

郑州市场周报(2018年第24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、财政部：2017年住房公积金缴存额比上年增长13.06% (2018.6.19)



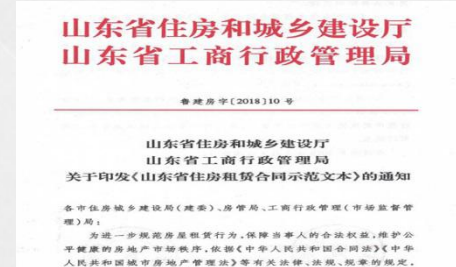
- 财政部、住建部和中国人民银行联合发布了《全国住房公积金2017年年度报告》(以下简称《报告》)。2017年,住房公积金缴存额18726.74亿元,比上年增长13.06%。截止17年年末,住房公积金缴存总额124845.12亿元,缴存余额51620.74亿元,分别比上年末增长17.68%和13.13%。
- 公积金实缴存单位262.33万个,实缴13737.22万人,分别比上年增长10.11%和4.15%;公积金提取人数4689.49万人,占实缴职工人数的34.14%,提取额12729.80亿元,比上年增长9.49%,提取率67.98%,比上年减少2.22%;公积金发放个人住房贷款254.76万笔、9534.85亿元,比上年降低22.21%和24.93%。

2、个人所得税法第七次大修 起征点拟上调至5K元/月 (2018.6.19)



- 6月19日,个人所得税法修正草案提请十三届全国人大常委会第三次会议审议,是1980年出台以来第七次大修。**个税起征点拟从3500元提高至每月5000元(每年6万元)**。
- 除了现在明确的个人基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、住房公积金等扣除项目和其他扣除项目继续执行的同时, **首次增加子女教育支出、继续教育支出、大病医疗支出、住房贷款利息和住房租金等5项专项附加扣除**; **工资、薪金,劳务报酬,稿酬,特许权使用费用等4项劳动性所得纳入综合征税范围,适用统一的超额累进税率**; **按月计算应纳税所得额调整按年计算,并优化调整部分税率级距,扩大3%、10%、20%三档低税率级距**; **反避税条款赋权税务机关进行纳税调整,需补征税款的,应当补征,并依法加收利息。**

3、山东：住房出租人不能单方面提高租金，单间人数不超两人 (2018.6.20)



- 山东省住房和城乡建设厅、山东省工商行政管理局6月19日印发《山东省住房租赁合同示范文本》，并规定自2018年7月1日起,各住房租赁企业、房地产中介在进行租赁业务时提供文本,供当事人阅读。
- 《合同文本》明确, **合同中未约定租金调整次数和幅度的,出租人不得在租赁期内单方面提高租金**; **承租人应向出租人提供实际居住人的信息,并及时将变动情况告知出租人**, **单间居住人数和人均承租面积应当符合当地人民政府的规定**。
- 6月19日,山东省房地产协会发布的《住房租赁经营服务规范》规定, **出租用于居住的房屋,承租人人均使用面积不得低于6㎡,单间居住人数不应超过2个成年人。**

行业热点-全国热点

4、河北：坚持遏制投机炒房，热点城市住房用地比例不低于25%（2018.6.20）



- 河北省住建厅转发《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，要求坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持**调控政策的连续稳定性、落实稳定房价、支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房**，确保房地产市场平稳健康发展。
- 抓紧调整住房和用地供应结构，有针对性的增加住房和用地有效供给，提高中低位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例，改进商品住房用地供应方式，建立房价地价联动机制；**热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地比例按不低于25%安排。**

5、贵阳土地出让采取“地价熔断”方式，土地市场将“限价”（2018.6.20）



- 贵阳市国土资源局官网发布简报称，为防止土地单价过高从而推高房价，促进房地产市场健康有序发展，贵阳市土地出让采取了“地价熔断”方式。
- 操作方法：**地块楼面地价到历史高价时转入竞配建面积、竞自持面积、竞配套设施等，有配建面积最多者作为最终竞得人**，在供应方面管理方面，要求市国土、土储、公共资源交易中心等部门负责，合理确定新增住宅供地价格，避免出现区域性总价、土地或楼面价新高等情况。此次出台“地价熔断”机制，是建立房价与地价联动机制，严防地价过快上涨。

6、财政部：将防控地方政府隐性债务风险，加快财税体制改革（2018.6.21）



- 6月21日，财政部在2017年中央决算报告中指出，将继续依法加强限额内地方政府债务管理，着力防控地方政府隐性债务风险；**加快出台修改后的预算法实施条例，抓紧制定中央与地方收入划分改革方案，抓紧完成消费税法、印花税法、关税法等草案的起草工作，加强财税政策对供给侧结构性改革的支持，促进结构优化升级与新动能加快成长，认真落实党中央、国务院有关决策部署，进一步加强地方政府债务风险防控。**

行业热点-全国热点

7、碧桂园与长沙政府携手打造人工智能科技新城（2018.6.22）



- 长沙市人民政府与碧桂园集团签署合作协议，联手在湖南湘江新区打造集产、学、研、金、用五位一体的人工智能科技新城。
- “湘江智谷·人工智能科技城”选址湘江新区核心起步区、岳麓山高新技术产业核心区，规划面积约14.34平方公里，将打造集创新、孵化、成果转化于一体的人工智能科技新城。未来5年，碧桂园集团将在长沙投资3000亿元，与长沙政府开展多项目、多层次、多维度的产城融合项目合作及投资计划，加快人工智能化产业发展，助推长沙国家智能制造中心的建设。
- 6月1日，碧桂园首个机器人产业园—碧桂园深圳机器人产业园正式开放，而“产业+地产+金融+应用场景”的发展模式，意味着碧桂园正在逐渐完成从单一地产到城市运营甚至智能制造的角色转换。

8、佳兆业集团：拟拆分佳兆业物业在港交所主板上市（2018.6.22）



- 6月22日，佳兆业集团控股有限公司称，公司建议拆分佳兆业物业集团，并在港交所主板上市。这是继碧桂园旗下板块碧桂园服务在香港主板上市后，又一家房企宣布分拆旗下物业板块上市，公司拥有佳兆业物业98.6%权益，分拆上市后，公司将拥有佳兆业物业不少于50%权益，佳兆业物业仍为该公司附属公司。
- 佳兆业物业集团成立于1999年，为佳兆业集团旗下所有从事物业管理业务的成员公司的控股公司。佳兆业物业独立市场化运营，目前已进驻全国40个城市，在管项目约160个，，服务业态涵盖住宅、商业、写字楼、旅游、大型场馆等领域，下辖17个区域公司及楼宇智能化、社区经营、网络可以等多个专业公司。

行业热点-河南/郑州热点

1、郑州至香港9月有望通高铁 行程预计不超7小时 (2018.6.19)



- 广深港高铁香港段最快今年9月有望开通。广深港高铁是我国“四纵四横”客运专线中，京广高速铁路至深圳、香港的延伸线，同时也是珠三角城际快速轨道交通网的骨干部分。
- 广深港高铁香港段开通时间初期每日计划开行动车127对，其中，本线列车114对，跨线列车13对。**13对跨线列车可通达北京、上海、石家庄、郑州、武汉、长沙、杭州、南昌、厦门、福州、汕头、昆明等城市；其中5对开往潮汕、1对开往郑州。**
- 未来经铁路由香港至广州南，将由现在2小时缩短至48分钟，目前郑州至广州用时5小时27分钟，以此来看，未来从郑州到香港用时应在7小时以内。

2、洛阳地企合作签约114个项目 涉及金额407亿元 (2018.6.21)



- 6月21日，洛阳市召开地企合作联席会议2018年第二次会议暨“三大改造”会议，强调要着力深化地企合作，实施“三大改造”，扩大开放招商，加快转型升级步伐，推进洛阳高质量发展。会议以**“强化开放招商、深化地企合作，学习格力经验、以‘三大改造’为切入点，加快推动产业升级，推进洛阳高质量发展”**为主题，共签约产业项目和开放招商项目114个，涉及金额407.31亿元。

3、把握功能定位加快建设国家中心城市 (2018.6.21)



