

郑州市市场周报(2018年第21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、福州：要用三个月整治楼市秩序，违规房企将被暂停销售（2018.5.28）



- 5月28日，福州市住房保障和房产管理局发布《关于进一步整治房地产市场秩序的实施意见》。该意见列出了五类房地产企业违法违规行为的整治重点：**在备案价格之外加价销售商品房或违规收取其它费用、超出规定标准收取装修费用、强行搭配车位销售、擅自提高首付款比例，拒绝公积金和商业贷款以及未获得预售许可证而收取定金和售房款的行为。**
- 6月1日至8月30日将开展为期三个月的联合查处，从严从重查处房地产企业违法违规行为。
- 此外，根据意见内容，福州市政府将研究制定刚需商品房公证摇号、公开销售工作机制，完善商品房公平销售体系来完善房地产市场长效的监督机制。

2、摇号购房城市扩至8个（2018.5.28）



- 截至5月28日，在全国范围内，有8个城市发布了房源统一摇号的政策，**上海、南京、长沙、成都、杭州、西安、武汉和深圳8个城市，全部或者部分房源需要摇号出让。**
- 业内人士认为，**摇号购房的背后，是“限价”政策导致一手房、二手房价格倒挂的现象。**由于新房备案价受到限制，开发商不能自主定价，但周边的二手房是业主定价买卖，是无法被监管限制的，二手房价随市场行情上涨，新房则被紧紧压制住。因此，多个城市一手房、二手房都出现倒挂现象。

3、西安：商品住房项目需配建租赁型保障房（2018.5.29）



- 为加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，西安市日前下发《西安市商品住房项目配建租赁型保障房实施细则》。
- 要求西安市**新出让土地的商品住房项目按照不低于宗地住宅建筑面积5%的比例，实物配建租赁型保障房**，以解决中低收入家庭、外来务工人员、新就业毕业生及引进人才的住房问题。

行业热点-全国热点

4、海南部署第3次土地调查，查清每一块土地的利用现状和变化（2018.5.29）



- 海南省政府日前下发通知，对海南第三次土地调查任务、时间、保障措施进行部署，并要求各部门联动，有序推进工作。
- 通知明确，海南第三次土地调查的主要任务，包括**土地利用现状调查**，全面掌握全省城乡各类土地的位置、面积、分布和权属状况；**土地权属调查**，将城镇国有建设用地范围外已完成的集体土地所有权确权登记和国有土地使用权登记成果落实在土地调查成果中；**专项用地调查与评价**；各级土地利用数据库建设，建立省、市县土地调查及专项数据库和土地调查数据综合分析与共享服务平台。

5、河北省发改委：到2022年力争创建100个左右特色小镇（2018.5.30）



- 5月30日，河北省发改委发布《河北省特色小镇规划布局方案》，**到2022年，力争培育创建100个左右特色小镇。**
- 《方案》中提到，发展重点将落在五方面，包括围绕承接北京非首都功能，打造一批承接疏解小镇；围绕培育发展新动能，打造一批创新创业小镇；围绕促进产业转型升级，打造一批专业集聚小镇；围绕提升旅游消费品质，打造一批文化旅游小镇和围绕满足大健康需求，打造一批健康养老小镇。
- 在空间布局方面，河北省发改委确立了“**一环**”，“**两带**”和“**三轴**”的发展格局。一环即环京津特色小镇发展区，而“三轴”即沿京广、大广、石黄等交通干线，形成三条特色小镇发展轴，主要是位于沿交通轴线附近的县区。

6、住房公积金缴存总额已超12万亿元（2018.5.31）



- 5月31日，住房和城乡建设部、财政部、人民银行于近日联合发布《全国住房公积金2017年年度报告》。报告显示，住房公积金制度覆盖面进一步扩大，缴存金额持续增加。截至2017年末，住房公积金缴存总额124845.12亿元，缴存余额51620.74亿元。**全国住房公积金人均缴存额1.36万元，同比增长7.53%。**

行业热点-全国热点

7、6月起武汉刚需优先选房房源比例增至60%，化解一房难求（2018.5.31）



- 自6月1日起，武汉将把全市刚需优先选房的房源比例，由现在40%提高至60%，更大程度满足刚需群体的购房需求。
- 同时，将新增租赁房、共有产权房用地的50%以上用于建设大学毕业生保障房。
- 今年2月，武汉市实施了刚需人群首次购买新建住宅优先选房措施，将单价低于1.8万元、面积不超120㎡的房屋作为刚需优先选房源。在武汉无自有住房、符合武汉住房限购政策规定、前3年内无住房交易记录的意向购房家庭，可优先选购一套。
- 到目前，武汉市按照不少于40%的比例确定了房源3297套，总建筑面积约33.96万㎡。据统计，刚需购房人群中，留汉大学毕业生购房占比约为70%。

8、武汉楼市新规：禁止夜间开盘，倡导公证摇号方式销售（2018.6.1）



- 6月1日，武汉市住房保障和房屋管理局发布《市住房保障房管局关于进一步加强商品房销售全过程监管的通知》，要求规范房地产开发企业销售行为，实行销售方案备案与公示制度、实行售前约谈与承诺制度、实行售中现场巡查制度、实行售后报告与抽查制度，并倡导采取公证摇号方式公开销售。
- 《通知》要求，开发企业在取得预售证前，需报备《商品房销售方案》，明确预售房源、销售时间、销售方式、销售人员等基本信息。武汉市住房保障局还要求，加强销售进度管理。通过“人房绑定”实时掌握项目销售信息，；开发企业在项目公开销售后5个工作日内，报备销售进度及清册。同时，实行约谈、承诺、巡查制度。

9、中国银保监会发文规范保险资金参与长租住房市场（2018.6.1）



- 随着中国加快建立租购并举的住房制度，长租市场受到各方资本关注。中国银保监会1日发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》，为保险资金涉足这一市场定下基本规则。
- 银保监会强调，此次《通知》有利于拓宽保险资金运用渠道，优化保险资产配置，服务好主业发展；同时还有助于发挥保险资金长期、稳定的优势，助推房地产调控长效机制建设，加快房地产市场供给侧结构性改革。

行业热点-河南/郑州热点

1、开封出新政：租房即可落户，允许地产商“商改租”（2018.5.28）



- 5月28日，开封市人民政府网站发布《关于印发开封市培育和发展住房租赁市场试点工作实施方案（试行）的通知》，《通知》指出，对进行房屋租赁备案的承租方，允许其在居住地落户，享有基本的就业、医疗和计划生育、义务教育、公积金等国家规定的公共服务，切实保障承租人权利。
- 同时，鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。引导房地产开发企业利用存量房和新建住房开展租赁业务，允许将其持有或闲置的商业住房按规定改建为租赁住房，向租售并举模式转变；政府搭建租售并举平台，积极促成房地产开发企业与租赁企业合作。

2、38个重点旅游项目落地河南（2018.5.29）



- 5月29日，在2018中国（郑州）国际旅游城市市长论坛“旅游新业态”分论坛暨河南省投融资优选旅游项目签约仪式上，38个重点旅游项目与省外大型投资商现场签约，签约总金额达1132.9亿元。据了解，签约的38个项目中，包括合同签约项目16个，签约金额537.8亿元；协议签约项目22个，签约总金额595.1亿元。
- 此外，国家开发银行、农业银行、建设银行、交通银行、中原银行等多家金融机构纷纷与河南旅游企业建立合作关系。

3、国际人才港落户郑州 高新区拟打造综合人才基地（2018.5.29）



- 5月29日，在上海举行的中英技能合作圆桌论坛上，郑州高新区与郑大、英国技能优才中心、罗斯洛克资产管理咨询有限公司就共同建设郑州国际人才港项目签订了框架合作协议。签约仪式在英国驻中国总领馆举办。
- 国际人才港项目旨在引进英国优质教育资源，与牛津、剑桥等英国一流大学合作办学，与英国各职业教育机构合作，帮助中国地方政府培养有关交通运输、航天航空、金融、国际旅游、现代农业、新能源、电子信息等领域的应用人才。
- 项目拟在郑州高新区建设郑州国际人才港，英国技能优才中心、英国铁路技能研究院将优先联合郑大在高新区成立技能发展示范中心（简称CDM），主要建设英国产学体系合作平台、技能身份证平台、人力资源预测评价模型平台等，项目后期将由罗斯洛克文化集团对该项目进行产业配套，打造综合性人才基地。

行业热点-河南/郑州热点

4、洛阳发布一揽子政策支持自创区创新创业 (2018.5.30)



- 5月30日，洛阳高新区正式发布《关于支持创新创业推进国家自主创新示范区核心区建设的若干政策意见》，设立每年不低于1亿元的“洛阳高新区国家自主创新示范区建设专项资金”，重点扶持区内的创新引领型企业、创新引领型人才、创新引领型机构、创新引领型平台，大力提升高新技术产业发展水平，全面加快核心区建设步伐。
- 《若干意见》还从“发展壮大创新引领型企业、引进培育创新引领型人才、加快构建创新引领型机构、全面布局创新引领型平台”四个方面，制订出台18项“高含金量”的政策措施支持自创区创新创业。

