

2017.8

郑州房地产市场研究报告



2017年8月郑州商品房、商品住宅整体情况一览表

商品房	供应套数 (套)	供应面积 (万m²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)	成交均价 (元/m²)	库存面积 (万m²)
本月	20201	192	10633	104	12161	2354
环比上月	25%	27%	8%	17%	-5%	4%
上月	16099	151	9863	89	12808	2266
同比去年同期	-1%	-6%	-53%	-55%	17%	28%
去年同期	20490	206	22585	230	10378	1837

商品住宅	供应套数 (套)	供应面积 (万m²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)	成交均价 (元/m²)	库存面积 (万m²)
本月	12844	146	6597	76	13123	816
环比上月	59%	47%	15%	17%	-1%	8%
上月	8084	100	5747	65	13229	756
同比去年同期	8%	16%	-64%	-62%	26%	70%
去年同期	11839	126	18248	200	10402	480

数据来源：泰辰技术中心

1 商品住宅月度榜单



8月商品住宅成交金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (万元)	面积 (万m²)	套数	均价 (元/m²)
ONE	广电天韵	郑东新区	75265	9.30	683	8090
TWO	永威城	管城区	50249	3.62	328	13897
THREE	鑫苑国际新城	管城区	41184	3.37	325	12227
4	汇泉西悦城	中原区	35111	3.18	325	11036
5	正商城	二七区	29201	2.20	210	13278
6	万科大都会	二七区	28593	2.08	200	13747
7	恒大悦龙台	郑东新区	28122	1.01	60	27955
8	金地铂悦	管城区	25750	1.65	156	15630
9	郑地美景东望	郑东新区	23802	2.27	209	10482
10	绿都澜湾	管城区	23001	1.71	152	13457

数据来源：泰辰技术中心



8月商品住宅成交面积TOP10

序号	项目名称	区域	面积 (万m²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m²)
ONE	广电天韵	郑东新区	9.30	75265	683	8090
TWO	永威城	管城区	3.62	50249	328	13897
THREE	鑫苑国际新城	管城区	3.37	41184	325	12227
4	汇泉西悦城	中原区	3.18	35111	325	11036
5	拓丰祥和居	经开区	2.70	15808	240	5848
6	美商龙湖一号	金水区	2.57	17318	201	6726
7	郑地美景东望	郑东新区	2.27	23802	209	10482
8	正商城	二七区	2.20	29201	210	13278
9	万科大都会	二七区	2.08	28593	200	13747
10	永威西郡	中原区	1.71	21940	155	12796

备注：美商龙湖一号和拓丰祥和居备案房源以前期低价团购房为主；广电天韵以政府定向房源为主

01

楼市纵览

One



限房价保刚需 长沙将实行熔断+摇号土地新政

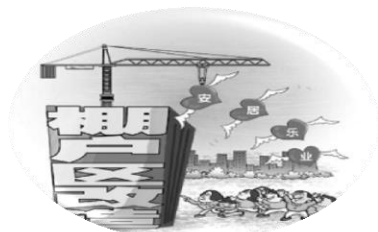
设定住宅销售限价，根据限价及综合开发成本，确定土地交易最高限价（溢价率不超过150%）；达限价点仍有多人竞价的，改为现场摇号



北京等13个城市试点利用集体建设用地建设租赁住房 国土部与住建部联合印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》



杭州创新监管与服务 打造全国首个智慧住房租赁平台 实现租赁环节全覆盖、租赁房源全纳入、租赁信息全共享的“三个全”目标



住建部排查十年棚改项目，逾期不交付可问责 有利于加快推进保障性住房的合理分配

2017年楼市 8月热点



郑州市人民政府办公厅文件 郑州市人民政府办公厅 关于印发郑州市培育和发展住房租赁市场 试点工作实施方案的通知 郑政办〔2017〕43号 2017年8月

郑州全市范围内试点“购租并举”住房制度 2017年10月底前进行房屋租赁备案的承租方，允许其在居住地落户



河南住房租赁合同范本出炉 明确租金不得随意上涨 对出租房屋主体需要提供的信息、居住人数、房屋修缮和责任主体等方面进行了明确规定



洛阳楼市调控：限价/消化周期36个月以上的停止供地 《意见》要求，各房地产在售项目以2017年5月9日签约均价为基准价，再售房源价格均不得高于该基准价；有效增加住房用地供应，对消化周期在36个月以上的，应停止供地



2018年起，河南新建商品住房需成品交付 2018年1月1日起，全省新开工商品住宅，要按成品住宅设计建设

全国政策



住建部排查十年棚改项目，逾期不交付可问责（2017.8.7）

- 近期，住建部要求地方对2008年以来棚改项目进行全面排查并整改
- 目前，政府已对超过3千万套的棚户区进行改造，但各地也出现了不少房源不能及时交付或闲置的情况；此次新政有利于加快推进保障性住房的合理分配，进一步加强棚改安置房项目的建设管理



成都全面开展住房租赁试点降低个人出租住房税率（2017.8.8）

- 《成都市开展住房租赁试点工作的实施方案》出台，将全面开展住房租赁试点；房管局将通过四个层次增加租赁房源：1、国企新建人才公寓，产业园区配套租赁住房；2、开发企业配建租赁住房，或依法改建存量住房；3、加快政策性保障型公租房建设；4、盘活“存量”住房



南京土拍现新模式，达限价后拼“出租面积”（2017.8.21）

- 公告要求，当竞拍达到最高限价时仍有两个及以上竞买人继续举牌的，将停止竞价，改为现场竞住宅自持面积，每次竞报面积1000 m²；当有两个及以上竞买人竞报自持全部商品住宅时，将转为在自持商品住宅内竞报保障性住房（含租赁住房）建筑面积，每次报建面积为200 m²，所建保障性住房（含租赁住房）需无偿移交政府



限房价保刚需，长沙将实行熔断+摇号土地新政（2017.8.28）

- 近日，《长沙市住宅用地“限房价、竞地价”试点操作规则（试行）》经过长沙市政府常务会议审议通过，正式开始实施
- 住宅用地拍卖中，先设定住宅销售限价，据住宅销售价与住宅综合开发成本，不高于土地挂牌起始价150%，综合确定土地交易最高限价

行业热点



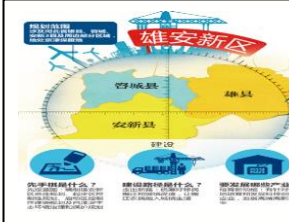
广州加码：不接受政府指导价一律不予办理预售（2017.8.2）

- 广州住建委发布《关于严格落实房地产调控部署全面加强市场管理的通知》，要求进一步强化商品房价格监管，对房地产项目预售、销售定价不合理的，要坚决予以调整，对不接受政府价格指导的项目，一律不予核发预售许可证或不予办理交易网签备案



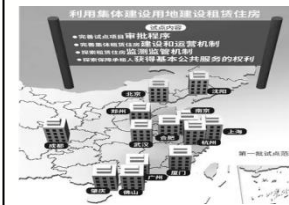
杭州创新监管与服务，打造全国首个智慧住房租赁平台（2017.8.9）

- 8月9日，杭州住房租赁监管服务平台与阿里巴巴集团、蚂蚁金服集团就合作搭建智慧住房租赁监管服务平台举行签约仪式，将建成全国首个智慧住房租赁监管服务平台，可实现租赁环节全覆盖、租赁房源全纳入、租赁信息全共享的“三个全”目标



雄安建设首次纳入北京总规（2017.8.22）

- 新版《北京城市总体规划》单独对雄安新区规划建设做出支持与安排；
- 明确未来雄安新区将与北京城市副中心共同形成北京新的“两翼”，构建以首都为核心的世界级城市群



北京等13个城市试点集体建设用地建设租赁住房（2017.8.28）

- 28日，国土部与住建部联合印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，方案确定在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房的试点

河南热点



河南住房租赁合同范本出炉明确租金不得随意上涨 (2017.8.2)

- 为进一步规范住房租赁市场，河南省住建厅同省工商局联合印发《住房租赁合同示范文本》(试行)，该示范文本对出租房屋主体需要提供的相关信息、居住人数、房屋修缮和责任主体等方面进行了明确规定，今后租赁合同将有范本可依



河南拟建两万套青年人才公寓 (2017.8.9)

- 8月9日下午，在省政府常务会议中，计划在2年内开工建设2万套青年人才公寓，其中今年年底前一期开工建设6000套
- 青年人才公寓的产权属性为政府所有，由政府通过划拨方式供应建设用；选址方面，将优先考虑在地铁、公交站附近选址布局



河南省7月房地产开发投资增速持续回落 (2017.8.17)

- 河南省统计局发布我省7月经济运行数据，全省规模以上工业增加值同比实际增长7.8%，高于全国1.4个百分点
- 1~7月，全省房地产开发投资3560亿元，同比增长20.2%，增速比上半年回落2.7个百分点



洛阳楼市调控：消化周期36个月以上的停止供地 (2017.8.25)

- 洛阳市人民政府发布《洛阳市人民政府办公室关于严格房地产价格管理的意见洛政办〔2017〕77号》
- 明确：同一项目分批报备，后一批次申报备案价不得高于前一批次；有效增加住房用地供应，对消化周期36个月以上的，停止供地

郑州热点



全市范围内试点“购租并举”：租赁房屋允许落户 (2017.8.14)

- 8月14日，郑州市印发《郑州市培育和发展住房租赁市场试点工作实施方案》，在全市范围内试点“购租并举”住房制度
- 2017年10月底前进行房屋租赁备案的承租方，允许在居住地落户



2018年起，河南新建商品住房需成品交付 (2017.8.22)

- 住建厅等七部门联合印发《关于加快发展成品住宅的指导意见》，明确了成品住宅建设目标：郑州航空港区、经开区、郑东新区新建商品住宅项目要全部推行成品住宅；2018年1月1日起，全省新开工商品住宅，要按成品住宅设计建设(不含4F以下及单套面积大于200m²)



北龙湖规划修改：地铁与商业增加，住宅减少 (2017.8.24)

- 郑东新区发布了龙湖地区控制性规划部分地块修改必要性报告，规划范围西起中州大道，东至东四环快速路(107辅道)，北靠连霍高速公路，南依东风渠，总规划用地面积约39.3平方公里
- 龙湖地区整体规划形成“一心、一轴、两环、四片”的空间结构



郑州入选全国空港经济区综合竞争力十强 (2017.8.31)

- 《2017中国空港经济区(空港城市)发展报告》发布，以全国27个空港经济区为样本，排出全国空港经济区综合竞争力十强
- 《报告》显示，郑州临空产业在27个空港城市中排名第一，“政府力”排行榜也拔得头筹

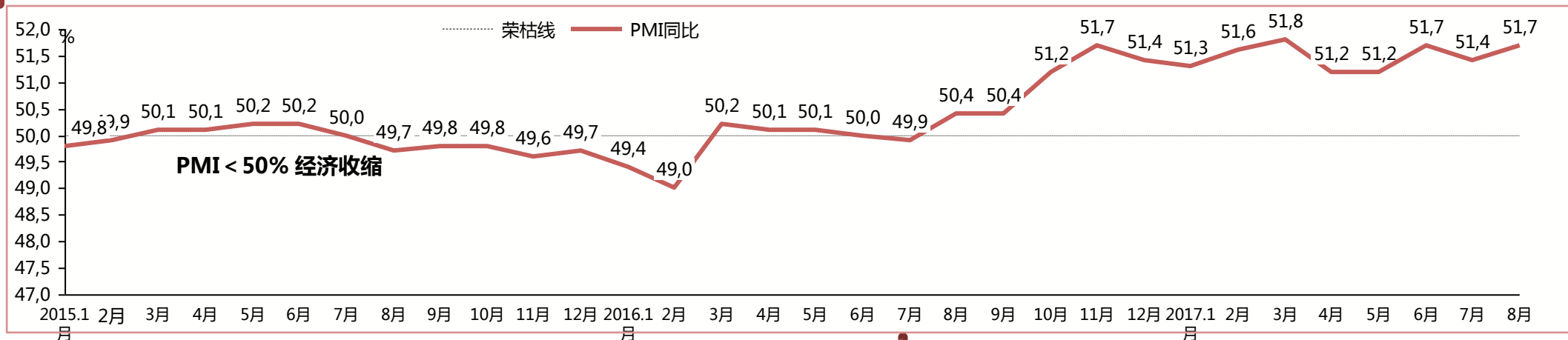
02

行业政策

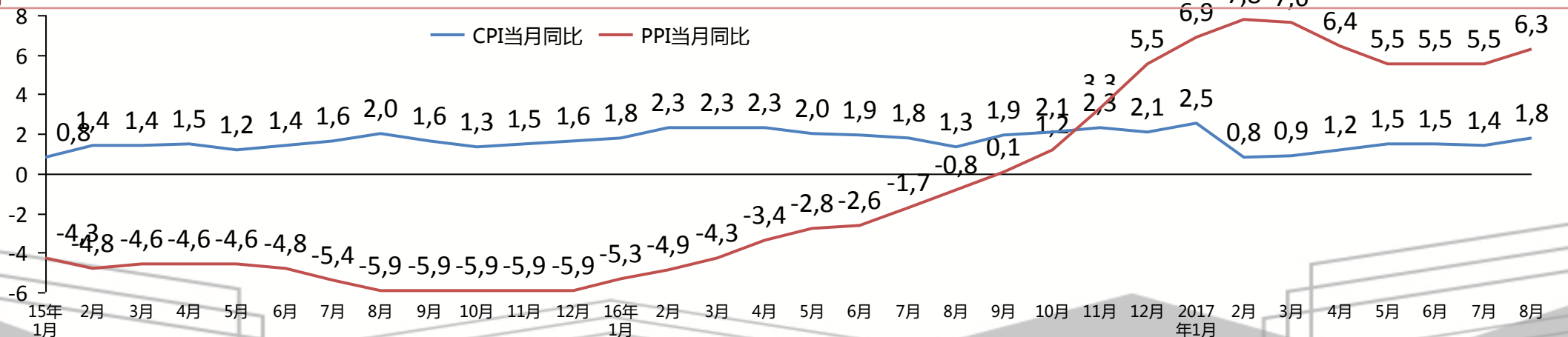
two

本月PMI同比51.7%，为年内次高点，整体经济潜力表现稳中向好；CPI平稳上涨，PPI高位回升

2015.1-2017.8月度PMI变化情况



2015.1-2017.8月度价格指数走势图



北京等13个城市试点，利用集体建设用地建设租赁住房

8月28日，国土资源部、住房城乡建设部印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》。《方案》提出，国土资源部会同住房城乡建设部根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、郑州等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房

租赁住房试点城市



试点目标

通过改革试点，在试点城市成功运营一批集体租赁住房项目，完善利用集体建设用地建设租赁住房规则，形成一批可复制、可推广的改革成果，为构建城乡统一的建设用地市场提供支撑

试点内容

完善试点项目审批程序

试点城市应当梳理项目报批（包括预审、立项、规划、占地、施工）、项目竣工验收、项目运营管理等规范性程序，建立快速审批通道

完善集体租赁住房建设和运营机制

村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房

探索租赁住房监测监管机制

集体租赁住房出租，应遵守相关法律法规和租赁合同约定，不得以租代售；承租的集体租赁住房，不得转租

探索保障承租人获得基本公共服务的权利

承租人可按照国家有关规定凭登记备案的住房租赁合同依法申领居住证，享受规定的基本公共服务。有条件的城市，要进一步建立健全对非本地户籍承租人的社会保障机制。

泰辰点评：本次调控是租购同权更进一步，从土地方面来说拓宽了集体土地的用途，为城中村改造增加了渠道；从租赁市场来说打击了部分小产权房非法租赁行为，有利于城市未来布局和规划；提高了对租房者的保护及保障制度。

各城市住房租赁扶持政策									
城市	权益方面	供给方面				金融方面		财务方面	监管方面
	租赁赋权	增加租赁住房	人才公寓	商改住	培育专业企业	Reits试点	金融支持	税收优惠	平台搭建
广州	租购同权	★	—	★	★	—	—	★	★
佛山	—	★	★	★	★	—	★	—	★
武汉	承租人享有基本公共服务	★	—	★	—	★	★	★	★
厦门	—	★	—	—	★	—	—	—	—
沈阳	建立承租人居住证权力清单，享有基本公共服务	★	—	—	★	—	★	★	★
成都	承租人享有基本公共服务	★	★	—	★	★	★	★	★
郑州	承租人享有基本公共服务	★	★	—	★	—	—	★	★
杭州	租购同分	企业自持商品房全部对外租赁	—	—	—	—	—	—	★
南京	租购同权	超过5万㎡的新增住宅用地出让时，配建5%保障性住房（含租赁住房）	—	★	★	—	★	★	★
合肥	承租人享有基本公共服务	—	★	—	★	—	★	★	★
深圳	承租人享有基本公共服务	四区人才住房和保障性住房只租不售	★	★	★	★	★	★	★
北京	租房可落户，京籍集体户口子女可入学	★	—	—	—	★	★	—	★
无锡	租房可落户	—	—	—	—	—	—	—	—
烟台	探索建立“租购同权”制度	—	—	—	—	—	—	—	—



2018年1月1日起，全省所有市、县新开工建设商品住宅，全部按成品住宅设计建设

8月22日，省住房城乡建设厅等7部门联合印发《关于加快发展成品住宅的指导意见》，此次新规与2015年底发布的相关文件相比，在时间上提前了2年，范围上分县市比例覆盖变为全覆盖，河南省成品住宅实施进度加快

1 建设目标和原则

1. 郑州航空港经济综合试验区、经济技术开发区、郑东新区新开工商品住宅项目要全部推行成品住宅
2. 2018年1月1日起，全省市、县新开工建设商品住宅，全部要按照成品住宅设计建设（不含四层以下住宅及单套面积大于200m²的住宅）

2 “全装修住宅”一体化设计

1. 自2018年1月1日起，新开工的商品住宅将不再是毛坯房，而是具备基本使用功能的成品房，即“全装修住宅”
2. 《意见》还指出，**成品住宅应实行一体化设计，统筹考虑建筑、建构、装修、给水排水、供暖通风、燃气及电器等配套专业协同设计**，设计深度应符合有关要求，建筑设计与装修设计施工图一并报施工图审查机构审查

3 分户验收、环境监测

1. 成品住宅项目在办理施工许可时，应完成包括内装工程量的各类招标工作，一并申请办理建设许可手续
2. 加强对成品住宅工程的质量控制，**成品住宅项目实行分户验收并进行室内环境监测**，没有组织分户验收或分户验收不合格的成品住宅项目不予办理竣工验收备案手续

4 销售管理

1. 《意见》中规定：成品住宅样板套应在取得预备许可证之前完成，**在合同约定的交房日期之后180日内不得拆除，鼓励在已完成的结构内做样板套**

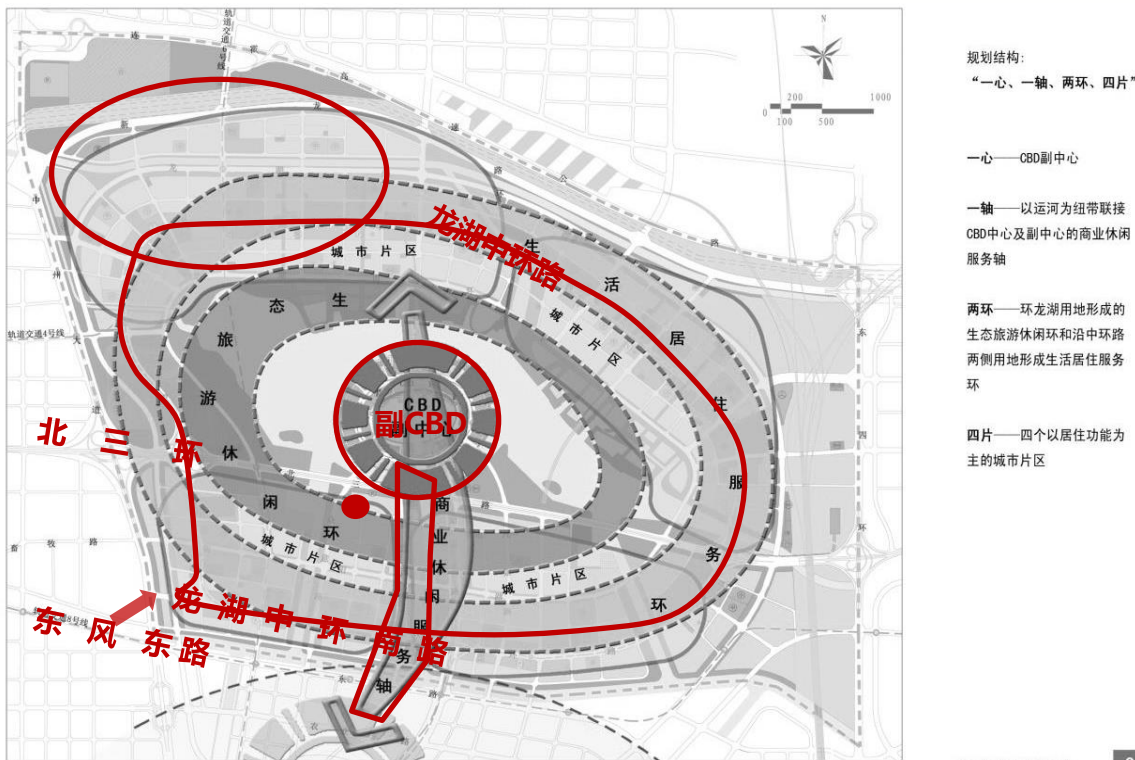
5 政策支持、税费优惠

1. 积极支持符合条件的成品住宅项目**申报绿色建筑并标识奖励资金，按照有关规定进行奖补**
2. 政策支持：1、实际装修成本可按规定在税前扣除；2、对采用成品住宅技术的优质诚信企业，在收取国家规定的建设领域各类保证金时，可适当给予减免；3、成品住宅示范项目优先推荐参加中国人居环境奖、鲁班奖、优质工程奖等评选活动；4、对采用装配式建造方式建设的成品住宅项目，**减半收取农民工的工资保证金**

《郑东新区龙湖地区控制性详细规划部分地块修改必要性论证报告》8月21日批前公示

《报告》指出，为满足自由贸易实验区的发展诉求，龙湖金融中心、南北运河带及龙湖西北侧部分片区拟增加相应的产业用地，减少居住用地，需对已批控规的用地布局及指标控制进行相应修改

