

郑州市场周报(2017年第46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、湖北明确新房价格控制目标 部分地区加码调控 (2017.11.20)



- 11月20日，湖北省住建厅发布了《关于因城制宜实施房地产市场调控的通知》（以下简称《通知》），要求各市、州、县，制定2017年房价控制目标，确保2017年全年新建商品住房销售均价**不超过今年前10个月的水平**。各地还合理制定2018年房价控制目标和库存消化周期目标
- 对不接受政府价格指导的项目，**暂缓办理预售许可**。对房价上涨过快、非本地户籍居民购房量较多的区域，要对非本地户籍居民实行限购限贷措施，对本地户籍居民实行限贷措施。
- 土地方面，要求对消化周期在36个月以上的地区，**应停止供地**；36个月-18个月的，要**减少供地**；12个月-6个月的，要**增加供地**；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏，严格控制棚改货币化安置比例。

2、三部门定调明年楼市政策 调控力度不放松 (2017.11.21)



- 11月21日，在部分省市房地产工作座谈会上，住房和城乡建设部、国土资源部、中国人民银行三部门联合释放信息，**强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”**，并提出五条具体要求：**一、大力发展住房租赁市场。二、加大对新市民的公租房保障力度。三、因地制宜发展共有产权住房。四、继续推进城镇棚户区改造。五、加强城乡统筹和区域协调。**
- 在房地产调控方面，保持调控政策的连续性稳定性，引导好市场预期，防止出现大起大落。要加强金融管理，防止资金违规流入房地产。完善土地供应管理，提高租赁住房 and 共有产权住房供地比例，防止高价地推涨房价。要引导住房需求合理分布，促进大中小城市互联互通，带动周边中小城市、县城和小城镇的发展。大力整顿规范市场秩序，坚决打击投机炒作，净化市场环境。

3、济南新规：房企拒绝公积金贷款可被暂停网签 (2017.11.22)



- 日前，济南出台新规定，要求房地产企业不得拒绝公积金贷款。
- 根据新规定，房地产开发企业销售商品住房时，在取得《商品房预售许可证》并办理具有住房公积金贷款受委托资格的商业银行按揭贷款楼盘准入后，须在10日内到济南住房公积金管理中心申请办理公积金贷款楼盘准入。待公积金中心将楼盘准入信息提供给济南市城乡建设委员会后，方可开通该楼盘项目网上签约系统。
- **对经查实存在阻止或变相阻止住房公积金贷款行为的房企，责令限期改正，拒不整改的，予以通报，不良行为记入开发企业信用档案；对情节严重的，暂停其项目的网上签约。**

4、社科院：房地产去库存成县域经济紧迫任务之一（2017.11.23）



- 首届中国县域经济高峰论坛暨《中国县域经济报告（2017）》发布会23日在北京发布。报告认为，**房地产库存高居不下时刻威胁着县域经济的稳定健康发展，房地产去库存成为县域经济面临的紧迫任务之一。**
- 在监测的130个县域经济体中，2016年商品房销售面积总计11266.1平方米，同比增长31.3%。在监测的80个县域经济体中，商品房平均销售价格的平均值为每平方米5445元，同比上涨4.7%。中位数为每平方米4781元，同比上涨4.8%。

1、郑州发布最新人才政策 (2017.11.23)



- 11月23日，郑州市委市政府在郑州国际会展中心举行“智汇郑州”人才政策发布会，正式公布了“智汇郑州”人才工程。
- 郑州计划到2020年，集聚100名国内外顶尖人才，3000名重点产业急需紧缺人才、2000名社会事业领军和专业骨干人才，新增40000名高技能人才，每年吸引20万名高校毕业生在郑创新创业。

2、郑州至厦门首趟高铁列车正式开通 (2017.11.25)



- 11月25日，郑州至厦门高铁列车正式开通。
- 郑厦高铁：郑州段从郑州东站开出，往返厦门北站，列车经停武汉站、庐山站、南昌西站、福州站等省会城市和旅游城市，全程10小时39分，较普速列车缩短时间13小时05分。

11月23日上午，“智汇郑州”人才政策发布会在郑州国际会展中心举行。郑州向全球推出了力度空前的“人才新政”，为全面建设国家中心城市提供智力支撑。

智汇郑州

高层次人才

- 一、顶尖人才（A类）：**给予500万元奖励，提供不超过300平方米，工作满10年且贡献突出的，可无偿获赠所租住房
- 二、国家级领军人才（B类）：**给予200万元奖励，提供不超过200平方米，工作满10年且贡献突出的，可无偿获赠所租住房
- 三、地方领军人才（C类）：**给予50万元奖励，领衔项目给予200万元启动资金，急需紧缺人才给予5-10万元奖励
- 四、地方突出贡献人才（D类）：**给予20万元奖励，领衔项目给予200万元启动资金，急需紧缺人才给予5-10万元奖励

高技能人才

获得世界技能大赛金、银、铜牌和优胜奖的选手，分别给予200万元、50万元、20万元、10万元奖励。对获得“中华技能大奖”、“全国技术能手”和“中原技能大奖”的高技能人才，分别给予200万元、50万元、20万元奖励

博士后

加大博士后工作扶持力度，经批准设立的博士后科研工作站和省、市级博士后创新实践基地可分别享受最高100万、50万、20万元的资助

青年人才储备

- 一、落户政策：**对高校毕业生、职业(技工)院校毕业生、留学回国人员和技能人才实行“零门槛”落户
- 二、安居保障：**多渠道筹集建设人才公寓，提供各类人才租住
- 三、生活补贴：**新引进的博士、35岁以下的硕士、本科毕业生和技工院校预备技师，三年内按每人每月1500元、1000元、500元的标准发放生活补贴
- 四、购房补贴：**符合条件的博士、硕士和“双一流”建设高校的本科毕业生，在郑首次购房分别给予10万元、5万元、2万元购房补贴

乡情引才

设立“郑州人才特使”、设立海外人才工作站，对经过考核成效显著的人才工作站，给予5-10万元的奖励

创新创业建设

对新认定的国家级、省级、市级科技企业孵化器、大学科技园、众创空间、星创天地等创新创业载体，分别给予200、100、50万元的一次性市级财政补贴

引进人才最终目标：

到2020年，集聚100名国内外顶尖人才，3000名重点产业急需紧缺人才、2000名社会事业领军和专业骨干人才，新增40000名高技能人才，每年吸引20万名高校毕业生在郑创新创业。

本次郑州发布的引进人才政策涉及面较广，其中对房地产影响最大的是：“落户政策”和对部分人群“放宽限购政策”

人才类别	现金奖励及补贴	购房及其他扶持
两院院士及国家顶尖人才	500万奖励	不超过300m ² 住房，10年后赠送
专家级国家领军人才	200万奖励	不超过200m ² 住房，10年后赠送
地方领军人才	50万奖励	项目给予200万启动资金
地方突出贡献人才	20万奖励	项目给予200万启动资金
博士	三年内每月1500元	10万元购房补贴，人才公寓
35岁以下硕士	三年内每月1000元	5万元购房补贴，人才公寓
双一流高校本科	三年内每月500元	2万元购房补贴，人才公寓
全日制普通本科	三年内每月500元	人才公寓
技工院校（预备）技师	三年内每月500元	人才公寓