- 6月21日，省长陈润儿到郑州市专题调研城市规划建设工作。他寄语郑州市，国家明确支持郑州建设国家中心城市，要抓住这一历史机遇，**把握功能定位、增强承载能力、着力提升品质，以高标准规划为引领，坚定朝着加快建设国家中心城市目标迈进。**要抓紧完善规划、落实规划，不断提升综合承载能力、持续发展能力、政府治理能力，不辱使命、不负期待，以高质量建设国家中心城市推动郑州在下一轮发展中走在前列。

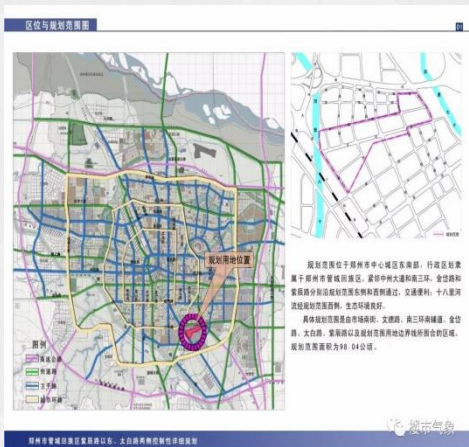
行业热点-河南/郑州热点

4、洛阳140个亿元以上重大项目集中开工 总投资503亿元 (2018.6.21)



- 洛阳市第二季度重大项目集中开工活动在偃师市举行。此次洛阳共集中开工亿元以上重大项目140个，总投资503亿元，年度计划投资192亿元。投资15亿元的洛阳万基沪新铝轻合金项目、投资10亿元的偃师高龙建筑产业园项目的工业代表项目46个，总投资169亿元，投资34亿元的二广高速城市区段两侧辅路及高速加宽项目、投资11亿元的牡丹广场地铁站配套设施及太原路下穿隧道工程项目为代表的城建交通与基础设施建设项目39个，总投资119亿元

5、郑州3502亩土地控规出炉，涉及住宅用地1700亩 (2018.6.22)



- 近日，郑州市城乡规划局网站公布了4个片区的控制详细规划的批前公示，管城区、中原区、二七区等行政区域划共3502亩土地（233.47公顷），住宅用地占1666.455亩。
- 管城区：规划范围是由市场南街、文德路、南三环南辅道、金岱路、太白路、紫辰路以及规划范围用地边界线所围合的区域，规划范围面积为98.04公顷。该片区规划涉及二类居住用地8块，共计463451平方米，约合695.1765亩。
- 中原区：中原区前进路西、秦岭路东、中原西路两侧区域；郑上路、杭州路、阳春路、中州路围合区域，用地面积：45.97 公顷，规划共涉及二类居住用地11块，共计306513平方米，约合459.7695亩。西四环路、陇海路、站前大道、辅道南路、庄文璐、星空路围合的区域。规划范围内总用地面积为33.47公顷。规划共涉及二类居住用地2块，共计118227平方米，约合177.3405亩，用地兼容性均为商务用地。
- 二七区：左江路南、尧山路西、绕城高速辅道北、嵩山南路东，用地面积：55.99 公顷，规划共涉及4块二类居住用地，共计222779平方米，约合334.1685亩。

