TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

郑州市场周报(2017年第36期)

——泰辰市场研究部

目录

CONTENTS

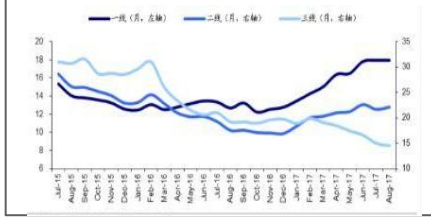
Part 1 行业热点
Part 2 土地监控
Part 3 周度数据
Part 4 楼市活动
Part 5 项目监控
Part 6 新盘扫描

新闻速览—全国热点

1、广州首现“全自持”出让宅地 明确“谁去租”（2017.9.12）

- 9月12日，广州首次挂出“全自持”类型的住宅用地，目前上海已推出租赁性质的用地，北京和佛山等地已有全自持用地的成交；
- 广州公共资源交易网挂出一宗宅地公告，明确指出项目建成后必须整体确权（即只能办理一个不动产权证）且自持，不得分割销售，自持年限与土地出让年限一致。此外，该项目用于建设工业企业员工租赁用房，租赁对象须经广州市黄埔区政府审核同意。公告还显示，此地块采取“限地价＋全自持＋摇号”的网上挂牌出让方式。
- 此前，“竞自持”是广州土地“招拍挂”出让的重要环节。资料显示，广州此前已有多宗土地拍卖进入“竞自持”阶段，但最终自持比例一般都不超过55%。

2、库存数据跌至三年来最低，全国商品房去化周期仅5.1个月（2017.9.14）



- 9月14日国家统计局数据显示，前8月商品房销售面积达到9.85亿㎡，创下同期历史最高纪录，去库存进度加快。按照8月份单月成交面积1.2亿㎡计算，当下库存去化周期只需5.1个月。但库存的下降不意味着价格有较大的上涨空间。
- 数据显示，1至8月，商品房销售面积98539万㎡，同比增长12.7%，增速比1至7月回落1.3个百分点。商品房销售额78096亿元，增长17.2%，增速回落1.7个百分点。其中8月单月销售面积1.2亿㎡，环比上涨4.3%，全年将刷新历史纪录。销售额方面，7.8万亿元也刷新了历史同期纪录。

3、西安楼市调控升级：本市户籍限购两套（2017.9.14）

- 西安市人民政府发布相关通知，要求在规定区域范围内，暂停向已拥有2套及以上住房(含新建商品房和二手住房)的本市户籍居民家庭(包括夫妻双方及未成年子女)、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭售房；在限购区域范围内无住房且能够提供2年以上(含2年)个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭可购买1套住房。经批准引进的各类人才购买自用住房的，不受限购政策限制。
- 在住房公积金购房贷款申请额度方面，将缴存职工家庭申请住房公积金购房贷款的最高额度由75万调整为65万；将最低缴存时限由连续足额缴存6个月以上调整为连续足额缴存1年以上，并停止办理试行的商转公贷款业务

4、北京、深圳之后，上海出台租房新政（2017.9.15）

- 9月15日，上海市公布《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》明确，上海将加快培育和发展住房租赁市场，到2020年，基本形成多市场参与、多品种供应、规范化管理的住房租赁市场体系。
- 《意见》具体举措包括：1、充分保障租赁当事人合法权益，上海市常住居民租房居住的，可以通过办理居住证、申请居住积分制度、办理人户分离登记，享有基本公共服务；2、加快建立住房租赁平台，线上按照开放、共享的原则，建立全市统一的住房租赁公共服务平台，线下建立市、区两级住房租赁服务中心，实现住房租赁服务监管线上线下相同步；3、加大租赁住房供应，通过新增用地建设、商办房屋按规定改建、引导产业园区建设等途径，增加租赁住房供应；4、大力培育租赁市场供应主体，坚持市场化运作，并注重发挥国资国企对住房租赁市场的稳定作用；5、加强住房租赁监管，建立住房租赁管理长效机制。

新闻速览—河南/郑州热点

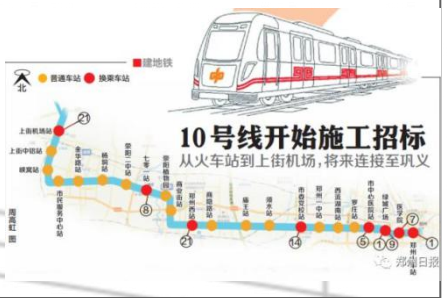
1、桂郑欧班列开行在即 中欧班列（郑州）有了“加长版”（2017.9.12）

- 9月12日，我省在南宁举办中国（河南）自由贸易试验区推介会暨项目签约仪式。在仪式上，郑州国际陆港开发建设有限公司与广西防城港市政府、广西坪山国际贸易有限责任公司就开行桂郑欧班列及其配套项目达成一致意见，成功签约。
- 据介绍，桂郑欧班列开行计划为今年开通后每周3～4班，总共计划50班；2018年每周6～8班，全年计划300班；2019年每周8～10班，全年计划500班，本次桂郑欧班列项目的开展，将为中欧班列（郑州）的发展带来新的活力。

2、郑州都市区通用航空机场布局规划正式公示：几十个机场将布局郑州各地（2017.9.12）

- 9月12日，《郑州都市区通用航空机场布局规划》正式公示，郑州将依托新郑国际机场、上街通用机场，规划一批通用机场。其中，上街区、登封市、中牟县、新郑市均布局A1类通用机场，巩义市和新密市布局为A2类通用机场。
- 巩义市通用机场位于巩义市区南部，登封市通用机场位于登封市区西南部，新密市通用机场位于新密市区西北部，中牟县通用机场位于中牟县城北部(万滩镇和雁鸣湖镇中间区域)，上街区通用机场和新郑国际机场通航部分在现有区域之中。

3、地铁规划：10号线规划西延，将连接至巩义（2017.9.16）



- 郑州市建委消息，地铁10号线土建施工、土建施工监理开始招标。
- 据招标公告显示，地铁10号线的西延长线将作为郑州到巩义市域铁路的一部分，郑州至巩义市域铁路将东起郑州火车站西广场，沿途经二七区、中原区、荥阳市、上街区至巩义市。10号线作为这条市域铁路的市政配套工程部分，主要分布于洛宁路、锦江南路、郑上路、棋源路、中原西路和康复后街。