备注：2017年1月1日后毕业生方可享受此政策

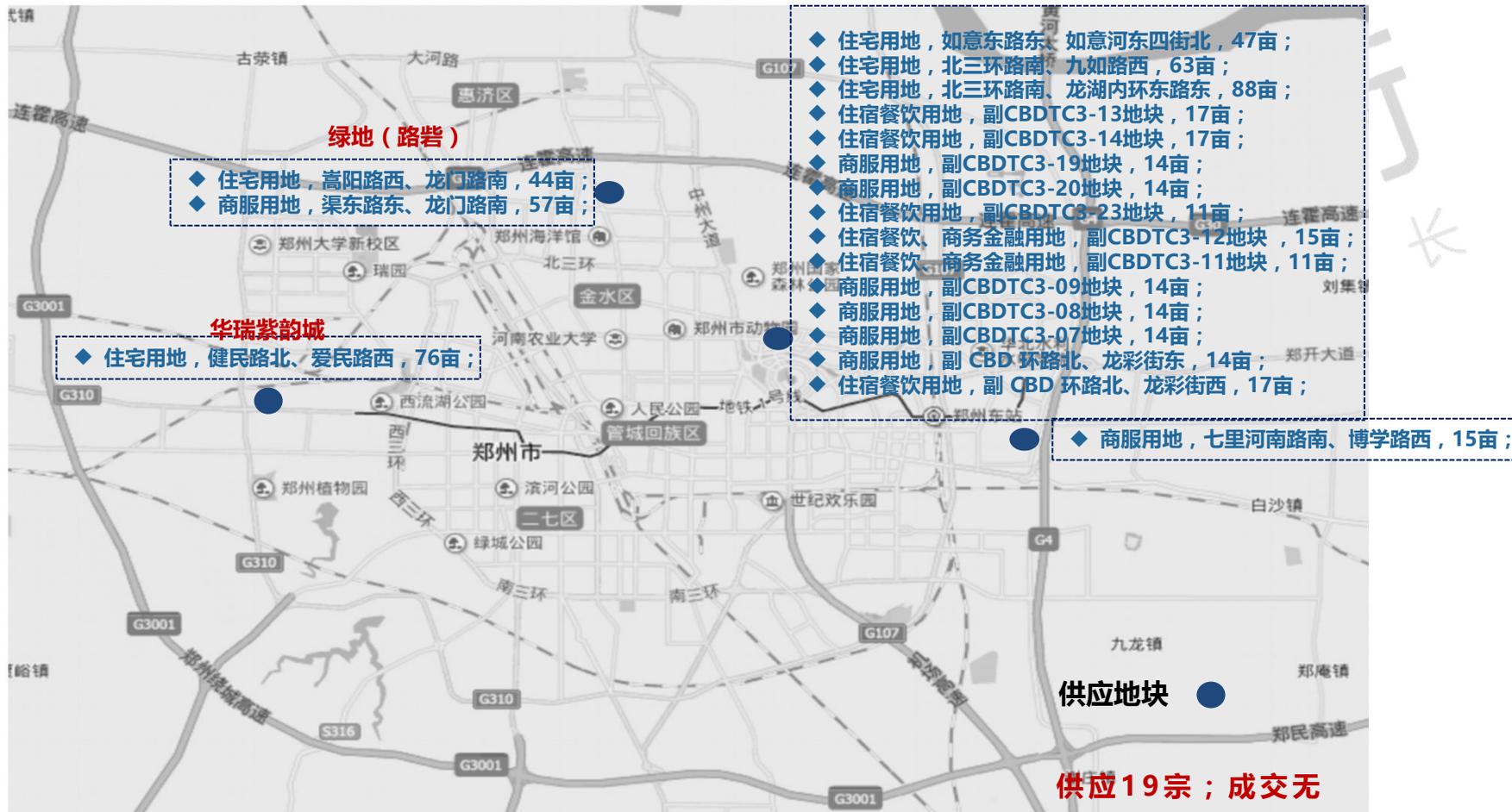
- **重点政策1**：对高校毕业生、职业(技工)院校毕业生、留学归国人员和技能人才实行“零门槛”落户。专科以上毕业生、职业（技工）院校毕业生，**凭毕业证来郑即可申请办理落户手续。**
- **重点政策2**：在郑工作并拥有全日制本科以上学历、副高级职称（高级技师）以上的非郑户籍人才，在郑购买首套自住商品住宅，**可免于提供社保或个税证明。**

各省市人才引进政策对比

城市	发布时间	本科学历以下	本科学历	硕士学历	博士学历	政策力度
郑州	2017/11/23	职业(技工)院校毕业生, 三年内每月500元现金补贴+人才公寓	普通本科: 三年内每月500元现金补贴+人才公寓 双一流高校本科: 三年内每月500元现金补贴+购房补贴2万+人才公寓	35岁以下, 三年内每月1000元现金补贴+购房补贴5万+人才公寓	购房补贴10万+人才公寓	☆☆☆☆
南京	2017/4/25	初、中级专业技术资格获得者(25岁以下), 租赁补贴每月600-1000元, 公共租赁住房30m ²	租赁补贴每月600-1000元, 公共租赁住房30m ²	租赁补贴每月600-1000元, 公共租赁住房30m ²	公共租赁住房30m ²	☆☆☆☆
西安	2017/5/8	无	普通本科: 毕业3年内, 给予1年公租房租住期 985/211: 毕业5年内, 给予2年公租房租住期	可落户	可落户	☆☆
长沙	2017/6/21	无	2年内, 0.6万元/人/年+可落户	30岁以下, 1万元/人/年+购房补贴3万	购房补贴6万	☆☆
成都	2017/7/19	无	可落户	可落户	可落户	☆
武汉	2017/10/11	无	可申请大学毕业生保障性住房	可申请大学毕业生保障性住房	可申请大学毕业生保障性住房	☆

泰辰点评: 进入2017年, 各省市陆续发布人才引进政策, 抢人才大战成为本年度关键词, 各省市引进人才竞争激烈, 在此背景下, 郑州出台人才政策, 相比其他省市, 郑州本次出台的人才政策, 补贴范围更广, 力度更大, 优势更明显, 且配有具体的执行细则, 体现了郑州政府对本次引进人才的重视和决心。政策的落地必将推动郑州城市新一轮的发展, 影响深远。

本周土地供应19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

本周土地供应信息

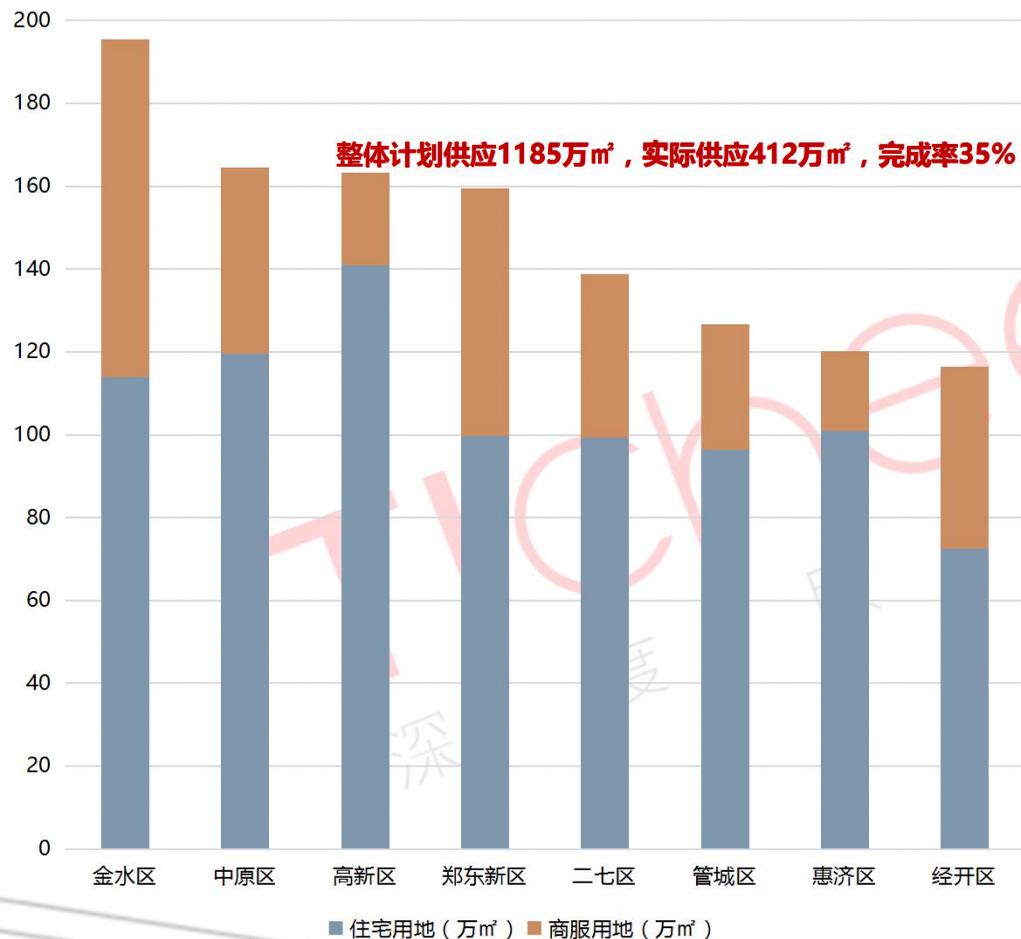
公告日期	竞拍日期	土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	建筑限高 (米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/ 亩)	增价幅度 (万元)	出让年限 (年)	竞买保证 金(万元)	项目/城 中村	熔断价 (万元)	竞地价最 高限价 (万元)
2017/11/ 22	2017/12/ 26	郑政出 [2017] 5号(网)	金水区	嵩阳路西、 龙门路南	43.83	城镇住宅	> 1.0 , < 3.5	< 100	< 25	> 35	28943	660	200	70年	14472	绿地/路砦 村	43543	57886
		郑政出 [2017] 6号(网)		渠东路东、 龙门路南	56.54	批发零售、 住宿餐饮	< 5.0	< 100	< 40	> 25	46077	815	200	40年	23039	绿地/路砦 村	—	—
		郑政出 [2017] 7号(网)	中原区	健民路北、 爱民路西	76.39	城镇住宅	> 1.0 , < 4.2	< 100	< 28	> 30	41380	542	200	70年	21000	华瑞紫韵 城/孙庄村	62180	82760
合计					59.6	—												

