

郑州市市场周报(2018年第26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/调控

1、上海收紧企业购房资格：必须同时满足三个条件（2018.7.2）



- 7月2日，上海市住建委、市房管局于当日出台《关于规范企业购买商品住房的暂行规定》（以下简称《规定》），进一步收紧企业购买商品住房的资格。上述《规定》自7月3日起施行
- 《规定》要求：**1.设立年限满5年；累计在上海缴纳税款达100万元；2.职工人数10名及以上且按规定在该企业缴纳社保或公积金满5年等条件 3.企业购买的商品住房再次上市交易年限从“满3年”提高至“满5年”**
- 上海此次收紧企业购房资格，也是继西安、长沙和杭州后，第四个对企业购房资格进行约束的城市。不过，西安（6月24日）、长沙和杭州均明确要求暂停企业在限购区域内购买商品住房的资格

2、非云南户籍限购一套热门区域新建商品房（2018.7.2）



- 昆明市政府办公厅7月1日发布《关于进一步稳定商品住房市场有关问题的通知》提出，**自7月1日起，非云南省户籍者在昆明市主城五区及部分热门区域内限购1套新建商品住房**
- 《通知》提出：**1.在昆明市主城五区及三个国家级开发(度假)园区范围内，暂停向已拥有上述区域内1套及以上住房的非云南省户籍人士销售新建商品住房；暂停向未满十八周岁非云南省户籍人士销售新建商品住房 2.商品住房实际销售价格不得高于预售价格，不得以“价外加价”等方式超出预售价格对外销售，不得收取任何未予标明的费用**

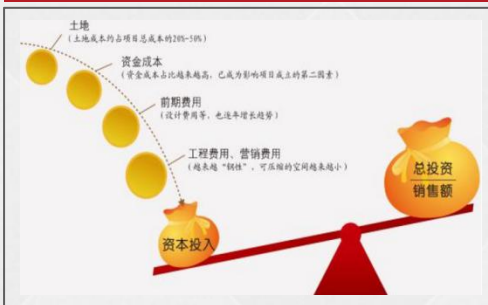
3、云南西双版纳整顿房地产市场，商品房售价须“一房一标”（2018.7.6）



- 云南省西双版纳州人民政府近日出台《关于进一步整顿规范房地产市场的通知》提出，将在下属各县市、园区实施“一城一策”，对商品房屋销售和购买采取限制购买数量、购买资格及交易条件等措施，稳定房地产市场
- 通知提出：**1.房地产开发企业在取得预售许可后，须对预售房源严格执行备案价格，调整价格必须重新向房地产主管部门备案；2.严禁房地产开发企业在未报价格备案前擅自调整销售价格，一经查实，将停止该项目的商品房网签网备；3.严厉打击房地产开发企业与中介机构或个人采取包销、团购等方式销售商品房，以及未取得《商品房预售许可证》情况下，以认购、预定、排号等方式或以借款、理财、保险等名义，向购房者收取定金、预定款、购房款等违法违规行为**

行业热点-全国热点/房企

4、碧桂园大面积退出不能高周转的合作项目，规模换现金（2018.7.4）



- 近期，来自碧桂园内部的知情人士向澎湃新闻透漏：“全覆盖”战略已经在内部明确叫停，暂不对外宣扬。”
- 2017年底，碧桂园总裁莫斌曾签发关于发布《劳斯莱斯项目拓展阶段性奖惩措施》的通知，针对三四五线城市提出“全覆盖”的概念其口中所谓“全覆盖”战略是指在三四五线城市所有的县城、甚至是发达的镇区均需有碧桂园的项目。如今这一措施被提前宣布终止。
- 另有不同区域的碧桂园内部人士表示，只要达不到碧桂园高周转的节奏，项目宁可不做，现金流为王。现在的工作一切围绕现金流转，合作项目中，不做不能“操盘”的项目。

5、恒大连续三日回购股权，共斥资15.02亿港元（2018.7.1）



- 7月5日，中国恒大（03333.HK）公告，恒大斥资8.35亿港元回购4035.1万股，这已经是恒大连续第三日回购股票了，连续三日恒大累计花费15.02亿港元回购自家股票共计7298万股，总占比为0.553%。
- 除恒大之外，近期多家地产商业纷纷回购自家股票。6月27日，碧桂园斥资1.02亿港元回购自家股份800万股，6月28日也进行回购，此外龙湖地产、中国奥园、中国金茂、宇宙地产和中骏置业等均回购自家股票
- 近期由于多支龙头地产股出现持续的下跌，企业为了自家股票的股价的稳定，推动股价的上涨，开始大批量回购自家股票

6、绿地拟在贵州遵义投资500亿，建文旅和高铁新城等项目（2018.7.6）



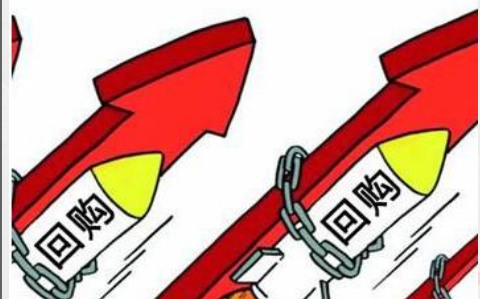
- 7月6日，绿地控股（600606.SH）与贵州省遵义市签署战略合作及重点项目合作协议，拟投资500亿元在文旅康养、科创新城、高铁新城等广泛领域落地综合产业投资，这是绿地精准扶贫项目的落地。
- 根据协议，绿地拟投资500亿元，在大基建、金融、会议会展、文旅康养、酒店集群、科创新城、高铁新城等领域与遵义进行战略合作，助推遵义加快推进康旅集聚区、金融集聚区、大数据服务集聚区和商贸物流中心、会展中心、文化中心“三区三中心”建设

7、多家金融机构预测2018年上半年GDP增速在6.7 (2018.7.2)



- 本月国家统计局将公布2018年上半年中国经济运行数据。《经济参考报》记者综合多方预测，上半年经济增长较一季度出现小幅度的回落，国内生产总值（GDP）增速为6.7%左右。
- 根据多家银行首席分析：上半年经济增速预计6.7%，略低于第一季度，第二季度出口保持快速增长，但进口速度更快，净出口负增长，消费、投资、净出口对经济增长贡献率分别为70%、35%、-5%
- 根据业内人士分析：上半年的经济形势好于预期，增长质量持续提高，下半年中国经济没有大的衰退风险，“韧性”仍在，财政政策将是政策微调的重点，居民部分和小微企业将因此获益

8、长租房有望撬动住房租赁万亿级市场 (2018.7.2)



- 2018年，全国高校毕业生人数高达820万人，根据链家地产发布的白皮书：一线二线城市的住房租赁每年增速30%以上，目前来说，主要是庞大的市场需求和“难”“贵”“乱”的传统租房的秩序矛盾，长租市场深受“房屋质量差”“服务欠缺”“收费混乱”等诸多问题的困扰
- 据58同城数据显示：2017年全国租户18-24岁占比37%，25-30岁占比33%，31-35岁占比30%，其中整租一套占比60%，一居室占比40%，租客多为年轻群体，对租房的生活质量要求也越来越高
- 未来在市场动力下，长租房行业竞争将会演变成包括资本、品牌、服务、业务模式等在内的全方位竞争

9、7月1日起，我国对汽车整车及配件和日常消费品进行降税 (2018.7.2)



- 2015年以来我国第五次降低部分消费品关税，降税范围和力度空前未有，且以消费者日常“热购”商品为主；本次降税，使中小企业有了让利促销和商业推广空间，也满足老百姓多样化的日常消费需求，一定程度上促进市场价格下调
- 税率分别25%、20%的汽车整车关税降至15%；税率分别为8%、10%、15%、20%、25%汽车零部件降税至6%，日常用品包括食品、服装鞋帽、家居用品、日杂百货、文体娱乐、家用电子、日常用品、医药健康等涉及8大类，共计1449个税项目，占《进出口税则》中消费品总数的七成，涉及降税的消费品平均税率由15.7%下降为6.9%

