

# 郑州市场周报(2016年第29期)



# CONTENTS

01

行业热点

02

土地监控

03

周末活动

04

项目监控

05

新盘扫描

06

报广赏析

## 1、行业热点：不动产登记证延至8月20日推行 3年内不会征房产税(2016.7.27)



- 根据当时多家省会媒体的报道，从7月1日起，郑州全市将全面“停旧换新”，停止发放老房产证。为啥郑州不动产权证没有按照公布的时间全面推开？郑州市政府有关部门工作人员说，现在工作推进的难点，是数据整合工作，关键是登记数据库中有部分没有整理过的数据。所以现在没办法全面推开新的不动产登记证。**根据市政府要求，8月20日要全面停旧发新。**
- 从省不动产登记局获悉，郑州市、焦作市、平顶山市、许昌市、安阳市5个省辖市市本级已经开始发放不动产权证书，按照省政府要求，10月底前，全省所有市县要“停旧发新”。

## 2、行业热点：再融资收紧 房企不能将募集所得用于买地和偿还银行贷款 (2016.7.28)



- 随着监管部门对企业再融资行为的不断收紧，房地产企业通过再融资募集所得资金的用途正在变窄。
- 证监会官员在周一的保荐机构专题培训会议上指出，企业再融资募集所得资金不鼓励用于补充流动资金和偿还银行贷款，并需详细披露募集资金的实际投向。**不允许房地产企业通过再融资对流动资金进行补充，募集资金只能用于房地产建设而不能用于拿地 and 偿还银行贷款。**

## 3、行业热点：传言南京拟出台新限贷政策 三套房直接停贷(2016.7.29)



- 7月26日，南京新版限贷政策开始在市场疯传。按照这个新版本，**南京的首套房首付比例提高至35%；二套房首付比例提高至50%；三套房停贷。**此外，征信系统显示已结清二套以上也算二套房，**仅限南京市区。**
- 与此同时，另有消息传出称，人民银行南京分行已召开紧急会议。对此，有媒体多方求证得到的答复是，“开会是真，网传新政内容也基本属实，新政将第一时间发布在人行官网，具体执行日期尚未知。”

## 1、交通规划：河南米字形高铁网在全国高铁网中占重要地位(2016.7.25)



- 7月24日，记者从省发改委获悉，国家发改委《中长期铁路网规划》中，我省“米”字形高铁网在全国“八纵八横”的高铁网中占据重要地位，到2020年基本可达全国各主要中心城市。
- 根据《中长期铁路网规划》，**未来我国将构建“八纵八横”高速铁路主通道，郑州是其中一纵一横的重要节点城市，我省以此为中心覆盖中部、辐射全国。**具体来说，我省在“八纵八横”主通道的基础上，凭借京广和徐兰“十”字形骨架贯通南北、连接东西，通过郑州至阜阳、郑州至濮阳至聊城至济南规划建设的高铁区域连接线，进一步完善路网、扩大覆盖面，再通过郑登洛、焦洛等城际铁路建设有效连接大中城市与中心城镇。最终实现，郑万高铁可延伸至重庆、昆明，郑合高铁可延伸至杭州、福州，郑太高铁可延伸至银川、呼和浩特，郑济高铁可延伸至青岛、哈尔滨，构建直达中部地区的3小时经济圈、全国主要大中城市的8小时经济圈，实现“米”字形高铁网可达全国各主要中心城市。

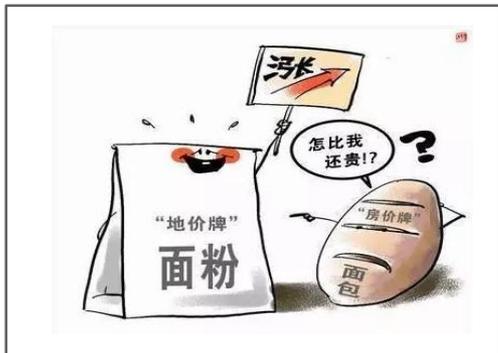
## 2、行业热点：上半年河南GDP增8% 高出全国平均水平1.3%(2016.7.28)



- 《关于河南省2016年上半年国民经济和社会发展计划执行情况的报告》。**今年上半年，全省生产总值增长8%，比全国平均水平高1.3个百分点，全省经济社会保持平稳健康发展。**
- 下半年供给侧结构性改革要重点做好“去降补”，下半年，河南重点经济工作有哪些？报告中用了四个方面的“着力”进行了阐述：着力稳增长、保态势，着力抓改革、调结构，着力防风险、保稳定，着力惠民生、增福祉。根据部署，今年下半年，我省将继续把稳增长、保态势作为全局工作的重中之重，确保实现全年8%的经济增长目标，将进一步加快工业增长，扩大有效投资，激活非公经济等。



## 1、土地热点：连续3天3个“地王” 经开区楼面价首次突破万元（2016.7.29）



- 今日，经开区土拍楼面价直接刺破万元，经过长达7个多小时的鏖战，海马旗下地产公司坚持到了最后，刷新了昨日亚新创下的楼面价记录，这也是继去年拿下经开区地王之后，再一次出击该区域“地王”。同一区域，三天入账47亿元，地价一天一个模样，这真是疯狂的节奏。
- 经开区滨河新城004号地块，108.97亩土地出让，容积率大于1且小于2.0，建筑密度小于25%。该地块与前日康桥夺得151.44亩的006号地体量相当，且位置更靠近主城区，自带双料地王基因。

## 2、行业热点：郑州住房公积金贷款出台“新政”多缴多贷早缴多贷少取多贷(2016.7.31)



- 7月31日，郑州住房公积金管理中心发布《关于住房公积金贷款有关问题的通知》，从9月1日起，郑州住房公积金个人住房贷款业务将作调整。
- 本次贷款政策调整的主要内容是**单笔贷款额度的审批标准，贷款最高限额、贷款比例、贷款期限的有关规定未进行调整**。按照新的政策，符合贷款申请条件的借款人，其具体贷款金额同时按三个条件确定。**首先，贷款金额不超过相应最高限额**，其中，夫妻双方均在郑州市级住房公积金缴存6个月以上、购买郑州市区内住房、首次申请贷款的，贷款金额不超过60万元；其他情况申请贷款的，贷款金额统一不超过40万元。**其次，贷款金额不超过缴存余额的规定倍数**，即根据住房公积金缴存账户余额和缴存时间确定单笔贷款金额，具体计算公式如下： $贷款金额 \leq 缴存账户余额 \times (14 + 已缴存年数)$ 。最后，**月还款额不超过家庭收入的60%**。

