

郑州市场周报(2017年第51期)

——泰辰市场研究部

目

录

CONTENTS

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

1、国务院批复上海市城市总体规划：建设用地总规模不超过3200平方公里（2017.12.25）



- 国务院批复上海市城市总体规划，**到2035年，上海市常住人口控制在2500万左右，建设用地总规模不超过3200平方公里。**
- 2015年上海全市建设用地总规模已经达到3145平方公里。2015年上海的总人口已经达到2415万人，2016年为2419.7万。即使按照2015、2016年的数字来计算，剩下的18年，上海的建设用地也只能再增长50平方公里，人口只能再增长80万。

2、四部门联合发文：开发商不得拒绝公积金贷款 维护缴存职工权益（2017.12.26）



- 住房城乡建设部、财政部、中国人民银行、国土资源部近日联合印发《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》，**要求房地产开发企业不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式，限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，严厉打击开发商和房屋销售中介机构的违规行为。**
- 《通知》也进一步要求，各地住房城乡建设部门和住房公积金管理中心，联合开展拒绝职工使用住房公积金贷款购房问题专项整治行动，严厉打击房地产开发企业和房屋销售中介机构违规行为。

3、海南：新建小区配套设施未到位不得发放不动产权证书（2017.12.28）



- 海南出台的《海南省人民政府关于加强新建住宅小区配套公共服务设施建设管理的意见》，提出,各市县在组织编制市县总体规划和控制性详细规划时,应当完善水、电、路、气、光等基础设施和公共服务设施配套建设。
- 根据规定，**对于新建住宅小区项目不按要求建设和移交配套公共服务设施的，市县规划部门不得办理规划验收，市县不动产登记机构不得发放不动产权证书。**开发商在申请预售或现售时，建设工程设计方案总平面图要在销售现场公示，并要作为《商品房买卖合同》附件，还应当在《商品房买卖合同》中明确约定配套公共服务设施建设和移交等相关内容。

4、2017年房企销售排名：前三甲突破5000亿，碧桂园销售面积及销售金额均第一（2017.12.29）



- **榜单规模扩容**：2017年，千亿阵营扩容至16家。房企前三甲全年销售金额均突破5000亿元；碧桂园以5500亿元的业绩高居榜首，如愿摘得销售桂冠，同比增长78%，万科、恒大分别以5239亿元和5140亿元的业绩分列二、三位，同比增速分别达44%和38%。
- **梯队门槛加大**：TOP10-TOP30梯队成长最快，TOP10门槛值达到1512亿元，同比上涨40%，TOP20门槛值达到893亿元，增幅高达69%。
- **行业集中度加剧**：50强占据47%份额，TOP20集中度超1/3，TOP10集中度接近1/4，而TOP3集中度已达到12%。

5、全国首单公募住房租赁专项公司债券正式“落地”（2017.12.30）



- 12月30日，由重庆龙湖企业拓展有限公司申报的住房租赁专项公司债券近日上交所预审核通过，意味着全国首单公募住房租赁专项公司债券正式“落地”。
- 重庆龙湖企业拓展有限公司住房租赁专项公司债券发行总规模不超过人民币50亿元，期限不超过15年，主体和债项评级均为AAA，分期发行，募集资金将主要用于发行人上海、南京等一、二线城市的公寓项目建设，项目对应的租赁住房主要定位于20至35岁的年轻人。

6、民企租赁住房证券化破冰：旭辉领寓发行长租公寓储架式权益类REITS（2017.12.26）



- 旭辉集团12月26日表示，旭辉领寓长租公寓储架式权益类REITs，获得上海证券交易所审议通过。这也是国内首单民企长租公寓储架类权益型REITs成功获批发行，规模为30亿元。
- 领寓推动权益型REITs发行的一大目的，是为公募REITs进行储备，同时本次类REITs发行将为国内住房租赁市场开展资产证券化，乃至公募REITs的正式启动起到积极的示范和推动作用。

1、郑州房企前11个月销售面积2702.5万m² 同比增长5.8% (2017.12.26)



- 2017年1~11月份郑州市房地产运行情况数据显示：全市房地产开发企业销售面积2702.5万平方米，同比增长5.8%，住宅销售面积2381.4万平方米，占房屋销售面积的比重为88.1%。
- 1~11月份，全市累计完成房地产开发投资2945.2亿元，同比增长22%，增速较去年同期下降15.5个百分点，前11个月房屋新开工面积5020.1万平方米，同比增长0.2%。其中，住宅新开工面积3555.3万平方米，同比增长5.8%，占房屋新开工面积的比重为70.8%。

2、郑州人才购房新政配套细则出台 限购政策并未放松 (2017.12.27)



- 市房管局发布《关于做好我市青年人才首次购房补贴发放工作的通知》《关于落实非郑户籍人才购房工作的通知》，这也标志着“智汇郑州”人才工程涉及的人才购房政策配套文件、操作细则正式出台。
- 《关于落实非郑户籍人才购房工作的通知》提出，非郑户籍人才购买首套住房，包括新建商品住房和存量住房，2017年11月23日（含）之后网签的合同可按新政策执行，《通知》指出，在同等条件下，对非郑户籍人才不再审核社保和个税证明，但仍受房地产市场调控其他政策的约束。

3、郑州不动产登记再增抵押类业务受理点 实行同城通办 (2017.12.27)



- 为进一步提升不动产登记效率，郑州市不动产登记中心将在管城区、惠济区、中原区这3个分中心增设抵押类业务受理窗口，郑州不动产抵押类业务将再次提速。
- 三个新增的受理窗口面对市内五区（金水区、二七区、管城区、中原区、惠济区）业务依然实行同城通办的受理模式，即无论要办理抵押类业务的房产位于市内五区的任何区域，均可通过郑州市不动产登记中心微信公众号，选择就近业务网点进行预约办理。

4、郑州取消一批不必要证明 涉及房屋租赁登记备案证明等 (2017.12.27)



- 《郑州市人民政府关于进一步取消繁文缛节和不必要证明推进减证便民工作的通知》正式公布，取消一批繁文缛节和不必要证明，涉及房屋租赁登记备案证明、收入证明、计划生育证明等。
- 其中，市级保留证明事项16项，取消繁文缛节和不必要证明事项187项；县级保留证明事项40项，取消繁文缛节和不必要证明事项82项。

5、区域规划：郑东新区白沙组团将建科学谷 (2017.12.27)



- 12月27日，郑州市郑东新区管理委员会召开郑东新区白沙组团科学大道科学谷概念性城市设计方案专家评审会，对8家设计单位的设计方案进行了评审，这标志着作为郑东新区发展主战场的白沙组团将乘着大数据产业的热浪再掀风潮。
- 科学谷设计范围位于郑东新区白沙组团北部、科学大道两侧区域，具体为京港澳高速辅道、连霍高速公路、新 G107 (万三公路) 以及豫兴大道围合的区域。总面积约 20.25 平方公里。规划布局有二类居住用地、公共服务设施用地和教育科研用地等，主要承接配套居住、公共服务和科研等职能。

6、交通规划：郑州四环及大河路快速化工程开工 (2017.12.30)



- 郑州四环线及大河路快速化工程，由西四环、南四环、东四环（原四港联动大道）和大河路合围的大环线组成，全长约93公里，全线规划控制宽度180米。
- 其中，西四环、南四环和大河路规划为“高架+地面”快速路形式，东四环规划为地面快速路形式，在主要路口相交处设置跨线桥，建成后全程将没有红绿灯。

1、康桥首进西安，以5.35亿元竞得航天城124.164亩商住用地（2017.12.26）



- 康桥地产首次进入西安！在12月26日西安土拍中，编号为HT01-5-39的这宗地为康桥地产所摘得。
- 西安康派房地产开发有限公司以5.35亿元竞得航天城124.164亩商住用地，单价430.88万元/亩，按照2.8的容积率计算，楼面地价为2308元/m²。

