

郑州市场周报

2016年第15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

项目监控

04

知识共享

05

报广赏析

1、行业快讯：发改委：今年我国将全面落实城市居住证制度（2016.4.19）

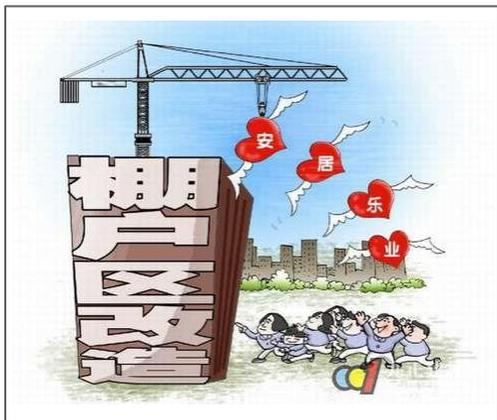


《国家新型城镇化报告2015》19日在京发布，2016年我国在推进新型城镇化工作中，将拓宽落户通道，督促各个地区特别是主要城市，即外来人口聚集地区实施更加积极、更加宽松的户口迁移政策。

今年我国将努力推进非户籍人口落户城镇。加快实施1亿非户籍人口在城市落户方案，全面实施财政资金、建设资金、用地指标与农业转移人口落户数量挂钩的“三挂钩”政策。

今年我国将全面落实居住证制度，并设定了全年培训农民工2100万人的计划，同时将探索建立进城落户农民农村土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权“三权”维护和自愿有偿退出机制。

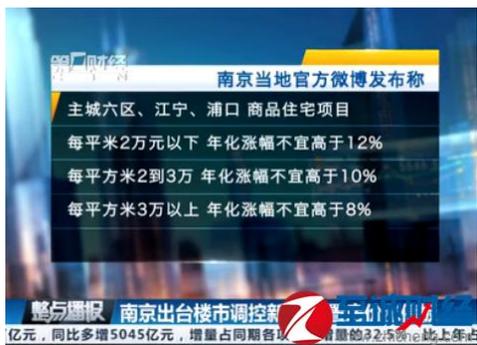
2、行业快讯：住建部：棚户区改造工程禁止举借政府债务（2016.4.22）



近日，财政部、住建部发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》，指出棚户区将多渠道筹集资金，继续实行贷款贴息政策，鼓励和引导信贷资金、民间资本参与棚户区改造工作。同时指出，由政府主导运作的2016年新开工棚户区改造项目，要按照规定实施政府购买服务，**一律不得通过融资平台公司等企业举借政府债务。**

通知明确指出，强化棚户区改造资金监督管理，保障棚户区改造资金专款专用。此外，开展棚户区改造资金绩效评价。棚户区改造绩效评价结果将作为分配以后年度棚户区改造资金、调整相关政策等重要参考依据。

3、行业快讯：南京出台新政稳定楼市 设定12%最高年涨幅（2016.4.21）

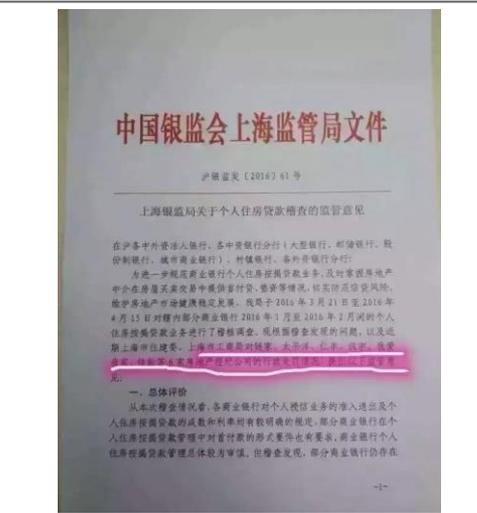


4月21日上午，南京一本地政府部门微博发布消息称，**南京市将对除溧水、高淳、六合外的其他区域新建商品住宅，按申报价格分三等，年化涨幅不得超过8%-12%。**

“南京将加强房地产市场引导，主城六区以及江宁、浦口商品住宅项目，申报均价每平方米2万元以下的，年化涨幅不宜高于12%；每平方米2万 - 3万元的，年化涨幅不宜超过10%；每平方米3万元以上的，年化涨幅不宜超过8%。”

经多方求证，这一限价政策是4月20日南京市委市政府召开的全市供给侧结构性改革工作会议上提出的，相关文件将于“五一”前正式下发。

4、行业快讯：上海银监局暂停7家违规银行机构个人房贷业务2个月（2016.4.23）

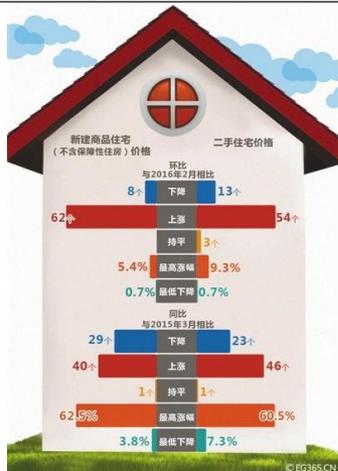


上海银监局要求，**暂停沪商业银行与6家房地产中介（太平洋、仁丰、汉字、我爱我家、佳歌、链家等）业务合作1个月，自2016年4月25日起执行。**待上海银行同业公会核实相关情况后再恢复商业银行与其业务合作。

同时，中国银监会上海监管局决定，对违反贷款人受托支付规定发放个人住房按揭贷款的商业银行，采取审慎监管强制措施：

暂停7家银行机构（工商银行上海市静安支行、中国银行上海市临沂路支行、建设银行上海张江支行、交通银行上海黄浦支行、兴业银行上海普陀支行、浦发银行上海杨浦支行、汇丰银行(中国)有限公司上海分行）个人房贷2个月，自2016年4月25日起执行。待各机构整改完成并报经上海银监局核查验收后，再行决定是否恢复个人住房按揭贷款业务。

1、行业快讯：70城房价62城环涨 郑州房价涨幅排全国第13位（2016.4.18）



- 国家统计局18日发布的3月70个大中城市住宅销售价格数据显示，新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市分别有62个和54个，分别比上月增加15个和20个。
- 新建商品住宅价格**环比上涨的62个城市里，涨幅高于上月的有55个，比2月增加22个。**二手住宅价格**环比上涨的54个城市里，涨幅高于上月的有47个，比2月增加23个。
- 上涨过快的城市**，主要集中在一线城市和部分热点二线城市，其余二、三线城市房价走势相对平稳。
- 就**中部省会城市**而言，环比涨幅最高的是合肥，为4.6%；其次是郑州，为1.5%，涨幅在全国70城当中排在第13位。

2、行业快讯：河南省直公积金夫妻单笔最高60万元 暂停“商转公”（2016.4.20）



4月20日晚间，河南省省直住房资金管理中心发布消息：为进一步加强住房公积金贷款管理，防范贷款风险，公平、合理使用住房公积金，我中心对个人住房公积金贷款的相关规定作出调整。

调整1，夫妻最高可贷60万；**调整2**，满两次禁止申请；**调整3**，暂停“商转公”；新规于4月20日开始实行。

3、城市规划：中原区今年拟再建一批一站式便民服务中心（2016.4.20）



日前，中原区今年“三级三类”便民服务中心建设方案出台。根据方案，在去年建设12处便民服务中心基础上，今年再建13处。分布在老城区、新建公园周边、规划新区等区域。选址考虑老城区人员居住集中，又考虑到城市框架拉大，以备未来之需。据了解，中原区共规划区级市民服务中心3个，居住级便民服务中心19个，其中，中原新区6个，常西湖新区7个，老城区6个；改造提升居住区核心社区服务中心20个，实现15分钟便民服务设施达标。

