

# 郑州市场周报(2016年第23期)



# 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：前5月全国住宅销售额涨53% 库存进一步下降（2016.6.14）



- 6月13日，国家统计局发布前5月房地产开发投资和销售数据。在销售面积增长的拉动下，库存也出现相应变化。前5月全国商品房销售额同比增长50.7%，住宅销售额增长53.4%。5月末全国商品房待售面积比4月末减少521万平方米。
- 投资方面，2016年1-5月份，全国房地产开发投资34564亿元，同比名义增长7.0%，增速比1-4月份回落0.2个百分点。销售方面，1-5月份，商品房销售面积47954万平方米，同比增长33.2%，增速比1-4月份回落3.3个百分点。商品房销售额36775亿元，增长50.7%，增速回落5.2个百分点。库存方面，5月末，商品房待售面积72169万平方米，比4月末减少521万平方米。

## 2、行业热点：2015发放个人住房公积金住房贷款11082.63亿(2016.6.16)



- 住建部、财政部、央行联合印发《全国住房公积金2015年年度报告》，这也是全国第二次对住房公积金信息进行全面公开的披露。
- 报告显示，2015年发放个人住房贷款312.50万笔、11082.63亿元；全年住房公积金缴存额14549.46亿元，比上年增长12.29%。
- 全年住房公积金缴存额14549.46亿元，比上年增长12.29%。年末，住房公积金缴存总额89490.36亿元，缴存余额40674.72亿元，分别比上年末增长19.56%和9.79%。

## 3、行业热点：央企土地市场表现突然降温，或集体被约谈收敛抢“地王”（2016.6.14）



- 一位不愿具名的开发商近日透露，包括国资委在内的多家监管机构，对央企开发企业约谈，口头下发通知，要求收敛在土地市场的追高拿地行为。上述开发商表示，各家企业不同，被约谈的央企、国企开发企业都有，主要由所属的监管机构约谈。
- 一位民营企业负责人表示，央企投资部人士曾在私下坦言，近期在土地市场多次造高价地，带来不小的舆论压力，这是被约谈的根源。

## 1、行业热点：高盛：中国房地产或在6-9个月内迎来“拐点” (2016.6.16)



- 6月14日，王逸等高盛分析师在报告中写道，预计2017年房价将疲弱，因为该行业因杠杆率上升、需求减弱，不久将见到拐点。
- 由于去年6月份的基数较高，预计本月新建房屋面积将同比下降。而5月份房屋新开工面积增速放缓至11%左右，为2016年来最低。
- 中金公司分析师张宇在报告中称，5月份房地产销售增长依然相当可观，不过由于去年高基数效应，高速增长可能无法持续
- 另一方面，数据显示，中国5月住宅销售额同比增幅降至32.9%，部分一线城市实施调控措施。

## 2、行业热点：万科企业(02202.HK)拟收购深铁旗下前海国际100%股权(2016.6.18)



- 6月18日，万科先后在联交所和深交所发布公告，拟收购深铁旗下前海国际100%股权，初步交易价格为456亿元人民币。上市公司将以发行股份的方式支付全部交易对价，初步确定对价股份的发行价格为每股15.88元，据此计算，上市公司将向地铁集团发行28.724亿股A股股份。若收购成功，深铁将持有万科20.65%股权，成为第一大股东。
- 根据万科深铁重组预案方案，万科第一大股东是深圳地铁，持股比例是20.65%；“宝能系”深圳市钜盛华股份有限公司及其一致行动人持股比由24.26%降为19.27%；第三大股东是华润，华润持股比例由15.24%降为12.1%。

## 1、行业热点：5月河南经济成绩单 全省房地产开发投资回落（2016.6.16）



- 15日，河南省统计局发布我省5月份经济“成绩单”，整体来看，5月份，全省经济数据以“回落”为主。
- 5月份，全省工业生产稳中略降。全省规模以上工业增加值增长7.5%，比4月份回落0.4个百分点。5月份，全省居民消费价格总指数（CPI）同比上涨1.9%，环比下降0.7%。
- 再来看投资和消费的数据。1~5月，固定资产投资有所放缓，全省固定资产投资12558.35亿元，增长12.8%，比1~4月回落0.8个百分点。其中，1~5月，全省房地产开发投资1758.08亿元，增长18.8%，比1~4月回落1.0个百分点。5月末，全省商品房待售面积3609.75万平方米，比4月末增加106.06万平方米。

## 2、行业热点：河南城镇化:地跨郑汴新焦许 建大郑州都市区（2016.6.16）



- 6月15日，省社科院组织召开《河南城市发展报告（2016）》（又称河南城市蓝皮书）出版暨“十三五”时期科学推进新型城镇化研讨会。2015年，河南省城镇建设和城镇化发展取得了显著成绩，城镇化率达到46.85%，较2014年提高了1.65个百分点。到2020年，河南的城镇化率要达到56%。
- 蓝皮书还指出，要科学推进城镇化，必须积极发挥政府、市场、市民三大主体作用。着力提高城镇的承载能力，通过优化产业结构加快第三产业发展，扩大财政对基础设施和公共事业的投入；着力提高郑州首位度，地跨“郑汴新焦许”，打造大郑州都市区；把洛阳建设成为中原经济区名副其实的“副中心”；切实提高中小城镇的城镇能力，解决全省城镇化“失衡”问题。

## 1、行业热点：5月郑州CPI同比上涨2.5% 居住类上涨7.4% (2016.6.14)



- 国家统计局郑州调查队14日发布信息，2016年5月份，郑州市居民消费价格总水平（CPI）同比上涨2.5%，高于全省0.6个百分点，高于全国0.5个百分点。
- 与去年同月相比，5月郑州市食品价格上涨5.3%，非食品价格上涨1.8%，消费品价格上涨1.7%，工业品价格上涨0.1%，服务价格上涨4%。
- 与上月相比，郑州市居民消费价格总水平下降0.4%。其中，食品价格下降2.7%，非食品价格上涨0.2%，消费品价格下降0.8%，工业品价格持平，服务价格上涨0.5%。

## 2、行业热点：截至2015年郑州常住人口956.90万人位居第2位 (2016.6.15)



- 省统计局发布2015年河南省人口抽样调查主要数据公报，公报显示，截至2015年底，河南共有总人口为10722万人，常住人口9480万人。同2014年相比总人口增加60万人，常住人口增加44万人。其中，南阳常住人口1002.12万人，在全省18个市中位居第一；郑州常住人口956.90万人，位居第二；周口常住人口为880.92万人，位居第三；而济源常住人口只有72.9万人，排最后一名。

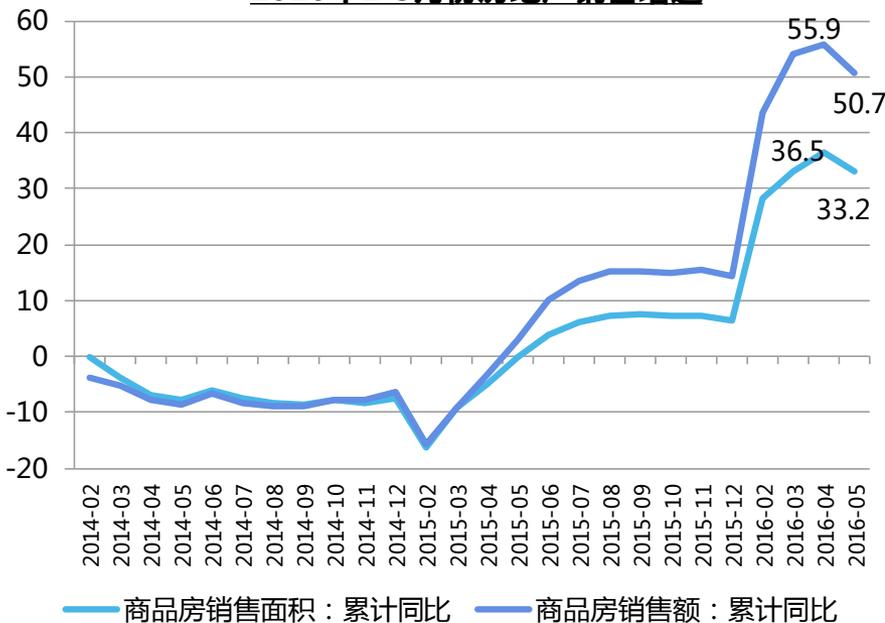
## 3、行业热点：郑州市入选国家促进科技和金融结合试点城市 (2016.6.17)



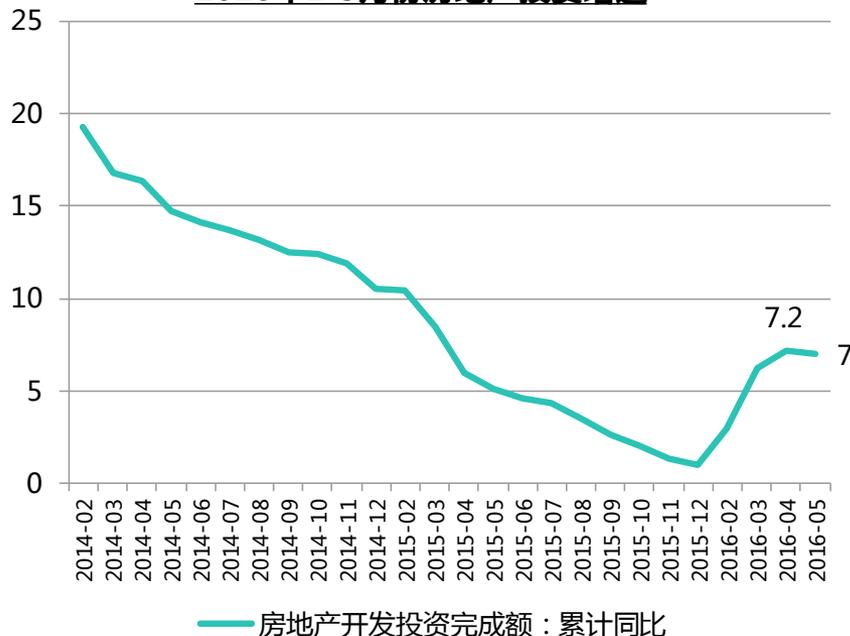
- 郑州市成为国家第二批促进科技和金融结合试点城市，位居全国9个入列城市首位。记者从郑州市政府获悉，未来三年，郑州市将投入科技金融资金8亿元，主要用于科技创业投资引导基金的设立和科技贷款风险补偿、科技贷款费用补贴等。
- 通知显示，经研究，确定在郑州市、厦门市、宁波市、济南市、南昌市、贵阳市、银川市、包头市和沈阳市等9个城市开展第二批促进科技和金融结合试点。根据郑州市政府上报的试点方案，未来三年，郑州市将投入科技金融资金8亿元，主要用于科技创业投资引导基金的设立和科技贷款风险补偿、科技贷款费用补贴、科技成果转化引导基金等。

