

郑州市市场周报(2018年第15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、周度数据

行业热点-全国热点

1、央行宣布定向降准 释放4000亿元增量资金 (2018.4.17)



- 中国人民银行决定，从2018年4月25日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点；同日，上述银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利（MLF）。
- 中国人民银行将继续实施稳健中性的货币政策，保持流动性合理稳定，引导货币信贷和社会融资规模平稳适度增长，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。
- 中国人民银行有关负责人表示：降准置换中期借贷便利，稳健中性的货币政策取向保持不变。

2、财政部：一季度全国财政收入50546亿元 增长13.6% (2018.4.18)



- 财政部公布2018年一季度财政收支情况。数据显示，1-3月累计，全国一般公共预算收入50546亿元，比去年同期增加6037亿元，增长13.6%。
- 其中，中央一般公共预算收入24042亿元，同比增长18.9%；地方一般公共预算本级收入26504亿元，同比增长9.1%。全国一般公共预算收入中的税收收入44332亿元，同比增长17.3%；非税收入6214亿元，同比下降7.5%。
- 而在土地和房地产相关税收中，契税1418亿元，同比增长17.8%；土地增值税1454亿元，同比增长2.2%。
- 房产税633亿元，同比增长11.4%；城镇土地使用税600亿元，同比增长4.2%；耕地占用税370亿元，同比下降32.3%。

3、一季度全国房价走势分化加剧 一线城市继续降温 (2018.4.19)



- 上海财经大学高等研究院发布的《2018年第一季度中国宏观经济形势分析与预测报告》报告显示，18年一季度，全国商品房销售整体上延续了回落态势。在因城施策、差异化调控下，各地区走势分化加剧。
- 1-3月，全国商品房销售面积累计同比增速3.6%，低于17年全年的7.7%，销售额累计增速回落到10.4%。其中东部地区销售面积出现负增长，累计同比减少7.3%，中、西部地区都呈现出高位企稳的态势。一季度70个大中城市新建商品住宅价格指数较17年12月底累计上涨9%，其中三线城市累计上涨13%；一线城市则累计下跌了4%；二线城市累计上涨7%。

行业热点-全国热点

4、长沙七部门开展房地产专项检查 打击违规预售等28类行为（2018.4.16）



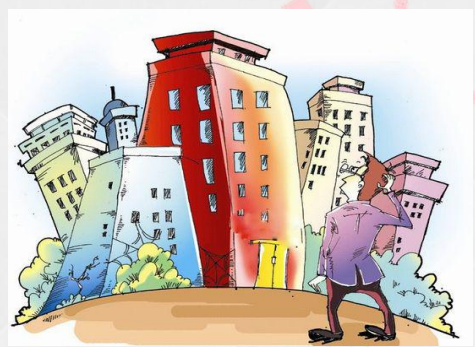
- 4月15日-5月16日，长沙7个部门将展开一场针对房地产行业违规操作的专项“严打”。主要查处房地产销售、中介的28类违法违规行为，重点打击恶意炒作、哄抬房价、捂盘惜售、违规预售等乱象，发现后严肃处理。
- 从此次打击范围来看，涉及到款项、合同、广告宣传、房源、预售等方面，几乎涵盖了房地产交易的整个过程，长沙市住建委相关负责人表示，本次专项检查行动进一步规范房地产销售、中介两个市场经营行为，确保长沙市房地产市场平稳、健康、有序发展。检查行动范围为芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区。

5、青岛调控加码 取证满5年才可上市交易（2018.4.18）



- 青岛市国土资源和房屋管理局发布关于持续促进房地产市场平稳有序运行的通知：在青岛市范围内新购买的新建商品住房和二手住房，需取得《不动产权证书》满5年后方可上市交易。
- 通知规定，在市南区、市北区、李沧区、崂山区、黄岛区、城阳区（包括高新区）范围内，对已拥有1套住房的青岛市户籍居民家庭、能够提供从购房申请之日起前2年内在青岛市连续缴纳12个月及以上个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明的非青岛市户籍居民家庭，限购1套住房。

6、西安加强房地产市场监管 将加大联合惩戒力度（2018.4.20）



- 针对个别企业采取全款优先、捆绑搭售、恶意炒作等营销方式扰乱房地产市场秩序的行为，西安市房管局表示，将加强房地产市场监管，整顿规范市场秩序。并将联合国土、规划等部门探索房地产市场联合监管机制，推出商品房销售诚信平台，进一步加大联合惩戒力度。
- 16年底以来，西安连续出台了四次调控政策，通过限购、限售、限贷、限价、增加土地供应、整顿规范市场秩序等措施，遏制投资投机性购房行为。3月30日西安市房管局下发通知，严禁企业内部预留房源或设置全款优先选房等限制性条件。4月以来，对未按要求摇号销售的部分项目，暂停网签销售，暂停企业新项目预售许可审批；对存在捆绑搭售、无证销售的项目均予以查处。

行业热点-全国热点

7、全国17家主要银行首套房贷款利率已超过基准上浮10% (2018.4.17)



- 2018年3月全国首套房贷款平均利率为5.51%，相当于基准利率1.124倍，环比2月上升0.92%，同比去年3月首套房贷款平均利率4.46%，上升23.54%。
- 2018年3月在全国35个城市533家银行中，有98家银行分（支）行首套房贷款利率上升，占比为18.39%，较上月新增45家银行分（支）行；有417家银行分（支）行首套房贷款利率与上月持平，占比78.24%。在全国19家主要银行中有17家银行首套房贷款利率已超过基准上浮10%。2018年3月四大国有商业银行首套房贷款平均利率均已超基准利率上浮10%水平。

8、工行微调房贷政策 贷款人年龄加贷款期限之和放宽5年 (2018.4.18)



- 根据工商银行消息，工行已经针对房贷政策进行了微调，贷款人年龄与贷款期限之和最高可达到75年，这比此前放宽了5年，且目前已执行。
- 工行放宽年限可以让45岁以上的刚需购房人获得更长的贷款期限，这将减小他们月供压力，对于首套房及改善性需求的刚需人群有一定的利好作用。

行业热点-河南/郑州热点

1、第十二届河南投洽会开幕 4399亿元砸进河南（2018.4.17）



- 4月17日，第十二届中国河南国际投资贸易洽谈会在郑州举行，经过前期考察论证、充分洽谈对接，**本届投洽会全省共达成合作项目321个，投资总额4399亿元**。其中**确定132个重大项目在现场集中签约**，投资总额2993亿元，合同利用省外境外资金2420亿元。
- 按照产业领域分：先进制造业项目投资总额1720亿元，占比57%；高成长服务业项目投资总额1207亿元，占比40%；现代农业项目投资总额66亿元。

2、河南省一季度GDP增长7.9% 经济运行实现良好开局（2018.4.20）



- 4月20日，省统计局发布数据显示，我省一季度经济运行总体平稳，经济质量效益持续提升，支撑经济高质量发展的有利条件不断积累，为全年经济稳定健康发展实现良好开局。
- 初步核算，**一季度全省生产总值10611.00亿元，同比增长7.9%**。第一产业增加值625.38亿元，增长3.7%；第二产业增加值5421.67亿元，增长7.6%；第三产业增加值4563.95亿元，增长9.1%。
- 一季度，全省居民人均可支配收入5657.19元，增长9.1%。农村居民人均可支配收入增长8.8%。

3、到2020年，郑州两成以上主城区是“海绵”（2018.4.20）



- 4月20日，郑州市城乡规划局发布《郑州市海绵城市专项规划（2017-2030年）》批后公告，郑州市政府已原则同意该专项规划。**到2020年，郑州将投入534.8亿元建设海绵城市项目**。
- 近期建设海绵城市项目总投资534.8亿元，其中主城区范围近期建设工程总投资约471.1亿。到2020年，**主城区达到建设要求的面积约占建成区总面积的22.5%**。至2030年主城区达到海绵城市建设要求的面积，约占建成区总面积的88.7%。
- 近期重点海绵建设区，共计117.1平方公里，主要包括以下7个区域：**市民公共文化服务区示范区、郑东新区龙湖地区示范区、经开区滨河国际新城示范区、郑东新区龙子湖高教园区示范区、二七区马寨镇新镇区示范区、中原区闫垌-后河卢村示范区和高新区西部核心片区示范区**。

