

郑州市场周报

2016年第16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

周末活动

04

项目监控

05

知识共享

06

报广赏析

1、经济热点：一季度新增个人房贷破1万亿，同比增4309亿(2016.4.25)



- 4月20日，中国人民银行公布今年一季度金融机构贷款投向统计报告，报告显示，今年一季度，个人购房贷款增加1万亿元，同比多增4309亿元。
- 截止3月末，个人购房贷款余额15.18万亿元，同比增长25.5%，增速比上年末高2.4个百分点，比各项贷款增速高10.8个百分点。
- 根据人民银行统计报告，去年1~6月，个人购房贷款增加1.12万亿元，同比多增1767亿元，是有记录以来半年度个人房贷首破万亿。对比今年贷款情况，个人购房贷款增速1季度大幅提升。

2、行业快讯：恒大地产控股嘉凯城，预通过借壳上市回归A股(2016.4.25)



- 4月24日，恒大地产（HK.3333）发布公告，以3.79元/股从浙商集团、杭钢集团、国大集团收购嘉凯城（SZ.000918）约9.52亿股股份，合计金额约36.1亿元，占总股本52.78%，成为嘉凯城的控股股东。这意味着恒大地产通过收购嘉凯城这一A股上市房企，将通过借壳上市方式回归A股。
- 随着A股市场逐渐走强，越来越多境外上市的内地企业争取回归A股，香港上市的内地企业也有不少谋求回归，如刚刚在上月底宣布私有化的万达商业。
- 恒大地产在公告中称，收购嘉凯城将丰富公司土地储备，进一步加大一二线城市项目数量占比。

3、行业快讯：国土部“新增建设用地计划向中小城市倾斜”（2016.4.26）



- 国土部日前下发《关于进一步做好新型城镇化建设土地服务保障工作的通知》，要求保障新型城镇化用地需求、统筹各类用地，优先保障进城人员住房、教育、医疗等民生项目和城镇基础设施、新产业新业态和大众创业万众创新发展用地。
- 国土部强调，要抓紧完成各级土地利用总体规划调整完善，优化区域、城乡用地结构。以大中小城市和小城镇协调发展为目标，新增建设用地计划向中小城市和特色小镇倾斜，向发展潜力大、吸纳人口多的县城和重点镇倾斜。综合考虑房地产去库存和加快农民工市民化进程。

1、行业快讯：深圳试点商品房现房发售，实行22年的预售制将变（2016.4.27）



- 4月26日，深圳市土地房产交易中心挂出一宗商住地块，该地块被确认为深圳市商品房现售试点项目。这意味着在这宗地块上建设的住宅、商业物业或其他建筑物，不能提前进行预售，而要在竣工并取得不动产权证书后进行“现房”销售。
- 目前，内地各主要城市商品房实行预售制，占比在80%以上，深圳是最早试点预售制度的城市。1994年，中国内地出台《城市房地产管理法》，正式建立预售许可制度，距今已有22年历史。
- 据分析，这是深圳进一步调控楼市的举措。目前深圳楼市供需失衡，土地供应极其稀缺。现售制度可抬高门槛，将资金实力不足的中小开发商挡在门外，遏制土地的哄抢，抑制土地价格过快上涨。

2、行业快讯：24部门罕见联手出台10大利好，楼市再当主力(2016.4.27)



- 4月26日，国家发改委、教育部、工信部等24个部门联合下发《关于印发促进消费带动转型升级行动方案的通知》，主要围绕十个主攻方向，出台实施“十大扩消费行动”，地产是其一个方向。
- 在居民住房改善行动中，《通知》提出：要给予地方调控自主权，分城施策化解房地产库存，建立租购并举的住房制度，满足居民改善性住房消费需求。该行动主要内容包括，增加一线和部分热点二线城市的住宅建设用地供应；加大对房地产中介机构的管理，规范房地产市场秩序；加快培育和发展住房租赁市场。

3、行业快讯：浙江新规，到2020年底新建住宅基本实现全装修，毛坯房将逐步退出历史舞台(2016.4.28)



- 从今年5月1日起《浙江省绿色建筑条例》(以下简称《条例》)将正式施行，除了对浙江绿色建筑未来发展作了规定和规范外。更引人注意的是，规定到2020年底浙江新建多层和高层住宅将基本实现全装修。
- 目前在全国的新建建筑面积中，绿色建筑的占比仍低，此次《条例》中，浙江将绿色建筑按照节能、节水、节地、节材和环境保护的技术应用水平进行等级划分，同时《条例》中规定使用住房公积金贷款购买二星级以上绿色建筑的，公积金贷款额度最高可上浮20%。
- 而对建筑全装修并未实行一刀切，强调“菜单式装修”，促进个性化装修和产业化装修相统一。

1、行业快讯：郑州入选全国地下综合管廊试点城市（2016.4.25）



- 4月21日，国家财政部、住房城乡建设部在中国建筑文化中心开展了“2016年全国地下综合管廊试点城市竞争性评审”。本次竞争性评审共有20个城市参加，郑州市经过公开答辩、专家进行现场评审后，在竞争性评审的20个城市中以第六名的优异成绩入围。最终，郑州和广州、石家庄等15个城市一起入选。
- 地下综合管廊建设是国务院《政府工作报告》中关于城市发展的重要工作部署，是在城市地下建造一个隧道空间，将电力、通讯，燃气、供热、排水等各种工程管线集于一体的重要基础设施和“生命线”。其前期投入成本较高，是正常市政道路造价的2倍以上。据财政部2014年底发布的有关规定，国家将对地下综合管廊试点城市给予专项资金补助，省会城市每年将获得4亿元补贴。

2、行业快讯：郑州一季度经济增速在省会城市中位列第七位（2016.4.29）

2015年

郑州市GDP突破7000亿元
达到**7315.2亿元**
比上年增长**10.1%**↑

- 4月28日，郑州市统计局数据显示，全国省会城市一季度GDP增速超过10%的有3个，分别是贵阳增长12%、海口增长10.6%、杭州增长10.3%；增速超过9%的有4个，分别是合肥增长9.7%、南昌、西宁均增长9.5%，郑州增长9.2%，增速在全国省会城市中排名第七，比去年同期前移5位。
- 一季度，郑州地方财政一般公共预算收入同比增长16.4%，在全国省会城市中名列第四，比去年同期前移16位，排在郑州前面的分别是兰州增长27.2%、福州增长20.9%、石家庄增长17.3%。

