

2017.7

郑州房地产市场研究报告

2017年7月郑州商品房、商品住宅整体情况一览表

商品房	供应套数 (套)	供应面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)	库存面积 (万m ²)
本月	16099	151	9863	89	12808	2266
环比上月	-16%	-30%	-23%	-29%	6%	3%
上月	19182	217	12889	126	12132	2204
同比去年同期	27%	5%	-35%	-41%	25%	22%
去年同期	12675	143	15165	152	10227	1862

商品住宅	供应套数 (套)	供应面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)	库存面积 (万m ²)
本月	8084	100	5747	65	13229	756
环比上月	-37%	-30%	-30%	-28%	5%	4%
上月	12760	143	8217	90	12550	727
同比去年同期	-16%	-5%	-54%	-51%	31%	38%
去年同期	9590	105	12503	131	10076	546

7月商品住宅成交**面积**TOP10

序号	项目名称	区域	面积 (万m ²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m ²)
ONE	鑫苑国际新城	管城区	4.18	52374	398	12523
TWO	美商龙湖一号	金水区	3.11	21253	232	6826
THREE	正商城	二七区	2.91	39305	283	13494
4	东润城	郑东新区	2.87	26654	266	9276
5	融创象湖壹号	郑东新区	2.62	35957	181	13738
6	拓丰祥和居	经开区	2.41	14101	210	5852
7	万科天伦紫台	惠济区	2.37	39720	232	16766
8	永威西郡	中原区	1.92	24499	178	12766
9	帝苑学府	高新区	1.80	17564	180	9745
10	万科大都会	二七区	1.70	23000	167	13541

7月商品住宅成交**金额**TOP10

序号	项目名称	区域	面积 (万m ²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m ²)
ONE	鑫苑国际新城	管城区	4.18	52374	398	12523
TWO	万科天伦紫台	惠济区	2.37	39720	232	16766
THREE	正商城	二七区	2.91	39305	283	13494
4	融创象湖壹号	郑东新区	2.62	35957	181	13738
5	东润城	郑东新区	2.87	26654	266	9276
6	亚新美好城邦	金水区	1.51	24818	141	16444
7	永威西郡	中原区	1.92	24499	178	12766
8	恒大悦龙台	郑东新区	0.87	24338	51	28130
9	融创瀚海大河宸院	惠济区	1.32	23635	92	17959
10	金地铂悦	管城区	1.50	23443	138	15598

01

楼市纵览

One





广州住房租赁新政：允许商改住、保障租购同权
租购同权，三类符合条件的承租人子女享有就近入学



江西省三大都市全限购，外地人在九江限购1套
规定限购时间为7月13日到12月31日



上海新房销售实行“房价承诺制”，违者法办
新房及车位销售，实行“一价清”制度



九部委：要求大中城市加快发展住房租赁市场
郑州、深圳、杭州等城市成为首批住房租赁试点单位

2017年楼市 7月热点



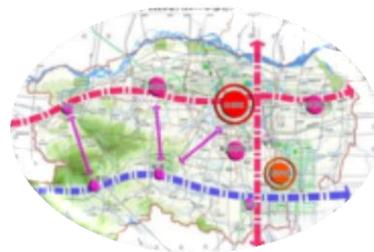
郑州户籍新政细则出台
新增农村转移人员、大学生等7种入户人群



国务院办公厅批准焦作市城市总体规划的通知
确定750平方公里城市规划区范围



河南再放3800亩复垦券
无需抽签或可直接成交



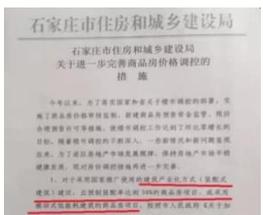
郑州城市总体规划 最新版
构建一主一城三区四组团

全国政策



东莞限售升级：企业购房需不动产权证满2年才能交易 (2017.7.4)

- 东莞市住建局发布《关于进一步明确我市住房限购政策有关事项的补充通知（东建房〔2017〕33号）》，具体规定如下：
- 企事业单位、社会组织在4月11日后购房（包括新建商品住房和二手房）的，需在不动产权证满2年后方可网上签约交易。



石家庄新政：部分项目允许上涨20-40% (2017.7.8)

- 住建局发布《关于进一步完善商品房价格调控措施》，对部分满足某些条件项目，依照2016年10月全市商品房的基准价可上浮20-40%；条件如：采用国家推广使用的建筑产业化方式建设、被动式低能耗的商品房项目；容积率小于2，层数不高于11层，配套标准高，绿化率较高；重点污染企业改造住宅项目。



江西省三大都市全限购，外地人在九江限购1套 (2017.7.13)

- 九江市政府公布九江市楼市调控政策规定限购时间为7月13日到12月31日，到期后，政府将根据房地产市场情况，决定是否延长。
- 九江市户籍居民家庭在中心城区有1套住房或无住房(含住宅性质公寓)的，可在限购区域内购买1套商品住房；非九江市户籍在限购区无住房，可在限购区域内购买1套商品住房。



广州住房租赁新政：允许商改住、保障租购同权 (2017.7.17)

- 广州市政府发布《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》，公布16条措施，加快构建租购并举的住房体系。
- 《方案》提出，租购同权，三类符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益等，包括，具有本市户籍、政策性照顾借读生、积分入学安排学位条件的来穗人员随迁子女。



上海：摇号买房细则出台 (2017.7.19)

- 上海市住建部发布《关于贯彻商品住房项目销售采取公证摇号排序有关问题的实施意见》，意见指出：
所有新盘，都要摇号；代理公司、经纪公司员工，不得参与摇号；开盘至少10日前，申请摇号公证；必须使用公证机构的摇号电脑软件；不得分批卖房；构成犯罪的，移交司法机关处理。



九部委：要求大中城市加快发展住房租赁市场 (2017.7.20)

- 九部委联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。包括郑州、深圳、杭州在内的12个城市成为全国首批开展住房租赁试点的单位。



上海新房销售实行“房价承诺制”，违者法办 (2017.7.22)

- 上海市住建委联合上海市物价局最新发布《关于加强商品住宅及其附属地下车库（位）等设施销售监管的通知》。明确要求新房及车位销售，实行“一价清”制度；商品住房及其地下车库（位）等附属设施销售实行“价格承诺制”。
- 7月21日发布之日起立即执行。



中共中央政治局7月24日召开会议 (2017.7.24)

- 会议强调平稳，并多次在会议中提到“稳”字，主要可以理解：1、保持社会稳定；2、防止系统性金融风险的发生；3、稳定房地产市场；4、稳定外资和民间投资，稳定信心。从最近央行释放流动性方面也可以看出稳的基调。也是首提房地产“政策连续性和稳定性”。

河南热点



省国土资源厅：河南新增30万亩用地指标（2017.7.12）

- 据了解，今年国家下达我省新增建设用地指标30多万亩，比去年减少1.5万多亩。
- 指标的减少，①旨在推动各地盘活利用存量用地，倒逼土地节约集约利用，提高土地利用效率；②充分发挥土地的引导调控作用，有保有控，对高房价区域倾斜供地；③向贫困地区倾斜。



国务院办公厅批准焦作市城市总体规划的通知（2017.7.21）

- 原则同意《焦作市城市总体规划（2011-2020年）》，在确定的750平方公里城市规划区范围内，实行城乡统一规划管理。
- 到2020年，中心城区常住人口控制在140万人以内，城市建设用地控制在140平方公里以内。禁止在《总体规划》确定的建设用地范围之外设立各类开发区和城市新区。



河南再放3800亩复垦券 无需抽签或可直接成交（2017.7.25）

- 河南省国土局发布《河南省宅基地A类复垦券交易公告》，2017002批次拟交易3800亩复垦，起始价为16万元/亩，熔断价30万元/亩。重大变化：所有自愿接受熔断价成交的竞买申请人，在接受熔断价的数量小于等于本次交易总量的情况下，可以直接成交，无需再网上竞价和现场抽签。



住建部公布第二批全国特色小镇名单：河南11个（2017.7.27）

- 第二批全国特色小镇名单在住建部网站公示。此次公示的特色小镇276个，比2016年公布的第一批127个多了一倍多。
- 河南上榜的第二批特色小镇数量11个，较第一批上榜的4个特色小镇，数量增加了两倍多。

郑州热点



郑州户籍新政社保满两年直系亲属可落户中心城区（2017.7.5）

- 郑州市政府网站发布《郑州市人民政府关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》，主要内容如下：
- 外来务工人员参加城镇社会保险满2年，本人以及直系亲属可落户中心城区；
- 全面放宽重点群体落户条件、全面放开县(市)、上街区落户限制。



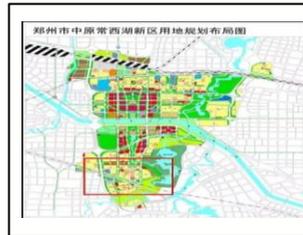
郑州户籍新政细则出台：新增农村转移人员、大学生等7种入户人群（2017.7.20）

- 在城镇就业居住5年以上的农村转移人员；举家迁移的农业转移人员；新生代农民工入户；农村籍高校录取新生入户；高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生入户；留学归国人员；迁入城镇的农村籍退伍转业军人入户。



郑州城市总体规划：构建一主一城三区四组团（2017.7.20）

- 规划显示：至2020年，郑州市域总人口1245万人，城镇人口1025万人，城镇化水平82%左右。中心城区城市人口610万人。其中，主城区470万人，航空城140万人。
- 一主：郑州主城区，一城：郑州航空港经济综合实验区，三区：东部、西部和南部新城区，四组团：登封、巩义、新郑、新密。



恒大、融信加入，常西湖新区开发添两员新将（2017.7.25）

- 7月24日，中原区刁沟棚户区 and 址刘棚户区改造项目招商推介结果公示，恒大和融信分别为刁沟棚户区和址刘棚户区改造项目土地一级整理的主体。
- 按照推介公告中规定的投资企业资格条件显示，投资企业要缴纳不低于人民币50亿元；具备房地产开发一级资质。

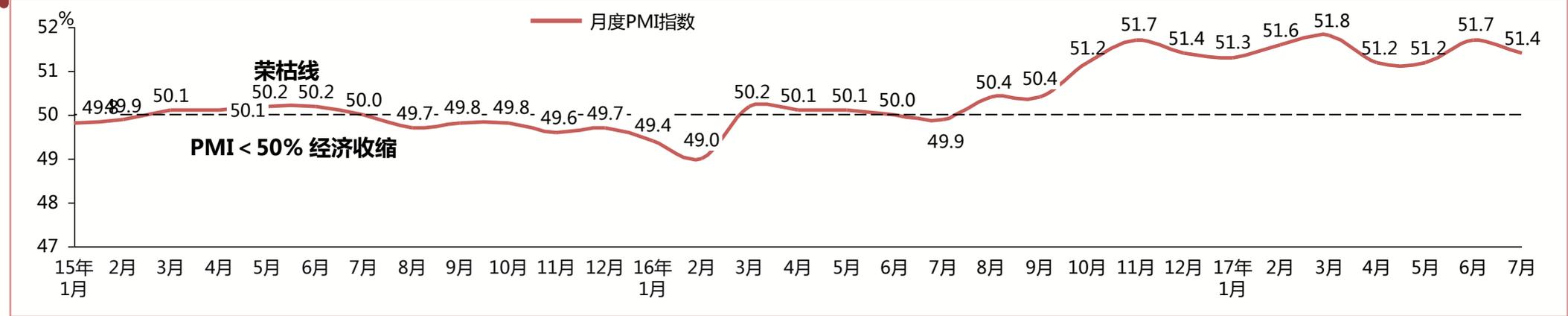
02

行业政策

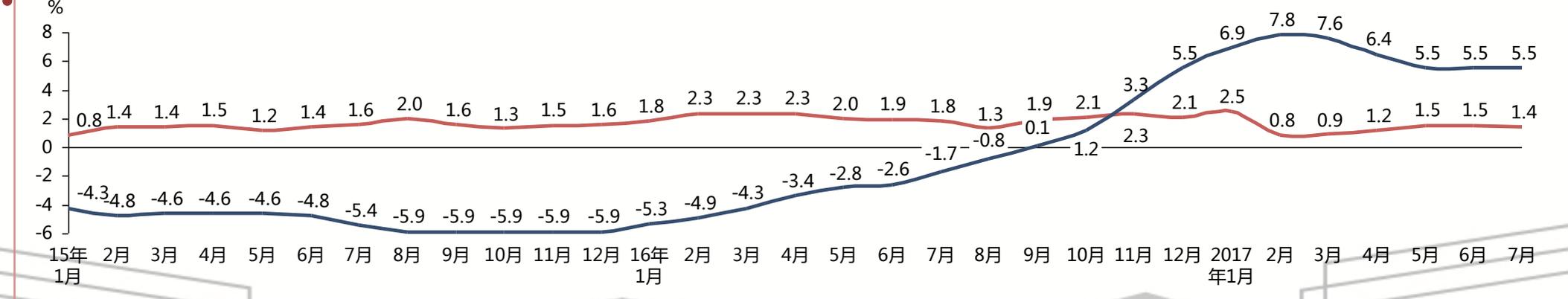
two

PMI环比回落0.3%，总体走势平稳，PPI、CPI剪刀差持续缩小，经济增长正由短期冲高回落态势转为总体趋稳态势

2015.1-2017.7月度PMI变化情况



2015.1-2017.7月度价格指数走势图



7月4日央行发布了《中国金融稳定报告（2017）》，会议首次提出“控总量”，提出未来将进一步完善人民币汇率市场化形成机制，加大市场决定汇率力度；7月24日中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作

中共中央政治局会议主要内容

- 1 要坚持稳中求进工作总基调，更好把握稳和进的关系
- 2 有效规范地方政府举债融资，坚决遏制隐性债务增量
- 3 确保守住不发生系统性金融风险的底线
- 4 稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制
- 5 要稳定外资和民间投资，加强产权保护，扩大外资市场准入
- 6 要高度重视民生工作，积极促进就业，切实帮助困难群众

中央推进长效机制建设



《中国金融稳定报告（2017）》内容

报告认为，2016年我国金融业运行总体稳健

要实施好稳健中性的货币政策，保持流动性合理适度、基本稳定，为实体经济发展营造良好的货币金融环境

提高和改进监管能力，强化金融监管协调，统筹监管系统重要性金融机构，统筹监管金融控股公司和重要金融基础设施

泰辰点评: 长效机制的进一步加快，住房制度的改革建设将逐步推进；金融政策以稳为主，首次提出控总量，将对房地产信贷口径进一步收紧

政策出台背景：

当前人口净流入的大中城市住房租赁市场需求旺盛、发展潜力大，但租赁房源总量不足、市场秩序不规范、政策支持体系不完善，租赁住房解决城镇居民特别是新市民住房问题的作用没有充分发挥。进一步贯彻落实《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发[2016]39号），加快推进租赁住房建设，培育和**发展住房租赁市场**。

纳入试点：广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆

通知主要内容**培育机构化、规模化住房租赁企业（国有+私人）**

鼓励国有、民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展住房租赁业务

建设政府住房租赁交易服务平台

为解决住房租赁市场中存在的虚假房源、信息不透明等问题，引导存量出租住房规范经营。《通知》要求人口净流入的**大中城市搭建政府住房租赁交易服务平台**，通过平台提供便捷的租赁信息发布服务，保障租赁双方特别是承租人的合法权益，强化住房租赁行为监管，加强住房租赁市场监测分析

增加租赁住房有效供应（新增+存量）

鼓励各地通过**新增用地建设租赁住房，在新建商品住房项目中配建租赁住房等方式**，多渠道增加新建租赁住房供应，优先面向公租房保障对象和新市民供应，积极**盘活存量房屋用于租赁**。鼓励住房租赁**国有企业**将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等，按规定改建为租赁住房

创新住房租赁管理和服务体制

明确**住房城乡建设、发展改革、公安、财政、国土资源、金融、税务、工商**等部门在规范发展住房租赁市场工作中的职责分工，整顿规范市场秩序，严厉打击住房租赁违法违规行为

发展租赁市场政策支持**土地政策方面**

《通知》鼓励各地通过新增用地建设租赁住房，在新建商品住房项目中配建租赁住房等方式，多渠道增加新建租赁住房供应。**超大城市、特大城市可开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作。**

金融经济方面

《通知》要求加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，**支持发行公司债券及资产支持证券。**

运营政策方面

《通知》进一步**落实“放管服”改革**：针对住房租赁企业在新建或改建租赁住房项目、工商登记、租住人员管理等方面遇到的问题，要求各地建立快速审批通道，探索实施并联审批。人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，以**充分发挥国有企业在稳定租金和租期方面的作用。**

住房租赁政策的出发点需要聚焦于城市的人口流动，用来满足不同城市不同阶段的住房需求，分城施策推动不同类型城市住房租赁市场的发展

主要城市净流入情况



7月涉及租赁市场的相关政策的城市

山东：完善租房人公共服务权益

7月20日山东省政府发布《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》。政策规定，通过健全购租并举的住房制度，完善租房人公共服务权益和住房公积金支付房租政策，改变当前仅有房屋产权人才能享有权利的局面，引导形成租赁居住的观念，鼓励新市民通过租房解决居住需求，并推动实现“租房者幸福居住”。

广州：首提“租购同权”概念

发布《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》。政策规定，赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权

郑州：租赁行为纳入落户范畴

7月5日郑州市政府发布《关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》。政策规定，以具有合法稳定就业和合法稳定住所（含租赁）为条件，按照直系亲属投靠人员、购房房屋人员、工作调动人员、引进人才、投资人员、成建制迁移人员、复转退伍军人、有突出贡献人员等类别，分别设定具体落户标准。

武汉：扩充社会类租赁型住房房源

7月24日武汉市住房保障和房屋管理局发布《武汉市开展培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见（征求意见稿）》。意见稿认为，适时研究出台符合条件的承租人子女就近入学等基本公共服务政策措施；在住房租赁需求较为集中，且已建、在建公租房已满足保障家庭需求的区域，将部分公租房源调整为社会类租赁型住房。

沈阳：积极落实购租同权政策

7月24日沈阳市政府发布《沈阳市住房租赁试点工作方案》。政策规定，建立承租人居住证权利清单，不断扩大承租人权利。2018年12月底前，持有居住证的承租人按照法律法规规定在就业扶持、住房保障、养老服务、社会福利、社会救助、居委会选举、人民调解员选聘以及随迁子女入学、参加中考等方面，享受公共服务，实现购租同权

无锡：明确租房可落户

7月28日无锡市公安局发布《无锡市户籍准入登记规定》。政策规定，增设专门条款明确将合法稳定住所的认定范围扩大至租赁住宅，凡在无锡市租住经房产管理部门办理租赁登记备案的合法租赁住宅，同时具备参加无锡市城镇社会保险、申领（签注）《江苏省居住证》均满五年（宜兴为均满三年）条件的，准予本人、配偶和未成年子女来锡落户。



行业政策【郑州政策-郑州户籍新政】

7月5日，郑州市人民政府发布《郑州市人民政府关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》，规定调整和完善中心城区户口迁移政策、全面放宽放开重点群体落户条件、全面放开郑州县（市）、上街区落户限制等

7月19日为认真贯彻落实《郑州市人民政府关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》，确保办理户口迁移工作顺利进行，为了留住人才，全面放宽郑州户口落入，**户籍新政的细则出炉**，新增了重点落户群体7种入户政策，将在社区设立公共集体户口

	人员类别	落户条件
市内八区+港区	外来务工人员及直系亲属（配偶、子女、父母）	具有合法稳定就业和合法稳定住所（含租赁）； 在我市参加城镇社会保险满2年
	高校毕业生、职业院校毕业生	放开落户限制
	留学归国人员	放开落户限制
	技术工人	放开落户限制
	迁入城镇的农村籍退伍转业军人	放开落户限制
	高校录取的农村籍学生	来去自由的落户政策
县（市）	外来人员及直系亲属（配偶、子女、父母）	在当地有合法稳定住所（含租赁）

1、对在本辖区实际居住但无本人合法房屋产权的人员，统一在社区公共户口落户；
2、县（市）租赁住房，一是要实际居住，二是要符合住房租赁管理要求，房屋在房管部门办理有租赁登记备案

