

郑州市市场周报(2018年第27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、周度数据

行业热点-全国热点

1、陕西出台商品房摇号公证细则：摇号有异议可推迟选房时间（2018.7.9）



- 7月9日，陕西省公证协会制定并出台了《陕西省公证机构办理商品住房销售摇号公证实施细则》，为保障商品房销售公开、公平、公正，**所有公证机构办理的西安市限售范围内的拟对外销售(包含预售和现售)商品住房销售摇号公证，均适用该细则。**
- 规定公证机构要审查楼盘是否“五证”齐全，受理摇号申请要公示，摇号活动全过程进行录像，摇号有异议可推迟选房时间，发现有弄虚作假的可向公安部门报案

2、福州发布商品房摇号新政：首套刚需优先选房 认筹金不得超过房源均价的20% (2018.7.13)



- 近日，福建省省会福州出台相关《意见》，**福州市五城区的三类商品住宅项目，按照“首套刚需优先”原则，实行公证摇号方式公开销售。**这三类住房为：三环路以内新批准预售许可的商品住宅项目，**巡查整规活动中发现并经相关部门调查确认的违法违规楼盘**，经相关部门认定的社会关注度较高的热点楼盘。
- 摇号新政确保实施“首套刚需优先”的原则，要求按照首套和非首套刚需意向购房人分类汇总认筹信息，分两批依次摇号产生选房顺序号，分别对第一批对首套刚需意向购房人、第二批对非首套刚需意向购房人进行公证摇号，进行公证摇号，依次产生选房顺序号，**第二批选房顺序号应排在第一批选房顺序号后。**此外，**认筹金不得超过准售房源平均单套住宅销售金额的20%。**

3、宁波杭州湾新区本地自住人群购买新建商品住房优先选房（2018.7.12）



- 7月12日，宁波杭州湾新区近日出台《关于本地自住人群购买新建商品住房优先选房暂行办法（试行）》，并于7月12日开始正式施行。该地对房地产市场“打击炒房、保障自住”的调控基调进一步明确。
- 满足宁波杭州湾新区户籍，在宁波杭州湾新区缴纳社保连续满六个月，派遣到宁波杭州湾新区工作的中高级人才（需满足在派遣单位连续缴纳社保满6个月、提供劳动合同、派遣证明和中级以上职称证书）其中一个条件的**意向家庭可优先选购1套新建商品住房**，**可选购的新建商品住房为普通商品住房项目中户型建筑面积在144平方米以内（含）的准售房源**

行业热点-全国热点

4、济南严查商品房借“毛坯变装修”变相涨价销售(2018.7.11)



- 济南市城乡建设委近日发布《关于规范带装修商品房预售管理的通知》，**严查商品房借“毛坯变装修”变相涨价销售**，规定带装修销售的商品房应明示装修价格，**严禁擅自改变商品房装修设计标准**
- 济南市明确，按毛坯房设计商品房，取得预售许可后，开发企业不得擅自改为带装修商品房对外销售。**擅自将毛坯房改为带装修商品房销售的，应暂停销售行为，待完善施工图设计变更审查后，方可继续销售。**带装修销售的商品房申请商品房预售许可时，预售方案中需包括带装修施工图审查合格书及装修标准的价格构成，商品房毛坯价格应与装修价格分离。装修价格应依据商品房装修配置标准、材料选型、品牌档次、施工品质等条件合理定价。

5、西安：“无预售证”房地产项目26个 一律不得销售(2018.7.10)



- 7月10日，西安市住房保障和房屋管理局在官网上公示了26个未取得《商品房预售许可证》的房地产开发项目的名单，
- 26个项目全部或部分楼幢未取得《商品房预售许可证》，**本次公布的房地产开发项目未取得《商品房预售许可证》之前，不得对外销售，或以采取发放VIP卡、内部认购、缴纳诚意金等形式变相预售**，要求以上项目的开发企业，尽快到土地、规划、建设、城改等部门办理相关手续。

6、深圳正拟定新的市场整治方案 严打利用自媒体等炒作房地产(2018.7.13)



- 近日，“2018深圳房地产盛典暨行业综合评价发布会”召开，**深圳市将继续坚持“房住不炒”的目标定位，继续加大房地产市场的调控力度**
- 加强市场整顿规范，治理房地产市场乱象方面，按照国家七部委发的专项整治通知，深圳市联合多个部门，正在拟定新的市场整治工作方案：通过多部门联合执法，重点打击投机炒房行为和房地产黑中介，治理房地产开发企业违法违规行为和虚假房地产广告，**严厉打击利用自媒体、公众号等媒体炒作房地产，散布虚假信息等行为**，进一步整顿和规范房地产市场秩序，健全房地产市场监管机制，切实维护人民群众的合法权益。

行业热点-全国热点

7、云南大理出台楼市调控政策:禁止团购等方式销售商品房(2018.7.9)



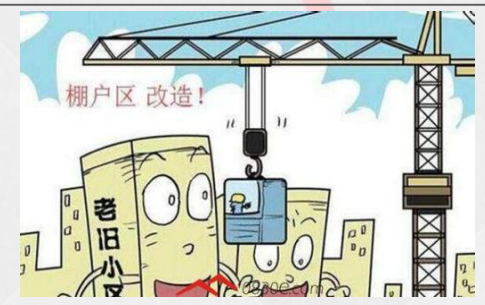
- 7月9日,大理市人民政府印发《关于进一步稳定商品住房市场有关问题的通知》(以下简称《通知》),在大理市行政区域内全面实行新建商品住房销售价格申报备案制度,禁止房地产开发企业、房地产中介机构或个人,采取包销、团购等方式销售商品房,严厉打击房地产领域违规销售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等扰乱市场秩序的违法违规行为。
- 《通知》表示,住房城乡建设部门要积极会同有关单位,建立日常检查和重点巡查相结合的工作机制,持续开展房地产市场秩序整顿工作,保持严查高压态势,严厉打击违规销售和违规中介。
- 继昆明市出台楼市限购政策,西双版纳关停210家违规中介后,大理市也开始“出手”调控楼市

8、新房价格每年涨幅最高6% 福建宁德出台新政精准调控楼市(2018.7.11)



- 7月10日,宁德市发布《关于进一步加强中心城区房地产市场精准调控的实施意见》,要求新房每年涨幅控制在6%以内,今年下半年涨幅控制在3%以内;在中心城区范围内新购商品住房限售3年;144平方米及以下的商品住房分类别限购;以及对中心城区新批预售的商品住房项目实行公证摇号、公开销售,其中50%的套数优先考虑蕉城、东侨户籍无房户首次购房等刚性需求。
- 《意见》还提出,要加强片区车位价格管控,将车位价格纳入价格调控范围,防止变相涨价。中心城区楼盘车位价格按照土地级别一至四类片区划分,其对应销售价位(每个)分别不高于18万元、16万元、14万元、12万元。对符合贷款条件的不得拒绝使用贷款方式购买车位。

9、住建部：依法依规控制棚改成本 严禁违规支出 (2018.7.13)



- 7月12日,住建部召开吹风会强调,要因地制宜推进棚改货币化安置,商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方,应有针对性地及时调整棚改安置政策,更多采取新建棚改安置房的方式。
- 截至6月底,全国棚户区改造已开工363万套,已占今年目标任务的62.5%。未来将在加大棚改配套基础设施建设力度的同时,依法依规控制棚改成本,严禁违规支出。棚改落地方式,对于商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方,将采取新建棚改安置房的方式;商品住房库存量较大的地方,则可以继续推进棚改货币化安置。

行业热点-河南/郑州热点

1、河南重拳规范商品房销售行为 (2018.7.9)



- 7月9日，河南省住房和城乡建设厅发布相关通知，从7月开始，**加强商品房预售许可管理、商品房销售现场管理和监督，对违反规定的，将给予相关企业约谈、限期改正、整改到位前暂停网签、典型案例曝光等方式进行处置。**
- 河南省住建厅相关负责人表示，严厉打击捂盘惜售或者变相囤积房源，**严禁实行“零首付”购房，或采用“首付贷”“首付分期”，禁止以捆绑搭售或者附加条件等限定方式诱导或迫使购房人接受商品或服务价格，禁止签订“阴阳合同”违规交易等违规行为；**

