

郑州市场周报(2017年第18期)

——泰辰市场研究部

Part 1 行业热点

Part 2 土地监控

Part 3 周度数据

Part 4 楼市活动

Part 5 项目监控

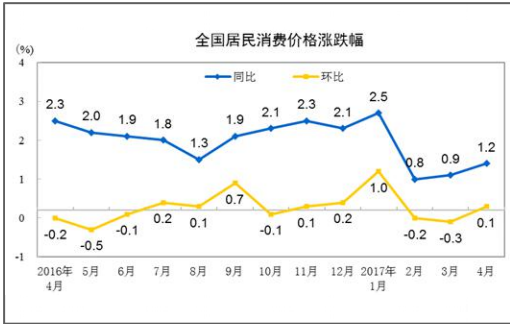
Part 6 新盘扫描

目

录

CONTENTS

1、国家统计局：2017年4月CPI平稳回升 PPI高位回落(2017.5.10)



- 4月份全国居民消费价格指数（CPI）和工业生产者出厂价格指数（PPI）数据显示，CPI环比上涨0.1%，同比上涨1.2%；PPI环比下降0.4%，同比上涨6.4%。
- CPI环比上涨，同比涨幅扩大：**受低基数和分食品价格上涨影响，4月CPI涨幅略超预期，同比上涨 1.2%，较上月上升 0.3 个百分点。
- PPI环比由升转降，同比涨幅继续回落：** PPI同比超预期回落，环比结束连续9个月增长转负PPI，主要与需求放缓和高基数有关。

2、南京新政：限购政策放松 硕士买房无需社保证明（2017.5.9）



- 自2016年9月25日南京宣布限购以来，首次对非户籍居民家庭给予购房条件放宽的政策。
- 此次通知中认定标准为：对于非本市户籍居民家庭，取得硕士及以上学位、高级职称（含副高级和正高级）、高级技师职业资格的，年龄在40周岁以下，如提供与在宁单位签订的劳动合同，则购房时不需提供个人所得税证明或社会保险（城镇社会保险）证明。
- 新购房办产权证后3年内不准卖！开盘需公证摇号！（2017.5.13）**

3、武汉出台装修限价令：对精装房装修价分档“限价”（2017.5.10）



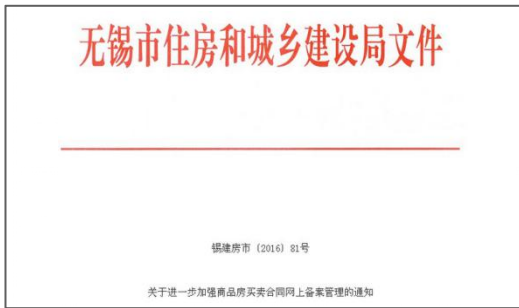
- 5月10日，武汉全国率先出台文件对装修房进行规范。全装修房将根据房屋备案价执行分段指导价，最高标准不超过5000元/㎡。价格指导区间分为6个，不服从的暂缓发放预售证：
- 1) 备案价低于1万的，全装修不高于2000元/㎡；2) 备案价1万-1.5万的，全装修不高于2500元/㎡；3) 备案价1.5万-2万的，全装修不高于3000元/㎡；4) 备案价2万-2.5万的，全装修不高于3500元/㎡；5) 备案价2.5万-3万的，全装修不高于4000元/㎡；6) 备案价3万以上的，全装修不高于5000元/㎡。
- 另外制作全装修样板房，各设备型号、维修责任、材料明码标价，一房一价表标注全装修价格内容；与客户签订装修内容知晓书。

1、海口楼市调控：将产权式酒店和二手房纳入限购范围（2017.5.10）



- 5月10日，海口市进一步明确了限购范围，**将产权式酒店和二手住房纳入限购范围**。非本省户籍人员以家庭为单位实施限购。
- 在全海口市范围内，暂停向在海南已拥有1套及以上商品住宅（含普通住宅、高档公寓、低层住宅和酒店式公寓）或产权式酒店的非本省户籍居民家庭出售新建商品住宅、二手住房、新建和二手产权式酒店。**企事业单位、社会组织等法人单位新购的新建商品住宅，须取得不动产权登记满5年后方可转让**。此外《细则》还**提高了产权式酒店的经营比例**。产权式酒店项目销售比例不得高于该项目可销售面积的10%，其余90%必须用于自持经营使用。

2、无锡物价局：商品住房备案价格确定后1年内重新调高的，不予备案（2017.5.10）



- 5月10日，无锡市物价局、无锡市住建局联合发布了《关于进一步加强商品住房备案价格管理的通知》，其中明确，**商品住房备案价格确定后1年内重新调高的，价格主管部门将不予受理备案工作**。
- 《通知》规定，**商品住房申报备案价格高于2016年10月份所在区域商品住房成交均价的统一由市级价格主管部门负责受理**。**房企在取得预售证后10天内，应全部公开准售房源及备案的每套房屋价格**；对于个别情况特殊、申报备案价格过高的，价格部门可会同住建等相关部门进行会商，或者通过专家评审等形式确定备案价格。

3、深圳发布商办新政：未来5年禁用住宅套形式设计（2017.5.12）



- 5月12日，深圳市规划国土委再次出具《关于进一步加强商业办公研发用房建筑设计管理工作的通知》，其中提到商业、办公、研发用房建筑平面不得采用住宅套形式设计。
- 该文件明确，为了促进房地产市场的平稳健康发展，进一步规范建筑设计管理工作。其中在建筑平面设计方面，建筑平面布局不得采用住宅套式设计。
- 本通知自下发之日起执行，有效期5年，已通过建筑设计方案审查的建设项目按原审批意见执行。

1、郑州市房管局：4月郑州商品住宅销售均价为8167元/平方米(2017.5.10)



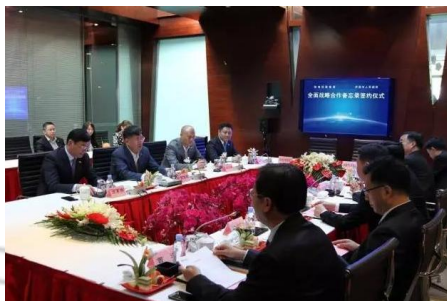
- 5月10日，郑州市住房保障和房地产管理局发布4月份房地产市场运行数据。数据显示：
- **预售**——4月，郑州市商品房批准预售面积315.95万平方米，商品住宅批准预售面积为260.78万平方米，环比上涨359.2%。
- **销售**——郑州市商品房销售21352套（间），销售面积216.44万平方米，销售均价8553元/平方米；商品住宅销售面积达到181.37万平方米，销售套数16762套，销售均价8167元/平方米。
- **二手房**——住宅二手房成交套数达到6545套（间），成交均价为9678元/平方米。
- **备注：以上数据包括含所有县市区**

2、区域动态：郑州经开区集中开工19个重点项目(2017.5.10)



- 5月10日，郑州经开区举行第二季度重点项目集中开工仪式，19个项目总投资137.5亿元，年度计划投资62.7亿元。
- 此次集中开工项目包括上汽乘用车郑州基地项目、中铁智能化高端装备产业园等汽车及装备提升工程两个；河南留学人员创业园产业服务平台、众兴C+动力谷（一期）等高新技术企业培育工程项目两个；郑州华信仓储有效公司天地华宇全国综合智慧物流服务中心、上海森前医疗器械物流中心等现代物流枢纽工程9个；商品住宅开发工程项目1个；基础设施配套及民生工程5个。

