

郑州市场周报(2017年第41期)

——泰辰市场研究部

目

录

CONTENTS

Part 1 行业热点

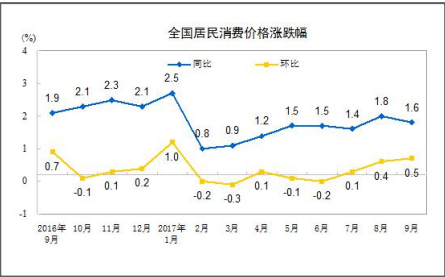
Part 2 土地监控

Part 3 周度数据

Part 4 楼市活动

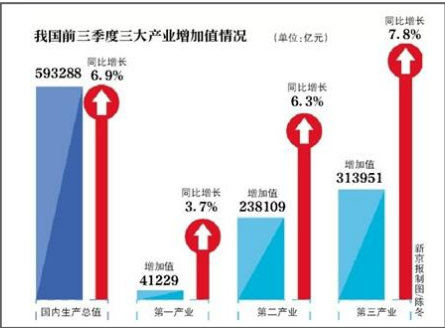
Part 5 项目监控

1、CPI、PPI：2017年9月CPI、PPI稳中略涨 CPI同比上涨1.6%（2017.10.16）



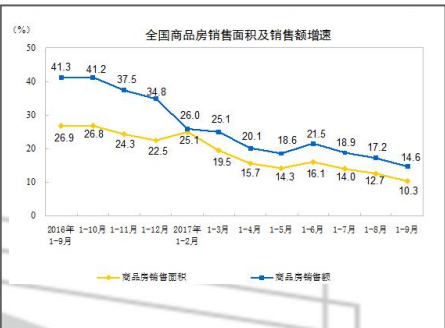
- 2017年9月份全国居民消费价格指数(CPI)和工业生产者出厂价格指数(PPI)数据显示，CPI同比上涨1.6%，环比上涨0.5%；PPI同比上涨6.9%，环比上涨1.0%。其中，居住类同比价格上涨2.8%。
- 居民消费价格同比涨幅回落，环比涨幅略有扩大；工业生产者出厂价格同比、环比涨幅均有所扩大。

2、GDP：2017年前三季度GDP同比增长6.9%，经济稳中向好（2017.10.20）



- 初步核算，前三季度国内生产总值593288亿元，按可比价格计算，同比增长6.9%，增速与上半年持平，比上年同期加快0.2个百分点。
- 分产业看，第一产业增加值41229亿元，同比增长3.7%；第二产业增加值238109亿元，增长6.3%；第三产业增加值313951亿元，增长7.8%。
- 分季度来看，第一季度同比增长6.9%，二季度同比增长6.9%，第三季度同比增长6.8%，经济连续9个季度运行在6.7-6.9%的区间，保持中高速增长。

3、投资、销售：1-9月商品房销售11.6亿方、9.19万亿元，分别同比涨10.3%、14.6%（2017.10.19）



- 2017年1-9月，全国房地产开发投资80644亿元，同比名义增长8.1%，增速比上年同期加快2.3%。其中，住宅投资55109亿元，同比增长10.4%，增速提高0.3%。住宅投资占房地产开发投资的比重为68.3%。
- 房屋新开工：面积131033万㎡，同比增长6.8%，其中住宅新开工面积增长11.1%。
- 全国商品房销售面积：116006万㎡，同比增长10.3%，其中住宅销售面积增长7.6%。
- 全国商品房销售额：91904亿元，增长14.6%，其中住宅销售额增长11.4%。
- 房企土地购置面积16733万㎡，同比增长12.2%。9月末，全国商品房待售面积61140万㎡，比上月末减少1212万㎡。

1、十九大报告：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位（2017.10.18）



- 10月18日，习近平总书记在十九大报告“提高保障和改善民生水平，加强和创新社会治理”的部分提到：**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居；**
- 住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，要以**满足新市民住房需求**为主要出发点，以**建立购租并举的住房制度**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，综合运用**金融、土地、财税、投资**等手段推进房地产市场建设。

2、石家庄新政：经适房最长限售5年（2017.10.16）



- 10月16日，石家庄市住建局发布《石家庄市住房和城乡建设局、石家庄市国土资源局关于经济适用住房办理交易、登记的规定》，2007年5月1日后，开发企业取得《经济适用住房销(预)售许可证》的经济适用住房项目和单位自建经济适用住房(集资建房)项目取得经济适用住房建设计划批文的，不动产权属证书须在附记栏注明：**5年后上市转让**。购房人在取得不动产权属证书满5年方可上市转让，并按政策规定缴纳相关费用。2007年5月1日前，不动产权属证书须在附记栏注明：**2年后上市转让**。

3、山东德州新政：新房价格不得超今年7月，买房后至少2年限售（2017.10.20）



- 10月20日，山东省德州市人民政府下发《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》，要求“近期要把**控制商品住房价格**作为首要任务”。2017年10月至12月，**各月新建商品住房均价不得超过2017年7月份商品住房均价**；
- 德州将限制具体项目房价涨幅，对申报价格高于同一项目前期预售价格月增幅1%的，不予办理预售许可；
- 即日起德州全市范围内的**新建商品房和二手住房取得产权证书至少满2年后方可上市交易**，非本地居民购房限制转让时间不少于**3年**。

1、成都出台楼市新政：5年后新开工住宅均为成品房（2017.10.17）



- 10月17日，成都市人民政府办公厅发布《关于进一步加快推进成都市成品住宅发展的实施意见》，意见要求，2017年至2020年底，成都市新开工商品住宅(三层及以下低层住宅除外)和保障性住房，中心城区成品住宅面积比例逐步达到100%，郊区市县成品住宅面积比例逐步达到80%。**2022年底，成都市新开工商品住宅和保障性住房成品住宅面积比例达到100%。**
- 根据意见，该政策出台是为了加快推动绿色建筑发展，推进成品住宅建设，带动建筑业和房地产业发展转型升级。

2、江苏昆山人才战略：本科以上在职人员住房不限购（2017.10.18）



- 10月18日，昆山市政府在官网发布《市政府关于印发昆山市人才安居实施办法（试行）的通知》（下称《通知》），明确提出为吸引更多人才扎根昆山，针对各行业高尖端及高层次领军人才安居，可享受购房补贴同时可享受住房公积金贷款优惠。
- **不限购住房人才：**在昆山企业工作，在岗在职，具有本科及以上学历的人才；具有大专学历，本人专业与所在岗位匹配，且专业符合当年度市人社局发布的《昆山市重点产业紧缺人才需求目录》的。

1、深圳新规：允许空置商业建筑按规定改建为租赁住房（2017.10.19）



- 10月19日，深圳出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》，其中**包括商业用房按规定改建为租赁住房、将“城中村”改造成租赁住房并对外长期租赁、加大公租房的供应、保障租房人的权利等方面内容。**
- 鼓励房企拓展住房租赁业务，培育供应主体，引导各国企事业单位、原农村集体经济组织及继受单位开展规模化租赁，增加租赁用地的供应项目用地以招标、拍卖、挂牌方式出让的，将明确规定持有出租的年限。允许已建成空置的商业建筑以宗地为单位按规定改建租赁住房，但改建后仅限租赁或整体转让。人均租住建面不得低于6㎡；将“城中村”改造成租赁住房并对外长期租赁。