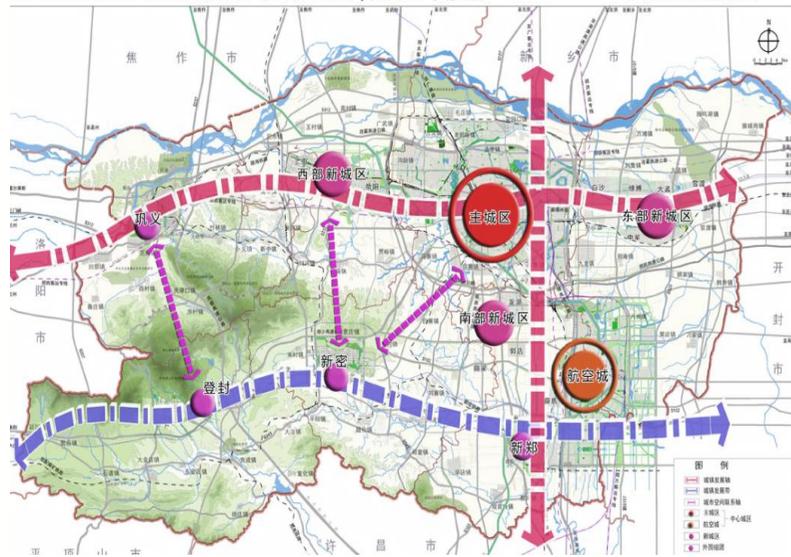
7种重点落户群体	
落户群体	入户条件
城镇就业居住5年以上的农村转移人员	在城镇就业居住5年以上、户口住址在农村的人员，可申请本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母的户口迁入
举家迁移的农业转移人员	举家在城镇就业居住、户口住址在农村的人员，可申请全家直系亲属的户口迁入
新生代农民工入户	1980年以后出生、在城镇就业居住、户口住址在农村的人员，可申请本人及其共同居住的配偶、子女和父母的户口迁入
农村籍高校录取新生入户	户口住址在农村的学生被高校录取后，可根据本人意愿，将户口迁至高校所在地
高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生入户	在我市就业或居住的高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生，可根据本人意愿在我市落户
留学归国人员	落户我市的留学归国人员，可申请本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母的户口迁入
迁入城镇的农村籍退伍转业军人入户	参军前户口在农村的退伍转业军人，可根据本人意愿申请本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母的户口迁入

泰辰点评：7.5户籍新政遵循两大原则：“坚持存量优先,有序引导增量”、“市区合理控制,县(市)、小城镇全面放开”，打破原有“购房→落户”限制，分人员类别、分区域放宽放开落户限制，对限购政策形成一定冲击；细则的出台对房地产市场来说，可有效扩大购房客户基数，利好较大

出台背景：郑州市内外发展环境发生重大变化，大部分目标超前完成，部分指标甚至已提前实现
7月19日，郑州市政府《郑州市城市总体规划（2010-2020年）（2017年修订）》进行批前公示。其中修订版对郑州的城市性质进行重大调整，调整为国家中心城市、国际综合交通枢纽和物流中心、国家历史文化名城、河南省省会

郑州市城市总体规划（2010-2020年）（2017年修订）

市域城镇体系规划图



郑州市城市总体规划（2010-2020年）（2017年修订）中心城区空间结构规划图



中心城区的空间布局结构为

“一主一城、两轴多心”

- **一主一城：**
郑州市主城区、郑州航空城。
- **两轴：**
南北向城市发展轴：沿南北向京港澳高速公路、中州大道—机场高速等轴线形成从主城区至航空城的南北向发展轴，作为中心城区空间拓展的主骨架。
东西向城市发展轴：依托郑—汴—洛发展带，沿郑上路—建设路—金水路—郑开大道、中原路—东西大街—郑汴路两条轴线形成中心城区东西向发展轴，作为主城区空间拓展的主骨架。
- **多中心：**
以二七广场商业中心、郑东新区CBD、郑州东交通枢纽中心、郑州航空港交通枢纽中心为核心，构建区域—城市—片区三个层次的城市中心体系。

依托交通干线及沿线城镇，构建“一主一城三区四组团”的城镇布局结构

一主：郑州主城区

一城：航空城（郑州航空港经济综合实验区）

三区：东部新城、西部新城和南部新城

四组团：登封、巩义、新郑、新密四个外围组团

03

市场分析

three



市场分析——土地市场篇

前7月供地较少、供不应求格局持续



7月供应61万 m^2 （将于8月竞拍）成交36万 m^2



数据来源：泰辰技术中心



泰辰市场研究部

7月份18地市合计供应181万m²，成交218万m²，供求比为0.83，成交集中于商丘、三门峡、郑州等地

1-7月十八地市土地累计供销比

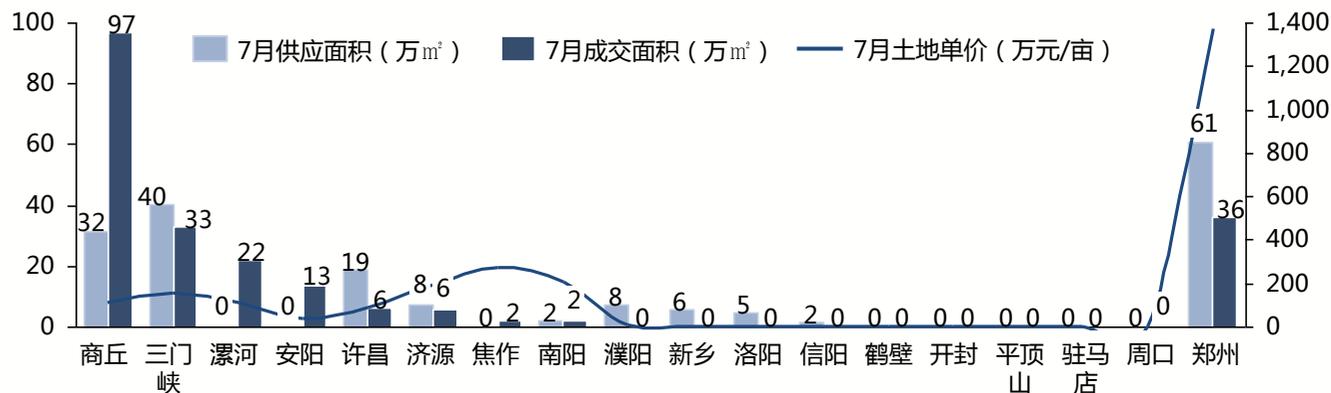
供不应求

供过于求

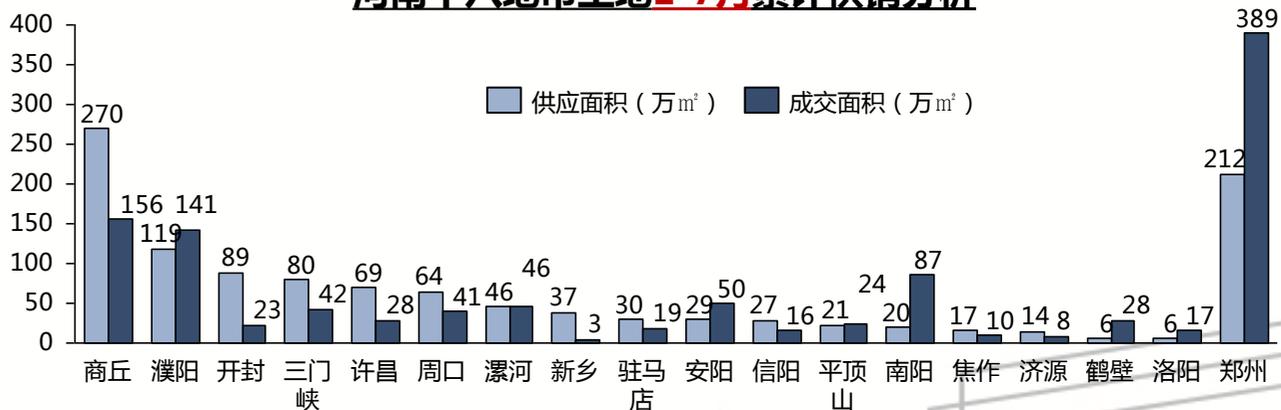
- 鹤壁 0.22
- 南阳 0.23
- 洛阳 0.36
- 郑州 0.544
- 安阳 0.59
- 濮阳 0.84
- 平顶山 0.90
- 漯河 0.99
- 周口 1.57
- 驻马店 1.60
- 焦作 1.63
- 信阳 1.65
- 商丘 1.73
- 济源 1.91
- 三门峡 1.92
- 许昌 2.45
- 新乡 10.64

十八地市1-7月土地
累计供求比1.03
整体供销平衡

河南十八地市土地7月供销价分析



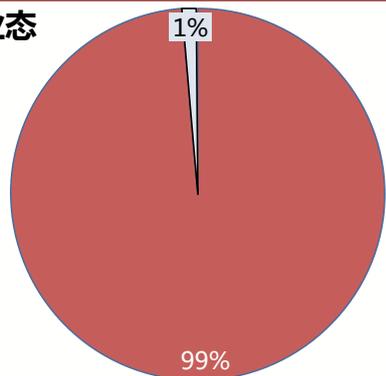
河南十八地市土地1-7月累计供销分析



7月郑州主城区土地市场供应12宗，成交7宗，成交地块均为公开地

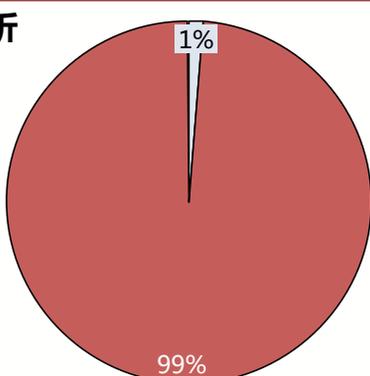
2017年7月郑州土地成交分析

成交地块业态



商品住宅用地
商务金融用地

成交溢价分析



底价成交
0 < 溢价率 <= 50%

供应

61

占地面积 (万 m²)

12

幅数

720

起拍单价 (万/亩)

成交

36

占地面积 (万 m²)

7

幅数

1372

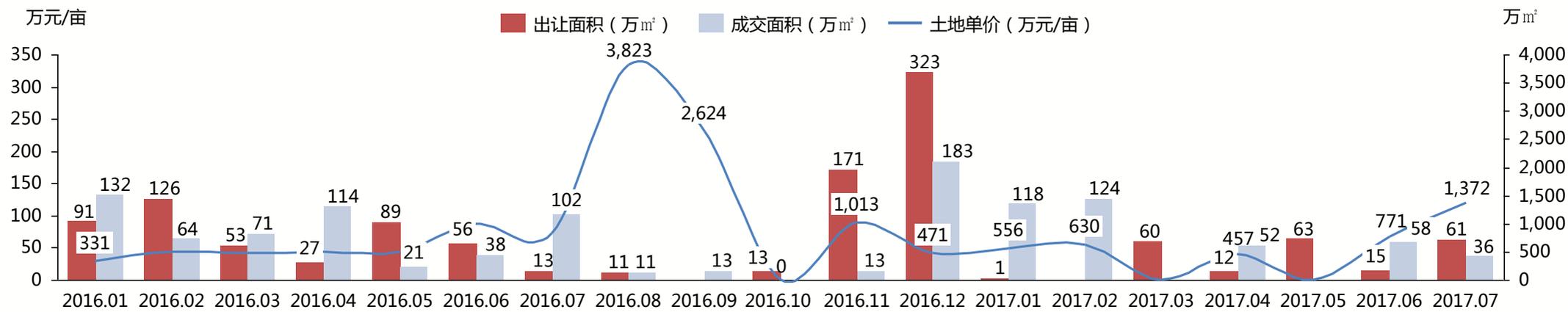
成交单价 (万/亩)

表：7月份成交典型地块

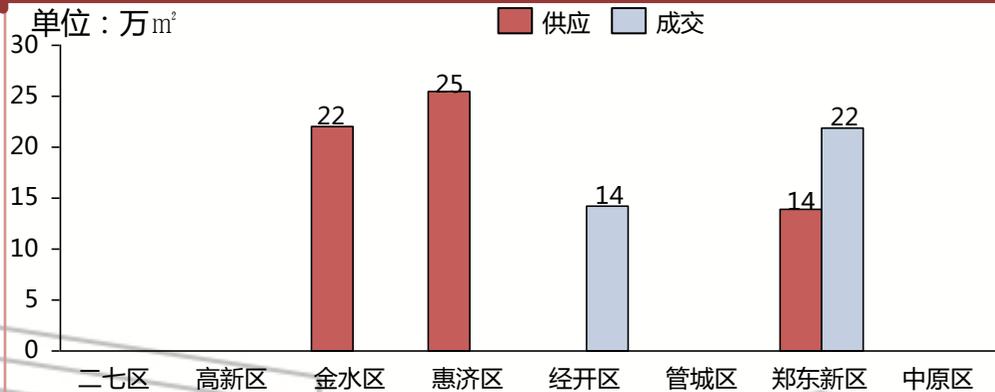
序号	摘牌日期	区域	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	建筑面积 (万 m ²)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	房企	土地年限 (年)
1	7/5	郑东新区	朝阳路北、众意路东	93	城镇住宅	1.5	9.3	220500	2360	23601	河南兴汉正商置业有限公司	正商	70
2		郑东新区	七里河南路南，明理路东	157	城镇住宅	2.47	25.9	204000	1298	7879	新乡碧桂园凤凰湾置业有限公司	碧桂园	70
3		郑东新区 (白沙)	白沙园区岗吴路东侧、同福路南侧、锦绣路西侧、同舟路北侧	70	城镇住宅	2.5	11.6	54000	774	4643	新乡碧桂园房地产开发有限公司	碧桂园	70
4	7/6	经开区物流园区	凤栖路以东，安达路以南、航海东路以北	68	城镇住宅	3.5	15.9	82100	1202	5152	武汉金地慧谷置业有限公司	金地	70
5		经开区物流园区	凤栖街以东、安达街以北、九曲路以西	54	城镇住宅	3.5	12.5	64500	1205	5164	平顶山广鹰置业有限公司	碧桂园	70
6		经开区物流园区	凤栖街以东、安达街以北、九曲路以西	91	城镇住宅	2.5	15.1	108900	1203	7215	郑州万科房地产有限公司	万科	70

1-7月供地212万m²、成交389万m²，土地供不应求，受公开地等影响，土地单价呈上升趋势

2016.1-2017.7郑州土地市场月度供求走势



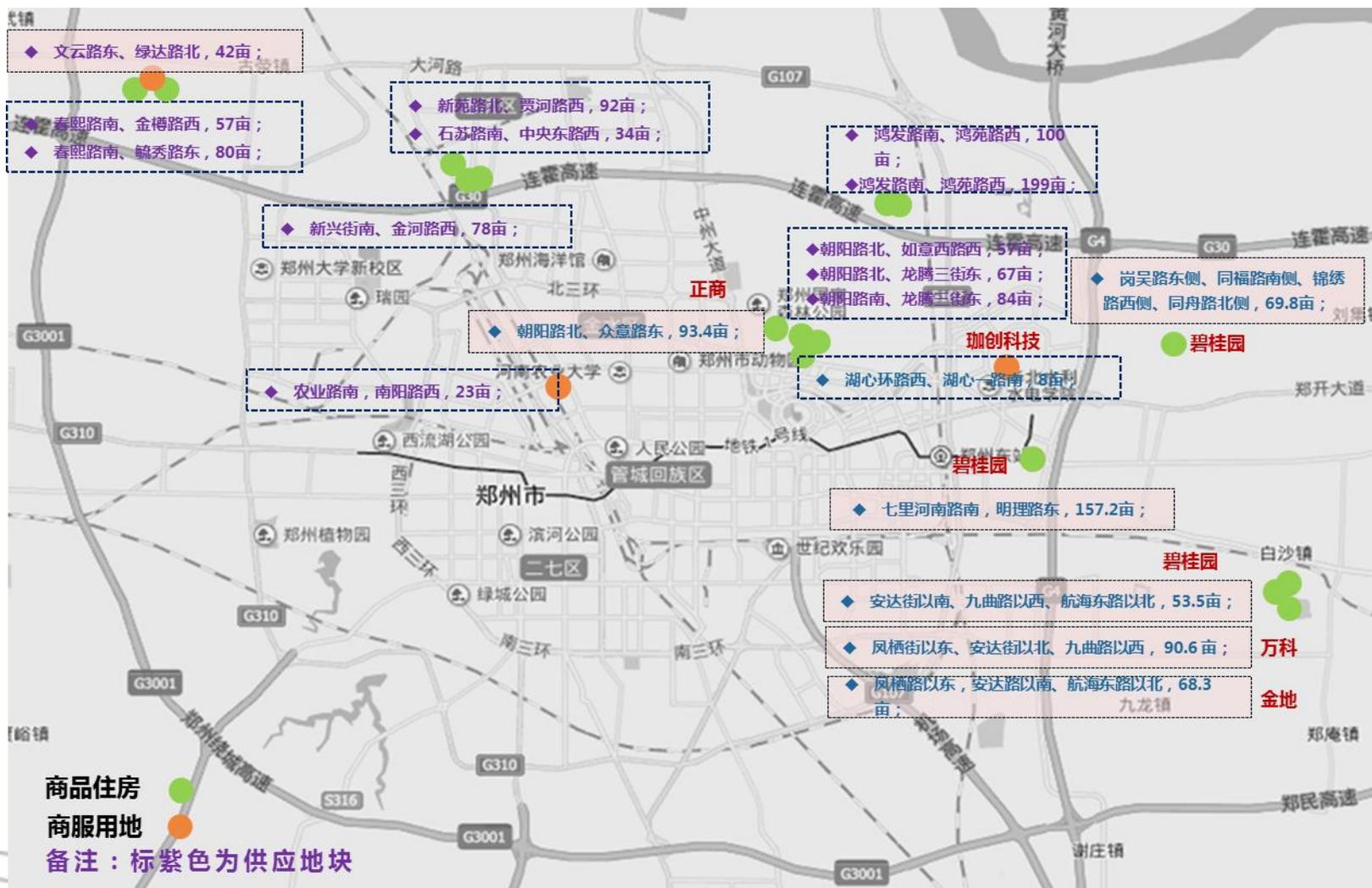
2017年7月土地供应、成交区域分布



2017年1-7月郑州成交土地建面(分类型)月度累计情况

时间	住宅建面 (万m ²)	占比	商业建面 (万m ²)	占比	合计建面 (万m ²)
7月	90.4	97%	3.1	3%	93.4
1-7月	1050.5	80%	270.1	20%	1321.6

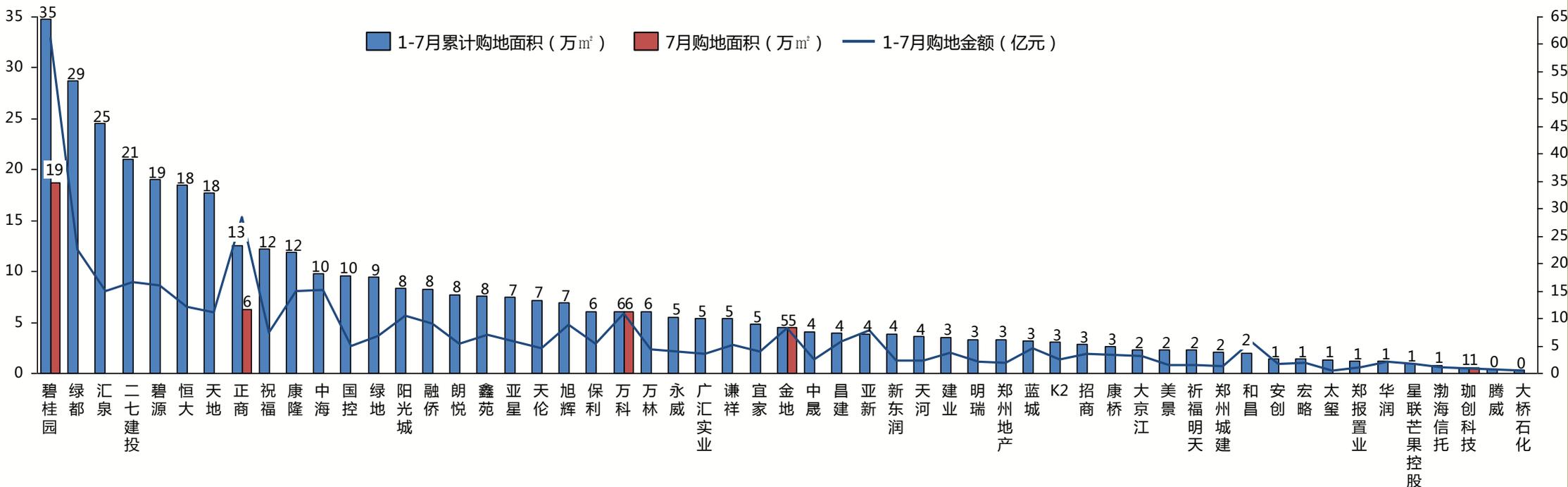
2017年7月份土地**供销**区域分布图



2017年1-7月本土房企购地面积前三为碧桂园、绿都、汇泉，7月份拿地房企为碧桂园、正商、万科、金地等

郑州房企成交土地面积当月及累积分析

1-7月累计购地面积 (万 m²) 7月购地面积 (万 m²) 1-7月购地金额 (亿元)



