

郑州市市场周报

2016年第17期



正念 用心

深圳市泰辰置业顾问有限公司

CONTENTS

01

行业热点

02

土地监控

03

周末活动

04

项目监控

05

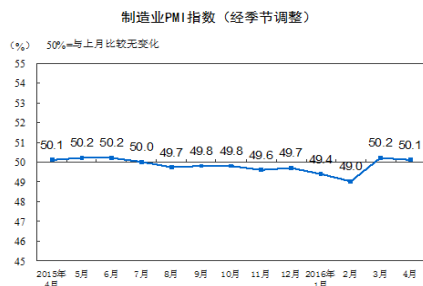
知识共享

06

报广赏析



1、经济热点：2016年4月中国制造业采购经理指数为50.1%（2016.5.1）



- 2016年4月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为50.1%，比上月微落0.1个百分点，继续位于扩张区间。
- 分企业规模看，大型企业PMI为51.0%，比上月回落0.5个百分点，继续处于扩张区间；中型企业PMI为50.0%，比上月上升0.9个百分点，位于临界点；小型企业PMI为46.9%，比上月下降1.2个百分点，位于临界点以下。

2、行业快讯：中央政治局会议再次“聚集”房地产去库存（2016.5.3）



- 在4月29日的政治局会议上，房地产去库存的工作基调被定位为“有序消化”，这一新调子背后正好契合了当前的市场现状。对于房地产去库存，会议指出，要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，注重解决区域性、结构性问题，实行差别化的调控政策。
- 在业内人士看来，提高户籍人口城镇化率能为房地产行业带来更多需求，是行业稳定向好的内生动力；而当前不同城市楼市分化的格局，则要求出台差别化的调控政策。

3、行业快讯：50家房企第一季度总营收同比大涨51.3%（2016.5.3）



- 截至目前，公布2016年一季度报的沪深地产上市公司合计有50家，这50家房企在2016年一季度的总营业收入达到了1401.14亿，同比大涨51.3%；50家企业中仅16家企业营收下滑。在市场升温的背景下，近六成的房企成交上升。
- 作为房企老大的万科，销售额更是录得近六成的增幅。4月27日万科公布一季度季报显示，报告期内万科实现销售面积545.7万平方米，销售金额752.4亿元，同比分别上升37.6%和59.5%，增速为近五年来同期最高。

1、行业快讯：国务院：允许商用房改租赁房（2016.5.4）



- 国务院总理李克强5月4日主持召开国务院常务会议。会议确定培育和发展住房租赁市场的措施，推进新型城镇化满足群众住房需求。
- 一是发展住房租赁企业，支持利用已建成住房或新建住房开展租赁业务。鼓励个人依法出租自有住房。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。
- 二是推进公租房货币化，政府对保障对象通过市场租房给予补贴。
- 三是完善税收优惠政策，鼓励金融机构加大支持，增加租赁住房用地供应。
- 按照此次“商改租”新政，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应按照居民标准执行。。

1、交通规划：7条地铁新线设计招标 计划在未来5年内通车（2016.5.3）



- 市轨道公司日前向社会发布了7条地铁新线的设计工作招标公告，线路涉及8号线一期、9号线二期、10号线、11号线、7号线一期、6号线和3号线二期。
- 招标公告显示，8号线一期工程西起绕城高速公路东侧的崔寨站，东至中牟县。线路全长59.4千米，设站29座，计划通车时间：2020年12月28日。
- 9号线二期工程，北段起自高新区规划花柏路与金菊西街交叉口，止于一期工程起点绕城高速站，线路全长37.8千米，设站22座，计划通车时间：2020年12月28日。
- 10号线起于上街区上街机场，止于中心城区郑州火车站，线路长约43.5千米，共设车站24座，计划通车时间：2021年12月28日。

2、行业快讯：郑州将再添一座跨黄河大桥 拟建大桥长7493米（2016.5.5）



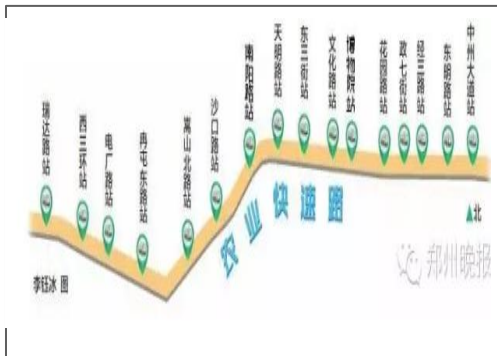
- 据省交通厅网站昨日发布的大桥勘察设计招标公告显示，该大桥具体跨黄河位置，北侧在原阳县大宾乡西越石村和金马张村之间，南侧在中牟县雁鸣湖镇九堡村东。有趣的是，该大桥招标公告中的名称为国道107改线官渡黄河大桥工程。记者从百度地图查询了大桥位置，发现此地离传说中曹操袁绍官渡之战的古战场只有约20公里的距离。这座大桥未来将是国道107东移改线后跨越黄河的关键性控制工程。招标公告显示，拟建大桥长度为7493米，计划采用八车道一级公路标准，桥梁全宽2×20.25米，设计车速每小时100千米。以此测算，未来从此桥通过黄河将仅需5分钟。

3、行业快讯：郑州、洛阳、南阳PPP投资需求超4800亿元（2016.5.5）



- 据省财政厅相关负责人介绍，目前纳入我省财政厅项目库的PPP项目共有726个，总投资8415亿元，已开工项目137个，总投资1699亿元，已寻找到社会资本方64个，总投资1386亿元。
- 我省入选财政部第二批示范项目41个，总投资736亿元，位居全国首位，财政部示范项目已经寻找到社会资本方14个，总投资344亿元。
- 这些项目涉及行业广泛，既有高速公路、地铁等大块头基础设施建设项目，也有污水处理厂、学校、医院、养老院等民生项目。其中郑州、洛阳、南阳PPP项目投资需求最高，合计超过4800亿元，占入库项目投资总体需求的近六成。

1、交通规划：农业路快速公交16个站点确定（2016.5.6）



- 农业快速路BRT专用通道全长约12.3千米，西起雄鹰东路，东至金源东街，全线共设16个BRT站点。农业快速路BRT专用道沿地面道路中间两个车道铺设，站台结合高架桥桥墩设计，采用中央岛式设计模式。
- 重新修建的BRT站台为“岛式”状，如同地铁站一样，市民进入“岛式”状的BRT站台后，可以双向任意换乘。
- 农业快速路BRT线路：在桐柏路以西，建4座BRT站点，具体为瑞达路站、西三环站、电厂路站、冉屯东路站，在桐柏路以东，新增了嵩山北路站、博物院站、花园路站、东明路站、中州大道站；取消了冉屯路站、经五路站、报业大厦站和农业东路站。

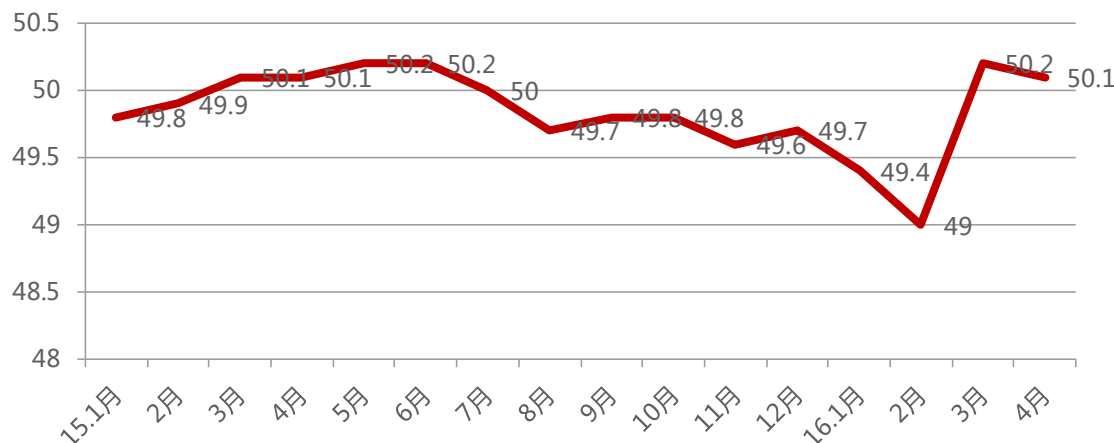
2、行业快讯：碧桂园与思念战略合作，联合开发思念果岭旁董庄项目（2016.5.4）