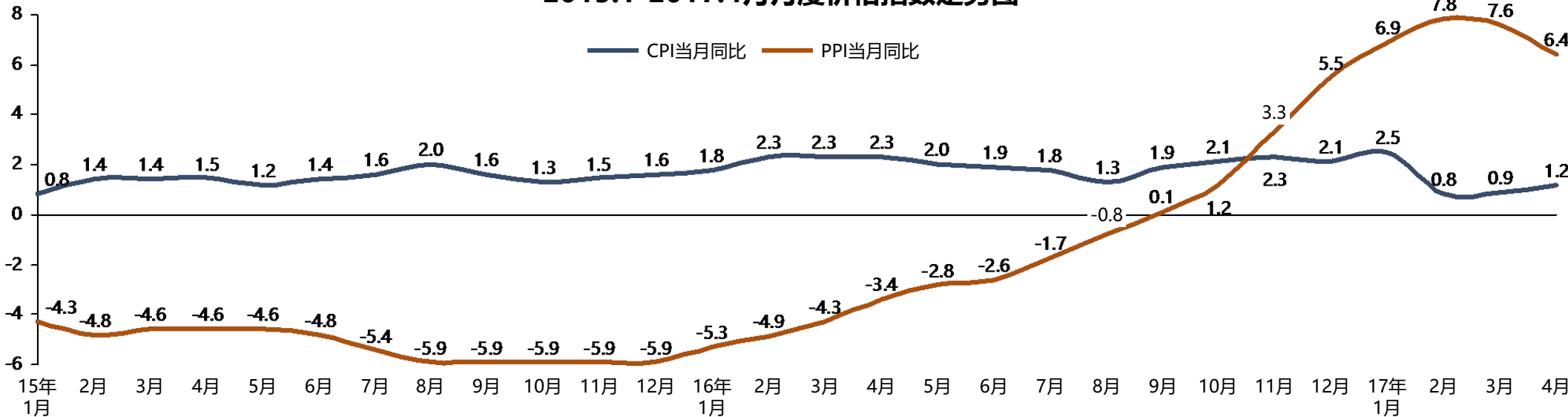
3、房企动态：河南许昌与绿地合作 涉快轨PPP项目和特色小镇（2017.5.10）



- 5月10日，绿地集团宣布与河南省许昌市签订全面战略合作框架协议，将合作快轨PPP项目、特色小镇等多个项目，涉及资金超过510亿。绿地表示，机许城市快轨PPP项目以许昌东站为起点，覆盖8个产业集聚区，项目全长约60公里，其中许昌境内约35公里，设11站，总投资额约110亿元。
- 特色小镇方面，双方将合作建安区北方周庄项目和建安区曹寨项目两个特色小镇。此外，双方合作还涉及主城区商务整体开发项目，包含双子塔及配套城市中央公园项目，计划投资约300亿元。

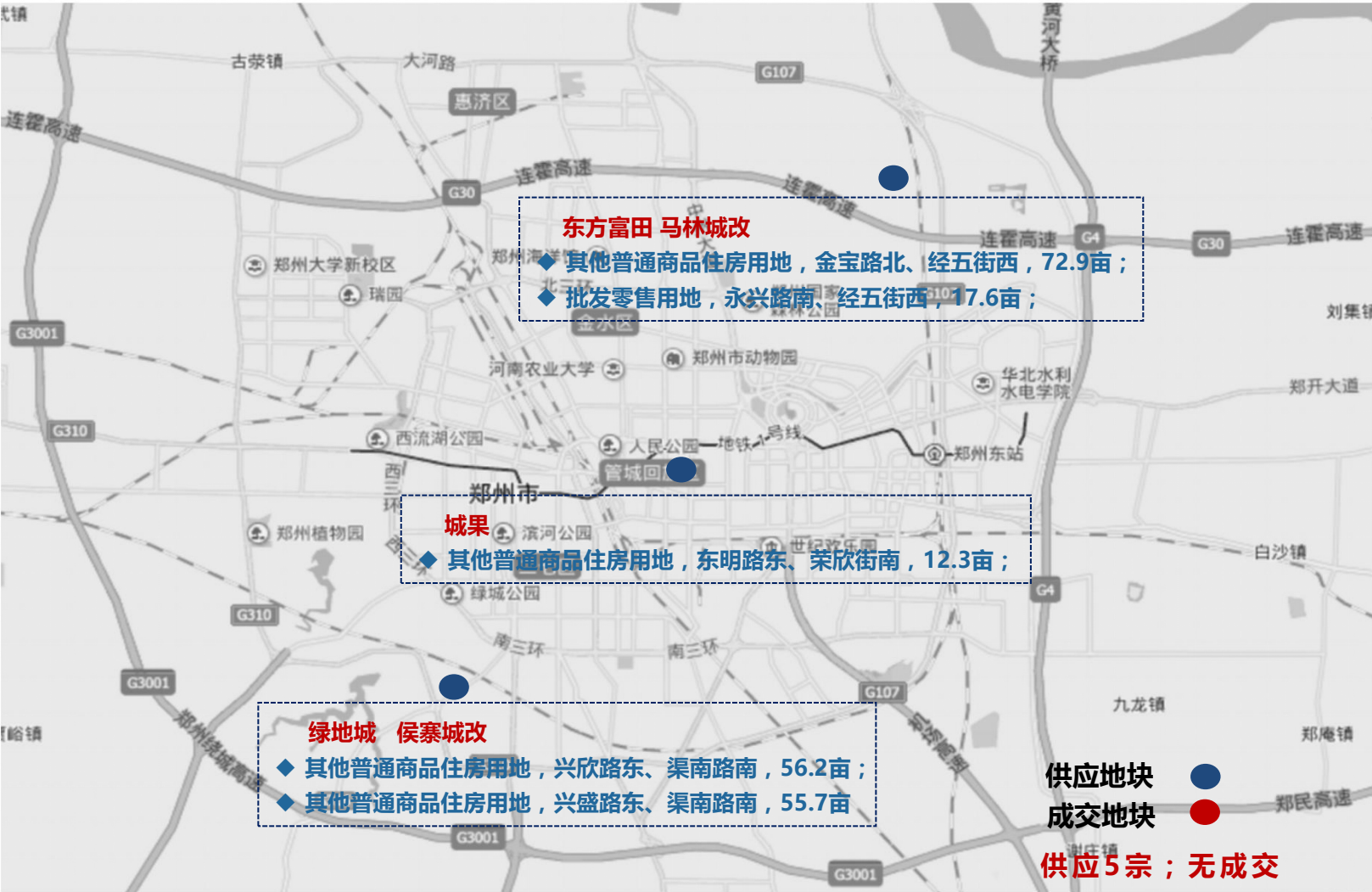
2017年5月10日，国家统计局发布4月份全国居民消费价格指数（CPI）和工业生产者出厂价格指数（PPI）数据显示，CPI环比上涨0.1%，同比上涨1.2%；PPI环比下降0.4%，同比上涨6.4%。

2015.1-2017.4月度价格指数走势图



泰辰点评：

2017年4月，CPI继续低位运行，PPI进入趋势性下行通道；4月CPI因非食品价格的推升作用超预期小幅攀升，物价运行呈稳中略增态势。受能源、原材料等大宗商品价格的下降影响，PPI涨幅继续高位回落，反映了其前期涨幅较大面临回调的压力，同时经济动力趋弱大环境下对相关商品的需求放缓，通胀压力相对较小，因此降杠杆和防风险将是近期稳健中性货币政策的重心。



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

公告日期	土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	规划指标要求				起始 单价 (万元/亩)	起拍价 (万元)	增加 幅度 (万元)	出让 年限 (年)	备注
						容积率	建筑限高 (米)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)					
2017-5-11	郑政出 [2017]23号 (网)	金水区	永兴路南、经 五街西	17.6	批发零售用 地	< 4	< 50	< 45	> 25	544.6	9598	100	40	东方福田 马林城改
	郑政出 〔2017〕24 号(网)	金水区	金宝路北、经 五街西	72.9	其他普通商 品住房用地	> 1 , < 2.6	< 50	< 25	> 30	469.9	34239	200	70	
	郑政出 〔2017〕25 号(网)	二七区	兴欣路东、渠 南路南	56.2	其他普通商 品住房用地	> 1 , < 2.5	< 60	< 25	> 35	503.4	28297	200	70	绿地城 侯寨城改
	郑政出 〔2017〕26 号(网)	二七区	兴盛路东、渠 南路南	55.7	其他普通商 品住房用地	> 1 , < 2.5	< 60	< 25	> 35	503.6	28049	200	70	
	郑政出 〔2017〕28 号(网)	管城区	东明路东、荣 欣街南	12.3	其他普通商 品住房用地	> 1 , < 4.9	< 100	< 30	> 30	888.9	10892	100	70	城果
合计				214.6	——									

4月4周商品房供应环比下降，12个项目新取预售证；各物业类型成交量价均出现上扬，商品房成交环比增25%，商品住宅环比增7%；商品住宅成交均价11968元/m²，涨0.8%

