

# 郑州市场周报(2017年第37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

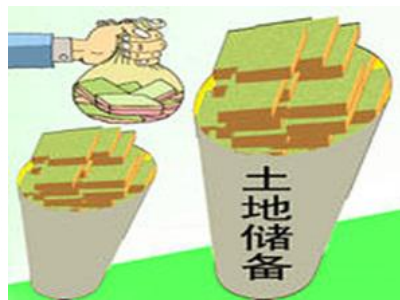
Part 6 新盘扫描

目

录

CONTENTS

## 1、50城土地储备仅够消化14个月 部分城市需“增土储”稳房价（2017.9.19）



- 截至2017年8月份，据易居研究院监测的50个典型城市统计数据显示，其土地储备面积为61282万平方米，环比增长4%，同比增长11%。易居研究院认为，近期50城土地储备规模上升，得益于2016年以来的供给侧结构性改革导向，部分预售商品房库存规模不足的城市均加大了供地的节奏，进而扩大了土地储备的规模。但若观察2011年以来的土地储备规模，当前50城6亿平方米的土储其实是偏低的。
- 截至8月底，全国50个城市土地储备去化周期为14个月，和7月份持平。这意味着，若按照当前商品房销售的节奏，此类土地储备面积14个月后可以消化完毕。从稳定房价等角度看，后续各地政府会扩大土地的供应。

## 2、雄安拟不搞土地财政：开发商不再获土地使用权（2017.9.20）



- 变土地平衡为城市平衡，变政府争利为让市民获利，变产权少数人拥有为社会共有，雄安新区或将再造一套新的城镇化红利分配机制。日前，雄安新区定了三条原则，“绝不搞土地财政”“一定考虑百姓长远利益”等内容格外引人关注。
- 政府新思路：未来土地产权将由政府和居民所有，房地产开发商不在拥有土地的使用权，而政府和居民出资土地，由开发商提供技术资金来开发，最终的利益由政府、居民、开发商进行合理的分配。

## 3、成都多家银行上浮10%，首套房贷平均利率创新高（2017.9.20）



- 随着房地产信贷的收紧，近日，融360监测数据显示，全国首套房平均利率创下历史新高，达到5.12%，这是自2016年以来首次突破5%大关；相当于基准利率1.04倍，环比7月上升了2.47%。在监测的35个城市首套房平均利率中，最低的为上海4.83%；最高为5.39%，有郑州、哈尔滨、石家庄。在统计的15家成都各银行中，有5家首套房基准利率已经上浮10%。提供利率优惠的银行仅占3.56%
- 去年同期，全国优惠利率占比为85.93%，今年8月优惠利率占比为3.56%；环比上月的4.12%，下降了13.64%。融360统计的533家银行(分支行)中，有484家不再提供优惠利率，占比高达90.8%。

4、北京共有产权房装修五年内禁拆 城六区最大不超90平 ( 2017.9.23 )



- 北京市住建委会同市规土委制定的“共有产权住房建设技术导则” 据介绍，导则将与共有产权住房管理办法月底同步实施。至此，北京购租并举住房保障供应体系中的公租房、共有产权住房建设标准已全面建立。
- 导则要求：明确共有产权房将实施全装修成品交房，依合同约定自交房之日起五年内不得拆除内部装饰装修；面积套型方面，共有产权房将主要供应60平米以上户型，最大不超过120平米；共有产权房城区最大不超过90平米；项目优先选择交通便利区域；小区停车位至少每户一辆，另外，还须按照要求配建电动车停车位，并配置自用充电桩等设施。导则还对容积率、绿化景观等提出要求；此外，此次导则明确，共有产权住房城区层高不应低于2.8米，其他区不应低于2.9米。

5、武汉市调控新升级 ( 2017.9.23 )



- 在取得《商品房预售许可证》前。不得自行或者委托第三方企业，以认筹、预定、吸纳会员、购买基金或者理财产品等方式向购房者收取购房定金等其他费用
- 在取得预售许可证10日内，应一次性公开全部准售房源，在销售现场醒目位置明码标价，“一套一标”公示销售进度表，不得捂盘或者变相囤积房源
- 在销售商品房时，不得要求购房人一次性付款，或采取一次性付款优先选房等方式，拒绝购房人使用公积金贷款购房

## 1、郑州地铁6号线下月31日开工 ( 2017.9.18 )



- 据悉，地铁6号线市政配套工程土建施工开始招标。本次土建施工招标为郑州奥体中心以西段站点和部分区间施工，计划下月31日开工，2020年3月31日竣工。主体工程工期为正式开工后14个月完工。招标公告显示，地铁6号线市政配套工程包括贾峪镇站、湿地公园站、洞林湖站、安宁路站、光明路站、工业路站、金马路站、泉州路站等。
- 根据规划，郑州地铁6号线功能定位为郑州中心城骨干线，西起贾峪镇，东至祥云大道，线路主要沿明晖路、常州路、文博大道、淮河路、南关南街、二里岗南街、未来路、众意西路、迎宾路走行，全长47.3公里，共设车站28座。

## 2、郑州房贷利率优惠难寻 有银行停贷也有上浮30% ( 2017.9.20 )



- 郑州多家银行首套房贷利率在基准利率的基础上普遍上浮10%~20%，且放款较慢。根据实地走访郑州市内的工、农、中、建、交五大行以及浦发、民生、中信等银行发现，目前首套房贷利率普遍上浮，有的甚至上浮30%或直接停贷。业内专家认为房贷利率上浮既是大势所趋，也是政策所向，今后继续上浮仍然是大概率事件。
- 目前郑州市的中、农、工、建、交五大行首套房贷利率普遍上浮10%~20%。其中，中国银行和交通银行上浮了20%；农业银行、建设银行均上浮15%；工商银行上浮最少为10%。商业银行方面，中信银行上浮较多，达30%；浦发银行在今年3月份就已停贷；华夏银行目前上浮10%。目前房贷基准利率为4.9%，利率上浮将直接导致购房者月供增加。

## 3、河南首个青年人才公寓项目选址公示 ( 2017.9.21 )



- 8月9日，省长陈润儿主持召开省政府常务会议，确定我省计划将在2年内开工建设2万套青年人才公寓，其中今年年底前一期开工建设6000套。郑州市根据实际情况，也将同步启动青年人才公寓建设。日前，河南省住房和城乡建设厅正式公布了《省直青年人才公寓晨晖苑项目选址意见书》，对“晨晖苑项目”选址予以公示。此举意味着我省首个青年人才公寓的最终落地。
- 省直人才公寓晨晖苑项目拟选位置位于郑东新区晨晖路东、贾鲁街南、薛岗街西和薛夏北街北。拟占地约84428.28平方米（约126.64亩）。拟建设规模：总建筑面积约450268平方米（其中地上建筑面积295498平方米，地下建筑面积154770平方米）。

楼市再起限售热潮，多城连出限售政策

(9月22日，南宁、南昌、重庆、石家庄四城出台限售新政，9月23日，长沙也出台限售新政)

政策核心内容盘点

**南昌：**除“三限房”和之前限售规定的住宅外，全市新交易住宅（以合同网签时间为准）全部需证过2年方可出售

**南宁：**法人单位在南宁市（不含武鸣区）购买第二套及以上住房，需证过两年以上方可转让

**重庆：**凡在主城区范围内新购买的新建商品住房和二手房，未满两年不得上市交易，认定以买房合同网签为准

**石家庄：**1.首次提出限购区域家庭拥有2套住房的，5年以内不得上市交易；家庭拥有3套住房的，8年之内不得上市交易  
2.非本地户籍的居民购房从“2年内在本市连续缴纳1年以上社保”调整为“自购房之日起前3年内在本市连续缴纳2年以上社保，并限购1套  
3.9月22日之前出房本的家庭二套房、三套房不”限售“，9月22日之后出房本的实施限购政策

**长沙市：**针对在本市购买商品住房（包含二手房），须取得不动产证3年后方可转让。在本市有1套住房的，也要在取得不动产权证满3年后，才可以购买2套商品住房

其他城市限售实施细则（限售2年）

城市	实施日期	细则	城市	实施日期	细则
厦门	3月25日	居民新购买住房，需取得2年房产证方可上市交易	福州	3月29日	本市户籍购买二套，非本市户籍购买首套，取得不动产权证未满2年，不得上市交易
广州	3月30日	新购住房（也包含二手房），需取得不动产权证满2年方可转让	青岛	3月31日	本市购买商品住宅需取得不动产权证满2年方可上市交易
常州	4月9日	新购住房（也包含二手房），需取得不动产权证满2年方可交易	承德	4月10日	非本市户籍的居民家庭购买的商品房取得房产证满2年后方可转让
扬州	4月11日	市区居民取得第二套住房及以上、非市区居民取得第一套以上，取得不动产权2年内不得上市交易	东莞	4月11日	在本市行政区域内区域的不动产权的未满2年以上不得上市交易
海南	4月14日	新购买的第二套以及以上的新建商品住房取得房产证后2年内不得转让	济南	4月20日	在限购区域内购买的住房，须取得不动产权 证满2年后方可上市交易

