

郑州市场周报(2017年第48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、住建部：住建部等四部委发文规范推进各地小镇建设（2017.12.4）



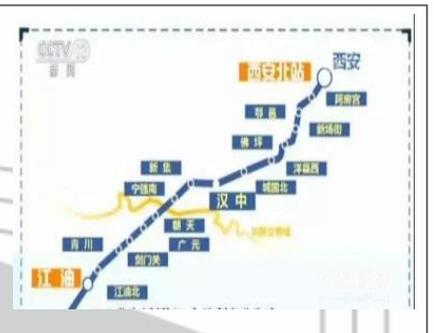
- 12月4日，国家发展改革委、国土资源部、环境保护部和住房城乡建设部四部委联合发布了《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》（下文简称“意见”）。
- 意见明确指出，**要留存原住民生活空间，防止将原住民整体迁出**。鼓励大中型企业独立或牵头打造特色小镇，培育特色小镇投资运营商，避免项目简单堆砌和碎片化开发。
- **严控房地产化倾向**。各地区要综合考虑特色小镇和小城镇吸纳就业和常住人口规模，**从严控制房地产开发，合理确定住宅用地比例**，并结合所在市县商品住房库存消化周期确定供应时序。适度提高产业及商业用地比例，鼓励优先发展产业；意见明确了推进特色小镇和特色小城镇建设的五大基本原则，即：**坚持创新探索、坚持因地制宜、坚持产业建镇、坚持以人为本和坚持市场主导**。

2、社科院：建议在2018年将房产税纳入立法议程（2017.12.5）



- 12月5日，中国社科院财经战略研究院、中国社科院城市与竞争力研究中心共同发布《中国住房发展报告2017-2018》（以下简称《报告》）；《报告》指出：**近两年全国住房市场总体稳中有升，为更好建设长效机制，建议明年将房产税纳入立法议程**。不过业内提醒，房产税方案与现行政策体系关系仍待捋顺，这或成为该项税制落地过程中需要解决的主要问题。
- 《报告》认为，明年全国住房价格增幅或继续平稳下降，商品住宅销售额增幅也将较今年出现明显回落，全年房地产投资增速也会略有放缓。住房租赁市场方面，受租购并举、租售同权等政策刺激，叠加销售市场调整，明年全国住房租赁市场将有显著的提升，一二线城市的份额占比和总体规模将更加提升，不过要注意防范市场泡沫扩散，以及住房投资投机的再度转移。

3、西成高铁12月6日开通运营，开通之日起可购买车票（2017.12.6）



- 据中国铁路成都局集团有限公司获悉，我国首条穿越秦岭山脉的高速铁路，**西安至成都高速铁路（简称西成高铁）西安至江油段**将于12月6日正式开通运营，这就意味着西成高铁全线贯通。
- 西成高铁是我国首条穿越秦岭山脉的高速铁路，**是我国快速客运通道的重要组成部分**，西成高铁是川渝地区北向连接西北、华北、东北地区及河南、华东地区北部的捷径和大能力快速客运通道；西成高铁设计时速250公里，**在此前的模拟试验运行中，从成都东站到西安北站需4小时左右**；而目前，乘坐高铁从西安到郑州最快仅需1小时54分，也就是说，**待西成高铁开通后，从郑州到成都铁路旅程有望缩短到5个小时以内**。

1、《郑州建设国家中心城市行动纲要》今年将编制完成，2030年生产总值预计达2.5万亿元（2017.12.4）



- 12月4日，郑州市召开《郑州建设国家中心城市行动纲要》前期重大课题研究专家评审会，来自省内外的十余名专家学者，围绕郑州建设国家中心城市的理论研究和规划编制研究课题报告进行评审论证。
- 报告显示，预计到2030年，郑州GDP总量达2.5万亿元，人口规模达1350万人左右（2016年为972万），人均GDP达18.5万元。
- 报告同时提出，郑州要完善米字形高铁，打造成为中国最繁忙便捷高铁客运枢纽和“交通走廊”，到2030年，真正建成连通境内外、辐射东中西的现代化立体综合交通枢纽。此外，作为会展城市的郑州，今后要建立四季无休的会展体系。

2、12.20起郑州城市规划区新建住宅全面执行绿色标准（2017.12.5）

郑州市人民政府办公厅文件

郑政办文〔2017〕65号

郑州市人民政府办公厅
关于全面执行绿色建筑标准的通知

- 12月5日，郑州市人民政府办公厅发布《关于全面执行绿色建筑标准的通知》，通知要求自2017年12月20日起，郑州市城市规划区(包括郑州航空港经济综合实验区、郑东新区、郑州高新区、郑州经济开发区和各县〔市、区〕)范围内新建民用建筑(个人自建房除外)全面执行绿色建筑标准。
- 通知还强调，全市范围内新建民用建筑，应全部取得绿色建筑设计标识(一星级保障性住房除外)，其中达到2万平方米以上大型公共建筑(单体建筑)和政府投资的公益性建筑应取得二星级(含二星级)以上绿色建筑设计标识。

3、郑州将拿出100亿来吸引“双一流”高校（2017.12.6）



- 12月6日，郑州市人民政府召开新闻发布会，出台《郑州市人民政府关于加快引进优质高等教育资源的意见》（简称《意见》）。
- 《意见》表示，郑州市将加快引进优质高等教育资源，将设立100亿元专项资金，利用5年左右的时间，引进5-7个优质高等教育机构(含国内外优质应用型技术大学)，10个左右高校研究院、人才培养基地、技术研究中心等机构。目前郑州与北京大学教育学院、经济学院以及中央美术学院战略合作正在协商中。

4、郑州、许昌入选国家和社区养老服务试点城市（2017.12.6）



- 近日，民政部、财政部日前公布第二批中央财政支持开展居家和社区养老服务改革试点名单，**全国共有28个市(区)被确定为试点地区，我省郑州和许昌两市入选。**
- 按照要求，下一步，各试点城市将通过搭建平台、购买服务、公建民营、民办公助、股权合作等方式，**推广“互联网+”居家和社区养老服务模式、智能养老技术应用，推进医养结合。**
- 基于当前房地产发展势头，**大力发展养老产业即养老型社区，建设真正符合老年人实际需求新型养老社区**，积极发展养老地，并建立与之相配套的医疗保健室、文化活动站、养生堂、小花园等设施，构建适宜于老年人养老的生态环境。

