

郑州市市场周报(2018年第25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、以实物安置为主 棚改货币化收紧（2018.6.25）



- 6月25日，国开行总行收回棚改项目的合同审批权限，此前在分支行可以签订的，现在必须**总行审批**，但并未暂停所有棚改项目，目前仍在进行中的项目依然继续执行。此外，过去以货币安置为主的方式，今年以来多以**实物安置为主**。
- 截至5月末，开行今年已发放棚改贷款4369亿元，较去年同期增加1420亿，占去年全年新增67%。
- 逐步收紧并降低货币化安置比例将有效抑制三四线城市的房价过快上涨，此举对房地产投资影响有限

2、限购再升级 多地暂停企事业单位购买住房（2018.6.26）



- 近日，西安、长沙、杭州相继宣布楼市限购政策加码，其核心的内容是：**在住房限购区域范围内，暂停向企事业单位及其他机构销售住房(含商品住房和二手住房)**。
- 业内专家指出：以企业名义炒买商品房住宅是普遍存在的现象，这是躲避限购的一个通用办法。在摇号限售的城市，企业购房比例持续增加，企业购房限制是对之前摇号政策的追加，将在一定程度上减少投机性购房需求。预计后续将有多个开始摇号城市会在公司购房方面进行政策收紧。

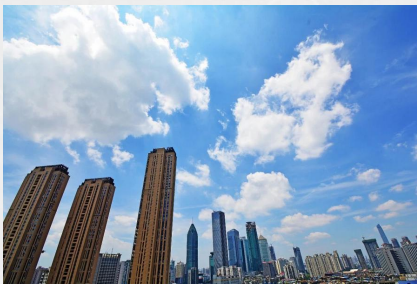
3、七部委联合在30城开展治理房地产市场乱象专项行动（2018.6.28）



- 6月28日，住房和城乡建设部会同司法部等七部委联合印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为 治理房地产市场乱象专项行动的通知》，决定于**2018年7月初至12月底**，在北京、上海、郑州等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。
- 本次专项行动的打击重点包括**投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告**等四个方面。
- 严格调控之下，部分一二线城市楼市乱象凸显，这次整治将积极推动房地产市场的平稳。

行业热点-全国热点

4、武汉发布新规 刚需优先选房（2018.6.28）



- 6月28日，武汉市房管局发布《武汉市刚需无房家庭首次购买新建商品住房优先选房操作规程（试行）》。根据新规：武汉市预售备案均价低于（含）18000元/平方米的新建商品住房项目中建筑面积低于（含）120平方米的准售房源，将按照不少于60%的比例（含60%）纳入优先选房范围。凡符合武汉市住房限购政策规定，**在武汉市无自有住房，且自本次购房之日起前3年内无住房交易记录的意向购房家庭可优先选购。**
- 新规强调：1、开发商收资料时间不能少于48小时；2、首次开盘房源及顺序均须公证摇号；3、开发商及购房者违规都将受处罚。

5、昆明限购 非本省户籍自然人限购1套（2018.7.1）

昆明市人民政府办公厅文件

昆政办〔2018〕84号

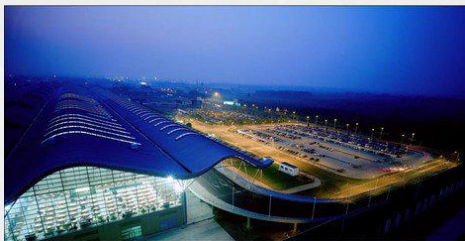
昆明市人民政府办公厅
关于进一步稳定商品住房市场有关问题的通知

主城五区人民政府，三个国家级开发（度假）园区管委会，市政府

- 7月1日，昆明市人民政府办公厅印发《关于进一步稳定商品住房市场有关问题的通知》。通知指出，为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，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性和稳定性，进一步稳定昆明市商品住房市场。**在主城五区和三个国家级开发（度假）园区范围内实施住房限购政策，非本省户籍且年满十八周岁同一身份自然人限购1套新建商品住房。同时提出商品住房实际销售价格不得高于预售价格。**

行业热点-河南/郑州热点

1、河南发改委：支持洛阳航空口岸扩大开放（2018.6.25）



- 6月25日，河南省发改委印发《2018年河南省口岸建设重点工作推进方案》《2018年河南省推进中欧班列创新发展方案》《2018年中国(河南)国际贸易“单一窗口”建设方案》。
- 《方案》支持洛阳、新乡等具备条件的省辖市开行至中亚等中欧班列(郑州)分支线路；推动洛阳航空口岸扩大开放；支持具备条件的省辖市申建综合保税区等。

2、河南卢森堡中心开建 将打造“国际客厅”（2018.6.27）



- 6月27日，河南卢森堡中心在郑东新区正式开工建设。这是河南首个大型涉外服务综合体，也是郑东新区投资50亿元以上战略性引领项目之一。
- 项目位于郑东新区龙湖区域，规划建设用地193亩，建筑面积约38.8万平方米，总投资约54亿元，计划于2021年竣工。项目建成后将成为河南联络世界的“国际客厅”，提供全方位的高端专业涉外服务。

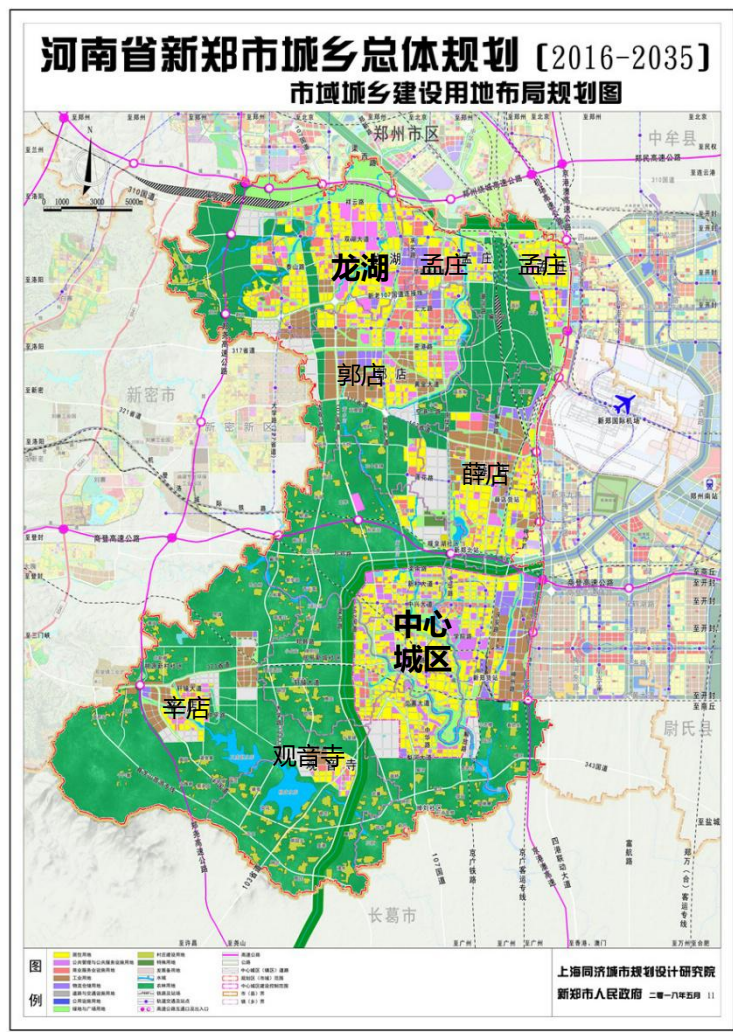
3、河南开查热点区域房地产市场秩序（2018.6.29）



- 6月29日，据悉：河南省住建厅通知，为加强房地产市场监管，严厉打击房地产企业捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行为，省住建厅即将对全省部分省辖市热门区域的房地产市场秩序开展定向检查工作。
- 此次检查重点区域：郑州市郑东新区北龙湖区域、白沙组团、中牟县绿博组团，洛阳市城乡一体化示范区，开封市城乡一体化示范区，许昌市城乡一体化示范区。
- 主要检查省内市场份额较大的品牌房企所设立的全资子公司、控股、参股公司名下所有在建在售项目等。

行业热点-新郑市城乡总体规划

□ 2018年6月27日，新郑市城乡总体规划（2016-2035）规划公示，重点结合**郑州国家中心城市以及郑州航空港经济综合实验区的建设，打造郑州国家中心城市南部副中心**



◆ 发展总目标：

- 至2020年，新郑全面建成小康社会，城乡发展基本达到郑州市平均水平；
- 至2035年，新郑全面建成“布局合理、设施完善、环境优美、绿色生态、宜居宜业、特色鲜明”的郑州国家中心城市的南部副中心；
- 至2050年，新郑与郑州国家中心城市全面融为一体。

◆ 规划范围：

- 市域范围：包括新华路、新建路、新烟三个街道办事处，新村镇、龙湖镇、郭店镇、辛店镇、观音寺镇、梨河镇的全部行政辖区及和庄镇、薛店镇、孟庄镇三镇行政辖区中京港澳高速公路以西地区，**面积约700平方公里**
- 中心城区范围：东至京广客运专线和京广铁路及解放路、北至渠南路（规划）、西至新107国道、南至梨河大道（规划）和炎黄大道，**面积87.01平方公里，其中城市建设用地面积79.60平方公里**

◆ 建设用地规模：

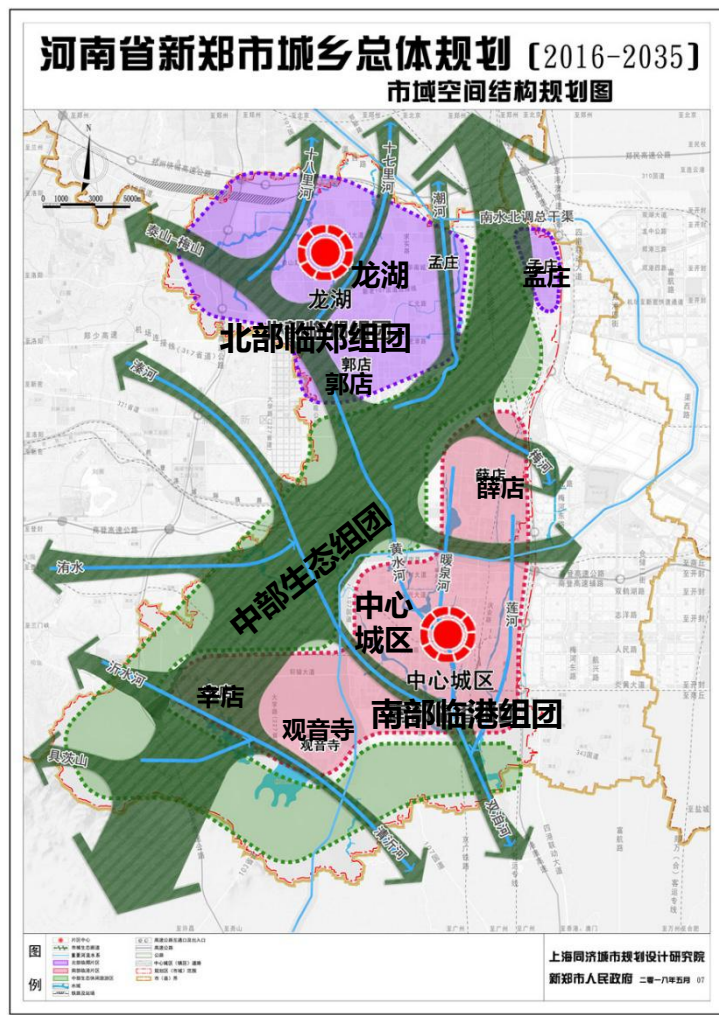
- 至2020年，市域城乡建设用地规模为233平方公里，其中城镇建设用地规模为165平方公里，村庄建设用地为68平方公里；
- 至2035年，市域城乡建设用地规模为256.6平方公里，其中城镇建设用地规模为236.6平方公里，村庄建设用地为20平方公里；

