

郑州市场周报(2017年第47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、武汉：公租房货币化补贴，不住公租房可直接补钱（2017.11.27）



- 武汉市就推进公共租赁住房货币化保障下发通知，**全市中心城区所有有公共租赁住房保障资格的家庭均可选择享受货币化保障的方式，并按照规定和标准领取租赁补贴。**意味着武汉市7万余户持证家庭约21万人可通过领取货币补贴来解决租房问题。
- 对于补贴金额，**武汉市规定：租赁补贴额度 = 补贴标准 × 补贴面积（标准补贴面积 - 保障家庭人均自有住房或承租公有住房面积） × 保障家庭人数 × 补贴系数。**今年确定的补贴标准为每人每月25元/平方米。
- **补贴面积方面，武汉市规定标准补贴面积为16平方米/人，同时，家庭保障面积总和不超过60平方米，单人户家庭按24平方米/人计算。**补贴系数方面，根据人均收入与武汉城镇居民最低生活保障标准差距情况，由高到低分为三个档次。家庭人均收入越高，补贴系数越低。

2、江西宣布租购同权，承租人享受同等公共服务权利（2017.11.28）



- 11月28日，江西省住建厅联合省发改委等10部门印发《关于进一步加快发展住房租赁市场的通知》，将进一步加快推进全省住房租赁市场的发展，在改善全省居民住房条件、推进新型城镇化进程方面发挥积极作用。
- 《通知》明确，**保障租购同权，即以租赁住房为唯一居所的房屋承租人也享受同等的就业、教育、医疗卫生、计划生育、文化体育等公共服务权利。保障承租人和出租人的正当权益。**《通知》提出，**要大力发展住房租赁企业，支持成立住房租赁投资企业，鼓励住房租赁企业发展，建立健全住房租赁备案制度，加大对住房租赁企业金融支持。**《通知》还要求，**落实地方主体责任，增加租赁住房有效供应，鼓励建设合理规模的租赁住房，允许改建住宅用于租赁，积极探索政府购买服务的运营模式。**

3、发改委：不得以任何名义、形式限制民间资本参与PPP项目（2017.11.30）



- 11月30日，发改委印发关于鼓励民间资本参与政府和社会资本合作(PPP)项目的指导意见。指出，**不断加大基础设施领域开放力度，除国家法律法规明确禁止准入的行业和领域外，一律向民间资本开放，不得以任何名义、任何形式限制民间资本参与PPP项目。**
- 1、创造民间资本参与PPP项目的良好环境：加大基础设施领域开放力度；主动为民营企业服务，优化营商环境，构建“亲”“清”新型政商关系；对民间资本主导或参与的PPP项目，鼓励开通前期工作办理等方面的“绿色通道”；鼓励结合本地区实际，依法依规出台更多的优惠政策。
- 2、分类施策支持民间资本参与PPP项目：积极支持运营潜力大、投资规模适度、适合民间资本参与的PPP项目；对投资规模大、合作期限长、工程技术复杂的项目，鼓励民营企业相互合作，或与国有企业、外商投资企业等合作。

4、招商蛇口首单储架式长租公寓CMBS获批 (2017.12.1)



- 12月1日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布公告披露，以其为发行人的“招商创融-招商蛇口长租公寓第一期资产支持专项计划”，近日收到深交所出具的《无异议函》，其要求，该次专项计划采取分期发行，首期发行自《无异议函》出具之日起6个月内向深交所提交挂牌申请文件，其余各期自《无异议函》出具之日起24个月内向深交所提交全部专项计划挂牌申请文件。
- 该计划为全国首单储架式长租公寓抵押贷款证券化产品，发行总额不超过60亿元，首期发行规模不超过人民币20亿元，期限为18年，其中优先级产品规模19.90亿，劣后级0.1亿元

5、全国首个租房贷款业务在深圳发放，北京暂无此项业务 (2017.12.2)



- 日前，建行深圳分行下发了全国首个个人租房贷款，深圳市民李拓成为建设银行首位三年期长租贷款客户，建行签约贷款26万，每个月只需还款7000多元，而同地段同类型的个人出租房的价格在8000-10000元；建行深圳分行业务经理程治平表示，“建行与房企联手开发长租公寓，加上金融创新的手段，可以帮助降低租金压力。李拓的3年租约约定房租每年上涨5%”。
- 其首个租房贷款特点：主要是交通改善型导向的租赁需求在释放，属于当前大都市里亟需解决的住房改善型需求。
- 长租的概念真正落实。此次建行给予的三年期贷款，最终其实是服务于相关公寓开发商或运营商的成本，这样一次性就能回笼资金，所以企业更愿意去做长租业务

1、国务院批准河南新乡市城市总体规划：突出中原城市特色（2017.11.29）



- 11月29日，国务院办公厅公布关于批准《新乡市城市总体规划（2011—2020年）（2017年修订）》的通知。
- 通知指出，新乡是豫北地区重要的中心城市。在《总体规划》确定的850平方公里城市规划区范围内，实行城乡统一规划管理。根据市域内不同地区的条件，重点发展县城和基础条件好、发展潜力大的重点镇，优化村镇布局，实施乡村振兴战略，保持乡村风貌，促进城乡基本公共服务均等化。加强新乡与周边城市协调联动，推进区域基础设施互联互通、共建共享。到2020年，中心城区常住人口控制在155万人以内，城市建设用地控制在138.18平方公里以内。通知强调，要加强对百泉等风景名胜、自然保护区以及湿地、水源地等特殊生态功能区的保护，划定生态保护红线，制定并严格实施有关保护措施。

2、省人大建议中牟、荥阳、新郑撤县设区（2017.12.01）



- 省十二届人大常委会第三十二次会议上，省人大常委会专题调研组，在提交给河南省人大常委会的《关于加快推进新型城镇化和百城建设提质工程情况的报告》中提到，“要提升郑州国家中心城市的首位度”，“从更高站位、更宽视野审视郑州空间布局规划、支持郑州加快区划调整，建议将中牟、新郑、荥阳撤县（市）改区，不断拓宽未来郑州建成区的发展空间。”
- 省人大常委会专题调研组指出，一些特大城市将县或者市改区，会大幅增加用地空间，为产业发展提供了布局条件，这些城市规模和经济总量扩大，则话语权也增加了。

1、郑州东站发布会：东广场将建中央文化广场（2017.11.27）



- 在中铁二十一局在郑州综合交通枢纽地下交通工程（东广场）项目部发布有关东广场新建中央文化广场信息：该项目由地面景观与地下工程两部分组成。其中，地面为配套景观，约5.2万平方米，由中央文化广场和两侧绿化腹地组成；地下三层总面积约11.3万平方米。在南北区负一层设置3个通道实现联通：负一层与高铁站、郑州汽车站、公交场站各设一处人行联络通道，实现人流集散和零换乘。目前，高铁东站地下已联通地铁一号线。
- 东广场项目位于郑州东站枢纽核心区，东临郑州东站，北邻新建成的郑州汽车站，南临规划中的公交枢纽站，为郑州综合交通枢纽的配套工程，郑州地铁1号线沿东西方向横穿东广场项目。目前，负一层主体建筑已完成。

2、远洋集团新郑拿地，正式进军郑州房地产市场（2017.11.30）



- 11月30日，郑州新郑土地市场再起波澜，四宗地块网上挂牌出让。其中，44号地块流拍，44号、45号以首轮起始价拍出。最热的4号地块经过三轮竞价最终以13738万元成交，被河南优居房地产开发有限公司竞得，该公司为河南中银联合投资有限公司子公司。
- 据了解此宗地块为河南中银联合投资有限公司与远洋集团合作项目。这是远洋集团在郑州操盘的第一个项目，标志着远洋集团正式进军郑州房地产市场。

3、郑州出台机动车限行新政（2017.12.2）

郑州市人民政府通告

郑通告〔2017〕80号

郑州市人民政府 关于实施机动车单双号限行的通告

为贯彻国务院《大气污染防治行动计划》精神，进一步降低机动车污染排放，减轻雾霾天气对市民生活和工作造成的影响，保障人民群众身体健康，根据《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国道路交通安全法》等法律、法规规定，经研究，决定在郑州市区实施机动车单双号限行措施。现将有关事项通告如下：