7月26日，中共中央总书记习近平主持召开中央政治局会议。这次会议，被市场认为是下半年中国经济的风向标。在经济领域，这次会议部署多方面的改革内容，**包括财政和货币政策支持实体经济发展，明确“三去一降一补”的具体路径，深化国企改革和金融改革，降低宏观税负、抑制资产泡沫等。**

### 经济基本面

**经济总体保持平稳态势。相比上次会议，其表述上的变化在于不再以供给侧结构性改革“为主线”，而是将适度扩大总需求与推进供给侧改革放在了并重的位置，这意味着如果接下来经济的下行压力加大，可能会看到政策阶段性地增加需求侧的托底力度。**

### 财政、货币政策

**“宽财政稳货币”的政策导向不变，在流动性陷阱的背景下，财政政策将更注重基建投资和降费减税。**“继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策”意味着“宽财政稳货币”的思路不变。  
**货币政策将基本平稳，主导向是“避虚就实”，引导资金进实体。**政策关于货币政策的表达比较平淡，“要引导货币信贷和社会融资合理增长，着力疏通货币政策传导渠道，优化信贷结构，支持实体经济发展”，这意味着“整体平稳”和“避虚就实”依然是两大思路。

### 楼市政策

**楼市政策不至于有急转弯，但“抑制资产泡沫”的提法值得关注，未来可能切割一二和三四线，因城施策，**指出“去库存和补短板的指向要同有序引导城镇化进程和农民工市民化有机结合起来”这暗示**楼市去库存基本政策没有变。但“抑制资产泡沫”的提法比较重，**值得关注。政策应已关注一二线城市地价飙升和房价泡沫的问题。目前库存主要在三四线，价格泡沫主要在一二线，这种结构性失衡非常明显。我们猜测未来可能会切割，更加注重因城施策。且三四季度经济能否企稳是一个重要条件，如果经济压力减轻，则楼市政策可能会有微妙转向。

### 泰辰点评：

下半年经济企稳更加确定。稳增长和促改革形成有效统一，下半年稳增长将更为有力，积极的财政政策和更为有效的货币政策下，信贷社融将加快投放速度，而实体经济投资意愿也将回升，经济总体将保持平稳态势。

楼市方面，政策将切割一二线、三四线城市，更加注重因城施策；对地价飙升、房价泡沫问题，预计将会出台相应限制性政策进行调整。



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)
2016/7/30	经开区	经开第七大街东、经北二路北	41.8	城镇住宅	>1, <4.5	669	28000	200	70
总计	——	——	41,8	——	——	——	——	——	——

新闻出（尚未在中国土地市场网公布）：

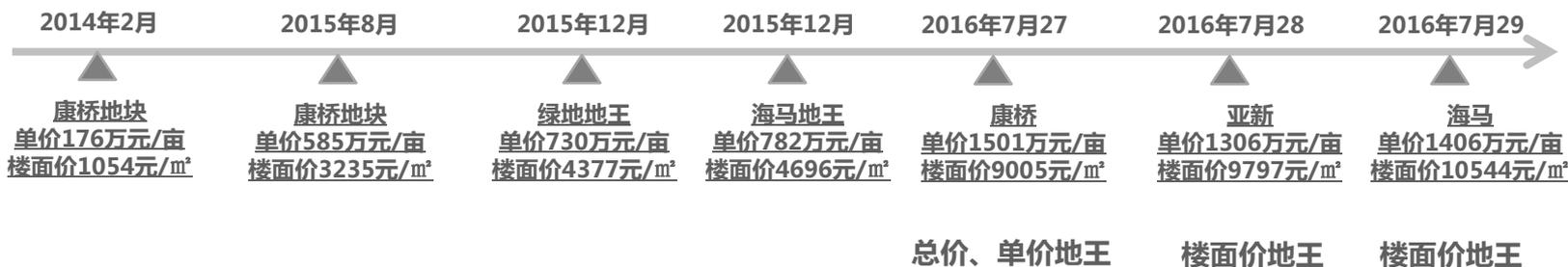
成交日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	出让年限 (年)	买受人
2016-7-27	经开区	经开第十九大街以东、四港联动大道以西、经南十一路以南、经南十二路以北	151	其他普通商品住房用地	>1, <2	227300	1501	9005	161%	70	郑州鑫茂房地产开发有限公司
2016-7-28	经开区	经开第十八大街以东、经开第十九大街以西、经南九路以南、经南十路以北	68	其他普通商品住房用地	>1, <2	89000	1306	9797	142%	70	河南中联创房地产开发有限公司
2016-7-29	经开区	经开第十七大街以东、经开第十八大街以西、经南十二路以南、经南十三路以北	109	其他普通商品住房用地	>1, <2	153200	1406	10544	161%	70	郑州河海置业有限公司
合计			329	——	——	——	——	——	——	——	——

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



名称	04地块	05地块	06地块
位置	经南十二路与第十七大街东南角	经南九路与第十八大街东南角	经南十二路与四港联动大道西北角
占地面积 (m <sup>2</sup> )	72649	45422	100961
占地面积 (亩)	109	68	151
容积率	2	2	2.5
容积率建面 (m <sup>2</sup> )	145299	90844	252403
用地性质	城镇住宅	城镇住宅	城镇住宅
建筑密度 (%)	25%	25%	25%
绿地率 (%)	35%	35%	35%
建筑限高 (m)	100	100	80
挂牌起始价 (每亩地 价:万元)	540	540	575
挂牌起始价 (楼面地 价:元/m <sup>2</sup> )	4047	4051	3451
竞买保证金 (万元)	30000	20000	45000
备注	配建一所幼儿园, 居住 区商业	配建一所幼儿园, 居 住区商业	配建一所幼儿园, 居 住区商业

滨河  
国际  
新城  
地价  
上涨  
时间  
轴:



