

郑州市场周报(2018年第17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、南昌发布人才新政 (2018.5.2)



- 5月2日下午，南昌市召开“南昌人才新政新闻发布会”公布人才引进新政。
- 南昌市将建立全市人才分层分类体系，按照人才能力水平和业绩贡献，将高层次人才分为国内外顶尖人才(A类)、国家级领军人才(B类)、地方级领军人才(C类)、高级人才(D类)。经认定的高层次人才，纳入南昌市人才信息库管理，发放“人才一卡通”，享受相应政策。
- 对全职引进或新培育的A、B、C类人才，分别给予500万元、200万元、100万元奖励补贴。A、B、C类人才可免租入住人才公寓，在南昌首次购买商品住房的，A类人才按300平方米标准给予全额购房补贴，B、C类人才给予购房款50%、最高分别200万元、100万元购房补贴。A、B类人才在昌创办企业或实施成果产业化的，按“一事一议”原则，通过股权投资与资金资助结合，给予最高2000万元项目资助；对南昌市产业发展有重大贡献、能带来重大经济社会效益的，最高可给予1亿元综合资助。院士来南昌设立院士工作站的，每个工作站给予100万元建站资助。A、B、C类人才配偶随调，原在机关事业单位工作的，按原单位编制性质和职级予以安排，其它类型的优先推荐就业。

2、呼和浩特市出台“人才新政” (2018.5.2)



- 5月2日，呼和浩特市对外发布了《呼和浩特市推进人才优先发展战略的若干措施(试行)》(以下简称《措施》)，**将大力集聚海内外高层次创新创业人才，积极吸引大中专学生在呼落户就业创业，重点培育各类本土人才，建立引才奖励制度，深化校地交流合作，并搭建纳贤引智的平台等。**
- 《措施》围绕呼和浩特重点产业发展需要，5年内计划引进培育50支高层次创新创业团队和500名高层次创新创业人才。对来呼创办企业或开展成果转化的国内外顶尖人才、高层次人才、普通全日制中专及以上学历的毕业生等四类人才进行重点支持，分别给予现金、购房补贴、提供人才公寓、简化落户手续等不同奖励及方便。

行业热点-全国热点

3、恒大布局长租公寓 拟发100亿租赁住房资产证券计划 (2018.5.4)



- 5月4日据上交所披露信息显示,中国恒大在上交所提交的“中联前海开源-恒大租赁住房一号第N期资产支持专项计划”已于5月2日被上交所受理。
- 据不完全统计,截至目前,全国TOP30房企已有三成以上正加速布局长租公寓市场。业内人士认为,此次恒大发行百亿级REITS产品释放出恒大要大力进军长租市场的信号。

4、陕西：特色小镇要突出特色防止房地产化 (2018.5.5)



- 陕西省住建厅近日印发《关于规范推进全省特色小镇和特色小城镇建设的意见》,要求防止特色小镇和特色小城镇建设房地产化。
- 意见明确了特色小镇建设的重点任务:打造鲜明特色,不断挖掘差异性,培育独特性,打造符合当地实际的特色外形;推进“三生”融合,科学规划特色小镇的生产、生活、生态空间,形成“一镇一风格”;拓宽资金渠道,创新特色小镇建设投融资机制;引领人居环境,着力打造“美丽乡镇”“美丽乡村”;加快机制创新,将小城镇管理迫切需要且能够有效承接的行政审批、行政处罚及行政强制和监督检查权赋予镇级。
- 此外,意见要求陕西省特色小镇和特色小城镇建设要坚持科学发展,防止简单复制;坚持量力而为,防止债务风险;坚持功能配套,防止房地产化;坚持节约用地,防止资源浪费;坚持环境治理,防止破坏生态。

5、房企整体负债率处于历史高位 一季度近一半房企超70% (2018.5.5)



- 数据显示,130家房地产企业一季报实现营收和净利润分别为2998.84亿元和334.57亿元,同比分别增长18.87%和39.93%。其中,87家企业实现业绩增长,龙头房企表现良好。不过,整体负债率达到79.42%,房企杠杆率已经处于历史高位。

行业热点-全国热点

6、济南首次明确优先满足刚需购房方案（2018.5.5）

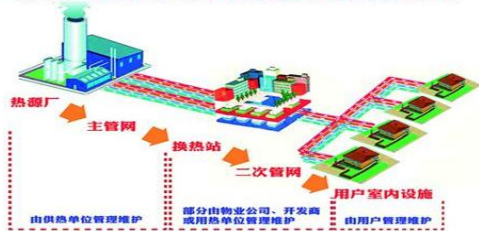


- 日前，为遏制楼市乱象，山东省济南市城乡建设委下发了《关于进一步规范商品房销售行为的通知》，首次明确提出优先满足无住房记录的刚需购房、房企申请预售许可证时应提交销售方案，不允许房企要求购房人全款买房或全款优先选房、捆绑车位或地下室。
- 《通知》明确，商品住宅进度满足预售的应当一次性申请预售；申请商品房预售许可证时应提交销售方案；一次性公开全部准售房源，并公示销售进度控制表；优先满足无住房记录的刚性购房者需求。住宅项目申请商品房预售许可证时，应提交销售方案，包括房源信息、销售方式、付款方式、意向购房者组成(30%首付、60%首付、全款客户占比情况)。销售方案审批通过后，向社会公示。
- 《通知》强调，销售商品房时，不得要求购房人一次性付款或一次性付款优先选房，不得拒绝购房人正常使用住房公积金或商业个人贷款购房，不得要求住宅销售捆绑车位及地下室。

行业热点-河南/郑州热点

1、河南集中供暖区域 新建建筑要分户计量 (2018.5.1)

居民集中供热系统示意图



- 5月1日起,《河南省节约能源条例》(以下简称《条例》)正式实施。《条例》对节能监督管理体制,集中供热实行分户计量、按“热”收费,鼓励开发利用新能源、可再生能源节能市场化机制等方面进行了规定。
- 根据《条例》,省人民政府标准化行政主管部门可以根据技术先进、经济合理的原则,依法组织制定严于强制性国家标准、行业标准的地方节能标准。对集中供热规划区域内的新建建筑实施分户计量;对既有建筑有条件实施供热分户计量改造的,应当在5年内改造完毕。具备用热分户计量条件的用户,热经营企业应当按照分户计量的用热量收费。

2、郑州常西湖新区1683.6亩土地规划出炉 (2018.5.3)

郑州市中原区铁炉城中村改造(一期)控制性详细规划



- 5月3日,郑州市城乡规划局公布了郑州市中原区铁炉城中村改造(一期)控制性详细规划。
- 郑州市中原区铁炉城中村改造规划范围位于常西湖新区郑上路北侧,用地面积为112.24公顷,约1683.6亩。总体涉及的规划面积较大,涉及7类用地性质,包含住宅用地、中小学用地、商业用地、文化设施用地、体育用地、公园绿地、社会停车场等。
- 本次规划改造范围位于常西湖新区郑上路北侧,铁炉村属用地为通达路南、西四环路东区域部分用地。

3、国务院发文优先支持航空港区 建设双创支撑平台 (2018.5.3)