4、城市规划：郑州新地标—省科技馆新馆即将落户象湖片区（2016.4.20）



根据规划，省科技馆新馆“落子”郑州市郑东新区白沙象湖规划区（金水大道以北，锦绣路以东，象湖西南角），占地130多亩，建设规模10万平方米，匡算投资16亿元。将建成郑州未来的新地标。

2014年，河南启动省科技馆新馆规划建设工作；2015年5月4日，省政府同意建设河南省科技馆；2015年6月4日，省发改委批复了《省科技馆新馆建设项目建议书》，靴子落地。2016年省科技馆新馆计划开工，2019年建成后，免费对外开放。

5、交通规划：郑开城铁7.2公里延长线有望今年上半年开工（2016.4.20）



省发展改革委消息称，郑开城铁延长线至开封火车站的工程，初步设计已经被批复，**将有望于今年上半年开工建设。**

根据此次省发展改革委批复显示，郑开城铁延长线自**宋城路站**接线至**现开封站**，原有开封站改建。据了解，此次郑开城铁的延长线全长7.2公里，延长线起于宋城路站，沿既有陇海铁路北侧东行，先后跨越北宋东京城遗址的外城城墙（地下）、油库专用线在既有站同侧引入，止于既有开封火车站。

背景：百城价格指数显示，南京房价“十三连涨”，至3月，新建商品住宅价格指数同比涨幅达16%，在全国百城中排第三，仅次于深圳、上海，超北京、广州。

4月21日上午，南京多个网络公众平台发布消息称，南京市将对除溧水、高淳、六合外的其他区域新建商品住宅，**按申报价格分三等，年化涨幅不得超过8%-12%**。

经求证，这一限价政策是4月20日南京市委市政府召开的全市供给侧结构性改革工作会议上提出的，相关文件将于“五一”前正式下发。

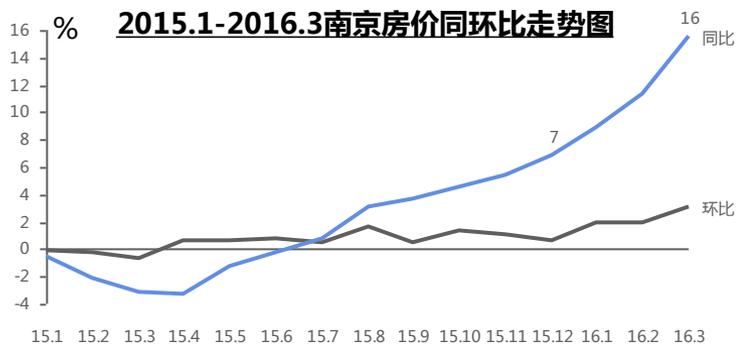
◆ **“限价令”：**南京将加强房地产市场引导，主城六区以及江宁、浦口商品住宅项目，申报均价每平方米2万元以下的，年化涨幅不宜高于12%；每平方米2万 - 3万元的，年化涨幅不宜超过10%；每平方米3万元以上的，年化涨幅不宜超过8%。

◆ **增加土地供应：**今年南京全市新建商品住宅用地供应不低于500公顷，与去年持平。

◆ **成本调查：**对供应偏紧区域的典型楼盘，了解房价成本构成，对竞拍取得的土地，溢价45%以上部分不作为准许成本调查内容。

◆ **打击违法行为：**严厉打击虚假广告、捂盘惜售等市场交易违法违规行为，加强对个人住房贷款首付资金来源的审查，规范房地产市场秩序。

◆ **支持刚需和改善性购房：**支持鼓励合理住房需求，落实差别化住房信贷政策和税收优惠政策，继续推进住房公积金异地个人住房贷款，适当调整公积金贷款额度，等等。



泰辰点评：

2016年3月南京新建商品住宅均价15807元/m²，同比涨幅达16%，一季度涨幅扩大5%，为抑制房价涨幅过快，楼市出台调控新政，设置房价涨停板，稳定楼市；目前，调控政策分化，一线及热点二线城市收紧，其余三四线非热点城市政策环境相对宽松，未来政策收紧的范围有进一步扩大空间。

背景： 2015年省直机关住房资金管理中心发放个人住房贷款0.73万笔，共32.05亿元，几乎高出2014年的数据一倍（数据来源郑州市住房公积金中心网站）；住房公积金额度吃紧，贷款要求更加严格。

省直公积金新政：

一、夫妻最高可贷60万（2015年5月1日新规：无论个人还是夫妻双方额度提高为“60万元”）

贷款申请人单方缴存状况符合省直住房公积金贷款条件，单笔最高贷款额度不超过40万元；夫妻双方缴存状况同时符合省直住房公积金贷款条件，单笔最高贷款额度不超过60万元。