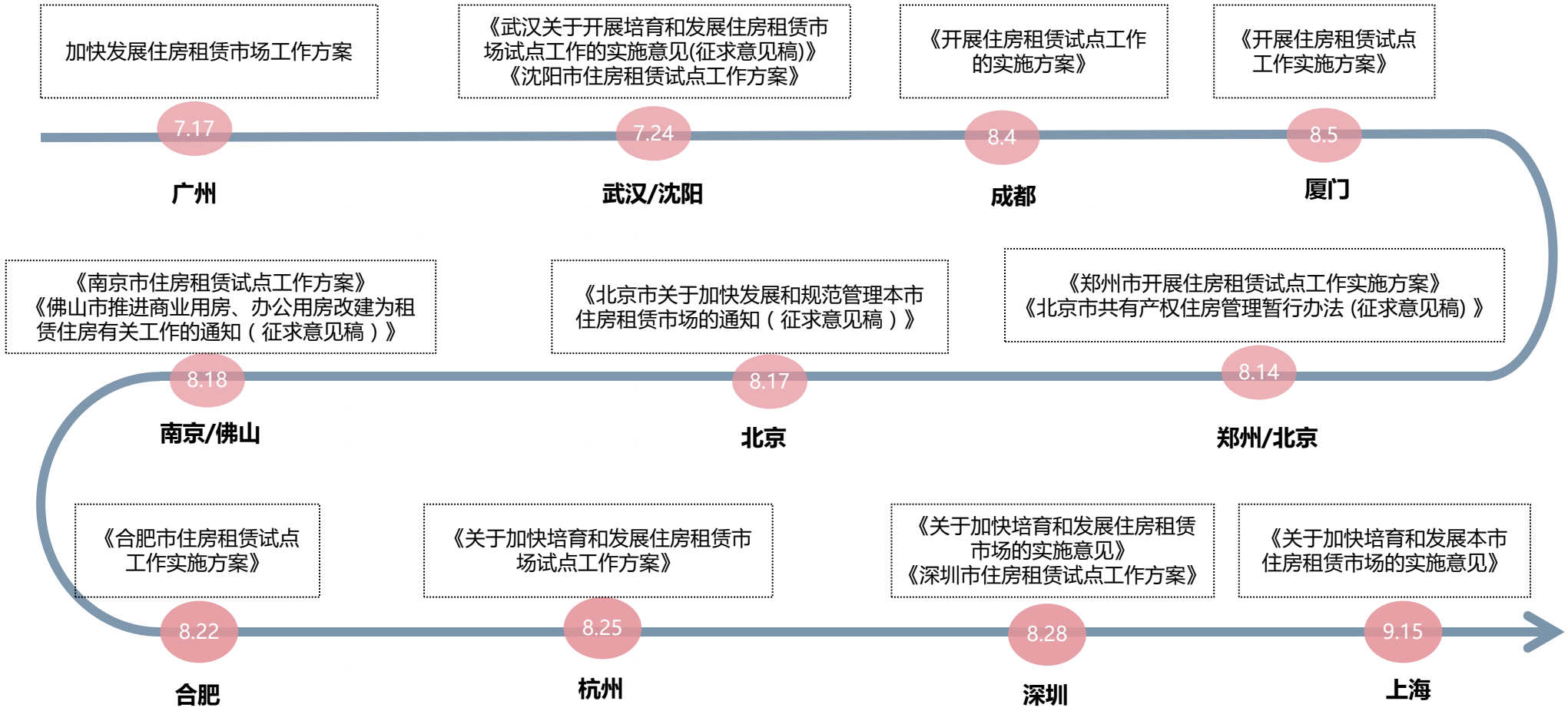
租赁住房政策解读

9月15日，上海发布租赁市场实施意见，旨在通过土地供应、存量市场供应等方面增加租赁房源，同时规定常住租赁人享有基本公共服务

《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》	
要点	**内容**
增加租赁住房供应	✓ 通过新增用地建设租赁住房 ✓ 通过商办房屋改建增加租赁房源 ✓ 引导产业园区建设租赁住房 ✓ 通过集体建设用地建设租赁住房
搭建住房租赁平台	✓ 线上建立全市统一的住房租赁公共服务平台，线下建立市、区两级住房租赁服务中心，实现住房租赁服务监管线上线下相同步。
保障承租人权益	✓ 上海市常住居民租房居住的，可以通过办理居住证、申请居住积分制度、办理人户分离登记，享有基本公共服务；

租赁住房政策解读

截止目前，全国已经有近20个城市出台了租赁住房相关政策， 其中12个住房租赁试点城市11城已出方案



从政策推进时间来看，近期两个月内，全国11个热点城市公示相关租赁市场的政府文件，各城市政策推进节奏密集。

租赁住房政策解读

十二试点城市中，广州、南京两城已出台租购同权政策，保障教育同等权利；从政策涉及面看，增加租赁用地供应、建立健康市场秩序为目前各城市主要核心；金融支撑尚未完全开放

城市	权益方面	土地供给+增加房源				金融方面		财务方面	监管方面
	租赁赋权	增加租赁住房	人才公寓	商改住	培育专业企业	Reits试点	金融支持	税收优惠	平台搭建
广州	租购同权	√	——	√	√	——	——	√	√
佛山	——	√	√	√	√	——	√	——	√
武汉	承租人享有基本公共服务	√	——	√	——	√	√	√	√
厦门	——	√	——	——		——	——	——	——
沈阳	建立承租人居住证权力清单，享有基本公共服务	√	——	——	√	——	√	√	√
成都	承租人享有基本公共服务	√	√	——	√	√	√	√	√
郑州	承租人享有基本公共服务	√	√	——	√	——	——	√	√
杭州	租购同分	企业自持商品房全部对外租赁	——	——	——	——	——	——	√
南京	租购同权	超过5万㎡的新增住宅用地出让时，配建5%保障性住房（含租赁住房）	——	√	√	——	√	√	√
合肥	承租人享有基本公共服务	√	√	——	√	——	√	√	√
深圳	承租人享有基本公共服务	四区人才住房和保障性住房只租不售	√	√	√	√	√	√	√
北京	租房可落户，京籍集体户口子女可入学	√	——	——	——	√	√	——	√
上海	承租人享有基本公共服务	√	——	√	——	——	——	——	√

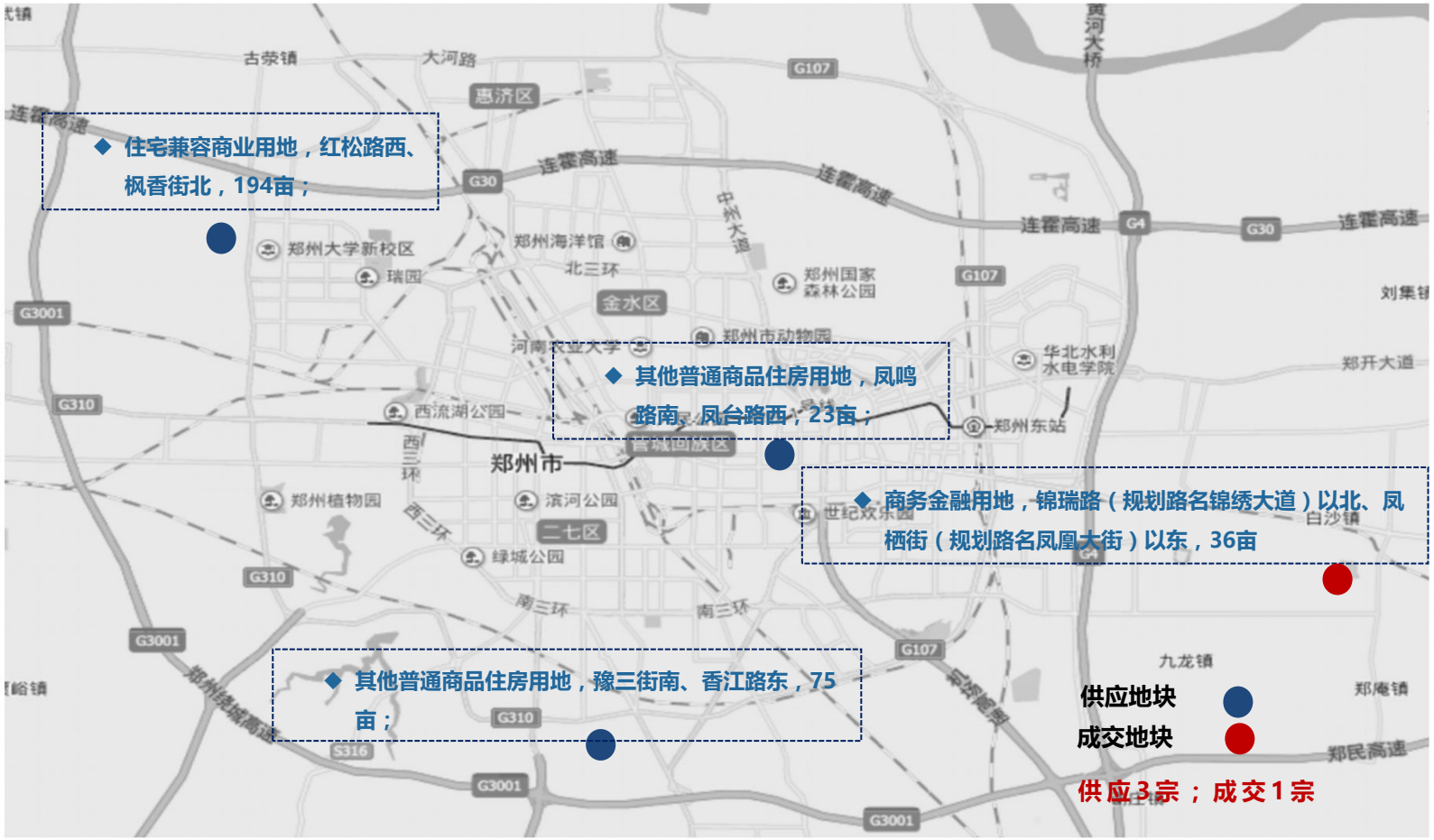
租赁住房政策解读

部分城市土拍方式增加竞自持，北京、佛山、上海、广州等地出现全自持用地，北京自16年以来供应32宗“竞自持”住宅用地，其中整体自持面积约占住宅建面的37%，优质地竞争热度略高

