

郑州市场周报(2018年第18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、国家发改委：坚决防控高铁站周边土地单纯房地产化倾向（2018.5.7）



- 国家发展改革委与自然资源部、住房城乡建设部、中国铁路总公司近日联合发布的《关于推进高铁站周边区域合理开发建设的指导意见》（发改基础〔2018〕514号），于5月7日在国家发展改革委网站发布。意见表明要**遵守规划协调、布局合理；站城一体、综合配套等原则。统一规划，整体部署，严格依据城市总体规划、土地利用总体规划、综合交通规划等编制高铁车站周边开发建设规划，合理确定开发规模和边界，优化车站选址方案及车站周边区域空间结构、人口产业分布，杜绝边建设、边规划。**

2、佛山发特急通知规范楼市秩序：开发商避免在夜间开盘销售（2018.5.7）



- 近日，广东省佛山市住房和城乡建设管理局印发特急令——《关于重申房地产销售秩序 加强销售现场公示有关工作的通知》，要求佛山市各区国土城建和水务（利）局，市住房保障和房地产登记信息中心，市房地产业协会，各房地产开发企业、房地产中介企业等，加强对房地产销售秩序的监督管理，切实维护购房者合法权益，规范房地产市场秩序。
- 《通知》明确，要指导房地产开发企业合理安排开盘时间和销售方式，**避免在夜间（17：30-次日8：30）进行项目开盘或销售活动，对预计购房人数较多的项目，尽可能采用摇号等方式进行销售。**

3、北京四大银行上调首套房贷利率最低涨10%（2018.5.8）



- 本周起，四大商业银行北京分行均上调了首套房贷利率。四家银行的北京分行均表示，**将最低利率从央行基准利率的1.05倍上调为1.1倍，二套房贷款利率政策不变，仍为基准利率的1.2倍。**
- 目前，央行的基准利率是4.9%。首套房贷款利率的上调直接意味着购房者月供成本的提高。房贷从过去的首套房利率优惠85折、9折、95折，到没有任何优惠执行基准利率，再到如今越来越多的银行执行基准利率上浮10%，**房贷利率将直接影响购房者的购房意愿和开发商回款。**

行业热点-全国热点

4、住建部再发声 坚持调控不放松 (2018.5.10)



- 住建部负责人9日就房地产市场调控问题强调，要牢固树立“四个意识”，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松，落实地方调控主体责任，因城因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。
- 要全面贯彻落实党中央、国务院决策部署，切实采取有力措施，认真落实稳房价、稳租金的调控目标；要加快制定住房发展规划，有针对性地增加有效供给，抓紧调整土地和住房供应结构，大力发展中小套型普通住房；加强资金管控，有效降低金融杠杆，防范市场风险；大力整顿规范市场秩序，加强预期管理和舆论引导，遏制投机炒作，支持和满足群众刚性居住需求。

5、90岁李嘉诚今日正式退休，长子李泽钜接任长和系主席 (2018.5.10)



- 中新网5月10日电，据香港电台消息，长和系主席李嘉诚在今日长和及长实股东大会后，将正式退休，转任集团资深顾问。90岁的“超人”李嘉诚退休后，他规模达千亿美元的商业帝国交棒长子李泽钜。
- 根据《福布斯》杂志今年1月18日公布的香港富豪排行榜，李嘉诚以360亿美元(约合人民币2200亿元)总净资产，连续20年蝉联香港首富之位。其净资产较2017年的303亿美元增18.81%。如今李嘉诚旗下长和系业务已遍及全球，包括房产、港口、电讯、酒店、零售、能源、基建等等。长江集团业务遍及全球超过50个国家和地区，员工人数超过32万人。

6、西安“公寓”限购！(2018.5.11)



- 5月10日,西安房管局“商品房资审科”发布公告,称“公寓”也限购。虽然该“公告”没有加盖公章,但目前已经得到证实确实是房管部门所发。
- 公告全文如下:凡是在房产证或网签合同文本中规划用途或该商品房规划用途为“公寓”的,不论其土地用途、年限均在此次限购范围内。规划用途为办公、商用的,不在限购范围内。请广大市民不要受开发商“40年公寓”不限购的说法所误导,以免给个人带来不必要的麻烦和损失。

行业热点-全国热点

7、住建部等四部门：防止提取住房公积金用于炒房投机（2018.5.11）



- 住房和城乡建设部网站5月11日挂出其与财政部、人民银行、公安部等四部门于近日联合发布的《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》，要求优先支持提取住房公积金支付房租，提取额度要根据当地租金水平合理确定并及时调整。重点支持提取住房公积金在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房，防止提取住房公积金用于炒房投机。
- 对同一人多次变更婚姻关系购房、多人频繁买卖同一套住房、异地购房尤其是非户籍地非缴存地购房、非配偶或非直系亲属共同购房等申请提取住房公积金的，要严格审核住房消费行为和证明材料的真实性。

8、浙江房屋建筑面积计算新规：阳台不管是否封闭都只算一半面积（2018.5.11）



- 5月10日浙江省住房和城乡建设厅、省国土、省测绘、省人防和省消防等部门联合制定并正式发布了浙江省工程建设标准——《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》，对建筑面积的计算规则作出了新规定：浙江7月1日以后新出让（或划拨）的土地，住宅套内阳台不论封闭与否，均按1/2计算建筑面积。按照1/2计算后的单套住宅阳台占总面积（不含阳台、飘窗）比值超过7%的，超过部分就要按全面积计算。同时，设备平台也有部分，可不计入建筑面积。

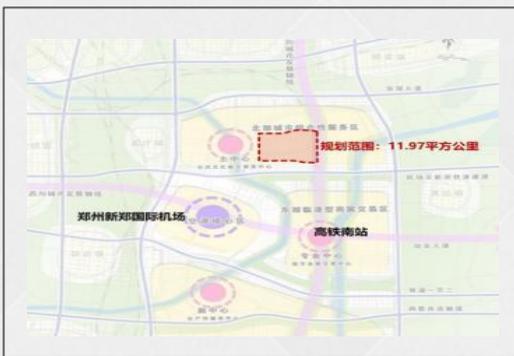
9、恒大健康主席谈朝晖辞任，43岁原恒大地产总裁时守明接位（2018.5.11）



- 许家印调整了恒大健康集团的董事会主席人选。5月11日，恒大健康（00708.HK）公告称，谈朝晖辞任董事会主席、执行董事职务，由原恒大地产集团总裁时守明接任。接任恒大健康集团总裁一职的时守明现年43岁，此前担任恒大地产集团总裁，负责地产集团的日常管理工作，在房地产、项目开发和运营管理方面有超过19年的经验，时守明曾历任恒大地产集团呼和浩特公司、海南公司、北京公司及四川公司董事长，时守明持有工程专业学士学位，为注册会计师。2013年，恒大地产进入北京，时任恒大集团副总裁的时守明成为恒大地产北京公司首任董事长。