二、满两次禁止申请（无变化，认房认贷）

已办理过两次住房公积金贷款的，不能再次申请省直住房公积金贷款。

三、暂停“商转公”（2015年5月1日新规：“商转公”可以继续办理）

暂停办理商业贷款转住房公积金贷款业务。

四、关于贷款人的逾期记录规定（由之前夫妻双方信用度不需合并计算变为需合并计算）

如贷款申请人、配偶和共有人信用记录中存在逾期记录的需合并计算，累计逾期超过6期，单笔连续逾期超过3期的，不予贷款。

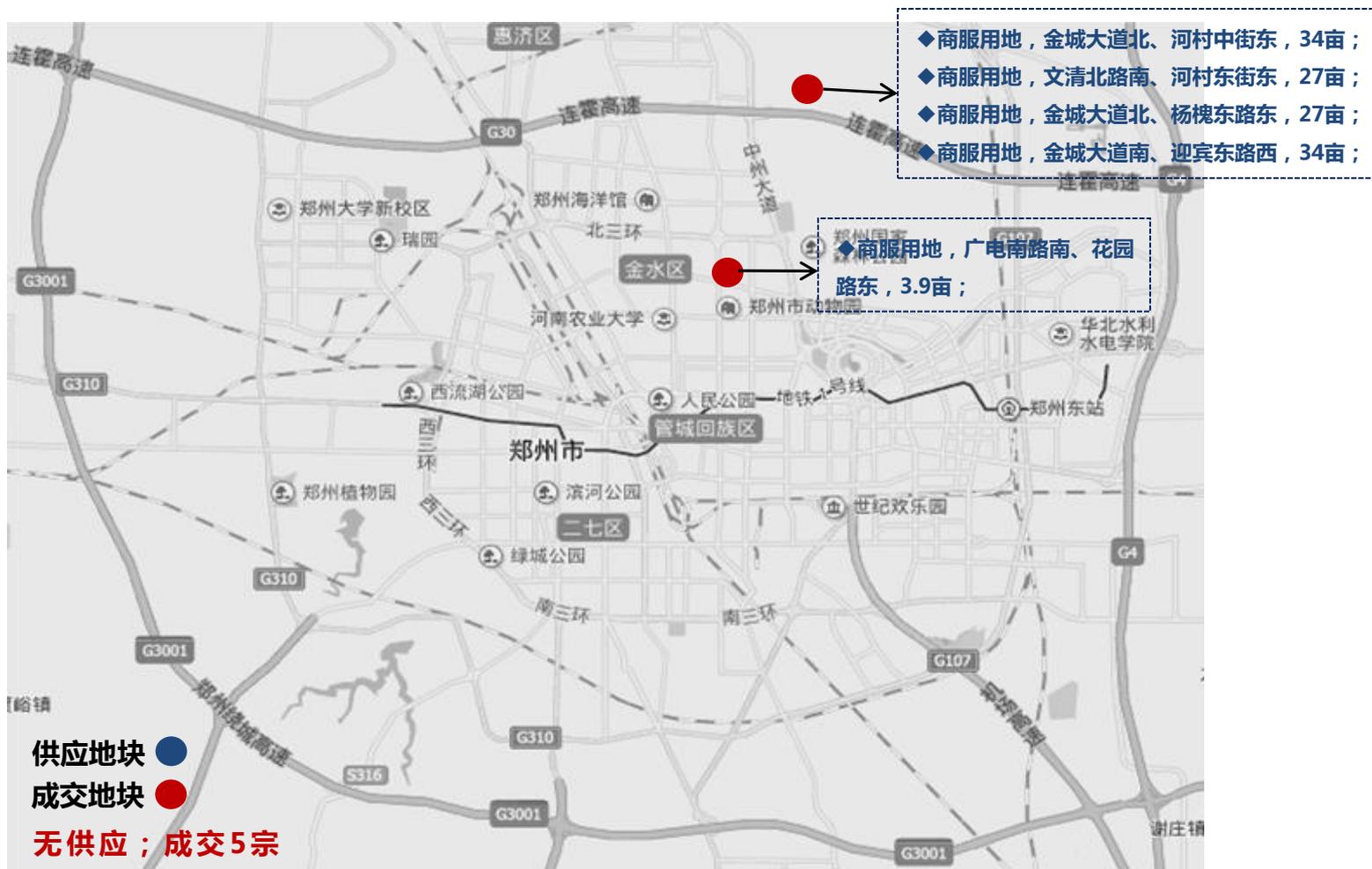
五、关于家庭有房规定（认房认贷）

贷款申请人在我中心有住房公积金贷款已结清，房地产管理部门出具的《房屋登记查询证明》中无此套住房信息，同时无法提供房地产管理部门的交易证明，仍确定为家庭有住房。

六、关于开发商备案楼盘工程进度（多数新开盘项目无法使用公积金贷款）

开发商备案楼盘在市区内高层需建到2/3、多层封顶，郊区楼盘均需封顶。

七、新规于4月20日开始实行



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

新闻出（尚未在中国土地市场网公布）：

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/m ²)	溢价 率	出让年限 (年)	买受人
2016/4/22	金水区	金城大道北、河村中街东	34	商服用地	< 4.2	19635	573	2045	0%	40	河南美商置业有限公司 (美商龙湖一号)
2016/4/22	金水区	文清北路南、河村东街东	27	商服用地	< 4.2	15566	572	2042	0%	40	
2016/4/22	金水区	金城大道北、杨槐东路东	27	商服用地	< 4.2	15459	574	2050	0%	40	
2016/4/22	金水区	金城大道南、迎宾东路西	34	商服用地	< 4.2	19693	572	2042	0%	40	
2016/4/22	金水区	广电南路南、花园路东	3.9	商服用地	< 3.7	7135	1832	7426	156%	40	宋志强
总计	——	——	125.9	——	——	——	——	——	——	——	——

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



周末活动

本周开盘项目10个，认筹项目5个





开发商	河南民祥置业有限公司	位置	中原区航海路和桐柏路交汇处（七十三中西）
占地面积	365亩（首期k1地块55亩）	建筑面积	100万m ²
容积率	3.95	绿化率	25%
物业类型	住宅、商业、公寓、LOFT	代理公司	自销
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 项目地块较分散，共分11个地块开发（其中5个为安置地块），产品涵盖住宅、商业、公寓、LOFT、学校（2所幼儿园+1所小学）等多种业态，一期为k1（住宅地块）+k2、k3（商业地块）。 项目住宅底层采用全架空设计（后期作为儿童、老年活动中心），小区采用中式园林景观，8100m²绿地面积、600m²中央水景，以风雨连廊为主线，首层架空与社区园林融会贯通； 营销中心位于航海路和桐柏路交汇处（七十三中西），于2016年4月16日正式对外开放； 		
目前阶段	项目正在打地基，预计交房时间2018年6月底		

民安西上

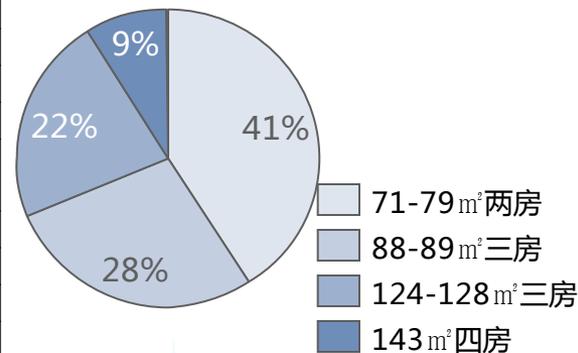
4月23日一期1-3#、5-7#会员入会，截止上午11点到访约**180**组，入会**95**组



项目位置	中原区航海路和桐柏路交汇处（七十三中西）
开发商	河南民祥置业有限公司
项目体量	365亩（一期55亩），建面100万m ²
代理公司	自销
推出套数	1432套（具体推出房源待定）
预计情况	预计7月份开盘，价格暂未释放
优惠方式	客户交5千元入会优惠1万元，并赠送2千元购房券

楼号	层数	单元	梯户	产品	套数
1#	30 (1-2F物业用房等)	2	2T5	71m ² 两房	168
				88-89m ² 三房	112
2#	33 (首层架空)	2	东单元2T6 西单元2T5	71m ² 两房	224
				79m ² 两房	64
				88m ² 三房	32
				124m ² 三房	32
3#、5#	33 (首层架空)	2	2T4	89m ² 三房	256
				128m ² 三房	256
6#	33 (首层架空)	2	2T2	143m ² 四房	128
7#东单元(西单元为公租房)	33 (首层架空)	2	2T5	71m ² 两房	96
				79m ² 两房	32
				124m ² 三房	32
合计					1432

民安西上产品配比



永威逸阳溪畔

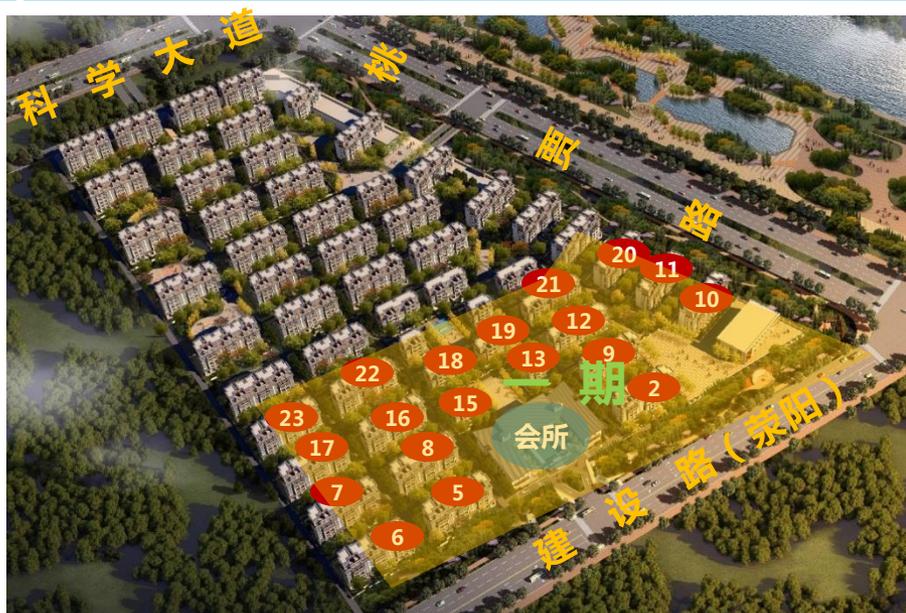
低密度+南水北调运河+微墅+永威品牌



开发商	河南万盟置业有限公司	位置	荥阳市南水北调生态走廊和科学大道交汇处
占地面积	200亩	建筑面积	一期建面4.79万 ^m ²
容积率	1.1	绿化率	35%
物业类型	别墅	代理公司	易居
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 项目紧邻南水北调运河，占地约200亩，一期建筑面积4.79万^m²，容积率为1.1，包含4+1层、6+1层叠拼别墅；面积为141-181^m²三房、四房； 项目采用新亚洲建筑风格，中式园林风格； 		
目前阶段	位于梧桐街瑞达路城市展厅已经开放，目前项目工期即将出地面		

