

郑州市市场周报

2016年第11期



正念 用心

深圳市泰辰置业顾问有限公司

CONTENTS

01

行业热点

02

土地监控

03

周末活动

04

上周楼市

05

报广赏析

1、苏州：控新房价格涨幅 遏制房地产市场投机（2016.3.18）

3月18日，苏州市发布《关于进一步促进房地产市场稳定健康发展的意见》：对外销售时，价格每批次一次全部公示；售价不得高于申报价；**申报价格3个月内不宜调高，6个月内不宜超过6%，12个月内不宜超过12%**；下批次备案预售价不宜高于上批次成交均价6%。

2、深圳：严禁“众筹炒楼” 对于存量业务立即清理（2016.3.21）

3月18日，深圳下发《关于严禁开展“众筹炒楼”房地产金融业务，加强金融风险防控的通知》：全面停止开展‘**众筹炒楼**’**房地产金融业务**，并进行自查自纠和行业清理工作。

3、武汉：下调公积金贷款额度 首房最高额度降10万（2016.3.25）

武汉市发布公积金贷款新政，职工家庭购买首套房申请公积金贷款最高额度由过去的**60万元下调为50万元**，购买第二套住房申请公积金贷款的最高额度为50万元扣减首次已使用公积金贷款后的差额。

4、宁波：楼市新政“十六条”，努力化解房地产库存（2016.3.25）

3月25日，宁波公布楼市新政：**首套普通住宅，最低首付款比例为20%；未结清贷款二套普通住房，首付最低30%**；将去年出台的购房契税额度50%给予补贴的政策截止时间从2016年6月30日延长至2016年12月31日，并将商业办公用房购房补贴比例提高到80%。

1、恒隆地产董事长陈启宗：二线城市房地产颇为健康（2016.3.23）

恒隆地产董事长陈启宗在致股东函说道：“我们很少看到一个较为理想的状况：**价格不大上大落，交投量及土地销情均适度畅旺**。今天的情况，在大部分二线城市，基本上是如此。一线城市仍然炽热，.....这些市场乃最为抢手，资金来自四面八方。诚然，三、四线城市存在着严重的供过于求，可能需要四至五年的时间方能纾解。然而，以金额计算，**迄今中国楼市的最大销量来自二线城市，而其整体供求情况远远较为平衡。**”

2、央行：农村两权抵押贷款试点办法印发施行（2016.3.24）

人民银行会同相关部门联合印发《农村**承包土地的经营权**抵押贷款试点暂行办法》和《农民**住房财产权**抵押贷款试点暂行办法》。232个县级行政区获准试点农村承包土地的经营权抵押贷款，59个县级行政区获准试点农民住房财产权抵押贷款。

要求借款人获得的“两权”抵押贷款应**主要用于农业生产经营等**贷款人认可的合法用途。用于抵押的房屋所有权及宅基地使用权应没有权属争议，依法拥有政府相关主管部门颁发的权属证明，**未列入征地拆迁范围**。

1、城市规划：郑州市计划建设机场高速等八条市域生态廊道(2016.3.24)

据悉，今年我市计划建设8条市域生态廊道，分别是**机场高速、郑机城铁、陇海快速路西段、京广快速路北延、郑新路北段、北三环东延、京广快速路南延、江山路南段**，全长79.8公里，绿化总面积887万平方米，其中**春季开工建设7条**，秋季开工建设一条。

2、行业快讯：融创将收购城开菩提祥域(2016.3.21)

消息人士称，融创将收购城开菩提祥域项目，即将签约。

该项目位于连霍高速以北，文化路西，项目和锦艺四季城一路之隔，紧邻贾鲁河。项目共五个地块，A、B、C、E地块为住宅；D地块为商业。**住宅总占地384.19亩，建面83.8461万m²**；D地块商业占地16.9亩，建面3.9433万m²。

3、行业快讯：郑州商住房项目不再配建公租房(2016.3.25)

3月25日，郑州发布《关于停止在商品住宅项目中配建公共租赁住房的通知》：

《通知》提出，**对于所有新组织出让的国有建设用地，一律停止配建公共租赁住房。**

对于已取得市住房保障和房地产管理局出具的土地出让前置条件，但市土地储备部门尚未向市国土资源交易中心转卷及国有土地出让方案已报市政府但尚未批准的宗地，不再配建公共租赁住房。