5、济源发布系列人才新政 高层次人才发展项目最高资助可达1亿元 (2018.6.1)



- 6月1日消息，济源市多个部门公布人才发展具体实施办法，当地历史上最优人才新政进入全面落实阶段。
- 根据实施办法，济源引进的青年人才，根据条件3年内可享受生活补贴，博士毕业生每月2000元、硕士毕业生每月1300元、本科毕业生每月700元。青年人才创业可享受高达1万元的补贴，住房可申请免租金或减半收取，首次购房最高可补贴130万元。
- 此外，济源还将开展高层次人才认定，高层次人才按照规定享受有关待遇和服务保障。高层次人才发展项目最高资助可达1亿元，建设创新创业平台最高可享受扶持资金500万元。人才落户可享受不限住址、“零门槛”落户政策。

6、郑州26条城市道路本月开修 今年还将对190条道路进行中修 (2018.6.1)



- 6月1日上午，郑州市城管局召开城市道路设施整治动员会。会议决定，今年郑州市将对包括石化路在内的190条道路进行中修，中修面积587万多平方米，同时对19593座窨井进行整治。其中，石化路（城东路到中州大道段）、农科路（文博东路到文博西路段）、丰庆路（东风路到北三环路段）等26条道路，下周一开始启动中修工作，本月内正式开始中修。
- 这190条道路的中修工作将于明年6月底前，全部修完。会议还透露，明年郑州市还要对70条道路进行中修，10条道路进行大修。今年郑州市的大修道路只有两条，分别是东明路和银通路，东明路已经于3月底开始施工，银通路预计8月开始施工。

政策解读-省十三届人大常委会第三次会议要点梳理

5月30日-6月1日，河南省召开省第十三届人大常委会第三次会议。会议期间，河南省人民政府就省人大常委会对加快推进新型城镇化和百城建设提质工程专项工作报告审议意见落实情况作出报告。报告就“提升郑州国家城市的首位度，引领中原城市群快速发展”“加快建设洛阳副中心城市”等问题作出说明。

全面放宽城市落户条件，设立社区集体户口

- 对高校和职业院校毕业生、留学归国人员及技术工人实行零门槛落户；
- 全面设立社区集体户口，在继续推进租赁房屋入户的同时，实行在城镇社区集体户口落户；
- 推动实现全省户口跨省辖市迁移“一站式”办理，争取2018年实现进城落户200万人以上；
- 此外，大力推行居住证制度，显著提高居住证发放量，全面实行网上申请办理居住证，并鼓励郑州大都市圈内五市率先实行居住证互认。

研究适时撤销荥阳、中牟、新郑、新密建制，改设为区

- 一方面，推动郑州与周边城市融合发展。结合郑州市城市总体规划修编工作，研究适时撤销荥阳市、中牟县、新郑市、新密市建制，改设为区，进一步拓展郑州发展空间；
- 第二方面，着力打造交通和物流中枢。着力增强航空枢纽作用，启动郑州机场三期工程，形成覆盖全球的国际客货运航线网络。优化铁路枢纽布局，加快建设郑州南站和高铁快件物流集散中心，构建以郑州为中心的米字形高速铁路大通道。

积极申办洛阳综合保税区，加快洛阳副中心城市建设

- 我省将加快推进洛阳航空口岸扩大对外开放和洛阳铁路口岸申报一类口岸，积极申办洛阳综合保税区；
- 建设跨境电子商务综合服务平台，实现与省“单一窗口”平台互联互通；
- 主动融入“一带一路”建设，加强与丝绸之路经济带沿线主要节点城市之间的经济联系；
- 今后，洛阳将继续在全力推进产业转型升级、挖掘开发特色文化旅游资源、强化开放带动，加快打造中原经济区开放合作新高地等三方面发力。

五年来，郑州GDP占全省的比重，以平均每年0.2%的速度向上“生长”，截止2017年，郑州经济首位度刚过20%，人口首位度10.2%，首位度仍较低是郑州建设国家中心城市的首要短板。城市从集聚人口尤其是高素质人口和扩张经济总量等方面，提升首位度，并以此进一步增强郑州的集聚效益和辐射带动能力，是建设国家中心城市的重要着力点之一。