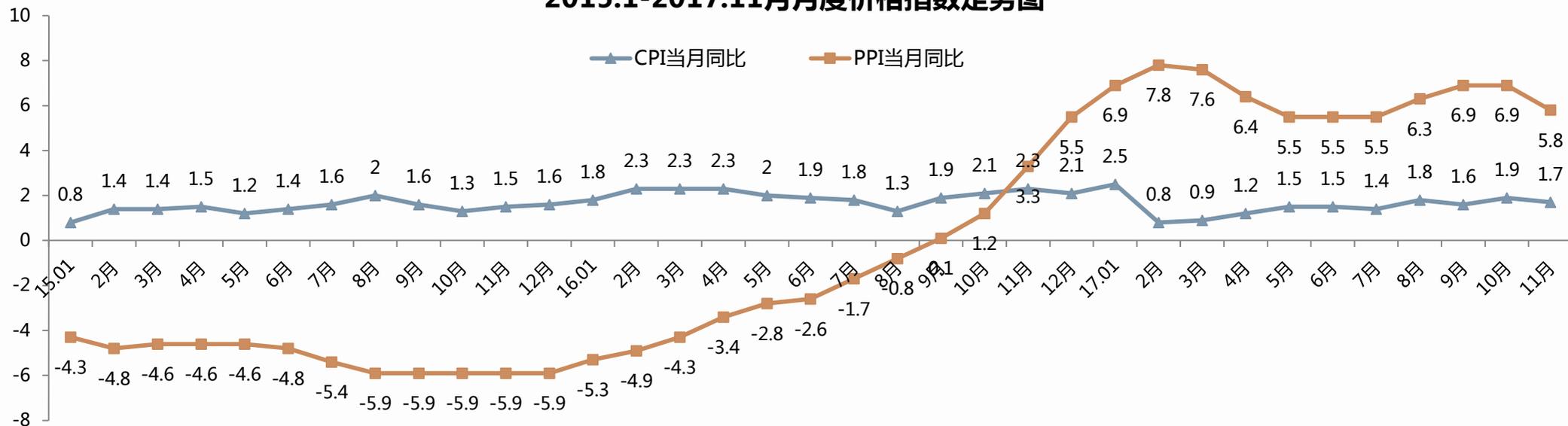
5、郑州市11月个人住房公积金贷款环比增长7.8%（2017.12.8）



- 12月8日，郑州住房公积金管理中心发布2017年11月住房公积金归集使用情况说明公示。公示表明，十一月份，郑州住房公积金各项业务开展顺利，资金运行安全，风险控制良好，个贷率持续下降。
- 住房公积金主要业务指标完成情况：**本年累计归集住房公积金1,025,223万元，同比增长18.6%；本年累计发放个人住房贷款296,367万元，同比下降67.31%。**
- 十一月，中心住房公积金个贷使用率为86.4%，较上月下降了0.5个百分点，其中：市本级个贷率为80.5%；县（市）管理部个贷率为100.3%。中心住房公积金资金使用率为93.45%，较上月下降了0.19个百分点。

2017年12月9日，国家统计局发布2017年11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环比持平，同比上涨1.7%；PPI环比上涨0.5%，同比上涨5.8%。

2015.1-2017.11月度价格指数走势图

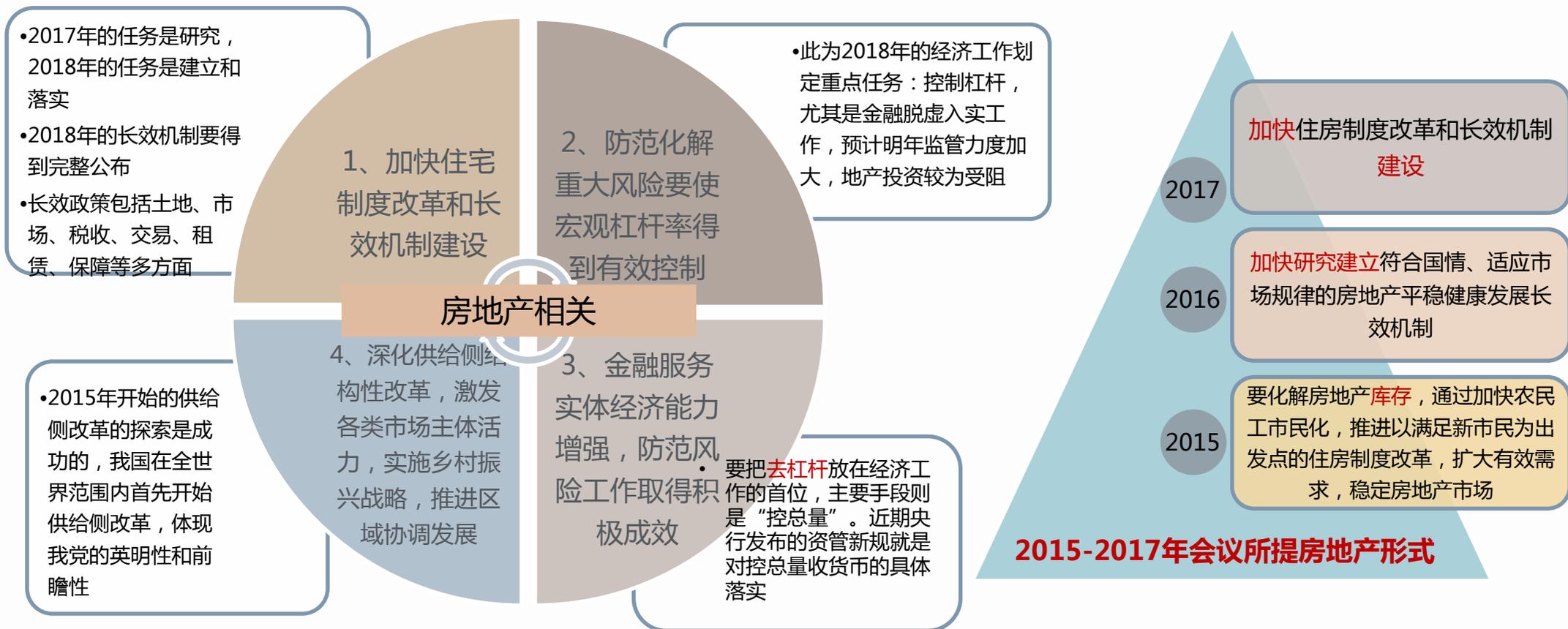


泰辰点评：

1、11月CPI环比持平，同比上涨1.7%。据测算，在11月1.7%的同比涨幅中，去年价格变动的翘尾因素约为0.2个百分点，比上月回落0.2个百分点，新涨价因素约为1.5个百分点；

2、11月PPI涨幅回落，相比上月回落1.1个百分点，生产资料价格上涨7.5%，比上月回落1.5个百分点；生活资料价格上涨0.6%，比上月回落0.2个百分点。涨幅扩大的是石油和天然气开采业，涨幅回落的是黑色金属冶炼和压延加工业；据测算，在11月份5.8%的同比涨幅中，去年价格变动的翘尾因素约为1.7个百分点，新涨价因素约为4.1个百分点。

