

郑州市场周报(2017年第33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、南京土拍现新模式 达限价后拼“出租面积”（2017.8.21）



- 南京首次出现了要求房企自持住宅面积的土地，专门用于向公众出租，开发商不得分割销售。在土地出让中，1幅商住性质的用地出现了“竞争自持住宅面积”的要求，这在南京土地市场尚属首次。
- 公告要求，当地块达到最高限价时仍有两个及以上竞买人继续举牌的，将停止竞价，改为现场竞报商品住宅自持面积，每次竞报面积为1000平方米；当有两个及以上竞买人竞报自持全部商品住宅面积时，将转为在自持商品住宅内竞报保障性住房（含租赁住房）建筑面积，每次报建面积为200平方米，所建保障性住房（含租赁住房）需无偿移交政府。

2、长沙发布购房新政——专科以上学历首套房不限购/取消首套房90平方米以下公积金可提又可贷规定（2017.8.21）



- 《长沙市人才购房及购房补贴实施办法(试行)》规定在长沙工作、具有专科以上学历或技师及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍、个税和社保存缴的限制；且新引进并入选长沙市高精尖人才领跑工程的国际顶尖人才、国家级产业领军人才、省市级产业领军人才购房后，可分别按200平方米、150平方米、100平方米标准，以区域同期市场均价申请(单套)全额购房补贴；
- 《长沙住房公积金提取管理办法》新规：取消了首套房90平方米以下可提又可贷的规定，职工家庭购买自住房已申请使用住房公积金贷款的，不得申请除偿还住房公积金贷款本息以外的其他类型提取；同时职工家庭购买同一套普通自住房已申请购房提取的不能再申请住房公积金贷款。

3、济南新政出台：取消购房和投资纳税落户限制（2017.8.21）



- 济南市公安局近日出台户口迁移新政，取消购房、投资纳税落户条件限制，实行居住就业落户，将惠及一大批长期在济南居住生活的外来务工人员；
- 新政规定，参加济南市城镇职工养老保险满1年，拥有合法住宅用途房产(含居住性质公寓)并取得房产证或不动产证的，可申请落户济南市区，大大降低了落户标准；
- 济南市此前购房、投资纳税落户条件规定：落户需符合购房面积90平方米且取得房产证、购买二手房需取得房产证满2年，以及当年纳税3万元或3年累计纳税5万元等条件。

4、雄安建设首次纳入北京总规（2017.8.22）



- 据悉，新版《北京城市总体规划》将单独对雄安新区规划建设做出支持与安排。
- 未来雄安新区将与北京城市副中心共同形成北京新的“两翼”，同时并将推进张北地区建设形成河北新的“两翼”，对于缓解北京“大城市病”、提升河北经济社会发展质量和水平、加快构建以首都为核心的世界级城市群，具有重大现实意义。
- 北京与天津两市协同办共同研究制定的《关于加强京津冀产业转移承接重点平台建设意见》，明确了雄安新区及北京城市副中心承接方向，细化了曹妃甸协同发展示范区、新机场临空经济区、张承生态功能区、滨海新区的产业承接和发展方向，构建了“2+4+N”承接平台体系。

5、洛阳楼市调控加码：限价/消化周期36个月以上的停止供地（2017.8.25）



- 8月24日，洛阳市人民政府发布《洛阳市人民政府办公室关于严格房地产价格管理的意见洛政办〔2017〕77号》
- 《意见》要求，各房地产在售项目以2017年5月9日签约均价为基准价，再售房源价格均不得高于该基准价；同一项目分批报备的，后一批次申报备案价格不得高于前一批次备案价格；有效增加住房用地供应，对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，当年供地计划要比上年度减少30%以上；12-6个月的，当年供地计划要比上年度增加20%以上；6个月以下的，当年供地计划要比上年度增加30%以上。《意见》见自下发之日起执行，有效期1年。

6、武汉市新推二手房交易网签 从源头上规范交易乱象（2017.8.25）



- 武汉日前正式发布《关于进一步规范房地产经纪行为推行存量房交易网签工作的通知》，在全市推行存量房交易网签系统。系统平台的推行，只对已备案的经纪机构使用，可以验证房源真伪，将从信息源头上进行把控，并可现场直接办理过户手续，有利于规避二手房交易乱象，促进市场规范化发展。
- 房屋销售前必须进行房源验证，且应向协助办理房源验证的房地产经纪机构提供书面授权书。通过核实房源，可查验房屋是否存在查封、抵押等情形，未达到交易条件的，不生成房源编码。

1、河南18省辖市创新能力排名出炉 郑洛宛居前三 (2017.8.25)



- 25日，首部《河南双创蓝皮书》（简称《蓝皮书》）发布，由中国（河南）创新发展研究院与河南新经济研究院联合撰写。
- 《蓝皮书》不仅发布了《2016~2017年河南省创新创业发展走势分析与展望》，还推出了河南省城市创新能力评价报告，并首次为河南18省辖市的创新能力做出评价排名。郑州、洛阳、南阳在排名中位列前三，开封、濮阳位居最后。
- 郑州在河南省18省辖市中位居第一，5个一级指标的评分均遥遥领先。洛阳则紧随其后，排名第二。第三到第六位，分别是南阳、新乡、焦作和许昌，从评价得分上看非常接近，而且相比较于后面的城市有一定的优势。郑州、洛阳和新乡作为郑洛新国家自主创新示范区内涉及的两个城市，其创新能力和基础在河南省处于领先地位。

2、上半年省会城市GDP排行 郑州市位居全国第七 (2017.8.25)



- 今年上半年郑州全市生产总值完成4040.2亿元，增长8.1%，高出全国1.2个百分点，在全国26个省会城市中，位居第七；
- 从上半年经济总量看，广州以9891.48亿元居26个省会城市之首，成都以6111.4亿元位列第二，郑州则以4040.2亿元位居第七位。而在中部六省省会城市中，郑州位居第三。

1、碧桂园发布半年报，上调销售目标至5000亿（2017.8.23）



- 碧桂园2017年中期业绩报告显示，今年前6个月，碧桂园实现合同销售金额2889.1亿元，完成全年业绩超7成，已接近去年全年销售总额，同比大增131%，跃居行业第一；
- 碧桂园总裁兼执行董事莫斌在香港举行的半年报发布会上表示：“鉴于今年上半年的销售表现，我们上调全年销售目标至5000亿元；对于下半年的形势，我们认为国家的宏观调控政策目的是为了保证房地产行业的平稳发展，因此对政策有信心，对市场有信心。”

2、正商地产荣登“2017中国民企500强”榜单（2017.8.25）

中国民营企业服务业100强			
排名	企业名称	行业	营收（万元）
35	郑州中瑞实业集团有限公司	商务服务业	4154999
79	中洋联合集团股份有限公司	批发业	1862334
98	河南正商置业有限公司	房地产业	1553167

- 近五年以来，“中国民营企业500强”入围“门槛”不断攀升，2012年为65.68亿元，2013年为77.72亿元，2014年为91.22亿元，2015年为95.09亿元，2016年突破百亿大关上升为101.75亿元。
- 今年，共有15家豫企登榜民企500强。相比去年入围的12家，阵容扩大，名次变动剧烈；
- 在同日公布的子榜单“中国民营企业服务业100强”中，正商地产等3家河南民企入围，打破了往届零的记录。

2018年1月1日起，全省所有市、县新开工建设商品住宅，全部要按照成品住宅设计建设

8月22日，省住房城乡建设厅等7部门联合印发的《关于加快发展成品住宅的指导意见》对外公布，与2015年底发布的相关文件相比，在时间上提前了2年，同时分县市比例覆盖变为全覆盖，河南省成品住宅实施进度加快。

文件核心内容：

一、明确成品房住宅建设的总体目标和原则：

- 1、郑州航空港经济综合试验区、郑州经济技术开发区、郑东新区新开工商品住宅项目要全部推行成品住宅；
- 2、2018年1月1日起，全省所有市、县新开工建设商品住宅，全部要按照成品住宅设计建设，其中，不含4层以下住宅及单套面积大于200平方米的住宅。

二、加强成品住宅开发建设管理：

- 1、新建商品住宅应在规划设计阶段明确对成品住宅的要求；新开工建设的装配式住宅项目和推行绿色建筑的住宅、公共租赁住房、酒店式公寓必须按成品住宅标准建设；
- 2、实行分户验收，不达标不予办理竣工验收备案手续；成品住宅样板套应在取得预售许可证之前完成，在合同预定的交房日期之后180日内不得拆除，鼓励在已完成的结构内做样板套。

