

# 郑州市场周报(2017年第49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

目

录

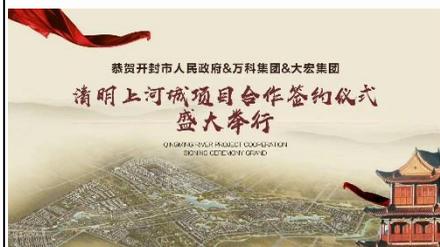
CONTENTS

## 1、美联邦基金目标利率加息25个基点后，央行上调逆回购和MLF操作利率5个基点（2017.12.14）



- 北京时间12月14日凌晨3点，美联储宣布将联邦基金利率加息25个基点，由1.0%-1.25%上调至1.25%-1.50%，这是美国年内第3次加息，宣告美国货币政策进一步紧缩。此前美联储分别在去年12月份、今年3月份和今年6月份加息三次。
- 随后，北京时间12月14日早晨9点，央行分别把逆回购和MLF（中期借贷便利）操作利率上调了5个基点，公开市场7天、28天期逆回购中标利率分别由2.45%、2.75%上调至2.5%、2.8%，中期借贷便利操作利率由3.20%上调至3.25%。

## 2、近日，万科、雅居乐、中南置地先后落子开封（2017.12.12-2017.12.15）



- 12月14日，开封市人民政府、万科集团以及开封本地龙头房企大宏集团签署战略合作协议，合作开发清明上河城项目，该项目范围达到21平方公里，位于开封城区东南部，跨禹王台区、顺河区、祥符区三区，此区域内名胜古迹众多、旅游资源丰富。项目将打造集宋文化、都城文化、滨水文化于一体的文化旅游、休闲度假和宜居生活的文化特色小镇，目前该项目已列入河南省A类重点建设项目、开封市十大文化产业攻坚项目、开封市“十三五”重大建设项目。
- 此前，12月12日中南置地成功获取开封2017-40演武庄改造地块；另，12月15日雅居乐首进开封，落子于开封城区北部的文化教育区；开封市场迎来新的抢滩热潮。

## 3、郑州增开直通成都、温州高铁（2017.12.11）



- 从12月28日零时起，铁路正式启用新旅客列车运行图，届时郑州将新增直通成都和温州的高铁列车。
- 郑州到成都除了5对直通高铁外，郑州东—西安北G2003/14次也将延长至成都东，车次改为G2201/8次。
- 另外北京西—西安北G89/90次也将延长至成都东，途中停靠郑州东站。

## 1、郑州11月CPI 同比上涨2.7%，居住类上涨2.8% ( 2017.12.11 )



- 11月份，郑州市居民消费价格总水平同比上涨2.7%，高于国家1个百分点。其中，与去年同期相比，居住类上涨2.8%，教育文化和娱乐类上涨1.5%，医疗保健类上涨18.4%；
- 与上月相比，居住类持平，教育文化和娱乐类持平，医疗保健类持平。

## 2、市人民政府：以上街机场为核心，打造“六个中心、两个示范区” ( 2017.12.11 )

### 郑州市人民政府文件

郑政〔2017〕43号

郑州市人民政府  
关于印发郑州国家通用航空产业综合示范区  
实施方案（2017—2020）的通知

- 继1月4日国家发改委发布通知，明确包含郑州、安阳在内的26个城市作为首批通用航空产业综合示范区之后；12月11日市政府公布《关于印发郑州国家通用航空产业综合示范实施方案(2017—2020)的通知》，提出全力推进郑州通航产业综合示范区建设：
- **示范区范围**：以上街机场为核心，规划面积约120平方公里；
- **建设目标**：形成国家通用航空枢纽中心，国际高端快速航空物流中心等“六个中心”和打造国家通用航空产城融合示范区和国家通用航空体制机制政策先行先试示范区等“两个示范区”。在产业发展方面提出，到2020年，示范区产业规模达到100亿元；

## 3、郑州土拍新规：18年地块先考古再出让，费用列入地价成本 ( 2017.12.12 )

### 郑州市人民政府文件

郑政文〔2017〕228号

郑州市人民政府  
关于印发郑州市招标采购挂牌出让国有土地  
使用权考古调查勘探发掘工作的实施方案的通知

市内五区人民政府，市人民政府各相关部门，各有关单位：  
为保护地下文物、服务项目建设、助推经济社会发展，确保

- 12月12日，市人民政府发布《关于印发郑州市招标采购挂牌出让国有土地使用权考古调查勘探发掘工作的实施方案》的通知。通知要求，2018年1月1日起，郑州市市区范围内以招标、拍卖、挂牌方式出让国有土地使用权的(包括新增国有建设用地和收回的存量土地)，将考古调查、勘探、发掘和土地清表费用计入土地收储成本。
- **未发现文物埋藏**：市文物部门根据考古调查、勘探报告，向市级土地储备机构出具同意按照程序组织土地供应的**意见书**。
- **发现文物埋藏**：发掘结束后，市文物部门根据考古发掘报告，向市级土地储备机构出具同意按照程序组织土地供应的**意见书**。
- **发现文物埋藏，需要原址保护**：由市级土地储备机构向市规划部门提出申请，**调整用地规划**。

## 4、自贸区郑州片区8个月入驻企业12576家 ( 2017.12.12 )



- 截至11月30日，河南自贸区郑州片区新注册企业15326户，注册资本总额1787亿元，其中内资注册资本总额1748亿元，外资企业91户、注册资本39亿元。注册资本超过亿元的企业266户，注册资本725亿元。

## 5、总投资约374亿元的大项目落户郑州荥阳健康园区 ( 2017.12.13 )



- 12月13日，在河南省健康养老产业开放合作大会上，荥阳市与四川蓝光和骏实业有限公司、福晟集团有限公司、碧桂园集团、中科基因生物科技有限公司分别签约，总投资约374亿元的蓝光生命科技小镇、华中区健康医疗大数据产业园等一批项目正式落户郑州荥阳健康园区。

## 6、市政府：征收金水区、高新区6个城中村676亩建设用地 ( 2017.12.13 )

### 郑州市人民政府通告

郑政通〔2017〕41号

#### 郑州市人民政府 关于落实郑州市实施2015年度第四批 城市建设用地的通告

2017年11月13日，《河南省人民政府关于郑州市实施2015年度第四批城市建设用地的批复》（豫政土〔2017〕826号）批

- 12月13日，郑州市政府发布了《郑州市人民政府关于落实郑州市实施2015年度第四批城市建设用地的通告》，通知提出，将征收集体土地45.0888公顷为建设用地，折合676.33亩；
- 此次征地共涉及金水、高新区的6个村庄，分别为金水区的白庙村、张家村、苏屯村、孙庄村、西岗村，和高新区的百炉屯村；
- 白庙村征收8.8257公顷，张家村29.5公顷，苏屯村0.0084公顷，孙庄村0.14公顷，西岗村2.0122公顷，百炉屯村4.5936公顷。

