

郑州市场周报(2016年第33期)



云选房：能够通过竞价的交易方式，由需求决定价格，好的房源由客户需求匹配产品最终价格，从而产生较高溢价，增加利润。

选房流程

选房准备工作

1

1个终端，手机

2

1个淘宝APP

3

1个淘宝帐号

4

1个与淘宝帐号绑定的余额宝

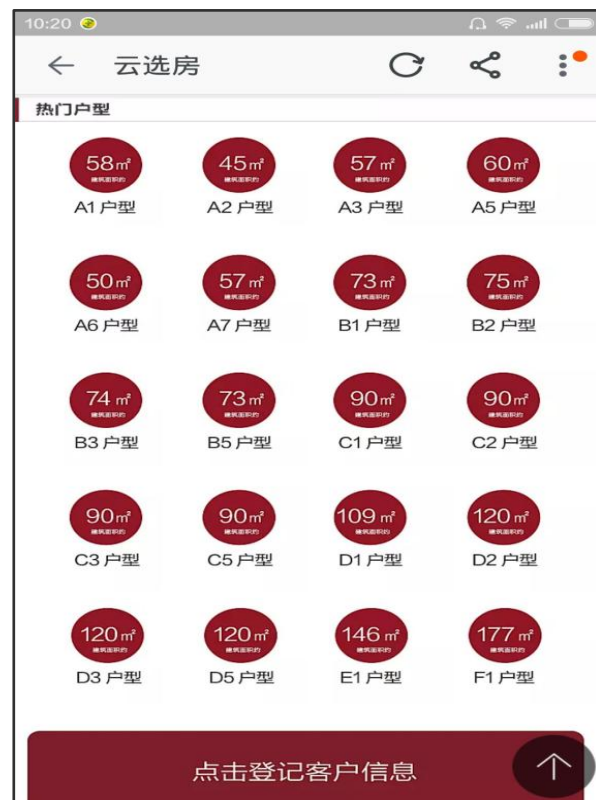
存入大于等于5万元的保证金

竞拍选到房源，将作为定金支付给开发商，不予退还

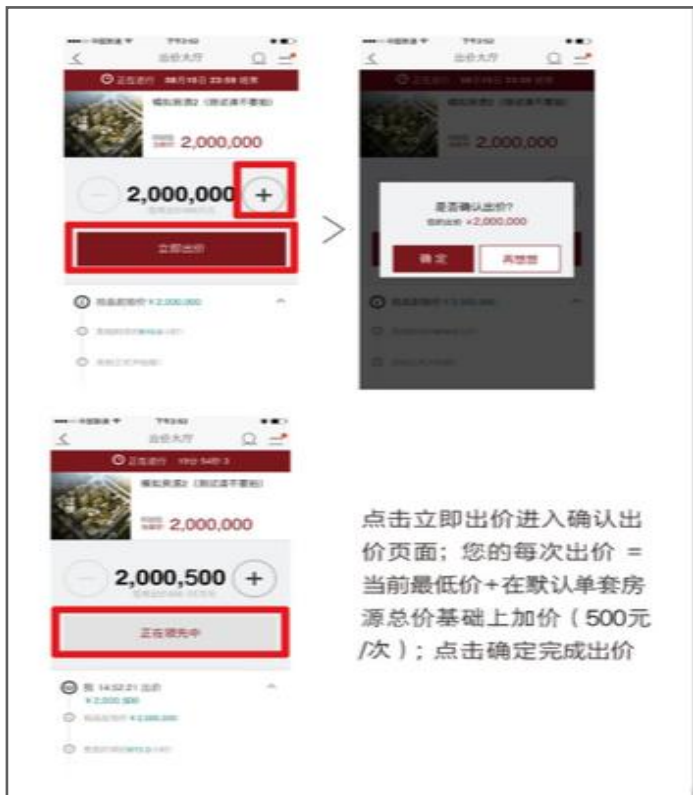
进入云选房，完成报名并存入保证金



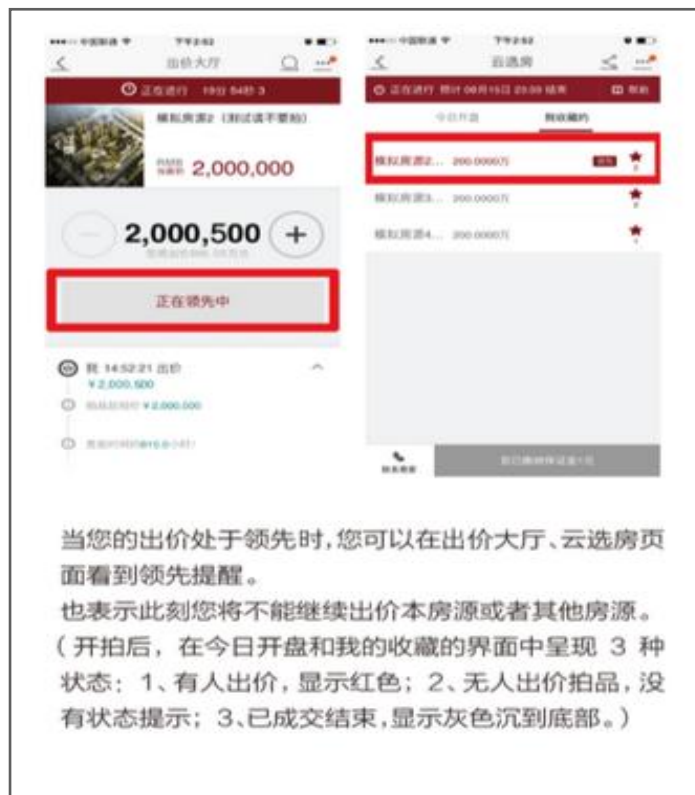
可提前收藏户型



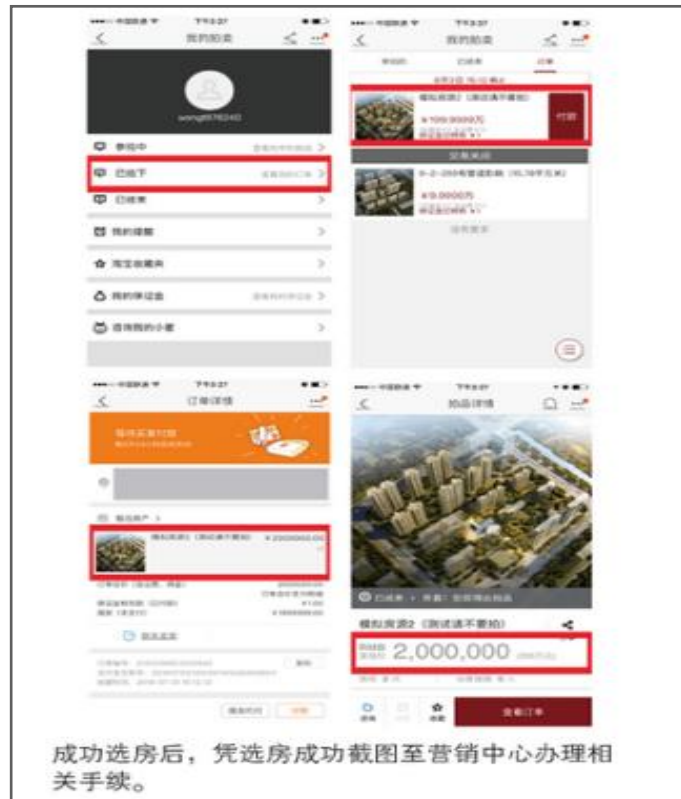
出价



领先提醒



选房成功



线上选房时间：

1、选房开始时间开发商通知为准，结束时间为当日24:00；2、如选房开始单个房源有人出价，**20分钟内无他人出价**，该房源成交；3、房源报价结束前2分钟内，如有人出价，则房源报价延后5分钟一次；

出价规则：

1、首次出价可出起始价，也可直接加价或多个加价幅度出价（出价幅度500元/次）；2、出价最高者可在出价大厅、云页面看到领先提醒（不能继续出价或其他房源）；出局者可再次对其他全部房源出价；无人出价则低价成交。

云选房八大优势



云选房是嫁接阿里生态系资源带来的增值利益。在支付环节上，云选房支持支付宝、余额宝线上认筹，认筹金会冻结在客户账户里，并有余额宝收益。这种认筹模式能够有效降低客户认筹抗性，使得前期锁客更容易。完成线上开盘后，成交客户的认筹金也会即时转入房企账户，后续只需要走签约流程即可，无需置业顾问再单独对接客户促进成交，大大加快成交速度。

