

郑州市场周报(2017年第27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、融创631.7亿元收购万达13个文旅项目和76家酒店 (2017.7.10)



- 为了充分发挥双方各自产业优势，融创、万达于2017年7月10日签订了**万达13个文化旅游城项目股权转让及76个酒店转让协议**。
- 其中万达以注册资本金的91%，即295.75亿元，将13个文旅项目的**91%股权**转让给融创，并由融创承担项目的现有全部贷款。同时，融创房地产集团还以335.95亿元，收购万达76个酒店。**其中295.75亿元是万达通过指定银行向融创发放的三年期贷款。**
- **“四个不变”**：品牌、规划内容、建设、运营管理不变，但对于未来新开业项目，其经营计划及运营目标应在融创批准后执行及确定。
- **万达战略**：轻资产模式，两个具体目标：一是2020年集团服务业收入、净利占比超过65%，房地产销售收入、净利占比低于35%；二是2020年海外收入占比超过20%。**2017上半年总体收入**：地产业务占比42.1%（比去年-3%），服务业务占比57.9%，截至目前，万达在海外的投资总额已高达2451亿元。

2、房企融资渠道全面收紧 融创100亿公司债被终止发行 (2017.7.11)



- 7月11日，从上海证券交易所官网获悉，融创100亿元公司债前不久已被上交所终止发行（**证监会共对43家公司申请发行的公司债终止或中止审查，其中房地产板块以13家企业占比最高**）。
- 同时有信息显示，评级机构标准普尔表示将融创中国长期企业信贷评级及长期大中华区评级列入负面观察名单中。标普指出，列入负面观察名单主要反映**融创进行大量土地收购及扩展非核心业务后，其财务杠杆将进一步转差**。

3、江西省三大都市全部限购，外地人在九江限购1套住宅 (2017.7.13)



- 7月13日，江西省九江市政府新闻办举行例行发布会，会中公布九江市的楼市调控政策规定**限购时间为7月13日到12月31日，到期后，政府将根据房地产市场情况，决定是否延长**。
- 九江市也成为南昌、赣州后，江西第三个实施住房限购的城市。九江市户籍居民家庭在中心城区有1套住房或无住房(含住宅性质公寓)的，**可在限购区域内购买1套商品住房**；非九江市户籍的购房人在限购区无住房的，需提供自购房之日起计算的前1年及以上在九江市中心城区逐月连续缴纳个人所得税或职工基本养老保险证明的，**可在限购区域内购买1套商品住房**。
- **自2017年以来，九江房价涨幅连续五个月领跑全省，有四个月跑进全国十强。时间表：3月9日南昌限购限贷→流出为数不少的购房者→离南昌最近+昌九一体化的九江成为投资首选→九江库存告急→买房变成抢房。**

1、河南热点：省国土资源厅解读：河南新增30万亩用地指标咋分解（2017.7.12）



- 经省政府同意，由省国土资源厅编制的年度土地利用计划已于日前下达各地执行。据了解，**今年国家下达我省新增建设用地指标30多万亩，比去年减少1.5万多亩。**
- 新增建设用地指标的减少，①旨在推动各地盘活利用存量用地，倒逼土地节约集约利用，提高土地利用效率；②充分发挥土地的引导调控作用，有保有控，对高房价区域倾斜供地；③向贫困地区倾斜，加大对脱贫攻坚用地的支持力度。

2、郑州不动产登记联合办公 设“东西南北中”5个联合大厅（2017.7.10）



- 从市不动产登记中心获悉，经市国土资源部门与房管部门磋商，两部门自7月10日起，**在市内“东西南北中”五个办事大厅开展联合办公**，受理市内五区不动产登记和房屋交易业务。其中4个大厅可同时受理二手房交易登记。高新区、郑东新区、经开区的不动产登记业务暂时仍由三个区的不动产分中心办理。
- 5个大厅中，市不动产登记中心大厅（中）只办理市内五区商品房首次转移登记业务，也就是开发商新房出售转移给个人业主的不动产登记；其他四个地点同时受理市内五个区的存量房交易和登记业务，其中包括最受关注的二手房交易转移登记。而房屋抵押审核和登记业务今后只在东、中、南三个联合大厅集中办理。

3、城郊铁路南四环至郑州南站 二期工程（地铁9号线二期工程）土建隧道开工（2017.7.12）



- 7月12日上午，南四环至郑州南站城郊铁路二期工程首台盾构机开始下井施工，这条未来连接新郑机场和郑州南站的地铁线正式进入土建隧道施工阶段。
- **南四环至郑州南站城郊铁路二期工程为二期工程的延伸线**，从新郑机场地铁站往东，线路全长9.1公里，均为地下线，**设机场东站、站场四街站、会展中心站、郑州南站四个车站。**
- **按照计划，该线路预计2018年12月底洞通，2019年9月底通车试运营。**

4、郑州至兰州航空快线将开通 郑州“飞”到兰州只需1小时40分（2017.7.12）



- 7月12日，郑州机场与兰州机场签署战略合作协议，双方将在航线网络建设、产品研发、市场营销、数据共享等多方面不断拓展合作，建立长期稳定的合作关系。**近期，郑州-兰州的航空快线将分别在两个机场开通。**

5、《国家新型城镇化报告2016》正式出版，大郑州的发展机遇来了（2017.7.13）



- 《国家新型城镇化报告2016》正式出版，这是国家发改委发布的第二份城镇化年度发展报告。国家发展改革委规划司有关负责同志就《国家新型城镇化报告2016》接受记者采访时表示在“**培育发展城市群和新生中小城市**”方面有5项工作，其中第3点是“**规划布局中心城市，开展国家中心城市研究**”。
- 另外在此次的报告中，中央再次确定了未来将打造12个国家中心城市，除了已经确定的北京、天津、上海、广州、重庆、成都、武汉、郑州，除此之外还有4个名额。
- 国家中心城市，是全国城镇体系的核心城市，在我国的金融、管理、文化和交通等方面都发挥着重要的中心和枢纽作用，在推动国际经济发展和文化交流方面也发挥着重要的门户作用。

6、河南首个金融小镇落地平原新区（2017.7.13）



- 7月13日下午，**思念集团**、朗姿集团、**康桥集团**、任性娃娃和妈妈资本五大企业集团与平原示范区政府在新乡市政府大楼举办中原金融小镇签约落地仪式，中原地区又增加了一个重要的金融资源集聚平台。
- 金融小镇拟规划2平方公里（3000亩），采用整体规划、整体开发、分期实施，其中项目起步区总面积约600亩，分三期建成，项目总投资约130亿元人民币；**项目建成后，预计引进金融机构1800家以上**，金融资产规模达到10000亿，**带动就业达到2-3万人左右**，每年税收达到14亿元左右。目前已对接各类机构100余家，已与40余家机构签订入驻意向协议。

7、万豪酒店落子郑州常西湖新区（2017.7.14）



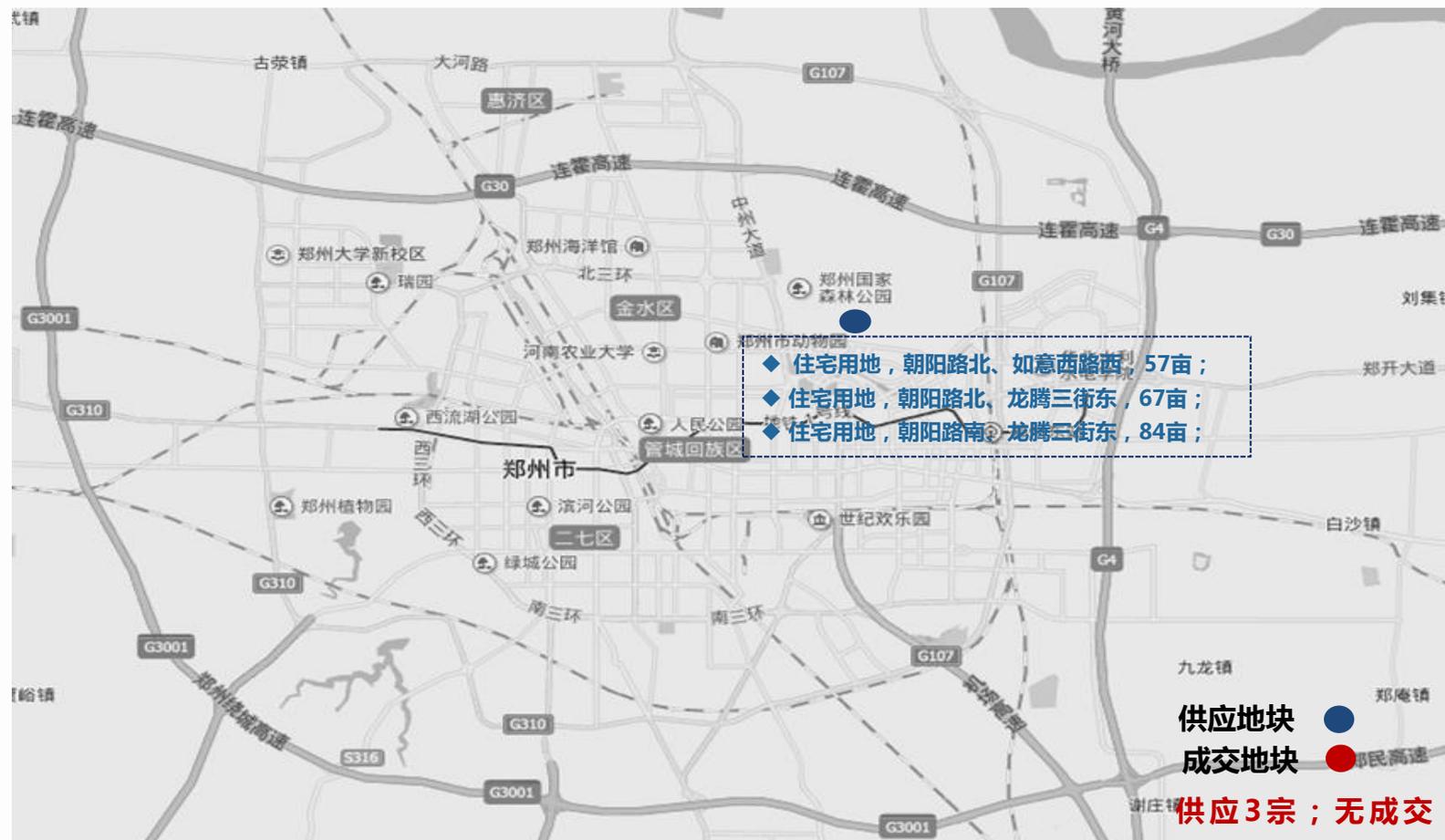
- 7月14日郑州市城乡规划局对“郑州市第628-7街坊控制性详细规划（万豪酒店）”进行批前公示，本次规划用地位于**文韬路（兴国路）、雪松路、中原西路、西湖路（河清路）围合区域**，总用地面积为17.3公顷，折合为259.5亩。
- 公示在详细内容中提到，《郑州市第628-7街坊控制性详细规划》中原用地性质为行政办公用地、科研用地、军事用地、防护绿地和城市道路用地，现调整为商业用地、军事用地、公园绿地和城市道路用地。

