

# 郑州市场周报(2018年第16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、周度数据

# 行业热点-全国热点

## 1、海南省住建厅发文：将对假结婚假离婚骗购住房实施联合惩戒（2018.4.23）



- 4月23日，海南省住房和城乡建设厅发布《关于贯彻落实〈中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅关于进一步稳定房地产市场的通知〉的通知》，对以购房为目的频繁离婚、结婚现象，对其购房资格进行严格审查，涉及假结婚、假离婚骗购住房的，严格执行相关要求，将婚姻登记严重失信当事人名单报送全国婚姻登记信用信息平台，实施联合惩戒。
- 此前，海南省在《关于进一步稳定房地产市场的通知》中，已经针对个人买房从落户、补缴社保、外来投机、借杠杆等方面进行堵漏。

## 2、长春落实住房限售：三环内新购非唯一住房，2年内不得交易（2018.4.24）



- 4月24日，吉林省长春市住房保障和房地产管理局发布关于落实《长春市人民政府办公厅关于保持房地产平稳健康发展的通知》。文件称，凡在长春市三环区域内新购非家庭唯一住房（含新建商品住房和二手住房）的，2年内不得上市交易，时间自合同网签备案或不动产登记之日起计算。该通知自5月2日起执行。
- 此外，从4月24日起，对自2017年12月29日之后，凡在三环区域新购非家庭唯一住房的，商品住房以商品房备案合同签订日期为准，2年之内不得上市交易；二手住房自办理转移登记后，2年之内不得再次上市交易。

## 3、珠海出炉最强人才计划：赠送50%住房产权，顶尖人才工作8年获赠200平住房（2018.4.24）



- 4月24日下午，珠海市推出珠三角最优人才新政，正式出台《关于实施“珠海英才计划”加快集聚新时代创新创业人才的若干措施（试行）》，通过16条举措，以前所未有的力度招揽英才。
- 此次珠海人才新政主要内容包括：每年投入人才经费突破25亿，给创新创业团队最高1亿资助，加大本科、硕士生补助以及对港澳人才发展的支持，在珠海市就业创业的港澳人士在购房、子女教育、就医等方面享受珠海市民待遇。为了解决人才的住房问题，珠海英才计划显示将通过提供货币补贴、共有产权房、人才公寓、公积金贷款优惠等多种形式保障人才住房。

# 行业热点-全国热点

## 4、合肥人才新政：40岁以下本科生落户后即可买房（2018.4.26）



- 4月24日，合肥正式出台《关于进一步支持人才来肥创新创业的若干政策》，未来七年内将拿出超百亿元资金，从引进人才、培育人才、创业扶持等多个方面推出多重优惠政策，以进一步营造良好的“养人”环境，吸引各类人才在肥创新创业。
- 合肥市坚持政府主导、市区联动、社会参与、资源共享，建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，加快推进人才公寓（租赁住房）建设。放宽人才落户政策，凡自愿来肥工作的普通高校（高等职业院校）应届毕业生、留学归国人员，研究生以上学历、年龄在40周岁以下本科学历、中级及以上专业技术人员、高级工（国家职业资格三级）及以上高技能人才，可先行落户。

## 5、合肥在全国首创住房租赁财政奖补，个人每平方米每年奖励12元（2018.4.27）



- 4月27日，合肥市房地产管理局发布关于印发《合肥市促进住房租赁市场发展财政奖补资金管理办法》的通知，对租赁企业、中介和个人进行财政奖补，这在全国都是首创。
- 对出租自筹住房的租赁企业，当年累计出租面积达到3000平方米的，每平方米每年奖励10元；提供住房租赁经纪服务的企业，当年累计出租面积达到3000平方米的，每平方米每年奖励1元；对自行出租自有住房给他人自住的个人，按照出租面积每平方米每年奖励12元。

## 6、杭州从严限制“类住宅”，商业用地明确不得建公寓式办公用房（2018.4.27）

杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）文件

杭规函〔2018〕155号

关于拟出让商业商务用地规划条件  
增加类住宅限制要求的函

- 杭州规划局近日发布《关于拟出让商业商务用地规划条件增加类住宅限制要求的函》，对杭州市区（含十城区）范围内拟出让的商业商务用地（已核发规划条件的），增加类住宅的限制要求。
- 具体而言，对规划条件未明确允许建设酒店式公寓等类住宅的，规划条件中增加“不得建设公寓式办公、酒店式办公等带居住功能用房，最小产权分割单元不小于300平方米。”

# 行业热点-河南/郑州热点

## 1、前三月河南商品房销售面积1927.34万平方米 (2018.4.24)



- 1~3月份，商品房销售面积1927.34万平方米，同比增长19.6%，增速与1~2月份持平。其中，住宅销售面积增长18.4%，办公楼销售面积增长47.2%，商业营业用房销售面积增长17.1%。商品房销售额1084.78亿元，增长27.4%，增速比1~2月份回落0.6个百分点。其中，住宅销售额增长25.3%，办公楼销售额增长81.0%，商业营业用房销售额增长19.8%。
- 3月末，商品房待售面积2730.35万平方米，比2月末减少30.86万平方米。其中，住宅待售面积减少66.82万平方米，办公楼待售面积增加7.33万平方米，商业营业用房待售面积增加25.1万平方米。

## 2、河南一季度GDP首破万亿大关 居中部六省第一 (2018.4.27)



- 中部的河南、湖北、湖南、安徽、江西、山西六省的一季度经济数据已陆续公布，总的来看，中部六省经济质量效益持续提升，全年经济稳定健康发展实现良好开局。从GDP总量来看，河南省首次突破万亿元大关，湖北排名第二。从GDP增速来看，中部六省中有五个省份GDP增速均超过了全国平均水平。值得注意的是，江西省的GDP增速最快。
- 2018年一季度河南省生产总值10611.00亿元，同比增长7.9%，河南的GDP总量稳居中部六省第一，同时这也是河南首次一季度GDP总量突破万亿大关。

## 3、河南今年重点招商项目名单出炉，单额投资最高616亿元 (2018.4.27)



- 近日，河南省商务厅公布了“2018年河南重点招商项目名单”，共涉及1000个项目，可归类至现代服务业、先进制造业、现代农业三大领域，总投资额超2.1万亿。其中，现代制造业占605项，现代服务业占302项，现代农业占93项。
- 此次公布的1000个招商项目名单中，郑州市（含郑州航空港区）招商项目数量居于首位，共123项，投资金额超3096亿元；其次为漯河市，招商项目总量为94个，投资金额1917亿元；第三位是洛阳市，招商项目78个，投资金额超1431亿元。
- 郑州市（含航空港区）此次招商的123个项目中，获投资金额最高的项目为“郑州天安数码城项目”，投资金额150亿元，属电子信息产业；其次为“澳新自贸园项目”，投资金额120亿元，属物流业；第三位为“装配式建筑工业化产业园基地项目”，投资金额100亿元，属高新技术产业。

# 行业热点-河南/郑州热点

## 4、波音737公务机飞抵上街机场 郑州进入双机场时代 (2018.4.26)



- 4月26日上午10点半,“明星公务机”波音737-BBJ飞抵上街机场,该机顺利安全降落上街机场,标志着郑州第二机场初步建成,郑州进入双机场时代。
- 上街机场于2017年完成扩建升级,是中国目前条件最好的通航机场,跑道长2000米、宽45米,机场跑道等级为4C,基础设施可满足波音737-800、空客A320等飞机的飞行要求。本次参展的波音737BBJ是上街机场迎来的首架大型窄体客机。737BBJ的到来也证明上街机场的通航保障水平更上一层楼。

## 5、2018郑州航展签约项目28个 总金额达267.5亿元 (2018.4.27)



- 4月27日下午,2018郑州航展项目签约仪式在上街区政府举行。现场共签约项目28个,签约总金额达267.5亿元。
- 签约仪式上,上街区政府相关领导分别与普洛斯投资(上海)有限公司郑州公司普洛斯上街产业园项目、郑州市供美冷链有限公司供美冷链园区项目、中铝润滑油科技有限公司河南分公司润滑油调和分装生产线项目、云创视窗(上海)智能科技有限公司智能显示设备生产项目、上海摩泰搅拌机械制造有限公司高端机械制造及加工项目、郑州红星机器集团盾构及掘进技术重点实验室和生产研发产业园、河南美之邦航空技术维修有限公司美之邦飞机维修基地项目等负责人签订协议

## 6、华南城将投150亿元 建设新型复合综合体 (2018.4.27)



- 今年,华南城集团拟新增投资100亿~150亿元,拟新增开工面积151万平方米,打造依托商贸服务物流基地平台,升级链接“创智产业新城”+“会展贸易中心”+“城市生态商务街区”+“多功能生活配套中心”为一体的新型复合综合体。
- 据介绍,截至去年年底,郑州华南城项目已入驻商户17000多家,与32000多家商户、100家商会、行业协会以及专业市场签订了入驻协议。省内最大的B2B垂直电商基地——中原电商大厦开始运营。