三、完善发展成品住宅的保障机制：

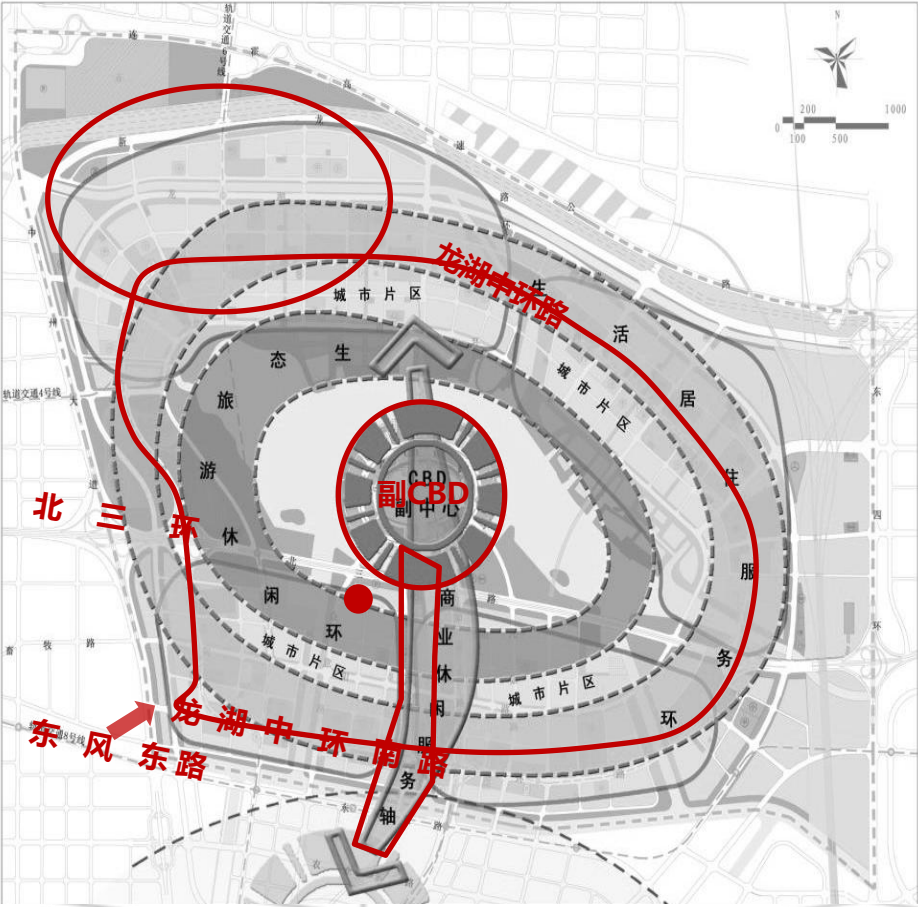
- 1、实行税费优惠：房地产企业开发成品住宅发生的实际装修成本可按规定在税前扣除；成品住宅项目建筑废弃物处置费，地方政府可适当减免；培养龙头企业，对采用成品住宅技术的优质诚信企业，在收取国家规定的建设领域各类保证金时，可适当给予减免；
- 2、成品住宅示范项目优先推荐参加中国人居环境奖、鲁班奖、优质工程奖等评选活动。

泰辰点评：本次调控加快了成品住宅建设进度，未来河南省将逐步进入“全装修”时代；同时成品住宅交付对房企的系统化要求将更高，部分一线及本土典型房企将顺势转变，建立自己的装修体系，房企集中度会进一步加强；未来装修行业也将逐步向规模化发展。

《郑东新区龙湖地区控制性详细规划部分地块修改必要性论证报告》8月21日批前公示

《报告》指出，为满足自由贸易实验区的发展诉求，龙湖金融中心、南北运河带及龙湖西北侧部分片区拟增加相应的产业用地，减少居住用地，需对已批控规的用地布局及指标控制进行相应修改。

原：已批控规概况：“一心、一轴、两环、四片”的空间结构



规划结构：
“一心、一轴、两环、四片”

一心——CBD副中心

一轴——以运河为纽带联接
CBD中心及副中心的商业休闲
服务轴

两环——环龙湖用地形成的
生态旅游休闲环和沿中环路
两侧用地形成生活居住服务
环

四片——四个以居住功能为
主的城市片区

现：《报告》公示调整内容

- 1、为提升街区品质，需修改中环沿线用地性质、控制指标等
- 2、新增轨道交通22号线，沿北三环—副CBD—龙湖中环路等敷设；轨道交通8号线由东风东路调整至龙湖中环南路；
- 3、拟在众意路与北三环东南角选址交通枢纽用地一处，作为龙湖片区的公交副换乘中心。
- 4、拟在龙湖地区增加便民服务中心若干，集中设置居住区级公共服务设施。
- 5、另外对影响马头岗军用机场净空限高要求的部分地块，招商展示中心、枫杨学校等项目，部分变电站、加油加气站用地指标、布局进行调整。

备注：为保障修改的合理性、可实施性，已出让或划拨用地不再进行修改。

- 8月21/25日，郑州市2016年度第十三批、第十四批、第十八批、第二十批、第二十一批、第二十二批乡镇建设征收土地公告，涉及二七区、高新区、金水区3个区，张五寨村、庄王村、大谢村、枣陈村、牛砦村、刘胡垌村、马寨社区、郭家咀村、盆刘村等16个村庄，共约3726亩建设用地；其中二七区占比40%、高新区占比45%；
- 8月份，郑州市政府连续多次发布了关于郑州市2016年度乡镇建设征收土地的公告，土地征收涉及范围广，面积大，加上8月18日公布的2600余亩，仅一周时间，郑州市政府公布的土地征收就多达6300余亩。

郑州本次公布征收土地分布



郑州本次公布征收土地明细（8月21/25）

区域	村庄名称	规划面积（公顷）	折合为（亩）
二七区	刘胡垌村	24.3	365.2
	张寨村	19.0	285.7
	贾砦社区	3.4	51.3
	盆刘村	17.1	256.1
	尖岗村	1.3	18.8
	刘庄村	19.4	290.8
	马寨社区	10.1	151.6
	郭家咀村	4.4	66.7
高新区	百炉屯村	20.6	309.3
	岳岗村	35.6	533.6
	张五寨村	23.7	354.9
	庄王村	15.0	224.7
	大谢村	2.3	34.0
	枣陈村	1.2	18.1
	牛砦村	14.6	219.5
金水区	杓袁村	36.4	546.1
合计		248.4	3726.4

本周土地供应1宗，成交5宗

张定邦、岭军峪改造（正商河峪洲）



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)	绿地率 (%)	出让年限 (年)	起拍价 (万元)	熔断价 (万元)	竞买保证金 (万元)	竞地价最高 限价(万元)	备注
2017/8/23 (竞拍日期 2017/9/25)	郑政出〔2017〕 48号(网)	南阳路西、宋 寨南街南	惠济区	13	城镇住宅	>1.0, < 1.6	<25	<50	>30	70	7421	11221	7421	14842	——
合计				13	——										

本周土地成交信息

成交时间	土地编号	土地位置	区域	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)	买受人	出让方式	土地年限 (年)	溢价率	项目名称
2017/8/24	郑政出 (2017)37号(网)	鸿发路南、 鸿苑路西	金水区	100	城镇住宅	3.0	47270	47270	473	2364	暂未公布	挂牌出让	70	0%	瀚海龙湾
	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	88140	88140	444	2664		挂牌出让	70/40	0%	
2017/8/25	郑政出 (2017)39号(网)	文云路东、绿 达路北	惠济区	42	商务金融、 批发零售、 住宿餐饮	3.0	15516	15516	369	1843	暂未公布	挂牌出让	70/40	0%	正商河峪沙
	郑政出 (2017)40号(网)	春熙路南、金 樽路西		57	城镇住宅	1.8	18188	18188	322	2681		挂牌出让	70	0%	
	郑政出 (2017)41号(网)	春熙路南、毓 秀路东		80	城镇住宅	1.8	25673	25673	322	2681		挂牌出让	70	0%	
合计				477											