2、雅居乐签约荥阳广武文旅新城和老城综合改造项目（2017.12.29）



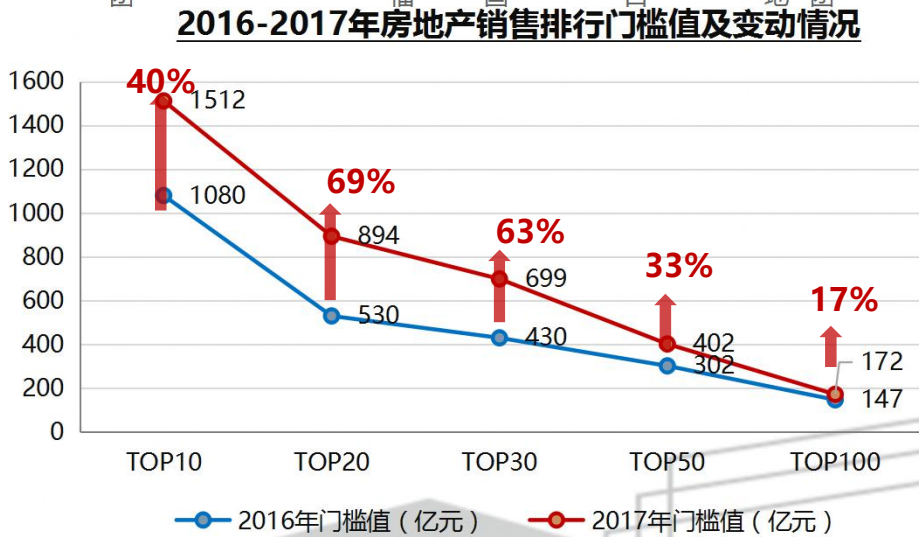
- 12月29日下午，荥阳市在郑州嵩山饭店举行签约仪式，与雅居乐集团控股有限公司正式签署了关于广武文旅新城项目和老城综合改造项目战略合作协议，为广武镇和荥阳老城区近几年的发展奠定了基调。
- 广武文旅新城作为特色小镇，是推进新型城镇化，推动产业转型发展的重要抓手。它注重研究广武历史、深度挖掘文化要素、充分彰显文化底蕴；雅居乐集团则发挥在体育、教育等板块上的特长，将唐岗水库作为点睛之笔，做好“以水润城”的文章。

3、恒大与正商分别掷13亿、8亿元再次入驻新乡（2017.12.28-29）



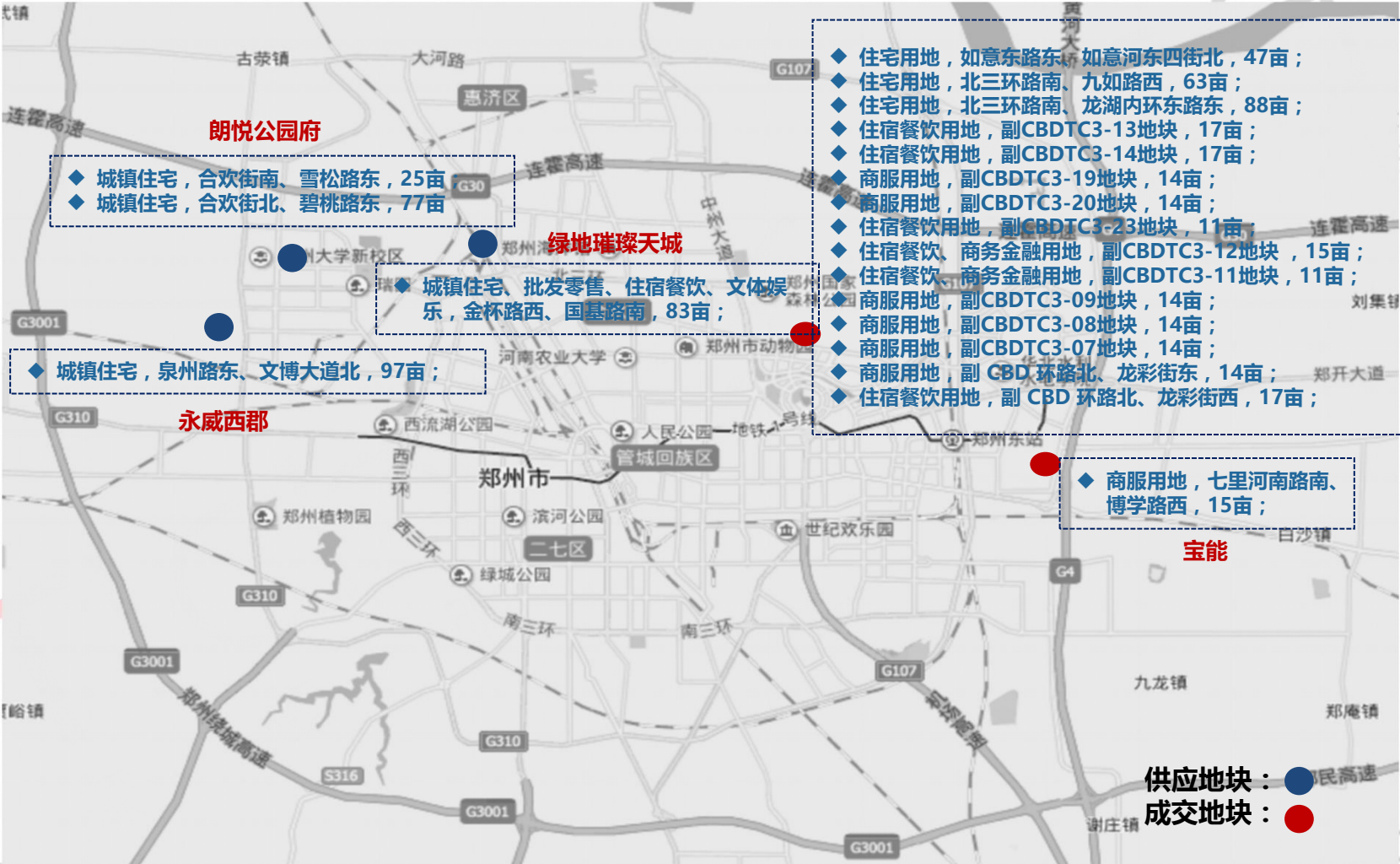
- 12月29日恒大拿地情况：**K2017-13地块：海河路以西、长顺家园以南、东孟河以北、东环路以西，出让面积131119.57平方米，成交价79458万元，地价404万元/亩，容积率为2.0-3.0；K2017-11地块：柳青路以南、新二街以东、海河路以北，出让面积为81199.19平方米，成交价53957万元，地价443万元/亩。容积率为2.0-3.5；绿化率均≤30.0%，住宅兼商业用地。
- 12月28日正商拿地情况：**以近8亿元的价格分别拿下新乡2017-10及2017-11两宗土地，共123亩，楼面价每平米均在2700元以上。