土地速览

本周近郊供应24宗，远郊供应18宗；市本级成交3宗、近郊成交23宗

本周大郑州土地成交速览

供应



本周土地供应42宗，1774亩

成交

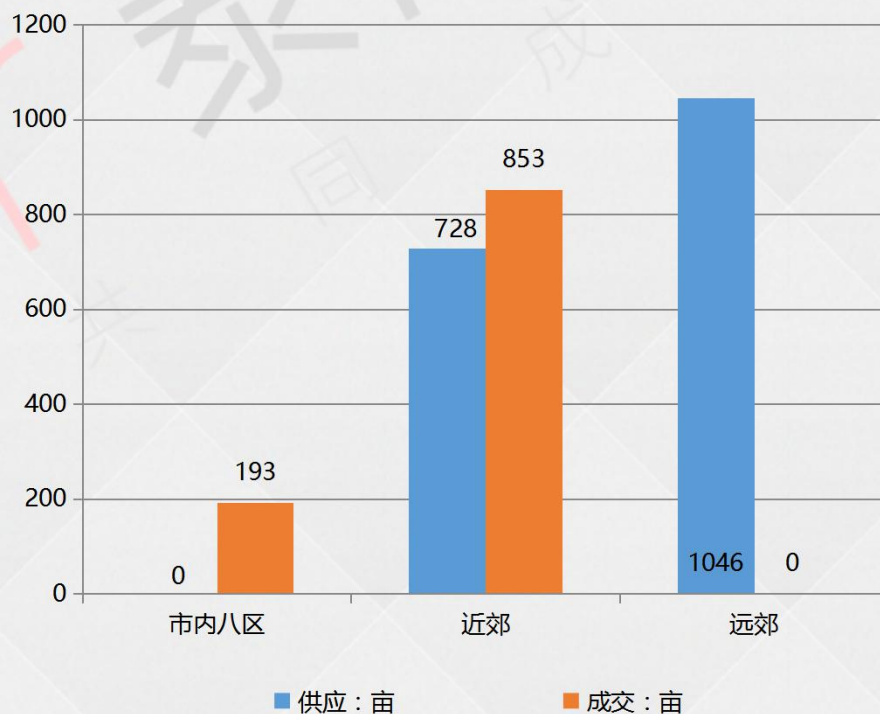


本周土地成交26宗，1046亩

价格



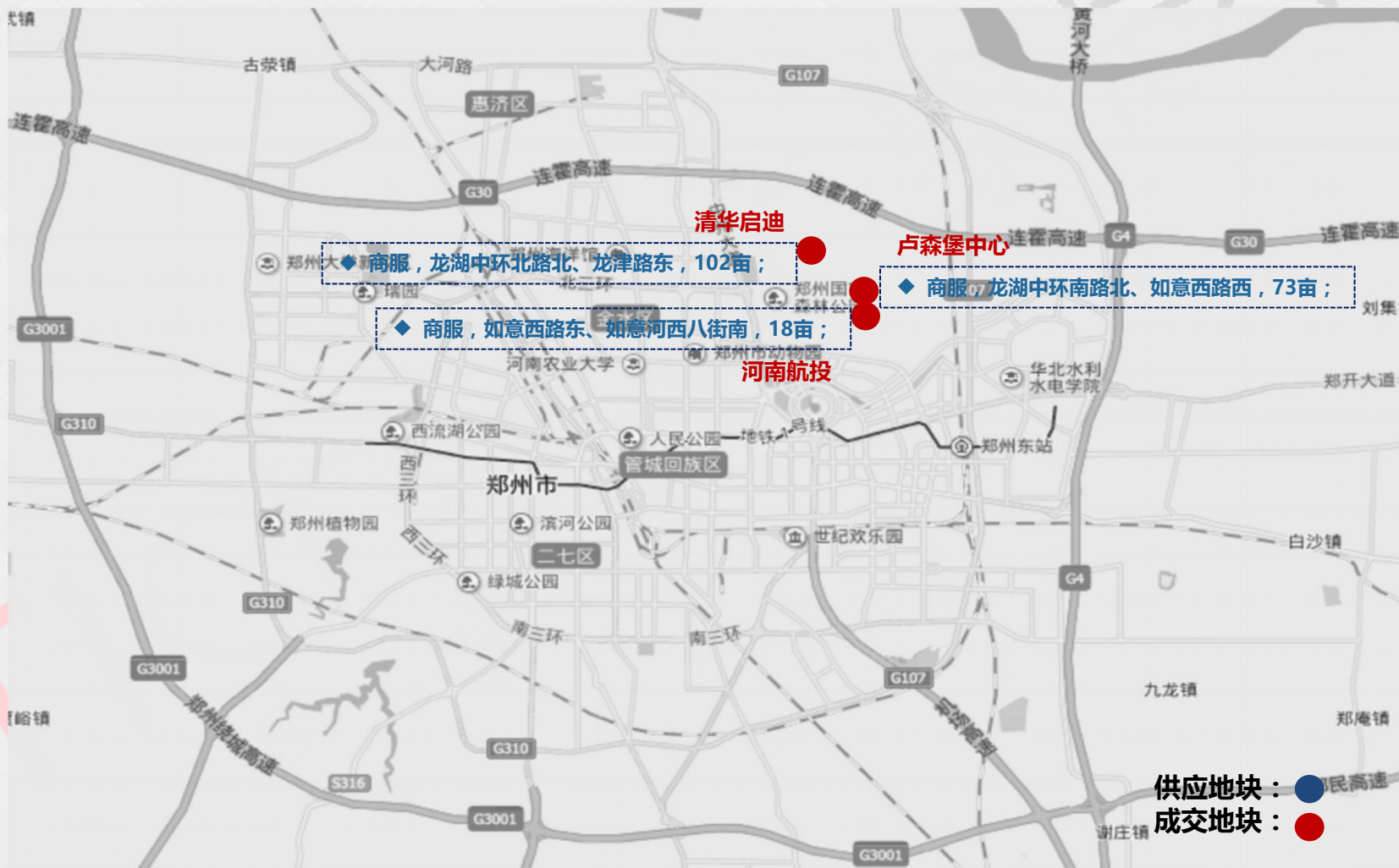
本周土地单价339万元/亩



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



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
2018/5/31	郑政东出 [2018]5号(网)	龙湖中环北路北、龙津路东	郑东新区	102	商服用地	3	84700	834	4171	0%	郑州启迪东龙 科技发展有限公司	清华启迪
	郑政东出 [2018]6号(网)	龙湖中环南路北、如意西路西		73	商服用地	1.7	30700	418	3688		河南郑欧丝路 建设发展有限公司	卢森堡中心
	郑政东出 [2018]7号(网)	如意西路东、如意河西八街南		18	商务金融用地	3.5	15800	895	3834			河南航投
合计				193	—							

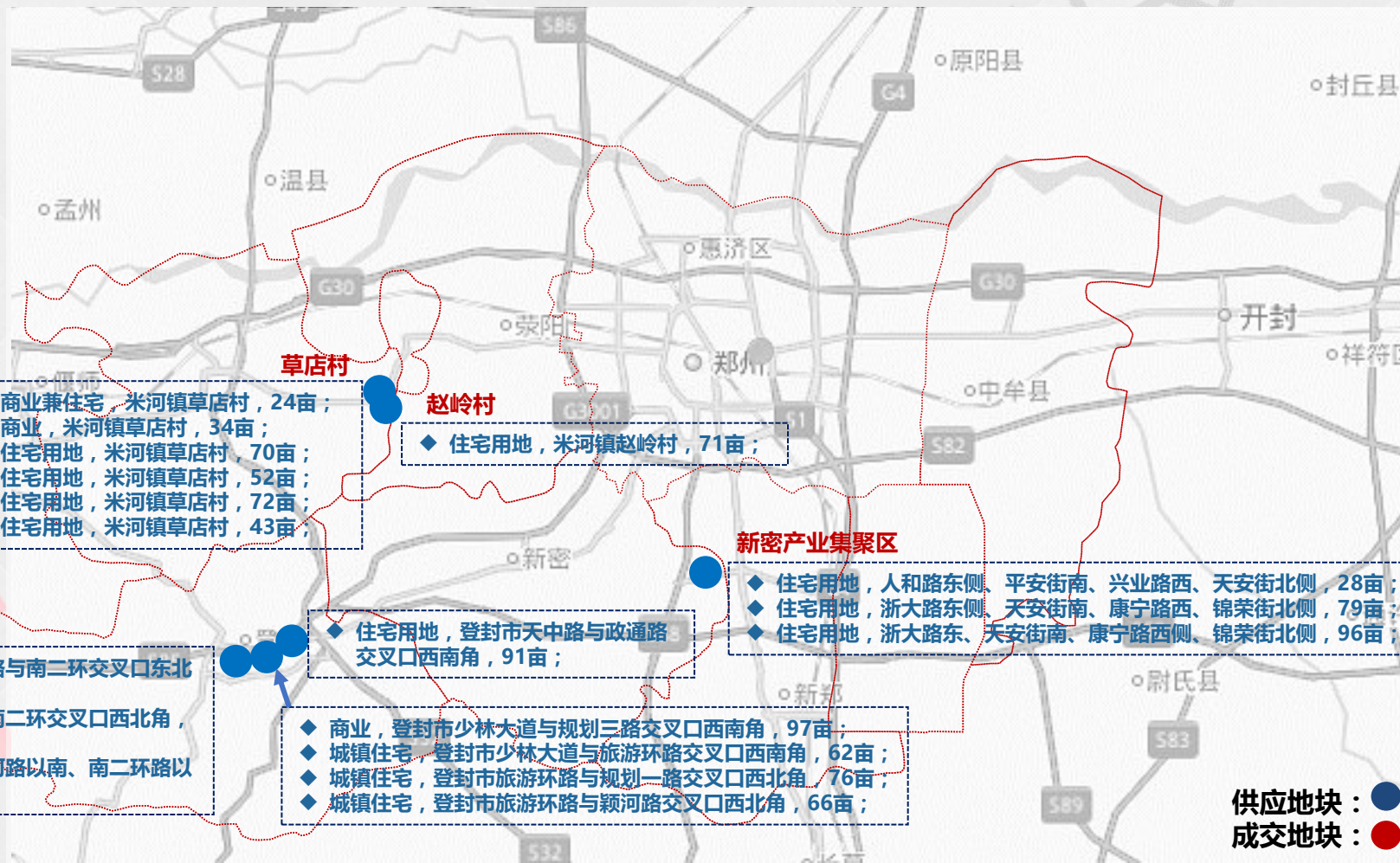
数据来源：郑州市公共资源交易中心

本周大郑州（近郊）土地供应、成交分布图



土地市场-大郑州

本周大郑州（远郊）土地供应、成交分布图



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（平原新区）

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
2018/5/29	2018/7/4	平原示范区2017-031	昆仑山路以东，黄河路以南，纬一路以北	平原新区	80	住宅兼容 商用	≥1.5， ≤1.8	≥16， ≤70	≤25	≥40	15280	191	70、40	15280	——
合计					80	——									

备注：平原示范区2017-031竞得人负责按照管委会产业规划和项目入驻标准，引进高端制造、智能电子等新兴战略产业项目，并承诺建设10万平方米以上标准化厂房

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）

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
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2015)034-1号	塔山路与310国道交叉口西北侧	荥阳	19	住宅	1.0<FAR<3.0	<100	<25	>35	6901	360	70	6901	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)32-1号	香竹路与棋源路交叉口西南侧	荥阳	44	住宅	1.0<FAR<3.0	<80	<25	>30	9800	222	70	9800	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)33-2号	繁荣路与棋源路交叉口西南侧	荥阳	50	住宅	1.0<FAR<3.5	<100	<35	>30	11850	235	70	11946	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)113-1号	京城路与泽众路交叉口西南侧	荥阳	8	住宅	1.0<FAR<3.0	<80	<25	>30	1600	212	70	1600	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)113-2号	京城路与泽众路交叉口西南侧	荥阳	6	商服	FAR<2.5	<80	<55	>25	1195	200	40	1195	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2016)145号	站前街与飞龙路交叉口东南侧	荥阳	10	住宅	1.0<FAR<1.5	<19	<30	>35	2070	203	70	2070	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2015)14-3-1号	广武镇王顶村	荥阳	39	住宅	1.0<FAR<2.0	<80	<25	>35	3000	76	70	3000	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)69-3号	广武镇张垌村	荥阳	14	住宅	1.0<FAR<2.2	<80	<28	>30	1155	80	70	1155	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)71-3号	广武镇张垌村	荥阳	42	住宅	1.0<FAR<2.2	<80	<28	>30	3355	80	70	3608	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)73-3-3号	广武镇张垌村	荥阳	20	住宅	1.0<FAR<2.5	<80	<25	>35	1705	86	70	1793	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)74-2号	广武镇张垌村	荥阳	36	住宅	1.0<FAR<2.2	<80	——	>30	2875	80	70	2875	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)77-1号	广武镇樊河村	荥阳	8	住宅	1.0<FAR<2.0	<60	<30	>30	610	76	70	612	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)77-2号	广武镇樊河村	荥阳	7	住宅	1.0<FAR<2.0	<60	<30	>30	525	77	70	544	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)78-2号	广武镇樊河村	荥阳	4	住宅	1.0<FAR<2.0	<60	<30	>30	290	76	70	295	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)78-3号	广武镇樊河村	荥阳	7	住宅	1.0<FAR<2.0	<60	<30	>30	560	76	70	633	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)79-3号	广武镇樊河村	荥阳	11	住宅	1.0<FAR<2.0	<60	<30	>30	820	76	70	820	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)80-2-1号	广武镇樊河村	荥阳	40	住宅	1.0<FAR<2.0	<60	<30	>30	3030	76	70	3030	——