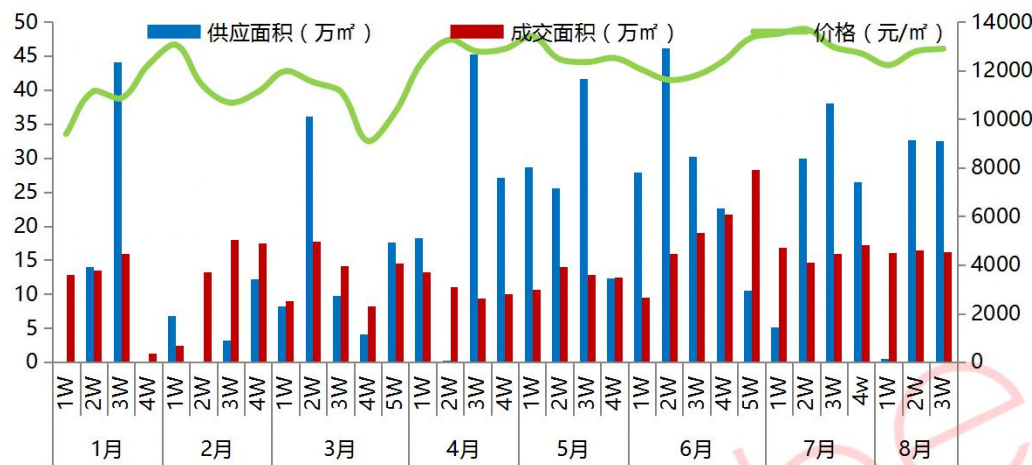
8月3周商品住宅供大于求明显，供销价环比均表现持平；商业供销增幅明显；写字楼无供应、成交缩量，价格高企；公寓无供应、成交量价基本持平

郑州市各物业类型市场表现

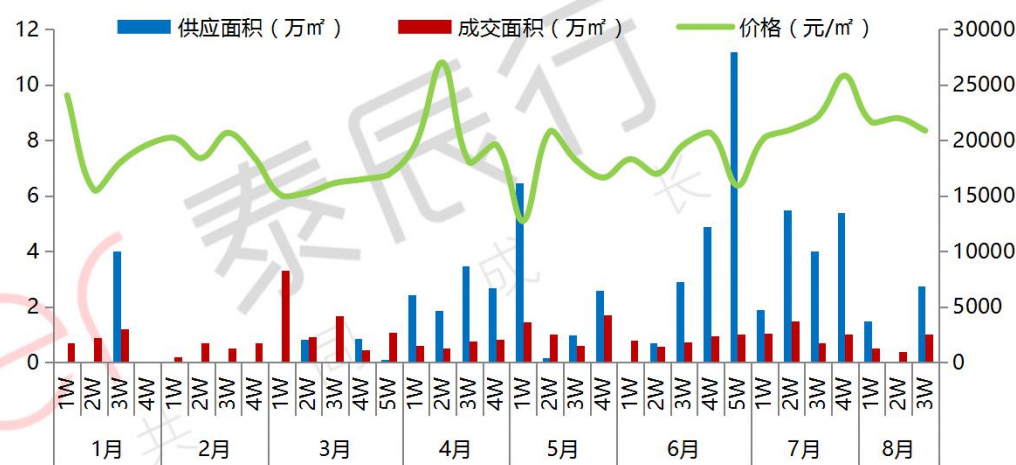
物业类型	供应面积（万㎡）		成交面积（万㎡）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价（元/㎡）	
	8.14-8.20	8.7-8.13	8.14-8.20	8.7-8.13	8.14-8.20	8.7-8.13	8.14-8.20	8.7-8.13	8.14-8.20	8.7-8.13
商品房	35.30	32.8	21.46	19.67	2106	1937	26.15	24.64	12183	12527
商品住宅	32.55	32.7	16.22	16.5	1401	1441	20.91	21.1	12893	12781
商业	2.75	0.03	1.01	0.39	70	27	2.11	0.85	20862	21982
写字楼	0	0	0.47	0.71	32	44	0.61	1.68	12976	10273
公寓	0	0	1.61	1.69	370	396	1.60	0.72	9940	10057

商品住宅供应量从4月3周起一直处于高位，成交近两月表现稳定状态；商业整体表现高供应、低去化，库存压力较大；写字楼、公寓，近三周均表现无供应，成交不同程度走低

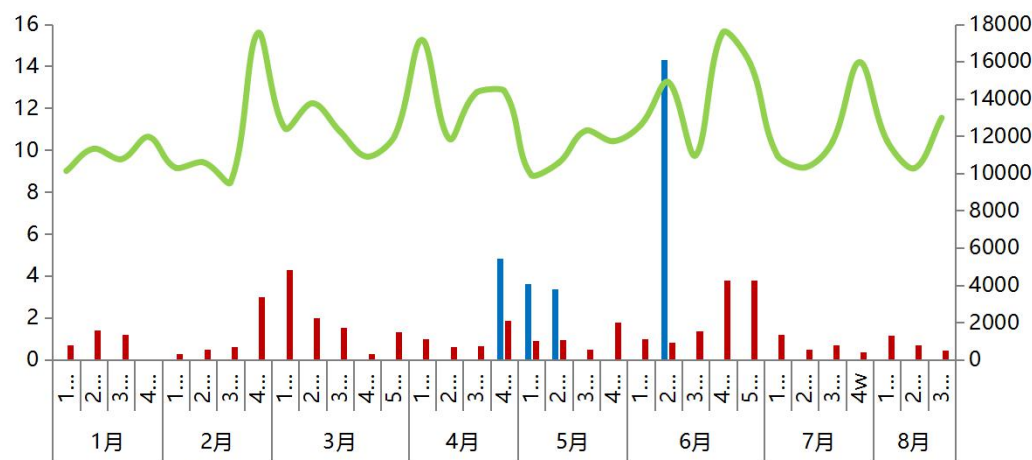
郑州市区商品住宅周度供求分析



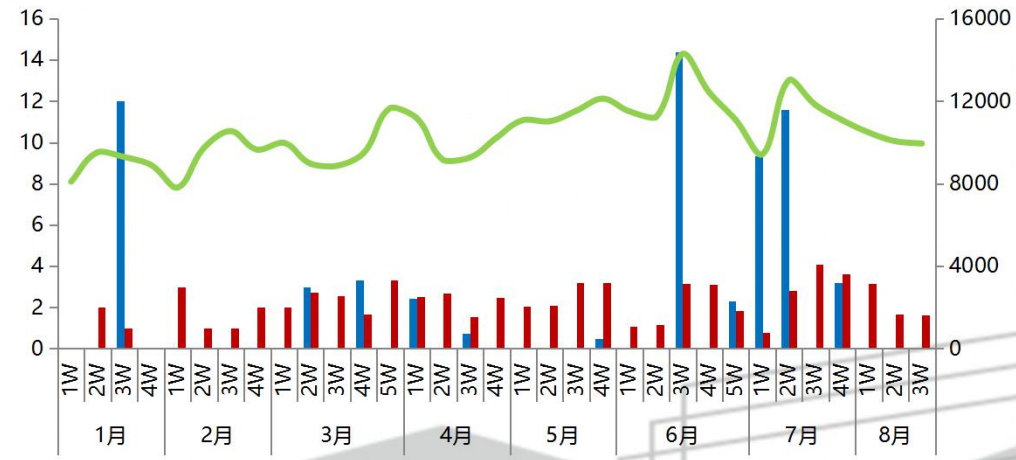
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析