本周土地供应信息

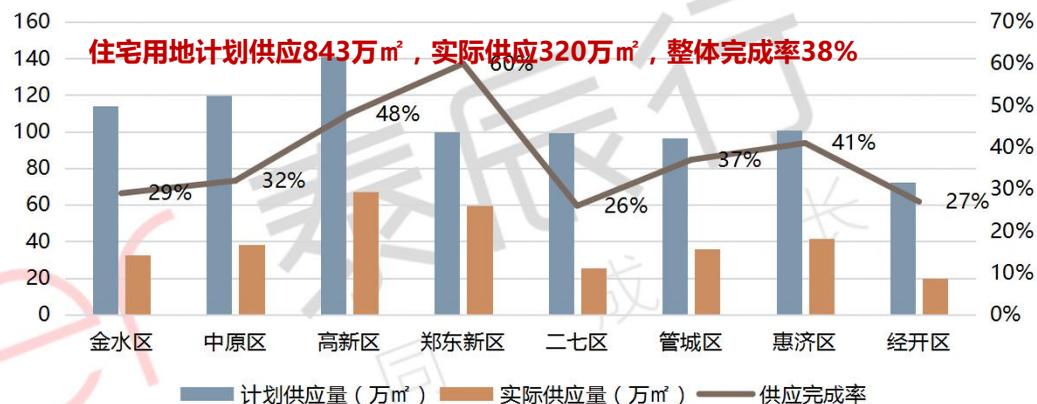
公告日期	竞拍日期	土地编号	区域	土地位置	面积(亩)	用途	容积率	建筑限高(米)	建筑密度(%)	绿化率(%)	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	增价幅度(万元)	出让年限(年)	竞买保证金(万元)	熔断价(万元)	房屋成本指导价(元/m ²)	综合房价最高限价(元/m ²)	
2017/11/25	2017/12/27	郑政东出〔2017〕23号(网)	郑东新区	如意东路东、如意河东四街北	46.60	城镇住宅用地	(1, 1.5)	<18	<28	>35	75000	1610	200	70	75000	112500	29000	32000	
2017/11/25	2017/12/27	郑政东出〔2017〕24号(网)	郑东新区	北三环路南、九如路西	62.97	城镇住宅用地	(1, 1.5)	<18	<28	>35	101000	1604	200	70	101000	151500	28000	32000	
2017/11/25	2017/12/27	郑政东出〔2017〕25号(网)	郑东新区	北三环路南、龙湖内环东路东	87.51	城镇住宅用地	(1, 1.7)	<24	<28	>35	144000	1646	200	70	144000	216000	26000	32000	
2017/11/25	2017/12/27	郑政东出〔2017〕15号(网)	郑东新区	七里河南路南、博学路西	40	城镇住宅用地	(1, 1.5)	<18	<28	>35	17200	1161	200	40	3440	/	/	/	
2017/11/25	2017/12/27	郑政东出〔2017〕26号(网)	郑东新区	副CBDTC3-13地块	16.52	住宿餐饮用地	<6.3	<100	<60	/	19300	1168	200	40	19300	/	/	/	
2017/11/25	2017/12/27	郑政东出〔2017〕27号(网)	郑东新区	副CBDTC3-14地块	17.03	住宿餐饮用地	<5.8	<100	<60	/	20200	1186	200	40	20200	/	/	/	
2017/11/25	2017/12/27	郑政东出〔2017〕28号(网)	郑东新区	副CBDTC3-19地块	14.33	商服用地	<6.3	<100	<60	/	16800	1172	200	40	16800	/	/	/	
2017/11/25	2017/12/27	郑政东出〔2017〕29号(网)	郑东新区	副CBDTC3-20地块	14.33	商服用地	<6.3	<100	<60	/	16800	1172	200	40	16800	/	/	/	
2017/11/25	2017/12/27	郑政东出〔2017〕30号(网)	郑东新区	副CBDTC3-23地块	11.25	住宿餐饮用地	<7.8	<100	<60	/	14800	1315	200	40	14800	/	/	/	
2017/11/25	2017/12/27	郑政东出〔2017〕31号(网)	郑东新区	副CBDTC3-12地块	14.89	住宿餐饮、商务金融用地	<6.7	<100	<60	/	18400	1236	200	40	18400	/	/	/	
2017/11/25	2017/12/27	郑政东出〔2017〕32号(网)	郑东新区	副CBDTC3-11地块	11.10	住宿餐饮、商务金融用地	<7.6	<100	<60	/	14400	1297	200	40	14400	/	/	/	
2017/11/25	2017/12/27	郑政东出〔2017〕33号(网)	郑东新区	副CBDTC3-09地块	14.34	商服用地	<6.3	<100	<60	/	16800	1172	200	40	16800	/	/	/	
2017/11/25	2017/12/27	郑政东出〔2017〕34号(网)	郑东新区	副CBDTC3-08地块	14.53	商服用地	<6.2	<100	<60	/	16900	1163	200	40	16900	/	/	/	
2017/11/25	2017/12/27	郑政东出〔2017〕35号(网)	郑东新区	副CBDTC3-07地块	14.33	商服用地	<6.3	<100	<60	/	16800	1172	200	40	16800	/	/	/	
2017/11/25	2017/12/27	郑政东出〔2017〕36号(网)	郑东新区	副CBD 环路北、龙彩街东	14.43	商服用地	<6.1	<100	<60	/	16600	1150	200	40	16600	/	/	/	
2017/11/25	2017/12/27	郑政东出〔2017〕37号(网)	郑东新区	副CBD 环路北、龙彩街西	16.76	住宿餐饮用地	<6.2	<100	<60	/	19500	1163	200	40	19500	/	/	/	
合计					385.73														

