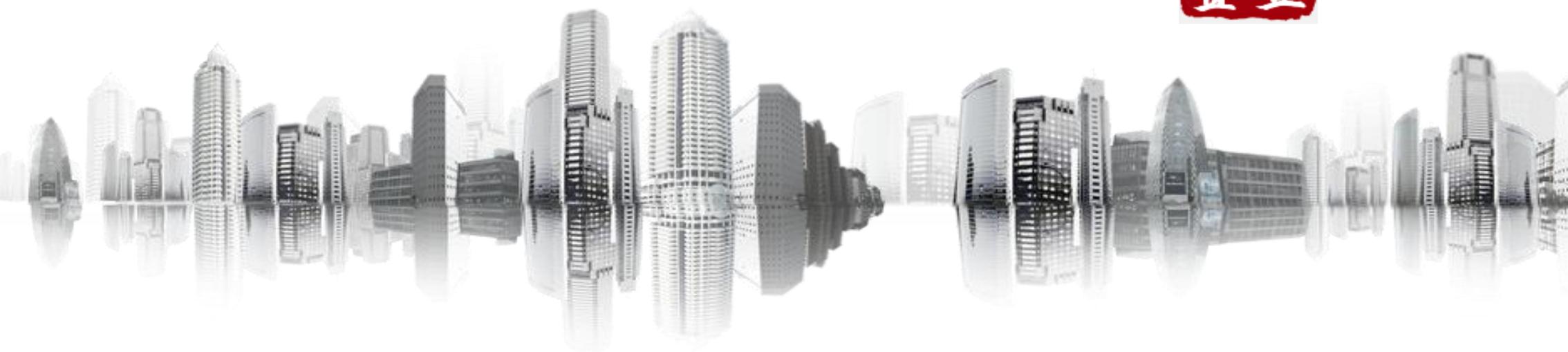


# 郑州市场周报(2016年第36期)



# CONTENTS

- 1 行业热点
- 2 土地监控
- 3 楼市活动
- 4 项目监控
- 5 新盘扫描
- 6 营销推广

## 1、行业热点：8月份全国地价涨超四成 一线城市地价已翻番（2016.9.12）



- **数据显示，8月份全国土地市场量跌价扬，成交楼面地价创下历史新高。**8月份全国302个城市土地市场成交的平均楼面地价环比大幅上扬46%至1591元/平方米。而从同比情况看，一线城市地价已经呈现翻番的局面；
- 分析来看，持续多月的量价攀高，市场几近失控，**二线城市地价超过房价——“面粉贵过面包”的怪相成为常态。**今年上半年，部分地区已经出台相关地产调控措施（如合肥、苏州、南京等），但是，这些城市的政策大部分较为“温和”，并未从根本上抑制投资、投机性需求，未起到防止楼市过热与房价过快上涨的作用。

## 2、房企热点：万科否认与深铁“对赌” 目前重组方案协商中（2016.9.13）



- 9月12日，万科发布公告，回复了深交所问询函。万科表示：经公司自查，并向公司董事、监事及高级管理人员书面确认，同时向地铁集团发函核实，公司与地铁集团之间**不存在以协议或其他任何形式达成的对赌安排或意向**；
- 万科公告称，深铁集团在给万科的复函中表示：深铁董事长所提的“我跟他对赌，我们持你 20 多亿股值后，必须保持每年分一块钱，每年都要分得 20 亿元”是深铁集团按照市场化原则，基于万科以往优秀业绩表现及分红政策，以及对“轨道+物业”发展模式的信心，做出的投资回报设想。**“对赌”是深铁集团对于被投资公司投后管理、投资期望和投后回报的设想。**

## 3、行业热点：杭州楼市限购 二三线城市调控进行中（2016.9.18）



- 9月18日晚间，杭州宣布，为进一步促进杭州市房地产市场平稳健康发展，根据国家“分类调控、因城施策”的总要求，结合杭州市房地产市场实际情况，经杭州市政府研究决定，**自9月19日起实施住房限购。**限购政策明确，在市区限购范围内暂停向拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房，包括新建商品住房和二手住房；
- 限购时间明确，新建商品住房以网签平台商品房买卖合同签订时间为准，二手住房以网签平台房屋转让合同签订时间为准；
- 本次调控政策的出台，最大目的是遏制房价过快上涨，限制投资、投机性购房需求。

## 1、行业热点：融创收购联想旗下41家地产公司 杭州多项目易主（2016.9.18）



- 9月18日晚，融创中国和联想控股发布联合公告称，双方订立了两份框架协议。根据协议，**融创拟以137.8843亿元买下联想控股旗下41个公司的相关股权及债权，共涉及42个物业项目的权益**；
- 据了解，公告涉及的42个物业分别位于北京、天津、重庆、杭州等16个城市，总占地面积约693.718万m<sup>2</sup>，总建筑面积约1802.2199万m<sup>2</sup>，未售面积约730.0535万m<sup>2</sup>。公告显示，交易完成后，融创中国将持有上述41家目标公司的权益。



## 1、房企热点：携手河南博澳实业 旭辉首子落户郑东白沙（2016.9.10）



- **9月10日旭辉集团与河南博澳集团签订合作协议，双方将联合开发郑州博澳白沙项目。**这是继与恒基中国地产有限公司达成协议，联手开发长沙、苏州、宜兴三地的五个项目之后，在一周不到的时间内做出的另一重要战略部署；此次合作，将共同开发白沙一地块，标志着旭辉集团在与诸多开发商、地块传出绯闻之后终于棋子落地，正式进入郑州房地产市场；
- **地块基本信息：**项目总占地面积608亩，共分为6个地块：1#/3#为安置区建设用地，面积169亩；4#/5#/6#/7#为配套开发用地，面积约439亩，其中4#、5#、6#为居住用地，7#为商业用地。

## 2、行业热点：一带一路，郑州借力电商贸易“买卖全球”（2016.9.12）



- 9月11日央视《新闻联播》头题“‘一带一路’ 共建繁荣”专栏以《全球视野 合作模式开放创新》为题，报道了“一带一路”沿线各地，其中大篇幅报道了作为内陆省份的河南，尤其是郑州市，看中“一带一路”电商贸易的巨大空间，利用跨境电商“买全球、卖全球”的做法。

## 3、行业热点：郑州市人民政府办公厅，关于促进房地产市场持续平稳健康发展的通知（2016.9.14）



- 中秋前夜，“经开地王剧”刚刚落幕，传说已久的“郑州版”房地产调控政策便紧随而来，“加快供地”、“网拍熔断机制”等关键词均包含其中。业内称，“郑九条”中，“最扎眼”的内容便是关于“地王”的“限制性条款”，**某种意义上为地王定制。**
- **内容涉及：**扩大居住用地供应规模，调整优化布局；依据土地评估价、基准地价及市场指导价合理确定居住用地及兼容居住用地的其他用地的挂牌起始价。公积金个人住房贷款单笔最高金额同时按三个条件核定；加强对房地产开发企业购地资金来源的审查。严格新建商品住房项目销售价格管理。新建商品住房项目必须取得预售证后对外销售。房地产中介组织不得与其他机构合作提供首付贷等违法违规金融产品和服务

9月18日下午，杭州市住房保障和房产管理局发布了最新的限购政策，即自9月19日起，暂停在杭州市区限购范围内向拥有1套及以上住房的非本市户籍居民出售住房。

### 政策背景：

数据显示，杭州8月份全市新建商品房成交量接近2万套，今年全市新房累计成交量已高达15.4万套，为历史最高点；新建商品住宅方面，8月全市成交均价为17233元/平方米，环比上涨9.6%。其中，市区新建商品住宅成交均价为18547元/平方米，环比上涨11.6%；

**限购房源：**新建商品住房和二手住房；

**限购范围：**除了富阳和大江东外，杭州市区另外十个城区皆在限购范围之列；

**限购节点：**新建商品住房以网签平台商品房买卖合同签订时间为准；二手住房以网签平台房屋转让合同签订时间为准；

截至目前，限购及限贷政策调整城市有：

- 限购城市：一线城市+苏州、厦门、杭州；
- 限贷城市：合肥、南京、武汉等；

苏州限购对外地人购买2套设门槛，杭州限制外地人购买第2套房；

据统计，自8月12日苏州限购以来，至9月11日，苏州二手房总成交套数环比将2.64%；新房住宅成交套数环比降5.93%，成交面积环比下降8.80%。

### 泰辰点评：

本次调控政策的出台，最大目的是遏制房价过快上涨，限制投资、投机性购房需求；对比苏州限购政策影响来看，短期内对市场成交量将有明显抑制，价格仍维持上涨；相比而言，此次杭州限购释放政府促进市场健康稳定发展的意志和信号，同时也留出未来进一步政策操作的空间。

9月14日晚，郑州市人民政府网站发布《郑州市人民政府办公厅关于促进房地产市场持续平稳健康发展的通知》，标志郑州新一轮政策调控拉开序幕；此次新政着重针对土地交易环节，严控“地王”再现，给过热土地市场降温，新政适用范围为市内八区，自2016年9月18日起执行

### 政策解读：

1/2/3条，着重居住类土地方面，分别从加大居住用地供应力度、限制居住类用地交易溢价空间、提高居住类土地交易保证金比例到100%等方面调控，限制土地价格的飙高，给过热的土地市场降温；

*分析：随着一线房企逐步进驻郑州，郑州土地市场急速升温，拉高了周边市场房价的未来预期，此次调控从增加土地供应、提高土地交易入市门槛、给过热的土地市场降温，从未来供应上减少房价上涨的支撑力度；*

4-9条，分别从严格预售制度、限制低首付垫资及相关市场金融服务、备案价格管控、公积金等方面进一步规范，提高市场的规范程度，降低未来金融政策性风险；

*分析：预售及首付款的严格管控重申了市场交易的规范化，但对于郑州房地产行业历来几乎无监管的市场而言，政策对市场影响的未来预期并不显著；*

### 泰辰点评：

此次“房九条”新政抬高了土地市场交易门槛，对房企入市拿地影响较大，影响层面主要在于开发商，对客户影响不大；综合郑州市场开发商及项目表现来看，多处于观望状态，本次新政的信号意义大于实际意义。

# 新政对预售项目影响

鉴于历年来郑州市管控宽松，本次新政后，开发商及项目以观望居多，看具体执行落地力度；主要对无证首开项目震慑力度大，部分项目封盘，等证件同时进一步观望

区域	项目	项目反应	开发商反应
中原区	华润紫韵城	项目目前在售大户型，未利用五证齐全优势营销	开发商对于该事不关注
二七区	万科大都会	项目前期就是有证开盘，全年任务重，后期只要有证房源均会拿出来销售	开发商对该政策不关注
	泰宏建业国际城	目前无证房源封盘	关注度高
惠济区	绿地璀璨天城	无证房源正常销售	观望阶段
中原区	汇泉西悦城	目前在售房源均有证，后期无证房源推盘节奏未受到影响	①政策落地有限②政策出台说明市场过热，孕育继续涨价
惠济区	美景麟起城	项目目前照常销售，未售政策影响	开发商对该政策关注低
金水区	名门翠园	项目预期年内拍地，内购，无证销售，目前开发商对于政策比较关注	
金水区	华尔中心	项目将无证开盘	开发商对该政策关注低
惠济区	锦艺四季城	项目目前尚未取得土地证，预计10月底五证不全开盘	开发商对该政策关注低
惠济区	金地铂悦	开盘节点延迟，等到有证之后开盘	开发商对该政策关注低
高新区	公园道一號	目前在售房源均有证，后期推盘房源处于无证阶段	开发商对于新政不太关注
港区	永威南樾	政策规定荥阳以及港区可以自行采取措施，不过政策实施之初，项目处于观望阶段	观望
郑东新区	亚新茉莉公馆	目前处于封盘阶段	不关注
荥阳板块	清华大溪地	无证房源政策销售	不关注
	金地格林小城	目前名义处于封盘阶段	观望阶段

