

郑州市场周报(2018年第19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

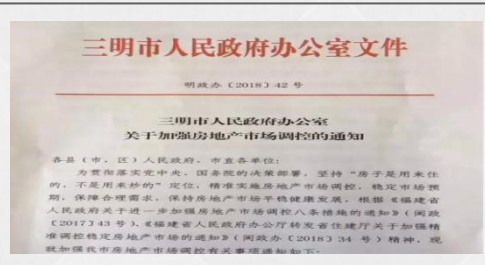
行业热点-全国热点（调控方面）

1、中国社科院：建议以空置税替代房产税，住宅限购政策长期化（2018.5.14）



- 中国社科院发布《房地产蓝皮书：中国房地产发展报告No.15（2018）》，报告指出，2018年，楼市调控将以“稳”为主，当前房地产政策调控的关键在于建立房地产调控的长效机制。房地产调控的长效机制应囊括法律保障机制、土地供给机制、金融调节机制、住房保障机制、税收调节机制等诸多方面内容。其中，社科院建议考虑以“空置税”这一行为税来替代房产税，这既可以增加住房的持有成本，也可以鼓励住房出租以提高住房的利用效率。
- 所谓“空置税”是对空置的居民房屋进行收取的一定量的税收。

2、福建三明楼市新政：户籍居民购买二套及以上商品房限售3年（2018.5.18）



- 三明市政府发布《关于加强房地产市场调控的通知》。三明市区户籍居民家庭在三明市区购买第二套及以上商品住房，非三明市区户籍居民在三明市区购买第一套及以上商品住房，取得不动产权属证书未满三年的，不得上市交易。企事业单位，社会组织等法人单位在三明市区新购买的商品住房，取得不动产权属证书满三年后方可转让。
- 《通知》规定，房地产开发企业要严格按照预售价格备案要求，一房一价，明码标价销售，实际对外销售价格不得超过备案价格；不得捆绑搭售，不得在标价和公示的收费之外加价出售或另行收取未标明的费用；不得拒绝或变相拒绝使用住房公积金贷款。对销售均价过高、不接受政府价格指导的楼盘，不予办理预售许可、合同网签备案、现房销售备案。

3、宁波奉化、杭州湾新区实施房产新政：2年限售（2018.5.18）



- 宁波市奉化区和杭州湾新区分别下发通知，要求新购住房须取得不动产权属证书满2年后方可转让；其中奉化区要求在主城区（锦屏、岳林两个街道）新购买的住房（含新建商品住房和二手住房），须取得不动产权属证书满2年后方可转让，购买时间以交易合同网签时间为准；2016年5月31日以后签订房屋征收拆迁（房票）协议的被征收拆迁户不适用本通知。
- 今年以来，两地被坊间认为是宁波房价“洼地”，多重因素交织抬高房价上涨预期，部分楼盘一房难求，价格持续攀高；此次调控目标是预防市场局部过热和投机炒房行为，坚决遏制住房价格过快上涨势头。

行业热点-全国热点 (人才方面)

1、天津市发布“海河英才”行动计划 (2018.5.16)



- 天津市发布“海河英才”行动计划，**本科生40岁以下，硕士45岁以下，博士不受年龄限制，只要持身份证、学历学位证，即可办理落户，都可以直接落户**；急需型人才由企业家自主确定落户条件，对资格型人才、技能型人才、创业型人才，大幅降低落户门槛。有报道称，自16日中午12:30分至17日早上8:30分的统计数据显示，已经有30万人登陆并下载相关APP办理落户申请。
- “海河英才”行动计划的实施，必将掀起新一轮引才育才、留才用才的热潮，加速集聚起一大批高层次、紧缺急需人才，加快实现“天下才天津用”，为高质量发展和“五个现代化天津”建设提供有力的人才智力保障。

2、西安抢人又放大招：来落户就给1000元 3个月落户25万人 (2018.5.17)



- 今年第一季度，西安自市外迁入户籍24.49万人，人口机械增长是2017年同期的11.5倍，是2017年全年的1.2倍。即西安3个月迁入的户籍人口超过去年全年。
- 5月17日，西安市人社局和财政局发布《西安市进一步加快人才汇聚若干措施》，现在该措施已经开始执行。**设立高校毕业生“就业奖”，给予1000元一次性奖励补助，大学生创业贷款最高100万；设立西安高校“留才奖”，凡西安地区应届高校毕业生在西安就业落户，按照每人200元标准，给予学校一次性奖励；加大创业扶持力度，将大学生创业贷款最高额度由50万元提高到100万元；高校毕业生5年内首次在西安市创办企业或者从事个体经营，领取工商营业执照且正常经营6个月以上的，给予5000元一次性创业补贴。**

3、西安规范人才安居：购买住房最高可获得补贴100万元 (2018.5.19)



- 西安市房管局印发《西安市人才安居实施细则（试行）》，规范了人才安居的申请管理等细节此次出台的细则对人才安居的申请审核、办理流程、货币化补贴、实物配租等操作内容做出了详细规定。其中，**对取得资格的A类人才，租赁补贴标准为每月6500元；购房补贴标准为实际购房金额的50%，最高100万元；政府配租人才公寓建筑面积180平方米左右，5年内免收租金，在西安工作5年并取得户籍，经市委人才办认定，产权可赠予个人。**

行业热点-全国热点

1、国办：2020年基本建成全国统一工程建设项目审批和管理体系（2018.5.18）



- 国办印发《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》，改革覆盖工程建设项目审批全过程。《通知》要求，2018年试点地区审批时间压减至120个工作日。2019年上半年在全国范围将审批时间压减至120个工作日；地级及以上城市建成工程建设项目审批制度框架和管理系统。2020年，基本建成全国统一的工程建设项目审批和管理体系。
- 《通知》规定试点地区为：北京市、天津市、上海市、重庆市、沈阳市、大连市、南京市、厦门市、武汉市、广州市、深圳市、成都市、贵阳市、渭南市、延安市和浙江省

2、海南：139人虚假申报个人所得税，被取消购房资格（2018.5.18）

三亚市住房和城乡建设局

三亚市住房和城乡建设局 关于取消 139 名虚假申报个人所得税人员 购房资格的通告

根据省住建厅转来的《关于对虚假申报个人所得税违规购房情况进行处理的通知》，以及《海南省海口市地方税务局关于认定 139 人虚假申报个人所得税的情况的通知》，我局查实该 139 名购房人存在骗取购房资格的行为。

为严格落实省住建厅、省国土厅、省地税局、省物价局、省社保局、人民银行海口中心支行等部门联合下发的《关于做好规范房地产市场调控工作有关事项的通知》（琼建房〔2018〕81 号）和我市《关于做好当前房地产市场调控工作有关事项的通知》（三府〔2017〕128 号）等房地产市场调控政策，严厉打击骗购等违规行为，我局决定取消骗购人（详见附表）在我市的购房资格，列入我市诚信体系“黑名单”，5 年内不得在我市购房。

- 海南省地税局所得税处负责人介绍，为配合做好住房限购政策的个人所得税完税凭证管理，海南省地税局完善了个人所得税完税证明格式，增加了“税款入库时间”和“申报时间”字段，通过该字段便可迅速判断纳税人是否补缴了个人所得税。
- 到目前，海南省地税局已将个人所得税风险核查工作中认定的214人虚假申报个人所得税的信息交换给海南省住建厅，海南省住建厅据此对骗取购房资格的购房人及中介机构进行惩处，分批次取消其购房资格。其中曾某霞等139名人员由于虚假申报个人所得税近日被取消购房资格，五年内不得在三亚购房。

行业热点-河南/郑州热点

1、华夏大道升级高架快速路，港区将形成准快速化环线（2018.5.11）



- 郑州航空港经济综合实验区官网发布批前公示，披露华夏大道（洪泽湖大道-祥港路）快速化建设方案细节。华夏大道北起大河路，沿途联通北三环东延线、郑开大道、商都大道、郑汴物流通道、南四环，经过滨河国际新城，穿过北港、机场核心区，南至南港区域的南海大道，全长约56.5km。其中在港区辖区内有约27.8km（洪泽湖大道-南海大道）。
- 此次快速化路段要位于北港、空港核心区，北起洪泽湖大道，南至祥港路，以高架桥形式为主实现快速化，局部隧道和地面形式。主线和辅道均采用双向八车道，其中巢湖路-燕都大道段采用高架桥形式，洪泽湖大道-巢湖路段及燕都大道-翱翔路段采用地面快速路形式，翱翔路-祥港路段采用隧道形式。
- 此次规划方便南港区域居民经由快速路避开北港密集的车流，加快通勤效率。

2、郑州侯寨森林公园项目建议书通过批复，面积万亩以上（2018.5.15）



- 郑州市发展改革委批复了郑州侯寨森林公园项目建议书，批复文号为郑发改审批〔2018〕257号，项目建设单位为郑州市林业局。根据批复的内容，郑州侯寨森林公园位于郑州市二七区侯寨乡西南，西至郑密路，东至市政规划路，北至李家台村西北路，南至桐树洼村北东西路区域，用地面积约12816亩。主要建设内容包括公共建筑、园路及铺装、基础设施、绿化等工程，具体建设内容在可行性研究阶段确定。
- 根据计划，该项目计划2018年完成项目前期工作，力争今年开工建设。

3、郑州地铁5号线各车站详尽规划图出炉（2018.5.15）



- 郑州市规划局公布《郑州市轨道交通5号线工程沿线站点交通接驳规划》，规划图显示，地铁5号线主要沿航海路、桐柏路、黄河路、心怡路、经开第十大街布设，线路全长40.7公里。全线共设车站32座，其中换乘站18座，平均站间距为1.272公里，接驳公交场站3处、小汽车接驳停车场6处、公交停靠站200处、的士停靠站110处、非机动车停车场43784个车位。
- 功能定位为郑州中心城骨干线，车站周边多是人流密集区。5号线作为环线，与其他多条地铁线路存在交叉换乘关系。此次交通接驳规划的43784个非机动车停车位中，有32969个随5号线建设一并实施，其他车位在将来换乘线路建设时实施。
- 该线路2018年6月将实现轨通，预计2019年前通车试运营。