截止2017年11月26日供地计划完成情况

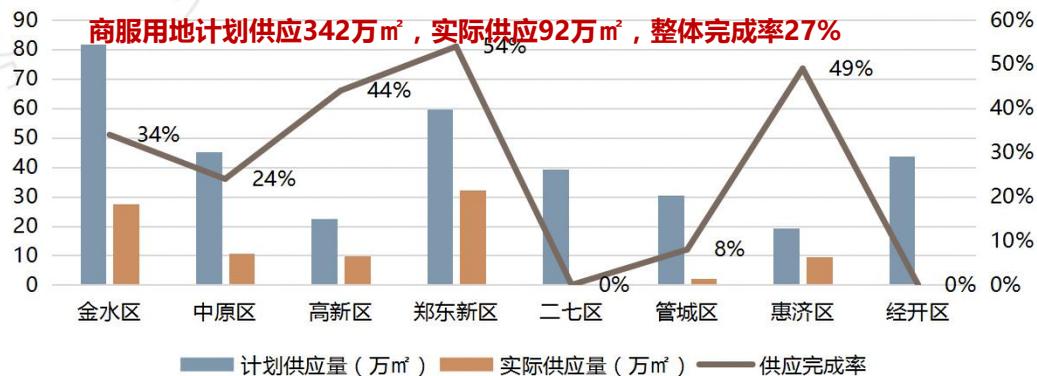
2017年郑州市域供地计划区域分布



2017年市内八区住宅用地供应完成情况



2017年市内八区商服用地供应完成情况



11月3周商品住宅成交环比量价齐升；写字楼成交略有上涨，均价下跌；公寓市场成交下降，价格维稳

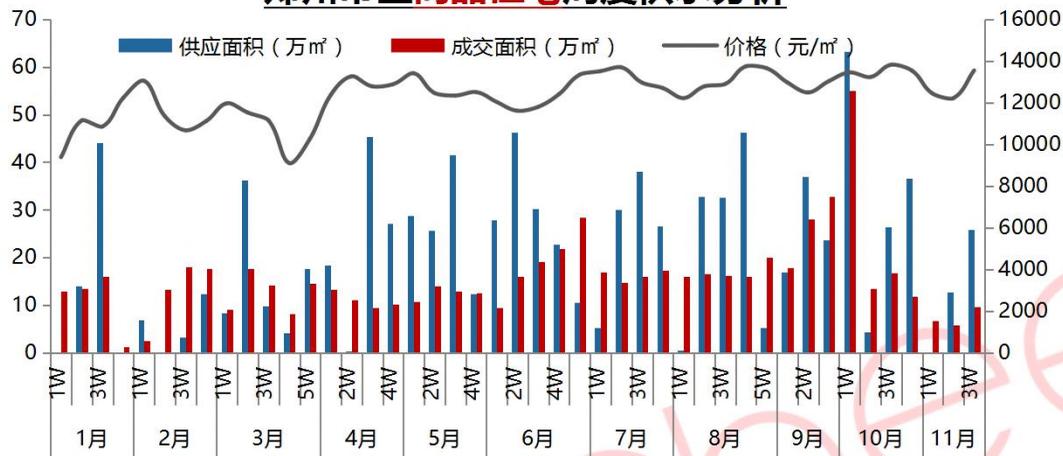
郑州市区各物业类型市场表现

物业类型	供应面积 (万 m ²)		成交面积 (万 m ²)		成交套数		成交金额 (亿元)		成交均价 (元/m ²)	
	11.13-11.19	11.06-11.12	11.13-11.19	11.06-11.12	11.13-11.19	11.06-11.12	11.13-11.19	11.06-11.12	11.13-11.19	11.06-11.12
商品房	26.74	19.31	12.94	11.10	1225	1363	17.02	14.19	13151	12791
商品住宅	25.90	12.65	9.68	5.70	865	527	13.12	6.97	13547	12214
商业	0.20	1.26	0.93	1.39	55	126	1.63	2.56	17564	18442
写字楼	0	0	1.41	0.96	81	65	1.14	1.28	8061	13308
公寓	0	3.30	0.89	2.73	221	620	1.12	3.29	12527	12028

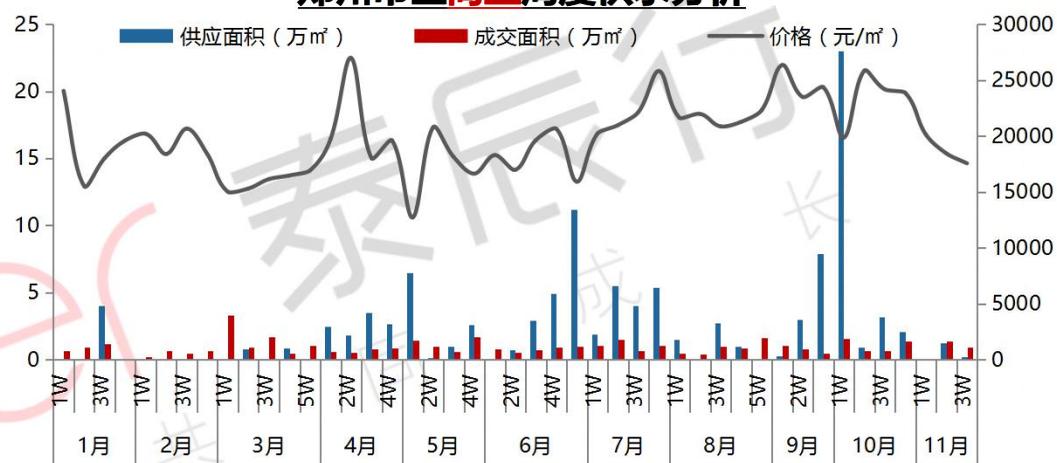
数据来源：泰辰技术中心

11月3周住宅周度备案供过于求，价格稳中趋升；11月周均成交7万方，环比（10月24万方）下降71%，主要受近期联合检查影响，多项目备案减少；商办市场表现稳定，公寓市场量减价升

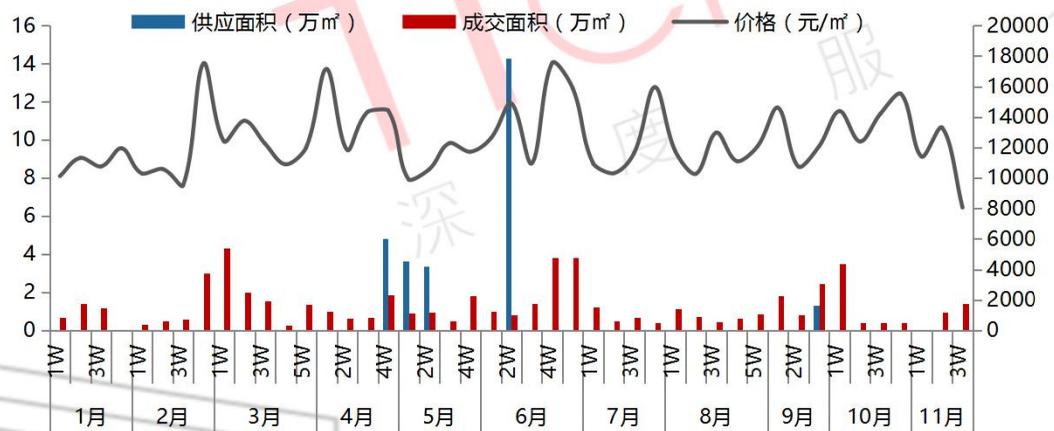
郑州市区商品住宅周度供求分析



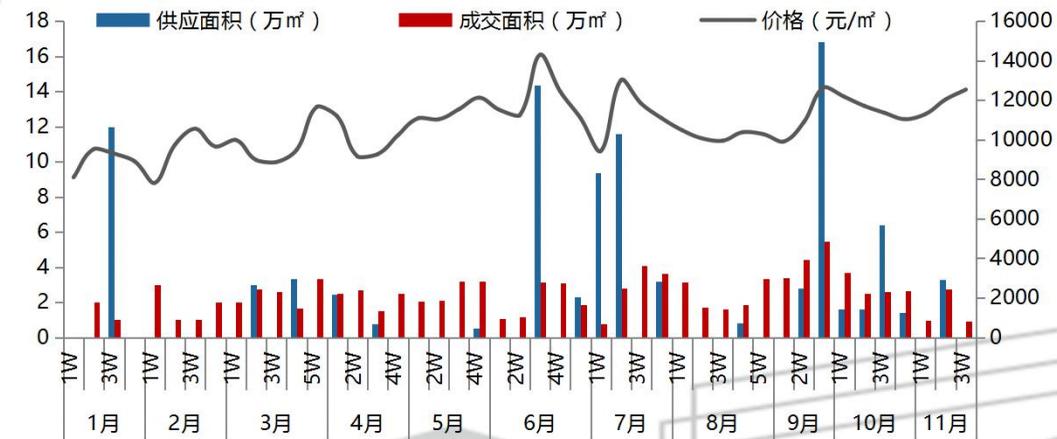
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析

