

郑州市场周报(2016年第34期)



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：2016年8月中国制造业采购经理指数为50.4%（2016.09.01）



- 国家统计局9月1日发布的统计数据显示，8月份制造业PMI为50.4%，比上个月上升0.5个百分点，重回荣枯线之上，是2014年11月以来的最高值。同时，8月份制造业PMI的新订单指数、新出口订单指数、购进价格指数均有回升表现。采购量、原材料库存、购进价格、生产活动预期等指数继续提升。
- 8月份制造业PMI升至临界点以上，为近期高点且高于去年同期水平，呈现出五大特征：生产保持稳中有升；市场需求回暖，供需矛盾有所缓解；供给侧改革继续推进，结构调整效果进一步显现；企业采购活动有所加快；企业信心有所增强。

2、行业热点：百城房价环比已连涨16个月(2016.09.01)



- 中国指数研究院9月1日发布《2016年8月中国房地产指数系统百城价格指数报告》。根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据，2016年8月，全国100个城市(新建)住宅平均价格为12270元/平方米，环比(与上月相比)上涨2.17%，涨幅较上月扩大0.54个百分点，此前一度领涨三个月的合肥、厦门等城市涨幅开始放慢。
- 整体来看，8月楼市热度不减，百城住宅均价环比、同比涨幅均扩大，部分城市房价涨幅较大且主要集中在长三角、珠三角、环渤海三大城市圈。

3、行业热点：厦门时隔两年后重启限购（2016.08.31）



- 据厦门市国土资源与房产管理局网站消息，经厦门市政府研究，厦门自9月5日起执行住房限购政策，对以下三种类型居民家庭，暂停在本行政区域内向其销售建筑面积144平方米及以下的普通商品住房：一、拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭；二、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭；三、无法提供购房之日前2年内在本市逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭。政策有效期至2017年12月31日。
- 相关资料显示，相比2014年中，厦门的房价普遍上涨高达六七成。

4、行业热点：武汉限贷9月1日生效：二套房首付比例提高至40%（2016.08.31）



- 8月31日，人民银行武汉分行、银行业监督管理委员会湖北监管局发布了“关于加强住房信贷政策管理的通知”，提出武汉将再次启动限贷政策，于9月1日即明天起生效。
- 通知规定：1、有一套住房，再买房首付提高至40%，利率1.1倍(2015年7月之前，二套房首付为60%，2016年2月调整为30%)；2、有两套房且已结清房贷，或还有一套未结清的，再买房，首付40%，利率1.1倍；3、有两套房以上或两套房贷均未结清的，停贷；4、以上政策在武汉主城区范围内(江岸区、江汉区、桥口区、汉阳区、武昌区、青山区、洪山区、武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区)执行，9月1日起生效。

1、区域规划：河南获批自贸区建设 划郑汴洛三个片区(2016.09.01)



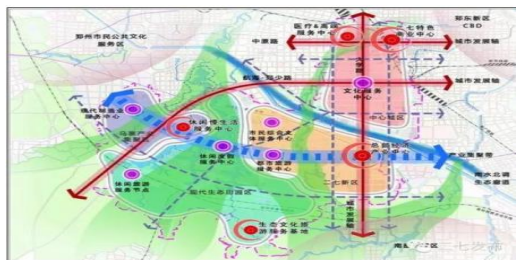
- 河南省主要是落实中央关于加快建设贯通南北、连接东西的现代立体交通体系和现代物流体系的要求，着力建设服务于“一带一路”建设的现代综合交通枢纽。
- 河南自贸区以郑州片区为主，郑州片区面积最大，涵盖航空港区、经开区、郑东新区。发展主要在汽车制造、IT产品制造以及金融模式的创新，自贸区主要是搞制度创新、金融创新、产业创新，同时还将大力发展新业态，如跨境电商、融资租赁、大型商品交易等，将来郑州将会成为全国最大的大宗商品交易中心之一。

2、行业热点：郑济高铁正式获批 郑徐高铁9月10日开通(2016.09.01)



- 8月31日，国家发改委正式批复了《新建郑州至济南铁路可行性研究报告》，这意味着我省“米”字形高速铁路网最后一“点”敲定和高速铁路网圆圈“画”成，也标志着濮阳市的交通上升至一个新的高度。
- 郑徐高铁的开通时间终于确定了，就在9月10日。9月1日，12306网站显示，9月10日开始，郑徐高铁的部分新增高铁车次，已经开始在购票网站上显示出来。而此前均未有出现高铁列车车次。

3、郑州热点：二七区签21个项目 总投资达678亿元(2016.08.31)



- 8月30日，二七区举行项目招商推介会暨签约仪式，发布推介24个项目，签约项目21个，签约投资额达678亿元，播响了建设现代化国际化复合型城区战鼓。
- 其中，融创签下健康养生小镇项目框架协议，项目位于二七区申河村，闫家嘴区域，万科签下慢生活小镇项目框架协议，项目位于二七区台郭村，全垌村域，建业签下两个项目框架协议，一个是文化创意小镇项目，项目位于二七区樱桃沟、大路西、上李河、黄龙岗区域，另外一个包括百年德化文化复兴工程等5个高端商贸项目；北京永泰地产签下郑州“永泰城”文旅综合体项目正式协议，项目位于侯寨老镇区片区，占地约1860亩，总投资约200亿元。

8月31日，党中央、国务院决定，在辽宁省、浙江省、河南省、湖北省、重庆市、四川省、陕西省新设立7个自贸试验区。

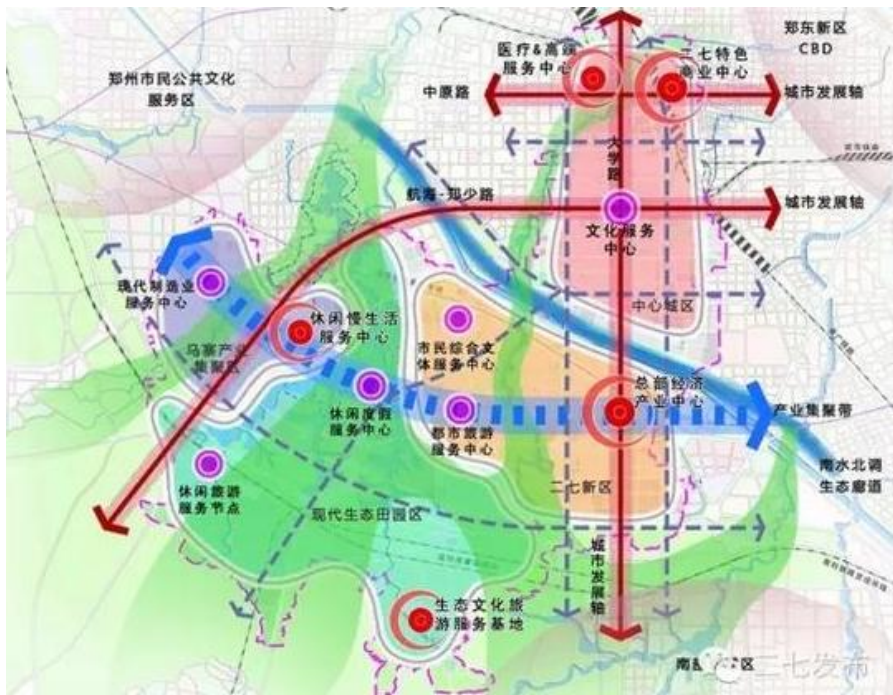


- 初步确定河南自贸区涵盖郑州、开封、洛阳三个片区总面积140.24平方公里；
- 功能归属为：**郑州片区**侧重于探索以投资贸易便利化为主要内容的制度创新，打造国际物流中心和内陆开放高地；**开封片区**侧重于探索以促进消费流通国际化为主要内容的制度创新；**洛阳片区**侧重于探索事中事后监管服务模式创新；
- 郑州片区81.9平方公里，包括航空港区块40.6平方公里，经开区区块28.1平方公里（国际陆港及物流配套区、跨境电子商务综合实验区及经开综保区、滨河国际新城商务服务区），郑东金融集聚区块13.2平方公里（中央商务区、金融创新区、六合组团）。