## 7、市规划局：宇通老厂区地块新规划，释放752亩住宅用地 ( 2017.12.14 )

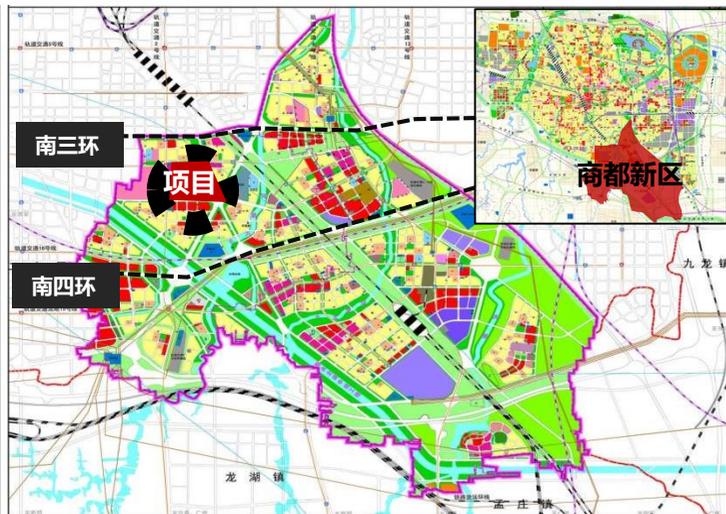


- 12月14日，郑州市规划局发布《郑州市紫荆山南路、郑新大道、漓江路、宇通路围合区域控制性详细规划（十八里河宇通老厂区地块）》，具体规划如下：
- 规划地块隶属于郑州市管城回族区，规划用地总面积1186244平方米（约1779.366亩），其中二类居住用地501367平方米（约752.05亩），容积率整体低于3.0；除此之外，根据规划图，整个地块规划有4所幼儿园、2所小学、1所中学和1所高中。

## 管南片区宇通工业园的搬迁改造，有利于片区整体环境的改善，提升区域价值

- 12月14日，郑州市规划局发布《郑州市紫荆山南路、郑新大道、漓江路、宇通路围合区域控制性详细规划（十八里河宇通老厂区地块）》
- 规划地块位于管城区新规划区域—商都新区西北部，用地约1779亩，其中住宅用地约752亩，容积率整体低于3.0。

商都新区规划图



地块详细规划图



- **规划范围：**位于管城区，为南三环、机场高速、绕城高速、管城回族区西边界合围区域，面积约76.2平方公里
- **规划人口：**2020年30万人，2030年55万人
- **片区定位：**管城区高规划区，打造成为集商贸、居住为一体的宜居区，建设郑州市区东南部城市副中心
- **片区现状：**
  1. **三环-四环之间：**为南部主力发展区，管城区发展最火热片区；土地供应以城改为主，净地较少。当前片区楼盘主要为大型城改项目，如绿都紫荆华庭、永威城等；
  2. **四环-绕城之间：**尚处基建阶段，房地产市场处萌芽期，目前仅1个项目在售（绿都公园城）；土地供应以城改为主，未来3到5年，片区将成为城市南沿的重要拓展区。

- **公示日期：**2017年12月14日——2018年1月25日
- **规划范围：**荆山南路、宇通路、郑新大道和漓江路围合区域
- **占地面积：**约1779亩（约119万 $m^2$ ），其中住宅用地约752亩（约50万 $m^2$ ）
- **周边项目：**绿都紫荆华庭、正商中州城、永威城、绿都澜湾以及融创储备地块
- **地块规划：**
  1. 整个地块共分为16个小地块，其中12个地块规划有居住用地，容积率均 $<3.0$
  2. 地块规划有2所小学、1所初中、1所高中；
  3. 整个地块预计常住人口用量为28999人。

## 本周土地无供应，成交1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 <sup>2</sup> )	溢价率	买受人	备注
2017/12/11	郑政出〔2017〕82 (网)	管城区	南三环路北、岗东路东	43	城镇住宅	2.5	529	22770	3176	0%	郑州市金岱鼎城 置业有限公司	金岱文苑安 置
合计				40	—							

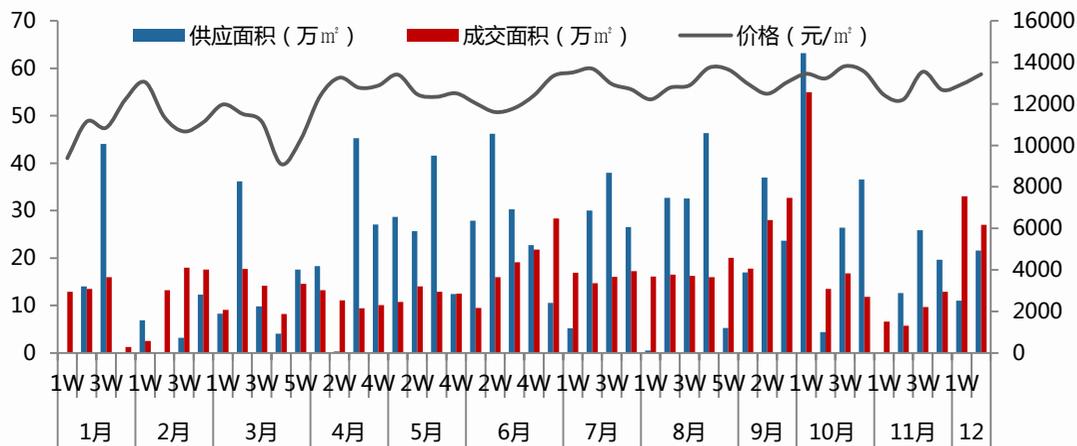
**供应端**：商品房、商品住宅供应量大幅上涨，环比+133%、+98%，预计近期有多个项目开盘推售；  
**成交端**：商品房、商品住宅成交量环比-13%、-17%，成交均价呈上扬趋势，环比+3%、+4%

## 郑州市区各物业类型市场表现

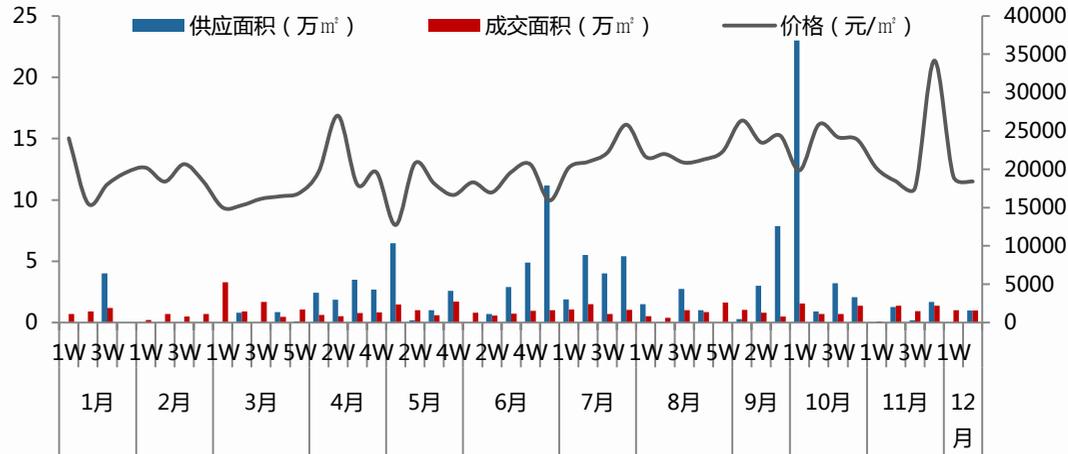
物业类型	供应面积 (万 m <sup>2</sup> )		成交面积 (万 m <sup>2</sup> )		成交套数		成交金额 (亿元)		成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	
	12.4-12.10	11.27-12.3	12.4-12.10	11.27-12.3	12.4-12.10	11.27-12.3	12.4-12.10	11.27-12.3	12.4-12.10	11.27-12.3
商品房	33.48 ↑	14.38	30.63 ↓	35.36	3033	3429	41.17	46.24	13442 ↑	13078
商品住宅	21.56 ↑	10.91	26.98 ↓	32.65	2461	3103	36.23	42.26	13428 ↑	12943
商业	0.98	0.00	0.97	0.92	98	94	1.79	1.74	18406	19035
写字楼	0.00	0.00	0.96	1.08	62	55	1.32	1.37	13762	12735
公寓	1.41	1.87	1.63	0.71	405	177	1.79	0.86	10952	12173