- 5月3日,国务院办公厅印发通报,对2017年落实推进供给侧结构性改革、深化创新驱动、优化营商环境等有关重大政策措施真抓实干、取得明显成效的25个省(区、市)、82个市(地、州、盟)、116个县(市、区、旗)等予以督查激励,相应采取24项奖励支持措施。
- 具体支持措施:2018年对北京市海淀区、郑州航空港经济综合实验区等双创示范基地优先支持申报产业创新中心等创新创业支撑平台建设,在中央预算内投资安排方面予以重点倾斜;对区域内符合条件的创新创业重大项目,优先推介与国家新兴产业创业投资引导基金、国家中小企业发展基金等对接;优先支持举办“创响中国”等重大活动,将有关成果在大众创业万众创新活动周主会场中予以重点展示。

行业热点-河南/郑州热点

4、引领中原城市群的新平台 郑开科创走廊串珠成链 (2018.5.3)



- 据了解,近期我省将规划建设郑开科创走廊,打造引领郑州大都市区和全省经济发展的新动能、引领中原城市群高质量发展的新平台。
- 郑开科创走廊位于中原城市群的核心发展区域,北起连霍高速,南抵平安大道,西临郑州市东三环(G107辅道),东至开封市河南大学新校区东边界,东西长约50公里,南北宽约4.5公里,总面积约220平方公里。
- 郑开科创走廊的空间布局为“一廊、一镇、五园”。一廊,即以“一路、一河”为轴带的交通景观发展廊道。一路,即郑开科学大道;一河,即大运河文化带古汴河疏浚工程。一镇,即在中牟规划建设以集中展示隋唐大运河文化为主题的汴河(万胜)小镇。五园,即龙子湖智慧岛、郑东新区白沙科学谷、中牟雁鸣湖创新科技园、开封运粮湖引智产业园、开封西湖文化旅游创新园。

5、郑州首次公开发布建筑市场“红黑榜”(2018.5.4)



- 5月4日,郑州市建筑市场诚信建设2018年第一季度“红黑榜”名单予以公开发布。“红榜”上,5家企业榜上有名,分别是河南省第一建筑工程集团有限责任公司、郑州建工集团有限责任公司、河南省建筑科学研究院有限公司、黄河勘测规划设计有限公司、郑州市正岩建设集团有限公司。
- 2017年6月,《郑州市建筑市场诚信建设“红黑榜”发布制度(试行)》(郑建文〔2017〕66号)发布,其中提到,“红黑榜”发布结果作为市场准入、资质资格管理、评先评优等的重要依据。

6、今后郑州买房使用公积金被拒 可电话举报 (2018.5.6)

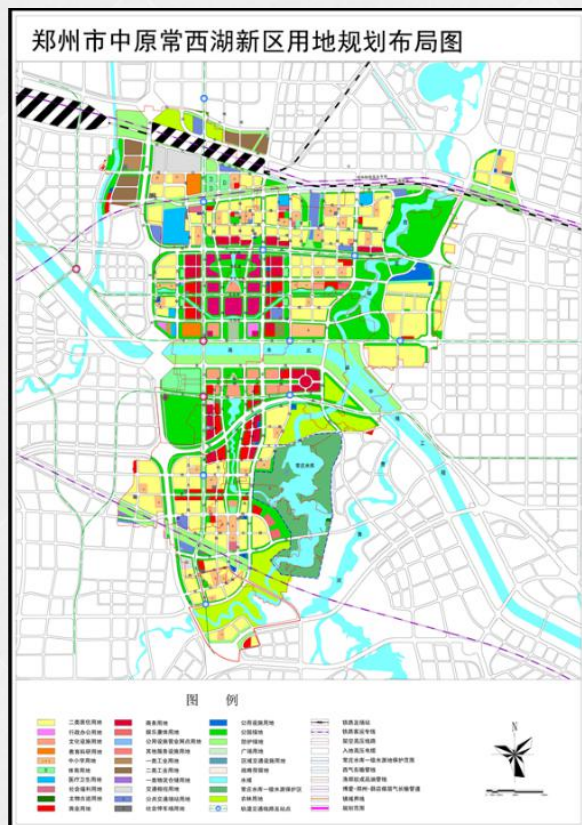


- 近日,郑州住房公积金管理中心、郑州市住房保障和房地产管理局已联合下发了《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》(以下简称《通知》),职工如果使用公积金贷款被拒,可通过“12329”住房公积金服务热线进行举报。
- 《通知》要求,各房地产开发企业、经纪机构不得以任何理由阻挠符合住房公积金贷款条件的职工使用住房公积金贷款购房。开发商不得以提高购房价格、减少价格折扣、先行垫付贷款资金等方式增加限制条件,从而阻挠或拒绝职工使用住房公积金贷款购房;不得要求或变相要求职工自愿放弃住房公积金贷款权利;不得抑制住房公积金贷款,引导或变相引导职工办理商业性住房贷款。

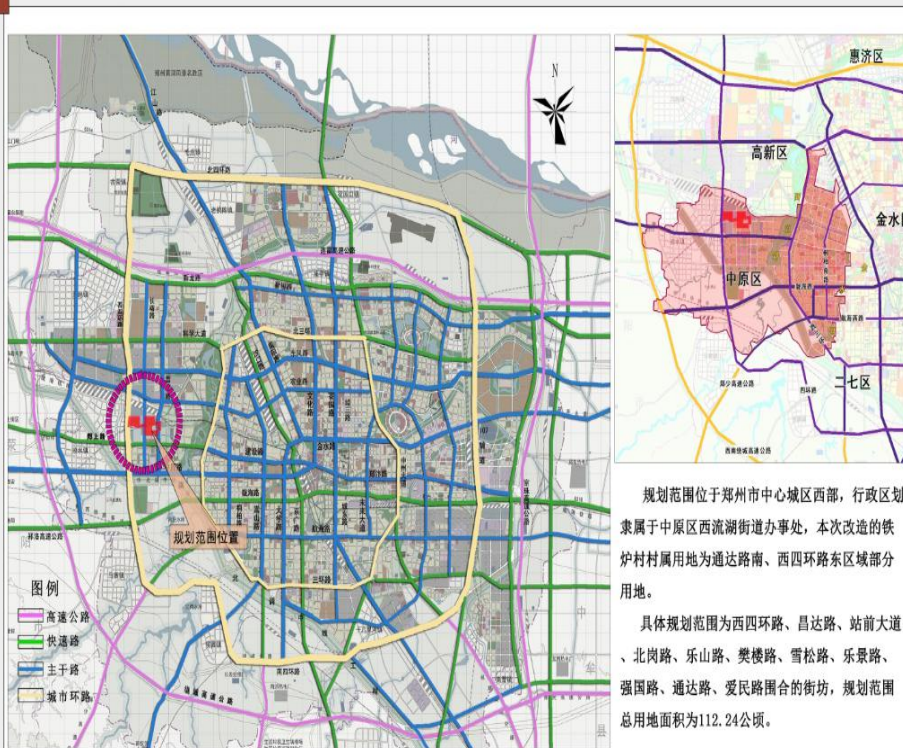
行业热点-郑州常西湖新区千亩土地规划出炉

5月3日，郑州市城乡规划局公布了郑州市中原区铁炉城中村改造(一期)控制性详细规划

郑州市中原区铁炉城中村改造规划范围位于常西湖新区郑上路北侧，用地面积为112.24公顷，约1683.6亩。总体涉及的规划面积较大，涉及7类用地性质，包含住宅用地、中小学用地、商业用地、文化设施用地、体育用地、公园绿地、社会停车场等。



