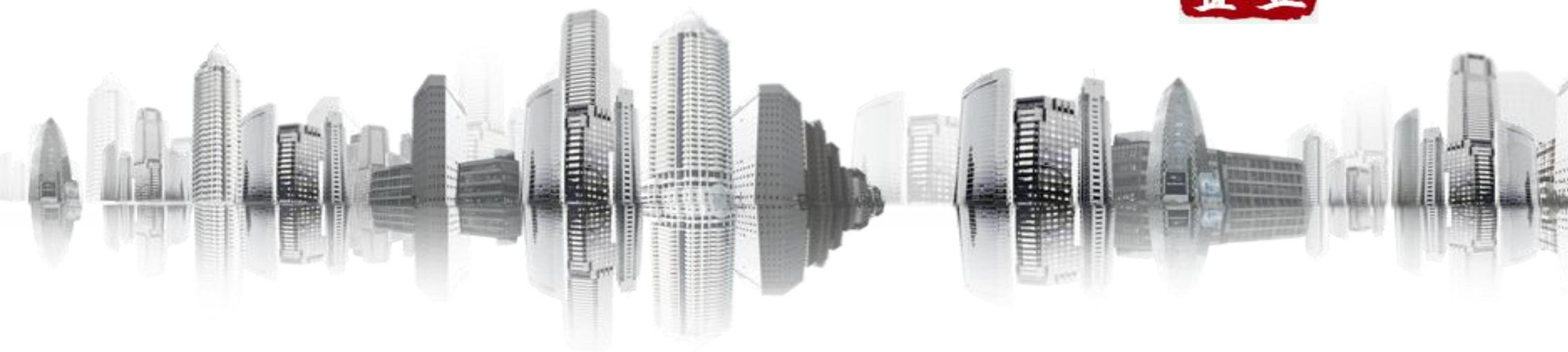


郑州市场周报(2016年第48期)



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

1、行业热点：城市新房网签量跌一成 刷新近18个月最低值(2016.12.05)



- **11月，全国主要54个城市合计商品房住宅签约量为24.9万套，环比下调11%，刷新最近18个月的最低值**（春节2月不计算），同比2015年11月跌幅达到了16.4%。市场在“9-30新政”出台后，连续2个月出现较为明显的成交量下调现象。
- 从城市看，**包括北京等一线城市，跌幅达到了19.5%**。其中，北京11月网签5861套（含自住房），上海签约11690套、广州签约10453套、深圳签约2829套，环比跌幅分别达到7%、12%、28%、30%，市场出现全面调整迹象。**杭州、南京等城市成交量环比均出现了超过50%的下调。非调控城市整体新房成交量环比降9.4%。**

2、行业热点：楼市库存：未来将有6.1亿平方米房屋等待消化(2016.12.07)



- **截至10月末，商品房待售面积69522万平方米，同比增长1.3%，环比连续8个月下降。**其中，住宅待售面积现负增长态势。普涨格局下，一二线城市库存急剧下降，深圳、广州等存销比降至7个月以下，库存“重灾区”的三四线城市因土地供应过剩、产业基础薄弱等，去库存压力有增无减。
- 此外，“隐性库存”更令人担忧。今年开始，房屋施工面积一直呈增长之势。截至10月底，全国房地产市场施工面积达730981万平方米。即使减去前10月已销售的120338万平方米，未来将有61亿平方米房屋等待消化。

3、经济热点：2016年11月份CPI同比上涨2.3%，PPI同比上涨3.3% (2016.12.9)



- 2016年11月份，全国居民消费价格总水平**同比上涨2.3%**。其中，城市上涨2.3%，农村上涨2.0%；**食品价格上涨4.0%，非食品价格上涨1.8%；消费品价格上涨2.1%**，服务价格上涨2.4%。1-11月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨2.0%。11月份，全国居民消费价格总水平**环比上涨0.1%**。其中，城市上涨0.1%，农村上涨0.2%；食品价格上涨0.2%，非食品价格上涨0.1%；消费品价格上涨0.3%，服务价格下降0.1%。
- 2016年11月份，**全国工业生产者出厂价格环比上涨1.5%，同比上涨3.3%**。工业生产者购进价格环比上涨1.8%，同比上涨3.5%。1-11月平均，工业生产者出厂价格同比下降2.0%，工业生产者购进价格同比下降2.7%。

1、郑东新区：安置房建设标准不低于商品房标准(2016.12.06)



- **郑东新区管委会召开了郑东新区安置区工程质量督查会。此次会议对安置房建设中存在的工程质量及电梯质量问题进行了通报，对安置区下一步工作进行了安排，再次明确了各参建单位的工作职责。最后郑东新区管委会副主任陈平山说，安置房涉及民生，关系群众福祉，一定要高标准规划、高标准设计、高标准施工,安置房建设标准不低于商品房建设标准；要求各参建单位要重视安置房建设质量，再次提高认识，各参建单位主要负责人要按照国家标准,坚持领导带班制度，城镇办及建设行政主管部门做好检查督促。他说，各安置区建设要确保工程管理人员、技术人员配备，工程建设中要做到有人、有措施、有方案、有技术保障、有验收、有监管。**

2、交通规划：郑州开封之间再修5条大道，地铁对接(2016.12.06)



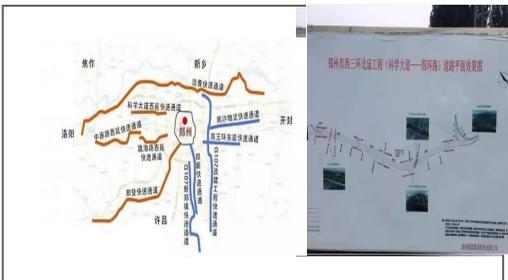
- 据12月6日《开封日报》报道，**郑汴一体化深度发展工作座谈会12月5日举行**，郑州、开封两市将再修五条通道，包括：郑开北通道——东京大道西延工程、开港大道项目、郑汴沿黄大道(省道312线)项目、国道310线南移项目、郑汴地铁对接。
- 郑州开封将全方位、深层次融合发展，实现省十次党代会提出的郑汴一体化深度发展的新要求，两个城市将在郑开北通道等五条通道、郑汴汽车产业等三大产业、郑州开封两个自贸片区等三大区域实现对接、协同发展。

3、交通规划：郑州至昆明即将通高铁 全程仅需10.5小时(2016.12.06)



- 从郑州铁路局获悉，下月5日零时起，**郑州铁路局将实行新列车运行图**，届时郑州至昆明将首次开行高铁列车，运行时间为10.5小时，比现有列车缩短20小时左右时间。
- 郑州铁路局启用新图后，新增直通旅客列车5对，分别为昆明南—郑州东G1536/5次、大连北—武汉G2625/8/5 G2626/7/6次、武汉—西安北G852/3 G854/1次、西安北—贵阳北G862/59 G860/1次、北京南—商丘G1567/8次，其中昆明南—郑州东为首次开行。记者了解到，得益于沪昆高铁全线投运，G1536/5次高铁列车从郑州东站出发，经由京广高速线、沪昆高速线，到达昆明南站，运行时间仅仅10.5小时。**目前郑州至昆明间的列车均为普速列车，历时在27小时38分钟至36小时之间，开行高铁列车后，郑州到昆明的铁路行程大大缩短，乘客在华北平原与云贵高原间“快速穿越”成为现实。**

4、交通规划：西三环北延有望春节前通车+G107辅道快速化工程年底通车(2016.12.8)



- G107辅道快速化工程北三环至南三环段高架部分年底前建成通车初步形成市区“井字+环线”快速路体系,包括:京广快速路、中州大道为井字两竖,陇海快速路、农业快速路为井字两横,环形则为西三环、南三环、北三环和107辅道高架组成的围合状;
- 郑州市西三环北延(科学大道—四环路)春节前将全线具备通车条件,该工程建成运行后,可以有效提高三环快速路向北快速通行的能力,减轻彩虹桥的交通压力,并且可以实现郑州中心城区双环快速分流,进一步改善中心城区交通运行状况。

5、行业热点：宝能系已潜伏郑州银行，将继续增持(2016.12.09)



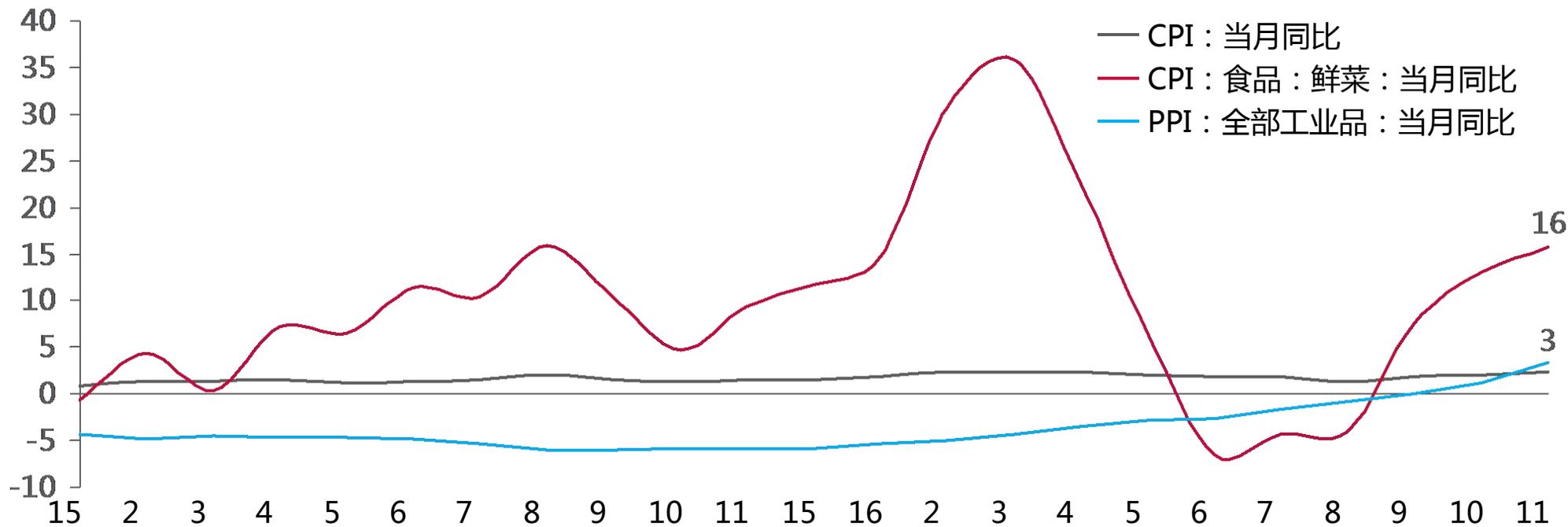
- **宝能系正在借助其在香港的资本平台和高管之手，入股在香港上市的中国内地银行——郑州银行。**截至12月6日，宝能通过其香港的资本平台金洋集团，**持有郑州银行2.18亿股H股，占郑州银行已发行H股的13.06%，占郑州银行全部股份的4.25%。**此外，宝能集团董事长姚振华的“朋友圈”中，宝能多位前高管或现任高管，也出现在郑州银行的股东名单中，其买卖郑州银行H股数量惊人的一致，均为2.545亿股。
- **郑州银行是郑州市政府三大国有投融资平台之一，而且是唯一的一个产业类投资平台，主要承担郑州市国有资产经营、重大产业项目的投资建设。**