永威逸阳溪畔

4月23日**一期别墅**认筹，截止当天中午到访客户约**100**组，排卡**86**张

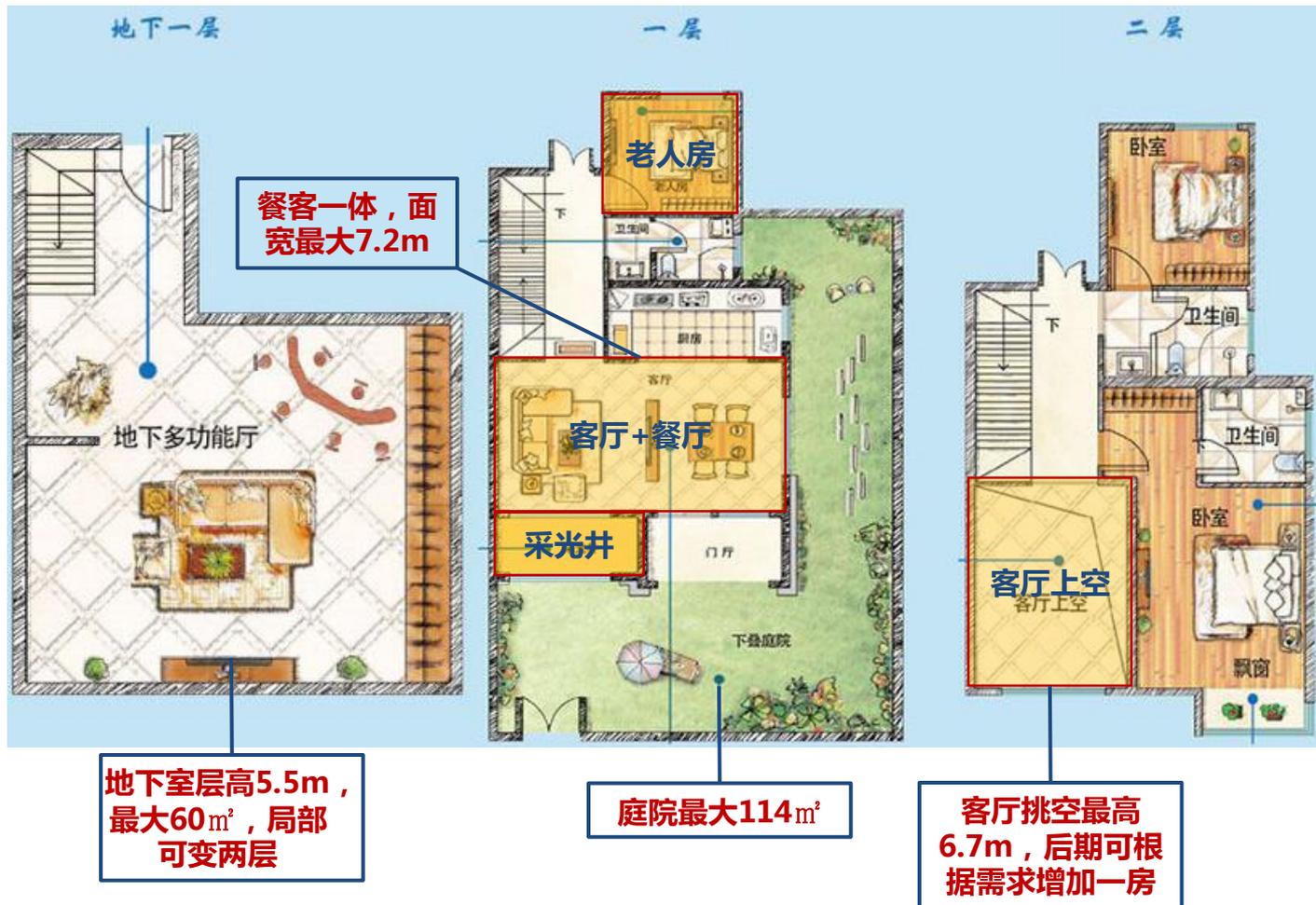


项目位置	荥阳市南水北调生态走廊和科学大道交汇处
开发企业	河南万盟置业有限公司
代理商	易居
项目体量	总占地约200亩，一期建筑面积4.79万m ²
推出套数	270套
预计情况	预计6月份开盘，价格待定
优惠方式	客户认筹交5万开盘抵8万

楼号	层数	单元	——	产品	套数	赠送
2#、5-11#、16-17#、20#、22-23#	6+1	3	上叠(5-6F)	173.2m ² 四房	78	地下室，南北3个露台 (餐客一体，面宽6.9m， 6.3m 挑空客厅)
			中叠(3-4F)	141.28m ² 三房	78	地下室，北向庭院 (餐客一体，面宽6.9m， 6.3m 挑空客厅)
			下叠(1-2F)	141.85m ² 三房	78	地下室，南向庭院 (餐客一体，面宽6.9m， 6.3m 挑空客厅)
12-13#、15#、18-19#	4+1	12#3个单元，13#、15#1个单元，18-19#2个单元	上叠	181.39m ² 四房	18	地下室，北向庭院，南北3个露台 (餐客一体，面宽7.2m， 6.4m 挑空客厅)
			下叠	148.58m ² 三房	18	地下室，南向庭院 (餐客一体，面宽7.2m， 6.7m 挑空客厅)
合计					270	——



六层下叠（三室两厅三卫）



绿都紫荆华庭

4月23日三期2#地块晴园2-3#、10-11#认筹，当天到访320余组，会员升级约280张；3月26日启动入会，截止4月23日初级入会约1200组



项目位置	管城区紫荆山路与南三环交汇处
开发企业	郑州绿都地产集团有限公司
代理商	自销
项目体量	占地414亩，建面114万m ²
推出套数	672套
预计情况	预计均价9500元/m ² ，5月7日开盘
优惠方式	前期入会5千享1.5万优惠，会员升级2万享总房款2%的优惠

推售房源	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	户型占比
	2#	推出1、2单元	33	2T4	89m ² 三房	66	10%
				2T4	89m ² 三房	66	10%
				2T4	119m ² 四房	66	10%
	3#	整栋	33	2T4	73m ² 两室	66	10%
	10#	推出3单元	34	2T4	85m ² 两房	68	10%
				2T4	134m ² 四房	68	10%
	11#	推出1、2单元	34	2T4	89m ² 三房	136	20%
				2T4	89m ² 三房	136	20%
合计						672	100%