政策——河南6位副省长分包43个重大项目

7月13日，河南省政府公布《河南省人民政府办公厅关于省政府领导分包推进重大项目责任分工的通知 豫政办〔2017〕75号》，为加快推进我省重大项目建设，着力稳增长、扩投资、促转型，省政府筛选了43个具有全局性、战略性、基础性和关系全省发展大局的重大项目，明确由省政府领导分包负责推进。

典型项目名称	总投资金额	目前进展情况
龙子湖智慧岛（河南省国家大数据综合试验区核心区打捆项目）	40.2亿	——
中国智能骨干网郑州航空港实验区项目	18亿	——
恒大童世界 文旅综合体（一期）项目要建设童世界璀璨中华、魔幻西欧、神秘古国主题乐园及相关旅游配套产品等	——	正在办理项目前期手续
郑州航空港综合实验区园博园A/B区建设项目	69亿元	已全部开工建设，预计2017年9月开园
上汽集团乘用车郑州基地项目	35亿	——
黄河滩区居民迁建第二批试点项目6个县11132户安置区建设	9.3亿	已全部开工建设
河南森源电动汽车有限公司（年产20万辆纯电动汽车及50万套核心零部件）	100亿	——
河南省科技馆新馆项目（白沙象湖规划区）	20.3亿	总建面13万m ² ，计划7月开工建设
商都历史文化区核心区项目	130亿	目前两院主体封顶，其他项目按计划进行
出山店水库工程、前坪水库工程	143.4亿	——
中原电梯产业园项目（许昌）	43亿	已开工
兰考县恒大家居产业园项目	51.5亿	已开工
开封朱仙镇国家文化生态旅游示范区（二期）	30亿	总建面23.5万m ² ，部分开始招投标
洛阳白云山国家旅游度假区（二期）	30亿	已开工
驻马店老乐山文化生态产业园	31亿	已开工
巩义嵩顶文化旅游开发项目	15亿	已开工
郑万铁路河南段、郑合铁路河南段、太焦铁路河南段、郑济铁路河南段、郑州南站工程、郑州市轨道交通打捆项目、洛阳市轨道交通一号线工程 等	6129.4亿	——

本周土地供应3宗，无成交



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

本周土地出让信息

公告日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	绿化率 (%)	出让年限 (年)	起拍价 (万元)	熔断地价 (万元)	竞买保证金 (万元)	房屋成本 指导价 (元/m ²)	综合房价 最高限价 (元/m ²)
2017/7/15	郑政东出[2017]8号(网)	朝阳路北、如意西路西	郑东新区	57	城镇住宅	(1,1.5)	< 28	< 18	> 35	70	91000	136500	91000	28000	32000
	郑政东出[2017]9号(网)	朝阳路北、龙腾三街东		67	城镇住宅	(1,1.5)	< 28	< 18	> 35	70	106000	159000	106000	28000	32000
	郑政东出[2017]10号(网)	朝阳路南、龙腾三街东		84	城镇住宅	(1,1.5)	< 28	< 18	> 35	70	134000	201000	134000	28000	32000
合计				208	—										

备注：以上地块竞买人均需持有土地复垦券参与竞买
地块征收报批前有耕地，待宗地成交后，由竞得人按规定缴纳耕地占用税

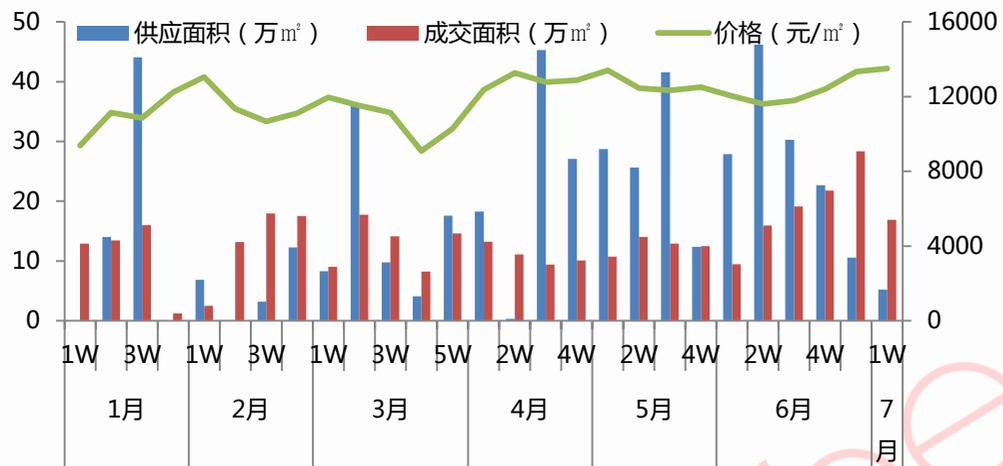
7月1周商品住宅与商品房供销量均回调，成交量分别环比-43%和-40%；商品住宅均价有小幅上扬

郑州市各物业类型市场表现

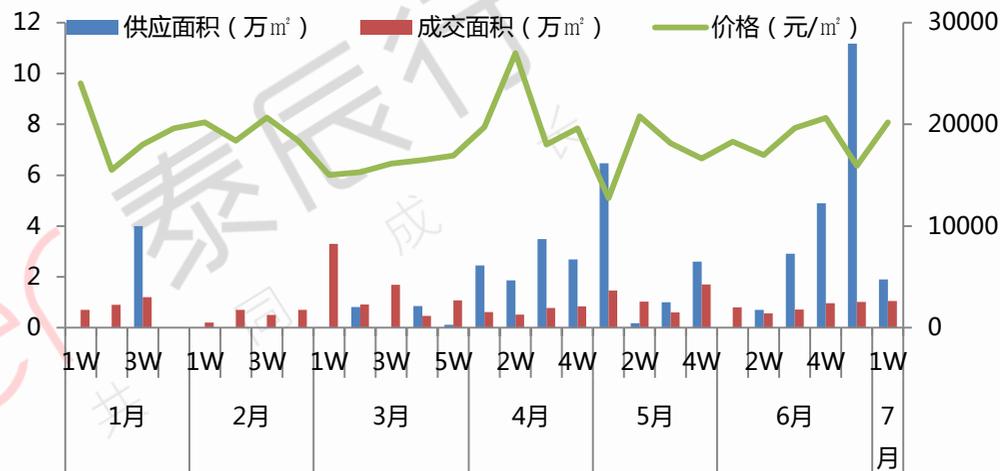
物业类型	供应面积 (万 m ²)		成交面积 (万 m ²)		成交套数		成交金额 (亿元)		成交均价 (元/m ²)	
	7.03-7.09	6.26-7.02	7.03-7.09	6.26-7.02	7.03-7.09	6.26-7.02	7.03-7.09	6.26-7.02	7.03-7.09	6.26-7.02
	商品房	16.4 ↓	24.0	19.9 ↓	35.0	1998 ↓	3287	27.0 ↓	47.5	13551
商品住宅	5.2 ↓	10.6	16.9 ↓	28.4	1536 ↓	2614	22.8 ↓	37.8	13514 ↑	13344
商业	1.9	11.2	1.1	1.0	143 ↑	129	2.1	1.6	20209	15925
写字楼	0.0	0.0	1.2 ↓	3.8	158 ↑	109	1.3 ↓	6.0	10944 ↓	15888
公寓	9.3 ↑	2.3	0.8 ↓	1.8	161	435	0.7 ↓	2.0	9422 ↓	11084

