

郑州市场周报(2017年第28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、广州住房租赁新政：商改住执行民用水电，承租人子女就近入学（2017.7.17）



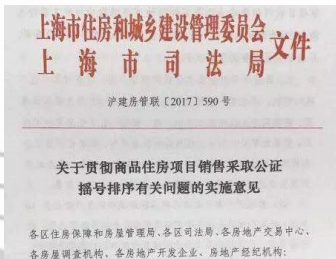
- 7月17日晚，广州市政府官方网站发布《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》（以下简称“《方案》”），公布16条措施，**加快构建租购并举的住房体系，鼓励发展现代住房租赁产业，规范住房租赁市场。**
- 《方案》提出，**租购同权**，三类符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益等，包括，具有本市户籍的适龄儿童少年、人才绿卡持有人子女等政策性照顾借读生、符合市及所在区积分入学安排学位条件的来穗人员随迁子女。
- 《方案》**提出租赁住房用地供应纳入年度土地供应计划**，以招标、拍卖、挂牌方式出让商品住房用地的，土地溢价率超过一定比例后，由竞价转为竞自持租赁住房面积。
- 广东省广州市成为继北京、上海之后，**第三个发布加快住房租赁市场文件的城市，涉及入学、商改住等问题**

2、成都市房管局：不得以“精装修”名义变相抬高房价（2017.7.19）



- 目前在成都市房地产市场上，一些房地产开发企业为自身利益使用高额**服务费、捆绑车位销售、清水半路变精装**等方式抬高房价，侵害购房者权益。
- 成都市房管局官网19日晚发布相关通知要求，**房地产开发企业在申请商品住房预售许可时，不得虚高申报，不得以精装修、提高设施设备档次等为名变相抬高价格**，损害购房者权益。同时，成都将加强商品住房预售方案的监督管理，指导房地产开发企业对预售方案中的申报价格按套明码标价、“一房一价”。
- 此次的《通知》也是相关措施的再加码。

3、上海摇号买房细则出台（2017.7.19）



- 7月18日，上海市住房和城乡建设发展委员会发布《关于贯彻商品住房项目销售采取公证摇号排序有关问题的实施意见》，意见指出：
 - 所有新盘，都要摇号**（在本市加强房地产调控期间）
 - 代理公司、经纪公司员工，不得参与摇号（没说开发商员工不能参与）
 - 开盘至少10日前，申请摇号公证（在售楼处公示准售房源和积累客户名单）；
 - 必须使用公证机构的摇号电脑软件**
 - 不得分批卖房**（将全部准售房源纳入排序选房范围）
 - 构成犯罪的，移交司法机关处理（开发商违规一经查实，一律暂停网签，降低直至取消房地产开发企业资质，并列入全市信用管理“黑名单”）
 - 按照本市公证服务收费相关规定，收取公证费

4、25省份6月份CPI涨幅低于2% (2017.7.20)

序号	地区	涨幅	序号	地区	涨幅
1	海南省	2.8%	17	广东省	1.4%
2	天津市	2.8%	18	湖南省	1.4%
3	北京市	2.5%	19	四川省	1.4%
4	浙江省	2.2%	20	湖北省	1.3%
5	新疆维吾尔自治区	2.1%	21	福建省	1.3%
6	陕西省	2.0%	22	贵州省	1.3%
7	江西省	1.8%	23	西藏自治区	1.2%
8	河北省	1.8%	24	安徽省	1.1%
9	内蒙古自治区	1.7%	25	河南省	1.0%
10	宁夏回族自治区	1.7%	26	贵州省	1.0%
11	青海省	1.6%	27	山西省	0.9%
12	山东省	1.6%	28	辽宁省	0.8%
13	江苏省	1.4%	29	重庆市	0.8%
14	上海市	1.5%	30	云南省	0.7%
15	广西壮族自治区	1.5%	31	黑龙江省	0.6%

- 国家统计局公布了全国31个省(区、市)6月份居民消费价格指数(CPI)。数据显示，全国已没有一个省份的CPI同比涨幅处于“3时代”，其中，25个省份的6月份CPI涨幅低于2%，多数省份6月份CPI涨幅回落或持平。(河南CPI同比上涨1%，郑州CPI同比上涨1.2%)
- 在地方层面，与5月份相比，多数省份的6月份CPI同比涨幅出现回落或持平，其中，海南等10个省份涨幅出现回落；山东等11个省份涨幅与5月持平；河南等10个省份涨幅较5月份出现回升。

5、九部委要求大中城市加快发展住房租赁市场：首批12城试点 (2017.7.20)



- 日前，住建部会同国家发改委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会等部委，联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。包括郑州、深圳、杭州在内的12个城市成为全国首批开展住房租赁试点的单位。
- 《通知》指出，当前大中城市新市民多，住房租赁需求旺盛。与此同时，特别是在一些人口净流入的大中城市，存在着租赁房源总量不足等问题。为此，《通知》提出准确把握住房的居住属性，以满足“新市民”住房需求为主要出发点，以建立租购并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场。

6、上海新房销售实行“房价承诺制”，违者法办 (2017.7.22)



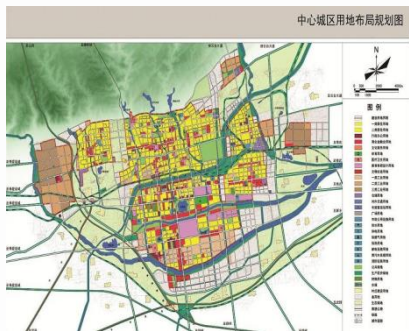
- 上海市住建委联合上海市物价局最新发布《关于加强商品住宅及其附属地下车库(位)等设施销售监管的通知》。明确要求新房及车位销售，实行“一价清”制度。从7月21日发布之日起立即执行。
- 现将有关事项通知如下：
- 商品住房及其地下车库(位)等附属设施的销售实行“一价清”制度，除房屋和车库(位)等附属设施价款外，房地产开发企业和其他单位、个人不得向购房人收取电商费、团购费、茶水费等其他任何价款或费用
 - 商品住房及其地下车库(位)等附属设施销售实行“价格承诺制”
 - 制订商品住房附属的地下车库(位)等设施销售方案，包括租售方式、销售价格或租赁价格、价格承诺书等，与商品住房销售方案同步向项目所在地的区房管部门备案。区房管部门应当会同区物价部门加强销售方案的指导和审核，对于定价不合理的，应当要求房地产开发企业重新申报备案。
 - 房地产开发企业尚有未出售的车库(位)等附属设施，应当出租给本项目内的业主、租赁人使用，不得以只售不租等理由拒绝出租。
 - 构成犯罪的，移交司法机关处理

1. 荥阳市集中签约8个项目投资高达887.61亿元（2017.7.21）



- 2017年7月21日上午，荥阳市项目集中签约仪式在郑州市嵩山饭店举行。郑州市副市长万正峰、郑州市政府副秘书长李杰、郑州市商务局长余遂盈出席项目签约仪式。
- 此次签署的项目共有8个，投资达887.61亿元，项目涵盖高端装备制造、文化旅游、医疗卫生等多个领域。分别是投资120亿元的福建融侨集团贾峪镇槐林社区综合开发改造项目、投资70亿元的新田置业和郑州轨道交通有限公司贾峪镇周垌和邢村行政村综合开发改造项目、投资260亿元的正商红酒小镇及王村镇中心镇改造项目、投资150亿元的刘河镇春风长乐特色小镇项目、投资15.4亿元的郑州市旧城改造开发公司城关乡建筑工业化科技示范园项目、投资2.21亿元的中原利达铁路扣件系统和线路配套产品生产基地项目、投资20亿元的上海辉映投资公司申银医疗科技健康园项目、投资250亿元的华侨城荥阳大型文化旅游项目。

2. 国务院办公厅关于批准焦作市城市总体规划的通知（2017.7.21）



- 国务院办公厅关于批准焦作市城市总体规划的通知，原则同意《焦作市城市总体规划（2011—2020年）》（以下简称《总体规划》）。焦作是中原城市群和豫晋交界地区的区域性中心城市，在《总体规划》确定的750平方公里城市规划区范围内，实行城乡统一规划管理。
- 要求合理控制城市规模，到2020年，中心城区常住人口控制在140万人以内，城市建设用地控制在140平方公里以内。
- 焦作整体规划在此之前并不明晰，焦作市整体以南移、东扩、西展的组团式发展，城市主发展方向为东扩南移，
- 本次国务院原则同意《焦作市城市总体规划（2011—2020年）》，《总体规划》确定了城市开发边界，禁止在《总体规划》确定的建设用地范围之外设立各类开发区和城市新区给与明确了说明。

1、郑州户籍新政细则出台!新增农村转移人员、大学生等7种入户人群 (2017.7.20)



- 1、在城镇就业居住5年以上的农村转移人员，可申请本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母的户口迁入。
- 2、举家迁移的农业转移人员，可申请全家直系亲属的户口迁入。
- 3、新生代农民工入户，1980年以后出生、可申请本人及其共同居住的配偶、子女和父母的户口迁入。
- 4、农村籍高校录取新生入户，可根据本人意愿，将户口迁至高校所在地。
- 5、高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生入户，可根据本人意愿在我市落户。
- 6、留学归国人员，可申请本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母的户口迁入。
- 7、迁入城镇的农村籍退伍转业军人入户，可根据本人意愿申请本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母的户口迁入。

2.上半年郑州GDP增长8.1% (2017.7.20)



- 7月20日，市统计局发布全市上半年经济运行分析，上半年全市经济实现平稳较快增长。经初步核算，全市生产总值共完成4040.2亿元，同比增长8.1%。
- 分析指出，上半年全市经济增长的协调性增强，GDP增速高出全国平均水平1.2个百分点，比去年同期加快0.6个百分点，经济增长的动力由去年的第三产业主要支撑，变为第二、第三产业共同支撑。

3.郑州城市总体规划最新版出炉！构建一主一城三区四组团 (2017.7.20)



- 规划显示：至2020年，郑州市域总人口1245万人，城镇人口1025万人，城镇化水平82%左右。中心城区城市人口610万人。其中，主城区470万人，航空城140万人。
- 一主：郑州主城区，一城：郑州航空港经济综合实验区（航空城），三区：东部新城区、西部新城区、南部新城区，四组团：登封、巩义、新郑、新密。
- 未来将规划建设中原城市群城际轨道交通，规划城市轨道交通线网呈现“米字+一环两横六纵”的形态，由15条轨道交通线路组成，全长587.5千米。

4、郑州新国际会展中心一期后年建成（2017.7.21）



- 郑州新国际会展中心位于新郑机场和建设中的高铁郑州南站之间，南侧有商登高速，北边有郑民高速，交通区位优势明显。
- 新会展中心规划占地面积2450亩，总投资100亿元，室内总展览面积40万平方米。正在建设的一期工程包含16个展厅和一个登录厅，计划2019年建成。
- 据悉，现有位于郑东新区CBD的郑州国际会展中心2005年建成投用，伴随郑州经济社会的快速发展，备受会展机构青睐，目前已出现场地日益饱和局面。为此，2015年开始，我市谋划在航空港区筹建一座新的国际会展中心。

政策出台背景：

当前人口净流入的大中城市住房租赁市场需求旺盛、发展潜力大，但租赁房源总量不足、市场秩序不规范、政策支持体系不完善，租赁住房解决城镇居民特别是新市民住房问题的作用没有充分发挥。进一步贯彻落实《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发[2016]39号），加快推进租赁住房建设，培育和发展住房租赁市场，现就有关事项通知如下。