锦艺四季城

4月23日二期洋房5#、10#，小高层11#，高层12#、17#、18#部分房源认筹，当天到访客户约220组，认筹178组

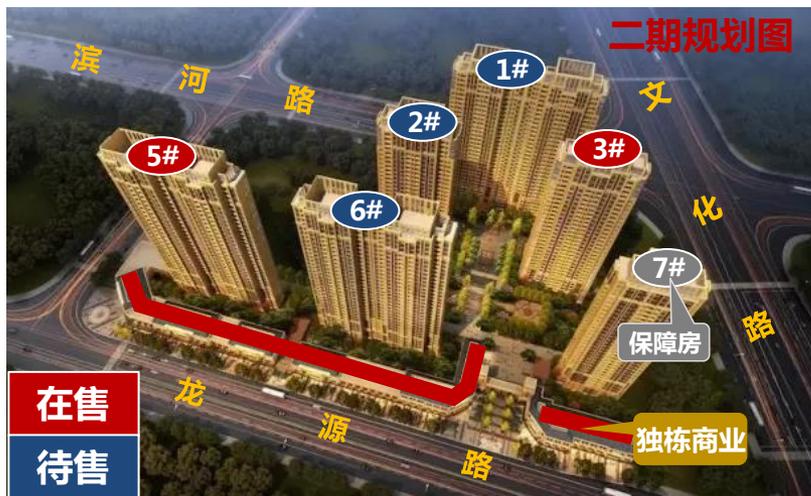


项目位置	惠济区京广快速路与天河路交汇处
开发企业	河南锦轩置业有限公司
代理商	盛励
项目体量	占地2300亩；建面290万m ²
推出套数	604套
预计情况	预计高层9300元/m ² 、小高层9700元/m ² 、洋房标准层11000元/m ² ，5月28日开盘
优惠方式	高层交6千抵2万，小高层、洋房交6千抵5万
备注	洋房一层按照1：1比例面积赠送（花园及地下室）

	楼栋	单元数	层数	梯户	户型面积段	套数	占比
推售房源	洋房5#、10#	2	6F	1T2	139-142m ² 三房	48	8%
	小高层11#	1	11F	2T4	133-139m ² 三房	44	7%
	高层12#西单元	2	32F	2T4	117m ² 三房	64	11%
					88m ² 三房	64	11%
					142m ² 三房	32	5%
	高层17#西单元	2	32F	2T3	125m ² 三房	32	5%
					118m ² 三房	32	5%
					76-79m ² 两房	64	11%
	高层18#	2	32F	东单元2T4 西单元2T5	89m ² 三房	224	37%
合计						604	100%

锦艺金水湾

4月23日二期3#、5#启动认筹，共计推出房源**408**套，截止到24号中午12:00点排卡约**250**张



项目位置	金水区文化路与贾鲁河交汇处
开发商	河南锦家置业有限公司
代理商	盛励&恒辉
项目体量	占地627亩，建面230万m ²
推出套数	408套
预计情况	价格9800-11000元/m ² ，预计5月中旬开盘
优惠方式	本次认筹交5000元开盘抵2万元，日增值100元
备注	按排号顺序选房

	楼栋	单元数	层数	梯户	户型面积段	套数	占比
推售 房源	3#	1	34	2T4	约114m ² 三房	68	17%
					约124m ² 三房	34	8%
					约142m ² 四房	34	8%
	5#	2			约88m ² 三房	272	67%
合计						408	100%

美景麟起城

4月23日二期住宅1-3#、5#、10#开盘，到访客户1500组，截止中午十二点成交880套，3月12日启动认筹，截止开盘排卡1800余张



项目位置	惠济区文化路与英才街交汇处西南		
开发企业	郑州美景置业有限责任公司		
项目体量	占地149亩，建面43万m ²		
代理公司	同峰		
推出套数	1048	销售套数	880
到访成交率	59%	整体去化率	84%
成交价格	76m ² 两房均价10600-10800元/m ² ；88-91m ² 小三房均价9600-10800元/m ² ；114-140m ² 三房均价在10500-10800元/m ²		
优惠方式	①0元入会优惠2000 ②会员升级5000抵20000 ③开盘当天成功选房优惠2% ④当天交3.5万意向金，按时签约额外优惠1% ⑤低首付：低首付：首付5%，余下两年内付清		
备注	①两房去化率100%，小三房去化率99%、大三房去化率57% ②于黄河迎宾馆摇号选房 ③精装修：装修标准1500元/m ² ④受日照影响，1#02户2-12F、03户3-12F、05户4-13F未推		

楼栋	单元	层数	梯户比	户型	推出套数	销售套数	均价(元/m ²)
				114m ² 三房	63	21	10600
1#	2	33F	2T4	89m ² 三房	102	100	10400
				91m ² 三房	50	50	10700
				114-116m ² 三房	124	66	10500-10700
2#	2	33F	2T4	88-89m ² 三房	125	122	10400
				88-89m ² 三房	126	126	9600-10600
3#	1	33F	2T6	76m ² 两房	66	66	10600
				88-89m ² 三房	132	132	9900-10800
5#	1	33F	2T6	76m ² 两房	66	66	10800
				125m ² 三房	124	68	10600-10800
10#	2	33F	2T3	119m ² 三房	62	59	10600-10700
				133-140m ² 三房(1-2F)	8	4	10400-10700
				合计	1048	880	—

万科天伦紫台

4月23日首期**高层1#、5#及洋房16#部分房源**加推，主要针对上周末选到房客户，成交**111套**

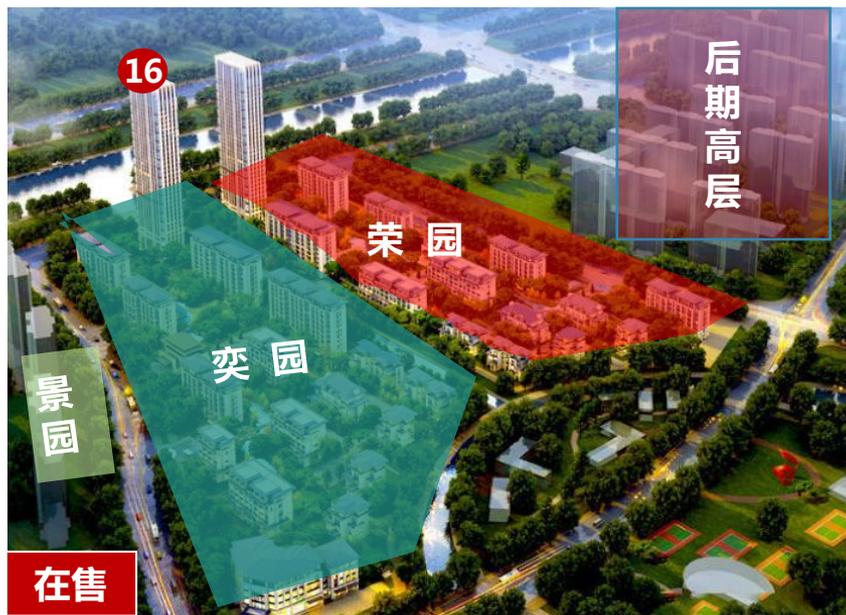


项目位置	惠济区文化路三所北		
开发企业	郑州天伦万科房地产开发有限公司		
项目体量	首期占地面积约110亩，总建筑面积约17万方		
代理公司	易居、自销		
推出套数	126 (高层102、洋房24)	销售套数	111 (高层97, 洋房14)
到访成交率	——	整体去化率	88% (高层95%, 洋房58%)
成交价格	高层9800-11100元/m ² 洋房标准层15000-16000元/m ²		
优惠	①周末促销优惠10000元；②至尊卡优惠1% ③万客会蓝卡优惠0.2%；④按时签约优惠1%		

	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
推售房源	高层1#、5#	25-26F	1-2	2T4	89m ² 三房	52	52
					119m ² 三房	26	26
					143m ² 四房	24	19
	洋房16#	8F (本次仅推出3-8F)	2	1T2	120m ² 三房	12	8
					140m ² 四房	12	6
	合计					126	111

