018-052		新中镇	21		0.5	≤20	≤20	≥35	549	26	40	275	——
		2018-053		新中镇	37		0.8	≤20	≤30	≥35	962	26	40	480	——
		2018-054		新中镇	13		0.5	≤15	≤30	≥35	328	26	40	165	——
		2018-055		新中镇	63		0.5	≤15	≤30	≥35	1614	26	40	820	——
		2017-012	鲁庄镇兴鲁大道	鲁庄镇	12	住宅兼容商用	1.8	≤24	≤30	≥30	707	60	70、40	707	——
合计					255	——									

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

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

本周近郊土地成交信息（新郑）

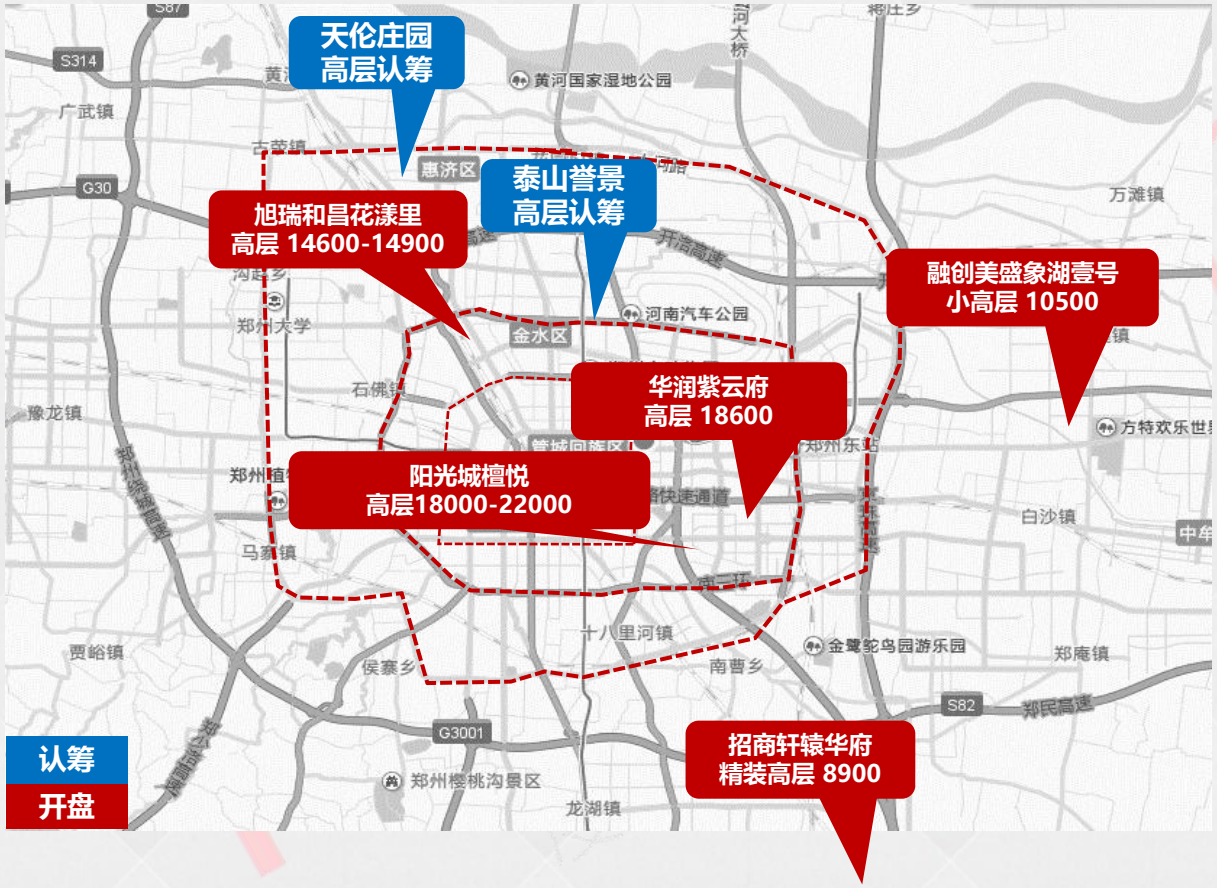
摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积（亩）	用途	容积率	成交价（万元）	单价（万元/亩）	楼面价（元/㎡）	溢价率	买受人	备注
2018/4/12	新郑出（2018）8号（网）	新区万福路东侧、姬水路北侧	新郑市区	60	二类居住用地	>1.6，≤2	18545	311	2333	39%	——	——
	新郑出（2018）9号（网）	新区弘远路西侧、姬水路北侧	新郑市区	79	二类居住用地	>2，≤2.5	22461	284	1707	20%	——	——
合计				139	——							