2017年千亿房企上升至16个，前三甲均突破5000亿，TOP3集中度已达12%，TOP10-TOP30梯队成长最快



数据来源：亿翰智库、各企业公报

本周土地供应18宗，成交19宗



备注：图中供应所标地块为住宅可开发用地，成交所标地块为可开发地块

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)	竞买保证 金(万元)	熔断价 (万元)	竞地价最 高限价 (万元)	备注
2017/12/30	2018/2/1	郑政出(2017)99号(网)	商城路南、职工路东	管城区	46	零售市场、批发市场、旅馆、餐饮、文化设施	<0.8	<50	<12	>25	32604	713	40、50	16302	——		商业用地兼容文化设施用地
		郑政出(2017)100号(网)	商城路南、职工路东		6	零售市场、批发市场、旅馆、餐饮、文化设施	<0.8	<50	<12	>25	4176	712	40、50	2088			
		郑政出(2017)105号(网)	北三环北、安顺路东	惠济区	10	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	>1.0 , <4.0	<100	<25	>30	7049	734	70、40	3525	10649	14098	王砦安置区
		郑政出(2017)106号(网)	国基路南、长兴路东		20	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮、文体娱乐	>1.0 , <4.0	<100	<48	>25	14994	732	70、40、50	7497	22494	29988	
		郑政出(2017)107号(网)	安顺路西、邙运南路南		6	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	>1.0 , <6.0	<100	<35	>25	5034	903	70、40	2517	7634	10068	
		郑政出(2017)108号(网)	兴隆铺路北、南阳路西		7	城镇住宅	>1.0 , <8.0	<100	<35	>25	7522	1025	70	3761	11322	15044	
		郑政出(2017)109号(网)	金杯路西、国基路南		83	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮、文体娱乐	>1.0 , <4.0	<100	<48	>25	60812	733	70、40、50	30406	91412	121624	绿地璀璨天城/王砦
		郑政出(2017)110号(网)	泉州路东、文博大道北	中原区	97	城镇住宅	>1.0 , <3.5	<100	<25	>30	44783	463	70	22392	67183	89566	永威西郡/三王庄
合计					275	——											

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)	竞买保证 金(万元)	熔断价 (万元)	竞地价 最高限 价(万元)	项目/城中 村
2017/12/30	2018/2/1	郑政出(2017)111号(网)	鼎瑞街南、文德路西	管城区	16	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	>1.0 , <3.6	<100	<25	>30	8699	553	70、40	4350	13099	17398	小姚庄安置区
		郑政出(2017)112号(网)	站马屯路北、霞飞东路西		41	城镇住宅	>1.0 , <3.5	<100	<25	>30	22953	556	70	11477	34553	45906	绿都/站马屯
		郑政出(2017)113号(网)	站马屯路南、中州大道西		31	城镇住宅	>1.0 , <3.5	<100	<25	>30	17042	554	70	8521	25642	34084	
		郑政出(2017)114号(网)	花溪东路北、霞飞路东		71	商服	<4.0	<100	<40	>25	42954	604	70	21477	——	——	绿都/站马屯
		郑政出(2017)115号(网)	花溪东路北、霞飞路西		8	批发零售、住宿餐饮	<4.0	<100	<40	>25	4527	603	70	2264	——	——	——
		郑政出(2017)116号(网)	冬青街南、石楠路东	高新区	77	城镇住宅	>1.1 , <4.0	<100	<28	>30	44416	576	70	22208	66816	88832	朗悦公园府/秦庄
		郑政出(2017)117号(网)	合欢街北、碧桃路东		77	城镇住宅	>1.1 , <3.9	<100	<25	>30	43067	562	70	21534	64667	86134	朗悦公园府/秦庄
		郑政出(2017)118号(网)	合欢街南、雪松路东		25	城镇住宅	>1.1 , <4.0	<100	<20	>30	14339	567	70	7170	21539	28678	
		郑政出(2017)119号(网)	雄鹰路西、欣荣路南		53	城镇住宅	>1.1 , <3.0	<100	<25	>30	27660	525	70	13830	41660	55320	碧桂园西湖
		郑政出(2017)120号(网)	雄鹰路东、新荣路南		61	城镇住宅	>1.1 , <2.7	<100	<25	>30	31546	514	70	15773	47346	63092	
合计					460	——											

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	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率	买受人	备注
2017/12/26	郑政出〔2017〕85号（网）	金水区	嵩阳路西、龙门路南	43.8	城镇住宅	3.5	28943	660	2830	0%	河南老街坊置业有限公司	绿地/路 砦安置
	郑政出〔2017〕86号（网）		渠东路东、龙门路南	56.5	批发零售用地	5	46077	815	2445	0%	河南老街坊置业有限公司	
	郑政出〔2017〕87号（网）	中原区	健民路北、爱民路西	76.4	城镇住宅	4.2	41380	542	1935	0%	河南华瑞紫韵置业有限公司	华瑞紫韵 府安置
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	46.6		1.5	112500	2414	24143	50%	河南碧源新城置业有限公司	碧源
	郑政东出〔2017〕24号（网）		北三环路南、九如路西	63.0		1.5	108000	1715	17150	7%	郑州名达置业有限公司	名门
	郑政东出〔2017〕25号（网）		北三环路南、龙湖内环东 路东	87.5		1.7	182500	2086	18402	27%	河南兴汉正商置业有限公司	正商
合计				373.8	——							

备注：郑政东出〔2017〕23号(网)竞综合房价31922元/m²

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	成交额 (万元)	单价 (万元 / 亩)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率	买受人	备注
2017/12/27	郑政东出〔2017〕26号（网）	郑东 新区	副CBDTC3-13地块	16.5	住宿餐饮用地	6.3	19300	1168	2782	0%	郑州金龙岛建设发 展有限公司	东龙、协 信、建业
	郑政东出〔2017〕27号（网）		副CBDTC3-14地块	17.0		5.8	20200	1186	3068	0%		
	郑政东出〔2017〕28号（网）		副CBDTC3-19地块	14.3	商服用地	6.3	16800	1172	2791	0%		
	郑政东出〔2017〕29号（网）		副CBDTC3-20地块	14.3		6.3	16800	1172	2791	0%		
	郑政东出〔2017〕30号（网）		副CBDTC3-23地块	11.3	住宿餐饮用地	7.8	14800	1315	2529	0%		
	郑政东出〔2017〕31号（网）		副CBDTC3-12地块	14.9	住宿餐饮、商 务 金融用地	6.7	18400	1236	2767	0%		
	郑政东出〔2017〕32号（网）		副CBDTC3-11地块	11.1	住宿餐饮、商 务 金融用地	7.6	14400	1297	2560	0%		
	郑政东出〔2017〕33号（网）		副CBDTC3-09地块	14.3	商服用地	6.3	16800	1172	2790	0%		
	郑政东出〔2017〕34号（网）		副CBDTC3-08地块	14.5		6.2	16900	1163	2814	0%		
	郑政东出〔2017〕35号（网）		副CBDTC3-07地块	14.3		6.3	16800	1172	2791	0%		
	郑政东出〔2017〕36号（网）		副CBD环路北、龙彩街 东	14.4		6.1	16600	1150	2829	0%		
	郑政东出〔2017〕37号（网）		副CBD环路北、龙彩街 西	16.8	住宿餐饮用地	6.2	19500	1163	2814	0%		
	郑政东出〔2017〕15号（网）		七里河南路南、博学路 西	14.8	商服用地	11.1	17200	1161	1569	0.0%	——	宝能
合计				188.5	——							

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

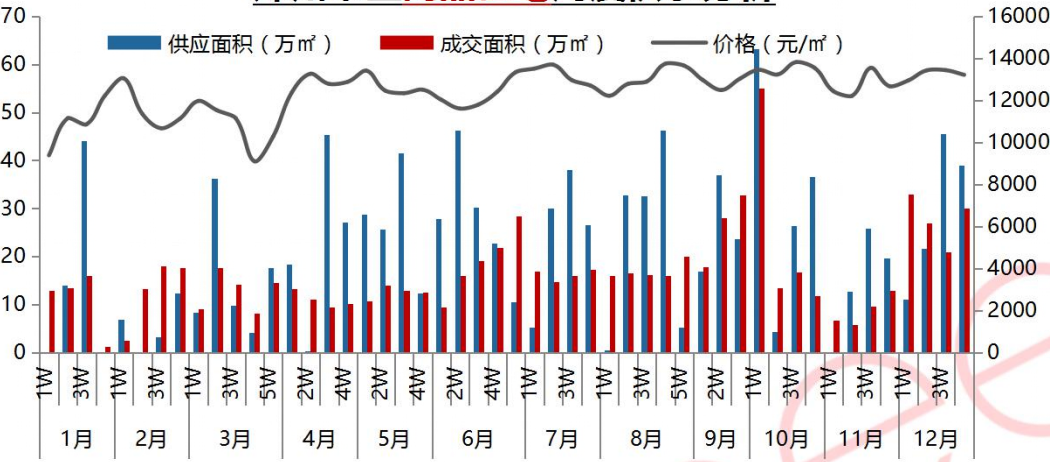
供应端：各物业类型均有明显**减少**；商品房、商品住宅供应量环比-27%、-14%；
成交端：各物业类型**量升价落**；商品房、商品住宅成交量环比+47%、+42%，成交价环比-3%、-2%