纳入试点：**广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆**

通知主要内容



培育机构化、规模化住房租赁企业（国有+私人）
鼓励**国有、民营的机构化、规模化住房租赁企业**发展，鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展住房租赁业务。



建设政府住房租赁交易服务平台
为解决住房租赁市场中存在的虚假房源、信息不透明等问题，引导存量出租住房规范经营。《通知》要求人口净流入的**大中城市搭建政府住房租赁交易服务平台**，通过平台提供便捷的租赁信息发布服务，保障租赁双方特别是承租人的合法权益，强化住房租赁行为监管，加强住房租赁市场监测分析



增加租赁住房有效供应（新增+存量）
鼓励各地通过**新增用地建设租赁住房，在新建商品住房项目中配建租赁住房等方式**，多渠道增加新建租赁住房供应，优先面向公租房保障对象和新市民供应。积极**盘活存量房屋用于租赁**。鼓励住房租赁**国有企业**将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等，按规定改建为租赁住房



创新住房租赁管理和服务体制
明确**住房城乡建设、发展改革、公安、财政、国土资源、金融、税务、工商**等部门在规范发展住房租赁市场工作中的职责分工，整顿规范市场秩序，严厉打击住房租赁违法违规行为

发展租赁市场政策支持

土地政策方面

《通知》鼓励各地通过新增用地建设租赁住房，在新建商品住房项目中配建租赁住房等方式，多渠道增加新建租赁住房供应。**超大城市、特大城市可开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作。**

金融经济方面

《通知》要求加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，**支持发行公司信用债券及资产支持证券。**

运营政策方面

《通知》进一步**落实“放管服”改革**：针对住房租赁企业在新建或改建租赁住房项目、工商登记、租住人员管理等方面遇到的问题，要求各地建立快速审批通道，探索实施并联审批。人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，以**充分发挥国有企业在稳定租金和租期方面的作用。**

泰辰点评：

此文件是对租赁市场的一大利好，利于城镇稳定就业和生活的流动人口享有更多的权益和公共服务；《通知》要求多途径扩大租赁房源供应，从**新增+供应**两个方面进行扩充；目前，租赁市场仍旧缺乏足够的政策支持，无系统的对租房者的保护制度。

广州市政府公布《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》的措施

保障租赁双方权益，支持租赁居住方式

- 赋予符合条件的**承租人子女享有就近入学**等公共服务权益，**保障租购同权**
- 加大**住房公积金对租赁住房的支持力度**
- 保障中低收入住房公积金缴存人的租赁居住权利
- 落实税收优惠
- 保障承租人健康安全居住
- 保护承租人的稳定居住权
- 逐步加大**货币化住房保障政策**的实施力度

增加租赁住房供应，满足新增住房需求

- 增加租赁住房用地有效供应，**将租赁住房用地供应纳入年度土地供应计划**
- 允许将**商业用房等按规定改造成租赁**
- 允许**出租人按照国家和地方的住宅设计规范改造住房后出租**

壮大现代租赁产业，形成新的经济增长极

- **扶持住房租赁企业，打造广州现代租赁产业总部经济**
- 发展“城中村”现代租赁服务业
- 发展既有建筑现代服务业
- 成立广州住房租赁发展投资有限公司（暂定名）
- 建立健全房屋租赁信息服务平台
- 充分发挥行业协会作用

上海摇号买房细则出台

- 1、**所有新盘，都要摇号**（在本市加强房地产调控期间）
- 2、**代理公司、经纪公司员工，不得参与摇号**（没说开发商员工不能参与）
- 3、开盘至少10日前，申请摇号公证（在售楼处公示准售房源和积累客户名单）
- 4、必须使用**公证机构的摇号电脑软件**
- 5、不得分批卖房（将全部准售房源纳入排序选房范围）
- 6、构成犯罪的，移交司法机关处理（开发商违规一经查实，一律暂停网签，降低直至取消房地产开发企业资质，并列入全市信用管理“黑名单”）
- 7、按照本市公证服务收费相关规定，收取公证费

上海新房销售实行“房价承诺制”，违者法办

- 商品住房及其地下车库（位）等附属设施的销售实行“**一价清**”制度和实行“**价格承诺制**”
- **制订商品住房附属的地下车库（位）等设施销售方案**，包括租售方式、销售价格或租赁价格、价格承诺书等，与商品住房销售方案同步向项目所在地的区房管部门备案。
- 区房管部门应当会同区物价部门加强销售方案的指导和审核，对于定价不合理的，应当要求房地产开发企业重新申报备案
- **业委会成立前，房地产开发企业不得擅自调整地下车库（位）等附属设施的租赁价格**
- **房地产开发企业尚有未出售的车库（位）等附属设施，应当出租给本项目内的业主、租赁人使用，不得以只售不租等理由拒绝出租**
- 构成犯罪的，移交司法机关处理。本通知自发布之日起执行。

泰辰点评：

广州16条措施主要涉及保障承租方权益（就近入学、公积金提取、税收优惠）、增加租赁供应（土地供给、商改住、住改住）、培育租赁产业等三方面，在供需两端及企业发展提供保障和支持；上海摇号细则以及房价承诺制出台在一定程度上避免一些个别企业利用不规范操作去炒房的行为；一线城市的政策出台为一些热点城市的调控政策点明了方向。

出台细则背景：
为认真贯彻落实《郑州市人民政府关于进一步深化户籍制度改革的事实意见》，确保办理户口迁移工作顺利进行，为了留住人才，全面放宽郑州户口落入，7月19日一户籍新政的细则出炉，新增了重点落户群体7种入户政策，将在社区设立公共集体户口

7种重点落户群体		范围	符合户口迁入条件，但无落户地址的人员	
落户群体	入户条件		房屋出售后，原房主无其它迁移地址的人员	
城镇就业居住5年以上的农村转移人员	在城镇就业居住5年以上、户口住址在农村的人员，可申请本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母的户口迁入		历史遗留的空挂户人员	
举家迁移的农业转移人员	举家在城镇就业居住、户口住址在农村的人员，可申请全家直系亲属的户口迁入		租房人员，提供房屋租赁合同，在房屋所属的社区公共集体户口入	
新生代农民工入户	1980年以后出生、在城镇就业居住、户口住址在农村的人员，可申请本人及其共同居住的配偶、子女和父母的户口迁入	要求	房屋出售后，原房主无其它迁移地址的，可迁到原房屋所属的社区公共集体户口	
农村籍高校录取新生入户	户口住址在农村的学生被高校录取后，可根据本人意愿，将户口迁至高校所在地		历史遗留的空挂户人员，长期不在郑州就业居住，但无法将户口迁走的，本人或户主可申请将其迁到就地所属的社区公共集体户口	
高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生入户	在我市就业或居住的高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生，可根据本人意愿在我市落户		在郑长期居住的社区集体户人员可申请其共同居住的配偶、子女和父母的户口迁入。提供本人申请、迁入人员居住证、本人及迁入人员的关系证明、本人及迁入人员的居民身份证、居民户口簿到居住地所在的派出所申请户口迁入	
留学归国人员	落户我市的留学归国人员，可申请本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母的户口迁入		如个人迁入社区集体户口的入户到社区集体户1号;如一家迁入社区集体户口的分别以家庭为单位分别立户社区集体户2号、3号等，同时为群众发放户口簿	
迁入城镇的农村籍退伍转业军人入户	参军前户口在农村的退伍转业军人，可根据本人意愿申请本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母的户口迁入		派出所户籍民警自主设立社区公共集体户口，负责统一保管社区集体户1号人员的常住户口登记表;社区民警负责社区公共集体户人员的人口调查、走访及日常管理	

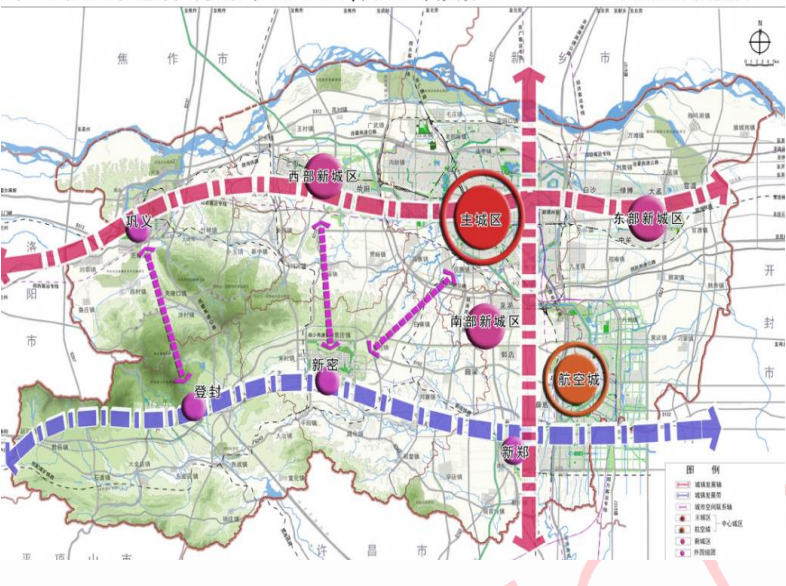
泰辰点评：
一方面此次落户政策的放宽，新增了7类人群，也是为达到2020年人口目标做铺垫；另一方面也是为了抢占人才，留住人才；政策显著削弱限购效力，带来客户基数。

城市规划—《郑州市城市总体规划（2010-2020年）（2017年修订）》

出台背景：郑州市内外发展环境发生重大变化，大部分目标超前完成，部分指标甚至已提前实现
7月19日，郑州市政府《郑州市城市总体规划（2010-2020年）（2017年修订）》进行批前公示。其中修订版对郑州的城市性质进行重大调整，具体为**国家中心城市**，**国际综合交通枢纽和物流中心**，**国家历史文化名城**，**河南省省会**。

郑州市城市总体规划（2010-2020年）（2017年修订）

市域城镇体系规划图



郑州市城市总体规划（2010-2020年）（2017年修订）中心城区空间结构规划图



依托交通干线及沿线城镇，构建“一主一城三区四组团”的城镇布局结构

- 一主：**郑州主城区
- 一城：**航空城（郑州航空港经济综合实验区）
- 三区：**东部新城区、西部新城区和南部新城区
- 四组团：**登封、巩义、新郑、新密四个外围组团