6、行业热点：11月份郑州市发放公积金贷款28251万元(2016.12.06)



- 随着10月份以来市区限购限贷政策的实施，郑州使用公积金贷款的人数和金额都出现了大幅下降。**12月5日，根据郑州住房公积金管理中心发布的最新数据，11月份郑州市级发放个人住房贷款28251万元，较10月减少39400万元，环比下降58%；**共为862户职工发放个人住房贷款，比10月份减少820户，降幅达到48.75%，支持住房面积8.96万平方米，比10月份减少7.03万平方米，降幅达到43.96%。

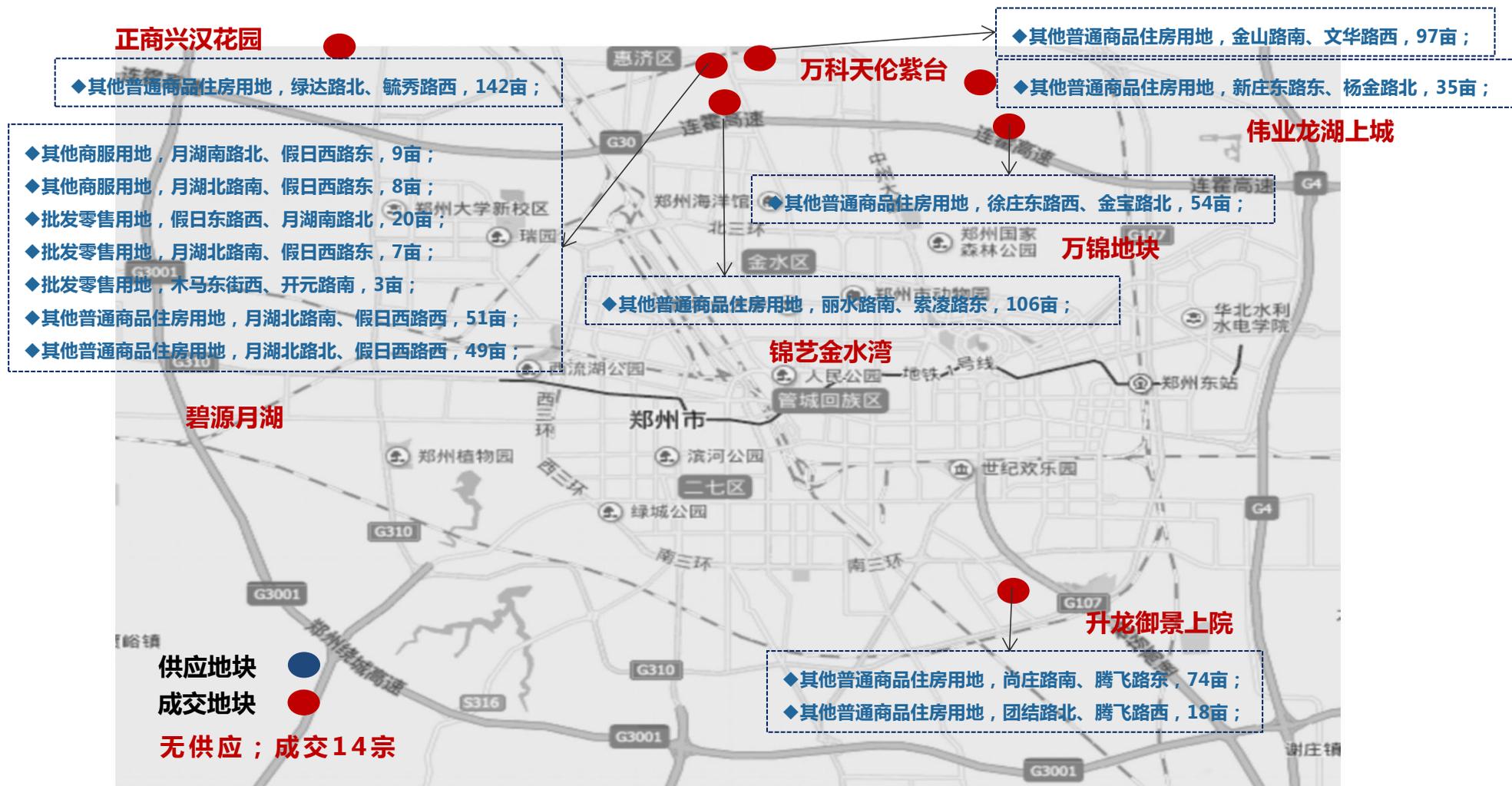
CPI及PPI走势图



泰辰点评：

11月PPI大超预期，预计回升将至少持续到2017年一季度，供给恢复低于预期和房地产二次探底不深，未来宏观经济和大类资产的主要矛盾在于通胀，供给约束、成本推动以及需求拉动，汇率贬值的输入性叠加因素，OPEC减产协议驱动油价大涨，原油作为工业的血液是通胀之母。预计2017年CPI至2.2%、PPI至2.4%。

本周土地供应、成交区域分布图



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

成交地块：

| 成交日期 | 土地编号 | 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 ²) | 溢价率 | 出让年限 (年) | 买受人 |
|-----------|----------------------|-----|-------------|-----------|--------|-----|--------------|----------------|-----------------------------|------|-------------|--------------|
| 2016-12-7 | 郑政出[2016]104号 (网) | 惠济区 | 月湖南路北、假日西路东 | 9 | 其他商服用地 | 2.5 | 3378 | 386 | 2316 | 0% | 40 | 碧源文化传媒有限公司 |
| | 郑政出[2016]105号 (网) | | 月湖北路南、假日西路东 | 8 | 其他商服用地 | 2.5 | 3270 | 386 | 2316 | 0% | 40 | 河南碧源滨湖置业有限公司 |
| | 郑政出[2016]106号 (网) | | 假日东路西、月湖南路北 | 20 | 批发零售用地 | 1.5 | 7287 | 372 | 3724 | 0% | 40 | 碧源文化传媒有限公司 |
| | 郑政出[2016]107号 (网) | | 月湖南路北、假日西路东 | 7 | 批发零售用地 | 1.5 | 2616 | 370 | 3697 | 0% | 40 | 河南碧源滨湖置业有限公司 |
| | 郑政出[2016]108号 (网) | | 木马东街西、开元路南 | 3 | 批发零售用地 | 0.5 | 9249 | 2768 | 83046 | 414% | 40 | 碧源文化传媒有限公司 |
| 合计 | | | | 47 | — | | | | | | | |

| 行政区 | 计划供应 | | | 已供应 | |
|------|-----------|-------------|-------------|-----------|-----|
| | 合计 (亩) | 棚改土地 (亩) | 公开土地 (亩) | 土地 (亩) | 完成率 |
| 金水区 | 1196.9 | 991.26 | 205.64 | 1045 | 87% |
| 二七区 | 636.3 | 483.8 | 152.5 | 158 | 25% |
| 管城区 | 840.22 | 840.22 | — | 167 | 20% |
| 惠济区 | 1025.27 | 864.96 | 160.31 | 870 | 85% |
| 中原区 | 1093.1 | 924.56 | 168.54 | 7 | 1% |
| 郑东新区 | 561.08 | — | 561.08 | — | 0% |
| 经开区 | 412.65 | — | 412.65 | — | 0% |
| 高新区 | 794.1 | 654 | 140.1 | 309 | 39% |
| 合计 | 6559.62 | 4758.8 | 1800.82 | 2557 | 39% |