原：已批控规概况：“一心、一轴、两环、四片”的空间结构



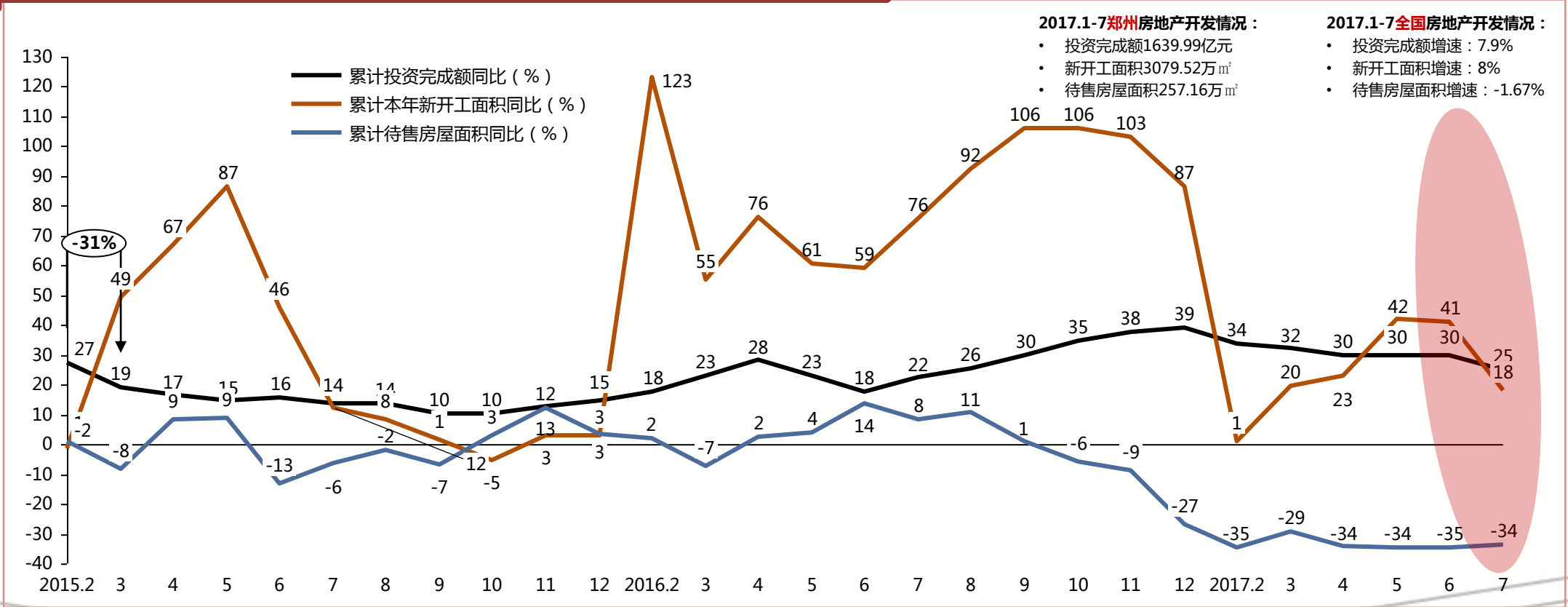
现：《报告》公示调整内容

- 1、为提升街区品质，需修改中环沿线用地性质、控制指标等
- 2、新增轨道交通22号线，沿北三环—副CBD—龙湖中环路等铺设；轨道交通8号线由东风东路调整至龙湖中环南路
- 3、拟在众意路与北三环东南角选址交通枢纽用地一处，作为龙湖片区的公交副换乘中心
- 4、拟在龙湖地区增加便民服务中心若干，集中设置居住区级公共服务设施
- 5、另外对影响马头岗军用机场净空限高要求的部分地块、招商展示中心、枫杨学校等项目、部分变电站和加油加气站的用地指标及布局进行调整

备注：为保障修改的合理性、可实施性，已出让或划拨用地不再进行修改。

本月新开工面积同比增速收缩明显，待售面积降幅临近年内最低值

2015-2017.7 郑州房地产开发情况



数据来源：泰辰技术中心

03

市场分析

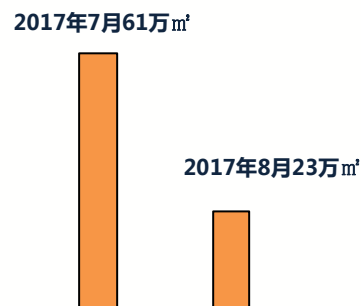
three

市场分析——土地市场篇

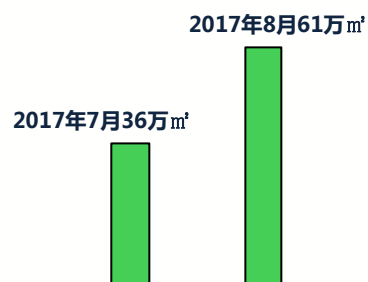
供应持续低位、房企购地热情不减

8月供应23万 m²，成交61万 m²

● 郑州土地供应



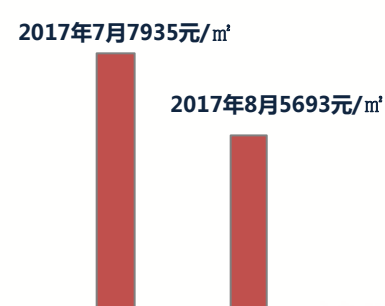
● 郑州土地成交



● 郑州土地单价



● 郑州楼面地价



数据来源：泰辰技术中心



泰辰市场研究部

8月18地市合计供应285万 m²，成交203万 m²，整体供大于求，成交集中于郑州、商丘、三门峡等地

1-8月十八地市土地累计供销比

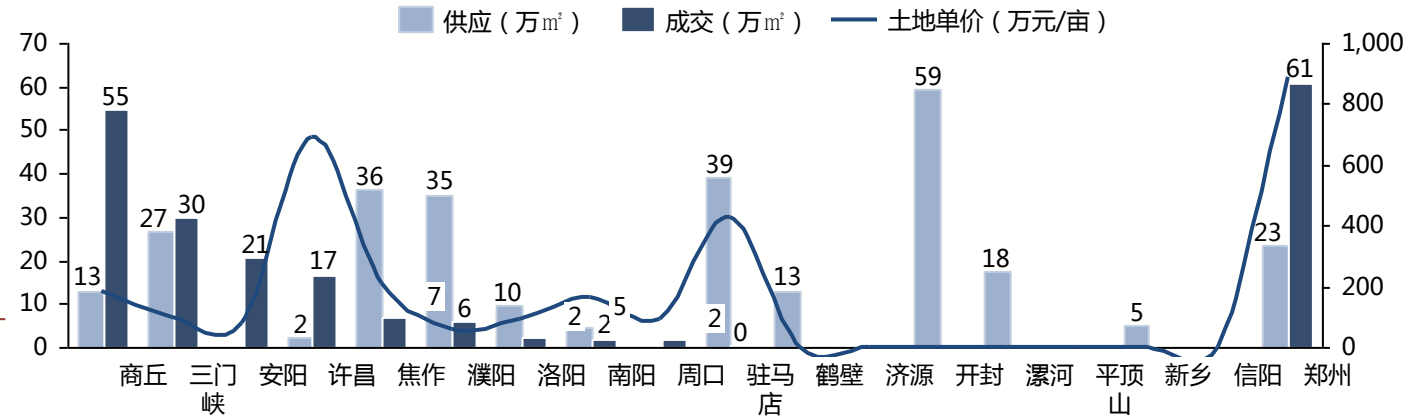
供不应求

供过于求

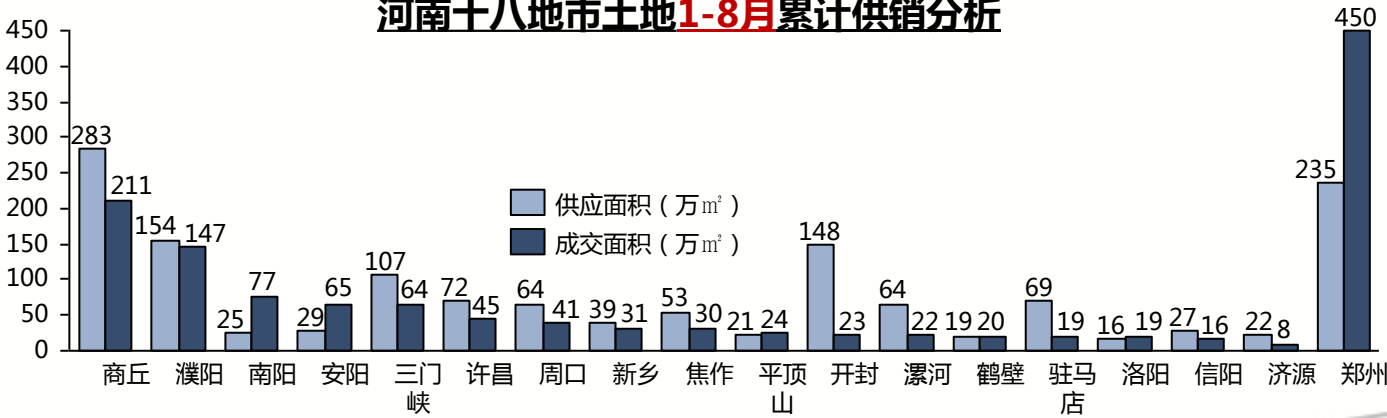
南阳 0.32
郑州 0.38
安阳 0.46
洛阳 0.84
平顶山 0.88
鹤壁 0.94
濮阳 1.05
新乡 1.27
商丘 1.34
周口 1.57
许昌 1.59
信阳 1.65
三门峡 1.67
焦作 1.75
济源 2.90
漯河 2.92
驻马店 3.64
开封 6.56

十八地市1-8月土地
累计供求比1.41
整体供过于求

河南十八地市土地8月供销价分析



河南十八地市土地1-8月累计供销分析



数据来源：泰辰技术中心

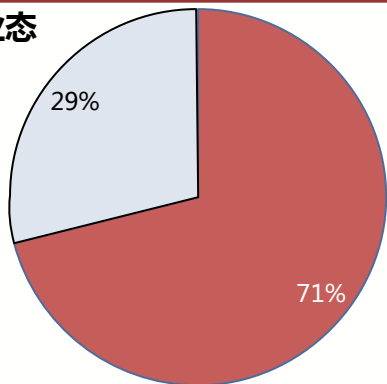
备注：十八地市供应成交地块均为挂牌出让、拍卖出让土地

8月郑州主城区土地市场供应7宗，成交12宗，以底价成交为主



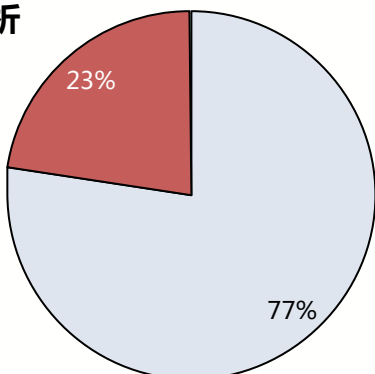
2017年8月郑州土地成交分析

成交地块业态



商品住宅用地
商务金融用地

成交溢价分析



底价成交
0 < 溢价率 ≤ 50%

供应

23

占地面积 (万 m²)

7

幅数

928

起拍单价 (万/亩)

成交

61

占地面积 (万 m²)

12

幅数

887

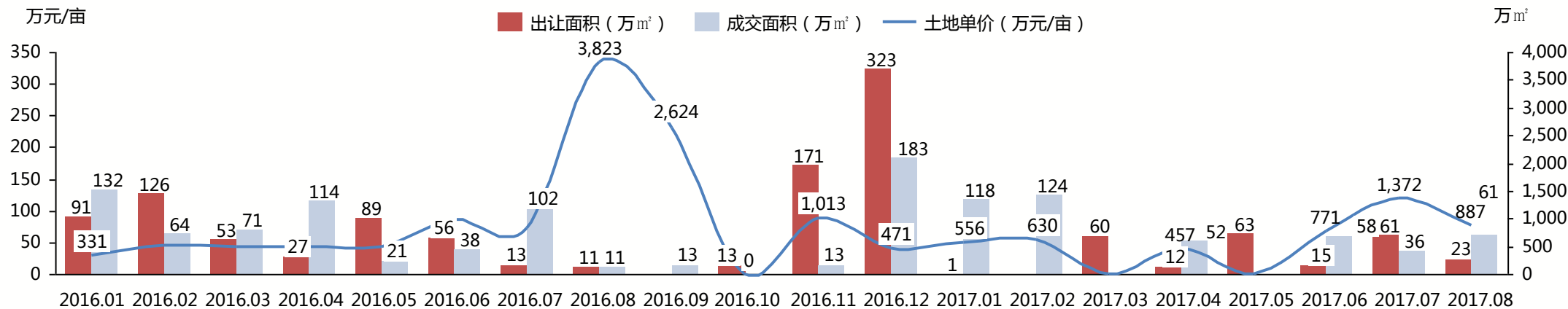
成交单价 (万/亩)

表：8月份成交典型地块

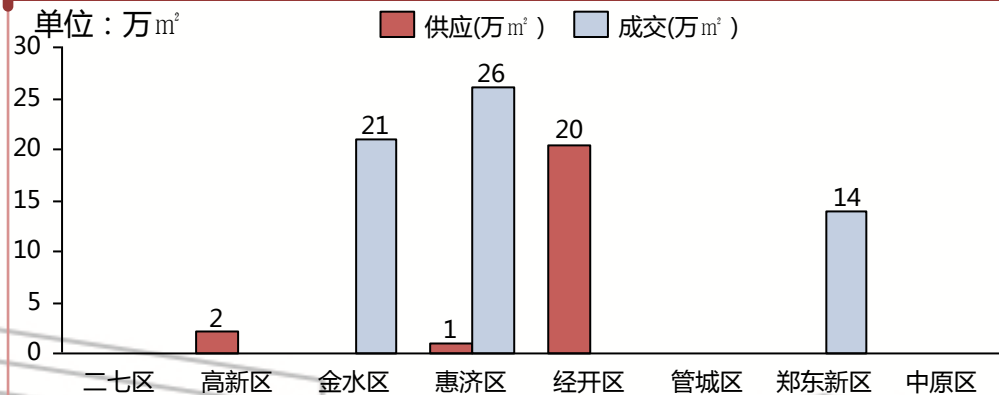
序号	摘牌日期	区域	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	建筑面积 (万 m ²)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	房企	土地年限 (年)
1	8/18	郑东新区 北龙湖	朝阳路北、如意西路西	57.2	其他普通商品住房用地	1.5	5.7	136500	2386	23854	河南康悦置业有限公司	康桥	70
2			朝阳路北、龙腾三街东	66.6	其他普通商品住房用地 熔断价成交	1.5	6.7	159000	2386	23856	郑州弘致盛实业有限公司	正弘	70
3			朝阳路南、龙腾三街东	84.5	其他普通商品住房用地	1.5	8.4	201000	2379	23793	河南中建房地产开发有限公司	中建	70

1-8月供地235万 m^2 、成交450万 m^2 ，供不应求明显，8月土地单价回落

2016.1-2017.8郑州土地市场月度供求走势



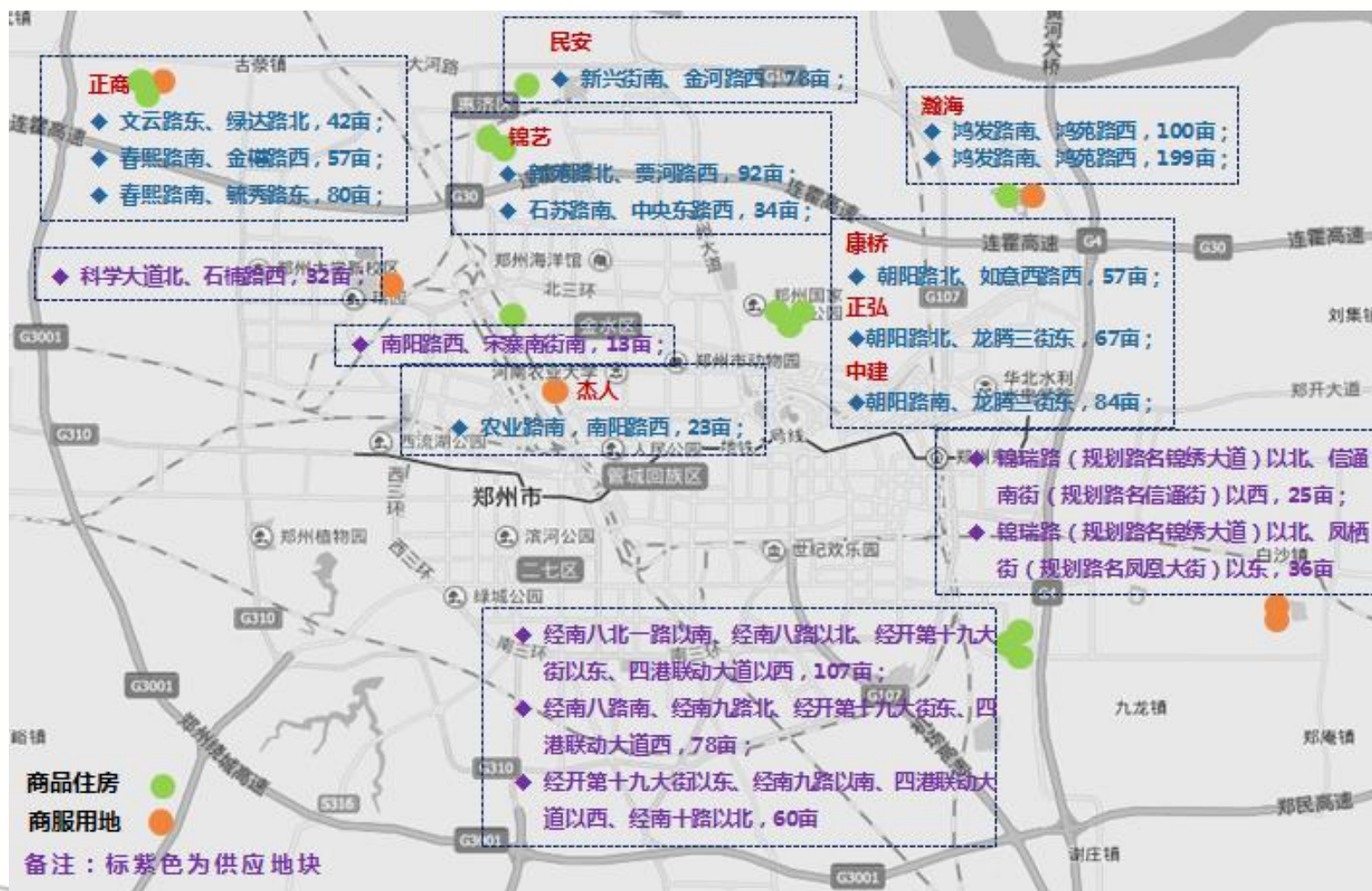
2017年8月土地供应、成交区域分布



2017年1-8月郑州成交土地建面(分类型)月度累计情况

时间	住宅建面 (万 m^2)	占比	商业建面 (万 m^2)	占比	合计建面 (万 m^2)
8月	93	65%	49	35%	142
1-8月	1143	78%	320	22%	1463

2017年8月份土地**供销**区域分布图

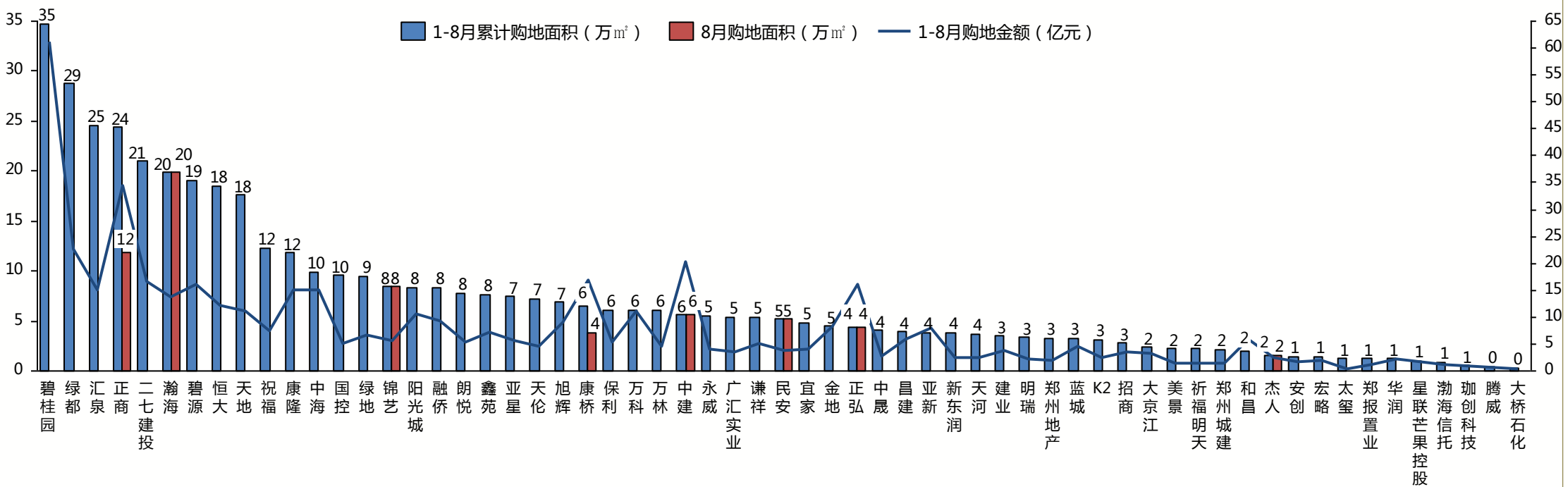


数据来源：泰辰技术中心

2017年1-8月本土房企购地面积前三为碧桂园、绿都、汇泉，8月瀚海、正商土地储备最多



郑州房企成交土地面积当月及累计分析



注：均为当月主城区实际成交土地

数据来源：泰辰技术中心



2017年8月份郑州市本级土地出让信息

公告日期	竞拍日期	公告号	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	起始单价 (万元/亩)	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	出让年限 (年)
2017/8/1	2017/9/4	郑国土资交易告字 [2017]32号	郑政经开出〔2017〕 031号(网)	经南八北一路以南、经南 八路以北、经开第十九大 街以东、四港联动大道以 西	经开区	106.8	其他普通 商品住房 用地	>1, <3	1201	128200	200	70
	2017/9/5	郑国土资交易告字 [2017]33号	郑政经开出〔2017〕 032号(网)	经南八路南、经南九路北、 经开第十九大街东、四港 联动大道西		77.7	其他普通 商品住房 用地	>1, <3	1201	93300	200	70
2017/8/3	2017/9/6	郑国土资交易告字 [2017]34号	郑政经开出〔2017〕 023号(网)	经开第十九大街以东、经 南九路以南、四港联动大 道以西、经南十路以北		59.6	其他普通 商品住房 用地	>1, <2.5	1102	65600	200	70
		郑国土资交易 [2017]37号	郑政出〔2017〕47号 (网)	科学大道北、石楠路西	高新区	31.6	批发零售 用地	>1, <4	551	17427	100	40
2017/8/11	2017/9/13	郑国土资交易告字 〔2017〕41号	郑政经开出〔2017〕 041号(网)	锦瑞路(规划路名锦绣大 道)以北、信通南街(规 划路名信通街)以西	经开区	24.6	商务金融 用地	≤4.0	203	5000	100	40
		郑国土资交易告字 〔2017〕41号	郑政经开出〔2017〕 042号(网)	锦瑞路(规划路名锦绣大 道)以北、凤栖街(规划 路名凤凰大街)以东		36.1	商务金融 用地	≤4.0	202	7300	100	40
2017/8/22	2017/9/25	郑国土资交易告字 〔2017〕38号	郑政出〔2017〕48号 (网)	南阳路西、宋寨南街南	惠济区	13.2	其他普通 商品住房 用地	>1.0, <1.6	563	7421	100	70
合计						349.5	—					