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

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

楼市监控

本周住宅认筹项目2个，推出高层546套；开盘项目5个，推出高层835套，去化749套，去化率90%，去化整体较好



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
旭瑞和昌花漾里	高层（毛坯）	54	33	61%
阳光城檀悦	高层（精装）	355	321	90%
华润紫云府	高层（毛坯）	194	164	85%
融创美盛象湖壹号	高层（毛坯）	130	130	100%
招商轩辕华府	高层（精装）	102	101	99%
合计		**835**	**749**	**90%**

认筹项目	推售物业类型	推出套数
泰山誉景	高层	396
天伦庄园	高层	150
合计		**546**

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

认筹活动—泰山誉景

4月15日上午针对**9号地1#、2#A**进行认筹，共推出**396**房源

截至当天中午12点，累计认筹客户约**200组**

项目位置	金水区 花园路与北三环交汇处东100米路北				
开发企业	河南坤众置业有限公司				
代理公司	易居				
占地	327亩（一期60亩）	**建面**	93万㎡（一期22.2万㎡）	**容积率**	3.99
推出套数	396				
预计价格	暂未释放				
优惠方式	存2万元享1万元优惠				
备注	毛坯交付，预计6月开盘				

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	套数
高层	1#	2	2T5	30F	两房两厅一卫	73-81	396
					三房两厅一卫	101	
					三房两厅一卫	120	
	2#A	1	2T6	21F	两房两厅一卫	80	
					三房两厅一卫	90	
					三房两厅一卫	103-118	
合计	——						**396**

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

认筹活动-天伦庄园

4月15日针对**3期高层76#**进行认筹，预计推出**150套**房源；

截止当天下午5点认筹约**90组**，到访客户约**120组.**

项目位置	惠济区 开元路与天河路交汇处				
开发企业	天伦集团				
代理公司	自销				
占地	500亩	**建面**	48万方	**容积率**	0.86
推出套数	150				
预计价格	15500-16000（毛坯）				
优惠方式	前期0元入会享2万，当天认筹1万抵2万				
备注	首付分期：首付10万起，剩余首付两年半分六次付清 预计6月初开盘				

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	套数
高层	76	3	2T2	25	三室两厅两卫	146	150
合计							**150**

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

开盘活动—旭瑞和昌花漾里

4月10日上午针对高层**4#**进行首次开盘，共推出**54套**，去化**33套**，去化率为**61%**
项目3月10日开始认筹，项目截止开盘前蓄客约**75组**左右，当天到访**70组**

项目位置	惠济区 南阳路与兴隆铺路交汇处向西500米路南				
开发企业	河南豫棉联盛置业有限公司				
代理商	自销				
占地	31亩	**建面**	8.9万㎡	**容积率**	3.46
推出套数（套）	54		**销售套数（套）**	33	
到访成交率	47%		**整体去化率**	61%	
成交价格	均价14600-14900元/㎡				
竞品价格	兴隆城毛坯高层15000元/㎡				
优惠方式	①入会优惠0.5%； ②三万抵2.5%优惠； ③开盘选房优惠1%； ④按时签约优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全，现场选房 首付分期 ：首付10%，半年后交10%，1年后再交10%，无息				

