

# 郑州市市场周报

2016年第8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、房产政策：2016年3月1日起降准0.5个百分点（2016.2.29）



- 2月29日晚间，央行宣布自2016年3月1日起**下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点**，以保持金融体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境；
- 这是继2015年央行四次降准后，2016年的首次降准，此次降准**属于普降范围**，即不再和三农及小微是否达标挂钩；初步测算，此次降准大约能**释放资金7000亿元左右**；

## 2、行业快讯：2月百城住宅均价：11092元/m²，环比+0.6%，同比+5.25%，涨幅均扩大（2016.3.1）



- 整体来看，2月百城房价**环比、同比连续第七个月双涨**，涨幅均有所扩大（郑州2月均价9569元/m²，环比上涨0.4%）；
- 从涨跌幅城市个数看（环比）：61个城市环比上涨（+1），其中中山涨幅最大，5.63%；38个城市环比下跌（-1），其中海口市跌幅最大，2.78%；1个城市持平；
- 从涨跌幅城市个数看（同比）：40个城市同比上涨（持平），其中深圳涨幅最大，52.55%；59个城市同比下跌（-1），其中福州跌幅最大，超10%；1个城市同比持平；

## 3、行业快讯：3月5日国务院总理李克强2016年政府工作报告（2016.3.5）



- 明确2016年发展的各项经济目标，保持经济运行在合理区间，其中GDP增速目标6.5%-7%；
- 着力加强供给侧结构性改革，加快培育新的发展动能，改造提升传统比较优势，抓好去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板，加强民生保障，切实防控风险，**努力实现“十三五”时期经济社会发展良好开局**；

## 1、房产政策：山东省新规——同城跨区买二套房将按首套房缴契税（2016.3.3）



- 3月3日山东省确认将执行契税新规，减免契税、营业税；
- 同时，在**同一城市跨区购买两套住房均将按照首套房缴纳契税**（农村依规建设的自用住宅不列入查询范围）；
- 为减轻购房人负担，房地产主管部门将无偿提供住房情况查询服务；

## 2、房产政策：河北支持农民工进城购房 将农民工纳入公积金覆盖范围（2016.3.1）



- 河北省政府印发《关于化解房地产库存促进房地产市场健康发展的若干措施》，明确提出，河北**支持农民进城购房，将农民工和城镇个体工商户纳入住房公积金覆盖范围**，连续足额缴存**6个月（含）以上**即可申请住房公积金个人住房贷款；**取消90m<sup>2</sup>以下住房面积所占比重必须达到开发建设总面积70%以上的强制要求**；**首套普通住房最低首付比例降至20%**，二套普通住房（1套未结清）最低首付比例30%（普通住房 $\leq 144\text{m}^2$ ）；

## 3、房产政策：沈阳支持在校大学生“零首付”购房，半日被叫停（2016.3.1）



- 2016年3月1日，沈阳市政府下发《沈阳市人民政府办公厅关于促进房地产市场健康发展的实施意见(试行)》。其中包括对个人购买住房市区两级给予奖励政策；公积金最高贷90万；土地供应减半；降低二手住房交易税，二手住房转让缴纳的营业税、个人所得税实行先征后补等；
- 最吸引关注的是**支持高校、中等职业学校在校生、新毕业生（5年内）“零首付”购房的政策**；

### 1、行业快讯：省委召开城市工作会议，城市化是经济发展的轴心（2016.3.2）



- 2月29日至3月1日，省委召开城市工作会议：城市化是拉动内需最好的措施，**未来10到15年，城市化将成为我省经济发展的轴心**；
- 到2020年我省城镇化率将达到60%左右，到2030年全国的城镇化率将达到70%的水平；
- 我省在城市布局上提出**构建“一极三圈八轴带”空间格局**，构建放射状、集群型、网络化城镇空间布局；

### 2、行业快讯：建业控股联手鑫融基金进军金融业（2016.3.2）



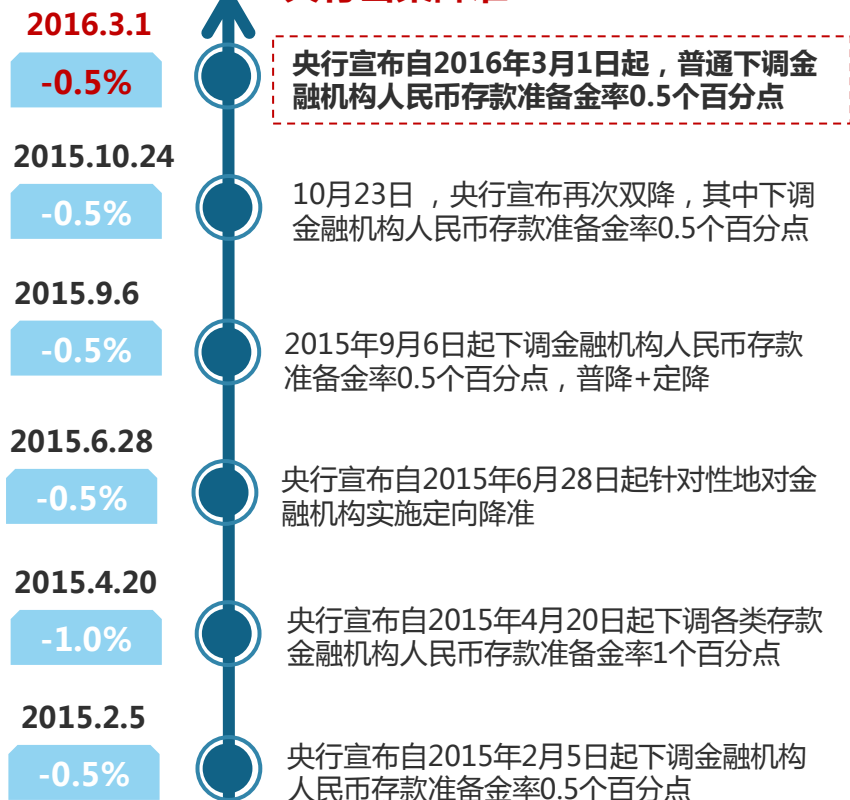
- 3月2日，**建业控股**（河南建业投资控股有限公司）和**鑫融基金**（河南鑫融基金控股份有限公司）**在郑州举行战略合作签约仪式**。其中，建业控股拟向鑫融基金及其控股子公司战略投资10亿元。这标志着**建业集团第一次与外部企业合作进军金融业**；

### 3、行业快讯：郑州年内全面开展农村土地承包经营权确权登记颁证工作（2016.3.2）



- 3月2日，郑州市政府发布《关于全面开展农村土地承包经营权确权登记颁证工作的实施意见》，要求**2016年底前全市基本完成农村土地承包经营权确权登记颁证工作，2017年完成扫尾工作**；
- 内容提到：编制并建立“一户一簿、一簿一号”的农村土地承包经营权登记簿；妇女与男性享有平等的土地承包权；鼓励在农民自愿的前提下，组织农户互换并地，解决承包地块细碎化问题等；

### 央行密集降准



这是央行今年第一次释放流通性的举措，估计释放出7000亿元人民币

### TO经济：

**对冲外汇占款下降。**外汇占款连跌，资本外流仍在持续，本周预计有1.1万亿逆回购资金到期，需要巨额资金熨平资金面波动，本次降准释放基础货币约7000亿，有助于对冲资金外流，也意味着货币信贷超增有望持续；

### TO楼市：

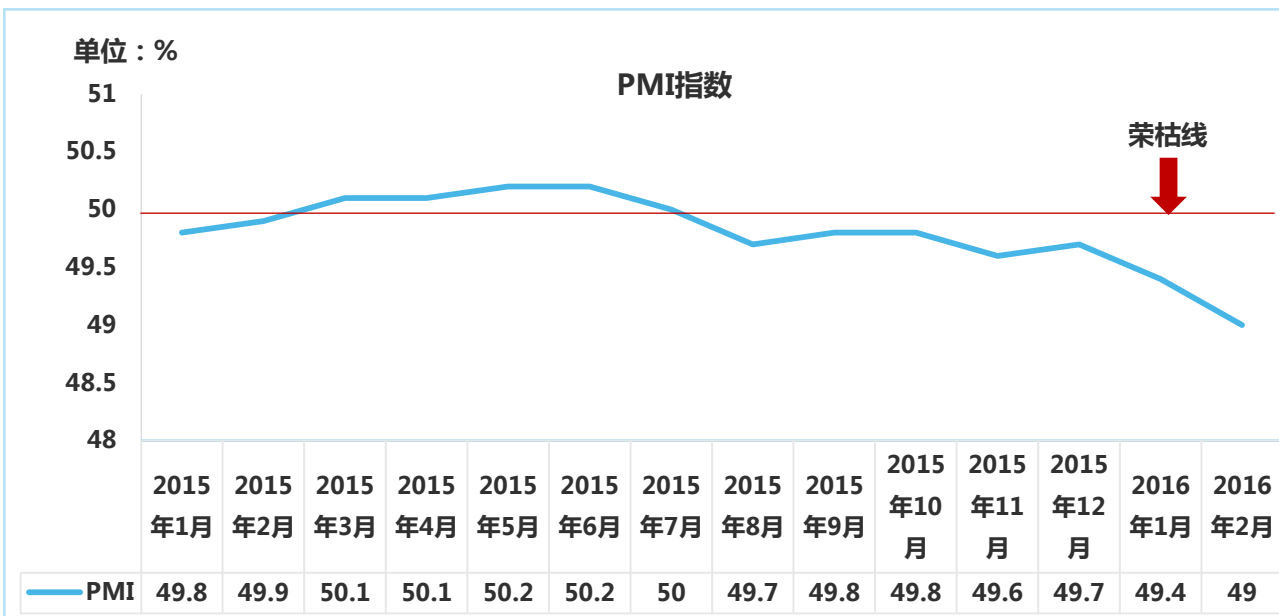
降准释放的流动性，与近期的首付下调、房地产税费调减新政叠加，**刺激房地产销售的进一步改善，重点是一二线城市；**

