

郑州市场周报(2017年第50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、腾讯与深圳市共建新型数字住房租赁平台 58集团承担运营职能 (2017.12.19)



- 12月18日，腾讯与深圳市住房和建设局联合宣布，深圳市住房租赁交易服务平台项目正式启动，深圳市住房租赁平台将与腾讯携手把交易、服务、监管三大租赁环节全面接入腾讯云，同时将公共租赁住房、品牌公寓、机构房源、个人出租房源等全部纳入平台管理。
- 实现供求信息发布、交易撮合、在线备案、配套公共服务、智能化监管等十项核心功能的整合，促进住房租赁行业的全面数字化转型升级。

2、建行将推出存房贷业务 1月8日率先在广州落地 (2017.12.20)



- 12月20日，建设银行广东省分行行长表示，为发展租购并举，实现住有所居，建行推出租房贷后，还将推出存房贷业务，提升租赁住房流动性。
- 所谓存房贷，即居民将自己的住房租赁权出售给建行，比如5年期，建行一次性支付全部租金，然后建行将房源交由专业的租赁运营机构去出租。

3、BIG+碧家国际社区正式成立 碧桂园 3年建100万套长租公寓 (2017.12.20)



- 12月20日，首届中国住房租赁高峰论坛上，碧桂园发布其长租公寓品牌——BIG+碧家国际社区，并宣布其3年内建设100万套长租公寓，其中40万自主开发，60万靠创新模式拓展。
- BIG+碧家国际社区已在上海、北京、广州、深圳、厦门等多个城市落地，2018年元旦前将有一个项目率先面世。
- BIG+碧家国际社区将提供线上的社交和社群的服务，以及提供共享的厨房、健身房、庭院等配套设施，为大家的参与创造条件，使得长租公寓成为青年的会客厅，满足有品位的居住需求。

4、长沙：限价商品住房的平均利润率为6%-8% (2017.12.19)



- 12月19日消息，长沙市发改委日前印发《长沙市限价商品住房价格管理暂行办法》，对限价商品住房价格的具体构成进行了解析，由**成本加利润加税金构成**，明确指出**限价商品住房的平均利润率为6%-8%**。
- 《办法》规定下列费用不得计入限价商品住房价格：住宅小区内经营性设施的建设费用；开发经营企业留用的办公用房、经营用房的建筑安装费用及应分摊的各种费用；各种与限价商品住房开发经营无关的集资、赞助、捐赠和其他费用；各种赔偿金、违约金、滞纳金和罚款；按规定已经减免及其他不应计入价格的费用。

5、财政部长官媒撰文：个人住房按评估值征房产税 (2017.12.20)



- 12月20日，财政部部长肖捷在人民日报撰文《加快建立现代财政制度（认真学习宣传贯彻党的十九大精神）》，讲述了加快建立现代财政制度的意义，财税领域改革的成绩以及需要遵循的原则等等。
- 按照“**立法先行、充分授权、分步推进**”的原则，推进房产税立法和实施。**对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房产税**，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完善的现代房产税制度。

6、住建部：明年针对各类需求差别化调控 满足首套刚需 (2017.12.23)



- 2018年将针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房**，库存仍然较多的部分三四线城市和县城要继续做好去库存工作。
- 在强调“**坚持调控目标不动摇、力度不放松**”时，要保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性，继续严格执行各项调控措施，防范化解房地产市场风险。

1、郑州至许昌市域铁路即将开建 全程不到1小时 (2017.12.18)



- 12月18日，郑州市轨道交通有限公司发布《郑州市轨道交通港区至许昌市域铁路工程(郑州段)土建施工中标结果》，发布了11个土建施工标段的中标候选人，中标总金额逾61亿元。
- 该工程全长59公里，计划2020年建成，拟采用轻轨直流制式，实行4~6车辆编组混编，初步设计**时速120公里**，通过“高密度、短编组”实现公交化运营，全程运营时间为**51~57分钟**。
- 该工程郑州段线路，全长约25.2公里，设17站，许昌境内共33.7公里，设11站。

2、河南7地下周启用新能源车牌 郑州平均每天上牌303辆 (2017.12.18)



- 12月18日，省公安厅交警总队发布消息，我省**安阳市、焦作市、商丘市、南阳市**和省直管县(市)**滑县、永城市、邓州市**将于12月25日启用新能源汽车专用号牌。
- 今年11月20日起，郑州作为全国的第一批试点城市，在全省率先启用了新能源汽车专用号牌，约一个月时间，郑州上牌了6976辆新能源汽车，其中，限行之后，平均每天上牌**约303辆**。

3、装配式建筑驶入发展快车道 河南重点培育45个产业基地 (2017.12.19)



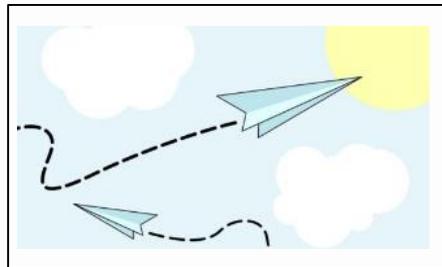
- 12月19日，从省住房城乡建设厅获悉，**我省确定了首批重点培育的45个装配式建筑产业基地**，引领全省建筑业加快转型发展。
- 明年全省将建设200万平方米装配式示范工程，我省将进一步加大装配式建筑政策支持力度，为发展装配式建筑提供**用地支持、资金奖补、信贷支持、税收减免、容积率奖励、预售许可证申办、装修成本税前扣除、招投标支持、高速公路通行费减免等优惠政策**，破解装配式建筑发展的瓶颈障碍。

4、《河南省物业管理条例》将于2018年1月1日起正式施行（2017.12.20）



- 《河南省物业管理条例》将于2018年1月1日起正式施行，与老条例相比，新《条例》新增内容超过60%，从原来的52条增至95条，字数从原来的8000字左右增加到18000字左右。
- 解决八个难题：解决业主大会成立难、业主委员会工作难的问题、对物业服务企业进行了规范、规定了物业公司应该公示的信息、物业收费问题、电梯安全问题、养犬问题、停车位问题、专项维修基金问题

5、明年1月29日起郑州将开通直飞悉尼航线（2017.12.21）



- 12月21日，天津航空将于2018年1月29日起新开天津—郑州—悉尼洲际航线，这是天津航空在郑州地区开通的首条洲际航线，也是我省第一条直飞悉尼的洲际航线。
- 郑州至悉尼洲际航线的开通，是继今年12月6日澳大利亚捷星航空开通郑州往返墨尔本洲际航线后，新开通的又一条郑州直飞大洋洲的洲际航线。

6、郑州市区至上街轨道交通工程开工 计划2020年建成（2017.12.22）



- 郑州至巩义市域铁路市区至上街段以及地铁6号线部分站点已开工，绿城广场、嵩淮游园以及中原西路上共8个站点施工地表开始绿化迁移工作。
- 郑州至巩义市域铁路规划东起郑州火车站西广场，沿途经二七区、中原区、荥阳市、上街区至巩义市；开建的市区至上街段市政配套工程主要分布于洛宁路、锦江南路、郑上路、棋源路、中原西路和康复后街，共包含22站。

中央经济工作会议12月18日至20日在北京举行，会议总结党的十八大以来我国经济发展历程，分析当前经济形势，部署2018年经济工作。本次中央经济工作会议的重要内容，涵盖货币及财政政策、供给侧改革、金融监管、房地产、贸易、就业、环保、民生等社会经济方方面面。

三大攻坚战

1

防范化解重大风险

重点是**防控金融风险**，要服务于供给侧结构性改革这条主线，促进形成金融和实体经济、金融和房地产、金融体系内部的良性循环，做好重点领域风险防范和处置，**坚决打击违法违规金融活动**，加强薄弱环节监管制度建设

2

精准脱贫

打好精准脱贫攻坚战，要保证现行标准下的脱贫质量，既不降低标准，也不吊高胃口，瞄准特定贫困群众**精准帮扶**，向深度贫困地区聚焦发力，**激发贫困人口内生动力**，加强考核监督