## 新政对首付分期影响

目前市面上低首付项目多为公寓项目，住宅低首付项目少，市场仅存的少数低首付住宅项目尚无明确应对措施，开发商对于该政策关注度低

区域	项目	项目对策	开发商反应
中原区	汇泉西悦城	目前低首付政策依然在执行，取消时间待定	政策执行力度有限
管城区	鑫苑国际新城	低首付政策前期便打算取消	开发商目前处于观望阶段尚未采取行动
中原区	金水世纪城	目前政策依然在执行，取消时间待定	目前开发商处于观望态度
金水区	公园道一號	项目依然在执行低首付政策	观望态度
惠济区	美景麟起城	项目前期低首付销售，临近签约担心对签约产生影响	开发商目前处于观望阶段
二七区	泰宏建业国际城	目前已取消首付分期	严格执行新政



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

### 供应地块：

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)
2016/9/14	惠济区	新城路南、娱乐路东	148	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	411	61087	200	70
2016/9/14	惠济区	绿达路北、毓秀路西	142	其他普通商品住房用地	> 1.1, < 2	246	34834	200	70
2016/9/14	惠济区	绿达路北、红松路东	134	其他普通商品住房用地	> 1.1, < 2.2	260	34658	200	70
2016/9/14	惠济区	石苏路南、丰硕南路东	12	其他普通商品住房用地	> 1.1, < 3.5	423	5106	100	70
总计	——	——	436	——	——	——	——	——	——

### 成交地块：

土地编号	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/m²)	溢价率	出让年限(年)	买受人
郑政经开出(2016)026(网)	2016-9-14	经开区	经开第一大街西、航海东路南	106	批发零售、住宿餐饮兼容商务金融、城镇住宅	4.5	282400	2665	8879	292%	40、70	福建宏辉房地产开发有限公司

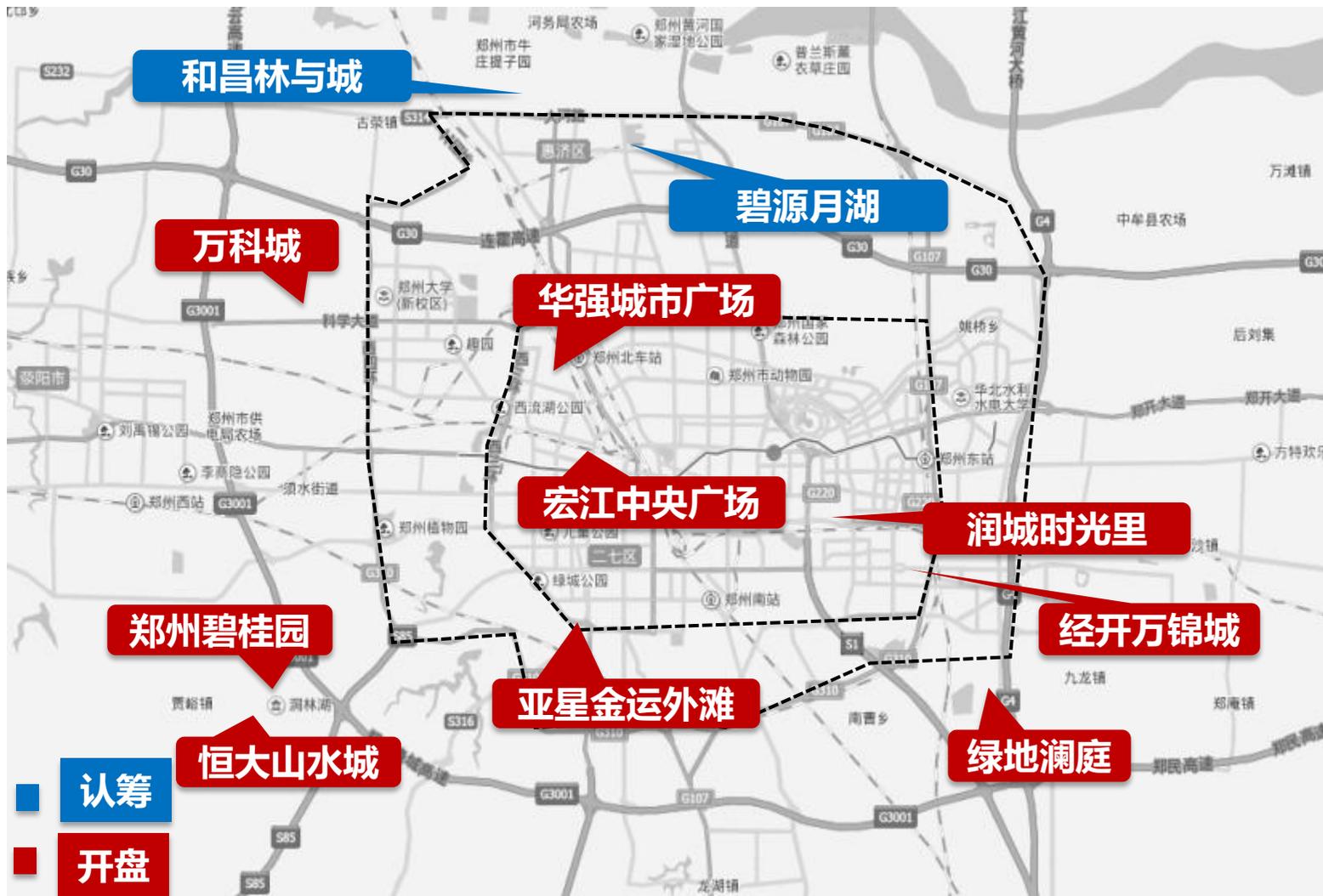
数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

### 经开区近期成交地块信息

项目	摘牌日期	面积(亩)	用途	容积率	建筑面积(万m²)	成交额(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/m²)	土地年限(年)	溢价率
绿地澜庭	2015-12-18	77	其他普通商品住房用地	2.5	12.9	55300	714	4285	70	98%
绿地澜庭	2015-12-21	31	其他普通商品住房用地	2.5	5.1	23200	760	4557	70	111%
海马	2015-12-21	76	其他普通商品住房用地	2.5	12.7	59700	783	4697	70	117%
绿地澜庭	2015-12-21	32	其他普通商品住房用地	2.5	5.4	23820	738	4429	70	105%
碧桂园天玺	2016-1-20	29	其他普通商品住房用地	4.0	7.8	38000	1303	4885	70	150%
建海国际中心	2016-2-6	4	商务金融用地	4.0	1.2	5480	1238	4643	40	140%
康桥	2016-7-27	151	其他普通商品住房用地	2.5	25.2	227300	1501	9005	70	161%
亚新	2016-7-28	68	其他普通商品住房用地	2.0	9.1	89000	1306	9797	70	142%
海马	2016-7-29	109	其他普通商品住房用地	2.0	14.5	153200	1406	10544	70	161%
华润	2016-9-1	42	其他普通商品住房用地	2.5	10.5	149600	3576	11920	70	434%
阳光城	2016-9-14	106	批发零售、住宿餐饮兼容商务金融、城镇住宅	4.5	47.7	282400	2665	8879	40、70	292%

# 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
万科城	508	508	100%
郑州碧桂园	294	294	100%
恒大山水城	104	104	100%
绿地澜庭	288	288	100%
润城时光里	92	92	100%
亚星金运外滩	96	61	64%
<b>住宅合计</b>	<b>1382</b>	<b>1347</b>	<b>97%</b>
华强城市广场	684	684	100%
宏江中央广场	472	424	90%
经开万锦城	1258	1000	79%
<b>公寓合计</b>	<b>2414</b>	<b>2108</b>	<b>87%</b>

# 万科城

9月14日**五期住宅2#、6#房源开盘**，到访客户**1000**组，销售**508**套

9月3日启动认筹，截止目前排卡约**1100**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				
代理商	世联&自销				
占地面积	1600亩 (五期151亩)	总建筑面积	320万m <sup>2</sup> (35.6万m <sup>2</sup> )	容积率	2.8 (五期)
推出套数	508		销售套数	508	
到访成交率	51%		整体去化率	100%	
成交价格	12000元/m <sup>2</sup>				
项目近一个月调价	涨幅1000元/m <sup>2</sup> (8月27日开盘价格10500-11000元/m <sup>2</sup> )				
区域竞品价格	裕华满园9300元/m <sup>2</sup> (首开首批售罄)				
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%；				
备注	售楼部摇号选房；证件齐全				

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
	2#	2	34F	2T4	89m <sup>2</sup> 三房	268	268
	6#	2	34F	2T4	77m <sup>2</sup> 两房	60	60
					89m <sup>2</sup> 三房	146	146
					117m <sup>2</sup> 三房	34	34
合计						<b>508</b>	<b>508</b>

# 恒大山水城

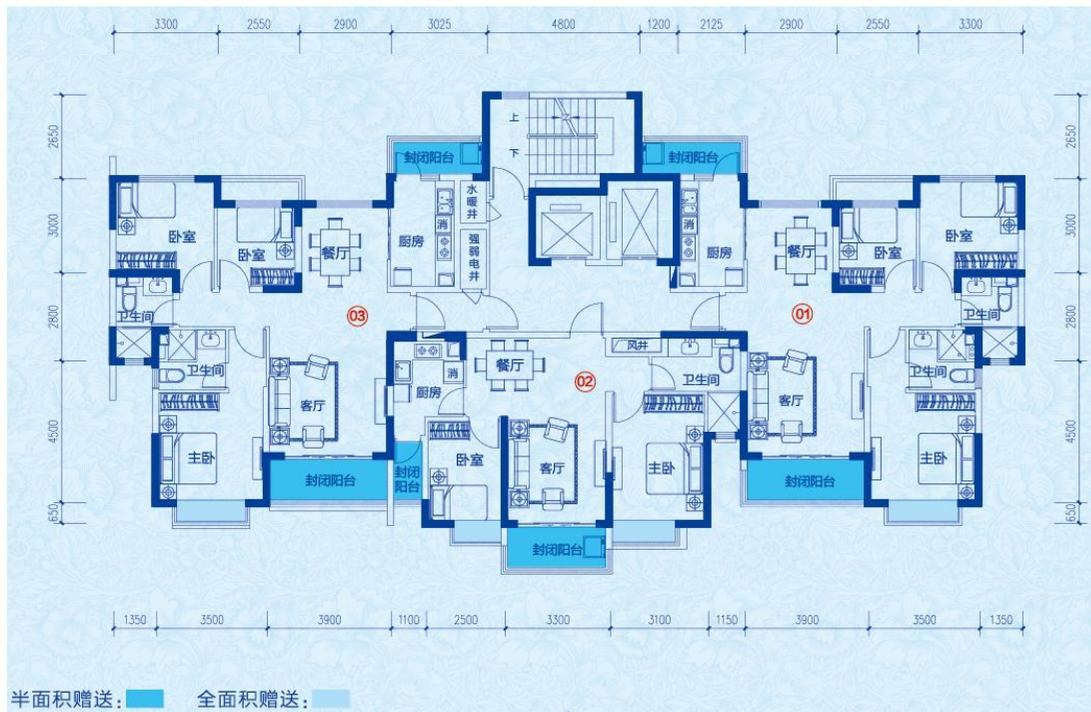
9月15日二期180#小高层房源开盘，到访客户**150**组，销售**104**套  
 开盘前蓄客一周，排卡量约**110**张



