

郑州市场周报(2017年第29期)

——泰辰市场研究部

Part 1 行业热点

Part 2 土地监控

Part 3 周度数据

Part 4 楼市活动

Part 5 项目监控

Part 6 新盘扫描

目

录

CONTENTS

1、上海：规定开发商不得以只售不租等理由拒绝出租车位（2017.7.24）



- 《关于加强商品住房及其附属地下车库（位）等设施销售监管的通知》规定，房地产企业对外销售商品住房及其地下车库（位）等附属设施，不得超备案价格销售。对未出售的车库（位）等附属设施，应当出租给本项目内的业主、租赁人使用，不得以只售不租等理由拒绝出租。对违反规定的开发商，监管部门将暂停其网签资格，情节严重的降低直至取消房地产开发企业资质，并列入上海市严重失信企业名单。构成犯罪的，移交司法机关处理。
- 通知规定，上海市商品住房及其地下车库（位）等附属设施的销售实行“一价清”制度。除房屋和车库（位）等附属设施价款外，房地产开发企业和其他单位、个人不得向购房人收取电商费、团购费、茶水费等其他任何价款或费用，不得以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，使购房人接受商品或者服务价格。

2、杭州：严打五类房地产市场违规行为，实行地下车位销售价格承诺（2017.7.26）



- 杭州市于7月26日下发《关于进一步规范商品住房及其地下车位（库）销售行为的通知》，对房地产市场五类违规行为进行严厉打击，并明确杭州地下车位（库）销售实行价格承诺制。
- 《通知》要求，在新建商品住房已实行价格备案制的基础上，进一步实行地下车位（库）销售价格承诺制。开发企业申报预售时，应对商品住房地下车位（库）的销售价格进行承诺，并将其作为预售申报的要件之一。房地产开发企业并应在销售现场的醒目位置公示地下车位（库）价格承诺书。
- 同时《通知》明确，严厉打击房地产开发企业及其委托销售代理机构的五类违规销售行为：一是捂盘惜售和分批销售；二是无预售证项目收取费用；三是合同更名和炒卖房号；四是捆绑搭售和价外加价；五是车位（库）超承诺价格销售。

3、广东：未来出让宅地不得超20公顷 开发周期不超3年（2017.7.25）



- 7月25日，广东省国土资源厅出台关于进一步规范土地出让管理工作的通知，有效期五年。目的在于深入推进节约集约用地示范省建设，维护公平公正的土地市场秩序。
- 通知共有6项重点，包括住宅用地禁止“捆绑”出让和超三年开发周期出让。
- 同时，住宅用地宗地出让面积不得超过下列标准：小城市和建制镇7公顷，中等城市14公顷，大城市及大城市以上20公顷；住宅用地容积率必须大于1.0，规划条件其他内容应当符合控制性详细规划，并明确不得建设封闭小区。

1、福建厦门强化人才引进，入厦团队最高可获1亿元项目资助（2017.7.25）



- “厦门人才新政45条”于7月25日颁布实施，新政提出围绕集成电路、智能制造、软件信息、轨道交通等重大项目、重点产业引才聚才，提出了包括“对一流顶尖团队给予1000万元至1亿元资助”在内的多项“高含金量”方案。
- 1、加大对重点团队支持力度，对诺贝尔奖获得者、“两院”院士、国家最高科学技术奖获得者等顶尖人才或携带具有国际先进水平技术成果产业化项目来厦落户的创业团队，可通过“一事一议”方式报请厦门市委、市政府研究同意，给予1000万元至1亿元项目资助。
- 2、引进一流医学人才和团队，并给予最高100万安家补贴以及最高600万元工作补助重点引进省级及以上教学名师、设区市学科带头人，并给予最高100万元安家补贴；3、对新引进外省籍部属免费优秀应届师范生，给予20万元一次性补助。

2、无锡落户政策放宽，取消60平米购房限制，租房可落户（2017.7.28）



- **一是取消有关投资、购房落户政策。**我市现行规定中依据投资、纳税的金额和年限不同设定的落户条件将全部取消，同时取消购房面积达60平方米以上准予落户的政策，只要在我市有合法稳定住所和合法稳定职业，不论住宅面积大小均可落户；
- **二是增设租赁住宅落户政策。**增设专门条款明确将合法稳定住所的认定范围扩大至租赁住宅，凡在我市租住经房产管理部门办理租赁登记备案的合法租赁住宅，同时具备参加我市城镇社会保险、申领（签注）《江苏省居住证》均满五年（宜兴为均满三年）条件的，准予本人、配偶和未成年子女来锡落户；
- 户籍准入登记最新规定将于2017年9月1日起在我市全面施行。

1、武汉住房租赁试点征求意见：适时出台承租人子女就近入学政策（2017.7.24）



- 7月24日，武汉市住房保障和房屋管理局发布《武汉市关于开展培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见（征求意见稿）》（以下简称“《意见》”）意见的公示。
- 《意见》提出10条措施，**加大住房租赁政策支持力度，包括保障承租人享有公共服务政策。**意见表示，承租人申领居住证后，可按照《武汉市居住证服务与管理暂行办法》等有关规定享受在武汉市义务教育、基本公共就业服务、基本公共卫生服务和计划生育服务、法律援助和其他法律服务等国家规定的基本公共服务。同时，**结合实际情况，适时研究出台符合条件的承租人子女就近入学等基本公共服务政策措施。**

2、上海首批只租不售地块11.5亿成交 均由国企竞得（2017.7.24）



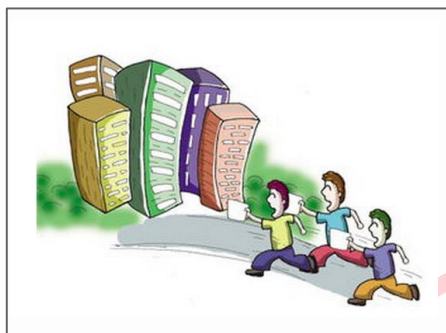
- 7月24日下午，上海首批公开出让的两幅租赁住房用地在上海市土地交易市场成交。标志着上海新增租赁住房用地供应全面启动。
- 此次成交的两幅地块，一幅位于浦东新区张江南区，土地面积约6.5万平方米，可建建筑面积约13万平方米，由上海张江(集团)有限公司竞得，成交价格为7.24亿元，成交楼面单价为5569元/平方米。
- 另一幅地块位于嘉定区嘉定新城，土地面积约2.85万平方米，可建建筑面积7.13万平方米，由上海嘉定新城发展有限公司竞得，成交价格为4.24亿元，成交楼面单价为5950元/平方米。**此次竞得两幅地块的，均为国有企业。**
- **两幅土地采取“只租不售”模式，项目建成后将至少提供1897套租赁住房房源。**
- 另悉，在近期发布的“十三五”住房发展规划中，上海已明确加大租赁住房用地的供应和加快租赁住房的建设，预计新增供应各类住房约170万套，其中租赁住房约70万套。

3、住建部：将立法逐步明确“租购同权”（2017.7.26）



- 中共中央政治局会议强调，稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制，着力构建“购租并举”房地产市场供应体系，打造多层次住房结构，多角度保障不同群体的住房需求。
- 一、**增加供应，满足“新市民”住房需求。**据初步统计，我国规模化住房租赁企业市场份额只占2%左右，相较于发达国家成熟市场20%—30%的比例，差距非常大。二、**保障权益，规范租赁市场发展秩序。**搭建“租购同权”的平台，使得房东和租客处于相同的法律地位和享有同样的权利，有利于使租房切实成为实现“住有所居”的途径。
- 住建部发言：通过立法，明确租赁当事人的权利义务，保障当事人的合法权益，建立稳定租期和租金等方面的制度，逐步使租房居民在基本公共服务方面与买方居民享有同等待遇。

4、杭州：建设住房租赁平台，所有出租房源全部纳入，信息共享（2017.7.27）



- 此前，杭州的经纪管理平台与真房源平台都已运行得比较成熟，在此基础上，杭州将会推出住房租赁服务监管平台。这个平台以“三个全覆盖、一个全纳入、一个全共享”为目标。**实现供应主体、租赁合同网签、信用评价体系全覆盖，把公共租赁住房、长租公寓、开发企业自持房源、中介居间代理房源、个人出租房源全部纳入平台管理。**通过打通经纪管理、真房源和租赁管理三大平台，实现企业、人员、房源、信用等信息全共享。
- 作用：提供便捷的租赁信息发布服务，推行统一的住房租赁合同示范文本，实现住房租赁合同网上备案；建立住房租赁信息发布标准；健全其备案制度，建立多部门守信联合激励和失信联合惩戒机制；加强住房租赁市场监测，为政府决策提供数据基础。

1.河南再放3800亩复垦券 无需抽签或可直接成交 (2017.7.25)