行业热点-河南/郑州热点

4、郑州6号线二期、10号线、机许铁路今年开工 (2018.4.18)



- 4月18日，郑州市公布《关于印发郑州市生态修复城市修补工作实施方案的通知》。《通知》提出，2018年底前，确保2号线二期、5号线、城郊铁路二期、市民文化活动中心地下轨道工程所有车站主体结构完工，3号线一期工程完成12座车站主体结构、4号线完成22座车站主体结构，加快城郊铁路二期建设；启动6号线二期、10号线、机许铁路等3个项目建设。
- 同时，2018年底前，中心城区完成26条道路照明、6座立交桥的夜景照明改造提升；今后，郑州将积极推进“井字+双环”城市快速路建设，改善交通通行能力……

5、上半年我省预计完成投资超8500亿 重点推进郑州南站、龙子湖智慧岛等项目建设 (2018.4.18)



- 4月18日，河南省重点项目建设网发布《关于做好二季度全省重点项目建设工作的通知》，提出二季度重点项目建设工作要紧盯时间过半、任务完成过半要求，努力实现上半年省、市重点项目完成投资超过8500亿元，新开工项目开工率达到60%以上，联审联批完成率达到70%以上。
- 要着力抓好重大关键项目，突出抓好米字形铁路、郑州南站、龙子湖智慧岛、惠科11代薄膜液晶面板、洛阳银隆新能源、瑞贝卡超级电容、省科技馆新馆等重大关键项目的建设推进，做好新郑机场三期工程、古汴河疏浚工程、科学大道东延等项目前期工作，抓好具体协调推进责任落实，强化跟踪协调服务，确保顺利推进。

6、中牟今年谋划223个项目 总投资1137.59亿元 (2018.4.20)

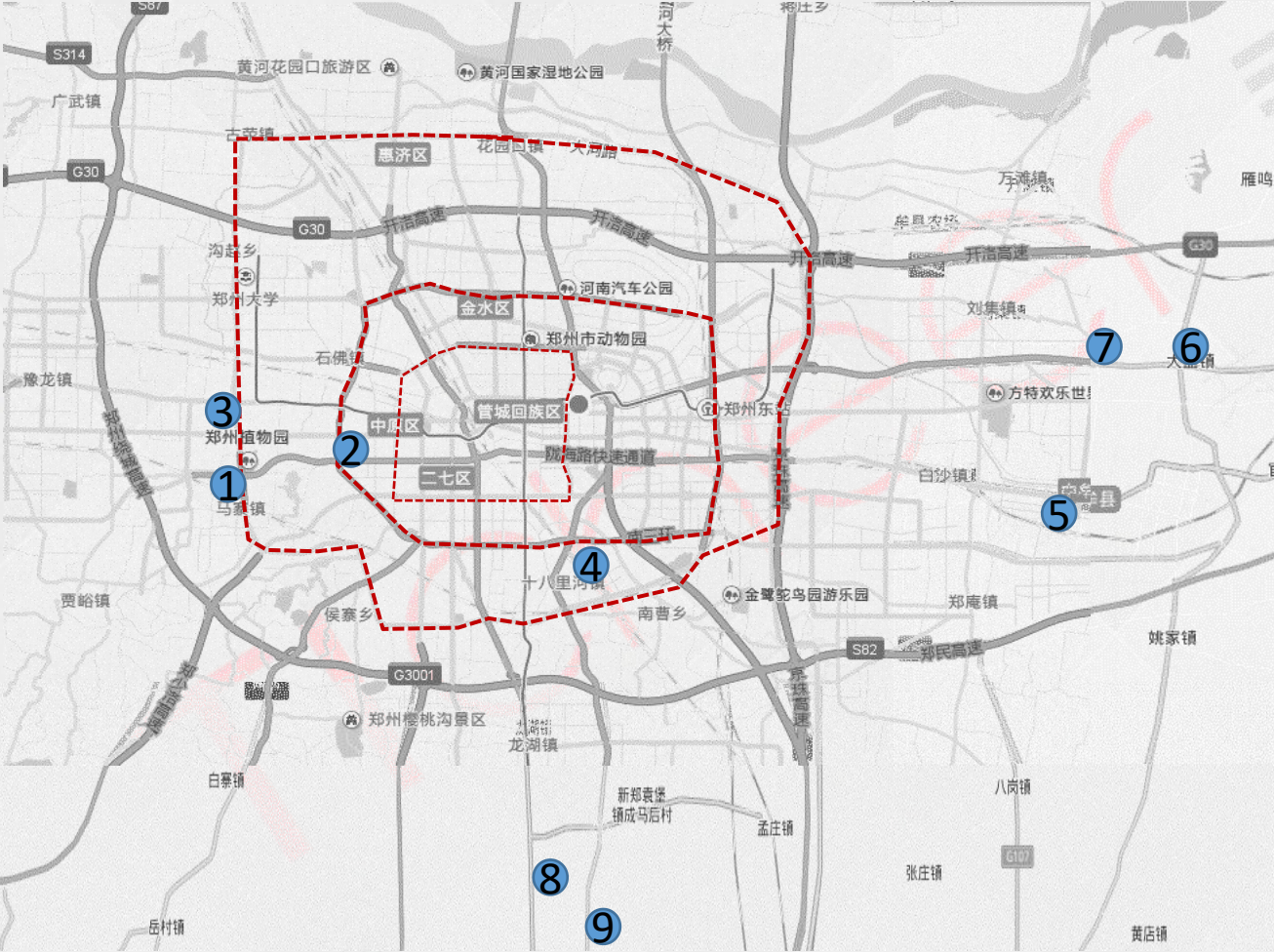


- 按照河南省、郑州市百城建设提质工程的新要求、新目标，结合自身实际，今年，中牟县共谋划安排了223个项目，总投资1137.59亿元，年度计划投资405亿元。较2017年增加项目52个，增加年度投资额251.08亿元。
- 今年年初，中牟县在原有县城建设提质工程领导小组基础上成立县城提质工作（新型城镇化建设）指挥部，进一步强化工作谋划，明确阶段任务，协调重大问题，分工明确职责，加强督促指导，建立项目带动、项目化推进的工作机制。加快产城融合步伐，拓展城市发展空间。

行业热点-郑州市2018棚改项目台账

4月17日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《郑州市2018年度棚户区改造新开工项目台账》，郑州市2018年保障性安居工程新开工项目共9个，年度计划征收8208户，计划新建安置住房21474套

郑州市2018年度棚户区改造新开工项目台帐



区域	序号	项目名称	征收计划 (户)	计划新建 安置住房(套)
中原区	1	桐树王棚户区改造	0	3800
	2	石羊寺第一村民组棚户区改造	431	1624
	3	马庄片区改造东地块	735	2432
中原区合计			1166	7856
管城区	4	大王庄棚户区改造	865	6693
中牟县	5	马丁堡社区棚户区改造	185	200
	6	草场(二期)社区棚户区改造	2053	3000
	7	李小安社区棚户区改造	2796	1000
中牟县合计			5034	4200
新郑市	8	新村村棚户区改造	550	975
新郑市	9	白庙范(沈庄)城中村改造	593	1750
新郑市合计			1143	2725
合计			8208	21474