在蓄客环节，云选房还会嫁接阿里大数据能力，在为住宅集中开盘服务过程中，云选房会在开盘前的蓄客期内，通过大数据挖掘，将客户精准需求对接房地产项目的售房需求，导入线上精准增量客户，并协助案场将这部分客户进行成交转化。

不利影响：

对项目——因郑州市场首次模式选房、客户接受度有待考察，相对不易逼定犹豫客户成交，容易造成客户流失。

对客户——客户竞争定价，类似淘宝购物，客户容易产生冲动竞争心理，给后期造成成交风险；

CONTENTS

1

行业热点

2

土地监控

3

楼市活动

4

项目监控

5

新盘分享

6

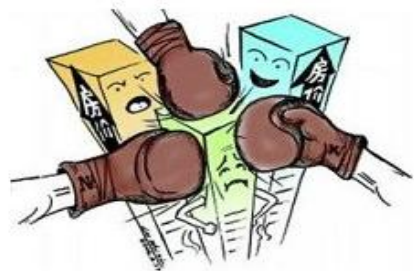
营销推广

1、行业热点：7月成“地王月”，十余城市先后诞生12个“地王” (2016.8.22)



- 本轮热点城市房地产市场高温不退，除了住宅市场投资投机性需求回潮驱动外，土地市场“高总价、高单价、高溢价”为主要特征的“地王”项目也平添了几把“虚火”。据**中国指数研究院数据，2016年7月，全国百城新建住宅平均价格环比上涨1.63%，已经连续15个月环比上涨**；其中，南京、合肥、厦门已经连续三个月环比涨幅居于前十位。部分一二线城市土地市场高价地频出，“面粉贵过面包”现象已成为常态，7月份甚至被称为“地王月”。据市场统计数据，**7月后半个月，不仅南京、杭州、苏州、合肥等重点二线城市“地王”频出，而且武汉、郑州、嘉兴、温州、南昌、青岛、南宁、昆山、珠海、长春等十余个城市先后诞生12个单价或总价“地王”。**

2、行业热点：35城住宅库存连降三个月，三类城市均出现下调(2016.8.24)



- 从一二三线等三类城市来看，**三类城市库存环比均有不同程度下降**。截至7月底，包括北上广深在内的35个城市新建商品住宅库存总量为24478万方，环比减少1.0%，同比减少5.6%。综合近一年数据，2015年下半年开始，35城市库存总体呈现下滑态势。今年4月，随着房企推盘节奏加快，库存规模略有上升。5至7月，库存规模开始继续下调。
- 具体来看，**7月35个城市中有22个城市的库存量同比下滑**。其中，**合肥、南京和苏州的同比跌幅较大**，跌幅分别为63.3%、58.4%和39.6%；**有13个城市库存出现同比增长**，其中，茂名、太原和济宁三个城市的库存上升幅度较大，同比增幅分别达到58.3%、55.3%和55.1%。

3、房企动态：年中报：大型房企业绩高增长 (2016.8.25)



- 房企“中报”已拉开帷幕，万科、中海、碧桂园、绿地等纷纷公布上半年“成绩单”，在上半年楼市一片火热的情况下，**绝大部分房企业绩均录得高增长，多个大型房企调高全年目标，调高幅度甚至达到50%以上**。从利润率来看，在股权纷争风暴眼中的万科进一步录得下滑，而不少中小型房企却有了微幅提高。有业内人士称，万科有通过低估资产、高估负债及事业合伙人制度隐瞒利润的嫌疑。

1、郑州热点：郑州5年内全力打造国家区域性会展中心城市(2016.8.26)



- 从郑州市会展办公室获悉，郑州市人民政府已出台的《关于加快国家区域性会展中心城市建设意见》（以下简称《意见》）显示，**到2020年郑州市可供展览面积将达到50万平方米以上，年规模以上展览数量350次，会展业带动经济社会效益达600亿元**，郑州要建成面向国际、引领中西部的国家区域性会展中心城市，进一步提升国际知名度和影响力。

2、区域规划：2018年航空港区建成区面积将达100平方公里(2016.8.24)



- 8月23日，郑州航空港实验区正式下发三年（2016~2018年）经济社会发展行动计划，提出**到2018年地区生产总值达750亿元，年增速13%以上；固定资产投资超过800亿元，三年累计完成2100亿元，年均增速16%以上**。
- 未来几年，郑州航空港现代航空都市建设也将全面提速。**力争到2018年，建成区面积达到100平方公里，人口达到85万人**，航空都市雏形开始显现。到2018年，建成城市绿地超过28平方公里，建成水系12条，水域面积接近5平方公里，总长度超过50公里，初步建成我省生态环境最好的一个区域。

3、行业热点：郑州代市长程志明首次提出加大楼市调控力度(2016.8.23)



- 最近一两个月，郑州房价受“地王”等因素刺激疯涨，在郑州市十四届人大常委会第二十一次会议上，郑州市人民政府代市长程志明提出，**加大房地产市场调控力度，确保房地产市场平稳运行。这是他首次在公开场合提出“加大房地产市场调控力度”**。
- 原话是：“商品房去库存方面，郑州市上半年商品房销售面积为1487.4万平方米，增长56.6%，库存绝对值持续下降，去化周期逐步缩短。此外，郑州市政府还在加快清理存量闲置土地，上半年共盘活土地4.1万亩，为下半年的发展争取了更多空间。下半年，加大房地产市场调控力度，确保房地产市场平稳运行。”

洛阳市城市轨道交通第一期建设规划（2016～2020 年）示意图



国家发改委官网8月25日发布通知，《洛阳市城市轨道交通第一期建设规划(2016～2020年)》获国务院批准。

按照规划，到2020年，洛阳将建成1号线工程和2号线一期工程，长约41.3公里。

洛阳将成为继省会郑州之后，河南第二个拥有地铁的城市。

洛阳的城市轨道建设目的主要是在加强新城区和老城区的联系，为实现洛阳城市总体规划目标，引导人口及产业向洛南新区转移。



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：北龙湖新增供应2宗，15号及16号地块，均为住宅性质

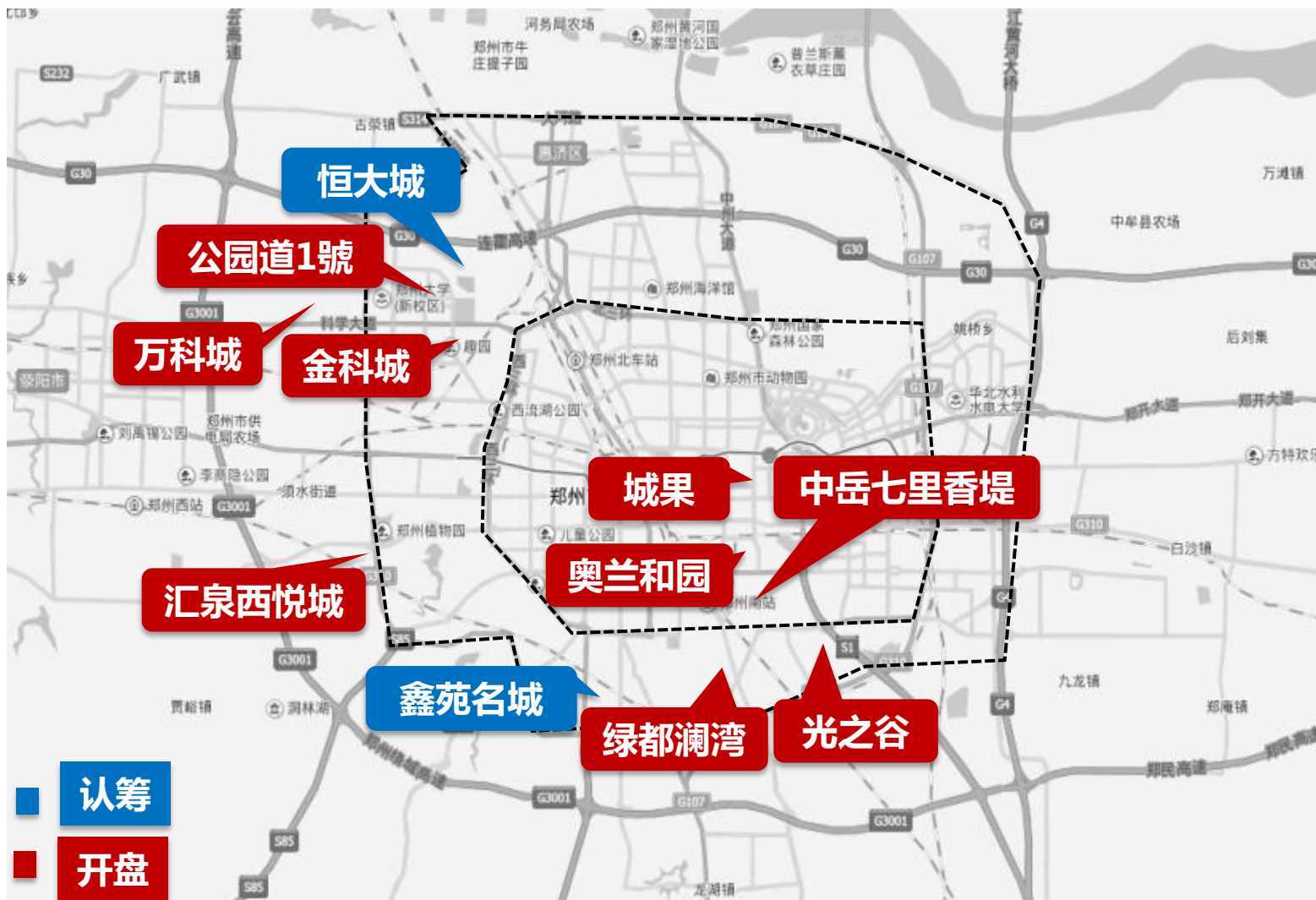
挂牌日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	起始单价 (万元/亩)	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	出让年限 (年)
2016/8/27	郑东新区	朝阳路南、众意路东	88	城镇住宅	> 1 , < 1.5	1565	137700	500	70
2016/8/27	郑东新区	朝阳路北、众意路东	93	城镇住宅	> 1 , < 1.5	1568	145800	500	70
总计	——	——	181	——	——	——	——	——	——