- 河南省国土资源开发投资管理中心发布《河南省宅基地A类复垦券交易公告》，2017002批次（总第3批次）拟交易3800亩（以资格审查结束后网上交易系统公示的交易面积为准）宅基地A类复垦券。标的共分为50亩，100亩，150亩、200亩四类，每类标的的具体数量由省国土资源开发投资管理中心在网上交易系统公示。交易时间为2017年7月31日上午9时。本批次拟交易的A类复垦券起始价为16万元/亩，熔断价30万元/亩。
- 重大变化：**不用抽签，可直接成交**；现场资格复审后，所有自愿接受熔断价成交的竞买申请人，在接受熔断价的数量小于等于本次交易总量的情况下，可以直接成交，无需再网上竞价和现场抽签。也就是说，资格复审时提交的纸质申请书接受熔断价成交，可能直接成交，无需竞价和抽签；若不接受熔断价成交，可能就丧失了竞价机会！

2.上半年河南省GDP超两万亿，稳居中部第一 (2017.7.25)



- 据统计，中部六省上半年经济GDP总和为79639.1亿元。其中，河南省以20307.72亿元的GDP总量稳居中部第一。其余省份中，湖北省15871.39亿元，湖南省15275.51亿元，安徽省12645.4亿元，江西省8961.2亿元，山西省6577.91亿元。
- 六省的GDP增速排名为安徽、江西、河南、湖北、湖南、山西，增速分别为10%、9%、8.2%、7.8%、7.6%和6.9%。从增速来看，除山西省的经济增速与国家经济增速相等，其他五省均高于全国的经济增速6.9%。
- 其中河南省，服务业占GDP的比重为42.8%，对GDP增长的贡献率达到50.3%，服务业对GDP增长的贡献率首次过半。

3.住建部公布第二批全国特色小镇名单：河南11个 (2017.7.27)



- 7月27日，第二批全国特色小镇名单在住建部网站公示。此次公示的特色小镇276个，比2016年公布的第一批127个多了一倍多。
- 此次上榜全国特色小镇，浙江、江苏、山东上榜15个，广东14个。四川上榜有13个，云南10个，贵州10个，重庆9个，其中河南与湖南、湖北等中部省份均有11个特色小镇上榜。
- 河南上榜的第二批特色小镇数量11个，较第一批上榜的4个特色小镇，数量增加了两倍多。分别为**平顶山市汝州市蟒川镇、南阳市镇平县石佛寺镇、南阳市邓州市穰东镇、洛阳市孟津县朝阳镇、濮阳市华龙区岳村镇、周口市商水县邓城镇、郑州市巩义市竹林镇、新乡市长垣县恼里镇、安阳市林州市石板岩镇、商丘市永城市芒山镇、三门峡市灵宝市函谷关镇。**

1、中牟迪士尼/静泊山庄等42个项目调出重点建设名单（2017.7.24）



- 7月24日，河南省重点项目建设网发布《关于对2017年第一批A类重点建设项目进行动态调整的通知》，对2017年省A类重点项目进行了动态调整。
- 42个项目因不具备实施条件，调出2017年第一批A类重点建设项目，并收回已配置的要素资源，其中包含：迪美国际（迪士尼）郑州项目、静泊山庄永恒的院子、郑州启迪科技城项目、郑州金慧人工智能产业园、漯河市商务中心区文化产业园等。同时，49个项目纳入A类重点项目，包括：巩义石窟文化旅游区项目、绿地溱水小镇一期建设项目、郑州市华尔中心（广运商业中心）项目、金水修武电子工业小镇项目等；在这49个重点建设项目中，产业优化升级项目共36个，基础能力建设项目共8个，新型城镇化项目5个。

2、恒大、融信加入，常西湖新区开发添两员新将（2017.7.25）

郑州市中原常西湖新区用地规划布局图



- 7月24日，中原区刁沟棚户区改造项目招商推介结果公示，恒大地产集团有限公司为刁沟棚户区改造项目土地一级整理的主体；
- 中原区址刘棚户区改造项目招商推介结果公示，融信（福建）投资集团有限公司为址刘棚户区改造项目土地一级整理的主体。
- 按照推介公告中规定的投资企业资格条件显示，投资企业要缴纳不低于人民币50亿元；具备房地产开发一级资质，原则上还要求是2016年度房地产综合实力全国排行前50强或省内排名前10强的企业。
- 招商公告的规定是，投资企业承担本项目土地一级整理资金的投入，参与土地摘牌，独立运营，自担风险，自负盈亏。在投资企业确定后，即签订一级土地整理协议。投资企业在土地出让过程中未竞得土地使用权或由于政策变化，导致无法继续合作的，按照中原政文〔2016〕82号文规定办理相关事宜。

3.郑州新规：严重失信者今后限制购房、坐飞机（2017.7.26）



- 今年年底，郑州基本建立守信联合激励和失信联合惩戒机制。到2020年年底，实现政府、社会共同实施跨地区、跨部门、跨领域守信联合激励和失信联合惩戒。
- 年底，基本建立守信联合激励和失信联合惩戒机制；教育、就业、保障房等供给，优先满足诚信个人需要；严重失信，限制购房、坐飞机、乘高铁；失信行为终止后失信记录保留5年，5年后消除。

政策——31部门联合出手37条严惩措施

7月23日，国家发展改革委、人民银行、住房城乡建设部、中央组织部、中央宣传部、国土资源部等31部委联合签署了《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》，**推出37条惩戒措施，对失信的房地产企业、个人进行联合惩戒**

（一）依法限制或者禁止惩戒对象的市场准入、行政许可或者融资行为

1. 限制取得政府供应的土地。
2. 限制取得安全生产许可证。
3. 限制取得生产许可证。
4. 限制取得房地产项目开发规划选址许可、环境影响评价许可、“三同时”验收许可、水土保持方案许可和设施验收许可、施工许可、商品房预（销）售许可、商品房买卖合同备案等。
5. 限制其新的重大项目申报的审批、核减、停止拨付或追回政府补贴资金和保障资金。
6. 限制科技项目的申报和审批。
7. 从严审核企业债券的发行，从严审核发行公司债券、资产证券化、信托计划、股票发行审核及在全国中小企业股份转让单位公开转让审核参考。
8. 禁止作为供应商参加政府采购活动。
9. 限制发起设立或参股金融机构以及小额贷款公司、融资担保公司、创业投资公司、互联网融资平台等机构。
10. 限制参与政府投资公共工程建设的投标活动。
11. 限制或者禁止参与基础设施和公用事业特许经营，依法取消已获得的经营权。
12. 禁止惩戒对象在法定期限内担任相关生产经营单位的法定代表人、负责人，已经担任的依法责令办理变更登记。
13. 限制注册非金融企业债务融资工具。
14. 限制招录（招聘）为公务员或事业单位工作人员。
15. 限制登记为事业单位法定代表人。
16. 将惩戒对象的信用信息通报金融机构，作为其评级授信、信贷融资、管理和退出的重要参考依据。
17. 供纳税信用管理时审慎性参考。
18. 在审批证券公司、基金管理公司及期货公司的设立及变更持有5%以上股权的股东、实际控制人时，将其失信信息作为审批的参考。
19. 依法限制担任上市公司、证券公司、基金管理公司、期货公司的董事、监事和高级管理人员等，对其证券、基金、期货从业资格申请予以从严审核；对已成为证券、基金、期货从业人员的予以关注。
20. 在境内上市公司实行股权激励计划或相关人员成为股权激励对象事中事后监管中予以关注。
21. 限制其在检验检测认证行业执业；限制取得认证机构资质，限制获得认证证书。
22. 在上市公司或者非上市公众公司收购的事中事后监管中予以关注。
23. 限制参与公共资源交易活动。

（二）停止执行惩戒对象享受的优惠政策，或者对其关于优惠政策申请不予批准

24. 限制、暂停或取消政策性资金支持。
25. 停止执行投资等领域优惠政策。

（三）在业绩考核、综合评价、评优评先表彰等工作中，对惩戒对象予以限制和约束

26. 将惩戒对象失信行为作为考核、提拔任用的重要参考。
27. 取消惩戒对象参加评优评先资格，不得向惩戒对象授予“文明单位”、“道德模范”、“五一劳动奖章”等荣誉。在失信行为发生后获得荣誉称号的予以撤销。

（四）其他惩戒措施

28. 在“信用中国”网站上公示惩戒对象的失信行为。
29. 推动各保险机构将惩戒对象的失信记录作为厘定保险费率的参考。
30. 市场监管职能的各行业主管部门将惩戒对象作为重点监管对象，加大日常监管力度，提高现场检查、抽查比例和频次。
31. 作为选择政府和社会资本合作项目合作伙伴的参考。

（五）加强住房城乡建设系统日常行政监管监察

住房城乡建设系统各级行政管理部门针对惩戒对象制定并落实以下措施。

32. 加大现场执法检查频次；
33. 将其作为重点监管监察对象，建立常态化暗查暗访机制，不定期开展抽查；
34. 约谈其主要负责人，对其主要负责人及相关责任人强制进行相关业务培训；
35. 暂停其相关资质证书的评审，对已取得资质证书的，依法依规对其资质作撤销或降级处理；
36. 依法对惩戒对象实施市场和行业禁入；
37. 发现有新的失信行为的，依法依规在自由裁量范围内从重处罚。