- 两家房企将在临近思念果岭片区的董庄一块地进行联合开发。
- 董庄项目处于位于郑云高速以东、广古路以北片区，紧邻思念果岭，在项目的西南方位。
- 一位接近碧桂园的知情人士透露，“其实碧桂园与思念的合作，早在两年前就开始谈了。由于今年碧桂园的任务量比较大，所以必须拿到大量的地块进行开发。”

2016年4月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为50.1%，比上月微落0.1个百分点，继续位于扩张区间。

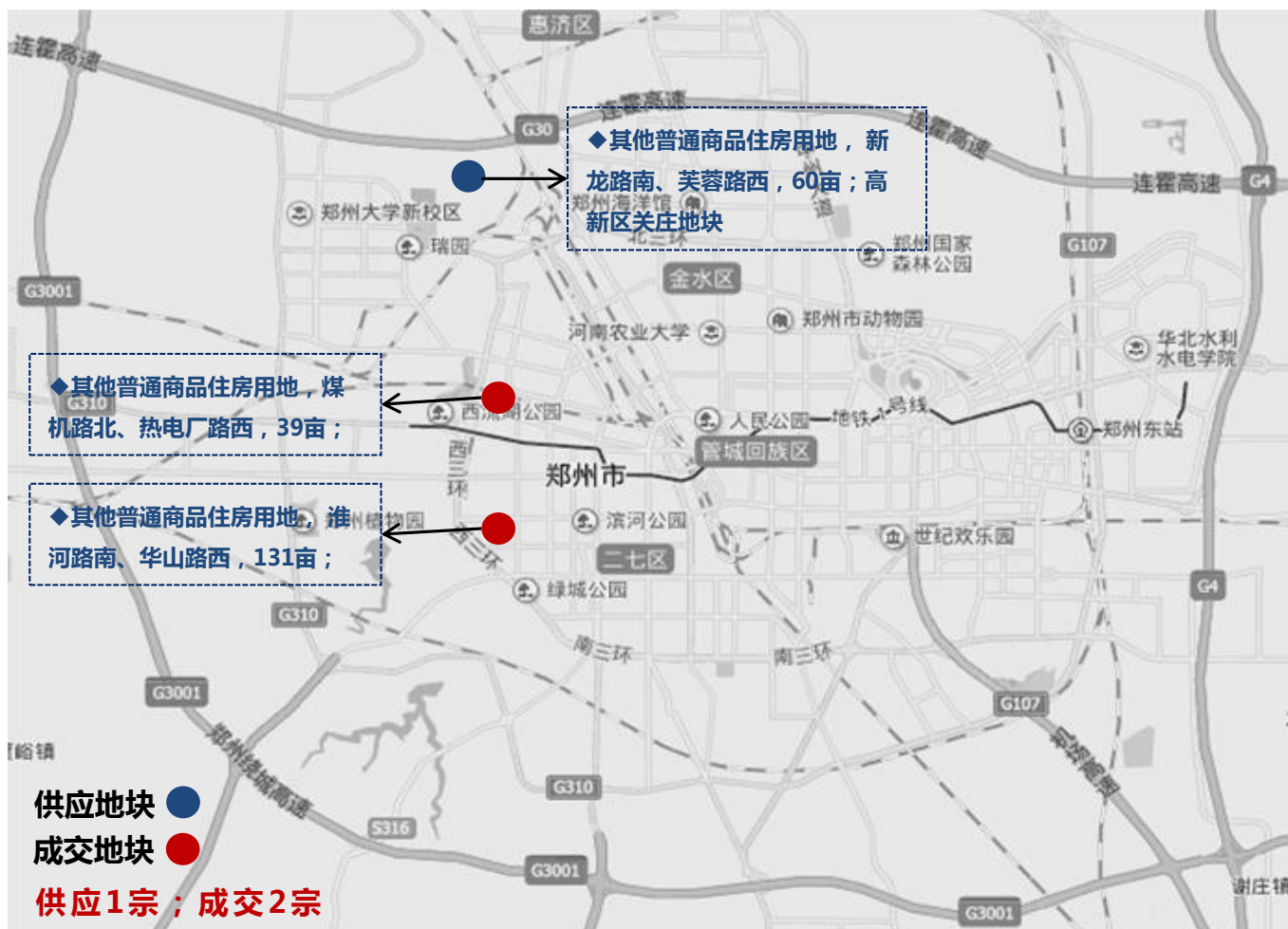
2015.1-2016.4月度制造业PMI指数



分类指数	值	环比涨跌	表明制造业
生产指数	52.2%	-0.1%	生产继续保持增长态势
新订单指数	51.0%	-0.4%	市场需求延续扩张态势
从业人员指数	47.8%	-0.3%	企业用工量有所减少
原材料库存指数	47.4%	-0.8%	原材料库存量继续下降
供应商配送时间指数	50.1%	—	原材料供货时间变化不大

泰辰点评：

4月PMI指数为50.1%，比上月下降0.1个百分点，自2015年8月以来第二次回到枯荣线以上；4月，政府对稳增长的政策支持效果进一步体现，货币政策未来仍将仍然灵活适度，财政政策更多通过财政金融化来发力，基建投资仍然会维持高速增长力保2-4 季度经济增速在 6.5%以上。



供应：

挂牌日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	起始单价 (万元/亩)	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	出让年限 (年)
2016/5/4	高新区	新龙路南、芙蓉路西	60	其他普通商品住房用地	> 1.1 , < 3.5	385	22957	200	70
总计	——	——	60	——	——	——	——	——	——

新闻出（尚未在中国土地市场网公布）：

成交日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	出让年限 (年)	买受人
2016/5/3	中原区	煤机路北、热电厂路西	39	其他普通商品住房用地	> 1 , < 4.3	21869	567	1977	0%	70	郑州和润投资有限公司
2016/5/3	中原区	淮河路南、华山路西	131	其他普通商品住房用地	> 1 , < 4.5	70164	534	1779	0%	70	河南盛都房地产有限公司
总计	——	——	170	——	——	——	——	——	——	——	——

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

周末活动

本周开盘项目4个，认筹项目3个



海马公园

5月7日五期**5#、6#开盘**，当天到访约**400**组，成交**285**套
4月6日开始认筹，截止开盘排卡**436**张



项目位置	郑东新区东风南路与福禄路交汇处东150米		
开发企业	海马（郑州）房地产有限公司		
代理公司	宝房、开发商		
项目体量	五期占地70亩，总建筑面积26万 m ²		
推出套数	353套	销售套数	285
到访成交率	71%	整体去去化率	81%
优惠方式	①认筹客户交50000元，开盘当天优惠1%；②首付30%以下无优惠；首付30%-59%优惠1%，首付60%-99%优惠2%，全款优惠3%；③老业主额外优惠1%		
备注	86m ² 两房为北户		

推售 房源	楼栋	梯户	楼层	单元	户型面积	推出套数	销售套数	销售均价
	5#	2T5	33F	1	75 m²一房	31	18	15400
					86 m²两房	31	27	14900
					92 m²两房	66	66	15500
					169 m²四房	31	31	16600
	6#	2T6	33F	1	75 m²一房	64	28	14600
					86 m²两房	64	49	14400
					92 m²两房	66	66	14800
	合计						353	285