2、广州住房租赁平台上线：保证房源真实，租赁双方互评（2017.10.19）



- 10月19日，作为集管理和服务于一体的广州市房屋租赁信息服务平台19日正式上线运行，该平台将实现对全市房屋租赁“**全过程**”服务，通过平台，可一站式完成放盘、交易、备案、评价、数据发布；
- 广州市住建委表示，房屋租赁成交并备案后，**租赁双方可就此次交易相互评价，系统将自动计算诚信评分**，保证诚信信息准确有效，同时，广州还会利用商业平台的优点优化系统功能，引入**银联、第三方支付平台和征信系统等**，为用户提供网上支付等更多的便利服务。

3、北京共有产权房政策：永不可转为商品房，满足更多无房家庭住房刚需（2017.10.22）



- 北京市住建委近日明确，共有产权住房的“共有产权”性质再上市后也不能变更，以满足更多无房家庭住房刚需。
- 在以往的北京市产权型保障房和政策房中，满足一定条件后可以转换为完全商品住房的。而目前充分考虑北京市人口资源环境压力和当前阶段共有产权住房供需紧张的情况，在充分听取各界专家意见基础上，**北京市推出的共有产权住房再上市产权性质进行了收紧，以“封闭管理、循环使用”为原则，加强出租管理，优先面向符合条件家庭出租，严格再上市管理，以满足更多无房家庭住房刚需。**连通诚信系统，如伪造或提供不真实证明材料的，禁止其10年内再次申请本市各类保障性住房和政策性住房。

1、省办公厅：到2020年，全省养老市场将全面放开（2017.10.19）



老有所养 老有所依

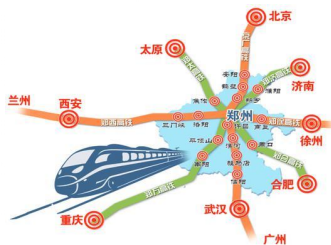
- 10月19日，省办公厅正式印发了《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》，明确提出，**到2020年全面放开我省养老服务市场**，养老服务和产品有效供给能力大幅提升，供给结构更加合理，养老服务政策法规体系、行业质量标准体系进一步完善，市场监管机制有效运行，信用体系基本建立，服务质量明显改善，**养老服务业成为促进经济社会发展的新动能**。
- 同时推动我省公办养老机构改革，大力推进优质养老服务供给体系建设，并**推动居家社区养老服务全覆盖，鼓励建设社区小型养老院**，满足老年人就近养老需求。**严禁以举办养老机构名义从事房地产开发**。

2、交通规划：G107东移改建线官渡跨黄河大桥 计划2019年11月底竣工（2017.10.17）



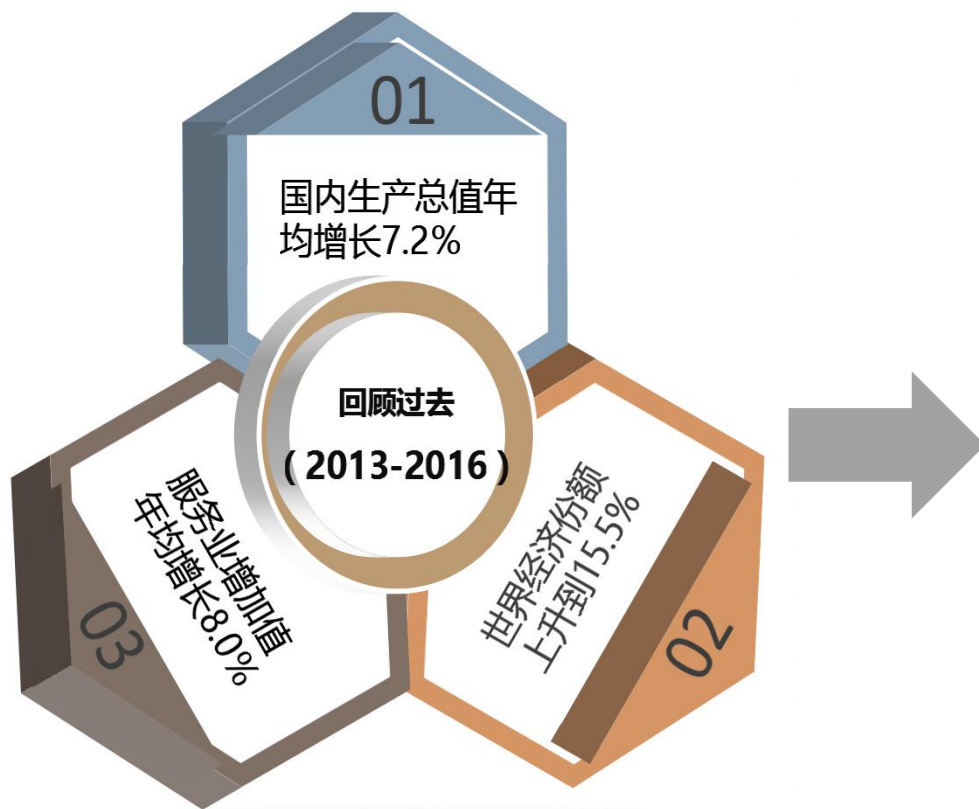
- 截至10月中旬，G107东移改建线官渡跨黄河大桥已完成年度投资9.02亿元，提前完成2017年度工程投资目标。
- G107官渡黄河大桥工程，起于新乡市原阳县阳阿乡，止于郑州市中牟县万滩镇，路线全长31.775公里，未来向南将连接我市，G107东移改建一期工程。其中，黄河特大桥主桥全长7377米，按双向八车道设计，设计速度每小时100公里；两端引线双向六车道。项目总投资39.13亿，于2016年9月开工建设，合同工期36个月，预计2019年11月底竣工。

3、交通进度：郑徐高铁郑州市段即将开建，共征地约1069亩(2017.10.18)



- 10月18日，郑州市政府公布了一则征地公告，此次征地范围主要涉及金水和郑东新区的范围的社区村庄，征地总面积为71.2647公顷，约合1068.97亩，**征收地用途为新建郑州至徐州铁路客运专线郑州市段工程建设用地**。
- 其中，金水区占253.1505亩土地、郑东新区占815.82亩。主要涉及范围有金水区任庄村、小金庄村、北录庄村。郑东新区金庄社区、庙张社区；龙湖陈岗村、南录庄村、新村、花庄村；龙子湖的薛岗社区、后牛岗社区、夏庄社区。

10月18日，习近平在十九大报告中提出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，**加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度**，让全体人民住有所居。”



◆ 经济从高速增加阶段向高质量发展阶段转变

我国经济已由高速增加阶段向高质量发展阶段，正处于转变发展方式，优化经济结构、转换增长动力的攻关期，建设现代化经济体系是新的迫切要求及我国发展的战略目标。

◆ 供给侧结构性改革

是近两年实施力度最大的经济政策，其目的在于有效化解过剩产能，消化房地产库存，降低国有企业负债率，降低企业成本，防范化解金融风险，培育经济增长新动能。

◆ 建立房地产长效机制

把握政策的主基调，回归房子的居住属性，立足房地产长效机制的逐步夯实，发展住房租赁业务，积极参与构建多层次住房供应体系。

在10月18日习近平在十九大中简短的提及房地产定位及要求之后，10月22日上午，住建部部长在新闻中心举办“满足人民新期待 保障改善民生”记者招待会上说我国房价过快上涨势头已经得到有效抑制，当前我国房地产市场总体保持稳定。下一步“**将坚持调控目标不动摇、力度不松劲，保持政策的连续性和稳定性。**”