3

污染防治

要使主要污染物排放总量大幅减少，生态环境质量总体改善，重点是打赢蓝天保卫战，**调整产业结构**，淘汰落后产能，**调整能源结构**，加大节能力度和考核，**调整运输结构**

根据中央经济工作会议安排，主要有以下重点内容

经济方面

“稳中求进”仍是“主基调”还需“长期坚持”；高质量发展是根本发展要求

财政、货币政策基调

- **积极的财政政策**取向不变，调整优化财政支出结构；**稳健的货币政策要保持中性**
- **控制货币供给总量**，保持货币信贷社融合理增长

加快住房制度改革和长效机制建设

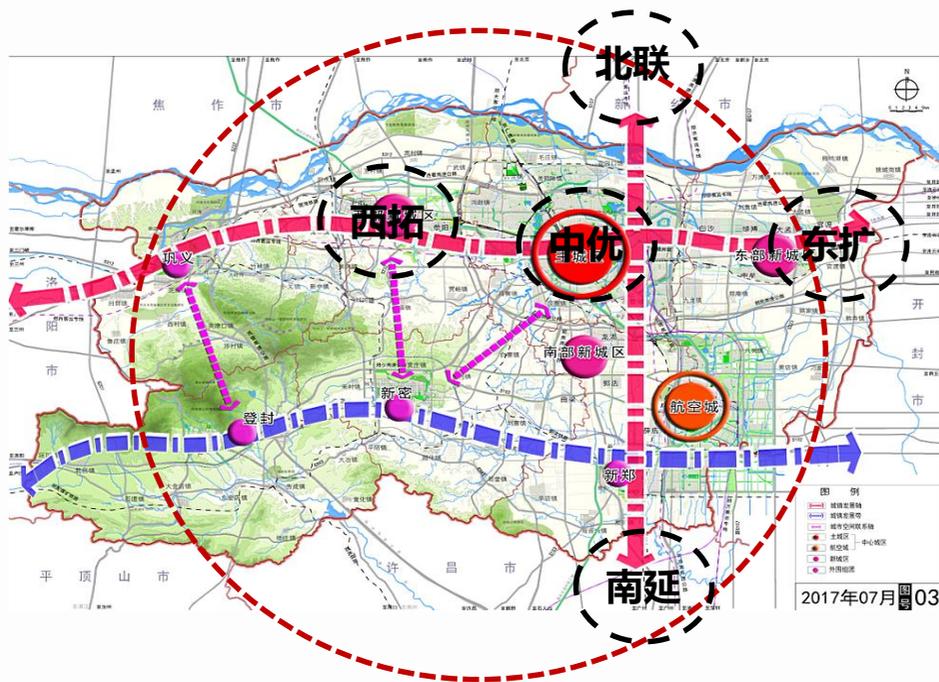
- **供应端**：多渠道供应、多渠道保障、租购并举的住房制度
- **长效机制**：完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。发展租赁市场特别是**长期租赁**

《纲要》综合考虑国家中心城市主要功能和任务，把握郑州优势、基础、潜力和特点，对郑州六个功能定位进一步加以明确，从八个方面，详细描绘了郑州市的发展蓝图

➤ “中优”——优化中心城区布局，有序推进功能疏解，降低开发强度，降低人口密度，提高产业层次

➤ “北联”——探索向北“跨黄河”与焦作、新乡毗邻地区联动发展，建设沿黄生态经济带。

➤ “西拓”——以规划建设郑上组团为抓手，发挥山水资源优势，打造“郑州西花园”，与郑东新区相呼应，实现城市均衡发展。



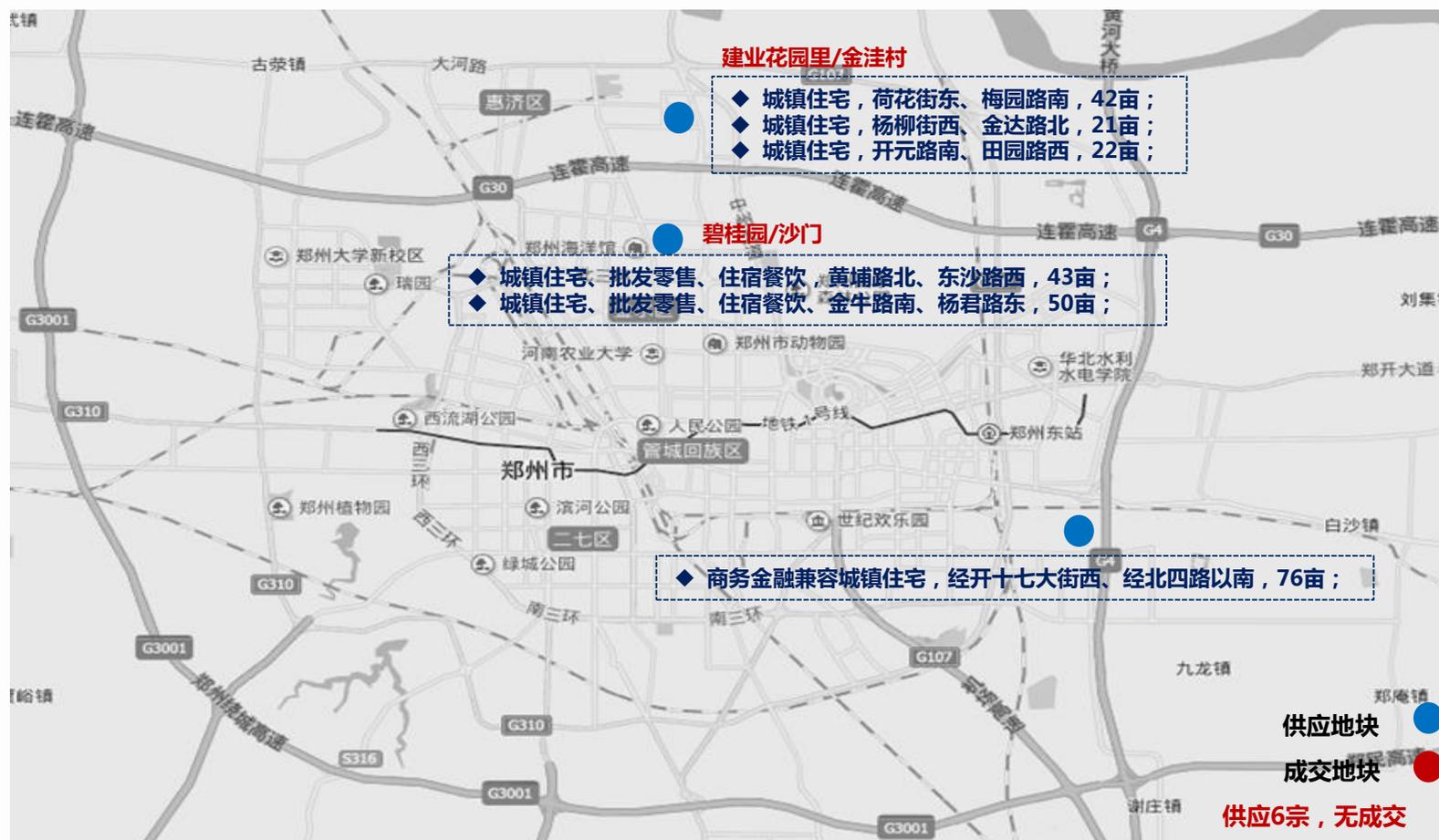
➤ “东扩”——继续推动郑汴一体化，建成国际化区域金融中心、国际文化创意园、国际交往中心、创新创业高地、行政文化服务区、高等教育园区和现代体育中心。

