

郑州市场周报(2017年第20期)

——泰辰市场研究部

Part 1 行业热点

Part 2 周度数据

Part 3 楼市活动

Part 4 项目监控

Part 5 新盘扫描

目

录

CONTENTS

1、武汉：大学毕业3年内 无须买房也可申请落户（2017.5.22）



- 武汉市公安局治安管理局宣布自22日起实施一系列落户新政策。对于留在武汉创业就业的大学生，**毕业3年内无须买房即可申请落户**。
- 其中，新规明确降低了大学毕业生的落户“门槛”：**毕业3年内在武汉就业创业，毕业生无须买房，只需提交申报户口登记表、户口簿、身份证、劳动合同或工商执照等材料，即可申请落户**，同时调整了一批户口迁移事项的办理权限，涉及中心城区积分落户、在汉就业创业大中专院校毕业生落户、公务员及事业编制工作人员落户的，可直接在武汉市公安局各分局户籍窗口办理，无须再由市级公安机关审批。

2、南通：房源实名登记、严禁期房转让（2017.5.24）



- 5月24日，南通市住房保障和房产管理局印发《关于进一步规范房地产经营行为维护房地产市场秩序的通知》。《通知》中明确**所售房源须实名登记、严禁期房转让**等“八项举措”。
- 具体包括：1.房地产开发企业在申请预售许可时，须报送完整的销售方案，明确开盘时间等信息；2.在销售商品房时，必须严格执行向物价部门价格备案的相关要求；3.商品住房项目开盘后，所售房源必须实名登记，一旦达成认购协议，不得更名。4.开盘次日必须将所有购房人的详细情况及未售房源等清单报送房产管理部门备案。5.未按要求提交清单的，暂停该企业在本地所有项目网签备案；6.房地产开发企业在商品房销售时，必须严格执行市物价部门价格备案的相关要求。

3、南京公证摇号售房细则出炉：开发商领预售证后应拿出所有房源（2017.5.24）



- 5月24日，南京市司法局和市住房保障和房产局联合下发《关于做好公证机构主持摇号方式公开销售商品住房工作的通知》，对公证机构主持摇号方式公开销售商品住房工作提出要求。其中对公证摇号流程在摇号前、摇号中、摇号后分别做出要求。
- 要求**开发企业在领取新建商品住房预售证后，应拿出所有房源进行摇号销售**。

4、海南：7月1日起成为中国首个全面施行商品住宅全装修的省份（2017.5.23）



- 《海南省商品住宅全装修管理办法（试行）》近期正式印发，从今年7月1日起正式施行，**装修费用将纳入到商品住宅总价，海南或将成为我国首个全面施行商品住宅全装修的省份。**
- **商品住宅全部要实施全装修，非商品住宅、保障性住房项目和棚户区改造项目可以参照本办法实施全装修，不强制要求全装修交房。**所谓全装修，指的是交房前墙面、地面等房屋固定面、水电管线、开关插座等基本设施完成装修安装，厨房和卫生间的固定设施如橱柜、洁具等安装到位，基本**属于“硬装”范畴，与“精装修”有一定的区别。**
- “双限双竞”竞拍指的是，同时限定土地最高价、最高房屋销售平均价，先竞土地价，未超土地最高限价则价高者得；超出，以土地最高价为基础，以最高房屋销售平均价为基准，向下竞房屋销售平均价，价低者得。

5、浙江：修订住宅设计地方标准 12月1日起四层以上新建住宅必须安装电梯（2017.5.23）



- 为进一步提升浙江省城镇住宅设计水平，满足城镇居民改善居住品质的需要，**近日浙江省建设厅批准发布了新修订的《住宅设计标准》(DB33/1006-2017)。从今年12月1日起施行。**与上一版住宅设计标准相比，修订主要体现在四个方面：
- 一是提出了新建住宅安装电梯的强制要求，方便老年人出行。二是明确了空调室外机等设备安装平台，提升了新建建筑安全度。三是明确了阳台洗衣机排水与城市污水管的衔接机制，落实了“五水共治”的要求。四是提出了住宅智能快件箱的设置要求，适应了互联网经济发展需要。

6、广州：公积金拟允许个人缴存，月最低缴存额189.5元（2017.5.24）



- 5月24日，广州住房公积金管理中心发布《广州市个人自愿缴存使用住房公积金办法（征求意见稿）》。
- 根据征求意见稿，**年满16周岁且未达法定退休年龄的灵活就业人员、个体工商户雇主及其雇佣人员、持有本市就业证的港澳台同胞等符合条件的个人，可自愿缴存、使用公积金。**这也意味着如果遇到换工作期间，可以以个人名义缴存公积金，**公积金不会断缴。**
- 个人自愿缴存者以个人名义开户缴存住房公积金，按月缴存，缴存基数不低于广东省规定的广州市最低工资标准，缴存比例不低于10%。**个人自愿缴存者每月最低缴存金额为189.5元。**

7、西安出台经济适用住房退出管理实施细则 6月15日起施行 (2017.5.27)



- 为规范经济适用住房退出管理，西安市出台了《西安市经济适用住房退出管理实施细则》。该《细则》将从6月15日起开始施行，有效期5年，适用于新城区、莲湖区、碑林区、雁塔区、未央区、灞桥区的经济适用住房的退出管理。
- 购买经济适用住房满5年，经西安市住房保障管理部门审核同意，购房人在补交差价款后，可取得完全产权并退出经济适用住房保障，不动产登记部门在房屋登记簿中取消经济适用住房的房屋性质记载，重新核发不动产权证书；购房人在补交差价款后，可上市交易。购买经济适用住房不满5年，原则上不得上市交易，房屋产权不得变更、转移。购房人因特殊原因确需转让的，可由西安市住房保障管理部门按照原购买价格回购。回购资金从西安市保障性住房建设管理专项资金中列支。回购的经济适用住房，由西安市住房保障管理部门按规定统筹使用。

8、别墅供地审批全面停止 城市别墅将成绝版 (2017.5.28)



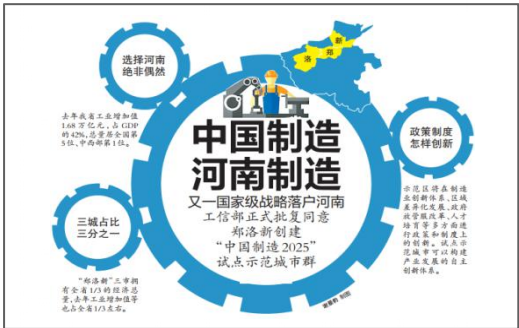
- 近日，国土资源部召开新闻发布会，表示将进一步从严土地管理。全国各地将停止审批别墅类供地和办理相关用地手续，对联排别墅、低密度花园等类别墅项目的审批也将进一步控制。同时还要严格限制低密度、大套型高档住房的土地供应，从而进一步调控住房供应结构。
- 早在2003年发布的《关于清理各类园区用地加强土地供应调控的紧急通知》中就要求，优化土地供应布局 and 结构，停止别墅类用地的土地供应。

