

郑州市市场周报(2018年第29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、多地住房公积金政策收紧 (2018.7.23)



- 由于房价普遍上涨，多地的公积金贷款上限已经明显偏低，难以满足购房者的资金需求，各地或将上调公积金贷款额度。
- 近日，广东、内蒙古、广西等省份和一些地级市相继调整公积金提取政策，收紧了异地购房、离婚购房提取公积金等操作
- 广东省要求：对于同一个人多次变更婚姻关系购房和多人频繁买卖同一套住房等情况，不允许其申请提取住房公积金，杭州住房公积金管理中心要求：对同一人多次变更婚姻关系购房、多人频繁买卖同一套住房、非配偶或非直系亲属共同购房等申请提取住房公积金的，要严格审核消费行为和证明材料的真实性。内蒙古6月底出台规定，不再支持非缴存地及非户籍地购房提取住房公积金，取消装修住房、购买车库、车位和缴纳购房维修基金、契税、办证费提取使用公积金

2、湖南出台“湘11条”强化楼市分类调控 (2018.7.23)



- 7月23日，湖南省住房和城乡建设厅印发《关于进一步稳定房地产市场的通知》(简称“湘十一条”)，**出台楼市分类调控、区域联动调控等11条举措**，要求自即日起施行。
- 主要包括实：**1.实施区域联动调控,防止房价过快增长，使住宅库存去化周期在6-15个月** 2.定制实施住房发展规划 3.因地制宜推进货币化安置 4.完善公积金政策 5.严格新建商品住房的销售管理**对捂盘，延缓具备上市条件项目、企业等严查** 6.规范化二手房市场，严厉打击阴阳合同、高平高贷的现象 7.坚决打退投资炒房 8.建立房地产长效机制 9.严控销售新建商品住宅的销售管理 10.加强舆论引导和预期管理，防止虚假信息误导群众 11.落实稳定楼市主体责任

3、河北：对于企业原因造成土地闲置，2年未动工将依法收回 (2018.7.23)



- 河北省政府办公厅发布《关于提升土地利用质量效益的指导意见》提出，到2020年底，完成全省土地利用总体规划编制，要落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度。
- 主要内容：**1.企业原因造成土地闲置两年未动工的依法收回：对于对已超过合同约定的开工时间未开工、尚未构成闲置土地的，追缴违约金，责令其限期开工。对企业原因造成土地闲置满一年未动工的，足额征缴闲置费，连续两年未动工的，坚决依法收回** 2.经依法批准后，鼓励闲置划拨土地上的工业厂房、仓库等用于养老、流通、服务、旅游、文化创意等行业发展

行业热点-全国热点

4、2018年8月1日起南京“购房落户”政策将彻底废止（2018.7.26）



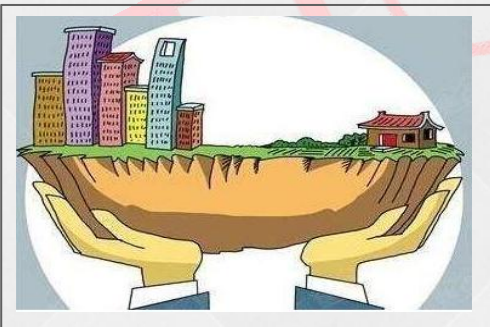
- 简言之，积分落户实行，购房入户废止；废止“购房入户”后，在南京还可以选择“积分落户”、“人才落户”两大落户方式
- 积分落户：持有本市有效《江苏省居住证》；在本市城镇有合法稳定居所；在本市合法稳定就业近且近2年内连续缴纳社保；累计积分达到100分；无严重刑事犯罪记录
- 人才落户：1.取得研究生以上学历，年龄40岁以下的本科学历毕业生 2.取得中级以上专业技术资格人员 3.取得三级以上国家职业资格技能类人员，所需材料：入户申请书；居民户口簿和居民身份证；学信网开具的《教育部学历证书电子注册备案表》

5、武汉市升级住房租赁政策：不得一次性收取5年以上租金（2018.7.27）



- 武汉市房管局日前下发通知，就增加租赁住房供应、培育租赁企业、规范租赁住房管理等方面提出一系列具体支持政策
- 主要包括：**1.产业园区配套建设的服务用房可用于建设租赁住房，其建筑面积可提高至工业用地总建筑面积的15%**，并探索城中村改造产业用地建设租赁住房 2.新建的成套租赁住房应当以中小套型为主，原则上建筑面积不大于90平方米。新建的职工宿舍，人均使用面积不低于5平方米 **3.武汉市鼓励国有企业充分利用整合现有各类闲散房源，集中进行改造后，统一委托国有租赁企业出租** 4.武汉市还将加强租赁住房销售管理。租赁合同租期不得超过20年，不得一次性收取5年以上租金

6、深圳处理两类历史遗留违法建筑，产业类补地价可转化为商品性质（2018.7.27）



- 7月27日，为全面清理、甄别处置农村城市化历史遗留违法建筑，深圳市规划和国土资源委员会、市法制办起草了《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法（征求意见稿）》。
- 《处理办法》指出，公共配套类以及生产经营性和商业办公类历史违建作为优先处理类别；公共配套类历史违建为鼓励处理，对象，免缴地价和罚款；对于产业类历史违建，《处理办法》将生产经营性历史违建办理商品性质房地产的补缴地价标准，由市场评估地价调整为市场评估地价的50%，以进一步激励当事人申请办理，盘活实体产业

行业热点-全国热点

7、房企负债率达到13年来峰值，融资越发困难（2018.7.26）



- 2018年上半年房企销售业绩依旧亮眼，但在18年严控态势下，开发商融资渠道持续收紧，融资成本加大；未来下半年，在销售业绩分化条件下，偿债能力偏弱的小型房企将面临巨大考验
- 根据数据显示：在2015-2016年的楼市热潮中，不少房企为了更加快速的扩张，纷纷加大发债力度，2018年之后，由于三年期的债务到期，偿债高峰悄然而至，2017年末60家重点房企负债占比84.1%，2017年总负债超过千亿元的房企有14家，较2016年扩增6家，90%以上的房企总有息负债在上涨，而且超过一半房企负债增速在持续增加
- 6月包括融侨集团、保利置业、金融街、天房、泰禾集团等房企的融资均被终止

8、长租公寓规模扩大将超3000亿，租金收益率却仅2%（2018.7.26）



- 7月26日“2018亚太房地产租赁峰会”上，中国房地产业协会商业和旅游地产专业委员会秘书长蔡云在会上指出，目前，我国住房租赁市场规模超1万亿，预计2025年住房租赁市场规模将超过3万亿、一二线核心城市长租公寓市场规模将超3000亿
- 目前对于房地产市场前景：租赁市场作为一个新兴力量，在政府政策支持下各地市纷纷出台租售同权等举措，未来租赁市场空间巨大
- 但就目前来说，租赁市场的50%的份额在北、上、广、深等一线城市，而住宅的租金收益率仅有2%甚至更低，处于同时，要缴纳各种税费：房产税、增值税、企业所得税等，整体税率在17%-18%，整体来说：目前租赁企业的融资困难、回报率低成为主要的问题

9、百城住宅库存持连续35个月下跌、三四线城市库存创10年新低（2018.7.26）



- 据易居研究院检测的百城数据显示：截止2018年6月底，三年去库存“役”取得显著性效果，100城库存持续下跌，当前全国百城规模相当于2012年三月份水平，库存规模回落到6年前水平
- 具体来看，一线城市、二线城市、三、四线城市新建商品住宅存销比分别为13.4个月、9.7个月和9.6个月，与5月份相比一、二线城市存销比有所反弹，而三、四线城市继续收窄
- 2018年下半年，部分城市会进入补库存周期，部分城市会进一步稳定供求关系。

行业热点-河南/郑州热点

1、上半年河南新开工棚户区改造安置房超额完成任务（2018.7.23）



- 2018年我省棚户区改造安置房责任目标是69万套，目前基本建成27.87万套，目前完成42%，全省新开工棚改安置房45.37万套，完成省定目标的65.73%，基本建成23.44万套，完成目标任务的84.1%
- 截止6月底，郑州棚改安置房开工率已达到100%，全省开工率高于90%的除此还有兰考县、鹤壁市、三门峡、洛阳市、平顶山市和郑州航空港区，目前完成比例最高的周口市、南阳市、信阳市完成比例均超350%

2、中国百强城市发布，河南6城上榜（2018.7.23）



- 中国百强城市排行榜按照CBT100指标体系编制，以GDP总量排名前100位的地级及以上城市作为入围城市，按照经济指标（占比61.8%）和软经济指标（占比38.2%）综合得分进行排序
- “2018年中国百强城市排行榜”上，北京以93.74高分稳居榜首，上海、广州分别以88.23分和83.40分列二、三位。70分以上的城市还包括第4位到第10位的深圳、杭州、成都、苏州、天津、武汉和重庆。郑州以64.36分列第13位。另外河南省还有5地市上榜，分别是洛阳（37.61）、新乡（27.51）、南阳（25.67）、许昌（24.60）、周口（20.91）

3、河南省计划建设500个社区养老服务中心（2018.7.27）



- 2018年7月26日，省政府同意印发《2018年推进健康养老产业转型发展专项方案》，《方案》从发展俱佳社区养老服务等8个方面提出22项重点任务，加快推进省健康养老产业转型发展
- 河南省将发展居家社区养老服务，启动建设社区养老服务中心500个，年底前城市社区养老服务设施覆盖率达60%以上
- 河南省将推动养老机构提质增效，鼓励社会力量通过独资、合作、联营、参股、租赁和委托管理、服务外包等方式参与公办养老机构运营服务，年底前开展公办养老机构改革试点10个