注：均为当月主城区实际成交土地

2017年7月份郑州市本级土地出让信息

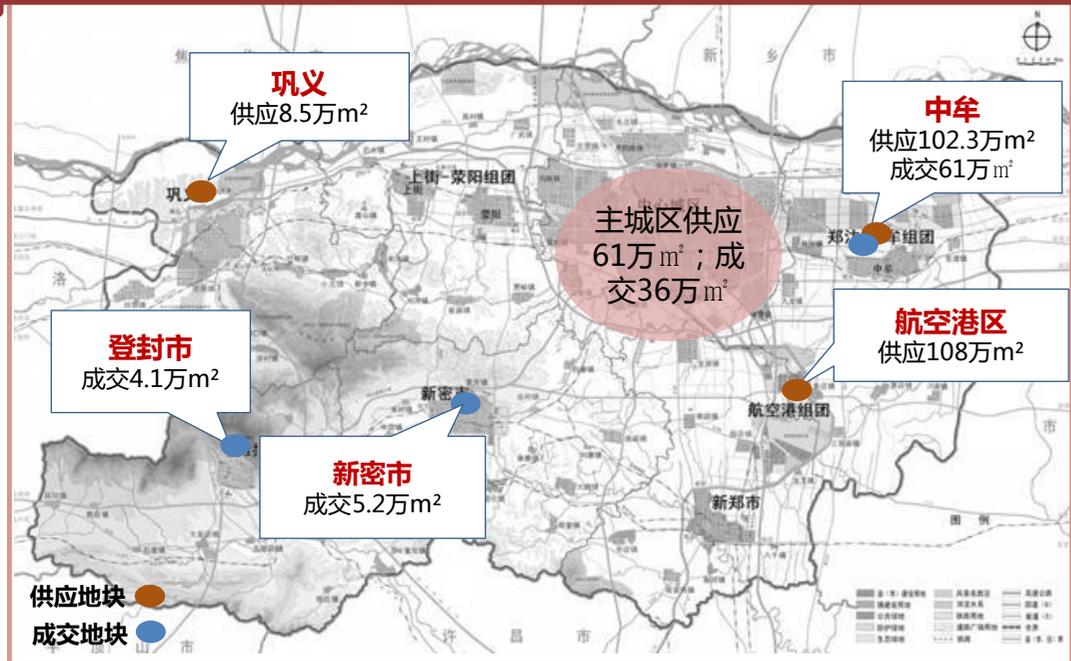
公告日期	竞拍日期	公告	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	起始单价 (万元/亩)	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	出让年限 (年)
2017/7/15	2017/8/18	郑国土资交易告 字[2017]29号	郑政东出〔2017〕10 号(网)	朝阳路南、龙腾三街东	郑东新区	84.5	其他普通商品住 房用地	>1, <1.5	1586	134000	500	70
			郑政东出〔2017〕8号 (网)	朝阳路北、如意西路西		57.2	其他普通商品住 房用地	>1, <1.5	1590	91000	500	70
			郑政东出〔2017〕9号 (网)	朝阳路北、龙腾三街东		66.6	其他普通商品住 房用地	>1, <1.5	1590	106000	500	70
2017/7/21	2017/8/24	郑国土资交易 [2017]30号	郑政出〔2017〕37号 (网)	鸿发路南、鸿苑路西	金水区	100.0	其他普通商品住 房用地	>1, <3	473	47270	200	70
			郑政出〔2017〕38号 (网)	鸿发路南、鸿苑路西		198.5	商务金融用地	<2.5	444	88140	200	40
2017/7/24	2017/8/25	郑国土资交易 [2017]31号	郑政出〔2017〕39号 (网)	文云路东、绿达路北	惠济区	42.1	商务金融用地	<3	369	15516	100	40
			郑政出〔2017〕40号 (网)	春熙路南、金樽路西		56.5	其他普通商品住 房用地	>1.1, <1.8	322	18188	200	70
			郑政出〔2017〕41号 (网)	春熙路南、毓秀路东		79.8	其他普通商品住 房用地	>1.1, <1.8	483	38573	200	70
2017/7/26	2017/8/29	郑国土资交易 [2017]35号	郑政出〔2017〕42号 (网)	新苑路北、贾河路西	惠济区	92.2	其他普通商品住 房用地	>1, <2.5	452	41690	200	70
			郑政出〔2017〕43号 (网)	石苏路南、中央东路西		34.0	其他普通商品住 房用地	>1, <2	424	14401	100	70
			郑政出〔2017〕44号 (网)	新兴街南、金河路西		77.6	其他普通商品住 房用地	>1.1, <3	483	37439	200	70
2017/7/26	2017/8/29	郑国土资交易 [2017]36号	郑政出〔2017〕45号 (网)	农业路南、南阳路西	金水区	22.9	商务金融用地	<5.2	1046	23964	200	40
合计						911.9	—					

2017年7月份郑州市本级土地成交信息

摘牌日期	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑面积 (万m ²)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	出让方式	土地年限 (年)	买受人	项目名称
2017/7/5	朝阳路北、众意路东	郑东新区	93.4	其他普通商品住房用地	1.5	9.3	220500	2360	23601	挂牌出让	70	河南兴汉正商置业有限公司	正商项目
	七里河南路南,明理路东		157.2	其他普通商品住房用地	2.47	25.9	204000	1298	7879	挂牌出让	70	新乡碧桂园凤凰湾置业有限公司	碧桂园项目
	白沙园区岗吴路东侧、同福路南侧、锦绣路西侧、同舟路北侧		69.8	其他普通商品住房用地	2.5	11.6	54000	774	4643	挂牌出让	70	新乡碧桂园房地产开发有限公司	碧桂园项目
2017/7/6	凤栖路以东,安达路以南、航海东路以北	经开区	68.3	其他普通商品住房用地	3.5	15.9	82100	1202	5152	挂牌出让	70	武汉金地慧谷置业有限公司	金地项目
	凤栖街以东、安达街以北、九曲路以西		53.5	其他普通商品住房用地	3.5	12.5	64500	1205	5164	挂牌出让	70	平顶山广鹰置业有限公司	碧桂园项目
	凤栖街以东、安达街以北、九曲路以西		90.6	其他普通商品住房用地	2.5	15.1	108900	1203	7215	挂牌出让	70	郑州万科房地产有限公司	万科项目
2017/7/19	湖心环路西、湖心一路南	郑东新区	7.6	商务金融用地	6	3.1	7500	980	2451	挂牌出让	40	郑州珈创地球空间信息科技有限公司	武汉大学科技园郑州地球空间信息产业基地
合计			540.5	—									

7月大郑州供地集中于郊县，航空港区和中牟县为主，成交集中在中牟和主城区

7月郑州近郊土地供求分布

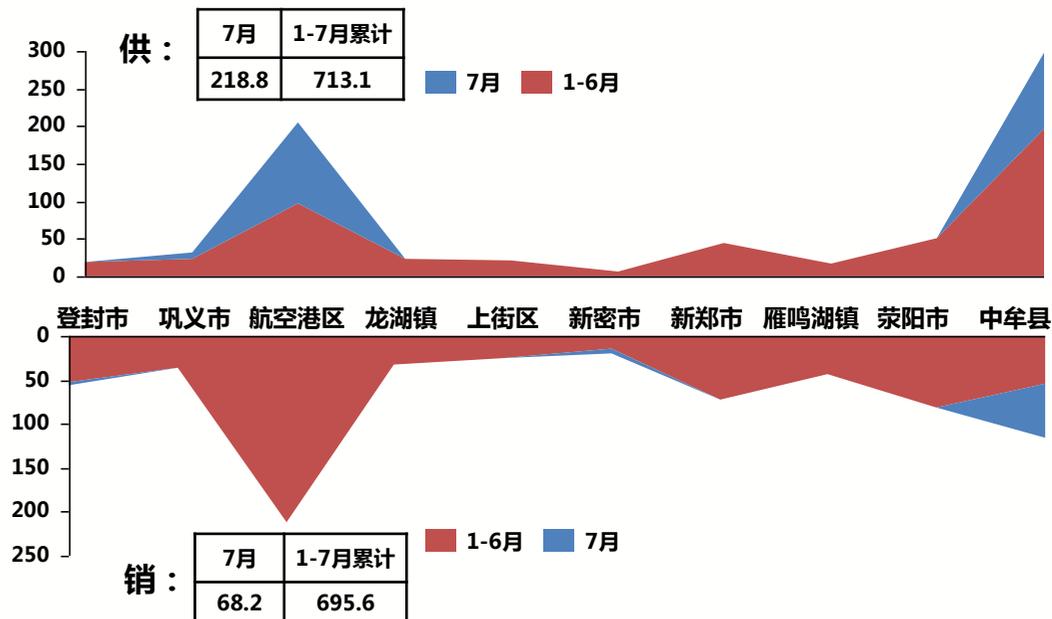


数据来源：泰辰技术中心

备注：近郊包括巩义、中牟、上街、荥阳、登封、新密、新郑、龙湖镇、航空港区，2017年7

月上街、荥阳、新郑、龙湖镇无土地供应和成交信息

7月郑州近郊土地供应、成交情况



地区	中牟	登封	新密
7月成交单价 (万元/亩)	181	142	62



2017年7月份航空港区土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价 (万元)	加价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	出让年限 (年)
2017/7/20	航通路以南, 规划物流三街以西	75.9	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.2	10075	100	10075	70
	郑港十一路以北, 会展路以东	72.5	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.5	9706	100	9706	70
	邻里东路以南, 规划园博园东五街以东	98.7	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.5	12458	100	12458	70
	幸安东路以南, 规划园博园东五街以东	79.0	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.5	9135	100	9135	70
	瑞空路以南, 双鹤湖二街以东	126.7	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.5	15335	100	15335	70
	瑞空路以南、航兴路以西	143.8	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.5	16632	100	16632	70
	幸安西路以南, 航兴路以西	119.9	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.5	13865	100	13865	70
	邻里西路以南, 规划园博园西七街以东	119.3	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	14351	100	14351	70
	祥里路以北, 规划园博园西七街以东	110.5	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	13429	100	13429	70
	幸安西路以南、祥里路以西	121.2	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	14453	100	14453	70
	人民东路以南, 规划生物科技二街以西	122.0	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	12204	100	12204	70
	规划物流仓储一路北侧, 规划物流仓储五街东侧	48.5	其他商服用地	> 1, < 3	6409	100	6409	40
	规划工业一路以南, 双鹤湖一街以东	61.2	其他普通商品住房用地	> 2, < 2.5	7370	100	7370	70
	双鹤湖路以北, 双鹤湖一街以东	46.2	其他普通商品住房用地	> 2, < 2.5	5142	100	5142	70
	规划工业三路以北、双鹤湖一街以东	84.0	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.2	7794	100	7794	70
	规划工业三路以南, 双鹤湖一街以东	71.3	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.2	6782	100	6782	70
	规划工业四路以北, 双鹤湖二街以西	37.4	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.2	3691	100	3691	70
保航一路以南, 规划物流三街以西	82.4	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.4	11156	100	11156	70	
合计		1620.5						

2017年7月份中牟县土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价 (万元)	加价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	出让年限 (年)
2017/7/3	广惠街西、富贵五路北、牡丹七街东、永盛西街南	80.4	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	8849	100	4500	70
	广惠街西、富贵六路北、牡丹七街东、富贵五路南	102.7	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	11294	150	6000	70
	文汇路东、琼花路北、富贵十路南	74.9	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	8238	100	4500	70
	永盛西路南、牡丹七街西、富贵五路北、紫薇路东	91.6	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	10076	100	5500	70
	牡丹五街东、琼花路北、富贵十路南	58.3	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	6412	100	3500	70
	牡丹五街东、琼花路北、富贵十路南	54.0	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	5943	100	3000	70
2017/7/6	绿博组团, 富贵十路南、牡丹二街东	19.1	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	7051	50	4000	70
2017/7/18	金水大道北辅道北、文汇路东、牡丹五街西	35.5	其他商服用地	≤4.5	12273	100	6500	40
2017/7/25	富贵九路南、紫寰路东、楚袖街西、富贵十路北	58.2	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	23020	100	12000	70
2017/7/27	平安大道北辅道北、文信路西、古翠路东	114.2	其他商服用地	<2	7423	300	4000	40
	剪影路南, 文创路东、古翠路西	329.0	其他商服用地	<2	21384	800	11000	40
	豫兴大道南、秋彤路西、创新路东	54.5	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	15275	100	8000	70
	豫兴大道南、文创路西、剪影路北	62.2	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	17406	100	9000	70
	剪影路北、秋彤路西、创新路东	70.2	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	19644	100	10000	70
	剪影路南、秋彤路东、安合路北	52.3	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	14654	100	8000	70
	剪影路南、文创路西、安合路北	53.8	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	15067	100	8000	70
	安合路南、秋彤路东	78.1	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	21874	100	11000	70
	安合路南、文创路西	81.5	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	22824	100	12000	70
	合计	1470.4						

2017年7月份巩义市土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价 (万元)	加价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	出让年限 (年)
2017/7/24	回郭镇310国道南、纬二路北	64.6	其他普通商品住房用地	>1, ≤1.7	3750	10	3750	70
	香港街东、310国道南、纬二路北	62.6	其他普通商品住房用地	>1, ≤1.7	3650	10	3650	70
	合计	127.2						

2017年7月份**中牟**土地成交信息

成交时间	位置	用途	面积 (亩)	容积率	建筑规模 (万m ²)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	出让方式	出让年限 (年)	买受人
2017/7/4	远航路南、文通路东；	批发零售用地	134.3	2.50	22.38	16052.54	119.53	717.18	挂牌出让	40	郑州鑫泰汽车产业园开发有限公司
	远航路南、和顺路东；	批发零售用地	133.5	2.00	17.80	15535.96	116.40	873.00	挂牌出让	40	
2017/7/18	永盛路北、人文路西	其他商服用地	91.8	3.0	11.8	11771.4	128.23	1000.00	挂牌出让	40	郑州华宇文化发展有限公司
2017/7/21	清吟路北、华光路东、十全街南、鹊桥路西	其他普通商品住房用地	38.3	3.0	7.66	12705	334	1671.00	挂牌出让	70	郑州众安置业有限公司
	文通路西、渠南路南	批发零售用地	18.4	2.50	3.07	3294	179	1072.00	挂牌出让	40	郑州万华实业有限公司
合计			915.6	—							

2017年7月份新密市土地成交信息

成交时间	位置	用途	面积 (亩)	容积率	建筑规模 (万m ²)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	出让方式	出让年限 (年)	买受人
2017/7/1	诚信路东侧、祥云街南、大鸿路西侧、栖霞街北侧	其他普通商品住房用地	32	2.6	5.4866	4046	128	737	挂牌出让	70	河南省昊东置业有限公司
2017/7/11	湖东路东、讲武路南、云岩大道西侧、潜心路北侧	其他普通商品住房用地	6.2	1.8	0.7	77.4	12.6	104.7	挂牌出让	70	新密银基房地产有限公司
	湖东路东、潜心路南侧、云岩大道西侧、养志路北	其他普通商品住房用地	24.5	1.8	2.9	376.7	15.2	126.3	挂牌出让	70	
	湖东路东侧、云岩大道西、养志路北	其他普通商品住房用地	15.5	1.8	1.9	330.0	21.3	177.7	挂牌出让	70	
合计			77.8								

2017年7月份登封市土地成交信息

成交时间	位置	用途	面积 (亩)	容积率	建筑规模 (万m ²)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	出让方式	出让年限 (年)	买受人
2017/7/19	登封市颍河路与太和路交叉口西北角	其他普通商品住房用地	61.0		9	86.9	142	926	挂牌出让	70	登封市盛康置业有限公司
合计			61.0								

市场分析——商品房市场篇

市场淡季+限签/价影响，本月供销同步下滑

商品住宅：东区量价领先，管城区成交量、惠济区成交价排名第二

2017年7月郑州市内八区商品房市场

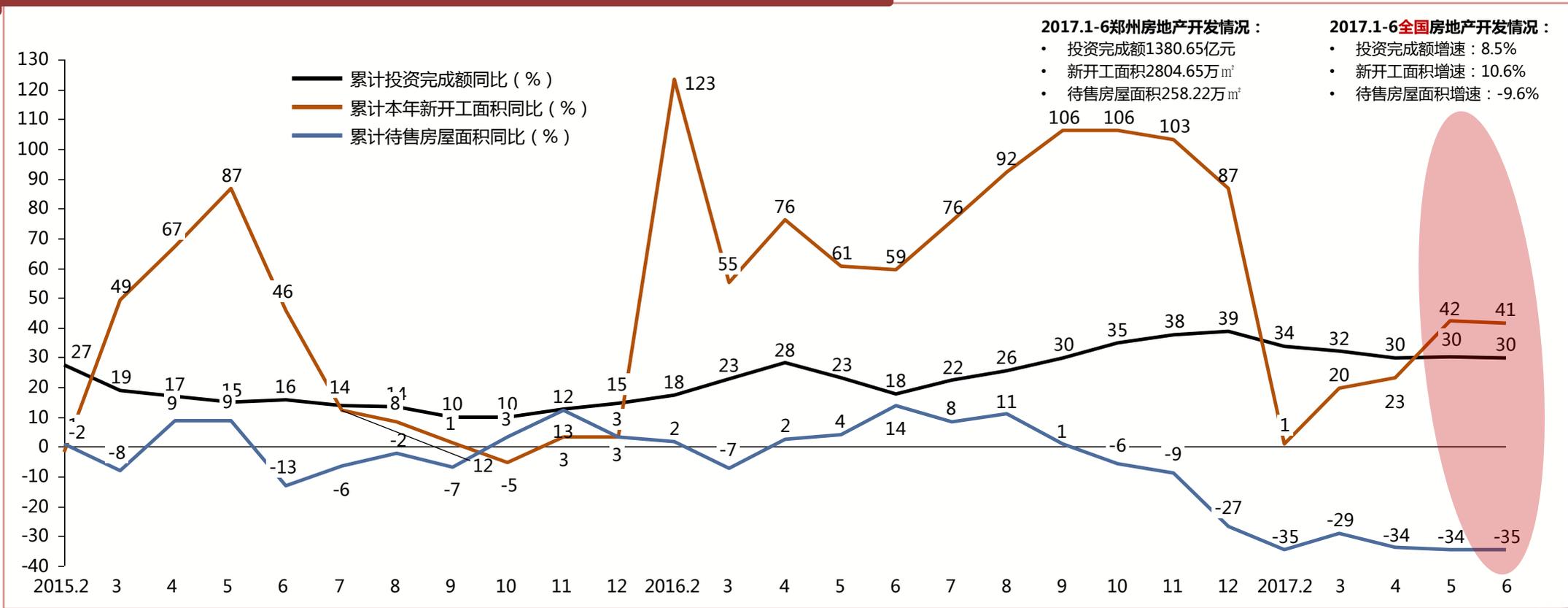
区域	供应：万m ²	成交：万m ²	均价：元/m ²
二七区	33.90	11.21	13142
高新区	27.85	12.25	9568
管城区	22.16	13.17	13683
惠济区	1.92	9.91	14628
金水区	17.35	12.31	11990
经开区	2.51	7.66	9465
郑东新区	34.47	15.13	15935
中原区	10.78	7.68	12125
总计	150.94	89.31	12808

2017年7月郑州市内八区商品住宅市场

区域	供应：万m ²	成交：万m ²	均价：元/m ²
二七区	24.16	9.23	12911
高新区	7.74	5.53	12638
管城区	18.92	10.08	13381
惠济区	1.74	9.72	14593
金水区	10.75	8.87	11487
经开区	2.38	4.03	8506
郑东新区	28.68	12.43	15625
中原区	5.33	4.85	12432
总计	99.71	64.74	13229

