

郑州市场周报(2017年第22期)

——泰辰市场研究部

Part 1 行业热点

Part 2 土地监控

Part 3 周度数据

Part 4 楼市活动

Part 5 项目监控

Part 6 新盘扫描

目

录

CONTENTS

1、北京房贷利率又提高 部分银行首套利率上浮10% (2017.6.6)



- 北京地区部分银行的首套房贷利率执行在基准利率基础上最低上浮10%，其中补按揭和接力贷最低为基准利率的1.15倍；二套房贷利率仍然实行在基准利率基础上最低上浮20%；
- 新的房贷利率政策从6月5日开始执行，如果在6月5日前录入个人信贷系统或者贷款者提供的网签合同显示的网签日期在6月5日前，仍按原款利率政策执行。

2、全国住房公积金异地转移接续平台将在今年6月底前上线 (2017.6.6)



- 全国住房公积金异地转移接续平台将在今年6月底前上线；住建部计划：从2017年7月1日起，全国所有住房公积金管理中心将按照住建部发布的《全国住房公积金异地转移接续业务操作规程》要求，通过平台办理住房公积金异地转移接续业务；
- 平台开通后，全国各地住房公积金管理中心可以统一在平台上，为跨省就业的职工办理住房公积金异地转移接续业务；

3、佛山诞生首块100%自持地块 万科25.3亿斩获 (2017.6.7)



- 6月6日，万科以25.3亿元总价、100%自持比例拿下桂城地块，折合楼面地价1.53万元/平方米；
- 据了解，这已是万科在广佛拿下的第三宗自持地块，4月28日，万科以36亿元总价拿下广州白云和黄埔地块，自持面积分别为50%和55%。6日斩获的佛山桂城地块，自持面积远超广州两宗地块，为佛山史上首宗100%自持地块；
- 此次出让的桂城地块为商住地，面积超5.5万㎡。起拍价超15.6亿元，折合楼面价9483元/平方米，为佛山挂牌楼面价最高的地块，据了解，碧桂园、中海、万科等在内的近20家房企参与竞拍，万科最终以100%自持面积和自持年限拿下该地块。

4、2017年5月份工业生产者出厂价格同比上涨5.5% (2017.6.9)



- 2017年5月份，**全国工业生产者出厂价格同比上涨5.5%**，较上月涨幅有所收窄，环比下降0.3%，较上月降幅有所收窄；1-5月份平均，工业生产者出厂价格同比上涨6.8%；
- 同比变动中，生产资料价格同比上涨7.3%，影响PPI上涨约5.3个百分点；生活资料价格同比上涨0.6%，影响PPI上涨约0.2个百分点；
- 环比变动中，生产资料价格环比下降0.4%，影响PPI下降约0.3个百分点；生活资料价格环比下降0.1%。

5、2017年5月份居民消费价格同比上涨1.5% (2017.6.9)



- 2017年5月份，**全国居民消费价格总水平同比上涨1.5%**；1-5月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.4%；5月份，全国居民消费价格总水平环比下降0.1%；
- 同比变动中：5月份，食品烟酒价格同比下降0.5%，影响CPI下降约0.15个百分点；医疗、教育、娱乐、居住等其它七大类价格同比均有所上涨；
- 环比变动中：5月份，食品烟酒价格环比下降0.4%，影响CPI环比下降约0.13个百分点。其他七大类价格环比四涨三降。

6、全国已有20家银行停止房贷 房贷利率或再上高点 (2017.6.11)



- 近来，北上广深等一线城市纷纷上调首套房房贷利率，部分二、三线城市不断跟进。某机构监测数据显示，**5月份全国首套房房贷平均利率为4.73%**，**同环比上涨明显**，环比上月上升4.64%，同比去年5月上升6.29%；
- 目前房贷利率不断上调，银行也加快吸储的步伐，提高存款利率、提高理财类产品的收益率是银行的一般做法，这一过程使得银行吸储成本提升；目前，全国533家银行中有20家银行已经停贷，未来时间会有新增银行暂停房贷业务。但是在政策框架内，不会出现大面积停贷，影响到房贷市场的正常秩序。对购房者来说并非利好，可能增加购房者贷款难度。

1、河南省各地市最新城镇化率出炉 (2017.6.5)

河南省各地市城镇化率 (单位: %)									
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	名次
全省	38.82	43.57	42.43	43.8	45.2	46.95	48.5		
郑州市	63.62	64.82	66.28	67.08	68.3	69.69	71.02	1	
开封市	38	37.75	39.7	41.1	42.6	44.23	45.88	12	
洛阳市	44.33	46.12	47.93	49.44	51	52.65	54.35	5	
平顶山市	41.39	43.14	44.97	46.37	47.8	49.21	50.9	7	
邯郸市	38.8	40.49	42.43	43.9	45.3	46.94	48.51	11	
鹤壁市	49.01	49.76	51.56	52.84	54.1	55.68	57.21	3	
新乡市	41.09	42.89	44.69	46.07	47.6	49.03	50.44	8	
焦作市	47.05	48.8	50.72	52.02	53.2	54.85	56.45	4	
濮阳市	31.46	33.35	35.2	36.72	38.5	40.35	42.04	15	
许昌市	38.1	40.92	42.83	44.21	45.7	47.57	49.38	9	
漯河市	35.16	40.92	42.84	44.24	45.7	47.54	49.23	10	
三门峡市	44.25	46	47.6	48.9	50.4	51.81	53.11	6	
南阳市	37	34.95	36.91	38.27	39.6	41.29	42.97	14	
商丘市	28.75	31.54	33.49	35.02	36.9	38.23	40	16	
信阳市	34.35	36.25	38.19	39.67	41.1	42.77	44.42	13	
周口市	25.73	31.5	33.44	34.79	36.2	37.85	39.51	18	
驻马店市	25.75	31.54	33.44	34.89	36.4	38.08	39.9	17	
济源市	49.44	51.44	53.44	54.81	56.4	58.02	59.87		

- 2016年全国城镇常住人口79298万人，比上年末增加2182万人，乡村常住人口58973万人，减少1373万人，城镇人口占总人口比重（城镇化率）为57.35%；
- 2016年末河南省总人口10788.14万人，常住人口9532.42万人，其中城镇常住人口4623.22万人，城镇化率48.5%，比上年末提高1.65个百分点。其中郑州市城镇化率为71.02%，位居全省第一；济源市城镇化率为59.6%，位居第二；鹤壁市城镇化率以57.2%位居第三；周口市、驻马店市、商丘市三地市城镇化率在全省处于末位。

2、河南要建城镇产业发展轴 构建“一核一副四轴四区”格局 (2017.6.8)



- 6月5日，河南省省委、省政府印发《河南省建设中原城市群实施方案》，《方案》提出，河南要培育壮大郑州大都市区，建设“米”字形城镇产业发展轴，构建“一核一副四轴四区”的空间格局；
- 一核即郑州大都市区，以郑州国家中心城市为中心，包括郑州市域，开封、新乡、焦作、许昌中心城区等四个次级中心，以及巩义市、武陟县、原阳县、新乡县、尉氏县、长葛市、平原城乡一体化示范区等新兴增长中心；一副即洛阳中原城市群副中心城市；四轴即沿陇海发展主轴、沿京广发展主轴、济南——郑州——重庆发展轴、太原——郑州——合肥发展轴；四区即北部协同发展示范区、东部承接产业转移示范区、西部转型创新发展示范区、南部高效生态经济示范区。

1、白沙综合管廊一期进展顺利 预计今年年底前竣工 (2017.6.5)



- 作为东区首个PPP项目，郑州市入选国家地下综合管廊试点城市后首个落地项目，**郑东新区白沙园区综合管廊**从今年3月6日开工建设以来，各项建设进展顺利，目前土方开挖完成90余万立方米，完成总量的近七成，预计将在今年年底前竣工；
- 郑东新区白沙园区综合管廊（一期）工程包含科学大道和锦绣路两条干线管廊，两条路干线管廊共12.98公里，支线管廊共4.3公里，工程初步设计概算总投资约20.78亿元。科学大道管廊宽15.7米，包括6.9米宽的综合舱、1.9米宽的天然气舱、2.7米宽的电力舱和2.4米宽的污水舱。

2、郑州公积金下月有望开通全国“漫游” (2017.6.8)



- 近日，住建部、财政部、人民银行联合发布的《全国住房公积金2016年年度报告》中提及，6月底前将上线全国住房公积金异地转移接续平台，大力推进异地贷款服务，满足缴存职工跨地区购买住房的资金使用需求；
- 郑州住房公积金管理中心介绍，**郑州已接入全国住房公积金异地转移接续平台**，目前正处于试运行阶段，7月可全面开通公积金“漫游业务”。