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）

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
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)81-2号	广武镇樊河村	荥阳	21	住宅	1.0<FAR<2.0	<60	<28	>30	1585	76	70	1585	——
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)62-1号	汜河路与飞龙路交叉口西南侧	荥阳	70	住宅	1.0<FAR<2.5	<80	<25	>30	15870	228	70	16018	安置
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)63-1号	演武路与飞龙路交叉口西北侧	荥阳	41	住宅	1.0<FAR<2.5	<80	<25	>30	9280	229	70	9704	安置
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)64-1号	汜河路与飞龙路交叉口东南侧	荥阳	42	住宅	1.0<FAR<2.5	<80	<28	>30	9000	215	70	9000	安置
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)65-1号	紫荆路与演武路交叉口西北侧	荥阳	37	住宅	1.0<FAR<2.5	<80	<28	>30	7855	215	70	8088	安置
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)67-1号	京城路与泽众路交叉口西南侧	荥阳	57	住宅	1.0<FAR<3.3	<80	<28	>30	12300	218	70	12303	安置
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2017)25-3号	康泰路与京城路交叉口东南侧	荥阳	10	住宅	1.0<FAR<3.0	<80	<38	>30	2110	222	70	2110	400平 安置
2018/5/31	2018/6/29	荥政储(2018)2-2号	龙港路与兴华路交叉口东北侧	荥阳	7	住宅	1.0<FAR<2.5	<100	<34	>30	1055	158	70	1055	——
合计					648	——									

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

本周近郊土地成交信息（龙湖镇）

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/m²)	溢价率	买受人	备注
2018/5/28	郑政新郑出(2018)6号(网)	龙湖镇规划泰山路北侧、国有储备地西侧	南龙湖	71	商办	≤2	9613	136	1020	0%	正荣	——
2018/5/28	郑政新郑出(2018)7号(网)	龙湖镇规划三路南侧、大学南路辅道东侧	南龙湖	63	住宅	>1, ≤2.5	18971	301	1804	0%		——
2018/5/28	郑政新郑出(2018)8号(网)	龙湖镇规划三路南侧、规划二路西侧	南龙湖	54	住宅	>1, ≤2.5	16310	301	1804	0%		——
2018/5/28	郑政新郑出(2018)9号(网)	龙湖镇规划一路南侧、大学南路辅道东侧	南龙湖	65	住宅	>1, ≤2.5	19425	301	1804	0%		——
2018/5/28	郑政新郑出(2018)10号(网)	龙湖镇规划一路南侧、规划二路西侧	南龙湖	63	住宅	>1, ≤2.5	18965	301	1804	0%		——
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

土地市场-大郑州

本周近郊土地成交信息（航空港区）

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/m²)	溢价率	买受人	备注
2018/5/30	郑港出〔2017〕37号	通航路以南、凌风街以西	北港板块	21.5	商服	< 4.5	6540	304	1014	10%	郑州航空港区航程正商置业有限公司	——
2018/5/30	郑港出〔2017〕38号	太湖路以北、凌风街以西	北港板块	20.2	商服	< 4.5	6156	305	1015	9%	郑州航空港区航程正商置业有限公司	——
2018/5/30	郑港出〔2017〕42号	长安路以西、太湖路以北	北港板块	62.2	住宅	> 1, < 3	19439	312	1562	0%	郑州港宏实业有限公司	——
2018/5/30	郑港出〔2017〕92号	苑陵路以北、园博西路以东	南港板块	67.4	商服	< 1.2	13839	205	2568	0%	郑州航空港园博园经营管理有限公司	——
2018/5/30	郑港出〔2018〕10号	来之街以西、如荼路以南	南港板块	39.2	商服	< 2	9105	233	1744	0%	郑州航空港市民中心发展有限公司	——
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	100.7	住宅	> 1, < 2.2	27006	268	1828	0%	河南怡乐和苑置业有限公司	——
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	116	264	2641	0%	河南绿地港区置业有限公司	——
2018/5/30	郑港出〔2018〕43号	如云路以南、乔松街以西	南港板块	13.8	商服	< 2.5	3176	231	1385	0%	郑州航空港市民中心发展有限公司	——
2018/5/30	郑港出〔2018〕44号	滨河西路以西、通航路以南	北港板块	23.9	住宅	> 1, < 2	7023	294	2203	0%	郑州航空港区万科美景置业有限公司	——
2018/5/30	郑港出〔2018〕4号	黄海路以南、梅河路以东	南港板块	0.8	住宅	> 1, < 1.5	219	262	2622	0%	河南绿地港区置业有限公司	——
2018/5/30	郑港出〔2018〕59号	大寨路以北、立德街以东	北港板块	3.5	商服	< 0.5	1403	406	12188	0%	河南大桥石化股份有限公司	——
2018/5/30	郑港出〔2018〕78号	鄱阳湖路以南、长安路以东	北港板块	0.5	住宅	> 1, < 2	154	296	2218	0%	河南御品置业有限责任公司	——
2018/5/30	郑港出〔2018〕88号	东海路以北、梅河路以东	南港板块	10.6	商服	< 4	2548	240	900	0%	中建二局第二建筑工程有限公司	——
2018/5/30	郑港出〔2018〕8号	长安路以东、桥航路以南	北港板块	37.9	商服	< 2	9163	242	1813	0%	郑州航空港市民中心发展有限公司	——
2018/5/30	郑港出〔2018〕91号	通航路以南、凌烟街以东	北港板块	32.9	商服	< 4.5	9087	276	921	0%	郑州港驰实业有限公司	——
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	40.0	商服	< 5	10145	254	761	0%	郑州航空港区绿地航程置业有限公司	——
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	40.0	商服	< 5	10180	255	764	0%	郑州航空港区绿地航程置业有限公司	——
2018/5/30	郑港出〔2018〕9号	慈航路以北、凌烟街以东	北港板块	21.6	商服	< 2	5215	241	1809	0%	郑州航空港市民中心发展有限公司	——
合计				537.1	——							

