

郑州市场周报(2018年第11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、关于印发兰州—西宁城市群发展规划的通知（2018.3.20）



- 国家发展改革委、住房城乡建设部日前印发兰州—西宁城市群发展规划的通知，通知称，兰州—西宁城市群发展规划要**着眼国家安全，立足西北内陆，面向中亚西亚，把兰州—西宁城市群培育发展成为支撑国土安全和生态安全格局、维护西北地区繁荣稳定的重要城市群。**
- 发展规划明确，到2035年，兰西城市群协同发展格局基本形成，各领域发展取得长足进步，发展质量明显提升，在全国区域协调发展战略格局中的地位更加巩固。

2、大连发布楼市调控新政：3月22日起执行限购政策（2018.3.21）



- 3月21日晚，大连市发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，**成为两会后首个发布房地产调控政策的城市。**
- 将中山区、西岗区、沙河口区及高新园区列为限制区域，实行住房限制性政策，**包括实行住房限购政策、严格新购住房上市交易、实施差异化住房信贷政策、加强住宅用地购置资金监管。**其中，大连市户籍居民家庭在中心城区拥有2套及以上住房的，暂停向其销售限制区域住房。

3、武汉：确保大学毕业生以低于市场价20%租到租赁房（2018.3.21）



- 武汉市房管局日前发布《关于大学毕业生租赁房相关政策的解读》提出，**毕业3年内的普通高校大学生，拥有武汉市户籍且家庭在武汉市无自有住房的，均可申请租赁大学毕业生租赁房，并确保低于市场价20%，如属于合租的可低于市场价30%；**
- 租赁房以**人均租住面积20平方米为主**，按照不低于公租房室内装修标准装修，并配备基本居家生活家具家电，满足“**拎包入住**”的条件，租金按单套或单间计租，按季缴交，原则上，**租金标准不高于同地段普通商品住宅市场租金。**

行业热点-全国热点

1、多家银行进军住房租赁市场 建行首创“存房”业务 (2018.3.23)



- 2018年1月份，建设银行在广东地区首创推出了“家庭不动产财富管理”业务，亦称“存房”业务，着力整合社会资源，盘活家庭闲置住房，进一步创新了长租房源供给模式。
- 建设银行是首家进军住房租赁市场的国有大型银行，建设银行与政府、企业合作搭建的住房租赁服务体系架构已初步形成，为企业、个人搭建的住房租赁交易服务系统已在北京、深圳等200多个地级及以上城市运行，住房租赁平台已累计上线房源12万套，已出租2.6万套。

2、2018房企百强榜发布 有千亿房企未能位列其中 (2018.3.22)



- 3月22日，国务院发展研究中心、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合发布2018中国房地产百强企业榜，与年初由中指院发布的《2017年中国房地产销售额百亿企业排行榜》相比，大约有近三分之一的销售百强企业无缘该榜单，包括万达与招商蛇口两家千亿房企。
- 全国政协委员、中国指数研究院院长莫天全表示，房企百强榜不仅成为企业信用评级的主要依据之一，同时也是国内四大银行及部分国际银行作出授信的重要标准之一。

3、2018年目标大战开启 房企吹响冲击“千亿”号角 (2018.3.23)



- 据中信建投数据，碧桂园、恒大、万科2018年的业绩展望分别达到7000亿元、6200亿元和5500亿元。
- 2017年TOP10房企门槛已经达到1521亿元，TOP20房企门槛值已接近1000亿元；TOP50房企的集中度已接近50%。自2016年以来，房企行业集中度明显提速，预计只需要两三年时间，中国房地产的洗牌门槛就会定在销售额500亿~1000亿元。

行业热点-河南/郑州热点

1、2018年《河南经济蓝皮书》发布 (2018.3.19)



- 3月16日，省统计局正式发布2018年《河南经济蓝皮书》
- 蓝皮书主报告显示，2017年第三产业占GDP比重为42.7%，比2013年提高7.2个百分点，2017年全省跨境电商交易额超千亿元，同比增长33.3%，河南省进出口总额达5232.79亿元，是2013年的1.4倍，截至2017年年底，入驻自贸试验区的国内外500强企业达到137家，2017年常住人口城镇化率突破50%……

2、中牟县汽车产业集聚区入选国家新型工业化产业示范基地 (2018.3.20)



- 国家工信部日前公布了第八批国家新型工业化产业示范基地，中牟县（汽车产业）入选“国家新型工业化产业示范基地(优势类)”名单，这是我省三年来唯一入选该项目的示范基地。
- 第八批国家新型工业化产业示范基地共有15个优势类和36个特色类基地，中牟县汽车产业集聚区是我省唯一上榜园区。截至目前，我省国家新型工业化产业示范基地达到12个。

3、郑州再添新地标：箜篌览胜 (2018.3.21)



- 亚洲最宽的无背索斜塔斜拉桥——中牟县人文路跨贾鲁河大桥已于20日凌晨正式通车，作为新的标志性建筑，该桥贯通了中牟新城区南北。
- 人文路跨贾鲁河大桥工程总长890米，桥梁总长526米，宽55米。该桥主塔塔柱垂直高度为71.6米，悬挑长度达8.75米，与地面夹角60度，装饰塔为凤首箜篌（中国古代弦乐器）造型，共布置18根斜拉索，大桥创意命名为“箜篌览胜”。

行业热点-河南/郑州热点

1、郑州大棚户区改造新政公布：老旧片区不再进行大规模拆迁（2018.3.22）



- 3月21日，郑州市人民政府关于进一步完善大棚户区改造工作的意见公布，今后郑州市大棚户区（含城中村、合村并城、老旧片区）改造工作原则上实行“政府主导拆迁安置，市场化运作开发建设”的改造模式，严禁擅自与社会企业签订任何形式的一二级联动协议，对于本意见适用范围内的老旧片区，原则上以综合整治提升为主，不再进行大规模的拆迁改造，坚持货币化安置与实物安置相结合，通过政策引导、宣传鼓励，使大棚户区居民自愿、尽量选择货币化安置方式，对中心城区“三环”以内不宜原地安置的，要通过货币直补或异地安置方式引导居民外迁，减轻“三环”以内中心城区承载压力。

2、清华附中郑东分校开建（2018.3.22）



- 清华大学附属中学郑东学校位于龙湖内环北路北，学校整体占地307.41亩，建筑面积约32.1万平方米，办学层次涵盖了幼儿园、小学、初中、高中，共设置132个班，可同时容纳在校约6000名学生，配备400余名教职工，建设总投资约14亿元。
- 清华大学附属中学郑东学校只是启迪郑东科技城项目的一部分，该项目总占地面积813.77亩，建筑面积约180万 m^2 ，计划总投资200多亿元。项目落成后将作为国家中心城市建设的重大创新平台、中部最具活力的科技创新中心、郑州最具影响力的创新创业综合体。

3、郑州将再添一条主干路！双向八车道！自西向东贯通四个区（2018.3.24）

新龙路道路管线综合规划

一道路规划（西四环—东四环）



区位图

- 3月24日，新龙路道路规划正式对外发布，位于郑州市中心城区北部，从西四环到东四环，双向八车道，绿化带分隔，两侧各30米的生态廊道，全长28千米。
- 根据规划，新龙路的位置较未来的北四环(现在的连霍高速)靠南，其中西三环以西部分，位于莲花街与北四环之间，西三环以东区域，在三环路与北四环之间，连霍高速北移后，现状连霍高速改为城市快速路，新龙路由快速路调整为主干路。

行业热点-财税改革 (房产税)

两会**首提房产税立法**问题，现代房地产税制度将逐步建立，有利于平抑房价；但房产税从立法到征收需要周期较长，短期难以落地

从历次政府工作报告来看，对于房地产税的表述从2009年的“研究推进房地产税制改革”，2012年“改革房地产税收制度”，到2014年“做好房地产税立法相关工作”，再到本次的“**稳妥推进房地产税立法**”，房地产税制改革已逐渐步入正轨。

从进度来看，此前财政部部长肖捷曾撰文指出：力争在2019年完成全部立法程序，**2020年完成“落实税收法定原则”的改革任务**。

房地产税的作用

调节收入分配，特别是个人财富的集聚，起到促进社会公平的作用。同时，筹集财政收入，用来满足政府提供公共服务的需求。

房地产税的征收范围

所有的工商业住房和个人住房，都会按照它的评估值来征税，也就是按照评估值来征税。

房地产税的税收优惠

所有国家的房地产税制度安排里面，都有一些税收优惠。比如可以作出一定的扣除标准，或者是对一些困难的家庭、低收入家庭、特殊困难群体给予一定的税收减免等。当然具体的方式不一样，水平不一样，但是都有一些税收优惠。