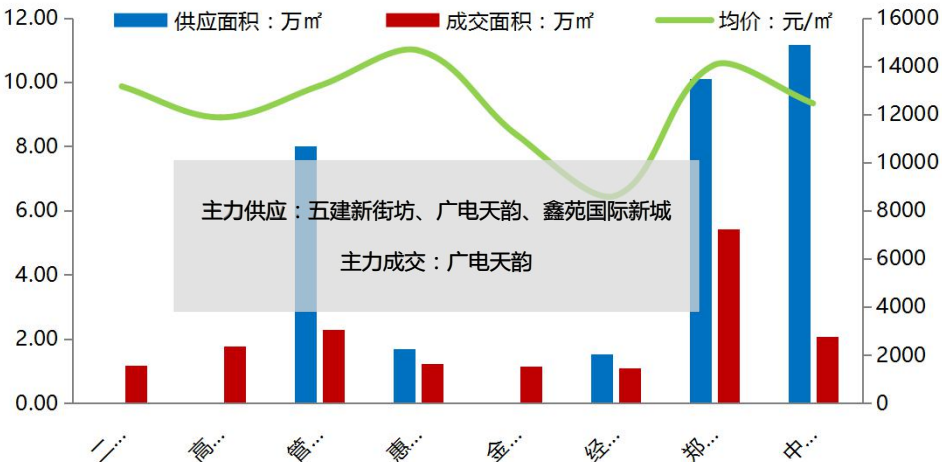


郑州市区公寓周度供求分析

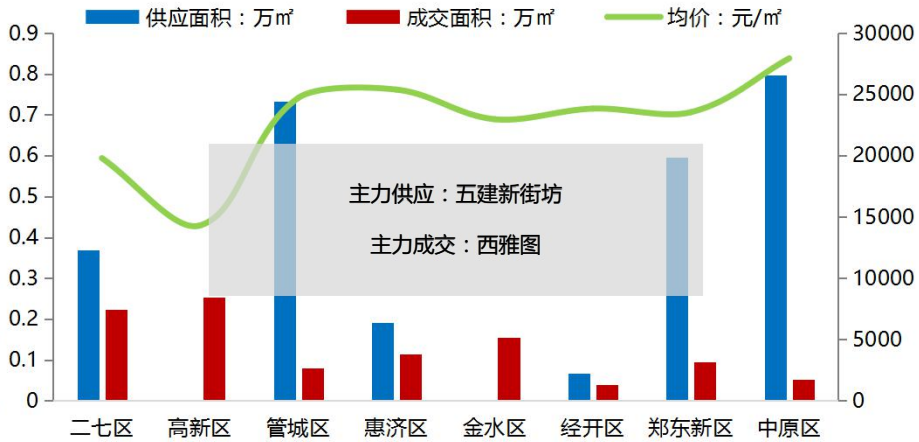


8月3周住宅、商铺供应均集中在中原区、郑东新区、管城区，住宅备案以东区为首，商铺备案高新区、二七区居多；写字楼东区备案量价均处高位，公寓备案量集中在二七区，价格以东区最高

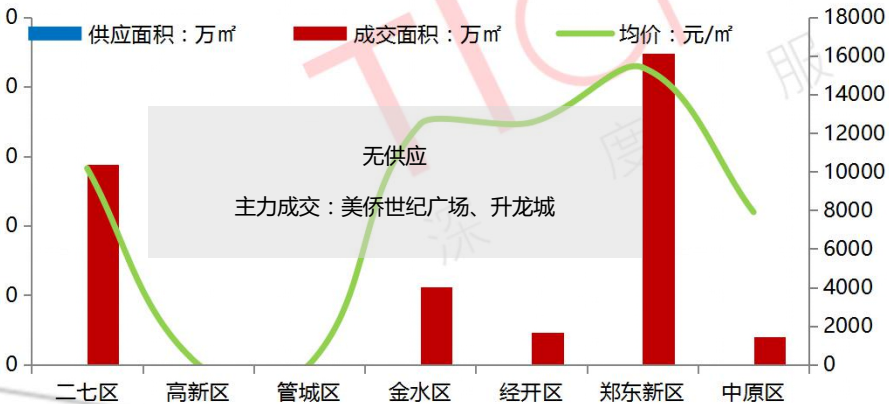
郑州市区商品住宅区域供求分析



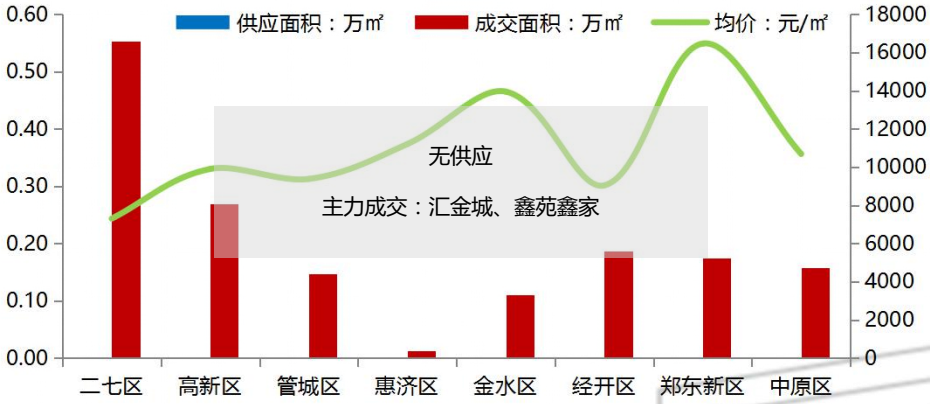
郑州市区商业区域供求分析



郑州市区写字楼区域供求分析



郑州市区公寓区域供求分析



广电天韵8月3周住宅备案2.82万㎡，占前十36%，其次帝苑学府、鑫苑国际新城当周备案量较高

8.14-8.20郑州市商品住宅备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积	金额	套数	均价
			(万㎡)	(亿元)		(元/㎡)
1	广电天韵	郑东新区	2.82	2.65	208	9397
2	帝苑学府	高新区	0.92	0.91	86	9896
3	鑫苑国际新城	管城区	0.72	0.87	71	12086
4	汇泉西悦城	中原区	0.67	0.74	70	11006
5	拓丰祥和居	经开区	0.55	0.32	48	5826
6	郑地美景东望	郑东新区	0.49	0.49	46	10030
7	恒大悦龙台	郑东新区	0.42	1.14	25	27161
8	永威城	管城区	0.41	0.56	40	13797
9	绿都澜湾	管城区	0.40	0.53	36	13421
10	永威西郡	中原区	0.39	0.50	37	12784

8.14-8.20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	西雅图	高新区	0.14	0.20	12	13574
2	紫檀华都	金水区	0.11	0.25	4	22804
3	鑫苑鑫家	二七区	0.10	0.18	8	18067

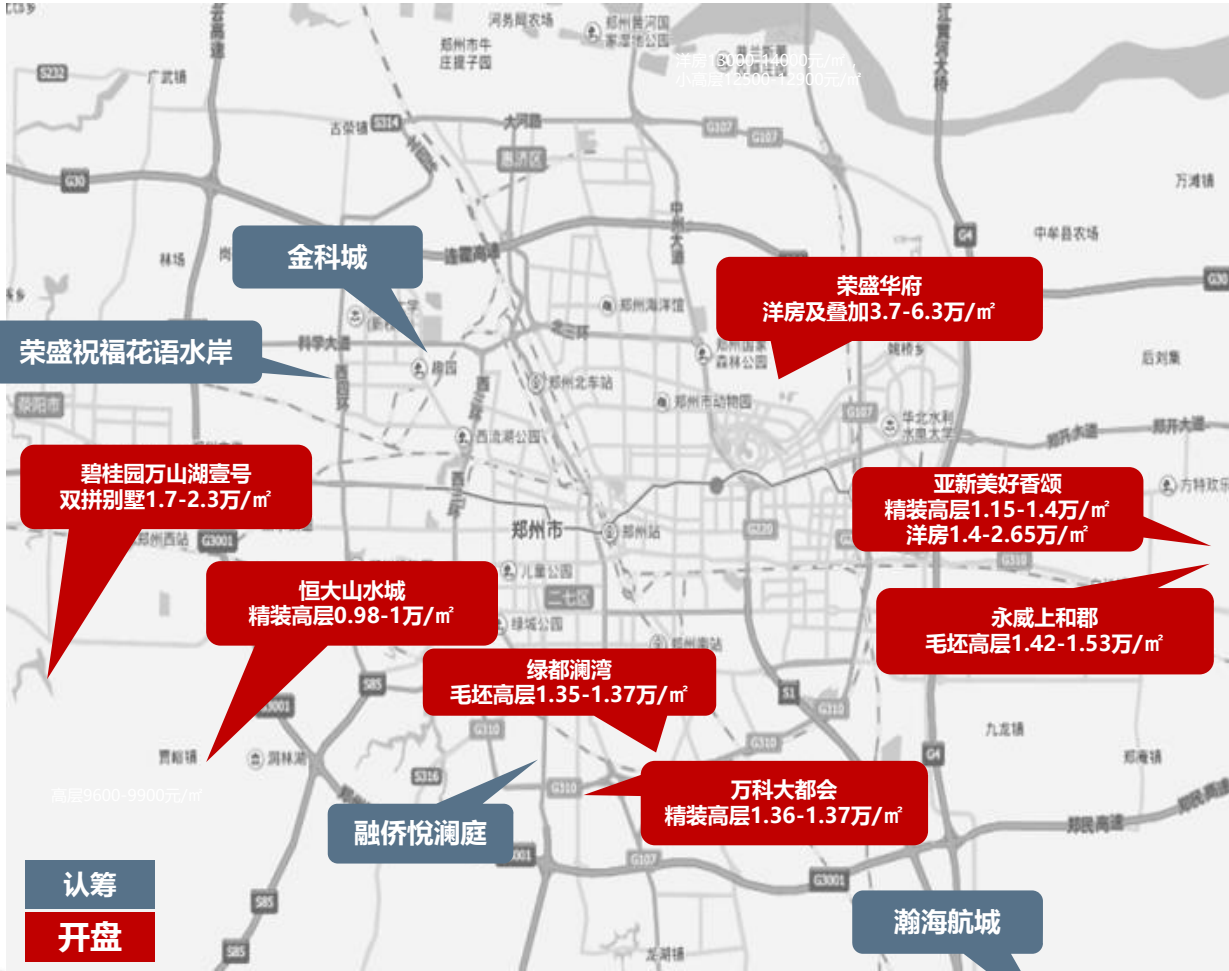
8.14-8.20郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	美侨世纪广场	郑东新区	0.10	0.12	4	13046
2	升龙城	二七区	0.09	0.10	13	11043
3	兰德中心	金水区	0.06	0.07	2	12469