### 泰辰点评：

本次降准的背景主要在于：①经济数据持续下滑、表现不及预期；②人民币汇率的贬值预期增强；③年前频繁的公开市场操作仅能维持短期流动性的平滑；④外汇占款的大幅下降有必要通过降准进行对冲；因此，本次降准释放的是长期资金，对实体经济和房地产都有一定的利好，其次也将为供给侧改革铺路；由于年内经济下行的压力仍然较大，供给侧改革的推进势必对经济造成叠加压力，后期仍需货币政策适时对冲，预计年内仍将有2-3次的降准空间。



中国制造业PMI指数月度走势分析



| 指数        | 数值    | 环比    |
|-----------|-------|-------|
| 生产指数      | 50.2% | -1.2% |
| 新订单指数为    | 48.6% | -0.9% |
| 从业人员指数    | 47.6% | -0.2% |
| 原材料库存指数   | 48.0% | +1.2% |
| 供应商配送时间指数 | 49.8% | -0.7% |

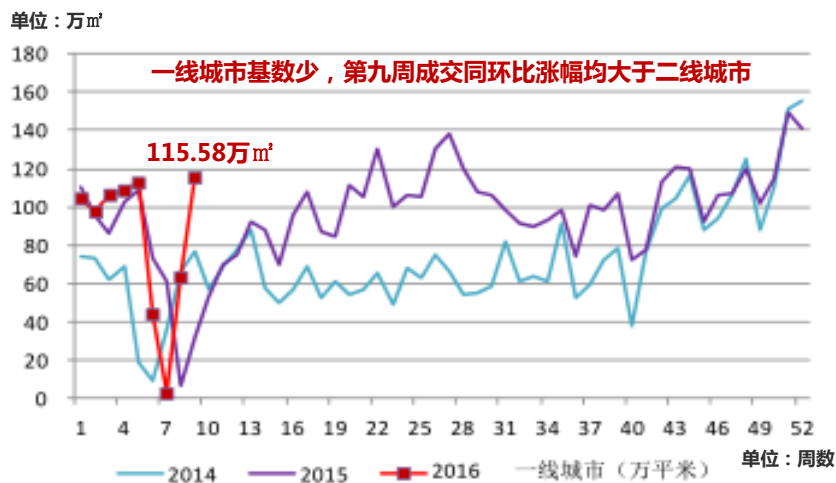
注：数据来源于国家统计局

### 泰辰点评：

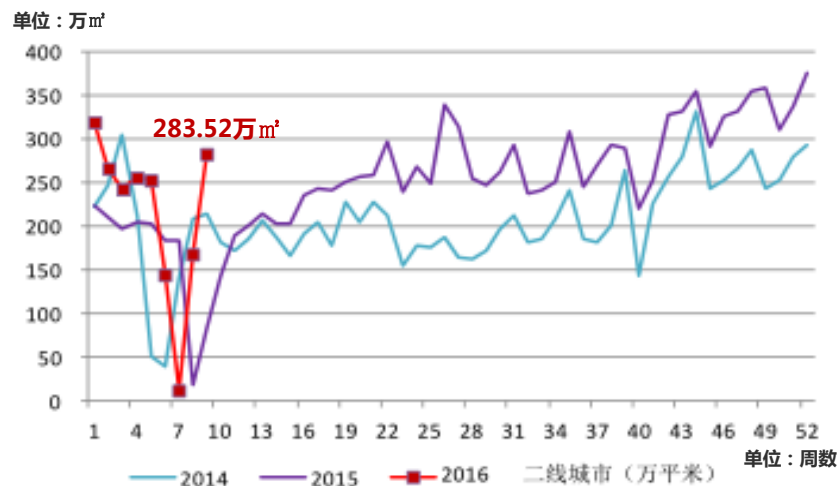
2月全国制造业PMI49.0%（低于上月0.4个百分点）创近41个月最低，主要是受春节假日因素影响：A、制造业生产和市场需求均有所回落；B、近两个月生产经营活动的放缓；C、企业员工集中返乡，制造业用工量有所减少；总体来看，近期国内外经济增长放缓，制造业表现持续疲软，年内央行首次降准虽有助于缓解企业融资压力并为财政扩张提供支持，但稳增长仍需货币、财政宽松及各项改革共同发力。

2月19日财政部、国家税务总局、住建部联合下发了《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》（**北上广深不执行二套房相关契税政策**）后，地方相关配套政策纷纷落地，近两周来看一线城市成交表现好于二线城市

一线城市新房周成交量（2016.2.22-2016.2.28第九周）



二线城市新房周成交量（2016.2.22-2016.2.28第九周）



一线城市2016年第九周成交**115.58**万平米，环比上涨82.43%，同比上涨267.33%

二线城市2016年第九周成交**283.52**万平米，环比上涨68.54%，同比上涨234.83%

注：一线城市：北京、上海、广州、深圳

二线代表城市：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春

数据来源：wind，华融证券整理

### 泰辰点评：

契税新政有助于刺激刚性需求、释放改善性需求，对二线城市的利好作用大于一线城市，此次契税新政的调整也反映了年内政府维稳经济、加快房地产去库存的力度；就以上数据表现来看，一二线城市节后两周成交量均呈直线上涨趋势，但一线城市成交更为火热，目前一线城市库存去化周期均已降至9个月以内，房价涨幅继续扩大。



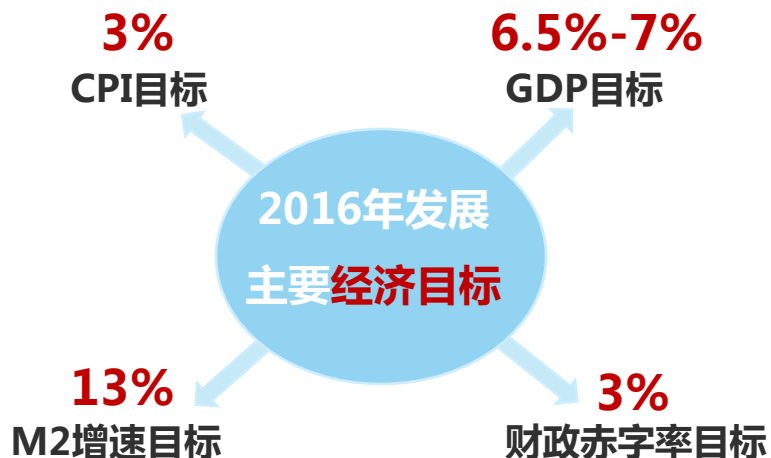
| 时间    | 省市   | 政策内容                                                                                    | 政策类别                       |
|-------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 2月4日  | 江苏省  | 全省30家核心城市同意但暂不执行最低首付款20%（ <b>南京部分地区执行</b> ）；二次购房（第一套未结清）最低首付比例45%； <b>苏州市执行</b> 最低首付20% | <b>降首付</b>                 |
| 2月6日  | 广西省  | 积极落实棚户区改造货币化安置方式购买商品住房减免契税、城镇土地使用税和印花税等政策                                               | <b>减免税收：契税、土地使用税等</b>      |
| 2月6日  | 江西省  | 1、鼓励农民进城购房；2、加大棚改货币化安置力度；3、全面实施公租房货币化补贴制度；4、进一步降低房地产税费等                                 | <b>降低税收<br/>农民工购房、财政补贴</b> |
| 2月14日 | 乌鲁木齐 | 3.1-9.30日在乌鲁木齐 <b>购房契税超过1%由财政进行补贴</b>                                                   | <b>契税补贴</b>                |
| 2月22日 | 合肥市  | 凡是22日（含）后申报缴纳契税和营业税的，都适用国家的新政；三套房仍需按4%缴纳契税                                              | <b>减免契税、营业税</b>            |
| 2月22日 | 武汉市  | 执行契税新政，即日起申报均可享受优惠                                                                      |                            |
| 2月24日 | 辽宁省  | 执行契税新政；所得税计税毛利率，较之前相同地区，均降低了5%左右                                                        |                            |
| 2月25日 | 山东省  | 山东省财政厅、地方税务局、省住建厅联合发布契税调整新政                                                             |                            |
| 2月26日 | 杭州市  | 《意见》拟通过落实最新契税及营业税政策等措施实现去库存                                                             |                            |
| 2月29日 | 河北省  | 《通知》1、支持农民进城购房；2、实行棚户区改造货币安置；3、落实税收优惠政策等措施促进房地产市场健康发展                                   | <b>减免契税、营业税<br/>农民工购房</b>  |
| ——    | 福州市  | 双职工缴存家庭（最高申请80万），单职工（最高申请50万），贷款最低额度为20万元                                               | <b>公积金贷款</b>               |
| ——    | 济南市  | 两人及以上职工家庭（最高申请70万），单人职工家庭（最高申请40万）；公积金贷款还款能力测算标准也由50%提高至60%                             |                            |

