

# 郑州市场周报(2017年第10期)

——泰辰市场研究部

Part 1

行业热点

Part 2

土地监控

Part 3

楼市活动

Part 4

项目监控

Part 5

新盘扫描

目

录

CONTENTS

## 1、两会热点：房屋产权70年到期后，可以续期，不需申请，没有前置条件 (2017-03-15)



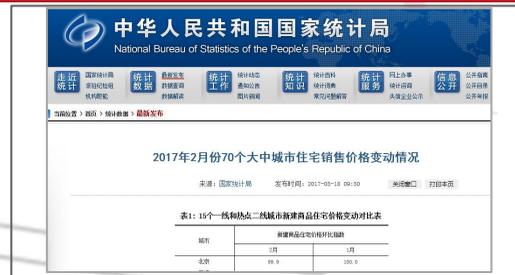
- 3月15日，十二届全国人大五次会议闭幕后，国务院总理李克强答记者问，关于房屋产权给出回应。
- 关于70年住宅土地使用权到期续期问题，总理李克强回答：**可以续期，不需申请，没有前置条件，也不影响交易。**国务院已经要求有关部门作了回应，已经责成相关部门就不动产保护相关法律抓紧研究提出议案。

## 2、投资增速：全国固定资产投资增速企稳回升 (2017-03-14)



- 投资增速：**2017年1-2月份，全国固定资产投资（不含农户）41378亿元，同比增长8.9%。**全国房地产开发投资9854亿元，同比名义增长8.9%**，增速比去年全年提高2个百分点。其中，**住宅投资6571亿元，增长9.0%**，增速提高2.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为66.7%。
- 销售情况：**2017年1-2月全国商品房**销售面积**同比增25.1%，住宅销售面积增长23.7%；**销售额**同比增26%，其中住宅**销售额**增22.7%。

## 3、房价变化：2017年2月70城房价56城环比上涨 (2017-03-18)



- 3月18日，国家统计局发布了2017年2月70个大中城市新建商品住宅销售价格统计数据。
- 2月份，**15个一线和热点二线城市**：有10个城市价格环比下降、3个城市上涨，2个城市持平。
- 总体看，**70城房价环比上涨城市56个，环比下降城市12个，2个城市持平。**同比来看，70个城市中有20个城市新建商品住宅价格涨幅比上月回落，其中多为一二线城市。环比来看，多数城市新建商品住宅价格下降或涨幅在0.5%及以内。
- 分城市看，2月份一线城市新建商品住宅价格环比微涨0.1%，二线城市上涨0.3%，三线城市上涨0.4%。

## 1、赣州楼市首次调控：继南昌之后该省第二个出台限购城市（2017-03-14）



- 3月14日，赣州市政府出台了《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》，实施限购政策。赣州是江西省继南昌之后第二座出台限购令的城市。
- **限购方面**：**本市户口**：限购1套（中心城区无住房/中心非限购区有一套住房的）；**外地户口**：中心区无住房的限购1套（需2年个税或社保，不得补缴）；未成年人不得在限购区内单独购买住宅。**信贷方面趋严**：购房资格严格审查，购买第三套暂停办理商业贷款；严格查处“首付贷”、“过桥贷”等金融杠杆配资业务和“假按揭”违规行为；此外，提高第二套住房公积金贷款首付比例至50%。**实施时间**：2017年3月14日起执行。

## 2、南京限购限贷升级：针对外地户口，限购区域扩大，限贷也“升级”（2017-03-15）



- 3月15日，南京限购限贷政策升级，新政从3月16日起开始实施。
- **限购方面**：针对外地户口，限购区域扩大：在六合区、溧水区、高淳区范围内、对已拥有1套及以上住房的停止出售住房，且3年内在南京累计缴纳2年及以上个税或社保证明，不得补缴；对南京本地户口：在主城区(不含六合、溧水、高淳)范围内，对已拥有2套及以上住房的暂停出售住房。且均包括新房和二手房。
- **限贷方面**：南京市限购区域由主城区扩展至六合区、高淳区和溧水区，信贷方面同时做了调整。

## 3、青岛楼市新政：非本市户籍市区内已有1套住房家庭不能再购房(2017-03-15)



- 3月15日，青岛市五部门联合下发通知，对购房首付比例、非青岛户籍家庭购房条件等作出规定。
- **限购方面**：针对外地户口：首套限购1套（需2年内累计缴纳1年及以上个税或社保证明，不得补缴），在本市已拥有住房，暂停出售。
- **限贷方面**：**对公积金方面**：首次和二次申请贷款的，首付提至30%，购买二手房的，首付提至40%。**商业贷款方面**：首套提至30%，二套首付提至40%，三套暂停贷款。
- **实施时间**：2017年3月16日起执行。**限购区**：市南区、市北区、李沧区、崂山区、黄岛区、城阳区、高新区。



## 7、长沙楼市调控升级：非本市户籍家庭限购1套住房（2017-03-18）



- 3月18日，长沙市人民政府网站发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》。
- **限购方面**：外地户口：限购区域内已拥有1套及以上住房暂停出售；无住房的限购一套，需要在本地连续缴纳12个月以上个人所得税或社会保险证明；**限贷方面**：商业贷款首套首付30%；**有房贷款记录已还清**：首付最低35%；**有房未结清者**：首付45%；**三套停止贷款**。对**公积金方面**购买首套20%；购买第二套35%；第三套及以上住房的，不予贷款。
- **实施时间**：2017年3月18日起执行。

## 1、郑州限购新政：补缴社保及个税不再作为购房有效凭证（2017-03-17）



- 3月17日晚，郑州市房管局发布通知：为加强房地产宏观调控，维护房地产市场秩序，经报请市政府同意，各级审核单位需进一步加强对非本市户籍家庭购买住房时提交的社会保险证明、个人所得税完税凭证的审核，**凡属补缴且补缴日期在2017年3月17日之后的社会保险证明、个人所得税完税凭证不再作为购房的有效凭证。**

## 2、区域热点：郑州航空港区集中开工9个项目 总投资89亿元（2017-03-18）



- 3月18日，郑州航空港区实验区第二批重点项目集中开工仪式在该区北区举行。**此次集中开工共9个项目，总投资89亿元，总占地面积1315亩，总建筑面积188万平方米。**
- 主要有裕鸿创新创业综合体二期、河南省智能终端检测公共服务平台、唯品会跨境保税仓储配送中心、菜鸟中国智能骨干网二期、新西兰冷链仓储物流、恒丰电子产业园(北区)等。**
- 本次开工的项目都是围绕航空港区实验区航空物流、高端制造和现代服务业等三大主导产业实施的重要项目，这些项目的落地对航空港区实验区拉长产业链条、提升物流枢纽功能、完善城市功能具有重要意义。

## 3、区域热点：郑州二七区集中开工九个项目 总投资111.3亿元（2017-03-18）



- 3月18日上午，郑州二七区举办了重点项目集中开工仪式，**总投资111.3亿元的9个重大项目**全面开工。
- 此次集中开工项目涉及产业发展、新型城镇化建设、生态建设、文化旅游等多个领域。**其中产业类项目一个，即**万荣商务中心项目**，主要建设3栋SOHO办公楼、商业休闲步行街及其配套设施。**德润黄金海岸二期、阳光怡景花园、升龙天玺二期、亚星盛世雅居三期、升龙城二期**等5个新型城镇化项目，**总建筑面积65.7万平方米。**陈家沟遗址生态文化公园，南水北调生态文化公园，中国民居博览园项目。