# 土地速览

本周市本级供应12宗，近郊供应23宗，远郊无供应；市本级成交8宗，近郊、远郊均无成交

## 本周大郑州土地成交速览

供应



本周土地供应35宗，1279亩

成交

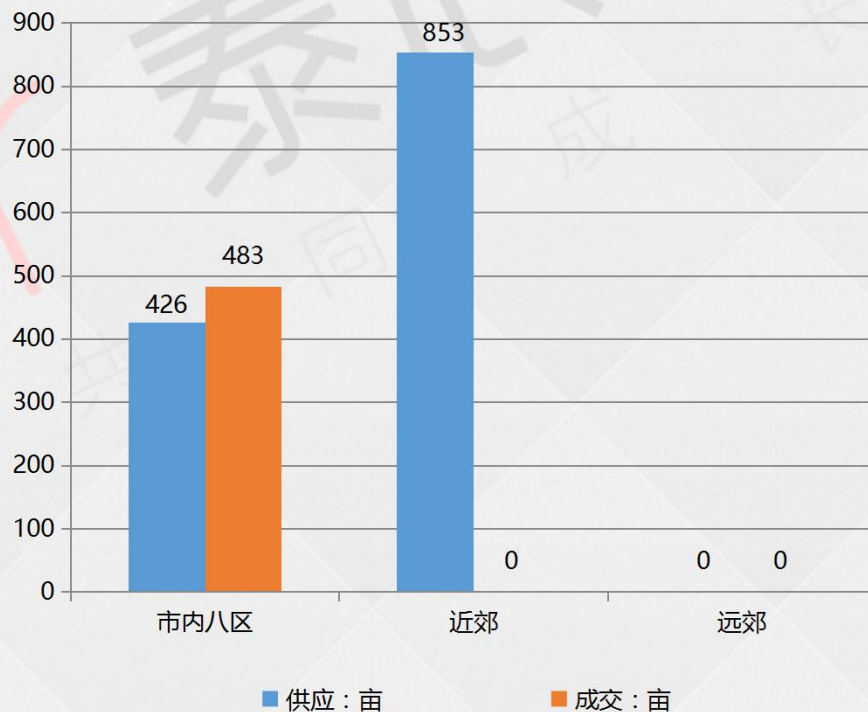


本周土地成交8宗，483亩

价格



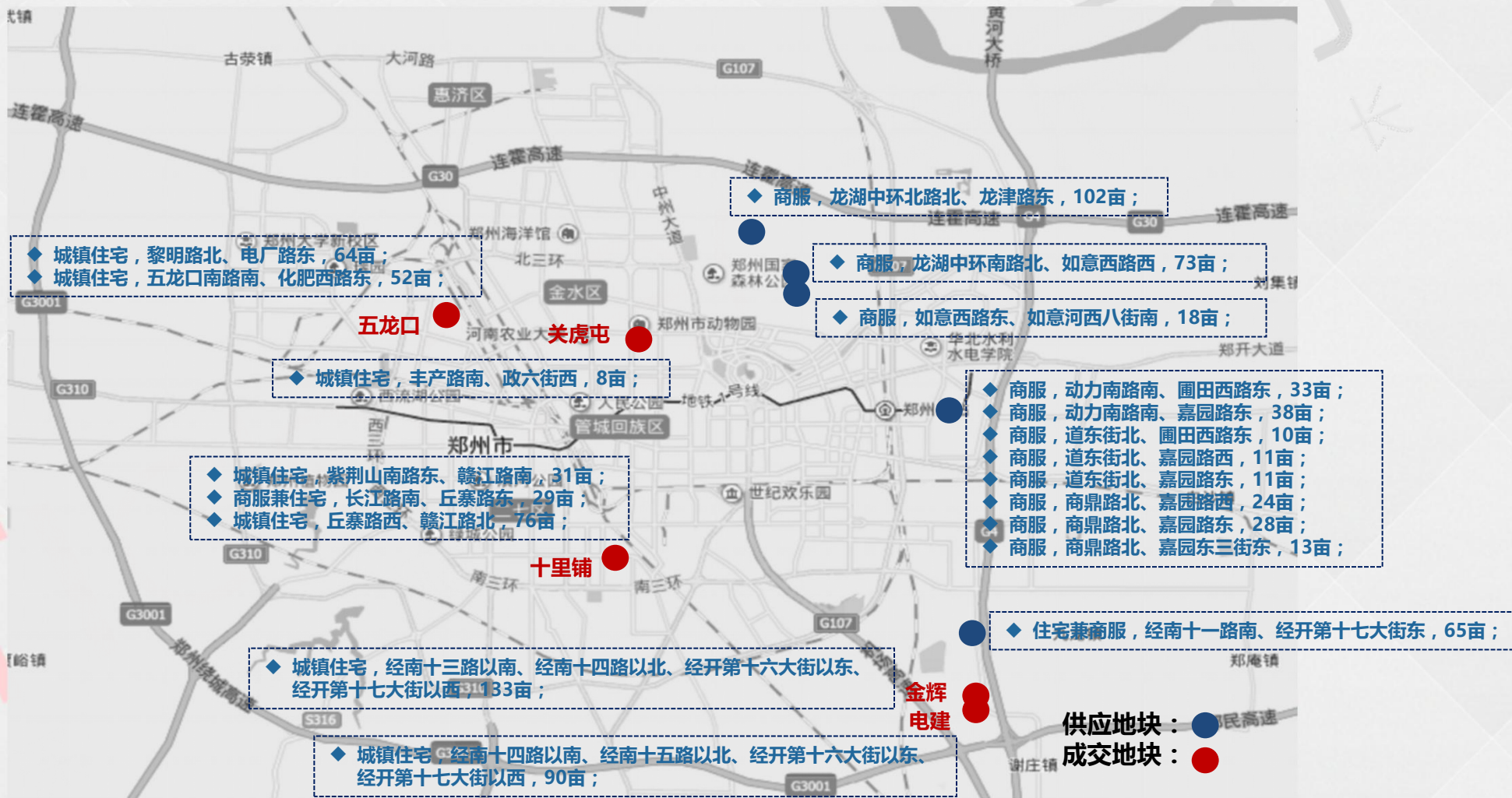
成交均价1233万元/亩



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

## 本周郑州本级土地供应、成交分布图



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<br>(亩) | 用途         | 容积率              | 建筑限高<br>(米) | 建筑<br>密度(%) | 绿化率<br>(%) | 起拍价<br>(万元) | 起始单价<br>(万元/亩) | 出让年限<br>(年) | 竞买保证<br>金(万元) | 熔断地价<br>(万元) | 竞地价最<br>高限价<br>(万元) | 项目/城中村 |
|--------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------|------|-----------|------------|------------------|-------------|-------------|------------|-------------|----------------|-------------|---------------|--------------|---------------------|--------|
| 2018/4/24                | 2018/5/25       | 郑政经开出<br>[2017]075号<br>(网) | 经南十一路南、<br>经开第十七大街<br>东 | 经开区  | 65        | 住宅兼商<br>服  | > 1.0 ,<br>< 2.5 | < 100       | < 25        | > 35       | 77600       | 1202           | 70、40       | 77600         | 116400       | ——                  | ——     |
| 2018/4/28                | 2018/5/31       | 郑政东出<br>[2018]5号(网)        | 龙湖中环北路北、<br>龙津路东        | 郑东新区 | 102       | 商服用地       | < 3.0            | < 40        | < 45        | > 25       | 84700       | 834            | 40          | 84700         | ——           | ——                  | 清华启迪   |
|                          |                 | 郑政东出<br>[2018]6号(网)        | 龙湖中环南路北、<br>如意西路西       | 郑东新区 | 73        | 商服用地       | < 1.7            | < 50        | < 18        | > 25       | 30700       | 418            | 40          | 30700         | ——           | ——                  | 卢森堡中心  |
|                          |                 | 郑政东出<br>[2018]7号(网)        | 如意西路东、如<br>意河西八街南       | 郑东新区 | 18        | 商务金融<br>用地 | < 3.5            | < 50        | 45          | > 10       | 15800       | 895            | 40          | 15800         | ——           | ——                  | 河南航投   |
|                          |                 | 郑政东出<br>[2018]8号(网)        | 动力南路南、圃<br>田西路东         | 郑东新区 | 33        | 商服用地       | < 4.0            | < 70        | ≤45         | > 5        | 26600       | 800            | 40          | 26600         | ——           | ——                  | 华润     |
|                          |                 | 郑政东出<br>[2018]9号(网)        | 动力南路南、嘉<br>园路东          | 郑东新区 | 38        | 商服用地       | < 4.6            | < 70        | ≤45         | > 5        | 32200       | 850            | 40          | 32200         | ——           | ——                  |        |
|                          |                 | 郑政东出<br>[2018]10号<br>(网)   | 道东街北、圃田<br>西路东          | 郑东新区 | 10        | 商服用地       | < 6.0            | < 70        | ≤100        | > 5        | 8700        | 910            | 40          | 8700          | ——           | ——                  |        |
|                          |                 | 郑政东出<br>[2018]11号<br>(网)   | 道东街北、嘉园<br>路西           | 郑东新区 | 11        | 商服用地       | < 6.0            | < 70        | ≤100        | > 5        | 9900        | 912            | 40          | 9900          | ——           | ——                  |        |
|                          |                 | 郑政东出<br>[2018]12号<br>(网)   | 道东街北、嘉园<br>路东           | 郑东新区 | 11        | 商服用地       | < 6.0            | < 70        | ≤100        | > 5        | 9900        | 912            | 40          | 9900          | ——           | ——                  |        |
|                          |                 | 郑政东出<br>[2018]13号<br>(网)   | 商鼎路北、嘉园<br>路西           | 郑东新区 | 24        | 商服用地       | < 9.0            | < 70        | ≤150        | > 5        | 26000       | 1082           | 40          | 26000         | ——           | ——                  |        |
|                          |                 | 郑政东出<br>[2018]14号<br>(网)   | 商鼎路北、嘉园<br>路东           | 郑东新区 | 28        | 商服用地       | < 8.0            | < 70        | ≤150        | > 5        | 30900       | 1085           | 40          | 30900         | ——           | ——                  |        |
| 郑政东出<br>[2018]15号<br>(网) | 商鼎路北、嘉园<br>东三街东 | 郑东新区                       | 13                      | 商服用地 | < 8.0     | < 70       | ≤150             | > 5         | 14000       | 1046       | 40          | 14000          | ——          | ——            |              |                     |        |
| 合计                       |                 |                            |                         |      | 426       | ——         |                  |             |             |            |             |                |             |               |              |                     |        |