一、限行区域

东三环（原107辅道）至西三环、西三环、北三环（不含本路）以内区域的所有道路。

二、限行时间

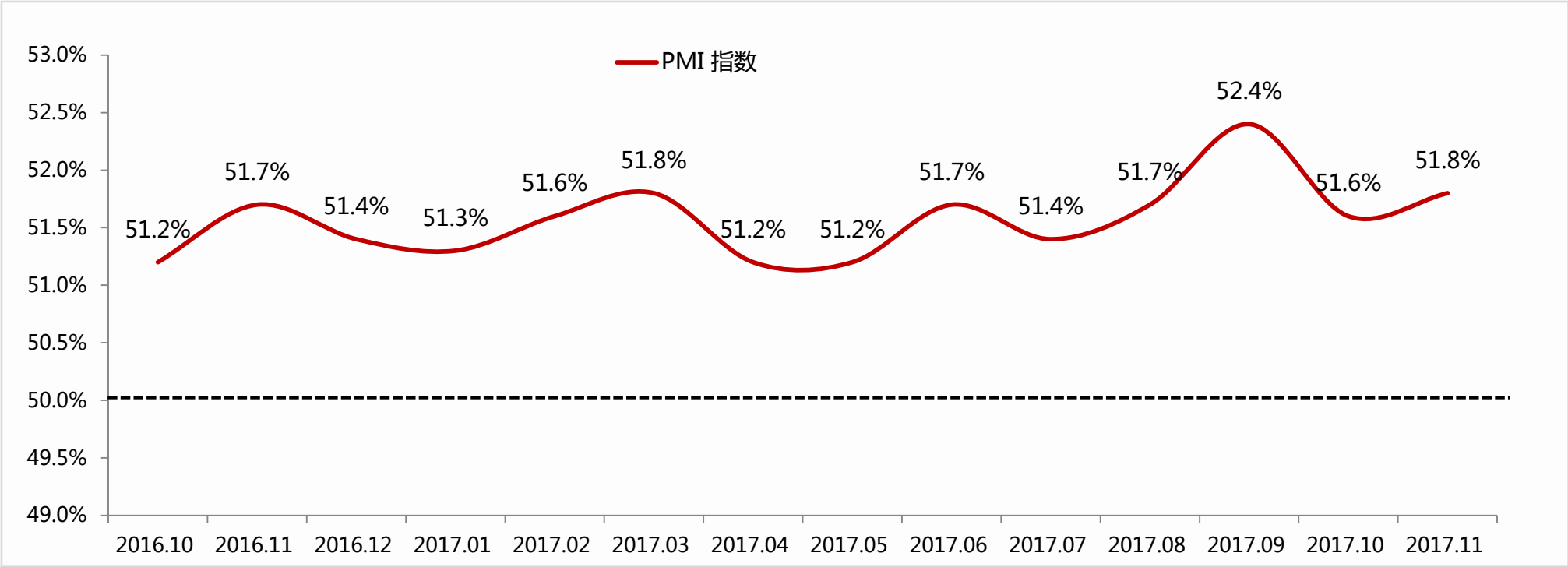
2017年12月4日0时至2017年12月31日24时。

- 郑州市人民政府发布关于实施机动车单双号限行的通告。2017年12月4日0时至2017年12月31日24时，郑州东三环(原107辅道)、南三环、西三环、北三环(均不含本路)以内区域的所有道路限行。
- 机动车号牌（含临时号牌和外地号牌）尾号为单号的(1、3、5、7、9)在单日上路行驶；机动车号牌尾号为双号的(2、4、6、8、0)在双日上路行驶。
- 截止目前，河南至少有10地区对机动车实施限行，其中包括新乡、焦作、商丘等区域。

2017年11月PMI指数51.8%，环比上升0.2%

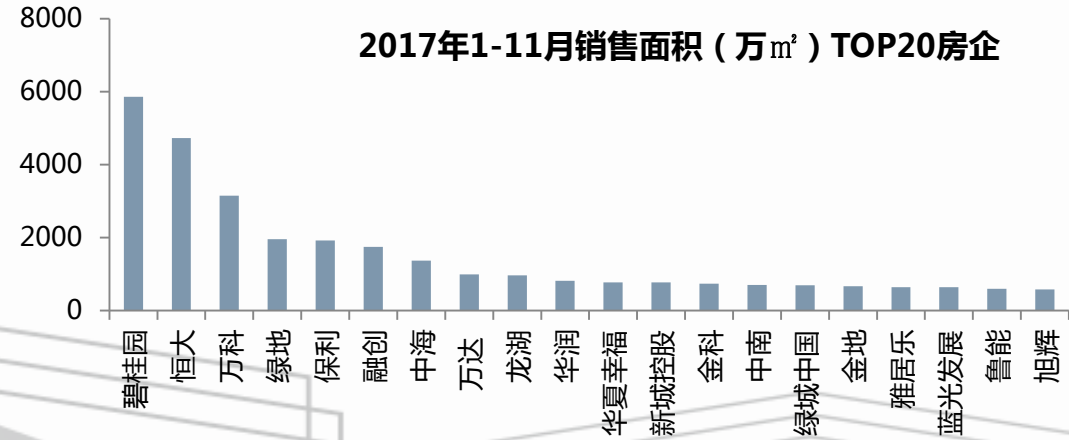
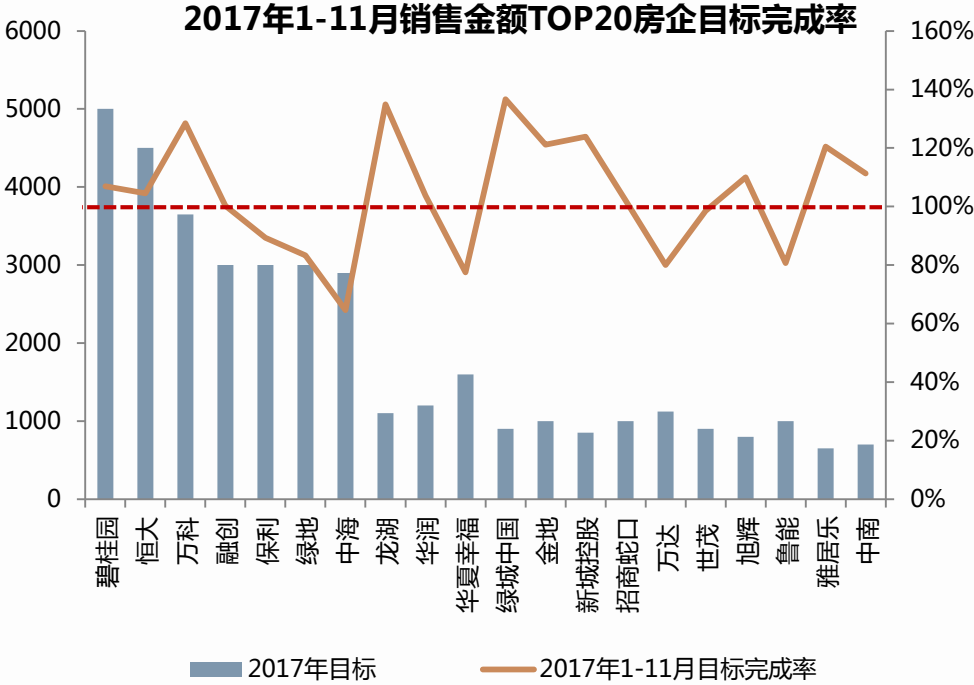
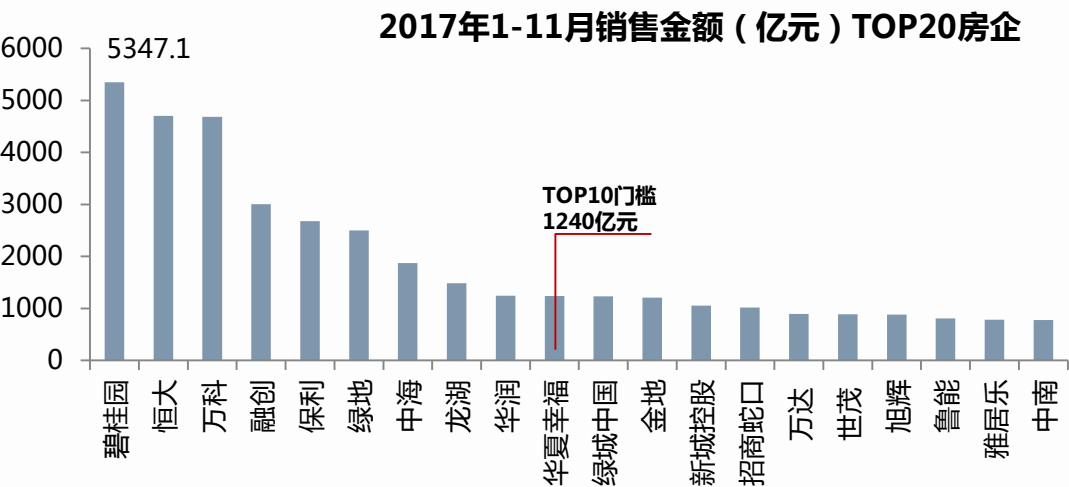
➤ 2017年11月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为51.8%，较10月微幅回升0.2个百分点，高于年均值0.2个百分点，制造业继续保持稳中有升的发展态势；其中，11月地产销售改善主要源于去年同期地产调控政策导致的低基数效应