联合惩戒对象主要指在房地产领域开发经营活动中存在失信行为的相关机构及人员等责任主体
包括：
1. 房地产开发企业
2. 失信房地产企业的法定代表人、主要负责人和对失信行为负有直接责任的从业人员（以下统称失信房地产企业）

近日，郑州市政府正式发布《郑州市建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设实施方案》，郑州大信用体系建设更进一步。

◆ **发展目标：**到2017年底，实现覆盖全社会的信用信息归集共享，建立健全信用修复、异议申诉等机制，基本建立守信联合激励和失信联合惩戒机制；到2020年底，建立完善法规制度，实现政府、社会共同实施跨地区、跨部门、跨领域守信联合激励和失信联合惩戒，让失信者寸步难行，让守信者一路畅通，进一步营造诚信守法公平竞争的市场环境。

◆ 失信者——

1. **企业融资受限。**根据文件，严重失信主体将被限制股票发行上市融资或发行债券，限制发起设立或参股金融机构以及小额贷款公司、融资担保公司、创业投资公司、互联网融资平台等机构，限制从事互联网信息服务等。
2. **购买不动产、乘坐飞机高铁等均被画红线。**文件指出，对有履行能力但拒不履行法定义务的严重失信主体实施限制出境和限制购买不动产、乘坐飞机、乘坐高等级列车和席次、旅游度假、入住星级以上宾馆及其他高消费行为等措施。
3. **贷款、保险等业务办理也将受到影响。**文件明确，支持金融机构对严重失信主体提高贷款利率和财产保险费率，或者限制向其提供贷款、保荐、承销、保险等服务。

◆ 守信者——

1. **享受“VIP”待遇。**《方案》表示，在办理行政许可过程中，对诚信典型和连续三年无不良信用记录的行政相对人，可根据实际情况实施“绿色通道”和“容缺受理”等便利服务措施。
2. **保障房等便利化公共服务可优先提供。**在教育、文化、就业、创业、保障房、社会保障等公共品或公共服务供给上，优先满足诚信个人需要。在实施财政性资金项目安排、招商引资配套政策等各类政府支持政策中，优先考虑诚信主体。在有关公共资源交易活动中，鼓励依法依规对诚信市场主体采取信用加分等措施。

◆ 根据方案，**在规定期限内纠正失信行为、消除不良影响的，可以不再列入联合惩戒的对象。涉及个人的信用记录，在失信行为终止之日起，失信记录只保留5年，5年后予以消除。**

本周土地供应7宗，无成交

张定邦、岭军峪（正商河峪洲）

- ◆ 商业用地，文云路东、绿达路北，42亩；
- ◆ 住宅用地，春熙路南、金樽路西，57亩；
- ◆ 住宅用地，春熙路南、毓秀路东，80亩；

下坡杨（天河龙城）

- ◆ 住宅用地，新兴街南、金河路西，78亩；
- ◆ 住宅用地，新苑路北、贾河路西，92亩；
- ◆ 住宅用地，石苏路南、中央东西路，34亩；

苏屯村（锦艺四季城）

- ◆ 商业用地，农业路南、南阳路西，23亩；



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

本周土地出让信息

公告日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	出让年限 (年)	起拍价 (万元)	熔断地价 (万元)	竞买保证金 (万元)	竞地价最高 限价 (万元)	备注	
2017/7/25 (竞拍日期 2017/8/25)	郑政出 (2017) 39号 (网)	文云路东、绿 达路北	惠济区	42	商务金融、批发零 售、住宿餐饮	< 3.0	< 40	< 80	> 30	40	15516	——	7758	——	张定邦、岭军 峪改造 (正商河峪洲)	
	郑政出 (2017) 40号 (网)	春熙路南、金 樽路西		57	城镇住宅	> 1.1 , < 1.8	< 25	< 40	> 35	70	18188	27388	9094	36376		
	郑政出 (2017) 41号 (网)	春熙路南、毓 秀路东		80	城镇住宅	> 1.1 , < 1.8	< 25	< 40	> 35	70	25673	38573	12837	51346		
2017/7/27 (竞拍日期 2017/8/29)	郑政出 (2017) 42号 (网)	新苑路北、贾 河路西		惠济区	92	城镇住宅	> 1.0 , < 2.5	< 25	< 100	> 30	70	41690	62690	20900	83380	苏屯村改造 (锦艺四季城)
	郑政出 (2017) 43号 (网)	石苏路南、中 央东路西			34	城镇住宅	> 1.0 , < 2.0	< 25	< 100	> 30	70	14401	21701	7210	28802	
	郑政出 (2017) 44号 (网)	新兴街南、金 河路西			78	城镇住宅	> 1.1 , < 3.0	< 22	< 100	> 30	70	37439	56239	18800	74878	下坡杨改造 (天河龙城)
2017/7/27 (竞拍日期 2017/8/29)	郑政出 (2017) 45号 (网)	农业路南, 南 阳路西	金水区	23	商务金融、批发零 售、住宿餐饮	< 5.2	< 35	< 100	> 25	40	23964	——	12000	——	——	
合计				405	——											

本周土地成交信息（许昌）

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积（亩）	用途	容积率	起始价（万元）	成交额（万元）	单价（万元/亩）	楼面地价（元/m²）	溢价率	拿地房企	公司背景
2017/7/27	CD2016-57#（东城区93-2b#）	前进路北侧、景福路东侧	许昌市	60	住宅用地	3	11397	41265	688	3438	262%	河南亨源通置业有限公司	碧桂园
	CD2016-58#（东城区93-2c#）	前进路北侧、许州路西侧	许昌市	50	住宅用地	3	9479	34859	698	3492	268%	河南亨源通置业有限公司	碧桂园
	CS2017-13#（示范区FD06-2b#）	魏文路西侧、永兴东路南侧	许昌市	120	住宅用地	3	22118	89828	750	3749	306%	河南碧桂园置业有限公司	碧桂园
	CW2016-65#（魏都区铁西片区44-1#）	华佗路中段南侧	许昌市	20	住宅用地	2.5	3052	7547	368	2210	147%	郑彩荣	——
合计				250	----								



6月28日，许昌召开“房地产市场运行情况”分析会，释放了调控信号，强调：

- 1、许昌目前的重点工作是控房价、稳市场。
- 2、增加土地调控，尤其是住宅用地，满足刚需。
- 3、各房地产开发企业要树立大局意识，严格自律，稳定市场。

此次会议并未出台实质性的政策文件，预计许昌新地王的出现将进一步加速许昌调控政策的正式出台。

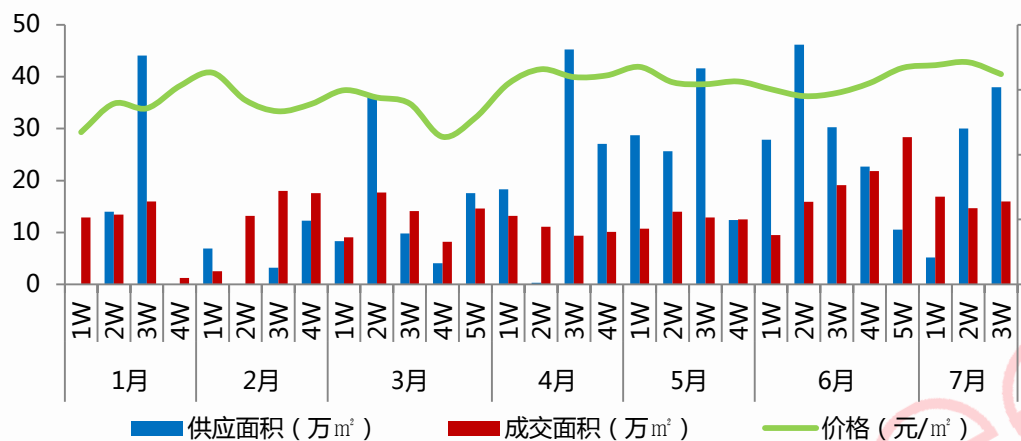
区域	摘地日期	摘地房企	单价（万元/亩）	楼面价（元/m²）	溢价率
中牟县	2017/3/1	亚新	874	4370	177%
平原新区	2017/3/7	云松	367	3058	145%
	2017/5/16	中昂	515	4292	226%
巩义市	2017/6/2	碧桂园	358	2439	135%
	2017/6/2	碧桂园	331	2482	145%
	2017/6/2	碧桂园	364	2482	126%
新郑市	2017/6/22	英地	317	2376	133%
		宋志强	363	2719	167%
		英地	363	2724	167%
		正商	332	2490	144%
	2017/6/23	佳兆业	708	4251	254%
		浩创	601	4509	201%
		佳兆业	575	4310	187%
		招商	294	2208	47%
		碧桂园	320	2400	60%
		碧桂园	212	1592	6%
		碧桂园	240	1803	20%

