

郑州市市场周报

2016年第21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

新盘共享

06

报广赏析



1、行业热点：百城住宅均价连续10个月出现双涨 涨幅均扩大（2016.5.31）

城市	环比涨跌幅	样本平均价格 (元/平方米)	样本价格中位数 (元/平方米)
厦门	5.85%	25242	25000
合肥	5.76%	9075	9000
无锡	4.06%	8861	8120
南京	3.93%	17205	18000
廊坊	3.66%	8618	8000
东莞	3.63%	12167	12000
杭州	3.21%	17034	15000
中山	3.08%	7437	7000
南昌	3.07%	9190	9000
珠海	2.72%	16103	15000

- 5月31日，中国指数研究院根据对100个城市新建住宅的调查数据，发布5月份住宅市场“百城价格指数”，数据显示，2016年5月份百城住宅平均价格为11662元/平方米，环比上涨1.70%，同比上涨10.34%，涨幅均扩大。其中涨幅居前十位的城市依次是厦门、合肥、无锡、南京、廊坊、东莞、杭州、中山、南昌、珠海。郑州环比上涨0.73%，样本均价9667元/m²；
- 5月份百城住宅均价延续平稳上涨态势，其中一线城市涨幅与上月基本持平，二线城市涨幅进一步扩大。

2、行业热点：5月疯狂地王月：多数地王出现在二线城市（2016.6.1）



- 据某房地产中介机构的不完全统计，仅5月一个月，全国就出现69宗“地王”。其中56宗出现在二线城市。截至5月23日，国内已经拍出了152宗“地王”，除一线城市的21宗外，其余全部在二线城市，仅苏州、南京、合肥三个城市就出现78宗地王。
- 泰辰点评：在资本过剩和实体经济下滑的背景下，房地产已然成为资金避险的最好去处。一二线城市频频冒出的地王有**高溢价率**、**楼板价超出周边在售房价**两大特点。土地市场火热的背后，真实的反映出区域性土地短缺的现状。央企、国企背靠国家信用拿廉价信贷，与资金短缺的地方政府默契合作，使得地王频出。

3、行业热点：人民日报评楼市——树不能长到天上 房价也一样(2016.6.1)



- 树不能长到天上，房价也一样，高杠杆必然带来高风险。对那些高风险行为必须加以禁止，必须遏制“炒房”、“炒地”之风。杠杆过大、**房价飙升将带来一系列风险**，比如导致**债务上升**，**信用违约风险增加**；**城市继续分化**，**各类开发性资金加速向城市集聚**，**三四线城市房地产市场进一步萧条**，更对其他**实体产业形成挤压**。
- 要通过人的城镇化“去库存”，而不应通过加杠杆“去库存”。要防范房地产泡沫风险，千万不能使房价变成长在天上的、无根之“树”。

4、行业热点：深圳龙华地王楼面价5.68万 地价三年多翻四倍 (2016.6.1)

深圳市龙华新区A816-0060宗地土地使用权出让

序号	投标人	报价 (亿元)
9	深圳市通远房地产有限公司	82.9
10	中国电建地产集团有限公司	73.5
11	中国电建地产集团有限公司、广州万安房地产有限公司	62.89999999
12	上海慧居企业管理咨询有限公司	56.3001
13	深圳市万科房地产有限公司	57.53481
14	深圳市世纪信通置业有限公司	55.58888888
15	中海地产集团有限公司	88.8
16	广州市星知置业发展有限公司	59.10000000

- 6月2日，深圳市首宗“商品房现房销售试点地块”密封招标，最终，电建地产和广州方荣（中石化）联合以82.9亿元高价，折合楼面价约5.678万/平拿下地块。成为深圳年度总价地王和龙华区域地王，楼面价接近甚至超过了周边在售项目房价。
- 上塘的这块地，是**全国第一个试点现房销售的土地出让**，**出让规则是密封招标**。地块占地53.5亩，建面14.6万 m^2 ，容积率4.09，业内人士预计保本价将超8.6万/ m^2 。
- 目前市场的地王制造者多为“上市公司+国企”，资金实力更强，对未来市场波动的抗压抵御能力更强，上市企业融资资金成本低，国企在土地市场表现得更加激进。

5、行业热点：新疆出台化解房地产库存15条措施(2016.6.1)



- 新疆维吾尔自治区住建厅、财政厅等八部门日前联合下发《关于认真做好化解房地产库存促进房地产市场平稳健康发展工作的通知》，宣布**自2016年3月1日至12月31日，对新建商品住房和二手住房交易契税由各地财政给予全额补贴**，切实减轻居民购房负担，支持购房消费。
- 这15条措施还包括：各地城镇棚改货币化安置比例不得低于50%；鼓励开发企业将空置的商品住房改售为租；各地要把符合条件的农民工、个体工商户逐步纳入住房公积金制度覆盖范围；通过降低首付比例和贷款利率，以及地方财政补贴，支持新就业大学生、农业转移人口等新市民购租房等。

6、行业热点：《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》出台 (2016.6.3)



- 6月3日，《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》公布。《意见》**允许改建房屋用于租赁**。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，**土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地**，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。这次《意见》同时提到了税收优惠，对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人，给予税收优惠政策支持。
- 泰辰点评：由于多数个人房主没有缴税意识，因此针对个人出租减税的政策基本无影响。而允许商业用房改建为租赁住房，有助于商业用房去库存，但改造及配套成本会增加；此次政策有利于住房租赁企业的发展，例如长租公寓市场，加大居住功能供给。

1、区域规划：《郑洛新国家自主创新示范区建设实施方案》公布（2016.5.31）



- 河南省政府网30日消息，河南省公布《郑洛新国家自主创新示范区建设实施方案》。《方案》要求示范区内**高新技术产业产值占规模以上工业总产值比重达到65%以上，服务业占生产总值比重在50%以上**。把示范区打造成为国家重要的装备制造、新能源和新能源汽车、生物医药、现代物流创新中心和产业基地。
- 以郑州、洛阳、新乡三个国家高新区作为核心区，在三市内规划建设一批园区，实现产业发展差异化。郑州、洛阳、新乡三个片区在功能布局上形成优势互补、错位发展、特色明显的产业格局。

