

郑州市市场周报(2018年第22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、湖北宜昌新政：新购住房2年内不得交易，禁止夜间开盘（2018.6.4）



- 6月4日，宜昌市住建委发布《关于进一步加强房地产市场调控有关工作的通知》，明确提出限售措施，禁止夜间开盘，以及要求利用已建成住房或新建住房开展租赁业务等。在城区（含夷陵区）范围内购买商品住房的，自签订商品住房网签合同之日起，2年内不得上市交易。开盘时间控制在8：30至18：00之间，不得夜间开盘和开展销售活动；公开销售后5个工作日内，须向住建（房管）部门报告房屋销售情况，提交认购人名单；销售完毕前，应定期向住建（房管）部门报告销售进度；不得拒绝购房人使用住房公积金贷款，不要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件。

2、徐州限售新政：商品房领证至少满2年才可上市交易（2018.6.5）



- 6月5日，江苏徐州市人民政府发布《市政府办公室关于完善市区房地产市场平稳健康发展意见的通知》，《通知》中明确规定，将设置已购商品住房限制交易年限。市区户籍居民家庭拥有一套住房的，商品住房(包括新建商品住房和二手住房，下同)自权属登记之日起未满2年或新建商品房买卖合同网备时间未满5年的，不得上市交易；市区户籍居民家庭拥有二套住房及以上、非市区户籍居民家庭拥有一套住房及以上的，商品住房自权属登记之日起未满3年或者新建商品房买卖合同网备时间未满6年的，不得上市交易。《通知》还要求加强房地产销售行为监管严肃查处不执行备案管理政策、不实行明码标价等扰乱房地产市场等行为。严厉打击违规预售、捂盘惜售、恶意宣传炒作、炒卖房号、哄抬房价等违法违规行为。

3、天津：加大中低房供应,坚决遏制投机炒房（2018.6.5）



- 6月5日，天津市人民政府办公厅发布《天津市人民政府办公厅关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》提出，严格落实天津市房地产市场调控政策，加强购房人购房资格审查，对不符合调控政策规定的，不予办理相关购房手续，坚决遏制投机炒房。对擅自放松购房条件的，将严格进行追责问责。《通知》要求，住房库存紧张的地区要加大加快土地供应。在土地供应过程中，要切实提高中低价位、中小套型普通商品住房的供应比例，积极增加租赁住房用地供应，满足租购并举的住房要求。

行业热点-全国热点

4、内蒙古库存新政：非住宅商品房可转为住宅用房（2018.6.5）



- 6.5日内蒙古自治区住建厅、财政厅等7部门联合下发《关于结合城市“双修”、完善公共服务供给做好非住宅商品房去库存的意见》将去库存的重点转向了非住宅商品房，鼓励非住宅商品房调整为教育、医疗、养老、文化、体育等公共服务用房，同时事实上允许了非住宅商品房转为住宅用房，并放松了相应的落户与教育政策。中原地产首席分析师张大伟表示，作为一个典型的中西部省份，该政策针对商住房全面宽松，赋予了其住宅功能，另外还有落户、补贴等内容做补充，预计将有非常大的市场吸引力。与此同时，在多地住宅短缺的情况下，商住库存却处于高位，因此除了部分核心城市外，预计在全国范围内针对商住房很可能出台一轮去库存政策。

5、深圳调整住房结构 人才住房、安居房及公租房占新增供应60%（2018.6.5）



- 6月5日上午，深圳正式对外发布《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见(征求意见稿)》。意见构建了符合深圳市情的多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应与保障体系，同时对住房供应结构和比例进行调整，将更多群体将纳入公租房保障。明确了未来18年（2018年至2035年）的人才住房、安居型商品房、公共租赁住房占新增住房供应总量的60%左右的住房发展目标；提出6类15种住房建设筹集渠道；计划将住房分为40%市场商品住房、40%政策性支持住房、20%公共租赁住房三大类。

6、福州：本科毕业生35岁以下可直接落户（2018.6.5）



- 福建省福州市人民政府办公厅5日发布《关于进一步吸引引进人才和高校毕业生来榕落户的五条措施》的通知主要包括放宽高校毕业生落户年龄限制、取消高校毕业生及引进人才落户就业创业限制等红利。
1、放宽高校毕业生落户年龄限制
本科学历毕业生落户年龄放宽至35周岁（含35周岁）以下、硕士研究生以上学历不限制年龄；
2、取消高校毕业生及引进人才落户就业创业限制；
3、高校毕业生及引进人才落户可自行选择落户地址；
4、全面建立市、县（市）区两级就业和人事人才中心集体户；
5、简化高校毕业生及引进人才落户申请材料；
- 去年以来，全国各地多个城市陆续加入“抢人大战”。据不完全统计，已有天津、重庆、成都、武汉、杭州、南京、广州、深圳、珠海等超过20个城市发布人才政策，形式包括放宽落户标准、提供购房租房优惠和生活补贴等。

行业热点-全国热点

7、长沙：新建商品住宅全装修细则出台 刚需项目装修价格不得超过2500元/m² (2018.6.7)

长沙市住房和城乡建设委员会
长沙市发展和改革委员会
文件

长住建发〔2018〕48号

长沙市住房和城乡建设委员会
长沙市发展和改革委员会
关于印发《长沙市新建商品住宅全装修建设
实施细则》的通知

各有关单位：

根据《长沙市人民政府办公厅关于进一步推进新建商品住宅全装修建设的通知》（长政办函〔2018〕37号）文件精神，经市人民政府同意，现将《长沙市新建商品住宅全装修建设实施细则》印发给你们，请遵照执行。

- 6月7日，长沙市住建委、长沙市发改委联合发布了《长沙市新建商品住宅全装修建设实施细则》其中规定“限房价、竞底价”试点地块等刚性需求项目，全装修部分应控制在合理的价格内（暂定不得超过2500元/m²，根据市场成本变化适时调整）。在所公示的全装修商品住宅备案要素的基础上，购房者主动要求的个性化装修，由购房者与开发企业商议，并另行签订协议。全装修商品住宅毛坯部分价格按规定监制；装修部分价格须由具备资质的第三方造价咨询机构进行核算，经住建部门签署意见后报发改部门备案。

8、西安将开展为期6个月商品房销售秩序专项检查 (2018.6.7)



- 为进一步规范商品房销售行为，促进房地产市场平稳健康发展，西安市在全市范围内开展为期6个月的商品房销售秩序专项检查。此次检查的对象为在售项目的房地产开发企业；接受房地产开发企业委托，承担商品房销售代理、营销策划活动的房地产经纪机构。检查的内容包括：未取得《商品房预售许可证》变相销售；捂盘惜售；未按规定在销售现场公示；发布虚假房源信息和广告，误导市场预期；意向购房人数多于可售房源的，未采取公证摇号方式公开销售商品住房；以捆绑搭售或者附加条件等限定方式出售房源等对违法违规的房地产开发企业。经纪机构依法实施行政处罚，并视情节轻重依照法律法规规章和有关规定，采取以下措施：书面警示；约谈企业主要负责人；公开曝光企业违法违规行为；列入严重违法失信企业名单；暂停使用网签系统；暂停商品房销售、经纪、代理服务；通报有关部门，实施联合惩戒等。

9、全国首套房利率连涨17个月同比增长近两成 (2018.6.10)



- 从2017年1月至今，全国首套房平均利率已连续17个月上涨。据融360最新发布的5月房贷报告显示，2018年5月全国首套房贷款平均利率为5.6%，相当于基准利率1.143倍，环比4月上升0.72%，同比去年5月首套房贷款平均利率4.73%，上升18.39%，增长近两成。随着资金成本持续上升，越来越多的银行上调首套房贷利率。数据显示，今年5月，在全国35个城市533家银行分(支)行中，有193家银行首套执行基准利率上浮10%，161家银行首套执行基准利率上浮15%，106家银行首套执行基准利率上浮20%，20家银行首套执行基准利率上浮25%，8家银行首套执行基准利率上浮30%。

行业热点-全国热点

10、海南：商品住宅价格备案后6个月内不得涨价（2018.6.10）



- 海南省物价局、海南省住房和城乡建设厅联合印发《关于进一步做好商品住宅销售价格备案管理工作的通知》(以下简称《通知》), **要求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。**《通知》明确, 达到预售(现售)条件的商品住宅项目, 房地产开发企业在办理商品住宅预售许可证(现售备案表)前, 应当向所在市县价格主管部门进行预售(现售)价格备案;已申领预售许可证(现售备案表)但未办理销售价格备案的商品住宅, 2017年5月1日实施商品住宅销售价格备案工作前已签订商品房认购书、销售合同或网签的, 不需再进行价格备案;2017年5月1日后均应在销售前进行价格备案。《通知》强调, **对未按规定备案或超出备案价格、擅自提价的, 依照有关规定采取不予发放预售许可证或现售备案表、责令限期整改、暂停网签、停发后期预售许可证或现售备案表等行政管理措施。**

11、5月40城共发50次政策 更多城市或摇号买房（2018.6.10）



- 中原地产研究中心统计数据显示, 2018年1-5月, 全国房地产调控政策发布次数多达159次, 比2017年1-5月增加60%。其中, 5月份, 全国超过40个城市发布调控政策, 当月累计多达50次, 单月房地产调控政策次数刷新了历史纪录。5月份发布调控政策的城市有武汉、江门、哈尔滨、长沙、佛山、北京、石家庄、东莞、威海、贵阳、长春、丹东、太原、成都、聊城、重庆、三明、宁波、天津、银川、珠海、济南、厦门、德州、西安、大连、福州、青岛、惠州、赣州等, 主要以三四线城市为主。