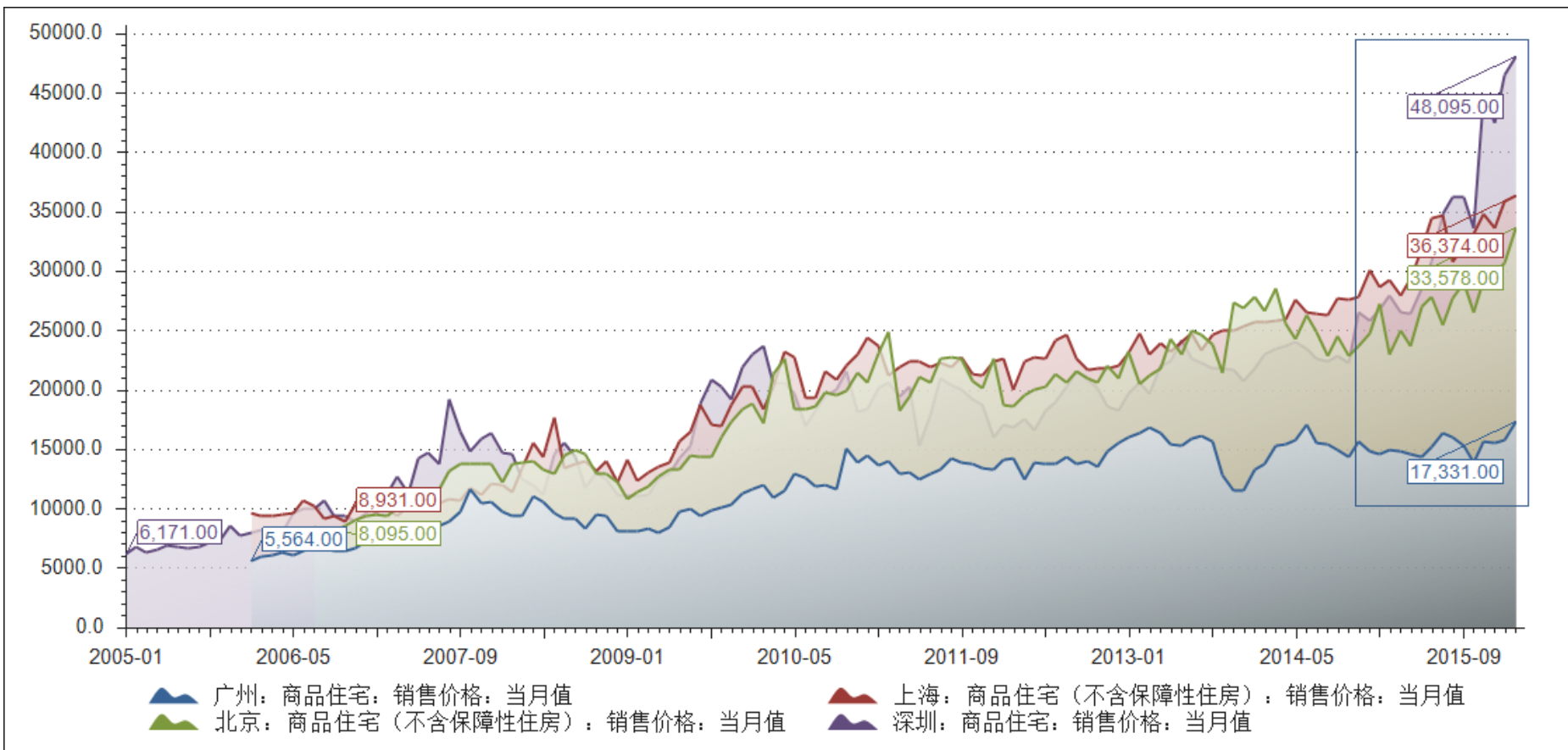
自此，郑州实施近5年的商住房项目配建公租房被叫停。

2011年，郑州实施配建公租房政策。根据规定，郑州市所有商品住房项目按10%的总建筑面积配建廉租房、公租房和经适房等保障性住房，不配建的开发商可用缴纳保障性住房易地建款的方式进行置换，该款全部用于保障性住房建设。**取消配建公租房降低开发商成本，利于提升楼盘品质。**

热点城市调控不改去库存主基调

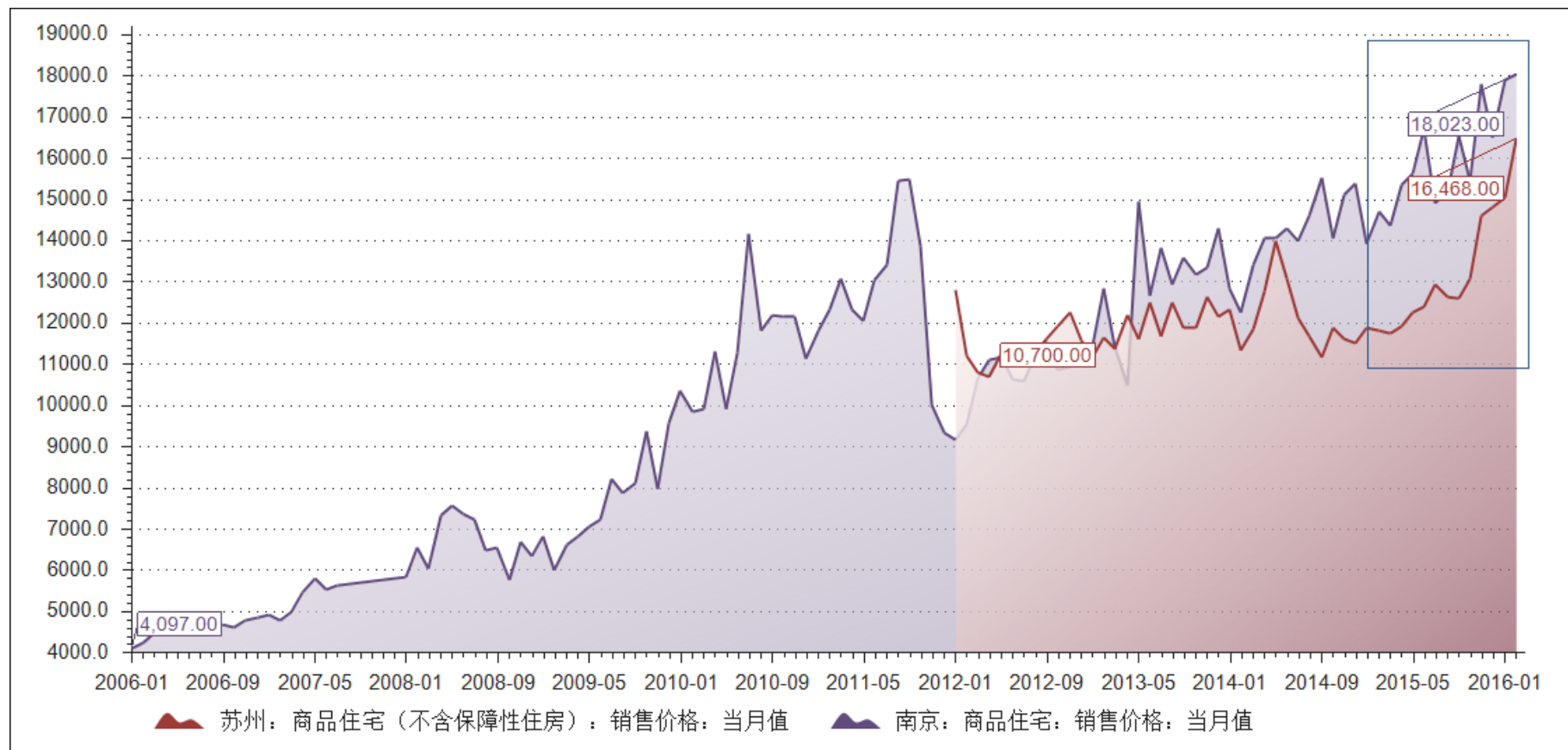
——沪深宁汉房地产调控专题

深圳、上海、广州、北京月度商品住宅价格变化



数据来源: Choice数据

苏州、南京月度商品住宅价格变化



数据来源: Choice数据

3月25日，上海市发布《关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》。**政策发布当日开始执行。**

从严执行住房限购政策

提高非本市户籍**居民家庭**购房资格，社保由3年内累计满2年调整为**连续缴满5年**。（不得补缴）

实行差别化住房信贷政策

购买二套普通自住房的，**首付不低于50%**；二套非普通住宅，**首付不低于70%**。（**认房不认贷**）
购房人在申请贷款时，应承诺**首付款为自有资金**，否则纳入本市诚信档案。