截至12月2周，住宅供、销量约1009、767万方，均价12526元/m<sup>2</sup>，限价限签政策下，成交备案量价有所抑制；商业、写字楼、公寓整体供求比分别为2.5 : 1、1 : 2.2、1.03 : 1，均价为19849、13241、11055元/m<sup>2</sup>

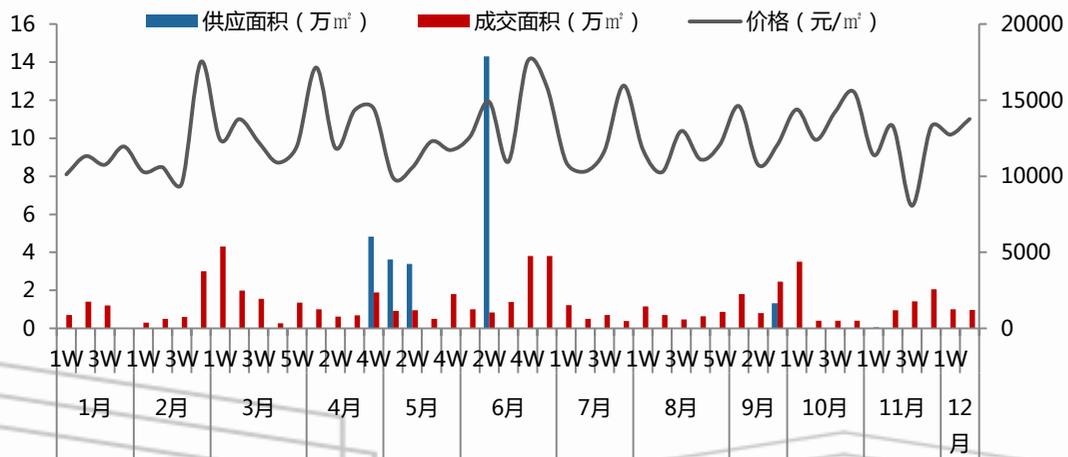
### 郑州市区商品住宅周度供求分析



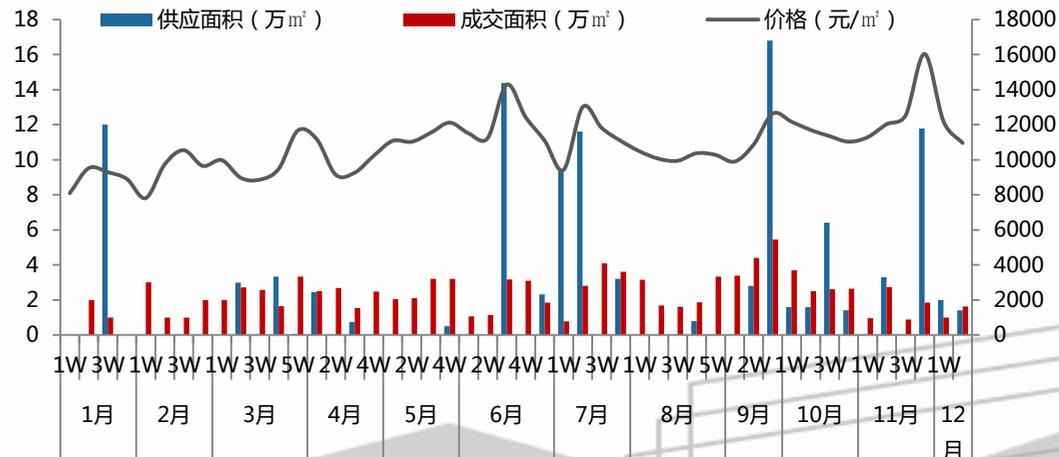
### 郑州市区商业周度供求分析



### 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

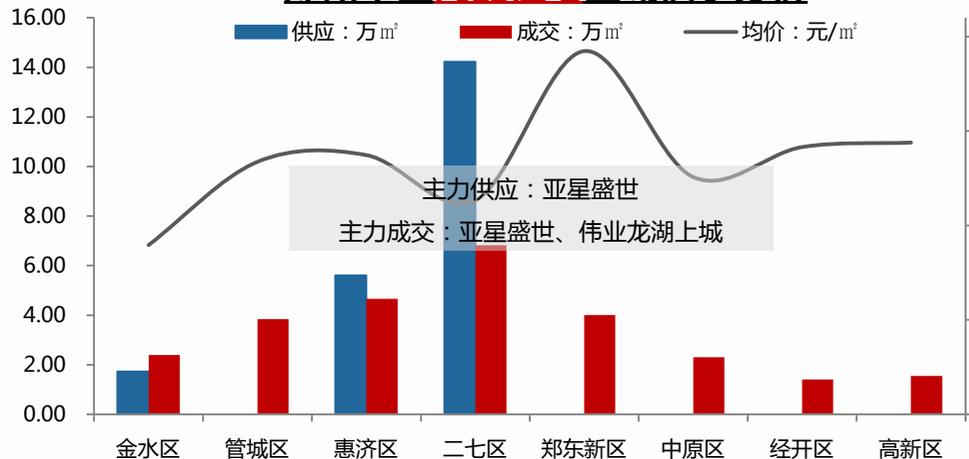


**供应端**：二七、管城区领跑住宅、商业、公寓供应，写字楼本周无供应

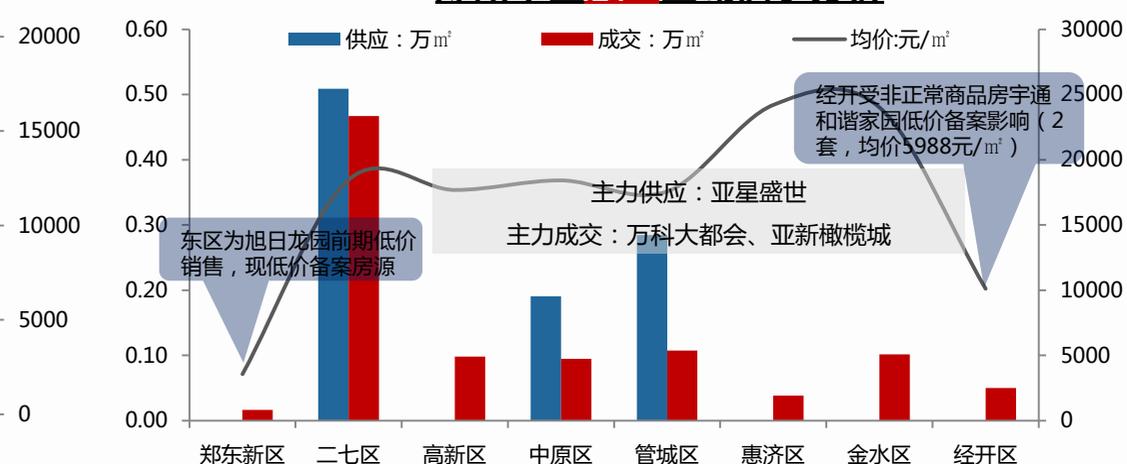
**成交端**：二七区住宅、商业成交量处首位；东区、高新区瓜分写字楼、公寓成交量首席