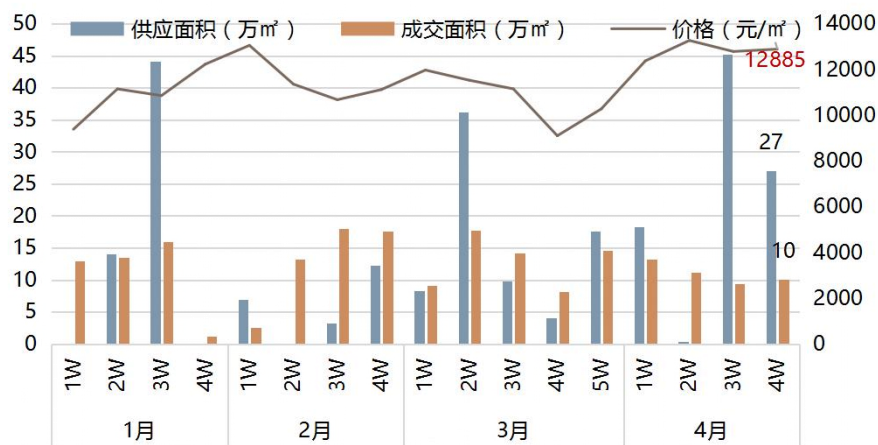
郑州市各物业类型市场表现

物业类型	供应面积（万㎡）		成交面积（万㎡）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价（元/㎡）	
	4.24-4.30	4.17-4.23	4.24-4.30	4.17-4.23	4.24-4.30	4.17-4.23	4.24-4.30	4.17-4.23	4.24-4.30	4.17-4.23
商品房	38.3	52.4	17.5↑	14.0	1773↑	1318	20.9↑	16.6	11968↑	11882
商品住宅	27.1	45.3	10.1	9.4	896	779	13.0	12.0	12885	12781
商业	2.7↓	3.5	0.8	0.8	108	52	1.6	1.4	19599	18015
写字楼	4.8	0.0	1.9	0.7	93	45	2.7	1.0	14435	14342
公寓	0.0	0.7	2.5	1.5	507	309	2.5	1.4	10223	9263

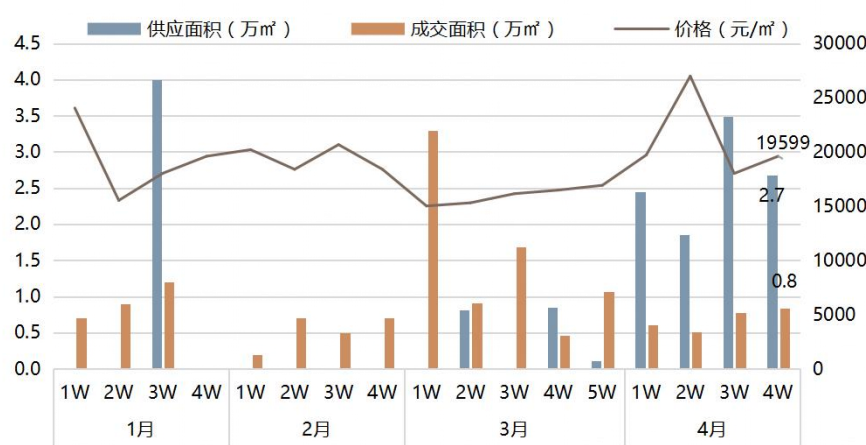
数据来源：郑州房管局备案，不含经适房

住宅新增供应减少，成交略有回升，备案限制下呈现供不应求；商业、办公成交量价均略有上扬

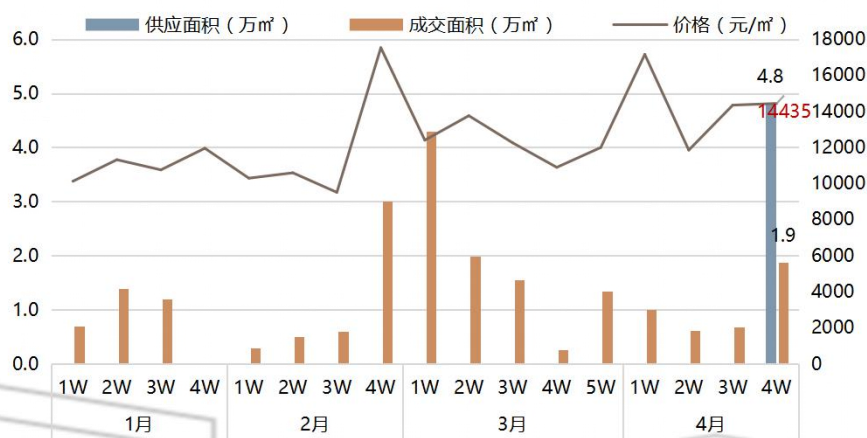
郑州市区商品住宅周度供求分析



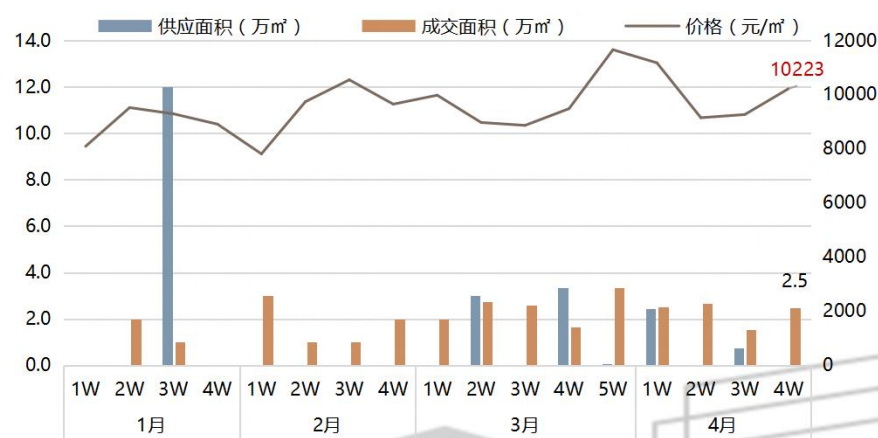
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析

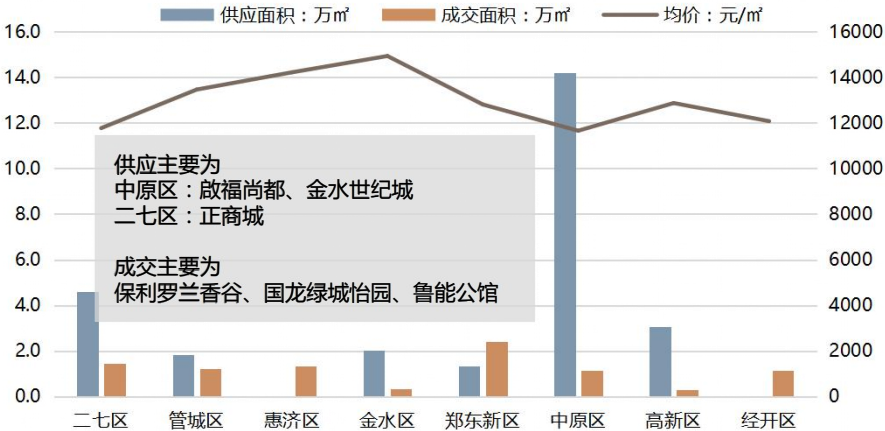


郑州市区公寓周度供求分析

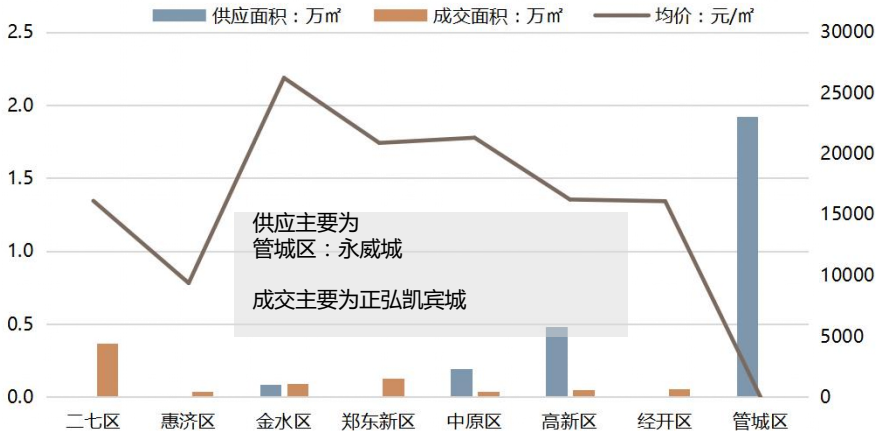


4月4周住宅供应集中在中原区，成交集中在郑东新区，价格金水区居首；商业供应集中在管城区，办公供应集中在郑东新区；成交：商业二七区为主，办公主要为郑东新区，公寓主要为中原区