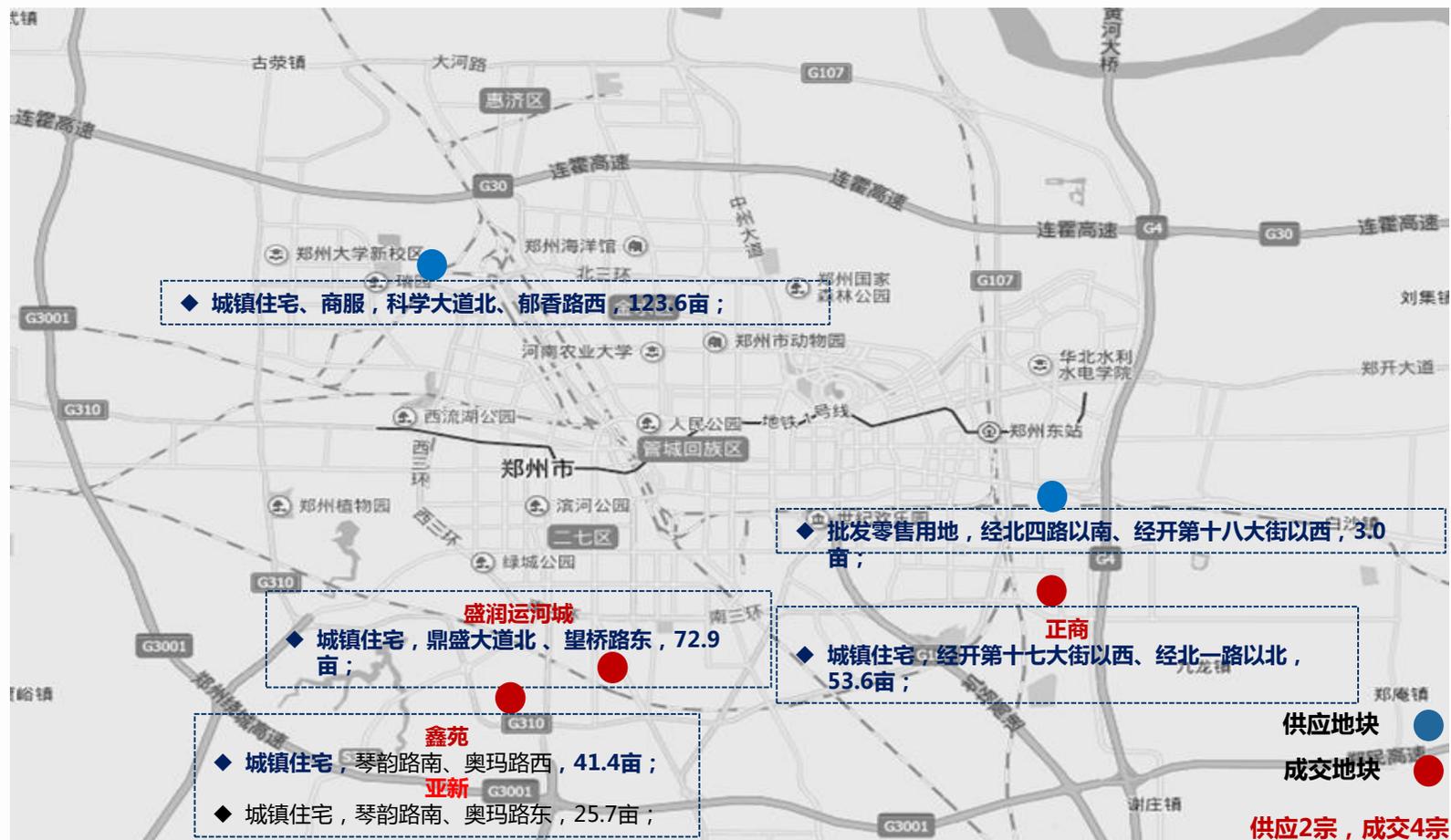
12月8日，中共中央政治局召开会议来分析研究明年经济工作，提出加快住房制度改革和长效机制建设是明年要着力抓好的一项重点工作。推动高质量发展是当前和今后一个时期确定发展思路、制定经济政策、实施宏观调控的根本要求



会议提炼：三大攻坚战--防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治

2018年待办事项：1、要坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念；2、紧扣我国社会主要矛盾变化，按照高质量发展的要求，坚持以供给侧结构性改革为主线，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作；3、大力推进改革开放，创新和完善宏观调控，推动质量变革、效率变革、动力变革，引导和稳定预期，加强和改善民生，促进经济社会持续健康发展；4、从“三去一降一补到三大攻坚战”，去年末对17年工作的首要要求是“要深入推进三去一降一补，推动五大任务有实质性进展”，而今年末对明年的要求则变为推动“三大攻坚战”。

本周土地供应2宗，成交4宗



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	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 (%)	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	出让年限 (年)	备注
2017/12/9	2018/1/12	郑政经开出 (2017) 049号(网)	经北四路以南、经开 第十八大街以西	经开区	3.0	批发零售用 地	0.2-0.5	< 20	20-45	≥25	1700	567	40	加油加气站
	2018/1/15	郑政出 (2017) 93号(网)	科学大道北、郁香路 西	高新区	123.6	城镇住宅、 商服	> 1.1, < 4.5	< 100	< 50%	> 25	74390	602	70、40	钱隆城/石 佛
合计					126.6	—								

备注：郑政出(2017)93号(网)地块商业建面不超过总建面50%且不<45%，住宅建面不超过203517m²

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)	用途	容积率	单价 (万元/ 亩)	成交额 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	买受人	备注
2017/12/4	郑政出〔2017〕79号 (网)	二七区	鼎盛大道北、望桥路东	72.9	城镇住宅	3	555	40458	2775	0%	郑州晟润置业有限公司	盛润运河城
2017/12/8	郑政出〔2017〕80 (网)		琴韵路南、奥玛路西	41.4	城镇住宅	3	1063	44025	5317	82%	河南鑫苑全晟置业有限公司	鑫苑名城
	郑政出〔2017〕81 (网)		琴韵路南、奥玛路东	25.7	城镇住宅	3	1095	28145	5475	87%	郑州云翠置业有限公司	亚新
	郑政经开出(2017) 034号(网)	经开区	经开第十七大街以西、经 北一路以北	53.6	城镇住宅	3	1802	96500	9010	50%	河南林盟置业有限公司	正商
合计				193.6	—							

12月1周商品住宅成交量价均上升；商业、写字楼、公寓成交量价均环比下降

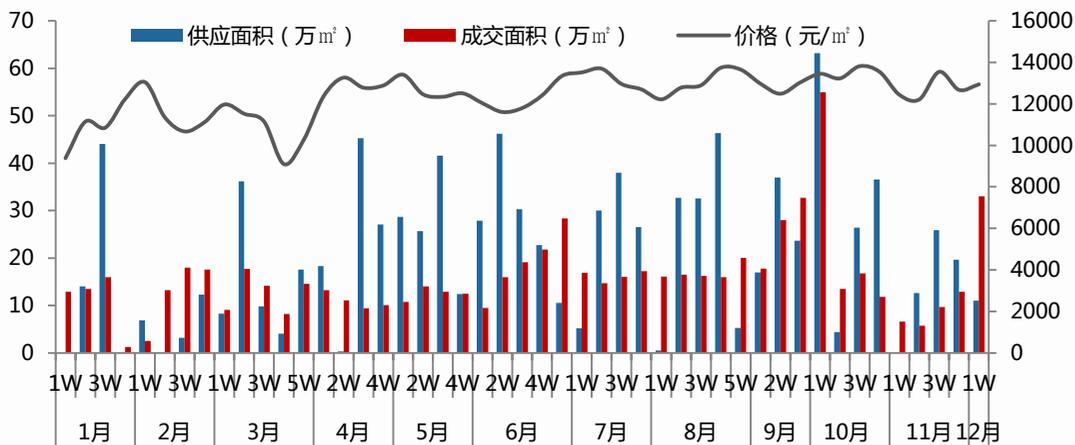
郑州市区各物业类型市场表现

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)	
	11.27-12.3	11.20-11.26	11.27-12.3	11.20-11.26	11.27-12.3	11.20-11.26	11.27-12.3	11.20-11.26	11.27-12.3	11.20-11.26
商品房	14.38	42.40	35.36	18.33	3429	1705	46.24	26.81	13,078	14623
商品住宅	10.91	19.67	32.65	12.88	3103	1176	42.26	16.33	12943	12674
商业	0	1.68	0.92	1.38	94	119	1.74	4.72	19035	34175
写字楼	0	0	1.08	2.05	55	95	1.37	2.71	12735	13254
公寓	1.87	11.79	0.71	1.85	177	297	0.86	2.96	12173	16038