2016年10月-2017年11月PMI指数走势



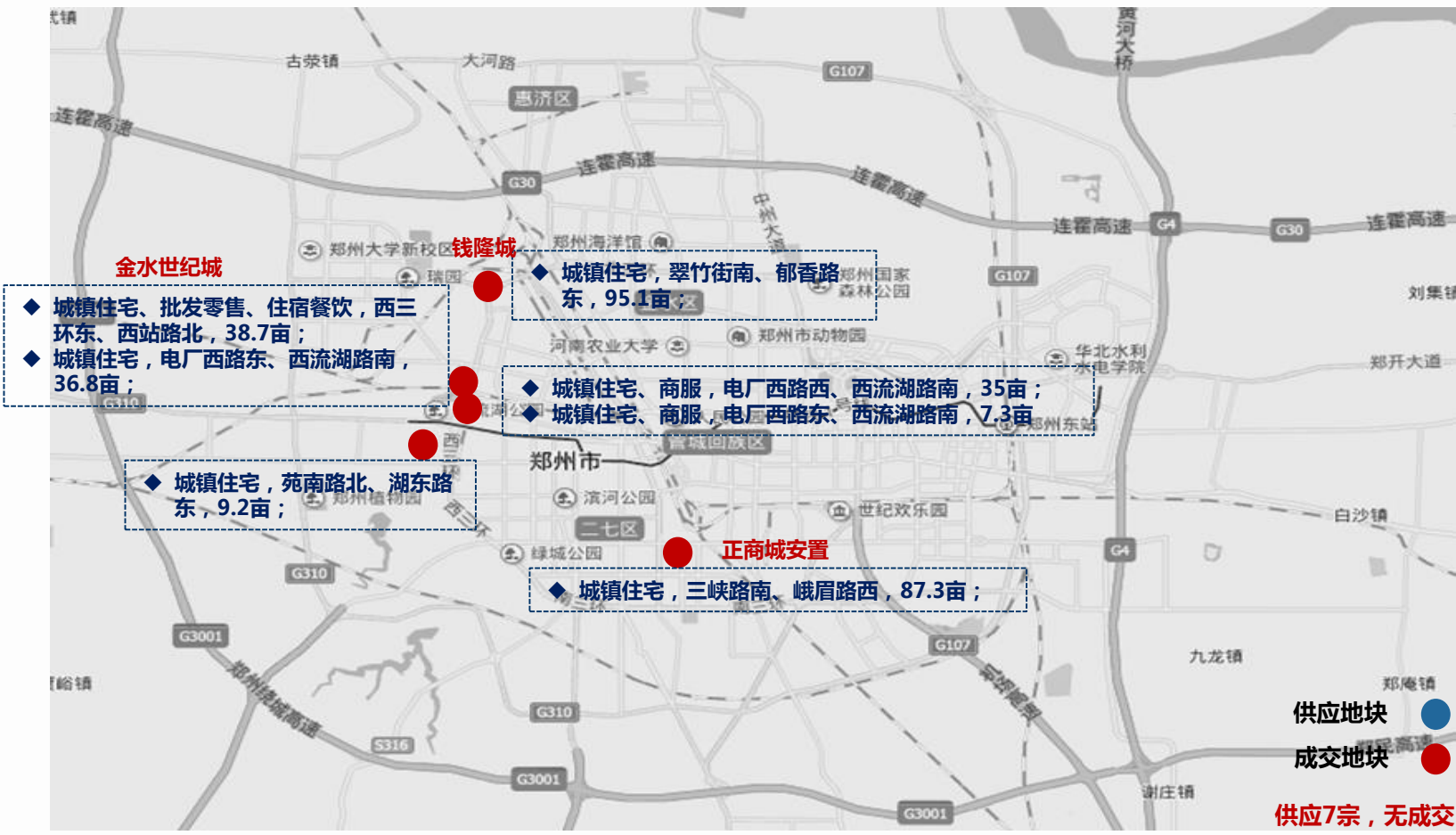
本月的特点为：1、供需两端均衡增长，市场活力进一步增强；2、产业结构调整持续推进，新旧动能加快转换；3、随着供给侧结构性改革不断深化和全球经济回暖，进出口稳步增长；4、价格涨势继续趋缓

2017年1-11月TOP3房企均超4000亿元，部分房企提前完成2017年销售目标，如碧桂园、恒大等；11月房企进入攻关阶段，政府明确租购并举制度，部分二线城市预售政策放宽，成交量逐步释放，企业进入明显抢收阶段，其中完成率不足90%的房企，12月份压力较大



梯队	门槛值	同比
TOP10	1240	25%
TOP20	779	37%
TOP30	531	48%
TOP50	335	22%
TOP100	142	12%

本周土地成交7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

摘牌时间	土地编号	区域	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价 (万元)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率	买受人	备注
2017/11/28	郑政出〔2017〕71号（网）	中原区	西三环东、西站路北	38.7	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	5.5	32969	32969	852	2323	0%	郑州元年房地产开发有限公司	金水世纪城/东陈伍寨安置
	郑政出〔2017〕72号（网）	中原区	电厂西路东、西流湖路南	36.8	城镇住宅	5.5	30561	30561	831	2267	0%	郑州元年房地产开发有限公司	金水世纪城/东陈伍寨
2017/12/1	郑政出〔2017〕73号（网）	高新区	翠竹街南、郁香路东	95.1	城镇住宅、商服	4.5	55250	55250	581	1937	0%	河南晟祥和实业有限公司	钱隆城/石佛棚户村改造
	郑政出〔2017〕74号（网）	二七区	三峡路南、峨眉路西	87.3	城镇住宅、商服	5	63758	63758	731	2192	0%	河南上林置业有限公司	正商城/冯庄安置用地
	郑政出〔2017〕76号（网）	中原区	电厂西路西、西流湖路南	35.0	城镇住宅、商服	6	30196	30196	864	2159	0%	——	豪德/东陈伍寨村城中村改造
	郑政出〔2017〕77号（网）	中原区	电厂西路东、西流湖路南	7.3	城镇住宅、商服	3.5	4556	4556	626	2681	0%		
	郑政出〔2017〕78号（网）	中原区	苑南路北、湖东路东	9.2	城镇住宅	3	5068	5068	548	2742	0%		
合计				309.4	——								

11月4周商品住宅成交量上升，均价下跌；商业、写字楼、公寓均成交量价环比上升

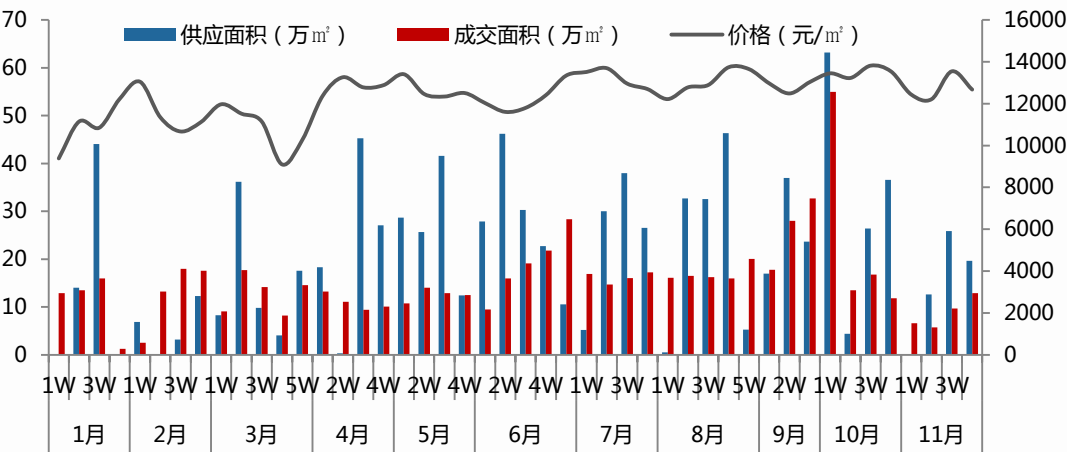
郑州市区各物业类型市场表现

物业类型	供应面积（万 m²）		成交面积（万 m²）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价（元/m²）	
	11.20-11.26	11.13-11.19	11.20-11.26	11.13-11.19	11.20-11.26	11.13-11.19	11.20-11.26	11.13-11.19	11.20-11.26	11.13-11.19
商品房	42.40	26.74	18.33 ↑	12.94	1705	1225	26.81	17.02	14623 ↑	13151
商品住宅	19.67	25.90	12.88	9.68	1176	865	16.33	13.12	12674 ↓	13547
商业	1.68	0.20	1.38	0.93	119	55	4.72	1.63	34175 ↑	17564
写字楼	0	0	2.05	1.41	95	81	2.71	1.14	13254	8061
公寓	11.79	0	1.85	0.89	297	221	2.96	1.12	16038	12527