泰辰点评：

河南自贸区的设立将为区域的经济转型升级提供一个绝好的平台，尤其是航空港区、经开区、郑东新区作为郑州片区自贸区的核心区域，将推动区域内企业发展、产业更新升级，促进人口导入，未来将带来大量的购房需求，促进区域的房地产市场的快速发展。

8月30日上午，二七区举行项目招商推介会暨签约仪式。共发布推介24个项目，签约项目21个，签约投资总额达678亿元。



签约重点项目				
项目名称	项目简介	总投资	行业分类	签约单位
旅游风情小镇	位于二七区曹洼村，东胡垌村域，规划建设特色林果庄园。	70亿	文化旅游	河南竹桂园
健康养生小镇	位于二七区申河村，闫家嘴区域，规划建设特色颐养山谷。	80亿	文化旅游	融创
慢生活小镇	位于二七区台郭村，全垌村域，规划建设特色滨水慢城。	140亿	文化旅游	万科
文化创意小镇	位于郑州市二七区樱桃沟，大路西、上李河、黄龙岗区域。	——	文化旅游	建业
百年德化文化复兴工程	二七宾馆、二七广场周边	10亿	高端商贸	
东福民老旧楼院开发项目	位于永安街以北，交通路以东，占地69.97亩。	15亿	房地产	重庆财信
马寨坟上社区改造项目	位于马寨镇坟上社区，占地1739亩。	10亿	房地产	郑投
郑州“永泰城”文旅综合体项目	位于侯寨老镇片区，占地约1860亩。	200亿	高端商贸	北京永泰
郑州报业集团文化创意园	位于嵩山路以西，南宏路以北，占地约120亩。	15亿	文化	郑报集团

泰辰点评：

本次签约项目包含文化旅游、房地产、高端商贸等多个行业，共吸引了融创、万科、建业等知名房企的加入。随着二七新区大学路、嵩山路沿线区域逐渐成熟，二七新区西南板块迎来发展机遇，伴随着多个文化旅游项目的落地，该区域未来将成为中心城区西南生态宜居示范区，引领区域产业发展升级。