事件：6月13日，国家统计局发布了2016年1~5月房地产开发和销售情况。数据显示，1-5月份，全国商品房销售面积4.80亿平方米，同比增长33.2%，增速回落3.3个百分点；销售额3.68万亿元，增长50.7%，增速回落5.2个百分点。全国房地产开发投资3.46万亿元，同比增长7.0%，增速回落0.2个百分点。

### 2016年1-5月份房地产销售增速



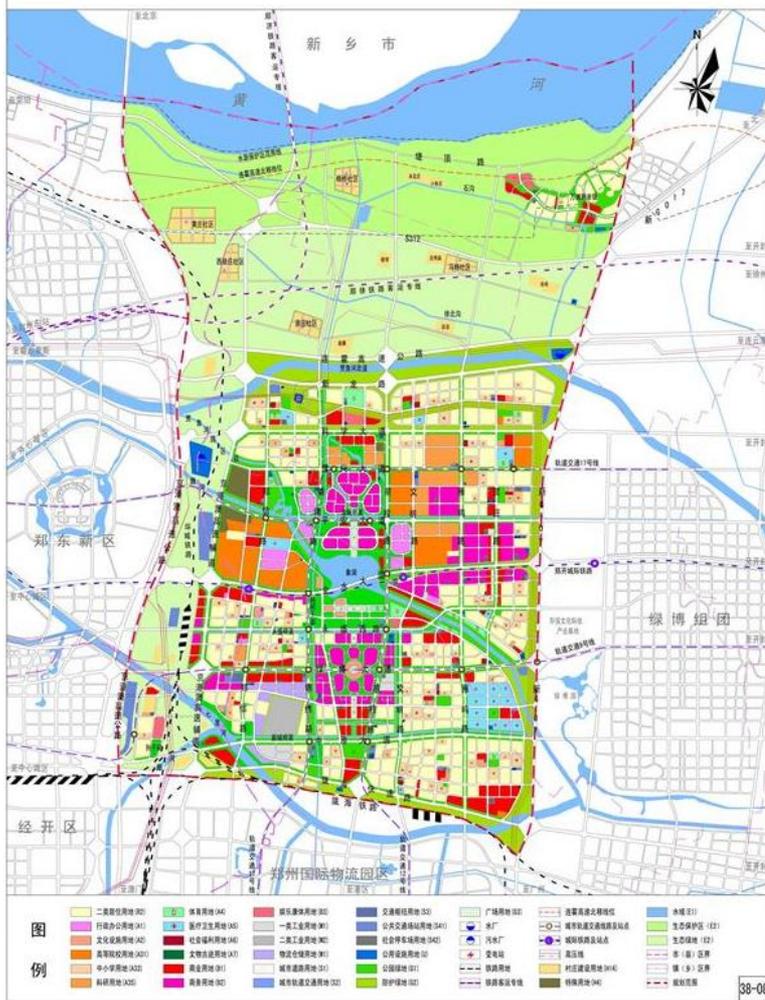
### 2016年1-5月份房地产投资增速



- 商品房销售增速的回落主要由住宅销售增速回落带动。原因与前期刚需集中快速释放有关，也与近期一些热点城市房地产调控政策收紧有关。房地产开发投资增速微降主要是非住宅投资增速回落引起的，非住宅投资增速回落有利于库存结构调整。
- 泰辰点评：随着货币政策的收紧（宽松转为稳健），销售增速将会出现趋势性回落，房地产投资增速也将见顶回落。本轮房地产小周期虽增速见顶，但尚未结束，全年房地产销量仍将维持正增长，部分低库存城市房价仍有上涨空间。

郑州市郑东新区白沙组团总体规划(2013-2030)

用地规划图



**规划范围：**西起京港澳高速，东至新G107，北起郑州沿黄河市界，南至陇海铁路，总面积约156平方公里。组团中心区范围包括西起京港澳高速辅道，东至新G107，北起连霍高速公路，南至陇海铁路的区域以及圃田社区，面积约80.25平方公里。

**规划思路：**以公共文化服务核心为带动，以中原经济区及郑州都市区建设为契机，实现白沙组团从“职教园区”到“生态智慧公共服务核心区”的战略转变，创造服务高效、和谐宜居的人居环境。

**规划结构：**构建“一核、两轴、两带、四廊”的空间结构。通过主次轴及干道的支撑，将白沙组团各功能区紧密联系，带动各区协调发展。中心区构建“一带贯全城、十字串三心、多片融一体”的空间结构。

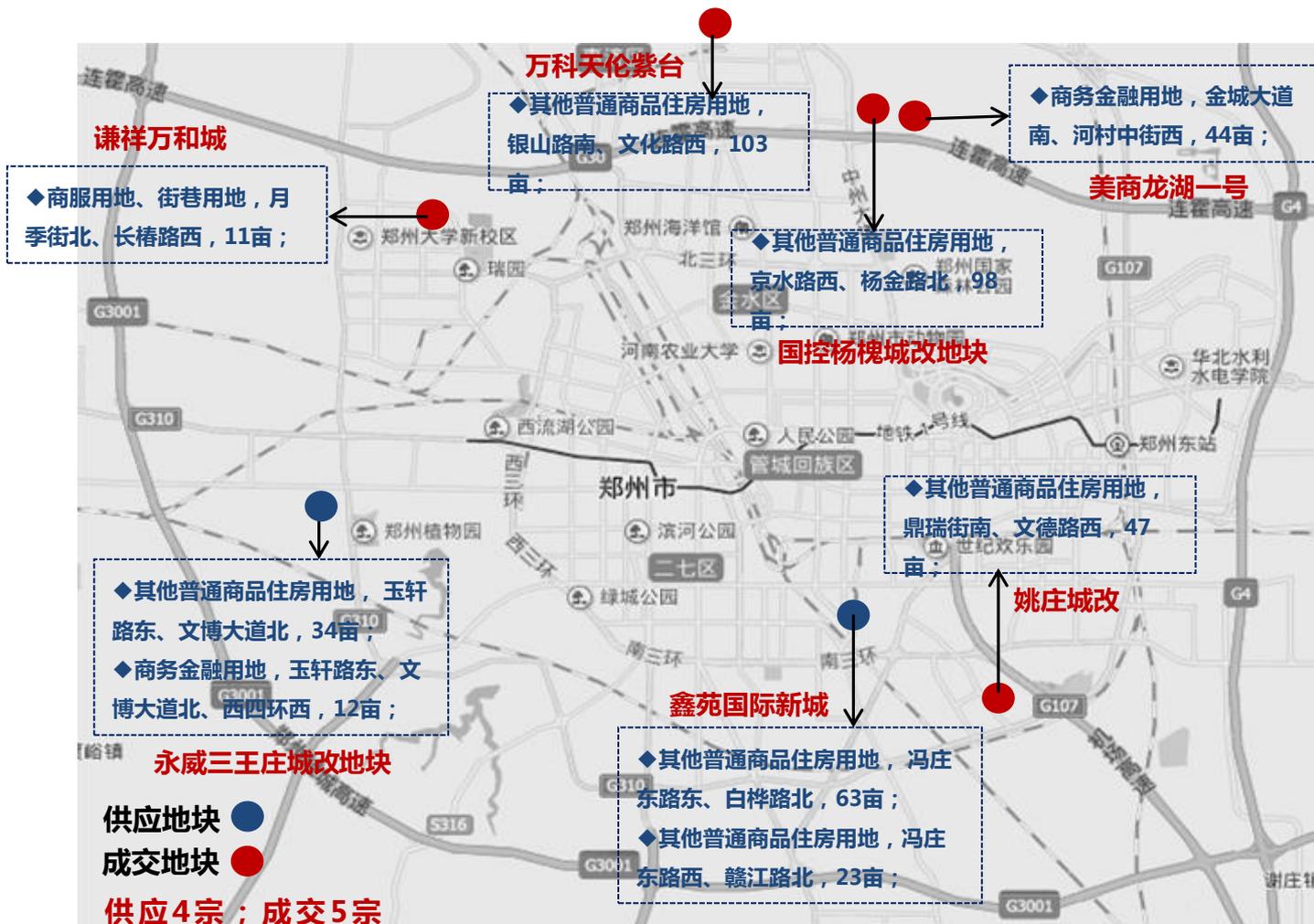
**功能定位：**以公共文化服务、行政服务、高端商务为主的生态智慧公共服务核心区。围绕这一功能定位，将发展以会议中心、酒店商务、特色金融、休闲娱乐、科研创新、教育培训、高端商贸为主的辅助功能。

**规划目标：**将白沙组团打造成高端智慧的商务区、魅力文化的示范区、高效智能的行政区、生态环保的先行区。

**人口规模：**至2030年，白沙组团规划总人口约77万人。其中，组团中心区人口约72.3万人。

•泰辰点评：白沙组团作为郑州最高规格区域级中心，且紧邻郑东新区成熟区，区域土地价值、置业价值上升空间巨大，未来将成为郑东新区刚需、改善客户的首选置业区域之一，房企对于该区域土地资源的争夺也将日趋白热化。

