TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

郑州市场周报(2017年第24期)

——泰辰市场研究部

目录

CONTENTS

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

新闻速览—全国热点

1、5月份热点城市房价同比涨幅均回落（2017.6.19）

- 今天，国家统计局公布了5月份我国70个大中城市住宅销售价格统计数据。与4月份相比，5月份房价下降及涨幅回落的城市个数均有所增加。从环比来看，北京的二手房降幅位居第一，而深圳的新建商品房降幅则位居第一。其中郑州市新建商品住宅市场表现略有下降；
- 与4月相比，5月份，70个城市中新建商品住宅价格下降的城市有9个，比上月增加1个；二手住宅价格环比下降的城市有7个，比上月增加2个；新建商品住宅中，深圳、海口的房价环比降幅最大；二手房中，北京环比降幅最大。

2、深圳人才住房拟纳入公积金贷款 可为父母购房并还贷（2017.6.21）

- 深圳市住建局公积金中心发布《深圳市住房公积金贷款管理规定》（征求意见稿），公开征求社会各界意见。本次修订，主要包括首次明确人才住房纳入公积金贷款支持范围、子女可为父母贷款购房并偿还贷款、取消配偶必须为共同申请人规定、强化违规贷款申请的监管、明确信用记录标准等。

3、住建部：特色小镇建设需要降温（2017.6.21）

- 住房城乡建设部原副部长刘志峰20日在由新京报举办的“遇见中国特色小镇启动峰会”上表示，自2016年公布计划，到2020年培育1000个左右特色小镇之后，特色小镇的发展超出想象，出现了生搬硬套、脱离实际的问题。
- 目前需要呼吁有关部门为特色小镇热降温，特色小镇重叠、交叉、重复，同质化非常严重。”刘志峰表示，目前特色小镇大热，全国表示建设特色小镇的多达五六千个，有些部门提出要建200个特色小镇、2000个少数民族特色村寨。有些机构甚至提出要建一千个旅游小镇，五六百个文化小镇。刘志峰也表示，要防止特色小镇房地产化。

4、万科董事会换届方案出炉，王石退位郁亮领衔新万科（2017.6.21）

vanke 万科

- 6月21日上午，万科（000002.SZ，2202.HK）发布公告，新一届董事会方案出炉，王石不再出现在新的董事会名单中。
- 新提案提议增加董事会换届临时提案，拟提名郁亮、林茂德、肖民、陈贤军、孙盛典、王文金、张旭为第十八届董事会非独立董事候选人。截至目前，最新的万科股权结构为，深圳地铁以持股比例29.38%一跃成为万科的第一大股东，而宝能则以25.4%的持股比例退居为万科的第二大股东，安邦为第三大股东，持股比例为6.73%。除深铁外的另外两大股东宝能以及安邦均未向董事会提名新的董事人选。

5、住房公积金打通异地壁垒 地域限制难题将得到解决（2017.6.24）

- 根据住建部规划，今年7月1日起，全国所有住房公积金管理中心将按照住建部《全国住房公积金异地转移接续业务操作规程》发布的要求，通过平台办理住房公积金异地转移接续业务。如今，相关部门正加快推进全国住房公积金异地转移接续平台建设，在今年6月底前上线；
- 目前，郑州、北京、上海、福州、广州、深圳、西安、太原、沈阳、南昌、武汉、石家庄、杭州等城市均已接入全国住房公积金异地转移接续平台。

1、《河南省老年人权益保障条例》向社会公开征求意见（2017.6.19）

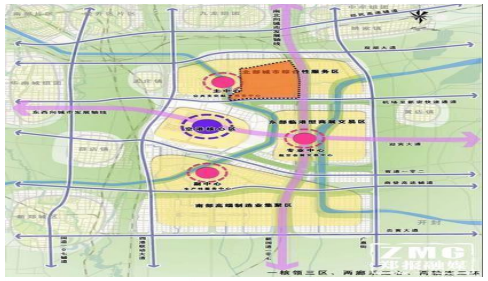
- 省政府法制办就《河南省老年人权益保障条例(修订草案征求意见稿)》公开征求意见，从家庭赡养、社会保障、社会服务、社会优待、宜居环境、参与社会发展、法律责任等方面，保证老人老有所养、老有所乐。
- 条例要求：新建小区要建养老服务设施：县级以上政府在制定城市总体规划、控制性详细规划时，应当按照人均用地不少于0.2平方米的标准，分区分级规划设置养老服务设施。

2、洛阳传令93家房企：新房源售价不得超过5月9日前签约均价（2017.6.25）

- 日前，洛阳市召开房地产市场形势通报会，城市区在售项目的93家开发企业负责人全部参加。会议明确要求，各开发企业目前在售项目以今年5月9日之前签约均价为基准价，再售房源不得高于该基准价。同一楼盘、同一类型的房屋在办理预售许可时，不得超过前一期办理商品房预售许可时申报的销售价格。同地段、同品质新建商品房办理预售许可时，不得超过相邻在售楼盘的销售价格。

新闻速览—郑州热点

1、港区领事馆片区城市设计通过专家评审（2017.6.22）



- 6月22日，《郑州航空港经济综合实验区领事馆片区城市设计》通过专家评审；
- 根据《城市设计》，领事馆片区位于航空港北部的城市综合服务区内，规划面积10.75平方公里，范围北至郑港三路、南至郑港六路、东至国道107、西至富航路，将打造为国际化高端领事馆片区、城市公共服务中心、智慧型创意研发片区、生态型开发宜居片区，规划拓展研究范围近23平方公里；
- 按照“一环、一心、两廊、三核”的总体布局，具体分为领事馆区、商务中心高端酒店区、文化体育中心区、公共服务中心区、社区邻里中心区、创智办公区6个区域，其中领事馆区位于冯庄公园北侧，又分为代建馆区和自建馆区2个区域。

2、6000万㎡安置房将获合法手续，可入市交易（2017.6.22）

- 郑州市新型城镇化工作领导小组向全郑州各区发出《关于试点推进安置房网签工作的通知》，(以下简称《通知》)，其中提到未来将有6000万㎡左右的安置房获得合法手续；
- 规定：给予安置房市场流通的资格，并对安置房网签价格、建筑规划、维修基金、花名册和税费进行明确规定，明确安置房网签价格由项目所在区(县、市)人民政府、管委会结合项目开发企业根据相关法律、法规委托房地产评估机构出具的房地产评估价综合确定。

新闻速览—郑州热点（房企）

1、鑫苑入主CBD 拿地67.7亩（2017.6.21）

- 鑫苑于近日成功拿下郑州金水区黑朱庄项目，占地面积67.7亩，规划建筑面积35.7万平方米，业内估价3100万/亩；
- 项目位于郑州市CBD核心区域，地处金水东路、未来路以及曼哈顿商圈交汇处，与郑州国际会展中心仅有一路之隔，且近距地铁1号线、在建中的地铁5号线，交通非常便利；

2、中建中海联合开发高新区113亩宅地（2017.6.21）

- 6月21日，中国海外发展有限公司发布公告，宣布将成立项目公司开发一块位于郑州高新区的住宅用地，其中中海地产拥有65%股权，中建方程拥有35%股权；注册资本2000万，中海出资1300万，中建方程出资700万元；
- 该宗地是2016年12月28日中建拿下的高新区朱砦合村并城项目郑政出[2016]149号地，位于高新区创新大道东、河阳路北，宗地总面积75987㎡，折合约114亩，建筑面积19万㎡，出让年限70年，最大容积率2.5，建筑密度小于25%，绿化率大于30%，建筑高度小于100米。土地用途为城镇住宅，起始价34552万元成交，起始单价303万元/亩，楼面价1819元/㎡。