2、金水路西延又有新进展 西站路桐柏路至秦岭路（电厂路）段实现通车 (2018.7.9)



- 7月9日，西站路拓宽改造工程桐柏路至秦岭路(电厂路)段实现通车，西站路拓宽改造工程是金水路西延工程的重要组成部分，从西站北街一直延伸至西三环辅道。这条路设计为**东西方向城市主干道，标准段规划红线宽度60米，双向8车道，全长2939.8米。**
- 金水路西延工程中，剩下的难点制约因素就剩下东边的11处下穿铁路施工，5号线9号线换乘站施工以及黄河路西延下穿隧道等处施工。

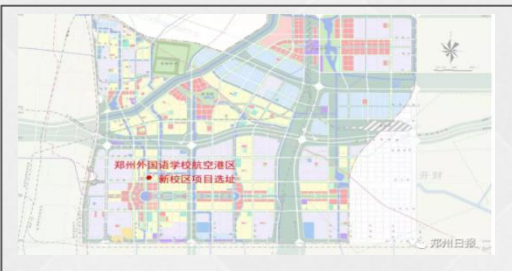
3、2020年，郑州综合性社区养老服务中心将全覆盖 (2018.7.11)



- 市财政局、民政局共同出台了相关文件，**对养老设施的布局和补贴提供了标准。**
- 2年后每个街道至少一所养老中心，总户数超过3000户的社区（行政村）应至少设立1处床位10张以上的养老服务中心或日间照料中心。日间照料中心按照《社区老年人日间照料中心建设标准》的规定最小不少于750平方米，居家养老服务站面积不少于200平方米。日间照料中心（托老站）主要为老年人开展信息服务、科普教育、文体娱乐、生活照料等服务。居家养老服务站主要为老年人提供生活照料、家政、助餐、文化娱乐、心理慰藉等部分服务。**按照自建和改建分别给予每张床位6万元和3万元的建设补贴，对社会力量建设的综合性养老服务中心，按照自建和改建分别给予每张床位9000元和6000元的建设补贴。**

行业热点-河南/郑州热点

4、郑州外国语学校航空港区新校区位置初步选定（2018.7.11）



- 近日，郑州外国语学校航空港区新校区项目《建设项目选址意见书》正在进行为期一周的批前公示。
- 按照公示内容，该项目位于郑州航空港实验区志洋路以北、双鹤湖路五街以西，用地面积为81819.59平方米

5、郑州四环快速化明年6月底高架主线通车（2018.7.13）



- 近日，郑州市四环线及大河路快速化工程目前已全面开建，郑州市投入约378.97亿元，以确保明年6月底全部高架主线建成通车，西四环地面主线同时建成通车，年底前全线地面道路建成通车。
- 该工程是郑州推进国家中心城市建设进程中的一项特大型城市立体交通项目，是郑州市乃至全省全国市政道路中投资规模和工程体量最大、建设模式和施工工艺最新、统筹协调和实施要求最高的一个特大型城市立体交通项目。

6、郑州机场三期2025年建成T3航站楼（2018.7.14）



- 近日，省政府与中国民用航空局近日联合下发《郑州国际航空货运枢纽战略规划》，明确指出将充分发挥郑州交通区位优势，打造以郑州新郑国际机场为核心、多式联运为特色的现代综合交通枢纽，成为我国综合交通现代化发展的标杆，为全球交通发展提供新实践、新理论、新方案，贡献“郑州智慧”。
- 《规划》明确四个功能定位：全球航空货运枢纽、现代国际综合交通枢纽、航空物流改革创新试验区、中部崛起的新动力源。

行业热点-陈寨、庙里城改新规

2018年7月11日，郑州金水区陈寨村改造和庙里村二期城中村改造规划出炉，目前正在公示，此次城改共涉及土地2896亩，根据规划陈寨，庙里的规划相对成熟，社区配套一应俱全，这也是金水区域改的尾声

金水区自2004年启动城中村改造工作，至今历经14年，城中村改造工作接近尾声，城市化的进程也逐步加快

陈寨庙里城中村改造规划出炉，规划对配套做了严格的要求对于金水区域改进程起到促进作用

金水区域城中村改造发展历程

起步阶段
阶段1:2004-2012

2004年起，金水区开始进行城中村改造工程，历时8年共计改造包括燕庄在内的14个城中村，其中，燕庄、关虎屯、王庄、十二里屯、凤凰台、沈庄等均以交付

发展阶段
阶段2:2013-2014

2012年，郑州倡导新型城镇化建设，之后2年中，大规模启动城中村改造及政府主导的搬迁安置，金水区共启动29个城改项目，涉及到20个合并村，7个旧城改造项目，最终三环内基本城改拆迁完毕

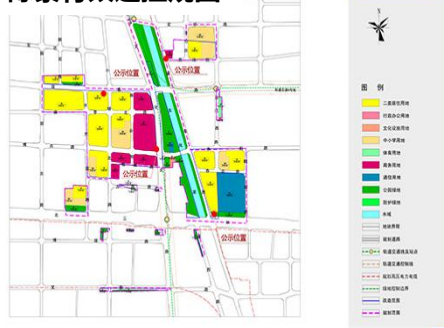
扫尾阶段
阶段3:2015-2017

2015年，金水区进行大面积安置房建设和剩余城中村的搬迁扫尾工作，启动姜寨、大铺等11个城改项目，2016年陈寨正在启动协议签订和房企搬迁工作

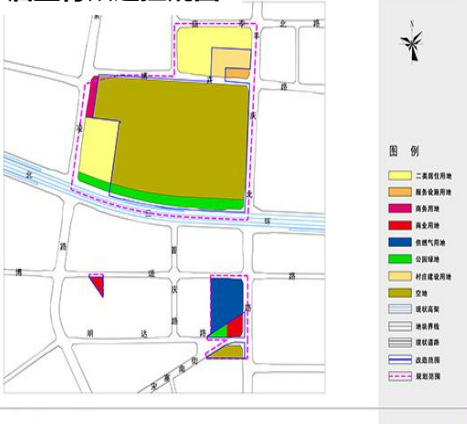
规范化阶段
阶段4:2017年之后

2017年1月23日陈寨正式启动城中村的改造工作，2018年出台棚改新规，对改造模式、安置方式和老旧社区的改造做出明确的规定，城中村改造进入规范化阶段

陈寨村改造控规图



庙里村改造控规图



规划范围：

- **陈寨：**范围为北三环、园田路、宏达街、国基路、文化北路、宏明路、沙门西路、黄埔路、渠东路、水科路、鹤壁路所围合的街坊和北三环南、沙门西路东的陈寨村改造地块。规划范围用地面积129.7公顷，约1945.5亩，其中改造用地86.6公顷，约1299亩。
- **庙里：**包含范围为北三环、丰庆北路、庙李北路、普庆路、博卉路、索凌路所围合的街坊和博颂路南部分地块。规划范围用地面积63.42公顷，约合951亩，其中改造范围用地为40.95公顷，约614亩

规划配套

- **两个控规都对未来该区域的各种公共配套设施做了强制要求，**
 1. 教育（幼儿园、小学、初中、九年一贯制学校）
 2. 小区配套：文化中心、体育中心、社区体育活动用地、托老所、居民商业中心、社区便利店、社区居委会、社区服务中心、治安联防站、物业管理中心、再生资源中转站、垃圾转运站、公厕、非机动车停放处
 3. 小区周边：派出所、街道办事处