2、区域规划：河南出台三年行动计划 全方位打造北斗导航产业链（2016.6.1）



- 据河南省人民政府网站发布的信息，省政府办公厅近日转发了《河南省北斗导航产业三年(2016—2018年)发展行动计划》(以下简称《计划》)，提出在未来三年实现全省北斗导航产业跨越式发展。
- **到2018年北斗导航产业预计实现产值600亿元，形成3个百亿以上产业集聚区**，培育、引进2~3个百亿级龙头企业，提高产业集中度，提升龙头引领带动作用。
- 三大产业园：郑州高新区的河南北斗产业园，航空港区北斗智能终端产业园，信阳北斗卫星产业园。

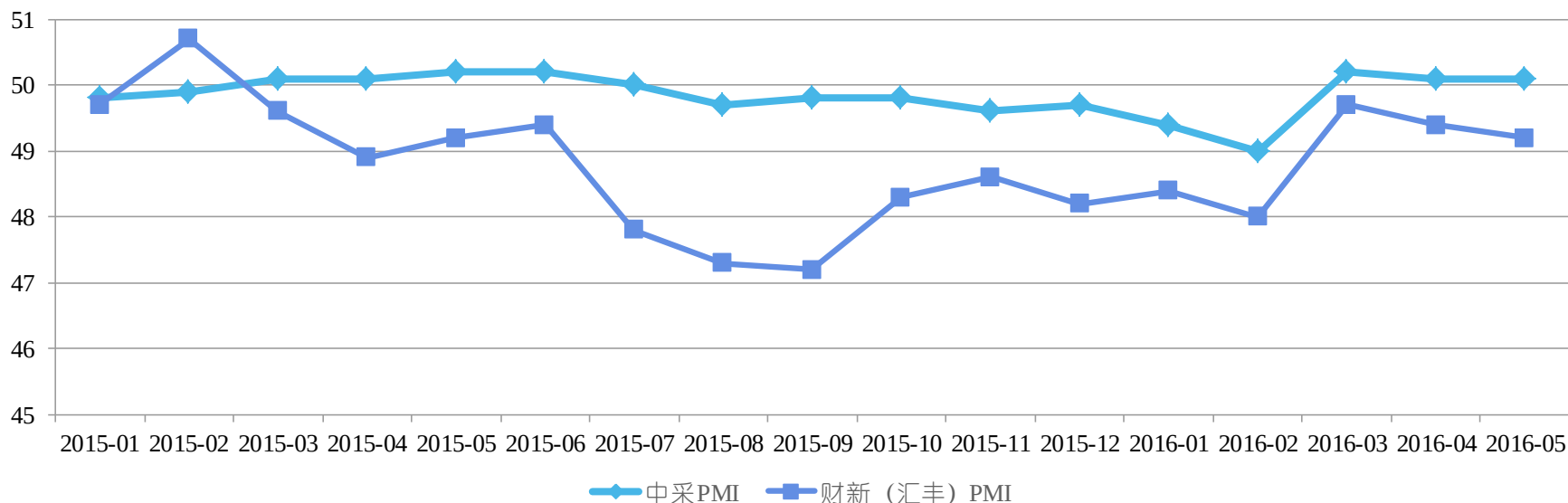
3、行业快讯：郑州龙湖9个项目密集开工 构建国际化金融中心（2016.6.2）



- 龙湖金融中心位于郑东新区龙湖湖心位置，规划面积约1.07平方公里，规划设计了内、外环共40栋高层建筑，主要布局各类金融机构，配套建设高星级酒店项目。建成后的龙湖金融中心未来将成为郑州市、河南省乃至中原经济区的又一新地标。
- 内环项目中，平安金融中心主体封顶，方正金融中心、中原信托大厦开工建设；外环项目中，中原证券大厦、中信国际金融中心、中国人保大厦、郑州银行综合业务大楼等7个项目开工建设。此外，力争万达期货大厦、中国人寿大厦、中原银行等3个项目实现供地。

事件：6月1日，中国物流与采购联合会（以下简称“中采”）公布5月份中采制造业PMI为50.1%，与上月持平，位于扩张区间；同日，5月财新PMI公布为49.2%，低于4月0.2个百分点，并且连续15个月低于荣枯线

中采及财新PMI指数走势

**泰辰点评：**

5月制造业景气指数稳中有降，预示经济处于反复筑底之中。结合权威人士专访讲话以及上周央行、财政部的表态，我们认为，在政策面上，强刺激难再现（其对经济的刺激作用微弱），货币政策将更加中性（稳定剂而非刺激剂），更多依赖财政政策进行对冲（政府加杠杆）。

稳增长之下，防范并化解宏观金融杠杆风险是中央目前的政策导向，一二线城市土拍“面粉比面包贵”及房价暴涨现状，不符合中央去三四线城市库存的基调，预计部分二线城市或将陆续出台限购、土地限价等政策。

事件：近日，国家发展改革委和住房城乡建设部联合印发《长江三角洲城市群发展规划》，城市群涵盖上海市、江苏省、浙江省、安徽省共26市，旨在推动南京都市圈、杭州都市圈、合肥都市圈、苏锡常都市圈、宁波都市圈的同城化发展，范围《规划》要求，到2020年，在全国2.2%的国土空间上集聚11.8%的人口和21%的地区生产总值。

“一核五圈四带”



图4 长三角城市群空间格局示意图

70%的规划土地将严格控制新增建设用地规模



图3 长三角城市群主体功能区示意图

备注：上海、苏南、环杭州湾等地被列为优化开发区域，严格控制新增建设用地规模和开发强度

- 在交通上，规划以上海为核心，**南京、杭州、合肥**为副中心，以高速铁路、城际铁路、高速公路和长江黄金水道为主通道的多层次综合交通网络；
- 在人口上，规划要求适度控制其他优化开发区域人口过快增长，同时引导人口加快向重点开发区域集聚