房地产开发投资增速保持高位，开发商补库存意愿强烈

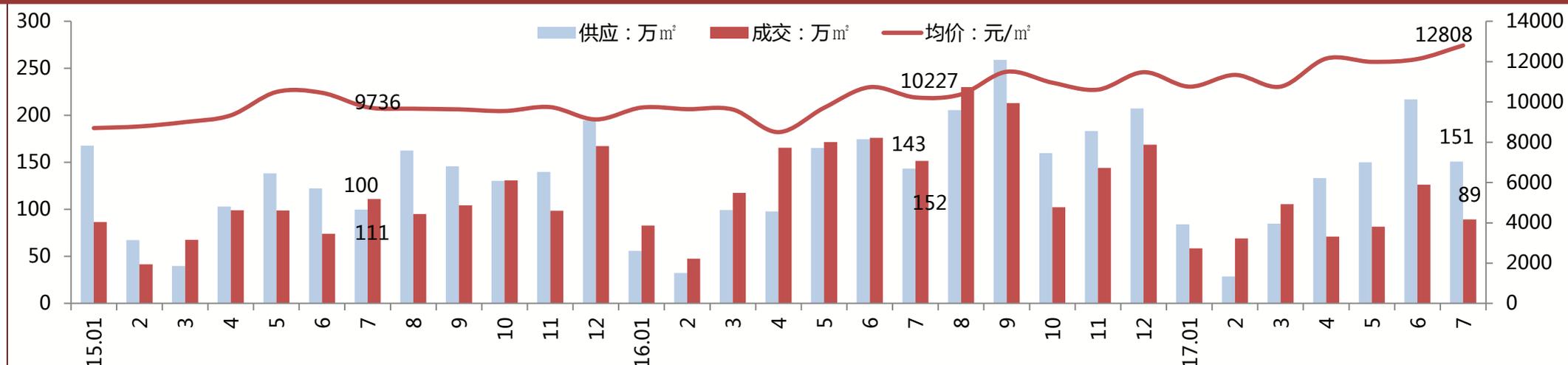
2015-2017.6 郑州房地产开发情况



数据来源：泰辰技术中心

市场淡季，商品房本月新增供应151万 m^2 ，成交量89万 m^2 ，供销同步下降，均价12808元/ m^2 ，表现坚挺

2015.1-2017.7郑州市区商品房月度供销价走势



表：郑州商品房月度供求指标分析

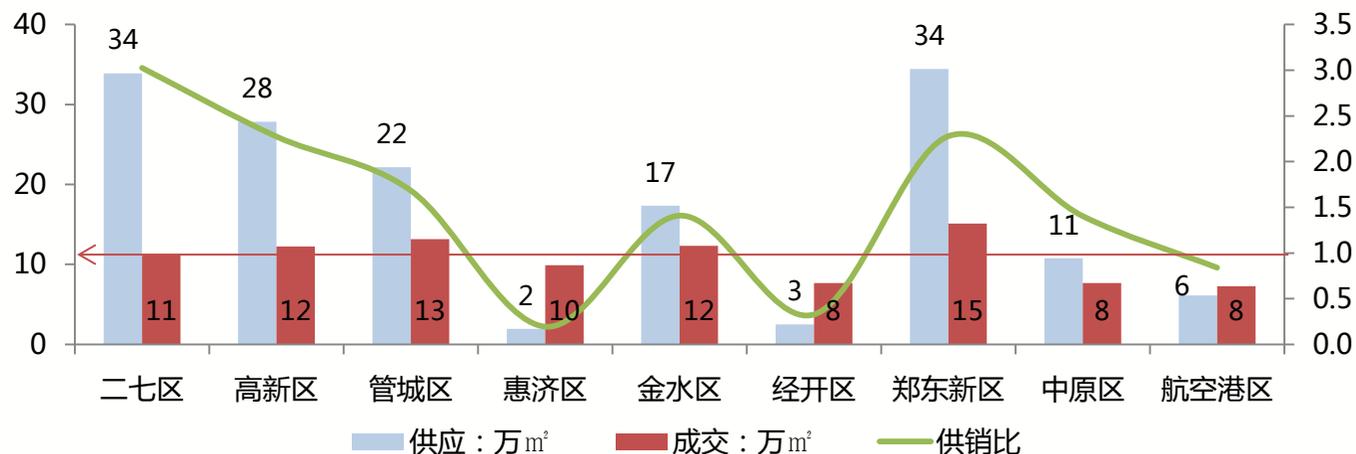
类别	供应	成交	库存	半年期去化周期
套数	16099	9863	—	—
面积 (万 m^2)	151	89	2266	25
均价 (元/ m^2)	—	12808	—	—
金额 (亿元)	—	114	—	—

数据来源：泰辰技术中心

商品房市场

- ◆ 商品房本月新增供应151万 m^2 ，环比下降30%；成交量89万 m^2 ，环比下降29%，其中鑫苑国际新城备案成交4.18万 m^2 、万科城成交5.05万 m^2 （包含4万 m^2 安置房），永威西部成交3.86万 m^2 ；7月整体均价12808元/ m^2 ，略涨6%，备案价格与实际价格逐步接近；
- ◆ 本月共37个项目新取预售，其中高新区万科城、金水区美商龙湖一号供应量超10万 m^2 ；区域成交主力为郑东新区（15.13万 m^2 ）、管城区（13.17万 m^2 ）、金水区（12.31万 m^2 ）。

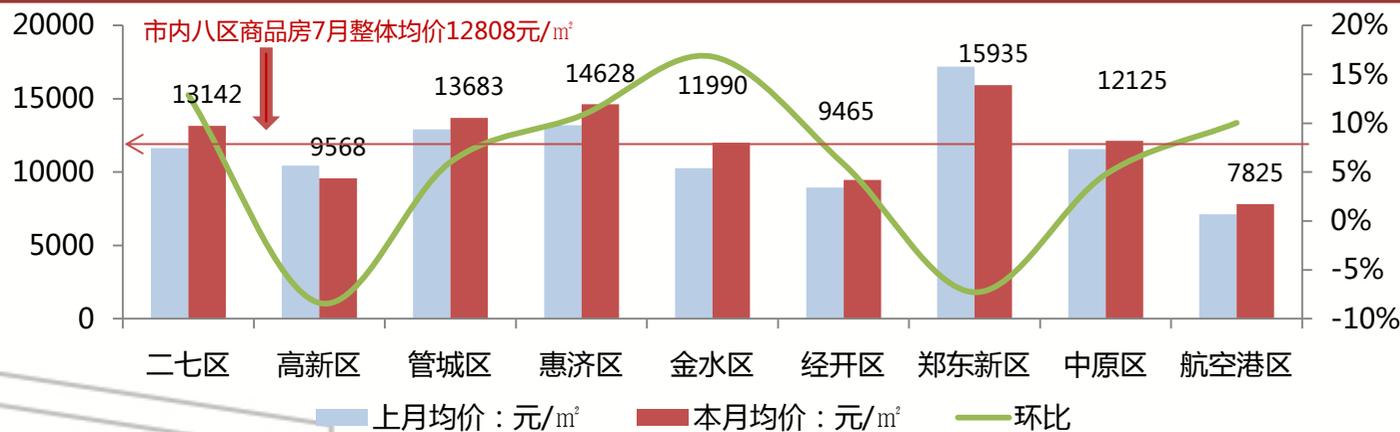
2017年7月郑州市区及航空港区商品房区域供求分析



7月商品房区域供求分析

- ◆ **供应**：本月供应主要集中在郑东新区、二七区；郑东新区供应量最多，34.47万m²，主要受广电天韵（9.2万m²）、正商善水上境（9.05万m²）集中供应影响；
- ◆ **成交**：本月各区域成交量相对均衡，郑东新区区成交量15.13万m²，为本月主力成交区域，主要受白沙板块东润城（2.96万m²），融创象湖壹号（2.62万m²）集中备案带动；其次为管城区；
- ◆ 航空港区本月商品房成交7.28万m²。

2017年7月郑州市区及航空港区商品房区域价格分析

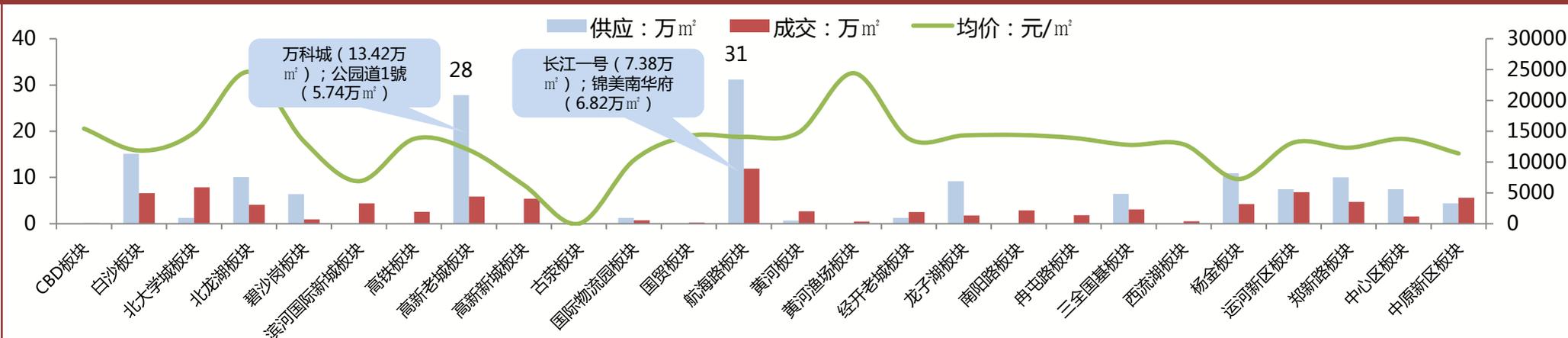


7月商品房区域价格分析

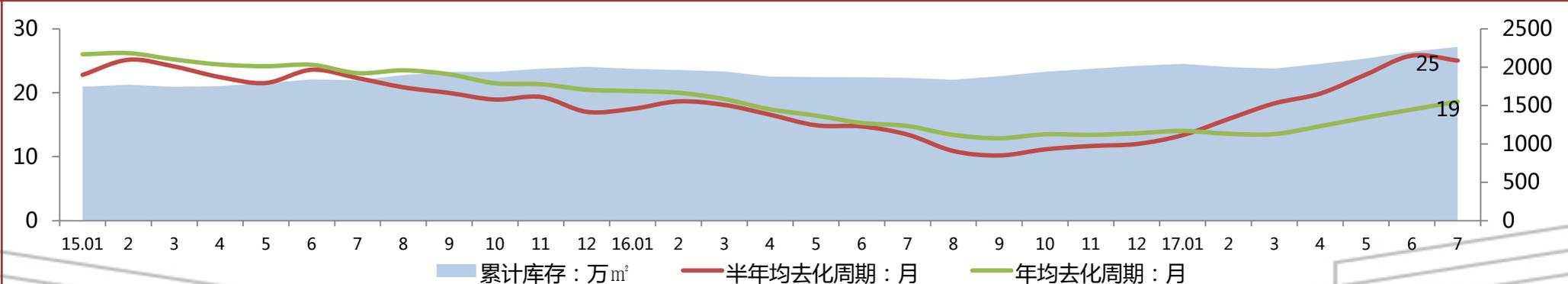
- ◆ 本月二七区、管城区、惠济区、金水区、经开区、中原区价格表现上涨，郑东新区、高新区价格不同程度下降；
- ◆ 其中二七区、管城区、惠济区及东区四区成交均价高于市内八区商品房整体均价，其中郑东新区均价最高，15935元/m²，区域主力高价项目为鲁能公馆，备案量1.51万m²，均价15093元/m²；
- ◆ 航空港区本月商品房成交均价7825元/m²，环比上涨10%。

本月航海路板块、高新老城板块内多项目集中预售，板块供大于求明显，成交以航海路板块为首；截止7月底，商品房库存2266万 m^2 ，较上月微升，去化周期约25个月

2017年7月郑州市区商品房各板块成交量价分析



2015.1-2017.7郑州市区商品房库存分析

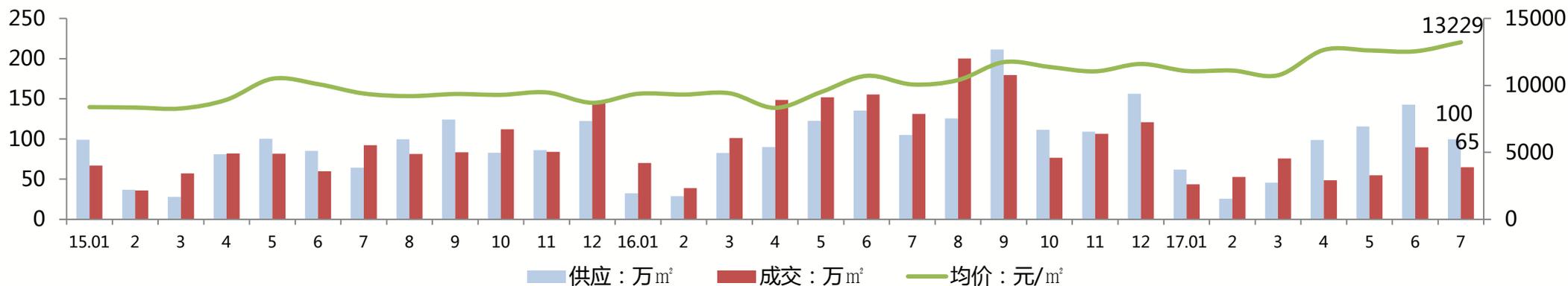


备注：年均去化周期：存量/近一年平均去化量；半年平均去化周期：存量/近6个月平均去化量

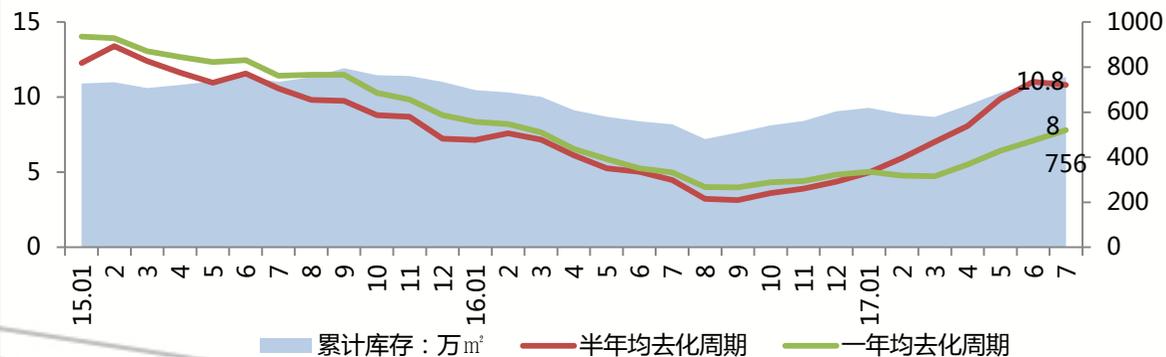
数据来源：泰辰技术中心

商品住宅同商品房表现一致，受限签+市场淡季双重影响，成交环比走低，价格微涨且进一步与实际靠拢；截止7月底住宅累计备案库存756万m²，去化周期拉长至10.8个月

2015.1-2017.7郑州市区商品住宅月度供销价走势



2015.1-2017.7郑州市区商品住宅库存分析



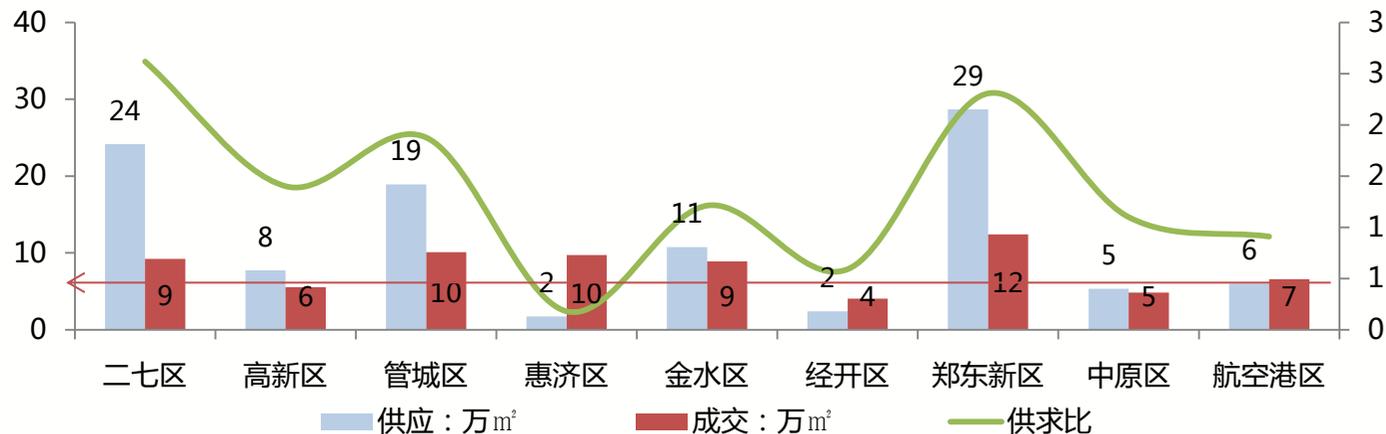
备注：年均去化周期：存量/近一年平均去化量；半年平均去化周期：存量/近6个月平均去化量

商品住宅市场

商品住宅与商品房市场表现较一致，新增供应100万m²，较上月下降30%，成交65万m²，环比下降28%，价格略有上涨；

- ◆ **供应**：本月商品住宅新增供应100万m²，环比下降30%；
- ◆ **成交**：本月商品住宅成交65万m²，环比下降28%；价格13229元/m²，略有上浮，且备案价格与实际价格逐步接近；
- ◆ **库存**：受限签影响住宅连续4月供过于求明显，库存持续走高；截止7月底累计库存756万m²，半年均去化周期拉长至10.8个月。

2017年7月郑州市区及航空港区商品住宅区域供求分析



7月商品住宅区域供求分析

- ◆ **供应**：郑东新区为主力供应区域，主要受广电天韵（8.58万m²）、正商善水上境（7.67万m²）集中供应拉动；其次二七区，供应量24万m²；
- ◆ **成交**：郑东新区住宅成交量相对较多，12万m²，主力成交项目为东润城（2.87万m²）、融创象湖壹号（2.62万m²）；其次是管城区，成交面积10万m²；
- ◆ 航空港区本月商品住宅成交6.59万m²。

2017年7月郑州市区及航空港区商品住宅区域价格分析



7月商品住宅区域价格分析

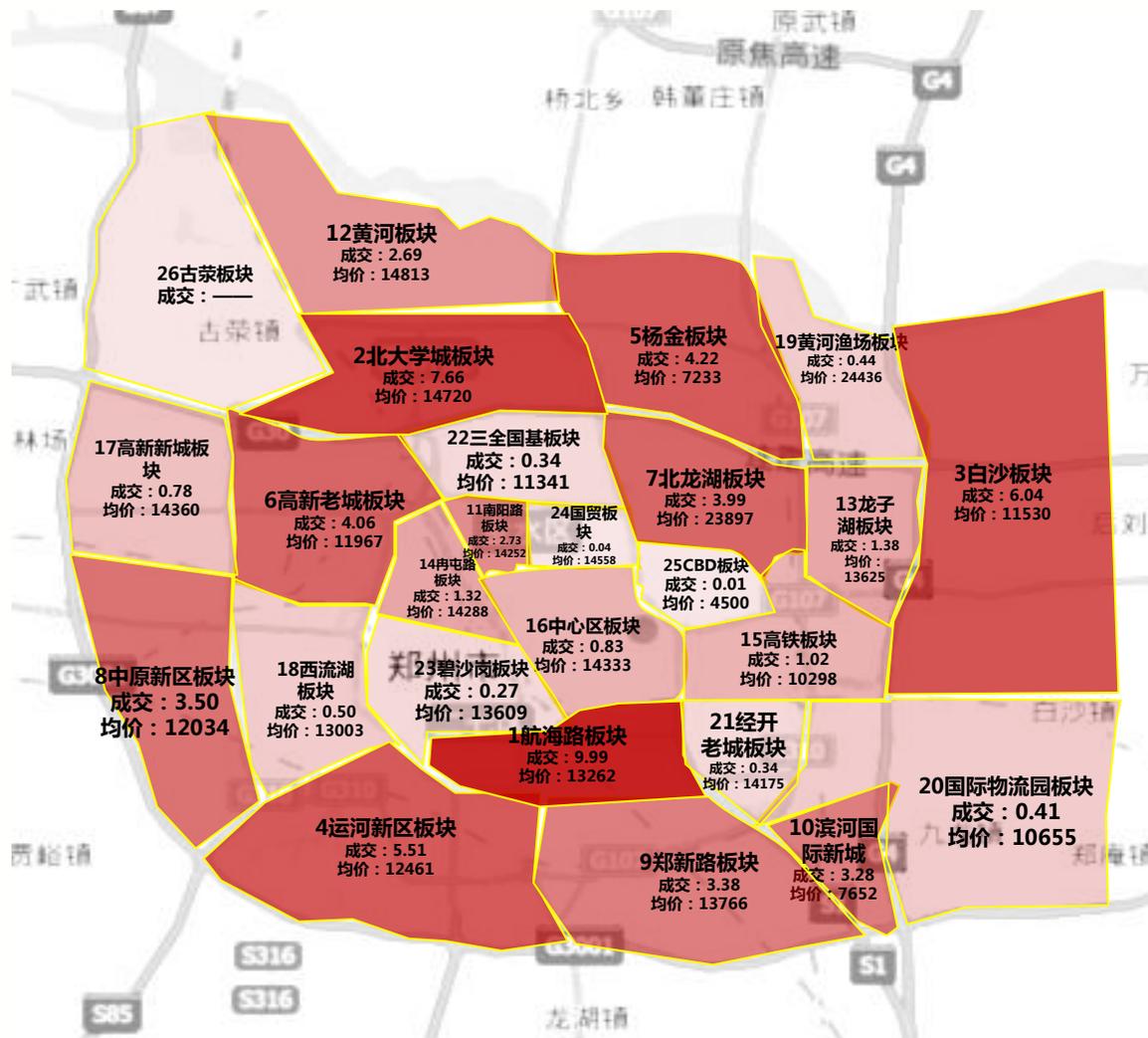
- ◆ 7月惠济区以万科天伦紫台备案成交2.37万m²，拉高整体均价，较上月上涨12%；经开区拓丰祥和居前期低价房源大量备案，拉低均价；其它各区域成交价格与上月差异不大，但涨跌表现不一；
- ◆ 7月仅惠济、二七区成交均价超过市内八区住宅整体成交均价，其中东区仍为价格高地，其次惠济、管城成交均价均高于13229元/m²；
- ◆ 航空港区本月商品住宅成交均价7547元/m²，环比上涨15%。