郑州市区各物业类型市场表现

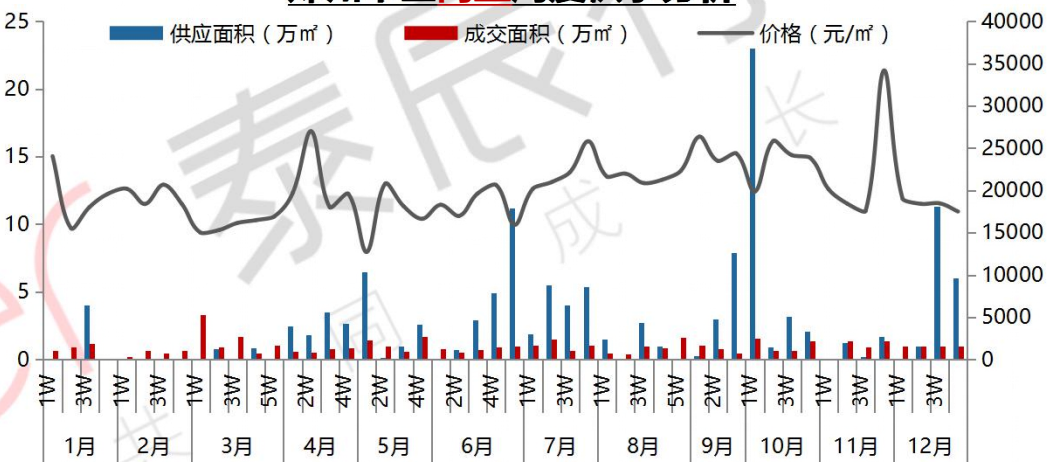
物业类型	供应面积（万㎡）		成交面积（万㎡）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价（元/㎡）	
	12.18-12.24	12.11-12.17	12.18-12.24	12.11-12.17	12.18-12.24	12.11-12.17	12.18-12.24	12.11-12.17	12.18-12.24	12.11-12.17
商品房	63.40	87.28	37.88	25.8	4091	2403	49.17	34.42	12981	13344
商品住宅	39.22	45.58	29.83	20.96	2711	1892	39.42	28.17	13214	13438
商业	6.34	11.36	1.24	1.00	135	124	2.16	1.86	17506	18473
写字楼	6.84	0.00	1.39	1.02	77	64	1.96	1.46	14092	14392
公寓	7.88	16.17	5.18	2.62	1146	307	5.53	2.83	10665	10807

物业类型周度表现：12月4周，各物业类型均表现均供大于求，价格均回落，其中写字楼下半年在本周供应集中

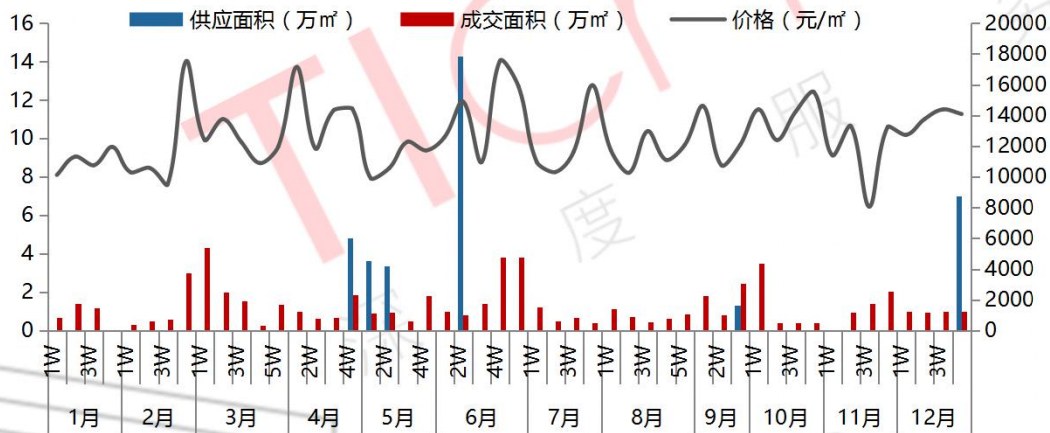
郑州市区商品住宅周度供求分析



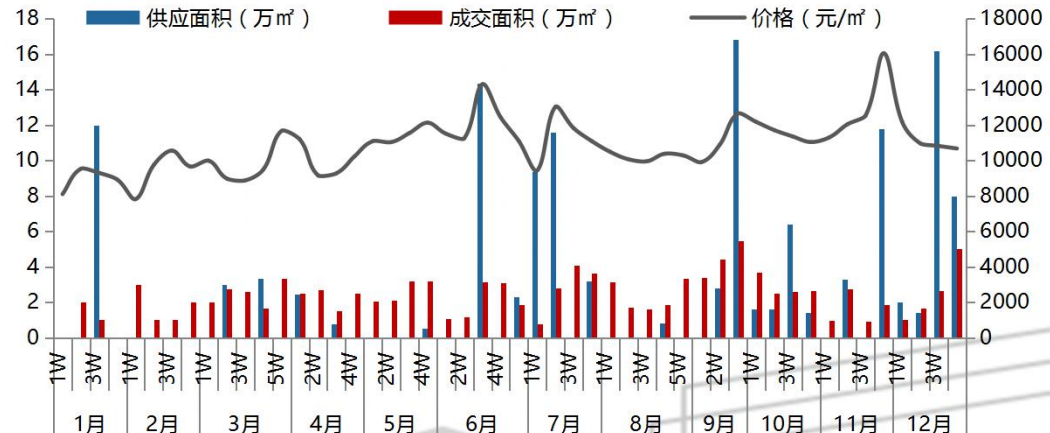
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析