行业热点-郑开科创走廊规划出炉

郑开科创走廊规划出炉全长约50千米，贯穿白沙中牟开封

郑开科技走廊发展历程：

2017年河南首次提出打造郑开科创走廊，2018年年初郑东新区详细披露郑东新区的科学谷规划，2018年7月郑开科创走廊经过专家评审，7月中旬中牟科创走廊规划出炉，至此科学走廊规划终于连成整个拼图

郑开科创走廊规划详情

区域规划范围：

根据规划、郑开科创走廊（开封片区）东至西关街，南至郑开大道和大梁路，西至开封市行政边界，北至连霍高层，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）同时，将郑州高新区、郑州金水科教园区、开封古城特色文化区等创新创业要素和文化资源相对聚居的片区作为协同联动区

规划空间结构：

郑开科创走廊空间结构包含“一廊、一镇、五园”

一廊：即郑开科学大道和隋唐大运河古汴河（郑开段）疏浚工程为轴带的交通景观发展廊道

一镇：即以集中展示隋唐大运河文化为主题的汴河（万胜）小镇

五园：即龙子湖智慧岛、白沙科学谷、中牟雁鸣湖科技创新园、开封运粮湖引智产业园、开封西湖文化创意园区



土地速览

本周市本级供应5宗，成交2宗，近郊成交21宗，远郊供应10宗，成交1宗

本周大郑州土地成交速览

供应



15宗，857亩

成交

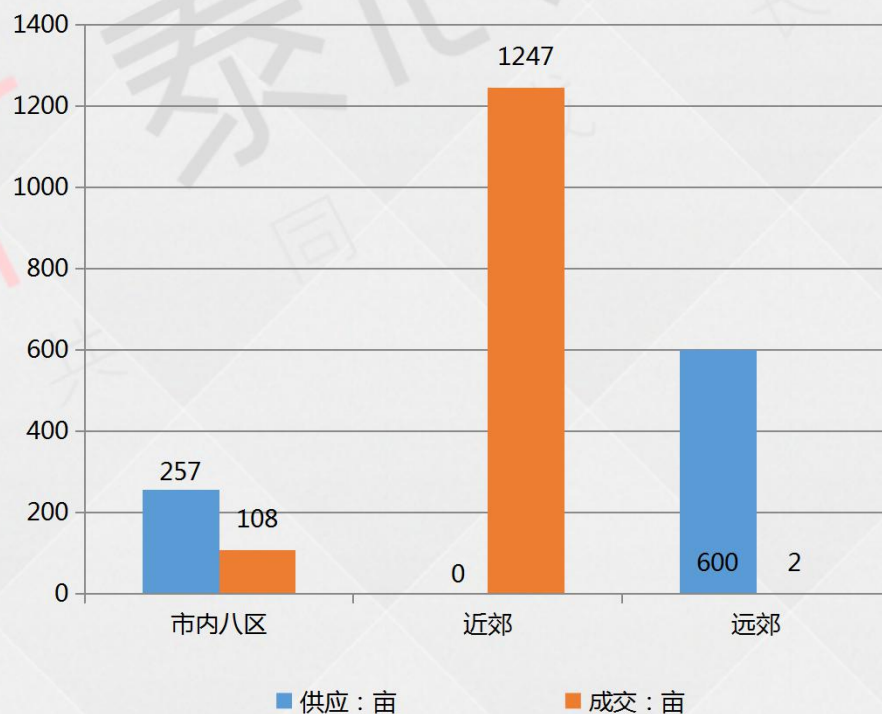


24宗，1357亩

价格



360万元/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)	熔断地价 (万元)	竞地价最 高限价 (万元)	是否安置	项目/城中 村
2018/7/25	2018/8/29	郑政出〔2018〕100号（网）	绿源路南、天佑街东	惠济区	70	城镇住宅	> 1.0 , < 2.0	< 25	< 40	> 35	30815	443	70	46415	61630	安置	和昌林与城
		郑政出〔2018〕101号（网）	石化路南、二里岗街西	管城区	22	城镇住宅	> 1.1 , < 5.4	< 25	< 100	> 25	21017	942	70	31617	42034	安开混合	中博项目
		郑政东出〔2018〕17号（网）	莲湖路北、博学路西	郑东新区	91	商服用地	< 6.3	北侧≤150米，南侧≤100米	< 60	——	83000	916	40	——	——	商品房	——
	2018/8/31	郑政出〔2018〕102号（网）	景怡路北、经三街西	金水区	32	商务金融	< 2.5	< 40	< 40 ~ 47	> 25	16258	510	40	——	——	商品房	——
		郑政出〔2018〕103号（网）	贺江路南、春晓路东	管城区	42	城镇住宅	> 1.0 , < 3.5	< 20	< 100	> 30	24393	588	70	36593	48786	安置	绿都紫荆华庭
合计					257	——											

数据来源：郑州市公共资源交易中心

土地市场-郑州市本级

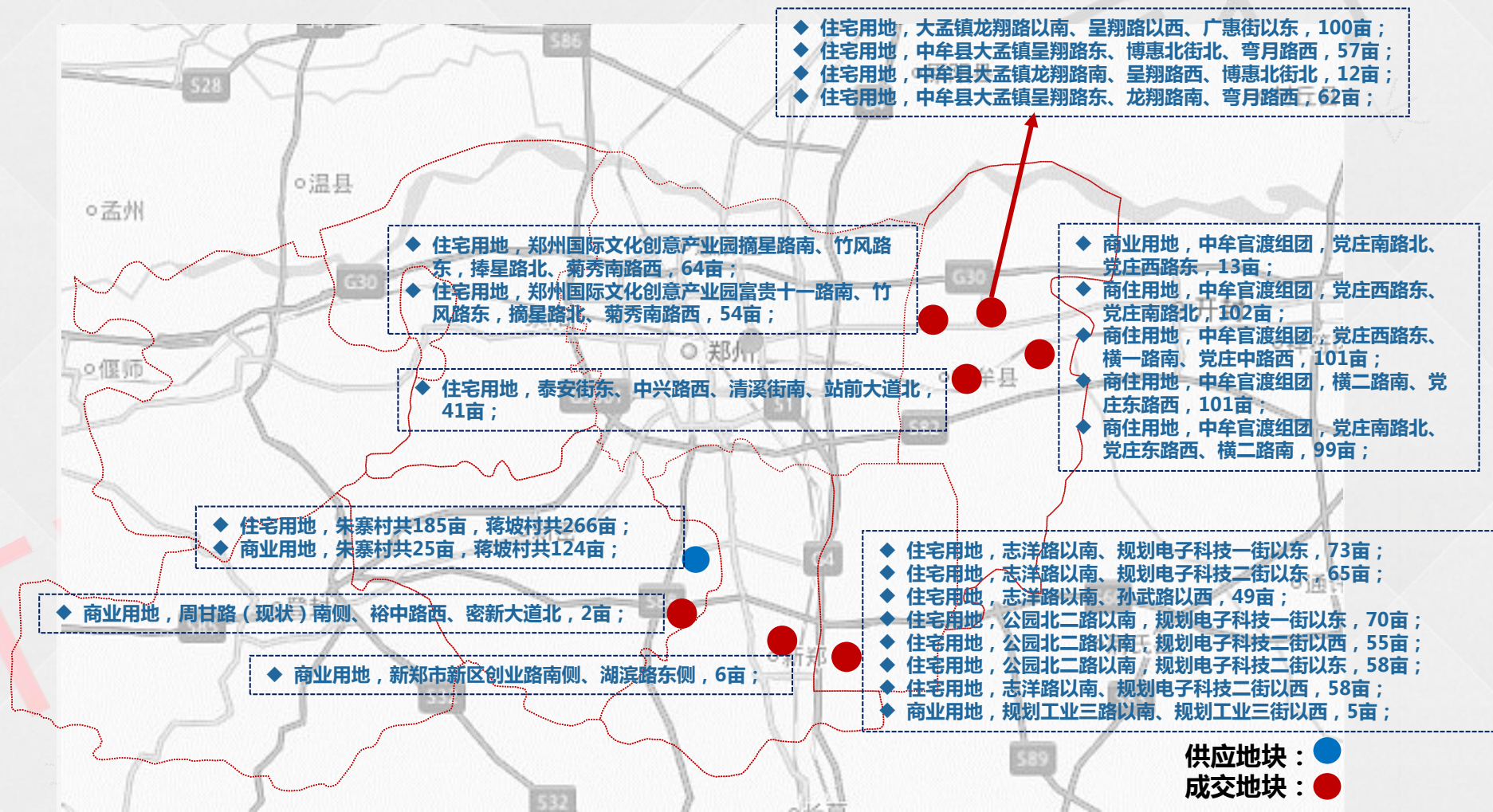
本周郑州市本级土地成交信息

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/㎡)	溢价率	买受人	备注
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	2.5	36715	503	3015	0%	郑州兴和置业有限公司	富田九鼎公馆
2018/7/25	郑政出〔2018〕92号(网)	二里岗南街南、未来路西		35		4	29761	842	3158		河南博鼎实业有限公司	中博项目
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
2018/7/25	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	绿博板块	64	住宅	> 1.0，≤2.5	7079	110	660	0%	暂未公布
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	绿博板块	54	住宅	> 1.0，≤2.5	5965	110	660	0%	
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	大孟镇	100	住宅	> 1，≤2.3	11000	110	717	0%	
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	大孟镇	57	住宅	> 1，≤2.3	6274	110	717	0%	
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	大孟镇	12	住宅	> 1，≤2.3	1361	110	717	0%	
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	大孟镇	62	住宅	> 1，≤2.3	6870	110	717	0%	
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	中牟县城	41	住宅	> 1.0，≤2.5	4472	110	660	0%	
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	官渡	13	商业	≤1.2	1407	110	1375	0%	
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	官渡	102	住宅兼容商业	> 1.0，≤2.0	11177	110	825	0%	
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	官渡	101	住宅兼容商业	> 1.0，≤2.0	11095	110	825	0%	
2018/7/27	牟政出【2018】41号	中牟官渡组团，横二路南、党庄东路西	官渡	101	住宅兼容商业	> 1.0，≤2.0	11129	110	825	0%	
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	官渡	99	住宅兼容商业	> 1.0，≤2.0	10910	110	825	0%	
合计				807	—						