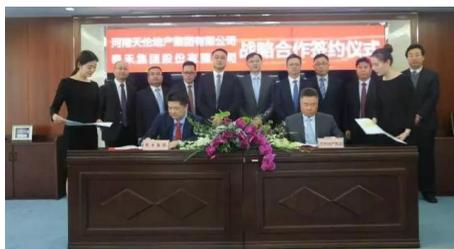
## 4、区域热点：郑州东区9个重大项目集中开工 7所中小学将落户东区（2017-03-17）



2017年第二批重点项目集中

- 3月18日上午，郑州郑东新区举行重大项目集中开工仪式，9个项目集中开工，总投资约38.4亿元，今年计划完成投资15.9亿元，涵盖民生、教育、城市基础设施建设等多个领域。本次开工的项目位于白沙、圃田二大区域。
- 本次开工的重大项目，其中教育类项目7个，分别是郑东新区龙华中学、郑东新区龙华小学、郑东新区锦秀路小学、天府路中学、玉溪中学、列子学校、中州大道小学；民生类项目1个，是白沙安置区C区；城市基础设施类项目1个，是白沙园区综合管廊一期工程。

## 5、房企动态：泰禾集团与天伦集团达成战略合作正式进驻郑州（2017-03-19）



- 3月19日上午，泰禾集团股份有限公司与河南天伦地产集团有限公司在河南省郑州市正式签署战略合作协议，宣布建立战略合作关系。
- 根据协议，双方将本着“优势互补、共创共享、合作共赢”的原则，缔结战略合作关系，各自利用自身资源，发挥自身优势，开展全方位、立体化务实合作。合作领域涉及旧城改造、房地产开发以及郑州市场布局等。郑州金水任庄项目（占地108亩，限高94米，容积率2，成交总价44337万元，楼面价3080元/㎡）作为双方首批合作项目将于近期启动。

2017年全国两会已拉下帷幕，关于房地产问题，政府层面传达有以下6个方面内容：

## 长效机制

房地产税是房地产市场长效机制的重要一环，长期来看，房地产税必将在全国范围内全面执行。

2017年将是房产税改革过渡年，重点在于建立房产税相关的配套制度-不动产登记、房产税立法等。

1

## 房产调控-因城施策

**热点城市因城施策**-增加土地供应

**三四线城市高库存**-减少土地供应，多方位支持市民自住及农民工购房，购房需求端，契税减免、购房补贴、公积金等刺激性政策仍将执行。

2

## 关于去库存

房地产去库存要和城镇化相结合，支持、引导农民工和农民进城买房，新型城镇化是去库存根本途经、重要途经。增强农业转移人口的吸引力，继续推进三四线城市的棚改货币化安置，解决三四线城市库存过多的问题。

3

## 棚户区住房改造

今年再完成棚户区住房改造600万套，继续发展公租房，因地制宜提高货币化安置比例，加强配套建设和公共服务，提高生活水平。

4

## 产权到期问题

70年住宅土地所有权到期到期后，可以续期、不需申请、没有前置条件，也不影响交易。已经责成相关部门就不动产的保护相关法律抓紧研究提出议案。

5

## 货币政策维持中性

主要基于以下两点：1.鉴于宏观经济依旧面临着较大的下行压力，要稳定经济增长，支持实体经济发展，货币政策不会收得太紧；2.在稳增长的同时，做好防风险、抑制资产泡沫。二线城市热点城市信贷政策将适度收紧。

6

## 泰辰点评：

本次两会召开政策层面主要以平稳为主，房地产调控继续分化。一二线房价上涨过快城市，将合理增加土地供应，同时短期内限购限贷暂不会放松，且有加码可能；三四线则依然以去库存为主要任务。货币政策仍将维持中性，稳健中会适度收紧。

# 行业热点—20个城市开启楼市新一轮调控

## 2017年3月以来实施限购、限贷政策城市汇总

关键词	发布时间	城市	限购区域/对象	限购		限贷		其它	实施时间
				本市户籍	外地户籍	首套房	二套房		
认房又认贷	2017.3.17	北京	本市	单身限购1套；家庭限购2套	1套（5年个税或社保，不得补缴）	普通住房首付35%；非普通住房首付40%	普通自住首付60%，非普通自住80%（有房或无房有贷款记录）	暂停发放贷款期限25年以上的个人贷款	3月18日起
	2017.3.17	广州	本市	单身限购1套；家庭限购2套	1套（5年个税或社保，不得补缴）	无房无贷首付30%；有房有贷首付40%	有房无贷、首套结清首付50%；未结清首付70%；有房购非普通住宅70%	单身限一套+还清首套二套需五成+连续社保3年变5年+增城从化不限购	3月18日起
限购限贷	2017.3.18	长沙	外地户口家庭	不变	1（1年个税或社保）	商贷首付30%；公积金首付20%	有房贷款记录已还清：首付最低35%；有房未结清者：首付45%；三套停止贷款	首套房首付3成，非本市户籍家庭最多购1套新建商品房	3月18日起
	2017.3.17	郑州	限购区	限购2套	1套（近3年连续2年以上个税或社保，不得补缴）	限购区首付30%；非限购区首付20%	限购区首付60%；非限购区首付30%	郑州宣布补缴社保不再有效	3月18日起
	2017.3.17	石家庄	外地户口家庭	不变	1套（2年个税或社保，不得补缴，含新房二手房）	首付30%	贷款结清40%；未结清二套50%；公积金二套60%；三套不能使用公积金	—	3月18日起
	2017.3.15	南京	非本市户籍扩容	2套（主城区内）	1套（高淳、溧水、六合3个区纳入限购范围）	无房无贷首付30%；无住房有贷款记录50%	第一套贷款结清首付50%；未结清二套首付80%	非本地户籍需3年内缴纳两年及以上个税或社保，不得补缴	3月16日起
	2017.3.15	青岛	市区范围	不变	1套	首付30%	首付40%，三套停贷	非本地户籍需2年内缴纳1年及以上个税或社保，不得补缴	3月16日起
	2017.3.14	赣州	本市部分区域	1套（中心城区无住房/中心非限购区有一套住房）	1套（前2年连续个税或社保）	不变	第二套住房公积金贷款首付50%；三套停贷	未成年人不得在限购区域内单独购买住宅。	3月14日起
	2017.3.11	三亚	本市	不变	不变	不变	二套首付50%；三套停贷	—	3月12日起
	2017.3.8	崇礼区（环北京）	本区	2套	1套	首付30%（本地） 首付40%（非本地）	首付60%	—	3月9日起
	2017.3.8	南昌	市区范围（除九龙湖区域和儒乐湖新城）	1套（新房、二手房）	1套（3年内连续2年个税或社保）	首付30%	有房无贷或无房有贷款记录首付40%；有房有贷首付50%	使用过公积金贷款的，停止发放	3月9日起
	2017.3.1	涿州（环北京）	本市	不变	1套	首付30%（非本地）	首付50%	—	3月1日起
	2017.3.2	涿水（环北京）	本县	不变	1套	首付30%（非本地）	首付60%	—	3月2日起
限购	2017.3.2	杭州	增加富阳区、大江东产业集聚区	2套	1套（3年内连续2年个税或社保）	不变	不变	—	3月3日起
	2017.3.14	嘉善（环上海）	全县范围	不变	1套	不变	不变	—	3月15日起
限贷	2017.3.12	滁州	本市	不变	不变	不变	首付40%；三套60%	—	3月12日起