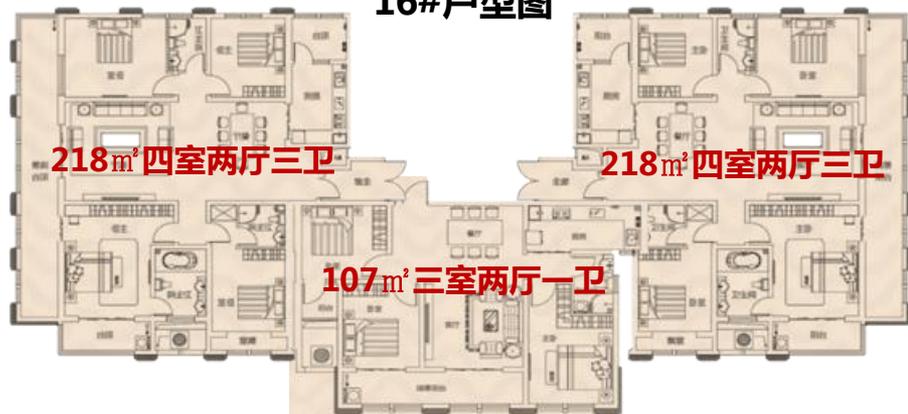
碧源月湖

4月23日**二期高层16#**剩余房源开盘，当天到访约**70**组，去化**46**套
3月19日启动认筹，截至开盘排卡**95**张



项目位置	惠济区文化路与开元路交汇处		
开发企业	郑州碧源景盛房地产开发有限公司		
项目体量	占地2520亩，建面283万m ²		
代理公司	红火		
推出套数	50	销售套数	46
到访成交率	66%	整体去化率	92%
成交价格	西户均价9100元/m ² ；东户10000元/m ²		
优惠	①前期0元入会优惠2千 ②会员升级1万抵10万 ③全款优惠1万		
备注	①项目目前五证齐全；②交房送有地暖，新风系统、雾森系统；		

16#户型图



推售情况	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数
	二期16#	1	33F (一楼架空)	2T3	218m ² 四房	50	46
合计							

民安尚郡

4月23日**1-2#、5#**剩余房源开盘，当天到访**90**组，成交**66**套
3月28日启动认筹，截止开盘排卡约**120**张



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	117	销售套数	66
到访成交率	73%	整体去化率	56%
成交价格	9400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		

	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	推售房源	1# (2层底商)	27	2	2T3	84m ² 两房	11
99m ² 三房						1	0
121m ² 三房						1	0
2# (2层底商)		27	1	2T3	85m ² 两房	33	22
					89m ² 2+1房	26	21
					129m ² 三房	22	5
5#		28	3 (其中西单元为公租房)	中单元2T3、东单元2T4	85-89m ² 两房	3	0
					123-128m ² 三房	20	13
合计						117	66

康桥悦城

4月23日3号院2-3#、5-6#开盘，截止中午十二点半到访客户约**550**余组，成交**374**套；4月初启动认筹，截止开盘排卡约**680**张



项目位置	经开区经开十七大街与南三环交汇处南500米		
开发企业	郑州博颂置业有限责任公司		
项目体量	占地176亩，建面35万m ²		
代理公司	自销		
推出套数	432	销售套数	374
到访成交率	68%	整体去化率	87%
成交价格	小三房均价9150元/m ² ；大三房、四房均价9550元/m ²		
优惠方式	①0元入会优惠5000 ②认筹交5000开盘抵1万 ③开盘当天成功选房优惠1% ④按时签约优惠1% ⑤首付分期：首次10%，剩余部分1年内付清		
备注	于永和伯爵国际酒店开盘，摇号选房		

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数	去化率	
	2#	23F	1	2T4	86-89m ² 三房	44	39	89%	
					110-112m ² 三房	46	46	100%	
	5#	23F	1	2T4	86-89m ² 三房	44	32	73%	
					120-122m ² 三房	46	43	93%	
	3#、6#	32F	1	2T4	86-89m ² 三房	124	103	83%	
					110-112m ² 三房	64	64	100%	
					144-145m ² 四房	64	47	73%	
	合计						432	374	87%

经开万锦城

4月23日**一期4#**开盘，截止中午十二点到访客户**100**余组，成交**87**套

4月17日启动认筹，截止开盘排卡**110**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		
代理公司	恒辉		
项目体量	占地77亩，建面23万m ²		
推出套数	124	销售套数	87
到访成交率	87%	整体去化率	70%
成交价格	均价11500元/m ² 一楼送庭院、储藏室均价14500元/m ²		
优惠方式	①认筹交5000元开盘抵20000 ②开盘当天成功选房优惠1%		
备注	①2018年年初交房；②按排卡顺序选房；		

推售房源	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推售套数	销售套数
	一期4#	1	31层	2T4	98m ² 三房	60	36
					110m ² 三房	29	25
					124m ² 三房	29	21
					85m ² 三房(顶层送8.5m ² 露台)	2	2
					94m ² 三房(顶层送8m ² 露台)	1	0
					113m ² 三房(顶层送8m ² 露台)	1	1
					124m三房(一楼赠送庭院、储藏室共84-103m ²)	2	2
	合计					124	87

绿地滨湖国际城

4月23日**三期2#、5#**开盘，截止中午到访**180**组，销售**135**套
 3月30日启动认筹，截止开盘共计排卡**200**余张



项目位置	二七区大学南路与南三环交汇处向南2000米路东		
开发企业	河南绿地新城置业有限公司		
代理公司	自销		
项目体量	占地604亩，建面200万m ²		
推出套数	208	销售套数	135
到访成交率	75%	整体去化率	65%
成交价格	8600-8700元/m ²		
优惠方式	①2000元入会享98折； ②首付分期优惠2%，正常首付优惠3%；		
备注	首付分期：首付10%，剩余1年内付清		

	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推售套数	销售套数
推售房源	2#、5#	1	27F	2T4	82-85m ² 小三房	104	98
					118m ² 三房	104	37
	合计					208	135

鸿园玫瑰园

4月23日**三期玫瑰园小高层及洋房**开盘，当天到访约**250**组，成交**131**套
3月12日启动认筹，截止开盘排卡**230**张

三期楼栋分布图



在售

项目位置	金水区东三环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		
项目体量	占地27亩，建面3.7万m ²		
代理公司	同峰		
推出套数	154	销售套数	131
到访成交率	31%	整体去化率	85%
成交均价	128m ² 均价11000元/m ² 158-164m ² 四房均价13500元/m ² 187m ² 四房均价21000元/m ²		
优惠方式	①认筹交2万抵4万 ②付款方式：一次性优惠6%，按揭优惠4%； ③按时签约优惠2%；		

推售房源	楼栋	单元	层数	梯户	面积段户型	推售套数	成交套数
	洋房2-8#	1	5-8F	1T2	128m ² 三房	16	16
					158-164m ² 四房	54	39
					187m ² 四房	18	11
	小高9-10#	1-2	11F	1T2	128m ² 三房	66	65
合计						154	131

五龙新城

4月23日一期A4地块1#、2#部分房源开盘，截止中午十二点到访约**50**组，成交**34**套；前期无排卡



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	45	销售套数	34
到访成交率	68%	整体去化率	76%
成交价格	均价9900元/m ²		
优惠方式	①认筹交1万开盘优惠5% ②新品优惠2% ③付款方式：一次性/按揭优惠4%，公积金付款优惠2% ④按时签约优惠1%		

	楼号	梯户	单元	楼层	户型面积	推出套数	去化套数
推荐房源	1#	2T5	2	16F (1-2层底商)	89m ² 小三房	14	12
	2#	2T5	2	33F (1-2层底商)	89m ² 小三房	31	20
	合计						45

豫发大运城·国园

4月23日**国园一期1-2#、5-7#洋房**开盘，截止中午到访**120**余组，成交**108**套，1月16日启动认筹，截止开盘排卡**220**张



项目位置	航空港区郑港三街与盛锦路交汇处		
开发企业	河南豫发集团有限公司		
代理商	自销		
项目体量	占地81亩，建面13万m ²		
推出套数	136	销售套数	108
到访成交率	90%	整体去化率	79%
成交价格	一楼13500元/m ² ，二楼9800元/m ² ，平层7300元/m ² -8000元/m ²		
优惠方式	①认筹交2万开盘享2%优惠；②开盘成功选房优惠1%；③按时签约优惠1%；④付款方式优惠：首付30%优惠1%，首付60%优惠2%，一次性优惠6%		
备注	一二楼均赠送院子和地下室，赠送面积150m ² -180m ² ，标准层无赠送，顶楼边户赠送面积12m ² 左右		