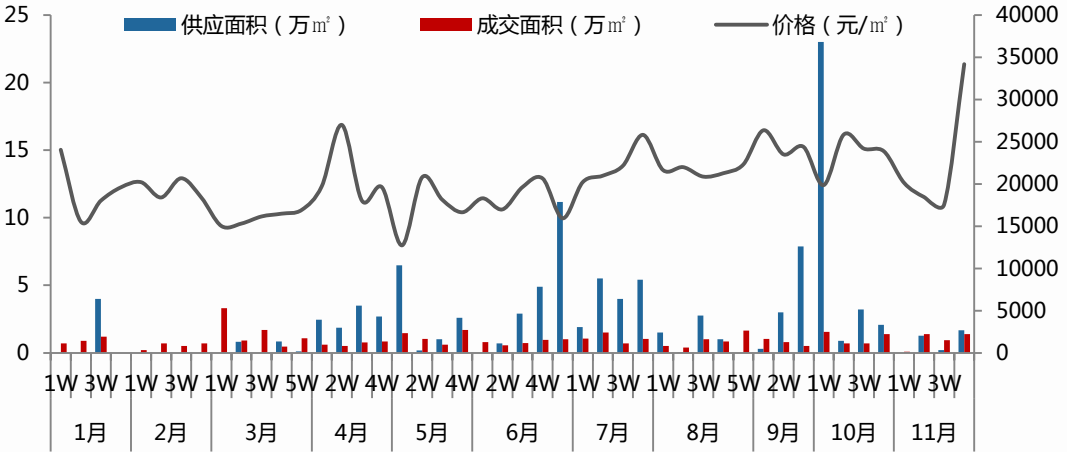
数据来源：泰辰技术中心

11月4周住宅周度备案供过于求，成交稍有上升，价格略有下降，11月周均成交9万方，环比（10月24万方）下降64%；商办供求量表现稳定，公寓供应显著增加，成交稳中趋升，价格均显著上升

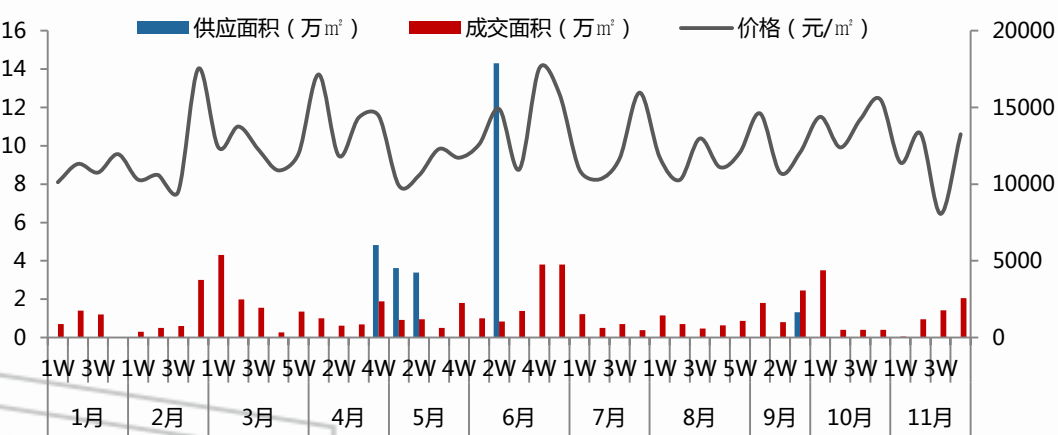
郑州市区商品住宅周度供求分析



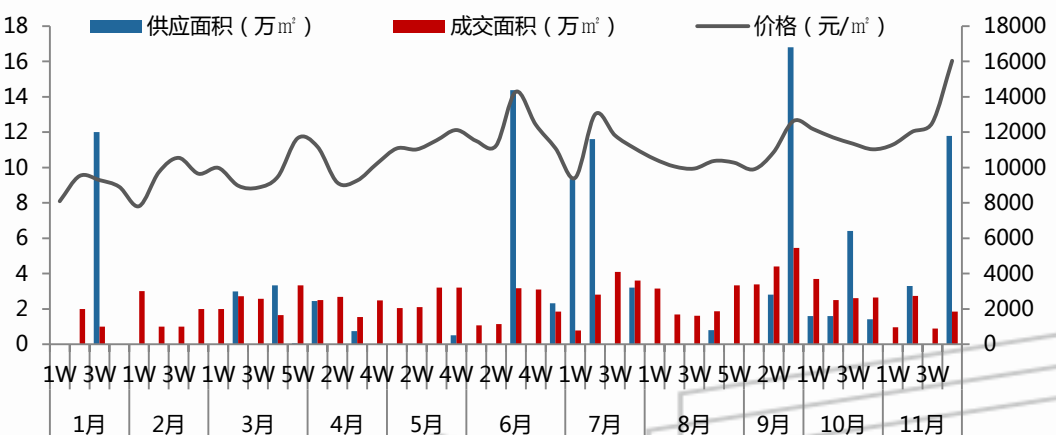
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析

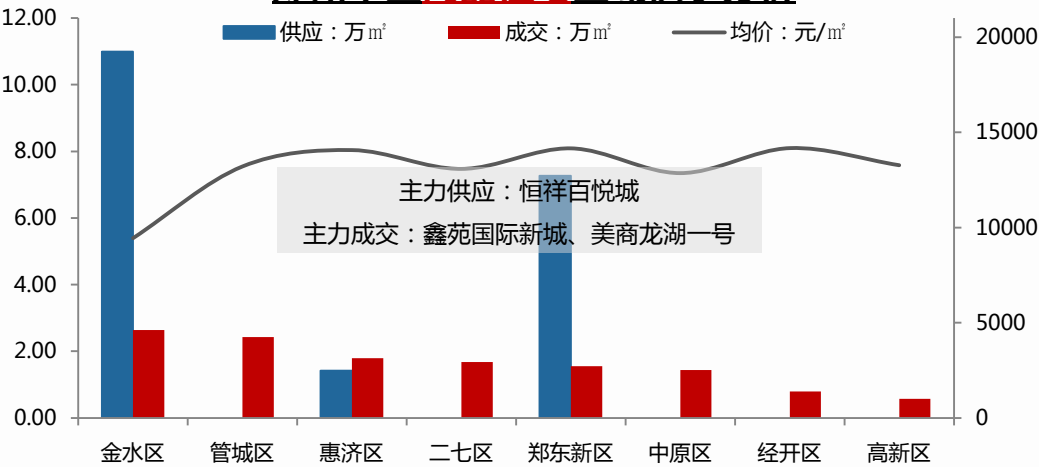


郑州市区公寓周度供求分析

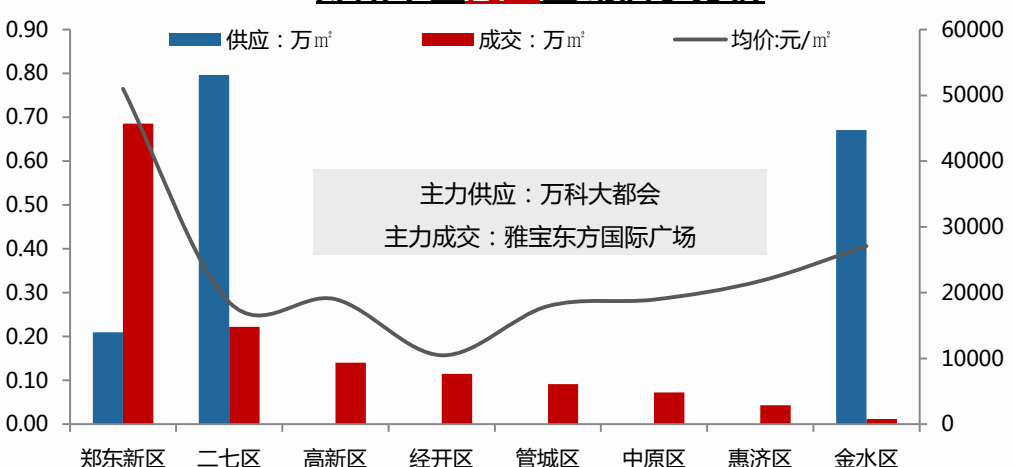


11月4周住宅供应集中在金水区，其次是郑东新区，成交各区表现相对平稳，金水区价格最低（美商龙湖一号低价备案影响）；商业成交以郑东新区居首且价格最高；写字楼无供应，成交主力为郑东新区；公寓供应仅在金水区，成交惠济区居首

