

郑州市场周报(2016年第31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：二线城市土地出让金骤增 杭州合肥苏州同比增长200%以上（2016.8.11）



- 据中原地产研究中心统计数据显示，2016年前7个月，全国共出现了257宗地王地块。从城市分布来看，257宗高总价地块中，**北京13宗、成都8宗、广州9宗、杭州30宗、合肥22宗、南京22宗、上海20宗、苏州31宗、天津16宗**。此外，从城市土地成交情况来看，杭州、苏州、南京、合肥等城市由于地王的频繁出现，地价更是明显上涨。截至8月10日，在土地出让金城市排名中，杭州同比上涨290.48%、合肥同比上涨258.22%、苏州同比上涨206.36%、南京同比上涨123.03%。
- 目前二线城市主要处在城镇化的快速发展进程中，特别是一线城市的资源与人口分流都在向二线城市集中过渡，在这种情况下，二线城市的购房需求还是比较旺盛的

2、新华社：地产商资金链被再收紧 部分银行开发贷周期缩短一半（2016.8.9）



- 房企利用金融杠杆获得资金手段繁多，成为推高地价房价的一个重要原因。据记者了解，兴业银行、工商银行等部分银行已将房企的开发贷周期由2年期的中期贷款改为一年内，甚至半年期的短期贷款。
- 部分银行此次缩短房地产开发贷款周期旨在规避楼市投资的金融风险，缩短开发商的资金周转率、令其资金链趋于紧张，从而在拿地时量入为出。**各种金融收紧政策加上一些地方土地供应端的新政策，都是为了抑制开发商的非理性拿地。**

3、央行：7月新增房贷成当月信贷唯一主力（2016.8.13）



- 7月，新增贷款4636亿元，同比少增1.01万亿元。**住户部门中长期贷款（主要为住房按揭贷款）占7月全部新增贷款比重超过100%，非金融企业贷款近十年以来首次出现负增长。**
- 显而易见，以住房按揭贷款为主的居民中长期贷款依旧发挥了新增贷款“主力军”作用。更夸张的是，当月居民中长期贷款新增规模甚至超过了总的人民币新增信贷规模。可以说，当月居民新增房贷代替了企业部门的新增贷款需求，成为拉动新增贷款的唯一决定性力量。

1、国家统计局：房地产行业普增普涨阶段已结束，分化调整有利于房地产去库存（2016.8.13）



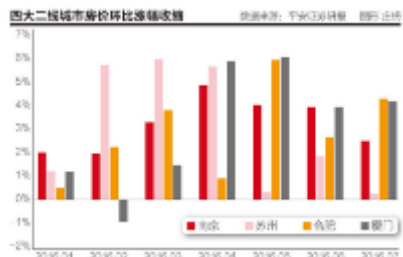
- 8月12日，国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长盛来运在国新办举办的2016年7月份国民经济运行情况新闻发布会上指出：“一线、二线城市房价相对比较坚挺，三线、四线城市房价上涨不是很多。房地产市场总体稳定，**分化调整的走势和格局下一阶段还会延续**。这种分化调整**有利于房地产去库存，有利于房地产长期稳定健康发展**……高增长和普增普涨的阶段已经结束，**房地产现在进入了分化、调整、优化的阶段**。它仍然是支撑国民经济发展很重要的一个行业，从今后调整角度来讲，一定要适应房地产本身的运行规律，**要注重因城施策、因地制宜**。”

2、住建部系统：下半年住房政策将持续宽松 政策对房地产态度已转为支持（2016.8.13）



- 自住建部以及河南、安徽等住建系统人士处获悉，虽然楼市短期向好，但支持自住和改善性住房需求，稳定住房消费，**稳定和促进现行楼市交易量仍将是下半年住建系统的重点任务**。
- 住建部研究中心副主任王珏林称，目前经济下行压力较大，房地产对拉动全社会投资增长的作用愈发显著，房地产的地位也在2015年拔到前所未有的高度，从过去的抑制转为支持。（21世纪经济报道）

3、行业热点：“强二线城市” 楼市成交量遭腰斩，资金外溢至东部核心周边及中西部区域核心(2016.8.13)



- 近日，武汉、福州、南宁等城市先后诞生高价地，即体现出这种趋势：经过从一线城市到“强二线”的流动后，**楼市资金正在从“强二线城市”外溢，在东部核心城市周边和中西部区域中心城市，寻找新的投资出口**。这也预示着新一轮市场热点的诞生。
- 在此之前，一度十分火爆的“强二线”楼市，已经出现大幅降温。数据显示，**从6月开始，杭州、南京、苏州、厦门等城市进入降温模式，且降幅明显超出市场平均水平**。到今年7月底8月初，这些城市的周成交量降幅都比高点时下降了三成以上，苏州、厦门的成交量降幅则超过50%。

1、行业热点：融创孙宏斌否认持股万科超0.5% (2016.8.8)



- 澎湃新闻 (www.thepaper.cn) 从消息人士处获悉，融创中国 (01918.HK) 董事长孙宏斌或已斥资10亿元杀入万科A (000002.SZ)，目前的持股比例大约在0.5%至0.6%之间，而且是比许家印更早之前买入万科A。
- **孙宏斌8日在微博上回应称，自己和融创均没有买万科的股票，“买万科的股票既没有理由也不合逻辑”。**但澎湃新闻坚持其报道消息可靠，拒绝撤回稿件。

2、行业热点：恒大斥资99.68亿元举牌万科5%，房企交叉持股将成趋势 (2016.8.8)



- 万科A披露股东权益变动，7家公司7月25日至8月8日合计增持万科5%股份，实控人均均为恒大地产集团，成交均价为18.06元/股，成交金额合计约99.68亿元。截至2015年末，其资产规模高达7570.4亿元(人民币，下同)，其中的现金总额(含现金及现金等价物以及受限制现金)为1640.2亿元，加上期末未动用的银行授信额度，**中国恒大的资金池规模约为3185亿元。**
- 招商观点：**高价拿地与房地产公司交叉持股殊途同归，都是小周期高点背景下的市场化选择，只是短期看来，后者或是捷径和洼地。**

3、行业热点：恒大调高全年业绩至3000亿，上升50%(2016.8.9)



中國恒大集團
CHINA EVERGRANDE GROUP
中國恒大集團
(香港交易所上市公司，股票代码：03333.HK)
中國恒大集團
二零一六年半年度業績摘要