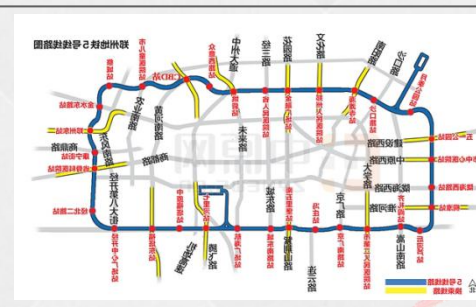
行业热点-河南/郑州热点

1、郑开科技走廊概念规划通过评审总占地11.73万亩 (2018.7.3)



- 7月3日,受开封市委、市政府委托,由开封市城乡规划局组织编制的郑(州)开(封)科创走廊(开封片区)概念规划通过专家评审
- 根据规划,郑开科创走廊(开封片区)东至西关北街,南至郑开大道和大梁路,西至开封市行政边界,北至连霍高速,东西长约20公里,南北宽约5公里,用地面积78.2平方公里(折合约11.73万亩)该规划于2017年3月启动,规划成果逐渐成熟。通过此次专家评审,开封市将认真吸纳专家们的宝贵意见,进一步优化科创走廊的发展布局,为下一步建设提供坚实的基础

2、郑州中心城区唯一环线地铁5号线实现全线轨通 (2018.7.3)



- 记者昨日从市轨道公司获悉,中心城区唯一环线地铁——轨道交通5号线今日将迎来全线轨通。
- 5号线实现“轨通”后,隧道内将可以用轨道工程车来回运输物料,将大大促进后续风水电安装、供电等专业施工进度,为年底“空载试运行”创造有利条件。
- 5号线是我市线网规划中唯一一条环线,线路沿黄河路、黄河东路、商务外环路、龙湖外环路、盛和街、心怡路、经开第十大街、航海路、桐柏路和西站路布置,铺轨总里程93.6公里。工程自2017年6月30日开始分段实施铺轨作业,隧道段构每完成一段,则实施铺轨一段,截至今今天全部铺完刚好一周年

3、二砂打造特色文化片区 包豪斯风格建筑将保留 (2018.7.5)



- 二砂文化创意园区是郑州市“四大历史文化片区”建设项目之一,二砂厂区一批独具特色的历史建筑将保留下来,园区及周边将打造成郑州西部地区历史遗存更加丰富、产业覆盖面更广的特色活力区。
- 二砂文创园毗邻中原路、西三环快速路、陇海高架等城市主干道,东邻中原万达商圈,北接郑煤机文化创意园,交通便利,商业繁荣,市政配套设施完善,区位优势得天独厚。
- 园区总占地面积845亩,项目及周边保留着相对完整丰富的郑州西郊城市记忆,包括大体量的工业遗存和绿色植被。厂房由东德援建,建筑风格和其他地方厂房迥异,成为厂区一道风景线

行业热点-房企“转型”

楼市大事件—万科突然宣布“抛弃房地产” 楼市到底发生了什么？

事件背景1：万科转型

6月29日，万科召开2017年年度股东大会，会上传来一个消息：万科要“抛弃房地产”

万科董事会主席郁亮表示：“十年之后，万科还是地产公司吗？**如果还是，那也是惨淡经营了，那时候在中国经济里房地产占比将不再高了。**”郁亮表示，**自己正在琢磨要不要把万科各地地产公司名字里的“房”和“地产”都拿掉，叫做“万科企业”，比如上海万科企业、深圳万科企业等。**“这样更符合我们的未来定位。”郁亮说，未来万科的定位**是美好生活服务商（之前定位：城市配套服务商）**，这一点是清晰的。

“未来十年大家想到万科，是想到美好生活，而不是房子

事件背景2：房企集体更名

合景泰富地产——6月28日，合景泰富地产控股有限公司公告称，由“合景泰富地产控股有限公司”更改为“合景泰富集团控股有限公司”，发力做大做强地产板块的基础上加快多元化业务布局。

龙湖地产——7月3日，龙湖地产发布公告，龙湖地产自2018年6月12日起公司中文双重外文名称则已由“龙湖地产有限公司”更改为“龙湖集团控股有限公司”，彰显更名背后“空间即服务”的商业蓝图。

（1月15日，朗诗绿色地产有限公司更名为“朗诗绿色集团有限公司”；3月1日，大连万达商业地产股份有限公司更名为“大连万达商业管理集团股份有限公司”；3月1日，时代地产发布公告，改名为“时代中国控股有限公司”）

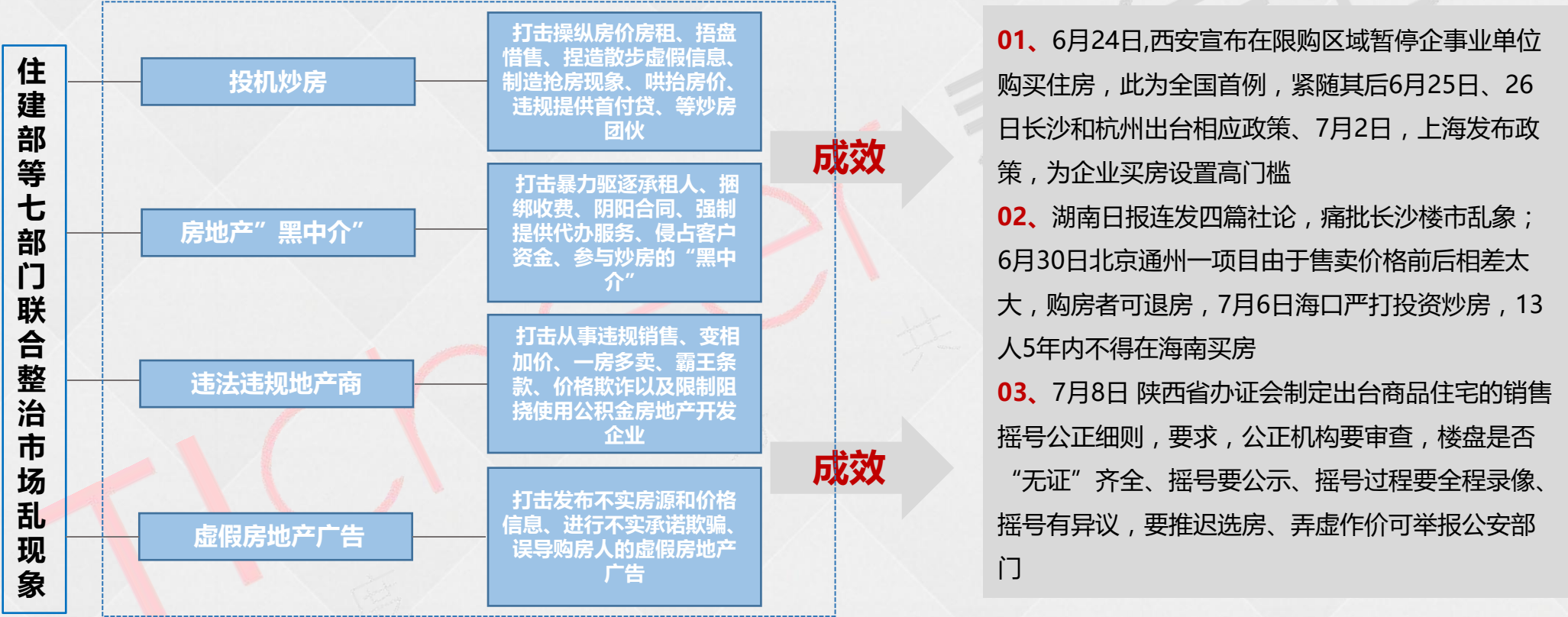
泰辰点评：开发商紧依靠建房子-卖房子这种单一的盈利模式，其盈利越来越低，风险也越来越大。目前高负债低利率加上严厉的行业监控机制和未来市场的高度不确定性，成为当前房企所面对的行业特征，所以，万科并非是真的抛弃房地产，而是通过平衡建立多元化发展机制，希望通过转型来打开一个全新的世界，这也是目前房地产行业的趋势