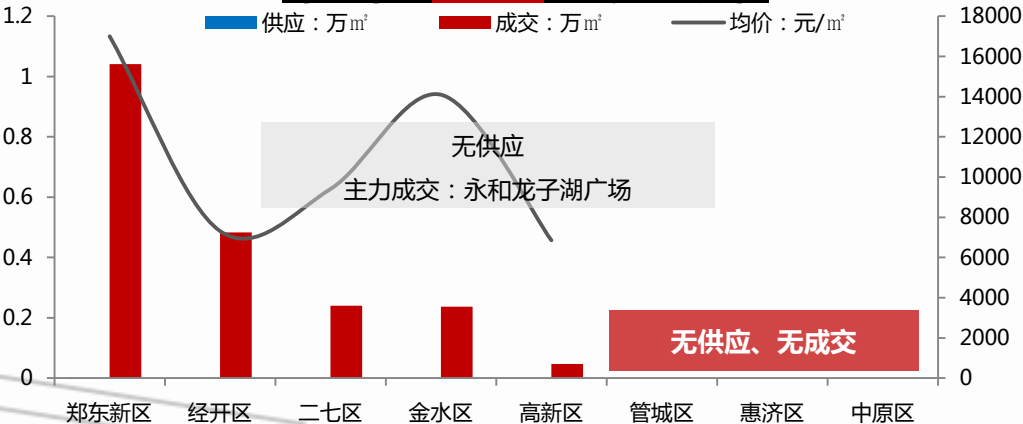
郑州市区商品住宅区域供求分析



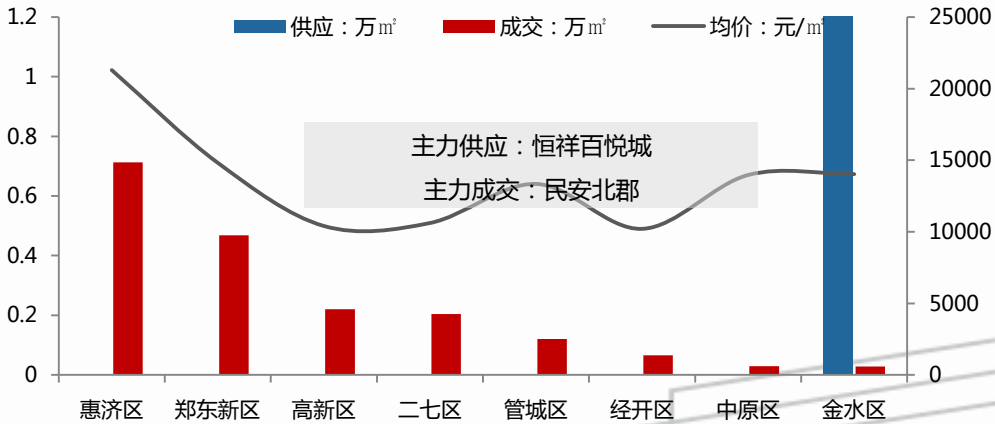
郑州市区商业区域供求分析



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



住宅备案面积鑫苑国际新城居首位，其次为美商龙湖一号（前期低价团购房源）、锦艺四季城

11.20-11.26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	鑫苑国际新城	管城区	1.62	2	154	12990
2	美商龙湖一号	金水区	1.56	1	124	6689
3	锦艺四季城	惠济区	0.52	1	50	14355
4	锦艺金水湾	金水区	0.51	0	58	9506
5	汇泉西悦城	中原区	0.49	1	50	11441
6	盛世卧龙城	中原区	0.37	0	34	12802
7	亚星盛世	二七区	0.34	0	26	11350
8	广电天韵	郑东新区	0.34	0	24	8443
9	亚新美好城邦	金水区	0.28	0	25	16255
10	康桥康城	二七区	0.22	0	20	14345

11.20-11.26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	雅宝东方国际广场	郑东新区	0.62	3	31	53625
2	谦祥万和城	高新区	0.11	0	13	19930
3	珠江翠园	二七区	0.07	0	19	15343

11.20-11.26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	永和龙子湖广场	郑东新区	0.47	1	19	14552
2	美景美地麟洲	经开区	0.38	0	24	5885
3	雅宝东方国际广场	郑东新区	0.36	1	6	20202

11.20-11.26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	民安北郡	惠济区	0.70	2	33	21412
2	正商书香铭筑	郑东新区	0.18	0	26	15185
3	正商四大铭筑	郑东新区	0.16	0	33	11527

本周开盘项目6个，认筹项目1个



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
融创美盛象湖壹号	洋房	252	252	100%
融创华夏观澜壹号	高层	222	168	76%
万科荣成兰乔圣菲	高层	162	84	52%
洞林湖新田城	洋房、叠墅	126	55	44%
东润玺城	高层、小高层	340	210	62%
郑北孔雀城	洋房、叠拼、合院	562	528	94%
住宅合计		1664	1297	78%

认筹项目	推售物业类型	推出套数
保利文化广场	高层	536
合计		536

An aerial architectural rendering of the Yizhiyuan residential complex. The image shows several high-rise apartment buildings, with two specific buildings highlighted by red circular callouts containing the numbers '8' and '9'. The complex is surrounded by lush green landscaping, including trees and lawns. In the bottom left corner, there is a red rectangular button with the white Chinese text '认筹' (Pre-booking).

项目位置	高新区科学大道与银屏路交汇处西北角				
开发企业	郑州保利永和房地产公司				
代理商	思源+保代				
占地面积	280亩（一期90亩）	总建面	130万m ² （一期27万m ² ）	容积率	4.5
推出套数（套）	536				
优惠方式	认筹当天交1万元开盘享受总房款1%优惠				
预计情况	预计12月9日开盘，价格待定				
备注	认筹楼栋五证齐全				

认筹房源	楼栋	物业类型	层数	单元	梯户比	面积段	推售套数	总套数
	8# 、9#	高层	34	2	2T4	80m²两房	66	268
						96m²三房	68	
						120m²三房	67	
						124m²三房	33	
						140m²三房	34	
					2T4	80m²两房	66	268
						90m²三房	66	
						111m²三房	34	
						113m²三房	34	
125m²三房						34		
133m²三房	34							
合计							536	

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

11月4日开始认筹，截止开盘累计认筹**200余组**



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 m ²	容积率	2.5
推出套数（套）	222		销售套数（套）	168	
到访成交率	——		整体去化率	76%	
成交价格	165 m ² 的四房成交均价10800-10900元/m ² ，105-129 m ² 的三房价格在10400-10500元/m ²				
交房标准	毛坯				
竞品均价	万科兰乔圣菲开盘一次性：10000元/m ² ，60%首付按揭：10600元/m ² ；雅居乐春森湖畔高层（毛坯）9000元/m ²				
优惠方式	无优惠				
备注	①前两次的客户均为全款客户，本次成交客户大部分为前期未选到房客户；②选房顺序为：一次性，60%，30%；③只接受可解决资格的客户；④选房当天20:00点交齐应交款项，逾期取消购房资格				

推 售 房 源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率	
	高层	5#	1	2T3	25F	105 m²三室两厅一卫	25	168（ 105m² 去化完毕 ）	76%	
						165 m²四室两厅两卫	50			
		6#			24F	105 m²三室两厅一卫	24			
						165 m²四室两厅两卫	48			
		7#			25F	105 m²三室两厅一卫	25			
						129 m²三室两厅两卫	25			
						165 m²四室两厅两卫	25			
	合 计							222	168	76%