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

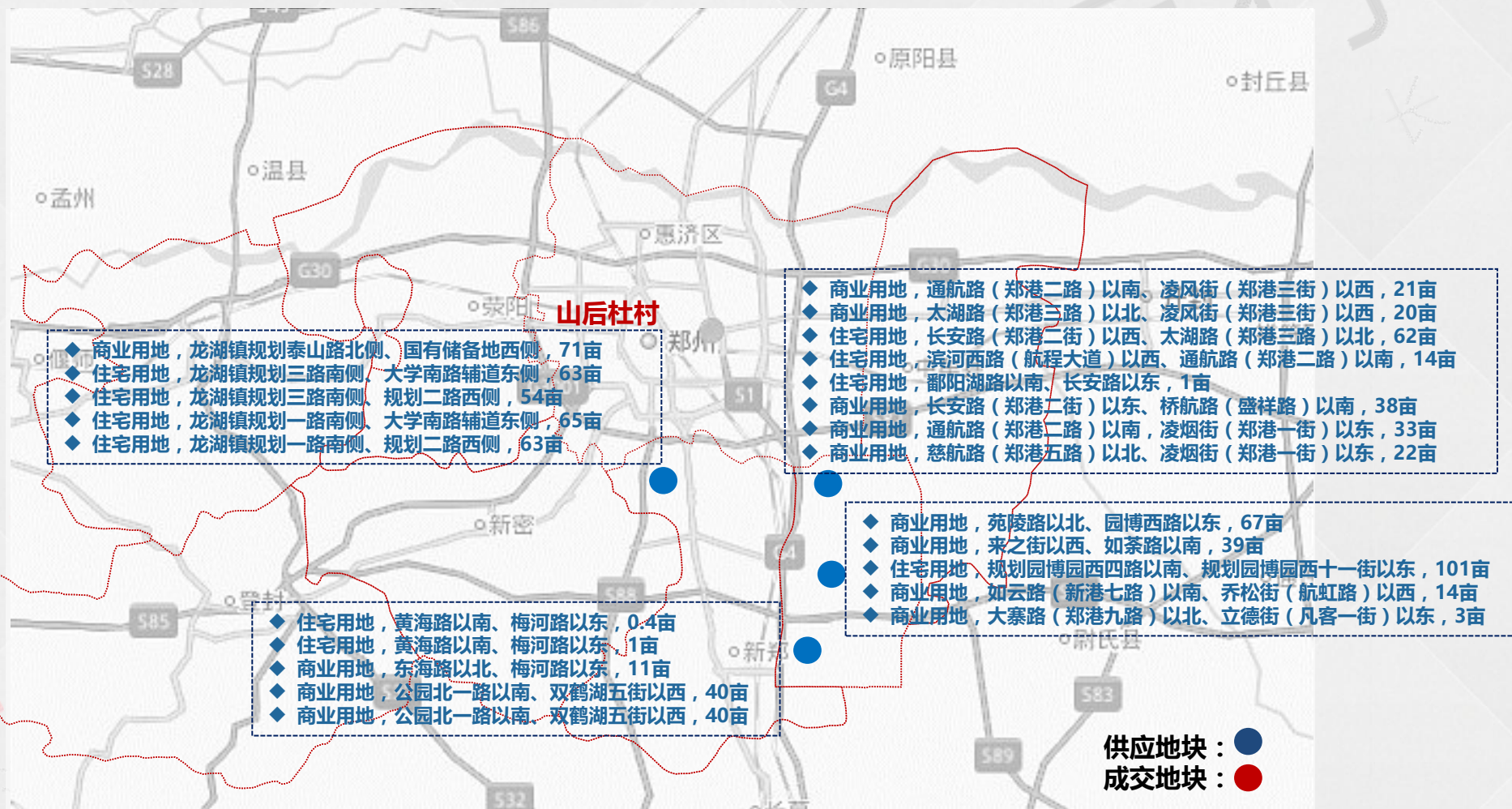
## 本周郑州市本级土地成交信息

| 摘牌日期      | 土地编号                            | 土地位置                                | 区域  | 面积<br>( 亩 ) | 用途      | 容积率  | 成交价<br>( 万元 ) | 单价<br>( 万元/亩 ) | 楼面价<br>( 元/㎡ ) | 溢价率 | 买受人          | 备注     |
|-----------|---------------------------------|-------------------------------------|-----|-------------|---------|------|---------------|----------------|----------------|-----|--------------|--------|
| 2018/4/25 | 郑政经开出<br>( 2017 ) 084号<br>( 网 ) | 经南十三路以南、经南十四路以北、经开第十六大街以东、经开第十七大街以西 | 经开区 | 133         | 城镇住宅    | 2.5  | 239500        | 1803           | 10815          | 50% | 西安金辉兴业有限公司   | 金辉     |
| 2018/4/25 | 郑政经开出<br>( 2017 ) 085号<br>( 网 ) | 经南十四路以南、经南十五路以北、经开第十六大街以东、经开第十七大街以西 | 经开区 | 90          | 城镇住宅    | 2.5  | 162000        | 1802           | 10813          | 50% | 河南泛悦置业有限公司   | 电建     |
| 2018/4/27 | 郑政出 ( 2018 )<br>53号 ( 网 )       | 紫荆山南路东、赣江路南                         | 管城区 | 31          | 城镇住宅    | 4.9  | 22131         | 706            | 2160           | 0%  | 郑州鑫南置业有限公司   | 鑫苑国际鑫城 |
| 2018/4/27 | 郑政出 ( 2018 )<br>54号 ( 网 )       | 长江路南、丘寨路东                           | 管城区 | 29          | 商服、城镇住宅 | 6    | 22653         | 787            | 1966           | 0%  | 河南鑫苑广晟置业有限公司 |        |
| 2018/4/27 | 郑政出 ( 2018 )<br>55号 ( 网 )       | 丘寨路西、赣江路北                           | 管城区 | 76          | 城镇住宅    | 4.2  | 49876         | 652            | 2330           | 0%  | 河南鑫苑广晟置业有限公司 |        |
| 2018/4/27 | 郑政出 ( 2018 )<br>56号 ( 网 )       | 丰产路南、政六街西                           | 金水区 | 8           | 城镇住宅    | 5.6  | 10982         | 1303           | 3490           | 0%  | 河南大树置业有限公司   | 国控     |
| 2018/4/27 | 郑政出 ( 2018 )<br>57号 ( 网 )       | 黎明路北、电厂路东                           | 高新区 | 64          | 城镇住宅    | 4.43 | 46957         | 738            | 2500           | 0%  | 郑州建业高新置业有限公司 | 五龙新城   |
| 2018/4/27 | 郑政出 ( 2018 )<br>58号 ( 网 )       | 五龙口南路南、化肥西路东                        | 高新区 | 52          | 城镇住宅    | 4.63 | 41643         | 793            | 2570           | 0%  | 郑州建业高新置业有限公司 |        |
| 合计        |                                 |                                     |     | 483         | —       |      |               |                |                |     |              |        |

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



本周近郊土地供应信息（航空港区）

| 公告日期      | 竞拍日期      | 土地编号         | 土地位置                     | 区域   | 面积<br>(亩) | 用途 | 容积率      | 建筑限高<br>(米) | 建筑<br>密度(%) | 绿化率<br>(%) | 起拍价<br>(万元) | 起始单价<br>(万元/亩) | 出让年限<br>(年) | 竞买保证金<br>(万元) | 备注 |
|-----------|-----------|--------------|--------------------------|------|-----------|----|----------|-------------|-------------|------------|-------------|----------------|-------------|---------------|----|
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2017〕37号 | 通航路（郑港二路）以南、凌风街（郑港三街）以西  | 北港板块 | 21        | 商服 | <4.5     | <120        | <50         | >20        | 5940        | 276            | 40          | 5940          | —— |
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2017〕38号 | 太湖路（郑港三路）以北、凌风街（郑港三街）以西  | 北港板块 | 20        | 商服 | <4.5     | <110        | <50         | >20        | 5656        | 280            | 40          | 5656          | —— |
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2017〕42号 | 长安路（郑港二街）以西、太湖路（郑港三路）以北  | 北港板块 | 62        | 住宅 | >1, <3   | <100        | <30         | >35        | 19439       | 312            | 70          | 19439         | —— |
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2017〕92号 | 苑陵路以北、园博西路以东             | 南港板块 | 67        | 商服 | <1.2     | <30         | <40         | >25        | 13839       | 205            | 40          | 13839         | —— |
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2018〕10号 | 来之街以西、如荼路以南              | 南港板块 | 39        | 商服 | <2       | <40         | <45         | >25        | 9105        | 233            | 40          | 9105          | —— |
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2018〕2号  | 规划园博园西四路以南、规划园博园西十一街以东   | 南港板块 | 101       | 住宅 | >1, <2.2 | >30, <60    | <25         | >35        | 27006       | 268            | 70          | 27006         | —— |
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2018〕3号  | 黄海路以南、梅河路以东              | 南港板块 | 0.4       | 住宅 | >1, <1.5 | <30         | <30         | >30        | 116         | 264            | 70          | 116           | —— |
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2018〕43号 | 如云路（新港七路）以南、乔松街（航虹路）以西   | 南港板块 | 14        | 商服 | <2.5     | <40         | <30         | >35        | 3176        | 231            | 40          | 3176          | —— |
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2018〕44号 | 滨河西路（航程大道）以西、通航路（郑港二路）以南 | 北港板块 | 24        | 住宅 | >1, <2   | <60         | <28         | >35        | 7023        | 294            | 70          | 7023          | —— |
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2018〕4号  | 黄海路以南、梅河路以东              | 南港板块 | 1         | 住宅 | >1, <1.5 | <30         | <30         | >30        | 219         | 262            | 70          | 219           | —— |