7月1周商品住宅供销量齐减，成交均价上扬；商业供应减少、均价上扬；公寓供应增加、价格下降；写字楼本周无供应，成交量价齐回调

郑州市区商品住宅周度供求分析



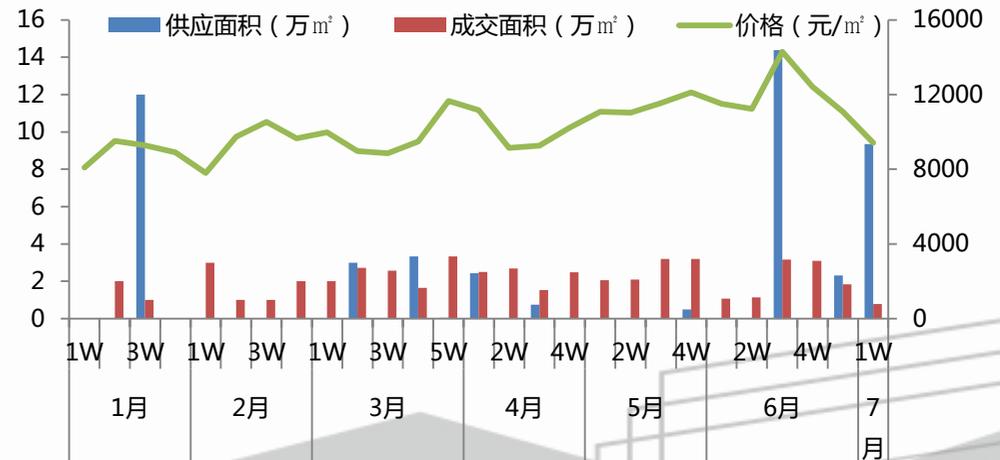
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析

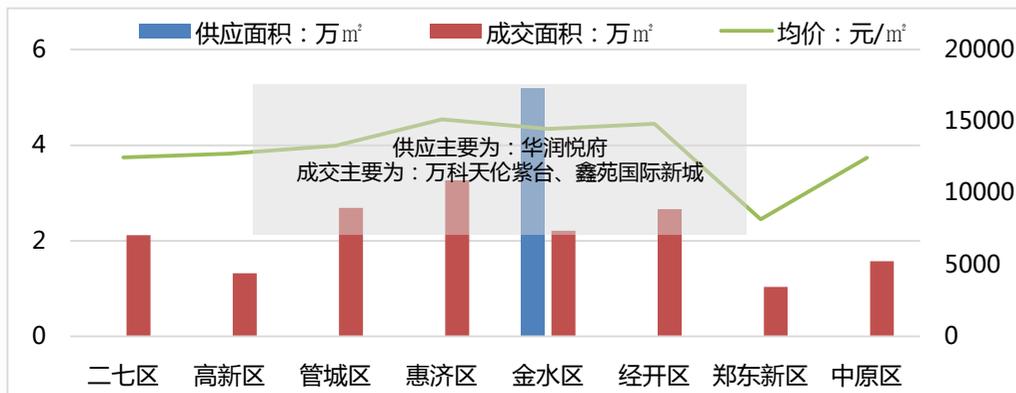


郑州市区公寓周度供求分析



7月1周住宅供应仅金水区，惠济区成交量价均领先；商业供应为高新区，成交量价管城、惠济区居首；写字楼成交量价首位为东区、金水区；公寓供应主力为金水、高新区

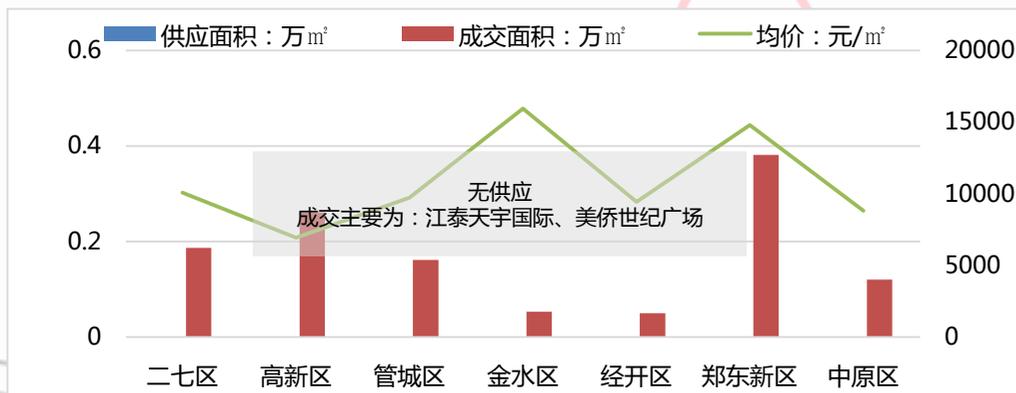
7.03-7.09郑州市区商品住宅区域供求分析



7.03-7.09郑州市区商业区域供求分析



7.03-7.09郑州市区写字楼区域供求分析



7.03-7.09郑州市区公寓区域供求分析



7月1周住宅项目备案面积最高为万科天伦紫台、鑫苑国际新城、东润城

7.03-7.09郑州市商品住宅备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万m ²)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m ²)
1	万科天伦紫台	惠济区	1.47	2.44	147	16587
2	鑫苑国际新城	管城区	0.94	1.16	92	12280
3	东润城	郑东新区	0.81	0.81	77	9986
4	永威西郡	中原区	0.73	0.93	69	12771
5	融创美盛象湖壹号	郑东新区	0.71	0.93	51	13039
6	拓丰祥和居	经开区	0.64	0.37	54	5850
7	正弘澜庭叙	惠济区	0.59	0.76	54	12959
8	永威城	管城区	0.56	0.78	53	13937
9	万科大都会	二七区	0.52	0.71	52	13636
10	鲁能公馆	郑东新区	0.48	0.73	30	15186

7.03-7.09郑州市商业备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万m ²)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m ²)
1	谦祥万和城	高新区	0.14	0.31	17	22321
2	普罗旺世	金水区	0.10	0.19	5	18138
3	阳光城	管城区	0.09	0.20	11	22312

7.03-7.09郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万m ²)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m ²)
1	江泰天宇国际	二七区	0.14	0.13	9	9328
2	美侨世纪广场	郑东新区	0.13	0.16	8	12000
3	郑州电子电器产业园	高新区	0.13	0.06	3	4700

7.03-7.09郑州市公寓备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万m ²)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m ²)
1	光之谷	管城区	0.296644	0.259061	56	8733
2	石佛艺术公社	高新区	0.104568	0.069674	26	6663
3	鑫苑鑫都汇商业中心	二七区	0.096095	0.073307	21	7629

7月2周认筹项目1个 开盘项目11个



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
碧桂园龙城天悦	高层	81	50	62%
鑫苑二七鑫中心	高层	160	92	58%
福晟·谦祥·钱隆城	高层	193	149	77%
华润悦府	超高层	488	395	81%
绿都澜湾	高层	180	150	83%
未来华庭	高层	60	19	32%
路劲国际城	高层	496	496	100%
亚新美好艺境	高层、小高层、洋房	312	183	59%
正商智慧城	高层、洋房	167	44	26%
住宅合计		2137	1578	74%
永威西郡	LOFT公寓	472	436	92%
正弘高新数码港	平层公寓	256	173	68%
公寓合计		728	609	84%

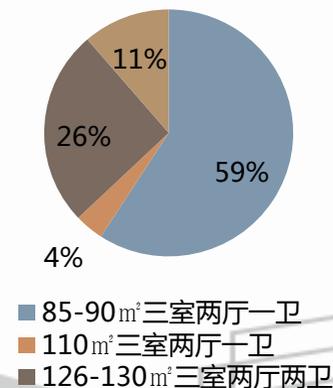
7月15日针对**1#、2#、4#、7#、9#**会员升级，推出**715**套，截至中午升级**70多**组



项目位置	管城区紫荆山南路与南三环交汇处向北200米路东				
开发企业	郑州鑫南置业有限公司				
代理商	易居				
占地面积	991亩	总建面	420万m ²	容积率	3.49
推出套数(套)	预计推出715套				
预计情况	预计8月中旬开盘				
优惠方式	①交5万总房款优惠2%；②7月23日前认筹额外享受2000优惠				