11月29日针对三期洋房12-13#、15-19#、22#开盘，推出252套，去化约252套，去化率100%

10月18日启动认筹，累计认筹470余组



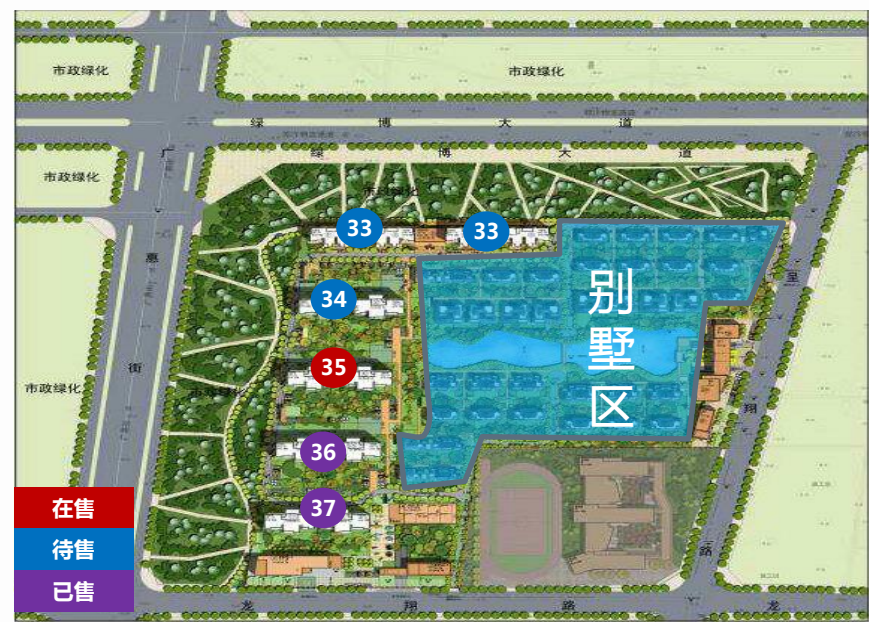
项目位置	郑东新区金水东路与雁鸣路交会处东南				
开发企业	郑州市融创美盛房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	118亩	建面	20万 m²	容积率	2.5
推出套数（套）	252		销售套数（套）	252	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	洋房标准层18000-18500元/m²，首层24000元/m²,顶层复式16500-17000元/m²				
优惠方式	无优惠				
备注	①微信选房，一次性客户先选 ②选房客户均为有资格客户 ③付款方式：选房当天交齐应交款项，逾期取消购房资格				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	22#	2	1T2	5+1	130-162m²三室	166	166	100%
		16#、 15#	2	1T2	8+1				
		17、 18#、 12#	2	1T2	9+1F	190m²三室	54	54	100%
		13#	1	1T2	9+1F	186-258m²五室	32	32	100%
		19#	2	1T3	7+1				
	合计						252	252	100%

楼市活动—万科荣成兰乔圣菲

12月1日下午针对**高层35#**开盘，推出**162套**，当天去化约**84套**，去化率**52%**

11月13日开始认筹，截止开盘累计蓄客约**243组**，当天到访客户**105组左右**



项目位置	中牟绿博大道与广惠街交汇处东南角				
开发企业	郑州万科荣成房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	162.3亩	建面	32.8万 m²	容积率	2.2
推出套数（套）	162		销售套数（套）	84	
到访成交率	——		整体去化率	44%	
成交价格	一次性：10000元/m²，60%首付按揭：10600元/m²				
竞品均价	融创观澜壹号上次高层开盘均价10500元/m²（毛坯）				
优惠方式	①一次性优惠11%②60%首付按揭优惠6% ③蓝卡会员优惠0.2%④按时签约优惠5%				
交房标准	毛坯				
备注	现场选房；上次开盘高层14000元/m²带装修				

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	35#	2	2T3	27F	124㎡三室两厅两卫	54	84	52%
						150㎡四室两厅两卫	54		
						170㎡四室两厅两卫	54		
	合计						162	84	52%

12月2日针对三期高层6#、8#，小高层9#开盘，推出340套，去化约210套，去化率62%

10月1日启动认筹，截止开盘累计认筹客户约450组



项目位置	荥阳市 中原西路与广贾路交汇处				
开发企业	河南国奕实业有限公司				
代理商	自销				
占地	400亩	建面	100万 m²	容积率	2.8
推出套数（套）	340		销售套数（套）	210	
到访成交率	——		整体去化率	62%	
成交价格	高层8400-8600元/m² 小高层8800-9100元/m²				
竞品均价	金地格林小城高层8300元/m²（特价房7700元/m²）				
优惠方式	①认筹一万抵两万 ②付款方式优惠：首付分期无优惠；首付30%优惠3%；全款优惠5%				
备注	①首付5万，剩余部分两年分四次付清，每半年还一次； ②毛坯交付；微信选房 ③高层：首付五万，价格区间8500-8900元/m²，首付10万，价格区间8400-8600元/m²，全款8300-8500元/m²				

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	6#	1	2T4	34F	88三房	102	210	62%
						108三房	34		
		8#	1	2T4	33F	88三房	99		
						108三房	33		
	小高层	9#	1	2T4	18F	88三房	54		
						108三房	18		
	合计							340	210

12月3日针对**叠墅1#、3#，洋房7#、11#**开盘，推出**126套**，当天去化约**55套**，去化率**44%**

10月5日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**238组**，当天到访客户**130组左右**

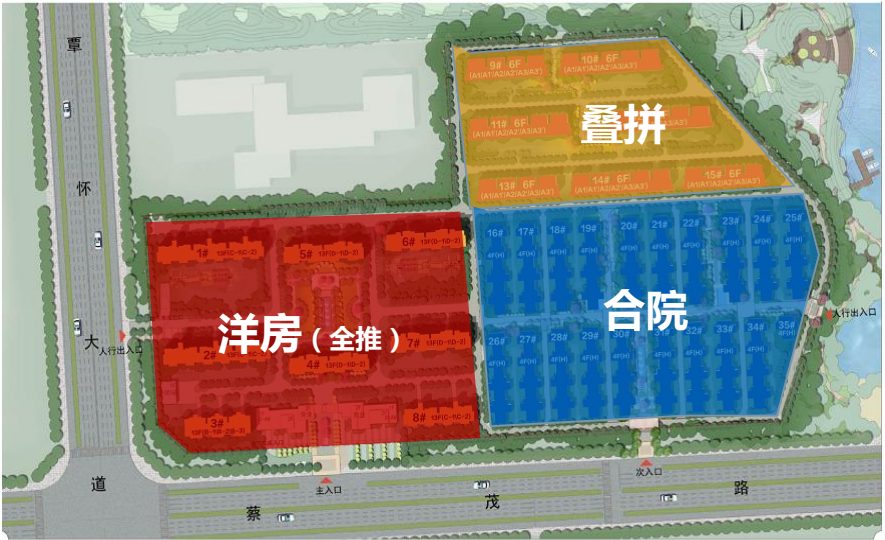


项目位置	荥阳市中原西路西四环西两公里新田大道				
开发企业	河南新田置业有限公司				
代理商	易居&和正百盈				
占地	499亩	建面	40万 m²	容积率	1.19
推出套数（套）	126		销售套数（套）	55	
到访成交率	——		整体去化率	44%	
成交价格	洋房首层14200/m²，7#标准层9300/m²，11#标准层8800/m²；上叠12800元/m²，中叠11400元/m²，下叠15200元/m²				
竞品均价	恒大山水城高层均价9500元/m²（精装），洋房标准层16000元/m²				
优惠方式	①认筹洋房3000享5000，叠拼5000享10000②筹带筹优惠5000元③验资优惠5000元④首付30%（含）至50%优惠1%、首付50%（含）及以上优惠4%，一次性优惠8%，特殊房源不享受此优惠				
交房标准	毛坯				
备注	①首付分期，可贷款首付的50%，两年内还清，有利息；②89m²小三房基本去化完毕；③现场为摇号选房				

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
	叠墅	1#	3	1T2	4F	134-185㎡	30	17	57%
		3#	3	1T2	6F				
	洋房	7# 、11#	1	2T4	10F（7#）、 15F（11#）	84㎡两房	26	38	40%
						97㎡三房	26		
						153㎡三房	2		
						177㎡四房	2		
						117㎡三房	18		
						140-142㎡四房	20		
						208㎡五房	2		
合计						126	55	44%	