郑州市中原区铁炉城中村改造(一期)控制性详细规划



- ◆ **常西湖新区范围：**西三环以西、西四环以东、北至化工路以南与高新区接壤，南到常庄水库与二七区为邻。
- ◆ **常西湖新区定位：**郑州西区现代公共服务中心、高端商务中心、生态宜居中心、休闲旅游度假中心。
- ◆ **本次规划改造范围：**位于常西湖新区郑上路北侧，铁炉村属用地为通达路南、西四环路东区域部分用地。具体规划范围为西四环路、昌达路、站前大道、北岗路、乐山路、樊楼路、雪松路、乐景路、强国路、通达路、爱民路围合区域，用地面积为112.24公顷，约1683.6亩。

土地速览

本周市本级供应1宗，近郊供应18宗，远郊供应9宗；市本级、近郊及远郊均无成交

本周大郑州土地成交速览

供应



本周土地供应28宗，1109亩

成交

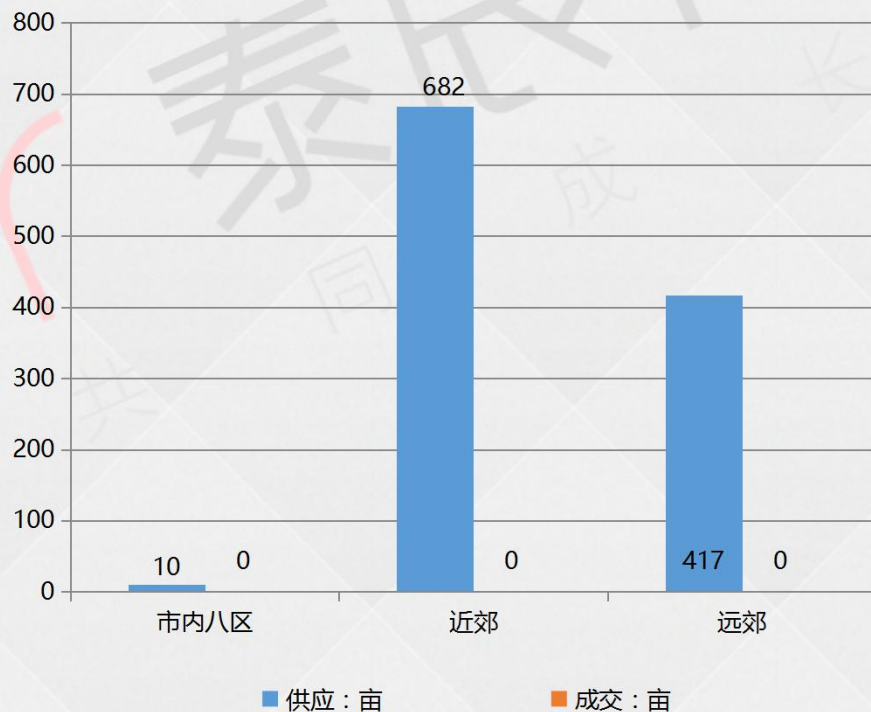


本周土地无成交

价格



本周土地无成交



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

本周郑州本级土地供应、成交分布图



土地市场-郑州市本级

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
2018/5/4	2018/6/7	郑政出〔2018〕63号(网)	丰产路南、政六街西	金水区	10	城镇住宅	5	< 28	< 100	> 25	11963	1252	70	5982	17963	23926	关虎屯
合计					10												

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

- ◆ 商服用地，东、北均邻政府储备用地，南、西均邻规划道路，41亩；
- ◆ 住宅用地，东、南均邻清华园房地产公司，西、北均邻规划道路，5亩；
- ◆ 住宅用地，东、南、西均邻河道，北邻郑州清华园房地产开发有限公司，15亩；
- ◆ 住宅用地，东、南、西均邻河道，北邻郑州清华园房地产开发有限公司，3亩；
- ◆ 住宅用地，东、北均邻张垌村集体土地，西、南均临规划道路，3亩；
- ◆ 住宅用地，东、南、西均邻规划道路，北邻张垌村集体土地，30亩；
- ◆ 住宅用地，东邻郑州市惠济区土地，南邻政府储备用地，西、北均邻规划道路，40亩；
- ◆ 住宅用地，东邻郑州市惠济区土地，南、北均邻樊河村集体土地，西邻政府储备用地，23亩；

- ◆ 商业用地，河洛镇，32亩；
- ◆ 住宅用地，河洛镇，61亩；
- ◆ 住宅用地，河洛镇，71亩；

- ◆ 住宅用地，滨湖南路与碧园路交叉口西南侧，74亩；
- ◆ 住宅用地，滨湖南路与碧园路交叉口西南侧，21亩；

- ◆ 商业用地，大学南路东侧、蒋坡街南侧、浙大路西、密杞大道北侧，40亩；

- ◆ 商业用地，阳城路与南环二路交叉口东南角，4亩；
- ◆ 住宅用地，登封大道站前横一路东南角，74亩；
- ◆ 商业用地，站前横一路与站前纵一路东南角，20亩；
- ◆ 住宅用地，站前横一路与站前纵二路东南角，65亩；
- ◆ 住宅用地，站前横二路与站前纵一路东北角，50亩；

- ◆ 住宅用地，望湖路以南、规划工业四街以东，52亩；
- ◆ 商服用地，望湖路以南、规划工业五街以东，15亩；
- ◆ 住宅用地，望湖路以南、规划工业五街以东，57亩；
- ◆ 住宅用地，望湖路以南、规划工业五街以西，57亩；

- ◆ 商住用地，鄱阳湖路（郑港六路）以南、凌风街（郑港三街）以东，100亩
- ◆ 商服用地，通航路以南、凌风街以东，21亩；

- ◆ 住宅用地，且武路以南、舜英路以东，67亩；
- ◆ 住宅用地，苑陵路以南、彼美街以西，59亩；

供应地块：●
成交地块：●

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 (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
2018/5/3	2018/6/5	郑港出〔2018〕14号	且武路以南、舜英路以东	中港板块	67	住宅	>1, <2	<45	<30	>30	17471	261	70	17471	——
2018/5/3	2018/6/5	郑港出〔2018〕15号	苑陵路以南、彼美街以西	中港板块	59	住宅	>1, <2	<45	<30	>30	15496	260	70	15496	——
2018/5/3	2018/6/5	郑港出〔2018〕76号	鄱阳湖路（郑港六路）以南、凌风街（郑港三街）以东	北港板块	100	住宅 兼容 商业	>1, <2	<45	<25	>35	29114	290	70	29114	——
2018/5/3	2018/6/5	郑港出〔2018〕80号	望湖路以南、规划工业四街以东	南港板块	52	住宅	>1, <1.5	<60	<30	>30	13619	264	70	13619	——
2018/5/3	2018/6/5	郑港出〔2018〕81号	望湖路以南、规划工业五街以东	南港板块	15	商服	>1, <1.5	<30	<45	>25	3245	220	40	3245	——
2018/5/3	2018/6/5	郑港出〔2018〕82号	望湖路以南、规划工业五街以东	南港板块	57	住宅	>1, <2	<60	<30	>30	15408	272	70	15408	——
2018/5/3	2018/6/5	郑港出〔2018〕104号	通航路以南、凌风街以东	北港板块	21	商服	<4	<100	<45	>25	6038	288	40	6038	——
2018/5/3	2018/6/5	郑港出〔2018〕105号	望湖路以南、规划工业五街以西	南港板块	57	住宅	>1, <1.5	<60	<30	>30	14981	264	70	14981	——
合计					428	——									