土地速览

本周市本级供应2宗，近郊供应9宗

本周大郑州土地成交速览

供应



11宗，548亩

成交

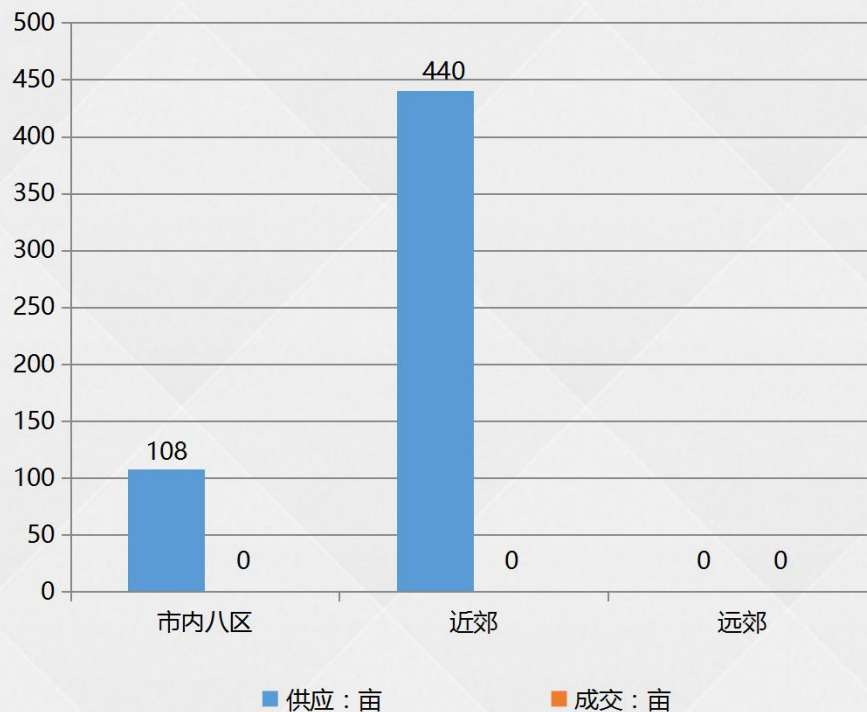


无成交

价格



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-郑州本级

本周郑州本级土地供应、成交分布图



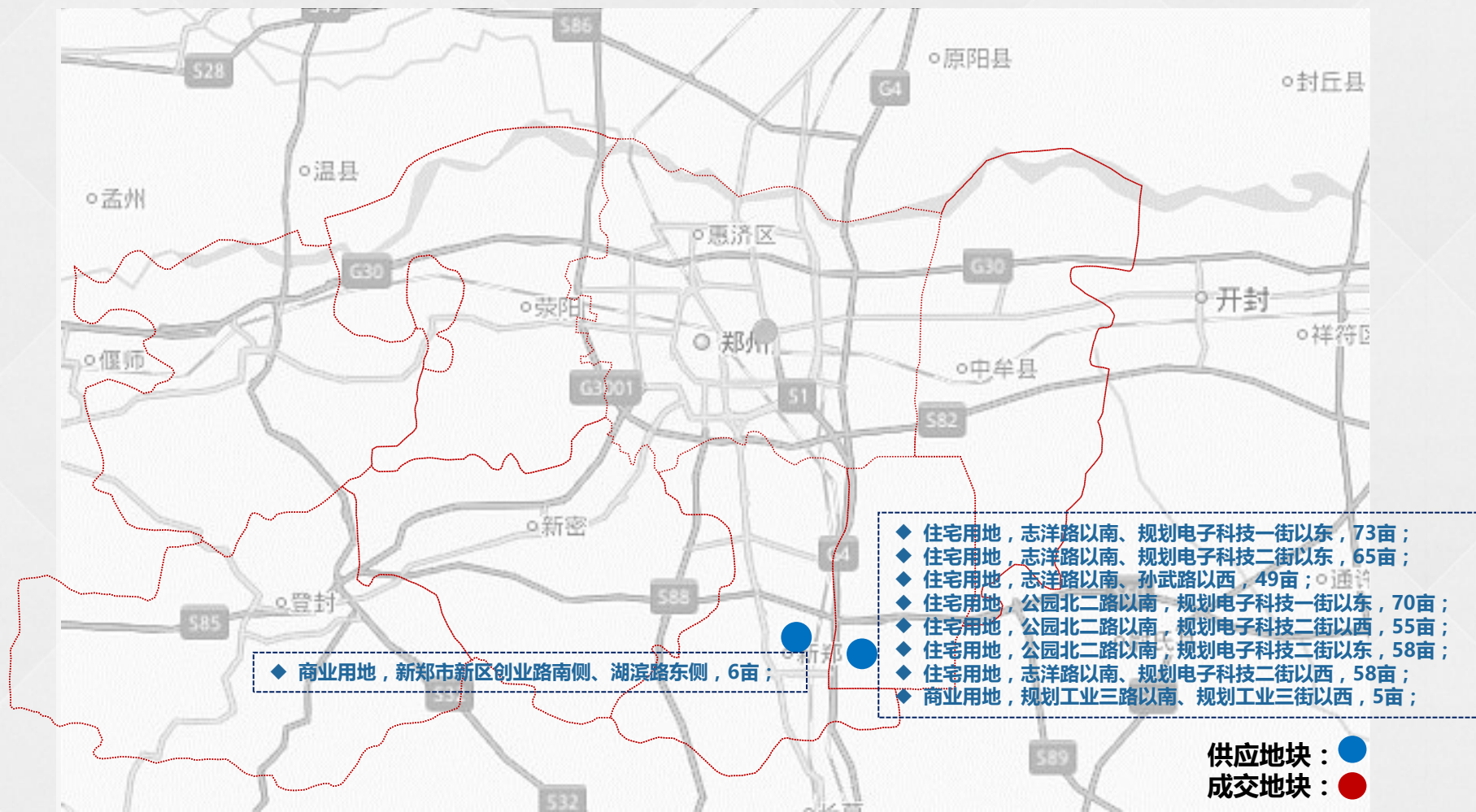
本周郑州市本级土地供应信息

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
2018/6/21	2018/7/25	郑政出〔2018〕91号(网)	豫五路北、富国 路东	管城区	73	城镇住宅	> 1.0 , < 2.5	< 60	< 20	> 30	36715	503	70	18358	55115	73430	振兴/小李庄
2018/6/22	2018/7/26	郑政出〔2018〕92号(网)	二里岗南街南、 未来路西		35	城镇住宅	> 1.1 , < 4	< 100	< 24	> 25	29761	842	70	14881	44661	59522	中博片区(原 杨庄村)
合计					108	—											

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（新郑）

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
2018/6/20	2018/7/24	新郑出（2018）15号 （网）	新郑市新区创业路南侧、湖滨路 东侧	新郑市区	6	商业	>3，≤6	——	≤60	≥20	1493	230	40	1493	——
合计					6	——									

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（航空港区）

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
2018/6/20	2018/7/23	郑港出〔2018〕52号 (网)	志洋路以南、规划电子科技一街 以东	航空港区	73	住宅	>1, < 2.5	<80	<30	>30	26818	365	70	13409	——
2018/6/20	2018/7/23	郑港出〔2018〕53号 (网)	志洋路以南、规划电子科技二街 以东	航空港区	65	住宅	>1, < 2.5	<80	<30	>30	23868	365	70	11934	——
2018/6/20	2018/7/23	郑港出〔2018〕54号 (网)	志洋路以南、孙武路以西	航空港区	49	住宅	>1, < 2.5	<80	<30	>30	17868	366	70	8934	——
2018/6/20	2018/7/23	郑港出〔2018〕55号 (网)	公园北二路以南，规划电子科技 一街以东	航空港区	70	住宅	>1, <2	<60	<30	>30	24695	355	70	12348	——
2018/6/20	2018/7/23	郑港出〔2018〕56号 (网)	公园北二路以南，规划电子科技 二街以西	航空港区	55	住宅	>1, <2	<60	<30	>30	19691	357	70	9846	——
2018/6/20	2018/7/23	郑港出〔2018〕57号 (网)	公园北二路以南，规划电子科技 二街以东	航空港区	58	住宅	>1, <2	<60	<30	>30	20835	357	70	10418	——
2018/6/20	2018/7/23	郑港出〔2018〕123号 (网)	志洋路以南、规划电子科技二街 以西	航空港区	58	住宅	>1, < 2.5	<80	<30	>30	21316	365	70	10658	——
2018/6/20	2018/7/23	郑港出〔2018〕66号 (网)	规划工业三路以南、规划工业三 街以西	航空港区	5	商业	<0.5	<120	<20	>25	1853	405	40	927	——
合计					434	——									

备注：郑港出〔2018〕66号（网）地块采取无底价网上挂牌方式出让，最高价格的出价人即为竞得人；郑港出〔2018〕52号（网）、53号（网）、54号（网）、55号（网）、56号（网）、57号（网）、123号（网）地块采取无底价网上挂牌方式出让，达到熔断地价后采用网上一次性竞地价方式确定土地竞得人，竞价规则按照《郑州航空港经济综合实验区 郑州新郑综合保税区党政办公室关于印发郑州航空港经济综合实验区国有建设用地（住宅）使用权网上挂牌交易限价竞买暂行办法的通知》（郑港办〔2018〕110号）的相关规定执行。

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

本周住宅项目开盘10个，推出住宅**2808套**，去化**2568套**，去化率**91%**；



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
万向湖畔晓风	高层（精装）	270	265	98%
阳光城丽景公馆	高层（精装）	338	287	85%
建业比华利庄园	高层、洋房（毛坯）	376	351	93%
华南城中园	高层（毛坯）	112	109	97%
五龙新城	高层（精装）	340	340	100%
华瑞紫韵城	高层（毛坯）	296	280	95%
泰山誉景	高层（毛坯）	396	326	82%
万科天伦紫台	高层（精装）	215	202	94%
绿地璀璨天城	高层（毛坯）	330	330	100%
碧桂园峯景	高层（毛坯）	135	78	58%
合计		2808	2568	91%

开盘活动-万向湖畔晚风

6月23日上午针对高层5#、6#进行首开，现场选房，共推出270套，去化265套，去化率为98%

5月5日启动认筹，前期认筹约400组，开盘当天到访约380组



项目位置	郑东新区 博学路东、薛夏街北				
开发企业	河南致创置业有限公司				
代理公司	盛励				
占地	48亩	建面	12.8万㎡	容积率	3.99
推出套数	270		成交套数	265	
到访成交率	70%		去化率	98%	
成交价格	成交均价21000-22000元/㎡				
竞品价格	鼎天东尚19500元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①0元入会享5000元优惠；②认筹交3万抵5万元；③一次性付款优惠4%；首付50%以上优惠2%；④按时签约优惠1%；				
交房标准	精装修（精装标准未释放）				
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
	高层	5#	1	2T3	27F	三室两厅两卫	112㎡	27	265	98%
						四室两厅两卫	138㎡	54		
		6#	2	东2T3、西2T4	27F	三室两厅一卫	95㎡	54		
						三室两厅两卫	112㎡	27		
						四室两厅两卫	131-138㎡	108		
	合计							270	265	98%

开盘活动-阳光城丽景公馆

6月24日二期**高层5#**进行现场摇号选房，共推出**338套**，截至开盘结束去化**287套**，去化率**85%**

截止开盘累计蓄客约**380组**，当天到访客户约**360组**



项目位置	中原区 中原路西三环交叉口东南				
开发企业	郑州鑫岚光房地产开发有限公司				
代理公司	自销				
占地	49亩	建面	24..4万㎡（二期）	容积率	5.85
推出套数	338		成交套数	287	
到访成交率	80%		整体去化率	85%	
成交价格	均价16000元/㎡（精装）				
竞品价格	碧桂园西湖16000元/㎡（精装）				
优惠方式	①认筹2万抵7万；②开盘当天优惠2%				
交房标准	精装修（1500元/㎡）				
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（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	2	2T5	34F（ 一层物 业用房 ）	两室两厅一卫	73m²	68	287	85%
						三室两厅一卫	91m²	202		
						三室两厅两卫	112m²	68		
	合计							338	287	85%

开盘活动——建业比华利庄园

6月23日针对二期小高层**21#、28#、30#**，洋房**29#、12#、22#**开盘，共推出**376套房源**，去化**351套**，去化率**93%**；5月20日开始认筹，截止开盘当天认筹**683组**左右，开盘当天到访**547组**



项目位置	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				
代理公司	同峰、自销				
占地	162亩（二期）	建面	27.23万㎡（二期）	容积率	1.8（二期）
推出套数	376		销售套数	351	
到访成交率	64%		整体去化率	93%	
成交价格	小高层均价7200-7300元/㎡ 9F洋房成交均价8300-8500元/㎡ 11F洋房均价7500-7800元/㎡				
竞品均价	正弘悦云庄：8F洋房均价：7800-8100元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①按揭1%；②一次性5%；③开盘1%+签约1%+认筹1万抵3万				
交房标准	毛坯				
备注	一次性客户先选，依照签到顺序；一次性客户选完，按揭客户摇号选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	21#	1	2T4	18F	120㎡	三室两厅两卫	34	242	93%
						105㎡	三室两厅两卫	34		
		28#	2	2T3	16F/18F	120㎡	三室两厅两卫	64		
						85㎡	三室两厅一卫	32		
		30#	2	2T3	16F	120㎡	三室两厅两卫	64		
						85㎡	三室两厅一卫	32		
	洋房	29#	2	1T2	11F	127㎡	三室两厅两卫	44	43	98%
		12#	2	1T2	9F	142㎡	四室两厅两卫	36	66	92%
		22#	2	1T2	9F	127㎡	三室两厅两卫	36		
	合计								376	351