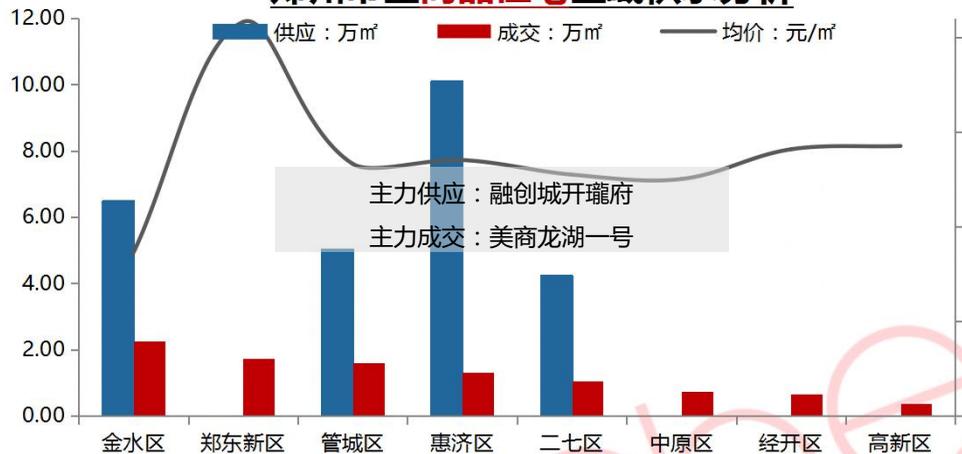


郑州市区公寓周度供求分析

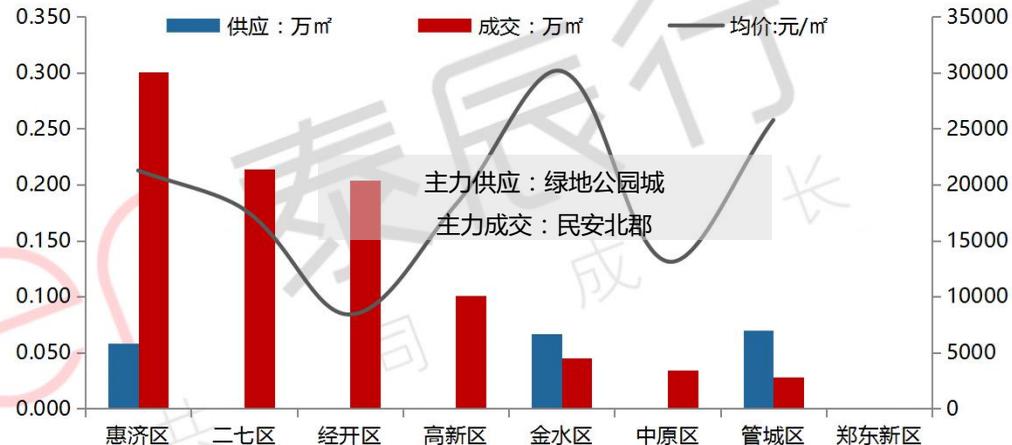


本周住宅供应集中在惠济区，其次是金水区，成交各区表现平稳，东区为价格高地；商业成交以惠济区居首，金水区价格最高；写字楼无供应，成交主力为经开区；公寓无供应，成交管城区居首

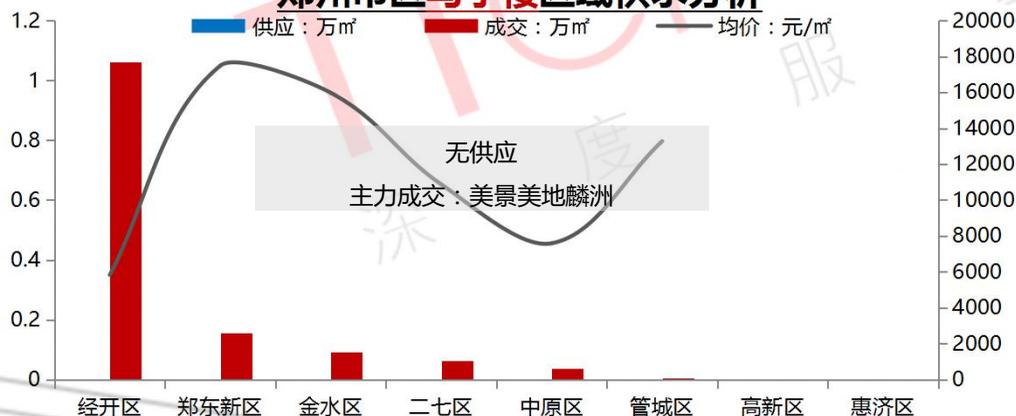
郑州市区商品住宅区域供求分析



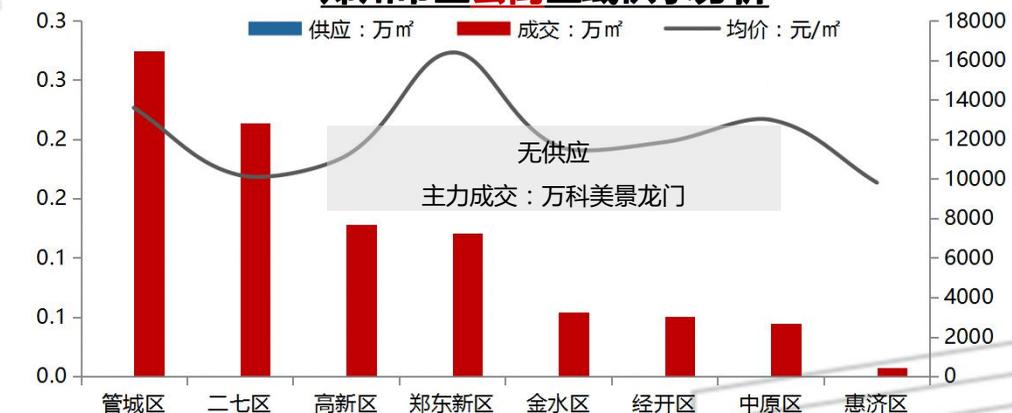
郑州市区商业区域供求分析



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



住宅备案面积美商龙湖一号（前期低价团购房源）居首位，其次为鑫苑国际新城、锦艺金水湾

11.13-11.19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	美商龙湖一号	金水区	1.24	0.83	100	6709
2	鑫苑国际新城	管城区	0.90	1.19	91	13286
3	锦艺金水湾	金水区	0.69	0.66	89	9514
4	广电天韵	郑东新区	0.38	0.25	24	6614
5	锦艺四季城	惠济区	0.36	0.46	32	12814
6	亚星盛世	二七区	0.30	0.34	22	11370
7	海马公园	郑东新区	0.25	0.58	27	22834
8	碧源月湖	惠济区	0.14	0.17	14	12263
9	盛世卧龙城	中原区	0.13	0.16	9	12571
10	永威森林花语	郑东新区	0.13	0.16	8	12219

11.13-11.19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	民安北郡	惠济区	0.28	0.61	12	21457
2	美景美地麟洲	经开区	0.18	0.10	1	5830
3	鑫苑鑫家	二七区	0.08	0.15	7	18450