行业热点-河南/郑州热点

1、空港实验区对领事馆片区城市设计规划进行公示 (2018.5.7)



- 5月7日，航空港实验区对领事馆片区城市设计规划进行公示。规划范围为航空港实验区太湖路南、鄱阳湖路北、国道107西、西至梁州大道东。规划范围面积约为11.97平方公里，规划拓展研究范围为22.76平方公里。
- 领事馆片区城市设计规划建设包括领事馆功能区在内的城市综合服务区，通过打造畅通高效的交通网络、绿色宜居的生活环境、集约有序的城市空间，充分发挥航空港和国际陆港对外开放门户功能，构建国际化营商环境，组织开展国际经贸交流活动，打造内陆开放高地和高效、智能、绿色的产城融合示范区。
- 本次规划通过“公共文化服务中心”+“领事馆区”两大发展使命，双引擎驱动基地发展，期望将区域打造成空中丝绸之路，双引擎驱动，多政策支撑的内陆地区最开放共享的对外交流新窗口，郑州极具文化自信的国际生态新都会。

2、郑州发布公积金贷款新规 公积金贷款审批7个工作日内完成 (2018.5.8)



- 郑州市政府发布《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》(以下简称《通知》)。其中提到，郑州公积金贷款审核放款进入加速度：符合标准，7个工作日内予以审批，市区内“先放款后抵押”。
- 此次《通知》特别提到，住房公积金贷款业务各承办部门要进一步精简贷款申请材料，压缩贷款审批时限，在职工提交申请资料齐全、符合贷款条件的前提下，自申请之日起7个工作日内应完成贷款受理及审批手续。除了政策贴近性，此次通知还提到了四个“不”，维护买房人的权益。
- 《通知》还要求房地产开发企业要在楼盘销售现场公示不拒绝职工使用住房公积金贷款购房的书面承诺。房企不得拒绝公积金贷款，否则可拨打“12329”投诉。

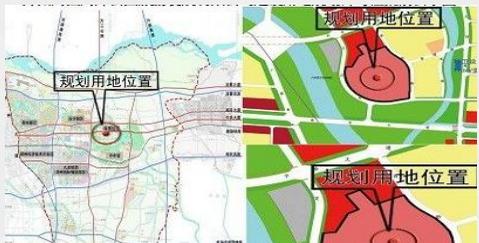
3、今年底郑州首批青年人才公寓将全部开工建 (2018.5.9)



- 5月8日，郑州市人民政府官网正式发布关于郑州市青年人才公寓建设工作实施方案的通知，以缓解在郑就业青年人才住房困难问题，发挥青年人才公寓在引才聚才中的作用。
- 通知指出，按照要求，郑州市首批青年人才公寓共计划建设(含购买)25000套，并于2018年底前全部开工建设，分两期进行，一期共5000套，均由市本级承建；二期共2万套，市本级承建5000套，市内五区各承建不少于1500套，四个开发区各承建不少于2000套。

行业热点-河南/郑州热点

4、郑州海昌海洋公园规划公示 助力东方奥兰多 (2018.5.10)



- 5月9日，郑州海昌海洋公园批前公示在中牟县城乡规划局发布。郑州海昌海洋公园位于**郑州国际文化创意产业园内，平安大道南、文昌路东、青砂街西**，用地面积**329825.33m²**，约合**494.74亩**。
- 未来，这里将围绕海洋、极地两大核心，融合创新的互动科技元素，**重点打造包含海洋公园、极地公园、未来探索世界三大游乐组团，海洋主题酒店，以及海洋文化休闲体验商业区**，建成后将成为中原地区国际级的海洋文化旅游目的地，成为郑州人民的避暑好去处。海昌海洋公园落户郑州国际文化创意产业园，恰恰填补了中原地区大型海洋主题旅游的空白。

5、郑州人均商业面积将突破1m² (2018.5.10)



- 5月9日，RET睿意德联合中商数据发布《2018郑州商业分布地图》(纸质版)，对郑州商业项目、热门商圈、餐饮集聚区、儿童游乐业态、影院业态、专业市场分布等进行了梳理。
- 郑州区域的商业面积已经达到**582万m²**，**2018年就有美景万科广场、绿地天空之城、建业凯旋广场、永威·木色、新田360广场·绿地新都汇店、龙湖锦艺城等项目计划开业**，**2018年底，郑州人均商业面积将突破1m²**，这意味着这个城市的商业供应正在从原来的供应不足向饱和方向发展，但人均1m²，说明这个城市的商业供应还远远未饱和，意味着郑州在商业上还有很大的发展空间。

6、郑州地铁3号线一期工程首个盾构区间双线贯通 (2018.5.11)



- 5月9日，郑州市轨道交通3号线一期工程3001标段通泰路站-黄河东路站区间右线顺利贯通，这标志着**郑州轨道交通3号线一期工程第一个盾构区间实现双线贯通**，具有重大里程碑意义。
- 郑州轨道3号线一期工程北起惠济区省体育中心，南止于陇海铁路莆田站以南的航海东路站。**线路全长25.48公里，均为地下线，设车站21座，其中换乘站11座，平均站间距1.28公里，2017年正式开工建设。**