开盘活动—华南城中国

6月23日上午针对高层**35#**进行现场摇号选房，共推出**112套**，去化**109套**，去化率为**97%**

前期认筹累计蓄客**380组**左右，到访客户**280组**左右



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				
代理公司	自销				
占地	450亩	建面	120万㎡	容积率	2.99
推出套数	112		销售套数	109	
到访成交率	40%		整体去化率	97%	
成交价格	均价：122㎡成交均价8600-8900元/㎡ 89㎡成交均价9000-9300元/㎡ 143㎡成交均价8700-9000元/㎡				
竞品价格	龙湖锦艺城高层毛坯11000元/㎡				
优惠方式	①认筹1万抵3万；②开盘优惠1%；③签约优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；无首付分期；限购区，项目与新郑政府达成协议：无购房资格的客 户实行“买/租商铺”的包装硬过办法				

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	35#	1	2T4	28F	三室两厅一卫	89㎡	56	56	100%
						三室两厅两卫	122㎡	28	28	100%
						四室两厅两卫	143㎡	28	25	89%
	合计							112	109	97%

开盘活动—五龙新城

6月20日晚上19点针对二期**高层3#**开盘，共推出房源**340套**，截止开盘结束去化**340套**，去化率**100%**

项目5月12日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**800组**



项目位置	高新区 五龙口南路与冉屯东路交叉口				
开发企业	郑州建业高新置业有限公司				
代理公司	易居				
占地	二期52亩	建面	二期24万㎡	容积率	5.14
推出套数	340	成交套数		340	
到访成交率	——	整体去化率		100%	
成交价格	均价15100元/㎡				
竞品价格	碧桂园西湖精装高层16000元/㎡				
优惠方式	①会员优惠3%；②选房优惠1%；③新品优惠1%； ④按时签约优惠1%；⑤付款方式优惠2				
交房标准	精装（标准未释放）				
备注	五证齐全；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	3#	2	2T5	34F	两室两厅一卫	78㎡	136	136	100%
						三室两厅一卫	96㎡	68	68	
						三室两厅一卫	102㎡	68	68	
						三室两厅两卫	123㎡	68	68	
	合计							340	340	100%

开盘活动-华瑞紫韵城

6月21日针对**星园1#**开盘，6月23日针对**星园2#**开盘，共推出**296套**，去化**280套**，去化率为**95%**

4月9日开始蓄客，截止开盘累计认筹约**400组**



项目位置	中原区 郑上路与站前大道交叉口东南角				
开发企业	郑州华瑞紫韵置业有限公司				
代理公司	中原				
占地	640亩	建面	182万㎡	容积率	4.2
推出套数	296		成交套数	280	
到访成交率	——		整体去化率	95%	
成交价格	高层13300元/m²				
竞品价格	汇泉西悦城高层均价12600元/m²（毛坯）				
优惠方式	①认筹交3万优惠5% ②按时交首付优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	①五证齐全；线上选房 ②开发商垫资进行首付分期，首次缴纳10%，2018年12月份缴纳10%，2019年5月份缴纳剩余的10%，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
	高层	1#/2#	1	3T5	30F	两室两厅一卫	75㎡	60	280	95%
						三室两厅一卫	89㎡	120		
						三房两厅一卫	115㎡	116		
	合计							296	280	95%

开盘活动-泰山誉景

6月23日针对**一期9号地高层1#和2#-A**进行首次开盘，共计推出**396套**房源，去化**326套**，去化率**82%**

项目6月3日启动认筹，截止开盘累计认筹客户约**600组**



项目位置	金水区 花园路与北三环交会处东100米路北				
开发企业	河南坤众置业有限公司				
代理公司	易居				
占地	327亩	建面	87万㎡	容积率	3.99
推出套数	396		成交套数	326	
到访成交率	——		整体去化率	82%	
成交价格	17000元/㎡				
竞品价格	紫檀华都高层16000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	① 认筹交5万优惠8万；②按揭优惠1%，全款优惠3%； ③定存两万享一万				
交房标准	毛坯				
备注	①五证齐全；②支付宝选房；③绑定车位30万/个				

推售房源	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#	2	30F	2T5	73㎡	两室两厅一卫	56	326	82%
						81㎡	两室两厅一卫	112		
						101㎡	三室两厅一卫	56		
						119㎡	三室两厅一卫	56		
		2#A	1	21F	2T6	81㎡	两室两厅一卫	20		
						90㎡	三室两厅一卫	57		
						101㎡	三室两厅一卫	20		
						118㎡	三室两厅一卫	19		
	合计								396	326

开盘活动-万科天伦紫台

6月23日晚20点针对三期高层7#、10#房源进行线上选房，共计推出215套，去化202套，去化率94%

6月16日启动认筹，截止开盘累计认筹320组



项目位置	惠济区 文化路大学路交汇处				
开发企业	郑州天伦万科房地产开发有限公司				
代理公司	自销&易居				
占地	96.6亩	建面	24.8万㎡	容积率	3.0
推出套数	215		成交套数	202	
到访成交率	——		整体去化率	94%	
成交价格	15700-16300元/㎡				
竞品价格	美景麟起城高层：14300-15600元/㎡（精装）				
优惠方式	① 认筹交5000享10000 ② 开盘当天优惠1% ③ 按时签约优惠1% ④ 蓝卡会员优惠2%				
交房标准	精装修（标准未释放）				
备注	五证齐全				

推售房源	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
	高层	7#	2	2T4	26F	三室两厅一卫	86㎡	102	202	94%
						四室两厅两卫	128㎡	25		
		10#	1	2T5	19F	三室两厅一卫	89㎡	88		
	合计							215	202	94%

开盘活动—绿地璀璨天城

6月24日上午针对高层**16#**进行现场摇号选房，推出**50-59m²**小户型共**330套**，去化**330套**，去化率为**100%**

前期认筹累计蓄客**600组**左右，到访客户**550组**左右



项目位置	惠济区 江山路与北环路交叉口				
开发企业	绿地集团				
代理公司	泰辰				
占地	472亩	建面	135万㎡	容积率	3.9
推出套数	330		销售套数	330	
到访成交率	60%		整体去化率	100%	
成交价格	均价：13500-14000元/㎡				
竞品价格	旭瑞和昌花漾里14700元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①认筹1万抵2万； ②0元入会优惠4000元； ③开盘优惠1%；④按时签约优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	无证开盘				

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	16#	1	4T10	33F	一室一厅一卫	59㎡	33	33	100%
							51㎡	33	33	100%
							59㎡	33	33	100%
							57㎡	165	165	100%
							51㎡	33	33	100%
							56㎡	33	33	100%
	合计							330	330	100%

开盘活动-碧桂园峯景

6月18日针对**高层28#**进行首开，共计推出房源**135套**，去化**78套**，去化率**58%**
项目前期认筹客户约**304组**，当天到访客户约**100组**