行业热点-河南/郑州热点

4、泰禾集团10.3亿收购郑州金水区宅地 占地面积5.43万平米 (2018.5.17)



- 泰禾集团股份有限公司发布公告称，控股子公司郑州泰禾运成置业有限公司与西藏汇欧创业投资有限公司、西藏创耀实业有限公司、河南金汇建设投资股份有限公司签署了《股权及债权转让协议》。根据协议约定，本次交易完成后，运成置业将持有创耀实业100%股权。
- 创耀实业主要资产为其持有的河南嘉智置业有限公司95%股权，其主要资产为合法持有位于金水区鸿宝南路南、姚店堤西路东的郑政出【2017】15号地块，项目地块占地面积5.43万 m^2 ，计容建筑总面积11.41万 m^2 ，规划容积率大于1.0小于2.1，土地用途为城镇住宅。

5、郑东新区将建金山公园、银山公园等项目，总投资73亿元 (2018.5.18)



- 郑东新区举行2018年第三批重大项目集中开工仪式，17个项目集中开工，总投资73.3亿元，2018年计划投资18.3亿元，涵盖了商务金融、城市基础提升、社会民生和生态绿化建设等多个领域。
- 其中商务金融项目1个，总投资10亿元，2018年计划投资3.4亿元，为华信期货大厦（郑东新区如意西路东，用地面积约25亩）；社会事业项目1个，总投资1.2亿元，2018年计划投资0.24亿元，为玉溪一小；生态绿化项目4个，总投资4.2亿元，2018年计划投资1.5亿元，分别金山公园、银山公园象湖C区湖体开挖及生态绿化工程和豫兴大道生态廊道（二期）；基础设施项目9个，总投资1.9亿元；房地产项目2个，总投资56亿元，2018年计划投资12.2亿元。

6、商丘市城市总体规划 (2015—2030) 纲要》曝光 (2018.5.18)



- 随着国家“一带一路”战略、新型城镇化战略的出台，经河南省人民政府批准，特编制《商丘市城市总体规划（2015-2030）》。规划期限，本规划期限为2015-2030年。其中：近期为2015-2020年；远期为2021-2030年
- 商丘市城市规划区包括商丘市梁园区，睢阳区，城乡一体化示范区，虞城县县城及利民、稍岗、李老家、郑集、大侯、刘店、谷熟、芒种桥、店集、沙集等乡镇以及宁陵县孔集乡、赵村乡、乔楼乡，总面积约2690平方公里。
- 城市性质：国家历史文化名城，全国重要交通枢纽，豫鲁苏皖接合部区域性中心城市。
- 城市职能：河南省承接产业转移示范基地；中原经济区重要的旅游目的地；区域性商贸物流中心；生态宜居城市。
- 规划至2030年，商丘中心城区人口规模为230万人，建设用地规模为248平方公里；规划市域常住人口2030年达到950万人，市域城镇化率达到68%。

政策解读 - 约谈12城，已有7城做出回应

截至目前，**成都、哈尔滨、长春、贵阳、佛山、西安、太原**等7个城市均针对房地产市场出现的新情况，加强力度调控，出台新政策，堵住漏洞，加强监管（被约谈城市包括**成都、哈尔滨、长春、贵阳、佛山、西安、太原、三亚、海口、大连、昆明、徐州、**）

西安

约谈后西安市房管局加大了巡查力度，对违规房地产开发商和房地产经纪机构加大了处罚和通报力度

发文重申房地产销售秩序，在房企开盘时间、认购签约流程、房源公开等方面作了较为细致的规定

佛山（5.7）

哈尔滨（5.8）

主城区6区（道里区、南岗区、道外区、香坊区、平房区和松北区）范围内，新房3年限售

发文重申房地产销售秩序，在房企开盘时间、认购签约流程、房源公开等方面作了较为细致的规定

长春（5.11）

贵阳（5.14）

重申3年限售规定，调整住房公积金政策

本市户籍限购2套，外地限购1套住房

太原（5.14）

成都（5.15）

新政策将限购对象由自然人调整为家庭，对离异家庭购房、新购房转让条件作了新规定，同时配套出台了公证摇号排序选房的新规定

此外，三亚市正在研究新的管控手段，对开发商捂盘惜售和交易环节的各类违法行为进行查处。哈尔滨和贵阳针对住房需求较大区域，调整加大住宅用地供地规模，贵阳建立房价与地价联动机制，严防地价过快上涨。

被约谈城市主要集中在东北、中西部地区以及政策利好的海南，多是房地产热点城市，实行“限购、限贷、限售、限价”调控政策；重申房地产调控政策的连续性、稳定性和一致性，将进一步推动中央政令在地方得到有效落实。此次多城回应，表明2018年调控政策继续收紧，坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松，落实地方调控主体责任，因城因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。

政策解读-5.18晚，郑州四文连发，租售同权落地

出台文件分别从安置住房、人才公寓建设、国有建设用地、自有土地建设用地这四个方面，规定了接下来租赁用房的主要来源，对租售同权如何落地，如何实践进行了明确规定和规范

《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市利用安置住房用作租赁住房暂行办法的通知》

目的和意义：为了整合和利用满足群众自住需求外的富余安置房源，调动政府和市场各方力量，在群众自愿的基础上，引导安置住房进入租赁住房市场，将其纳入全市住房租赁市场体系，提高安置住房利用率和管理水平，推动全市租购并举的住房制度加快建立。

适用范围：本《办法》所称“安置住房”是指已列入我市大棚户区改造计划，满足居民自住需求以外的待建、在建或已建成的安置住房房源。

利用方式：回购、长期回租或作价入股等方式，所筹集的房源应相对集中。其中采取长期回租方式筹集的安置住房，其租赁协议期限原则上不得低于5年。

优惠政策：经市房屋租赁信息服务与监管平台或线下服务站点对房屋租赁合同进行登记备案的承租人，将享受办理承租方落户、公积金提取、卫生计生、子女义务教育、社会保障等公共配套服务优惠。

文件中关于出台依据、背景、实施总则和职能分工；筹集方式和管理方式；资金来源等内容均有详细阐述。

该文件是将城中村或拆迁户手中的房屋，进行统一管理的实质性落地。在此文件中主要可以看到，租房人员子女，可就近入学；提高租房公积金提取额度；允许承租方落户郑州；提供卫生计生服务；享失业登记和职业技能培训补贴。



《郑州市人民政府
厅关于印发郑州市

《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市人才公寓建设和使用管理暂行办法的通知》

目的和意义：一是贯彻落实国家关于建立租购并举住房制度的相关要求。二是理顺人才公寓建设、分配和使用管理工作机制。三是助力“智汇郑州”人才工程，加快推进国家中心城市建设。为吸纳人才落户郑州、服务郑州发展奠定了基础。

优惠政策：纳入我市年度人才公寓建设计划的人才公寓建设项目，可按规定享受免收基础设施配套费或政府性基金等各种行政事业性收费及相关税收优惠政策，同时鼓励金融部门优先给予贷款支持，政府可予以2%的一次性贴息补助。

供应对象：《办法》的第十五条规定了人才公寓的供应对象需满足的条件

供应方式：第十六和第十七条规定了人才公寓的供应方式，其中租金标准原则上按照不高于同区域住房市场租金70%的标准确定，且政府统建的人才公寓需预留一定数量的周转房，以方便政府引进的柔性人才。

文件中关于出台依据、背景、实施总则和职能分工；人才公寓的规划建设；分配管理；使用管理等内容均有详细阐述。

该文件中，最值得关注的是租金不得高于市场租金70%，用人单位给予租金补贴补助；对于弄虚作假骗取分配资格的单位和个人，经核实后将取消分配资格，五年内不得再次申请。



《郑州市人民政府
厅关于印发郑州市

政策解读 - 5.18晚，郑州四文连发，租售同权落地

《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市利用自有土地建设租赁住房管理暂行办法的通知》

主要目的和意义：加快培育和发展住房租赁市场，优化培育我市住房租赁市场和建立购租并举的住房制度，有效利用存量土地，提高租赁住房的有效多元化供给，促进郑州市房地产市场健康平稳发展。

适用范围：在郑州市中心城区建成区内，单位或个人利用取得独立使用权的国有建设用地建设租赁住房，不包括城中村改造中确权的国有土地。

建成后的管理：建设单位按照有关规定办理不动产登记，纳入郑州市租赁住房统一管理。所建租赁住房只租不售，租赁年限同土地年限一致。除随同单位资产整体处置外，租赁住房不得单独转让、单独办理房地产转移登记。若办理不动产整体转移登记，不得改变原用途，严禁利用非住宅自用土地进行商业性住宅开发。

文件中关于申报程序和建设原则；利用自有土地建设租赁住房的条件及要求等内容均有详细阐述。

该文件是面对郑州市各种有建设用地的政府机关、企事业单位和个人；政府提供一部分单位自有、自建、自用的房屋进行租赁，类似于早期的福利房，但是目前本身拥有自有土地的单位和个人很少。



《郑州市人民政府
厅关于印发郑州市

- “房住不炒”的背景下，新政实施对于培育多元化租赁住房供应主体，满足不同住房需求具有重要意义。此次出台的文件明确在郑租房者可以享受子女就近入学的权利，并可在办理落户、公积金提取、卫生计生、子女义务教育、社会保障等公共配套服务方面享受优惠措施；
- 新出台文件在整合利用安置房、自有土地等方面有了详细的规定，同时，在操作流程和管理组织上、实施奖励机制上以及设计规范要求、土地获取形式等方面，都有了更加明确的意见；
- 此次文件出台，学区房租金将会上涨，对部分高价学区房有一定抑制作用，但难以影响整体房价；从长期来看，将会对刚需客户有一定程度的影响，而能否真正做到租售同权，仍待考验。