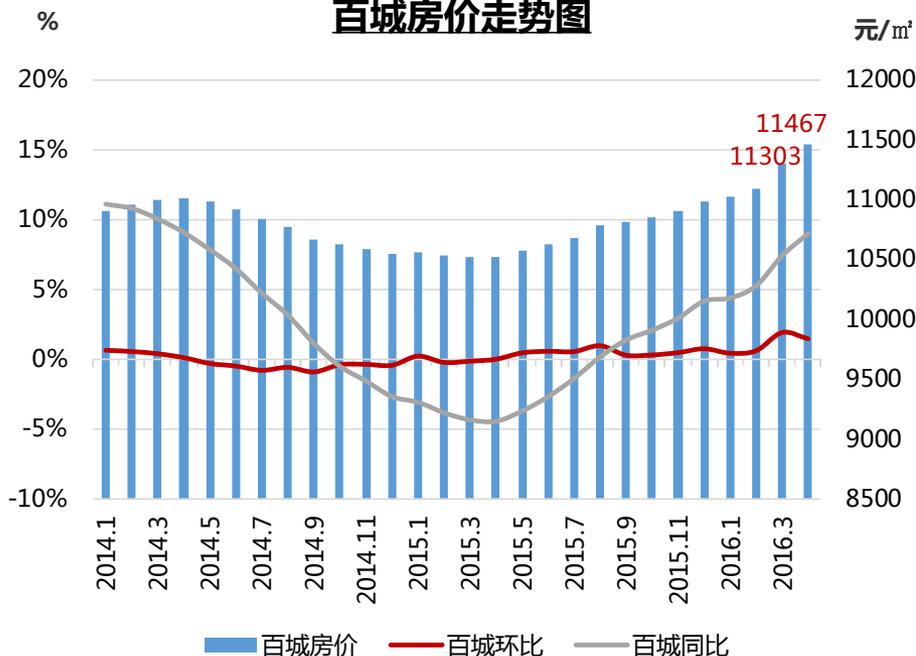
3、行业快讯：郑济高铁郑州至濮阳段环评启动，有望年内开工（2016.4.27）



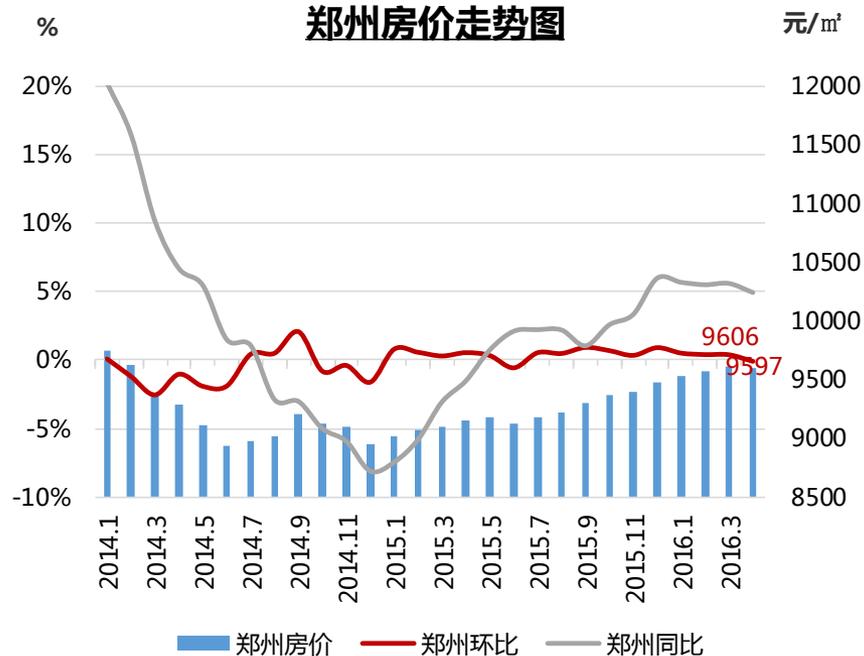
- 郑济高铁郑州至濮阳段首次环评正式启动，25日，河南省城际铁路有限公司、中铁工程设计咨询集团有限公司共同发布了该路段的环评公告。
- 新建郑济高铁郑州至濮阳段线，南起郑州东站，途经郑州市、新乡市、鹤壁市、滑县、安阳市、濮阳市至豫鲁省界，正线长度约238公里，项目预估算投资总额约301亿元，建设工期48个月，该工程有望年内开工，预计2020年前建成通车。
- 随着环评的启动，作为“米”字重要一笔的郑济高铁距离破土动工又迈出了重要一步。

5月1日，中国指数研究院发布100个城市新建住宅的全样本调查数据，2016年4月，全国100个城市（新建）住宅平均价格为**11467元/平方米**，环比上涨**1.45%**，同比上涨**8.98%**。

百城房价走势图



郑州房价走势图



数据来源：中国指数研究院

泰辰点评：

整体来看，4月百城价格指数同比涨幅进一步扩大，环比涨幅收窄；各地政府继续因城施策，深圳、上海等一线城市房价上涨势头趋缓，一线周边城市承接部分外溢需求，房价上涨较快，政府紧急出台相关政策平抑房价，二三线城市继续鼓励需求释放；政策分化下市场供求矛盾逐渐减弱，整体价格预计将逐渐平稳。

郑州4月份住宅均价9597元/m²，环比降0.09%，同比上涨4.93%，房价相对平稳，市场发展相对良好。

政策背景：4月26日，深圳市土地房产交易中心挂出一宗商住地块，该地块被确认为深圳市商品房现售首个试点项目。这意味着在这宗地块上建设的建筑物要在竣工并取得不动产权证书后进行“现房”销售。目前深圳土地供应极其稀缺。**采取现售制度可抬高门槛，将资金实力不足的中小开发商挡在门外，遏制对土地的哄抢，抑制土地价格过快上涨。值得注意的是，深圳市也是首个试点预售制度的城市**

房企影响

预售制度下，开发商一般可以通过少量自有资金（占比约40%）撬动项目的运作，0成本购房者占款约为39%。从拿地到预售一般8-9个月，少量的资金投入、快速的周转，提升了房地产市场整体的利润回报率。社会资金的大量涌入，促进了商品房供给的大量增加，从而促进了房地产市场的繁荣；

现售制度下，项目自有资金以及贷款比例相对增加，增加了投资成本，同时项目从拿地到回款周期拉长到2-4年。项目投资占款增加，企业负债率提高，资金周转拉长，企业利润无疑将会被分摊，也限制了大部分中小企业进入土地市场，供给相对收紧，**将有利于促进房地产市场规范化发展**。同时对未来商品房价格也将有一定的影响。

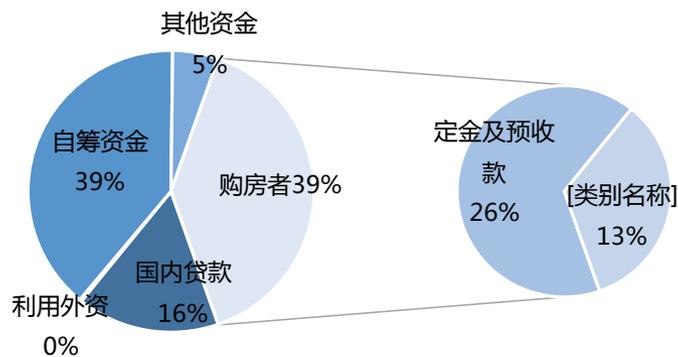
营销上看

现售制度下，对开发企业融资能力、管理能力、品牌溢价能力等将有极大考验，同时现房销售下，购房者通过实实在在的产品对比选择入手，项目产品规划设计、项目推广以及销售等环节将迎来新的压力和挑战。

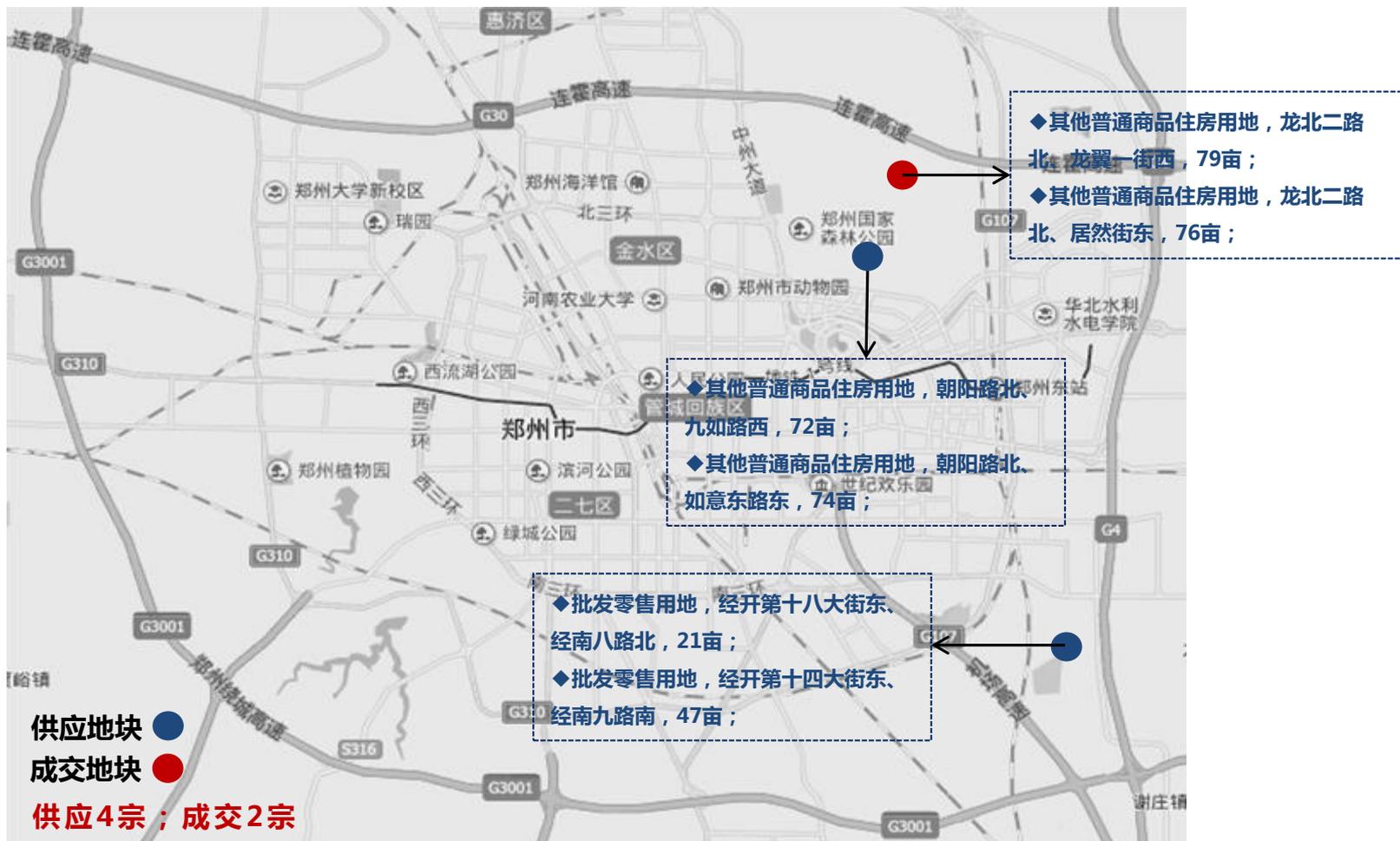
对二三线城市影响

制度的实行离不开政府部门的监管，同时也涉及到开发主体、金融机构、购房群体的利益关系；作为中国城镇化高速发展的主要承接区域，同时也是商品房库存量最大的市场，二三线城市的发展将面临如何平衡房地产市场规范化发展与容纳未来涌入的城市化人口这两方面的难题。据分析，差异化调控仍是二三线城市房地产政策导向的主基调，预计未来一段时间，预售制度仍将是其商品房销售的主要方式。