民安北郡

5月7日**三期高层**开盘，截止中午12点，去化**907**套，当天到访客户约**1000**组，3月19日启动认筹，截至开盘排卡**1300**余张

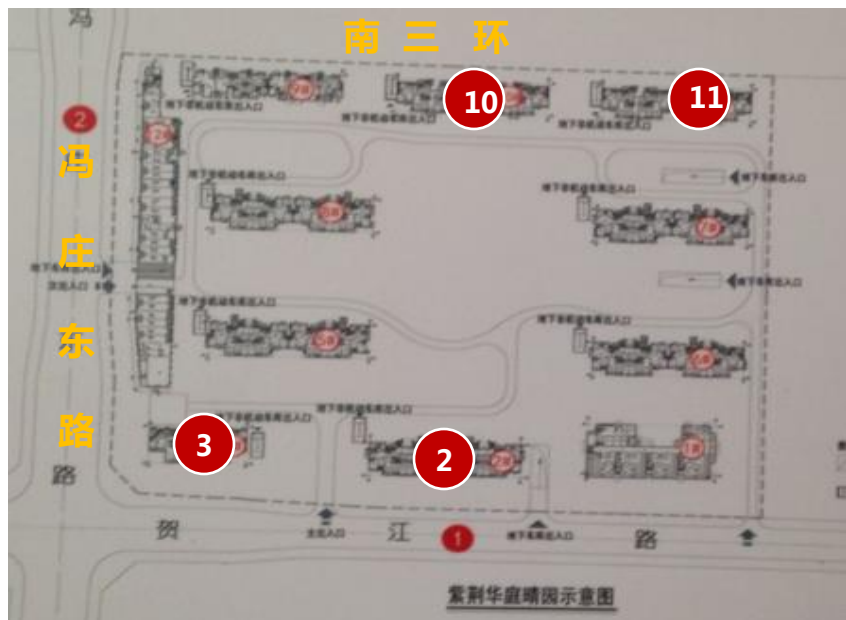


项目位置	惠济区清华园路东、东胜路南		
开发企业	河南民泰置业有限公司		
项目体量	总占地2000亩，建面200万 m^2 三期占地89.15亩，建面14.85万 m^2		
代理公司	自销		
推出套数	1176	销售套数	907
到访成交率	91%	整体去化率	77%
成交价格	价格9100-9800元/ m^2 ，均价9400元/ m^2		
优惠方式	①按揭优惠2%，一次性优惠3%； ②认筹及VIP卡享1万抵2万； ③当天赠送两千元购房优惠券		
备注	售楼部摇号选房		

推售情况	楼号	单元	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数
	1#、6#、7#、11#	2	20F	2T4	89㎡三房	310	268
					127㎡三房	400	244
	2#、5#、8#、10#、12#、15#、16#	1			89㎡三房	130	125
					139㎡四房	120	74
					79㎡两房	216	196
	合计					1176	907

绿都紫荆华庭

5月7日三期晴园2-3#、10-11#开盘，当天到访**1000**余组，成交**800**套；4月23日会员升级，截止开盘升级**1200**余组



项目位置	管城区紫荆山路与南三环交汇处		
开发企业	郑州绿都地产集团有限公司		
项目体量	占地414亩，建面114万m ²		
代理公司	自销		
推出套数	874	销售套数	800
到访成交率	80%	整体去化率	92%
成交均价	整体均价9350元/m ²		
优惠方式	① 前期入会5千抵2万优惠； ② 会员升级2万享总房款2%的优惠； ③ 付款方式优惠：一次性优惠5%；首付不分期商贷优惠3%，公积金优惠2%；首付分期优惠1%		
备注	在黄河科技大学进行摇号选房；首付分期10%，剩余10%一年内平均分两次付完		

推售房源	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	去化套数
	2#	2 (本次推东1单元)	33	2T4	87m ² 三房	99	800
					119m ² 四房	33	
	3#	本次推东1单元	33	3T6	74m ² 两房	132	
					90m ² 三房	66	
	10#	2	34	2T4	89m ² 三房	272	
	11#	2	34	2T4	89m ² 三房	272	
合计						874	800

正弘澜庭叙

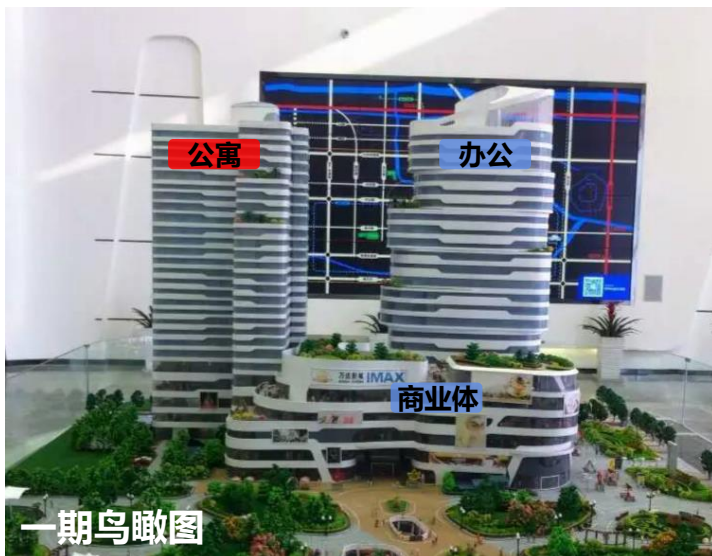
5月7日二期住宅1-6#、9#开盘，截至上午12点到访客户**950余组**，成交**443套**；3月26日启动认筹，截至开盘洋房排卡**220余张**，高层排卡**800余张**



项目位置	花园路英才街交会处东50米		
开发企业	河南正弘置业有限公司		
代理公司	自销		
项目体量	占地352亩，建面65万m ²		
推出套数	512	销售套数	443
到访成交率	47%	整体去化率	87%
成交价格	洋房均价13000-14000元/m ² ， 高层均价10500-11000元/m ²		
优惠方式	①认筹洋房交2万、高层交1万享受开盘优惠，开盘优惠1% ②按时签约优惠1%		

推售情况	楼号	层数	单元	梯户比	户型	推出套数	销售套数
	1、2、5、6#	8	2	1T2	143㎡四室 (一楼带60㎡花园)	128	120
	3、4、9#	20	1	2T4	75㎡两房	32	17
					82㎡两房	32	32
					88㎡三房	160	160
					101㎡三房	16	12
					128㎡三房	32	27
					133㎡三房	64	42
					142㎡三房	48	33
	合计					512	443

5月7日**一期公寓**认筹，当天到访客户**400余组**，认筹**300余组**，项目于3月底启动0元入会，截止5月8日入会**2000组**左右



项目位置	金水区经三路与广电南路交汇处西北角
开发企业	郑州广运（浙江广厦投资）
代理商	和正
项目体量	一期占地约30亩，建面15万 m^2
推出套数	882
预计情况	预计6-7月份开盘，价格待定
优惠方式	0元入会优惠5000，VIP会员升级5000抵1万元
备注	引进E-home智能家居系统，精装公寓，打造互联网+公寓；层高3.2米



推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
	公寓楼	1	26F (6-26层为平层公寓)	8T42	33、42 m^2 平层公寓	882
合计						882

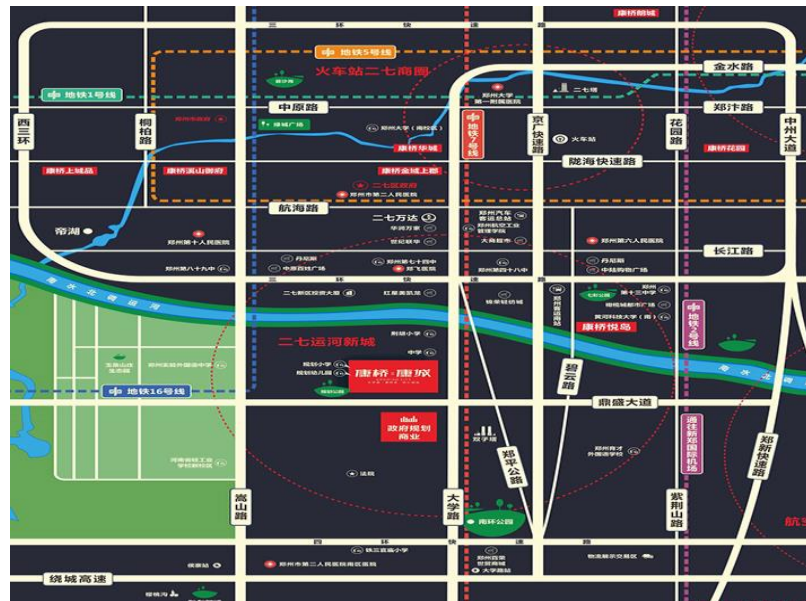
绿地璀璨天城

5月7日针对**一期房源**认筹，截止7号下午认筹**1200组**左右



项目位置	惠济区北三环江山路交汇处西北角
开发企业	上海绿地集团
代理商	盛励&泰辰
项目体量	占地472亩，建面135万m²
推出套数	3112套（推售房源待定）
预计情况	5月28日开盘
优惠方式	认筹交1万元开盘优惠2%总房款；当天前500名认，再减2000元；内部员工额外优惠2%；低首付：首付10%，剩余分两批付清；
备注	摇号方式选房