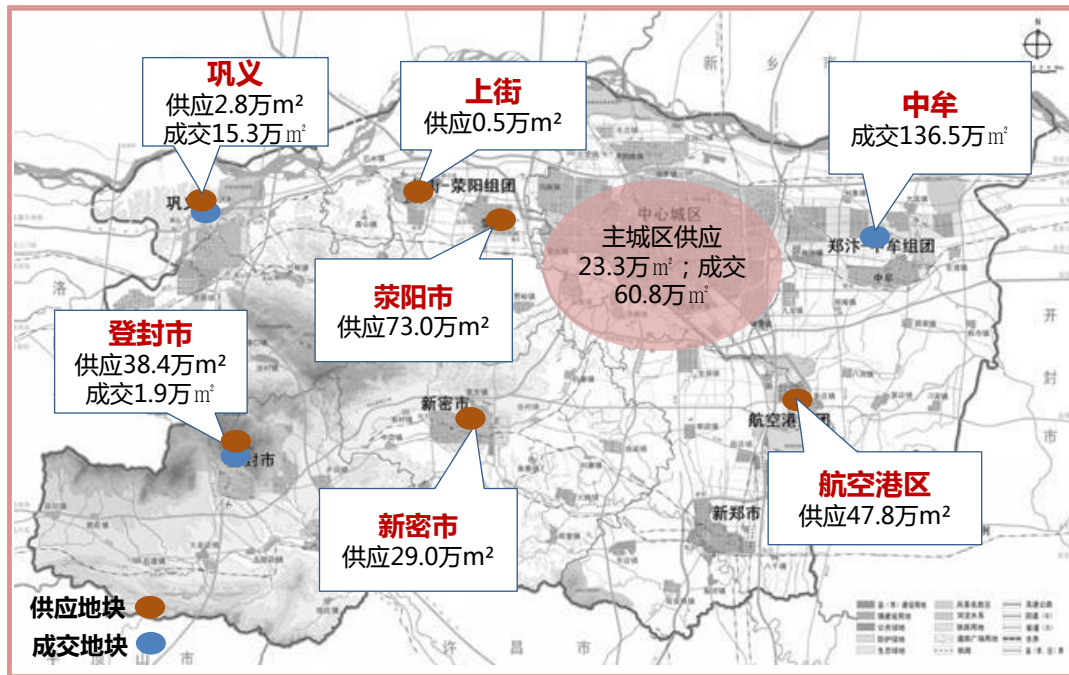


2017年8月份郑州市本级土地成交信息

摘牌日期	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑面积 (万m²)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)	出让方式	土地年限 (年)	买受人	项目名称
2017/8/18	朝阳路北、如意西路西	郑东新区	57.2	其他普通商品住房用地	1.5	5.7	136500	2386	23854	挂牌出让	70	河南康悦置业有限公司	康桥项目
	朝阳路北、龙腾三街东		66.6	其他普通商品住房用地	1.5	6.7	159000	2386	23856	挂牌出让	70	郑州弘致盛实业有限公司	正弘项目
	朝阳路南、龙腾三街东		84.5	其他普通商品住房用地	1.5	8.4	201000	2379	23793	挂牌出让	70	河南中建房地产开发有限公司	中建项目
2017/8/24	鸿发路南、鸿苑路西	金水区	100.0	其他普通商品住房用地	3	20.0	47270	473	2364	挂牌出让	70	河南新瀚海置业有限公司	瀚海港湾
	鸿发路南、鸿苑路西		198.5	商务金融用地	2.5	33.1	88140	444	2664	挂牌出让	40		
2017/8/25	文云路东、绿达路北	惠济区	42.1	商务金融用地	3	8.4	15516	369	1843	挂牌出让	40	河南正商新铭置业有限公司	正商河峪洲
	春熙路南、金樽路西		56.5	其他普通商品住房用地	1.8	6.8	18188	322	2681	挂牌出让	70		
	春熙路南、毓秀路东		79.8	其他普通商品住房用地	1.8	9.6	25673	322	2681	挂牌出让	70		
2017/8/29	新苑路北、贾河路西		92.2	其他普通商品住房用地	2.5	15.4	41690	452	2712	挂牌出让	70	河南锦轩置业有限公司	锦艺四季城
	石苏路南、中央东路西		34.0	其他普通商品住房用地	2	4.5	14401	424	3180	挂牌出让	70		
	新兴街南、金河路西		77.6	其他普通商品住房用地	3	15.5	37439	483	2414	挂牌出让	70	河南民泰置业有限公司	民安云城
	农业路南、南阳路西	金水区	22.9	商务金融用地	5.2	7.9	23964	1046	3017	挂牌出让	40	郑州荣益华房地产开发有限公司	杰人项目
合计			911.9	—									

8月大郑州土地供应以郊县、荥阳和航空港区为主，成交集中在中牟和主城区

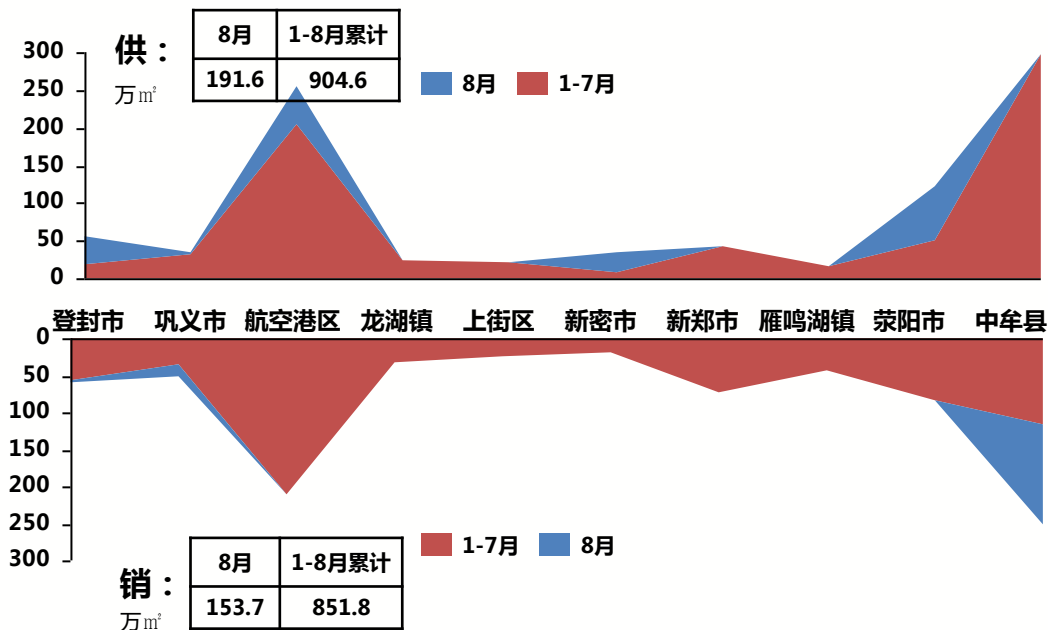
8月郑州近郊土地供求分布



数据来源：泰辰技术中心

备注：近郊包括巩义、中牟、上街、荥阳、登封、新密、新郑、龙湖镇、航空港区，2017年8月新郑、龙湖镇无土地供应和成交信息

8月郑州近郊土地供应、成交情况



地区	中牟	登封	巩义
8月成交单价 (万元/亩)	174	123	99



2017年8月份航空港区土地供应信息

公告日期	土地位置	面积（亩）	用途	容积率	起拍价（万元）	加价幅度（万元）	竞买保证金（万元）	出让年限（年）
2017/8/14	琴台街以东、祥瑞路以南	22.2	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.5	3510	100	3510	70
	志洋路以南、梅河路以东	18.5	其他商服用地	< 4	2917	100	2917	40
	鹤首北一路以北、梅河路以东	20.9	其他商服用地	< 3.5	3086	100	3086	40
	鹤首外环路以南、双鹤湖二街以西	15.2	其他商服用地	< 2.5	2042	100	2042	40
	鹤首外环路以南、双鹤湖二街以西	16.8	其他商服用地	< 3.5	2488	100	2488	40
	郑港五街以东、郑港三路以北	16.8	其他商服用地	< 2	3283	100	3283	40
	凌腾街（航城西路以东）、巢湖路（龙中公路）以南	2.0	其他商服用地	> 1, < 3	442	50	442	40
	重乔路以南、庙后安街以东	16.7	其他普通商品住房用地	> 1, < 2	2032	100	2032	70
	静好街以南、庙后安街以东	44.5	其他普通商品住房用地	> 1, < 2	5401	100	5401	70
	静好街以南、旦都路以东	35.9	其他普通商品住房用地	> 1, < 2	4357	100	4357	70
	旦武路以南、静好街以东	35.7	其他普通商品住房用地	> 1, < 2	4375	100	4375	70
	郑港二路以南、郑港二街以西	35.1	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	7495	100	7495	70
	梅河东路东侧、文乐路北侧	23.1	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.5	3079	100	3079	70
	望湖路以南、鹤首外环路以东	23.4	其他商服用地	< 3.5	3465	100	3465	40
	望湖路以南、鹤首外环路以东	16.1	其他商服用地	< 3.5	2376	100	2376	40
	望湖路以南、鹤首外环路以东	16.9	其他商服用地	< 3.5	2500	100	2500	40
	琴台街东侧、祥顺路南侧	17.0	其他商服用地	< 4.5	4531	100	4531	40
	琴台街以东、郑港四路以北	25.1	其他商服用地	< 4.5	6772	100	6772	40
2017/8/21	鹤首外环路以南、双鹤湖二街以西	8.6	其他商服用地	< 2	1061	100	1061	40
	志洋路以南、双鹤湖一街以东	56.8	其他商服用地	< 3.5	8415	100	8415	40
	凌腾街（航城西路）以东、洞庭湖路（郑港四路）以南	32.4	其他商服用地	< 2.5	6454	100	6454	40
2017/8/28	郑港五路以南、航城西路以东	0.8	其他商服用地	< 2.5	154	50	154	40
	郑港六路以北、航城西路以东	8.6	其他商服用地	< 2.5	1713	100	1713	40
	郑港一路以南、郑港四街以西	84.7	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.5	15222	100	15222	70
	通航路（郑港二路）以南、长安路（郑港二街）以西	3.1	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	642	50	642	70
	郑港一路以南、滨河西路以西	70.1	其他普通商品住房用地	> 1, < 2	12400	100	12400	70
2017/8/31	雍州路（航兴路）以西、遵大路（新港八路）以北	49.9	其他商服用地	< 4	8670	100	8670	40
合计		716.9						



2017年8月份荥阳市土地供应信息

公告日期	土地位置	面积（亩）	用途	容积率	起拍价（万元）	加价幅度（万元）	竞买保证金（万元）	出让年限（年）
2017/8/8	京襄路与织机路交叉口西南侧	52.0	住宿餐饮用地	< 1.2	13950	100	14004	40
	荥泽东一路与康体西路交叉口东南侧	74.4	其他普通商品住房用地	> 1, < 2	21300	200	21982	70
	荥泽东一路与悦来西路交叉口东北侧	62.7	其他普通商品住房用地	> 1, < 2	17940	150	18510	70
	飞龙路与康体西路交叉口东南侧	62.4	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.6	16850	150	17433	70
	飞龙路与悦来西路交叉口东北侧	66.0	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.6	17825	150	18430	70
	织机路与悦来西路交叉口西北侧	11.5	住宿餐饮用地	< 1.2	3060	50	3148	40
	荥泽大道与生命谷南二路交叉口东北侧	99.7	商务金融用地	> 1, < 3.5	28000	250	28071	40
	京襄路与荥泽东一路交叉口东南侧	43.9	其他普通商品住房用地	> 1, < 2	12580	100	12620	70
	京襄路与飞龙路交叉口西南侧	44.0	其他普通商品住房用地	> 1, < 2	12615	100	12656	70
	飞龙路与京襄路交叉口东南侧	66.1	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.6	17870	150	17932	70
	康体西路与荥泽大道交叉口东南侧	74.8	商务金融用地	< 3.5	21000	200	21644	40
2017/8/11	滨河东路与绿荫西路交叉口东南侧	28.6	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	4615	50	4615	70
	广贾路与中原路交叉口西南侧	12.7	其他普通商品住房用地	> 1, ≤ 3	2370	50	2370	70
	广武镇樊河村	37.4	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.2	2630	50	2630	70
	广武镇樊河村	31.1	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.5	2345	50	2345	70
	奥莱大道与滨湖南路交叉口西南侧	28.7	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.2	1845	50	1845	70
	奥莱大道与滨湖南路交叉口西北侧	10.1	其他商服用地	< 2.5	760	50	760	40
	贾峪镇洞林寺村	68.8	其他商服用地	< 2.5	5225	50	5225	40
	贾峪镇洞林寺村	74.2	其他商服用地	< 2.5	5635	50	5635	40
	广贾路与中原路交叉口西南侧	7.4	其他普通商品住房用地	> 1, ≤ 3	1416	50	1416	70
	广武镇樊河村	7.7	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.5	480	50	480	70
	郑上路与兴华路交叉口东南侧	31.1	其他商服用地	< 4.5	6915	50	6915	40
	规划一支路与成皋路交叉口西南侧	10.8	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.5	1675	50	1675	70
	郑上路与成皋路交叉口东南侧	12.4	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.5	1960	50	1960	70
	郑上路与飞龙路交叉口西南侧	44.7	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	8525	50	8779	70
	郑上路与飞龙路交叉口西南侧	32.2	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	6145	50	6221	70
	合计	1095.4						



2017年8月份上街土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价 (万元)	加价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	出让年限 (年)
2017/8/17	济源路以北	8.1	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.5	1604	200	1604	70
合计		8.1	—					

2017年8月份新密土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价 (万元)	加价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	出让年限 (年)
2017/8/16	政通路东侧、屏阳路南侧、平安路西、溱水路北侧	70.7	其他普通商品住房用地	> 1, ≤ 1.8	13700	48	13700	70
	大学南路东侧、劳动街南、浙大路西、花园街北侧	23.8	商务金融用地	< 5	3800	16	1900	40
	刘寨镇刘寨村	46.2	其他普通商品住房用地	> 1, ≤ 2	1147	16	574	70
2017/8/30	刘寨镇云岩大道东侧、旅游专线南侧、纵二路西侧、养马路北侧	58.7	其他普通商品住房用地	> 1, ≤ 3	2550	20	1275	70
	刘寨镇云岩大道东侧、养马路南侧、纵二路西侧、横三路北	89.7	其他普通商品住房用地	> 1, ≤ 3	3744	30	1873	70
	刘寨镇云岩大道东侧、养马路南、纵二路西侧、横三路北	82.3	其他普通商品住房用地	> 1, ≤ 3	3463	28	1732	70
	刘寨镇云岩大道东侧、养马路南、纵二路西侧、横三路北侧	63.5	其他普通商品住房用地	> 1, ≤ 3	2796	22	1398	70
合计		435.0	—					



2017年8月份巩义土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价 (万元)	加价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	出让年限 (年)
2017/8/30	新中镇峡谷村	30.3	住宿餐饮用地	≤0.3	787	10	787	40
	新中镇峡谷村	12.2	住宿餐饮用地	≤0.3	316	10	316	40
合计		42.4	—					

2017年8月份登封土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价 (万元)	加价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	出让年限 (年)
2017/8/22	登封市太和路与政通路交叉口西南区域	70.3	其他普通商品住房用地	> 1.1 , < 1.7	10623	40	10623	70
	登封市汉阙路与天中路交叉口东北角	40.8	其他普通商品住房用地	> 1.1 , < 2.3	6531	20	6531	70
	登封市颍河路与天中路交叉口东北角	75.7	其他普通商品住房用地	> 1.1 , < 2.7	13050	40	13050	70
2017/8/23	登封市登告公路与福佑路交叉口东北角	24.0	其他普通商品住房用地	> 1 , < 2.5	2543	15	2543	70
	登封市登告公路与福佑路交叉口西北角	49.5	其他普通商品住房用地	> 1 , < 2.5	5245	25	5245	70
	登封市少林大道与天中路交叉口西南角	92.0	其他普通商品住房用地	> 1.1 , < 2.3	13623	45	13623	70
	登封市颍河路与规划三路交叉口西北角	83.6	其他普通商品住房用地	> 1 , < 1.2	11962	40	11962	70
	登封市颍河路与规划三路交叉口东北角	65.4	其他普通商品住房用地	> 1 , < 1.6	10336	30	10336	70
	登封市颍河路与规划四路交叉口西北角	74.0	其他普通商品住房用地	> 1 , < 1.6	11690	35	11690	70
合计		575.4	—					



2017年8月份中牟土地成交信息

成交时间	位置	用途	面积 (亩)	容积率	建筑规模 (万m²)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)	出让方式	出让年限 (年)	买受人
2017/8/1	平安大道南、文昌路东、青砂街西	住宿餐饮用地	142.3	1.2	11.4	17076	120	1500	挂牌出让	40	河南碧桂园置业 有限公司
	青砂街东、平安大道南	其他普通商品住房用地	101.2	2.0	13.5	28328	280	2100	挂牌出让	70	
	青砂街东、文昌路北、碧水街西	其他普通商品住房用地	80.2	1.8	9.6	22461	280	2333	挂牌出让	70	
	平安大道南、文昌路东、青砂街西	其他商服用地	494.7	0.5	16.5	32158	65	1950	挂牌出让	40	
	青砂街东、夏涵路南、碧水街西	其他普通商品住房用地	101.6	1.8	12.2	28440	280	2333	挂牌出让	70	
	碧水街西、夏涵路北	其他普通商品住房用地	70.2	2.0	9.4	19670	280	2100	挂牌出让	70	
	青砂街东、平安大道南	其他普通商品住房用地	101.3	2.0	13.5	28352	280	2100	挂牌出让	70	
	青砂街东、夏涵路北	其他普通商品住房用地	99.0	2.0	13.2	27722	280	2100	挂牌出让	70	
2017/8/9	远航路南、顺利路北	商务金融用地	3.3	2.0	0.4	345	105	788	协议出让	39	郑州大德载物置 业有限责任公司
2017/8/4	文信路西、文昌路北、古翠路东	其他普通商品住房用地	49.8	2.5	8.3	13936	280	1680	挂牌出让	70	河南建业华谊兄 弟文化旅游产业 有限公司
	古翠路西、文昌路北、文创路东	其他普通商品住房用地	97.3	2.5	16.2	27252	280	1680	挂牌出让	70	
	文信路西、文昌路北、古翠路东	其他普通商品住房用地	56.2	2.5	9.4	15726	280	1680	挂牌出让	70	
	金水大道南辅道南、文信路西、弯月路北、百花街东	批发零售用地	6.7	1.5	1.3	16402	1200	1200	挂牌出让	40	
	玲珑巷西、文昌路北、文信路东	其他普通商品住房用地	54.6	2.5	9.1	15300	280	1680	挂牌出让	70	
	玲珑巷西、文昌路北、文信路东	其他普通商品住房用地	72.6	2.5	12.1	20329	280	1680	挂牌出让	70	
	金水大道南辅道南、文信路西、弯月路北、百花街东	批发零售用地	15.9	1.5	1.6	1907	120	1200	挂牌出让	40	
2017/8/25	牡丹五街东、琼花路北、富贵十路南	其他普通商品住房用地	54.0	2.5	9.0	5943	110	660	挂牌出让	70	郑州绿博开发建 设有限公司
	文汇路东、琼花路北、富贵十路南	其他普通商品住房用地	74.9	2.5	12.5	8238	110	660	挂牌出让	70	
	广惠街西、富贵五路北、牡丹七街东、永盛西街南	其他普通商品住房用地	80.4	2.5	13.4	8849	110	660	挂牌出让	70	
	广惠街西、富贵六路北、牡丹七街东、富贵五路南	其他普通商品住房用地	102.7	2.5	17.1	11294	110	660	挂牌出让	70	
	牡丹五街东、琼花路北、富贵十路南	其他普通商品住房用地	58.3	2.5	9.7	6412	110	660	挂牌出让	70	
合计			2047.2								

2017年8月份巩义土地成交信息

成交时间	位置	用途	面积 (亩)	容积率	建筑规模 (万m ²)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	出让方式	出让年限 (年)	买受人
2017/8/4	滨河路西、新兴路南	住宿餐饮用地	152.5	3.0	20.5	1550	150	750	挂牌出让	40	巩义市正上置业有限公司
2017/8/24	回郭镇香港街东、纬二路北	其他普通商品住房用地	62.6	1.7	7.1	3650	58	514	挂牌出让	70	梁红星
	回郭镇310国道南、纬二路北	其他普通商品住房用地	64.6	1.7	7.3	3750	58	512	挂牌出让	70	郑州坤鹏房地产开发有限公司
合计			229.7	—							

2017年8月份登封土地成交信息

成交时间	位置	用途	面积 (亩)	容积率	建筑规模 (万m ²)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	出让方式	出让年限 (年)	买受人
2017/8/7	登封市南环一路与学前路交叉口西南角	其他普通商品住房用地	28.4	2.5	4.7	3496	123	738	挂牌出让	70	河南均美置业有限公司
合计			28.4	—							

市场分析——商品房市场篇

供销涨幅明显 价格逐步企稳

郑东新区供销领先；成交均价以惠济区居首

2017年8月郑州市内八区商品房市场

区域	供应：万m²	成交：万m²	均价：元/m²
二七区	33.72	14.11	12663
高新区	2.12	11.98	9198
管城区	26.11	14.39	12793
惠济区	19.95	7.51	15127
金水区	14.85	8.32	12030
经开区	24.13	8.82	9148
郑东新区	40.39	28.48	12928
中原区	31.00	10.72	12422
总计	192.27	104.33	12161