# 典型项目 价格调整

统计到19个项目，南区7个项目释放价格调整，上涨幅度100-200、500左右；其他片区个别典型项目价格有所调整，片区其他项目价格并未变动（如高新区）；滨河新区项目目前房源较少，多采取封盘待售

区域	项目名称	销售阶段	当前均价	涨价幅度	公布日期	执行日期
管城区	永威城	二期剩余房源在售	10500	预计300-500	7.29	8.1
二七区	亚星金运外滩	剩余房源在售	9100	500-800	7.26	8.1
二七区	锦绣山河	剩余约100套	8700	预计150	——	——
二七区	鑫苑名城	本周加推，房源不多	9100	7月28涨100	——	——
二七区	鑫苑二七鑫中心	剩余房源在售	8500	100	7.30	8.1
二七区	泰宏建业国际城	三期剩余房源在售	8900	100-150	7.30	7.30
				200-500	7.30	8.1
二七区	升龙城	在售，住宅剩余十几套，在售商办	11500	预计500-800	7.30	8.1
中原区	升龙天汇广场	在售	11000	住宅：500 商业：1000	7.29	7.30
中原区	汇泉西悦城	二期在售，9月加推3期	7800	500	7.30	8.1
郑东新区	海马公园	目前无货源，预计8月份推出	预计开盘价18500	——	——	——
郑东新区	英地金台府邸	在售	16300	——	——	——
高新区	公园道1号	四期在售	89的均价10700,116的均价10900	200	周末调价200	
				500	——	8.1
金水区	绿地璀璨天城	在售	11000	500	7.27	8月初
经开区	绿地澜庭	库存不多	11500	1000左右	——	——
经开区	中建观湖国际	无房源可售	高层9800 洋房13500	1500	——	——
经开区	康桥悦城	康桥三期蓄客预计10月开盘	预计三期价格11000-12000	1000左右	——	——
龙湖镇	融侨城	在售	9600	200	7.26	8.1
龙湖镇	正商智慧城	在售	7800	500-1000	7.26	8.1
平原新区	碧桂园凤凰湾	在售	5900	200	——	8.1

# 典型项目价格

继郑纺机地王之后，经开区三地王一出，郑州再起一波涨价风，南区项目一方面受地王影响，一方面受澜湾高价开盘售罄影响，价格调整较多

正商智慧城  
WISDOM CITY

## 地王三连炮 涨价集结号

经开区三天三地王，楼面价>周边房价

**涨！涨！涨！挡无可挡！**

自2016年8月1日起正商智慧城所有在售房源均上调

### 500—1000元/m<sup>2</sup>

贺：郑州外国语学校（公立）进驻正商智慧城

6256 5333 / 5363 3332

绿城集团  
THE GREENLAND GROUP

## 涨价通知

经绿城集团研究决定，从2016年8月1日起，郑东·二七微中心所有未售房源，全面涨价100元/m<sup>2</sup>。

同时，未大定房源、逾期办理手续房源，一律执行新的价格体系。

关于项目的价格调整，请各位予以理解。我们也将不断完善产品品质、提高服务质量，以更高端的产品全力回报广大客户的厚爱和支持。

郑州绿城置业有限公司  
2016年7月30日

绿城集团  
THE GREENLAND GROUP

## 调价通知

尊敬的客户，

自8月1日起，亚星·金运外滩项目价格全面上调500—800元/m<sup>2</sup>，因本次调价幅度较大，望各位新老客户抓紧最后的购房优惠时间，特此通知！

亚星绿城营销中心  
2016年7月26日

永威城  
YONGWEI CITY

## 关于永威城在售房源 涨价公示

经集团研究决定：

于2016年8月1日起，永威城在现阶段价格基础上再次上调，届时所有未按时办理签约手续或未交定金的一律执行新价格。

关于项目持续的价格调整，请各位予以理解。我们也将不断完善产品品质、提高服务质量，以更高端品质全力回报广大客户的厚爱和支持。

河南永威置业有限公司  
2016年7月29日

融侨集团 RONGQIAO CITY

## 通知

接集团通知，融侨城项目将于2016年8月1日起，对剩余房源价格上调200元/m<sup>2</sup>。已销售及认购房屋的价格，仍按业主与我公司签订的购房合同及认购协议中的约定执行，特此通知。

郑州融侨房地产开发有限公司  
2016年7月26日

绿地集团  
SHINE CITY  
绿地·璀璨天城

## 关于绿地璀璨天城项目 在售房源涨价的通知

鉴于目前房源存量及市场形势，我司决定，项目在售住宅房源将于2016年8月初上调600元/m<sup>2</sup>。届时未大定的房源、逾期未签约房源，一律执行新的价格体系。

关于本次价格调整，请各位予以理解，我们将秉承“绿地·让生活更美好”的理念，不断完善项目品质和服务，回报新老客户的一贯支持。

碧桂园·凤凰湾 碧桂园

## 通知

接集团紧急通知，项目在售房源将于2016年8月1日全线上调200元/m<sup>2</sup>，届时未大定房源、逾期未签约房源，一律执行最新价格体系，特此通知！

碧桂园·凤凰湾营销中心

区域	价格 (元/m <sup>2</sup> )
惠济区	10432元
高新区	9532元
中原区	10209元
二七区	10253元
管城区	10700元
经开区	10043元
金水区	13947元
郑东新区	13304元
平原新区	8441元

云路内参

# 周末活动

## 本周开盘项目4个，认筹项目3个



# 恒大雅苑

7月30日针对**全部房源**认筹，全天排卡**400余张**



项目位置	经开区国际物流园区南三环与前程大道交叉口南100米东
开发商	河南中楷置业有限公司
项目体量	占地65亩，建筑15.7万m <sup>2</sup>
代理公司	易居
推出套数	944套
预计情况	预计10月初开盘，均价9000元/m <sup>2</sup>
优惠方式	3000元优惠5万元
备注	1500元/m <sup>2</sup> 精装交房