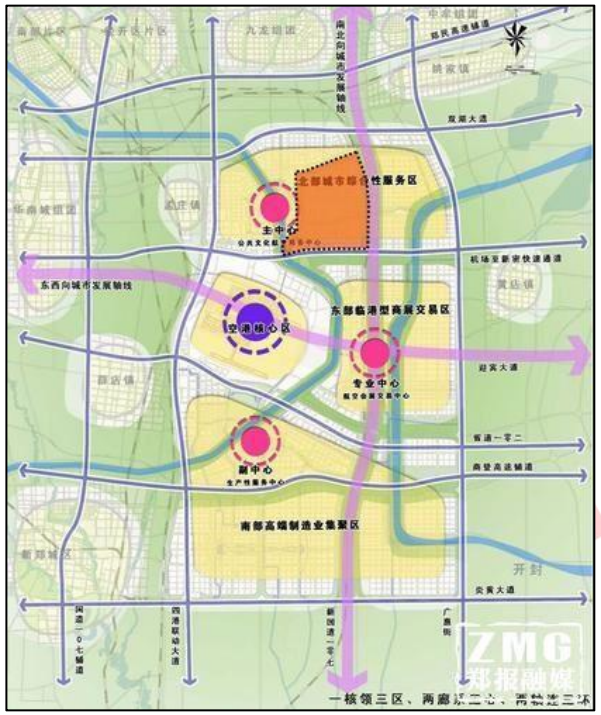
3、泰禾集团：24.54亿并购两公司 增加郑州土地储备（2017.6.23）

- 泰禾集团(000732)6月23日晚公告，公司当日通过控股子公司分别以19亿元、5.54亿元收购润天置业（天伦地产为最终控制方）100%股权、中盟文化80%股权，交易额合计24.54亿元；公司另需向中盟文化提供借款2.29亿元，用于偿还后者多项债务；
- 截至今年5月底，两家标的公司均未产生营收，润天置业持有郑州市BQ12-22-01地块（天伦任庄地块）的土地使用权，地块占地面积7.2万平方米；中盟文化拥有位于郑州市理想名家项目及上街院子项目。

《郑州航空港经济综合实验区领事馆片区城市设计》通过专家评审

根据《城市设计》，领事馆片区位于航空港北部的城市综合服务区内，规划面积10.75平方公里，规划拓展研究范围近23平方公里，范围北至郑港三路、南至郑港六路、东至国道107、西至富航路，通过“围、聚、联、拓、破、立”的设计构思，形成“一环、一心、两廊、三核”的总体布局，将规划区域打造为国际化高端领事馆片区、城市公共服务中心、智慧型创意研发片区、生态型开发宜居片区。该项工作于2016年下半年启动开展，规划编制单位为英国合乐（上海）工程咨询有限公司。

领事馆片区选址区位图



围：借助外围绿化带构建环状绿色生态系统；

聚：通过中心公园聚集城市职能打造城市中心；

联：借水之利，联通东西，打造生态景观游憩走廊；

拓：从中心公园向南北拓展，形成南北景观通廊；

破：调整部分道路现行，打破方正均质的路网，便于塑性；

立：领事馆区、公共服务、创智天地，三组团确立核心职能；

一环：规划中的新G107生态廊道、快速路生态廊道以及龙中公路生态廊道和现状水系自然围合形成的环状绿化带；

一心：冯庄文化公园作为绿地中心，服务整个片区；

两廊：冯庄文化公园为中心往南北及东西发散为主要景观通廊；

三核：围绕中心景观公园分布三个核心功能板块；

片区规划范围及内部详细规划

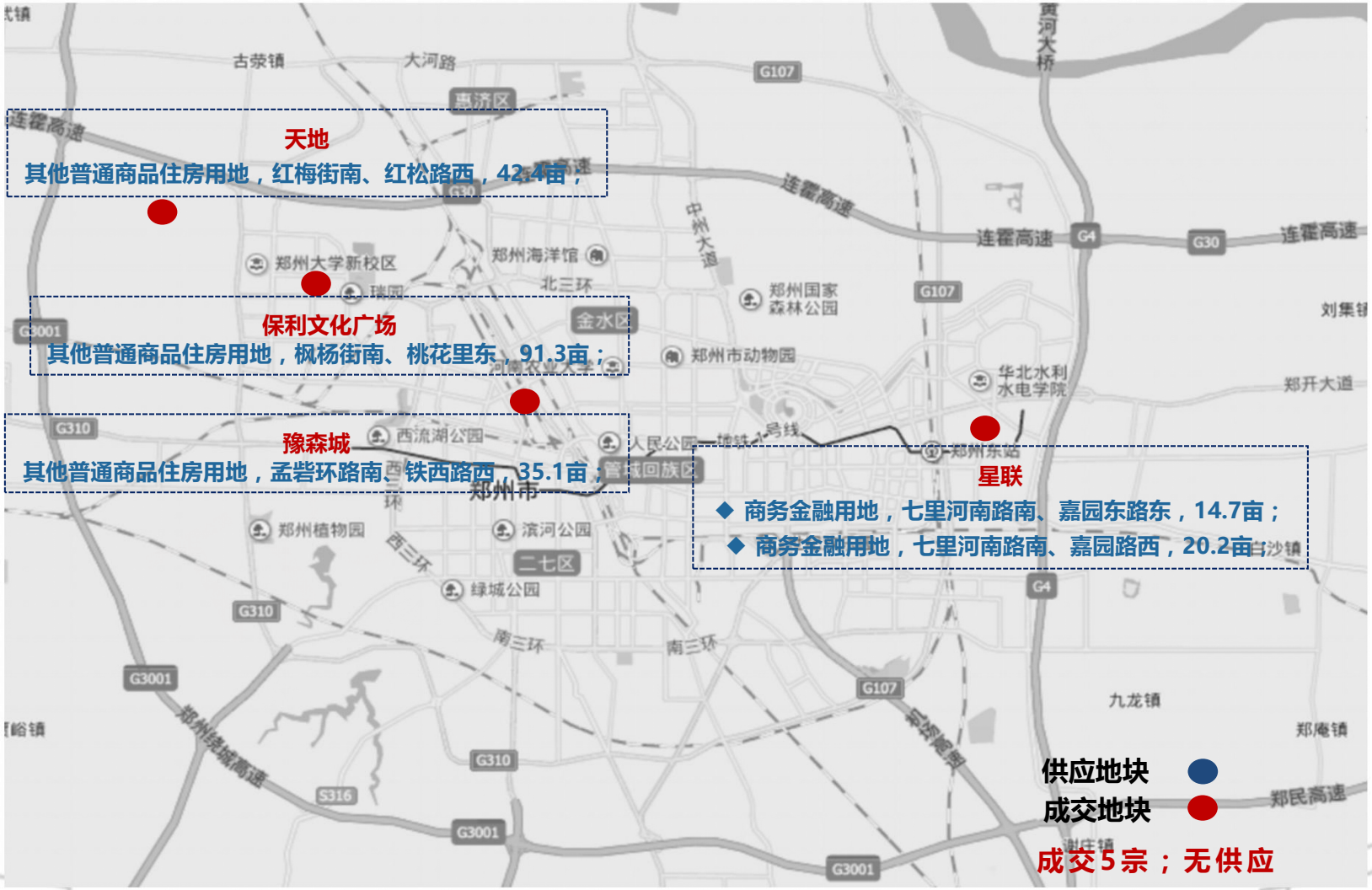
1. 领事馆区；
2. 商务中心、高端酒店区；
3. 文化、体育中心；
4. 公共服务中心、滨河景观；
5. 社区邻里中心；
6. 创智办公区；

泰辰点评：

郑州设立领事馆区符合其“一带一路”重要节点城市、国家中心城市的战略定位，有助于提升郑州市的形象与档次；选址在东港，区域房地产市场尚处于待开发状态，有助于片区地价抬升、吸引房企进驻；