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9个，认筹项目2个



项目名称	推出套数	去化套数	去化率
金科城	1994	1994	100%
光之谷	771	771	100%
奥兰和园	504	504	100%
公园道1號	304	300	99%
汇泉西悦城	224	160	71%
万科城	132	132	100%
中岳七里香堤	99	33	33%
城果	94	94	100%
绿都澜湾	68	68	100%
共计	4240	4106	97%



项目位置	高新区莲花街与银杏路交汇处北500米				
开发企业	郑州玖智房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地面积	1200亩 (首期60)	建筑面积	135万m ² (首期14)	容积率	3.5
推出套数	1250套				
预计情况	预计10月开盘，价格待定				
优惠方式	超E优惠：3千抵5万				

物业类型	房型	户型面积	套数	占比	合计占比
一期高层	两房	80-84m ² 两室两厅二卫	296	24%	24%
	三房	94-96m ² 三室两厅一卫	308	25%	68%
		105-113m ² 三室两厅一卫	254	20%	
		126-128m ² 三室两厅二卫	190	15%	
		137m ² 三室两厅二卫	104	8%	
	四房	140-142m ² 四室两厅二卫	98	8%	8%
	合计		1250	100%	100%

楼号	层数	单元	梯户比	户型	套数
1#、2#	1#25F、2#26F	2	2T4	84m²两房	204
				94-96m²三房	204
3#	26	1	2T4	93-95m²三房	104
4#	20	2	东2T3、西2T4	80m²两房	40
				105m²三房	20
				126-128m²三房	60
				140m²四房	20
5#	26	2	东2T4、西2T3	81m²两房	52
				105m²三房	26
				126m²三房	78
				140m²四房	26
6#、7#	26	2	2T4	113m²三房	208
				126m²三房	52
				137m²三房	104
				142m²四房	52
合计					1250



项目位置	二七区嵩山南路与南三环交叉口往南两公里路东				
开发企业	河南鑫苑全晟置业有限公司				
代理商	自销				
占地面积	200亩 (二期73)	建筑面积	50万m² (二期11)	容积率	3.29
推出套数	136套				
预计情况	预计9月中旬开盘，价格未定				
优惠方式	0元入会，优惠3000元				
备注	排卡顺序选房				

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	套数	户型占比
	4#	1	34F	2T4	118m²三房	68	50%
					89m²三房	68	50%
	合计						136

金科城

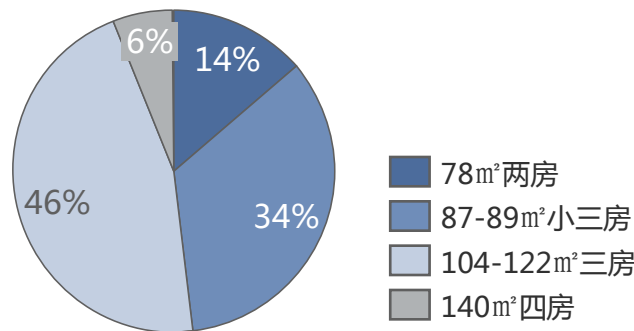
8月28日**首期高层首开**，当天到访客户约**5000**组，销售**1994**套；7月23日启动入会升级，截止开盘升级约**5400**组；



项目位置	高新区科学大道与瑞达路交叉口东南角				
开发企业	郑州新银科置业有限公司				
代理商	易居				
占地面积	388亩	总建筑面积	108万m²	容积率	3.5
推出套数	1994套	成交套数	1994套		
到访成交率	——	整体去化率	100%		
成交价格	有预售证楼栋两房9700-9800元/m²，三房9800-10000元/m²、四房10150-10300元/m²；无预售楼栋相比便宜150元/m²				
优惠方式	①0元优惠2000元；②认筹交1万优惠3%； ③开盘优惠1%；④按揭优惠1%；⑤按时签约优惠1%；				
备注	会展中心摇号选房；仅22#、29#、32#、33#有预售证，无预售证预计10月份下来；首付分期：首付10%，剩余1年分4次付清；有一人多卡现象				

物业类型	房型	户型面积	推出套数	占比	去化率
一期高层	两房	78m ² 套二单卫	272	14%	14%
	三房	87-89m ² 套三单卫	674	34%	80%
		104-108m ² 套三双卫	264	13%	
		117-118m ² 套三双卫	529	27%	
		122m ² 套三双卫	127	6%	
	四房	140m ² 套四双卫	128	6%	6%
	合计		1994	100%	100%

当天开盘房源房型占比分析：



当天开盘房源推售情况分析：

楼栋	单元	楼层	梯户	户型面积	推出套数	销售套数	成交价格 (元/㎡)
33#	2	34	2T4 (东单元)、 2T6 (西单元)	78㎡两室两厅一卫	136	136	9600-9800
				87-88㎡三室两厅一卫	101	101	9600-9900
				117㎡三室两厅两卫	64	64	9500-9700
				122㎡三室两厅两卫	32	32	10050-10300
32#	2	34	2T4	108㎡三室两厅一卫	128	128	9960-10200
				140㎡四室两厅两卫	128	128	10150-10300
31#	2	34	2T4 (东单元)、 2T6 (西单元)	78㎡两室两厅一卫	136	136	9500-9770
				87-88㎡三室两厅一卫	97	97	9600-9750
				117㎡三室两厅两卫	60	60	9400-9500
				122㎡三室两厅两卫	31	31	9800-10000
29#	2	34	2T4	88-89㎡三室两厅一卫	136	136	9850-10050
				104-108㎡三室两厅一卫	68	68	9800-9960
				118㎡三室两厅两卫	68	68	9600-9780
26#	2	34	2T4	87-88㎡三室两厅一卫	102	102	9770-9960
				117㎡三室两厅两卫	136	136	9500-9680
				122㎡三室两厅两卫	30	30	9930-10100
22#	2	34	2T4	88-89㎡三室两厅一卫	136	136	9770-10050
				104-108㎡三室两厅一卫	68	68	9730-9960
				118㎡三室两厅两卫	65	65	9600-9760
18#	2	34	2T4	87-88㎡三室两厅一卫	102	102	9780-9960
				117㎡三室两厅两卫	136	136	9400-9560
				122㎡三室两厅两卫	34	34	9890-10050
合计					1994	1994	——
备注1	物业用房：33#东单元西户及西南户一层、东南的底三层东户的底2层；32#底2层均为物业用房；31#西单元西户底三层、西南及东南户底四层、东户一层；东单元西户底四层；26#西单元西户底四层；22#东单元西南户底二层及东南户一层；						
备注2	33#、32#、29#、22#有预售楼栋比其余无预售楼栋贵150元/㎡左右						