影响意义：金水区域城中村改造接近尾声，对于金水区域城市面貌的改善和居民生活的提高有很巨大的帮助，也加快了郑州市的城市化进程

土地速览

本周市本级供应4宗，成交11宗，近郊供应9宗，成交2宗，远郊成交5宗

本周大郑州土地成交速览

供应



13宗，658亩

成交

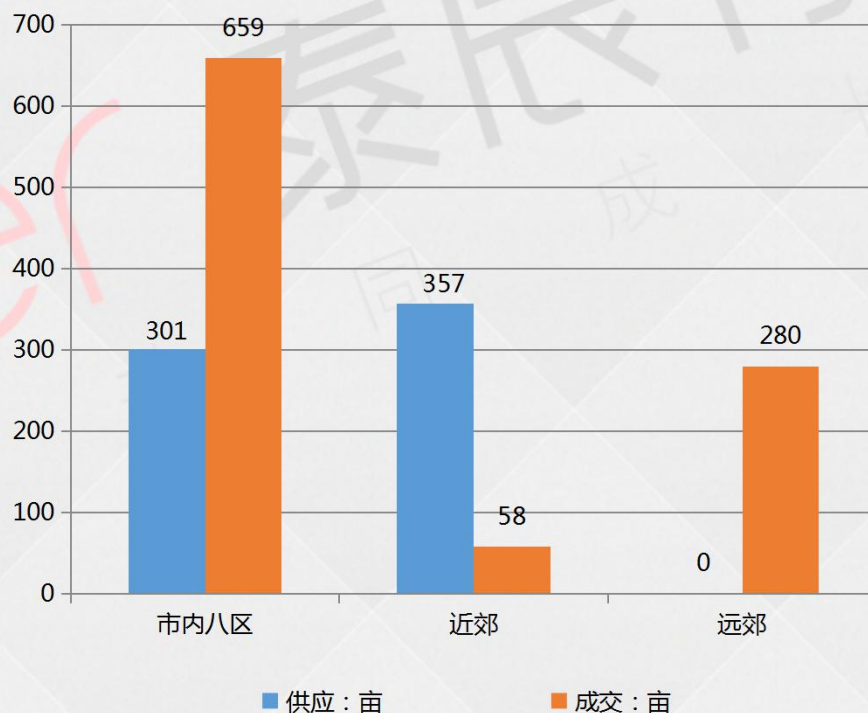


18宗，997亩

价格



463万元/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



土地市场-郑州市本级

本周郑州市本级土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑限高 (米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/ 亩)	出让年限 (年)	竞买保证 金(万元)	熔断地价 (万元)	竞地价最 高限价 (万元)	房屋成本 指导价	综合房价 最高限价	项目/城 中村
2018/7/1 0	2018/8/1 3	郑政出〔2018〕96号(网)	桐柏路西、医院南路北	中原区	46	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆	> 1.0 , < 4.0	< 100	< 25	> 25	32295	703	70、40	16200	48495	64590	——	——	融创御湖宸院/后河卢
		郑政出〔2018〕97号(网)	幸运路南、胖庄路西	惠济区	74	城镇住宅	> 1.1 , < 3.0	< 100	< 22	> 30	40023	543	70	20015	60223	80046	——	——	融创城开中原宸院/胖庄
	2018/8/1 4	郑政东出〔2018〕18号(网)	龙腾二街东、如意河西二街南	郑东新区	103	城镇住宅	> 1.0 ; < 1.5	< 20	< 28	> 35	192000	1860	70	192000	248000	——	29000	32000	——
		郑政东出〔2018〕19号(网)	如意河东二街南、九如路西		78	城镇住宅	> 1.0 ; < 1.5	< 20	< 28	> 35	145000	1862	70	145000	187000	——	29000	32000	——
合计					301	——													