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

本周近郊土地供应信息（航空港区）

| 公告日期      | 竞拍日期      | 土地编号         | 土地位置                    | 区域   | 面积<br>(亩) | 用途 | 容积率       | 建筑限高<br>(米) | 建筑<br>密度(%) | 绿化率<br>(%) | 起拍价<br>(万元) | 起始单价<br>(万元/亩) | 出让年限<br>(年) | 竞买保证金<br>(万元) | 备注 |
|-----------|-----------|--------------|-------------------------|------|-----------|----|-----------|-------------|-------------|------------|-------------|----------------|-------------|---------------|----|
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2018〕59号 | 大寨路（郑港九路）以北、立德街（凡客一街）以东 | 北港板块 | 3         | 商服 | < 0.5     | < 15        | < 30        | > 25       | 1403        | 406            | 40          | 1403          | —— |
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2018〕78号 | 鄱阳湖路以南、长安路以东            | 北港板块 | 1         | 住宅 | > 1 , < 2 | < 45        | < 25        | > 30       | 154         | 296            | 70          | 154           | —— |
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2018〕88号 | 东海路以北、梅河路以东             | 南港板块 | 11        | 商服 | < 4       | < 100       | < 45        | ——         | 2548        | 240            | 40          | 2548          | —— |
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2018〕8号  | 长安路（郑港二街）以东、领航路（盛祥路）以南  | 北港板块 | 38        | 商服 | < 2       | < 40        | < 50        | ——         | 9163        | 242            | 40          | 9163          | —— |
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2018〕91号 | 通航路（郑港二路）以南，凌烟街（郑港一街）以东 | 北港板块 | 33        | 商服 | < 4.5     | < 100       | < 45        | > 25       | 9087        | 276            | 40          | 9087          | —— |
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2018〕93号 | 公园北一路以南、双鹤湖五街以西         | 南港板块 | 40        | 商服 | < 5       | < 187       | < 45        | ——         | 10145       | 254            | 40          | 10145         | —— |
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2018〕94号 | 公园北一路以南、双鹤湖五街以西         | 南港板块 | 40        | 商服 | < 5       | < 187       | < 45        | ——         | 10180       | 255            | 40          | 10180         | —— |
| 2018/4/27 | 2018/5/30 | 郑港出〔2018〕9号  | 慈航路（郑港五路）以北、凌烟街（郑港一街）以东 | 北港板块 | 22        | 商服 | < 2       | < 40        | < 50        | > 25       | 5215        | 241            | 40          | 5215          | —— |
| 合计        |           |              |                         |      | 537       | —— |           |             |             |            |             |                |             |               |    |

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

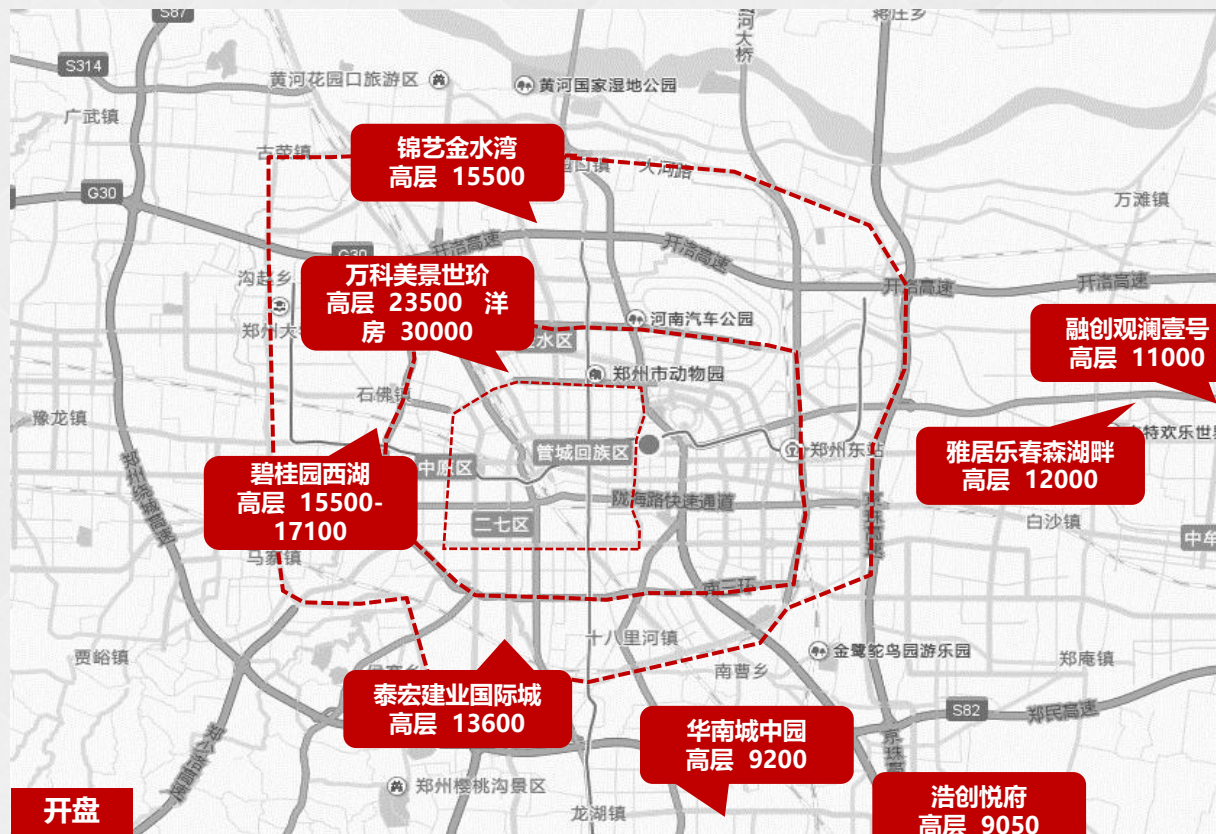
## 本周近郊土地供应信息（新郑市龙湖镇）

| 公告日期      | 竞拍日期      | 土地编号                 | 土地位置                   | 区域  | 面积<br>(亩) | 用途 | 容积率         | 建筑限高<br>(米) | 建筑<br>密度(%) | 绿化率<br>(%) | 起拍价<br>(万元) | 起始单价<br>(万元/亩) | 出让年限<br>(年) | 竞买保证金<br>(万元) | 备注 |
|-----------|-----------|----------------------|------------------------|-----|-----------|----|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|----------------|-------------|---------------|----|
| 2018/4/25 | 2018/5/28 | 郑政新郑出<br>(2018)6(网)  | 龙湖镇规划泰山路北侧、<br>国有储备地西侧 | 龙湖镇 | 71        | 商办 | ≤2          | <80         | ≤40         | ≥25        | 9613        | 136            | 40          | 9613          | —— |
| 2018/4/25 | 2018/5/28 | 郑政新郑出<br>(2018)7(网)  | 龙湖镇规划三路南侧、大<br>学南路辅道东侧 | 龙湖镇 | 63        | 住宅 | >1,<br>≤2.5 | ≤100        | ≤25         | ≥30        | 18971       | 301            | 70          | 18971         | —— |
| 2018/4/25 | 2018/5/28 | 郑政新郑出<br>(2018)8(网)  | 龙湖镇规划三路南侧、规<br>划二路西侧   | 龙湖镇 | 54        | 住宅 | >1,<br>≤2.5 | ≤100        | ≤25         | ≥30        | 16310       | 301            | 70          | 16310         | —— |
| 2018/4/25 | 2018/5/28 | 郑政新郑出<br>(2018)9(网)  | 龙湖镇规划一路南侧、大<br>学南路辅道东侧 | 龙湖镇 | 65        | 住宅 | >1,<br>≤2.5 | ≤100        | ≤25         | ≥30        | 19425       | 301            | 70          | 19425         | —— |
| 2018/4/25 | 2018/5/28 | 郑政新郑出<br>(2018)10(网) | 龙湖镇规划一路南侧、规<br>划二路西侧   | 龙湖镇 | 63        | 住宅 | >1,<br>≤2.5 | ≤100        | ≤25         | ≥30        | 18965       | 301            | 70          | 18965         | —— |
| 合计        |           |                      |                        |     | 316       | —— |             |             |             |            |             |                |             |               |    |

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9个，全为住宅项目；共推出住宅**2828套**，去化**2640套**，去化率**93%**



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  |
|---------|--------|------|------|------|
| 泰宏建业国际城 | 高层、小高层 | 843  | 801  | 95%  |
| 融创观澜壹号  | 高层     | 50   | 43   | 86%  |
| 锦艺金水湾   | 高层     | 661  | 661  | 100% |
| 万科美景世玠  | 高层、洋房  | 287  | 281  | 98%  |
| 雅居乐春森湖畔 | 高层     | 176  | 110  | 63%  |
| 浩创悦府    | 小高层    | 248  | 248  | 100% |
| 碧桂园西湖   | 高层     | 207  | 170  | 82%  |
| 华南城中园   | 高层     | 261  | 236  | 90%  |
| 招商轩辕华府  | 小高层    | 95   | 90   | 95%  |
| 合计      |        | 2828 | 2640 | 93%  |

# 开盘活动-泰宏建业国际城

4月24日针对15号院**高层1-4#**和**小高层5#**进行微信选房，共推出**843套**，去化**801套**，去化率为**95%**

项目3月24日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**2000组**



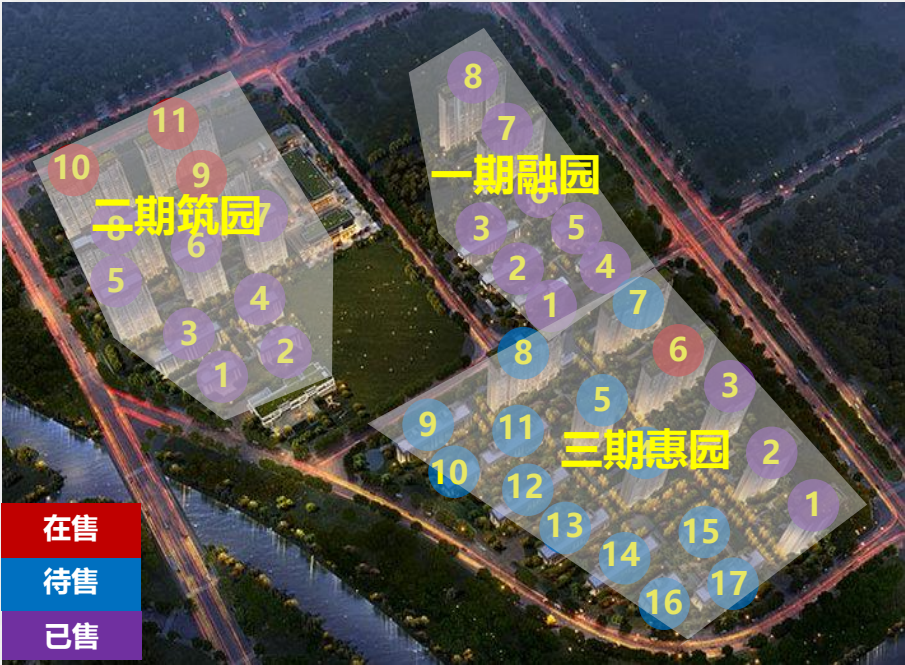
|         |                                                         |    |         |     |     |
|---------|---------------------------------------------------------|----|---------|-----|-----|
| 项目位置    | 二七区 大学路与南三环交汇处向南800米                                    |    |         |     |     |
| 开发企业    | 河南建业泰宏置业有限公司                                            |    |         |     |     |
| 代理商     | 泰辰、易居                                                   |    |         |     |     |
| 占地      | 62.6亩                                                   | 建面 | 14.6万㎡  | 容积率 | 3.5 |
| 推出套数（套） | 843                                                     |    | 销售套数（套） | 801 |     |
| 到访成交率   | ——                                                      |    | 整体去化率   | 95% |     |
| 成交价格    | 成交均价13600元/㎡                                            |    |         |     |     |
| 竞品均价    | 招商天地华府高层13500元/㎡（精装）                                    |    |         |     |     |
| 优惠方式    | 交2万享五万                                                  |    |         |     |     |
| 交房标准    | 毛坯                                                      |    |         |     |     |
| 备注      | ①首付可分期，选房后两天内付10%，2018年12月5日前付10%，2019年6月30日前付10%；②微信选房 |    |         |     |     |