3、郑州楼市首套房贷利率 部分银行上浮10% (2017.6.11)



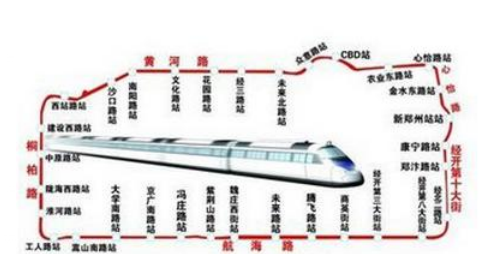
- 受北京、上海、深圳、杭州等多城市房贷利率上调的影响；**郑州目前部分银行首套房贷利率已经上浮了10%**；
- 与此前利率调整都是从国有大行开始不同，这次光大银行等股份制商业银行成为首轮调整房贷利率的银行；目前郑州发放房贷量比较大的工、农、中、建、交等银行尚保持基准利率，而且并没有出现其他省份传闻的停贷问题，房贷依然正常发放。

4、郑州园博园 预计8月试运营9月建成开园 (2017.6.9)



- 目前郑州园博园建设已进入倒计时阶段，预计本月基本完成配套道路建设及绿化工作，预计7月份完成城市展园建设，并完成室内展陈与装修一体化工作，8月份组织园区试运营，9月份建成开园开展中国国际园林博览会；
- 郑州园博园占地面积1755亩，主要承担包括园林博览、国内外造园艺术、主题景观等国内外主要城市园林展览的功能；目前主展馆、轩辕阁、华盛轩、儿童馆、民俗文化园、新港花街、南大门汉阙等主体施工已经结束，彩绘施工基本完成，均已进入精装修及展陈布展阶段。园区乔木种植工作已经完成，硬质铺装工作基本完工，正在进行地被种植。

5、地铁5号线全部车站开工 预计明年7月底实现电通 (2017.6.11)



- 郑州市轨道交通5号线工程主变电站及外部电源土建工程施工项目开始招标，计划总工期也随之公布。目前，5号线已实现全部车站开工，车站主体结构封顶16座，盾构累计掘进35.6公里，22个单线区间已贯通；
- 5号线工程主变电站项目主要是新建主变电站2座，东、西部各一座。其中，心怡路主变电站位于郑州市商都路与107辅道交叉口西北角，航海路主变电站位于郑州市航海路与工人路交叉口西南角。计划总工期：790天，计划开工日期：2017年8月1日，计划竣工日期：2019年9月30日，其中，电通日期：2018年7月30日。

6、郑州发布2017年发展计划 完成国家中心城市实施方案 (2017.6.11)

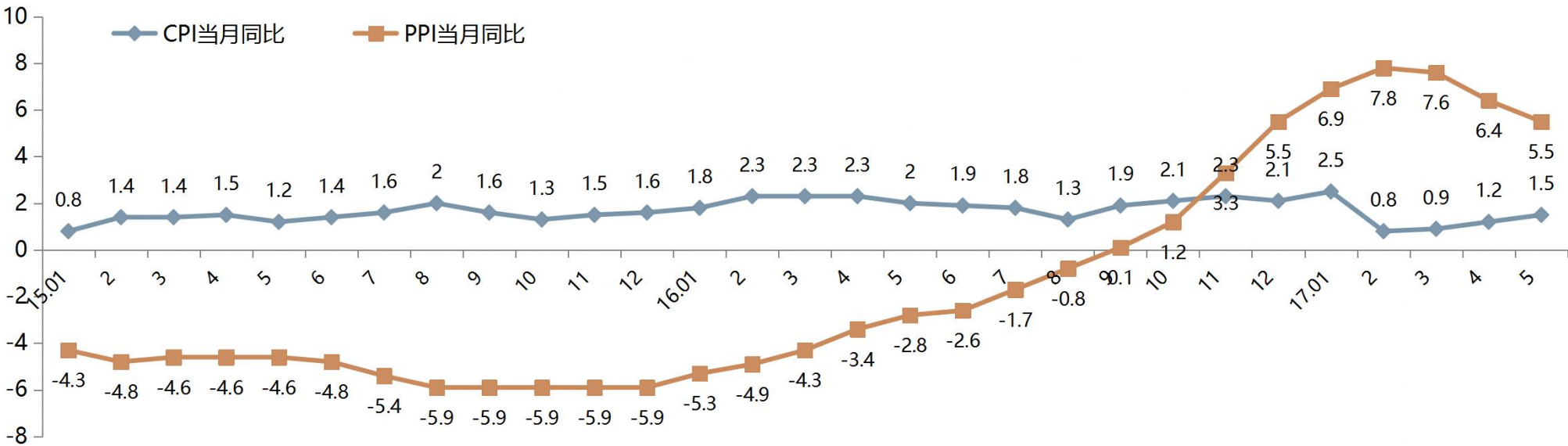


- 市政府近日印发《郑州市2017年国民经济和社会发展规划》：今年我市将完成《郑州建设国家中心城市实施方案》等编制工作，完成国家中心城市重大建设项目的谋划梳理工作，积极争取国家、省支持政策，全面推进国家中心城市建设；
- 2017年的主要预期目标是：地区生产总值增长9%左右，规模以上工业增加值增长8%左右，固定资产投资增长12%左右，地方财政一般公共预算收入增长9%左右，社会消费品零售总额增长10%左右，进出口总值增长3%左右，实际利用外资与上年基本持平，城乡居民收入增长与经济增长基本同步。

2017年5月CPI同比增幅继续扩大 PPI同比增幅收窄

2017年6月9日，国家统计局发布的2017年5月份全国居民消费价格指数（CPI）和工业生产者出厂价格指数（PPI）数据显示，CPI环比下降0.1%，同比上涨1.5%；PPI环比下降0.3%，同比上涨5.5%。

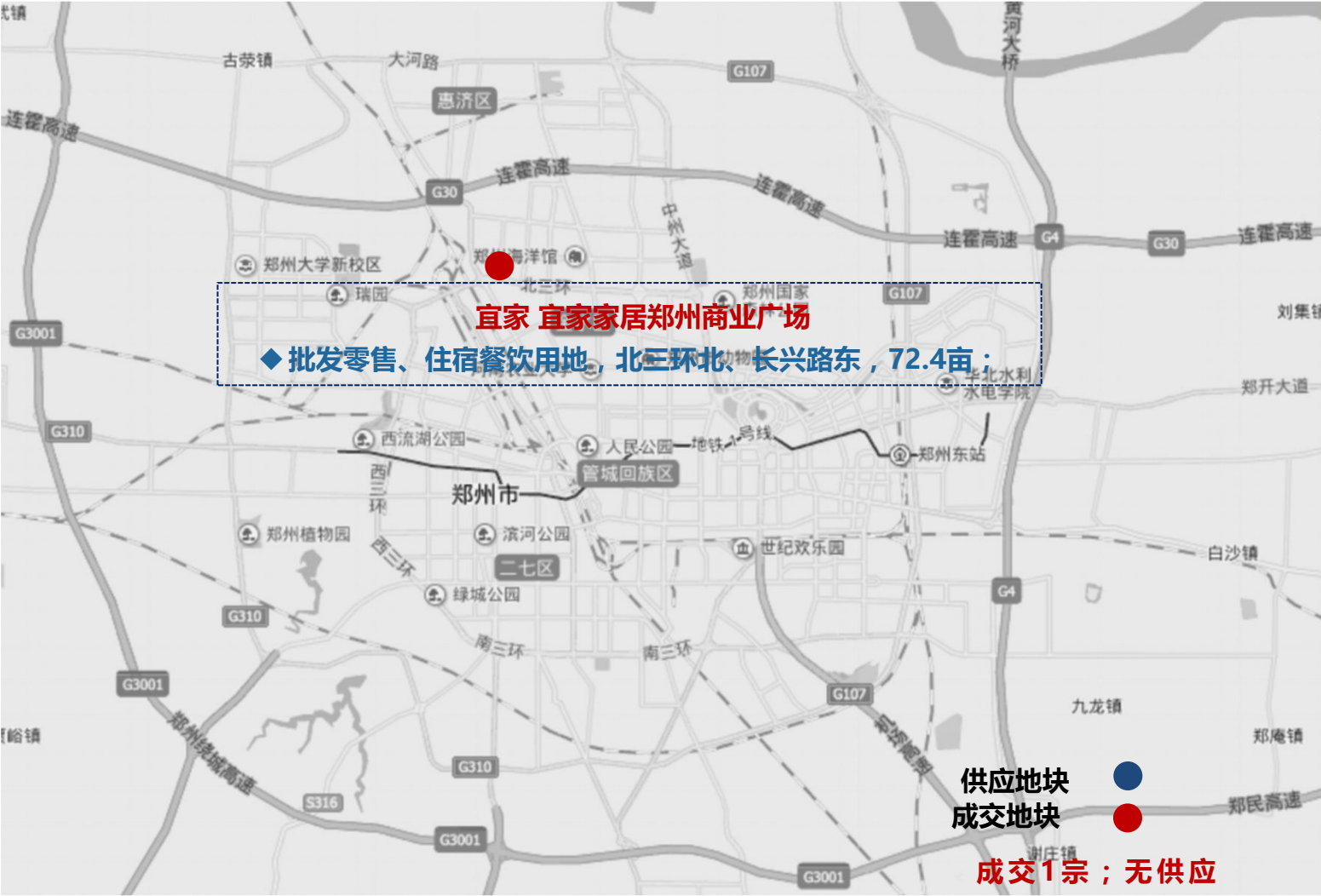
2015.1-2017.5月度价格指数走势图



泰辰点评：

5月CPI同比增幅1.5%，较上月扩大0.3个百分点，PPI同比增幅5.5%，较上月收窄0.9个百分点；CPI同比涨幅受非食品价格推升继续扩大；PPI同比涨幅受能源、原材料等大宗商品价格的下降影响连续三个月下跌，两者同比增幅剪刀差逐步缩减，通胀预期仍在持续回落；