行业热点-调控全方位加码

中央对房地产调控的全方位加码

调控政策实施：

针对近期房地产市场乱象，住房城乡建设部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会等部委联合印发通知，决定于2018年7月初至12月底，在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动



泰辰点评：本次楼市调控与以往不同，调控覆盖更广，针对性更强，力度空前；在此高压环境下，预计18年下半年房地产宏观市场依旧执行严格调控，调控政策也注重建立调控体系，防止楼市的“过冷、过热”

土地速览

本周近郊供应12宗，成交3宗，远郊成交3宗

本周大郑州土地成交速览

供应



12宗，495亩

成交

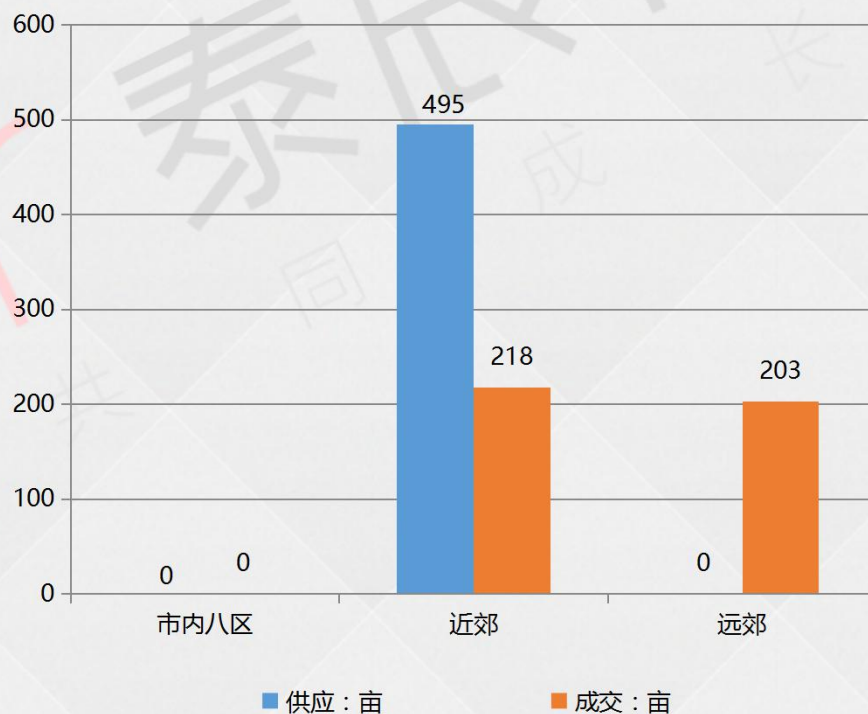


6宗，421亩

价格



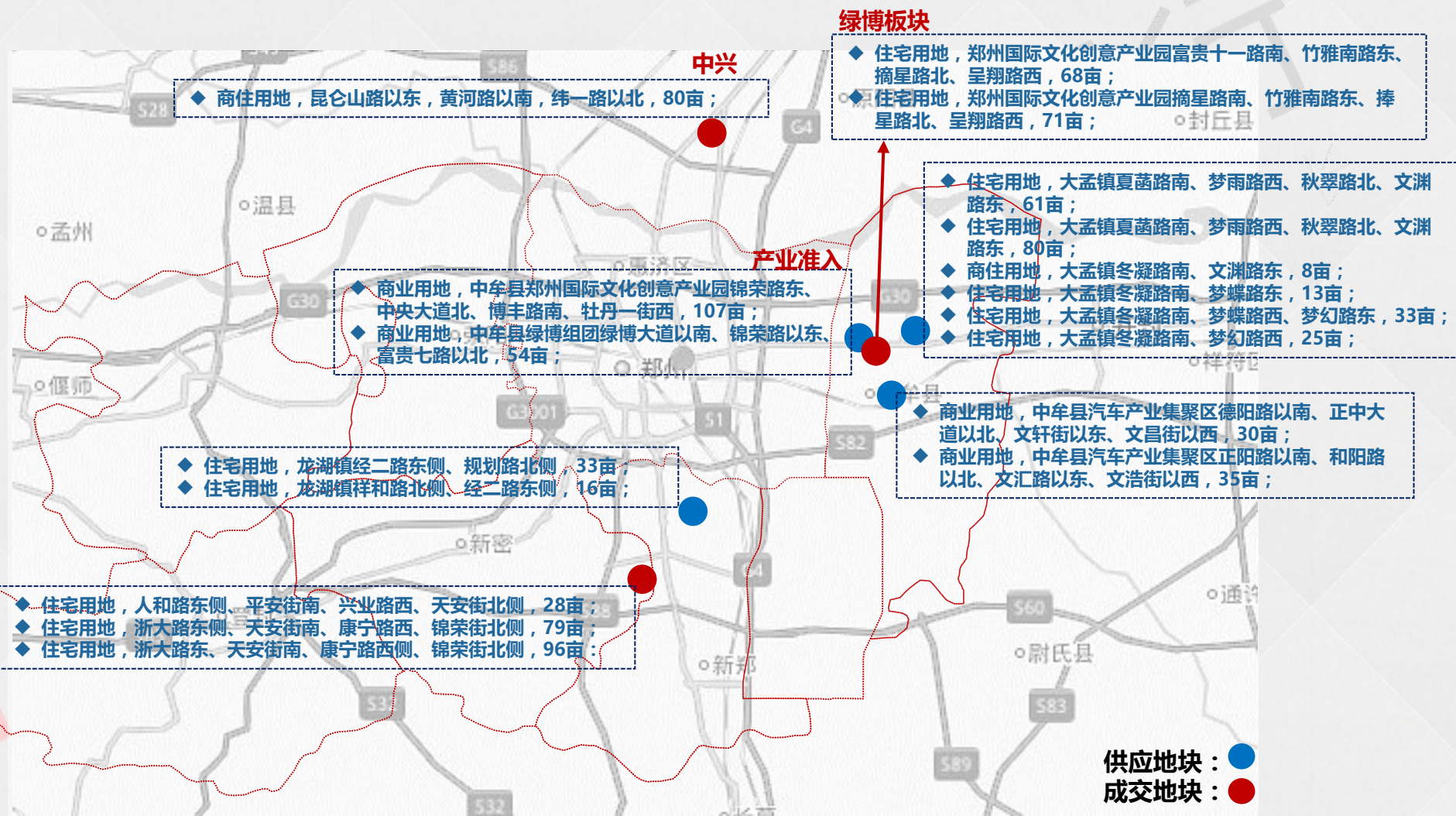
302万元/亩



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-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
2018/7/5	2018/8/8	郑政新郑出（2018） 15号（网）	龙湖镇经二路东侧、规划路北侧	龙湖镇	33	住宅	>1, ≤3.49	——	≤28	≥30	9902	301	70	9902	——
2018/7/5	2018/8/8	郑政新郑出（2018） 16号（网）	龙湖镇祥和路北侧、经二路东侧	龙湖镇	16	住宅	>1, ≤3.49	——	≤28	≥30	4715	301	70	4715	——
合计					49	——									