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
2018/7/24	新郑出〔2018〕15号（网）	新郑市新区创业路南侧、湖滨路东侧	新郑市板块	6	商业	>3，≤6	1493	230	576	0%	暂未公布
合计				6	—						

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/㎡)	溢价率	买受人
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	南港板块	73	住宅	>1，<2.5	57122	778	4669	113%	天鑫置业
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	南港板块	65	住宅	>1，<2.5	51266	785	4707	115%	航程/天地
2018/7/23	郑港出〔2018〕54号（网）	志洋路以南、孙武路以西	南港板块	49	住宅	>1，<2.5	38238	784	4703	114%	天地/招商
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	南港板块	70	住宅	>1，<2	49390	710	5322	100%	港兴港置业
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	南港板块	55	住宅	>1，<2	40369	731	5486	105%	天地/招商
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	南港板块	58	住宅	>1，<2	43470	745	5587	109%	金苑置业
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	南港板块	58	住宅	>1，<2.5	43942	753	4518	106%	建业
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	南港板块	5	商业	<0.5	7953	1738	52149	329%	航空港兴港能源
合计				434	—						

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)	备注
2018/7/25	2018/8/24	2018-24号（网）	郑风大道东侧、天安街南侧、人和路西侧、五虎街北侧	朱寨村	97	住宅	2	>1 , ≤2.0	≤40	≤30	64997	667	70	——
		2018-25号（网）	郑风大道东侧、天安街南、人和路西、五虎街北侧		29	住宅	2	>1 , ≤2.0	≤40	≤30	19572	667	70	
		2018-26号（网）	郑风大道东侧、五虎街南侧、人和路西、湊洧大街北		59	住宅	2	>1 , ≤2.0	≤40	≤30	39157	667	70	
		2018-27号（网）	郑风大道东侧、五虎街南、人和路西、湊洧大街北侧		11	商业	2.5	≤2.5	≤40	≤40	7192	667	40	
		2018-28号（网）	郑风大道东、五虎街南、人和路西侧、湊洧大街北侧		14	商业	2.5	≤2.5	≤40	≤40	9008	667	40	
		2018-31号（网）	兴业路东侧、蒋坡街南侧、杨庄路西侧、密杞大道北侧	蒋坡村	84	住宅	1.8	>1 , ≤1.8	≤60	≤30	56021	667	70	
		2018-32号（网）	杨庄路东侧、风尚街南、大学南路西、蒋坡街北侧		78	商业	1.3	>0.5 , ≤1.3	<100	≤45	51822	667	40	
		2018-33号（网）	杨庄路东侧、蒋坡街南侧、大学南路西侧、密杞大道北侧		46	商业	1.4	>0.5 , ≤1.4	<100	≤50	30345	667	40	
		2018-34号（网）	人和路东侧、蒋坡街南侧、兴业路西侧、密杞大道北		99	住宅	1.8	>1 , ≤1.8	<100	≤30	66312	667	70	
		2018-35号（网）	人和路东侧、蒋坡街南、兴业路西侧、密杞大道北侧		83	住宅	1.8	>1 , ≤1.8	≤60	≤30	55577	667	70	
合计					600	——								

数据来源：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
2018/7/27	2018-15号（网）	周甘路（现状）南侧、裕中路西、密新大道北	周庄村	2	商业用地	0.6	308	135	3386	8%	未公布	——
合计				2	——							

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

本周住宅开盘项目**12个**，共计推出住宅房源**2724套**，去化**2159套**，去化率**79%**



备注：上图中成交均价单位均为元/平米

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
新郑碧桂园	小高层	66	40	65%
招商轩辕华府	洋房	28	20	71%
佳兆业悦峰	高层	240	211	88%
美景美境	高层	256	244	95%
永威城	高层	266	230	86%
融创金林金水府	超高层	296	296	100%
华润悦景湾	高层	360	306	85%
绿城明月江南	高层	351	195	56%
和昌湾景国际	高层	376	200	53%
康桥悦蓉园	高层	104	96	92%
建业比华利庄园	洋房	152	124	82%
万科长基云庐	别墅	229	197	85%
合计		2724	2159	79%

开盘活动-新郑碧桂园

7月27日加推**小高层28#房源**，共计推出**66套**房源，去化**40套**，去化率**65%**

7月10日启动认筹，截止开盘累计认筹客户**90余组**



位置	新郑市新区 中兴路与政通路交汇处向北400米路东				
开发商	新郑市碧玺置业有限公司				
代理商	自销				
占地	148亩	建面	20万m²	容积率	2.0
推出套数	66		成交套数	40	
到访成交率	——		整体去化率	65%	
成交价格	8600元/m²				
竞品价格	招商轩辕华府小高层8900元/m²（精装）				
优惠	①认筹3万抵6万；②按时签约优惠1%；③全款优惠6%，按时签约缴纳首付款优惠4%④按揭优惠2%，按时缴纳首付款优惠1%				
交房标准	精装：1500元/m²				
备注	①毛坯备案价7400元/m²，精装修部分1500元/m²；②微信选房				

推荐房源	物业类型	楼栋号	单元	层数	梯户比	面积（m²）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	28#	2	17F	2T2	140	四室两厅两卫	66	40	65%
	合计							66	40	65%

开盘活动-招商轩辕华府

7月28日上午针对洋房3#进行开盘，共推出28套，去化20套，去化率为71%

项目截止开盘前蓄客35组左右



项目位置	新郑市新区 中兴路与政通路交叉口路向北500米路东				
开发企业	新郑市雍景湾房地产开发有限公司				
代理商	易居				
占地	35亩	建面	13万m²	容积率	1.99
推出套数	28	成交套数	20	整体去化率	71%
成交价格	10200元/m²				
竞品价格	新郑碧桂园洋房11600元/m²（精装）				
优惠方式	①0元入会优惠5000元；②验资优惠2万元； ③认筹优惠5万元；④一次性付款优惠2万 ⑤按揭付款优惠1万；⑥按时签约优惠1万				
交房标准	毛坯				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（m²）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	3#	2	1T2	7F	140	四室两厅两卫	28	20	71%
	合计							28	20	71%

开盘活动——佳兆业悦峰

7月28日上午针对小高层**2#（部分房源）、3#、9#**进行选房，共推出**240套**，去化**211套**，去化率为**88%**

7月13日启动认筹，累计蓄客**213组**左右



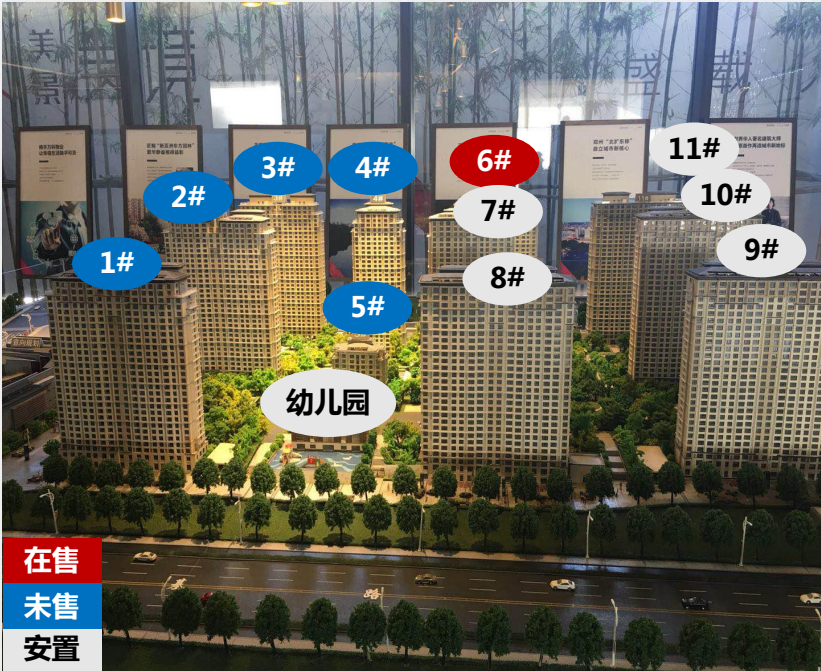
项目位置	新郑新区 文化路与中兴路交汇处				
开发企业	新郑市佳兆业房地产开发有限公司				
代理公司	世联				
占地	一期55亩	建面	9.15万m²	容积率	2.5
推出套数	240		销售套数	211	
到访成交率	87%		整体去化率	88%	
成交价格	均价8200元/m²				
竞品价格	招商轩辕华府小高层8900元/m²（精装）				
优惠方式	①验资优惠1万；②认筹优惠2万元；③全款优惠8%，按揭优惠4%； ④3天内按时签约优惠3%，7天内按时签约优惠1%				
备注	毛坯；支付宝线上选房；五证齐全				

推售 房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（ m² ）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	2#	2	2T3	20	99m²	三室两厅一卫	36	211	88%
						115m²	三室两厅两卫	36		
						128m²	三室两厅两卫	36		
		3#	1	2T3	20	99m²	三室两厅一卫	20		
						128m²	三室两厅两卫	40		
						128m²	三室两厅两卫	36		
		9#	1	2T2	18	143m²	四室两厅两卫	36		
						合计				