12月3日针对二期洋房、叠拼、合院现场开盘，共推出562套，当天去化528套，去化率94%

11月18日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约700余组

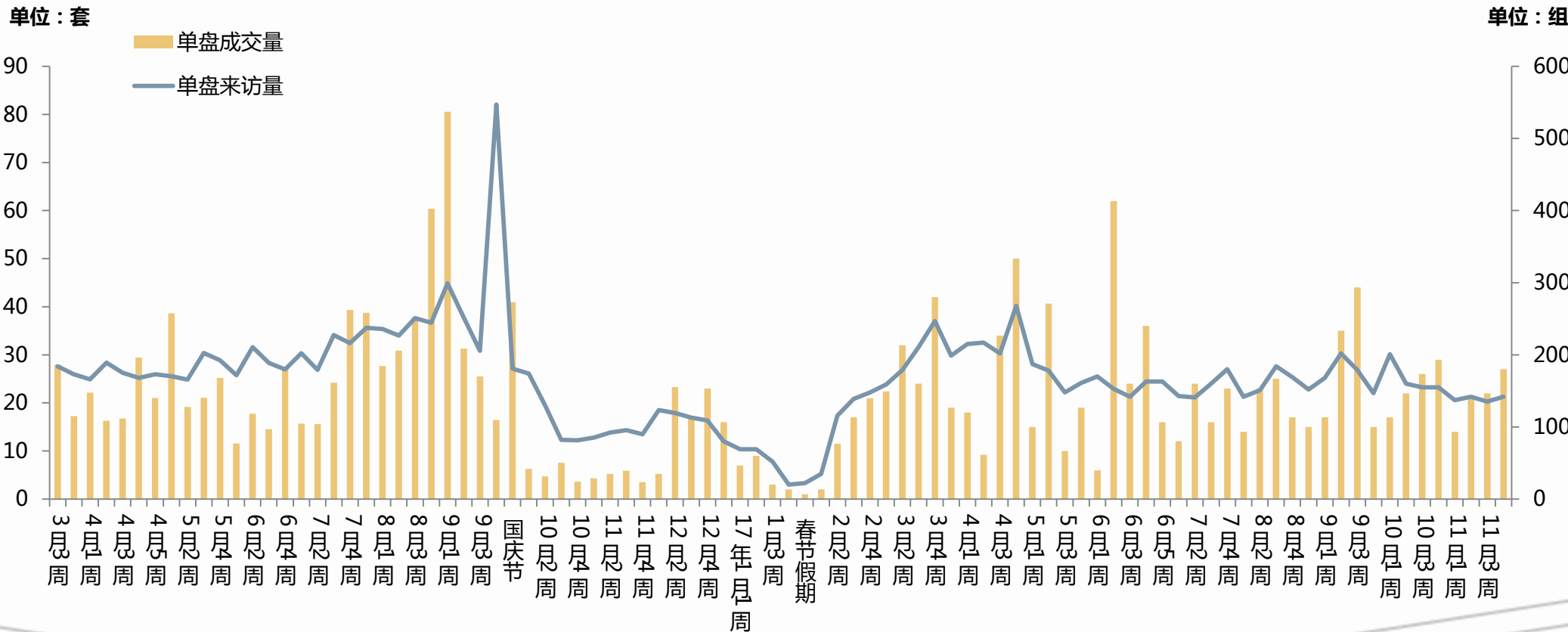


项目位置	焦作郑北新区 郑焦城铁武陟高铁站东1000米				
开发企业	武陟孔雀城房地产开发有限公司				
代理商	自销、易居				
开发占地	760亩	建面	13万㎡	容积率	1.3
推出套数（套）	562		销售套数（套）	528	
到访成交率	——		整体去化率	94%	
成交价格	洋房：4300元/㎡，叠拼：6000元/㎡，合院8200元/㎡				
优惠方式	①认筹优惠：洋房1.5万抵3万优惠，3.5万抵7万优惠 ②开盘：全款3%；按揭1%；50%首付2%				
交房标准	毛坯交房				
备注	叠拼1-2层送院子、车位，客厅挑高；5-6层送露台、车位；成交金额3.73亿元				

推售房源	物业	楼栋分布	单元	梯户比	层数	面积户型（m²）	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	1#、2#	3	1T2	13F	128m²三房	156	466	97%
		4-7#	2	1T2	12F	128m²三房	96		
		8#	2	1T2	13F	142m²四房	96		
		3#	3	1T2	13F	128m²三房	52		
	叠拼	11#、13#	3	1T2	6F	92-99m²三房	78	41	79%
	合院	6-19#、23-25#、35#	—	1T2	4F	138m²、148m²	52		
合计							562	528	94%

□ 11月4周，单盘**平均来访142组**，环比上升5%；单盘**平均成交27套**，环比上升23%

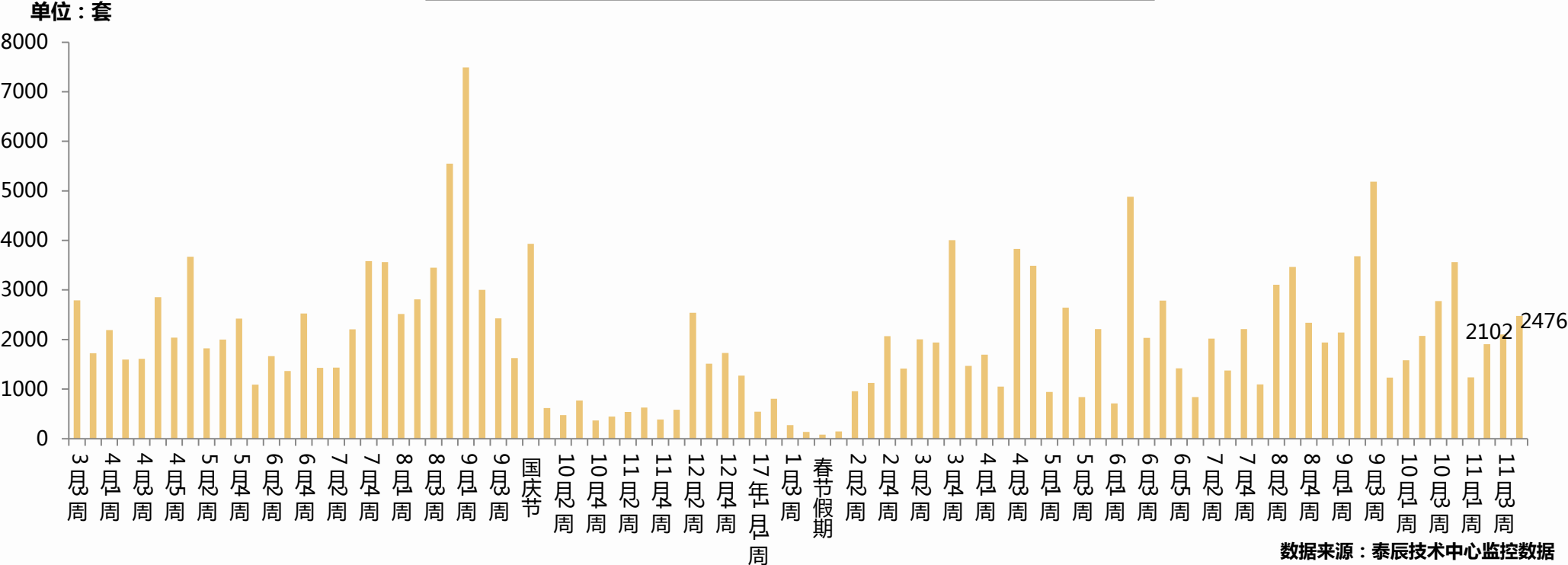
2016年3月3周-2017年11月4周单盘平均来访、成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心监控数据

11月4周实际成交总量**2476套**，环比上升**18%**

2016年3月3周-2017年11月4周整体成交量走势图



- ◆2017年11月4周实际监控到住宅项目115个，其中有货在售住宅项目92个，总成交量**2476套**；入会/认筹/定存验资阶段项目12个，全新待售项目8个，无房源在售项目3个；
- ◆11月4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%）

北龙湖唯一纯粹低密叠墅社区+智能配套+品牌+白金物业雅莱格



鸟瞰图



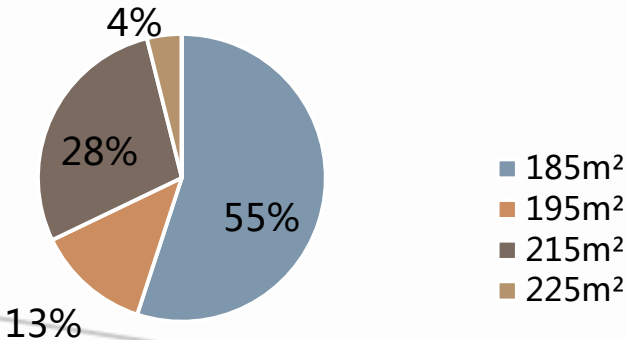
区位图

开发商	四川雅居乐房地产开发有限公司	位置	郑东新区 如意东路与朝阳路交会处
占地面积	111亩	总建筑面积	4.94万㎡
容积率	1.5	绿化率	35%
物业类型	叠墅	代理公司	自销
地块限高	< 18m	建筑风格	新中式
项目概况	➢ 项目打造16栋纯叠墅六层产品，均是18米层高，户型有185㎡、195㎡、215㎡、255㎡四种，均为1T2；分上、中、下三叠，共358套房源，下叠送南北花园、地下负一层140㎡左右；中叠送地下负二层；上叠送挑高和阳台； ➢ 全屋新风，智能门禁，智能泊车，智能安防，雅管家APP，雅生活社区云服务，智能打造；白金物业雅莱格，配备英式专属白金大管家； ➢ 内部配套：800平米专属豪华会所、9班国际幼儿园。		
节点情况	2017年8月18日举行项目发布会		
目前阶段	目前处于前期咨询阶段		
项目拿地情况	2016年6月1日拿地，成交价17.91亿，单价2412.86万元/亩，楼面价24128.63元/㎡		