加速推进住房租赁市场的立法工作，制定房地产长效机制，住建部近期的主要工作有——



加快培育住房租赁市场

正在进行12个大中城市住房租赁试点工作。

- 将加速推动长租公寓一股热潮、及推动一批专业的、标准化的租赁公司上市



加快推进住房保障和供应体系建设

支持开展共有产权的住房试点，多渠道、多方式为住房群体提供住房需要。

- 如共有产权住房、保障房等建设将会更快落实



区域平衡协调发展

统筹规划大中小城市的空间布局和设施配套。

- 要求房企继续围绕城市群的布局研究，识别城市发展周期，把握城市间差异，均衡化发展趋势

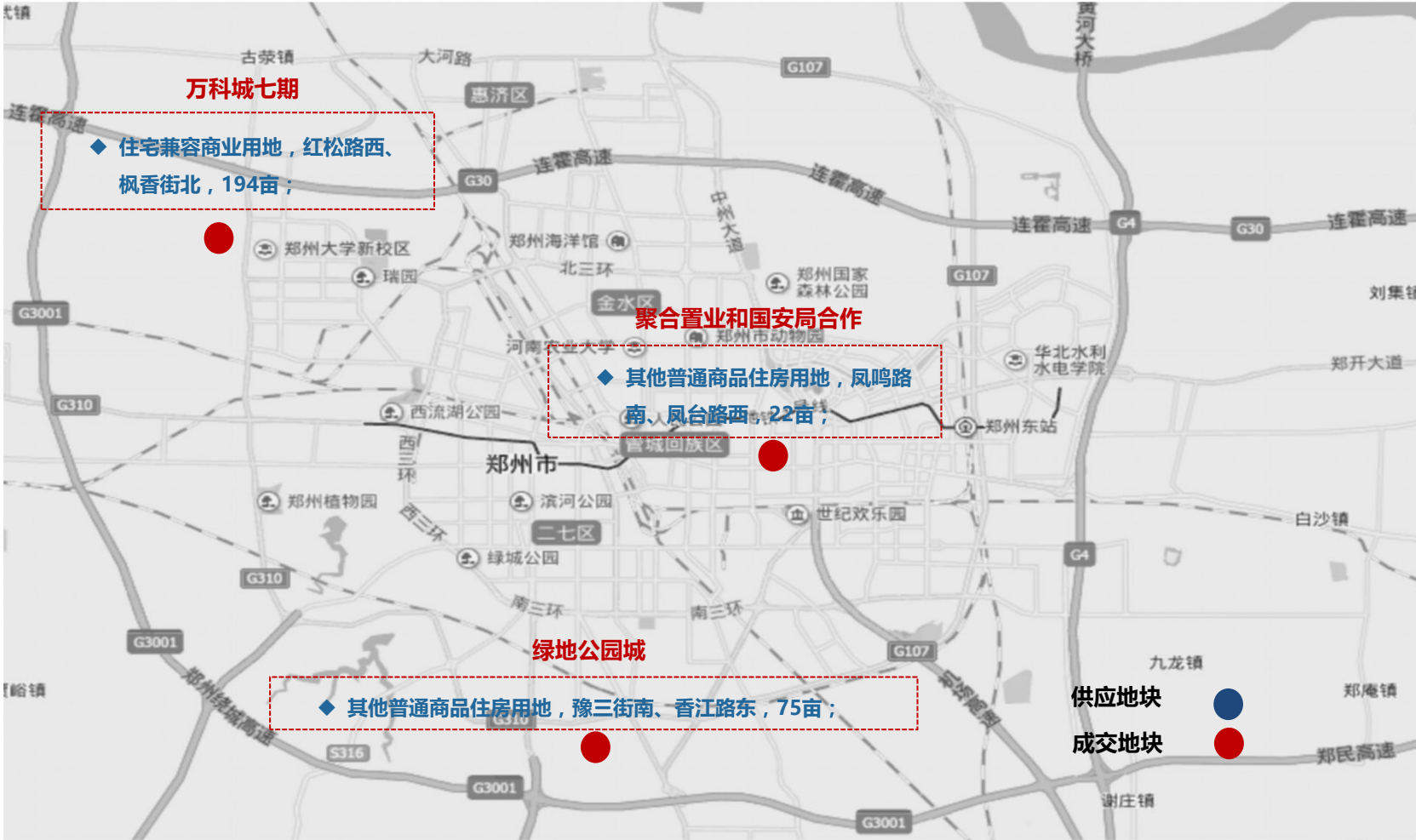


建立房地产的统计和市场监管预警的指标体系

- 加强平台监管体系

- 从十九大报告及住建部长对外释放的信息来看，本轮房地产的基调不变，更注重在供应端方面制度性保障，发挥市场各类供应主体积极性，不断挖掘存量等政策将有助于加快建立多层次的住房供应体系。
- “租购并举”是其重大制度性变革，未来政策红利有望持续落地。
- 大开发商、地方国企、中介服务商等角色将成为集中式长租的主导，二手中介将成为分散式长租的主导。同时长效机制将倒推REITs启动预期升温，预计租赁配套政策也将加快落地。
- 本轮反常周期中政府实施如预售证监管和土地招拍挂限制等供给端调控措施利好于资源进一步向龙头集聚，也将推动销售集中度和拿地集中度的快速调整，加速房企分化。

本周土地成交3宗，无供应



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

本周土地成交信息

摘牌日期	土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	起拍价 (万元)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m²)	溢价率	拿地房企	城中村	项目
2017/10/20	郑政出〔2017〕49号(网)	高新区	红松路西、枫香街北	194.3	商住	3.5	78012	78012	402	1721	0%	万科	水牛村	万科城七期
	郑政出〔2017〕50号(网)	管城区	豫三街南、香江路东	74.7	商住	2	34623	34623	463	3475	0%	河南绿地商城置业有限公司	八郎寨	绿地公园城
	郑政出〔2017〕51号(网)	金水区	凤鸣路南、凤台路西	23.2	商住	3.5	20710	20710	894	3832	0%	聚合置业	——	
合计				292.2	——									