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
2018/7/2	2018/8/1	牟政出[2018]75号	大孟镇夏茵路南、梦雨路西、秋翠路北、文渊路东	大孟镇	61	住宅	> 1.0 , ≤1.6	< 80	≤35	> 30	25213	412	70	13000	城改地
2018/7/2	2018/8/1	牟政出[2018]76号	大孟镇夏茵路南、梦雨路西、秋翠路北、文渊路东	大孟镇	80	住宅	> 1.0 , ≤1.6	< 80	≤35	> 30	32763	412	70	17000	城改地
2018/7/2	2018/8/1	牟政出[2018]77号	大孟镇冬凝路南、文渊路东	大孟镇	8	住宅兼容商业	> 1.0 , ≤1.5	< 80	≤35	> 30	3155	410	40、70	1600	城改地
2018/7/2	2018/8/1	牟政出[2018]78号	大孟镇冬凝路南、梦蝶路东	大孟镇	13	住宅	> 1.0 , ≤1.5	< 40	≤28	> 30	5136	410	70	3000	城改地
2018/7/2	2018/8/1	牟政出[2018]84号	大孟镇冬凝路南、梦蝶路西、梦幻路东	大孟镇	33	住宅	> 1.0 , ≤1.5	< 40	≤28	> 30	13655	410	70	7000	城改地
2018/7/2	2018/8/1	牟政出[2018]85号	大孟镇冬凝路南、梦幻路西	大孟镇	25	住宅	> 1.0 , ≤1.5	< 40	≤28	> 30	10066	410	70	6000	城改地
2018/7/6	2018/8/6	牟政出[2018]113 号	中牟县汽车产业集聚区德阳路以南、正中大道以北、文轩街以东、文昌街以西	中牟汽车产业园	30	商业	< 3.5	< 100	≤40	> 25	6360	211	40	4000	——
2018/7/6	2018/8/6	牟政出[2018]114 号	中牟县汽车产业集聚区正阳路以南、和阳路以北、文汇路以东、文浩街以西	中牟汽车产业园	35	商业	< 3.5	< 100	≤40	> 25	7464	211	40	4000	——
2018/7/6	2018/8/6	牟政出[2018]119号	中牟县郑州国际文化创意产业园锦荣路东、中央大道北、博丰路南、牡丹一街西	绿博板块	107	商业	< 4.5	< 100	≤40	> 30	24350	227	40	13000	产业准入
2018/7/6	2018/8/6	牟政出[2018]5号	中牟县绿博组团绿博大道以南、锦荣路以东、富贵七路以北	绿博板块	54	商业	< 4.5	< 100	≤40	> 30	10108	187	40	5500	产业准入
合计					446										

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（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/㎡)	溢价率	买受人
2018/7/4	平原示范区2017-031	昆仑山路以东，黄河路以南，纬一路以北	平原新区	80	商住	≥1.5，≤1.8	15280	191	1592	0%	新乡中兴绿色置业有限公司
合计				80	—						

本周近郊土地成交信息（中牟）

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
2018/7/4	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，≤2.5	30668	454	2724.8	0%	—
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，≤2.5	32023	454	2724.8	0%	—
合计				138	—						

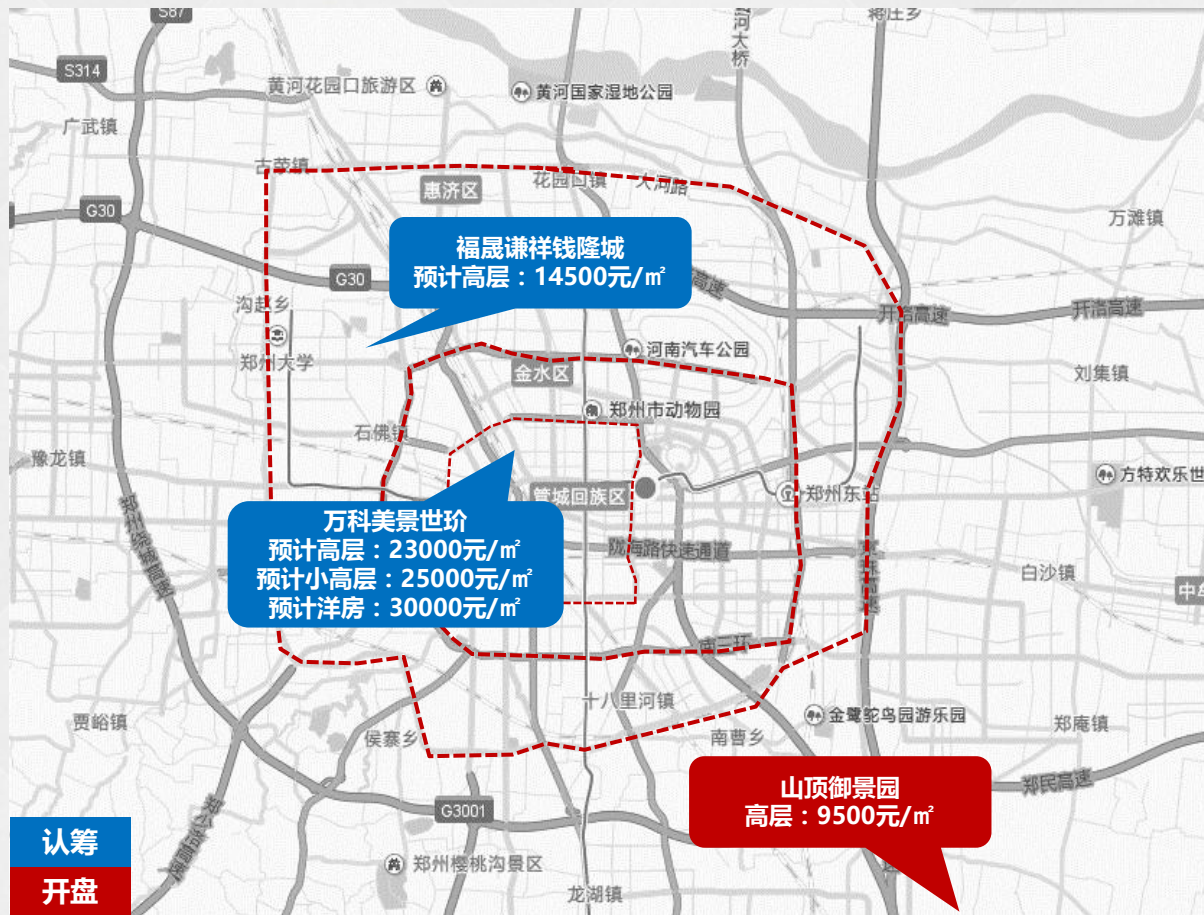
本周远郊土地成交信息（新密）

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
2018/7/5	2017-56号（网）	人和路东侧、平安街南、兴业路西、天安街北侧	新密市产业集聚区	28	城镇住宅	> 1，≤3.2	5501	194	910	0%	郑州腾盛房地产开发有限公司
2018/7/5	2018-8号（网）	浙大路东侧、天安街南、康宁路西、锦荣街北侧		79		> 1，≤2.0	19636	250	1876		郑州盛之荣置业有限公司
2018/7/5	2018-9号（网）	浙大路东、天安街南、康宁路西侧、锦荣街北侧		96		> 1，≤2.0	23894	250	1876		
合计				203	—						

楼市监控

本周认筹项目**2个**，推出房源**1460套**，认筹**320套**

本周开盘项目**1个**，共计推出高层房源**208套**，去化**124套**，去化率**60%**



项目认筹情况

认筹项目	推售物业类型	推出套数	认筹套数
福晟谦祥钱隆城	高层	1088	200
万科美景世玠	高层、小高层、洋房	372	120
合计		1460	320

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
山顶御景园	高层	208	124	60%
合计		208	124	60%