土地市场资讯

本周土地供应0宗，成交5宗



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

本周土地成交信息

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积（亩）	用途	容积率	起始价（万元）	成交额（万元）	单价（万元/亩）	楼面地价（元/㎡）	溢价率	拿地房企	公司背景	城中村	项目名称
2017/6/19	郑政东出〔2017〕2号（网）	七里河南路南、嘉园东路东	郑东新区	14.7	商务金融用地	8	15500	15500	1057	1982	0%	河南星联置地集团有限公司	星联置地	——	——
	郑政东出〔2017〕3号（网）	七里河南路南、嘉园路西	郑东新区	20.2	商务金融用地	8	21300	21300	1056	1981	0%	河南惠正城乡建设有限公司	正商	——	——
2017/6/20	郑政出〔2017〕29号（网）	孟砦环路南、铁西路西	金水区	35.1	其他普通商品住房用地	5.1	30311	30311	865	2543	0%	河南大京江房地产发展有限公司	豫森地产	大孟砦	豫森城
	郑政出〔2017〕30号（网）	枫杨街南、桃花里东	高新区	91.3	其他普通商品住房用地	5.1	52657	52657	577	1697	0%	郑州保利永和房地产开发有限公司	保利	——	保利文化广场
	郑政出〔2017〕31号（网）	**红梅街南、红松路西**	**高新区**	**42.4**	**其他普通商品住房用地**	**3**	**20086**	**35174**	**830**	**4150**	**75%**	**郑州天地康颂置业有限公司**	**天地**	——	——
合计				**203.7**	----										

土地市场资讯（郑州周边县市热点地块）

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

本周土地成交信息

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积（亩）	用途	容积率	起始价（万元）	成交额（万元）	单价（万元/亩）	楼面地价（元/㎡）	溢价率	拿地房企	公司背景	城中村	项目名称
2017/6/21	新郑出（2017）021号（网）	新郑市龙湖镇湖滨路东侧、规划一路南侧	龙湖镇	55.3	居住用地	3.2	11728	11728	212	994	0%	河南正商龙湖置业有限公司	正商	崔垌村	正商智慧城
	新郑出（2017）022号（网）	新郑市龙湖镇规划一路南侧、政府储备土地西侧	龙湖镇	64.3	居住用地	3.2	13628	13628	212	994	0%	河南正商龙湖置业有限公司	正商	崔垌村	正商智慧城
	新郑出（2017）023号（网）	新郑市龙湖镇规划一路南侧、政府储备土地东侧	龙湖镇	14.4	居住用地	3.2	3055	3055	212	994	0%	河南正商龙湖置业有限公司	正商	崔垌村	正商智慧城
	新郑出（2017）024号（网）	新郑市龙湖镇绕城高速辅道北侧、政府储备土地东侧	龙湖镇	37.1	居住用地	3.2	7876	7876	212	994	0%	河南正商龙湖置业有限公司	正商	崔垌村	正商智慧城
	新郑出（2017）025号（网）	新郑市龙湖镇湖滨路东侧、绕城高速辅道北侧	龙湖镇	63.3	居住用地	3.2	13420	13420	212	994	0%	河南正商龙湖置业有限公司	正商	崔垌村	正商智慧城
	新郑出（2017）026号（网）	新郑市龙湖镇绕城高速辅道北侧、政府储备土地西侧	龙湖镇	65.6	居住用地	3.2	13914	13914	212	994	0%	河南正商龙湖置业有限公司	正商	崔垌村	正商智慧城
2017/6/22	新郑出（2017）015号（网）	新郑市中兴路北侧、青苑路南侧	新郑市	7.2	商业用地	3.5	1446	1446	200	857	0%	——	——	——	——
	新郑出（2017）016号（网）	新郑市湖滨路东侧、中兴路北侧	新郑市	5.6	商业用地	3.5	1128	1128	200	857	0%	——	——	——	——
	新郑出（2017）006号（网）	新村镇滨河南路南侧、规划道路西侧	新村镇	35.7	居住用地	2	4853	11303	317	2376	133%	河南英地置业有限公司	英地	——	——
	新郑出（2017）007号（网）	新村镇新村北路南侧、规划华瑞路西侧	新村镇	55.2	居住用地	2	7506	20006	363	2719	167%	宋志强	——	——	——
	新郑出（2017）008号（网）	新村镇滨河南路南侧、规划华瑞路西侧	新村镇	61.4	居住用地	2	8349	22299	363	2724	167%	河南英地置业有限公司	英地	——	——
	新郑出（2017）009号（网）	新村镇新村北路北侧、规划华瑞路西侧	新村镇	61.2	居住用地	2	8328	20328	332	2490	144%	——	正商	——	——
2017/6/23	新郑出（2017）010号（网）	孟庄镇华南城四路南侧、政府储备土地东侧	孟庄镇	49.1	居住用地	2.9	7359	7359	150	776	0%	郑州市旭天盛房地产开发有限公司	阳光城	城后马村	阳光城丽景湾
	新郑出（2017）011号（网）	孟庄镇华南城四路南侧、政府储备土地东侧	孟庄镇	55.8	居住用地	2.9	8372	8372	150	776	0%	郑州市旭天盛房地产开发有限公司	阳光城	城后马村	阳光城丽景湾
	新郑出（2017）012号（网）	新郑市中兴路南侧、文化路西侧	新郑市	54.9	居住用地	2.5	10974	38874	708	4251	254%	北京佳兆业投资咨询有限公司	佳兆业	——	——
	新郑出（2017）013号（网）	新郑市创业路东侧、政府储备地南侧	新郑市	31.7	居住用地	2	6332	19032	601	4509	201%	郑州鹏景房地产开发有限公司	浩创	——	——
	新郑出（2017）014号（网）	新郑市文化路西侧、创业路北侧	新郑市	49.4	居住用地	2	9876	28376	575	4310	187%	北京佳兆业投资咨询有限公司	佳兆业	——	——
	新郑出（2017）017号（网）	新郑市南北规划路东侧、政府储备土地西侧	新郑市	35.5	居住用地	2	7098	10448	294	2208	47%	招商局地产（武汉）有限公司	招商局	——	——
	新郑出（2017）018号（网）	新郑市规划路南侧、怡心路西侧	新郑市	24.6	居住用地	2	4914	7864	320	2400	60%	——	碧桂园	——	——
	新郑出（2017）019号（网）	新郑市常青路北侧、怡心路西侧	新郑市	53.2	居住用地	2	10640	11290	212	1592	6%	——	碧桂园	——	——
	新郑出（2017）020号（网）	新郑市政通路东侧、常青路北侧	新郑市	70.5	居住用地	2	14102	16952	240	1803	20%	——	——	——	——
合计				951						----					

周度数据分享

6月3周商品房供应有所下降，环比降23%；成交25.9万㎡，环比上升41%，量价均上涨
商品住宅与商品房情况一致，供应下降，成交量价上扬，成交量19.1万㎡，均价11800元/㎡