2017年8月郑州市内八区商品住宅市场

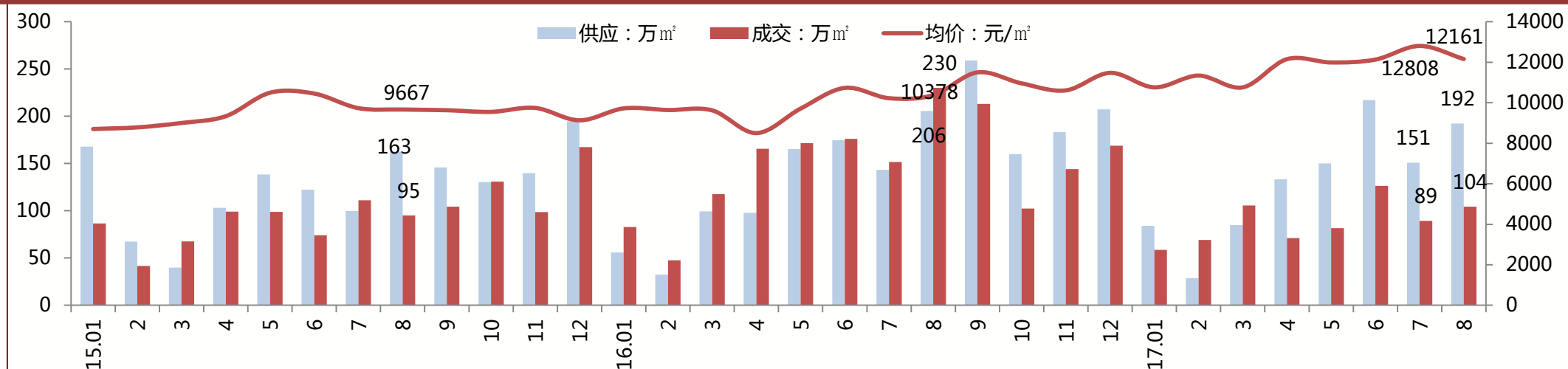
区域	供应：万m²	成交：万m²	均价：元/m²
二七区	14.37	9.50	13465
高新区	2.12	5.09	12487
管城区	23.45	12.15	13459
惠济区	19.63	6.87	14975
金水区	4.16	6.47	11160
经开区	14.05	5.60	9699
郑东新区	39.39	21.38	14100
中原区	29.13	8.61	12448
总计	146.31	75.69	13123



泰辰市场研究部

商品房本月新增供应192万 m^2 ，成交量104万 m^2 ，供销上涨明显，均价12161元/ m^2 ，环比微降5%

2015.1-2017.8郑州市区商品房月度供销价走势



表：郑州商品房月度供求指标分析

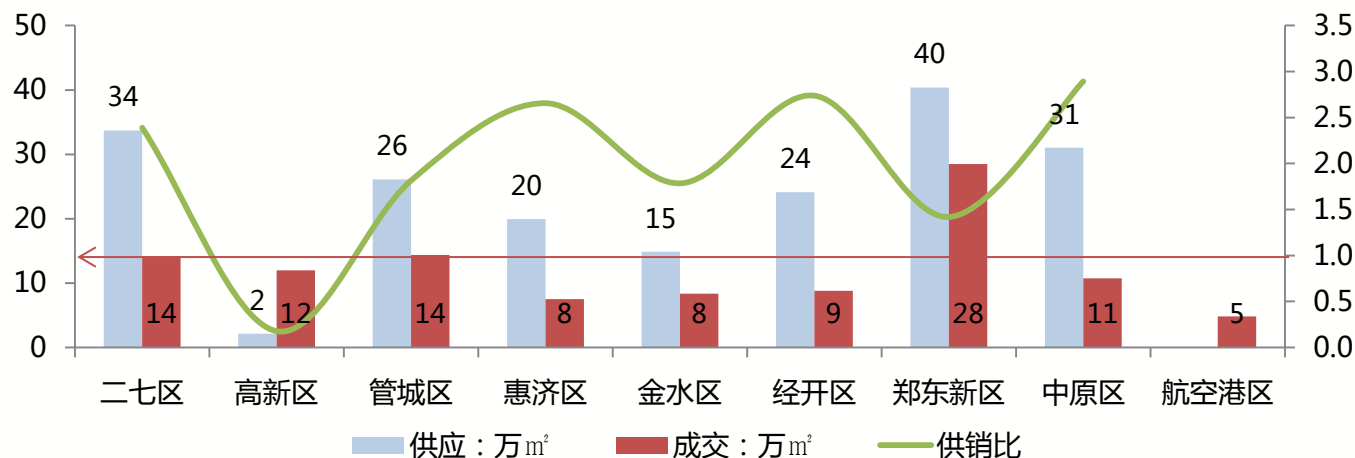
类别	供应	成交	库存	半年期去化周期
套数	20201	10633	—	—
面积 (万 m^2)	192	104	2354	24.4
均价 (元/ m^2)	—	12161	—	—
金额 (亿元)	—	127	—	—

数据来源：泰辰技术中心

商品房市场

- ◆ 商品房本月新增供应192万 m^2 ，环比上涨27%；成交量104万 m^2 ，环比上升17%，其中广电天韵备案成交9.30万 m^2 、永威城成交3.62万 m^2 ，鑫苑国际新城成交3.37万 m^2 ，排名前三占整体成交的22%；8月整体均价12161元/ m^2 ，略降5%；
- ◆ 本月共38个项目新取预售，其中郑东新区广电天韵（20.7万 m^2 ）、中原区阳光城丽兹公馆、五建新街坊供应量均超12万 m^2 ；区域成交主力为郑东新区（28.48万 m^2 ）、管城区（14.39万 m^2 ）、二七区（14.11万 m^2 ）。

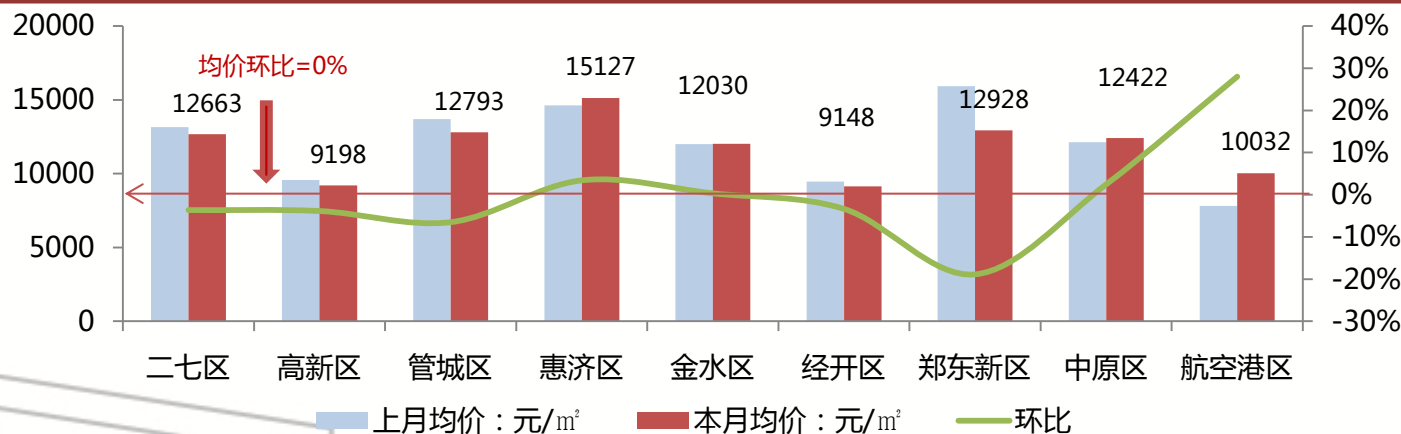
2017年8月郑州市区及航空港区商品房区域供求分析



8月商品房区域供求分析

- ◆ **供应**：本月供应主要集中在郑东新区、二七区及中原区；郑东新区供应量最大，为40万m²，主要受广电天韵（20.7万m²）集中供应影响；
- ◆ **成交**：各区域成交表现不一，郑东新区成交量28.48万m²，仍为本月主力成交区域，主要受广电天韵（9.30万m²）集中备案带动；其次为管城区（14.39万m²）及二七区（14.11万m²）；
- ◆ 航空港区本月商品房成交4.83万m²。

2017年8月郑州市区及航空港区商品房区域价格分析

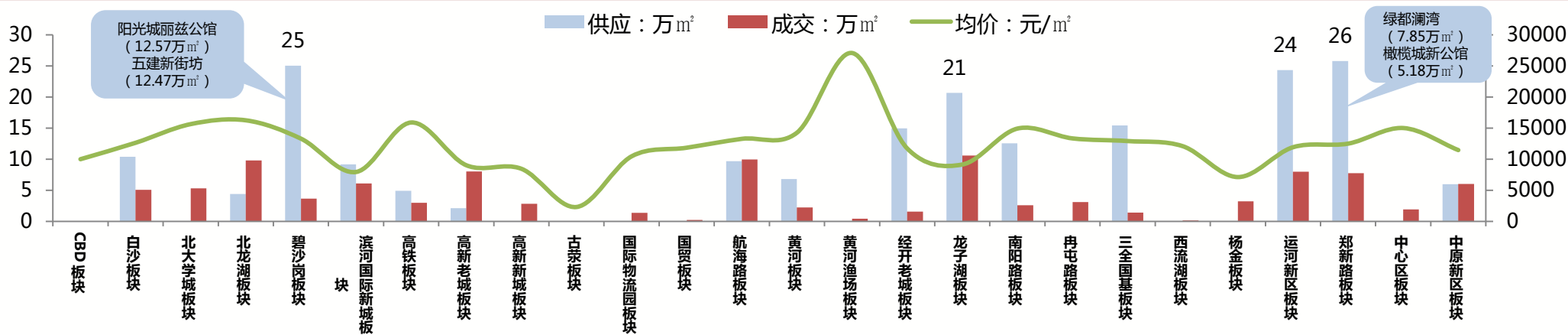


8月商品房区域价格分析

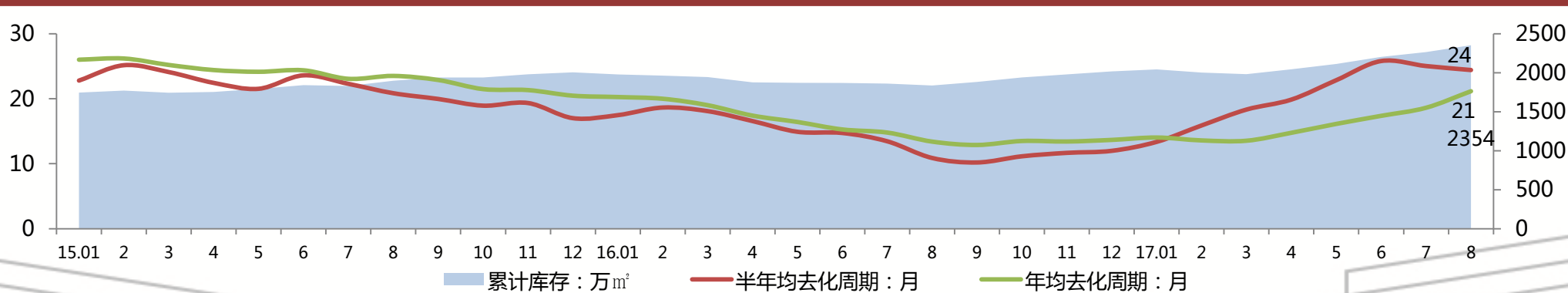
- ◆ 本月多区域价格表现略降（二七、高新、管城、经开及东区），其他区域表现持平，整体均价平稳；
- ◆ 其中二七区、管城区、惠济区、中原区及东区四区成交均价高于市内八区商品房整体均价，惠济区均价最高，15127元/m²，区域主力高价项目为万科天伦紫台（0.95万m²、17833元/m²）及融创瀚海大河宸院（0.83万m²、17585元/m²）；
- ◆ 航空港区本月商品房成交均价10032元/m²，环比上涨28%。

本月郑新路板块、碧沙岗板块内多项目集中预售，板块供大于求明显，成交以龙子湖板块为首；库存持续走高，截止8月底商品房库存2354万 m^2 ，去化周期约24个月

2017年8月郑州市区商品房各板块成交量价分析



2015.1-2017.8郑州市区商品房库存分析

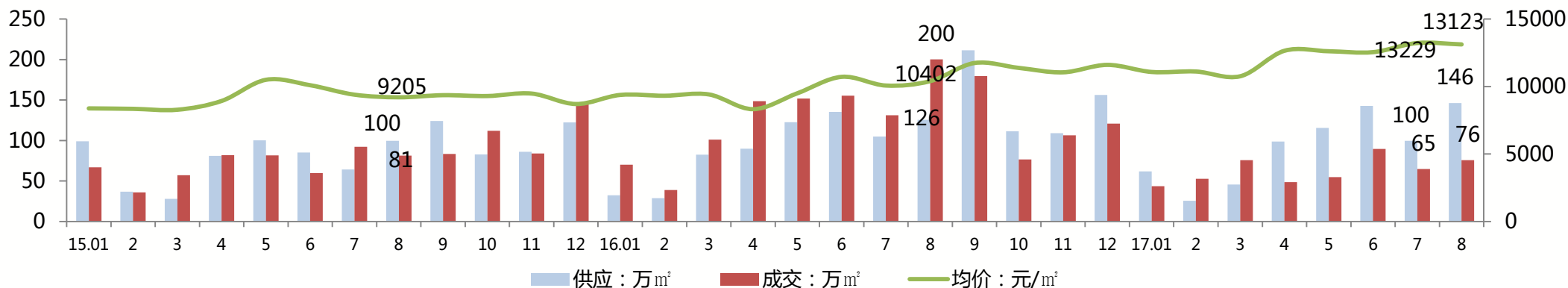


备注：年均去化周期：存量/近一年平均去化量；半年平均去化周期：存量/近6个月平均去化量

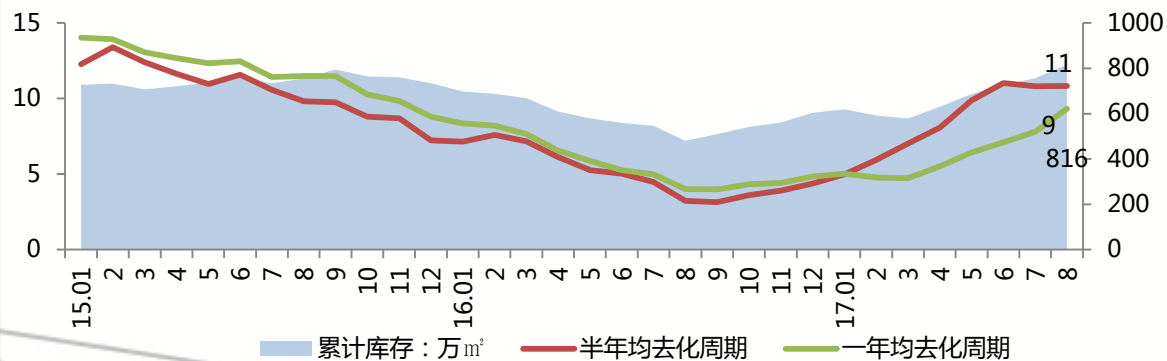
数据来源：泰辰技术中心

本月商品住宅与商品房市场表现基本一致，供应涨幅明显，成交略有上扬，价格表现企稳；住宅连续5月供过于求，8月底累计备案库存816万 m^2 ，去化需10.8个月，主要受限签限购资格问题等影响，实际市场库存不足2个月

2015.1-2017.8郑州市区商品住宅月度供销价走势



2015.1-2017.8郑州市区商品住宅库存分析



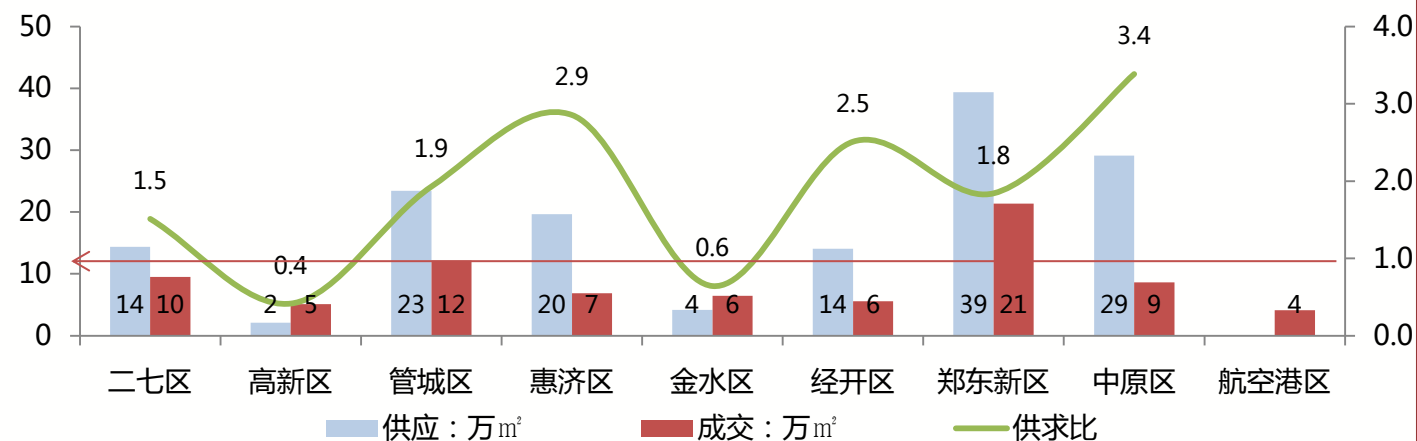
备注：年均去化周期：存量/近一年平均去化量；半年平均去化周期：存量/近6个月平均去化量

商品住宅市场

商品住宅与商品房市场表现基本一致，本月新增供应146万 m^2 ，较上月上涨47%，成交76万 m^2 ，环比上涨17%，价格基本持平

- ◆ **供应**：本月商品住宅新增供应146万 m^2 ，环比上涨47%；
- ◆ **成交**：本月商品住宅成交76万 m^2 ，环比上涨17%；价格13123元/ m^2 ，基本持平，近5月住宅价格表现企稳；
- ◆ **库存**：受限签影响住宅连续5月供过于求明显，库存持续走高；截止8月底累计库存816万 m^2 ，半年均去化周期拉长至10.8个月。

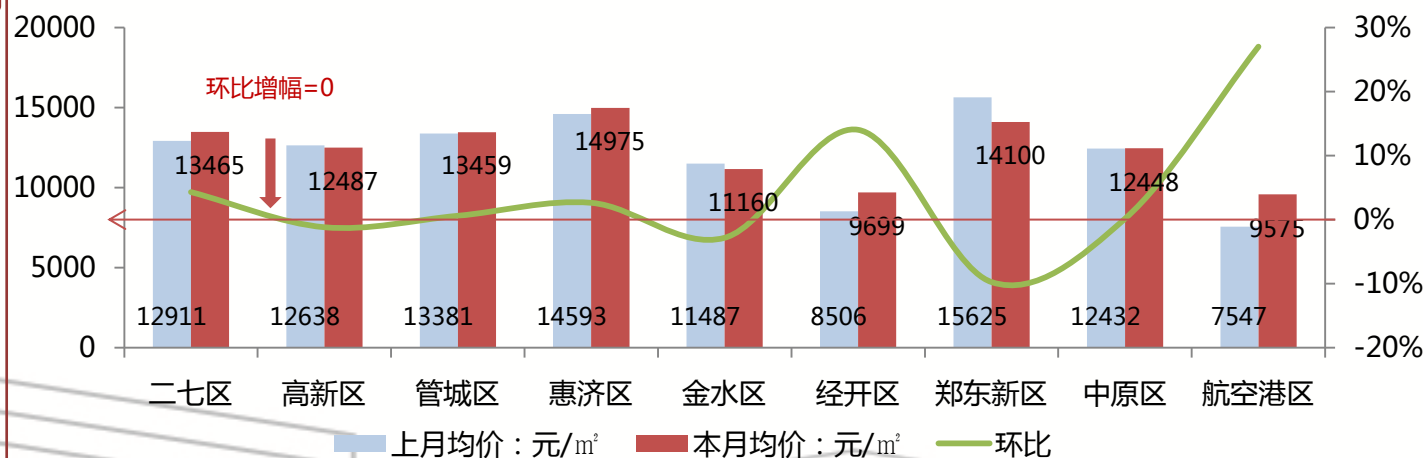
2017年8月郑州市区及航空港区商品住宅区域供求分析



8月商品住宅区域供求分析

- ◆ **供应**：郑东新区为主力供应区域，主要受广电天韵（20.01万m²）集中供应影响；其次为中原区，供应量29万m²，为阳光城丽兹公馆（12.32万m²）、五建新街坊（11.18万m²）集中供应；
- ◆ **成交**：郑东新区住宅成交量相对较多，21.38万m²，主力成交项目为广电天韵（9.3万m²）；其次是管城区，成交面积12万m²；
- ◆ 航空港区本月商品住宅成交4.13万m²。

2017年8月郑州市区及航空港区商品住宅区域价格分析



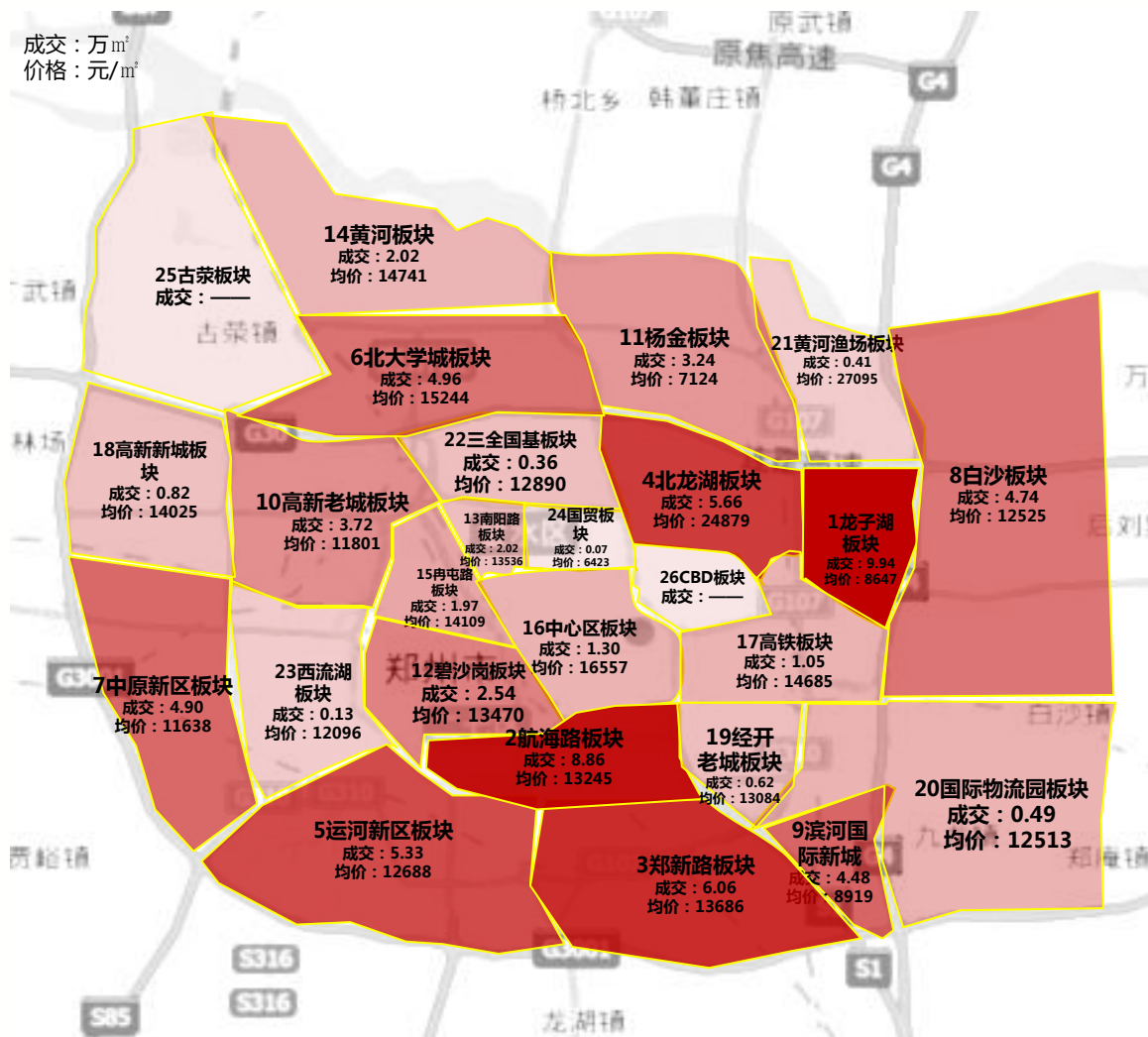
8月商品住宅区域价格分析

- ◆ 8月惠济区备案成交6.87万m²，均价14975元/m²，其中万科天伦紫台（17833元/m²）、融创瀚海大河宸院（17585元/m²）为主力高价项目；其他各区域成交价格与上月差异不大，涨跌表现不一；
- ◆ 二七区、管城区、惠济区及东区成交均价超过市内八区住宅整体成交均价，其中惠济区为本月价格高地；
- ◆ 航空港区本月商品住宅成交均价9575元/m²，环比上涨27%。