数据来源：郑州市公共资源交易中心

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

土地市场-郑州市本级

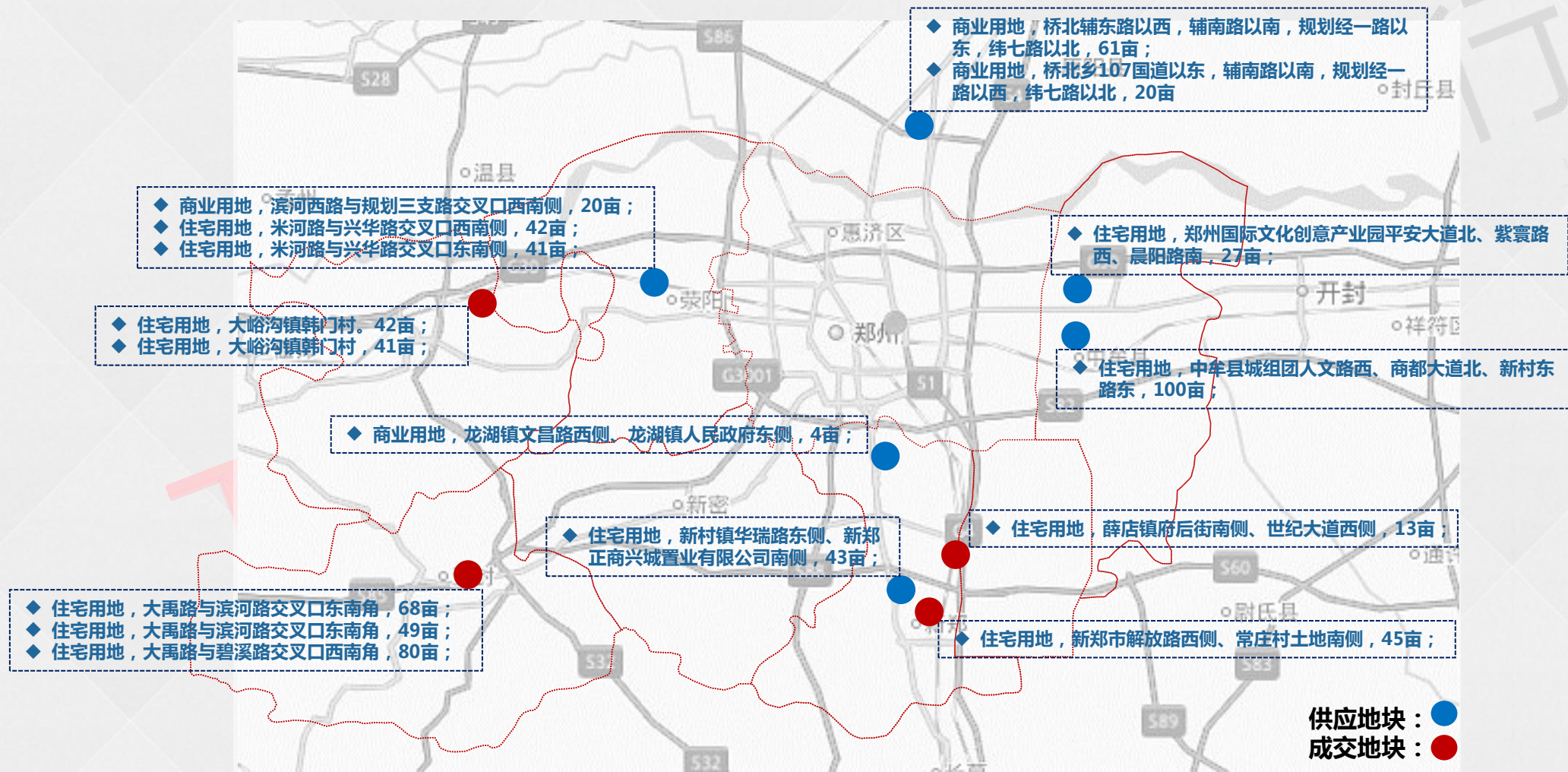
本周郑州市本级土地成交信息

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/㎡)	溢价率	买受人	备注
2018/7/11	郑政出〔2018〕71号(网)	河南国宇房地产开发有限公司	惠济区	18	商业兼住宅	5	16560	933	2800	0%	河南国宇房地产开发有限公司	国宇天城
	郑政出〔2018〕72号(网)	郑州高新碧桂园房地产开发有限公司	高新区	53	住宅	3.5	29909	568	2436		郑州高新碧桂园房地产开发有限公司	碧桂园西湖
	郑政出〔2018〕73号(网)	郑州高新碧桂园房地产开发有限公司		57	住宅	3.5	32459	569	2438			
	郑政出〔2018〕74号(网)	郑州高新碧桂园房地产开发有限公司		43	住宅	3	23208	539	2695			
2018/7/13	郑政出〔2018〕75号(网)	河南康桥美景房地产开发有限公司	高新区	42	住宅	3.1	19313	463	2242		河南康桥美景房地产开发有限公司	康桥&美景 长椿路社区棚改
	郑政出〔2018〕76号(网)	河南康桥美景房地产开发有限公司		62	住宅	2.5	26833	432	2593			
	郑政出〔2018〕77号(网)	河南康桥美景房地产开发有限公司		58	住宅	2.5	24884	432	2593			
	郑政出〔2018〕78号(网)	河南康桥美景房地产开发有限公司		17	商业	3.5	8613	503	2156			
	郑政出〔2018〕79号(网)	郑州盛泉置业有限公司	中原区	121	住宅兼商业	5.5	109346	903	2463		郑州盛泉置业有限公司	汇泉景悦城
	郑政出〔2018〕80号(网)	郑州盛泉置业有限公司		63	住宅兼商业	5.5	57239	912	2488			
	郑政出〔2018〕81号(网)	河南康桥美景房地产开发有限公司	高新区	125	住宅	2.5	54234	432	2594		河南康桥美景房地产开发有限公司	康桥&美景 长椿路棚改
合计				659	—							

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
2018/7/9	2018/8/7	牟政出[2018]57号	郑州国际文化创意产业园平安大道北、紫寰路西、晨阳路南	绿博板块	27	住宅	> 1.0 , ≤2.5	< 80	< 22	> 35	12227	446	70	7000	——
2018/7/10	2018/8/8	牟政出[2018]72号	中牟县城组团人文路西、商都大道北、新村东路东	中牟新县城	100	住宅	> 1.0 , ≤2	< 40	< 25	> 35	34866	349	70	18000	城改地
合计					127										

本周近郊土地供应信息（荥阳）

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
2018/7/11	2018/8/8	荥政储（2015）044-3号	滨河西路与规划三支路交叉口西南侧	荥泽西板块	20	商业	> 1.0 , < 3.5	< 150	< 50	> 25	3805	190	40	3805	——
2018/7/11	2018/8/8	荥政储（2016）134-2号	米河路与兴华路交叉口西南侧	荥泽西板块	42	住宅	> 1.0 , < 3.0	< 100	< 25	> 30	7675	184	70	7710	——
2018/7/11	2018/8/8	荥政储（2018）14-2号	米河路与兴华路交叉口东南侧	荥泽西板块	41	住宅	> 1.0 , < 2.5	< 80	< 30	> 30	7105	175	70	7214	——
合计					102										

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
2018/7/9	2018/8/10	新郑出（2018）23号	新村镇华瑞路东侧、新郑正商兴城置业有限公司南侧	新郑市区	43	住宅	>1，≤2	——	≤30	≥30	9918	231	70	9918	——
2018/7/13	2018/8/15	郑政新郑出（2018）14号	龙湖镇文昌路西侧、龙湖镇人民政府东侧	龙湖镇	4	商业	≤7	——	≤45	≥25	1491	338	40	1491	——
合计					47										

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
2018/7/11	2018/8/10	平原示范区2013-027-02	桥北辅东路以西，辅南路以南，规划经一路以东，纬七路以北	平原新区	61	商服	≥1.5，≤2	——	40-50	≥20	2617	43	40	2610	——
2018/7/11	2018/8/10	平原示范区2013-027-01	乔北乡107国道以东，辅南路以南，规划经一路以西，纬七路以北	平原新区	20	商服	≥1.5，≤2	——	40-50	≥20	865	43	40	860	——
合计					81										

数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

土地市场-大郑州

本周近郊土地成交信息（新郑）

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
2018/7/13	新郑出（2018）12号	新郑市解放路西侧、常庄村土地南侧	新郑市区	45	住宅	> 2，≤2.5	14413	319	1913	38%	暂未公布
2018/7/13	新郑出（2018）13号	薛店镇府后街南侧、世纪大道西侧	薛店镇	13	住宅	> 1，≤2.2	2027	157	1070	5%	暂未公布
合计				58	—						

本周远郊土地成交信息（新密）

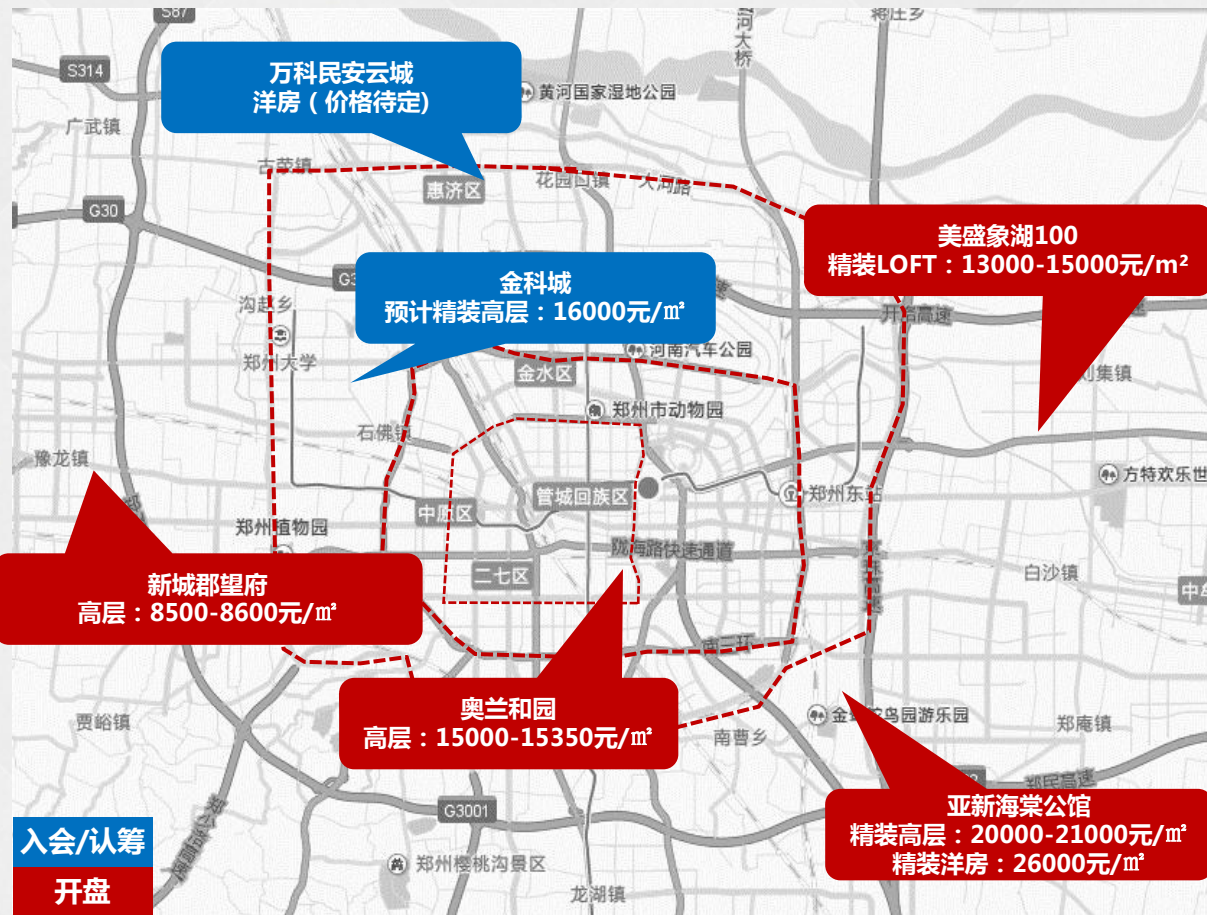
摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	备注
2018/7/10	2018-002	大峪沟镇韩门村	巩义	42	城镇住宅	1.2	1632	39	488	0%	河南融创昱颀实业有限公司	融创
	2018-040			41			1612	39	487			
2018/7/11	登政出（2018）6号 （网）	登封市大禹路与滨河路交叉口 东南角	登封	68		1.5	13430	198	1976		未公布	——
	登政出（2018）7号 （网）	登封市大禹路与滨河路交叉口 东南角		49			9869	201	2007			
	登政出（2018）8号 （网）	登封市大禹路与碧溪路交叉口 西南角		80			15772	198	1977			
合计				280		——						