8.14-8.20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	汇金楼	二七区	0.23	0.14	45	6051
2	鑫苑鑫家	二七区	0.17	0.12	35	7277
3	美景美地麟洲	经开区	0.13	0.11	31	8387

本周认筹项目4个、开盘项目7个



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
绿都澜湾	高层	372	360	97%
亚新美好香颂	高层、洋房	269	256	95%
荣盛华府	洋房、叠加	104	91	88%
碧桂园万山湖壹号	双拼别墅	103	90	87%
永威上和郡	高层	204	169	83%
万科大都会	高层	267	170	64%
恒大山水城	高层	136	35	26%
合计		1455	1171	80%

8月22日晚对三期1#、2#、7#进行选房活动，共推出房源267套，截止周末共去化170套；8月18启动验资，截止选房累计验证资格客户370组，参与选房客户342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			
占地	——	建面	400万㎡	容积率 3.0
代理商	易居&自销			
推出（套）	267		销售（套）	170
客户成交率	50%		整体去化率	64%
成交价格	13600-13700元/㎡			
优惠方式	① 0元入会并验证资格优惠10000元 ② 开盘选房优惠1% ③ 按时签约优惠1% ④ 万客会蓝卡优惠2‰			
备注	线上选房，精装修；开盘当天去化不足50%			

物业类型	楼栋	楼层	单元	楼梯户比	房型	推出套数	销售套数	去化率
高层	1#、2#、7# (部分房源)	34F	1-2F	2T3/4	89㎡纯南户三房	34	170	64%
					89㎡ 南北通透三房	166		
					115㎡ 南北通透三房	67		
合计						267	170	64%

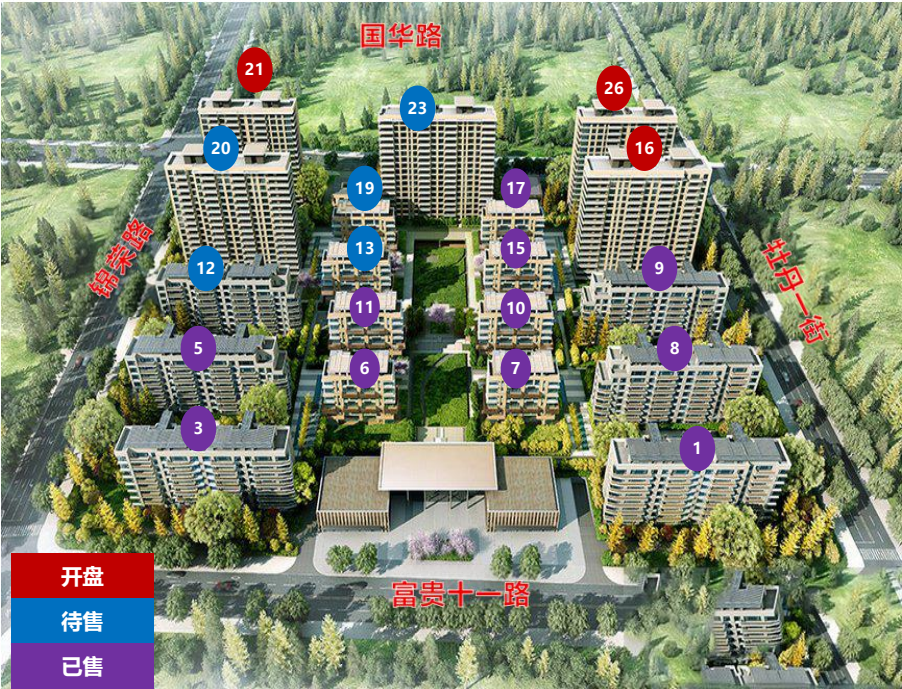
8月23日晚针对洋房1-2#、4-5#及叠墅7#、10#进行内部选房，推出4栋洋房68套房源，2栋叠加36套，共104套，整体去化91套



项目位置	九如路朝阳路交汇处				
开发企业	荣盛房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地面积	72亩	建筑面积	7万㎡	容积率	1.5
推出套数	104	成交套数	91		
到访成交率	——	整体去化率	88%		
成交价格	洋房平层3.7-4.5万/㎡，首层带院子5.5-6.3万/㎡；叠加与洋房价格相近				
收款金额	前期验资需300万； 内购首付30%客户定存300万，首付60%客户定存500万，一次性客户定存800万				
备注	一次性客户优先选房，其次首付60%的客户选房，最后首付30%的客户选房				

物业类型	楼栋	楼层	单元	楼梯户比	房型	推出套数	销售套数	去化率
洋房	1#	6F	2	1T2	180㎡四房	24	91	88%
	2#	6F	1		200㎡四房	12		
	4#	东6F/西5F	2		200㎡四房	22		
	5#	5F	1		200㎡四房	10		
叠加	7#、10#	6F	3		215㎡上叠 赠送露台65㎡	36		
					251㎡中叠 赠送中间挑空35㎡			
					270㎡下叠 赠送院子和地下室，地下室面积120㎡，层高5.9米			
合计						104	91	88%

8月24-26日在售楼部，一期小高层**16#、21#、26#开盘**，共推出**204套**房源，去化**169套**，去化率**83%**



项目位置	中牟绿博大道与人文路交会处南1000米路东				
开发企业	河南伟业博郡置业有限公司				
占地面积	187亩	总建面	一期14.7万㎡	容积率	一期1.59
代理商	自销				
推出套数	204套		去化套数	169套	
到访成交率	—		去化率	83%	
成交价格	表单价15800元/㎡，成交价：全款14200元/㎡，首付70%均价14900元/㎡，首付50%均价15200元/㎡，首付30%均价15300元/㎡，整体均价15000元/㎡；				
竞品价格	紫园小高层一次性13000元/㎡。首付60%均价14000元/㎡，首付30%均价14500元/㎡				
优惠	➢验资入会优惠3000元；认筹交5万优惠1%，6号当日认筹交5万额外优惠2000（只限6号）； ➢开盘首付30%优惠3%，首付50%优惠4%，首付70%优惠6%，一次性付款优惠9%；				
选房方式	到访顺序选房				

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	建筑面积	套数	去化套数
小高层	16#、21#、26#	2	2T4	17F	129㎡三房	68	一次性去化50套 按揭去化119套
					140-143㎡四房	85	
					170㎡四房	34	
					216㎡五房	17	
合计						204	169

8月25日晚上6点，针对**小高层1#、2#、3#、6#，洋房18#、19#、20#**进行开盘，共计推出**269套**房源，截止选房结束销售**256套**；8月16日开始认筹，截至开盘**蓄客592组**，当天到访客户约**510组**