10月2周各物业类型供销量来看，均明显减少，商品住宅仅备案成交13.5万方，价格相比上周下降2%；价格来看，除商业价格上升，其余均有所回落

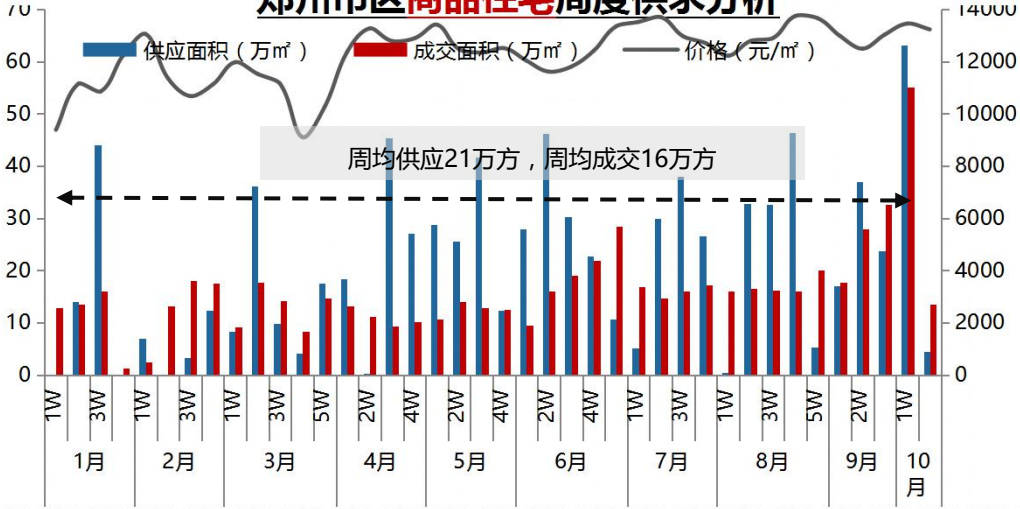
郑州市区各物业类型市场表现

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/㎡）	
	10.9-10.15	9.25-10.8	10.9-10.15	9.25-10.8	10.9-10.15	9.25-10.8	10.9-10.15	9.25-10.8	10.9-10.15	9.25-10.8
商品房	6.9	103.7	17.1	70.0	1891	6994	23.1	89.1	13480	12734
商品住宅	4.4	63.2	13.5	55.0	1236	5108	17.9	74.0	13228	13450
商业	0.9	23.0	0.7	1.6	35	136	1.7	3.1	25841	19855
写字楼	0	0	0.4	3.5	36	187	0.6	5.0	12395	14388
公寓	1.6	1.6	2.5	3.7	584	846	2.9	4.5	11699	12168

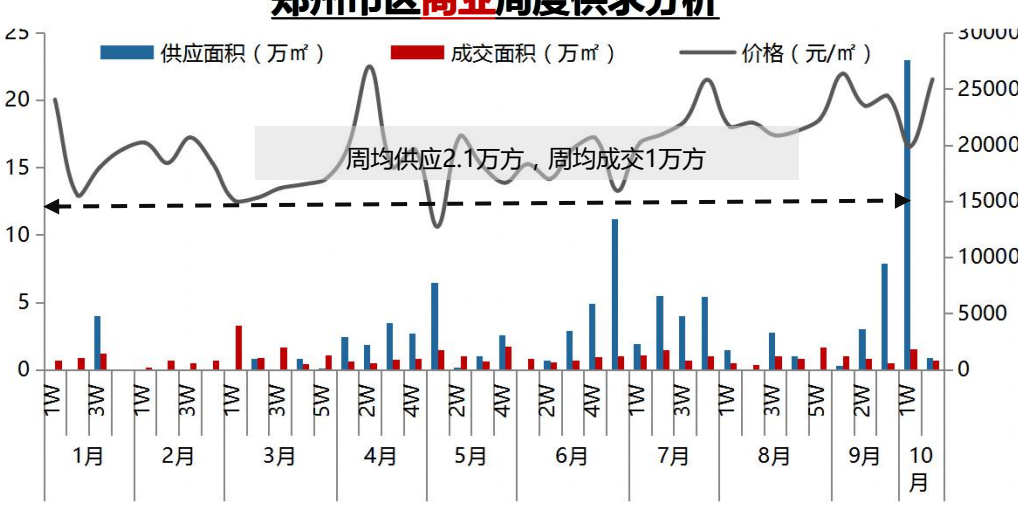
数据来源：泰辰技术中心

10月2周各物业类型周度走势对比来看，整体均处于前三季度周度平均线以下水平

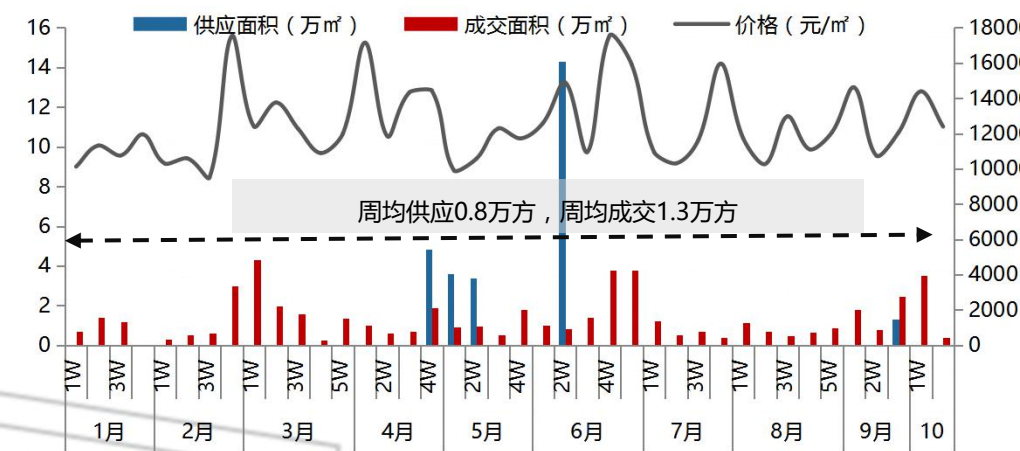
郑州市区商品住宅周度供求分析



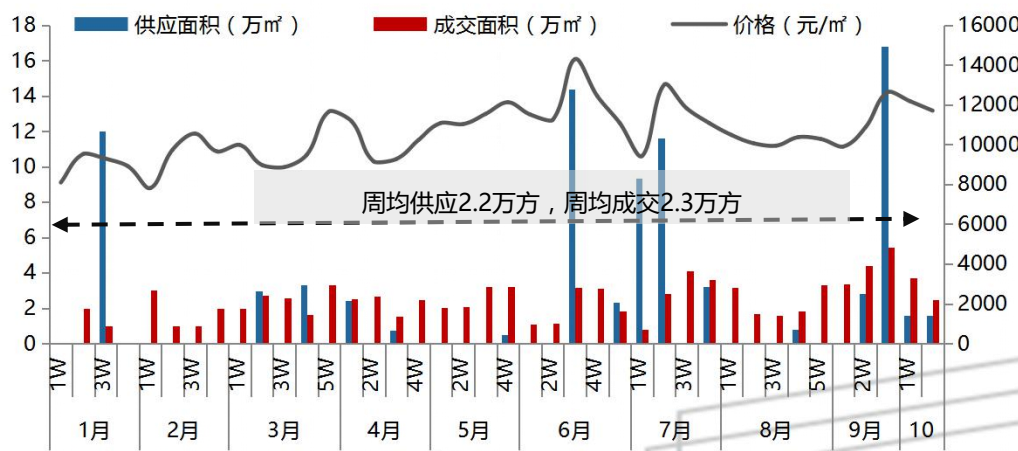
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析