12、武汉首批“大学生八折房”发售 千余学子摇号（2018.6.10）



- 6月9日在武汉客厅中国博览中心举行的发售仪式, 有1585名符合条件的大学生准时到达现场参加摇号。 **先期发售的392套房源“五证”齐全, 分为54平方米(一室一厅)、57平方米(一室一厅)和70平方米(两室一厅)三种户型。购买者拥有100%产权, 可以办理不动产证, 是武汉市首个实现“大学生八折购房”的项目。**剩余308套房源将在今年下半年正式发售。除临空港经济技术开发区“临空港青年城”项目外, **武汉市还在江岸、汉阳、经济技术开发区、东湖开发区等地, 安排建设超过1000万平方米的大学毕业生保障房项目, 预计2019年起陆续上市销售, 从而满足留汉大学毕业生居住和创业就业的需要。**

行业热点-河南/郑州热点

1、郑州东三环高架再添一对匝道 (2018.6.5)



- 6月5日上午7点，郑州市东三环金水东路段双向匝道开通，金水东路和东三环高架之间不仅实现互联互通，而且东三环高架驶向金水东路附近的车辆，不用再像往常一样绕行至东站附近，能有效分流“堵点”的车流，缓解附近的交通压力。该处两条匝道开通意味着，东三环高架北四环至陇海路高架区间所有匝道全部实现通车，以后驾车不仅可以从这个地方直接上东三环高架，还可以从东三环高架直接驶入地面道路，直通郑州东站。

2、郑州“租售并举”政策落地实践 一期拟建租赁房1000套 (2018.6.6)

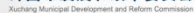


- 6月6日，根据郑东新区金光集体土地租赁住房项目建设现场获悉，约1000套利用集体建设用地兴建的租赁住房目前已开始动工。该项目是利用集体建设用地建设租赁住房郑州试点的第一示范区，也是郑州获批成为利用集体建设用地建设租赁住房试点城市后首个开工的项目。该项目规划用地约90亩，分两期建设，一期拟建设租赁房1000套左右，户均建筑面积约66平方米，交房时即可“拎包入住”，项目还配有500余个地下机动车停车位，建设周期约24个月。因郑东新区各类域外迁入企业较多，这一项目的兴建有望缓解该区域长期面临对自住房和租赁住房需求大、需求迫切的情况。

3、2022年郑州将形成“地下二七商圈” (2018.6.8)



- 近日，郑州市城乡规划局（郑州市规划局）接连召开新闻通气会，对二七商业区地下综合管廊项目的建设情况及百年德化历史文化片区规划进行了详细介绍。于6月份开始动工的地下管廊项目在全国率先引入地下商业构想，并将与现有及规划大型商业建筑实现互联互通。而位于二七商圈核心区域的百年德化街将重塑历史风貌，成为代表郑州城市形象的一张名片。这两个项目的落成将共同推动二七商圈的全面升级。该项目建成后，二七路、太康路地下空间的开发建设，将形成“十字”轴线并向外拓展延伸，与地铁1号线(二七广场站、人民路站)、3号线(太康路站)实现互联互通，构建地下公共步行交通体系，解决人车混行、缓解交通拥堵的现状。



押案

当前位置： 首页 > 信息公告 > 综合信息

【信息时间：2018-06-08】 【字号：大 中 小】 【我要打印】 【关闭】

6月7日上午,许昌市政府与中国民生投资股份有限公司在许昌国际会议中心,正式签署了战略合作框架协议,标志着我市对外开放和招

商引资翻开了新的一页。

中国民生投资股份有限公司，是一家国家口头大型民资投资公司，资产实力雄厚，在资源型合、资金实力、综合经营等领域有着丰富的经营管理经验和综合优势。许昌市历史文化悠久，交通区位优势，生态环境优良，产业特色鲜明，民营经济发达，发展活力充沛，目前已进入蓄势崛起赶超发展的新阶段。我们与中民投集团的合作，是一次历史机遇，合作结果，必将是强强联合，共赢发展。

林俊星三、市昆钢集团在滇几家中，林特在美丽乡村建立综合林，湖配中绿色管廊红瓦建院参与招商引资项目，湖配中绿色建院和村

园区、文创中心及装配式建筑住宅示范区建设等领域。提供总投资额的160亿元的建设资金，促进我市经济结构调整和产业转型升级。提高

产业集聚化规模化水平,助推许昌市经济社会发展和新旧动能转换。我市将继续优化投资环境,在政策保障、产业规划等方面给予支持。

战略合作框架协议的签约,充分体现了许昌市和中民投集团的相互信任、相互支持和共赢发展的信心与决心,也为许昌成功跻身质量发展

- 6月7日上午，许昌市政府与中国民生投资股份有限公司在许昌国际会议中心，正式签署了战略合作框架协议根据合作协议，双方将在许昌市美丽乡村文化综合体、装配式绿色建筑科技园、市文创中心建设等方面加大投资合作力度，以提高许昌产业集约化规模化水平，促进经济结构调整和产业转型升级。

行业热点-《郑州市城市规划管理技术规定》2018修订版

6月7日上午，郑州市城乡规划局召开新闻发布会，宣布《郑州市城市规划管理技术规定（2018修订版）》已经市政府联审联批会议通过，将于7月1日起正式施行。该规定对郑州市今后新建居民住宅小区布设街坊道路、增设养老设施、充电机动车车位比例、非机动车车位配建标准以及大棚户区改造项目最高容积率限制等方面有了最新要求。

要点内容

1

容积率“瘦身”：三环内小于3.5、三环外小于3.0

- 大棚户区改造项目二类居住用地容积率原则上按照三环以内小于3.5、绿地率不得低于30%，三环以外小于3.0进行控制，绿地率不得低于35%；小于2000m²的地块，用于绿地、游园建设等，不再进行出让
- 新审批的住宅类建筑高度不得高于100米

2

独立养老院：3万人以上小区须设置独立养老院

- 新建住宅区应按照建筑面积30m²/百户标准配建居家养老服务设施用房，且最小建筑面积不得少于200m²。居家养老服务设施用房应集中设置，宜设在三层及以下部分，二层及以上的居家养老服务设施应设置电梯或无障碍坡道。

3

中小学选址：增加中小學生均用地标标准和建筑面积

- 中小学校建设应远离殡葬设施、医院的太平间、传染病医院、垃圾转运站、加油加气站、集贸市场、公共娱乐场所、公安看守所、戒毒所、化学制品点等不利于中小学生学习、身心健康和危及学生安全的场所和建筑。
- 以新区24班小学为例，用地标准由16m²/生提升到18m²/生，生均建筑面积由8m²/生提升到9.2m²/生。以新区24班中学为例，用地标准由20m²/生提升到22m²/生，生均建筑面积由9m²/生提升到10.5m²/生。

4

配建独立母婴室，担架可进小区电梯

- 经常有母婴逗留的交通枢纽、大型商业建筑、医院、综合性公园广场、旅游景区、文化娱乐等公共场所，应当建立使用面积不少于10m²的独立母婴室，并配备基本设施，且不应与厕所共用一室。新规划地铁站应配建使用面积不小于10m²的独立母婴室。
- 商业、办公等公共建筑设置电梯时，每防火分区应至少设置一台可容纳担架的电梯。居住建筑设置电梯时，每单元应至少设置一台可容纳担架的电梯。（一种是2.6m×1.8m，另一种是2.2m×2.2m。）