《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市国有建设用地新建租赁商品住房供应管理暂行办法的通知》

目的和意义：是为加快培育和发展住房租赁市场，实行购租并举的住房制度，引导城镇居民通过租房解决居住问题，促进我市房地产市场健康平稳发展，提高租赁住房的有效多元化供给。

主要内容：主要明确涉及土地一级市场供应的租赁性商品住房的保障体系。其中，对本办法所指的租赁商品住房进行了定义“利用郑州市区内（市属五区、郑东新区、郑州高新区、郑州经济开发区）新增国有建设用地、政府储备土地供应的租赁性商品住房”；供应的租赁商品住房采取招拍挂方式供应；此类租赁住房不得擅自改变土地用途，不得分割转让，不得销售；供应程序与商品住房招拍挂的程序一致等内容。

文件中关于出台依据、背景、主要内容均有详细阐述。

该文件最新规定了开发商自持的最高上限，原则上不超过宗地住宅总建面15%，避免开发商为了拍地无限提高租赁比例；开发商擅自把自持租赁房屋进行销售，将受到处罚。



《郑州市人民政府
厅关于印发郑州市

土地速览

本周市本级供应4宗，近郊供应44宗；市本级成交3宗、远郊成交6宗

本周大郑州土地成交速览

供应



本周土地供应48宗，2073亩

成交

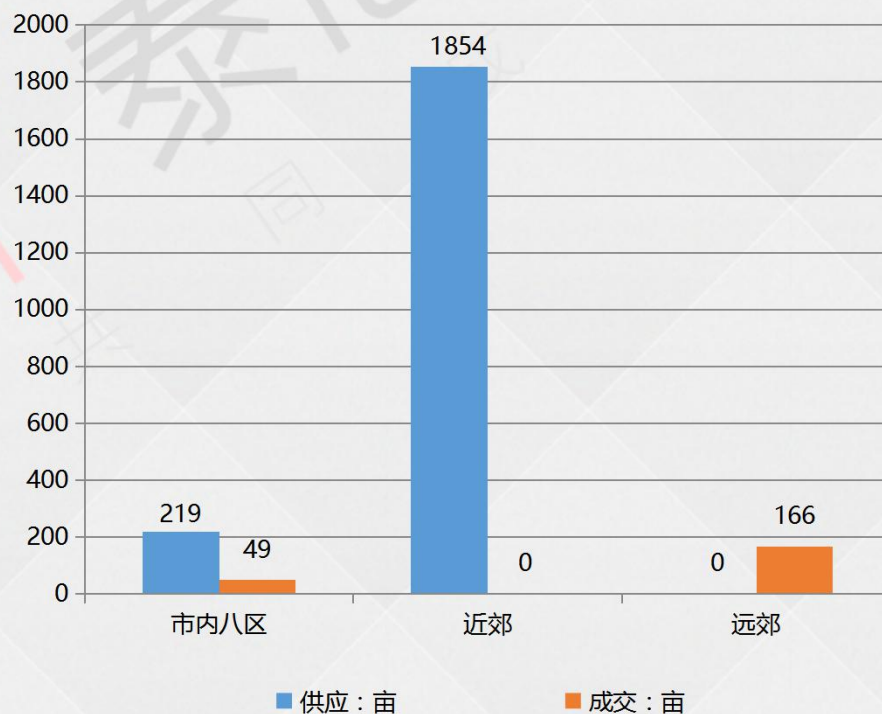


本周土地成交9宗，264亩

价格



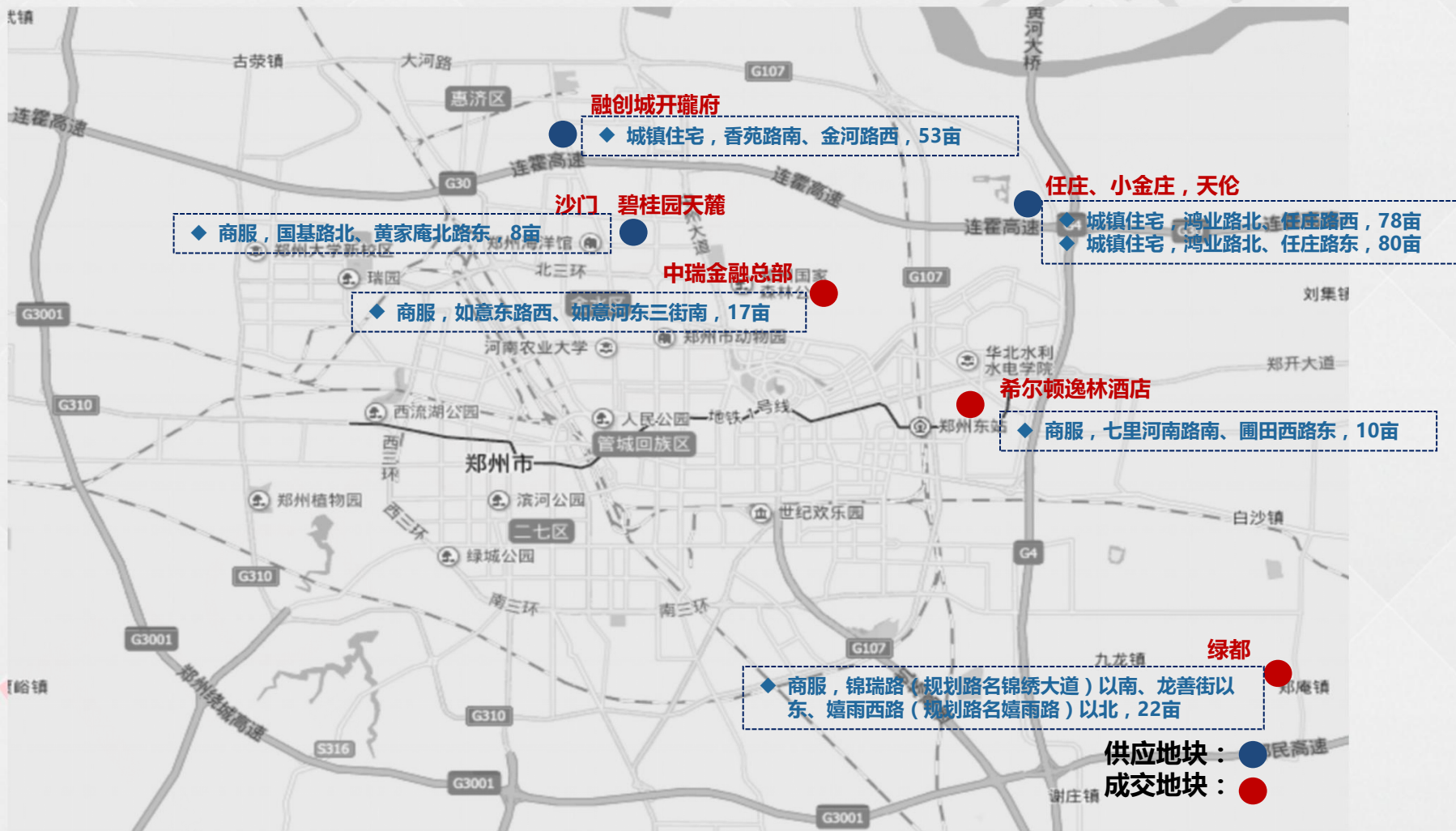
本周土地单价196万元/亩



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 (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
2018/5/19	2018/6/25	郑政出〔2018〕66号 (网)	鸿业路北、任庄路西	金水区	78	城镇住宅	> 1.1 , < 2.4	< 85	< 25	> 30	38237	487	70	19200	57437	76474	任庄、小金庄 (天伦)
		郑政出〔2018〕67号 (网)	鸿业路北、任庄路东		80	城镇住宅	> 1.1 , < 2.5	< 88	< 25	> 30	39251	493	70	19630	59051	78502	
		郑政出〔2018〕68号 (网)	香苑路南、金河路西	惠济区	53	城镇住宅	> 1.1 , < 3.0	< 100	< 25	> 30	28579	538	70	14290	42979	57158	融创城开隴府
		郑政出〔2018〕69号 (网)	国基路北、黄家庵北路东	金水区	8	商务金融 兼容零售 商业、餐 饮、旅馆	< 5.5	< 100	< 50	> 20	5272	667	40	3809	——	——	沙门 (碧桂园天麓)
合 计					219	——											