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（荥阳市）

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
2018/5/5	2018/6/4	荥政储(2016)07-3号	东、北均邻政府储备用地，南、西均邻规划道路	广武镇	41	商服	<2	<60	<40	>20	2960	73	40	2960	——
2018/5/5	2018/6/4	荥政储(2016)13-3号	东、南均邻清华园房地产公司，西、北均邻规划道路	广武镇	5	住宅	>1, <2	<60	<30	>30	370	72	70	370	——
2018/5/5	2018/6/4	荥政储(2017)20-1号	东、南、西均邻河道，北邻郑州清华园房地产开发有限公司	广武镇	15	住宅	>1, <1.3	<24	<30	>30	965	63	70	965	——
2018/5/5	2018/6/4	荥政储(2017)20-2号	东、南、西均邻河道，北邻郑州清华园房地产开发有限公司	广武镇	3	住宅	>1, <1.3	<40	<30	>30	185	62	70	185	——
2018/5/5	2018/6/4	荥政储(2017)68-2号	东、北均邻张垌村集体土地，西、南均邻规划道路	广武镇	3	住宅	>1, <2.5	<80	<25	>35	200	77	70	200	——
2018/5/5	2018/6/4	荥政储(2017)70-2号	东、南、西均邻规划道路，北邻张垌村集体土地	广武镇	30	住宅	>1, <2.5	<80	<25	>35	2295	77	70	2316	——
2018/5/5	2018/6/4	荥政储(2017)72-2号	东邻郑州市惠济区土地，南邻政府储备用地，西、北均邻规划道路	广武镇	40	住宅	>1, <2.5	<80	<25	>35	3055	77	70	3055	——
2018/5/5	2018/6/4	荥政储(2017)75-2号	东邻郑州市惠济区土地，南、北均邻樊河村集体土地，西邻政府储备用地	广武镇	23	住宅	>1, <2.5	<80	<25	>35	1800	77	70	1800	——
2018/5/5	2018/6/4	荥政储(2017)36号	滨湖南路与碧园路交叉口西南侧	洞林湖	74	住宅	>1, <1.8	<60	<30	>30	5335	72	70	5713	——
2018/5/5	2018/6/4	荥政储(2017)37号	滨湖南路与碧园路交叉口西南侧	洞林湖	21	住宅	>1, <1.8	<60	<30	>30	1490	72	70	1627	——
合计					254	——									

备注：因荥阳市十字界中型坝位于荥政储（2016）07-3 号地块内,依据《荥阳市水务局关于十字界中型坝有关问题的复函》（荥水函【2018】3 号）- 2 - 文件要求最终该宗土地使用权竞得人要依照相关法律、法规、文件编报水土 保持方案；并根据水土保持方案做出论证，解决相关问题。

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

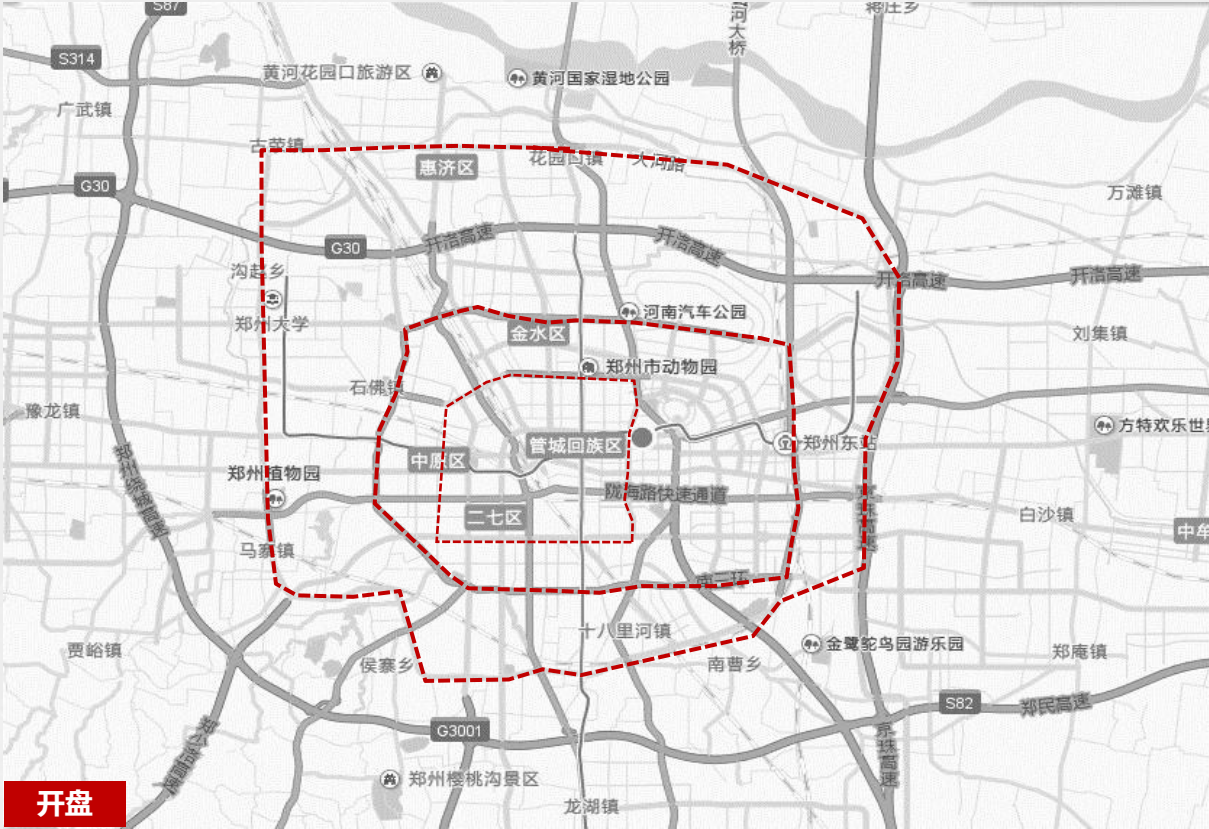
本周远郊土地供应信息（登封、新密及巩义）

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
2018/5/4	2018/6/4	登政出(2017)23号(网)	登封市阳城路与南环二路交叉口东南角	登封	4	商业	<0.5	<12	<35	>25	347	85	40	347	——
		登政出(2018)2号(网)	登封市登封大道站前横一路东南角	登封	74	住宅	>1, <2.5	<45	<23	>30	7110	96	70	7110	——
		登政出(2018)3号(网)	登封市站前横一路与站前纵一路东南角	登封	20	商业	<1.5	<24	<35	>25	1789	88	40	1789	——
		登政出(2018)4号(网)	登封市站前横一路与站前纵二路东南角	登封	65	住宅	>1, <2.5	<45	<23	>30	6287	96	70	6287	——
		登政出(2018)5号(网)	登封市站前横二路与站前纵一路东北角	登封	50	住宅	>1, <2.5	<45	<23	>30	4792	96	70	4793	——
	2018/6/5	2007-6-1	河洛镇	巩义	32	商业	<1.2	——	<45	>30	2636	82	40	1580	——
		2007-6-2	河洛镇	巩义	61	住宅	>1, <1.1	——	<35	>30	4832	80	70	3145	——
		2007-6-3	河洛镇	巩义	71	住宅	>1, <1.1	——	<35	>30	5655	80	70	3680	——
	2018/6/6	2018-11号(网)	大学南路东侧、蒋坡街南侧、浙大路西、密杞大道北侧	新密	40	商业	≤3.0	≤80	<40	>30	10318	256	40	10318	——
	合计				417	——									