土地速览

本周市本级供应11宗，近郊供应3宗，远郊供应3宗；市本级成交9宗、近郊成交8宗，远郊成交9宗

本周大郑州土地成交速览

供应



本周土地供应17宗，1087亩

成交

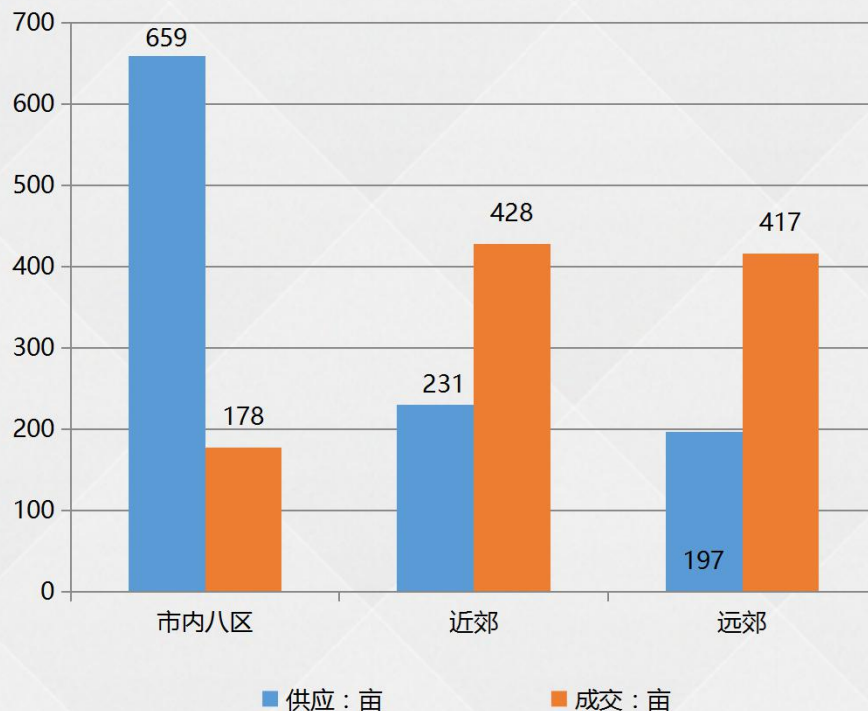


本周土地成交26宗，1023亩

价格



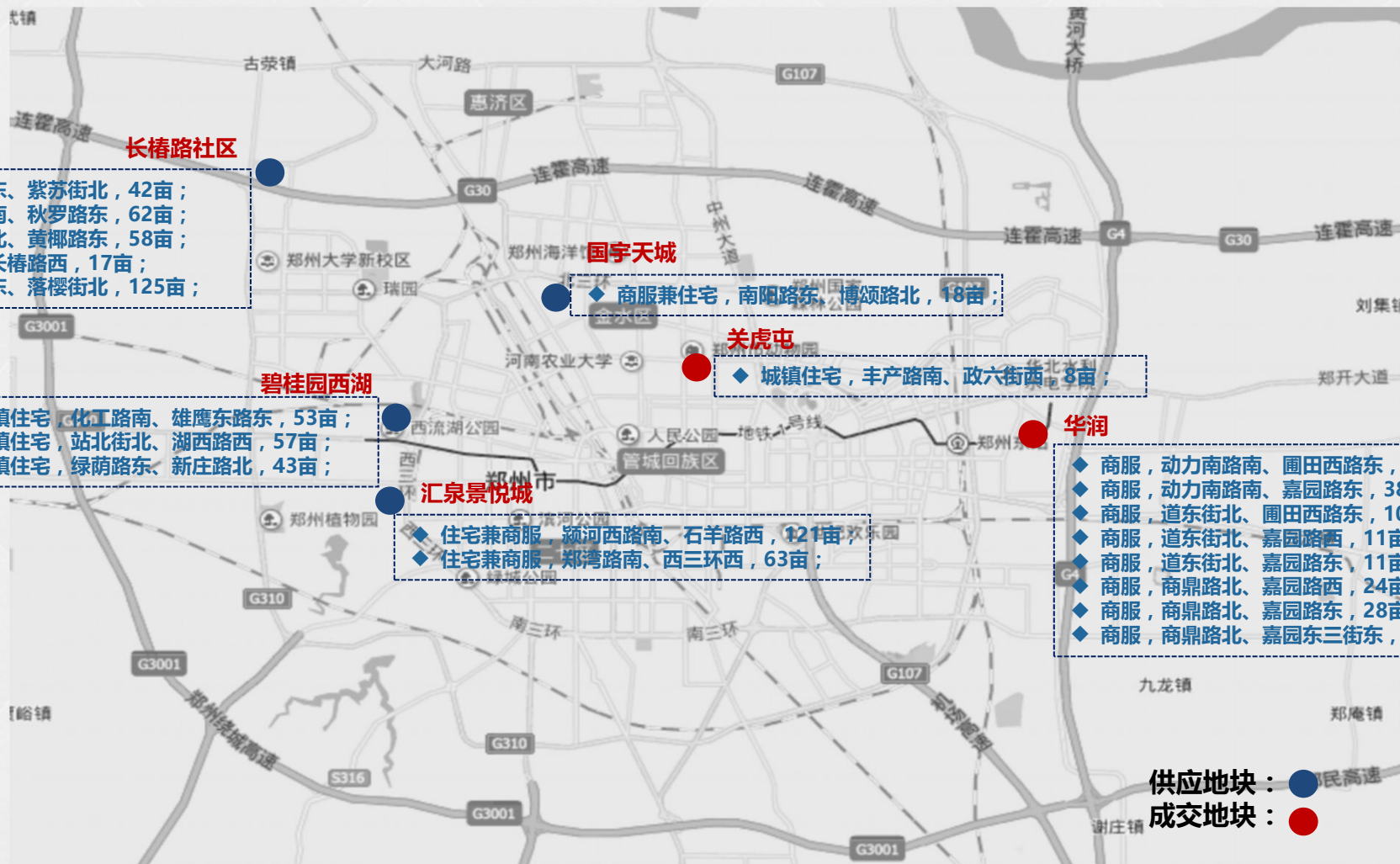
本周土地单价210万元/亩



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

本周郑州本级土地供应、成交分布图



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
2018/6/8	2018/7/11	郑政出〔2018〕71号(网)	南阳路东、博颂路北	惠济区	18	商务金融、零售金融、餐饮、旅馆、城镇住宅	>1, <5	<100	<40	>20	16560	933	70、40	8280	24860	33120	国宇天城
		郑政出〔2018〕72号(网)	化工路南、雄鹰东路东		53		>1.1, <3.5	<100	<25	>35	29909	568	70	14955	44909	59818	碧桂园西湖
		郑政出〔2018〕73号(网)	站北街北、湖西路西		57		>1.1, <3.5	<100	<25	>35	32459	569	70	16230	48859	64918	
		郑政出〔2018〕74号(网)	绿荫路东、新庄路北		43		>1.1, <3.0	<100	<25	>35	23208	539	70	11604	35008	46416	
2018/6/9	2018/7/13	郑政出〔2018〕75号(网)	秋罗路东、紫苏街北	高新区	42	城镇住宅	>1.1, <3.1	<90	<20	>30	19313	463	70	9657	29113	38626	长椿路社区
		郑政出〔2018〕76号(网)	紫苏街南、秋罗路东		62		>1.1, <2.5	<90	<25	>30	26833	432	70	13417	40433	53666	长椿路社区
		郑政出〔2018〕77号(网)	落樱街北、黄柳路东		58		>1.1, <2.5	<90	<25	>30	24884	432	70	12442	37484	49768	长椿路社区
		郑政出〔2018〕78号(网)	落樱街北、长椿路西		17	零售商业、餐饮、旅馆	<3.5	<80	<40	>25	8613	503	40	4307	——	——	长椿路社区
		郑政出〔2018〕79号(网)	颍河西路南、石羊路西	中原区	121	城镇住宅、商务金融	>1.1, <5.5	<100	<25	>25	109346	903	70、40	55000	164146	218692	汇泉景悦城
		郑政出〔2018〕80号(网)	郑湾路南、西三环西		63	城镇住宅、商务金融	>1.1, <5.5	<100	<25	>25	57239	912	70、40	28700	86039	114478	
		郑政出〔2018〕81号(网)	胡杨路东、落樱街北	高新区	125	城镇住宅	>1.1, <2.5	<80	<25	>30	54234	432	70	27117	81434	108468	长椿路社区
合计					659	——											

数据来源：郑州市公共资源交易中心

土地市场-郑州市本级

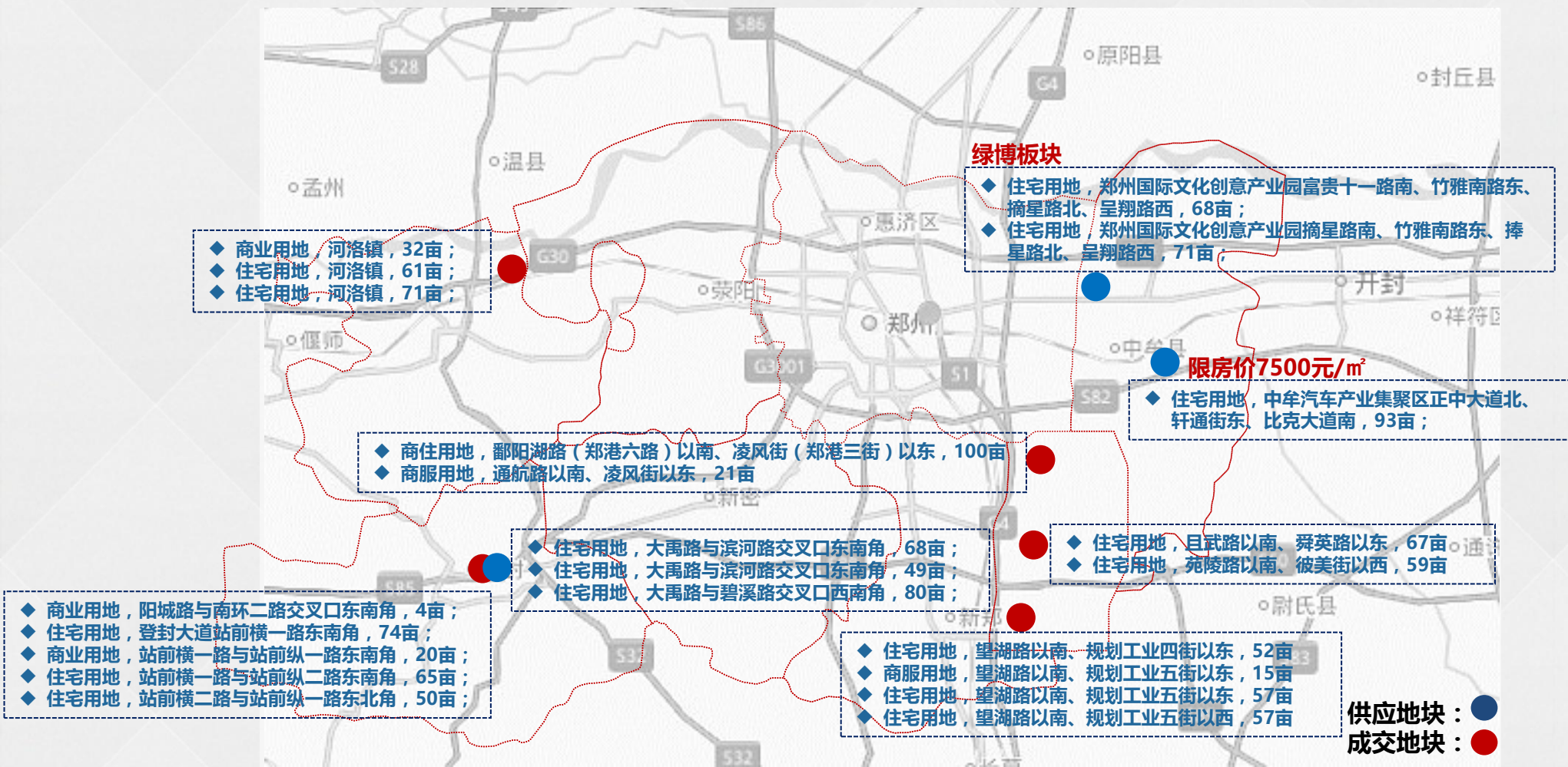
本周郑州市本级土地成交信息

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/m²)	溢价率	买受人	备注
2018/6/5	郑政东出 [2018]8号(网)	动力南路南、圃田西路东	郑东新区	33	商服用地	4	26600	800	3001	0%	河南省郑东新区建设投资有限公司	华润
	郑政东出 [2018]9号(网)	动力南路南、嘉园路东		38		4.6	32200	850	2772	0%		
	郑政东出 [2018]10号(网)	道东街北、圃田西路东		10		6	8700	910	2275	0%		
	郑政东出 [2018]11号(网)	道东街北、嘉园路西		11		6	9900	912	2279	0%		
	郑政东出 [2018]12号(网)	道东街北、嘉园路东		11		6	9900	912	2279	0%		
	郑政东出 [2018]13号(网)	商鼎路北、嘉园路西		24		9	26000	1082	1803	0%		
	郑政东出 [2018]14号(网)	商鼎路北、嘉园路东		28		8	30900	1085	2034	0%		
	郑政东出 [2018]15号(网)	商鼎路北、嘉园东三街东		13		8	14000	1046	1961	0%		
2018/6/7	郑政出 [2018] 63号(网)	丰产路南、政六街西	金水区	10	城镇住宅	5	11963	1252	3756	0%	河南大树置业有限公司	国控
合计				178	—							