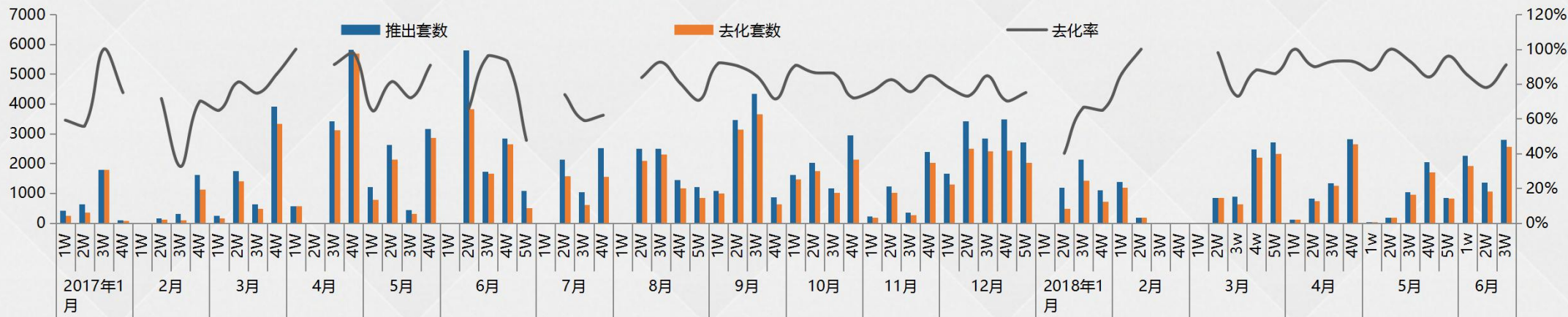
项目位置	经开区 航海路与九曲路交汇处				
开发企业	郑州碧海置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	53.3亩	建面	12.5万㎡	容积率	3.5
推出套数	135		成交套数	78	
到访成交率	78%		去化率	58%	
成交均价	11616元/㎡				
竞品价格	金地名悦12700 元/㎡（精装）				
优惠方式	①认筹1万抵3万；②按揭30%首付优惠2%；③50%首付优惠3%，全款优惠8%，全款一月分期付优惠6%；④按时签约优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	28#（01-03户）	1	3T6	34F	三室两厅一卫	99㎡	102	63	62%
						三室两厅两卫	126㎡	17	11	65%
						四室两厅两卫	141㎡	16	4	25%
	合计							135	78	58%

开盘效果监控

6月3周主城区开盘项目8个，郊县开盘2个，整体去化率91%，成交均价14375元/m²

2017年1月1周-2018年6月3周开盘推售



单位：元/m²

2017年1月1周-2018年6月3周开盘项目价格走势



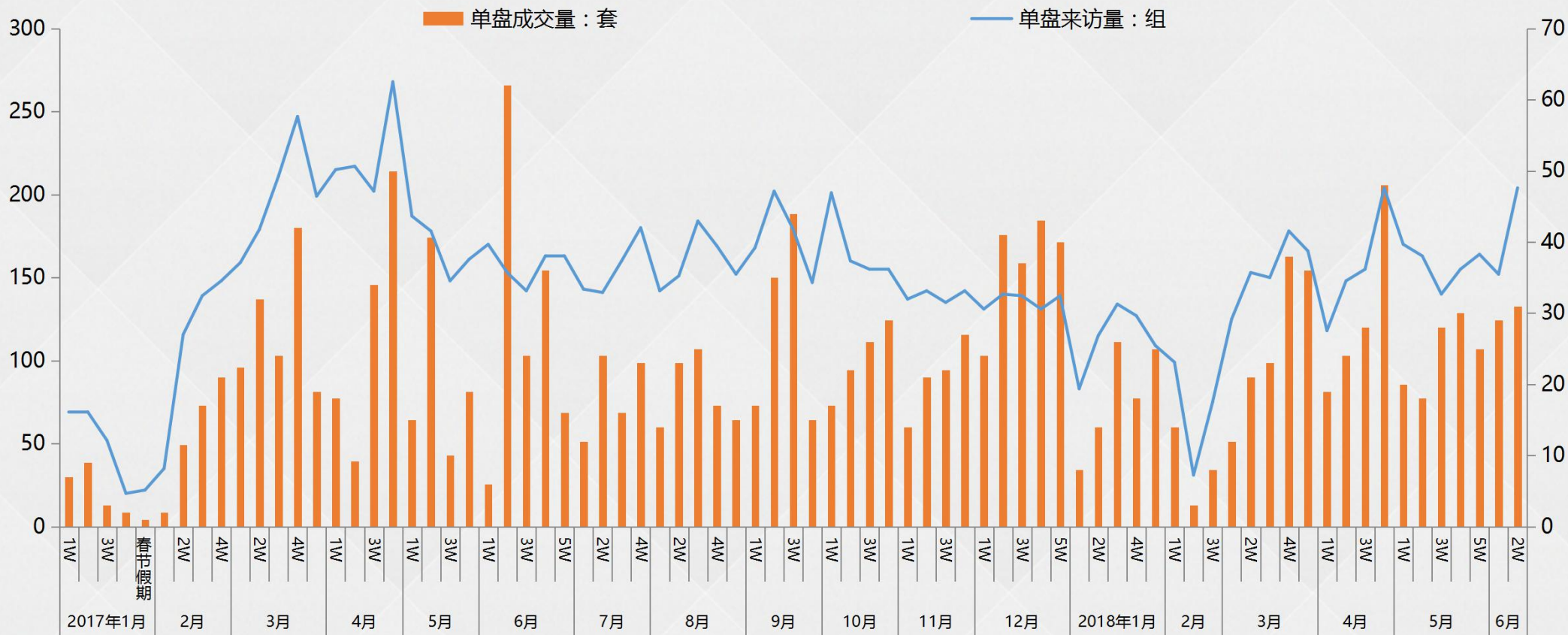
数据来源：1、泰辰行技术中心，市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

6月2周，单盘平均来访204组，环比上升34%，同比上升33%

6月2周，单盘平均成交31套，成交环比上升7%，同比下降50%

2017年1月1周-2018年6月2周单盘平均来访、成交量走势图

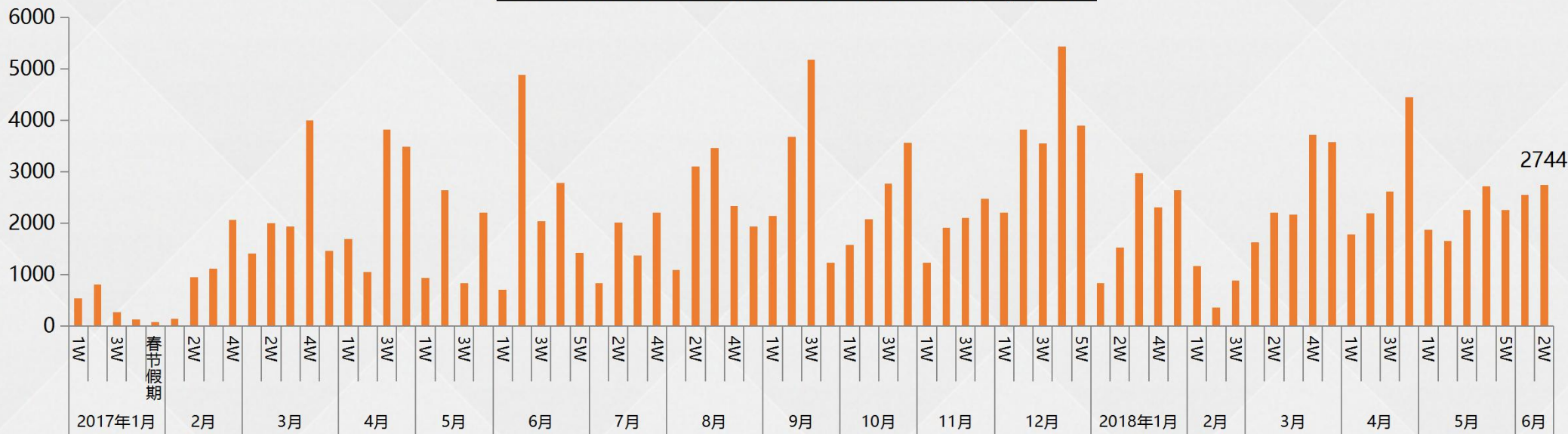


数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

6月2周实际成交总量2744套，环比上升7%，同比下降44%

2017年1月1周-2018年6月2周整体成交量（套）走势图



◆ 6月2周实际监控住宅项目138个，共计来访量28156组，单盘平均来访204组；其中监控在售项目89个，共计成交2744套，单盘平均成交31套，其中无货在售项目39个，全新待售项目10个；

◆6月2周开盘8个住宅项目，推出住宅1372套，去化1070套，占成交总量39%。（其中去化90%以上项目3个）

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：6月2周住宅平销套数TOP10环比持平，仍保持较高水平