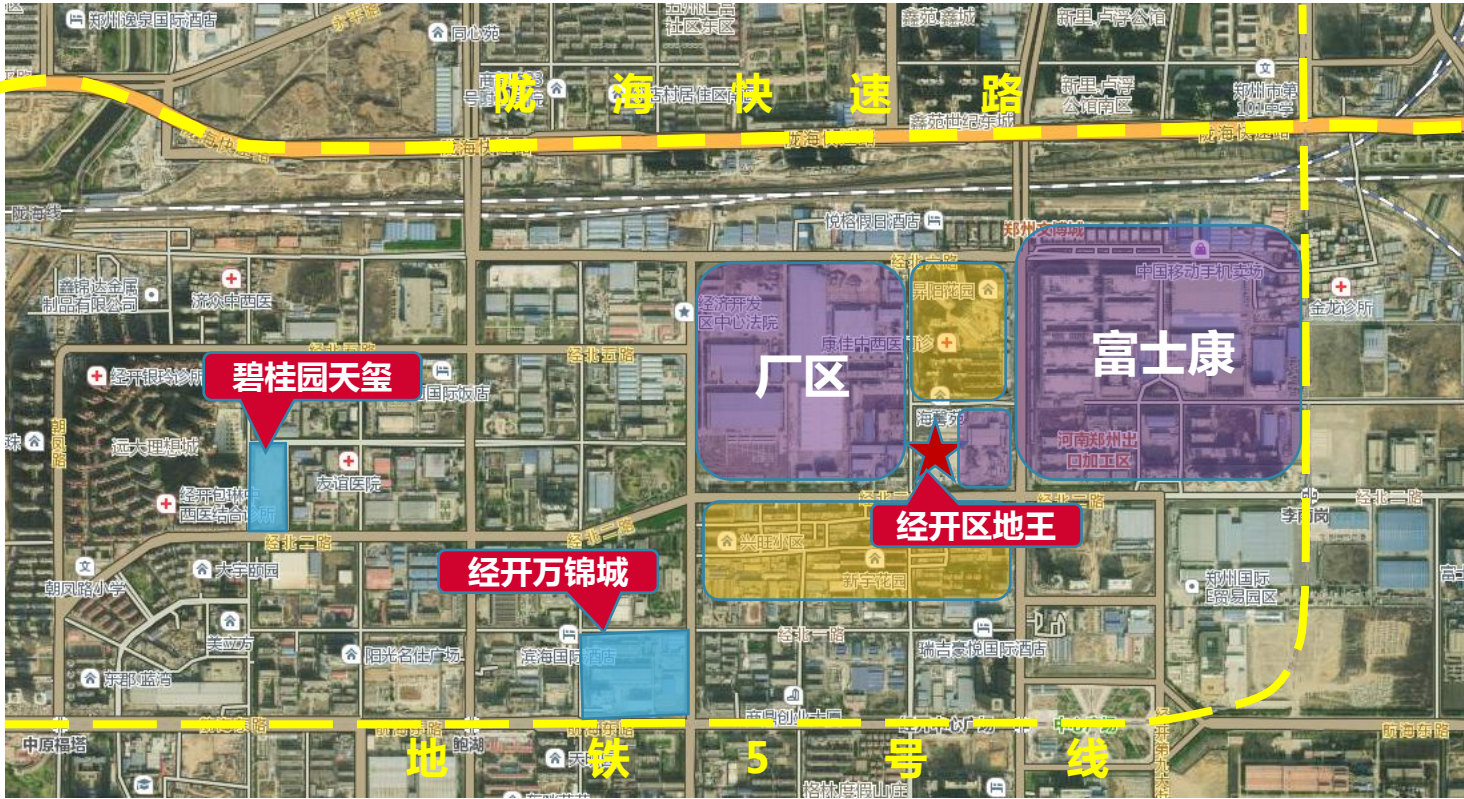


数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

成交：

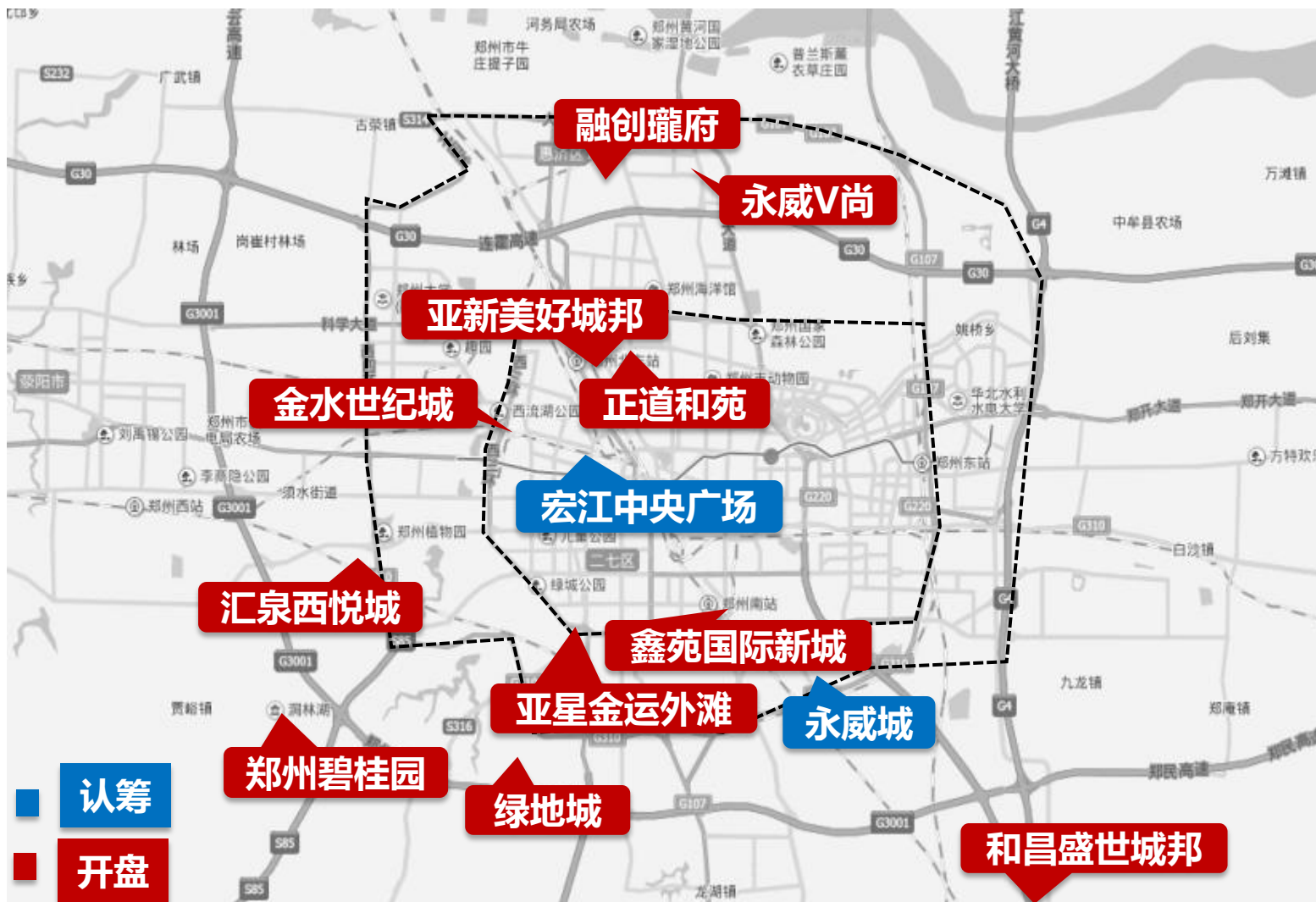
挂牌日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交额 (亿元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	拿地企业
2016/9/1	经开区	经开第七大街东、经北二路北	42	其他普通商品住房用地	> 1 , < 4.5	149600	3576	11920	434%	北京华润曙光 房地产开发有限公司

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11个，认筹项目2个



项目名称	推出套数	去化套数	去化率
鑫苑国际新城	1964	1964	100%
融创隴府	1422	1422	100%
亚新美好城邦	395	395	100%
和昌盛世城邦	1967	1967	100%
郑州碧桂园	776	776	100%
金水世纪城	128	128	100%
正道和苑	43	43	100%
绿地城	189	171	90%
永威V尚	186	140	75%
亚星金运外滩	238	168	71%
汇泉西悦城	212	103	49%
共计	7520	7277	97%



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				
占地面积	173亩	建筑面积	70万m²	容积率	4.2
推出套数	485套				
预计情况	预计9月中旬开盘，价格12000-13000元/m²				
优惠方式	电商入会5000抵10000				
备注	排卡顺序选房；70年产权，双气				

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户	户型	推出套数
	3#	1	26层（1-2层物业用房）	4T21	49-58m²一房	485
	合计					485

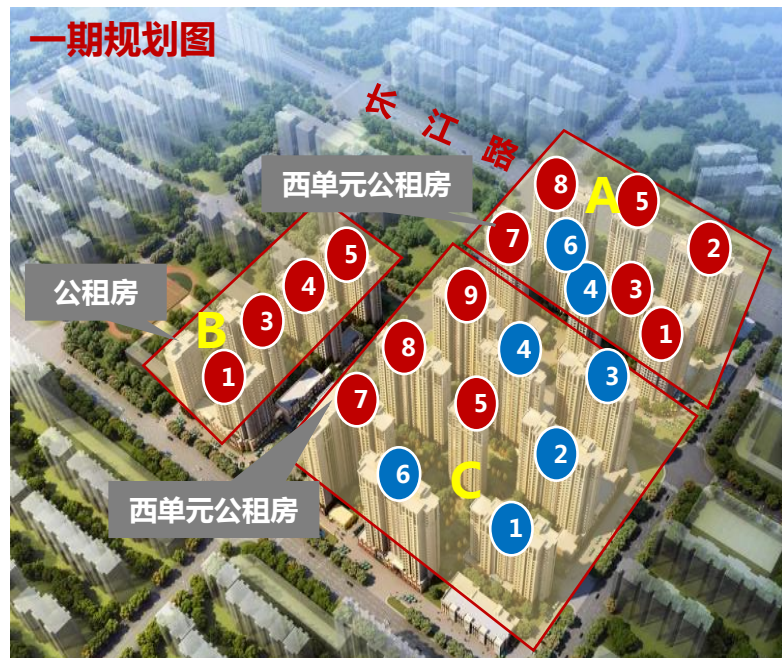


项目位置	管城区南三环郑新路向南500米路东				
开发企业	郑州市永威置业有限公司				
代理商	自销				
占地面积	96亩 (三期)	建筑面积	30.15万m² (三期)	容积率	3.472
推出套数	544套				
预计情况	预计10月开盘，价格14000-15000元/m²				
优惠方式	认筹2万抵3万				

楼号	层数	单元	梯户比	户型	套数
2#	34F	2	2T4	76m²两房	136
				108m²三房	136
10#	34F	2	2T4	89m²三房	136
				119m²三房	68
				126m²四房	34
				142m²四房	34
合计					544

鑫苑国际新城

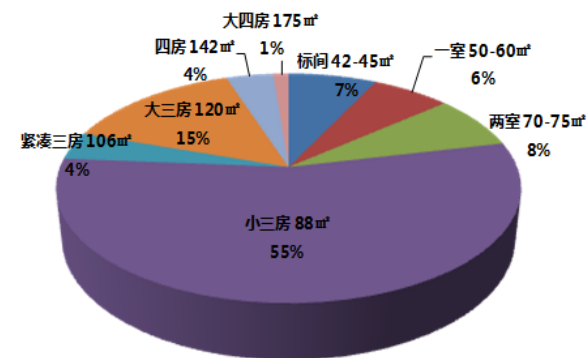
8月30日晚上8点**首次采用云选房开盘**，当天开盘1小时即清盘，销售**1964**套；8月21日会员升级，截止8月27日约**4000**组客户升级



项目位置	管城区长江路与紫荆山路交汇处				
开发企业	郑州鑫南置业有限公司				
代理商	易居 & 自销				
占地面积	1065亩	建筑面积	420万 m²	容积率	3.5
推出套数	1964套	成交套数	1964套		
到访成交率	——	整体去化率	100%		
成交价格	一房12500元/m²，两房12800元/m²、三房11500元/m²；四房14000元/m²				
优惠方式	① 0元入会优惠总房款2000元； ② 会员申请交5万订金享额外98%优惠，淘宝成功选房享额外95%优惠，选房当日成功选房额外享99%优惠； ③ 正常首付或一次性优惠总房款的4%，首付分期（限80m²以上房源）：公司借款10%，2016年12月20日前补齐其余首付款，可享受总房款2%优惠，从签约起一年内补齐其余首付款无额外优惠。				