数据来源：郑州市公共资源交易中心

土地市场-大郑州

本周大郑州土地供应、成交分布图



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

本周近郊土地供应信息（中牟）

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
2018/6/4	2018/7/4	牟政出[2018]1号	郑州国际文化创意产业园富贵十一路南、竹雅南路东、摘星路北、呈翔路西	绿博板块	68	住宅	> 1.0且 ≤2.5	< 60	< 25	> 35	30668	454	70	16000	——
2018/6/4	2018/7/4	牟政出[2018]2号	郑州国际文化创意产业园摘星路南、竹雅南路东、捧星路北、呈翔路西	绿博板块	71	住宅	> 1.0且 ≤2.5	< 60	< 25	> 35	32023	454	70	16000	——
2018/6/6	2018/7/5	牟政出[2017]162号	中牟汽车产业集聚区正中大道北、轩通街东、比克大道南	中牟汽车产业园	93	住宅	> 1.0且 ≤2.0	< 100	< 25	> 35	19742	213	70	10000	——
合计					231	——									

备注：牟政出[2018]1号、牟政出[2018]2号参照中牟县其他新型城镇化建设项目配套开发土地的挂牌政策，申请参加挂牌出让活动的单位或个人，应是参与中牟县城城中村改造、合村并城（镇、点）的单位，需提供县城改办或新村办出具的证明。

牟政出[2017]162号要求

- 1、带方案出让：出让地块为中牟汽车集聚区高端人才配建住房,地块出让前完成规划建筑设计方案，用地单位竞得土地使用权后须按照已有规划建筑设计方案实施。
- 2、限房价竞地价：即房屋综合房价最高限价7500元/㎡（以实际核算为准），土地起拍价格以评估价为准，价高者得。
- 3、限销售对象：所建住宅仅销售给中牟汽车产业集聚区内已注册工业企业或关联企业具有劳动关系的员工,员工身份须凭借劳动关系证明由中牟汽车产业集聚区管委会出具证明。
- 4、限转售：即住宅地块为产业发展配套用房，购房人员不得转售牟利，所售房屋自取得不动产权之日起，5年内不得转让、赠予。
- 5、不得自持：即竞得人竞得土地后，在其建设完工后，必须全部出售符合条件的销售对象，禁止企业自持开发房产。
- 6、竞得人竞得土地使用权后，在土地出让合同签订前，须与中牟汽车产业集聚区管委会签订投资建设监管协议，中牟汽车产业集聚区管委会负责按照协议监管项目投资相关事宜。

上述六项由中牟汽车产业集聚区管委会负责监管。

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

本周近郊土地成交信息（航空港区）

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/m²)	溢价率	买受人
2018/6/5	郑港出〔2018〕14号	且武路以南、舜英路以东	中港板块	67	住宅	>1, <2	17471	261	1954	0%	盛世宏图置业
2018/6/5	郑港出〔2018〕15号	苑陵路以南、彼美街以西	中港板块	59	住宅	>1, <2	15496	260	1954	0%	盛世宏图置业
2018/6/5	郑港出〔2018〕76号	鄱阳湖路（郑港六路）以南、凌风街（郑港三街）以东	北港板块	100	住宅兼容商业	>1, <2	29114	290	2175	0%	建港实业
2018/6/5	郑港出〔2018〕80号	望湖路以南、规划工业四街以东	南港板块	52	住宅	>1, <1.5	13619	264	2638	0%	望湖置业
2018/6/5	郑港出〔2018〕81号	望湖路以南、规划工业五街以东	南港板块	15	商服	>1, <1.5	3245	220	2198	0%	睿智田川展示用品
2018/6/5	郑港出〔2018〕82号	望湖路以南、规划工业五街以东	南港板块	57	住宅	>1, <2	15408	272	2042	0%	望湖置业
2018/6/5	郑港出〔2018〕104号	通航路以南、凌风街以东	北港板块	21	商服	<4	6038	288	1078	0%	港兴港置地
2018/6/5	郑港出〔2018〕105号	望湖路以南、规划工业五街以西	南港板块	57	住宅	>1, <1.5	14981	264	2638	0%	望湖置业
合计				428	——						

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（登封）

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
2018/6/7	2018/7/11	登政出(2018)6号 (网)	登封市大禹路与滨河路交叉口东南角	天地之中文化旅游专业园	68	城镇住宅	>1, <1.5	<20	<28	>30	13430	198	70	13430	——
2018/6/7	2018/7/11	登政出(2018)7号 (网)	登封市大禹路与滨河路交叉口东南角	天地之中文化旅游专业园	49	城镇住宅	>1, <1.5	<20	<28	>30	9869	201	70	9869	——
2018/6/7	2018/7/11	登政出(2018)8号 (网)	登封市大禹路与碧溪路交叉口西南角	天地之中文化旅游专业园	80	城镇住宅	>1, <1.5	<20	<28	>30	15772	198	70	15772	——
合计					197	——									