楼栋	楼层	单元数	梯户	户型	面积(m ²)	套数
				三室两厅一卫	85	104
1#、2#	26	2	2T4	三室两厅一卫	90	26
				三室两厅两卫	126	52
				三室两厅两卫	130	26
				三室两厅一卫	85	108
4#	27	2	2T4	三室两厅一卫	90	27
				三室两厅两卫	126	54
				四室两厅两卫	135	27
				三室两厅一卫	110	27
7#	27	1	1T2	四室两厅两卫	146	54
				三室两厅一卫	85	104
9#	26	1	1T4	三室两厅一卫	90	54
				三室两厅两卫	126	52
				合计	85-146	715

首批推出房源户型占比分析



7月14日推出一期高层19#部分房源，共计推出**81套**，截至开盘结束去化**50套**，去化率为**62%**，前期排卡**100余组**



项目位置	荥阳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	盛励、自销、尚正行				
占地面积	一期292亩	建筑面积	一期71万m ²	容积率	2.99
推出套数(套)	81		销售套数(套)	50	
到访成交率	—		整体去化率	62%	
成交均价	高层均价8300-8700元/m ² (毛坯)				
优惠方式	①付款方式优惠：自付1个月96折，按揭1个月96折；自付3个月97折，按揭3个月98折；②老带新/筹带新99折；③开盘认购98折；④开盘当天签约99折；⑤派筹优惠10000元；⑥内购优惠：碧桂园员工，优惠2%				
备注	晚上7:30在中晟卡莱顿酒店7楼微信选房 28F及以上为员工内购房 去化差原因： ①开盘时间间隔短(上次开盘为6月30日)；②蓄客不充足；③所推房源紧靠高压线；④部分房源价格超出客户预想，客户心理预期8300左右；⑤只有105和121两种户型，部分刚需客户想选择90m ² 小三房；⑥限购之下，客户观望情绪严重				

推荐房源	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
	高层	19#	34F (推1-27F)	2	2T4 (东户均未推出)	105-121m ² 三房	81	50	62%
	合计							81	50

7月15日针对二期**WE+魔方公寓9-16层**开盘，共计推出**256套**，截止中午12点去化**173套**；

5月15日启动认筹，截至开盘认筹**约800组**，实际有效筹量**约200组**，当天上午到访**约180组**



项目位置	高新区科学大道瑞达路交汇处				
开发企业	河南正弘高新实业有限公司				
代理商	自销				
占地	500亩	建面	170万方	容积率	3.46
推出(套)	256		销售(套)	173	
到访成交率	96%		整体去化率	68%	
成交价格	平层公寓均价10900-11400元/m ²				
优惠方式	①认筹3000元抵1万 ②开盘当天订房交10000定金优惠1% ③首付50%及全款一次性付清优惠3% ④首付分期政策：首付10%定房，另外40%分三次一年半付清，半年一付，三次分别付款为10%、15%、15%，2018年年底付清				
备注	①公寓为精装，精装标准1500元/m ² ②此次推出9-16层公寓，1-4层为商业，5-8层已整层出售 ③按开盘当天到场顺序选房				

	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	去化套数
推售房源	平层公寓	WE+魔方公寓 (9-16层)	25	1	7T32	40.47m ²	32	26
						41.96m ²	64	53
						43.34m ²	128	76
						50.28m ²	32	18
	总计							256

7月15日针对一期**LOFT公寓2-13层**进行微信选房，共计推出房源**472套**，去化**436套**，整体去化率**92%**；
7月8日启动认筹，截止开盘认筹客户**800组**左右，当天参与选房约**780组**



项目位置	中原区西四环和文博大道(中原西路往南)交汇处				
开发商	河南荣威置业有限公司				
占地	12亩	建面	2.9万m ²	容积率	3.99
代理公司	易居&自销				
推出(套)	472	成交(套)	436		
选房方式	微信选房	整体去化率	92%		
成交价格	均价10500元/m ²				
销售政策	①电商交5000元抵1万 ②首付分期交5万，其余首付款一年半内分3次付清 ③正常首付优惠1% ④一次性全款优惠2%+额外优惠2000元				
备注	①层高：5.0m；②交房标准：毛坯				

推售房源	类型	推售楼层	梯户	推售面积	推出套数	去化套数	去化率	均价 (元/m ²)	总额 (万元)
	LOFT公寓	2-13层	5T40	37-73m ²	472	436	92%	10500	38-76

7月15日针对三期7#部分房源开盘，共计推出**180套**，开盘当天去化**150套**，整体去化率**83%**；
项目开盘前蓄客时间较短，入会**300余组**，当天到访客户约**223组**



项目位置	管城区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m ²	容积率	3.49
推出(套)	180		销售(套)	150	
到访成交率	67%		整体去化率	83%	
成交价格	13600元/m ²				
优惠方式	①办理验资享受10000优惠 ②电商优惠，持《乐居服务协议》优惠20000 ③会员升级可享1%优惠 ④一次性付款可优惠2%，按揭可优惠1% ⑤开盘当天办理认购手续额外优惠1% ⑥定房7日内按时交首付享额外1%优惠				

	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	去化套数
推售房源	7#	34	2	2T3	89m ² (三房两厅一卫)	180	150
					115m ² (三房两厅两卫)		
					126m ² (四房两厅两卫)		
				2T4	89m ² (三房两厅一卫)		
					115m ² (三房两厅两卫)		
					126m ² (四房两厅两卫)		
总计						180	150

7月15日晚，针对**高层1#西单元、东单元03户、2#开盘**，推出**193套**，截止选房结束，去化**149套**，去化率**77%**
6月22日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**178组**，当天选房客户约**170组**



项目位置	高新区西三环科学大道向西200米				
开发企业	河南晟和祥实业有限公司				
代理商	自销&同致行				
占地面积	1187亩	建筑面积	441.4万m ²	容积率	4.5
推出套数(套)	193	成交套数(套)	149		
选房成交率	88%	整体去化率	77%		
成交价格	13500元/m ²				
优惠	①电商交39900元享88800元优惠 ②一周内交齐30%优惠2%，15%优惠1%（另外15%在10月31日之前交齐）				
备注	7.15日晚微信选房				

	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	1#	2	西单元17F、东单元34F	2T4	89m ² 三房	68	149	77%
					120m ² 三房	17		
					143m ² 四房	17		
	2#	1	23F	2T4	89m ² 三房	46		
					121m ² 三房	23		
					126m ² 三房	22（剔除1间商用房）		
合计						193	149	—

7月15日针对**二期5#**进行开盘，共计推出房源**488套**，去化**395套**整体去化率约**81%**；
6月中旬启动认筹，截止开盘认筹客户**500组**左右

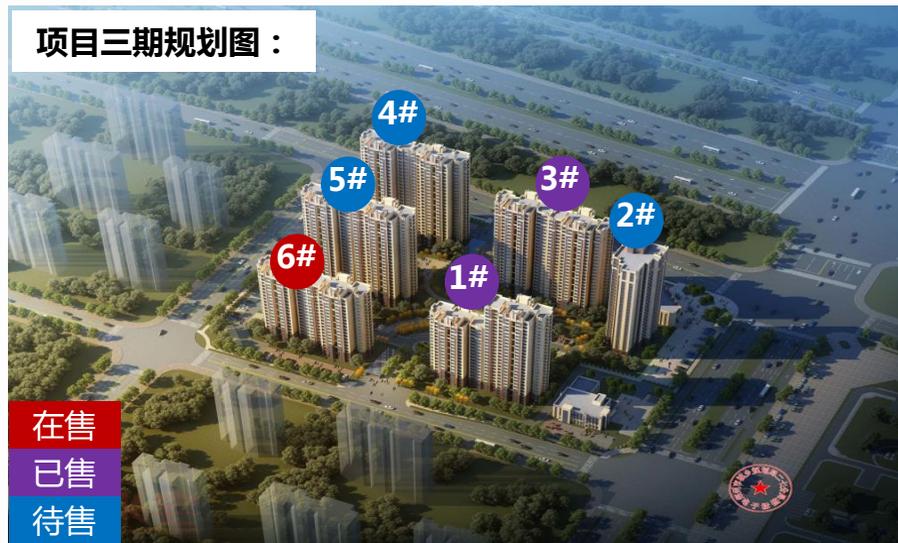


项目位置	二七区金水路南阳路交叉口往南500米路东				
开发企业	华润置地（郑州）有限公司				
代理商	自销				
占地	55亩	建面	22万 m ²	容积率	5.9
推出（套）	488		销售（套）	395	
到访成交率	—		整体去化率	81%	
成交价格	18000元/m ²				
优惠方式	开盘无优惠				
备注	微信选房				

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 (元/m ²)	总额 (万元)
	超高层	5#	58F	2	3T4/3T5	85-88m ² 两房	488	395	81%	18000	153-256
						116-128m ² 三房					
						142m ² 四房					
合计							488	395	81%	—	—

7月15日针对3期高层**6#开盘**，共推出**160套**，截至中午12点去化**92套**，去化率为**58%**；
项目6月19日开始蓄客，截至7月15日，累计蓄客约**180组**，开盘当天到访约**120组**