◆ 人口规模：

- 至2020年，市域总人口180万人，城镇人口150万人，城镇化水平为83.3%；
- 至2035年，市域总人口241万人，城镇人口225万人，城镇化水平为93.4%；

行业热点-新郑市城乡总体规划

- 规划指出将重点发展北部临郑组团和南部临港组团；强化龙湖与中心城区的组团主中心的辐射带动能力；积极培育组团副主中心



◆ 发展战略：

- 坚持“融入大郑州、融入航空港”战略，将龙湖、郭店和孟庄建成郑州南部的宜居新城和产业新城，将中心城区和薛店建设成航空港的西部门户区和协同发展区。

◆ 空间结构：“两主四副，三片五带”

- 两主：中心城区、龙湖
- 四副：薛店、辛店、郭店、孟庄
- 三片：北部临郑组团、南部临港组团、中部生态组团
- 五带：沿郑新公路、京港澳高速、321省道-102省道、323省道和107国道连接线形成三横两纵的交叉城镇发展带

◆ 产业布局：“二核带动、三区承载”

- “二核”：为新郑中心城区和龙湖主核，
中心城区建成具有现代服务业和高端制造业特色的主核，
龙湖形成具有科教、商贸、生产服务特色的主核。
- “三区”：为北部临郑、南部临港、中部生态三大产业集群。
 - 1、临郑产业集群重点发展商贸物流、总部办公、科研教育、电子商务、旅游、居住产业、装备制造工业和都市农业。
 - 2、临港产业集群重点发展食品、医药、电子信息、物流、商务办公、文化旅游、居住产业、新型建材产业、能源产业和都市农业。
 - 3、中部生态产业集群发展农业体验、山林、文化、果林、遗迹、亲水等多种类型的旅游，同时发展高质量的都市农业。

土地速览

本周市本级供应3宗，成交4宗，近郊供应30宗，成交25宗，远郊供应1宗，成交14宗

本周大郑州土地成交速览

供应



34宗，2216亩

成交

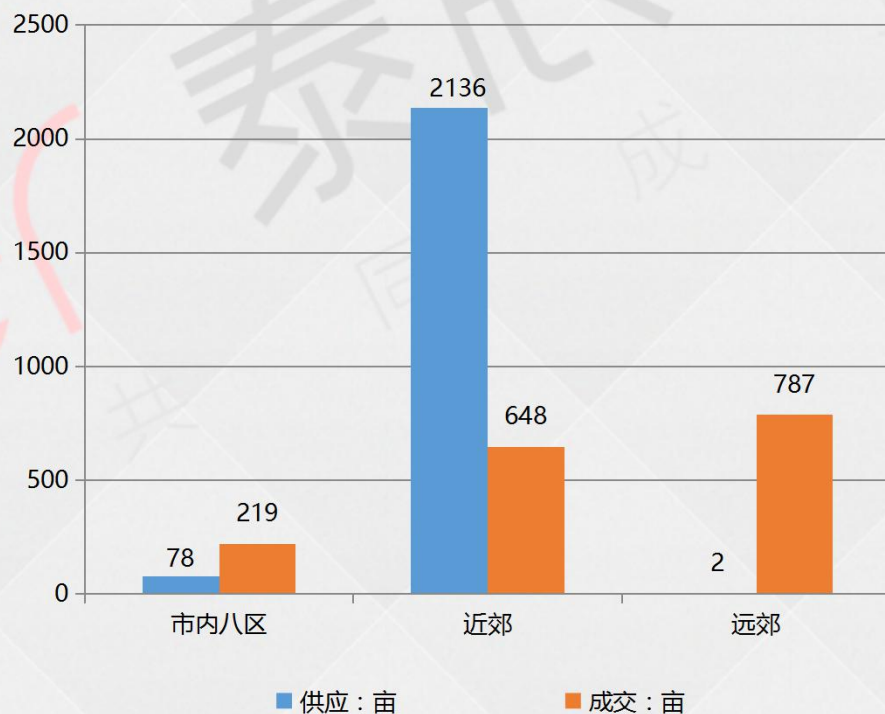


43宗，1654亩

价格



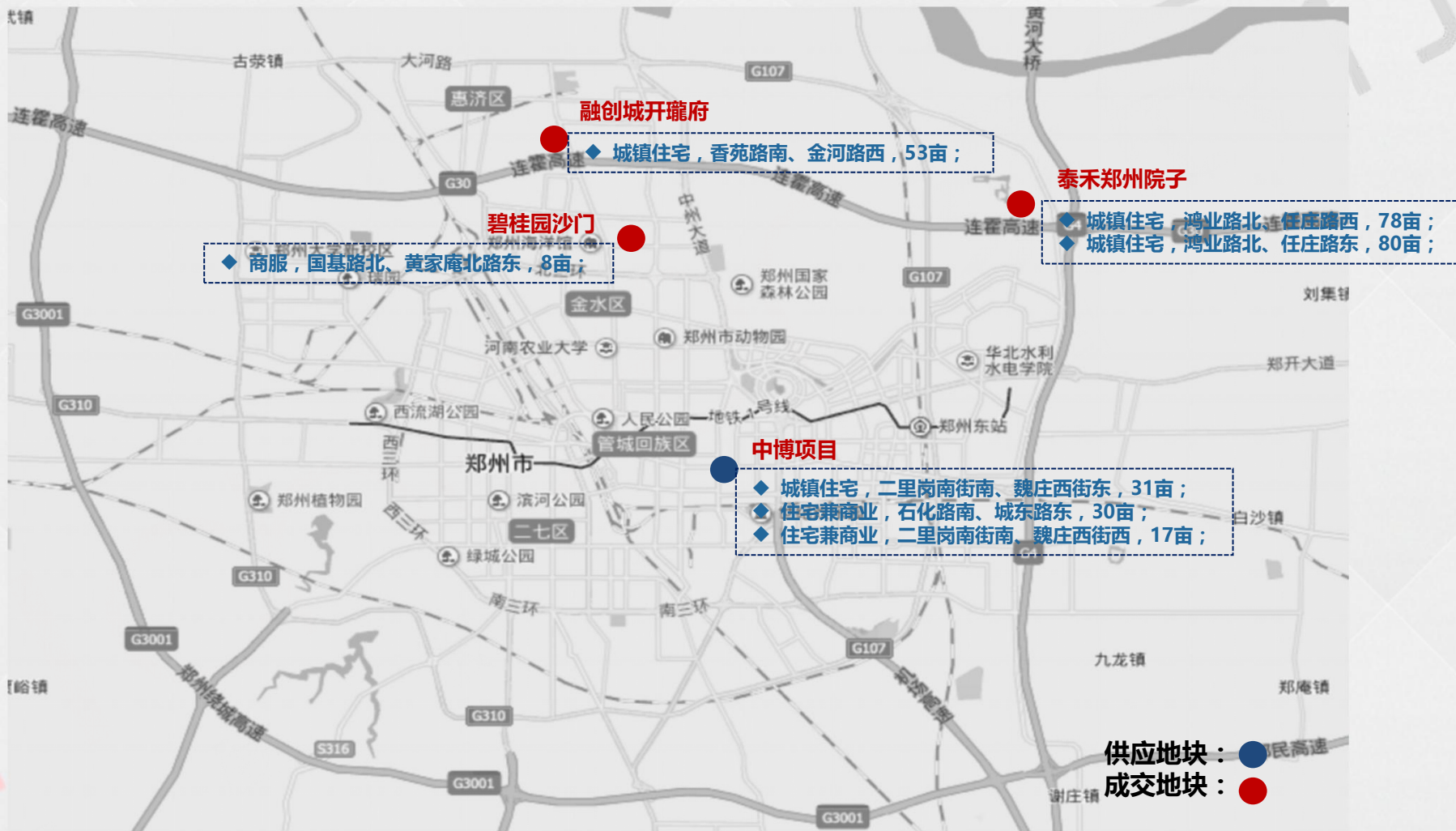
182万元/亩



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	
2018/6/28	2018/8/1	郑政出〔2018〕 93号(网)	二里岗南街南、魏庄西街东	管城区	31	城镇住宅	> 1.1 , < 5.0	< 100	< 25	> 25	28258	912	70	14129	42458	56516	中博项目 (原杨庄村)	
		郑政出〔2018〕 94号(网)	石化路南、城东路东		30	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆、商务金融	> 1.1 , < 5.0	< 100	< 25	> 25	28128	933	70、40	14064	42328	56256		
		郑政出〔2018〕 95号(网)	二里岗南街南、魏庄西街西		17	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆	> 1.1 , < 4.5	< 100	< 35	> 25	15404	893	70、40	7702	23204	30808		
合计					78	—												

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
2018/6/25	郑政出〔2018〕66号（网）	鸿业路北、任庄路西	金水区	78	城镇住宅	2.4	38237	487	3045	0%	河南省天伦乐居置业有限公司	泰禾郑州院子
	郑政出〔2018〕67号（网）	鸿业路北、任庄路东	金水区	80	城镇住宅	2.5	39251	493	2955		河南省天伦乐居置业有限公司	
	郑政出〔2018〕68号（网）	香苑路南、金河路西	惠济区	53	城镇住宅	3	28579	538	2689		河南民泰置业有限公司	融创城开瓏府
	郑政出〔2018〕69号（网）	国基路北、黄家庵北路东	金水区	8	商务金融兼容零售商业、餐饮、旅馆	5.5	7617	963	2627		郑州市金水碧海房地产开发有限公司	碧桂园沙门
合计				219	—							

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

- ◆ 住宅用地, 广武镇王顶村, 39亩;
- ◆ 住宅用地, 广武镇张垌村, 14亩;
- ◆ 住宅用地, 广武镇张垌村, 42亩;
- ◆ 住宅用地, 广武镇张垌村, 20亩;
- ◆ 住宅用地, 广武镇张垌村, 36亩;
- ◆ 住宅用地, 广武镇樊河村, 8亩;
- ◆ 住宅用地, 广武镇樊河村, 7亩;
- ◆ 住宅用地, 广武镇樊河村, 4亩;
- ◆ 住宅用地, 广武镇樊河村, 7亩;
- ◆ 住宅用地, 广武镇樊河村, 11亩;
- ◆ 住宅用地, 广武镇樊河村, 40亩;
- ◆ 住宅用地, 广武镇樊河村, 21亩;

- ◆ 住宅用地, 大孟镇龙翔路以南、呈翔路以西、广惠街以东, 100亩;
- ◆ 住宅用地, 中牟县大孟镇呈翔路东、博惠北街北、弯月路西, 57亩;
- ◆ 住宅用地, 中牟县大孟镇龙翔路南、呈翔路西、博惠北街北, 12亩;
- ◆ 住宅用地, 中牟县大孟镇呈翔路东、龙翔路南、弯月路西, 62亩;

- ◆ 商业用地, 经七路以东、丹江路以南, 31亩;