1、住建部新规：无故扣租房押金拟最高罚20万元（2017.5.22）



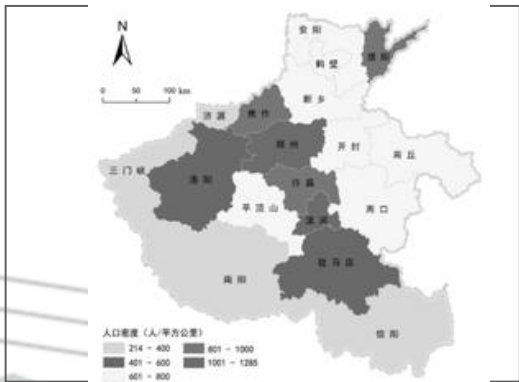
- 住建部发布的《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》正在征求意见。对租赁市场的参与主体进行约束，对住房销售和房地产经纪服务进行严格的管理。
- 包括：租户权益在《条例》中得到重点保障；房东不得擅自涨价，鼓励按月支付租金；楼盘获预售证10日内需全部对外销售；发布者要对房源信息的真实性负责。

2、郑洛新获批“中国制造2025”试点城市群（2017.5.24）



- 近日，国家工信部正式批复同意郑洛新创建“中国制造2025”试点示范城市群。
- 郑洛新开展试点示范的基本原则是聚焦高端化、绿色化、智能化、融合化，坚持重点突破、整体提升，创新驱动、开放合作，智能引领、融合互动，质量为先、人才为本，集聚力约、绿色发展，市场主导、政府引导；实施制造业创新中心建设、智能制造、技改提升、服务型制造、工业强基、质量品牌提升、军民融合、开放合作、绿色制造、集群培育等10大工程；打造中原城市群先进制造业高地、中西部地区科技创新高地、河南省创新创业人才高地、内陆地区产业开放合作高地；力求通过3到5年的努力，走出一条既符合全球发展趋势、又具有河南产业特点，结构更优、质量更高、效益更好的发展之路。

3、2030年河南省人口1.15亿，吸引人口向郑州集聚（2017.5.26）



- 近日，省政府办公厅正式印发《河南省人口发展规划（2016—2030年）》，对我省人口现状、发展存在的问题进行了阐述，对未来我省人口走势也进行了预判并进行了相应的控制性规划。
- 《规划》指出，2016—2030年我省人口发展将进入深度转型阶段，人口数量、结构、分布等自身均衡和人口与经济社会、资源环境之间平衡都将面临不可忽视的问题和挑战。
- 虽然全面两孩政策实施会使人口总数增加，但受育龄妇女数量减少，以及人口老龄化等因素影响，未来我省人口总规模虽然还在增长，但增长惯性不断减弱，人口自然增长率将从2015年的5.65‰降至2030年的1.4‰，而随着增长曲线的逐渐平滑，户籍人口总数将在2036年达到峰值——1.15亿。

1、郑州晋级为全国“新一线”城市 (2017.5.25)



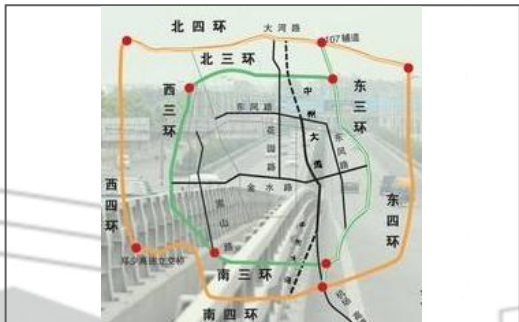
- 5月25日，第一财经旗下数据新闻项目“新一线城市研究所”发布《2017中国城市商业魅力排行榜》，**郑州凭借交通枢纽等优势，以57.13的指数位列15个“新一线”城市第12位。**
- 《2017中国城市商业魅力排行榜》共评选出一线城市4个，新一线城市15个，二线城市30个，三线城市70个，四线城市90个，五线城市129个。**其中洛阳排在三线城市第11名，跟在扬州、三亚、呼和浩特等城市之后，南阳也在三线城市之中。**新乡、信阳、开封、商丘、许昌、安阳、平顶山、驻马店、焦作、周口被列为四线城市。

2、新田360广场布局郑东新区 预计2018年开业 (2017.5.26)



- 5月26日上午，绿地集团中原房地产事业部与河南新田置业就 [郑东新区绿地·新都会] 项目正式签署合作协议；去年12月底，双方就签订过战略合作协议，此次签约是其战略合作落子的实质性一步；
- 本次**新田与绿地合作的项目是位于金水东路与东风南路交汇处、邻近中央政务区和郑州高铁站、并且位于郑州自贸区片区内的绿地·新都会的购物中心部分，总建筑面积约130,000平方米，新田置业将在此打造 [新田360广场·东区店]，并预计将在2018年开业！**

3、“井+环”最后一笔完成 东三环新节点双向通车 (2017.5.27)



- 5月27日上午10时7分，随着最后一块水泥隔离墩被吊起，郑州市东三环(107辅道)快速化工程迎来新节点——东三环(107辅道)快速化工程北三环-北四环段(加上：高架主线)双向通车，**至此，从北四环、东四环、以及从新乡郑新黄河桥方向过来的车辆，可以通往北三环、陇海高架方向，实现互联互通。**
- 此外，北三环东三环全互通立交也新开通了北向西、西向北两对互通匝道，目前，该全互通立交除了向东方向暂且不通之外，其他方向均已实现互通。

5月23日，巩义市政府与正商集团举行签约仪式，总投资300亿元的西山小镇正式落户巩义。

西山小镇位于**巩义市米河镇东部**，项目计划总投资300亿元，致力打造郑州市民休闲度假“后花园”，形成以绿色观光、山居体验为核心，以健康、运动、养生、度假为特色，集旅游、观光、疗养、休闲、餐饮、文化、娱乐为一体山地生态观光度假园区。

近年来，巩义市特色小镇“遍地开花”。大唐西市集团、中城建集团、绿城集团、中建八局、中铁七局等纷纷来巩洽谈项目；**运动休闲特色小镇、竹林温泉小镇**等一大批项目先后签约，康店明清古镇、河洛戏曲小镇、站街诗瓷小镇等省级特色小镇正在加紧推进，涉村“石居部落”即将投入运营。

5月22日，**巩义市运动休闲特色小镇**合作框架协议签约仪式举行。豫信朴和实业发展有限公司与巩义市政府合作打造的运动休闲特色小镇位于中心城区河洛路以北片区，项目东至东环路、西至石河路，总面积约合3.2平方公里，集运动、休闲、娱乐、文化、旅游等业态为一体。

5月25日晚间，荣盛发展发布公告称，公司控股子公司荣盛康旅投资有限公司近日与河南修武县政府签订合作协议，拟合作将云台古镇项目打造成为国家4A级旅游景区。

根据合作协议，**康旅投资拟投150亿元，建设云台古镇项目、修武县特色商业区（面积2970亩，已建项目除外）整体开发项目、东湖相关区域的开发项目、云台山相关区域的开发项目。**