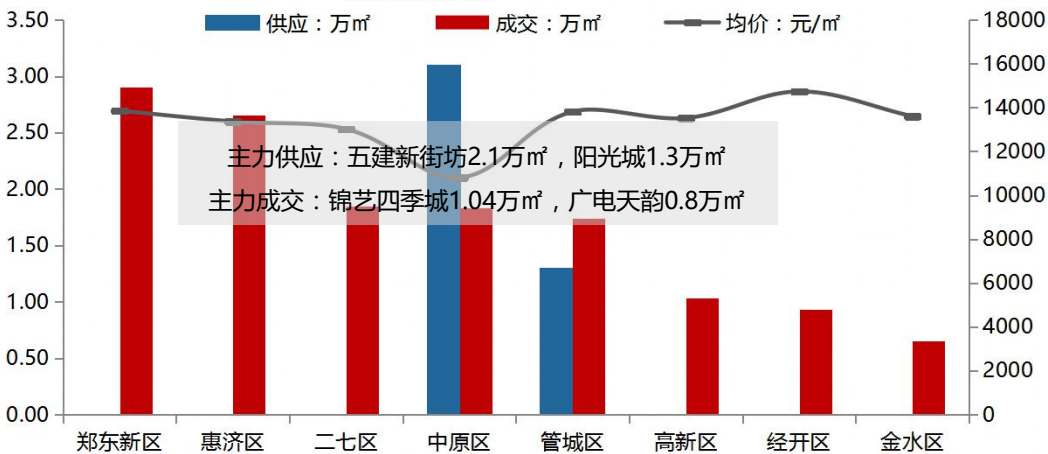
郑州市区公寓周度供求分析



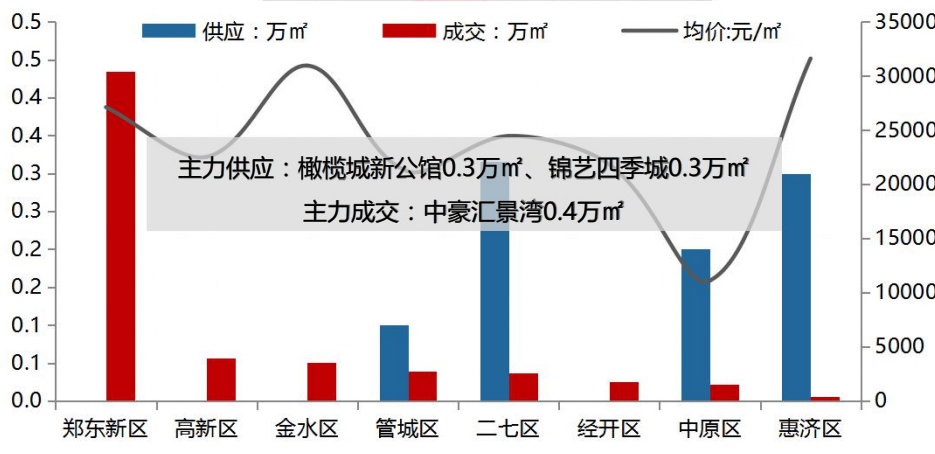
数据来源：泰辰技术中心

10月2周各物业类型区域对比来看，中原区为住宅供应主力，二七主要为公寓、商业供应；住宅、商业成交集中在郑东新区，写字楼、公寓成交集中在二七区

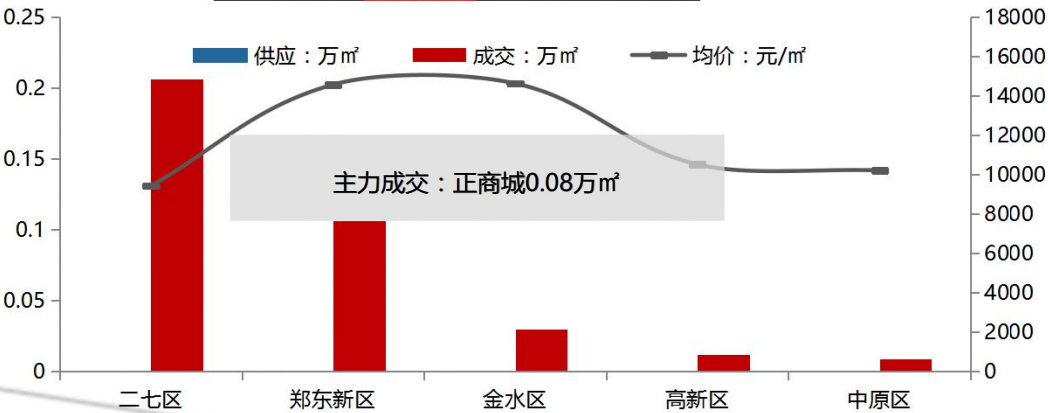
郑州市区商品住宅区域供求分析



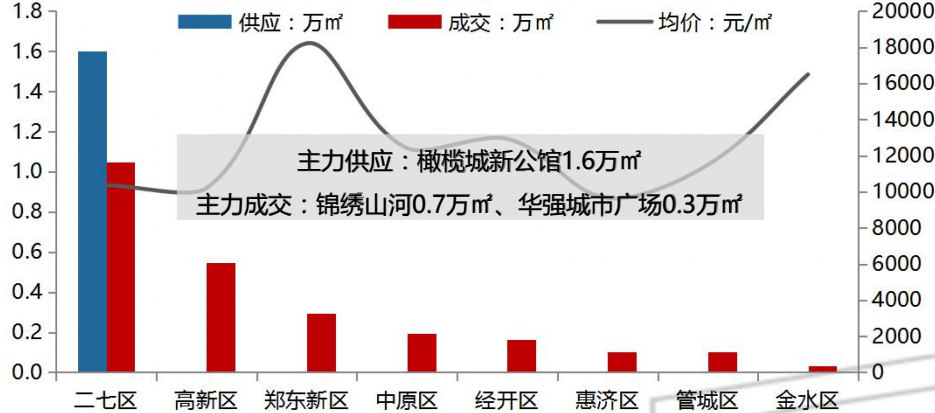
郑州市区商业区域供求分析



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



10月2周各物业类型分项目来看，锦艺四季城住宅备案面积居首，仅为1.04万方

10.9-10.15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	锦艺四季城	惠济区	1.04	1.23	95	11861
2	广电天韵	郑东新区	0.78	0.60	57	7732
3	鑫苑国际新城	管城区	0.57	0.73	55	12824
4	盛世卧龙城	中原区	0.47	0.26	43	5410
5	融创象湖一号	郑东新区	0.41	0.47	30	11467
6	永威城	管城区	0.36	0.52	33	14337
7	泰宏建业国际城	二七区	0.35	0.44	40	12749
8	东润城	郑东新区	0.33	0.34	28	10437
9	和昌林与城	惠济区	0.31	0.39	30	12613
10	阳光城丽兹公馆	中原区	0.30	0.48	32	15783

10.9-10.15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	中豪汇景湾	郑东新区	0.43	1.16	4	27187
2	阳光城	管城区	0.04	0.08	3	21191
3	瀚宇天悦	金水区	0.03	0.09	1	30419