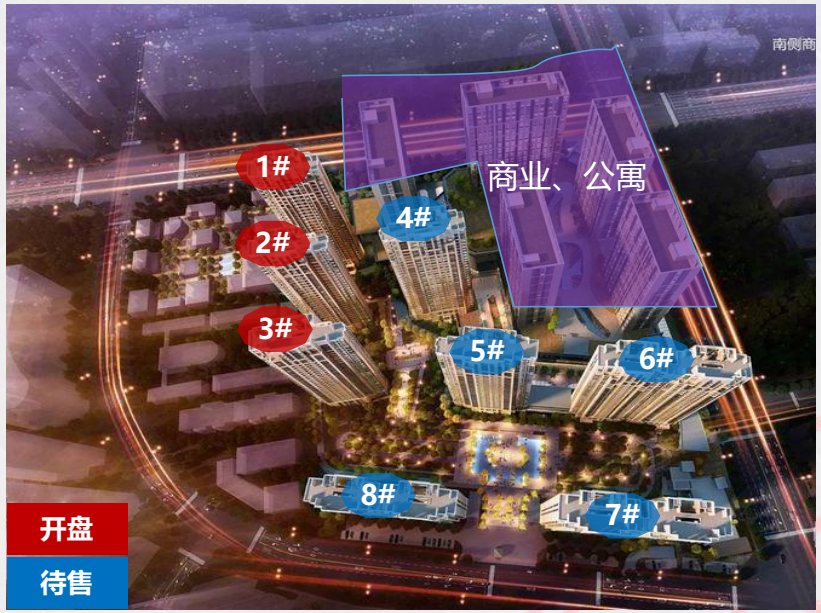
	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	4#	1	2T2	27F	129㎡三室两厅一卫	27	33	61%
						143㎡四室两厅两卫	27		
	合计						**54**	**33**	**61%**

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

开盘活动——阳光城檀悦

4月15日针对**高层1-3#楼**进行现场选房，共推出**355套**，去化**321套**，去化率为**90%**

于3月31日开始认筹，截止开盘前蓄客约**550组**，当天到访**400组**



项目位置	经开区 航海东路与经开第一大街交汇处				
开发企业	郑州欣宇原房地产开发有限公司				
代理公司	自销				
项目体量	106亩	**建筑面积**	49万㎡	**容积率**	4.5
推出套数	355		**销售套数**	321	
到访成交率	80%		**去化率**	90%	
成交均价	88㎡ 19800元/㎡、106㎡ 18000-19000元/㎡ 129㎡/140㎡ 18000元/㎡、137㎡ 20000-22000元/㎡				
竞品价格	华润紫云府：18600元/㎡（毛坯）				
优惠方式	① 认筹交3万优惠6万 ②开盘优惠1%				
备注	毛坯交付，项目限价20000元/㎡				

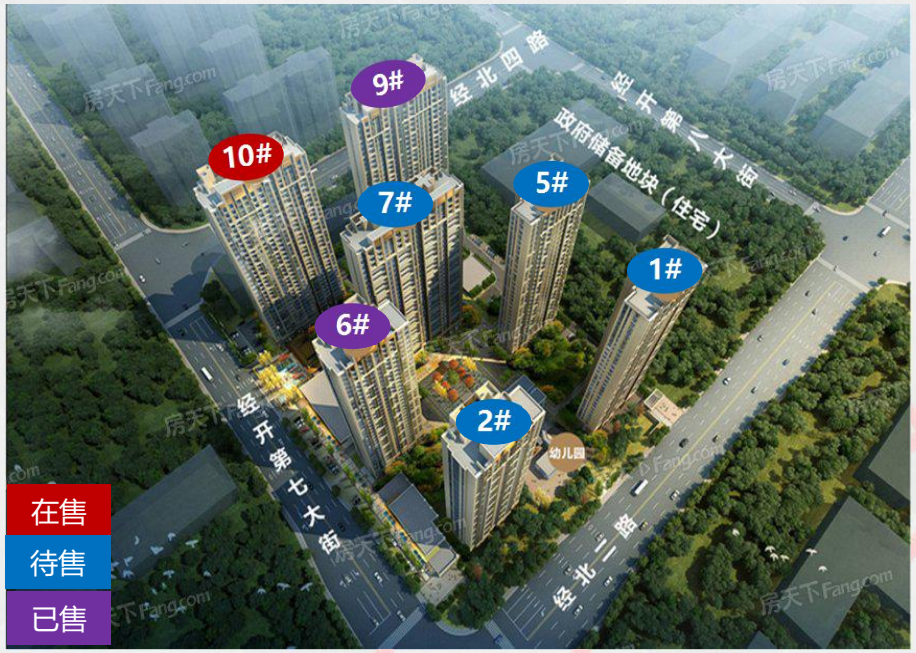
	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	1#	1	2T4	34F	三室两厅一卫	88	66	66	90%
						三室两厅两卫	106	34	26	
						四室两厅两卫	129	34	100	
		2#、3#	1	2T4/3T5	34F	四室两厅两卫	129	68		
						四室两厅两卫	140	68	68	
						复式	137	85	61	
	合计							**355**	**321**	