**均价端**：东区领跑住宅、公寓市场，金水区处商业、写字楼价格高地

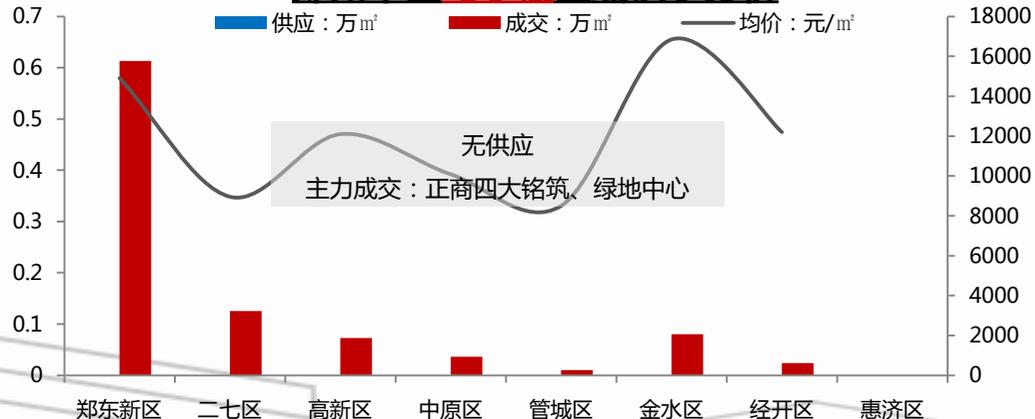
### 郑州市区商品住宅区域供求分析



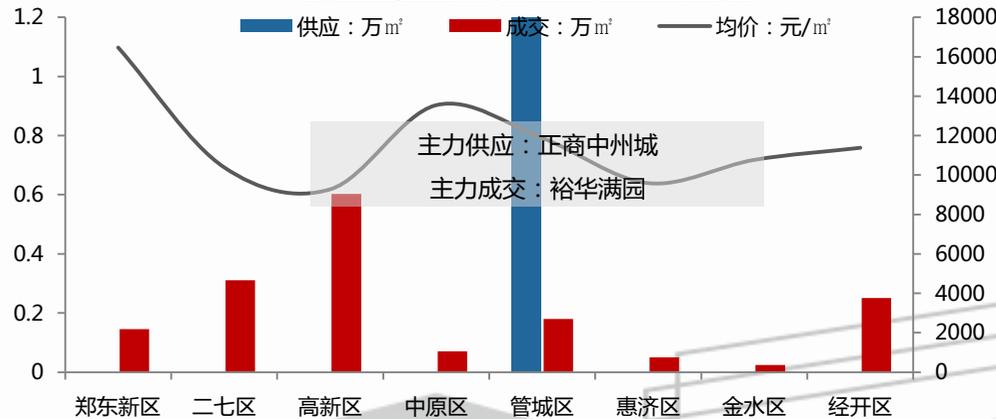
### 郑州市区商业区域供求分析



### 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TOP3为亚星盛世、伟业龙湖上城、融创隴府，共5.95万方，占TOP10超五成

### 12.4-12.10郑州市商品住宅备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万m <sup>2</sup> )	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	亚星盛世	二七区	3.40	3.28	312	9635 <small>(部分早期销售, 现低价备案)</small>
2	伟业龙湖上城	金水区	1.29	0.98	112	7585 <small>(前期内购, 现低价备案)</small>
3	融创隴府	惠济区	1.26	1.74	119	13813
4	鑫苑国际新城	管城区	1.14	1.53	99	13450
5	泰宏建业国际城	二七区	1.04	1.35	110	12974
6	绿都紫荆华庭	管城区	0.90	1.17	100	12982
7	正商河峪洲	惠济区	0.64	0.69	63	10884
8	绿都澜湾	管城区	0.55	0.73	48	13281
9	汇泉西悦城	中原区	0.54	0.60	52	11276
10	正商善水上境	郑东新区	0.49	1.53	26	31045

### 12.4-12.10郑州市商业备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万m <sup>2</sup> )	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	万科大都会	二七区	0.20	0.42	12	21310
2	亚新橄榄城	二七区	0.13	0.21	5	15835
3	鑫苑鑫家	二七区	0.07	0.12	5	16464

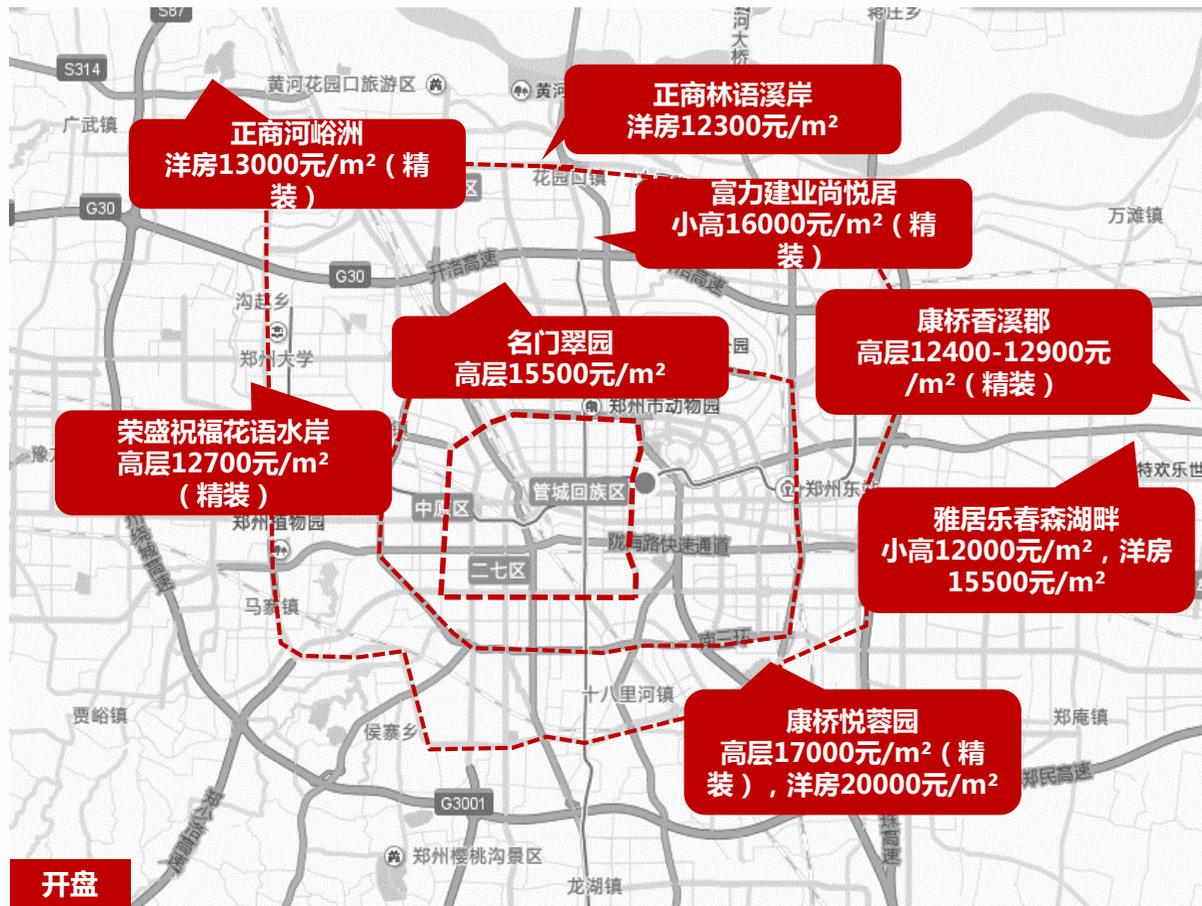
### 12.4-12.10郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万m <sup>2</sup> )	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	正商四大铭筑	郑东新区	0.24	0.29	12	11972
2	绿地中心	郑东新区	0.13	0.26	3	21000
3	永和龙子湖广场	郑东新区	0.12	0.15	11	12578