土地速览

本周市本级供应2宗，近郊无供应，远郊供应1宗；市本级成交3宗、近郊成交1宗、远郊成交7宗

本周大郑州土地成交速览

供应



本周土地供应3宗，204亩

成交

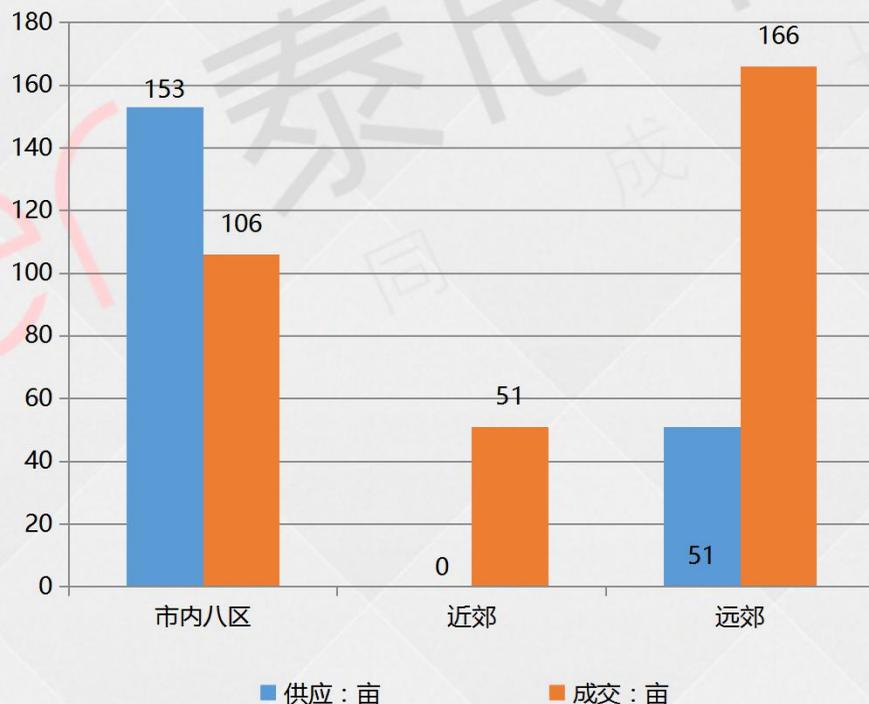


本周土地成交11宗，323亩

价格



本周土地单价220万元/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-郑州市本级

本周郑州市本级土地供应信息

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)	竞地价最高限价(万元)	项目/城中村
2018/5/9	2018/6/13	郑政出〔2018〕64号(网)	绿源路南、丰茂街东	惠济区	115	城镇住宅	> 1.0, < 2.0	< 40	< 25	> 35	49783	432	70	24900	74783	99566	新庄村、花王村
2018/5/12	2018/6/15	郑政出〔2018〕65号(网)	开元路北、天山路东		38	娱乐、其他商服兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆	< 2.3	< 100	< 40	> 25, < 100	18538	492	40	9270	—	—	中原宸院/胖庄
合计					153							—					

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-郑州市本级

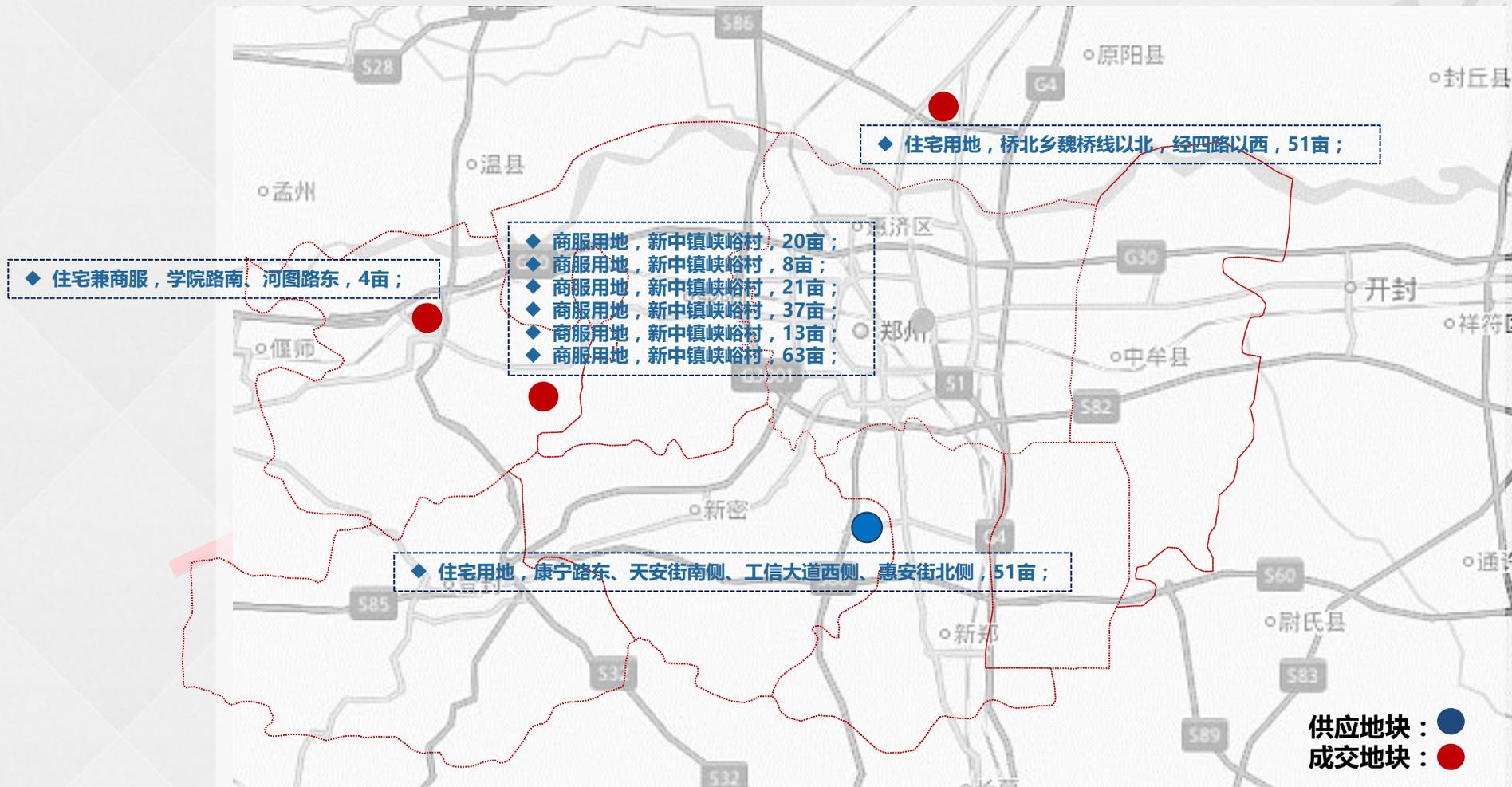
本周郑州市本级土地成交信息

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	备注
2018/5/7	郑政出(2018)59号(网)	春晓路东、赣江路南	管城区	68	城镇住宅	4.9	48195	706	2160	0%	河南鑫苑广晟置业有限公司	鑫苑国际新城
	郑政出(2018)60号(网)	连云路西、赣江路北	管城区	15	商服	1.5	6064	407	4067			
	郑政出(2018)61号(网)	环保北路北、化肥西路西	高新区	23	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	1.64	12044	514	4705		郑州建业高新置业有限公司	五龙新城
合计				106	—							

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

本周大郑州土地供应、成交分布图



本周远郊土地供应信息（新密）

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑限高 (米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	出让年限 (年)	竞买保证金 (万元)	备注
2018/5/8	2018/6/11	2018-10号(网)	康宁路东、天安街 南侧、工信大道西 侧、惠安街北侧	新密市产 业集聚区	51	城镇住宅	2	<40	≤30	≥30	12688	251	70	12688	—
合计					51										

数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

土地市场-大郑州

本周近郊土地成交信息（平原新区）

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	备注
2018/5/8	平原示范区 2017-041	桥北乡魏桥线以北, 经四 路以西	平原新区	51	其他商服用地	≥0.8, ≤2	2022.8	40	300	0%	河南金普尔物流 仓储有限公司	—
合计				51								