7月3周，整体市场趋稳，商品住宅供销量环比上涨，成交均价略有下降，其他物业类型差异表现不明显

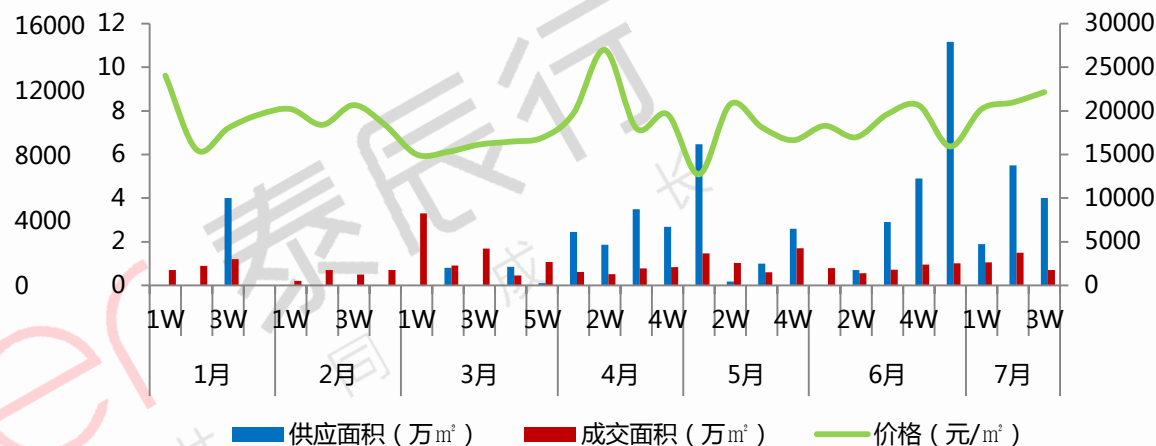
郑州市各物业类型市场表现										
物业类型	供应面积（万 m ² ）		成交面积（万 m ² ）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价	
									（元/m ² ）	
	7.17-7.23	7.10-7.16	7.17-7.23	7.10-7.16	7.17-7.23	7.10-7.16	7.17-7.23	7.10-7.16	7.17-7.23	7.10-7.16
商品房	42.0	47.2	22.2	20.2	2648	2216	28.4	27.8	12795	13756
商品住宅	38.0	30.0	16.0	14.7	1403	1272	20.7	20.2	12960	13695
商业	4.0	5.5	0.7	1.5	110	177	1.6	3.2	22154	20972
公寓	0	11.6	4.1	2.8	1058	695	4.9	3.7	11814	13009
写字楼	0	0	0.7	0.5	45	19	0.9	0.5	11666	10313

7月3周商品住宅供销量均有上涨，成交均价略有下降；商业市场供销环比下降，均价表现上扬；写字楼与公寓本周无供应

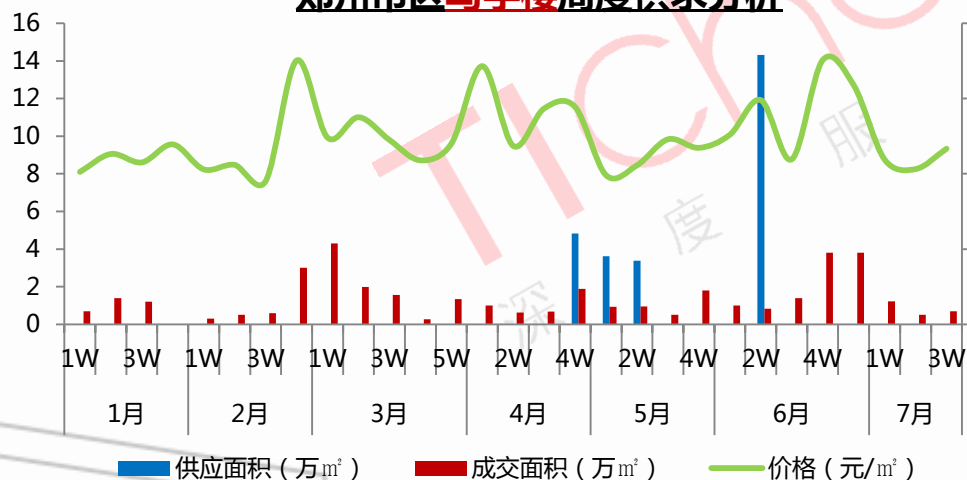
郑州市区商品住宅周度供求分析



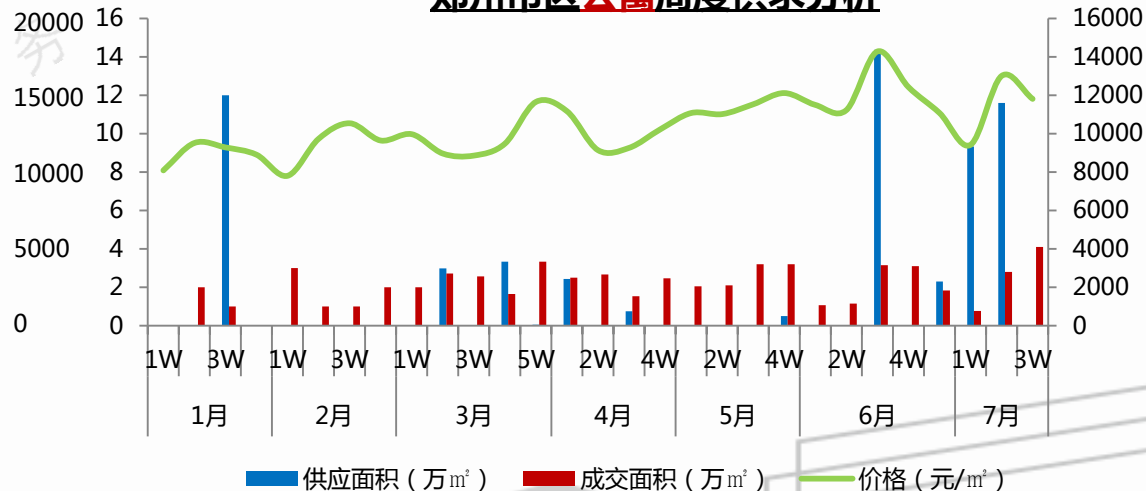
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析