项目三期规划图：



项目位置	二七区大学南路与南四环交汇处西南角				
开发商	鑫苑置业				
代理商	自销				
项目体量	130亩	建筑面积	40万m ²	容积率	2.9
推出套数	160套		销售套数	92套	
到访成交率	——		整体去化率	58%	
成交价格	①89m ² ：11800元/m ² ②91m ² ：11900元/m ² ③114m ² ：11700元/m ²				
区域竞品价格	万科大都会高层13500元/m ² （基础硬装）				
优惠	①认筹交5000抵20000；②开盘优惠1%；③按时签约优惠1%				
备注	按照认筹顺序选房				

推出房源	楼栋	层数	单元	梯户	面积(m ²)	推出套数(套)	去化套数(套)	去化率	均价(元/m ²)	总额(万元)
	6#	20F	2	2T4	89m ² 三房	40	24	60%	11800	104
					91m ² 三房	80	42	53%	11900	108
					114m ² 三房	40	26	65%	11700	133
合计						160	92	58%	——	——

7月15日，3#、5#部分房源开盘，推出60套，去化19套；当天到访约29组



项目位置	郑东新区文苑南路与东四环交汇处西北角				
开发商	郑州翠微置业有限公司				
代理公司	自销				
项目占地	45亩	总建筑面积	15万m ²	容积率	3.47
推出套数	60		去化套数	19	
到访成交率	66%		整体去化率	32%	
开盘价格	20500元/m ²				
优惠方式	①两房认筹2万抵4万，三房认筹交2万抵6万 ②30%首付优惠1%，50%首付优惠3%，70%首付优惠5% ③认筹客户期间参加活动总裁特批额外优惠1万				
备注	7月15日晚上7：30在售楼部选房				

推售房源	楼栋	单元数	梯户	楼层	户型面积	推出套数	去化套数	折后均价 (元/m ²)	折后总价 (万元)
	3#	1	2T3	32	139m ² 三房	28	8	20500	285
5#	1	2T4	32	86m ² 两房	32	11	20500	176	
合计						60	19	20500	176-285

7月15日针对一期**高层12#、17#、小高层1#、洋房2#**开盘，共推出**312套**房源，销售**183套**，去化**59%**；
7月1日开始认筹，截止开盘共计认筹**660余组**，一次性客户**200组左右**



位置	中牟县中央大道屏华路交叉口东北角				
开发商	郑州美好艺境置业有限公司				
占地	92亩	建面	15.3万m ²	容积率	2.5
代理公司	自销+易居				
推出(套)	312	成交(套)	183		
到访成交率	整体去化率		59%		
成交价格(元/m ²)	高层：一次性9500-11500；按揭10500-12500 小高层：一次性10000-13500；按揭11500-14500 洋房：一次性12000-17000；按揭13000-18000				
区域竞品价格	路劲国际城高层9000元/m ² ；洋房13000-16000元/m ²				
优惠	①去年排卡：认筹8000抵2万；交2万优惠2% ②今年排卡：交5万（高层）、10万（洋房）认筹优惠2% ③开盘选房优惠1%；一次性优惠15%，60%首付优惠8%				
备注	①高层、小高层精装（1500元/m ² ） ②上午10:00为一次性客户微信选房，下午6:00为60%首付客户线下选房				

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
	高层	12#	17#	18	2	2T3	99m ² 三房	224
103m ² 三房								
小高层	1#	11	3	1T2	127-131m ² 三房			
					132-136m ² 四房			
洋房	2#	6	2	2T2	143m ² 四房	64		
					157m ² 三房	16		
						152-170m ² 四房	8	
合计							312	183

7月15日针对**高层6#、20#**在售楼部以云选房方式开盘，推出高层共计**496**套房源，去化**496**套，去化率**100%**

新认筹**客户500**组左右，加上上次未选到房客户共计**800**组左右



项目位置	中牟县商都大道人文路交叉口东北				
开发企业	郑州龙港置业有限公司				
代理商	恒辉&自销				
占地面积	275亩	建筑面积	70万m ²	容积率	3
推出套数	496	成交套数	496		
到访成交率	—	整体去化率	100%		
成交价格	成交均价9000元/m ²				
优惠方式	①入会优惠1%；认筹优惠2% ②成功选房优惠2% ③选房后7日签约优惠1% ④超过限价部分，一次性付清优惠1.5%，分两次付优惠1%，分三次付清不优惠				
备注	6月18日开盘均价9000元/m ²				

	物业	楼栋	层数	单元	梯户	面积	套数	销售套数	销售均价
推出房源	高层	6#、20#	33 (1-2层底商)	2	2T4	78m ² 两房	62	62	表单价9600元/m ² 成交均价9000元/m ²
						89m ² 三房	186	186	
						115m ² 三房	124	124	
						125m ² 三房	93	93	
						143m ² 四房	31	31	
			合计			496	496	—	

7月15日三期**高层32#、42#、56#**，**洋房10#、11#**开盘，共推出**167套**，截至中午去化**44套**，去化率**26%**；
截至开盘共计认筹**90余组**，当天参与选房**60余组**



位置	龙湖区绕城高速以北、十八里河以东、郑新快速路西				
开发商	河南正商龙湖置业有限公司				
占地	101亩	建面	280万m ²	容积率	2.49
代理公司	恒辉				
推出(套)	167	成交(套)	44		
到访成交率	73%	整体去化率	26%		
成交价格	高层：均价10000元/m ² ； 洋房：标准层13000元/m ² ，顶层复式14500元/m ²				
优惠	①3千抵2万；②按揭优惠3%				

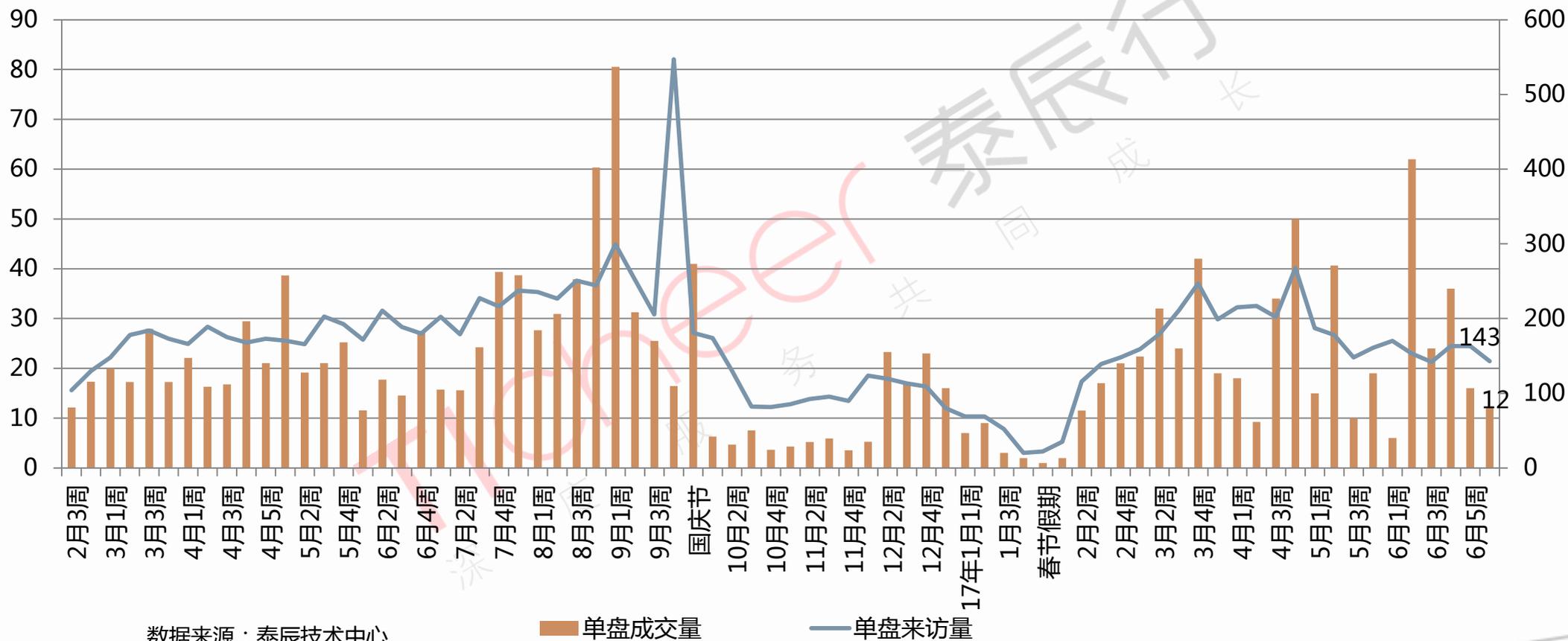
推售房源	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	高层	32#、42#、56#	30F	2	2T4	89m ² 三房	15	44
			30F	2	2T4	109m ² 三房	46	
			30F	2	2T4	133m ² 三房	59	
	洋房	10#、11#	7+1F	3	1T2	127m ²	40	
182m ²						7		
总计							167	44