房地产税属于地方税

房产税属于地方税，它的收入归属于地方政府。地方政府用这些收入来满足比如说教育、治安和其他一些公共基础设施提供等支出。

根据中国国情设立房地产税

房地产税的设立将参考国际共性的制度性安排特点。当然，还会按照中国的国情，从中国的国情出发来合理设计我们房地产税制度。比如说合并整合相关的一些税种，再比如说合理降低房地产在建设交易环节的一些税费负担等。

房地产税实施时间

按照中央的决策部署，目前全国人大常委会预算工作委员会、财政部以及其他有关方面正在抓紧起草和完善房地产税法律草案。房地产税总体思路就是立法先行、充分授权、分步推进。按照这样一个总体思路。目前，正在设计、完善，同时再进行论证和听取意见。

土地速览

本周市本级供应2宗，近、远郊无供应；市本级成交8宗土地；近郊新郑成交4宗、平原新区成交10宗

本周大郑州土地成交速览

供应



郑州本级：本周土地供应2宗，223亩
大郑州：本周土地供应0宗

成交

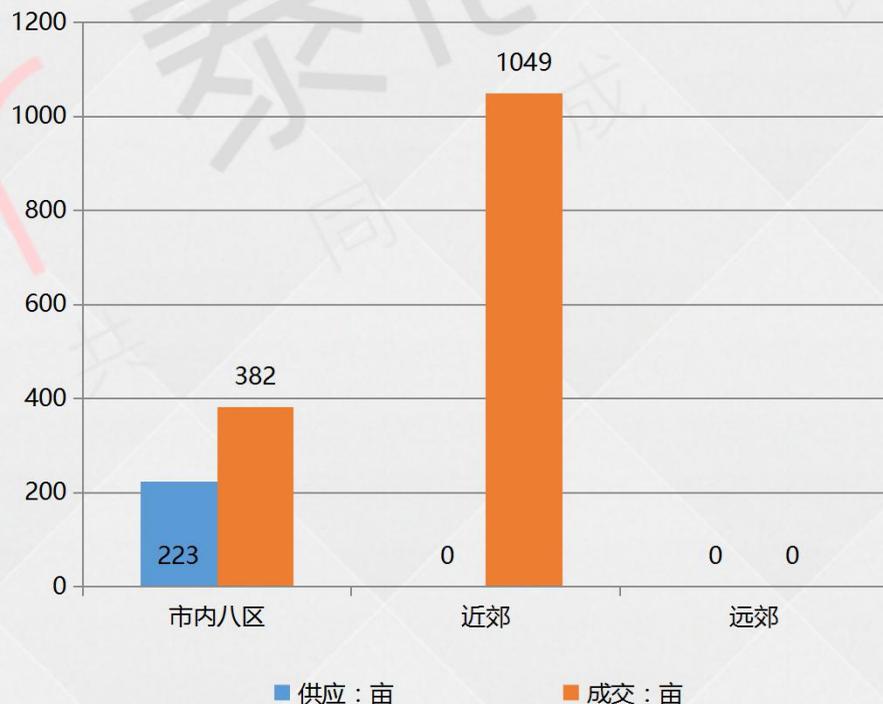


郑州本级：本周土地成交8宗，382亩
大郑州：本周土地成交14宗，1049亩

价格



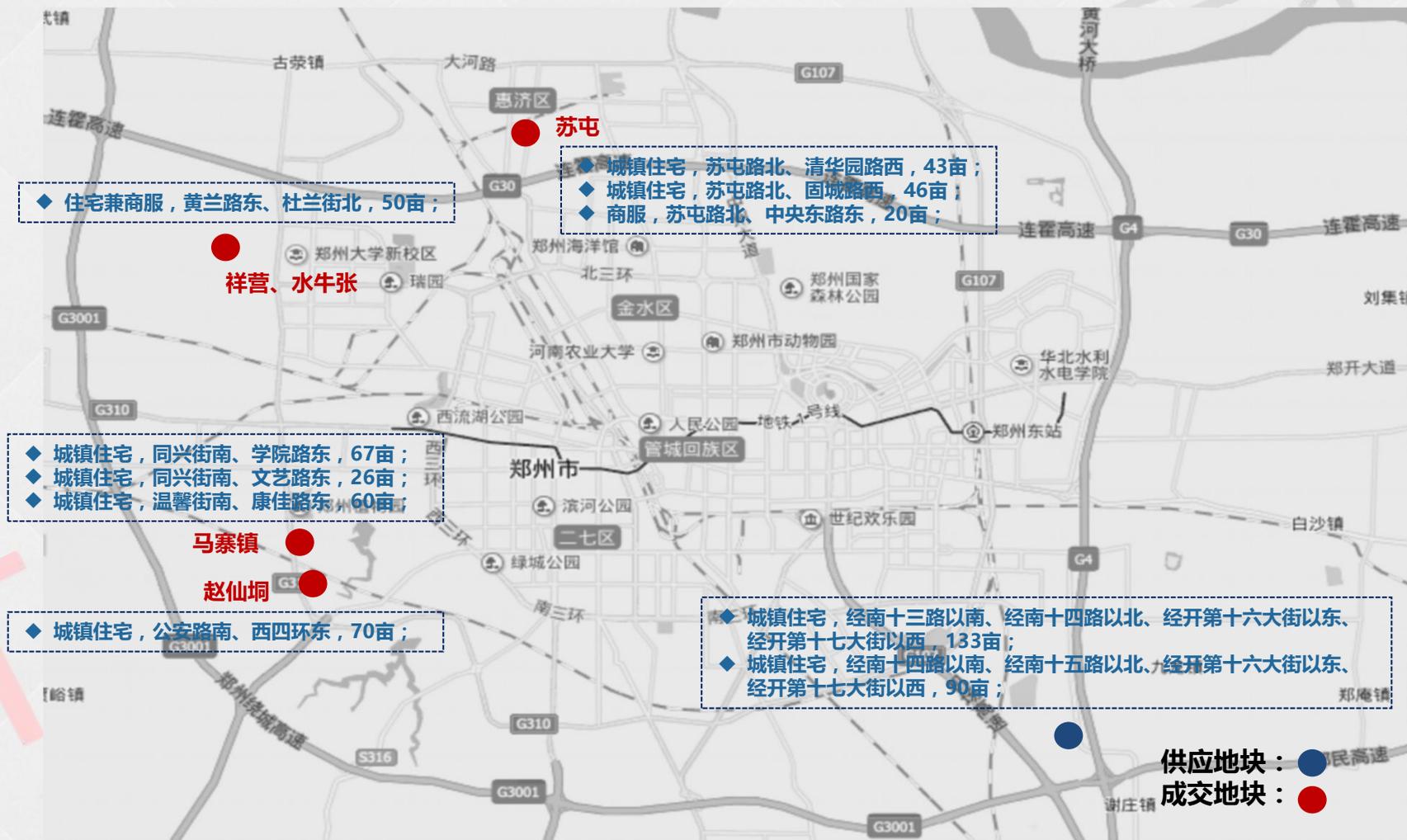
郑州本级：成交均价466万元/亩
大郑州：成交均价288万元/亩



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

本周土地供应2宗，成交8宗，均为底价成交



备注：图中供应所标地块为住宅可开发用地，成交所标地块为可开发地块

土地市场-郑州本级

本周土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	容积率	建筑限高(米)	建筑密度(%)	绿化率(%)	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	出让年限(年)	竞买保证金(万元)	熔断地价(万元)	综合房价最高限价(元/m ²)	项目/城中村
2018/3/23	2018/4/25	郑政经开出(2017)084号(网)	经南十三路以南、经南十四路以北、经开第十六大街以东、经开第十七大街以西	经开区	133	城镇住宅	>1, <2.5	<100	<25	>30	159500	1199	70	159500	239500	19000	—
2018/3/23	2018/4/25	郑政经开出(2017)085号(网)	经南十四路以南、经南十五路以北、经开第十六大街以东、经开第十七大街以西	经开区	90	城镇住宅	>1, <2.5	<100	<25	>30	108000	1200	70	108000	162000	19000	—
合计					223												