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0元入会项目**1个**，推出房源**460套**，入会**116组**；认筹项目**1个**，推出房源**112套**，认筹**100组**

本周住宅开盘项目**3个**，共计推出高层房源**344套**，去化**185套**，去化率**54%**



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
美盛象湖100	精装LOFT	561	245	44%
合计		561	245	44%

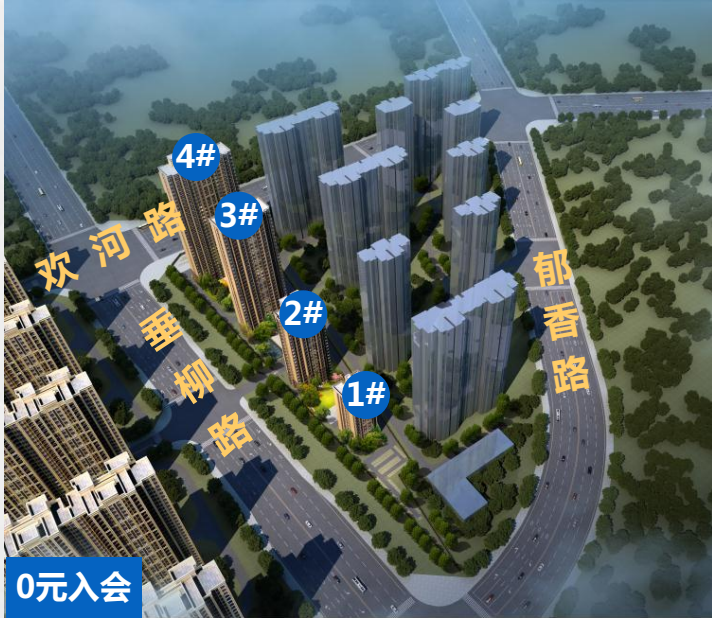
住宅项目推售情况

开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
奥兰和园	高层	70	70	100%
新城郡望府	高层	130	25	19%
亚新海棠公馆	高层、洋房	144	90	63%
合计		344	185	54%

0元入会-金科城三期

7月14日针对**三期小高层1#、高层2-4#**进行0元入会，共推出**460套**房源；

截止当天19点入会客户约**116组**



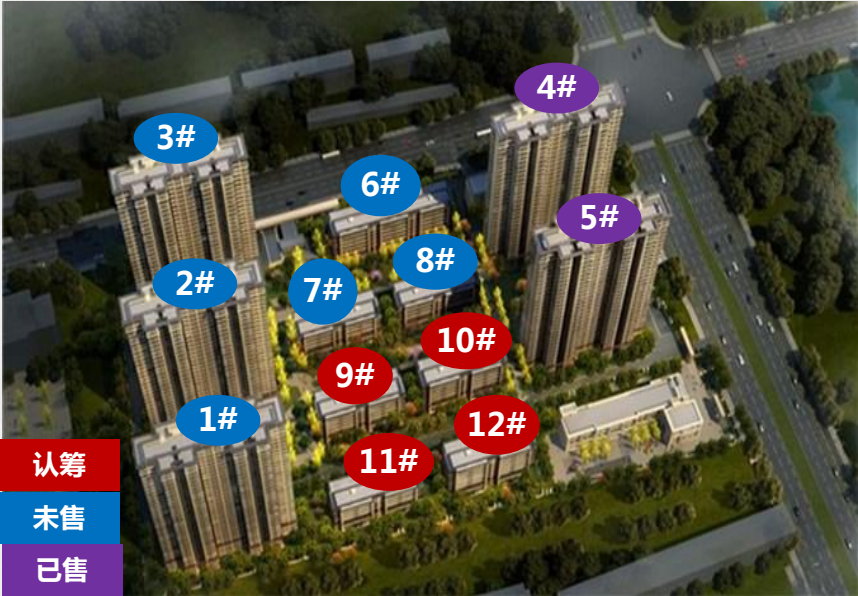
项目位置	高新区 科学大道与瑞达路交汇处东南角				
开发企业	郑州新银科置业有限公司				
代理公司	自销&易居				
占地	22亩	建面	5万㎡	容积率	3.49
推出套数	460		车位比	1:1.1	
预期价格	开盘价格待定				
优惠方式	0元入会优惠2000				
交房标准	精装（标准待定）				
备注	目前4个证，预计9月中旬开盘				

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
	小高层	1#	1	2T2	16F	四室两厅两卫	144	32
		高层	2#	1	2T4	22F	两室两厅一卫	84
	三室两厅两卫						111	44
	3#		1	2T4	34F	三室两厅一卫	96	68
						四室两厅两卫	138	68
						两室两厅一卫	82	68
	4#		1	3T6	34F	三室两厅一卫	96	68
						三室两厅两卫	128	68
						合计		

认筹活动-万科民安云城

7月14日针对一期**9-12#洋房**进行**认筹**，预计推出**112套**房源

截止当天下午6点入会**100组**左右



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				
占地	600亩	建筑面积	15万㎡（一期）	容积率	2.99
推出套数	112套				
预计价格	未定				
优惠方式	交2万优惠1%				
备注	五证齐全				

物业类型	楼栋	楼层	单元	梯户比	户型	面积（㎡）	套数
洋房	11#	6F	2	1T2	141㎡	四室两厅两卫	112
	9#、10#	7F					
	12#	8F					
合计							112

开盘活动—奥兰和园

7月14日上午针对一期高层**10#**进行微信选房，共推出**70套**，去化**70套**，去化率为**100%**

5月5日开始认筹，截止开盘累计认筹**155组**左右



项目位置	管城区城东路陇海路南500米				
开发企业	郑州奥兰置业有限公司				
代理商	同峰				
占地	60亩	建面	20万 m²	容积率	3.49
推出套数（套）	70		销售套数（套）	70	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	116m²均价15000元/m²；143m²均价15250元/m²，173m²15350元/m² 世茂云尚城无房源在售，预计毛坯开盘价格15000元/m²				
优惠方式	6000抵2万				
交房标准	毛坯				
备注	微信选房，12套房源此次开盘前已推售，顶层2T2送露台				

推售 房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	10#	1	2T4 （ 顶层2T2 ）	22F （ 首层架空 ）	116m²三室两厅两卫	40	40	100%
						143m²四室两厅两卫	28	28	100%
						173m²四室两厅两卫（ 顶层 ）	2	2	100%
	合计						70	70	100%

开盘活动—新城郡望府

7月14日针对**高层16#开盘**，推出**130套**，当天去化**25套**，去化率**19%**

项目5月11日启动认筹，截止开盘蓄客约**30组**，当天到访客户约**100组**



项目位置	荥阳 郑上路与飞龙路交会处西南角				
开发企业	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司				
代理公司	自销&易居				
占地	75亩	建面	20m²	容积率	3
推出套数	130		销售套数	25	
到访成交率	25%		整体去化率	19%	
成交价格	8500-8600元/m²				
竞品均价	金地格林小城高层8200元/m²（毛坯）				
优惠方式	①开盘优惠1%；②认购优惠2%；③全款、按揭优惠2%				
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	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	16#	1	2T4	33F	三室两厅一卫	95㎡	65	18	28%
						三室两厅两卫	110㎡	65	7	11%
	合计							130	25	19%