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

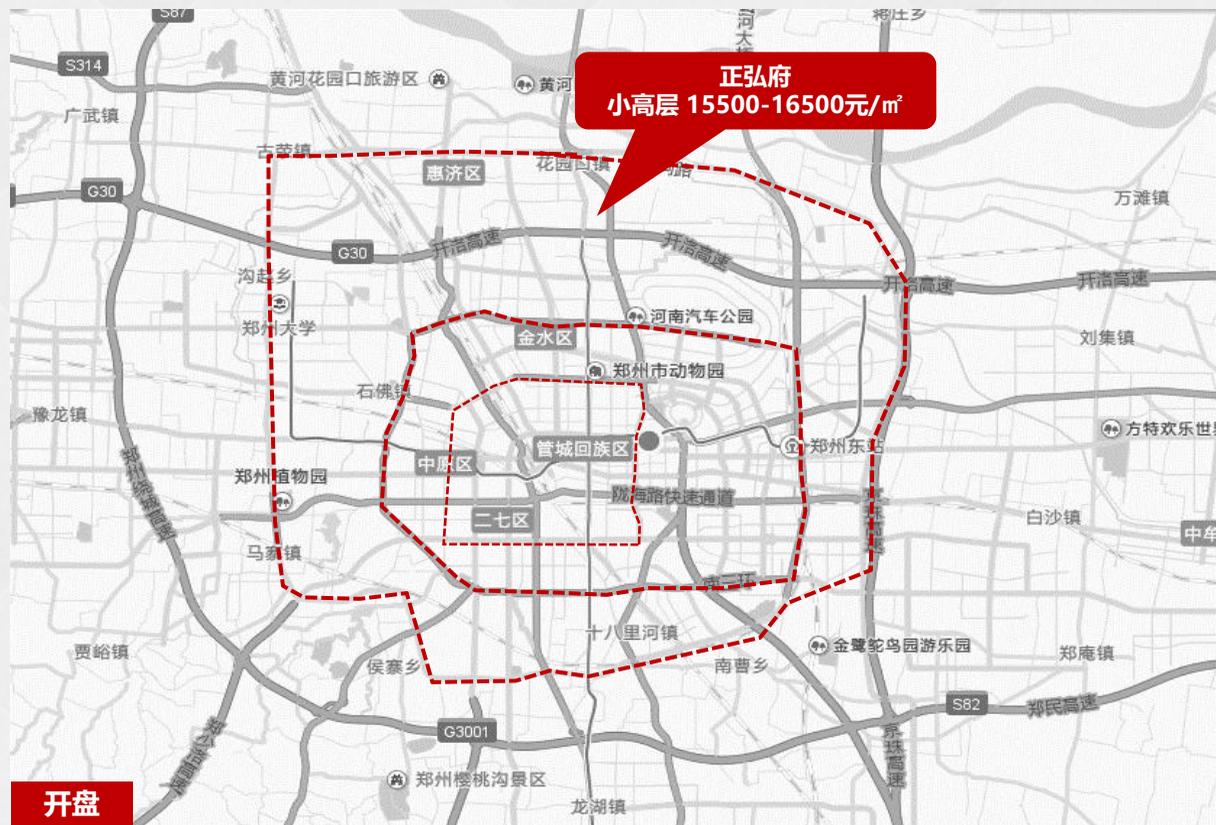
本周远郊土地成交信息（巩义）

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
2018/5/9	2017-014	学院路南、河图路东	北山口镇	4	住宅兼商用	3	416	110	550	0%	郑州市科泰房地产开发有限公司	——
	2018-041	新中镇峡谷村	新中镇	20	商服用地	0.5	523	26	780	0%	河南汇鼎旅游开发有限公司	——
	2018-051			8		0.3	199		1304			
	2018-052			21		0.5	549		781			
	2018-053			37		0.8	962		488			
	2018-054			13		0.5	328		781			
	2018-055			63		0.5	1614		767			
合计				166	——							

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

本周郑州开盘项目1个，推出住宅**192套**，去化**192套**，去化率**100%**



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
正弘府	小高层	192	192	100%
合计		192	192	100%

开盘活动-正弘府

5月13日上午针对三期小高层1#、13#进行微信选房，共推出**192套**，去化**192套**，去化率为**100%**

4月15日开始蓄客，截止开盘认筹客户**580组**左右



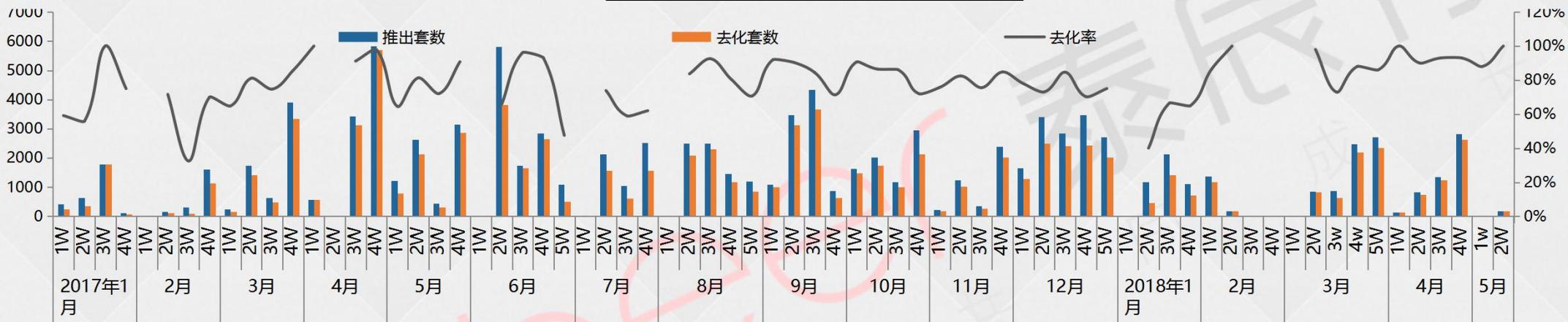
项目位置	惠济区 花园路与英才街交汇处东50米路北				
开发企业	河南正弘置业有限公司				
代理商	自销				
占地	63亩	总建面	17万㎡	容积率	2.79
推出套数	192		销售套数	192	
到访成交率	—		去化率	100%	
成交价格	15500-16500元/㎡				
竞品价格	富力建业尚悦居（精装）小高层均价16000元/㎡				
优惠方式	认筹3万抵8万				
交房标准	毛坯				
备注	绑定车位，18万一个，前期车位认筹6万，开盘当天筹转定，剩余12万分两次分别于18年年底和19年年底还清，无利息				

	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	小高层	1#	2	2T4	16F	三室两厅两卫	89	64	192	100%
						三室两厅两卫	122-125	64		100%
		13#		2T2	16F	四室两厅两卫	141	64		100%
	合计							192	192	100%