项目位置	荥阳市中原西路洞林湖景区内			
开发企业	郑州恒林置业有限公司			
代理商	世联			
占地面积	1058亩	总建筑面积	95万方	容积率 1.35
推出套数	104	销售套数	104	
到访成交率	69%	整体去化率	100%	
成交价格	8000元/m <sup>2</sup>			
项目近一个月调价	9月初到目前调价2-3次；涨幅800元/m <sup>2</sup>			
区域竞品价格	郑州碧桂园7300元/m <sup>2</sup> 、新田城6500元/m <sup>2</sup> 、汇泉西悦城11000元/m <sup>2</sup>			
优惠方式	1、10000抵30000元； 2、开盘当天优惠1%；			
备注	证件齐全			

	物业类型	楼栋号	单元数	层数	梯户比	户型	推出套数	销售套数
推售房源	小高层	180#	2	17	2T3	75m <sup>2</sup> 两房	1	1
						82m <sup>2</sup> 两房	18	18
						93m <sup>2</sup> 三房	17	17
						102m <sup>2</sup> -104三房	35	35
						113m <sup>2</sup> 三房	33	33
						合计	<b>104</b>	<b>104</b>

## 180#-1单元标准层



- 01 : 建筑面积约113.51m<sup>2</sup>三室两厅两卫
- 02 : 建筑面积约82.28m<sup>2</sup>两室两厅一卫
- 03 : 建筑面积约113.38m<sup>2</sup>三室两厅两卫

## 180#-2单元标准层



- 04 : 建筑面积约104.01m<sup>2</sup>三室两厅一卫
- 05 : 建筑面积约93.09m<sup>2</sup>三室两厅一卫
- 06 : 建筑面积约103.81m<sup>2</sup>三室两厅一卫

# 郑州碧桂园

9月15日二期小高层、别墅开盘，当天到访**600**余组，成交**294**套



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m <sup>2</sup>	容积率	1.2
推出套数	294套		成交套数	294套	
到访成交率	49%		整体去化率	100%	
成交价格	精装高层价格7300-7400元/m <sup>2</sup> 、别墅价格17000-18000元/m <sup>2</sup>				
项目近一个月调价	涨幅约500元/m <sup>2</sup>				
区域竞品价格	恒大山水城8000元/m <sup>2</sup> 、新田城6500元/m <sup>2</sup> 、汇泉西悦城11000元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①认筹小高层4000抵2万，别墅1万抵5万； ②筹带筹/老带新优惠5%； ③一次性优惠4%，按揭优惠2%，当天按时签到优惠2%； ④按时签约优惠2%； ⑤当天付清全款优惠1%；				

物业类型	楼栋	单元	层数	梯户	面积	推出套数	销售套数
小高层	188#、189#、190#、191#	1	18	2T4	104m <sup>2</sup> 三房	136	136
					121m <sup>2</sup> 三房	144	144
别墅	——	1	4	——	200-225m <sup>2</sup> 四房	14	14
合计						<b>294</b>	<b>294</b>

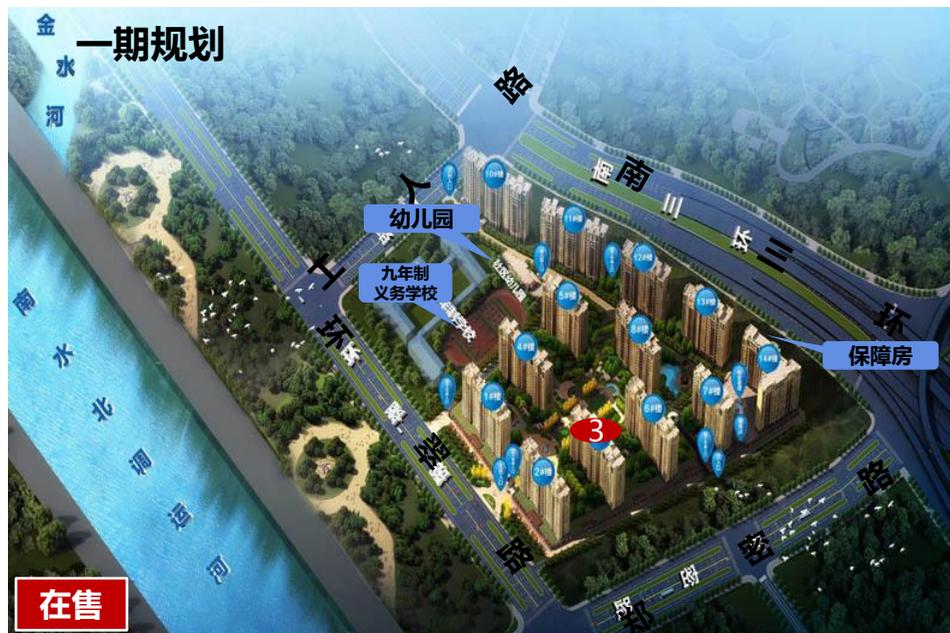


项目位置	郑东新区中州大道与永平路交汇处东南角			
开发企业	郑州新顺意置业有限公司			
代理商	易居			
占地面积	238亩	建筑面积	60万m <sup>2</sup>	容积率 3.48
推出套数	92	销售套数	92	
到访成交率	—	整体去化率	100%	
成交价格	13200元/m <sup>2</sup>			
项目近一个月调价	8月11日开盘均价11000-12000元/m <sup>2</sup> ，较之相比涨价1100-2000元/m <sup>2</sup>			
区域竞品价格	阳光城高层14000元/m <sup>2</sup> （9月初售罄）、七里香堤15000元/m <sup>2</sup>			
优惠方式	①电商优惠：认筹5000抵20000； ②付款方式优惠：按揭优惠1%，一次性优惠3%； ③按时签约优惠：3天之内按时签约额外优惠1%			
备注	五证齐全			

	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
推售房源	12#西单元	25 (2F底商)	2	2T4	89m <sup>2</sup> 两房	46	92
					88m <sup>2</sup> 两房	23	
					86m <sup>2</sup> 两房	23	
	合计					92	92

# 亚星金运外滩

9月17日**3#部分房源开盘**，到访客户**100**组，销售**61**套



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				
占地面积	450亩	总建筑面积	120万m <sup>2</sup>	容积率	4.0
推出套数	96		销售套数	61	
到访成交率	61%		整体去化率	64%	
成交价格	13500-13900元/m <sup>2</sup>				
项目近一个月调价	九月初到目前涨幅1500元/m <sup>2</sup> 左右 (9月3日开盘均价12000元/m <sup>2</sup> )				
区域竞品价格	鑫苑名城均价10300元/m <sup>2</sup> 、泰宏建业国际城12000元/m <sup>2</sup> (封盘)				
优惠方式	交5000元优惠20000元				
备注	售楼部加推；证件齐全				

	楼栋号	单元数	层数	梯户比	户型	推出套数	销售套数
推售房源	3#	3	34F	2T4	84-88m <sup>2</sup> 两房	96	61
	合计					96	61

# 绿地澜庭

9月17日二期**西庭3#、6#-8#东庭1#、5#东单元**开盘，开盘到访**400**组，成交**288**套；  
9月11日启动认筹，截止开盘排卡约**580**张（高层450，洋房130）



项目位置	经开区第十八大街与经南八路交汇处				
开发企业	上海绿地集团				
代理商	恒辉、开发商				
占地面积	62.81亩	建筑面积	12.5万m <sup>2</sup>	容积率	2.99
推出套数	288套		成交套数	288套	
到访成交率	72%		整体去化率	100%	
成交价格	高层14500-15000元/m <sup>2</sup> ，洋房成交均价16900元/m <sup>2</sup> (洋房一层18800元/m <sup>2</sup> ，标准层15200元/m <sup>2</sup> ，顶层16000元/m <sup>2</sup> )				
项目近一个月调价	距离8月24日开盘开盘，洋房涨价1000元/m <sup>2</sup> ，高层涨价1500左右				
区域竞品价格	片区竞品目前无在售房源				
优惠方式	①认筹优惠无优惠：高层交1万，洋房标准层交2万，洋房一楼和二楼交5万 ②三天内付清30%优惠3%；三天内付清50%优惠4%				
备注	晚7点半售楼部开盘				

推售房源	楼栋	单元	层数	梯户比	面积段户型	推出套数	销售套数
	西庭高层3#	1	25	2T4	89m <sup>2</sup> 三房	50	50
东庭高层1#	1	29	2T4	118m <sup>2</sup> 三房	50	50	
西庭三面开洋房 6#-8#	6#1个单元、7#、 8#2个单元	6+1（顶层复式）	1T2	89m <sup>2</sup> 三房	58	58	
				118m <sup>2</sup> 三房	58	58	
				一层155-176m <sup>2</sup>	10	10	
东庭四面开洋房 5#东单元	2	6+1（1F\2F顶层均为复式）	1T2	标准层133-157m <sup>2</sup>	40	40	
				顶层150-188m <sup>2</sup>	10	10	
				157m <sup>2</sup> 四房	6	6	
					176-183m <sup>2</sup> 复式	6	6
合计						288	288