住宅销售：6月2周开盘加推项目10个，开盘项目数环比增加25%，推货量环比下降3%，市场热度不减

6.11-6.17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	清华大溪地	荥阳	72	小高层	9300	0.71
2	亚星金运外滩	二七区	59	高层	13600	0.67
3	碧桂园龙城天悦	荥阳	53	高层	8600	0.58
4	康桥悦蓉园	经开区	40	高层	16800	0.35
5	正商河峪洲	惠济区	38	高层洋房	11500 13500	0.47
6	汇泉西悦城	中原区	36	高层洋房	11800 15000	0.38
7	名门紫园	中牟	36	小高层	14500	0.42
8	郑州绿地城	二七区	35	高层	12600	0.39
9	正商智慧城	龙湖镇	35	高层	10200	0.44
10	金地格林小城	荥阳	33	高层洋房	8300 11000	0.41

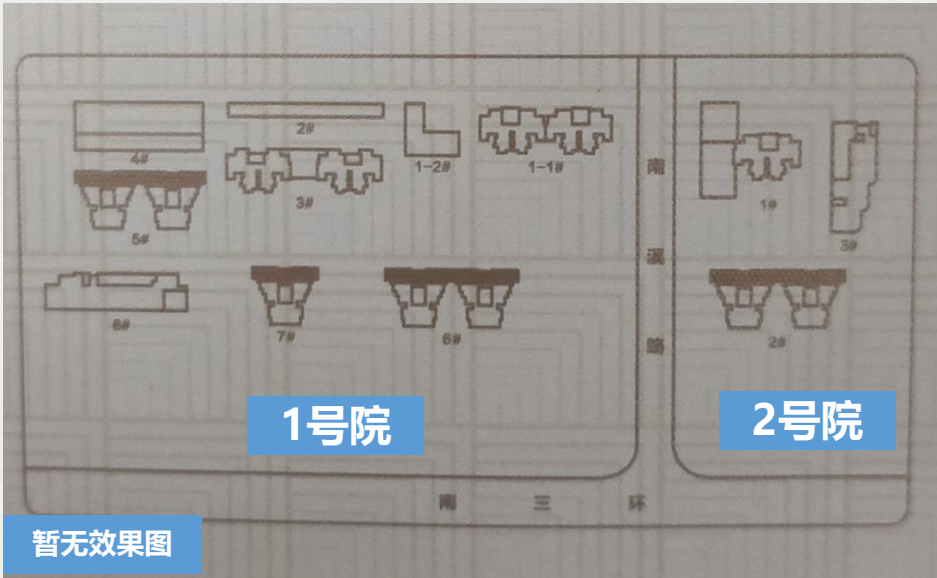
6.11-6.17郑州市周度**住宅销售**项目成交套数TOP20

序号	项目名称	区域	成交	序号	项目名称	区域	成交
1	名门翠园	金水区	263	11	亚星金运外滩	二七区	59
2	谦祥福晟兴隆城	惠济区	230	12	碧桂园龙城天悦	金水区	53
3	保利文化广场	高新区	221	13	融创观澜壹号	中牟	42
4	建业春天里	中牟	143	14	康桥悦蓉园	经开区	40
5	雅居乐春森湖畔	郑东新区	131	15	正商河峪洲	惠济区	38
6	路劲国际城	中牟	109	16	汇泉西悦城	中原区	36
7	亚新美好城邦	金水区	108	17	名门紫园	中牟	36
8	旭辉正荣首府	二七区	103	18	郑州绿地城	二七区	35
9	正商家河家	惠济区	88	19	正商智慧城	龙湖镇	35
10	清华大溪地	荥阳	72	20	公园道1號	高新区	34

备注：1、数据来源为实际监控数据；2、字体标红项目为当周开盘或加推项目

新盘扫描-鑫苑·德润珺园（项目概况）

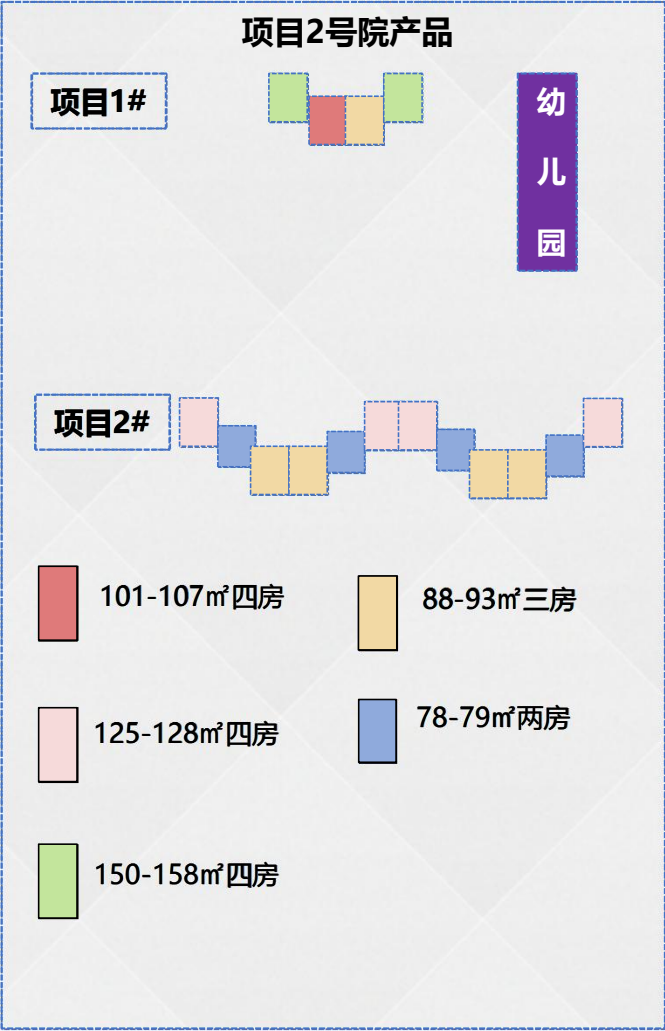
三环内+成熟城市配套+项目精装交付+产品线丰富



开发商	河南德润置业有限公司	位置	二七区南三环与行云路交会处东北角
占地面积	24.6亩（项目2号院）	建筑面积	4.8万㎡
容积率	3.8	装修	精装（标准未释放）
绿化率	28%	销售团队	自销
物业类型	高层	总户数	412
项目概况	➢ 项目位于二七区南三环行云路交汇处，由鑫苑德润联合开发；项目一块地分2个院开发，目前1号院为德润员工团购房，不对外出售 ➢ 项目2号院占地24.6亩，共规划3栋楼，1#（2T4，1D，25F）、2#（2T6，2D，27F）为住宅，3#为幼儿园，整体建筑风格为现代主义；户型面积77㎡两房-155㎡四房 ➢ 周边配套：项目属于三环内项目，周边城市配套完善，交通便利，规划2条地铁线（7号线预计2022年12月开通、14号线预计2019年7月）且在二七万达商圈辐射范围内；		
目前阶段	项目展厅于2018年6月22日正式对外开放，目前已拿4证，预计7月底全推		

新盘扫描-鑫苑·德润珺园（产品分析）

项目总体定位为刚需，其中规划2栋高层共计412套房源，产品面积区间78㎡两房-158㎡四房，主力户型为88-93㎡三房，占比约32%



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	面积（㎡）	房型	套数	占比
高层	1#	1	2T4	25	150-159	4室2厅2卫	50	12%
					101-107	4室2厅1卫	25	6%
					88-93	3室2厅1卫	25	6%
	2#	2	2T6	27	125-128	4室2厅2卫	104	25%
					88-93	3室2厅1卫	104	25%
					78-79	2室2厅2卫	104	25%
	合计						412	100%

