

郑州市场周报(2017年第19期)

——泰辰市场研究部

Part 1 行业热点

Part 2 项目监控

Part 3 土地监控

Part 4 周度数据

Part 5 楼市活动

Part 6 新盘扫描

目

录

CONTENTS

1、上海：2400万上海常住人口和“类住宅”说再见（2017.5.18）



- 继3月26日北京市打击“商改住”行为后，5月17日下午，上海市住建委发布《关于开展商业办公项目清理整顿工作的意见》，指出就全市范围内开展商业办公项目清理整顿工作，停止审批公寓式办公项目；加强商业办公项目建设、销售监管，重新审核尚未上市销售的项目。
- 据统计，上海全市纳入本次清理整顿的商业办公项目近1700万平米（基本可以认定为“类住宅”）。《意见》明确，以开发企业作为整改责任主体，并提出了分类整顿措施。对于尚未入住的约1200万平米房屋，若在建设过程中存在违法行为，开发企业要自行整改，通过项目所在区组织的联合验收后，方能继续办理竣工验收、销售、房屋交易登记等手续。对于已实际入住的约500万平米房屋，其相关信息将记入房屋交易登记信息系统。实际用于居住的，开发企业和业主承担整改责任以及房屋使用安全责任。未按照规定整改存在插层等违法建筑的，将在房屋登记时予以注记，限制交易。

2、保定：最严土地政策?保定买房人拿本后10年不得买卖（2017.5.20）



- 2017年5月份，保定挂牌2017-30号土地。保定公共资源交易中心针对2017-30号宗地，专门出具“国有建设用地使用权出让须知”，并对竞拍规则做出严格约束，首次采用“限房价竞地价，限低价竞房价”的“双限双竞”出让方式。
- 出让须知：竞得土地的竞买人需告知购房人，在取得不动产权证之日起10年内不得买卖；最高土地限价1100万元/亩；最高房屋销售限价13000元/平方米；竞得人竞得土地后，在其建设完工后，不得自持自己开发的房产，应全部进行市场销售等条款。
- “双限双竞”竞拍指的是，同时限定土地最高价、最高房屋销售平均价，先竞土地价，未超土地最高限价则价高者得；超出，以土地最高价为基础，以最高房屋销售平均价为基准，向下竞房屋销售平均价，价低者得。

3、《住房租赁和销售管理条例》公开征求意见（2017.5.20）



- 住房和城乡建设部19日就《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》公开征求意见，其中在租金、租期、承租人居住权利保障等方面作了规定。征求意见稿明确提出直辖市、市、县人民政府要建立住房租金发布制度，定期公布分区域的市场租金水平等信息，以引导当事人合理确定租金价格。

1、承德：再次出台房地产调控新政实施细则（2017.5.19）



- 据《承德市人民政府关于进一步强化调控措施稳定全市房地产市场的通知》的规定，对**购房人的家庭和户籍、住房套数、购房时间、交易时间等相关认定**进行了明确规定。
- 购房人的家庭和户籍：居民家庭包括购房人、配偶以及未成年子女，不包括成年子女。家庭成员中有一人为本市户籍的，可认定为本市户籍居民家庭。

2、唐山：限购再升级 补缴社保不作为购房有效凭证（2017.5.19）



- 5月17日晚上，河北唐山发布关于继续做好房地产市场调控工作的通知，**住房限购再次升级，其中，补缴社保不得作为购房有效凭证。**
- 严格区域性商品住房限购措施：对已拥有1套住房的本市户籍居民家庭、能够提供在唐山市连续1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，在路南区、路北区、高新技术产业开发区范围内限购1套住房。补缴的纳税证明或社会保险不得作为购房有效凭证。
- 调整住房公积金政策。在唐山市无房且无贷款记录的缴存职工家庭，使用住房公积金贷款购买首套普通自住房的，首付款比例不低于30%；使用住房公积金购买第二套住房的，首付款比例不低于60%；对购买第三套及以上住房的，住房公积金管理部门不得向其发放公积金个人住房贷款。

1、开封新政：开封出新政:限价销售 1年内涨幅不得高于10% (2017.5.15)



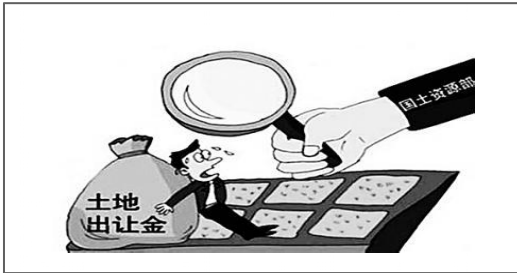
- 5月15日早间，开封市出台《关于规范房地产开发企业行为维护房地产市场秩序的通知》，九大条政策主要以**稳定市场、控制房价、约束房企**为主。但**明确限制售卖**，规定了在开封市区内购买的新建住房，取得不动产权证满3年方可转让。规定房价原则上半年内涨幅不得高于5%，一年内涨幅不得高于10%。

2、一带一路：张大卫：全面对接一带一路 河南取得战略主动(2017.5.16)



- 在“一带一路”国际合作高峰论坛（5月14-15日）召开之际，中国国际交流中心副理事长张大卫接受了记者专访。他认为，河南要进行产业对接，融入全球供应链，全球化的大棋局就在家门口，要继续争取战略主动。
- 他建议，河南要进行产业的对接，使河南的经济融入全球供应链，通过产业升级，扩大和其他国家的贸易，建立对外开放的新体制，这方面河南还有很多工作可以做。现在，河南省委、省政府提出大力发展枢纽经济，其中很重要的就是发展物流，**物流的发展带动产业的发展，把经济这盘棋盘活。**

1、行业动态：整治土地：不缴纳土地出让金的将收回使用权(2017.5.17)



- 郑州市人民政府关于开展土地利用管理突出问题集中整治行动的通知已经出台：郑州将通过3至5年的持续整改，不实耕地、存量违法用地全部消化处置到位，并且不再发生新的不实耕地，新增违法违规用地宗数、面积大幅下降，各地耕地保有量 and 基本农田保护面积均不突破上级下达目标。
- 10月底前，纳入中央巡视组巡视“回头看”督办整改内容的175宗闲置土地全部处置到位；对恶性违法征占土地、违反产业政策用地、严重侵害群众权益的案件要挂牌督办、严肃查处；12月底前，欠缴的土地出让金及滞纳金应全部收缴到位。