开盘活动—亚新海棠公馆

7月14日针对一期高层1#、洋房9#进行开盘，共推出144套，去化90套，去化率为63%



项目位置	经开区 滨河国际新城经南九路与经开十八大街交汇处				
开发企业	郑州市海棠置业有限公司				
代理商	自销				
占地	68亩	建面	13.8万m²	容积率	2.0
推出套数（套）	144		销售套数（套）	90	
到访成交率	——		整体去化率	63%	
成交价格	高层成交价格20000—21000元/m² 洋房标准层成交均价在26000元/m²				
优惠方式	按揭优惠1个点，一次性优惠2个点，全民营销1%优惠				
交房标准	洋房、高层精装交付，精装标准3500元/m²				
备注	经开区地王项目，楼面价9797元/m²				

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
	高层	1#	2	2T2	30F	140㎡3室2厅2卫1厨	58	70	60%
						160㎡4室2厅2卫1厨	58		
	洋房	9#	2	1T2	7+1F	180㎡4室2厅3卫1厨	24	20	70%
						280㎡5室2厅3卫1厨	4		
	合计							144	90

开盘活动-美盛象湖100

7月15日针对公寓**3#楼**开盘，共推出**561套**，去化**245套**，去化率为**44%**

5月19日开始蓄客，截止开盘累计认筹约**450组**



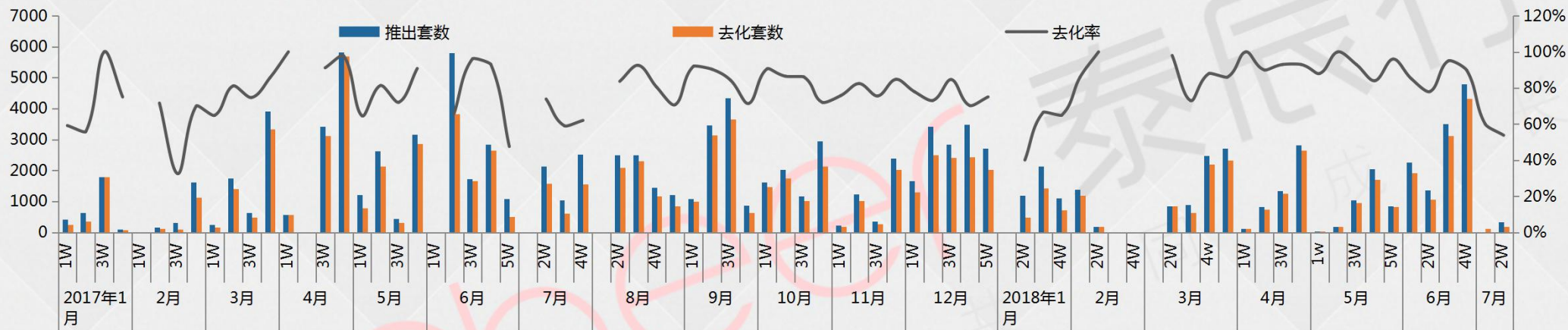
项目位置	郑东新区 金水东路与凤栖街（原雁鸣路）交会处东南角				
开发企业	郑州美盛房地产开发有限公司				
代理公司	自销				
占地	125亩 (公寓35亩)	建面	27万㎡ (公寓7万㎡)	容积率	3.5 (公寓3.0)
推出套数	561		成交套数	245	
到访成交率	——		整体去化率	44%	
成交价格	精装LOFT13000-15000元/㎡				
竞品价格	正商书香铭筑精装15000元/㎡（精装释放标准3000元/㎡）				
优惠方式	①0元入会优惠1万②排卡优惠2万③定存优惠0.5%④认筹优惠1%⑤按揭优惠1%⑥一次性优惠2%				
交房标准	精装，标准2000元/㎡				
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	面积（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	loft	3#	1	4T29	22F	28-29m²	391	245	44%
						38-39m²	165		
						56-57m²	5		
	合计							561	245

开盘效果监控

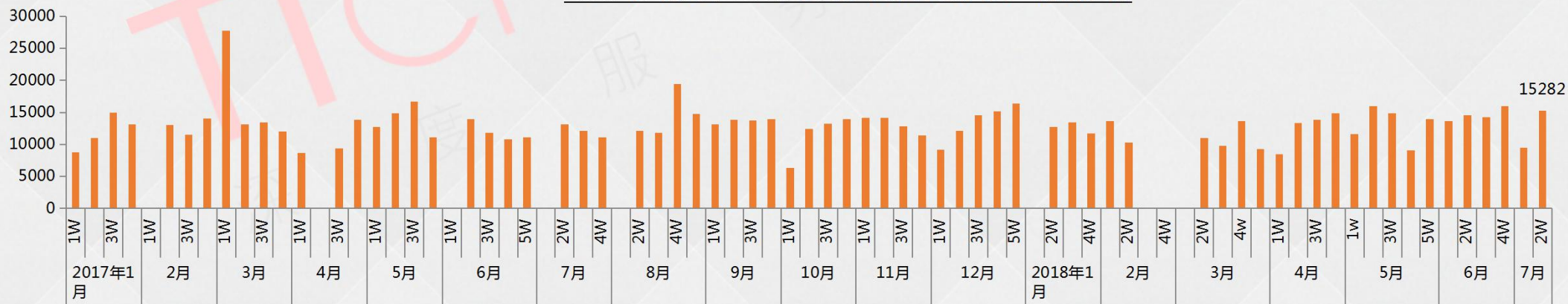
7月2周住宅项目开盘3个，整体去化率54%，成交均价元15282/m²

2017年1月1周-2018年7月1周住宅项目开盘推售及去化



单位：元/m²

2017年1月1周-2018年7月2周住宅项目开盘价格走势



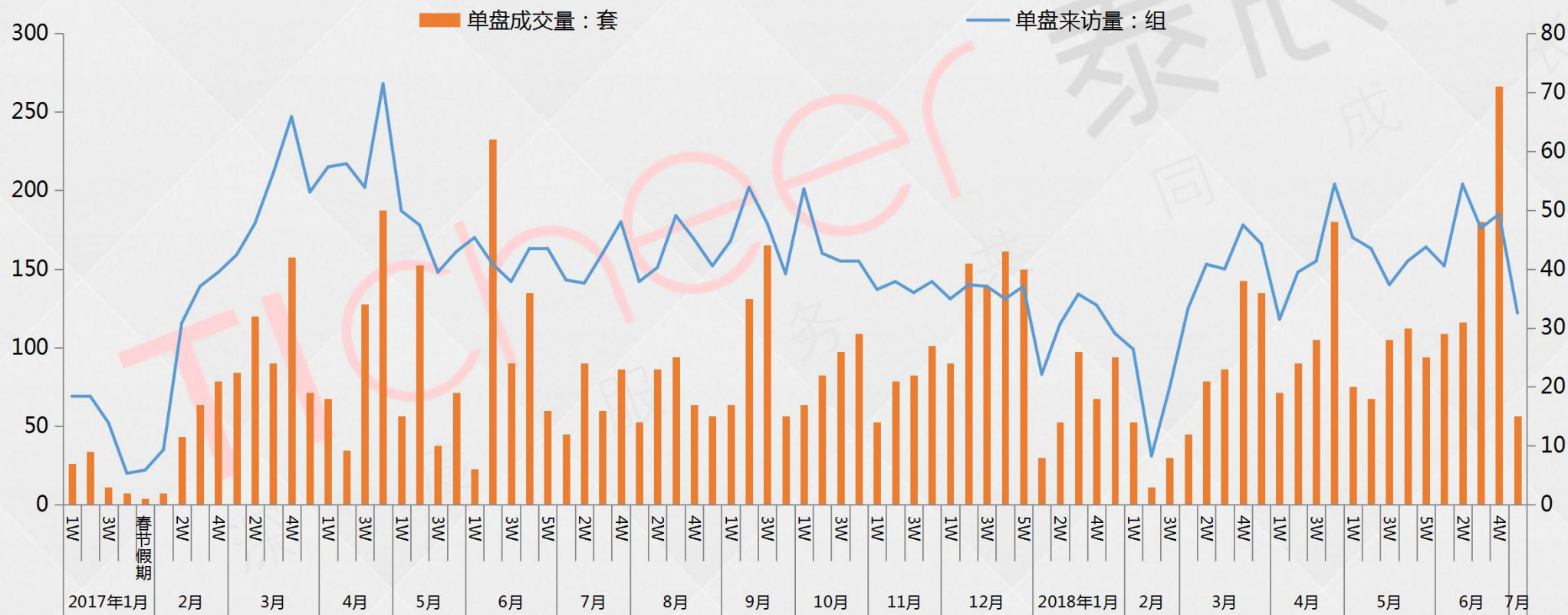
数据来源：1、泰辰行技术中心，市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