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

开盘活动——华润紫云府

4月15日针对**高层10#**开盘，共推出**194套**，截至中午12点，去化**164套**，去化率为**85%**

3月5日开始认筹，截止开盘累计蓄客**220组**左右



项目位置	经开区 东风南路与陇海路交叉口向南800米				
开发企业	河南京润万象房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	42亩	建面	16万㎡	容积率	4.5
推出套数	194		销售套数	164	
到访成交率	——		去化率	85%	
成交价格	成交均价18600元/㎡（毛坯）				
竞品均价	阳光城檀悦高层18000-22000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①认筹优惠1%； ②签约优惠1%				
备注	五证齐全、现场选房，项目限价19000元/㎡				

	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
推售房源	高层	10#	东单元	2T2	34F	四房	135	64	164	85%
			西单元	2T4		两房	80	96		
						三房	120	34		
	合计							194	164	85%

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

开盘活动——融创美盛象湖壹号

4月13日针对三期**小高层1#、7#楼**开盘，推出**130套**，去化**130套**，去化率**100%**

4月2日开始蓄客，截止开盘累计蓄客约**200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	110亩	建面	22万㎡	容积率	1.99
推出套数	130	销售套数	130	去化率	100%
成交价格	小高层：10500元/㎡				
竞品价格	星联湾高层精装14000元/㎡				
优惠方式	无				
备注	毛坯交付，一次性优先选 超出限价部分一次性付清				

	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
推售房源	小高层	1#	2	2T2	17F	三室两厅两卫	145	68	68	100%
						四室两厅三卫	189			
		7#	2	2T2	东单元14F 西单元17F	三室两厅两卫	145	62	62	100%
						四室两厅三卫	189			
	合计							**130**	**130**	**100%**

TIcheer 泰辰行
深　度　服　务　共　同　成　长

楼市活动—招商轩辕华府

4月15日上午针对高层**2#**进行首次开盘，共推出**102套**，去化**101套**，去化率为**99%**
4月11日开始认筹，项目截止开盘前蓄客约**250组**左右。

项目位置	新郑市　中兴路与政通路交叉口路向北500米路东				
开发企业	新郑市雍景湾房地产开发有限公司				
代理商	易居				
占地	35亩	**建面**	13万㎡	**容积率**	1.99
推出套数	102	**销售套数**	101套	**整体去化率**	99%
成交价格	成交均价8900元/㎡				
竞品价格	新郑碧桂园高层9000元/㎡（精装）				
优惠方式	①0元入会优惠2000元；②验资优惠10000元；③认筹优惠30000元 ④一次性付款优惠2%，按揭付款优惠1%；⑤按时签约优惠1%；⑥认购车位，房款额外优惠5000元				
交房标准	精装修				
备注	线上选房 车位9.2万元/个				

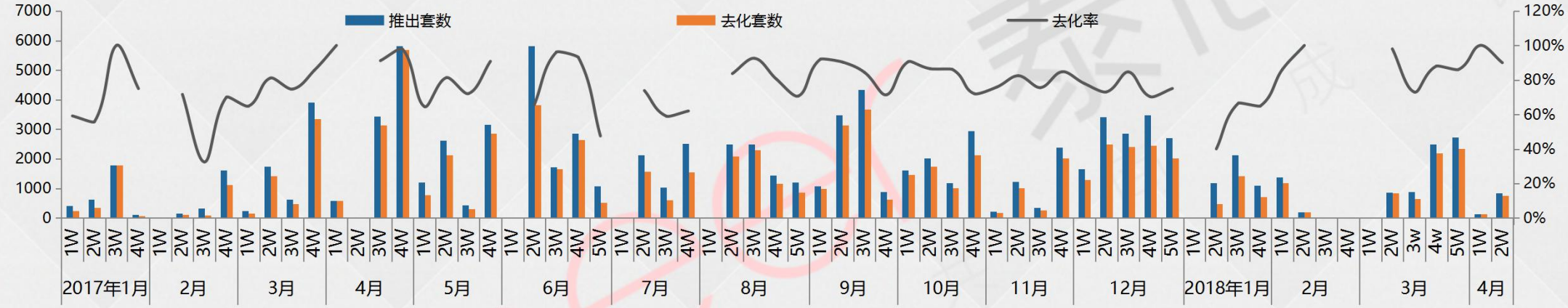
	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	2#	1	3T6	17F	87㎡三室两厅一卫	34	101	99%
						117㎡三室两厅两卫	36		
						124㎡三室两厅两卫	32		
	合计						**102**	**101**	**99%**