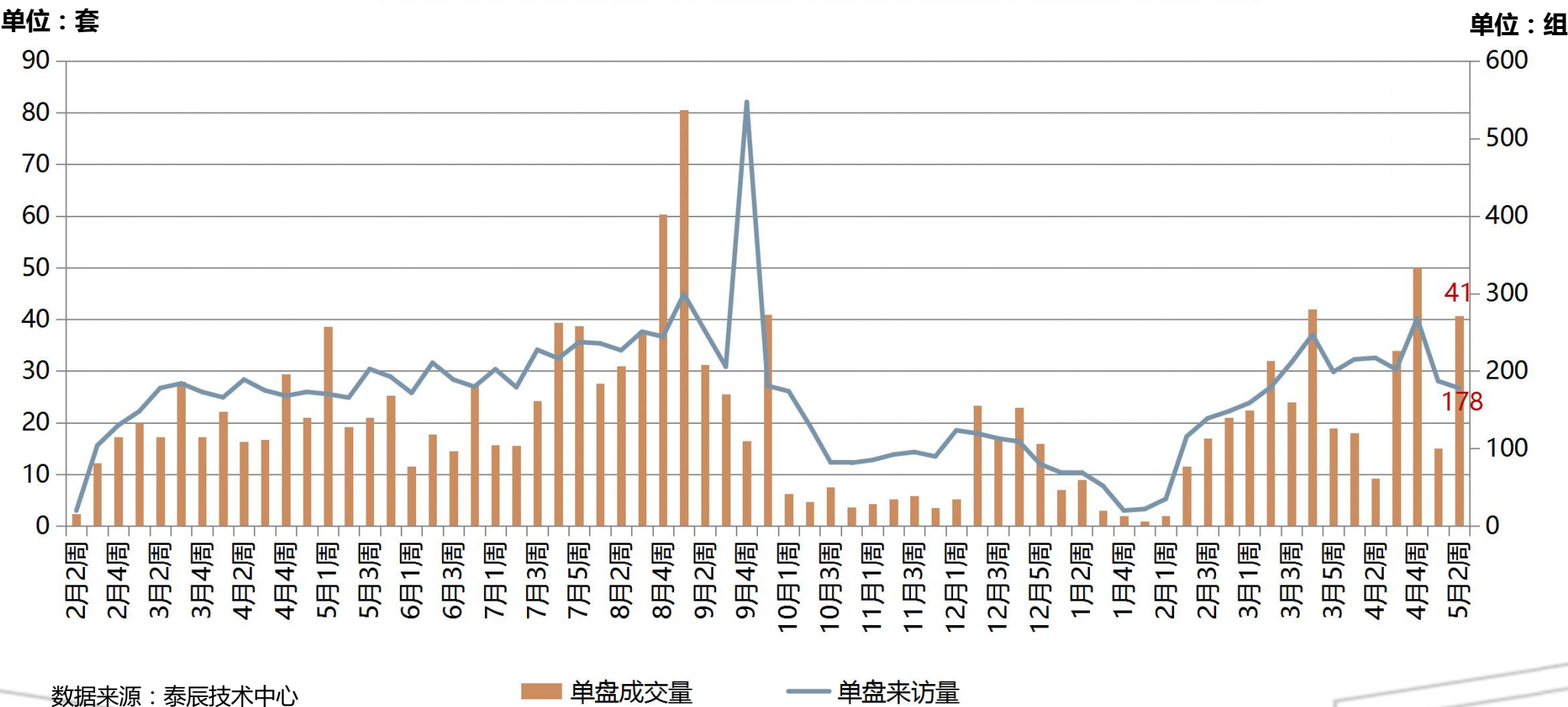
2、交通动态：5号线、8号线、东三环(2017.5.18)



- 郑州唯一环形地铁5号线预计于2019年通车：5号线全部车站开工，车站主体结构已经封顶16座，根据最新的消息，地铁5号线预计2019年通车，该环线将成为郑州交通“金腰带”。
- 地铁八号线将通至中牟县 计划2020年底通车：郑州市轨道交通8号线一期工程设计总体总包招标公告显示，8号线计划通车时间为2020年12月28日。
- 郑州“大环形”即将成型，东三环预计9月份通车：东三环(107辅道)快速路施工现场看到，高架桥主体工程基本完工，施工人员正在安装路灯，路面划线、道路指示牌也已经完成，只剩下一层北段路面的铺设正在进行。