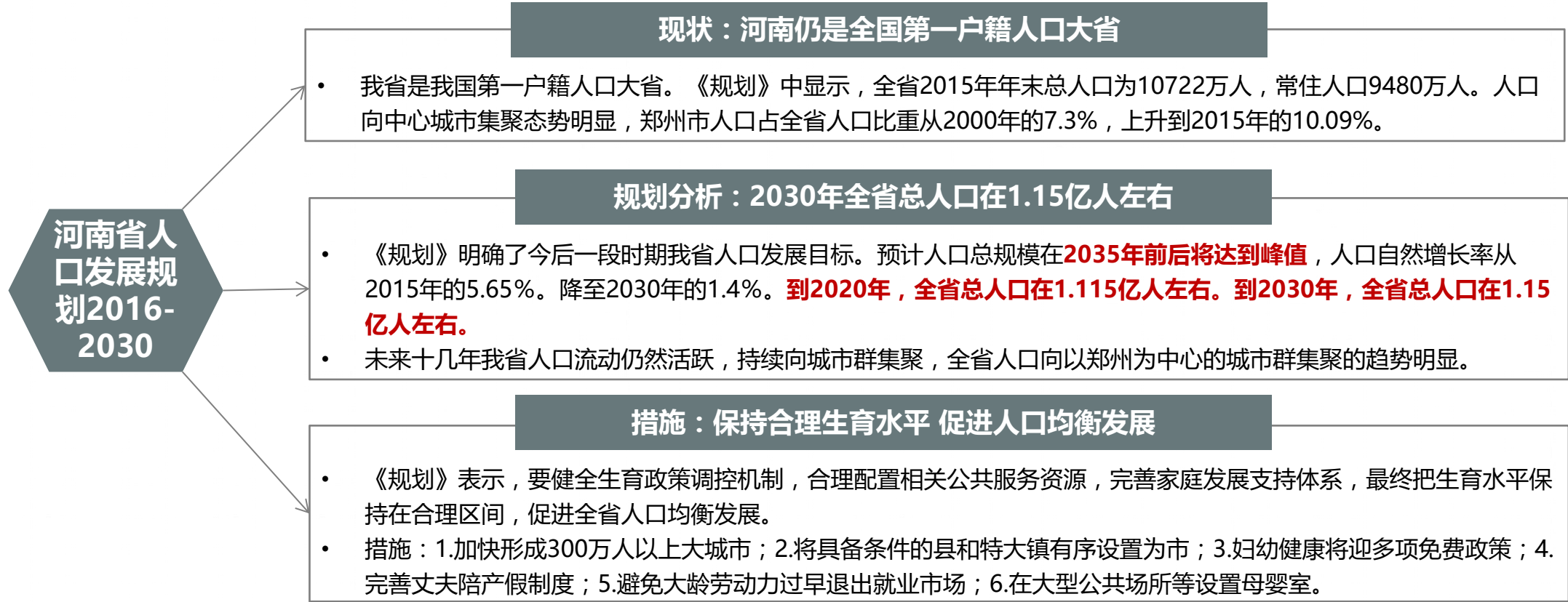
根据公告，修武县特色商业区（四至范围：东至七贤大道、南至圆融路、西至郑焦城际、北至丰收路）交由康旅投资统一规划布局，整体开发。

东湖相关区域的开发项目，云台山相关区域的开发项目同等条件下，康旅投资具有项目整理和开发的优先权。双方同意在特色商业区范围内建设一座康旅投资自主品牌的五星级阿尔卡迪亚酒店，修武县政府同意在特色商业区范围内的用地、税费、配套项目等方面予以政策支持。

根据项目合作协议，双方约定在修武县宁城大道与青龙大道西南建设修武县文化旅游综合服务项目“云台古镇”（暂定名），该项目建设用地面积约920亩；其中：古镇部分约620亩；配套居住用地200亩；精品客栈用地100亩。项目总投资20亿元以上，计划建设周期三年。

项目建设内容主要是体现修武“千年古县”历史文化特色的文化旅游综合服务设施，整体形态为中原古镇风格，该项目包括：古镇部分、配套住宅以及特色客栈群等三个部分以及古文广场、人工湖、停车场等。

日前，河南省政府办公厅印发《河南省人口发展规划(2016—2030年》(以下简称《规划》)，阐明了今后一段时期我省人口发展的总体思路、目标任务、工作重点和政策取向。该《规划》是2016—2030年我省人口发展的指导性文件，是全面做好人口和计划生育工作的重要依据，为全省经济社会发展宏观决策提供了基础支撑。



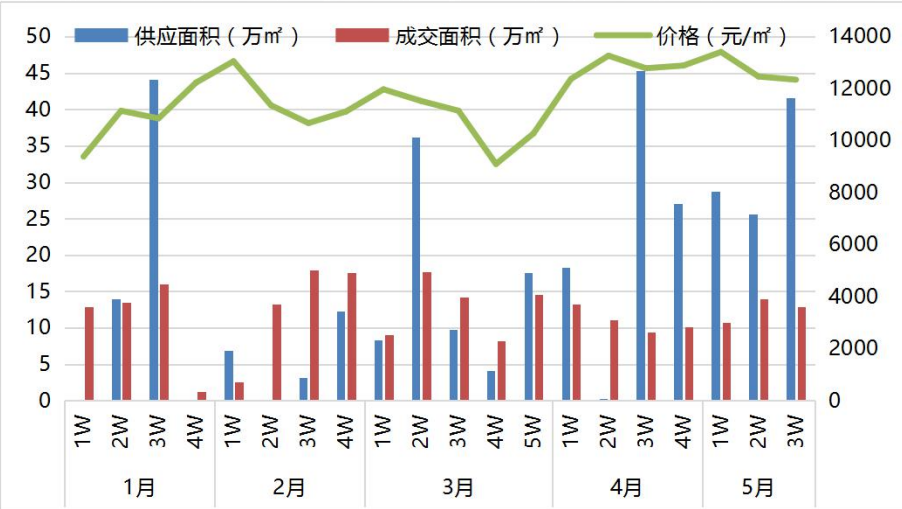
泰辰点评：河南作为我国第一户籍人口大省，人口问题也是经济社会发展基础，本次新规划中除了保持人口总量适度增长，还将实现素质不断提高、结构逐步优化、分布更加合理等目标，对人口与经济可持续发展提供了基础支撑。

5月4周商品房供应环比上涨，6个项目新取预售证；各物业类型成交量多下降，其中商品房成交环比下降2%，商品住宅环比下降8%；商品住宅成交均价12341元/m²，降1%

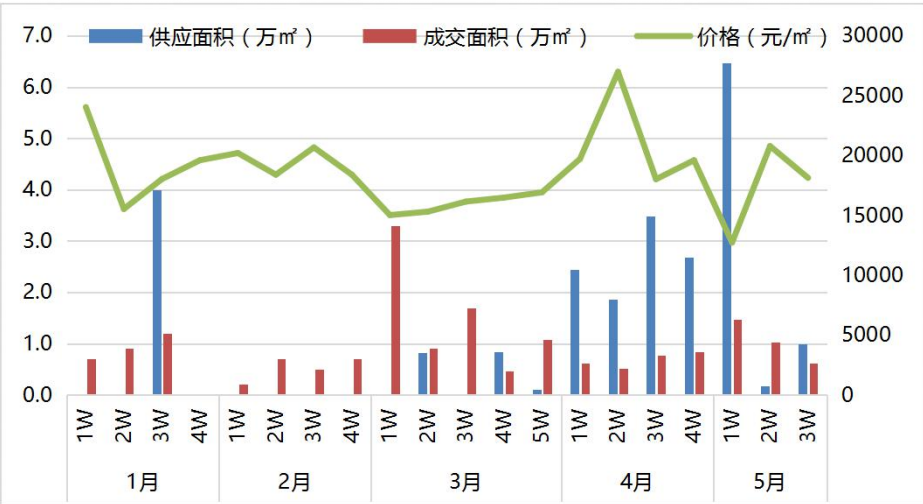
郑州市各物业类型市场表现										
物业类型	供应面积（万m²）		成交面积（万m²）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价（元/m²）	
	5.15-5.21	5.08-5.14	5.15-5.21	5.08-5.14	5.15-5.21	5.08-5.14	5.15-5.21	5.08-5.14	5.15-5.21	5.08-5.14
商品房	42.6	29.2	17.7	18.08	1945	1745	21.6	22.9	12263	12668
商品住宅	41.6	25.6	12.9	14.01	1109	1165	15.9	17.5	12341	12463
商业	1.0	0.2	0.6	1	55	106	1.1	2.1	18128	20781
写字楼	0	0	0.5	1	33	62	0.6	1	12292	10567
公寓	0	3.4	3.2	2.1	726	412	3.7	2.3	11534	11023