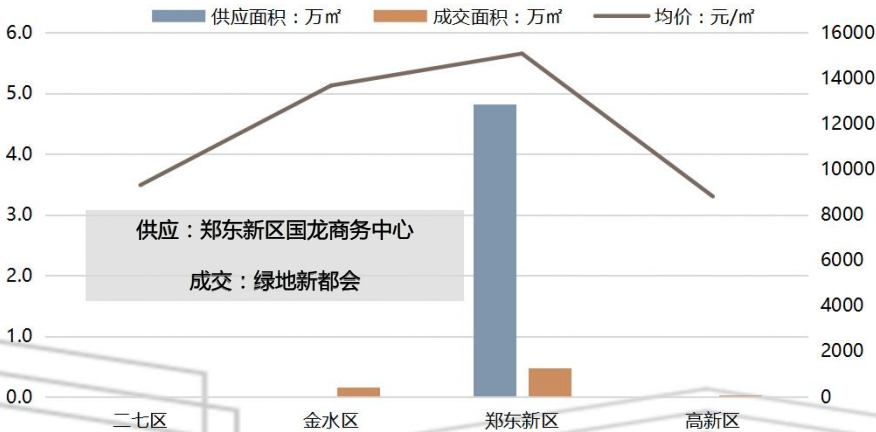
4.24-4.30郑州市区商品住宅区域供求分析



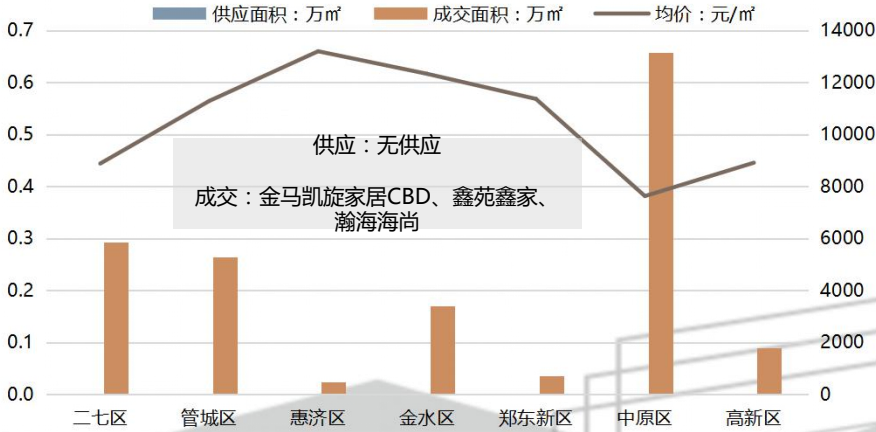
4.24-4.30郑州市区商业区域供求分析



4.24-4.30郑州市区写字楼区域供求分析



4.24-4.30郑州市区公寓区域供求分析



当周住宅项目备案面积最高为天一鑫港小区（前期团购房源低价备案），其次为保利罗兰香谷，备案0.45万㎡

4.24-4.30郑州市商品住宅成交面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (万元)	套数	均价 (元/㎡)
1	天一鑫港小区	郑东新区	0.82	0.37	44	4499
2	保利罗兰香谷	经开区	0.45	0.50	38	11299
3	国龙绿城怡园	郑东新区	0.44	0.30	33	6719
4	鲁能公馆	郑东新区	0.43	0.65	25	15062
5	万科大都会	二七区	0.42	0.51	39	12318
6	汇泉西悦城	中原区	0.37	0.41	39	10902
7	融创隳府	惠济区	0.35	0.46	29	13264
8	绿都澜湾	管城区	0.33	0.45	32	13532
9	永威城	管城区	0.27	0.38	24	14402
10	绿地澜庭	经开区	0.25	0.32	21	12626

4.24-4.30郑州市商业成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (万元)	套数	均价 (元/㎡)
1	正弘凯宾城	二七区	0.22	0.34	13	15352
2	东方鼎盛御府	郑东新区	0.05	0.10	2	19755
3	绿地滨湖国际城	二七区	0.04	0.07	1	18228

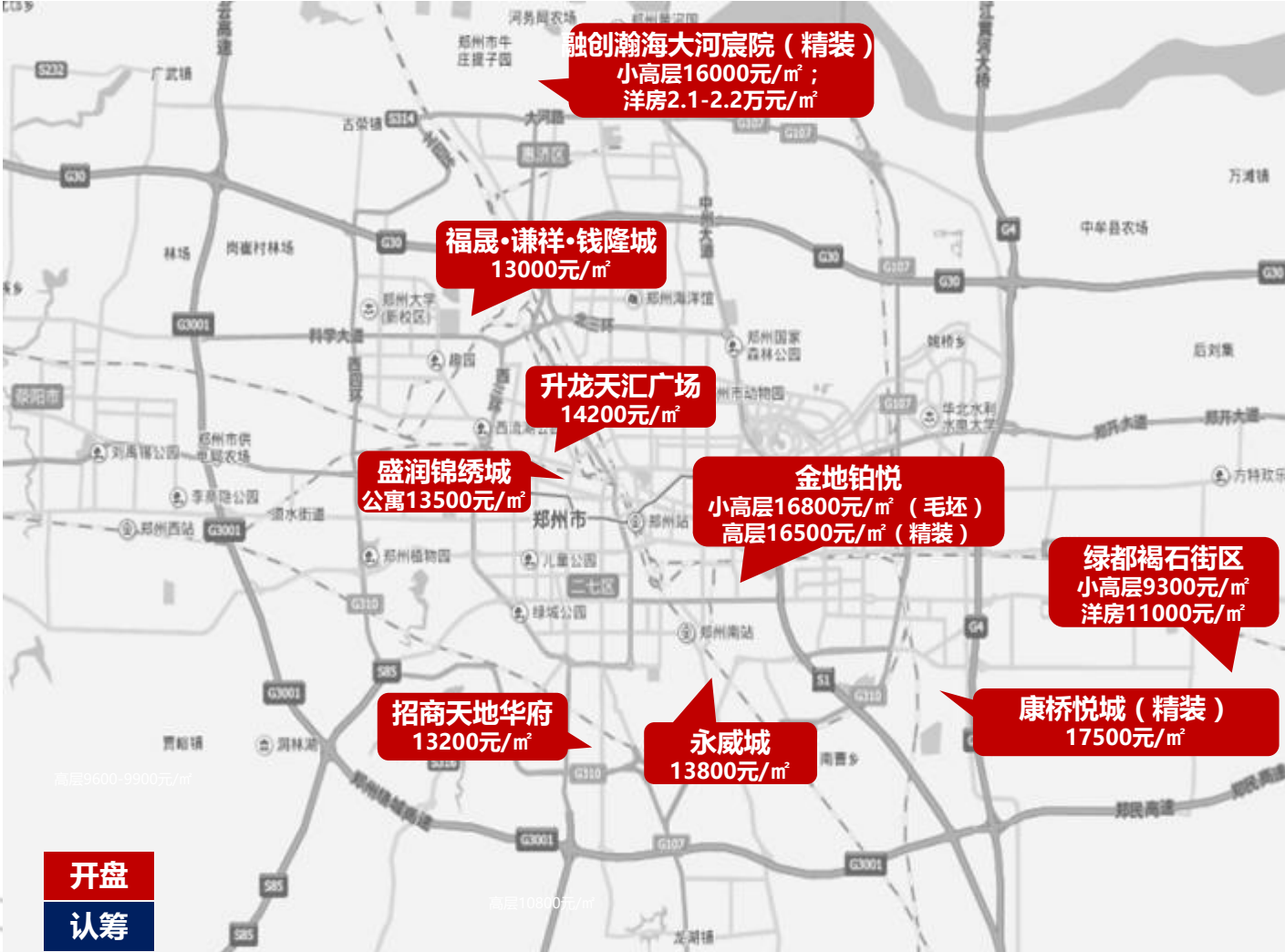
4.24-4.30郑州市写字楼成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (万元)	套数	均价 (元/㎡)
1	绿地新都会	郑东新区	0.11	0.18	5	15620
2	郑东商业中心	郑东新区	0.09	0.10	6	11043
3	建业凯旋广场	金水区	0.07	0.12	5	16421