### 泰辰点评：

一二线热点城市调控升级是缓解在供需仍不均衡下的量价上升压力，而热点城市周边的三四线城市受打工人员返乡置业及热点城市外溢+库存下降，价格上涨压力。结合两会要求，房子的居住属性，抑制房价过快上涨，热点三四线城市也将会纳入调控范围。

# 行业热点—2月份70城房价56个城市环比上涨

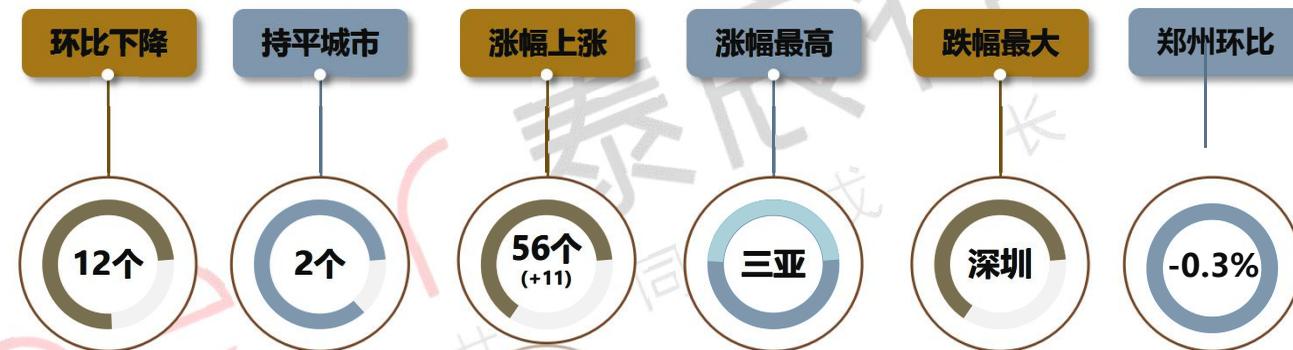
尽管2月份适逢春节假期，但全国70个大中城市房价涨幅较上月仍有所扩大，且上涨的城市个数有所增加。

城市	新建商品住宅价格指数			城市	新建商品住宅价格指数		
	环比	同比	定基		环比	同比	定基
	上月=100	上年同期=100	2015年=100		上月=100	上年同期=100	2015年=100
北京	99.9	124.1	135.2	唐山	100.2	103.4	102.6
天津	100.4	123.9	128.6	秦皇岛	100.3	107.5	106.5
石家庄	100.2	118.5	120.7	包头	100.1	100.6	99.0
太原	100.4	103.4	104.6	丹东	100.2	100.8	98.1
呼和浩特	100.3	101.1	100.6	锦州	99.5	97.5	95.6
沈阳	100.6	104.2	103.8	吉林	100.4	102.7	101.8
长春	100.5	103.4	102.4	牡丹江	100.1	99.7	98.3
哈尔滨	100.4	104.4	103.9	无锡	99.9	134.0	134.4
上海	100.8	103.0	103.4	扬州	100.9	111.2	111.9
南京	100.2	125.0	145.7	徐州	100.7	110.6	111.0
武汉	99.9	133.5	148.1	德州	100.2	104.6	106.6
杭州	99.8	125.6	133.6	金华	100.3	107.1	108.9
宁波	100.2	110.8	114.8	蚌埠	100.7	110.9	108.8
合肥	99.8	140.7	148.5	安庆	100.4	108.7	107.9
福州	100.0	124.0	129.9	泉州	100.6	110.3	110.6
厦门	99.9	136.9	147.9	九江	100.8	113.0	112.9
南昌	100.6	113.8	117.3	赣州	100.4	114.4	114.4
济南	100.0	118.3	120.5	烟台	100.5	105.9	106.0
青岛	100.2	113.3	113.5	济宁	100.3	102.1	100.8
郑州	99.7	126.9	130.4	濮阳	100.2	105.6	104.5
武汉	99.8	122.8	128.7	平顶山	100.1	103.6	104.1
长沙	100.0	120.0	121.0	岳阳	100.5	106.3	101.8
广州	100.9	123.3	132.6	邵阳	100.5	106.6	105.0
深圳	99.4	113.6	148.5	岳阳	100.5	106.6	105.0
珠海	100.4	111.2	114.0	常德	100.4	103.4	102.6
海口	100.9	107.2	107.7	郴州	100.1	124.0	125.9
贵阳	101.0	108.4	110.0	怀化	100.6	109.9	107.9
成都	99.6	105.0	106.4	湘西	100.9	108.7	108.4
绵阳	100.4	105.5	105.8	桂林	100.5	104.4	103.1
昆明	100.3	104.6	103.8	北海	100.6	104.7	104.9
西安	101.1	109.6	110.2	三亚	101.3	107.6	107.8
兰州	100.4	103.6	104.0	泸州	100.1	103.9	103.7
西宁	100.3	103.0	101.5	南充	100.7	103.0	101.2
银川	99.8	102.2	100.7	遵义	100.2	102.2	101.5
乌鲁木齐	100.1	99.7	98.0	大理	100.3	103.1	102.7

郑州2月价格环比下降0.3%，同比上涨26.9%

◆ 15个一线和热点二线城市：有10个环比下降（0.1%-0.6%）、2个城市持平，其余3个城市环比涨幅均在1%以内。

◆ 70城房价——环比涨幅来看：房价环比上涨城市个数增加，涨幅继续扩大。



◆ 70城房价——同比涨幅来看：一、二线城市回落明显，三、四线城市略有扩大

同比来看，70个城市中有20个城市新建商品住宅价格涨幅比上月回落，其中多为一二线城市。二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续3个月回落，2月份比1月份回落0.4个百分点；三线城市新建商品住宅价格同比涨幅略有扩大，2月份比1月份扩大0.3个百分点。