### 12.4-12.10郑州市公寓备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万m <sup>2</sup> )	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	裕华满园	高新区	0.43	0.38	122	8804
2	正商滨河铭筑	经开区	0.21	0.25	52	11637
3	正商城	二七区	0.12	0.14	26	11015

本周开盘项目8个，均为住宅项目，整体推出2852套，去化2414套，整体去化率85%



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
名门翠园	高层	1059	1059	100%
荣盛祝福花语水岸	高层 (精装)	1136	842	74%
富力建业尚悦居	小高 (精装)	128	128	100%
康桥香溪郡	高层 (精装)	92	61	66%
雅居乐春森湖畔	小高、洋房	87	56	64%
康桥悦蓉园	高层 (精装)、洋房	254	211	83%
正商林语溪岸	洋房	48	23	48%
正南河峪洲	洋房 (精装)	48	34	71%
住宅合计		2852	2414	85%

伴随房产检查结束，以及房企迫于年底业绩压力，本周开盘8个项目，其中6个项目或以首付分期，降低门槛，扩大客群，或以一次性付款，低价销售，以价换量，快速回笼资金

本周开盘项目	销售模式	
	首付分期	一次性付款低价
富力建业尚悦居	—	一次性付款优惠8% (相比按揭, 优惠2%)
康桥香溪郡	15%首付, 剩余15%2年内还清, 第三方金融公司代理; 有利息, 利息4.9	一次性优惠10% (相比60%按揭, 优惠5%, 相比50%按揭, 优惠6%, 相比30%按揭, 优惠9%)
雅居乐春森湖畔	—	—
名门翠园	—	—
康桥悦蓉园	—	一次性付款优惠6% (相比60%按揭, 优惠4%, 相比30%按揭, 优惠5%)
荣盛祝福花语水岸	首次付款10%, 剩下20%分1年内2次还清, 每半年付10%, 无利息	一次性付款优惠5% (相比60%按揭, 优惠2%, 相比30%按揭, 优惠3%)
正商林语溪岸	首次付款最低5%, 剩余在交房之前(18年6月)还清	—
正商河峪洲	1万定房, 5万签约, 剩余首付款分2年4次还清	—

# 楼市活动—名门翠园

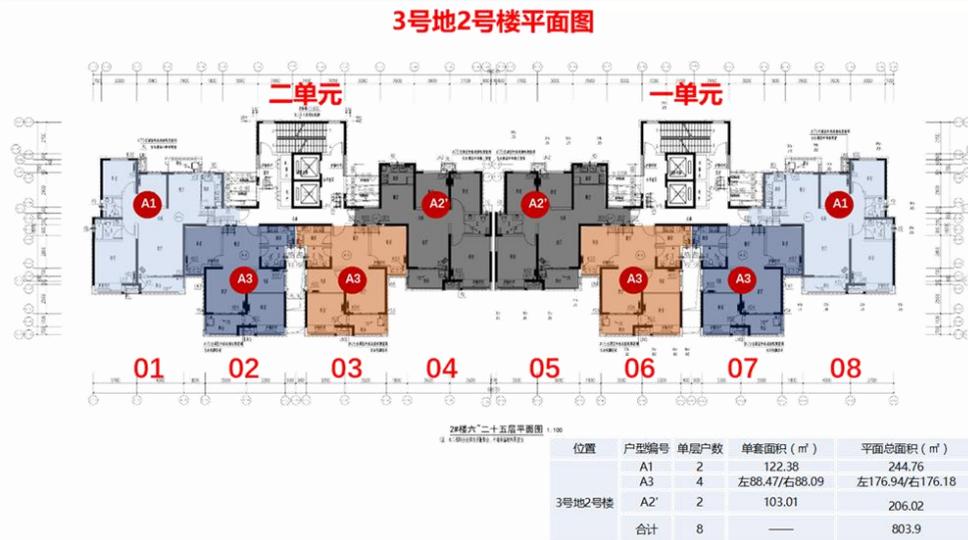
12月16日上午针对**3号地高层1-2#、5号地高层1#（部分房源）、6号地高层4-5#**进行首开，推出**1059套**，去化**1059套**，去化率**100%**；9月12日开始蓄客，11月1日会员升级，截至开盘升级有效客户约**2000组**



项目位置	金水区三全路与丰庆路交叉口西北角				
开发企业	河南圣鸿置业有限公司				
代理商	泰辰、易居				
占地	604亩	建面	153万m <sup>2</sup>	容积率	3.4
推出套数(套)	1059		销售套数(套)	1059	
到访成交率	—		整体去化率	100%	
成交价格	13700-16300元/m <sup>2</sup> ，整体成交均价15500元/m <sup>2</sup>				
竞品均价	丰乐奥体公馆高层16000元/m <sup>2</sup> 左右，毛坯				
优惠方式	无				
交房标准	毛坯交付				
备注	①在家微信选房				

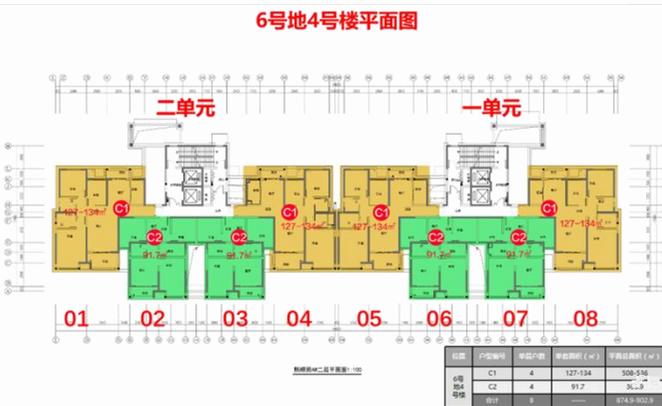
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积段(m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层		3号地1#	1	2T4	32F	47-60一房	308	308
3T6					32F	91-103三房 115-122三房			
3号地2#			2	2T4	30F	88-103三房	231	231	100%
						122三房			
5号地1# (部分房源)			1	4T12	27F	68两房	80	80	100%
						100三房	54	54	100%
6号地4#	2	2T4	25F	68-76两房	200	200	100%		
6号地5#	1	4T11	17F	90-100三房	186	186	100%		
				123-127三房					
合计							<b>1059</b>	<b>1059</b>	<b>100%</b>