位置	中牟 绿博大道与屏华路交汇处南300米			
开发商	亚新集团			
占地	107亩	建面	18万㎡	容积率 1.99
代理公司	易居			
推出（套）	269		成交（套）	256
到访成交率	50%		整体去化率	95%
成交价格	小高层按揭均价1.3-1.4万元/㎡，一次性1.15-1.25万元/㎡ 洋房标准层按揭均价1.5-1.7万元/㎡，一次性1.4-1.6万元/㎡ 洋房首层按揭均价2.3-2.65万元/㎡，一次性2.1-2.4万元/㎡			
优惠	认筹优惠1%；验资优惠10000；一次性付款优惠15%，首付60%付款优惠8%；按时签约优惠1%			
备注	小高精装修			

推售产品	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户比	户型	推出套数	销售套数	去化率
	小高（精装）	1-3#、6#	1/6#15F 2-3#8F	1/6#2 2-3#1	1/6#2T3 2-3#1T3	128m²三室两厅两卫	85	85	100%
						115m²三室两厅一卫	58	55	94%
						110m²三室两厅一卫	68	64	94%
	洋房	18#、19#、 20#	6+1	2	1T2	158-165m²首层带花园四室	8	8	100%
						148-162m²标准层四室	8	6	75%
						180-188m²顶层复式四室	42	38	90%
		合计						269	256

8月26日针对**高层3#、10#、16#**进行会员升级，当天到访约**200**组，升级约**150**组



项目位置	科学大道与瑞达路交叉处东南角				
开发企业	郑州新银科置业有限公司				
代理商	易居				
占地面积	388亩	总建面	108万㎡	容积率	3.11
推出套数（套）	798				
优惠方式	交1万享2%优惠				
预计情况	预计9月底开盘，预计价格在16000-16500元/㎡				
备注	开盘方式：线下选房；二期高层精装修：2000元/㎡				

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
	3#、10#、16#	2	34F	2T4	87-89㎡三房	462
					105-108㎡三房	132
					117-119㎡三房	136
					123-127㎡三房	68
	合计					798

8月26日启动认筹，当天共计到访客户约113组，累计认筹89组



项目位置	高新区药厂街与西四环交会处西北				
开发企业	荣盛发展&祝福地产				
代理商	自销				
占地面积	183亩	总建面	58万㎡	容积率	3.5
推出套数	2460				
优惠方式	认筹10000抵30000 (中行定存一万冻结至开盘前)				
预计情况	预计10月开盘，价格13000元/㎡				
备注	精装修，1300-1500元/㎡；首开楼栋待定，8-11#工程进度较快，首开可能性较高				

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
	8#、9#、19#	2	8-9#31F 19#33F	2T4	70㎡1+1房	380
					89㎡2+1房	252
					110㎡2+1房	128
	10-13#、15#	1	10#33F 11#29F 13、15#33F	2T4	110㎡2+1房	384
					130㎡3+1房	260
	14#、16-18#	2	33F	2T4	89㎡2+1房	792
					110㎡2+1房	264
合计						2460

三期规划图

霞飞南路

霞飞西路

环翠路

在售

已售

待售

1# 2# 3# 5# 8# 9# 10# 6# 7#

物业类型	楼栋	单元	层数	梯户比	户型	推出套数	销售套数	去化率
高层	2# (东户未推)	1	34F	2T4	143㎡四房两厅两卫	34	32	97%
					98㎡三房两厅一卫	68	68	
	5# (西户未推)	1	34F	2T4	143㎡四房两厅两卫	34	33	
					98㎡三房两厅一卫	68	68	
	8# (西单元只推1竖户)	2	34F	东单元2T4	126㎡四房两厅两卫	34	30	
					89㎡三房两厅一卫	68	68	
					115㎡三房两厅两卫	33	30	
				西单元2T3	115㎡三房两厅两卫	33	31	
合计						372	360	

8月26日**四期118#**开盘，推出**136套**，去化**35套**；8月21日启动认筹，截止开盘累计蓄客**62组**，当天到访客户约**85组**



位置	荥阳市中原西路洞林湖景区内				
开发商	郑州恒林置业有限公司				
占地	1058亩	建面	95万㎡	容积率	1.35
代理公司	世联				
推出（套）	136	成交（套）		35	
到访成交率	41%	整体去化率		26%	
成交价格	精装修9800-10000元/㎡				
优惠	① 认筹10000抵30000 ② 开盘优惠2%，基础优惠2% ③ 按时签约优惠1%，恒房通优惠1%				
备注	① 分期政策：首付分期，1-2年，每三个月一还；首期10%，剩余1年内还清，首期15%，剩余2年内还清 ② 精装修标准1500元/㎡				

楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积	推出套数	销售套数	去化率	折后均价 (元/㎡)	折后总价 (万元)
118#	2	18	2T4	88㎡三房	68	35	26%	9800-10000	88-122
				124㎡三房	68				
合计					136	35	26%		

8月26日推出双拼别墅**51栋零1套房**，共计**103套**，截至开盘结束去化**90套（含前期内购54套房源）**，整体去化率**87%**；开盘现场到访约**120组左右**客户



位置	陇海快速路万山湖滨湖公园（丁店水库）西侧				
开发商	碧桂园				
占地	350亩	建面	26.8万㎡	容积率	1.0
代理公司	自销、盛励、同策				
推出（套）	103	成交（套）	90		
到访成交率	75%	整体去化率	87%		
成交价格	双拼约235㎡：17000-19000元/㎡，双拼约289㎡：20000元/㎡左右，双拼约308㎡：23000元/㎡左右。				
优惠	1）付款方式优惠：一次性：一个月96折、三个月97折、六个月98折；按揭：按揭三个月97折； 2）首付比例优惠：签约时100%优惠97折、首付60%（含）至100%优惠98折、首付40%（含）至60%优惠99折； 3）派筹优惠99折；4）筹带筹优惠99折；5）开盘认购优惠99折； 6）按时签约优惠99折；7）验资优惠：别墅优惠5万。				
备注	微信选房，五证齐全；当天选房客户均为有资格客户选房				

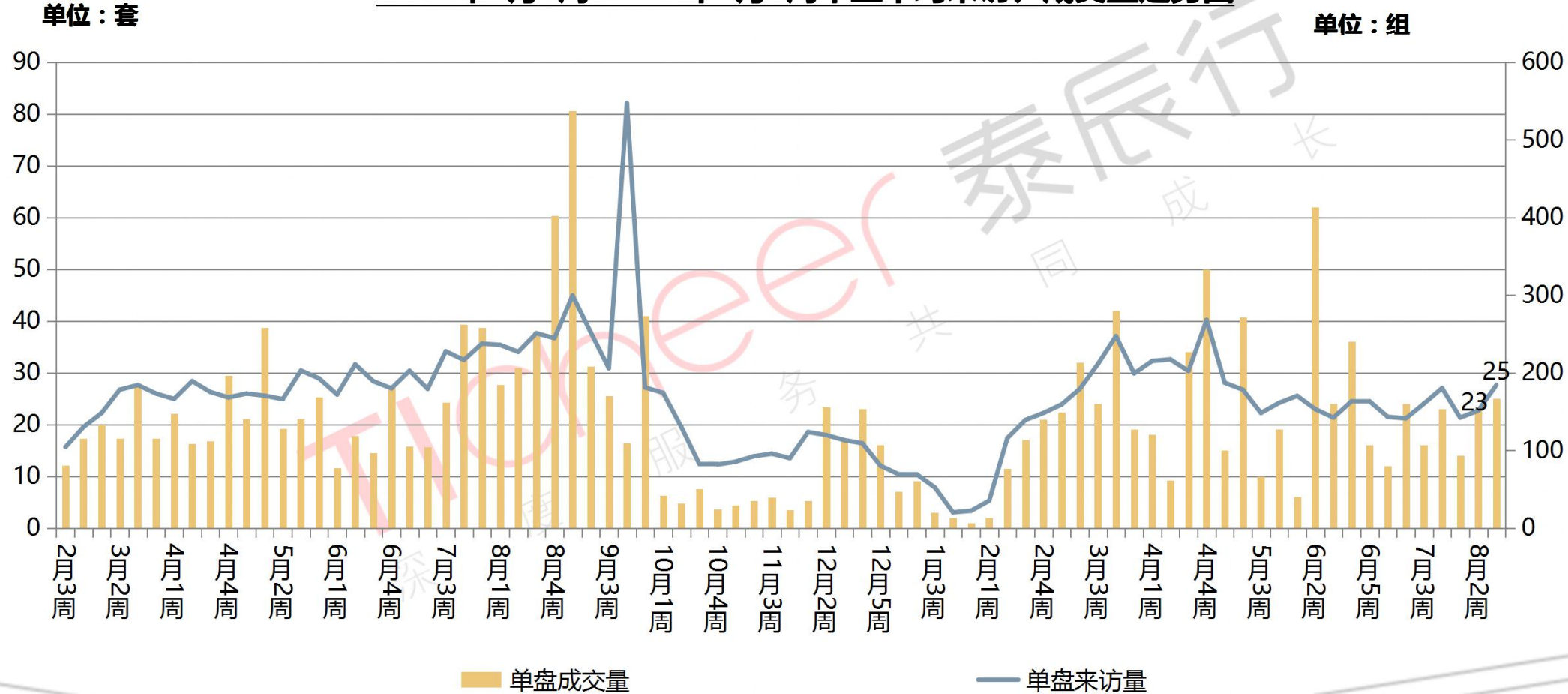
物业类型	楼栋	楼层	房型	推出套数	销售套数	去化率
双拼别墅	15#-21#、23#、25#-27#、63#、65#-71#、73#、75#-81#、85#-88#	4F	约235㎡四房	64	90	87%
	13#、28#、33#、53#、55#、62#、72#、82#、83#	4F	约289㎡四房	18		
	1#、2#、3#、5#-12#（其中7#只推1套）	4F	约308㎡五房	21		
合计				103	90	87%