4.24-4.30郑州市公寓成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (万元)	套数	均价 (元/㎡)
1	金马凯旋家居CBD	中原区	0.44	0.25	93	5547
2	鑫苑鑫家	二七区	0.15	0.11	25	7201
3	瀚海海尚	金水区	0.12	0.16	22	12964

开盘项目9个 无认筹项目



项目	推售物业	推出	成交	去化率
金地铂悦	小高层、高层	660	614	93%
永威城	高层	538	460	86%
福晟·谦祥·钱隆城	高层	474	448	95%
升龙天汇广场	高层	279	132	47%
招商天地华府	高层	216	83	38%
康桥悦城	高层	188	188	100%
绿都褐石街区	小高层、洋房	180	136	76%
融创瀚海大河宸院	小高层、洋房	92	75	82%
住宅合计		2627	2136	81%
盛润锦绣城	公寓	158	107	68%

5月11日晚，二期20#开盘，推出216套，截止选房结束销售83套
4月15日启动认筹，截至开盘排卡280余张，开盘到访120余组

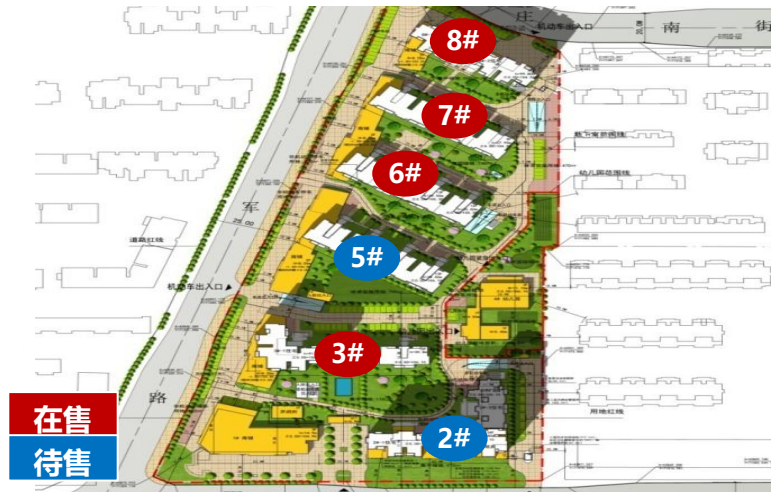


位置	二七区嵩山南路南三环向南2公里路东				
开发商	河南招商天地置业有限公司				
代理商	易居				
占地	176亩	建面	46万㎡	容积率	2.99
推出（套）	216		销售（套）	83	
到访成交率	——		整体去化率	38%	
开盘价格	87㎡小三房13230元/㎡，88㎡小三房13550元/㎡，120㎡三房13030元/㎡				
优惠	①0元入会优惠5千；②87-88㎡小三房选房优惠3万，120㎡三房选房优惠5万；③开盘优惠1.5万；④按揭优惠2%				
备注	五证齐全；精装修（装修标准1200元/㎡）				

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)
	20#	2	27	2T4	87㎡三房	108	31	13230	115
					88㎡三房	54	32	13550	119
					120㎡三房	54	20	13030	156
	合计						216	83	13200

5月12日晚8点，项目3#、6-8#首批房源**首次开盘**，采用**微信选房**，开盘推出**660套**，去化**614套**

项目从2016年7月30日会员升级，截止开盘有选房资格客户**1100组**



项目位置	管城区航海路未来路向西800米路北			
开发企业	河南金地实现房地产开发有限公司			
代理商	泰辰、自销			
占地	60亩	建面	18.9万方	容积率 3.49
推出（套）	660		销售（套）	614
到访成交率	——		整体去化率	93%
成交价格	小高层16800（毛坯）高层16500（装标1300元/㎡） 3#：83㎡均价1.5万元/㎡，91-97㎡均价1.53万元/㎡ 8#：85㎡两房均价16500元/㎡			
优惠方式	①0元入会优惠3000元； ②家天下会员升级交1万优惠2万 ③全款优惠1%，按揭无优惠			

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型面积段	推出套数	去化套数	均价	总价
	3#	西单元31F，中单元、东单元11F	3	2T6/2T2	83㎡两房	58	58	15000	120-126
					91-97㎡三房	89	89	15300	139
					123㎡三房	31	31	16900	208
					143㎡四房	42	42	16800	240
	6#	13F/12F	4	2T2	127-135㎡三房	100	89	16800	210-227
	7#	11F/9F	4	2T2	125-128㎡三房	82	77	16800	210-215
	8#	34F	2	2T4	85㎡两房	66	62	16300	139
					93-95㎡三房	128	126	16900	157-161
					119-121㎡三房	64	40	16900	202
合计					660	614	——	120-202	

5月13日**一期3#、4#开盘**，推出**474套**，当天去化**448套**
4月1日启动认筹，截至开盘排卡约**2200组**，开盘到访约**700组**（存在一人多号）



位置	高新区西三环科学大道西200米				
开发商	福晟集团、谦祥集团				
占地	2500亩 (一期38亩)	建面	450万㎡ (一期11.2万㎡)	容积率	4.5
代理公司	同致行、自销				
推出 (套)	474	成交 (套)		448	
到访成交率	——	整体去化率		95%	
开盘价格	13000元/㎡				
周边项目价格	恒大城高层精装16500元/㎡；金科城无货在售；正弘高新数码港住宅无货在售				
优惠	交1万享受总房款3%优惠，按时签约优惠1%				
备注	售楼部摇号选房（ 每组15个人 ）				

推售产品	楼栋	单元数	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数	折后价格 (元/㎡)	折后总价 (万元)
	3#	1	34	2T6	69㎡两房	67	41	11900-12500	82-86
					73㎡两房	68	68	12400-13200	90-96
					79㎡两房	67	67	12500-13300	99-105
	4#	2	34	2T4	88-89㎡三房	136	136	12500-13300	110-118
					104-106㎡三房	102	102	12600-13400	132-140
					125㎡三房	34	34	12700-13500	158-169
	合计					474	448	13000	82-169

5月13日晚针对一期洋房4#、小高层14#房源开盘，共推出房源92套，成交75套
截止开盘蓄客20余天，排卡约150组，当天到访约110组



位置	惠济区大河路与天河路交汇处				
开发商	河南省中创置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	一期90.6亩	建面	一期9.6万㎡	容积率	1.59
推出（套）	92		成交（套）	75	
到访成交率	68%		整体去化率	82%	
成交价格	小高层精装：16000元/㎡；洋房精装2.1-2.2万元/㎡				
竞品均价	万科天伦紫台精装均价15500元/㎡				
优惠情况	2万元排号，成交无优惠				
备注	五证齐全；小高层精装标准2500元/㎡，洋房3500元/㎡				

物业类型	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积（㎡）	套数	成交套数	单价区间（元/㎡）	总价区间（万元）
洋房	4#	2	8F	1T2	143㎡四房	32	75	21000-22000	300-315
小高层	14#	2	15F	2T2	143㎡四房	60		16000	229
合计						92		—	229-315

5月14日晚7点半，针对7号院**高层3#、7#房源**微信选房，共推**188套**，成交**188套**

5月初开始会员升级，截止开盘升级客户**380组**



项目位置	经开区经开十七大街与南三环交汇处向南500米				
开发商	郑州博颂置业有限责任公司				
代理公司	自销				
项目占地	176亩	总建筑面积	35万㎡	容积率	2.49
推出套数	188套		去化套数	188套	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
开盘价格	18500元/㎡（含精装和车位）				
优惠方式	优惠2%+2万元				

推售房源	楼栋	单元数	梯户	楼层	户型面积	推出套数	去化套数
	3#	1	2T4	23F	89㎡三房	188	188
					125㎡三房		
					144㎡四房		
	7#	1	2T4	23F	89㎡三房		
					125㎡三房		
	合计					188	188

5月13日，三期**1#房源开盘**，推出**279套**，去化**132套**
2月中旬开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**300组**，当天到访客户约**130组**



项目位置	中原区农业路嵩山路交汇处				
开发企业	郑州元发置业有限公司				
代理商	自销&同峰				
占地	546亩	建面	234万㎡	容积率	4.99
推出（套）	279		销售（套）	132	
到访成交率	——		整体去化率	47%	
成交价格	13800-14500元/㎡				
周边竞品价格	金水世纪城14000元/㎡				
优惠方式	认筹交1万优惠2万				
备注	排卡顺序选房				