2017年5月2周，单盘**平均来访178组**，环比**下降5%**；单盘**平均成交41套**，环比**增加173%**

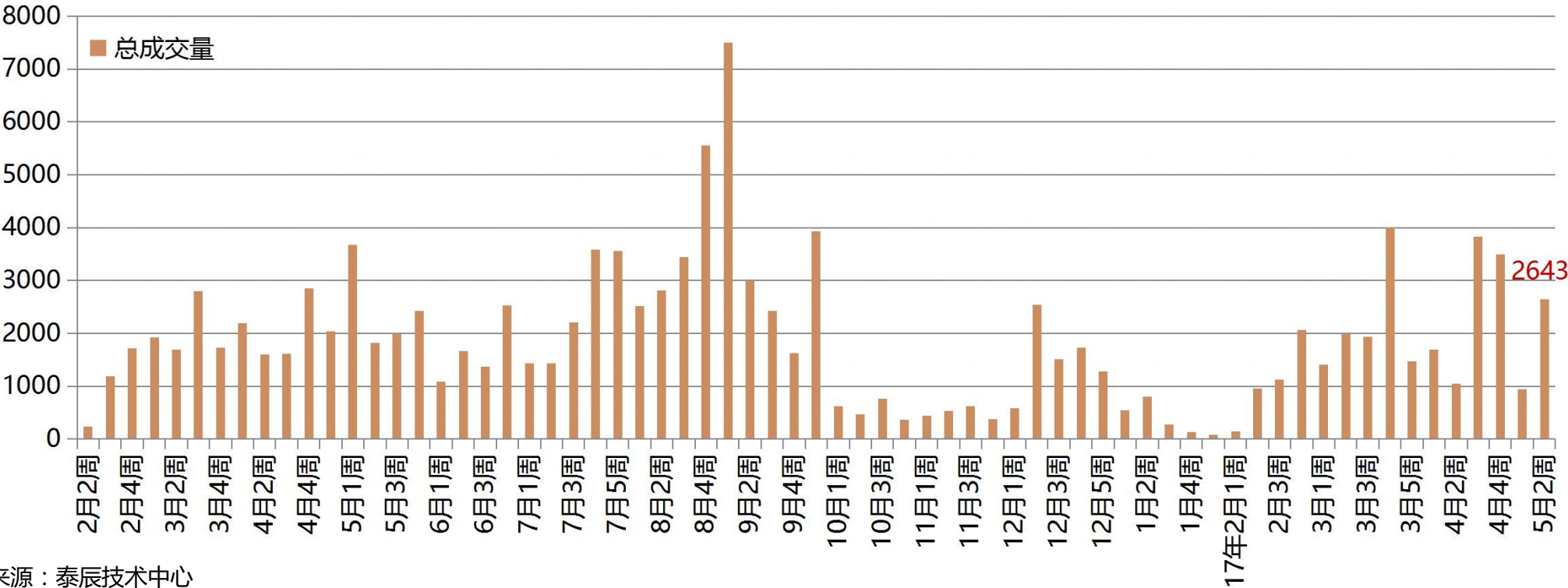
2016年2月2周-2017年5月2周单盘平均来访、成交量走势图



2017年5月2周成交总量**2643套**，环比**增加181%**

单位：套

2016年2月2周-2017年5月2周整体成交量走势图



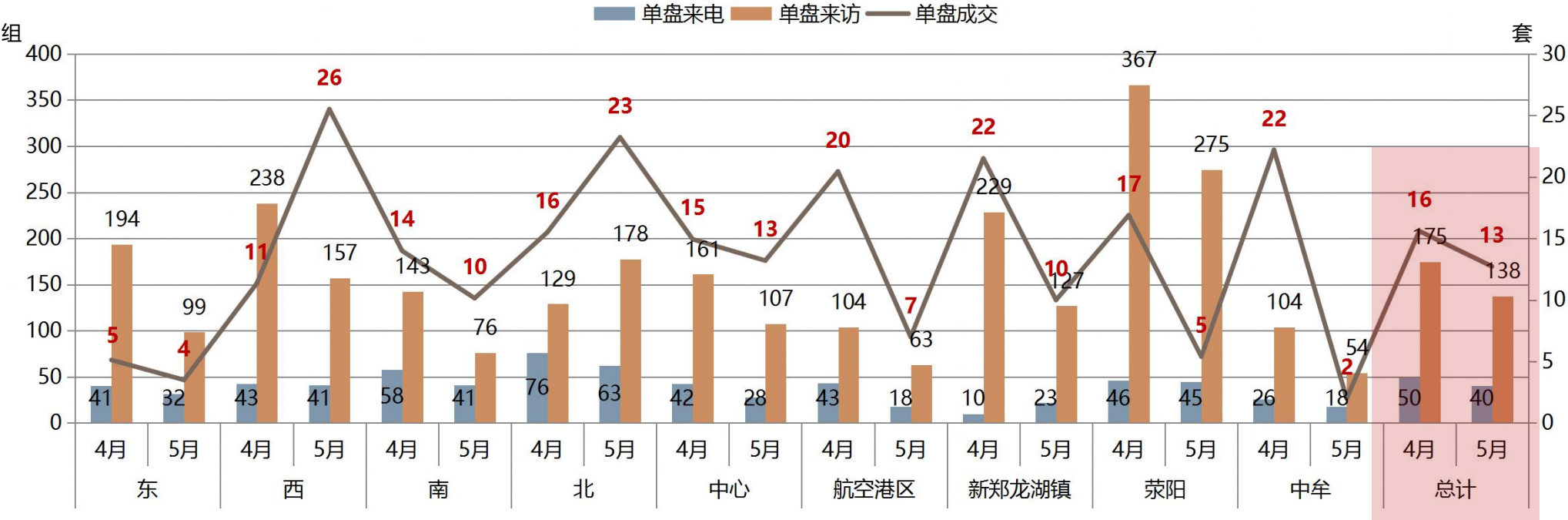
数据来源：泰辰技术中心

- ◆2017年5月2周实际监控到项目122个，其中在售住宅项目65个（八区项目47个，近郊项目18个）
- ◆5月2周总成交2643套，环比增加181%，其中8个项目开盘共成交2168套，占总成交的82%，拉升5月2周成交量

5.3新政后市场表现

- 南区、港区、龙湖镇、荥阳、中牟来访成交均降低，市场热度下降
- 西区来访下降、成交上涨（统计项目为汇泉西悦城、华瑞紫韵城）
- 北区受开盘项目影响来访成交上升
- 东区、中心区受新政影响较小
- 整体来看，新政后市场热度下降，来电-18%、来访-21%、成交-18%

5.3新政后在售项目单盘平均来电来访成交变化



备注：选取项目均为在售平销项目，不包含开盘项目
4月为4.3-4.30共4周单盘平均来电来访成交，5月为5.8-5.14共1周单盘平均来电来访成交（为使结果不受节日影响，故剔除5.1-5.7数据）

5.3新政后市场表现

- 政策频出，除港区外原限购区域客户对政策进一步收紧处麻木状态
- 整体来访呈下降趋势，但客户准度提高，被限购客户积极寻求方法
- 改善产品意向客户资格多受限，去化受新政影响较大

分类	区域	项目	来访成交	其他	总结
原限购区域	东	海马公园	影响不大，新政基本没影响，资格及资金对客户都不是问题		
	南	绿地公园城	有大约1/10南龙湖回流客户，部分正商智慧城洋房客户退房回流至绿地公园城	——	南龙湖客户并未大批量回流至南区，区域来访持续下降，但客户准度提高
		鑫苑国际新城	南龙湖回流客户很少，客户量来访持续下降	➢ 30组左右客户受到影响，可通过更名、退房、签户口解决 ➢ 说辞方面主要表现在置业顾问引导客户，突出现在是购房好时机	
		招商天地华府	来访减少三成，但到售楼部的都是真心想买客户	客户心理：观望情绪不再那么明显，能买就买了	
	西	华瑞紫韵城	来访和成交变化不大，略有下降	客户心理：并没有像10月份第一次限购时那么恐慌和观望，基本没有客户会对价格下降有期望，有资格就买，没资格想办法，实在不行就再等等	受房源影响，主力在售大户面积的华瑞紫韵城来访成交略有下降，主力刚需面积段的汇泉西悦城来访下降一半
		汇泉西悦城	来访下降一半	——	
	北	锦艺金水湾	蓄客期，客户认筹量不是很好，来访下降30%左右（受新政及项目本身预售证影响）	——	北区受新政影响较小，受价格高企影响较大，区域首付政策大概率出现
	中心	绿地璀璨天城	因为有推广，来电来访变化不大 受购房资格影响，成交下降六成（目前成交主要为80-90㎡刚需房源，140㎡大户型受意向客户购房资格影响成交急剧下降）	客户心理：对新政并不恐慌	受项目在售房源及推广等影响，区域项目表现不一致，新政对大面积改善产品去化影响较大
		中原区片区	来电来访达到去年最低点 加上在售项目有限，总成交量较低	客户心理：人们的购房紧迫性不强	
	航空港区	区域整体项目	新政+区域整体宣传停滞影响，来访成交下降一半，客户对整个市场观望，需要反应时期		

5.3新政后市场表现

- 新限购限贷区域：1、原不限购不限贷低首付优势不再，整体客户量减少，区域来访成交受影响；2、项目间互相观望（首付分期政策酝酿中）；3、开盘尚未签约项目应对策略有允许退房、更名和协调首付比例等
- 平原新区：新政后环郑州唯一不限购不限贷区域，来访成交上升，整体客户偏理性
房企关注度上升，5月16日出现区域地王，蓝城桃源春晓价格上涨1000元/m²

分类	区域	项目	来访成交	其他	总结
新限购限贷区域	绿博	区域整体项目	来电来访下降30%左右	——	新政后绿博不限购不限贷优势丧失，来访客户下降30%左右，多项目重启派单拓客，区域市场受新政影响较大
		亚新美好艺境、名门紫园、雅居乐春森湖畔、融创象湖壹号等入会项目	客户有效率30%左右	——	
		亚新美好艺境、郑地美景东望、万科兰乔圣菲	——	重启派单拓客	
		郑东碧桂园	——	针对购房资格：允许更名一次	
		绿地香颂	——	针对购房资格：允许退房	
	中牟新城	路劲国际城	新增客户明显减少（原来一周300余组，现在一周100余组） 入会客户中一半因资格受限	——	客户主力来源区域为中牟，中牟客户对于限购并不像郑州客户敏锐，大不会都会觉得还有方法可以买房，目前整体而言并没有很恐慌的感觉
	荥阳	金地格林小城	来访减少三四成	针对首付比例提高：可退房，4月23日开盘客户中有40%客户退房	刚需自住客户目前处于观望期，但由于价格优势客户适应期预计较短；投资客户受影响较大
		碧桂园龙城天悦	认筹有效率低至4成	开盘时间延后（从5月中旬后推至5月下旬左右）	
	新郑龙湖镇	区域整体项目	限购后南龙湖项目周末访问量下降8成左右，到访客户多为意向咨询类（政策、价格），有效客户量严重下滑	客户预期明显下降	新政前区位优势+不限购不限贷优势，龙湖镇价格直逼南四环；新政后，不限购不限贷优势消失，来访成交大幅下滑，首付政策大概率出现
非限购限贷区域	平原新区	绿地泰晤士新城	来访增加一半（原每天来访30余组，现40-50组）	目前投资客占比70%左右	目前为郑州近郊唯一非限购限贷区域，关注度增加，但客户整体偏理性（珍惜购房资格），受项目属性影响，表现略有不同，新政为平原新区带来利好
		恒大金碧天下二期	成交明显增加（之前1-2套，现在6-8套），来电来访明显提高	——	
		蓝城桃源春晓	来访略降，但成交比例上升， 客户准度提高	5月16日平原新区现地王后项目涨价1000元/m²	