TIcheer 泰辰行
深　度　服　务　共　同　成　长

开盘效果监控

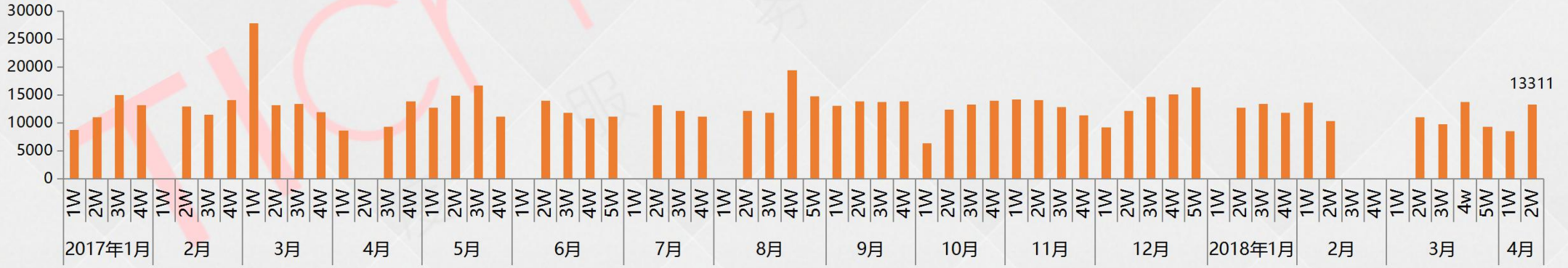
4月2周开盘项目5个，主城区3个项目，近郊2个项目，成交价格两极分化严重，成交均价13311元/㎡

2017年1月1周-2018年4月2周开盘推售



单位：元/㎡

2017年1月1周-2018年4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

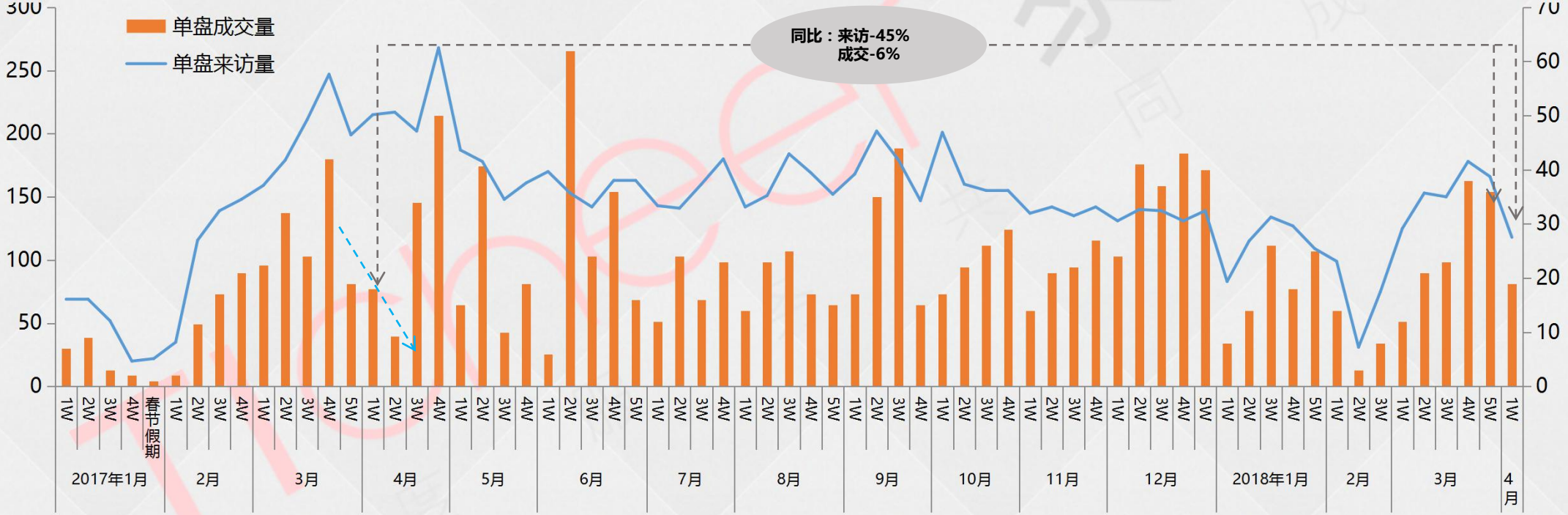
TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