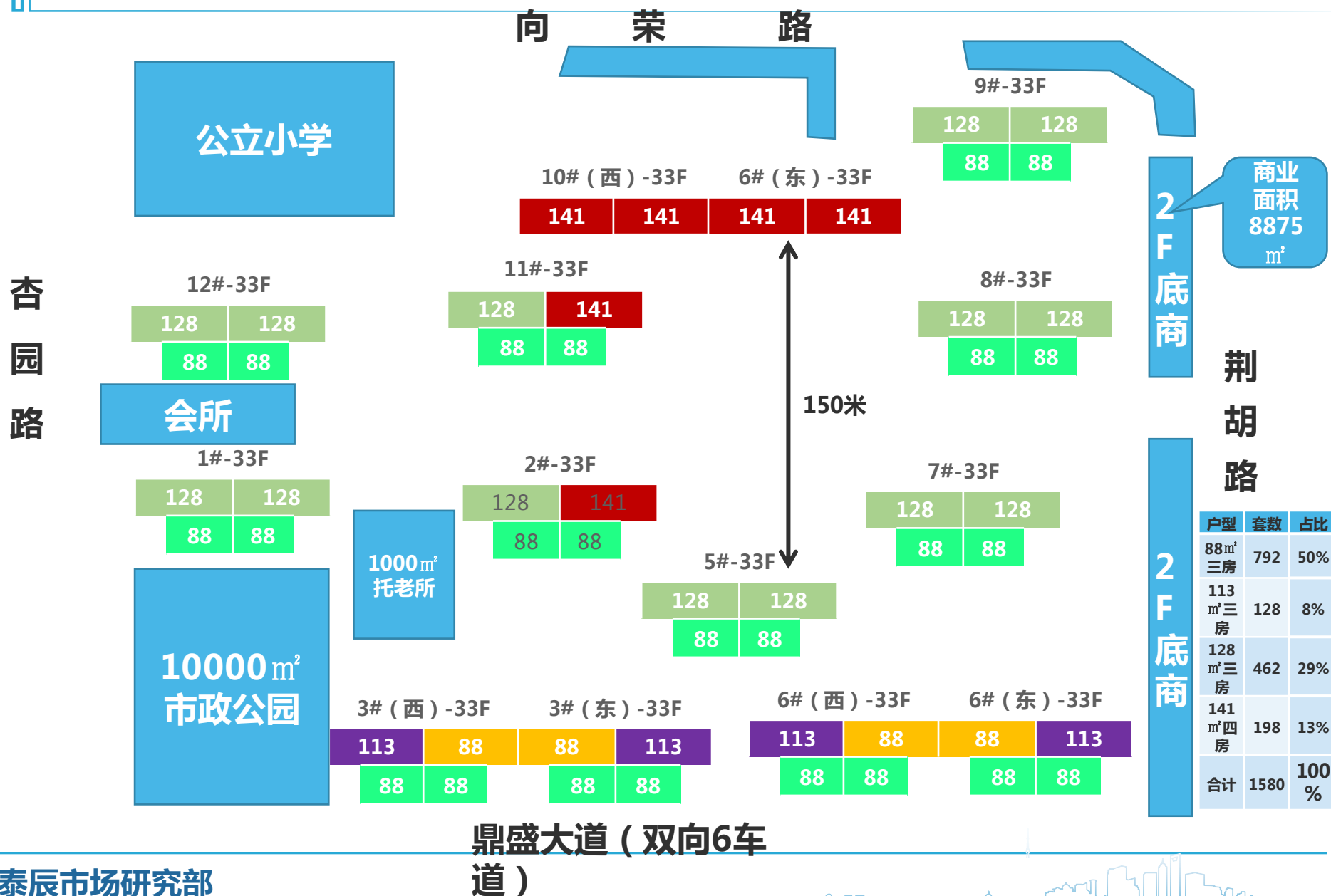
一期产品配比	房型	面积	套数	占比	合计
	两室两厅	62-69	102	3%	50%
		70-79	496	16%	
		80-89	834	27%	
		90	110	4%	
	三室两厅	90m²以下	390	13%	22%
		90-100	266	9%	
		113	34	1%	
	四室两厅	140-145	880	28%	28%
合计			3112	100%	100%



开发商	康桥集团	位置	二七区大学路南三环向南1500米路西
占地面积	97亩（楼面价1394元/m ² ）	建筑面积	19万 m ²
容积率	2.99	代理公司	自销
物业类型	住宅	建筑风格	轻古典
项目配套	1、项目概况：项目为康桥地产运河板块第二个地产项目，项目规划为高层住宅以及商业街，产品为88-141m²产品，主要以88m²三房以及128m²产品为主 - 项目配有8000m²商业街，一所公立幼儿园以及一所公立小学，内部规划有一所托儿所以及会所，用时配有500m跑道		
目前阶段	目前处于前期咨询阶段（临时体验中心：郑州市陇海路与嵩山路交汇处西南角）；目前处于0元入会阶段，优惠方式：0元入会开盘抵2千		
预计情况	正式售楼部预计5月底6月初开放，5月15日项目景观示范区以及样板间开放		

新盘扫描

项目均为33F高层，采用围合式的布局，产品涵盖88-141m²，其中88m²三房占比50%，128m²三房占比29%，产品偏向于改善类产品



新盘扫描

区域内刚需类产品康桥康城户型设计出众—三开间朝南，除康桥康城及绿地滨湖国际城项目外，其余项目均规划有80m²以下两房产品

	康桥康城	绿地滨湖国际城	泰宏建业国际城	万科大都会	锦绣山河	绿地城	鑫苑名城	鑫苑二七鑫中心
70-78m ²	无	无	77m ² 两房 	79m ² 两房 	77m ² 两房 	80m ² 两房 	77m ² 两房 	77m ² 两房 
86-95m ²	88m ² 三房 	88m ² 三房 	88m ² 三房 	88m ² 三房 	89m ² 两房 	90m ² 三房 	89m ² 三房 	89m ² 三房 
105-115m ²	113m ² 三房 	无	无	109m ² 三房 	无	110m ² 三房 	114m ² 三房 	114m ² 三房 

新盘扫描

区域内改善类产品主要集中在康桥康城、绿地项目以及鑫苑名城项目，改善类产品主要以118-125m²产品为主，且多个项目采用三开间朝南设计

	康桥康城	绿地滨湖国际城	泰宏建业国际城	万科大都会	锦绣山河	绿地城	鑫苑名城	鑫苑二七鑫中心
116-125 m ²	无	118m ² 三房 	118m ² 三房 	无	无	120m ² 3房 	118m ² 3房 	无
125-133 m ²	128三房 	无	无	无	124m ² 3+1房 	123m ² 3房 	128m ² 3房 	126m ² 3房 
133以上	141m ² 四房 	139m ² 四房 	无	139m ² 三房 	无	135m ² 四房 	无	无



开发商	金科地产	位置	高新区科学大道与瑞达路交汇处
占地面积	388亩	建筑面积	108m ²
容积率	3.5	代理公司	易居
物业类型	高层住宅+洋房产品+LOFT+写字楼	建筑风格	高层为新古典主义建筑风格，洋房则为草原新亚洲风格
项目配套	- 项目由为瓦屋里村城中村改造，由五个地块组成，其中一二期规划为洋房+高层产品，其余住宅地块为高层产品，商业地块规划有商业独栋以及1栋LOFT和一栋写字楼产品，首期产品规划有34层高层住宅+7+1或者8+1层洋房； - 高层产品88m²三房；116m²三房；121m²三房以及142m²三房；洋房产品为130-150m²； - 金科城自身配备有三所幼儿园，2所小学； - 金科城系列为金科2013年研发推出的城市核心共同体，其主要特征一是选择中心城市的新城市核心，二是适合群居的超级大盘		
土地成交信息	- 第一宗：1月27日地块位于冬青街北，月桂路东，总价87960万元。宗地面积为128370m²，出让年限70年，容积率大于1小于3.5，占地面积192.46亩，建筑面积为4.93万m²，成交单价457.03万元/亩，起始楼面价1958元/m² - 第二宗位于高新区冬青街北、月桂路西，使用权面积74184.6m²，约合111.28亩，容积率大于1.1并且小于3.5		
目前阶段	临时售楼部位于瑞达路科学大道交汇处向南200亩路东，5月8日开放；正式售楼部已经封顶		
预计情况	项目预计7月认筹，8月开盘，2018年10月份交房		