2月22日，郑州地税局发布文件，实施契税、营业税新政；据了解，目前郑州市公园道1號、五龙新城、正商华钻、保利海上五月花等多项目均已落实首套首付比例20%的优惠政策

| 序号 | 城市      |              | 对象                       | 政策内容                                   | 补贴标准                                        | 截止时间                    |
|----|---------|--------------|--------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|
| 1  | 新乡      | 新乡<br>(平原新区) | 所有购房者                    | 购买新乡市平原新区的新房                           | 享受每平方米200元的补贴                               | 2016年上半年                |
| 2  |         | 新乡市区         | 新乡籍家庭                    | 购买新建单套建筑面积在144平方米以下(含144平方米)普通商品住宅的    | 市财政按实缴契税的30%给予补贴                            | 2016年1月1日至2016年6月30日购房的 |
| 3  | 济源      |              | 农民、城中村住房困难户              | 购买商品房                                  | 城中村住房困难户：1万元补助金；<br>农民：明后两年买房落户，可获得8000元补助金 | 今明两年期间                  |
| 4  | 洛阳市     |              | 非洛阳市区户籍人员                | 购买新建商品住房的                              | 可享受契税全额补贴、按公积金贷款利率贴息一年、购房5000元现金补贴等多项购房优惠政策 | 2015年12月1日起至2016年2月底    |
| 5  | 南阳市     |              | 凡户籍属于南阳市农村的进城务工人员        | 购买普通商品住房的                              | 财政部门给予每套1万元的补贴                              | 截至2016年12月31日           |
| 6  | 漯河市（市区） |              | 购买面积144平方米以下新建普通商品住房的购买人 | 购买面积144平方米以下新建普通商品住房的                  | 可申请获得财政补贴200元/平方米                           | 至2016年2月29日（含）          |
|    |         |              |                          |                                        | 可申请获得财政补贴100元/平方米                           | 2016年3月1日至2016年8月31日（含） |
| 7  | 商丘      |              | 所有购房者                    | 买普通商品住房的；补贴范围以90平方米为限（含），90平方米以上部分不予补贴 | 进城农民购房每平方米补贴300元，其他人员购房每平方米补贴200元           | 2015年12月25日至2016年12月31日 |

- 河南各地市出台不同程度的购房补贴政策，刺激需求释放，加速去化库存
- 标准最高——商丘（农民工进城购房300元/㎡的补贴）；补贴金额一样——南阳市（对符合对象，无论面积大小）；期限最长——济源（最长到2017年底）

3月5日，2016年政府工作报告发布



### 一、宏观经济

#### ● 2016年GDP增速目标为6.5%-7%（合理区间）

低于15年7%的目标，6.5%-7%的增速目标既顺应经济下行趋势，也不低于十三五期间年均增速大于6.5%的目标；

#### ● 2016年CPI增速目标维持在3%（通胀风险升温）

与15年目标一致，15年实际CPI仅为1.5%，连续4年低于目标值，而16年货币显著超增、大宗商品上涨、以及基数偏低三方面因素将共同推动CPI回升；

#### ● 积极的财政政策要加大力度，稳健的货币政策要灵活适度

16年M2增速目标上调至13%，高于15年的12%，此外央行在两会前夕超预期降准，表明货币政策实际略偏宽松，降准降息仍有空间；

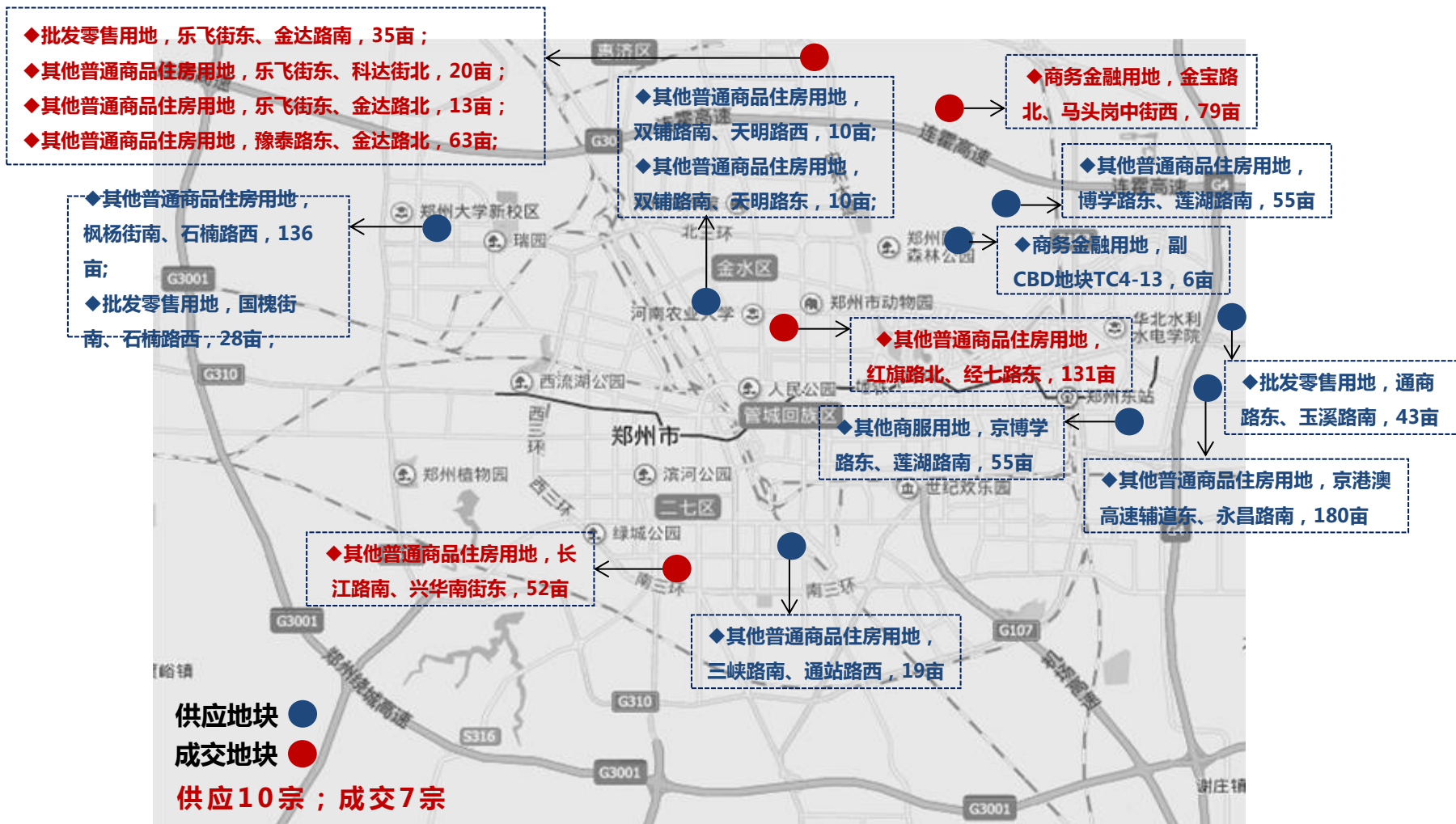
### 二、房地产调控

#### ● 适应住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存

完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，适应住房刚性需求和改善性需求，建立租购并举的住房制度，减税降费降成本（5月1日起房地产行业列入营改增试点范围）等多项手段化解房地产库存，加强供给侧结构性改革

### 泰辰点评：

经济目标的制定兼顾了供给侧改革和十三五增速底线，而财政、货币政策均较去年更为积极，刺激需求托底经济意图明显；2016年政策基调明确了赤字率扩大以及三项减税降费措施，房地产企业税费负担将有所减少，进一步利好楼市。



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、郑州市国土资源交易大厅

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) |
|-----------|------|---------------|-----------|------------|------------|----------------|-------------|--------------|-------------|
| 2016-2-29 | 高新区  | 枫杨街南、石楠路西     | 136       | 其他普通商品住房用地 | > 1, < 3.5 | 365            | 49571       | 200          | 70          |
| 2016-2-29 | 高新区  | 国槐街南、石楠路西     | 28        | 批发零售用地     | < 5        | 428            | 11945       | 200          | 40          |
| 2016-2-29 | 管城区  | 三峡路南、通站路西     | 19        | 其他普通商品住房用地 | > 1, < 4.5 | 525            | 10178       | 100          | 70          |
| 2016-2-29 | 金水区  | 双铺路南、天明路西     | 10        | 其他普通商品住房用地 | > 1, < 5.7 | 804            | 7950        | 200          | 70          |
| 2016-2-29 | 金水区  | 双铺路南、天明路东     | 10        | 其他普通商品住房用地 | > 1, < 5.4 | 783            | 8210        | 200          | 70          |
| 2016-2-29 | 郑东新区 | 通南路东、玉溪路南     | 43        | 批发零售用地     | < 3        | 485            | 20700       | 500          | 40          |
| 2016-2-29 | 郑东新区 | 京港澳高速辅道东、永昌路南 | 180       | 其他普通商品住房用地 | > 1, < 2.5 | 471            | 84800       | 500          | 70          |
| 2016-2-29 | 郑东新区 | 副CBD地块TC4-13  | 6         | 商务金融用地     | > 7, < 8   | 917            | 5700        | 500          | 40          |
| 2016-2-29 | 郑东新区 | 博学路东、莲湖路南     | 55        | 其他商服用地     | < 3        | 597            | 33000       | 500          | 40          |
| 2016-2-29 | 郑东新区 | 龙湖外环路东、龙翔八街北  | 109       | 其他普通商品住房用地 | > 1, < 2.5 | 1374           | 149600      | 500          | 70          |
| 总计        | ——   | ——            | 597       | ——         | ——         | ——             | ——          | ——           | ——          |