典型项目监控

4月1周受清明节假期等影响，单盘平均来访118组，2017年4月1周同为清明节假期，同期市场旺盛，5.3限购升级单盘平均成交19套，开盘项目少，成交环比大幅下降，同比基本持平

2017年1月1周-2018年4月1周单盘平均来访、成交量走势图

单位：组



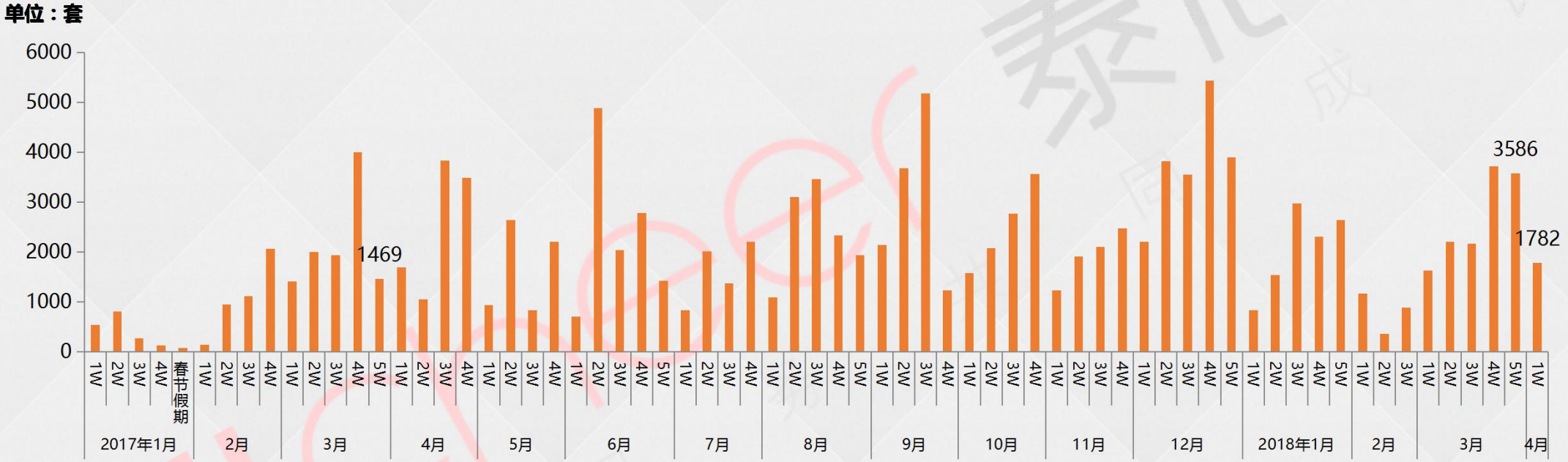
数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

典型项目监控

2018年4月1周实际成交总量1782套，环比下降50%，同比上升5%

2017年1月1周-2018年4月1周整体成交量走势图



◆实际监控到住宅项目135个，共计来访量19542组；单盘平均来访118组；其中在售项目93个，成交1782套，单盘平均成交19套；无货在售项目32个，全新待售项目10个。

数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：4月1周住宅平销套数差异化显著，其中平销套数TOP集中在港区和荥阳近郊区域

住宅销售：4月1周135个住宅项目中，开盘加推项目1个，且推货量较少，平销项目成交占据主力

4.2-4.8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（元/㎡）	面积（万㎡）
1	正商家河家	惠济区	67	高层 洋房	15000 17500	0.83
2	万科美景魅力之城	航空港区	60	小高层	10500	0.51
3	永威南樾	航空港区	57	小高层	12100	0.51
4	公园道1號	高新区	55	高层	15400	0.48
5	碧桂园龙城天悦	荥阳	55	高层	7600	0.51
6	瀚宇天悦湾	荥阳	55	高层	7500	0.53
7	金科城	高新区	53	高层	15800	0.52
8	旭辉正荣首府	二七区	45	小高层	13000	0.54
9	清华大溪地	荥阳	42	高层	8500	0.37
10	汇泉西悦城	中原区	38	高层 洋房	高层11800 洋房15000	0.41