行业热点-调控升级 海南实施全域限购

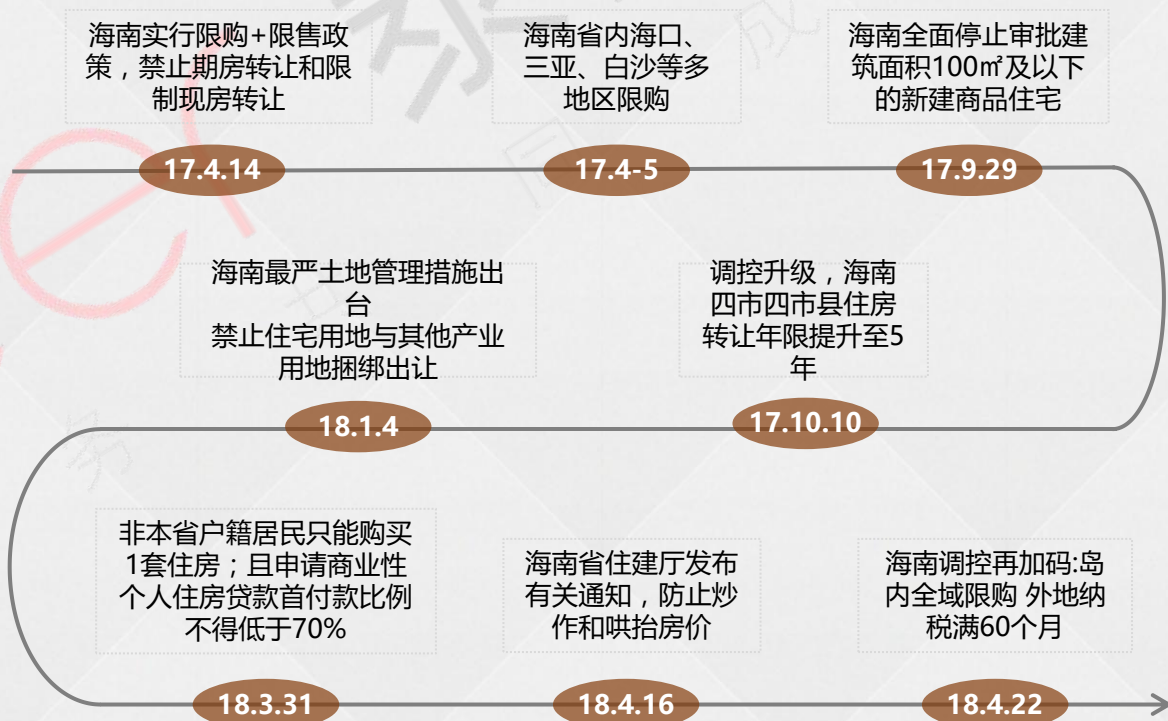
海南调控升级，符合“房住不炒”总基调，利好海南楼市长期理性发展以及经济可持续发展

4月22日晚，中共海南省委办公厅、海南省人民政府办公厅发布《关于进一步稳定房地产市场的通知》，在已出台限购政策的基础上，商品住宅实施全域限购，部分区域只针对本市居民出售的房地产；实行最严格的规划管控和节约用地制度，确保海南建设用地总量在现有基础上不增加

4.22调控政策要点

- ◆ **实行最严格的规划管控和节约用地制度**：建设用地供应向建设自由贸易试验区和中国特色自由贸易港亟需的基础设施、产业发展、社会发展、民生需求等倾斜，大幅减少直至停止供应外销商品住宅项目用地。
- ◆ **实行严格的贷款和转让限制**：非本省户籍居民家庭在海南省购买住房，申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于70%；无论本省户籍居民家庭还是非本省户籍居民家庭，以及企事业单位、社会组织购买的住房，都要取得不动产权证满5年后方可转让。
- ◆ **防止捂盘惜售和随意涨价**：要求取得预售许可证的商品住宅项目，公开全部房源并明码标价，一次性对外销售，不得分期分批销售。商品住宅价格备案后，6个月内不得调高备案价格；调整备案价格的须重新备案。
- ◆ **商品住宅全域限购分三个层面**：一是五指山、保亭、琼中、白沙的住房只能面向本市县居民家庭销售；二是海口、三亚、琼海已实行限购的区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，需提供至少一名家庭成员在海南省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明；三是目前未实行限购的其他区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，需提供至少一名家庭成员在海南省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

一年内海南省重点调控政策梳理



泰辰点评：4月13日，中央宣布支持海南全岛建设自由贸易试验区，并探索建设自由贸易港，海南省区域价值凸显，此次调控升级，一方面符合十九大“房住不炒、多渠道保障租购并举住房制度”总基调；另一方面有助于海南省楼市理性发展，利好海南楼市长期发展以及经济可持续发展。