预售制度下房地产开发到位资金来源分析



数据来源：2015年国家统计局公布数据



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

供应：

挂牌日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	起始单价 (万元/亩)	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	出让年限 (年)
2016/4/27	郑东新区	朝阳路北、九如路西	72	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.5	1514	108300	500	70
2016/4/27	郑东新区	朝阳路北、如意东路东	74	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.5	1510	112100	500	70
2016/4/29	经开区	经开第十八大街东、经南八路北	21	批发零售用地	< 3.0	233	4900	200	40
2016/4/29	经开区	经开第十四大街东、经南九路南	47	批发零售用地	< 3.8	260	12200	200	40
总计	——	——	214	——	——	——	——	——	——

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
2016/4/25	郑东新区	龙北二路北、龙翼一街西	79	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.8	87000	1101	5900	0%	70	鲁能集团有 限公司
2016/4/25	郑东新区	龙北二路北、居然街东	76	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.8	84000	1101	5895	0%	70	
总计	——	——	155	——	——	——	——	——	——	——	——

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6个，认筹项目6个



万科大都会

4月30日一期2#、6#、12#会员升级，全天到访客户700余组，升级600余组



项目位置	二七区大学路与南四环东南角
开发企业	郑州万科南城房地产开发有限公司
代理商	易居&开发商
项目体量	项目总占地3000亩；总建面400万 ^m ² (商办200万 ^m ²、娱乐80万 ^m ²、住宅120万 ^m ²)
推出套数	508套
预计情况	预计5月7日开盘，精装修价格8400-8500元/ ^m ²
优惠方式	万万卡入会：交5000元优惠10000元 会员升级：交15000元，开盘优惠1%
备注	摇号选房

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
	2#	1	34F	2T6	79 ^m ²两房	78
					87-89 ^m ²三房	78
					111 ^m ²三房	78
	6#	1	26F	2T4	88 ^m ²三房	52
					131-139 ^m ²三房	52
	12#	1	34F	2T5	79 ^m ²两房	34
					87-89 ^m ²三房	102
					111 ^m ²三房	34
	合计					

碧桂园龙城

5月1日**一期高层、别墅**认筹，当天到访客户约**450**余组，排卡约**280**张
(前期认筹宝排卡300余张，截止5月1日累计排卡580余张)



项目位置	索河路与荥泽大道交汇处东北角
开发商	郑州碧桂园海龙置业有限公司
项目体量	占地1150亩、建面439万m ²
代理公司	同峰&世联&开发商
推出套数	1946
预计价格	待定
优惠方式	高层3千享2万；大平层6千享3万；别墅1万享5万
备注	预计6月开盘，2018年交房

物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数
高层	3#、5#、12#、13#	29F	1	2T4	103m ² 三房	224
					121m ² 三房	224
	15#-20#	31F	1/2	2T4	103m ² 三房	660
					120-121m ² 三房	660
21#、22#	31F	1	2T2	260m ² 四房	120	
别墅					306m ² 五房	58
合计						1946

碧桂园翡翠湾

5月1日一期地块大平层、别墅认筹，当天排卡约120余组（开发商约65组，恒辉排卡约55组）



项目位置	经开区航海路与前程路交汇处向东200米路南
开发企业	碧桂园控股集团
代理商	自销&恒辉
项目体量	项目总占地114亩；总建面19万m ²
推出套数	287套
预计情况	预计6月开盘，价格待定
优惠方式	大平层：交5000元享30000元 别墅：交10000元享50000元
备注	精装修

推售房源	楼号	层数	单元	梯户比	面积	套数
	1#2#8#9#	5	2	2	约300m ² 5室5卫别墅	17
	3#5#6#7#	5	4	2		32
	10#	24 (一层托老所、物业用房)	2	2T2	约165m ² 四房	92
	11#	25	2		约165m ² 四房	100
	12#	24 (一层便民店、消防控制室)	1		约250m ² 五房	46
合计					287	



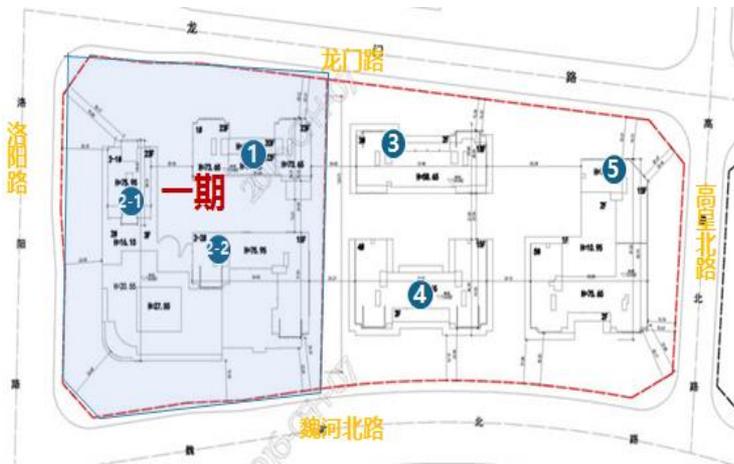
在售

项目位置	平原新区滨湖大道与昆仑山路交叉口东南角
开发企业	新乡碧桂园凤凰湾置业有限公司
代理商	自销&盛励
项目体量	占地约222亩，建面29.6万m ²
推出套数	高层606套，别墅24套
开盘时间	预计6月中旬开盘
优惠方式	高层交4千享2万，双拼别墅交1万享5万
备注	五一当天糖果音乐节活动

推售情况	楼号	单元数	层数	梯户比	面积段	推售套数
	1-2#、6-7#、10-11#别墅	2	3	—	约240m ² -256m ²	12
	3#5#、8-9#、12-13#别墅	2	3	—	约250m ² -280m ²	12
	15#高层	1	30	2T3	约99m ² -120m ²	90
	16#高层	2	30	2T4	约117m ² -133m ²	120
					约99m ² -108m ²	120
	17#高层	1	30	2T4	约99m ² -108m ²	120
	18#高层	2	26	2T3	约99m ² -120m ²	156
合计					630	

海亮时代one

4月30日**1-2#公寓产品会员升级**，截止5月1号升级**300余张**，项目于2月21日启动0元入会，截止5月1日入会**12000组**；



项目位置	金水区花园路龙门路西500米
开发商	郑州海亮房地产开发有限公司
代理商	同策+开发商
项目体量	占地面积为75亩，建设面积30万m ²
推出套数	2044
预计情况	预计平层价格9000元/m ² ；LOFT均价11000元/m ²
优惠方式	0元入会，开盘优惠1000元；3千享2%开盘优惠；
备注	①升级当天伴随项目售楼部开放以及样板间开放；②LOFT层高5米；③2-2#、4#、5#为LOFT产品；④平层公寓首付2万，LOFT首付5万



43m²loft三室一厅一卫

楼号	层数	梯户比	单元	产品	套数
1#	23 (1层底商)	6T46	1	32-40m ²	1012
2#	东单元15层西单元23层, 3层商业	西单元4T24; 东单元5T46	2	32-40m ²	480
				35-55m ² (主力户型40-45m ²)	552
合计			—		2044

瀚海思念城

5月1日开始针对**1#**进行购房资格审查，针对内部员工、老业主；
当天审查**100组**左右；截止2号**150组**左右



项目位置	金水区国基路与渠东路交汇处
开发企业	河南新瀚海置业有限公司
代理公司	自销
项目体量	占地约180亩，建筑面积80万m ²
推出套数	332套
预计价格	预计价格12000元/m ² ，5月中旬开盘
备注	计划5.1-5.4日进行资格审查，开盘时间及选房方式待定，预计5月中旬

推荐房源	楼栋	梯户	楼层	单元	户型面积	套数	占比
	1#	2T4/2T8	33F/25F	2	43m ² 标间	200	60.2%
					89m ² 三房(边户)	33	9.9%
					121m ² 四房(边户)	33	9.9%
					65m ² 两房(中间户)	66	19.9%
合计					332	100%	