## 本周土地供应、成交区域分布图



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<br>(亩) | 土地用途       | 容积率        | 起始单价<br>(万元/亩) | 起拍价<br>(万元) | 增价幅度<br>(万元) | 出让年限<br>(年) |
|-----------|-----|-----------------|-----------|------------|------------|----------------|-------------|--------------|-------------|
| 2016/6/12 | 中原区 | 玉轩路东、文博大道北      | 34        | 其他普通商品住房用地 | > 1, < 3.5 | 366            | 12410       | 100          | 70          |
| 2016/6/12 | 中原区 | 玉轩路东、文博大道北、西四环西 | 12        | 商务金融用地     | < 4        | 383            | 4544        | 100          | 40          |
| 2016/6/12 | 管城区 | 冯庄东路东、白桦路北      | 63        | 其他普通商品住房用地 | > 1, < 4.2 | 563            | 35310       | 200          | 70          |
| 2016/6/12 | 管城区 | 冯庄东路西、赣江路北      | 23        | 其他普通商品住房用地 | > 1, < 3.1 | 474            | 10755       | 200          | 70          |
| 总计        | ——  | ——              | 131       | ——         | ——         | ——             | ——          | ——           | ——          |

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<br>(亩) | 土地用途       | 容积率          | 成交价格<br>(万元) | 成交单价<br>(万元/亩) | 楼面地价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 溢价率 | 出让年限<br>(年) | 买受人             |
|-----------|-----|-------------|-----------|------------|--------------|--------------|----------------|-----------------------------|-----|-------------|-----------------|
| 2016-6-15 | 惠济区 | 银山路南、文化路西   | 103       | 其他普通商品住房用地 | > 1.1, < 3   | 41990        | 407            | 2033                        | 6%  | 70          | 郑州天伦万科房地产开发有限公司 |
| 2016-6-15 | 高新区 | 月季街北、长椿路西   | 11        | 商服用地、街巷用地  | ——           | 280          | 25             | ——                          | 0%  | 50          | 河南谦茂置业有限公司      |
| 2016-6-17 | 金水区 | 京水路西、杨金路北   | 98        | 其他普通商品住房用地 | > 1.0, < 2.5 | 53871        | 551            | 3303                        | 21% | 70          | 郑州上尤置业有限公司      |
| 2016-6-17 | 金水区 | 金城大道南、河村中街西 | 44        | 商务金融用地     | < 4.2        | 25072        | 574            | 2050                        | 0%  | 40          | 河南美商置业有限公司      |
| 2016-6-17 | 管城区 | 鼎瑞街南、文德路西   | 47        | 其他普通商品住房用地 | > 1.0, < 3.5 | 18847        | 404            | 1730                        | 2%  | 70          | 河南金岱中岳置业有限公司    |
| 总计        | ——  | ——          | 302       | ——         | ——           | 140060       | 464            | 2334                        | ——  | ——          | ——              |

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7个，认筹项目3个



# 美景美境

6月18日**一期住宅**会员升级，当天到访客户约**820**组，会员升级**780**组，项目5月1日启动0元入会，前期入会**4300**组



|      |  |
|------|--|
| 项目位置 | 金水区国基路渠东路交汇处东北角                        |
| 开发企业 | 郑州市瑞景置业有限公司                            |
| 项目体量 | 总占地约107亩，建面约30万m <sup>2</sup>          |
| 代理公司 | 同峰                                     |
| 推出套数 | 1091套(楼栋待定)                            |
| 预计情况 | 预计7月开盘、价格待定                            |
| 优惠方式 | ① 0元入会享2千元优惠；<br>② 会员升级交1万抵2万；         |
| 备注   | 6月17日晚举行美景KALAPA&路虎自驾西藏之旅发车仪式。现场抽奖；精装修 |

|          | 楼栋   | 单元                                 | 楼层                        | 梯户              | 面积                        | 套数          | 占比  |
|----------|------|------------------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|-------------|-----|
| 推售<br>房源 | 1-7# | 2单元<br>(1、2、3、7#)<br>1单元<br>(5、6#) | 27、33F<br>(2层底商)<br>6#为9F | 2T4<br>(6#为2T3) | 约79m <sup>2</sup> 两房      | 36          | 3%  |
|          |      |                                    |                           |                 | 约89m <sup>2</sup> 三房      | 506         | 46% |
|          |      |                                    |                           |                 | 约117-129m <sup>2</sup> 三房 | 453         | 42% |
|          |      |                                    |                           |                 | 约143m <sup>2</sup> 四房     | 78          | 7%  |
|          |      |                                    |                           |                 | 约150m <sup>2</sup> 四房(复式) | 18          | 2%  |
|          |      |                                    |                           |                 | <b>1091</b>               | <b>100%</b> |     |

# 永恒理想世界

6月18日**1# (I+公寓)** 认筹升级，当天到访客户**100**余组，升级**70**张，项目5月14日首次认筹，截止目前排卡约**240**张

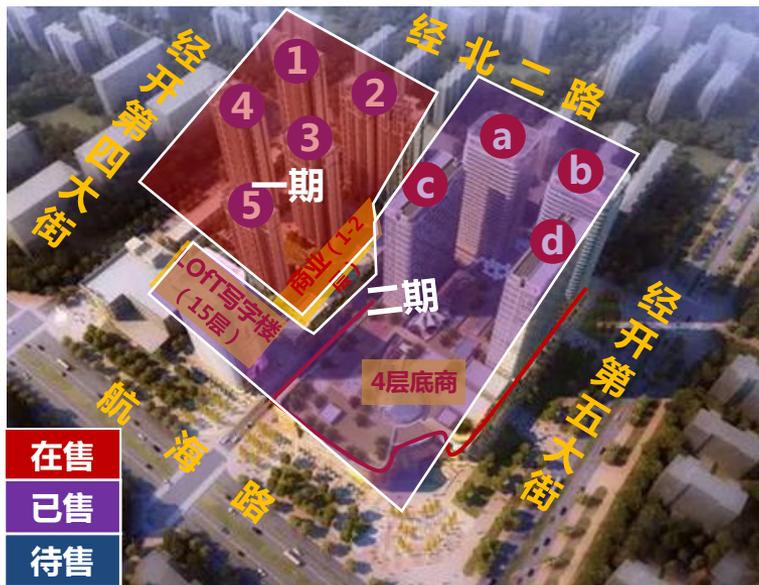


|      |  |
|------|--|
| 项目位置 | 管城区紫荆山路与航海路西北角   |
| 开发商  | 河南永恒凯悦地产开发有限公司   |
| 项目体量 | 占地270亩，建面90万m <sup>2</sup>                                 |
| 代理公司 | 和正百盈   |
| 推出套数 | 350套   |
| 预计情况 | 预计6月25开盘，价格11000-12000元/m <sup>2</sup>                     |
| 优惠方式 | ①前期认筹客户交1千元开盘抵5千元；<br>②认筹升级再交4千元开盘抵2万元                     |
| 备注   | ① 精装公寓，装修标准未定；<br>② 公寓层高3.2m；单气：暖气；<br>③ 首付分期：首付3万，余下1年内付清 |

|      | 楼栋 | 层数                    | 单元 | 梯户   | 面积段                 | 推出套数 |
|------|----|-----------------------|----|------|---------------------|------|
| 推售房源 | 1# | 17F (1-2F为商业，3F为交互空间) | 1  | 6T25 | 46-59m <sup>2</sup> | 350  |
|      | 合计 |                       |    |      |                     | 350  |

# 经开万锦城

2016年6月18日二期公寓a栋、b栋、c栋、d栋认筹，截至下午4点认筹300余组

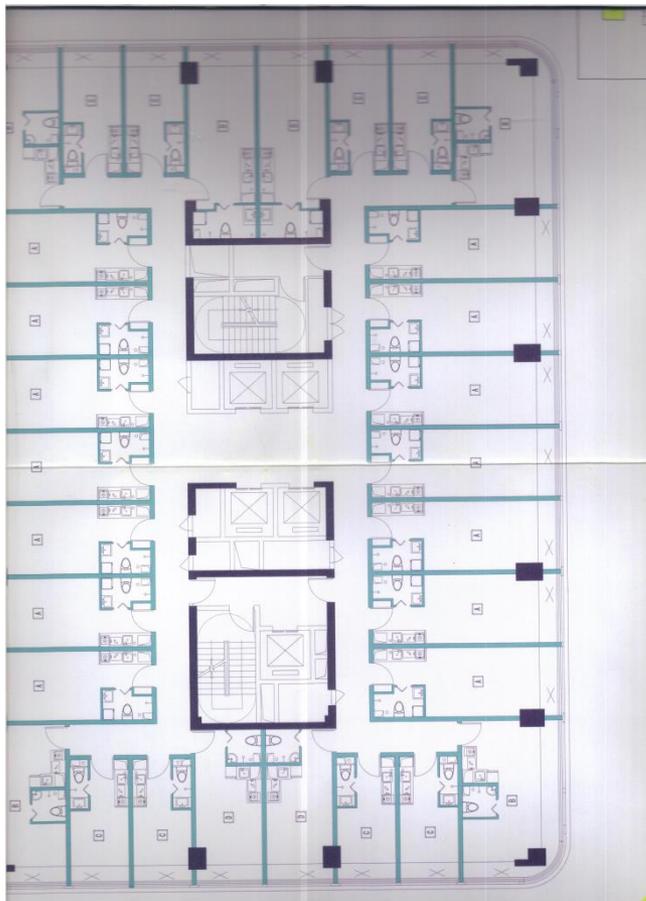


|      |  |
|------|--|
| 项目位置 | 经开区航海路与第五大街交会处西北角  |
| 开发商  | 郑州华图利合实业发展有限责任公司   |
| 项目体量 | 占地77亩，建面32万m <sup>2</sup>                                    |
| 代理公司 | 恒辉   |
| 推出套数 | 1258套  |
| 预计情况 | 价格、开盘时间待定  |
| 优惠方式 | 认筹3000抵1万  |
| 备注   | 40年产权；<br>单气（暖气）；<br>平层公寓精装（精装标准未释放，抽油烟机、地砖、墙、马桶等）、Loft公寓毛坯； |