- ◆ 住宅用地, 文昌街东、万洪路北、牟轩街西, 85亩;
- ◆ 住宅用地, 文昌街东、梦溪路南、牟轩街西, 84亩;
- ◆ 住宅用地, 万洪路南、比克大道北、文澜街西, 50亩;
- ◆ 住宅用地, 万洪路南、比克大道北, 70亩;
- ◆ 住宅用地, 轩城大道南、余庆街西, 65亩;
- ◆ 住宅用地, 轩城大道南、轩顺街东、远航路北, 90亩;
- ◆ 住宅用地, 轩城大道北、余庆街西、正中大道南, 67亩;
- ◆ 住宅用地, 正中大道南、轩顺街东、轩城大道北, 49亩;
- ◆ 住宅用地, 泰安街东、中兴路西、清溪街南、站前大道北, 41亩;

- ◆ 住宅用地, 塔山路与310国道交叉口西北侧, 19亩;
- ◆ 住宅用地, 香竹路与棋源路交叉口西南侧, 44亩;
- ◆ 住宅用地, 繁荣路与棋源路交叉口西南侧, 50亩;
- ◆ 住宅用地, 京城路与泽众路交叉口西南侧, 8亩;
- ◆ 商服用地, 京城路与泽众路交叉口西南侧, 6亩;
- ◆ 住宅用地, 京城路与泽众路交叉口西南侧, 57亩;
- ◆ 住宅用地, 康泰路与京城路交叉口东南侧, 10亩;
- ◆ 住宅用地, 龙港路与兴华路交叉口东北侧, 7亩;

- ◆ 住宅用地, 郑州国际文化创意产业园摘星路南、竹风路东、捧星路北、菊秀南路西, 64亩;
- ◆ 住宅用地, 郑州国际文化创意产业园富贵十一路南、竹风路东、摘星路北、菊秀南路西, 54亩;

- ◆ 住宅用地, 站前街与飞龙路交叉口东南侧, 10亩;
- ◆ 住宅用地, 汜河路与飞龙路交叉口西南侧, 70亩;
- ◆ 住宅用地, 演武路与飞龙路交叉口西北侧, 41亩;
- ◆ 住宅用地, 汜河路与飞龙路交叉口东南侧, 42亩;
- ◆ 住宅用地, 紫荆路与演武路交叉口西北侧, 37亩;

- ◆ 商业用地, 中牟官渡组团, 党庄南路北、党庄西路东, 13亩;
- ◆ 商住用地, 中牟官渡组团, 党庄西路东、党庄南路北, 102亩;
- ◆ 商住用地, 中牟官渡组团, 党庄西路东、横一路南、党庄中路西, 101亩;
- ◆ 商住用地, 中牟官渡组团, 横二路南、党庄东路西, 101亩;
- ◆ 商住用地, 中牟官渡组团, 党庄南路北、党庄东路西、横二路南, 99亩;

- ◆ 住宅用地, 新区中华路东侧、规划永福路北侧, 6亩;
- ◆ 住宅用地, 新区中华路东侧、规划永福路南侧, 82亩;
- ◆ 住宅用地, 新区中华路东侧、规划常青路北侧, 83亩;
- ◆ 住宅用地, 新区弘远路西侧、翔云路北侧, 43亩;
- ◆ 住宅用地, 新区中兴路南侧、弘远路西侧, 92亩;
- ◆ 商业用地, 新区中兴路北侧、万福路西侧, 63亩;

- ◆ 住宅用地, 龙湖镇规划路西侧、政府储备土地北侧, 71亩;
- ◆ 住宅用地, 龙湖镇阳光大道南侧、政府储备土地西侧, 95亩;
- ◆ 住宅用地, 新郑市郭店镇洪沟村土地北侧、政府储备土地西侧, 104亩;

供应地块: ●
成交地块: ●

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



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
2018/6/26	2018/7/30	新郑出(2018)17号(网)	新区中华路东侧、规划永福路北侧	新郑市区	104	住宅	>1, ≤2.5	—	≤30	≥30	28548	275	70	28548	—
2018/6/26	2018/7/30	新郑出(2018)18号(网)	新区中华路东侧、规划永福路南侧	新郑市区	82	住宅	>1, ≤2	—	≤30	≥30	21489	262	70	21489	—
2018/6/26	2018/7/30	新郑出(2018)19号(网)	新区中华路东侧、规划常青路北侧	新郑市区	83	住宅	>1, ≤2	—	≤30	≥30	21861	262	70	21861	—
2018/6/26	2018/7/30	新郑出(2018)20号(网)	新区弘远路西侧、翔云路北侧	新郑市区	43	住宅	>1, ≤1.5	—	≤30	≥30	9928	228	70	9928	—
2018/6/26	2018/7/30	新郑出(2018)21号(网)	新区中兴路南侧、弘远路西侧	新郑市区	92	住宅	>1, ≤1.5	—	≤30	≥30	21078	228	70	21078	—
2018/6/26	2018/7/30	新郑出(2018)22号(网)	新区中兴路北侧、万福路西侧	新郑市区	63	商业	≤5	—	≤60	≥10	16638	263	40	16638	—
2018/6/28	2018/7/31	郑政新郑出(2018)11号(网)	龙湖镇规划路西侧、政府储备土地北侧	龙湖镇	71	住宅	>1, ≤2.7	—	≤25	≥30	32881	460	70	32881	—
2018/6/28	2018/7/31	郑政新郑出(2018)12号(网)	龙湖镇阳光大道南侧、政府储备土地西侧	龙湖镇	95	住宅	>1, ≤2.7	—	≤25	≥30	43815	460	70	43815	—
2018/6/28	2018/7/31	郑政新郑出(2018)13号(网)	新郑市郭店镇洪沟村土地北侧、政府储备土地西侧	郭店镇	104	住宅	>1, ≤2.7	—	≤25	≥30	47735	460	70	47735	—
合计					739	—									

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
2018/6/26	2018/7/25	牟政出[2018]3号	郑州国际文化创意产业园摘星路南、竹风路东、捧星路北、菊秀南路西	中牟	64	住宅	>1.0 , ≤2.5	<80	<25	>35	7079	110	70	4000	——
2018/6/26	2018/7/25	牟政出[2018]4号	郑州国际文化创意产业园富贵十一路南、竹风路东、摘星路北、菊秀南路西	中牟	54	住宅	>1.0 , ≤2.5	<80	<25	>35	5965	110	70	3000	——
2018/6/27	2018/7/26	牟政出【2018】31号	中牟汽车产业集聚区文昌街东、万洪路北、牟轩街西	中牟	85	住宅	>1.0 , ≤2.5	<80	<25	>30	9361	110	70	5000	——
2018/6/27	2018/7/26	牟政出【2018】32号	中牟汽车产业集聚区文昌街东、梦溪路南、牟轩街西	中牟	84	住宅	>1.0 , ≤2.5	<80	<25	>30	9240	110	70	5000	——
2018/6/27	2018/7/26	牟政出[2018]48号 (网)	中牟汽车产业集聚区文万洪路南、比克大道北、文澜街西	中牟	50	住宅	>1 , ≤2.2	<60	<25	>30	5503	110	70	3000	——
2018/6/27	2018/7/26	牟政出[2018]49号 (网)	中牟汽车产业集聚区万洪路南、比克大道北	中牟	70	住宅	>1 , ≤2.2	<60	<25	>30	7683	110	70	4000	——
2018/6/27	2018/7/26	牟政出[2018]50号 (网)	大孟镇龙翔路以南、呈翔路以西、广惠街以东	中牟	100	住宅	>1 , ≤2.3	<80	<25	>30	11000	110	70	5500	——
2018/6/27	2018/7/26	牟政出[2018]51号 (网)	中牟县大孟镇呈翔路东、博惠北街北、弯月路西	中牟	57	住宅	>1 , ≤2.3	<60	<25	>30	6274	110	70	3500	——
2018/6/27	2018/7/26	牟政出[2018]52号 (网)	中牟县大孟镇龙翔路南、呈翔路西、博惠北街北	中牟	12	住宅	>1 , ≤2.3	<80	<25	>30	1361	110	70	700	——
2018/6/27	2018/7/26	牟政出[2018]53号 (网)	中牟县大孟镇呈翔路东、龙翔路南、弯月路西	中牟	62	住宅	>1 , ≤2.3	<60	<25	>30	6870	110	70	3500	——
2018/6/27	2018/7/26	牟政出【2018】44号	中牟汽车产业集聚区轩城大道南、余庆街西	中牟	65	住宅	>1 , ≤2.2	<60	<25	>30	7172	110	70	4000	——

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
2018/6/27	2018/7/26	牟政出【2018】45号	中牟汽车产业集聚区轩城大道南、轩顺街东、远航路北	中牟	90	住宅	>1, ≤2.2	<60	<25	>30	9859	110	70	5000	——
2018/6/27	2018/7/26	牟政出【2018】46号	中牟汽车产业集聚区轩城大道北、余庆街西、正中大道南	中牟	67	住宅	>1, ≤2.2	<60	<25	>30	7353	110	70	4000	——
2018/6/27	2018/7/26	牟政出【2018】47号	中牟汽车产业集聚区正中大道南、轩顺街东、轩城大道北	中牟	49	住宅	>1, ≤2.2	<60	<25	>30	5337	110	70	3000	——
2018/6/28	2018/7/27	牟政出[2018]55号(网)	中牟县城泰安街东、中兴路西、清溪街南、站前大道北	中牟	41	住宅	>1.0, ≤2.5	<80	<25	>35	4472	110	70	2500	——
2018/6/28	2018/7/27	牟政出【2018】38号	中牟官渡组团, 党庄南路北、党庄西路东	中牟	13	商业	≤1.2	<10	<45	>20	1407	110	40	750	——
2018/6/28	2018/7/27	牟政出【2018】39号	中牟官渡组团, 党庄西路东、党庄南路北	中牟	102	商住	>1.0, ≤2.0	<60	<25	>30	11177	110	40、70	6000	——
2018/6/28	2018/7/27	牟政出【2018】40号	中牟官渡组团, 党庄西路东、横一路南、党庄中路西	中牟	101	商住	>1.0, ≤2.0	<60	<25	>30	11095	110	40、70	6000	——
2018/6/28	2018/7/27	牟政出【2018】41号	中牟官渡组团, 横二路南、党庄东路西	中牟	101	商住	>1.0, ≤2.0	<60	<25	>30	11129	110	40、70	6000	——
2018/6/28	2018/7/27	牟政出【2018】42号	中牟官渡组团, 党庄南路北、党庄东路西、横二路南	中牟	99	商住	>1.0, ≤2.0	<60	<25	>30	10910	110	40、70	5500	——
合计					1366										

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
2018/6/28	2018/7/30	平原示范区2018-012	经七路以东，丹江路以南	平原新区	31	商服	≥2， ≤2.5	≤40	≤45	≥25	4020	130	40	4010	—
合计					31	—									