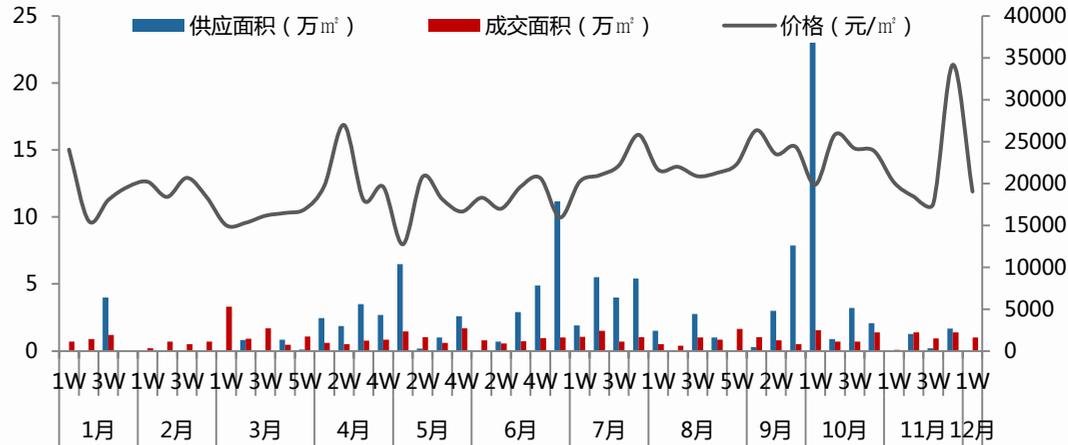
数据来源：泰辰技术中心

12月1周住宅周度备案供不应求，成交上升幅度较大，价格环比上升；12月1周商办无供应，成交较少，价格下降；公寓供过于求，价格下降幅度较大

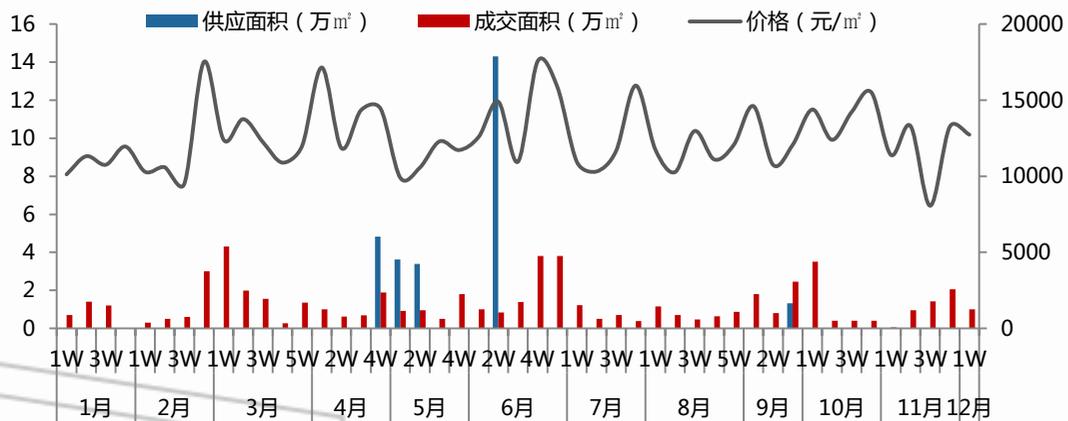
郑州市区商品住宅周度供求分析



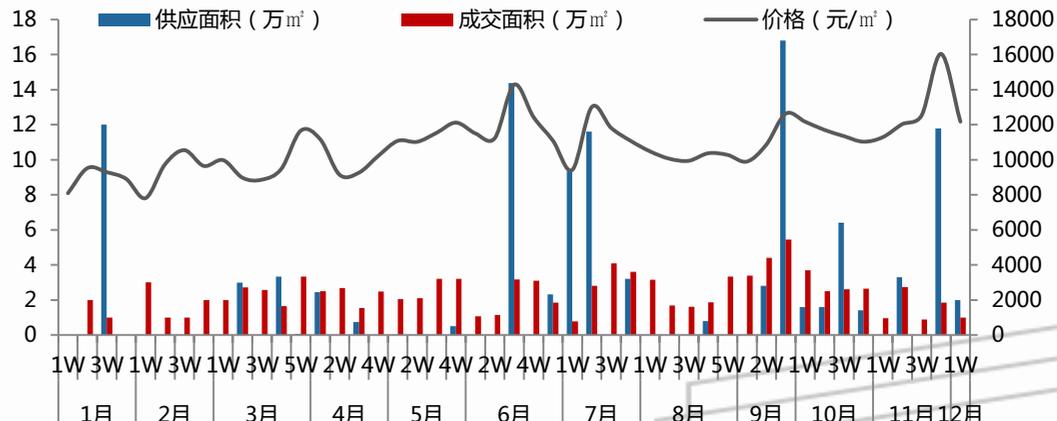
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析