➤ “南延”——高标准、高质量、高规格建设郑州航空港经济综合实验区、新郑组团，建成国际航空大都市、区域核心增长极，推进许港产业带建设。

城市功能定位：国际综合枢纽、国际物流中心、国家重要的经济增长中心、国家极具活力的创新创业中心、国家内陆地区对外开放门户、华夏历史文明传承创新中心

八大任务：打造国际综合交通物流中枢、打造现代产业发展高地、建设活力都市、建设现代化都市、建设国际化都市、建设文化都市、建设生态都市、建设幸福都市

本周土地供应6宗，无成交



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

本周土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	容积率	建筑限高(米)	建筑密度(%)	绿化率(%)	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	增价幅度(万元)	出让年限(年)	竞买保证金(万元)	备注	项目/城中村
2017/12/19	2017/1/19	郑政出(2017)96号(网)	黄埔路北、东沙路西	金水区	43	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	>1, <5.1	<100	<31	>30	37836	872	200	70、40	18918	安置用地	碧桂园天麓/沙门
	2017/1/19	郑政出(2017)97号(网)	金牛路南、杨君路东		50	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	>1, <5.5	<100	<32	>30	45570	914	200	70、40	22785	开发用地	
	2017/1/19	郑政出(2017)94号(网)	荷花街东、梅园路南	惠济区	42	城镇住宅	>1.1, <3.5	<94	<25	>30	22529	542	200	70	11265	安置用地	建业花园里/金洼村
	2017/1/19	郑政出(2017)95号(网)	杨柳街西、金达路北		21	城镇住宅	>1.1, <3.5	<88	<25	>30	11036	531	200	70	5518	开发安置混合用地	
2017/12/23	2017/1/25	郑政出(2017)98号(网)	开元路南、田园路西		22	城镇住宅	>1.1, <3.5	<94	<25	>30	12122	542	200	70	6061	安置用地	
2017/12/19	2017/1/22	郑政经开出[2017]33号(网)	经开十七大街西、经北四路以南	经开区	76	商务金融兼容城镇住宅	>1.0, <4.0	<100	<35	>30	76400	1000	200	40、70	76400	开发用地	公开地
合计					254	—											

备注：郑政经开出[2017]33号(网)商务用地兼容比例不超过地上总建面的42%；
郑政出(2017)97号(网)优先规划设计中低价位、中小套型普通商品住房

供应端：商品房、商品住宅供应量大幅上涨，环比+161%、+111%，预计近期有多个项目开盘推售；

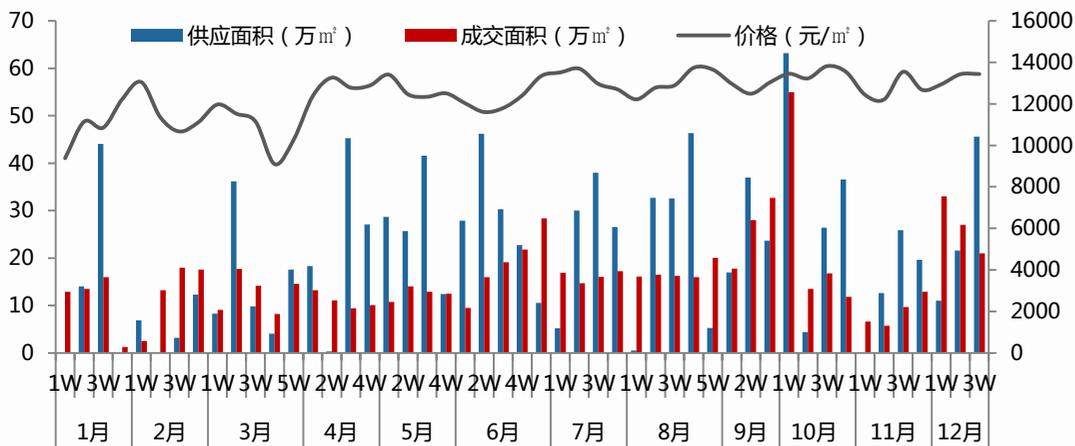
成交端：商品房、商品住宅成交量环比-16%、-23%，成交均价环比-0.7%、+0.07%，价格维稳

郑州市区各物业类型市场表现

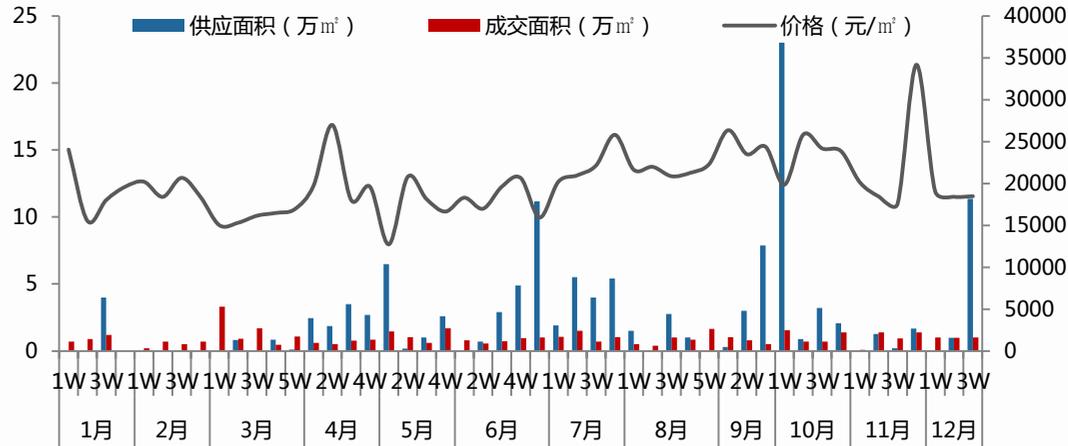
物业类型	供应面积 (万 m ²)		成交面积 (万 m ²)		成交套数		成交金额 (亿元)		成交均价 (元/m ²)	
	12.11-12.17	12.4-12.10	12.11-12.17	12.4-12.10	12.11-12.17	12.4-12.10	12.11-12.17	12.4-12.10	12.11-12.17	12.4-12.10
商品房	87.28 ↑	33.48	25.8 ↓	30.63	2403	3033	34.42	41.17	13344 ↓	13442
商品住宅	45.58 ↑	21.56	20.96 ↓	26.98	1892	2461	28.17	36.23	13438 ↑	13428
商业	11.36	0.98	1.00	0.97	124	98	1.86	1.79	18473	18406
写字楼	0.00	0.00	1.02	0.96	64	62	1.46	1.32	14392	13762
公寓	16.17 ↑	1.41	2.62	1.63	307	405	2.83	1.79	10807 ↓	10952