开盘效果监控

5月2周主城区开盘项目1个，去化率100%，成交均价16000元/m²

2017年1月1周-2018年5月2周开盘推售



单位：元/m²

2017年1月1周-2018年5月2周开盘项目价格走势



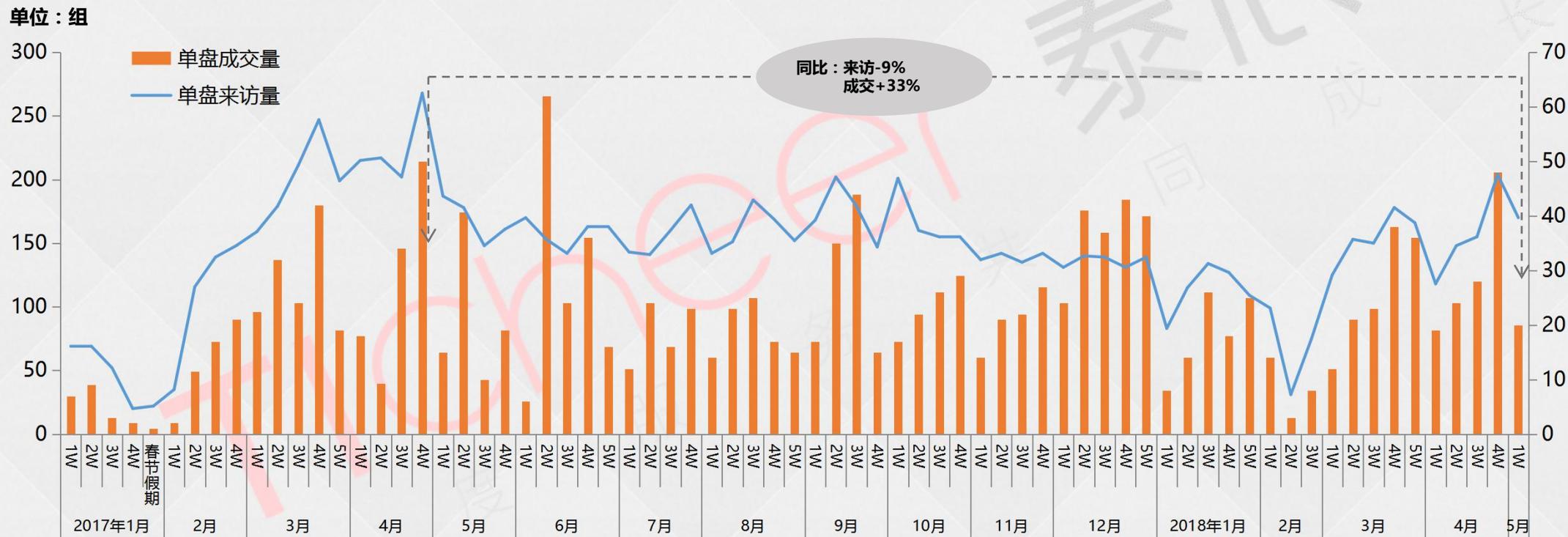
数据来源：泰辰行技术中心，市场监控数据

典型项目监控

5月1周，单盘平均来访170组，环比下降17%，同比下降9%

单盘平均成交20套，成交环比下降58%，同比上升33%

2017年1月1周-2018年5月1周单盘平均来访、成交量走势图

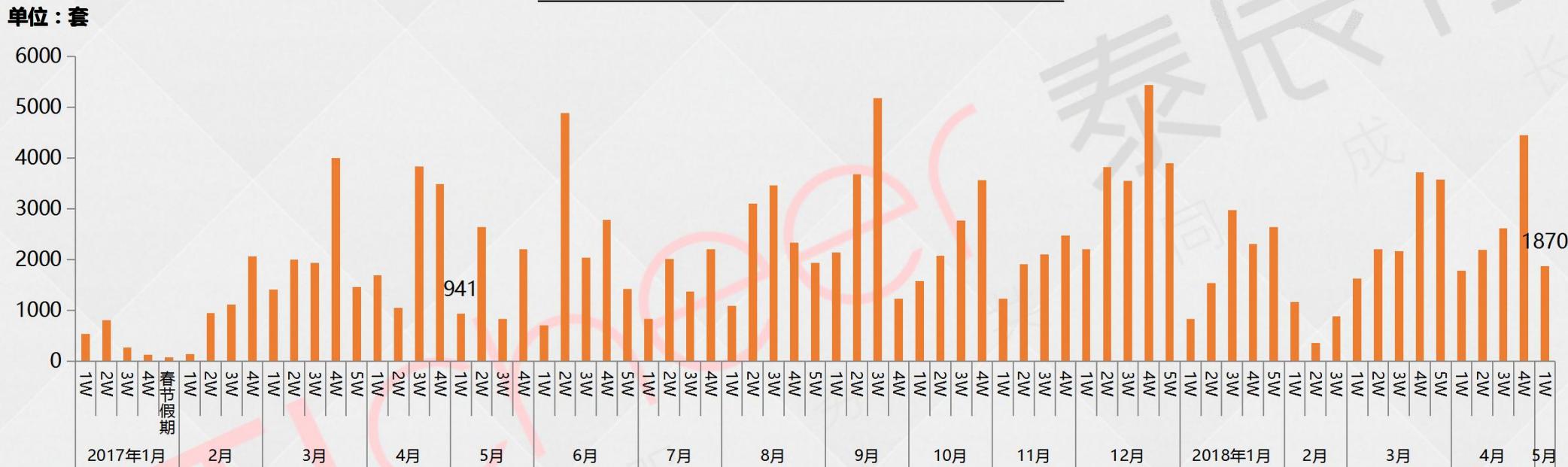


数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据，红色字体为开盘、加推项目（本次数据不包含五一假期数据）

典型项目监控

5月1周因开盘项目较少，实际成交总量**1870套**，环比下降**58%**，同比上升**99%**

2017年1月1周-2018年5月1周整体成交量走势图



◆实际监控到住宅项目131个，共计来访量22273组；单盘平均来访170组；其中在售项目96个，成交1870套，单盘平均成交20套；无货在售项目26个，全新待售项目9个

◆4月4周开盘项目9个，共推出住宅2828套，去化2640套，5月1周开盘项目1个，推出住宅34套，去化30套

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据，红色字体为开盘、加推项目（本次数据不包含五一假期数据）

周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：5月1周住宅平销TOP10主要集中在港区，TOP10平销套数近三周保持平稳态势

住宅销售：5月1周监控131住宅项目中，加推项目仅2个，受节点排布影响，住宅销售套数大幅缩水（TOP20环比下降69%）

5.2-5.6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	正弘中央公园	航空港区	61	高层	10500	0.66
2	金地格林小城	荥阳	59	高层洋房	8200 9500	0.69
3	康桥悦蓉园	经开区	58	高层	17000	0.63
4	汇泉西悦城	中原区	56	高层洋房	11800 15000	0.69
5	永威南樾	航空港区	55	高层	12000	0.53
6	碧桂园龙城	荥阳	49	高层	7700	0.67
7	万科美景魅力之城	航空港区	46	小高层	11000	0.38
8	安纳西庄园	航空港区	44	小高层	9900	0.45
9	中建森林上郡	航空港区	43	小高层	9500	0.51
10	清华大溪地	荥阳	38	高层	8600	0.42