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	1#	33F（2层底商）	2	2T4/5	75㎡两房	31	28
					84㎡三房	124	85
					113㎡三房	31	13
					132㎡四房	31	5
					141-145㎡四房	62	1
	合计					279	132

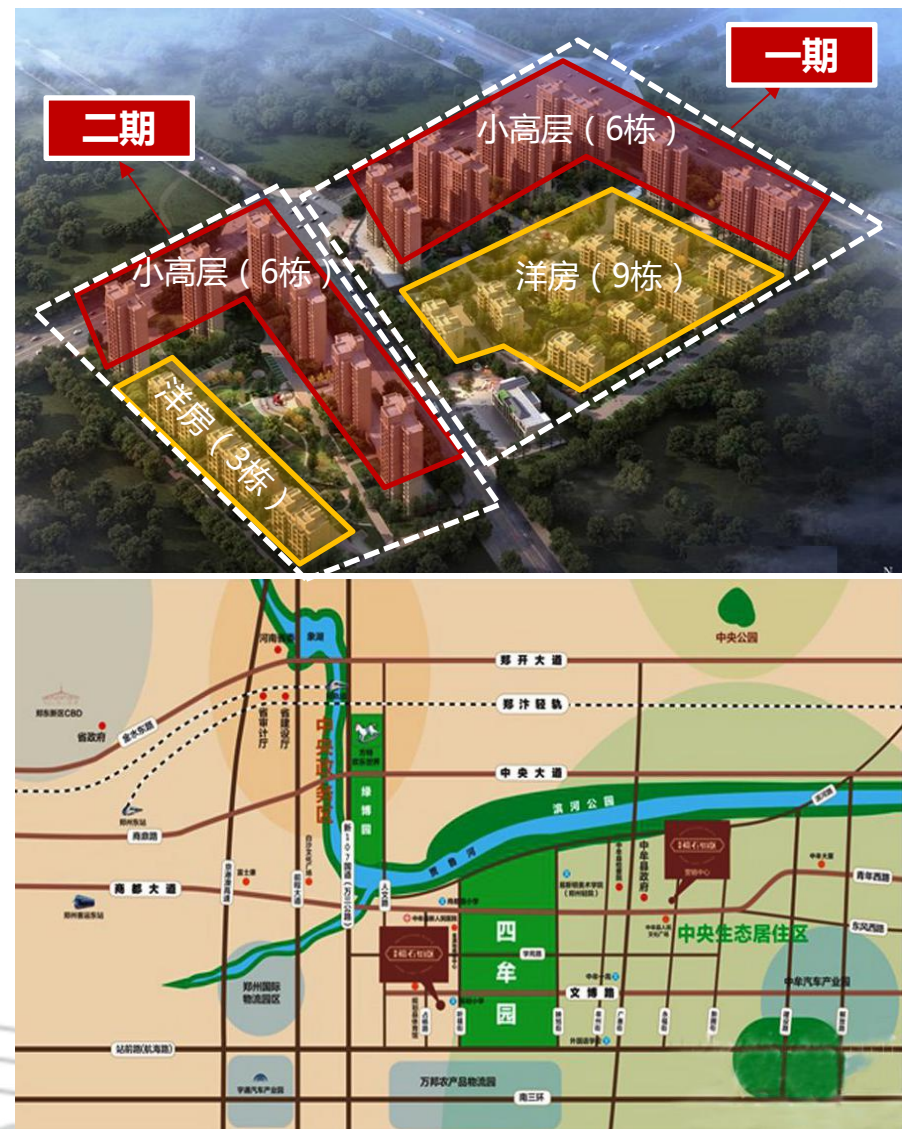
5月14日，针对**8#、10#高层开盘**，摇号选房，推出**538套**，截止选房结束，去化**460套**
3月22日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**1250组**，当天到访客户约**1100组**



项目位置	管城区中州大道南三环西向南500米路西				
开发企业	郑州市永威置业有限公司				
代理商	易居				
占地	1000亩	总建面	270万㎡	容积率	3.47
推出（套）	538		销售（套）	460	
到访成交率	——		整体去化率	86%	
成交价格	13800元/m²				
优惠方式	①入会：交意向金优惠5000元；入会优惠15000元；会员升级：升级优惠5000元；②认筹高层2万享5万；③付款优惠：30%≤首付<40%，优惠10000元；40%≤首付<50%，优惠15000元；50%≤首付<60%，优惠20000元；60%≤首付<100%，优惠25000元；④按时签约优惠5000元				

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	8#	34F	2	2T4	80㎡两房	136	460
					116-117㎡三房	68	
					127㎡四房	34	
					135㎡四房	34	
	10# (6套物业用房)	34F	2	2T4	95-96㎡三房	130	
					115-116㎡三房	68	
					126㎡四房	34	
					132㎡四房	34	
	合计					538	460

绿都中牟新城项目，总建面20万㎡，规划小高层、洋房产品；分2期开发，目前一期已售罄，二期剩余最后4栋房源



开发商	绿都地产郑州绿都置业	位置	中牟县文博路与占杨路交汇处
占地面积	110亩	总建筑面积	20万㎡
容积率	2.0	代理公司	自销
物业类型	小高层、洋房	建筑风格	北美
物业公司	河南绿都物业有限公司	车位配比	1:1.08
项目概况	➢ 项目总占地110亩，分两期开发，其中一期规划6栋18F小高层，9栋6F洋房，一期配建有3500㎡社区幼儿园（已确定引入建业小哈佛双语幼儿园）；项目二期规划有6栋16/18F小高层，3栋6F洋房；小高层、洋房均为75-115㎡两房、三房，高层2T4布局，洋房无电梯，1T2布局。 ➢ 交房时间：一期1-3#已交房，剩余房源预计2017年5-10月陆续交房，二期已售楼栋2017年年底，待售楼栋未定； ➢ 2016年年初至今价格涨幅3000元/㎡；项目于2015年2月首开		
此次开盘价格	小高层成交价格9200-9500元/㎡；洋房首层17000元/㎡（送地下室+花园）二层-六层10000-12000元/㎡		
项目价格变化	在此最近一次开盘2016年12月14日开盘，12月31售罄，推出高层130套，洋房24套，高层成交价在7600~8400元/㎡，洋房均价9300元/㎡		
剩余货量	项目目前一期已全部售罄，二期仅剩下洋房27#楼未推出，本次开盘后房源剩余44套已推未售		

项目整体定位刚需，高层及洋房产品均以89㎡小三房为主，项目剩余货量仅二期1栋洋房待推



整体规划指标		
总用地面积	73446㎡ (110.18亩)	
地上总建筑面积	146892㎡	
住宅建筑面积	135708㎡	
其中	多层(6F)	40720㎡
	高层(18F)	94988㎡
幼儿园(3F)		1800㎡
商业(2F)		8784㎡
物业及社区用房(2F)		600㎡
容积率		2
总户数		1568

项目整体户型配比			
物业类型	房型	面积 (m²)	占比
洋房	两房	75	25%
	三房	89	65%
	三房	105-115	10%
小高层	两房	75	20%
	三房	89	70%
	三房	105-115	10%

待售楼栋户型配比（此次开盘前货量）						
物业类型	层数	梯户	单元	户型	套数	占比
洋房 （26#、27#）	6F	1T2	3	89㎡三房	72	34%
小高层 （23#、28#）	18F	2T4	1	89㎡三房	72	33%
				94㎡三房	72	33%
合计				89-94㎡	216	100%

二期

一期已售罄

开盘
已售
待售

推售房源情况	物业类型	楼栋	单元数	层数	梯户	户型面积段	推出套数	去化套数
	小高层	23#、28#	1	18	2T4	89㎡三房	144	128
						94㎡三房		
	洋房	26#	3	6	1T2	89㎡三房	36	8
合计							180	136

5月13日，锦绣小公馆二期**公寓**开盘，共推出**158套**，去化**107套**
4月8日开始排卡，截止到开盘前蓄客约**160组**，当天到访约**80组**