土地市场-郑州本级

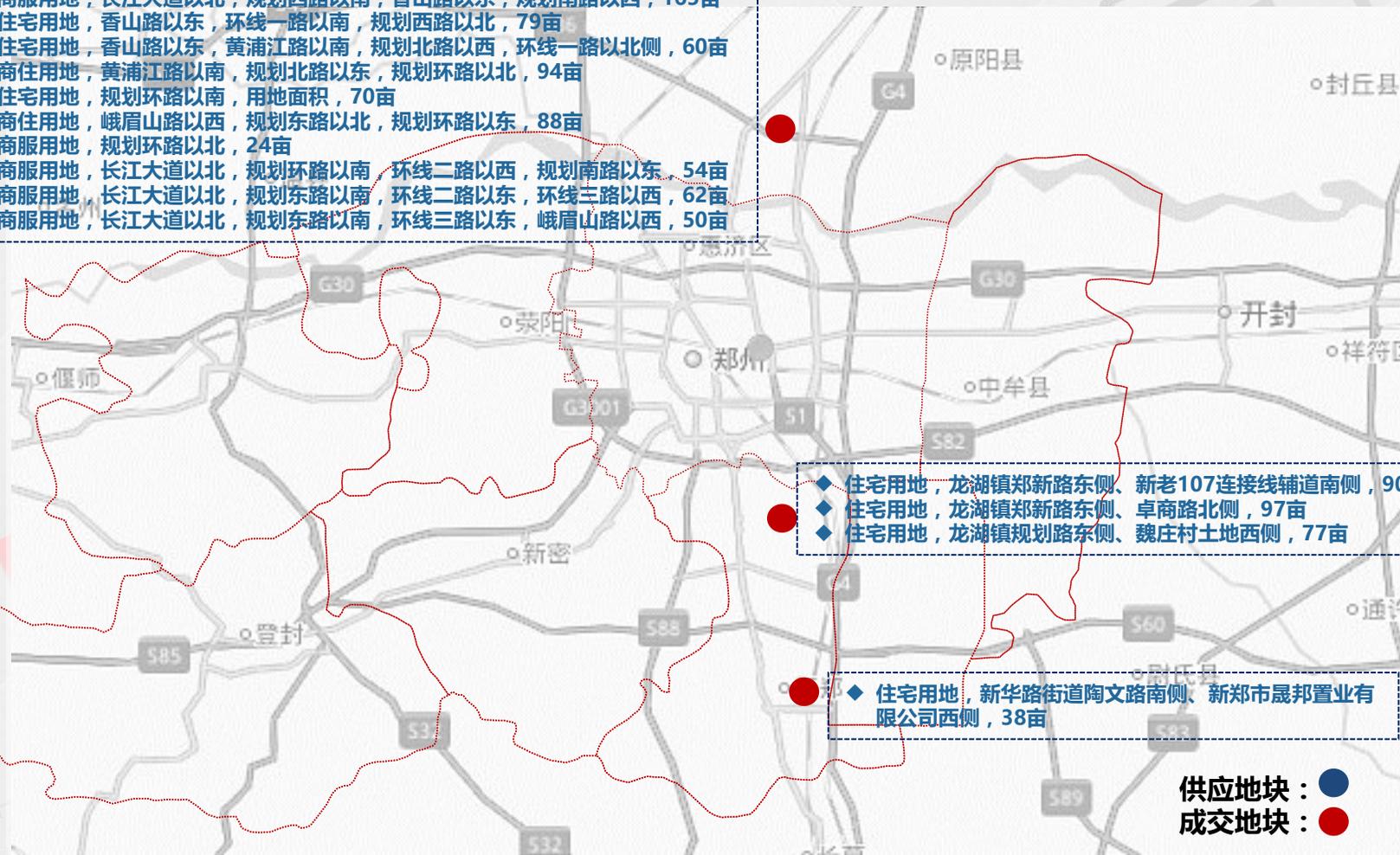
本周郑州本级成交8宗土地，按照土地用途来看，纯住宅地块6宗，住宅+商服地块1宗，纯商服地块1宗；依照土地类型来看，纯商品房地块4宗，纯安置地块3宗，安开混合地块1宗

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/m ²)	溢价率	买受人	备注
2018/3/21	郑政出(2018)26号(网)	公安路南、西四环东	中原区	70	城镇住宅	3.5	32451	463	1983	0%	河南卓奥置业有限公司(中晟)	赵仙垌城改
	郑政出(2018)27号(网)	同兴街南、学院路东	二七区	67	城镇住宅	3.0	30761	462	2312	0%	郑州国控西城建设有限公司(郑州国投)	马寨镇坟上社区和杨寨社区合村并城(安置)
	郑政出(2018)28号(网)	同兴街南、文艺路东		26	城镇住宅	2.5	11241	433	2598	0%		
	郑政出(2018)29号(网)	温馨街南、康佳路东		60	城镇住宅	3.0	27646	463	2314	0%		
	郑政出(2018)30号(网)	苏屯路北、清华园路西	惠济区	43	城镇住宅	2.5	20455	478	2868	0%	河南锦轩置业有限公司(锦艺)	苏屯城改(锦艺四季城)
	郑政出(2018)31号(网)	苏屯路北、固城路西		46	城镇住宅	3	24164	524	2622	0%		
	郑政出(2018)32号(网)	苏屯路北、中央东路东		20	商服	2.5	9583	491	2944	0%		
	郑政出(2018)33号(网)	黄兰路东、杜兰街北	高新区	50	住宅兼容商服	2.8	21177	424	2271	0%	河南省美景之州地产开发有限公司	万科城(安开混合、安置建面不大于79653m ²)
合计				382	—							

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

本周大郑州土地供应、成交分布图

- ◆ 商服用地, 长江大道以北, 规划西路以南, 香山路以东, 规划南路以西, 165亩
- ◆ 住宅用地, 香山路以东, 环线一路以南, 规划西路以北, 79亩
- ◆ 住宅用地, 香山路以东, 黄浦江路以南, 规划北路以西, 环线一路以北侧, 60亩
- ◆ 商住用地, 黄浦江路以南, 规划北路以东, 规划环路以北, 94亩
- ◆ 住宅用地, 规划环路以南, 用地面积, 70亩
- ◆ 商住用地, 峨眉山路以西, 规划东路以北, 规划环路以东, 88亩
- ◆ 商服用地, 规划环路以北, 24亩
- ◆ 商服用地, 长江大道以北, 规划环路以南, 环线二路以西, 规划南路以东, 54亩
- ◆ 商服用地, 长江大道以北, 规划东路以南, 环线二路以东, 环线三路以西, 62亩
- ◆ 商服用地, 长江大道以北, 规划东路以南, 环线三路以东, 峨眉山路以西, 50亩



- ◆ 住宅用地, 龙湖镇郑新路东侧、新老107连接线辅道南侧, 90亩
- ◆ 住宅用地, 龙湖镇郑新路东侧、卓商路北侧, 97亩
- ◆ 住宅用地, 龙湖镇规划路东侧、魏庄村土地西侧, 77亩

- ◆ 住宅用地, 新华路街道陶文路南侧、新郑市晟邦置业有限公司西侧, 38亩

土地市场-大郑州

本周近郊新郑市成交4宗土地，均为住宅用地，共302亩，其中三宗为华夏幸福所得

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/m ²)	溢价率	买受人	备注
2018/3/19	郑政新郑出(2018)3号(网)	龙湖镇郑新路东侧、新老107连接线辅道南侧	龙湖镇	90	二类居住用地	>1, ≤2.5	40289	450	2700	0%	华夏幸福	孔雀城
2018/3/19	郑政新郑出(2018)4号(网)	龙湖镇郑新路东侧、卓商路北侧	龙湖镇	97	二类居住用地	>1, ≤2.5	43538	450	2700	0%	华夏幸福	孔雀城
2018/3/19	郑政新郑出(2018)5号(网)	龙湖镇规划路东侧、魏庄村土地西侧	龙湖镇	77	二类居住用地	>1, ≤2.5	34668	450	2700	0%	华夏幸福	孔雀城
2018/3/20	新郑出(2018)7号(网)	新华路街道陶文路南侧、新郑市晟邦置业有限公司西侧	新郑市区	38	二类居住用地	>1, ≤2	9281	243	1819	1%	未公布	未公布
合计				302	—							