加大住房用地供应力度

增加商品住房用地供应，**提高商品住房用地的中小套型比例**，中心城区不低于70%，郊区不低于60%（供需矛盾突出的郊区，供应比例提高到70%）

强化市场监管和开展执法检查

严禁房企、中介从事首付贷、过桥贷及自我融资、自我担保、设立资金池等**场外配资金融业务**。

泰辰点评：

- 本次调控中，对外地人购房门槛创新高，对改善性需求和投资性需求门槛提高。由于非本市户籍购房者在上海市房地产成交总量中占比超过50%（上海市外来家庭占比约40%），在短期内对成交量造成影响；
- 受供小于求结构影响，房价难有下跌。其影响将更多地体现在成交量而非房价上。

3月25日晚，深圳市政府办公厅发布《关于完善住房保障体系促进房地产市场平稳健康发展的意见》。自发布之日起实施。

实行差别化住房信贷政策

家庭名下在本市无房且近2年内无住房贷款记录的，贷款首付比例仍继续执行最低3成；
家庭名下在本市无房但近2年内有住房贷款记录的或在本市已有一套住房但已结清相应住房贷款的，**贷款首付比例执行最低4成。**

完善购房政策

本市户籍居民家庭限购2套住房；连续3年及以上时间在深圳缴纳个税或社保证明的非深圳户籍居民家庭，**限购1套。**

加强房地产金融风险防控

严禁互联网金融企业、小额贷款公司等金融机构从事首付贷、众筹购房、过桥贷等**金融杠杆配资业务**。商业银行**应加强对购房首付款的来源核查。**

泰辰点评：

- 由于政策预期，3月深圳房市的观望情绪开始转浓，体现新房认购量下降，二手房放盘量加大，部分投资性需求开始撤离。随着政策的正式落地，将会对深圳过去快速上涨的预期进行调整，未来二季度深圳房市交易量将有所收缩。
- 此次新政较上海相对温和，主要从信贷角度进行调控。对投资投机性需求打压明显，清理杠杆有助于降低泡沫风险。房价由于前期暴涨，可能出现短期调整，涨幅将放缓。

3月25日，央行上海分行和银监会上海监管局下发了特急文件，央行南京分行与银监会江苏监管局联合发布通知，收紧房市调控。

深圳经济特区金融学会于3月23日下发了《**关于加强个人住房贷款风险控制措施的决议**》的通知，并称将在3月28日起执行该决议。

上海房贷业务新政

严格执行差别化个人住房信贷政策

对于有投资、投机性购房特征的，从严确定首付款比例和利率。

加强个人住房贷款管理

- 银行不得融资给第三方用于发放首付、尾款等贷款，**不得通过大额信用卡授信、消费贷、个人经营性贷款用于支付首付款。**

江苏房贷业务新政

加强对首付资金来源的审查

- **严禁将消费贷、信用贷款挪作首付款**，否则不得放贷。
- 通过**场外配资渠道**的客户，一律不放贷。
- 对存在**“首付分期”、“零首付”**等促销行为的房企，银行需终止或从严控制合作关系。

深圳房贷业务新政

严禁首付款资金来源于P2P、小额贷款公司、消费贷贷款、信用卡贷款。

住房贷款申请日前两年内有两次房贷记录的，拒绝受理。

对一线城市的影响：房价高位震荡，下跌概率较低

- 新政短期将抑制投机炒房行为，给过热的楼市降温。短期一线楼市交易量将出现萎缩。但**由于短期“补库存”较难，房价短期明显下跌概率较低。**

对二线城市的影响：短期影响预期，依然看好

- 短期内一线城市房价暴涨得到相对遏制，泡沫风险相对降低，但**投资/投机客可能转战二线城市。**
- 从库存结构以及信贷持续释放的角度，**依然看好今年二线城市长期机遇。建议房企抓住回暖环境，积极出货。**

对三四线城市的影响：不改供大于求格局

- 对于人口净流出的三四线城市，仍然供大于求，对房地产市场继续看空。
- 一线城市爆炒的火力都没有带动起的三四线房地产，未来一线楼市降温对其可能是“雪上加霜”。

战略

- 当前中国在转型的过程中，第一要做的事情即**稳住传统行业**，也即稳住债务。
- 对于房地产行业而言，**相对于量（即房地产投资回升对冲经济下滑），政府更看重的是房价**。只有整个经济的资产负债表不出现问题，不出现资产价格下跌-去杠杆的负反馈，政府才可能推进转型以及供给侧改革。而要实现这一目标，消化现在相对较高的库存水平是一个中介目标。

战术

- 由于中国房地产市场呈现**明显的结构性问题**，即**高库存的问题主要体现在三四线城市，因而政策始终偏正面**，其政策始终将呈现减少税费、降低购买要求、扩大购买群体等方向以提振需求。
- 中国当前是存量资金的市场，**一线房价如果上涨过快，可能导致一线城市房地产市场从其他市场（股、债、实体经济）抽走大量资金**。这无论是对于实体经济转型，还是对于防止系统性金融风险而言，都是不利的。因而从政策层面来看，我们可能看到政策对于一线城市的房价整体是正面的，但更希望其是温和上涨，而非暴涨。

—— 兴业证券-王涵：《如何理解近期房地产政策？》

营改增对二手房交易无影响

——房地产营改增专题

多年来，我国间接税制是双税种并行的税制，增值税普遍适用于货物相关行业，而营业税普遍适用于服务行业。**由于营业税是对供应链中各环节重复征税的税制，通常被视为低效率的税收形式。**因此，自2012年起，我国政府便开始逐步实施由增值税全面代替营业税的税制改革。5月1日，房地产及建筑行业营改增正式实施。

营业税与增值税对比

	营业税	增值税
计税依据	营业额 (纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产收取的全部价款和价外费用)	销售额 (纳税人销售货物或者应税劳务向购买方收取的全部价款和价外费用，但是 不包括收取的销项税额)
性质	价内税 (税款包含在征税对象的价格之中的税)	价外税 (税款独立于征税对象的价格之外的税)
税率	3%、 5% 、5%-20%	一般纳税人税率6%、 11% 、17% ； 小规模纳税人征收率 3%
计算公式	应纳税额=营业额*适用税率	一般纳税人应纳税额= (不含税) 销售额*税率-进项税额 ； 小规模纳税人应纳税额=含税销售额/(1+征收率)*征收率
分成比例	(地方税) 100%划归地方政府	(共享税) 75%划归中央政府，25%划归地方政府