郑州市各物业类型市场表现

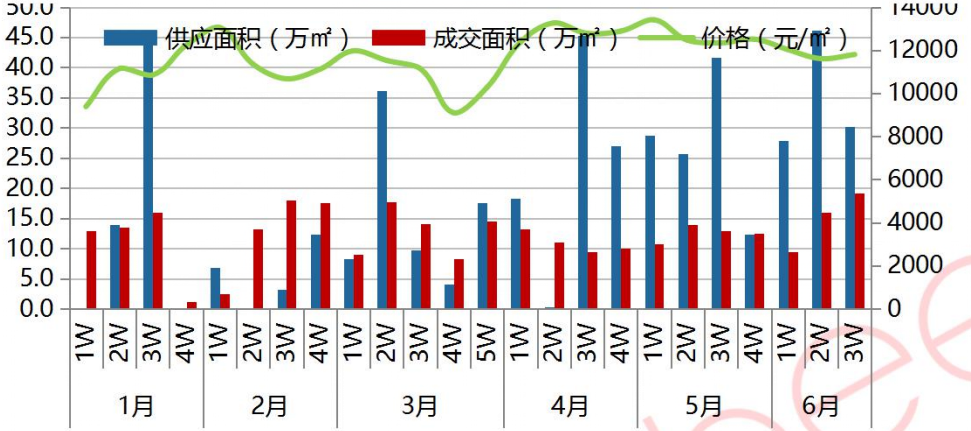
物业类型	供应面积（万㎡）		成交面积（万㎡）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价（元/㎡）	
	6.12-6.18	6.5-6.11	6.12-6.18	6.5-6.11	6.12-6.18	6.5-6.11	6.12-6.18	6.5-6.11	6.12-6.18	6.5-6.11
商品房	47.17	61.2	25.86	18.4	3085	1929	30.71	21.9	11876	11253
商品住宅	30.25	46.2	19.10	15.9	1729	1533	22.54	18.5	11800	11608
商业	2.91	0.7	0.72	0.6	88	62	1.41	0.9	19625	16981
写字楼	0	14.3	1.39	0.8	91	56	1.53	1.2	10959	14894
公寓	14.37	0	3.16	1.1	1036	278	4.51	1.3	14285	11230

数据来源：泰辰技术中心

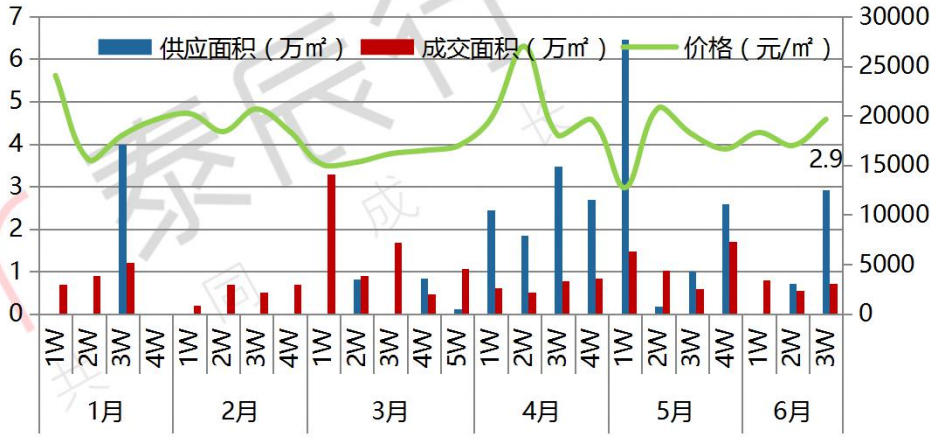
周度数据分享

6月3周商品住宅市场成交量价齐增；商业、公寓供应面积大幅增长，分别为2.9万㎡、14.4万㎡，成交均价同步上涨；写字楼无供应，均价环比下降26%

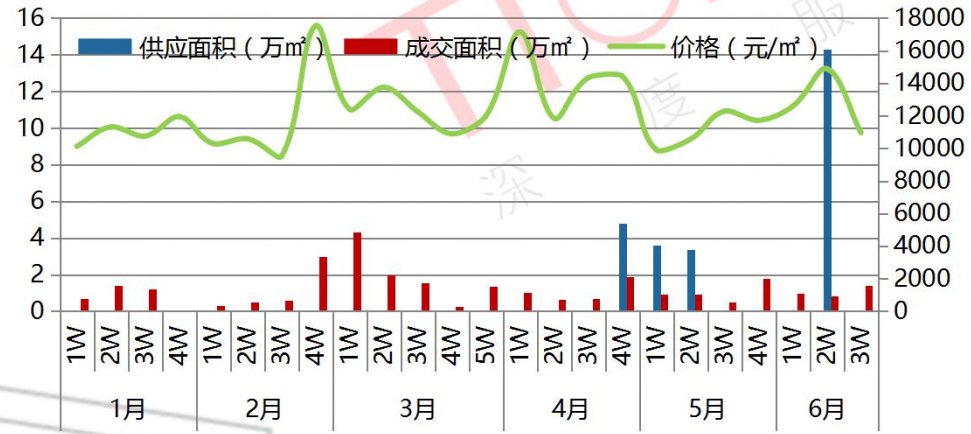
郑州市区商品住宅周度供求分析



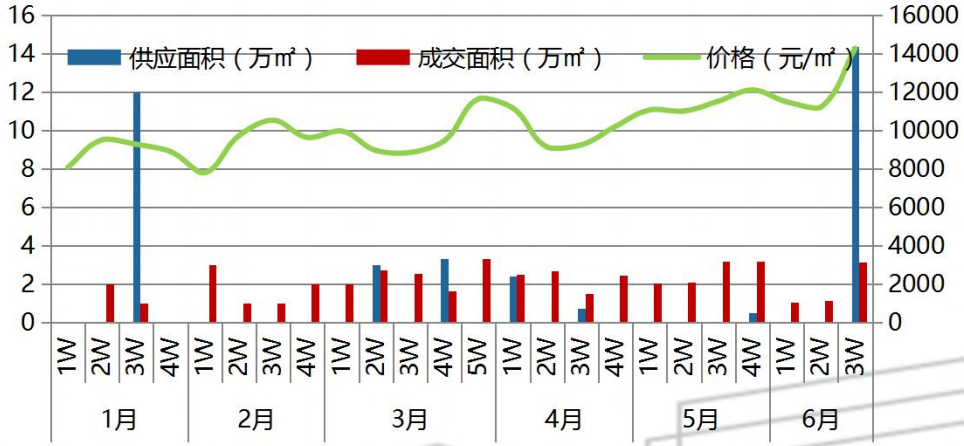
郑州市区商业周度供求分析



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



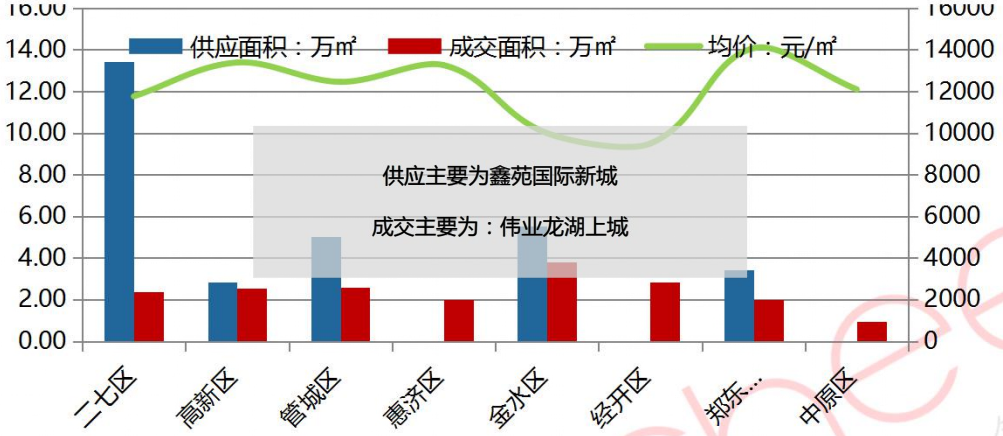
数据来源：泰辰技术中心

周度数据分享

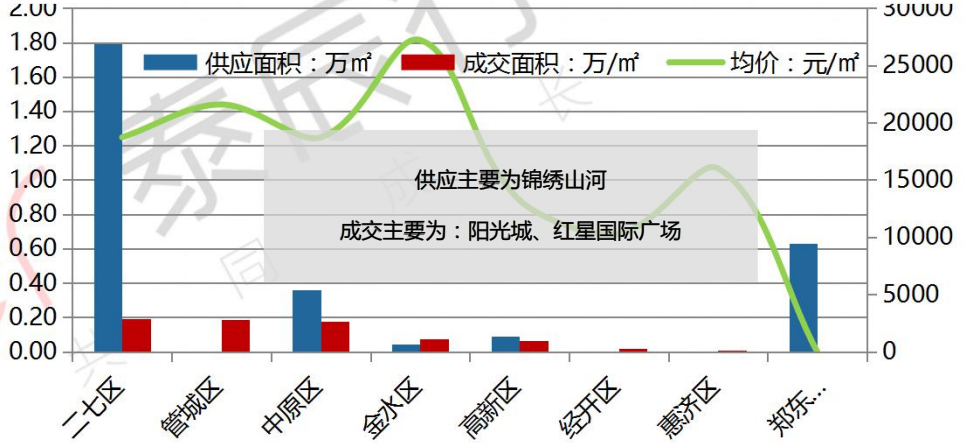
TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