认筹活动—万华府（钱隆城2期）

7月7日针对2期高层8-11#房源进行会员升级，共推出1088套房源；截止当天认筹客户约200组



项目位置	高新区西三环科学大道向西200米				
开发企业	河南晟和祥实业有限公司				
代理公司	自销&同致行				
占地	123亩	建面	51万㎡	容积率	4.49
推出套数	1088套				
预计价格	高层14000-15000元/㎡(毛坯)				
优惠方式	① 0元入会优惠3000元； ② 定存1万开盘优惠1%（兴业银行）				
备注	2期共规划10栋高层（2-11#，共2079套），3栋公寓（1#、14#、15#）；本次推出8-11#高层房源，5月26日启动0元入会，7月7日会员升级，预计8月中旬开盘				

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（ m² ）	套数
高层	8#、 9#、 10#、 11#	2	2T4	34F	3室2厅1卫	88	748
					3室2厅1卫	105	68
					3室2厅2卫	119	170
					3室2厅2卫	120	34
					4室2厅2卫	142	68
合计							1088

注：房源套数总计包含物业用房

认筹活动—万科美景世玠

7月7日针对**高层1#、小高层7#、洋房8#、13#**进行认筹，共计房源**372套**，截止当天认筹客户约**120组**



项目位置	金水区 黄河路南阳路向北100米				
开发企业	郑州万科美景中城房地产开发有限公司				
代理公司	易居、自销				
占地	93亩	总建面	25万㎡	容积率	3.0
推出套数	高层：204套；小高层130套；洋房38套；共计372套				
预计价格	高层：23000元/㎡；小高层25000元/㎡；洋房标准层30000元/㎡				
优惠方式	定存交5万优惠1%				
备注	精装修：4000元/㎡				

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（㎡）	套数
高层	1#	2	西单元2T4/东单元2T3	34F	三室两厅两卫	127-128	204
					四室两厅两卫	143	
小高层	7#	3	1T2	11F	四室两厅两卫	168	72
					四室两厅两卫	200	
					四室两厅两卫	240-270(复式)	
洋房	8#	3	1T2	西单元、中单元11F，东单元4F，	四室两厅两卫	160-200	58
					四室两厅两卫	240-270(复式)	
	13#	3	1T2	西单元中单元6，东单元4F	四室两厅两卫	160-200	38
						四室两厅两卫	
合计							372

开盘活动-山顶御景园

7月7日上午针对**高层4#**开盘，共推出**208套**，去化**124套**，去化率为**60%**
6月16日开始蓄客，截至开盘认筹约**240组**；当天到访**130组**左右

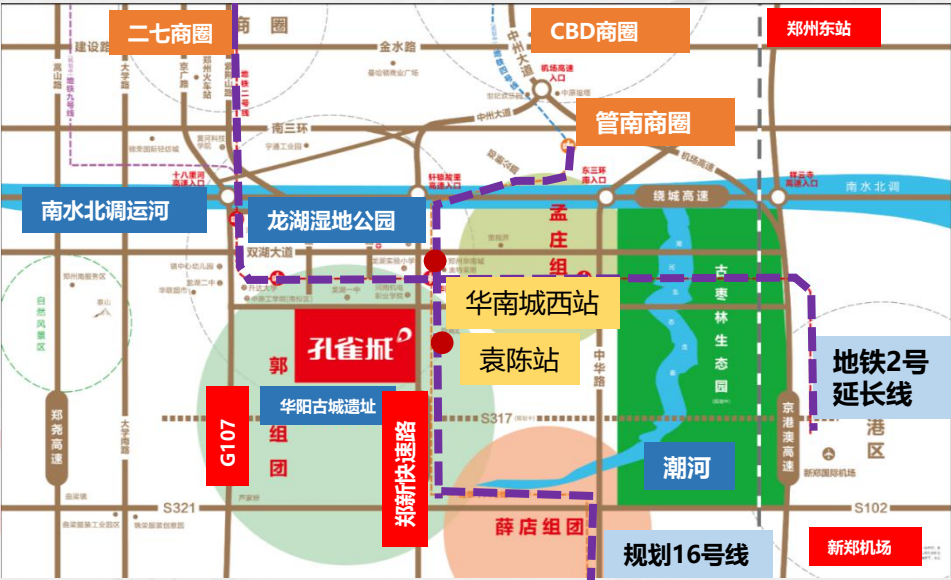
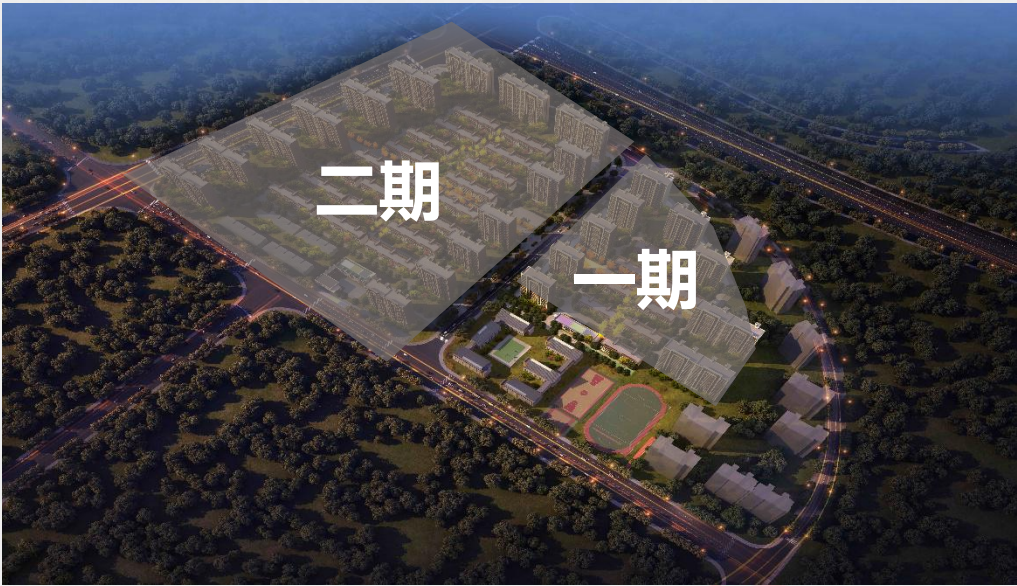


项目位置	郑州航空港区 长安路与通航路交汇处				
开发企业	郑州航空港山顶房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	118亩	建面	36万㎡	容积率	2.99
推出套数（套）	208		销售套数（套）	124	
到访成交率	95%		整体去化率	60%	
成交价格	均价9300-9600元/㎡				
竞品均价	中建森林上郡高层9500元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①认筹优惠：高层交2万抵3万； ②付款方式优惠：一次性优惠8%，按揭优惠2%，首付分两次付款优惠1%， 首付分三次付款无优惠				
交房标准	毛坯交付				
备注	①首付两次分期方式：签约缴纳首付的10%-15%，剩余首付款于2018年12月20日前付清；②首付三次分期方式：签约缴纳10%首付，剩余部分于2019年6月30日与2019年12月20日前付清；开发商无息贷款（现场选房）				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4#	2	2T4	26F	三室一厅一卫	88	104	65	63%
						三室一厅一卫	101	52	50	96%
						三室一厅一卫	107	26	6	23%
						四室两厅两卫	151	26	3	12%
	合计							208	124	60%