# 宏江中央广场

9月17日**公寓3#开盘**，当天到访约**500**组，截止中午11点半去化**424**套

9月3日启动认筹，截止开盘排卡**1100**组



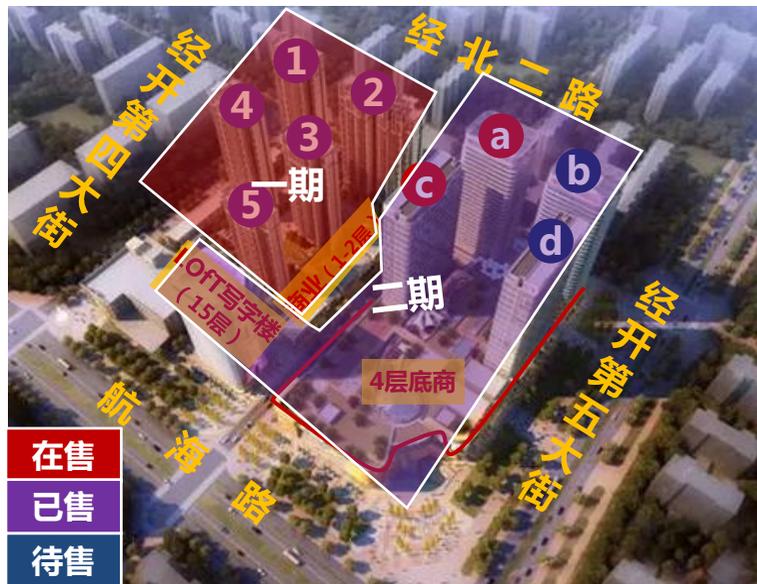
在售

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m <sup>2</sup>	容积率	4.2
推出套数	472套		销售套数	424套	
到访成交率	85%		整体去化率	90%	
成交价格	12900元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①电商入会5000抵10000 ②3天内补齐20%首付款优惠2%				
备注	排卡顺序选房；70年产权，双气；无预售证				

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数
	3#	1	26层（1-2层物业用房）	4T21	49-58m <sup>2</sup> 一房	472	424
	合计						472

# 经开万锦城

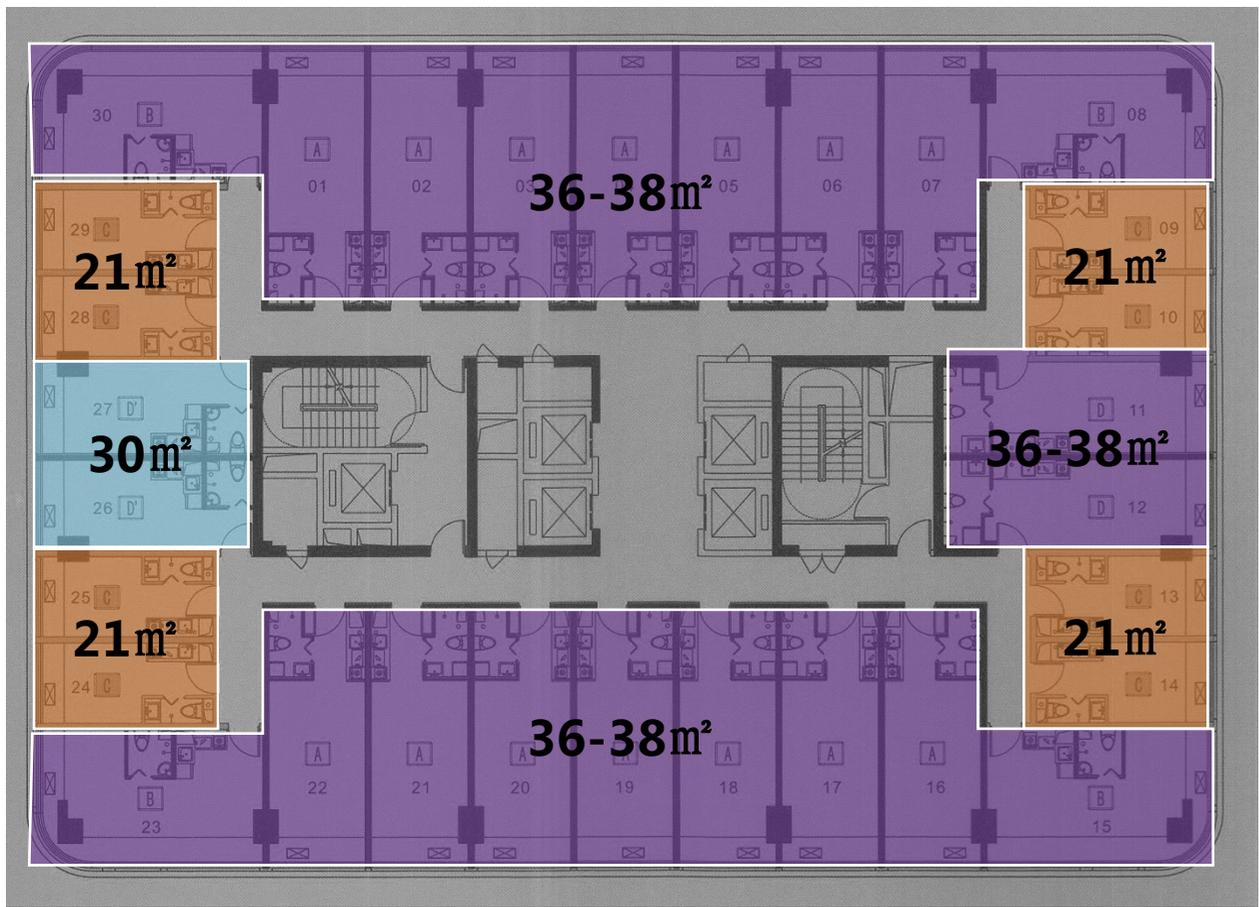
9月17日针对**a栋平层公寓、c栋Loft公寓**开盘，全天成交**1000**套  
6月18日启动认筹，截至开盘排卡**3000**余组



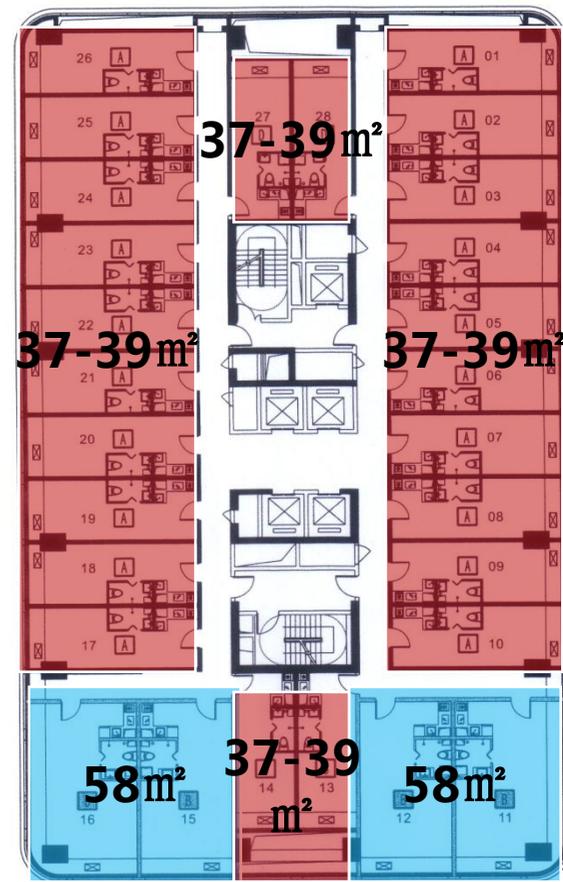
项目位置	经开区航海路与第五大街交会处西北角		
开发企业	郑州华图利合实业发展有限责任公司		
代理公司	恒辉		
项目体量	占地77亩，建面23万m <sup>2</sup>		
推出套数	1258	销售套数	1000
到访成交率	—	整体去化率	79%
成交价格	平层均价12000元/m <sup>2</sup> ，Loft均价14500元/m <sup>2</sup>		
区域竞品价格	正商经开广场Loft均价12000-13000元/m <sup>2</sup> ，平层售罄		
优惠方式	①认筹3000抵1万 ②付款方式：首付分期无优惠，按揭优惠1%，一次性优惠3% ③首付分期：首次2万，剩余部分分4次、每半年付1次		
备注	①a、c栋8层以下已提前（9月16日）被大客户选走 ②开盘地点：会展中心5楼 ③按排卡顺序选房；④公寓开盘无预售证		

	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推出套数			整体销售套数
						总套数	大客户	其余套数	
推荐房源	a栋平层公寓	1	29层（2层底商）	5T30	21m <sup>2</sup>	216	48	168	320+680
					30m <sup>2</sup>	54	12	42	
					36-38m <sup>2</sup>	540	120	420	
	c栋Loft公寓	1	19层（3层底商）	5T28	37-39m <sup>2</sup>	384	120	264	
					58m <sup>2</sup>	64	20	44	
合计						1258	320	938	1000

# 经开万锦城



平层公寓标准层平面图



Loft公寓标准层平面图

# 华强城市广场

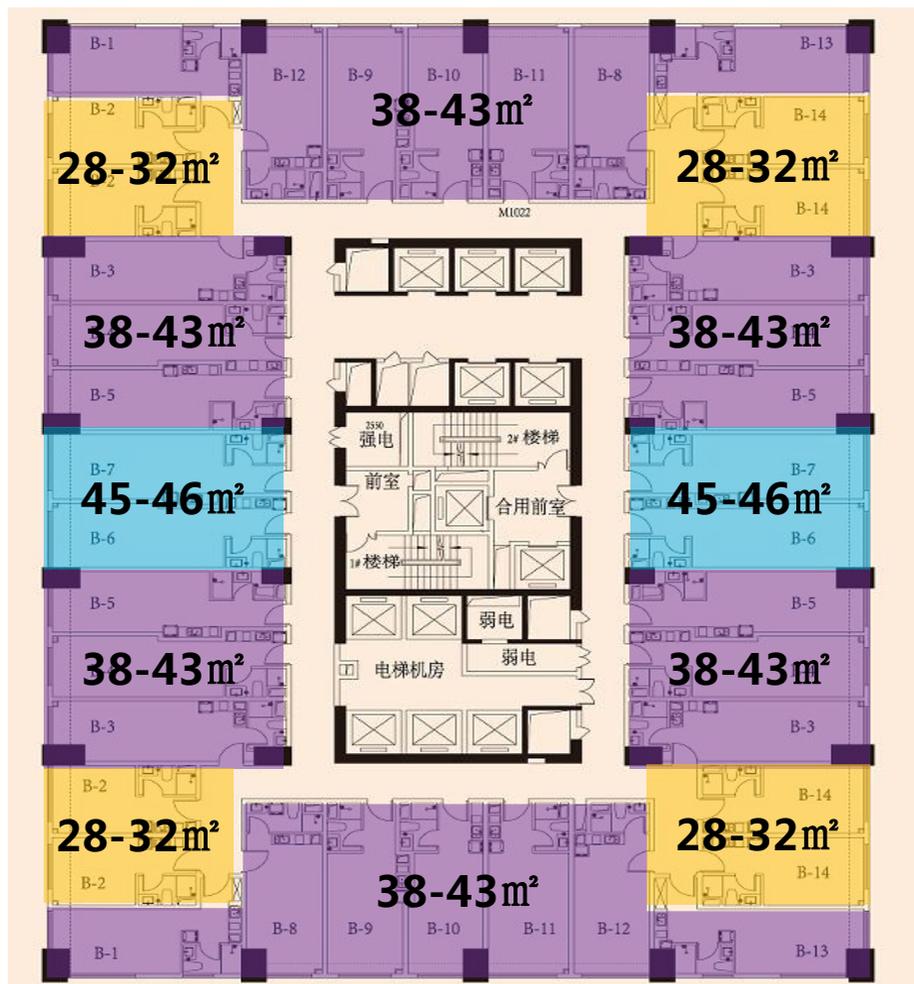
9月17日**天颂SOHO公寓**开盘，截止活动结束到访客户**400余组**，成交**684套**