开盘现场组织不合理、签到至入口动线太长、设备准备不到位、导视不清晰、客户心理浮躁，中途被迫中止摇号，现场重新疏导布置流程

外场签到处



外场签到被阻客户



选房活动入口



选房等候区



理号区



安抚现场（摇号暂停）



选房通道



金科城：开盘分析

金科品牌+学位房+蓄客充足+开盘价格优势，但开盘组织不合理，导致现场失控

热销原因：

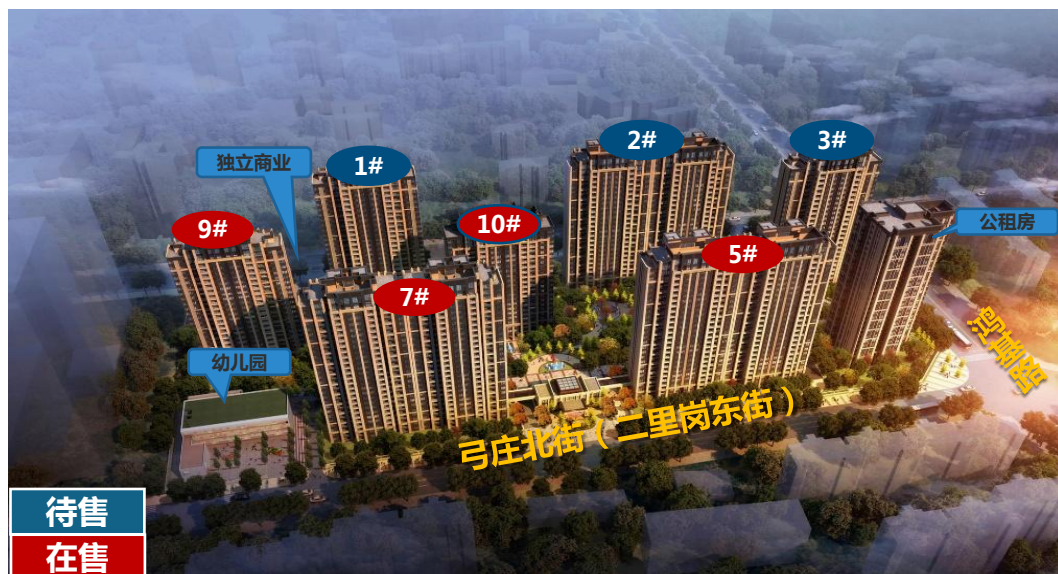
- ◆ **蓄客充足**——项目7月23日启动会员升级，截止8月21日蓄客5400余组，提前封筹，认筹客户量为开盘房源的1.5倍；为了增加选房概率，有客户排多张卡现象，客户量充足；
- ◆ **价格优势**——开盘之前提前一周通知客户算价，提前公示价格，且开盘价格合理，客户接受度高，因首次开盘，相比周边在售价格相比偏低；
- ◆ **金科品牌**——金科上市房企，中国企业500强，金科物业一级资质的物业服务企业；
- ◆ **教育资源**——学位房，一个业主可以一个孩子上郑州中学（对外释放是学位房）；社区自身规划2所小学及3所幼儿园；
- ◆ **市场环境因素**——受市场环境的影响，客户购房热情高涨，投资客户增多，部分客户在省外工作地赶到开盘现场，看重郑州市场，选房客户抢房心理严重；

不足之处：

- ◆ **活动现场组织不合理**——①外场工作人员密度较大（2-3米一人），人员集中在外场，内场疏导人员较少；②签到至入口，动线太长。③设备准备不到位（空间太大，一套音响设备，杂音混合）、导视不清晰（等候区无销控展示及摇号展示）、客户心理浮躁，当摇号时现场失控，中途被迫中止摇号；④摇号区没有铁马，后拉建人墙，较为危险，很有可能造成开盘失败。

奥兰和园

8月28日**一期5#、7#、9#、10#**开盘，截止中午12点，所推房源全部售罄，当天到访约**600**组，5月29日会员升级，截止开盘会员升级**1000**余组



项目位置	管城区城东路陇海路向南500米路东				
开发企业	郑州奥兰置业有限公司				
代理商	同峰				
占地面积	60亩	建筑面积	20万m²	容积率	3.49
推出套数	504套		去化套数	504套	
到访成交率	84%		整体去化率	100%	
成交价格	5#、7#、9#均价12200元/m² 10#楼王均价14500元/m²				
优惠方式	①0元入会优惠2000元； ②会员升级：5千抵15000元； ③开盘当天优惠1%，签约优惠1%；				
备注	喜来登酒店摇号选房；5#7#9#订金20万；10#订金30万				

5#楼西单元平层图



推售情况	房型	面积 (m ²)	推出套数	占比	销售套数	去化率
	两房	87	96	19%	96	100%
	三房	101-129	348	69%	348	100%
	四房	129-144	60	12%	60	100%
	合计	87-144	504	100%	504	100%

推 售 情 况	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数
	5#	2	27	2T4	101m²三房	96	96
					124m²三房	52	52
					126m²三房	52	52
	7#	2	27	2T4	87m²两房	96	96
					128m²三房	52	52
					129m²三房	52	52
	9#	1	24	2T4	115m²三房	44	44
					129m²四房	48	48
	10#	1	22	2T2	144m²四房	12	12
	合计					504	504



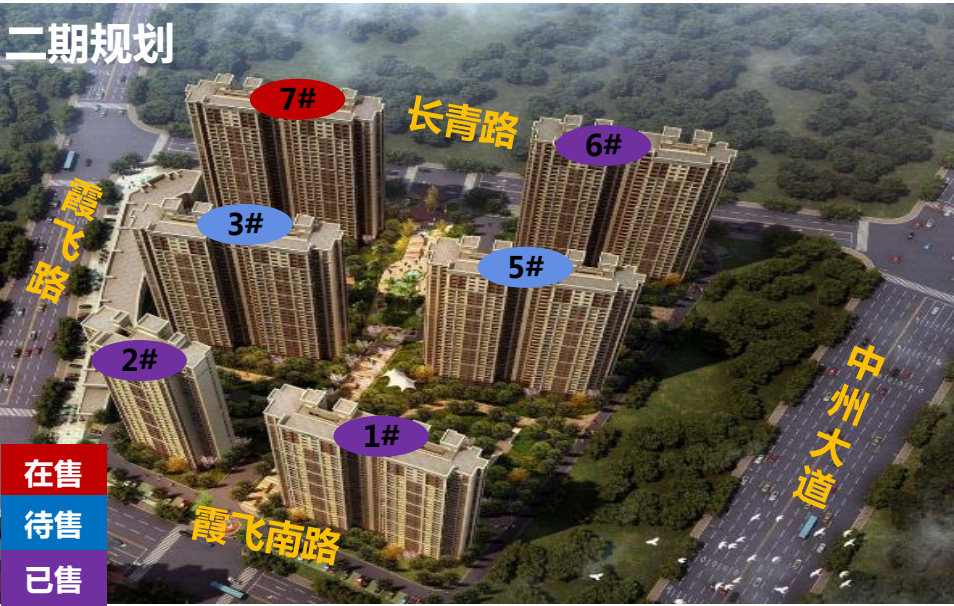
优势：

- 1、**区位**：二环内偏改善项目，周边生活配套完善，紧邻地铁2号线二里岗站，交通便利；
- 2、**产品**：项目定位偏改善，4.5米首层架空，社区无底商，楼栋底层外立面为干挂石材，并配有新风系统，具有一定的溢价能力；
- 3、**价格**：项目首开均价12200元/m²，价格适中，性价比较高。

劣势

- 1、**环境**：紧邻农药厂老城区，周边土壤污染受影响；
- 2、**竞争**：开发商开发经验不足，与周边竞品康桥知园、金地铂悦在产品打造、景观呈现、物业服务等方面存在一定差距。

8月27日二期7#东单元加推，截止中午到访客户90余组，去化68套，按签到顺序选房，前期末排卡



项目位置	管城区紫荆山南路与宇通路交会处				
开发企业	绿都地产集团·郑州绿锦置业有限公司				
代理商	自销				
占地面积	二期66亩	建筑面积	二期20万㎡	容积率	3.499
推出套数	68套		推出套数	68套	
到访成交率	71%		整体去化率	100%	
成交价格	均价13000元/㎡				
优惠方式	①开盘定房优惠2% ③5天内按时签约优惠3000元				