数据来源：郑州市公共资源交易中心

土地市场-郑州市本级

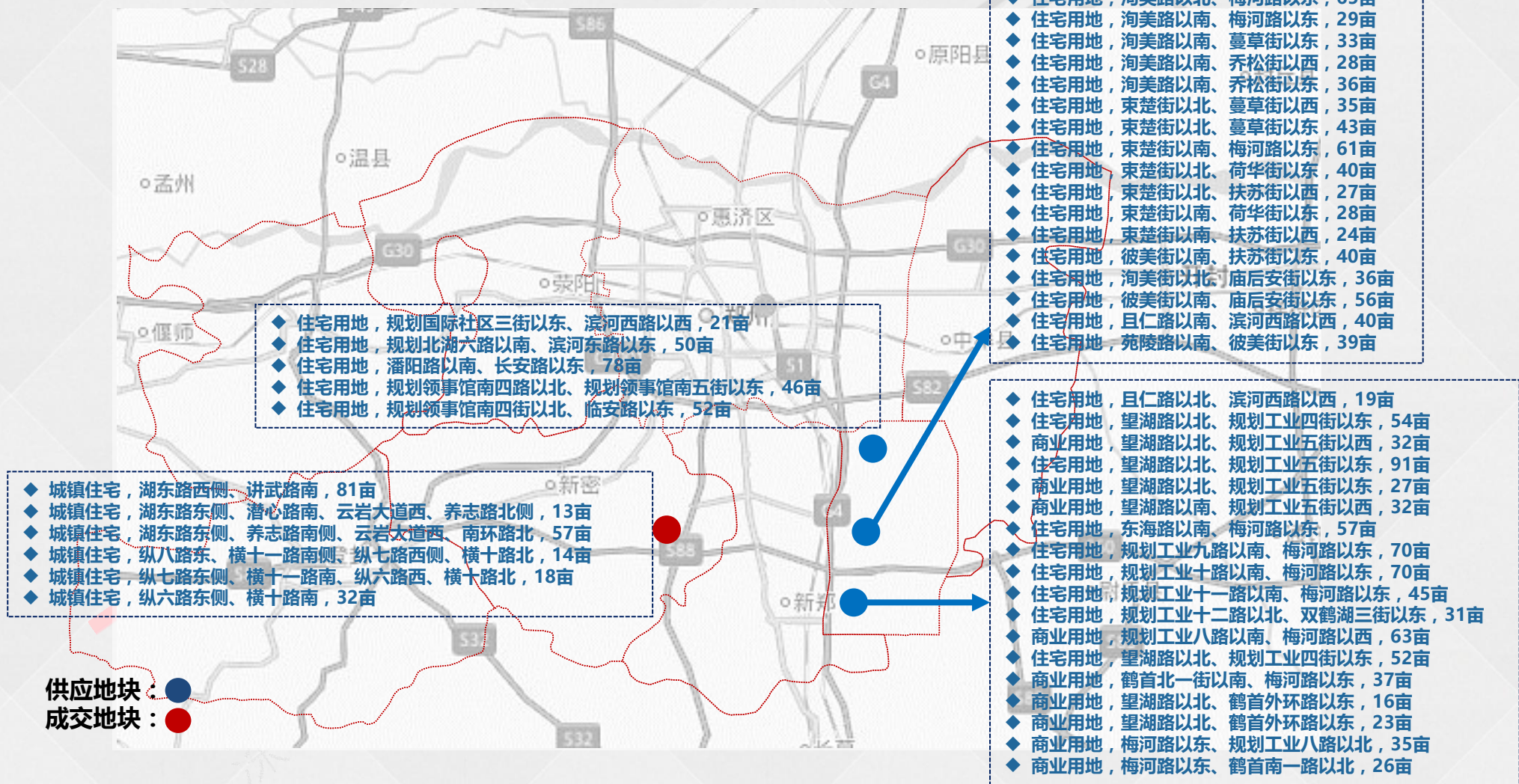
本周郑州市本级土地成交信息

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
2018/5/16	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	9560	445	2223	37%	郑州市绿勤置业有限公司	绿都
	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	15400	903	3869	0%	郑州润信嘉置业有限公司	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		10	商服	8	11000	1048	1965		河南合泰酒店管理有限公司	希尔顿逸林酒店
合计				49	—							

数据来源：郑州市公共资源交易中心

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 (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
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕16号	且都路以东、洵美路以南	航空港区	42	住宅	>1, <1.5	<35	<30	>30	11119	264	70	11119	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕17号	且好街以西, 洵美路以南	航空港区	35	住宅	>1, <1.5	<35	<30	>30	9330	264	70	9330	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕18号	且好街以东, 洵美路以南	航空港区	40	住宅	>1, <1.5	<35	<30	>30	10685	264	70	10685	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕19号	且都路以东、洵美路以北	航空港区	50	住宅	>1, <2	<60	<30	>30	13677	272	70	13677	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕20号	洵美路以北、梅河路以东	航空港区	65	住宅	>1, <2	<60	<30	>30	17768	273	70	17768	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕21号	洵美路以南、梅河路以东	航空港区	29	住宅	>1, <2	<60	<30	>30	7767	271	70	7767	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕22号	洵美路以南、蔓草街以东	航空港区	33	住宅	>1, <1.5	<60	<30	>30	8641	264	70	8641	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕23号	洵美路以南、乔松街以西	航空港区	28	住宅	>1, <1.5	<60	<30	>30	7311	266	70	7311	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕24号	洵美路以南、乔松街以东	航空港区	36	住宅	>1, <2	<60	<30	>30	9668	272	70	9668	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕25号	束楚街以北、蔓草街以西	航空港区	35	住宅	>1, <2	<60	<30	>30	9662	273	70	9662	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕26号	束楚街以北、蔓草街以东	航空港区	43	住宅	>1, <2	<60	<30	>30	11807	273	70	11807	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕27号	束楚街以南、梅河路以东	航空港区	61	住宅	>1, <2	<60	<30	>30	16718	273	70	16718	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕28号	束楚街以北、荷华街以东	航空港区	40	住宅	>1, <1.5	<60	<30	>30	10681	264	70	10681	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕29号	束楚街以北、扶苏街以西	航空港区	27	住宅	>1, <1.5	<60	<30	>30	7576	279	70	7576	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕30号	束楚街以南、荷华街以东	航空港区	28	住宅	>1, <1.5	<60	<30	>30	7284	264	70	7284	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕31号	束楚街以南、扶苏街以西	航空港区	24	住宅	>1, <1.5	<60	<30	>30	6438	264	70	6438	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕32号	彼美街以南、扶苏街以东	航空港区	40	住宅	>1, <1.5	<60	<30	>30	10457	264	70	10457	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕33号	洵美街以北、庙后安街以东	航空港区	36	住宅	>1, <2	<60	<30	>30	9867	275	70	9867	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕34号	彼美街以南、庙后安街以东	航空港区	56	住宅	>1, <1.5	<35	<30	>30	15037	266	70	15037	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕35号	规划国际社区三街以东、滨河西路以西	航空港区	21	住宅	>1, <1.5	<35	<30	>30	5651	264	70	5651	——

数据来源：公共资源交易中心、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 (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
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕36号	且仁路以南、滨河西路以西	航空港区	40	住宅	>1, <1.5	<35	<30	>30	10603	264	70	10603	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕37号	苑陵路以南、彼美街以东	航空港区	39	住宅	>1, <1.5	<35	<30	>30	10158	264	70	10158	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕38号	且仁路以北、滨河西路以西	航空港区	19	住宅	>1, <1.5	<35	<30	>30	5082	264	70	5082	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕45号	望湖路以北、规划工业四街以东	航空港区	54	住宅	>1, <1.5	<60	<30	>30	14322	264	70	14322	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕46号	望湖路以北、规划工业五街以西	航空港区	32	商业	>1, <1.5	<30	<45	>25	6931	220	40	6931	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕47号	望湖路以北、规划工业五街以东	航空港区	91	住宅	>1, <2	<60	<30	>30	24739	272	70	24739	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕48号	望湖路以北、规划工业五街以东	航空港区	27	商业	>1, <1.5	<30	<45	>25	5955	220	40	5955	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕79号	望湖路以南、规划工业五街以西	航空港区	32	商业	>1, <1.5	<30	<45	>25	6996	220	40	6996	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕95号	规划北湖六路以南、滨河东路以东	航空港区	50	住宅	>1, <3	<70	<25	>35	14919	301	70	14919	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕96号	潘阳路以南、长安路以东	航空港区	78	住宅	>1, <2	<45	<25	>30	22950	295	70	22950	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕98号	东海路以南、梅河路以东	航空港区	57	住宅	>2, <2.5	<100	<25	>30	15915	281	70	15915	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕99号	规划工业九路以南、梅河路以东	航空港区	70	住宅	>1.5, <2	<60	<30	>30	18923	271	70	18923	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕100号	规划工业十路以南、梅河路以东	航空港区	70	住宅	>1, <1.5	<30	<30	>30	18519	264	70	18519	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕101号	规划工业十一路以南、梅河路以东	航空港区	45	住宅	>1, <1.5	<60	<30	>30	11832	264	70	11832	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕102号	规划工业十二路以北、双鹤湖三街以东	航空港区	31	住宅	>1, <1.5	<30	<30	>30	8146	265	70	8146	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕103号	规划工业八路以南、梅河路以西	航空港区	63	商业	<2	<60	<40	无	14095	224	40	14095	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕106号	望湖路以北、规划工业四街以东	航空港区	52	住宅	>1, <1.5	<60	<30	>30	13640	264	70	13640	——

数据来源：公共资源交易中心、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 (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
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕107号	规划领事馆南四路以北、规划领事馆南五街以东	航空港区	46	住宅	>1, <2.5	<80	<20	>30	13062	281	70	13062	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕108号	规划领事馆南四街以北、临安路以东	航空港区	52	住宅	>1, <2.5	<80	<20	>30	14942	288	70	14942	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕109号	鹤首北一街以南、梅河路以东	航空港区	37	商业	<3	<100	<45	无	8741	234	40	8741	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕110号	望湖路以北、鹤首外环路以东	航空港区	16	商业	<3.5	<80	<45	无	3836	239	40	3836	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕111号	望湖路以北、鹤首外环路以东	航空港区	23	商业	<3.5	<100	<45	无	5647	242	40	5647	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕112号	梅河路以东、规划工业八路以北	航空港区	35	商业	<3.5	<150	<45	无	8304	238	40	8304	——
2018/5/15	2018/6/15	郑港出〔2018〕113号	梅河路以东、鹤首南一路以北	航空港区	26	商业	<3	<100	<45	无	6058	234	40	6058	——
合计					1854	——									