8月20日启动认筹，截止开盘排卡约**1000张**



项目位置	中原区电厂路与五龙口南路交叉口向北600米路西				
开发企业	郑州华强广场置业有限公司				
代理商	易居				
占地面积	150亩	总建筑面积	55万m <sup>2</sup>	容积率	4.0
推出套数	684		成交套数	684	
到访成交率	171%		整体去化率	100%	
成交均价	8500元/m <sup>2</sup>				
区域竞品价格	石佛艺术公社8200元/m <sup>2</sup> 、LOFT9700元/m <sup>2</sup> ；新芒果春天双糖公寓9500元/m <sup>2</sup> 、高新数码港WE+9200元/m <sup>2</sup> ；				
优惠方式	1、认筹交5000元优惠1%； 2、按时签约优惠1%； 3、全款优惠4%，按揭首付50%优惠3%； 4、0首付，首付分期一年优惠1%，分期两年无额外优惠。				
备注	裕达国贸排号顺序选房；客户多为一人多套房及代购；可首付分期：两年分4次付清首付款；证件齐全				

	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
推荐房源	公寓	33（1-3F为商业；4-23F为平层公寓；25-33F为LOFT公寓，13层以及24层为避难层）本次开4-22层房源	1	12T38	28-32m <sup>2</sup>	72	72
					38-43m <sup>2</sup>	504	504
					45-46m <sup>2</sup>	108	108
	合计					<b>684</b>	<b>684</b>



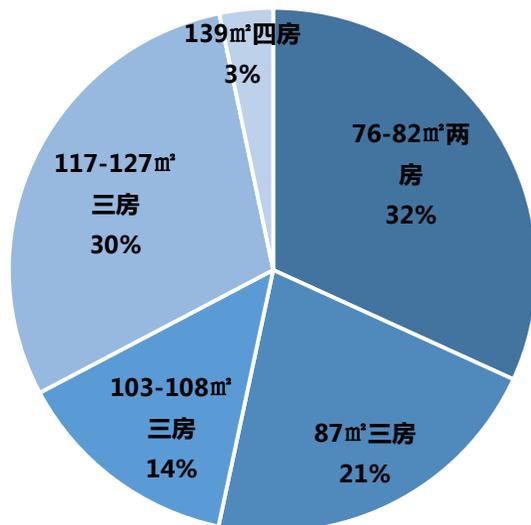
户型	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12	B13	B14
4-12层	40.58	28.41	42.85	42.9	42.82	45.65	45.59	38.77	38.57	38.96	41.19	37.14	44.92	32.15
14-17层	40.63	28.44	42.95	42.95	42.87	45.72	45.64	38.81	38.61	39	41.24	37.18	44.97	32.19
18层	40.62	28.43	42.95	42.93	42.86	45.7	45.62	38.8	38.6	38.99	41.22	37.17	44.95	32.18
19-22层	40.64	28.45	42.96	42.96	42.88	45.72	45.65	38.82	38.62	39.01	41.24	37.19	44.98	32.19

# 碧源月湖

9月17日和园地块启动认筹，全天认筹**2000**组左右



项目位置	惠济区文化路与开元路交汇处				
房企	郑州碧源景盛房地产开发有限公司				
代理商	红火				
占地面积	2520亩	建筑面积	282万m <sup>2</sup>	容积率	——
推出套数	1099套				
预计情况	预计开盘时间10月下旬，开盘价格预计在13000元/m <sup>2</sup> 。				
优惠方式	交1万享3%优惠，当天认筹额外优惠5000元，入会优惠2000元				



楼号	单元	楼层	梯户比	产品面积	套数
1#、3#	1	34	2T4	76-82m <sup>2</sup> 两房	136
				103-108m <sup>2</sup> 三房	68
				117-127m <sup>2</sup> 三房	68
2#	1	34	2T4	87m <sup>2</sup> 三房	68
				103-108m <sup>2</sup> 三房	34
				117-127m <sup>2</sup> 三房	34
5#	1	33	2T3	103-108m <sup>2</sup> 三房	33
				117-127m <sup>2</sup> 三房	66
6#	1	33	2T4	76-82m <sup>2</sup> 两房	66
				117-127m <sup>2</sup> 三房	66
7#、8#	1	28	2T5	76-82m <sup>2</sup> 两房	112
				87m <sup>2</sup> 三房	168
				76-82m <sup>2</sup> 两房	36
9#	2	18	2T3	103-108m <sup>2</sup> 三房	18
				117-127m <sup>2</sup> 三房	54
				117-127m <sup>2</sup> 三房	36
10#	2	18	2T2	117-127m <sup>2</sup> 三房	36
				139m <sup>2</sup> 四房	36
合计					1099

# 和昌林与城

地铁口+大运河+大体量康体娱乐+知名开发口碑



<b>开发商</b>	河南惠昌城乡建设发展有限公司	<b>位置</b>	惠济区天河路与绿源路向西300米
<b>占地面积</b>	979亩（一期147亩）	<b>建筑面积</b>	129万m <sup>2</sup>
<b>容积率</b>	一期1.99	<b>代理公司</b>	世联
<b>物业类型</b>	7+1F洋房、18F高层	<b>建筑风格</b>	英伦
<b>项目概况</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>和昌林与城当前已确定地块10个，其中2个安置地块，3个商业地块，5个住宅地块，项目总占地979亩，总建面129万m<sup>2</sup>；项目配有5所公立幼儿园，2所公立小学，购物中心，集中商业街等；</li> <li>首期推出5#地块，为纯居住社区，规划为14栋7+1层洋房及13栋18F高层住宅，洋房面积为122-143m<sup>2</sup>三房、四房，高层规划为75-132m<sup>2</sup>两房、三房、四房，首期配有1所幼儿园；</li> </ul>		
<b>目前阶段</b>	9月10日，临售开放，0元入会优惠总房款2000元，9月15号启动会员升级，高层交1万优惠2%，洋房交2万优惠总房款2%		
<b>价格信息</b>	对外释放价格，高层均价9500-10000元/m <sup>2</sup> ；洋房均价1.2-1.3万元/m <sup>2</sup> ；		
<b>预计情况</b>	项目首期预计10月份开盘，2018年底首期地块交房		

# 和昌林与城

一期规划为14栋7+1F洋房，13栋18F高层产品



## 项目一期产品户型配比：

物业类型	楼号	单元	层数	梯户比	户型面积	套数
洋房	10-12#、16-19#、22-28#、30#楼	10-12#、22-23#、26#、28#楼为2个单元；16-19#、25#、27#、30#楼为3个单元	7+1	1T2	一层143m <sup>2</sup> 四房，送70平地下室，100平花园	70
					二层141m <sup>2</sup> 四房，送70平地下室，70余平花园	70
					三-六层122-130m <sup>2</sup> 三房	280
					七层复式143m <sup>2</sup> 四房，送露台	70
<b>洋房合计</b>	——	——	——	——	<b>490</b>	
高层	1#、5#楼	2	18	2T4	77m <sup>2</sup> 两房	128
					89m <sup>2</sup> 三房	128
	2-3#、7-9#楼	1	18	2T4	89m <sup>2</sup> 三房	180
					112m <sup>2</sup> 三房	180
	6#、13#、15#、20-21#、29#	2	18	2T4	87m <sup>2</sup> 三房	216
					112m <sup>2</sup> 三房	324
				132m <sup>2</sup> 三房	108	
<b>高层合计</b>	——	——	——	——	<b>1264</b>	
总计	——	——	——	——	——	1754

➤ 项目一期规划为77-132m<sup>2</sup>两房、三房、四房高层产品，122-143m<sup>2</sup>三房、四房洋房产品；

## 项目外展点

— 四个入会地点，供您就近选择 —

01	瀚海北金永辉超市	北三环文化路交叉口东南角
02	沃美莱购物中心	北环路丰庆路交叉口东北
03	裕华广场永辉超市	长兴路三全路交叉口西北角
04	花园路丹尼斯拜特超市	花园路农业路交叉口东北角

- 项目亮相初期外展点有7个
- 认筹前期缩减到4个外展点

## 项目临售



- 项目临售位于文化路龙门路南，9月10号开放
- 项目售楼部预计到10月份开放

# 和昌林与城

## 2-3#、6-9#楼标准层平面图



## 1#、5#楼标准层平面图



## 洋房标准层平面图

# 和昌林与城

9月15日**首期部分高层、洋房认筹**，首期推出976套房源，当天认筹约**800**组



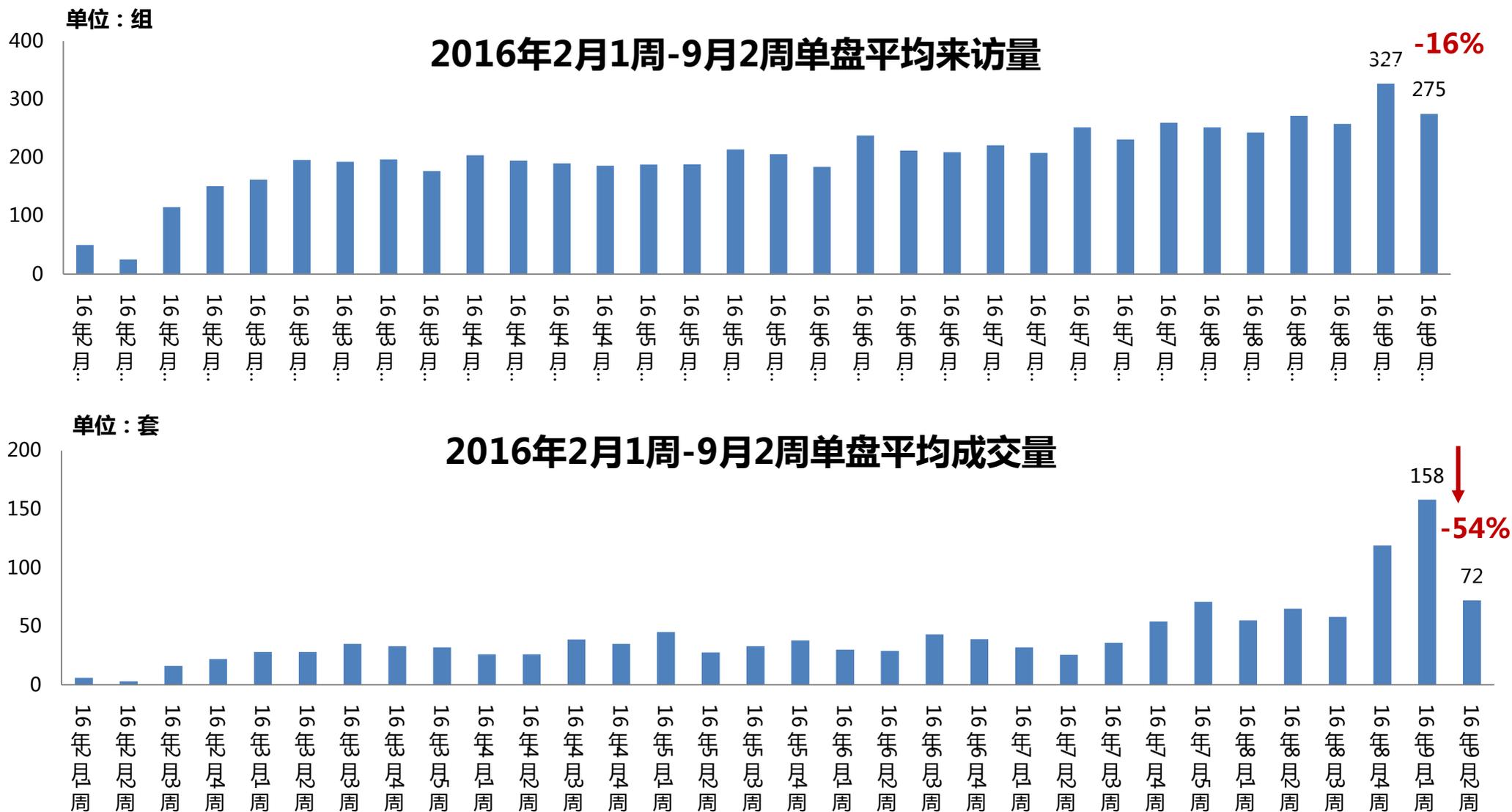
项目位置	惠济区天河路与绿源路向西300米				
开发企业	河南惠昌城乡建设发展有限公司				
代理商	世联				
占地面积	979亩	建筑面积	129万m <sup>2</sup>	容积率	一期1.99
推出套数	976套（高层724套，洋房252套）				
预计情况	预计10月开盘，选房顺序待定； 对外释放价：高层均价9500-10000元/m <sup>2</sup> ，洋房均价1.2-1.3万元/m <sup>2</sup> ；内部沟通价：高层1.2万元/m <sup>2</sup> 左右				
优惠方式	0元入会优惠2000元总房款； 当天认筹高层交1万优惠2%，洋房交2万优惠总房款2%				
备注	2018年底首期地块交房				