◆ 分城市来看：一线城市环比微涨0.1%，二线城市上涨0.3%，三线城市上涨0.4%。

数据来源：国家统计局

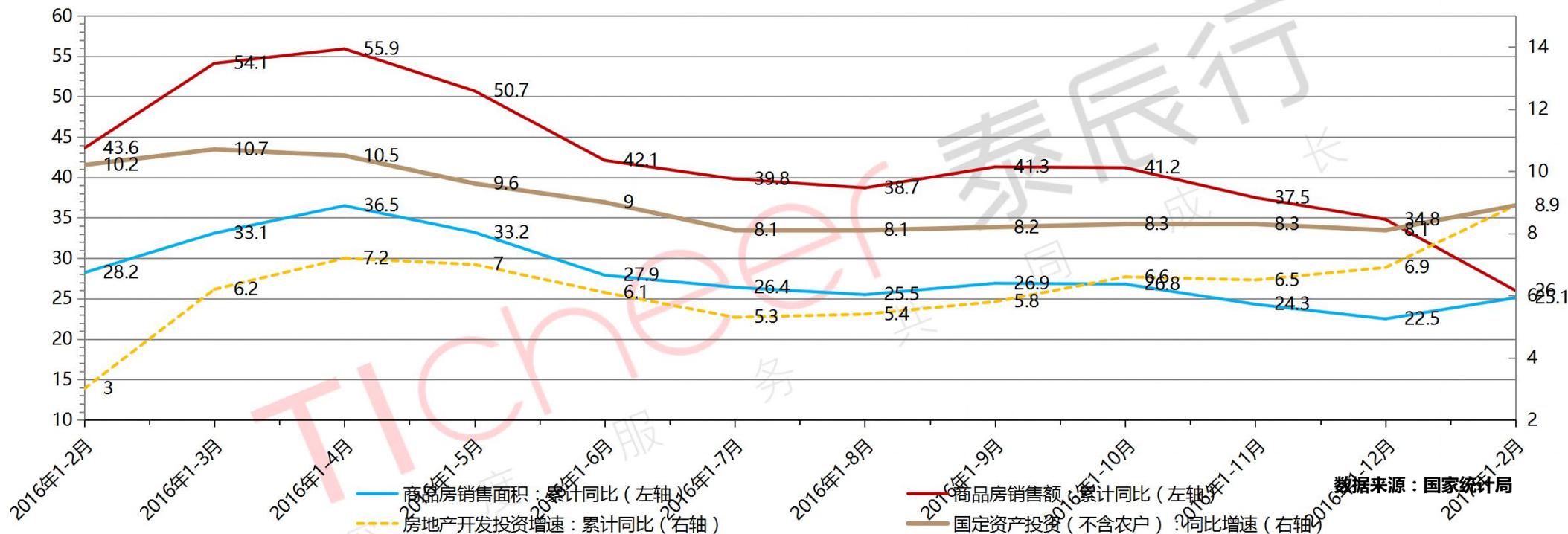
## 泰辰点评：

2月70城房价上涨城市比1月多了11个，尤其是一二线周边热点区域上涨明显，紧接着3月各地结合楼市变化出台一系列调控政策，热点城市趋于收紧，预计短期难以放松。

# 行业热点—1-2月份房地产开发投资增速重回8%以上

- ◆ 投资增速：全国固定资产投资（不含农户）41378亿元，同比增长8.9%；全国房地产开发投资9854亿元，增速8.9%，比去年全年增加2个百分点。其中，住宅投资6571亿元，增长9.0%。
- ◆ 销售情况：2017年1-2月全国商品房销售面积同比增25.1%，住宅销售面积增长23.7%；销售额同比增26%，其中住宅销售额增22.7%。

## 2017年1-2月全国房地产销售、投资增速



### 泰辰点评：

房地产开发投资增速时隔两年重回8%以上，同时面积增速和金额增速出现背离，表明三、四线城市在“去库存”政策的作用下效果较好，销售面积增速加快。投资增速向上，表明低库存背景下房企补库存意愿较强。



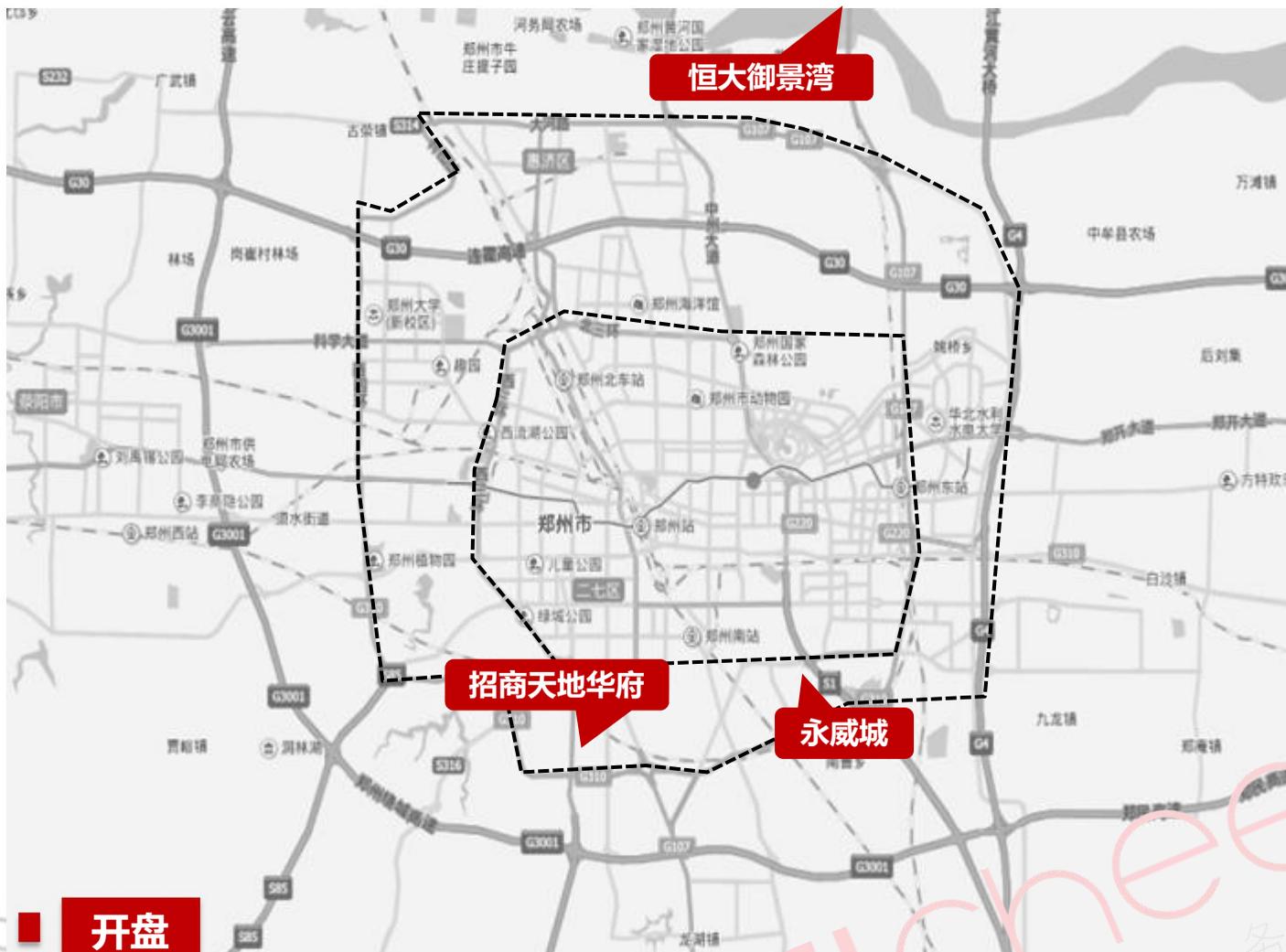
数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

成交日期	土地编号	土地位置	区域	占地面积 (亩)	用途	容积率	限高 (米)	总建筑面积 (万方)	起拍价 (万元)	成交额 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	出让年限	拿地房企	备注
2017-3-16	牟政出【2016】229号(网)	中牟县雁鸣湖镇, 环湖路南、雁鸣大道西	中牟	196	商业用地	1.5	24	19.6	22149.8	22149.8	113	1131	0%	40年	河南溯元置业有限公司	为河南源升置业有限公司子公司(据了解与绿都地产有合作)
	牟政出【2016】203号(网)	中牟县雁鸣湖镇, 环湖路北、雁鸣大道西	中牟	58	商业用地	1.5	40	5.8	6570	6570	113	1129	0%	40年	河南溯元置业有限公司	
合计				254	—			25.4	—	28719.8	—					

地块位置示意



## 本周开盘项目3个



项目名称	推出套数	去化套数	去化率
招商天地华府	216	194	90%
恒大御景湾	86	30	35%
永威城	334	251	75%
<b>住宅合计</b>	<b>636</b>	<b>475</b>	<b>75%</b>