	楼栋	层数	单元	梯户	户型	套数
	推售房源	1#	32	2	西单元2T2、东单元2T3	113m <sup>2</sup> 三房
136-139m <sup>2</sup> 三房						64
146m <sup>2</sup> 四房						64
2#		32	2	2T3	111m <sup>2</sup> 三房	64
					133-135m <sup>2</sup> 三房	128
3#		32	1	2T3	112m <sup>2</sup> 三房	32
					133-136m <sup>2</sup> 三房	64
4#		32	2	2T4	98m <sup>2</sup> 三房	64
					105m <sup>2</sup> 三房	128
					113m <sup>2</sup> 三房	64
5#		30	1	2T4	99m <sup>2</sup> 三房	30
					106m <sup>2</sup> 三房	60
	114m <sup>2</sup> 三房				30	
6#	30	1	2T4	84m <sup>2</sup> 两房	60	
				117m <sup>2</sup> 三房	30	
				127m <sup>2</sup> 三房	30	
	合计					<b>944</b>

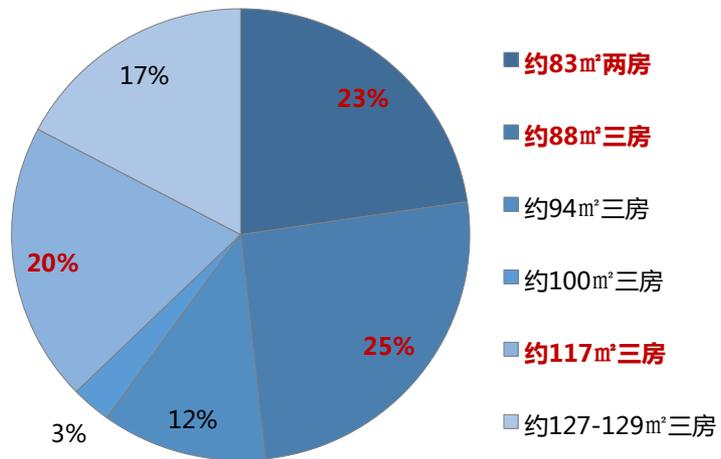
# 亚新美好城邦

7月30日**首期6-10#楼**启动认筹，首次推出房源**926套**，当天到访客户**约500组**，排卡**243张**



项目位置	金水区农业路沙口路东北角
开发企业	郑州新和润置业有限公司（亚新集团下属子公司）
代理商	易居
项目体量	占地88.7亩，建面25.2万m <sup>2</sup> （商业0.7万m <sup>2</sup> ）
推出套数	926套
预计情况	预计10月开盘，价格15000元/m <sup>2</sup> 左右，精装修（2500元/m <sup>2</sup> ）
优惠方式	认筹交8000元享50000元开盘优惠
备注	认筹成功送车载冰箱，项目临售东风路天明路五洲大酒店

### 首期推售产品配比



类型	楼号	单元	楼层	梯户比	产品面积	套数
首期房源	6#	2	27	2T4	约83m <sup>2</sup> 两房	54
					约94/117/127m <sup>2</sup> 三房	162
	7#	2	27	2T4	约88m <sup>2</sup> 三房	81
					约94/117/127m <sup>2</sup> 三房	135
	8#	2	26	2T4	约83m <sup>2</sup> 两房	52
					约88/117m <sup>2</sup> 三房	156
	9#	1	26	2T3	约100m <sup>2</sup> 三房	26
					约129m <sup>2</sup> 三房	52
	10#	2	26	2T4	约83m <sup>2</sup> 两房	104
					约88/117m <sup>2</sup> 三房	104
合计	—	—	—	—	—	926

# 金地铂悦

7月30日**会员升级**，当天升级客户**337**组（7月29日已启动升级，截止周日晚共计升级客户**691**组）



项目位置	管城区航海路未来路向西800米路北
开发商	河南金地实现房地产开发有限公司
项目体量	总占地约60亩，总建面18.9万m <sup>2</sup>
代理公司	泰辰、自销
推出套数	1057（具体推出房源根据排卡情况而定）
预计情况	预计9月底开盘
优惠方式	0元入会优惠3000元；家天下会员升级交1万优惠2万

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型面积段	推出套数
	2#	34F	2	2T4/2T5	85-87m <sup>2</sup> 两房	160
					93-95m <sup>2</sup> 三房	99
					125m <sup>2</sup> 三房	33
	3#	西单元31F，中单元、东单元11F	3	2T6/2T2	82m <sup>2</sup> 两房	58
					91-97m <sup>2</sup> 三房	89
					121m <sup>2</sup> 三房	31
					143m <sup>2</sup> 四房	42
	5#、6#	12-13F	4	2T2	129-135m <sup>2</sup> 三房	201
	7#	西单元11F，东单元9F	4	2T2	128m <sup>2</sup> 三房	82
8#	34F	2	2T4	85m <sup>2</sup> 两房	66	
				93-95m <sup>2</sup> 三房	132	
				119-121m <sup>2</sup> 三房	64	
合计					<b>1057</b>	

# 绿都澜湾

7月30日二期1#、2#、6#开盘，截止中午到访900组，去化748套，7月9日会员升级，截止开盘升级1000余组



项目位置	管城区紫荆山南路与宇通路交会处		
开发商	绿都地产集团·郑州绿锦置业有限公司		
代理商	自销		
项目体量	占地1035亩，总建面260万m <sup>2</sup>		
推出套数	748套	销售套数	748套
到访成交率	83%	整体去化率	100%
成交价格	价格10500-10800元/m <sup>2</sup>		
优惠方式	①前期认筹5000抵2万； ②会员升级2万优惠1% ③领取选房通知书优惠1000元，5天内按时签约优惠2000元； ④按揭优惠1%，一次性优惠2%；		
备注	①在黄河学院报告厅，按摇号选房； ②5月21日启动认筹，7月9日认筹升级；		

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数	供应占比	去化
	1#、6#	2	34	2T4	85m <sup>2</sup> 三房	68	9%	100%
					95-98m <sup>2</sup> 三房	408	55%	
					118m <sup>2</sup> 四房	68	9%	
	2#	1	34	2T6	75m <sup>2</sup> 两房	136	18%	
					88m <sup>2</sup> 三房	68	9%	
合计						748	100%	