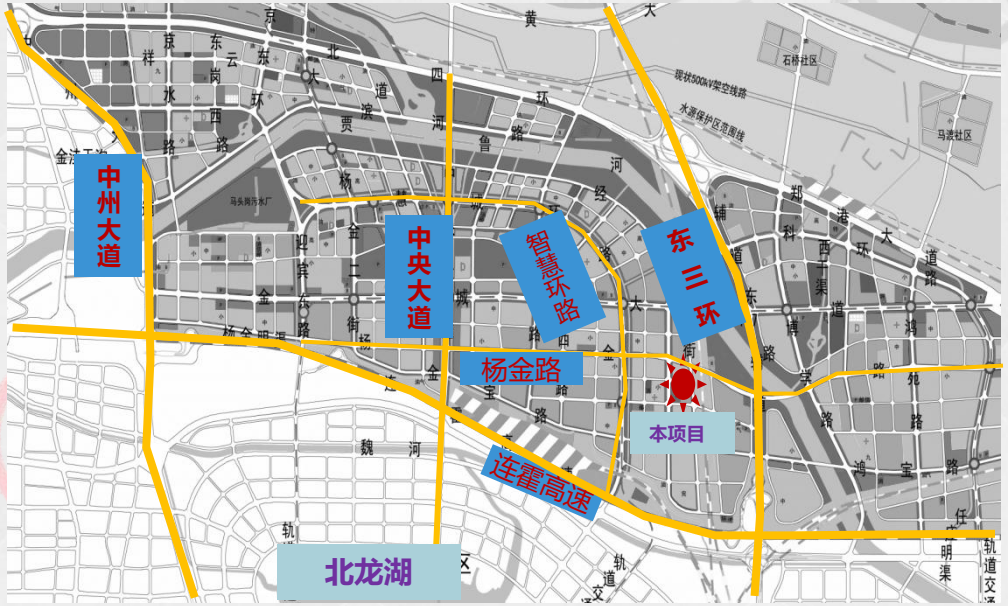
4.2-4.8郑州市周度住宅销售项目成交套数TOP20

序号	项目名称	区域	成交	序号	项目名称	区域	成交
1	路劲九郡	中牟	130	11	汇泉西悦城	中原区	38
2	正商家河家	惠济区	67	12	金地格林小城	荥阳	34
3	万科美景魅力之城	航空港区	60	13	正商城	二七区	32
4	永威南樾	航空港区	57	14	康桥悦蓉园	经开区	32
5	公园道1號	高新区	55	15	正弘中央公园	航空港区	32
6	碧桂园龙城天悦	荥阳	55	16	东润玺城	荥阳	28
7	瀚宇天悦湾	荥阳	55	17	安纳西庄园	航空港区	27
8	金科城	高新区	53	18	正商智慧城	龙湖镇	26
9	旭辉正荣首府	二七区	45	19	永威城	管城区	25
10	清华大溪地	荥阳	42	20	绿都澜湾	管城区	25