2017年7月商品住宅各板块成交面积排名

排名	板块	预售：万m ²	成交：万m ²	均价：元/m ²
1	航海路板块	26.46	9.99	13262
2	北大学城板块	1.14	7.66	14720
3	白沙板块	11.45	6.04	11530
4	运河新区板块	3.60	5.51	12461
5	杨金板块	10.75	4.22	7233
6	高新老城板块	7.74	4.06	11967
7	北龙湖板块	8.66	3.99	23897
8	中原新区板块	0.00	3.50	12034
9	郑新路板块	7.83	3.38	13766
10	黄河国际新城板	0.00	3.28	7652
11	南阳路板块	0.00	2.73	14252
12	黄河板块	0.60	2.69	14813
13	龙子湖板块	8.58	1.38	13625
14	冉屯路板块	0.00	1.32	14288
15	高铁板块	0.00	1.02	10298
16	中心区板块	5.19	0.83	14333
17	高新新城板块	0.00	0.78	14360
18	西流湖板块	0.00	0.50	13003
19	黄河渔场板块	0.00	0.44	24436
20	国际物流园板块	1.24	0.41	10655
21	经开老城板块	1.14	0.34	14175
22	三全国基板块	0.00	0.34	11341
23	碧沙岗板块	5.33	0.27	13609
24	国贸板块	0.00	0.04	14558
25	CBD板块	0.00	0.01	4500
26	古荥板块	0.00	0.00	0
合计		99.71	64.74	13229

高
↓
低

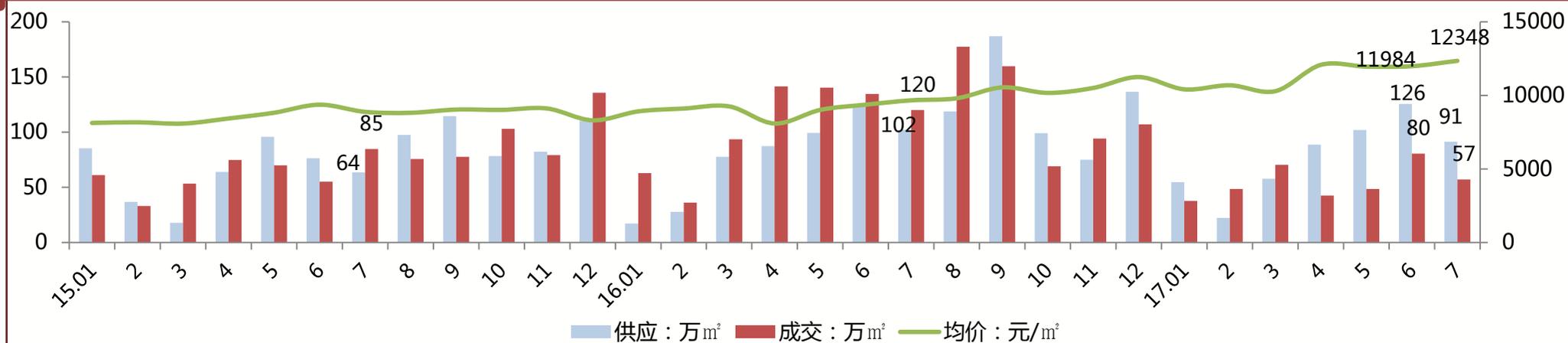
2017年7月郑州市区商品住宅各板块成交量价



数据来源：泰辰技术中心 备注：CBD板块共备案1套—豫航泊郡为前期低价团购房源，拉低均价

本月高层整体表现供过于求，供应91万m²，成交57万m²，供销均有回落，均价12348元/m²，较上月表现持平；高层主力以刚需项目为主，其中鑫苑国际新城、美商龙湖一号、东润城排名前三，成交量占高层前五总量67%

2015.1-2017.7郑州市区高层成交量价分析



7月高层市场成交主力项目

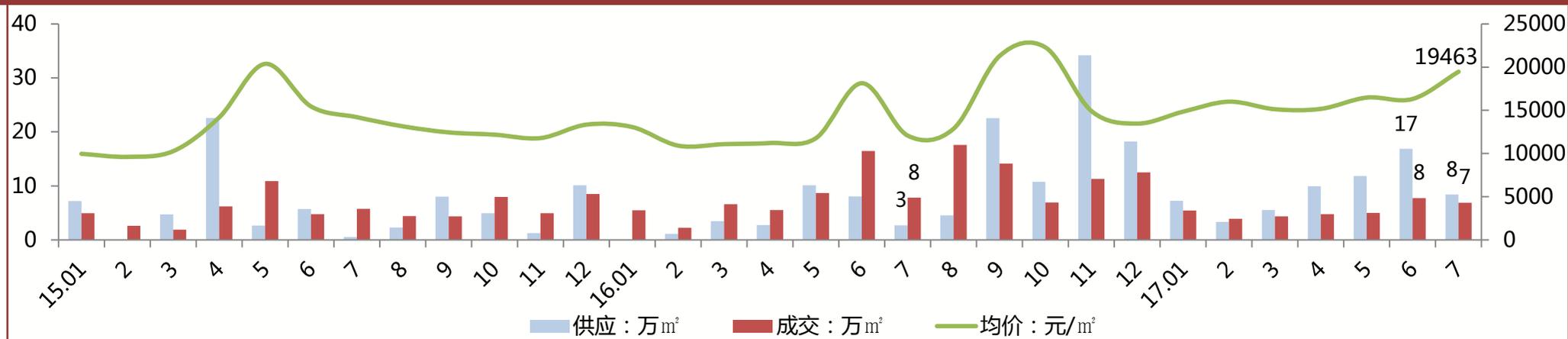
序号	项目名称	区域	板块	面积 (万m ²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m ²)
1	鑫苑国际新城	管城区	航海路板块	4.18	52374	398	12523
2	美商龙湖一号	金水区	杨金板块	3.11	21253	232	6826
3	东润城	郑东新区	白沙板块	2.87	26654	266	9276
4	正商城	二七区	航海路板块	2.64	35006	259	13281
5	拓丰祥和居	经开区	滨河国际新城板块	2.41	14101	210	5852

备注：13层以上（含13层）备案产品，美商龙湖一号、拓丰祥和居为前期低价团购房源集中备案

数据来源：泰辰技术中心

洋房连续5月表现供过于求，但近3月供销比逐步缩小，供求趋于平衡；7月受高价洋房产品集中备案影响，价格上扬明显，主力高价项目为融创象湖壹号、万科天伦紫台、融创瀚海大河宸院、正弘领

2015.1-2017.7郑州市区洋房成交量价分析



7月洋房市场成交主力项目

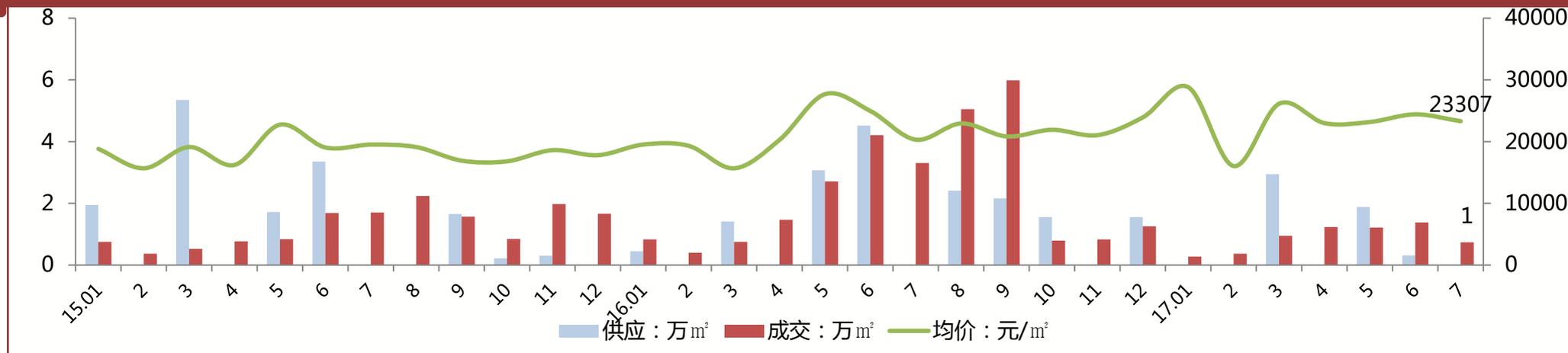
序号	项目名称	区域	板块	面积 (万m²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m²)
1	融创象湖壹号	郑东新区	白沙板块	1.21	22291	70	18467
2	伟业龙湖上城	金水区	杨金板块	0.74	6638	37	9008
3	万科天伦紫台	惠济区	北大学城板块	0.70	13705	51	19701
4	融创瀚海大河宸院	惠济区	黄河板块	0.57	11724	40	20456
5	正弘领	郑东新区	北龙湖板块	0.52	16405	23	31554

备注：6-12层备案产品

数据来源：泰辰技术中心

别墅产品供货节奏较慢，量较少；本月无供应，成交约1万 m^2 ，价格23307元/ m^2 ，表现维稳；别墅成交主要集中在四环以外，主力项目为鸿园、郑地美景东望、星联湾

2015.1-2017.7月郑州市区别墅成交量价分析



7月别墅市场成交主力项目

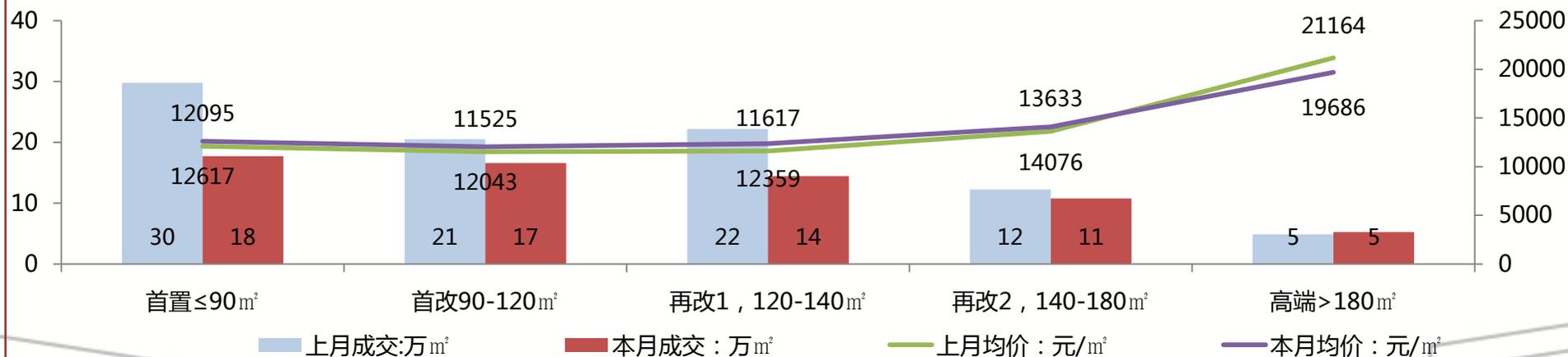
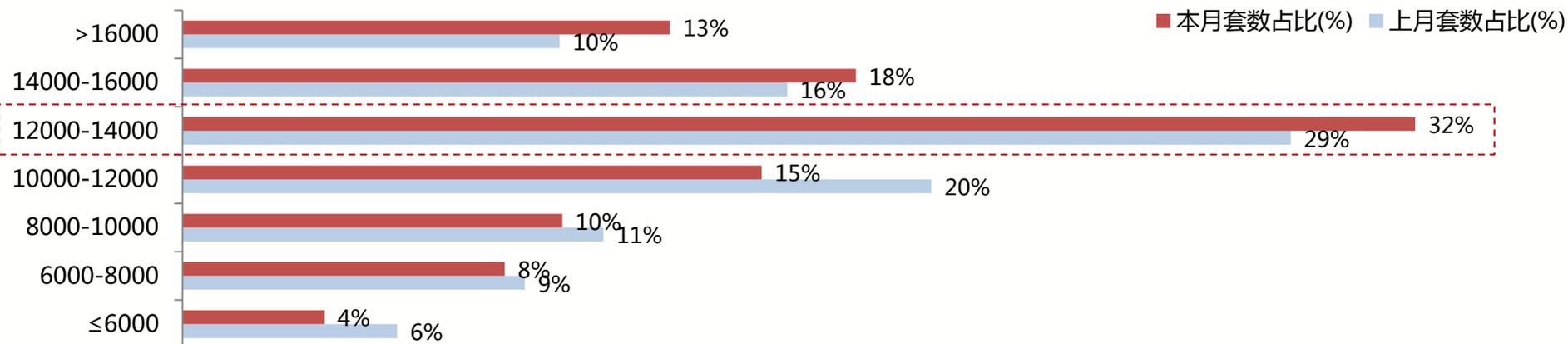
序号	项目名称	区域	板块	面积 (万 m^2)	金额 (万元)	套数	均价 (元/ m^2)
1	鸿园	金水区	黄河渔场板块	0.38	9775	21	25665
2	郑地美景东望	郑东新区	白沙板块	0.08	1692	3	21397
3	星联湾	郑东新区	白沙板块	0.06	1619	2	25009
4	新合鑫观悦	高新区	高新新城板块	0.06	1510	5	24522
5	保利罗兰香谷	经开区	国际物流园板块	0.06	1231	3	20870

备注：5层以下（含5层）备案产品，具体根据项目而定

数据来源：泰辰技术中心

本月住宅均价1.2万元/m²以上产品成交占比均有扩大，成交主力为1.2-1.4万元/m²，占比32%，其次1.4-1.6万元/m²，占比18%；90m²以内首置产品缩量明显，但仍为成交主力，其次90-120m²首改产品销量较高

2017年7月商品住宅单价段分析



2017年7月商品住宅需求分析

与1-7月累计数据相比，本月各区首置产品占比均有收缩，市场改善需求增量明显，尤其90-140m²首改+再改产品，比重增幅较高

2017年7月郑州市八区成交结构

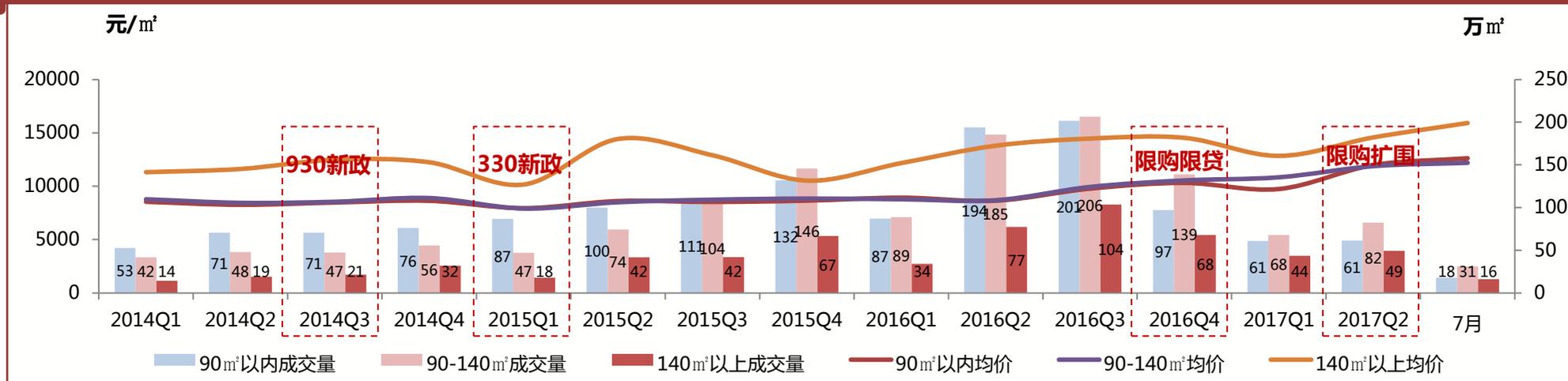
置业类型/区域	首置≤90m ²	首改90-120m ²	再改1:120-140m ²	再改2:140-180m ²	高端 > 180m ²
二七区	38%	40%	12%	9%	2%
高新区	49%	30%	14%	7%	1%
管城区	22%	40%	25%	14%	0%
惠济区	36%	13%	26%	23%	2%
金水区	21%	23%	19%	22%	15%
经开区	17%	20%	56%	4%	3%
郑东新区	14%	13%	17%	29%	27%
中原区	32%	30%	33%	5%	0%

2017年1-7月郑州市八区成交结构

置业类型/区域	首置≤90m ²	首改90-120m ²	再改1:120-140m ²	再改2:140-180m ²	高端 > 180m ²
二七区	57%	19%	10%	11%	3%
高新区	59%	31%	6%	4%	0%
管城区	36%	36%	22%	6%	1%
惠济区	47%	8%	29%	15%	1%
金水区	40%	18%	18%	15%	9%
经开区	33%	21%	35%	8%	3%
郑东新区	17%	18%	14%	33%	19%
中原区	58%	24%	13%	4%	1%