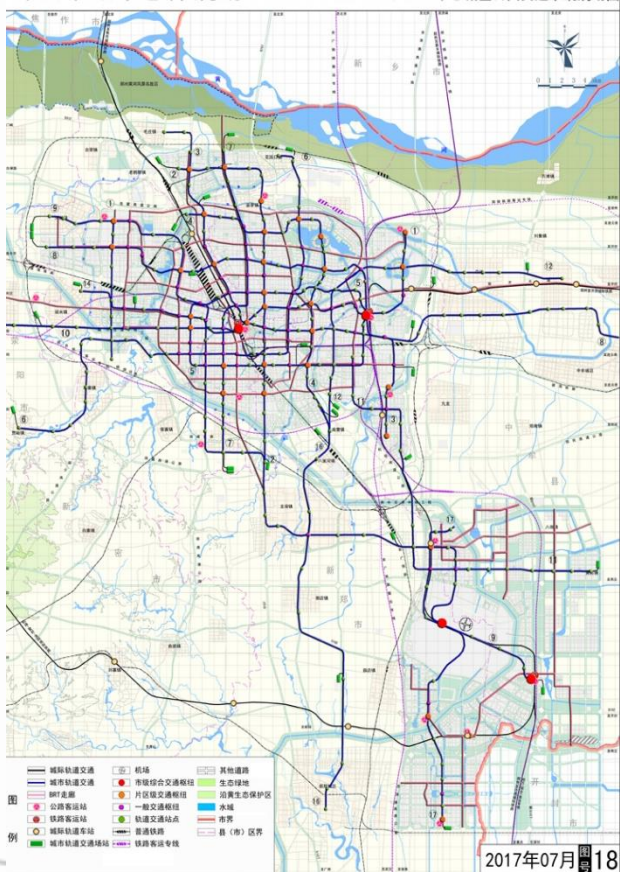
中心城区的空间布局结构为“一主一城、两轴多心”

一主一城：
郑州市主城区、郑州航空城。

两轴：
南北向城市发展轴：沿南北向京港澳高速公路、中州大道—机场高速等轴线形成从主城区至航空城的南北向发展轴，作为中心城区空间拓展的主骨架。
东西向城市发展轴：依托郑—汴—洛发展带，沿郑上路—建设路—金水路—郑开大道、中原路—东西大街—郑汴路两条轴线形成中心城区东西向发展轴，作为主城区空间拓展的主骨架。

多中心：
以二七广场商业中心、郑东新区CBD、郑州东站交通枢纽中心、郑州航空港交通枢纽中心为核心，构建区域—城市—片区三个层次的城市中心体系。

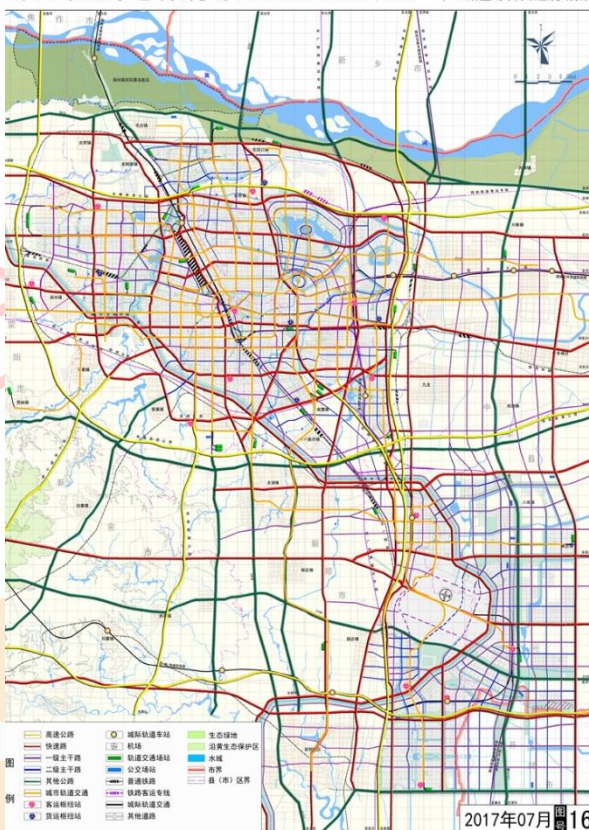
郑州市城市总体规划 (2010-2020年) (2017年修订) 中心城区公共交通系统规划图



- 航空城规划形成“方格网”状的道路系统
- 快速路系统由“六横四纵半环”组成，
- 城市内部路网骨架的结构性主干路由“九横八纵两半环”组成

航空城规划9条BRT走廊，
全长120.1千米

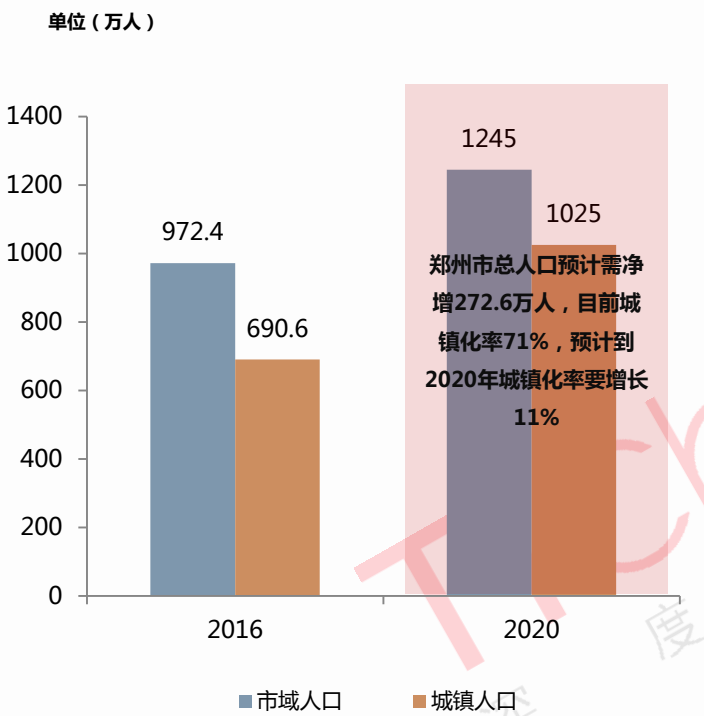
郑州市城市总体规划 (2010-2020年) (2017年修订) 中心城区综合交通规划图



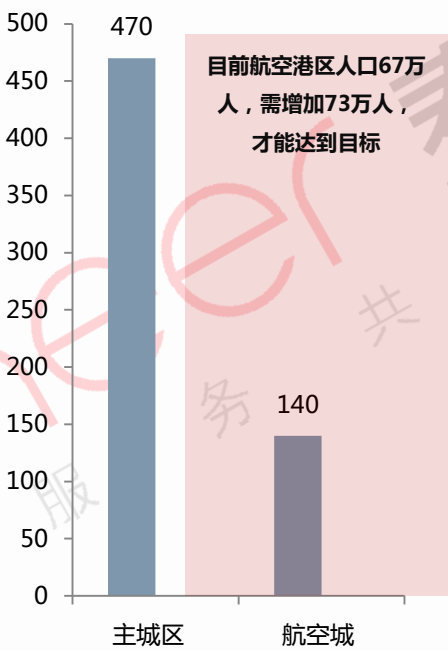
加快**郑州站、郑州东站、郑州南站**三大综合交通枢纽的建设和改造，形成**郑州铁路枢纽“铁三角”**布局，与**郑州新郑国际机场**共同组成**市级综合交通枢纽体系**。

郑州十年城市总体规划新修订版中城区再扩容，10年增长近一半

2016年及2020年人口目标数据对比



2020年中心城区人口目标



城市建设用地

中心城区控制在583平方千米

主城区控制在420平方千米

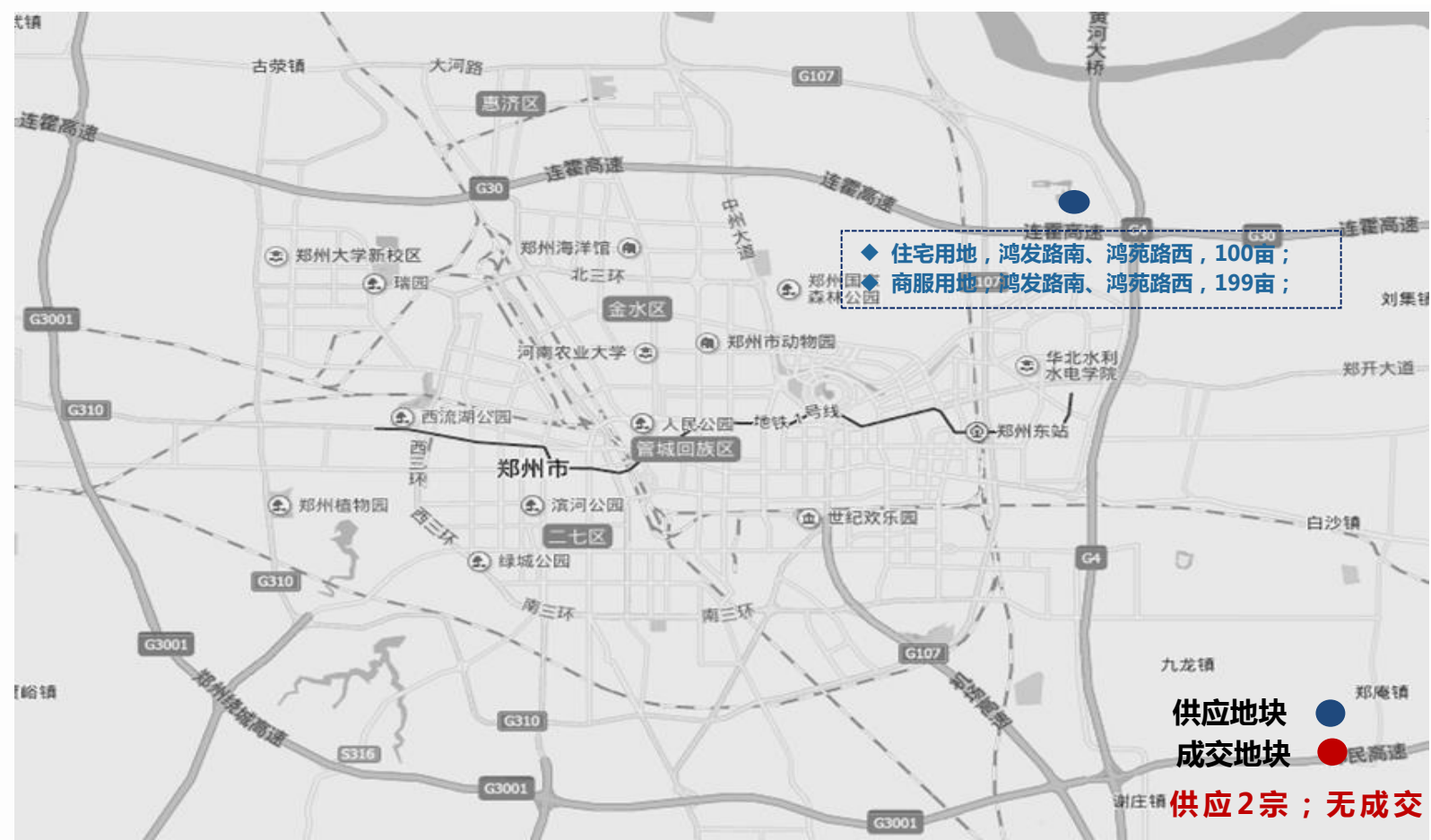
人均89.4平方米

航空城控制在163平方千米

人均116.6平方米

与老版规划相比增长了近一半，可以看到郑州城市用地除了中心城区微张长外，大部分增容都体现在航空城上。

本周土地供应2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)	竞地价最高限 价 (万元)
2017/7/21	郑政出 (2017) 37号 (网)	鸿发路南、 鸿苑路西	金水科教 园区	100	城镇住宅	> 1 , < 3	< 25	< 85-90	> 30	70	47270	71070	47270	94540
	郑政出 (2017) 38号 (网)	鸿发路南、 鸿苑路西		199	商务金融、 批发零售、 住宿餐饮	< 2.5	< 45	< 82-90	> 25	40	88140	——	44070	——
合计				299	——									