□ 2017年7月1周，单盘**平均来访143组**，比上周略有下降；单盘**平均成交12套**，环比下降25%

2016年2月4周-2017年7月1周单盘平均来访、成交量走势图

单位：套

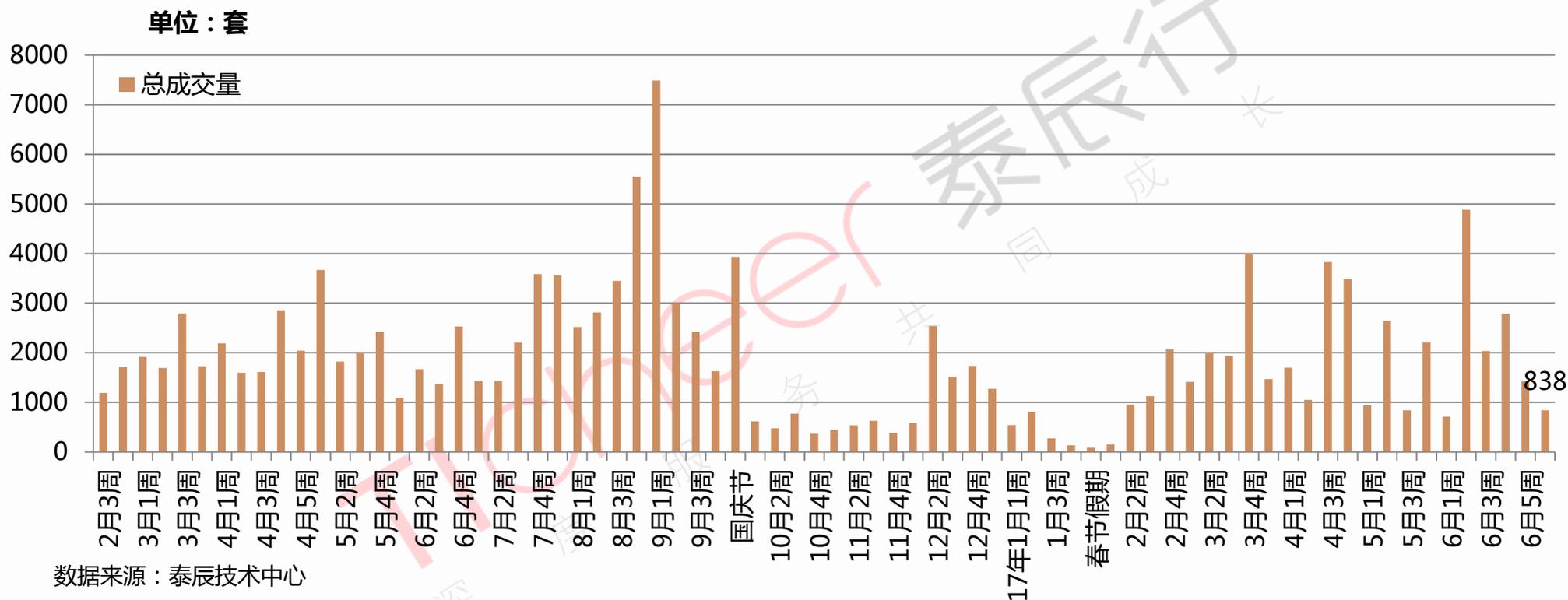
单位：组



数据来源：泰辰技术中心

□ 2017年7月1周实际成交总量**838套**，环比下降**41%**

2016年2月3周-2017年7月1周整体成交量走势图



- ◆ 2017年7月1周实际监控到项目133个，其中在售住宅项目68个；
- ◆ 7月1周总成交838套（无项目开盘），环比下降41%；

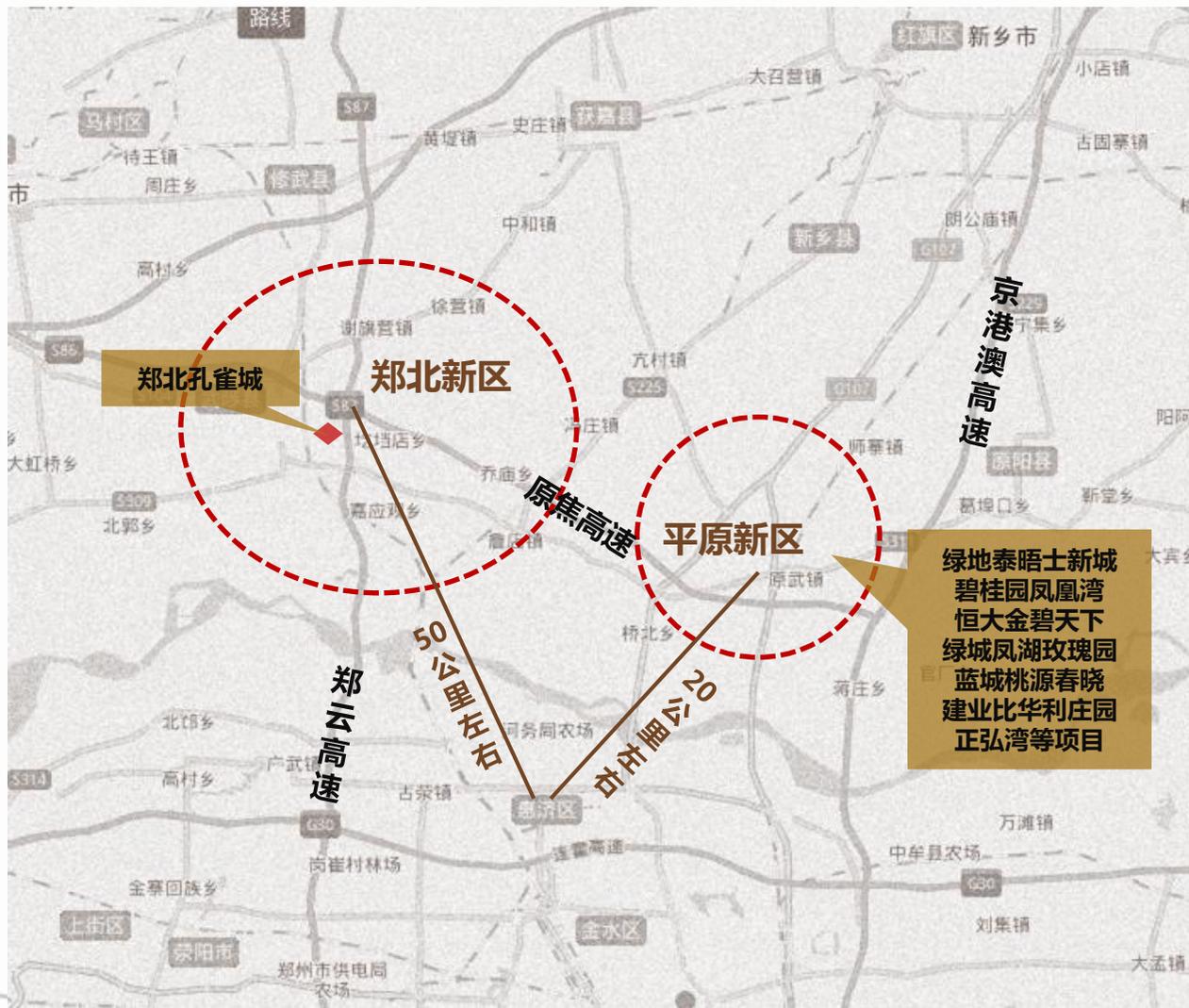
郑北孔雀城是华夏幸福基业在中国14年来打造的第27个城镇

孔雀城系列

- **产品**
华夏幸福基业旗下房地产开发业务板块四大系列产品(“华夏系列”“孔雀城”、“大卫城”和“兰亭系”)之一，孔雀城系列产品涵盖高层、洋房、别墅等中高端产品，产品采取“相对好，绝对便宜”的产品策略，主打性价比
- **客户来源**
孔雀城系列产品客户一般85%-90%来源于项目所环绕城市的居民，10%来源进驻园区的企业高管
- **开发策略**
围绕一线城市打造而成，处于偏远郊县，从未进驻主城区，均为大盘开发；分批次取得土地，分批次建设，提高投入资金的使用效率

华夏幸福

- **运营模式**：以打造“产业新城”为企业战略定位，以“园区+地产”做为运营模式与地方政府合作建设产业园区的同时在园区内以及周边进行大规模的房地产开发
- **盈利模式**
通过垫付园区前期开发、基础设施建设费，获得政府10%~15%的利息收入；园区招商引资返还收入（园区新增固定资产投资额或新增财政收入的45%）；园区配套地产开发收入（园区一般有30%住宅用地），园区土地升值收益
- **核心竞争力**
三大核心能力：一是战略规划和产业定位的能力，二是产业招商引资能力，第三是投资建设能力
- **商业模式总结**
其一是与政府签约，垄断片区一级开发，进行土地整理与配套设施建设；其二是代政府招商引资发展产业，并为园区提供服务；其三是利用一级开发优势低价获取大片房地产开发用地；其四，通过住宅销售回笼资金并为政府提供GDP和税收；其五，政府通过收税和卖地赚取收益并支付公司一级开发的成本
- **华夏幸福在河南**
焦作武陟、上街区、二七区、新郑市、长葛市、开封市，土地储备量达125220亩