中國恒大集團(「本公司」)謹此公佈截至二零一六年七月三十一日止六個月(「中期」)的業績摘要。本公司董事會主席兼總裁許家印表示，本公司在二零一六年上半年表現良好，業績穩健增長。本公司在二零一六年上半年實現銷售額人民幣1,847.9億元，較去年同期增長49%。本公司在二零一六年上半年實現合約銷售額人民幣2,000億元，較去年同期增長50%。本公司在二零一六年上半年實現淨利潤人民幣184.79億元，較去年同期增長49%。本公司在二零一六年上半年實現資產負債率為72.4%，較去年同期下降1.2%。本公司在二零一六年上半年實現現金及現金等价物為1,640.2億元，較去年同期增長1.2%。本公司在二零一六年上半年實現銀行授信額度為3,185億元，較去年同期增長1.2%。本公司在二零一六年上半年實現其他各項財務指標均符合預期。本公司在二零一六年上半年表現良好，業績穩健增長。本公司在二零一六年上半年實現銷售額人民幣1,847.9億元，較去年同期增長49%。本公司在二零一六年上半年實現合約銷售額人民幣2,000億元，較去年同期增長50%。本公司在二零一六年上半年實現淨利潤人民幣184.79億元，較去年同期增長49%。本公司在二零一六年上半年實現資產負債率為72.4%，較去年同期下降1.2%。本公司在二零一六年上半年實現現金及現金等价物為1,640.2億元，較去年同期增長1.2%。本公司在二零一六年上半年實現銀行授信額度為3,185億元，較去年同期增長1.2%。本公司在二零一六年上半年實現其他各項財務指標均符合預期。

- 8月9日，中国恒大集团(03333.HK)公告，将2016年度合约销售目标上调至3000亿元，较2000亿元的原定目标上升了50%，较2015年的实际合约销售额增长了49%。公告称，累计合约销售金额截至上月末已达人民币1847.9亿元，完成原2016年合约销售目标2000亿元人民币的92.4%。

1、郑州热点：7月份，郑州市区商品住房销售均价达到9777元/平方米（2016.8.8）



- 房管局数据：7月，商品房销售16071套（间），销售面积163.73万平方米，同比上涨35.11%，**销售均价10067元/平方米**；其中商品住宅销售12917套，销售面积135.42万平方米，同比上涨34.38%，**销售均价9777元/平方米**。
- 1-7月，郑州市区商品房累计销售98804套（间），商品房销售累计面积1002.77万平方米，**商品房累计销售均价为9472元/平方米**。郑州市区商品住宅累计销售83758套（间），商品住宅累计销售面积869.47万平方米，**商品住宅累计销售均价为9206元/平方米**。

2、郑州热点：郑徐高铁下月开通运营 郑州到上海只需4小时左右（2016.8.11）



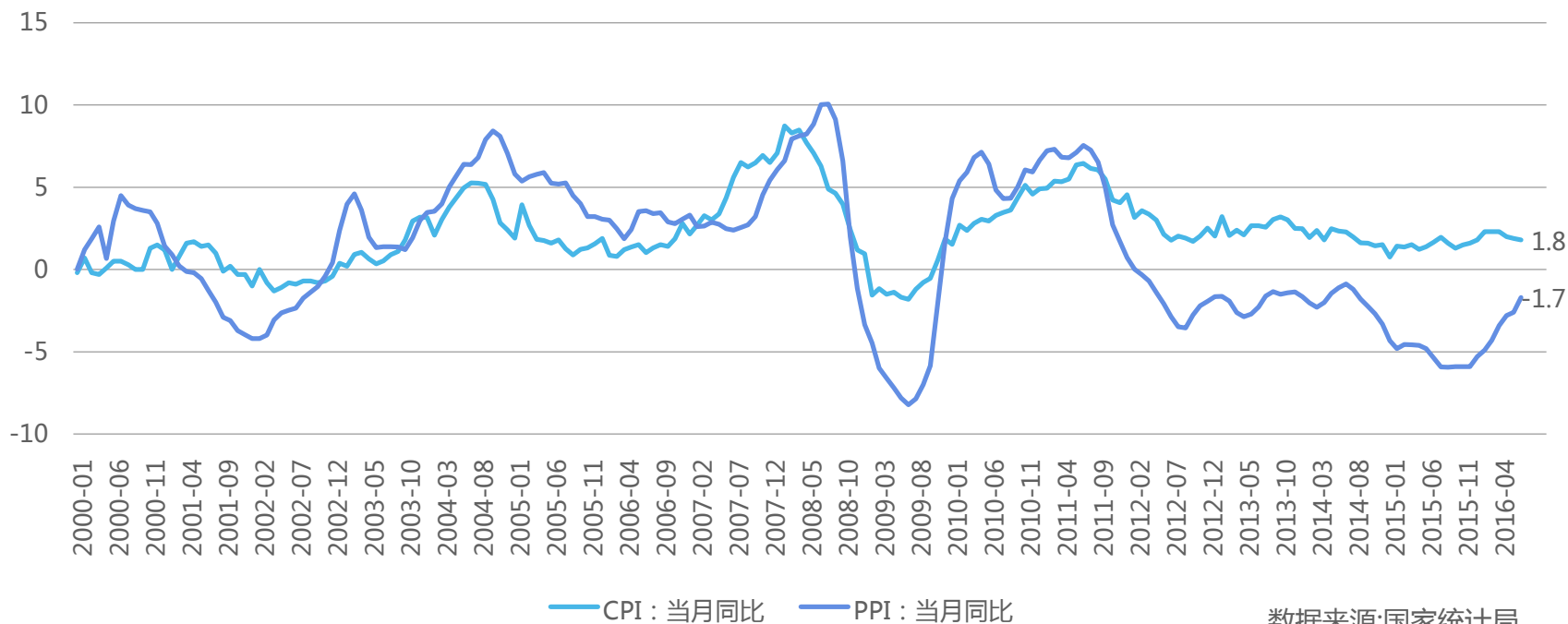
- 目前郑徐高铁动态验收工作已进入尾声，按照计划，郑徐高铁将于九月初开通运营。
- 据介绍，郑徐高铁设计时速350公里，是目前国内在建设时速最快、建设标准最高的高铁之一。郑徐高铁开通后，郑州到徐州只需1小时20分钟，到上海只需4个小时左右，同时郑州到杭州、南京、合肥、温州、宁波、福州、青岛、济南、烟台等多个城市将有高铁直达。