新盘扫描-郑州孔雀城（项目概况）

品牌房企+双地铁+周边区域业态相对完善



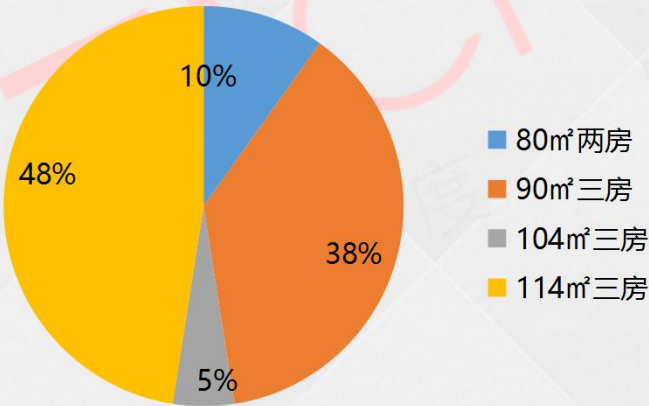
开发商	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	位置	龙湖镇郑新快速路与107国道连接线交汇处西南
占地面积	一期：263亩	建筑面积	总建面60万㎡（一期：17.5万㎡）
容积率	2.5	绿化率	30%
物业类型	高层、洋房	代理公司	自销、泰辰、同致行、恒卓、鑫地产、链家
项目概况	➢ 郑州孔雀城是华夏幸福在南龙湖片区开发的首个项目，位于郑州南部宜居教育园区；交通便利：周边有G107国道（400米）、郑新快速路（200米）、地铁2号线延长线华南城西站（2公里）、地铁16号线袁陈站460米左右（规划中，预计今年动工） ➢ 内部规划一期规划9栋高层，8栋洋房，高层产品为80-115㎡的两房和三房，洋房产品为100-135㎡三房；高层楼间距20米，洋房东西楼间距6.5米，新中式建筑风格；项目配有6班制和9班制的幼儿园；人车分流，地下停车场1层，车位配比1:1，毛坯交房		
目前阶段	7月7日展厅开放，预计9月底开盘		
土地情况	2018年3月19日拿地，成交地价450万元/亩，成交楼面价2700元/㎡，无溢价		

新盘扫描-郑州孔雀城（产品分析）

项目整体定位为刚需，一期共计规划房源1052套，其中高层面积区间90-114m²，洋房100-133m²



高层各户型面积占比



一期产品户型配比(右地块)						
物业类型	楼栋	层数	单元	梯户比	户型面积	套数
高层	1#	22F	2	2T4	80㎡两室两厅一卫	88
					114㎡三室两厅两卫	88
	6#		2T6	90㎡三室两厅一卫	44	
				104㎡三室两厅两卫	44	
		114㎡三室两厅两卫		44		
	13#、16# 17#	22F	1	2T4	90㎡三室两厅一卫	132
					114㎡三室两厅两卫	132
	3#、9# 12#、15#	20F			90㎡三室两厅一卫	160
					114㎡三室两厅两卫	160
	高层合计					
洋房	2#、4#、5# 7#、8#、10# 11#、14#	5+1	2	1T2	100㎡三室两厅两卫（顶层）	32
					123㎡三室两厅两卫（标准层）	96
					133㎡三室两厅两卫（首层复式）	32
洋房合计						160
总计						1052