10.9-10.15郑州市写字楼备案面积TOP3

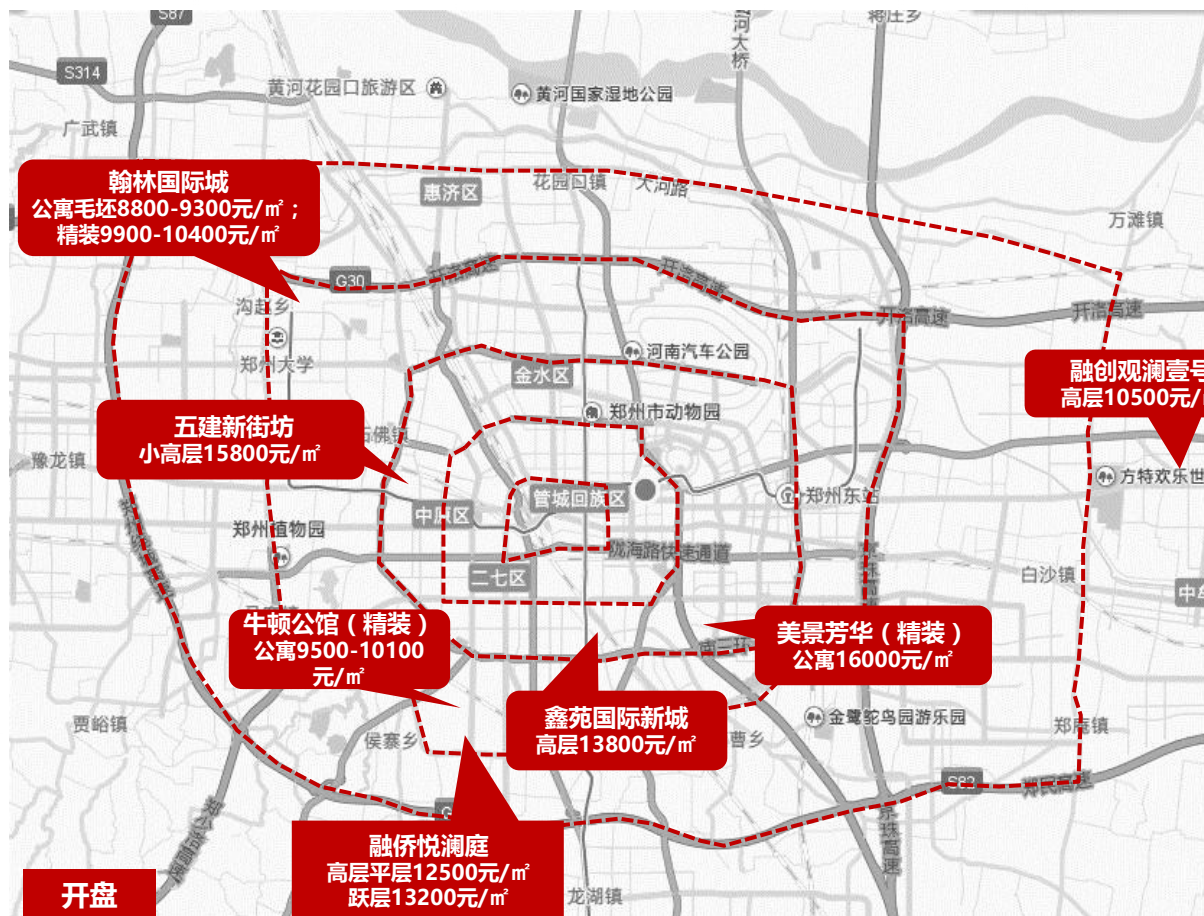
排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	正南城	二七区	0.08	0.07	4	8892
2	江泰天宇国际	二七区	0.07	0.07	6	9573
3	绿地新都会	郑东新区	0.05	0.08	3	16305

10.9-10.15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	锦绣山河	二七区	0.74	0.75	169	10257
2	华强城市广场	高新区	0.25	0.25	59	9941
3	万科誉	郑东新区	0.20	0.39	71	19319

数据来源：泰辰技术中心

本周开盘项目6个，无认筹项目



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
融侨悦澜庭	高层	209	175	84%
鑫苑国际新城	高层	674	600	89%
五建新街坊	小高层	147	106	72%
融创观澜壹号	高层	150	135	90%
住宅合计		1180	1016	86%
翰林国际城	公寓	300	249	83%
美景芳华	公寓	569	486	85%
牛顿公馆	公寓	340	340	100%
公寓合计		1209	1075	89%

楼市活动—融创观澜壹号

10月19日针对三期惠园**高层2#、3#**微信选房，推出**150套**，截至下午6点去化**135套**，去化率**90%**；

10月1日开始认筹，累计认筹有效客户约**700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）	150		销售套数（套）	150	
到访成交率	——		整体去化率	90%	
成交价格	10500元/㎡²				
竞品均价	万科荣成兰乔圣菲13800元/㎡左右（精装标准2000元/㎡）				
优惠方式	无优惠				
备注	前两次给客户均为全款客户，本次成交客户大部分为前期未选到房客户				

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	2#、3#	1	2T3	25F	105㎡三房	50	50	100%
						165㎡四房	100	85	85%
	合计							150	135

楼市活动—鑫苑国际新城

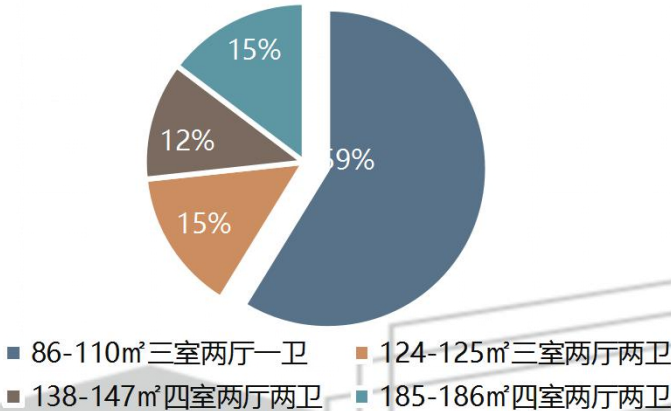
10月20日晚8点二期**高层3#、5#、6#、8#、10#、11#**微信选房，推出**674套**，去化约**600套**，去化率**89%**
9月9日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**1200组**，当天参与选房客户约**1000组**



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	自销&易居				
占地	1065亩 (63亩)	建面	420万㎡ (二期22万㎡)	容积率	二期4.17
推出套数 (套)	674		销售套数 (套)	600	
到访成交率	——		整体去化率	89%	
成交价格	均价13800元/㎡				
竞品均价	永威城均价14000元/㎡				
优惠方式	认筹交5万优惠1%；选房成功优惠1%；一次性优惠2%				
备注	微信选房；无首付分期政策				

推售房源	楼栋	楼层	单元	梯户比	面积(㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	5#/10#/ 11#	26F/27F	1/2	2T4	86㎡三室两厅一卫	369	369	100%
					125㎡三室两厅两卫	98	96	98%
					138㎡四室两厅两卫	27	10	37%
	8#	27F	1	2T3	110㎡三室两厅一卫	27	27	100%
					147㎡四室两厅两卫	54	52	96%
	3#/6#	27F	1	2T2	185㎡四室两厅两卫	99	46	46%
	合计	——				674	600	89%