6月3周住宅市场二七区为供应主力，其他各区较为平稳，成交价格东区居首；商业以二七区为供应主力，价格金水区居首；写字楼供应无、成交主要集中在郑东新区；公寓供应以高新区为主

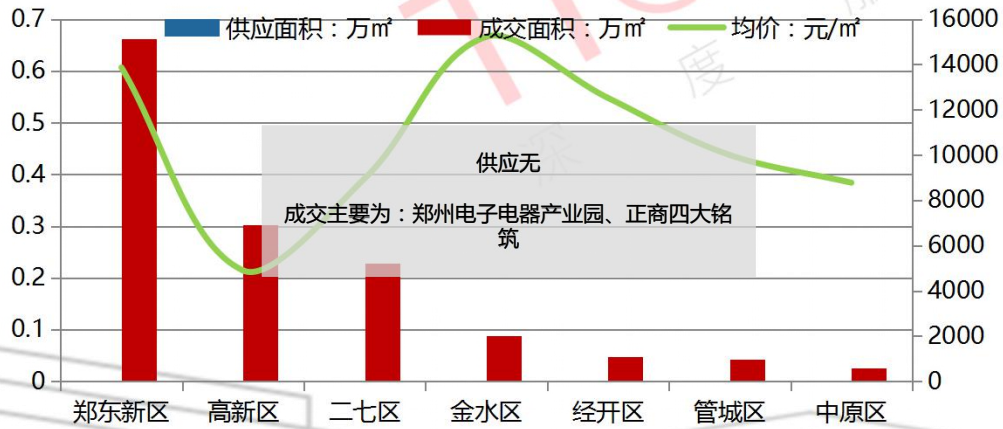
6.12-6.18郑州市区商品住宅区域供求分析



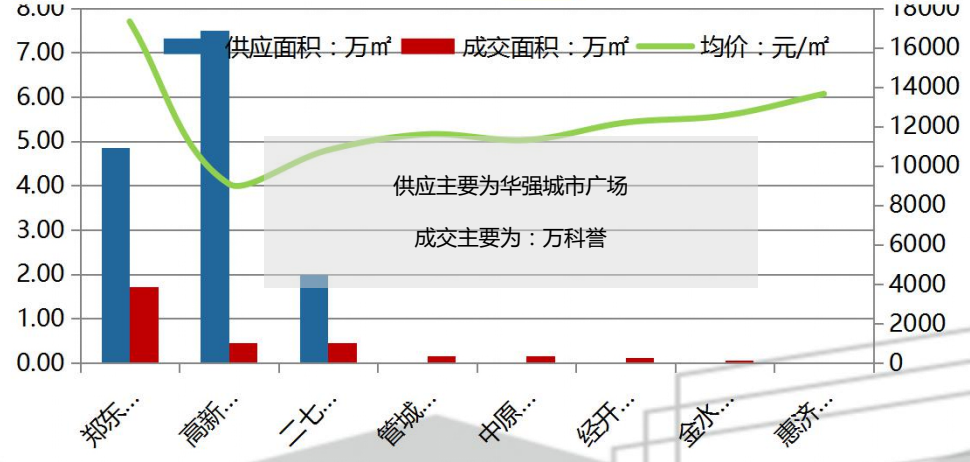
6.12-6.18郑州市区商业区域供求分析



6.12-6.18郑州市区写字楼区域供求分析



6.12-6.18郑州市区公寓区域供求分析



数据来源：泰辰技术中心

6月3周住宅项目成交前三中伟业龙湖上城、拓丰祥和居均为前期低价团购房源集中备案

6.12-6.18郑州市商品住宅备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积（万㎡）	金额（亿元）	套数	均价(元/㎡)
1	伟业龙湖上城	金水区	2.70	1.97	220	7311
2	拓丰祥和居	经开区	1.22	0.72	111	5845
3	鑫苑国际新城	管城区	0.94	1.03	100	10889
4	万科城	高新区	0.84	1.12	97	13272
5	正弘澜庭叙	惠济区	0.59	0.77	53	13092
6	长江一号	二七区	0.56	0.65	59	11604
7	东润城	郑东新区	0.52	0.51	49	9897
8	鲁能公馆	郑东新区	0.43	0.66	26	15279
9	康桥悦城	经开区	0.43	0.58	39	13592
10	汇泉西悦城	中原区	0.39	0.42	40	10935

6.12-6.18郑州市商业备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积（万㎡）	金额（亿元）	套数	均价(元/㎡)
1	阳光城	管城区	0.11	0.21	4	18800
2	红星国际广场	二七区	0.10	0.21	39	22340
3	和昌湾景国际	中原区	0.08	0.19	8	24398

6.12-6.18郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积（万㎡）	金额（亿元）	套数	均价(元/㎡)
1	郑州电子电器产业园	高新区	0.26	0.13	12	4913
2	正商四大铭筑	郑东新区	0.22	0.27	16	12138
3	龙宇国际	郑东新区	0.15	0.17	8	11298