数据来源：公共资源交易中心、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

本周远郊土地成交信息（新密）

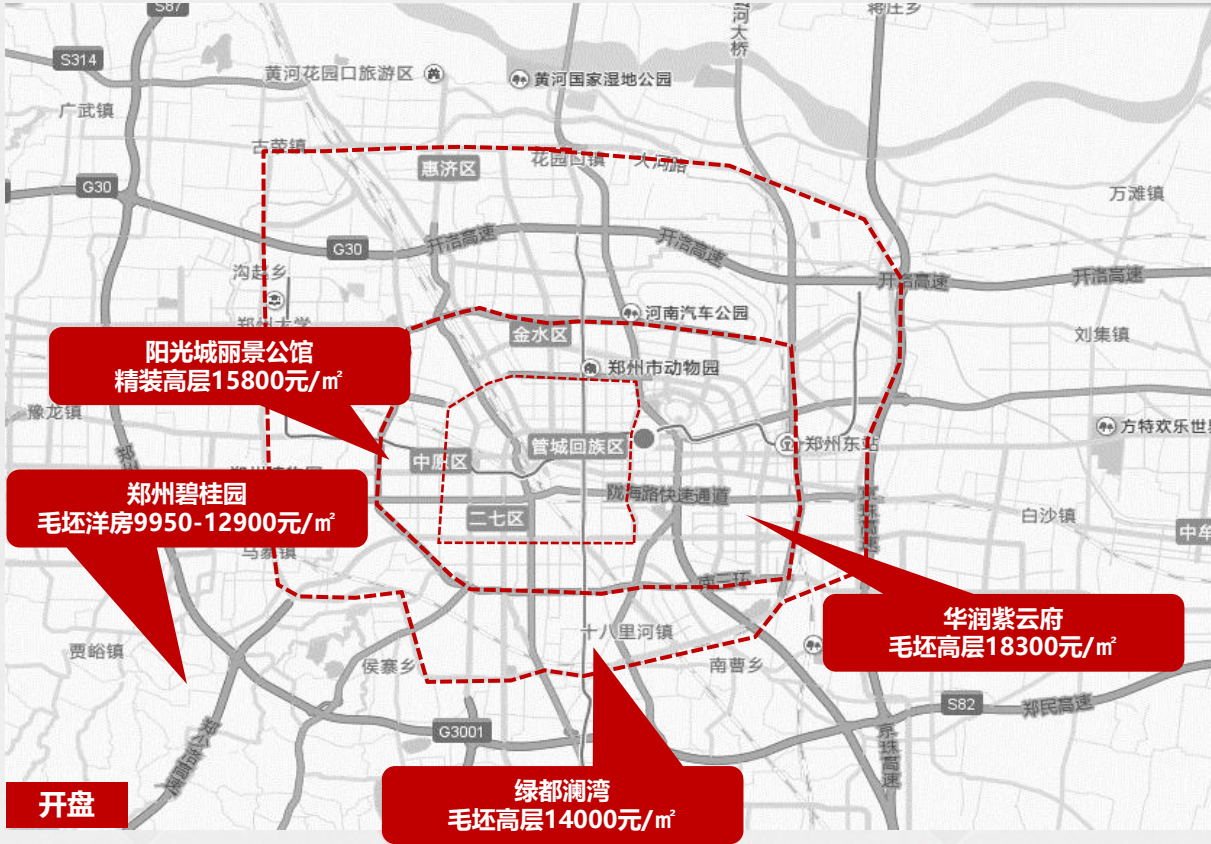
摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	备注
2018/5/18	2018-1 (网)	湖东路西侧、讲武路南	刘寨镇	81	其他普通商品住房用地	1.5	6047	74	743	0%	暂未公布	——
	2018-2 (网)	湖东路东侧、潜心路南、云岩大道西、养志路北侧		13	其他普通商品住房用地	1.8	970	76	632			
	2018-3 (网)	湖东路东侧、养志路南侧、云岩大道西、南环路北		57	其他普通商品住房用地	1.8	4298	76	632			
	2018-5 (网)	纵八路东、横十一路南侧、纵七路西侧、横十路北		14	其他普通商品住房用地	1.8	986	71	590			
	2018-6 (网)	纵七路东侧、横十一路南、纵六路西、横十路北		18	其他普通商品住房用地	1.5	1227	70	701			
	2018-7 (网)	纵六路东侧、横十路南		32	其他普通商品住房用地	1.5	2235	71	707			
合计				215	——							

数据来源：公共资源交易中心、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统



楼市监控

本周郑州开盘项目4个，推出住宅**1035套**，去化**961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
绿都澜湾	高层	513	483	94%
华润紫云府	高层	136	114	84%
阳光城丽景公馆	高层	330	314	95%
郑州碧桂园	洋房	56	50	89%
合计		1035	961	93%

开盘活动-绿都澜湾

5月15日晚上20:00针对五期**高层1#、2#、3#**进行微信选房，共推出**513套**，去化**483套**，去化率**94%**

4月10日开始蓄客，截止开盘累计认筹客户约**1000组**



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	58亩	总建面	18万㎡	容积率	3.49
推出套数	513		销售套数	483	
到访成交率	——		去化率	94%	
成交价格	14000元/㎡				
竞品价格	永威城高层均价14000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①：6000元电商（乐居）入会优惠2万；②：交2万优惠1%； ③：一次性付款额外优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	无分期政策				

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	1#、2# 3#	1	3T7/ 2T5（ 3# ）	27F	两室两厅一卫	82	54	54	100%
						三室两厅两卫	96	27	27	100%
						三室两厅两卫	104	351	351	100%
						四室两厅两卫	142	81	51	63%
	合计							513	483	94%

开盘活动—华润紫云府

5月19日针对**高层5#**开盘，共推出**136套**，截至开盘结束，去化**114套**，去化率为**84%**

4月16日开始认筹，截止开盘累计蓄客**130组**左右，现场到访客户约**120组**



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	136		销售套数	114	
到访成交率	95%		去化率	84%	
成交价格	成交均价18300元/㎡（毛坯）				
竞品均价	阳光城檀悦高层20000-22000元/㎡（毛坯） （415开盘后剩余的少量房源）				
优惠方式	按时准时付首付的，首付40%以下的优惠2%，首付40%以上的优惠3%				
备注	五证齐全，现场选房，限价19000元/㎡				

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	5#	1	2T4	34F	三房两厅一卫	95	68	114	84%
						三房两厅两卫	115	34		
						四房两厅两卫	135	34		
	合计							136	114	84%

开盘活动-阳光城丽景公馆

5月19日上午9点针对二期**高层6#**进行现场摇号选房，推出**330套**，截至开盘结束去化**314套**，去化率**95%**
项目4月10日开始认筹，截止开盘累计蓄客约**351组**，当天到访客户**约330组**



位置	中原区 中原路西三环交叉口东南				
开发商	郑州鑫岚光房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	49亩	建面	24.4万㎡（二期）	容积率	5.85
推出（套）	330		成交（套）	314	
到访成交率	95%		整体去化率	95%	
成交价格	均价15800元/㎡				
竞品价格	碧桂园西湖精装高层16000元/㎡				
优惠	①认筹2万抵5万；②开盘当天购房优惠总房款2%				
交房标准	精装				
备注	摇号选房				

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	6#	2	2T5	34F（一层物业用房）	两室两厅一卫	72	66	314	95%
						三室两厅一卫	92	198		
						三室两厅两卫	113	66		
	合计							330	314	95%

开盘活动-郑州碧桂园

5月19日针对三期洋房10#、25#进行开盘，共推出56套，去化50套，去化率为89%

本次开盘无认筹，前期入会约110组，当天到访约56组



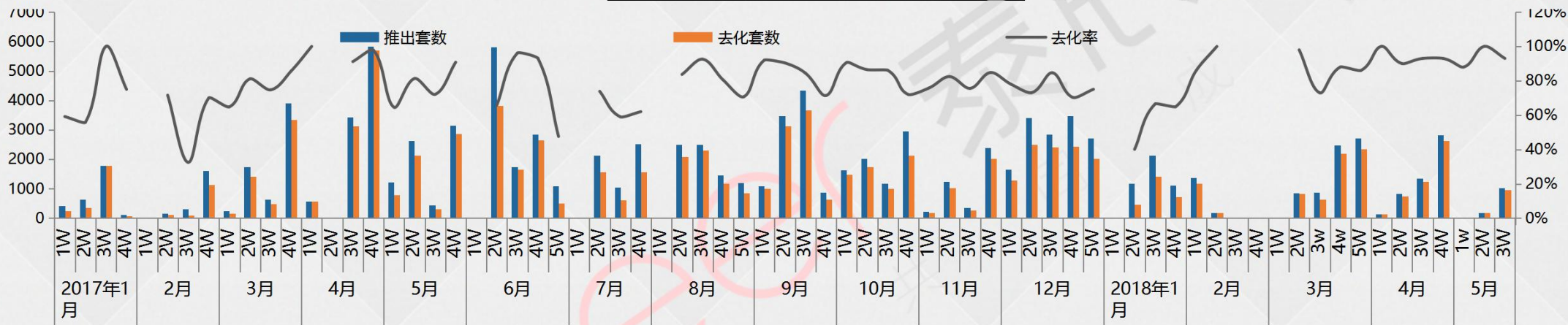
项目位置	荥阳市 洞林湖风景区				
开发企业	碧桂园控股有限公司				
代理商	自销、尚正行				
占地	207亩	建面	12.1万㎡	容积率	1.2
推出套数	56		销售套数	50	
到访成交率	89%		整体去化率	89%	
成交价格	洋房：首层11000-12900元/㎡，标准层9950-10500元/㎡，顶层10300-10800元/㎡ 退台洋房：首层12000-12500元/㎡，标准层11200-11500元/㎡，顶层12000-12500元/㎡				
竞品均价	新田城：毛坯洋房均价10500元/㎡				
优惠方式	①验资优惠1%；②全款优惠6%，自付一个月优惠4%，自付三个月优惠3%；③按揭两个月优惠3%；④认购减免两年物业费（抵扣房款）；⑤按时签约1%，⑥元石保理风盈通优惠1%；⑦亲友助力优惠500-5000元				
备注	毛坯交付，五证齐全，现场选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	25#	3D	1T2	6F	四室两厅两卫	135-155	36	50	89%
	退台洋房	10#	2D	1T2	6F	五室两厅三卫	251	4		
						四室两厅两卫	171	8		
						四室两厅三卫	209-222	8		
	合计							56	50	89%