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

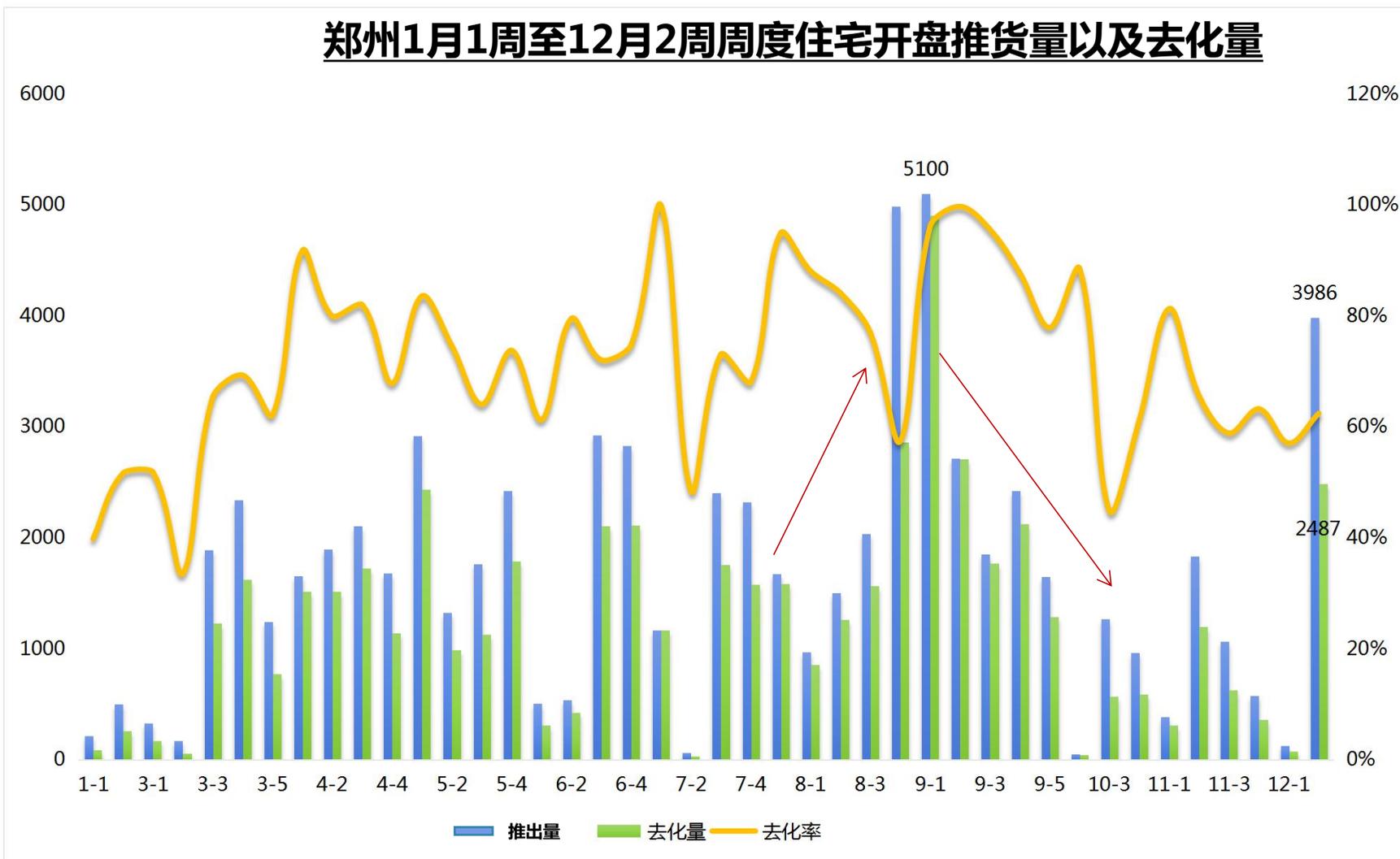
成交地块：

| 成交日期 | 土地编号 | 土地位置 | 区域 | 面积(亩) | 用途 | 容积率 | 起拍价(万元) | 成交额(万元) | 单价(万元/亩) | 楼面价(元/m²) | 溢价率 | 拿地房企 | 城中村 | 地块现状 | 项目 | |
|-----------|------------------|-------------|-----|-------|------------|-----|---------|---------|----------|-----------|-----|-----------------|---------|-------|--------|--|
| 2016-12-9 | 郑政出[2016]112号(网) | 月湖北路南、假日西路西 | 惠济区 | 51 | 其他普通商品住房用地 | 1.8 | 17748 | 17748 | 347 | 2890 | 0% | 河南碧源弘泰置业有限公司 | 木马村 | 未动工 | 碧源月湖 | |
| | 郑政出[2016]113号(网) | 月湖北路北、假日西路西 | 惠济区 | 49 | 其他普通商品住房用地 | 3.5 | 21878 | 21848 | 449 | 1921 | 0% | | 木马村 | | | |
| | 郑政出[2016]114号(网) | 绿达路北、毓秀路西 | 惠济区 | 142 | 其他普通商品住房用地 | 2 | 34834 | 34834 | 246 | 1845 | 0% | 河南兴汉正商置业有限公司 | 张定邦、岭家峪 | 空地 | 正南 | |
| | 郑政出[2016]115号(网) | 丽水路南、索凌路东 | 金水区 | 106 | 其他普通商品住房用地 | 3.5 | 48426 | 48426 | 458 | 1964 | 0% | 河南锦家置业有限公司 | 杲村 | 已封顶 | 锦艺金水湾 | |
| | 郑政出[2016]116号(网) | 尚庄路南、腾飞路东 | 管城区 | 74 | 其他普通商品住房用地 | 3.5 | 35942 | 35942 | 488 | 2089 | 0% | 郑州轩龙置业有限公司 | 尚庄 | 空地未动工 | 升龙御景上院 | |
| | 郑政出[2016]117号(网) | 团结路北、腾飞路西 | 管城区 | 18 | 其他普通商品住房用地 | 3.5 | 8563 | 8563 | 484 | 2075 | 0% | | 尚庄 | | | |
| | 郑政出[2016]118号(网) | 金山路南、文华路西 | 惠济区 | 97 | 其他普通商品住房用地 | 3 | 39270 | 39270 | 407 | 2033 | 0% | 郑州天伦万科房地产开发有限公司 | 东赵村 | 空地 | 万科天伦紫台 | |
| | 郑政出[2016]119号(网) | 新庄东路东、杨金路北 | 金水区 | 35 | 其他普通商品住房用地 | 2.5 | 15293 | 15293 | 442 | 2652 | 0% | 河南兴伟置业有限公司 | 新庄 | 空地 | 伟业龙湖上城 | |
| | 郑政出[2016]120号(网) | 徐庄东路西、金宝路北 | 金水区 | 54 | 其他普通商品住房用地 | 2.7 | 24846 | 24846 | 461 | 2560 | 0% | 河南金泰置业有限公司 | 徐庄 | 空地 | 万锦地块 | |
| 合计 | | | | 624 | — | | | | | | | | | | | |

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

12月2周住宅供应**3986**套，去化**2487**套，去化率**62%**，推货量处于全年高位，去化率低于全年均值**75%**

郑州1月1周至12月2周周度住宅开盘推货量以及去化量

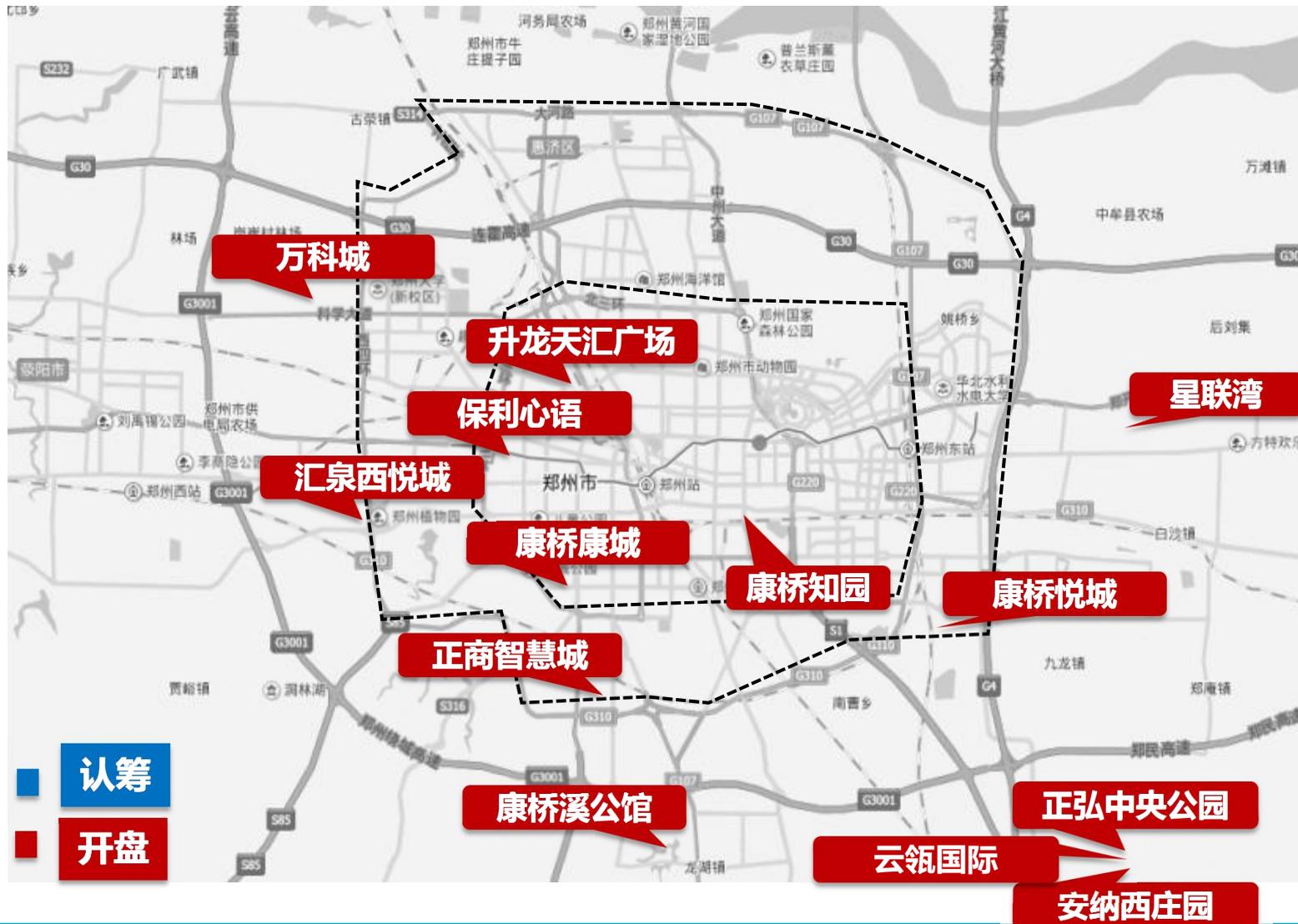


| 月份 | 推出量：套 | 去化量：套 | 去化率 |
|----|-------|-------|-----|
| 1 | 716 | 344 | 48% |
| 10 | 2287 | 1206 | 53% |
| 11 | 3856 | 2502 | 65% |
| 12 | 4114 | 2560 | 62% |
| 3 | 5972 | 3854 | 65% |
| 6 | 6796 | 4955 | 73% |
| 4 | 7336 | 5898 | 80% |
| 7 | 7635 | 6122 | 80% |
| 5 | 8429 | 6340 | 75% |
| 8 | 9494 | 6545 | 69% |
| 9 | 13742 | 12790 | 93% |
| 合计 | 70377 | 53116 | 75% |

备注：数据来源周末开盘监控数据

周末活动

本周开盘项目13个，无认筹



| 项目名称 | 推出套数 | 去化套数 | 去化率 |
|-------------|-------------|-------------|------------|
| 汇泉西悦城 | 306 | 26 | 8% |
| 正商智慧城 | 1720 | 1238 | 72% |
| 康桥康城 | 392 | 278 | 71% |
| 康桥知园 | 1035 | 660 | 64% |
| 星联湾 | 18 | 12 | 67% |
| 安纳西庄园 | 51 | 18 | 35% |
| 康桥悦城 | 256 | 230 | 90% |
| 正弘中央公园 | 208 | 25 | 12% |
| 住宅合计 | 3986 | 2487 | 62% |
| 升龙天汇广场 | 50 | 34 | 68% |
| 万科城 | 648 | 402 | 62% |
| 康桥溪公馆 | 884 | 621 | 70% |
| 云领国际 | 70 | 24 | 34% |
| 公寓合计 | 1652 | 1081 | 65% |
| 保利心语(商铺) | 28 | 24 | 86% |