土地速览

本周市本级无供应，近郊供应2宗，远郊供应7宗；市本级、近郊及远郊均无成交

本周大郑州土地成交速览

供应



本周土地供应9宗，374亩

成交

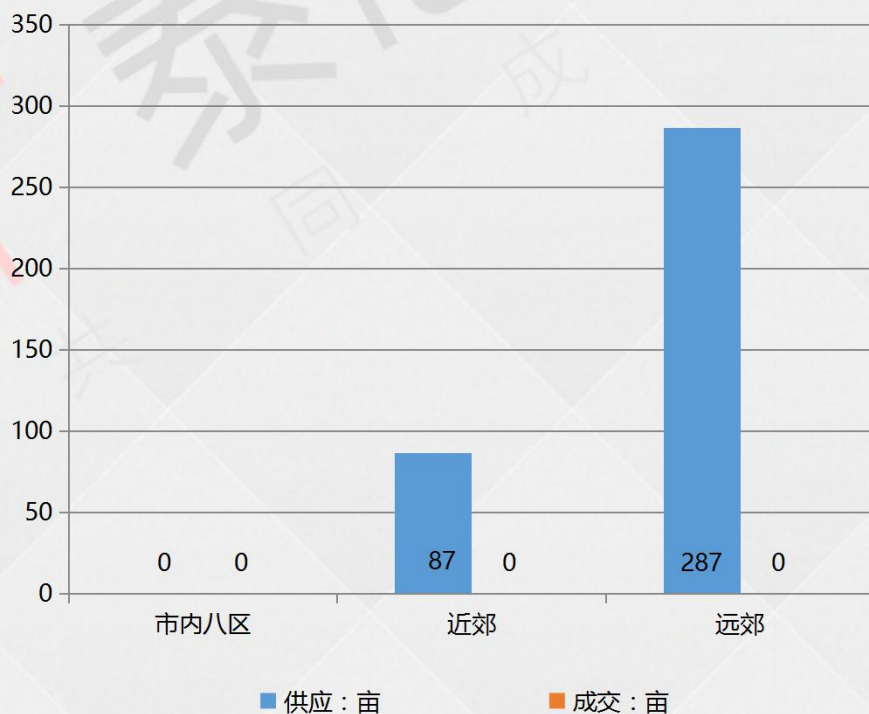


本周土地无成交

价格



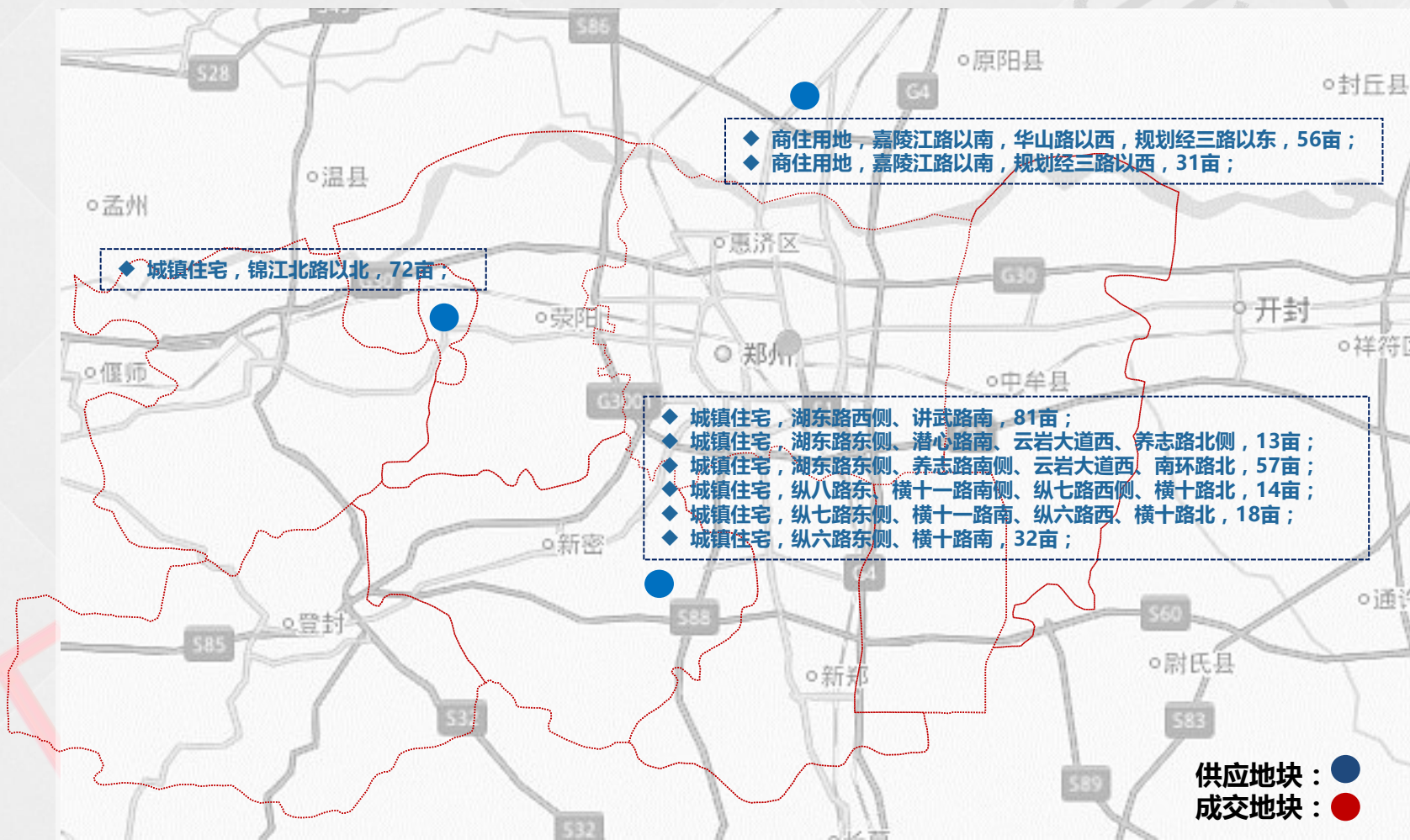
本周土地无成交



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-大郑州

本周大郑州土地供应、成交分布图



本周近郊土地供应信息（平原新区）

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑限高 (米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	出让年限 (年)	竞买保证金 (万元)	备注
2018/4/19	2018/5/10	平原示范区2018-001	嘉陵江路以南，华山路以西，规划经三路以东	平原新区	56	住宅兼容商用	≥1.5， ≤2	≥16， ≤80	≤26	≥35	11,973	214	70、40	11,970	——
2018/4/19	2018/5/10	平原示范区2018-002	嘉陵江路以南，规划经三路以西	平原新区	31	住宅兼容商用	≥1.5， ≤1.8	≥15， ≤60	≤26	≥35	6,518	213	70、40	6,510	——
合计					87	——									

平原新区1、2号地块均要求：1、保障性住房按新政文〔2015〕84号规定执行；2、该宗地须按照关于加快发展成品住宅的指导意见（豫建房管〔2017〕23号）文件要求执行；3、参与竞买2018-001、002号宗地的竞得人需引进一家农业产业化龙头企业，建设现代高科技产业示范基地，并按照平原示范区规划，在取得相关农业产业化项目土地使用权之日起，三个月内完成配套建设标准智能温室、高端花卉克隆实验室等不低于20000平方米，项目投资不低于5000万元；4、为确保履约，竞得人须按照承诺内容与示范区管委会签订履约协议书并缴纳履约保证金，额度为成交价款的20%，履约协议书签订后一年内，达到承诺要求的，及时退还履约保证金，未能达到要求的，履约保证金不再退还。

数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

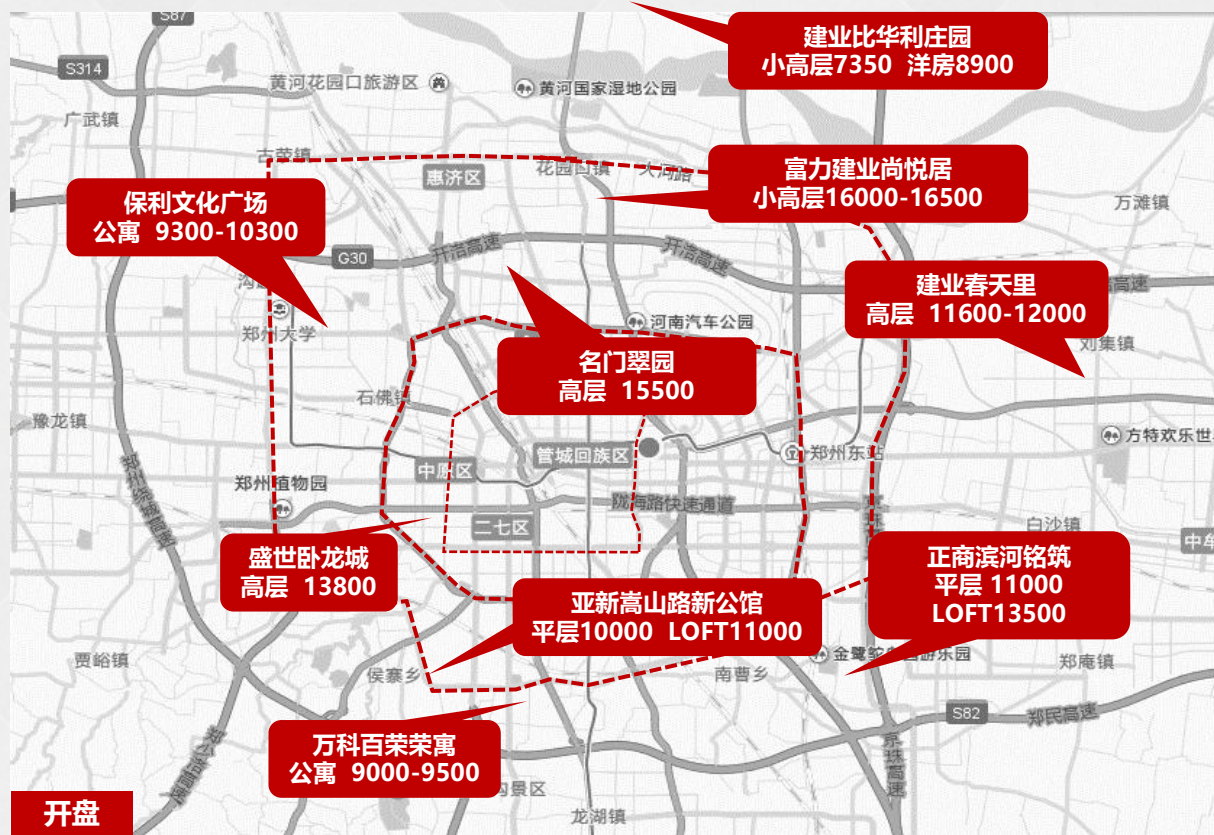
本周远郊土地供应信息（新密、上街）

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑限高 (米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	出让年限 (年)	竞买保证金 (万元)	备注
2018/4/16	2018/5/18	2018-1(网)	湖东路西侧、讲武路南	刘寨镇	81	其他普通商品 住房用地	1.5	≤40	≤30	≥30	6047	74	70	6047	城改地
		2018-2(网)	湖东路东侧、潜心路南、云岩大道西、养志路北侧		13	其他普通商品 住房用地	1.8	≤60	≤30	≥30	970	76		970	
		2018-3(网)	湖东路东侧、养志路南侧、云岩大道西、南环路北		57	其他普通商品 住房用地	1.8	≤60	≤30	≥30	4298	76		4298	
		2018-5(网)	纵八路东、横十一路南侧、纵七路西侧、横十路北		14	其他普通商品 住房用地	1.8	≤60	≤30	≥30	986	71		986	
		2018-6(网)	纵七路东侧、横十一路南、纵六路西、横十路北		18	其他普通商品 住房用地	1.5	≤40	≤30	≥30	1227	70		1227	
		2018-7(网)	纵六路东侧、横十路南		32	其他普通商品 住房用地	1.5	≤40	≤30	≥30	2235	71		2235	
2018/4/18	2018/5/21	郑上出[2018]2号	锦江北路以北	上街区	72	其他普通商品 住房用地	2.5	≤60	≤25	≥35	21486	300		10743	—
合计					287	—									

数据来源：中国土地市场网、新密市公共资源交易中心

楼市监控

本周开盘项目9个：住宅项目5个、4个公寓项目；共推出住宅**1345套**，去化**1253套**，去化率**93%**；
推出公寓**1930套**，去化**1775套**，去化率**92%**



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
名门翠园	高层 (毛坯)	684	684	100%
盛世卧龙城	高层 (毛坯)	136	108	79%
建业春天里	高层(精装)	121	65	54%
建业比华利庄园	小高层、洋房(毛坯)	212	204	96%
富力建业尚悦居	小高层 (精装)	192	192	100%
合计		1345	1253	93%

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
万科百荣荣寓	平层 (精装)	208	192	92%
正商滨河铭筑	平层 (精装) /LOFT	280	162	58%
保利文化广场	跃层公寓 (精装)	162	162	100%
亚新嵩山路新公馆	平层 (精装) /LOFT	1280	1259	98%
合计		1930	1775	92%