建业花园里

4月30日二期1#、2#、4#、7#开盘，截止中午11:30到访客户900组，成交536套；项目4月9日启动认筹，截止开盘认筹1500余组



项目位置	惠济区花园路与英才街交会处向西800米		
开发企业	河南建业恒新置业有限公司		
代理公司	自销		
项目体量	占地1283亩，总建面307万m ²		
推出套数	536	销售套数	536
到访成交率	100%	整体去化率	100%
价格	均价10500元/m ² （范围10400-10900元/m ² ）		
优惠方式	认筹交2万元排卡；开盘一口价优惠10%		
备注	①89m ² - 125m ² 房源付10万元预付款，143m ² 房源付20万元预付款，不接受现金和信用卡，最多可以刷2张储蓄卡；②预计今年6月预售证下来签合同；③项目预计2018年交房；④项目在会展中心轩辕厅开盘		

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	1#	29	1	2T4	89m ² 三房	27	27
					125m ² 三房	81	81
	2# (西单元东户未推)	29	2	2T3	89m ² 三房	57	57
					105m ² 三房	28	28
					125m ² 三房	57	57
	4#	29	2	2T3	89m ² 三房	58	58
					143m ² 四房	116	116
	7#	28	1	2T4	89m ² 三房	56	56
					125m ² 三房	56	56
合计						536	536

保利心语

4月30日**3#、4#、6#、7#、10#部分房源**开盘，截止中午11:30到访约**600**组，成交**266**套；4月16日启动认筹，截止开盘排卡**950**张



项目位置	中原区中原路与华山路交叉口西北角		
开发企业	郑州保利房地产开发有限公司		
项目体量	总占地205亩，总建筑面积86万m ²		
代理公司	保投&盛励		
推出套数	572	销售套数	266
到访成交率	44%	整体去化率	47%
成交价格	一房、四房均价11600元/m ² ；两房价格9600-10800元/m ² ；三房价格10600-11300元/m ²		
优惠方式	①认筹交1万开盘优惠3万元； ②开盘当天成功选房优惠2%； ③按时签约优惠1%； ④一次性优惠2%，公积金商贷按揭优惠1%		
备注	开盘在裕达国贸摇号选房		

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推出套数	销售套数	成交均价
	3#	1 (本次推出东北户)	34	2T5	82m ² 两房	34	16	9600元/m ²
	4#	2 (本次推出西单元西户)	33 (2层底商)	东单元2T4 西单元2T5	88-90m ² 两房	62	39	9600元/m ²
	6#	2	34	东单元2T3 西单元2T4	64m ² 一房	34	11	11600元/m ²
					82m ² 两房	34	22	10800元/m ²
					85m ² 三房	68	34	10600元/m ²
					140m ² 四房	102	46	11500元/m ²
	7#	2 (本次推出东单元及西单元西南户)	34	2T4	84-87m ² 三房	102	38	11300元/m ²
					134m ² 、136m ² 四房	68	26	11700元/m ²
10#	3 (本次推出西单元南户)	34	2T4	85m ² 两房	68	34	9900元/m ²	
合计						572	266	—

金水世纪城

4月30日**1#部分房源**开盘，当天到访客户**350**组，成交**210**套，4月16日会员升级，截止开盘排卡**400**组



项目位置	中原区金水西路(西站路)与秦岭路交汇处		
开发企业	郑州元年房地产开发有限公司		
代理商	泰赢		
项目体量	占地133亩，建面60万m ²		
推出套数	210	销售套数	210
到访成交率	60%	整体去化率	100%
成交价格	均价8500-8900元/m ² (东单元东户价格较低)		
优惠方式	①两房5千抵2万、三房5千抵4万优惠；②开盘优惠1%；③按时签约优惠1%；④非首付分期额外优惠2%		
备注	首付分期：两房首付2万，三房首付3万，剩余首付2年内分4次付清		

	楼栋	单元数	层数	梯户比	户型面积	推出套数	销售套数
推售房源	1#	2	32 (2层底商)	2T4、2T6	77-79m ² 两房	150	150
					121m ² 三房	60	60
	合计						210

中建森林上郡

4月30日**高层6#-7#部分房源及1#2#剩余房源**开盘，截止中午到访约**45**组，成交约**35**套，截止开盘排卡约**110**余张



项目位置	航空港区郑港一路与郑港二街交汇处		
开发企业	郑州中建大观置业有限公司		
代理商	尚正行&精工		
项目体量	占地415亩，建面70万m ²		
推出套数	109套	销售套数	35套
到访成交率	77%	整体去化率	32%
成交价格	高层1#2#均价6100元/m ² ，6#7#均价6350元/m ²		
优惠方式	①认筹优惠：5000元抵30000元； ②正常按揭优惠1%，分期无优惠；		
备注	首付分期：首次1万，半年后首付款的50%，一年后剩余首付款付清；成功选房砸金蛋，最高1999元房款		

	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
推售房源	1#-2#剩余房源	33	1	2T6	71m ² 两房	10	35
					86-89m ² 三房		
	6#西户 7#东、西户	33	1	2T6	89m ² 三房	99	
	合计					109	35

法兰原著

4月30日**31#东单元**开盘，当天到访约**80余**组，成交**72**套，截止开盘排卡**75张**



项目位置	新郑龙湖镇郑新路与祥安路交汇处向西300米路北		
开发商	河南居易置业有限公司		
项目体量	占地216亩，建面30万m ²		
代理公司	尚正行&精工		
推出套数	80	销售套数	72
到访成交率	90%	整体去化率	90%
成交价格	均价5500元/m ²		
优惠方式	认筹5千抵3万		

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	31#	20F	2 (本次推售东单元)	2T4	89m ² 三房	40	72
					123m ² 三房	40	
合计						80	72



恒大山水城

5月1日二期**高层93#、洋房142#**开盘，截止当天中午12点到访**110**组，成交**21**套；前期无认筹



项目位置	荥阳市中原西路洞林湖景区内		
开发企业	郑州恒林置业有限公司		
项目体量	占地约1058亩，总建面约95万m ²		
代理公司	世联		
推出套数	174	销售套数	21
到访成交率	19%	整体去化率	12%
成交价格	高层均价7300元/m ² ；洋房价格12000-15000元/m ²		
优惠方式	①一次性92折，按揭95折； ②分期优惠：九个月分期94折，两年分期97折		

推售房源	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数	
	高层93#	1	34	2T4	98m ² 三房	72	14	
					129m ² 三房	72		
	洋房142#	3	6		1T4 (一二层复式+地下室)	196m ² 四房	12	7
					1T2 (3-4层)	169m ² 四房	12	
1T2 (五层复式)					210m ² 四房	6		
合计						174	21	