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（荥阳）

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
2018/6/29	荥政储(2015)034-1号	塔山路与310国道交叉口西北侧	荥阳	19	住宅	3	6901	360	1800	0%	未公布
2018/6/29	荥政储(2017)32-1号	香竹路与棋源路交叉口西南侧	荥阳	44	住宅	3	9800	222	1108	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)33-2号	繁荣路与棋源路交叉口西南侧	荥阳	50	住宅	3.5	11850	235	1008	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)113-1号	京城路与泽众路交叉口西南侧	荥阳	8	住宅	3	1600	212	1058	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)113-2号	京城路与泽众路交叉口西南侧	荥阳	6	商服	2.5	1195	200	1198	0%	
2018/6/29	荥政储(2016)145号	站前街与飞龙路交叉口东南侧	荥阳	10	住宅	1.5	2070	203	2034	0%	
2018/6/29	荥政储(2015)14-3-1号	广武镇王顶村	荥阳	39	住宅	2	3000	76	570	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)69-3号	广武镇张垌村	荥阳	14	住宅	2.2	1155	80	543	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)71-3号	广武镇张垌村	荥阳	42	住宅	2.2	3355	80	544	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)73-3-3号	广武镇张垌村	荥阳	20	住宅	2.5	1705	86	515	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)74-2号	广武镇张垌村	荥阳	36	住宅	2.2	2875	80	543	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)77-1号	广武镇樊河村	荥阳	8	住宅	2	610	76	571	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)77-2号	广武镇樊河村	荥阳	7	住宅	2	525	77	574	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)78-2号	广武镇樊河村	荥阳	4	住宅	2	290	76	573	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)78-3号	广武镇樊河村	荥阳	7	住宅	2	560	76	572	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)79-3号	广武镇樊河村	荥阳	11	住宅	2	820	76	573	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)80-2-1号	广武镇樊河村	荥阳	40	住宅	2	3030	76	573	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)81-2号	广武镇樊河村	荥阳	21	住宅	2	1585	76	573	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)62-1号	汜河路与飞龙路交叉口西南侧	荥阳	70	住宅	2.5	15870	228	1370	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)63-1号	演武路与飞龙路交叉口西北侧	荥阳	41	住宅	2.5	9280	229	1375	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)64-1号	汜河路与飞龙路交叉口东南侧	荥阳	42	住宅	2.5	9000	215	1287	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)65-1号	紫荆路与演武路交叉口西北侧	荥阳	37	住宅	2.5	7855	215	1287	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)67-1号	京城路与泽众路交叉口西南侧	荥阳	57	住宅	3.3	12300	218	989	0%	
2018/6/29	荥政储(2017)25-3号	康泰路与京城路交叉口东南侧	荥阳	10	住宅	3	2110	222	1108	0%	
2018/6/29	荥政储(2018)2-2号	龙港路与兴华路交叉口东北侧	荥阳	7	住宅	2.5	1055	158	948	0%	
合计				648							

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）

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
2018/6/25	2018/7/27	2018-15号（网）	周甘路（现状）南侧、裕中路西、密新大道北	曲梁	2	商业	> 0.4 , < 0.6	< 15	< 30	> 25	285	125	40	285	加油站用地
合计					2	—									

数据来源：新密市公共资源交易中心

本周远郊土地成交信息（巩义、登封）

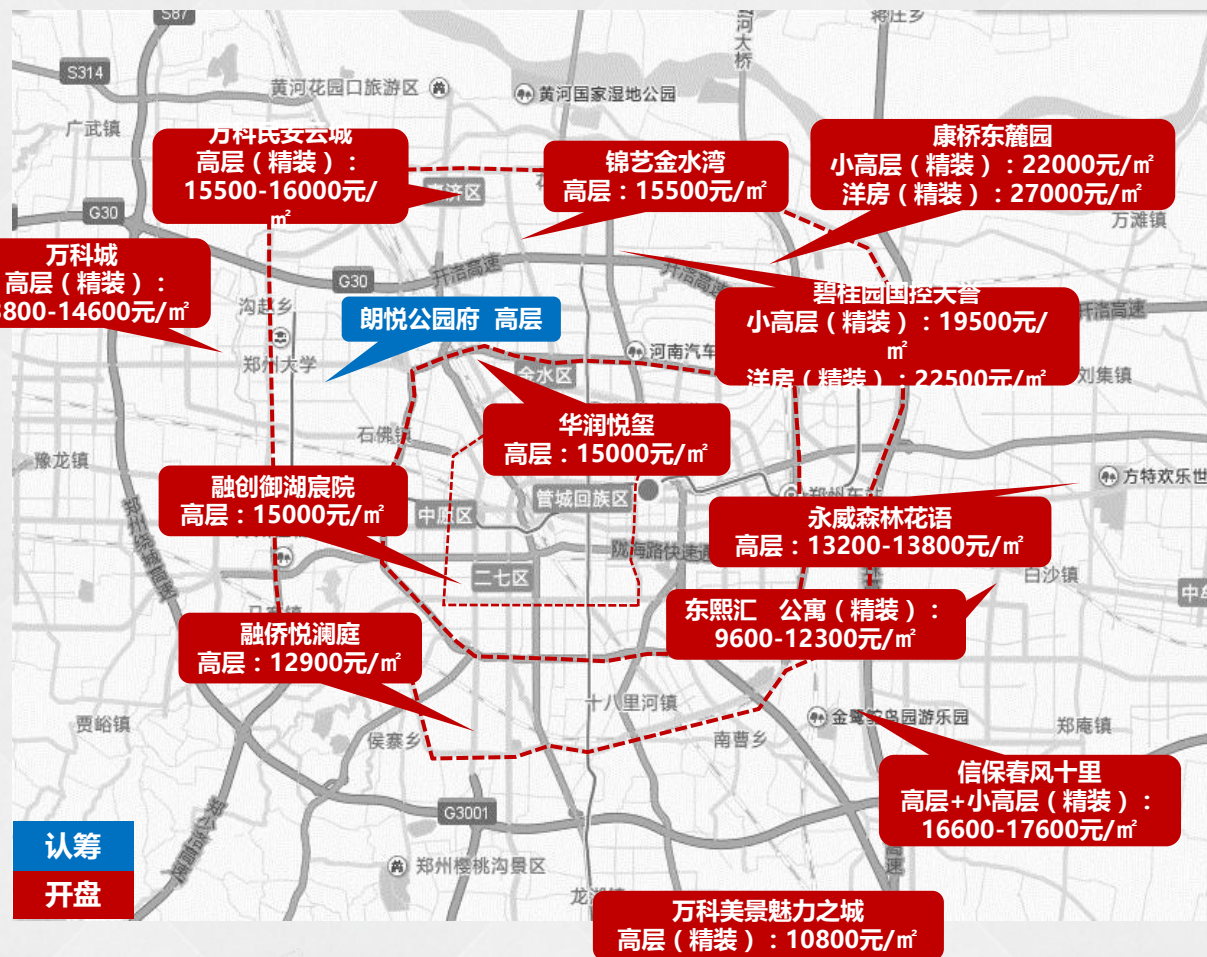
摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m²)	溢价率	买受人	备注
2018/6/28	2018-158	米河镇草店村	米河镇	24	商用兼容住宅	1.2	922	39	489	0%	河南正商河洛置业有限公司	正商西山小镇
	2018-159			34	住宿餐饮用地	1.2	1307	39	488			
	2018-160			70	住宅用地	1.1	2733	39	532			
	2018-161			52	住宅用地	1.1	2022	39	532			
	2018-162			72	住宅用地	1.2	2815	39	488			
	2018-163			43	住宅用地	1.2	1696	39	487			
	2018-165	米河镇赵岭村		71	住宅用地	1.2	1994	28	350			
	登政出（2018）15号（网）	登封市嵩阳路与南二环交叉口东北角	市本级	16	城镇住宅	2	2916	180	1350		河南禾木置业有限公司	——
	登政出（2018）16号（网）	登封市嵩阳路与南二环交叉口西北角	市本级	13	商服	1.6	1434	107	1003		登封市盛康置业有限公司	登封建投
	登政出（2018）10号（网）	登封市天中路与政通路交叉口西南角	市本级	91	城镇住宅	1.5	17919	197	1970		河南正弘中岳实业有限公司	正弘
	登政出（2018）18号（网）	登封市少林大道与规划三路交叉口西南角	市本级	97	商服	0.8	7504	77	1444		登封绿地置业有限公司	绿地嵩山小镇
	登政出（2018）19号（网）	登封市少林大道与旅游环路交叉口西南角	市本级	62	城镇住宅	1.3	10292	167	1927			
	登政出（2018）20号（网）	登封市旅游环路与规划一路交叉口西北角	市本级	76	城镇住宅	1.2	12170	160	2000			
	登政出（2018）21号（网）	登封市旅游环路与颍河路交叉口西北角	市本级	66	城镇住宅	1.2	10586	160	2000			
合计				787	——							

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

本周公寓项目开盘1个：推出**233套**，去化**196套**，去化率**84%**

住宅项目0元入会1个，开盘11个：共计推出**4800套**，去化**4329套**，去化率**90%**



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
信保春风十里	高层、小高层（精装）	336	310	92%
锦艺金水湾	高层（毛坯）	772	540	70%
万科民安云城	高层（精装）	486	480	99%
融创御湖宸院	高层（毛坯）	655	650	99%
华润悦玺	高层（毛坯）	108	104	96%
碧桂园国控天誉	小高层、洋房（精装）	376	376	100%
融侨悦澜庭	高层（毛坯）	297	214	72%
万科城	高层（精装）	896	830	93%
康桥东麓园	小高层、洋房（精装）	276	249	90%
永威森林花语	高层（毛坯）	390	368	94%
万科美景魅力之城	高层（精装）	208	208	100%
合计		4800	4329	90%

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
东熙汇	平层、LOFT（精装）	233	196	84%
合计		233	196	84%

0元入会-朗悦公园府

6月30日针对一期**高层**进行**0元入会**，预计推出**1961套**房源

截止下午5点入会**1000组**左右，到访客户约**1200组**



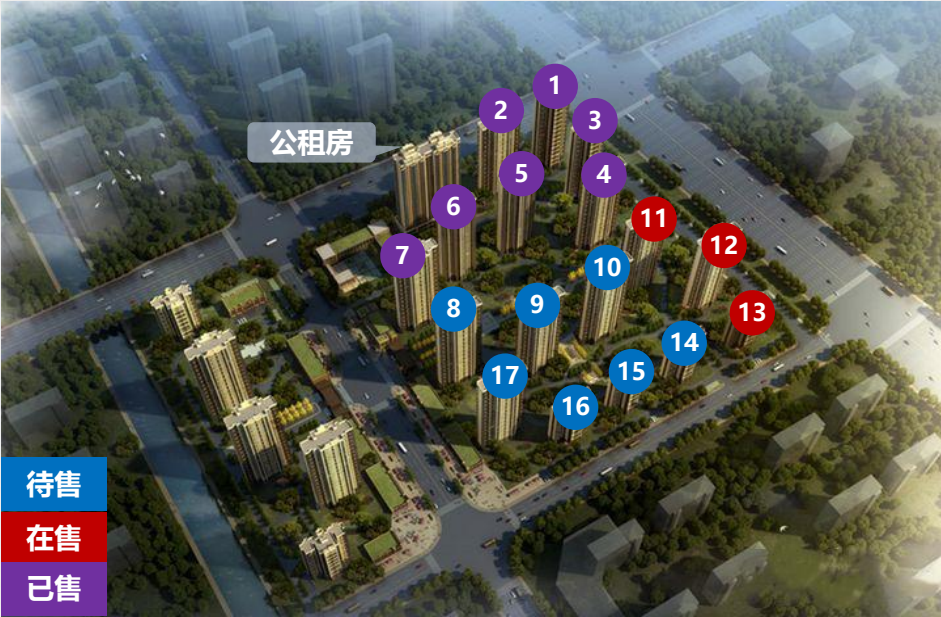
项目位置	高新区 科学大道与雪松路交汇处南500米				
开发企业	河南朗泰置业有限公司				
代理公司	泰辰&盛励				
占地	660亩	建面	68.5万㎡	容积率	3.8
推出套数	1961				
预计价格	15000-16000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	当天参与0元入会活动可享购房抵2000元优惠				
备注	①已取得四证②每个户型都赠送约13.4-23.5㎡ ③通过赠送精美茶具来吸引客户办理0元入会				