| 推售房售源 | 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   | 1# | 3  | 2T4/2T2     | 32F | 两室两厅一卫 | 79    | 60   | 60   | 100% |
|       |      |    |    |             |     | 三室两厅一卫 | 89    | 1    | 1    | 100% |
|       |      |    |    |             |     | 三室两厅一卫 | 108   | 30   | 30   | 100% |
|       |      |    |    |             |     | 三室两厅两卫 | 120   | 30   | 30   | 100% |
|       |      |    |    |             |     | 四室两厅两卫 | 160   | 120  | 78   | 65%  |
|       |      |    |    |             |     | 三室两厅两卫 | 143   | 8    | 8    | 100% |
|       |      | 2# | 1  | 4T10(配有公租房) | 32F | 两室两厅一卫 | 78    | 122  | 122  | 100% |
|       |      |    |    |             |     | 两室两厅一卫 | 79    | 62   | 62   | 100% |
|       |      | 3# | 1  | 3T6         | 32F | 三室两厅一卫 | 89    | 60   | 60   | 100% |
|       |      |    |    |             |     | 三室两厅一卫 | 108   | 31   | 31   | 100% |
|       |      |    |    |             |     | 三室两厅两卫 | 138   | 31   | 31   | 100% |
|       |      |    |    |             |     | 三室两厅两卫 | 135   | 64   | 64   | 100% |
|       |      | 4# | 2  | 2T4         | 32F | 三室两厅两卫 | 120   | 64   | 64   | 100% |
|       |      |    |    |             |     | 三室两厅一卫 | 88    | 124  | 124  | 100% |
|       |      |    |    |             |     | 两室一厅一卫 | 64    | 2    | 2    | 100% |
|       |      |    |    |             |     | 四室两厅两卫 | 158   | 34   | 34   | 100% |
|       | 小高   | 5# | 1  | 2T2         | 17F | 四室两厅两卫 | 158   | 34   | 34   | 100% |
|       | 合计   |    |    |             |     |        |       | 843  | 801  | 95%  |

# 开盘活动-融创观澜壹号

4月25日晚针对3期惠园**高层6#**进行加推；推出**50**套，截止开盘结束去化**43**套，去化率**86%**

4月22日开始蓄客，蓄客约**50**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（套） | 50                                                            |    | 销售套数（套） | 43  |     |
| 到访成交率   | —                                                             |    | 整体去化率   | 86% |     |
| 成交单价    | 11000元/㎡                                                      |    |         |     |     |
| 竞品均价    | 万科荣成兰乔圣菲高层10500元/㎡（毛坯）                                        |    |         |     |     |
| 优惠方式    | ①全款优惠2%②首付60%优惠1%③首付30%无优惠                                    |    |         |     |     |
| 交房标准    | 毛坯                                                            |    |         |     |     |
| 备注      | 中牟限购区，限购由客户自行解决；25日晚进行客户落位，26日客户缴房款；二期剩余少数129/165㎡在售，集中在9-11# |    |         |     |     |

| 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   | 6# | 2  | 1T3 | 25F | 三室两厅两卫 | 105   | 50   | 43   | 86% |
|      | 合计   |    |    |     |     |        |       | 50   | 43   | 86% |

开盘活动—锦艺金水湾

4月26日晚6点针对高层3#、6#、8#、10#、13#进行开盘，共推出661套，去化661套，去化率为100%

项目3月10日开始认筹，项目截止开盘前蓄客1100组左右



|       |                                                                       |    |       |      |     |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|----|-------|------|-----|
| 项目位置  | 金水区 文化路与贾鲁河交汇处两岸                                                      |    |       |      |     |
| 开发商   | 河南锦家置业有限公司                                                            |    |       |      |     |
| 代理商   | 盛励                                                                    |    |       |      |     |
| 占地    | 672亩                                                                  | 建面 | 230万㎡ | 容积率  | 3.5 |
| 推出（套） | 661                                                                   |    | 成交（套） | 661  |     |
| 到访成交率 | ——                                                                    |    | 整体去化率 | 100% |     |
| 成交价格  | 均价15500元/㎡                                                            |    |       |      |     |
| 竞品价格  | 名门翠园14000-16200元/㎡,富力建业尚悦居16000/㎡                                     |    |       |      |     |
| 优惠    | ①一次性优惠10%，首付80%优惠8%，60%优惠6%，50%优惠5%，30%优惠4%；②首付贷优惠2%；③K2首批转筹客户优惠5000元 |    |       |      |     |
| 交房标准  | 毛坯                                                                    |    |       |      |     |
| 备注    | 五证齐全,现场摇号,全款优先,按揭次之,首付分期最后选房<br>首付分期：首付10%，剩余部分两年内还清（5%+5%+5%+5%）     |    |       |      |     |

| 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 | 34F | 三室两厅一卫 | 87-89   | 131  | 131  | 100% |
|      |      |        |    |     |     | 三室两厅两卫 | 119-129 | 135  | 135  |      |
|      |      | 6#     | 1  |     |     | 三室两厅一卫 | 87-89   | 101  | 101  |      |
|      |      |        |    |     |     | 三室两厅两卫 | 115-129 | 34   | 34   |      |
|      |      | 8#/10# |    | 2T2 | 31F | 四室两厅两卫 | 133     | 122  | 122  |      |
|      |      |        |    |     |     | 四室两厅两卫 | 142     | 2    | 2    |      |
|      |      | 13#    |    | 2T4 | 34F | 三室两厅一卫 | 87-88   | 102  | 102  |      |
|      |      |        |    |     |     | 三室两厅两卫 | 129     | 34   | 34   |      |
|      | 合计   |        |    |     |     |        |         | 661  | 661  | 100% |

# 开盘活动-万科美景世玠

4月26日上午9点针对二期**高层2#、洋房6#**进行选房，共推出**287套**，去化**281套**，去化率为**98%**

2018年1月开始蓄客，认筹客户**530组**左右



|       |                                                       |     |      |     |     |
|-------|-------------------------------------------------------|-----|------|-----|-----|
| 项目位置  | 金水区 黄河路南阳路向北100米                                      |     |      |     |     |
| 开发企业  | 郑州万科美景中城房地产开发有限公司                                     |     |      |     |     |
| 代理商   | 易居、自销                                                 |     |      |     |     |
| 占地    | 93亩                                                   | 总建面 | 25万㎡ | 容积率 | 3.0 |
| 推出套数  | 287                                                   |     | 销售套数 | 281 |     |
| 到访成交率 | ——                                                    |     | 去化率  | 98% |     |
| 成交价格  | 高层均价23000-24000元/㎡左右；洋房标准层均价30000元/㎡，首层33000-34000元/㎡ |     |      |     |     |
| 竞品价格  | 亚新美好城邦高层（精装）18000元/㎡                                  |     |      |     |     |
| 优惠方式  | ①0元入会优惠10000元及0.2%；②认筹按揭交5万优惠1%，全款交10万额外优惠3%；③签约1%；   |     |      |     |     |
| 交房标准  | 精装                                                    |     |      |     |     |
| 备注    | 微信选房；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（ m² ） | 推出套数 | 销售套数 | 去化率  |
|------|------|----|----|---------|-----|----|----------|------|------|------|
|      | 高层   | 2# | 2  | 2T3/2T4 | 34F | 三房 | 127      | 65   | 65   | 100% |
|      |      |    |    |         |     | 三房 | 128      | 96   | 96   | 100% |
|      |      |    |    |         |     | 四房 | 143      | 68   | 68   | 100% |
|      | 洋房   | 6# | 3  | 1T2     | 11F | 四房 | 168      | 38   | 38   | 100% |
|      |      |    |    |         |     | 四房 | 200      | 20   | 14   | 98%  |
|      | 合计   |    |    |         |     |    |          | 287  | 281  | 98%  |

开盘活动-雅居乐春森湖畔

4月26日针对西园高层8#进行微信选房，推出176套，截止开盘结束去化110套，去化率63%

4月2日开始蓄客，截至开盘蓄客约280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  | 176                                           |    | 销售套数 | 110 |     |
| 到访成交率 | ——                                            |    | 去化率  | 63% |     |
| 成交价格  | 均价12000元/㎡（毛坯）                                |    |      |     |     |
| 竞品价格  | 融创观澜壹号高层（毛坯）：11000元/㎡                         |    |      |     |     |
| 优惠方式  | ①日进斗金优惠：认筹当天至开盘每天优惠500元；②认筹1万抵2万<br>③按时签约优惠1% |    |      |     |     |
| 交房标准  | 毛坯                                            |    |      |     |     |
| 备注    | 微信选房；高层剩余1栋未推，较3.29开盘价格上涨1000元/㎡              |    |      |     |     |

| 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   | 8# | 2  | 24F | 2T4 | 三室两厅一卫 | 96    | 88   | 88   | 100% |
|      |      |    |    |     |     | 三室两厅两卫 | 116   | 22   | 14   | 64%  |
|      |      |    |    |     |     | 三室两厅两卫 | 130   | 66   | 8    | 12%  |
|      | 合计   |    |    |     |     |        |       |      | 176  | 110  |