# 万科城

7月30日**五期住宅4#、8#开盘**，到访客户**600**组，销售**528**套

7月14日认筹，截止开盘排卡**700**余组



项目位置	高新区科学大道与西四环交汇处西北角		
开发企业	河南省美景之州地产开发有限公司		
项目体量	占地约1600亩，总建面约320万m <sup>2</sup> (五期占地151亩，建面35.6万m <sup>2</sup> )		
代理公司	世联&自销		
推出套数	544	销售套数	528
到访成交率	88%	整体去化率	97%
成交价格	两房均价8900元/m <sup>2</sup> ，小三房均价9000元/m <sup>2</sup> ，三房均价9300元/m <sup>2</sup>		
优惠方式	①万万卡交2万抵3万，再享额外1%优惠； ②开盘当天优惠1%； ③按时签约优惠1%		
备注	本次开盘为摇号选房，共计28个号，每个号25组		

推售房源	楼栋号	单元数	层数	梯户比	户型	推出套数	销售套数
	4#、8#	2	34F	2T4	77m <sup>2</sup> 两房	136	132
					89m <sup>2</sup> 三房	340	330
					108m <sup>2</sup> 三房	68	66
合计						544	528

# 宏江中央广场

7月30日**公寓2#西单元**开盘，截止上午10:00到访客户**200余**组，成交**164**套，所推房源全部售罄



项目位置	中原区棉纺路与嵩山路交汇处（原国棉五厂）		
开发企业	河南宏江房地产开发有限责任公司		
代理商	盛励		
项目体量	总占地173亩，总建面约70多万m <sup>2</sup>		
推出套数	164套	销售套数	164套
到访成交率	83%	整体去化率	100%
成交价格	11200元/m <sup>2</sup>		
优惠方式	① 认筹5千抵1万 ② 6天内付清20%首付款，优惠2%		
备注	按排号顺序选房；70年产权，双气		

	楼栋	单元数	单元	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数
推售房源	2#	3	西单元	西单元12F，中单元10F，东单元8F（两层底商）	4T24	58m <sup>2</sup> 一房	30	30
						61m <sup>2</sup> 一房	134	134
	合计							164

# 永威逸阳溪畔

7月31日**一期**开盘，当天到访客户**260**组，成交**218**套；

4月23日开始认筹，截止开盘排卡**300**余张

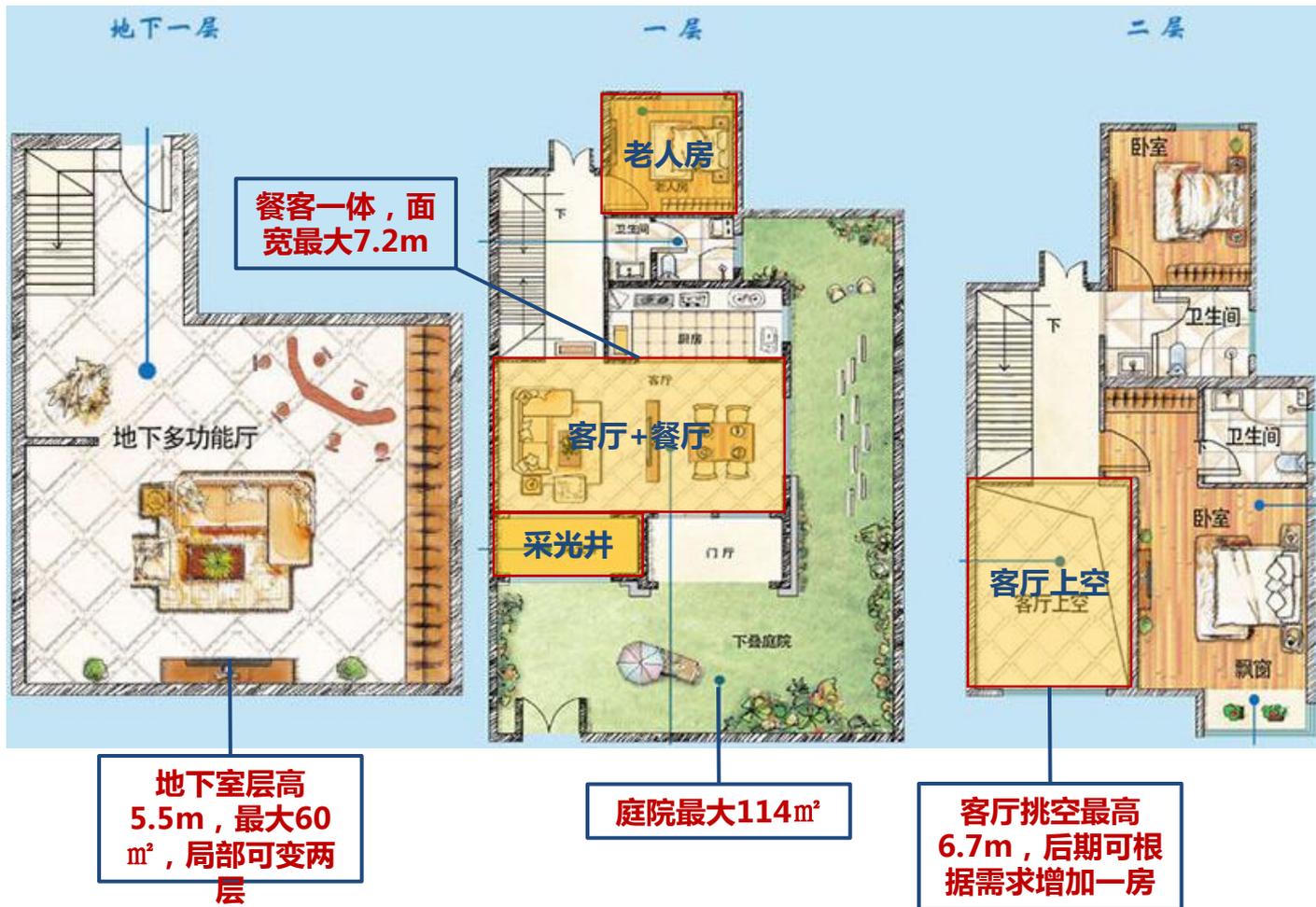


**在售**  
**待售**

<b>项目位置</b>	荥阳市南水北调生态走廊和科学大道交汇处		
<b>开发企业</b>	河南万盟置业有限公司		
<b>代理商</b>	易居		
<b>项目体量</b>	总占地约200亩，一期建筑面积4.79万m <sup>2</sup>		
<b>推出套数</b>	274套(2套样板间)	<b>去化套数</b>	218套
<b>到访成交率</b>	84%	<b>整体去化率</b>	80%
<b>成交价格</b>	上叠与中叠：8200-8600元/m <sup>2</sup> 下叠：11000-13000元/m <sup>2</sup>		
<b>优惠方式</b>	①金卡入会客户可享受5万抵8万以及1%优惠； ②客户成功认购7天内按时签约优惠2%； ③一次性付款在按揭付款优惠基础上享受2%优惠		
<b>备注</b>	在光华大酒店开盘		