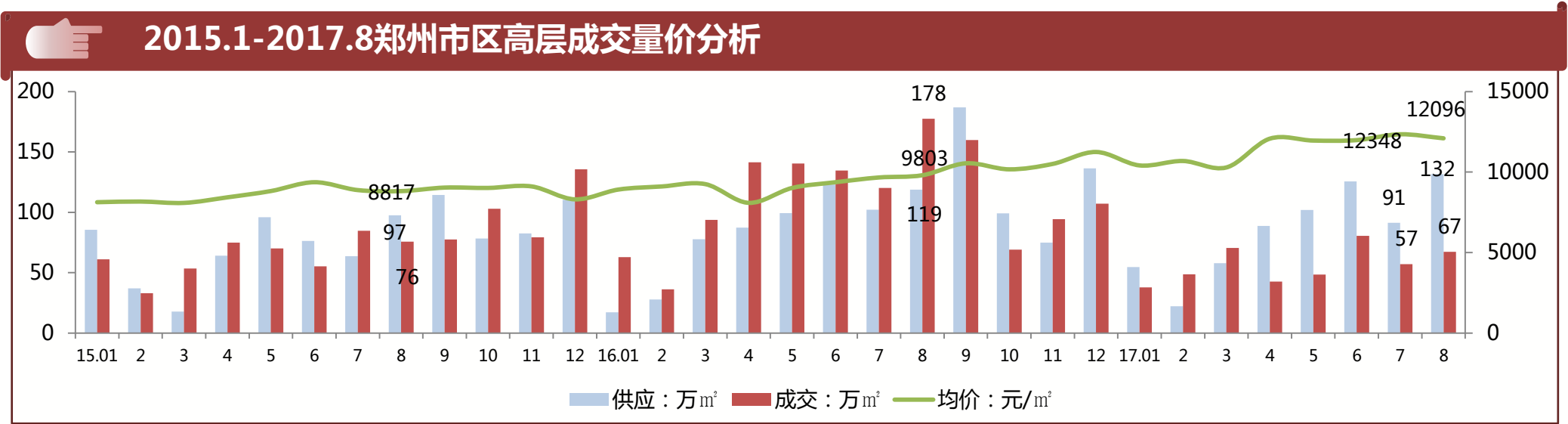
2017年8月商品住宅各板块成交面积排名

排名	板块	预售：万m²	成交：万m²	均价：元/m²
1	龙子湖板块	20.01	9.94	8647
2	航海路板块	8.02	8.86	13245
3	郑新路板块	15.43	6.06	13686
4	北龙湖板块	4.35	5.66	24879
5	运河新区板块	14.37	5.33	12688
6	北大学城板块	0.00	4.96	15244
7	中原新区板块	5.63	4.90	11638
8	白沙板块	10.36	4.74	12525
9	滨河国际新城板块	3.77	4.48	8919
10	高新老城板块	2.12	3.72	11801
11	杨金板块	0.00	3.24	7124
12	碧沙岗板块	23.50	2.54	13470
13	南阳路板块	4.16	2.02	13536
14	黄河板块	6.55	2.02	14741
15	冉屯路板块	0.00	1.97	14109
16	中心区板块	0.00	1.30	16557
17	高铁板块	4.67	1.05	14685
18	高新新城板块	0.00	0.82	14025
19	经开老城板块	10.29	0.62	13084
20	国际物流园板块	0.00	0.49	12513
21	黄河渔场板块	0.00	0.41	27095
22	三全国基板块	13.08	0.36	12890
23	西流湖板块	0.00	0.13	12096
24	国贸板块	0.00	0.07	6423
25	古荥板块	0.00	0.00	0
26	CBD板块	0.00	0.00	0
合计		146.31	75.69	13123

2017年8月郑州市区商品住宅各板块成交量价



本月高层供过于求明显，供应132万m²，成交67万m²，供销均有上涨，均价12096元/m²，较上月基本持平；高层主力多以刚需项目为主，其中广电天韵、永威城、鑫苑国际新城排名前三，备案量占高层前五总量73%



8月高层市场成交主力项目

序号	项目名称	区域	板块	面积 (万m²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m²)
1	广电天韵	郑东新区	龙子湖板块	9.30	75265	683	8090
2	永威城	管城区	郑新路板块	3.42	46851	314	13707
3	鑫苑国际新城	管城区	航海路板块	3.37	41184	325	12227
4	汇泉西悦城	中原区	中原新区板块	3.18	35111	325	11036
5	拓丰祥和居	经开区	滨河国际新城板块	2.70	15808	240	5848

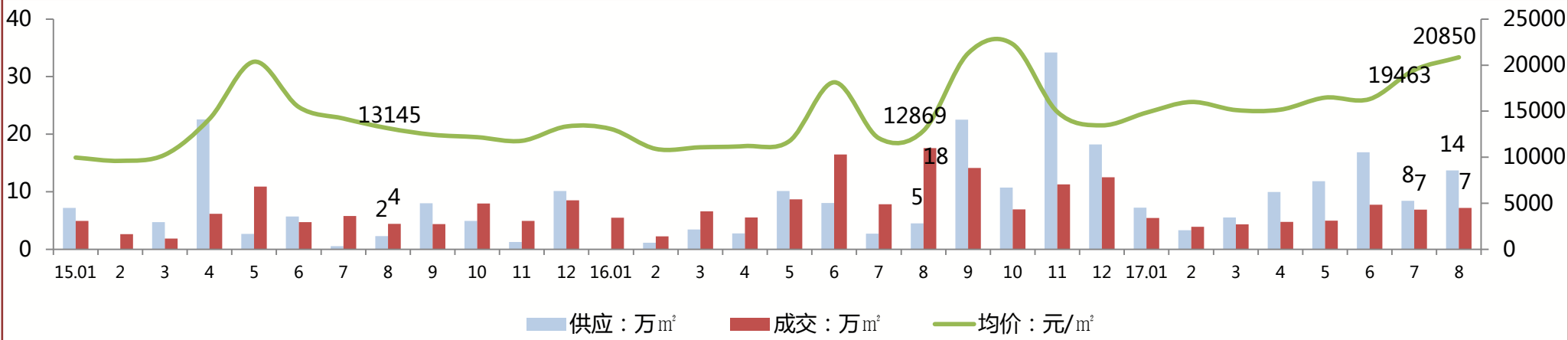
备注：13层以上（含13层）备案产品，拓丰祥和居为前期低价团购房源、广电天韵以政府定向开发房源为主

数据来源：泰辰技术中心

洋房连续多月表现供大于求，供应14万m²，成交7万m²，均价20850元/m²，上扬明显；排名前三项目均属郑东新区，成交量占前五总量71%



2015.1-2017.8郑州市区洋房成交量价分析



8月洋房市场成交主力项目

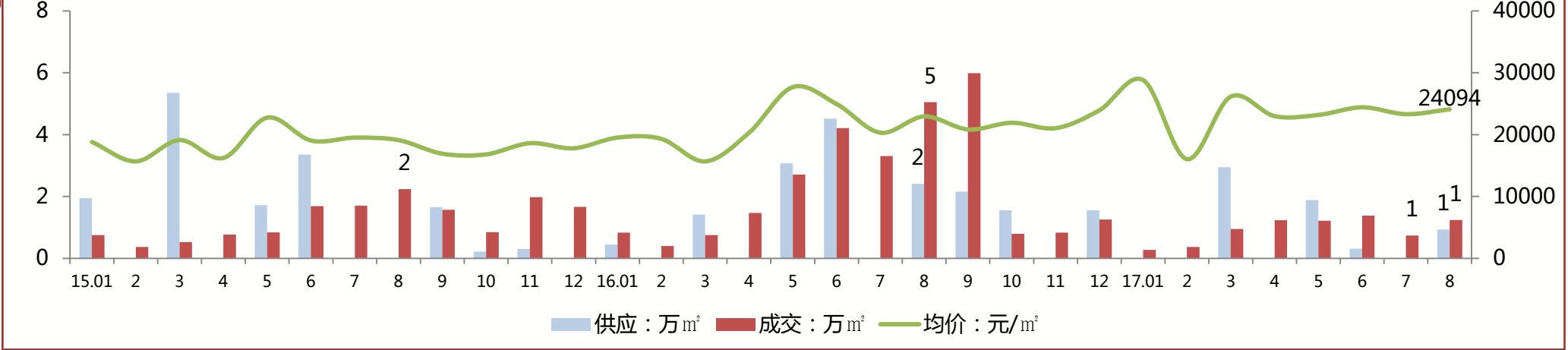
序号	项目名称	区域	板块	面积 (万m²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m²)
1	蓝城蘭园	郑东新区	北龙湖板块	0.77	21949	36	28610
2	融创象湖壹号	郑东新区	白沙板块	0.69	12944	46	18772
3	正弘瓴	郑东新区	北龙湖板块	0.66	20518	29	31259
4	万科大都会	二七区	运河新区板块	0.45	7022	32	15519
5	万科天伦紫台	惠济区	北大学城板块	0.43	8756	31	20557

备注：6-12层备案产品

数据来源：泰辰技术中心

别墅产品连续多月供销处低位，本月供销均在1万m²左右，价格24094元/m²，表现维稳；别墅成交主要集中在四环以外，主力项目为永威森林花语、鸿园、郑地美景东望

2015.1-2017.8月郑州市区别墅成交量价分析



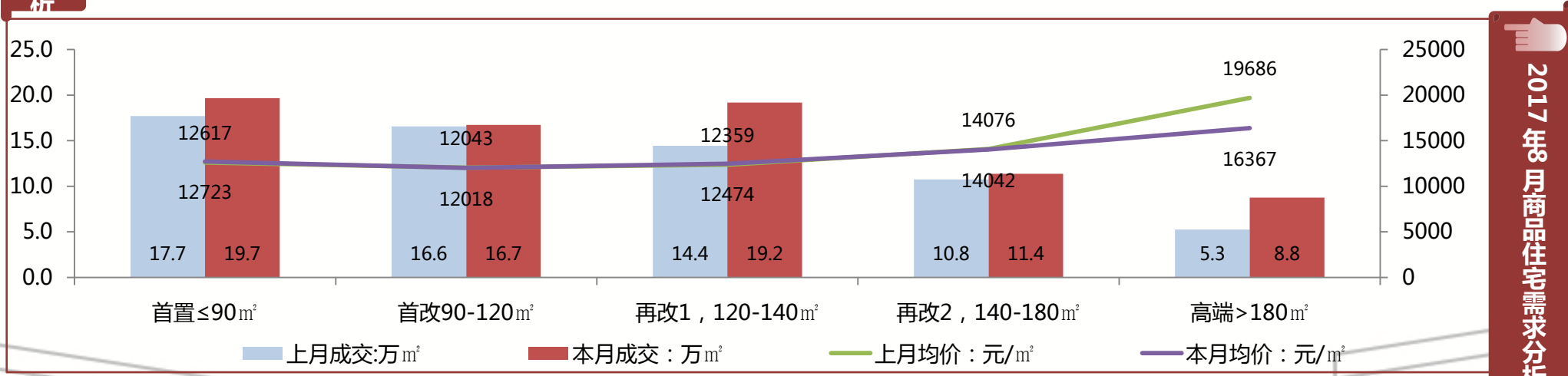
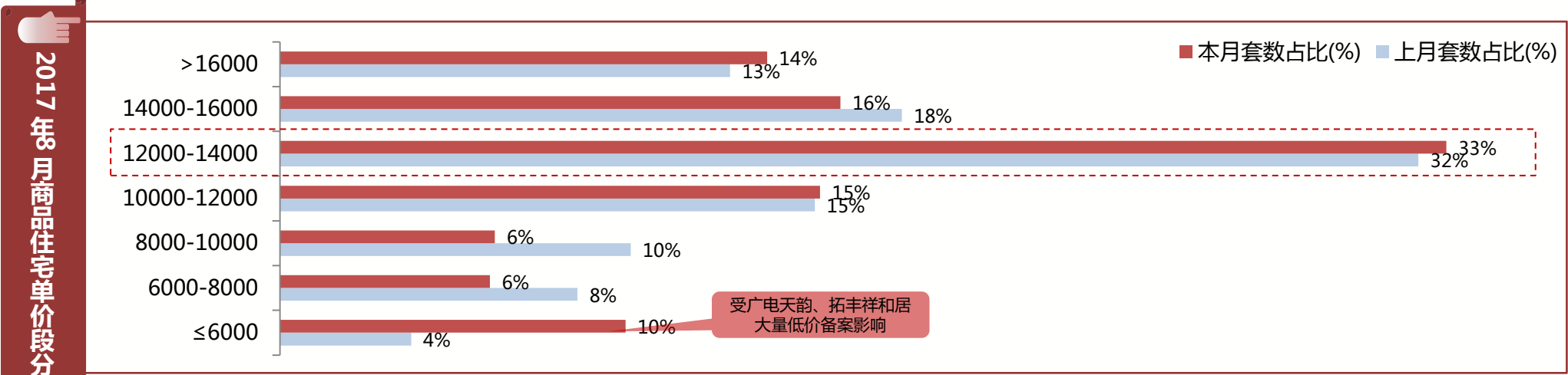
8月别墅市场成交主力项目

序号	项目名称	区域	板块	面积 (万m²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m²)
1	永威森林花语	郑东新区	白沙板块	0.44	9422	19	21357
2	鸿园	金水区	黄河渔场板块	0.39	10597	17	27516
3	郑地美景东望	郑东新区	白沙板块	0.06	1689	2	28213
4	保利罗兰香谷	经开区	国际物流园板块	0.06	1015	3	17961
5	正弘瓴	郑东新区	北龙湖板块	0.05	1692	2	31626

备注：5层以下（含5层）备案产品，具体根据项目而定

数据来源：泰辰技术中心

成交主力仍集中在1.2-1.4万元/㎡，其次1.4-1.6万元/㎡；受个别项目前期团购房集中备案影响，本月6000元/㎡以下住宅备案占比增幅明显；90㎡以内首置及120-140㎡再改产品占比相当，再改产品涨幅明显



与1-8月累计数据相比，本月多区域首置产品占比收缩，市场改善需求增量明显，90-120m²首改以及120-140m²再改产品比重较高

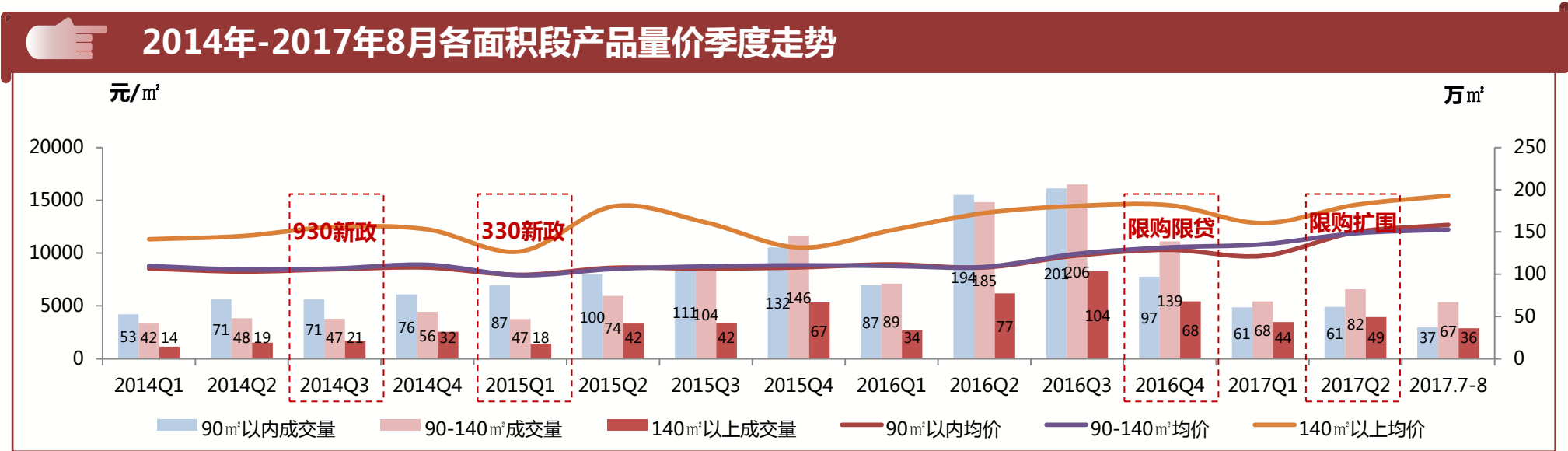
2017年8月郑州市八区成交结构

置业类型/区域	首置≤90m ²	首改90-120m ²	再改1:120-140m ²	再改2:140-180m ²	高端>180m ²
二七区	46%	35%	11%	7%	1%
高新区	51%	38%	8%	3%	0%
管城区	35%	34%	20%	11%	0%
惠济区	40%	16%	27%	17%	0%
金水区	32%	27%	17%	17%	7%
经开区	23%	23%	45%	6%	4%
郑东新区	19%	8%	30%	21%	23%
中原区	50%	25%	22%	2%	0%

2017年1-8月郑州市八区成交结构

置业类型/区域	首置≤90m ²	首改90-120m ²	再改1:120-140m ²	再改2:140-180m ²	高端>180m ²
二七区	55%	21%	10%	11%	3%
高新区	58%	31%	6%	4%	0%
管城区	36%	35%	21%	7%	1%
惠济区	46%	9%	29%	15%	1%
金水区	39%	19%	18%	15%	9%
经开区	32%	21%	36%	8%	3%
郑东新区	17%	16%	18%	30%	20%
中原区	57%	24%	14%	4%	1%

当前成交面积段中90m²以内刚需首置占比明显减少，90-140m²占比突出，另外140m²以上占比增加，郑州市改善需求进一步释放；价格整体表现平稳上扬

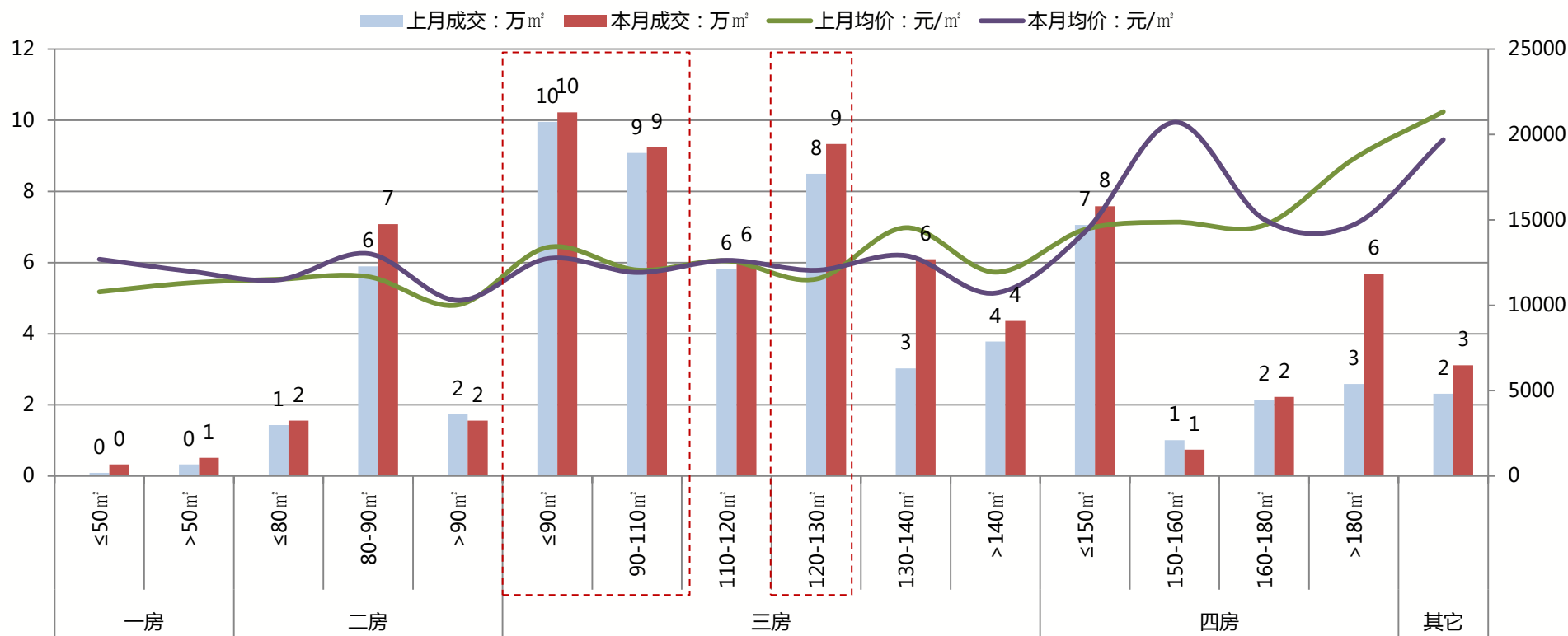


2014年-2017年8月各面积段产品量价整体趋势

年份	成交量占比			各面积段均价涨幅			各面积段均价：元/m²		
	≤90m²	90-140m²	≥140m²	≤90m²	90-140m²	≥140m²	≤90m²	90-140m²	≥140m²
2014	49%	35%	16%	——	——	——	8474	8667	12010
2015	44%	38%	17%	-0.1%	-0.5%	0.3%	8466	8624	12048
2016	39%	42%	19%	10.5%	10.5%	16.4%	9358	9533	14018
2017.1-8	32%	43%	26%	26%	30%	7%	11286	11658	14228

本月130-140 m^2 三房及180 m^2 以上四房成交量涨幅明显，主要受广电天韵集中备案影响；110 m^2 以内三房产品总成交19万 m^2 ，依然为市场主流产品；其次120-130 m^2 改善三房、150 m^2 内四房以及80-90 m^2 两房比重较大