CPI受低基数影响短期内将继续温和回升；PPI已进入趋势性下行通道，受资金成本增加、补库存进入尾声、全球大宗商品价格不振等叠加技术效应影响，后期仍将持续回落



摘牌日期	土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)	溢价率	买受人	项目
2017/6/6	郑政出[2017]27号(网)	惠济区	北三环北，长兴路东	72.4	批发零售， 住宿餐饮	1.5	38465	38465	531	5309	0.0%	宜家	宜家家居郑州商业广场
合计				72.4	-----								

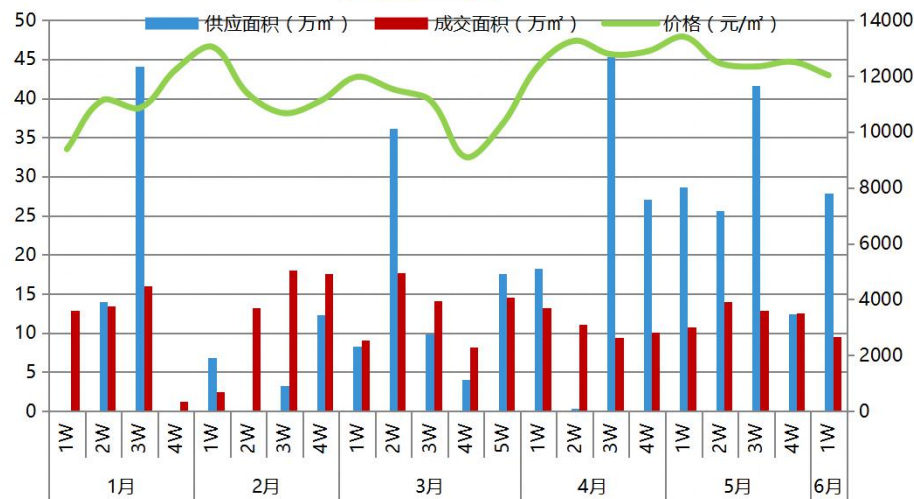
6月1周商品房供应环比上涨，均为正商家河家项目预售；各物业类型成交量不同程度下降，其中商品房成交面积环比下降35%，商品住宅成交量环比下降24%，均价12030元/m²，略降4%

郑州市各物业类型市场表现

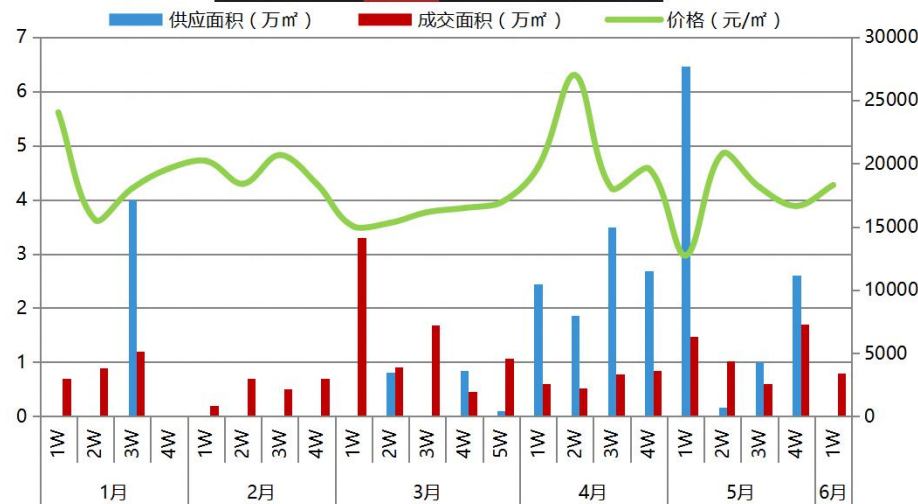
物业类型	供应面积（万m²）		成交面积（万m²）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价（元/m²）	
	5.29-6.4	5.22-5.28	5.29-6.4	5.22-5.28	5.29-6.4	5.22-5.28	5.29-6.4	5.22-5.28	5.29-6.4	5.22-5.28
商品房	31.5	15.5	12.4	19.2	1193	2023	15.36	24.4	12435	12736
商品住宅	27.9	12.4	9.5	12.5	842	1080	11.41	15.7	12030	12508
商业	0	2.6	0.8	1.7	74	97	1.46	2.8	18297	16640
写字楼	0	0.0	1.0	1.8	66	100	1.25	2.1	12595	11723
公寓	0	0.5	1.1	3.2	211	746	1.24	3.8	11502	12118

受正商家河家集中预售影响，住宅新增供应涨幅明显，但成交连续三周下滑；商办产品本周均无供应，成交量不同程度走低，写字楼、商业价格上涨、公寓价格回落

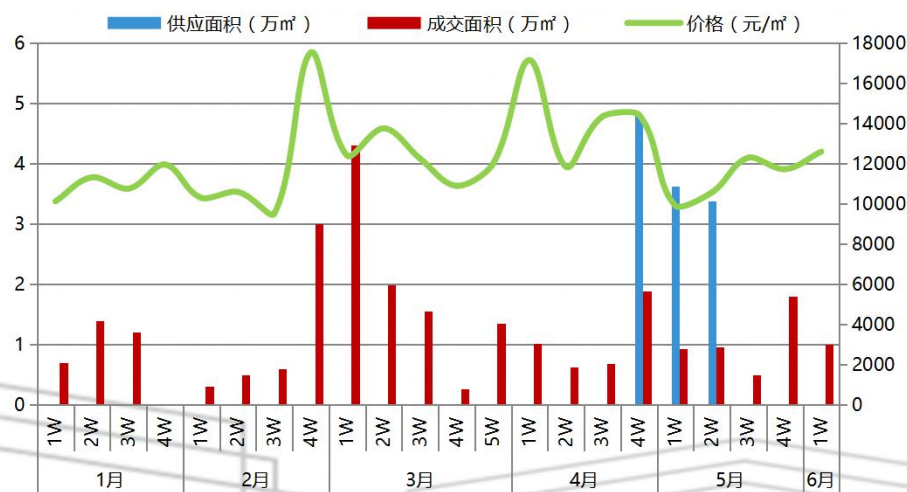
郑州市区商品住宅周度供求分析



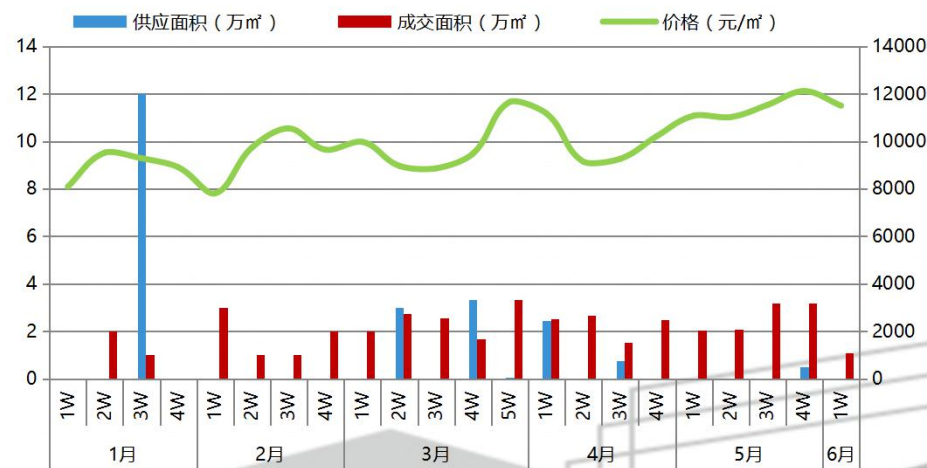
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析