住宅新增供应增加，成交略有下降，备案限制下呈现供大于求趋势；商业成交均价下滑，写字楼、公寓价格略有上升

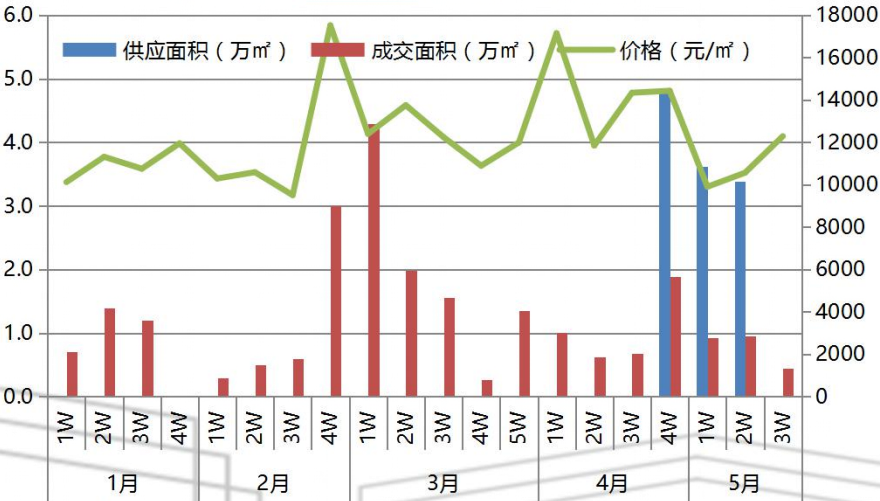
郑州市区商品住宅周度供求分析



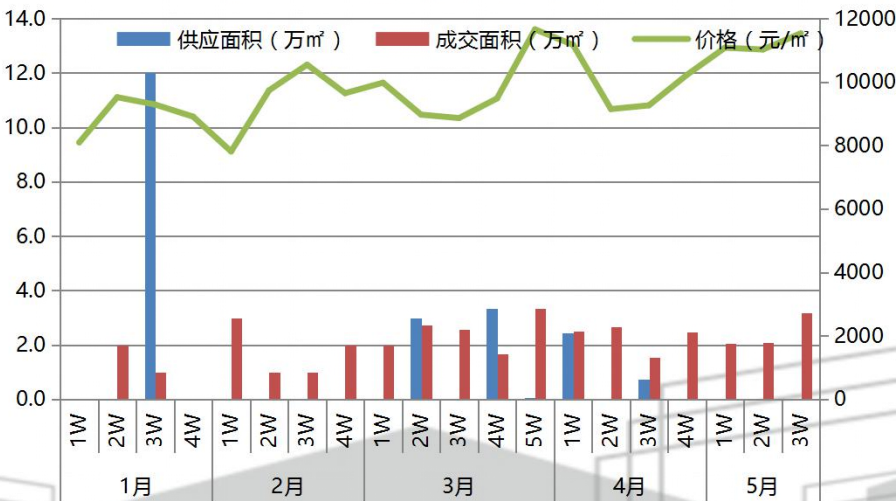
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析

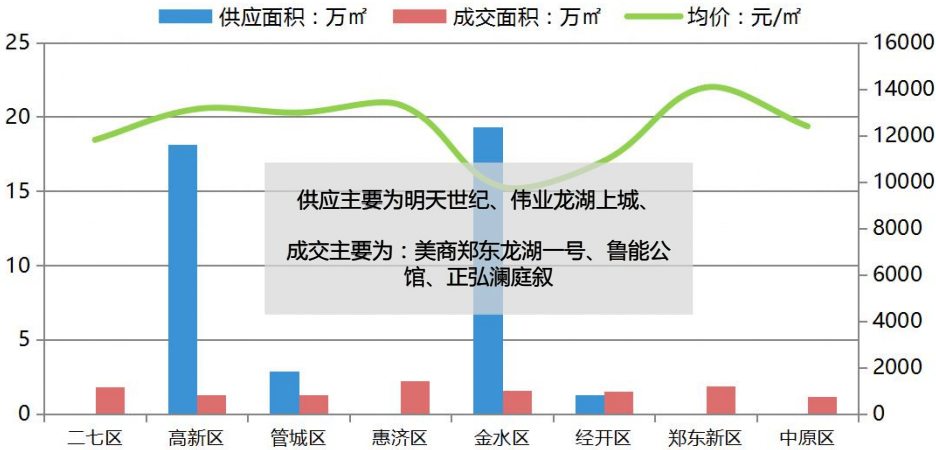


郑州市区公寓周度供求分析

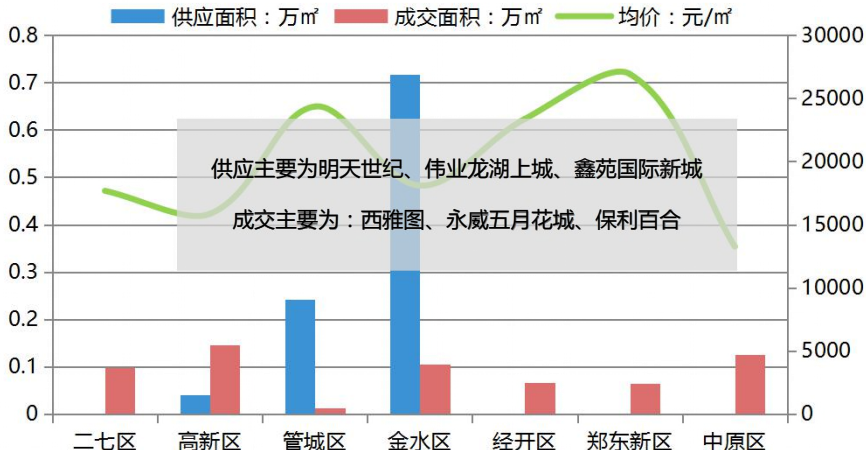


住宅供应集中在高新区、金水区，成交各区域表现均衡，价格郑东新区居首；商业供应集中在金水区，成交高新区较多；写字楼、公寓本周无供应，写字楼成交主要集中管城区、郑东新区，公寓为经开区