3、郑州热点：郑州地铁2号线18日前开通 40分钟南北穿城（2016.8.11）



- 地铁2号线一期工程北起刘庄站，南至南四环站，全长20.65公里，设站台16座。
- 2号线与1号线在紫荆山站实现换乘。紫荆山站总共地下四层，地下三层是1号线，地下四层是2号线。1号线换乘2号线，需要先上到地下二层站厅层，再下到地下四层2号线站台。2号线换1号线，直接从楼梯从地下四层上到地下三层即可。

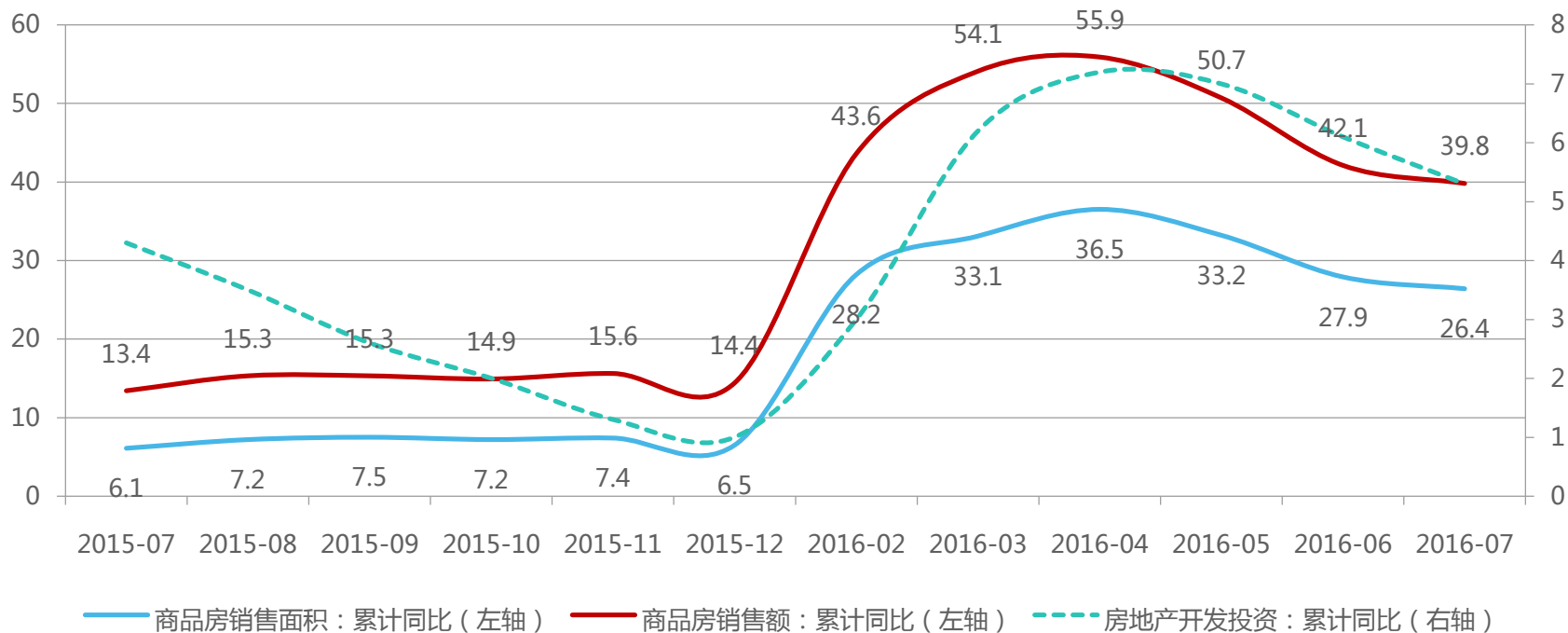
CPI及PPI走势图



泰辰点评：

猪肉价格见顶回落，带动物价水平继续下行；受供给侧改革去产能影响，钢铁煤炭领域严格限产，带动工业品价格回升。由于工业品价格是由供应的收缩推动回升，而非需求扩张推动，因此不具备加速动力。PPI的改善无法有效带动CPI上涨。伴随着猪肉价格的下行，我们认为，CPI继续走低是趋势，这意味着货币操作空间被打开，预计货币政策仍将维持中性。

全国房地产销售、投资增速



泰辰点评：

1-7月，全国商品房销售面积同比增长26.4%，商品房销售额增长39.8%，全国房地产开发投资同比名义增长5.3%，增速继续放缓。我们认为，本轮房地产周期已处于下行阶段，房地产销售需要弥补此前周期上升时，对未来需求的过度透支。由于本轮下半场并未伴随着货币收紧的影响，下行速度将较为缓慢。下半场的重要逻辑是补涨行情的展开，郑州下半年有望继续维持上涨趋势。

- 8月11日下午，南京市和苏州市政府相继出台了《关于调整南京市土地公开出让竞价方式、商品房贷款首付比例的意见》和《关于进一步加强苏州市区房地产市场管理的实施意见》，对房屋交易和土地交易进行调控。
- 此前，苏州在3月18日出台“苏十条”；3月28日，江苏出台收紧信贷政策；南京在2月26日出台“宁十七条”，在4月25日出台限价政策，在5月27日出台土地熔断政策。
- 其他城市：3月25日上海、深圳出台限购调控政策，4月1日廊坊出台限购政策，6月24日，合肥出台差别化信贷政策，8月9日，合肥升级限贷政策，合肥房查有2套房，征信有一笔住房贷款未结清的，拒绝贷款。

城市	贷款种类	信贷条件		原首付	新首付
南京	商业贷款	无房	无贷款记录	25%	25%
		无房	有房贷但已经结清	30%	30%
		一套房	有房贷但已经结清	30%	35%
		一套房	有房贷但未结清	45%	50%
苏州	商业贷款	无房	无贷款记录	20%	20%
		无房	有房贷但已经结清	30%	30%
		一套房	无贷款记录	30%	30%
		一套房	有房贷但已经结清	30%	30%
		一套房	有房贷但未结清	40%	50%
		两套房及以上	有贷款记录但未结清	停发贷款	停发贷款
	公积金贷款	首次申请		20%	20%以上
		二次申请		20%	30%以上且为基准利率 1.1 倍
	限购政策		购房条件		
	非房籍人口	无住宅		无变化	
		一套房	需提供前 2 年累计缴纳 1 年社保或个税的证明		
		二套房	不得售房		