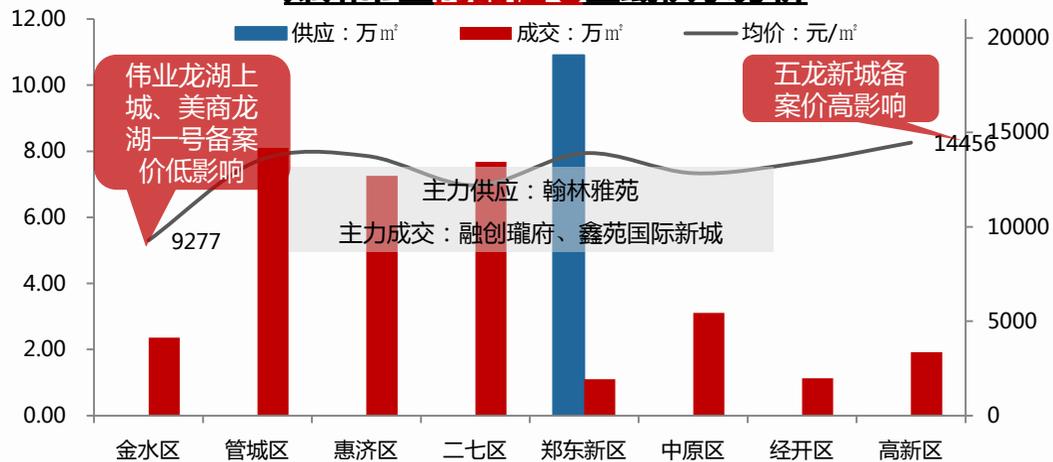


郑州市区公寓周度供求分析

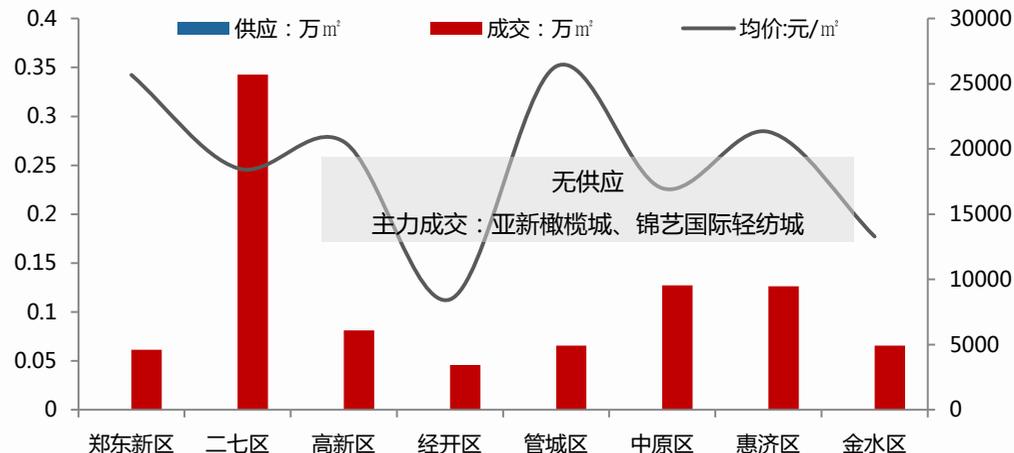


12月1周住宅供应集中在郑东新区，管城区、惠济区，二七区成交较多，高新区价格最高，金水区价格最低；商业成交以二七区居首，管城区价格最高；写字楼无供应，成交主力为郑东新区；公寓供应仅在郑东新区，成交集中在郑东新区和二七区

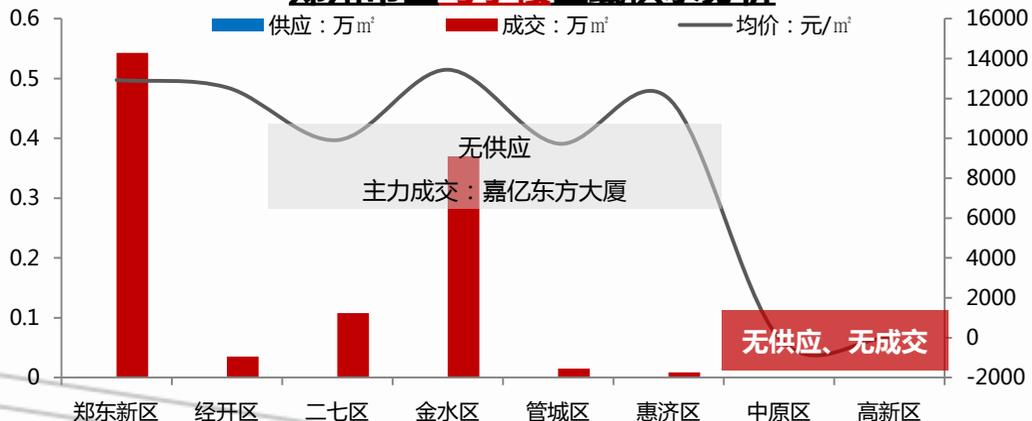
郑州市区商品住宅区域供求分析



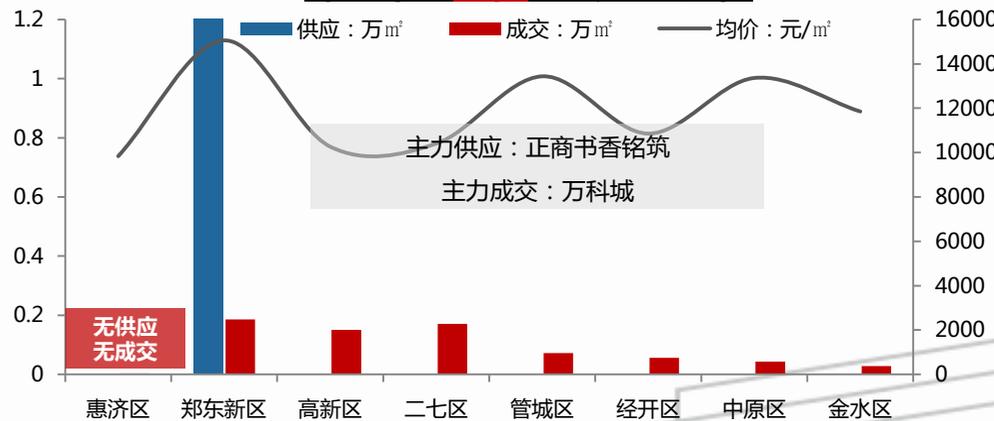
郑州市区商业区域供求分析



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



住宅备案面积融创瓏府居首位，其次为鑫苑国际新城、亚星盛世

11.27-12.3郑州市商品住宅备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万m ²)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m ²)
1	融创瓏府	惠济区	2.61	3.85	233	14730
2	鑫苑国际新城	管城区	2.49	3.36	219	13520
3	亚星盛世	二七区	2.45	2.37	221	9666
4	绿都澜湾	管城区	1.90	2.52	166	13291
5	绿都紫荆华庭	管城区	1.75	2.27	204	13001
6	泰宏建业国际城	二七区	1.60	2.07	172	12954
7	汇泉西悦城	中原区	1.08	1.22	109	11313
8	万科大都会	二七区	1.07	1.45	106	13612
9	伟业龙湖上城	金水区	0.91	0.66	83	7239
10	和昌林与城	惠济区	0.85	0.98	87	11441

11.27-12.3郑州市商业备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万m ²)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m ²)
1	亚新橄榄城	二七区	0.09	0.17	5	19292
2	锦艺国际轻纺城	中原区	0.09	0.15	8	16806
3	民安北郡	惠济区	0.08	0.18	4	21759