楼号	层数	单元	——	产品	推出套数	去化套数	赠送
2#、5-11#、16-17#、20#、22-23#	6+1	3	上叠(5-6F)	173.2m <sup>2</sup> 四房	78	218	<b>地下室，南北3个露台</b> (餐客一体，面宽6.9m， <b>6.3m</b> 挑空客厅)
			中叠(3-4F)	141.28m <sup>2</sup> 三房	78		<b>地下室，北向庭院</b> (餐客一体，面宽6.9m， <b>6.3m</b> 挑空客厅)
			下叠(1-2F)	141.85m <sup>2</sup> 三房	78		<b>地下室，南向庭院</b> (餐客一体，面宽6.9m， <b>6.3m</b> 挑空客厅)
12#、18-19#、21#	4+1	12#、21#3个单元，18-19#2个单元	上叠	181.39m <sup>2</sup> 四房	20	218	<b>地下室，北向庭院，南北3个露台</b> (餐客一体，面宽7.2m， <b>6.4m</b> 挑空客厅)
			下叠	148.58m <sup>2</sup> 三房	20		<b>地下室，南向庭院</b> (餐客一体，面宽7.2m， <b>6.7m</b> 挑空客厅)
<b>合计</b>					<b>274(2套样板间)</b>	<b>218</b>	——