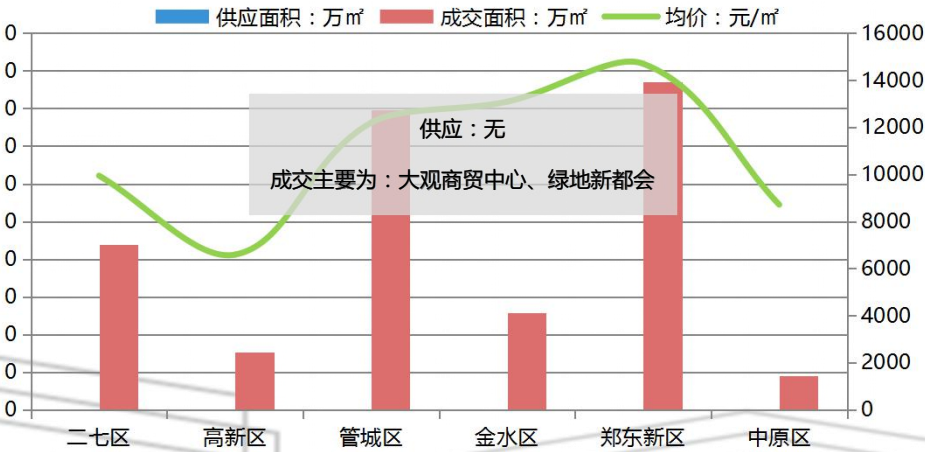
5.15-5.21郑州市区商品住宅区域供求分析



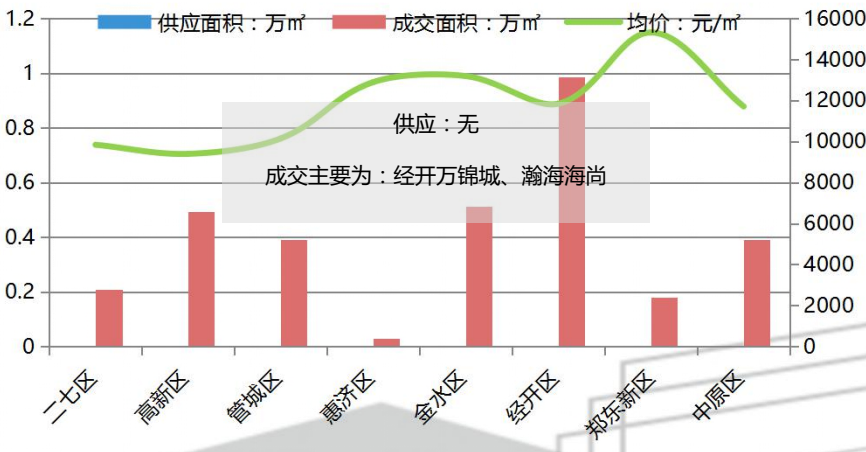
5.15-5.21郑州市区商业区域供求分析



5.15-5.21郑州市区写字楼区域供求分析



5.15-5.21郑州市区公寓区域供求分析



5月3周住宅项目备案面积最高为美商郑东龙湖一号（前期团购房源低价备案），其次为鲁能公馆，备案0.60万㎡

5.15-5.21郑州市商品住宅成交面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (万元)	套数	均价 (元/㎡)
1	美商郑东龙湖一号	金水区	1.06	0.73	66	6847
2	鲁能公馆	郑东新区	0.60	0.90	38	15005
3	正弘澜庭叙	惠济区	0.54	0.69	47	12835
4	中建翰林苑	郑东新区	0.50	0.35	27	6989
5	建业花园里	惠济区	0.48	0.42	42	8728
6	九龙新城	经开区	0.41	0.23	39	5687
7	汇泉西悦城	中原区	0.40	0.43	42	10784
8	绿地城	二七区	0.38	0.41	38	10816
9	龙源世纪龙城	管城区	0.37	0.42	46	11362
10	福晟谦祥钱隆城	高新区	0.33	0.41	36	12465

数据来源：泰辰技术中心

5.15-5.21郑州市商业成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (万元)	套数	均价 (元/㎡)
1	西雅图	高新区	0.11	0.17	5	14982
2	永威五月花城	郑东新区	0.05	0.14	6	26559
3	保利百合	中原区	0.04	0.03	1	5930

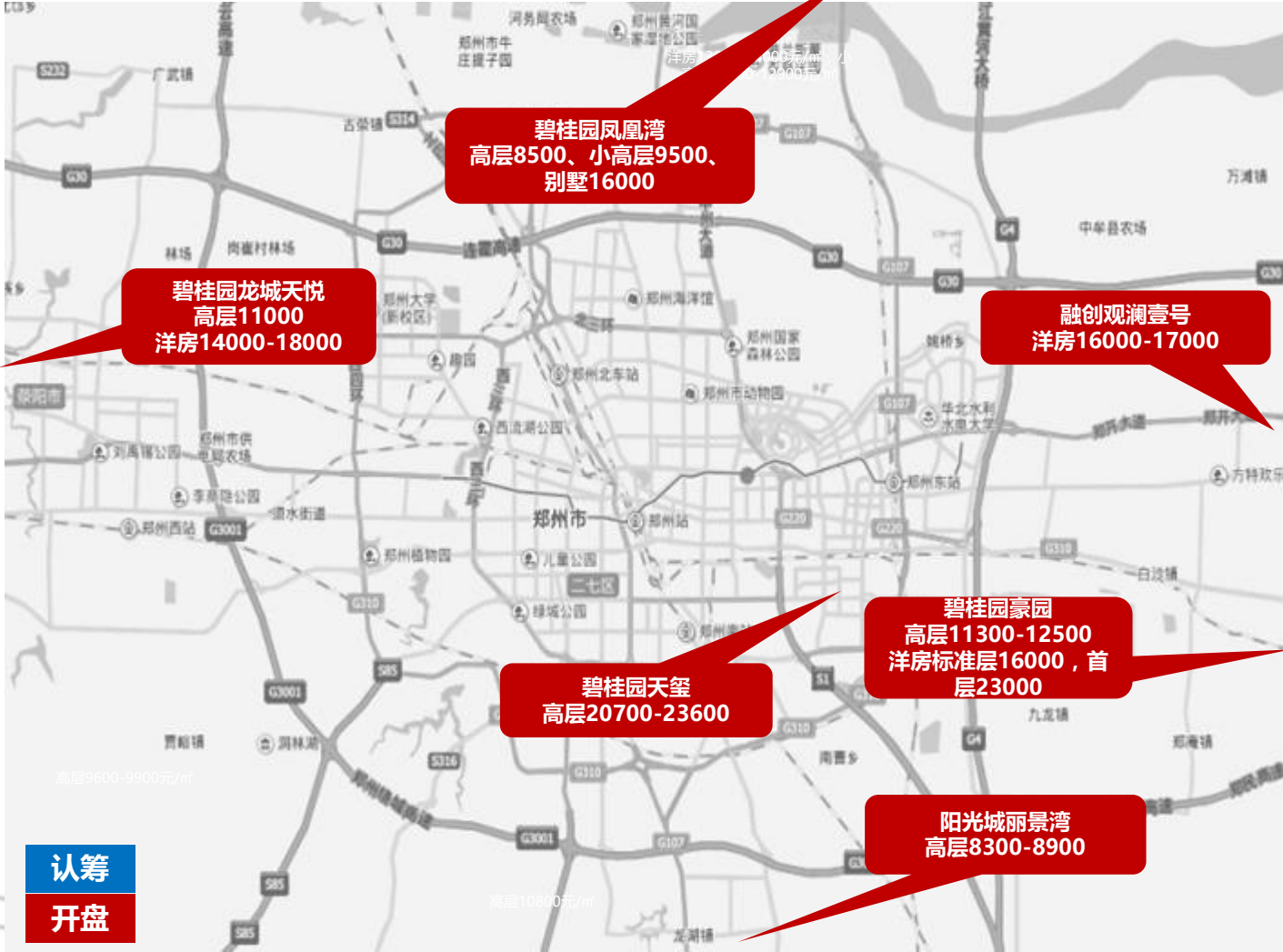
5.15-5.21郑州市写字楼成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (万元)	套数	均价 (元/㎡)
1	大观商贸中心	管城区	0.15	0.19	8	12366
2	绿地新都会	郑东新区	0.07	0.11	4	15814
3	永和龙子湖广场	郑东新区	0.05	0.06	4	12500