表 1 长三角城市群各城市规模等级

规模等级		划分标准 (城区常住人口)	城市
超大城市		1000 万人以上	上海市
特大城市		500 万—1000 万人	南京市
大城市	I 型大城市	300 万—500 万人	杭州市、合肥市、苏州市
	II 型大城市	100 万—300 万人	无锡市、宁波市、南通市、常州市、绍兴市、芜湖市、盐城市、扬州市、泰州市、台州市
中等城市		50 万—100 万人	镇江市、湖州市、嘉兴市、马鞍山市、安庆市、金华市、舟山市、义乌市、慈溪市
小城市	I 型小城市	20 万—50 万人	铜陵市、滁州市、宣城市、池州市、宜兴市、余姚市、常熟市、昆山市、东阳市、张家港市、江阴市、丹阳市、诸暨市、奉化市、巢湖市、如皋市、东台市、临海市、海门市、嵊州市、温岭市、临安市、泰兴市、兰溪市、桐乡市、太仓市、靖江市、永康市、高邮市、海宁市、启东市、仪征市、兴化市、溧阳市
	II 型小城市	20 万人以下	天长市、宁国市、桐城市、平湖市、扬中市、句容市、明光市、建德市

表 3 各市市域常住人口预测

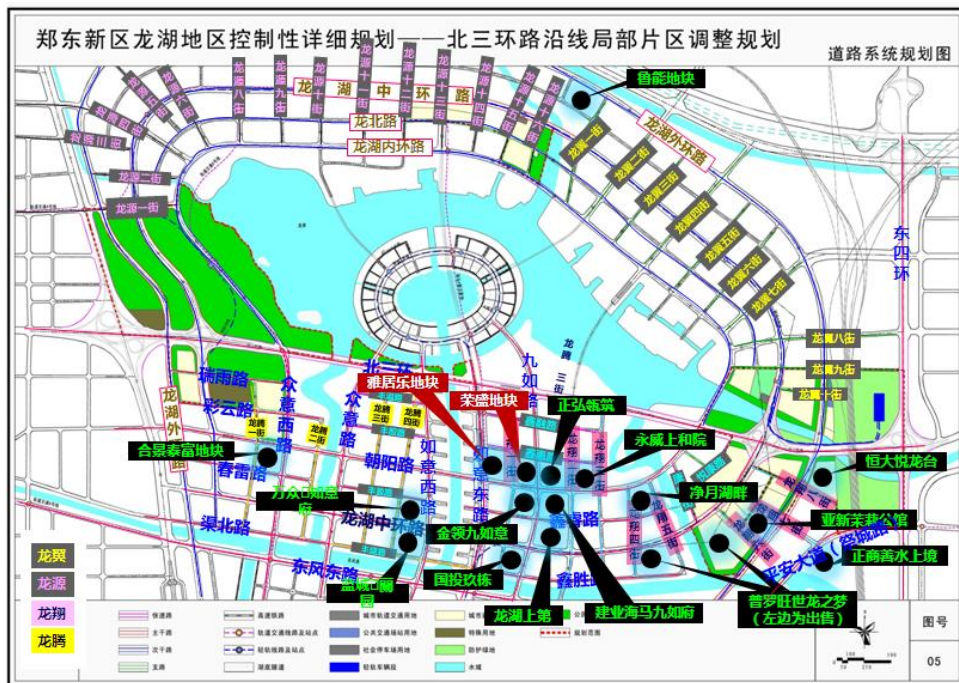
单位：万人

城市	2014 年	2020 年 预期	2030 年 预测	城市	2014 年	2020 年 预期	2030 年 预测
上海	2426	2500	2500	湖州	292	297	307
南京	822	950	1060	绍兴	496	534	551
苏州	1059	1100	1150	台州	602	625	660
无锡	650	720	850	舟山	115	150	200
常州	470	570	650	金华	544	554	565
南通	730	870	910	合肥	770	860	1000
扬州	447	560	570	芜湖	362	430	530
镇江	317	360	400	马鞍山	223	260	330
泰州	464	560	580	滁州	399	460	560
盐城	722	755	800	宣城	257	290	340
杭州	889	940	950	铜陵	74	100	130
宁波	768	820	900	池州	143	160	180
嘉兴	457	590	690	安庆	538	570	630

泰辰点评：

《规划》针对城市建设无序蔓延，空间利用效率不高问题，要求特大城市和大城市建设用地实现由增量扩张向存量挖潜转变，上海建设用地规模实现减量化。该部分城市（上海、南京、苏州等）的土地供应受限，有利于维持房价的未来上涨；

特大型城市疏解功能、推动产业升级，调整人口存量，引导人口加快向重点开发区域集聚、促进产城融合。因此，重点开发区域（合肥等）未来将承接区域人口及产业的移入，房地产市场潜力较大。



供应地块 ●
成交地块 ●

供应2宗；成交4宗



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)
2016/5/31	郑东新区	桑林东路东、瑞风路北	38	批发零售用地	< 4	486	18500	500	40
2016/5/31	郑东新区	桑林东路东、瑞风路南	64	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.5	471	29900	500	70
总计	——	——	102	——	——	——	——	——	——

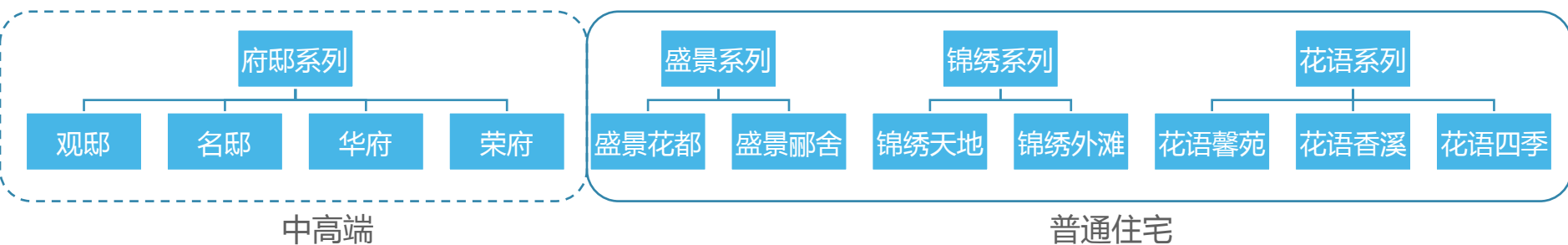
新闻出（尚未在中国土地市场网公布）：

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/m²)	溢价率	出让年限 (年)	买受人
2016-6-1	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	179100	2413	24129	60%	70	四川雅居乐房地产开发有限公司
2016-6-1	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	186300	2604	26035	72%	70	荣盛房地产开发股份有限公司
2016-6-1	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	21400	453	1790	75%	40	河南正商置业有限公司
2016-6-1	经开区	经开第十八大街东、经南八路北	21	批发零售用地	< 3	10700	511	2555	118%	40	河南诚瑞置业有限公司
总计	——	——	214	——	——	397500	1857	12823	——	——	——