2017年8月郑州市区商品住宅成交面积段分析



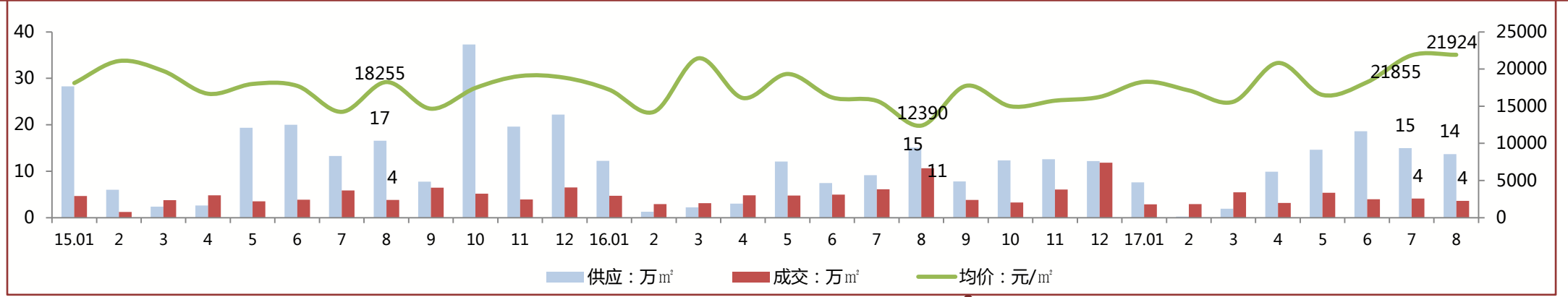
数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

20-40岁仍为市场成交客户主力年龄段，从刚需到高端产品，成交客户主力年龄段逐步由20-30岁转移至30-40岁；随着面积的增加，改善型产品中50岁以上客户占比逐步提高

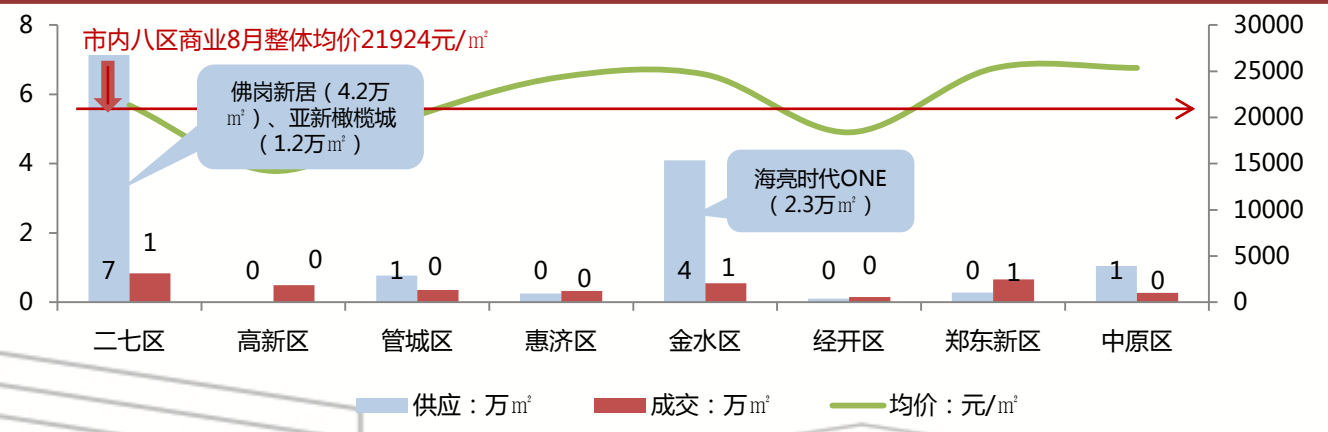
2017年8月郑州新建商品住宅成交结构对应年龄段分析（套数占比）							
	年龄段 面积段	0-20岁	20-30岁	30-40岁	40-50岁	50-60岁	> 60岁
刚需为主	≤70m²	1%	48%	32%	7%	4%	合计12% 8%
	70-90m²	2%	52%	26%	10%	6%	合计9% 4%
	90-120m²	4%	46%	28%	12%	7%	合计10% 3%
首改	120-140m²	6%	31%	29%	17%	11%	合计17% 6%
再改+高端	140-180m²	5%	21%	32%	20%	13%	合计23% 10%
	180-250m²	7%	20%	20%	18%	18%	合计35% 16%
	> 250m²	15%	32%	21%	26%	3%	合计6% 3%

商业市场连续五个月供过于求，供应集中在二七区、金水区，成交各区域表现平稳；整体均价21924元/m²；主力成交为鑫苑鑫家、嘉亿东方中心、瀚海海尚

2015.1-2017.8郑州市区商业用房月度供求



2017年8月郑州市区商业用房区域供求



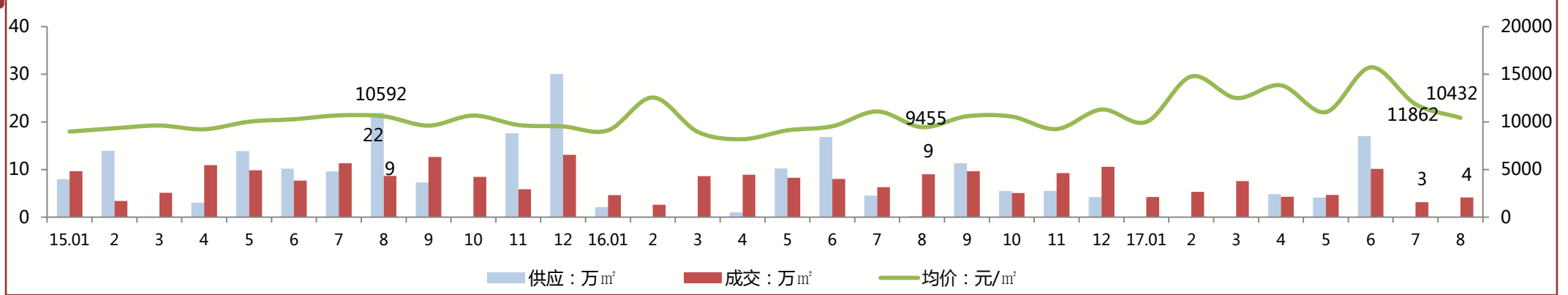
市内八区月度商业项目成交面积TOP5

(金额: 万元, 面积: 万m², 均价: 元/m²)

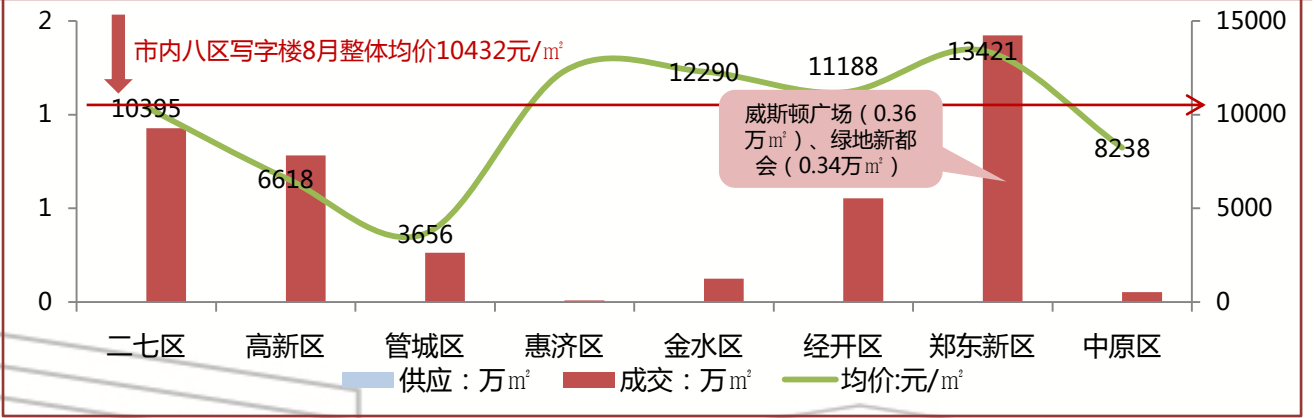
排名	项目名称	区域	面积 (万m²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m²)
1	鑫苑鑫家	二七区	0.27	4625	20	17367
2	嘉亿东方中心	郑东新区	0.21	4925	4	23360
3	瀚海海尚	金水区	0.18	4232	25	23451
4	西雅图	高新区	0.16	2357	13	14320
5	阳光城	管城区	0.16	3650	16	22326

写字楼本月无供应，成交均价10432元/㎡，环比下降12%；成交面积以郑东新区居多，其次二七区，价格以东区居首；TOP5项目成交量占本月写字楼总量48%

2015.1-2017.8郑州市区写字楼用房月度量价



2017年8月郑州市区写字楼用房区域供求



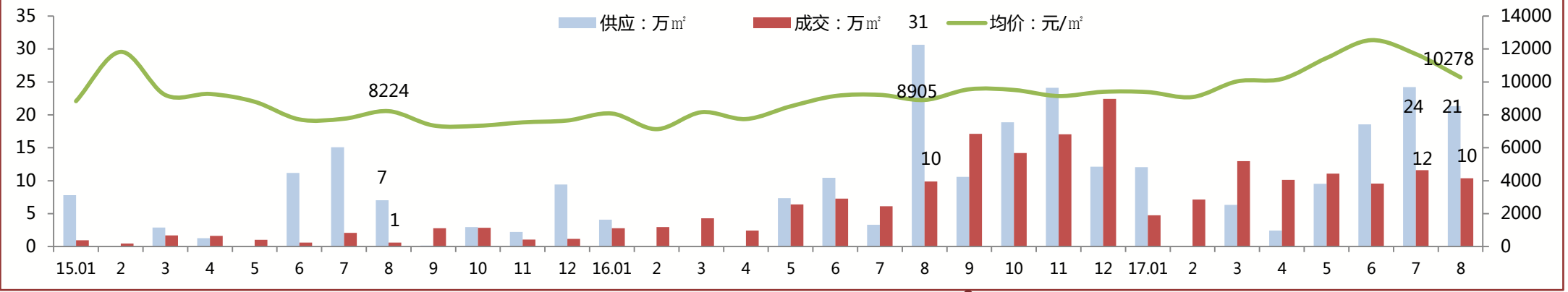
市内八区月度写字楼项目成交面积TOP5

(金额: 万元, 面积: 万㎡, 均价: 元/㎡)

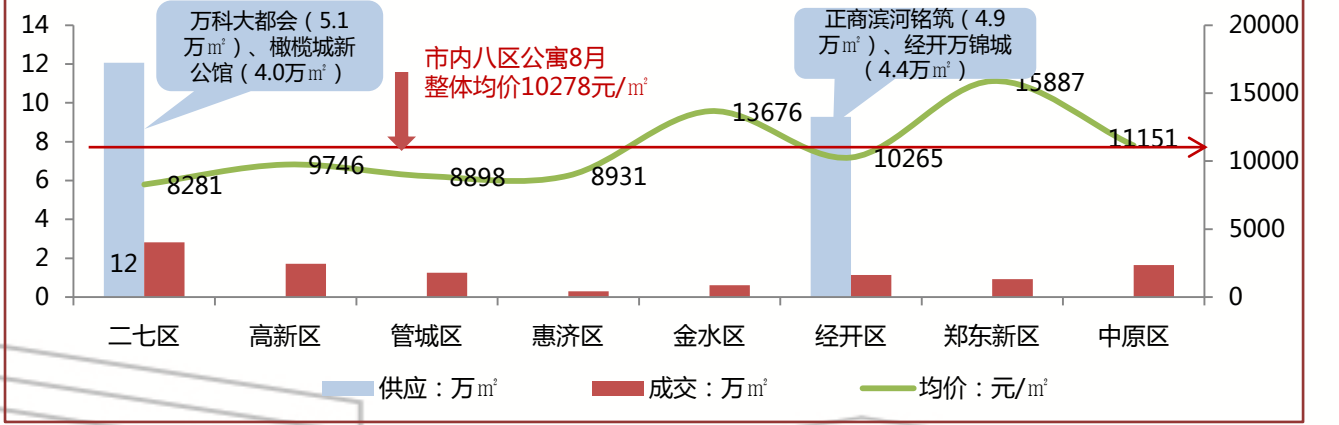
排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (万元)	套数	均价 (元/㎡)
1	升龙城	二七区	0.59	6476	77	10930
2	河南省大学科技园	高新区	0.38	3066	9	7970
3	威斯顿广场	郑东新区	0.36	3158	25	8822
4	绿地新都会	郑东新区	0.34	5712	18	16764
5	美景美地麟洲	经开区	0.29	2916	10	9914

公寓市场火热，连续多月成交表现平稳，近三月供应处高位；本月供应21万m²，主要集中在二七区、经开区；成交10万m²，均价10278元/m²；成交主力项目为光之谷、鑫苑鑫家、永威西郡

2015.1-2017.8郑州市区公寓用房月度供求



2017年8月郑州市区公寓用房区域供求

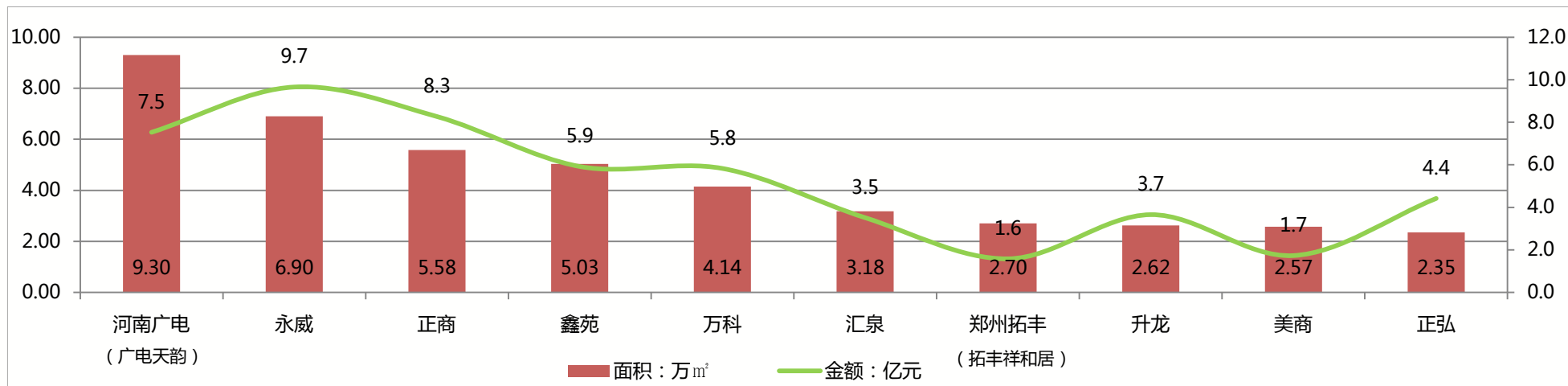


市内八区月度公寓项目成交面积TOP5
(金额：万元，面积：万m²，均价：元/m²)

排名	项目名称	区域	面积 (万m²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m²)
1	光之谷	管城区	1.02	8380	192	8255
2	鑫苑鑫家	二七区	0.88	6317	178	7206
3	永威西郡	中原区	0.74	8129	181	11046
4	万科大都会	二七区	0.71	7067	245	9884
5	美景美地麟洲	经开区	0.55	4681	129	8499



8月房企商品房销售面积TOP10



1-8月房企商品房销售面积TOP10

——	正商	万科	绿地	鑫苑	融创	永威	鲁能	绿都	宏江地产	正弘
面积 万 m ²	45.75	36.08	28.27	23.53	19.09	17.75	17.63	17.48	17.05	16.19
金额 亿元	55.72	47.90	39.67	26.82	26.01	24.24	26.41	21.63	16.48	27.97

受8月经开区公开地影响，预计9月土地市场热度持续升温

- 1-8月行政八区供应235万 m^2 、成交450万 m^2 ，整体供不应求，众多房企无地可拿；
- 8月市内八区成交地块以城改为主，北龙湖公开地市场火热，受熔断机制影响，成交地块未出现高溢价；
- 8月经开区供应3宗商品住宅用地，预计9月土拍市场热度持续。

本月供销增幅明显，成交价格逐步企稳

- 商品房8月新增供应192万 m^2 ，成交104万 m^2 ，均价12161元/ m^2 ；截止8月底，商品房库存2354万 m^2 ，去化周期需24.4个月；住宅同商品房表现基本一致，供销同步上涨，价格坚挺，新增供应146万 m^2 ，成交76万 m^2 ，均价13123元/ m^2 ；截止8月底累计库存816万 m^2 ，半年期去化周期拉长至10.8个月；写字楼本月无供应，公寓市场热度较高，供应连续三月处高位，成交量表现平衡；
- 传统“金九银十”即将到来，随着各项目营销节点陆续铺开，预计成交量将有所上涨，但考虑限签影响，成交涨幅不会太大，价格持续维稳。

04

开盘当天**销售额**排名前三项目

楼市营销

阳光城丽兹公馆开盘销售额**12.7亿**
(推731套, 售550套, 去化率75%)

01

鑫苑国际新城开盘销售额**10.2亿**
(推719套, 售719套, 去化率100%)

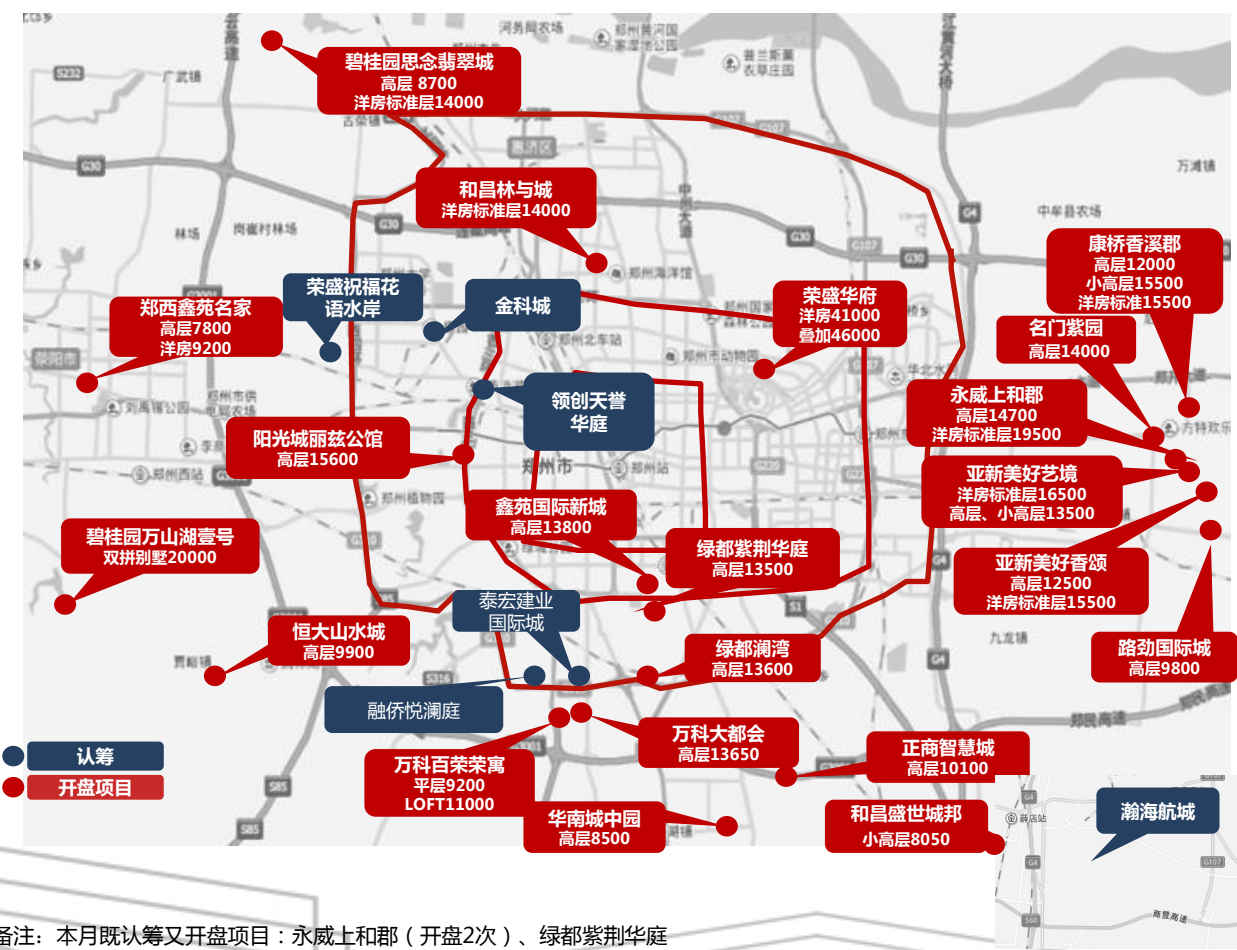
02

荣盛华府内购销售额**10.2亿**
(推104套, 售91套, 去化率88%)