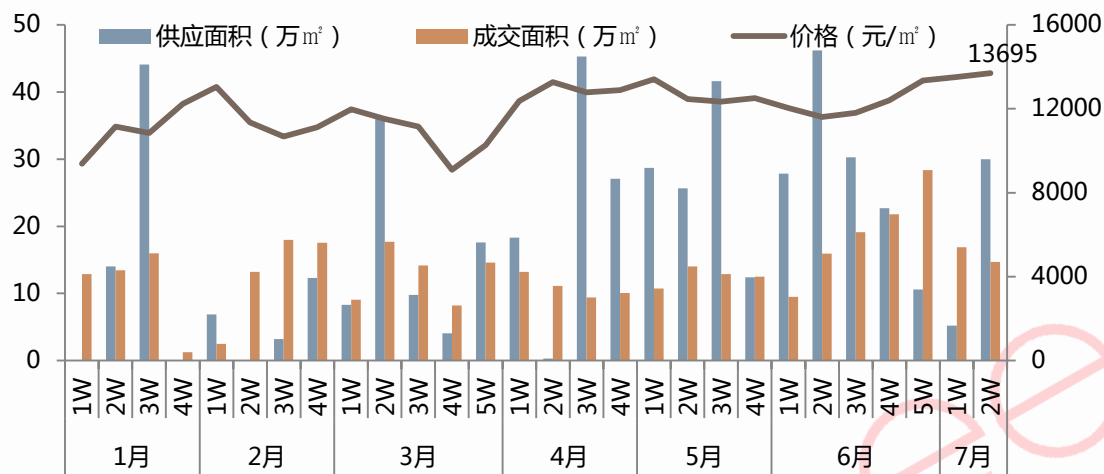
备注：郑政出(2017)37号(网)地块需使用土地复垦券99.976亩，竞买人持有49.988亩以上(含49.988亩)才能参与竞买；

7月2周商品房与商住供应保持一致，呈上涨态势；住宅成交略有下滑，价格维稳

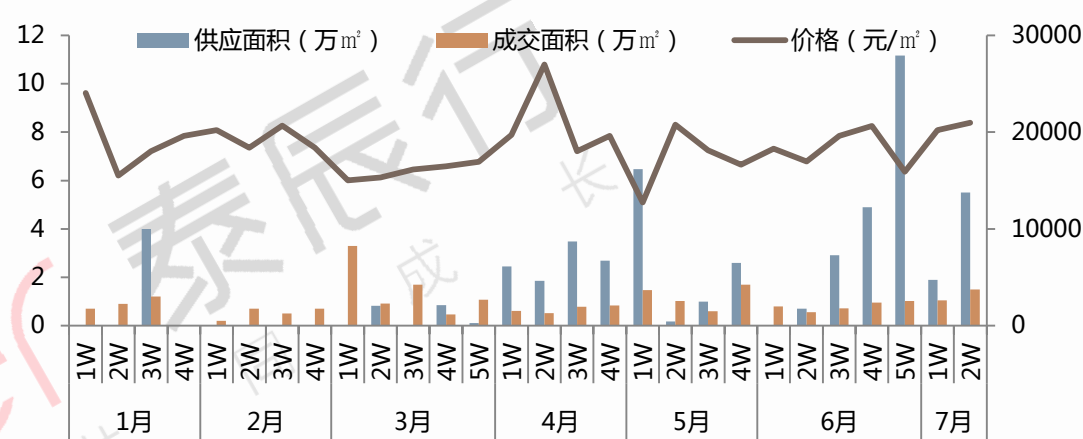
郑州市各物业类型市场表现										
物业类型	供应面积（万m²）		成交面积（万m²）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价	
									（元/m²）	
	7.10-7.17	7.03-7.09	7.10-7.17	7.03-7.09	7.10-7.17	7.03-7.09	7.10-7.17	7.03-7.09	7.10-7.17	7.03-7.09
商品房	47.2	16.4	20.2	19.9	2216	1998	27.8	27.0	13756	13551
商品住宅	30.0	5.2	14.7	16.9	1272	1536	20.2	22.8	13695	13514
商业	5.5	1.9	1.5	1.1	177	143	3.2	2.1	20972	20209
公寓	11.6	9.3	2.8	0.8	695	161	3.7	0.7	13009	9422
写字楼	0	0.0	0.5	1.2	19	158	0.5	1.3	10313	10944

7月2周商品住宅供应量显著增加；商业供应增加、均价上扬；公寓供应增加、价格上涨；写字楼本周无供应，成交量价回调

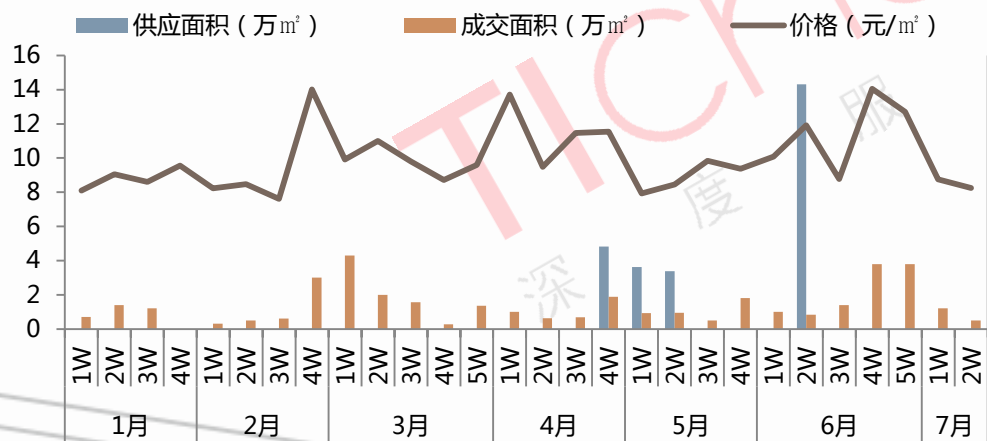
郑州市区商品住宅周度供求分析



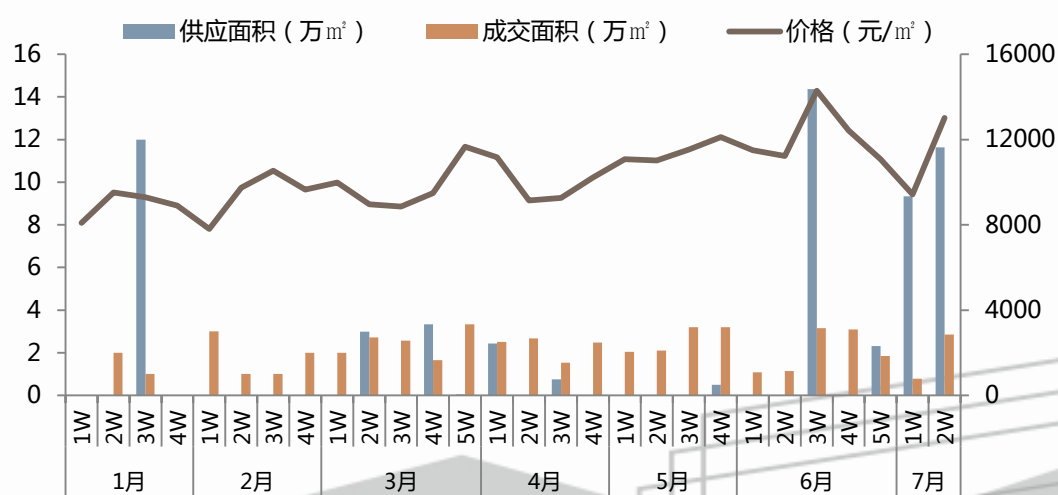
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析