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/㎡) | 溢价率   | 出让年限<br>(年) | 买受人                 |
|----------|-----|-------------|-----------|------------|--------------|--------------|----------------|---------------|-------|-------------|---------------------|
| 2016-3-2 | 二七区 | 长江路南、兴华南街东  | 52        | 其他普通商品住房用地 | > 1, < 4     | 24654        | 477            | 1787          | 0.00% | 70          | 郑州创富房地产开发有限公司       |
| 2016-3-2 | 惠济区 | 乐飞街东、金达路南   | 35        | 批发零售用地     | > 1.1, < 3.3 | 12733        | 368            | 1674          | 0.00% | 40          | 郑州市惠济区迎宾路街道弓庄村村民委员会 |
| 2016-3-2 | 惠济区 | 乐飞街东、金达路北   | 13        | 其他普通商品住房用地 | > 1.1, < 2.8 | 4625         | 350            | 1872          | 0.00% | 70          |                     |
| 2016-3-2 | 惠济区 | 乐飞街东、科达街北   | 20        | 其他普通商品住房用地 | > 1.1, < 2.8 | 6979         | 350            | 1872          | 0.00% | 70          | 河南正弘置业有限公司          |
| 2016-3-2 | 惠济区 | 豫泰路东、金达路北   | 63        | 其他普通商品住房用地 | > 1.1, < 2.8 | 22053        | 349            | 1872          | 0.00% | 70          |                     |
| 2016-3-2 | 金水区 | 红旗路北、经七路东   | 131       | 其他普通商品住房用地 | > 1, < 6     | 116873       | 895            | 2238          | 0.00% | 70          | 河南恒祥实业有限公司          |
| 2016-3-2 | 金水区 | 金宝路北、马头岗中街西 | 79        | 商务金融用地     | > 1.6, < 3   | 16121        | 205            | 1025          | 0.00% | 40          | 郑州金安高科置业有限公司        |
| 总计       | ——  | ——          | 392       | ——         | ——           | ——           | ——             | ——            | ——    | ——          | ——                  |

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、郑州市国土资源交易大厅

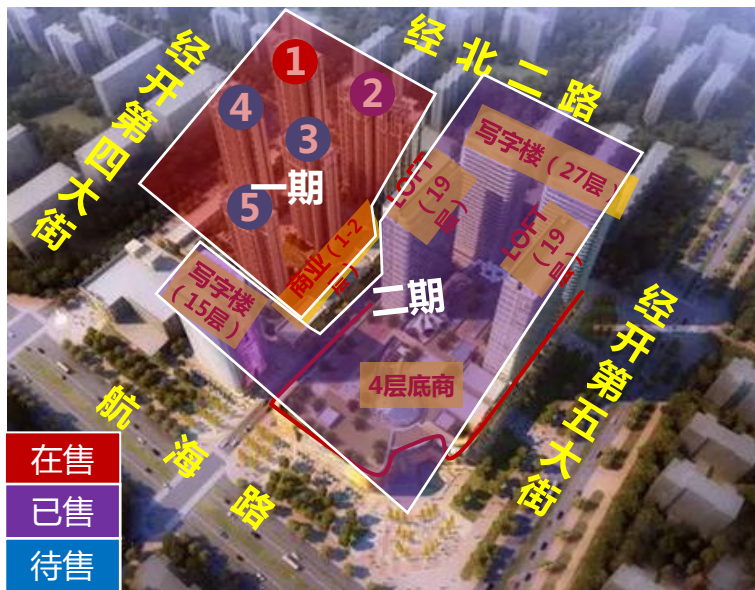






# 经开万锦城

3月5日一期1#认筹，全天共计排卡60余张

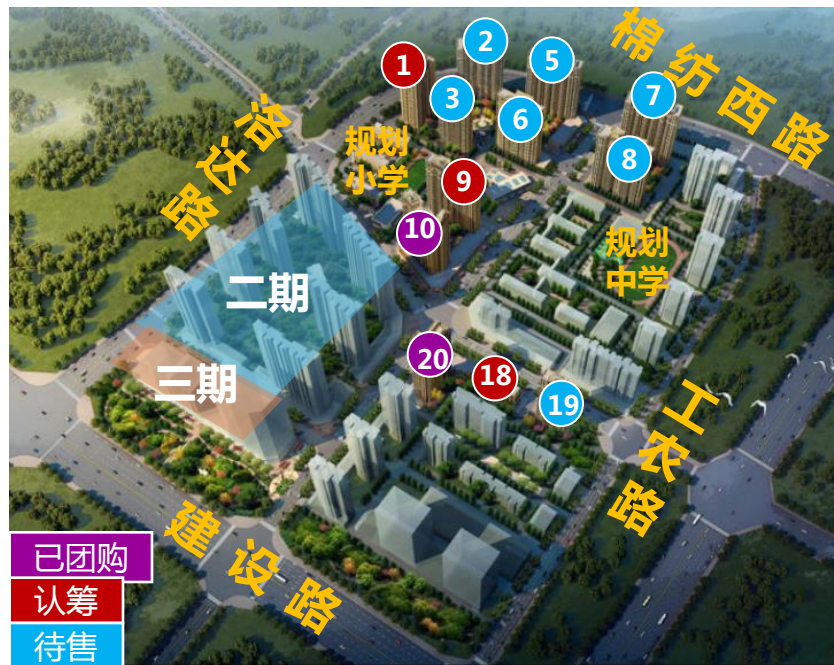


|      |                     |
|------|---------------------|
| 项目位置 | 经开区航海路与第五大街交会处西北角   |
| 开发商  | 郑州华图利合实业发展有限责任公司    |
| 项目体量 | 占地77亩，建面23万m²       |
| 代理公司 | 恒辉                  |
| 推出套数 | 123套                |
| 预计情况 | 预计均价9600元/m²，开盘时间待定 |
| 优惠方式 | 5000抵2万             |

| 推售房源 | 楼栋   | 单元数 | 层数  | 梯户比 | 面积段户型  | 推售套数 |
|------|------|-----|-----|-----|--------|------|
|      | 一期1# | 1   | 32层 | 2T4 | 91㎡两房  | 61   |
|      |      |     |     |     | 124㎡三房 | 62   |
|      | 合计   |     |     |     |        |      |

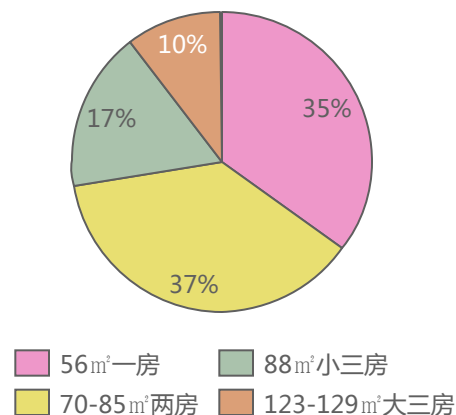
# 五建新街坊

3月5日**1#、9#、18#会员升级**，当天到访客户**700余组**，升级**约600组**  
前期0元入会1000余组



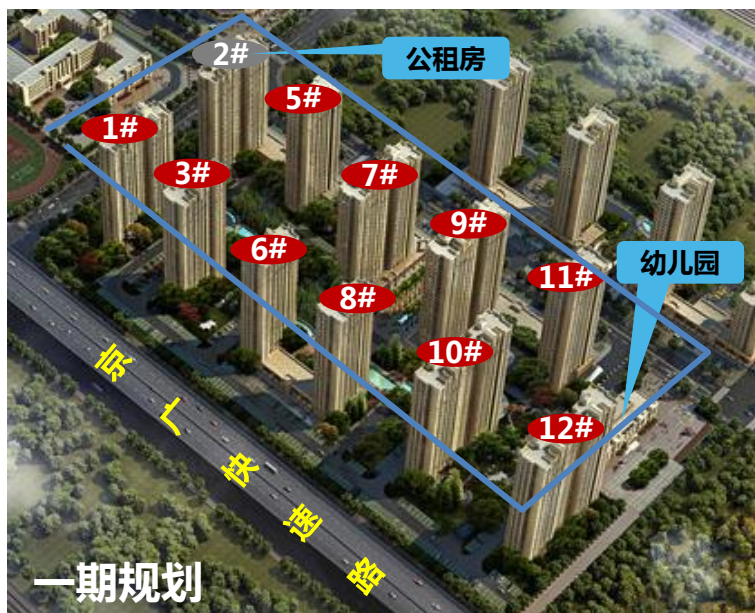
|      |                                                                                                 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目位置 | 中原区建设路与工农路交叉口路西                                                                                 |
| 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 | 756套                                                                                            |
| 预计情况 | 预计4月底5月初开盘，<br>预计均价8500元/ $m^2$                                                                 |
| 优惠方式 | 1.办理0元入会即享2000元购房优惠；<br>2.本次会员升级80 $m^2$ 以下房源3千抵6千，80-120 $m^2$ 房源交3千抵1万，120 $m^2$ 以上房源交3千抵1.5万 |
| 备注   | 认筹成功送玻璃器具五件套                                                                                    |

| 推售房源 | 楼栋  | 层数       | 单元 | 梯户   | 户型      | 推出套数 |
|------|-----|----------|----|------|---------|------|
|      | 1#  | 33F      | 1  | 5T14 | 56m²一房  | 264  |
|      |     |          |    |      | 70m²两房  | 198  |
|      | 9#  | 33F      | 2  | 2T4  | 80m²两房  | 66   |
|      |     |          |    |      | 88m²小三房 | 132  |
|      |     |          |    |      | 123m²三房 | 66   |
|      | 18# | 8F（2层底商） | 1  | 1T5  | 85m²两房  | 18   |
|      |     |          |    |      | 129m²三房 | 12   |
|      | 合计  |          |    |      |         |      |