新盘扫描-郑州孔雀城（户型赏析）

高层90㎡三室两厅一卫



户型特点分析：

优点：

户型方正，空间利用率高，南北通透，通风性好，三开间朝南采光性好，室内动静分离，保证休息区纯粹度，卫生间干湿分离

高层114㎡三室两厅两卫



户型特点分析：

优点：

户型整体方正、餐客一体，客厅带阳台，空间感足，主卧套房设计，居住舒适度较高，次卧距离卫生间近，方便日常洗漱

缺点：

动静不分区、通透性一般

洋房133㎡三室两厅两卫（首层复式）



户型特点分析：

优点：

一楼为功能区，二楼居住区；一楼带南北双向阳台，南北通透，采光通风俱佳，餐客一体，方便日常饮食；

缺点：

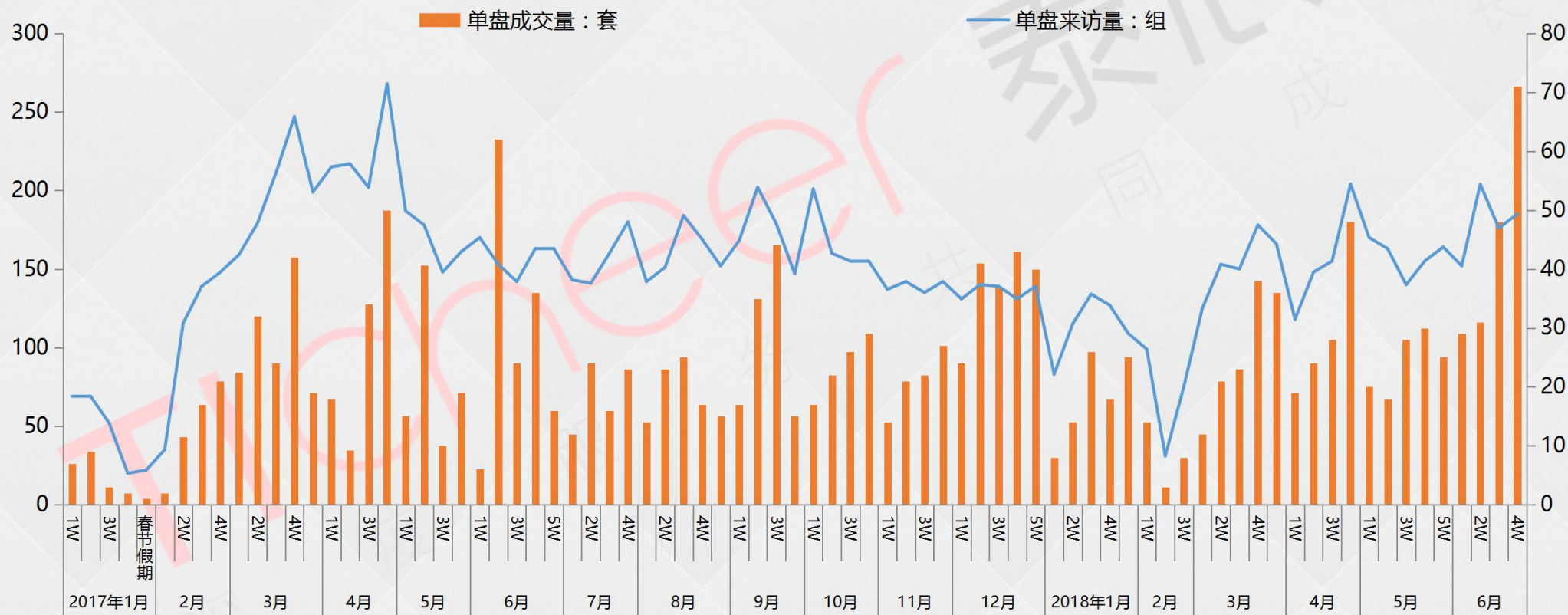
二楼南北不通透，户型不方正，居住体验感较差

典型项目监控

6月4周，单盘平均来访185组，环比上升5%，同比上升13%

6月4周，单盘平均成交71套，环比上升48%，同比增幅97%

2017年1月1周-2018年6月4周单盘平均来访、成交量走势图

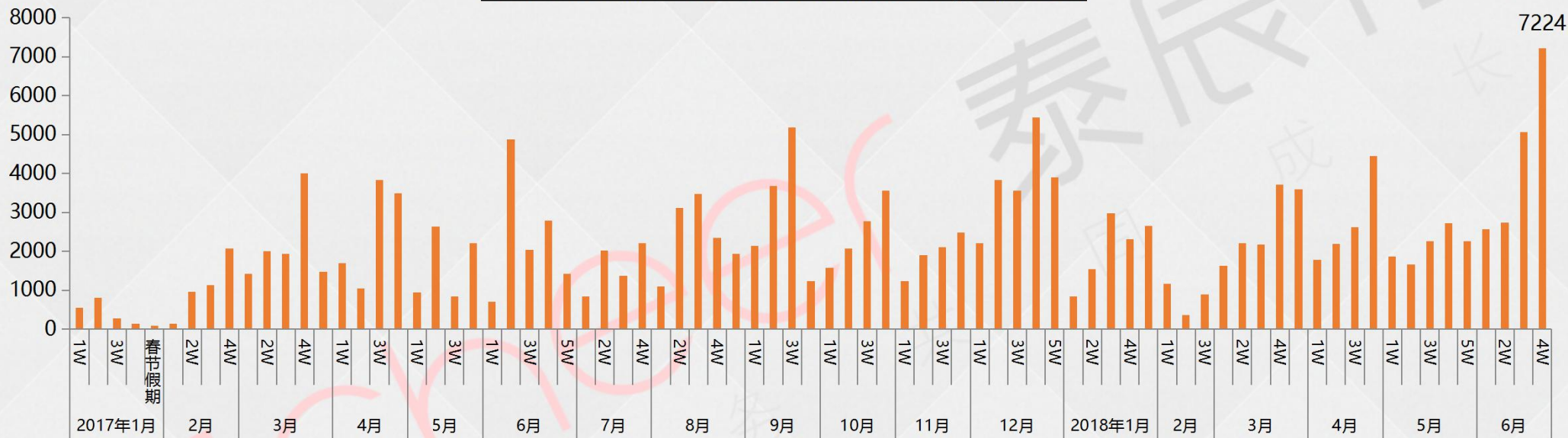


数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

6月4周实际成交总量7224套，环比上升52%，同比涨幅177%

2017年1月1周-2018年6月4周整体成交量（套）走势图



◆6月4周实际监控到住宅项目148个，共计来访量27366次，单盘平均来访185次，监控到在售项目102个，共计成交7224套，单盘平均成交71套；无货在售项目37个，全新待售项目9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4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4周住宅销售TOP20销售套数6024套，环比上周上升55%，对单盘平均成交拉升效果显著

6.25-7.1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	正商智慧城	龙湖镇	89	高层洋房	10500 13500	1.13
2	融创观澜壹号	中牟	74	高层	12300	0.75
3	碧桂园龙城天悦	荥阳	68	高层	8600	0.86
4	荣邦城	高新区	67	高层	14500	0.66
5	万科天伦紫台	惠济区	45	高层	16000	0.41
6	正商中州城	管城区	44	高层	13800	0.54
7	汇泉西悦城	中原区	43	高层	12000	0.47
8	碧桂园峯景	经开区	40	高层	11616	0.49
9	普罗旺世理想国	中牟	40	小高层	14200	0.48
10	金地名悦	经开区	38	高层	12700	0.45

6.25-7.1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	瀚海航程	航空港区	990	11	万科美景魅力之城	航空港区	208
2	万科城	高新区	830	12	正商家河家	惠济区	148
3	融创御湖宸院	中原区	655	13	瀚宇天悦湾	荥阳	129
4	锦艺金水湾	金水区	600	14	华润悦玺	金水区	104
5	万科民安云城	惠济区	486	15	正商智慧城	龙湖镇	89
6	碧桂园国控天誉	金水区	376	16	融创观澜壹号	中牟	74
7	永威森林花语	郑东新区	370	17	碧桂园龙城天悦	荥阳	68
8	信保春风十里	经开区	318	18	荣邦城	高新区	67
9	康桥东麓园	金水区	249	19	万科天伦紫台	惠济区	45
10	融侨悦澜庭	二七区	214	20	正商中州城	管城区	44

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

周度备案数据

- 商品房供应**57.79**万 m²， 成交**42.29**万 m²
- 商品住宅供应**48.96**万 m²， 成交**36.03**万 m²
- 商业供应**0.28**万 m²， 成交**1.17**万 m²
- 写字楼供应**1.88**万 m²， 成交**0.87**万 m²
- 公寓供应**6.67**万 m²， 成交**4.06**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-（6.25-7.01）新增供应项目

商品房新增供应项目共13个，预售总建面57.79万㎡，住宅建面48.96万㎡

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
融创御湖宸院	中原区	高层	1/ 2 /3 /5 /6/ 7/ 8	10.41	10.41	655	0	0	毛坯：13000元/㎡
锦艺金水湾	金水区	高层	1 / 2 / 5 / 7 / 9	8.40	8.40	772	0	0	已售：毛坯高层15500元/㎡
五龙新城	高新区	高层	2#/3#	6.12	6.12	612	0	0	已售：精装高层15100元/㎡
绿都澜湾	管城区	高层	1#/2#/3#	5.36	5.36	494	0	0	已售：毛坯高层14000
碧桂园国控天誉	金水区	高层+洋房	8 / 9 /10 /11 / 15 / 16	5.28	5.28	378	0	0	已售：精装高层19500元/㎡；洋房 23000元/㎡
融创金林金水府	金水区	公寓	5#	4.55	0.00	0	4.55	643	暂未出售
万科民安云城	惠济区	高层	4#/5#	4.81	4.81	496	0	0	已售：精装高层16000元/㎡
华瑞紫韵城	中原区	高层+商业	1#/2#	3.02	2.86	296	0.16	13	已售：精装高层13300
融侨悦澜庭	二七区	高层	7#/9#	2.69	2.69	299	0	0	已售：毛坯高层12900
鑫苑名城	二七区	公寓+商业	5#	2.24	0.00	0	2.24	631	已售：毛坯SOHO9800元/㎡ LOFT：10500元/㎡
永威上和院	郑东新区	洋房	7#/8#/13#	1.78	1.78	80	0	0	未售
美盛金悦园	郑东新区	写字楼	——	1.88	0.00	0	1.88	375	未售
融创美盛象湖壹号	郑东新区	高层	——	1.24	1.24	96	0	0	未售
合计				57.79	48.96	4178	8.83	1662	——

数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据

供应：6月4周各物业类型供应均有大幅上升（写字楼6月1-3周均无供应），其中公寓涨幅比最大为745%

成交：6月4周各物业类型成交均有上升，商品住宅成交量涨幅最大为54%

价格：6月4周各物业类型价格环比上周有小幅波动

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㎡)	6.25-7.01	57.79	48.96	0.28	1.88	6.67
	环比(%)	164%	141%	-65%	—	745%
成交面积 (万㎡)	6.25-7.01	42.29	36.03	1.17	0.87	4.06
	环比(%)	47%	54%	22%	8%	28%
成交金额 (亿元)	6.25-7.01	63.99	55.31	2.53	1.13	4.98
	环比(%)	51%	58%	26%	11%	23%
成交均价 (元/㎡)	6.25-7.01	15132	15352	21533	12252	13109
	环比(%)	3%	3%	4%	-5%	3%

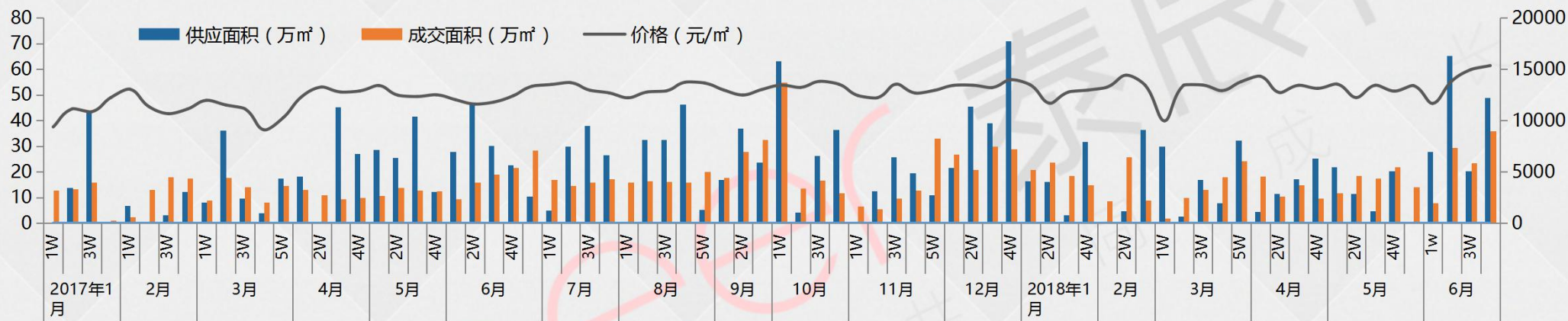
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