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	面积（㎡）	套数
高层	1#	1	3T5	34	三室两厅两卫	95	102
					四室两厅两卫	135	68
	2#	2	2T4/2T5	34	两室两厅一卫	76	102
					三室两厅一卫	89	68
					三室两厅两卫	95	68
					四室两厅两卫	135	68
	9#	1	2T2	33	四室两厅两卫	160	132
	6#、7#、8#	2	2T4	34	三室两厅一卫	89	408
					三室两厅两卫	114	204
					四室两厅两卫	135	204
	3#	2	2T4	34	三室两厅一卫	89	136
					三室两厅两卫	114	136
	4#	1	2T5	26	三室两厅一卫	89	130
	5#	1	2T5	27	三室两厅一卫	89	135
合计							1961

开盘活动-信保春风十里

6月27日针对二期高层11-12#，小高层13#开盘，共推出336套，去化310套，整体去化率92%

4月14日开始蓄客，截止开盘累计认筹约500组



项目位置	经开区 经南十二路与四港联动大道交叉口				
开发企业	郑州风神房地产开发有限公司				
代理公司	保顾&盛励				
占地	189亩	建面	40万㎡	容积率	2.49
推出套数	336		成交套数	310	
到访成交率	——		去化率	92%	
成交价格	16600-17600元/㎡				
竞品价格	康桥悦蓉园高层：18500元/㎡（精装）				
优惠方式	①0元入会优惠2000；②团购3万享5万；③开盘优惠1%；④按时签约优惠4%				
交房标准	精装（1500元/㎡）				
备注	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	11#	1	2T4	33F	三室两厅一卫	89	66	53	80%
						三房两厅两卫	113	66	53	80%
	高层	12#	1	2T4	33F	三室两厅一卫	89	66	66	100%
						三房两厅一卫	97	33	33	100%
						三室两厅两卫	113	33	33	100%
	小高层	13#	1	2T4	18F	两室两厅一卫	84	36	36	100%
						三室两厅一卫	97	36	36	100%
	合计								336	310

开盘活动-锦艺金水湾

6月27日晚上针对三期**高层1#、2#、5#、7#、9#**进行选房，共推出**772套**，去化**540套**，去化率**70%**；

5月5日开始认筹，截止开盘前蓄客约**1600组**，开盘当天到访**1200组**左右



项目位置	金水区 文化路与贾鲁河交汇处两岸				
开发企业	河南锦家置业有限公司				
代理公司	盛励				
占地	672亩	建面	230万㎡	容积率	3.5
推出套数	772		成交套数	540	
到访成交率	45%		去化率	70%	
成交价格	15500元/㎡				
竞品价格	万科民安云城：15500—16000元/㎡（精装）				
优惠方式	①2万抵2万；②一次性优惠8%，首付80%优惠7%， 首付60%优惠6%，首付50%优惠5%，30%优惠4%； 首付贷优惠2%，首付分期无优惠				
备注	毛坯；首付分期：首付10%，剩余分两年四次还清，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
	高层	1#、2#	2	2T4	33F	三室两室一卫	88㎡	370	540	70%
		5#	1	2T4	34F	三室两厅两卫	116—129㎡	302		
		7#、9#	1	2T2	25F	四室两厅两卫	142㎡	100		
	合计							772	540	70%

开盘活动-万科民安云城

6月27日上午针对一期**高层4#、5#**进行微信选房，共推出**486套**，去化**480套**，去化率**99%**

5月12日开始认筹，截止开盘前蓄客约**1600组**



项目位置	惠济区 开元路金河路交叉口向北约1公里				
开发企业	河南民泰置业有限公司				
代理公司	世联&自销				
项目体量	600亩	建筑面积	15万㎡（一期）	容积率	2.99
推出套数	486		销售套数	480	
到访成交率	——		去化率	99%	
成交均价	高层：15500-16000元/㎡				
竞品价格	万科天伦紫台高层：15700-16300元/㎡（精装）				
优惠方式	0元入会优惠2‰，定存5000优惠1万，开盘1%，按时签约1%，全款1%				
备注	精装交付；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（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4-5#	2	2T4	31F	三室两厅一卫	89	238	480（ 剩余顶层6套 ）	99%
						三室两厅一卫	95	124		
						三室两厅两卫	116	124		
	合计							486	480	99%

开盘活动-融创御湖宸院

6月27日上午针对高层**1-8#**进行首开，现场微信选房，共推出**655套**，去化**650套**，去化率为**99%**

4月15日启动验资蓄客，开盘当天选房客户约**1500组**左右

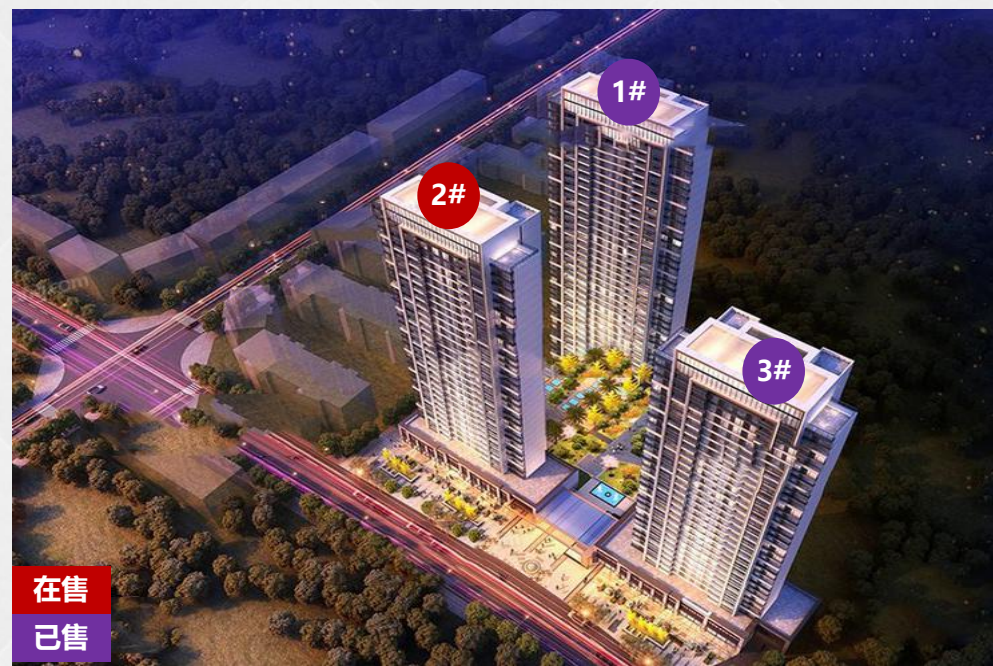


项目位置	中原区 航海路与桐柏路交汇处向南500米路东				
开发企业	融创中国控股有限公司				
代理公司	自销				
占地	42亩	建面	10.7万㎡	容积率	3.89
推出套数	655		成交套数	650	
到访成交率	——		去化率	99%	
成交价格	15000元/㎡ (112㎡：14800元/㎡；188㎡：14900元/㎡；255㎡：15200元/㎡)				
竞品价格	盛世卧龙城高层：13800元/㎡（毛坯）				
优惠方式	无优惠				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全、微信选房；全款优先选房				

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#、6#、7#、8#	1	2T4	1#29F（1F配套用房） 2#、6#32F 7#26F、8#14F	三室两厅一卫	112㎡	260	260	99%
						四室两厅两卫	147㎡	159	159	
						四室两厅三卫	188㎡	108	108	
	大平层	3#、5#	1	2T2	32F	四室两厅三卫	255㎡	128	123	
	合计							655	650	99%

开盘活动-华润悦玺

6月28日针对**高层2#**进行微信选房，推出**108套**，截至选房结束去化**104套**，去化率**96%**



位置	惠济区 南阳路与兴隆铺路交叉口向东500米				
开发商	郑州润兴置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	18亩	建面	5.76万㎡	容积率	3.5
推出套数	108		成交套数	104	
到访成交率	——		去化率	96%	
成交价格	15000元/㎡				
竞品价格	谦祥福晟兴隆城：15500元/㎡（毛坯）				
优惠方式	无				
交房标准	毛坯				
备注	临时开盘前期积累客户未能及时选房，剩余少数120㎡的户型未清				

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	2#	1	2T4	29F	三室两厅两卫	120	54	50	93%
						两室两厅一卫	78	54	54	100%
	合计								108	104

开盘活动-碧桂园国控天誉

6月29日针对**小高层15-16#**，**洋房8-11#**进行首开，推出**376套**，选房结束去化**376套**，去化**100%**

3月24日启动认筹,截止开盘蓄客约**1300组**，当天参与选房约**810组**



项目位置	金水区 中州大道与杨金路交会处东北				
开发企业	碧桂园&国控				
代理公司	恒辉&盛励&自销				
占地	98亩	建面	21万㎡	容积率	2.5
推出套数	376		成交套数	376	
到访成交率	46%		去化率	100%	
成交价格	小高层：19500元/㎡，洋房：22500元/㎡				
竞品价格	富力建业尚悦居小高层：16500元/㎡				
优惠方式	①按揭无优惠；② 一次性付款额外优惠4%，车位优惠10%				
交房标准	精装				
备注	绑定车位15万/个				

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	去化套数	去化率
	小高层	15#、 16#	2	2T4	15#15F 16#16F	两室两厅一卫	77-88㎡	26	26	100%
						三室两厅一卫	98-115㎡	206	206	100%
						三室两厅两卫	117-126㎡			
	洋房	8#、 9#、 11#	2	1T2	6F	四室两厅两卫	142㎡	20	20	100%
		10#	3	1T2	8F	四室两厅三卫	188㎡	124	124	100%
	合计								376	376

开盘活动-融侨悦澜庭

6月30日针对二期**高层7#、9#**进行开盘，共推出**297套**，去化**214套**，去化率为**72%**

6月12日开始入会，截止开盘入会客户**350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				
代理公司	自销				
占地	124.5亩	总建面	32万㎡	容积率	2.99
推出套数	297		销售套数	214	
到访成交率	——		去化率	72%	
成交价格	12900元/㎡				
竞品价格	昌建君悦府小高层：12900-13000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①入会1.5万优惠2万 ②按时签约优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	首付分期：7天内5%，2018年12月10日10%，2019年12月10日15%，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	7#	1	2T4	27F	三室两厅一卫（跃层）	84	54	54	100%
						四室两厅两卫	125	54	15	28%
		9#	1	3T7	27F	两室两厅一卫	67	54	54	100%
						三室两厅一卫	82	108	86	80%
						三室两厅两卫	115	27	5	19%
	合计							297	214	72%

开盘活动-万科城

6月30日上午针对**七期高层1#、2#、18#、20#西单元**首开，共计推出**896套**，去化**830套**，去化率**93%**

6月27日启动认筹，截止开盘累计认筹约**1800组**



待售
在售

位置	高新区 科学大道与西四环交汇处西北角				
开发商	河南省美景之州地产开发有限公司				
代理公司	自销&世联行				
占地	195亩	建面	58.9万㎡	容积率	3.49
推出套数	896		成交套数	830	
到访成交率	——		去化率	93%	
成交价格	13800-14600元/㎡（精装）				
竞品价格	荣盛祝福花语水岸高层：13000-13800元/㎡（精装）				
优惠方式	① 支付宝定存5千优惠1万；② 认筹交2万开盘优惠1%；③ 按时签约优惠2%；④ 万科蓝卡优惠99.8折；⑤ 促销优惠5000元				
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	1#、20#	2D	2T4	33F（2F底商）	两室一厅一卫	78	186	830	93%
						三室两厅一卫	95	186		
		2#			33F	三室两厅一卫	95	227		
						三室两厅两卫	125	33		
		18#			33F	三室两厅一卫	95	198		
						四室两厅两卫	143	66		
	合计							896	830	93%