6.12-6.18郑州市公寓备案面积TOP3

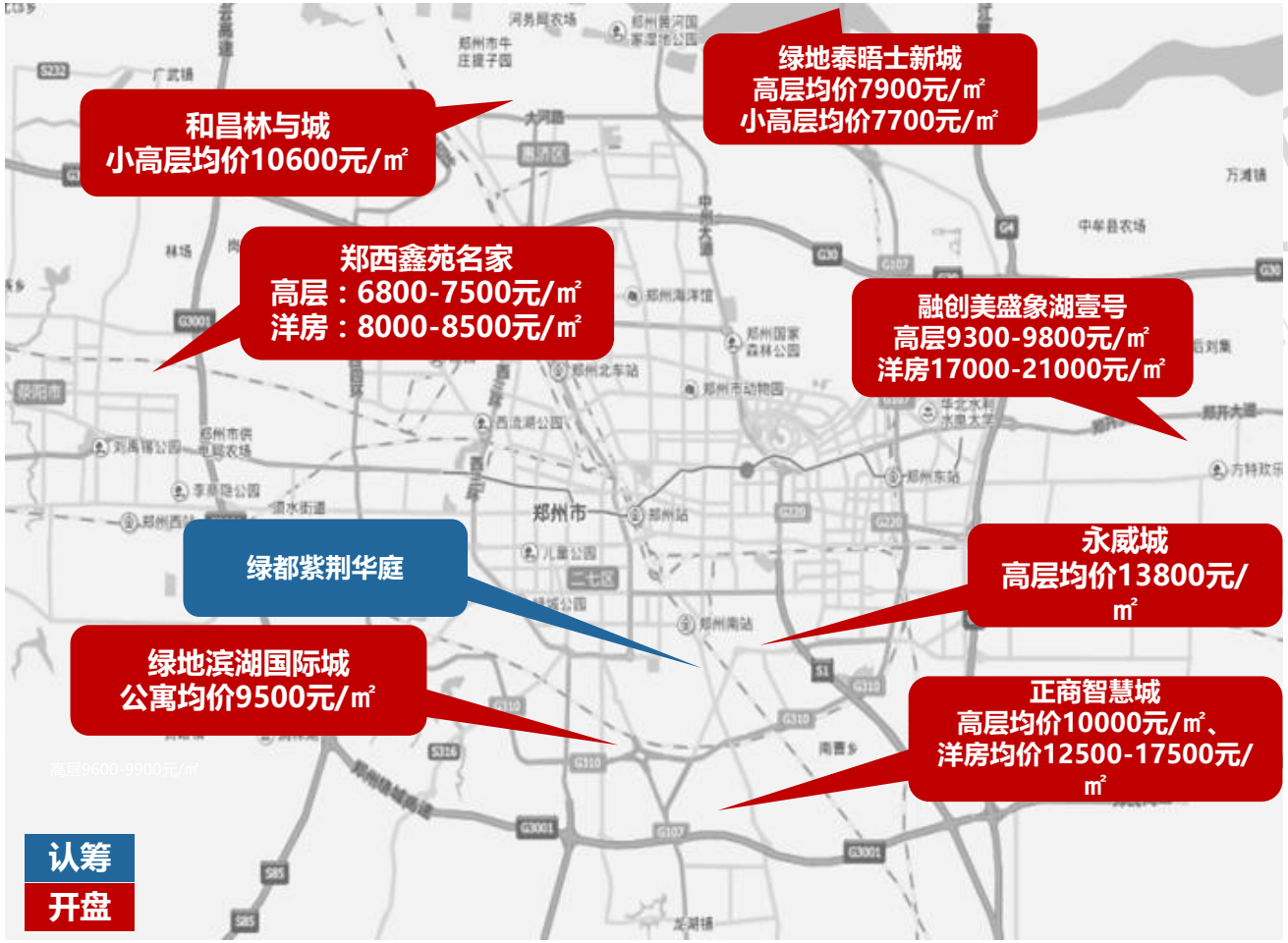
排名	项目名称	区域	面积（万㎡）	金额（亿元）	套数	均价(元/㎡)
1	万科誉	郑东新区	1.59	2.81	709	17625
2	红星国际广场	二七区	0.19	0.25	54	12746
3	绿地滨湖国际城	二七区	0.18	0.16	11	8969

数据来源：泰辰技术中心

楼市活动

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

6月4周认筹项目1个　开盘项目7个



项目	推售物业	推出	成交	去化率
和昌林与城	小高层	723	723	**100%**
正商智慧城	高层、洋房	564	475	84%
绿地泰晤士新城	高层、小高	472	429	90%
融创美盛象湖壹号	高层、洋房	435	419	96%
郑西鑫苑名家	高层、洋房	387	368	95%
永威城	高层	272	240	88%
住宅合计		**2853**	**2654**	**92%**
绿地滨湖国际城	LOFT公寓	216	195	90%

楼市活动—绿都紫荆华庭

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

6月24日**三期二批高层、公寓**认筹，当天到访客户**600**余组，认筹**420**余组

项目位置	管城区紫荆山路与南三环交汇处				
开发企业	郑州绿基置业有限公司				
代理商	自销				
占地面积	24亩	**建筑面积**	11万㎡	**容积率**	5.2
推出套数	预计推出1150套				
预计情况	预计七月底开盘，均价13500元/㎡				
优惠方式	认筹交5千抵两万；公寓70年产权				

楼栋	单元	层数	梯户比	户型	套数
1#（公寓）	1	23F	4T16	32-57㎡一房	368
2#/3#	1	34F	2T6	82㎡三房	136
				91㎡三房	136
				108㎡三房	136
5#	西单元	34F	2T5	82㎡三房	34
				108㎡三房	68
				124㎡四房	68
	东单元	34F	2T6	32-57㎡一房	204
合计					**1150**

楼市活动—正商智慧城

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

6月24日晚8点加推三期**高层42#、56#，洋房10#、11#**，微信选房，共推出**564套**，去化**475套**，去化率**84%**

截止开盘共计认筹**750余组**，当天参与选房**600余组**

位置	龙湖镇绕城高速以北、十八里河以东、郑新快速路西				
开发商	正商				
占地	101亩	建面	280万㎡	容积率	2.49
代理公司	恒辉				
推出（套）	564	成交（套）	475		
到访成交率	——	整体去化率	84%		
成交价格	高层（毛坯）均价10000元/㎡；洋房：1F送花园地下室17500元/㎡、2F送地下室14500元/㎡、3-7F平层12500元/㎡、8+1F复式14500元/㎡				
区域竞品价格	富田兴和湾高层10000元/㎡（毛坯）				
优惠	1）3千抵2万；2）按揭优惠3%				
备注	五证齐全；微信选房				

	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
推售房源	高层	42#	30F	2	2T4	89㎡三房	240	240
		56#				109㎡三房	120	105
						133㎡三房	120	96
	高层合计						**480**	**441**
	洋房	10#	7+1F	3	1T2	131-189㎡	84	34
		11#						
	洋房合计						**84**	**34**
	总计						**564**	**475**

楼市活动—融创美盛象湖壹号

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

6月24日，针对一次性付款客户选房，25日针对按揭客户选房，推出**二期2栋高层、6栋洋房，**累计推出**435**套，去化**419**套
项目于2月18日启动会员升级，截止开盘共蓄客**3000余组**（有选房资格客户）

项目位置	郑东新区金水东路与雁鸣路交会处东南				
开发企业	郑州市融创美盛房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地面积	118亩	**建筑面积**	20万㎡	**容积率**	2.5
推出套数（套）	435	**成交套数（套）**	419		
到访成交率	——	**整体去化率**	96%		
成交价格	洋房（毛坯）：首层均价21000元/㎡，标准层均价18000元/㎡，顶层均价17000元/㎡；高层（毛坯）：9300-9800元/㎡；				
备注	云选房；五证齐全；后期验资100万，一次性客户交全款； 高层累计一次性客户约700组，洋房累计一次性客户约300组；				

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
高层	3#	2	10F（东）、25F（西）	2T3	86-89㎡两房	85	85
	16#	2	25F		137-142㎡三房	85	85
					157-161㎡四房	81	81
洋房	1#	2	9+1F	1T2	130-132㎡三房	38	38
					221-226㎡四房	15	11
	5#	2	8+1F		180-183㎡三房	42	42
	8#	2	8+1F		162㎡三房	32	32
					260㎡五房	3	1
	11#	2	8+1F		205㎡三房	42	32
	13#	2	7+1F		138-156㎡三房	6	6
	15#	2	6+1F		165-168㎡三房	6	6
合计						**435**	**419**

限价影响+营销策略调整+快速回现

开盘总结：

1、融创基于对全国政策预判，下半年限价限签松动几率较小；

2、收购地价便宜，虽本次开盘价较低（比2016年首开高500元/㎡左右），但要求客户一次性付款，可尽快回笼资金；

3、融创全国及郑州2017年储备地块较多，且多数项目位于限购区域，且开发商自身要求高周转，强现金流；

4、融创为上市公司，基于年中报表及年度目标影响；

5、限价备案影响下，前期市场项目通过捆绑车位、精装修拆分合同，效果并不理想；

6、项目于6月19日释放均价12000元/㎡以下、验资100万，当天升级客户200余组，累计客户700余组，价格低于前期释放，因此本次开盘投资客较多，客户分为五类：市府单位、开发商内部、房管局、政府单位亲戚朋友、市场客户（市场客户选房不超过50组）