各户型套数占比

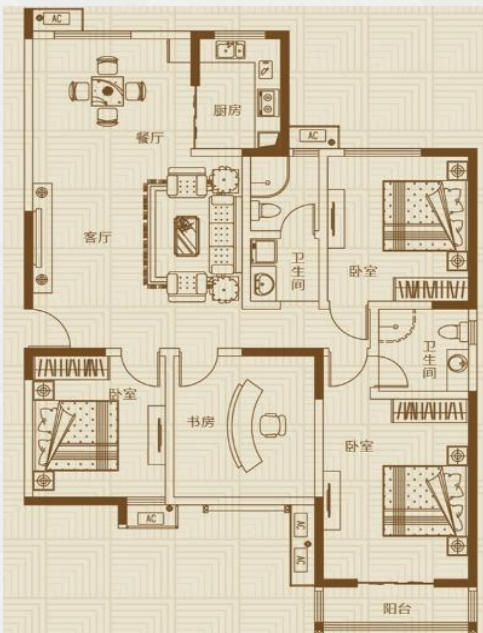


新盘扫描-鑫苑·德润珺园 (户型分析)

项目户型整体来说设计一般：户型设计整体不够方正、多户型南北不通透，通风效果差

户型亮点：特别注重主卧的居住舒适度，主卧尺寸较大、带阳台、大户型套房设计

高层150-159㎡四室两厅两卫



户型分析：

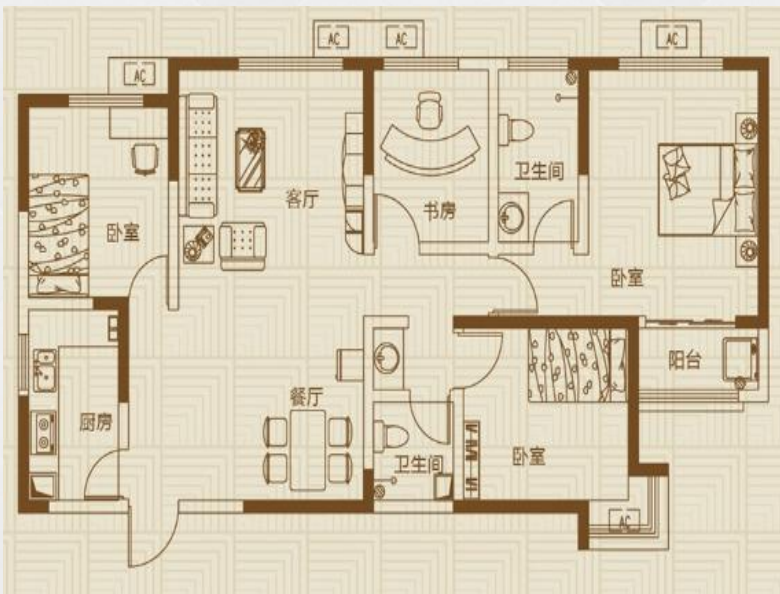
优点：

主卧套房设计且带阳台，居住舒服度较高，紧邻餐厅方便日常餐饮，三开间朝南采光效果好

缺点：

户型南北不通透、通风效果较差；动静分区，无生活阳台

高层125-128㎡四室两厅两卫



户型分析：

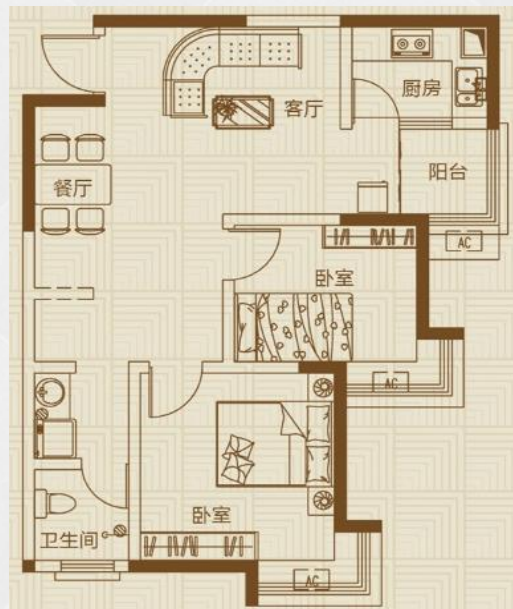
优点：

户型方正、无浪费面积，南北通透，全明户型，主卧带卫生间，带阳台居住舒适度较高，厨房紧邻餐厅，方便日常餐饮

缺点：

客卧距离卫生间距离较远，无生活阳台

高层78-79㎡两室两厅两卫



户型分析：

优点：

卫生间干湿分离、餐客一体、双卧均可采光、厨房带生活阳台

缺点：

户型不够方正、南北不通透、通风效果较差，次卧仅能一半采光，门口正对客厅，隐私性差，厨房紧邻客厅，影响会客体验

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

周度备案数据

- 商品房供应**66.39**万 m²， 成交**35.88**万 m²
- 商品住宅供应**65.17**万 m²， 成交**29.58**万 m²
- 商业供应**1.23**万 m²， 成交**1.54**万 m²
- 写字楼供应**0**万 m²， 成交**0.70**万 m²
- 公寓供应**0**万 m²， 成交**3.48**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 - (6.11-6.17) 新增供应项目

新增供应项目共15个，预售总建面66.39万㎡，住宅建面65.17万㎡

预售项目名称	区域	预售物业类型	预售楼栋	本周预售总建面(万㎡)	住宅建面(万㎡)	住宅套数	非住宅建面(万㎡)	非住宅套数	预计开盘价格(元/㎡)
亚星金运外滩	二七区	高层+商业	1-3#、6-9# 4-5#、10-12#	30.62	29.66	2460	0.01	52	毛坯13700
汇泉西悦城	中原区	高层	1#、13-15#	7.37	7.37	833	0	0	毛坯12600
万科天伦紫台	惠济区	高层	4#7#10#	5.12	5.12	492	0	0	已开盘：精装16000
谦祥福晟兴隆城	惠济区	高层+商业	6#11#	4.63	4.48	432	0.00	8	已开盘：毛坯15500
融侨悦澜庭	二七区	高层	6#10#	3.44	3.44	397	0	0	已开盘：毛坯13100
建业春天里	郑东新区	高层	3#10#	3.14	3.14	268	0	0	已开盘：精装12000
亚新美好城邦	金水区	高层	3#	2.27	2.27	213	0	0	已开盘：精装19300
郑东尚庭	郑东新区	高层	——	2.35	2.35	248	0	0	毛坯10000
格林上东	郑东新区	高层	12#15#	2.29	2.29	216	0	0	毛坯9800
和昌林与城	惠济区	高层+洋房	22#27328#30#	1.76	1.76	134	0	0	精装高层13500
华润悦玺	惠济区	高层	1#	1.55	1.55	130	0	0	毛坯15000
金科城	高新区	高层	8#	0.60	0.60	42	0	0	精装16000
旭辉正荣首府	二七区	高层	2#	0.65	0.65	72	0	0	已开盘：精装13650
旭瑞和昌花漾里	惠济区	高层	3#	0.49	0.49	46	0	0	——
绿地澜庭	经开区	商业	9#	0.11	0	0	0	10	——
合计				66.39	65.17	5983	0.01	70	——

周度备案数据

6月2周商品房、商品住宅供销量价均环比上升，市场热度较高

6月2周商业供应环比下降，成交环比上升，均价下降；公寓供销量价保持上涨，市场表现较好

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)	6.11-6.17	66.39	65.17	1.23	0	0
	环比 (%)	111%	133%	-65%	——	——
成交面积 (万 m ²)	6.11-6.17	35.88	29.58	1.54	0.70	3.48
	环比 (%)	194%	272%	111%	-40%	48%
成交金额 (亿元)	6.11-6.17	50.21	41.00	3.45	0.91	4.64
	环比 (%)	228%	341%	92%	-33%	63%
成交均价 (元/ m ²)	6.11-6.17	13995	13861	22361	13037	13314
	环比 (%)	12%	19%	-8%	11%	10%