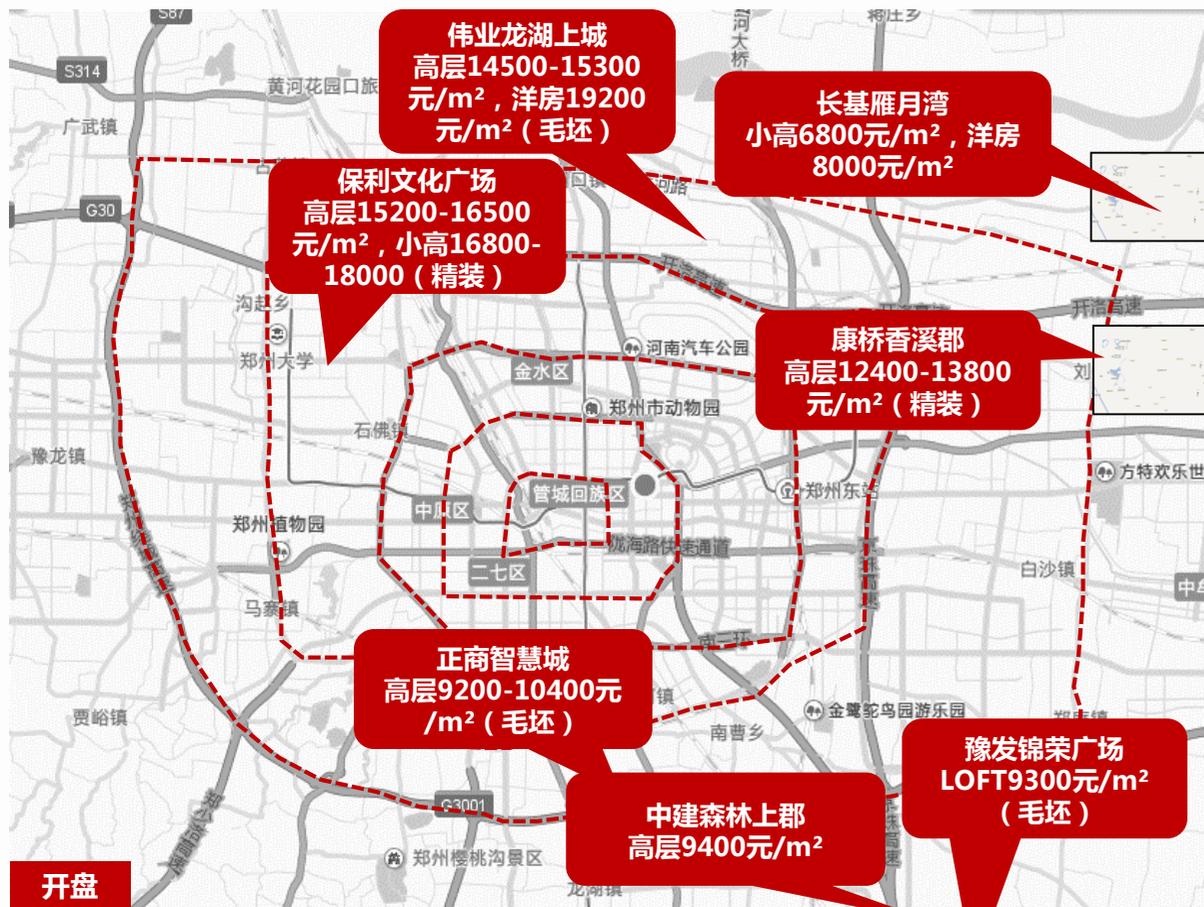
11.27-12.3郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万m ²)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m ²)
1	嘉亿东方大厦	郑东新区	0.38	0.46	8	12196
2	金成时代广场	金水区	0.14	0.12	4	8567
3	正弘城	金水区	0.12	0.20	10	17150

11.27-12.3郑州市公寓备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万m ²)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m ²)
1	万科城	高新区	0.11	0.12	40	10533
2	万科美景龙门	管城区	0.07	0.09	18	13399
3	局外	郑东新区	0.06	0.09	9	14896

本周开盘项目7个



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
长基雁月湾	洋房、小高	94	68	72%
康桥香溪郡	高层	421	349	83%
保利文化广场	高层	948	711	75%
正商智慧城	高层	1488	1039	70%
中建森林上郡	高层	360	266	74%
伟业龙湖上城	高层、洋房	108	65	60%
住宅合计		3419	2498	73%
开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
豫发锦荣广场	LOFT	320	276	86%
公寓合计		320	276	86%

12月9日推出四期高层**13#、21#、26#、28#、34#**（临时加推）、**35#**，共**1488套**，去化**1039套**，去化率**70%**；9月8日开始认筹，截止开盘共计排卡1700组，当天到访**1338组**



位置	龙湖区绕城高速以北、十八里河以东、郑新快速路以西				
开发商	河南正商龙湖置业有限公司				
占地	101亩	建面	280万 ^m ²	容积率	2.49
代理公司	恒辉				
推出（套）	1488	成交（套）	1039		
到访成交率	——	整体去化率	70%		
成交价格	89 ^m ² 三房9800-10400元/ ^m ² ；115 ^m ² 三房9700-9900元/ ^m ² ；128 ^m ² 三房9400-9700元/ ^m ² ；143 ^m ² 四房9200-9500元/ ^m ²				
区域竞品价格	富田兴和湾高层均价11300元/ ^m ² （毛坯）				
优惠	①3千抵2万；②一次性优惠1%				
交房标准	毛坯				
备注	首付分期，89 ^m ² 首付5万、100 ^m ² 以上首付6万，剩余两年分四次还清，无利息；本次开盘在智慧城体育园摇号选房				

推售房源	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	13#、21#、26#、28#、34#	31F	2	2T4	89 ^m ² 三房	620	534	86%
115 ^m ² 三房						310	201	65%	
128 ^m ² 三房						310	111	36%	
35#		31F	2	2T4	89 ^m ² 三房	124	116	94%	
					115 ^m ² 三房	62	41	66%	
					128 ^m ² 三房	31	7	23%	
					143 ^m ² 四房	31	29	94%	
总计							1488	1039	70%

12月9日针对9号院**高层1#、3#、6#、7#、11#**开盘，推出**421套**，当天去化**349套**，去化率**83%**
11月14日开始认筹，截止开盘累计认筹约**627组**，当天到访客户**461组**



项目位置	中牟 郑开大道与广惠街交汇处西北角				
开发企业	郑州博雅置业有限公司				
代理商	自销				
占地	526亩	建面	88万m ²	容积率	2.49
推出套数(套)	421		销售套数(套)	349	
到访成交率	76%		整体去化率	83%	
成交价格	112m ² 三房12900元/m ² ;130m ² 四房12500元/m ² ;150m ² 四房12400元/m ² ;182m ² 四房13800元/m ²				
竞品均价	万科荣成兰乔圣菲一次性10000元/m ² ,60%首付10600元/m ² (毛坯)				
优惠方式	认筹1万优惠5万,开盘优惠1%,按时签约优惠1% 付款优惠:30%无优惠、50%首付优惠4%、60%首付优惠5%、一次性优惠10%				
交房标准	精装标准2500-3000元/m ²				
备注	现场摇号选房,开发商提供资源解决资格问题 首付分期:15%首付,两年内还清,第三方金融公司代理,利息4.9				

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	1#、3#	1	2T4	23F	112m ² 三房	92	85	92%
						130m ² 四房	96	83	86%
		6#、11#	1	2T4	24F	150m ² 四房	187	149	80%
						7#	1	2T2	23F
合计							421	349	83%

12月9日LOFT产品进行开盘推出**2#西塔、2#东塔、3#北塔**共计房源**320套**，去化**276套**，去化率**86%**
9月30日开始认筹，截止开盘累计认筹约**549组**



项目位置	郑港四街与郑港四路交会处东北角				
开发企业	河南豫发集团有限公司				
代理商	自销&首嘉				
占地	70.2亩	建面	24.2万m ²	容积率	3.43
推出套数(套)	320		销售套数(套)	276	
到访成交率	—		整体去化率	86%	
成交价格	正常按揭9300元/m ² ，一次性8700元/m ² ，首付分期9800元/m ²				
竞品均价	周边无在售公寓项目				
优惠方式	1.0元入会优惠2000，认筹交5000优惠1万 2.开盘优惠2% 3.首付10%-15%无优惠；20%首付优惠1%；50%首付优惠5%；一次性付款优惠9%				
交房标准	毛坯				
备注	首付分期：第一次是开盘后3个工作日内付款总房款10%；第二次:2018年1月31日付款总房款15%；第三次：半年后付款总房款15%，第四次：还完剩余金额10%				

推出房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积区间	推出套数	推出套数	去化率
	LOFT	2#东塔	1	3T28	4-8F	38-60m ²	140	276	86%
		2#西塔	1	3T28	4-8F		84		
		3#北塔	1	3T24	3-6F		96		
合计							320	276	86%