■ 开盘

Ticheer 泰辰行  
深度服务共同成长

3月15日，二期23#开盘，推出216套，截止选房结束销售194套；  
2月25日启动认筹，截至开盘排卡410余张，开盘到访300余组



位置	二七区嵩山南路南三环向南2公里路东				
开发商	河南招商天地置业有限公司				
占地	176亩	建面	46万㎡	容积率	2.99
代理公司	易居				
推出(套)	216	成交(套)	194		
到访成交率	65%	整体去化率	90%		
开盘价格	整体均价13200元/㎡				
竞品均价	万科大都会精装高层住宅均价12000-12500元/㎡				
优惠	①认筹交3千元，87-88㎡小三房享3万优惠，120㎡三房享5万优惠 ②开盘优惠1%				
备注	晚上7点在裕达国贸按认筹顺序选房				

推荐产品	楼栋	单元数	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数	折后均价(元/㎡)	折后总价(万元)
	23#	2	27	2T4	87㎡三房	108	98	13260	115
					88㎡三房	54	50	13150	116
					120㎡三房	54	46	13200	158
合计					216	194	13200	115-158	

3月19日上午、下午分别对**三期高层11#楼**、**洋房5#9#楼**开盘；高层推出**268套**房源，选房结束成交**227套**；洋房推出**66套**，成交**24套**；三期2016年9月开始认筹，前期排卡约1100张，到访上午约350组，下午约50组



位置	管城区南三环郑新路向南500米路东				
开发商	郑州市永威置业有限公司				
占地	三期96亩	建面	三期30.15万㎡	容积率	3.472
代理公司	自销（易居下周进场）				
推出（套）	334	成交（套）	251		
到访成交率	63%	整体去化率	75%		
成交价格	高层均价13500元/㎡；洋房一层26000元/㎡，标准层17500元/㎡，顶层复式18000元/㎡				
竞品均价	绿都紫荆华庭均价13200元/㎡，正商中州城13200元/㎡				
优惠	0元入会1万；认筹：高层2万抵5万，洋房5万抵10万；按时交首付款1万，按时签约优惠5000元，按揭优惠5000元；100平米以下优惠总房款1500元，100平米以上优惠2500元				
备注	五证齐全、按照排号顺序选房				

物业类型	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率	实际均价（元/㎡）	实际总价（万元）
洋房	5#	2	6	1T2	140-144㎡四房	24	8	40%	19000	250-269
	9#	3	7		140-144㎡四房	42	16	44%	19000	250-269
高层	11#	2	34	2T4	89㎡三房	132	124	<b>94%</b>	13500	120
					119㎡三房	68	41	60%	13200	157
					126㎡四房	68	62	91%	13500	174
合计						<b>334</b>	<b>251</b>	<b>75%</b>	—	高层120-174 洋房250-369

3月18日，**四期高层56#房源加推**，推出**86套**，当天销售**30套**；前期无集中认筹



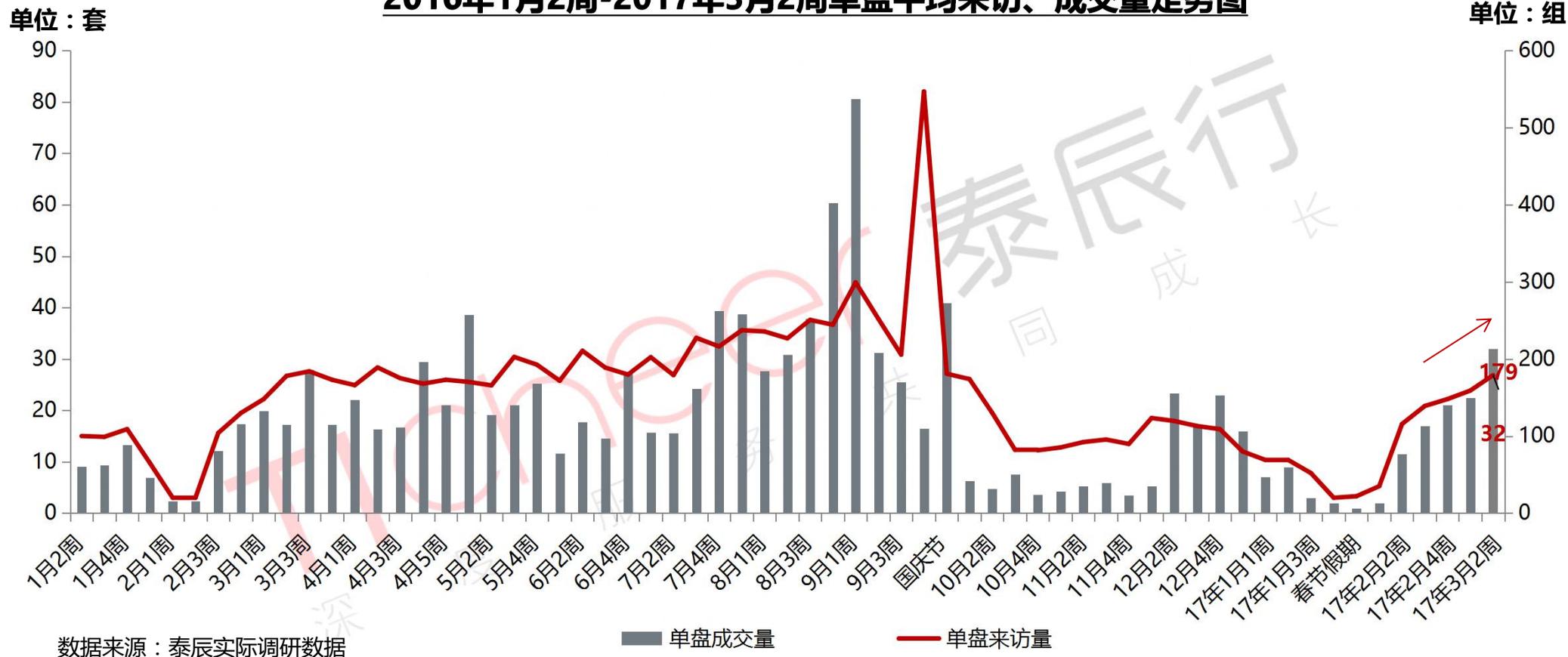
位置	平原新区丽江西路与大别山路交汇处			
开发商	新乡御景置业有限公司			
代理公司	易居			
占地	351亩	建面	53万㎡	容积率 2.27
推出(套)	86	成交(套)	30	
到访成交率	—	整体去化率	35%	
开盘价格	均价7750元/㎡			
竞品均价	碧桂园凤凰湾高层7200元/㎡；建业平原新城认筹中；绿地泰晤士新城四期刚启动；蓝城桃源春晓6500元/㎡			
优惠	基础折扣82折；付款方式优惠3%；主席令优惠2%			
备注	目前三期还有约300套房源未退，约2.9万方；近三个月月均去化80套左右；			



推售产品	楼栋	单元数	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数	折后均价 (元/㎡)	折后总价 (万元)
	56#	1	22	2T4	86.62㎡ 两房两厅一卫	40	30	7632-7825	66.1-67.8
					110.7㎡ 三房两厅一卫	20		7588-7851	83.4-86.9
					111.83㎡ 三房两厅两卫	20		7676-7868	85.8-87.9
					170㎡大平层	6		7700-7860	130.9-133.6
合计						86	30	—	66.1-133.6