备注：一般纳税人年应税销售额标准为500万元以上



营改增 对二手房影响

对二手房交易基本无影响 减税幅度微弱

- 个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%征收率全额缴纳增值税；
- 2年以上（含2年）的住房对外出售，免征增值税（北上广深非普通住宅除外）
- 北上广深地区：个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税

以不足两年、市场价100万房产为例

（新）增值税	$100 / (1 + 5\%) * 5\% = 4.76$ 万元	减少0.24万元
（原）营业税	$100 * 5\% = 5$ 万元	

北上广深（非普通住宅）：以2年以上，售价1000万，购买价500万为例

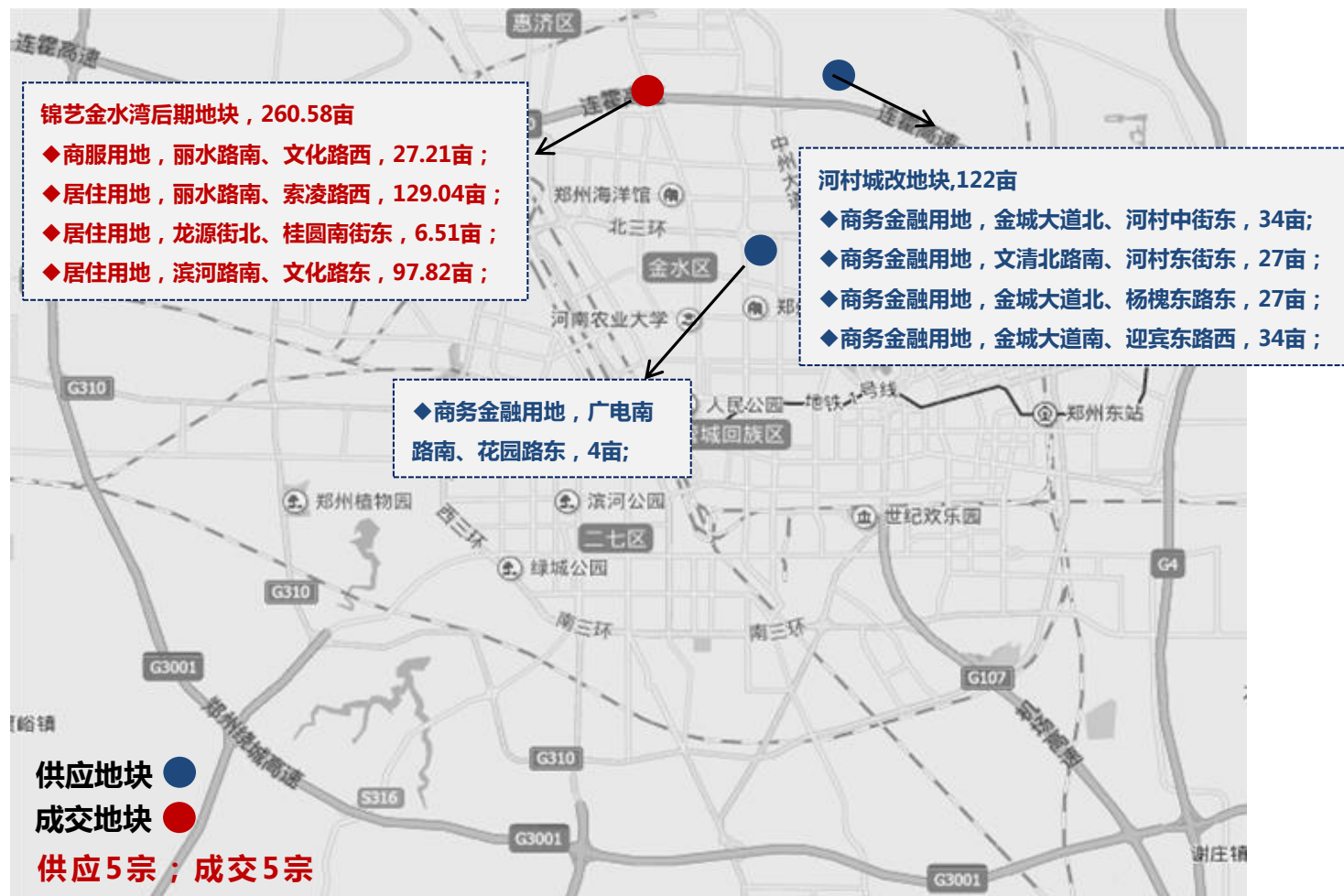
（新）增值税	$(1000 - 500) / (1 + 5\%) * 5\% = 23.8$ 万元	减少1.19万元
（原）营业税	$(1000 - 500) * 5\% = 25$ 万元	

《建筑工程施工许可证》注明合同开工时期2016年4月30日

之前	之后
房企销售自行开发的房地产老项目 可以选择按5%的征收率计税；	扣除向政府部门支付的土地价款后的余额 11%税率计税；
$\text{销售额} / (1 + 5\%) * 5\%$	$(\text{销售额} - \text{土地价款}) / (1 + 11\%) * 11\%$

- 本次税制改革很大程度上仍然维持了营改增之前的税负水平，对有大量在建项目的房地产开发商有税收节约。
- “营改增”对于企业的减负效应的显现，有赖于进项增值税专用发票的获得。考虑到实际操作过程中，建安成本的进项发票获取存在不确定性，由于明确土地价款可扣除，可能还是土地成本占比较高的项目受益更为明显。
- 根据东方证券测算，假定建安成本可全额开具增值税发票进行进项抵扣，只有当毛利率大于50.5%时，增值税的征收才会高于原来营业税负。由于大多数开发商的毛利率35%，我们测算其增值税率在3.5%，有1.5%的税负节约。

注：毛利率=（房地产销售额-土地价款-建安成本）/房地产销售额；
服务供应商的业务服务包括经纪代理、物业管理公司等不被列入“房地产及建筑业”服务范围，列入“商务辅助服务”，适用6%增值税率



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

本周土地成交表

成交日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)	溢价率	出让年限 (年)	买受人
2016-3-25	金水区	丽水路南、文化路西	27.21	商服用地	< 5.5	17933	659.01	1797.29	0.00%	40	河南锦家置业有限公司
2016-3-25	金水区	丽水路南、索凌路西	129.04	居住用地	< 3.5	57560	446.07	1911.75	0.00%	70	
2016-3-25	金水区	龙源街北、桂圆南街东	6.51	居住用地	< 3.5	2909	447.03	1915.86	0.00%	70	
2016-3-25	金水区	滨河路南、文化路东	97.82	居住用地	< 3.5	45443	463.46	1986.27	0.00%	70	
总计	——	——	260.58	——	——	123845	475.26	——	——	——	——