7月1周，单盘平均来访122组，环比下降34%，同比下降15%

7月1周，单盘平均成交15套，环比下降79%，同比增幅25%

2017年1月1周-2018年7月1周单盘平均来访、成交量走势图

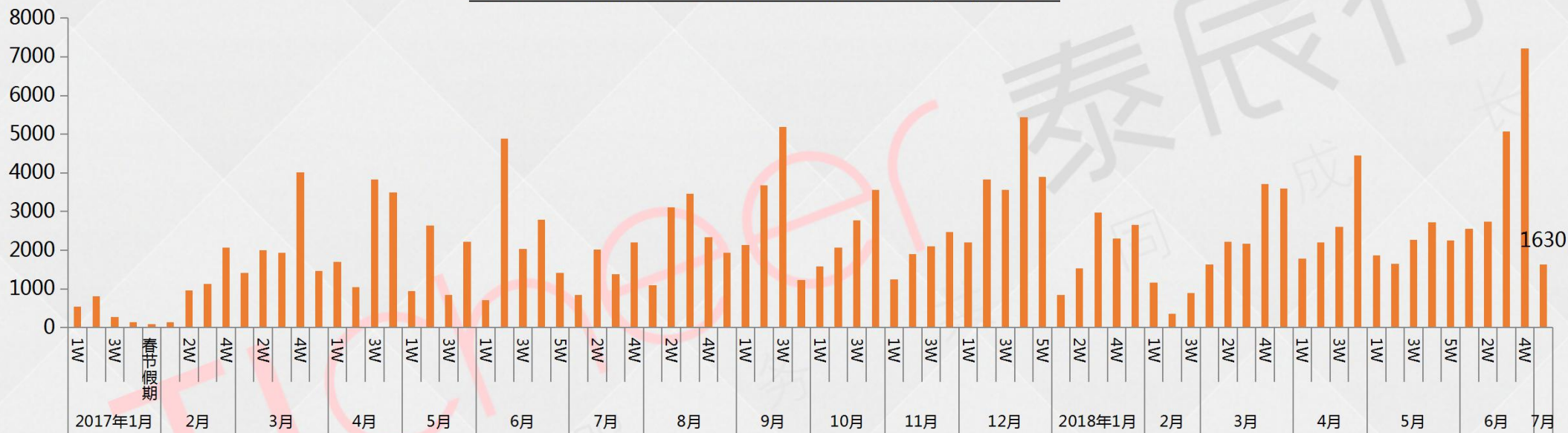


数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

7月1周实际成交总量1630套，环比下降77%，同比涨幅95%

2017年1月1周-2018年7月1周整体成交量（套）走势图



◆7月1周实际监控到住宅项目140个，共计来访量17133次，单盘平均来访122次，监控到在售项目105个，共计成交1630套，单盘平均成交15套；无货在售项目28个，全新待售项目7个

2017年7月1周监控住宅在售项目68个

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：7月1周住宅平销套数TOP10环比上周下降26%，项目成交下滑明显

住宅销售：7月1周开盘加推项目仅3个，住宅销售TOP20销售套数1058套，环比上周下降82%

7.2-7.8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	58	高层洋房	10500 13500	0.73
2	碧桂园龙城天悦	荥阳	56	高层	8600	0.63
3	建业比华利庄园	平原新区	45	小高层洋房	7300 8400	0.52
4	恒大金碧天下	平原新区	42	高层洋房	8500 13000	0.52
5	泰山誉景	金水区	39	高层	17000	0.46
6	五龙新城	高新区	38	高层	15100	0.37
7	清华大溪地	荥阳	38	小高层	9200	0.42
8	金地名悦	经开区	32	高层	12600	0.37
9	碧桂园思念翡翠城	惠济区	29	小高层洋房	8500 15000	0.37
10	中昂朗悦	平原新区	29	高层	11000	0.32

7.2-7.8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	路劲九郡	中牟	260	11	金地名悦	经开区	32
2	山顶御景园	航空港区	124	12	碧桂园思念翡翠城	惠济区	29
3	瀚宇天悦湾	荥阳	104	13	中昂朗悦	平原新区	29
4	正商智慧城	龙湖镇	58	14	万科城	高新区	28
5	碧桂园龙城天悦	荥阳	56	15	碧桂园峯景	经开区	26
6	建业比华利庄园	平原新区	45	16	郑州绿地城	二七区	25
7	恒大金碧天下	平原新区	42	17	亚星金运外滩	二七区	25
8	泰山誉景	金水区	39	18	金地格林小城	荥阳	21
9	五龙新城	高新区	38	19	公园道1號	高新区	20
10	清华大溪地	荥阳	38	20	恒大城	高新区	19

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**3.47**万 m²，成交**32.74**万 m²
- 商品住宅供应**3.19**万 m²，成交**26.96**万 m²
- 商业供应**0.28**万 m²，成交**1.70**万 m²
- 写字楼无供应，成交**0.64**万 m²
- 公寓无供应，成交**3.32**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-（7.02-7.08）新增供应项目

商品房新增供应项目共2个，预售总建面3.47万㎡，住宅建面3.19万㎡

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
台隆合园	惠济区	高层	3#	2.67	2.46	218	0.21	9	已售
旭瑞和昌花漾里	惠济区	洋房	1#、2#	0.81	0.73	62	0.07	4	未售
合计				3.47	3.19	280	0.28	13	—

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：7月1周商品房、商品住宅少量供应，写字楼、公寓无供应

成交：7月1周除商业外，各物业类型成交量均下跌

价格：7月1周除商业外，各物业类型价格环比上周波动10%左右

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㎡)	7.02-7.08	3.47	3.19	0.28	0	0
	环比 (%)	-94%	-93%	1%	-100%	-100%
成交面积 (万㎡)	7.02-7.08	32.74	26.96	1.70	0.64	3.32
	环比 (%)	-23%	-25%	45%	-26%	-18%
成交金额 (亿元)	7.02-7.08	53.58	45.07	3.58	0.88	4.02
	环比 (%)	-16%	-19%	41%	-22%	-19%
成交均价 (元/㎡)	7.02-7.08	16364	16717	21033	13777	12111
	环比 (%)	8%	9%	-2%	12%	-8%

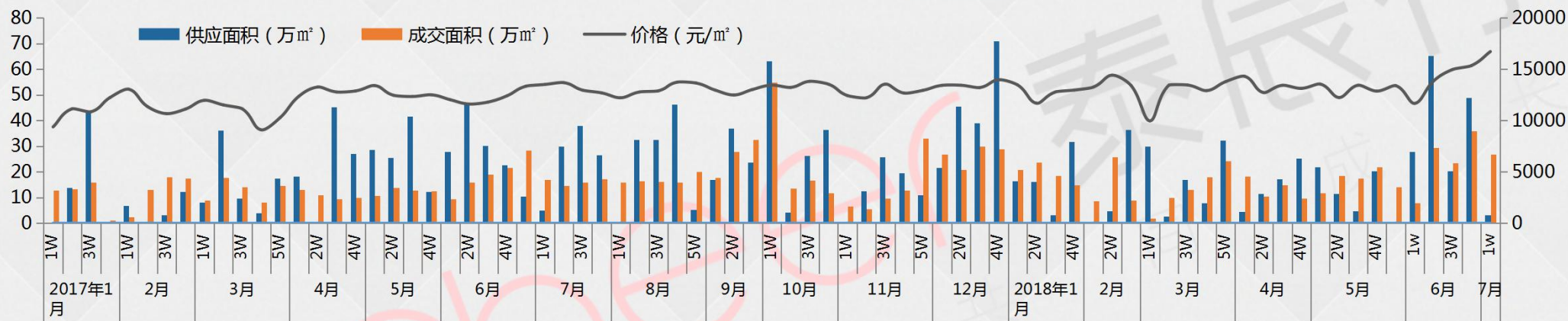
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