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

本周郑州四环内无项目开盘，仅新郑市1个住宅项目开盘；共推出住宅**34套**，去化**30套**，去化率**88%**



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
新郑碧桂园	洋房	34	30	88%
合计		34	30	88%



开盘活动-新郑碧桂园

4月30日上午针对洋房**10#、15#**进行开盘，共推出**34套**，去化**30套**，去化率为**88%**
项目2月14号开始认筹，截止开盘累计蓄客约**100组**



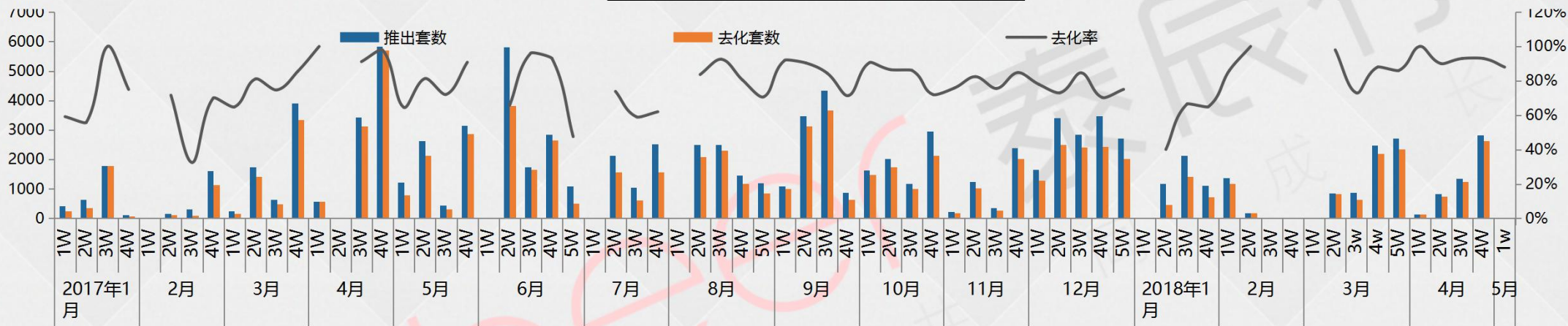
项目位置	新郑市 新区中兴路与政通路交汇处向北400米路东				
开发企业	新郑市碧玺置业有限公司				
代理商	自销				
占地	148亩	建面	20万㎡	容积率	2.0
推出套数	34	销售套数	30	整体去化率	88%
成交价格	成交均价11600元/㎡				
优惠方式	①整体：一次性优惠4%，按揭优惠2%，春雷行动认购优惠5%，认筹5万抵9万 ②精装部分：按时签约优惠6%，分期半年优惠3%，分期一年无优惠（毛坯部分可按揭，精装部分只能分期，不能按揭；分期部分需按季度交款）				
备注	五证齐全；毛坯与精装拆分销售，精装部分3600元/㎡，精装部分可以分期付款，但不能按揭。				

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	10#	1	1T2	5F	170四室两厅两卫	6	30	88%	
						195㎡四室两厅两卫	4			
		15#	2	1T2	6F	170㎡四室两厅两卫	16			
						195㎡四室两厅两卫	8			
	合计							34	30	88%

开盘效果监控

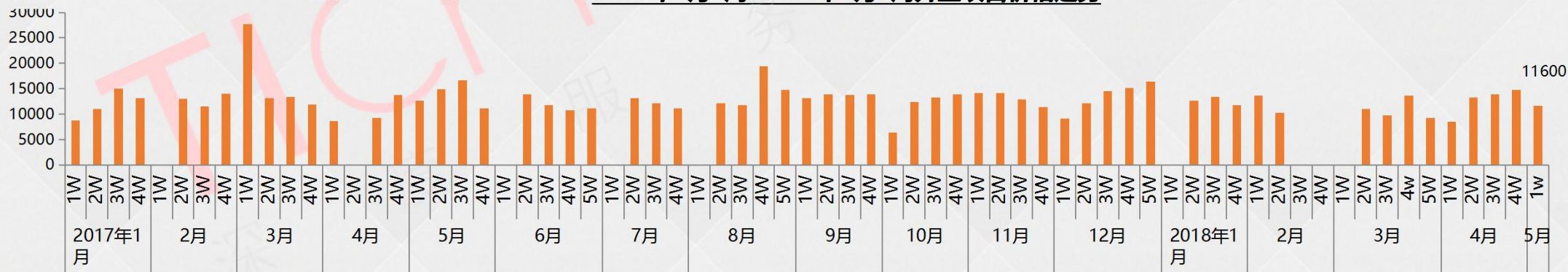
5月1周仅近郊1个住宅项目开盘，主城区无项目开盘，去化率88%，成交均价11600元/m²

2017年1月1周-2018年5月1周开盘推售



单位：元/m²

2017年1月1周-2018年5月1周开盘项目价格走势



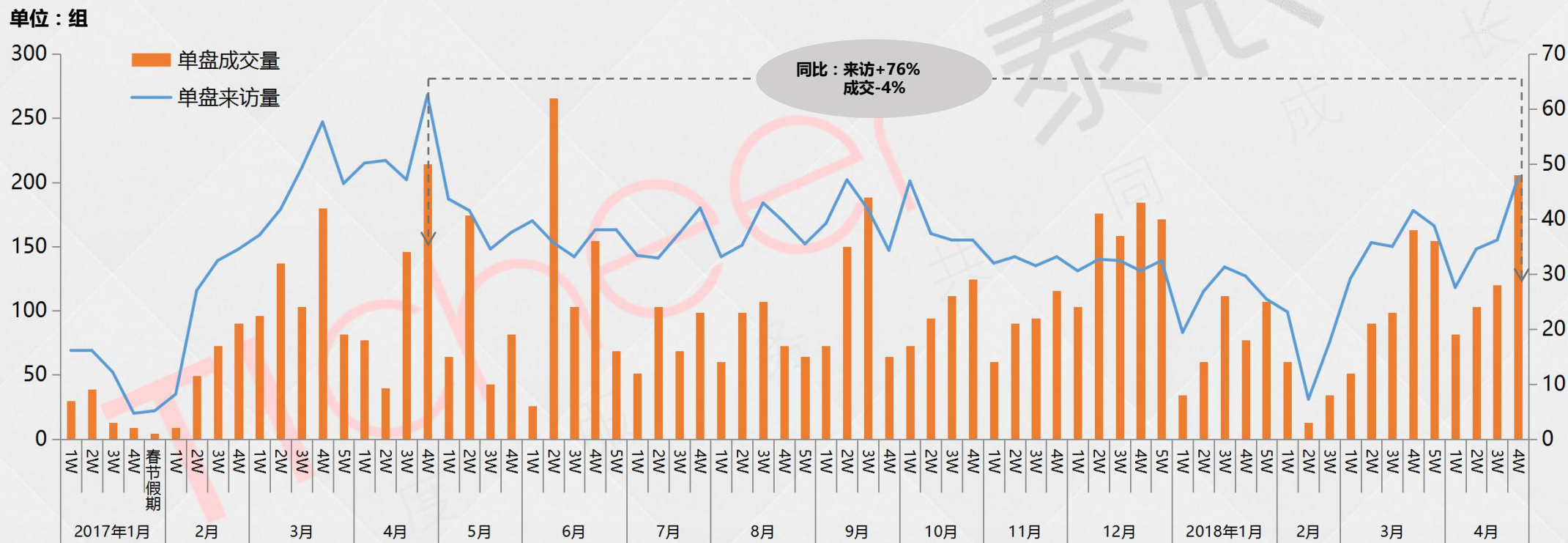
数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