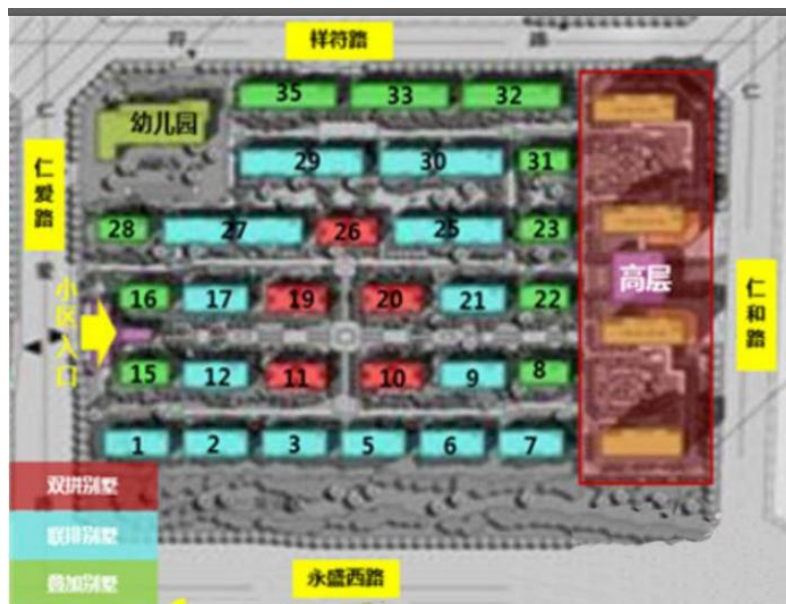
本周土地供应表

挂牌日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	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)
2016/3/22	金水区	金城大道北、河村中街东	34	商务金融用地	< 4.2	573	19635	200	40
2016/3/22	金水区	文清北路南、河村东街东	27	商务金融用地	< 4.2	572	15566	200	40
2016/3/22	金水区	金城大道北、杨槐东路东	27	商务金融用地	< 4.2	574	15459	200	40
2016/3/22	金水区	金城大道南、迎宾东路西	34	商务金融用地	< 4.2	572	19693	200	40
2016/3/22	金水区	广电南路南、花园路东	4	商务金融用地	< 3.7	715	2785	50	40
总计	——	——	126	——	——	——	——	——	——

周末活动

本周认筹项目3个，开盘项目7个





项目位置	郑东新区郑开大道与万三公路交叉口向南500米		
开发企业	河南亚通置业有限公司		
项目体量	一期97.5亩，总建面13.6万 ^m ²		
代理公司	同致行		
推出套数	49	销售套数	39
到访成交率	——	整体去化率	59%
成交均价	联排2.1-2.6万/ ^m ² ；叠拼2万/ ^m ² ；双拼3.5万/ ^m ²		
优惠方式	按时交款优惠1%		
备注	- 联排：端户300^m²，赠送院子面积195^m²，地下室110^m²，露台46^m²；中户265^m²，赠送院子面积110^m²，地下室93^m²，露台57^m²，每户赠送2个车位； - 叠拼：上叠和下叠都有花园、露台、地下室赠送，上叠送北边花园，约82^m²，下叠南边花园，约121^m²，每户赠送2个车位； - 双拼：赠送面积648^m²，赠送院子370^m²，赠送地下室187^m²，赠送露台91^m²，每户赠送4个车位		

物业类型		推售套数	销售套数	剩余套数	面积	价格	均价
联排	边户	12	9	3	300	750-790万	2.5-2.6万
	中间户	9	9	0	265	560-590万	2.1-2.2万
叠拼	上叠	12	7	5	225-251	450-490万	2万
	下叠	12	12	0	225-251	430-480万	1.9万
双拼		4	2	2	400	1400万	3.5万
合计		49	39	10	——		

中建森林上郡

3月26日**高层1#-2#及洋房8#-12#、14#部分房源**开盘，截止下午5：00到访**350**余组，成交**147**套，截止开盘共计排卡**600**余张



项目位置	航空港区郑港一路与郑港二街交汇处		
开发企业	郑州中建大观置业有限公司		
代理商	尚正行&精工		
项目体量	占地415亩，建面70万m ²		
推出套数	290套	销售套数	147套
到访成交率	42%	整体去化率	51% (高层61%，洋房29%)
成交价格	高层均价6000元/m ² ，洋房标准层8400元/m ² ，底层复式13000元/m ² ，顶层复式12000元/m ²		
优惠方式	①认筹优惠：高层1000元抵10000元；洋房5000元抵20000元； ②首付一次性付清优惠1%；		
备注	首付分期：高层首次付3万，两年分三次付清；选房成功者送山地车		

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	高层1#-2#	33	1	2T6	71㎡两房	198	120
					86-89㎡三房		
	洋房8#	5+1	2	2T2	顶层复式：101㎡三房	4	27
					平层：120-130㎡三房	8	
					1-2层复式：135-144㎡四房	8	
	洋房9-12#部分房源	6+1	9#、11#2单元，10#、12#3单元	2T2	顶层复式：101㎡三房	10	
					平层：107-129㎡三房	28	
					1-2层复式：135-144㎡四房	20	
	洋房14#部分房源	7+1	3（推出1个单元）	2T2	顶层复式：101㎡三房	2	
					平层：107-129㎡三房	8	
					1-2层复式：135-144㎡四房	4	
合计						290	147

郑西理想城

3月27日**1#东单元、2#、8#部分房源**开盘，截至当天到访客户**270余组**，成交**203套**，项目11月15日启动认筹，截至开盘排卡**450张**