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数	成交套数
	7#东单元部分房源	2 (本次推出东单元)	34	2T4	97-98m²三房	68	68
	合计					68	68

8月27日**1#、3#LOFT**，**2#5-7层平层公寓**开盘，当天到访**1000**余组，成交**771**套
8月6日会员升级，截至开盘升级**1500**张



项目位置	管城区南三环与金岱路交口向南800米路西				
开发企业	河南光谷置业有限公司				
代理商	精工				
占地面积	81亩 (一期36亩)	建筑面积	28万m ² (一期 12.4万m ²)	容积率	3.49
推出套数	771套		去化套数	771套	
到访成交率	77%		整体去化率	100%	
成交价格	2#平层公寓6300-6500元/m ² 1#LOFT7200-7600元/m ² ; 3#LOFT7300-7700元/m ²				
优惠方式	①0元入会享总房款2000元优惠 ; ②8月6日当天认筹升级 , 5000元抵21000元 , 8月6日之后升级 , 5000抵20000元 ; ③成功定房优惠1% ; ④3天内按时签约优惠1000元 ; ⑤首付30%优惠66元/m ² , 首付50%优惠138元/m ² , 一次性优惠299元/m ² ;				
备注	毛坯交房 , LOFT层高5米 , 平层层高3米 ; 40年产权 ; 排卡顺序选房 , 选房活动结束后有9.9元抽套房活动 ; 项目释放28日起涨价1000元/m ² ;				

首推产品情况							
物业类型	楼栋	单元	层数	梯户	面积 (m²)	套数	去化套数
LOFT	1#	1	16 (3层底商)	4T28	40.78-51.62	364 (1套参与抽房活动)	364
SOHO公寓	2# (推出5、6、7层)	1	25 (2层底商)	4T23	52.3-54.98	69	69
LOFT	3#	1	16 (3层底商)	4T26	38-55	338	338
合计						771	771

8月27日**2#**开盘，截止上午11：00到访约**400**余组，成交**94**套；5月22日启动认筹，截止开盘排卡约**800**张



项目位置	金水区东明路与商城路北100米路东				
开发企业	郑州金友房地产开发有限公司				
代理商	狼族力量				
占地面积	13亩	建筑面积	5万 ^{m²} (可售2万 ^{m²})	容积率	4.8
推出套数	94套		推出套数	94套	
到访成交率	24%		整体去化率	100%	
成交价格	精装一房均价12800元/m ² ，毛坯两房、三房均价11800元/m ²				
优惠方式	①0元入会，优惠2000元； ②会员升级：一房3000抵10000，两房5000抵15000，三房8000抵20000； ③开盘当天选房优惠1%； ④首付20%优惠1%，首付50%优惠3%，一次性优惠5%； ⑤按时签约优惠1%；				
备注	一房为精装修交房，两房、三房为毛坯交房，70年双气； 本次仅推出20F以下房源； 客户流失严重：1、蓄客时间过长，2、项目之前承诺开盘五证齐全，但截至开盘无一证				

推售情况	楼号	单元	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数
	2#	1	32F (两层底商) 本次仅推20F以下房源	2T8	50-55m²一房	47	47
					72-98m²两房	25	25
					117-120m²三房	22	22
	合计						94

公园道1號

8月27日**C栋公寓11-27层（除16层）**开盘，当天到访客户**280余**组，成交**300**套
8月20日启动认筹，截止开盘排卡**300**张（有大客户买整层）



项目位置	高新区雪松路与翠竹街交汇处				
开发企业	郑州朗悦置业有限公司				
代理商	泰辰&盛励				
占地面积	1000亩	建筑面积	220万㎡ (C座2.3万㎡)	容积率	3.5
推出套数	304套		推出套数	300套	
到访成交率	——		整体去化率	99%	
成交价格	均价8000元/㎡				
优惠方式	1、 0元入会享2000元优惠，认筹交5000抵10000元； 2、 首付分期优惠1%，按揭50%优惠4%，一次性付款优惠5%； 3、 开盘当天优惠1%；按时签约优惠1%； 4、 赠送装修基金300元/㎡； 5、 老带新优惠，老带新（含业主重复购买，老客户奖励1000元）				
备注	首付分期：首付2万，剩余首付一年半内分3次付清；				

推售 房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	C栋 (11-27层，除16层)	28F (四层底商)	1	5T19	44m²	144	300
					50-58m²	80	
					60-81m²	80	
	合计					304	

中岳七里香堤

8月27日二期8#西单元开盘，截止中午11点到访约60组，去化33套
截止开盘排卡约130张



项目位置	管城区紫东路与七里河路交叉口东北角				
开发企业	河南安徐庄实业有限公司				
代理商	泰赢				
占地面积	130亩	建筑面积	60万m²	容积率	4.05
推出套数	99套		推出套数	33套	
到访成交率	55%		整体去化率	33%	
成交价格	均价15000元/m²				
优惠方式	1、排卡交20000享50000优惠； 2、一次性付款优惠2%； 3、按揭优惠1%；				

推售 房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	8#西单元	33F	2	2T3	89m²三房	33	12
					129-143m²四房	66	21
	合计						99



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				
代理商	世联&自销				
占地面积	1600亩 (五期151)	建筑面积	320万m² (五期35.6)	容积率	2.5
推出套数	132套		推出套数	132套	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	10000-11000元/m²				
优惠方式	①万万卡交2万抵3万；蓝卡优惠0.2%； ②开盘当天优惠1%； ③按时签约优惠1%；				

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
	10#	1	33F	2T4	89m²三房	66	66
					108m²三房	66	66
	合计						132

汇泉西悦城

8月27日二期4#加推，全天去化160套；8月24日启动认筹，截止开盘排卡约50张
(现场很多前期未认筹直接大定的客户)



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				
代理商	易居				
占地面积	1473亩	建筑面积	408万m²	容积率	3.1
推出套数	224套		推出套数	160套	
到访成交率	——		整体去化率	71%	
成交价格	均价8500元/m²				
优惠方式	认筹5000优惠3% 成功选房优惠2%，按时签约优惠1% 首付分期优惠1%，首付20%优惠2%，一次性优惠3%				
备注	现场很多前期未认筹直接大定的客户				

预推房源	楼栋	单元数	层数	梯户	户型面积段	推出套数	去化套数
	4#	2	西单元26 东单元30	2T4	86-89m²小三房	112	160
					111-120m²三房	112	
合计						224	160