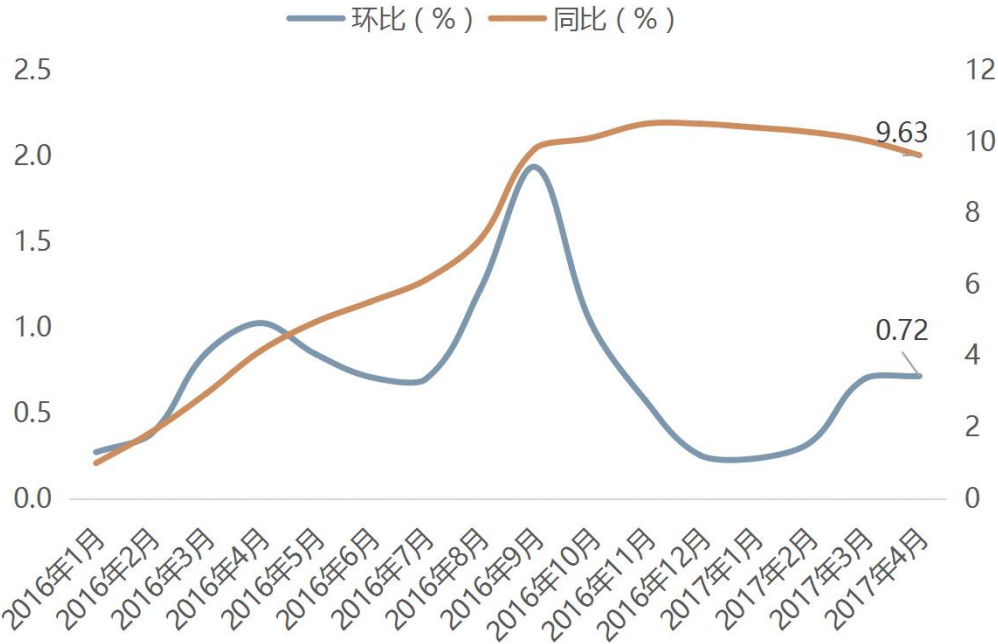
银行收紧房贷利率，首套基准、二套上浮10%成为主流，房贷利率进入上行通道

银行	户籍	房查结果	征信结果	首付	利率
工行	郑州户口	限购区无房	无贷款记录、非限购区贷款已结清	30%	基准
			一笔房贷未结清（非限购区）	40%	1.1
		限购区一套	无贷款记录、一笔房贷无论是否结清（已婚）	60%	1.1
			单身或离异	拒贷	/
	非郑州户口	限购区二套	无论是否卖出	拒贷	/
			无贷款记录	30%	基准
		限购区无房	一笔房贷未结清（非限购区内）	40%	1.1
			拒贷	/	/
建行	/	限购区无房	拒贷	/	/
			二笔房贷未结清	/	/
			征信无房贷记录	30%	基准
			非限购区住房贷款已结清 认定首套	30%	基准
	备注	/	非限购区住房贷款未结清 认定首套	60%	1.1
			但有贷款记录无论结清与否 认定首套	60%	1.1
			限购区有一笔贷款未结清 认定首套	60%	1.1
			一手房按购房日期执行、二手房按征信日期为准，需开具郑州无房证明		
中信	限购区	名下无房	无房贷记录 认定首套	30%	基准
			有房贷记录已结清，签署“非限购区房屋承诺书” 认定首套	30%	基准
	备注	/	有放贷记录未结清 认定二套	60%	1.1
			非郑州市户口需提供两年社保或个税证明		
招商	/	限购区无房	无房贷记录 认定首套	30%	基准
			非限购区一笔房贷记录已结清 认定首套	30%	基准
			非限购区一笔房贷记录未结清 认定二套	40%	1.1
			限购区有一笔贷款记录 认定二套	60%	1.1
	备注	/	限购区两套及以上	拒贷	/
			两笔及两笔以上贷款未结清	拒贷	/
			非限购区房贷记录需提供借款合同、抵押合同、购房合同等带有房屋坐落及贷款金额的证明文件		
			非郑州市户口需提供至少连续近两年的社保或个税证明，或签署《郑州限购区域个人贷款承诺书》，具体购房资格以开发商认定为准		
中原银行	限购区	郑州市房屋查询为0	/	无贷款记录	30%
			有贷款记录	结清，非限购区房产	30%
				未结清，外地房产	40%
				有两套贷款记录未结清	拒贷
				已结清，外地房产	30%
				证明外地贷款为外地房且有一套贷款记录、未结清	40%
				未结清	拒贷
				一套结清一套未结清，证明房贷记录为外地房	40%
		郑州房屋套数为1	两套贷款记录	一套结清一套未结清，不能证明房贷记录为外地房	60%
				地房	1.1
				有贷款记录 已结清	60%
				有贷款记录 未结清	60%
				有一次贷款记录 未结清	60%
				两次贷款记录 未结清	拒贷
备注					

备注：据不完全统计

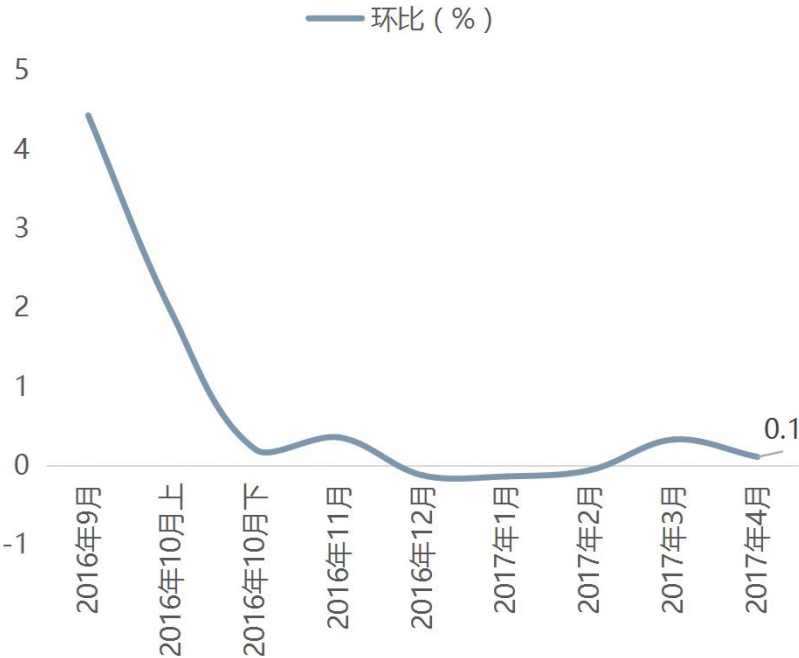
- 70个大中城市新建商品住宅价格：价格稳定，调控政策成效明显
- 15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格：价格涨幅得到控制

70个大中城市新建商品住宅价格环比与同比增幅走势



备注：同环比数据采用城市增幅平均值

15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格环比增幅走势



泰辰点评：

3月第二轮调控政策密集出台成效明显，4月70个大中城市新建商品住宅价格同比涨幅持续收窄，一线和热点二线新建商品住宅价格进一步得到控制，表明政府对房地产市场价格维稳的决心。

2017年5月15日，开封发布《关于规范房地产开发企业行为维护房地产市场秩序的通知》，至此，开封继郑州之后，成为河南省内第二个进入楼市调控的城市。《通知》中没有提及限购、限贷，而是对**商品房预售环节、二手房交易和房价**进行了限制或调控。由此可见，此次调控主为限制开发商，对于购房者并无消极影响。