12月9日针对三期**高层A9#、洋房A10#**现场开盘，共推出**94套**，当天去化**68套**，去化率**72%**

9月20日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**140余组**



在售

项目位置	中牟县雁鸣湖国家农业公园北邻				
开发企业	河南长基置业有限公司				
代理商	红火				
开发占地	2500亩	建面	200万m ²	容积率	1.3
推出套数(套)	94		销售套数(套)	68	
到访成交率	—		整体去化率	72%	
成交价格	小高：6800元/m ² ，洋房标准层8000元/m ² ，首层12000元/m ² ，顶层复式10000元/m ²				
竞品价格	正商双湖湾洋房标准层均价8000元/m ²				
优惠方式	①认筹优惠3000抵20000； ②开盘：选房成功优惠10000元				
交房标准	毛坯交房				

推售房源	物业	楼栋分布	单元	梯户比	层数	面积户型(m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	A9#	1	2T4	18F	88m ² 两房	36	52	72%
						127m ² 三房	36		
	洋房	A10#	1	1T2	11+1F	138m ² 四房	20	16	
						180-200m ² 四房	2		
合计							94	68	

楼市活动—伟业龙湖上城

12月9日，在售楼部选房，推出2号院高层、洋房剩余房源，共**108套**，去化**65套**，去化率**60%**
9月开始认筹，截止开盘共计认筹**148组**，当天到访**110组**



位置	金水区中州大道与杨金路交汇处往东3公里路北				
开发商	伟业				
占地	600亩	建面	150万m ²	容积率	2.5
代理公司	盛励				
推出(套)	108	成交(套)	65		
到访成交率	—	整体去化率	60%		
成交价格	高层14500-15300元/m ² ；洋房标准层成交均价19200元/m ² ，首层均价31000元/m ² ，顶层均价15600元/m ²				
优惠	按揭优惠2%				
交房标准	毛坯				
备注	本次推盘均为前期团购剩余房源；一层赠送花园，顶层无赠送				

推售房源	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	面积	推出套数	销售套数	去化率
	高层	23- 28#、30# (剩余房源)	16 F	1	2T3	88m ² 两房	10	6	60%
					108m ² 三房	17	10	59%	
					127-133m ² 三房	51	38	75%	
洋房	31-33# (剩余房源)	6 F	1	1T2	133m ² 三房	30	11	37%	
					160m ² 四房				
					227m ² 四房				
总计							108	65	60%

楼市活动——保利文化广场

12月10日针对一期**高层、小高5#、8-10#**开盘，共计推出房源**948套**，去化**711套**，去化率**75%**

12月2日启动认筹，截至开盘共计认筹客户约**1000余组**，当天到访客户约**950组**



开盘

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	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	948		销售套数	711	
到访成交率	75%		整体去化率	75%	
成交价格	高层：15200--16500元/m ² ，小高层：16800-18000元/m ²				
竞品均价	公园道1號15500元/m ² (毛坯)				
交房标准	精装				
优惠方式	①入会优惠1%；②认筹优惠1%；③开盘优惠1%；④按时签约优惠1%；⑤一次性优惠5%，按揭优惠1.5%				
备注	现场摇号选房				

推售房源	楼栋	物业类型	层数	单元	梯户比	面积(m ²)	推售套数	销售套数	去化率
	5#	高层、小高层	34F(5#西单元10F)	2	2T4	96-104m ² 三室两厅一卫	75	66	75%
8#、9#、10#	131-140三室两厅两卫					75	50		
	145四室两厅两卫	9	5						
	79-80m ² 两室两厅一卫	190	130						
	89-110m ² 三室两厅一卫	340	266						
122-131m ² 三室两厅两卫	226	173							
139m ² 四室两厅两卫	33	21							
合计							948	711	75%

12月10日针对二期**高层1#、3#、5#、6#、7#**现场开盘，共推出**360套**，当天去化**266套**，去化率**74%**
9月21日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**436组**，当天到访**323组**

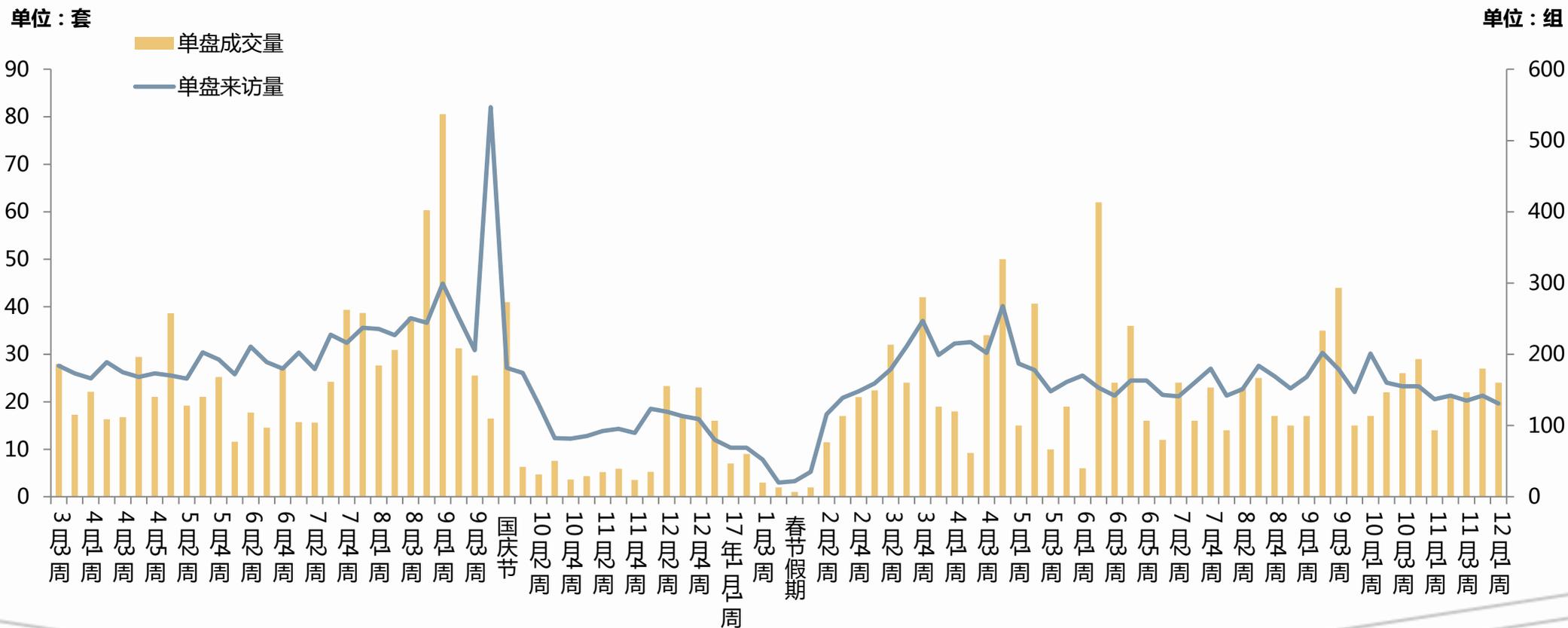


项目位置	航空港区郑港一路与郑港二街交汇处				
开发企业	郑州中建大观置业有限公司				
代理商	尚正行&精工				
开发占地	415亩	建面	70万m ²	容积率	2.49
推出套数(套)	360		销售套数(套)	266	
到访成交率	82%		整体去化率	74%	
成交价格	均价9400元/m ²				
竞品价格	白鹭源春晓9500元/m ² 万科美景魅力之城精装高层11000元/m ²				
优惠方式	1) 认筹1万抵3万; 2) 按时签约1万; 3) 按揭优惠1%，全款优惠2%				
交房标准	毛坯交房				