楼市活动—绿地泰晤士新城

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

6月24日针对**高层1#、3#和小高层5-6#、8-9#**进行开盘，共计推出房源**472套**，去化**429套**，去化率**90%**

截止开盘项目前期蓄客**680余组**，当天到访约**620余组**

项目位置	新乡平原新区丽江西路与太行大道南段交汇处				
开发企业	河南绿地御湖置业有限公司				
代理商	自销&泰辰				
占地	1329亩	**建面**	120万方	**容积率**	1.09
推出（套）	472		**销售（套）**	429	
到访成交率	——		**整体去化率**	90%	
成交价格	高层精装成交均价在7900元/㎡；小高层毛坯成交均价在7700元/㎡；高层精装标准1600元/㎡				
优惠方式	认筹5000优惠20000，开盘优惠1%				
备注	摇号选房（无预售证）				

物业形态	楼栋	层数	梯户	单元数	户型	套数	去化套数	去化率
高层	3#	26F	2T4	1	76㎡两室	52	184	90%
					89㎡两室	26		
	1#				80㎡两室	52		
					119㎡三室	26		
					136㎡四室	52		
小高层	5-6#、8-9#	11F	1T3	2	77㎡两室	88	245	
					86㎡三室	88		
					118㎡三室	88		
合计						**472**	**429**	——

楼市活动—郑西鑫苑名家

6月24日项目对**高层22#、23#，洋房15#、17#**进行开盘，共计推出房源**387套**，去化**368套**，去化率**95%**
项目截止开盘累计蓄客**540组**，当天到访约**500组**

项目位置	荥阳市郑上路与广武路交汇处西南角				
开发企业	荥阳鑫苑置业有限公司				
代理商	自销				
占地面积	120亩	**建筑面积**	155万㎡	**容积率**	2.5
推出套数	387	**成交套数**	368		
到访成交率	——	**整体去化率**	95%		
成交价格	高层6800-7500元/㎡； 洋房标准层8000元/㎡，首层8300-8500元/㎡				
竞品价格	瀚宇天悦湾高层7500-7800元/㎡，洋房标准层8500-8800元/㎡				
优惠方式	1.0元入会优惠总房款1万（5万定期存单）；2.认筹升级交1万优惠1%；3.开盘当天选房成功优惠1%；4.一次性付款优惠3%、按揭优惠2%、首付分期无优惠；5.三天内按时签约优惠2%				
备注	首付分期：签约付30%；剩余首付在2017年11月20号前付清				

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
高层	22#西单元、23#	34	22#1单元、23#2单元	22#2T3、23#2T4/2T3	89㎡三房	132	127	95%
					100-105㎡三房	134	132	
					119㎡三房	67	65	
洋房	15#、17#	9	15#1单元、17#2单元	15#2T2、17#1T2	105㎡两房	4	0	
					125-129㎡三房	32	27	
					146-149㎡四房	18	17	
合计						**387**	**368**	

楼市活动—和昌林与城

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

6月25日针对**一期1-3#、5-9#小高层**以微信选房方式开盘，共推出**723套**，去化**723套**，去化率**100%**，当天到访**700余组**
4月8日启动0元入会，截止开盘排卡**1600组**

位置	惠济区天河路与绿源路向西300米				
开发商	河南惠昌城乡建设发展有限公司				
占地	978亩	建面	129万㎡	容积率	1.99
代理公司	世联行&自销				
推出（套）	723	成交（套）	723		
到访成交率	——	整体去化率	100%		
成交价格	均价10600元/㎡				
区域竞品价格	正商家河家高层精装均价14500元/㎡				
优惠	①入会优惠5000元；②认筹升级优惠2%；③开盘选房优惠1%；④按揭优惠1%；⑤按时签约优惠1%				
备注	五证齐全				

	物业类型	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积	推出套数	去化套数	去化率
推售房源	小高	2#、3#、7#、8#、9#	1	18F	2T4	87㎡三房	179	179	100%
						112㎡三房	179	179	
		1#、5#	2	18F	2T4	77㎡两房	129	129	
						89㎡三房	128	128	
		6#	2	18F	2T3	87㎡三房	36	36	
						112㎡三房	36	36	
						132㎡四房	36	36	
	合计						**723**	**723**	——

楼市活动—绿地滨湖国际城

6月25日，**加推LOFT公寓5#楼8-19层**，推出**216套**，去化**195套；**当天到访客户大约**300组左右**

6月3日开始入会，截止开盘共入会**243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	自销				
占地	46亩	**建面**	18.5万㎡	**容积率**	2.9
推出套数	216		**销售套数（套）**	195	
到访成交率	——		**整体去化率**	90%	
成交价格	LOFT公寓（毛坯）均价为9500元/㎡				
优惠方式	1）认筹5000优惠2%； 2）开盘再优惠3%；				
备注	五证齐全；loft 层高：5.05米				

	楼栋	**层数**	**单元**	**户型**	**推出套数**	**销售套数**	**均价（元/㎡）**
推售房源	5#（loft公寓）	22F	1	34-66㎡	216	195	9500
	合计				**216**	**195**	**9500**

楼市活动—永威城

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

6月25日晚，针对**高层3#开盘**，推出**272套**，截止选房结束，去化**240套**

5月17日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**600组，**当天到访客户约**350余组**

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）	272		销售（套）	240	
到访成交率	——		整体去化率	88%	
成交价格	高层毛坯均价13800元/m²				
优惠方式	1)认筹10000享30000优惠；2)选房交20000抵50000；3)按时签约优惠10000； 4)按揭优惠10000，一次性优惠30000				

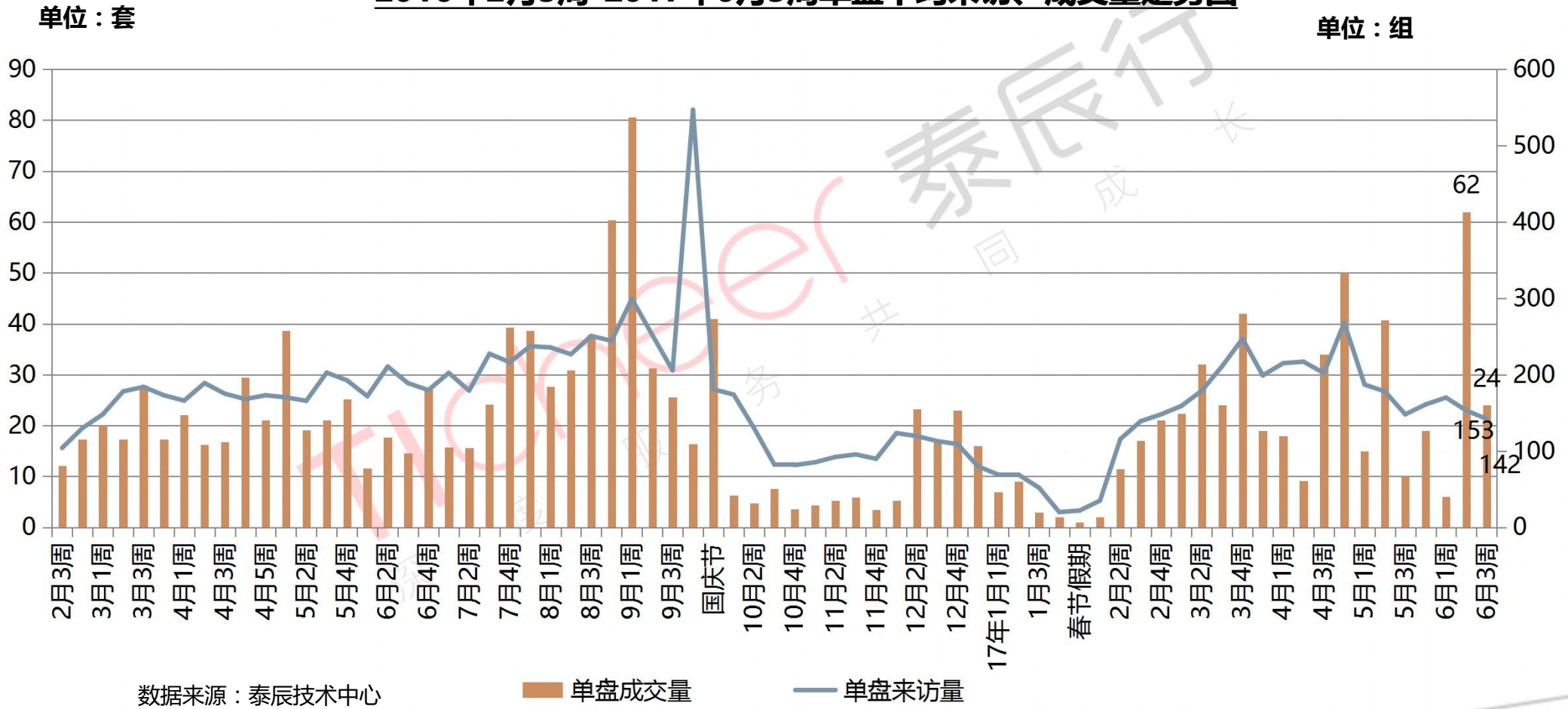
	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
推售房源	3#	34F	2	2T4	88㎡三房	136	128
					116㎡三房	68	63
					126㎡四房	34	26
					134㎡四房	34	23
	合计					**272**	**240**