物业类型	楼号	单元	层数	梯户比	户型面积	套数
洋房	10-12#、16-19#	10-12#楼2个单元 16-19#楼3个单元	7+1	1T2	一层143m <sup>2</sup> 四房，送70平地下室，100平花园	36
					二层141m <sup>2</sup> 四房，送70平地下室，70余平花园	36
					三-六层122-130m <sup>2</sup> 三房	144
					七层复式143m <sup>2</sup> 四房，送露台	36
	<b>洋房合计</b>	——	——	——	——	<b>252</b>
高层	1#、5#楼	2	18	2T4	77m <sup>2</sup> 两房	128
					89m <sup>2</sup> 三房	128
	2-3#、7-9#楼	1	18	2T4	89m <sup>2</sup> 三房	180
					112m <sup>2</sup> 三房	180
	6#	2	18	2T4	87m <sup>2</sup> 三房	36
					112m <sup>2</sup> 三房	54
					132m <sup>2</sup> 三房	18
	<b>高层合计</b>	——	——	——	——	<b>724</b>
总计	——	——	——	——	——	976

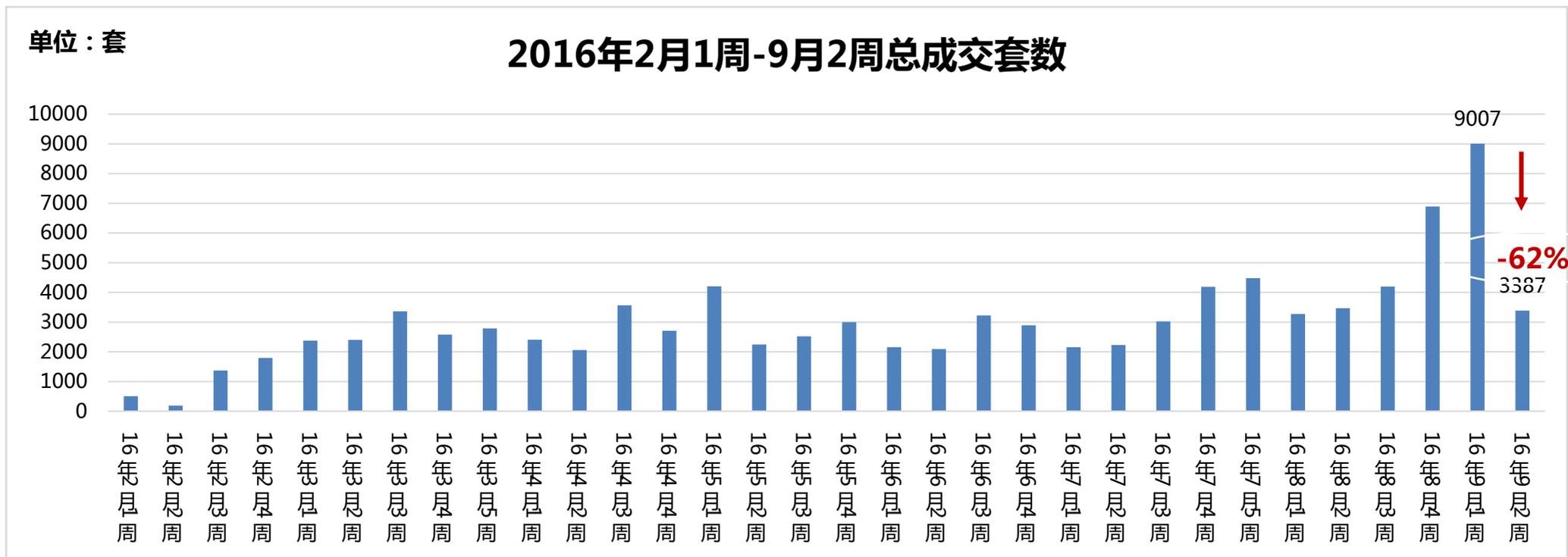
# 典型项目监控

2016年9月2周单盘**平均来访275组**，环比**减少16%**

2016年9月2周单盘**平均成交72套**，环比**减少54%**



□ 2016年9月2周成交总量**3387套**，环比**减少62%**



- ◆ 2016年9月2周实际监控到项目88个，在售项目47个，总成交量**3387套**，**环比-62%**，单盘平均成交**72套**；
- ◆ 9月2周，监控住宅开盘项目9个，6个项目实现清盘，去化套数为2729套；其中裕华满园、泰宏建业国际城开盘去化600套以上实现清盘；由于9月1周鑫苑国际新城、和昌盛世城邦首开大体量推售，成交量较大，带动当周总成交量大幅上升；
- ◆ 9月2周，0元入会项目5个，认筹期项目10个，开盘项目9个；

# 典型项目数据变化

9月3周，临近中秋，通过对典型项目来电来访及成交监控，来电略降、来访和成交环比均降50%左右

## 2016年9月3周（9.12-9.18）典型项目周度表现

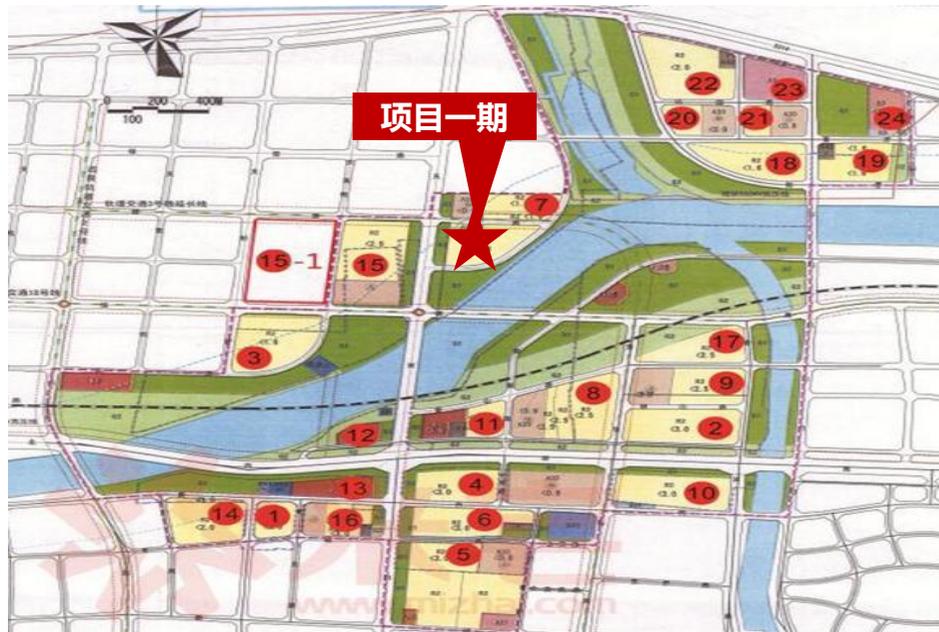
区域	项目	来电	上周来电	到访	上周来访	成交量	上周成交	价格变化	均价
二七区	泰宏建业国际城	107	135	354	1047	75	625	无	12300
	鑫苑名城	27	37	191	560	成交1入会700	0元入会332	无	10200
	锦绣山河	54	156	70	143	—	住宅33, LOFT23, 大平层16, 商业4, 公寓2	无	13500
	万科大都会	141	225	500	775	认筹311	认筹547	无	8500（一期）
管城区	金地铂悦	72	88	475	379	认筹532	认筹487	无	待售
	鑫苑国际新城	230	256	470	969	0	0	无	10600
经开区	碧桂园翡翠湾	0	0	121	102	1套别墅	1	无	1100万/套
郑东新区	海马公园	28	38	153	205	0	0	无	21000
	英地金台府邸	11	10	22	26	6	2	无	18300
	广电天韵	26	31	78	98	5	21	无	20500
惠济区	美景麟起城	30	59	106	232	16	46	无	16000
	锦艺金水湾	273	91	381	398	认筹200	成交0认筹150组	无	12600
	绿地璀璨天城	88	73	199	113	40	93	无	15000
高新区	公园道1號	197（截止周六）	66	470（截止周六）	326	42套住宅公寓7（截止周六）	住宅86公寓39商业7	无	15000-16500
金水区	和昌悦澜	98	80	124	121	8	11	无	16500
荥阳板块	永威逸阳溪畔	63	65	85	83	0	0	无	上叠10000（去化完毕）
	金地格林小城	30	24	120	127	21	27	无	高层7600元/平米，洋房11000元/平米
白沙	美景东望	26	31	75	63	排卡23组	排卡22	无	待售
绿博	名门紫园	16	8	77	129	3	4套别墅4套平层	无	12000
	亚新美好艺境	89	164	827	844	会员升级528	认筹209	待售	待售
港区	永威南樾	58	28	278	286	59	86	无	11000-12500元/m <sup>2</sup>
	中建森林上郡	61	135	585	862	入会350	入会518	无	高层 7500 洋房 一层14000, 平层9000, 阁楼10000（住宅去化完毕）
南龙湖	正商红河谷	42	39	139	161	87套高层, 5套大平层2套别墅	排卡150张成交3套大平层	无	大平层：7800；联排15000，高层8800
	融侨城	16	78	152	368	认筹31组	认筹：高层288洋房54	无	高层6700洋房8300（高层洋房去化完毕）