### 六层下叠（三室两厅三卫）



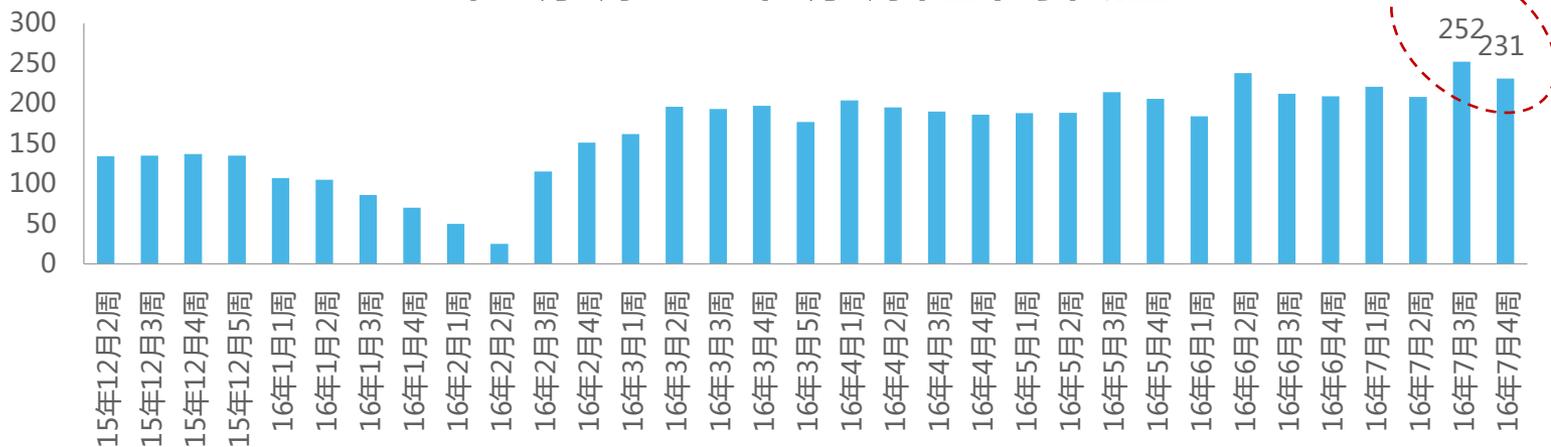
# 典型项目监控

□ 2016年7月4周单盘**平均来访231组**，环比**下降8.3%**

□ 2016年7月4周单盘**平均成交54套**，环比**上涨50%**

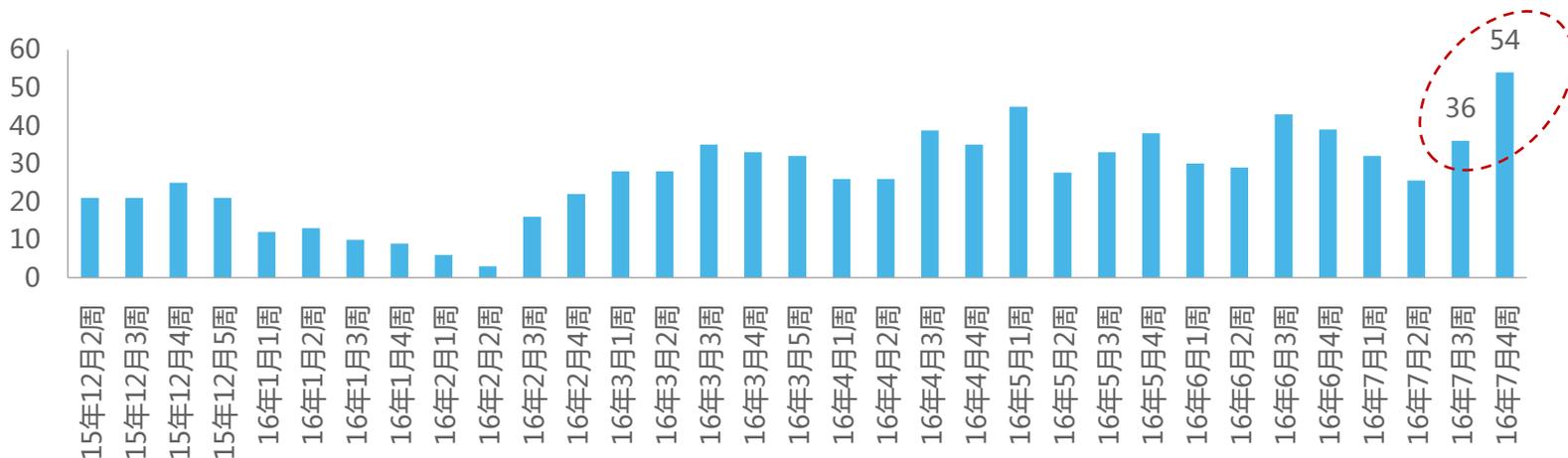
单位：组

## 2015年12月2周-2016年7月4周单盘平均来访量



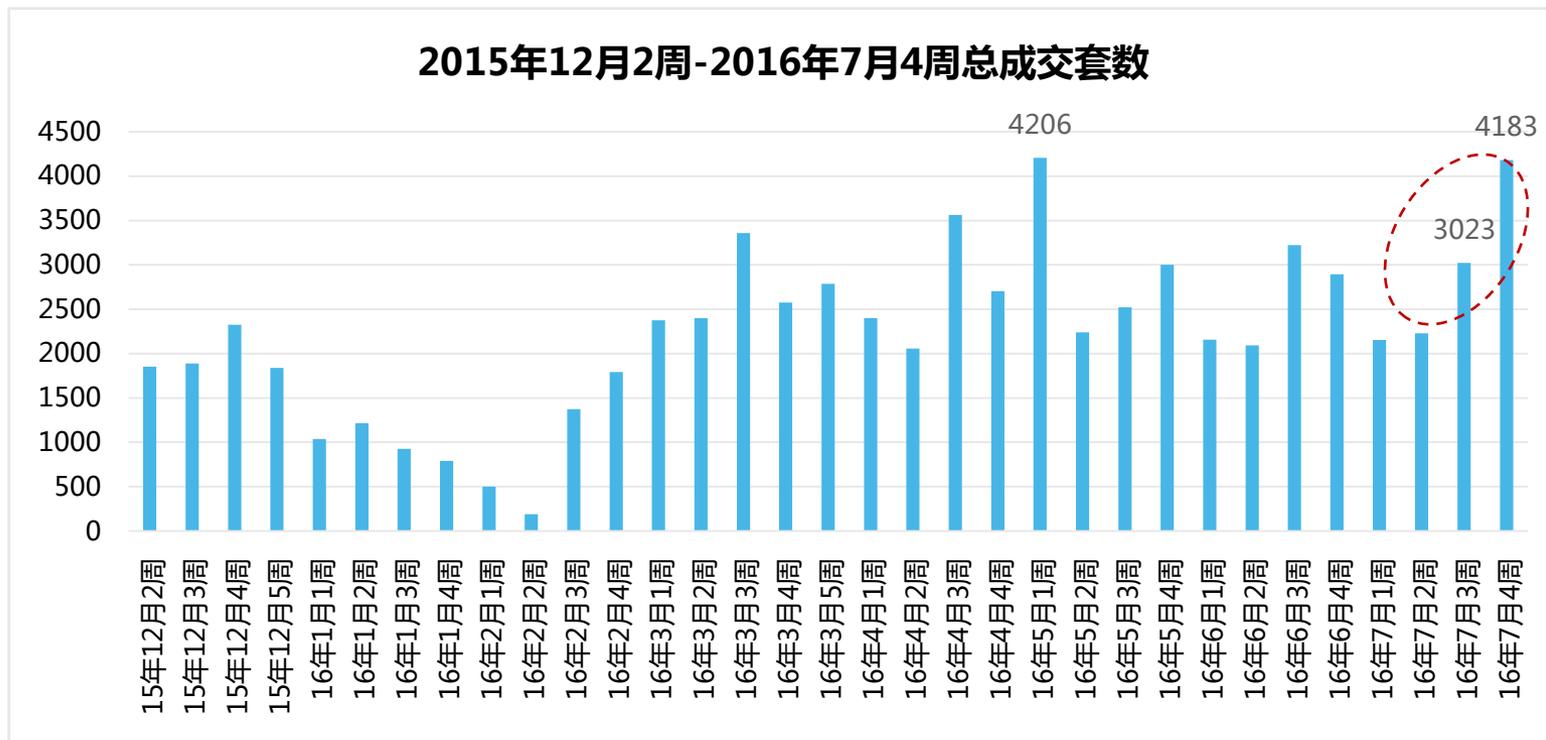
单位：组

## 2015年12月2周-2016年7月4周单盘平均成交量

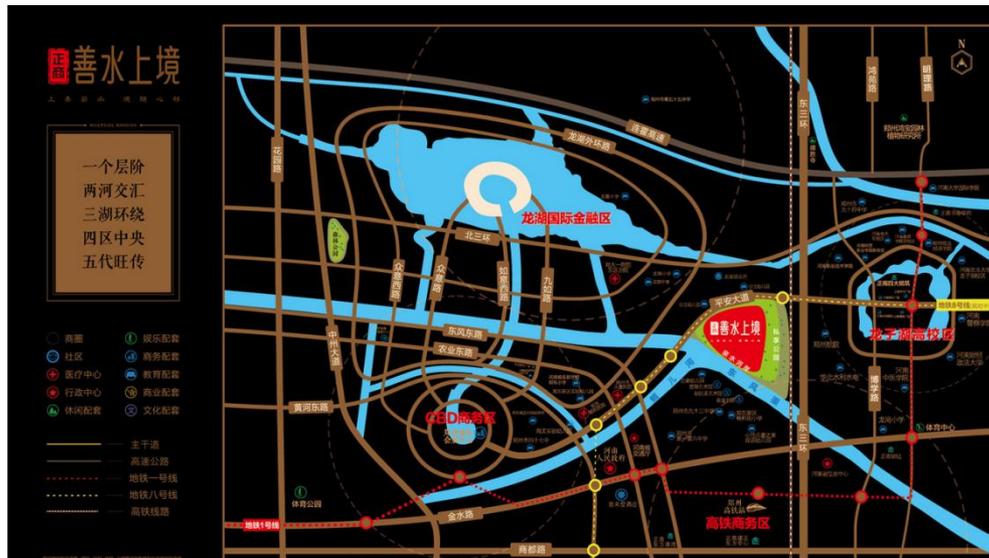


# 典型项目监控

单位：套



- ◆ 2016年7月4周实际监控到项目86个，在售项目总成交量**4183套**，**环比上涨38%**，单盘平均成交54套；
- ◆ 7月4周成交量在**50套以上的项目21个**（100套以上的有9个项目），**成交套数3211**，占当周总体成交**76%**；
- ◆ 7月4周开盘项目7个，2个项目0元入会，14个项目处于认筹期。
- ◆ 单周总成交量高企，一方面由于开盘项目增多，另一方面则因为近期市场形势及氛围营造较好，楼盘平销期销售情况持续向好。