推出房源	户型	面积段	推出套数	产品占比	起拍价（元/m ² ）	成交价（元/m ² ）
一期	标间	42-45m ²	176	7%	11250	12500
	一房	50-60m ²	96	7%	11250	12500
	两房	70-75m ²	149	8%	11520	12800
	小三房	88m ²	1076	55%	10350	11500
	紧凑三房	106m ²	77	4%	11700	12870
	大三房	120m ²	288	15%	10800	12000
	四房	142m ²	77	4%	12600	13860
	大四房	175m ²	25	1%	13500	14850
总计			1964	100%	—	—

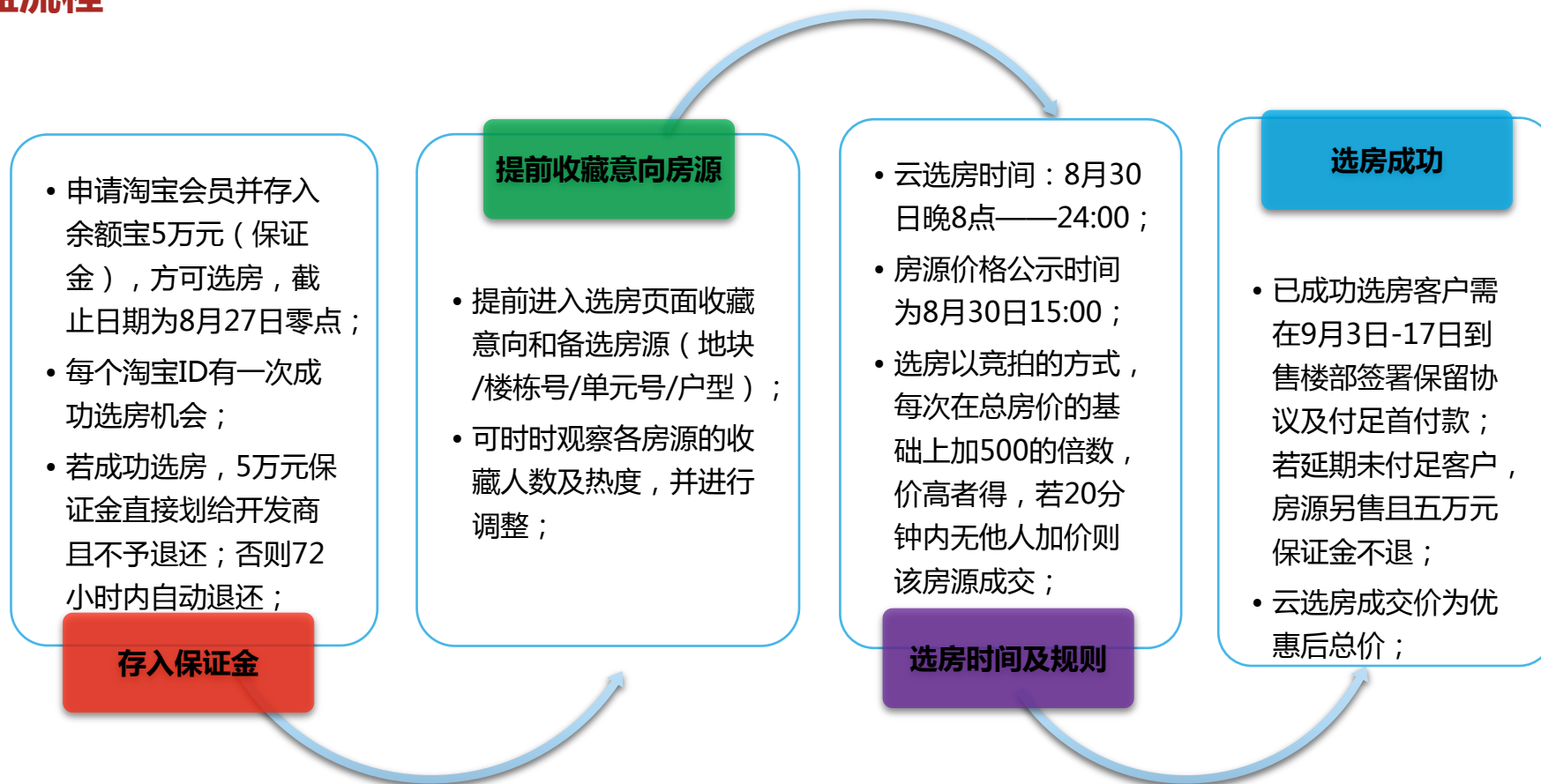
开盘房源户型占比：



当天开盘推售一房42-60m²均价12500元/m²，两房70-75m²均价12800元/m²、三房88-120m²均价11500元/m²；四房142-175m²均价14000元/m²

户型配比									
地块	楼栋	层数	单元	梯户比	户型	面积/m²	户数	占比	去化率
A地块	1#	26	2	一单元2T6 二单元2T4	标间	45	96	4.9%	100%
					一房	60	48	2.4%	
					两房	73-75	96	4.9%	
	2#	27	2	2T4	三房	88	174	8.9%	
					三房	120	26	1.3%	
	3#、5#	20/27	1	2T4	三房	88	94	4.8%	
					三房	120	90	4.6%	
	7#	26	1	2T4	一房	60	48	2.4%	
					三房	88	24	1.2%	
					三房	120	24	1.2%	
	8#	27	2	2T4	三房	88	174	8.9%	
					三房	120	25	1.3%	
B地块	1#	19	2	一单元2T6 二单元2T3	一房	45-55	80	4.1%	
					两房	71	16	0.8%	
					三房	88	48	2.4%	
	3#	20	2	2T4	两房	74	37	1.9%	
					三房	88	115	5.9%	
	4#	20	2	2T4	三房	88	150	7.6%	
	5#	20	2	2T4	三房	88	151	7.7%	
C地块	5#	20	1	2T4	四房	177	25	1.3%	
	7#	27	1	2T3	三房	109	27	1.4%	
					三房	120	25	1.3%	
					四房	146	27	1.4%	
	8#、9#	27	2	一单元2T3 二单元2T4	三房	88	144	7.3%	
					三房	109	50	2.5%	
					三房	120	100	5.1%	
					四房	146	50	2.5%	
合计						45-177	1964	100%	100%

开盘流程



开盘效果简析

热销原因：

- ◆ **蓄客充足**——项目7月9日启动会员入会，前期蓄客6700余组，8月21日会员升级，截止8月27日约4000组客户升级，客户量充足；
- ◆ **区位优势**——三环内、地铁口，周边配套完善，交通便利，区位价值优越；
- ◆ **开盘方式**——云选房市场关注度较高，简化开盘流程，采用竞价方式，提升客户选房热情，部分热门房源竞拍激烈；
- ◆ **产品规划**——首开房源户型涵盖45-177m²房源，户型产品区间较大，投资、刚需、改善兼具；
- ◆ **价格因素**——项目首开价格适中，与周边竞品相比性价比较高，客户购房热情高涨，项目增值潜力较大；

不足之处：

- ◆ **选房引导缺失**——A区房源价格释放较低，导致收藏A区房源客户较多，竞价激烈；而部分房源缺少客户关注，最终以低价成交；
- ◆ **价格差过大**——由于竞价选房，同一栋同户型的不同楼层房源总价差接近10万，加大了高价得房客户后期退房的风险；
- ◆ **信息释放不准确**——房源设置有封顶价（起拍价上浮10%）开盘前未对客户释放，导致部分客户错失中意房源。