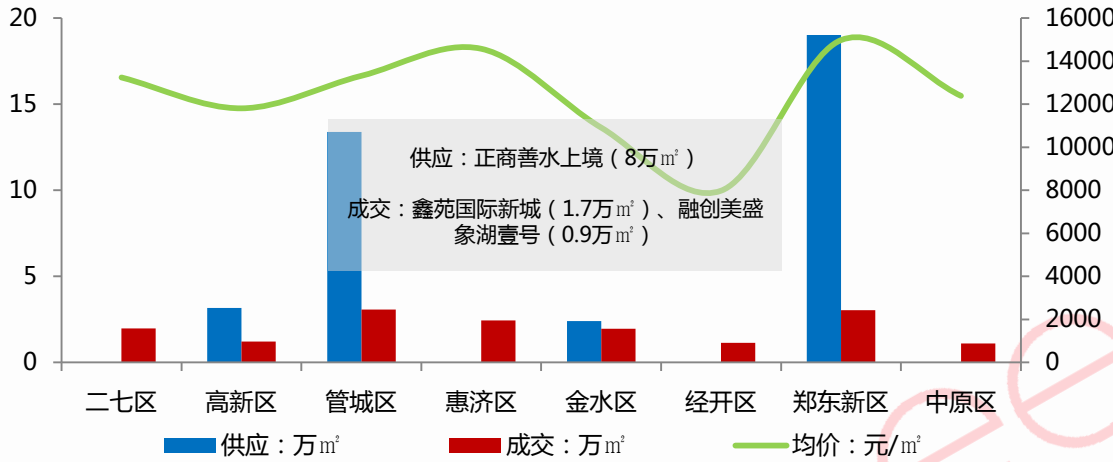


郑州市区公寓周度供求分析

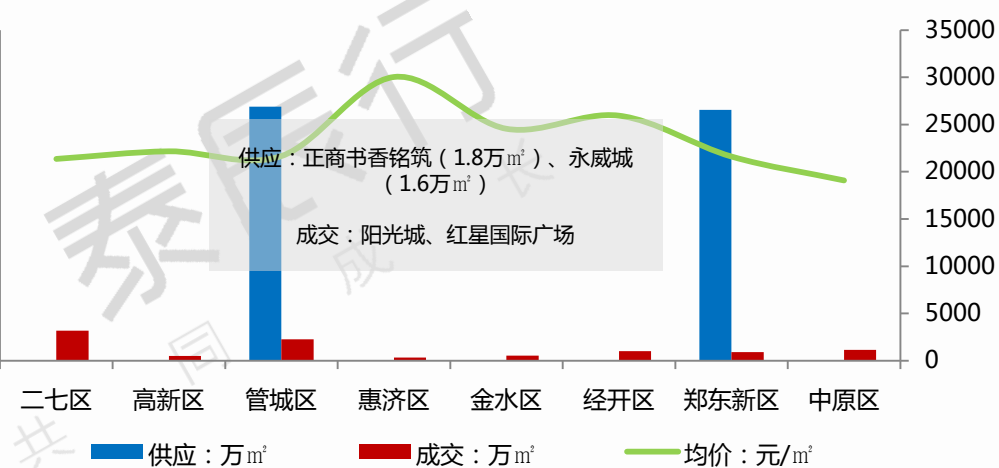


7月3周商品住宅主力供应为东区、管城，成交各区较为平衡，均价以东区居首；商业供应主力为东区、管城；写字楼、公寓无供应，成交价格均以东区居首

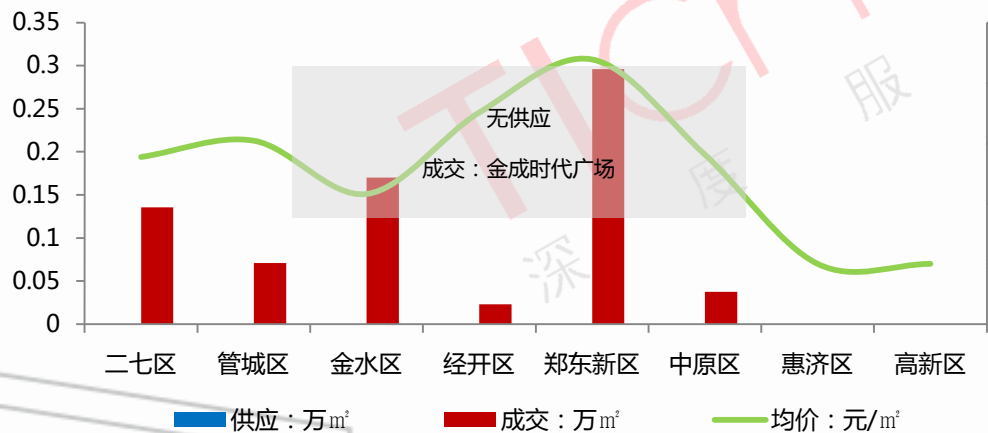
7.17-7.23郑州市区商品住宅区域供求分析



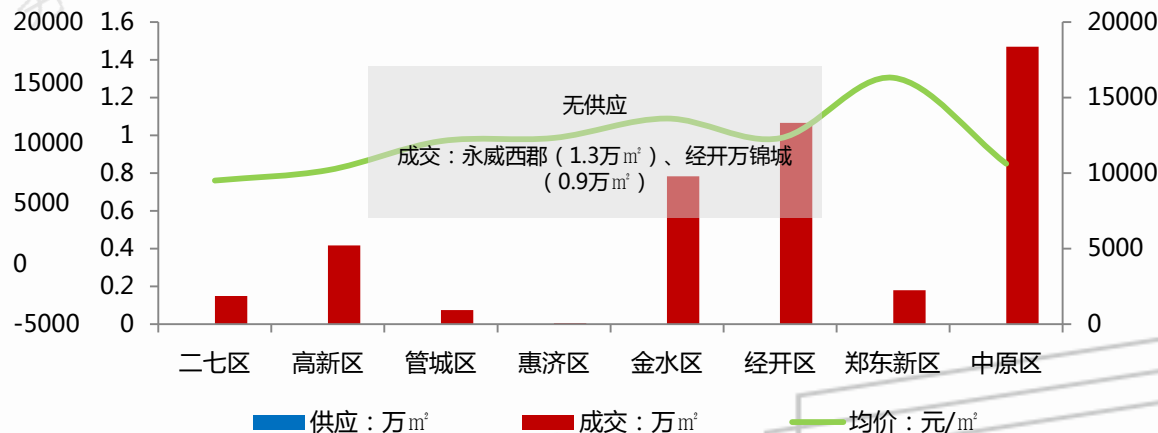
7.17-7.23郑州市区商业区域供求分析



7.17-7.23郑州市区写字楼区域供求分析



7.17-7.23郑州市区公寓区域供求分析



7月3周住宅项目备案面积最高为鑫苑国际新城、融创美盛象湖壹号、东润城

7.17-7.23郑州市商品住宅备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	鑫苑国际新城	管城区	1.7	2.2	162	12656
2	融创美盛象湖壹号	郑东新区	0.9	1.2	60	13973
3	东润城	郑东新区	0.8	0.7	74	9004
4	美商郑东龙湖一号	金水区	0.8	0.5	59	6915
5	拓丰祥和居	经开区	0.7	0.4	60	5854
6	帝苑别墅	高新区	0.5	0.5	56	9717
7	融创大河宸院	惠济区	0.5	0.8	32	17888
8	绿都澜湾	管城区	0.4	0.6	40	13514
9	永威西郡	中原区	0.4	0.5	39	12777
10	正商城	二七区	0.4	0.6	40	13409

7.17-7.23郑州市商业备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	阳光城	管城区	0.1	0.3	10	23229
2	红星国际广场	二七区	0.1	0.3	42	22702
3	鑫苑名城	二七区	0.1	0.2	10	19354

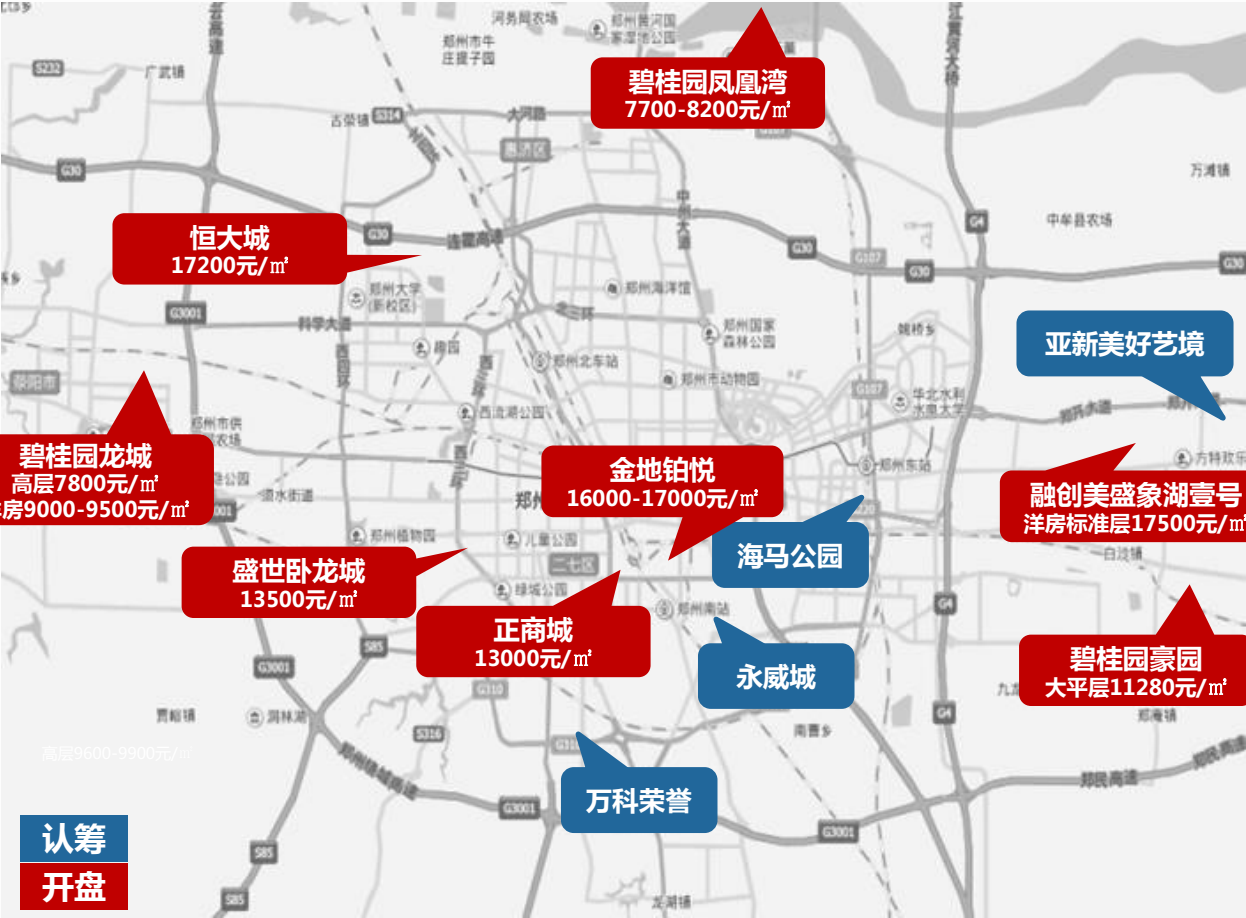
7.17-7.23郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	金成时代广场	金水区	0.2	0.1	8	5792
2	升龙广场	郑东新区	0.1	0.1	5	15027
3	郑东商业中心	郑东新区	0.1	0.2	2	30759

7.17-7.23郑州市公寓备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	永威西郡	中原区	1.3	1.4	332	10470
2	经开万锦城	经开区	0.9	1.2	280	12892
3	海亮时代one	金水区	0.8	1.0	185	13653