5.15-5.21郑州市公寓成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (万元)	套数	均价 (元/㎡)
1	经开万锦城	经开区	0.79	1.00	249	12739
2	瀚海海尚	金水区	0.42	0.57	74	13446
3	新巢世界湾	经开区	0.20	0.16	46	8311

开盘项目6个



项目	推售物业	推出	成交	去化率
融创观澜壹号	洋房	58	45	78%
阳光城丽景湾	高层	1228	1124	91%
碧桂园天玺	高层	163	120	74%
碧桂园龙城天悦	高层、洋房	832	805	97%
碧桂园豪园	高层	233	226	97%
碧桂园凤凰湾	高层、小高、 别墅	642	578	90%
碧桂园4个项目小计		1870	1729	92%
整体住宅合计		3156	2898	92%

5月26日1号地洋房**1#、2#、4#、5#洋房开盘**，推出房源**58套**，当天到访客户**50组**左右，去化**45套**，去化率78%

5月20日启动认筹升级，截至开盘升级**60余组**



项目位置	绿博园绿博大道广惠街交汇处				
开发企业	郑州迁善置业有限公司				
代理公司	自销				
占地面积	一期35亩	建筑面积	一期5.6万㎡	容积率	2.5
推出套数	58套		销售套数	45套	
到访成交率	90%		整体去化率	78%	
成交均价	16000-17000元/㎡				
优惠方式	①前期积累验资客户3000多组； ②5.20日认筹交5万无优惠，认筹60多组； ③开盘优惠：按揭优惠4%，全款优惠7%；				
备注	选房方式：认筹顺序选房				

推 售 房 源	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户比	户型	推出套数	去化套数	去化率	均价
	洋 房	1#、2#、4#	5	1、2	1T2	175㎡三房	40	45	78%	16000-17000元/㎡
		5#	9	1	1T2	175㎡三房	9			
						195㎡三房	9			
		合计						58	45	78%

5月28日上午，针对**1#、2#高层开盘**，采用**微信选房**，当天到访客户约**150组**，推出房源**163套**，截止选房结束约去化**120套**，去化率**74%**；5月13日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**200组**



项目位置	经开区经开第一大街与经北二路东北角				
开发企业	郑州碧御置业有限公司（碧桂园）				
代理商	自销				
占地	29亩	建面	7.7万㎡	容积率	3.9
推出套数（套）	163		销售套数（套）	120	
到访成交率	82%		整体去化率	74%	
成交价格	1#均价20700-21800元/m²（含精装修和车位），2#均价22500-23600元/m²（含精装和车位）				
竞品均价	康桥悦城高层均价18500元/m²（含精装和车位）				
优惠方式	①0元入会总房款减10000元；②碧有信客户优惠10000元；③认筹优惠1%；④认购优惠2%；⑤开盘额外优惠1%				

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数	均价（元/㎡）	总价(万元)	
	1#（推出03、04、06户房源；加推02户单数层房源）	25	1	3T7	82㎡两房	38	29	20700-21800	170-262	
					117-120㎡三房	50	58			
	2#（推出01、03、04户房源）			2T4	117㎡三房	25		22500-23600	264-325	
					138㎡三房	50	33			
	合计						163	120	——	——

楼市活动—碧桂园凤凰湾

5月28日**一期30-31/37-38#**，**三期17-18、22、27-30、110-112#**开盘，共推出**642套**，去化**578套**，去化率**90%**
3月26日启动认筹，截止开盘排卡2800组



位置	平原新区滨湖大道与昆仑山路交叉口东南角				
开发商	新乡碧桂园凤凰湾置业有限公司				
占地	222亩	建面	29.6万㎡	容积率	2.0
代理公司	盛励				
推出（套）	642	成交（套）	578		
到访成交率	——	整体去化率	90%		
成交价格	高层8500元/㎡、小高层9500元/㎡、别墅16000元/㎡				
区域竞品价格	恒大御景湾8300元/㎡				
优惠	①一次性优惠4%、首付分期优惠3%；②凤凰会会员签约优惠1%；③开盘当天成功选房优惠2%；④筹带筹优惠1%；⑤认筹高层1万优惠2万、别墅3万优惠5万				
备注	微信选房；五证齐全				



分期	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积	推出套数	销售套数	去化率
一期	30/31#	1	25F	2T4	105㎡三房	99	578	90%
					120㎡三房	99		
	37/38#	1	18F	2T2	142㎡四房	72		
三期	17-18/27-29#	2	10F	2T2	142㎡四房	200		
	30#	2	14F	2T2	142㎡四房	56		
	22#	1	26F	2T4	105㎡三房	52		
					120㎡三房	52		
	110-112#联排	2	3F	——	238-430㎡	12		
合计						642	578	90%

5月29日晚上6点针对**1#A、1#B、2#**微信选房，共推出**233套**，销售**226套**，去化率**97%**

5月13日开始认筹，截止开盘共计排卡**700余组**



位置	中牟商都大道人文路交叉口向南200米路东				
开发商	郑州盛兴置业有限公司				
占地	57亩	建面	12万㎡	容积率	2.50
代理公司	和正&自销				
推出（套）	233	成交（套）	226		
到访成交率	——	整体去化率	97%		
成交价格	高层11300-12500元/㎡ 洋房标准层16000元/㎡，首层23000元/㎡				
区域竞品价格	绿博景苑高层9500元/㎡				
优惠	①入会优惠2%；②会员升级优惠1%；③成功选房优惠1%；④一次性优惠9%，按揭优惠4%				
备注	五证齐全				

推售房源	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	户型	面积	推出套数	销售套数	均价((元/㎡)
	高层	1#A	19F	2	2T4	三房两厅一卫	95㎡	76	76	11300-12500
						三房两厅一卫	105㎡	38	38	
		1#B	19F	1		三房两厅两卫	121㎡	35	35	
						三房两厅两卫	125㎡	30	28	
						三房两厅两卫	137㎡	30	29	
	多层	2#	6F	2	1T2	三房两厅两卫	143㎡	24	20	16000-23000
		合计							233	226

5月30日在裕达国贸微信选房，推出**高层10-11#、16-17#**和**洋房12-13#**，共推出**832套**，去化**805套**，去化率**97%**
前期认筹**1950组**左右，当天到访**1550组**左右