全国典型纯“只租不售”地块供应/成交信息							
城市	日期	地块名称	竞拍方式	土地用途+年限	投报企业	拿地房企	其他
北京	成交：2016.10	海淀18号地块	限房价、竞地价、竞商品住房自持比例	二类居住用地；70年	共有16家报名，其中4家投报企业自持商品住房面积比例100%	万科	拐点溢价率为30%，楼面价3.6万/㎡
佛山	成交：17.6.6	南海区桂城C22街区地段	限地价、竞自持面积、竞自持年限	城镇住宅用地70年+批发零售用地40年	共有16家参与土拍，1家报全自持，1家报全自持70年	万科	以最高限价25.3亿元，楼面价约1.53万元/㎡（起拍楼面价约9483元/㎡）成交
上海	成交：17.9.13（17.7.4首次推此类型用地）	①浦东新区03-02、03-03地块 ②长宁区E1-10地块 ③浦东新区06-05地块 ④徐汇区196a-08地块	——	租赁住房；70年	共1家上海本地国有房企参与竞拍	上海地产	溢价率均为0%；平均成交楼面价为7725元/平方米，周边在售住宅项目均价约为11-14万元/㎡
广州	供应：17.9.11	开发区KXC-K1-9地块	限地价＋全自持＋摇号	二类居住用地；70年	——	——	①出让条件为该地块用于建设工业企业员工租赁用房，项目建成后必须整体确权并自持 ②最高限价21967.5万元，折合楼面价约10416元/㎡，该区域2016年8月竞拍的一宗宅地，成交楼面单价已达27274元/㎡

竞商品住宅自持比例：2016年至今全国已有北京、广州、杭州等多个城市采用，其中北京自16年10月以来以此种方式供应的住宅用地累计有32宗，总土地面积约262公顷，可建设住宅建筑规模约328万㎡，自持面积约122万㎡，占供应住宅建筑规模的37%，目前尚未规划落地；北京、佛山竞自持用地竞拍热度略高，均有16家房企参与土拍，其中北京地块成交溢价率为30%，佛山以最高限价成交。

本周土地供应3宗，成交1宗



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

土地编号	土地位置	区域	面积（亩）	用途	容积率	建筑限高(米)	建筑密度(%)	绿化率(%)	起始单价（万元/亩）	起拍价（万元）	出让年限	竞买保证金（万元）	熔断价（万元）	竞地价最高限价(万元）	项目/城中村
郑政出〔2017〕49号（网）	红松路西、枫香街北	高新区	194.3	住宅兼容商业	>1.0，<3.5	<100	<25	>30	402	78012	70年 40年	39006	117212	156024	万科城
郑政出〔2017〕50号（网）	豫三街南、香江路东	管城区	74.7	其他普通商品住房用地	>1.0，<2.0	<60	<25	>30	463	34623	70年	17320	52023	69246	绿地公园城
郑政出〔2017〕51号（网）	凤鸣路南、凤台路西	金水区	23.2	其他普通商品住房用地	>1.0，<3.5	<100	<30	>35	894	20710	70年	20710	31110	41420	——
合计			**292.2**	——											

本周土地成交信息

摘牌日期	摘牌日期	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/㎡）	买受人	出让方式	土地年限（年）	溢价率
2017/9/13	郑政经开出〔2017〕042号（网）	锦瑞路（规划路名锦绣大道）以北、凤栖街（规划路名凤凰大街）以东	经开国际物流园区	36.1	商务金融用地	4	7300	13800	382	1432	——	挂牌出让	40	89%
合计				36.1	——									

周度数据分享

9月1周，商品住宅供应上涨，成交量价齐降；商业供应上涨、成交下降，价格上涨（价格受典型项目影响较重）；写字楼、公寓无供应，成交面积环比上涨，写字楼价格上涨，公寓价格微降

郑州市各物业类型市场表现

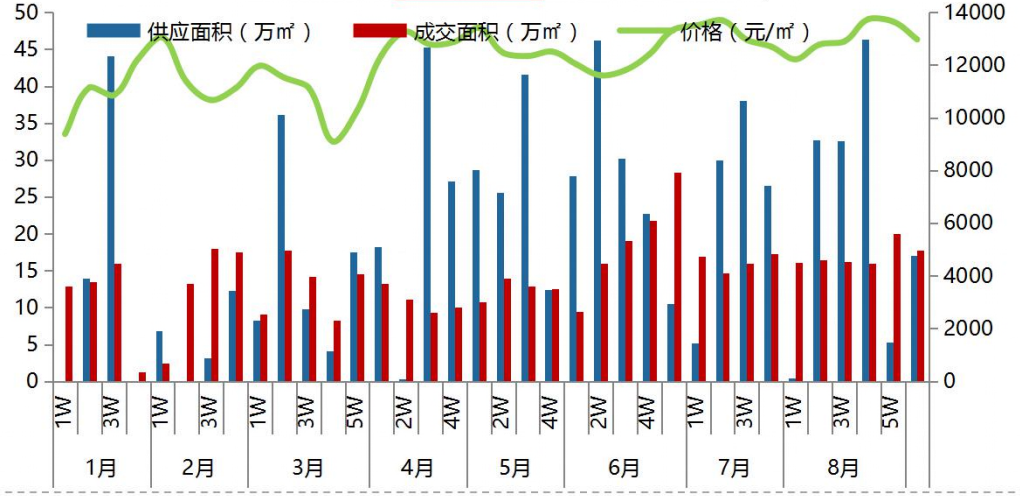
物业类型	供应面积（万㎡）		成交面积（万㎡）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价（元/㎡）	
	9.04-9.10	8.28-9.03	9.04-9.10	8.28-9.03	9.04-9.10	8.28-9.03	9.04-9.10	8.28-9.03	9.04-9.10	8.28-9.03
商品房	17.43	5.28	25.59	26.55	2806	3082	33.52	36.22	13098	13643
商品住宅	16.99	5.28	17.74	20.06	1588	1874	23.01	27.39	12972	13653
商业	0.3	0	1.03	1.64	129	153	2.73	3.66	26348	22312
写字楼	0	0	1.8	0.87	102	51	2.63	1.05	14613	12069
公寓	0	0	3.39	3.34	900	911	3.35	3.43	9895	10274