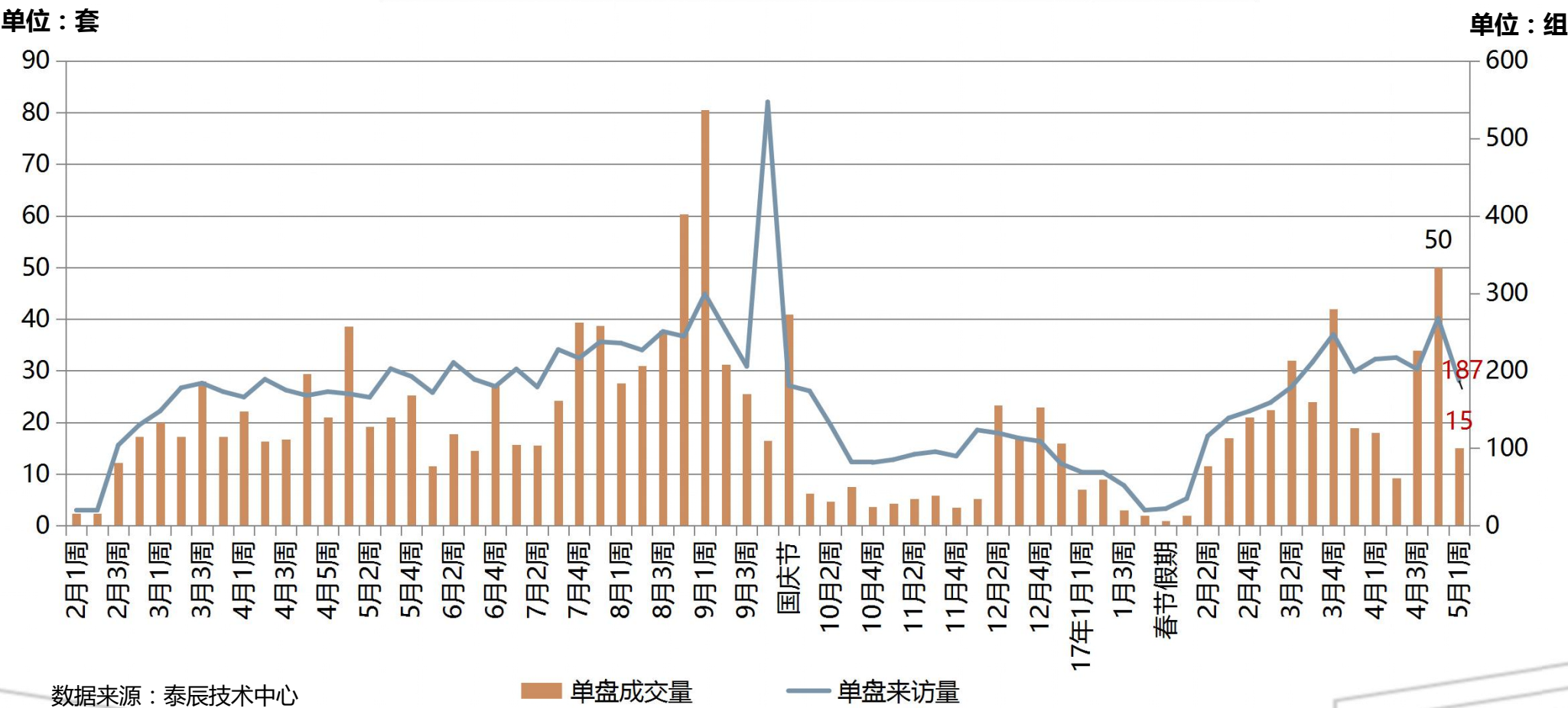


项目位置	中原区棉纺路与工人路交汇处				
开发企业	郑州四棉置业有限公司				
代理商	易居				
占地面积	990亩	总建面	100万方	容积率	3.5
推出（套）	158		销售（套）	107	
到访成交率	50%		整体去化率	68%	
成交价格	13500元/㎡				
优惠方式	认筹优惠1%；开盘当天优惠0.5%；五天内按时签约优惠1%； 全款优惠2%				

物业类型	层数	梯户比	户型	推出套数	去化套数
公寓	17F (1-4F为底商)	9-12层、15层 (5T24) ; 6层 (4T22) ; 5层 (4T16)	39-40㎡	22	15
			43-50㎡	81	58
			58-64㎡	49	32
			80-84㎡	3	0
			119㎡	2	2
			357㎡	1	0
合计				158	107

□ 2017年5月1周，单盘**平均来访187组**，环比**下降30%**；单盘**平均成交15套**，环比**下降70%**

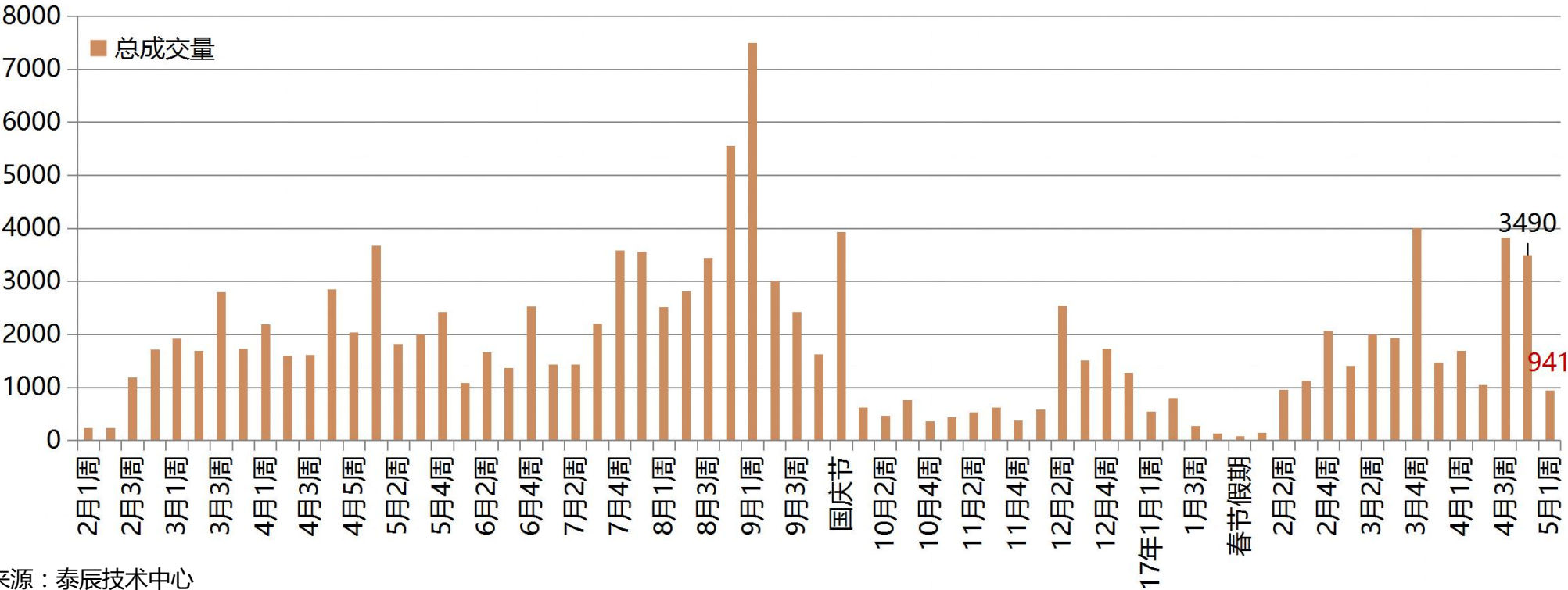
2016年2月1周-2017年5月1周单盘平均来访、成交量走势图



□ 2017年5月1周成交总量**941套**，环比**下降73%**

单位：套

2016年2月1周-2017年5月1周整体成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心

- ◆2017年5月1周实际监控到项目119个，其中在售住宅项目63个，蓄客认筹项目39个，前期咨询阶段项目17个；总成交量**941套**，环比-73%；另外监控12个公寓产品在售项目，共成交223套。
- ◆5月1周，3个开盘项目，成交100套以上项目1个（汇泉西悦城开盘去化387套）。