12月3周，住宅、商业以及公寓均呈现供过于求的状态，成交价格维稳，住宅成交量下降，公寓成交量上升，商业、写字楼成交量持平，写字楼成交价上涨

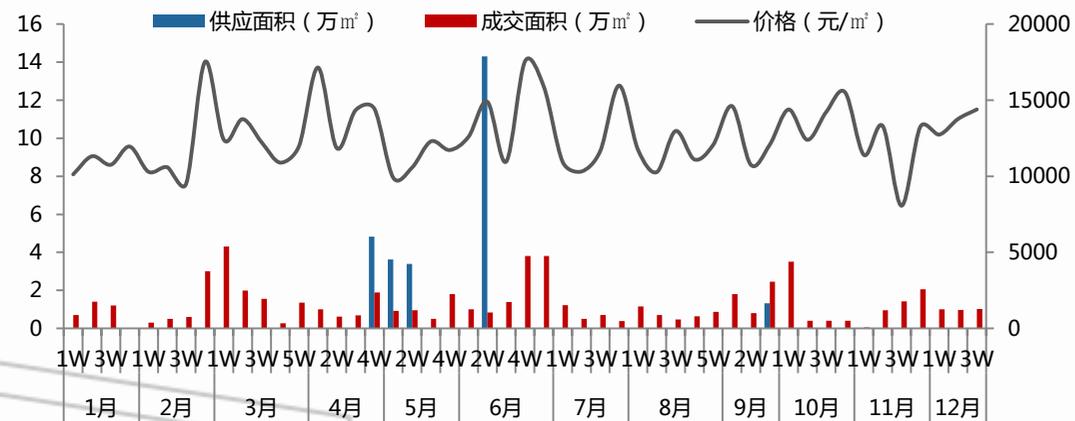
郑州市区商品住宅周度供求分析



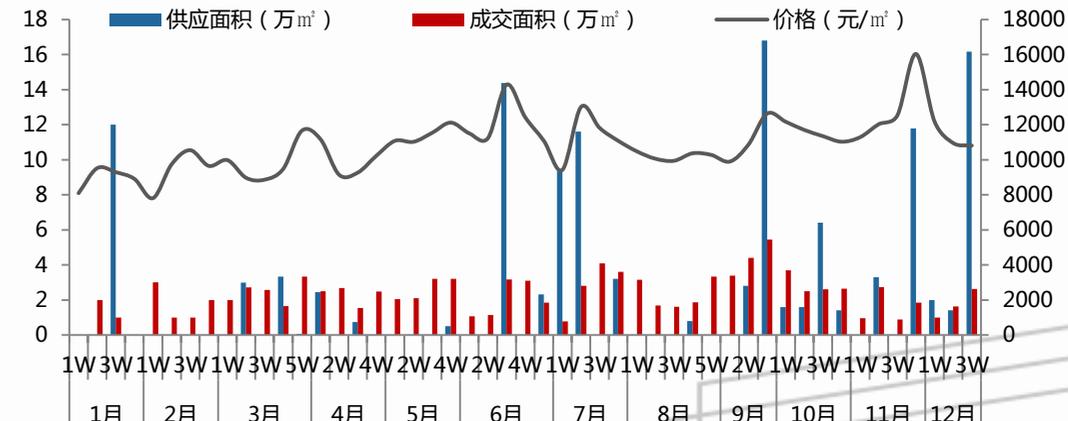
郑州市区商业周度供求分析



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

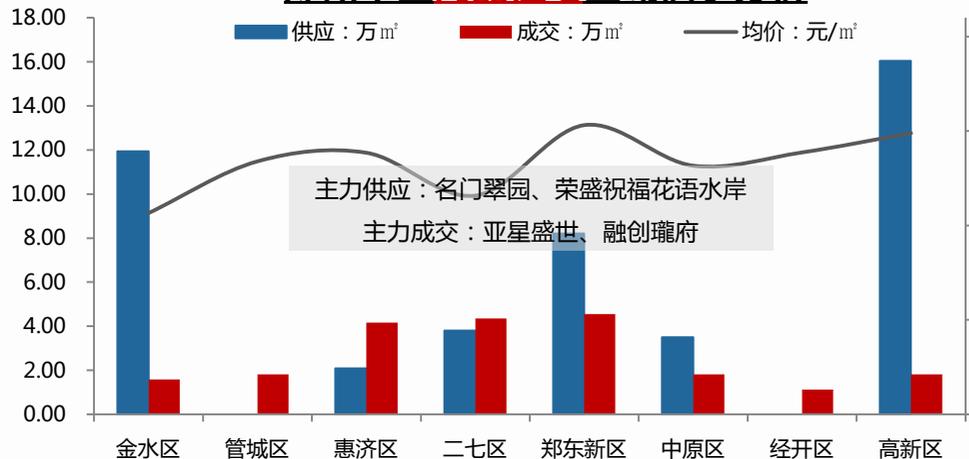


供应端：住宅、公寓供应集中在金水区和高新区、商业供应集中在金水区，写字楼本周无供应

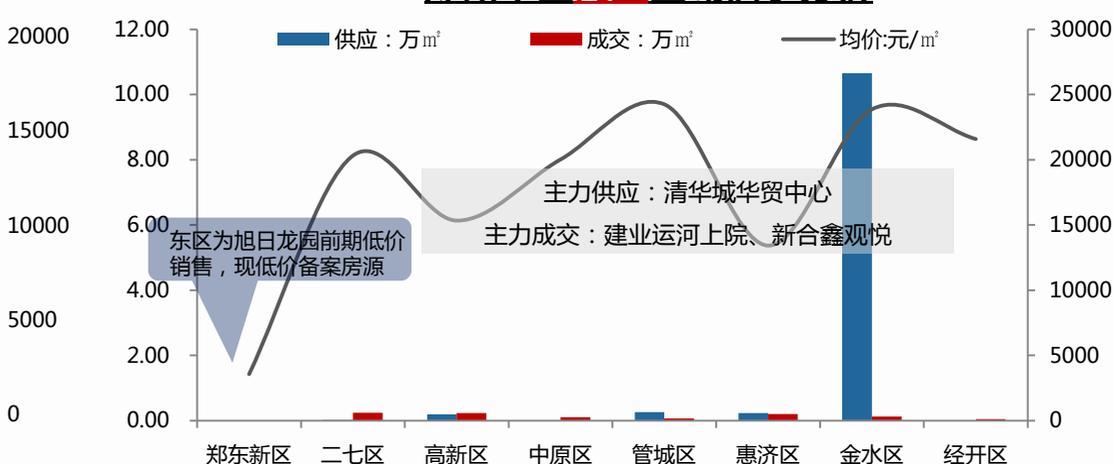
成交端：住宅成交集中在郑东新区、二七区和惠济区；公寓成交集中在高新区和二七区

均价端：住宅、写字楼价格高地为郑东新区，商业、公寓价格高地为金水区

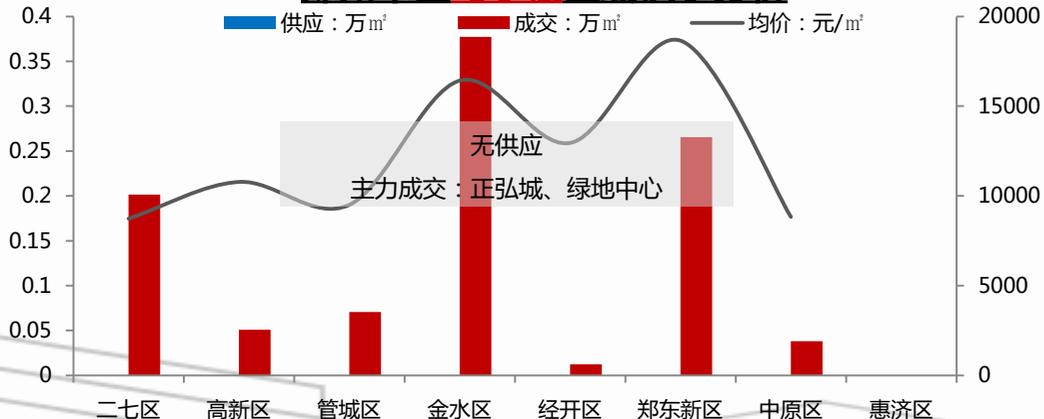
郑州市区商品住宅区域供求分析



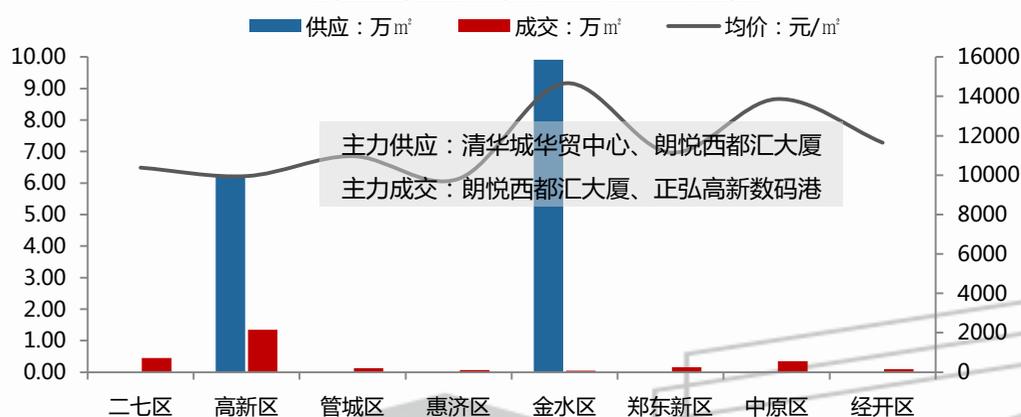
郑州市区商业区域供求分析



郑州市区写字楼区域供求分析



郑州市区公寓区域供求分析



住宅备案面积TOP3依次为亚星盛世、融创隴府，翰林雅苑，共4.6万方，占TOP10超五成

12.11-12.17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	亚星盛世	二七区	1.80	1.76	162	9741
2	融创隴府	惠济区	1.68	2.35	151	13954
3	翰林雅苑	郑东新区	1.11	0.52	108	4670
4	永威森林花语	郑东新区	1.02	1.22	83	11969
5	伟业龙湖上城	金水区	0.65	0.67	51	10310
6	碧源月湖	惠济区	0.63	0.80	54	12836
7	泰宏建业国际城	二七区	0.45	0.58	45	12839
8	鑫苑国际新城	管城区	0.45	0.59	40	13153
9	汇泉西悦城	中原区	0.38	0.42	39	11125
10	保利文化广场	高新区	0.36	0.56	34	15616