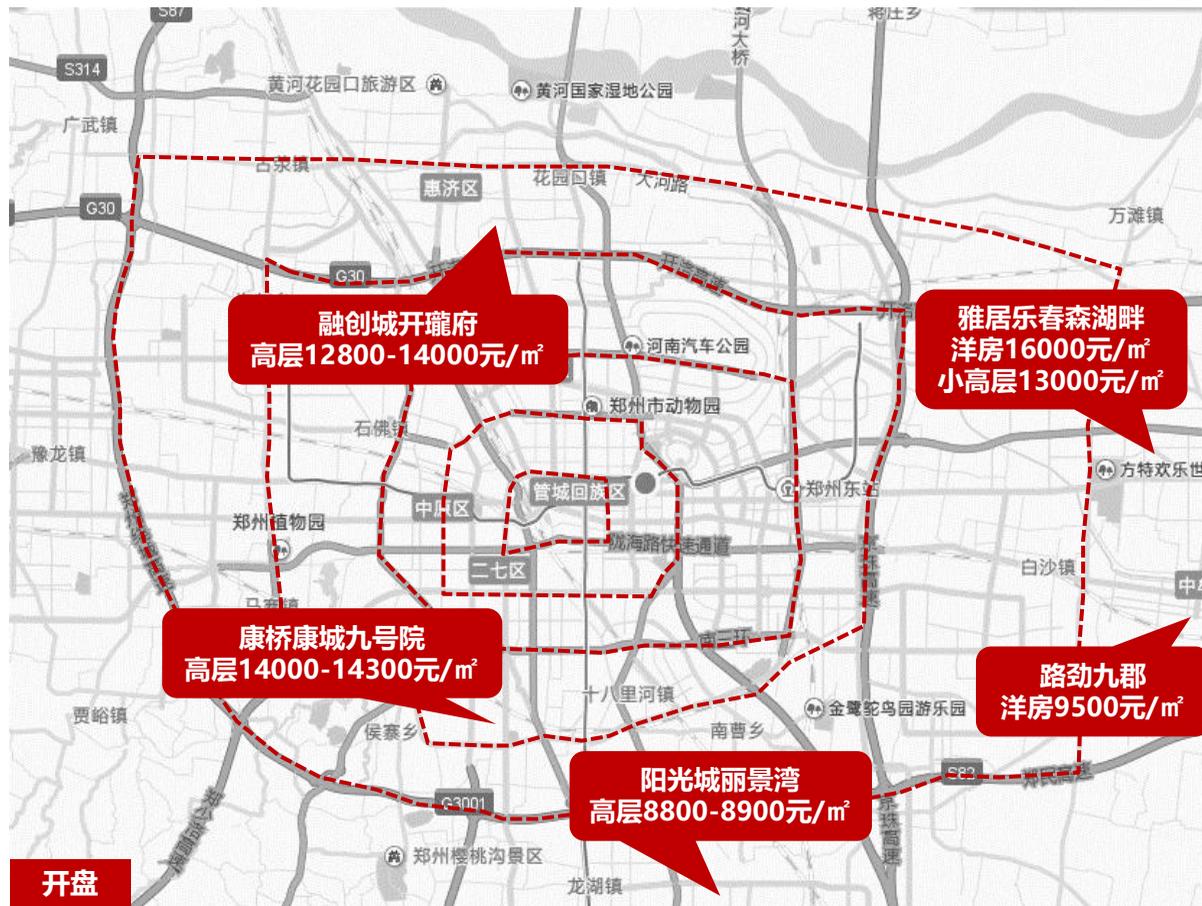
11.13-11.19郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	美景美地麟洲	经开区	1.06	0.62	57	5830
2	正弘城	金水区	0.08	0.13	7	16853
3	正商四大铭筑	郑东新区	0.05	0.07	2	12771

11.13-11.19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	万科美景龙门	管城区	0.27	0.37	68	13611
2	万科城	高新区	0.09	0.10	21	11653
3	锦荣UI公寓	二七区	0.07	0.07	16	10420

本周开盘项目5个，无认筹



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
融创城开隴府	高层	964	964	100%
路劲九郡	洋房	48	48	100%
阳光城丽景湾	高层	776	621	80%
雅居乐春森湖畔	洋房、小高层	68	50	74%
康桥康城九号院	高层	104	63	61%
住宅合计		1960	1746	89%

楼市活动—融创城开隴府

11月24日早上9点针对**高层1-3#、7#、10#、13#**进行微信选房，推出**964套**，去化**964套**，去化率**100%**

10月21日开始蓄客，截止开盘累计蓄客2400组



项目位置	惠济区文化路英才街交汇处西800米（贾鲁河与东风渠交汇处）			
开发企业	郑州大有永固置业有限公司			
代理商	自销			
占地	435亩	建面	90万㎡	容积率 2.90
推出套数	964套		销售套数	964套
到访成交率	—		整体去化率	100%
成交价格	其中89㎡小三房：12800-13600元/㎡；116-118㎡大三房:13100-13900元/㎡；141㎡四房：13700-14000元/㎡			
竞品均价	锦艺金水湾高层15000元/㎡			
优惠方式	无优惠			
交房标准	毛坯（墙体粉刷完成，新风系统、中央空调、地暖、指纹密码锁安装到位，产品基础指标较优）			
备注	1、收款方式：当天直接交全款/首付。截止到晚上六点，不交款视为放弃。前期定存款当天直接解冻后，客户自由支配。 2、选房方式：本次推售房源五证齐全。选房方式为微信选房。选房顺序：第一批9:00~9:10（全款）；第二批9:30~9:40（60%首付）；第三批10:00~10:10（30%首付）；第四批10:30~10:40（无资格60%首付，要求3个月内解决购房资格）。30%无购房资格客户不能参与选房			

物业类型	楼栋	楼层	梯户比	单元	户型	面积	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	1#	32F	2T4	1	三室两厅一卫	89㎡	64	64	100%
					三室两厅两卫	118㎡	64	64	
	3#、4#、7#、10#、13#	33F		1	三室两厅一卫	89㎡	330	330	
					三室两厅两卫	118㎡	231	231	
					四室两厅两卫	141㎡	99	99	
	2#	22F		2	三室两厅一卫	89㎡	88	88	
					三室两厅两卫	116㎡	44	44	
					四室两厅两卫	141㎡	44	44	
	总计							964	

楼市活动一路劲九郡

11月25日针对**洋房10#、12#**进行首次开盘，推出**48套**，去化**48套**，去化率**100%**

10月14日开始0元入会，11月18日开始会员升级，截止开盘累计升级客户约**120组**，当天到访客户**70组左右**



项目位置	郑东中牟文博路与新浦街交汇处向东200米				
开发企业	路劲产业集团有限公司				
代理商	中原、自销				
占地	600亩	建面	120万㎡	容积率	2.79
推出套数	48		销售套数	48	
到访成交率	69%		整体去化率	100%	
成交价格	首层均价13500元/㎡，标准层均价9500元/㎡，顶层复式10500元/㎡				
交房标准	毛坯				
竞品均价	碧桂园豪园洋房13000-15000元/㎡（精装）				
优惠方式	①入会优惠1%；②升级优惠1%③开盘当天优惠1%；④按揭优惠1%，全款优惠1%；⑤准时交首付优惠1%				
备注	城市展厅现场选房				

推出房源	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	10#	2	1T2	6F	129-131㎡四室	20	20	100%
167㎡三室（复式）						4	4		
12#		2	6F		129-143㎡四室	20	20		
					168-174㎡三室（复式）	4	4		
合计	—					48	48	100%	

楼市活动—阳光城丽景湾

11月24日，二期**高层开盘**，共计推出房源**776套**，去化**621套**，去化率**80%**

9月2日启动认筹，截至开盘共计认筹**1050余组**



项目位置	新郑孟庄镇中华路与107连接线交汇处				
开发企业	郑州市旭天盛房地产开发有限公司				
代理商	盛励&自销				
占地	735亩	总建面	127万㎡	容积率	2.8
推出套数	776		销售套数	621	
到访成交率	—		整体去化率	80%	
成交价格	8800-8900元/㎡				
竞品均价	融侨城9300元/㎡				
交房标准	毛坯				
优惠方式	①认筹1万抵3万；②开盘当天选房优惠1%；③按时签约优惠1%；④按揭优惠2%				

推出房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型 (㎡)	套数	去化	去化率
	高层	1#、2#、3#、5#	1 (其中3#为2个单元)	2T5	24F(其中3#为22F)	78㎡两房	114	621	80%
					94㎡三房	342			
					107㎡三房	114			
					78㎡两房	23			
		6#	2	东单元2T4、西单元2T5	23F	94㎡三房	115		
						107㎡三房	46		
						128㎡四房	22		
合计							776	621	80%

11月23日针对西苑洋房1#、小高层2#开盘，推出**68套**，去化**50套**，去化率**74%**

10月1日启动认筹，截至开盘累计升级**101组**



项目位置	中牟绿博金水东路与屏华路交叉口南200米				
开发商	郑州雅宏房地产开发有限公司				
代理公司	同策&自销				
占地	117亩	建筑面积	25万㎡	容积率	2.5
推出套数	68		成交套数	50	
到访成交率	——		整体去化率	74%	
成交价格	小高层13000元/㎡，洋房16000元/㎡				
竞品价格	康桥香溪郡高层13000元/㎡（精装），洋房15000-16000元/㎡（毛坯）				
交房标准	毛坯				
优惠方式	①交10000享50000元； ②首批次转筹客户享受总房款2%优惠； ③至尊会员vip客户（验资升级，前期认筹客户和新客户）享受总房款1%优惠				
备注	微信选房				