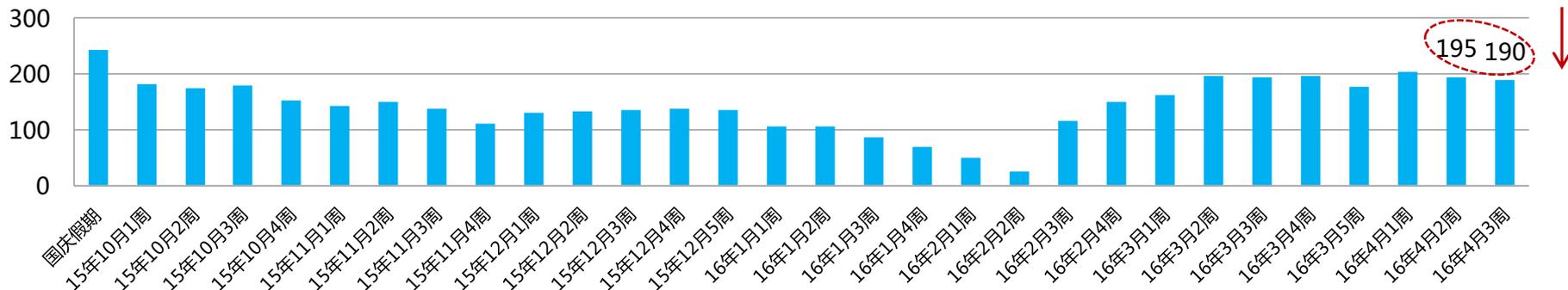
典型项目监控

2016年4月3周单盘**平均来访190组**，环比**下降3%**

2016年4月3周单盘**平均成交39套**，环比**增涨49%**

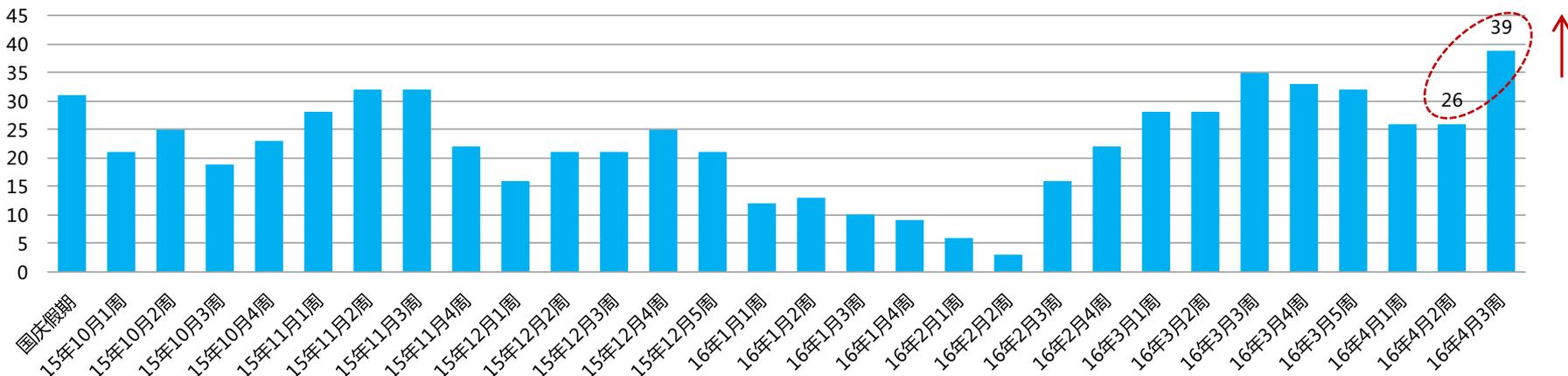
单位：组

2015年国庆假期到2016年4月3周单盘平均来访量



单位：套

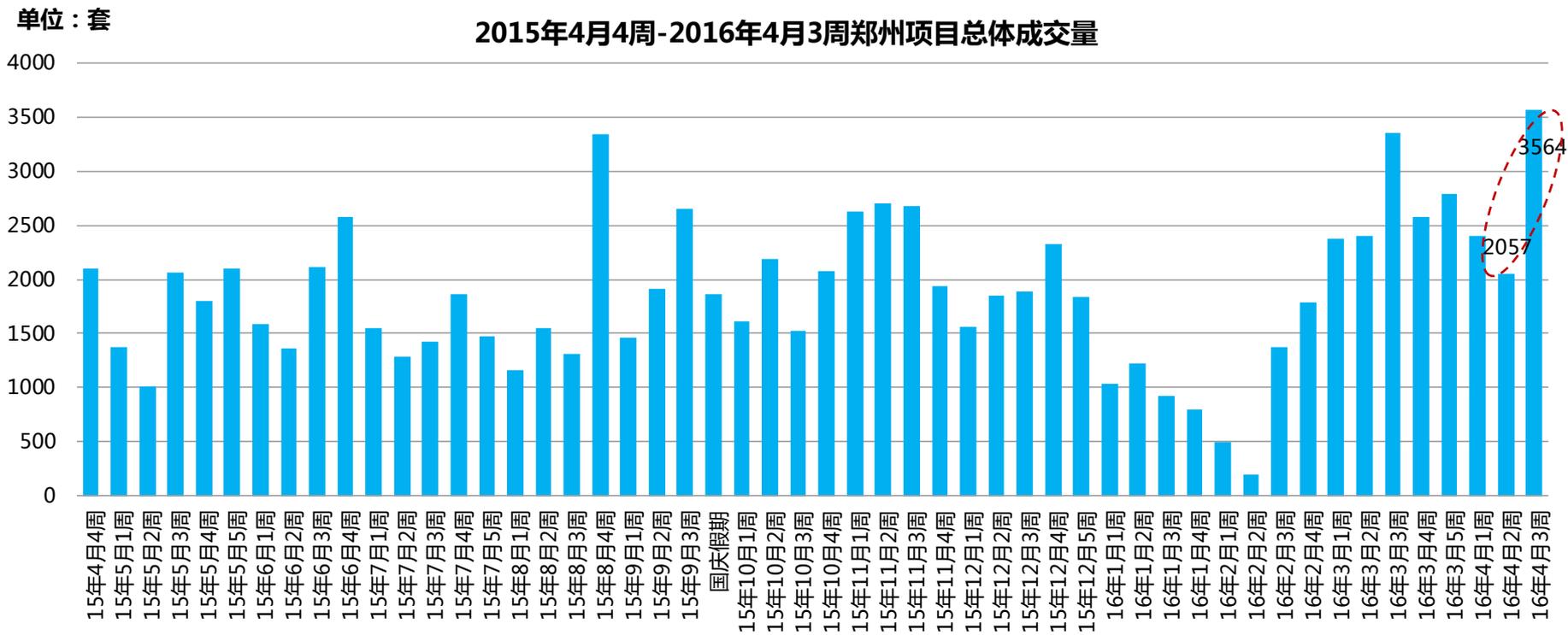
2015年国庆假期到2016年4月3周单盘平均成交量



数据来源：本周监控项目共计92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、新郑龙湖；

典型项目监控

2015年4月4周-2016年4月3周郑州项目总体成交量

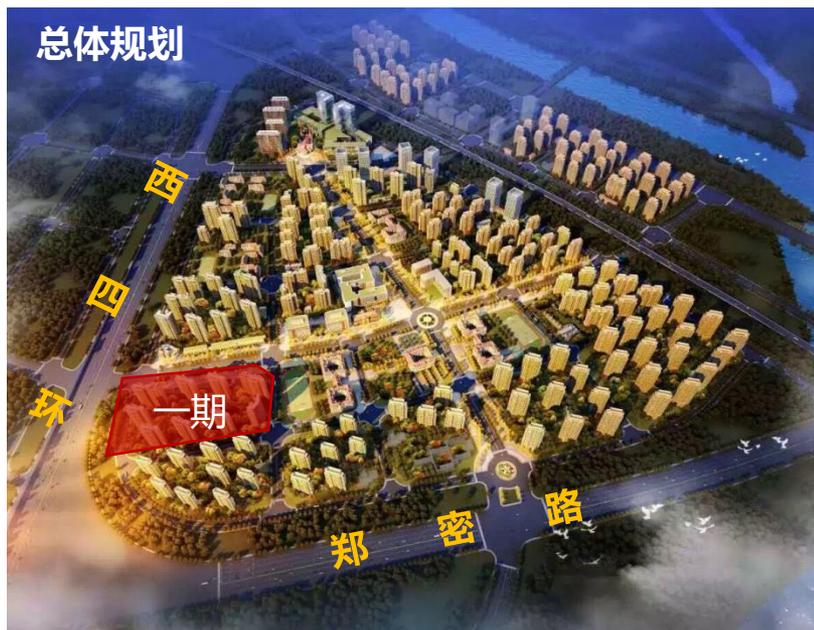


◆ 2016年4月3周实际监控到项目92个，在售项目总成交量3564套，单盘平均成交量39套；

◆ 成交量在50套以上的项目13个，成交量在100套以上的项目7个，本周开盘项目较多，其中美景麟起城开盘去化880套，康桥悦城开盘去化374套、绿地滨湖国际城开盘成交135套，鸿园开盘成交131套；

◆ 4月3周，0元入会项目5个，认筹期项目10个，本周多项目提前入市，总成交量环比上涨73%；

数据来源：本周监控项目共计92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、新郑龙湖；



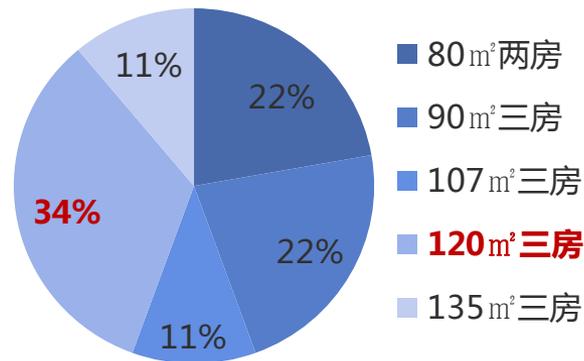
开发商	绿地集团	位置	郑州市郑密路与西四环交汇处东北角
占地面积	1012亩	建筑面积	220万 ^m ²
容积率	一期2.99	代理公司	自销&恒辉
物业类型	住宅、公寓、商业、写字楼	建筑风格	新古典
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 项目为侯寨合村并城改造项目，分多组团开发，地块整体呈三角形，规划为集住宅、公寓、商业、写字楼于一体的综合体项目，配有7所学校（包括3所小学、2所中学、2所幼儿园）。 项目一期紧邻西四环，规划9栋高层住宅（其中1栋公租房），全部为27F，2T2/2T4分布，主力产品面积为80-135^m²两房、三房； 项目采用精装修交付，装修标准1800-2000元/^m²； 		
目前阶段	目前项目处于前期咨询阶段（临时售楼部：绿地滨湖国际城LOFT展厅）		
预计情况	预计5月初0元入会，6月底开盘，均价在9000元/ ^m ² 以上		