开盘推出房源各户型占比



10月21日早上9点针对**小高层4#、6#加推**，推出**147套**，当天去化约**106套**，去化率**72%**

10月1日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**150组**



项目位置	中原区建设路与工农路交叉口路西				
开发企业	河南五建置业有限公司				
代理商	易居&正源行				
占地	180亩	建面	70万㎡	容积率	4.58
推出套数（套）	147		销售套数（套）	106	
到访成交率	——		整体去化率	72%	
成交价格	15800元/㎡				
竞品均价	和黄熙花园高层14000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	认筹交10000元开盘当天优惠2%				
备注	①现场选房；②可首付分期，首付交15%，剩余首付款半年后交齐				

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
	小高层	4#	2	2T5	17F（1-2层为底商）	62㎡两房	15	106	72%
						74㎡两房	15		
						96㎡三房	15		
						106㎡三房	15		
						137㎡四房	15		
		6#	2	2T4	18F	95㎡三房	36		
						142㎡四房	36		
	合 计						147	106	72%

10月22日**高层2#、5#**号楼开盘，推出**209套**，当天去化**175套**，去化率**84%**；
10月14日开始认筹，截止开盘前累计认筹客户约**260组**，当天到访客户约**200组**

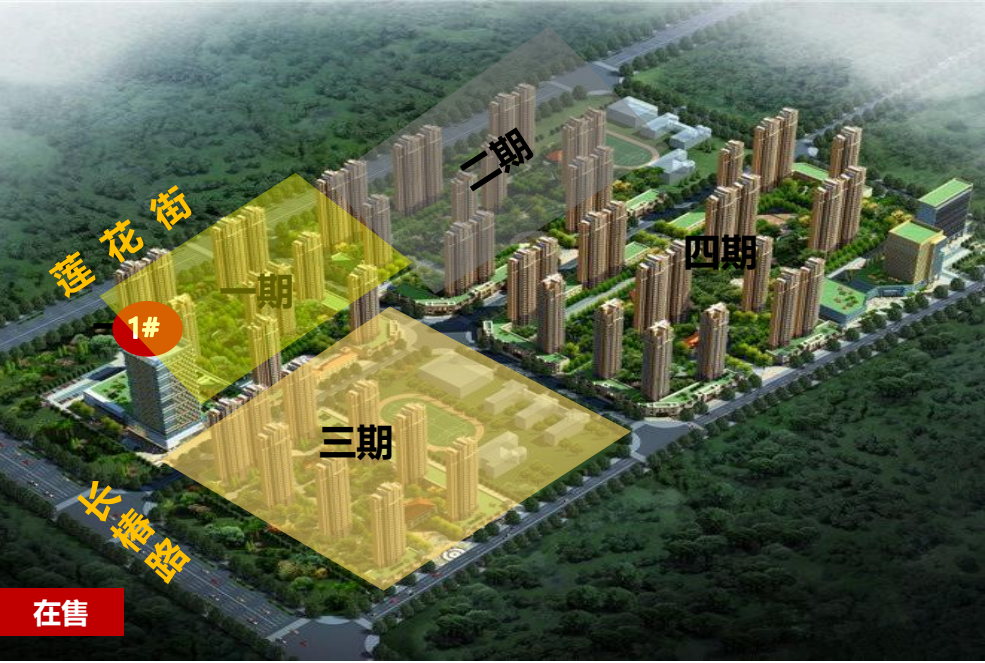


项目位置	二七区嵩山南路与南三环交汇处南2公里路西				
开发企业	郑州融坚置业有限公司				
代理商	自销				
占地	124.5亩	建面	32万㎡	容积率	2.99
推出套数（套）	209		销售套数（套）	175	
到访成交率	88%		整体去化率	84%	
成交价格	平层均价：12500元/㎡左右；跃层均价：13200元/㎡				
竞品均价	万科大都会简装高层均价13500元/m²； 泰宏建业国际城13000元/㎡				
优惠方式	0元入会优惠6000元；开盘优惠1%；按时签约优惠1%				
备注	五证齐全，无资格客户也能选房；第三方融资，首付15%，剩余的首付15%利息为12%，2年内还清				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（ m ² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#、5#	1	2T4	27F	89㎡三室两厅两卫（跃层）	94	85	90%
						107㎡三室两厅两卫	54	51	95%
						125㎡四室两厅两卫	52	36	70%
						1F/2F/顶层的特殊户型	9	3	30%
	合 计						209	175	84%

10月21日**公寓1#云选房**，推出**300套**，截至中午13点去化约**249套**，去化率**83%**

10月1日会员升级，截止开盘累计升级客户约**300组**，当天现场到访约**60组左右**



项目位置	高新区莲花街与长椿路交汇处				
开发商	河南三德置业有限公司				
代理商	自销				
占地面积	570亩	建筑面积	90万㎡	容积率	3.5
推出套数	300		销售套数	249	
到访成交率	——		整体去化率	83%	
成交价格	毛坯：8800-9300元/㎡，精装：9900-10400元/㎡				
竞品价格	公园道1號精装公寓10700元/㎡				
优惠方式	①正常按揭优惠2%，首付分期优惠1%，一次性优惠3%； ②会员升级交5000元抵10000元； ③电商优惠：交4980优惠3%； ④五套成团优惠1%				
备注	五证齐全，云选房；首付分期：定房交2万，剩余一年半内分三次还清（半年一次），开发商借款，无利息；当天开盘五人成团的活动大概销售有100套，散户成交149套【项目前期大客户已团购有150套（购了三层，主要做酒店用）】；精装标准：1000元/㎡				

推售房源	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户比	面积	推出套数	成交套数	去化率
	公寓	1#	31F (1-3F底商，4-6F大客户团购房，7-9F毛坯房，10-12F精装房，本次推出7-12F，共计300套房源)	1	7T50	24-33㎡	毛坯：150	150	100%
							精装：150	99	66%
	合计							300	249

10月21日针对**LOFT2#、3#**号楼**微信选房**，推出**569套**，去化约**486套**，去化率**85%**

7月2日启动0元入会，9月9日会员升级，截止开盘累计升级客户约**1050组**



项目位置	经开区经开第三大街南三环交会处西北角				
开发企业	河南省美景集团有限公司				
代理商	同峰				
占地	48.7亩	建面	12万㎡	容积率	2.98
推出套数（套）	569		销售套数（套）	486	
到访成交率	——		整体去化率	85%	
成交价格	成交均价约16000元/㎡（精装修，标准未对外释放）				
竞品均价	经开万锦城LOFT均价约17000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①0元入会优惠3000，认筹5000抵10000； ②聆听芳华贴签优惠3000； ③开盘当天优惠1% ④按时签约优惠1%				
备注	①微信选房；②首付分期：签约当天交5万，剩余首付款分4次至明年6月15日前还清，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
	LOFT	2#	1	2T15 （1-2F为底商 +20套LOFT）	19F	41-54	275	251	91%
		3#	1	2T16 （1-2F为底商 +22套LOFT）	19F	41-54	294	235	80%
	合计			——			569	486	85%