开盘效果监控

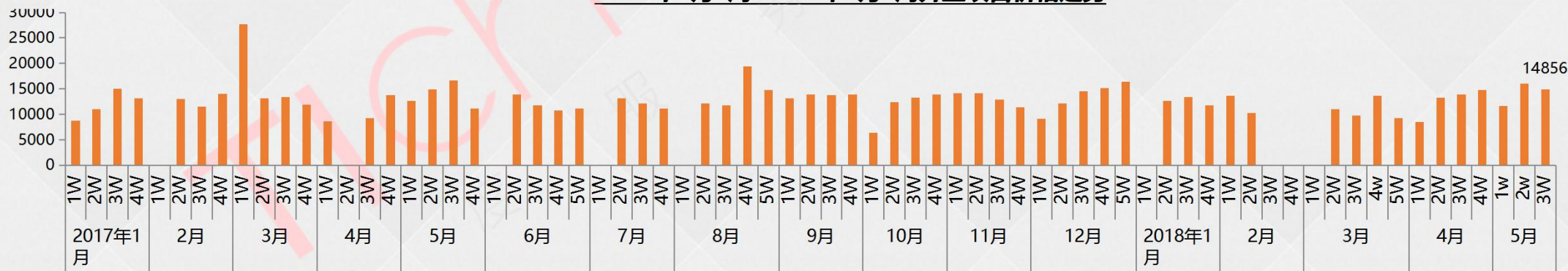
5月3周主城区开盘项目3个，郊县开盘1个，去化率93%，成交均价14856元/m²

2017年1月1周-2018年5月3周开盘推售



单位：元/m²

2017年1月1周-2018年5月3周开盘项目价格走势



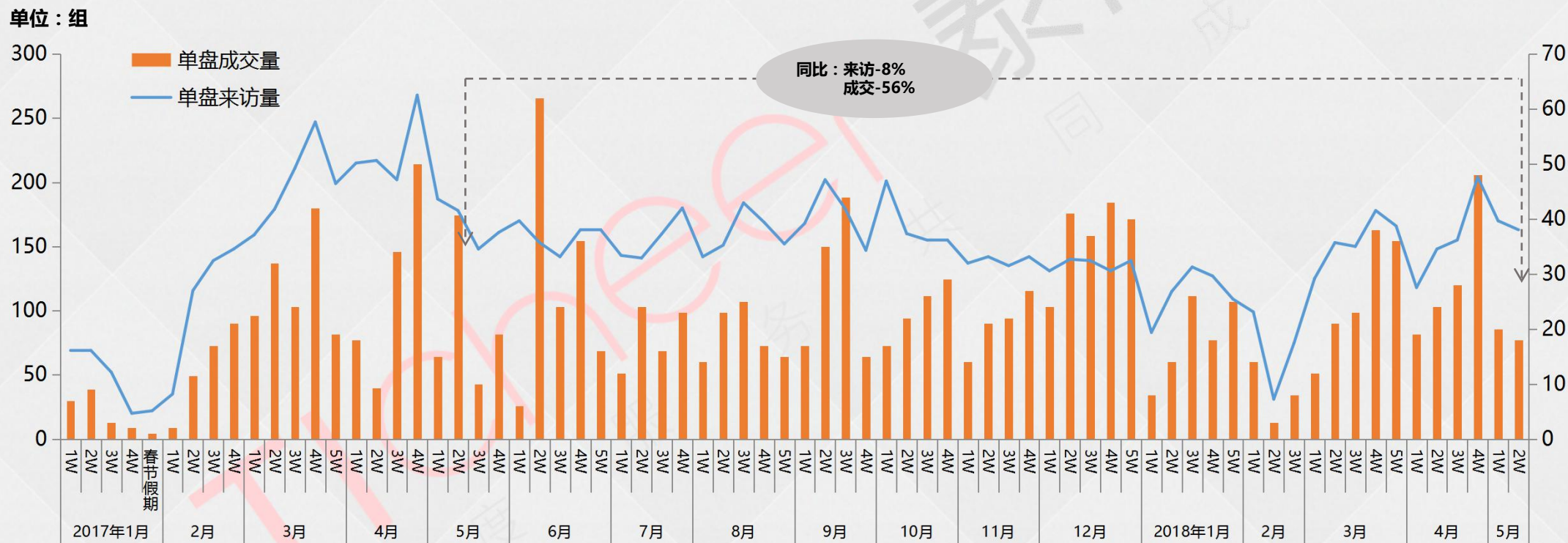
数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

典型项目监控

5月2周，单盘平均来访163组，环比下降4%，同比下降8%

单盘平均成交18套，成交环比下降10%，同比下降56%

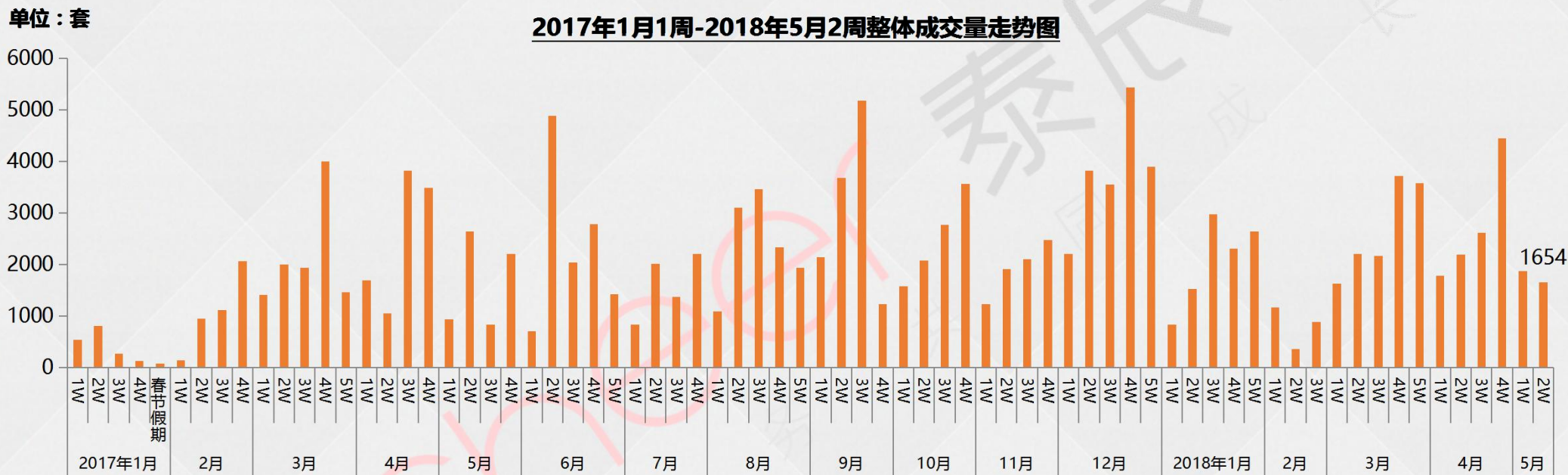
2017年1月1周-2018年5月2周单盘平均来访、成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

5月2周仅正弘府开盘，实际成交总量**1654套**，环比下降**12%**，同比下降**37%**



◆5月2周实际监控住宅项目131个，其中来访21399组，单盘平均来访163组，其中在售项目91个，累计成交1654套，单盘平均成交18套，无房在售项目31个，全新待售项目9个

◆5月1周开盘项目1个，推出住宅34套，去化30套，5月2周开盘项目1个，推出住宅192套，去化192套

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：5月2周住宅平销TOP10主要集中边郊区域，平销TOP10保持稳定水平（较5月1周无变化）

住宅销售：5月2周监控131个住宅项目中，加推项目2个，受工期和开盘节点排布，销售套数延续5月1周持续走低态势

5.7-5.13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	名门紫园	中牟	68	小高层	14200	0.88
2	旭辉正荣首府	二七区	58	小高层	13500	0.67
3	金地格林小城	荥阳	54	高层洋房	8200 9500	0.63
4	瀚宇天悦湾	荥阳	50	高层	7500	0.58
5	正商林语溪岸	惠济区	48	小公寓 高层 洋房	10500 12000 13500	0.56
6	碧桂园西湖	中原区	46	高层	16000	0.51
7	正弘中央公园	航空港区	45	高层	10500	0.49
8	安纳西庄园	航空港区	41	小高层	10000	0.43
9	和昌林与城	惠济区	37	小高层	12700	0.45
10	汇泉西悦城	中原区	36	高层洋房	11800 15000	0.42

5.7-5.13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	正弘澜庭叙	惠济区	192	11	和昌林与城	惠济区	37
2	碧桂园龙城天悦	荥阳	101	12	汇泉西悦城	中原区	36
3	名门紫园	中牟	68	13	万科美景魅力之城	航空港区	35
4	旭辉正荣首府	二七区	58	14	东润玺城	荥阳	35
5	金地格林小城	荥阳	54	15	碧桂园龙城	荥阳	32
6	瀚宇天悦湾	荥阳	50	16	永威南樾	航空港区	31
7	正商林语溪岸	惠济区	48	17	正商家河家	惠济区	29
8	碧桂园西湖	中原区	46	18	融侨城	龙湖镇	29
9	正弘中央公园	航空港区	45	19	康桥悦蓉园	经开区	27
10	安纳西庄园	航空港区	41	20	中建森林上郡	航空港区	25