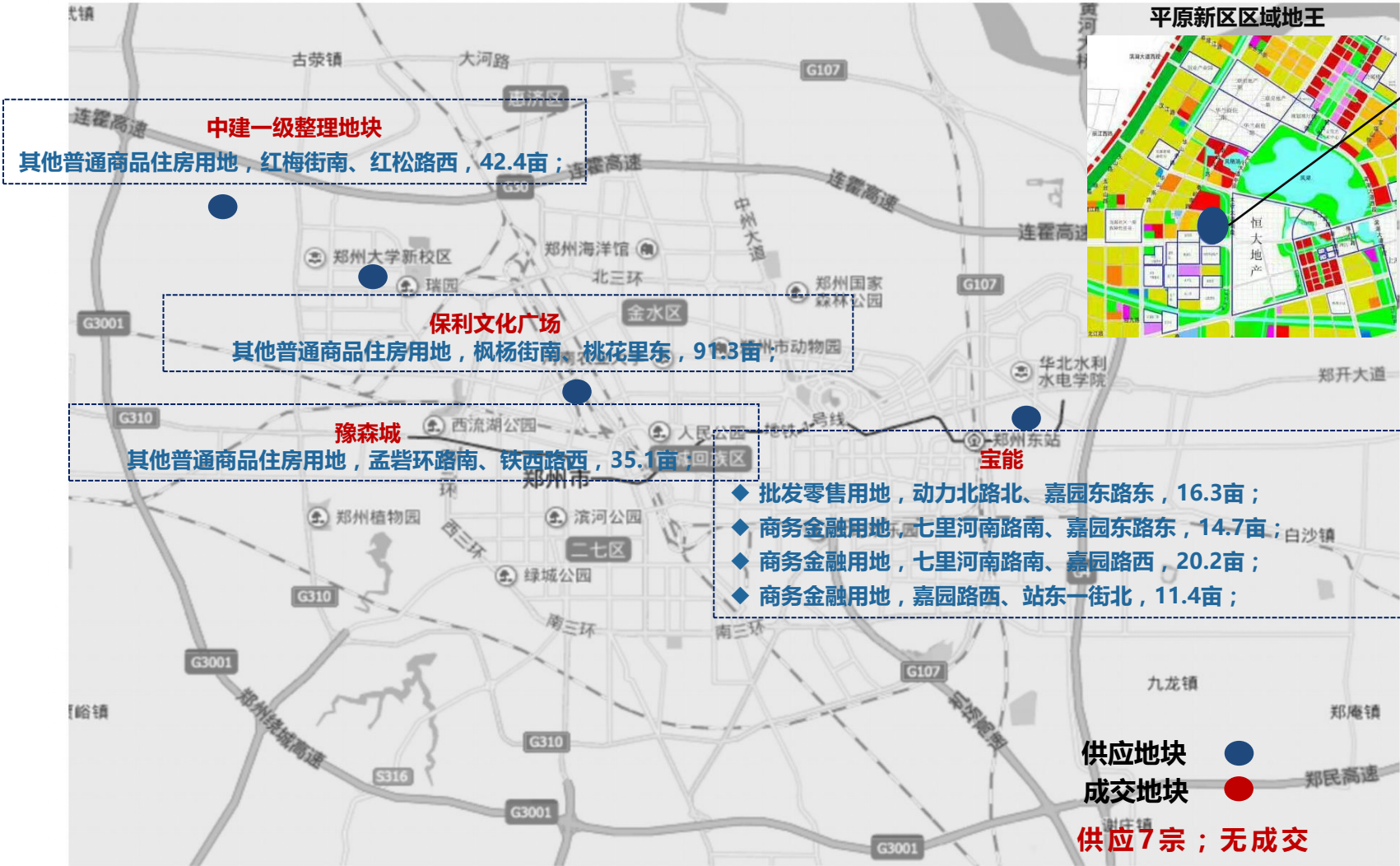
开封市5月15日房产调控重点内容

- | | | | |
|---|---|--|--|
| ➤ 自发文之日起（含），凡在开封市区（不含祥符区）购买的新建商品住房， 自取得不动产权证书之日起满3年方可上市转让。 | ➤ 工程形象进度一半以上时，达到商品房预（销）售许可条件。 （“工程形象进度一半以上”指：投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已确定施工进度和竣工交付日期） | ➤ 结合土地出让溢价率提高项目预（销）售条件，居住用地出让 溢价率达到150%以上（含）的 ，项目主体结构完工后方可申请办理 商品房预（销）售许可 ；溢价率达到 200%以上（含）的 ， 办理商品房现售。 | ➤ 首次销售的项目成交均价参考周边同类型、同品质楼盘；非首次销售的项目，成交均价原则上不得高于2017年4月以前的成交均价。 原则上上半年内涨幅不得高于5%，一年内涨幅不得高于10% |
|---|---|--|--|

开封市区行政区域图



- 泰辰点评：**
- 开封继郑州之后，成为河南省内第二个进入楼市调控的城市；年内政策将呈持续收紧趋势，此次调控周期之长、波及范围之广将超预期
 - 预售证获取难度增大，对房企资金回转要求加大
 - 房价方面：限制房价涨幅；抑制炒地，进而控制房价上涨
 - 限售三年，房产投机、炒房行为受到遏制，房价涨幅受限
 - 《通知》对限购、限贷并无规定，表明，开封此次政策主在限制炒房行为与开发商不合理抬价行为



土地指标
其他普通商品住房用地，104.9亩，出让年限为70年，容积率≥1.5、≤1.8，绿化率≥40%
起拍价：16568万元
起拍楼面价：1317元/㎡

成交信息
成交日期：5月16日
拿地企业：中昂地产（集团）有限公司
成交价：54003万元
成交楼面价：4292元/㎡
土地单价：515万元/亩
溢价率：226%

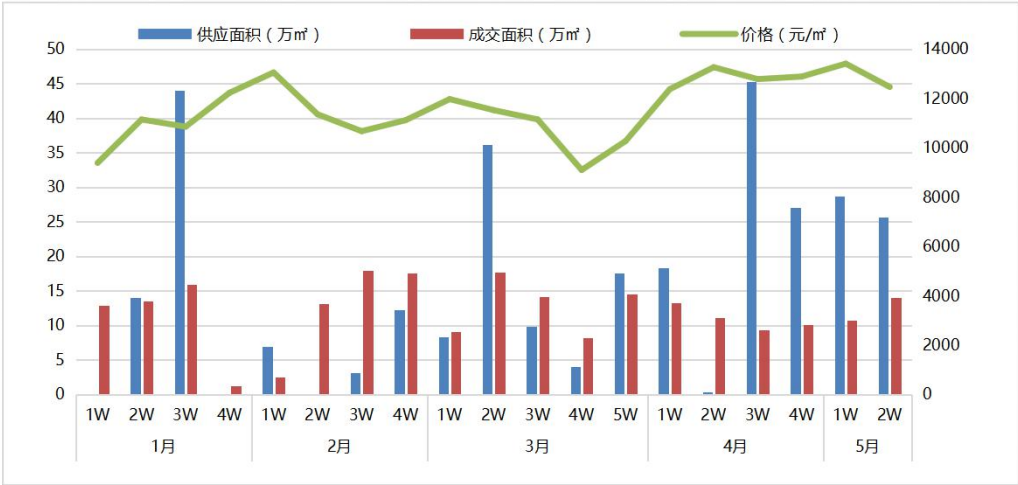
公告日期	土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	规划指标要求				起始单价 (万元/亩)	起拍价 (万元)	增加幅度 (万元)	出让年限 (年)	备注
						容积率	建筑限高 (米)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)					
2017-5-17	郑政东出〔2017〕1号 (网)	郑东新区	动力北路北、嘉园 东路东	16.3	批发零售用地	< 5	≥40，≤45	< 70	> 10	922	15000	500	40	宝能
	郑政东出〔2017〕2号 (网)	郑东新区	七里河南路南、嘉 园东路东	14.7	商务金融用地	< 8	≥145， ≤150	< 70	0	1057	15500	500	40	
	郑政东出〔2017〕3号 (网)	郑东新区	七里河南路南、嘉 园路西	20.2	商务金融用地	< 8	≥145， ≤150	< 65	> 10	1056	21300	500	40	
	郑政东出〔2017〕4号 (网)	郑东新区	嘉园路西、 站东一街北	11.4	商务金融用地	< 6	≥95， ≤100	< 70	0	985	11200	500	40	
2017-5-18	郑政出〔2017〕 29号(网)	金水区	孟砦环路南、 铁西路西	35.1	其他普通商品住 房用地	> 1，< 5.1	< 100	< 28	> 25	865	30311	200	70	豫森城
	郑政出〔2017〕 30号(网)	高新区	枫杨街南、 桃花里东	91.3	其他普通商品住 房用地	> 1.1，< 5.1	< 150	< 45	> 25	577	52657	200	40	保利文化广场
	郑政出〔2017〕 31号(网)	高新区	红梅街南、 红松路西	42.4	其他普通商品住 房用地	> 1，< 3	< 100	< 20	> 30	474	20086	200	70	中建一级整理 地块
合计：				231.1	—									