本月各面积段成交量差较小，成交量均有回落，价格表现上扬；近四年来看，90-140m²产品仍为成交主力，但改善需求进一步释放，140m²占比增幅明显

2014年-2017年7月各面积段产品量价季度走势

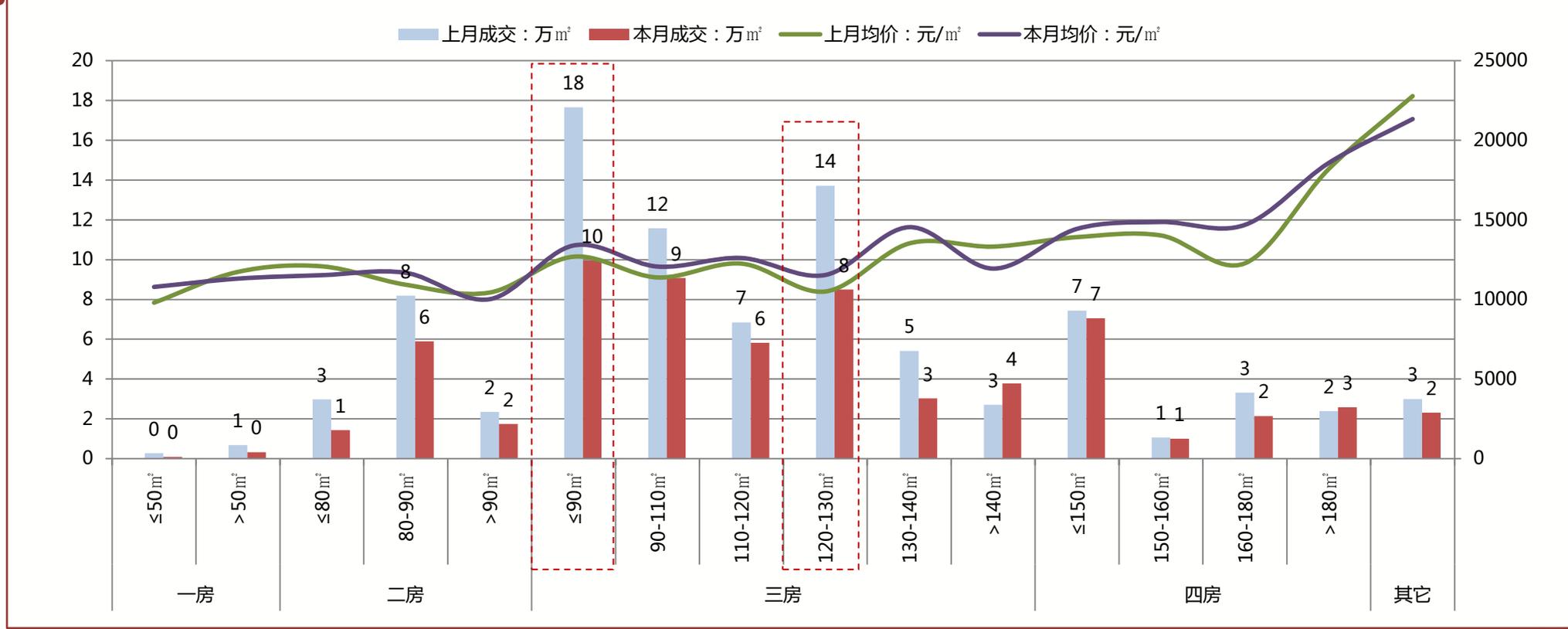


2014年-2017年7月各面积段产品量价整体趋势

年份	成交量占比			各面积段均价涨幅			各面积段均价：元/m ²		
	≤90m ²	90-140m ²	≥140m ²	≤90m ²	90-140m ²	≥140m ²	≤90m ²	90-140m ²	≥140m ²
2014	49%	35%	16%	—	—	—	8474	8667	12010
2015	44%	38%	17%	-0.1%	-0.5%	0.3%	8466	8624	12048
2016	39%	42%	19%	10.5%	10.5%	16.4%	9358	9533	14018
2017.1-7	33%	42%	25%	26%	31%	5%	11084	11539	14075

受个别洋房项目集中备案影响，本月140m²以上三房及180m²以上四房成交量有所上涨，其它面积段均有回落；110m²以内产品总成交19万m²，为市场主流产品；其次120-130m²改善三房、150m²内四房比重较大

2017年7月郑州市区商品住宅成交面积段分析



数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

20-40岁仍为成交客户主力年龄段，从刚需到高端产品，成交客户主力年龄段逐步由20-30岁转移至30-40岁；随着面积的增加，50岁以上客户占比逐步提高

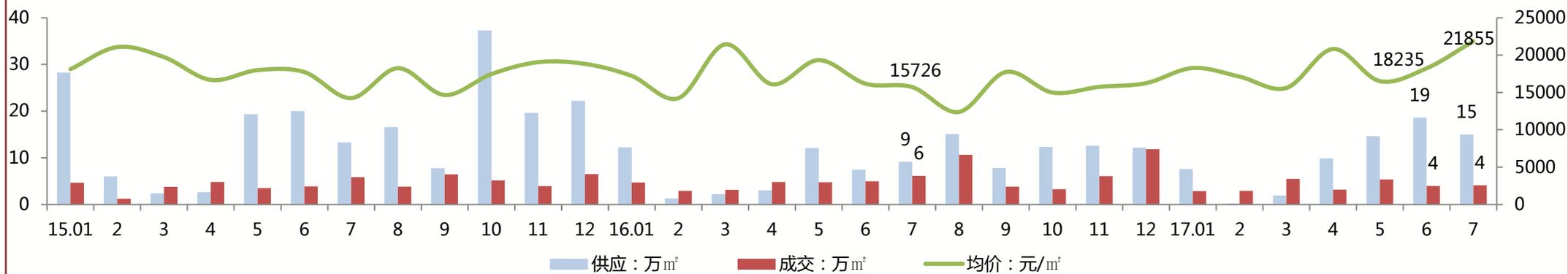
2017年7月郑州新建商品住宅成交结构对应年龄段分析（套数占比）

	面积段	年龄段					
		0-20岁	20-30岁	30-40岁	40-50岁	50-60岁	> 60岁
刚需为主	≤70m ²	3%	38%	32%	10%	13%	合计17% 4%
	70-90m ²	3%	51%	26%	13%	5%	合计8% 3%
	90-120m ²	3%	45%	29%	14%	6%	合计8% 2%
首改	120-140m ²	3%	32%	35%	19%	8%	合计11% 3%
再改+高端	140-180m ²	7%	23%	35%	19%	11%	合计16% 5%
	180-250m ²	9%	28%	28%	19%	12%	合计17% 5%
	> 250m ²	3%	30%	35%	14%	16%	合计19% 3%

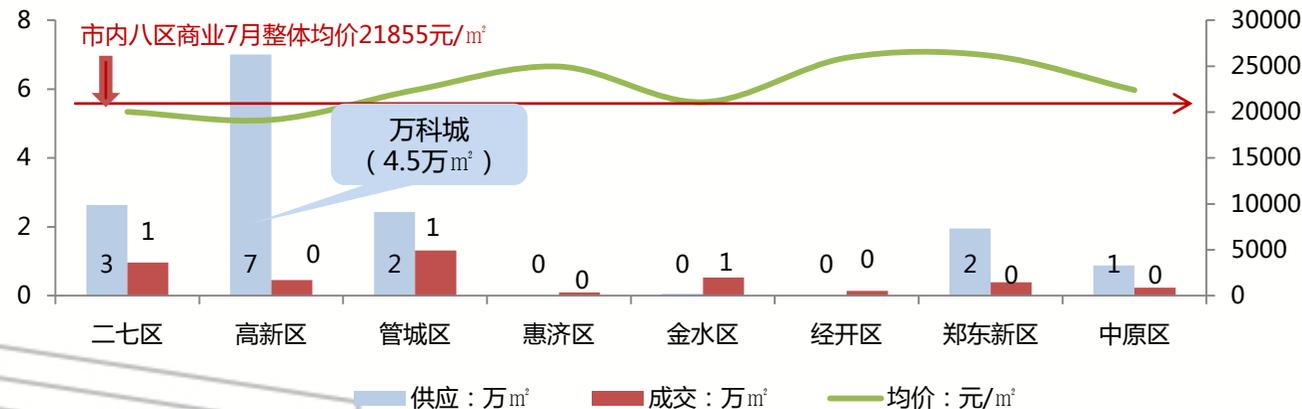
3 市场分析【商业市场】

连续四月商业市场供过于求，供应集中在高新区，主要为万科城项目，成交近5月表现平稳；整体均价21855元/m²，环比上涨20%；主力成交项目集中在二七区

2015.1-2017.7郑州市区商业用房月度供求



2017年7月郑州市区商业用房区域供求



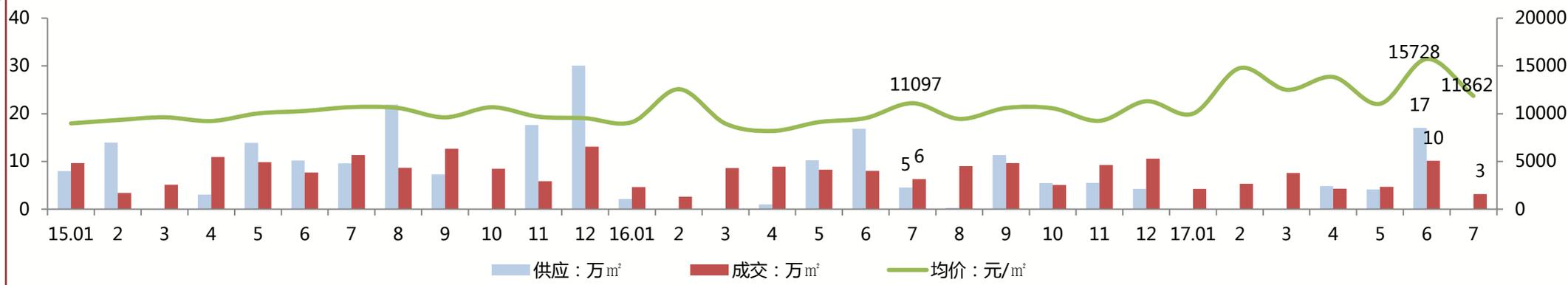
市内八区月度商业项目成交面积TOP5

(金额：万元，面积：万m²，均价：元/m²)

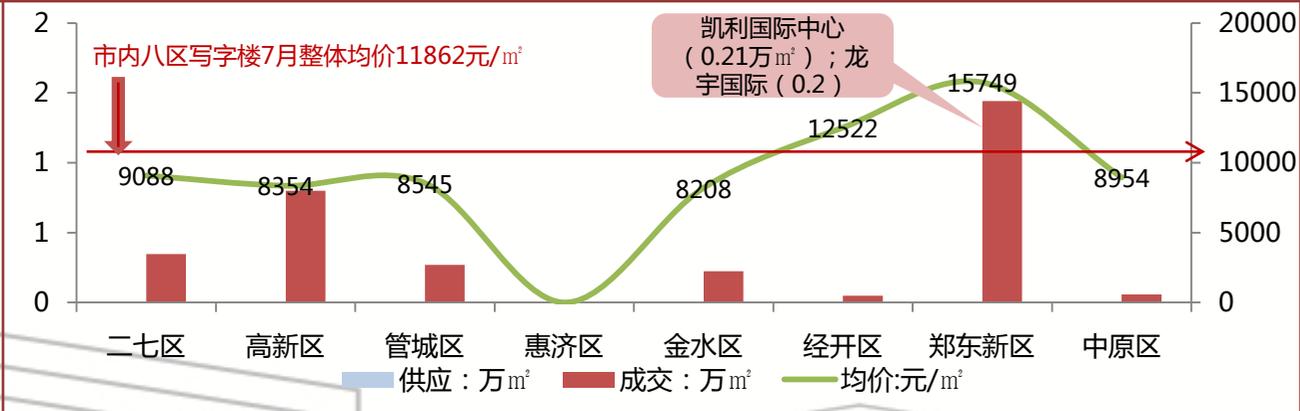
排名	项目名称	区域	面积	金额	套数	均价
1	阳光城	管城区	1.04	23582	101	22640
2	红星国际广场	二七区	0.39	8875	145	22896
3	谦祥万和城	高新区	0.23	5031	28	22266
4	鑫苑鑫家	二七区	0.20	2931	18	14336
5	鑫苑名城	二七区	0.20	3916	23	19711

写字楼本月无供应，成交均价11862元/m²，环比下降25%；成交面积以郑东新区居多，其次高新区，价格以东区居首；TOP5项目成交量占本月写字楼总量37%

2015.1-2017.7郑州市区写字楼用房月度量价



2017年7月郑州市区写字楼用房区域供求



市内八区月度写字楼项目成交面积TOP5

(金额：万元，面积：万m²，均价：元/m²)

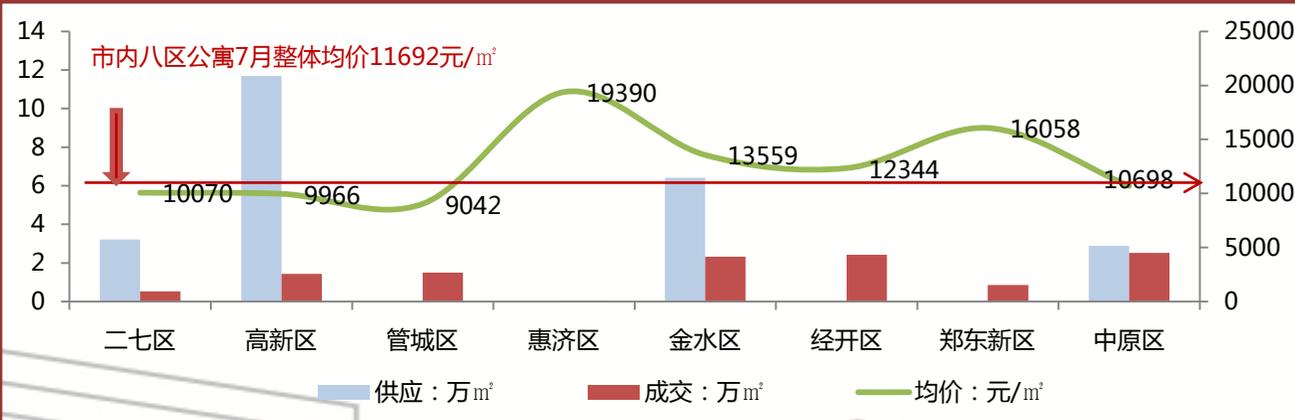
排名	项目名称	区域	面积	金额	套数	均价
1	河南省大学科技园	高新区	0.34	2748	9	8160
2	郑州电子电器产业园	高新区	0.22	990	5	4492
3	凯利国际中心	郑东新区	0.21	1716	8	8000
4	龙宇国际	郑东新区	0.20	2376	11	11875
5	郑东商业中心	郑东新区	0.19	4715	10	24458

公寓市场成交火热，连续五月表现平稳，近两月供应大幅增长；本月供应24万m²，主要集中在高新区；成交12万m²，均价11692元/m²；成交主力项目为海亮时代ONE、经开万锦城、永威西郡

2015.1-2017.7郑州市区公寓用房月度供求



2017年7月郑州市区公寓用房区域供求



市内八区月度公寓项目成交面积TOP5

(金额：万元，面积：万m²，均价：元/m²)

排名	项目名称	区域	面积	金额	套数	均价
1	海亮时代ONE	金水区	2.14	29157	527	13617
2	经开万锦城	经开区	2.01	26207	620	13036
3	永威西郡	中原区	1.94	20522	482	10594
4	光之谷	管城区	1.22	10203	233	8366
5	正商书香铭筑	郑东新区	0.45	6602	64	14677



7月房企商品房销售面积TOP10



1-7月房企商品房销售面积TOP10

	正商	万科	绿地	鑫苑	宏江地产	融创	鲁能	绿都	正弘	郑州东航
面积 万m²	40.17	32.05	26.42	18.50	17.03	16.99	16.29	15.13	13.84	12.78
金额 亿元	47.45	42.27	36.90	20.90	16.45	22.76	24.40	18.46	23.55	6.98

1-7月土地供不应求，预计8月土地市场热度持续升温

- 1-7月行政八区供应212万 m^2 、成交389万 m^2 ，供不应求，房企仍处于无地可拿状态；
- 7月市内八区成交地块均为公开地，土地市场热度高涨，受熔断机制影响，成交地块未出现高溢价；
- 7月供应4宗商品住宅用地性质公开地，预计8月土拍市场热度持续。

多项目进入阶段性调整，本月供销量均下降，成交均价表现依然坚挺

- 商品房7月新增供应151万 m^2 ，成交89万 m^2 ，均价12808元/ m^2 ；截止7月底，商品房库存2266万 m^2 ，去化周期需25个月；住宅同商品房表现一致，供销收缩，价格坚挺，新增供应100万 m^2 ，成交65万 m^2 ，均价13229元/ m^2 ；截止7月底累计库存756万 m^2 ，半年期去化周期拉长至10.8个月；写字楼本月无供应，公寓市场火热，近两月供应增幅明显，成交量近几月表现平衡；
- 周期性市场淡季+调控背景+个别项目全款低价营销多重影响，多项目进入阶段性调整，本月供销同步走低，大货量推盘节奏放缓，但价格整体仍表现上扬，逐步与实际市场接轨。

04

开盘当天**销售额**排名前三项目

楼市营销

华润悦府开盘销售额**8.07亿**
(推488套, 售395套, 去化率80%)

01

路劲国际城开盘销售额**4.65亿**
(推496套, 售496套, 去化率100%)

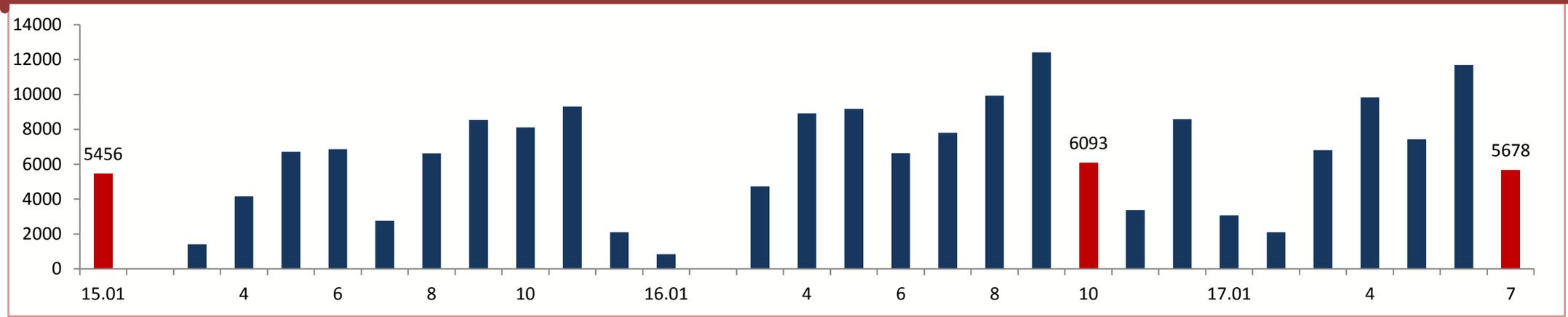
02

碧桂园凤凰湾开盘销售额**4.29亿**
(推878套, 售440套, 去化率50%)