数据来源：郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

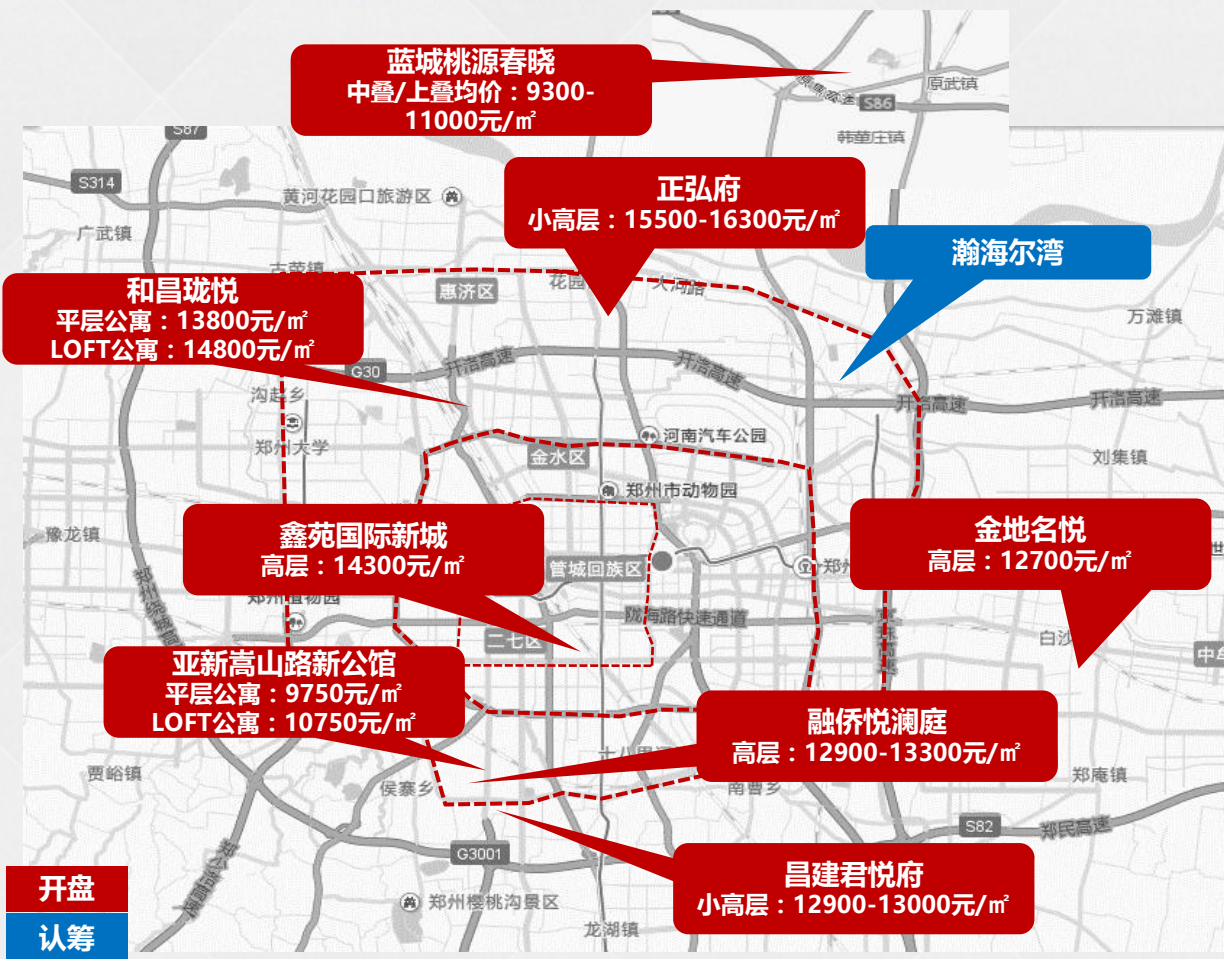
本周远郊土地成交信息（登封、巩义）

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/㎡)	溢价率	买受人
2018/6/4	登政出(2017)23号(网)	登封市阳城路与南环二路交叉口东南角	市本级	4	零售商业(加油加气站)	<0.5	887	217	6520	156%	暂未公布
2018/6/4	登政出(2018)2号(网)	登封市登封大道站前横一路东南角	市本级	74	城镇住宅	>1, <2.5	7110	96	576	0%	登封市豫资建设发展有限公司
2018/6/4	登政出(2018)3号(网)	登封市站前横一路与站前纵一路东南角	市本级	20	商服	<1.5	1789	88	880	0%	登封市豫资建设发展有限公司
2018/6/4	登政出(2018)4号(网)	登封市站前横一路与站前纵二路东南角	市本级	65	城镇住宅	>1, <2.5	6287	96	576	0%	登封市豫资建设发展有限公司
2018/6/4	登政出(2018)5号(网)	登封市站前横二路与站前纵一路东北角	市本级	50	城镇住宅	>1, <2.5	4792	96	576	0%	登封市豫资建设发展有限公司
2018/6/5	(2007-6-1)	河洛镇	河洛镇	32	住宿餐饮用地	<1.2	2636	82	1027	0%	河南鸿森旅游发展有限公司
2018/6/5	(2007-6-2)	河洛镇	河洛镇	61	住宅用地	>1, <1.1	4832	80	1084	0%	河南鸿森旅游发展有限公司
2018/6/5	(2007-6-3)	河洛镇	河洛镇	71	住宅用地	>1, <1.1	5655	80	1084	0%	河南鸿森旅游发展有限公司
2018/6/6	2018-11号(网)	大学南路东侧、蒋坡街南侧、浙大路西、密杞大道北侧	新密市产业集聚区	40	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地	≤3.0	10318	256	1280	0%	郑州一美可置业有限公司
合计				417	—						

数据来源：河南省国土资源交易系统、郑州市国土资源网上交易系统

楼市监控

本周郑州开盘项目8个，推出住宅**1471套**，去化**1294套**，去化率**88%**；推出公寓**796套**，去化**626套**，去化率**79%**



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
金地名悦	高层（精装）	268	182	68%
鑫苑国际新城	高层（毛坯）	448	428	96%
正弘府	小高层（毛坯）	64	64	100%
昌建君悦府	小高层（毛坯）	216	198	92%
融侨悦澜庭	高层（毛坯）	397	385	97%
蓝城桃源春晓	六叠拼（毛坯）	78	37	47%
合计		1471	1294	88%

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
和昌珑悦	平层（精装）/LOFT（毛坯）	676	536	79%
亚新嵩山路新公馆	平层（精装）/LOFT（毛坯）	120	90	75%
合计		796	626	79%

项目认筹情况

认筹项目	推售物业类型	推出套数	认筹套数
瀚海龙湾	高层（精装）	1558	1000
合计		1558	1000

认筹活动-瀚海港湾

6月9-10日针对**高层1-11#**进行**认筹**，共推出**1558套**房源，当天认筹约**1000组**

项目位置	金水区 鸿宝路与鸿苑路交汇处西北角				
开发企业	河南新瀚海布兰登置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	一期100亩	建面	一期19.3万㎡	容积率	2.9
推出套数	1558				
预计价格	17000-19000元/㎡				
优惠方式	① 建筑面积约86-108㎡认筹10抵15万 ② 建筑面积约128-147㎡认筹10万抵20万 ③ 建筑面积约150-172㎡认筹10万抵25万				
备注	精装修；精装标准2500-3500元/㎡				



物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积	套数
高层	1#、10#、11#	2	2T3	28F	两室两厅一卫	86㎡	168
					四室两厅两卫	147㎡	336
	5#、9#	2	2T2	25F	四室两厅三卫	172㎡	200
					4#	1	四室两厅三卫
	2#	2	2T3	28F	两室两厅一卫	86㎡	56
					三室两厅两卫	129㎡	112
	3#				四室两厅两卫	147㎡	56
					两室两厅一卫	86㎡	56
					三室两厅两卫	129㎡	56
	6#	2	2T4	26F	两室两厅一卫	86㎡	104
					三室两厅一卫	108㎡	104
	7#	1			两室两厅一卫	86㎡	52
					三室两厅一卫	108㎡	52
	8#	2	2T3		两室两厅一卫	86㎡	52
					三室两厅两卫	129㎡	104
合计							1558

开盘活动-和昌珑悦

6月9日晚9点针对**1#A座平层公寓1#B座LOFT公寓**进行**微信**选房，推出**676套**，截至开盘结束去化**536套**，去化率**79%**；项目开盘前蓄客**约700组**，当天到访**约560组**



位置	惠济区北三环丰华路交叉口西南角				
开发商	河南平瑞置业有限公司				
代理商	盛励				
占地	30.4 (亩)	建面	11万㎡	容积率	3.99
推出 (套)	676	成交 (套)	536		
到访成交率	96%	整体去化率	79%		
成交价格	平层公寓：13800元/㎡；LOFT公寓：14800元/㎡				
竞品价格	绿地璀璨星座LOFT：15500元/㎡（精装：3000元/㎡）				
优惠	①入会定存1万优惠1%②认筹1万优惠2万				
交房标准	平层精装：1500元/㎡，LOFT毛坯				
备注	首付分期：首付10%，剩余分2年4次还清 (1#A1-10层在开盘前已经出售给大客户)				

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积 (㎡)	户型	套数	去化套数	去化率	价格 (元/㎡)
平层	1#A	1	4T29	29F (11-14F、23-29F)	27㎡	一室一厅一卫	319	252	79%	13800
LOFT	1#B	1	4T21	21F (部分已卖)	33-52㎡	两室一厅一卫	357	284	80%	14800
合计							676	536	79%	——

开盘活动-金地名悦

6月9日上午9点针对**高层1#、2#东单元**进行现场选房，共推出房源**268套**，截至开盘结束去化**182套**，去化率**68%**
项目4月29日开始会员升级，截止开盘累计升级客户约**280组**，当天到访客户**约200组**



待售
在售

位置	经开区 航海东路与凤栖路交汇处				
开发商	郑州金地荣祥房地产开发有限公司				
代理商	自销+泰辰				
占地	68亩	建面	20.7万㎡	容积率	3.49
推出（套）	268		成交（套）	182	
到访成交率	91%		整体去化率	68%	
成交价格	均价12700元/㎡				
竞品价格	东润城精装高层12000元/㎡				
优惠	①金地家天下会员“0元”入会优惠3000元；②家天下会员升级优惠1万元；③开盘优惠3%；④按时签约优惠1%；⑤一次性额外优惠1%；				
交房标准	精装（精装标准1300元/㎡）				
备注	按照会员升级顺序选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m ² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#、2#东单元	2	2T4	23F/21F	三室两厅一卫	89	134	114	85%
						三室两厅两卫	117	90	55	61%
						四室两厅两卫	139	44	13	30%
	合计							268	182	68%

开盘活动-亚新嵩山路新公馆

6月9日针对**公寓2#部分房源**进行现场选房，共推出**120套**，去化**90套**，去化率为**75%**

5月26日开始认筹，截止开盘认筹**110组**，开盘当天到访**100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	120		销售套数	90	
到访成交率	90%		去化率	75%	
成交价格	平层精装：9750元/㎡；LOFT毛坯均价10750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电商3万享6万；②按时签约优惠1%;③当天选房优惠2%；④首付1万元优惠1%，首付50%优惠3%，一次性优惠6%。；				
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；				

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	2#	裙楼9T124户	平层裙楼 5层部分	28-46㎡	74	46	64%
			4T38户	LOFT 8层全部、13层部分	36-45㎡	46	44	91%
	合计						120	90

开盘活动-蓝城桃源春晚

6月9日针对二期叠拼别墅**3-7#楼**开盘，推出**78套**，截至下午5：00，去化约**37套**，去化率**47%**

2017年11月开始认筹，截止开盘当天认筹**86组**左右，开盘当天到访**58多组**，到访成交率**64%**



项目位置	平原新区华山路与平原大道交汇处				
开发企业	蓝城集团河南区域公司				
代理商	自销				
占地	150亩	建面	——	容积率	1
推出套数（套）	78		销售套数（套）	37	
到访成交率	64%		整体去化率	47%	
成交价格	中叠/上叠均价：9300-11000元/㎡；下叠均价：12000-14900元/㎡左右（毛坯）				
竞品均价	绿城凤湖玫瑰园合院700万/套				
优惠方式	开盘优惠4%				
备注	①五证齐全 ②中叠/上叠赠送北院，面积区间40-100㎡，下叠赠送南院，面积区间40-200㎡ ③主要客户来源：绿城百合老业主，一期老业主				

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
	别墅	3#、4#、5#、6#、7#	2	1T1	6F	150-170㎡4室2厅1厨3卫	78	37	47%
	合计	——					78	37	47%

开盘活动-正弘府

6月9日针对三期**小高层3#**进行微信选房，共推出**64套**，去化**64套**，去化率为**100%**

5月26日开始蓄客，截止开盘认筹客户**160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	64		销售套数	64	
到访成交率	——		去化率	100%	
成交价格	15500-16300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	7点选房，7点半选车位；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				

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	3#	1	2T4	16F	三室两厅一卫	89	32	64	100%
						三室两厅两卫	122-125	32		
	合计								64	64