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

本周近郊平原新区成交10宗土地，其中住宅用地5宗，共391亩，商服用地5幅，共356亩

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/m ²)	溢价率	买受人	备注
2018/3/20	平原示范区 2017-042	长江大道以北，规划西路以南，香山路以东，规划南路以西	平原新区	165	批发零售用地	≥0.9, ≤1	9929.4	60	900	0%	王府井	王府井小镇
2018/3/20	平原示范区 2017-043	香山路以东，环线一路以南，规划西路以北	平原新区	79	其他普通商品住房用地	≥3, ≤3.5	17450.4	220	943	0%	王府井	王府井小镇
2018/3/20	平原示范区 2017-044	香山路以东，黄浦江路以南，规划北路以西，环线一路以北	平原新区	60	其他普通商品住房用地	≥3, ≤3.5	13120.29	219	939	0%	王府井	王府井小镇
2018/3/20	平原示范区 2017-045	黄浦江路以南，规划北路以东，规划环路以北	平原新区	94	住宅兼容商用	≥2, ≤2.5	19751.71	211	1266	0%	王府井	王府井小镇
2018/3/20	平原示范区 2017-046	规划环路以南，用地面积	平原新区	70	其他普通商品住房用地	≥1, ≤1.5	13554.78	194	1940	0%	王府井	王府井小镇
2018/3/20	平原示范区 2017-047	峨眉山路以西，规划东路以北，规划环路以东	平原新区	88	住宅兼容商用	≥2, ≤2.5	18570.3	210	1260	0%	王府井	王府井小镇
2018/3/20	平原示范区 2017-048	规划环路以北	平原新区	24	住宿餐饮用地	≥1, ≤1.5	1719.15	73	730	0%	王府井	王府井小镇
2018/3/20	平原示范区 2017-049	长江大道以北，规划环路以南，环线二路以西，规划南路以东	平原新区	54	商服用地	≥1, ≤1.5	3921.84	72	720	0%	王府井	王府井小镇
2018/3/20	平原示范区 2017-050	长江大道以北，规划东路以南，环线二路以东，环线三路以西	平原新区	62	商服用地	≥1, ≤1.5	4456.8	72	720	0%	王府井	王府井小镇
2018/3/20	平原示范区 2017-051	长江大道以北，规划东路以南，环线三路以东，峨眉山路以西	平原新区	50	商服用地	≥1.5, ≤2	3763.5	75	562	0%	王府井	王府井小镇
合计				747								

数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

楼市监控

本周开盘项目9个，共计推出住宅房源**2214套**，去化**1975套**，去化率**89%**，共计推出公寓房源**1054套**，去化**1016套**，去化率**96%**；入会项目1个，推出房源**297套**



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
永威城	高层(毛坯)	204	190	93%
华南城中园	高层(毛坯)	264	158	60%
谦祥福晟兴隆城	高层(毛坯)	263	263	100%
碧桂园西湖	高层(精装)	504	420	83%
建业春天里	高层(精装)	751	751	100%
源升金锣湾	高层(毛坯)	228	193	85%
合计		2214	1975	89%

公寓项目推售情况				
开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
万科城小世界	平层(精装)	150	143	91%
万科百荣荣寓	平层(精装)	104	73	70%
名门翠园	LOFT(精装)	800	800	100%
合计		1054	1016	96%
入会项目	推售物业类型	推出套数		
碧桂园天玺	高层(精装)	297		
合计		297		

0元入会—碧桂园天玺

3月24日针对**高层3#、4#**进行**0元入会**，共推出**297套**房源

截止当天下午7点入会客户**3组**，到访客户约**20组**



项目位置	经开区 经开第一大街与经北二路东北角				
开发企业	郑州碧御置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	29亩	建面	7.7万㎡	容积率	3.9
推出套数(套)	297				
预计价格	未定				
优惠方式	入会优惠1%				
备注	精装修，举办招聘会吸引客户到访				

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积(㎡)	套数(套)
高层	3#	1	2T4	33F	三室两厅两卫	118㎡	66
					三室两厅两卫	135㎡	66
	4#	1	3T5	33F	三室两厅两卫	118㎡	99
					三室两厅两卫	135㎡	66
合计							297

备注：含2套物业用房

开盘活动—永威城

3月23日下午16:00针对**四期高层8#、13#**部分房源开盘，推出**204套**，当天去化**190套**，去化率**93%**

3月4日启动认筹，截至开盘累计蓄客约**260组**，当天到访约**200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	88亩	建面	28万㎡	容积率	3.49
推出套数(套)	204		销售套数(套)	190	
到访成交率	95%		去化率	93%	
成交价格	成交均价14000元/㎡				
周边竞品价格	鑫苑国际新城：14000元/㎡ 正商中州城：13500元/㎡				
优惠方式	①按时签约优惠8000元；②前期认筹2万抵3万				
交房标准	毛坯				
备注	现场选房，五证齐全				

	物业类型	楼栋	单元	楼层	梯户比	户型	面积(㎡)	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	8#、13#	2	34F	2T4	三室一厅一卫	89	204	190	93%
	合计								204	190

开盘活动—华南城中国

3月24日上午针对高层**29#**进行现场摇号选房，共推出**264套**，去化**158套**，去化率为**60%**

项目截止开盘前蓄客约**500组**左右，包含上周末选房客户和新认筹客户



项目位置	新郑市 双湖大道与创新路交汇处			
开发企业	郑州华南城有限公司			
代理商	自销&合富			
占地	450亩	建面	120万㎡	容积率 2.99
推出套数(套)	264		销售套数(套)	158
到访成交率	—		整体去化率	60%
成交价格	成交均价9500元/㎡			
竞品价格	龙湖锦艺城11000元/㎡(毛坯)			
优惠方式	①认筹3万抵5万; ②开盘优惠5%; ③签约优惠1%			
交房标准	毛坯			
备注	五证齐全, 现场摇号选房(本次限购), 3月14日高层成交均价8900元/㎡			

推荐房源	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	29#	2	2T4	33F	三室两厅一卫	89	132	132	100%
						三室两厅两卫	122	66	22	33%
						三室两厅两卫	129	66	4	6%
合计							264	158	60%	

开盘活动—谦祥福晟兴隆城

3月24日上午9点针对一期高层**2#部分房源**微信选房，共计推出**263套**，去化**263套**，去化率**100%**

项目**3月3日**启动入会，**3月17日**进行会员升级，截止开盘蓄客**460余组**，当天到访约**330组**



位置	惠济区 兴隆铺路与沙口路交叉口东南角				
开发商	河南谦晟祥和实业有限公司				
占地	286亩	建面	103万㎡	容积率	4.49
代理公司	中原&易居				
推出(套)	263	成交(套)	263		
到访成交率	—	整体去化率	100%		
成交价格	成交均价15000元/㎡				
竞品价格	绿地璀璨天城均价14000元/㎡				
优惠	① 认筹2万抵4万 ② 开盘优惠2% ③ 按时签约优惠2% (首付分期:首付10%,剩余一年半分3次还清,每半年还一次)				
备注	毛坯交付				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	面积(㎡)	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	2#	2	2T5	34	两室两厅一卫	66	133	263	100%
						两室两厅一卫	72	65		
						三室两厅一卫	88	65		
合计								263	263	100%

开盘活动—碧桂园西湖

3月24日上午10点针对R13地块**高层10#、11#**开盘，推出**504套**，截止开盘结束去化**420套**，去化率**83%**

1月7日开始认筹，截止开盘认筹客户约**750组**



绿荫路

位置	高新区 农业路与西三环交汇处（雕塑公园南侧）				
开发商	郑州高新碧桂园房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	R5+R13： 95.52亩	建面	20万㎡（一期）	容积率	2.99
推出（套）	504	成交（套）	420		
到访成交率	—	整体去化率	83%		
成交价格	均价15500-16300元/㎡				
竞品价格	金科城精装高层16000元/㎡				
优惠	①付款方式：一次性94折，一次性一个月付清96折，一次性三个月付清97折；按揭两个月付清首付97折； ②首付比例：签约当天首付60%及以上98折； ③验资优惠：98折；④诚意金优惠：99折； ⑤筹带筹：优惠99折；⑥亲友助力优惠3万/套；⑦按时签约99折。				
交房标准	精装				
备注	微信选房				

在售	已售	待售	站北路（暂定名）							
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	10#、11#	2	2T4	10（33F） 11（32层 1-2层底商）	三室两厅两卫	115	252	227	83%
							131	126	88	
							135	126	105	
合计								504	420	83%