推售房源	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
	洋房	1#	6F	2	2T2	135㎡四房	12	8	67%
						151㎡四房	12	10	83%
	小高层	2#	11F	2	2T4	151㎡四房	22	16	73%
						138㎡四房	22	16	73%
合计							68	50	74%

楼市活动—康桥康城九号院

11月24日针对**高层3#**开盘，推出**104套**，去化**63套**，去化率**61%**

11月22日启动认筹，截止开盘累计认筹客户约**100组**，当天到访客户**80组左右**

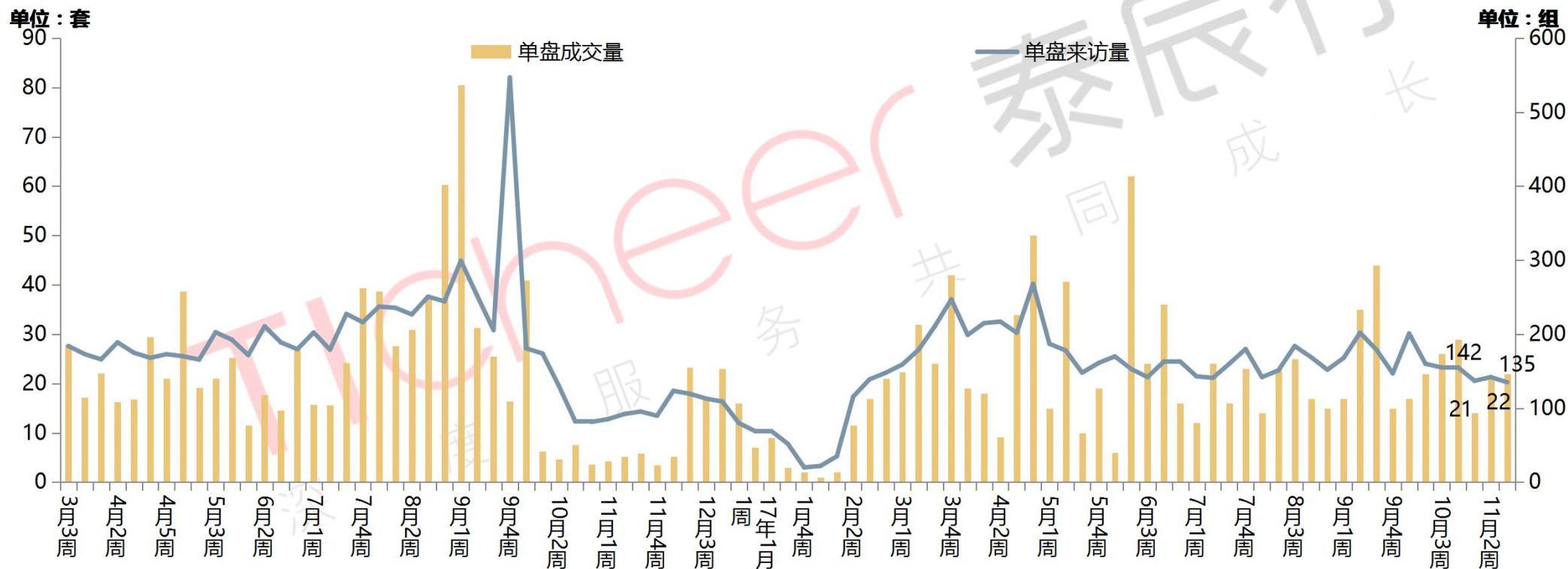


项目位置	二七区嵩山路南三环向南约2000米路西				
开发企业	郑州康桥房地产开发有限责任公司				
代理商	自销				
占地	40亩	建面	12万㎡	容积率	2.99
推出套数(套)	104		销售套数(套)	63	
到访成交率	79%		整体去化率	61%	
成交价格	14000-14300元/㎡(精装修)				
竞品均价	招商天地华府高层均价13500元/㎡(精装)				
优惠方式	①排号5000抵2%排号5000抵2% ②开盘当天成功选优惠房3% ③60%首付额外优惠5%；一次性付款额外优惠10%				
备注	五证齐全，要求3天内付清首付款，最长不超过5天，售楼部摇号开盘				

	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
推售房源	高层	3#	26F	2	2T4	89㎡三房	52	35	67%
						131㎡三房	52	28	54%
	合计							104	63

□ 11月3周，单盘**平均来访135组**，环比下降5%；单盘**平均成交22套**，环比上升5%

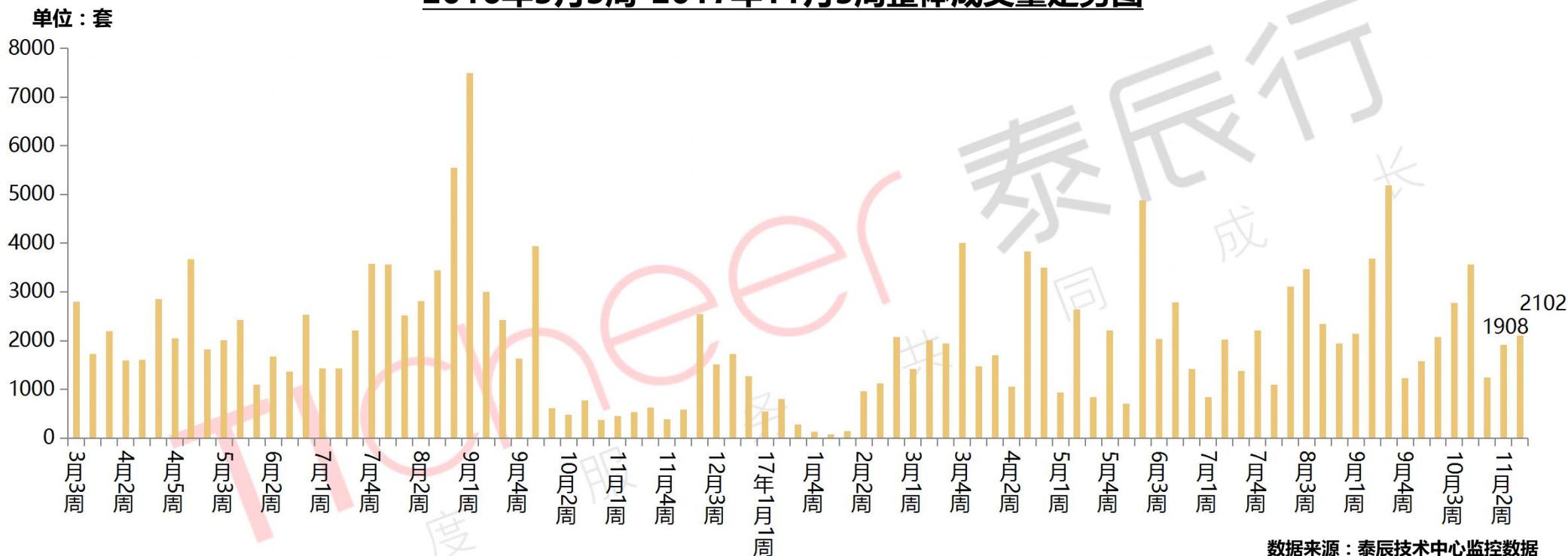
2016年3月3周-2017年11月3周单盘平均来访、成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心监控数据