开盘活动-万科美景魅力之城

6月30日针对**4期高层3#**进行开盘，共推出**208套**房源，去化**208套**，去化率**100%**
截止开盘累计定存**600余组**



位置	航空港区 郑港二街郑港三路交汇处				
开发商	郑州航空港区万科美景置业有限公司				
代理公司	世联行&自销				
占地	500亩	建面	82万㎡	容积率	3.0
推出套数	208		成交套数	208	
到访成交率	——		去化率	100%	
成交价格	10800元/㎡				
优惠方式	①认筹5000 享优惠0.2%，②认购5000 抵10000，③开盘优惠1%，④按时签约优惠1%				
备注	精装；线上选房；客户来源占比排名地市、港区、金水区、东区，分别为19%、16%、12%、9%				

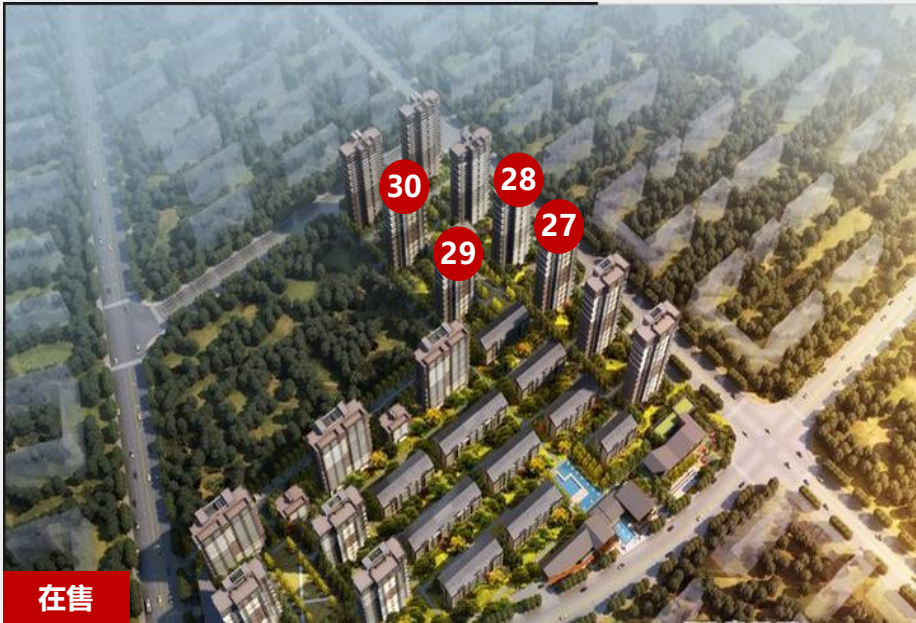
在售

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	2T4 2T5	32F / 33F	三室两厅一卫	89（纯南）	106	106	100%
						三室两厅一卫	89	75	75	100%
						三室两厅两卫	115	27	27	100%
	合计							208	208	100%

开盘活动-永威森林花语

6月30日上午针对**高层27-30#**进行现场选房，共推出**390套**，去化**368套**，去化率**94%**

5月1日启动认筹，前期认筹约**680组**，开盘当天到访约**500组**



项目位置	郑东新区 金水东路与万三路交会处向南800米路西				
开发企业	河南天海置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	136.5亩	建面	24.4万㎡	容积率	2.45
推出套数	390		成交套数	368	
到访成交率	74%		去化率	94%	
成交价格	13200-13800元/㎡				
竞品价格	星联湾高层：14000元/㎡（精装）				
优惠方式	①入会享3万抵5万；②一次性优惠10%，按揭优惠4%				
备注	五证齐全；毛坯				

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	27#	1	2T4	26F	三室两厅一卫	96㎡	390	368	94%
						三室两厅两卫	123㎡			
						四室两厅两卫	156㎡			
		28#	1	2T4		三室两厅一卫	83㎡			
						三室两厅两卫	125㎡			
						四室两厅两卫	147㎡			
		29#、30#	1	2T4		三室两厅一卫	96㎡			
						三室两厅两卫	135㎡			
						四室两厅两卫	156㎡			
	合计							390	368	94%

开盘活动-东熙汇

7月1日上午针对一期**公寓7-8#、10-12#**进行现场选房，共推出**233套**，去化**196套**，去化率**84%**

6月2日开始认筹蓄客，截止开盘累计蓄客**456组**左右



项目位置	经开区 航海东路与前程大道交汇处西北角				
开发企业	中岳秀峰&华丰				
代理公司	易居				
占地	72亩	建面	21万㎡	容积率	0.98
推出套数	233		销售套数	196	
到访成交率	——		去化率	84%	
成交价格	均价：平层 北户成交均价 9600元/㎡，南户成交均价12000元/㎡ LOFT北户成交均价 11800元/㎡，南户成交均价12300元/㎡				
优惠方式	①认筹2万抵4万；②按时签约或一次性签约优惠2%；③按揭优惠1%				
交房标准	精装				
备注	首付分期：首付10%，每3个月付10%，一年4次还清				

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
	公寓	7-8#、10-12#	1D	2T16	4F	平层	20-30㎡	49	40	82%
							30-40㎡	122	94	77%
							40㎡以上	14	14	100%
						LOFT	40㎡	48	48	100%
	合计							233	196	84%

开盘活动-康桥东麓园

7月1日上午对**小高层10-11#**，**洋房12-13#**进行首开，共推出**276套**，去化**249套**，去化率**90%**

5月16日启动认筹，前期认筹约**1100组**，开盘当天到访约**830组**



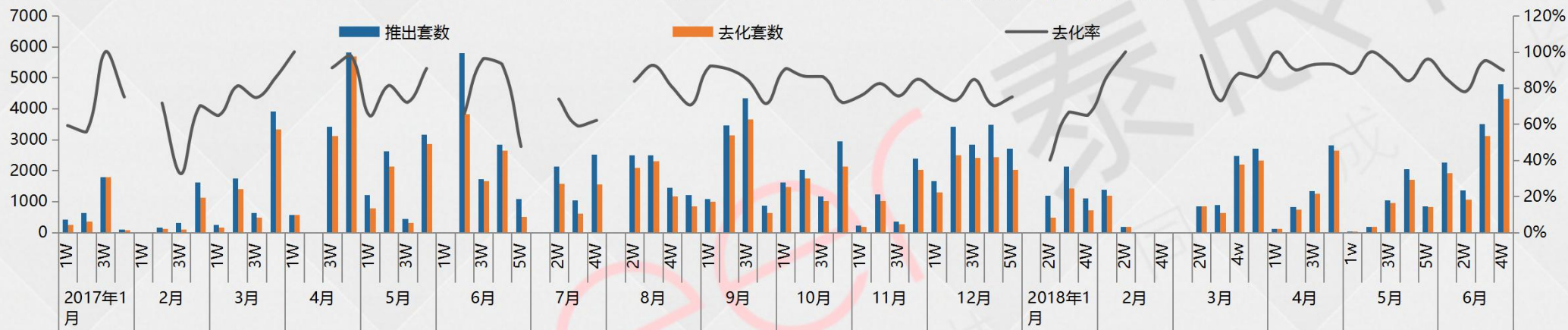
项目位置	金水区 东三环杨金路交汇处向西500米路南				
开发企业	河南新福源置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	83亩	建面	14万㎡	容积率	2.49
推出套数	276		成交套数	249	
到访成交率	30%		去化率	90%	
成交价格	小高层：22000元/㎡；洋房：27000元/㎡				
竞品价格	瀚海尔湾高层：18000-23000元/㎡（精装）				
优惠方式	①0元入会优惠5000元；②认筹小高层1万抵3万、洋房2万抵6万；③开盘优惠1%；④按时签约优惠1%；⑤一次性付款优惠4%				
交房标准	精装				
备注	现场进行抽奖活动，减免1万/2万/5万				

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#/11#	3	2T2	16F	三室两厅两卫	130㎡	192	175	91%
	洋房	12#	4	1T2	6F	三室两厅两卫	132㎡	84	74	88%
		13#	2	1T2	9F	四室两厅两卫	143㎡			
	合计							276	249	90%

开盘效果监控

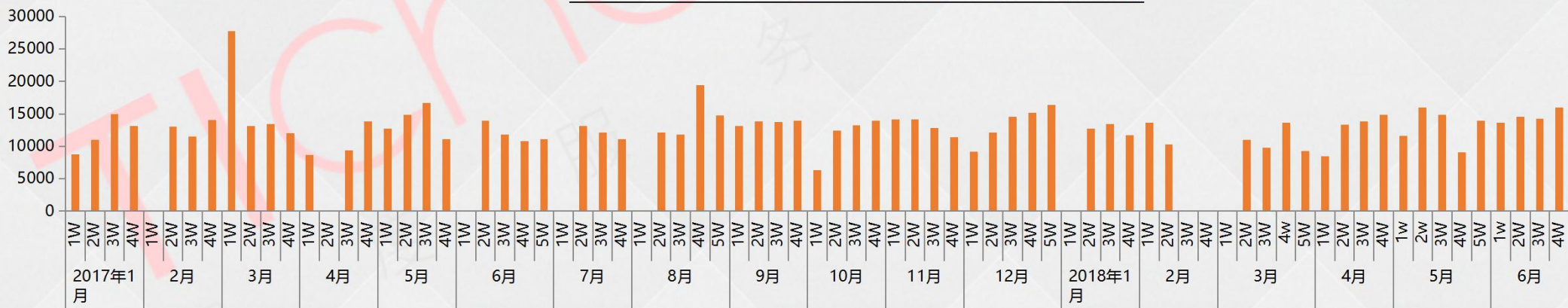
6月4周住宅项目开盘11个，整体去化率90%，成交均价15987元/m²

2017年1月1周-2018年6月4周住宅项目开盘推售及去化



单位：元/m²

2017年1月1周-2018年6月4周住宅项目开盘价格走势



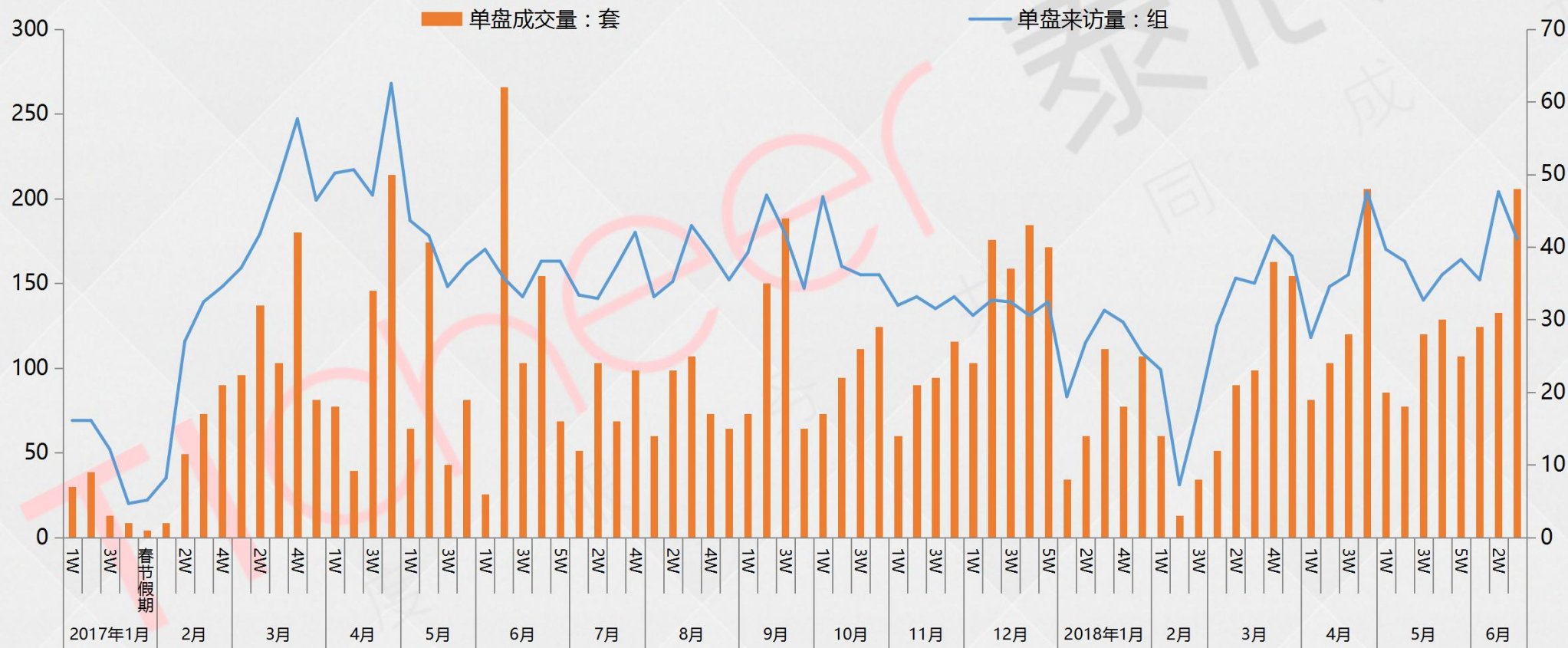
数据来源：1、泰辰行技术中心，市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