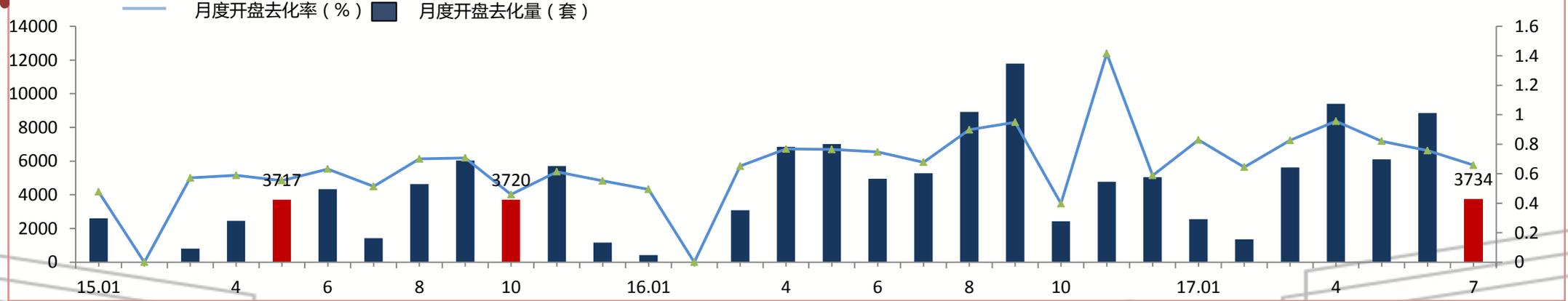
03

7月商品住宅开盘当天共推5678套，售3734套，去化率66%；环比上月推货量减少51%，去化率下降10%

2015-2017年7月大郑州商品住宅开盘当天推货量走势



2015-2017年7月大郑州商品住宅开盘当天去化量及去化率走势

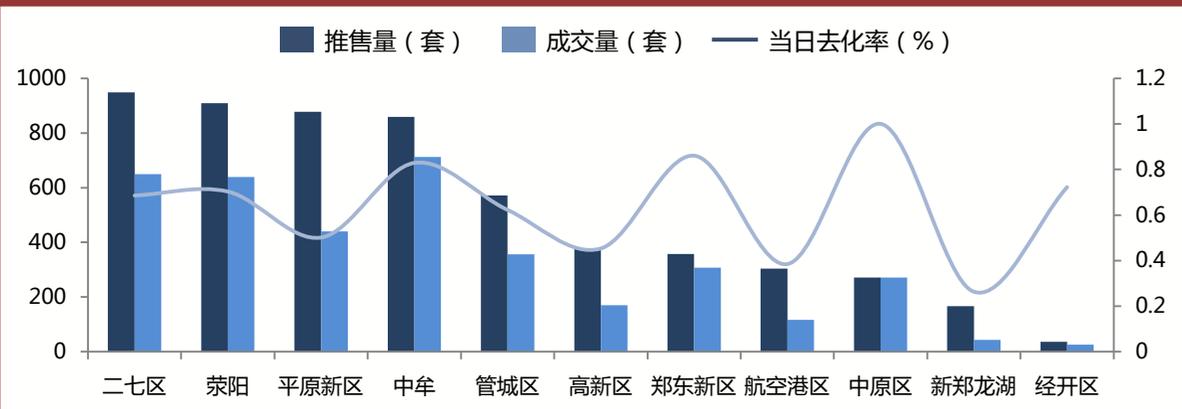


注：统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）商品住宅项目开盘当天数据

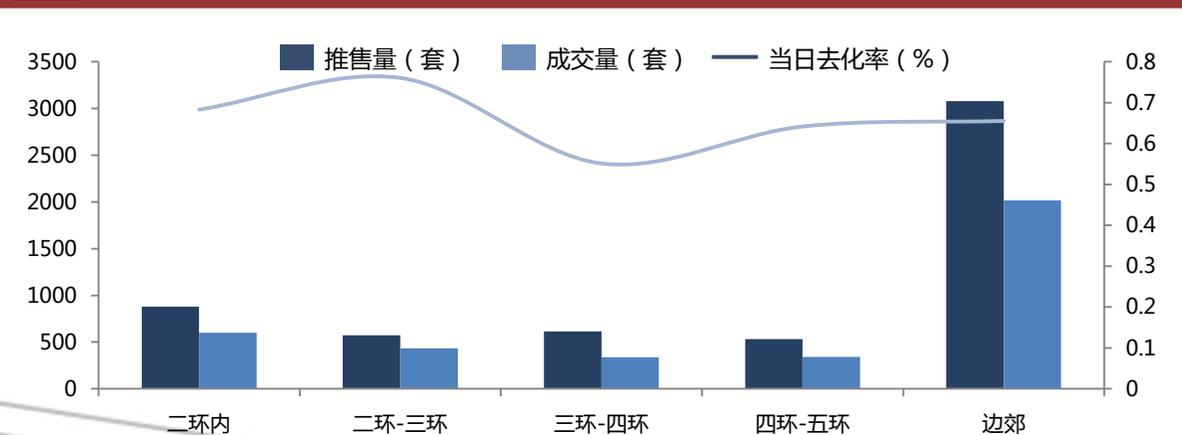
数据来源：泰辰技术中心

7月大郑州郊区推售为主力，主要为荥阳荥泽东板块、中牟绿博板块、平原新区；开盘当天推货中、小体量为主

2017年7月大郑州商品住宅开盘当日按区域分布



2017年7月大郑州商品住宅开盘当日按环线分布



注：统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）商品住宅项目开盘当天数据

注：边郊指除去市内八区，如荥阳、新郑龙湖、平原新区、中牟、港区等

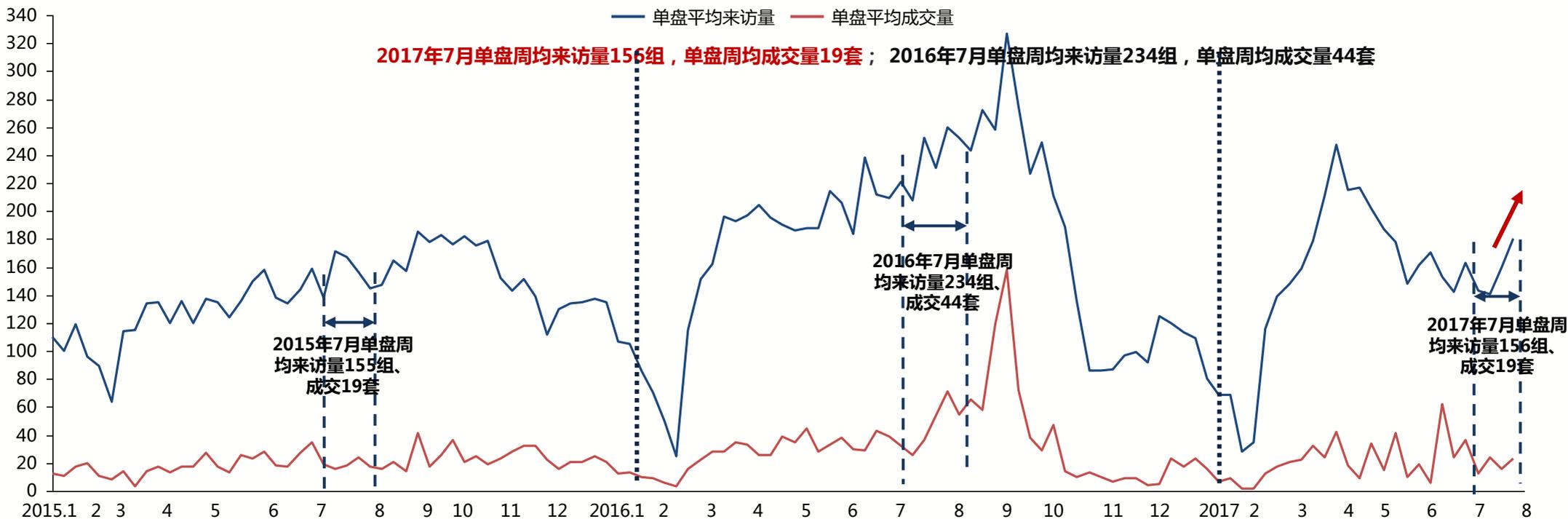
本月开盘项目当天销售额排名TOP10

项目名称	推出量	去化量	去化率	销售面积估算值 (万㎡)	成交额估算值 (亿)
华润悦府	488	395	81%	4.5	8.1
路劲国际城	496	496	100%	5.2	4.7
碧桂园凤凰湾	878	440	50%	5.4	4.3
盛世卧龙城	272	272	100%	2.9	3.9
金地铂悦	392	206	53%	2.3	3.6
碧桂园龙城	390	373	96%	4.3	3.5
亚新美好艺境	312	183	59%	2.5	3.4
永威森林花语	60	51	85%	1.2	2.7
永威西郡V棠	472	436	92%	2.4	2.5
海亮时代ONE	918	473	52%	1.8	2.5
合计	4678	3325	71%	32.5	39.2

数据来源：泰辰技术中心

7月单盘周均来访156组、成交19套，来访上扬，受政策持续趋紧、项目拿证速度、房源供应等影响，成交量仍低位运行

2015年1月1周-2017年7月4周典型项目监控周数据走势



注：监控项目共计127个，均为郑州市典型项目（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）

数据来源：泰辰技术中心

7月15日针对高层6#、20#开盘，共推出496套，去化496套，房源售罄，开盘销售额约4.7亿元



项目地址	中牟县商都大道人文路交叉口东北
基本信息	总占地约275亩；总建面70万m ² ，容积率3，绿地率35%
项目规划	<ul style="list-style-type: none"> 项目规划采用凹字形高低配设计，项目总体规划12栋33-34层高层、26栋6+1/8+1层洋房、一所4000m²幼儿园； 高层采用分离式核心筒，主力户型89m²小三房，116-125m²大三房； 洋房主力户型141-150m²四房，以三/四面宽为主；
所开房源	高层6#、20#
推出产品	高层78m ² 两房占比13%，89-125m ² 三房占比81%，143m ² 四房占比6%
去化情况	高层推496套，去化496套，整体去化率100%
开盘时间及选房方式	2017年7月15日云选房
蓄客及到访情况	项目7月5号开始会员升级，截止7月13号升级客户约800组
优惠方式	①入会优惠1%；②认筹优惠2%；③成功选房优惠2%；④选房后7日签约优惠1%；⑤超过限价部分，一次性付清优惠1.5%，分两次付清优惠1%，分三次付清不优惠
价格方面	成交均价9000元/m ²
装修标准	毛坯交付



推售房源主力户型为高层89m²小三房、115-125m²三房；成交均价9000元/m²

推出房源	物业	楼栋	层数	单元	梯户	户型面积	套数	占比	销售套数	成交均价
	高层	6#、20#	33 (1-2层底商)	2	2T4	78m ² 两房	62	12.5%	62	9000元/m ²
						89m ² 三房	186	37.5%	186	
						115m ² 三房	124	25.0%	124	
						125m ² 三房	93	19.0%	93	
						143m ² 四房	31	6.0%	31	
合计						496	100%	496	—	

高层6#、20#热销户型



户型赏析

优点：户型方正、全明户型、动静分离、餐客一体、客厅带阳台、卫生间干湿分离。



户型赏析

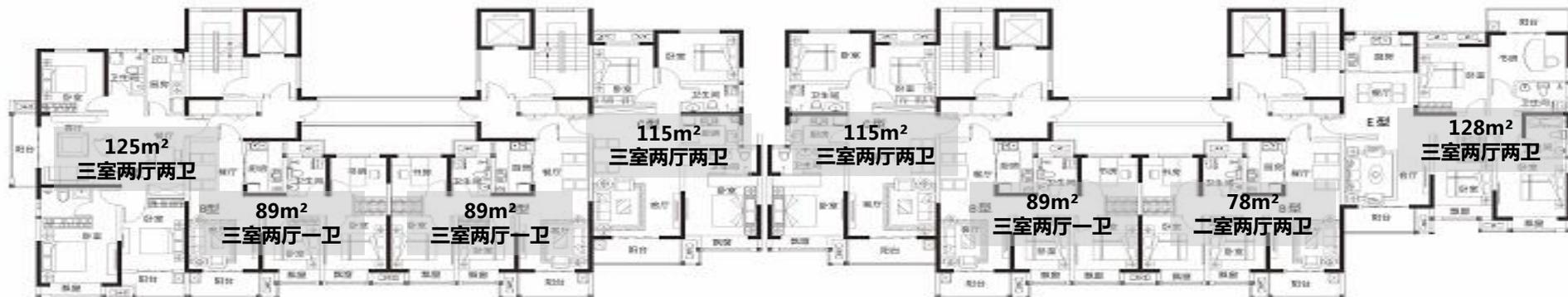
优点：全明户型、餐客一体、卫生间干湿分离；
缺点：窄开间、长进深户型。

户型展示

6#平层图



20#平层图



品牌房企+景观环境+蓄客充足+价格优势

项目优势：

- ◆ **一线品牌**：路劲为全国一线房企，最早从事公路项目行业，拥有强大的开发实力
- ◆ **区域升值潜力**：项目位于商都大道和人文路东北角属中牟新县城，周边配套齐全，交通便利；项目北边紧邻绿博园，向西紧邻白沙板块，背靠贾鲁河景观资源丰富

开盘效果分析

- ◆ **蓄客充足**：项目7月8号启动认筹，截止7月13日认筹升级客户约800余组（约房源1.6倍）
- ◆ **产品分析**：产品定位为刚需+改善，产品线多样，户型78^m两房，89-125 ^m三房，143^m四房；能满足不同客户对产品需求
- ◆ **客户分析**：客户来源主要来自郑东新区、白沙、中牟片区刚需型客户，置业目的为自住，看好区域环境及区域未来发展前景
- ◆ **价格分析**：高层9000元/^m（毛坯交付），目前周边高层竞品价格碧桂园豪园12000元/^m（装修标准2000元/^m），绿都石街区高层9700元/^m；同比其他项目 价格低700-1000元/^m

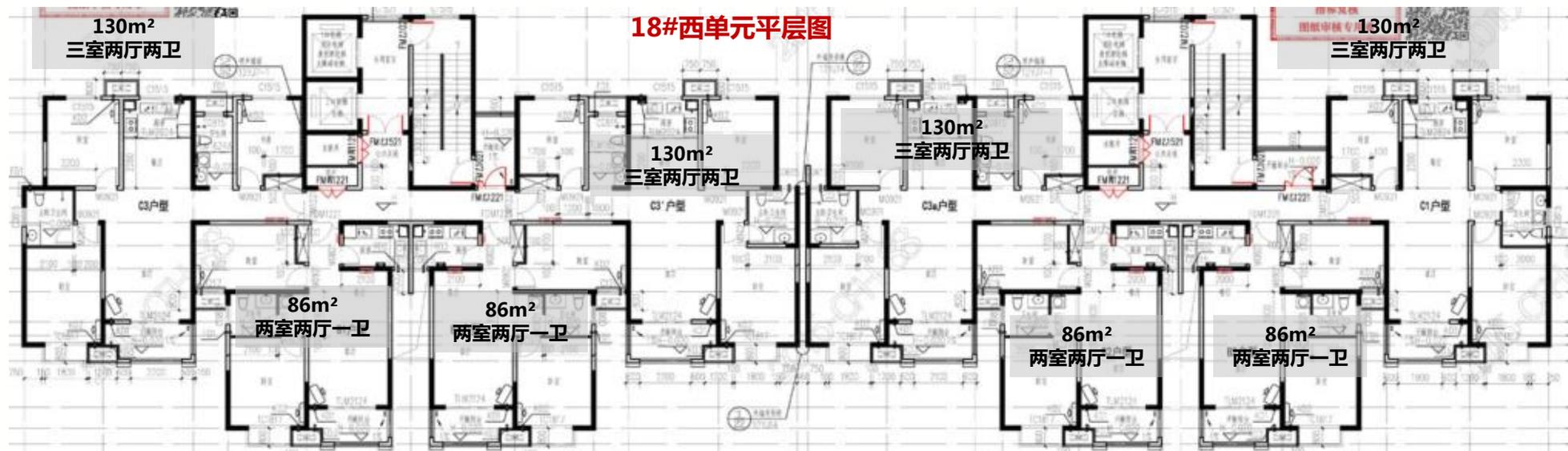
7月29日，一期18#高层首开，推出房源272套，去化272套，去化率100%，当天销售额约3.9亿元



项目地址	中原区淮河路与华山路交汇处西南
基本信息	项目占地132亩，建面53万 m^2 ，容积率3.7
项目规划	<ul style="list-style-type: none"> 项目为中原区北卧龙岗城中村改造项目；有住宅、商务用地、教育用地等； 项目总占地144.64亩，其中一期132亩，一期总建筑面积53万方（其中住宅总建面28.9万m^2）；容积率4.45；绿地率25.51%；建筑密度28.19%； 一期规划11栋高层住宅（32-34层、4栋2个单元、6栋1个单元、2T3、2T4）、1栋3层的综合用房（物业用房982m^2、幼儿园4471m^2、商业5906m^2等）；
推售房源情况	高层18#推出272套，去化272套，去化率100%
推出产品	高层86-89 m^2 两房，116 m^2 三房，128-130 m^2 三房
选房方式	云选房
蓄客情况	前期认筹约600余组，当天到访约450组
优惠方式	0元入会享受5000元，会员升级交5万享8万
开盘价格	高层均价13000-13800元/ m^2 （周边竞品：升龙御玺14000元/ m^2 ）

推售房源户型86-89m²两房、116-130m²三房；成交价格13000-13800元/m²

楼栋	楼层	单元数	梯户	户型	户型面积(m ²)	推出套数	去化套数	
首批房源	18#	34	2	2T4	2室2厅1卫	86-89	136	136
					3室2厅1卫	116	34	34
					3室2厅2卫	128-130	102	102
合计					86-130	272	272	



三环内+双地铁+价格优势

项目优势：

- ◆ **项目区位**：项目位于中原区成熟城区，环线位于二环-三环之间，距离中原万达2公里，距离郑州市政府3公里；交通：项目距离西三环高架700米，临近地铁5号线（距桐淮路站1.4公里）、地铁6号线；配套：项目北侧紧邻淮河西路农贸市场，周边基础生活配套齐全
- ◆ **产品分析**：项目定位为**首改**，首开房源户型：86-89m²两房，116m²三房，128-130m²三房，产品线丰富，户型合理

开盘效果分析

- ◆ **前期蓄客充足**：项目7月5日启动会员升级截止开盘升级客户600余组（蓄客量为开盘房源的2.2倍）
- ◆ **价格分析**：受中原区限价影响高层整体均价13000-13800元/m²（周边竞品：升龙御玺14000元/m²）
- ◆ **客户分析**：客户主要为中原区地缘性客户，看好项目周边配套和低价的优势

7月15日二期5#微信选房，共推出488套，去化395套，去化率81%，开盘销售额约8.1亿元



项目地址	二七区金水路南阳路交叉口往南500米路东
基本信息	占地面积55亩，建筑面积22万 ^m ²，容积率5.9
项目规划	<ul style="list-style-type: none"> 项目地上总建筑面积6.99万^m²，地上38层，181米高，标准层2000^m²，层高4.2米，9.7米挑空，600^m²精装大堂；16部迅达高速电梯，地下3层停车场/车位比100^m²：1 项目目前在售5#（34层，2单元、3T4\3T5）其中15层、30层、45层为避难层
所开房源	二期超高层5#楼
推出产品	85-88 ^m ²两房，116-128 ^m ²三房；142 ^m ²四房
去化情况	推出488套，去化395套，去化率81%
选房方式	微信选房
认筹情况	6月中旬启动认筹，认筹客户500组左右
优惠方式	开盘无优惠
成交均价	18000元/ ^m ²
装修情况	毛坯交付

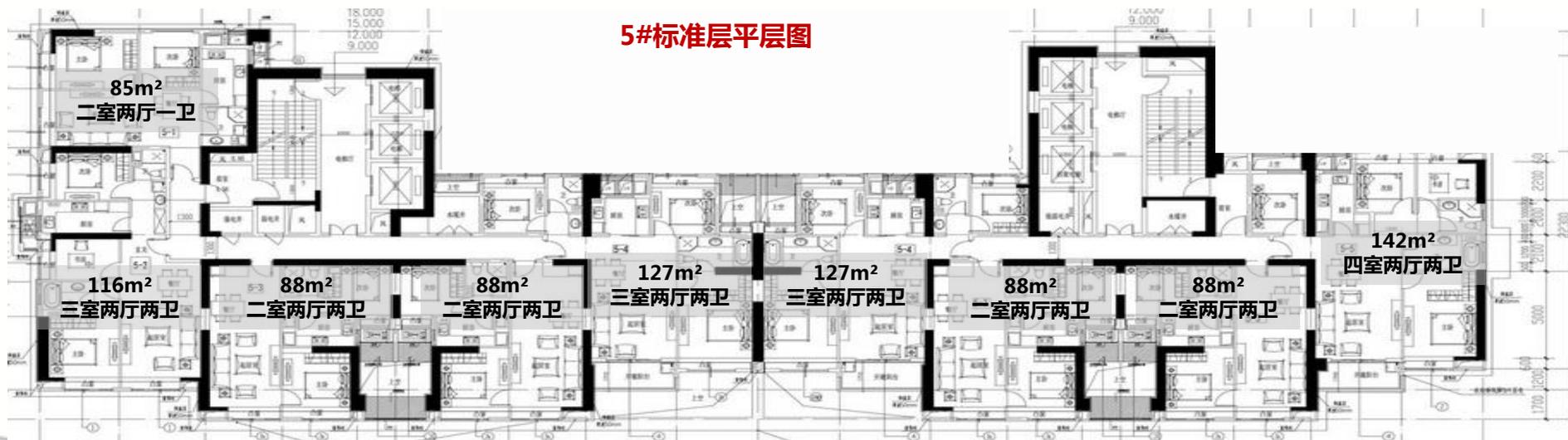
4

楼市营销【高去化项目：华润悦府 | 推售产品】

推出房源户型85-88m²两房、116-128m²三房、142m²四房；成交均价18000元/m²，总价段153-256万元

推售房源	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户比	户型	推出套数	去化套数	去化率	成交均价 (元/m ²)	总价段 (万元)
	超高层	5#	58F	2	3T4/3T5	85-88m ² 两房	488	395	81%	18000	153-256
						116-128m ² 三房					
						142m ² 四房					
	合计							488	395	81%	
备注：15层、30层、45层为避难层											

5#标准层平面图



周边配套+品牌优势+价格

项目优势：

- ◆ **品牌效应**：华润一线知名房企，追求高品质住宅，人性化的质量服务
- ◆ **区位优势**：项目周边交通便利，生活配套齐全，距离二七万达1.1公里，紧邻郑州市火车站，郑大一附院