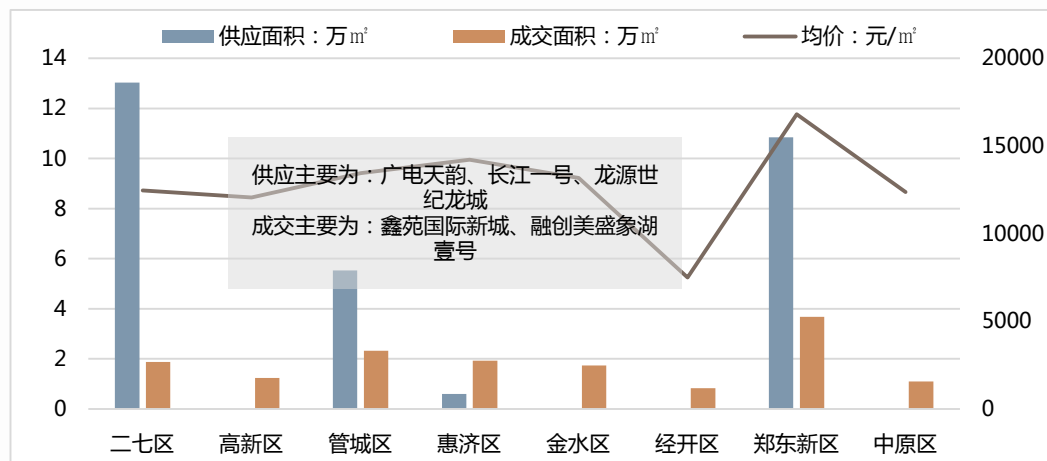


郑州市区公寓周度供求分析

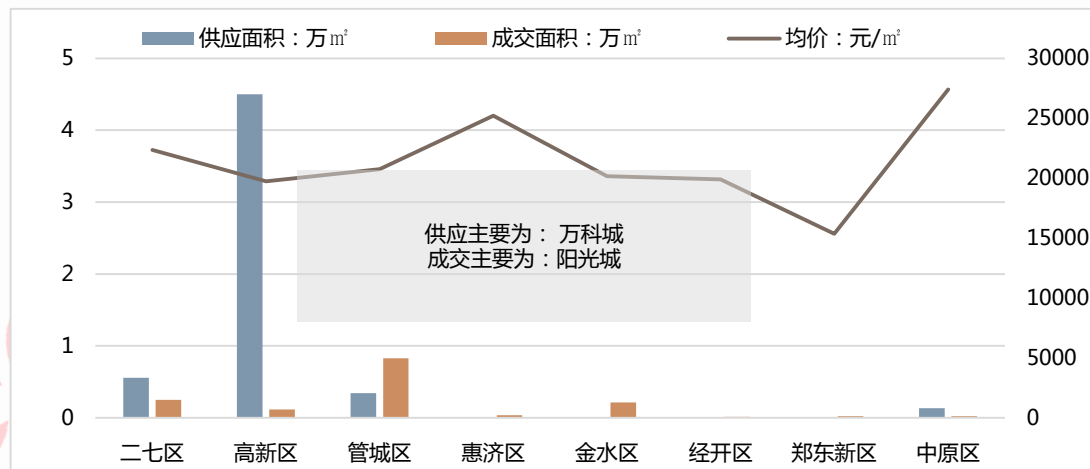


7月2周住宅供应以二七区和郑东新区为主，郑东新区成交量价均领先；商业供应主力为高新区；写字楼成交首位为东区；公寓供应主力为高新区

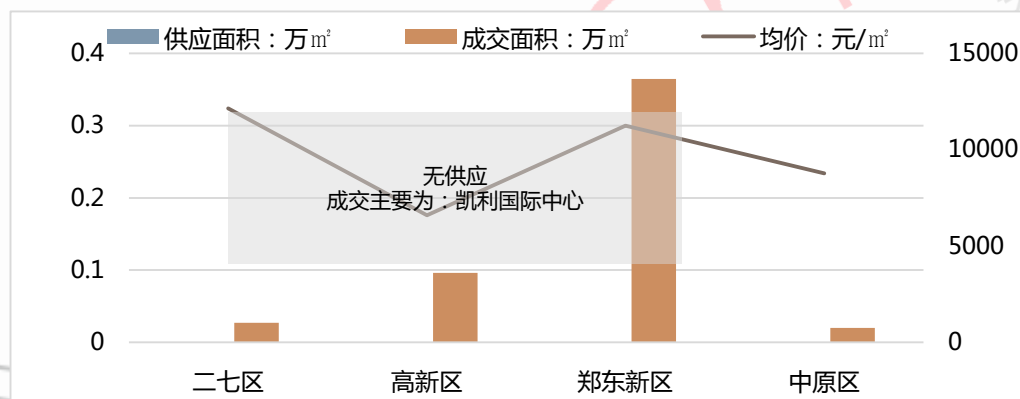
7.10-7.17郑州市区商品住宅区域供求分析



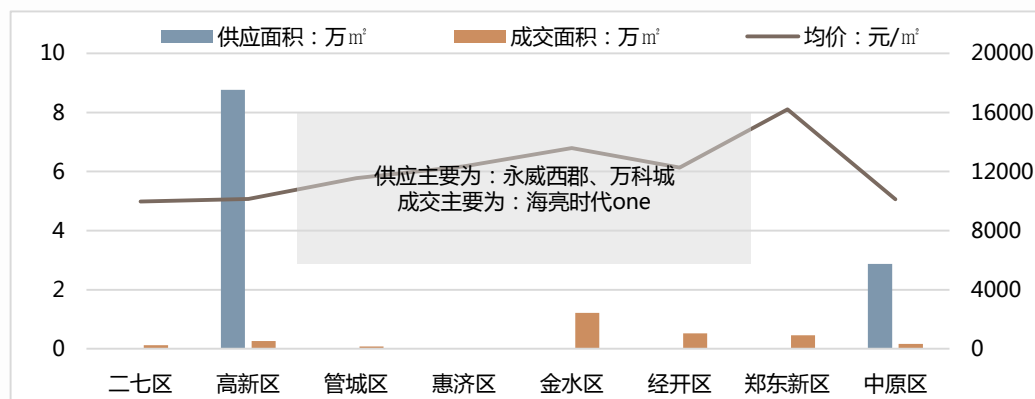
7.10-7.17郑州市区商业区域供求分析



7.10-7.17郑州市区写字楼区域供求分析



7.10-7.17郑州市区公寓区域供求分析



7月2周住宅项目备案面积最高为鑫苑国际新城、融创美盛象湖壹号、东润城

7.10-7.17郑州市商品住宅备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	鑫苑国际新城	管城区	0.9	1.2	89	12496
2	融创美盛象湖壹号	惠济区	0.9	1.2	60	13849
3	东润城	郑东新区	0.8	0.7	70	8984
4	拓丰祥和居	经开区	0.6	0.4	55	5829
5	帝苑别墅	高新区	0.5	0.5	47	9790
6	绿都澜湾	管城区	0.4	0.6	39	13364
7	亚新美好城邦	金水区	0.4	0.7	39	16106
8	金地铂悦	管城区	0.4	0.6	37	15551
9	正商城	二七区	0.4	0.5	39	13486
10	汇泉西悦城	中原区	0.4	0.4	37	10921

7.10-7.17郑州市商业备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	阳光城	二七区	0.7	1.6	66	22474
2	红星国际广场	二七区	0.1	0.3	47	23335
3	谦祥万和城	高新区	0.1	0.2	8	21041

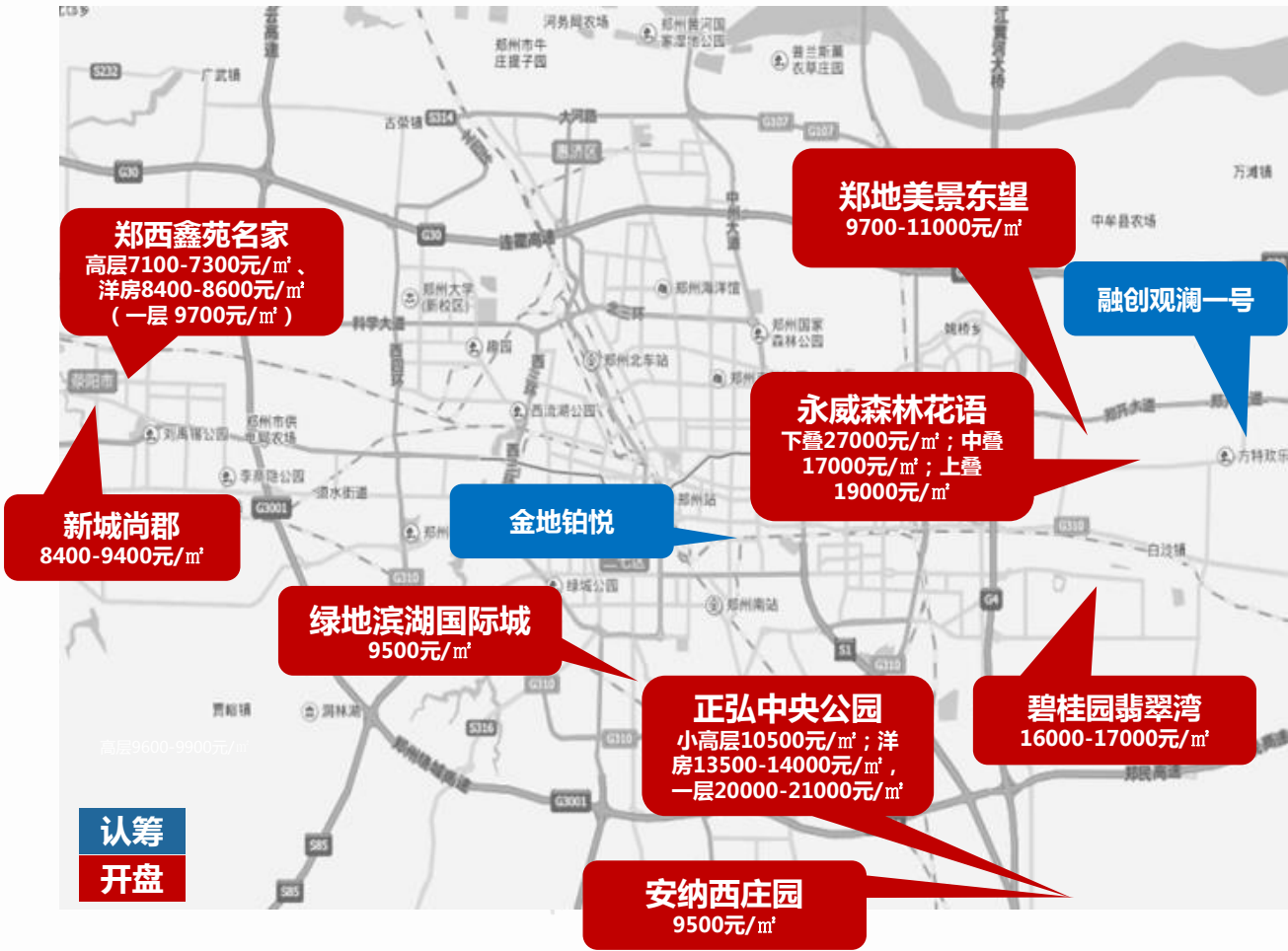
7.10-7.17郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	凯利国际中心	郑东新区	0.21	0.17	8	8000
2	郑州电子电器产业园	高新区	0.05	0.02	1	4700
3	郑东商业中心	郑东新区	0.05	0.08	3	17935

7.10-7.17郑州市公寓备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	海亮时代one	金水区	1.2	1.6	284	13611
2	经开万锦城	经开区	0.4	0.6	133	13024
3	正商书香铭筑	郑东新区	0.3	0.4	36	14596

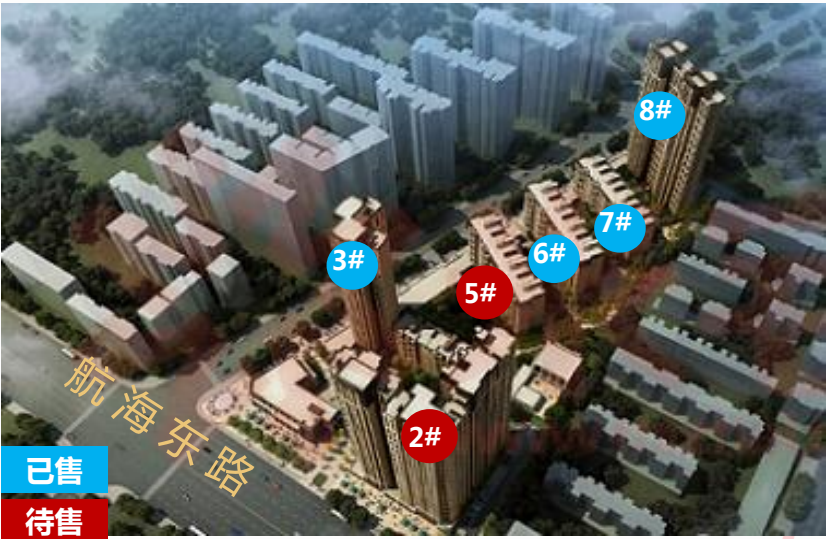
7月3周认筹项目2个 开盘项目8个



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
碧桂园翡翠湾	洋房	36	26	72%
正弘中央公园	小高层/洋房	244	81	33%
安纳西庄园	高层	60	36	60%
郑西鑫苑名家	高层/洋房	138	104	75%
郑地美景东望	高层	206	206	100%
永威森林花语	别墅	60	51	85%
新城尚郡	高层	300	112	37%
住宅合计		1044	616	59%
绿地滨湖国际城	LOFT公寓	140	120	86%
公寓合计		140	120	86%
总计		1180	736	62.3%

认筹项目	推售物业类型	推出套数
金地铂悦	高层/洋房	392
融创观澜一号	高层	1170
住宅合计		1562

7月21日针对**2#**高层，**5#**洋房开始认筹，共计**392套**房源，当天认筹排卡约**80组**



项目位置	管城区航海路未来路向西800米路北				
开发企业	河南金地实现房地产开发有限公司				
代理商	泰辰&自销				
占地面积	60亩	总建面	18.9万㎡	容积率	3.49
推出套数（套）	392套				
预计情况	预计7月29号开盘				
优惠方式	认筹交2万开盘一次性享1%优惠，按揭无优惠				

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	房型	套数	占比
高层	2#	3(中间单元为公租房)	2T4(3D)/ 2T5(1D)	34F	85㎡两房	160	41%
					87㎡两房		
					128㎡三房	33	9%
					94㎡三房	99	25%
					97㎡三房		
高层合计						292	——
小高层	5#	4	1T2	13F	134㎡三房	100	25%
洋房合计						100	——
合计						392	100%