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

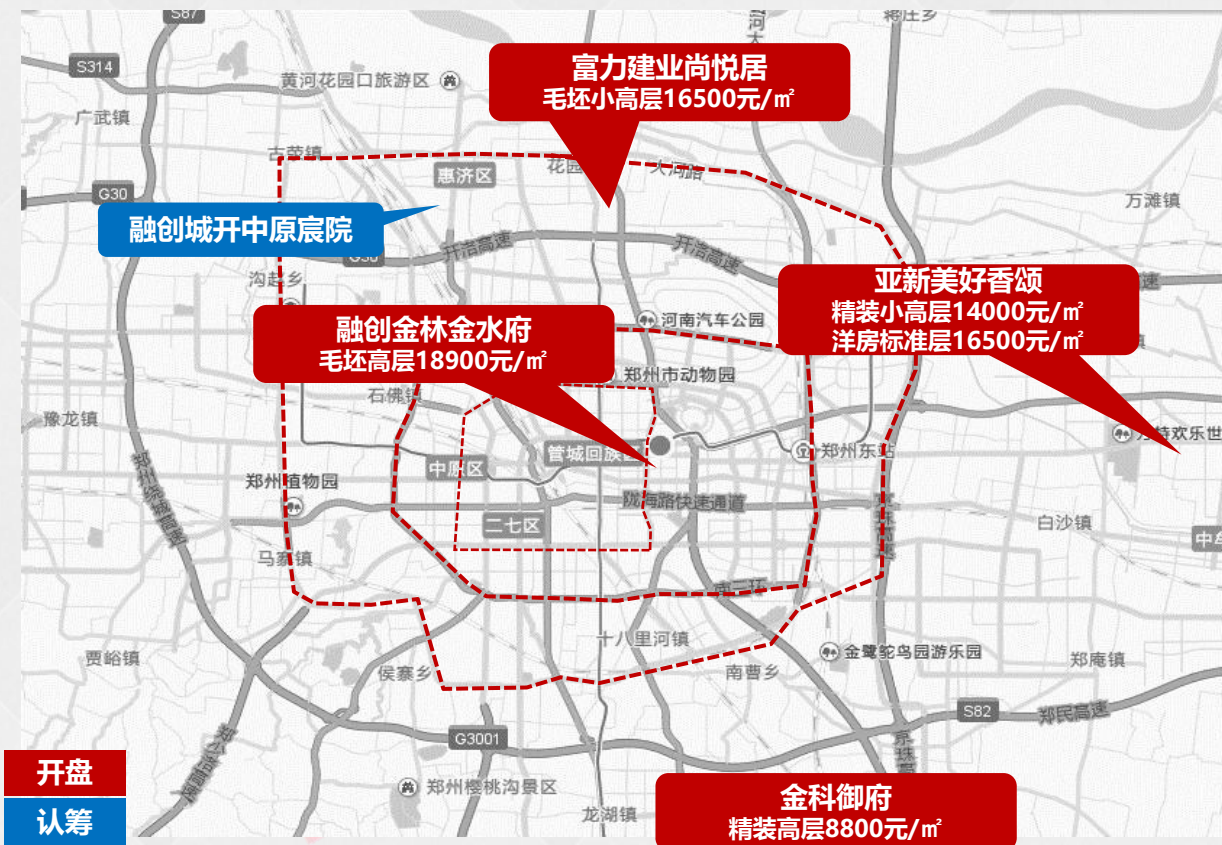
本周远郊土地供应信息（巩义、登封、新密）

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
2018/5/29	2018/6/28	巩义市网挂（2018）7号	米河镇草店村	米河镇	24	商业兼住宅	≤1.2	——	<45	≥25	922	39	40、70	922	——
					34	商业	≤1.2	——	<45	≥25	1307	39	40	1307	——
					70	住宅	>1，≤1.1	——	<35	≥25	2733	39	70	2733	——
					52	住宅	>1，≤1.1	——	<35	≥25	2022	39	70	2022	——
					72	住宅	>1，≤1.2	——	<35	≥25	2815	39	70	2815	——
					43	住宅	>1，≤1.2	——	<35	≥25	1696	39	70	1696	——
			米河镇赵岭村		71	住宅	>1，≤1.2	——	<35	≥25	1994	28	70	1994	——
2018/5/30	2018/6/28	登国土资交易告字[2018]2号	登封市嵩阳路与南二环交叉口东北角	市区	16	住宅	>1，<2	<36	<28	>30	2916	180	70	2916	——
			登封市嵩阳路与南二环交叉口西北角		13	商业	<1.6	<24	<50	>25	1434	107	40	1434	——
			登封市天中路与政通路交叉口西南角		91	住宅	>1，<1.5	<24	<28	>30	17919	197	70	17919	——
			登封市颍河路以南、南二环路以北		56	住宅兼商业	>1，<2.5	<36	<26	>35	11836	210	70、40	11836	——
			登封市少林大道与规划三路交叉口西南角		97	商业	<0.8	<24	<35	>30	7504	77	40	3753	——
			登封市少林大道与旅游环路交叉口西南角		62	住宅	>1，<1.3	<20	<33	>30	10292	167	70	5147	——
			登封市旅游环路与规划一路交叉口西北角		76	住宅	>1，<1.2	<18	<34	>30	12170	160	70	6085	——
			登封市旅游环路与颍河路交叉口西北角		66	住宅	>1，<1.2	<18	<33	>30	10586	160	70	5393	——
			2018/7/2		新密交易告字〔2018〕005号	人和路东侧、平安街南、兴业路西、天安街北侧	新密市产业集聚区	28	住宅	>1，≤3.2	≤60	≤35	≥30	5501	194
	新密交易告字〔2018〕006号	浙大路东侧、天安街南、康宁路西、锦荣街北侧		79	住宅	>1，≤2.0		≤40	≤30	≥30	19636	250	70	19636	——
		浙大路东、天安街南、康宁路西侧、锦荣街北侧		96	住宅	>1，≤2.0		≤40	≤30	≥30	23894	250	70	23894	——
	合计					1046	——								

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852套，去化819套，去化率96%



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
金科御府	高层	423	423	100%
融创金林金水府	高层	218	218	100%
富力建业尚悦居	小高层	128	128	100%
亚新美好香颂	小高层、洋房	83	50	60%
合计		852	819	96%

项目认筹情况

认筹项目	推售物业类型	推出套数	认筹套数
融创城开中原宸院	高层、洋房	——	456
合计		——	456



认筹活动—融创城开中原宸院

6月2日上午9点针对**一期高层和洋房房源**进行认筹，推出房源目前尚未确定
截止下午5点，到访客户约**700组**，认筹客户约**460组**



项目位置	惠济区 开元路与天河路交叉口路西				
开发企业	河南中之祥置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	761亩	建面	167万㎡	容积率	3.0
推出套数	——				
预计价格	高层16000元/㎡，洋房20000元/㎡（精装，标准未出）				
优惠方式	当天认筹客户可享受车位1万元优惠，活动截止到6月3日				
备注	高层定存10万，洋房定存20万；				

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（㎡）	套数
高层	1-8栋	1	2T4	30/31	3室2厅2卫	120	306
					3室2厅2卫	115	122
					3室2厅1卫	89	615
					4室2厅2卫	143	186
洋房	9-16栋	2/3	1T2	6/8	3室2厅2卫	127	216
					4室2厅2卫	141	48
合计							1493

开盘活动—融创金林金水府

5月28日针对**高层3#房源首开**，共推出**218套**，截至开盘结束，去化**218套**，去化率为**100%**

2017年4月开始认筹，截止开盘累计蓄客**570组**左右



项目位置	金水区 未来路与福元路交汇处				
开发企业	河南金林置业有限公司				
代理商	自销				
占地	65亩	建面	40万㎡	容积率	5.87
推出套数	218		销售套数	218	
到访成交率	——		去化率	100%	
成交价格	成交均价18900元/㎡				
竞品均价	无				
优惠	无				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；微信选房，全款优先选				

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#	3	2T2	39F	三房	145	72	72	100%
						四房	158	72	72	100%
						四房	190	74	74	100%
	合计							218	218	100%

开盘活动-富力建业尚悦居

5月29日针对**小高层5#、6#**进行开盘， 共计推出**128套**房源，去化**128套**，去化率**100%**

项目4月23日启动认筹，截止开盘蓄客**约500组**



位置	惠济区 中州大道与贾鲁河交汇处西北角				
开发商	富力地产&建业集团&易居中国				
代理商	易居				
占地	67亩	建面	11.2万㎡	容积率	2.5
推出（套）	128	成交（套）	128		
到访成交率	——	整体去化率	100%		
成交价格	均价：16500元/㎡				
竞品价格	正弘澜庭叙高层15800元/㎡（毛坯）				
优惠	①会员升级交2万优惠3% ②一次性额外优惠2%				
交房标准	精装修；装修标准1500元/㎡				
备注	微信选房：5月29号晚7点一次性先选，8点按揭客户选 一次性客户占比约66%，按揭客户约占34%				

推售房源	物业类型	楼栋号	单元	层数	梯户比	面积	户型	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	5# 、 6#	1	16F	2T4	99	三室两厅两卫	64	64	100%
						135	四室两厅两卫	64	64	
	合计								128	128

开盘活动-亚新美好香颂

6月2日针对小高层**5#、8#**和洋房**16#、17#**的部分房源进行微信选房，共推出**83套**，去化**50套**，去化率**60%**
截止开盘累计蓄客约**95组**左右



项目位置	中牟 绿博大道与屏华路交汇处南300米				
开发企业	亚新集团				
代理商	易居				
占地	107亩	总建面	18万㎡	容积率	1.99
推出套数	83	去化套数	50	去化率	60%
成交价格	小高层均价14000元/㎡；洋房标准层16500元/㎡				
竞品价格	名门紫园高层14200元/㎡（毛坯）；洋房标准层17000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①认筹优惠1% ②开盘优惠3万元 ③30%首付无优惠。60%首付优惠8%，一次性优惠12% ④按时签约优惠1%				
交房标准	小高层精装修；洋房毛坯				
备注	五证齐全				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	2	2T3	15F	三室两厅一卫	115㎡	14	44	70%
		8#	3	2T2		三室两厅两卫	126-128㎡	32		
						四室两厅两卫	144㎡	17		
	洋房	16#、17#	2	1T2	9F	四室两厅两卫	153-163㎡	20	6	30%
	合计								83	50