项目位置	河南省郑州市二七区鼎盛大道南、地泰路东				
开发企业	郑州融坚置业有限公司				
代理公司	自销				
项目体量	124亩 (一期28亩)	建筑面积	30万m ² (一期5.8万m ²)	容积率	2.99
推出套数	211				
预计均价	12000-13000元/m ²				
优惠方式	0元入会(需验资:购房资格及十万元存款)优惠6000元				
备注	①交房标准:毛坯;②目前已有四证,预计十月一日开盘				

物业类型	楼栋	层数	单元	梯户比	房型	面积	套数 (套)
高层	2# (配有物业用房)	27F	1	2T4	三室两厅两卫	中间户：89㎡	104
					三室两厅两卫	边户：107㎡	
	5#	27F	1	2T4	三室两厅两卫	中间户：89㎡	107
					四室两厅两卫	边户：125㎡	
合计							211

2017年8月3周，单盘**平均来访184组**，环比上升22%；单盘**平均成交25套**，环比上升9%

2016年2月3周-2017年8月3周单盘平均来访、成交量走势图

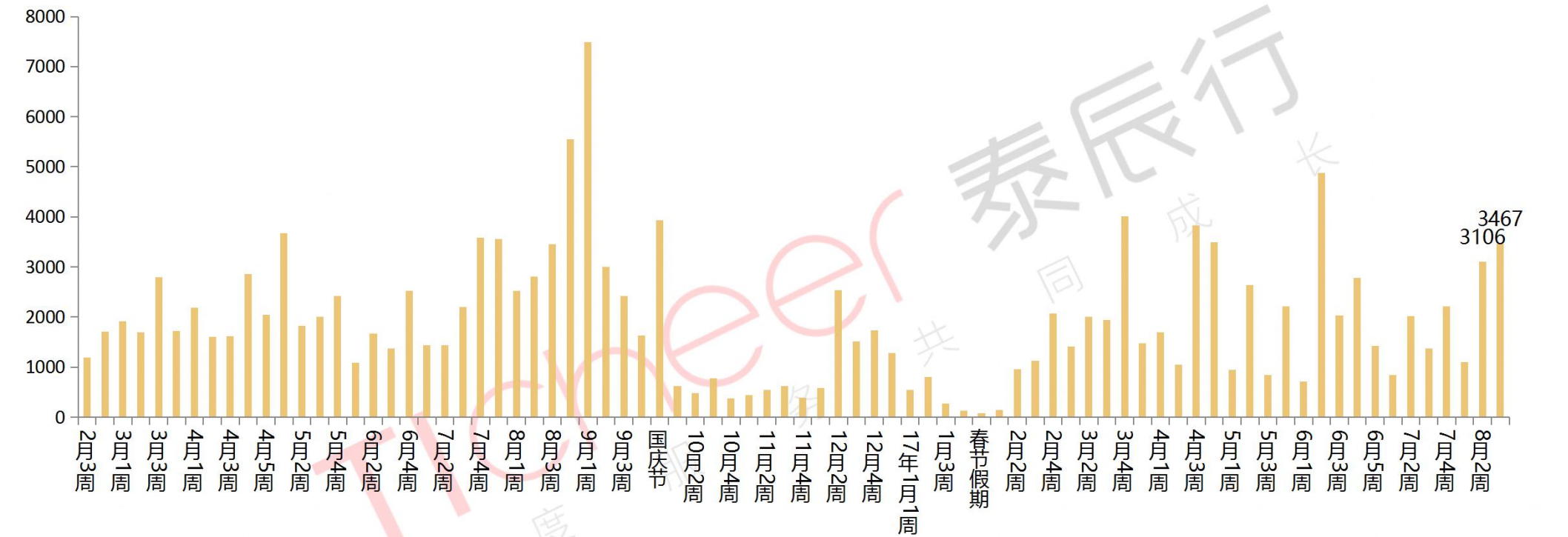


数据来源：泰辰技术中心

2017年8月3周实际成交总量**3467套**，环比上升**12%**

单位：套

2016年2月3周-2017年8月3周整体成交量走势图



序号	开发商	项目	区域	物业类型	操作模式	利息	期限	政策
1	恒大	恒大山水城	荥阳	住宅	开发商垫资	无利息	1-2年	首期10%，剩余1年内还清，每三月还一次；首期15%，剩余两年内还清，每三个月还一次
2	永丰	永丰乐城	南龙湖	住宅	开发商垫资		1年	首付20%，剩余10%明年四月份交齐
3	升龙	升龙天汇广场	中原区	公寓	开发商垫资		1年	无利息，定房首付15%，半年后付15%，一年之后再付20%
4	永威	永威南樾	港区	住宅	开发商垫资		2年	首付10%，剩余20%2年内付清，分3次偿还
5	正弘	正弘中央公园	港区	住宅	开发商垫资		1年	首付20%，1年内两次还清（2017年12月31号：5%，2018年6月30号：5%）
6	正弘	正弘高新数码港	高新区	公寓	开发商垫资		1年半	首付10%，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
7	海亮	海亮时代ONE	金水区	公寓	开发商垫资		2年-2年半	SOHO公寓首付2万，其余分6次，2年半付清；LOFT公寓首付5万，其余2年分5次付清
8	广运	华尔中心	金水区	公寓	开发商垫资		1年半	定房付5万，剩余分3次付清（2017年年底前补齐20%，2018年月6月左右15%，2018年年底前15%）
9	汇泉	汇泉西悦城	中原区	住宅	开发商垫资		1年半	首期15%，剩余15%每半年还一次，分三次付清
10	清华	清华大溪地	荥阳	住宅	开发商垫资		2年	首套房最少10%、二套最少30%；剩下的，每半年一次，两年内付清
11	亚新	亚新美好城邦	金水区	住宅	开发商垫资		2年	分两年，无利息；（定房5%，2017年12月20号5%，2018年6月19号5%，2018年12月18号5%，2019年6月17号10%）
12	泰宏、建业	泰宏建业国际城	二七区	住宅	开发商垫资		1年	定房付10%,年底12月5号付10%,明年七月份再付最后10%
13	浩创	浩创梧桐郡	南龙湖	住宅	开发商垫资		2年	首套：定房付20%，剩余10%分两次付清（2017年12月20交5%，2018年12月20前交5%；二套：定房交40%，剩余跟首套日期一样，每次10%
14	富田	富田兴和湾	南龙湖	住宅	开发商垫资		3年	首付10%优惠一个点、首付20%优惠两个点，剩余均分三年每年2次还清；首付30%优惠3个点
15	茗业	翰林华府	南龙湖	住宅	开发商垫资		1年	首付20%，剩余一年内分两次交齐
16	鑫苑	郑西鑫苑名家	荥阳	住宅	开发商垫资		半年内	首付分期（签订合同付10%，余款半年一次分四次）
17	福晟、谦祥	钱隆城	高新区	住宅	开发商垫资		3月内	针对7月15号开盘房源，首付15%，另外15%在2017年10月31日前付清
18	谦祥	谦祥万和城	高新区	住宅	开发商垫资		1年	首付10%，剩余20%分两次，半年一次，一年内付清
19	东润	东润玺城	荥阳	住宅	开发商垫资		1年半	首付10%，余款1年半内三次付清，半年付一次，首付余款的40%、30%、30%