区位

郑北新区：1月25日在省两会上有建议，成立由平原新区和武陟县组成的郑北新区，**规划尚未正式确定和批复**

平原新区：位于黄河北岸，西起107国道，东至京港澳高速，南起黄河，北至新乡县交界

交通

郑北新区：距主城区50公里左右，郑焦高铁，107国道走原焦高速，连霍高速转郑云高速可直达

平原新区：距主城区20公里左右，连接京港澳高速和原焦高速

发展定位

郑北新区：规划尚未正式确定和批复，目前慧聪网电商产业园、通快电梯生产基地等已签约进驻，另根据华夏幸福13平方公里土地规划落位，预计区域发展方向：产城融合，打造产业集聚区、生态宜居区

平原新区：农业硅谷、科技新城、产业基地、休闲之都

房企

平原新区：现已进驻国内一线房企，发展相对成熟

孔雀城环郑首个项目+13平方公里大城小镇



开发商	武陟孔雀城房地产开发有限公司	项目位置	焦作郑北新区郑焦城铁武陟高铁站东1000米
占地面积	760亩	总建筑面积	——
容积率	1.3	绿化率	35%
物业类型	洋房、联排	代理公司	自销、恒辉
建筑风格	新亚洲	装修标准	毛坯
物业	华夏幸福基业物业	推广主题	13平方公里全享生态城市
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 项目总占地760亩，分四期开发，一期占地137亩，规划55栋住宅（10栋洋房，45栋联排别墅）；洋房1#、2#12F，3-10#11F，11-55#为联排别墅，分别为4联排和6联排，其中4联排6栋，6联排39栋，为3F；地下1层车库，别墅每户配至少1个地上车位 ◆ 洋房面积段：77-111m²；联排面积：151m²、165m² ◆ 内部规划200亩孔雀湖公园，5重立体花园景观 		
目前阶段	7月8号城市展厅开放，目前处于前期咨询中，预计9月16号开盘		
预计情况	预计9月16号开盘，洋房预计4000-5000元/m ² ，联排预计8000-9000元/m ²		
备注	项目位于郑北新区的木栾片区，整个郑北新区分3个片区（木栾片区、詹店片区、嘉应观片区）其中木栾片区由孔雀城开发，以打造住宅为主，配置城市展馆，24块教育用地，精品酒店，商业和医疗中心等		

一期规划10栋洋房及45栋联排；洋房面积段77-111m²，联排面积151m²、165m²



物业	楼栋分布	梯户比	层数	面积段 (m ²)	户型	套数
洋房	1#、2#	1T3	12F	77	2室2厅1卫	672
				79	2室2厅1卫	
	3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#、10#	1T2	11F	90	3室2厅1卫	
				98	3室2厅1卫	
联排	11-55#	4联排4栋、6联排39栋 (1层送花园、顶层送露台)	3F	151	4室2厅4卫	254
				165	4室2厅3卫	
合计						926