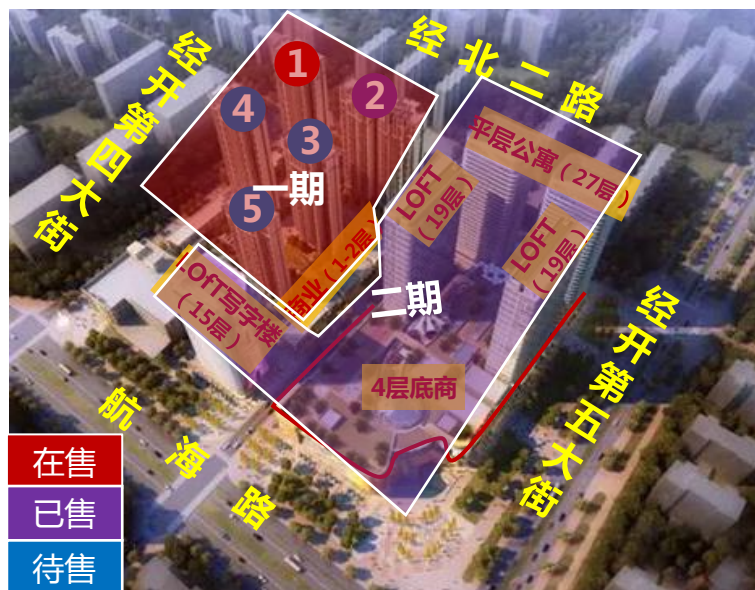


项目位置	荥阳中原西路与京城路交汇处		
开发企业	宛建汉飞置业有限公司		
代理公司	易居		
项目体量	占地320亩，建面70万m ²		
推出套数	243	销售套数	203
到访成交率	75%	整体去化率	84%
成交价格	3850-4250元/m ²		
优惠方式	①3千抵2万，成功认购，均可享受总房款优惠4万元 ②缴纳两房6万或三房8万首付款，享9折优惠； ③缴纳30%首付款，享8.8折优惠； ④缴纳50%首付款，享购房8.6折优惠； ⑤缴纳70%及以上首付款（含一次性），享购房8.4折优惠； 客户按时缴纳首付款并草签协议，可再享受99折优惠；		

	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
推售房源	1#	27F	2	2T4	88m ² 两房	54	203
					127m ² 三房	54	
	2#	27F	1	2T4	89m ² 两房	27	
					121m ² 三房	54	
					127m ² 三房	27	
	8#	27F	1	2T3	108m ² 三房	27	
合计						243	203

经开万锦城

3月26日**一期1#**开盘，截止上午11点半到访客户**130**余组，成交**92**套；
2016年3月5日启动认筹，截至开盘排卡**250**余张



项目位置	经开区航海路与第五大街交会处西北角		
开发企业	郑州华图利合实业发展有限责任公司		
代理商	恒辉		
项目体量	占地77亩，建面32万m ²		
推出套数	126	销售套数	92
到访成交率	71%	整体去化率	73%
成交价格	不首付分期：中间户小三房(2卧室+1书房)均价10200元/m ² ，边户三房(3卧室)均价10100元/m ² ，一楼送庭院、储藏室均价13500元/m ² (首付分期价格比不首付分期贵100元/m ² 左右)		
优惠方式	①认筹5000元抵2万； ②选房优惠1%； ③付款方式优惠：分期优惠2%，不分期优惠3%； ④首付分期，截至2017年3月26日分三次，每次10%；		
备注	①2018年年初交房；②安排卡顺序选房； ③首付比例为总价款30%		

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数	销售套数
	一期1#	1	32层	2T4	89m²三房	60	47
					124m²三房	60	41
					79m²三房 (顶层送8m²露台)	2	1
					113m²三房 (顶层送9m²露台)	2	1
					124m²三房 (一楼送庭院、储藏室共85-90m²)	2	2
	合计					126	92

五龙新城

3月26日一期A4地块**1#、7#**开盘，截止中午十二点到访约**290**组，成交**216**套
3月12日启动认筹，截止开盘前期排卡**380**张

一期楼栋分布图



项目位置	高新区五龙口南路与冉屯东路交叉口		
开发企业	富力&建业&易居		
项目体量	占地778亩，建面350万m ²		
代理公司	易居		
推出套数	364	销售套数	216
到访成交率	74%	整体去化率	59%
成交均价	83-89m ² 三房：9800元/m ² ；112m ² 三房：10000元/m ²		
优惠方式	① 排卡交1万享开盘95折； ② 新品优惠96折； ③ 付款方式优惠：一次性/按揭96折，公积金付款98折（开盘当天成功选房均享受付款方式优惠96折） ④ 按时签约优惠99折 ⑤ 排卡优惠99.5折		
备注	按排号顺序选房； 一共450套房源，推售364套，另外86套为员工内部自留房源		

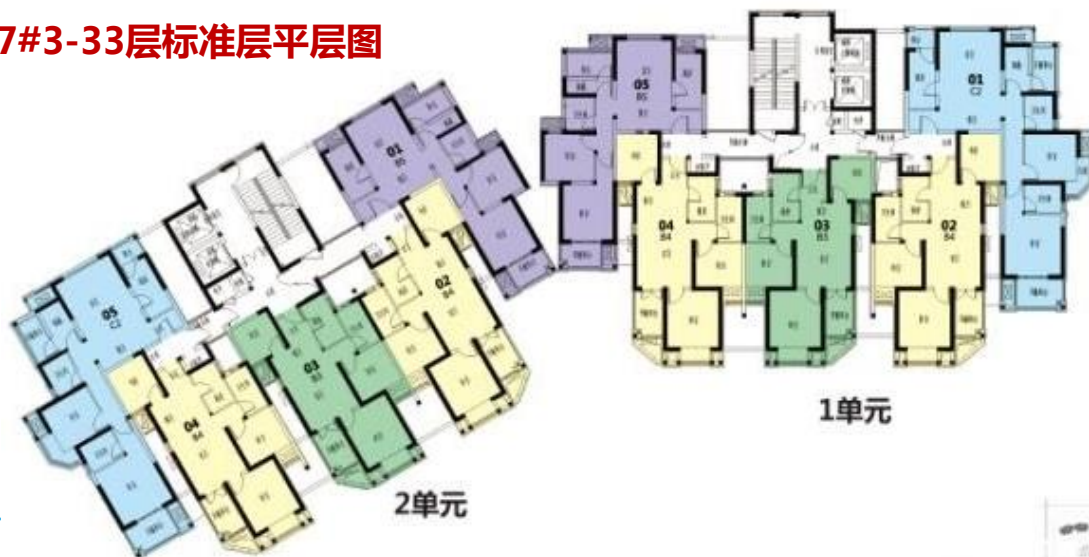
推售房源	楼号	梯户	单元	楼层	户型面积	推出套数	去化套数
	1#	2T5	2	16层 (1-2层底商)	83-89㎡三房	92	45
					112㎡三房	28	25
	7#	2T5	2	33F (1-2层底商)	83-89㎡三房	182	87
					112㎡三房	62	59
						合计	364