5月2周商品房供应环比下降，11个项目新取预售证；各物业类型成交量价均出现下降，商品房成交环比增20%，商品住宅环比增31%；商品住宅成交均价12463元/m²，降7%

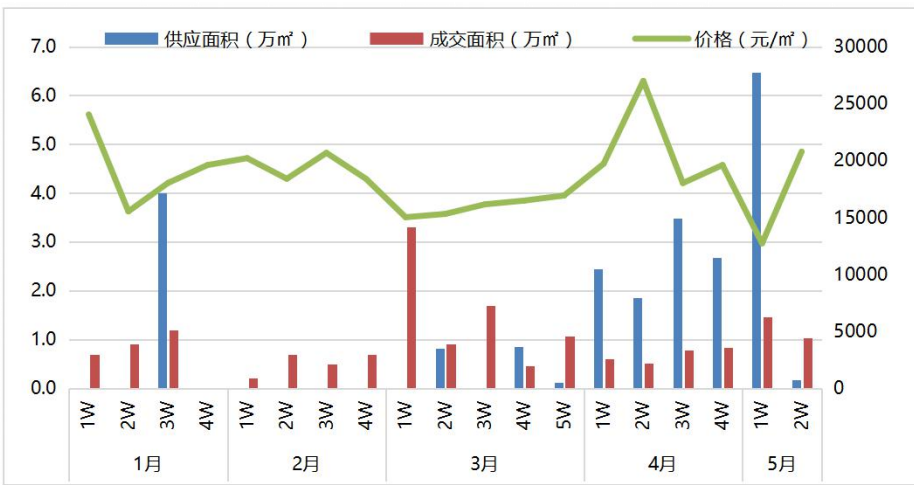
郑州市各物业类型市场表现										
物业类型	供应面积（万m²）		成交面积（万m²）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价（元/m²）	
	5.08-5.14	5.01-5.07	5.08-5.14	5.01-5.07	5.08-5.14	5.01-5.07	5.08-5.14	5.01-5.07	5.08-5.14	5.01-5.07
商品房	29.2	38.8	18.08	15.1	1745	1455	22.9	19.44	12668	12814
商品住宅	25.6	28.7	14.01	10.7	1165	899	17.5	14.4	12463	13408
商业	0.2	6.5	1	1.5	106	113	2.1	1.9	20781	12727
写字楼	0	3.6	1	0.9	62	45	1	0.9	10567	9905
公寓	3.4	0	2.1	2	412	398	2.3	2.3	11023	11078