数据来源：泰辰技术中心

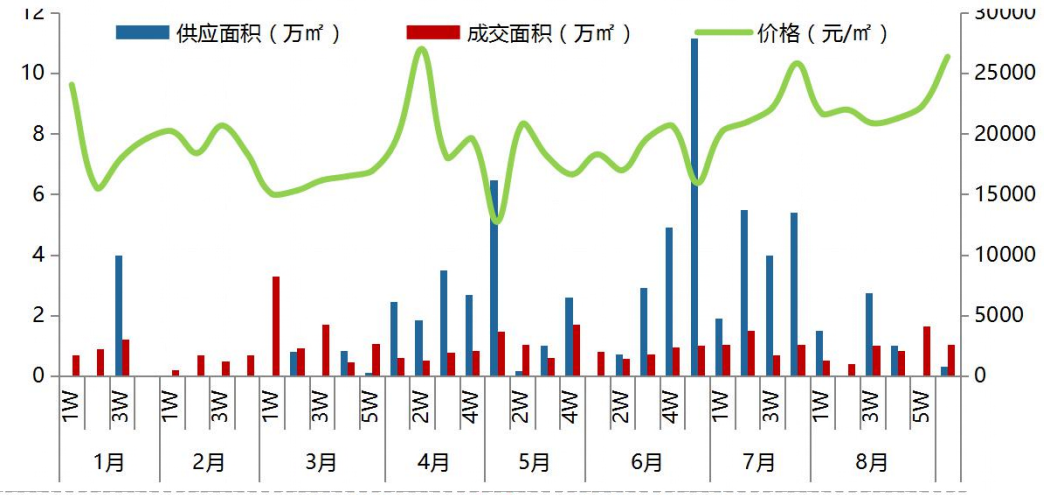
周度数据分享

9月1周商品住宅供销平衡，价格略有回落；商业、写字楼价格涨幅较大；公寓成交较上周持平，价格略有下降

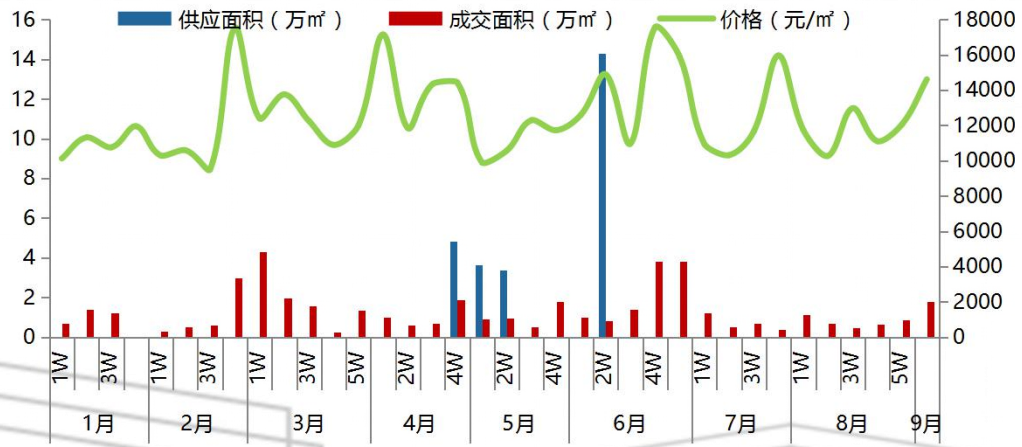
郑州市区商品住宅周度供求分析



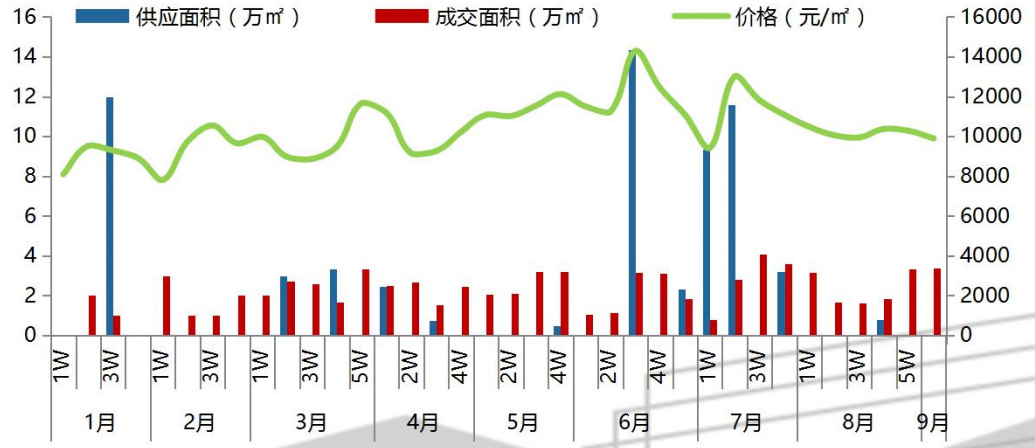
郑州市区商业周度供求分析



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



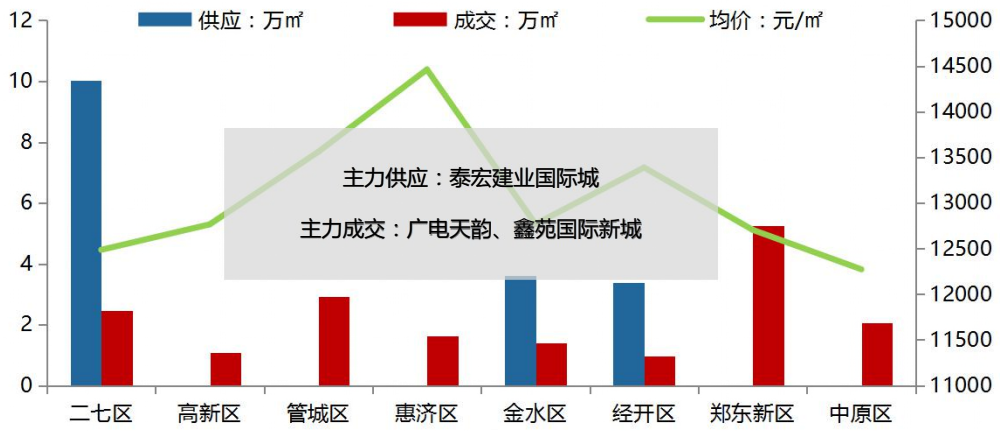
数据来源：泰辰技术中心

周度数据分享

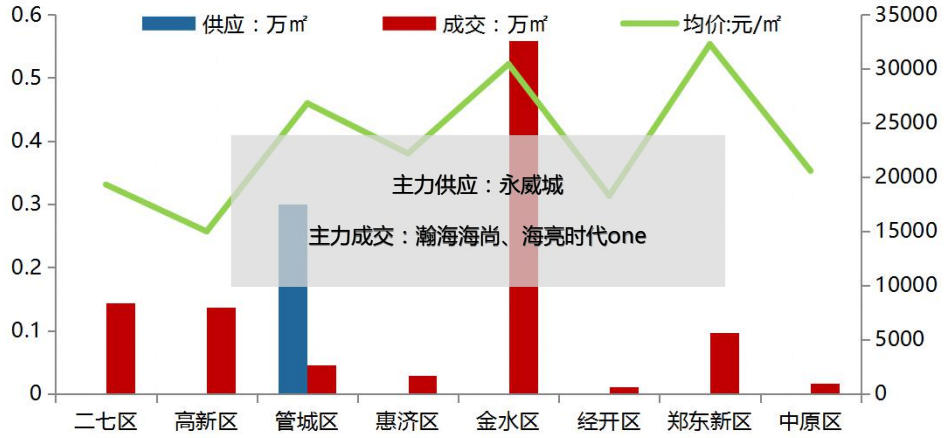
TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

9月1周住宅供应集中在二七区，成交集中在东区、管城区，均价以惠济区为首；商业成交主力为金水区；写字楼成交主力为东区、二七区，公寓成交主力在二七区，东区为价格高地

郑州市区商品住宅区域供求分析

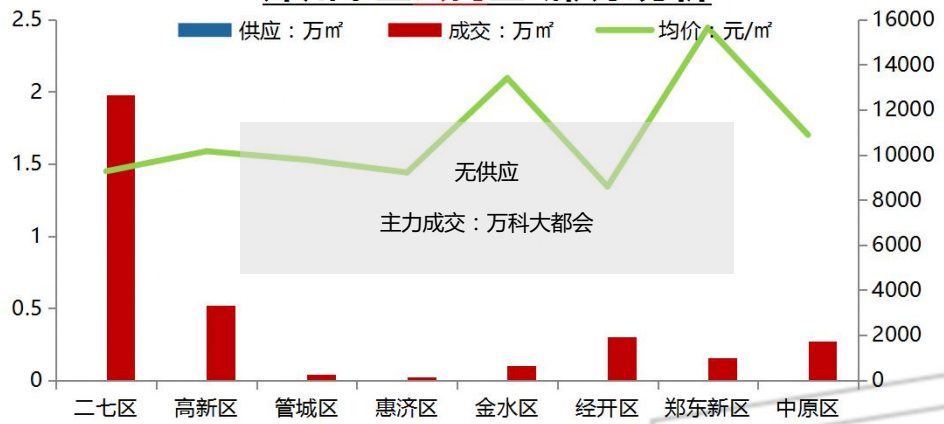


郑州市区商业区域供求分析



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



数据来源：泰辰技术中心

9月1周住宅备案面积前三分别为广电天韵（前期定向开发房源）、鑫苑国际新城、汇泉西悦城

9.04-9.10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	广电天韵	郑东新区	2.2	1.5	158	6523
2	鑫苑国际新城	管城区	1.2	1.5	112	12718
3	汇泉西悦城	中原区	1.0	1.1	103	11036
4	泰宏建业国际城	二七区	1.0	1.2	100	12068
5	亚新茉莉公馆	郑东新区	0.7	1.7	43	24180
6	绿地澜庭	经开区	0.6	0.9	47	15656
7	亚新美好城邦	金水区	0.6	0.9	56	16142
8	永威城	管城区	0.5	0.7	44	13847
9	绿都澜湾	管城区	0.5	0.7	46	13460
10	东润城	郑东新区	0.5	0.4	43	9239