- 项目整体分三个地块进行开发，安置房位于月桂路以西地块
- 土地指标；后续地块1占地 69479m^2 ，容积率为3.5，后续地块2占地为 65926m^2 ，容积率为3.5
- 后期住宅地块规划为高层产品
- 商业地块规划有商业独栋以及1栋loft+1栋写字楼

新盘扫描

金科城刚需类产品为78m²两房以及89m²三房，78m²两房相对于其他项目设计中规中矩，优势在于为朝南户型，89m²三房设计出色

金科城

谦详兴隆城

万科城

祝福红城

正弘高新数码港

公园道1號四期

翰林国际城

恒大翡翠华庭

70-78m²

78m²两房



75m²两房



78m²两房



68m²两房



77m²两房



无

81m²两房



74m²两房



86-95m²

89m²三房



89m²三房



88m²三房



88m²三房



85m²两房



89m²三房



90m²三房



89m²三房



105-115m²

107m²三房



无

107m²三房



108m²三房



无

112m²三房



114m²三房

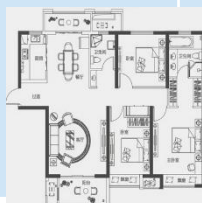
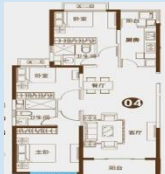


101m²三房



新盘扫描

金科城改善类产品以116m²南户、124m²边户为主，与竞品项目面积区间段控制相同，户型设计采用三开间朝南

	金科城	谦详兴隆城	万科城	祝福红城	万科城	公园道1號	翰林国际城	恒大翡翠华庭
116-125 m ²	116m ² 三房 	118m ² 三房 	无	120m ² 三房 	无	116m ² 3房 	123m ² 3房 	115m ² 3房 
125-133 m ²	无	无	无	无	126m ² 3房 	127m ² 3房 	125m ² 3房 	129m ² 3房 
133以上	142m ² 四房 	140m ² 四房 	无	无	140m ² 三房 	138m ² 四房 	159m ² 四房 	134m ² 3房 

新盘扫描

金科涵盖十大产品系，产品系列涵盖顶级别墅+经济别墅+洋房产品+城市综合体产品，产品以洋房类产品为主

产品系	产品类型	项目定位
王府系	顶级别墅	王府系从择地开始，讲究对自然资源的价值运用，对城市资源的中心享有，对人文资源的绝版珍藏。
廊桥系	别墅产品+洋房产品	“廊桥系”是金科产品线中一个以生态社区为主打，以占据亲水系公园为特色的产品。
金科城系	城市新核心的城市共同体	主要特征一是选址位于中心城市的新城市核心，二是适合群居的超级大盘。
天籁城系	花园洋房	天籁城系是金科花园洋房系的开山之作。天籁城美社，首次以“四度空间，五亲住宅”的内涵明确定义花园洋房，并结合产品形式，明确了“院、错、露、退”的花园洋房四大规划设计准则。
天湖系	山水洋房	“天湖系”是以金科第三代花园洋房金科·天湖美镇为起点，经过十多年升级创新而形成的山水洋房系产品，产品定位于城市家庭，以亲水花园洋房为主体，由联排别墅、多层及小高层住宅组成。
阳光小镇系	轻松休闲时尚的花园洋房	该系列住宅外形古典，具有地中海休闲建筑特点，并具备清新高雅的风格，建筑立面以米黄为主，配以浅棕等色彩，体现休闲建筑的特点，立面强调虚实对比，层次分明，轮廓线丰富。户型采用全明设计，采用单元式多层住宅与点式高层建筑相结合的方式，最大化地满足户型与户数的要求。
中央公园系	高层	住宅依托城市中心的公园而建
世界城系	金科城市综合体代表作	“世界城”系以社区型、区域性商业为主,其商业产品服务于社区配套以及区域配套
东方系	传承中式建筑经典之美	金科“东方系”产品以“中式”建筑优美柔和的轮廓和变化多样的形式而引人注目
金科中心系	金科产品最繁华一脉	扼守新区核心绝佳地段，坐拥立体便捷交通体系，尽享中央商圈核心资源。
其他系列：金科“小系列”	公寓产品	“小”系列产品，设计的核心理念其实经过了金科研发团队多年的研究和沉淀，金科将其命名为“2+X”，“2”即是两房，“X”就是无限的可变空间。

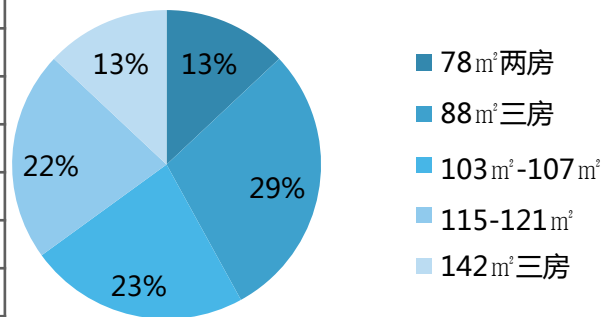
5月8日一期高层0元入会，截止中午12点到访客户**450余组**，入会**400余组**



项目位置	科学大道与瑞达路交叉口向南500米路东
开发企业	郑州新银科置业有限公司
代理商	易居
项目体量	占地388亩，建面110万m ²
推出套数	1054套（推售房源待定）
预计情况	预计7月份认筹，8月开盘
优惠方式	0元入会开盘抵2000
备注	0元入会当天临时售楼部开放

楼栋	单元	楼层	梯户	面积	套数	占比
16、20#	2	34F	2T4	89㎡三房	204	19%
				103-107㎡三房	102	10%
				116㎡三房	136	13%
24#	2	34F	2T4	106㎡三房	136	13%
				142㎡三房	136	13%
25#	2	34F	2T6/2 T4	78㎡两房	136	13%
				88㎡三房	102	10%
				115㎡三房	68	6%
				121㎡三房	34	3%
					1054	100%