开盘活动—美景美境

7月28日上午对一期高层**6#**进行首开，共计推出**256套**，去化**244套**，去化率**95%**

7月23日开始认筹，截止开盘认筹客户约**450组**



位置	金水区 国基路渠东路交汇处东北角				
开发商	郑州市瑞景置业有限公司				
占地	107亩	建面	30万㎡	容积率	4.8
代理公司	同峰				
推出（套）	256	成交（套）	244		
到访成交率	——	整体去化率	95%		
成交价格	高层均价16400-16700元/㎡（毛坯）				
竞品价格	名门翠园15500元/㎡（毛坯）				
优惠	0元入会优惠2000元，开盘无优惠				
备注	线上选房；毛坯交付；五证齐全；一层二层为商铺				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积（㎡）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	6#	2D	2T4	34F	87	三室两厅一卫	128	128	100%
						130	三室两厅两卫	128	116	90%
	合计							256	244	95%

开盘活动-永威城五期

7月28日晚上7点针对高层1#、2#（东单元）、3#（东单元）开盘，共推出**266套**,去化**230套**，整体去化率**86%**
5月26日启动认筹，截止开盘累计认**筹约320组**,当天**到访260组**



项目位置	管城区 管城区中州大道南三环交汇处南500米路西				
开发企业	河南永威置业有限公司				
代理公司	易居&自销				
占地	160	建面	52万m²	容积率	3.5
推出套数	266		成交套数	230	
到访成交率	88%		整体去化率	86%	
成交价格	高层均价14000-14200元/m²				
竞品价格	绿都澜湾14000元/m²（毛坯）				
优惠方式	①0元入会优惠2000元；②会员升级30000抵50000元；③三天内按时付款优惠3000元				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全，现场选房				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（m²）	户型	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	1#，2/3#东户	1	2T4	1/2#33F，3#34F	89m²	三室两厅一卫	133	128	96%
		1/3#	1	2T4	1#33F，3#34F	113m²	三房两厅两卫	100	85	85%
		2#	1	2T4	33F	130m²	四室两厅两卫	33	17	52%
	合计							266	230	86%

开盘活动—融创金林金水府

7月28日上午针对高层6#进行微信选房，共推出296套，去化296套，去化率为100%

7月14日项目启动验资，累计验资500组左右，



项目位置	金水区 未来路与福元路交汇处				
开发企业	河南金林置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	56亩	建面	40万m²	容积率	6.76
推出套数	296		销售套数	296	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	113m²（ 20000元/m² ），152/154m²（ 19000元/m² ） 车位均价（ 160000元/个 ）				
竞品价格	周边无在售新房竞品				
优惠方式	无				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全 6#超高层设置2层避难层（ 13层、26层 ）				

推售 房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（ m² ）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	超高层	6#	2	4T4	39F	113m²	三室两厅一卫	148	148	100%
						152m²	四室两厅两卫	74	74	100%
						154m²	四室两厅两卫	74	74	100%
	合计							296	296	100%

开盘活动—华润悦景湾

7月28日晚上8点对高层1#、3#、4#房源进行微信选房，共计推出360套，去化306套，去化率85%

6月16日启动认筹，截止开盘，累计认筹约433组



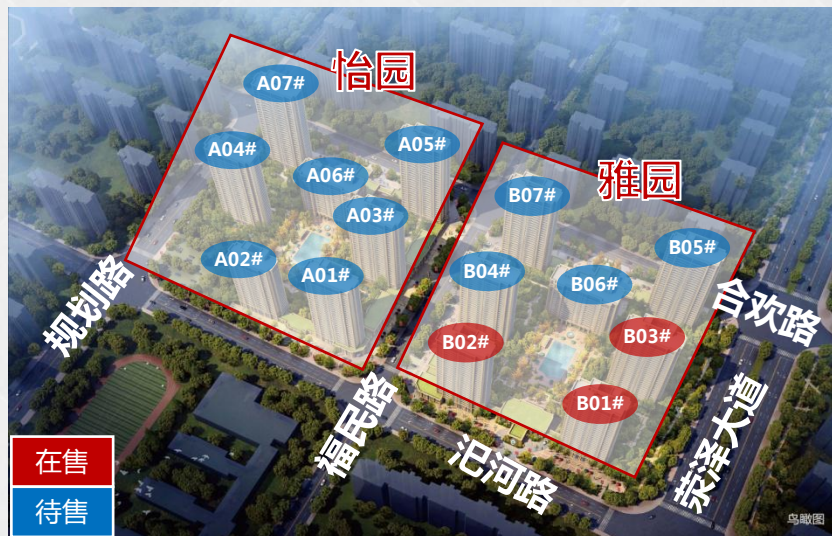
位置	高新区科学大道与红松路交叉口北1500米				
开发商	郑州天地康联置业有限公司				
占地	42亩	建面	11.5万㎡	容积率	2.99
代理公司	自销				
推出（套）	360		成交（套）	306	
到访成交率	——		整体去化率	85%	
成交价格	整体成交均价11300元./㎡（毛坯）				
竞品价格	万科城高层均价14000元/㎡（精装）				
优惠	① 认筹优惠1%； ② 选房成功后三天内交齐首付优惠1%； ③ 开盘当天成功选房优惠2% ④ 按时签约优惠1%				
备注	毛坯交付；认筹冻结2万，交首付时退还；首付不分期，选房三天内交齐（7.29-7.31）				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积（㎡）	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	2T4	30F	78	两室两厅一卫	60	60	85%
						95	三室两厅一卫	60	60	
						95	三室两厅一卫	180	138	
						120	三室两厅两卫	60	48	
	合计							360	306	85%

开盘活动-绿城明月江南

7月28日针对**雅园B1#、B2#、B3#**开盘（现场摇号），共推出**351套**，去化**195套**，去化率为**56%**

6月23日开始蓄客认筹，截至开盘累计认筹约**500组**，当天到访约**269组**



项目位置	荥阳市 科学大道与荥泽大道交汇处向南1000米路西				
开发企业	绿城集团				
代理商	自销&世联行				
占地	210亩	建面	25万方	容积率	2.8
推出套数	351		成交套数	195	
到访成交率	72%		整体去化率	56%	
成交价格	8250-8500元/m²				
竞品价格	碧桂园龙城精装高层8500元/m²，毛坯高层7800元/m²				
优惠	1.总价减2.7万（日进斗金减5千，入江南荟减5千，产品发布会-购房优惠券减2千，认筹优惠减1万，意向房源登记-购房优惠券减2千，准时签约减3千） 2.开盘当日认购优惠1%；按揭付款优惠2%；一次性付款优惠3%				
交房标准	毛坯				
备注	雅园目前1#、2#、3#、4#楼均已取得预售证，开盘仅推出1#、2#、3#楼				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（ m² ）	户型	推出套数	销售套数	成交均价（ 元/㎡ ）	去化率
	高层	B01#	1D	2T4	30F	103	三室两厅一卫	58	45	8400	78%
						113	三室两厅两卫	29	22	8250	76%
						130	三室两厅两卫	29	2	8300	7%
		B02#	1D	2T4	30F	94	三室两厅一卫	58	56	8500	97%
						116	三室两厅两卫	28	23	8300	82%
						125	三室两厅两卫	29	22	8400	76%
		B03#	1D	2T4	30F	113	三室两厅两卫	60	15	8400	25%
						120	三室两厅两卫	30	3	8250	10%
						140	四室两厅两卫	30	7	8300	23%
	合计							351	195	8250-8500	56%

开盘活动—和昌湾景国际

7月28日针对三期高层**3#、5#部分房源**进行现场选房，共推出**376套**，选房结束去化**200套**，去化率为**53%**
7月19日开始认筹，截止开盘累计认筹**300组**左右，当天到访约**240组**



项目位置	中原区 郑州市中原区汝河路与西三环交叉口东100米				
开发企业	河南运昌置业有限公司				
代理商	自销				
占地	28亩	建面	7.4万m²	容积率	3.97
推出套数	376		销售套数	200	
到访成交率	83%		整体去化率	53%	
成交价格	13500-14000元/m²				
竞品价格	盛世卧龙城均价13800元/m²（毛坯）				
优惠方式	①0元入会优惠2000元；②会员升级30000抵50000元；③三天内按时付款优惠3000元				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；无绑定				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（ m² ）	户型	推出套数	销售套数	去化率	
	高层	3#	2	2T4	34F	99	三室两厅一卫	136	200	53%	
						121	三室两厅两卫	34			
						142	四室两厅两卫	102			
		5#	1	3T7（其中1T4是公租房）	34F	58	两室两厅一卫	2			
						89	三室两厅一卫	68			
						142	四室两厅两卫	34			
	合计								376	200	53%

开盘活动—康桥悦蓉园

7月28日针对**高层26#东单元**开盘，推出**104套**，去化**96套**，去化率**92%**

6月30日开始认筹，截止开盘累计认筹客户**130组**



项目位置	经南十二路与华夏大道交汇西300米				
开发企业	河南康广房地产有限公司				
代理商	自销				
占地	151亩	建面	36万m²	容积率	2.50
推出套数（套）	104		销售套数（套）	96	
到访成交率	64%		整体去化率	92%	
成交价格	高层89m²(18000-18500元/m²)；125m²（19000-20000/m²）；144m²（18500-20000元/m²）				
竞品均价	中海万锦公馆高层16500元/m²（精装）				
优惠方式	①认筹交1万优惠2万②认筹优惠1%③开盘优惠2.5%				
交房标准	精装：1800元/m²				
备注	五证齐全				

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
	高层	26#	2	2T4	26F	89m²	三室两厅一卫	52	49	92%
						125m²	三室两厅两卫	26	24	
						144m²	三室两厅两卫	26	23	
	合计							104	96	92%