9.04-9.10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	瀚海海尚	金水区	0.29	0.79	45	27653
2	海亮时代ONE	金水区	0.17	0.49	33	28618
3	鑫苑鑫家	二七区	0.06	0.11	5	16567

9.04-9.10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	0.69	1.40	10	20316
2	升龙城	二七区	0.54	0.59	66	10896
3	华润大厦	二七区	0.30	0.29	10	9941

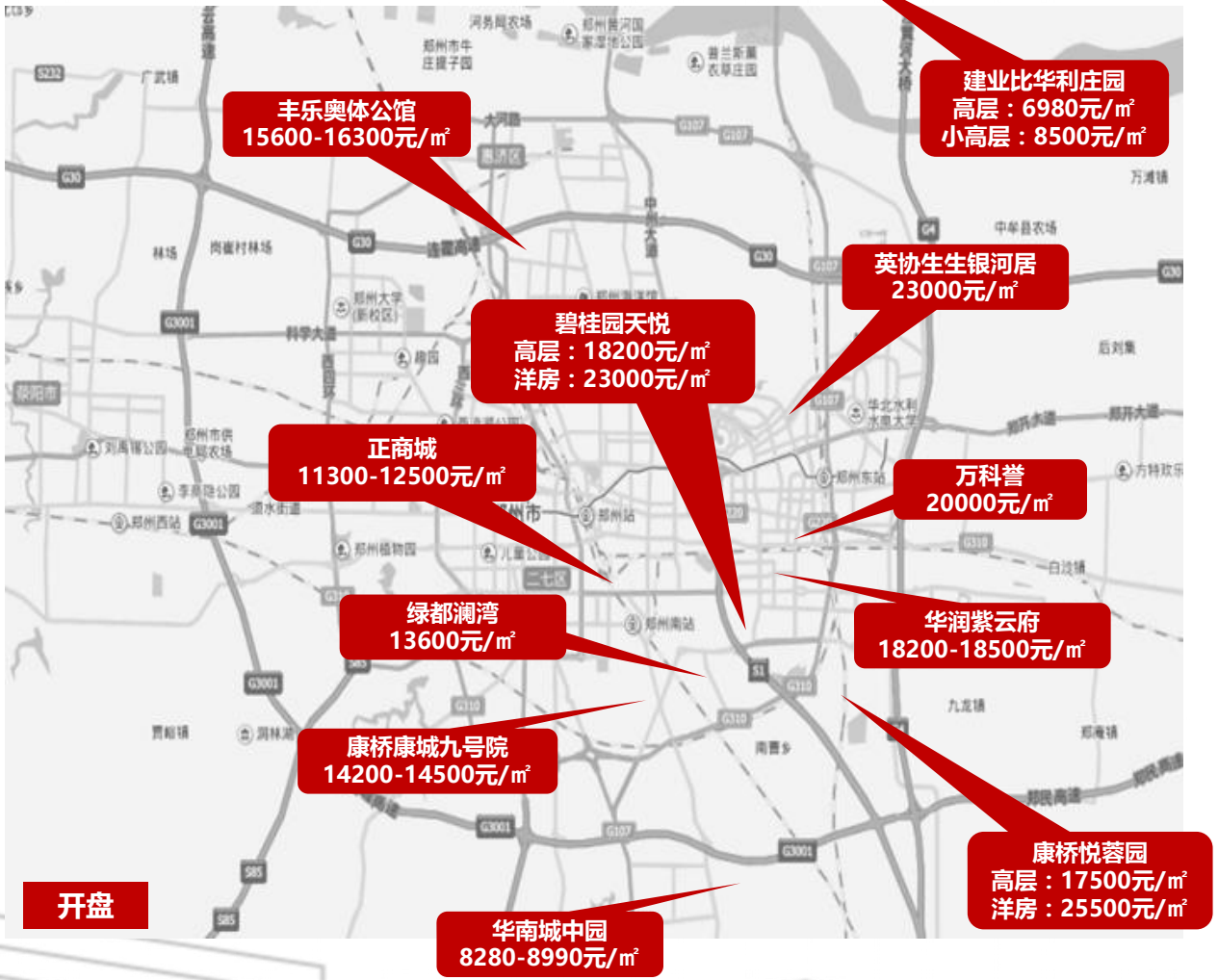
9.04-9.10郑州市公寓备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积（万㎡）	金额（亿元）	套数	均价（元/㎡）
1	万科大都会	二七区	1.06	1.06	353	9966
2	亚新橄榄城	二七区	0.44	0.38	117	8680
3	鑫苑鑫家	二七区	0.33	0.23	70	6983

数据来源：泰辰技术中心

楼市活动

本周开盘项目11个



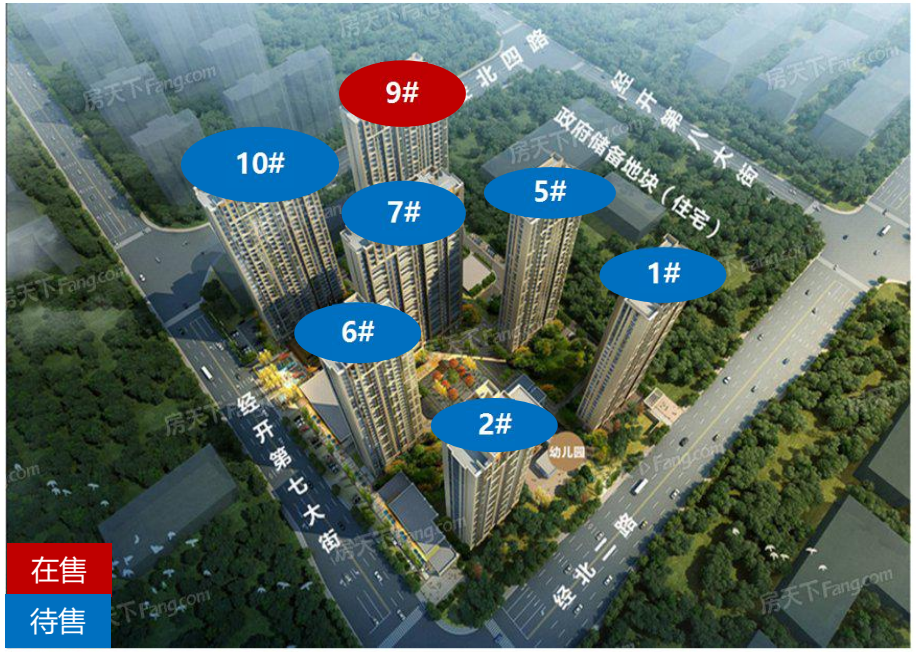
开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
华润紫云府	高层	204	175	86%
康桥悦蓉园	高层、洋房	260	232	89%
绿都澜湾	高层	102	97	95%
碧桂园天悦	高层、洋房	554	472	85%
康桥康城九号院	高层	268	183	68%
华南城中园	高层	644	606	94%
建业比华利庄园	高层、洋房	647	647	100%
英协生生银河居	高层	220	194	88%
丰乐奥体公馆	高层	192	151	79%
住宅合计		3091	2757	89%
万科誉	LOFT	288	263	91%
正商城	平层	210	45	21.4%
公寓合计		498	308	62%

楼市活动——华润紫云府

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

9月16日针对**高层9#**进行开盘，推出**204套**，截至下午6点，去化**175套**，去化率**86%**

8月26日启动认筹，前期认筹约**300组**



项目位置	经开区东风南路与陇海路交叉口向南800米				
开发企业	河南京润万象房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	42亩	建面	16万㎡	容积率	4.5
推出套数（套）	204		销售套数（套）	175	
到访成交率	——		整体去化率	86%	
成交价格	成交价18200-18500元/m²（毛坯交房）				
竞品均价	富田九鼎世家高层精装均价23500元/m²（精装标准5000元/㎡）				
优惠方式	①认筹3万优惠1%； ②按揭优惠1%； ③全款优惠2%； ④开盘优惠1%				
备注	微信选房				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	9#	东单元	2T4	34F	79㎡两房	34	29	85%
						99㎡三房	68	61	90%
						119㎡三房	34	27	79%
			西单元	2T2	34F	135㎡四房	68	58	85%
	合计		——				204	175	86%