# 开盘活动-浩创悦府

4月28日上午针对小高层**1-3#、5#**进行微信选房，共推出**248套**，去化**248套**，去化率为**100%**

4月8日开始蓄客，截止开盘认筹约**460组**，当天到访约**400组**



|       |                                          |    |        |      |      |
|-------|------------------------------------------|----|--------|------|------|
| 项目位置  | 新郑市 双湖大道（孟祥路）与府前街交汇处东200米                |    |        |      |      |
| 开发商   | 郑州君利建安房地产开发有限公司                          |    |        |      |      |
| 代理商   | 自销&中原                                    |    |        |      |      |
| 占地    | 19.28亩                                   | 建面 | 2.57万㎡ | 容积率  | 1.99 |
| 推出（套） | 248                                      |    | 成交（套）  | 248  |      |
| 到访成交率 | ——                                       |    | 整体去化率  | 100% |      |
| 成交    | 成交均价9050元/㎡                              |    |        |      |      |
| 竞品价格  | 康桥林语镇高层（毛坯）9500元/㎡                       |    |        |      |      |
| 优惠方式  | ①VIP认筹2万享3万；②订房优惠1%，签约优惠1%；③首付不分期和全款优惠1% |    |        |      |      |
| 交房标准  | 毛坯                                       |    |        |      |      |
| 备注    | 五证齐全；首次开盘，微信选房                           |    |        |      |      |

| 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  | 1#、2#、3#、5# | 1#-3#35#2 | 1#-3#1T25#1T3 | 11 | 三室两厅一卫 | 80-87   | 10   | 10   | 100% |
|      |      |             |           |               |    | 三室两厅一卫 | 91-94   | 26   | 26   | 100% |
|      |      |             |           |               |    | 三室两厅两卫 | 103-104 | 115  | 115  | 100% |
|      |      |             |           |               |    | 三室两厅两卫 | 106-108 | 97   | 97   | 100% |
|      | 合计   |             |           |               |    |        |         | 248  | 248  | 100% |

# 开盘活动-碧桂园西湖

4月29日针对**高层12#**部分房源进行微信选房，推出**207套**，截至开盘结束去化**170套**，去化率**82%**

4月4日开始认筹，截止开盘累计蓄客约**220组**



绿荫路

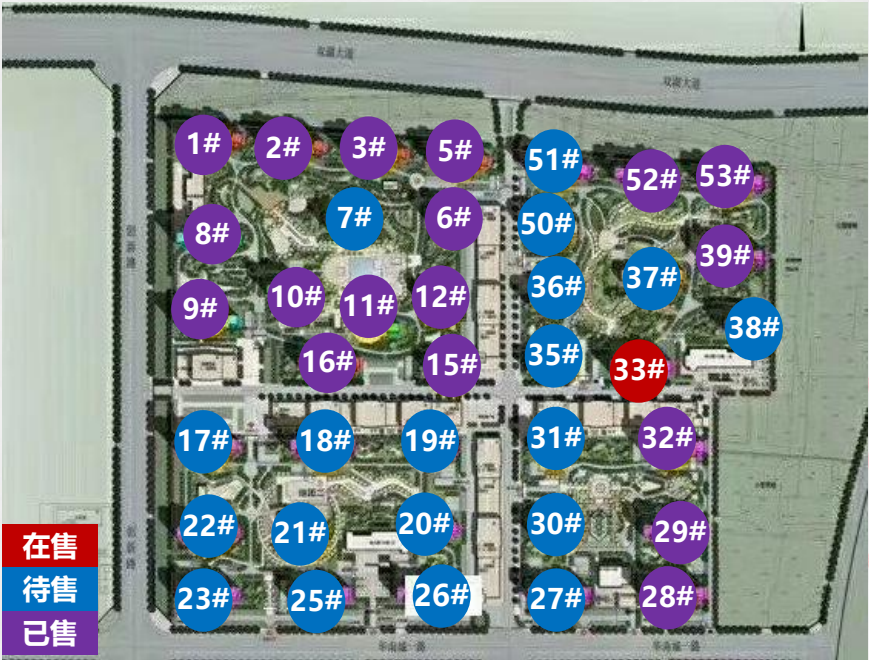
|       |                                                                                                                              |    |          |     |      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|-----|------|
| 位置    | 高新区 农业路与西三环交汇处（雕塑公园南侧）                                                                                                       |    |          |     |      |
| 开发商   | 郑州高新碧桂园房地产开发有限公司                                                                                                             |    |          |     |      |
| 代理商   | 自销                                                                                                                           |    |          |     |      |
| 占地    | R5+R13：<br>95.52亩                                                                                                            | 建面 | 20万㎡（一期） | 容积率 | 2.99 |
| 推出（套） | 207                                                                                                                          |    | 成交（套）    | 170 |      |
| 到访成交率 | —                                                                                                                            |    | 整体去化率    | 82% |      |
| 成交价格  | 115㎡均价16000-16800元/㎡,131-135㎡均价15500-17100元/㎡                                                                                |    |          |     |      |
| 竞品价格  | 金科城精装高层16000元/㎡                                                                                                              |    |          |     |      |
| 优惠    | ①付款方式优惠:自付1天优惠6%，自付1个月优惠4%，自付3个月优惠3%，按揭2个月优惠3%；②首付比例优惠:签约当天首付60%，额外优惠（含及以上）2%；③按时签约优惠1%；④筹带筹优惠1%；⑤亲友助力优惠2万元；⑥认购优惠2%；⑦诚意金优惠1% |    |          |     |      |
| 交房标准  | 精装                                                                                                                           |    |          |     |      |
| 备注    | 微信选房                                                                                                                         |    |          |     |      |

| 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   | 12# | 2  | 2T4 | 31/32F | 三室两厅两卫 | 119   | 118  | 170  | 82% |
|      |      |     |    |     |        | 三室两厅两卫 | 135   | 59   |      |     |
|      |      |     |    |     |        | 三室两厅两卫 | 140   | 30   |      |     |
|      | 合计   |     |    |     |        |        |       | 207  | 170  | 82% |

# 开盘活动—华南城中国

4月29日上午针对高层**33#**进行现场摇号选房，共推出**261套**，去化**236套**，去化率为**90%**

项目截止开盘前蓄客**450组**左右，到访客户**420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                                            |    |         |     |      |
| 占地      | 450亩                                          | 建面 | 120万㎡   | 容积率 | 2.99 |
| 推出套数（套） | 261                                           |    | 销售套数（套） | 236 |      |
| 到访成交率   | ——                                            |    | 整体去化率   | 90% |      |
| 成交价格    | 成交均价9200元/㎡（上次开盘2017年3月24日高层开盘均价9000-9800元/㎡） |    |         |     |      |
| 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建惠卡优惠10%；③签约优惠1%                    |    |         |     |      |
| 交房标准    | 毛坯                                            |    |         |     |      |
| 备注      | 五证齐全、无首付分期                                    |    |         |     |      |

| 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   | 33# | 2  | 2T4 | 33F | 三室两厅一卫 | 89    | 129  | 129  | 100% |
|      |      |     |    |     |     | 三室两厅两卫 | 122   | 66   | 107  | 81%  |
|      |      |     |    |     |     | 三室两厅两卫 | 129   | 66   |      |      |
|      | 合计   |     |    |     |     |        |       | 261  | 236  | 90%  |

# 楼市活动—招商轩辕华府

4月29日上午针对小高层1#进行开盘，共推出95套，去化90套，去化率为95%

4月26日开始认筹，项目截止开盘前蓄客150组左右



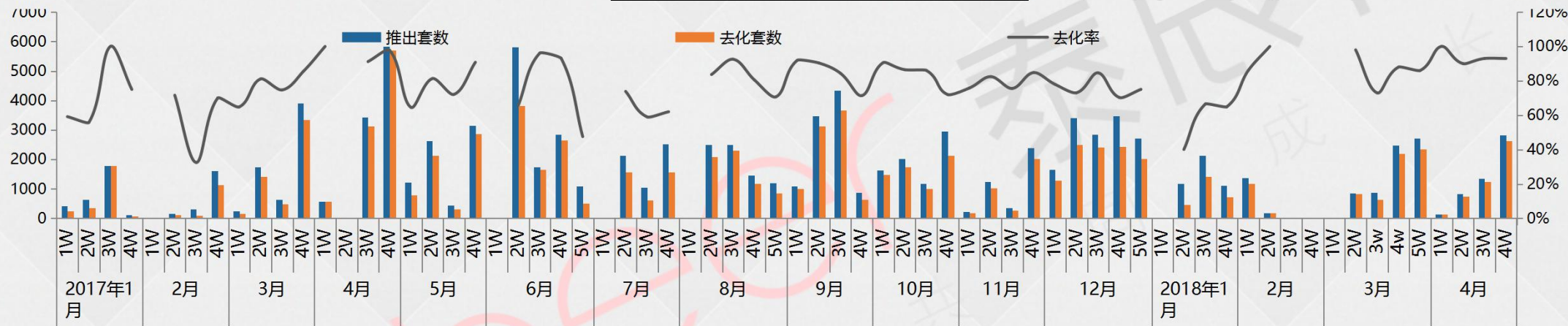
|      |                                                                                             |      |      |       |      |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|-------|------|
| 项目位置 | 新郑市 中兴路与政通路交叉口路向北500米路东                                                                     |      |      |       |      |
| 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 | 95                                                                                          | 成交套数 | 90   | 整体去化率 | 95%  |
| 成交价格 | 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<br>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，<br>房款额外优惠5000元 |      |      |       |      |
| 交房标准 | 精装修                                                                                         |      |      |       |      |
| 备注   | 五证齐全；车位推出65，去化61，去化率95%，价格9.2万元/个                                                           |      |      |       |      |

| 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  | 1# | 1  | 3T6 | 17F | 三室两厅一卫 | 87    | 32   | 90   | 95% |
|      |      |    |    |     |     | 三室两厅两卫 | 117   | 34   |      |     |
|      |      |    |    |     |     | 三室两厅两卫 | 124   | 29   |      |     |
|      | 合计   |    |    |     |     |        |       | 95   | 90   | 95% |