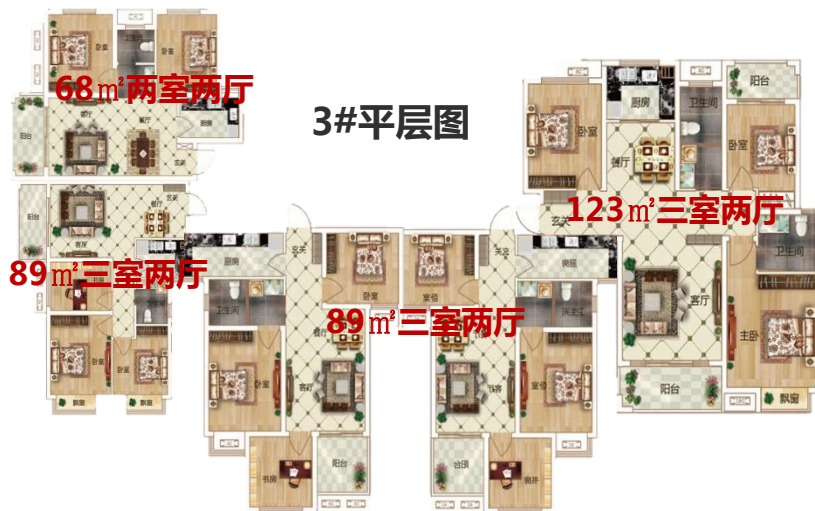


# 谦祥兴隆城

3月6日首期产品0元入会，截止下午1点到访客户约**600**余组，入会**800**组



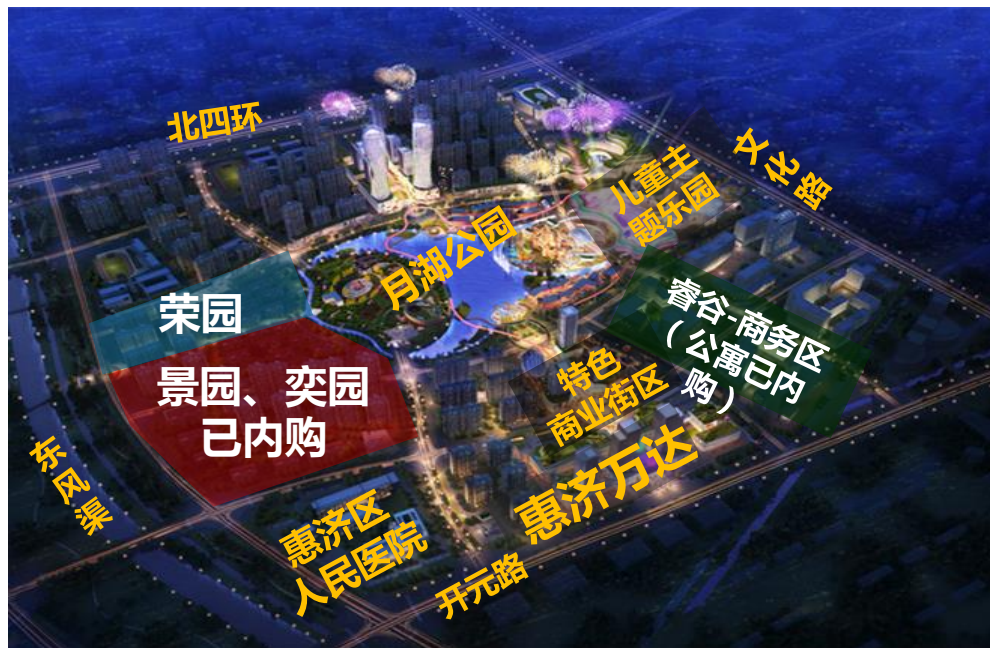
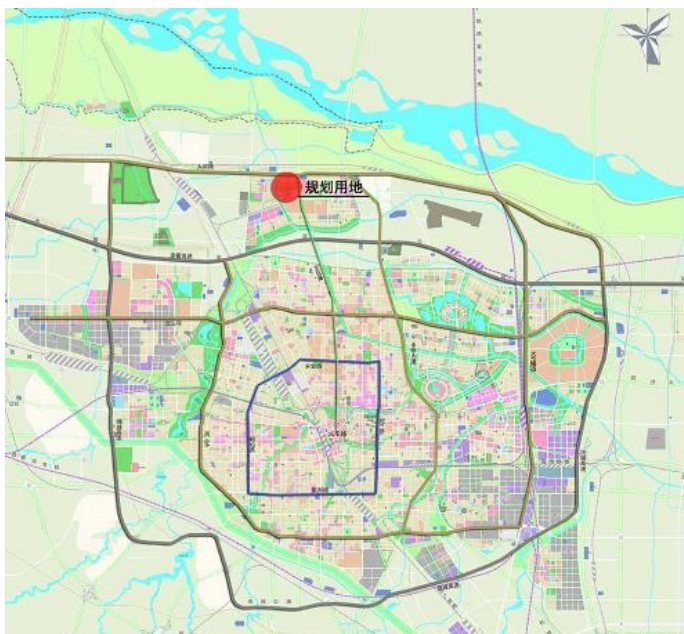
|      |                            |
|------|----------------------------|
| 项目位置 | 惠济区京广快速路(沙口路)与兴隆铺路交会处东南角   |
| 开发商  | 河南谦晟祥和实业有限公司               |
| 项目体量 | 占地约286亩，总建面达103万 $m^2$     |
| 推出套数 | 2502套                      |
| 预计价格 | 9000-9500元/ $m^2$ ，预计6月底开盘 |
| 优惠方式 | 0元入会，开盘优惠1666元             |
| 备注   | 项目预计2019年交房                |



| 户型            | 面积   | 户数   | 占比   |
|---------------|------|------|------|
| 65-72 $m^2$   | 两室两厅 | 485  | 19%  |
| 89 $m^2$      | 三室两厅 | 1320 | 53%  |
| 108-120 $m^2$ | 三室两厅 | 561  | 22%  |
| 137-141 $m^2$ | 四室两厅 | 136  | 5%   |
| 合计            |      | 2502 | 100% |



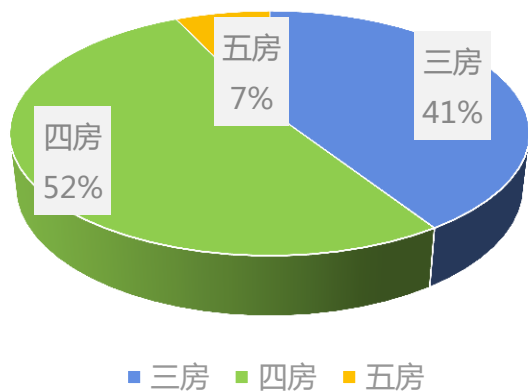
# 碧源月湖



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |                     |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------|
| 开发商  | 郑州碧源景盛房地产开发有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 位置   | 文化路与开元路交汇处          |
| 占地面积 | 2520亩                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 建筑面积 | 283.8万 $\text{m}^2$ |
| 物业类型 | 商业、办公、住宅                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 代理公司 | 红火                  |
| 项目概况 | <ul style="list-style-type: none"> <li>项目总建面283.8万<math>\text{m}^2</math>，其中商业办公178.3万<math>\text{m}^2</math>；住宅91.1万<math>\text{m}^2</math>，其中景园建面26.6万<math>\text{m}^2</math>、奕园建面10.8万<math>\text{m}^2</math>已团购，可售住宅建面约53.7万<math>\text{m}^2</math>；</li> <li>奕园为洋房产品，140-256<math>\text{m}^2</math>复式，团购价在9000到10000元/<math>\text{m}^2</math>；景园为32-34F高层，14年7月开始团购，团购价6500元/<math>\text{m}^2</math>；睿谷公寓15年年底团购，38-50<math>\text{m}^2</math>精装，团购价6500元/<math>\text{m}^2</math>；</li> </ul> |      |                     |
| 目前阶段 | <ul style="list-style-type: none"> <li>目前荣园及后期高层0元入会，享2000元现金优惠，前三百名会员，赠送万达电影票两张；</li> <li>荣园洋房预计4月底开盘，价格未释放；</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |                     |

# 碧源月湖

3月6日，**荣园洋房产品及后期高层产品**启动0元入会，截至当天上午，到访**500**组，入会近**500**组



### 荣园洋房产品配比

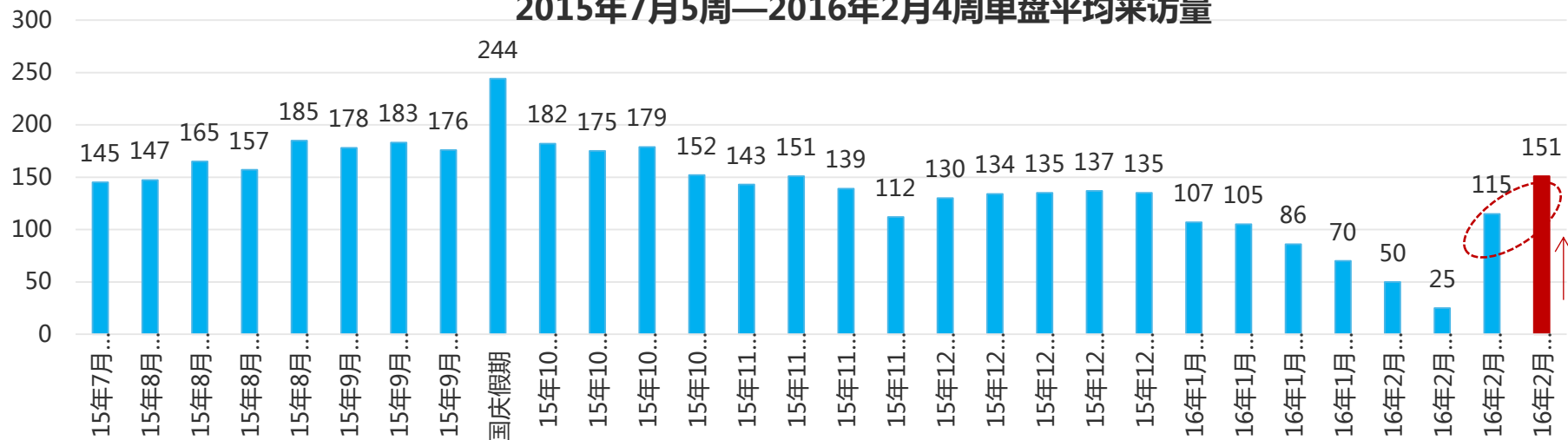
| 楼号            | 户型      | 分布                 | 户数  |
|---------------|---------|--------------------|-----|
| 1#、2#、5#      | 142m²四房 | 5-10F，2单元，1T2以及2T2 | 108 |
| 6#、7#、10#、12# | 142m²三房 |                    | 116 |
| 11#           | 186m²四房 |                    | 10  |
|               | 220m²五房 |                    | 10  |
| 13#           | 165m²四房 |                    | 20  |
|               | 220m²五房 |                    | 20  |
| 合计            | /       |                    | 284 |