开盘活动-建业春天里

3月25日上午针对二期高层1-2#、5#东单元、7-9#进行微信选房，共推出**751套**，去化**751套**，去化率为**100%**

开盘当天**1656人**参与选房



项目位置	郑东新区 郑开大道与万三公路交叉口向北500米			
开发企业	郑州一品天下置业有限公司			
代理商	自销			
占地	123亩	建面	14万㎡	容积率 2.09
推出套数(套)	751		销售套数(套)	751
参与选房人数	1656		整体去化率	100%
成交价格	成交均价11700-14800元/㎡			
竞品价格	星联湾高层均价14000元/㎡(精装)			
优惠方式	按揭无优惠，一次性优惠4%			
交房标准	精装修(标准未释放)			
备注	一次性客户优先选房，100㎡以上户型送车位，超出限价部分需要一次性付清			

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	
推售房源	高层	1#、2#	2	2T4	23F	两室两厅一卫	89	169	751	100%
						三室两厅两卫	117	168		
		9#	1	2T4	26F	两室两厅一卫	89	52		
						三室两厅两卫	117	52		
		7#、8#	2 (7#东单元)	2T3	23F	两室两厅一卫	87	104		
						三室两厅两卫	145	156		
		5#	东单元	2T2	25F	四室两厅三卫	195	50		
		合计								

开盘活动-源升金锣湾

3月25日上午针对一期高层1#、2#、3#、5#进行现场选房，共推出228套，去化193套，去化率为85%

项目截止开盘前蓄客约350组左右

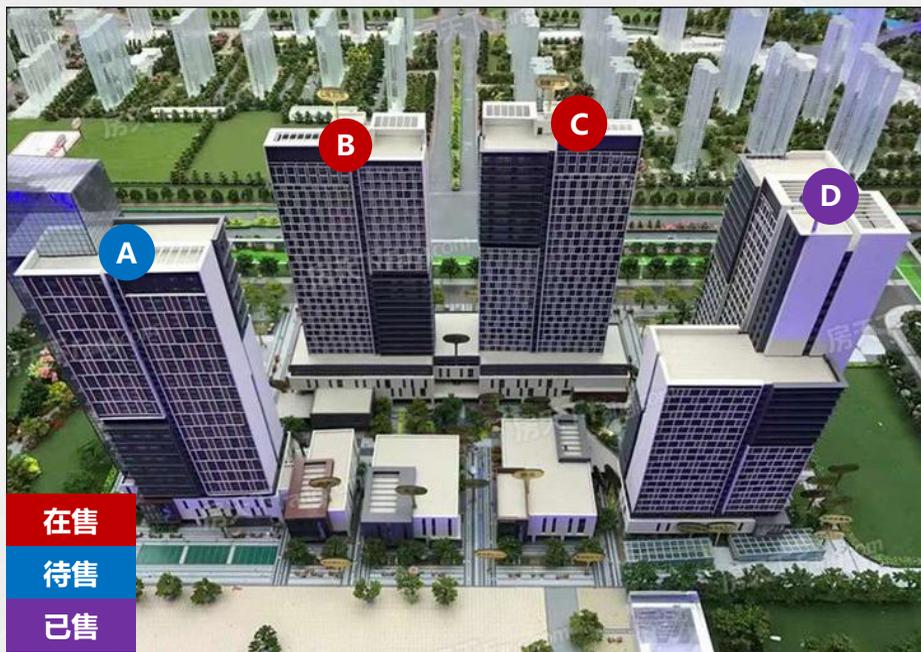


项目位置	管城区 紫荆山路与航海路交汇处				
开发企业	郑州丰益置业有限公司				
代理商	自销（源升和世茂）&易居&同策				
占地	600	建面	180万㎡	容积率	4.99
推出套数（套）	228		销售套数（套）	193	
到访成交率	—		整体去化率	85%	
成交价格	成交均价14000-15000元/㎡（毛坯）				
竞品价格	金地铂悦17000元/㎡（精装）				
优惠方式	①电商2万抵4万；②开盘优惠2%；③按时签约优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全，现场选房				

推荐房源	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#	3	2T4	33F	两室一厅一卫	83-91	120	106	88%
			三室两厅一卫			106	2	1	50%	
	2#	2	三室两厅一卫			104-115	36	23	64%	
			两室一厅一卫			90	20	18	90%	
	3#	2	两室一厅一卫			90	24	23	96%	
			三室两厅一卫			115-123	15	11	73%	
	5#	3	两室一厅一卫			86-90	10	10	100%	
			三室两厅一卫			115	1	1	100%	
合计								228	193	85%

楼市活动—万科城小世界

3月24日上午9点针对**二期B座平层公寓**进行微信选房，共计推出**150套**房源，截至下午5点，去化**约143套**，去化率**95%**，前期无蓄客



项目位置	高新区 科学大道与西四环交汇处				
开发企业	河南美景之洲地产开发有限责任公司				
代理商	易居&世联				
占地	1581亩	建面	320万方	容积率	2.8
推出套数(套)	150		销售套数(套)	143	
到访成交率	—		整体去化率	95%	
成交价格	9500元/㎡				
竞品均价	公园道1號10500-11500元/㎡(毛坯)				
优惠方式	①交5000抵10000；②按时签约优惠1%				
交房标准	精装修				
备注	微信选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	平层公寓	B座	1	4T31	28	31	150	143	95%
	合计							150	143

开盘活动—万科百荣荣寓

3月25日上午10点针对**1#-B平层公寓加推**，共计推出**104套**，去化**73套**，去化率**70%**

项目**3月19日**启动认筹，截止开盘蓄客**81组**



项目位置	二七区 南四环与大学路交汇处				
开发企业	郑州万科南城房地产开发有限公司				
代理商	易居				
占地	一期37亩	总建面	一期12万㎡	容积率	3.99
推出(套)	104	销售(套)	73		
到访成交率	90%	整体去化率	70%		
成交价格	平层公寓均价9000-9500元/㎡				
竞品价格	鑫苑名城平层公寓均价9500元/㎡(精装)				
优惠方式	① 万商会1%+认筹1%+开盘1% ② 大客户购买2-5套, 额外优惠1%; 购买6套以上, 额外优惠2%				
交房标准	精装修(装修标准未对外释放)				
备注	现场选房, 平层层高2.9米				

	物业类型	推出楼号	单元数	楼层	梯户比	面积(㎡)	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	平层公寓	2#	1	27F (推10-11F)	6T52	24.51-25.42 (1F、2F为32)	104	73	70%
	合计							104	73

开盘活动-名门翠园

3月25日针对**S2地块4#、7#LOFT公寓**进行微信选房，共推出**800套**，去化**800套**，去化率为**100%**

2017年11月1日开始蓄客，截至开盘累计认筹**1100组**



项目位置	金水区 三全路与丰庆路交叉口西北角				
开发企业	河南圣鸿置业有限公司				
代理商	泰辰、易居				
占地	604亩	建面	153万㎡	容积率	3.4
推出套数(套)	800		销售套数(套)	800	
到访成交率	—		整体去化率	100%	
成交价格	LOFT公寓14000-16000元/㎡ (精装:3000元/㎡)				
竞品均价	海量时代ONE:平层公寓均价12000元/㎡(毛坯), LOFT公寓均价14700元/㎡(毛坯)				
优惠方式	①全款和首付50%优惠10%;②名门老业主优惠1%				
备注	①LOFT层高5米;②首付分期:开发商垫资,无利息,2018年3月首期付5%,接着2年四次付清(5%、5%、5%、30%每半年付一次)				

	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
推售房源	LOFT公寓	4# (3-18F)	1	9T40	18F	LOFT公寓	72	800	800	100%
							63-66			
							51-53			
							42-48			
							38-39			
	LOFT公寓	7# (3-16F)	1	10T33	22F	LOFT公寓	40	800	800	100%
							52-56			
66-69										
	合计							800	800	100%