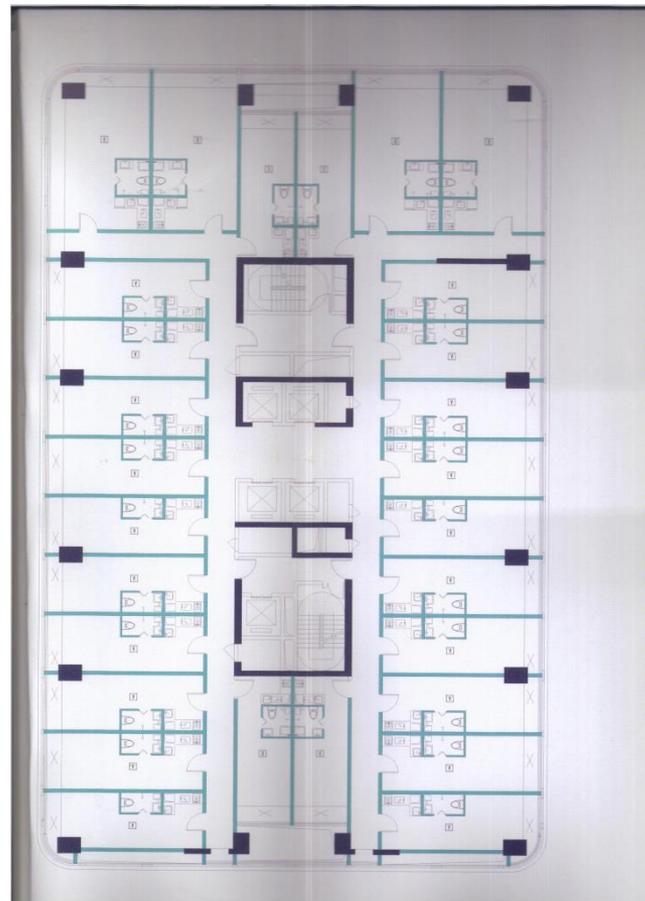
|      | 楼栋                | 单元数 | 层数        | 梯户比  | 面积段户型                | 推售套数 |
|------|-------------------|-----|-----------|------|----------------------|------|
| 推售房源 | 二期a栋、b栋<br>平层公寓   | 1   | 29层（2层底商） | 5T30 | 22 m <sup>2</sup>    | 216  |
|      |                   |     |           |      | 34-35 m <sup>2</sup> | 594  |
|      | 二期c栋、d栋<br>Loft公寓 | 1   | 19层（3层底商） | 5T28 | 34-35 m <sup>2</sup> | 64   |
|      |                   |     |           |      | 37 m <sup>2</sup>    | 320  |
|      |                   |     |           |      | 56 m <sup>2</sup>    | 64   |
| 合计   |                   |     |           |      |                      | 1258 |

# 经开万锦城

平层公寓



Loft公寓



# 融创象湖壹号

6月18日**一期所有房源**（除内购房源）开盘，当天到访约**2000**组，成交**1219**套；5月14日高层及洋房启动认筹，截止开盘排卡**2500**余张

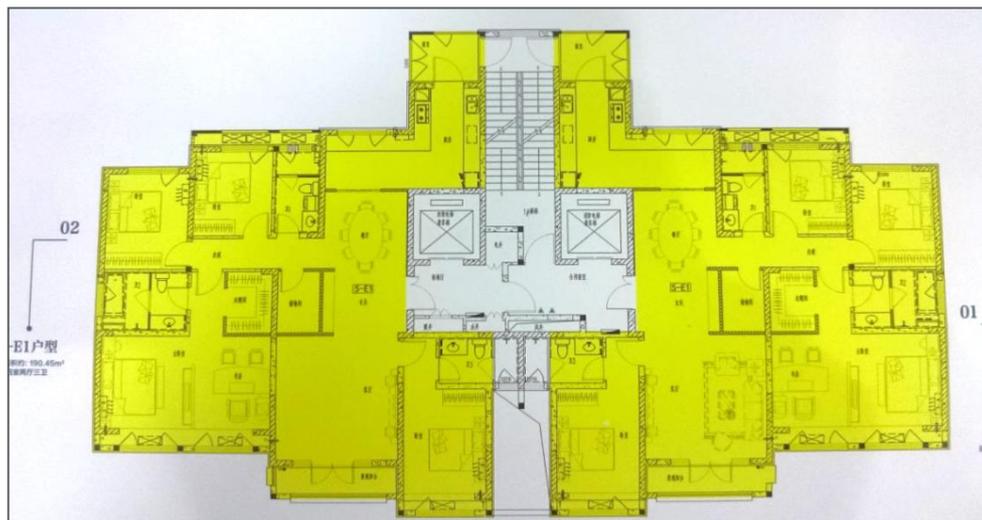


|       |   |       |      |
|-------|---|-------|------|
| 项目位置  | 金水东路与雁鸣路交汇处   |       |      |
| 开发企业  | 郑州市融创美盛房地产开发有限公司  |       |      |
| 代理公司  | 自销  |       |      |
| 项目体量  | 占地519亩（一期118亩），总建筑面积约80万m <sup>2</sup> （一期约20万m <sup>2</sup> ）  |       |      |
| 推出套数  | 1524  | 销售套数  | 1219 |
| 到访成交率 | 61%   | 整体去化率 | 80%  |
| 成交价格  | 高层整体均价9400-9600元/m <sup>2</sup> ；小高层均价13000-14000元/m <sup>2</sup> ；洋房1—2F复式19000-22000元/m <sup>2</sup> ，标准层14000-15000元/m <sup>2</sup> ，顶层复式15500元/m <sup>2</sup> ；别墅下叠29000元/m <sup>2</sup> ，上叠23000元/m <sup>2</sup> |       |      |
| 优惠方式  | ①认筹优惠：0元入会享受2000元优惠，高层认筹交2万元，洋房交3万元，别墅交3万元，开盘均优惠2%；14-15号两天认筹的可再享额外优惠0.5%；②参与睦邻计划客户可享受0.5%-1%优惠；③选房成功额外优惠1%；④按时签约优惠1%；  |       |      |
| 备注    | 会展中心开盘，按摇号选房  |       |      |

| 类型        | 楼栋              | 单元数 | 层数        | 梯户                   | 户型面积段                       | 推出套数        | 销售套数        | 成交价格  |
|-----------|-----------------|-----|-----------|----------------------|-----------------------------|-------------|-------------|---|
| 高层        | 1#、4#、8#        | 2   | 32F/31F   | 2T4                  | 79-80m <sup>2</sup> 两房      | 126         | 76          | 两房均价8900-9200元/m <sup>2</sup> ，小三房均价9400-9700元/m <sup>2</sup> ，三房均价9600-9900元/m <sup>2</sup> ；四房均价9200-9500元/m <sup>2</sup> ； |
|           |                 |     |           |                      | 89-92m <sup>2</sup> 三房      | 254         | 204         |   |
|           |                 |     |           |                      | 115-125m <sup>2</sup> 三房    | 372         | 264         |   |
|           | 2#、3#、22#       | 1   | 32F/30F   | 2T4                  | 80-88m <sup>2</sup> 两房      | 148         | 134         |   |
|           |                 |     |           |                      | 122m <sup>2</sup> 三房        | 94          | 69          |   |
|           |                 |     |           |                      | 139m <sup>2</sup> 四房        | 94          | 64          |   |
| 5#、6#     | 2               | 31F | 1T1       | 190m <sup>2</sup> 四房 | 124                         | 124         |             |   |
| 小高层       | 9#、10#、24#、25#  | 1   | 11        | 1T2                  | 139-145m <sup>2</sup> 四房    | 88          | 84          | 小高层均价13000-14000元/m <sup>2</sup>  |
| 洋房        | 11-26#（除24-25#） | 1-3 | 5+1F或6+1F | 1T2                  | 1-2层复式171-198m <sup>2</sup> | 16          | 14          | 19000-22000元/m <sup>2</sup>   |
|           |                 |     |           |                      | 标准层130-145m <sup>2</sup>    | 152         | 134         | 14000-15000元/m <sup>2</sup>   |
|           |                 |     |           |                      | 顶层复式214-237m <sup>2</sup>   | 40          | 40          | 15500元/m <sup>2</sup>   |
| 叠加别墅      | 12#、19#         | 4   | 4         | 1T1                  | 307-317m <sup>2</sup>       | 16          | 12          | 下叠29000元/m <sup>2</sup> ，上叠23000元/m <sup>2</sup>  |
| <b>合计</b> |                 |     |           |                      |                             | <b>1524</b> | <b>1219</b> | —   |