开盘活动-金科御府

6月2日针对高层1#、3#、5#、8#进行微信选房，共推出423套，去化423套，去化率100%

项目1月份开始0元入会，截止开盘累计蓄客约1500组左右



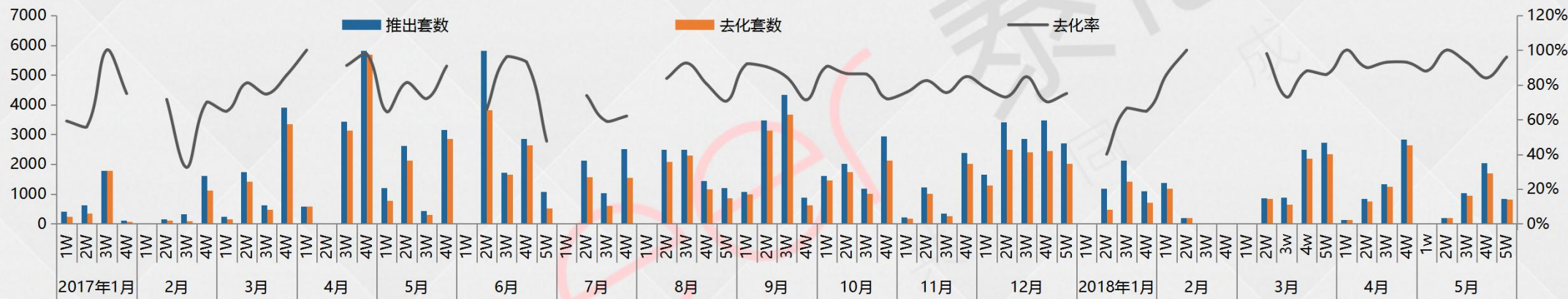
项目位置	新郑 新区中兴路与中华路交汇处向北200米路西				
开发企业	河南金上百世置业有限公司				
代理商	自销、中原				
占地	224亩	总建面	37万㎡	容积率	2.99
推出套数	423	去化套数	423	去化率	100%
成交价格	均价8800元/㎡				
竞品价格	新郑碧桂园9000元/㎡（精装）				
优惠方式	①0元入会3000 ②会员升级10000 ③按时签约1% ④按揭优惠1% ⑤一次性优惠3%，认筹2万抵3万				
交房标准	精装修				
备注	精装部分拆分，另外签合同；1300元/㎡，5年付清，有利息				

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	1#	2	2T3	25F	三室两厅一卫	110㎡	423	423	100%
		3#	1			三室两厅两卫	122㎡			
		5#、8#		三室两厅两卫		132㎡				
				三室两厅两卫		150㎡				
	合计								423	423

开盘效果监控

5月5周主城区开盘项目2个，郊县开盘2个，去化率96%，成交均价13923元/m²

2017年1月1周-2018年5月5周开盘推售



单位：元/m²

2017年1月1周-2018年5月5周开盘项目价格走势



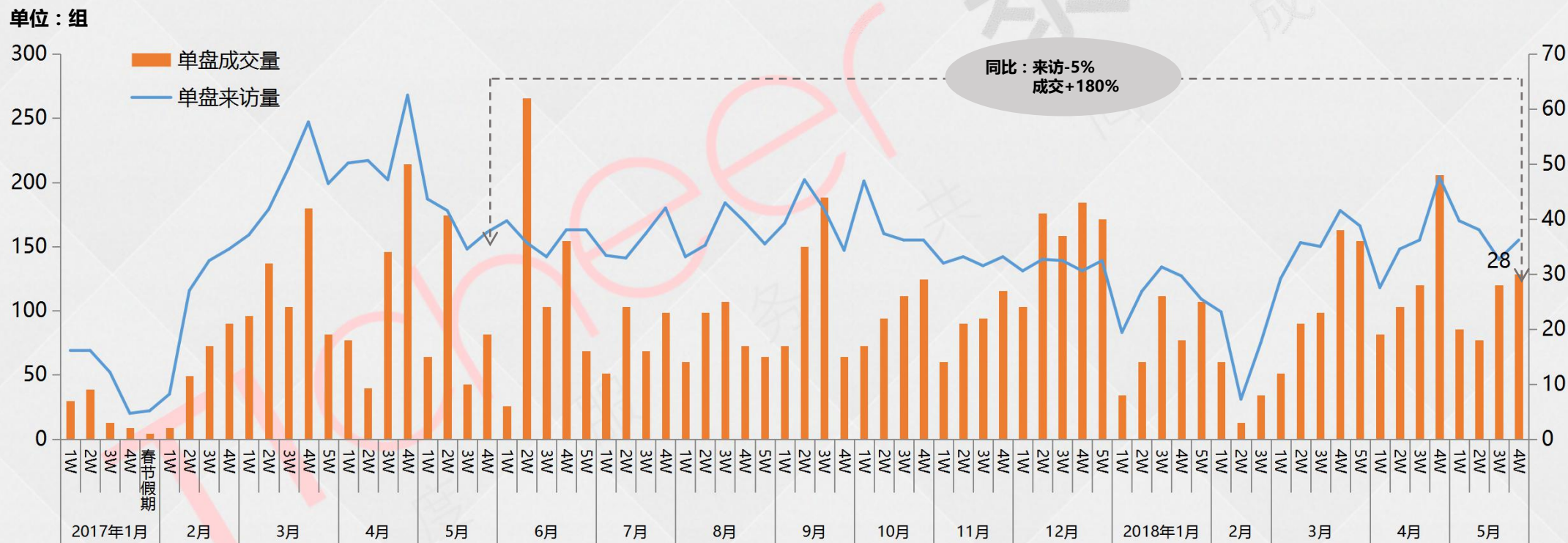
数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

典型项目监控

5月4周，单盘平均来访155组，环比上涨11%，同比上涨5%

单盘平均成交30套，成交环比上升7%，同比上升58%

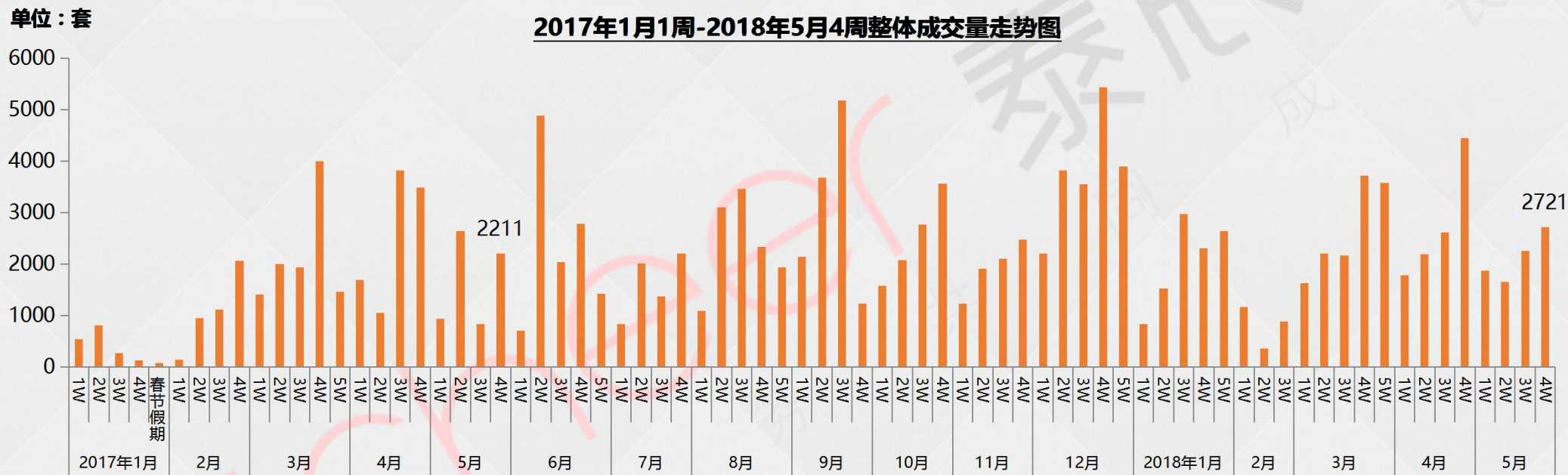
2017年1月1周-2018年5月4周单盘平均来访、成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

5月4周实际成交总量**2721套**，环比上升**20%**，同比上升**23%**



◆5月4周，实际监控到住宅项目132个，共计来访量20402，单盘平均来访量155次；其中住宅在售项目90个，共计成交2721套，单盘平均成交30套，其中无货在售项目31个，全新待售项目11个；

◆5月4周开盘项目8个，推出住宅2043套，去化1712套，占成交总量63%。

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4周住宅平销TOP10，较上周基本持平，其中市区平销套数比重增加

住宅销售：5月4周监控住宅项目中，开盘加推项目8个，受月末集中推盘影响，成交量持续上升（环比上升20.3%）

5.21-5.27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	锦艺金水湾	金水区	67	高层	15500	0.77
2	正弘澜庭叙	惠济区	64	高层	15800	0.77
3	正弘中央公园	航空港区	50	小高层	10500	0.53
4	清华大溪地	荥阳	48	高层	8800	0.51
5	融创观澜壹号	中牟	46	小高层	10600	0.48
6	碧桂园龙城天悦	荥阳	45	高层	8600	0.62
7	东润玺城	荥阳	42	小高层	8900	0.48
8	名门紫园	中牟	37	小高层	14500	0.41
9	安纳西庄园	航空港区	35	小高层	10000	0.38
10	融侨城	龙湖镇	35	高层	9000	0.34