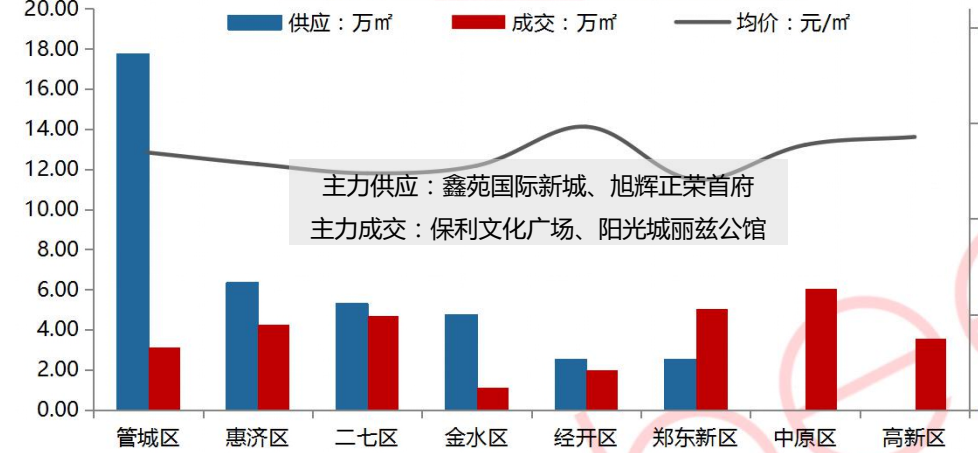
郑州市区公寓周度供求分析



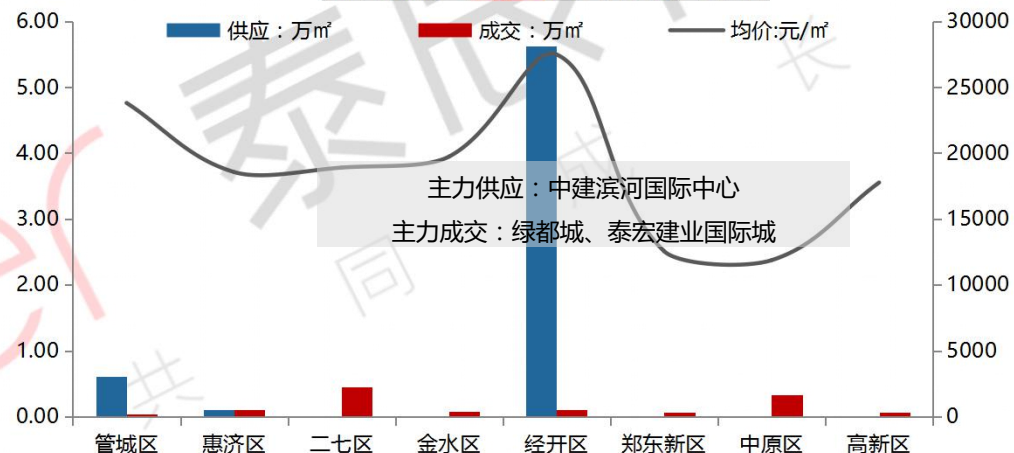
数据来源：泰辰技术中心

供应端：12月4周，管城区为住宅、写字楼主力，经开区为商业主力，二七区为公寓主力；
需求端：中原区住宅量最高，二七区商业量最大，郑东新区写字楼量最高，高新区公寓量最高；经开区住宅、商业价格表现突出、郑东新区为写字楼、公寓价格高地

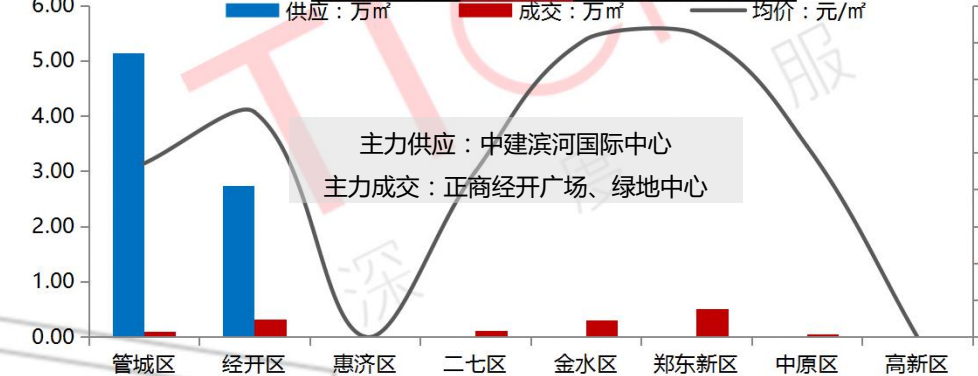
郑州市区商品住宅区域供求分析



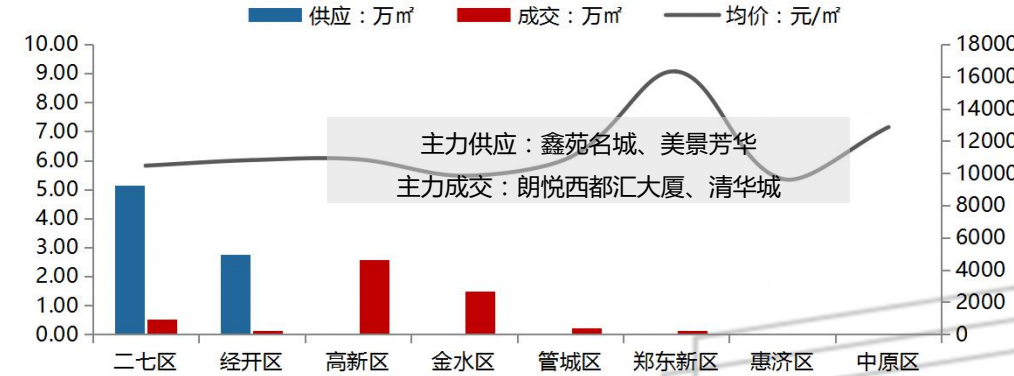
郑州市区商业区域供求分析



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



项目排名表现：12月4周，住宅面积TOP3均在1.3万方左右，依次为保利文化广场、阳光城丽兹公馆、亚星盛世

12.18-12.24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	保利文化广场	高新区	1.33	2.08	125	15655
2	阳光城丽兹公馆	中原区	1.29	2.02	131	15745
3	亚星盛世	二七区	1.27	1.26	114	9917
4	汇泉西悦城	中原区	1.22	1.39	121	11378
5	昆仑望岳	中原区	1.09	1.57	81	14419
6	五建新街坊	中原区	1.08	1.61	109	14886
7	万科大都会	二七区	0.90	1.18	91	13188
8	正弘澜庭叙	惠济区	0.83	1.30	84	15599
9	碧桂园天悦	经开区	0.83	1.34	64	16138
10	金科城	高新区	0.80	1.02	84	12634

12.18-12.24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	绿都城	中原区	0.19	0.15	2	7665
2	泰宏建业国际城	二七区	0.13	0.21	9	16393
3	红星国际广场	二七区	0.11	0.21	44	18662

12.18-12.24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	正商经开广场	经开区	0.32	0.39	11	12211
2	绿地中心	郑东新区	0.28	0.56	7	20377
3	正弘城	金水区	0.24	0.40	15	16902

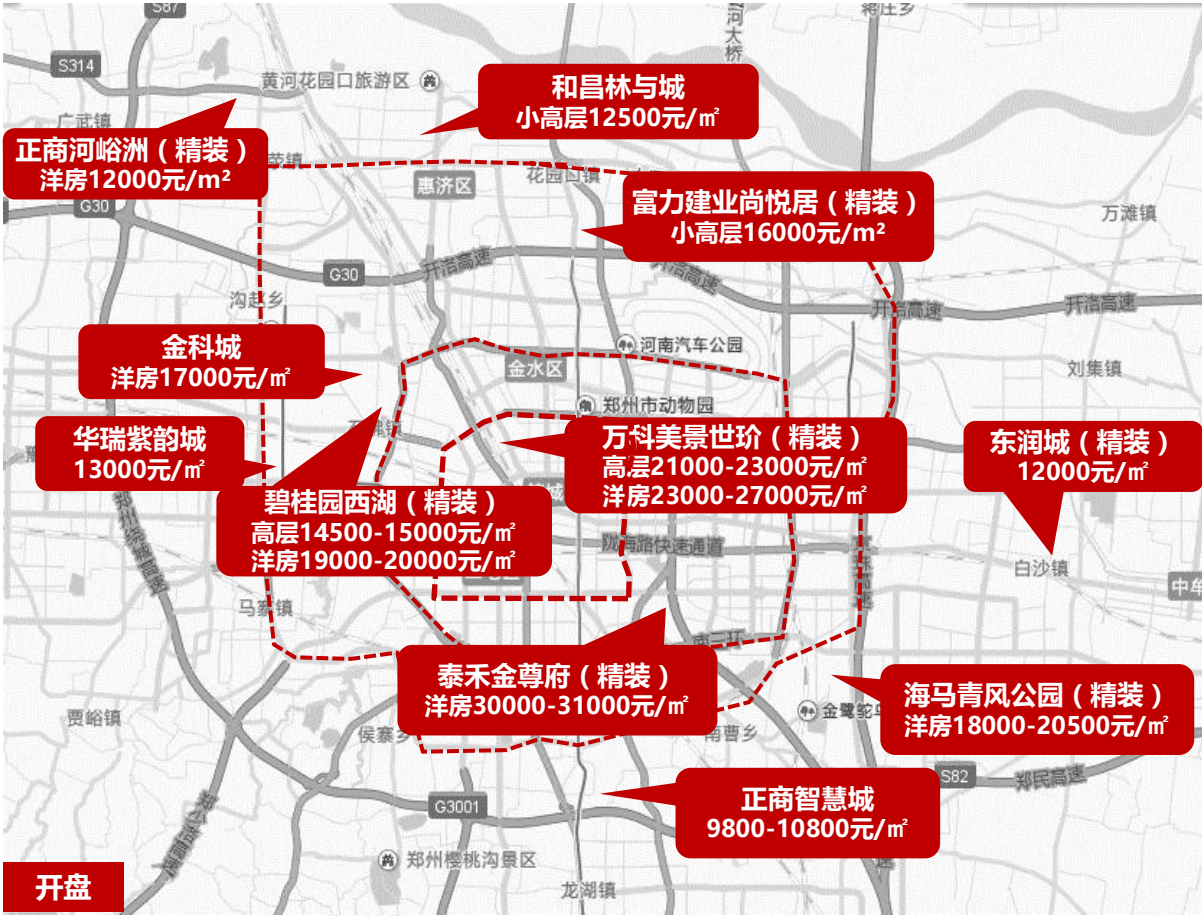
12.18-12.24郑州市公寓备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	高新区	朗悦西都 汇大厦	2.39	2.61	560	10941
2	金水区	清华城	1.44	1.38	276	9636
3	二七区	锦绣山河	0.25	0.27	55	10470