□ 11月3周实际成交总量**2102套**，环比上升**10%**

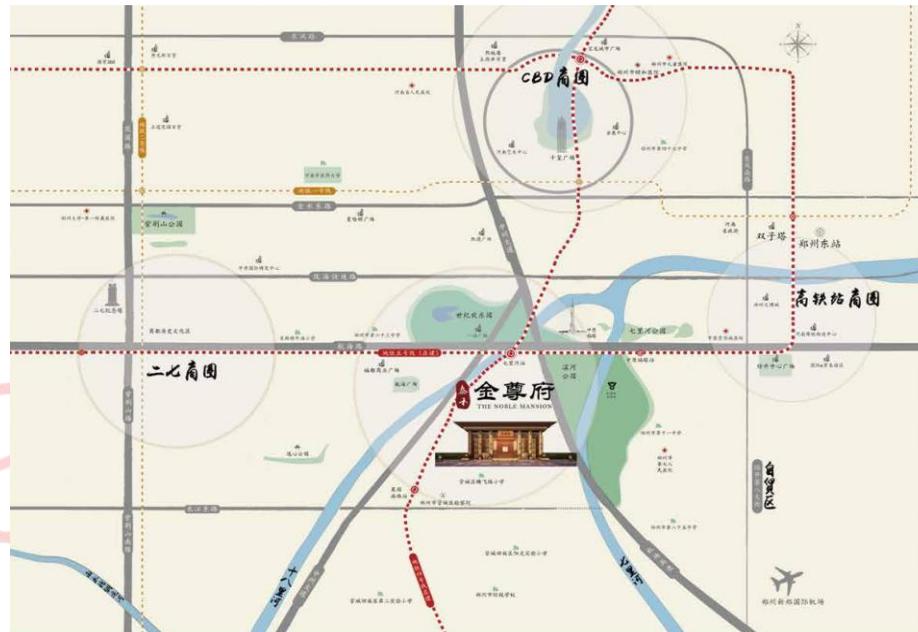
2016年3月3周-2017年11月3周整体成交量走势图



◆2017年11月3周实际监控到住宅项目134个，其中有货在售住宅项目94个，总成交量**2102套**；入会/认筹/定存验资阶段项目13个，全新待售项目10个，无房源在售项目6个；

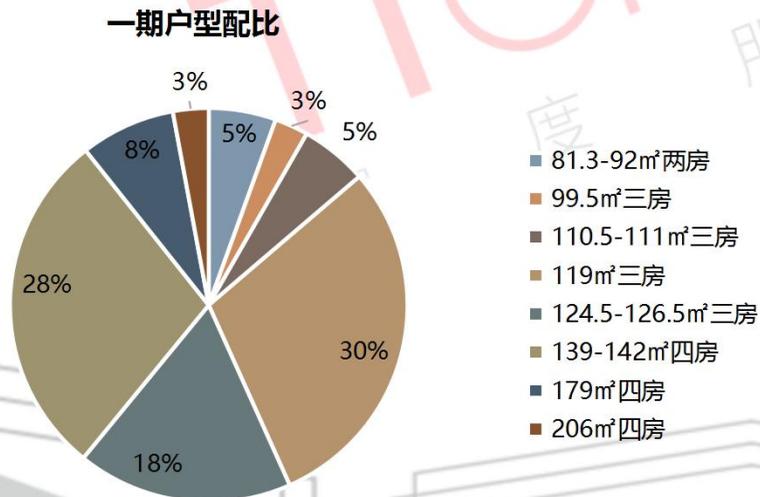
◆11月3周住宅开盘项目5个，共计推出1960套，去化1746套，去化率89%；（其中融创城开瓏府推出964套，去化964套，去化率100%；路劲九郡推出48套，去化48套，去化率100%）

原名升龙御景上院，股权转让给泰禾后，更名泰禾金尊府，规划高层+洋房，定位偏改善



开发商	郑州轩龙置业有限公司	位置	管城区航海东路腾飞路交会处向南300米
占地面积	73.69亩（一期）	总建筑面积	17.2万㎡（一期）
容积率	3.5	绿化率	30%
物业类型	多层洋房、小高层、高层	代理公司	易居
地块限高	< 100m	建筑风格	中式
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 项目总占地202亩，分三期开发：一期占地73.69亩，总建筑面积17.2万㎡，主要规划有电梯洋房和高层住宅，包括一所学校； 二期、三期产品规划暂未对外公布； 建筑规划方面独树一帜，汲取隋唐洛阳宫和北京恭王府的建筑礼序，融合北方皇家园林与南方苏州园林的精髓，景致逐开，移步异景，将中式文化与现代生活完美结合。 		
项目预计情况	2017年12月2日在会展中心举行品牌发布会		
目前阶段	目前处于前期咨询阶段		
项目拿地情况	2016年12月9日拿地（一期），成交价3.59亿，单价488万元/亩，楼面价2089元/㎡		

一期规划8栋高层、3栋小高层、5栋洋房，主力面积119m²三房占比30%，其次139-142m²四房占比28%

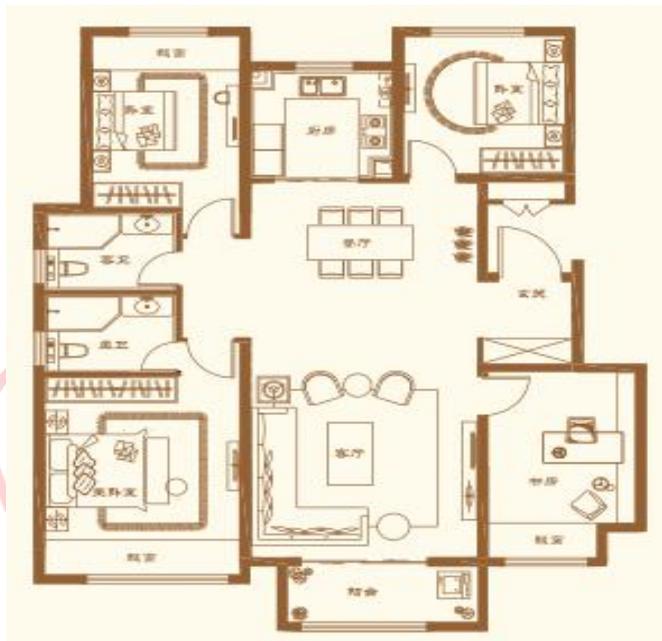


物业类型	楼栋	层数	单元	梯户比	面积段	套数
高层	1#、12#	20F	1	2T4	119m ² 三房	40
					126.5m ² 三房	20
					139m ² 四房	20
	3#	28F	1	2T4	119m ² 三房	56
					126.5m ² 三房	28
					139m ² 四房	28
	2#、10-11#	34F	1	2T4	119m ² 三房	204
					126.5m ² 三房	102
					139m ² 四房	102
	5#	34F	2	西单元1T2 东单元2T4	119m ² 三房	68
					126.5m ² 三房	34
					139m ² 四房	68
					142m ² 四房	34
					81.3m ² 两房	34
92m ² 两房					34	
16#	34F	2	2T3	99.5m ² 三房	34	
				110.5-111m ² 三房	68	
				124.5m ² 三房	34	
				142m ² 四房	22	
				179m ² 四房	80	
小高层	4#	11F	1	1T2	142m ² 四房	22
	13-14#	10F	2	1T2	142m ² 四房	80
洋房	6-9#	6F	3	1T2/1T1	179m ² 四房	96
					206m ² 四房	24
	15#	6F	1	1T1	206m ² 四房	12
合计						1242

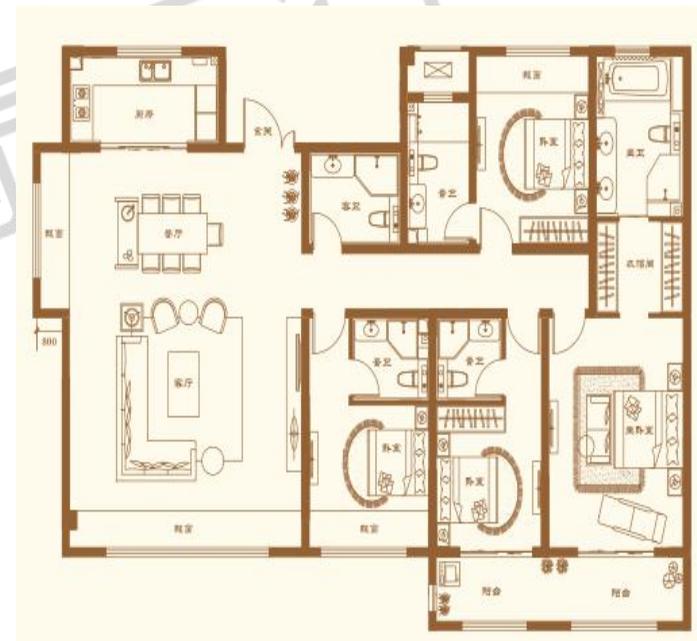
户型方正，定位偏改善，多开间朝南，后期舒适度较高



高层：建筑面积约92m²
两室两厅两卫



小高层：建筑面积约142m²
四室两厅两卫



洋房：建筑面积约206m²
四室两厅五卫

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。