7月4周认筹项目4个 开盘项目8个



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
碧桂园凤凰湾	高层	878	440	50%
碧桂园龙城	高层、洋房	390	373	96%
碧桂园豪园	小高层（大平层）	51	33	65%
金地铂悦	高层、小高层	392	206	53%
正南城	高层	300	163	54%
盛世卧龙城	高层	272	272	100%
恒大城	高层	182	21	12%
融创美盛象湖壹号	洋房	32	32	100%
住宅合计		2497	1540	62%

7月29号针对1号楼A座、B座和2号楼认筹，共3086套；当天到访约600组，认筹500组



开发商	郑州万科南城房地产开发有限公司	项目位置	二七区南四环与大学路交汇处
占地面积	一期37亩	总建筑面积	一期12万 m²
容积率	3.99	绿化率	30%
物业类型	公寓，商业	代理公司	易居
物业	万科物业	装修标准	装修房
项目概况	◆ 项目共分4个地块开发，E4地块占地37亩，共规划3栋公寓：包含1栋LOFT，2栋平层；E14规划3栋写字楼和一栋酒店（建设中）；其余两块地规划未定； ◆ LOFT面积段：31-43 m²，4T27户，层高4.45米；平层面积：25 m²，6T52户，层高2.9米； ◆ 内部配套商业1.8万 m²，周边规划地铁7号线和9号线；		
优惠方式	交5千优惠1%		
预计情况	项目预计首推楼栋待定，开盘时间待定		

项目规划1栋LOFT及2栋平层；LOFT面积：31m²、37m²、43m²，平层面积：25m²，LOFT附带3层底商，平层附带2层底商



物业	楼栋分布	梯户比	层数	面积段 (m²)	套数
平层	1号楼B座	6T52户	27F (2层底商)	25	2600
	2号楼	6T52户			
LOFT	1号楼A座	4T27	21F (3层底商)	31	54
				37	360
				43	72
合计					3086

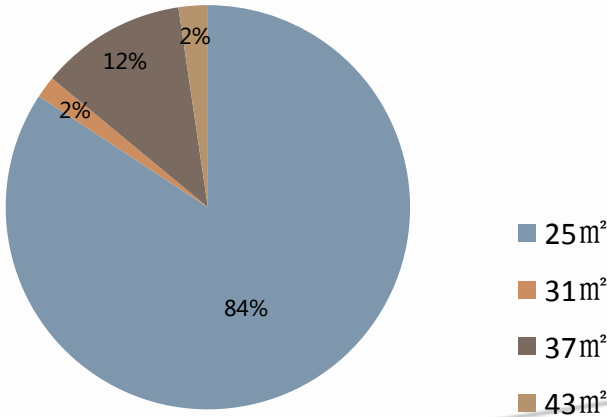


平层25m²户型展示



LOFT37m²户型展示

产品配比



位置	中牟县中央大道屏华路交叉口东北角				
开发商	郑州美好艺境置业有限公司				
占地	92亩	建面	15.3万m²	容积率	2.5
代理公司	自销+易居				
推出（套）	255套				
优惠	高层、小高层认筹交5.8万元，洋房交10.8万元，优惠2%				

推售房源	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数
	高层	16#	20	2	2T3	99m² -103m²三房	120
						128-133m²三房	
	小高层	11#	11	3	2T3	129-134m²四房	99
	洋房	4#	6	3	1T2	143m²四房	36
	合计						255

7月29日针对三期书香庭1#、2#认筹，预计推出544套，当天认筹约480组



项目位置	管城区中州大道南三环交汇处南500米路西				
开发企业	河南永威置业有限公司				
代理商	易居&自销				
占地面积	95亩	总建面	30万㎡	容积率	2.47
推出套数（套）	544套				
预计情况	预计10月初开盘（现有4证）				
优惠方式	认筹交1万享3万				

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	房型	套数	占比
高层	1#	2	2T4	34F	89m²三房	136	25%
					120m²三房	68	13%
					123m²四房	68	13%
	2#	2	2T4	34F	76m²两房	136	25%
					108-110m²三房	136	25%
合计						544	100%

项目位置	郑东新区东风南路与福祿路交汇处东150米				
开发企业	海马（郑州）房地产有限公司				
代理公司	自销+深圳宝房				
占地面积	54亩	建筑面积	19.9万㎡	容积率	3.37
预计推出套数	250套				
验资格方式	➢客户凭借10万元指定银行3个月定期存款单、身份证至海马公园营销中心填写入会申请表 ➢公司留存入会申请表、客户身份证及10万元存款单复印件； ➢客户领取VIP卡，入会活动结束；				
预计情况	预计8月31号开盘，预计价格在2.3-2.4万元/㎡				
优惠	➢认筹当日-第十日（7月29-8月7日），开盘优惠3%； ➢第十一日-第二十日（8月8日-8月17日），开盘优惠2%； ➢第二十日-开盘前一日（8月18日-开盘前一日），开盘优惠1%；				
备注	3#6月份开盘，目前还剩7层以下房源在售，楼王加上捆绑车位销售，均价在2.6万元/㎡				

推售 房源	期数	物业类型	楼栋号	单元数	层数	梯户比	建筑面积	套数
	五期	高层	8#	东单元	27F	2T5	75㎡两室一厅一卫	27
							88㎡两室两厅一卫	27
							89㎡两室两厅一卫	54
							139㎡三室两厅两卫	27
				西单元	23F	2T5	75㎡两室一厅一卫	23
							88㎡两室两厅一卫	23
							89㎡两室两厅一卫	46
							139㎡三室两厅两卫	23
	合计							250

7月26日针对**洋房12#**开盘，推出房源**32套**，截止选房结束去化**32套**，去化率**100%**



项目位置	郑东新区金水东路与雁鸣路交会处东南				
开发企业	郑州市融创美盛房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地面积	118亩	建筑面积	20万 m²	容积率	2.5
推出套数（套）	32	成交套数（套）	32		
到访成交率	——	整体去化率	100%		
成交价格	首层：25000元/ m² ；标准层：17500元/m²				
备注	选房方式：微信选房 本次客户为上次排卡没选到房的客户进行选房（6月24日）；一次性客户26组，按揭客户6组				

物业类型	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积	推出套数	去化套数
洋房	12#	2	8+1F	1T2	130㎡三房	24	32
					160㎡三房	8	
合计						32	32

7月28日晚上8点，针对3号院高层进行微信选房，共计推出**300套**房源，截止选房结束销售**163套**
6月10日开始认筹，截至开盘**蓄客590组**，当天参与选房的客户约**330组**



位置	二七区航海路与碧云路交叉口				
开发商	河南正商置业有限公司				
代理公司	恒辉				
占地	3号院9.74亩	建面	4.26万㎡ (住宅3.19万㎡)	容积率	4.99
推出（套）	300		成交（套）	163	
到访成交率	——		整体去化率	54%	
成交价格	12800-13100元/㎡				
竞品价格	鑫苑国际新城成交均价：高层13500元/㎡				
优惠	认筹交3000元抵20000元				
备注	去化率一般原因：①楼栋区位较差，处于丁字路口，且紧邻铁路线； ②容积率4.99；③楼栋两旁规划有两栋安置房；④客户对正商品牌不太认可				

楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率	折后均价 （元/㎡）
1#	3	34F	2T3	87（两房）	100	163	54%	12800-13100元/㎡
				115（三房）	100			
				117（三房）	100			
合计					300	163	54%	

7月29日一期18#开盘，推出**272套**，采用支付宝云选房方式，截止上午10点去化**272套（含前期内购60余组）**
7月1日开始认筹，截至开盘实际认筹客户约**600余组**



项目位置	中原区淮河路与华山路交汇处西南				
开发企业	河南纵鑫置业有限公司				
代理公司	同致行				
占地	132亩	建面	53万 m²	容积率	3.7
推出套数	272		销售套数	272	
到访成交率	—		整体去化率	100%	
成交价格	均价13000-13800元/m²				
区域竞品价格	升龙御玺：均价14000元/m²				
优惠方式	0元入会享受5000元，会员升级交5万享8万				
备注	支付宝云选房，毛坯				

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
	18#	34	2	2T4	2室2厅1卫	86-89	136	136
					3室2厅1卫	116	34	34
					3室2厅2卫	128-130	102	102
	合计						86-130	272

7月21日开始认筹，认筹**284组**，开盘现场到访约**238组**客户



项目位置	管城区航海路未来路向西800米路北				
开发企业	河南金地实现房地产开发有限公司				
代理商	泰辰、自销				
占地	60亩	建面	18.9万方	容积率	3.49
推出（套）	392		销售（套）	206	
到访成交率	87%		整体去化率	53%	
成交价格	小高层17000元/m ² 高层16000元/m ²				
优惠方式	①一次性付款享毛坯总价优惠2% ②装修款一次性享毛坯总价优惠5000				
备注	装修标准1300元/m ²				

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	房型	推出套数	销售套数	价格
高层	2#	3(中间单元为公租房)	2T4(3D)/ 2T5(1D)	34F	85㎡两房	160	206	15100-15400元/㎡
					87㎡两房			
					128㎡三房	33		17000元/㎡
					94㎡三房	99		
					97㎡三房			
小高层	5#	4	1T2	13F	134㎡三房	100	17000元/㎡	
合计						392	206	——

An aerial night view of the Xiangyin River Waterfront Residential Project. The image shows seven high-rise apartment buildings, each marked with a number in a colored circle: 1 (purple), 2 (purple), 3 (purple), 4 (purple), 5 (red), 6 (purple), and 7 (purple). The buildings are situated along a riverbank, with a bridge visible in the background. The surrounding area is landscaped with trees and walkways. A red banner at the bottom left indicates the sales status of the buildings.