新盘扫描

一期高层规划为27F，2T2/2T4布局，120m²三房占比最大34%，90m²以内房源占比44%



一期产品户型配比



楼栋	单元	楼层	梯户	面积	套数
1#、10#	1	27F	2T4	80m ² 两房	108
				107m ² 三房	54
				120m ² 三房	54
2#、3#	1	27F	2T4	90m ² 三房	108
				120m ² 三房	108
6#、9#	2	27F	2T2/2T4	80m ² 两房	108
				107m ² 三房	54
				120m ² 三房	162
7#、8#	1	27F	2T4	90m ² 三房	108
				135m ² 三房	108
合计					972

➤ 绿地城临售导视系统



➤ 与绿地城滨河国际城共享营销活动



➤ 围挡



➤ 围挡



➤ 绿地城临售





地块以及成交信息

成交时间	土地位置	项目名	买受人	用途	出让方式	年限
2015-8-26	朝阳路北、龙翔二街东	永威上和院	郑州永隆置业有限公司	其他商品住宅用地	挂牌出让	70年

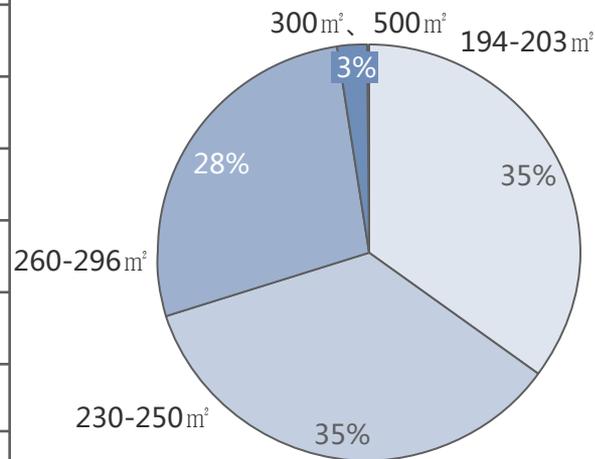
面积 (亩)	面积 (m ²)	建筑面积 (万m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率
71	47601	11.7	1.7	<28	<24	>35	125200	1753	15472	40%

住宅各楼栋户型

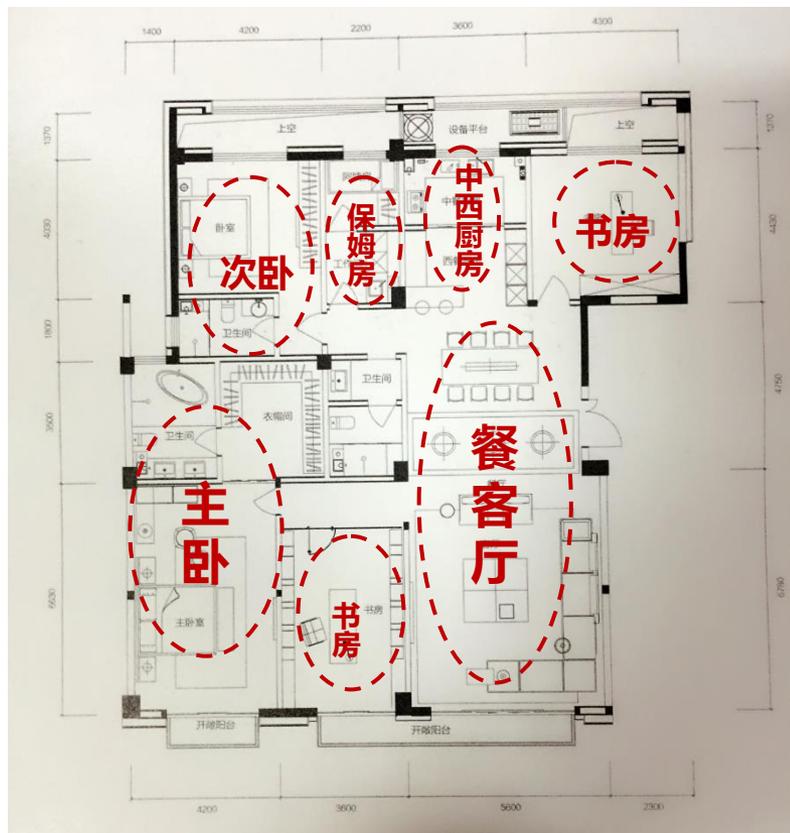
楼栋	层数	梯户比	单元	面积	套数
1#、8#、10#	7+1F 顶层复式	2T2	2	203m ² 四房	42
				230m ² 、237m ² 六房	42
2#、12#		2T2	2	261m ² 六房	28
				262m ² 五房	28
3#		2T2	2	203m ² 四房	14
				237m ² 六房	14
6#、9#		2T2	2	300m ² 六房	4
				250m ² 五房	16
				296m ² 六房	16
				500m ² 六房	4
5#、7#、11#、13#	2T2	2	194-195m ² 四房	56	
			240m ² 五房	55	
合计					319

面积段分析

面积	套数
194-203m ²	112
230-250m ²	111
260-296m ²	88
300m ² 、500m ²	8
合计	319

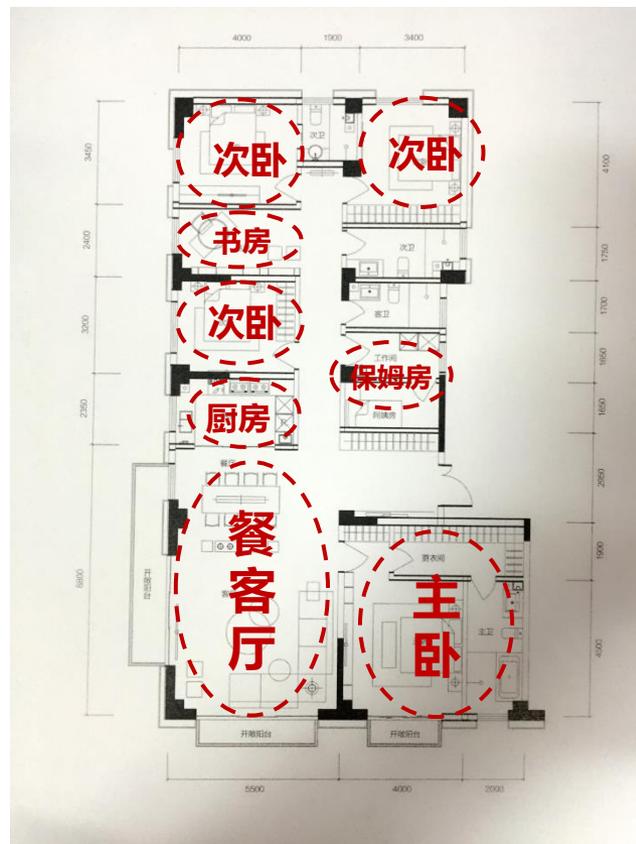


250m²五房两厅两厨三卫（分布在6#、9#）



- 优点：A、主、次卧均配带衣帽间及独立卫生间；
B、设有两个书房、一个保姆房；
C、南向客厅均设有宽敞阳台；三面落地采光；
- 缺点：A、功能空间布局复杂，未动静分区；

237m²六房两厅一厨四卫（分布在1#、3#、8#、10#）



- 优点：A、主卧均配带衣帽间及独立卫生间；
B、设有三个次卧、一个书房、一个保姆房；
C、南向客厅均设有宽敞阳台；三面落地采光；
- 缺点：A、面宽小、进深大，不利于通风；

新盘扫描

预计5月1日开始全面推广，目前客户以老业主及朋介为主

地块编号	郑政东出[2015]10号(网)
地块地址	朝阳路北、龙翔二街东
土地使用权面积	47601.32
占地(亩)	71.40198
建筑面积(万m ²)	8.0922244
土地用途	其他普通商品住房用地
容积率	1.7
建筑密度	<28
建筑高度	<24
起始总价(万元)	89200
保证金(万元)	45000
加价幅度(万元)	500
竞得总价(万元)	125200
竞得单价(万元/亩)	1753.45
竞得楼面价(元/m ²)	15471.64
溢价率	40.36%
竞价轮数	72