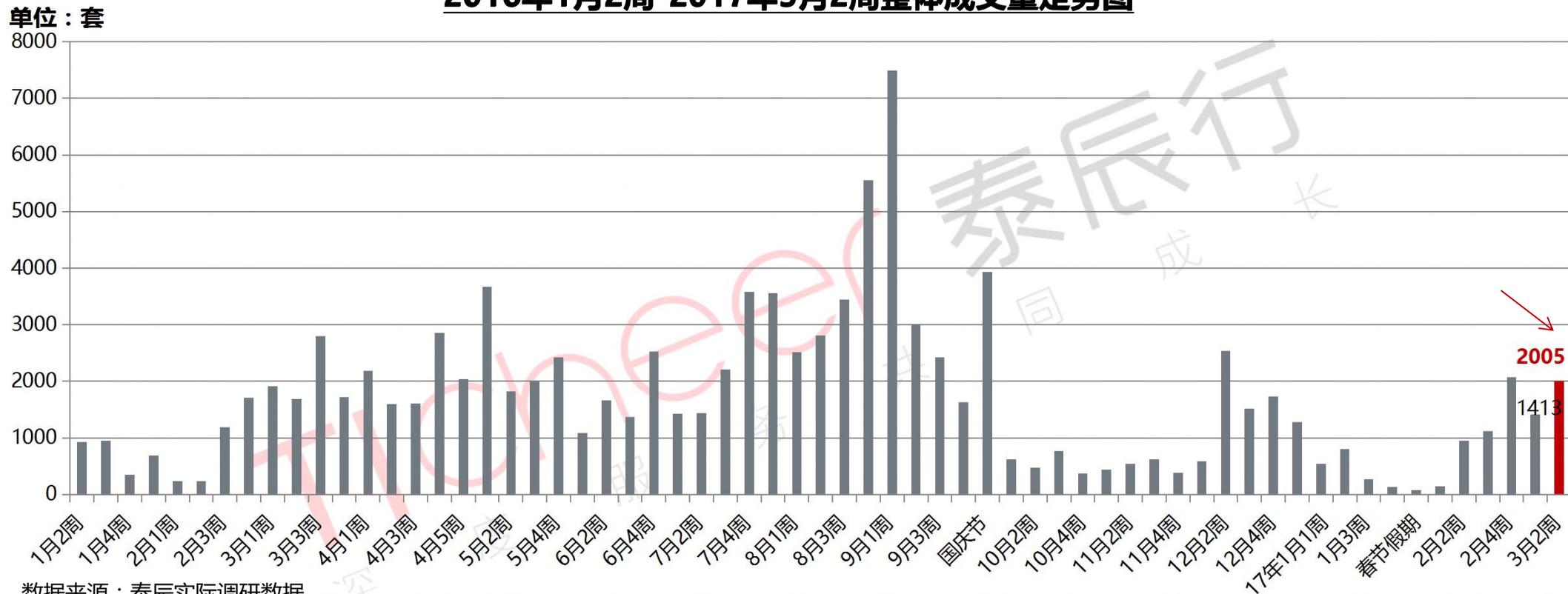
□ 2017年3月2周，单盘**平均来访179组**，环比+13%；单盘**平均成交32套**，环比+45%

## 2016年1月2周-2017年3月2周单盘平均来访、成交量走势图



□ 2017年3月2周成交总量**2005套**，环比+42%

## 2016年1月2周-2017年3月2周整体成交量走势图



◆2017年3月2周实际监控到项目111个，其中在售住宅项目68个，总成交量**2005套（高于去年同期水平）**，环比增加**42%**；

◆当周在售68个住宅项目中，有6个项目开盘累计套数有859套（相比上周多了3个项目开盘）；其中成交量大于200套的项目2个（万科城、万科魅力之城开盘）；100-200套之间项目5个；成交在50-100套的项目6个。

## 荣盛进驻郑州首个项目，位于北龙湖，为产品线中的高端府邸系产品



开发商	荣盛房地产开发发展股份有限公司	位置	郑东新区朝阳路北、九如路西
占地面积	72亩	总建筑面积	12.8万㎡
容积率	1.49	绿化率	35%
物业类型	洋房、叠拼、双拼	交付情况	毛坯交房
工程进度	已动工，打地基阶段	代理公司	自销
地块限高	18米	建筑风格	新中式建筑风格
建筑设计单位	上海天华	景观园林设计	山水比德

项目概况	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 荣盛四大产品系：府邸系、锦绣系、盛景系、花语系；荣盛华府为高端府邸系。</li> <li>➢ 社区规划：共规划20栋住宅，其中10栋洋房（212套）、6栋叠拼（102套）、4栋双拼（8套）。</li> <li>➢ 产品方面：洋房户型180㎡、200㎡；叠拼上叠215㎡、中叠250㎡、270㎡下叠；双拼地上500㎡；地下200㎡。</li> <li>➢ 洋房层高3.1米，叠拼一层3.1米，标准层3.0米，双拼一层4.2米，标准层3.6米。</li> <li>➢ 社区有儿童娱乐设施、老年人活动中心等；外立面采用德国米黄干挂石材，屋顶采用仿木铝板，紫铜、陶瓦。</li> </ul>
目前阶段	3月12日临时展厅已正式对外开放，目前处于前期咨询阶段，后期节点待定
项目拿地情况	荣盛发展6月1日摘得72亩地，成交额18.63亿元，折合楼面价26035元/㎡，单价2604万元/亩；溢价率72%

## 地块方正，正南正北排布，整体采取五进四进式社区，中式风格，注重细节打造



### ◆ 社区采用4进式

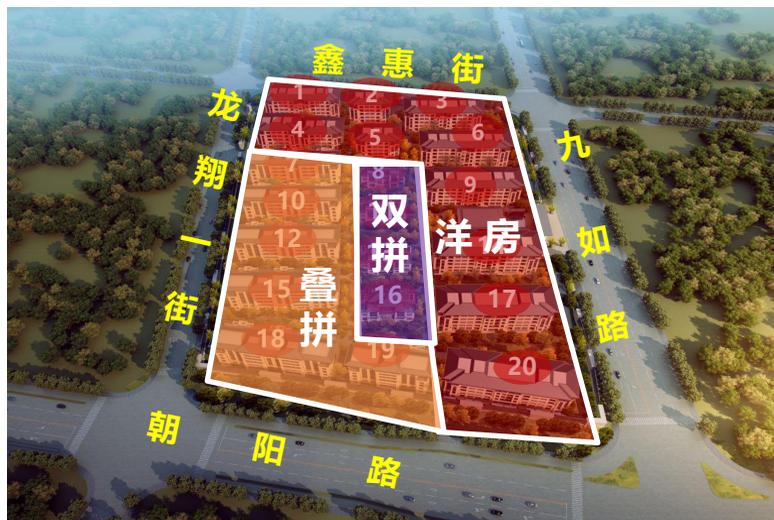
- 一进：地铺图案北宋溪山行旅图；
- 二进：进入会所，地上2层800㎡，地下2500㎡，前期会作为售楼部使用，后期作为精装归家大堂。会所内后期配套健身娱乐设施、25米X10米泳池、2个私家宴包间、spa会馆；
- 三进：途经山水庭院、景亭、风雨连廊；
- 四进：住宅园区。