开盘活动——建业比华利庄园

7月28日针对二期洋房**1#、6#、18#、23#**开盘，共推出**152套房源**，去化**124套**，去化率**82%**

7月5日开始认筹，截止开盘当天认筹**176组**左右，开盘当天到**访164组**



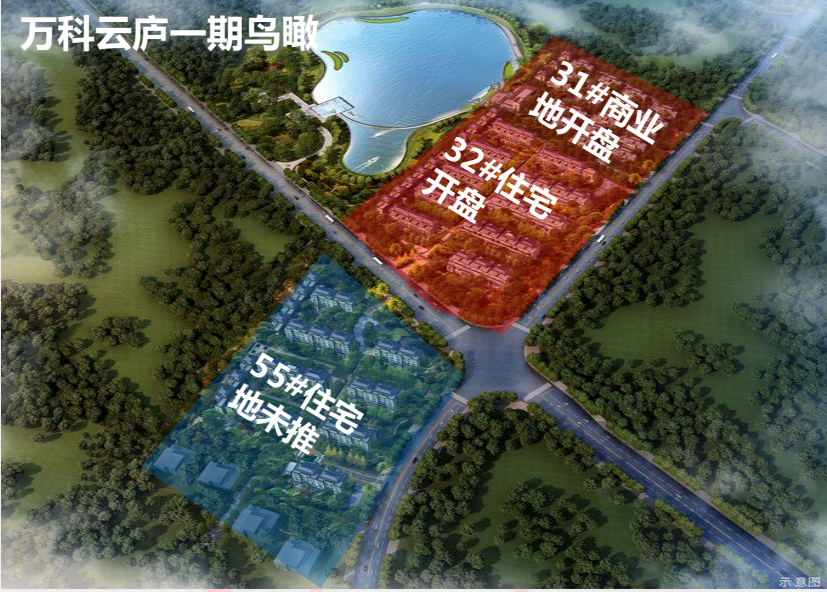
项目位置	平原新区 平原大道与郑新大道交汇处				
开发企业	新乡市建业城市建设有限公司				
代理公司	同峰、自销				
占地	162亩（二期）	建面	27.23万㎡（二期）	容积率	1.8（二期）
推出套数	152		销售套数	124	
到访成交率	——		整体去化率	82%	
成交价格	洋房成交均价8750元/㎡				
竞品均价	正弘悦云庄：8F洋房均价：7800-8100元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①认筹优惠1% ②开盘优惠1%，选房成功优惠1% ③按时签约优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	一次性客户先选，依照签到顺序；一次性客户选完，按揭客户摇号选房				

	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
推售房源	洋房	1#	2	1T2	11F	127㎡	三室两厅两卫	44	124	82%
		6#	2	1T2	9F	127㎡	三室两厅两卫	36		
		18#	2	1T2	9F	142㎡	四室两厅两卫	36		
		23#	2	1T2	9F	127㎡	三室两厅两卫	36		
	合计							152		

开盘活动——万科长基云庐

7月28日针对别墅开盘开盘，共推出**233套房源**，去化**197套**，去化率**85%**

5月26日开始认筹，截止开盘当天认筹**332组**左右，现场签到选房**260组**左右



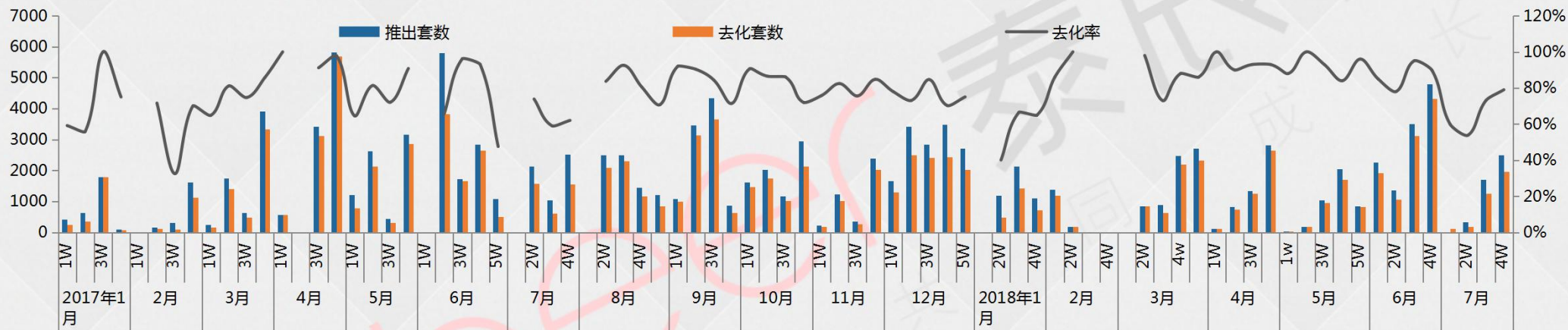
项目位置	中牟 雁月大道与雁鸣大道交会处西北1000米				
开发企业	万科				
代理公司	自销+易居				
占地	658亩（一期88.3亩）	建面	71.2万m²（一期6.4万m²）	容积率	1.62（一期1.47）
推出套数	233		销售套数	197	
到访成交率	——		整体去化率	5%	
成交价格	商墅1.3~2.1万/m²，叠加1.1~1.7万/m²，联排1.6~1.8万/m²，类独栋2~2.3万/m²(毛坯)				
竞品均价	对标竞品：绿地香颂 联排：18000-21000，500-600；叠加：13000-18000,200-380； 院墅：22000-23000；750左右双拼：24000-26000；1000万左右				
优惠方式	①蓝卡优惠2 ②认筹优惠1% ③按时签约1% ④全款2%				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全，含4套样板间				

推售房源	物业类型	面积（㎡）	户型	推出（套）	成交（套）	去化率
	叠加	200	四室两厅三卫	233	197	85%
		179-196	四室两厅两卫			
	联排	255-270	四室两厅三卫			
	双拼	220	四室两厅三卫			
	商野	220	四室两厅三卫			
	类独	360	五室两厅四卫			
	合计			229	197	85%

开盘效果监控

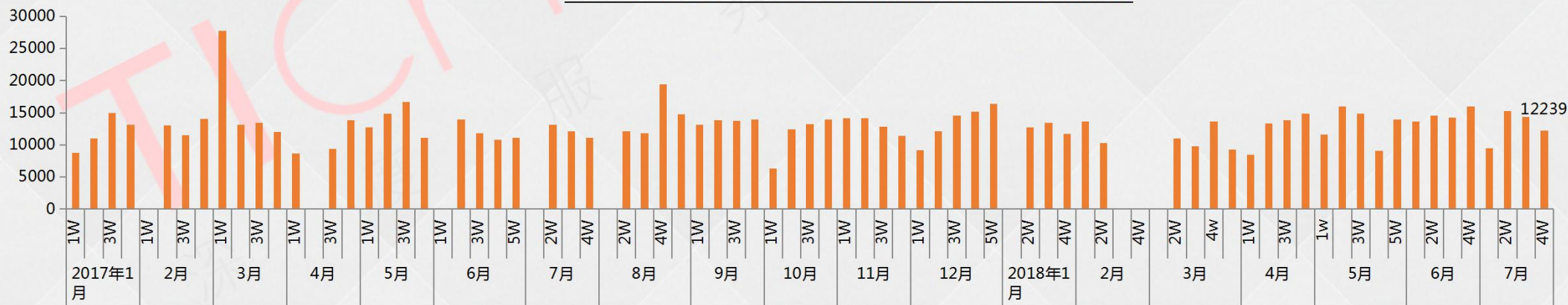
7月4周住宅项目开盘12个，整体去化率79%，成交均价12239元/m²

2017年1月1周-2018年7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7月4周住宅项目开盘价格走势



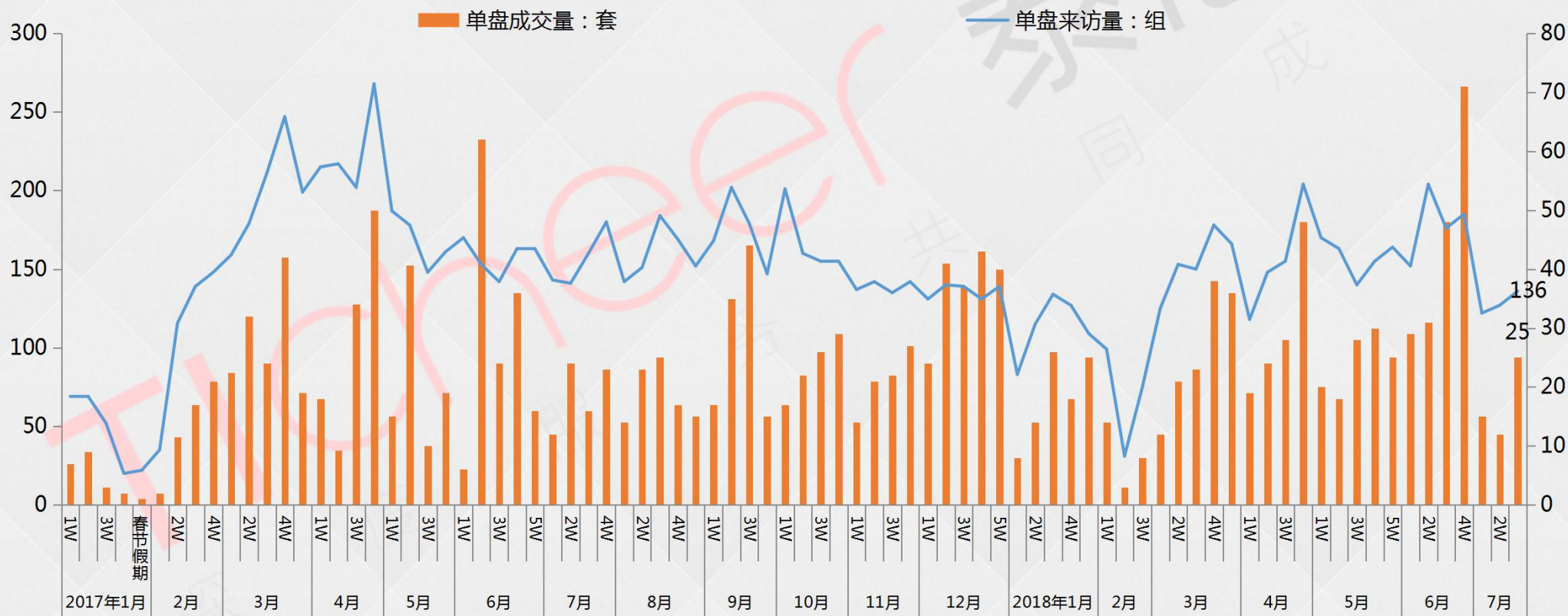
数据来源：1、泰辰行技术中心，市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