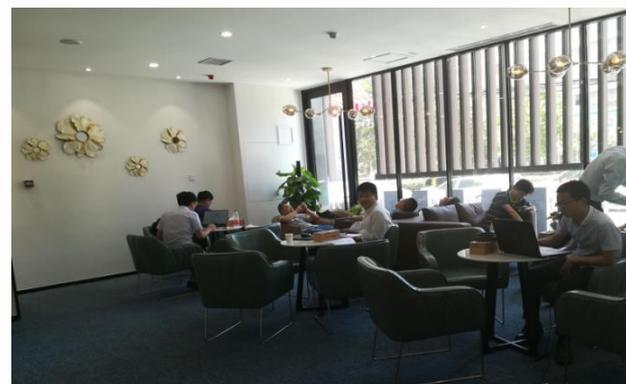
城市展厅展示：



城市展厅



沙盘

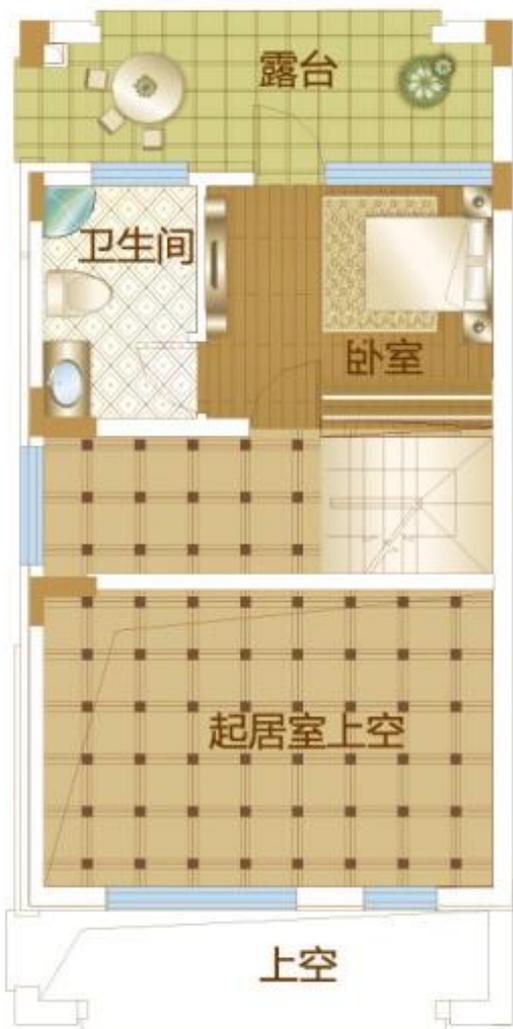


洽谈区

165m²四室两厅三卫（联排别墅边户）



1层



2层



3层



露台

户型分析：

- 1层起居室挑空
- 退台设计，每层设置露台，顶层赠送露台

洋房户型分析



2室2厅1卫 77.27m²



2室2厅1卫 79.15m²



3室2厅1卫 98.92m²



3室2厅2卫 111.95m²

户型分析：

优势：1.户型方正

2.餐客一体，空间宽阔

劣势：1.卫生间为暗卫

2.仅客厅连接阳台，卧室无阳台/飘窗

户型分析：

优势：1.全明户型

2.入户玄关，卫生间干湿分离，客厅连接阳台

劣势：1.1T2设计户型未做到真正南北通透

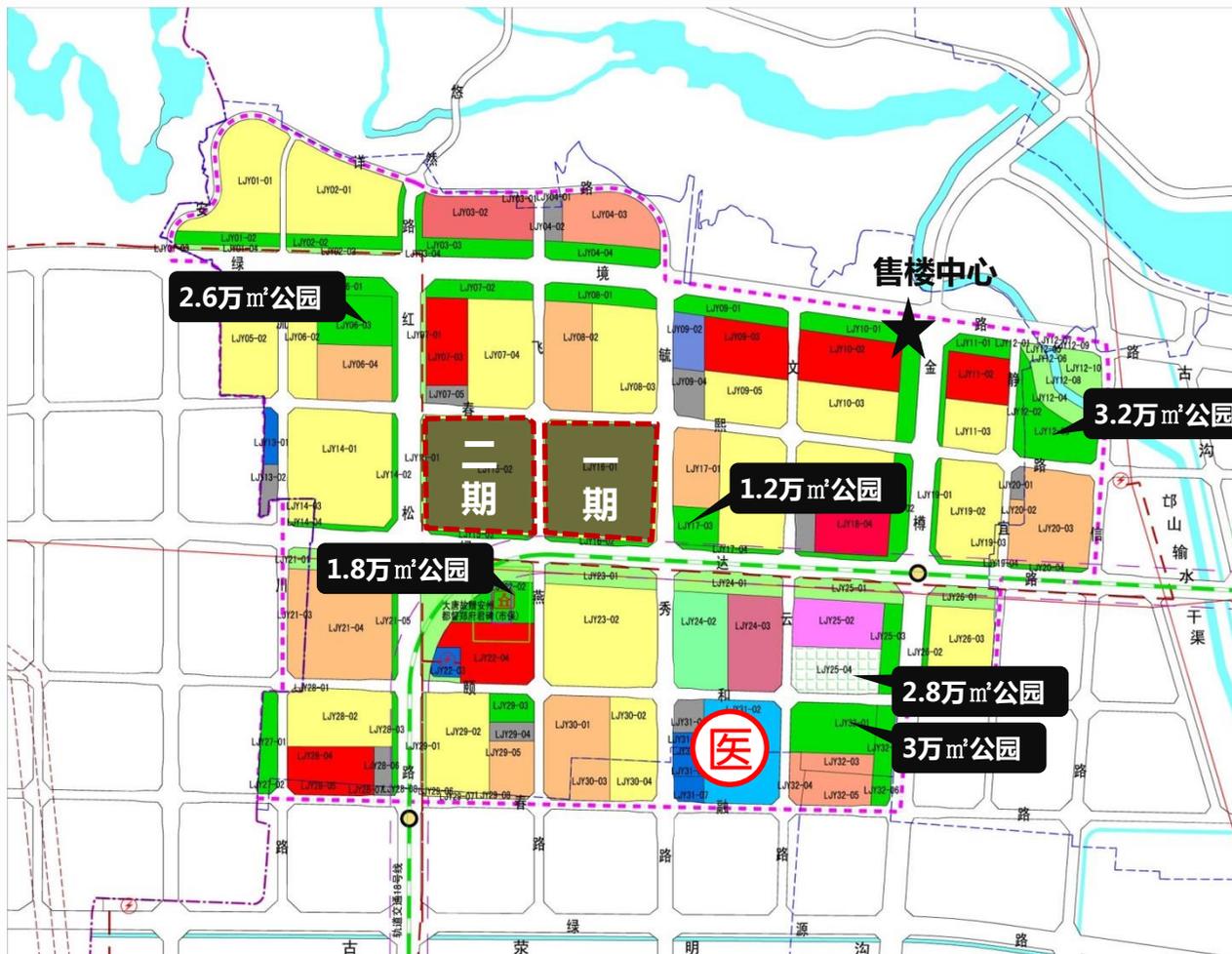
2.仅客厅连接阳台，卧室无阳台/飘窗

古荥板块精装、低密大盘

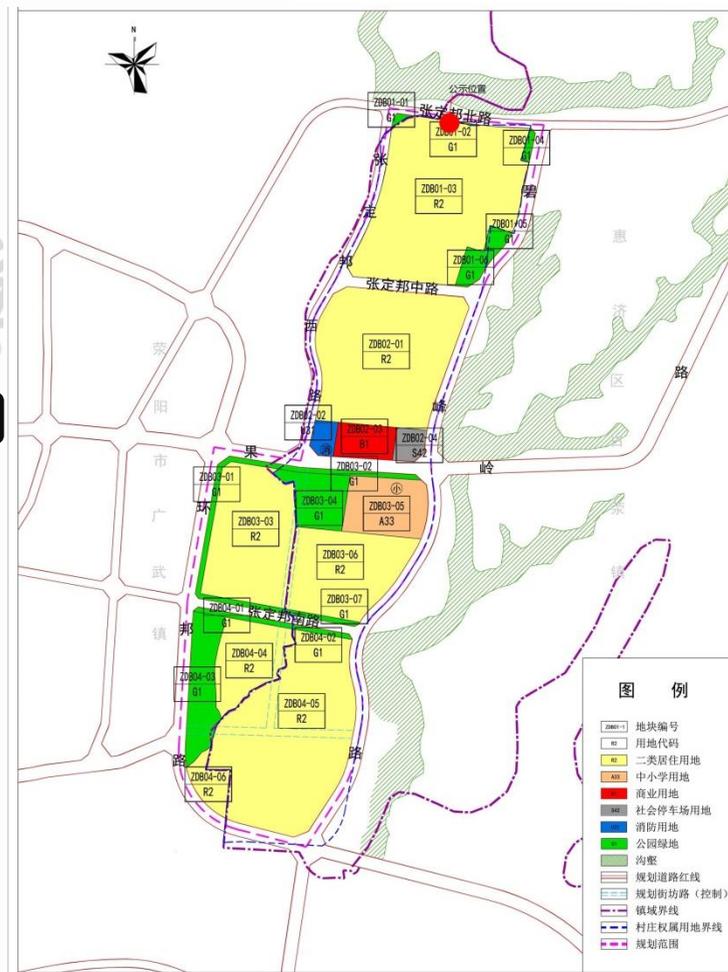


开发商	河南正商新铭置业有限公司	位置	惠济区江山路与沿黄快速路交汇处西1000米路南
占地面积	预计3000亩(一期141亩)	总建面	已拿地183万 m^2 (一期30万 m^2)
容积率	一期1.99	装修	精装 (精装标准3000元/ m^2)
绿化率	一期35%	停车位	1 : 1.2 (一期)
物业类型	一期高层、洋房	代理公司	恒辉
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 惠济区张定邦、岭军峪合村并城项目，从规划局一二期控规看整体规模共5346亩，预计拿地3000亩，现已拿地1362.47亩，打造住宅、商业、教育为主的综合体项目 (规划5所幼儿园，3所小学，3所初中和1所高中) ➢ 一期占地141亩，建面30万m^2，规划4栋高层和18栋洋房 ➢ 项目北临黄河，背靠邙山，面朝古隋唐大运河，周边有得天独厚的生态资源，定位语“炎黄文脉、生态山水、运河大城” ➢ 一期内部配备幼儿园、中央水系、物业活动中心、社区便民服务站、卫生服务站和一条独立商业街 		
工程进度	一期正打地基，预计8月初一期首开		
目前阶段	目前处于前期咨询阶段 (五证差预售证)		

张定邦、岭军峪村合村并城(一期)控制性详细规划



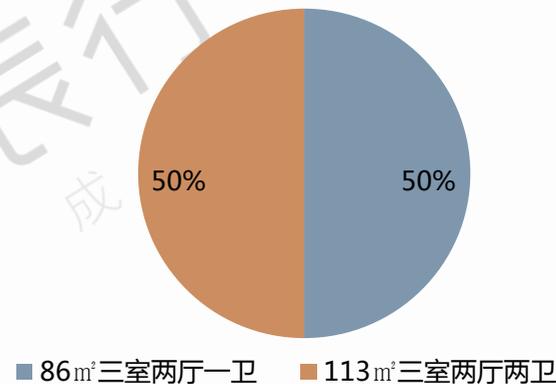
张定邦、岭军峪村合村并城(二期)控制性详细规划



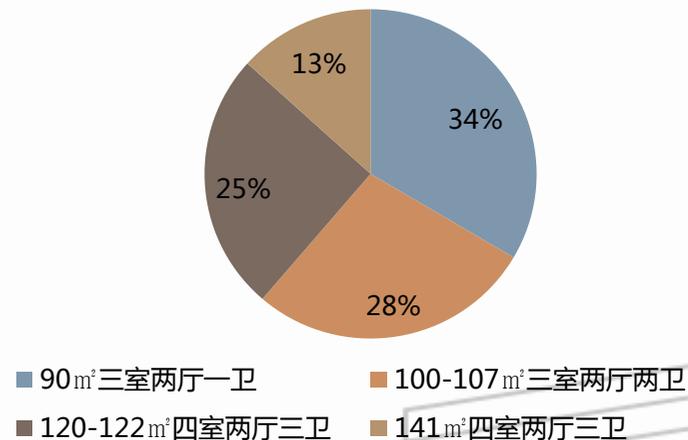
一期产品面积区间86-141m²，主力户型为洋房90m²三室两厅一卫，定位品质刚需+首改

物业	楼号	层数	单元	梯户	户型	面积 (m ²)	套数
高层	4#、5#、6#、10#	20	2	2T4	三室两厅一卫	86	320
					三室两厅两卫	113	320
洋房	8#、9#	8+1	4	1T2	三室两厅一卫	90	84
					三室两厅两卫	100	14
						107	14
					四室两厅三卫	141 (复式)	16
	11#、14#、15#、18#、19#、22#、23#、26#	7+1	4	1T2	三室两厅一卫	90	192
					三室两厅两卫	100	96
						107	96
					四室两厅三卫	141 (复式)	64
	12#、24#	8+1	4	1T2	三室两厅一卫	90	56
					三室两厅两卫	100	42
						107	14
					四室两厅三卫	141 (复式)	16
	13#、16#、21#、17#、20#、25#	8+1	3	1T2	四室两厅三卫	120	126
122						126	
141 (复式)						36	
总计							1632

一期高层整体配比



一期洋房整体配比



高层：86m²三室两厅一卫

高层：113m²三室两厅两卫



- 户型方正
- 餐客一体，增大空间感
- 阳台和飘窗设计增加舒适度
- 厨房U形设计，空间利用率高

洋房：90m²三室两厅一卫

洋房：100m²三室两厅两卫



- 紧凑型洋房产品，1T2设计，窄开间，南向采光面小
- 入户门正对厨房，为风水学上所忌讳

高层新亚洲风风格，洋房草原风风格；1-3层干挂石材，3层以上真石漆



正式售楼部7月8号开放，目前主要通过传单、围挡、周末活动、微信、户外大牌和广播进行推广



正商 河峪洲
炎黄文脉 生态山水 运河大城

LOVING NATURAL LANDSCAPE
FEELING LOCAL CULTURE

收揽山水 臻造人文

正商地产2017年战略级自然作品
花园洋房、宽景高层恭候尊驾

☎0371.6186 3333

项目地址：惠济区江山路与沿黄快速路交会处西1000米路南
开发商：河南正商新铭置业有限公司

本资料仅为营销推广，买卖双方的权利义务以《商品房买卖合同》约定为准。
(资料中相关面积数据为预测值或暂估值，最终以房产管理部门核准、测绘、竣工备案为准，面积误差可能有所不同；
户型图中标注的、家具、电器等配置均仅供参考，不属于交付内容和交付标准；
资料中的价格信息仅供参考，最终以实际销售价格为准，周边房价及公共配套设施在售楼部公示，仅供参考不作为承诺依据。
最终以政府相关部门审批文件为准。
本资料日期为2017年4月21日，相关内容若有更新，恕不另行通知。)



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.ticheer.cn>

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。