## 首开产品平面图：



D1、D12(75.98) D2 (43.48) D3、D4、D5、D6、D9、D10(70.61-70.63) D7、D8(99.79) D11(68.02)

此平面图仅限内部使用，仅限于参考户型排布，具体户型构造等墙体细节，请参考相关户型的置业计划书为准。



# 楼市活动—荣盛祝福花语水岸

12月16日针对**高层8#、9#、11#、15#、16#**进行微信选房，共推出**1136套**，当天去化**842套**，去化率为**74%**  
项目8月26日开始蓄客，截止开盘前蓄客约**1000组**



开盘  
待售

项目位置	高新区 药厂街与西四环交汇处西北			
开发企业	荣盛发展&祝福地产			
代理商	自销			
占地	178亩	建面	57.4万m <sup>2</sup>	容积率 3.49
推出套数(套)	1136		销售套数(套)	842
到访成交率	—		整体去化率	74%
成交价格	无赠送面积的12200—12600元/m <sup>2</sup> ，带赠送面积的12500—13200元/m <sup>2</sup> (精装)			
竞品均价	万科城高层均价13500元/m <sup>2</sup> (精装)			
优惠方式	① 认筹1万抵3万; ② 一次性95折; 60%按揭97折; 30%按揭98折; 首付分期无优惠			
交房标准	精装修			
备注	首付分期：首次付款10%，剩下20%分1年内2次还清，每半年付10%，无利息			

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	8#	1	2T4	32F	130m <sup>2</sup> 四房(赠送1个房间,约10m <sup>2</sup> ) 110m <sup>2</sup> 三房(赠送1个房间,约10m <sup>2</sup> )	32 96	22 67	69% 70%
高层	9#、11# 15#、16#	2	2T4	32F(9#、11#,其中2层底商) 33F(15-16#)	72m <sup>2</sup> 两房(赠送1个房间,约10m <sup>2</sup> )	240	173	72%	
					89m <sup>2</sup> 三房(赠送1个房间,约10m <sup>2</sup> )	264	251	95%	
					100m <sup>2</sup> 三房(无赠送)	312	198	63%	
					120m <sup>2</sup> 三房(无赠送)	192	131	68%	
合计						<b>1136</b>	<b>842</b>	<b>74%</b>	



# 楼市活动—富力建业尚悦居

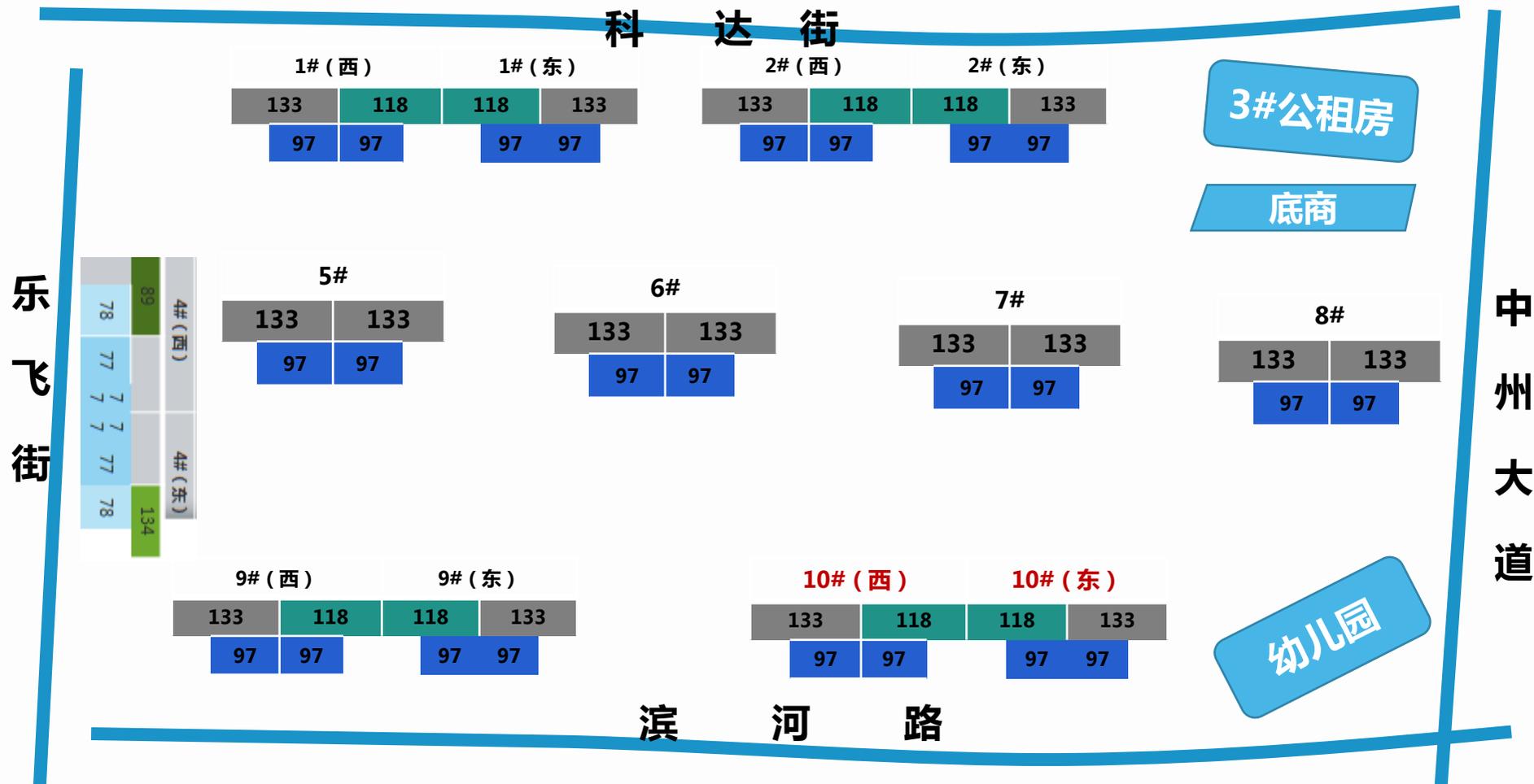
12月13日晚上7点，针对一期小高层**10#首开**，推出**128套**，去化**128套**，去化率**100%**；  
项目12月9日入会升级，截至开盘累计升级客户约**500组**