项目位置	中原西路与荥泽大道交汇处东北角				
开发企业	荥阳碧玺置业				
代理公司	同策&盛励&自销				
占地面积	一期292亩	建筑面积	一期71万㎡	容积率	2.99
推出套数	832		销售套数	805	
到访成交率	52%		整体去化率	97%	
成交均价	高层11000元/㎡左右；洋房：首层18000元/㎡、顶层15000元/㎡、标准层14000元/㎡				
优惠方式	①付款方式优惠：一次性优惠4%，按揭1个月优惠4%，按揭3个月优惠2%，按揭6个月优惠1%；②开盘认购优惠2%；③老带新/筹带筹优惠1%；④规定时间内签约优惠1%； ⑤碧有信优惠：多层10000元，120平以上优惠8000元，高层120平以下优惠5000元				
备注	首付分期：首付5%，剩余首付款可选择一周、2个月、5个月付清 合同拆分：主合同为毛坯；高层装修款2000元/㎡，洋房装修款3000元/㎡；车位10万/个 拆分价付款节奏：签约时交20%，剩余拆付款第一年内每个季度付5%，第二年每个季度付15%，两年内或收楼前付清				

推 售 房 源	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户比	户型	推出套数	去化套数	去化率	均价
	高层	10#、11#、17#	34F	2	1T2	95㎡三房	334	334	97%	11000元/㎡左右
						125㎡三房	167	160		
						137㎡三房	167	147		
		16#	33F	1	2T4	105㎡三房	62	62		
						121㎡三房	62	62		
	洋房	12#、13#	5+1	2	1T2	135㎡三房	40	40		首层18000元/㎡、 顶层15000元/㎡、 标准层14000元/㎡
合计							832	805	97%	——

5月30日，一期**15-24#**开盘，共计推出房源**1228套**，去化**1124套**，去化率**91%**

项目5月27日启动认筹，截至开盘共计认筹**2300组**

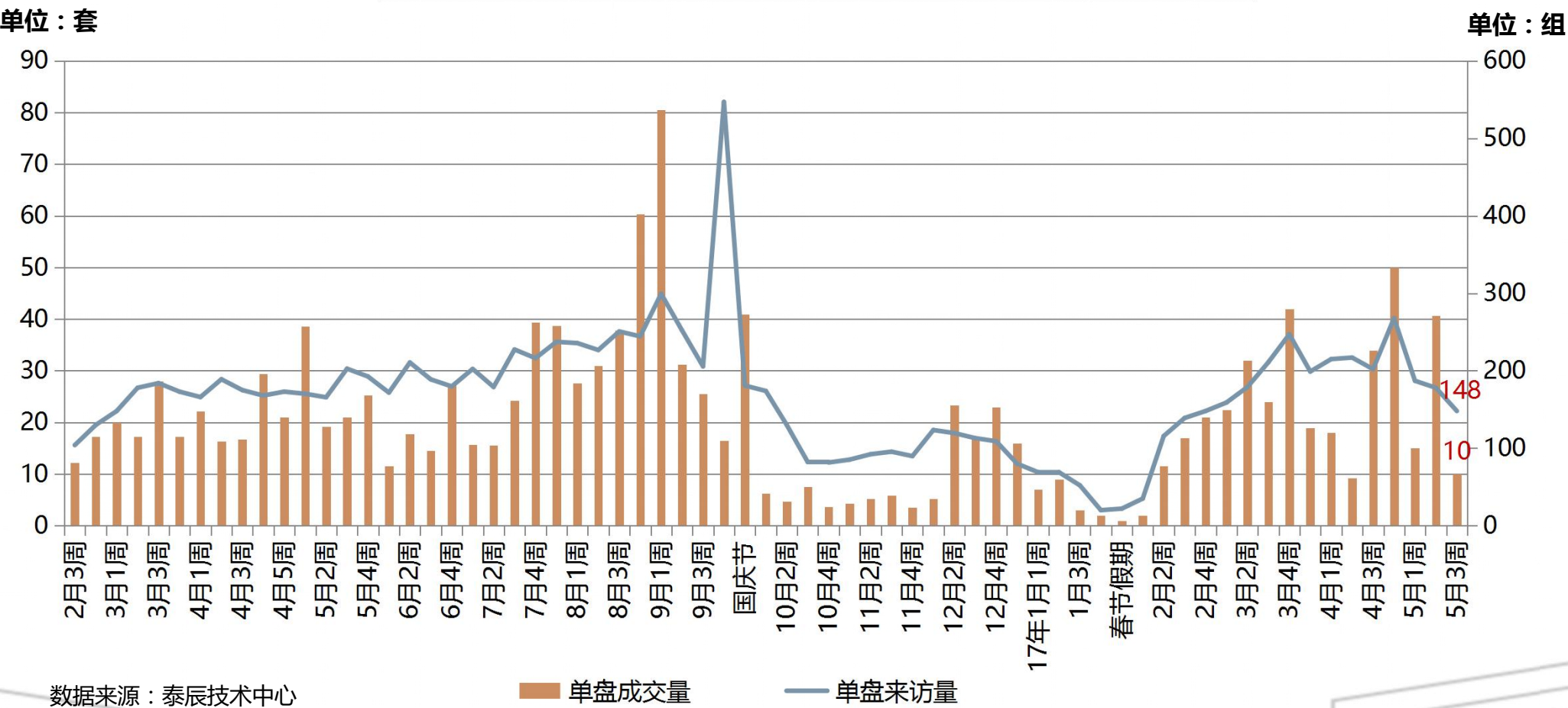


项目位置	新郑孟庄镇中华路与107连接线交汇处				
开发企业	郑州市旭天盛房地产开发有限公司				
代理商	泰辰&盛励&自销				
占地	735亩	总建面	127万㎡	容积率	2.8
推出（套）	1228		销售（套）	1124	
到访成交率	——		整体去化率	91%	
成交价格	8300-8900元/㎡				
优惠方式	1.交991元优惠3000元，升级交1万抵3万；2.订房优惠1%；3.按时签约优惠1%；4.按揭优惠1%，一次性付款优惠1%；				

推出房源	推出楼号	单元数	层数	梯户比	户型	套数	去化套数	去化率
	15#	2	西24;东21	西2T5;东2T4	76㎡两房	72	71	91%
	16#	2	24	西2T4;东2T5	89㎡三房	608	608	
	17#、19#	1	24	2T6	111㎡三房	363	353	
	20#	2	西21;东24	2T4	133㎡四房	45	28	
	18#、21#、22#	1	24	2T5	107㎡复式	94	42	
	23#、24#	1	24	2T4	133㎡复式	46	22	
合计					——	1228	1124	