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	214亩	建筑面积	49万 m²	容积率	2.5
预计推出套数	1170套				
验资格方式	VIP入会条件：				
	➢对观澜壹号有购买意愿，认可本申请单的全部权利和义务； ➢持本人身份证办理会员入会申请，并如实填写《入会申请单》； ➢入会时提交本人身份信息签署相应的征信查询文件，已婚者需查询夫妻双方征信状况； ➢入会时提交本人身份证、户口本等相关资料，查询购房资格，已婚者需查询夫妻双方及未成年子女购房资格； ➢在签订《预订合同》及《商品房买卖合同》前持续保持征信良好且具备购房资格的申请人方为合格的VIP会员				
预计情况	预计8月份开盘				

推售 房源	期数	物业类型	楼栋号	单元数	层数	梯户比	建筑面积	套数
	一期	高层	7#、8#	2	26	2T3	105m²三房	104
							129m²三房	104
							165m²四房	104
	二期	高层	5-7#	1	26	2T3	105m²三房	78
							129m²三房	78
							165m²四房	78
			8-11#	2	26	2T3	105m²三房	208
							129m²三房	208
							165m²四房	208
合计							1170	

楼市活动—永威森林花语

7月21日项目针对一期别墅**6#、7#、9#** 进行开盘，共计推出房源**60套**；去化**51套**；去化率**85%**
项目4月29日启动认筹，截止开盘认筹客户约**450组**，客户升级约**120余组**



项目位置	金水东路与万三路交会处向南800米路西				
开发企业	河南天海置业有限公司				
代理商	自销				
占地	136.5亩	总建面	24.4万 m²	容积率	2.45
推出（套）	60		销售（套）	51	
到访成交率	——		整体去化率	85%	
成交价格	下叠27000元/m²；中叠17000元/m²；上叠19000元/m²				
优惠方式	1.会员升级：优惠3000元 2.搜狐焦点团购优惠4万 3.认筹客户优惠1% 4.付款方式优惠：付款100%，优惠9%；付款80%，优惠6%；付款60%，优惠4%；付款50%，优惠3%；付款30%，优惠1%				
备注	7月21日一次性以及按揭60%选房，7月22日剩余客户选房 车位12-17万元/个；定金2万元/个				

	推出楼号	单元数	层数	梯户比	户型	套数	去化套数	去化率	价格(元/㎡)
推出房源	6#、7#、9#	9#(4单元)；6#、7#(3单元)	6层	2T2	227-249㎡ 四室	60	51	85%	下叠：27000 中叠：17000 上叠：19000

7月22日针对三期二批高层**22#**东单元、洋房**19#**开盘，共计推出**138套**，截至开盘结束去化**104套**；开盘前排卡量约**180组**（一半左右来自上次开盘未选到房源客户），开盘现场到访约**150组**客户



项目位置	荥阳市郑上路与广武路交汇处西南角				
开发企业	荥阳鑫苑置业有限公司				
代理商	自销				
占地	1100亩	建面	155万㎡	容积率	2.5
推出（套）	138		销售（套）	104	
到访成交率	69%		整体去化率	75%	
成交价格	高层7100-7300元/㎡、洋房8400-8600元/㎡（一层 9700元/㎡）				
优惠方式	1）认筹2万抵3万，2）认筹升级交1万优惠1个点，3）开盘当天成功选房优惠1个点，4）一次性付款优惠3个点、按揭优惠2个点、首付分期无优惠，5）三天内按时签约优惠2个点				
备注	首付分期：签约付10%，剩余首付在2017.11.20前付清，无资格客户不能购买，不可更名				

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	22#东单元	34	1	2T3	100-105㎡三房	68	60	85%
						119㎡三房	34	27	
	高层合计						102	87	
	洋房	19#	9	2	2T2	100-105㎡两房	8	3	47%
						126㎡三房	28	14	
	洋房合计						36	17	
	合计						138	104	75%

楼市活动—正弘中央公园

7月22日正弘中央公园11号地块小高层**9#、13#、洋房19#**开盘，推出**244**套，实际去化约**81**套，去化率**33%**；项目于7月1日开始认筹，截至开盘当天认筹**165组**客户，实际到访**100组左右**

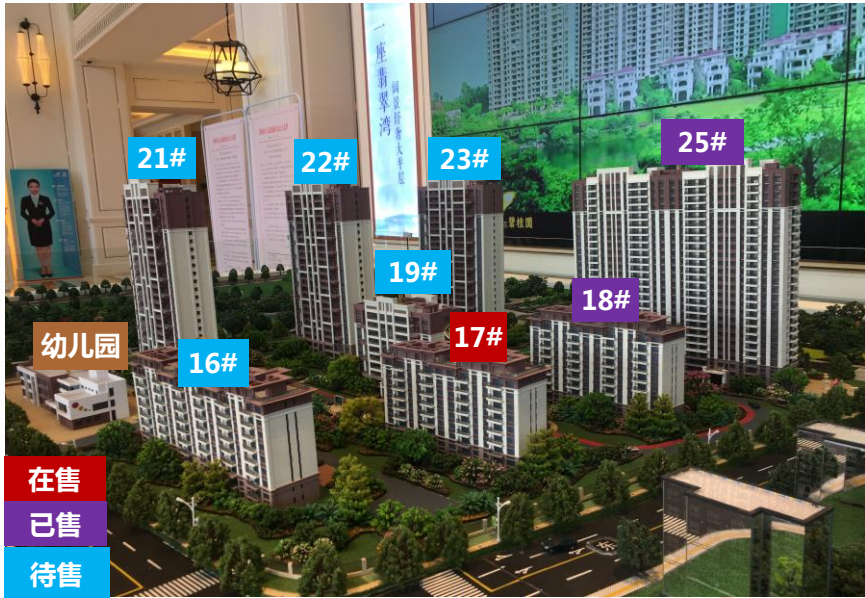


在售

位置	航空港区郑港三路与郑港四街交汇处				
开发商	河南正弘实业有限公司				
占地	1600亩	建面	200万㎡	容积率	2.5
代理公司	自销+恒辉				
推出（套）	244	成交（套）		81	
到访成交率	81%	整体去化率		33%	
成交价格	成交均价小高层10500元/㎡；洋房13500-14000元/㎡，一层20000-21000元/㎡				
竞品均价	永威南樾高层11000-11500元/㎡； 万科美景魅力之城高层精装10500-11500元/㎡ (精装标准2000元/㎡)				
优惠	①认筹10000享20000 ②开盘当天认购额外优惠1% ③按时签约优惠5000				
备注	1楼赠送105-226㎡花园，7楼赠送露台				

推售产品	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数	成交均价 (元/㎡)	成交总价 (万元)	
	小高	9#	18	1	2T4	88㎡三房	108	81	10800	95	
		13#	18	2	2T4	105㎡三房	54		10500	110	
						125㎡三房	54		10300	129	
	洋房	19#	7	2	1T2	127㎡四房	4		14000	178	
						142㎡四房	24		13500	192	
	合计							244	81	10300-14000	95-192

7月22日上午，针对二期产品**洋房17#**加推，共**36**套，截止选房结束，去化**26**套，去化率**72%**
截止开盘累计认筹客户**42组**，当天到访客户**30组**



项目位置	经开区航海路与前程路交汇处向东200米路南		
开发企业	郑州碧海置业有限公司		
代理商	自销+恒辉		
推出套数（套）	36	成交套数（套）	26
到访成交率	——	整体去化率	72%
成交价格	16000-17000元/㎡		
洋房精装标准	4000元/㎡		
优惠	①认筹20000元享40000元②成功认购享98折③准时签约99折 ④团购享99折⑤幸福基金99折		
备注	待推楼栋目前处于前期咨询中		

推售房源	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积	推出套数	套数	销售套数	去化率
	17#	2	9F	1T2	136㎡三房两厅两卫	18	36	26	72%
					139㎡三房两厅两卫	18			

7月22日，针对**N8#西单元**开盘，推出**60**套房源，截止选房结束，去化**36**套，截止开盘累计认筹客户约**78组**，当天到访客户约**57组**



项目位置	郑港六路与郑港七街交叉口东南角				
开发企业	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	179.2亩（一期89.2亩）	建筑面积	41.5万 m²	容积率	2.49
推出套数	60	成交套数	36		
到访成交率	63%	整体去化率	60 %		
成交价格	成交均价9500元/ m²				
优惠方式	优惠：认筹优惠1000元抵3000元，开盘认购优惠2%，签约优惠1%				

物业类型	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积	推出套数	销售套数	去化率
高层	N8#	2（本次针对西单元开盘）	20F	2T3	95m²三房	20	16	80%
					110m²三房	2	1	50%
					117m²三房	38	19	50%
	合计				——	60	36	60%

楼市活动——郑地美景东望

7月23日早9:00**高层G1#、G2#**微信选房，推出高层共计**206**套房源，去化**206**套，去化率**100%**；7月9日开始入会，截止到7月21日，蓄客12天，截止开盘累计来访**1100**组，入会**690**余组



项目位置	郑开大道与贺庄路交叉口向南800米路东				
开发企业	河南亚通置业有限公司				
代理商	同致行				
占地面积	276亩	建筑面积	34.4万㎡	容积率	1.02
推出套数	206	成交套数	206		
到访成交率	——	整体去化率	100%		
成交价格	成交均价在9700-11000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	全款按揭均无优惠				
备注	一次性客户约160组左右，按揭约40组左右，全款优先选房，备案价9700元/㎡				

推售产品	物业	楼栋	层数	单元	梯户	面积	套数	销售套数	去化率
	高层	G1#	26F	1	2T4	90m²三房	72	72	100%
		G2#				140m²四房	26	26	100%
						90m²三房	51	51	100%
						115m²三房	25	25	100%
						140m²四房	26	26	100%
	合计						206	206	100%

7月23日项目针对高层**10#、11#**进行开盘：共计推出房源**300套**；去化**112套**；去化率**37%**

项目截止开盘验资升级客户约**300组**



项目位置	商隐路与禹锡南二路交汇处西南侧				
开发企业	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	84.5亩	总建面	18.1万m²	容积率	2.50
推出（套）	300		销售（套）	112	
到访成交率	——		整体去化率	37%	
成交价格	8400-9400元/m²				
优惠方式	1.验资优惠：会员升级享总房款5000元，意向登记书享总房款5000元 2认筹优惠：认购优惠1%；开盘特批优惠1% 3按时签约：首付一次性可享受总房款1% 4付款方式：按揭优惠3%，一次性优惠4%				
备注	五证齐全，现场选房				

推出房源	物业类型	推出楼号	单元数	层数	梯户比	户型	套数	去化套数	去化率	价格（元/㎡）
	高层	10#、11#	2	26（一层底商）	2T4	94㎡三房	150	35	23%	8900
						106㎡三房	100	40	40%	8400
						112㎡三房	25	20	80%	9000
						127㎡三房	25	17	68%	9400
	合计						300	112	37%	8400-9400