2015.8.26

土地摘牌

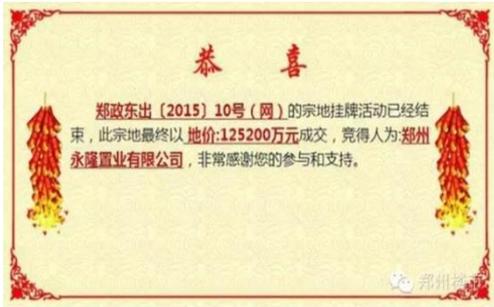
2015.11.27

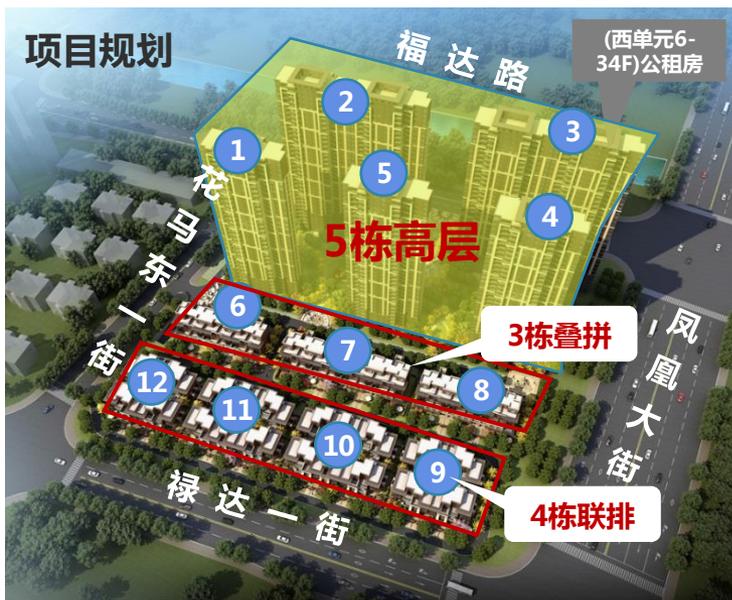
项目奠基

2016.4.20

接待中心开放
并进行认筹

- 目前项目未做大规模推广，仅在永威旗下在售项目放置有广告牌及路牌指示进行宣传宣传；
- 到访客户多为永威老业主及朋介资源；
- 预计5月1日开始做全面推广；





开发商/投资商	郑州保利房地产开发有限公司	项目位置	经开区航海东路凤凰大街西南
占地面积	49亩	总建筑面积	15万 ^m ² (可售住宅约11万 ^m ²)
容积率	3.49	绿化率	35%
物业类型	高层、别墅	代理公司	同策&保投
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 纯住宅社区，项目占地49亩，规划有高层（5栋）、别墅（3栋叠拼、4栋联排）；项目住宅总户数1061套，总建面15.3万^m²，其中可售高层782套，别墅76套； ➢ 产品：高层户型面积段为89-143^m²，别墅面积为约180-230^m² ➢ 目前城市展厅位于航海东路经开第八大街富田财富广场东侧已对外开放，项目售楼部和样板间在建中（占用9#别墅，后期直接对外出售） 		
目前阶段	4月9日展厅正式对外开放，目前处于前期咨询阶段		

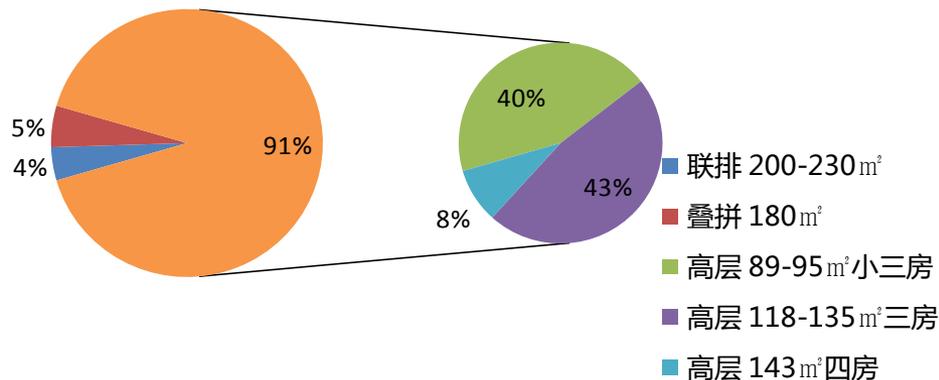
新盘扫描

保利罗兰香谷产品规划为高层+别墅形式，高层主力面积为89-135m²三房，别墅为180m²叠拼、200-230m²联排

各楼栋产品：

	楼号	层数	单元	梯户	产品	套数
高层	1#	34	1	2T4	95 m ² 小三房	68
					128 m ² 三房	34
					135 m ² 三房	34
	2#	34	2	2T4	89 m ² 小三房	136
					118 m ² 三房	68
					128 m ² 三房	68
	3#	34	2 (东单元 公租房)	2T4	89 m ² 三房	68
					118 m ² 三房	34
					128 m ² 三房	34
	4#	34	1	2T4	95 m ² 三房	68
					128 m ² 三房	34
					135 m ² 三房	34
	5#	34	1	2T3	118 m ² 三房	34
					143 m ² 四房	68
	高层合计					
叠拼	6#	5	建筑面积180m ² 上叠：3-5F+地下第二层； 下叠：1-2F+地下二层；			12
	7#	5				16
	8#	5				12
	叠拼合计					
联排	9#	4	联排中户200m ² 边户230m ²			8
	10#	4				10
	11#	4				10
	12#	4				8
	联排合计					
累计合计						858

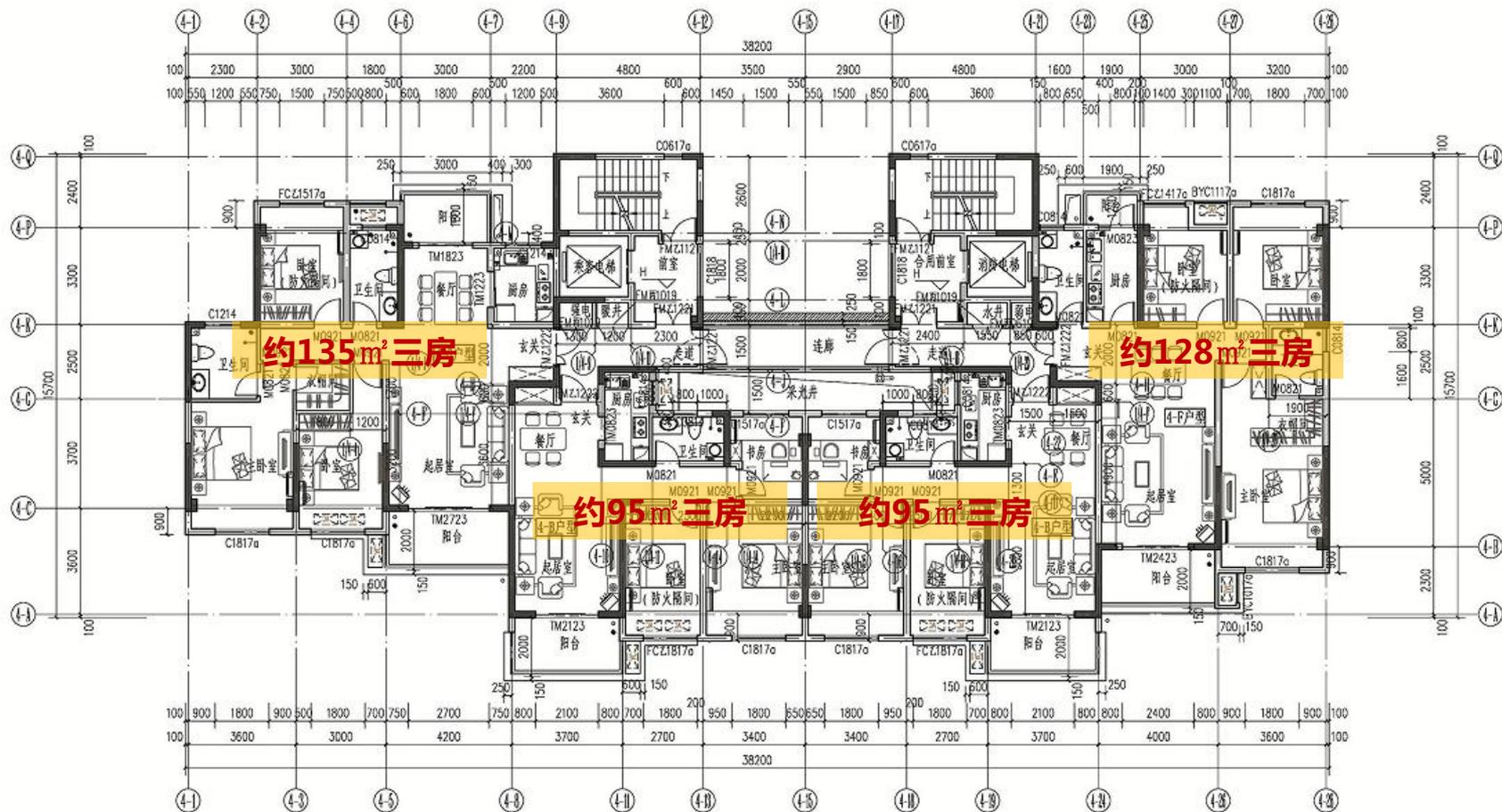
户型整体配比



类型	面积	套数	占比
高层	89-95 m ² 小三房	340	40%
	118-135 m ² 三房	374	44%
	143 m ² 四房	68	8%
叠拼	180 m ²	40	5%
联排	200-230 m ²	36	4%
合计		858	100%