2017年5月3周，单盘**平均来访148组**，环比**下降17%**；单盘**平均成交10套**，环比**下降75%**

2016年2月3周-2017年5月3周单盘平均来访、成交量走势图



单位：套

总成交量

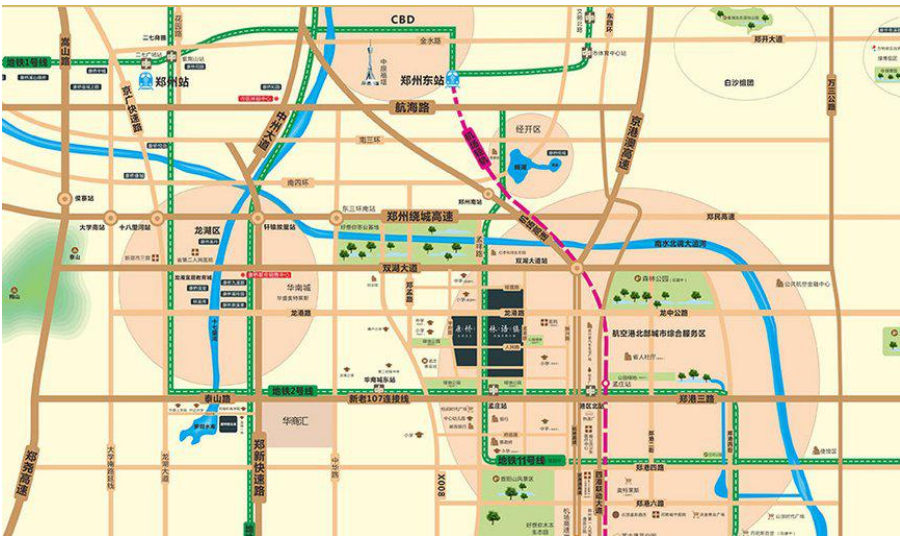
Week	总成交量 (10,000 units)
2月3周	1200
3月1周	1800
3月3周	2800
4月1周	2200
4月3周	2900
4月5周	3700
5月2周	1800
5月4周	2400
6月2周	1700
6月4周	2500
7月2周	1400
7月4周	3600
8月1周	3600
8月3周	3500
8月5周	5500
9月1周	7500
9月3周	3000
9月5周	2400
9月7周	1600
国庆节	3900
10月2周	600
10月4周	400
10月6周	800
10月8周	300
10月10周	400
11月2周	500
11月4周	600
11月6周	300
11月8周	500
12月2周	2500
12月4周	1500
12月6周	1700
12月8周	1200
17年1月1周	500
1月3周	800
1月5周	200
春节假期	100
2月2周	900
2月4周	1100
2月6周	2000
2月8周	1400
3月2周	2000
3月4周	1900
3月6周	4000
3月8周	1400
4月1周	1700
4月3周	1000
4月5周	3800
4月7周	3500
5月1周	900
5月3周	2600
5月5周	840

来源：泰辰技术中心

◆2017年5月3周实际监控到项目122个，其中在售住宅项目82个，认筹蓄客项目11个，待售项目18个；总成交量**840套**，环比**-68%**；

◆5月3周开盘项目仅4个，较5月2周减少一半；且推货量最高未超过200套，总成交量下降明显。

新郑孟庄项目，双地铁（2号线、11号线），定位偏改善



开发商	郑州奥德实业有限公司	位置	新郑市四港联动大道与郑港三路交叉口向西1000米
占地面积	1200亩	总建筑面积	140万㎡
容积率	2	装修	首期毛坯，后期精装
物业类型	洋房、小高层、高层	代理公司	自销
项目概况	➢ 项目总占地1200亩，总建面约140万㎡，地块共分为6个，其中5个住宅地块、1个商业地块。 ➢ 首个开发地块317亩，总建面37万㎡，以住宅为主，商业为辅； ➢ 产品类型有6.5层的退台洋房、11层的小高层、20层的高层产品；		
目前阶段	项目售楼部于2017年4月29日对外开放，目前处于前期咨询阶段		
预计情况	预计6月份开盘，价格待定		

项目规划高层+小高层+洋房产品，5:4:1；整体以90-120三房产品为主，户型多阳台+飘窗设计



建筑面积：约105㎡
三室两厅一卫

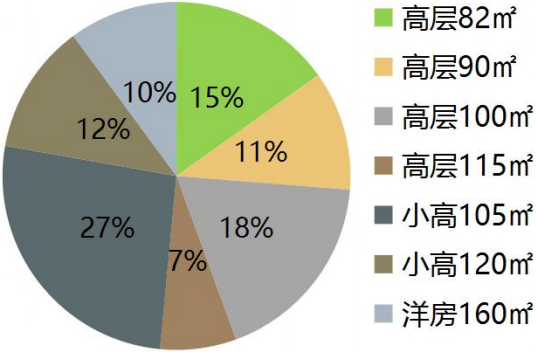


建筑面积：约120㎡
三室两厅两卫



建筑面积：约154㎡
四室两厅两卫

物业	层数	产品面积	套数	产品房型	占比
高层	20	115㎡	270	三室两厅两卫	7%
		100㎡	669	三室两厅一卫	18%
		90㎡	396	三室两厅一卫	11%
		82㎡	545	两室两厅两卫	15%
合计			1880	——	51%
小高	11	120㎡	454	三室两厅两卫	12%
		105㎡	956	三室两厅一卫	26%
合计			1410	——	38%
洋房	5+1	160㎡	384	三室两厅两卫	10%
合计			3674	——	100%



千亩大盘、双地铁（2号线、3号线）、装修房

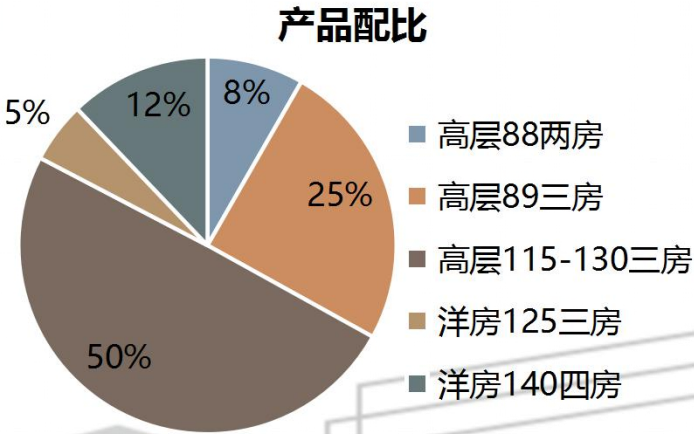


开发商	河南正商华府置业有限公司	位置	惠济区江山路与开元路交会处向东1000米路北
占地面积	1000亩（首期148亩）	总建面	29.6万㎡
容积率	2.99	装修	是，装修标准未定
物业类型	高层、洋房	代理公司	易居
项目概况	➢ 整体占地1000亩，一期148亩，容积率2.99，产品规划高层、洋房，英伦建筑风格； ➢ 项目一期规划产品为9栋8+1层洋房（1T2）、13栋27层高层（2T3/2T4），首期采用精装修，装修标准未定； ➢ 高层面积为88-130㎡两房、三房，洋房面积在125-140㎡三房、四房； ➢ 一期内部规划一所小学、一所幼儿园、二层底商；		
目前阶段	4月29日，正商家河家启动入会，借助乐居电商平台进行交3000元享20000元购房优惠		
预计情况	项目预计首开推出一期2608套房源，预计6月初开盘		

项目规划高层、洋房产品，整体以89-130m²三房产品为主



一期房源配比情况				
产品类型	面积（m²）	户型	套数	占比（%）
高层	88	两房	216	8%
	89	小三房	646	25%
	115	三房	1294	50%
	125			
	130			
洋房	125	三房	136	5%
	140	四房	316	12%
合计			2608	100%



泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座10楼

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。