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

- 荣盛房地产发展股份有限公司创立于1996年，是**河北省房地产开发企业的龙头**，精于住宅地产的开发，属于“**高增长、高周转、低成本、强执行**”的房企。2007年8月8日，公司成功在深交所挂牌上市。
- 公司在房地产开发业务上做的很全，除了施工不做其他基本都涉及，从**上游设计、研发，到中游开发、金融（房地产基金）、装饰装修，后期物业、商业、酒店**。
- 公司进入城市分布在**京津冀和长三角经济带**。业务范围扩大至11个省、自治区的25个城市。过去布局以三线为主，后来增加了一些二线城市的布局。现在以二线加一部分比较好的三线为主。
- 截至2015年末，荣盛发展总资产1028亿元，拥有土地储备逾2000万平方米。2015年荣盛发展销售额358亿元，位列全国TOP20；销售面积，位列全国TOP10。

产品系列



周末活动

本周入会及认筹项目8个，开盘项目3个



英地金台府邸

5月31日对**7#部分房源**开盘，当天到访约**85**组，成交**62**套；前期排卡约**120**组



项目位置	郑东新区东风南路与永平路交汇处西北角		
开发企业	河南英地置业有限公司		
项目体量	总占地66亩，总建面21.45万 m^2		
代理公司	同峰		
推出套数	62	销售套数	62
到访成交率	73%	整体去化率	100%
成交价格	14500——15200元/ m^2 (其中顶层和一层表均价略低，14100-14300元/ m^2)		
优惠方式	①按揭优惠2%，一次性优惠4%		

推售 房源	楼栋	单元数	层数	梯户	户型面积段	推出套数	销售套数
	7#	1	33F	2T4	86 m^2 两房	62	62
合计						62	62

民安尚郡

6月4日**精装3#部分房源**开盘，当天到访约**70**组，成交**50**套
5月初启动认筹，截止开盘排卡约**90**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	67	销售套数	50
到访成交率	71%	整体去化率	75%
成交价格	均价11000元/m ²		
优惠方式	①认筹交5000开盘优惠2%； 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及粽子礼盒		
备注	低首付活动：首付5%，两年分四次付清； 精装修标准1500元/m ²		

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	3#	28	2	北单元2T3 南单元2T4	85㎡两房	27	27
					89㎡三房	27	21
					129㎡三房	13	2
	合计					67	50

郑州碧桂园

6月4日**二期别墅、洋房**开盘，当天到访**700余**组，销售房源**261**套；3月5日启动认筹，截止开盘洋房排卡**805**组，别墅排卡**357**组



项目位置	荥阳市郑州洞林湖风景区		
开发商	碧桂园控股有限公司		
项目体量	占地658亩，建面52万m²		
代理公司	盛励&合富		
推出套数	272	销售套数	261
到访成率	27%	整体去化率	96%
成交价格	双拼均价20000元/m²，洋房标准层8400-9200元/m²（一层11500-15000元/m²；顶层8700-11000元/m²）		
优惠方式	①电商优惠：多层5千抵3万、别墅1万抵5万； ②1个月全款96折，按揭98折； ③前两天签约98折，第三天99折，之后无优惠； ④开盘当天一次性全款再享99折； ⑤开盘当天筹带筹再享98折；		
备注	精装交房		

推售情况	产品	楼栋	楼层	面积段户型	赠送面积	推售套数	成交套数
	双拼	H128户型	3-4F	282㎡五室	地下室116㎡+花园406㎡+露台39㎡	42	90
		P010户型		222㎡四室	——	26	
		G429户型		225㎡四室	花园264㎡+露台67㎡+阁楼19㎡	22	
	洋房	166#、169#、170#、172#、173#、176#	7+1F	143㎡四室	——	140	171
		167#		185㎡四室		28	
		171#		260㎡五室		14	
		合计				——	272



项目位置	金水区龙门路文化路交叉口
开发企业	河南瀚宇置业有限公司
代理商	自销
项目体量	总占地约57亩，总建面约23.3万 m^2 （三期）
推出套数	441套
预计情况	开盘时间待定；均价约10000-11000元/ m^2
优惠方式	①认筹10000元抵20000元开盘优惠； ②当天认筹额外优惠2000元
备注信息	层高3.5m，70年产权，单气（地暖），毛坯交房，学区房（龙门路小学和郑州八中）；客群以前期业主投资型以及青年置业等为主

楼栋	单元	层数	梯户	户型面积	推出套数
1#A座	1	25（4层底商）	6T21	约32-36㎡ 东/西向公寓	84
				约41-48㎡ 南向公寓	189
				约53-55㎡ 南向公寓	63
				约62㎡ 西向公寓	21
				约133/186㎡东向 公寓	42
				约249/264㎡ 北向公寓	42
合计					441