项目位置	惠济区 中州大道与贾鲁河交汇处西北角				
开发商	建业集团(中国)有限公司、富力地产、易居中国				
代理公司	易居				
占地	12120亩 (一期67亩)	建筑面积	612.9万m <sup>2</sup> (一期16.6万m <sup>2</sup> )	容积率	2.5
推出套数	128		成交套数	128	
到访成交率	—		整体去化率	100%	
成交价格	16000元/m <sup>2</sup> (首层送花园约40m <sup>2</sup> , 成交价19000元/m <sup>2</sup> ) (精装)				
竞品价格	名门翠园毛坯高层整体成交均价15500元/m <sup>2</sup>				
交房标准	精装, 精装标准1500元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①认筹交1万优惠2%; ②按揭优惠6%; ③一次性付款优惠8%				
备注	微信选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积 (m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	10#	2	2T4	16F	98m <sup>2</sup> 三房	64	64	100%
						118m <sup>2</sup> 三房	32	32	100%
						133m <sup>2</sup> 四房	32	32	100%
合计							<b>128</b>	<b>128</b>	<b>100%</b>

## 项目一期产品规划



E户型: 133 四室两厅两卫	D户型: 118m <sup>2</sup> 三室两厅	F户型: 134m <sup>2</sup> 四室两厅	A户型: 77m <sup>2</sup> 两室两厅	A0户型: 77m <sup>2</sup> 两室两厅	C户型: 89m <sup>2</sup> 三室两厅	B户型: 97m <sup>2</sup> 三室两厅两卫
--------------------	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

12月16日针对9号院**高层2#**加推，推出**92套**，当天去化**61套**，去化率**66%**  
项目认筹客户约**160组**（主要为12月9号开盘未选到房客户），当天到访客户约**90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 <sup>2</sup>	容积率	2.49
推出套数(套)	92		销售套数(套)	61	
到访成交率	68%		整体去化率	66%	
成交价格	112m <sup>2</sup> 三房12900元/m <sup>2</sup> ；150m <sup>2</sup> 四房12400元/m <sup>2</sup> （精装）				
竞品均价	万科荣成兰乔圣菲一次性10000元/m <sup>2</sup> ，60%首付10600元/m <sup>2</sup> （毛坯）				
优惠方式	①认筹1万优惠5万，②按时签约优惠1% 付款优惠：30%首付优惠1%、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 <sup>2</sup>				
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，2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 <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1	2T4	23F	112m <sup>2</sup> 三房	46	32	70%
						150m <sup>2</sup> 四房	46	29	63%
合计							92	61	66%

# 楼市活动——雅居乐春森湖畔

12月16日针对西苑洋房3#、小高层4#开盘，共推出**87套**，去化**56套**，去化率**64%**；

项目12月1日启动会员升级，截止开盘累计升级客户约100组，当天到访约90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m <sup>2</sup>	容积率	2.5
推出套数	87		成交套数	56	
到访成交率	—		整体去化率	64%	
成交价格	小高层12000元/m <sup>2</sup> ，洋房15500元/m <sup>2</sup> （毛坯）				
竞品价格	康桥香溪郡高层12400-12900元/m <sup>2</sup> （精装） 洋房15000-16000元/m <sup>2</sup> （毛坯）				
交房标准	毛坯				
优惠方式	①小高层认筹交5000抵1万，洋房交1万抵5万； ②升级认筹优惠1%，开盘当天优惠2%				
备注	现场选房				

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	3#	6F	2	1T2	135m <sup>2</sup> 四房	23	12	52%
						151m <sup>2</sup> 四房			
小高层	4#	16F	2	1T2	139m <sup>2</sup> 四房	64	44	69%	
合计							<b>87</b>	<b>56</b>	<b>64%</b>

# 楼市活动—康桥悦蓉园

12月16日针对**高层27#、洋房12#、18#**开盘，推出**254套**，去化**211套**，去化率**83%**

截止开盘累计认筹客户**405组**，当天到访客户**343组**



项目位置	经开区 经南十二路与经开第十九大街东北				
开发企业	河南康广房地产有限公司				
代理商	自销				
占地	151亩	建面	36万m <sup>2</sup>	容积率	2.50
推出套(套)	254		销售套数(套)	211	
到访成交率	62%		整体去化率	83%	
成交价格	高层16500-17500元/m <sup>2</sup> (精装);洋房标准层19000-21000元/m <sup>2</sup> ,首层带院29000-32000元/m <sup>2</sup> ,顶层复式23000-25000元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
竞品均价	海马青风公园高层15800元/m <sup>2</sup> (精装)				
优惠方式	①高层认筹优惠5万,洋房认筹优惠10万;②按揭30%优惠1%;③按揭60%优惠2%;④一次性优惠6%;⑤按时签约优惠1%				
交房标准	高层精装,洋房毛坯				
备注	五证齐全				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	高层	27#	2	2T4	26F	89m <sup>2</sup> 三室两厅一卫	100	81	83%
洋房	12#	2	1T2	6F	125m <sup>2</sup> 三室两厅一卫	50	42		
					145m <sup>2</sup> 三室两厅一卫	50	43		
					145m <sup>2</sup> 三室两厅两卫	32	24		
					159m <sup>2</sup> 四室两厅两卫	5	5		
洋房	18#	2	1T2	6F	185m <sup>2</sup> 四室两厅两卫	6	5		
					192m <sup>2</sup> 四室两厅两卫	11	11		
合计							254	211	83%

12月15日针对**洋房18#**进行开盘，共计推出**48套**，当天去化约**23套**，去化率**48%**



项目位置	惠济区花园路与大河路（北四环）交会处西北角				
开发企业	河南晨光正商置业有限公司				
代理商	易居&自销				
占地	480亩	建面	80万m <sup>2</sup>	容积率	2.00
推出套数（套）	48		销售套数（套）	23	
到访成交率	—		整体去化率	48%	
成交价格	首层15000元/m <sup>2</sup> ，标准层12300元/m <sup>2</sup> （项目17年5月份推出洋房标准层价格13500元/m <sup>2</sup> ，洋房首层15500元/m <sup>2</sup> ）				
优惠方式	①首付30%优惠1% ②分期无优惠：分期最低5%，剩余在交房之前（18年6月）还清（开发商垫资）				
交房标准	毛坯交付				
备注	①本次加推房源为抵押给银行的一栋楼，位置不好在坟地边缘 ②本次加推房源无蓄客（准现房）				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（m <sup>2</sup> ）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	洋房	18#	3	1T2	8	115-122m <sup>2</sup> 三房	40	23	48%
						139m <sup>2</sup> 四房	8		
	合计							48	23