楼市活动——丰乐奥体公馆

9月16日针对一期**高层1#（西单元）、3#**开盘，推出**192套**，去化约**151**，去化率**79%**

3月25日启动认筹，截止开盘累计认筹客户约**640组**左右，当天到访客户约**200组左右**

项目位置	惠济区三全路金杯路交叉口向东280米路北				
开发企业	郑州丰乐园置业有限公司				
代理商	自销				
占地	48亩	**建面**	10万㎡	**容积率**	2.99
推出套数（套）	192		**销售套数（套）**	151	
到访成交率	76%		**整体去化率**	79%	
成交价格	15600-16300元/㎡（毛坯交房）				
优惠方式	① 0元入会享1000元优惠； ② 丰乐通会员可享1万抵2万优惠； ③ 开盘优惠1%； ④按时签约优惠1%； ⑤按揭优惠1%，一次性优惠2%				
备注	排号未核实客户资格问题，无资格客户较多，一人多号客户较多				

	物业类型	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数	去化套数	去化率
推售房源	高层	1#	2（西单元）	24F	2T4	75㎡两房	48	39	81%
						106㎡三房	24	17	71%
						109㎡三房	24	14	58%
		3#	1	25F	2T4	88㎡三房	46	36	78%
						107㎡三房	25	23	92%
						127㎡四房	25	22	88%
		合计	——				**192**	**151**	**79%**

楼市活动——绿都澜湾

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

9月16日针对三期**高层2#边户、3#中间户房源**开盘，推出**102套**，去化约**97套**，去化率**95%**

8月27日启动认筹，截止开盘累计认筹客户约**200组**，当天到访客户约**150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㎡	**容积率**	3.49
推出套数（套）	102		**销售套数（套）**	97	
到访成交率	65%		**整体去化率**	95%	
成交价格	13500-13700元/m²				
竞品均价	鑫苑国际新城开盘均价13800元/㎡				
优惠方式	①电商优惠2万； ②开盘优惠1万； ③升级优惠1%； ④一次性优惠2%，按揭优惠1%； ⑤按时签约优惠1%				
备注	9月15日晚上选车位，10万一个，选车位可优先选房；毛坯交房				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	2#	1	2T4	34F	142㎡四房	34	29	85%
		3#	1	2T4	34F	97㎡三房	68	68	100%
	合计		——				**102**	**97**	**95%**

楼市活动——英协生生银河居

9月17日针对**高层3#、4#部分房源**开盘，推出**220套**，去化约**194套**，去化率**88%**

9月2日启动认筹，截止开盘累计认筹客户约**350组**，当天到访客户**290组左右**

项目位置	郑东新区熊儿河路与相济路交叉口				
开发企业	河南生生置业有限公司				
代理商	盛励				
占地	28.5亩	建面	10万㎡	容积率	3.99
推出套数（套）	220		销售套数（套）	194	
到访成交率	67%		整体去化率	88%	
成交价格	23000元/m²				
竞品均价	海马公园高层均价24000元/m²				
优惠方式	①0元入会优惠3000元； ②验资优惠5000元； ③认筹2万优惠500元/㎡(在备案价基础上优惠）； ④全款优惠1%				
备注	毛坯交房				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	3#	2	2T4	26F	97㎡两房	48	42	87%
						137㎡三房	49	46	94%
						145㎡四房	24	23	96%
		4#	1	3T5	27F	113-119㎡三房	75	64	85%
						141㎡四房	24	19	79%
	合计		——				220	194	88%

楼市活动—建业比华利庄园

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

9月17日针对一期高层以及洋房进行开盘，推出高层7栋楼409套、洋房5栋楼238套，共计647套房源，去化**647套**，去化率**100%** ；8月19日启动认筹，截止开盘累计认筹客户约**1400组**，当天到访客户约**1000组左右**

项目位置	平原新区平原大道与郑新大道交汇处				
开发企业	新乡市建业城市建设有限公司				
代理商	同峰				
占地	860亩（共6期，1期约150亩）	**建面**	116万㎡	**容积率**	1.3
推出套数（套）	647		**销售套数（套）**	647	
到访成交率	64.7%		**整体去化率**	100%	
成交价格	高层：均价6980元/㎡ ；洋房：均价8500元/㎡				
竞品均价	碧桂园凤凰湾精装高层均价8200-8500元/㎡（含价值600元/㎡装修）				
优惠方式	①入会优惠2000元； ②认筹交1万抵3万，8月18-20日参与认筹，可额外优惠1%； ③购房送1%新生活体验金（建业通宝），可兑换建业集团旗下各产业板块同等价值的商品和服务； ④购房送价值6999元圣玛斯空气净化器一台； ⑤开盘当天特享车位钜惠，2万元/个；				
备注	枫叶礼：参与百元枫叶计划，赢10万元购房大奖及品牌家电				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	6#、10#	1	2T3	20F	89㎡两房	38	38	100%
						118㎡三房	80	80	
		20#、26#			18F	89㎡两房	34	34	
						118㎡三房	72	72	
		36#、40#			16F	89㎡两房	31	31	
						118㎡三房	64	64	
		42#	2		15F	89㎡两房	30	30	
						118㎡三房	60	60	
	洋房	37#、38#、39#	2	1T2	9F	136㎡三房	108	108	
		41#、43#	3		11F	89㎡三房	42	42	
						115㎡三房	88	88	
	合计	——					**647**	**647**	**100%**

楼市活动—华南城中园

9月16日，华南城中园推出**高层2#、9#、15#**共计**644套，**去化**606套，**去化率**94%**

当天上午到访客户300组左右（微信选房，到访不作为参考标准）

位置	新郑龙湖镇 双湖大道与创新路交汇处				
开发商	郑州华南城有限公司				
占地	450亩	**建面**	120万㎡	**容积率**	3
代理公司	合富+自销				
推出套数（套）	644		**销售套数（套）**		606
到访成交率	——		**整体去化率**		94%
成交价格	8300-8990元/㎡， 9月2日开盘价格8800-9200元/㎡				
竞品价格	阳光城丽景湾首开高层8300-9000元/㎡； 龙湖锦艺城高层10400元/㎡				
优惠	① 认筹升级一万抵两万 ； ② 建惠卡优惠1%； ③ 一次性优惠2%； ④ 按时签约优惠1% ；				
备注	微信选房				

	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
推售房源	高层	2#、9#、15#	2/1	33F	2T4	77㎡两房	128	118	92%
						87㎡三房	194	190	98%
						113㎡三房	161	154	96%
						117㎡三房	161	144	89%
	合计						**644**	**606**	**94%**

楼市活动——康桥悦蓉园

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

9月17日**高层25#、洋房1#、6#、7#、9#**首开，推出**260套**，销控显示去化约**232套**，去化率**89%**

8月26日启动认筹，截止开盘累计认筹客户约**350组**，当天到访客户**260组左右**

项目位置	经开区滨河国际新城·经南十二路与经开第十九大街东北处				
开发企业	河南康广房地产有限公司				
代理商	自销				
占地	151亩	**建面**	36万㎡	**容积率**	2.5
推出套数（套）	260		**销售套数（套）**	232	
到访成交率	89%		**整体去化率**	89%	
成交价格	洋房成交均价25500元/㎡；高层（精装）成交均价17500元/㎡				
竞品均价	绿地澜庭：高层（精装）16000元/㎡				
优惠方式	①高层交2万，享受5万；洋房交30万，享受40万； ②首付30%，优惠1%； ③首付50%，优惠3%； ④首付80%，优惠5%； ⑤一次性优惠9%；一次性分期优惠7%（一个月内付清）				
备注	首付分期：签约时付15%，剩余两年内还清，半年付一次，开发商垫资（只限89、125㎡户型，无利息）				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	25#	2	2T4	26F	89㎡三房	100	85	86%
						125㎡三房	50	45	
						144㎡四房	50	42	
	洋房	1#、6#、9#	1	1T2	6F	159-185㎡四房	60	60	100%
		7#	2						
	合计		——				**260**	**232**	**89%**