A座公寓平层图

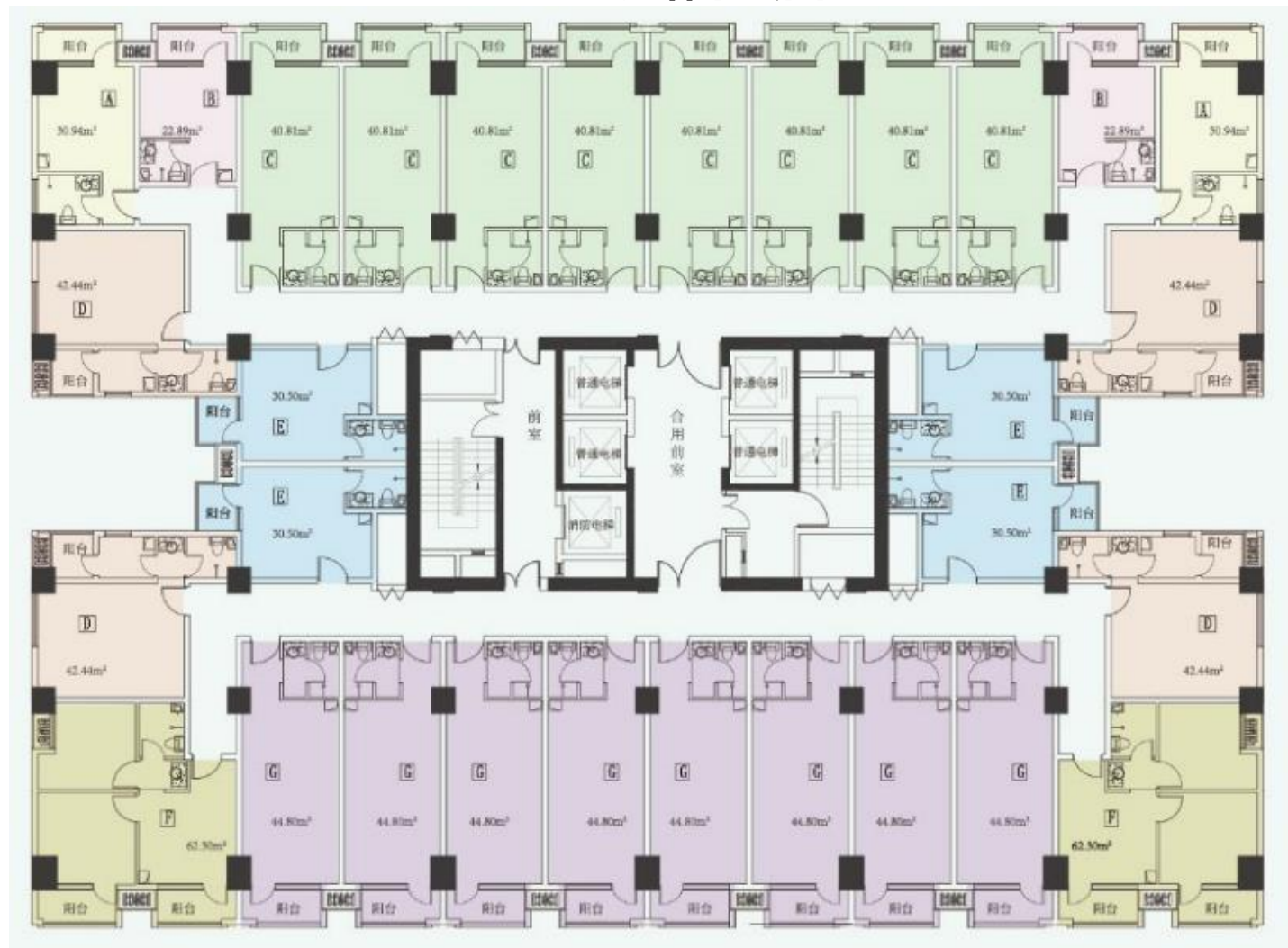


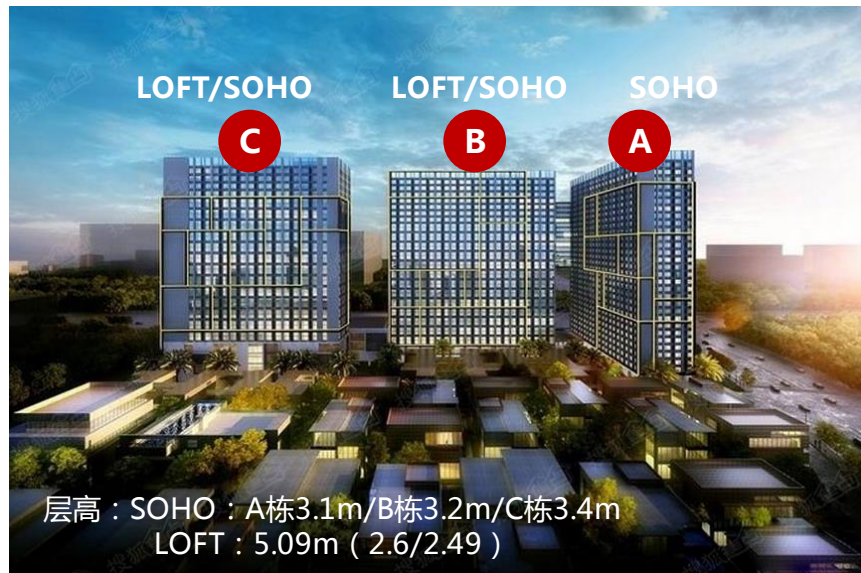


项目位置	惠济区文化路开元路交汇处向北200米路西
开发企业	碧源控股
项目体量	规划面积约1.68平方公里，总建筑面积283万平方米
代理商	红火
推出套数	1120套（推出房源待定）
预计开盘	预计6月底开盘
优惠方式	①0元入会优惠2000元；②认筹交一万，开盘优惠3%
备注	①40年产权单气；②LOFT层高5.09米，平层3.2米；③一折众筹抢购价值20万的公寓：规则100元即可参与，参与人数每100人为一关，第一关房源折扣为总房款的9折；第二关房源折扣为总房款的7折；第三关房源折扣为总房款的5折；第四关房源折扣为总房款的3折；第五关房源折扣为总房款的1折

推售 房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数
	1#-东塔（平层公寓）	28（4层底商）	1	4T30	22㎡	48
					30㎡	144
					40-44㎡	480
					62㎡	48
	2#（loft）	19（3层底商）	1	6T25	34-38㎡	48
					44-51㎡	288
					68-88㎡	64
	合计					1120

1#-东塔平层图





项目位置	科学大道与西三环交汇处西800米路南
开发商	河南石佛艺术公社有限责任公司
项目体量	占地66亩，总建面24万 m^2
代理公司	泰赢
推出套数	2882
预计情况	预计LOFT均价8300元/ m^2 ，SOHO均价7800元/ m^2 ；7月中旬开盘
优惠方式	0元入会优惠2‰；认筹交2000元抵10000元
备注	产权50年，单气（暖气），毛坯交房；当天有直升机体验活动；选房顺序未确定视排卡量而定；认筹送抱枕被，有抽奖活动

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
	A	1	31(2层底商)	6T42	23㎡SOHO	58
					37-43㎡SOHO	1160
	B	1	22（2层底商）	6T48	46-50㎡左右SOHO（16-22层）	336
					46-50㎡LOFT（3-15层）	624
	C	1	21（4层底商）	6T44	46-50㎡左右SOHO（18-21层）	176
					46-50㎡LOFT（5-17层）	528
合计						2882