融创隴府

9月3日**首期开盘**，当天到访客户约**3500**组，销售**1422**套

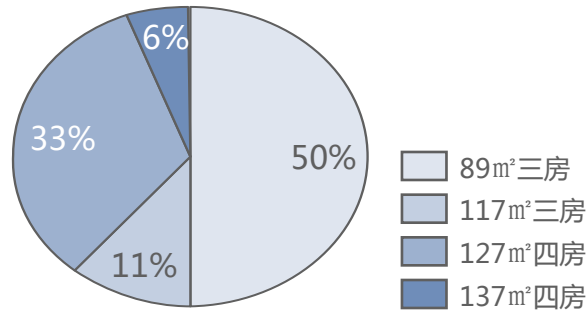
7月16日启动会员升级，截止开盘升级约**5000**组



项目位置	惠济区文化路英才街西800米贾鲁河与东风渠交汇处				
开发企业	融创&城开				
代理商	自销				
占地面积	434亩	建筑面积	90万m²	容积率	3.5
推出套数	1422套	成交套数	1422套		
到访成交率	41%	整体去化率	100%		
成交价格	高层：89m²三房12400元/m²，117m²三房、137m²四房13000元/m²、127m²四房12800元/m²； 洋房：一层27000-28000元/m²，标准层15000-16000元/m²；				
优惠方式	①0元入会优惠2000元；②会员升级交20000优惠总房款2%；③开盘当天成功选房优惠1%；④按时办理相关付款手续优惠1%；⑤按时签约优惠1%				
备注	会展中心摇号选房				

物业类型	楼号	层数	单元	梯户	产品	推出套数	销售套数
高层	1、3#	33	2	2T4	89m²三房	264	264
					117m²三房	132	132
					127m²四房	132	132
	2、6、7#	33	1	2T4	89m²三房	198	198
					127m²四房	198	198
					89m²三房	132	132
	4、10#	33	1	2T4	127m²四房	66	66
					137m²四房	66	66
					合计	1188	1188
洋房	5#	9	3	1T2	143m²四房	54	54
	8、9#	9	2	1T2	143m²四房	72	72
	11、12#	9	2	1T2	127m²三房	72	72
	14#	6	3	1T2	143m²四房	36	36
	合计					234	234

一期高层产品配比



热销原因：

- ◆ **蓄客充足**——项目7月16日启动会员升级，前期蓄客5000余组，认筹客户量为开盘房源的3.5倍；为了增加选房概率，有客户排多张卡现象，客户量充足；
- ◆ **附加值打造**——美的全直流变频家庭中央空调（带新风系统）、西蒙开关、第吉尔密码锁、立林牌智能可视系统、断桥铝LOW-E中空玻璃，地暖等；电梯为通力电梯，园区带雾森系统，墙体为真石漆涂层；
- ◆ **融创品牌**——专注高端精品物业开发，郑州首个项目融创象湖一号首开热销且溢价较高，打响房企市场知名度；
- ◆ **景观资源**——项目紧邻贾鲁河、东风渠，景观资源优势明显；
- ◆ **市场环境因素**——受市场环境的影响，客户购房热情高涨，投资客户偏多，多数客户并非首套房；

不足之处：

- ◆ **摇号速度不合理**——开盘摇号顺序选房，40组客户一组，约叫号40组已基本清盘，过半客户未进入选房区；

亚新美好城邦

9月4日**6#东单元、7#、9#东户、10#西单元部分房源首开**，截止开盘活动结束到访客户约**420**组，销售**395**套；8月28日启动会员升级，截止开盘升级约**500**余组



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				
占地面积	88.7亩	建筑面积	25.2万m²	容积率	3.5
推出套数	395套	成交套数	395套	限高	80米
到访成交率	94%	整体去化率	100%		
成交价格	79m²两房15800元/m²；88-96m²三房16000元/m²；116m²三房15100元/m²；127-130m²三房16600元/m²				
优惠方式	①认筹8000享50000元优惠； ②参加发布会优惠1%； ③升级5万优惠1%； ④开盘选房优惠1%； ⑤按揭优惠1% ⑥按时签约优惠1%；				
备注	精装修（2500元/m²）；无预售证；按排号顺序选房				

类型	楼号	单元	楼层	梯户比	产品面积	推出套数	成交套数	成交均价
首批房源	6#东单元	2	27	2T4	96m ² 三房	54	54	16396元/m ²
					130m ² 三房	50	50	16506元/m ²
	7#	2	27	2T4	88m ² 三房	54	54	15281元/m ²
					94m ² 三房	54	54	16275元/m ²
					116m ² 三房	54	54	15105元/m ²
					127m ² 三房	54	54	16386元/m ²
	9#东户	1	26	2T3	130m ² 三房	25	25	17568元/m ²
	10#西单元	2	26	2T4	79m ² 两房	50	50	15800元/m ²
合计						395	395	—

6#东单元平层图



亚新美好城邦

从面积看130m²三房成交均价最高，其次是96m²三房；从楼栋看9#楼王的成交均价相对较高，17582元/m²，而7#东单元临近马路成交价格偏低

楼层	6#东单元优惠后价格				7#优惠后价格								9#东户优惠	10#西单元02、03户优惠	
	130平	96平	96平	130平	127平	94平	94平	127平	116平	87平	87平	116平	130平	79平	79平
27	15217	15293	15393	15568	15369	15146	15246	15019	14026	14152	14253	14026			
26	16418	16493	16593	16768	16569	16346	16446	16219	15226	15352	15453	15226	16468	14664	14764
25	16518	16593	16693	16868	16669	16446	16546	16319	15326	15452	15553	15326	17668	15864	15964
24	16518	16593	16693	16868	16669	16446	16546	16319	15326	15452	15553	15326	17768	15964	16064
23	16518	16593	16693	16868	16669	16446	16546	16319	15326	15452	15553	15326	17768	15964	16064
22	16718	16793	16893	17068	16869	16646	16746	16519	15526	15652	15753	15526	17768	15964	16064
21	16718	16793	16893	17068	16869	16646	16746	16519	15526	15652	15753	15526	17968	16164	16264
20	16718	16793	16893	17068	16869	16646	16746	16519	15526	15652	15753	15526	17968	16164	16264
19	16718	16793	16893	17068	16869	16646	16746	16519	15526	15652	15753	15526	17968	16164	16264
18	16418	16493	16593	16768	16569	16346	16446	16219	15226	15352	15453	15226	17968	16164	16264
17	16518	16593	16693	16868	16669	16446	16546	16319	15326	15452	15553	15326	17668	15864	15964
16	16518	16593	16693	16868	16669	16446	16546	16319	15326	15452	15553	15326	17768	15964	16064
15	16518	16593	16693	16868	16669	16446	16546	16319	15326	15452	15553	15326	17768	15964	16064
14	16468	16543	16643	16818	16619	16396	16496	16269	15276	15402	15503	15276	17768	15964	16064
13	16418	16493	16593	16768	16569	16346	16446	16219	15226	15352	15453	15226	17718	15914	16014
12	16418	16493	16593	16768	16569	16346	16446	16219	15226	15352	15453	15226	17668	15864	15964
11	16418	16493	16593	16768	16569	16346	16446	16219	15226	15352	15453	15226	17668	15864	15964
10	16418	16493	16593	16768	16569	16346	16446	16219	15226	15352	15453	15226	17668	15864	15964
9	16117	16192	16292	16467	16268	16045	16145	15918	14925	15051	15152	14925	17668	15864	15964
8	16117	16192	16292	16467	16268	16045	16145	15918	14925	15051	15152	14925	17367	15563	15663
7	16117	16192	16292	16467	16268	16045	16145	15918	14925	15051	15152	14925	17367	15563	15663
6	16117	16192	16292	16467	16268	16045	16145	15918	14925	15051	15152	14925	17367	15563	15663
5	16117	16192	16292	16467	16268	16045	16145	15918	14925	15051	15152	14925	17367	15563	15663
4	16017	16092	16192	16367	16168	15945	16045	15818	14825	14951	15052	14825	17367	15563	15663
3	15518	15993	15692	15867	16068	15845	15945	15718	14725	14851	14952	14725	17267	15463	15563
2		15893	15993		15968	15745	15845	15618	14625	14751	14852	14625	16767	14963	15063
1		15093	15193		15668	15445	15545	15318	14325	14451	14552	14325			
均价	16332	16354	16439	16682	16448	16225	16325	16098	15105	15231	15332	15105	17582	15778	15878