# 融创瀚海·大河宸院

一线品牌+地铁口+大型综合体+精装



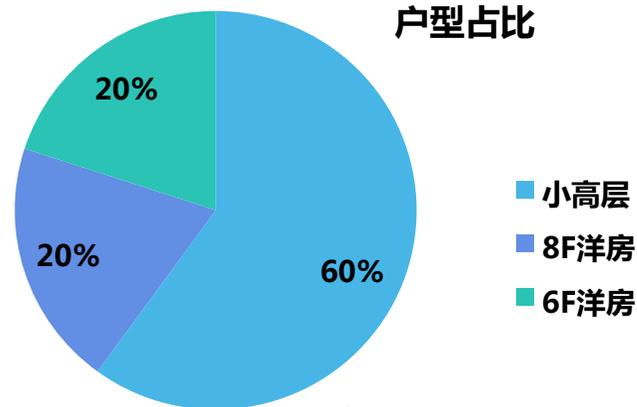
开发商	河南省中创置业有限公司	位置	惠济区大河路与天河路交汇处
占地面积	一期90.6亩	建筑面积	一期9.6万m <sup>2</sup>
容积率	1.59	代理公司	自销
物业类型	多层、小高层、联排别墅	城改	弓寨合村并城
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 6月18日，融创与思念集团、平安银行联合签署城市更新产业基金合作协议：思念集团与融创中国将联合开发惠济区弓寨合村并城项目；</li> <li>➢ 项目总占地9535亩、开发用地2626亩，内部规划有10所幼儿园，4所小学，4所中学，一所九年一贯制的学校，且地块内有地铁三号线延长线穿过；</li> <li>➢ 项目一期规划小高层、洋房；其中7栋15F小高、4栋8F洋房、7栋6F洋房，均为1T2布局，面积均为143m<sup>2</sup>；除洋房一楼外，其它标准层和小高层全部采用精装，配有中央空调，精装标准：高层2500元/m<sup>2</sup>，洋房3500元/m<sup>2</sup>；</li> </ul>		
目前阶段	项目一期前期咨询中，地块处于打地基阶段		
预计情况	认筹节点未定，预计11月份开盘		



一期小高层、洋房户型配比

物业类型	楼层	楼号	梯户比	户型	套数	占比
小高层	15F	12-16#、18-19#	1T2	约143m <sup>2</sup> 四房	390	60%
洋房	8F	1-4#	1T2	约143m <sup>2</sup> 四房	128	20%
洋房	6F	5-11#	1T2	约143m <sup>2</sup> 四房	132	20%
合计					650	100%

户型占比



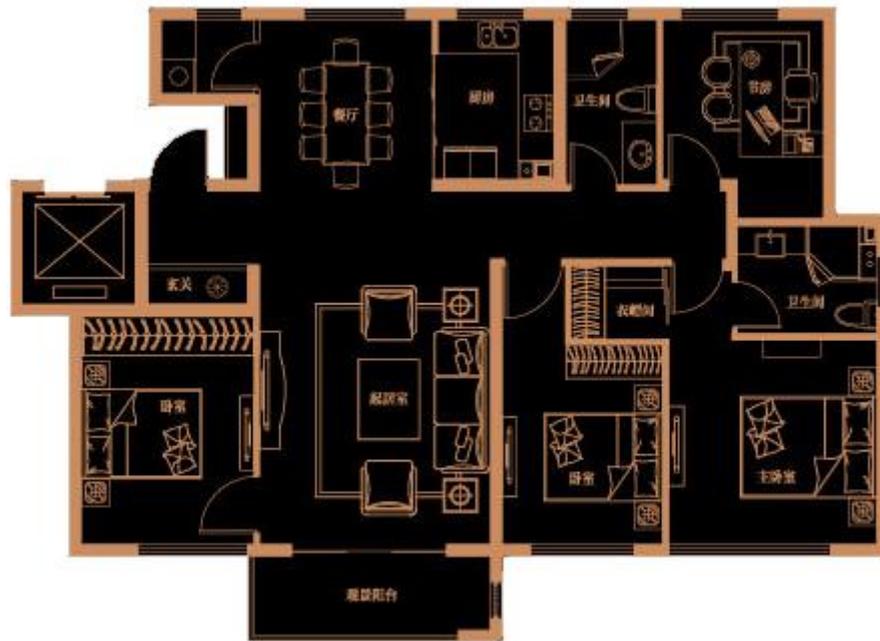
## 9月10日项目展示中心及市区五大展区同时开放



### 五大展区：

- 1.北京华联：三全路与索凌路交叉口
- 2.世纪联华：东风路与天明路交叉口
- 3.拜特超市：花园路与农业路交叉口
- 4.世纪联华：经三路与农科路交叉口
- 5.丹尼斯7天地：郑州CBD商务内环与西三街交叉口

## 143m<sup>2</sup>户型平层图



产品特点：全部为143m<sup>2</sup>纯改善配置

- 1.精装修：除洋房一楼外，其它全部采用精装，标准高层2500元/m<sup>2</sup>，洋房3500元/m<sup>2</sup>；
- 2.层高：洋房层高3.1米，小高层层高3.05米，一楼统一层高3.3米；
- 3.外立面：洋房全石材立面，小高层石材加真石漆；

# 建业富力尚悦居

实力品牌开发+地铁口+科技化配套+特大型综合体+精装

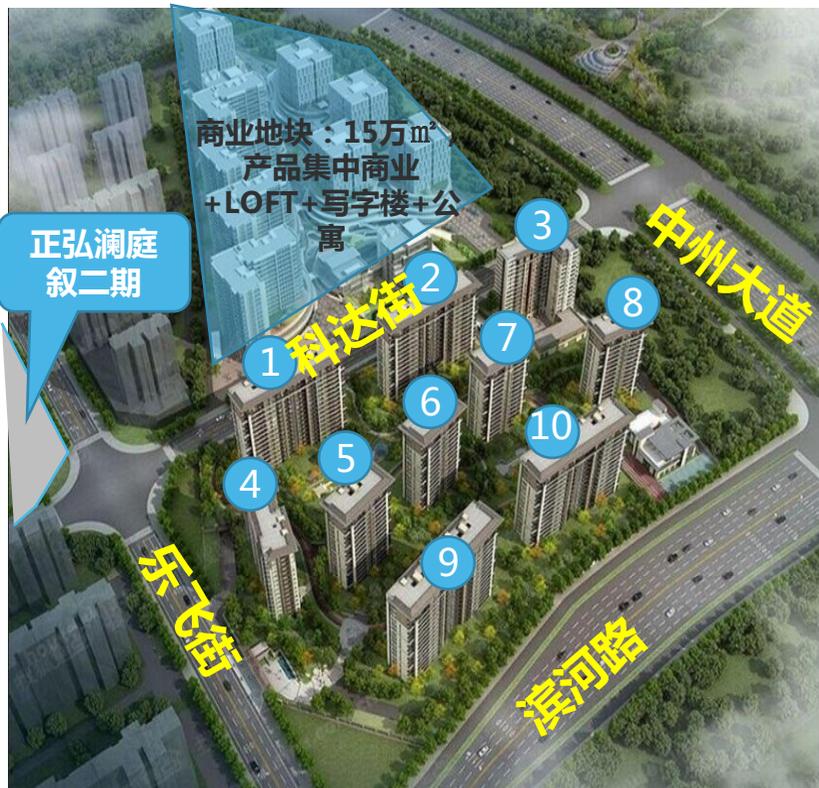


<b>开发商</b>	建业集团(中国)有限公司,富力地产,易居中国	<b>位置</b>	惠济区中州大道与贾鲁河交汇处西北
<b>占地面积</b>	12120亩	<b>建筑面积</b>	612.9万m <sup>2</sup>
<b>容积率</b>	2.5	<b>绿化率</b>	35%
<b>物业类型</b>	小高层(精装修)	<b>建筑风格</b>	新中式
<b>项目概况</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>项目总占比808公顷,总建面613万m<sup>2</sup>,商业配套200万m<sup>2</sup>,贾鲁河索须河双河交汇;首期占地67亩,建面11万m<sup>2</sup>,首期北侧商业地块规划有集中商业,LOFT以及平层公寓,商业占地75亩,建面15万m<sup>2</sup></li> <li>首期规划:首期规划16层小高层,面积段涵盖77-134m<sup>2</sup>,以97m<sup>2</sup>三房、118m<sup>2</sup>三房、133m<sup>2</sup>四房为主,首层赠送花园,精装修交付,具体交付标准待定;</li> <li>项目理念绿化网络系统:海绵系统,低碳出行,健康慢跑,河道湿地保护</li> <li>社区附加值:智能化—智能物管系统,垃圾回收系统,自然通风系统WiFi定位系统</li> </ul>		
<b>项目营销节点</b>	项目于8月8日举办品牌发布会;9月10日售楼部样板间景观示范区同步开放		
<b>目前阶段</b>	售楼部已于9月10日开放,目前处于前期咨询阶段,预计11月开盘,地块目前尚未动工		

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
2015/9/23	惠济区	中州大道西、金达路南	75	商务金融用地	>1, <3	28670	384	1918	0%	40	河南惠花城乡建设发展有限公司
2015/9/23	惠济区	中州大道西、滨河路北	67	其他普通商品住房用地	>1.1, <2.5	23050	342	2055	0%	70	

# 建业富力尚悦居

首期规划9栋16层小高层，面积段涵盖77-134m<sup>2</sup>，以97m<sup>2</sup>三房、118m<sup>2</sup>三房、133m<sup>2</sup>四房为主，首层赠送花园，其中100m<sup>2</sup>以下占比56%



楼栋	单元	梯户	层数	产品	套数	占比
1、2、9、10	2	2T4	16	97m <sup>2</sup> 三室	256	29%
				118m <sup>2</sup> 三室	128	14%
				133m <sup>2</sup> 四室	128	14%
5、6、7、8	1	2T4	16	97m <sup>2</sup> 三室	128	14%
				133m <sup>2</sup> 四室	128	14%
4	1	4T8	16	77-78m <sup>2</sup> 两房	96	11%
				89m <sup>2</sup> 三房	16	2%
				133m <sup>2</sup> 四房	16	2%
<b>合计</b>					896	100%

- 产品配比：77-78m<sup>2</sup>两房占比11%，97m<sup>2</sup>三房占比43%，118m<sup>2</sup>三房占比14%，133m<sup>2</sup>四房占比30%