开盘效果监控

3月4周住宅整体去化率为88%，去化率+15%，住宅整体均价为13679元/m²

2017年1月1周-2018年3月3周开盘推售



2017年1月1周-2018年3月3周开盘项目价格走势

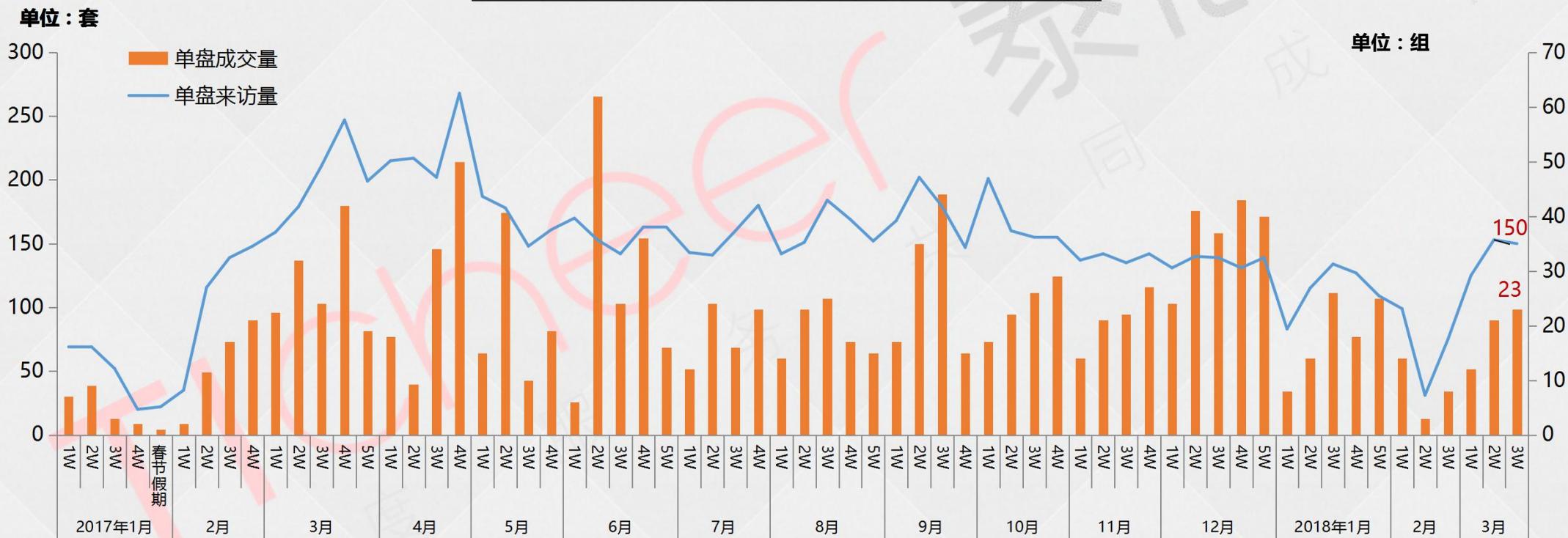


数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

典型项目监控

随着“金三月”进入尾期，2018年3月3周，单盘平均来访与成交量与上周相比基本持平；单盘平均来访**150组**，环比下降**2%**，同比下降**29%**；单盘平均成交**23套**，环比上升**10%**，同比下降**4%**

2017年1月1周-2018年3月3周单盘平均来访、成交量走势图



数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：3月3周住宅平销TOP10的项目成交套数在40-70套之间，荥阳项目居多

住宅销售：3月3周监控的124个住宅项目中，TOP20项目成交套数分布在20-80之间，华南城中园成交472套

3.12-3.18郑州市周度**住宅平销**项目成交套数TOP10

序号	项目名称	区域	平销套数	价格(元/m ²)	面积(万m ²)
1	汇泉西悦城	中原区	67	11800	0.85
2	正商城	二七区	64	13500	0.67
3	东润玺城	荥阳	55	8600	0.54
4	金地格林小城	荥阳	53	8000	0.58
5	万科美景魅力之城	航空港区	52	11000	0.53
6	清华大溪地	荥阳	50	8300	0.48
7	祝福红城	高新区	45	12300	0.22
8	碧桂园龙城	荥阳	44	7600	0.46
10	万科大都会	二七区	43	13300	0.41

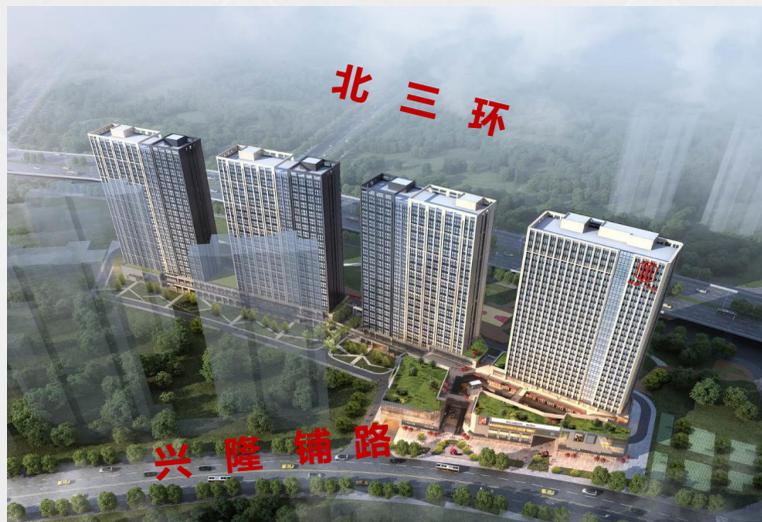
3.12-3.18郑州市周度**住宅销售**项目成交套数TOP20

序号	项目名称	区域	成交	序号	项目名称	区域	成交
1	华南城中园	新郑龙湖	472	11	祝福红城	高新区	45
2	旭辉正荣首府	二七区	82	12	碧桂园龙城	荥阳	44
3	山顶御景园	航空港区	80	13	万科大都会	二七区	43
4	汇泉西悦城	中原区	67	14	正商智慧城	新郑龙湖	43
5	正商城	二七区	64	15	碧桂园龙城天悦	荥阳	41
6	东润玺城	荥阳	55	16	正弘中央公园	航空港区	40
7	金地格林小城	荥阳	53	17	永威南樾	航空港区	30
8	万科美景魅力之城	航空港区	52	18	金科城	高新区	29
9	清华大溪地	荥阳	50	19	保利文化广场	高新区	28
10	正商河峪洲	惠济区	49	20	绿地公园城	二七区	28

数据来源：泰辰技术中心
备注：红色字体为开盘项目

新盘扫描-和昌珑悦 (项目概况)

地铁旁+三环内+宜家商圈



开发商	河南平瑞置业有限公司	位置	惠济区北三环丰华路交叉口西南角
占地面积	30.4亩	建筑面积	11万㎡
容积率	3.99	装修	平层公寓精装标准1000-1500元/㎡
绿化率	26.82%	销售团队	盛励
物业类型	LOFT/平层公寓	层高	平层公寓3.2m/loft4.5m
物业费	公寓：3.8元/㎡/月；商业：6元/㎡/月	项目总套数	1888套（项目后期产品未完全确定）
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 项目规划有4栋高层公寓和1个独立BLOCK商业街区（2栋三层的独立商业），自西向东一字排布为3栋21层4T21的LOFT公寓，分别是：2#B、2#A、1#B、和1栋29层4T29的平层公寓，1#A4栋公寓的1-3层均为自持商业，该项目商业总体量4.9万方，办公3.1万方，规划有700个车位； 产品为26㎡精装公寓，33-52㎡双入户loft，其中LOFT公寓以33㎡为主； 项目位于惠济区北三环丰华路交叉口西南角，紧邻地铁3号线（南阳路兴隆铺站），与项目一路之隔就是宜家家居，预计今年年底开业，开业后预计日均人流量4-5万人次，将会为项目带来充足的租客来源，除此之外，周边医疗、教育、金融以及商业配套完善。 		
目前阶段	目前已拿4个证，售楼部已开放，处于前期咨询阶段，预计4月份底5月初开盘		
土地情况	2017年3月1日拿地，总价5.8亿元，单价1910万元/亩，楼面价7162元/㎡，溢价率175.5%		

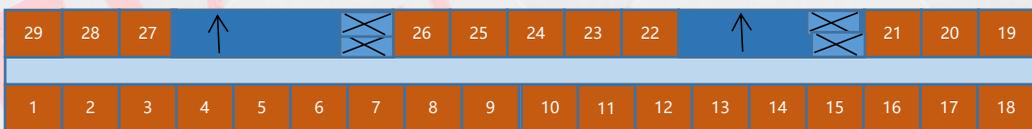
新盘扫描-和昌珑悦 (项目产品)