12.11-12.17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	建业运河上院	惠济区	0.15	0.16	27	11000
2	新合鑫观悦	高新区	0.13	0.20	2	15000
3	中国中部元通纺织服装品牌中心	中原区	0.08	0.14	34	17394

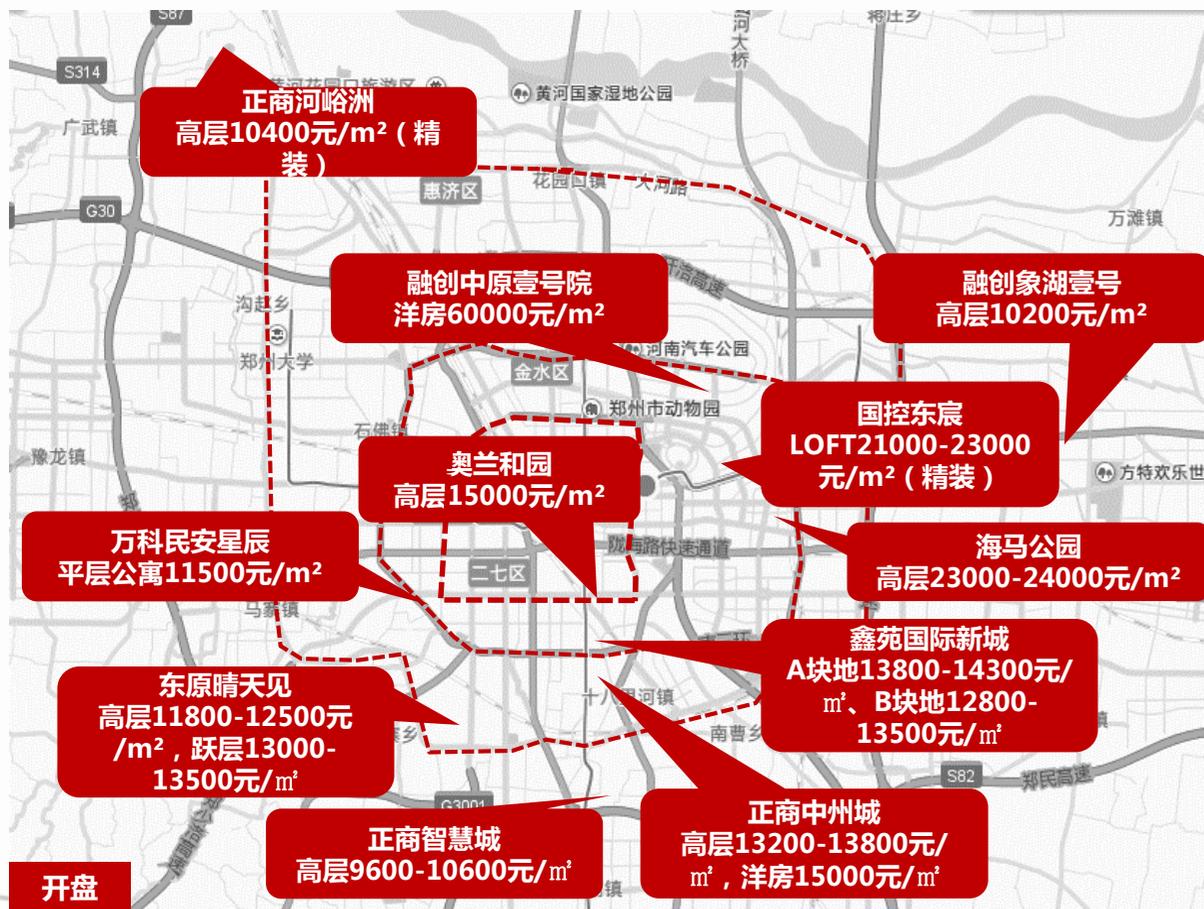
12.11-12.17郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	正弘城	金水区	0.34	0.58	22	16809
2	绿地中心	郑东新区	0.13	0.26	3	21000
3	绿地滨湖国际城	二七区	0.11	0.09	7	8195

12.11-12.17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	朗悦西都汇大厦	高新区	0.46	0.50	102	10861
2	正弘高新数码港	经开区	0.39	0.39	89	9968
3	裕华满园	二七区	0.29	0.26	84	8736

本周开盘项目11个，住宅9项目，住宅整体推出3478套，去化2444套，整体去化率70%



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
鑫苑国际新城	高层	1529	1070	70%
正商智慧城	高层	868	563	65%
正南中州城	高层	395	270	68%
奥兰和园	高层	106	106	100%
融创中原壹号院	洋房	90	63	70%
海马公园	高层	50	44	88%
正南河峪洲	高层	80	67	84%
融创象湖壹号	高层	94	94	100%
东原晴天见	洋房	266	167	63%
住宅合计		3478	2444	70%
国控东宸	LOFT	416	332	80%
万科民安星辰	平层	368	291	79%
公寓合计		784	623	79%

楼市活动——融创中原壹号院

12月17号针对**洋房1#、2#、3#、5#、6#、8#、9#**进行开盘，共推出**90套**，去化了约**63套**，去化率为**70%**；

10月28日开始入会，截止开盘入会约100组



项目位置	郑东新区 如意东路与朝阳路交汇处				
开发企业	河南融创全界置业有限公司				
代理商	自销				
占地	70亩	建面	7.2万m ²	容积率	1.49
推出套数(套)	90		销售套数(套)	63	
到访成交率	—		整体去化率	70%	
成交价格	一层均价7-10.2万元/m ² ；标准层5.6-6万元/m ² ；最低价5.2万元/m ²				
竞品均价	荣盛华府 洋房平层3.7-4.5万元/m ² ，首层带院子5.5-6.3万元/m ² ；叠加与洋房价格相近(毛坯)				
优惠方式	当天交齐首付优惠6%+额外优惠2%				
交房标准	精装				
备注	目前没有预售证，无证内购，楼面地价36309元/m ²				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(m ²)	推出套数	销售套数	去化率	
	洋房	2#、6#、5#	1		2T2	5F	191m ² 三房、215m ² 四房、249m ² 四房	30	63	70%
					1T1		319m ² 五房	10		
		1#	2	2T2	191m ² 三房、215m ² 四房		20			
		3#	3	2T2	191m ² 三房、215m ² 四房、249m ² 四房		30			
合计	—					90	63	70%		