- 南京二套房首付比例提高5个百分点，旨在抑制投资性需求、也波及部分改善型需求，但调整幅度较小；苏州二套房（首套未结清）首付提高10个百分点，限购也只限二套，主要打压投资投机需求，对刚需和改善性需求仍是支持态度。
- 整体政策较为温和，对市场整体需求实质性影响有限，但对购房者预期将产生一定影响。

土地规则调整			预售条件要求	
南京	土地竞买时的要求	网上竞价达到最高限价80%时	七层以下的，应当完成基础工程施工至主体结构封顶；八层以上的，应当完成基础工程并施工至主体结构三分之二以上。	
		网上竞价达到最高限价90%时	现房销售	
		超过最高限价时	停止网上竞价，改为摇号产生竞得者，并加一个加价幅度作为成交价	
		首付及出让金调整		
苏州	土地供应目标	未来3年住宅供应目标400公顷，并加大普通住宅供应（不低于70%）		
	土地竞价前要求	提高住宅用地竞买保证金首付比例由20%至30%		
		土地首付款由50%提升到60%		
		缩短土地出让金付封喉期限为3个月付清		
	土地竞买时的要求	预售条件要求		
		设置指导价，超过指导价的将全额缴纳出让金周期缩短至2个月	超过市场指导价的	工程结构封顶后才可申请预售
超过市场指导价10%			竣工验收后才可申请预售	
超过市场指导价25%	中止网上竞价，转为“一次报价出让方式”，取报价最近均价的竞得者			

- 南京、苏州为抑制地价推动房价上涨速度，大幅提高土地市场门槛，资金管控能力较差、现金流不足、融资成本高的中小房企将受到冲击，区域行业集中度将进一步提高，利好龙头品牌房企；
- 同时，由于预售条件趋于严厉，甚至出现现房销售，未来新房上市周期拉长，新增供给变相减少。强二线城市的核心矛盾在于新增供应不足。因此，若土地供应无法在后续增加，调控政策对于房价抑制作用并不明显。由于强二线城市房价已处于小高点，成交量已出现缩量迹象，资金有望向周边基本面较好的城市流动，催高其他区域房价。



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)
2016/8/10	经开区	经开第一大街西、航海东路南	106	商务金融用地	> 1, < 4.5	679	72000	200	40

备注：该宗地规划用途为商业用地，地块内允许兼容商务用地和二类居住用地，其中二类居住用地兼容比例不得超过45%。土地用途为批发零售、住宿餐饮用地兼容商务金融、城镇住宅用地，批发零售、住宿餐饮、商务金融使用年期40年，城镇住宅使用年期70年。

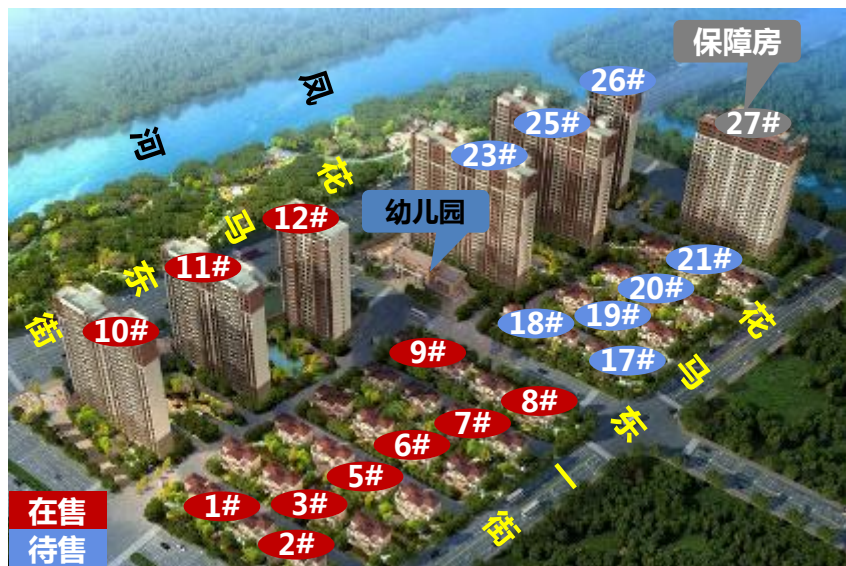
周末活动

本周开盘项目8个，认筹项目2个



碧桂园翡翠湾

8月13日一期地块大平层、别墅开盘，当天到访客户约**600**余组，去化**260**套；5月1日启动认筹，截止开盘前认筹**800**组



项目位置	经开区航海路与前程路交汇处向东200米路南		
开发企业	碧桂园控股集团		
项目体量	项目总占地114亩，总建面19万m ²		
代理公司	自销&恒辉		
推出套数	287套	销售套数	260套
到访成交率	——（大平层售罄）	整体去化率	91%
成交均价	大平层： 精装平层均价9600元/m ² （区间9300-9900元/m ² ；12#价格高于11#，11#价格高于10#）； 别墅： 毛坯别墅630-750万/套（每户赠送面积90-200m ² ），均价16000-17500元/m ²		
优惠方式	①认筹：大平层交5000元享30000元，别墅交10000元享50000元；②开盘认购优惠2%，当天准时签约优惠1%； ③付款方式：一次性优惠4%，按揭（一个月内付清）优惠2%		
备注	按排卡顺序选房；大平层精装修，别墅选装； 预计2018年年中交房；		

推售房源	物业类型	楼号	层数	单元	梯户比	面积	推出套数	去化套数
	别墅	1#2#8#9#	5	2	2	约300-420m²别墅	17	22
		3#5#6#7#	5	4	2		32	
	大平层	10#	24 (一层托老所、物业用房)	2	2T2	约165m²四房	92	92
		11#	25	2	2T2	约165m²四房	100	100
		12#	24 (一层便民店、消防控制室)	1	2T2	约250m²五房	46	46
		合计	——					287

豫发国园

8月13日，国园**剩余洋房和小高层**开盘，当天到访370组；截止中午12:30实际成交235套；7月4日开始认筹，认筹450组左右



项目位置	航空港区郑港四街和郑港四路交汇处		
开发企业	河南豫发置业有限公司		
代理公司	自销		
项目体量	占地81亩，建面13万m²		
推出套数	261	销售套数	235
到访成交率	64%	整体去化率	90%
成交价格	小高层均价7800元/m²；洋房一层18000元/m²，二层14500元/m²；标准层8900元/m²		
优惠方式	电商：5千抵1.5万；认筹优惠：2万抵总房款2%；按时签约优惠1%；老带新优惠0.5%		