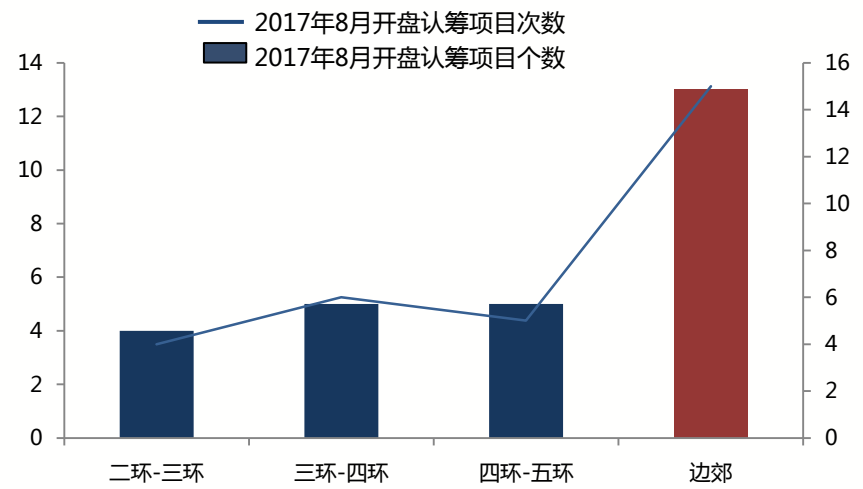
03

8月开盘认筹项目主要分布在四环外，集中在运河新区板块、中牟绿博板块，开盘物业类型主要是高层和洋房

2017年8月大郑州认筹开盘项目分布图



2017年8月大郑州认筹开盘项目



2017年8月大郑州各物业类型开盘项目数量



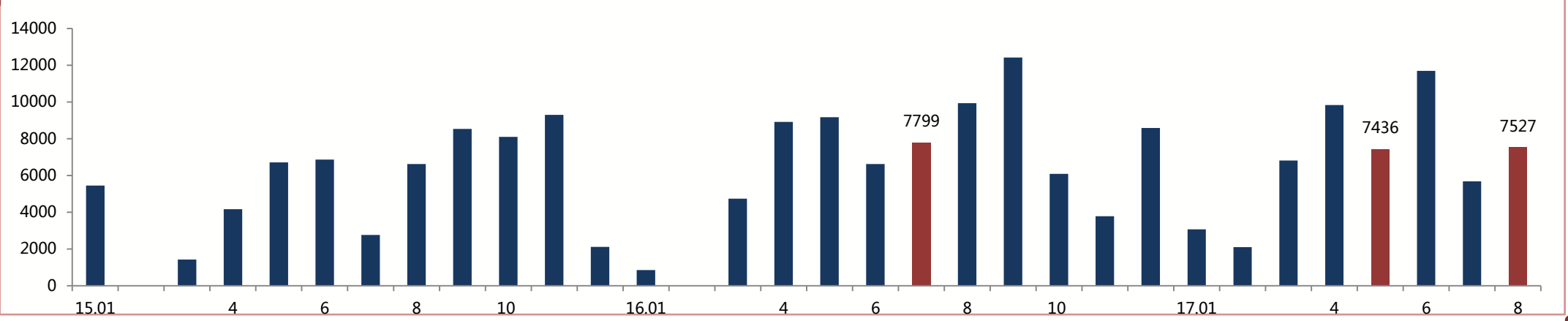
备注：本月既认筹又开盘项目：永威上和郡（开盘2次）、绿都紫荆华庭

注：边郊指除去市内八区，如荥阳、新郑龙湖、平原新区、中牟、港区等

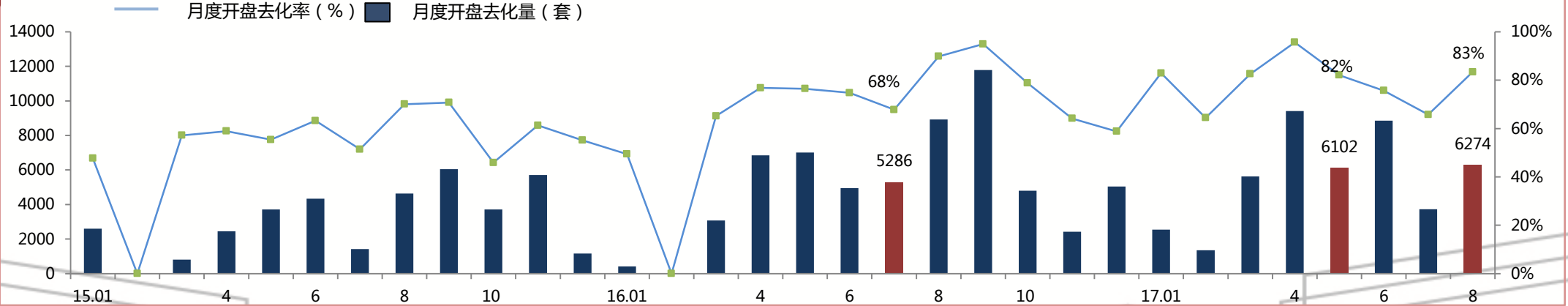
8月商品住宅开盘当天共推7527套，销售6274套，整体去化率83%，供应量环比增加25.3%



2015-2017年8月大郑州商品住宅开盘当天推货量走势



2015-2017年8月大郑州商品住宅开盘当天去化量及去化率走势

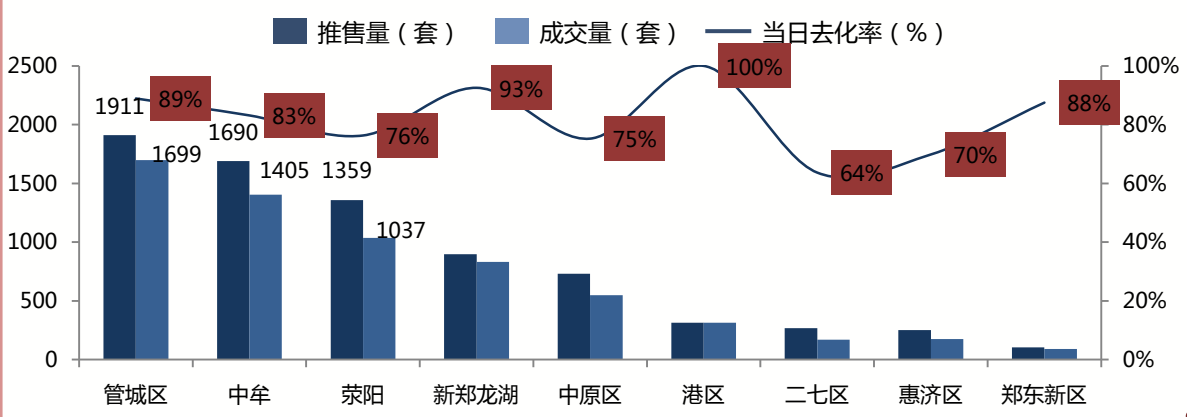


注：统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）商品住宅项目开盘当天数据

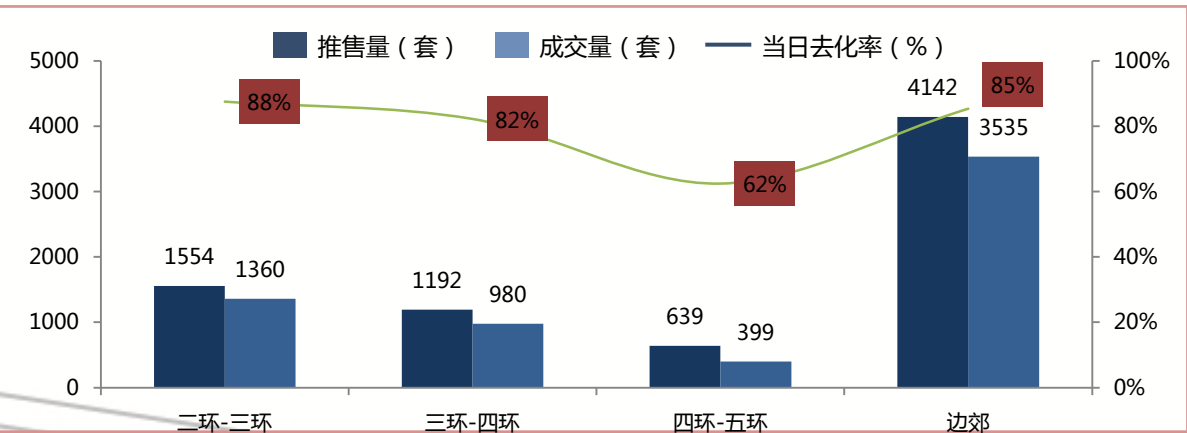
数据来源：泰辰技术中心

8月大郑州推售区域主要为管城区、中牟，开盘当天销售金额TOP3均在10亿以上

2017年8月大郑州商品住宅开盘当日按区域分布



2017年8月大郑州商品住宅开盘当日按环线分布



注：统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）商品住宅项目开盘当天数据
 注：边郊指除去市内八区，如荥阳、新郑龙湖、平原新区、中牟、港区等

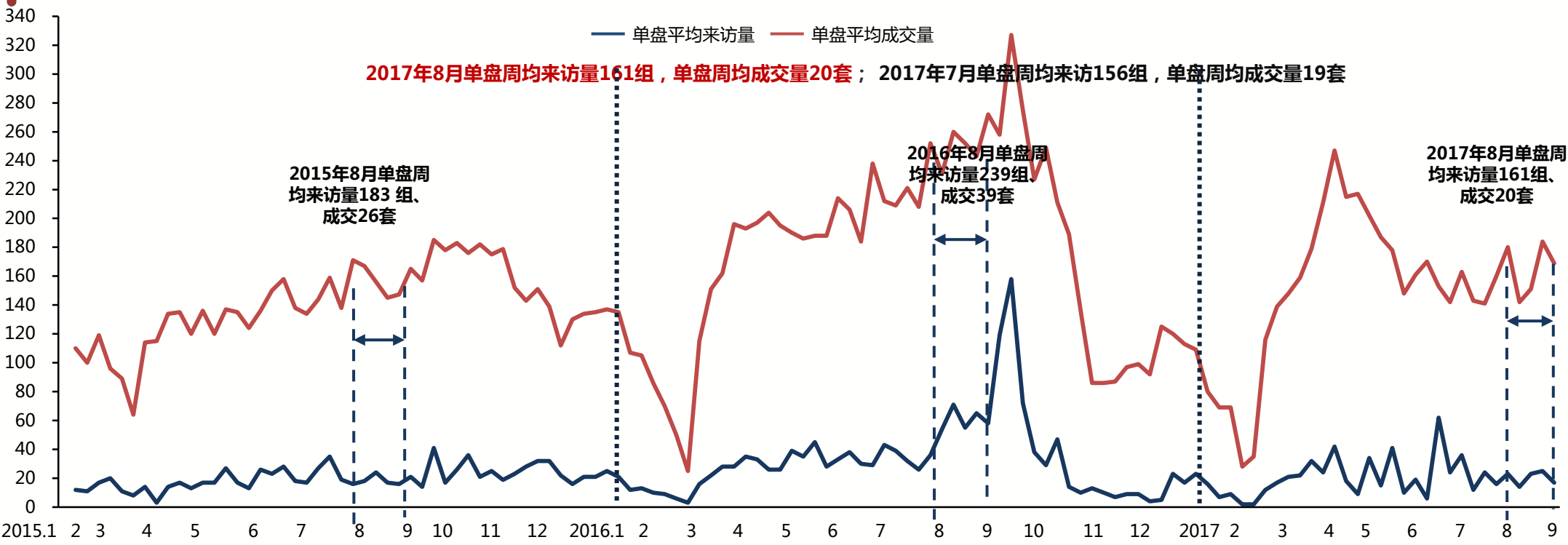
本月开盘项目当天销售额排名TOP10

项目名称	推出量	去化量	去化率	销售面积估算值（万㎡）	成交额估算值（亿元）
阳光城丽兹公馆	731	550	75%	5.2	12.7
鑫苑国际新城	719	719	100%	7.4	10.2
荣盛华府	104	91	88%	2	10.2
碧桂园思念翡翠城	982	800	81%	9.4	8.8
永威上和郡	361	298	83%	4.9	8.6
绿都紫荆华庭	820	620	70%	5.6	7.5
华南城中园	778	778	100%	7.8	6.6
绿都澜湾	372	360	97%	3.9	5.3
亚新美好香颂	269	256	95%	3.3	4.9
亚新美好艺境	240	232	97%	3.1	4.7
合计	5376	4704	88%	52.6	79.5

数据来源：泰辰技术中心

8月单盘周均来访161组，单盘周均成交20套，基本和7月持平

2015年1月1周-2017年8月5周典型项目监控周数据走势



注：监控项目共计143个，均为郑州市典型项目（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）

数据来源：泰辰技术中心

4 楼市营销【首开项目：阳光城丽兹公馆 | 开盘概况】

Ticheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

8月30日针对高层1#、2#开盘，共推出731套，去化550套，去化率75%

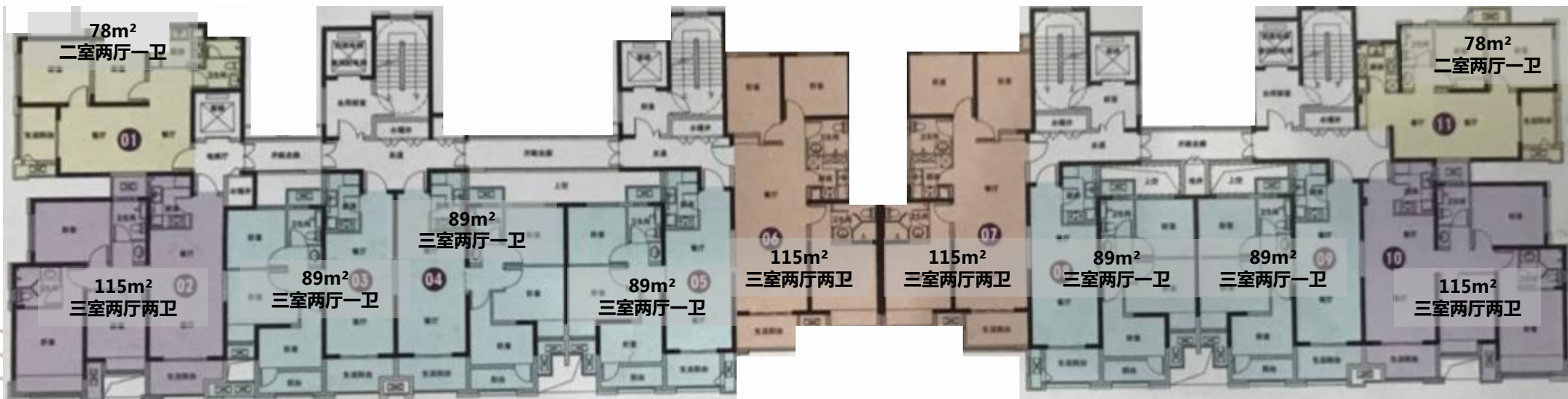


项目地址	中原区中原路与西三环交叉口东南
基本信息	总占地约125亩；总建面60万m ² ，容积率5.58，绿地率30%
项目规划	- 项目共分二期开发，共规划12栋。一期5栋高层住宅，包括34F/18F高层产品，3T6/2T5设计；二期规划为7栋高层，详细规划未定，项目配有1栋社区服务站，1所幼儿园，沿街配置底商 - 一期首推1-2#楼，主力产品为77-115m²两房、三房
所开房源	高层1#、2#
推出产品	高层77m ² 两房占比18%，89m ² 三房占比45%，115m ² 三房占比37%
去化情况	高层推731套，去化550套，整体去化率75%
开盘时间及选房方式	2017年8月30日现场选房
蓄客及到访情况	项目4月19日启动入会，截止开盘前认筹客户约1200余组
优惠方式	① 定存10000享30000元 ② 开盘当天优惠1% ③ 991元入会享3000元房款优惠 ④ 按揭优惠1%；一次性优惠2% ⑤ 按时签约优惠1%
价格方面	成交均价15400-15800元/m ²
装修标准	对外释放标准2500元/m ²

首开推出房源面积区间78-115m²，主力户型89m²三房，去化较好的户型为89、115m²三房

推出房源	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	户型面积	套数	占比	销售套数	成交均价
	高层	1#、2#	34F	2	东2T5 西2T6	78㎡两房	133	18%	76	15400-15800元/㎡
						89㎡三房	331	45%	283	
						115㎡三房	267	37%	193	
	合计						731	100%	550	——

高层1#、2#平层图展示



三环内+品牌房企+精装修

项目优势：

- ◆ **一线品牌**：阳光城为一线房企
- ◆ **区域优势**：属于三环内项目，周边配套齐全，距离中原万达1.4公里；医疗配套有郑州市中心医院（3公里）、郑州市第三人民医院、郑州市中医院；教育涵盖自身配套的建设幼儿园、华山路小学、郑州一中、中原区第一中学；周边景观资源西流湖公园（2.1公里）

◆开盘效果分析

- ◆ **蓄客充足**：项目4月19日启动入会，截止8月30日开盘认筹客户约 1200组（约房源1.6倍）
- ◆ **产品分析**：产品定位为刚需，户型77m²两房，89-115m²三房
- ◆ **客户分析**：客户主要来源于中原区约占60%左右，其中刚需自住客户为主力群体，投资客占少量；此外对于没有选房资格的客户也可参与选房，可延期一个月交首付
- ◆ **价格分析**：开盘价格15700元/m²（精装标准：2500元/m²），毛坯价13200元/m²，周边盛世卧龙城13800元/m²（毛坯）

华南城·中国鸟瞰图

在售

待售



项目地址	龙湖区双湖大道与创新路交汇处
基本信息	项目占地450亩，建面120万m²，容积率3.0
项目规划	➢ 华南城中园位于郑州南龙湖双湖大道与创新路交汇处，项目共分四个组团开发，其中一组团由13栋高层组成，楼层27-33层不等 ➢ 项目配套交通：地铁：2号线（华南城东站、华南城站、华南城西站），教育：中原工学院、河南工程大学；小区内部配备：一所幼儿园，医疗服务中心站，健身娱乐设施
推售房源情况	推出高层房源3#、5#、6#、12#，共计房源778套，去化778套，去化率100%
推出产品	首开推出高层产品均为三房：87m²三房、113m²三房、117m²三房
选房方式	云选房
蓄客情况	前期认筹客户2487组，当天参与选房2207组
优惠方式	1) 验资优惠：总房款优惠5000元；2) 认筹升级一万抵两万 3) 建惠卡优惠：内卡90折；4) 一次性优惠：98折； 5) 准时签约优惠：99折
开盘价格	成交价格8500元/m²

推售房源户型87㎡三房、113-117㎡三房；成交价格8500元/㎡

首批房源	楼栋	楼层	单元数	梯户	户型面积	推出套数	去化套数
	3#、5#	33F	2	2T4	87㎡三房	263	329
					113㎡三房	130	130
					117㎡三房	129	129
	6#、12#	6#33F、12#31F	1	2T4	87㎡三房	128	127
					113㎡三房	64	64
					117㎡三房	64	64
	合计					778	778



户型赏析

优点：

户型方正、动静分离、客厅带阳台、主卧带飘窗，卫生间干湿分离

缺点：

户型不通透，主卧门正对客厅，隐私性较差



户型赏析

优点：

南北通透户型、客厅带阳台、餐厅带生活阳台、主卧带飘窗，卫生间干湿分离

缺点：

户型不够方正

地铁2号线（华南城东站、华南城站、华南城西站）+限购资格有效解决+低价优势

项目优势：

- ◆ **项目区位：**华南城中园位于郑州南龙湖双湖大道与创新路交汇处，地铁2号线沿线，拥有便捷的交通网：京广快速路、郑新快速路、机场高速、南四环

开盘效果分析

- ◆ **前期蓄客充足：**项目8月2日启动认筹，截止开盘认筹客户约2487组（约房源3.2倍）
- ◆ **客户分析：**参与选房的多为购买华南城商铺的客户，客户群体以投资客居多，项目绑定华南城的商铺产品，对于购买和租赁商铺的客户不再限购范围内
- ◆ **价格分析：**华南城中园的开盘价格为8500元/m²左右（周边竞品阳光城丽景湾高层均价9100元/m²、复式价格11000元/m²，龙湖锦艺城高层均价10400元/m²）
- ◆ **针对客户资格问题：**为解决客户购房资格问题，客户可选择购买或租赁华南城商铺。华南城项目与新郑当地政府达成协议，购买或者租赁华南城商铺的客户购买本批次房源不在限购范围内，仍然限贷；其中，商铺租赁客户的最低租期为半年

4 楼市营销【首开高去化项目：荣盛华府 | 开盘概况】

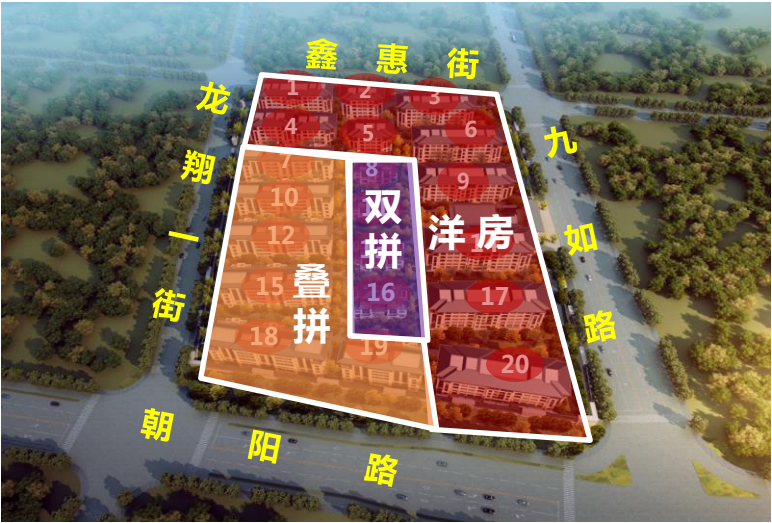
Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

8月23日晚针对**洋房**、**叠墅**进行内部选房，推出4栋洋房**68**套房源，2栋叠墅**36**套，共**104**套，整体去化**91**套



项目地址	郑东新区九如路朝阳路交汇处
基本信息	占地面积72亩，建筑面积12.8万 m^2 ，容积率1.49，绿化率35%
项目规划	➢ 荣盛四大产品系：府邸系、锦绣系、盛景系、花语系；荣盛华府为高端府邸系 ➢ 社区规划：共规划20栋住宅，其中10栋洋房（212套）、6栋叠拼（102套）、4栋双拼（8套） ➢ 产品方面：洋房户型180m^2、200m^2；叠拼上叠215m^2、中叠250m^2、下叠270m^2；双拼地上500m^2、地下200m^2 ➢ 洋房层高3.1米，叠拼一层3.1米，标准层3.0米，双拼一层4.2米，标准层3.6米 ➢ 社区有儿童娱乐设施、老年人活动中心等；外立面采用德国米黄干挂石材，屋顶采用仿木铝板、紫铜、陶瓦
所开房源	推出洋房1-2#、4-5#及叠墅7#、10#
推出产品	推出洋房68套，叠加36套
去化情况	推出房源104套，去化房源91套
收款金额	前期验资300万；内购首付30%客户定存300万，首付60%客户定存500万，一次性客户定存800万
成交均价	洋房平层37000-45000元/ m^2 ，首层带院子55000-63000元/ m^2 ；叠加与洋房价格相近
装修情况	毛坯交付

项目推出1-2#、4-5#层洋房180-200㎡四房；叠加7#、10#别墅215-270㎡



项目整体产品配比						
物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	面积	套数
洋房	1-6#、9#、14#、17#、19#	地上6层 (除5#西单元为5F、4#西单元4F)	1-2个	1T 2	180㎡	48
					(在1#、20#号楼)	
					200㎡	164
					(洋房其他楼栋)	
合计						212
叠拼	7#、10#、12#、15#、18#、19#	地上6层	2-3个	1T 2	270㎡下叠	34
					251㎡中叠	34
					215㎡上叠	34
合计					215-270㎡	102
双拼	8#、11#、13#、16#	地上4层，地下1层	——		地上500㎡,地下200㎡	8
总计					180-500㎡	322

首次推售房源	物业类型	楼栋	楼层	单元	楼梯户比	房型	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	1#	6F	2	1T2	180㎡四房	24	91	88%
		2#	6F	1		200㎡四房	12		
		4#	东6F/西5F	2		200㎡四房	22		
		5#	5F	1		200㎡四房	10		
	叠加	7#、10#	6F	3	——	215㎡上叠 赠送露台65㎡	36		
						251㎡中叠 赠送中间挑空35㎡			
270㎡下叠 赠送院子和地下室，地下室面积120㎡，层高5.9米									
合计							104	91	88%