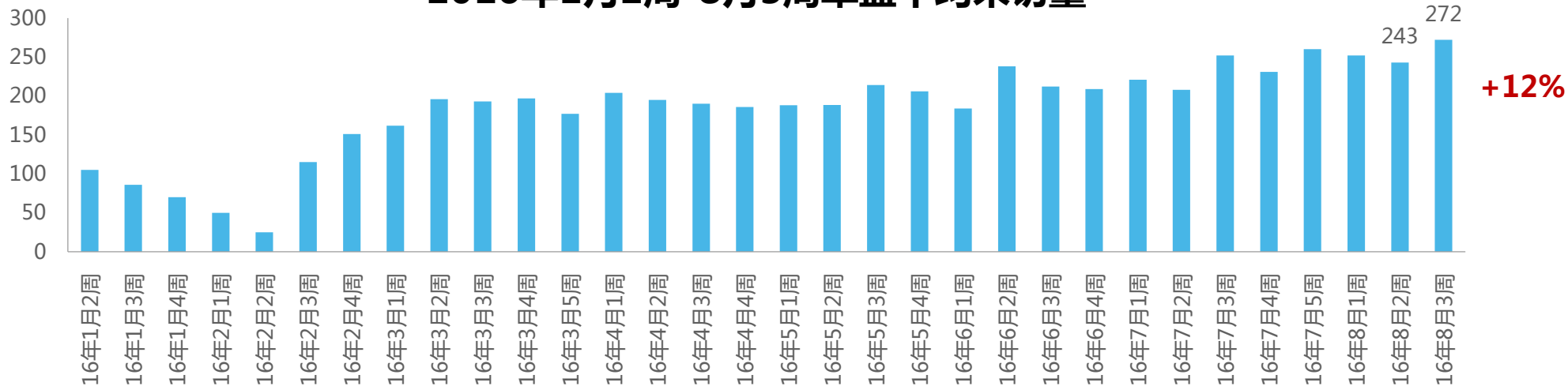
典型项目监控

2016年8月3周单盘**平均来访272组**，环比**增加12%**

2016年8月3周单盘**平均成交58套**，环比**下降11%**

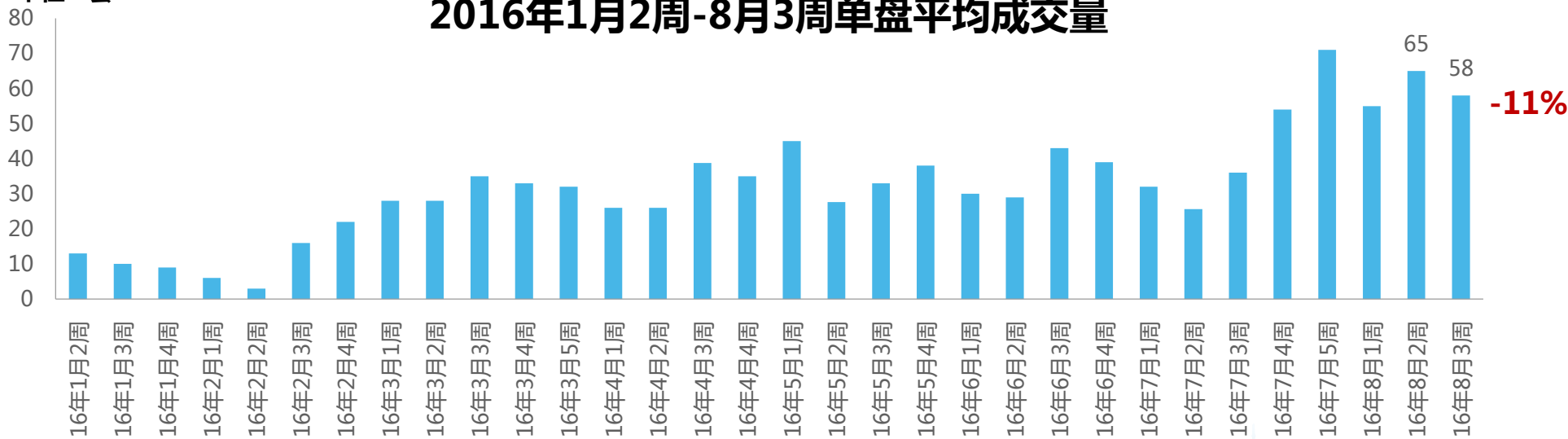
单位：组

2016年1月2周-8月3周单盘平均来访量

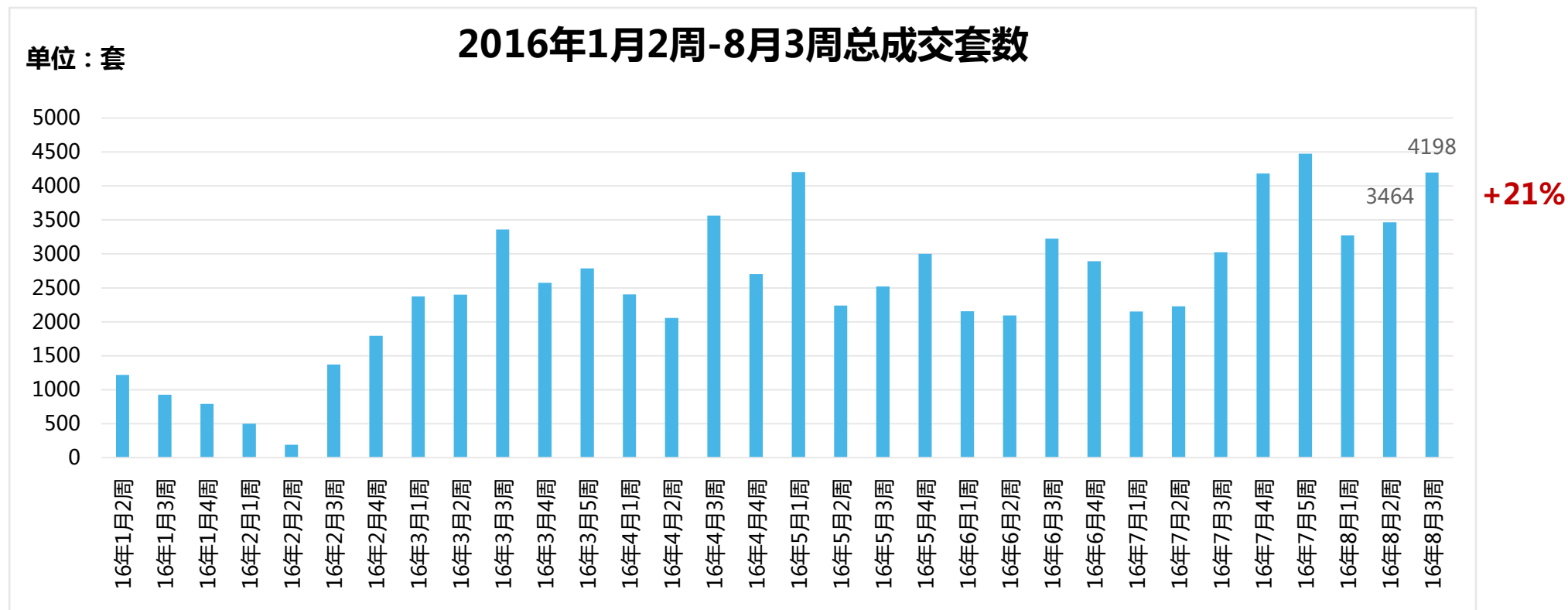


单位：套

2016年1月2周-8月3周单盘平均成交量



□ 2016年8月3周成交总量**4198套**，环比**增加21%**



- ◆2016年8月3周实际监控到项目84个，在售项目总成交量**4198套**，**环比+21%**，单盘平均成交**58套**；8月3周，监控开盘项目10个，去化率多在90%以上，去化套数为2242套，环比增加841套，其中鸿园四期、正商城五期首开大体量推售，带动总成交量大幅上升；
- ◆8月3周成交量在**100套以上15个**，**环比增2个**，**成交套数2821**，**环比增557套**，占当周总体成交**67%**；其中**150套以上的项目7个**，**环比增加1个**；
- ◆8月3周开盘项目10个，环比增加2个；3个项目启动认筹，认筹环比增加2个，12个项目处于待售阶段；



开发商	郑州燃气房地产开发有限公司	位置	中原区华山路与颍河路交汇处向西100米路南
占地面积	48亩	建筑面积	12万 ^m ²
容积率	2.49	代理公司	自销
物业类型	高层	建筑风格	新古典主义建筑风格
项目概况	➢ 项目总占地约48亩，总建筑面积约为12万^m²，面积涵盖105-175^m²，层高3-3.1米，车位配比1：1.5，容积率2.49，由7栋17-26层高层住宅、一栋沿街商业构成，后期售楼部将以艺术馆形式保留作为项目休闲配套，项目配有指纹密码锁、新风系统、地暖，市中心低密居住社区，打造高品质改善产品。 ➢ 项目位于中原区，属于中原万达商圈辐射范围内，生活配套较为便利；不依主干道，出行便利度欠佳，但减少主干道带来噪音等影响，提高居住舒适度 ➢ 项目自去年10月营销中心开放，一直处于前期咨询状态，进展较慢。目前证件仍不够齐全，截止8月初，前期咨询客户达3000组，近期受市场热度影响项目开始内购，预计9月开始接受定金，年底选房；		
目前阶段	前期咨询阶段，目前开始内购，预计9月开始接受定金，年底选房；		
预计情况	预计内购房源年底选房；		