7月23日，针对LOFT公寓5#楼，推出140套，去化120套；当天到访客户220组左右
7月1日启动认筹，截止开盘共入会250组

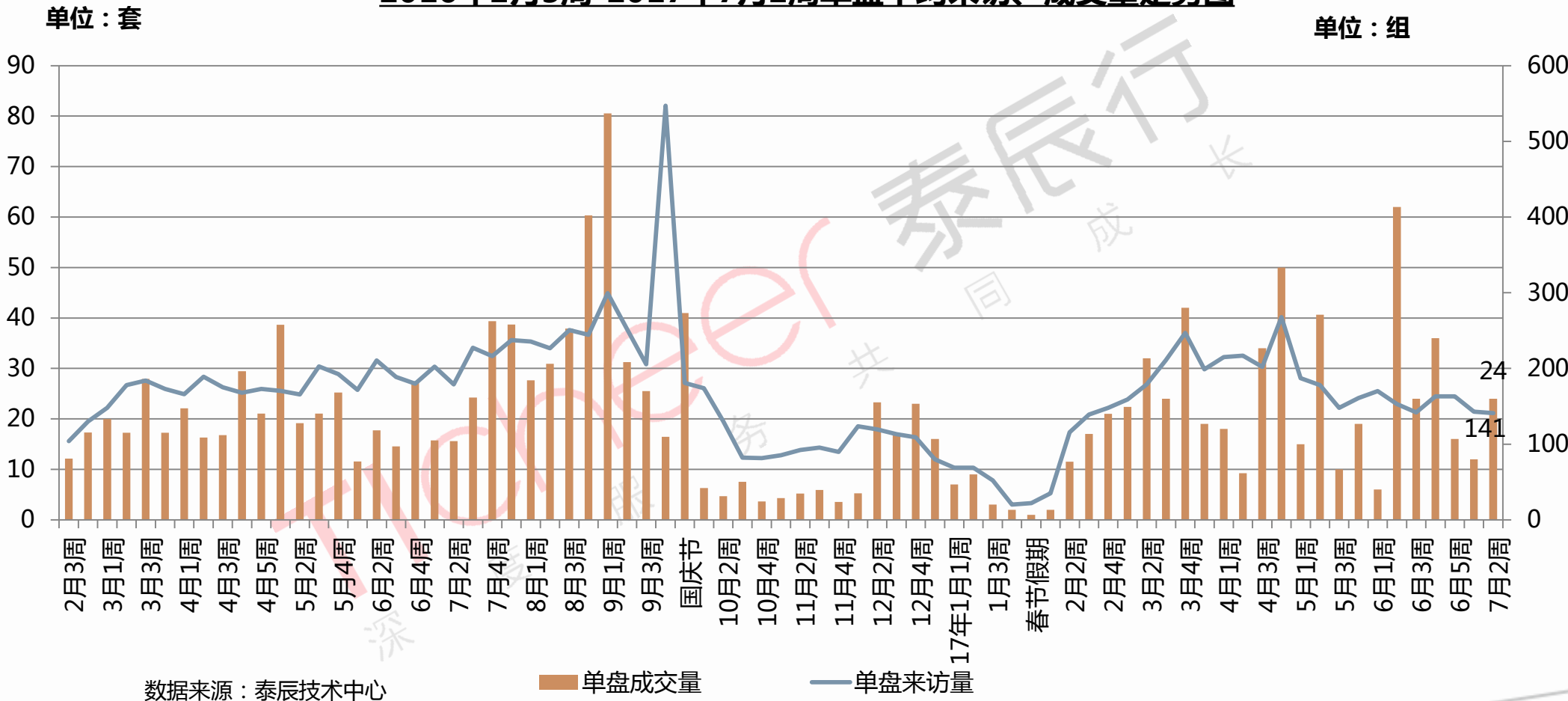


项目位置	二七区大学南路与南三环向南2000米				
开发企业	河南绿地新城置业有限公司				
代理商	自销				
占地	46亩	建面	18.5万 m²	容积率	2.9
推出套数	140		销售套数（套）	120	
到访成交率	——		整体去化率	86%	
成交价格	LOFT公寓（毛坯）均价为9500元/m²				
优惠方式	开盘优惠5%				
备注	五证齐全；loft 层高：5.05米				

推 售 房 源	楼栋	层数	单元	户型	推出套数	销售套数	均价 (元/m ²)
	5# (loft公寓)	22F	1	53-98m ²	140	120	9500
	合计				140	120	9500

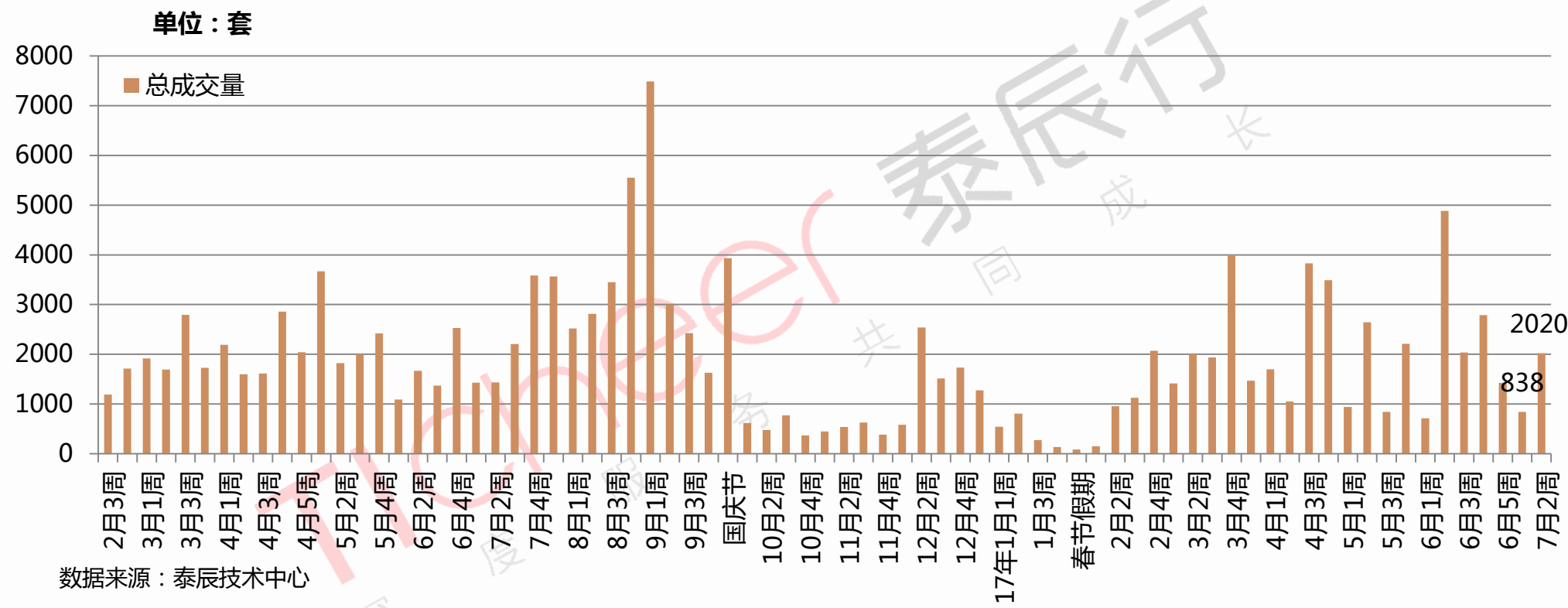
2017年7月2周，单盘**平均来访141组**，与上周持平；单盘**平均成交24套**，是7月1周的**2倍**

2016年2月3周-2017年7月2周单盘平均来访、成交量走势图



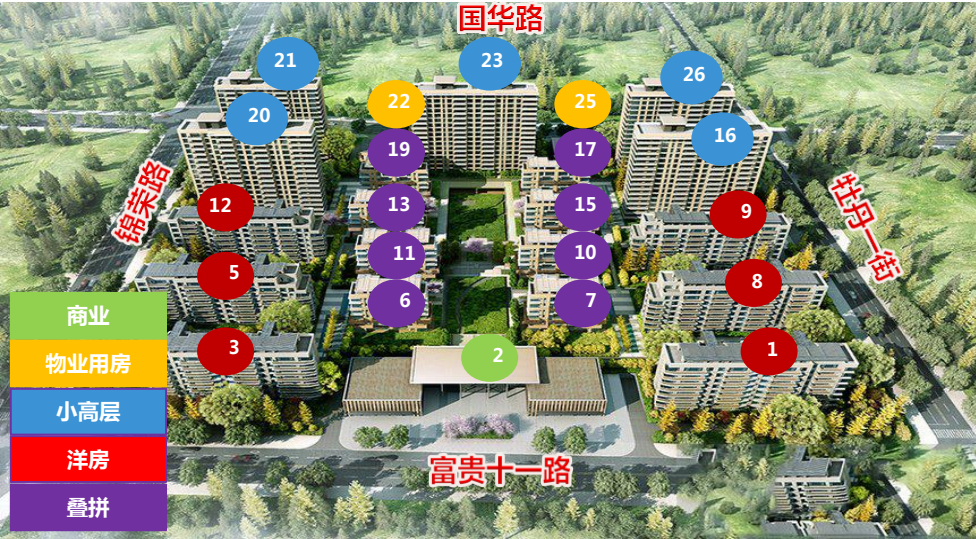
2017年7月2周实际成交总量**2020套**，环比上涨**59%**

2016年2月3周-2017年7月2周整体成交量走势图



- ◆ 2017年7月2周实际监控到项目134个，其中在售住宅项目84个
- ◆ 7月2周总成交2020套（9个项目开盘），环比上涨59%

绿博园板块+低密度+纯改善大盘

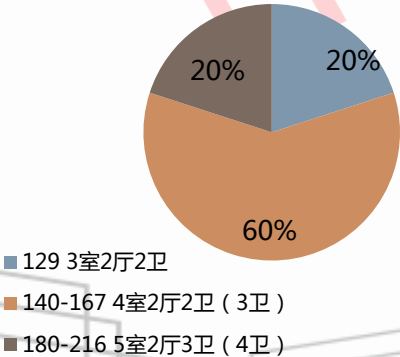


开发商	河南伟业博郡置业有限公司	位置	中牟绿博大道与人文路交会处南1000米路东
占地面积	187亩（一期约98亩）	总建面	一期14.7万 ^m ²
容积率	一期1.59	装修	毛坯
绿化率	一期44.8%	物业公司	郑州市永威物业服务有限公司
物业类型	小高层、洋房、叠拼	代理公司	自销
建筑风格	新中式+现代主义风格	停车位	一期1:1.7
项目概况	➢ 占地187亩，分为两期开发，其中一期占地98亩，永威12年TOP系艺术产品，继北龙湖上和院后又一高端豪宅项目； ➢ 一期占地98亩，建面14万^m²，规划5栋小高层、6栋洋房和8栋叠墅。其中小高层5栋17F（16#、20#、21#、23#、26#），洋房6栋8F（1#、3#、5#、8#、9#、12#），叠拼8栋6F（6#、7#、10#、11#、13#、15#、17#、19#），另含部分商业和物业用房，毛坯交房； ➢ 小高层面积区间为129-216^m²，洋房面积区间为142-252^m²，叠拼面积区间为246-320^m²		
节点	目前零元入会中，预售证暂无；预计7月底8月初开盘		
拿地情况	2016年3月16日拿地，一期地块88.9亩，成交价24875万，二期地块97.7亩，成交价27326万元；两宗地块成交单价280万元/亩；楼面地价2622元/ ^m ²		