推售情况	楼号	层数	单元	梯户比	户型	推出套数	销售套数
	1#(洋房)	8 (3套样板间)	2	1T2	135-140m²三房	5	5
	11#(洋房)	8	2	1T2	114-140m²三房	32	32
	13#(洋房)	8	2	1T2	114-140m²三房	32	32
	14#(洋房)	8	2	1T2	114-140m²三房	16	16
	16#(小高层)	15	3	2T2	113-143m²三房	90	80
	17#(小高层)	14 (1F未推)	2	2T2	113-143m²三房	26	20
	18#(小高层)	15	3	2T2	113-143m²三房	60	50
合计						261	235

金水世纪城

8月13日，**加推9#**，截至上午十点，到访90余组，销售62套，8月3日开始认筹，前期排卡约100组



项目位置	中原区金水西路(西站路)与秦岭路交汇处		
开发企业	郑州元年房地产开发有限公司		
代理商	泰赢		
项目体量	占地133亩，建面60万m ²		
推出套数	68	销售套数	62
到访成交率	69%	整体去化率	91%
成交价格	实际均价11000元/m ²		
优惠方式	①电商优惠5千抵2万；②开盘优惠2%；③按时签约优惠1%；④非首付分期额外优惠2%；⑤赠送一万元教育基金		
备注	首付分期：首付3万，剩余首付2年内分4次付清		

推售 房源	楼栋	单元	层数	梯户	户型面积	推出套数	销售套数
	9#	2	34	2T4	87m²小三房	34	34
					125m²三房	34	28
	合计						68

新田城

8月13日，五期梧桐雨**叠墅2-3#、高层5-7#开盘**，截至中午11点，销售**142**套，当天到访约**260**组，6月18日认筹，截至开盘排卡**220**张



项目位置	荥阳市中原西路西四环西两公里新田大道		
开发企业	河南新田置业有限公司		
项目体量	总占地10000亩		
代理公司	易居&和正百盈		
推出套数	200	销售套数	142
到访成交率	55%	整体去化率	71%
成交价格	高层均价6100元/m ² ，叠墅价格9900-14000元/m ²		
优惠方式	①高层交4千抵1万，叠墅交1万抵3万； ②当天成功选房，优惠1%，筹带筹成功选房，优惠1%； ③一次性付款优惠5%，银行按揭付款优惠2%； ④五天内补齐首付款，优惠2%。		
备注	付清首付款可获得车位认购卡，凭卡可享6折购车位优惠（实付6万），车款可计入总房款，享受贷款		

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户	面积段户型	推售套数	销售套数
	高层5#	1	20F	2T4	88㎡两室	40	22
					121㎡三室	40	34
	高层6#	1	24F	2T4	121㎡三室	24	13
					140㎡四室	24	8
	高层7#	1	24F	2T4	99㎡三室	48	43
	叠墅2-3#	3	4F	——	上叠190-212㎡四室	12	10
					下叠216㎡五室	12	12
	合计					200	142

8月13日**7#、10#部分房源**开盘，当天到访客户约**40**组，成交**14**套；
前期未认筹



项目位置	中原区中原路与华山路交叉口西北角		
开发企业	郑州保利房地产开发有限公司		
项目体量	总占地205亩，总建筑面积86万m ²		
代理公司	保代&盛励		
推出套数	34	销售套数	14
到访成交率	35%	整体去化率	41%
成交价格	77m ² 两房价格13000元/m ² ；140m ² 四房价格11800元/m ²		
优惠方式	①购房交1万抵3万优惠； ②保利抢房节优惠1%； ③按时签约优惠1%； ④一次性优惠2%，公积金商贷按揭优惠1%		
备注	按到访顺序选房		

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推出套数	销售套数	成交均价
	7#	2	34	2T4	77m ² 两房	17	14	13000元/m ²
	10#	3	34	2T4	140m ² 四房	17		11800元/m ²
	合计					34	14	——

华瑞紫韵城

8月13日**丽园8#部分房源及首开剩余房源**开盘，截止中午到访客户**180**组，去化**150**套，截至开盘排卡**200**余组



项目位置	中原区郑上路与站前大道交叉口东南角		
开发企业	郑州华瑞紫韵置业有限公司		
项目体量	640亩，182万 m^2 （住宅98万 m^2 ）		
代理公司	中原		
推出套数	252套	销售套数	150套
到访成交率	83%	整体去化率	60%
成交价格	均价8500元/ m^2		
优惠方式	①认筹5000抵20000； ②开盘当天优惠1%； ③大定优惠1%； ④按时签约优惠1%；		
备注	针对前期开盘未选到房客户，以及新认筹客户		

推售房源	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数
	丽园8#部分房源	2	34F	2T4	89m²三房	100	150
					117m²三房	100	
	首开剩余房源				75-130m²	52	150
	合计					252	

8月13日三期1#楼A座公寓开盘，截至选房结束到访约**700**余组，成交379套，6月5号认筹，开盘前排卡约**740**张



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	439	销售套数	379
到访成交率	54%	整体去化率	86%
成交价格	均价：大户型8300元/m ² ，小户型10700元/m ²		
优惠方式	1.认筹优惠：A13户1万抵3万，A14户1万抵4万，A16/A17户1万抵5万，其他房源1万抵2万优惠； 2.排卡优惠：VIP卡1-200号及6月5日认筹当天可享受2000元优惠； 3.付款优惠：一次性付款优惠3%，按揭优惠2%；大面积户可分期，优惠1%，其他户型无分期；		
备注	3.5m，70年，单气（地暖），毛坯，学区房（龙门路小学和郑州八中）；以业主投资及看重学区为主		

楼栋	单元	层数	梯户	户型面积	推出套数	销售套数	去化率
1#A座	1	25 (4层底商)	6T21	约32-42m² 东/西向公寓	83	83	100%
				约41-48m² 南向公寓	189	181	96%
				约53-55m² 南向公寓	63	61	97%
				约62m² 西向公寓	21	21	100%
				约133/186m²东向公寓	42	27	64%
				约249/264m² 北向公寓	41	6	15%
合计					439	379	86%

A座公寓平层图



8月13日B座**LOFT**剩余房源**开盘**，截止中午10点到访约**115**组，成交**104**套；项目于7月23日启动会员入会，截止开盘LOFT入会**170**组