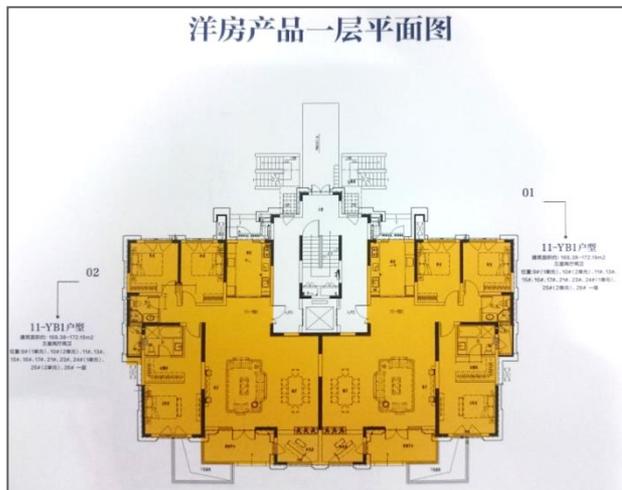
# 融创象湖壹号

## 高层



## 洋房

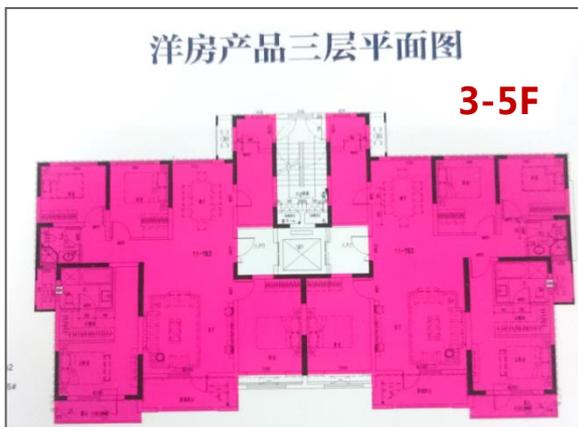
### 洋房产品一层平面图



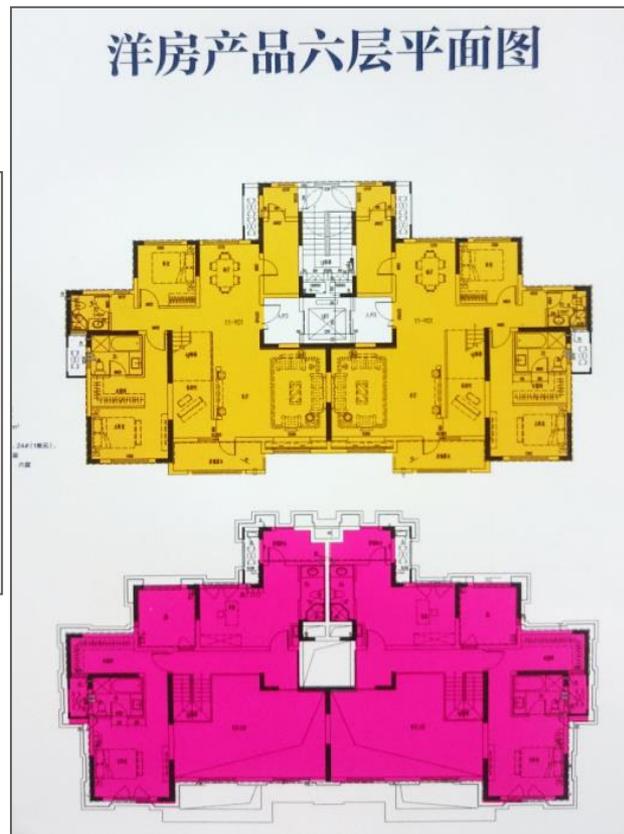
### 洋房产品二层平面图



### 洋房产品三层平面图

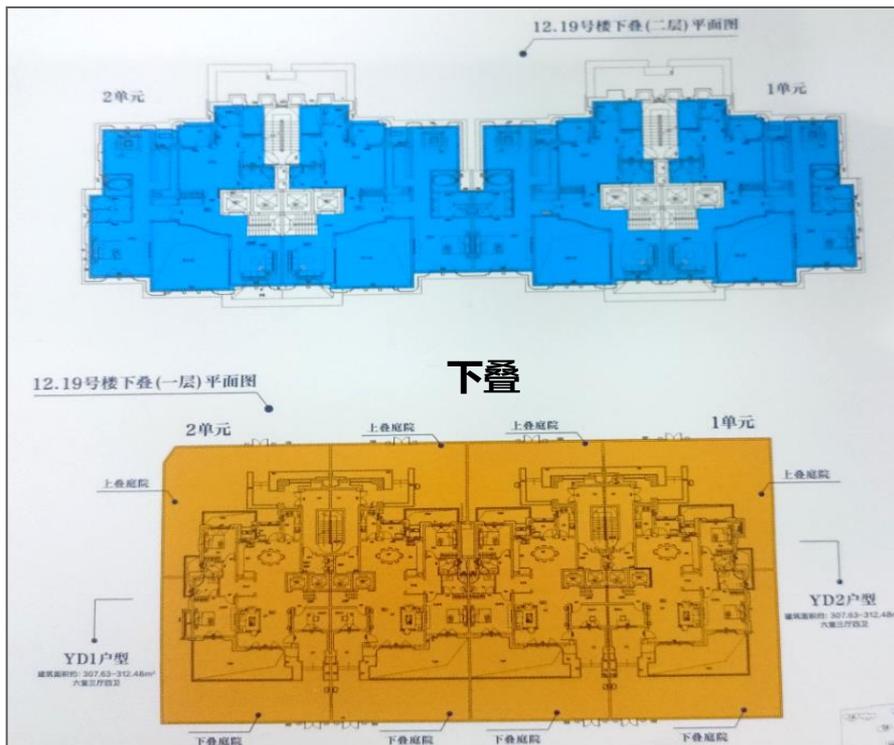
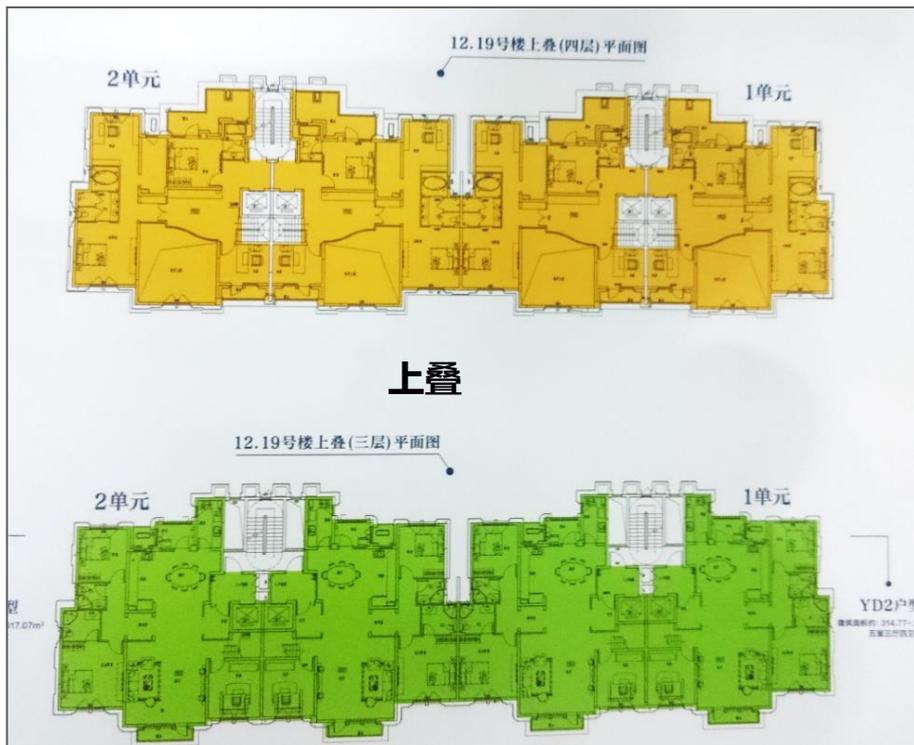