典型项目监控

4月4周，单盘平均来访204组，环比上升**32%**，同比上升**76%**

单盘平均成交48套，成交环比上升**17%**，同比下降**4%**

2017年1月1周-2018年4月4周单盘平均来访、成交量走势图

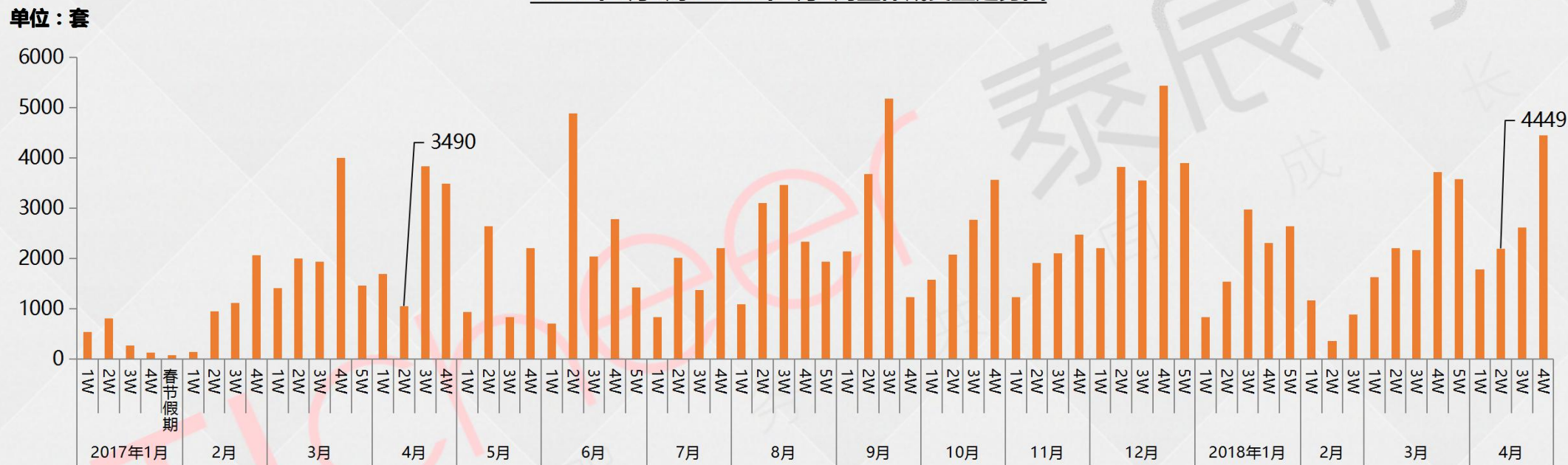


数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

典型项目监控

2018年4月4周实际成交总量**4449套**，环比上升**70%**，同比上升**27%**

2017年1月1周-2018年4月4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26537组；单盘平均来访204组；其中在售项目92个，成交4449套，单盘平均成交48套；无货在售项目29个，全新待售项目9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4周住宅平销TOP10主要集中在荥阳和航空港区；平销套数与4月3周基本持平

住宅销售：4月4周监控130个住宅项目中，受假期集中推货影响，开盘小加推项目较多（TOP20环比上周上升87%）

4.23-5.1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	碧桂园龙城天悦	荥阳	57	高层	7600	0.78
2	金地格林小城	荥阳	56	高层洋房	8200 9500	0.66
3	亚新美好城邦	金水区	49	高层	15000	0.54
4	康桥悦蓉园	经开区	43	小高层	17000	0.50
5	豫发白鹭园春晓	航空港区	42	高层	11000	0.53
6	汇泉西悦城	中原区	41	高层洋房	11800 15000	0.49
7	万科美景魅力之城	航空港区	41	小高层	11000	0.35
8	旭辉正荣首府	二七区	40	小高层	13300	0.45
9	安纳西庄园	航空港区	39	小高层	9900	0.39
10	正弘中央公园	航空港区	38	高层	10500	0.42

4.23-5.1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	泰宏建业国际城	二七区	801	11	浩创梧桐春晓	龙湖镇	75
2	锦艺金水湾	金水区	661	12	融创美盛象湖壹号	郑东新区	68
3	万科美景世价	金水区	287	13	碧桂园龙城天悦	荥阳	57
4	浩创悦府	龙湖镇	248	14	金地格林小城	荥阳	56
5	华南城中国	龙湖镇	236	15	亚新美好城邦	金水区	49
6	碧桂园西湖	高新区	170	16	康桥悦蓉园	经开区	43
7	瀚宇天悦湾	荥阳	170	17	融创华夏观澜壹号	郑东新区	43
8	雅居乐春森湖畔	中牟	110	18	豫发白鹭园春晓	航空港区	42
9	招商轩辕华府	新郑	90	19	汇泉西悦城	中原区	41
10	碧桂园凤凰湾	平原新区	85	20	万科美景魅力之城	航空港区	41