开盘活动-名门翠园

4月16日针对高层1#、2#和3#进行微信选房，共推出684套，去化684套，去化率为100%

项目3月开始认筹，截止开盘前蓄客约1000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&自销				
占地	604亩	建面	153万㎡	容积率	3.4
推出套数（套）	684		销售套数（套）	684	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	成交均价15500元/㎡				
竞品均价	锦艺金水湾高层15500元/㎡（毛坯）				
优惠方式	无				
交房标准	毛坯				
备注	首付可分期，首付10%，18年6月付2.5%，18年12月付2.5%，19年6月付5%，19年12月付10%；微信选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率	
	高层	1#	2	2T4	33F	小三室	92	258	258	100%	
						大三室	102-122				
		2#	1	2T3	27F	三室	125	78	78	100%	
						四室	141				
		3#	2	2T4/3T7	33F	一室	42-47	348	348	100%	
						两室	59				
						三室	88-119				
		合计								684	684

开盘活动-盛世卧龙城

4月21日早9点针对**高层17#**进行微信选房；推出**136套**，截至开盘结束去化**108套**，去化率**79%**

3月17日开始认筹，截止开盘累计蓄客约**180组**



项目位置	中原区 淮河路与华山路交会处西南角				
开发企业	河南纵鑫置业有限公司				
代理商	同致行				
占地	131亩	建面	53.8万㎡	容积率	4.48
推出套数	136	销售套数	108	去化率	79%
成交价格	13800元/㎡				
竞品价格	阳光城 丽景公馆高层精装：16000元/㎡				
优惠方式	①入会5万抵8万；②开盘优惠8000元				
交房标准	毛坯				
备注	毛坯交付；五证齐全				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	17#	1	2T4	34F	两室两厅一卫	89	68	108	79%
						三室两厅两卫	139	68		
	合计								136	108

开盘活动-建业春天里

4月22日上午针对二期高层**5#西单元**、**7#西单元**进行选房，共推出**121套**，去化**65套**，去化率为**54%**

前期无专门蓄客，客户量少



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m²	容积率	2.09
推出套数	121		销售套数	65	
参与选房人数	——		去化率	54%	
成交价格	成交均价11600-12000元/m²				
竞品价格	融创美盛象湖壹号10500元/m²（毛坯）				
优惠方式	①定存入会2万享5万；②会员升级3万享1万；③开盘当天一次性优惠4%				
交房标准	精装修（标准未释放）				
备注	五证齐全；车位22万元/个，大户型（140m²以上）两个车位，小户型一个车位；必须一次性付款，同时购买车位				

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	7#	2（西单元）	2T3	23F	两室两厅一卫	89㎡	23	65	54%
						三室两厅两卫	141㎡	48		
		5#	2（西单元）	2T2	25F	四室两厅三卫	189㎡	50		
	合计							121	65	54%

开盘活动-建业比华利庄园

4月22日针对二期小高层10#、16#及洋房11#、17#进行开盘，共计推出212套房源，去化204套，去化率96%
项目3月31日启动认筹，截止开盘蓄客约300组



项目位置	新乡 平原新区平原大道与郑新大道交汇处				
开发企业	新乡市建业城市建设有限公司				
代理商	同峰				
占地	860亩	建面	116万㎡	容积率	1.3
推出套数（套）	212		销售套数（套）	204	
到访成交率	64.7%		整体去化率	96%	
成交单价	小高层均价：7200-7500元/㎡；洋房均价：8600-9200元/㎡				
竞品均价	碧桂园凤凰湾精装高层均价8200-8500元/㎡（含价值600元/㎡装修）				
优惠方式	①认筹交1万抵3万②按揭优惠1%，全款优惠5% ③选房成功优惠1%、按时签约优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	10#、16#	1	2T4	18F	三室两厅两卫	105	72	72	100%
						三室两厅两卫	120	72	72	100%
	洋房	11#、17#	2	1T2	9F	三室两厅两卫	127	68	60	88%
	合计							212	204	96%

开盘活动-富力建业尚悦居

4月22日针对**小高层2#、7#**进行开盘，共计推出**192套**房源，去化**192套**，去化率**100%**

项目3月11日启动认筹，截止开盘蓄客**约450组**



位置	惠济区 中州大道与贾鲁河交汇处西北角				
开发商	富力地产&建业集团&易居中国				
代理商	易居				
占地	67亩	建面	11.2万㎡	容积率	2.5
推出（套）	192		成交（套）	192	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	小高层2#16000元/㎡；7#16500元/㎡				
竞品价格	正弘澜庭叙高层14800元/㎡（毛坯）				
优惠	2#：①入会优惠3%，②选房优惠2%，③按时签约优惠1%，④一次性付款额外优惠2%；7#：①入会优惠2%				
交房标准	精装修；装修标准1500元/㎡				
备注	五证齐全；微信选房				

推售房源	物业类型	楼栋号	单元	层数	梯户比	户型	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	2#	2	16F	2T4	97㎡三房	96	96	100%
						118㎡三房	32	32	
		7#	1			133㎡四房	64	64	
	合计						192	192	100%

开盘活动-万科百荣荣寓

4月21日上午针对平层**公寓2#部分房源**进行开盘，共推出**208套**，去化**192套**，去化率为**92%**

项目于4月9日启动认筹，截止开盘前蓄客约**243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
推出套数（套）	208		销售套数（套）	192	
到访成交率	——		整体去化率	92%	
成交价格	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%优惠；②2-5套团购优惠1%；③2-10套团购优惠2%；④11套及以上团购优惠3%				
交房标准	精装修（装修标准未对外释放）				
备注	现场选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	套数	去化套数	去化率
	公寓	2#	1	6T52	27F（2层底商）	平层公寓	25	208	192	92%
	合计	——						208	192	92%

开盘活动-正商滨河铭筑

4月21日针对公寓**2#、5#**进行开盘，共推出**280套**，去化**162套**，去化率为**58%**

项目4月1日开始认筹，项目截止开盘前蓄客约**220组**，当天到访**230组**左右



项目位置	经开区 经开十五大街与经南九路交汇处				
开发企业	正商尚滨置业有限公司				
代理商	恒辉				
占地	47.2亩	建面	17.17万㎡	容积率	3.8
推出套数（套）	280		销售套数（套）	162	
到访成交率	70%		整体去化率	58%	
成交价格	平层11000元/㎡ loft13500元/㎡				
竞品价格	滨河新城板块目前无公寓项目在售，陆港板块的正商汇航铭筑在售，纯精装LOFT14000元/㎡（4.22之前毛坯1.1万元/㎡，22日之后改精装交房，每平上涨3000元）				
优惠方式	①认筹3000开盘优惠2万； ②开盘选房优惠2%；				
交房标准	Loft毛坯，平层精装				
备注	五证齐全，现场选房 首付分期：首付3万，2年分4次还清，无息，开发商垫资				

推售 房源	物业类型	楼栋	层数（F）	单元	梯户	户型（㎡）	推出套数	去化套数	去化率
	平层	2#	30	1	4T20	36.98	140	52	58%
						39.32			
	LOFT	5#	19	1	4T26	43.59	140	110	
						44.17			
	总计							280	

开盘活动-保利文化广场

4月22日上午针对**跃层公寓1#-3D**进行微信选房，共推出**162套**，去化**162套**，去化率为**100%**

项目于3月31日启动认筹，截止开盘前蓄客约**230组**



项目位置	高新区 科学大道与银屏路交汇处西北角				
开发企业	郑州保利永和房地产公司				
代理商	保代&同策				
占地	280亩 (一期90亩)	建面	130万㎡ (一期27万㎡)	容积率	4.5
推出套数（套）	162		销售套数（套）	162	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	成交均价9300-10300元/㎡				
竞品价格	公园道1號10500-11000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①开盘享1%，签约1%；②认筹需缴纳5000同时可享受总房款1%优惠；③正常按揭96折，一次性95折；④6个月全款分期96折，3个月首付延期98折；④10人以上团购优惠5000元/套				
交房标准	精装修				
备注	五证齐全，无首付分期，跃层层高3.6米				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	套数	去化套数	去化率
	公寓	1#-3D	1	4T28	27F（8-10F;18-20F）	跃层公寓	33.92	120	120	100%
							34.95	24	24	100%
							35.6	12	12	100%
							49.69	6	6	100%
	合计	—						162	162	100%