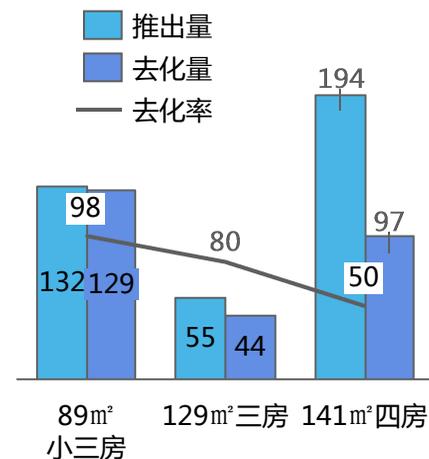
康桥康城

12月6日，高层2#/10#/11#开盘，当天到访约340组，截至下午6:00，销售278套，前期排卡350组左右



| | | | | | |
|-------|---|------|-------------------|------|------|
| 项目位置 | 二七区大学路南三环向南1500米路西 | | | | |
| 开发企业 | 郑州康桥房地产开发有限责任公司 | | | | |
| 代理公司 | 自销 | | | | |
| 项目体量 | 97亩 | 建筑面积 | 19万m ² | 容积率 | 2.99 |
| 推出套数 | 392套 | | 销售套数 | 278套 | |
| 到访成交率 | 82% | | 整体去化率 | 71% | |
| 成交价格 | 12800元/m ² ；（招商天地华府10月30日开盘价12200元/m ² ，鑫苑名城9月24日开盘价13000元/m ² ） | | | | |
| 优惠方式 | 排卡交5万优惠2%，开盘优惠10000元，准时签约优惠1% | | | | |
| 备注 | 五证齐全，摇号选房 | | | | |

| 推售房源 | 楼栋 | 单元 | 楼层 | 梯户 | 面积 | 套数 | 去化套数 |
|------|-----|----|-----|----------------------|----------------------|-----|------|
| | 2# | 1 | 33F | 2T4 | 89m ² 三房 | 66 | |
| | | | | 129m ² 三房 | 33 | | |
| | | | | 141m ² 四房 | 33 | | |
| | 10# | 2 | 32F | 1T2 | 141m ² 四房 | 128 | 278 |
| | 11# | 1 | 33F | 2T4 | 89m ² 三房 | 66 | |
| | | | | | 129m ² 三房 | 33 | |
| | | | | | 141m ² 四房 | 33 | 278 |
| | 合计 | | | | | 392 | |



康桥悦城

12月10日针对**B区5#、7#**开盘，推出**256套**，截至中午到访**300余组**，成交**230套**
 11月29日启动认筹，截至开盘排号**350余组**

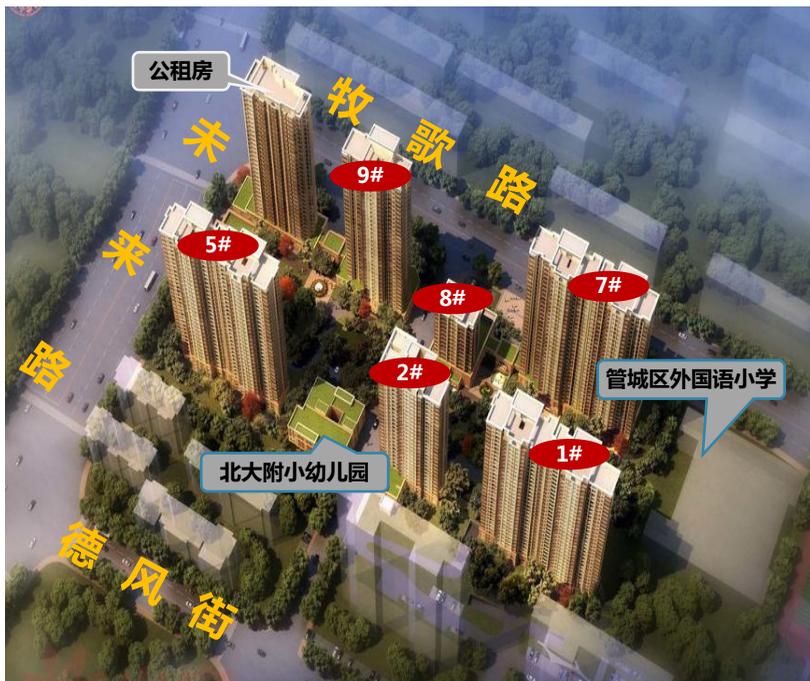


| | | | | | |
|-------|---|------|-------------------|------|------|
| 项目位置 | 经开区经开十七大街与南三环交汇处南500米 | | | | |
| 开发商 | 郑州博颂置业有限责任公司 | | | | |
| 代理商 | 自销 | | | | |
| 占地面积 | 176亩 | 建筑面积 | 35万m ² | 容积率 | 2.49 |
| 推出套数 | 256套 | | 销售套数 | 230套 | |
| 到访成交率 | 77% | | 整体去化率 | 90% | |
| 成交价格 | 13500-14500元/m ² | | | | |
| 竞品价格 | 绿地澜庭精装高层10月初开盘均价15000元/m ² （目前封盘中） | | | | |
| 优惠 | ①认筹5万优惠3% ②当天选房优惠1% | | | | |
| 备注 | 毛坯交房 | | | | |

| 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 |
|--------------------------|-----|-----|----|-----|--------------------------|------|------|
| | 5# | 1 | 31 | 2T4 | 81m ² 两房 | 62 | 39 |
| | | | | | 89-94m ² 三房 | 31 | 31 |
| | | | | | 110-114m ² 三房 | 31 | 30 |
| | 7# | 1 | 33 | 2T4 | 80-94m ² 三房 | 66 | 66 |
| 110-114m ² 三房 | | | | | 66 | 64 | |
| 合计 | | | | | | 256 | 230 |

康桥知园

康桥知园12月10日针对**所有房源开盘**，当天实际到访客户约**875**组，截止中午成交**660**套，全天成交**750**套左右，9月25日推出康云卡，累计认筹**1200**余组后封筹，12月3日第二次启动认筹，截止开盘前累计约**1400**组，开盘前客户梳理有效客户约**1000**组



| | | | | | |
|-------|--|-------|-------------------|-----|------|
| 位置 | 管城区未来路以东，牧歌路以南 | | | | |
| 开发商 | 郑州康桥地产 | | | | |
| 占地 | 65亩 | 建面 | 23万m ² | 容积率 | 3.49 |
| 代理公司 | 自销 | | | | |
| 推出套数 | 1035套 | 去化套数 | 660套（含团购） | | |
| 到访成交率 | 75% | 整体去化率 | 64% | | |
| 成交价格 | 整体均价16900元/m ² ，整体价格区间15400-18400元/m ² ；1#、2#、5#价格相对较低；7#、8#、9#价格17000-18400元/m ² | | | | |
| 优惠 | ①认筹交5万开盘优惠2% ②开盘当天选房优惠0.5% ③按时签约优惠1% | | | | |
| 备注 | 黄河科技大学开盘，摇号选房，一组5个号 | | | | |

| 物业 | 面积 (m ²) | 户型 | 分布 | 占比 | 推出 (套) | 成交 (套) | 去化率 | 成交均价 (元/m ²) | 成交总价 (万元) |
|----|----------------------|--------|-----|------|--------|--------|-----|--|-----------|
| 高层 | 85-89 | 3室2厅1卫 | 中间户 | 14% | 144 | 660 | 67% | 16000-17000 | 140-150 |
| | 98-101 | 3室2厅1卫 | 中间户 | 36% | 374 | | | 16500 (1.2.5#) 17500 (7.8.9#) | 160-175 |
| | 115 | 3室2厅1卫 | 端户 | 3% | 31 | | | 17000-17500 | 195-201 |
| | 128-133 | 3室2厅2卫 | 端户 | 33% | 338 | | | 16000-17000 (1.2.5#) 17000-17500 (7.8.9#) | 214-227 |
| | 155 | 4室2厅2卫 | 端户 | 12% | 124 | | | 17500 | 271 |
| | 163 | 4室2厅2卫 | 端户 | 2% | 24 | | | 18000 | 295 |
| 合计 | | | | 100% | 1035 | | | 15400-18400 | 140-295 |

康桥知园

项目整体定位为改善型，100m²以下产品占比50%左右，125m²以上占比47%，155m²以上四房占比14%，明显高于竞品项目



| 指标 | 金地铂悦 | 奥兰和园 | 康桥知园 |
|-----|------|------|------|
| 占地 | 60 | 60 | 65 |
| 建面 | 19.8 | 20.5 | 23 |
| 容积率 | 3.5 | 3.5 | 3.5 |
| 房企 | 金地 | 奥兰 | 康桥 |

| 奥兰和园 | 占比 | 康桥知园 | 占比 | 金地铂悦 | 占比 |
|--------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| 89m ² 两房 | 10% | 85-89m ² 三房 | 14% | 82-87m ² 两房 | 27% |
| 101m ² 三房 | 21% | 98-101m ² 三房 | 36% | 93-95m ² 三房 | 30% |
| 115m ² 三房 | 19% | 115m ² 三房 | 3% | 119-121m ² 三房 | 9% |
| 124-129m ² 三房 | 31% | 128-133m ² 三房 | 33% | 125-135m ² 三房 | 30% |
| 129m ² 四房 | 15% | 155m ² 四房 | 12% | 143m ² 四房 | 4% |
| 143m ² 四房 | 4% | 163m ² 四房 | 2% | — | — |
| | 100m²以下31% | | 100m²以下50% | | 100m²以下57% |