其他城市限售实施细则（限售2年）					
城市	实施日期	细则	城市	实施日期	细则
芜湖	5月9日	在芜湖新购买的商品住房（包括二手房）须取得不动产权证2年后方可转让	嘉兴	5月21日	非本市户籍、及在市区拥有1套及以上的本市户籍家庭购买住房，须取得不动产权证满2年后方可转让
无锡	5月21日	非本市户籍、及在市区拥有1套及以上的本市户籍家庭购买住房（含二手房），须取得不动产权证满2年后方可转让	长沙	5月21日	在限购区域内买的商品住房，须取得不动产权证满2年后方可转让
北海	5月22日	在本市购买地二套及以上的商品住宅，须取得不动产权证证书满2年后方可转让	南宁	5月26日	购买地三套及以上住房的（含二手房）须取得不动产权证满2年后方可转让
徐州	6月1日	在市区范围的户籍居民家庭有二套住房及以上、非市区范围内的胡锦居民家庭拥有一套住房及以上的，在取得房产证2年内不得上市交易			
其他城市限售实施细则（限售3年）					
启东	4月1日	非启东籍居民购买一手房从网签之日3年内不得上市交易、非启东籍居民在购买二手房，产权变更产权之日起三年不得上市交易	珠海	4月8日	居民家庭新购买住房，须在取得不动产权3年后才能上市交易
珠海	4月8日	居民家购买住房，须在取得不动产权证满3年后才能交易	惠州	4月9日	新购买的商品住房（二手房）须取得不动产权证满3年才能转让
成都	4月13日	在限购区域新购买的住房（含二手房）须取得不动产权证满3年后方可转让	珠海	4月8日	居民新购买的住房，须在取得不动产权证满3年后才能上市交易
南京	5月13日	购房人购买的住房在取得不动产权证后，三年内不得转让	郑州	5月3日	5月3日后购买住房，取得《不动产权证书》不满3年不得上市转让
开封	5月15日	开封市区（不含祥符区）购买的商品住房，自取得不动产权证之日起3年内限售	张家口	5月26日	在中心城区（桥东区、桥西区、经开区）有一套住房的本市户籍的居民家庭，以及中心城区的非本市户籍居民家庭，限购1套住房，新购住房3年后可上市交易
其他城市限售实施细则（限售5年）					
保定白沟新城	4月6日	非本地户籍的家用新购买新建住房或二手房，自登记起5年内不得转让	西安	6月28日	在限售区域购买的住房，自购房之日起满5年方可上市交易，购买二手住房，房屋产权人取得《不动产权证》后满2年可交易
沈阳	8月7日	1.限售去本地户籍家庭在购买二套以上新房，网签之日满5年可交易；购买二套以上二手房，去的不动产权证后满2年可交易。2.非本地户籍购买商品住房，自网签日起满5年可交易，购买二手房，不动产权登记日起满2年可交易			

9月3周全国五个城市限售政策升级，年限加长，力度加大，其中石家庄力度最大；本轮限售政策升级比上半年更加严格，不排除后期其他城市陆续跟进。

本周土地供应15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	建筑限高(米)	建筑	绿化率	起始单价	起拍价	出让年限	城中村/项目
								密度(%)	(%)	(万/亩)	(万元)		
2017/9/20	郑政出〔2017〕54号(网)	大河路北、中州大道西	惠济区	120.4	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	>1, <2	<40	<28	>35	435	52417	70年、40年	正商林语溪岸
	郑政出〔2017〕55号(网)	贺江路南、小王庄路西	管城区	74.6	城镇住宅	>1, <3.5	<100	<25	>30	534	39813	70年	中州城安置区
	郑政出〔2017〕56号(网)	秋实路东、白桦路北		53.7	城镇住宅	>1, <4.9	<100	<28	>30	696	37364	70年	鑫苑国际新城
	郑政出〔2017〕57号(网)	紫荆山南路东、郑航北路南		82.5	城镇住宅、商服	>1, <4.8	<100	<28	>30	703	58045	70年、40年	
	郑政出〔2017〕58号(网)	春晓路东、赣江路北		92.3	城镇住宅、商服	>1, <4.9	<100	<28	>30	714	65925	70年、40年	
	郑政出〔2017〕59号(网)	通站路东、紫东路西		20.2	商服	<6	<100	<50	>25	753	15191	40年	
	郑政出〔2017〕60号(网)	秋实路东、赣江路南	14.0	其他商服用地	<6	<100	<50	>25	754	10585	40年		
2017/9/22	郑政出〔2017〕61号(网)	池北路北, 垂柳路东	高新区	69.6	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	>1.1, <3.5	<100	<28	>30	486	33840	70、40年	恒大城
	郑政出〔2017〕62号(网)	郁香路西, 池北路北		69.4	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	>1.1, <3.6	<100	<28	>30	486	33774	70、40年	
	郑政出〔2017〕63号(网)	新龙路南, 山桃路西		115.1	城镇住宅	>1.1, <3.7	<80	<20	>30	474	54586	70年	
	郑政出〔2017〕64号(网)	金桐路南, 泉州路东	中原区	126.5	商服	<4.5	<100	<40	>25	470	59506	40年	汇泉西悦城
合计				838.3									

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（年）	项目/城中村
2017/9/23	郑政出〔2017〕65号（网）	高皇路西、国基路北	金水区	87.9	城镇住宅	美景美地项目用地				850	74771	70	美景美境
	郑政出〔2017〕66号（网）	兆庄南路南、文德路西	管城区	14.6	商服、街巷用地	商业服务、停车配建、公共停车、，覆土深度≥3米，建设深度不超过地下15米，平均开发层数≤2层，建设容量 < 13118㎡				29	424	40、50	——
	郑政出〔2017〕69号（网）	杨金路北、徐庄东路西	金水区	45.6	城镇住宅	杨金片区启迪科技园用地				496	22640	70	启迪科技园
	郑政出〔2017〕70号（网）	杨金路北、景泰路西		100.2	商务金融					467	46755	40	
合计				248.3	——								



本周新乡土地成交信息

成交时间	土地编号	位置	用途	面积(亩)	容积率	建筑规模(万㎡)	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面地价(元/㎡)	买受人	出让年限(年)	起拍单价(万元/亩)	溢价率	备注
2017/9/21	2017-5	平原路与新五街东北角	商用兼容住宅	36.5	4.0	9.7	27817	762	2857	新乡市华天置业有限责任公司	商服40 住宅70年	211	261%	居住建筑面积占计容总建筑面积的40%-50%
	2017-6	新飞大道以东、创业路以北	商用兼容住宅	39.6	3.5	9.2	18171	459	1967	河南大桥石化股份有限公司	商服40 住宅70年	245	87%	
合计				76.1	——									