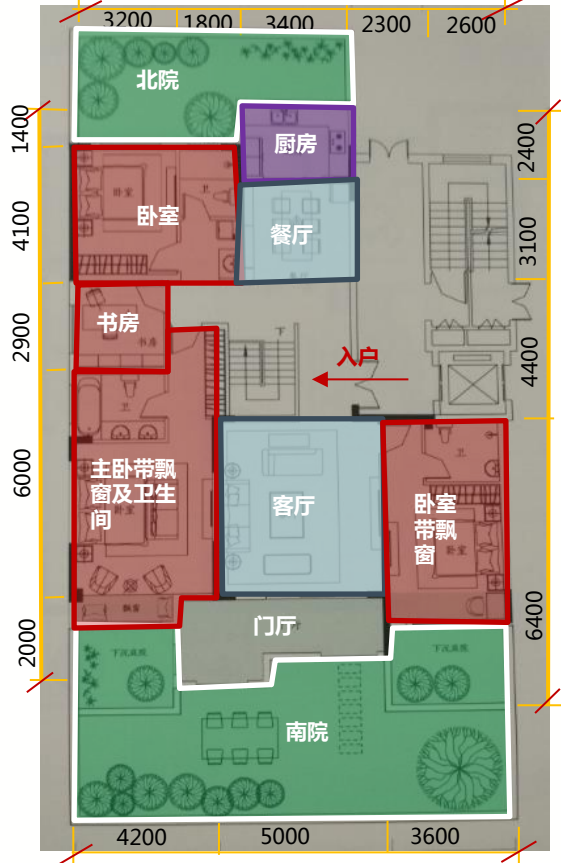
仅有1#及20#楼有洋房180m²户型，四房三卫两厅，层高3.1米，首层赠送145m²地下室及南北庭院，双阳台设计

洋房—地下室



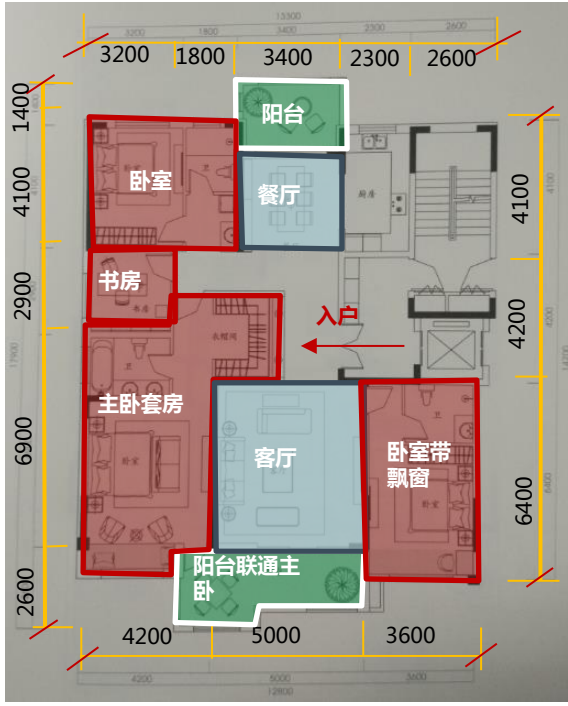
建筑面积：145m²

洋房—首层



建筑面积：180m²

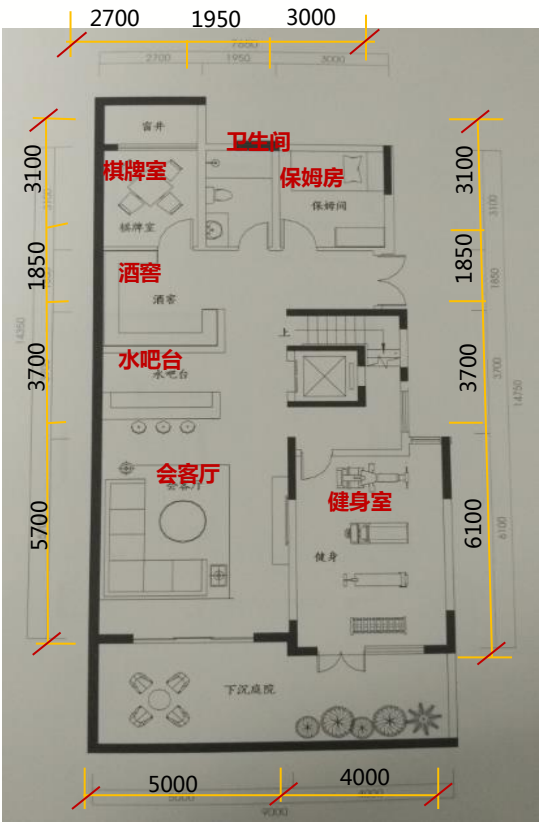
洋房—标准层



建筑面积：180m² 可拓展面积：20m²

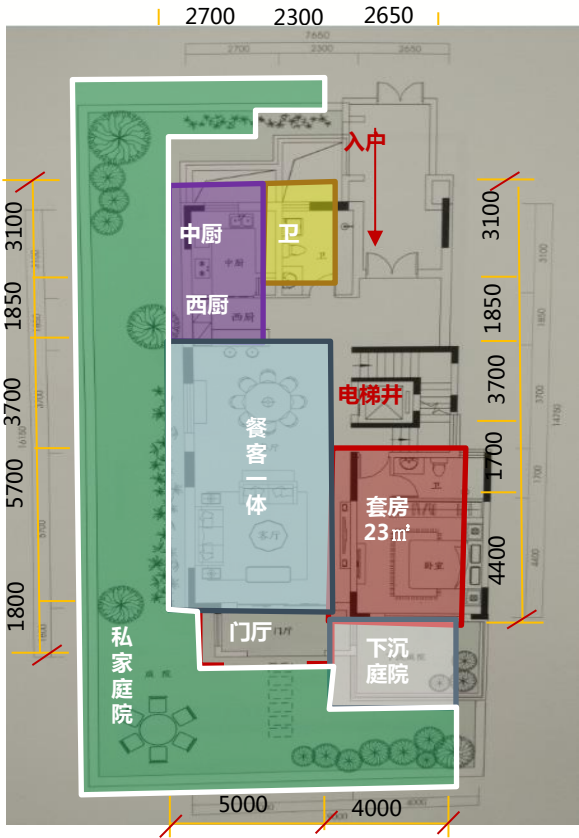
叠拼均为6层，下叠270m²，赠送地下室约120m²及私家庭院，地下室层高5.9米

下叠--地下一层



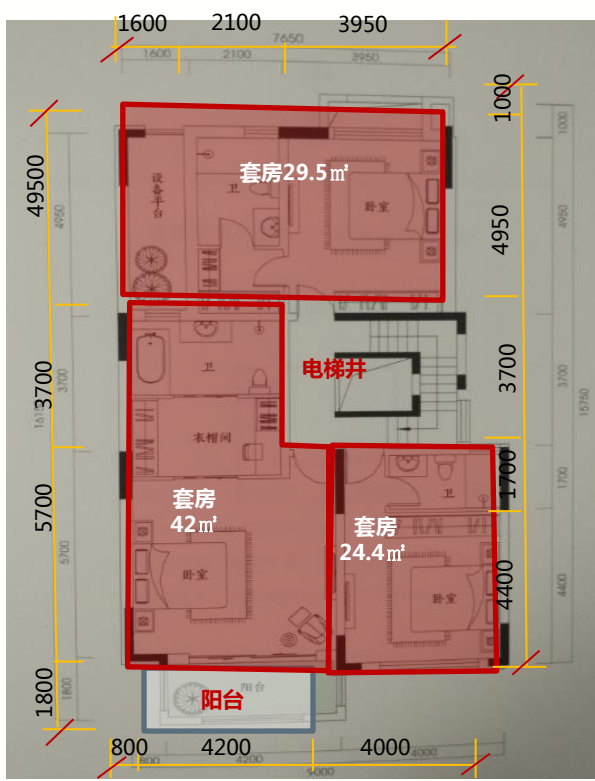
建筑面积：120m²

下叠--首层



可拓展面积：8m²

下叠--二层



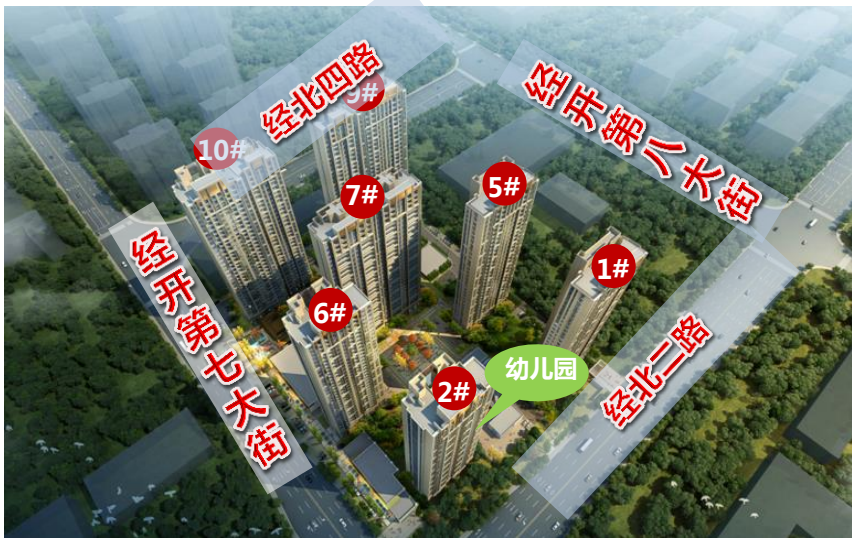
可拓展面积：5m²

经开区滨河国际新城+央企品牌+临近5号地铁线

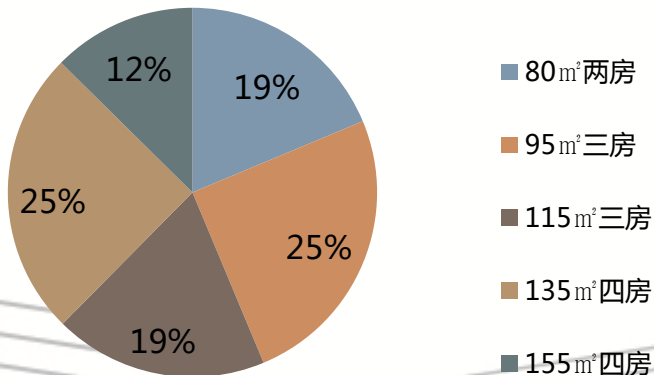


开发商	河南京润万象房地产开发有限公司
位置	经开区东风南路与陇海路交叉口向南800米
占地面积	42亩
总建筑面积	16万m²
容积率/绿化率	容积率4.5，绿化率35%
装修	毛坯
代理公司	自销
物业类型	高层
项目概况	1、项目规划有7栋高层，2栋商业，1栋幼儿园；规划总户数1090，车位1086 2、项目规划纯住宅，均为2T2/2T4设计，面积段为80m²-155m²，主力户型为95m²三房和135m²四房 3、项目距离郑州东站3.5公里，交通便利，紧邻地铁5号线（在建），北边为陇海高架 4、项目周边有市八十五中，市十一中教育资源较丰富；医院有省骨科医院；同乐广场、中心广场约10万m²绿化公园 5、该地块成交总价14.96亿元，楼面价11920元/m²，溢价率434%；周边碧桂园天玺精装高层2.3万/m²（绑车位）
目前阶段	目前处于认筹阶段

项目均规划高层产品，户型面积段为80-155m²，主力户型为95-115m²三房和135m²四房



户型配比



楼栋	层数	单元	梯户	户型	套数
1#、5#	34F	1	2T4	95m ² 三房	136
				115m ² 三房	68
				135m ² 四房	68
2#、6#	34F	1	2T4	80m ² 两房	136
				115m ² 三房	68
				135m ² 四房	68
7#	32F	2	2T2	155m ² 四房	138
9#	34F	东单元	2T4	80m ² 两房	34
				95m ² 三房	68
		西单元	2T2	135m ² 四房	68
10#	34F	东单元	2T2	135m ² 四房	68
		西单元	2T4	80m ² 两房	102
				115m ² 三房	34
合计					1090

户型展示

云景 80m² 两室两厅一卫



云霓 95m² 三室两厅一卫



云仪 115m² 三室两厅两卫



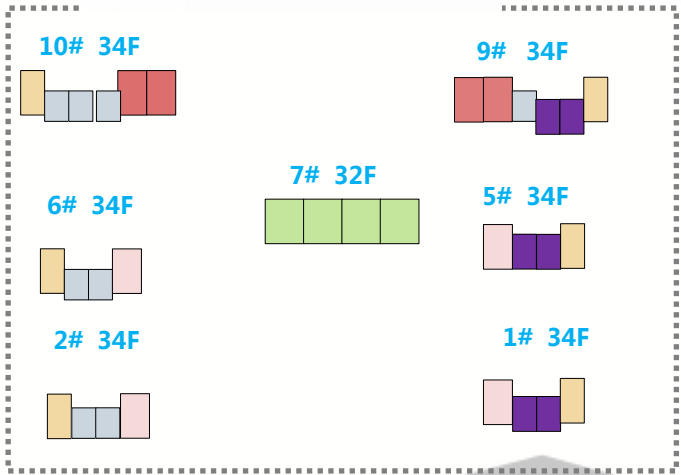
云回 135m² A 四室两厅两卫



云栖 135m² B 四室两厅两卫



云筑 155m² 四室两厅三卫



- 80m²两房
- 95m²三房
- 115m²三房
- 135m²四房A
- 135m²四房B
- 155m²四房

主营住宅开发+产品偏中高端+在郑落地两个项目，采用“合作开发”模式

➤ 房企简介：

- 旭辉集团股份有限公司，是一家集房地产开发、建筑施工、物业管理于一体的房地产开发企业；业务涉及住宅、商业管理、写字楼、酒店、办公楼，以内地住宅开发为主营业务
- 所开发项目目前已布局中国27个城市，数量近100个，其中中高端产品比重已提升至50%以上
- 2000年公司成立
- 2012年在香港主板整体上市
- 2017年上半年销售金额约472亿元，同比增长53%，全国房企排名第17位

➤ “3+X” 发展战略：

- 深耕以上海为中心的长三角大都市圈，以广深为中心的珠三角大都市圈，以北京为中心的环渤海湾大都市圈，同时不断完善在二线核心城市的布局



➤ 四大产品品类：

- ①主流产品（宜居、刚需、中档）②明星产品（中高端、树品牌）
- ③特色产品（花园式、销售型商办）④概念产品（新产品、新技术探索）

➤ 代表产品系：“旭辉铂悦系”

- “旭辉铂悦系”品牌被评为当前中国六大新锐豪宅之一，为其最高端系列
- 典型项目：苏州铂悦府、上海铂悦滨江

➤ 郑州旭辉

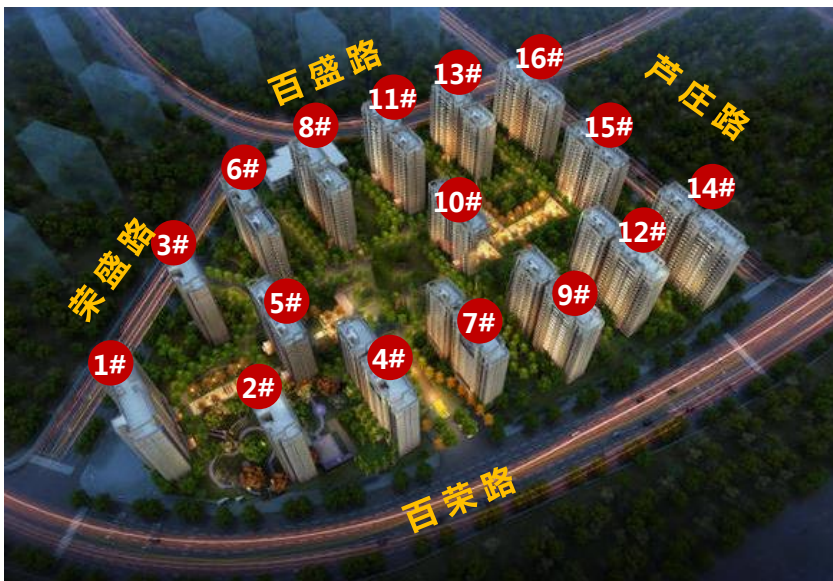
- 目前旭辉在郑已落地两个项目：旭辉白沙项目和旭辉正荣首府
- 旭辉白沙项目：旭辉驻郑首个项目；于2016年9月10日与河南博澳实业集团签订合作协议，共同开发；总占地2329亩，项目位于商都大道以北、前程路以东
- 旭辉正荣首府：摘地时间为2017年2月28日，与正荣集团合作开发；项目位于二七区百荣路东、芦庄路北，总占地面积约104亩

旭辉郑州首项目+低密住宅+2条地铁线



开发商	郑州盛清房地产开发有限公司	项目位置	二七区百荣路与芦庄路交汇处东北侧
占地面积	104亩	建筑面积	22万 ^m ²
容积率	2.49	绿化率	38%
物业类型	小高层（16-19F）、商业	代理公司	自销
物业	永升物业	装修标准	精装（标准待定）
项目概况	◆ 项目总占地104亩，规划16栋16-19F小高层，层高2.9m；项目西侧沿百荣路挑高3.5m，规划为商业（1F） ◆ 面积段：89-115^m²三房、134^m²四房 ◆ 内部配套3个社区公园，共约2万^m²，1所旭辉集团自有艾斯坦双语幼儿园和少量商业 ◆ 项目周边规划有2条地铁线，7号线（预计2022年年底开通），9号线（预计2021年年底开通）		
目前阶段	8月中下旬售楼部正式开放，目前处于前期咨询中；其他节点待定，待推房源待定；项目预计均价为14000元/ ^m ²		
项目拿地信息	2017年2月28日，以总价9.8亿元摘得，成交单价949万元/亩，楼面价5696元/ ^m ² ，溢价率67.9%，容积率>1.0、<2.5		

刚需+首改产品；共规划1804套房源，主力产品为89m²的小三房，占比44%



物业类型	楼栋分布	单元	梯户比	层数	户型	面积段 (m²)	套数 (套)
小高层	1#	2	2T6	19F	三室两厅一卫一厨	89m²	152
					三室两厅两卫一厨	115m²	76
	2#、3#	2	2T4	18F	三室两厅一卫一厨	89m²	288
	5#	2	2T2	16F	四室两厅两卫一厨	134m²	64
	10#、15#	2	2T2	18F	四室两厅两卫一厨	134m²	144
	4#、6-9#、 11-14#、 16#	2	2T2+2T4	18F	三室两厅一卫一厨	89m²	360
					三室两厅两卫一厨	115m²	360
					四室两厅两卫一厨	134m²	360
合计							1804

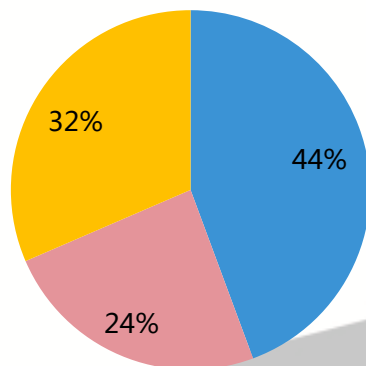
来访客户情况：

项目临时售楼部位于二七万达商场内，来访客户多集中于二七区与中原区



临时售楼部实景图

项目整体产品配比



■ 89m²三室两厅一卫一厨

■ 115m²三室两厅两卫一厨

■ 134m²四室两厅两卫一厨

8月在售项目以音乐、健身、美食等互动性营销活动为主，入市项目以样板间景观展示吸睛

活动类型	特色	项目名称	活动细节	持续时间	活动类型	特色	项目名称	活动细节	持续时间
发布会	品牌发布会	雅居乐	雅居乐中原新著品牌发布会	8月16日	亲子活动	亲子互动	碧桂园翡翠湾	亲子真人CS	8月5日
		旭辉	旭辉品牌发布会	8月17日			恒大山水城	亲子职业体验+彩绘存钱罐	8月19-20日
音乐、运动健身主题	音乐	美景芳华	聆听郑州最美的声音，用声音记录下你的青春	7月31-8月13日			正商林语溪案	亲子尤里克克制作	8月19-20日
		碧桂园凤凰湾	冰激凌炫彩音乐节	8月12日			金地格林小城	亲子大课堂+彩虹风车DIY	8月19-20日
		碧桂园龙城天悦	夏季冰爽海洋音乐节将来袭	8月19-20日	浪漫七夕	情人节活动	碧桂园龙城	三生三世 觅爱龙城七夕大型活动（爱情主题密室逃脱+鲸鱼岛亲子趴+抽奖+玫瑰花派送	8月26-28日
		康桥康城	德国交响乐	8月27日			恒大御景湾	七夕粉红抱棉花糖之吻	
	运动健身	荣盛华府	羽毛球友谊赛	8月12日			领创天誉华庭	七夕情人节巧克力DIY	
		恒大金碧天下Ⅱ期	水上夏威夷 酷爽大冲关	8月5日-6日			碧桂园龙城天悦	情歌对唱+魔术表演+精美冷餐	
		郑新西苑名家	真人版捕鱼达人	8月12-13日			正商城	浪漫玫瑰饼送给最爱的人	
		新田城	划皮艇	8月19-21日	样板间展厅开放	——	锦艺四季城	中央景观大道开放	8月4-5日
		碧桂园豪园	百人瑜伽节	8月19-20日			青风公园	高层成品房样板间正式开放	8月12日
美食主题	龙虾/烧烤	亚新美好意境	龙虾飨宴	8月5日			康桥香溪郡	样板间开放	8月12日
		郑东碧桂园	周末party(烧烤、垂钓、遥控船)	8月19-20日			荣盛祝福花语水岸	接待中心 正式开放	8月12日
		碧桂园天玺	BBQ烧烤	8月9-20日			金科城二期	样板间惊鸿绽放	8月12日
	冰爽茶饮	碧桂园国控天誉	哈根达斯品鉴	8月5日			裕华满园	样板间开放	8月18日
		恒大御景湾	首届葡萄节欢乐开宴	8月12日			碧桂园龙城天悦	景观示范区开放	8月19日
		汇泉西悦城	汇泉西悦城主题美食节	8月20日			华润紫云府	营销中心开放	8月26日
							绿城明月江南	绿城明月江南城市展厅开放	8月27日

新项目陆续入市，市场热度持续升温，降门槛、利回款等营销策略渐增

政策篇 完善租赁建设机制，推进“租购同权”

- 调控环境仍严；推动试点城市完善租赁住房建设和运营机制，推进“租购同权”

土地篇 供应持续低位、土拍市场竞争激烈

- 供求关系依旧矛盾，多房企无地可拿；本月底新供应3宗商品住宅性质公开地，预计9月土拍市场热度持续

市场篇 供销涨幅明显，价格逐步企稳

- 供销同步上扬，价格企稳；限签背景下，随着“金九银十”的到来，预计市场成交小幅趋升

预测篇 实际市场热度高涨、价格持续企稳

- 项目开盘节点陆续铺开，供销热度提升，但受限于资金压力及年底目标完成情况，预计下半年市场“分层”价格策略、低首付等普遍存在，市场整体价格窄幅动荡

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。

地址：郑州市金水区金水大道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.sztaichen.com>

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

网站：<http://www.sztaichen.com>