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、写字楼成交均价均有上扬

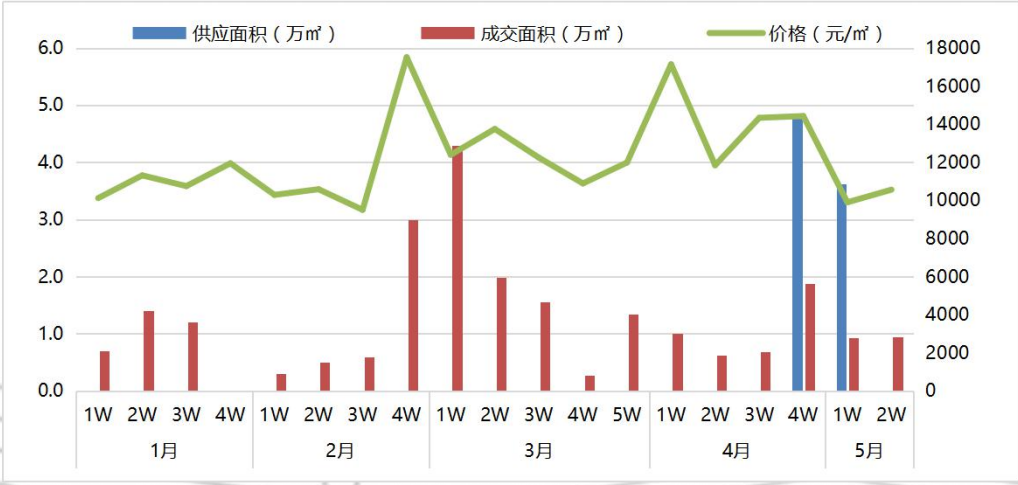
郑州市区商品住宅周度供求分析



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

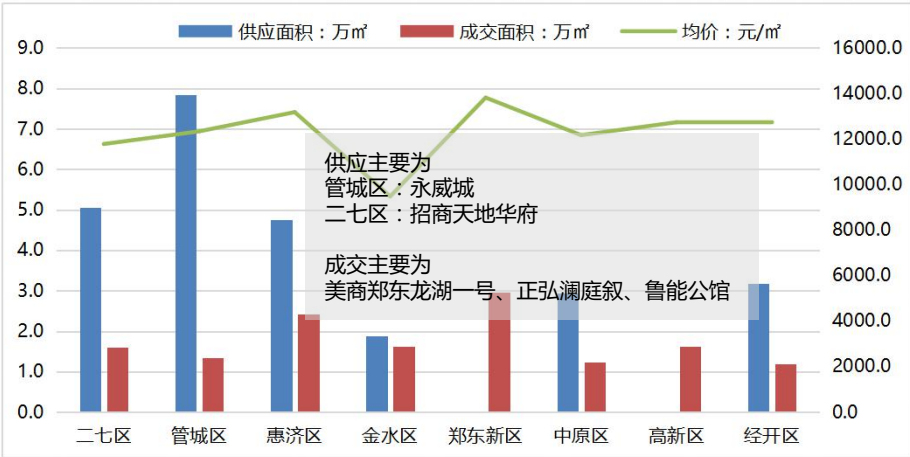


郑州市区公寓周度供求分析

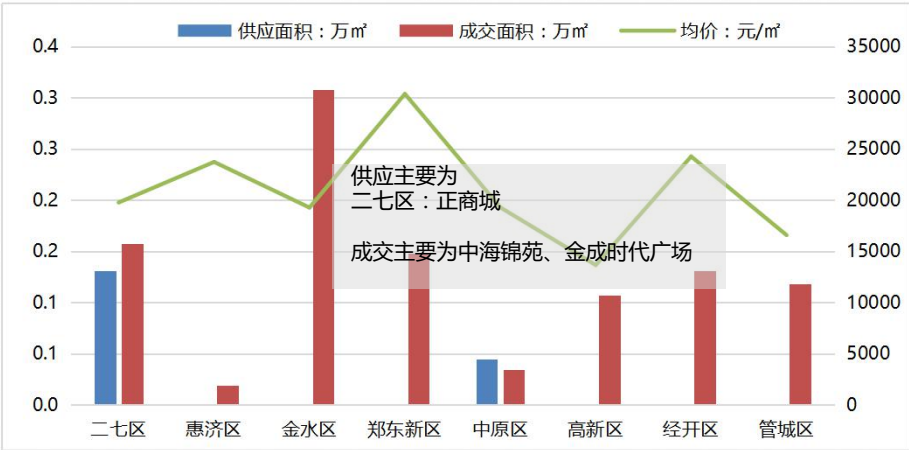


5月2周住宅供应集中在管城区，成交集中在郑东新区，价格郑东新区居首；商业、公寓供应集中在二七区；成交：商业金水区为主，写字楼主要为高新区、郑东新区，公寓主要为高新区、金水区

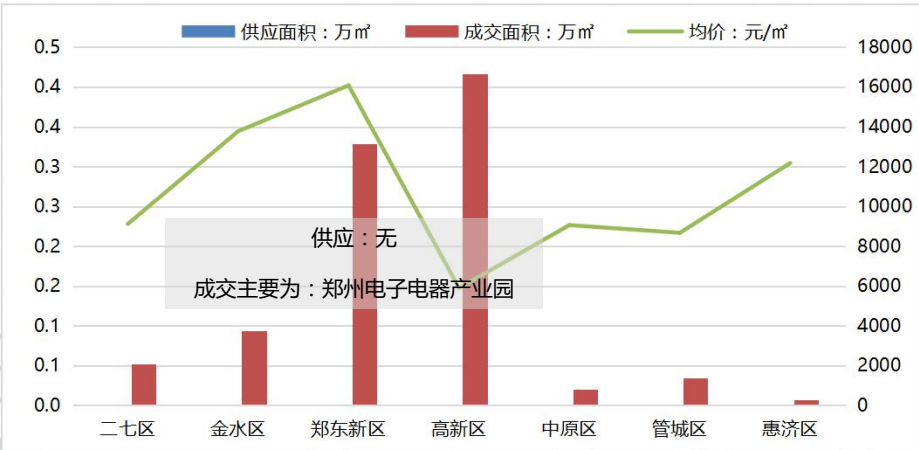
5.08-5.14郑州市区商品住宅区域供求分析



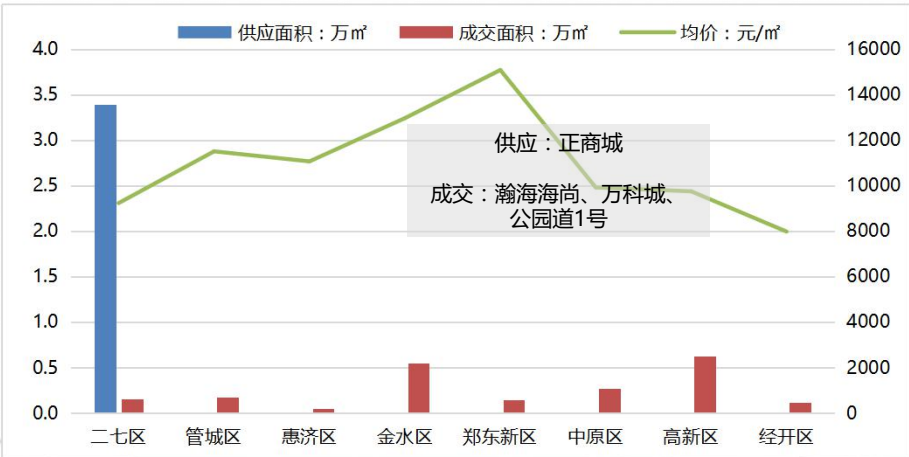
5.08-5.14郑州市区商业区域供求分析



5.08-5.14郑州市区写字楼区域供求分析



5.08-5.14郑州市区公寓区域供求分析



5月2周住宅项目备案面积最高为美商郑东龙湖一号（前期团购房源低价备案），其次为鲁能公馆，备案0.71万㎡

5.08-5.14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	美商郑东龙湖一号	金水区	1.17	0.84	78	7124
2	鲁能公馆	郑东新区	0.71	1.08	43	15128
3	中建翰林苑	郑东新区	0.68	0.48	37	6951
4	正弘澜庭叙	惠济区	0.60	0.77	52	12920
5	建业花园里	惠济区	0.41	0.36	36	8757
6	国龙绿城怡园	郑东新区	0.40	0.27	30	6670
7	汇泉西悦城	中原区	0.39	0.43	42	10960
8	祝福红城	高新区	0.39	0.38	39	9773
9	融创大河宸院	惠济区	0.33	0.59	23	18036
10	碧桂园翡翠湾	经开区	0.32	0.35	27	11003

数据来源：泰辰技术中心

5.08-5.14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	中海锦苑	金水区	0.12	0.26	11	21073
2	金成时代广场	金水区	0.08	0.09	37	11639
3	新芒果春天	高新区	0.07	0.07	3	10393

5.08-5.14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	郑州电子电器产业园	高新区	0.26	0.13	20	4981
2	绿地新都会	郑东新区	0.09	0.15	5	16637
3	建业凯旋广场	金水区	0.058	0.1	4	16644

5.08-5.14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	瀚海海尚	金水区	0.42	0.56	75	13221
2	万科城	高新区	0.18	0.20	40	10947
3	公园道1號	高新区	0.18	0.15	25	8581

绿地泰晤士新城
院墅退台洋房9500-13000元/m²



项目	推售物业	推出	成交	去化率
绿地泰晤士新城	院墅退台洋房	190	190	100%
鸿园	叠墅	104	58	56%
未来华庭	高层	77	57	74%
宏江中央广场	高层 (大平层)	66	10	15%
住宅合计		437	315	72%
正商创富欣城	平层	288	170	60%
绿地滨湖国际城	LOFT	1224	865	71%
公寓合计		1512	1035	68%

5月20日，针对**2#**开盘，共计推出**288套**，截止选房结束销售**170套**
5月1日开始排卡，截至5月20日排卡**200组**



位置	二七区长江路北、连云路西				
开发商	河南正商置业有限公司				
代理公司	恒辉				
占地	27亩	建面	13.2万㎡	容积率	5.99
推出（套）	288		成交（套）	170	
到访成交率	——		整体去化率	59%	
成交价格	11000元/㎡				
优惠	①认筹交3000开盘优惠2% ②首付分期：首付10%，剩下的40%可以分一年半还、也可以分一年还（差1%优惠）				
备注	精装				

楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率	折后均价（元/㎡）	折后总价（万元）
2#	1	22F （本次开4-12F）	6T32	45㎡-65㎡	288	170	59%	11000	50-72