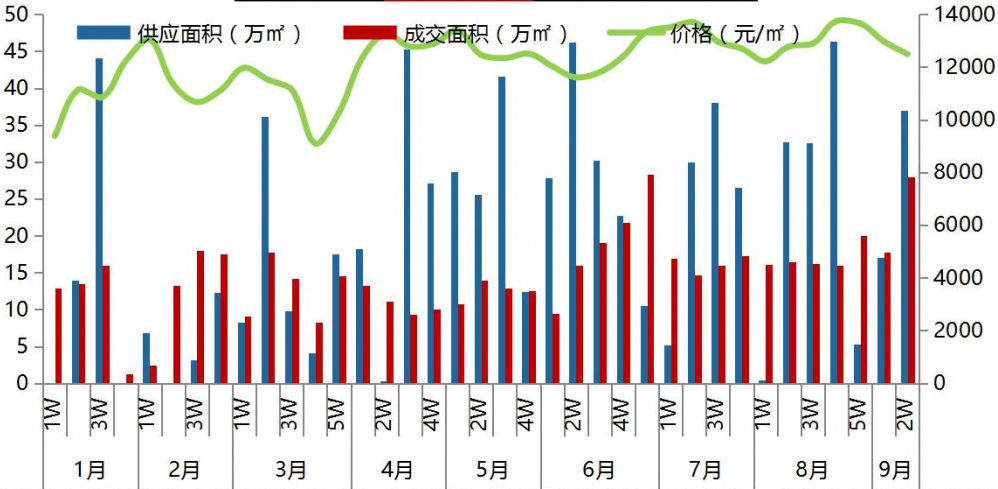


9月2周商品房、商品住宅供应量增成交量增价降，公寓供不应求、量价齐增，写字楼成交价格下降

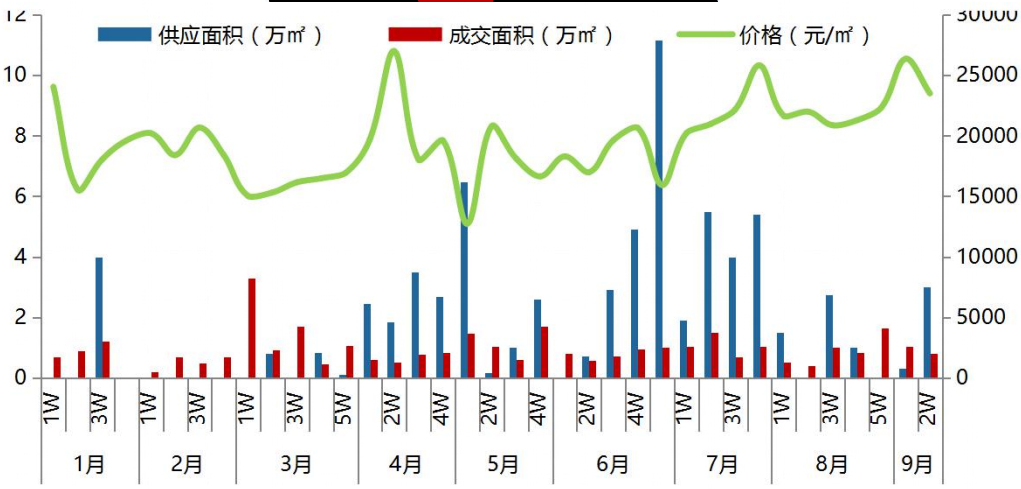
郑州市各物业类型市场表现										
物业类型	供应面积（万㎡）		成交面积（万㎡）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价（元/㎡）	
	9.11-9.17	9.04-9.10	9.11-9.17	9.04-9.10	9.11-9.17	9.04-9.10	9.11-9.17	9.04-9.10	9.11-9.17	9.04-9.10
商品房	47.9 ↑	17.43	28.9 ↑	25.59	3329 ↑	2806	36.2	33.52	12527 ↓	13098
商品住宅	37.1 ↑	16.99	22.8 ↑	17.74	2092 ↑	1588	28.4	23.01	12490 ↓	12972
商业	3.0 ↑	0.3	0.8 ↓	1.03	136 ↑	129	1.9	2.73	23493 ↓	26348
写字楼	0 ↑	0	0.72 ↓	1.8	57 ↑	102	0.78	2.63	10748 ↓	14613
公寓	2.8 ↑	0	4.5	3.39	1023	900	4.9	3.35	10866	9895

9月2周商品住宅供应成交面积均有大幅度上扬，商业供应大幅上升，公寓供销量价齐增、商品住宅、商业、写字楼成交价格回落

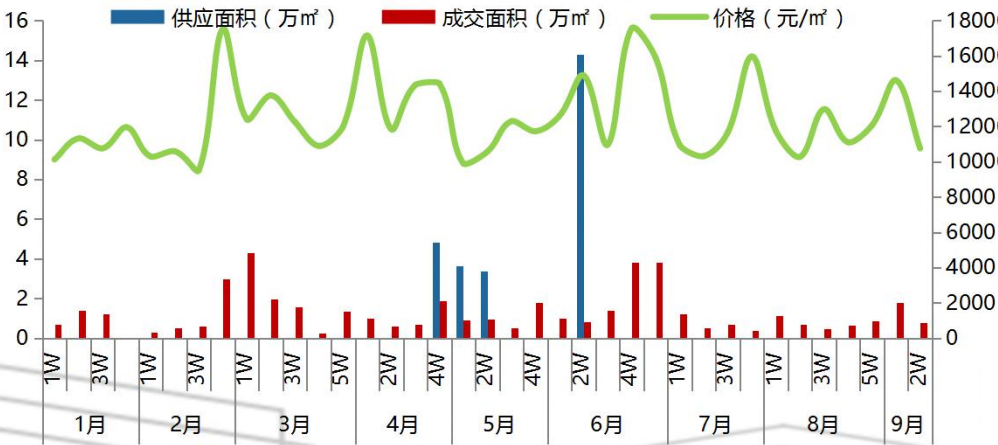
郑州市区商品住宅周度供求分析



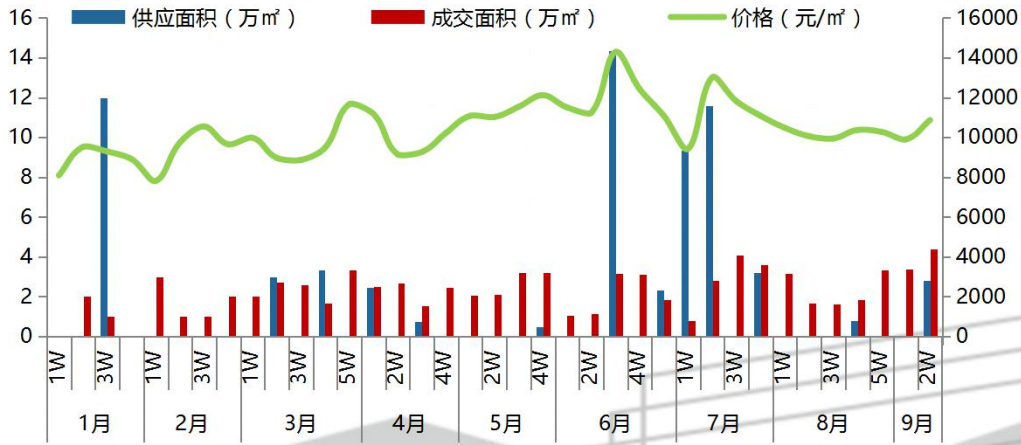
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析