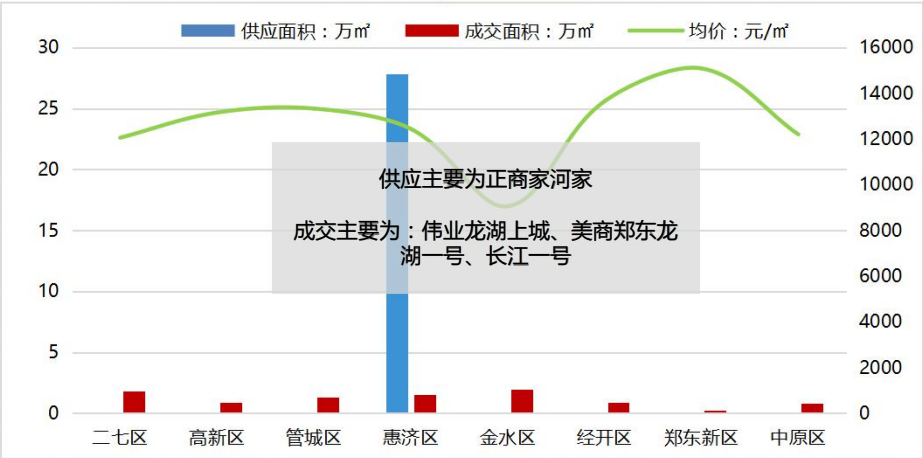


郑州市区公寓周度供求分析

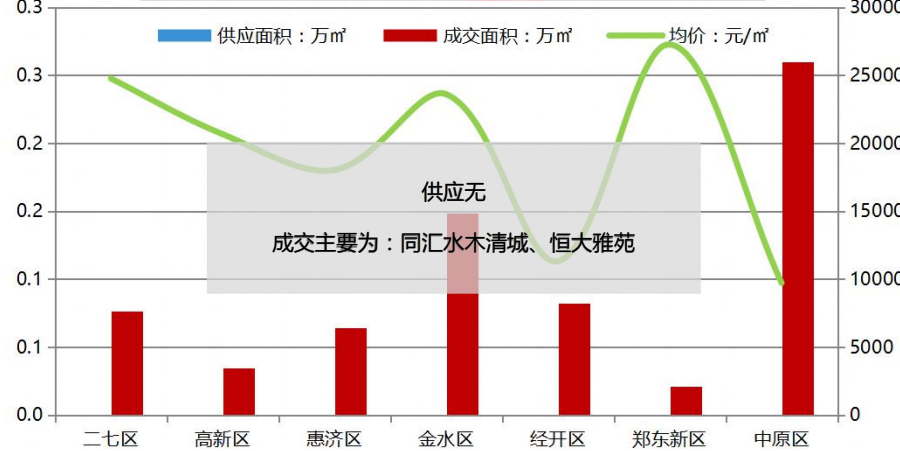


本周住宅仅惠济区有供应，各区域成交表现较为均衡，价格以东区居首；商办产品本周区域价格差异性较大；商业以中原区为成交主力，写字楼成交集中在郑东新区；公寓以东区、高新区为主

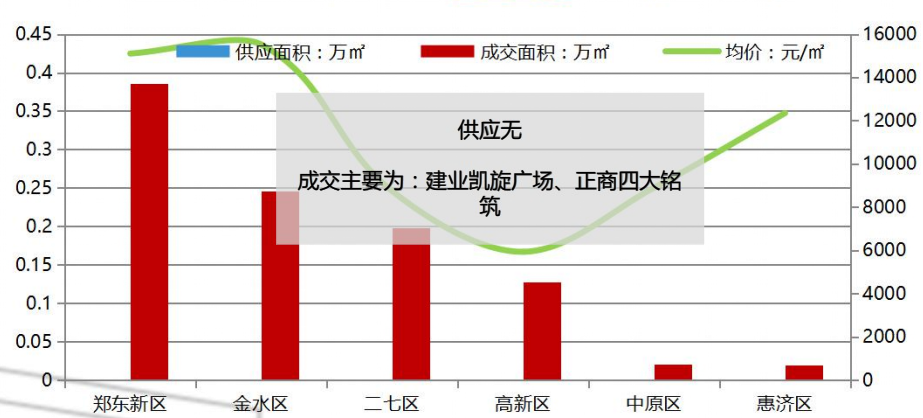
5.29-6.04郑州市区商品住宅区域供求分析



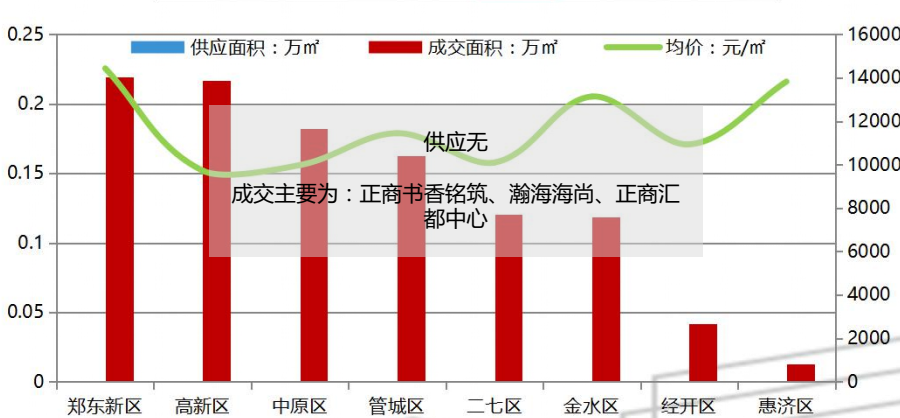
5.29-6.04郑州市区商业区域供求分析



5.29-6.04郑州市区写字楼区域供求分析



5.29-6.04郑州市区公寓区域供求分析



数据来源：泰辰技术中心

本周住宅项目成交前三中伟业龙湖上城、美商郑东龙湖一号均为前期低价团购房源集中备案

5.29-6.04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 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	伟业龙湖上城	金水区	1.4	1.14	102	8372
2	长江一号	二七区	0.4	0.55	43	12624
3	美商郑东龙湖一号	金水区	0.4	0.27	21	7099
4	汇泉西悦城	中原区	0.4	0.40	37	10825
5	建业花园里	惠济区	0.4	0.32	34	8727
6	绿地城	二七区	0.3	0.38	33	10909
7	鑫苑鑫家	二七区	0.3	0.39	38	11470
8	正弘澜庭叙	惠济区	0.3	0.36	27	12429
9	鑫苑国际新城	管城区	0.3	0.30	26	10580
10	鲁能公馆	郑东新区	0.2	0.37	15	15066

数据来源：泰辰技术中心

5.29-6.04郑州市商业成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	同汇水木清城	中原区	0.3	0.23	20	9218
2	和昌湾景国际	中原区	0.1	0.36	20	27025
3	恒大雅苑	经开区	0.1	0.05	3	9525