项目位置	金水区东风路与丰庆路交汇处西北角		
开发企业	河南瀚海置业有限公司		
项目体量	占地面积75余亩，总建筑面积28万m ²		
代理公司	睿意德顾问		
推出套数	119	销售套数	104
到访成交率	88%	整体去化率	87%
成交价格	loft南户15500元/m ² ，其他户13000-13500元/m ²		
优惠方式	入会2万元可享96折优惠		
备注	40年产权，毛坯交房（有暖气无天然气），loft层高5.05米，首付20%，剩余30%10月份签合同付清		

推出 房源	楼栋	梯户	单元	层数	户型	套数	去化 套数
	B座loft	5T26	1	19层（三层商业）本次推出14、16、17、19以及18F部分房源	38-45m²	75	64
					59-64m²	44	40
合计						119	104

LOFT平层图



升龙御玺

8月13日**A2栋及C栋**启动认筹，截止下午6点排卡约**36**张



项目位置	中原区陇海路与桐柏路交汇处
开发企业	郑州元龙房地产开发有限公司
项目体量	占地543亩，建面180万m²
代理商	同峰
推出套数	339
预计情况	预计9月中旬开盘
优惠方式	交1万抵2万

预推房源	楼栋	单元数	层数	梯户	户型面积	套数
	A座	2	27层	2T6/2T4	68m²一房	25
					80m²两房	50
					102m²三房	25
					125-130m²三房	121
					146m²三房	25
	C座	1	19层	2T6	93-99m²三房	63
					134m²三房三房	16
					157m²四房	14
合计						339

C座



134m²

A2座左单元

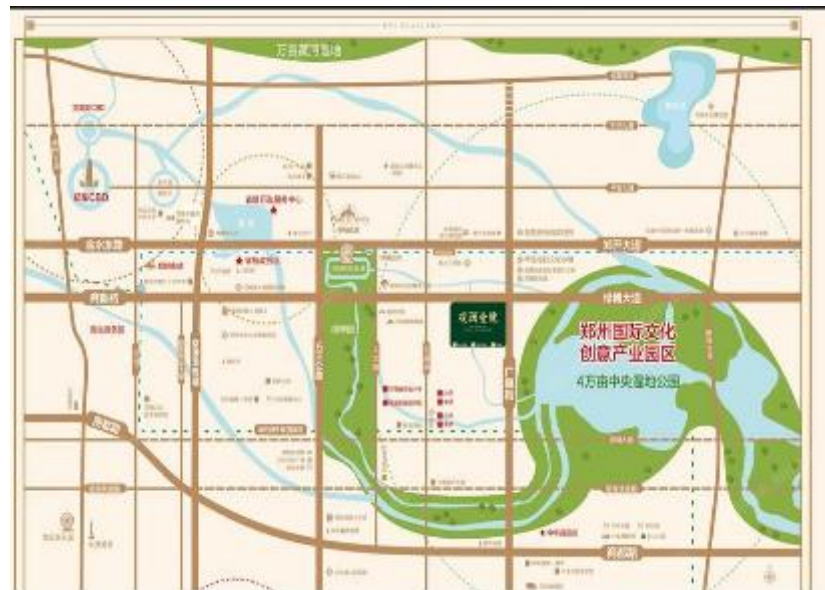


A2座右单元



125m²

68m²



开发商	郑州迁善置业有限公司	位置	绿博园绿博大道广惠街交汇处
占地面积	675亩，一期35亩	建筑面积	一期5.6万m ²
容积率	2.5	绿化率	35%
物业类型	高层+洋房	代理公司	自销
项目概况	- 项目整体占地675亩，建面130万m²，规划有3所幼儿园，2所小学，1所中学； - 项目一期规划有6栋洋房，为5-9层，1梯2户；2栋26层高层，2梯3户		
目前阶段	8月13日城市展厅开放（位于金水路农业路楷林1楼），同时启动0元入会		

8月13日城市展厅开放、**0元入会**，截止当天上午0元入会1300组左右
（备注：周四开始0元入会，截止周日入会2000组左右）



项目位置	绿博园绿博大道广惠街交汇处
开发商	郑州迁善置业有限公司
项目体量	一期35亩，建面5.6万m²
代理公司	自销
推出套数	412套（高层312套，洋房100）
预计情况	待定
优惠方式	0元入会优惠2000元

物业类型	楼号	层数	单元	梯户	产品	套数
高层	7#、8#	26	2	2T3	105m²三房	104
					129m²三房	104
					165m²四房	104
	合计					312
洋房	1#、2#、4#	5	1、2	1T2	172m²三房	40
	3#	6	2	1T2	172m²三房	24
	5#、6#	9	1	1T2	172m²三房	9
					195m²三房	27
	洋房合计					100
	合计					412