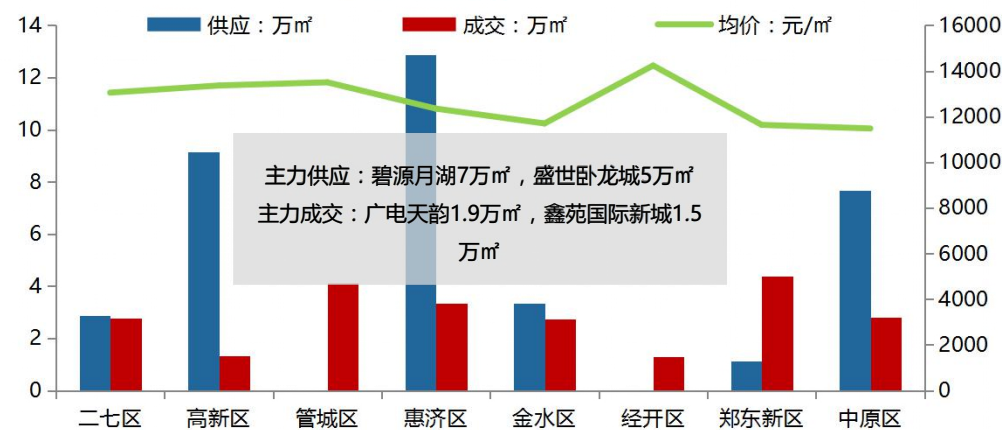


郑州市区公寓周度供求分析

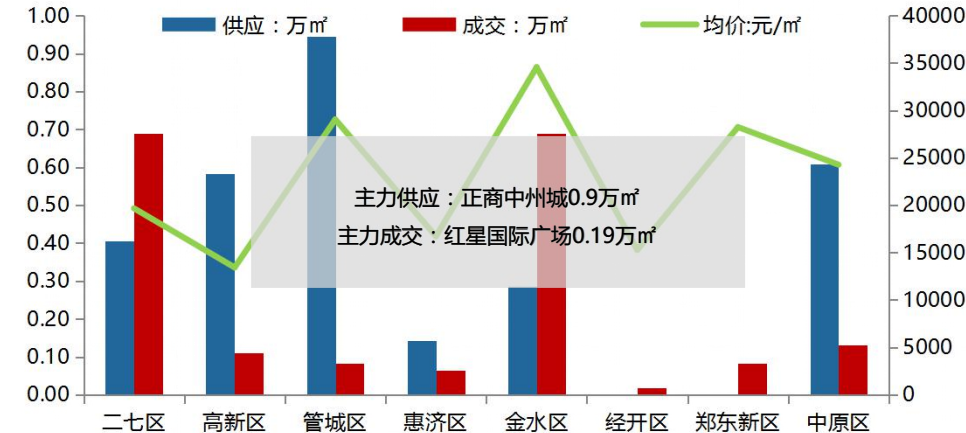


9月2周住宅供应集中在惠济区，成交集中在东区；商业供应主力为管城区，成交集中在二七区；写字楼成交主力为东区、二七区，公寓成交主力在经开区，东区为价格高地

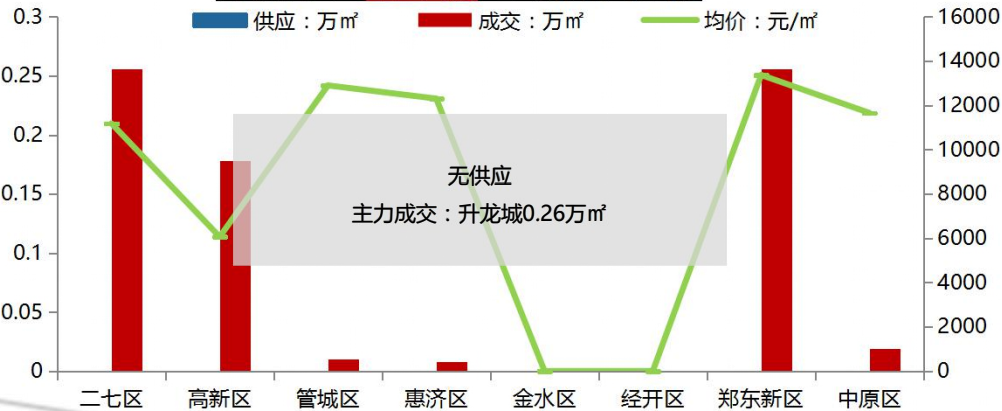
郑州市区商品住宅区域供求分析



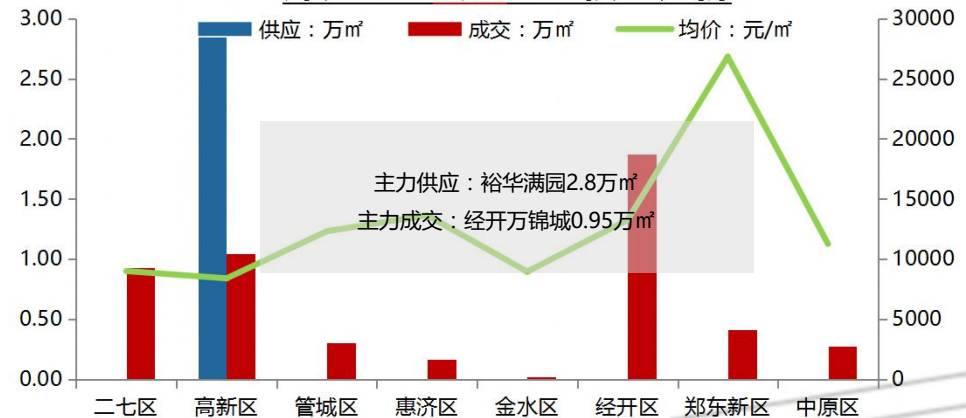
郑州市区商业区域供求分析



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



9月2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、郑东龙湖壹号

9.11-9.18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	1.90	1.19	131	6230
2	鑫苑国际新城	管城区	1.53	1.93	152	12574
3	郑东龙湖壹号	金水区	1.26	0.91	99	7177
4	和昌林与城	惠济区	1.23	1.34	134	10872
5	汇泉西悦城	中原区	1.15	1.27	121	11034
6	绿地澜庭	经开区	0.80	1.18	70	14694
7	绿都澜湾	管城区	0.80	1.08	75	13400
8	泰宏建业国际城	二七区	0.76	0.95	79	12521
9	亚新美好城邦	金水区	0.73	1.19	71	16268
10	金地铂悦	管城区	0.61	0.96	57	15697

9.11-9.18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	红星国际广场	二七区	0.19	0.4	95	20614
2	瀚海海尚	金水区	0.12	0.45	40	36972
3	睿智禧园	高新区	0.08	0.11	3	13427

9.11-9.18郑州市写字楼备案面积TOP3

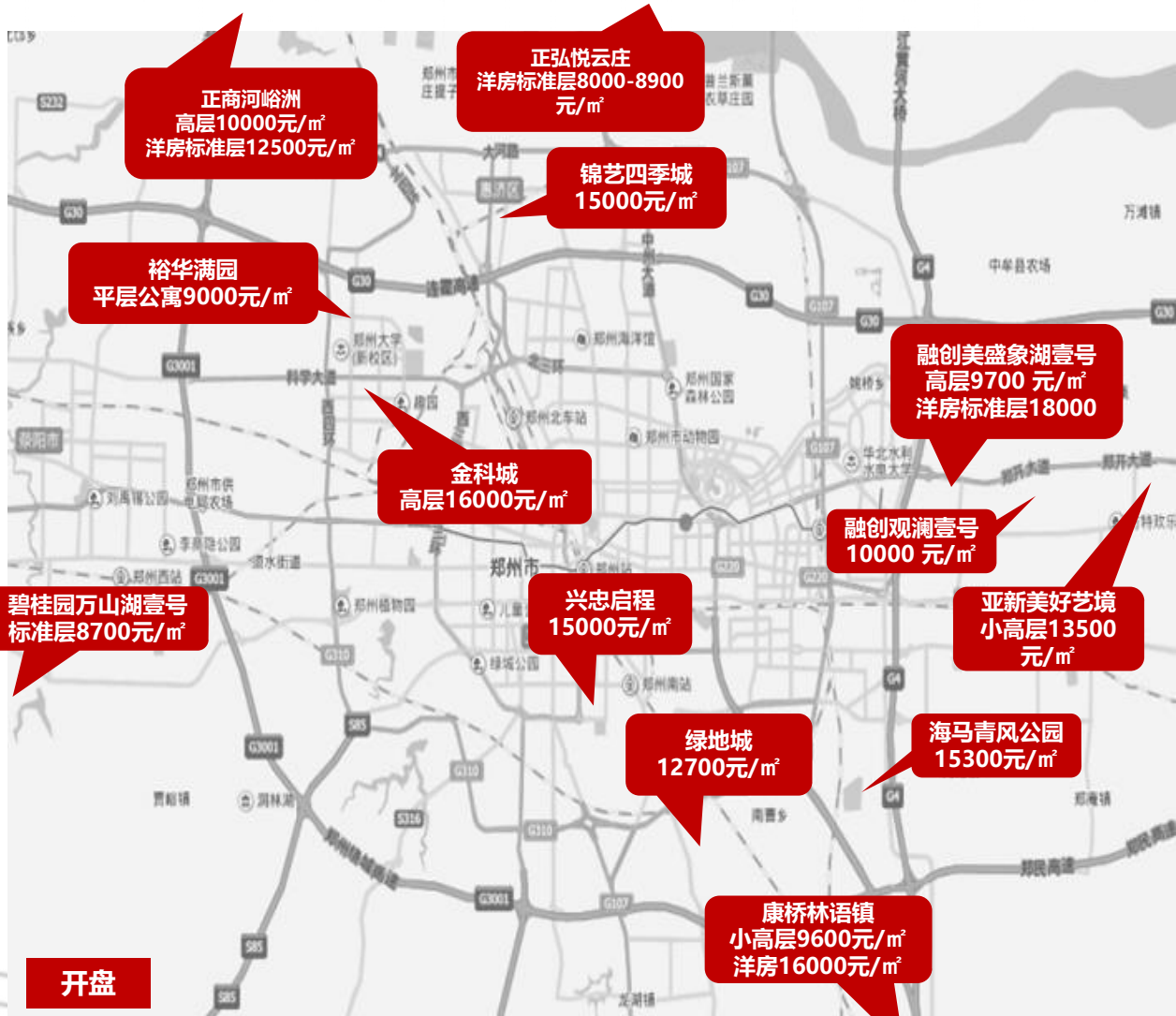
排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	升龙城	二七区	0.23	0.26	28	11283
2	郑州电子电器产业园	高新区	0.09	0.04	3	4402
3	威斯顿广场	郑东新区	0.08	0.08	2	10000

9.11-9.18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	经开万锦城	经开区	0.95	1.37	243	14405
2	万科大都会	二七区	0.52	0.69	116	13308
3	华强城市广场	高新区	0.48	0.44	100	9247