12月17日上午9点针对一期洋房**14#**进行开盘，共计推出**48套**，截至选房结束去化**34套**，去化率**71%**

项目12月2日启动认筹，截至开盘蓄客约**300余组**（含高层客户）



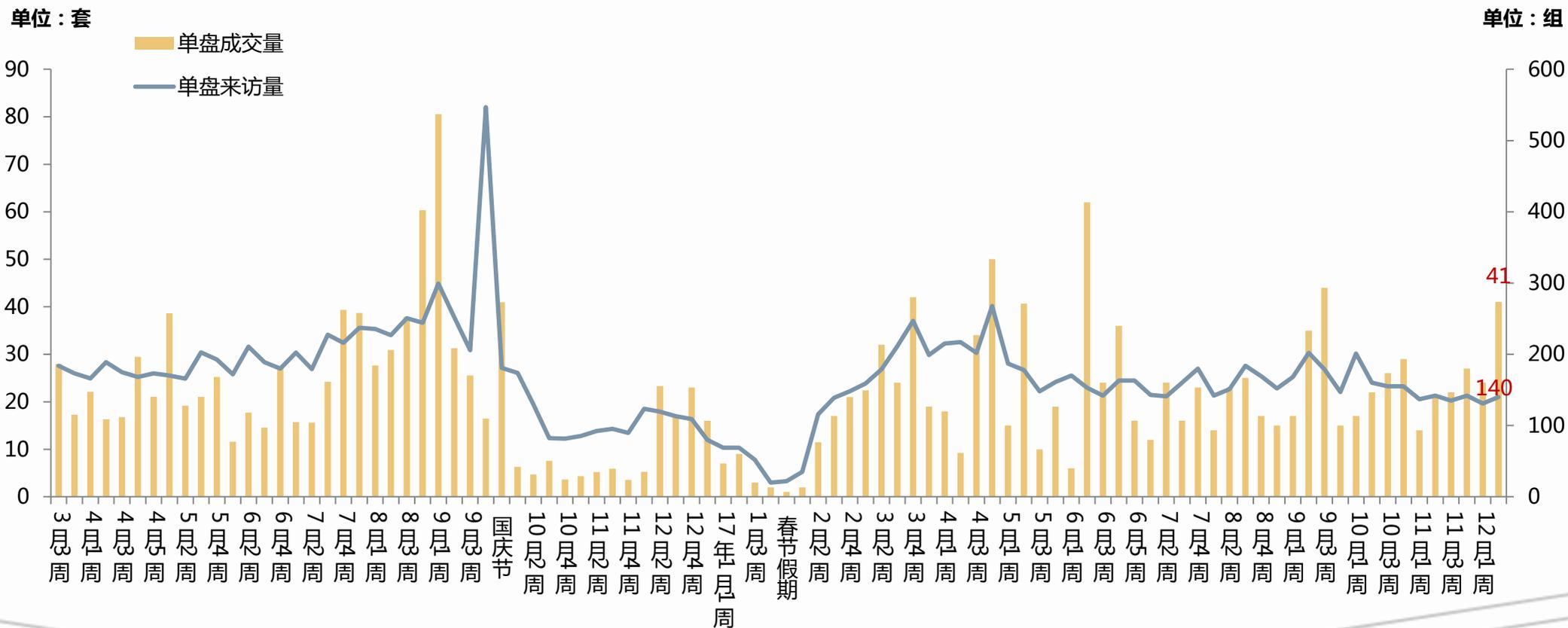
项目位置	惠济区 江山路与沿黄快速路交汇处西1000米路南				
开发企业	河南正商新铭置业有限公司				
代理商	恒辉&易居				
占地	一期141亩	建面	30万m <sup>2</sup>	容积率	一期1.99
推出套数(套)	48		销售套数(套)	34	
到访成交率	—		整体去化率	71%	
成交价格	洋房首层22000元/m <sup>2</sup> ，标准层13000元/m <sup>2</sup> ，顶层14500元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①认筹3000优惠2万 ②按揭优惠3% ③一次性优惠6%				
交房标准	精装(精装标准3000元/m <sup>2</sup> )				
备注	首付分期：1万定房，5万签约，剩余首付款分2年4次还清				

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	14#	3	1T2	8+1F	90m <sup>2</sup> 三室两厅一卫	21	15	71%
						100-107m <sup>2</sup> 三室两厅两卫	21	16	76%
						141m <sup>2</sup> 三室两厅两卫(顶层复式)	6	3	50%
合计							<b>48</b>	<b>34</b>	<b>71%</b>

□ 2017年12月2周，单盘**平均来访140组**，环比上升**7%**；单盘**平均成交41套**，环比上升**71%**

□ 2017年1月1周至今，单盘**周度平均来访153组**，单盘**周度平均成交22套**

## 2016年3月3周-2017年12月2周单盘平均来访、成交量走势图

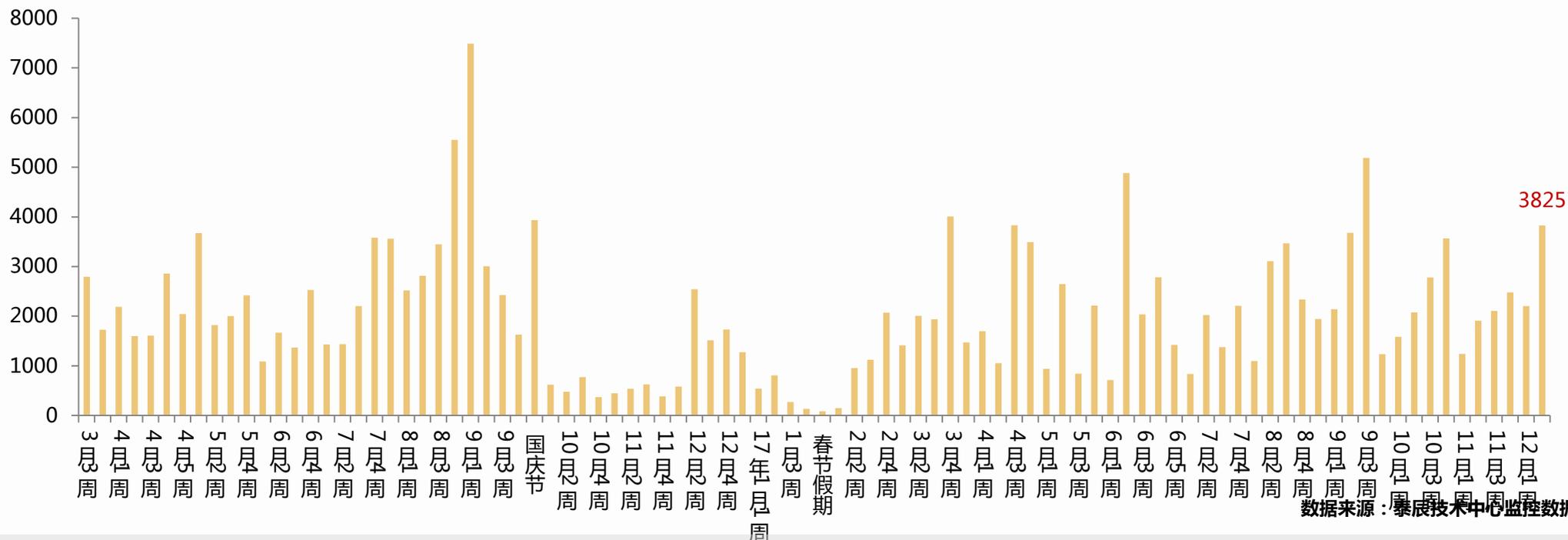


数据来源：泰辰技术中心监控数据

- 12月2周实际成交总量**3825套**，环比上升**74%**
- 12月2周住宅开盘项目6个，共计推出3419套，去化2498套，其中正商智慧城推出1488套，去化1039套，拉高12月2周整体成交量

单位：套

## 2016年3月3周-2017年12月2周整体成交量走势图



◆2017年12月2周实际监控到住宅项目113个，其中有货在售住宅项目93个，总成交量3825套；入会/认筹/定存验资阶段项目6个，全新待售项目7个，无房源在售项目5个；

◆12月2周住宅开盘项目6个，共计推出3419套，去化2498套，去化率73%；（其中正商智慧城推出1488套，去化1039套，去化率70%，拉高12月2周整体成交量）

# 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。