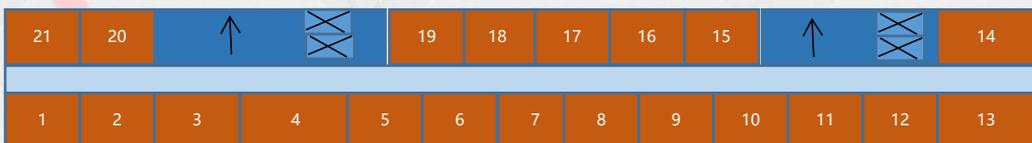
楼栋号	层数	梯户比	户型	套数	占比
1#A	29F	4T29	26㎡平层	754	40%
1#B、 2#A、 2#B	21F	4T21	33㎡LOFT	918	49%
			39-52㎡ LOFT	216	11%
合计	—			1888	100%

注：1#B、2#A、2#B的LOFT房源中，以33㎡的为主，每层均有2套52㎡的房源

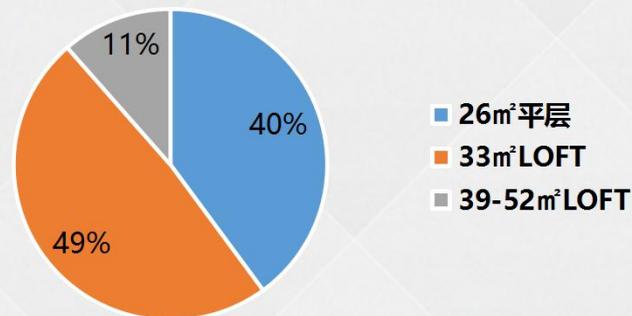
1#A4-22F平层图



1#B、2#A、2#B4-22F平层图



户型配比



平层图

新盘扫描-和昌珑悦 (户型鉴赏)

大面宽、LOFT赠送面积多、商住两用

26m²一室一厅一卫
平层公寓



- 六大功能空间，高效综合利用，满足日常生活需求；
- 空间开放，活动空间充足；
- 各功能空间布局合理，互不影响

33-52m²两室一厅一卫
LOFT



- 客厅挑空设计，加强一、二层联动；
- 一层赠送飘窗，二层赠送储藏空间；
- 一层生活，二层居住，功能空间分明，同时兼具办公属性

新盘扫描-华润悦玺 (项目概况)

地铁旁+三环内+宜家商圈+户型设计



开发商	武汉润置房地产开发有限公司	位置	惠济区 兴隆铺路北、丰乐路东
占地面积	18亩	建筑面积	5.8万㎡
容积率	3.50	装修	毛坯
绿化率	30.00%	销售团队	自销
物业类型	高层	建筑风格	现代简洁都市风格
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 项目划有3栋高层1#、2#、3#，其中三栋楼1-2层均为底商或者物业用房等，商业面积共计2000㎡。同时规划有地上停车位和2F地下停车位，车位配比为1:1，（项目4#楼为养老院，后期将交付给政府使用） 三层以上为住宅，其中1#楼是33F2D/2T4，除1-2F的2套196㎡的复式外，其他均为117㎡的三房，2#、3#号楼均是29F2D/2T4的面积段为78㎡的两房和99-120㎡的三房； 项目位于三环内，临近地铁3号线，交通优越，位于正在建设的宜家商圈，除此之外，周边医疗、教育、金融、商业等配套完善。 		
目前阶段	目前已拿4个证，售楼部已开放，目前处于认筹阶段，预计3月底4月初会开盘		
土地情况	2017年3月2日拿地，总价2.01亿元，单价1155万元/亩，楼面价4949元/㎡，溢价率73.6%		

新盘扫描-华润悦玺 (项目产品)



楼栋号	层数	单元	梯户比	户型	套数	占比
1#	33F			117㎡三室两厅两卫	248	36%
				196㎡1-2F复式	2	—
2#	29F	2	2T4	120㎡三室两厅两卫	108	16%
				78㎡两室两厅一卫	108	16%
3#	29F			119㎡三室两厅一卫	108	16%
				99㎡三室两厅一卫	108	16%
合计					682	100%

注：项目规划的3栋楼中1-2F为底商或者是物业用房，仅1# (1-2F)有2套196㎡复式

1#楼 (3-33F)平层图



2#楼 (3-29F)平层图

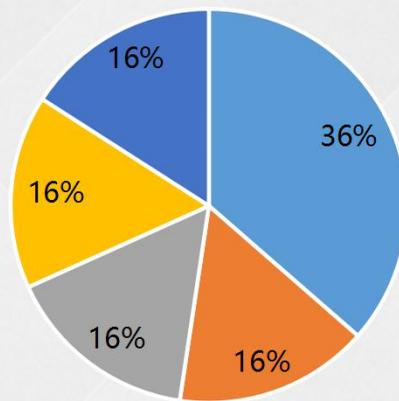


3#楼 (3-29F)平层图



平层图

户型占比

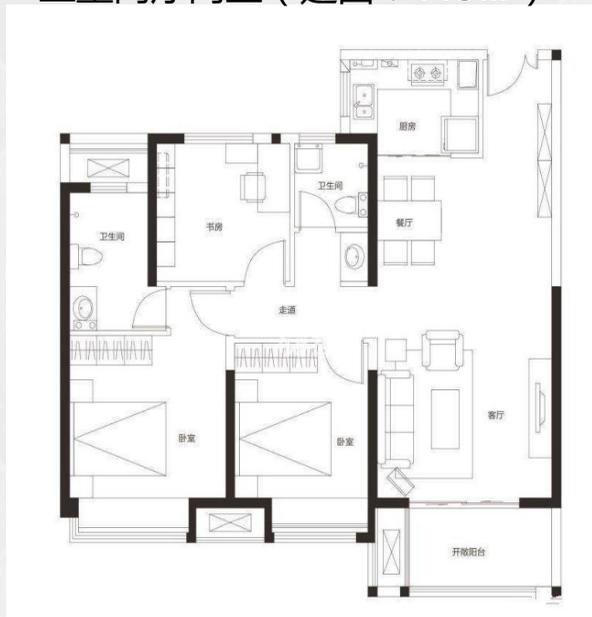


- 117㎡三室两厅两卫
- 120㎡三室两厅两卫
- 78㎡两室两厅一卫
- 119㎡三室两厅两卫
- 99㎡三室两厅两卫

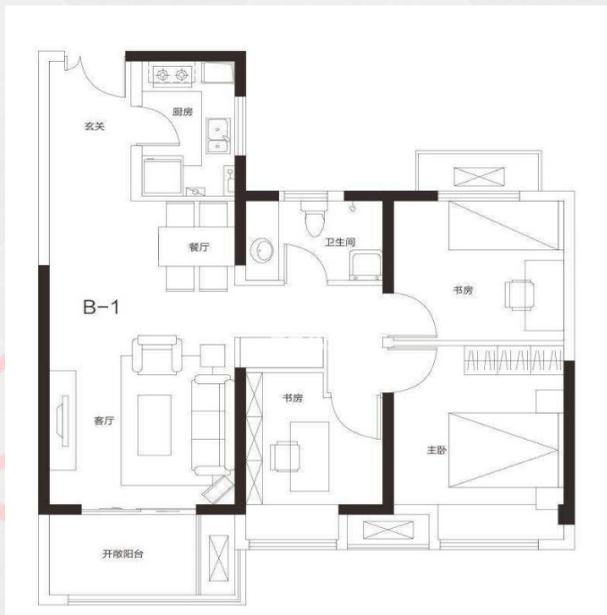
新盘扫描-华润悦玺 (户型鉴赏)

产品设计合理、户型全明、居住舒适度高

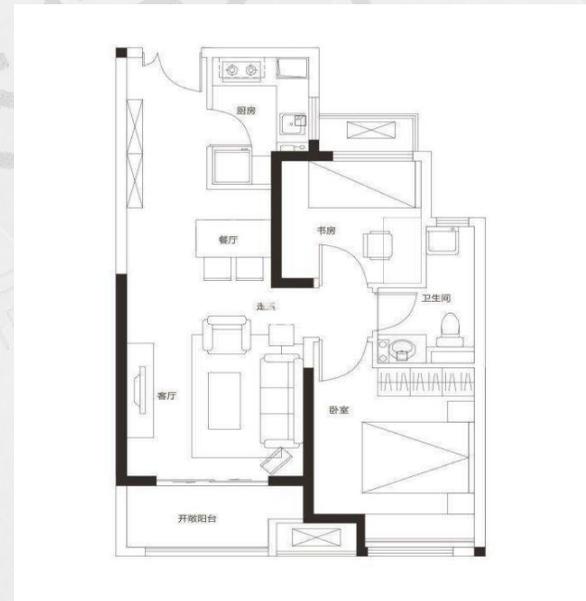
三室两厅两卫 (建面: 115m²)