和昌盛世城邦

9月3日**一期全部房源**开盘，当天到访客户**1700**余组，去化**1697**套，8月19日会员升级，前期入会**3000**余组



项目位置	郑州航空港区新港十一路与航兴路交叉口				
开发企业	郑州航空港区盛世宏图置业有限公司				
代理商	自销				
占地面积	约4200亩（首开237亩）	建筑面积	约246万m²	容积率	1.49
推出套数	1697套		成交套数	1697套	
到访成交率	100%		整体去化率	100%	
成交价格	小高层均价4700元/m²；洋房6300元/m²				
优惠方式	全款优惠15%；正常按揭优惠10%				
备注	8月19日会员升级当天，200组客户到售楼部落定房源，以后每天300组，开盘当天为到场签字确认				

地块	物业类型	楼号	梯户	单元	楼层	面积	套数
1号地	6联排	1#-10#	—	—	4F	190m²中间户	44
	4联排	11#、12#	—	—		210m²边户	24
	别墅小计					—	68
	6+1F洋房	13#-21#	1T2	2/3	6+1	负1-2F：105-151m²	46
						3-5层平层：120、125m²	138
						顶层复式：130m²	46
	小高	22#-25#	1T2	2	11	128m²	176
	1号地合计					—	474

和昌盛世城邦

地块	物业类型	楼号	梯户	单元	楼层	面积	套数
2号地	6+1F洋房	6#、8#-11#	1T2	3	6+1/ 7	负1-2F：105-151m²	54
						3-5层平层：120、125m²	162
	7层洋房	1#-5#、7#	1T2	2		顶层复式：130、152m²	54
	小高	16#-19#	1T2	2	11	128m²	176
		12#-15#	1T3	2	11	68m²	80
						一层88m²	8
						90m²	176
	2号地合计						——

地块	物业类型	楼号	梯户	单元	楼层	面积	套数
3号地	6+1F洋房	1#-3#、5#	1T2	3	6+1/ 7	负1-2F：105-151m²	30
						3-5层平层：120、125m²	90
	7层洋房	4#、6#	1T2	2		顶层复式：130-152m²	30
	小高	7#-11#、12#	1T3	2/1	11	68m²	110
						一层88m²	11
						90m²	242
					3号地合计		

正道和苑

9月3日**1#东单元**加推，当天到访客户**60**余组，去化**43**套，8月29日启动排卡，截至开盘排卡**140**余组



项目位置	金水区天明路与群英路交会处西南角				
开发企业	河南正道房地产开发有限公司				
代理商	泰辰				
占地面积	15.7亩	建筑面积	5.3万m²	容积率	3.499
推出套数	43套		成交套数	43套	
到访成交率	72%		整体去化率	100%	
成交价格	均价13000元/m²				
优惠方式	①首付20%无优惠； ②首付30%优惠1%； ③首付50%或全款优惠4%；				

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
	1#东单元	2 (本次推出东单元)	27	2T4	85m²两房	43	43
					89m²三房		
					128m²三房		
	合计						43

永威V尚

9月3日**公寓4-5、8、10-12F开盘**，截止选房结束，到访**120余组**，成交约**140套**
6月25日认筹，截止开盘排卡**200余组**



项目位置	惠济区迎宾路和花园路交会处				
开发企业	河南兰博置业有限公司				
代理商	自销				
占地面积	9.2亩	建筑面积	2.92万m²	容积率	3.494
推出套数	186套		成交套数	140套	
到访成交率	——		整体去化率	75%	
成交价格	均价13000元/m²				
优惠方式	①认筹客户交5000元开盘优惠1%； ②开盘选房优惠1%； ③三日内按时签约优惠1%； ④仅限开盘当天享受首付分期（首付15%，明年年中15%，明年年底20%），若首付比例≥50%，额外优惠1%				
	精装公寓，公寓层高3.8m，可做夹层；单气：地暖；				

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	面积段	推出套数	销售套数
	V尚4-5、8、10-12F	12F（其中1-3F为商业）	1	5T31	41-79m²	186	140
	合计					186	140

亚星金运外滩

9月3日**3#中间单元、5#东单元**开盘，全天成交**168**套
前期蓄客一周



项目位置	二七区嵩山路与南三环交汇处西南角		
开发企业	河南亚星置业集团有限公司		
代理商	自销		
项目体量	占地面积450亩，建面约120万m²		
推出套数	238套	成交套数	168套
到访成交率	—	去化率	71%
成交价格	12000元/m²		
优惠方式	认筹5千抵2万；按揭优惠1%，一次性优惠2%		
备注	开盘当天两房、小三房售罄，剩余大三房、四房		

推售 房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	3#	34	3 (推中间单元)	2T4	88m²两房	102	168
					133m²三房	34	
	5#	34	2 (推东单元)	2T3	100m²三房	34	
					140m²三房	34	
					143m²四房	34	
	合计					238	168

9月3日二期1#、3#及5#部分房源加推，到访客户约350组，截止当天下午1点去化171套；8月24日启动认筹，截止开盘排卡约400组



项目位置	二七区郑密路与西四环交汇处东北角				
开发企业	河南绿地城有限公司				
代理商	恒辉&自销				
占地面积	1012亩	建筑面积	220万m²	容积率	3.0
推出套数	189套		成交套数	171套	
到访成交率	49%		整体去化率	90%	
成交价格	117m²三房均价10700元/m²，136m²四房均价11300元/m²；88m²三房均价11000元/m²，77m²两房均价11200元/m²				
优惠方式	认筹1万优惠2%；当天选房优惠2%；按时签约优惠1%				
备注	在售楼部排卡顺序选房				

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
	1#	1	27	2T4	88m²三房	54	54
					117m²三房	54	52
	3#	1	27	2T4	136m²四房	27	14
	5#	1	27	2T4	77m²两房	27	27
					117m²三房	27	24
合计						189	171

金水世纪城

9月3日**11#部分房源**加推，到访**约190**组，截止当天下午去化**128**套
8月19日启动认筹，截止开盘排卡**约240**组



项目位置	中原区西站路（金水西路）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				
占地面积	132亩	建筑面积	60万㎡	容积率	4.3
推出套数	128套		成交套数	128套	
到访成交率	67%		整体去化率	100%	
成交价格	12800元/㎡				
优惠方式	① 认筹交五千抵两万； ② 当天选房优惠2%； ③ 按时签约优惠1%； ④ 一次性付款优惠4%，首付分期优惠2%，首付分期首付3万， 剩余首付两年内分四次还清；				
备注	按照排号顺序选房				

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推出套数	去化套数
	11#	2单元	34层	2T4	87m²三房	64	64
					116m²三房	32	32
					123m²三房	32	32
	合计					128	128