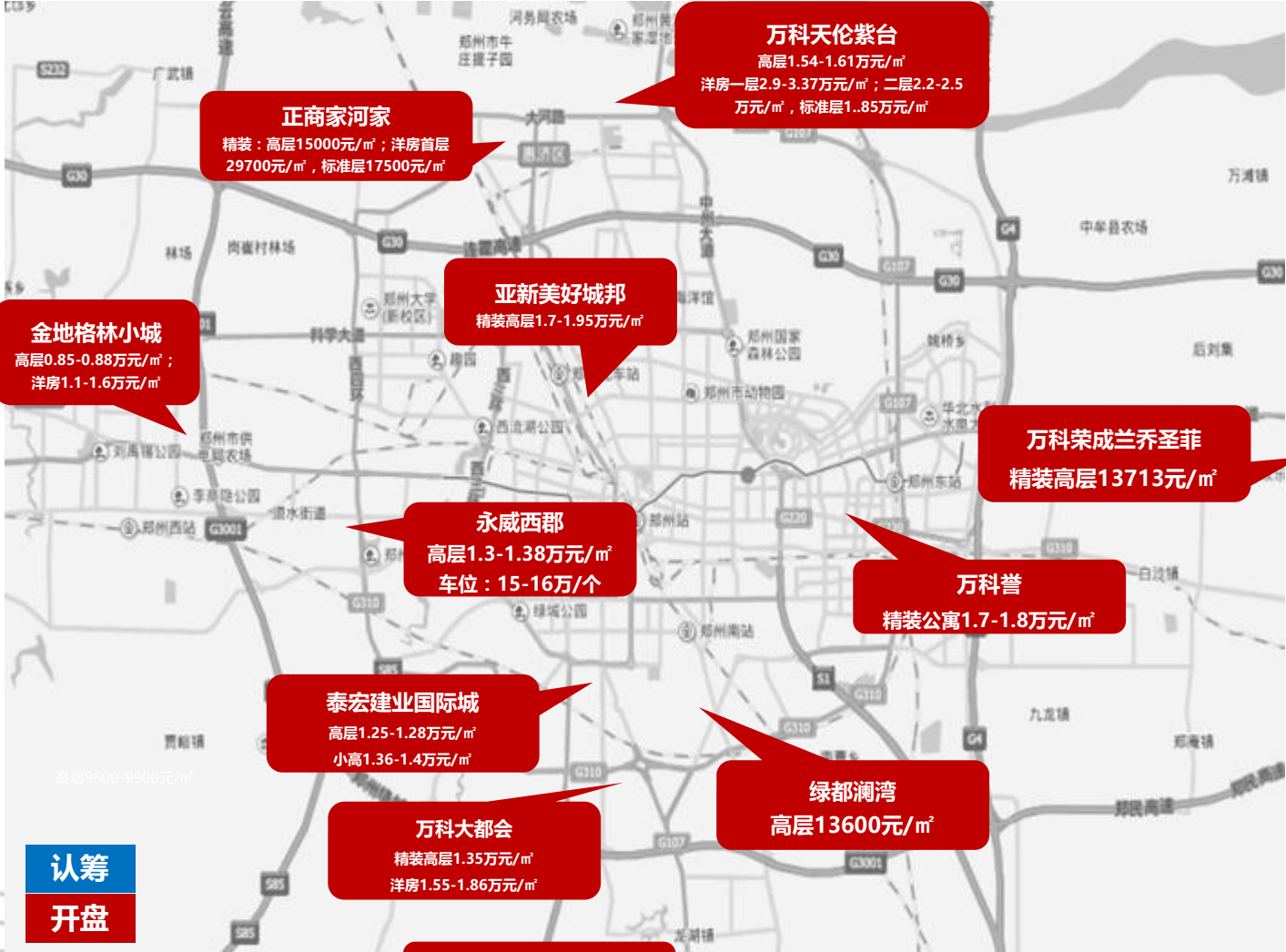
5.29-6.04郑州市写字楼成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	建业凯旋广场	金水区	0.2	0.29	13	16062
2	正商四大铭筑	郑东新区	0.1	0.16	11	12845
3	汇鑫大厦	二七区	0.1	0.09	12	7323

5.29-6.04郑州市公寓成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	正商书香铭筑	郑东新区	0.2	0.24	25	14587
2	瀚海海尚	金水区	0.1	0.13	16	13420
3	正商汇都中心	管城区	0.1	0.10	20	10654

6月2周无认筹项目 开盘项目11个



项目	推售物业	推出	成交	去化率
正商家河家	高层、洋房	2178	934	43%
万科大都会	高层、洋房	781	619	79%
永威西郡	高层	704	704	100%
绿都澜湾	高层	604	550	91%
泰宏建业国际城	高层、小高	361	110	31%
万科天伦紫台	高层、洋房	348	344	99%
万科兰乔圣菲	高层	319	243	76%
亚新美好城邦	高层	216	155	72%
金地格林小城	高层、洋房	164	48	29%
康桥溪棠	高层	136	115	85%

住宅合计		5811	3822	66%
------	--	------	------	-----

万科誉	公寓	2160	1620	75%
-----	----	------	------	-----

6月5日晚上7点开始云选房，推出三期E11地块781套房源，其中高层首推4-6#、8-9#共计643套；洋房首推10#-18#楼138套，截止选房结束共去化619套，去化率79%；前期累计蓄客1500组



项目位置	二七区南四环大学路向东1000米路南			
开发企业	郑州万科南城房地产开发有限公司			
代理商	易居			
占地	——	建面	400万㎡	容积率 3.0
推出（套）	781		销售（套）	619
到访成交率	——		整体去化率	79%
成交价格	高层均价13500元/㎡；洋房标准层均价15500元/㎡，一层21000元/㎡，二层18600元/㎡			
优惠方式	交2000元优惠10000元；开盘选房优惠1个点 3、7天内交付首付优惠1个点			
备注	精装修；洋房货值3.43亿			

物业类型	户型	面积	推出套数	去化套数	去化率
高层	A	130㎡四房	34	30	88%
	B	115㎡三房	131	98	75%
	C	89㎡三房	384	340	89%
	D	89㎡三房			
	E	89㎡三房			
	F	78㎡两房	94	89	95%
洋房	H	138-140㎡四房	138	62	45%
合计			781	619	79%

6月6日，针对二期9-13#进行开盘，推出高层156套，洋房192套，共计348套；截止选房结束去化344套，当天去化率99%；项目3月8日启动入会截止开盘蓄客1100余组



项目位置	惠济区文化路大河路交会处				
开发商	郑州天伦万科房地产开发有限公司				
代理公司	易居				
项目占地	103.5亩	总建筑面积	20.6万㎡	容积率	2.99
推出套数	348		去化套数	344	
到访成交率	——		整体去化率	99%	
开盘价格	高层均价15400-16100元/㎡；洋房一层29000-33700元/㎡，二层22000—25000元/㎡，标准层18500元/㎡				
竞品价格	融创大河宸院15F小高均价16000元/㎡；洋房标准层均价在20500元/㎡				
优惠方式	5000抵10000，开盘优惠1%，按时签约1%				

物业形态	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	推出套数	成交套数	成交均价
高层	9#	1	2T6	26	86㎡三房	52	52	15400-16100元/㎡
					89㎡三房	104	104	
洋房	10#、11#、12#、13#	3	1T2	8	126㎡三房	64	62	一层29000-33700元/㎡；标准层18500元/㎡；二层22000元/㎡-25000元/㎡
					143㎡三房	128	126	
合计						348	344	——

6月8日晚上8点，项目针对**三期1#、6#、9#、10#开盘**，共推出**604套**，截止选房结束去化**550套**；前期认筹**800组**，截止开盘参与选房客户**680余组**



项目位置	紫荆山南路与宇通路交会处				
开发企业	郑州绿锦置业有限公司				
代理商	自销				
占地	1035亩	建面	260万㎡	容积率	3.49
推出（套）	604		销售（套）	550	
到访成交率	——		整体去化率	91%	
成交价格	13600元/㎡				
优惠方式	认筹5000抵10000元；升级交30000优惠1%； 开盘选房优惠2%；按时签约优惠1%；全款优惠2%，按揭1%优惠，线上选房				

楼栋	层数	单元	梯户	户型面积段	推出套数	去化套数
1#	26F (1F-4F商业)	1	2T4	95㎡三房	44	550
				113㎡三房	22	
				143㎡四房	22	
6#	24F	1	2T4	89㎡三房	48	
				126㎡四房	24	
				143㎡四房	24	
9#	33F (1F-3F商业)	2	2T4(东单元)；2T3（西单元）	89㎡三房	90	
				113㎡三房	90	
				126㎡四房	30	
10#	33F (1F-3F商业)	2	2T4(东单元)；2T3（西单元）	89㎡三房	90	
				113㎡三房	60	
				126㎡四房	60	
合计					604	550

6月9日，针对**一期房源**进行开盘，推出高层11栋房源**1890套**，洋房6栋**288套**，当天高层去化率**43%**，洋房去化率**41%**；项目4月29日启动认筹，截止开盘认筹客户**3800组**，当天到访客户约**3670组**（线上选房）



项目位置	惠济区江山路与开元路交汇处向东1000米路北				
开发商	河南正商华府置业有限公司				
代理公司	易居				
项目占地	一期148亩	总建筑面积	48万㎡	容积率	2.99
推出套数	2178		去化套数	934	
到访成交率	——		整体去化率	43%	
开盘价格	高层均价15000元/㎡；洋房首层29700元/㎡，标准层17500元/㎡				
竞品价格	万科天伦紫台高层均价16000元/㎡，融创瀚海大河宸院洋房标准层20500元/㎡				
装修标准	高层，洋房装修标准2000元/㎡				
优惠方式	1、认筹交3000享2万；2、选房优惠150元-220元/㎡				

物业形态	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	推出套数	成交套数	成交均价
高层	1#2#17#	2	2T3	27F	130㎡三房	162	817	15000元/㎡
					125㎡三房	162		
					88㎡二房	162		
	5#11#14#20#22#	2	2T4	27F	125㎡三房	270		
					115㎡三房	270		
					88㎡三房	540		
					125㎡三房	162		
					88㎡二房	162		
洋房	12#23#28#	3	1T2	8F	140㎡四房	96	117	首层29700元/㎡； 标准层17500元/㎡
	13#19#	3		8F	125㎡三房	144		
	29#	4		6F	125㎡三房	48		
合计						2178	934	——