康桥知园

康桥知园产品设计之初着力保证155m²以上户型比例足够高以及舒适度，其余户型设计均采用常规设计

康桥知园



奥兰和园



康桥知园

项目2015年年底摘得土地，9月25日开始认筹，历时约**10个月**；从认筹到开盘约**2.5个月**，预计2019年交房

2015年12月11日地块成交，土地单价1056万元/亩，楼面价4526元/m²，为管城区地王

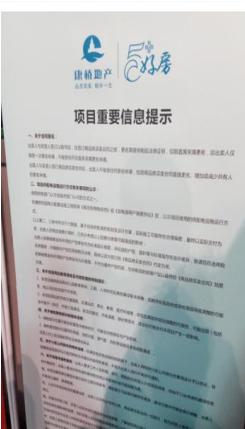
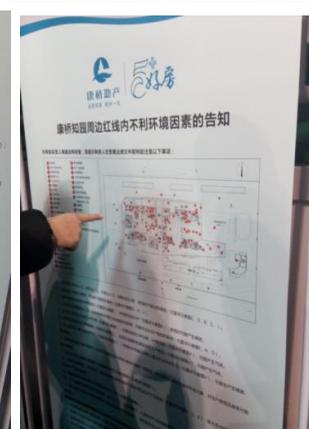
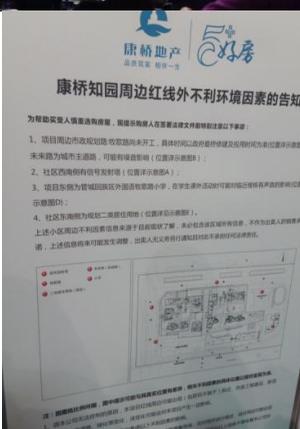
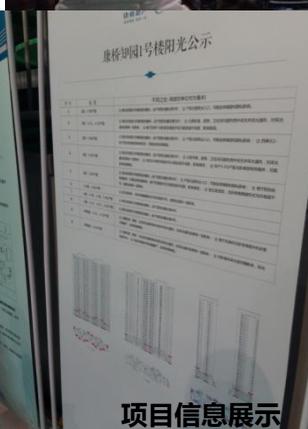
2016年9月25日康云卡认筹，享受开盘2%优惠，累计认筹1200组后封筹

2016年12月3日第二次启动认筹，截止开盘前期累计约1400组

2016年4月份左右临时展示中心开放

2016年10月22日项目营销中心开放

2016年12月10日项目针对所有房源首次开盘，当天实际到访客户约**875**组，截止中午成交**660**套；截止开盘拍卡约1200组



康桥溪公馆

12月11日首次开盘，当天到访约**1000**组，截止当天下午销售**621**套，10月1日启动认筹，截止开盘认筹**936**组



| | | | | | |
|-------|--|------|-------------------|------|-----|
| 项目位置 | 龙湖镇祥安路与滨湖路交汇处 | | | | |
| 开发企业 | 郑州新兴置业有限公司 | | | | |
| 代理公司 | 自销 | | | | |
| 项目体量 | 139亩 | 建筑面积 | 29万m ² | 容积率 | 3.2 |
| 推出套数 | 884套 | | 销售套数 | 621套 | |
| 到访成交率 | 62% | | 整体去化率 | 70% | |
| 成交价格 | 标间8200-8500元/m ² ；一房8500-9000元/m ² ；两房9500元/m ² | | | | |
| 优惠方式 | 认筹1万优惠5%，当天额外优惠1% | | | | |
| 备注 | 70年产权，精装修，本次推出中西塔11-30F，东塔11-18F & 27-30F（东塔比中西塔贵100-200元/m ² ） | | | | |

| 推售房源 | 楼栋 | 单元 | 楼层 | 梯户 | 面积 | 套数 | 去化套数 |
|------|------|----|-----------------------|-------|------------------------|------------|------|
| | 906# | 1 | 30F 2层底商 层高2.8米 | 10T54 | 39-43m ² 标间 | 560 | 407 |
| | | | | | 52m ² 一房 | 260 | 179 |
| | | | | | 69m ² 两房 | 64 | 35 |
| 合计 | | | | | 884 | 621 | |

正商智慧城

12月10日针对**二期7栋洋房、三期7栋高层**共计**1720套**房源开盘；开盘到访**约2000余组**；项目10月初蓄客，截至开盘高层排号**约2000组**，洋房排号**约800组**



| | | | | | |
|-------|--|------|--------------------|-------|------|
| 项目位置 | 新郑龙湖郑新快速路与绕城高速交叉口 | | | | |
| 开发商 | 河南正商龙湖置业有限公司 | | | | |
| 代理商 | 恒辉 | | | | |
| 占地面积 | 3000亩 | 建筑面积 | 260万m ² | 容积率 | 2.49 |
| 推出套数 | 1720套 | | 销售套数 | 1238套 | |
| 到访成交率 | 62% | | 整体去化率 | 72% | |
| 成交价格 | 高层：9100元/m ² ；洋房：11000元/m ² | | | | |
| 竞品价格 | 富田兴和湾均价10000元/m ² ，浩创梧桐郡均价9800-9900元/m ² | | | | |
| 优惠 | 0元入会，开盘优惠3%，按时签约优惠5000 VIP客户抵5000，老带新优惠4% | | | | |
| 备注 | 证件齐全，摇号选房； 主要为郑州市区刚需外溢客群为主，部分龙湖周边居民 | | | | |

| 类型 | 房型 | 面积 | 套数 | 去化量 | 去化率 | 折后均价 (元/m ²) | 折后总价 (万元) |
|----|----|------------------------|------|------|-----|-----------------------------|--------------|
| 高层 | 三房 | 约88-89m ² | 600 | 528 | 88% | 9100 | 75-125 |
| | | 约109m ² | 300 | 255 | 85% | | |
| | | 约120m ² | 120 | 103 | 86% | | |
| | | 约130-133m ² | 300 | 182 | 61% | | |
| 洋房 | 三房 | 约128-136m ² | 400 | 170 | 43% | 11000 | 140-210 |
| | 五房 | 约185-190m ² | | | | | |
| 合计 | | | 1720 | 1238 | 72% | — | 75-210 |

星联湾

12月10日二期别墅开盘，推出**18套**房源，截至选房结束，去化**12套**，前期排号**26张**，当天到访约**26组**

项目整体规划图



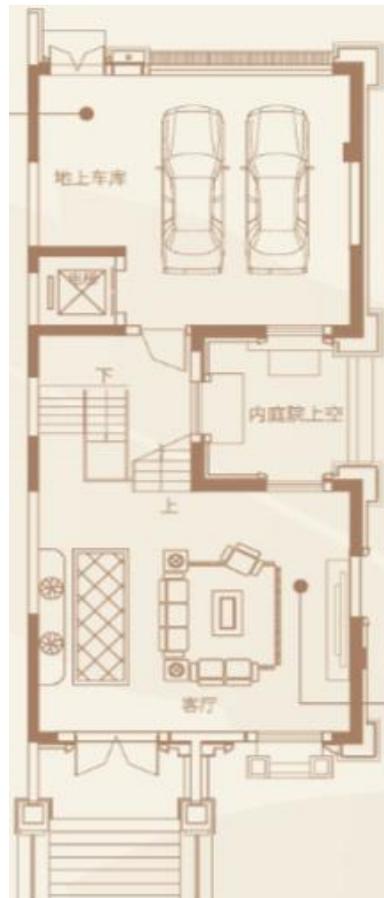
| | | | | | |
|-------|--|-------|---------------------|-----|------|
| 项目位置 | 郑东新区金水大道与雁鸣路交会处向南500米 | | | | |
| 开发企业 | 河南新东方置业有限公司 | | | | |
| 代理商 | 英联 | | | | |
| 占地面积 | 186亩 | 总建筑面积 | 43.5万m ² | 容积率 | 2.49 |
| 推出套数 | 18 | | 销售套数 | 12 | |
| 到访成交率 | 46% | | 整体去化率 | 67% | |
| 成交价格 | 整体均价2.6-2.7万/m ² ，边户2.8-3万/m ² ，中间户2.3-2.5万/m ² | | | | |
| 竞品价格 | 紫园联排均价30000-35000元/m ² | | | | |
| 优惠方式 | ① 认筹交五万优惠3% ② 付款方式优惠：按揭优惠1%，一次性优惠2% ③ 按时签约优惠1% | | | | |
| 备注 | 五证齐全 | | | | |

| | 物业类型 | 楼栋号 | 单元数 | 层数 | 类型 | 户型 | 赠送面积 | 推出套数 | 销售套数 |
|------|------|---------|-----|-------|-----|----------------------|---|------|-------------------|
| 推售房源 | 二期别墅 | 50#、 | 1 | -1+4F | 六联排 | 306m ² 四房 | 赠送地下室120m ² ，60-70m ² 花园，30-40m ² 露台 | 6 | 边户去化3套 中间户去化9套 |
| | | 36#、51# | 1 | -1+4F | 六联排 | 328m ² 四房 | | 12 | |
| | 合计 | | | | | | | — | 18 |