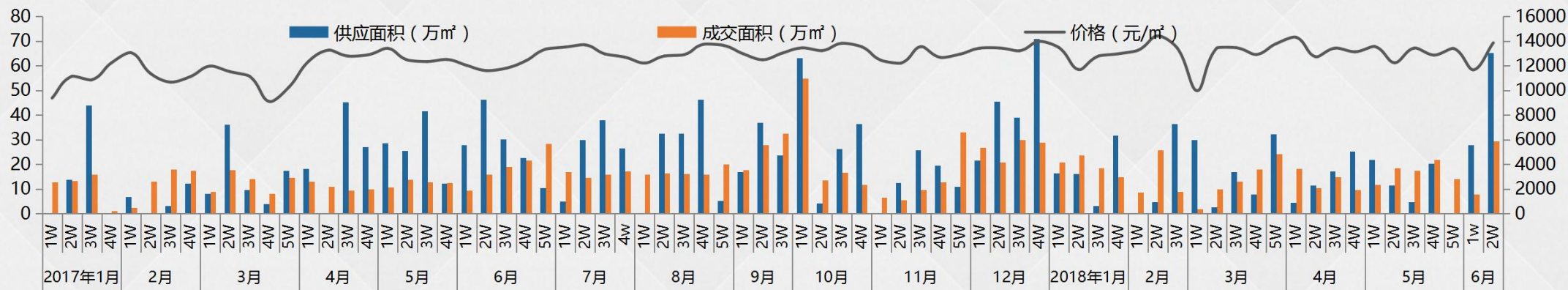
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

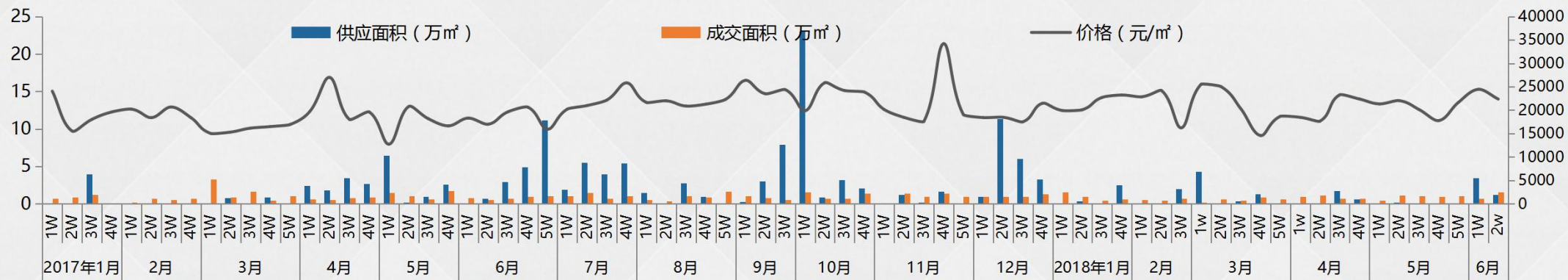
商品住宅：6月2周商品住宅供应65.16万 m^2 ，成交量29.58万 m^2 ，均价13861元/ m^2 ，供销量价环比上涨

商业：6月2周商业供应1.23万 m^2 ，成交长期处于较低水平，均价22361元/ m^2 ，环比下降8%

郑州市区2017年1月1周-2018年6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6月2周**商业**周度供求分析

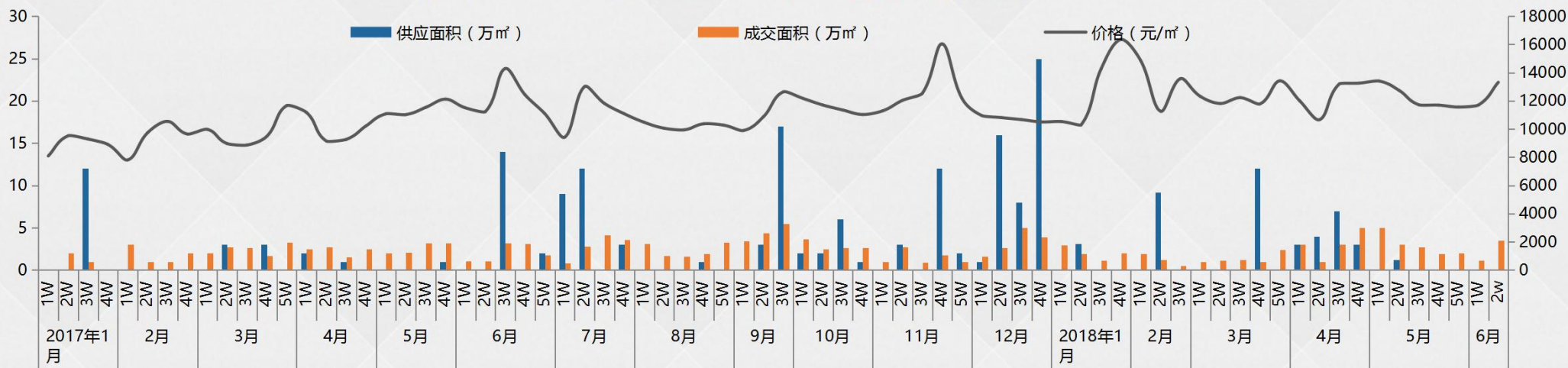


周度备案数据-各物业类型量价

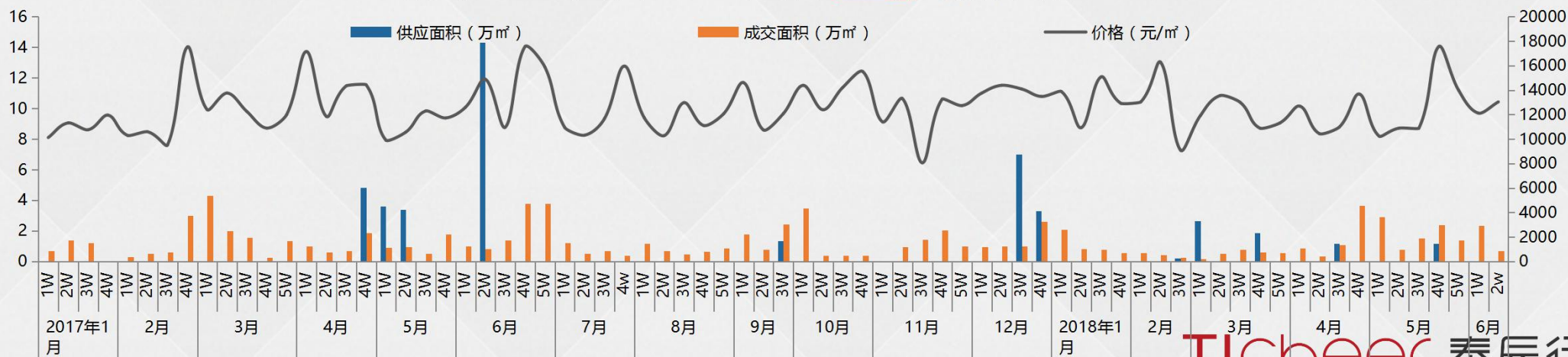
公寓：6月2周无供应，成交3.48万㎡，均价13314元/㎡，环比上升10%

写字楼：6月2周无供应，成交下降明显，均价13037元/㎡，环比上升11%

郑州市区2017年1月1周-2018年6月2周公寓周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年6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：6月2周，住宅成交备案前三为：锦艺金水湾、正商城、正商家河家

公寓：6月2周，公寓成交备案前三为：和昌珑悦、名门翠园、正商中州城

6.11-6.17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	锦艺金水湾	金水区	5.29	7.92	500	14990
2	正商城	二七区	3.22	4.34	302	13449
3	正商家河家	惠济区	1.49	2.24	136	15055
4	正商河峪洲	惠济区	1.18	1.23	113	10397
5	建业春天里	郑东新区	1.17	1.26	106	10780
6	康桥悦蓉园	经开区	0.94	1.78	72	18862
7	裕华满园	高新区	0.76	0.98	85	12864
8	阳光城檀悦	经开区	0.67	1.24	55	18607
9	鑫苑国际新城	管城区	0.63	0.87	80	13768
10	碧桂园天悦	经开区	0.60	1.04	44	17188

6.11-6.17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	和昌珑悦	惠济区	1.01	1.46	313	14488
2	名门翠园	金水区	0.43	0.58	138	13417
3	正商中州城	管城区	0.15	0.16	23	10300
4	锦绣山河	二七区	0.14	0.15	32	10510
5	正商滨河铭筑	经开区	0.13	0.16	30	12514
6	正商书香铭筑	郑东新区	0.10	0.14	14	14549
7	清华城	金水区	0.09	0.14	18	15111
8	亚新橄榄城	二七区	0.09	0.09	25	9940
9	浩创优尚	经开区	0.09	0.13	26	14127
10	正弘城	金水区	0.09	0.20	11	21554

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>