楼市活动—东原晴天见

12月18日针对**高层2#全部房源**，**1#和3#的部分房源**进行首开，推出**266套**，去化**167套**，去化率**63%**；

10月14日开始0元入会，截至开盘蓄客约**320组**



项目位置	二七区 嵩山路与南三环交汇处向南约2000米路西				
开发企业	郑州安和嘉盈房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	21亩	建面	5.4万m ²	容积率	2.99
推出套数(套)	266		销售套数(套)	167	
到访成交率	—		整体去化率	63%	
成交价格	跃层13000-13500元/m ² ，其他户型11800-12500元/m ²				
竞品均价	融侨悦澜庭平层均价12000元/m ² ，跃层13000元/m ² (毛坯)				
优惠方式	①定存1000优惠5000；②开盘优惠1万；③按时签约优惠1%				
交房标准	毛坯交付				
备注	微信选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积段(m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1	3T5	27F	105m ² 三房	54	113	53%
118m ² 三房						54			
2#		1	2T4	27F (1F为物业用房)	105m ² 三房	52	54	100%	
					118m ² 三房	52			
3#		1	2T4	27F (1F边户为便利店)	89m ² 两房 (跃层复式)	52	2		
					89m ² 两房 (顶层平层)	2			
合计	—					266	167	63%	

12月21日上午针对四期**高层8#、9#**开盘，推出**94套**，去化**94套**，去化率**100%**

11月4日开始意向登记，开盘前累计蓄客约800组



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	118亩	建面	20万m ²	容积率	2.5
推出套数(套)	94		销售套数(套)	94	
到访成交率	—		整体去化率	100%	
成交价格	小高层均价10200元/m ²				
竞品均价	星联湾高层13200元/m ² (精装)				
优惠方式	无优惠				
备注	①微信选房，一次性客户先选 ②意向登记无需缴纳任何费用，有购房资格即可参与选房 ③付款方式：选房当天交齐应交款项，逾期取消购房资格				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(m ²)	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	小高层	8	2	2T2	17	155-156m ² 三室	94	94	100%
		9	1						
	合计							94	94

12月22日针对五期**高层2#部分房源**开盘，推出**50套**，截止开盘结束去化约**44套**，去化率**88%**；

12月17日开始排号，截止开盘累计认筹客户约**60组**



项目位置	郑东新区东风南路与福禄路交汇处东150米				
开发企业	海马（郑州）房地产有限公司				
代理商	自销+深圳宝房				
占地	40亩	建面	19.9万m ²	容积率	3.37
推出套数（套）	50		销售套数（套）	44	
到访成交率	—		整体去化率	88%	
成交价格	23000-24000元/m ²				
竞品均价	英协生生银河居高层均价23000元/m ² （毛坯）				
优惠方式	按揭无优惠，一次性优惠4万/套				
交房标准	毛坯				
备注	微信选房；五证齐全				

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（m ² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1	2T4	26F	92m ² 两房	50	44	88%
	合计	—					50	44	88%

楼市活动—鑫苑国际新城

12月23日晚针对三期高层A地块1#、2#、3#、4#、5#，B地块1#、2#进行微信选房，共推出**1529套**，当天去化**1070套**，去化率**70%**；11月4日开始蓄客，截止开盘前蓄客**2200余组**



项目位置	管城区紫荆山南路与南三环交汇处向北200米路东				
开发企业	郑州鑫南置业有限公司				
代理商	自销&易居				
占地	33亩/39亩	建面	12.8万m ² /16.6万m ²	容积率	4.38/4.77
推出套数(套)	1529		销售套数(套)	1070	
到访成交率	—		整体去化率	70%	
成交价格	A块地13800-14300元/m ² 、B块地12800-13500元/m ²				
竞品均价	绿都紫荆华庭高层均价14000元/m ² (毛坯)				
优惠方式	①认筹交2万优惠1%；②按时签约优惠1%；				
交房标准	毛坯				
备注	微信选房；五证齐全				

推售房源	物业类型	地块	楼栋	单元	楼层	梯户比	面积(m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	A	1#、2#、5#	2/2/1	33/34/33	2T4	89m ² 三房	377	1070	70%
						121m ² 三房	258			
		3#	1	20	2T4	89m ² 三房	40			
						121m ² 三房	40			
		4#	2	34	2T2	146m ² 四房	134			
	B	1#、2#	2	33/32(2层底商)	2T5	51m ² 一房	124			
						76m ² 两房	124			
					3T6	89m ² 三房	62			
						76m ² 两房	244			
						89m ² 三房	126			
合计	—							1529	1070	70%

楼市活动—正商中州城

12月23日针对三期**高层3#、4#**；**洋房6#、7#**在售楼部进行开盘，共推出了**395套**，去化了**270套**，去化率**68%**；

12月3日开始认筹，累计认筹**550组**左右



项目位置	管城区南三环与郑新公路（通站路）交汇处向南300米路南				
开发企业	河南正商中州置业有限公司				
代理商	恒辉				
占地	47.8亩	建面	17万m ²	容积率	3.49
推出套数（套）	395		销售套数（套）	270	
到访成交率	—		整体去化率	68%	
成交价格	高层均价13200-13800元/m ² ；洋房首层25000元/m ² 、标准层15000元/m ² 、顶层16800元/m ²				
竞品均价	永威城高层14000元/m ² ，洋房标准层17500元/m ² （毛坯）				
优惠方式	交5千抵2万				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；首付5%，剩余部分2年内分四次还清				

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（m ² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	2	2T3	东单元24F 西单元23F	43-70m ² 一房、 86m ² 两房、 126m ² 三房	315	204	63%
		4#	2		29F				
	洋房	6#	2	1T2	8F	132m ² 三房、 143m ² 三房	80	66	83%
		7#	3						
合计	—						395	270	68%

楼市活动—奥兰和园

12月23日上午针对**高层3#**开盘，推出房源**106套**，去化**106套**，去化率**100%**；

12月7日启动会员升级，截止开盘累计升级客户约**130组**，当天参与选房约**120组**



项目位置	管城区城东路陇海路向南500米路东				
开发企业	郑州奥兰置业有限公司				
代理商	同峰				
占地	60亩	建面	20万m ²	容积率	3.49
推出套数(套)	106		销售套数(套)	106	
到访成交率	—		整体去化率	100%	
成交价格	均价15000元/m ²				
竞品均价	金地铂悦高层16000元/m ² (精装)				
优惠方式	前期电商交6000抵2万				
交房标准	毛坯				
备注	微信选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	1	2T4	27	115m ² 三房	52	52	100%
						130m ² 四房	48	48	100%
						134m ² 四房	4	4	100%
						176m ² 四房	2	2	100%
合计						106	106	100%	

楼市活动—正商智慧城

12月24日推出四期高层**16#、25#、31#、45#**（临时加推），共**868套**，去化**563套**，去化率**65%**；
截止开盘共计认筹**900组**，当天到访**800余组**



项目位置	龙湖区绕城高速以北、十八里河以东、郑新快速路以西				
开发企业	河南正商龙湖置业有限公司				
占地	3000亩	建面	280万m ²	容积率	2.49
代理商	恒辉				
推出套数（套）	868	成交（套）	563		
到访成交率	—	整体去化率	65%		
成交价格	9600-10600元/m ²				
竞品价格	富田兴和湾高层均价11300元/m ² （毛坯）				
优惠方式	①认筹3000抵16000；②一次性优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	首付可分期：首付5%，剩余两年内分四次还清，无利息				

推售房源	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	25#、45#	31F	2	2T4	89m ² 三房	248	147	59%
115m ² 三房						124	55	44%	
128m ² 三房						62	23	37%	
143m ² 四房						62	36	58%	
31#		31F	2	2T4	89m ² 三房	124	116	94%	
					115m ² 三房	62	52	84%	
					128m ² 三房	62	47	76%	
16#		31F	1	2T4	89m ² 三房	62	52	84%	
					126m ² 三房	31	19	61%	
	128m ² 三房				31	16	52%		
总计						868	563	65%	