<b>开发商</b>	河南正商东华置业有限公司	<b>位置</b>	平安大道东风南路向东1000米路南（东风渠熊耳河交汇处）
<b>占地面积</b>	102.6亩	<b>建筑面积</b>	30.51万m <sup>2</sup>
<b>容积率</b>	2.5	<b>代理公司</b>	恒辉
<b>物业类型</b>	高层、洋房	<b>建筑风格</b>	整体新中式，洋房偏赖特草原风、高层偏新亚洲风
<b>项目概况</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>项目总占地102.6亩，总建面30.51万方，容积率2.5，绿化率35%；共规划12栋洋房和7栋高层；高层150-204m<sup>2</sup>，洋房180m<sup>2</sup>-220m<sup>2</sup>；</li> <li>项目整体抬高1.6米，外围种植绿植，整体私密性增强；沿滨河处4栋洋房抬高4米，赠送-1层地下室部分在地面上</li> <li>今年销售目标10个亿，7月份临时售楼部开放，位于建正东方中心；</li> </ul>		
<b>目前阶段</b>	前期咨询		
<b>预计情况</b>	待定		

# 新盘扫描

正商善水上境：整体规划448套高层，456套洋房产品；  
首批预计推出376套房源

类型	层数	梯户	面积 (m <sup>2</sup> )	套数	占比
高层 (25层)	1-2层复式	1T2	149.82	2	0.22%
			166.53	2	0.22%
	顶层复式		203	4	0.44%
			204	14	1.55%
			158	14	1.55%
	四房		176	90	9.96%
			177	322	35.62%
高层合计				448	49.56%
洋房 (8层)	1-2层复式	1T2	150	1	0.11%
			200-213	51	5.64%
	三房		175-180	6	0.66%
	四房		181-198	374	41.37%
			210-220	14	1.55%
	五房		210-220	8	0.88%
洋房合计				456	50.44%
合计				904	100%





<b>开发商</b>	郑州康桥地产	<b>位置</b>	管城区未来路以东，牧歌路以南
<b>占地面积</b>	65亩	<b>建筑面积</b>	23万m <sup>2</sup>
<b>容积率</b>	3.49	<b>代理公司</b>	自销
<b>物业类型</b>	高层	<b>建筑风格</b>	新古典主义建筑风格
<b>项目概况</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>项目总占地65亩，总建面23万m<sup>2</sup>，容积率3.49，绿化率35%，由6栋商品住宅，1栋公租房，部分底商，一栋4层独立商业及一栋幼儿园组成；</li> <li>项目主力户型有89-98m<sup>2</sup>三房，129m<sup>2</sup>三房，150、164m<sup>2</sup>四房</li> </ul>		
<b>目前阶段</b>	体验中心已经开放（航海路未来路东800米路南）8月中旬开启VIP入会，目前接受项目咨询		
<b>预计情况</b>	预计10月份开盘		



# 新盘扫描

康桥知园：整体规划有5栋高层，1栋小高层，1栋公租房；项目内部配套一所幼儿园



楼号	层数	单元	梯户比	户型	套数
1#、5#	33/31	2	2T4	89m <sup>2</sup> 三房	66
				98m <sup>2</sup> 三房	190
				129m <sup>2</sup> 三房	256
2#	28(2)	1	2T5	89m <sup>2</sup> 三房	78
				129m <sup>2</sup> 三房	52
7#	33(2)	2	2T5	98m <sup>2</sup> 三房	124
				115m <sup>2</sup> 三房	31
				150m <sup>2</sup> 四房	93
8#	14(2)	1	1T2	164m <sup>2</sup> 四房	24
9#	33(2)	1	2T4	98m <sup>2</sup> 三房	62
				129m <sup>2</sup> 三房	31
				150m <sup>2</sup> 四房	31
合计					1038

## 土地成交明细

区域	日期	位置	用途	面积(亩)	容积率	建筑规模(万m <sup>2</sup> )	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	买受人
管城区	2015-12-3	未来路东、牧歌路南	住宅	65	3.5	23	68293	1056	4526	河南协广置业有限公司

# 报广赏析

## 郑州碧桂园—新地块产品入市

郑州碧桂园 **湖光山色** Paradise Seasons

湖光山色组团 兑现生活理想  
瞰景洋房 金质墅院 全新组团 荣耀面世

电商钜惠火爆开启 **BBAO**

- 220-300m<sup>2</sup> 双拼美宅 1万享5万
- 140-180m<sup>2</sup> 精装多层 5千享3万
- 100-120m<sup>2</sup> 精装小高层 4千享2万

成功认购可享受以上优惠

0371/8991 9999

永恒产权 直通世界名校  
新加坡旁 森林城市

碧桂园 给你一个五星级的家

0372-538 8888

项目位置：荥阳市贾峪镇洞林湖风景区  
规划产品包括220-300m<sup>2</sup>全干挂石材双拼别墅、140-180m<sup>2</sup>6+1精装电梯多层、104-120m<sup>2</sup>18层精装小高层。共计1200套，预计8月底9月初开盘

## 亚星盛世—活动、产品

亚星集团 (2016) 河南省房地产10强

这个夏天 邀您参战“鲸鱼岛水上智勇大闯关”

**萌熊来袭 鲸动亚星**

80-135m<sup>2</sup>准现房 年底即交房 110-150m<sup>2</sup>N+1公园大宅 多得一间房

主题乐园嗨翻全城，百万海洋球池畅玩郑州，挑战“水上智勇大闯关”，百万元现金大奖！  
>> 更有时尚折叠单车、水世界门票等你拿！<<

3期 6895 7222 营销中心：中国·郑州嵩山路与长江路交汇处东南角  
投资商：河南亚星置业集团有限公司

0371

联合推广：Birth (德) 林堡 (英) ...

项目位置：二七区长江中路南、兴华南街东

# 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>