海马公园

6月3日五期**7#**认筹，当天到访约**160**组，全天排卡**133**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
代理公司	宝房、自销
项目体量	五期占地70亩，总建筑面积26万 m^2
推出套数	304套
预计价格	预计开盘均价15500元/ m^2 ，预计6月底开盘
优惠方式	138 m^2 房源交20万认筹金，90 m^2 以下房源交5万认筹金，开盘优惠1%
备注	开盘摇号方式选房

推售 房源	楼栋	梯户	楼层	单元	户型面积	套数	占比
	7#	2T5	29/33F	2	75m²一房	60	20%
					88-89m²两房	184	61%
					139m²三房	60	20%
	合计						304

华瑞紫韵城

6月4日一期认筹，全天到访**650**余组，认筹**420**余组



项目位置	中原区郑上路与站前大道交叉口东南角
开发商	郑州华瑞紫韵置业有限公司
项目体量	占地640亩，建面185万 m^2 （住宅98万 m^2 ）
代理公司	中原
推出套数	3116套
预计情况	预计8月开盘，价格8200元/ m^2 左右
优惠方式	①0元入会优惠2% ②认筹5000抵2万，享紫米会护照0.2%优惠



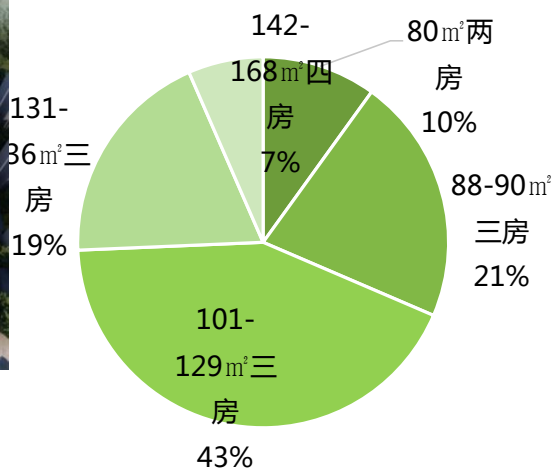
福园



景园



丽园



华瑞紫韵城

推售房源

推售房源		楼栋	单元数	层数	梯户比	户型	推售套数
	景园	1#	3	34F (2F商业)	2T4	80㎡两房	118
						89㎡三房	118
		2#	1	34F	2T4	110㎡三房	68
						118㎡三房	68
		3#	2	西单元31F 东单元28F	2T4	80㎡两房	192
						89㎡三房	192
	丽园	1#	2	34F (2F商业)	2T4	101㎡三房	118
						111-112㎡三房	118
		2#	2	34F (2F商业)	2T4	89㎡三房	128
						118㎡三房	128
						121㎡三房	128
		3#、5#	1	3#34F 5#33F	2T4	88㎡三房	96
						115-117㎡三房	32
						128-129㎡三房	134
		6#	2	34F	2T4	107㎡三房	67
						127㎡三房	67
						142㎡四房	136
		7#、8#	2	34F (2F商业)	2T4	89㎡三房	68
						117-120㎡三房	68
						131㎡三房	256
		福园	3#	1	34F	2T4	90㎡三房
	168㎡四房						68
	5#		2	34F	2T4	102㎡三房	136
						136㎡三房	136
	6#		3	34F	2T4	102㎡三房	204
						136㎡三房	204
		合计					

6月4日**一期产品**0元入会，截止中午12点到访**260**组，入会约**300**组
(部分代办)



项目位置	惠济区文化路英才街西800米贾鲁河与东风渠交汇处
开发商	融创
项目体量	一期占地70亩，建筑面积约15万 m^2
代理公司	自销
推出套数	1372套
预计情况	预计6月中下旬启动认筹，7月底8月初开盘
优惠方式	0元入会，开盘优惠2000元
备注	喜来登酒店举行，6月25日项目售楼部正式对外开放 项目2018年下旬交房

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	面积段户型	推出套数
	高层产品 (7栋)	32-33F	1、 2	2T4	89㎡小三房	1116
					117-127㎡三房	
					137㎡四房	
	洋房产品 (6栋)	6-9F	2、 4	1T2	127㎡三房	256
					143㎡三房	
					143㎡四房	
	合计					1372

五建新街坊

6月4日二期房源0元入会，当天新到访客户约100组，入会约120张



项目位置	中原区建设路与工农路交叉口路西
开发企业	河南五建置业有限公司
代理商	易居、正源行
项目体量	占地180亩，建面70万 m^2 （12万 m^2 商业）
推出套数	1523套
预计情况	开盘时间、价格待定
优惠方式	办理0元入会即享3000元购房优惠
备注	当天有水果、抽奖活动

预推房源	楼栋	单元数	层数	梯户	户型面积段	推出套数	占比
	1-11#（12为公租房）	小高层为1单元，其余为2单元	8-11#为10-11F多层； 4-6#为17-19F小高层； 1-3#、7#为33-34F高层	多层为1T2； 小高及高层为2T3/4/5	54-56m²两房	168	11%
					60-77m²两房	183	12%
					86-107m²三房	579	38%
					114-115m²三房	487	32%
					135-144m²四房	122	8%
合计						1523	100%

鑫苑国际新城

6月4日**一期房源**启动0元入会，全天到访客户约**460**组，入会约**460**张



项目位置	管城区长江路与紫荆山路交汇处
开发企业	郑州鑫南置业有限公司
代理商	暂定：自销、盛励、同峰
项目体量	占地约1065亩（其中安置328亩） 建面约420万 m^2 （可售约210万 m^2 ）
推出套数	——
预计情况	6月底认筹，8月开盘，2018年年底交房
优惠方式	0元入会优惠总房款2000元
备注	在临售（紫荆山路与商城路北200米路东）进行0元入会，当天仅有自销团队在场，代理公司暂未进场；入会即送油一桶（金龙鱼900ml）

户型产品具体配比未定，目前推出的户型面积：45 m^2 、60 m^2 一室；75 m^2 两室；88 m^2 、105 m^2 -120 m^2 三室；140 m^2 四室