楼市活动——正商河峪洲

12月24日上午9点半针对一期**高层4#**东单元进行开盘，共计推出**80套**，截至12点选房结束去化**67套**，去化率**84%**

项目12月16日启动认筹，截至开盘蓄客约**140**余组，当天到访客户约**90**组



项目位置	惠济区 江山路与沿黄快速路交汇处西1000米路南				
开发企业	河南正商新铭置业有限公司				
代理商	恒辉&易居				
占地	一期141亩	建面	30万m ²	容积率	一期1.99
推出套数(套)	80		销售套数(套)	67	
到访成交率	74%		整体去化率	84%	
成交价格	高层10400元/m ²				
优惠方式	①认筹3000优惠2万 ②按揭优惠3% (不分期) ③一次性优惠6%				
交房标准	精装 (精装标准3000元/m ²)				
备注	首付分期：首付分期一年优惠2%，首付分期 2年优惠1% (正商河峪洲采用多频次的小加推，来吸引客户，利用不均衡的房源和客户比例在现场营造火热的氛围来促进成交)				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积 (m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4#	2	2T4	20F	89m ² 三房	40	36	90%
						115m ² 三房	40	31	78%
合计							80	67	84%

12月24日针对**LOFT2#、3#号楼开盘**，推出**416套**，去化约**332套**，去化率**80%**；

9月16日开始认筹，累计认筹**1140组**，当天到访**550组**



项目位置	郑东新区黄河南路和正光路交叉口				
开发企业	郑州宏盛源置业有限公司				
代理商	合富				
占地	20亩	建面	4万m ²	容积率	3
推出套数(套)	420		销售套数(套)	332	
到访成交率	—		整体去化率	80%	
成交价格	21000-23000元/m ²				
竞品均价	万科誉LOFT均价20000元/m ² (精装, LOFT4.5米, 4T24)				
优惠方式	①0元入会优惠5000; ②团购一万抵两万; ③签约优惠1%;一次性优惠1%				
备注	层高4.5米,精装修(1500元/m ²),团购房源约90套				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	LOFT	2#	1	5T32	17F	28-42	318	246	77%
		3#	1	3T10	17F	60-78	98	86	88%
合计	—						416	332	80%

12月24日针对平层公寓**2#A座部分楼层**开盘，当天**推出368套，去化291套，去化率79%**

截止开盘，0元**入会1200组**，入会**转验资500组**

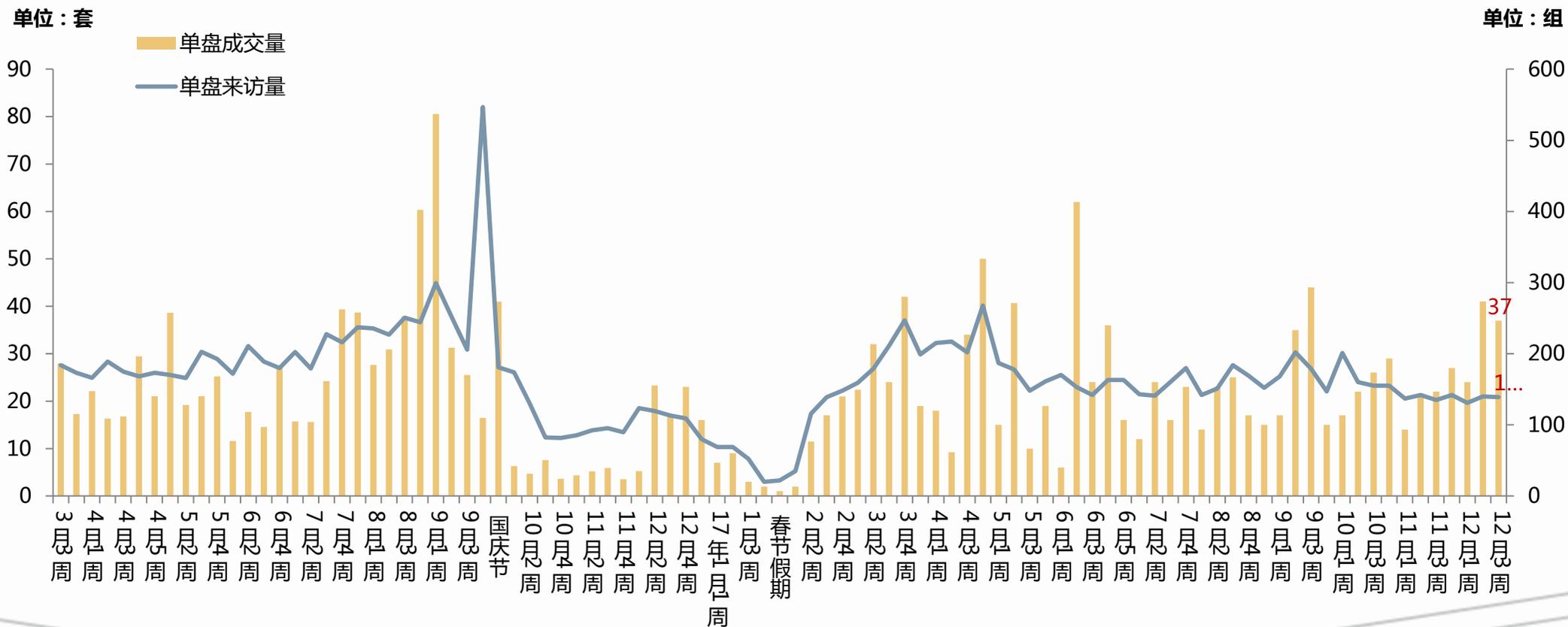


项目位置	中原区 航海路与伏牛路东北				
开发企业	河南民祥置业有限公司（万科和民安合资公司）				
代理商	自销+合富				
占地	134666m ²	建面	50万m ²	容积率	3.49
推出套数（套）	368		销售套数（套）	291	
到访成交率	—		整体去化率	79%	
成交价格	均价11500元/m ²				
竞品均价	亚星牛顿公馆均价9800元/m ² （精装）				
优惠方式	①0元入会优惠2000元；②验资一个点优惠；③开盘一个点优惠；④按揭一个点优惠，一次性2个点优惠				
交房标准	精装修1500元/m ²				
备注	目前此楼栋部分房源与悦如等洽谈作为长租公寓 售楼部手机e选房				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（m ² ）	规划套数	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	平层公寓 (5、6、7、9、12、16、19、20)	2# (A座)	1	5T46	1F-34F	22	1174	280	291	79%
					2F~34F	29	329	80		
					2F~34F	42	33	8		
	合计			—			1536	368	291	79%