指引



城市展厅



活动现场



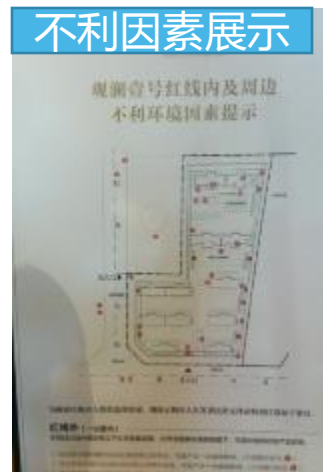
项目沙盘



区位图



不利因素展示



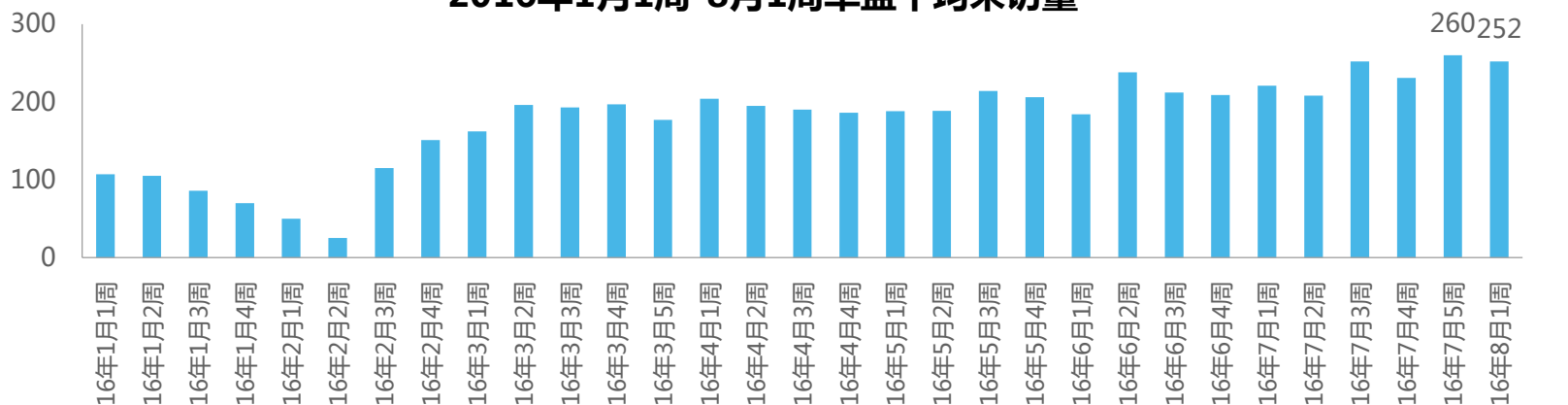
典型项目监控

2016年8月1周单盘**平均来访252组**，环比**-3%**

2016年8月1周单盘**平均成交55套**，环比**-23%**

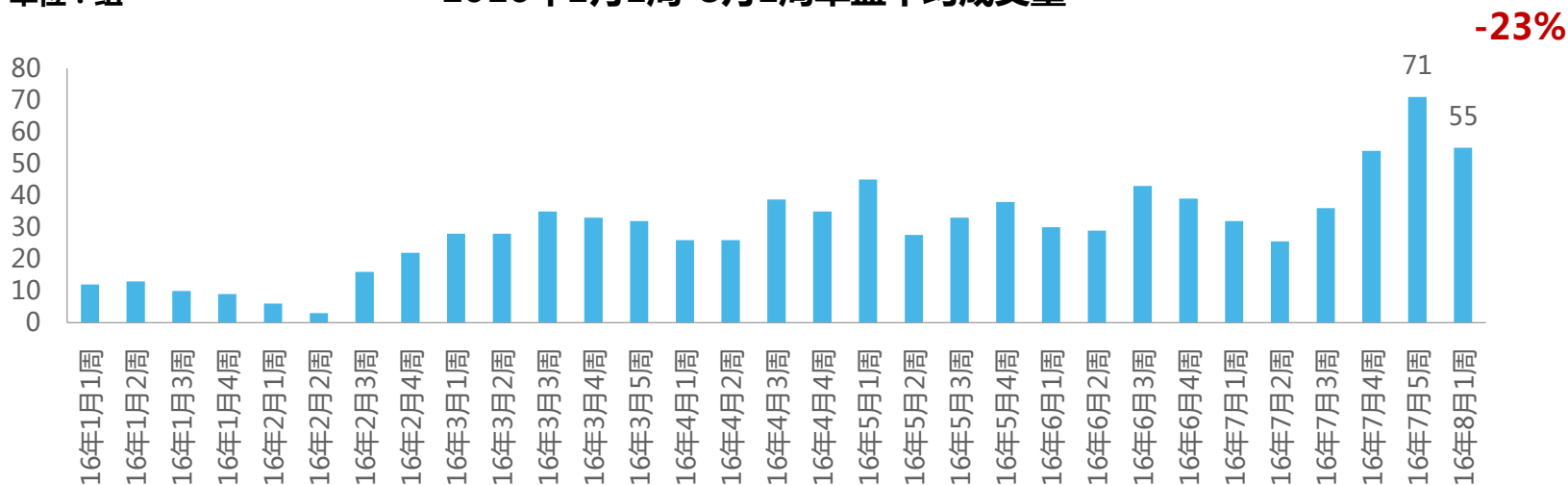
单位：组

2016年1月1周-8月1周单盘平均来访量

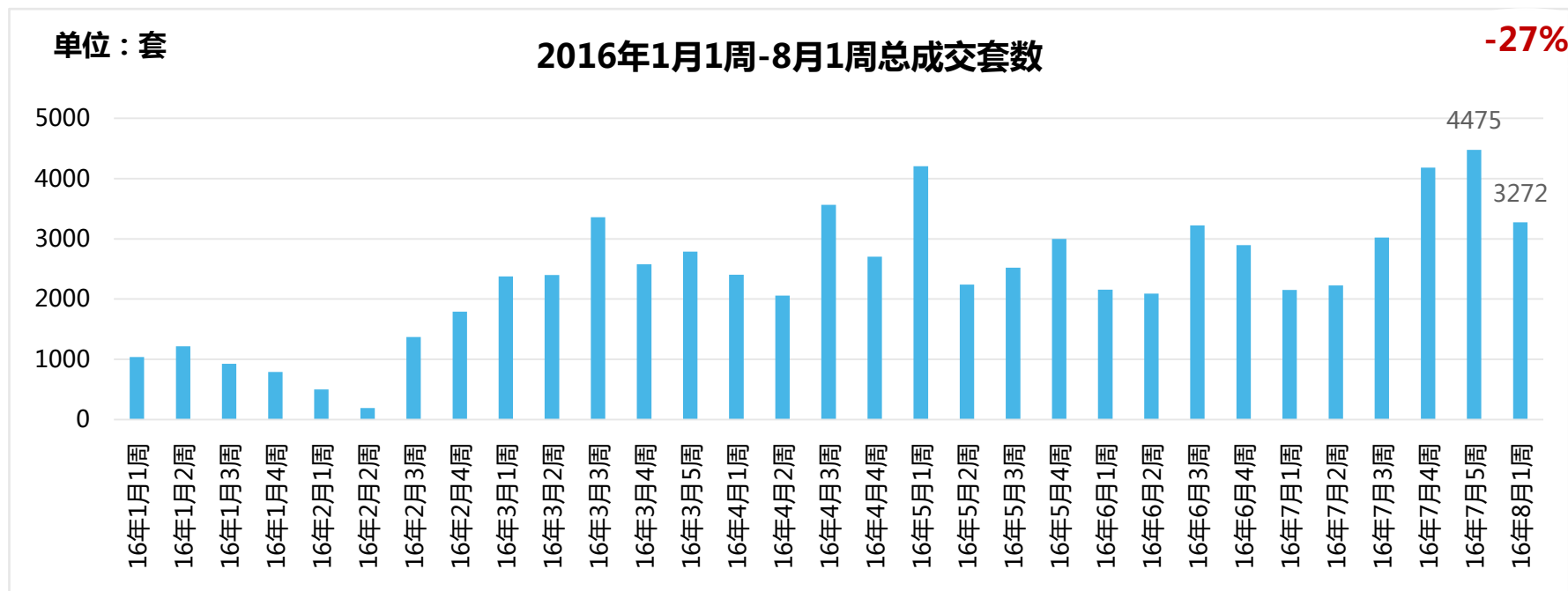


单位：组

2016年1月1周-8月1周单盘平均成交量



□ 2016年8月1周成交总量3272套，环比-27%

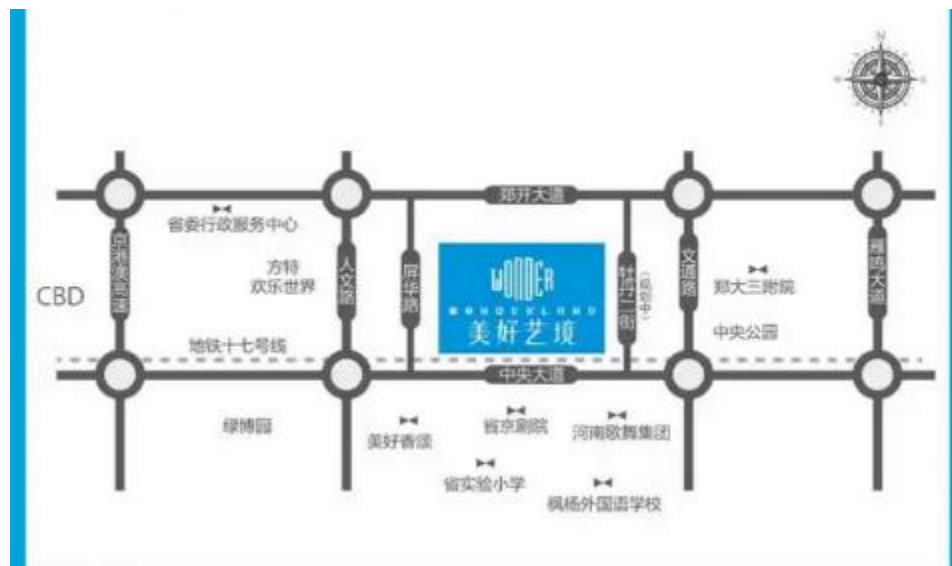


◆2016年8月1周实际监控到项目87个，在售项目总成交量**3272套**，**环比-27%**，单盘平均成交54套；

◆8月1周成交量在**100套以上9个**，**成交套数1776**，**环比少增851套**，**占当周总体成交54%**；其中**150套以上的项目3个**，**环比减少4个项目**

◆8月1周开盘项目4个，1个项目0元入会，20个项目处于认筹期，**认筹环比多增3个**；

◆分析：8月1周，单周监控开盘项目去化套数为854套，环比下降804套，认筹项目多增3个，个别楼盘封盘不售，市场可售房源减少，加之各项目提价，导致当周成交量出现下跌，这不代表着下跌趋势的出现，后市仍需观察

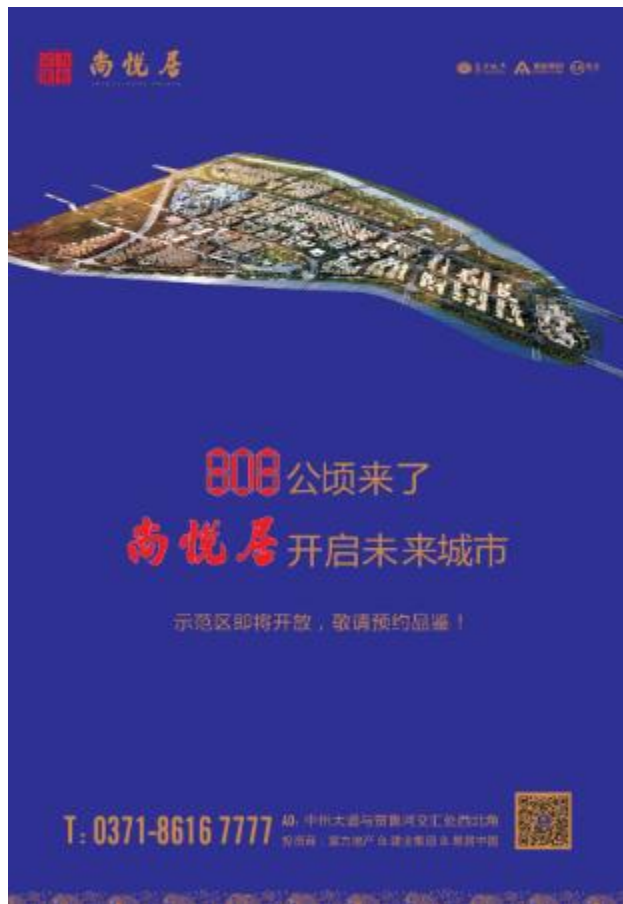