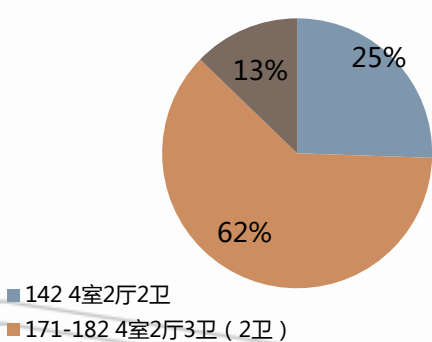
项目规划为小高层、洋房、叠拼别墅产品，整体以129-216㎡小高层产品为主

房型	楼栋分布	单元	梯户比	层数	面积（ m² ）	户型	套数	分户型占比	总套数占比	合计
小高层	16#、 20#、 21#、 23#、 26#	2	2T4	17F	129	3室2厅2卫	68	20%	59.03%	340
					140	4室2厅2卫	34	60%		
					142-143	4室2厅2卫	68			
					167	4室2厅3卫	102			
					180	5室2厅3卫	34	20%		
					216	5室2厅4卫	34			
洋房	1#、 3#、 #、 8#、 9#、 12#	2	1T2	8F	142	4室2厅2卫	48	25%	32.64%	188
					171	4室2厅3卫	96	62%		
					174	4室2厅3卫	16			
					182	4室2厅2卫	4			
					205	5室2厅3卫	16			
					223	5室2厅3卫	4			
					252	5室2厅3卫	4			
					叠拼	6#、 7#、 10#、 11#、 13#、 15#、 17#、 19#	1	1T1		
274	4室2厅5卫	12								
285	4室2厅5卫	4								
286	4室2厅5卫	4								
312	5室2厅6卫	12	50%							
320	5室2厅6卫	12								
合计	——						576	——	100%	576

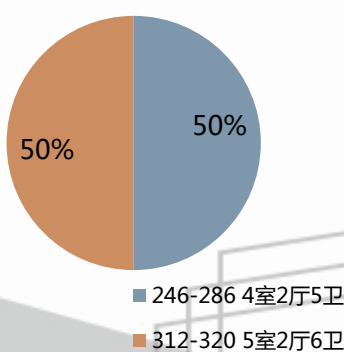
小高层整体配比



洋房整体配比



叠墅整体配比



项目主力户型展示



优势：

- 各个功能区间面积大小都比较合理，后期使用起来比较方便，居住舒适度高

劣势：

- 无对外窗户，通风采光较差，卫生间湿气会加重

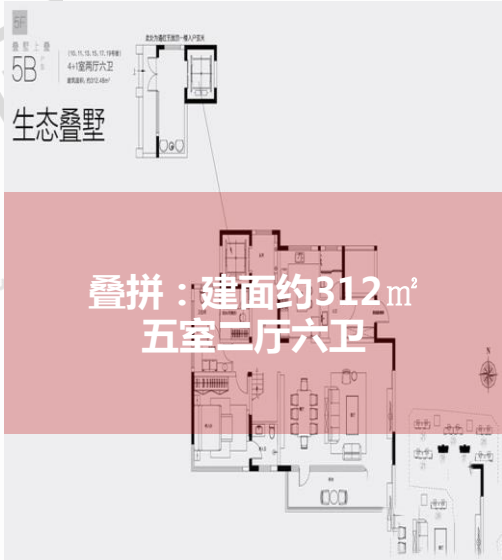


优势：

- 户型方正，通透性好
- 各个功能区间面积大小都比较合理，后期使用起来比较方便，居住舒适度高

劣势：

- 卫生间门朝向，导致区域空气不好，舒适度差



优势：

- 户型方正，利用性高
- 整个空间采光良好，全明通透设计

劣势：

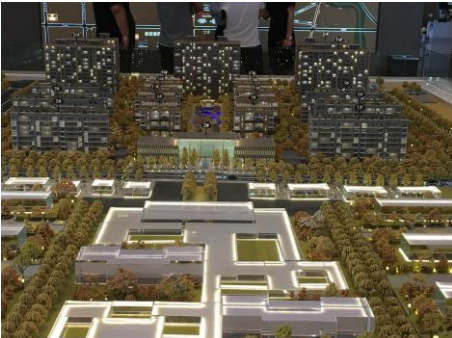
- 卫生间朝向客厅私密性较差



售楼处外观



项目区位



沙盘



一期项目沙盘



叠墅模型



文化墙



项目红线外不利因素



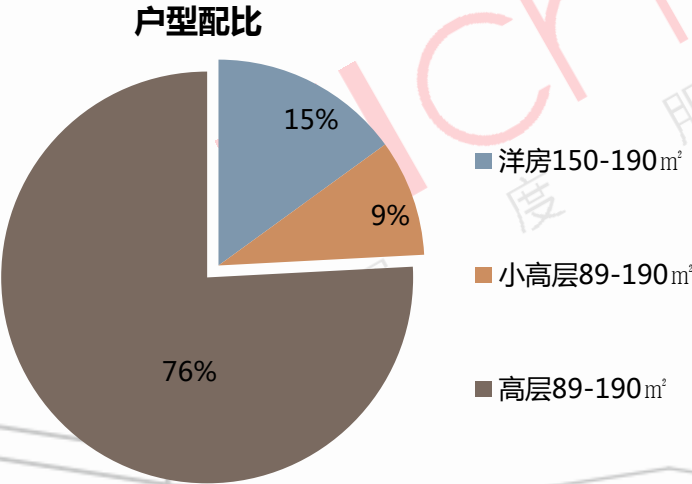
拿证情况

康桥品牌+景观资源+毗邻地铁



开发商	河南康广房地产有限公司	位置	经开区滨河国际新城·经南十二路与经开第十九大街东北
占地面积	151亩	建筑面积	36万㎡
容积率	2.5	装修	洋房毛坯，高层精装
绿化率	35%	销售模式	自销
物业类型	洋房+高层	工程进度	已出地面
项目概况	➢ 本项目规划有16栋洋房(6+1)、2栋小高层(11F)、8栋高层(26F)、一所幼儿园、3栋独立商业(位于项目北部) ➢ 洋房整体建筑风格为新中式园林，内部打造一街两院、三园四巷，街道配有水景，紧邻荷湖公园(建设中)，旁边有2.5万方生态长廊 ➢ 项目毗邻3条地铁线：地铁3号线(建设中)、地铁11号线、地铁14号线(规划) ➢ 首期预推出16栋洋房，整体呈现南低北高；洋房面积段为150-190㎡、高层面积段为89-190㎡；车位配比1:1.7(洋房)		
目前阶段	目前处于前期咨询阶段(五证差预售证)		

产品面积区间为89-190m²，定位刚改，此次首推洋房



物业类型	楼栋号	单元	楼层	梯户比	房型	套数
洋房	1#、6#、9#、 13#、12#、 17#、19#、 20#	1	6F	1T2	150-190m²	288
	2#、3#、7#、 8#、10#、 11#、15#、 16#	2	6F	1T2		
小高层	18#、21#	2	11F	2T4	89-190m²	176
高层	23#、29#	2	26F	1T2	89-190m²	1456
	22#、25#、 26-28#、30#	2	26F	2T4		
总计						1920

蓉贤居



- 优势：**
- 1.南北通透，大观景阳台
 - 2.餐客一体，空间宽阔
 - 3.入户玄关，私密性好



蓉云阁



- 优势：**
- 1.南北通透，大观景台
 - 2.干湿分离
 - 3.卧室有飘窗
- 劣势：**
- 1.动静不分离



蓉湖苑



- 优势：**
- 1.南北通透，地上庭院
 - 2.干湿分离
 - 3.入户玄关，私密性好
- 劣势：**
- 1.卫生间为暗卫
 - 2.户型进深较深

现主要推广方式有：单页、拓客、围挡、公交站牌、线上宣传；影响、评价较高的是售楼部举办的清明上河图3D展



闻香怀古



宋词朗诵品鉴会



听琴品茗

园博园旁+南港千亩大盘+低密产品



开发商	郑州航空港区盛世宏图置业有限公司	位置	郑州航空港区新港十一路与航兴路交叉口
占地面积	约4200亩,二期181亩	建筑面积	约246万m²,二期19万m²
建筑风格	赖特建筑风格	代理公司	自销
物业类型	洋房、别墅、小高层、商办	车位数	二期车位1680个
项目概况	➢ 项目整体占地4200亩，总建面246万m²物业类型涵盖洋房、别墅、小高层、商办、星级酒店等； ➢ 项目周边主要景观资源丰富：梅河公园、苑陵故城、园博园； ➢ 二期项目产品：别墅：135-143m²叠墅，220m²二联排、三联排、五联排、六连排；18F小高层：面积42-130m²；		
目前阶段	二期6月12日启动认筹，认筹1500余组，缺乏预售证		
预计情况	预计二期四五号地块小高层8月份首开,一期2018年6月交房		

项目整体分为四期开发，一期已经售罄，二期由六个小地块构成，占地181亩，总建面19万m²

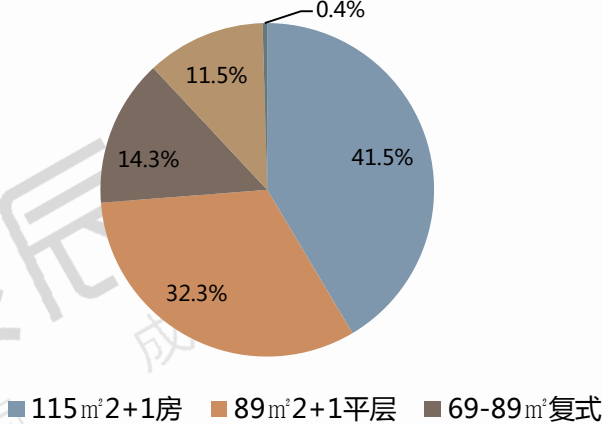


地块编号	占地面积 (万m²)	容积率	地上建面 (m²)	建筑限高(米)
4号地	1.66	1.26	2.09	60
5号地	1.52	1.11	1.69	60
6号地	2.38	1.5	3.57	60
7号地	2.41	1.5	3.62	60
8号地	1.12	2	2.24	60
9号地	2.97	2	5.94	60

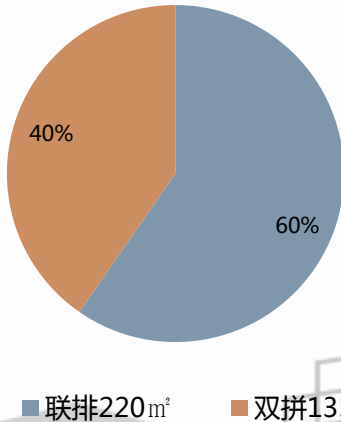
二期小高层面积区间42-130㎡，小高层主力户型为115㎡2+1房，别墅以220㎡联排别墅为主

二期地块	物业类型	建筑面积	套数
6-9号地块	小高层	69㎡复式	64
		89㎡复式	68
		89㎡2+1平层	288
		115㎡2+1	648
		130㎡三房	180
	别墅	联排220㎡	22
		双拼135-143㎡	46
4号地块	小高层	69㎡复式	52
		89㎡2+1平层	124
		42㎡	4
	联排	220㎡	23
5号地	小高层	69㎡复式	39
		89㎡2+1平层	93
		42㎡	3
	联排	220㎡	23
合计			1677

小高层户型配比



别墅户型配比



小高层：69m²复式



- 动静分离，居住和生活空间互不干扰
- 底上双卫生间设计，底层卫生间为暗卫
- 层高5.8米，起居室挑空，后期可利用空间大

小高层：115m²2+1房



- 户型方正，南北通透
- 三室朝南，南向采光面积大
- 卫生间干湿分离，减少湿度
- 双卫生间、双阳台、双飘窗、独立储藏室设计
- 入户玄关，增加私密性

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。