五龙新城

1#和7#单元、梯户、户型排布一致：

- 2个单元、2T5户
- 1单元东边户、2单元西边户均为112m²大三房，其他为83-89m²小三房。

7#3-33层标准层平面图



1#4-16层标准层平面图



正弘 高新数码港

3月26日**二期住宅1#**开盘，截止中午到访约**170**组，成交**143**套；
3月19日启动认筹，截止开盘排卡**210**张



项目位置	高新区科学大道瑞达路交汇处		
开发企业	河南正弘高新实业有限公司		
项目体量	总占地约500亩，总建面约170万 m^2		
代理公司	自销		
推出套数	264	销售套数	143
到访成交率	84%	整体去化率	54%
成交价格	价格区间8900-9200，部分南北通透楼层最高价到9300-9400		
优惠	①电商（房多多）优惠：5千抵2万 ②认筹交1万元，开盘优惠1%		
备注	按排卡顺序选房		

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	成交套数
	1#	34F	2	2T4	87-88㎡两房	230	112
					126㎡三房	34	31
	合计						264

民安尚郡

3月26日**2#、5#**开盘，当天到访**110**组，成交**75**套；
截止开盘排卡客户约**160**组



项目位置	管城区紫荆山路与二里岗南街交汇处路西		
开发企业	郑州逸泉房地产开发有限公司		
代理商	精工		
项目体量	占地34亩，建面12万m ²		
推出套数	159套	销售套数	75套
到访成交率	68%	整体去化率	47%
成交价格	2#均价9400元/m ² ，5#均价9200元/m ²		
优惠方式	①认筹5000抵15000元； ②开盘成功选房优惠2000元； ③一次性优惠3%；按揭优惠2%，首付分期优惠0.5%； ④按时签约优惠3000元； ⑤开盘当天成功选房送夏凉被		
备注	低首付活动：首付5%，两年还清，预计2017年年底交房		

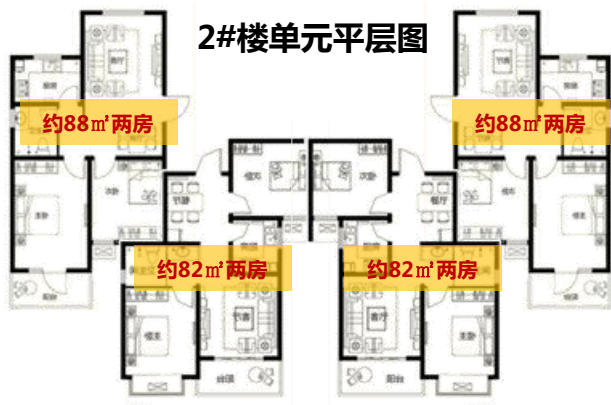
推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	2#西单元 (2层底商)	27	1	2T3	85m²两房	24	7
					89m²2+1房	25	24
					129m²三房	25	6
	5#剩余房源	28	3 (其中 西单元为 公租房)	中单元2T3、 东单元2T4	85-89m²两房	46	31
					123-128m²三房	39	7
	合计					159	75

九锦台

3月27日二期2#认筹，截止到下午三点认筹约120组，到访约150组



项目位置	金水区文化路与国基路交叉口向西500米路北
开发商	河南泰阁置业发展有限公司
代理商	红火
项目体量	占地77亩，建面6.35万 ^m
推出套数	272
预计情况	价格9600-10000元/ ^m ，4月中旬开盘
优惠方式	本次认筹交5000元 享受两年0月供优惠（每月返还3700，共计88800元） 可低首付，首次88000元，剩余房款明年10月份之前还清
备注	按排号顺序选房，17年10月交房



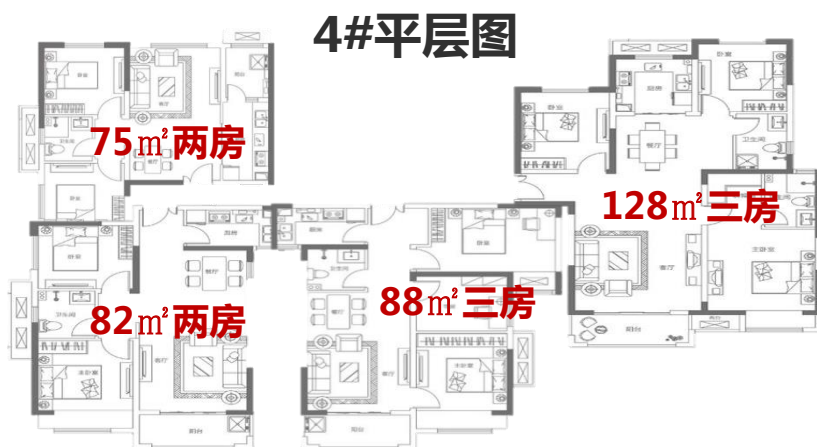
推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	占比
	2#	34F	2	2T4	82m²两房	136	50%
					88m²两房	136	50%
	合计						272

正弘澜庭叙

3月26日二期住宅1-6#、9#认筹，当天上午到访客户**270余**组，高层认筹**150**组，洋房认筹**70**组



项目位置	花园路英才街交会处东50米
开发企业	河南正弘置业有限公司
代理商	自销
项目体量	占地352亩，建面65万 m^2
推出套数	368套
开盘时间	预计4月底开盘，价格待定
优惠方式	高层交一万；洋房交两万享受开盘优惠
备注	洋房一楼赠送80-150 m^2 花园，地下室不赠送；按排号顺序选房



推售情况	楼号	单元数	层数	梯户比	户型	户数
	1、2、5、6	2	8	1T2	143m²四室	128
	4#、9#	1	20	2T4	75-82m²两房	80
					88m²三房	40
					128m²两房	40
	3#				88m²三房	40
					101m²三房	20
					142m²四房	20
	合计					368

英地金台府邸

3月26日**3#、7#部分房源**认筹，上午到访客户**约200组**，认筹**150组**



项目位置	郑东新区东风南路与永平路交汇处西北角
开发商	河南英地置业有限公司
代理公司	同峰
项目体量	占地66亩，总建面约21万m ²
推出套数	124套
预计价格	14000元/m ²
优惠方式	交2万认筹，开盘优惠1%
备注	开盘时间待定，预计在4月中上旬

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
	3# (本次推出西单元、中间户)	1	31	2T3	127m ² 三室	31
					135m ² 三室	31
	7# (推出中间户)	1	31	2T4	86m ² 两室	62
	合计					124