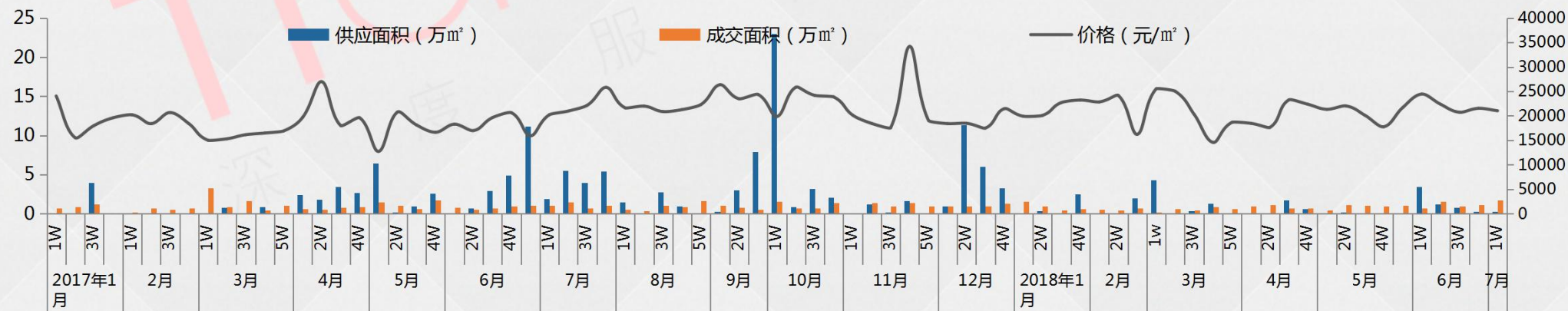
商品住宅：7月1周商品住宅供应3.19万 m^2 ，成交量26.96万 m^2 ，均价16717元/ m^2 ，价格环比上涨9%

商业：7月1周商业供应0.28万 m^2 ，成交1.7万 m^2 ，均价21033元/ m^2 ，环比下降2%

郑州市区2017年1月1周-2018年7月1周**商品住宅**周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年7月1周**商业**周度供求分析

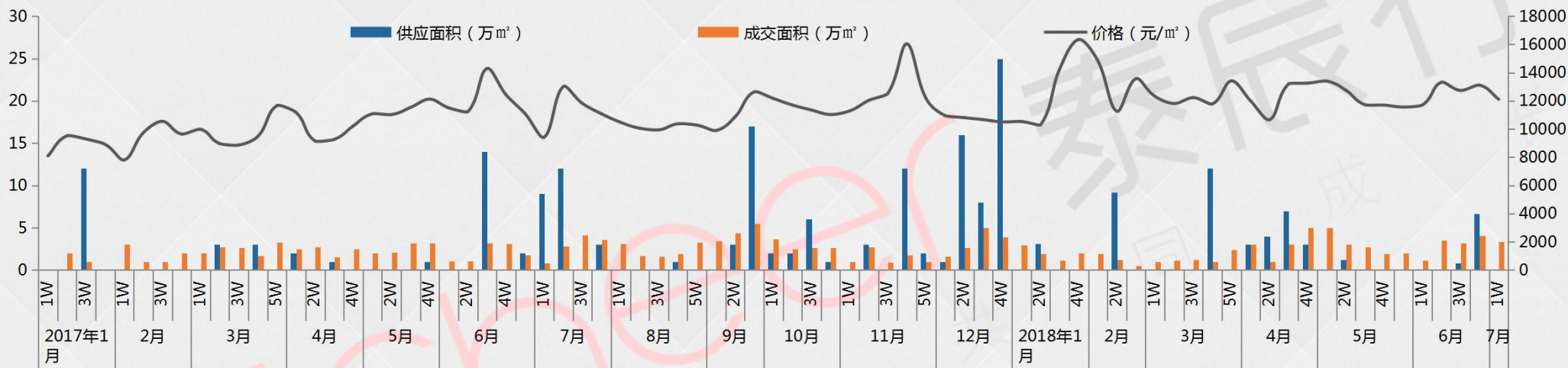


周度备案数据-各物业类型量价

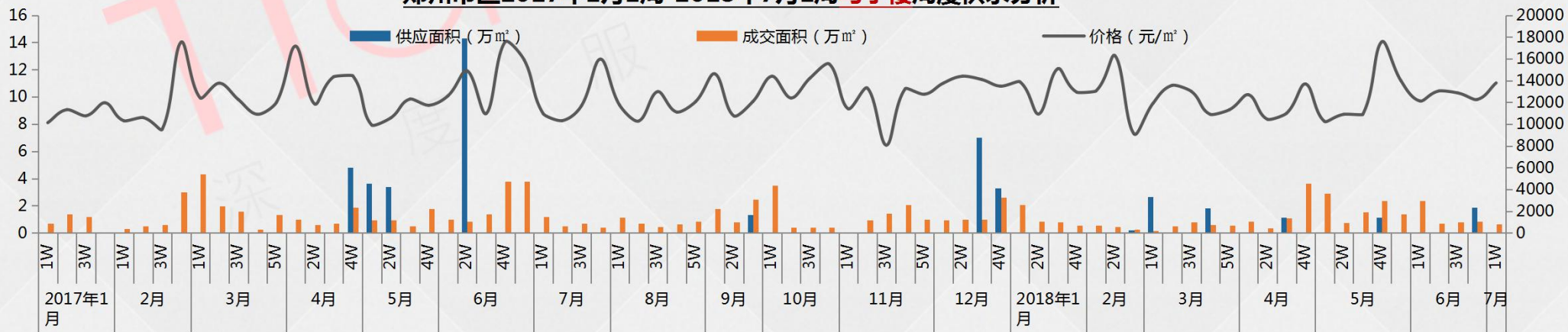
公寓：7月1周无供应，成交3.32万m²，均价12111元/m²，环比下降8%

写字楼：7月1周无供应，成交0.64万m²，均价13777元/m²，环比上升12%

郑州市区2017年1月1周-2018年7月1周公寓周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年7月1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：7月1周，住宅成交备案前三为：泰宏建业国际城、汇泉西悦城、阳光城丽景公馆

公寓：7月1周，公寓成交备案前三为：浩创优尚、万科荣寓、名门翠园

7.02-7.08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	泰宏建业国际城	二七区	2.40	3.26	244	13554
2	汇泉西悦城	中原区	1.85	2.28	199	12362
3	阳光城丽景公馆	中原区	1.76	2.78	191	15800
4	正商善水上境	郑东新区	1.60	5.00	84	31305
5	亚新美好城邦	金水区	1.05	1.85	103	17624
6	融创美盛象湖壹号	郑东新区	0.93	1.19	61	12834
7	碧桂园西湖	高新区	0.77	1.18	74	15213
8	国龙绿城怡园	郑东新区	0.70	0.40	45	5708
9	正商珑湖上境	郑东新区	0.64	2.03	36	31685
10	恒大悦龙台	郑东新区	0.49	1.34	29	27421

7.02-7.08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	浩创优尚	经开区	0.29	0.42	84	14285
2	万科荣寓	二七区	0.27	0.23	105	8619
3	名门翠园	金水区	0.26	0.37	69	14318
4	鑫苑名城	二七区	0.20	0.20	62	10117
5	亚新橄榄城	二七区	0.18	0.19	46	10761
6	正商滨河铭筑	经开区	0.17	0.21	41	12256
7	美景芳华	经开区	0.17	0.30	41	16988
8	锦绣山河	二七区	0.15	0.17	29	11277
9	公园道1號	高新区	0.14	0.15	26	10753
10	正商书香铭筑	郑东新区	0.13	0.18	18	14591

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>