开盘活动-昌建君悦府

6月9日在裕达国贸针对**小高层3#、6#**进行首开，推出**216套**，截至开盘结束去化**198套**，去化率**92%**

项目4月26日开始认筹，截止开盘累计蓄客约**346组**，当天到访客户约**311组**



位置	二七新区 嵩山路与南四环交会处东200米路南				
开发商	郑州昌洲房地产开发有限公司				
代理商	易居				
占地	58亩	建面	13.4万㎡	容积率	2.488
推出（套）	216		成交（套）	198	
到访成交率	64%		整体去化率	92%	
成交价格	3#：13000元/㎡；6#：12900元/㎡				
竞品价格	旭辉正荣首府小高层12800-13500元/㎡（精装）				
优惠	①V认筹3万抵5万；②VIP入会优惠0.5%；③开盘优惠1%；④5天内签约优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	①摇号选房；②项目前期针对部分排卡客户可首付分期，首次15%，后期一年半内每月进行还款；③首付分期客户相比按揭客户少1%优惠；④客户主要以二七区和中原区客户为主，年龄在25-40岁左右的公司白领和个体户；⑤有分销				

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	3#	3	2T2	18F	两室两厅两卫	100.75（首层）	6	102	94%
						三室两厅两卫	120	102		
		6#	3	2T2	18F	三室两厅两卫	118.79（首层）	6	96	89%
						四室两厅两卫	137	102		
	合计								216	198

开盘活动-鑫苑国际新城

6月10日针对三期B地块**高层1-3#**进行微信开盘，共计推出**448套**房源，去化**428套**，去化率**96%**

项目4月30日启动认筹，截止开盘蓄客**约760组**



位置	管城区紫荆山南路与南三环交汇处向北200米路东				
开发商	郑州鑫南置业有限公司				
代理商	自销&易居				
占地	1065亩	建面	420万㎡	容积率	2.5
推出（套）	448	成交（套）	428		
到访成交率	——	整体去化率	96%		
成交价格	14300元/㎡				
竞品价格	永威城毛坯高层13800元/㎡				
优惠	5万优惠2%				
交房标准	毛坯				
备注	分三批次选房，第一批是绑定车位（车位18万），交认筹金，提前付50万首付的；第二批绑定车位且交认筹金的；第三批正常的客户只交认筹金				

推荐房源	物业类型	楼栋号	单元	层数	梯户比	面积	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1-3#	2	20F	2T4	90	三室两厅一卫	336	428	96%
						126	三室两厅两卫	112		
	合计								448	428

开盘活动-融侨悦澜庭

6月10日上午针对二期**高层6#、10#**进行开盘，共推出**397套**，去化**385套**，去化率为**97%**

2018年5月26日开始蓄客，截止开盘认筹客户**600组**左右



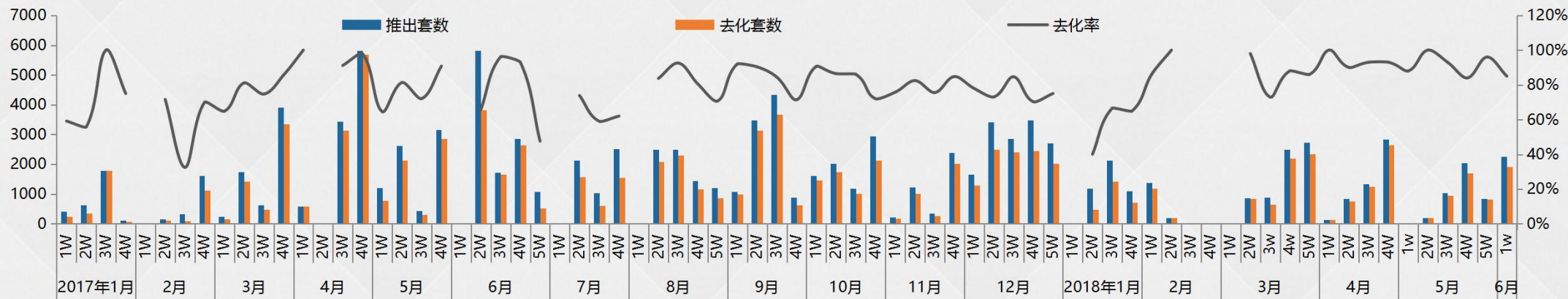
项目位置	二七区 嵩山南路与南三环交汇处南2公里路西				
开发企业	郑州融坚置业有限公司				
代理商	自销				
占地	124.5亩	总建面	32万㎡	容积率	2.99
推出套数	397		销售套数	385	
到访成交率	——		去化率	97%	
成交价格	优惠后成交均价12900-13300元/㎡；				
竞品价格	昌建君悦府毛坯小高层12900-13000元/㎡				
优惠方式	①入会1.2万优惠2万（1.2万不抵房款） ②开盘优惠1%，按时签约优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全，摇号选房 客户情况：主要以地缘性二七区、管城区和中原区客户为主、部分金水区客户，年龄在25-40岁左右的公司职员及个体户。				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	10# / 6#	1 / 2	3T7 / 2T4	27F	两室两厅一卫	67	54	54	100%
						两室两厅一卫	79	53	53	100%
						三室两厅一卫	82-83	212	212	100%
						三室两厅两卫	112-115	78	66	85%
	合计							397	385	97%

开盘效果监控

6月1周主城区开盘项目7个，郊县开盘1个，整体去化率85%，成交均价13582元/m²

2017年1月1周-2018年6月1周开盘推售



单位：元/m²

2017年1月1周-2018年6月1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

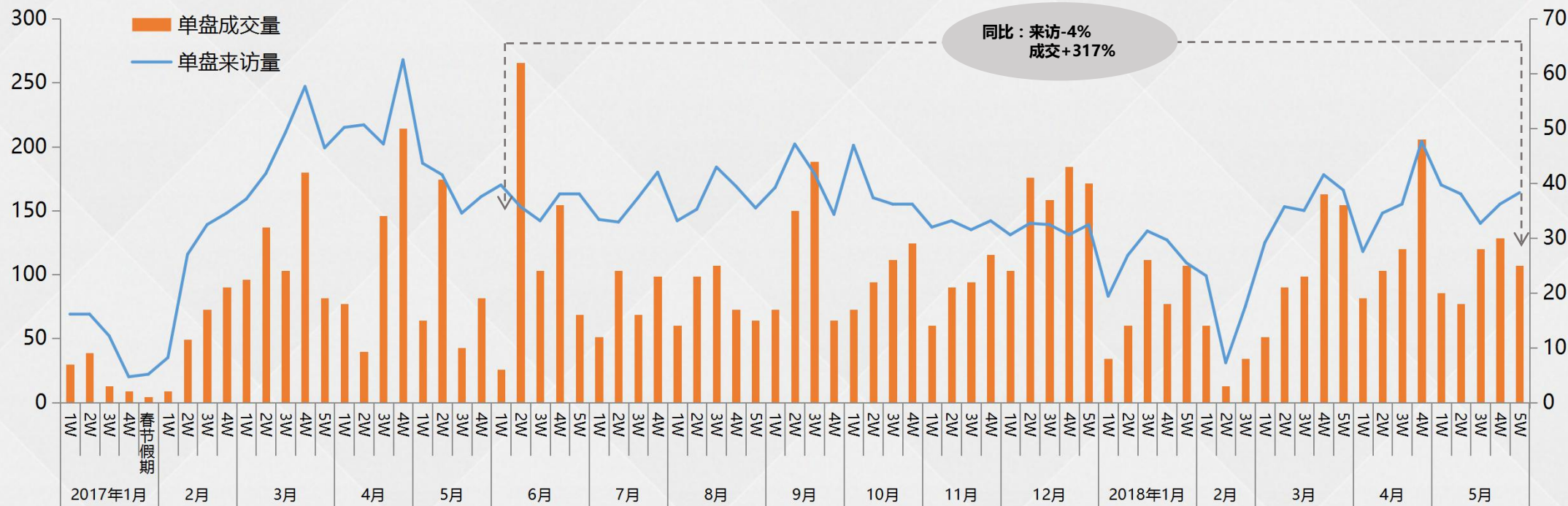
典型项目监控

5月5周，单盘平均来访164组，环比上涨6%，同比下降4%

单盘平均成交25套，成交环比下降17%，同比上升317%

2017年1月1周-2018年5月5周单盘平均来访、成交量走势图

单位：组



数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

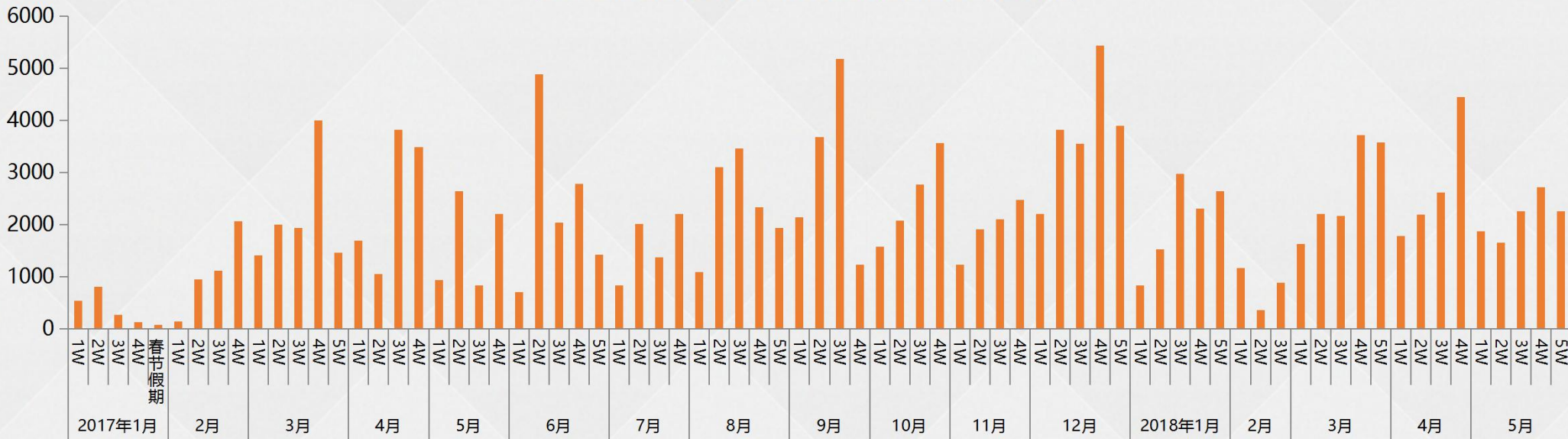


典型项目监控

5月5周实际成交总量**2256套**，环比下降**17%**，同比上升**217%**

单位：套

2017年1月1周-2018年5月5周整体成交量走势图



◆5月5周，实际监控到住宅项目136个，共计来访量22351，单盘平均来访量164次；其中住宅在售项目90个，共计成交2256套，单盘平均成交25套，其中无货在售项目34个，全新待售项目12个；