7月3周，单盘平均来访136组，环比上升7%，同比下降15%

7月3周，单盘平均成交25套，环比上升108%，同比上升56%

2017年1月1周-2018年7月3周单盘平均来访、成交量走势图

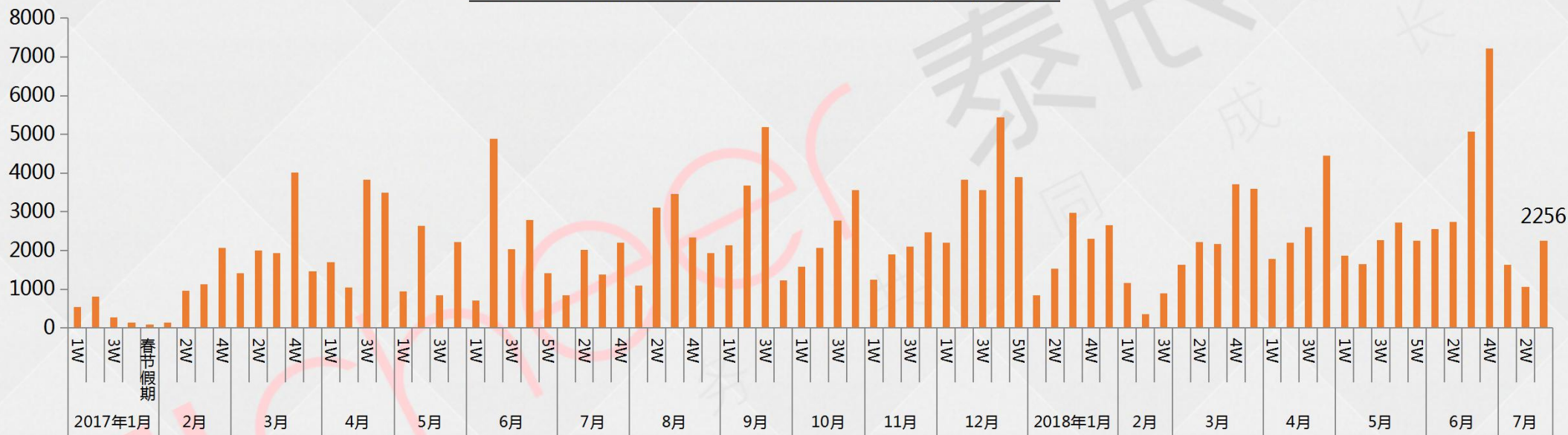


数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

7月3周实际成交总量2256套，环比上升113%，同比上升64%

2017年1月1周-2018年7月3周整体成交量（套）走势图



◆7月3周实际监控到住宅项目142个，共计来访量19245组，单盘平均来访136组，监控到在售项目91个，共计成交2256套，单盘平均成交25套；无货在售项目43个，全新待售项目8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3周住宅平销套数TOP10主要集中在荥阳片区，销售套数同比上周略微回升

住宅销售：7月3周开盘加推项目10个，住宅销售TOP20销售套数1718套，环比上周上升176%，市场回温明显

7.16-7.22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	69	高层	7600	0.81
2	碧桂园龙城天悦	荥阳	48	高层	8600	0.61
3	清华大溪地	荥阳	33	小高层	9200	0.36
4	汇泉西悦城	中原区	30	高层	12400	0.27
5	万科城	高新区	29	高层	14000	0.31
6	中建观湖国际	经开区	27	高层	14500	0.36
7	正商家河家	惠济区	26	高层洋房	14800 17300	0.30
8	碧桂园峯景	经开区	26	高层	11616	0.27
9	新城尚郡	荥阳	21	高层	8700	0.25
10	中昂朗悦	平原新区	21	小高层洋房	8900 11000	0.27

7.16-7.22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	万锦公馆	经开区	272	11	永威上和郡	中牟	38
2	华南城中园	龙湖镇	238	12	清华大溪地	荥阳	33
3	荣盛祝福花语岸	高新区	237	13	旭瑞和昌优地	金水区	30
4	万科美景魅力之城	航空港区	183	14	汇泉西悦城	中原区	30
5	正商智慧城	龙湖镇	126	15	万科城	高新区	29
6	万科民安云城	惠济区	95	16	中建观湖国际	经开区	27
7	旭辉正荣首府	二七区	94	17	正商家河家	惠济区	26
8	金科城	高新区	76	18	碧桂园峯景	经开区	26
9	瀚宇天悦湾	荥阳	69	19	新城尚郡	荥阳	21
10	碧桂园龙城天悦	荥阳	48	20	中昂朗悦	平原新区	20

新盘扫描-建业 LA VUE·半英里 (项目概况)

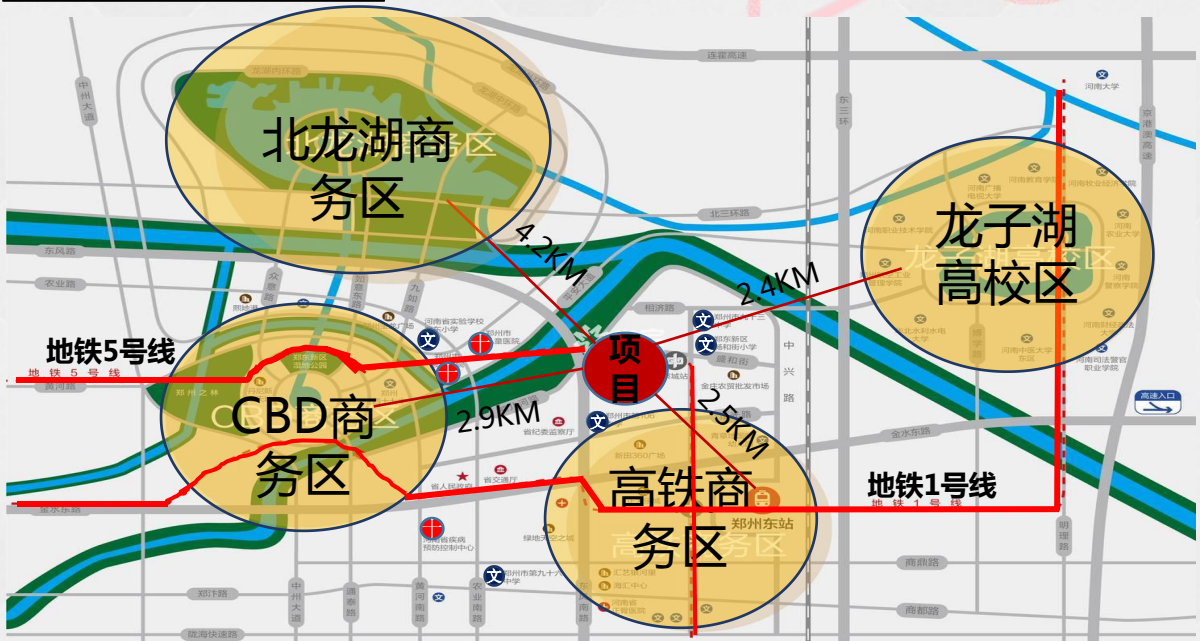
产品稀缺+周边城市配套成熟+双地铁线



亮点		说明
1	户型	38-80m ²
	产权	70年产权
2	醇熟东区	位于郑州东区高铁商圈，紧邻龙子湖高校区和CBD商务区
	资源丰沃	教育 2km内有中小学5所：郑州市106中，郑州市93中，省实验小学等
		医疗 2KM内有医院2所：郑州市儿童医院和郑州市颐和医院
		交通 距离规划建设中地铁5号线（预计19年通车）祭城地铁口100米左右

开发商	河南诚海置业有限公司	位置	郑东新区 熊儿河路盛和街交叉口南100米
占地面积	6.18亩	建筑面积	1.9万m ²
容积率	4.0	绿化率	12%
总户数	228	装修	毛坯交付
营销团队	自销	车位配比	1:0.8

项目概况	➢项目占地6.18亩，建筑面积1.9万m²，规划产品为1栋22层高层住宅；为3T12设计（限高75.75m） ➢项目产品为：38-50m²一室一厅一卫，78-80m²两室两厅一卫 ➢三层低商，建筑面积4400m²；地下停车场，停车位132个，配比1:0.8
目前阶段	预计8月份开始认筹，9月中旬开盘。开盘价格未定。
土地情况吧	项目地块2013年由小开发商摘得，总金额4070万元，楼面价2471元/m ² ，后由建业收购



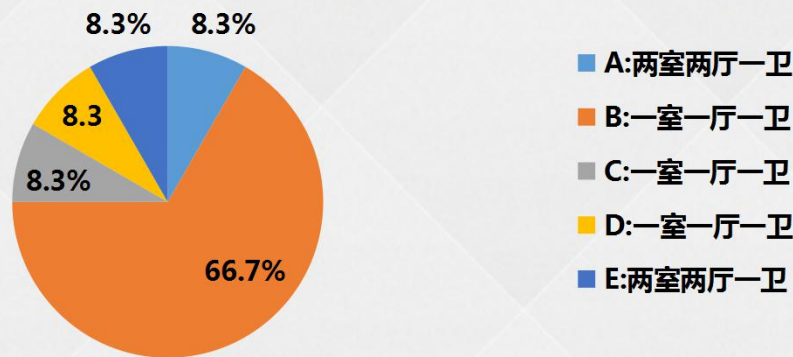
新盘扫描-建业LAVIE·半英里（产品分析）

项目共计规划228户，户型面积区间38-80m²，主力户型为40m²一室一厅一卫



物业类型	层数	梯户比	面积（㎡）	房型	套数	占比
高层	19	3T12	78	A:两室两厅一卫	19	8.30%
			40	B:一室一厅一卫	152	66.70%
			50	C:一室一厅一卫	19	8.30%
			38	D:一室一厅一卫	19	8.30%
			80	E:两室两厅一卫	19	8.30%
合计					228	100%