开盘热销分析

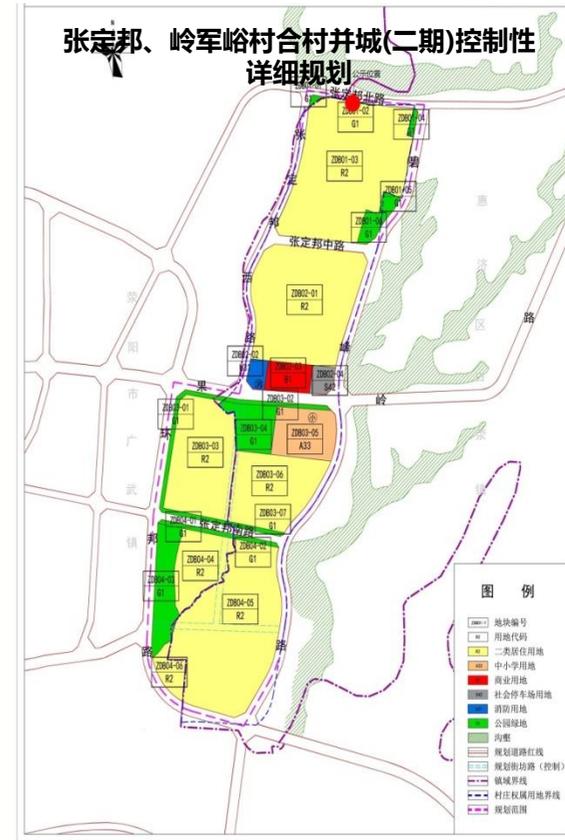
- ◆ **蓄客充足**：项目6月中旬启动认筹，截止开盘认筹客户约500余组
- ◆ **产品分析**：超高层5#推售房源户型：85-88^m²两房，116-128^m²三房；142^m²四房；产品线丰富，户型合理
- ◆ **客户分析**：核心客群来自金水区、郑东新区、郑州郊县及新乡、许昌两市的大中型民企（含国企）集团老板、新兴企业集团老板、大型金融/证券机构负责人、中高级公务员，以投资为主（约占60%）看好项目的区位优势和升值潜力

为张定邦、岭军峪合村并城项目；正商品牌、低密大盘、产品精装；首期规划高层、洋房



开发商	河南正商新铭置业有限公司
位置	惠济区江山路与沿黄快速路交汇处西1000米路南
占地面积	3000亩（一期141亩）
总建筑面积	183万 ^m ²（一期约30万 ^m ²）
容积率	一期1.99
装修	精装（精装标准均为3000元/ ^m ²）
代理公司	自销&恒辉
物业类型	一期高层、洋房
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 一期占地141亩，建面30万^m²，规划4栋高层和18栋洋房 一期内部配备幼儿园、物业活动中心、社区便民服务站、卫生服务站和一条独立商业街
目前阶段	目前处于前期咨询阶段，目前四个证件

项目规模3000亩，目前该项目已拿地275亩，打造住宅、商业、教育为主的综合体项目



区域	面积(亩)	用途	容积率	成交额(万元)	单价(万元/亩)	楼面地价(元/m²)	买受人	出让方式	土地年限(年)	公司背景
惠济区	141.6	其他普通商品住房用地	2.0	34834	246	1845	河南兴汉正商置业有限公司	挂牌出让	70	正商
惠济区	133.5	其他普通商品住房用地	2.2	34658	260	1770	河南兴汉正商置业有限公司	挂牌出让	70	正商

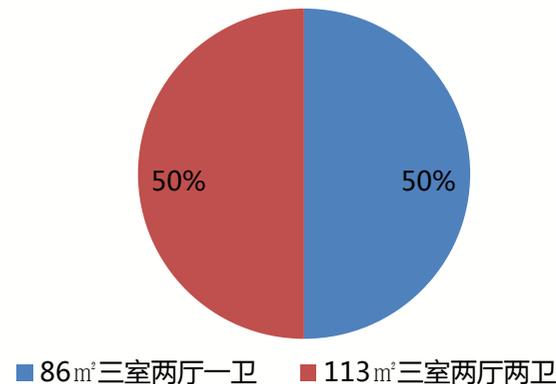


楼市营销【新入市项目：正商河峪洲 | 一期产品】

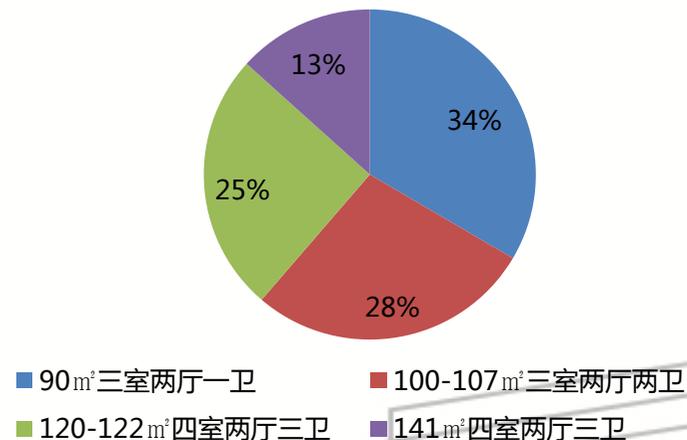
一期定位品质刚需+首改；产品面积区间86-141m²；高层户型86-113m²；洋房主力户型90m²三室两厅一卫

物业	楼号	层数	单元	梯户	户型	面积 (m ²)	套数
高层	4#、5#、6#、10#	20	2	2T4	三室两厅一卫	86	320
					三室两厅两卫	113	320
洋房	8#、9#	8+1	4	1T2	三室两厅一卫	90	84
					三室两厅两卫	100	14
						107	14
					四室两厅三卫	141 (复式)	16
	11#、14#、15#、18#、19#、22#、23#、26#	7+1	4	1T2	三室两厅一卫	90	192
					三室两厅两卫	100	96
						107	96
					四室两厅三卫	141 (复式)	64
	12#、24#	8+1	4	1T2	三室两厅一卫	90	56
					三室两厅两卫	100	42
						107	14
					四室两厅三卫	141 (复式)	16
13#、16#、21#、17#、20#、25#	8+1	3	1T2	四室两厅三卫	120	126	
					122	126	
					141 (复式)	36	
总计							1632

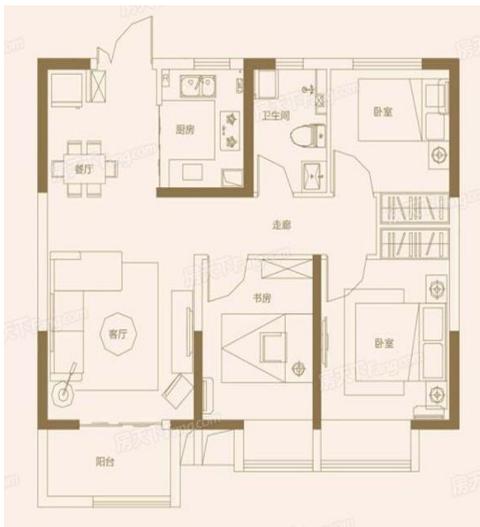
一期高层整体配比



一期洋房整体配比



高层户型分析



86m²三室两厅一卫

户型赏析

优点：户型方正、南北通透、三开间朝南；全明户型、动静分离、餐客一体、客厅带阳台、卫生间干湿分离、各个功能区间面积设计合理



113m²三室两厅两卫

户型赏析

优点：南北通透、全明户型、动静分离、餐客一体、客厅带阳台
缺点：卫生间不干湿分离，卧室朝北

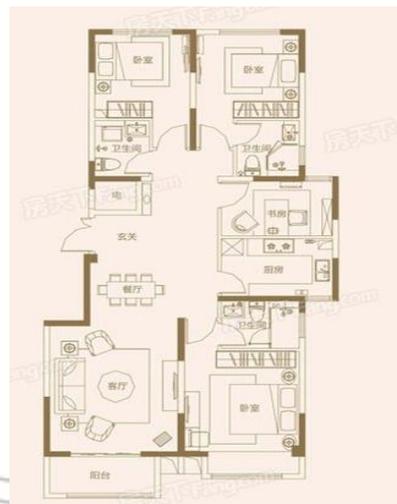
洋房户型分析



90m²三室两厅一卫

户型赏析

优点：南北通透、全明户型、动静分离、餐客一体、客厅带阳台、卧室带卫生间
缺点：户型不够方正、卫生间不干湿分离

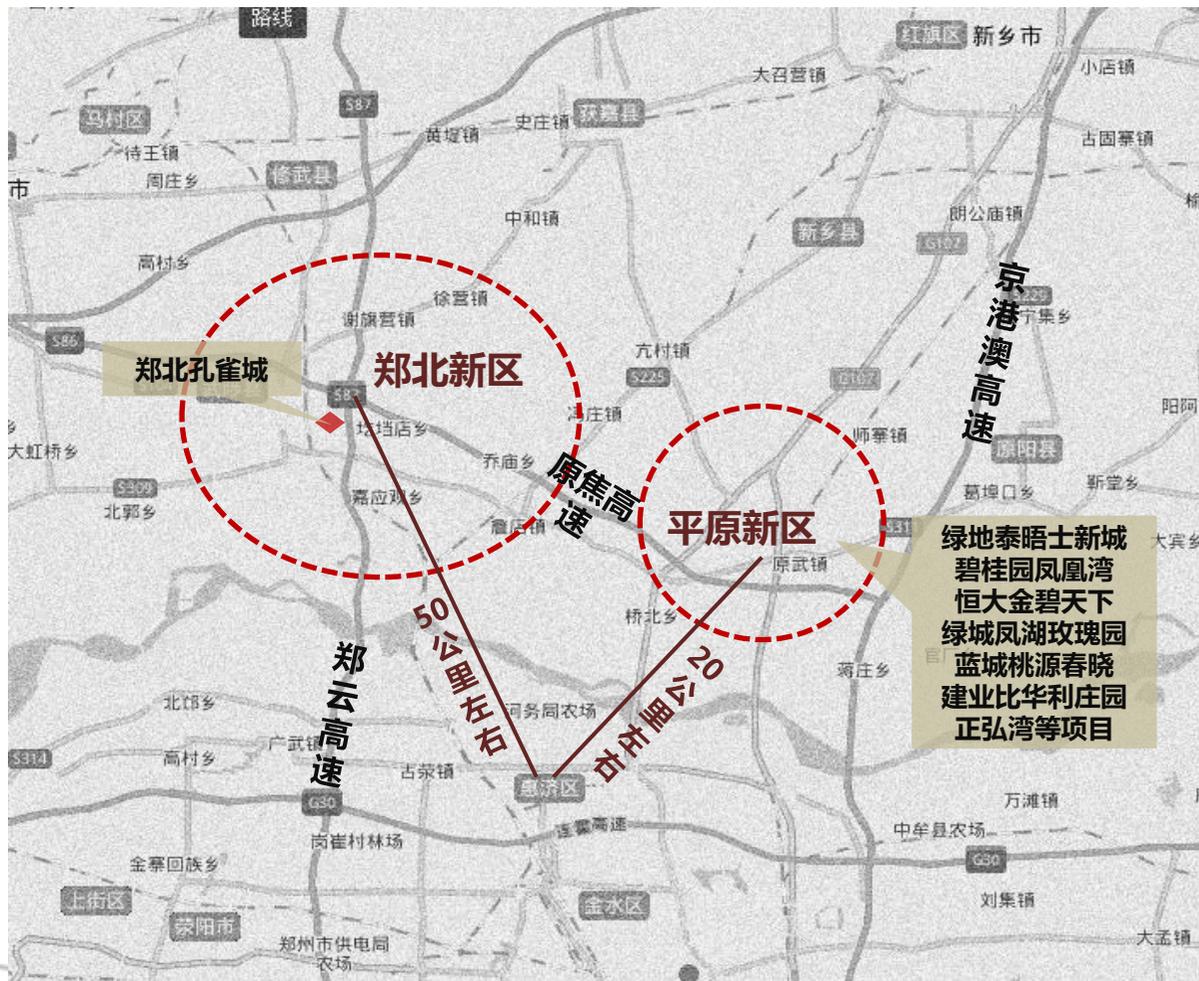


125m²三室两厅两卫

户型赏析

优点：南北通透、全明户型、动静分离、餐客一体、客厅带阳台、卧室带卫生间、卫生间干湿分离
缺点：户型不够方正

郑北孔雀城属于环郑项目，位于焦作武陟；距离郑州主城区约50公里



区位

郑北新区：1月25日在省两会上有建议，成立由平原新区和武陟县组成的郑北新区，**规划尚未正式确定和批复**

平原新区：位于黄河北岸，西起107国道，东至京港澳高速，南起黄河，北至新乡县交界

交通

郑北新区：距主城区50公里左右，郑焦高铁，107国道走原焦高速，连霍高速转郑云高速可直达

平原新区：距主城区20公里左右，连接京港澳高速和原焦高速

发展定位

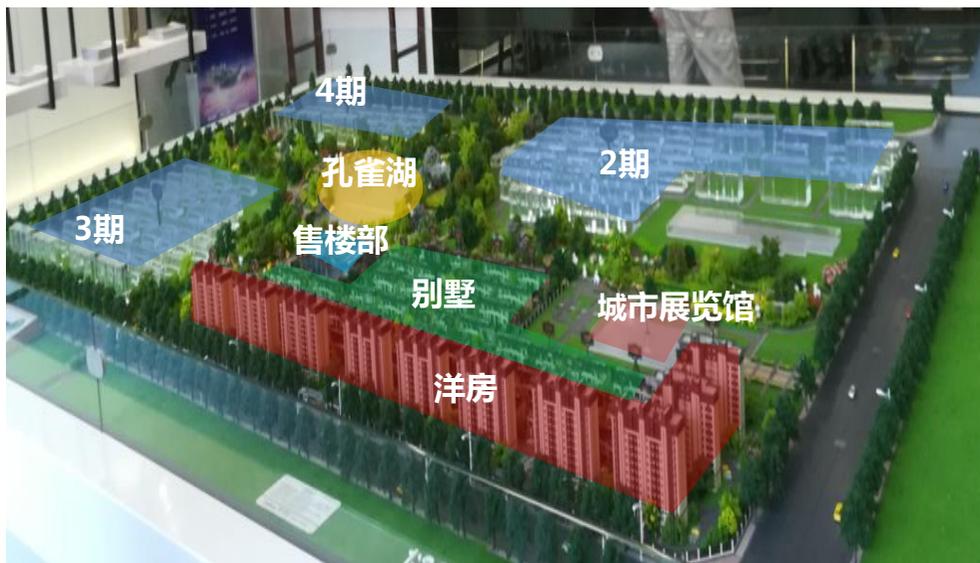
郑北新区：规划尚未正式确定和批复，目前慧聪网电商产业园、通快电梯生产基地等已签约进驻，另根据华夏幸福13平方公里土地规划落位，预计区域发展方向：产城融合，打造产业集聚区、生态宜居区

平原新区：农业硅谷、科技新城、产业基地、休闲之都

房企

平原新区：现已进驻国内一线房企，发展相对成熟

为华夏幸福焦作武陟首个项目，项目分四期开发，产品低密；目前处于前期咨询阶段



开发商	武陟孔雀城房地产开发有限公司	项目位置	焦作郑北新区郑焦城铁武陟高铁站东1000米
占地面积	760亩	总建筑面积	——
容积率	1.3	绿化率	35%
物业类型	洋房、联排	代理公司	自销、易居
建筑风格	新亚洲	装修标准	毛坯
物业	华夏幸福基业物业	推广主题	13平方公里全享生态城市
项目概况	<p>◆ 项目总占地760亩，分四期开发，一期占地137亩，规划55栋住宅（10栋洋房，45栋联排别墅）；洋房1#、2#12F，3-10#11F，11-55#为联排别墅，分别为4联排和6联排，其中4联排6栋，6联排39栋，为3F；地下1层车库，别墅每户配至少1个地上车位</p> <p>◆ 洋房面积段：77-111m²；联排面积：151m²、165m²</p> <p>◆ 内部规划200亩孔雀湖公园，5重立体花园景观</p>		
目前阶段	7月8号城市展厅开放，目前处于前期咨询中		
预计情况	预计9月16号开盘，洋房预计4000-5000元/m ² ，联排预计8000-9000元/m ²		
备注	项目位于郑北新区的木栾片区，整个郑北新区分3个片区（木栾片区、詹店片区、嘉应观片区）其中木栾片区由孔雀城开发，以打造住宅为主，配置城市展馆，24块教育用地，精品酒店，商业和医疗中心等		

一期规划10栋洋房及45栋联排；洋房面积段77-111m²，联排面积151m²、165m²



物业	楼栋分布	梯户比	层数	面积段 (m ²)	户型	套数
洋房	1#、2#	1T3	12F	77	2室2厅1卫	672
				79	2室2厅1卫	
	3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#、10#	1T2	11F	90	3室2厅1卫	
				98	3室2厅1卫	
联排	11-55#	4联排4栋、6联排39栋 (1层送花园、顶层送露台)	3F	151	4室2厅4卫	254
				165	4室2厅3卫	
合计						926

城市展厅展示



城市展厅



沙盘



洽谈区

7月份入市项目主要以展厅、景观示范区开放为吸睛点，楼市营销活动围绕“冰爽”“水果派送”等夏日主题展开

活动类型	特色	项目名称	活动细节	持续时间	活动类型	特色	项目名称	活动细节	持续时间		
发布会	品牌发布会	亚新集团	中原首届成品房高峰论坛	7月1日	儿童活动	亲子共同参与	裕华满园	亲子情商课堂	7月8-9日		
		青风公园	战略暨产品发布会	7月28日			碧桂园翡翠湾	亲子户外拓展一日游	7月8-9日		
音乐、美食、文化主题	音乐文化	恒大山水城	首届机车摇滚音乐节	7月1日			荣盛华府	荣盛小达人晋级赛	7月15-16日		
		鑫苑国际新城	东南亚风情草坪	7月15日			金地格林小城	少儿财商亲子课堂开课	7月22-23日		
		浩创·梧桐春晓	携手郝云唱响南龙湖	7月23日			万科城	儿童画展	7月30日		
		阳光城丽兹公馆	拉斯维加斯音乐狂欢盛典	7月29-30日			业主福利	业主答谢	恒大悦龙台	周年庆暨业主年中答谢会	7月30日
		康桥悦蓉园	3D《清明上河图》郑州首映	7月15日					恒大金碧天下II期	水上足球赛	7月15-16日
美食节	美食节	恒大御景湾	泰国风情泼水节	7月29日			夏日“冰”福利		恒大御景湾	“冰雪狂欢季”	7月22-23日
		碧桂园·豪园	音乐啤酒 龙虾盛宴	7月8日					康桥溪棠	海洋嘉年华	7月28日
		康桥溪棠	暴风雪冰激凌冷餐饮	7月28日					水果派送+DIY类	水果类：进口水果一元拍、一元乐购黄金瓜、水蜜桃、免费送西瓜、老业主免费领取水果、水果DIY、水果冷餐 DIY类：押花陶瓷小夜灯DIY、扇子DIY、手绘&3D拼图DIY、团扇DIY+捏泥人DIY	
		汇泉西悦城	主题式美食节	7月23日/7月30日							
碧桂园国控天誉	哈根达斯品鉴	7月29-30日									
售楼部、展厅开放	展厅、景观示范区开放	新城尚郡	项目景观示范区开放	7月1日							
		保利文化广场	售楼部展厅开放	7月8日							
		锦艺金水湾	三期“澜境”实景样板间开放	7月8日							
		公园道1號	样板间开放	7月29日							
		碧桂园西湖	展厅开放	7月30日							
售楼部开放	售楼部开放	美景·芳华	售楼部开放	7月2日							
		正商河峪洲	售楼部开放	7月8日							
		浩创·梧桐春晓	售楼部开放	7月15日							
		康桥悦蓉园	售楼部开放	7月15日							

结 语

政策篇

- 7月部分热点城市/房价上涨过快城市调控仍在升级，中央层面推行从房地产长效机制和增加供应层面着手、预计三四季度调控政策将维稳难松。

市场篇

- 郑州土地供应略有增加，成交升温，难掩开发企业购地热情，一线房企土地成交排名前移；下半年土地市场表现仍为供不应求。
- 住宅市场表现，7月供应和成交环比双降，价格微涨，住宅市场实际库存较低，不足两个月；楼市观望升温、热点板块及近郊区域导客较难、单盘成交波动大。
- 预计进入8月以后，下半年项目推售节奏逐步展开，市场推货量加大、房企资金压力逐步凸显及观望加重下，首开项目价格预期持续降低。

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。

地址：郑州市金水区金水大道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/>

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

网站：<http://www.ticheer.cn/>