昆仑望岳

呈“北高南低”排布，低层区以17层中高层为主，高层区以24-26层为主

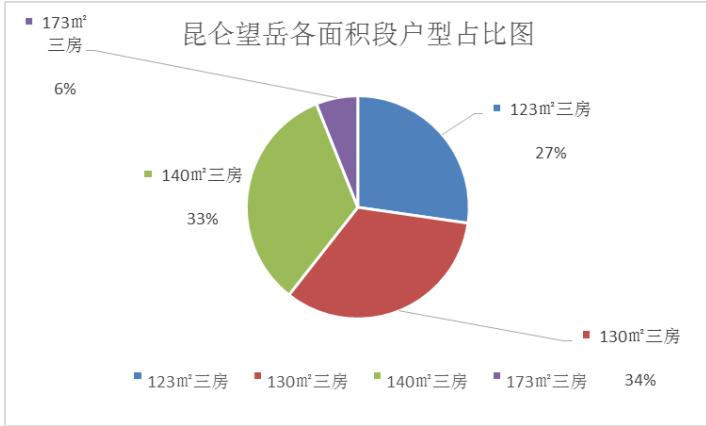


- 其中2#、3#、5#、6#、8#为17层；4#、7#为24-26层高层
- 2#、3#、6#、8#为一单元设置，4#、5#、7#为两单元设置
- 梯户比除3#、6#、8#为2T2,其余均为2T3设置

产品设置——以2T2/2T3为主，在户型面积设置上以123-141m²为主，无120 m²以下产品，改善需求明显，针对客群较为明确，客户质量较高，后期能够保证社区纯粹性及居住上的舒适度

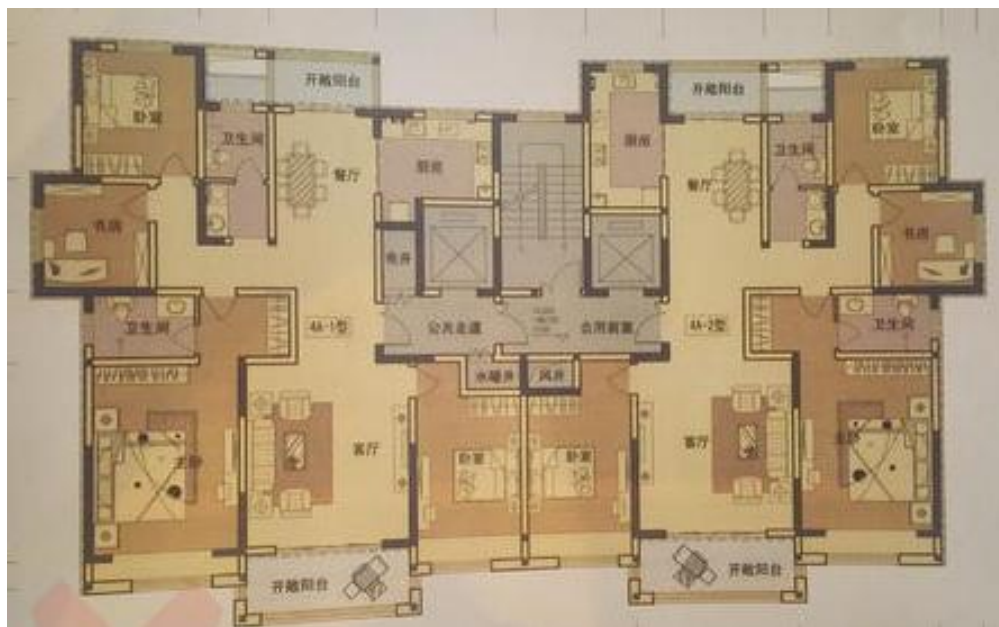
昆仑望岳各楼栋户型占比							
楼栋	层数	单元	梯户比	户型	面积	套数	占比
2#	17	1	2T3	三室两厅两卫	140	17	3%
					123	17	3%
					130	17	3%
3#	17	1	2T2	三室两厅两卫	140	17	3%
					139	17	3%
4#	24、26	2	2T3	三室两厅两卫	141	50	9%
					128	50	9%
					123	50	9%
5#	17	2	2T3	三室两厅两卫	123	34	6%
					130	34	6%
					133	34	6%
6#	17	1	2T2	四室两厅两卫	173	34	6%
					141	52	9%
7#	26	2	2T3	三室两厅两卫	128	52	9%
					123	52	9%
					140	17	3%
8#	17	1	2T2	三室两厅两卫	139	17	3%
合计						561	100%

昆仑望岳各面积段户型占比			
户型	面积	套数	占比
三室两厅两卫	123	153	27%
三室两厅两卫	128-133	187	33%
三室两厅两卫	139-141	187	33%
四室两厅两卫	173	34	6%
合计	——	561	100%



户型设计——2T2设计，得房率最高达81%，南北通透，设计方正，空间利用度高，两卧室及客厅三功能区朝南，通风采光条件好，居住舒适度高；但未做到电梯入户，一定程度降低尊贵感及舒适度

6#平层图，2T2
173m²4室2厅2卫1厨



3#/8#平层图，2T2
140m²3室2厅2卫1厨



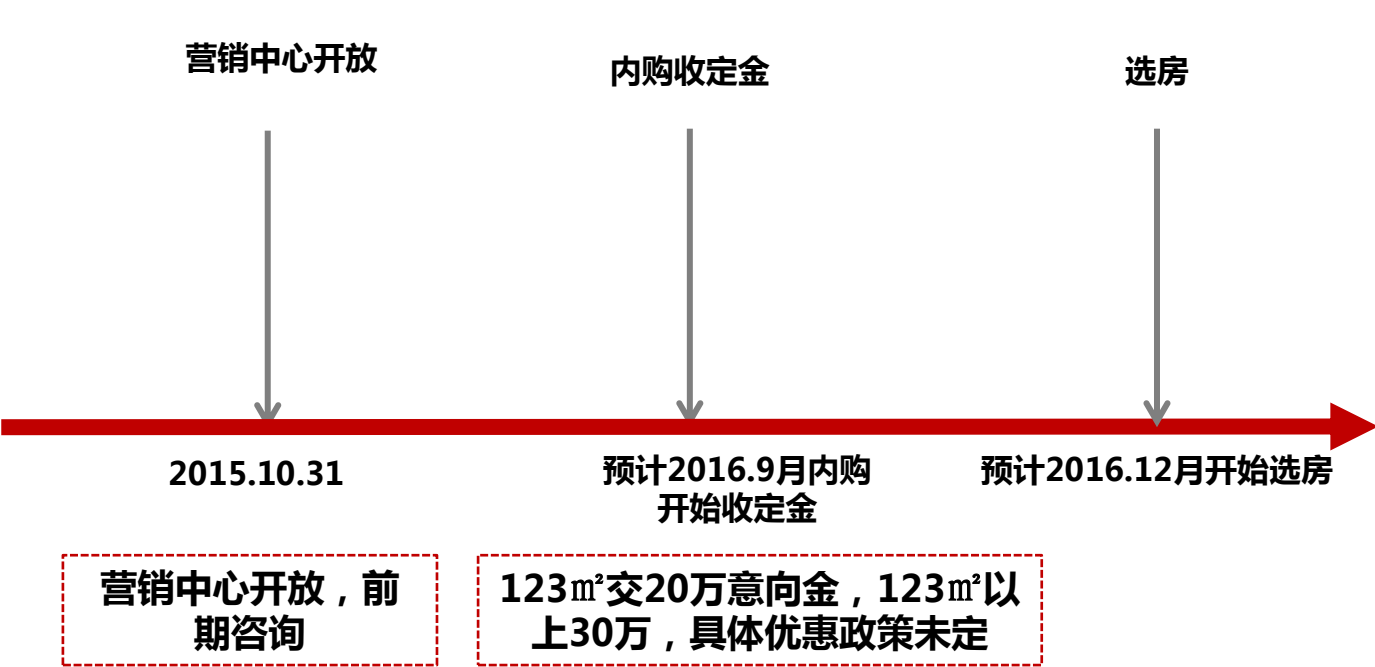
5#平层图，2T3



4#、7#平层图，2T3



推盘节奏——项目自去年10月营销中心开放，一直处于前期咨询状态，进展较慢，目前证件不齐，截止8月初，前期咨询客户达3000组，近期受市场热度影响，项目开始内购，预计9月开始接受定金，年底选房



团购政策		
客户群体	优惠点数	备注
华北石油局	13	参与团购报名人数较多，但因在各自单位报名，因此具体人数未知。因交定金过多，且选房时间在年底，预计客户流失较多
郑然地产老业主	13	
郑州天然气公司	13	
医生、教师	8-10	