各户型面积占比



新盘扫描-建业LA VUE·半英里（户型展示）

户型整体设计方正规整，但整体得房率较低

C户型面积50m²



户型分析：一室一厅一厨一卫（C户型）、两室两厅一厨一卫（A户型）

C户型面积50m²

层高3.0m

卧室+阳台南向布置 + 合理流线

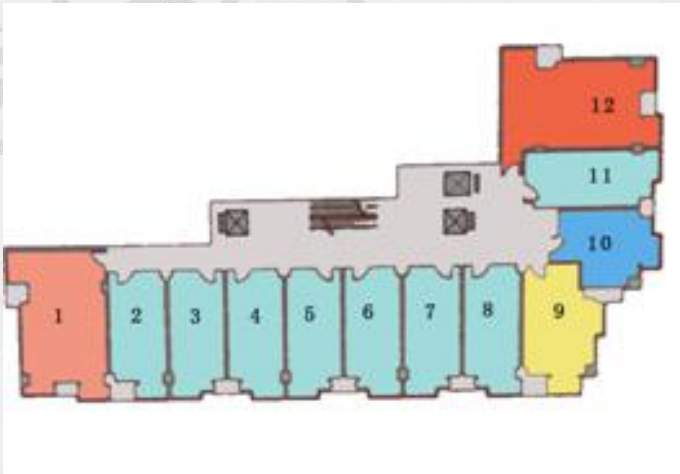
A户型面积78m²



A户型面积78m²

层高3.0m

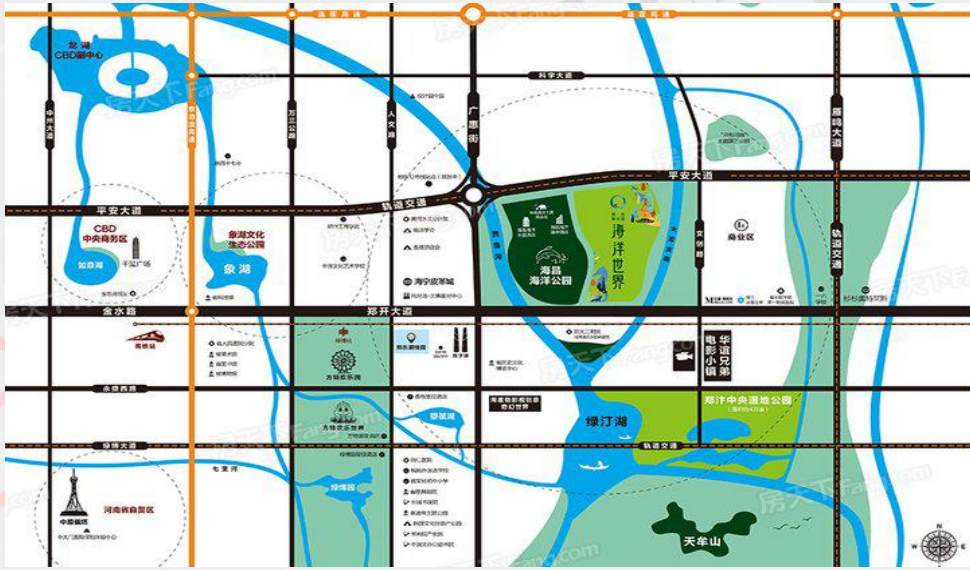
双卧双阳台朝南+高利用率+动静分区



户型	序号	面积（m²）
A	1	78
B	2~8、11	40
C	9	50
D	10	38
E	12	80

新盘扫描-郑东碧桂园海洋世界（项目概况）

绿博园核心板块+低密+景观资源



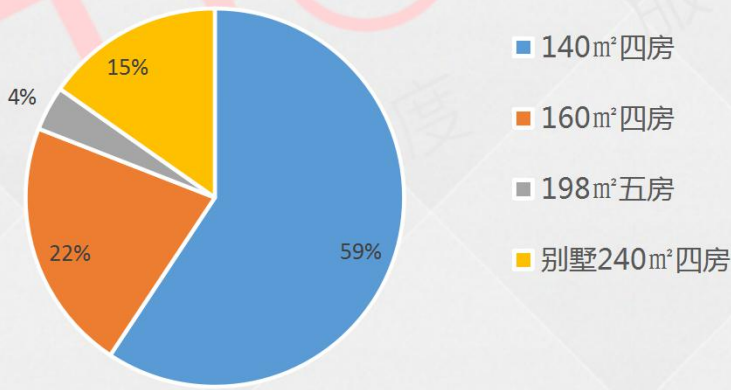
开发商	郑州海昌碧海置业有限公司	位置	郑开大道与广惠街交汇处向东500米
占地面积	553亩	建筑面积	92万㎡
容积率	3.4，首期1.8	装修	精装（标准待定,别墅毛坯）
绿化率	30%	销售团队	自销
物业类型	小高层、洋房、叠墅	总户数	5037
项目概况	➢ 项目位于位于国际文化创意产业园,属绿博组团,由碧桂园和海昌集团联合开发,总占地1200亩,总建面90万方,其中553亩作为住宅开发用地,其它均作为商业及娱乐康体用地； ➢ 项目共分四期开发,一期占地80.2亩,共规划8栋小高层、1栋洋房和3栋叠墅,洋房楼层为9层,小高层为12/13层，梯户比均为1T2,主力户型为140㎡四房,层高2.9米,叠墅楼层均为6层,主力户型为240㎡四房,层高3.15米,小区内部规划有1所幼儿园； ➢ 周边配套：项目3公里范围内医疗配套有郑大三附院河南省妇幼保健院和省中医药大学第一附属医院，商业配套有海宁皮革城、杉杉奥特莱斯,生态配套有郑汴中央湿地公园,轨道交通配套有1条（地铁12号线规划中,预计2023年初通车）		
目前阶段	目前正在进行0元入会,预计8月初样板间开放		
土地情况	2017年6月9日海昌与碧桂园联合拿地，成交价20.4亿，地价280万/亩，折合楼面价2333元/㎡		

新盘扫描-郑东碧桂园海洋世界（产品分析）

项目整体定位改善，一期洋房、小高层产品面积区间140-198m²，叠墅均为240m²设计，主力户型为140m²四房，占比59%



各户型面积占比

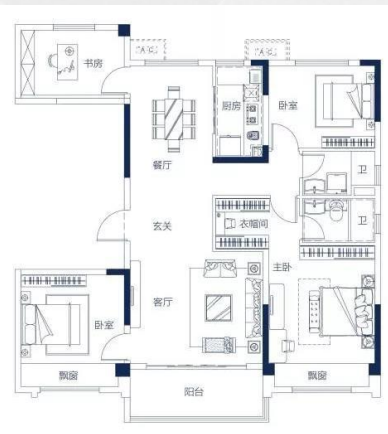


物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积（m²）	套数
小高层	25#、26#	2	1T2	12	160+140+140+140	140	72
						160	24
	23#、27#、29#、31#、33#	2	1T2	13	140+140+140+160	140	195
						160	65
	36#	1	1T2	13	140+160	140	13
						160	13
洋房	35#	1	1T2	9	198+198	198	18
小高层+洋房合计							400
叠墅	28#、30#、32#	2	1T2	6	240+240	240	72
别墅合计							72
总计							472

新盘扫描-郑东碧桂园海洋世界（户型分析）

户型整体设计方正规整，房间设计紧凑合理，功能齐全

洋房140m²四室两厅两卫



户型分析：

优点：

户型整体比较方正，南北通透，三开间朝南，采光通风俱佳；户型内部各功能区间齐全，客厅带阳台，空间感足，主卧套房设计，居住舒适度较高，户型1T2设计整体得房率较高

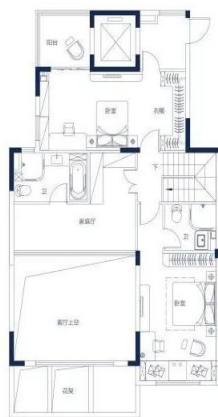
缺点：

动静不分离，次卧距离卫生间较远，次卧正对客厅，对休息有一定影响

下叠240m²四室两厅两卫



首层



第二层



地下层

户型分析：

首层：首层带前花园，为主功能区，功能区间齐全，餐客一体，方便会客就餐，空间感足，厨房U型设计，方便操作

二层：主休息区，二层南北通透，为两室设计，两室均为套房，带卫生间，方便生活，主卧带观景阳台，带卫浴、衣帽间居住舒适度高

地下层：主休闲娱乐区，休闲设施齐全，带水吧、棋牌室、休闲厅等

周度备案数据

- 商品房供应**27.23**万 m²，成交**20.1**万 m²
- 商品住宅供应**22.32**万 m²，成交**15.5**万 m²
- 商业供应**0.5**万 m²，成交**1.5**万 m²
- 写字楼供应**2.82**万 m²，成交**0.6**万 m²
- 公寓供应**1.58**万 m²，成交**2.4**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- (7.16-7.22) 新增供应项目