### 洋房产品六层平面图



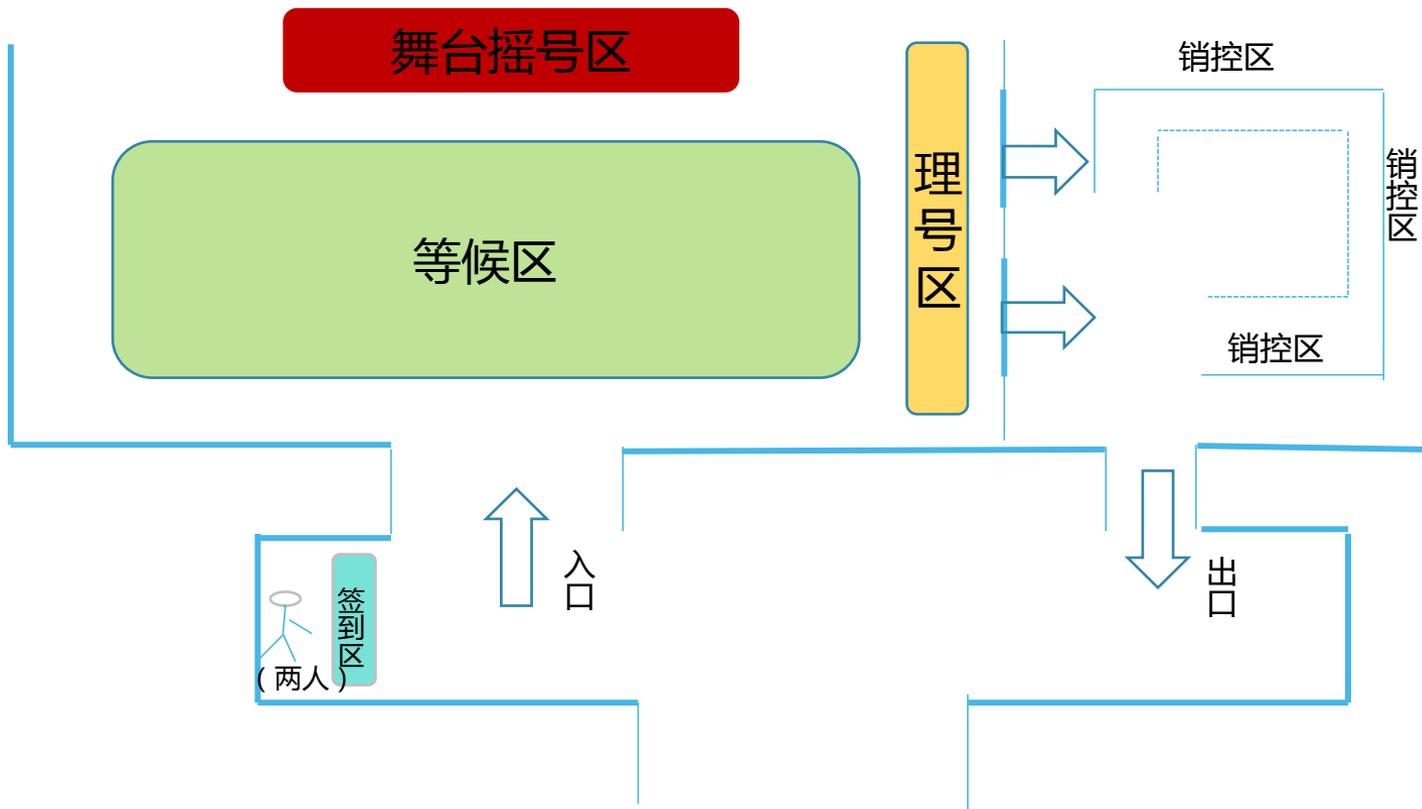
# 融创象湖壹号

## 叠墅



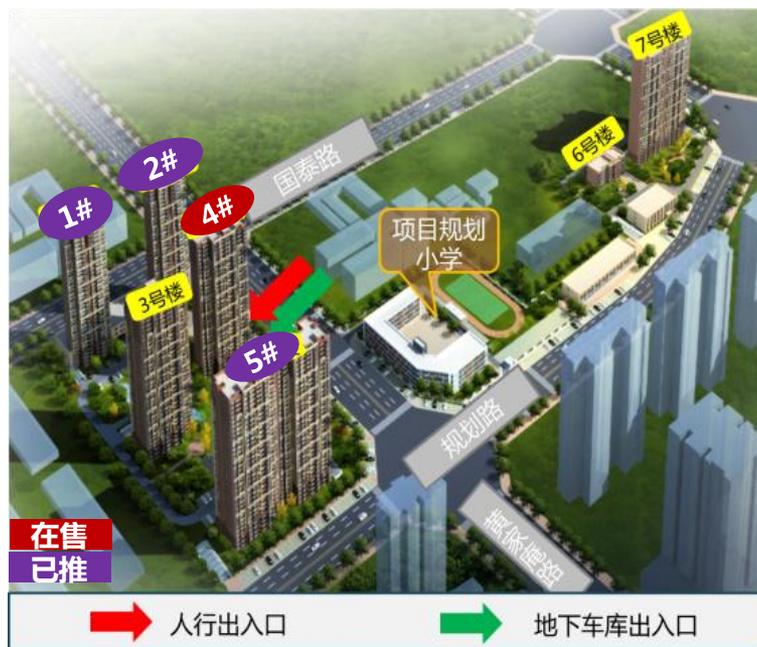
# 融创象湖壹号

## 开盘流程图



# 国泰一品庄园

6月18日**4#**开盘，当天到访约**70**组，成交**34**套，项目5月18号启动认筹，截止开盘排卡约**120**张



|       |   |       |     |
|-------|---|-------|-----|
| 项目位置  | 金水区花园路北环交汇处东300米  |       |     |
| 开发企业  | 国泰房地产发展（郑州）有限公司   |       |     |
| 代理商   | 自销  |       |     |
| 项目体量  | 占地62亩，建面17万m <sup>2</sup>                                 |       |     |
| 推出套数  | 165   | 销售套数  | 34  |
| 到访成交率 | 49%   | 整体去化率 | 21% |
| 优惠方式  | ①认筹5千抵2万；②周末活动盖章，1000元/次；③按时签约优惠1%；④全款优惠4%，按揭优惠3%⑤成交送ipad |       |     |
| 备注    | 一期客户重复购置率较高，以周边居民为主；目前剩余49年产权，项目预计2017年6月交房               |       |     |

| 楼栋 | 单元 | 层数 | 梯户  | 户型面积                       | 套数  | 去化套数 | 均价（元/m <sup>2</sup> ） |
|----|----|----|-----|----------------------------|-----|------|-----------------------|
| 4# | 1  | 33 | 2T5 | 90.5m <sup>2</sup> 两房（东南户） | 33  | 14   | 12300                 |
|    |    |    |     | 90.5m <sup>2</sup> 两房（西南户） | 66  | 11   | 11700                 |
|    |    |    |     | 90.5m <sup>2</sup> 两房（北户）  | 33  | 7    | 10800                 |
|    |    |    |     | 123m <sup>2</sup> 三房       | 33  | 2    | 13500                 |
| 合计 |    |    |     |                            | 165 | 34   | ——                    |

## 4#平层图



# 华强城市广场

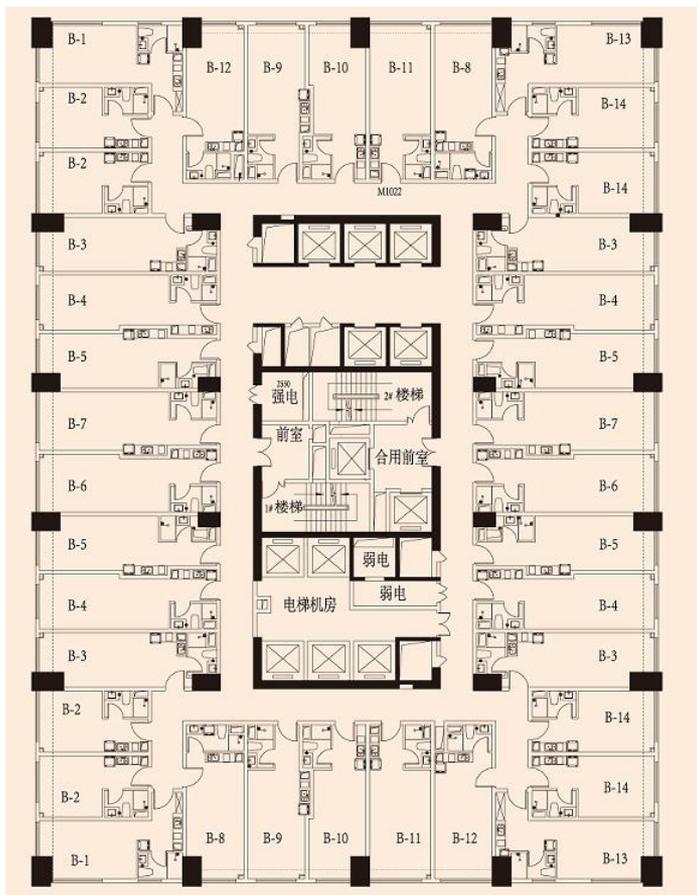
6月18日**天颂LOFT**开盘，截止活动结束，到访客户**280**余组，成交**324**套；5月28日启动认筹，截至开盘排卡约**550**张（一人多张卡）



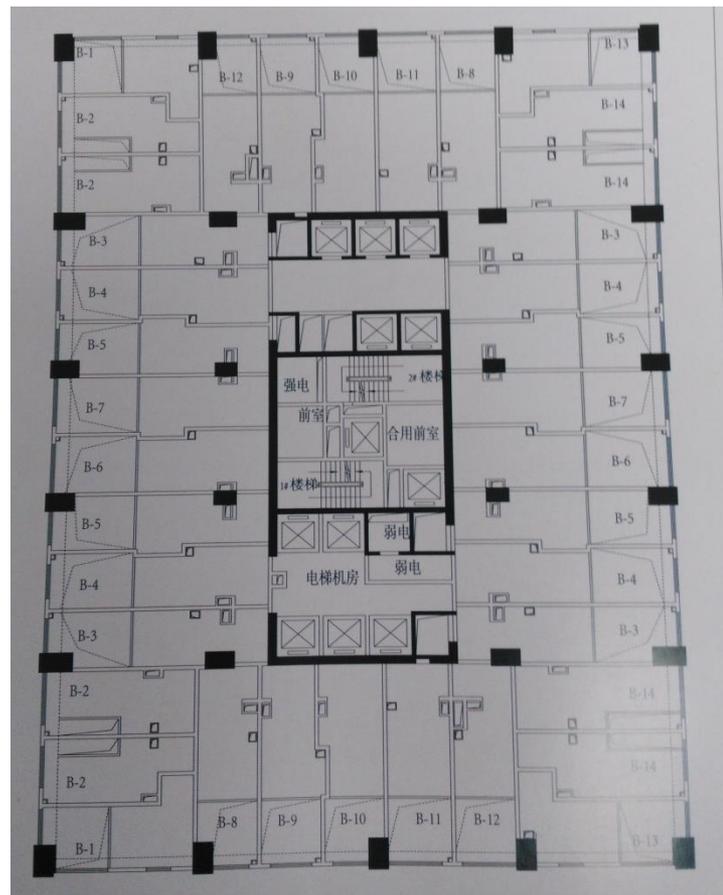
|       |   |       |     |
|-------|---|-------|-----|
| 项目位置  | 中原区电厂路与五龙口南路交叉口向北600米路西   |       |     |
| 开发企业  | 郑州华强广场置业有限公司  |       |     |
| 代理商   | 易居  |       |     |
| 项目体量  | 占地67万m <sup>2</sup> ，建面220万m <sup>2</sup>   |       |     |
| 推出套数  | 380   | 销售套数  | 324 |
| 到访成交率 | ——  | 整体去化率 | 85% |
| 成交价格  | 8400-9200元/m <sup>2</sup> ，均价8800元/m <sup>2</sup>   |       |     |
| 优惠方式  | ①认筹交1000元优惠1%；<br>②选房当天交4000元定金可以享受总房款1%优惠，<br>③按时签约优惠1%；<br>④全款优惠3%，按揭50%优惠2%，首付分期1年优惠1%，首付分期2年无优惠 |       |     |
| 备注    | 在裕达国贸酒店开盘；0首付，两年内分四次付清（每半年付12.5%）；选房成功送丝芙兰舒柔夏凉被；LOFT层高5.05M   |       |     |

| 推售房源 | 楼栋 | 层数   | 单元 | 梯户    | 户型                  | 推出套数 | 销售套数 |
|------|----|--|----|-------|---------------------|------|------|
|      | 公寓 | 33（1-3F为商业；4-23F为平层公寓；24-33F为LOFT公寓）<br>本次仅推LOFT | 1  | 12T38 | 30-47m <sup>2</sup> | 380  | 324  |
|      | 合计 |  |    |       |                     | 380  | 324  |

## LOFT公寓一层平面图



## LOFT公寓二层平面图



| 户型                  | B-1   | B-2   | B-3   | B-4   | B-5   | B-6   | B-7   | B-8   | B-9   | B-10  | B-11 | B-12  | B-13  | B-14  |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|
| 建面(m <sup>2</sup> ) | 41.07 | 29.97 | 40.88 | 43.89 | 40.91 | 47.07 | 47.08 | 38.49 | 39.75 | 38.34 | 42.8 | 38.53 | 43.79 | 33.79 |