推售房源	物业	楼栋分布	单元	梯户比	层数	面积户型(m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#、6#、7#	1	2T4	18F	93m ² 三房	108	266	74%
						118m ² 三房	108		
		3#、5#东单元	1	2T3	18F	103m ² 三房	36		
						107m ² 三房	36		
						129m ² 三房	36		
		5#西单元	1	1T2	18F	130m ² 三房	36		
合计							360		

□ 12月1周，单盘**平均来访131组**，环比下降**7%**；单盘**平均成交24套**，环比下降**10%**

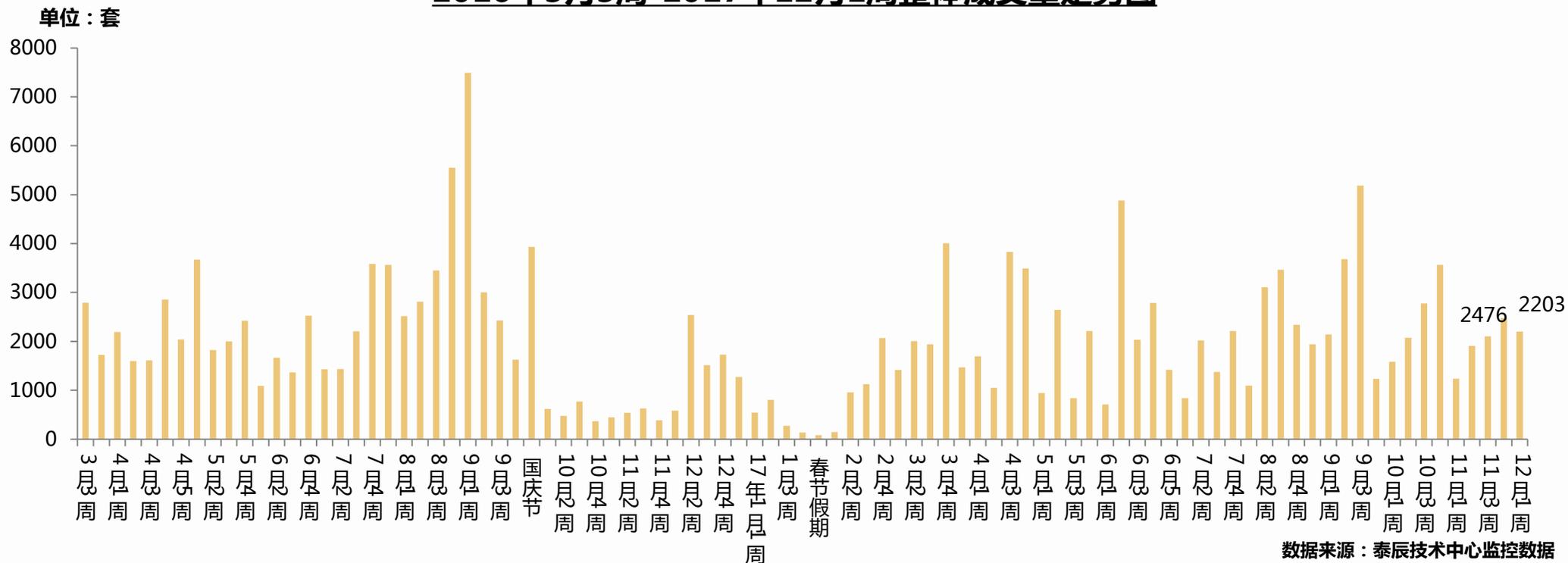
2016年3月3周-2017年12月1周单盘平均来访、成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心监控数据

□ 12月1周实际成交总量**2203套**，环比下降**11%**

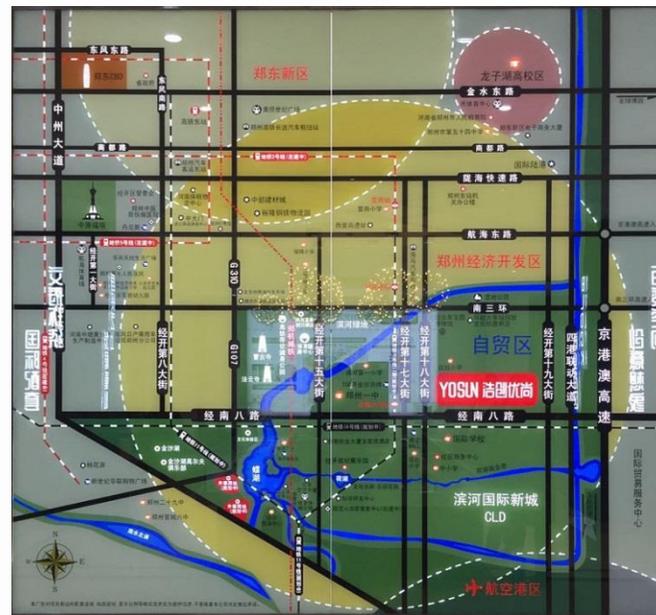
2016年3月3周-2017年12月1周整体成交量走势图



◆2017年12月1周实际监控到住宅项目110个，其中有货在售住宅项目90个，总成交量**2203套**；入会/认筹/定存验资阶段项目14个，全新待售项目9个，无房源在售项目5个；

◆12月1周住宅开盘项目6个，共计推出1664套，去化1297套，去化率78%；（其中郑北孔雀城推出562套，去化528套，去化率94%）

浩创入驻郑州市区首个项目，自贸区、双地铁、创变LOFT



开发商	河南诚瑞置业有限公司	位置	经开区经南八路与十八大街交叉口
占地面积	21亩	总建筑面积	62304.85m ²
容积率	2.9	绿化率	25%
物业类型	公寓、商业	代理公司	自销
地块限高	< 100	建筑特色	侧面：遮阳百叶；正面：金色金属漆、浅色质感涂料
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 共由地上5栋建筑和地下2层车库组成。产品包括精装LOFT公寓和街区商业，定位为自贸区全功能服务型公寓； ➢ 918套投资型精装LOFT公寓，面积区间为33-48m²；商业面积20-180m²； ➢ 车位配比1:0.5，共419个 		
节点情况	展厅在紫荆山金水路，目前前期咨询中		
目前阶段	已取得4个证		
项目拿地情况	2016年6月1日拿地，成交价1.07亿，单价511万元/亩，楼面价2555元/m ²		

共规划5栋楼，2栋LOFT公寓，3栋商业+底商；其中LOFT面积区间为34-48m²



统计					
类型	楼栋	层数	梯户比	户型面积	套数
LOFT公寓 (4.5m层高)	1# 、 2#	1~2F	架空底商		
		3~11F	6T32户	34~48m ²	576
		12~14F	6T31户		186
		15~16F	6T30户		120
		17F	6T18户		36
小计					918
商业	3#	5F	商业规划待定		
	5#	2F			
	6#	1F			

户型面积34-48m²，整体户型较为方正，全明设计

两室两厅一厨一卫：35m²



两室两厅一厨一卫：47m²



功能百变，两层空间可塑性较强

两室两厅一厨一卫：48m²



两室两厅一厨一卫：34m²



全区开窗、全明空间
上下动静分离，上层卧室、下层客厨卫

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。