# 开盘效果监控

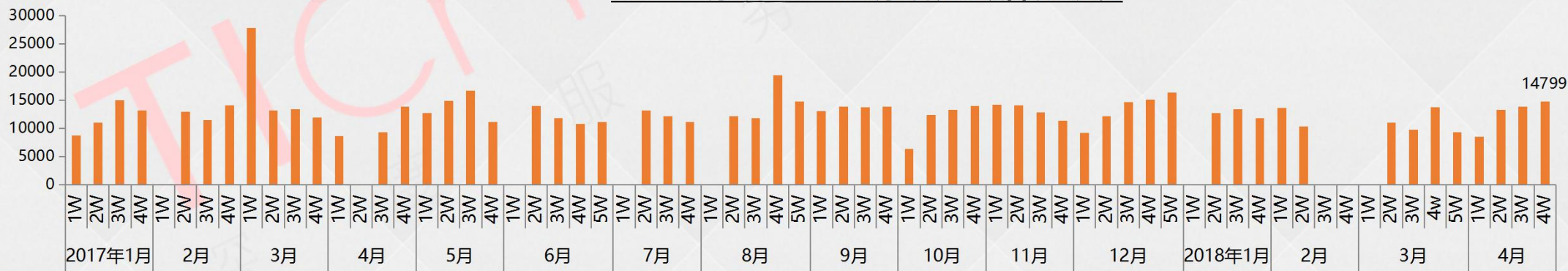
4月4周开盘住宅项目9个，主城区4个项目，近郊5个项目，整体去化率为93%，成交均价14799元/m<sup>2</sup>

## 2017年1月1周-2018年4月4周开盘推售



单位：元/m<sup>2</sup>

## 2017年1月1周-2018年4月4周开盘项目价格走势



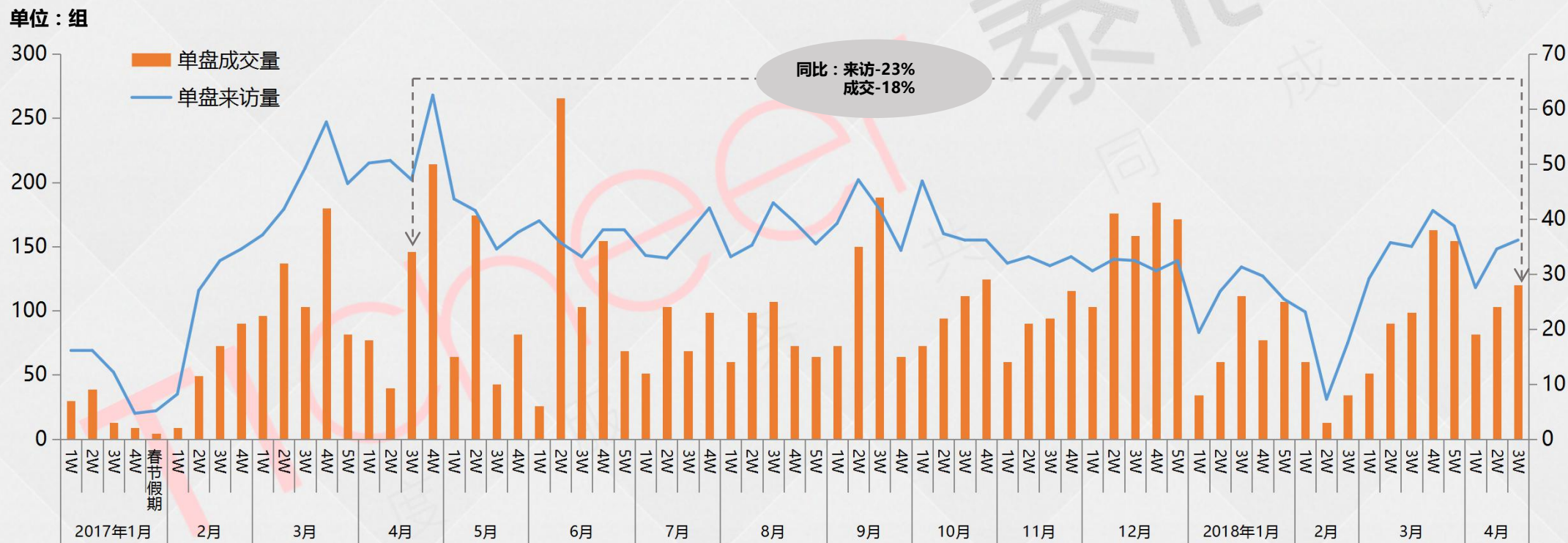
数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

# 典型项目监控

4月3周，单盘平均来访155组，环比上升5%，同比下降23%

单盘平均成交28套，成交环比上升17%，同比下降18%

2017年1月1周-2018年4月3周单盘平均来访、成交量走势图

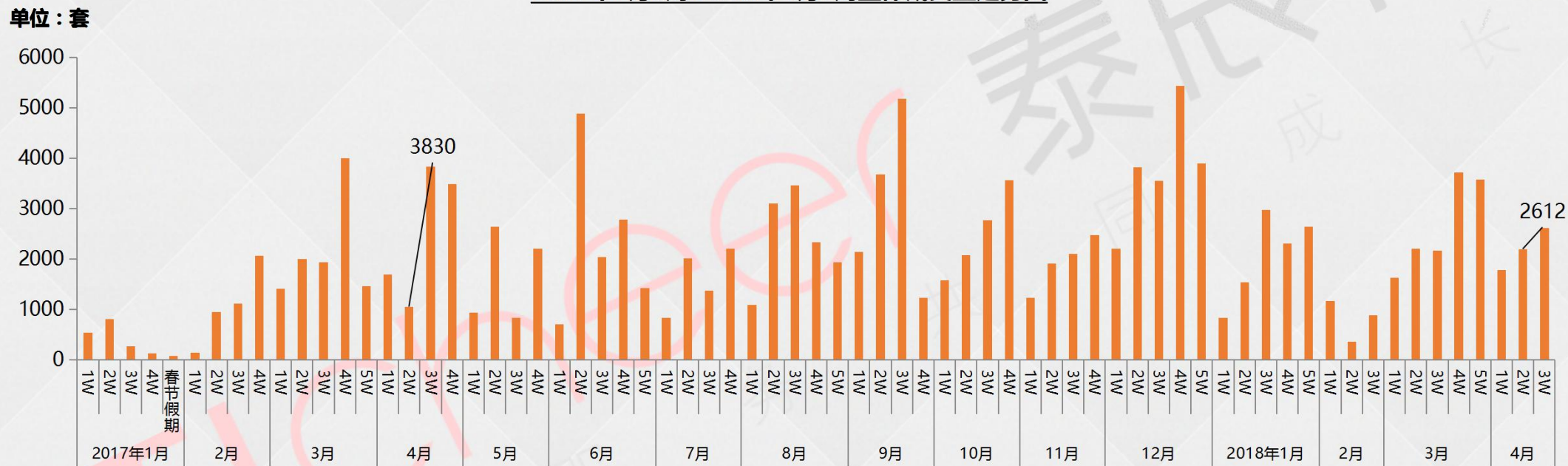


数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

# 典型项目监控

2018年4月3周实际成交总量**2612套**，环比上升**19%**，同比下降**32%**，下降明显

2017年1月1周-2018年4月3周整体成交量走势图



◆实际监控到住宅项目130个，共计来访量20166组；单盘平均来访155组；其中在售项目92个，成交2612套，单盘平均成交28套；无货在售项目30个，全新待售项目8个。

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：**4月3周住宅平销TOP10环比下滑9%(4月2周平销TOP10成交433套)，周度去化TOP10门槛为32套

**住宅销售：**4月3周监控130住宅目中，住宅开盘加推项目5个，推货量较大，对单盘的平均成交有大幅的拉升

4.16-4.22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  | 万科美景魅力之城 | 航空港区 | 59   | 小高层  | 10500   | 0.65   |
| 2  | 汇泉西悦城    | 中原区  | 49   | 高层   | 11800   | 0.46   |
| 3  | 荣盛祝福花语水岸 | 高新区  | 41   | 高层   | 13200   | 0.39   |
| 4  | 碧桂园龙城天悦  | 荥阳   | 41   | 高层   | 7600    | 0.39   |
| 5  | 正商家河家    | 惠济区  | 40   | 高层   | 15000   | 0.43   |
| 6  | 路劲九郡     | 中牟   | 36   | 高层   | 8300    | 0.37   |
| 7  | 亚新美好城邦   | 金水区  | 32   | 高层   | 17800   | 0.35   |
| 8  | 安纳西庄园    | 航空港区 | 32   | 高层   | 10200   | 0.33   |
| 9  | 正弘中央公园   | 航空港区 | 32   | 高层   | 10500   | 0.33   |
| 10 | 东润玺城     | 荥阳   | 32   | 高层   | 8600    | 0.33   |

4.16-4.22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  | 名门翠园     | 金水区  | 684 | 11 | 路劲九郡   | 中牟   | 36 |
| 2  | 建业比华利庄园  | 平原新区 | 204 | 12 | 亚新美好城邦 | 金水区  | 32 |
| 3  | 建业富力尚悦居  | 惠济区  | 192 | 13 | 安纳西庄园  | 航空港区 | 32 |
| 4  | 盛世卧龙城    | 中原区  | 108 | 14 | 正弘中央公园 | 航空港区 | 32 |
| 5  | 建业春天里    | 郑东新区 | 65  | 15 | 东润玺城   | 荥阳   | 32 |
| 6  | 万科美景魅力之城 | 航空港区 | 59  | 16 | 碧桂园西湖  | 高新区  | 31 |
| 7  | 汇泉西悦城    | 中原区  | 49  | 17 | 永威城    | 管城区  | 31 |
| 8  | 荣盛祝福花语水岸 | 高新区  | 41  | 18 | 永威南樾   | 航空港区 | 31 |
| 9  | 碧桂园龙城天悦  | 荥阳   | 41  | 19 | 正商智慧城  | 龙湖镇  | 31 |
| 10 | 正商家河家    | 惠济区  | 40  | 20 | 碧桂园龙城  | 荥阳   | 29 |