328m²四室三厅五卫—6.9米面宽



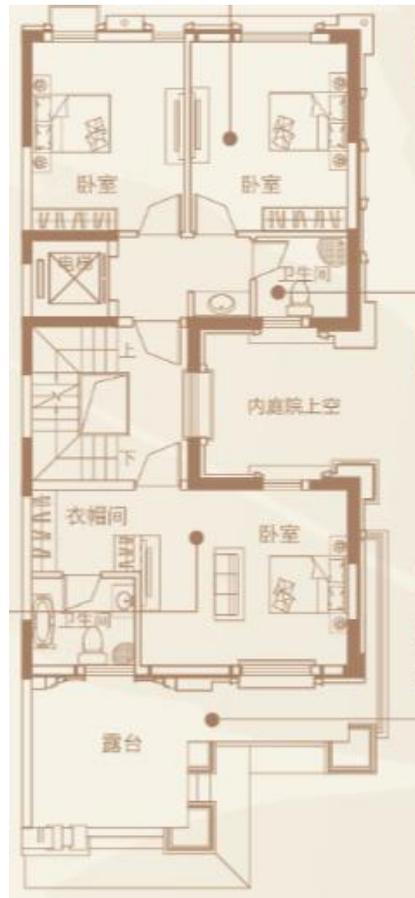
负一层：赠送；
功能空间：影音室+保姆房+客房



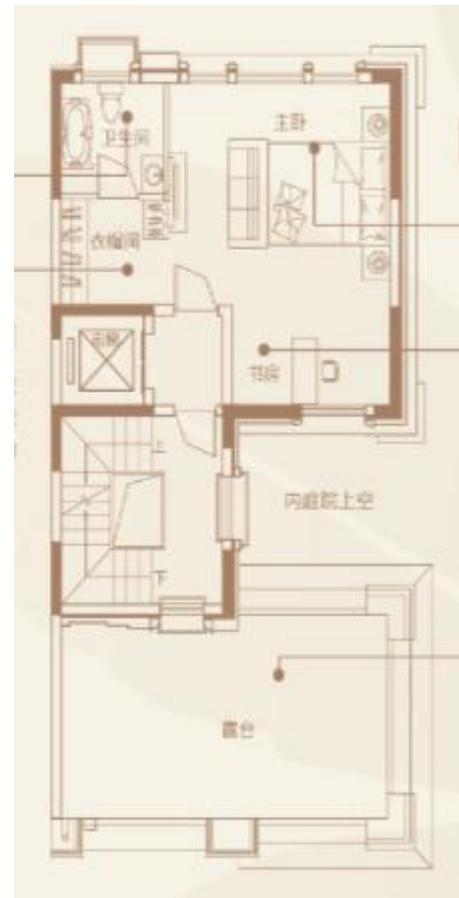
一层：赠送花园+内庭院
功能空间：客厅+双车位



二层：客厅架空+内庭院
功能空间：餐厅+厨房



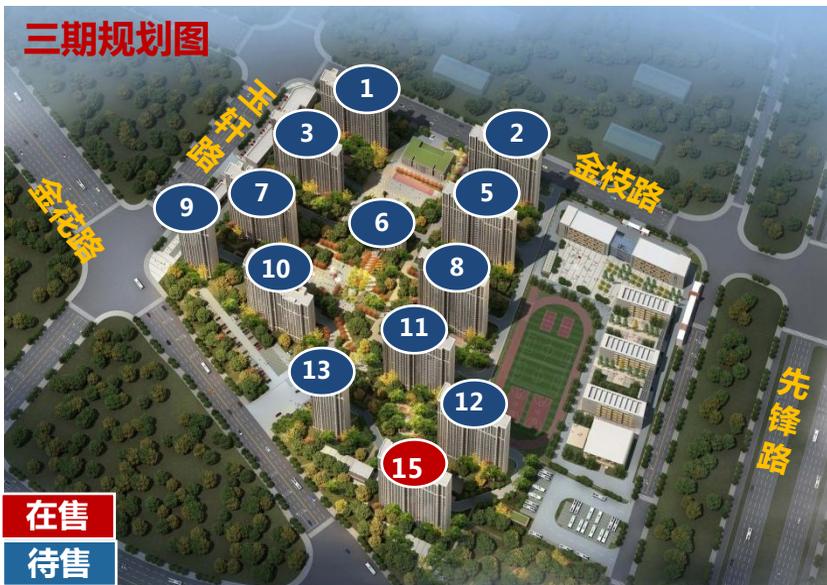
三层：露台+内庭院
功能空间：主卧+双次卧



四层：露台+内庭院
功能空间：主卧

汇泉西悦城

12月8日三期15#加推，当天到访客户45组，截止中午去化26套，前期无认筹



| | | | | | |
|-------|--|------|--------------------|-----|-----|
| 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m ² | 容积率 | 3.1 |
| 推出套数 | 306套 | | 成交套数 | 26套 | |
| 到访成交率 | 58% | | 整体去化率 | 8% | |
| 成交价格 | 均价10700元/m ² | | | | |
| 优惠方式 | ①认筹交5000元开盘优惠3% ②按揭优惠2%，首付分期优惠1% ③按时签约优惠1% | | | | |
| 备注 | 三期位置较差：北侧是安置房，东侧西四环，较二期均价11000元/m ² 便宜300元/m ² ； | | | | |

| | 楼栋 | 单元数 | 层数 | 梯户 | 户型面积段 | 推出套数 | 去化套数 |
|------|-----|-----|-----|------------------|------------------------|------|------|
| 预推房源 | 15# | 2 | 34F | 东单元2T4 西单元2T5 | 72m ² 两房 | 34 | 26套 |
| | | | | | 87-88m ² 三房 | 170 | |
| | | | | | 108m ² 三房 | 102 | |
| 合计 | | | | | | 306 | 26套 |

保利心语

12月10日**4#、8#、9#底商**开盘，当天到访客户约**45**组，成交**24**套

11月12日启动认筹，截止开盘排卡**60**余张



| | | | | | |
|-------|--|------|-------------------|-----|-----|
| 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 | | | | |
| 代理公司 | 保代&盛励 | | | | |
| 占地面积 | 205亩 | 建筑面积 | 86万m ² | 容积率 | 5.5 |
| 推出套数 | 28 | | 销售套数 | 24 | |
| 到访成交率 | 53% | | 整体去化率 | 86% | |
| 成交价格 | 中原路4#底商4.5万元/m ² 洛河西路8#、9#底商2.1万元/m ² | | | | |
| 优惠方式 | ①认筹交5万开盘优惠2%； ②开盘当天成功选房优惠1%； ③按时签约优惠1%； ④按揭优惠1%，一次性优惠2% | | | | |
| 备注 | 按排卡顺序选房 | | | | |

| 推售房源 | 楼栋 | 层数 | 面积段 | 推出套数 | 销售套数 | 成交均价 |
|------|----|----|----------------------------|------|------|----------------------|
| | 4# | 1F | 27.91-125.87m ² | 7 | 24 | 4.5万元/m ² |
| | 8# | 1F | 47.66-107.3m ² | 21 | | 2.1万元/m ² |
| | 9# | 1F | 20.6-130.66m ² | | | |
| 合计 | | | | 28 | 24 | — |

正弘中央公园

12月9日，9-2#地块9#正常加推（非集中开盘），前期无认筹，截止上午11点，成交**25**套



| | | | |
|-------|---|-------|-----|
| 项目位置 | 航空港区郑港三路与郑港四街交汇处 | | |
| 开发企业 | 河南正弘实业有限公司 | | |
| 代理公司 | 自销 | | |
| 项目体量 | 占地83亩，建面22万m ² | | |
| 推出套数 | 208 | 销售套数 | 25 |
| 到访成交率 | — | 整体去化率 | 12% |
| 成交价格 | 10500-10700万元/m ² ；均价10600元/m ² | | |
| 优惠方式 | 开盘优惠1.5万元，5日内签约额外优惠5千元 | | |

| 推售情况 | 楼号 | 层数 | 单元 | 梯户比 | 户型 | 推出套数 | 销售套数 |
|------|-----|----|----|-----|-------------------------|------|------|
| | 9#楼 | 26 | 2 | 2T4 | 125.89m ² 三房 | 104 | 25 |
| | | | | | 89m ² 小三房 | 104 | |
| 合计 | | | | | | 208 | 25 |

安纳西庄园

12月10日**3#**开盘，销售**18**套，项目于9月底启动认筹，截止12月9日认筹**60**组



| | | | | | |
|--------|--|------|---------------------|-----|------|
| 项目位置 | 航空港区郑港六路郑港七街交汇处东南角 | | | | |
| 开发商 | 郑州航空港区航程天地置业有限公司 | | | | |
| 代理商 | 易居 | | | | |
| 占地面积 | 89.2亩 | 建筑面积 | 41.5万m ² | 容积率 | 2.49 |
| 推出套数 | 51套 | | 去化套数 | 18 | |
| 到访成交率 | — | | 整体去化率 | 35% | |
| 成交价格 | 9700-9900元/m ² | | | | |
| 区域竞品价格 | 永威南樾1.15万元/m ² ，正弘中央公园1.06万元/m ² | | | | |
| 优惠方式 | ①认筹1万抵2万②开盘当天，认购优惠2%；③按时签约优惠1% | | | | |

| | 楼号 | 层数 | 单元 | 梯户 | 户型 | 推出套数 | 销售套数 |
|------|----|----|----|-----|----------------------|-----------|-----------|
| 推售情况 | 3# | 19 | 1 | 2T3 | 93m ² 三房 | 17 | 6 |
| | | | | | 115m ² 三房 | 17 | 6 |
| | | | | | 134m ² 四房 | 17 | 6 |
| | 合计 | | | | | 51 | 18 |

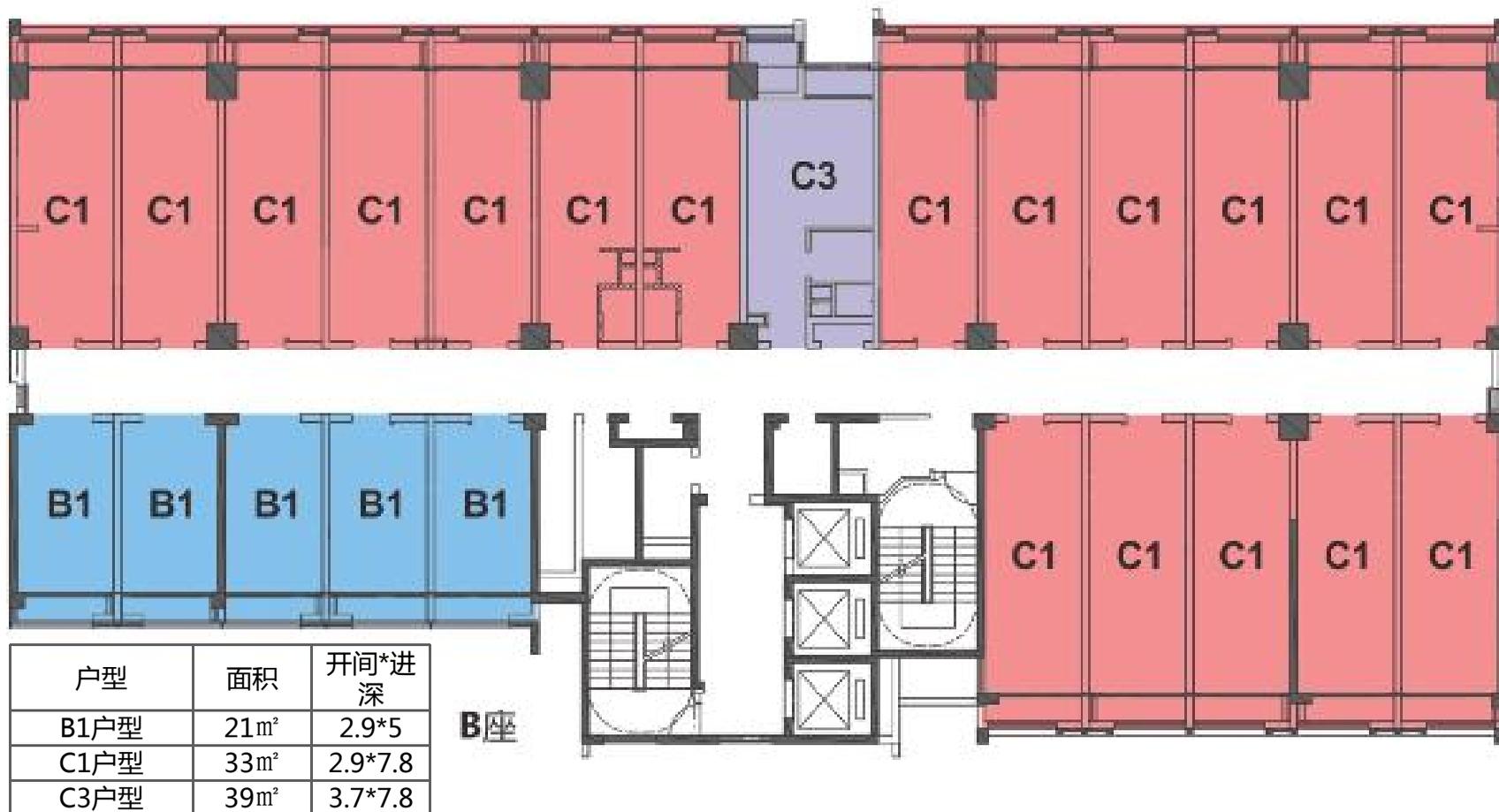
12月10日**小世界公寓开盘**，到访客户**550**组，销售**402**套；前期排卡约**1000**组