5.21-5.27郑州市周度住宅销售项目成交套数TOP20

序号	项目名称	区域	成交
1	正商智慧城	龙湖镇	459
2	华南城中国	龙湖镇	237
3	华润悦玺	惠济区	234
4	正商河峪洲	惠济区	126
5	郑州绿地城	二七区	125
6	瀚宇天悦湾	荥阳	122
7	建业春天里	郑东新区	95
8	锦艺金水湾	金水区	67
9	康桥香溪郡	中牟	65
10	正弘澜庭叙	惠济区	64
11	正弘中央公园	航空港区	50
12	清华大溪地	荥阳	48
13	融创观澜壹号	中牟	46
14	碧桂园龙城天悦	荥阳	45
15	东润玺城	荥阳	42
16	名门紫园	中牟	37
17	安纳西庄园	航空港区	35
18	融侨城	龙湖镇	35
19	青风公园	经开区	33
20	豫发白鹭园春晓	航空港区	33

新盘扫描-华润悦景湾（项目概况）

双湖科技城+刚需+两湖+双地铁



推盘节奏：

2017年6月拿地；

2018年5月开放临时展厅；

预计2018年6月进场排号；

预计2018年7月首开1/2/3/4#楼；

预计2018年9月推出5/6/7#楼

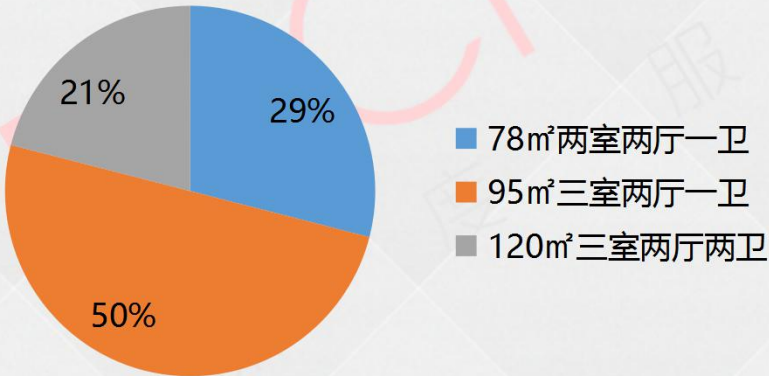
开发商	郑州天地康联置业有限公司	位置	高新区 北临红梅街，南临雀梅街，东临红松路
占地面积	42亩	建筑面积	11.5万㎡
容积率	2.99	装修	毛坯
绿化率	35%	销售团队	自销
物业类型	高层	总户数	840
项目概况	➢ 规划7栋高层2T4设计，层净高2.9m，楼间距50-70m；共三个户型，总户数856户；配套有2所幼儿园，一所托老所；人车分流，地下两层停车场，车位数1:1； ➢ 小区整体建筑风格为现代典雅主义，外立面采用质感涂料，小区规划建设8000㎡景观，紧邻天德湖和天健湖水域； ➢ 项目附加值：加装地暖； ➢ 项目周边规划建设有郑州中心医院、郑州中学高中部、市政小学，距离规划中的地铁8号线红松路站和9号线沟赵站均在1000m范围内		
目前阶段	项目目前拿4证，处于咨询阶段，售楼部预计6月10日开放		
土地情况	2017年6月20日拿地，为高新区双湖科技城的首宗地块，总价3.5亿元，单价830万/亩，楼面价4150元/㎡，溢价率75.12%		

新盘扫描-华润悦景湾（产品分析）

产品设计纯粹，三种户型分别为78㎡的两房和95/120㎡的三房，主力户型为95㎡三室两厅一卫



各户型套数占比



产品规划							
物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积	套数
高层	1/2#	1	2T4	30层	两室两厅一卫	78㎡	120
					三室两厅一卫	95㎡	120
	3/4#	1	2T4	30层	三室两厅一卫	95㎡	180
					三室两厅两卫	120㎡	60
	5#	1	2T4	30层	三室两厅两卫	120㎡	120
	6/7#	1	2T4	32层	两室两厅一卫	78㎡	120
					三室两厅一卫	95㎡	120
	合计						

备注：6#、7#的1-2F为物业用房

新盘扫描-华润悦景湾 (户型分析)

78m²三室两厅两卫

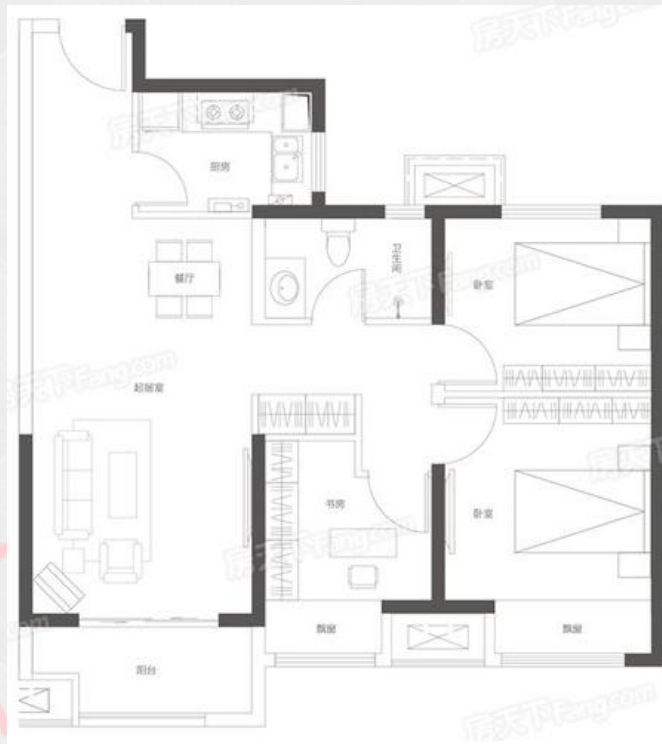


户型特点分析：

➤ 78平两房：

- 1、两房设计，面积恰到好处；
- 2、纯朝南户型，北面连廊式设计，大大增强整体户型内部的采光效果

95m²三室两厅一卫



户型特点分析：

➤ 95平三房：

- 1、餐客一体、动静分区；
- 2、三开间朝南，增强户内采光；
- 3、卧室均设有衣帽间，生活方便

120m²三室两厅两卫



户型特点分析：

➤ 120平三房：

- 1、经典三房面积段，户型方正；
- 2、餐客一体、客厅更开阔；
- 3、卧室均设衣帽间，加双卫设计，生活更方便

周度备案数据

- 商品房供应**21.48**万 m²，成交**27.86**万 m²
- 商品住宅供应**20.32**万 m²，成交**21.86**万 m²
- 商业供应**0**万 m²，成交**0.98**万 m²
- 写字楼供应**1.15**万 m²，成交**2.39**万 m²
- 公寓供应**0**万 m²，成交**1.92**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-（5.21-5.27）新增供应项目

新增供应项目共8个，预售总建面21.48万㎡，住宅建面20.32万㎡

预售项目名称	区域	预售物业类型	预售楼栋	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	预计开盘价格（元/㎡）
天伦庄园	惠济区	高层	76#	2.22	2.22	150	——	——	15500
奥马和园	二七区	写字楼	7# / 15# / 16# / 17# / 18# / 19#	1.15	0.0	0	1.15	80	——
裕华满园	高新区	高层	3#/4#	4.44	4.44	429	——	——	13300
旭辉正荣首府	二七区	高层	1#	1.10	1.10	108	——	——	13800
正商城	二七区	高层	2#	0.47	0.47	36	——	——	13800
华润紫云府	经开区	高层	1#	1.50	1.50	136	——	——	18500
亚新海棠公馆	经开区	高层+洋房	2#3#5#6#7#8#9#10#11#	6.32	6.32	385	——	——	23000
碧桂园翡翠湾	经开区	高层	26#27#	4.28	4.28	324	——	——	13500
合计				21.48	20.32	1568	1.15	80	——

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月4周商品住宅供应环比大幅上涨，商办市场无供应，写字楼少量供应