楼市活动—泰宏建业国际城

6月9日，针对5期1#、3#、5#、8#、9#高层，3#、6#小高层开盘，以到访顺序选房，当天到访客户125组，截止到当天选房结束，开盘推出361套，约去化110套，去化率31%；5月下旬开始蓄客，截止开盘，累计认筹客户约700组



项目位置	大学路与南三环交汇处向南800米				
开发企业	河南建业泰宏置业有限公司				
代理商	泰辰、易居				
占地	3000亩	建面	360万㎡（5期约9万㎡）	容积率	3.5
推出套数（套）	361		销售套数（套）	110	
到访解筹率	——		整体去化率	31%	
成交价格	高层均价12500-12850元/m²；小高层13600-14000元/m²				
竞品均价	金运外滩高层均价13800元/m²				
优惠方式	入会享五千；电商五千享一万五；按揭优惠一个点，全款优惠两个点；按时签约2000优惠				

推售 房源	物业类型	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)	
	高层	1#	32F	1	2T4	90-117m²三房	15	110	12800	115-150	
		8#、9#		2					12500	110-146	
		5#		2	3T8	56-59小两房、80两房、106-115三房	125		12850	70-150	
	高层	3#	32F	2	2T5	79-83m²两房	188		12850	100-160	
	小高层				98-122m²三房						
	小高层	11F	1T3	89-123m²三房	33	13600	120-170				
	小高层	6#	11F	1		1T3	88m²三房 134m²四房		14000	125-190	
	——	合计						361	110	——	——

6月10日二期洋房26#、高层28#开盘，推出164套房源，去化48套，去化率29%；前期排卡70余组，到访100余组（含新客户）



项目位置	荥阳建设西路与绕城高速交汇处向西600米路北				
开发企业	郑州金豫房地产开发有限公司				
代理商	易居				
占地	320亩	建面	80万㎡	容积率	2.99
推出（套）	164		销售（套）	48	
到访成交率	48%		整体去化率	29%	
成交价格	高层8500-8800元/㎡ 洋房标准层11000元/㎡：一层16000元/㎡，顶层14000元/㎡				
优惠方式	按揭优惠4%，一次性优惠5%				
备注	首付30%，可申请金易贷，分期1-2年，月还本金和利息，利率0.075%； 售楼部现场选房				

物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	户型面积段	推出套数	去化套数
高层	28#	34F	1	2T4	88㎡三房	68	31
					114㎡三房	34	9
					124㎡三房	34	2
洋房	26#	7F	2	1T2	125㎡三房	14	5
					143㎡四房	14	1
合计						164	48

6月10日上午，针对**916#楼东单元开盘**，采用**微信选房**，当天推出房源**136套**，选房结束去化**115套**，去化率**85%**；截止开盘累计蓄客约**600组**



项目位置	新郑市湖滨路与祥安路交汇处				
开发企业	郑州新兴置业有限公司				
代理商	自销				
占地	139亩	建面	29万㎡	容积率	3.2
推出套数（套）	136		销售套数（套）	115	
到访成交率	——		整体去化率	85%	
成交价格	10500元/㎡				
竞品均价	阳光城丽景湾11000元/㎡；龙湖锦艺城11000元/㎡				
优惠方式	1、交1万预约金95折 2、3天内交首付，优惠1%				

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)
916#	34F	3 (本次推东单元)	2T4	85㎡两房	68	115	10500	89
				118㎡三房	68			124
合计	——	——	——	——	136			89/124

6月10日**一期高层、车位**开盘，推出**704套**，当天去化**704套**，6月4日启动认筹，截至开盘排卡**1700余组**



项目位置	西四环和文博大道(中原西路再往南)交汇处				
开发企业	河南荣威置业有限公司				
代理公司	易居&自销				
占地面积	700亩 (一期34亩)	建筑面积	一期10.7万㎡ (住宅7.55万㎡)	容积率	3.48
推出套数	704		销售套数	704	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	89㎡均价13500元/㎡，100-106㎡三房13800元/㎡，121-125㎡三房13200元/㎡，133-134㎡三房13000元/㎡，车位15-16万/个				
区域竞品价格	汇泉西悦城11500元/㎡				
优惠方式	认筹交6万（住宅交5万享8万，车位交1万享2万），成功选房优惠2000元				
备注	车位推出624个，清盘；车位可首付分期，10万分5年付清				

楼栋	单元	层数	梯户比	户型户型	推出套数	销售套数
1#	2	30F	2T4	133㎡三房	60	60
				121㎡三房	60	60
				89㎡三房	120	120
2#	2	29F	2T4	134㎡三房	58	58
				121㎡三房	58	58
				100㎡三房	116	116
3#	2	29F	2T4	125㎡三房	58	58
				106㎡三房	58	58
				89㎡三房	116	116
合计					704	704

6月10日上午，针对**4#、7#、9#部分房源开盘**，采用**微信选房**，当天到访客户约**300余组**，推出**216套**，截止选房结束去化**155套**，去化率**72%**；4月29日开始认筹，截止开盘当天，累计认筹客户约**380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	88亩	建面	28.9万㎡	容积率	3.5
推出套数（套）	216		销售套数（套）	155	
到访成交率	——		整体去化率	72%	
成交价格	4#均价17506-18350元/㎡；7#均价17150-18200元/㎡；9#均价18800-19500元/㎡				
竞品均价	物华国际高层均价17000元/㎡ 升龙天汇广场均价14500元/㎡				
优惠方式	验资优惠1万；电商优惠5万；认筹优惠1% 3天内按时缴首付优惠2%				
备注	五证齐全；精装修，装修标准2000元/㎡				

楼号	单元	楼层	梯户比	产品面积	推出套数	成交套数	销售均价
4#	2	27F	2T4	88㎡三房	167	122	17600-18100
				94㎡三房			17700-18300
				117㎡三房			17450-17950
				127㎡三房			17750-18350
7#	2	27F	2T4	88㎡三房	33	20	17500-18000
				94㎡三房			17650-18150
				117㎡三房			17350-17850
				127㎡三房			17700-18200
9#	1	26F	2T3	100㎡三房	16	13	18800-19400
				129㎡三房			18900-19500
合 计					216	155	—

6月10日二期首开高层**36#、37#开盘**，推出房源**319套**，当天去化**243套**，去化率**76%**，截止开盘排卡**300**余张



项目位置	绿博大道与广惠街交汇处东南角				
开发企业	郑州万科荣成房地产开发有限公司				
代理公司	自销				
占地面积	162.3亩	建筑面积	32.8万㎡	容积率	2.2
推出套数	319		销售套数	243	
客户到访率	——		整体去化率	76%	
成交均价	表单价14138元/㎡，按揭优惠后价格13713元/㎡				
优惠方式	①前期入会2300多组，0元享5000优惠 ②排卡300余组，交2万优惠1% ③开盘优惠：选房1%，按时签约1%，一次性优惠4%				
备注	精装修：装修标准2000元/㎡左右；微信选房				

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	36#	27F	2	2T3	124㎡三房	54	243	76%	表单价14138元/㎡ 按揭优惠价13713元/㎡
					150㎡四房	54			
					170㎡四房	54			
	37#	27F	2	2T3	124㎡三房	52			
					150㎡四房	52			
					170㎡四房	53			
	合计					319	243	76%	——