6月3周，单盘平均来访176组，环比下降14%，同比上升24%

6月3周，单盘平均成交48套，环比上升55%，同比增幅100%

2017年1月1周-2018年6月3周单盘平均来访、成交量走势图

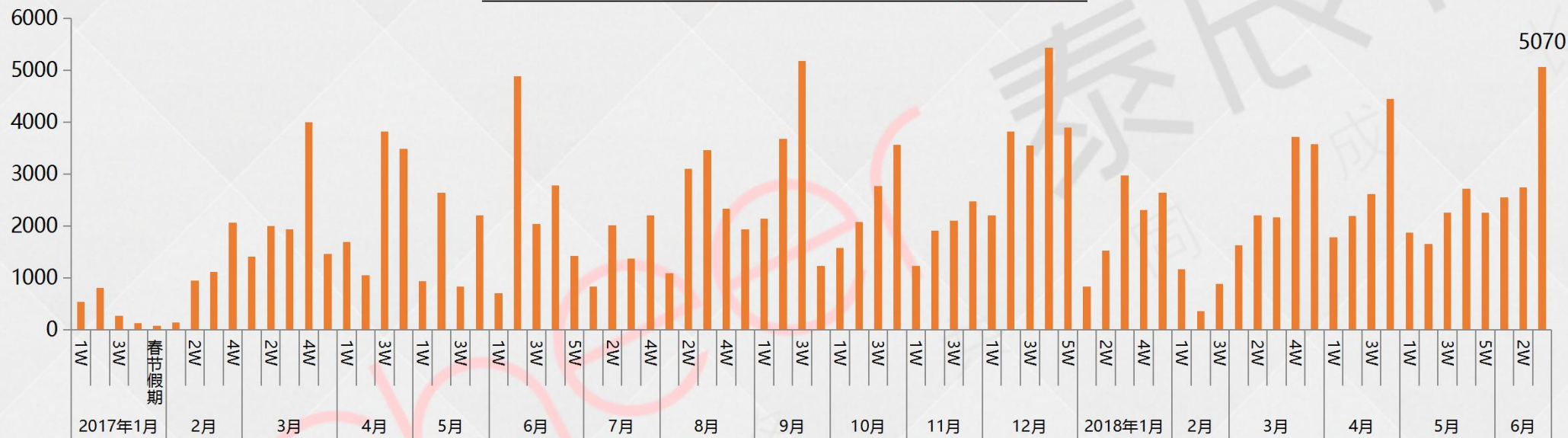


数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

6月3周实际成交总量**5070套**，环比上升**85%**，同比涨幅**149%**

2017年1月1周-2018年6月3周整体成交量（套）走势图



◆6月3周实际监控到住宅项目146个，共计来访量25684次，单盘平均来访176次，监控到在售项目105个，共计成交5070套，单盘平均成交48套；无货在售项目31个，全新待售项目10个

周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：6月3周住宅平销套数TOP10环比上周基本持平，仍保持较高水平，市区销售占比略微回升

住宅销售：6月3周开盘加推项目14个，住宅销售TOP20环比上周上升109%，受半年度冲业绩影响集中推售

6.18-6.24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	正商家河家	惠济区	90	高层洋房	14800 17300	1.18
2	碧桂园龙城天悦	荥阳	82	高层	8600	1.03
3	正商中州城	管城区	54	高层	13900	0.58
4	碧桂园西湖	高新区	49	高层	16000	0.47
5	汇泉西悦城	中原区	46	高层	11800	0.43
6	名门紫园	中牟	42	小高层	14600	0.50
7	郑州绿地城	管城区	40	高层	12600	0.49
8	碧桂园龙城	荥阳	37	高层	7600	0.51
9	青风公园	经开区	36	高层洋房	17000 19500	0.44
10	金地格林小城	荥阳	32	高层洋房	8300 11000	0.40

6.18-6.24郑州市周度住宅销售（开盘+平销）项目成交套数TOP20

排名	项目名称	区域	成交	排名	项目名称	区域	成交
1	富力建业五龙新城	高新区	476	11	瀚宇天悦湾	荥阳	149
2	建业比华利庄园	平原新区	379	12	碧桂园峯景	经开区	126
3	绿地璀璨天城	惠济区	330	13	正商智慧城	龙湖镇	110
4	泰山誉景	金水区	326	14	华南城中园	龙湖镇	109
5	康桥香溪郡	中牟	303	15	正商家河家	惠济区	90
6	阳光城丽景公馆	中原区	287	16	碧桂园龙城天悦	荥阳	82
7	华瑞紫韵城	中原区	285	17	正商中州城	管城区	54
8	万向·湖畔晓风	郑东新区	265	18	碧桂园西湖	中原区	49
9	荣邦城	高新区	211	19	汇泉西悦城	中原区	46
10	万科天伦紫台	惠济区	202	20	名门紫园	中牟	42

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-盛润运河城（项目概况）

景观资源+自建综合商业体+紧邻地铁



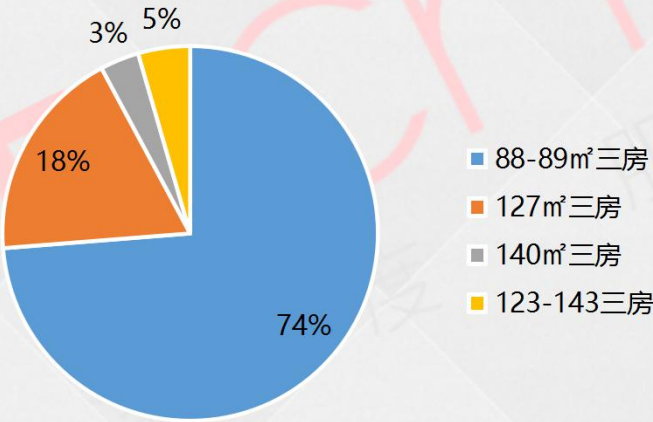
开发商	河南晟润置业有限公司	位置	二七区大学南路与鼎盛大道交汇处东北角
占地面积	1276亩（一期72.9亩）	建筑面积	450万㎡（一期22.89万㎡）
容积率	2.99	装修	精装（装修标准：1500元/㎡）
绿化率	31.73%	销售团队	自销
物业类型	高层、洋房	总户数	1432（一期）
项目概况	➢ 项目分多期开发，其中一期为住宅，二期为65万㎡商业综合体，一期规划1432户，其中规划7栋33层高层6栋7层退台式洋房，高层户型面积88-89㎡三房，127㎡三房，洋房140㎡复式三房、123-143㎡三房（洋房首层送地下室一层，南北花园，地下室二层为车位，顶层送阁楼） ➢ 项目目前周边城市配套相对匮乏，景观优势明显，项目南侧紧邻南环公园（约800米）北侧项目自建运河公园；紧邻地铁7号线南环公园站约500米（预计2019年建成通车），项目正对二七地标性建筑二七双子塔（500米）		
目前阶段	内购已结束（内购400套，内购价12000元/㎡，首付50-100万元）；预计7月底样板间开放并开始认筹，9月份开盘		
土地情况	2017年12月4日拿地，单价555万元/亩，楼面价2775元/㎡，无溢价		

新盘扫描-盛润运河城（产品分析）

项目产品整体定位为刚需；产品涵盖高层、洋房，均为三房设计，其中88-89㎡三房为主力产品占比74%



各户型套数占比



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	面积（㎡）	房型	套数	占比
高层	8#、9#、10#、12#	1	2T4	33	89㎡	三室两厅一卫	264	20%
					127㎡	三室两厅两卫	264	20%
	11#、15#、16#	2	2T4	33	89㎡	三室两厅一卫	792	60%
高层合计							1320	92%
洋房	2#、5#、6#、7#	1	2T2	6	140㎡	三室两厅两卫	24	21%
					123-143㎡	三室两厅两卫	32	29%
	1#、3#	2	2T2	6	140㎡	三室两厅两卫	24	21%
					123-143㎡	三室两厅两卫	32	29%
洋房合计							112	8%
总计							1432	100%
洋房首层为复式（单层70㎡）；洋房顶层123㎡三室（送阁楼）；3-5层143㎡标准层								

新盘扫描-盛润运河城（高层户型分析）

88.14㎡三室两厅一卫



A户型

户型特点分析：

- **优点：**双阳台，南北通透，卫生间干湿分离，动线合理，无过道面积浪费
- **缺点：**户型进深较大，采光不足，L型厨房体验感不佳

87.99㎡三室两厅一卫



C户型

户型特点分析：

- **优点：**餐客一体
- **缺点：**户型南北不通透，采光不佳，房型面积利用率不高

88.60㎡三室两厅一卫



E户型

户型特点分析：

- **优点：**户型方正，南北通透，全明户型，餐客一体，三开间朝南
- **缺点：**干湿不分离

126.51㎡三室两厅两卫



D户型

户型特点分析：

- **优点：**户型方正，南北通透，干湿分离，餐厨一体化，动线合理，南北双向阳台

新盘扫描-盛润运河城（洋房户型赏析）

140㎡三室两厅两卫



洋房首层户型

户型特点分析：

➤ 140㎡复式三房：

1-2层为复式，南北双庭院，南北双开门；户型共三层，地下多功能室；一层客厅茶室相连，方便会客；厨房围合式操作台，烹饪空间大；二楼为主休息区；双阳台设计，南北通透，采光通风效果俱佳，主卧套房设计，居住舒适度高

123-143㎡三室两厅两卫



洋房标准层户型

户型特点分析：

➤ 123-143㎡三房：

户型带有超大露台，方便主人养花种草，提高生活趣味，户型整体方正，功能面积区间合理，三开间朝南，南北通透，采光通风效果俱佳；户型内部双阳台设计满足生活不同需求，动静分区，休息区纯粹度较高，

新盘扫描-盛润运河城（售楼及外部展示）

项目售楼部及外部展示



周度备案数据

- 商品房供应**21.87**万 m²，成交**28.70**万 m²
- 商品住宅供应**20.29**万 m²，成交**23.43**万 m²
- 商业供应**0.79**万 m²，成交**0.96**万 m²
- 写字楼供应**0**万 m²，成交**0.80**万 m²
- 公寓供应**0.79**万 m²，成交**3.17**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-（6.18-6.24）新增供应项目