备注：为剔除均价5000元/㎡以下低价备案项目影响后的排名

数据来源：泰辰技术中心

本周开盘项目11个，均为住宅项目，整体推出2708套，去化2032套，整体去化率75%



备注：洋房均为标准层均价

开盘项目	推售物业类型	推出(套)	销售(套)	去化率
碧桂园西湖	高层、洋房	636	636	100%
万科美景世价	高层、洋房	528	453	86%
正商智慧城	高层	496	210	43%
华瑞紫韵城	高层	302	220	73%
东润城	高层	262	151	58%
和昌林与城	小高层	216	156	72%
金科城	洋房	84	68	81%
正商河峪洲	洋房	64	30	47%
富力建业尚悦居	高层	58	58	100%
海马青风公园	洋房	32	27	74%
泰禾金尊府	洋房	30	23	77%
住宅合计		2708	2032	75%

12月27日**洋房6#开盘**，推**30套**，售**23套**，去化率**77%**。



项目位置	管城区航海东路腾飞路交会处向南300米				
开发商	郑州轩龙置业有限公司				
代理商	易居				
占地	73.69亩 (一期)	总建面	17.2万㎡ (一期)	容积率	3.5
推出(套)	30		成交(套)	23	
到访成交率	—		整体去化率	77%	
成交价格	洋房首层34000-36000元/㎡；标准层30000-31000元/㎡				
优惠	无；客户可以交100-300万选房				
交房标准	洋房仅首层毛坯，其他楼层精装				
备注	客户主要为开发商关系户选房，日常客户自然到访量较少；客户可以需交100-300万选房				

物业类型	楼栋	层数	单元	梯户比	户型	推出套数	内购套数
洋房	6#	6F	3	1T2	179㎡四房	30	23
					206㎡四房		
合计						30	23

12月27日晚7点针对**小高层8#**开盘，推**58套**，售**58套**；
12月24日开始会员升级，截止开盘前升级客户约**152组**，当天到访客户约**100组**。



位置	惠济区中州大道与贾鲁河交汇处西北角				
开发商	富力地产&建业集团&易居中国				
代理商	易居				
占地	67亩	建面	11.2万㎡	容积率	2.5
推出（套）	58	成交（套）		58	
到访成交率	——	整体去化率		100%	
成交价格	标准层(2-14F)均价16000元/㎡； 一层（送约40-50㎡花园）、顶层（送约80㎡露台）均价19000—20000元/㎡				
竞品价格	名门翠园毛坯高层整体成交均价15500元/㎡²				
优惠	当天全款客户优惠8%；按揭客户优惠6%				
交房标准	精装修；装标1500元/㎡				

推售房源	物业类型	楼栋号	单元	层数	梯户比	户型	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	8#	1	15F	2T4	99㎡三房	28	28	100%
						136㎡四房	30	30	100%
	合计							58	58

12月29日**1栋高层、3栋小高层、3栋洋房**首开，推**528套**（高层228套，洋房300套），售**453套**（高层196套，洋房257套），去化率**86%**；项目于7月底启动入会（验资100万），12月25日开始认筹，蓄客约700组。



项目位置	金水区黄河路南阳路向北100米			
开发商	郑州万科美景中城房地产开发有限公司			
代理商	易居、自销			
占地	93亩	总建面	25万㎡	容积率3.0
推出(套)	528		成交(套)	453
到访成交率	—		整体去化率	86%
成交价格	精装高层均价：21000-23000元/㎡； 洋房标准层：23000-27000元/㎡，洋房一楼加花园30000-35000元/㎡，顶层复式28000-33000元/㎡			
竞品价格	亚新美好城邦精装高层18000-18500元/㎡			
优惠	一次性优惠3%； 团购优惠（3-5套优惠1%，6-10套优惠2%，11套及以上优惠3%）； 金卡优惠1%（老业主可再次购买同样可享受）； 工行大客户优惠0.5%			
交房标准	高层、洋房均为精装，高层装标4000元/㎡，洋房5000元/㎡			
备注	五证齐全；备案价高层22000元/㎡，洋房27000元/㎡ 一次性需缴纳10万元订金，按揭需缴纳5万元订金；一次性优先选房，按揭后选			

推售房源	物业类型	楼栋	单元数	梯户	楼层	户型面积	推出套数	去化套数	去化率
	高层	3#	2	西单元2T4 东单元2T3	34F	125㎡三房	97	196	86%
						130㎡三房	65		
						137㎡四房	33		
						143㎡四房	33		
	小高层	5#、10#、11#	1、2、3	1T2	11F	142㎡四房	132	257	86%
						顶层复式203㎡			
	洋房	9#、12#、15#	3	1T2	西、中单元11F 东单元6F	168㎡四房	168		
						248㎡顶层			
						274㎡复式			
	合 计							528	453

12月29日晚7点R5地块**2栋高层**及R13地块**6栋洋房**微信选房，共推**636**套房源（高层推484套，洋房推152套），**首开售罄**；10月16日启动0元入会，12月13日启动认筹，截止开盘前累计认筹约**2000**组，当天参与选房客户**1680**组。

R5地块鸟瞰效果图



R13地块鸟瞰效果图



推荐房源	地块	物业类型	楼栋号	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数	去化率
	R5	高层	2#、3#	29F/33F	2	2T4	88㎡三房	242	242	
							96-98㎡三房	242	242	
	R13	洋房	(1#、3#、6-9#)	6F/7F	2	1T2	142㎡四房	152	152	
合计								636	636	