◆5月5周开盘项目4个，推出住宅852套，去化819套，占成交总量36%。

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：5月5周住宅平销套数TOP10较上周上升20%，市区平销套数比重持续增大

住宅销售：5月5周开盘加推项目仅4个，受开盘项目锐减影响，TOP20住宅销售套数较5月4周下降22%

5.28-6.3郑州市周度住宅平销项目成交套数TOP10

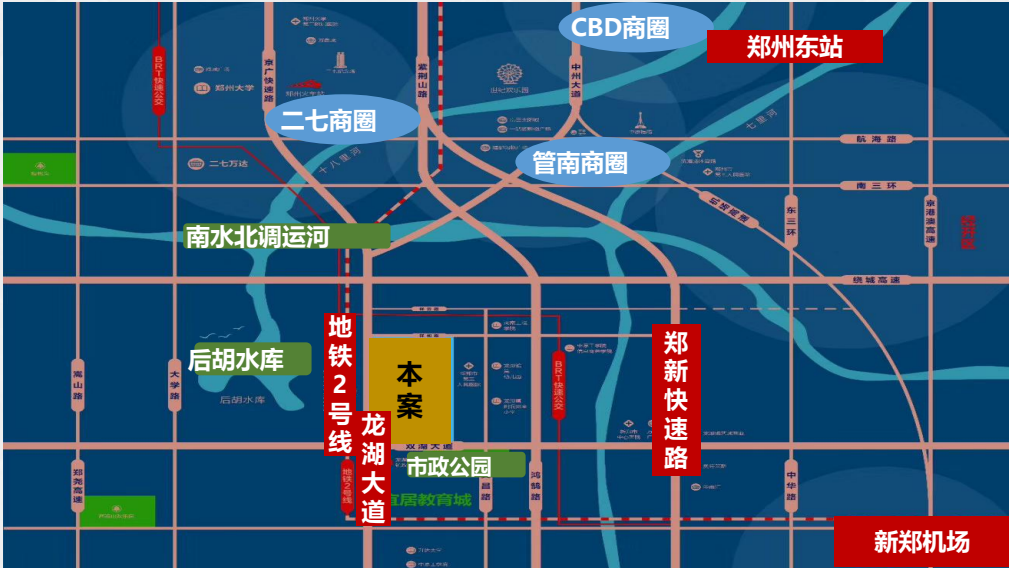
排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格 (元/㎡)	面积 (万㎡)
1	瀚宇天悦湾	荥阳	95	高层	7500	1.04
2	谦祥福晟兴隆城	惠济区	72	高层	15000	0.63
3	正商河峪洲	惠济区	62	高层洋房	11500 13500	0.66
4	碧桂园龙城天悦	荥阳	61	高层	8600	0.84
5	亚星金运外滩	二七区	59	高层	13500	0.68
6	清华大溪地	荥阳	46	高层	8800	0.49
7	东润玺城	荥阳	42	小高层	8900	0.48
8	郑州绿地城	二七区	41	高层	13000	0.42
9	正弘中央公园	航空港区	41	高层	10500	0.43
10	碧桂园龙城	荥阳	39	高层	7200	0.41

5.28-6.3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	金科御府	龙湖镇	423	11	东润玺城	荥阳	42
2	融创金林金水府	金水区	218	12	郑州绿地城	二七区	41
3	建业富力尚悦居	惠济区	128	13	正弘中央公园	航空港区	41
4	瀚宇天悦湾	荥阳	95	14	碧桂园龙城	荥阳	39
5	谦祥福晟兴隆城	惠济区	72	15	正商智慧城	龙湖镇	39
6	正商河峪洲	惠济区	62	16	金地格林小城	荥阳	35
7	碧桂园龙城天悦	荥阳	61	17	中建森林上郡	航空港区	27
8	亚星金运外滩	二七区	59	18	华南城中园	龙湖镇	26
9	亚新美好香颂	中牟	50	19	康桥悦蓉园	经开区	25
10	清华大溪地	荥阳	46	20	恒大城	高新区	25

新盘扫描-碧桂园双湖城（项目概况）

品牌房企碧桂园南龙湖首项目，装修交付，定位偏改善，目前0元入会中，预计2018年8月底首开



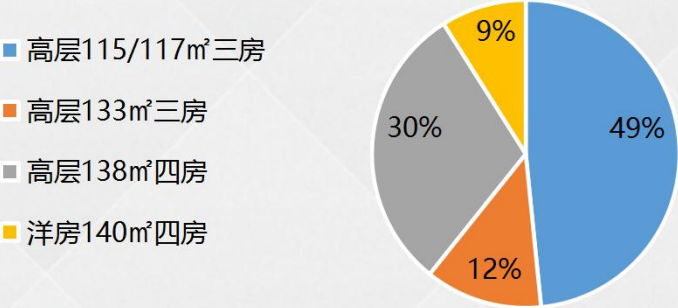
开发商	碧桂园控股有限公司	位置	双湖大道与京广快速路交汇处东北角200米（南龙湖双湖大道地铁站）
占地面积	340亩	建筑面积	76万㎡
容积率	3.4	装修	精装（标准待定）
绿化率	31%	销售团队	自销
物业类型	高层、洋房	总户数	4300
项目概况	➢ 碧桂园双湖城是碧桂园在南龙湖片区开发的首个项目，属于郑州南部宜居教育园区； ➢ 内部规划21栋高层，12栋洋房，户型为96-118㎡的三房、133-140㎡的四房和260㎡的五房，共计4300套；首推7栋高层和3栋洋房，高层层高2.9m，2T4/3T6设计，楼间距45-50m；另外内部配套1所幼儿园，1所小学，集中式商业街；人车分流，地下停车场北区2层/南区1层，车位比1:1 ➢ 周边配套：项目3公里范围内配套有华强国贸商业、龙湖广场、河南省第二人民医院、新郑第3人民医院、龙湖一中、龙湖二中、维岗中学，距离已通车的地铁城郊线双湖大道站约600m。		
目前阶段	2018年5月4日分别位于二七万达、福都广场以及千盛广场的三大临时展厅同时开放，目前0元入会中（任意银行定存5万3个月有效），预计8月开盘，高层1.15-1.2万/㎡，洋房标准层1.4-1.45万/㎡		
土地情况	2018年3月13日拿地，单价330万元/亩，楼面价1456元/㎡，底价成交		

新盘扫描-碧桂园双湖城（产品分析）

首批产品主力户型为高层115/117㎡三室两厅两卫，占比49%，其次为高层138㎡四房，占比30%



各户型套数占比



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积（㎡）	房型	套数
高层	1#	1D	2T4	33	133+115+115+133	115	3室2厅2卫	66
						133	3室2厅2卫	66
	5#	1D	2T4	33	138+117+117+138	117	3室2厅2卫	66
						138	4室2厅2卫	66
	6#	1D	2T4	33	133+115+115+133	115	3室2厅2卫	66
						133	3室2厅2卫	66
	7#	1D	2T4	33	138+117+117+138	117	3室2厅2卫	66
						138	4室2厅2卫	66
	9#	1D	2T4	32	138+117+117+138	117	3室2厅2卫	64
						138	4室2厅2卫	64
	10#	1D	3T6	31	138+115+115+115+115+138	138	4室2厅2卫	62
						115	3室2厅2卫	124
15#	1D	2T4	33	138+117+117+138	117	3室2厅2卫	66	
					138	4室2厅2卫	66	
高层合计								974
洋房	13#	3D	1T2	6	140+140/140+140/140+140	140	4室2厅2卫	36
	18#	2D	1T2	6	140+140/140+140/140+140	140	4室2厅2卫	24
	19#	3D	1T2	6	140+140/140+140/140+140	140	4室2厅2卫	36
洋房合计								96
总计								1070

备注：预计打造样板间数量：9个；面积段：95/115/117/138/140/260㎡

新盘扫描-碧桂园双湖城（户型赏析）

高层115/117㎡三室两厅两卫



户型特点分析：

- 1、户型方正，三开间朝阳；
- 2、南北通透，公共卫生间干湿分离
- 3、餐客一体,动静分离

高层133㎡三室两厅两卫



户型特点分析：

- 1、开间较窄，进深过长；
- 2、3+1灵活设计，满足不同人群均好性，超大观景阳台；
- 3、南北通透，公共卫生间干湿分离，主卧带独立衣帽间、卫生间

高层138㎡四室两厅两卫



户型特点分析：

- 1、三开间朝阳，户型方正；
- 2、餐客一体、动静分离；
- 3、公共卫生间干湿分离，南北通透

周度备案数据

- 商品房供应**0**万 m²，成交**19.80**万 m²
- 商品住宅供应**0**万 m²，成交**14.08**万 m²
- 商业供应**0**万 m²，成交**1.08**万 m²
- 写字楼供应**0**万 m²，成交**1.38**万 m²
- 公寓供应**0**万 m²，成交**2.03**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