数据来源：泰辰技术中心，红色字体为开盘、加推项目（本次数据包含五一假期数据）

新盘扫描-融创御湖宸院（项目概况）

三环内+纯改善盘+帝湖景观



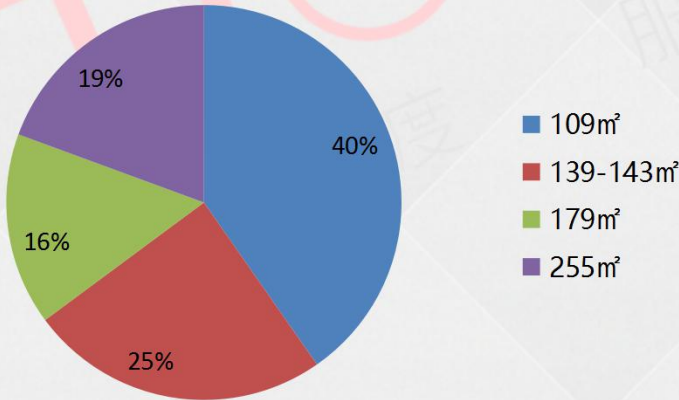
开发商	融创中国控股有限公司	位置	中原区 航海路与桐柏路交汇处向南500米路东
占地面积	42亩	建筑面积	10.7万㎡
容积率	3.89	绿化率	30.09%
物业类型	高层	销售团队	自销
建筑风格	现代简约风	总户数	660
项目概况	➢ 项目总占地42亩，总建面14.2万㎡（地上建面10.8万㎡，地下建面3.4万㎡）；项目为后河卢城中村改造项目，其中83号为安置区地块，占地约18亩，容积率2.4，84号地为商品房地块，占地约42亩，容积率3.9。 ➢ 项目规划7栋14-32层高层产品；总体产品设计为纯改善：户型面积区间为109㎡三房-255㎡四房，产品设计相对纯粹，共5种户型109㎡三室两厅一卫139㎡-143㎡四室两厅两卫、179-255㎡四室两厅三卫。 ➢ 项目位于三环内，配套相对成熟：临近地铁5号线（今年年底开通），周边交通优越；临近帝湖，长江公园，景观优势明显。		
目前阶段	售楼部已开放，前期咨询阶段		
土地情况	2018年1月2日拿地，总价2.7亿元，单价652万元/亩，楼面价2507元/㎡，溢价率2%		

新盘扫描-融创御湖宸院（产品分析）

项目整体定位为纯改善，户型设计较为纯粹，主力户型为109三房；其中179㎡、255㎡为四房平层设计



各户型套数占比

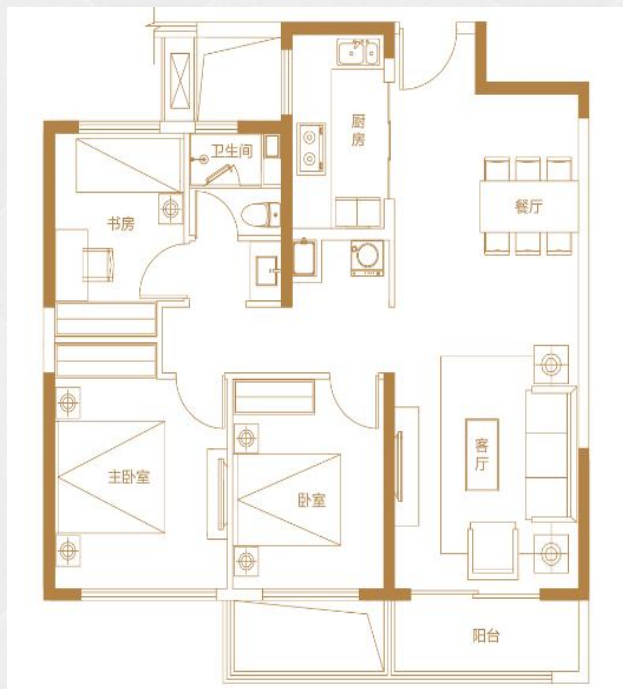


楼栋号	层数	单元	梯户比	面积	户型	套数	占比
1#	29F	1	2T4	109㎡	三室两厅一卫	266	40%
2#、6#	32F			139㎡/143㎡	四室两厅两卫	29	4%
7#	26F			139㎡	四室两厅两卫	133	20%
8#	14F			179㎡	四室两厅三卫	104	16%
3#、5#	32F		2T2	255㎡	四室两厅三卫	128	19%
合计						660	100%

新盘扫描-融创御湖宸院 (户型展示)

项目户型展示

109m² 三室两厅一卫



139m² 四室两厅两卫



143m² 四室两厅两卫



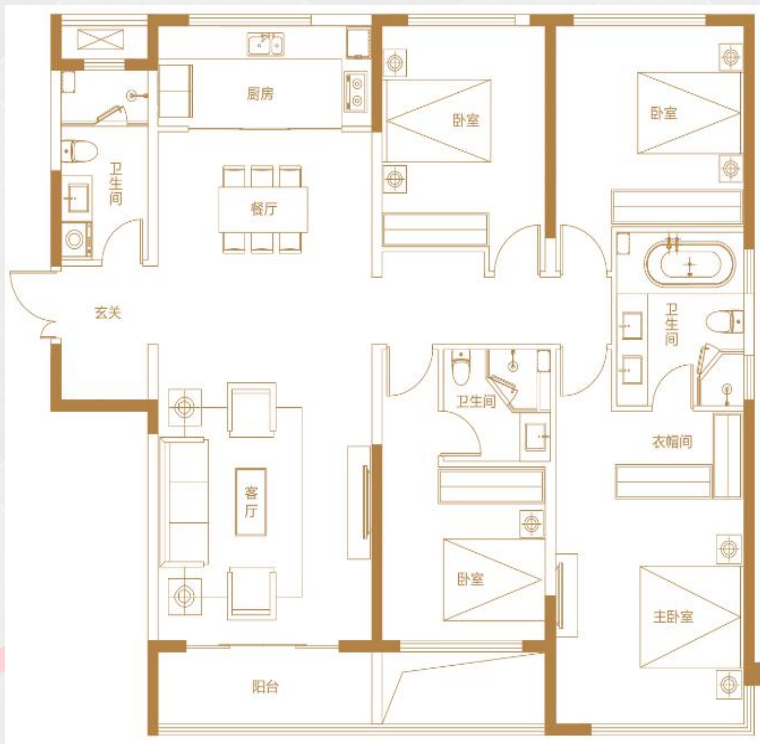
户型特点分析：

- **109m² 三室两厅一卫**：户型方正规整，全明户型，三开间朝南；户型内部功能区间面积合理，动静线分离；缺点户型非南北通透
- **139、143m² 四室两厅两卫**：139m² 户型三开间朝南、户型内部功能区间齐全，动静线分离，主客卧分离，隐私性较好；缺点：户型不够方正规整，厨房、餐厅、客厅三点一线过于狭长；143m² 户型整体来说比较方正，功能区间面积合理齐全，缺点主卧卧室门正对客厅隐私性和休息纯粹性受干扰

新盘扫描-融创御湖宸院（户型展示）

大平层户型展示

179m²四室两厅三卫



255m²四室两厅三卫



户型特点分析：

- **179m²四室两厅三卫**：户型方正规整，全明户型，南北通透、三开间朝南，超大客厅阳台设计；户型内部功能区间面积合理，动静线分离，主卧套房设计、次卧带卫生间增加舒适度；缺点：单阳台设计
- **255四室两厅三卫**：户型整体方正、全明户型，南北通透、三开间朝南，南北双向阳台；户型内部功能区间合理，超大客厅，主卧次卧均为套房设计舒适度较高，动静线分离；缺点：洗衣房距离生活阳台较远

周度备案数据

- 商品房供应**28.38**万 m²，成交**19.63**万 m²
- 商品住宅供应**25.22**万 m²，成交**9.71**万 m²
- 商业供应**0.65**万 m²，成交**0.74**万 m²
- 写字楼供应**0.0**万 m²，成交**3.66**万 m²
- 公寓供应**2.51**万 m²，成交**4.99**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 - (4.23-4.29) 新增供应项目