位置	高新区农业路与西三环（雕塑公园南侧）				
开发商	郑州高新碧桂园房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	2600亩 （一期）	建面	20万㎡（一期）	容积率	2.99
推出（套）	636	成交（套）	636		
到访成交率	37.8%	整体去化率	100%		
成交价格	精装高层均价14500-15000元/㎡； 洋房标准层均价：19000-20000元/㎡，一层均价24000-25000元/㎡，二层均价21000-22000元/㎡，顶层均价24000-25000元/㎡				
竞品价格	金科城精装高层1.6万元/㎡；洋房标准层17000元/㎡，一层27000元/㎡，顶层23000元/㎡				
优惠	①前期认筹：入会优惠2%，认筹高层交5万，洋房交10万均优惠1%；（3%） ②开盘当天：认购优惠1%，按时签约优惠1%；（2%） ③付款方式：全款一次性优惠4%，全款一个月分期优惠4%，全款/按揭三个月分期均优惠1%；（1%-4%） ④首付比例优惠：签约当天全款付清额外优惠3%，签约当天首付60%至100%额外优惠2%。（2%-3%） ⑤其它优惠：老带新优惠1%；（1%）				
交房标准	精装交付				
备注	开盘前关系户内购约300套（主要针对洋房房源）；认筹2000组（高层1700组，洋房300组）				

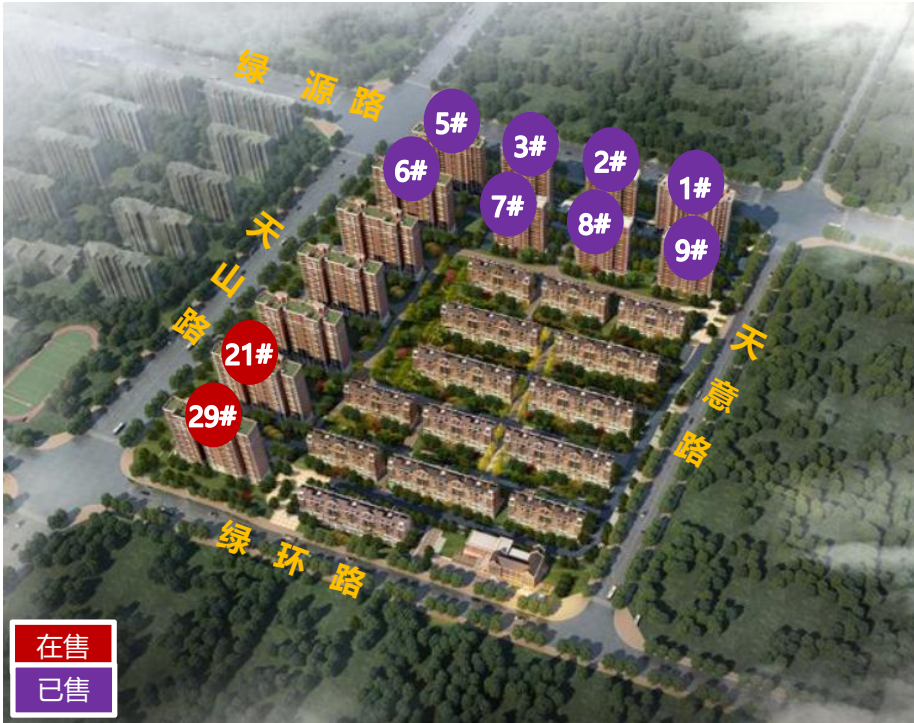
11月6日启动认筹，截止开盘前累计认筹约**200**组，当天参与选房客户**100**组。



项目位置	高新区科学大道与瑞达路交汇处东南角				
开发企业	郑州新银科置业有限公司				
代理商	易居				
占地	388亩	建面	108万㎡	容积率	3.11
推出（套）	84		成交（套）	68	
到访成交率	88%		整体去化率	81%	
成交价格	标准层17000元/㎡，一层27000元/㎡，顶层23000元/㎡				
竞品均价	恒大城洋房标准层均价19500元/m²（精装）				
优惠方式	①前期认筹交10万优惠2% ②按时签约优惠2% ③开盘优惠2% ④按揭付款优惠1% ⑤一次性付款优惠2%				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；28号晚上一次性及首付60%的客户先选，29日剩余客户选				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	5#、10#	3	1T2	7F	142㎡四房	84	68	81%
	合计						84	68	81%

12月29日晚8点**小高层21#、29# 开盘**，推**216**套，售**156**套，去化率**72%**；截止开盘累计认筹客户**300**余组。



项目位置	惠济区 天河路与绿源路向西300米				
开发企业	河南惠昌城乡建设发展有限公司				
代理商	世联行&自销				
占地	147.3亩	建面	29万㎡	容积率	1.99
推出（套）	216		成交（套）	156	
到访成交率	——		整体去化率	72%	
成交价格	12500元/㎡				
竞品均价	正商家河家高层15300元/㎡（精装）				
优惠方式	无				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；首付分期：首付20%，剩余10%2018年11月前缴齐，无利息				

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	21#、29#	2	2T3	18F	87㎡三房	72	156	72%
						112㎡三房	108		
						132㎡四房	36		
	合计							216	156

12月29日三期**高层1#东单元、5#微信选房**，推**262套**，售**151套**，去化率**58%**；截止开盘前升级客户约250组。



项目位置	郑东新区商都大道与前程大道交汇处向东500米路北				
开发企业	新东润地产有限公司				
代理商	自销				
占地	990亩	建面	200万㎡	容积率	2.6
推出（套）	262		成交（套）	151	
到访成交率	—		整体去化率	58%	
成交价格	均价12000元/㎡（精装）				
竞品价格	星联湾高层13200元/㎡（精装）				
优惠	无优惠				
交房标准	精装：1500元/㎡				
备注	微信选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#东单元	2	2T4	33	95㎡三房	87	151	58%
						115㎡三房	33		
		5#	1			95㎡三房	66		
						115㎡三房	66		
	合计	—					262	151	58%

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

项目12月24日启动认筹，截至开盘蓄客约**100**余组，当天到访客户约**60**组。



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㎡	容积率	一期1.99
推出（套）	64		成交（套）	30	
到访成交率	50%		整体去化率	47%	
成交价格	洋房标准层12000元/㎡、首层15000元/㎡，顶层复式14500元/㎡				
竞品价格	碧桂园思念翡翠城洋房14000-16000元/㎡				
优惠	①认筹3000优惠2万 ②现场随机抽取3000、5000、8000不等房款				
交房标准	精装，装标3000元/㎡				
备注	首付分期：首付5%，剩余的两年分4次还清				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	22#	4	1T2	7+1	89-115㎡三房	56	30	47%
						141㎡三房（顶层复式）	8		
	合计							64	30

12月29日四期3栋高层**开盘**，推**496套**，售**210套**，去化率**43%**；截至开盘蓄客约**300组**。



位置	龙湖镇绕城高速以北、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	3000亩	建面	280万㎡	容积率	2.49
代理公司	恒辉				
推出（套）	496	成交（套）	210		
到访成交率	—	整体去化率	43%		
成交价格	9800-10800元/㎡（12月24日开盘9600-10600元/㎡）				
区域竞品价格	富田兴和湾毛坯高层均价11000元/㎡				
优惠	认筹3000抵16000				
交房标准	毛坯				
备注	首付可分期：首付5万，剩余两年内分四次还清，无利息				

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	29#、30#、44#	31F	1（29#2单元）	2T4	89㎡三房	248	210	43%
						116㎡三房	124		
						128㎡三房	93		
						143㎡四房	31		
	总计							496	210

12月30日二期星园**2栋高层微信选房**，推**302套**，售**220套**，去化率**73%**；
项目于10月15日认筹升级，截止开盘前升级客户约440组。



项目位置	中原区郑上路与站前大道交叉口东南角				
开发企业	郑州华瑞紫韵置业有限公司				
代理商	中原				
占地	640亩	建面	182万㎡	容积率	4.2
推出（套）	302		成交（套）	220	
到访成交率	—		整体去化率	73%	
成交价格	高层13000元/m²				
竞品价格	汇泉西悦城高层均价11000元/m²（毛坯）				
优惠	①认筹交2万抵5.6万 ②开盘优惠2%				
交房标准	毛坯				
备注	①五证齐全； ②开发商垫资进行首付分期，首付10%，一年半分3次还清				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#/5#	1	3T5/2T4	34F	74㎡两室一厅一卫	136	82	73%
						89㎡三室两厅一卫	100	100	
						113㎡三房两厅一卫	66	38	
	合计						302	220	73%