Building Number	Sales Status
1	在售 (For Sale)
2	已售 (Sold)
3	已售 (Sold)
4	在售 (For Sale)
5	在售 (For Sale)
6	在售 (For Sale)
7	在售 (For Sale)

项目位置	高新区莲花街与银杏路交汇处北500米				
开发企业	郑州玖智房地产开发有限公司				
代理公司	自销				
项目体量	1200亩 (首期60)	建筑面积	135万m ² (首期14)	容积率	3.5
推出套数	182		销售套数	21	
到访成交率	——		整体去化率	12%	
成交价格	17200元/m ² (备案价15000元/m ² ,高出备案价部分作为首付款可9个月分4次付清)				
优惠方式	1.0元入会优惠1% 2.开盘当天优惠4% 3.一次性客户优惠4%,按揭优惠3%				
备注	选房方式:现场排号选房				

物业类型	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积	推出套数	去化套数	去化率
高层	5#	2	26	2T4	82m²两房	52	21	12%
					108m²三房	26		
					131m²三房	78		
					143m²四房	26		
合计						182	21	

7月29日针对三期高层1-2#、29#，洋房10#、12-13#进行开盘，共计推出房源**390套**，截至选房结束去化**373套**，去化率96%；前期蓄客约**800组**



项目位置	荥阳市索河路与荥泽大道交汇处东北角				
开发企业	郑州碧桂园海龙置业有限公司				
代理公司	精工、自销				
项目体量	1150亩	总建筑面积	439万㎡	容积率	2.9
推出套数	390套		销售套数	373套	
到访成交率	——		整体去化率	96%	
成交价格	高层均价7800元/㎡ 洋房首层13000元/㎡（送地下室花园）；洋房均价9000-9500元/㎡；顶层9500元/㎡(送露台)				
优惠方式	①开盘当天成功选房享98折 ②按时签约享99折 ③付款方式优惠：一次性付款96折，按揭97折				
备注	毛坯，现场微信选房				

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1	26F	2T4	96㎡三房	100	96	95%
						106㎡三房	78	78	
		2#	1	26F	2T4	121 -125㎡三房	103	101	
		29#	2	25	2T4	138㎡三房	25	17	
		小计					306	292	
	洋房	10#	2	6F	1T2	136㎡三房	24	81	96%
		12#	3	6F	1T2	136㎡三房	36		
		13#	2	6F	1T2	136㎡三房	24		
		小计					84	81	
总计						390	373	96%	

7月29日**大平层8-9#**微信选房，共推出**51套**房源，销售**33套**，去化率**65%**；
6月26日开始认筹，截止开盘共计认筹**80余组**



位置	中牟商都大道人文路交叉口向南200米路东				
开发商	郑州盛兴置业有限公司				
占地	57亩	建面	1.2万㎡	容积率	2.50
代理公司	和正&自销				
推出（套）	51	成交（套）	33		
到访成交率	——	整体去化率	65%		
成交价格	均价11280元/㎡				
区域竞品价格	路劲国际城9000元/㎡左右				
优惠	①老带新优惠1%；②前期认筹优惠2%；③签约（草签）优惠1%；3天内按时签约（正签）再优惠1%；④按揭优惠1%				
备注	五证齐全				

推荐房源	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数	均价（元/㎡）
	大平层	8/9#	17F	2	1T2	170㎡四房	51	33	均价11280元/㎡
		合计					51	33	----

7月30日**一期39#**，**三期25-26、31、36-37、52-53#**开盘，共推出**878套**，去化**440套**，去化率**50%**
6月9日启动认筹，截止开盘排卡1200组（真实客户约700组）

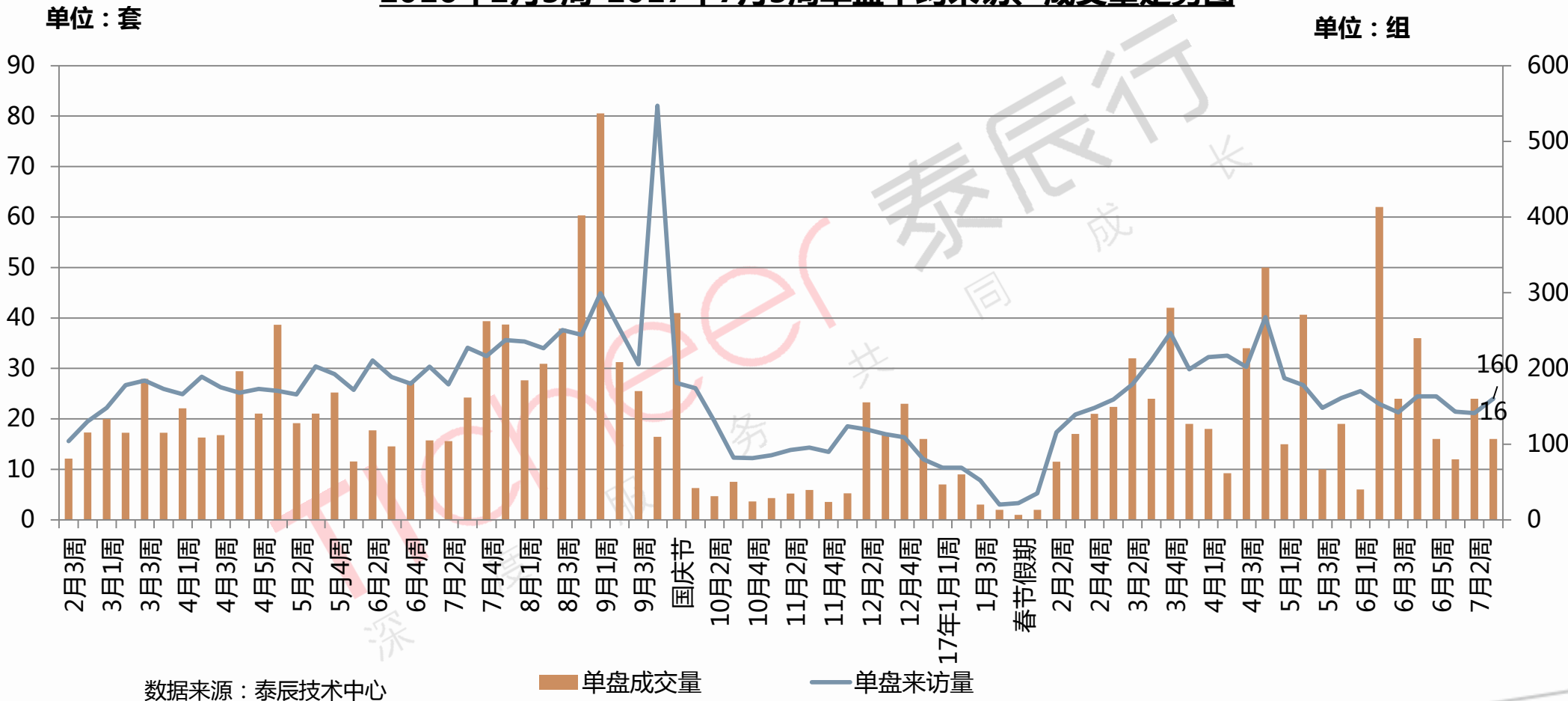


位置	平原新区滨湖大道与昆仑山路交叉口东南角				
开发商	新乡碧桂园凤凰湾置业有限公司				
占地	222亩	建面	29.6万㎡	容积率	2.0
代理公司	盛励				
推出（套）	878	成交（套）	440		
到访成交率	——	整体去化率	50%		
成交价格	105-110㎡三房7700元/㎡，140㎡大三房8200元/㎡				
区域竞品价格	恒大御景湾8300元/㎡				
优惠	①一次性优惠4%、首付分期优惠3%；②凤凰会会员签约优惠1%；③开盘当天成功选房优惠2%；④筹带筹优惠1%；⑤认筹高层1万优惠2万				
备注	1、 降价：本次开盘较上次降价约200元/㎡； 2、 拆分合同+精装修分期，洋房装修款按照 1200 元/㎡，高层按照600元/㎡进行合同拆分（开盘首付20%，第一年每季度付款5%，第二年每季度付款为15%）；				

分期	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积	推出套数	销售套数	去化率
一期	39#	1	18F	2T2	140m²三房	36	440	50%
三期	31#	2	18F	2T2	140m²三房	72		
	25#	1	30F	2T4	110m²三房	118		
	26#	1	30F	2T4		120		
	36#	1	18F	2T4		120		
	37F	1	26F	2T4		104		
	52#	2	26F	2T3	105m²三房	156		
	53#	2	26F	2T3		152		
	合计					878	440	50%