10月21日牛顿公馆**西塔开盘**，推出**340套**，去化约**340套**，去化率**100%**

10月9日开始认筹，截止开盘前蓄客**4000**多组，开盘当天到访**1000**多组，到访成交率**34%**

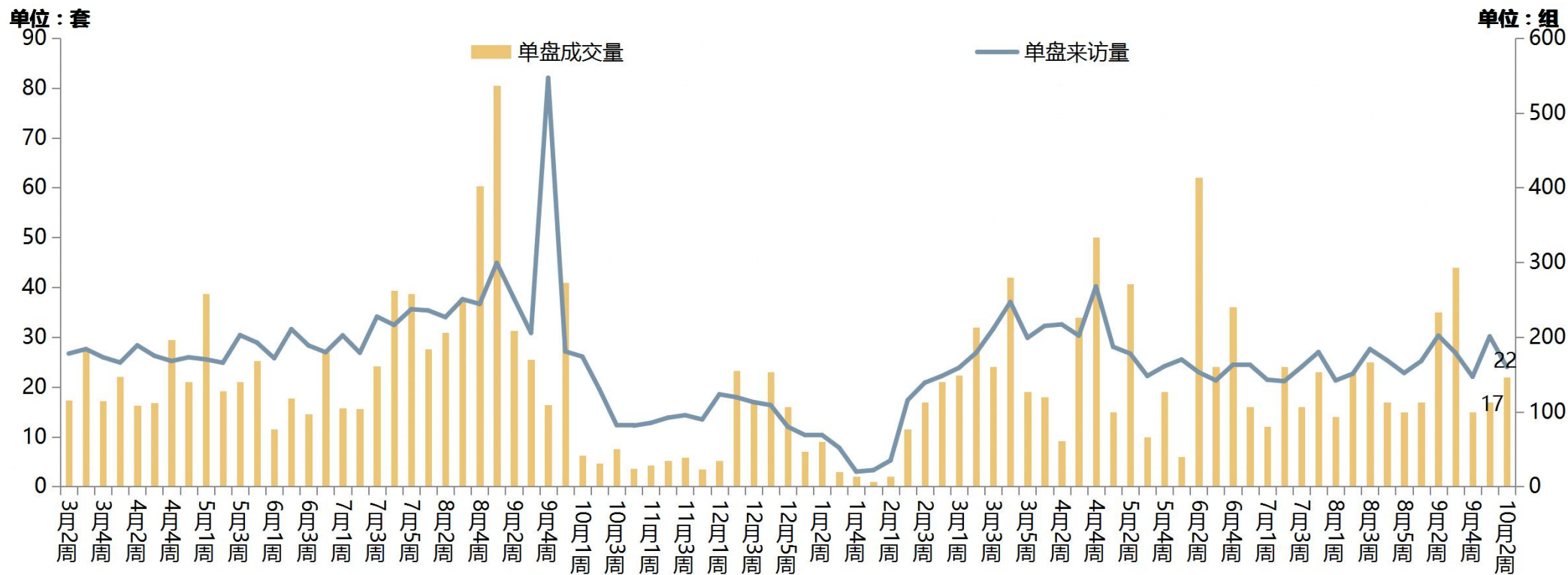


项目位置	嵩山南路与南三环交汇处向南800米				
开发企业	郑州玉安联合置业有限公司				
代理商	自销				
占地	1783亩	建面	182万㎡	容积率	3.5
推出套数（套）	340		销售套数（套）	340	
到访成交率	34%		整体去化率	100%	
成交价格	9500-10100元/㎡（精装）				
竞品均价	鑫苑名城：SOHO 8900-9400元/㎡（精装） Loft 9600-9900元/㎡（毛坯）				
优惠方式	① 2.5万元可享10万元团购优惠 ② 定房再享10个点定房优惠				
备注	五证齐全；现场选房；首付分期政策：首付5万，剩余首付分两次。3月20号之前交一次。9月20号交一次（无利息）；18年年底交房				

推售房源	物业类型	楼栋	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	公寓	西塔	4T20	4-20F	34-63㎡	340	340	100%
	合计						340	100%

□ 10月2周，单盘**平均来访160组**，环比下降20%；单盘**平均成交22套**，环比上升29%

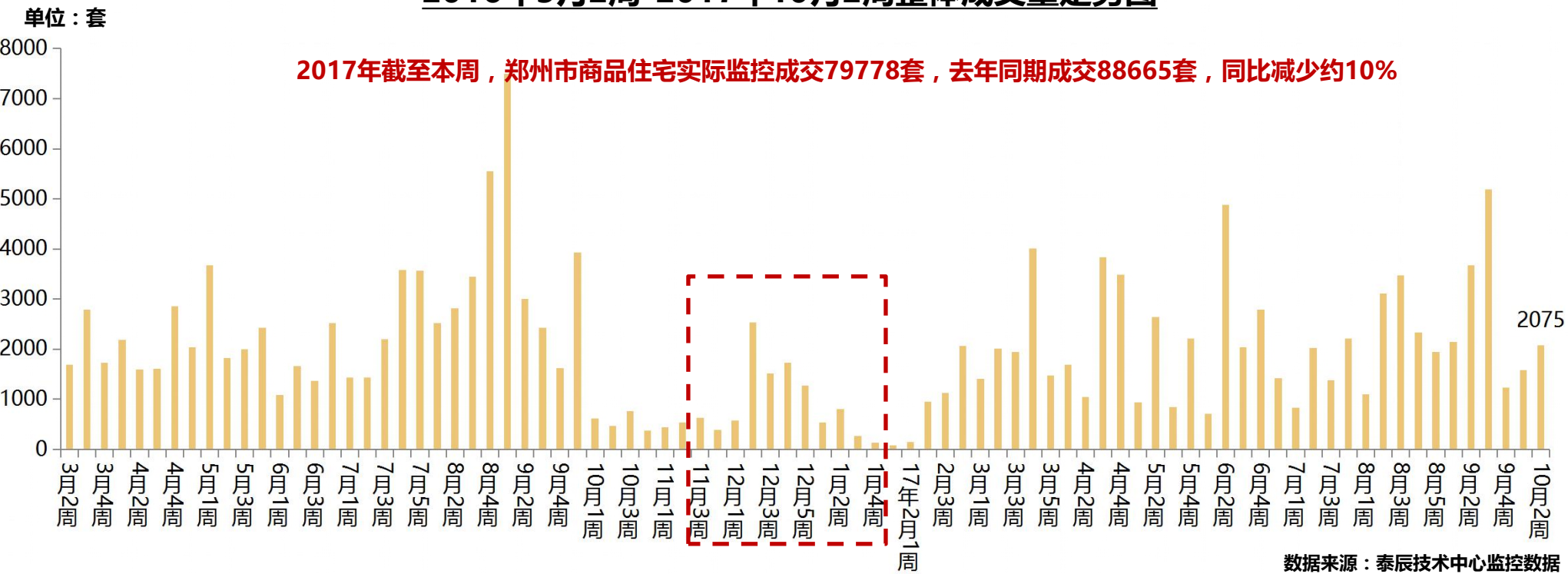
2016年3月2周-2017年10月2周单盘平均来访、成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心监控数据

10月2周实际成交总量**2075套**，环比上升31%

2016年3月2周-2017年10月2周整体成交量走势图



- ◆2017年10月2周实际监控到住宅项目136个，其中有货在售住宅项目95个，总成交量**2075套**；入会/认筹/定存验资阶段项目21个；
- ◆10月2周开盘项目2个，其中康桥香溪郡、海马公园开盘分别推货402套、201套；实际监控95个住宅项目中，单项目成交量在200套以上的有2个项目，50-200套项目7个，30-50套项目6个，15-30套项目23个，15套以下项目57个。

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。