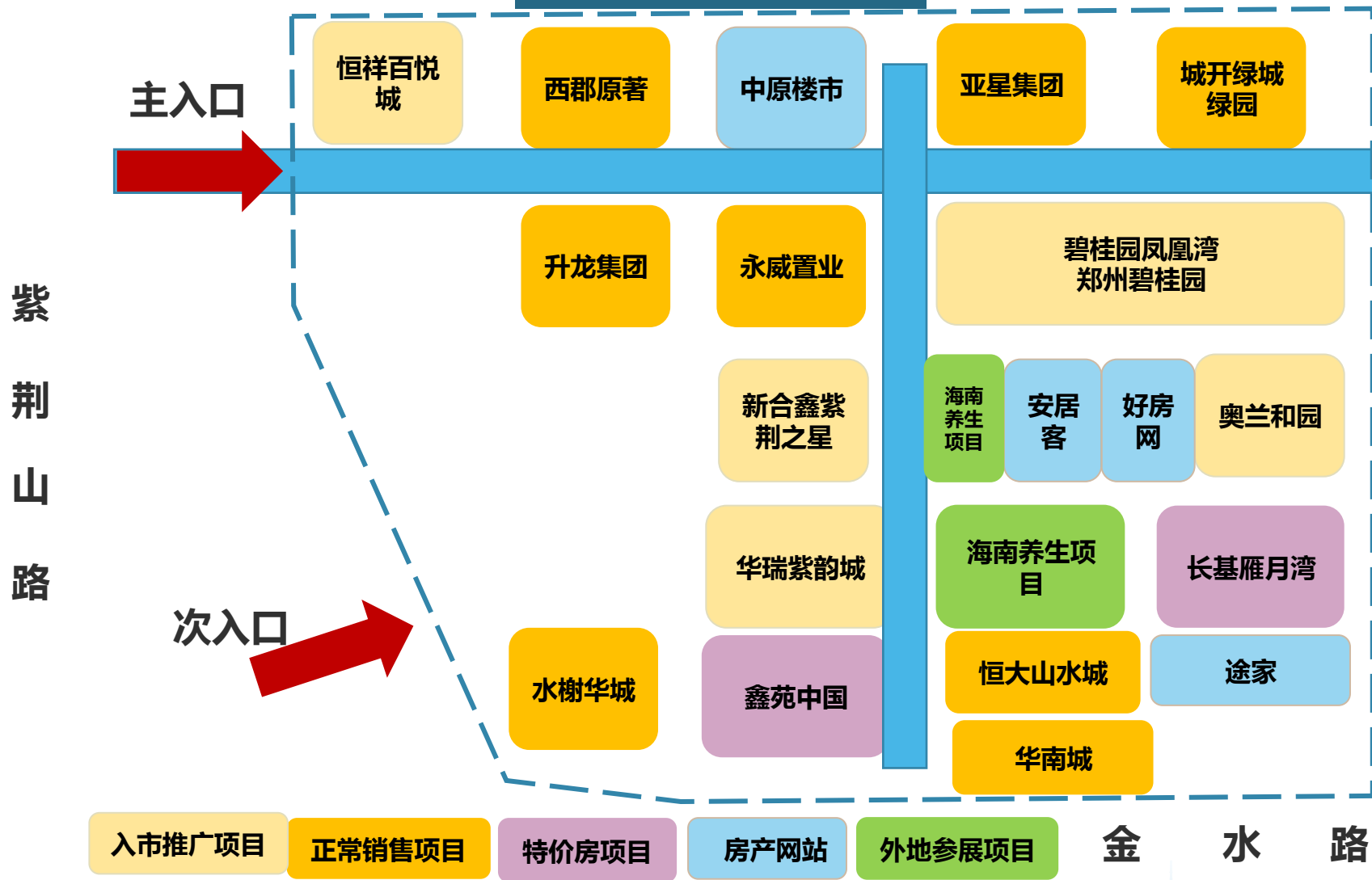
一期一批高层产品占比



知识共享-房展会

参展房企共计18家，项目以待入市项目+正常销售项目为主，房企多为河南本土二三线房企

房展会展位布局图



	区域	楼盘名称	项目地址	推售房源	优惠信息	在售价格 (元/㎡)
鑫苑系	二七区	鑫苑二七鑫中心	二七区大学路与南四环交汇处	二期4#、7#、8#、9#、77-89㎡两房、90㎡三房、114-130㎡三房，公寓为51-54㎡平层公寓	1、电商：住宅5千抵2万；公寓4千抵2万 2、正常按揭：98折（首付分期无优惠） 3、准时签约1个点	住宅实收价格：8100； 公寓实收均价：7000
	二七区	鑫苑名城	二七区嵩山南路与南三环交叉口往南两公里路东	一期南苑3#，北苑6#、7#、10#，户型面积77㎡两房，89-129㎡三房，160㎡四房	1、付款：选房成功优惠1%，按时签约1%；	实收均价：8800-9000 加推楼王实收均价：9700
	管城区	鑫苑十里铺	京广铁路西、长江路南、碧云路及连云路东、南三环路北	50-170㎡	待售	待售
	荥阳	郑西鑫苑名家	荥阳市郑上路与广武路交汇处西南角	二期2（公寓）1617新品 户型同一期 小高层；一期6、7、8、9、12 86-128㎡ 尾货	住宅4千抵2万 公寓3千抵1万 全款优惠3%，按揭2%，低首付1%，首付10%，剩余一年半付清	住宅5400 公寓5000左右
永威系	管城区	永威城	中州大道南三环西向南500米路西	二期3#、8#、16#81㎡-83㎡两房，90㎡-130㎡的三房，二期3#、9#推出产品为66-87㎡两房，89㎡小三房以及少量143㎡四房	1、付款：一次性优惠4万元； 2、首付分期优惠：首付交10%-20%，优惠2000元；交20%-30%，优惠5000元；交30%-50%，优惠15000元；交50%-100%，优惠25000元；3.电商：两房1万抵2万，三房1万抵三万	9200-9400
	惠济区	永威迎宾府	迎宾路和花园路交汇处	少量住宅在售，目前主要在售写字楼以及公寓认筹	5千抵5万	住宅：12600元/㎡
	港区	永威南樾	郑港四路与郑港四街	一期出7#其余均在售	按揭1%，全款3个点，100㎡以下房源特惠1.8万，100㎡以上特惠3.8万	6500-6900
	高新区	保利永威西溪花园	化工路瑞达路交汇处向北200米	主力在售楼栋15#，其余楼栋基本售罄	1万抵2万，准时签约5000	9300

知识共享-房展会

升龙集团以及亚星集团项目均参展，其中亚星集团项目均有低首付销售政策

	区域	楼盘名称	项目地址	推售房源	优惠信息	在售价格 (元/m²)
升龙集团	二七区	升龙城	嵩山路与航海路交汇处东北角	目前在售房源主要为2号院、5号院、11号院116-169m²的三房、四房产品以及11号院57m²的一房公寓产品	1、付款：一次性3%，按揭1%，按时签约1%； 2、电商（腾讯大豫网）：6000抵2%；（认筹优惠） 3、公寓优惠：（电商：商都、好房）交6000千抵2%，定房优惠4%。 4、老带新：成交80m²以下的房源奖励3000元，80m²以上奖励5000元	实收均价：9300 公寓实收均价：8500 写字楼实收均价：8500
	二七区	升龙天玺	大学路淮河路南200米	1号院2#76m²两房在售	1、电商（新浪乐居）：交3000元享3%优惠；	两房实收均价：9500
	中原区	升龙御玺	陇海路与桐柏路交汇处	待售	5千抵2万	待售
	中原区	升龙天汇广场	金水区农业路与嵩山路交叉口西	三期3-5#在售，预计推出新品；M公寓以及底商在售中	住宅：6千抵3万；公寓首付2万，明天交房前付清	住宅9350 公寓7300-7400
亚星集团	二七区	亚星盛世	长江中路南、兴华南街东	二期5#、6#、7#，88-140m²户型在售，三期83-126平米到三房在售	1、首付分期方式：两房8万，三房10万，剩余房款两年内3次付清。 2、电商：5千抵一万五 3、老带新：老业主奖励1000元丹尼斯购物卡	实收均价：9500
	二七区	亚星金运外滩	嵩山路与南三环交汇处西南角	7#东2单元、13#东1单元，80-88m²两房，97m²小三房，115-130m²三房	1、电商：5000抵20000电商优惠； 2、按揭：正常按揭额外优惠1%，全款优惠3% 3、首付分期：首付10%，2年内还清，半年还一次，每次2.5%	8600
	二七区	锦绣山河	嵩山南路与南三环交汇处向南800米	四期、五期在售户型87.88-89.87m²两房，124.11m²2+1房，loft50m²左右	住宅 5000两方抵4万8 三方抵9万8	两房实收均价：8400 三房（2+1）实收均价：9100 loft实收均价：11000 团购房：8000
	二七区	牛顿公馆	嵩山南路与南三环交汇处向南800米	牛顿公馆30-60平米全能公寓	5000抵六个点 按时签约3个点，2万首付，2年免息	8000