数据来源：泰辰技术中心

本周开盘项目13个（其中住宅项目12个、公寓1个）



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
融创美盛象湖壹號	高层、洋房	354	354	100%
融创观澜壹号	高层	312	312	100%
碧桂园万山湖壹号	洋房	308	250	81%
金科城二期	高层	795	494	62%
正弘悦云庄	洋房	265	175	66%
锦艺四季城	高层、小高层、洋房	746	673	90%
郑州绿地城	高层	364	357	98%
兴忠启程	高层	128	108	84%
正弘河峪洲	高层、洋房	558	490	88%
亚新美好艺境	小高层	115	90	78%
康桥林语镇	小高层、洋房	265	243	90%
海马青风公园	高层	132	120	91%
住宅合计		4342	3666	84%
裕华满园	平层公寓	150	150	100%
公寓合计		150	150	100%

# 楼市活动——融创美盛象湖壹号

9月21日针对二期**高层7#、10#、洋房2#、6#、9#**开盘，推出**354套**，去化约**354套**，去化率**100%**



项目位置	郑东新区金水东路与雁鸣路交会处东南				
开发企业	郑州市融创美盛房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	118亩	建面	20万㎡	容积率	2.5
推出套数（套）	354		销售套数（套）	354	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	高层9700-9800元/㎡ 洋房标准层18000-19000元/㎡，首层25000元/㎡				
竞品均价	郑地美景东望高层毛坯9700-11000元/㎡ 星联湾高层精装13200元/㎡				
优惠方式	无优惠				
备注	①微信选房，一次性客户先选 ②无认筹，客户均为前期未选到房客户 ③选房客户均为有资格客户				

推售房源	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
	高层	7#、10#	2	2T3	25F	87㎡两房	96	96	100%
						140㎡三房	98	98	100%
						157-161㎡四房	96	96	100%
	洋房	2#、6#、9#	2	1T2	5+1 F ( 2#为7+1 F )	130㎡三房	32	32	100%
					162㎡四房	32	32	100%	
	合计							354	354

9月22-23日针对**高层一期7#、二期10#**房源开盘，推出**312套**，**去化完毕**，去化率**100%**

8月12日会员升级，截至开盘累计升级客户约**1700组**



项目位置	中牟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				
代理商	自销				
占地	214亩	建面	49万㎡	容积率	2.5
推出套数（套）	312		销售套数（套）	312	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	9500-10500元/㎡²				
竞品均价	万科荣成兰乔圣菲14000元/㎡左右（精装）				
优惠方式	无				
交房标准	毛坯				
备注	①22日一次性客户选房，23日首付60%客户选房；②微信选房				

推售房源	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
	高层	7#、10#	2	2T3	26F	105㎡三房	104	312	100%
						129㎡三房	104		
						165㎡四房	104		
	合计						312	312	100%

# 楼市活动—碧桂园万山湖壹号

9月22日针对洋房177-183#开盘，推出308套，去化约250套，去化率81%

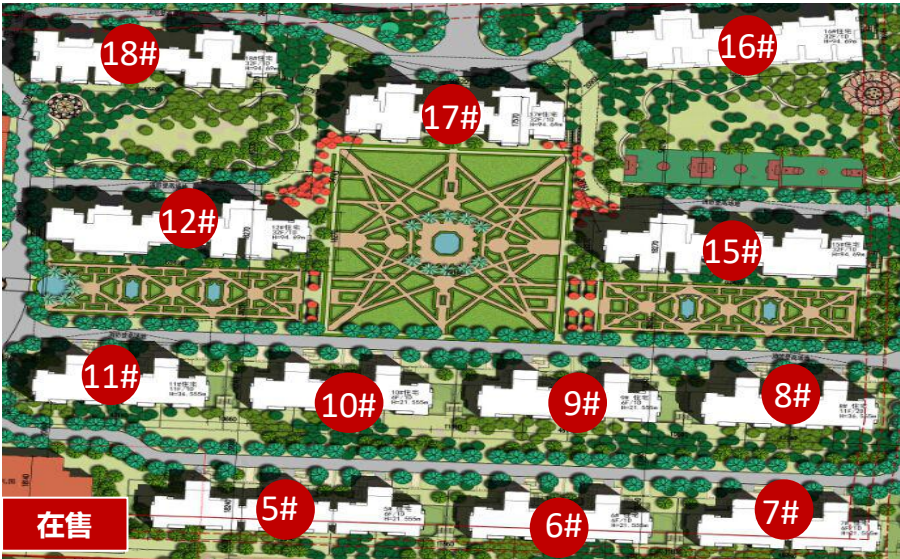
项目7月30日启动认筹，截止开盘累计认筹客户约700组，当天到访客户约685组



推售房源	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
	洋房	177-183#	2	1T2	11F	119㎡三房	132	110	83%
						145㎡四房	176	140	79%
	合计							308	250

项目位置	荥阳 杏花路与滨河路交叉口东北侧				
开发企业	碧桂园控股有限公司				
代理商	自销、盛励、同策				
占地	350亩	建面	26万㎡	容积率	1.3
推出套数（套）	308		销售套数（套）	250	
到访成交率	——		整体去化率	81%	
成交价格	首层：12000-12800元/㎡；标准层：8700-8800元/㎡，顶层9100-9300元/㎡				
优惠方式	①付款方式优惠：自付—自付一个月优惠4%（仅限可正签客户）、自付三个月优惠3%、自付六个月优惠2%；按揭—按揭三个月优惠3%； ②首付比例优惠—签约时首付100%优惠3%、首付60%至100%优惠2%、首付40%至60%优惠1%； ③派筹优惠1%； ④筹带筹优惠1%； ⑤开盘认购优惠1%； ⑥按时签约优惠1%；⑦验资优惠2万				
备注	五证齐全；首付分期：三天内交齐10%，剩余的2个月内交齐				

9月23日针对二期**高层12#、15-18#、洋房5-7#、9-10#、小高层8#、11#**开盘，推出**745套**，去化**673套**，去化率**90%**；3月4日启动认筹，截至开盘总认筹**2000组**左右，当天到访客户**800组**左右



项目位置	惠济区京广快速路与天河路交汇处				
开发企业	河南锦轩置业有限公司				
代理商	盛励				
占地	2300亩	建面	290万㎡	容积率	2.49
推出套数	745		销售套数（套）	673	
到访成交率	——		整体去化率	90%	
成交价格	高层成交价14500-15500元/㎡ 小高层17500元/㎡；洋房标准层均价18000元/㎡，首层21000元/㎡				
竞品均价	周边暂无其他相同竞品在售				
优惠方式	①电商6000抵26000 ②定房优惠1% ③签约优惠1% ④按揭优惠1%；⑤一次性优惠3%				
交房标准	毛坯				

推售房源	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
	高层	12#、15#	2	2T4	32F	76㎡两房	79	61	77%
		17#、18#	2	2T4/2T5	32F	89㎡三房	336	294	88%
		16#	2	2T3	32F	117㎡三房	141	136	96%
	洋房	5#	3	1T2	6F	134-142㎡四房	46	46	100%
		6#、7#、9#、10#	2	1T2	6F				
	小高层	8#、11#	2	1T2	11F	132㎡四房	46	43	93%
合计							745	673	90%

9月23日上午针对**高层3#、10#、16#**开盘，推出**795套**，截至中午12点去化约**494套**，去化率**62%**  
8月26日会员升级，截止开盘累计升级客户约**2000组**，当天到访客户约**900组左右**



项目位置	高新区科学大道与瑞达路交汇处东南角				
开发企业	郑州新银科置业有限公司				
代理商	易居				
占地	388亩	建面	108万㎡	容积率	3.11
推出套数 (套)	795		销售套数 (套)	494	
到访成交率	55%		整体去化率	62%	
成交价格	15400-17400元/㎡				
竞品均价	公园道一號高层均价15400元/m²（毛坯）				
优惠方式	①邻里会优惠2000元 ②会员升级优惠1% ③认筹优惠2%，按揭优惠1% ④认筹定存1万享2%优惠				
交房标准	精装，装修标准2000元/㎡				
备注	五证齐全，首付10%，剩余总房款20%可通过金科旗下金融公司科易小贷APP申请借贷，分期1年四次，利息为9.5，分两年8次还清，利息为8.5				

推售房源	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	
	高层	3#	2	2T4	34F	88-108m²	238	130	55%	
						127m²	34	31	91%	
		10#				34F	88-108m²	170	122	72%
							117-122m²	102	69	68%
		16#			33F	89-108m²	189	105	56%	
						119m²	62	37	60%	
	合计							795	494	62%

9月23日针对**高层1#西单元**首开，推出**128套**，去化约**108套**，去化率**84%**  
当天到访客户约**250组**，前期认筹约**400组**