新增供应项目共9个，预售总建面33.35万㎡，住宅建面29.72万㎡

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/㎡)
中业星荟	金水区	公寓+商业	2.74	0	0	2.74	273	中业大厦	未售
泰宏建业国际城	二七区	高层+商业	5.98	5.94	503	0.04	3	1#/4#	已售；高层13600
锦艺金水湾	金水区	高层	3.72	3.72	328	0	0	3#/8#	已售；高层15500
锦艺金水湾	金水区	高层	3.51	3.51	333	0	0	6#/10#/13#	已售；高层15500
富力建业尚悦居	惠济区	高层	1.46	1.46	128	0	0	2#	待售；高层16000
万科美景世玠	金水区	高层+洋房	4.12	4.10	287	0	0	2#/6#	已售：高层23500、洋房30000
鑫苑国际新城	管城区	高层	5.22	5.16	678	0	0	1#/2#	未售；高层14000
鑫苑国际新城	管城区	商业	0.04	0	0	0.04	3	9#	已售
瀚宇天悦	金水区	高层+商业	2.40	2.18	367	0.22	11	3#	未售；高层15000
瀚宇天悦	金水区	高层+商业	2.49	2.32	394	0.17	24	1#	未售；高层15000
御龙国际	郑东新区	商业	0.34	0	0	0.34	45	9#-11#	未售
永威上和院	郑东新区	洋房	1.33	1.33	56	0.00	0	1#/2#	未售
合计			33.35	29.72	3074	3.55	359	—	

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4周新增预售住宅项目7个、公寓项目1个，商业项目1个；商品住宅供应上升，商业、写字楼、公寓供应下降
4月4周商品房、商品住宅成交量环比下滑，商业、写字楼、公寓成交量环比上升；商品房、写字楼成交均价环比
上涨，商品住宅、商业成交均价环比下降

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㎡)	4.23-4.29	28.38	25.22	0.65	0.00	2.51
	环比 (%)	4%	47%	-62%	-100%	-65%
成交面积 (万㎡)	4.23-4.29	19.63	9.71	0.74	3.66	4.99
	环比 (%)	-18% ↓	-35% ↓	9% ↑	236% ↑	65% ↑
成交金额 (亿元)	4.23-4.29	26.23	12.75	1.66	5.00	6.61
	环比 (%)	-8%	-36%	4%	317%	65%
成交均价 (元/㎡)	4.23-4.29	13360	13133	22362	13678	13255
	环比 (%)	12% ↑	-2% ↓	-4% ↓	25% ↑	0%

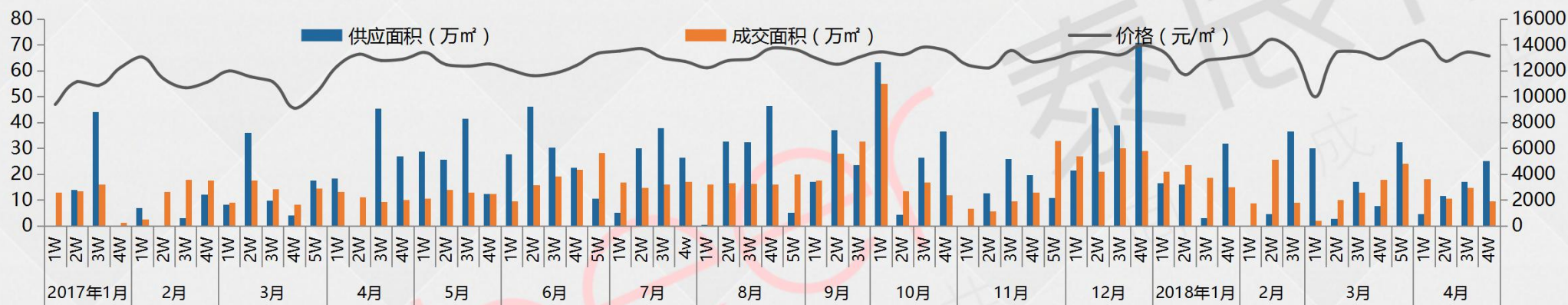
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

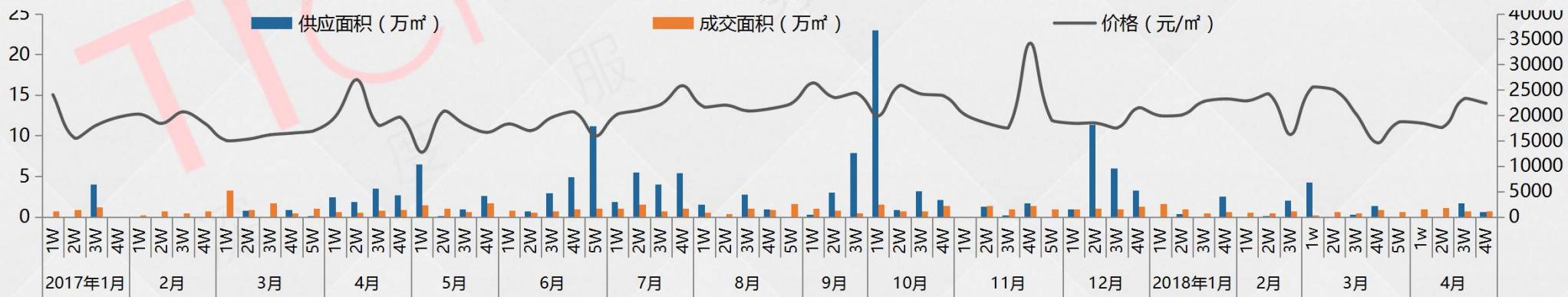
商品住宅：4月4周商品住宅供应25.22万方，环比上升47%；成交9.71万方，环比下降35%；
成交均价13133元/m²，环比下降2%

商业：4月4周商业供应0.65万方，成交0.74万方，成交均价22362元/m²，环比下降4%

郑州市区2017年1月1周-2018年4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4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-70P榜单

住宅：4月4周，住宅成交前三为：鑫苑国际新城、正商中州城、建业春天里

公寓：4月4周，公寓成交前三为：名门翠园、正商汇航铭筑、正商滨河铭筑

4.23—4.29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	鑫苑国际新城	管城区	0.98	1.38	94	13990
2	正商中州城	管城区	0.74	1.02	61	13814
3	建业春天里	郑东新区	0.74	0.73	56	9907
4	融侨悦澜庭	二七区	0.46	0.59	48	12878
5	谦祥福晟兴隆城	惠济区	0.45	0.68	57	14966
6	名门翠园	金水区	0.41	0.64	48	15756
7	泰宏建业国际城	二七区	0.38	0.49	35	12869
8	汇泉西悦城	中原区	0.34	0.38	34	11262
9	东原晴天见	二七区	0.24	0.28	21	12035
10	亚星盛世	二七区	0.20	0.28	19	13556

4.23—4.29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	1.60	2.39	332	14933
2	正商汇航铭筑	经开区	0.66	0.75	136	11392
3	正商滨河铭筑	经开区	0.54	0.66	127	12290
4	正弘城	金水区	0.28	0.58	36	20668
5	锦绣山河	二七区	0.20	0.22	45	10808
6	亚新橄榄城	二七区	0.15	0.16	42	10377
7	浩创优尚	经开区	0.14	0.20	39	14223
8	锦艺国际轻纺城	中原区	0.12	0.09	21	7062
9	清华城	金水区	0.12	0.16	23	14108
10	正商城	二七区	0.10	0.10	14	10247

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>