共规划16栋叠墅，共4个面积段：185m²、195m²、215m²、225m²，其中185m²四房占比最大，达55%

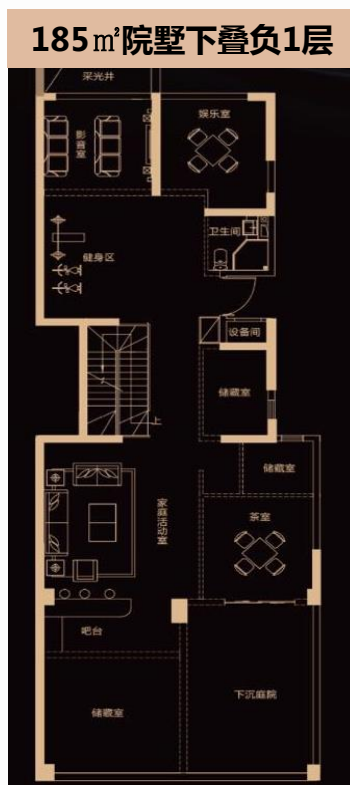


户型配比

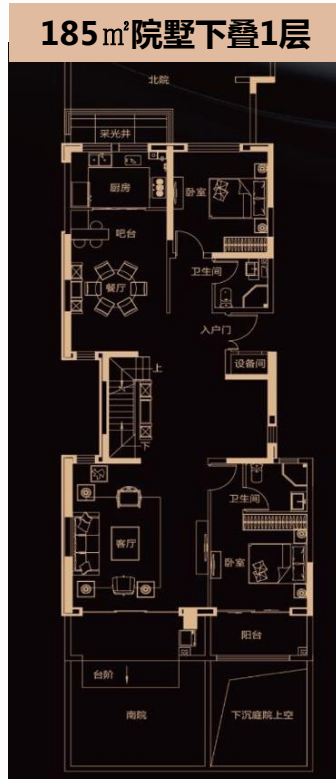


规划分期	共一期			
	16栋6F高叠墅			
叠墅 (6F)	户型	面积	总套数	户型配比
	复式、跃层	185m²	197	55%
		195m²	46	13%
		215m²	101	28%
		255m²	14	4%
	合计		358	100%

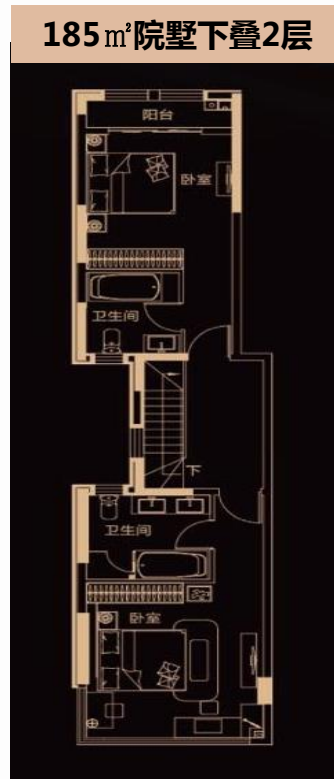
185m²上叠-星墅、中叠-和墅、下叠-院墅全能户型分析



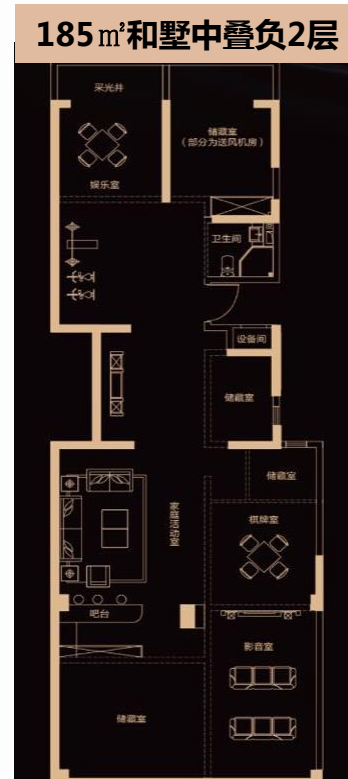
多功能地下空间，可
自由改造



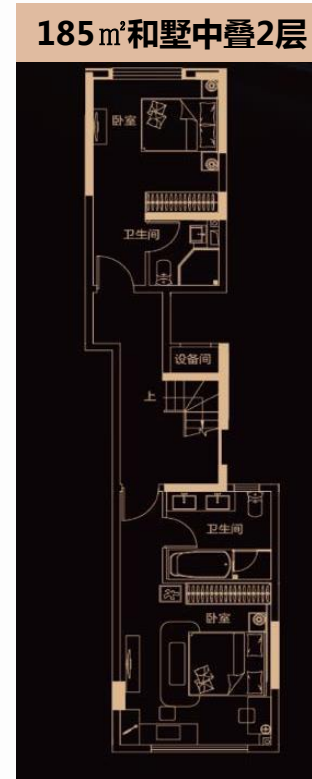
超大宽敞客厅空间，
南向采光主卧



双卧室套房设计，北
向卧室，可衔接景观
阳台



多动能地下空间，功
能延伸性强；采光天
井设计



双卧室套房设计，
独卫设计

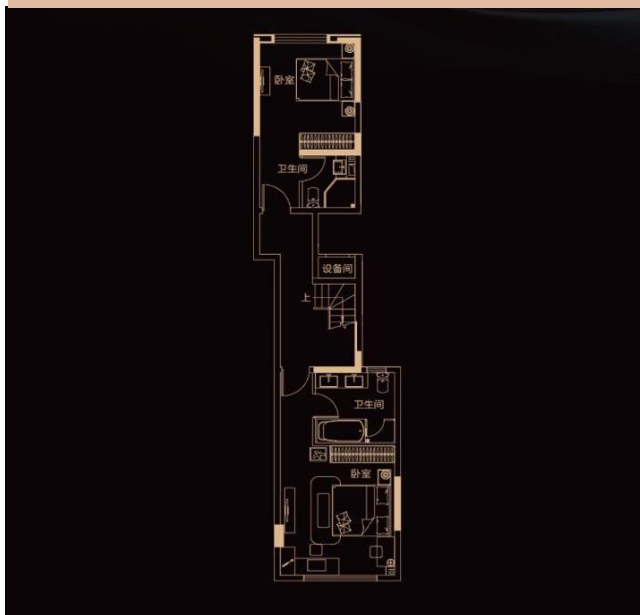
185m²上叠-星墅、中叠-和墅、下叠-院墅全能户型分析

185 m²和墅中叠3层



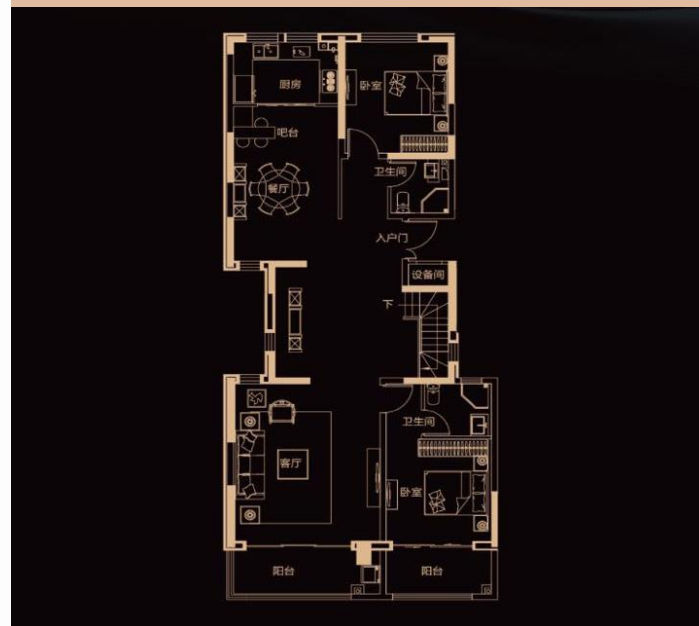
宽敞客厅及超大阳台设计；朝南向阳老人房
搭配独立卫生间

185 m²星墅上叠5层



独立起居空间，双卧室配独立卫生间

185 m²星墅上叠6层



户型格局规整；超大客厅衔接景观阳台；南向
老人房搭配独卫和观景阳台

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。