典型项目监控—单盘平均来访、成交

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

- 2017年6月3周，单盘**平均来访142组**，环比下降**7%**；单盘**平均成交24套**，环比下降**61%**

2016年2月3周-2017年6月3周单盘平均来访、成交量走势图



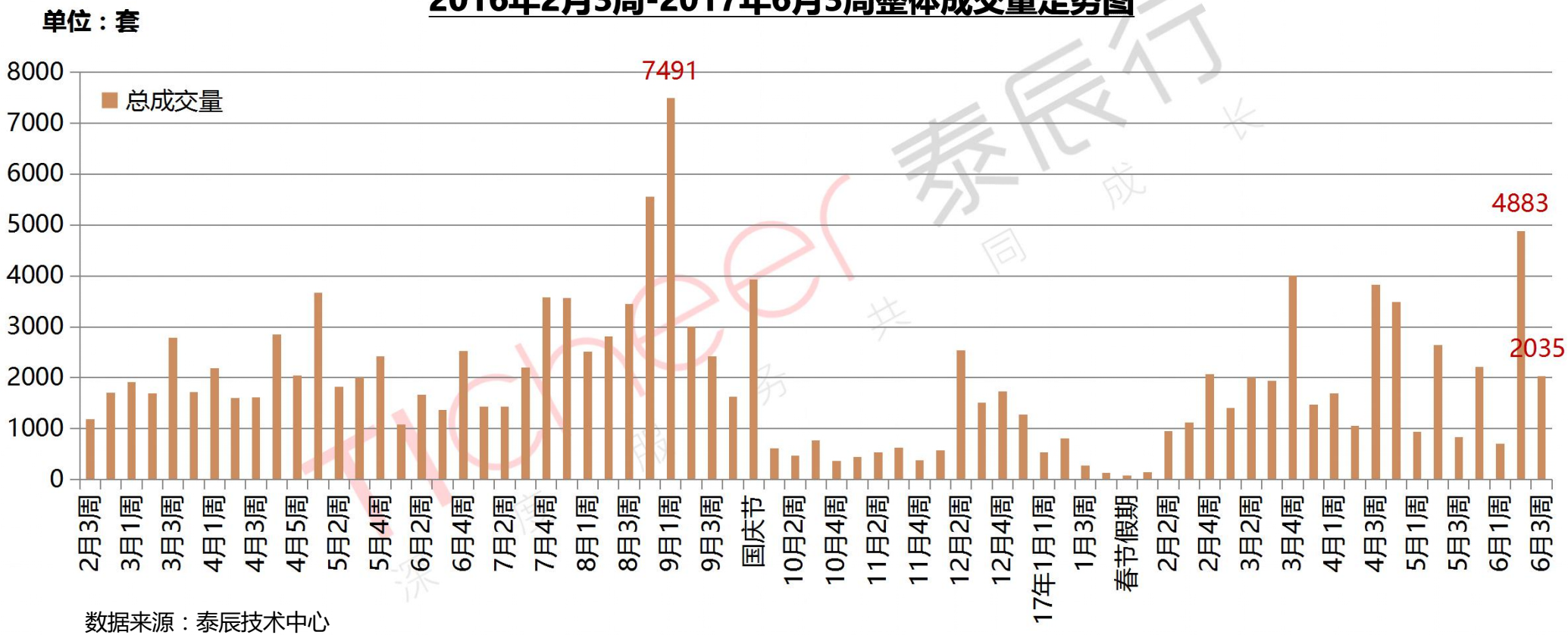
数据来源：泰辰技术中心

典型项目监控—总成交

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

□ 2017年6月3周监控住宅项目实际成交总量**2035套**

2016年2月3周-2017年6月3周整体成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心

◆2017年6月3周实际监控到项目109个，其中在售住宅项目93个，总成交量**2035套**；

◆6月3周开盘项目6个，其中鑫苑国际新城、帝苑学府、路劲国际城开盘即清盘，成交量500套以上的项目1个，整体成交量表现较为平稳；

◆2017年2月3周-6月3周总成交38352套，同比去年同期（2016年2月3周-6月3周总成交35362套），增加约3000套，虽限购限贷，市场仍未降温

新盘扫描——新城尚郡（项目概况）

新城控股进驻郑州首个项目+规划地铁十号线旁

开发商	新城控股	位置	郑上新区中原西路与商隐路交汇处向北600米路西
占地面积	600亩（一期85亩）	总建面	120万㎡（一期18万㎡）
容积率	2.5	装修	毛坯
物业类型	高层、小高层	代理公司	自销
项目概况	➢ 项目整体占地600亩，一期85亩，规划7栋高层（25-27F），4栋小高层（11F），小区内部规划一所幼儿园； ➢ 高层面积为93-112㎡以及125㎡三房，小高层具体户型面积不详； ➢ 项目临近地铁十号线商隐站，预计2020年开通；		
目前阶段	目前处于前期咨询阶段		
预计情况	项目预计7月中旬开盘，首期推出一期10#与11#，共计416套房源		

新盘扫描——新城尚郡（产品配比）

项目规划高层、小高层产品，高层以93-106㎡三房产品为主；小高层暂未规划

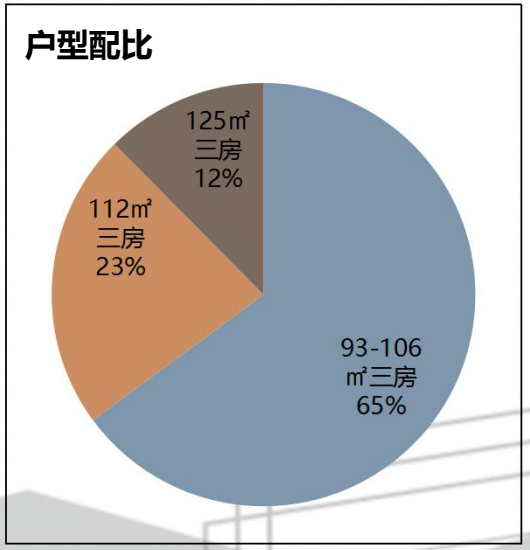
物业	楼栋分布	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	户型	套数
高层	5#、7#	1	2T4	25F	93	3室2厅1卫	100
					112	3室2厅2卫	50
					125	3室2厅2卫	50
	8#、9#	2		27F	93	3室2厅1卫	216
					112	3室2厅2卫	162
					125	3室2厅2卫	54
	10#、11#			26F	93	3室2厅1卫	208
					106		156
					112	3室2厅2卫	26
					125		26
合计		——					1048

户型展示

93m²三室两厅一卫

112m²三室两厅两卫

户型配比



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。