# 新和鑫紫荆之星

2016年6月18日LOFT公寓开盘，当天到访**120**余组，成交**100**余套



|       |   |       |     |
|-------|---|-------|-----|
| 项目位置  | 紫荆山路陇海路向南300米路西   |       |     |
| 开发企业  | 郑州恒诚房地产开发有限公司   |       |     |
| 代理商   | 自销  |       |     |
| 项目体量  | 占地14亩，建面4.1万m <sup>2</sup>  |       |     |
| 推出套数  | 294   | 销售套数  | 100 |
| 到访成交率 | 83%   | 整体去化率 | 34% |
| 成交价格  | 11000-13000元/m <sup>2</sup>   |       |     |
| 优惠方式  | ①5000元抵15000元；<br>②分享卡优惠5000元（认筹期间连续参加3次项目活动，并按照活动要求分享，可获得相应价值分享卡，仅限开盘当天使用）；<br>③付款方式优惠：一次性付款优惠1000元/m <sup>2</sup> ，首付50%优惠700元/m <sup>2</sup> ，首付30%优惠400元/m <sup>2</sup> ；<br>④6月18日签约优惠5000元； |       |     |

|      | 楼栋          | 单元数 | 层数                                | 梯户比           | 面积段户型             | 推售套数 | 销售套数 |
|------|-------------|-----|-----------------------------------|---------------|-------------------|------|------|
| 推售房源 | 4-11层Loft房源 | 1   | 21层（1-3层为商业，4-18层为Loft，19-21层为平层） | 4层7T42，其余7T36 | 52m <sup>2</sup>  | 212  | 100  |
|      |             |     |                                   |               | 45m <sup>2</sup>  | 56   |      |
|      |             |     |                                   |               | 56m <sup>2</sup>  | 16   |      |
|      |             |     |                                   |               | 72m <sup>2</sup>  | 8    |      |
|      |             |     |                                   |               | 107m <sup>2</sup> | 2    |      |
|      | 合计          |     |                                   |               |                   | 294  | 100  |

# 汇泉西悦城

6月18日二期1#西单元、9#房源开盘，到访客户约**300**余组，去化**204**套，项目5月28日启动认筹，截至开盘排卡**390**余组



|       |  |       |      |
|-------|--|-------|------|
| 项目位置  | 中原区陇海路与西四环交会处                                |       |      |
| 开发企业  | 郑州汇泉置业有限公司                                   |       |      |
| 项目体量  | 占地面积1473亩，总建筑面积408万m <sup>2</sup>            |       |      |
| 代理公司  | 易居   |       |      |
| 推出套数  | 324套   | 销售套数  | 204套 |
| 到访成交率 | 68%  | 整体去化率 | 63%  |
| 成交均价  | 整体均价7200元/m <sup>2</sup>                     |       |      |
| 优惠方式  | 认筹5000优惠3%，按揭优惠2%，开盘当天优惠1%，按时签约优惠1%，首付分期优惠1% |       |      |
| 备注    | 首付分期，两年分四次付清                                 |       |      |

|      | 楼栋 | 单元数 | 层数            | 梯户  | 户型面积段                     | 推出套数 | 销售套数 |
|------|----|-----|---------------|-----|---------------------------|------|------|
| 预推房源 | 1# | 2   | 34            | 2T4 | 86-89m <sup>2</sup> 小三房   | 102  | 204  |
|      |    |     |               |     | 106-110m <sup>2</sup> 小三房 | 32   |      |
|      | 9# | 2   | 东单元17F；西单元32F | 2T4 | 75-79m <sup>2</sup> 两房    | 64   |      |
|      |    |     |               |     | 86-89m <sup>2</sup> 小三房   | 34   |      |
|      |    |     |               |     | 106-110m <sup>2</sup> 小三房 | 62   |      |
|      |    |     |               |     | 127-129m <sup>2</sup> 三房  | 30   |      |
| 合计   |    |     |               |     |                           | 324  | 204  |

# 绿都紫荆华庭

6月18日**2#西单元东户**加推，当天到访约**150**组，成交**33**套



|       |  |       |      |
|-------|--|-------|------|
| 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                                       |       |      |
| 项目体量  | 占地414亩，建面114万m <sup>2</sup>                        |       |      |
| 代理公司  | 自销   |       |      |
| 推出套数  | 33套  | 销售套数  | 33套  |
| 到访成交率 | 22%  | 整体去化率 | 100% |
| 成交均价  | 整体均价9700-9900元/m <sup>2</sup>                      |       |      |
| 优惠方式  | 付款方式优惠：一次性优惠5%；首付不分期商贷优惠3%，公积金优惠2%；首付分期优惠1%；定房优惠1% |       |      |
| 备注    | 到访领取号码牌，然后摇号选房，共计600个号左右，实际客户约150组左右               |       |      |

| 推售房源 | 楼栋 | 单元           | 层数 | 梯户  | 户型                  | 推出套数 | 去化套数 |
|------|----|--------------|----|-----|---------------------|------|------|
|      | 2# | 2<br>(西单元东户) | 33 | 2T4 | 87m <sup>2</sup> 三房 | 33   | 33   |

# 郑州碧桂园

6月18日**二期高层、洋房**开盘，当天到访**300余组**，销售房源**163套**；3月5日启动认筹，截止开盘高层排卡**900余组**



|       |   |       |     |
|-------|---|-------|-----|
| 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m <sup>2</sup>  |       |     |
| 代理公司  | 盛励&合富   |       |     |
| 推出套数  | 170   | 销售套数  | 163 |
| 到访成交率 | 54%   | 整体去化率 | 96% |
| 成交价格  | 18层高层均价7000元/m <sup>2</sup> ，11层小高均价7400元/m <sup>2</sup> ，洋房一层13500元/m <sup>2</sup> ，标准层8000-8800元/m <sup>2</sup> |       |     |
| 优惠方式  | ①电商优惠：高层4千抵2万，多层5千抵3万；<br>②会员升级1万优惠1%；<br>③1个月内全款96折，按揭98折；<br>④开盘当天一次性全款再享99折；<br>⑤开盘当天筹带筹再享98折；                 |       |     |
| 备注    | 精装交房  |       |     |

| 推售情况 | 楼栋           | 楼层   | 单元 | 梯户  | 户型                       | 推售套数       | 成交套数       |
|------|--------------|------|----|-----|--------------------------|------------|------------|
|      | 高层126#       | 18F  | 1  | 2T4 | 101-117m <sup>2</sup> 三房 | 70         | 70         |
|      | 小高层127#、128# | 11F  | 1  | 2T4 | 101-117m <sup>2</sup> 三房 | 86         | 86         |
|      | 洋房173#       | 7+1F | 1  | 1T2 | 143m <sup>2</sup> 四室     | 14         | 7          |
|      | 合计           |      |    |     |                          | <b>170</b> | <b>163</b> |