5.2-5.6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	瀚宇天悦湾	荥阳	148	11	中建森林上郡	航空港区	43
2	碧桂园龙城天悦	荥阳	108	12	清华大溪地	荥阳	38
3	正弘中央公园	航空港区	61	13	碧桂园凤凰湾	平原新区	36
4	金地格林小城	荥阳	59	14	华南城中园	新郑龙湖	36
5	康桥悦蓉园	经开区	58	15	正商林语溪岸	惠济区	35
6	汇泉西悦城	中原区	56	16	碧桂园西湖	高新区	35
7	永威南樾	航空港区	55	17	恒大城	高新区	35
8	碧桂园龙城	荥阳	49	18	公园道1号	高新区	34
9	万科美景魅力之城	航空港区	46	19	东润玺城	荥阳	31
10	安纳西庄园	航空港区	44	20	永威逸阳溪畔	荥阳	30

数据来源：泰辰技术中心，红色字体为开盘、加推项目（本次数据不包含五一假期数据）

新盘扫描-金科·博翠书院小镇 (项目概况)

金科与中书携手+书院文化住宅+泰迪城配套



开发商	河南中书置业有限公司	位置	中牟 郑东绿博 广惠街与琼花路交汇处
占地面积	62亩 (一期)	建筑面积	10.23万㎡ (一期)
容积率	2.48	装修情况	毛坯
绿化率	35%	销售团队	盛励&自销
物业类型	高层、洋房	物业	金科物业服务集团有限公司
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本项目由金科地产和中书控股联合打造，总建筑面积约55万方（一期建面10.23万方），包含书院小镇住区、泰迪城主题商城、COART艺术莲小镇、二十四节气公园等 ▶ 目前开发一期地块，由6栋洋房+5栋高层构成，其中1-7#为6F/8F的洋房，8-12#为26F/27F的高层，共计房源710套，均为改善型产品，户型面积为140㎡/160㎡/180㎡的洋房和120㎡/140㎡的高层 ▶ 项目位于广惠街与琼花路交叉口，郑开轻轨（绿博园站）旁，临近在建的地铁8号线和规划中的地铁14号线；周边学校有伯利恒学校、枫杨外国语学校、紫寰路小学；医疗配套郑大三附院、阜外心血管病医院、省中医院第一附属医院、省第三人民医院 		
目前阶段	目前处于前期咨询阶段，5月2日开始0元入会，预计7月份开盘		
土地情况	2017年9月拿地，成交价2.3亿元，单价396万元/亩，楼面价2374元/㎡，无溢价		

新盘扫描-金科·博翠书院小镇 (产品介绍)

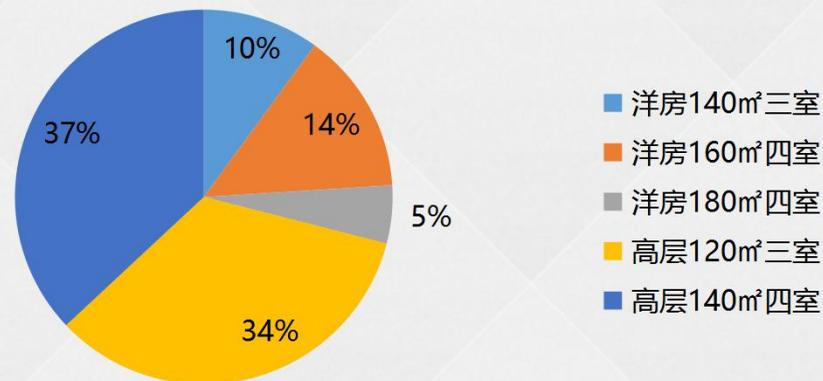
改善型产品，洋房面积为140m²/160m²/180m²，高层面积为120/140m²



物业类型	楼号	层数	单元	梯户比	户型	面积 (m ²)	套数	占比
洋房	1#、2#	6F	3	1T2	三室两厅两卫	140m ²	72	10%
	3#、5#、6#、7#	8F	2		四室两厅两卫	160m ²	96	14%
					四室两厅三卫	180m ²	32	5%
	合计	—						200
高层	8#、10#、11#、12#	27F	1	2T4	三室两厅两卫	120m ²	216	30%
					四室两厅两卫	140m ²	216	30%
	9#	26F	1	2T3	三室两厅两卫	120m ²	26	4%
					四室两厅两卫	140m ²	52	7%
	合计	—						510
合计							710	100%



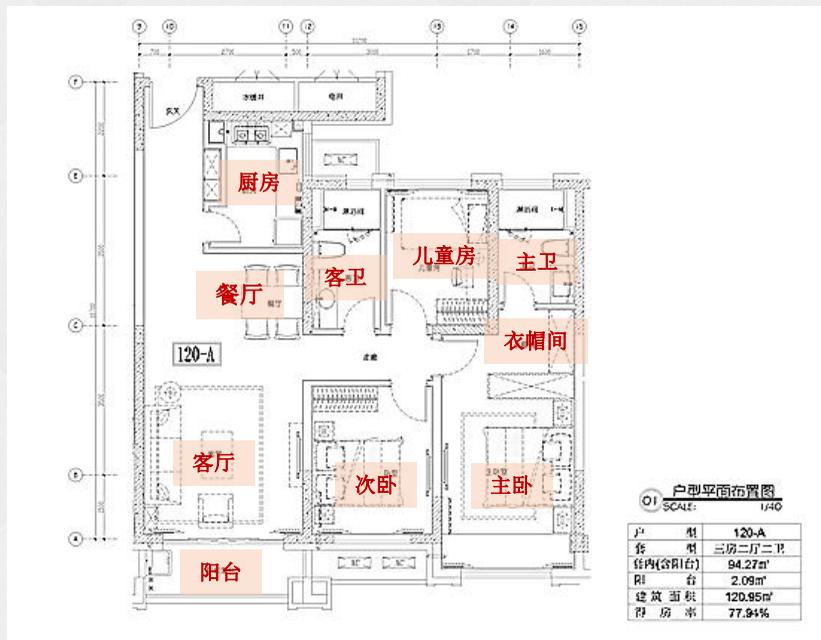
户型配比



新盘扫描-金科·博翠书院小镇 (户型分析)