开盘活动-亚新嵩山路新公馆

4月22日针对**公寓1#**进行摇号选房，共推出**1280套**，去化约**1259套**，去化率为**98%**

3月3日开始入会，4月15日启动认筹，前期累计认筹**1943组**，开盘当天到访**1861组**



项目位置	二七区 南三环嵩山路交叉口向南2000米路西				
开发企业	郑州美好悦峰置业有限公司				
代理商	易居				
占地	36亩	建面	13万㎡	容积率	3.98
推出套数	1280		销售套数	1259	
到访成交率	68%		去化率	98%	
成交价格	平层：9800-10300元/㎡；LOFT10500-11500元/㎡				
竞品均价	鑫苑名城平层公寓9500元/㎡(精装)，LOFT9500-10500元/㎡(毛坯)				
优惠方式	①入会1000元可享总房价1%优惠；②电商2.5万享5万；③首付1万元无优惠，首付3万元优惠1%，首付50%优惠3%，一次性优惠8%；				
交房标准	平层公寓：精装；LOFT：毛坯				
备注	①层高：平层公寓：3.2m，LOFT4.5m；②多家分销； ③首付可分期：首付1万，剩余两年分五期还清，无利息； ④热销原因：1) 首付可分期，门槛低；2) 蓄客充足；3) 多家分销 ⑤市场客户去化1060套，关系户去化199套 ⑥开盘地点：郑州轻工学院三楼礼堂				

推售房源	物业类型	楼栋	梯户比	层数	面积	推出套数	销售套数	去化率
	40年公寓	1#	裙楼：9T24 副塔： 3T29(7-8F);3T23(9-10F);3T17(11-12F)	平层： 裙楼2-6F 副塔7-12F	28-45m²	720	699	97%
			4T36 (7-18F) ;4T32 (19F) ;3T26 (20F) ;3T22 (21-22F)	LOFT： 主塔7-22F	36-45m²	560	560	100%
	合计					1280	1259	98%

开盘活动-亚新嵩山路新公馆 (平面图)

平层公寓



LOFT公寓



户型展示

平层公寓
建面：28m²



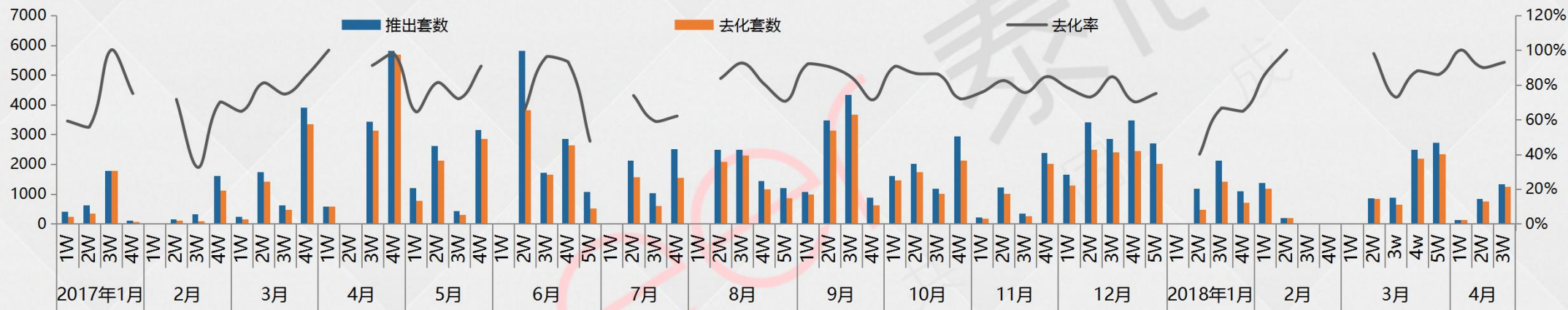
LOFT公寓
建面：37m²



开盘效果监控

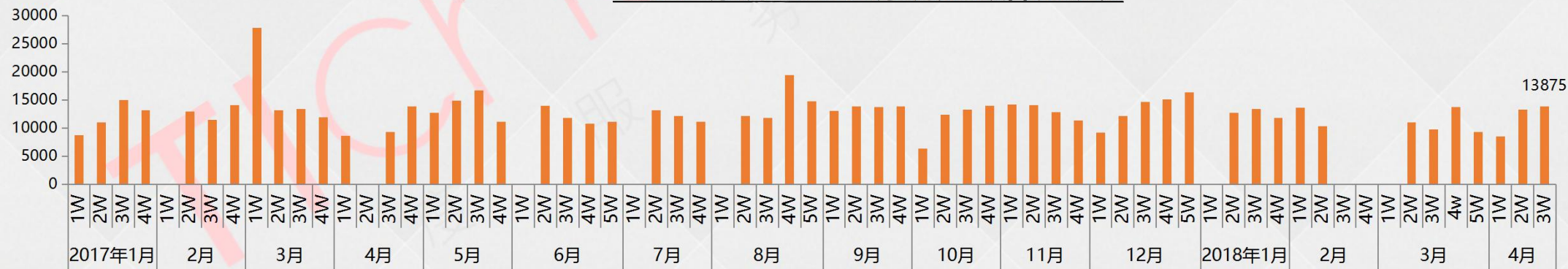
4月3周开盘住宅项目5个，主城区3个项目，近郊2个项目，整体去化率抬升明显为93%，成交均价13875元/m²

2017年1月1周-2018年4月3周开盘推售



单位：元/m²

2017年1月1周-2018年4月3周开盘项目价格走势



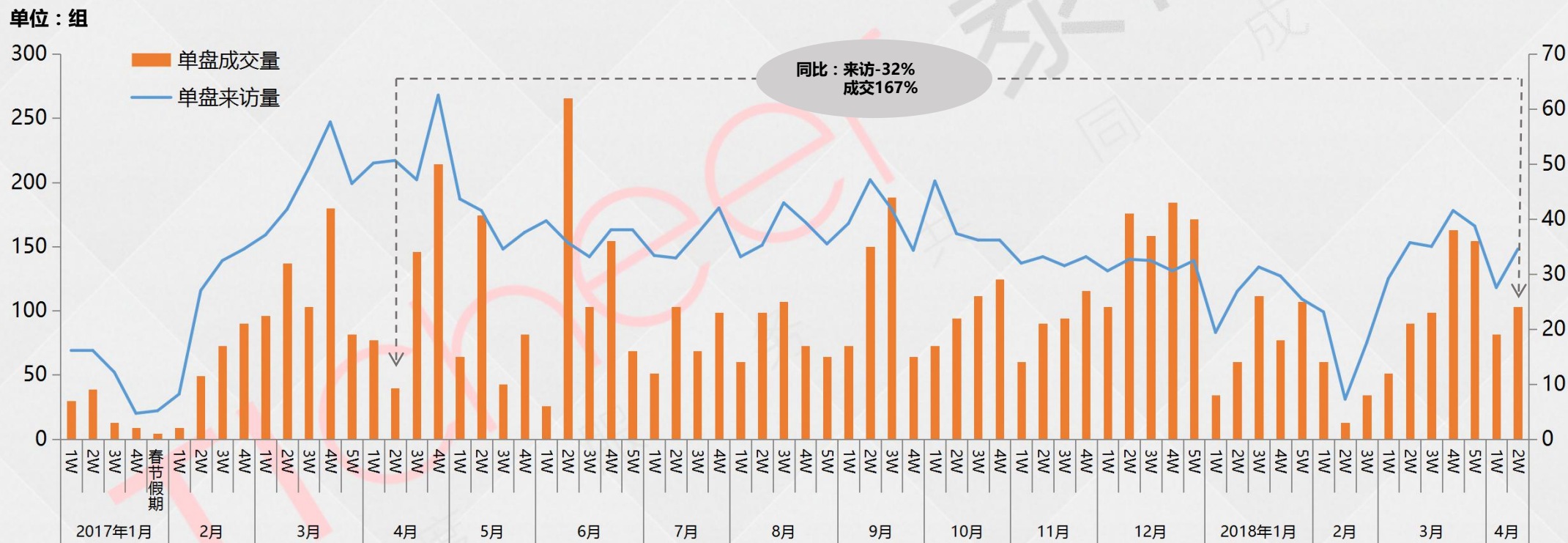
数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