楼市活动——正商城

9月16日，正商城禧园五号院**1#公寓**开盘，共计推出**210套**，截止中午12点去化**45套**，去化率**21.4%**

启动认筹时间两周，截止开盘认筹**140组**，开盘到访**70组**

项目位置	二七区航海路与碧云路交叉口				
开发企业	河南正商置业有限公司				
代理商	恒辉				
占地	五号院35亩	**建面**	五号院7万㎡	**容积率**	2.99
推出套数（套）	210		**销售套数（套）**	45	
到访成交率	64%		**整体去化率**	21.4%	
成交价格	11300-12500元/m²（精装）				
优惠方式	①一次性优惠4%，按揭优惠3%； ②正常首付50%优惠4%； ③首付分期一年内还清优惠3%，一年半还清优惠2%				
备注	五号院地块40年产权，双气，暖气为暖气片；首付分期（无息）：首付交10%，17年年底交10%，18年6月底交15%，18年12月底交15%				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	公寓	1#	1	3T30	9F（开盘3-9F）	43一室	14	45	21.4%
						44一室	77		
						46一室	84		
						48一室	28		
						61一室	7		
	合计		——				**210**	**45**	**21.4%**

楼市活动——康桥康城九号院

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

9月17日下午1点针对**高层1#、2#**开盘，推出**268套**，截至下午6点去化约**183套**，去化率**68%**

9月13日会员升级，截止开盘累计升级客户约**300组**，当天到访客户**280组左右**

项目位置	二七区嵩山路南三环向南约2000米路西				
开发企业	郑州康桥房地产开发有限责任公司				
代理商	自销				
占地	40亩	建面	12万㎡	容积率	2.99
推出套数（套）	268		销售套数（套）	183	
到访成交率	——		整体去化率	68%	
成交价格	14200-14500元/m²（精装修）				
竞品均价	招商天地华府高层均价13500元/m²（精装）				
优惠方式	①交20000意向金，开盘优惠2% ②选房优惠1%				
备注	①首付分期，可贷款首付的50%，两年内还清，有利息；②89㎡小三房基本去化完毕；③现场为摇号选房；				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	1#	1	2T4	24F（一层底商）	89㎡三室两厅一卫	46	183	68%
						131㎡三室两厅两卫	46		
		2#	2	2T4	23F（一层底商）	89㎡三室两厅一卫	88		
						121㎡三室两厅两卫	88		
	合计		——				268	183	68%

楼市活动——碧桂园天悦

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

9月16日针对**高层1#、8#，洋房7#、9#、12#、13#部分房源**首开，推出**554套**，去化约**472套**，去化率**85%**

8月12日启动认筹，截止开盘累计认筹客户约**1000组**，当天到访客户约**900组**，进入选房系统**792人**

项目位置	经开区经开第一大街与经南六辅路交汇处				
开发企业	河南取予房地产开发有限公司				
代理商	同峰、南京居道、自销				
占地	80.3亩	**建面**	18.7万㎡	**容积率**	3.49
推出套数（套）	554		**销售套数（套）**	472	
到访成交率	——		**整体去化率**	85%	
成交价格	高层均价17500-19000元/㎡；洋房标准层23000元/㎡				
优惠方式	①购房优惠2%；②按时签约优惠1%；③团购优惠1%；④派筹优惠1%；⑤高层验资优惠2万，洋房验资优惠5万；⑥筹带筹优惠6000元；⑦装修款一次性付清高层优惠2%，洋房非首层3%，首层4%				
备注	车位（12万一个）、绑定精装，拆分合同签约				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	1#（3-25层）	2	2T4	25	118㎡三房	92	92	100%
						133㎡三房	46	43	93%
						147㎡四房	46	46	100%
		8#	2	2T4	34	95㎡三房	68	64	94%
						116㎡三房	68	62	91%
						131-133㎡三房	36	21	58%
						142-144㎡四房	68	64	94%
	洋房	7#	3	1T2	8	157-158㎡四房	32	19	59%
						187㎡四房	16	12	75%
		9#	3	1T2	8	157-158㎡四房	32	12	38%
						187㎡四房	14	13	93%
		12#	2	1T2	7	157㎡四房	14	11	79%
						187㎡四房	14	9	64%
		13#	1	1T2	8	178㎡四房	8	4	50%
	合计			——			**554**	**472**	**85%**

楼市活动——万科誉

9月16日、17日**LOFT公寓**开盘，共计推出**288**套房源，共去化**263**套，去化率**91%**

8月12日启动认筹，截止开盘针认筹约**500组**

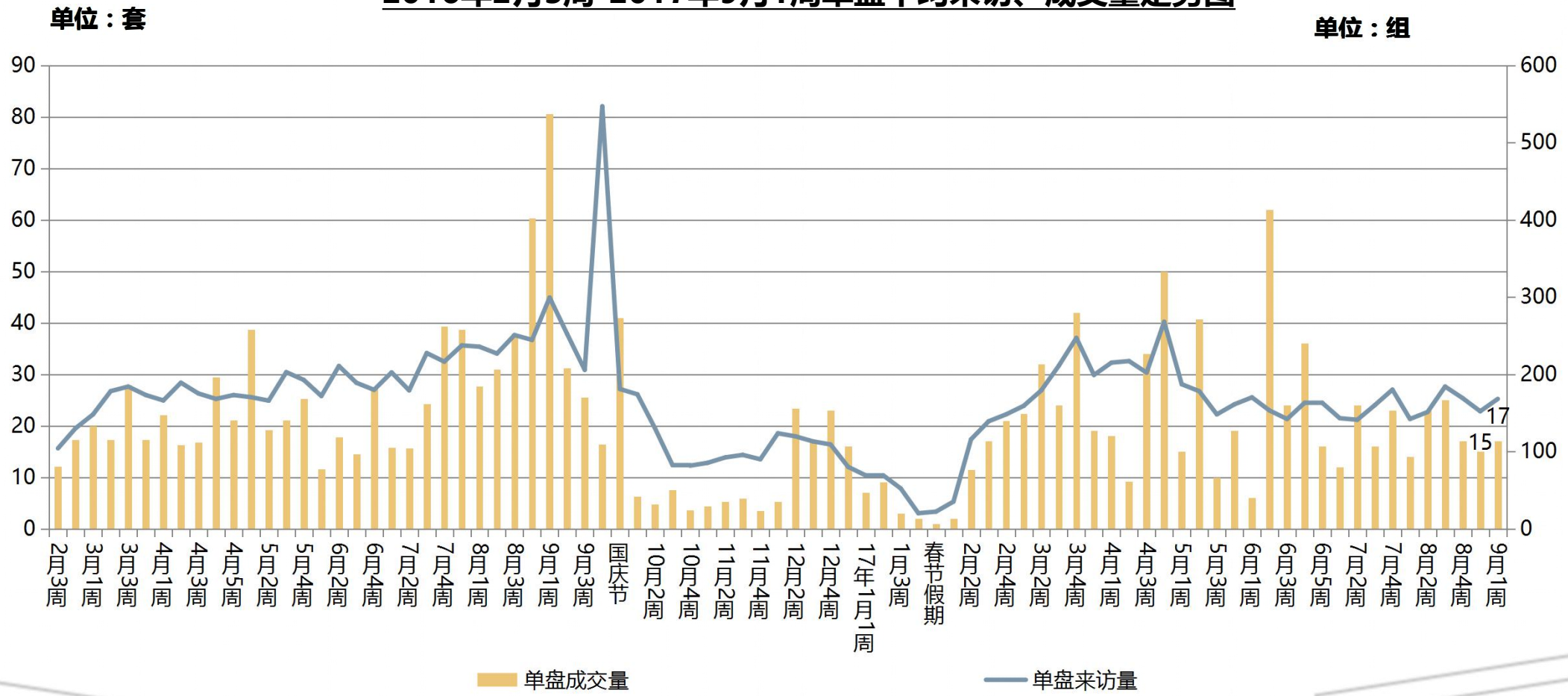
项目位置	郑东新区商都路与普惠路交会处东南角				
开发企业	河南福晟置业有限公司（万科&福晟）				
代理商	易居				
占地	27亩	**建面**	7万㎡	**容积率**	3.99
推出套数（套）	288		**销售套数（套）**	263	
到访成交率	——		**整体去化率**	91%	
成交价格	均价20000元/m²				
竞品均价	平层6月份开盘时均价：17000-18000元/㎡				
优惠方式	①认筹2万享3万； ②当天选房优惠1%； ③按时签约优惠1%； 以上优惠截止到9月17日，9月18日起只优惠1%				
备注	层高：4.5米；项目为精装修；万科e选房				

	类型	楼栋	单元	层数	梯户比	户型	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	LOFT公寓	3#	1	18F	4T24	32㎡	216	263	91%
						65㎡	72		
	合计						**288**	**263**	