- 2016年3月3周单盘**平均来访193组**，环比下降**1.5%**
- 2016年3月3周单盘**平均成交35套**，环比**上升25%**

Week	Days Off
15年8月3周	158
15年8月4周	188
15年9月1周	180
15年9月2周	185
15年9月3周	178
15年9月4周	245
15年10月1周	185
15年10月2周	178
15年10月3周	182
15年10月4周	155
15年11月1周	145
15年11月2周	155
15年11月3周	140
15年11月4周	112
15年12月1周	130
15年12月2周	135
15年12月3周	135
15年12月4周	138
15年12月5周	135
16年1月1周	108
16年1月2周	105
16年1月3周	90
16年1月4周	70
16年2月1周	50
16年2月2周	25
16年2月3周	115
16年2月4周	155
16年3月1周	165
16年3月2周	198
16年3月3周	195

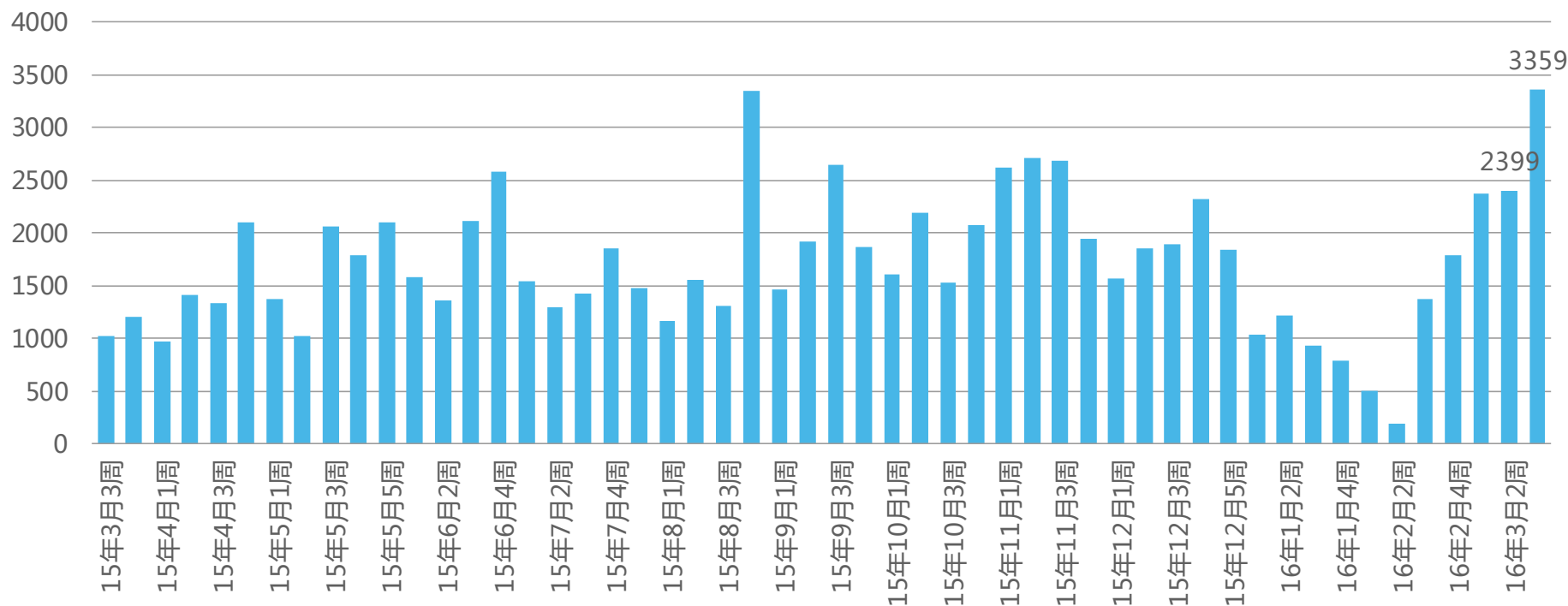
Week	New Cases
15年8月3周	14
15年8月4周	41
15年9月1周	17
15年9月2周	26
15年9月3周	36
国庆假期	31
15年10月1周	21
15年10月2周	25
15年10月3周	19
15年10月4周	23
15年11月1周	28
15年11月2周	32
15年11月3周	32
15年11月4周	22
15年12月1周	16
15年12月2周	21
15年12月3周	21
15年12月4周	25
15年12月5周	21
16年1月1周	12
16年1月2周	13
16年1月3周	10
16年1月4周	9
16年2月1周	6
16年2月2周	3
16年2月3周	16
16年2月4周	22
16年3月1周	28
16年3月2周	28
16年3月3周	35

泰辰市场研究部

典型项目监控

单位：套

2015年3月3周-2016年3月3周郑州项目总体成交量



- ◆ 2016年3月3周实际监控到项目96个，本周监控项目环比增加9个，总体成交量3359套，创年内新高；
- ◆ 其中成交量在50套以上的项目有20个，成交量在100套以上的有6个项目，其中泰宏建业国际城开盘去化450套，清华大溪地开盘去化234套，升龙天汇广场开盘去化185套；

数据来源：本周监控项目共计96个，均为郑州市典型项目，区域涵盖市内八区，航空港区、中牟白沙片区、荥阳（15年2月1周起开始监控）、新郑龙湖（15年4月1周起开始监控）；

报广赏析

公园道1號、恒大翡翠华庭

公园道1號——配套



城熟。无双。

城中心 220万m²地标城熟区

公园道1號
GARDEN HARBOUR NO.1

公园道1號 220万m² 黄金大岸
公园茂 220万m² 五大主题商业中心
V公馆 440-880m² 国际商务公寓
临街底商 大城生活 商务休闲 金融配套

售楼中心：86655 888

项目地址：高新区科学大道与雪松路交汇处北300米

恒大翡翠华庭——全国恒大87折



(2015)鄂商管预字第GX2015号048

恒大无理由退房 一周年巨献 **大优惠**

87折 全国恒大所有楼盘
(全国349个楼盘 除23个楼盘外均享受此优惠)

再送最高**9万**家私

恒大·翡翠华庭II

89-143m² 学府华宅 送1500元/m² 满屋软装

恒大集团 0571 5535 8888

项目地址：郑州市高新区莲花街与银杏路交叉口北500米 (郑州新郑机场南校区旁)

项目地址：高新区莲花街与银杏路交叉口北500米

深圳市泰辰置业顾问有限公司

最具生命力的房地产综合服务平台



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.sztaichen.com>