郑州碧桂园

9月3日二期房源开盘，当天到访900余组，成交776套

6月14日开始认筹，截至开盘认筹1200张



项目位置	荥阳洞林湖景区				
开发企业	碧桂园控股有限公司				
代理商	盛励&自销&尚正行				
占地面积	658亩	建筑面积	52.6万m²	容积率	1.2
推出套数	776套		成交套数	776套	
到访成交率	86%		整体去化率	100%	
成交价格	精装高层价格6700-7000元/m²，精装洋房9200元/m²，别墅价格17000-20000元/m²				
优惠方式	①一次性优惠4%，按揭优惠2%，当天按时签到优惠2%； ②筹带筹/老带新优惠5%； ③按时签约优惠2%； ④当天付清全款优惠1%； ⑤电商双拼1万抵5万，多层5000抵3万，高层4000抵2万；				

物业类型	楼栋	单元	层数	梯户	面积	推出套数	去化套数
高层	178#、180#、181#、182#、183#、185#、186#、187#	1	18	2T4	101-117m²三房	576	576
洋房	192#、193#、197#、198#、199#	2	6	1T2	140-180m²四房	154	154
别墅	200#-225#	1	4	——	200-225m²四房	46	46
合计						776	776

汇泉西悦城

9月3日二期3#加推，当天到访客户130余组，全天去化103套
8月29日启动认筹，截止开盘排卡约200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				
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	212套		成交套数	103套	
到访成交率	79%		整体去化率	49%	
成交价格	均价9500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	按排号顺序选房				

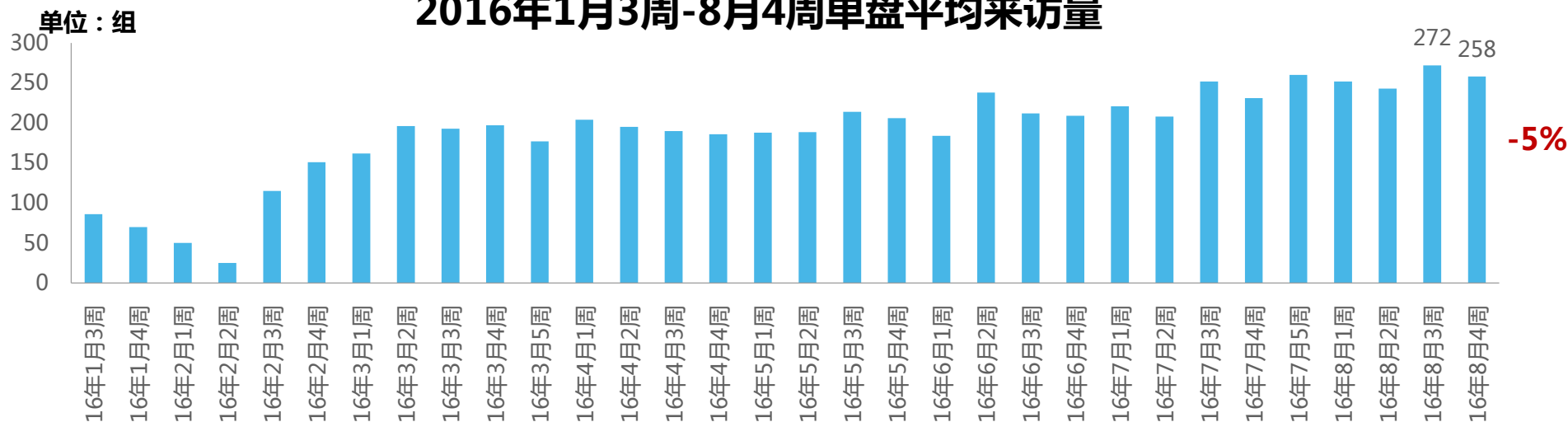
预推房源	楼栋	单元数	层数	梯户	户型面积段	推出套数	去化套数
	3#	2	西单元26 东单元30	2T4	89m²三房	106	103
					110m²三房	73	
					128m²三房	33	
合计						212	103