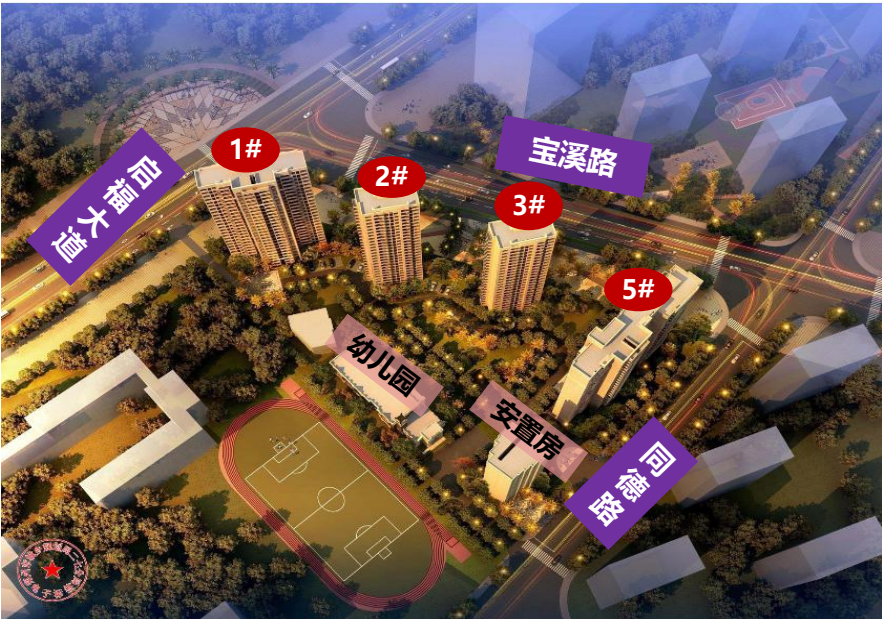
项目位置	管城区中州大道与航海路交叉口东300米				
开发企业	河南兴忠置业有限公司				
代理商	自销				
占地	10亩	建面	3.2万㎡	容积率	3.49
推出套数（套）	128		销售套数（套）	108	
到访成交率	——		整体去化率	84%	
成交价格	整体均价15000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①当天认购成功一次性优惠5000元/套 ②认购后准时付款，签约优惠5000元/套 ③75㎡两房，首付30%优惠12000元/套；首付60%优惠24000元/套 全款优惠36000元/套；④89㎡三房，首付30%优惠15000元/套；首 付60%优惠30000元/套；全款优惠45000元/套				
备注	在逸泉酒店开盘，项目规划仅一栋楼				

推 售 房 源	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
	高层	1#	2 （西单元）	2T4	32F	75㎡两房	64	46	72%
						89㎡三房	64	62	97%
	合计							128	108

# 楼市活动——郑州绿地城

9月23日针对四期**高层1#、2#、3#、5#**进行开盘，推出**364套**，去化约**357套**，去化率**98%**

5月底开始蓄客，截止开盘累计蓄客约**700多组**，当天到访客户**400组左右**



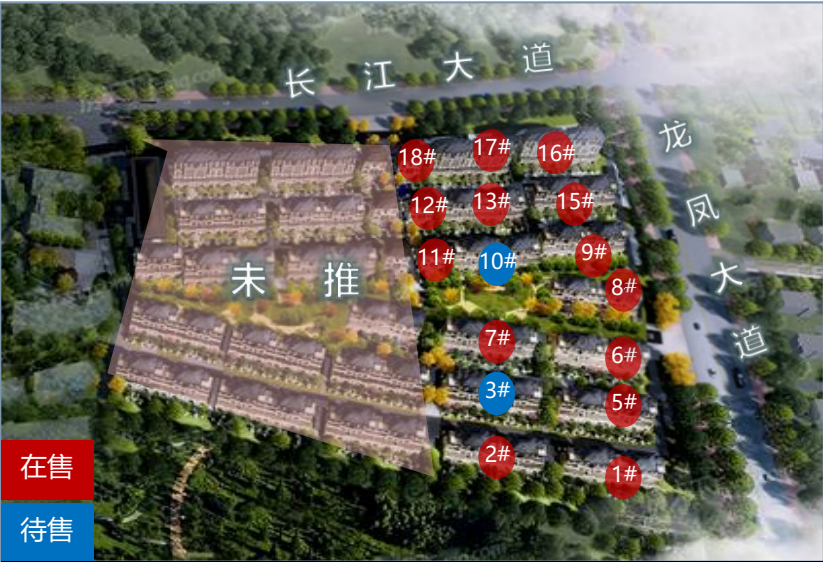
项目位置	二七区郑密路与南三环交汇处向南1500米路西				
开发企业	河南绿地置业有限公司				
代理商	自销、泰辰				
占地	24亩 ( 四期 )	建面	6.4万㎡ ( 四期 )	容积率	2.97
推出套数 ( 套 )	364		销售套数 ( 套 )	357	
到访成交率	——		整体去化率	98%	
成交价格	12700元/m <sup>2</sup> ( 精装 )				
竞品均价	①泰宏建业国际城 ( 毛坯 ) 高层均价13000元/m <sup>2</sup> ②万科大都会 ( 简装 ) 高层均价13500元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①老带新优惠2000 ; ②认筹交10000享2% ; ③开盘优惠3% ; ④员工推介优惠3% ;				
备注	• 热销原因 : ①前期推广力度大 ; ②蓄客时间长、蓄客充足 ; ③价格优势 • 按照排号顺序选房				

推售房源	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		
	高层	1#	1	2T4	26F	89㎡三房	52	52	100%		
						117㎡三房	52	52	100%		
		2#	1	2T2	26F	141㎡四房	26	26	100%		
						128㎡三房	26	26	100%		
		3#	1	2T2	26F	141㎡四房	26	19	73%		
						128㎡三房	26	26	100%		
		5#	1	2T2	26F	128㎡三房	52	52	100%		
						2	2T4	26F	77㎡两房	52	52
	117㎡三房								52	52	100%
合计							364	357	98%		

# 楼市活动—正弘悦云庄

9月23日上午针对一期洋房（除3#、10#）进行开盘，推出**265套**，截至中午去化**175套**，去化率**66%**

7月15日开始认筹，截止开盘累计升级客户约**400组**，当天到访客户**350组左右**



项目位置	中州大道与长江大道交汇处向东500米路南				
开发企业	河南科诚置业有限公司				
代理商	自销				
占地	73亩	建面	8.6万㎡	容积率	1.1
推出套数（套）	265		销售套数（套）	175	
到访成交率	50%		整体去化率	66%	
成交价格	首层11650-12050元/㎡，标准层8000-8900元/㎡，顶层8500-9500元/㎡				
竞品均价	绿地泰晤士新城：首层均价13000元/㎡，二层均价11000元/㎡，三层均价10000元/㎡，四层均价8300元/㎡五层均价9500元/㎡，（1-3层送花园，四层送露台，5层为退台复式）				
优惠方式	①认筹5000抵20000 ②开盘当天优惠2个点				
交房标准	毛坯				
备注	微信选房				

推售房源	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
	洋房	1-2#、5-9#、 13#、15#	2	1T2	6F	143-158㎡四房	177	117	66%
						190-195㎡四房			
						207-225㎡四房			
		11-12#、18# 洋房	1		6F	216-221㎡四房	24	15	63%
						111-112㎡三房			
		16-17#洋房	2		8F	124-141㎡四房	64	43	67%
						148 -151㎡四房			
						163 -193㎡四房			
	合计							265	175

楼市活动—正商河峪洲

9月23日针对**高层5#、6#**和**洋房8#、9#、17#、24#**进行首开，共计推出**558套**，当天去化约**490套**（前期包销约50套），去化率**88%**，7月22号开始认筹，开盘前认筹量约**1200组**



项目位置	惠济区江山路与沿黄快速路交汇处西1000米路南				
开发企业	河南正商新铭置业有限公司				
代理商	恒辉				
占地	一期141亩	建面	30万㎡	容积率	一期1.99
推出套数（套）	558		销售套数（套）	490	
到访成交率	——		整体去化率	88%	
成交价格	高层：9700-11000元/㎡ 洋房一层：15000-16000元/㎡ 洋房标准层：12500-13000元/㎡				
优惠方式	①认筹3000抵两万 ②全款优惠6% ③按揭优惠3% ④首付分期1年优惠2%，分期2年1% ⑤凡开盘当天签约客户均赠送5万元车维券				
交房标准	精装修：价格3000元/㎡				
备注	①开发商垫资，首付5%，剩余首付款两年分4次还清（每次6.25%）； ②现场为摇号选房；③洋房一层送地下室，地下室和一层房源分开签订合同，地下室价格4000元/㎡，合计价格19000-20000元/㎡				