5月4周商品住宅、写字楼成交量环比均有上升，商业、公寓有所下降；写字楼成交均价上涨明显，住宅略有下降

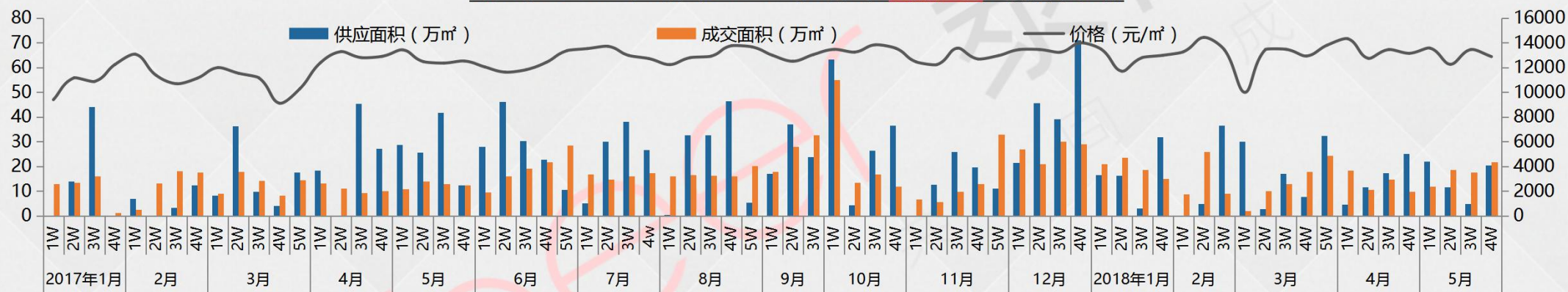
郑州市区各物业类型市场表现						
物业类型		商品房	商品住宅	商业	写字楼	公寓
供应面积 (万 m ²)	5.21-5.27	21.48	20.32	0	1.15	0
	环比 (%)	338%	315%	——	——	——
成交面积 (万 m ²)	5.21-5.27	27.86	21.86	0.98	2.39	1.92
	环比 (%)	18%	25%	-5%	58%	-29%
成交金额 (亿元)	5.21-5.27	36.60	28.12	1.75	4.19	2.24
	环比 (%)	19%	19%	-16%	154%	-29%
成交均价 (元/ m ²)	5.21-5.27	13137	12866	17767	17555	11694
	环比 (%)	1%	-4%	-12%	61%	0%

周度备案数据-各物业类型量价

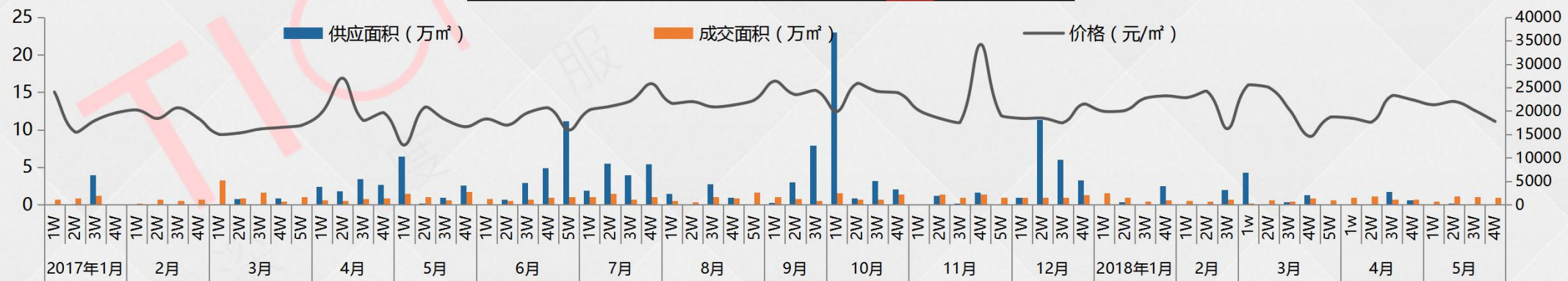
商品住宅：5月4周商品住宅供应20.32万方，环比上涨315%；成交21.86万方，环比上涨25%；
成交均价12866元/m²，环比下降4%

商业：5月4周商业无供应，成交0.98万方，成交均价17767元/m²，环比下降12%

郑州市区2017年1月1周-2018年5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5月4周**商业**周度供求分析

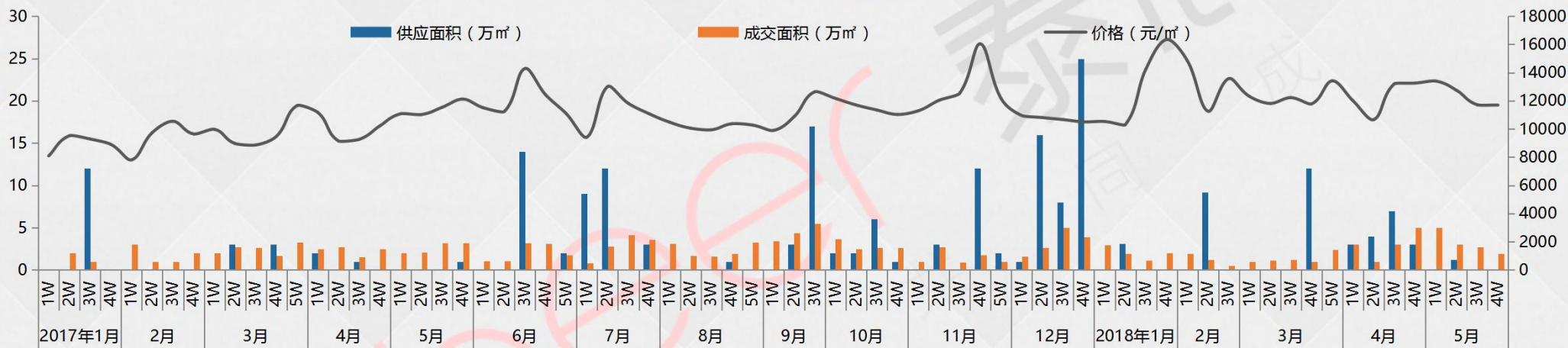


周度备案数据-各物业类型量价

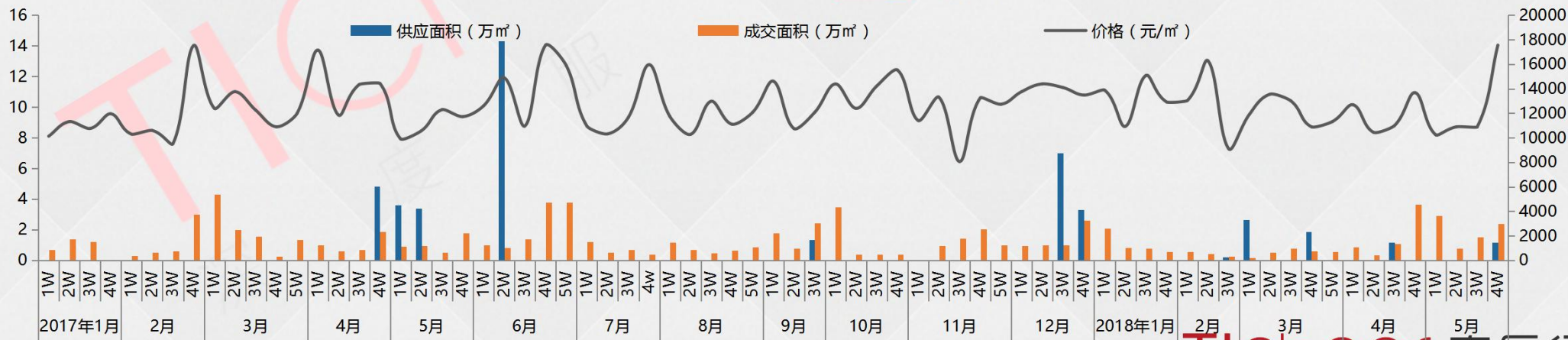
公寓：5月4周无供应，成交1.92万方，均价11694元/㎡，价格持平

写字楼：5月4周供应1.15万方，成交2.39万方，环比上涨58%；均价17555元/㎡，环比上涨61%

郑州市区2017年1月1周-2018年5月4周公寓周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年5月4周写字楼周度供求分析



周度备案数据-70P榜单

住宅：5月4周，住宅成交备案前三为：碧源月湖、永威城、建业春天里

公寓：5月4周，公寓成交备案前三为：名门翠园、浩创优尚、金茂城（惠达金苑）

5.21-5.27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	碧源月湖	惠济区	5.47	6.94	502	12685
2	永威城	管城区	2.20	1.90	193	8636
3	建业春天里	郑东新区	1.87	1.99	156	10639
4	碧桂园天悦	经开区	1.39	2.25	112	16166
5	康桥悦蓉园	经开区	1.35	2.42	115	17993
6	公园道1號	高新区	0.80	1.25	81	15714
7	谦祥福晟兴隆城	惠济区	0.63	0.93	78	14795
8	永威森林花语	郑东新区	0.63	0.73	36	11683
9	佳润滨河佳园	郑东新区	0.59	0.41	33	6823
10	汇泉西悦城	中原区	0.58	0.70	60	12170

5.21-5.27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	0.31	0.50	61	16141
2	浩创优尚	经开区	0.21	0.29	57	14050
3	金茂城	惠济区	0.20	0.15	41	7646
4	公园道1號	高新区	0.13	0.14	24	10764
5	亚新橄榄城	二七区	0.12	0.12	34	9687
6	锦绣山河	二七区	0.10	0.11	21	11053
7	万科民安星辰	中原区	0.08	0.09	34	11297
8	万科城	高新区	0.08	0.07	25	9226
9	保利文化广场	高新区	0.07	0.07	21	9913
10	正商中州城	管城区	0.06	0.07	9	10921

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据
备注：永威城、佳润滨河家园为团购房源

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>