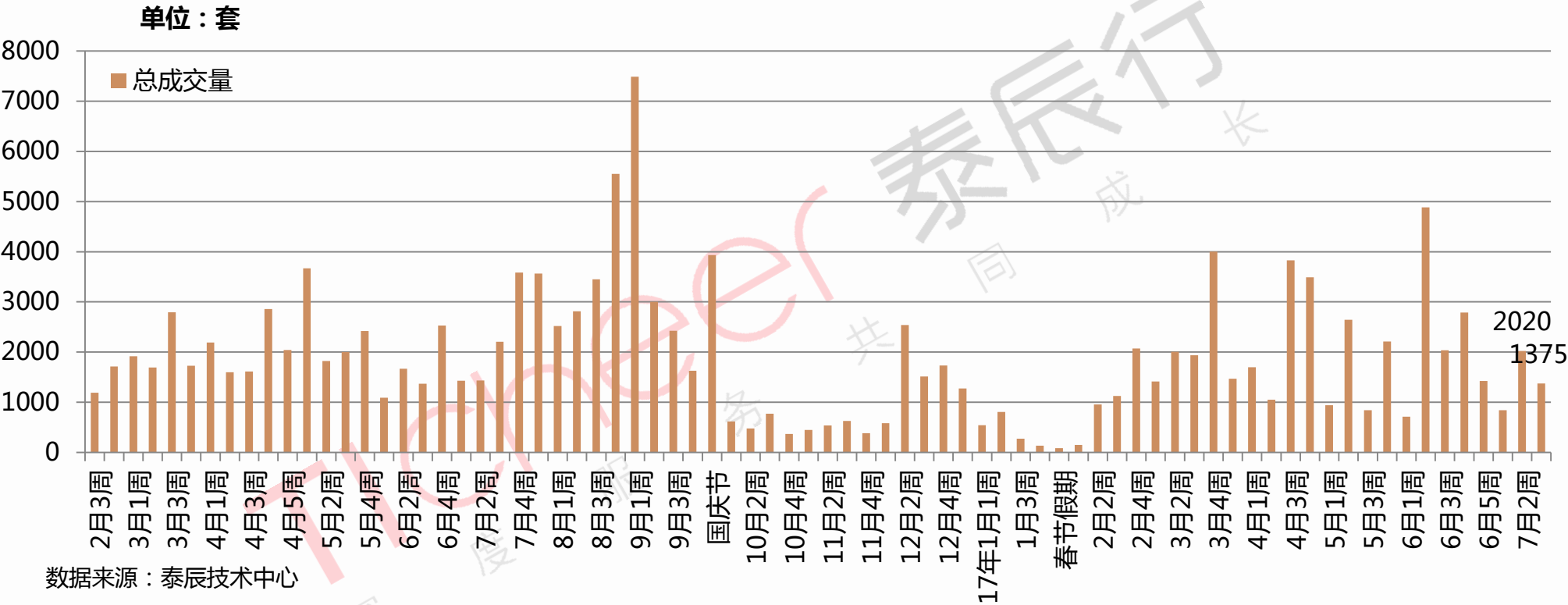
2017年7月3周，单盘**平均来访160组**，环比上升13%；单盘**平均成交16套**，环比下降33%

2016年2月3周-2017年7月3周单盘平均来访、成交量走势图



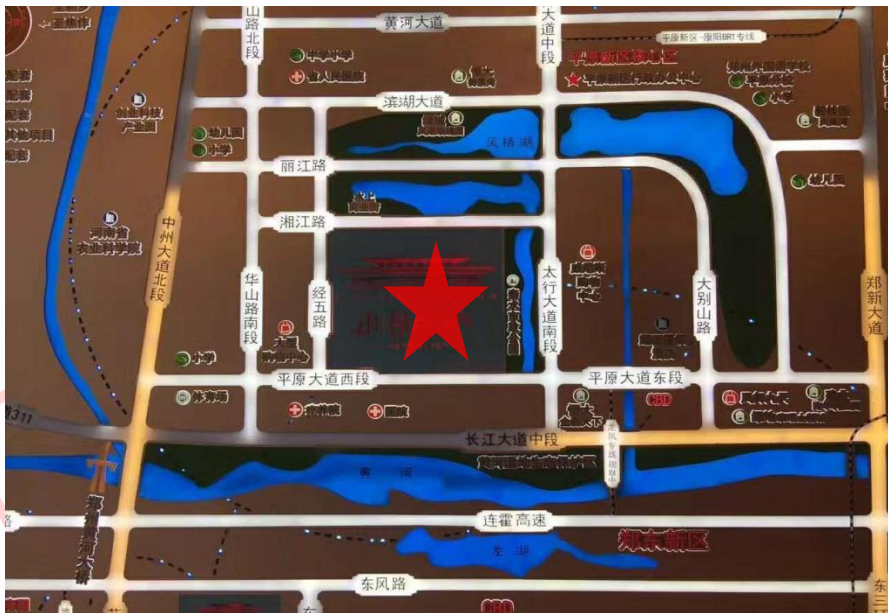
2017年7月3周实际成交总量**1375套**，环比下降**32%**

2016年2月3周-2017年7月3周整体成交量走势图



- ◆2017年7月3周实际监控到项目128个，其中在售住宅项目86个（认筹中项目9个），无货在售项目14个，待售项目21个；
- ◆7月3周总成交1375套（其中住宅开盘项目7个，推货量不大，总成交量616套较7月2周下降61%），环比下降32%

中昂在郑首个项目+精装+低密

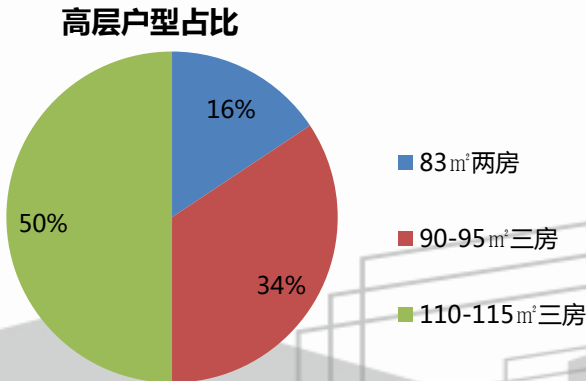
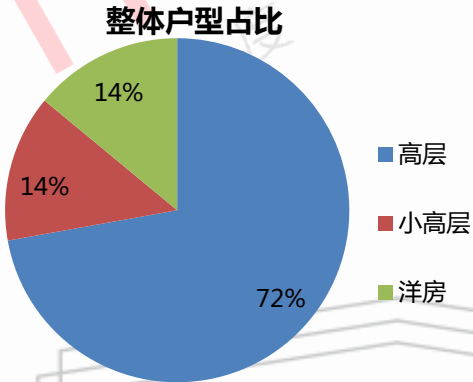


开发商	中昂地产（集团）有限公司	位置	平原新区太行大道与平原大道交叉口西北角
占地面积	105亩	建筑面积	17.6万㎡
容积率	1.8	装修	精装（标准暂未释放）
绿化率	42%	停车位	1672
物业类型	高层、小高层、洋房	代理公司	合富&伟业&自销
项目概况	➢ 项目总占地105亩，规划建面17.6万㎡，容积率1.8，业态涵盖高层、小高与洋房； ➢ 项目内部规划12栋高层（5栋15F、7栋18F）、5栋小高（11F）、7栋洋房（4栋6F、2栋8F、1栋9F）； ➢ 高层产品主要为83㎡两房、90-115㎡三房，小高层产品为135-140㎡四房，洋房产品均为四房，面积区间125-140㎡； ➢ 小区为新亚洲建筑风格，内部配备：夜光跑道、多功能运动场、新风系统、智能家居、社区全WIFI覆盖等；		
预计情况	项目预计首开楼栋：2栋15层高层、2栋18层高层、2栋6层洋房；		
项目现状	目前处于前期咨询中，无预售证；		

项目物业类型涵盖高层、小高及洋房；高层主力面积段为110-115㎡三房，小高、洋房均为四房产品



物业类型	栋数	层数	单元	梯户	户型	套数	占比
高层	7栋	18	1单元	2T4	83㎡两房	126	11%
					95㎡三房	126	11%
					111-115㎡三房	252	23%
	5栋	15	1单元	2T4	90-92㎡三房	150	13%
					110-115㎡三房	150	13%
高层合计						804	72%
小高层	5栋	11	3栋1单元 2栋2单元	1T2	135㎡四房	77	7%
					140㎡四房	77	7%
小高层合计						154	14%
洋房	4栋	6	2栋1单元 2栋2单元	1T2	125㎡四房	72	6%
	2栋	8	1栋1单元 1栋2单元	1T2	135㎡四房	48	4%
	1栋	9	2单元	1T2	140㎡四房	36	3%
洋房合计						156	14%
总计						1114	100%



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.ticheer.cn/>

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。