# 典型项目监控

- 2016年2月4周单盘**平均来访151组**，环比**上升31%**
- 2016年2月4周单盘**平均成交22套**，环比**上升38%**

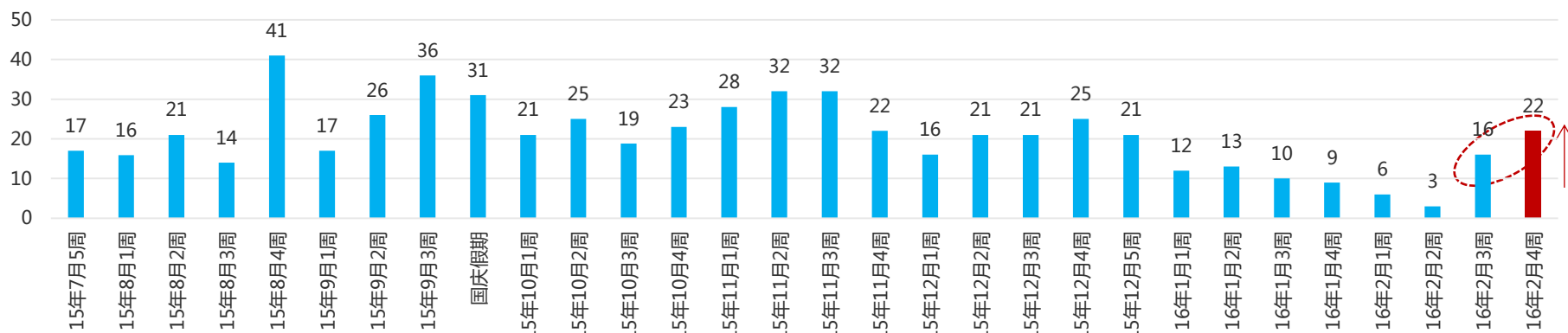
单位：组

## 2015年7月5周—2016年2月4周单盘平均来访量



单位：套

## 2015年7月5周—2016年2月4周单盘平均成交量



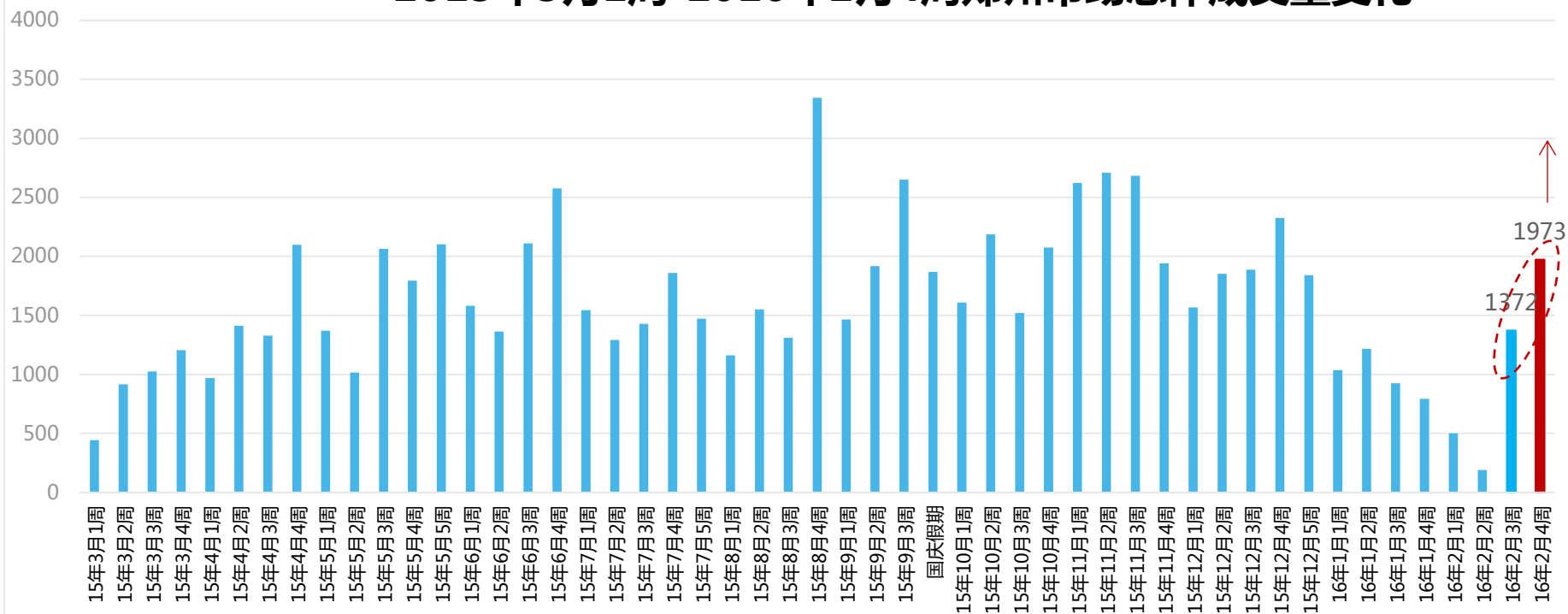
数据来源：本周监控项目共计91个，均为郑州市典型项目，区域涵盖市内八区，航空港区、中牟白沙片区、荥阳（2月1周起开始监控）、新郑龙湖（4月1周起开始监控）；



# 典型项目监控

单位：套

## 2015年3月1周-2016年2月4周郑州市市场总体成交量变化



◆ 2016年2月4周实际监控到项目91个，总体成交量1973套，单盘平均成交量22套；

◆ 其中成交量在50套以上的项目有11个，成交量在70套以上的有3个项目，分别是汇泉西悦城、升龙城、五龙新城；首付比例调整、契税降低等政策利好明显增加项目到访量，对部分项目成交起到一定的促进作用；

数据来源：本周监控项目共计91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（2月1周起开始监控）、新郑龙湖（4月1周起开始监控）；



洋房标准层平面图  
户型156-186m²三房、四房



|      |                                                                                                                                                          |      |                |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|
| 开发商  | 郑州碧桂园海龙置业有限公司                                                                                                                                            | 位置   | 索河路与荥泽大道交汇处东北角 |
| 占地面积 | 1150亩                                                                                                                                                    | 建筑面积 | 439万m²         |
| 容积率  | 2.9                                                                                                                                                      | 绿化率  | 40%            |
| 物业类型 | 高层、洋房、双拼别墅                                                                                                                                               | 代理公司 | 同峰&世联&开发商      |
| 项目概况 | <p>➢ 项目一共四块地，规划的有住宅、商业等物业类型，首期推出2号地块，双拼别墅主力销售，其次是高层、洋房；高层100-150m²三房四房，洋房156-186m²的三房四房，大平层236-285m²的四房五房，双拼别墅300m²五房；</p> <p>➢ 精装修，装修标准参照郑州碧桂园；</p>     |      |                |
| 目前阶段 | <p>2016.3.5日城市展厅正式开放（中原万达西侧），并启动认筹宝理财认筹活动：缴纳金额高层5万、洋房10万、别墅20万开盘优先选房，并额外优惠3个点，截止开盘成功选房的客户按年收益5%抵房款；未选房成功按年收益1%退还本息，当天到访1500余人，认筹30余组；项目目前仅取得国有土地使用证；</p> |      |                |
| 预计情况 | 3月底4月初正式启动认筹，6月开盘                                                                                                                                        |      |                |