# 周度备案数据

- 商品房供应**27.41**万 m<sup>2</sup>，成交**23.82**万 m<sup>2</sup>
- 商品住宅供应**17.2**万 m<sup>2</sup>，成交**14.83**万 m<sup>2</sup>
- 商业供应**1.71**万 m<sup>2</sup>，成交**0.68**万 m<sup>2</sup>
- 写字楼供应**1.16**万 m<sup>2</sup>，成交**1.09**万 m<sup>2</sup>
- 公寓供应**7.13**万 m<sup>2</sup>，成交**3.03**万 m<sup>2</sup>

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

# 周度备案数据-（4.16-4.22）新增供应项目

新增供应项目共7个，预售总建面27.63万㎡，住宅建面17.19万㎡

| 预售项目名称 | 区域  | 预售物业类型    | 本周预售总建面(万㎡) | 住宅建面(万㎡) | 住宅套数 | 非住宅建面(万㎡) | 非住宅套数 | 预售房源基本信息        | 预售房源目前动态（元/㎡）        |
|--------|-----|-----------|-------------|----------|------|-----------|-------|-----------------|----------------------|
| 正商汇航铭筑 | 经开区 | 写字楼+公寓+商业 | 6.18        | 0        | 0    | 6.18      | 836   | ——              | 未售                   |
| 浩创优尚   | 经开区 | 公寓+商业     | 4.03        | 0        | 0    | 4.03      | 1053  | 1#/2#/3#/5#/6#  | 未售                   |
| 名门翠园   | 金水区 | 高层        | 6.42        | 6.42     | 684  | 0         | 0     | 1# / 2# / 3#    | 已售：高层<br>14500-16000 |
| 绿地公园城  | 管城区 | 高层        | 0.49        | 0.49     | 32   | 0         | 0     | 19#             | 未售：高层在售<br>13500（精装） |
| 绿地公园城  | 管城区 | 高层        | 1.54        | 1.54     | 112  | 0         | 0     | 20# / 21# / 22# | 未售：高层在售<br>13500（精装） |
| 汇泉西悦城  | 中原区 | 高层+洋房     | 2.83        | 2.83     | 308  | 0         | 0     | 1 / 6 / 8 / 11  | 未售：洋房在售<br>15000     |
| 恒大城    | 高新区 | 高层        | 2.88        | 2.88     | 256  | 0         | 0     | 6#              | 未售                   |
| 碧桂园西湖  | 高新区 | 高层+商业     | 3.26        | 3.03     | 236  | 0.22      | 12    | 12#             | 未售：高层在售<br>16000     |
| 合计     |     |           | 27.63       | 17.19    | 1628 | 10.43     | 1901  | ——              |                      |

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据



# 周度备案数据

4月3周新增预售住宅项目7个、公寓项目1个，写字楼项目1个，商品住宅、公寓及商业供应均大幅上升  
4月3周各物业类型成交量环比均上涨，其中公寓、商业成交均价上涨明显

| 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<br>(万㎡)  | 4.16-4.22 | 27.41 | 17.2  | 1.71  | 1.16   | 7.13   |
|               | 环比(%)     | 72%   | 48%   | —     | —      | 62%    |
| 成交面积<br>(万㎡)  | 4.16-4.22 | 23.82 | 14.83 | 0.68  | 1.09   | 3.03   |
|               | 环比(%)     | 75% ↑ | 41% ↑ | -39%  | 211% ↑ | 109% ↑ |
| 成交金额<br>(亿元)  | 4.16-4.22 | 28.48 | 19.92 | 1.59  | 1.2    | 4.0    |
|               | 环比(%)     | 63%   | 48%   | -18%  | 224%   | 158%   |
| 成交均价<br>(元/㎡) | 4.16-4.22 | 11960 | 13432 | 23261 | 10984  | 13203  |
|               | 环比(%)     | -7%   | 6%    | 32% ↑ | 5%     | 24% ↑  |

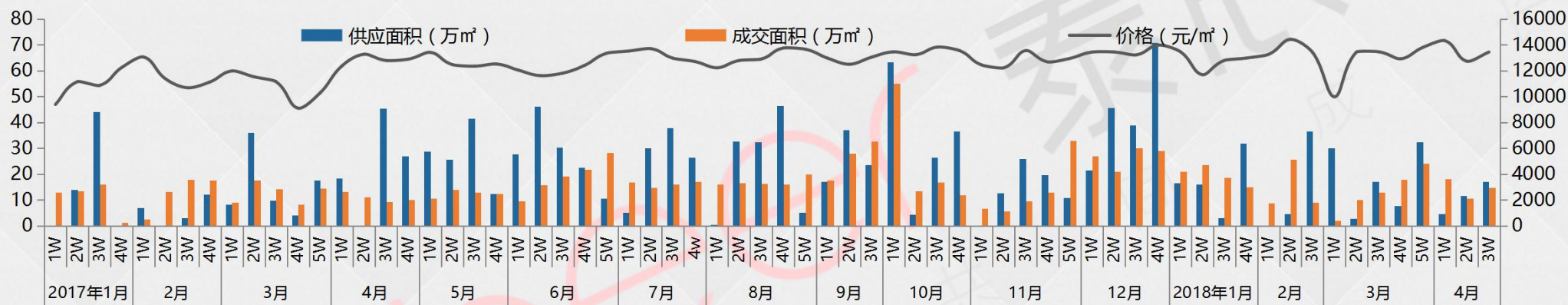
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

# 周度备案数据-各物业类型量价

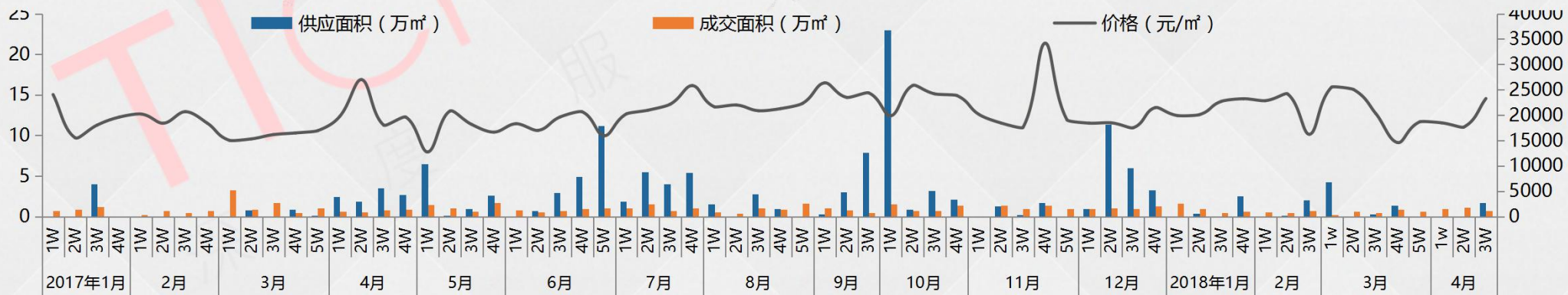
**商品住宅**：4月3周商品住宅供应17.2万方，环比上升48%；成交14.83万方，环比上升41%；成交均价13432元/m<sup>2</sup>，环比上涨6%

**商业**：4月3周商业供应1.71万方，成交0.68万方，成交均价23261元/m<sup>2</sup>，环比上升32%

郑州市区2017年1月1周-2018年4月3周**商品住宅**周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年4月3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-70P榜单

**住宅：**4月3周，住宅成交前三为建业春天里、谦祥福晟兴隆城、 万科天伦紫台

**公寓：**4月3周，公寓成交前三为名门翠园、金成时代广场、美景芳华

4.16-4.22郑州市**商品住宅**备案面积TOP10

| 排名 | 项目名称    | 区域   | 面积     | 金额     | 套数  | 均价     |
|----|---------|------|--------|--------|-----|--------|
|    |         |      | ( 万㎡ ) | ( 亿元 ) |     | (元/㎡ ) |
| 1  | 建业春天里   | 郑东新区 | 1.66   | 1.79   | 133 | 10778  |
| 2  | 谦祥福晟兴隆城 | 惠济区  | 1.27   | 1.89   | 156 | 14812  |
| 3  | 万科天伦紫台  | 惠济区  | 0.82   | 1.29   | 86  | 15739  |
| 4  | 融创瓏府    | 惠济区  | 0.62   | 0.90   | 55  | 14433  |
| 5  | 紫檀华都    | 金水区  | 0.56   | 0.88   | 55  | 15866  |
| 6  | 和昌林与城   | 惠济区  | 0.46   | 0.57   | 45  | 12249  |
| 7  | 锦艺四季城   | 惠济区  | 0.43   | 0.56   | 41  | 13028  |
| 8  | 清华城     | 金水区  | 0.43   | 0.28   | 38  | 6470   |
| 9  | 汇泉西悦城   | 中原区  | 0.41   | 0.47   | 40  | 11557  |
| 10 | 鑫苑国际新城  | 管城区  | 0.37   | 0.51   | 28  | 13843  |

4.16-4.22郑州市**公寓**销售备案面积TOP10

| 排名 | 项目名称   | 区域   | 面积     | 金额     | 套数  | 均价     |
|----|--------|------|--------|--------|-----|--------|
|    |        |      | ( 万㎡ ) | ( 亿元 ) |     | (元/㎡ ) |
| 1  | 名门翠园   | 金水区  | 0.84   | 1.28   | 157 | 15281  |
| 2  | 金成时代广场 | 金水区  | 0.34   | 0.42   | 157 | 12592  |
| 3  | 美景芳华   | 经开区  | 0.18   | 0.29   | 39  | 15924  |
| 4  | 锦绣山河   | 二七区  | 0.15   | 0.16   | 35  | 10694  |
| 5  | 正商汇航铭筑 | 经开区  | 0.13   | 0.15   | 26  | 11590  |
| 6  | 公园道1號  | 高新区  | 0.12   | 0.13   | 29  | 10440  |
| 7  | 亚新橄榄城  | 二七区  | 0.11   | 0.11   | 30  | 9862   |
| 8  | 清华城    | 金水区  | 0.11   | 0.15   | 23  | 13626  |
| 9  | 万科城    | 高新区  | 0.10   | 0.09   | 33  | 9243   |
| 10 | 正东龙润国际 | 郑东新区 | 0.09   | 0.16   | 11  | 18610  |

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>