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

新盘扫描-康桥东麓园（项目概况）

北龙湖北 康桥品牌 精装、低密、房源纯粹 杨金片区配套薄弱

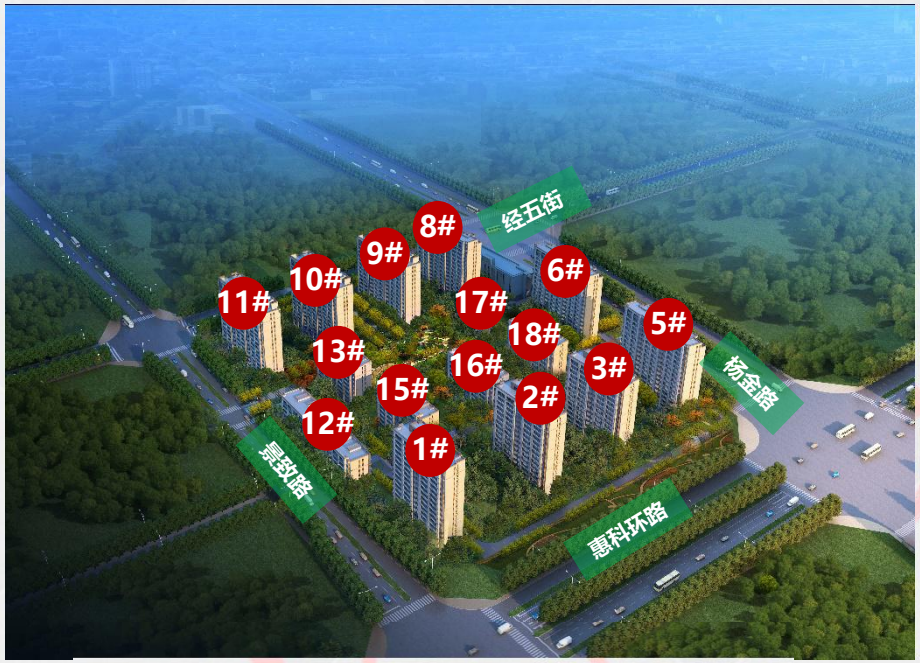


开发商	河南新福源置业有限公司	位置	金水区东三环杨金路交汇处向西500米路南
占地面积	83亩	建筑面积	18万㎡
容积率	2.49	装修	精装修，装修明细暂未公布
绿化率	35%	销售团队	自销
物业类型	小高层 、洋房	建筑风格	现代简约都市风格
项目概况	➢ 项目占地83亩，一期开发，容积率2.49,地块限高50m，其中配套1栋2000㎡商业楼（即售楼部，含物业用房），2F地下停车场，车位1018个 ➢ 小区规划986户，外立面为真石漆，15栋住宅，9栋16-17层精装小高，6栋洋房，其中5栋6-9层精装洋房，17#为2单元1梯2户8F毛坯挑高复式洋房，洋房除12#外，首层送院子； ➢ 项目位于金水杨金科教园区，三环内，东邻东三环，南邻北龙湖，但杨金片区配套薄弱		
目前阶段	目前已拿3个证，售楼部预计2018年4月底开放，目前0元入会，预计价格2万以上		
土地情况	新福源于2016.12.28摘得土地，楼面价2540元/㎡		

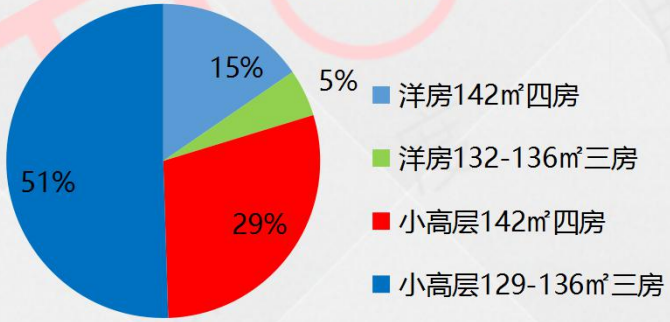
TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

新盘扫描-康桥东麓园（产品介绍）

项目定位改善，产品设计纯粹，洋房和小高层房源均为129-136㎡三房两厅两卫、142㎡四房两厅两卫，三房和四房各占将近50%



房源户型配比



物业类型	楼号	层数	单元	梯户比	户型	面积（㎡）	套数
洋房	13#	9	2	1T2	4室2厅2卫1厨	142	144
	15#						
	16#						
	18#						
	17#(复式)	8	2		4室2厅2卫1厨	142	8
	12#	6	3		3室2厅2卫1厨	132-136	48
小高层	5#	17	3	2T2	3室2厅2卫1厨	129-136	498
	6#						
	8#						
	9#	16	3		4室2厅2卫1厨	142	288
	10#		3				
	11#		3				
	2#		2				
	3#		2				
	1#		2				
合计							986

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

新盘扫描-康桥东麓园（户型鉴赏）

洋房四室两厅两卫（建面：142㎡）

13#15#16#18#洋房A户型

- 约3.4m玄关设计,增加私密性
- 四房设计,主卧配套浴缸
- 南向7米宽阳台，U型厨房

洋房三室两厅两卫（建面：132㎡）

12#洋房C户型

- 6.1米横厅,餐客连通
- 南北通透, 卫生间干湿分离
- 主卧衣帽间设计,增加收纳功能

三室两厅两卫（建面：129㎡）

5#6#8#9#10#高层5J户型

- 22㎡主卧套间,景观飘窗
- 卫生间干湿分离
- 两梯两户,电梯间入户玄关设计

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

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