高层户型展示

120㎡三室两厅两卫



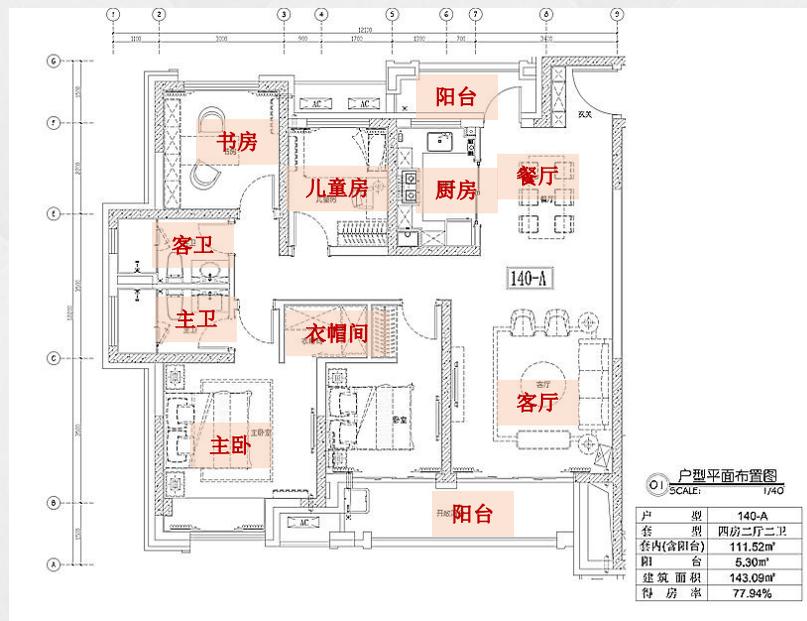
优点：

三开间朝南、南北通透、动静分区；主卧配有衣帽间与卫生间，提高居住舒适度

缺点：

玄关过道狭长，降低房屋面积使用率；卫生间干湿不分离

140㎡四室两厅两卫



优点：

户型方正，三开间朝南、双向阳台，餐客一体，厨房正对餐厅，操作便捷；

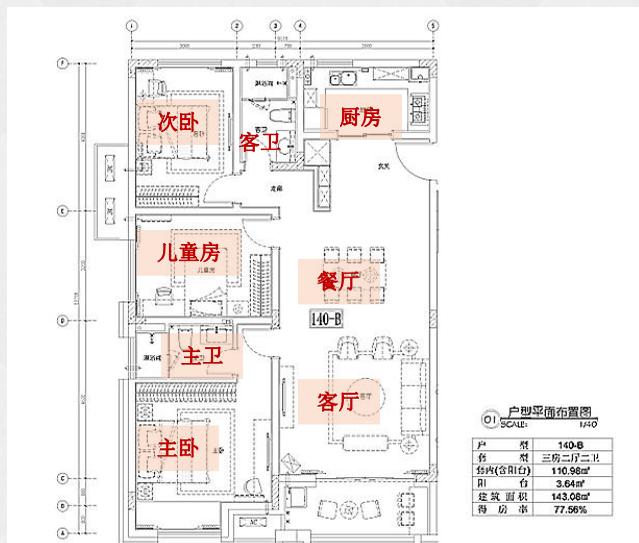
缺点：

客卫位于户型最里端，使用不便

新盘扫描-金科·博翠书院小镇 (户型分析)

洋房户型展示

140m²三室两厅两卫



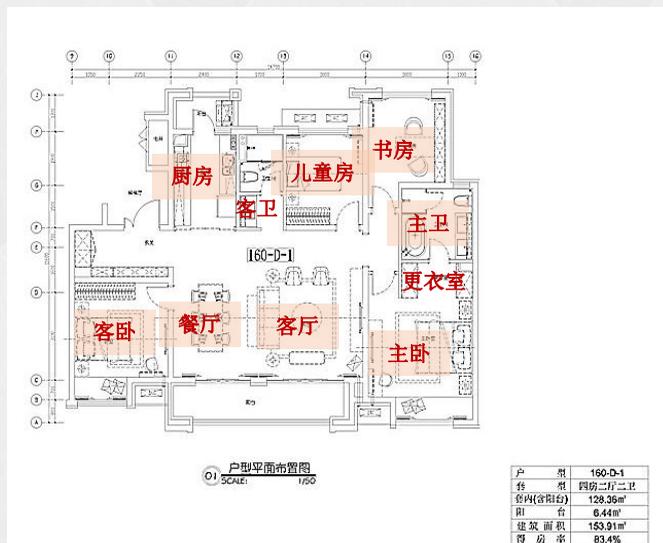
优点：

动静分区、南北通透、餐客一体，厨房正对餐厅，后期操作便捷；

缺点：

卫生间干湿不分离；户型进深较深，不利于房间采光；主卧、儿童房门设在大厅，影响居住舒适度

160m²四室两厅两卫



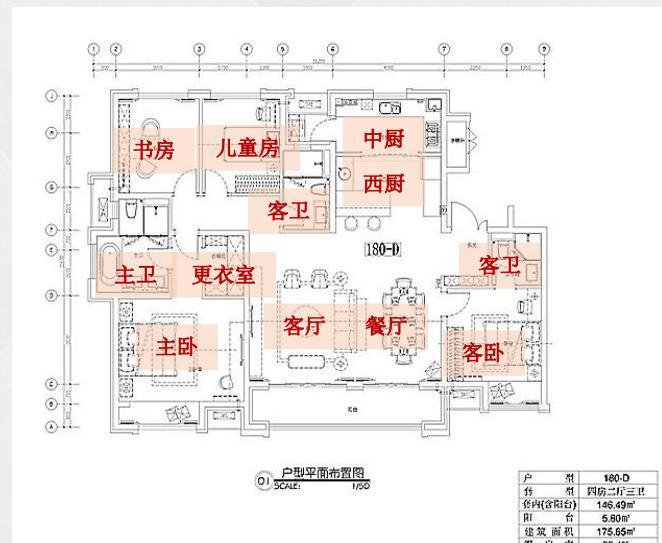
优点：

超大客厅与双阳台设计，卫生间干湿分离；功能区齐全

缺点：

北向卧室居住体验差

180m²四室两厅三卫



优点：

超大观景阳台设计，动静分区，中西厨房分区，餐客一体，活动区域面积增加，功能区齐全

缺点：

卫生间干湿不分离

新盘扫描-金科·博翠书院小镇 (城市展厅)

展厅图片展示



展厅大门



茶水吧



沙盘区



书院文化展示一隅



展厅办公区



洽谈区

周度备案数据

- 商品房供应 **21.95** 万 m²，成交 **21.49** 万 m²
- 商品住宅供应 **21.95** 万 m²，成交 **11.82** 万 m²
- 商业供应 **0.00** 万 m²，成交 **0.45** 万 m²
- 写字楼供应 **0.00** 万 m²，成交 **2.91** 万 m²
- 公寓供应 **0.00** 万 m²，成交 **5.27** 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 - (4.30-5.06) 新增供应项目

新增供应项目共6个，预售总建面21.95万m²，住宅建面21.95万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)	住宅套数	非住宅建面(万m ²)	非住宅套数	预售房源基本信息	预售房源目前动态(元/m ²)
正商珑湖上境	郑东新区	洋房	1.19	1.19	60	0.0	0	8#9#17#	已售： 洋房40000
荣盛华府	郑东新区	洋房	2.11	2.11	98	0.0	0	—	未售
国龙绿城怡园	郑东新区	高层	6.71	6.71	569	0.0	0	—	未售
中岳俪景湾	管城区	高层	6.13	6.13	609	0.0	0	2#5#6#	已售： 高层13800
海马青风公园	经开区	洋房	0.45	0.45	36	0.0	0	4#	已售： 洋房：20500
康桥悦蓉园	经开区	高层+洋房	5.36	5.36	372	0.0	0	8#11#17# 23#28#	已售： 高层18000 洋房：26500
合计：			21.95	21.95	1744	0.0	0	—	