推售房源	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
	高层	5#、6#	2	2T4	20F	89㎡三室两厅一卫	159	157	99%
						114㎡三室两厅两卫	159	153	96%
	洋房	8#、9#	4	1T2	8+1F	90㎡三室两厅一卫	84	180	75%
						100㎡三室两厅两卫	14		
						107㎡三室两厅两卫	14		
						141㎡四室两厅三卫（复式）	16		
						120㎡四室两厅三卫	21		
		17#	3	1T2	8+1F	122㎡四室两厅三卫	21		
						141㎡四室两厅三卫（复式）	6		
						90㎡三室两厅一卫	28		
		24#	4	1T2	8+1F	100㎡三室两厅两卫	21		
						107㎡三室两厅两卫	7		
						141㎡四室两厅三卫（复式）	8		
						合计			

9月24日上针对**小高层6#东单元、9#**开盘，推出**115套**，截至中午去化约**90套**，去化率**78%**

9月2日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**150组**，当天到访客户**130组左右**



项目位置	中牟县郑汴物流通道与屏华路交汇处东北角				
开发企业	郑州美好艺境置业有限公司				
代理商	易居				
占地	92亩	建面	20.5万㎡	容积率	2.5
推出套数（套）	115		销售套数（套）	90	
到访成交率	——		整体去化率	78%	
成交价格	一次性11500-12500元/㎡，首付60%12000-13000元/㎡，首付30%13000-14000元/㎡				
竞品均价	永威上和郡小高层均价15500元/㎡（精装）				
优惠方式	①电商8000抵20000 ②认筹定存5万开盘优惠2% ③一次性优惠12%，付款60%优惠8%，付款30%优惠2% ④按时签约优惠1%				
交房标准	精装修：2000元/㎡				
备注	①微信选房				

推荐房源	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
	小高层	6#东单元	3	1T2	10F	143㎡四室两厅两卫	21	10	48%
		9#	2	2T3	17F	99-103㎡三室两厅一卫	31	30	97%
						128-133㎡三室两厅两卫	32	26	81%
						129-134㎡四室两厅两卫	31	24	77%
	合计						115	90	78%

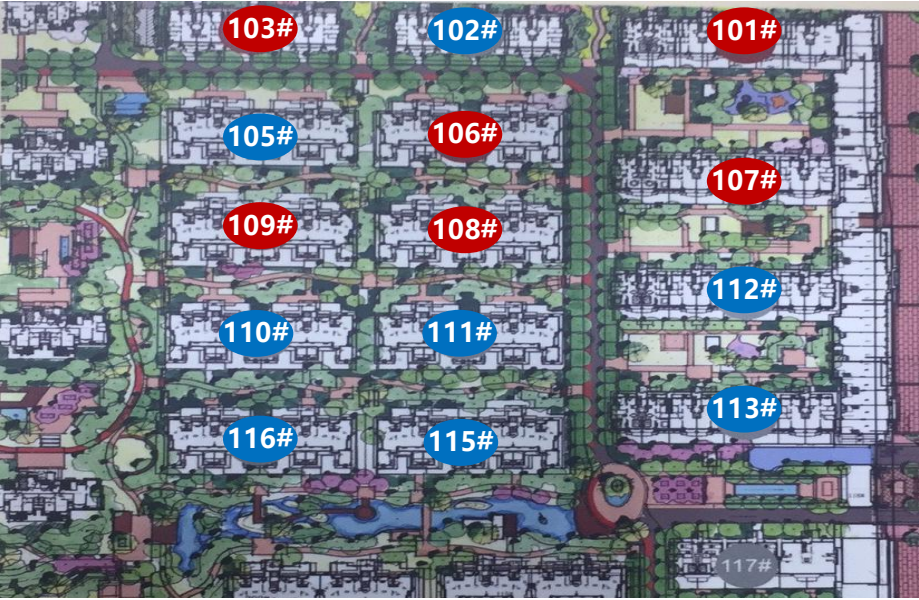
9月24日首开**高层15#房源**，推出**132套**，去化约**120套**，去化率**91%**  
9月9日启动认筹，截止开盘累计认筹客户约**220组**，当天到访客户**178组左右**



项目位置	经开区经开第十七大街与经南十一路交叉口东南角				
开发企业	郑州河海置业有限公司				
代理商	自销、宝房				
占地	76亩	建面	16万㎡	容积率	2.5
推出套数（套）	132		销售套数（套）	120	
到访成交率	67%		整体去化率	91%	
成交价格	均价15300元/㎡（优惠后）				
竞品均价	康桥悦蓉园高层（精装）17000-18000元/㎡				
优惠方式	①认筹优惠1%，开盘优惠1%； ②首付30%优惠1%，首付60%优惠3%，全款优惠5%				
交房标准	精装修；分拆2300元/㎡				
备注	①98㎡三房借给客户25万，118㎡三房借给客户30万，两年半内分三次还清（客户以海马员工为主，外部客户较少）；②现场摇号选房				

推售房源	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
	高层	15#	1	2T4	33F	98㎡三房	66	58	88%
						118㎡三房	66	62	94%
	合计							132	120

9月24日针对一期小高层**101#、103#、107#**，洋房**106#、108#、109#**房源开盘，**推出265套**，去化约**243套**，去化率**90%**；6月24日启动认筹，截止开盘累计认筹客户约**380组**，当天到访客户**320组**



项目位置	四港联动大道与郑港三路交叉口西1000米				
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	1200亩	建面	140万㎡	容积率	2.0
推出套数（套）	265		销售套数（套）	243	
到访成交率	——		整体去化率	90%	
成交价格	小高层均价9600元/㎡；洋房均价16000元/㎡				
竞品均价	——				
优惠方式	按揭优惠3%；全款优惠8%				
备注	不符合购房资格全款可买				

推售 房 源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数
	洋房	106#、108#、109#	2单元	1T2	6+1层	135㎡三房	12	243
						145㎡四房	12	
						154㎡四房	12	
						167㎡四房	11	
						177㎡四房	24	
	小高层	101#、103#、107#	103# 3单元（其余4单元）	1T2	11层	106㎡三房	145	
						122㎡三房	49	
	合计							265

9月23日上午针对公寓**9#**开盘，推出**150套**，截至下午2点去化约**150套**，去化率**100%**

8月8日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**220组**，当天到访客户**190组左右**



项目位置	高新区西四环与莲花街交叉口西北角				
开发企业	河南德宇实业有限公司				
代理商	自销				
占地	81亩	建面	33万㎡	容积率	4.4
推出套数 (套)	150		销售套数(套)	150	
到访成交率	79%		整体去化率	100%	
成交价格	8600-9300元/㎡				
竞品均价	公园道一號平层公寓均价10500元/㎡(精装)				
优惠方式	①电商优惠：电商4000抵10000 ②升级优惠：定房10000抵20000 ③按时签约：在规定时间内签约总房款优惠5000 ④定房优惠：家电基金补贴99元/㎡ ⑤其他优惠：一次性，总房款优惠5%；首付50%，总房款优惠3%				
交房标准	精装(标准暂未释放)				
备注	首付可分期：首付15-17万，定房交6万左右，2018年6月交4万左右，2018年底交4万左右，无利息				

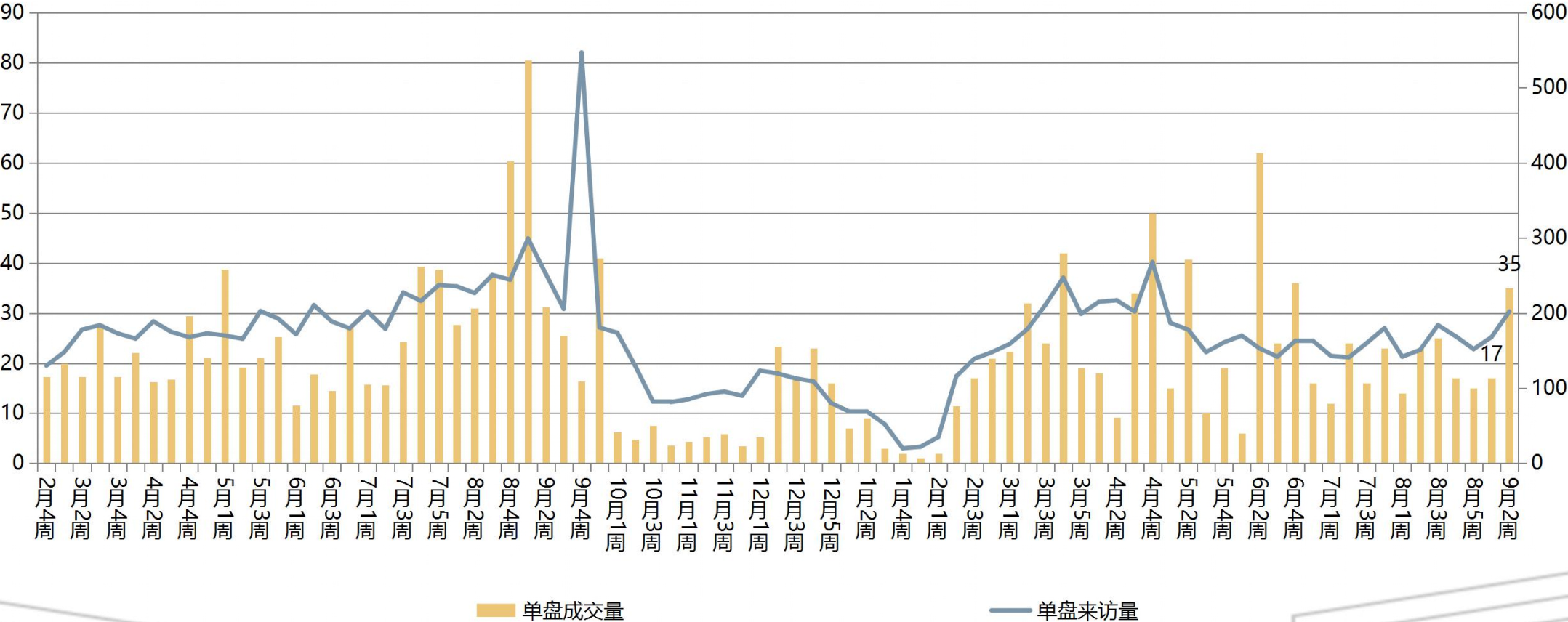
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	公寓	9#	1	6T30	29F	31-43㎡	150	150	100%
	合计						150	150	100%