| | | | | | |
|--------|---|---------|-------------------|-----|------|
| 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 | | | | |
| 公寓占地面积 | 39亩 | 公寓总建筑面积 | 17万m ² | 容积率 | 4.99 |
| 推出套数 | 648 | | 销售套数 | 402 | |
| 到访成交率 | 73% | | 整体去化率 | 62% | |
| 成交价格 | 9500元/m ² | | | | |
| 优惠方式 | ①认筹5000抵10000元；②会员升级2万抵1%； ③开盘当天优惠1%；④按时签约优惠1% | | | | |
| 客户情况 | 客户以住宅老业主为主，占比70%-75%，认可万科品牌、公寓面积小、总价低、装修房、万科物业。外地客户投资占约5%-10%，看中万科品牌、装修房。其余在高新区工作或生活的客户，主要购买33m ² 户型过渡自住兼投资。 | | | | |
| 备注 | 高新区光华大酒店摇号选房；证件齐全；单气（暖气），精装修 | | | | |

| | 楼栋号 | 层数 | 梯户比 | 户型 | 面积 (m ²) | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 | 成交价格 (元/m ²) |
|------|---------|------------------|------|------|----------------------|------------|------------|------------|--------------------------|
| 推售房源 | 小世界公寓B座 | 31F (1-4层为商业) | 3T24 | B1户型 | 21m ² | 135 | 135 | 100% | 9700-9850 |
| | | | | C1户型 | 33m ² | 486 | 249 | 51% | 9450-9600 |
| | | | | C3户型 | 39m ² | 27 | 18 | 67% | 8950-9000 |
| | 合计 | | | | | 648 | 402 | 62% | 8950-9850 |

公寓B座标准平层图（5-31层）



升龙天汇广场

12月10日 **Loft西单元剩余房源加推**，截至中午到访**46**组，成交**34**套

12月1日启动认筹，截至开盘排卡**69**组



| | | | | | |
|--------|--|-------|--------------------|-----|------|
| 项目位置 | 中原区农业路与嵩山路交汇处 | | | | |
| 开发企业 | 郑州元发置业有限公司 | | | | |
| 代理公司 | 自销&同峰 | | | | |
| 项目占地 | 546亩 | 总建筑面积 | 234万m ² | 容积率 | 4.99 |
| 推出套数 | 50套 | | 销售套数 | 34套 | |
| 到访成交率 | 74% | | 整体去化率 | 68% | |
| 成交价格 | 均价13600元/m ² | | | | |
| 区域竞品价格 | 瀚海海尚C座平层公寓，均价13000元/m ² | | | | |
| 优惠方式 | ①一次性客户优惠5%，按揭客户优惠3% ②首付分期：首付15%，剩下分两次在1年内付清 | | | | |
| 备注 | 五证齐全；40年产权，层高5.05m，单气暖气，毛坯交房，交房时Loft隔板做好 | | | | |



创意LOFT

| | 楼栋 | 层数 | 单元 | 梯户 | 户型 | 推出套数 | 销售套数 |
|------|---------------|-----------|----|----------|---------------------|------|------|
| 推售房源 | LOFT (本次推西单元) | 20 (2层底商) | 2 | 西单元 6T30 | 38-58m ² | 50 | 34 |
| | 合计 | | | | | 50 | 34 |

12月10日**2#部分房源**开盘，当天到访**35**组，销售**24**套，项目于10月8日启动认筹，截止开盘认筹**48**组



| | | | | | |
|-------|--|------|-------------------|-----|------|
| 项目位置 | 航空港区四港联动大道郑港一路交汇处 | | | | |
| 开发商 | 郑州航空港区航程天地置业有限公司 | | | | |
| 代理商 | 易居 | | | | |
| 占地面积 | 114亩 | 建筑面积 | 36万m ² | 容积率 | 2.99 |
| 推出套数 | 70套 | | 去化套数 | 24套 | |
| 到访成交率 | 68% | | 整体去化率 | 34% | |
| 成交价格 | 北户69m ² 均价8500-8700元/m ² ，55m ² 均价8700-8900元/m ² ，南户55m ² 均价8900-9100元/m ² | | | | |
| 优惠方式 | ①认筹5000抵10000；②开盘优惠2%，前50名订购客户单价优惠300元/m ² ③按时签约优惠1% | | | | |
| 备注 | 公寓为40年产权、双气；Loft层高5.1米 | | | | |

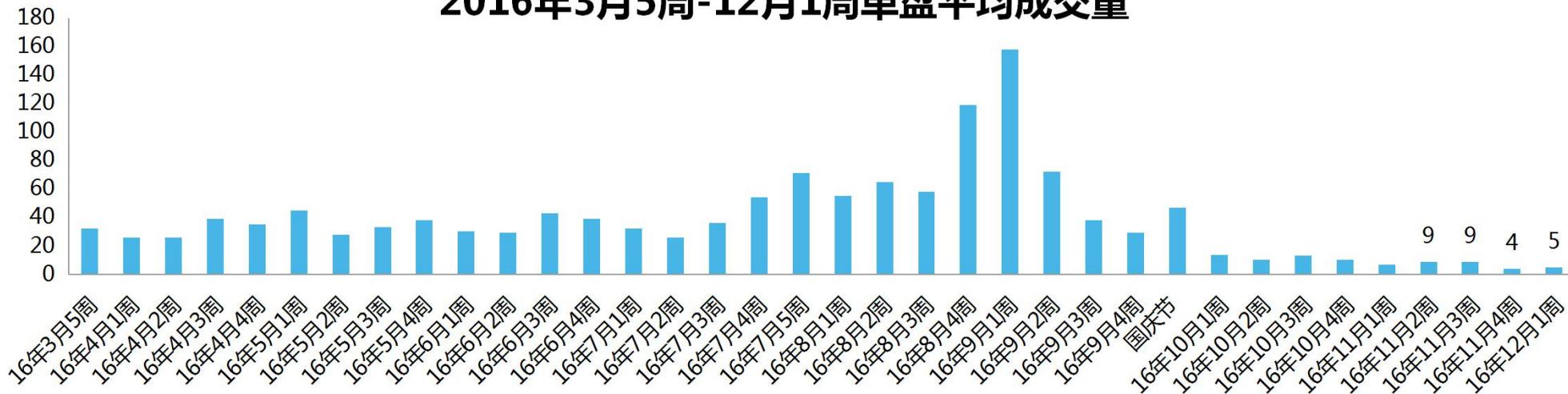
| 推售情况 | 楼号 | 层数 | 单元 | 梯户 | 户型 | 推出套数 | 销售套数 |
|------|--------|-----|----|------|---------------------|------|------|
| | 2#部分房源 | 11F | 1 | 2T13 | 55-69m ² | 70 | 24 |
| | 合计 | | | | | | 70 |