区域	楼盘名称	项目地址	开发商	推售房源	优惠信息	在售价格 (元/m²)
金水区	恒祥百悦城	经七路与红专路交叉口路东	河南恒祥实业有限公司	一期房源在售的是2号楼的小跃层公寓房源，38.08-54.6平的户型	公寓按揭98折的优惠 住宅前期咨询中	住宅预计价格13000元/m²，下半年开盘
管城区	奥兰和园	城东路陇海路向南500米路东	郑州奥兰置业有限公司	87平两房，101-129平三房，以及129-143平四房	0元入会，优惠2000元	预计5月底认筹，6月份开盘，预计价格10000元/m²左右
中原区	华瑞紫韵城	西四环以东、郑上路南北两侧	郑州华瑞紫韵置业有限公司	一期房源，78平两房、89-90平三房、110-118平三房、128平三房、142-168平四房	前期咨询中	预计5月15日售楼部开放，7-8月份开盘 价格待定
管城区	新合鑫紫荆之星	紫荆山路与陇海快速路路交汇处南300米路西	郑州恒诚房地产开发有限公司	45-72m²loft产品，5米层	前期咨询中	预计5月底认筹，价格11000元/m²
中原区	城开绿园	农业路与桐柏路交汇处	河南省城开集团	四期9#的90-91平两房、三房	交1万享2万优惠	均价7700
洞林湖	恒大山水城	中原西路洞林湖景区内	郑州恒林置业有限公司	目前主推88-132平高层产品，152-210平洋房	最高送6万元品牌家私券	均价7500
洞林湖	郑州碧桂园	郑州洞林湖风景区	碧桂园控股有限公司	二期推出230-280m²双拼，140-260m²精装多层	会员认筹中，小高层交4千惠2万，洋房交5千惠3万，别墅交1万惠5万	预计5月底开盘
平原新区	碧桂园凤凰湾	滨湖大道与昆仑山路交叉口东北角	新乡碧桂园凤凰湾置业有限公司	高层房源为99-120平，别墅房源为240平、260平	高层认筹4千享2万优惠，别墅认筹1万享5万优惠	预计下半年开盘
中牟	长基雁月湾	农业东路与九如路交会处（市区接待中心）	河南长基置业有限公司	高层78-209平，共1224套，别墅100-400平，共240套，一期洋房3、4、6号楼100-140平米，复式户型面积为200-280平	高层5000享2万，联排10万抵20万，叠加20万抵50万	洋房在售 均价6600
荥阳市	西郡原著	中原西路与荥泽大道交叉口东南角	河南易升合置业有限公司	小高层86平两房，117-122平三房，139-143平四房，洋房140-215平	优惠5000抵20000，7天内按时签约优惠1%，低首付政策，首付10%	均价5900
龙湖镇	水榭华城	郑新快速路与双湖大道交会处东2000米	河南恒基实业有限公司	高层83-133平，洋房130-220平	2000抵2万元，首付10000元起	高层均价5600 洋房均价6500