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据

5月1周新增预售均为住宅项目，商品住宅供应环比有所回落

5月1周商品房、商品住宅和公寓成交量环比均有所回升，商业、写字楼成交量环比有所回落；商品房整体均价有所回落，商品住宅和公寓环比有所回升

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㎡)	4.30-5.06	21.95	21.95	0.00	0.00	0.00
	环比(%)	-23% ↓	-13% ↓	-100%	—	-100%
成交面积 (万㎡)	4.30-5.06	21.49	11.82	0.45	2.91	5.27
	环比(%)	9% ↑	22% ↑	-39% ↓	-21% ↓	6% ↑
成交金额 (亿元)	4.30-5.06	27.39	16.02	0.96	2.97	7.06
	环比(%)	4%	26%	-42%	-41%	7%
成交均价 (元/㎡)	4.30-5.06	12744	13554	21327	10238	13398
	环比(%)	-5% ↓	3% ↑	-5% ↓	-25% ↓	1%

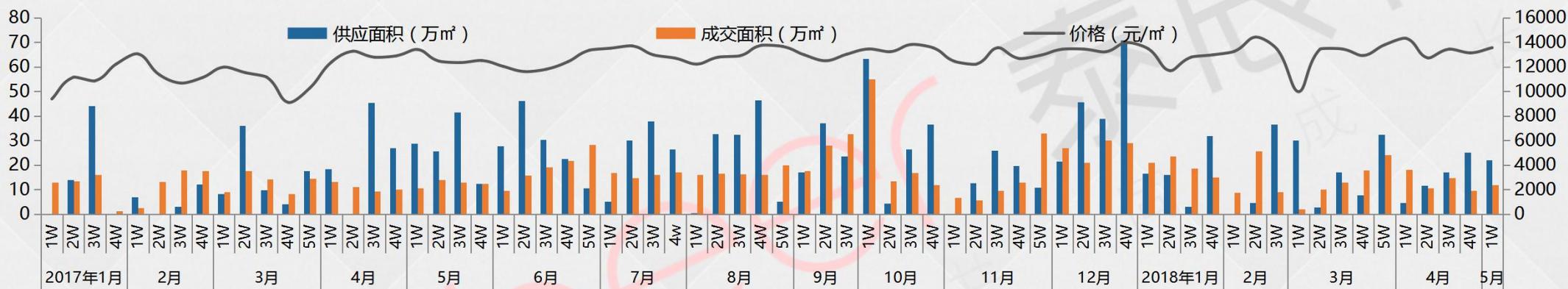
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

商品住宅：5月1周商品住宅供应21.95万方，环比下降13%；成交11.82万方，环比上升22%；成交均价13554元/m²，环比上涨3%

商业：5月1周商业无供应，成交0.45万方，成交均价21327元/m²，环比下跌5%

郑州市区2017年1月1周-2018年5月1周**商品住宅**周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年5月1周**商业**周度供求分析



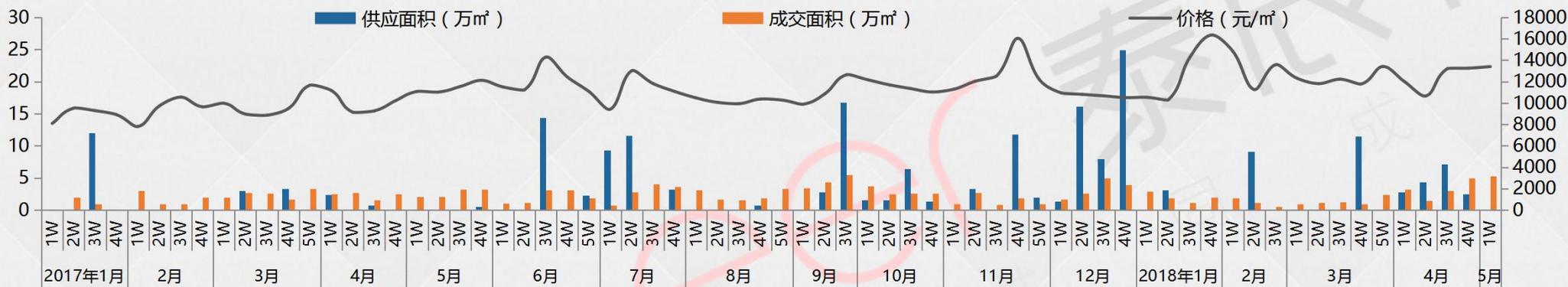
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

公寓：5月1周无供应，成交5万方，均价13398元/m²，环比基本持平

写字楼：5月1周无供应，成交3万方，均价10238元/m²，受前期项目集中备案影响，环比下跌25%

郑州市区2017年1月1周-2018年5月1周公寓周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年5月1周写字楼周度供求分析



周度备案数据-70P榜单

住宅：5月1周，住宅成交前三为：金科城、正商中州城、鑫苑国际新城

公寓：5月1周，公寓成交前三为：名门翠园、浩创优尚、正弘城

4.30—5.06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	金科城	高新区	1.05	1.74	104	16582
2	正商中州城	管城区	1.04	1.43	86	13758
3	鑫苑国际新城	管城区	0.85	1.20	79	14006
4	名门翠园	金水区	0.41	0.64	48	15726
5	汇泉西悦城	中原区	0.39	0.45	39	11678
6	建业春天里	郑东新区	0.38	0.40	33	10344
7	富力建业尚悦居	惠济区	0.37	0.59	33	15855
8	翰林雅苑	郑东新区	0.32	0.15	29	4721
9	融侨悦澜庭	二七区	0.31	0.40	32	12728
10	泰宏建业国际城	二七区	0.31	0.41	30	13244

4.30—5.06郑州市**公寓**销售备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积	金额	套数	均价
			(万㎡)	(亿元)		(元/㎡)
1	名门翠园	金水区	1.56	2.40	313	15452
2	浩创优尚	经开区	0.49	0.69	133	14050
3	正弘城	金水区	0.33	0.69	43	20795
4	亚新橄榄城	二七区	0.26	0.26	69	10293
5	锦绣山河	二七区	0.24	0.27	51	11212
6	锦艺国际轻纺城	中原区	0.23	0.17	33	7454
7	保利文化广场	高新区	0.17	0.17	51	9893
8	正商滨河铭筑	经开区	0.16	0.20	39	12014
9	正商中州城	管城区	0.16	0.16	23	10180
10	万科民安星辰	中原区	0.14	0.16	57	11210

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>