1 平层公寓

LOFT公寓

3

2 平层公寓

LOFT公寓

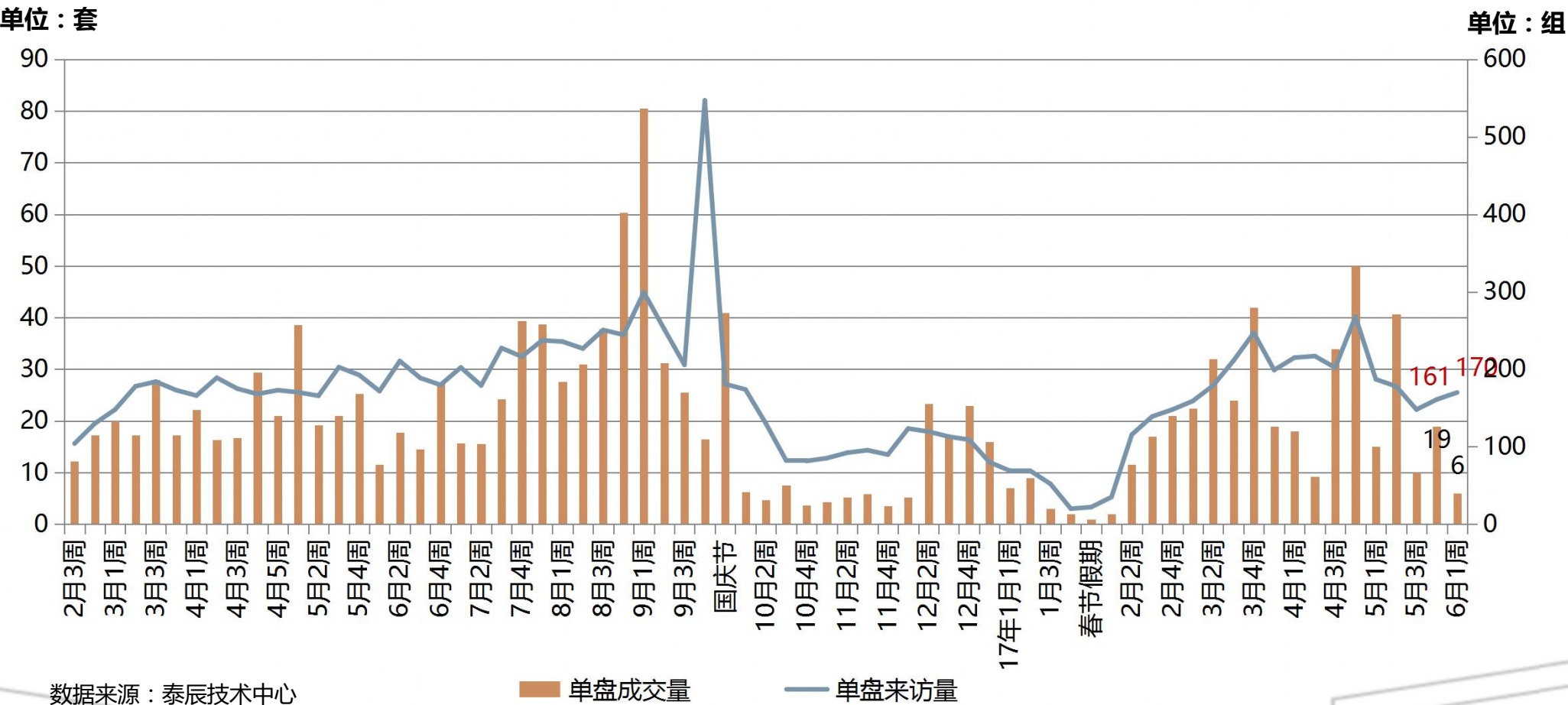
在售

项目位置	郑东新区商都路与普惠路交会处东南角		
开发企业	河南福晟置业有限公司（万科&福晟）		
代理商	易居		
项目体量	占地27亩，地上建面约7万㎡		
推出套数	2160	销售套数	1620
到访成交率	——	整体去化率	75%
成交价格	17000-18000元/㎡（精装修）		
优惠方式	认筹交5000元抵10000元；选房优惠1%；按时签约优惠1% 团购优惠：5-20套优惠1%；21-35套优惠2%；36套（含36套）以上3%		
备注	采用网上选房模式；项目为精装修；预计2019年交房		

类型	楼栋	单元	层数	梯户比	户型	推出套数	去化套数
平层公寓	1-2#	1	32F 1-2层为万科自持商业	5T36	约22m²	2160	1620
合计						2160	1620

2017年6月1周，单盘**平均来访170组**，环比**增加6%**；单盘**平均成交6套**，环比**下降68%**

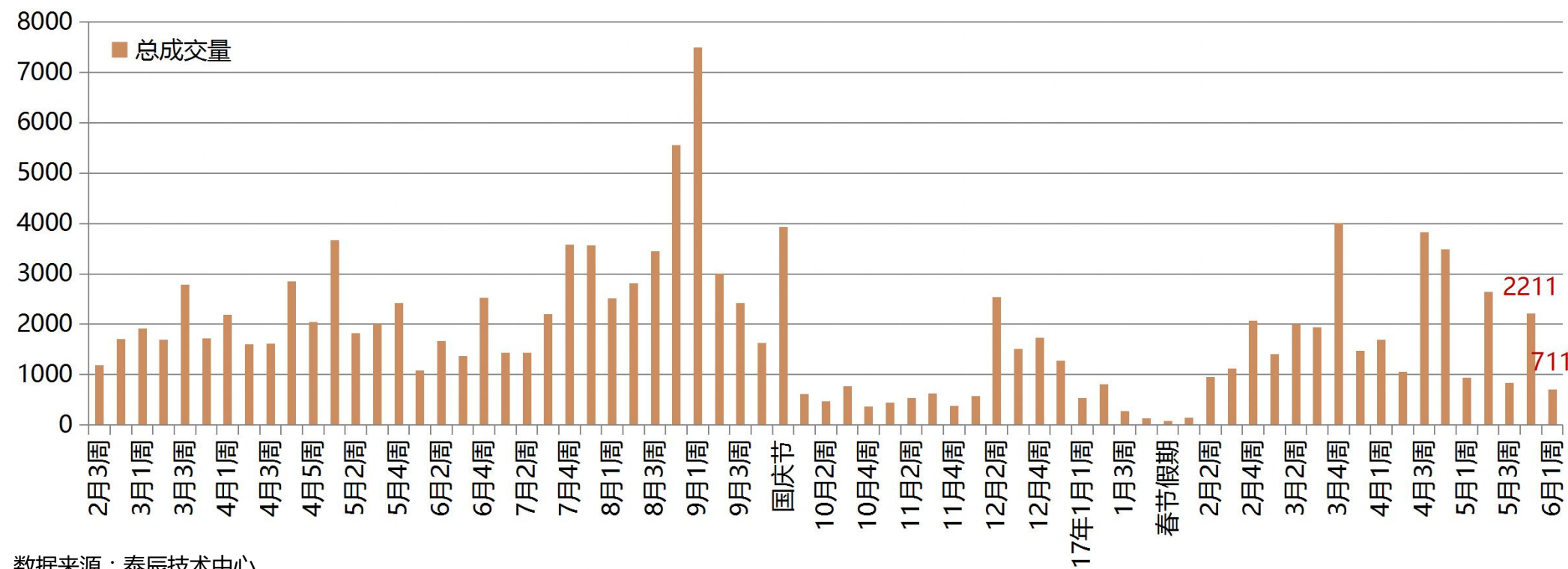
2016年2月3周-2017年6月1周单盘平均来访、成交量走势图



□ 2017年6月1周监控住宅项目实际成交总量**711套**，环比**下降68%**

单位：套

2016年2月3周-2017年6月1周整体成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心

- ◆ 2017年6月1周实际监控到项目115个，其中在售住宅项目76个，认筹蓄客项目15个，待售项目20个；总成交量**711套**，环比**-68%**；
- ◆ 6月1周开盘加推项目较少，在售项目多处于平销期，推售量较少；实际监控115个住宅项目中，单项目成交量均在50套以下，整体成交量下滑明显。

一线房企荣盛与本土房企祝福地产合作开发+精装修



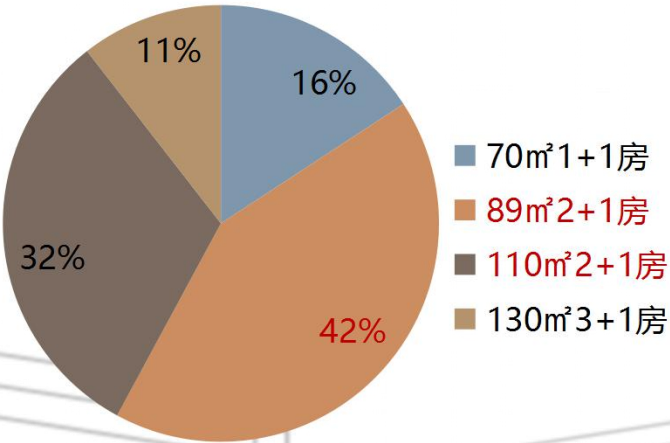
开发商	荣盛发展&祝福地产	位置	高新区药厂街与西四环交会处西北
占地面积	183亩	总建筑面积	58万㎡
容积率	3.5	绿化率	30%
物业类型	高层	代理公司	自销
项目概况	➢ 项目规划12栋高层，并且配备一所幼儿园（私立）和一所小学（正在谈省实验），内部规划20亩的蝴蝶主题公园； ➢ 产品设计为70-130㎡两房到四房，户型分为70㎡的两房、89㎡的小三房、110㎡的三房、130㎡的四房，其中89㎡、110㎡为主力户型均为2T4户，32F-33F，精装修，装修标准待定		
目前阶段	➢ 5月20日临时售楼部开放（位置在高新区农业西路与瑞达路交汇处北800米），项目目前已有2个证件，处于前期咨询阶段		
预计情况	➢ 预计10月开盘，价格参考周边楼盘预计13000-14000元/㎡		