在售 在售 推荐房源	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数
	1#	2 (本次推出东单元)	8	1T2	119-142m ² 三房	16	10
	2#	2	6	1T2	119-142m ² 三房	24	17
	5#	2	8	1T2	119-142m ² 三房	32	28
	6#	2	8	1T2	119-142m ² 三房	32	28
	7#	2	8	1T2	119-142m ² 三房	32	25
	合计						136

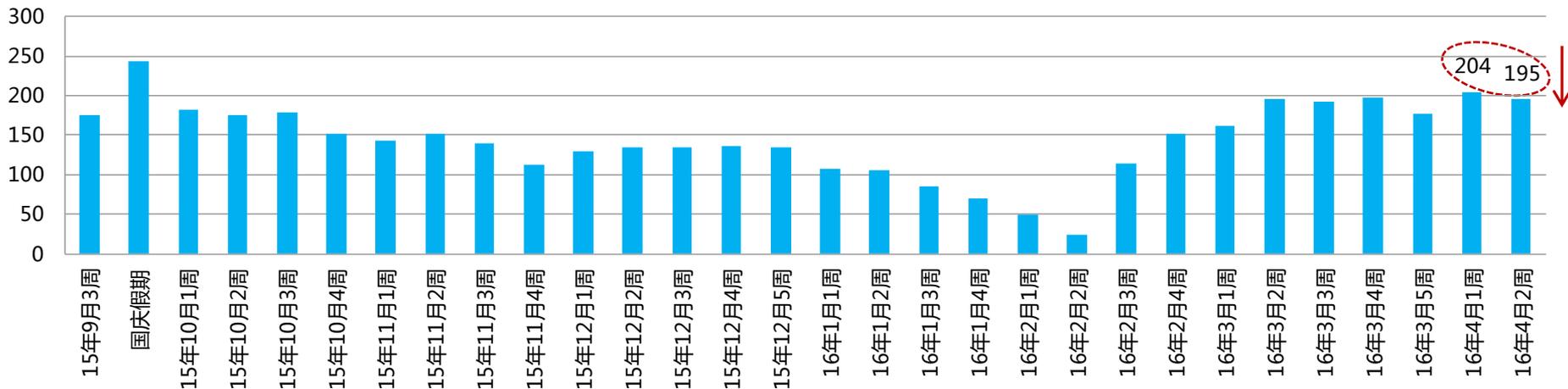
典型项目监控

2016年4月2周单盘**平均来访195组**，环比**下降4%**

2016年4月2周单盘**平均成交26套**，环比**持平**

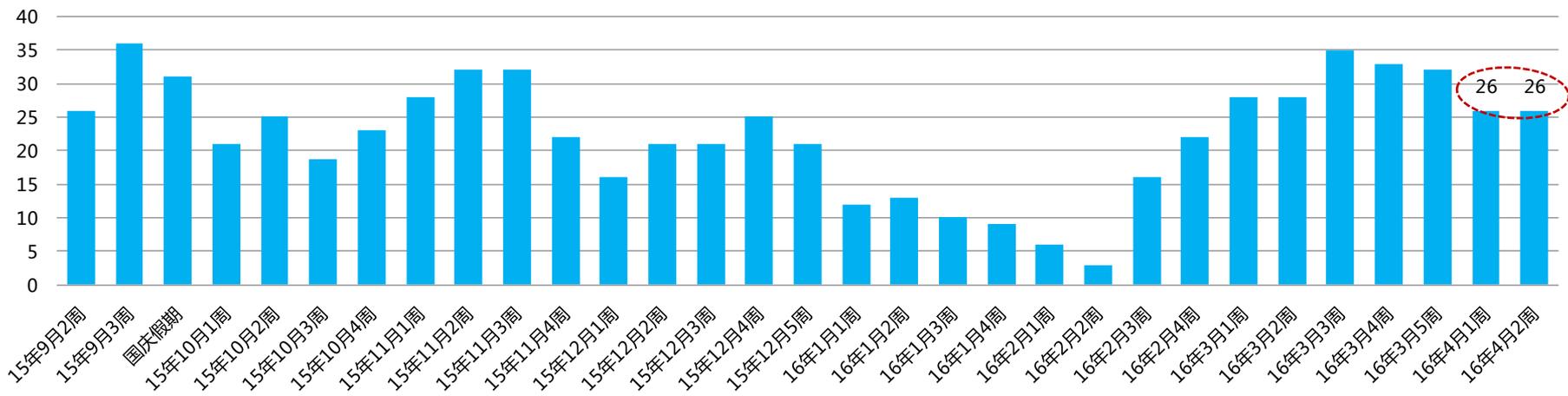
单位：组

2015年9月3周-2016年4月2周单盘平均来访量



单位：套

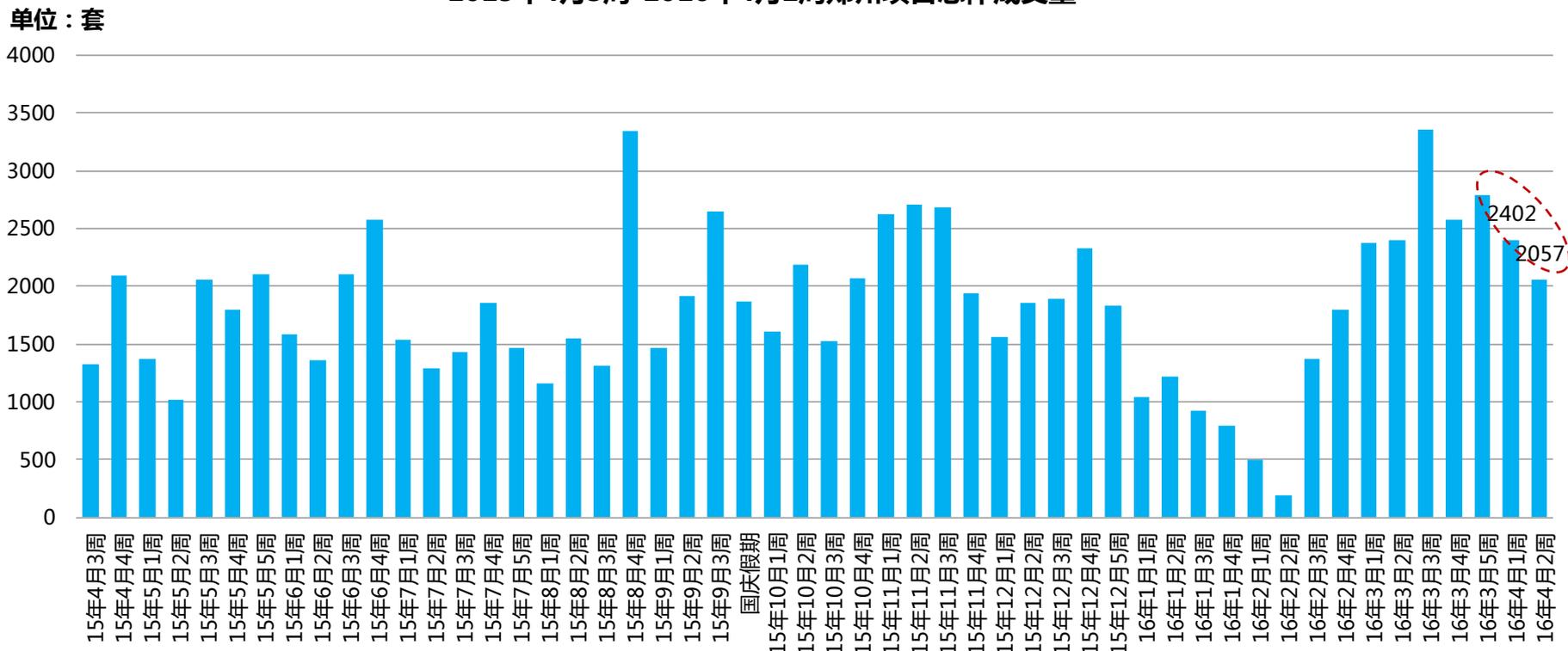
2015年9月3周-2016年4月2周单盘平均成交量



数据来源：本周监控项目共计90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（2015年2月1周起开始监控）、新郑龙湖（2015年4月1周起开始监控）；