新盘扫描-金科·御府（项目概况）

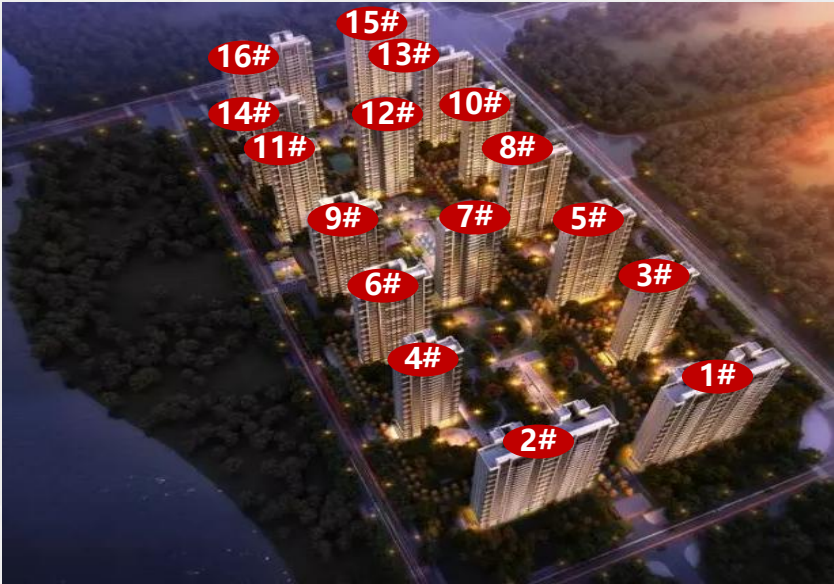
金科品牌+精装修+双地铁+生态资源优势（暖泉河旁）



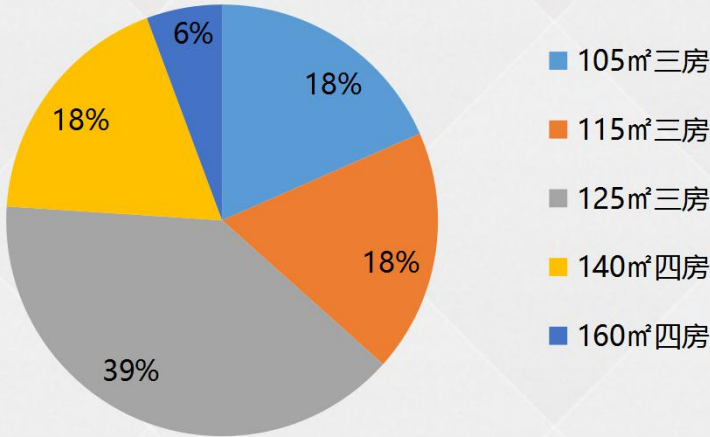
开发商	河南金上百世置业有限公司（金科和力上置业）	位置	新郑 新区中兴路与中华路交会处向北200米路西
占地面积	224亩（北地块107亩）	建筑面积	37万㎡（北地块21.4万㎡）
容积率	3	装修情况	精装
绿化率	35%	销售团队	中原
物业类型	高层	物业	金科物业服务集团有限公司
项目概况	➢ 本项目由金科和力上置业合作的项目，总建筑面积约37万方，项目分南北两个地块开发，先开发北地块，北地块总占地107亩，容积率3.0，总建面21.4万㎡，共规划16栋25层高层，整体2T3 和 2T4，建筑面积104㎡、115㎡、125㎡、140㎡、160㎡；总共1623套，双入户大堂，建筑风格为新亚洲风格 ➢ 小区内采用序列式中轴景观，外部紧邻暖泉河，西侧为暖泉河湿地公园，距轩辕湖和南水北调大运河一公里左右，三面环水的生态资源。 ➢ 内部生活配套：配备了不同的功能分区和娱乐健身设施，包括老人&儿童活动景观组团、健身娱乐休闲等；社区配备免费wifi、背景音乐系统、刷卡进入、24小时电子巡更系统、电子脉冲防跨越系统、红外线防翻越系统等安全设施		
目前阶段	目前处于0元入会阶段，预计6月2日开盘，预计价格在9000元/㎡		
土地情况	2015年12月29日拿地（力上置业拿地中的四块地），成交价格30809万元，成交地价138万元/亩，成交楼面价833元/㎡		

新盘扫描-金科·御府（产品介绍）

首先规划北地块，共1623套房源，纯高层设计，面积在105-160㎡，125㎡三房占主力，占比为39%，定位偏改善



高层户型配比



物业类型	楼号	层数	单元数	梯户比	户型	面积（㎡）	套数
高层	1-4#、10-11#、15-16#（有活动站及物业）	25F	2D/1D	2T3/2T4	三室两厅一卫	115	295
					三室两厅两卫	125	296
					四室两厅两卫	140	297
	5#、6#（有物业用房）、8-9#、13-14#				三室两厅一卫	105	299
	7#、12#				三室两厅两卫	125	298
					三室两厅两卫	125	46
					四室两厅两卫	160	92
	合计						1623

备注：1-2#、15-16#是2T3,2D,25F；3-4#、7#、10-12#是2T3,1D,25F；5-6#、8-9#、13-14#是2T4,1D,25F

新盘扫描-金科·御府 (户型展示)

户型整体较为方正，利用率高，均是三开间朝南，卫生间带有窗户，连廊设计，中间户通透，大面积户型主卧有衣帽间，独立卫生间，客厅卧室双阳台设计



105m²三室



115m²三室



125m²三室



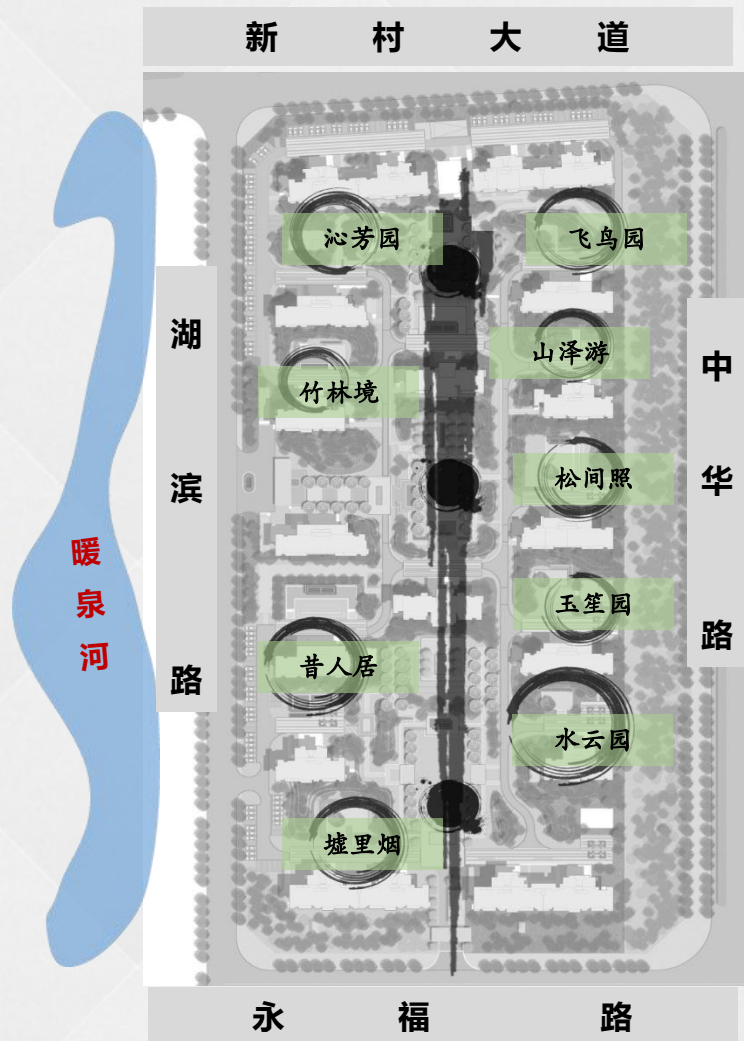
140m²四室



160m²四室

新盘扫描-金科·御府（内部规划）

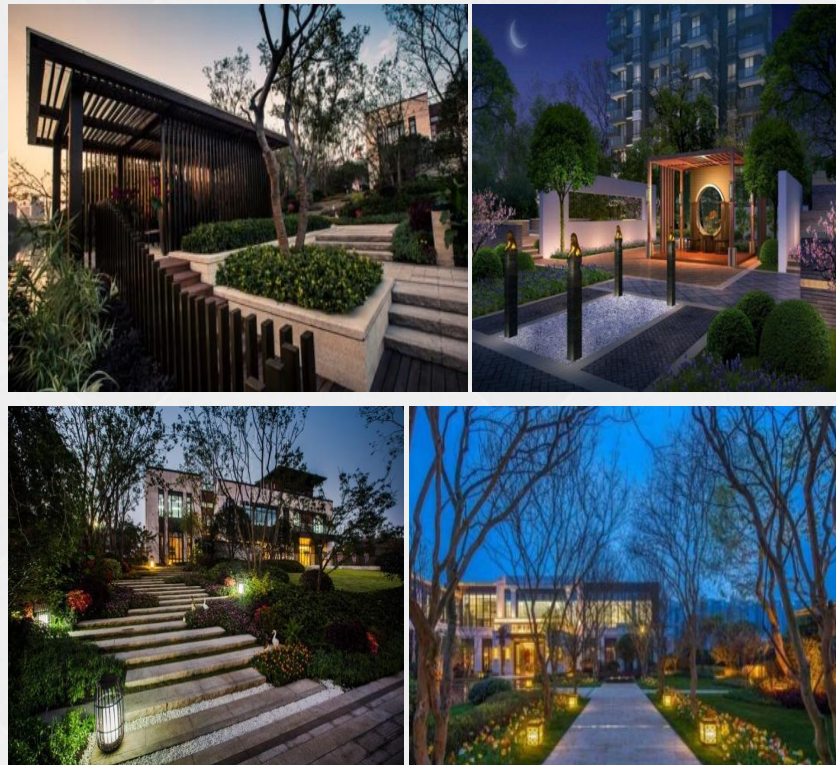
外部临近暖泉河，内部拥有三园九境，打造立体多重景观，示范区、交房区景观风格与建筑风格一致，均采用新亚洲