三室两厅一卫 (建面: 99m²)



两室两厅一卫 (建面: 78m²)



- 户型方正, 南北通透, 动静分明;
- 全明户型, 三开间朝南;
- 功能空间分布合理, “T”字型动线设计, 生活方便, 得房率高

- 户型方正, 分区合理, 动静分明;
- 客厅餐厅分而不离, 南北通透;
- 全明户型, 客厅卧室全部朝南, 采光效果极佳

- 户型方正, 南北通透;
- 动静分离, 生活居住互不打扰;
- 客厅上午采光较差, 主卧下午采光较差

周度备案数据

- 商品房供应**16.97**万 m²，成交**15.46**万 m²
- 商品住宅供应**16.63**万 m²，成交**12.84**万 m²
- 商业供应**0.34**万 m²，成交**0.48**万 m²
- 写字楼供应**0.00**万 m²，成交**0.8**万 m²
- 公寓供应**0.00**万 m²，成交**1.23**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 - (3.12-3.18) 新增供应项目

新增供应项目共计3个，预售总建面16.97万m²，其中住宅建面16.63万m²

预售项目名称	区域	预售物业类型	本周预售总建面(万m ²)	住宅建面(万m ²)	预售房源基本信息	预售房源目前动态
滨河名家	二七区	高层、商业	2.58	2.24	16 / 17#	—
永威城	管城区	高层	8.35	8.35	8/10/13#	共计204套房源，3月23日已开盘，成交均价14000元/m ²
佳润滨河佳园	郑东新区	高层	6.04	6.04	1 / 10 / 11 / 12#	—
合计			16.97	16.63	—	—

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据

3月3周新增预售项目3个，各物业类型供应量环比大幅上涨，整体上升502%；

成交量受写字楼和商品住宅（增幅分别为54%、27%）拉动，整体环比上升25%；

3月3周商品住宅成交均价环比持平（3月2周均价为13442元/m²），公寓均价上涨3%

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)	3.12-3.18	16.97	16.63	0.34	0	0
	环比(%)	502%	大幅度上涨	580%	0%	0%
成交面积 (万m ²)	3.12-3.18	15.46	12.84	0.48	0.8	1.23
	环比(%)	25%	27%	-20%	54%	8%
成交金额 (亿元)	3.12-3.18	20.83	17.27	0.97	1.04	1.5
	环比(%)	21%	27%	-35%	49%	11%
成交均价 (元/m ²)	3.12-3.18	13472	13456	20324	13008	12223
	环比(%)	-3%	0.1%	-19%	-4%	3%

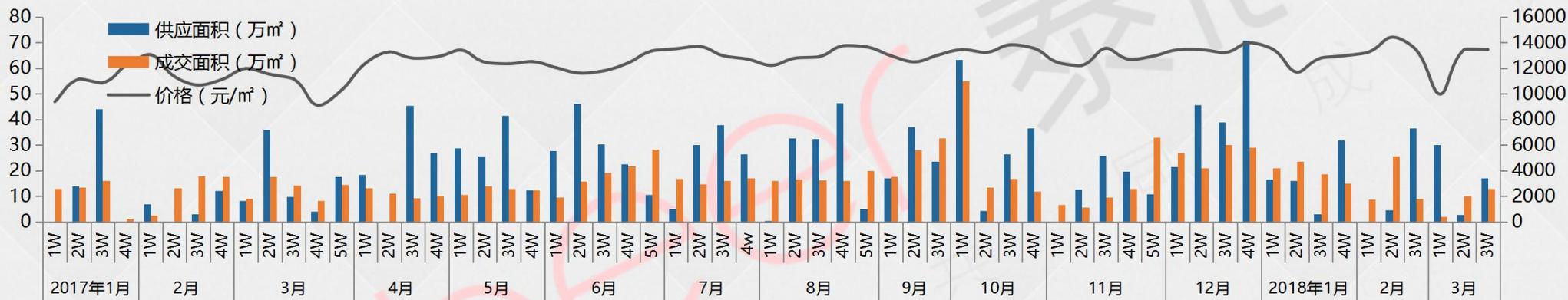
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

商品住宅：18年3月3周供销量较17年同期，同比+70%、-7%，均价+21%；整体来看，周度均价在12800元/m²左右小幅波动，供销量周度起伏较大

商业：18年3月3周商业供销量均较少，成交均价20324元/m²，较17年同期相比，均价+26%

郑州市区2017年1月1周-2018年3月3周商品住宅周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年3月3周商业周度供求分析



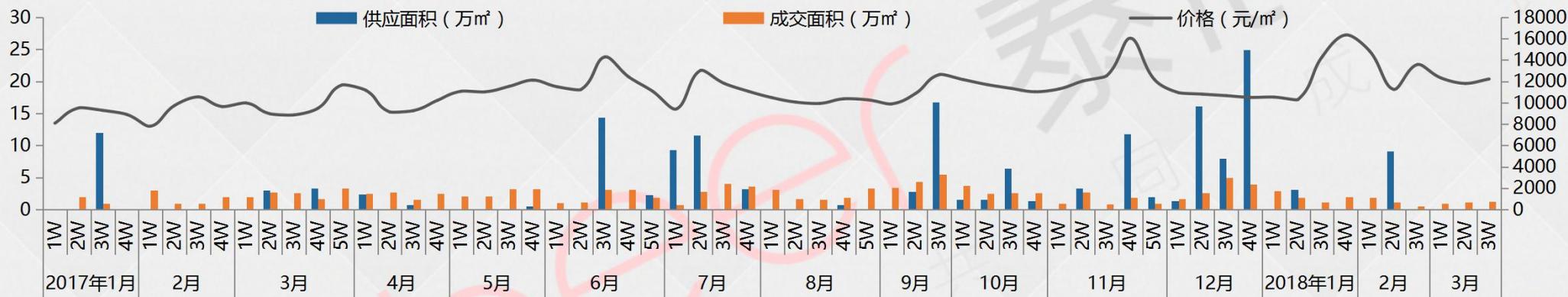
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

公寓：3月3周无供应，成交1.23万方，均价12223元/m²，同比上涨38%

写字楼：3月3周无供应，成交0.8万方，受备案区域影响，价格波动较大

郑州市区2017年1月1周-2018年3月3周公寓周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年3月3周写字楼周度供求分析



数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-70P榜单

住宅：3月3周，住宅成交前三为和昌林与城、启福城（前期团购房源）、万科城

公寓：3月3周，公寓成交前三为美景芳华、锦绣山河、正商滨河铭筑

3.12-3.18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	和昌林与城	惠济区	1.38	1.73	136	12560
2	启福城	中原区	0.60	0.44	51	7349
3	万科城	高新区	0.43	0.56	49	12967
4	源升金锣湾	管城区	0.37	0.34	38	9158
5	东润城	郑东新区	0.36	0.43	35	11999
6	海马青风公园	经开区	0.35	0.56	33	15849
7	汇泉西悦城	中原区	0.32	0.38	35	11734
8	绿地城	二七区	0.32	0.35	29	11092
9	亚新美好城邦	金水区	0.26	0.44	24	17064
10	美商龙湖一号	金水区	0.24	0.18	25	7693

3.12-3.18郑州市**公寓**销售备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	美景芳华	经开区	0.16	0.26	34	16149
2	锦绣山河	二七区	0.11	0.13	24	11027
3	正商滨河铭筑	经开区	0.10	0.12	24	11727
4	公园道1號(公寓)	高新区	0.10	0.11	18	11013
5	万科民安星辰	中原区	0.09	0.10	38	11311
6	万科城	高新区	0.09	0.08	32	9425
7	亚新橄榄城	二七区	0.08	0.09	22	10706
8	万科誉	郑东新区	0.07	0.12	25	17810
9	鑫苑名城	二七区	0.06	0.05	17	9592
10	正商书香铭筑	郑东新区	0.06	0.09	8	15279

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围
内使用，并注明出处为“泰辰行技术中心市场研究部”，且不得对本报告进行任何
有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>