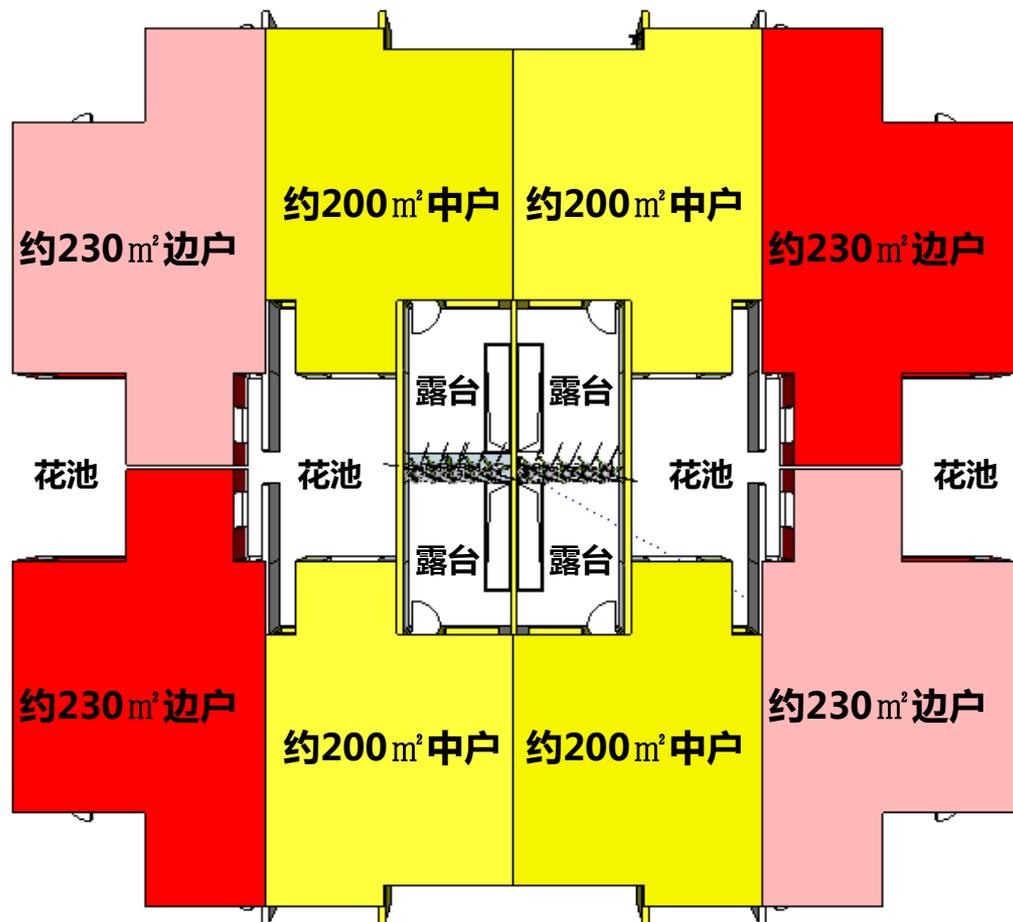
高层产品全部为2T4布局，采用分离式核心筒设计，保障南户房源的通风采光

高层4#标准层

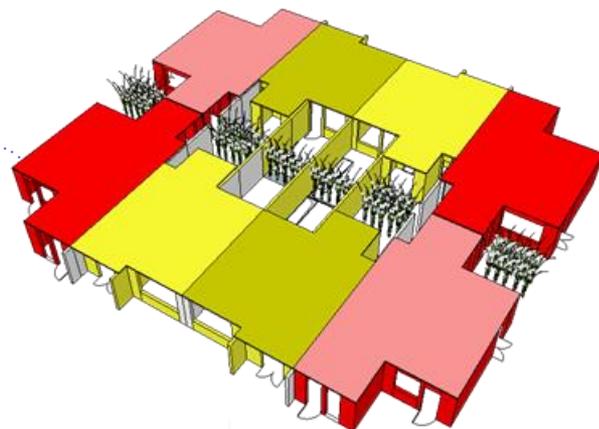


联排别墅以围合式对称布局，中间以花池分割保障各户的私密性，面积为约200/230m²中户和边户，属入门级别墅产品

8户联排别墅首层平面分布图



8户联排别墅首层鸟瞰分布图



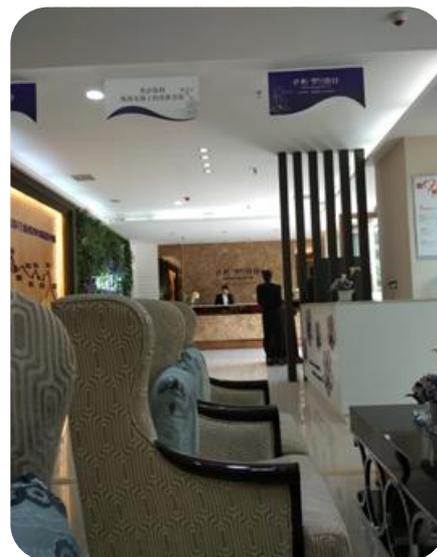
展厅广场



入门正面背景墙



展厅内部



品牌展示



品牌产品系介绍



项目规划图





开发商	郑州恒诚房地产开发有限公司	位置	紫荆山路陇海路向南300米路西
占地面积	14亩	建筑面积	4.1万m ² (商业建面0.87m ² ; 办公建面3.24m ²)
容积率	4.49	绿化率	25%
物业类型	商业、LOFT、办公	代理公司	自销
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 项目距离地铁2号线、6号线陇海站出口均不足100米，规划为1栋商业+LOFT+办公； ➢ 1-3层规划为近1万m²商业，面积区间20-300m²，可自由分割； ➢ 4-18层规划为5米LOFT（其中一层层高2.6米，二层层高2.4米），540套；户型面积区间为45-72m²，主力户型52m²实得约100m²三房； ➢ 19-21层规划为办公； 		
目前阶段	目前售楼部已开放，预计5月启动认筹，低首付首次10%（剩余首付款2年分4次付清）		
预计情况	毛坯交房，预计价格11000元/m ²		

报广赏析

汇泉西悦城 ——梁静茹演唱会总冠名



海报展示了歌手梁静茹在巴黎埃菲尔铁塔前的形象。她身穿一件白色长裙和一件深蓝色条纹西装外套，背景是巴黎的城市景观。海报顶部有“汇泉西悦城”的标志。中间部分有法文“l'appelles tu l'amour”和中文“你的名字是爱情”字样。底部有“梁静茹演唱会倒计时5天”的倒计时信息。

你的名字是爱情
梁静茹
2016 全球巡回演唱会 World Tour

梁静茹演唱会倒计时5天

用一期一会 唱出一生一世
每段爱恋的每首恋恋情歌 终有情歌天后——梁静茹
让爱与你一言为定
情歌天后 梁静茹 以·爱·为·名

2016 04.30 郑州·国际会展中心
票价 内场 ¥1299、¥999、¥799 看台 ¥599、¥399、¥299
订票电话 0371-88889896 18236922020
票务总代理： 订票电话：10103721 大家在线票务：www.damai.cn

郑州汇泉置业有限公司

项目地址：中原区西四环与陇海路交汇处西南

维也纳湖畔 ——陈奕迅演唱会总冠名

项目信息——89-129m²墅质高层，0首付限时免息



海报展示了歌手陈奕迅的形象。他身穿一件亮绿色的透明塑料雨衣，背景是黑色的。海报顶部有“EASON'S LIFE IN ZHENGZHOU”的字样。中间部分有“变心感动TA 你唱歌，我送票”的促销信息。底部有“陈奕迅 ANOTHER EASON'S LIFE 演唱会-郑州站”的信息，包括日期、地点和票价。

成益 维也纳湖畔
·总冠名·

变心感动TA
你唱歌，我送票

陈奕迅 ANOTHER EASON'S LIFE 演唱会-郑州站
2016.5.21 19:30 河南省体育中心
内场：1680/1280/880元 看台：580/480/380/280元

项目地址：新郑龙湖镇郑新快速路与龙泊南路交汇处西1000米

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10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