5月20日，二期10#大平层开盘，推出66套，去化10套；4月15日启动认筹，截止开盘排卡18张



二期10#平层图



位置	中原区棉纺路与嵩山路交汇处西北角（原国棉五厂）				
开发商	郑州四棉置业有限公司				
占地	173亩	建面	75万㎡	容积率	4.2
代理公司	盛励				
推出（套）	66	成交（套）		10	
到访成交率	——	整体去化率		15%	
开盘价格	17800元/㎡				
周边项目价格	升龙天汇广场14200元/㎡				
优惠	①认筹交10万抵30万；②订房优惠2%；③按揭优惠3%，一次性优惠5%				
备注	二期预计2018年9月30日交房				

推出房源	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积	推出套数	销售套数	折后均价 (元/㎡)	折后总价 (万元)
	二期10#	1	33F	2T2	275-286㎡ 五房	66	10	17800	490-509
合计						66	10	17800	490-509

5月20日，针对**1-7、9-12#叠加别墅开盘**，共计推出**104套**，截止选房结束，去化**58套**
5月11日启动认筹，截止开盘累计认筹客户约**95组**



项目位置	金水区东三环（原107辅道）与鸿宝路交汇处向东800米				
开发企业	河南鸿宝置业有限公司				
代理商	易居&开发商				
占地	2800亩 四期125亩	总建面	四期地上11万㎡	容积率	1.3
推出（套）	104		销售（套）	58	
到访成交率	——		整体去化率	56%	
成交价格	上叠均价2.5万元/㎡，下叠均价3.1万元/㎡				
优惠方式	前期认筹交10万哟会1%或交20万优惠2% 付款方式优惠：购房按揭2%，全款优惠4%				

推售房源	楼栋	层数	单元	户型	推出套数	销售套数
	1-7、9-12#	4F 叠加别墅	2-3	183㎡三房 赠送147㎡（包括客厅餐厅挑高部分、花园、地下室）	52	58
				186㎡四房 赠送77㎡（包括花园、客厅餐厅挑高部分）	52	
	合计				104	58

5月20日，院墅退台洋房10-13# 15#-23# 25-26#开盘，推出190套，当天到访290余组，成交190套



项目位置	平原新区1800亩凤湖畔东南				
开发企业	上海绿地控股集团新乡公司				
代理商	自销&推广公司&泰辰分销				
占地	1329亩	建面	120.1万方	容积率	3.49
推出（套）	190		销售（套）	190	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	首层均价13000元/㎡ 二层均价11000元/㎡ 三层均价10000元/㎡ 四层均价8300元/㎡ 五层均价9500元/㎡ (1-3层送花园，四层送露台，5层为退台复式)				
优惠方式	交1万抵3万				
备注	摇号选房				

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
	10#、16#、17#	1	1T2	5+1	135-179㎡	190	190
	12#/13#/15#/18#/19#/20#	1	1T2	5+1	100-141㎡		
					115-172㎡		
	22#/23#/25#/26#	1	1T2	5+1	104-147㎡		
	11#、21#	1	1T2	5+1	117-185㎡		
合计						190	190

5月21日，5#西单元部分房源开盘，推出77套，去化57套；截止开盘排卡178组，当天到访约159组



项目位置	郑东新区文苑南路与东四环交汇处西北角				
开发商	郑州翠微置业有限公司				
代理公司	自销				
项目占地	45亩	总建筑面积	15万㎡	容积率	3.47
推出套数	77		去化套数	57	
到访成交率	——		整体去化率	74%	
开盘价格	18900-19500元/㎡				
竞品价格	泰宏阳光和苑2016年9月11日开盘价18000元/㎡				
优惠方式	两房认筹2万抵4万，三房认筹交2万抵6万				

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	折后均价 (元/㎡)	折后总价 (万元)
	5#	1	2T4	32	86-89㎡两房	53	36	18900-19500	160-170
					125㎡三房	24	21		240-248
	合计						77	57	——

5月21日晚，针对**1#、3#LOFT公寓开盘**，当天到访客户约**720组**，截止到当天选房结束约去化**865套**
5月6日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**960组**



项目位置	二七区大学南路与南三环向南2000米				
开发企业	河南绿地新城置业有限公司				
代理商	泰辰&自销				
占地	46亩	建面	18.5万㎡	容积率	2.9
推出套数	1224		销售套数（套）	865	
到访成交率	——		整体去化率	71%	
成交价格	LOFT均价9300元/m²				
竞品均价	锦绣山河LOFT约11000元/m²				
优惠方式	排号优惠2%，开盘当天再优惠3%				
备注	①865套成交：大客户约3%、购房396套，散客约97%、购房469套 ②LOFT层高4.5米，毛坯交房、暖气				

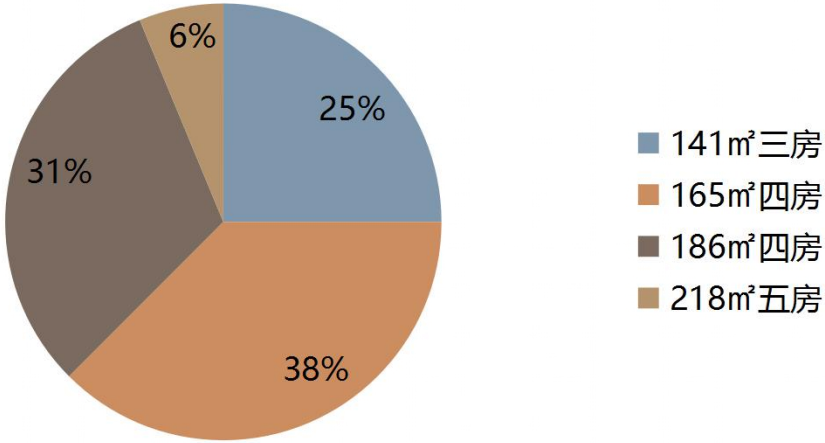
推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数	折后均价 (元/㎡)	折后总价 (万元)
	1#、3#	22F (1-2F底商； 3-5F平层公寓， 6-22F为LOFT)	1	6T36	34.67㎡	952	865	9300	32
					52.46㎡	136			49
					56.25㎡	68			52
					66.79㎡	68			62
	合计						1224	865	9300

白沙地王项目、精装修、公建化立面（外立面采用玻璃幕、太空铝板等）



开发商	河南高晟置业有限公司	位置	郑东新区金水东路郑信路交会处向南200米路西
占地面积	63.5亩	总建筑面积	15万㎡
容积率	2.49	装修	精装
物业类型	高层	代理公司	自销
项目概况	➢ 项目为白沙区域地王，2016年7月1日摘牌楼面价9108元/㎡ ➢ 规划10栋高层，19层、精装修，主力户型为165㎡和186㎡四房、141㎡三房 ➢ 项目1#和5#之间规划有一所幼儿园，7#和10#之间规划有一所托老所 ➢ 项目南部紧邻郑信公园和体育公园 ➢ 户型由台湾室内设计师唐忠汉设计，公建化立面，有玻璃幕，外部材料为太空铝板		
目前阶段	目前处于前期咨询阶段，预售证尚未获得，认筹期待定		

项目定位偏高端改善，主力户型165㎡和186㎡四房、141㎡三房



物业	楼栋	层数	单元	梯户	面积	套数
高层	1#	19	2	2T2	165㎡、141㎡	76
	2#		2	2T2	165㎡、141㎡	76
	3#		2	2T2	186㎡	76
	5#		1	2T2	165㎡、186㎡	38
	6#		1	2T2	165㎡、186㎡	38
	7#		1	2T2	165㎡、186㎡	38
	8#		1	2T2	165㎡、186㎡	38
	9#		2	2T2	186㎡、218㎡	76
	10#		2	2T2	165㎡、141㎡	76
	11#		2	2T2	165㎡、141㎡	76
合计					608 (含19套物业用房)	

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。