典型项目监控

4月2周，单盘平均来访148组，环比上升25%，同比下降32%

市场进入“小黄金”时期，单盘平均成交24套，成交环比上升26%，同比17年同阶段，市场回温明显

2017年1月1周-2018年4月2周单盘平均来访、成交量走势图

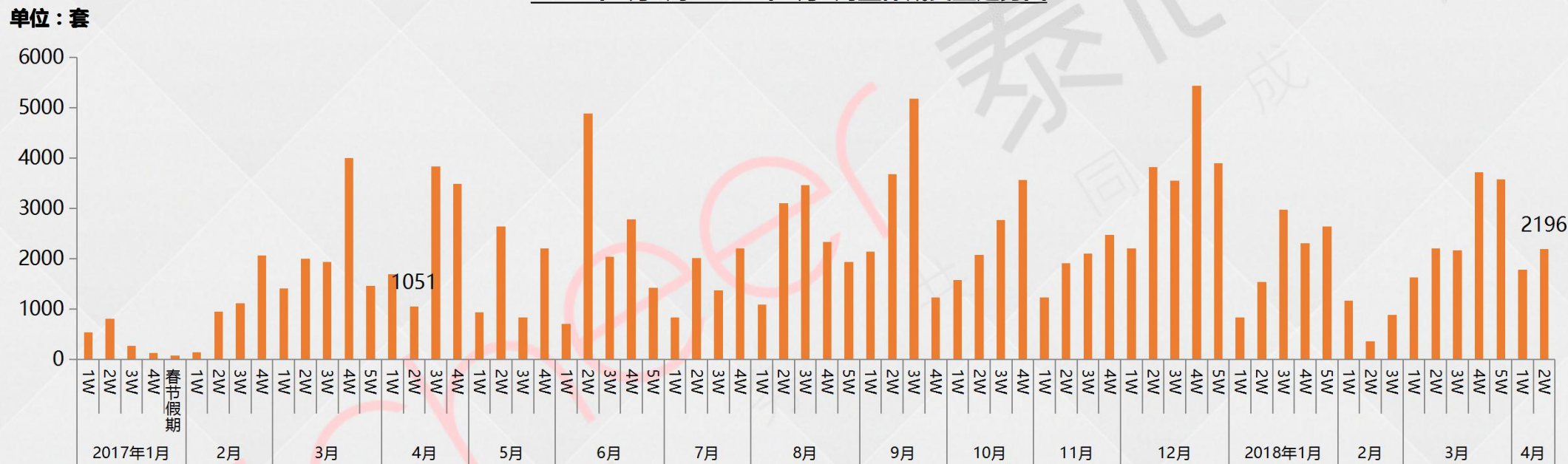


数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

典型项目监控

2018年4月2周实际成交总量**2196套**，环比上升**23%**，同比上升显著

2017年1月1周-2018年4月2周整体成交量走势图



◆实际监控到住宅项目137个，共计来访量20240组；单盘平均来访148组；其中在售项目93个，成交2196套，单盘平均成交24套；无货在售项目32个，全新待售项目12个。

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：4月2周住宅平销套数前三占比前十45%份额，TOP10主要集中在市内八区，港区和荥阳依旧较热

住宅销售：4月2周监控137住宅目中，开盘加推项目5个，推货量较上周有较大的提升（4月1周加推项目仅1个）

4.9-4.15郑州市周度住宅平销项目成交套数TOP10

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格 (元/㎡)	面积 (万㎡)
1	万科美景魅力之城	航空港区	65	小高层	10500	0.71
2	康桥悦蓉园	经开区	58	小高层	17000	0.65
3	旭辉正荣首府	二七区	52	小高层	13000	0.46
4	永威城	管城区	43	高层	14000	0.51
5	正商家河家	惠济区	42	高层洋房	15000 17500	0.52
6	汇泉西悦城	中原区	36	高层洋房	11800 15000	0.39
7	正弘中央公园	航空港区	35	高层	10500	0.32
8	五建新街坊	中原区	34	高层	15000	0.31
9	清华大溪地	荥阳	34	高层	8600	0.31
10	瀚宇天悦湾	荥阳	33	高层	7700	0.29

4.9-4.15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	阳光城檀悦	经开区	321	11	正弘中央公园	航空港区	35
2	华润紫云府	经开区	164	12	五建新街坊	中原区	34
3	融创美盛象湖壹号	郑东新区	130	13	清华大溪地	荥阳	34
4	招商轩辕华府	新郑市	101	14	旭瑞和昌花漾里	惠济区	33
5	万科美景魅力之城	航空港区	65	15	瀚宇天悦湾	荥阳	33
6	康桥悦蓉园	经开区	58	16	升龙天汇广场	中原区	32
7	旭辉正荣首府	二七区	52	17	金地格林小城	荥阳	31
8	永威城	管城区	43	18	正商智慧城	龙湖镇	31
9	正商家河家	惠济区	42	19	碧桂园龙城	荥阳	29
10	汇泉西悦城	中原区	36	20	安纳西庄园	港区	28

周度备案数据

- 商品房供应**15.98**万 m²，成交**13.64**万 m²
- 商品住宅供应**11.59**万 m²，成交**10.55**万 m²
- 商业供应**0**万 m²，成交**1.11**万 m²
- 写字楼供应**0**万 m²，成交**0.35**万 m²
- 公寓供应**4.39**万 m²，成交**1.45**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 - (4.9-4.15) 新增供应项目

新增供应项目共计3个，预售总建面15.98万㎡，2个住宅 + 1个公寓项目，其中1个首开项目

预售项目名称	区域	预售物业类型	本周预售总建面 (万㎡)	住宅建面 (万㎡)	住宅套数	预售房源基本信息	预售房源目前动态 (元/㎡)
金茂府	郑东新区	洋房	2.67	2.67	133	10# / 12# / 13# / 18# / 19#	未售，在售房源均价7-8W/㎡左右
融创美盛象湖壹号	郑东新区	洋房	1.61	1.61	90	9#/10#/11#	已售：洋房18500
融创美盛象湖壹号	郑东新区	洋房	0.91	0.91	56	1#/2#	已售：洋房18500
融创美盛象湖壹号	郑东新区	高层	2.02	2.02	153	6#/7#	已售：高层10500
阳光城檀悦	经开区	高层	4.38	4.38	355	1#/2#/3#	已售：高层18000-19800
合计			11.59	11.59	787	——	
预售项目名称	区域	预售物业类型	本周预售总建面 (万㎡)	公寓建面 (万㎡)	公寓套数	预售房源基本信息	预售房源目前动态 (元/㎡)
名门翠园	金水区	公寓	4.39	4.39	782	4#	已售：LOFT14000-16000
合计			4.39	4.39	782	——	——

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据



周度备案数据

4月2周新增预售住宅项目2个、公寓项目1个，商品住宅、公寓供应大幅上升，其他物业类型无供应
4月2周各物业类型成交均价环比均下降，其中住宅、写字楼、公寓价格下降明显

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㎡)	4.9-4.15	15.98	11.59	0	0	4.39
	环比 (%)	114%	151%	——	——	54%
成交面积 (万㎡)	4.9-4.15	13.64	10.55	1.11	0.35	1.45
	环比 (%)	-43%	-42%	19%	-59%	-55%
成交金额 (亿元)	4.9-4.15	17.46	13.43	1.95	0.37	1.55
	环比 (%)	-47%	-49%	13%	-66%	-60%
成交均价 (元/㎡)	4.9-4.15	12793	12727	17639	10436	10661
	环比 (%)	-7%	-11%	-4%	-18%	-11%