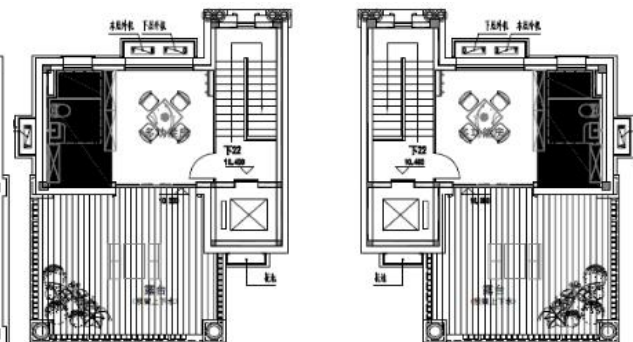
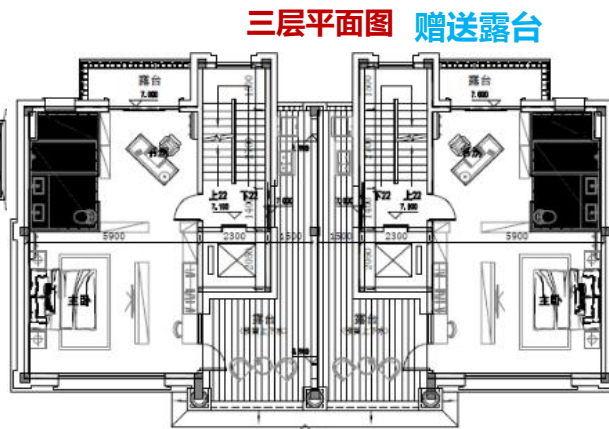
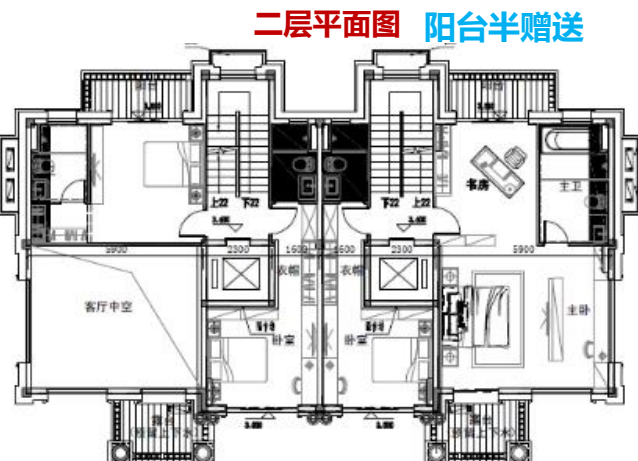
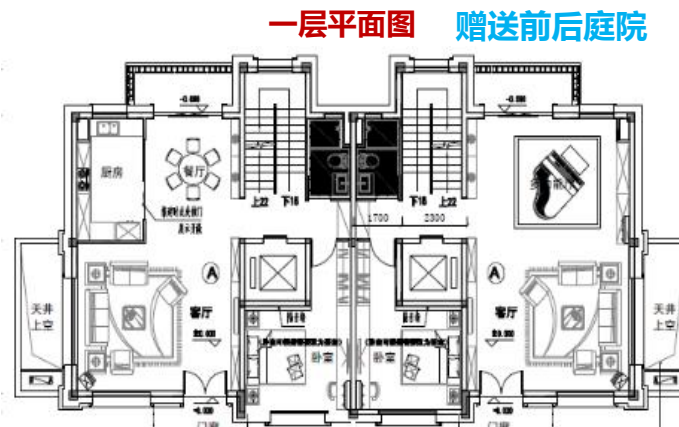
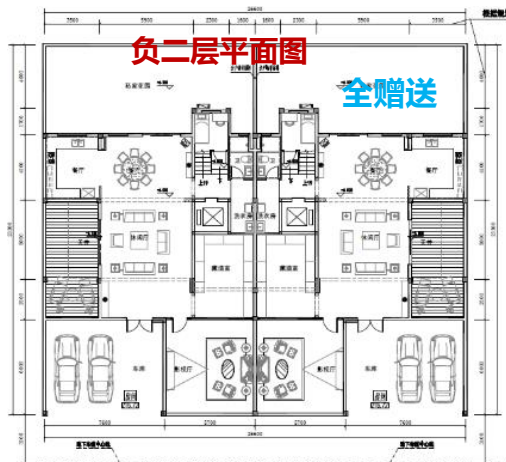
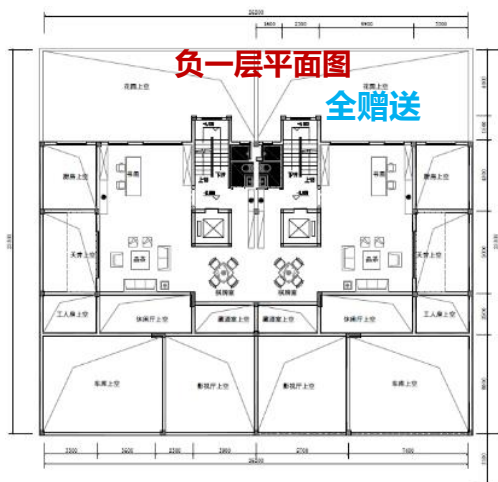
| 成交日期      | 区域 | 土地位置           | 面积<br>(亩) | 土地用途       | 容积率                | 成交价格<br>(万元) | 成交单价<br>(万元/亩) | 楼面地价<br>(元/m²) | 溢价率 | 出让年限<br>(年) | 买受人           |
|-----------|----|----------------|-----------|------------|--------------------|--------------|----------------|----------------|-----|-------------|---------------|
| 2016-1-20 | 荥阳 | 索河路与五一街交叉口西北侧  | 29亩       | 其他普通商品住宅用地 | $\geq 1, \leq 3$   | 6036         | 208            | 1032           | 0%  | 70          | 郑州碧桂园海龙置业有限公司 |
| 2016-1-20 | 荥阳 | 荥泽大道与索河路交叉口东北侧 | 23亩       | 其他商服用地     | $\geq 1, \leq 2.5$ | 4485         | 195            | 1176           | 0%  | 40          | 郑州碧桂园海龙置业有限公司 |

### 3.5日城市展厅开放活动现场

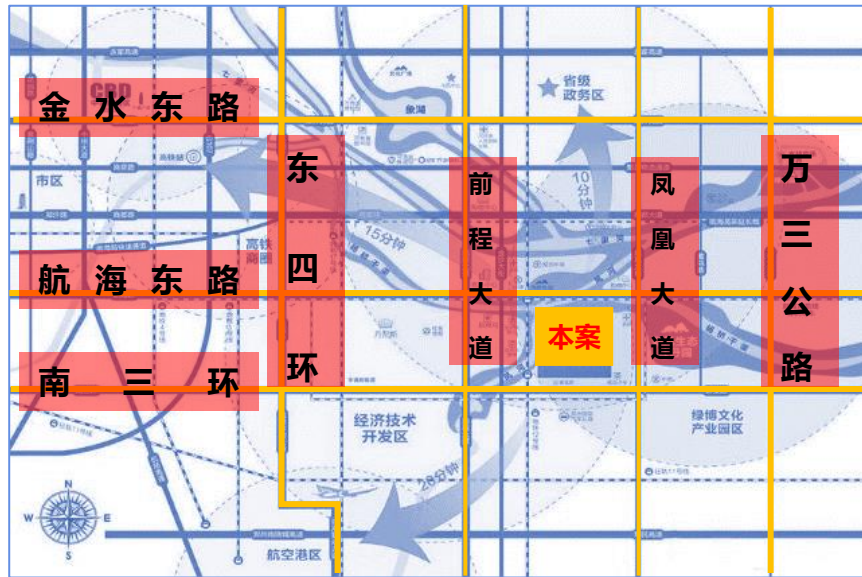
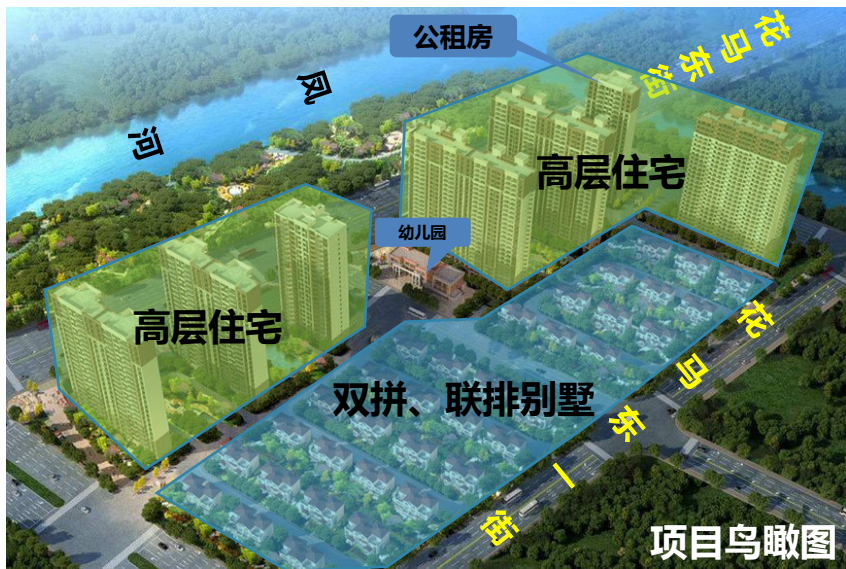


双拼别墅B089 地上建筑面积299.90m<sup>2</sup>，地下314.94m<sup>2</sup>，5房2厅5卫，地上4层，地下2层

赠送：地下2层全赠送，地上花园、前后庭院、露台等；单户赠送地上面积112.71m<sup>2</sup>，地下面积314.94m<sup>2</sup>

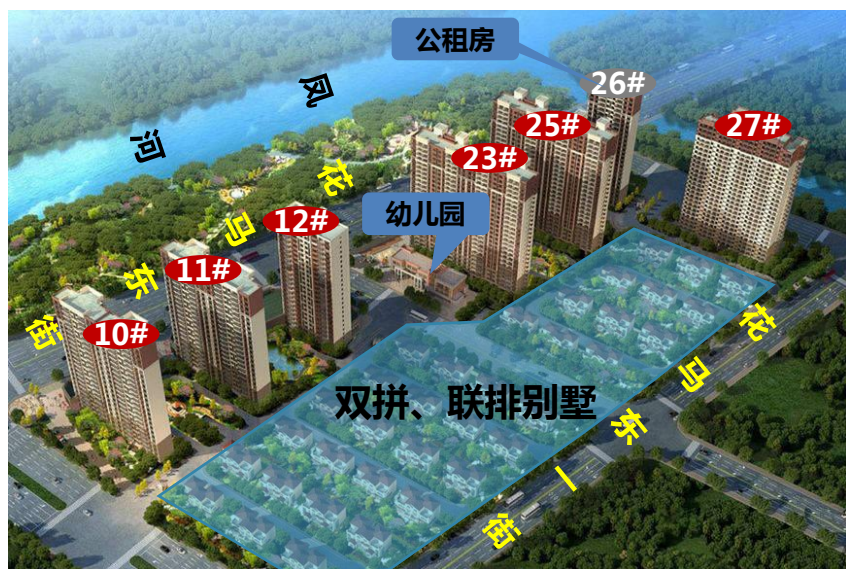






|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |                               |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|
| 开发商  | 碧桂园控股集团                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 位置   | 经开区航海路与前程路交汇处向东200米路南         |
| 占地面积 | 114亩                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 建筑面积 | 19万 <sup>m</sup> <sup>2</sup> |
| 物业类型 | 高层住宅、别墅、配套商业                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 代理公司 | 开发商&恒辉                        |
| 项目概况 | <ul style="list-style-type: none"> <li>项目规划为高层住宅+别墅产品，别墅为4层双拼、联排，主力面积约300<sup>m</sup><sup>2</sup>；高层设计为24/25层精装产品，92-116<sup>m</sup><sup>2</sup>，大平层产品165/250<sup>m</sup><sup>2</sup>；1栋公租房；</li> <li>别墅产品主力为300<sup>m</sup><sup>2</sup>，地上4层，地下两层，庭院下沉6米，下沉式庭院全部赠送；高层产品设计为2T2、2T4；</li> <li>项目配有1所幼儿园，沿街高层配有底商，底商总面积约2.16万<sup>m</sup><sup>2</sup>；</li> </ul> |      |                               |
| 目前阶段 | 项目市区临售（东风南路商都路北200米路西）于3月6号开放，目前未推广；项目已动工，正处于打地基阶段                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                               |
| 预计情况 | 开盘待定，价格待定                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |                               |