典型项目监控

2015年4月3周-2016年4月2周郑州项目总体成交量



- ◆ 2016年4月2周实际监控到项目90个，在售项目总成交量2057套，单盘平均成交量26套；
- ◆ 成交量在50套以上的项目9个，成交量在100套以上的项目2个，其中康桥朗城开盘去化260套，怡丰森林湖开盘去化112套；
- ◆ 4月2周，0元入会项目2个，认筹期项目15个，多项目处于蓄客期，总成交量环比下降14%；

数据来源：本周监控项目共计90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（2015年2月1周起开始监控）、新郑龙湖（2015年4月1周起开始监控）；

史上最“花”的发布会

活动背景：2016年4月16日，鸿园【切尔西皇家花卉展暨2800亩花园城市新闻发布会】，为使“2800亩花园城市”概念广为人知，项目举办了一系列推广活动增加传播度与曝光度。

活动效果：4月16-17日周末两天，累计吸引全城逾6000组客户，两万人亲临现场。



推广流程：



4月9日-4月14日活动推广

1 线上互动H5

- ◆活动方式：4月9日，《园开秘境，用文字打开切尔西花卉展的秘密》互动抢票H5上线；诗意的文字搭配唯美的画面，在拆字过程里将项目花园价值点释放，引发大众共鸣。
- ◆效果：从H5上线，到活动当天线上点击量56163，参与抢票转发量3256人。



2 线下百花仙子快闪

- ◆活动方式：4月10日，百名身着范冰冰同款花裙，头戴花环的花仙子，降临郑州CBD、曼哈顿广场、国贸360、二七广场等群聚集的购物场所派发花手环，派单人员紧随其后派发活动单页；同时，为了撬动目标人群“朋友圈”，实现圈层传播，同步为郑州名人派送定制花束、活动门票邀约。



3 大咖大号齐发声

- ◆活动方式：4月11日—4月14日联合大豫网、郑州在线、郑州生活、郑州论坛、FM91.2、河南玩乐等郑州本土自媒体大号，就花仙子事件联合发声，释放花卉展及发布会活动信息，客户全民覆盖，联合大号以抢票形式全城派送门票。
- ◆效果：引发朋友圈多次刷屏，联合传播覆盖人群达10万+。

昨天，郑州的朋友圈被一群花仙子刷爆了.....100张票免费送

2016-04-11 郑州在线



昨天，郑州的朋友圈被一群花仙子刷爆了.....



切尔西皇家花卉展

想吃的好、拍的美，真不需要用真是农药鲜花做的蛋糕，可以带着美味，去切尔西皇家花卉展上，尽情拍！



4 FM91.2鲜花直播间

活动方式：4月13日，汽车912创新合作模式开启，直播间主题布置：主题花墙设计，女主播头戴花环，男主播手捧鲜花，对鸿园进行活动口播，花卉展花艺师采访，并在直播平台用弹幕形式插播活动信息。

◆效果：活动当天，互动平台留言活跃，直播平台网友、粉丝留言38000+，让活动达到最佳传播和曝光。



5 公益活动

4月14日，鸿园得知汽车912一位听友想给自己罹患癌症的爱人一个特殊的生日惊喜，决定由鸿园切尔西花卉展的花艺师亲手为患者精心准备了一束鲜花，并送上暖心祝福卡片以及花卉展门票，并诚挚邀请患者做花卉展的特殊嘉宾。

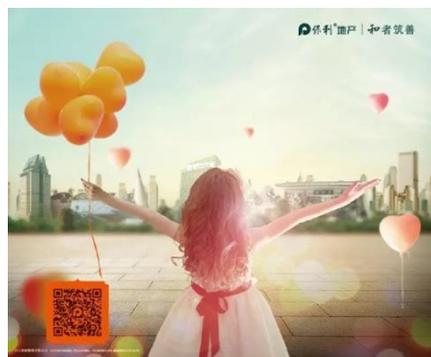


“走心”活动

活动背景：2016年为保利地产进驻郑州第5年（5年8盘），为使房企品牌知名度更高，为保利心语、保利罗兰香谷入市带来关注度，为项目下一步认筹开盘聚集人气，保利品牌部发起“走心”品牌落地活动。

活动效果：活动期间官微累计增粉2万+，超过8万+线上点击量。

保利心语·
做城市的心上人



4月30日
做城市的心上人

中原万达旁 88-142m²城市心房

盛大开盘 1万抵3万
认筹钜惠即将截止



保利·心语

VIP LINE 5533 9999 地址：中原路与华山路交汇处（仲原万达斜对面）

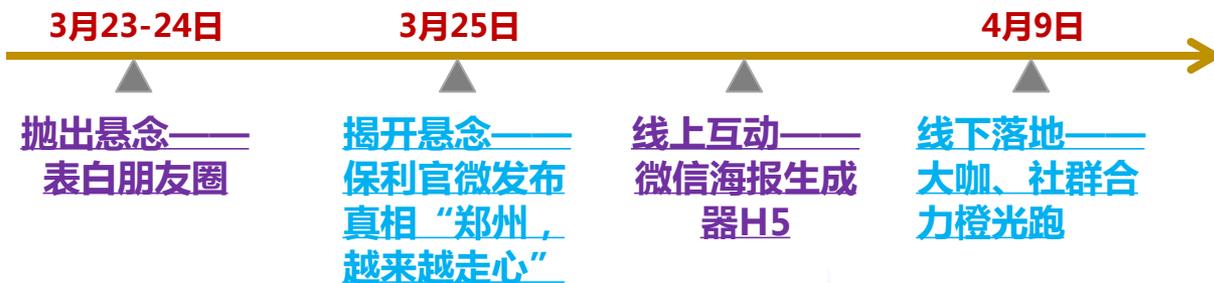
广告片：来自心上人的电话



电影院的大屏幕彩蛋



推广流程：



1 悬念抛出—— 表白朋友圈

3月23-24日8点30分，一大波别样的心形路线图刷屏朋友圈。借助运动记录APP，在郑州地图里走出一颗心，保利以及合作单位同事，共同转发刷爆了朋友圈



2 揭开悬念——保利官微发布真相“郑州，越来越走心”



3 线上互动——微信海报生成器H5

微信海报生成器H5顺势推出，利用一个半开放式的命题，定制照片海报生成器“今晚不走___，我走心！”，占领各大微信群和朋友圈，引发参与转发量，渗透保利走心诉求



4 线下落地——大咖、社群合力橙光跑

4月9日，保利心语售楼部开放，日接待3000余人；晚上六点，逾千跑友、橙粉和市民参与了橙光走心夜跑，千人跑出一颗心，途经附近最繁华的中原万达广场，引起围观与拍照转发。邀请运动大咖、能量橙子创始人帅天带领走心跑，并与运动社群跨资源整合。



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1008

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