5月5周商品房以及商品住宅、商办市场均无供应

5月5周商品住宅、写字楼成交环比下降明显，商业和公寓环比涨幅，商业均价涨幅明显

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 m²)	5.28-6.03	0	0	0	0	0
	环比 (%)	-100% ↓	-100% ↓	—	-100% ↓	—
成交面积 (万 m²)	5.28-6.03	19.80	14.08	1.08	1.38	2.03
	环比 (%)	-29% ↓	-36% ↓	10% ↑	-42% ↓	6%
成交金额 (亿元)	5.28-6.03	25.92	18.87	2.33	1.93	2.35
	环比 (%)	-29% ↓	-33% ↓	33%	-54% ↓	5%
成交均价 (元/ m²)	5.28-6.03	13088	13396	21680	13996	11555
	环比 (%)	0%	4%	22% ↑	-20% ↓	-1%

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

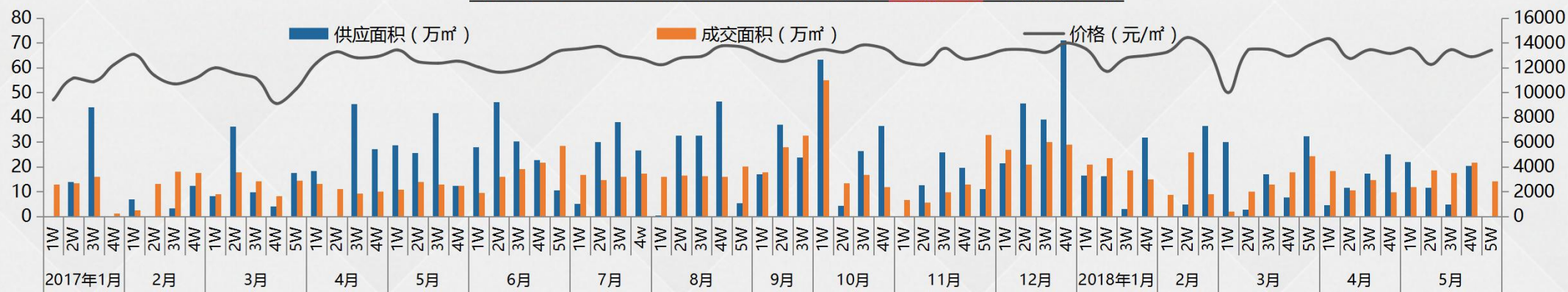
周度备案数据-各物业类型量价

商品住宅：5月5周商品住宅无供应；成交14.08万方，环比下降36%；

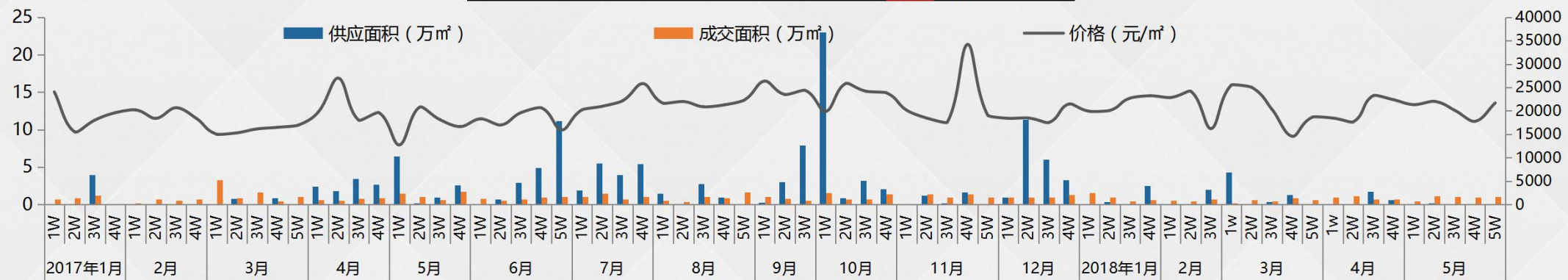
成交均价13396元/m²，环比涨幅4%

商业：5月5周商业无供应，成交1.08万方，成交均价21680元/m²，环比涨幅22%

郑州市区2017年1月1周-2018年5月5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5周**商业**周度供求分析

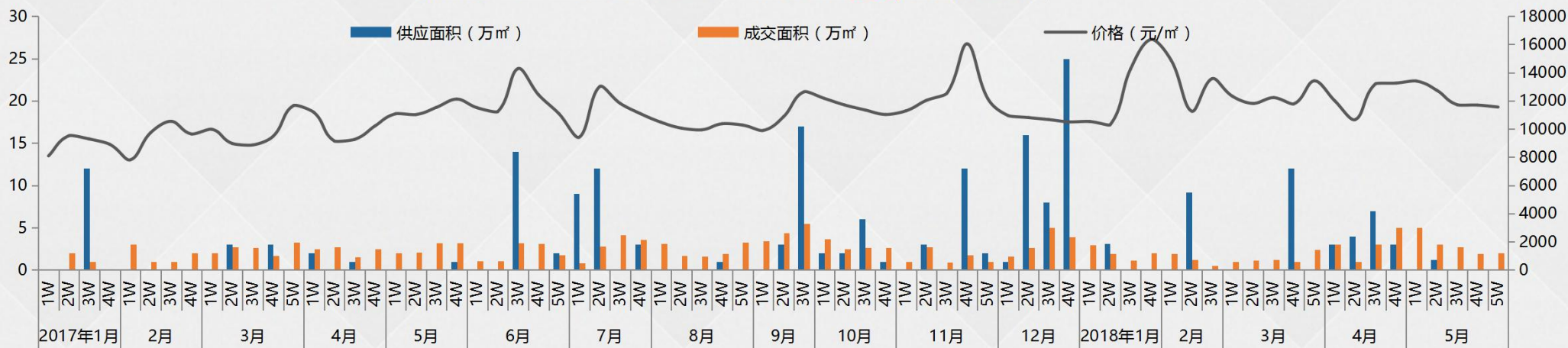


周度备案数据-各物业类型量价

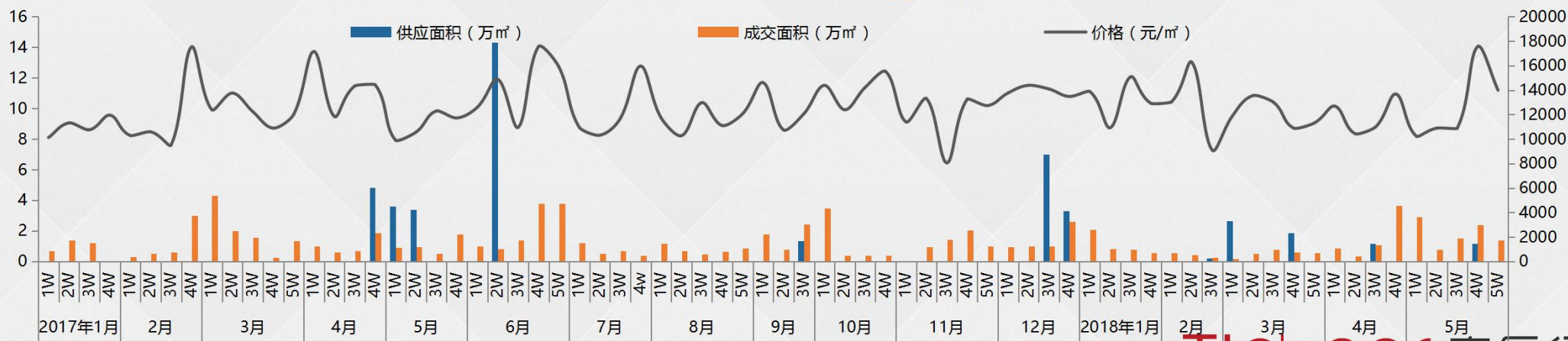
公寓：5月5周无供应，成交2.03万方，均价11555元/㎡，环比持平

写字楼：5月5周无供应，成交1.38万方，环比下降42%；均价13996元/㎡，环比下降20%

郑州市区2017年1月1周-2018年5月5周公寓周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年5月5周写字楼周度供求分析



周度备案数据-70P榜单

住宅：5月5周，住宅成交备案前三为：永威城、富力建业尚悦居、正商城

公寓：5月5周，公寓成交备案前三为：公园道1號、万科民安星辰、万科城

5.28-6.03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	永威城	管城区	2.01	1.75	176	8720
2	富力建业尚悦居	惠济区	1.12	1.78	101	15841
3	正商城	二七区	1.04	1.40	103	13497
4	建业春天里	郑东新区	0.96	1.02	75	10638
5	绿都澜湾	管城区	0.89	1.16	86	12974
6	公园道1號	高新区	0.62	0.97	63	15652
7	融创象湖一号	郑东新区	0.54	0.78	34	14339
8	东润城	郑东新区	0.51	0.54	49	10611
9	名门翠园	金水区	0.49	0.75	54	15385
10	碧源月湖	惠济区	0.49	0.61	43	12598

5.28-6.03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	公园道1號	高新区	0.24	0.26	47	10804
2	万科民安星辰	中原区	0.16	0.18	69	11241
3	万科城	高新区	0.14	0.13	45	9212
4	名门翠园	金水区	0.14	0.23	27	16147
5	江泰天宇国际	二七区	0.14	0.17	41	12229
6	正商书香铭筑	郑东新区	0.10	0.14	14	14185
7	锦绣山河	二七区	0.09	0.10	21	10919
8	锦艺国际轻纺城	中原区	0.09	0.08	15	9100
9	亚新橄榄城	二七区	0.08	0.09	22	10629
10	万科大都会	二七区	0.08	0.07	33	9110

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据
备注：永威城为团购房源集中备案

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>