知识共享-房展会

现场展示——多项目展位较为常规，个别项目有活动或特色展示



主入口



手牌展示



水榭华城



鑫苑系



长基雁月湾



紫荆之星



恒祥百悦城



奥兰和园



碧桂园



恒大山水城

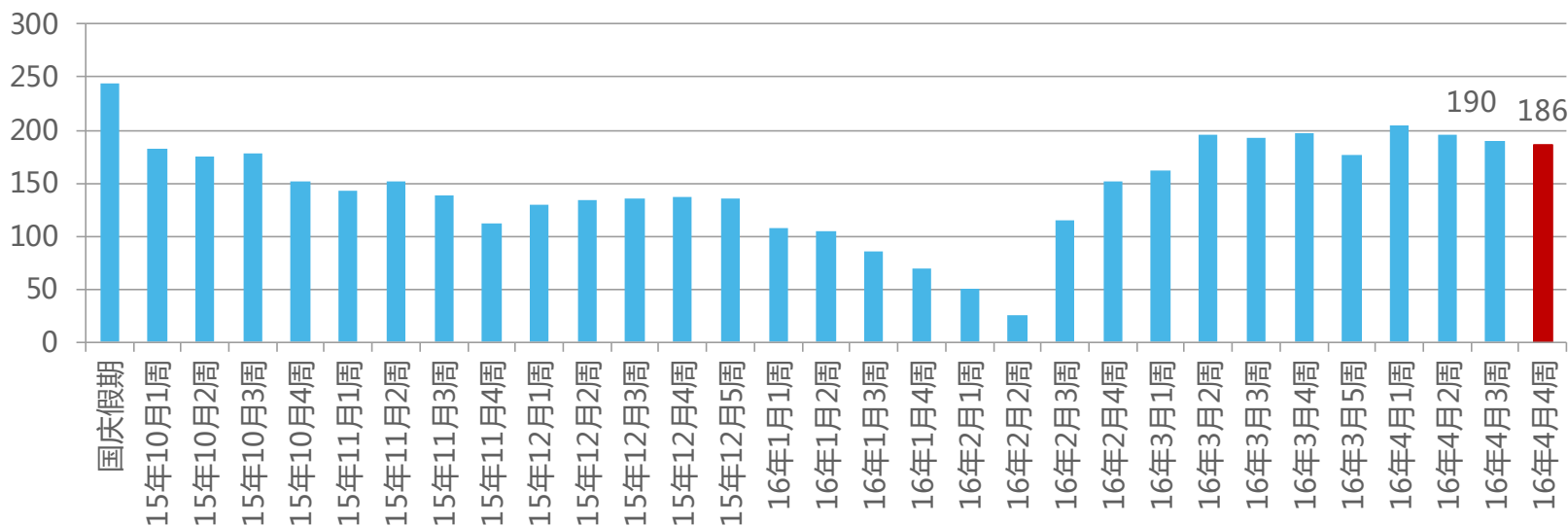


海外展厅

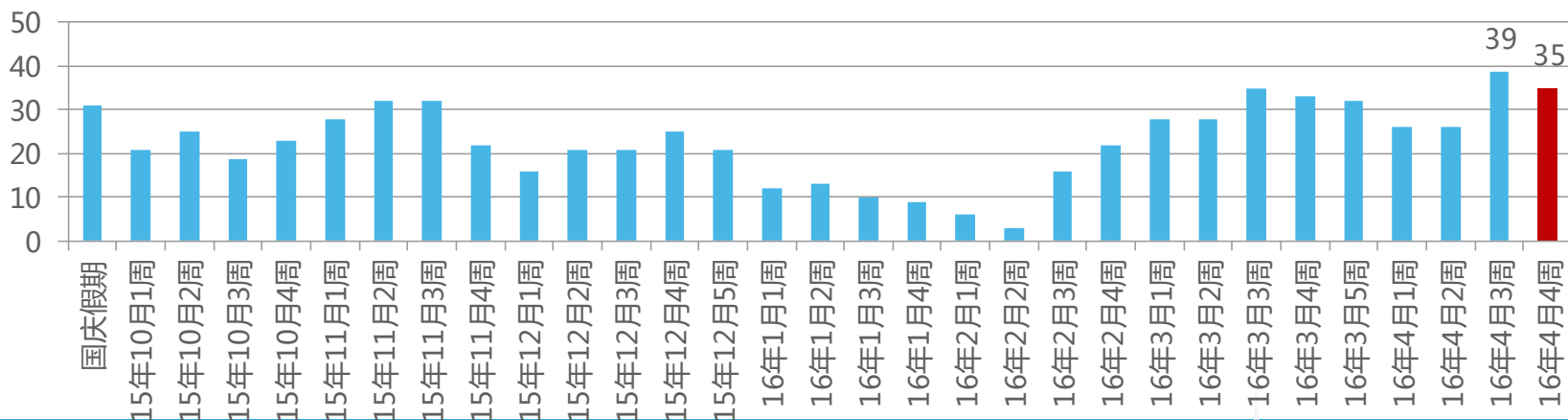
典型项目监控

- 2016年4月4周单盘**平均来访186组**，环比**下降2%**
- 2016年4月4周单盘**平均成交35套**，环比下降**10%**

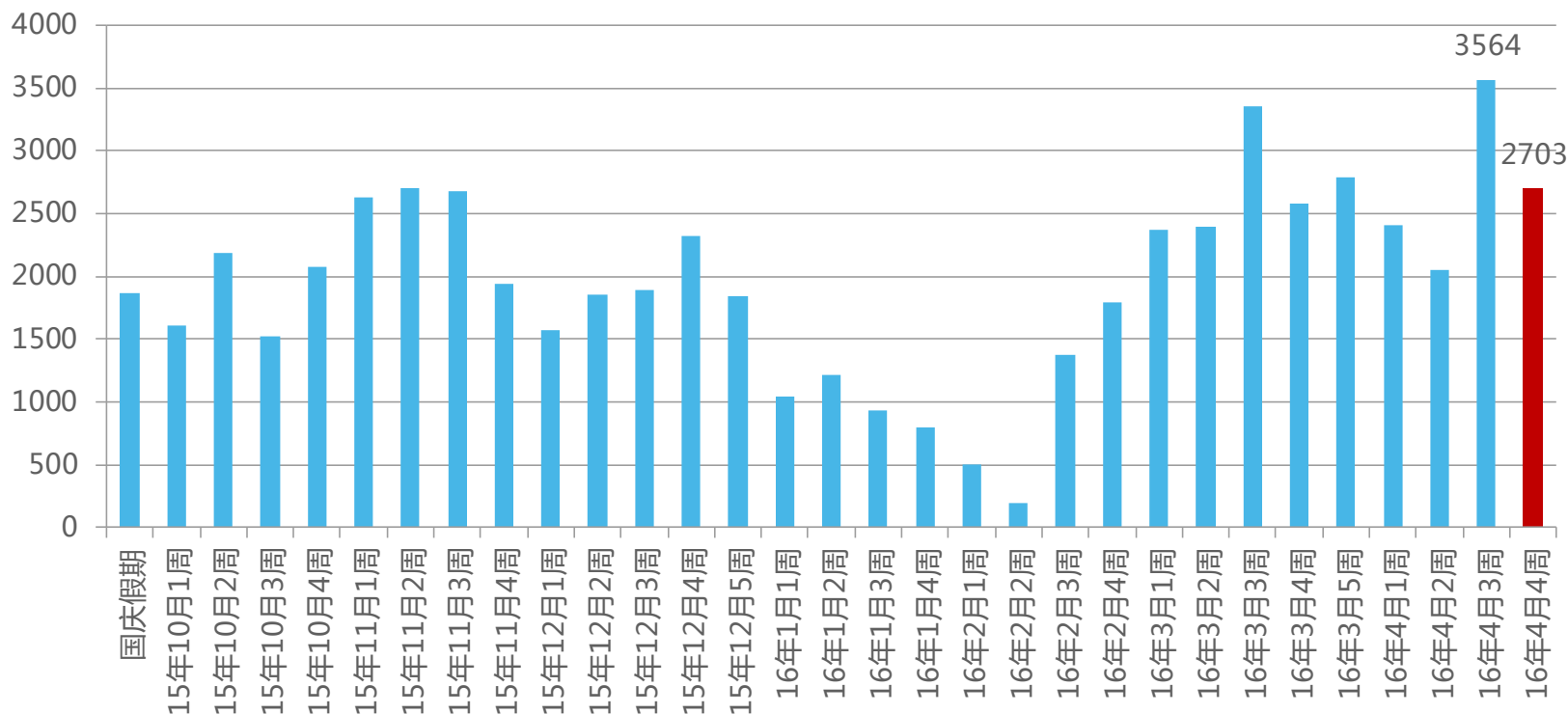
2015年国庆假期到2016年4月4周单盘平均来访量



2015年国庆假期到2016年4月4周单盘平均成交量



2015年国庆假期-2016年4月4周郑州项目总体成交量

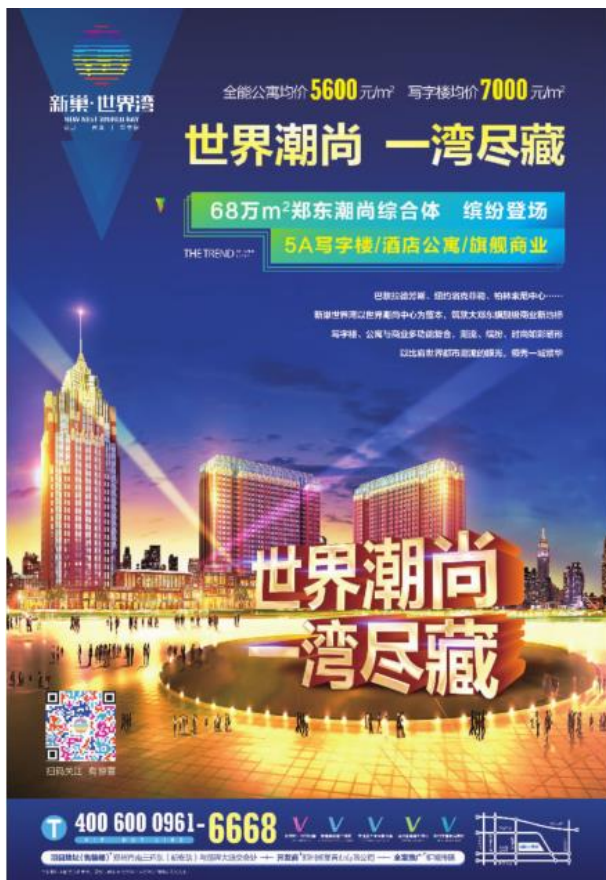


- ◆ 2016年4月4周实际监控到项目93个，在售项目总成交量2703套，单盘平均成交量35套；
- ◆ 成交量在50套以上的项目10个，成交量在100套以上的项目4个，本周开盘项目较多，其中保利心语开盘去化450套，金水世纪城去化210套，龙湖锦艺城去化90套
- ◆ 4月4周，0元入会项目4个，认筹期项目17个，开盘项目6个；

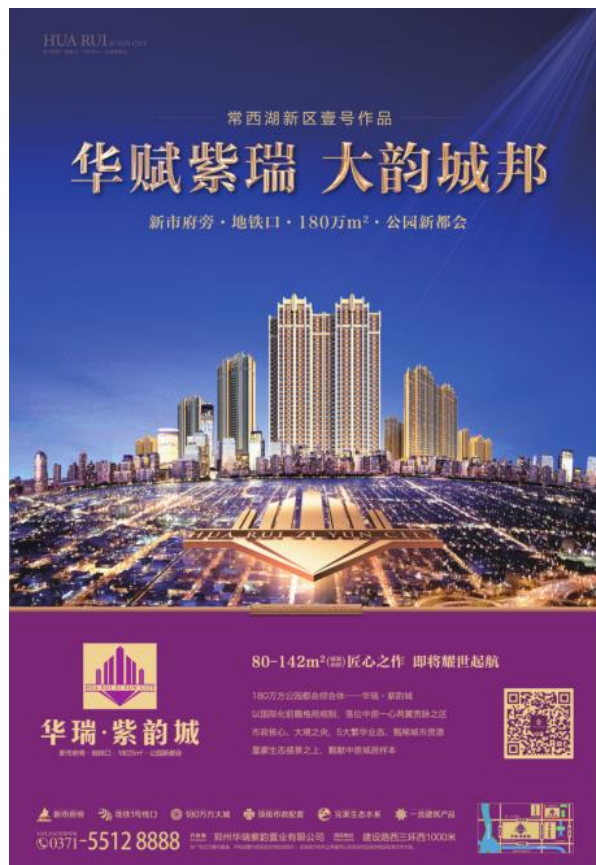
新巢世界湾、华瑞紫韵城

新巢世界湾——价格

华瑞紫韵城——入市



项目地址：南三环与前程大道交会处
整合推广：锯成传播



项目地址：中原区建设路西三环西1000米

民安北郡——三期开盘

银基国际旅游度假区——认筹、
样板间及示范区开放



北郡 | 时光漫
NORTHEN TELLURA | WALKING TIME

最美的时光 如约而至

最美的时光——当你爱上它时
它早已小心翼翼地把你所有的秘密都告诉了它
在900米长的时光漫上，它让你去挥洒汗水
在100米长的时光漫上，它让你去感受它的浪漫
在100米长的时光漫上，它让你去感受它的浪漫
在100米长的时光漫上，它让你去感受它的浪漫
5月7日，时光漫，不见不散

5月7日惊艳开盘。
— 79—139m² 彩虹·溪岸·时光房子 —

6391 7777

项目地址：文化路开元路交汇处西

项目地址：文化路开元路交汇处西

整合推广：想想再传播



银基国际旅游度假区
Enjoy LAND

“乐”在银基

5月7日盛大认筹
与 **古天乐** 共鉴示范区及样板间华彩绽放

71-154m² 独栋洋房 116-173m² 花园洋房
交3千元享2万元优惠
149-209m² 叠加别墅
交6千元享3万元优惠
229-309m² 双拼别墅
交1万元享5万元优惠

16000亩鸿图巨制 重构中原旅游度假区

5560 8888

项目地址：新密郑尧高速与密杞大道交汇处南5公里

项目地址：新密郑尧高速与密杞大道交汇处南5公里

整合推广：大智（中国）

深圳市泰辰置业顾问有限公司

最具生命力的房地产综合服务平台



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.sztaichen.com>