一线水景 西侧侧紧邻暖泉河（待改造），生态景观资源优越；

中央水景 中轴景观——序列式，以中式书院规制为蓝本，并通过“水”元素，打造项目核心竞争力；

三园九境 大中心小组团的景观设计，户户见景，以“源远流长与生生不息”华夏文明展示为组团设计理念；



景观效果图

周度备案数据

- 商品房供应**13.85**万 m²， 成交**24.10**万 m²
- 商品住宅供应**11.53**万 m²， 成交**18.52**万 m²
- 商业供应**0.17**万 m²， 成交**1.18**万 m²
- 写字楼供应**0.00**万 m²， 成交**0.76**万 m²
- 公寓供应**1.25**万 m²， 成交**3.00**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 - (5.07-5.13) 新增供应项目

新增供应项目共6个，预售总建面13.85万㎡，住宅建面11.53万㎡

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/㎡)
国龙绿城怡园	郑东新区	高层	6.60	5.91	501	0.7	0	——	内购
正弘澜庭叙	惠济区	高层	2.19	2.19	186	0.0	0	1#/13#	已售： 高层毛坯15500
正商书香铭筑	郑东新区	公寓	0.48	0.00	0	0.5	84	——	在售
美景芳华	经开区	公寓	0.77	0.00	0	0.8	165	7#	在售
金科城	高新区	高层	0.70	0.60	42	0.1	0	4#	在售
公园道1號	高新区	高层+商业	3.10	2.82	269	0.3	9	4#	在售
合计：			13.85	11.53	998	2.3	258	——	



周度备案数据

5月2周商品房、商品住宅供应均环比有所回落，写字楼无供应。

5月2周商品住宅成交量环比回升，写字楼、公寓成交量环比有所回落；商品住宅均价稍有下降。

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㎡)	5.07-5.13	13.85	11.53	0.17	0.00	1.25
	环比 (%)	-37%	-47%	——	——	——
成交面积 (万㎡)	5.07-5.13	24.10	18.52	1.18	0.76	3.00
	环比 (%)	12%	57% ↑	161% ↑	-74% ↓	-43% ↓
成交金额 (亿元)	5.07-5.13	30.15	22.68	2.59	0.83	3.82
	环比 (%)	10%	42%	170%	-72%	-46%
成交均价 (元/㎡)	5.07-5.13	12513	12245	22027	10891	12742
	环比 (%)	-2%	-10% ↓	3%	6%	-5%

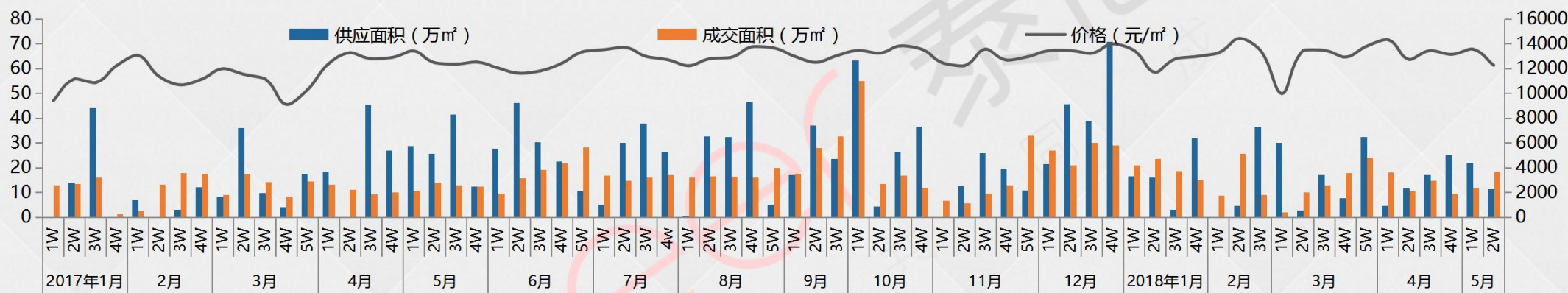
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

商品住宅：5月2周商品住宅供应11.53万方，环比下降47%；成交18.52万方，环比上升57%；成交均价12245元/m²，环比下降10%。

商业：5月2周商业供应0.17万方，成交1.18万方，成交均价22027元/m²，环比微上调3%。

郑州市区2017年1月1周-2018年5月2周**商品住宅**周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年5月2周**商业**周度供求分析

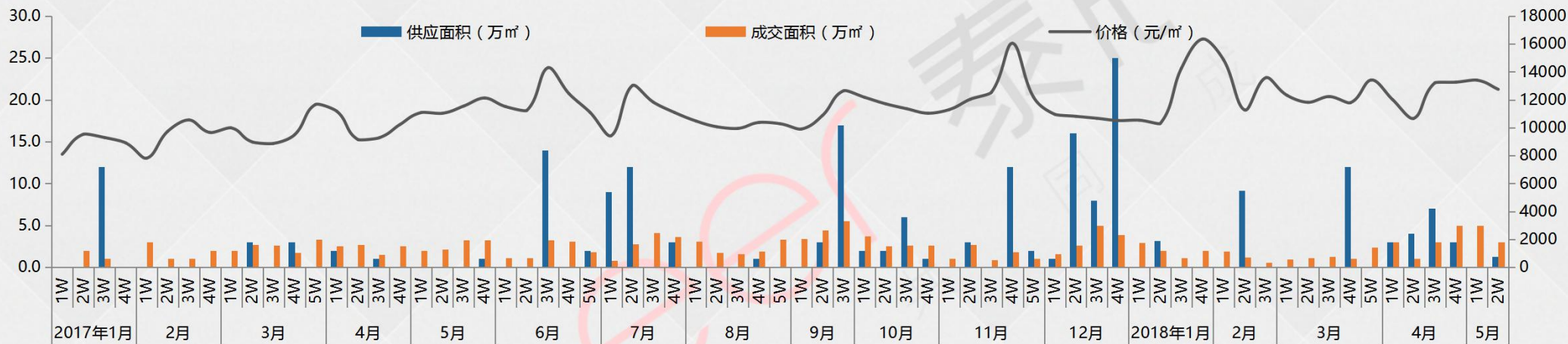


周度备案数据-各物业类型量价

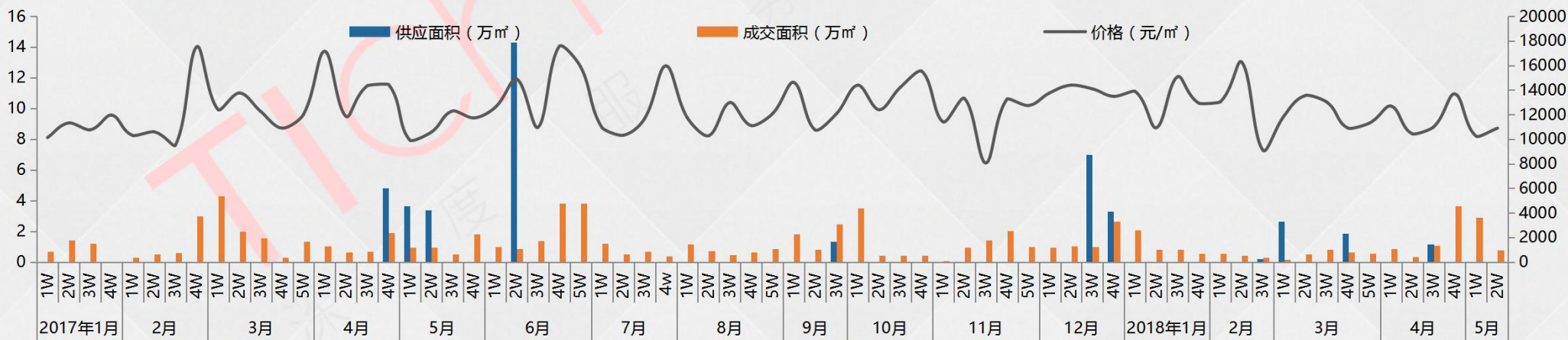
公寓：5月2周供应1.25万方，成交3万方，均价12742元/m²，环比下降。

写字楼：5月2周无供应，成交0.76万方，环比降幅明显，受个案影响较大，成交均价为10891元/m²。

郑州市区2017年1月1周-2018年5月2周公寓周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年5月2周写字楼周度供求分析



周度备案数据-70P榜单

住宅：5月2周，住宅成交前三为：建业春天里、名门翠园、正商城。

公寓：5月2周，公寓成交前三为：名门翠园、浩创优尚、亚新橄榄城。

5.07-5.13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	1.85	1.93	159	10429
2	名门翠园	金水区	1.13	1.77	108	15653
3	正商城	二七区	1.05	1.44	102	13639
4	融创美盛象湖壹号	郑东新区	0.88	0.93	63	10560
5	东润城	郑东新区	0.74	0.78	71	10600
6	源升金锣湾	管城区	0.60	0.53	65	8718
7	远大理想城	经开区	0.57	0.21	40	3672
8	翰林雅苑	郑东新区	0.47	0.22	47	4708
9	汇泉西悦城	中原区	0.43	0.49	44	11497
10	绿地城	二七区	0.34	0.38	32	11190

5.07-5.13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	0.45	0.72	85	16143
2	浩创优尚	经开区	0.33	0.47	94	14317
3	亚新橄榄城	二七区	0.27	0.28	73	10270
4	美景芳华	经开区	0.23	0.36	46	15823
5	锦荣UI公寓	二七区	0.13	0.16	32	11792
6	万科美景龙门	管城区	0.13	0.16	33	12512
7	万科民安星辰	中原区	0.11	0.12	43	11243
8	公园道1號	高新区	0.10	0.10	20	10530
9	和昌湾景国际	中原区	0.10	0.09	24	9458
10	锦绣山河	二七区	0.09	0.10	22	10808

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据
备注：远大理想城、翰林雅苑为前期团购房源

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>