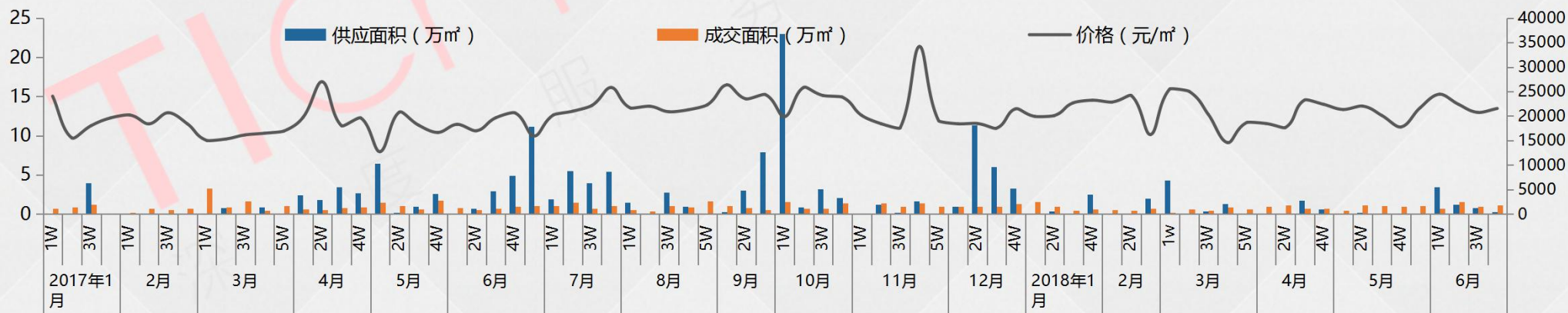
商品住宅：6月4周商品住宅供应48.57万 m^2 ，成交量36.03万 m^2 ，均价15352元/ m^2 ，价格环比上涨3%

商业：6月4周商业供应0.28万 m^2 ，成交1.17万 m^2 ，均价21533元/ m^2 ，环比上升4%

郑州市区2017年1月1周-2018年6月4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4周**商业**周度供求分析

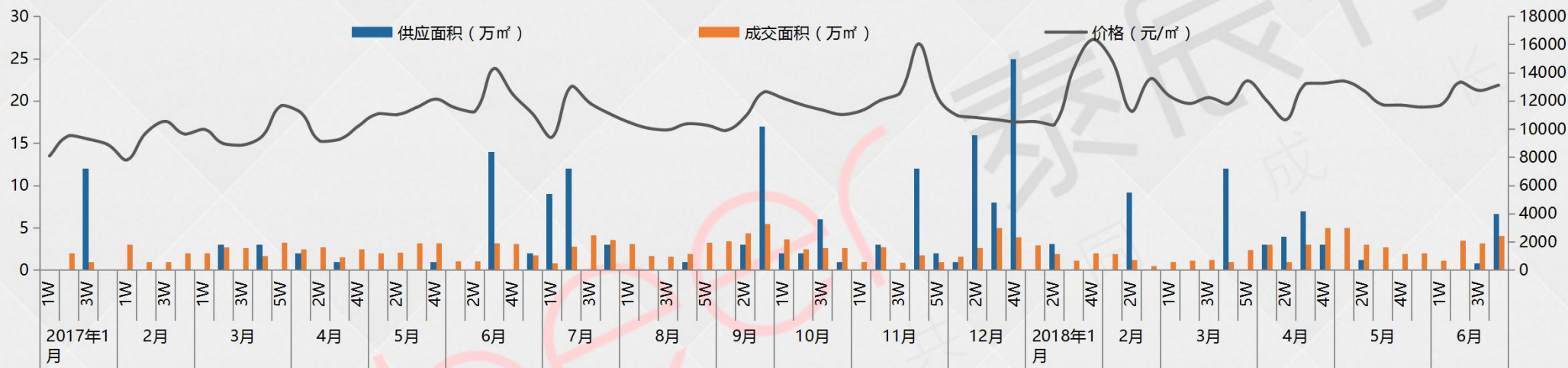


周度备案数据-各物业类型量价

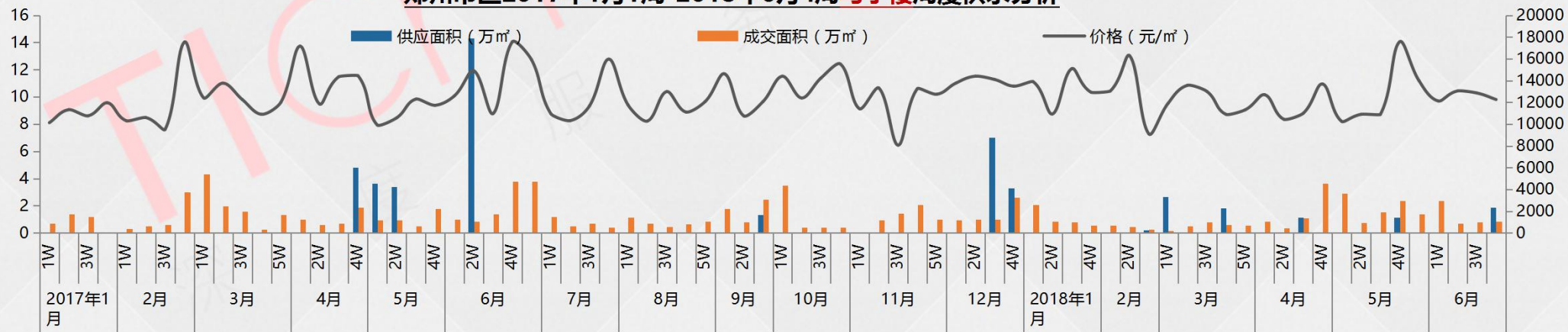
公 寓：6月4周供应6.67万 m^2 ，成交3.17万 m^2 ，均价13109元/ m^2 ，环比上升3%

写字楼：6月4周供应1.88万 m^2 ，成交0.87万 m^2 ，均价12252元/ m^2 ，环比下降5%

郑州市区2017年1月1周-2018年6月4周公寓周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年6月4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4周，住宅成交备案前三为：鑫苑国际新城、绿都澜湾、永威城

公寓：6月4周，公寓成交备案前三为：鑫苑名城、名门翠园、万科大都会

6.25-7.01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	鑫苑国际新城	管城区	3.14	4.39	369	13984
2	绿都澜湾	管城区	3.03	4.05	308	13385
3	永威城	管城区	2.79	3.87	239	13879
4	阳光城丽景公馆	中原区	2.42	3.82	261	15799
5	融创美盛象湖壹号	郑东新区	2.41	2.90	156	12036
6	中岳俪景湾	管城区	1.11	1.52	114	13658
7	正商家河家	惠济区	0.86	1.29	79	14942
8	裕华满园	高新区	0.84	1.07	91	12778
9	万科大都会	二七区	0.80	1.07	87	13314
10	正商珑湖上境	郑东新区	0.79	2.50	47	31685

6.25-7.01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	鑫苑名城	二七区	0.55	0.57	165	10394
2	名门翠园	金水区	0.33	0.47	101	14072
3	万科大都会	二七区	0.24	0.21	93	8597
4	江泰天宇国际	二七区	0.23	0.33	73	14198
5	正商滨河铭筑	经开区	0.22	0.27	52	12084
6	和昌珑悦	惠济区	0.20	0.30	61	14567
7	万科民安星辰	中原区	0.18	0.21	80	11247
8	恒祥百悦城	金水区	0.17	0.15	27	9061
9	清华城	金水区	0.16	0.24	30	14882
10	锦绣山河	二七区	0.16	0.17	33	10805

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>