□ 2017年12月3周，单盘**平均来访139组**，环比下降**0.7%**；单盘**平均成交37套**，环比下降**10%**

2016年3月3周-2017年12月3周单盘平均来访、成交量走势图

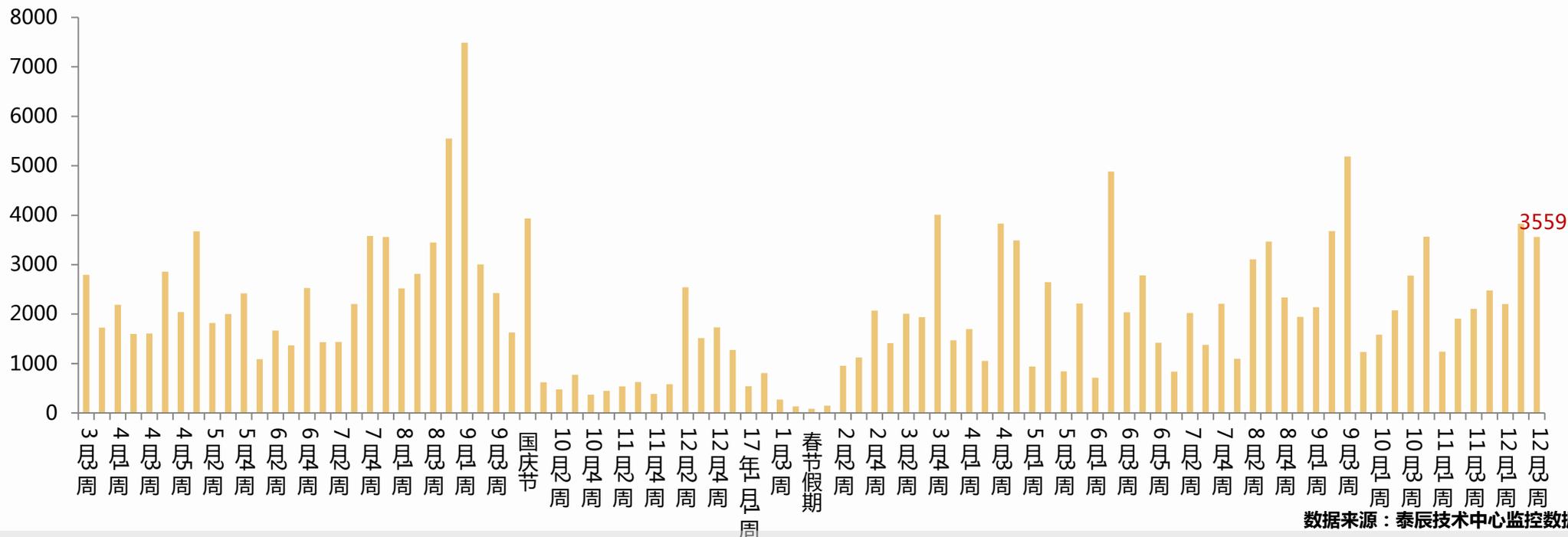


数据来源：泰辰技术中心监控数据

- 12月3周实际成交总量**3559套**，环比下降**7%**
- 12月3周住宅开盘项目8个，共计推出2852套，去化2414套

2016年3月3周-2017年12月3周整体成交量走势图

单位：套



◆2017年12月3周实际监控到住宅项目114个，其中有货在售住宅项目95个，总成交量3559套；入会/认筹/定存验资阶段项目7个，全新待售项目6个，无房源在售项目4个；

◆12月3周住宅开盘项目8个，共计推出2859套，去化2414套，去化率85%；（其中名门翠园推出1059套，去化1059套，去化率100%，拉高12月3周整体成交量）

北龙湖第一块熔断价地块面世，纯粹低密洋房社区+精装



鸟瞰图



区位图

开发商	河南正商铭筑置业有限公司	位置	郑东新区 众意路和朝阳路交会处东北角
占地面积	6.22万m ²	总建筑面积	18.58万m ²
容积率	1.5	绿化率	35.01%
物业类型	洋房	代理公司	自销
车位情况	约936个，车位配比1:2	建筑风格	新中式
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 项目打造23栋纯洋房五层产品，4种户型面积，分别为142m²四房、183m²四房、209m²四房、188m²五房，均为1T2；首层带院，2-4层为标准层，顶层为复式，共550套房源； 其中27#规划为物业用房，配备有生活超市； 中央景观地带配备地下两层会所； 地上无停车场所，采用“西进东出”地下停车场方式泊车，规划地下两层为停车场，车位配比1:2； 得房率85-87%。 		
节点情况	12月20日已取得预售证，已基本内购完毕 房价31685元/m ² ，142m ² 加装修价7800元/m ² 、177-188m ² 加装修价7500元/m ² 、206-209m ² 加装修价7200元/m ²		
目前阶段	目前处于前期咨询阶段，预售证已取得		
项目拿地情况	2017年7月5日拿地，成交价22.05亿元，竞综合房价31685元/m ² ，楼面地价23601元/m ²		

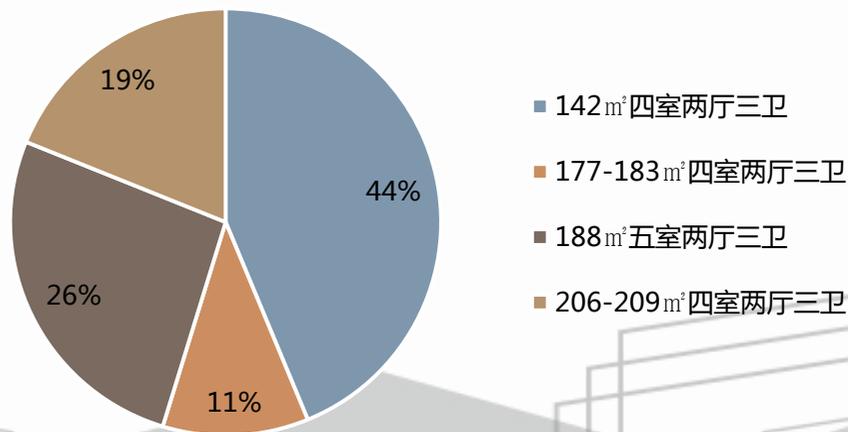
项目共规划24栋楼，23栋5层洋房和1栋物业用房，共550户，主力户型面积为142m²四房



物业类型	楼栋	层数	单元	梯户比	面积段	套数
洋房	1#、2# 3#、5#、 7#、20#、 21#、22#、 23#、26#	5+1F	3 (26# 为2单 元)	1T2	142m ² 四室两厅三卫	232
					188m ² 五室两厅三卫	58
	6#、8#、 11#、12#、 15#、16#、 19#、25#	5F	2	1T2	177-183m ² 四室两厅三卫	160
	9#、10#、 13#、17#、 18#	5F	2	1T2	206-209m ² 四室两厅三卫	100
合计						550

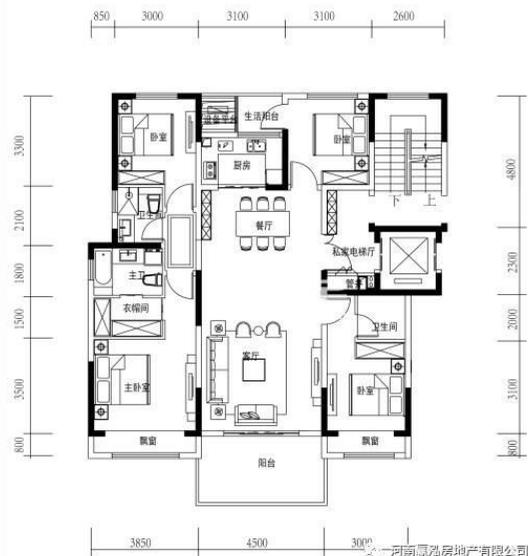


户型配比



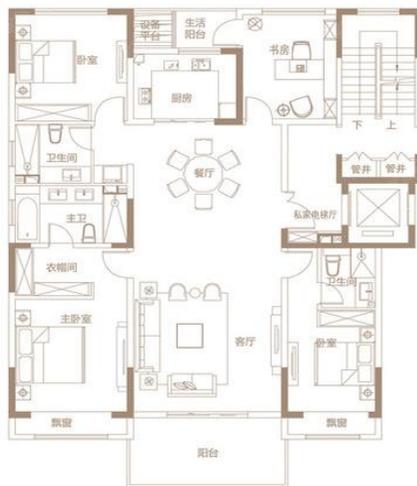
整体户型方正、格局规整

142m²4房2厅3卫



- 整体空间采光充足
- 居室布局合理，动静分离
- 卧室、卫生间私密性较好
- 通风良好

183m²4房2厅3卫



- 户型方正，空间利用率高
- 动静分离，主卧私密性强
- 向阳观景阳台

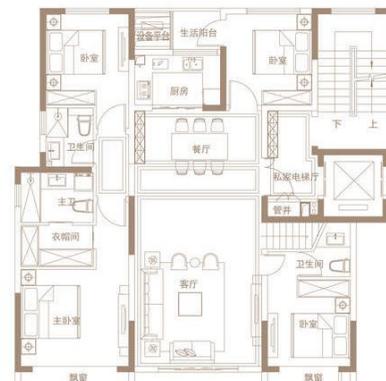
209m²4房2厅3卫



- 户型方正，格局规整
- 南向卧室送飘窗，采光充足
- 动静分离，各功能区间协调
- 电梯入户，居住体验佳

188m²5房2厅3卫

一层



二层



- 餐客一体，动静分区
- 二层休闲生活露台面积大，居住体验佳

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.ticheer.cn/>

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。