典型项目监控

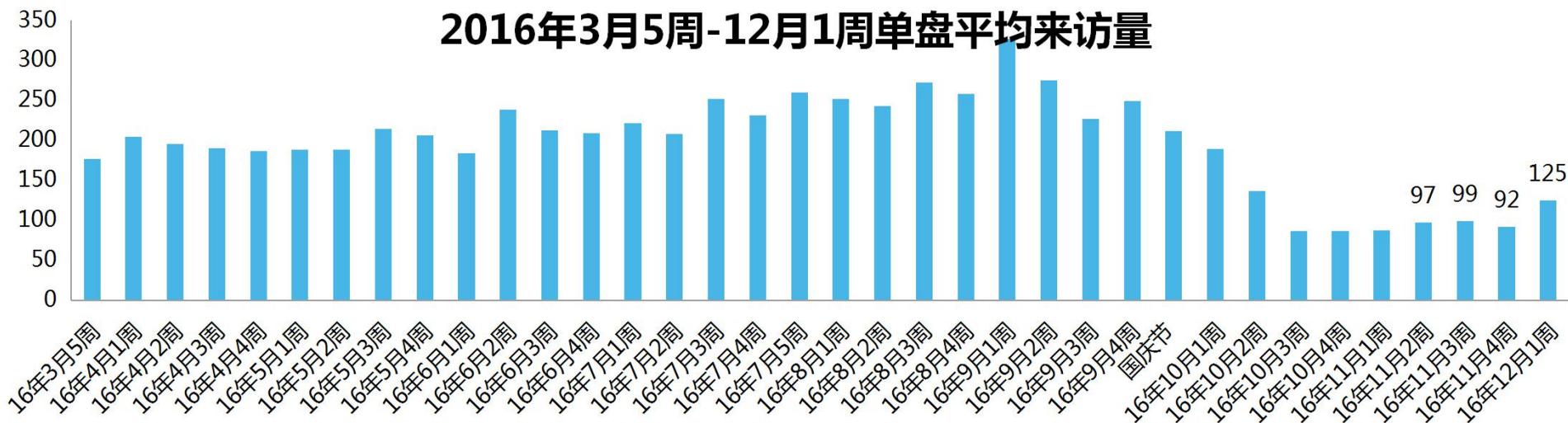
□ 2016年12月1周单盘**平均来访125组**，环比升**36%**

□ 2016年12月1周单盘**平均成交5套**，环比升**20%**

2016年3月5周-12月1周单盘平均成交量

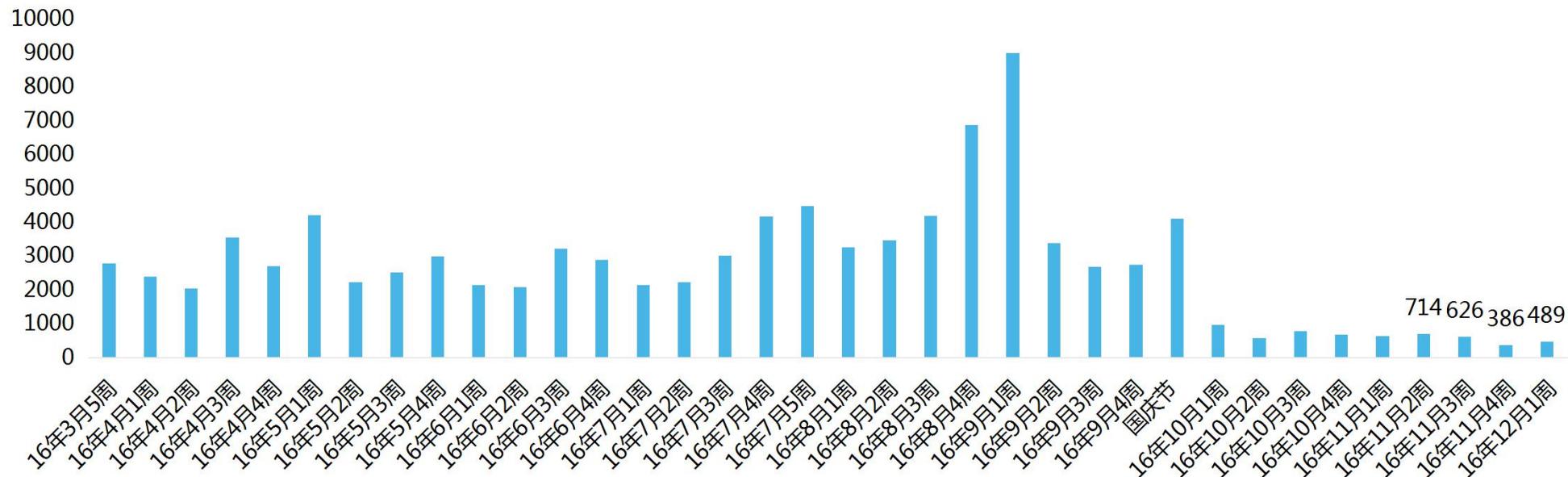


2016年3月5周-12月1周单盘平均来访量



□ 2016年12月1周成交总量**489套**，环比上升**27%**

2016年3月5周-12月1周总成交套数

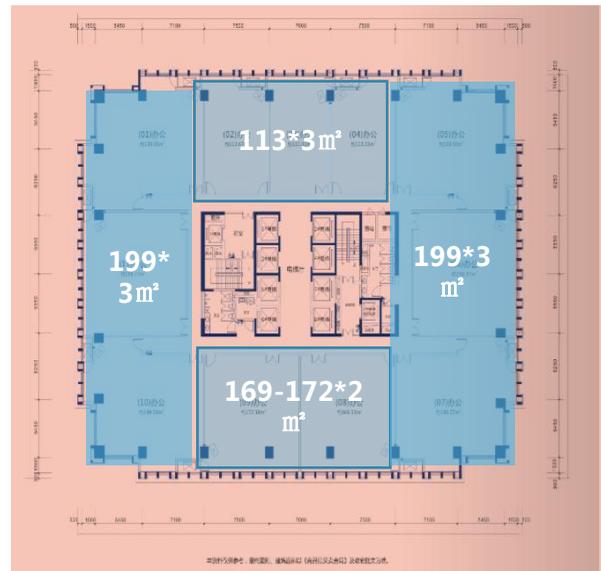


◆ 2016年12月1周实际监控到项目112个，总成交量**489套**，**环比上升27%**，单盘平均成交**5套**；

◆ 12月1周住宅开盘项目3个；处于0元入会项目4个，待售项目38个，其中6个项目处于封筹阶段、3项目处于封盘阶段；无货可售、封盘及0成交项目33个，有成交项目仅46个，其中成交量20套以上项目9个，最高为融侨城开盘周去化85套，有成交且在20套以内项目37个。

恒大广场

卖点：航海路+地铁口



| | | | |
|------|--|------|--------------------|
| 开发商 | 恒大地产 | 位置 | 航海路与第八大街交叉口向南800米 |
| 占地面积 | 19.5亩 | 建筑面积 | 7.6万m ² |
| 容积率 | 4 | 地下车位 | 1191个 |
| 物业类型 | 写字楼+集中商业 | 建筑风格 | —— |
| 项目概况 | <ul style="list-style-type: none">▶ 产品共24层，1-4层为商铺，5-24层为写字楼，其中恒大自持6层，产品为10T11，整层面积约1538—1917m²；商业面积约70—185m²；▶ 产品配比：共计规划231套写字楼，其中113m²规划61套，169-172m²规划42套，199m²产品规划126套 | | |
| 目前状态 | 目前处于认筹阶段，认筹优惠2万抵5万 | | |

中建滨河国际中心

地铁3、14号线+自贸区+滨河国际新城中心+荷湖
现状：前期咨询阶段

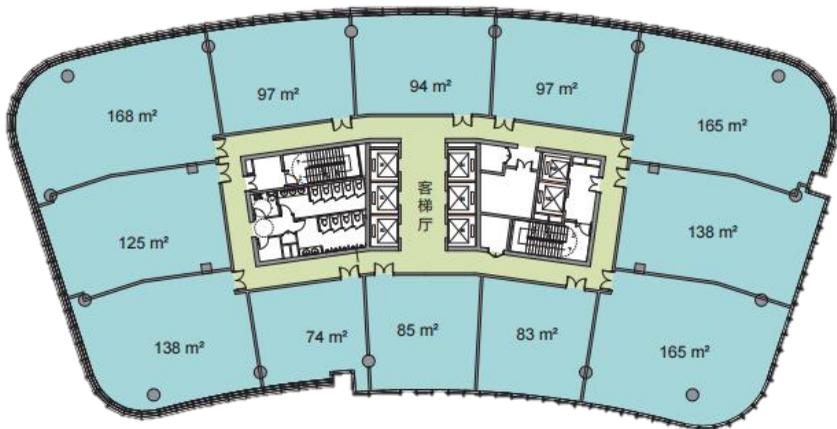


| | | | |
|------|---|------|---------------------|
| 开发商 | 中建（郑州）城市开发建设有限公司 | 位置 | 经开区十五大街与经南八路交汇处东南方向 |
| 占地面积 | 75亩 | 建筑面积 | 17万m ² |
| 容积率 | 2.5 | 地下车位 | 1191个 |
| 物业类型 | 写字楼、酒店、商业 | 建筑风格 | —— |
| 项目概况 | <ul style="list-style-type: none">➢ 定位17万方生态商务综合体，规划国际5A甲级办公、创意办公、国际星级酒店、商业，配套15000m²景观广场；➢ 项目倡导绿色建筑，目标打造为中原第一个LEED金级认证的商务综合体项目；➢ 项目共4栋写字楼（A、B栋18层，C、D栋13层，1-4层商业，-1为停车位），标准层建筑面积为1400-1800m²，A、B座为联合大堂（挑高15米、2000m²）；写字楼标准层层高4.2米；配置中央空调、新风系统、双层中空low-e玻璃幕墙；➢ A座为中建七局总部办公、C座为滨河国际假日酒店； | | |
| 目前状态 | B栋、D栋前期咨询阶段 | | |



| 楼栋 | 产品类型 | 层数 | 梯户比 | 层高 | 面积 | 套数 | 套数占比 |
|----|------|---------------------|------|-----|------------------------|-----|------|
| B栋 | 写字楼 | 18 (2层集中商业, 2层环形商业) | 8T12 | 4.2 | 74-97 m ² | 84 | 30% |
| | | | | | 125-168 m ² | 84 | 30% |
| D栋 | 写字楼 | 13 (2层集中商业, 2层环形商业) | 5T12 | 4 | 72-96 m ² | 108 | 40% |
| 合计 | | | | | | 276 | 100% |

A栋公寓平层图



| 摘牌日期 | 土地位置 | 区域 | 面积 (亩) | 面积 (m ²) | 用途 | 容积率 | 建筑面积 (万 m ²) | 成交额 (万元) | 单价 (万元/亩) | 楼面地价 (元/m ²) | 买受人 |
|------------|------------------|-----|--------|----------------------|--------------|------------|--------------------------|----------|-----------|--------------------------|-----|
| 2016/6/1 | 经开第十四大街东、经南九路南 | 经开区 | 47.2 | 31462.0 | 批发零售用地 | < 3.8 | 12.0 | 21400 | 453 | 1790 | 正商 |
| 2016/6/1 | 经开第十八大街东、经南八路北 | 经开区 | 20.9 | 13957.7 | 批发零售用地 | < 3 | 4.2 | 10700 | 511 | 2555 | 诚瑞 |
| 2016/9/14 | 经开第一大街西、航海东路南 | 经开区 | 106 | 70679.70 | 商务金融用地兼容城镇住宅 | > 1, < 4.5 | 31.8 | 282400 | 2664 | 8879 | 阳光城 |
| 2016/9/21 | 经开第八大街以东、航海东路以北 | 经开区 | 55 | 36404.60 | 商务金融用地 | < 4.5 | 16.4 | 99200 | 1817 | 6055 | 康桥 |
| 2016/11/23 | 航海东路以北、经开第十七大街以西 | 经开区 | 83 | 55631 | 商务金融用地 | 3.5 | 19.5 | 80200 | 961 | 4119 | 正商 |

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>



重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。