产品面积设计为70-130㎡两房至四房，主要分为四个面积段，其中89㎡、110㎡为主力房型

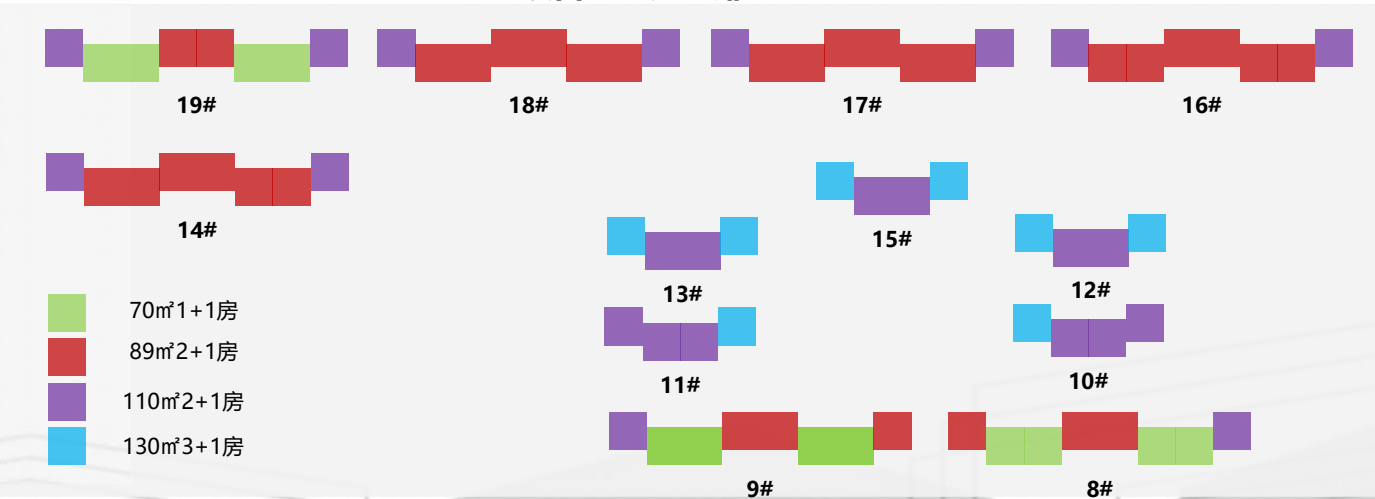


楼号	单元	层数	梯户比	户型	套数
8#、9#、19#	2	33F	2T4	70㎡1+1房	396
				89㎡2+1房	264
				110㎡2+1房	132
10-13#、15#	1	33F	2T4	110㎡2+1房	396
				130㎡3+1房	264
14#、16-18#	2	33F	2T4	89㎡2+1房	792
				110㎡2+1房	264
合计	—				2508

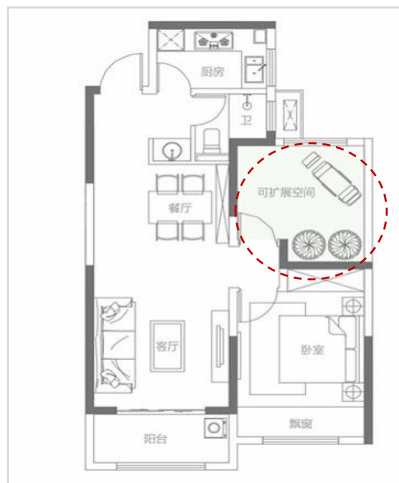
整体户型配比



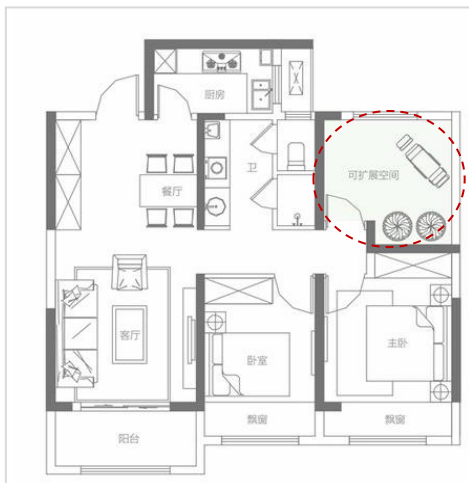
项目整体户型排布



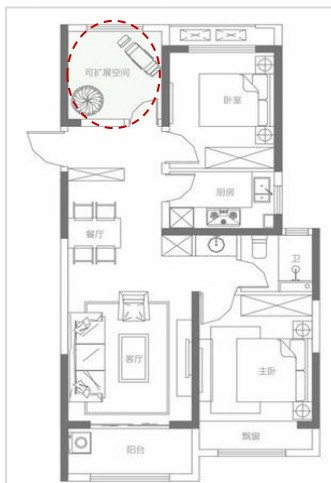
A户型：70m²1+1房



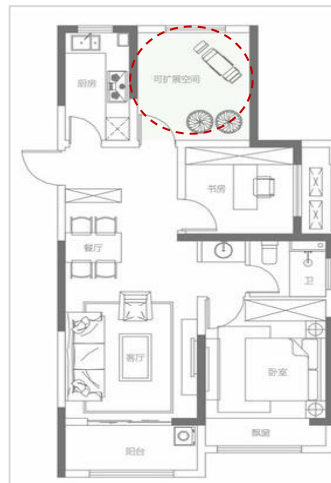
B1户型：89m²2+1房



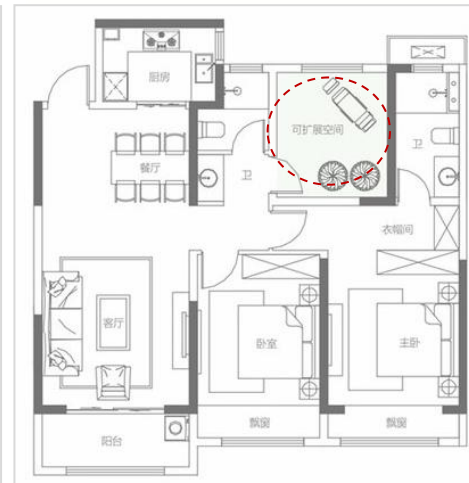
B2户型：89m²2+1房



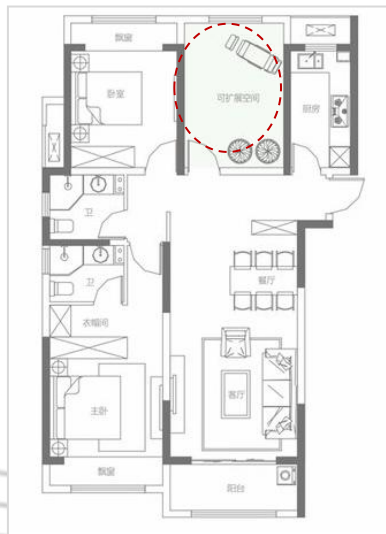
B3户型：89m²2+1房



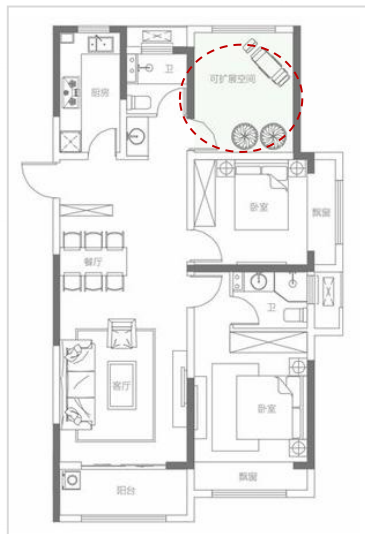
C1户型：110m²2+1房



C2户型：110m²2+1房



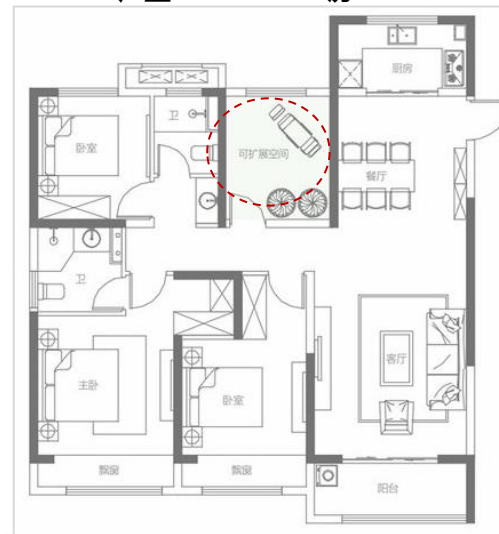
C3户型：110m²2+1房



C4户型：110m²2+1房



D户型：130m²3+1房



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。