开发商	郑州鑫州置业有限公司	位置	中原区中原路与西三环交叉口向南300米路西
占地面积	5亩	建筑面积	2.2万 ^{m²}
容积率	5.59	代理公司	开发商新成立的代理公司欧科瑞
物业类型	小户型住宅	绿化率	30%
项目概况	➢ 项目总占地3059.4m²，总建面2.2万m²，规划1栋25层建筑楼，产品面积为30-65m²小户型住宅； ➢ 1层规划为底商，700m²自持含200m²物业用房； ➢ 项目为住宅用地性质，产权70年，双气，赠送地暖，整体得房率70%左右； ➢ 2018年年底交房，项目为毛坯交房；		
目前阶段	前期咨询阶段，预计价格11000元/m ² 左右		
预计情况	预计9月份认筹		



项目平层图



公寓产权	落户	首付	贷款年限	税费	物业费
70年	满足一定条件可落户	20%	30年	契税(1%) +增值税及其他(2%) =3%	水费4.1元/m² 电费0.56元/m² 物管费3-4元/m²
40年	不能落户，不划分学区	50%	10年	契税(3%) +增值税及其他(12%) =13-15%	水费5.35元/m² 电费1.0元/m² 物管费5-10元/m²

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	套数
	1#	25（1层底商）	2	2T8	A户型57m²两房	48
					B户型40m²一房	192
					C户型65m²两房	48
					D户型36m²一房	96
	合计					384

【北龙湖】正商善水上境——洋房+高层

正商善水上境

只此上境 唯此仰止

臻致平安 臻致太康 臻致汇通

RIVERSIDE MANSION

臻致之上，湖映中央，将繁华尽收眼底。
湖河之滨，双公园环绕，自然融合景观资源。
从外景到内庭，二十七处细节考究，表达经典匠工造极。
匠心南筑，无憾购房！

200m²一线河景洋房 180m²瞰河平墅
倾城首发 恭迎品鉴

0371-6919 3333

项目地址：郑东新区平安大道东风南路向东1000米路南

开发商：河南省豫农置业有限公司

项目地址：中国·郑州郑东新区九如路56号（东风路与九如路交汇处向北200米路西）

- ◆ 地址：郑东新区平安大道东风南路向东1000米路南
- ◆ 概况：规划12栋洋房和7栋高层；高层150-204m²，洋房180m²-220m²；

【北龙湖】金领九如意——6层洋房

JINLING JIURUYI

金领九如意

好房子 · 九如意

一座好房子 如意一辈子

[金领九如意开盘在即，欢迎预约品鉴]

一座精致实用的好房子
一群自重并尊重他人的好邻居

郑东新区·龙湖区域·新中式·纯6层·248套如意好房子

建面	196-269m ²	337-490m ²	453-513m ²
产品类型	平层大公馆	院墅	空中四合院

0371 6809 9999 / 6809 6666

展示中心：郑东新区农业东路96号招银大厦1号楼13楼 开发商：河南省豫农置业有限公司
项目地址：中国·郑州郑东新区九如路56号（东风路与九如路交汇处向北200米路西）

- ◆ 地址：郑东新区朝阳路与九如路交汇处西南角
- ◆ 临时外展点：位于正光北街与农业南路交叉口13楼
- ◆ 概况：2014年地王，土地单价1704万元/亩，楼面价17041元/m²，土地溢价率129%；规划6层洋房,1-2层复式,3-5层平层洋房,6层两梯一户大平层,主要以220-260m²为主，预计9月初开盘

项目背景：

瑞虹新城，位于上海虹口区，总建面170万m²，是上海市中心最大的城市更新项目。1996年开发，开发者正是后来缔造“新天地”奇迹的香港瑞安房地产。

2016年，正值瑞虹新城20周年，项目早已完成从旧改到豪宅的华丽蜕变。伴随第7期产品『悦庭』面世，瑞虹新城再次突破常规，以“艺术”为主题，重塑了整个城市的豪宅格局。值得一提的是，早在2014年初，瑞虹新城就联袂白羊广告公司和垄上艺术机构，对『悦庭』的**艺术设计、艺术景观和艺术事件**等展开规划。三年潜心，终于在2016年，『悦庭』以半年53亿销冠的成绩，兑现了当初许下的目标：“艺术豪宅，不是说说而已！”

以油画艺术为主题，贯穿整个推广过程



01 发声—— 在最重要的地点，做最不一样的事：



随后跟进的油画系列阵地更新，
更将业界和市场对悦庭的关注推向高潮。
以梵高、毕沙罗、莫奈、达利、雷诺阿、赫斯特、蒙德里安7
位艺术大师的8幅代表名画创作的系列KV，亮相便成热点。

02 亮相—— 在最惊艳的地点，做最惊叹的事：



3则倒计时海报，做足了悬念

3月24日，“艺术重塑城市”瑞虹新城·悦庭发布会在上海外滩半岛酒店上演。著名影星张智霖，著名主持人曹启泰，悦庭合作的著名艺术家师进滇、乔晓光，策展人江宁等200多位媒体及嘉宾到场。

发布会三大亮点

01

亮点一：带种子的邀请函

太阳花的种子和培养土，附带悦庭发布会邀请函

02

亮点二：艺术楼书

悦庭还联合周末画报，集结合作的重要艺术家及作品，出版了一本《悦艺书》

03

亮点三：艺术礼盒

上海时尚领域领军人物之一李鸿雁（HELEN LEE）特为悦庭定制的笔记本，每一本，都是独一无二的生活艺术



然而大腕、大师却并非发布会的主角；悦庭竟将之前阵地形象的梦幻场景，全部真人还原，真正做到艺术与现实的无界融合。

03 欣赏—— 从艺术到艺境，从致敬到欣赏：

三大事件

01

事件一：瑞虹新城品牌馆揭幕

15年8月，瑞虹新城品牌馆揭幕，瑞虹新城便联袂堃上艺术机构，以著名艺术家乔晓光老师的大型公共艺术作品《上海之窗》，启幕了“上海首席艺术豪宅”的序曲。

02

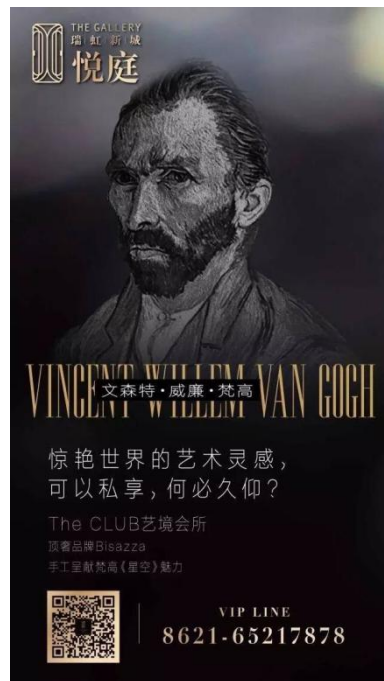
事件二：举办《蝶·新象——2016乔晓光现代水墨展》

2016年1月，瑞虹新城&堃上艺术再度合作，联袂灿艺术空间，并再次邀请乔晓光老师，在新天地历史保留最完整的百年建筑——新天地壹号，举办新天地开年第一展《蝶·新象——2016乔晓光现代水墨展》，这也是乔晓光老师第一次在江南举办画展。

03

事件三：瑞虹新城·悦庭会所开放

2016年4月26日，瑞虹新城·悦庭会所开放。以7位艺术大师的8幅代表名画为蓝本打造的The Gallery艺境会所，真正让世界级的艺术和美变成了可观赏、可触摸、可感受的生活场景。



04 绽放—— 从艺术融入生活，到生活成为艺术：

首批四套样板间由国际大师团队HWCD、ARK、WOO、LSD倾力打造，诺丁山、文华东方、黑白艺术、法式浪漫四种风格完美诠释豪宅的艺术。

@Woodesign【法式浪漫】



@HWCD【诺丁山】



@LSD【文华东方】



@LSD【黑白艺术】



5月11日，瑞虹新城·悦庭艺术样板间开放

（前期数月“向大师致敬”动作之后，样板房开放前，悦庭推广开始落位“向生活致敬”）

05 销冠—— 真正的艺术，从来不缺少欣赏：

6月18日悦庭开盘，当天认购265组，去化83%；

同策咨询数据显示，2016年上半年，瑞虹新城·悦庭以53.1亿的成交金额问鼎上海楼盘销冠！

营销总结

3年艺术积蕴，
半年集中引爆，
4场大型艺术活动，
6位知名艺术家（深度合作），
50余幅艺术海报，**近百件**艺术作品.....

瑞虹新城·悦庭，以上海房地产史上最集中的艺术跨界范例，成功进行了一场艺术化营销推广，真正做到
“艺术豪宅，不是说说而已。”

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>