# 建业富力尚悦居

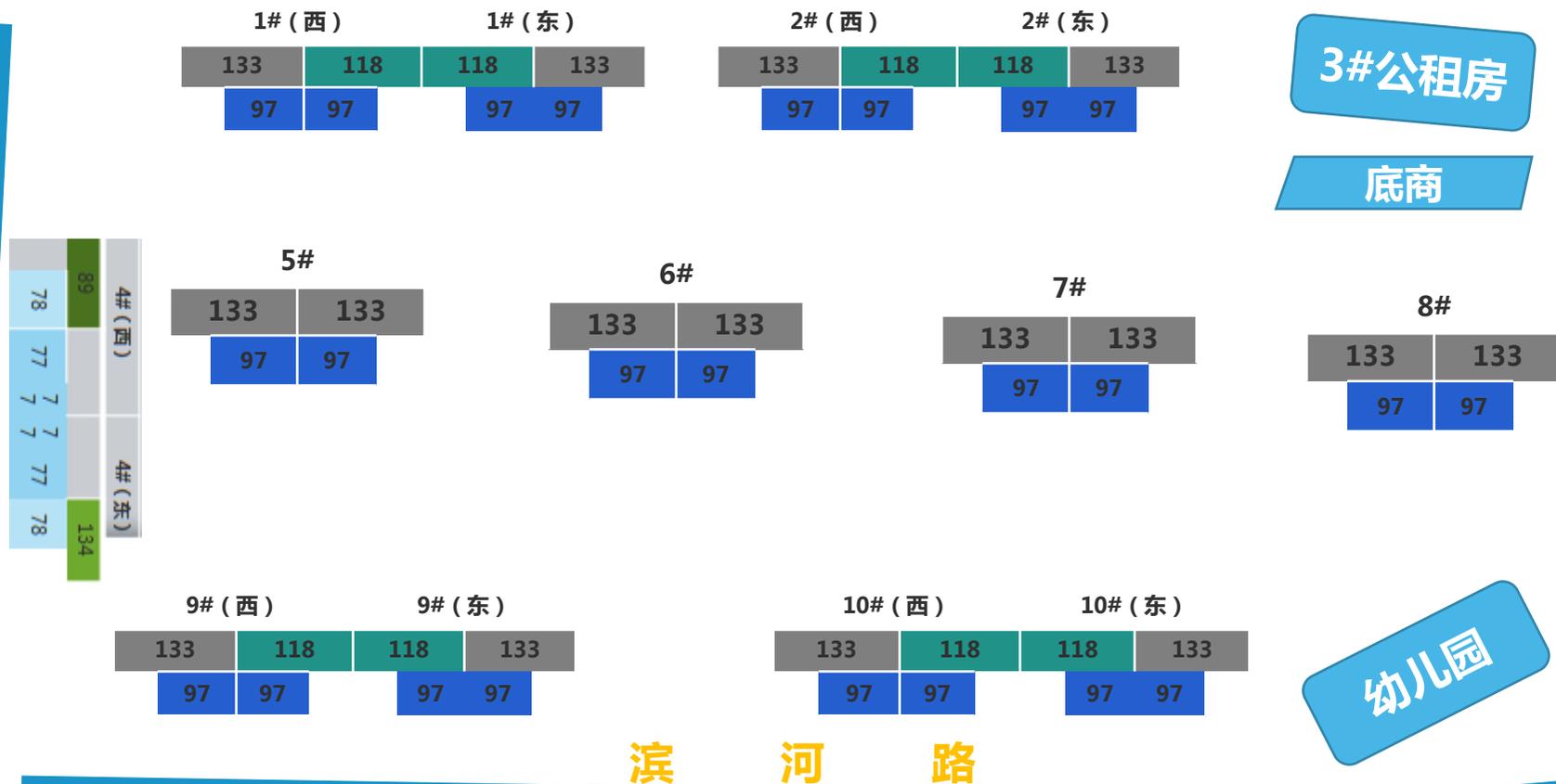
项目首期规划有一所幼儿园，以及少量的底商

## 首期产品规划

科 达 街

乐  
飞  
街

中  
州  
大  
道



滨 河 路

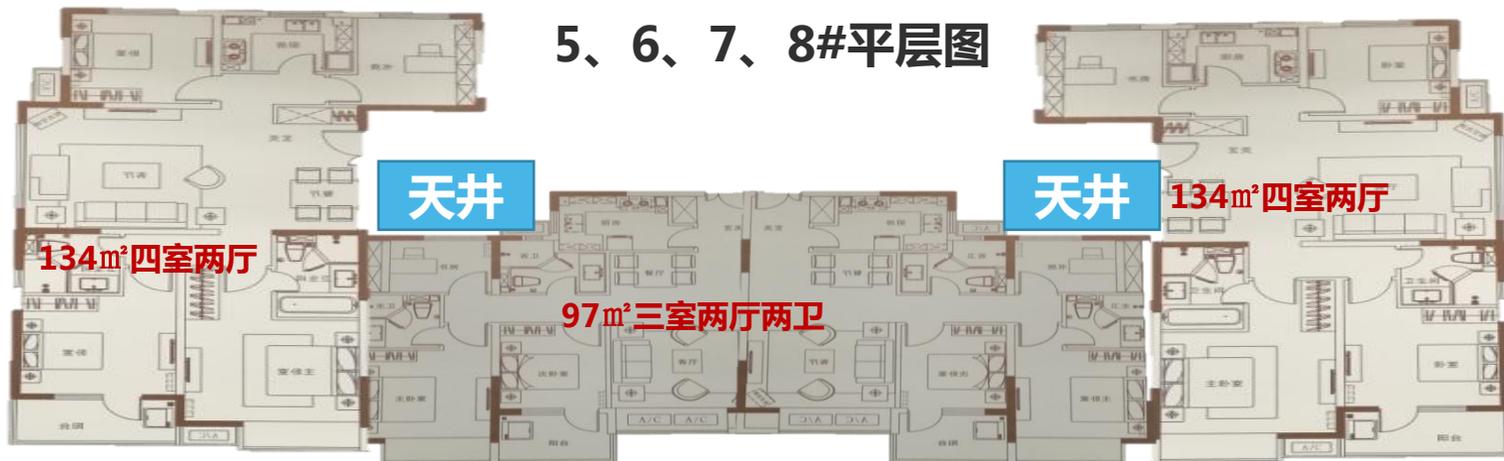
E户型：133㎡ 四室两厅两卫	D户型：118㎡ 三室两厅	F户型：134㎡ 四室两厅	A户型：77㎡ 两室两厅	A0户型：77㎡ 两室两厅	C户型：89㎡ 三室两厅	B户型：97㎡ 三室两厅两卫
--------------------	------------------	------------------	-----------------	------------------	-----------------	-------------------

97m<sup>2</sup>南户户型设计三开间朝南，并配置双卫，阳台设置在主卧  
134m<sup>2</sup>边户采用双卧朝南，客厅朝东（西）

## 1、2、9、10#平层图



## 5、6、7、8#平层图





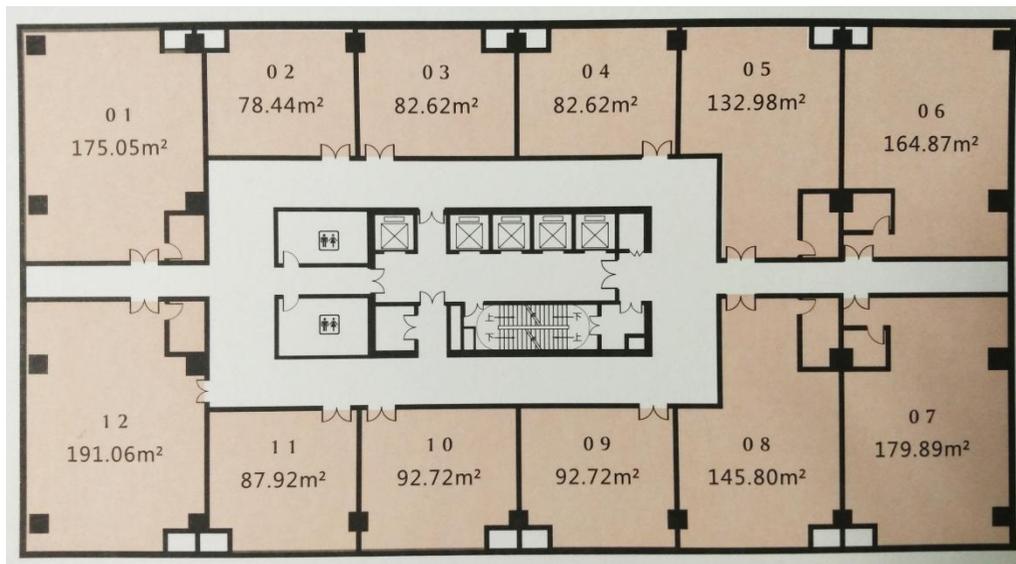
开发商	郑州建海置业有限公司	位置	经开区航海东路与第八大街交汇处
占地面积	15亩	建筑面积	6万m <sup>2</sup>
容积率	4.0	交房标准	毛坯
物业类型	写字楼、商业	代理公司	自销
商业管理	戴德梁行	全程营销	天合良行（深圳）
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> <li>项目规划1栋楼，配有10.2米精装挑高大堂、中央空调，地铁口直通负一层；</li> <li>地上20层：①1-4层为2万m<sup>2</sup>盒子商业；②5-20层为5.1米层高Loft写字楼（面积段80-200m<sup>2</sup>，写字楼标准层面积15000m<sup>2</sup>，5T12户）；③4层写字楼：标准层面积400m<sup>2</sup>。地下3层：均为停车位；</li> </ul>		
目前阶段	前期咨询阶段，工程已出地面3层		
预计情况	预计年前开盘，2017年下半年交房		

# 建海国际中心

## 5-20层写字楼户型配比

类型	梯户比	户型	套数	占比
5-20层写字楼	5T12	78-92m <sup>2</sup>	96	50%
		132-145m <sup>2</sup>	32	17%
		164-179m <sup>2</sup>	48	25%
		191m <sup>2</sup>	16	8%
合计			192	100%

### 写字楼标准层户型图



### 售楼部



## 【中原区】汇泉西悦城——新品加推

热销红动全城 好房一席难求

**热销全城共鉴**  
**公园美宅耀世巨献**

2期升级新品 约76-128m<sup>2</sup> 公园美宅优雅献世

9月17日  
**舌尖盛宴 我为吃狂**  
汇泉西悦城 美食狂欢节

vip line 0371-8999 7777 项目地址 | 郑州市中原区陇海路与西四环交会处

◆ 项目地址：中原区陇海路与西四环交会处

## 【白沙组团】永威森林花语——活动

宋冬野 黑豹 杨宗纬 郑钧 水木年华

**永威·森林花语**  
**2016 花妖国际**  
**游戏动漫音乐嘉年华 郑州站**

明星演唱会+二次元动漫+WCA国际电竞赛事+环球美食

**10月22日、23日! 相约郑州方特欢乐世界!**

招商热线 5656 8216 (汽车、创意集市)  
INVESTMENT HOTLINE 6339 3577 (房展、美食招商)

主办单位: 郑州报业集团、联合(北京)影业文化传播投资有限公司、郑州华夏文化科技有限公司、郑州中原科技发展有限公司  
承办单位: 郑州日报、河南盛世世文化传播传媒有限公司

◆ 项目地址：郑东新区白沙园区仁爱路与龙华路东北  
◆ 基本信息：总占地136亩，容积率2.7，规划高层、洋房

# 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>