### ◆ 地块整体方正，排布正南正北。

- 社区一个主入口，2个机动车入口。东大门高9.35米，宽43米，入口采用5进式，大门仿紫荆城门采用9排9列81颗门钉，门厅门廊均采用回文建筑纹饰。门前移植两颗缘于日本大坂途经福建修剪再运到项目，树龄在200岁以上的迎客松。



共规划20栋住宅，其中10栋洋房（212套）、6栋叠拼（102套）、4栋双拼（8套）



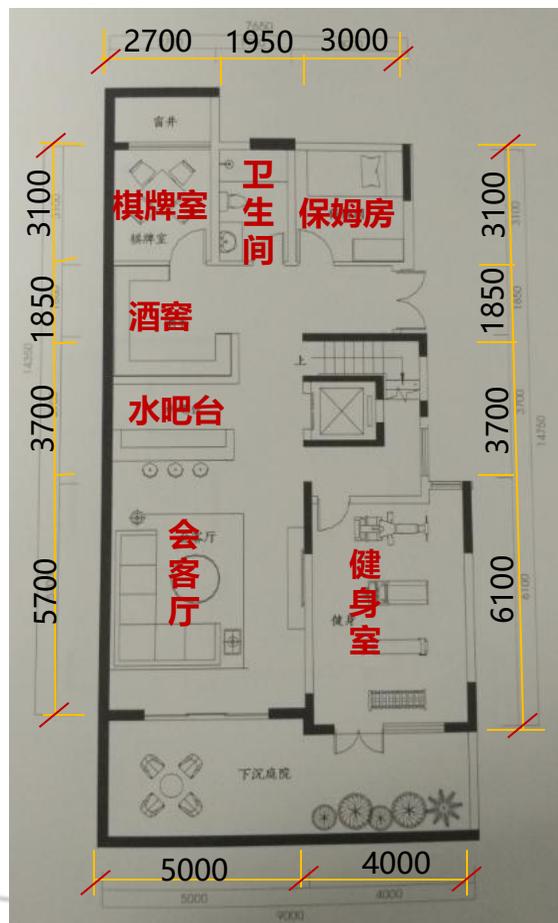
项目整体产品配比

物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	面积	套数
洋房	1-6#、9#、14#、17#、19#	地上6层 (除5#及4#西单元为5F、西单元4F)	1-2个	1T2	180㎡	48
					(在1#、20#号楼)	
					200㎡	164
合计						212
叠拼	7#、10#、12#、15#、18#、19#	地上6层	2-3个	1T2	270㎡下叠	34
					251㎡中叠	34
					215㎡上叠	34
合计					215-270㎡	102
双拼	8#、11#、13#、16#	地上4层, 地下1层	—	—	地上500㎡; 地下200㎡	8
总计					180-500㎡	322

## 叠拼 一下叠

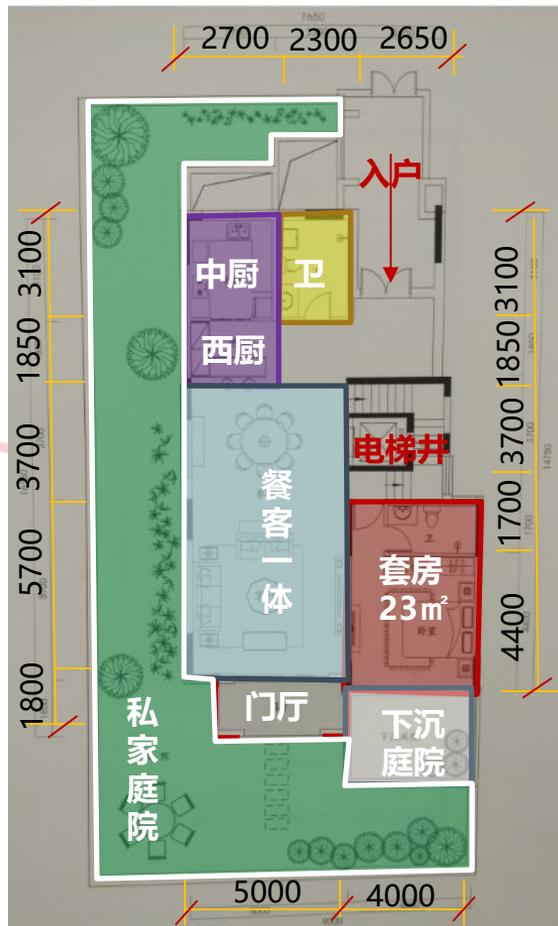
叠拼均为6层，下叠270m<sup>2</sup>，地上两层，地下一层；赠送地下室约120m<sup>2</sup>及私家庭院，地下室层高5.7米