新增供应项目共11个，预售总建面21.87万㎡，住宅建面20.29万㎡

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	项目动态
万向·湖畔晓风	郑东新区	高层	5# / 6# / 7# / 8#	6.97	6.97	514	0	0	已售：高层21000-22000元/㎡
绿地公园城	管城区	高层	14#、15#、16#、17#、18#	3.99	3.99	371	0	0	高层：13500元/㎡（精装）
领创天誉华庭	中原区	商业	——	0.14	0	0	0.14	7	——
信保春风十里	经开区	高层	11#12#13#	3.27	3.27	336	0	0	高层：16600-17600元/㎡（精装）
永威森林花语	郑东新区	高层	——	2.43	2.43	198	0	0	高层：13200-13800元/㎡
碧桂园峯景	经开区	高层	——	2.16	2.16	204	0	0	高层：12500-13600元/㎡
东润城	郑东新区	洋房	——	0.75	0.75	65	0	0	——
永威上和院	郑东新区	洋房	——	0.72	0.72	24	0	0	——
美景芳华	经开区	公寓+商业	8#9#	0.84	0	0	0.84	118	待售
中海万锦公馆	经开区	商业	13#15#	0.49	0	0	0.49	36	待售
国龙绿城怡园	郑东新区	商业	——	0.11	0	0	0.11	12	团购
合计				21.87	20.29	1712	1.58	173	——

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月3周商品房、商品住宅供销环比降幅明显，价格环比微增

6月3周商业、公寓成交量价均下跌，写字楼表现向好

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)	6.18-6.24	21.87	20.29	0.79	——	0.79
	环比 (%)	-67%	-69%	-36%	——	——
成交面积 (万 m ²)	6.18-6.24	28.70	23.43	0.96	0.80	3.17
	环比 (%)	-20%	-21%	-37%	14%	-9%
成交金额 (亿元)	6.18-6.24	42.25	35.07	2.00	1.02	4.04
	环比 (%)	-16%	-14%	-42%	13%	-13%
成交均价 (元/ m ²)	6.18-6.24	14723	14971	20726	12851	12735
	环比 (%)	5%	8%	-7%	-1%	-4%

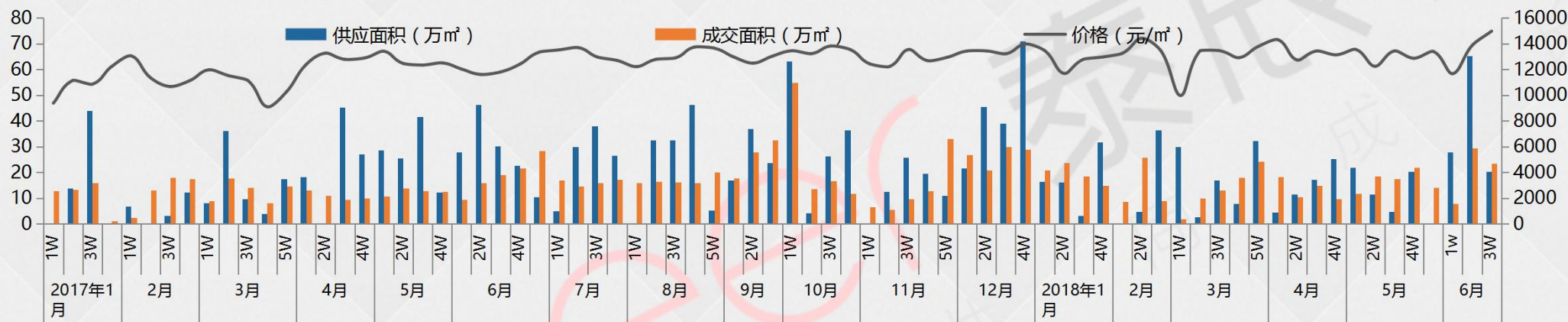
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

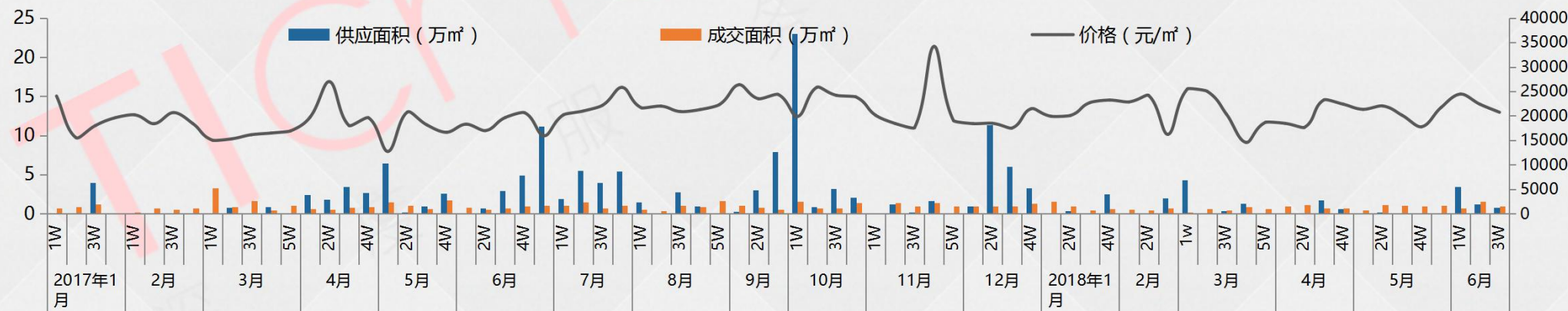
商品住宅：6月3周商品住宅供应20.29万 m^2 ，成交量23.43万 m^2 ，均价14971元/ m^2 ，价格环比上涨

商业：6月3周商业供应0.79万 m^2 ，成交0.96万 m^2 ，均价20726元/ m^2 ，环比降7%

郑州市区2017年1月1周-2018年6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6月3周**商业**周度供求分析



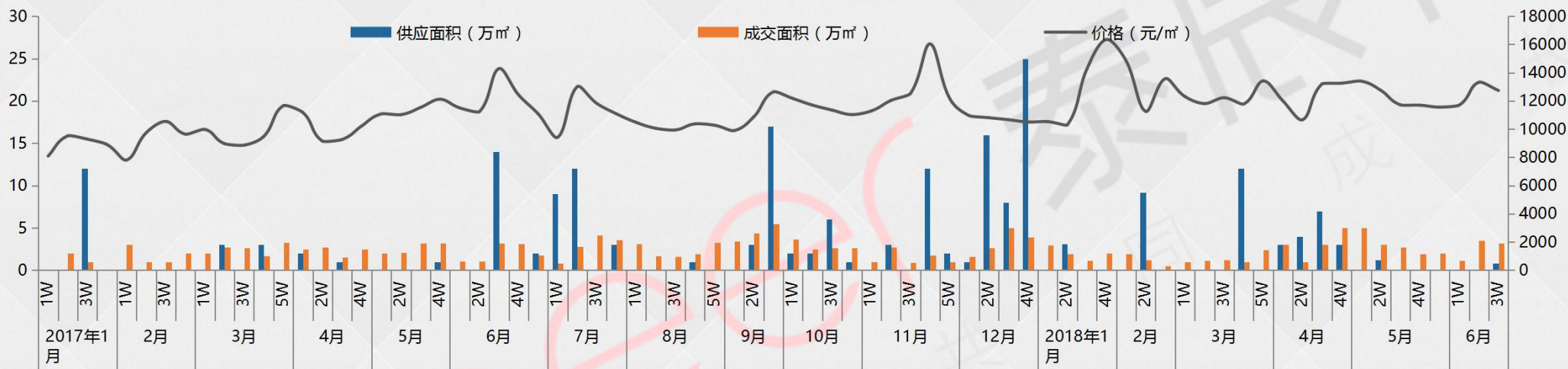
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

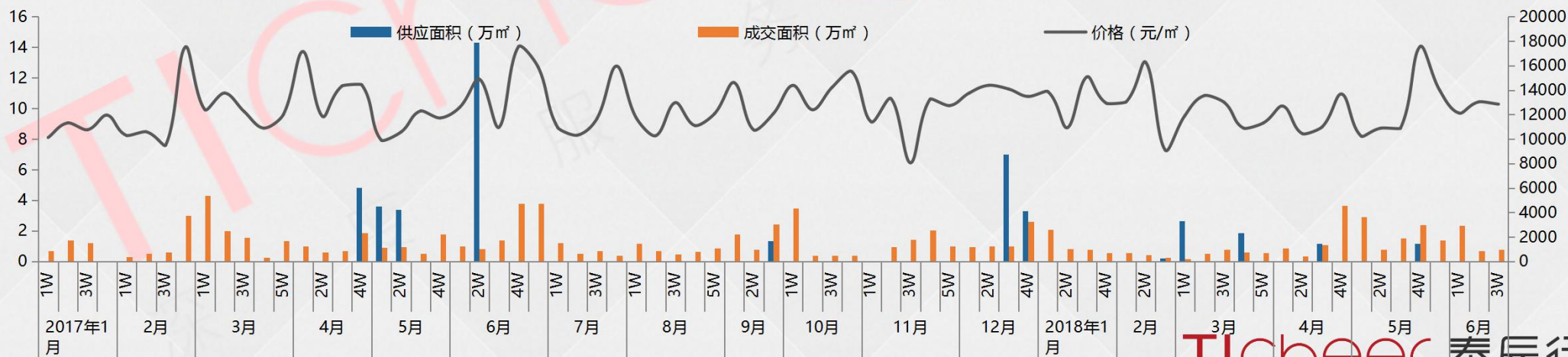
公 寓：6月3周供应0.79万 m^2 ，成交3.17万 m^2 ，均价12735元/ m^2 ，环比降4%

写字楼：6月3周无供应，成交0.80万 m^2 ，均价12851元/ m^2 ，环比略降

郑州市区2017年1月1周-2018年6月3周公寓周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年6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：6月3周，住宅成交备案前三为：建业春天里、正商家河家、融创美盛象湖壹号

公寓：6月3周，公寓成交备案前三为：和昌珑悦、名门翠园、万科民安星辰

6.18-6.24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	建业春天里	郑东新区	1.88	2.03	155	10800
2	正商家河家	惠济区	1.26	1.89	118	15010
3	融创美盛象湖壹号	郑东新区	0.86	0.99	56	11501
4	亚新美好城邦	金水区	0.82	1.41	85	17208
5	汇泉西悦城	中原区	0.82	0.95	88	11611
6	五建新街坊	中原区	0.82	1.28	88	15635
7	裕华满园	高新区	0.80	1.03	90	12831
8	正商城	二七区	0.78	1.04	70	13416
9	正商珑湖上境	郑东新区	0.68	2.17	40	31685
10	升龙天汇广场	中原区	0.64	0.93	65	14646

6.18-6.24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	0.38	0.55	115	14564
2	名门翠园	金水区	0.27	0.40	79	14864
3	万科民安星辰	中原区	0.18	0.20	74	11289
4	公园道1號	高新区	0.17	0.18	31	10833
5	正商滨河铭筑	经开区	0.16	0.20	38	12376
6	清华城	金水区	0.15	0.23	28	14935
7	正商中州城	管城区	0.15	0.16	21	10521
8	正商书香铭筑	郑东新区	0.14	0.21	19	15136
9	锦绣山河	二七区	0.12	0.13	28	10741
10	万科城	高新区	0.11	0.11	36	9299

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>