位于经开自贸区内，三环内项目，碧桂园品牌，精装修；产品定位偏改善



开发商	河南取予房地产开发有限公司	项目位置	经开区经开第一大街与经南六辅路交汇处
占地面积	80.3亩	总建筑面积	18.7万方
容积率/绿化率	3.49/37%	装修	精装修（装修标准待定）
物业类型	高层、洋房	建筑风格	现代风格
项目概况	➢ 项目共规划6栋高层及6栋洋房，项目内部配有2层共2442㎡沿街商业及一所天悦碧桂园幼儿园；园林设计聘用高尔夫球场设计师梁国坤打造七重高尔夫立体园林。 ➢ 高层（22/25/33/34层），面积区间95-142㎡；洋房（7/8层），面积区间156-182㎡；高层产品连廊设计。		
目前阶段	城市展厅5月1日开放（位于东风南路与商都路交叉口东300米），目前处于前期咨询阶段并已启动验资活动(高层存5万优惠2万，洋房存10万优惠5万)		

高层 洋房

户型整体占比	物业类型	房型	户型面积（m²）	套数	占比
	高层	三室两厅一卫	95	202	15%
		三室两厅两卫	115	392	28%
			130-132	297	21%
		四室两厅两卫	142	297	21%
	洋房	四室两厅两卫	156	108	8%
			182	76	5%
			176	16	1%
	合计			1388	100%

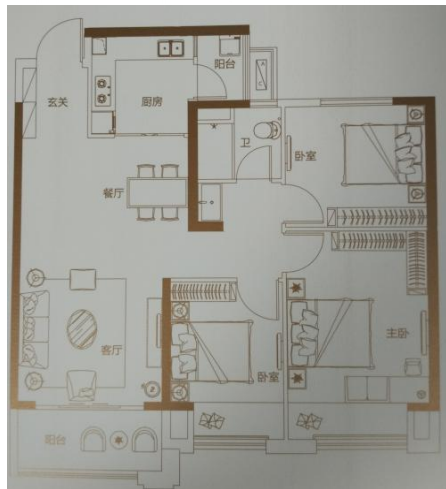
项目楼栋户型详细分布情况

项目楼栋户型详细分布情况							
物业类型	楼栋	梯户	层数	单元数	户型	面积（㎡）	套数
高层	1#	2T4	25	2	三室两厅两卫	115	100
						130	50
					四室两厅两卫	142	50
	2#		22	2	三室两厅两卫	115	88
						130	44
					四室两厅两卫	142	44
	3#		34	2	三室两厅两卫	115	136
						130	68
					四室两厅两卫	142	68
	5#		34	1	三室两厅一卫	95	68
		三室两厅两卫			132	34	
		四室两厅两卫			141	34	
	8#	34	2	三室两厅一卫	95	68	
				三室两厅两卫	115	68	
					130	68	
	10#	33	1	四室两厅两卫	141-142	68	
三室两厅一卫				95	66		
三室两厅两卫				132	33		
			四室两厅两卫	141	33		
高层小计					三房-四房	95-142	1188
洋房	6#	1T2	8	2	四室两厅两卫	156	16
						182	16
	7#/9#		8	3	四室两厅两卫	156	64
						182	32
	11#/12#		7	2	四室两厅两卫	156	28
						182	28
13#	8	1	四室两厅两卫	176	16		
洋房小计					四房	156-182	200
合计						95-182	1388

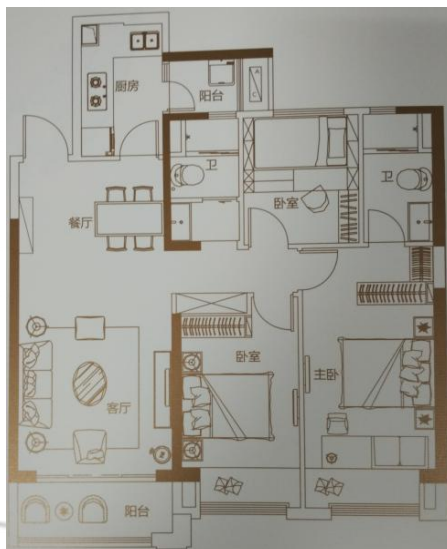
高层户型只有4种，连廊设计，户型设计方正，餐客一体，95/115㎡户型设计三开间朝南

位于5#、8#、10#南户

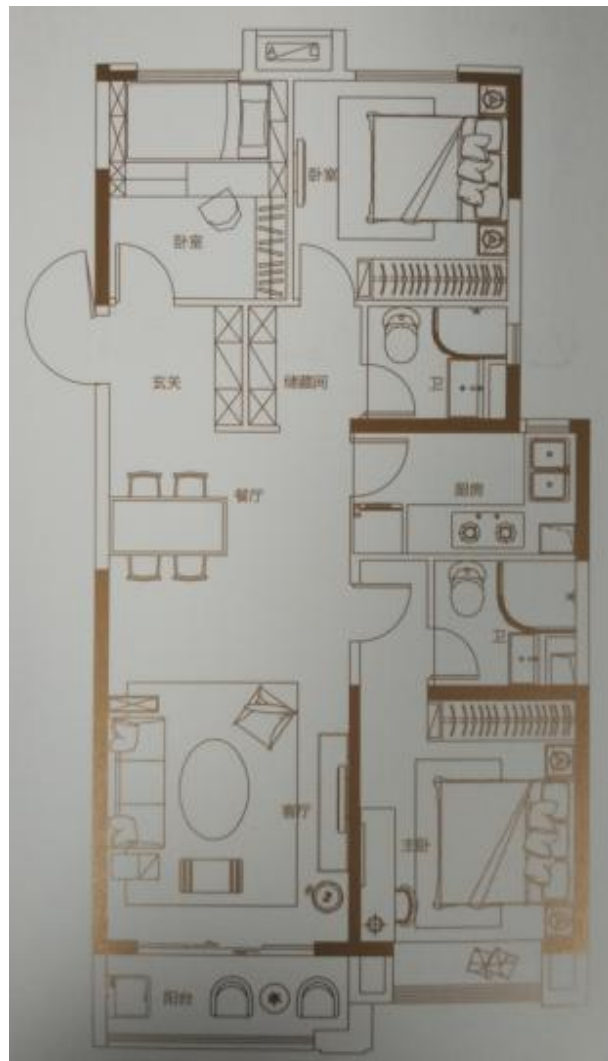
建筑面积：约95㎡



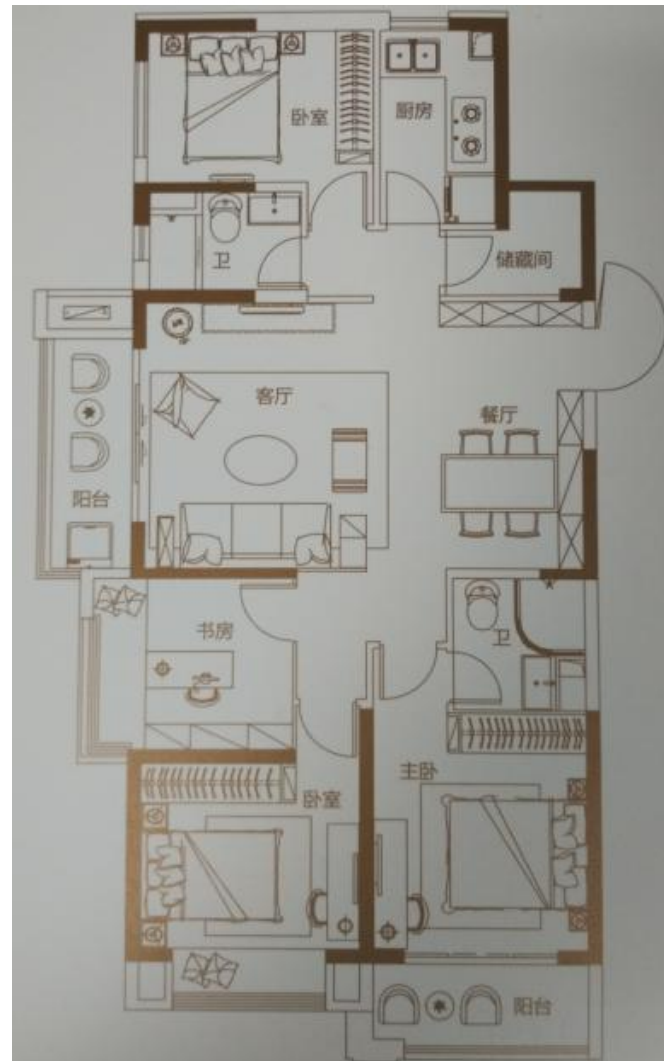
建筑面积：约115㎡



位于1#、2#、3#南户



建筑面积：约130㎡



建筑面积：约142㎡

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。