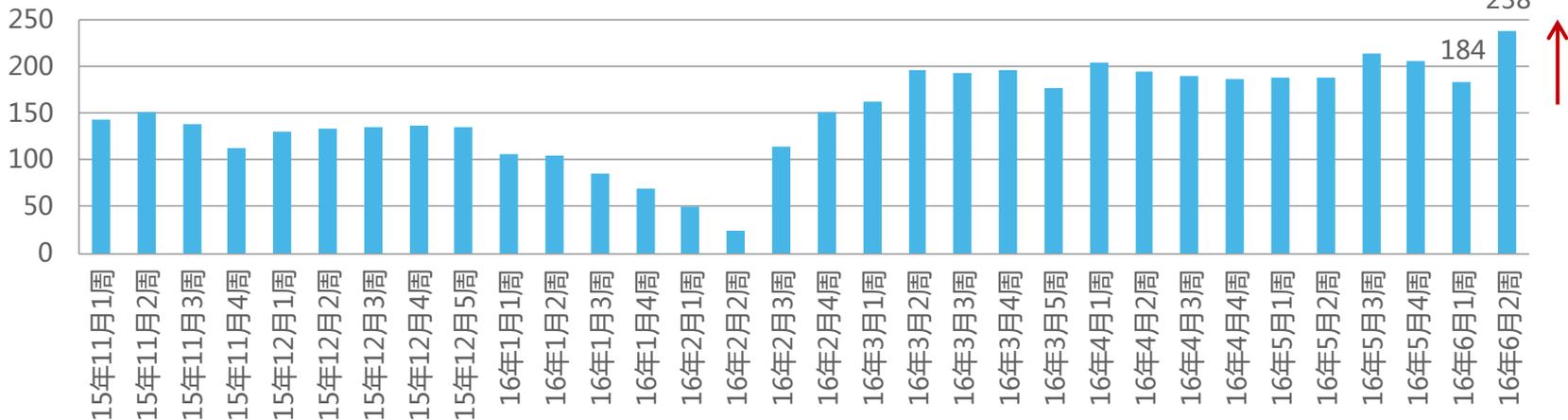
# 典型项目监控

2016年6月2周单盘**平均来访238组**，环比增加**29%**

2016年6月2周单盘**平均成交29套**，环比下降**3%**

单位：套

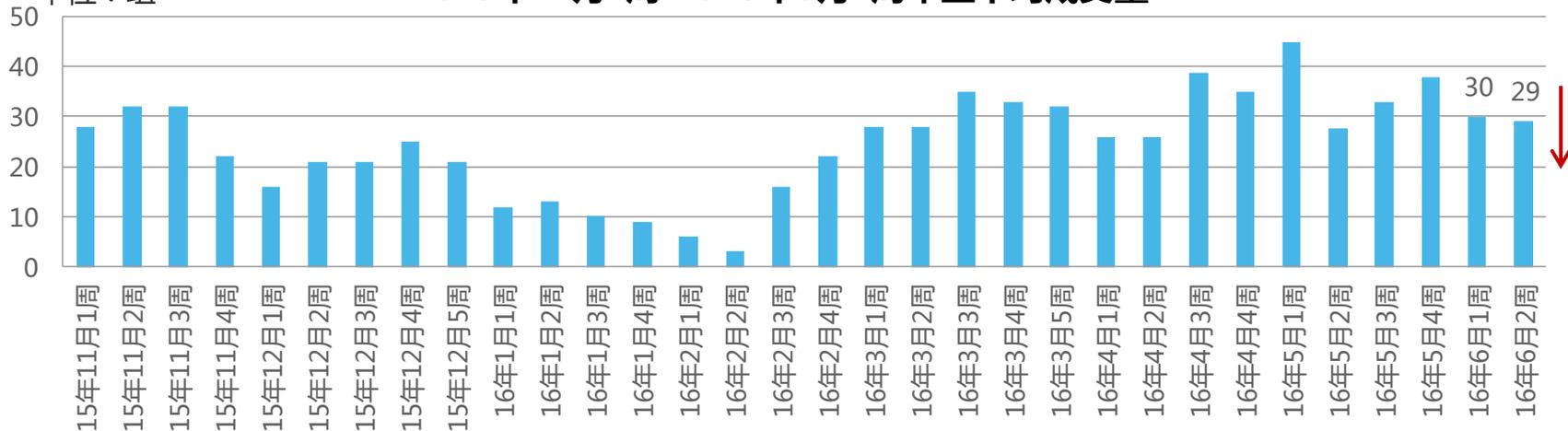
## 2015年11月1周-2016年6月2周单盘平均来访量



注：监控87个项目（包括在售及入市待售）的周数据

单位：组

## 2015年11月1周-2016年6月2周单盘平均成交量

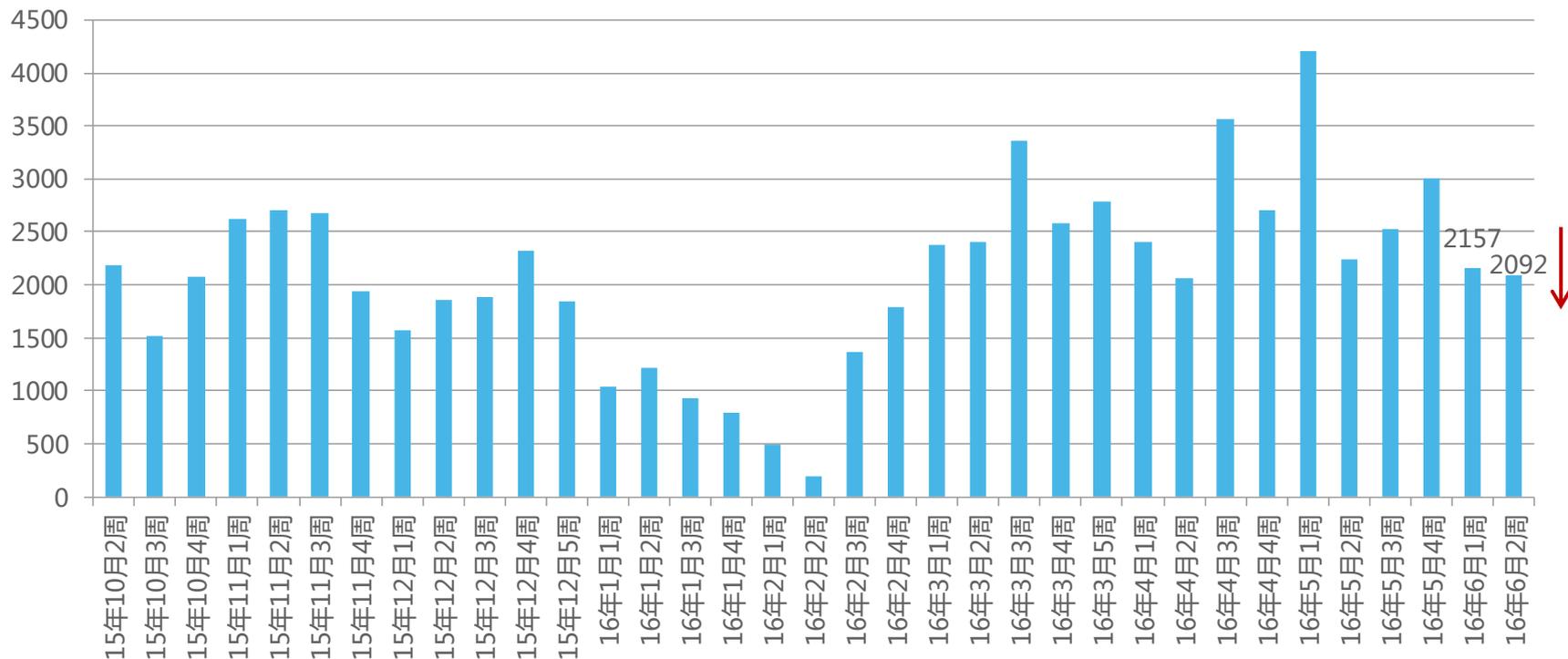


注：监控在售73个项目的周成交数据

# 典型项目监控

## 2015年10月2周-2016年6月2周总成交套数

单位：套



- ◆ 2016年6月2周实际监控到项目87个，0元入会项目5个，认筹项目15个，开盘项目2个；在售项目总成交量**2092套**，环比下降**3%**；
- ◆ 成交量在50套以上的项目14个（其中成交量在100套以上的项目1个，环比减少2个）；其中公园道1號开盘成交362套最高，多数项目处于认筹、入会阶段，开盘项目减少拉低整体成交量，销售节点的集中推售将会拉升后期成交；

# 新盘-康桥香溪郡

绿博组团，首期洋房+高层，改善为主



|             |   |             |                       |
|-------------|---|-------------|-----------------------|
| <b>开发商</b>  | 郑州博雅置业有限公司  | <b>位置</b>   | 中牟县郑开大道与广惠街交汇处西北角     |
| <b>占地面积</b> | 总占地500余亩，首期占地58亩  | <b>建筑面积</b> | 首期建面10万m <sup>2</sup> |
| <b>容积率</b>  | 2.5   | <b>代理公司</b> | 自销                    |
| <b>物业类型</b> | 洋房+高层   | <b>建筑风格</b> | 新中式风格（外立面涂料）          |
| <b>项目概况</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>项目规划6栋6+1，7+1层洋房；4栋26层高层；</li> <li>内部雾森系统、新风系统、静音、净水等科技配套，配套1所幼儿园，北大附中幼儿园；</li> <li>交通：地铁8号线、12号线经过该项目；</li> </ul> |             |                       |
| <b>目前阶段</b> | 前期咨询阶段，进行0元入会，6月15日外展点设计，五个外展点：曼哈顿沃尔玛、丹尼斯、宝龙广场、普罗旺世北京华联、经三路北京华联；  |             |                       |
| <b>预计情况</b> | 项目正式售楼部预计6月底7月初开放，销售节点未定  |             |                       |
| <b>工程进度</b> | 打地基阶段，预计2018年底交房  |             |                       |

# 新盘-康桥香溪郡

高层面积110-140m<sup>2</sup>，洋房140-210m<sup>2</sup>（具体户型待定）



## 首期地块土地信息：

| 成交时间              | 位置            | 用途      | 面积                   | 容积率 |
|-------------------|---------------|---------|----------------------|-----|
| 2015.8.12         | 平安大道以南、牡丹六路以西 | 住宅      | 58亩                  | 2.5 |
| 建面                | 成交价           | 单价      | 楼面价                  |     |
| 10万m <sup>2</sup> | 1.6亿元         | 279万元/亩 | 1674元/m <sup>2</sup> |     |

| 推售房源                  | 类型   | 单元数         | 层数  | 梯户比 | 面积段户型   | 推售套数 |
|-----------------------|------|-------------|-----|-----|---|------|
|                       | 高层   | 2-3<br>(3栋) | 26  | 2T2 | 130-140m <sup>2</sup> 三房  | 364  |
|                       |      | 1<br>(1栋)   | 26  | 2T4 | 110m <sup>2</sup> 三房  | 52   |
|                       |      |             |     |     | 120-130m <sup>2</sup> 三房  | 52   |
|                       | 高层合计 |             |     |     |   | 468  |
|                       | 洋房   | 2<br>(3栋)   | 6+1 | 1T2 | 一层140m <sup>2</sup> 四房<br>(赠送地下室约70m <sup>2</sup> 、<br>花园约130-160m <sup>2</sup> ) | 12   |
|                       |      |             |     |     | 标准层140m <sup>2</sup> 四房   | 48   |
|                       |      |             |     |     | 顶层复式210m <sup>2</sup>   | 12   |
|                       |      | 2-3<br>(3栋) | 7+1 | 1T2 | 一层140m <sup>2</sup> 四房<br>(赠送地下室约70m <sup>2</sup> 、<br>花园约130-160m <sup>2</sup> ) | 16   |
|                       |      |             |     |     | 标准层140m <sup>2</sup> 四房   | 64   |
| 顶层复式210m <sup>2</sup> | 16   |             |     |     |   |      |
| 洋房合计                  |      |             |     |     | 168   |      |
| 总计                    |      |             |     |     | 636   |      |

# 新盘-康桥香溪郡

## 首期高层+洋房，新中式风格



**金水东路·献给中原先生的温暖墅区**  
200-230m<sup>2</sup>香金美墅 | 145-200m<sup>2</sup>香颂洋楼 | 正式启幕

**T.6795 9999**

AD. 郑东·郑开大道与广惠街交汇处西北角

# 活动分享

# 经开万锦城、亚新美好城邦

经开万锦城——认筹，22-35m<sup>2</sup>精装公寓，36-52m<sup>2</sup>LOFT公寓

2016 岁友月情 演唱会

万锦城 WANCHENG CITY

南哥喊你收房租啦

6月18日 3千享1万 全城火热抢筹

地铁口·大商业·泛家超级公寓 22-35m<sup>2</sup>精装公寓 36-52m<sup>2</sup>LOFT公寓

豫章荣誉 盛邀全城  
泛家超级公寓头排独揽大美公开、重磅力作惊艳首开  
万锦城媒体见面会、工地开放日  
精彩诚意品鉴

万锦城独家冠名  
2016岁月友情演唱会郑州站 6月25日 河南省体育中心

69119999 / 69119666

营销中心：航海东路与第四大街交汇处

万锦城地产集团

亚新美好城邦——入市首篇报广，区位、品质

亚新集团 YASIN HOLDINGS

NEW 新

WONDERFUL CITY 美好城邦

时光雕琢的杰作

◆亚新19年，全新升级力作，致敬城市中坚力量◆

亚新19年 二区之上 品牌精装 匠造匠艺 品质配套 白金物业

VIP HOTLINE 0371 5533 7777

营销中心：郑州市金水区东风路天明路交会处五洲大酒店（400）664001  
181188 郑州市金水区农业路与60广快速（沙口）路交会处

二维码

亚新集团 486-1889999

郑州总部 0371-53706666  
郑州东区 0371-61230999  
郑州西郊 0371-55826666  
Olive City 0371-63266888  
亚新城邦 0371-25833333  
Olive City 0379-87981111  
亚新国际 0371-60278666  
美好城邦 0371-55337777  
万锦城 0371-63266888

项目地址：金水区农业路与京广快速路交汇处

项目地址：经开区航海东路与第四大街交汇处

# 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>