开发商	郑州美好艺境置业有限公司	位置	中央大道屏华路交叉口东北角
占地面积	91.82亩	建筑面积	20.52万m ²
容积率	2.5	代理公司	易居
物业类型	高层、小高层、洋房	建筑风格	新古典主义建筑风格
项目概况	➢ 项目总占地91.82亩，总建面20.52万方，容积率2.5，绿化率>35%；共规划8栋全精装高层、3栋全精装小高层和6栋洋房；高层面积区间从99-165m²，小高层143m²，采用的是分离式核心筒结构，洋房面积区间140-169m²，一层独立庭院入户。 ➢ 目前项目的城市展厅在高铁站亚新广场1楼，周边在售的项目有名门紫园和万科兰乔圣菲。		
目前阶段	0元入会		
预计情况	待定		

类型	层数	梯户	房型	面积（㎡）	套数	占比
高层	3栋20F 4栋18F 1栋17F	2T3	三房	99-103	226	19.48%
				117	36	3.10%
				128-133	226	19.48%
			四房	129-134	226	19.48%
				165	72	6.21%
小高层	3栋10F、11F	1T2	四房	143	194	16.72%
高层合计					980	84.48%
洋房	6栋6F	2T2	1-2层复式	150	30	2.59%
				169	30	2.59%
			三房	157	120	10.34%
洋房合计					180	15.52%
合计					1160	100%



富力建业尚悦居——新品发布会



8月18日售楼部正式开放。精装小高层，面积区间77-133平方米
地址：中州大道与贾鲁河交汇处西北角

金科城——828开盘



地址：科学大道与瑞达路交叉口东南角

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>