2017年9月2周，单盘**平均来访202组**，环比上浮16.8%；单盘**平均成交35套**，环比上浮34.5%

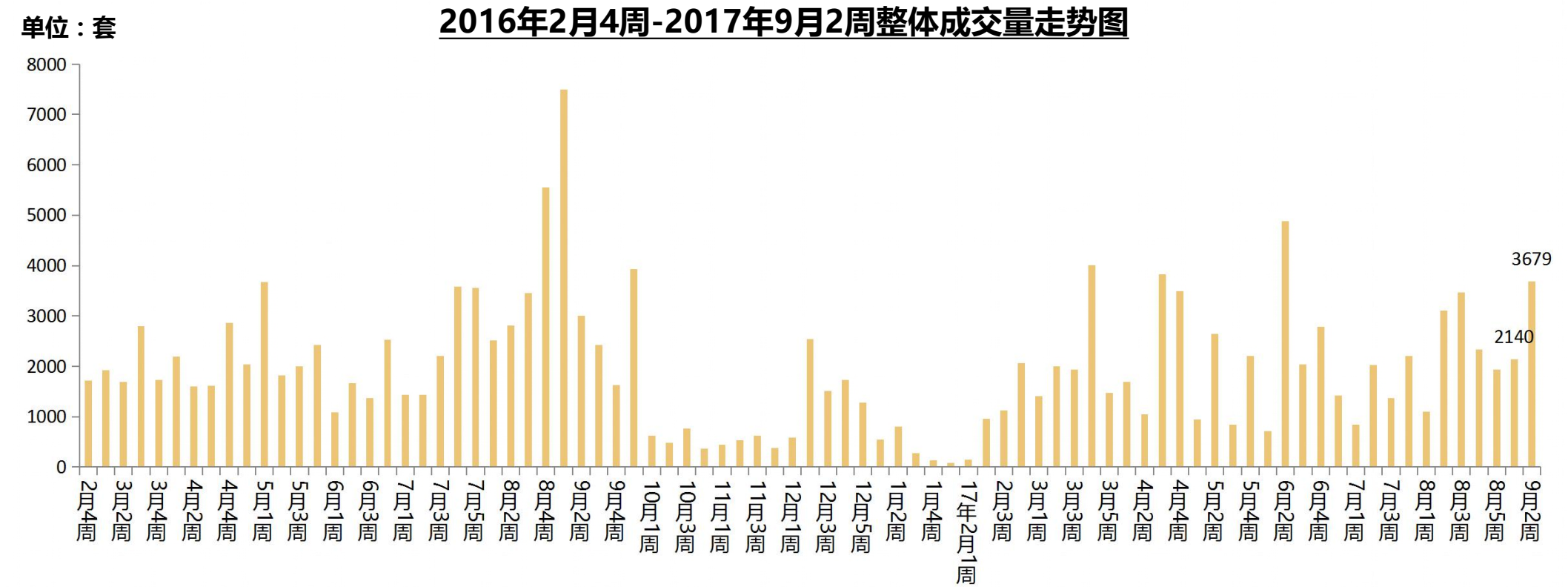
2016年2月4周-2017年9月2周单盘平均来访、成交量走势图

单位：套

单位：组



2017年9月2周实际成交总量**3679套**，环比上浮**41.8%**



◆2017年9月2周实际监控到住宅项目128个；在售平销项目104个，无货在售（前期有销售）项目10个，全新待售（目前处于蓄客阶段）项目14个；

◆9月2周住宅总成交3679套（其中加推/开盘项目10个（住宅项目），监控到开盘项目当天具体推货：共推出3139套，去化2792套，去化率89%），当周总成交环比上浮64%。

双地铁+景观资源



开发商	河南致创置业有限公司	项目位置	郑东新区 博学路与薛夏北街交汇处东北角
占地面积	48亩	建筑面积	12.8万㎡
容积率	3.99	绿化率	42%
物业类型	高层、商业	代理公司	盛励
项目概况	<p>①项目共一期开发，规划7栋高层和1栋商业综合体，1#为商业综合体，2-8#高层产品，2T2/2T3设计，户型112㎡三房，127-134㎡三房，168㎡四房、204㎡四房</p> <p>②项目建筑风格为法式新古典主义，外立面采用仿石材涂料+幕墙；项目规划6层商业综合体、2个高档会所；物业：绿城物业联盟成员——万向物业</p> <p>③项目周边配套：项目交通：临近两条地铁线1号/12号（距离1号线600米）；景观资源：贾鲁河、魏河双河；教育配套：龙子湖实验幼儿园和郑东新区慈心实验幼儿园、龙子湖镇小学、郑州市九十四中；医疗配套：规划中的郑州市第十一人民医院、郑大一附院东院区</p>		
目前阶段	9月16日城市展厅开放，目前处于前期咨询阶段，预计11售楼部开放，12月份开盘		

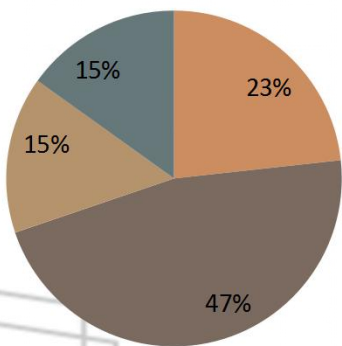
## 新盘扫描—万向湖畔晓风（产品配比）

**项目首期出5#、7#、8#，户型为110m²三房、127-134m²三房、168m²、202m²四房；主力户型110-134m²占47%**



### 各户型所占比例

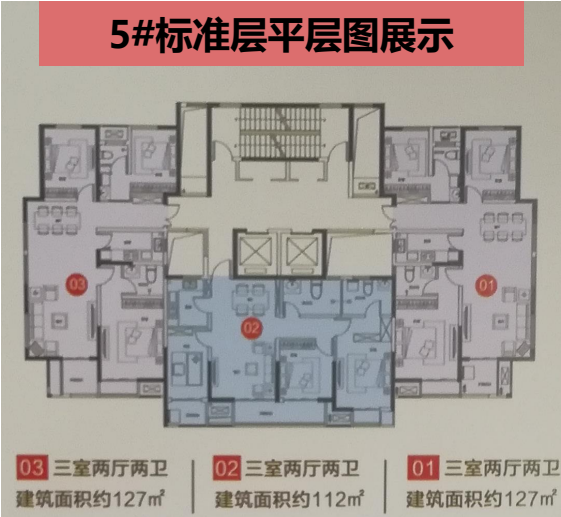
■ 112m²三房 ■ 127-130m²三房 ■ 168m²四房 ■ 204m²四房



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	
首期推售 产品	5#	1	27	2T3	3室2厅2卫1 厨	112m²	27	
					3室2厅2卫1 厨	127m²	54	
	7#	2	25	2T2	4室2厅2卫1 厨	168m²	50	
					4室2厅3卫1 厨	204m²	50	
	8#	2	25	2T3	3室2厅2卫1 厨	111m²	50	
					3室2厅2卫1 厨	130m²	50	
					3室2厅2卫1 厨	134m²	50	
	合计							331
	备注	1#为商业及物业用房						

首 推 户 型 图 展 示

（户型暂定）



# 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。