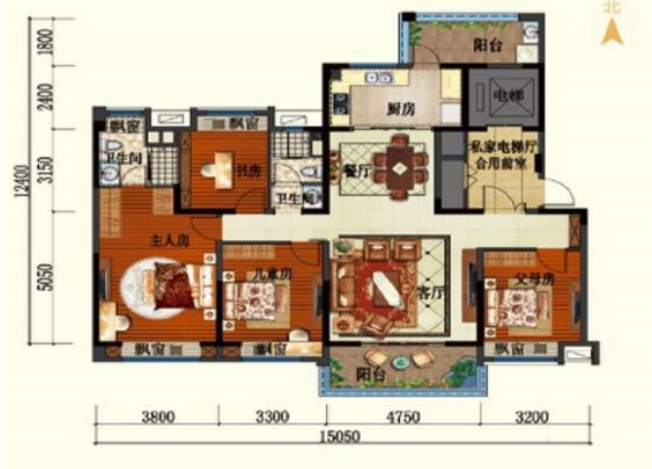




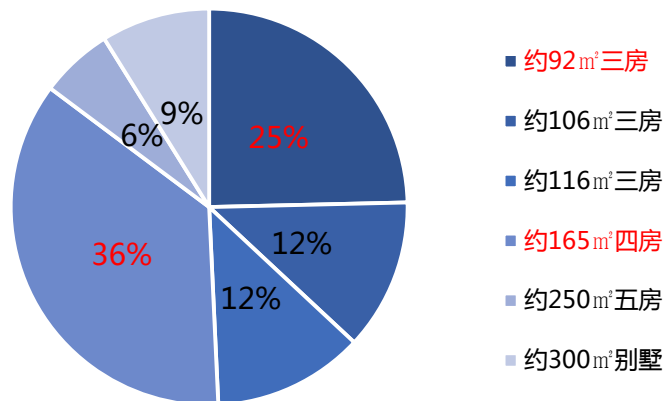
### 项目产品配比

| 楼栋        | 单元  | 梯户比 | 层数    | 产品      | 套数  | 套数占比 |
|-----------|-----|-----|-------|---------|-----|------|
| 10#11#27# | 2   | 2T2 | 24/25 | 约165㎡四房 | 292 | 36%  |
| 12#       | 1   | 2T2 | 25    | 约250㎡五房 | 48  | 6%   |
| 23#25#    | 2   | 2T4 | 25    | 约92㎡三房  | 200 | 25%  |
|           |     |     |       | 约106㎡三房 | 100 | 12%  |
|           |     |     |       | 约116㎡三房 | 100 | 12%  |
| 双拼、联排别墅   | 2/4 |     | 4     | 约300㎡别墅 | 72  | 9%   |
| 合计        | ——  |     |       |         | 812 | 100% |

### 主力户型：约165m<sup>2</sup>四房

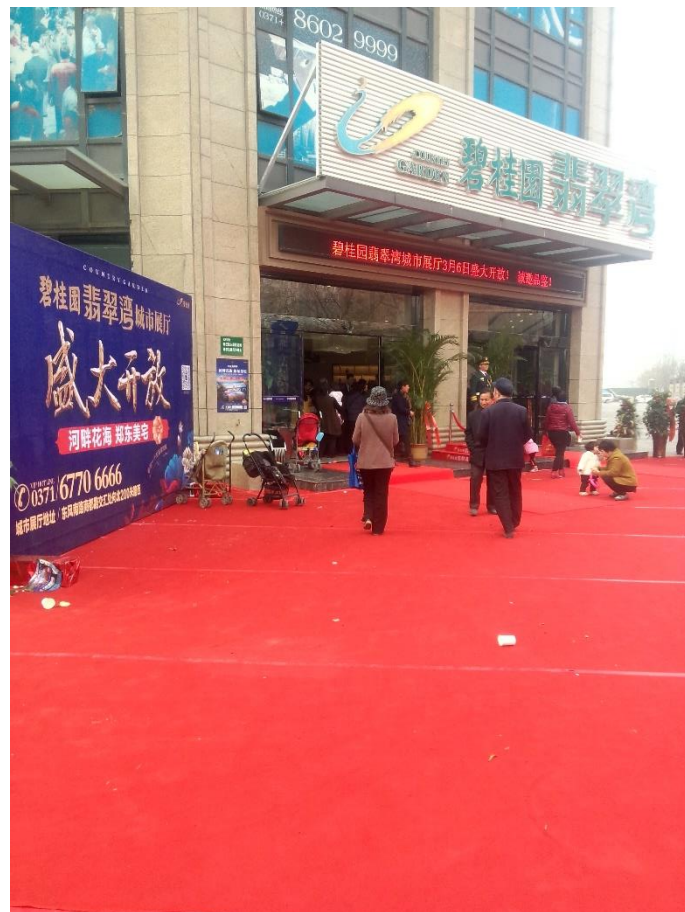


### 项目产品分析





项目沙盘



项目临售



# 报广赏析

## 碧源月湖、新合鑫紫荆之星——首篇报广

碧源月湖——活动、产品

紫荆之星——区位交通、产品、活动

(2018) 郑州售楼字第 3876 号

惠济特色商业区[项目效果图]

# 碧源月湖 北区中心

280万m<sup>2</sup>城市综合体，惠济万达年底开业



全系城市·中心生活区

月湖会招募, 3月6日全球启动  
140-220m<sup>2</sup> 湖畔洋房, 迎春绽放

※ 湖畔洋房 ※ 湖景高层 ※ 观湖公寓 ※ 望湖loft ※ 梦湖金街  
开发商: 河南碧源控股集团有限公司 | 项目地址: 惠济区文化路与开元路交汇处

T. 8663 8888

项目地址: 惠济区文化路与开元路交汇处

BAUHINIA STAR 紫荆之星  
紫荆山路·地铁口·双地铁口·双地铁口

# 新合鑫·紫荆之星



## 紫荆山路地铁口

### 限量微复式

一层变两层, 52m<sup>2</sup> 魔变阔绰三房

LOFT 微复式公寓

## 十万代言紫荆之星

2016紫荆之星 双胞胎大会

十万代言紫荆之星, 即将全城盛启!

报名须知

1. 全城征集双胞胎, 年龄不限;
2. 报名仅限紫荆之星微信公众号;
3. 进活动界面提交相应信息即可报名;
4. 成功报名者均有礼品赠送;
5. 活动细则详见紫荆之星微信公众号。

5507 9999



投资商: 河南新合鑫集团 / 网址: www.hexindian.cn  
营销中心(物业坐落): 紫荆山路与陇海路交汇处南300米  
物业管理: 北京国基物业 / 建筑设计: 上海大地(国际)

6799 5555  
6777 9999  
8700 9999  
8623 3333

项目地址: 管城区紫荆山路与陇海快速路交汇处南300米路西

碧桂园·龙城 携霸王请吃霸王餐

0元早餐全城派送  
碧桂园·龙城 运河旁的五星级家！

选择碧桂园·龙城 8大理由

- 1 非凡品牌
- 2 非凡地段
- 3 非凡交通
- 4 非凡产品
- 5 非凡科技
- 6 非凡教育
- 7 非凡景观
- 8 非凡服务

中原展厅开放三重礼

一重好礼 礼遇吃货，营养早餐全城派送；二重好礼 礼遇车主，幸福停车，预约试驾；三重好礼 礼遇尊贵，免费观影，豪华观影盛宴。

5532 6666

项目地址：荥泽大道与黄河路交叉口东北角

展厅地址：郑州市中原路与华山路交汇处西100米（中原万达广场西侧） 荥阳市黄河路与中原路交汇处西南角南龙大酒店一楼大堂



### 活动流程

- 活动时间：3月1日-4日
- 活动目的：增加微信粉丝量，同时为项目3月5日城市展厅开放进行营销造势
- 活动地点：市区多个公交站台、地铁站口、写字楼等场所
- 具体流程：
  - 1、在市区公共场所以及企业单位发放免费早餐，参与者需扫描二维码关注碧桂园龙城公众号，并且回复2；
  - 2、拍照转发朋友圈，可参与免费领取电影票的活动（点赞助力需超70）
  - 3、达标者需在2016.3.5日9:00-18:00（逾期作废）到达项目城市展厅进行电影票兑奖（电影票限量300张，先到先得）
- 活动效果：据不完全统计，活动期间，项目微信公众号增粉2万，3月5日城市展厅开放，全天到访客户1500人左右。



# 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>