序号	开发商	项目	区域	物业类型	操作模式	利息	期限	政策
20	碧桂园	碧桂园龙城天悦	荥阳	住宅	开发商垫资	无利息	6个月	首付30%可享95折优惠：一个月内付清，在此基础上可享96折优惠；三个月内付清，可享98折优惠；六个月内付清，可享99折优惠
21	亚新	美好艺境	中牟	住宅	第三方：融360		2年	首付15%，剩下15%在第三方金融公司（融360）办理两年贷款，利息由开发商补贴
22	多元	长江一号	二七区	住宅	爱家贷（中行）		1年半	可分期1年半，但优惠减少一个点
23	华瑞	华瑞紫瑞城	中原区	住宅	开发商垫资	有利息	1年半	1年半分三次付清，首次10%，2017年12月25日前10%，2018年6月25号前10%
24	金地	金地格林小城	荥阳	住宅	金地旗下金融公司		1-2年	首付15%，剩余15%首付款可申请金易贷，1-2年还清，月还本金和利息，利率0.075%
25	正商	正商家河家	惠济区	住宅	正商旗下金融公司		2年	首付15%，剩余首付款走首付贷（封顶30万），两年分四次还清，年息6%，以借贷10万为例，第一次还2.5万+10万*6%，第二年还2.5万+7.5万*6%.....
26	正商	正商中州城	管城区	住宅	正商旗下金融公司		3年	首付15%，剩余15%，最长两年分三次还清（贷款20万2年利息约2万7-3万）
27	程天地	安纳西庄园	港区	住宅	开发商垫资		3年	首付15%，剩余15%以3年月供形式偿还，利息3.7%
28	万科	万科魅力之城	港区	住宅	爱家贷（中行）		5年	首付15%，剩余15%分3-5年以月供形式偿还，利息11.5%/3年，手续费6%；19%/5年，手续费9%
29	永威	永威城	管城区	住宅	开发商垫资（有息）		1年半	首付15%，剩余的最长1年半内付清，有利息；4个月2%，半年3%，1年6%，1年半10%
30	万科	万科大都会	二七区	住宅	爱家贷（中行）		3-5年	3年按12%，手续费6%；5年按19%，手续费9%
31	招商	招商天地华府	二七区	住宅	第三方		2年	首付10%，剩余15%分期，利息+手续费12%，2年内付清，以月供形式还或者每个季度还
32	康桥	康桥康城	二七区	住宅	开发商垫资/爱家贷（中行）		2年	首付15%，剩余的15%分期，利息7-9厘之间，2年内付清，可以分三个月，六个月，一年，两年

- 截止目前，统计到郑州市场当前已有32个项目采用首付分期政策，近郊县市将近一半，市区主要集中在三环外；
- 首付分期操作模式多为开发商垫资（无息），部分使用第三方首付贷，需支付一定利息；
- 调控大环境下，房企资金回款压力较大，加上客户购房资格受限以及房价高企使得客户购房压力大大增加，购房周期拉长；低首付营销作为强有力的竞争工具，拉低购房门槛，吸引刚需首置客户；除以上32个项目之外，仍有多项目有首付分期意向，预计下半年实施范围将逐步增加。

备注：以上为不完全统计，另外了解到金科城、公园道1號、翰林国际城、美景芳华后期有采用首付分期的意向，但具体方案未出

千亩大盘+双地铁+不限购（尉氏县土地）；8月26日启动认筹，当天排卡1200余张



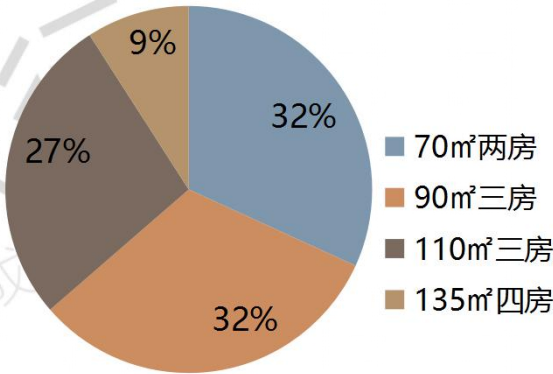
开发商	瀚海大观地产	项目位置	商登高速与新107交汇处西北角
占地面积	总1700亩	建筑面积	总300万㎡
容积率	4.0	绿化率	50%
物业类型	高层（一期）	代理公司	自销
项目概况	➢ 项目规划共6期，内部规划多所幼儿园、3所小学、1所初中、1所高中；规划有三甲医疗机构、自建大型商业中心等；临近园博园、高铁南站、新郑机场、地铁13/16号线；目前首推一期部分楼栋； ➢ 一期规划6栋高层（1-3#及5-7#：33F，2T4）以及1栋东西朝向的小高4#； ➢ 一期住宅产品包含：70㎡两房、90㎡三房、110㎡三房以及135㎡四房，均为毛坯交付；		
目前阶段	目前仅取得两证，内购认筹阶段		
认筹情况	2017年8月26日启动认筹，交5万排卡，全天累计排卡1200余张。		
预计情况	预计9月中旬内购，均价5100元/㎡，需全款支付，另外绑定车位8万/个，先付4万，剩余4万交房前三个月付清；2020年年中交房		
备注	市区接待中心：思念果岭、瀚海晴宇、璞丽中心、瀚海海尚、瀚海思念城营销中心；北港接待中心在建中		

认筹楼栋共1452套，其中70㎡两房与90㎡三房占比相当，均为32%，其次是110㎡三房，占比27%

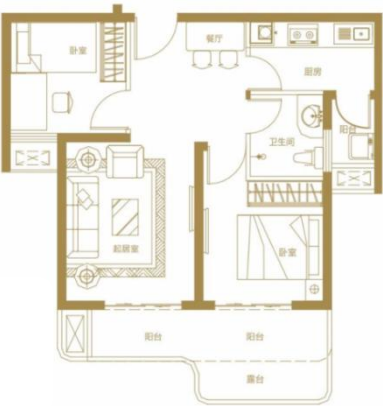


认筹房源户型配比（剔除4#）									
楼栋	单元	楼层	梯户比	面积	套数	占比			
1#、3# 5#、7#	2	33F	2T4	70㎡两房	396	27%			
				90㎡三房	330	23%			
				110㎡三房	330	23%			
6#							90㎡三房	132	9%
							135㎡四房	132	9%
2#	1				70㎡两房	66	5%		
					110㎡三房	66	5%		
合 计					1452	100%			

认筹房源户型占比



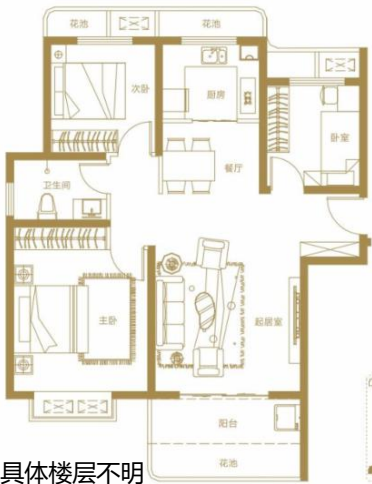
70㎡两室两厅一卫



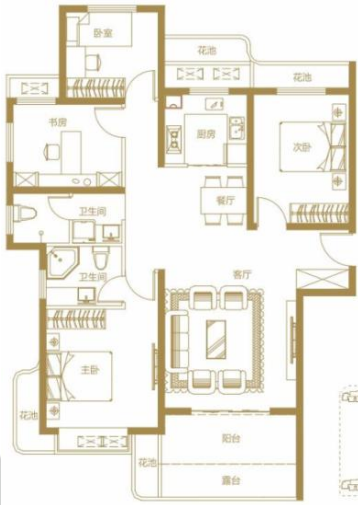
90㎡三室两厅一卫



110㎡三室两厅一卫



135㎡四室两厅两卫



备注：额外赠送露台，面积约10㎡，奇偶层相互交错（参考瀚海晴宇）；4#均为70㎡两房，一层4户，具体楼层不明

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。