典型项目监控

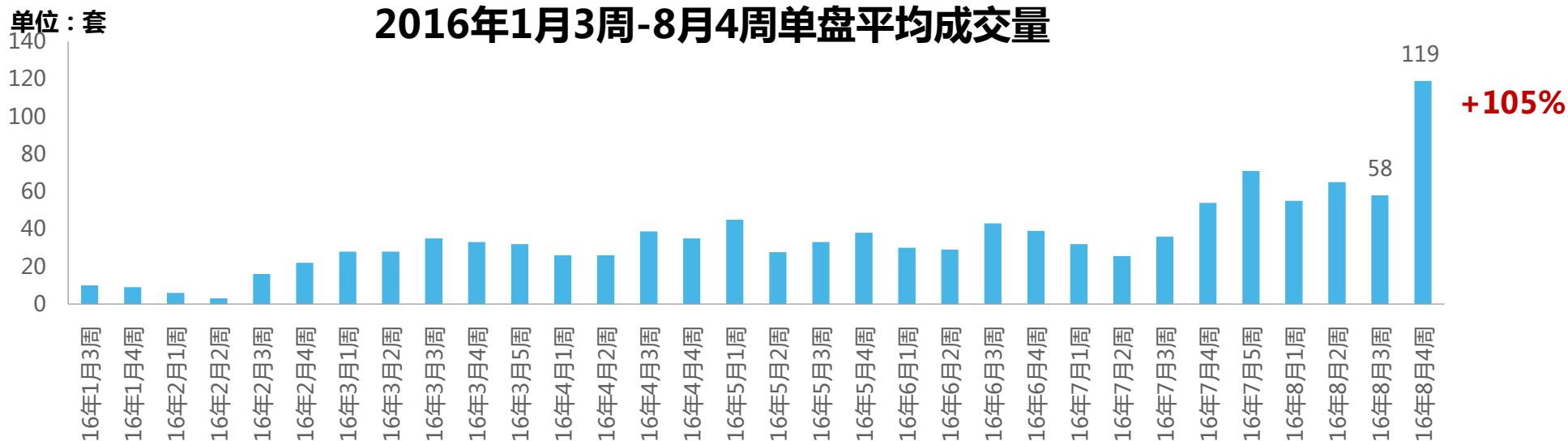
□ 2016年8月4周单盘**平均来访258组**，环比**下降5%**

□ 2016年8月4周单盘**平均成交119套**，环比**增加105%**

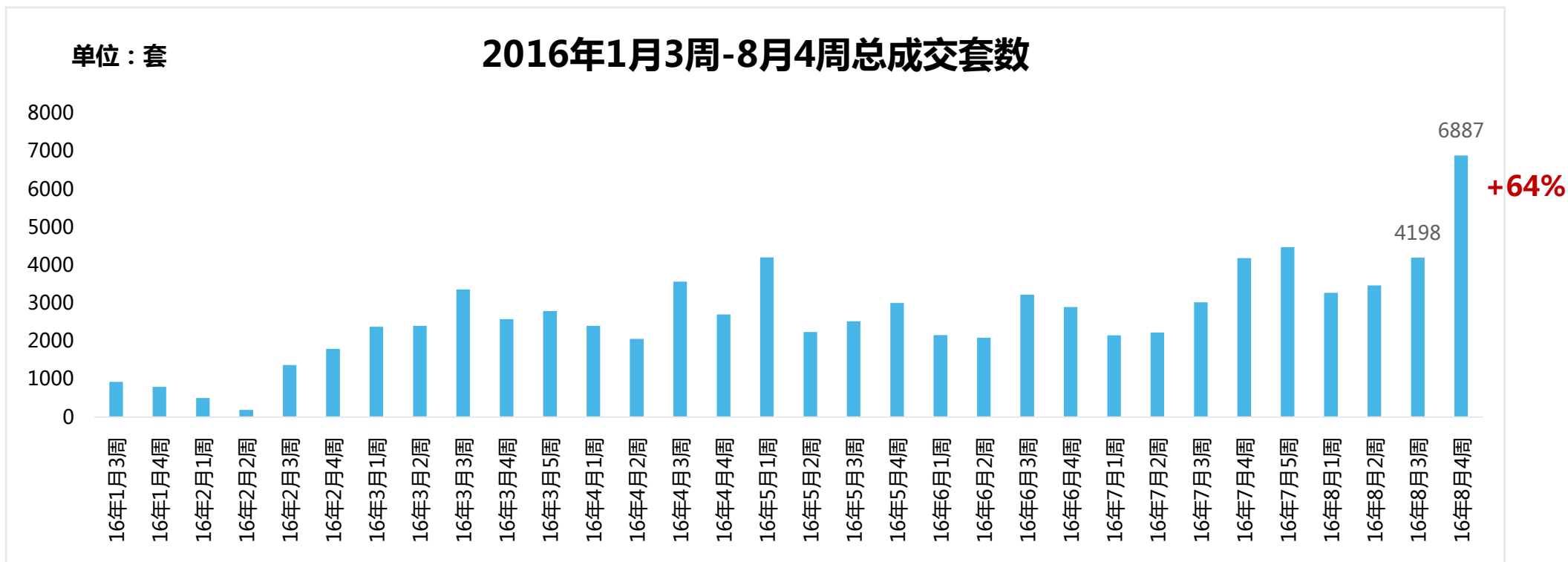
2016年1月3周-8月4周单盘平均来访量



2016年1月3周-8月4周单盘平均成交量



□ 2016年8月4周成交总量**6887套**，环比**增加64%**



◆2016年8月4周实际监控到项目87个，在售项目58个，总成交量**6887套**，**环比+64%**，单盘平均成交**119套**；8月4周，监控开盘项目9个，7个项目实现清盘，去化套数为4190套，环比增加1948套，其中金科城首开大体量推售，带动总成交量大幅上升；

◆8月4周成交量在**300套以上7个**，**成交套数4269**，占当周总体成交**62%**；

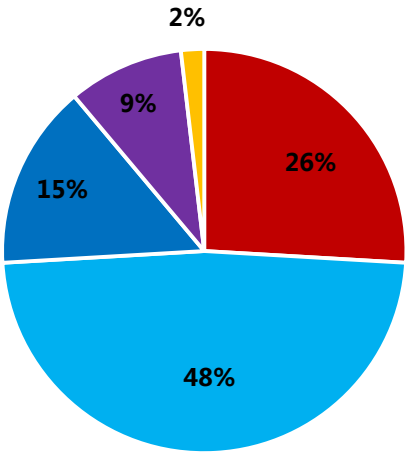
◆8月4周开盘项目9个，环比减少1个；2个项目启动认筹，环比减少1个，18个项目处于待售阶段；

兰溪上苑

中式风格，现处于蓄客阶段，预计年内启动内购



开发商	河南省郑州新区建设投资有限公司	位置	郑东新区九如路与朝阳路交汇处东600米路南
占地面积	81亩	建筑面积	9.1万m ²
容积率	1.6	代理公司	自销
物业类型	7层电梯洋房，全为大平层	建筑风格	中式
项目概况	➢ 项目规划合计7层的电梯洋房和会所、幼儿园 ➢ 200m²以下户型占70%，户型全部采用平层设计，层高3.1m：首层赠送地下室（层高5.9m）和庭院：240m²以下为1T2，以上为1T1 ➢ 新中式设计风格，以干挂石材为主，配以太空陶瓷与合金板材的中式线脚雕花，毛坯交房，公共部分精装修 ➢ 规划配套：绿色建筑、中水处理、太阳光伏、全热新风、直饮供水、奢装大堂、LOWE门窗、车辆清洗、识别管理、冰雪自溶		
目前阶段	前期咨询阶段		
客户类型	自住为主，东区金水区（改善），每日接待20组客户		
价格信息	标准层35000元/m ² ：首层（送花园，地下室）50000元/m ²		
预计情况	预计年内启动内购		



■ 约140-160㎡四房 ■ 约180-193㎡五房 ■ 约240㎡五房
■ 约270㎡五房 ■ 约330㎡五房

类型	楼号	梯户比	户型	套数
洋房 (全部7F)	3# (3单元) /4#/22#/24#	1T2	约140-160㎡四房	98套
	3# (1/2单元) /7#/9#/12#/14#/17#/19#/20#/23#	1T2	约180-193㎡五房	182套
	8#/13#/18#/21#	1T1	约240㎡五房	56套
	5#/6#/11#/15#/16#	1T1	约270㎡五房	35套
	10#	1T1	约330㎡五房	7套
洋房合计			378套	



五室二厅四卫 / 建筑面积: 约247m²



五室四厅五卫 / 建筑面积: 约334m²

【管城区】鑫苑国际新城——首开+云选房

「等云来」
郑州首次云选房
即刻尝鲜!

距离 鑫苑国际新城&淘宝网
云选房还有3天

鑫苑中国 XINYUAN CHINA | 阿里巴巴 ALIBABA

「等云来」
鑫苑深耕十九年
幸会郑州

距离 鑫苑国际新城&淘宝网
云选房还有2天

鑫苑中国 XINYUAN CHINA | 阿里巴巴 ALIBABA

「等云来」
云选房公平公正公开
明天好运

距离 鑫苑国际新城&淘宝网
云选房还有1天

鑫苑中国 XINYUAN CHINA | 阿里巴巴 ALIBABA

鑫苑国际新城
INTERNATIONAL NEW CITY

鑫苑中国&阿里巴巴 强强联手 钜惠全城

耀世云开
绽放

鑫苑19年，绽放新梦想

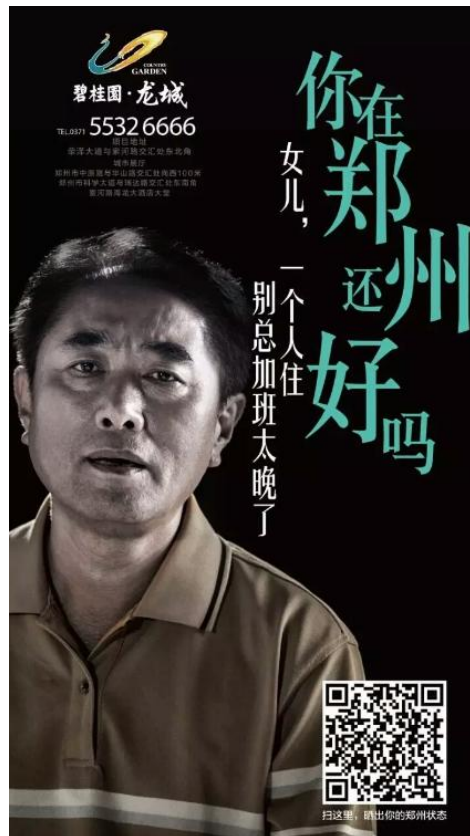
8月30日
20:00
云选房 正式开始

5652 3333

开发商/ 郑州鑫苑置业有限公司
营销中心/ 紫荆山路与南三环交汇处北200米

◆ 地址：管城区长江路与紫荆山路交汇处

【荥阳】碧桂园龙城——开盘营销



- ◆ 地址：荥阳市索河路与荥泽大道交汇处东北角
- ◆ 开盘节点：预计10月初开盘，目前认筹总量为2100余组

【荥阳】碧桂园龙城——开盘营销



活动地点：

CBD中心

二七广场

绿城广场

国贸360

中原万达

【荥阳】碧桂园龙城——开盘营销



“给郑漂的一封信”全城派送

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>