60 m^2 一室



75 m^2 两室



88 m^2 三室



105 m^2 三室

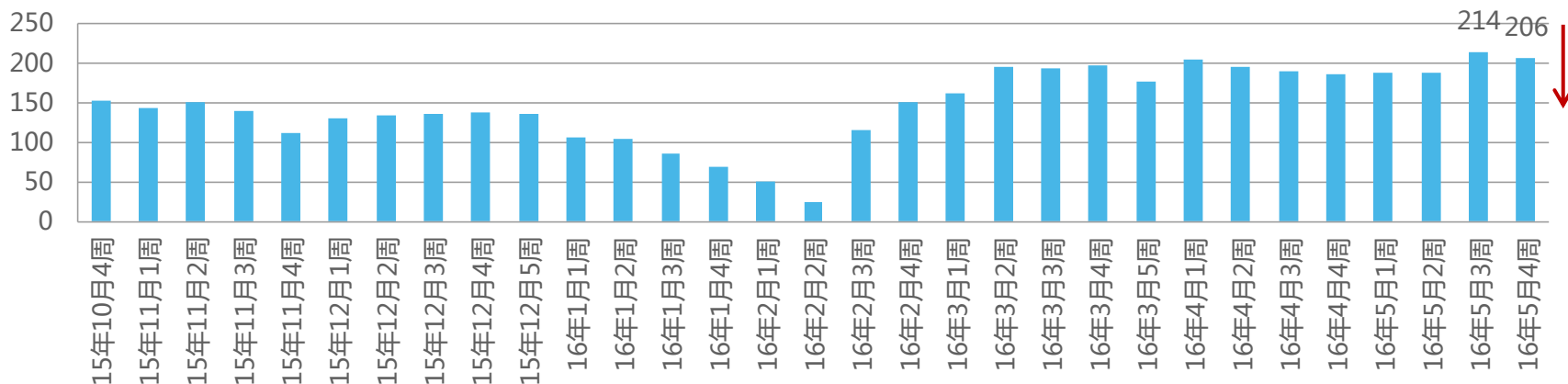
典型项目监控

2016年5月4周单盘**平均来访206组**，环比下降**3.7%**

2016年5月4周单盘**平均成交38套**，环比**上升15%**

单位：组

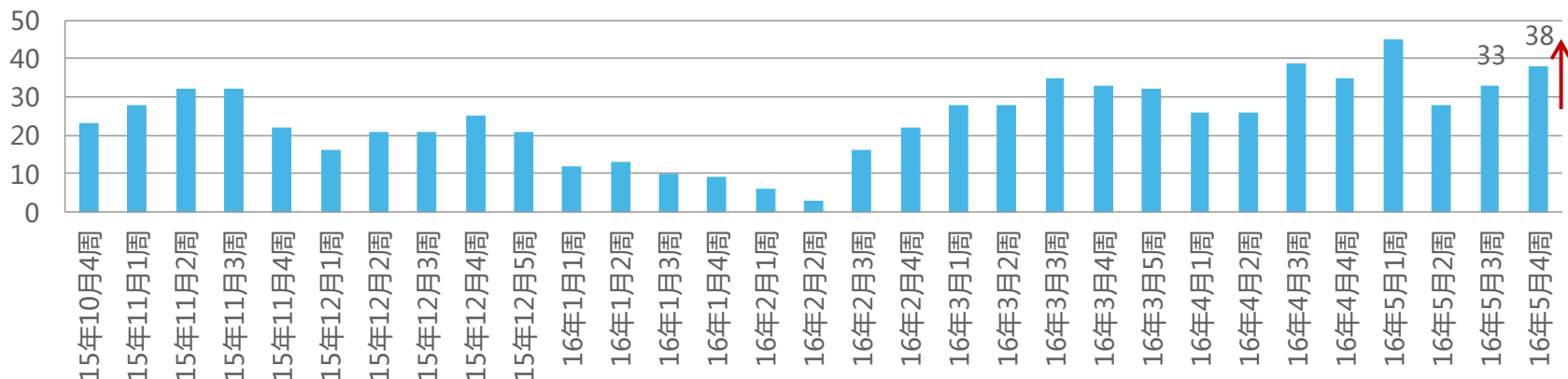
2015年10月4周-2016年5月4周单盘平均来访量



注：监控90个项目（包括在售及入市待售）的周数据

单位：套

2015年10月4周-2016年5月4周单盘平均成交量

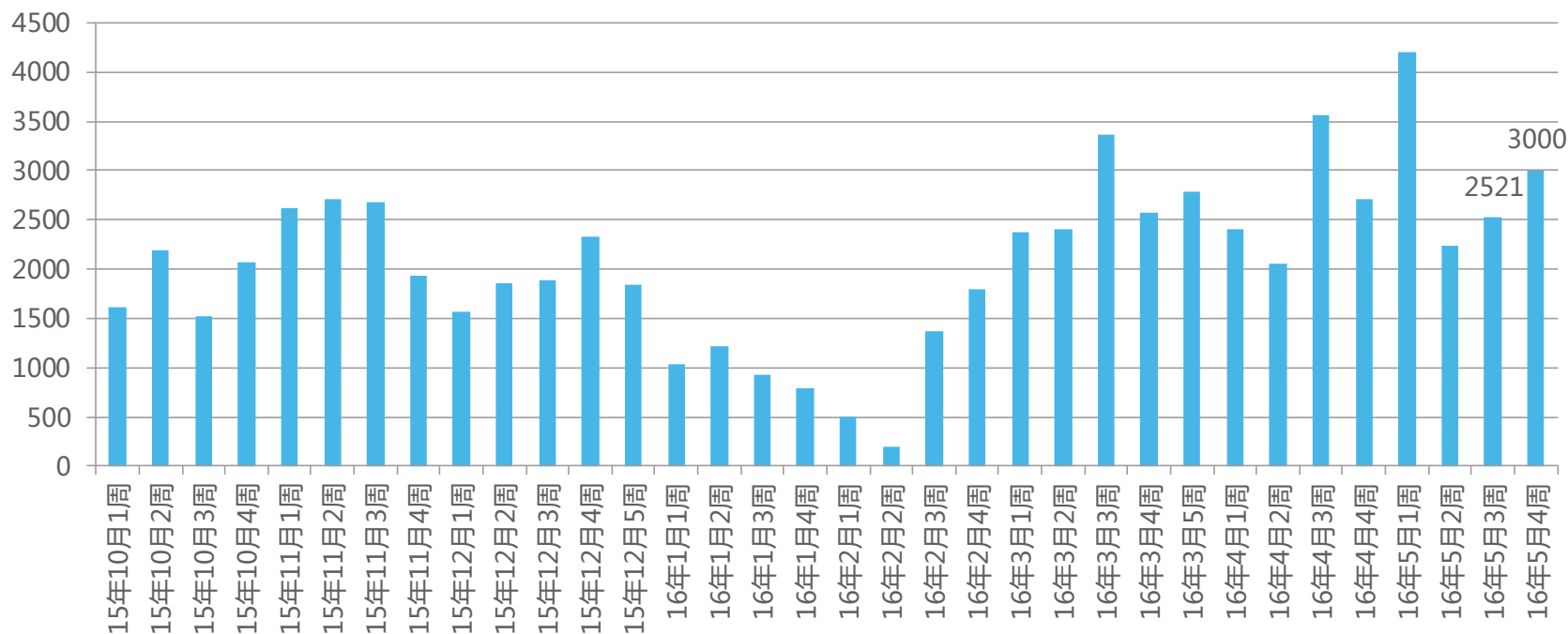


注：监控在售75个项目的周成交数据

典型项目监控

2015年10月4周-2016年5月4周总成交套数

单位：套



- ◆ 2016年5月4周实际监控到项目90个，0元入会项目5个，认筹项目16个，开盘项目7个；在售项目总成交量**3000套**，环比**增加19%**；
- ◆ 成交量在50套以上的项目10个（其中成交量在100套以上的项目5个）；其中绿地璀璨天城开盘成交780套，锦艺四季城开盘成交319套拉升整体成交；

新盘-和昌盛世城邦

南港项目、千亩大盘、低密产品



开发商	郑州航空港区盛世宏图置业有限公司	位置	郑州航空港区新港十一路与航兴路交叉口
占地面积	约4200亩（首开237亩）	建筑面积	约246万 m^2
容积率	一期1.49	代理公司	自销
物业类型	高端住宅、24万平米商业中心、商务办公、创智SOHO、星级酒店	建筑风格	赖特建筑风格
项目概况	- 项目整体占地4200亩，总建面246万m^2物业类型涵盖洋房、别墅、小高层、商办、星级酒店等； - 项目周边主要景观资源丰富：梅河公园、苑陵故城、园博园； - 项目产品：别墅：190-210m^2四联排、六联排；洋房：6+1F、7F洋房，面积105-151m^2；小高层：11F小高层产品，面积68-128m^2； - 市区售楼部：郑汴路英协路向北200米，5月28日开放；		
目前阶段	目前处于前期咨询阶段		
预计情况	预计8月份开盘，2017年底交房		

项目整体分为四期开发，其中一期两个大地块：一期首开区域由三个小地块构成，首开区整体占地237亩，建面28万m²；



地块编号	占地面积 (m ²)	容积率	地上建面 (m ²)	车位 (个)	建筑限高 (米)
1号地	59526.9	1.24	107071.88	615	45
2号地	60457.3	1.496	135376	798	45
3号地	37982.7	1.49	86095	582	45



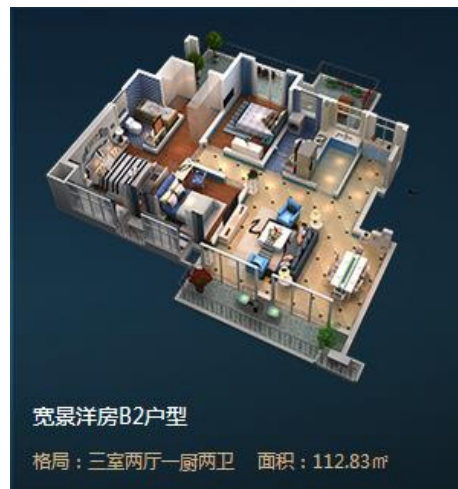
地块	物业类型	楼号	梯户	单元	楼层	面积	套数