典型项目监控—单盘平均来访、成交

- 2017年9月1周，单盘**平均来访168组**，环比上浮10%；单盘**平均成交17套**，环比上浮13%

2016年2月3周-2017年9月1周单盘平均来访、成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心

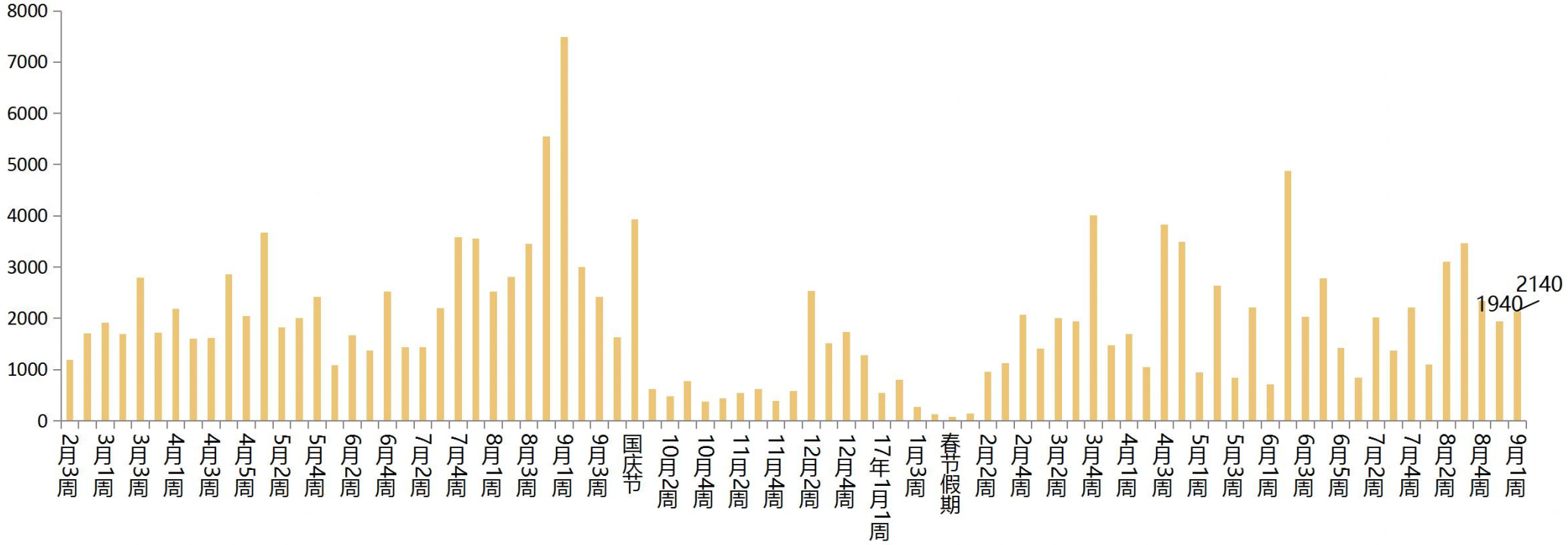
典型项目监控—总成交

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

- 2017年9月1周实际成交总量**2140套**，环比上浮**17%**

单位：套

2016年2月3周-2017年9月1周整体成交量走势图



◆2017年9月1周实际监控到住宅项目125个；在售平销项目86个，无货在售（前期有销售）项目16个，全新待售（目前处于蓄客阶段）项目18个；

◆9月1周住宅总成交2140套（其中加推/开盘项目4个，较8月5周下降20%；监控到开盘项目当天具体推货：共推出1087套，去化1000套，去化率92%），当周总成交环比上浮17%。

数据来源：泰辰技术中心

新盘扫描—亚新海棠公馆（项目概况）

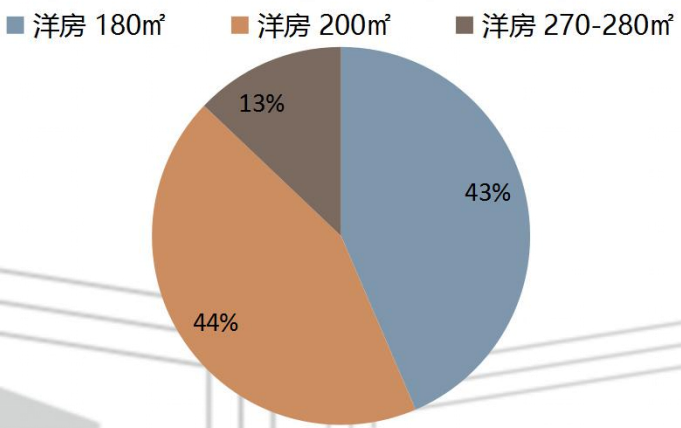
低密宜居+双地铁+景观资源

开发商	郑州市海棠置业有限公司	项目位置	滨河国际新城经南九路与经开十八大街交汇处
占地面积	68亩	建筑面积	13.8万㎡
容积率	2.00	绿化率	35%
物业类型	高层、洋房	代理公司	自销
项目概况	①项目整体规划5栋高层和5栋洋房，高层产品为1#、2#、3#、5#、8#均为30F，面积140㎡三房 、160㎡四房；洋房产品为6#、7#为8+1洋房，9#，10#，11# 为7+1洋房， 户型为180㎡四房，200㎡五房、 270-280㎡ 的顶层跃式 ②项目建筑风格为新中式风格，高层5层以上外立面采用太空铝板材质， 五层以下为石材；项目自身规划一所幼儿园、 沿街商铺以及配置高档会所 ③项目交通：临近两条地铁线3号/14号（规划中）；景观资源：紧邻滨河国际新城中央滨水景观大道，毗邻蝶湖、荷湖；教育配套：郑州一中、滨河一小 、北京海嘉国际双语幼儿园		
目前阶段	9月16日展厅开放，目前处于前期咨询阶段		

新盘扫描—亚新海棠公馆（产品配比）

项目总规划高层洋房产品共计544套，高层户型为140㎡三房、160㎡四房；洋房除顶层外均为平层，主力户型为180㎡四房、200㎡五房

洋房各个户型套数占比



房源户型配比							
物业类型	楼栋	单元	楼层	梯户比	房型	面积	套数
高层	1#、3#	2	30F	2T2	3室2厅2卫1厨	140㎡	120
					4室2厅2卫1厨	160㎡	120
	2#、5#、8#	1			4室2厅2卫1厨	160㎡	180
	合计						**420**
洋房	6#、7#	1	8+1F	1T2	4室2厅3卫1厨	180㎡	14
					5室2厅3卫1厨	200㎡	14
					5室2厅3卫1厨	270-280㎡	4
	9#、10#、11#	2	7+1F		4室2厅3卫1厨	180㎡	36
					5室2厅3卫1厨	200㎡	36
					5室2厅3卫1厨	270-280㎡	12
	合计						**116**
合 计							**536**

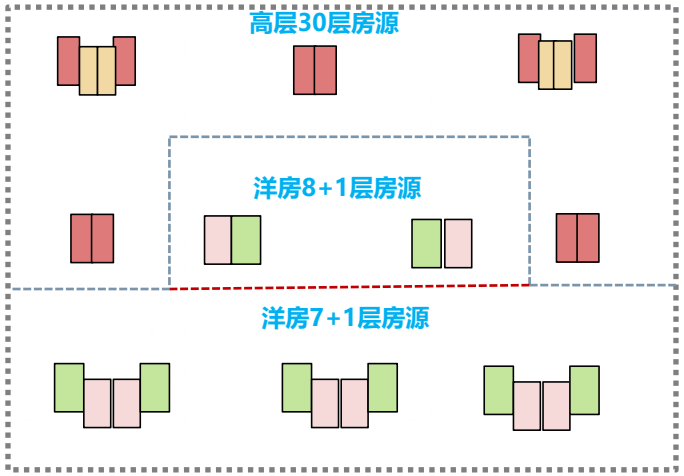
新盘扫描—亚新海棠公馆（户型分布）

TIcheer 泰辰行
深 度 服 务 共 同 成 长

户 型 图 展 示

洋房5室2厅3卫1厨 200㎡

洋房4室2厅3卫1厨 180㎡



高层4室2厅2卫1厨 160㎡

高层3室2厅2卫1厨 140㎡

140㎡三房
160㎡四房
180㎡四房
200㎡四房

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.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。