商品房新增供应项目共14个（其中6个已售），预售总建面27.23万m²，住宅建面22.32万m²

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m²)	住宅建面(万m²)	住宅套数	非住宅建面(万m²)	非住宅套数	项目动态（价格元/m²）
水之郡	郑东新区	高层	2#、5-6#	4.50	4.50	414	0	0	未售
旭瑞和昌花漾里	惠济区	高层、洋房	——	4.63	4.63	618	0	0	部分已售：高层15500
康桥东麓园	金水区	小高层、洋房	10-13#	3.68	3.68	276	0	0	已售：小高层22000 洋房27500
万科天伦紫台	惠济区	小高层	8-9#	3.15	3.15	288	0	0	未售
绿地滨湖国际城	二七区	公寓	1#	3.05	0.00	0	3.05	740	未售
永恒理想世界	管城区	高层	2-G#	1.88	1.77	214	0.11	14	已售（毛坯15500）
绿都澜湾	管城区	公寓	2#	1.75	0.00	0	1.75	673	已售（平层公寓：精装10800）
万科民安云城	惠济区	洋房	9-12#	1.58	1.58	112	0	0	已售（精装洋房：19300）
旭辉正荣首府	二七区	小高层	13#	1.18	1.18	108	0	0	已售（精装小高层13900）
佳润滨河佳园	中牟	高层	16-20#、22#、13#	1.19	1.19	52	0	0	未售
海马公园	郑东新区	高层	——	0.64	0.64	36	0	0	未售
合计				27.23	22.32	2118	4.91	1427	——

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3周，商品住宅、写字楼供应有较大幅度上升，其他物业类型供大幅下降

成交：7月3周，公寓、商业成交量上升，商品住宅、写字楼成交下降

价格：7月3周，商业成交价格有小幅下降，其他物业类型成交价格保持稳定

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㎡)	7.16-7.22	27.23	22.32	0.50	2.82	1.58
	环比 (%)	-7%	66%	-81%	——	-88%
成交面积 (万㎡)	7.16-7.22	20.1	15.5	1.5	0.6	2.4
	环比 (%)	-19%	-24%	54%	-55%	41%
成交金额 (亿元)	7.16-7.22	25.65	19.45	2.62	0.66	2.90
	环比 (%)	-19%	-24%	31%	-60%	42%
成交均价 (元/㎡)	7.16-7.22	12781	12546	17385	10475	12219
	环比 (%)	1%	-1%	-14%	-12%	0%

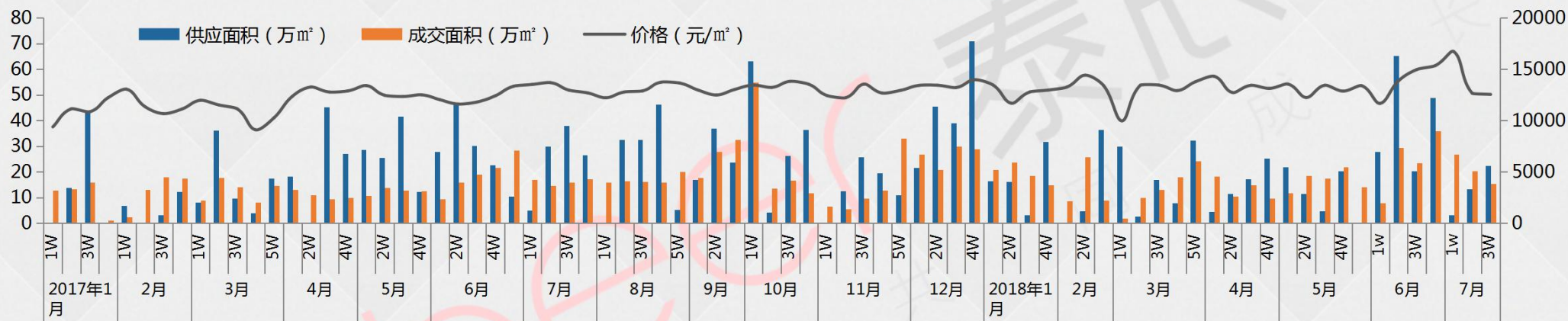
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

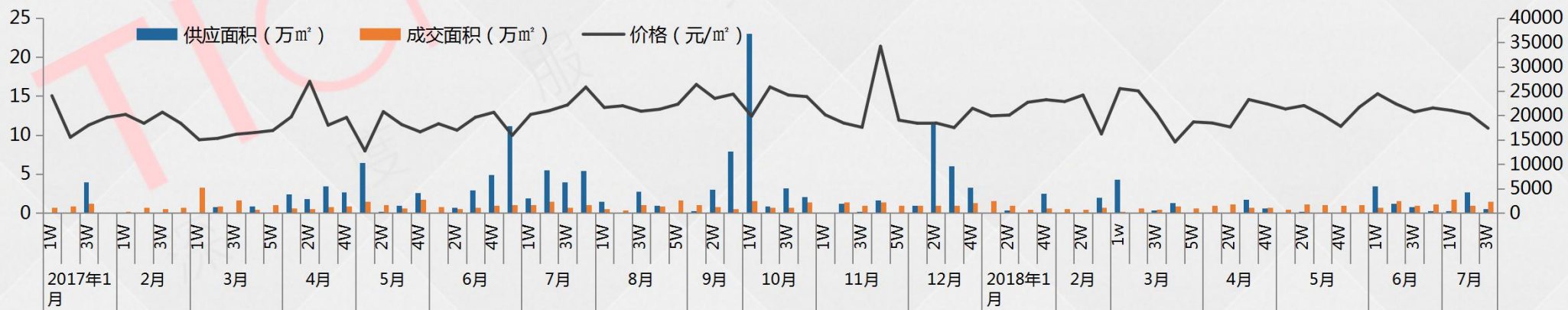
商品住宅：7月3周商品住宅供应有较大幅度上升，成交自6月4周以来持续下降，价格保持低位

商业：7月3周商业供应下滑、成交量上升仍旧处于低位，进入7月以来价格持续回落

郑州市区2017年1月1周-2018年7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7月3周商业周度供求分析



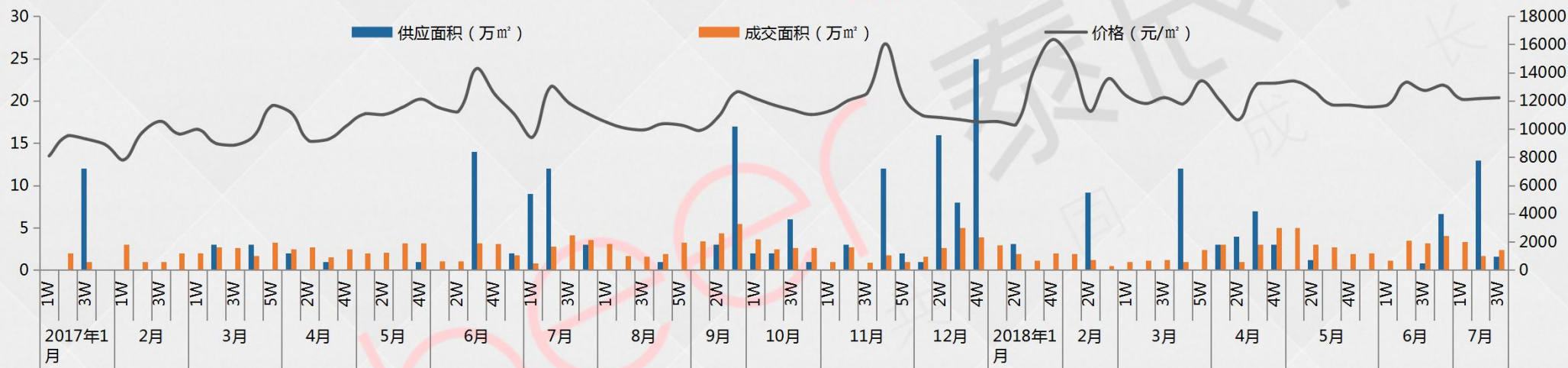
数据来源：泰辰行技术中心，房管局备案数据

周度备案数据-各物业类型量价

公 寓：7月3周供应大幅度下降，成交量较上周小幅上升但依旧保持低位，价格平稳运行

写字楼：7月3周有较大供应，成交量处于低位，价格持续走低

郑州市区2017年1月1周-2018年7月3周公寓周度供求分析



郑州市区2017年1月1周-2018年7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：7月3周，住宅成交备案前三为：国龙绿城怡园、世茂云尚城、万科城

公寓：7月3周，公寓成交备案前三为：象湖100、东熙汇、锦绣山河

7.16-7.22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	国龙绿城怡园	郑东新区	2.1	1.21	132	5640
2	世茂云尚城	管城区	1.9	2.34	200	12493
3	万科城	高新区	0.7	1.04	82	14021
4	康桥悦蓉园	经开区	0.7	1.27	67	17328
5	华润紫云府	经开区	0.6	1.09	53	18347
6	翰林雅苑	郑东新区	0.6	0.28	53	4877
7	碧桂园天悦	经开区	0.5	0.81	41	15851
8	正商家河家	惠济区	0.4	0.57	35	15112
9	长江一号	二七区	0.3	0.44	26	13990
10	汇泉西悦城	中原区	0.3	0.33	28	12644

7.16-7.22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	象湖100	郑东新区	0.7	0.97	230	13631
2	东熙汇	经开区	0.2	0.18	48	10784
3	锦绣山河	二七区	0.2	0.17	34	10723
4	浩创优尚	经开区	0.1	0.18	36	14443
5	正商中州城	管城区	0.1	0.13	16	11092
6	亚新橄榄城	二七区	0.1	0.09	23	10328
7	德兴北尚	惠济区	0.1	0.08	19	9954
8	清华城	金水区	0.1	0.13	16	15429
9	和昌湾景国际	中原区	0.1	0.07	19	9254
10	鑫苑名城	二七区	0.1	0.07	21	9594

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。