1号地	6联排	1#-10#	—	—	4F	190m²中间户	44
	4联排	11#、12#	—	—		210m²边户	24
	别墅小计					——	68
	6+1F洋房	13#-21#	1T2	2/3	6+1	负1-2F：105-151m²	46
						3-5层平层：120、125m²	138
						顶层复式：130m²	46
	小高	22#-25#	1T2	2	11	128m²	176
	1号地合计					——	474



地块	物业类型	楼号	梯户	单元	楼层	面积	套数
2号地	6+1F洋房	6#、8#-11#	1T2	3	6+1/7	负1-2F：105-151m²	54
	7层洋房	1#-5#、7#	1T2	2		3-5层平层：120、125m²	162
						顶层复式：130、152m²	54
	小高	16#-19#	1T2	2	11	128m²	176
		12#-15#	1T3	2	11	68m²	80
						一层88m²	8
						90m²	176
	2号地合计					——	710



地块	物业类型	楼号	梯户	单元	楼层	面积	套数
3号地	6+1F洋房	1#-3#、5#	1T2	3	6+1/7	负1-2F：105-151m ²	30
						3-5层平层：120、125m ²	90
						顶层复式：130-152m ²	30
	7层洋房	4#、6#	1T2	2	11	68m ²	110
	小高	7#-11#、12#	1T3	2/1		一层88m ²	11
						90m ²	242
						3号地合计	



新盘-和昌盛世城邦

项目展示

项目市区售楼部



项目沙盘



小高层效果图



项目区位图



洋房效果图



别墅效果图



清华大溪地——奥帕拉拉水公园



项目地址：荥阳市中原西路与商隐路交会处

广电天韵——售楼部开放



项目地址：东区107辅道与姚桥路交汇处东北角

万科兰乔圣菲、美景美境

万科兰乔圣菲——产品发布会



项目地址：绿博大道与广惠街交汇处

美景美境——美境KALAPA



美境KALAPA
都市里的香格里拉

89-170m²精装美宅 会员招募中 >>>

精選KALPA。美第集團十三載文化地產實踐之作。

他與KALAPA是一種全新的國際交流方式，對北京有特殊的意義和象徵；
在这里，開放的中國有難得全交城項下的外國校園，
東方古典與現代交匯，展示一座現代城市熱心國際下的非凡魅力；
他與KALAPA交流的過程，雖然沒有好萊塢電影的炫目，卻有著人與自然的最好

恭賀
華州晚報
創刊
67周年

k^L_p^美境

444 福州市仓山区国脉路聚年路立交桥东北角 Tel: 0371-5536 8888

 营销核心 |
 人力资源 |
 三地产 |
 培训管理 |
 品牌物业



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>