在售

待售

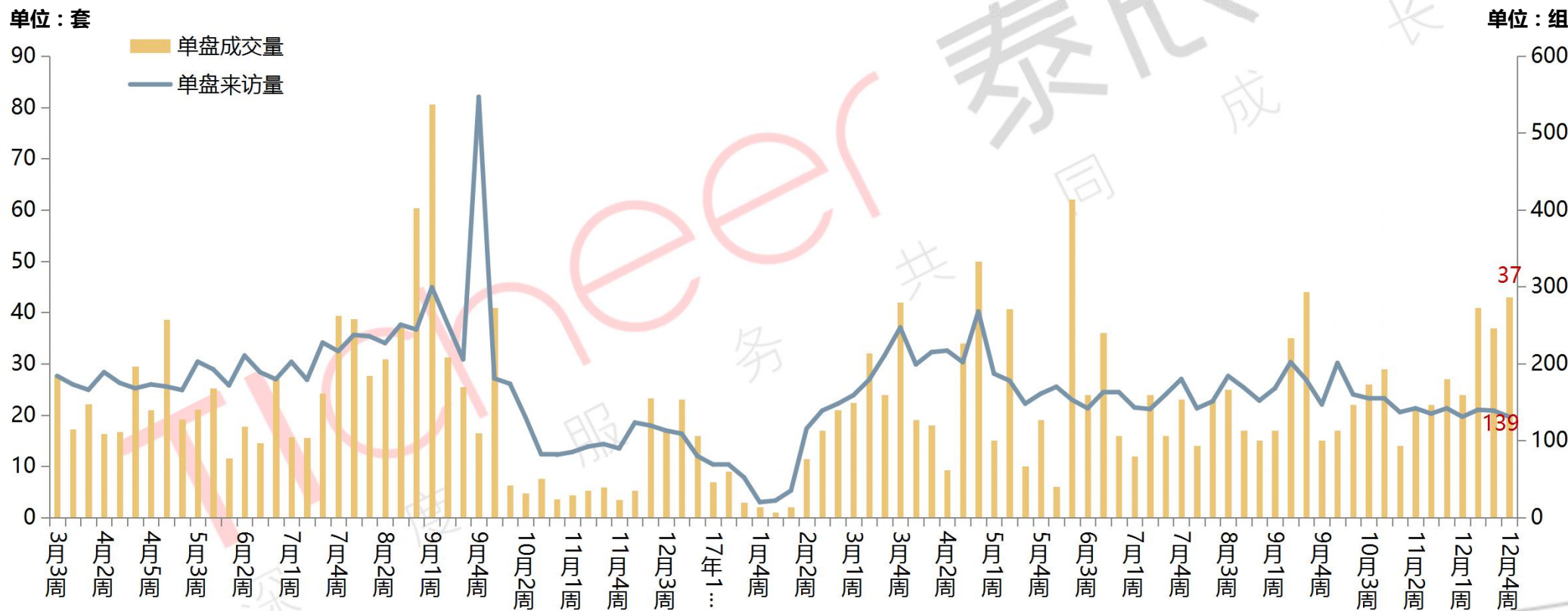
已售

项目位置	经开区经开第十七大街与经南十一路交叉口东南角				
开发企业	郑州河海置业有限公司				
代理商	自销、宝房				
占地	76亩	建面	16万㎡	容积率	2.5
推出（套）	32		销售套数（套）	27	
到访成交率	—		整体去化率	84%	
成交价格	18000-20500元/㎡				
竞品价格	康桥悦蓉园高层（精装）17000-18000元/㎡				
优惠	①认筹优惠1% ②首付30%优惠1%，首付50%优惠3%，全款优惠5%				
交房标准	精装修；装标2300元/㎡				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	推出套数	销售套数
	洋房	8#	2	1T2	9F	122㎡三房	32	27
						129㎡四房		
	合计							32

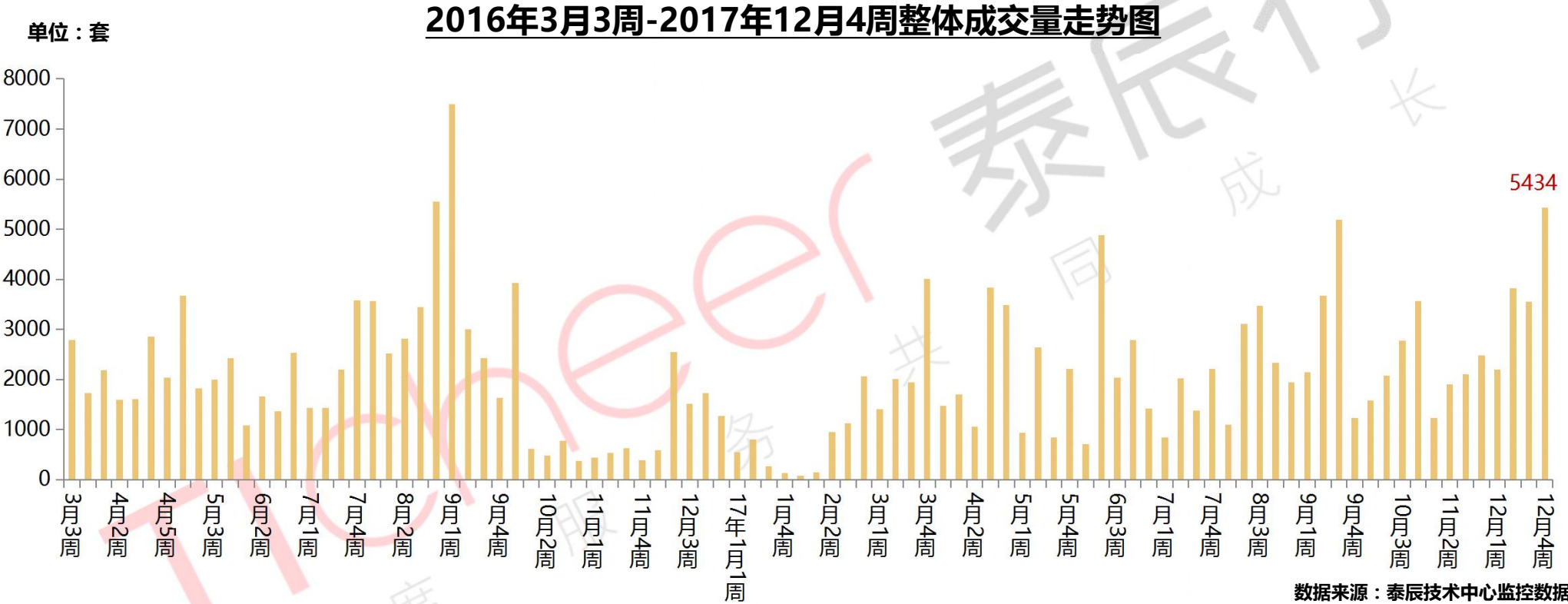
2017年12月4周，单盘**平均来访131组**，环比下降**6%**；单盘**平均成交43套**，环比上升**16%**

2016年3月3周-2017年12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

- 12月4周实际成交总量**5434套**，环比上升**53%**
- 12月4周住宅开盘项目9个，共计推出3478套，去化2444套。



- ◆2017年12月4周实际监控到住宅项目128个，其中有货在售住宅项目94个，总成交量5434套；入会/认筹/定存验资阶段项目9个，全新待售项目7个，无房源在售项目3个；
- ◆12月4周住宅开盘项目9个，共计推出3478套，去化2444套，去化率70%；(其中鑫苑国际新城推出1529套，去化1070套，去化率70%；正商智慧城推出868套，去化563套，去化率65%)

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。