下叠—地下一层



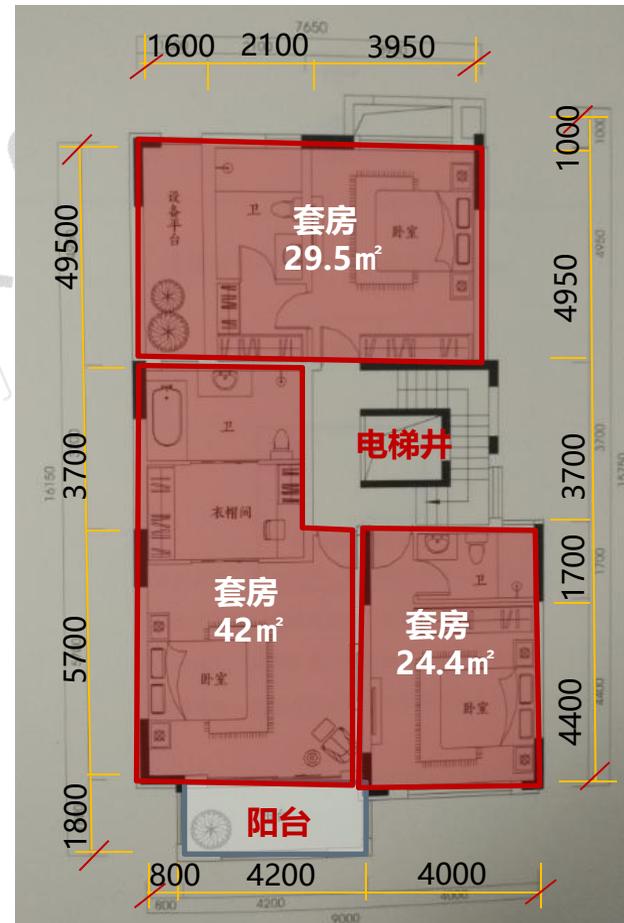
建筑面积：120m<sup>2</sup>

下叠—首层



可拓展面积：8m<sup>2</sup>

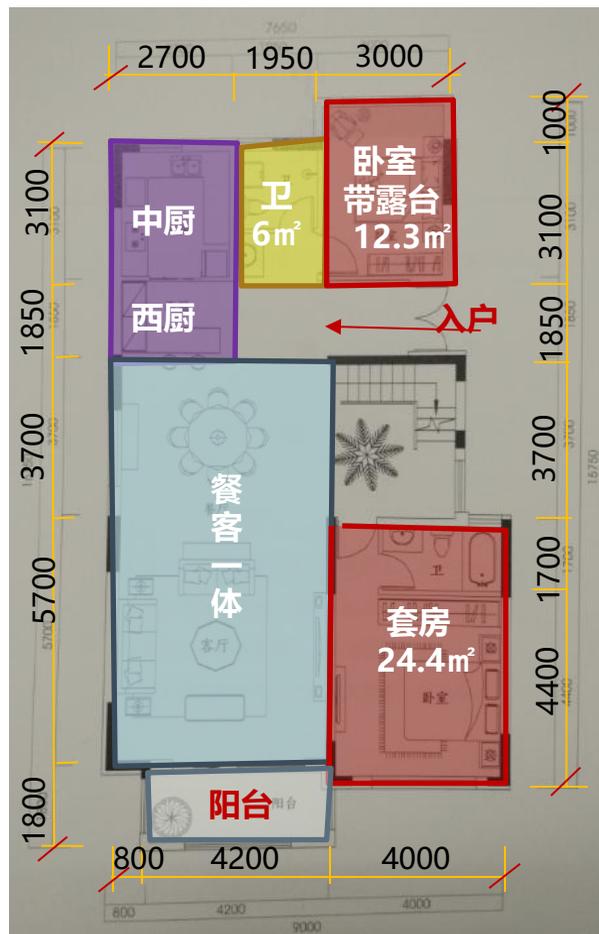
下叠—二层



可拓展面积：5m<sup>2</sup>

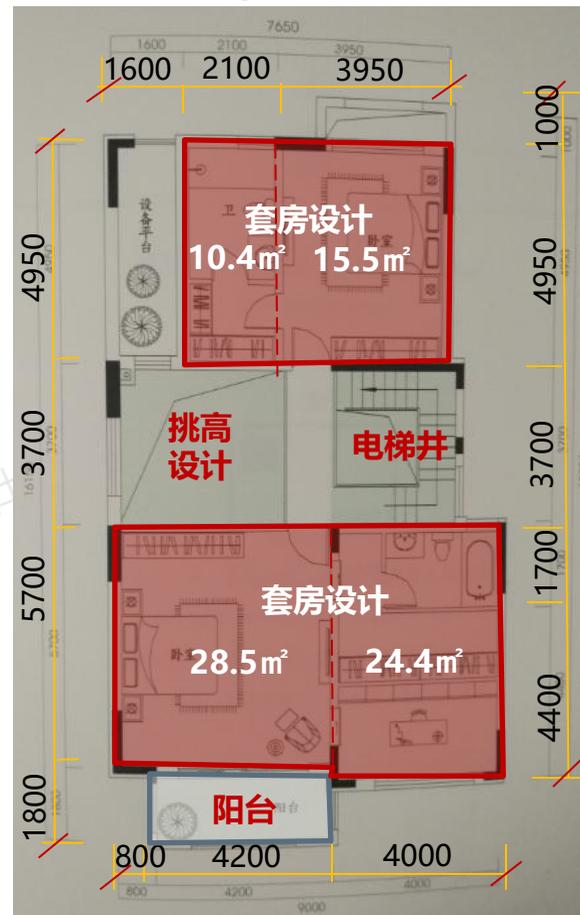
## 叠拼—中叠

中叠251m<sup>2</sup>，位于三、四层，层高3米，中间挑空，套房设计，整体动静分区，全明户型  
中叠—三层



可拓展面积：6m<sup>2</sup>

中叠—四层

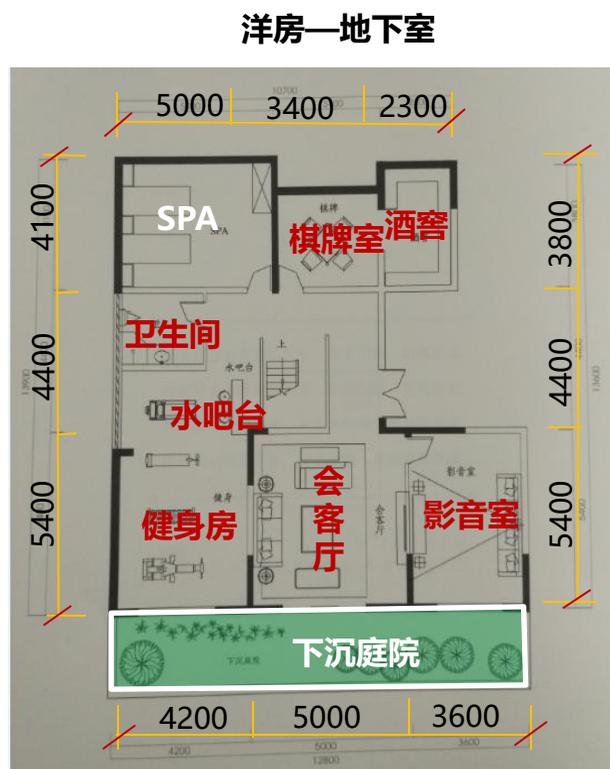


可拓展面积：29m<sup>2</sup>

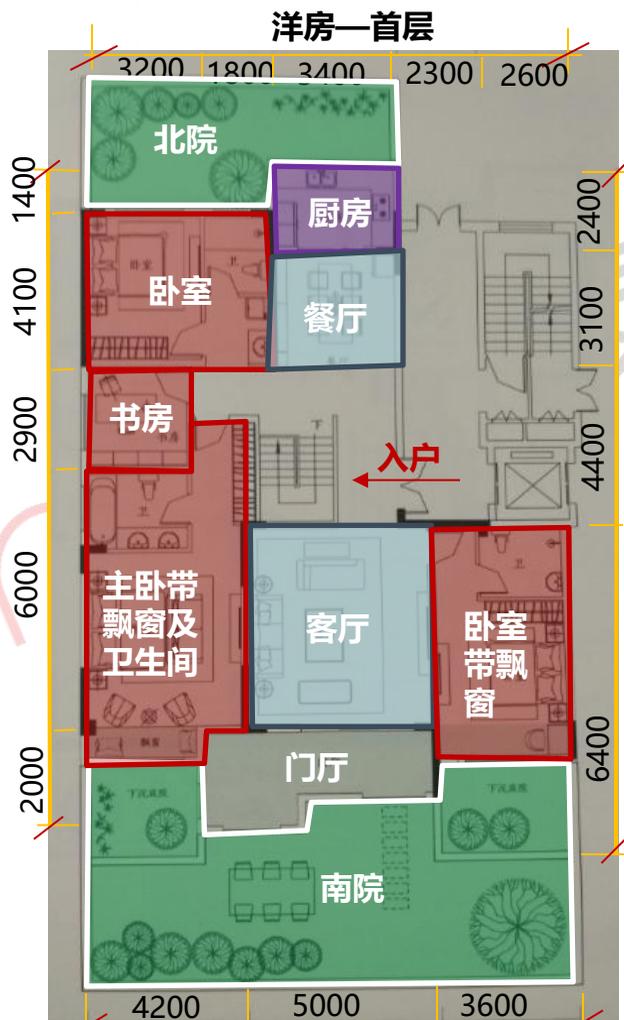


## 洋房户型 (180m<sup>2</sup>)

仅有1#及20#楼有洋房180m<sup>2</sup>户型，三房三卫两厅，层高3.1米，首层赠送145m<sup>2</sup>地下室及南北庭院，双阳台设计



建筑面积：145m<sup>2</sup>



建筑面积：180m<sup>2</sup>



建筑面积：180m<sup>2</sup>  
可拓展面积：20m<sup>2</sup>

展厅位于东风东路与众意路交汇处东南角，于3月12日正式开放，目前处于咨询阶段，日均来访70组左右

展厅外观



展厅内部



品牌介绍



洋房户型



区位图



沙盘



谈客区



叠拼户型



# 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.sztaichen.com>

## 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。