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

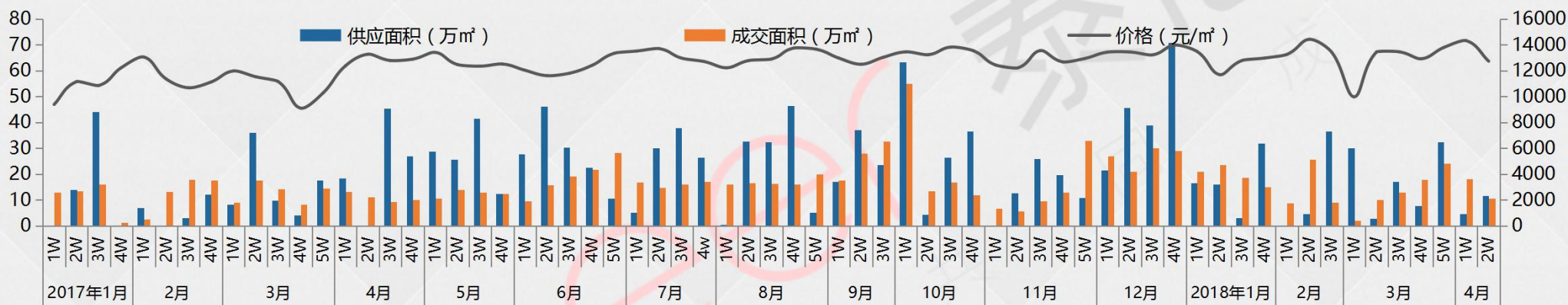
周度备案数据-各物业类型量价

商品住宅：4月2周商品住宅供应11.59万方，环比上涨明显；成交10.55万方，环比下降42%；

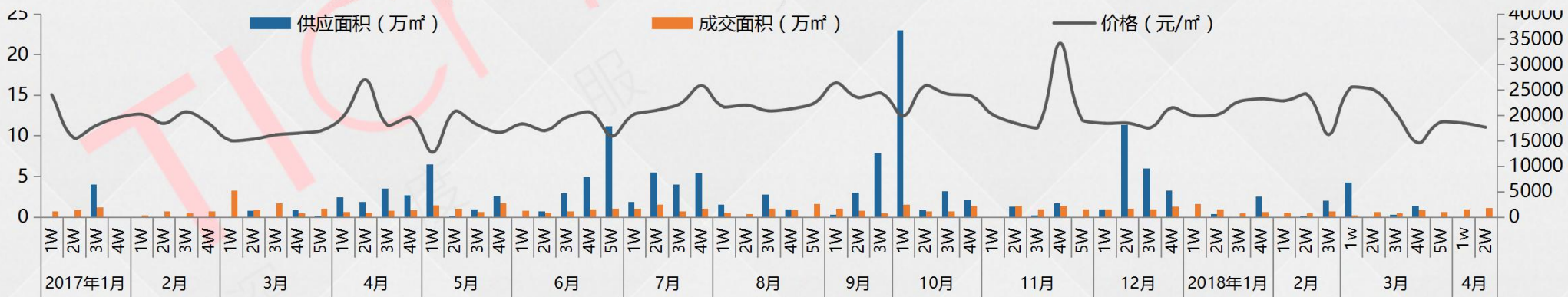
成交均价12727元/m²，环比下降11%（紫檀华都、翰林雅苑等低价备案房源增多，影响整体成交均价）

商业：4月2周商业无供应，成交1.11万方，成交均价17639元/m²，环比下降4%

郑州市区2017年1月1周-2018年4月2周**商品住宅**周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年4月2周**商业**周度供求分析



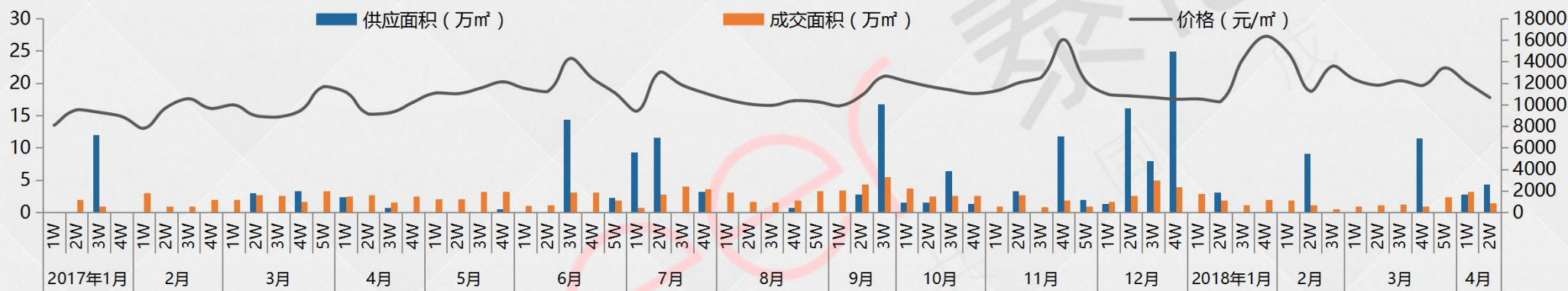
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

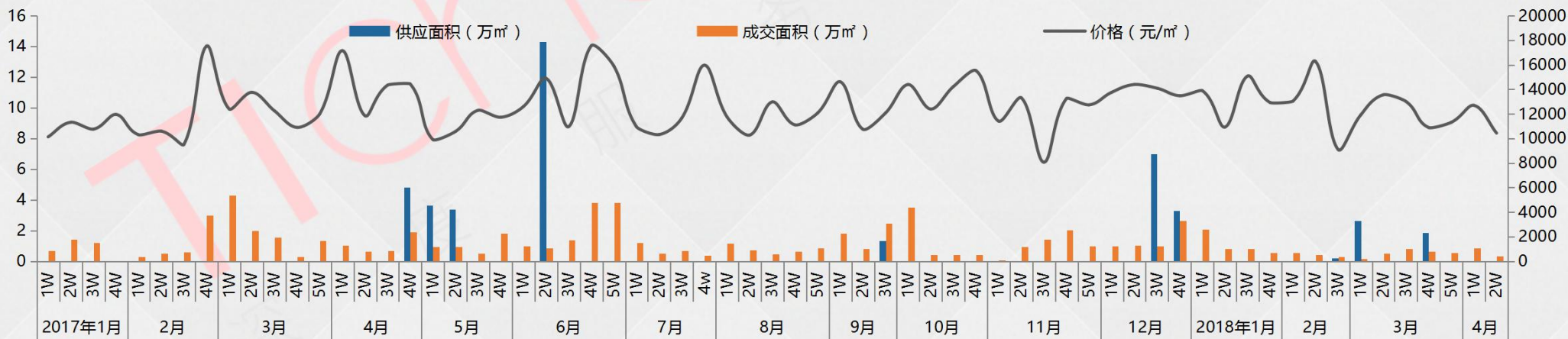
公寓：4月2周供应4.39万方，成交1.45万方，均价10661元/㎡，受区域备案项目量影响，环比下降11%

写字楼：4月2周供应0万方，成交0.35万方，均价10436元/㎡，受区域备案项目量影响，环比下降18%

郑州市区2017年1月1周-2018年4月2周公寓周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年4月2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：4月2周，住宅成交前三为翰林雅苑、紫檀华都、鑫苑国际新城

公寓：4月2周，公寓成交前三为锦艺国际轻纺城、公园道1號、名门翠园

4.9-4.15郑州市**商品住宅**备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积	金额	套数	均价
			(万㎡)	(亿元)		(元/㎡)
1	翰林雅苑	郑东新区	0.66	0.32	64	4787
2	紫檀华都	金水区	0.60	0.49	99	8255
3	鑫苑国际新城	管城区	0.58	0.81	51	13791
4	佳润滨河佳园	郑东新区	0.39	0.29	27	7399
5	汇泉西悦城	中原区	0.33	0.40	35	11824
6	海马青风公园	经开区	0.28	0.46	24	16859
7	融创美盛象湖壹号	郑东新区	0.27	0.40	16	14494
8	建业春天里	郑东新区	0.27	0.29	19	10800
9	绿地城	二七区	0.23	0.26	20	11197
10	碧桂园天悦	经开区	0.22	0.40	16	17729

4.9-4.15郑州市**公寓**销售备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积	金额	套数	均价
			(万㎡)	(亿元)		(元/㎡)
1	锦艺国际轻纺城	中原区	0.32	0.23	53	7244
2	公园道1號	高新区	0.18	0.18	52	10154
3	名门翠园	金水区	0.13	0.19	21	14631
4	鑫苑名城	二七区	0.11	0.10	30	9551
5	清华城	金水区	0.09	0.12	18	12935
6	江泰天宇国际	二七区	0.08	0.10	23	12643
7	正商中州城	管城区	0.07	0.07	10	10138
8	美景美地麟洲	经开区	0.06	0.05	14	8540
9	万科誉	郑东新区	0.06	0.11	23	17556
10	万科大都会	二七区	0.05	0.04	18	8904

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>