

郑州市市场周报

2016年第18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

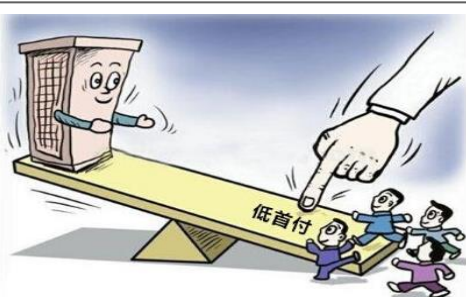


1、行业热点：国土资源部对库存较高城市减少直至停供土地（2016.5.9）



- 国土资源部日前出台了《国土资源“十三五”规划纲要》（简称《纲要》）：
- **建设用地总量要得到有效控制。**《规划》强调，在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模；对房地产**库存较高的城市，减少直至停止住房用地供应**；允许尚未开工房地产项目用地按照有关规定改变用途，用于棚改安置房和公共租赁住房建设；
- **不动产统一登记将全面实施。**《规划》指出，土地管理制度改革稳妥推进，不动产统一登记全面实施，自然资源资产产权登记全面开展。

2、行业快讯：三四线城市房贷首付或降至15%(2016.5.9)



- 5月5日，中国社科院发布《房地产蓝皮书：中国房地产发展报告(2016)》(以下简称蓝皮书)。蓝皮书称，2015年，商品房销售成交价格总体上涨，商品房销售量增幅由负转正。但是大部分三四线城市库存水平依然较高；
- 蓝皮书在对2016年的房地产政策展望是**预计三、四线城市房地产贷款首付比例可能进一步降低至15%，二套住房贷款的首付比例也将相应下调。**

3、行业快讯：住建部允许将现有住房按要求改造后按间出租（2016.5.9）



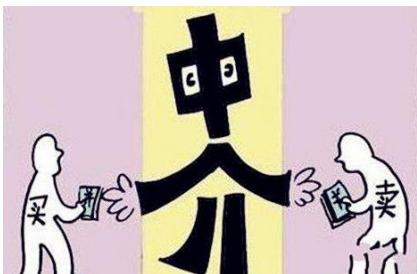
- 住建部副部长陆克华表示，为满足青年人、新市民的住房租赁需求，考虑采取以下的政策措施来解决相关问题：**第一，新建中小户型为主的租赁住房。第二，允许将商业用房按规定改建为租赁住房。第三，允许将现有的住房按照安全、舒适、便利等要求改造后按间出租，但是不得改变原有的防火分区、安全疏散和防火分隔等设施，必须确保消防设施完好有效；**
- 意义：一是增加了中小户型租赁住房的有效供应。二是可以适当降低承租人租金的负担。三是有利于规范住房私自改造出租行为。

4、行业快讯：4月全国CPI同比涨幅与上月相同，PPI同比降幅继续收窄



- 国家统计局5月10日发布的2016年4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环比下降0.2%，同比上涨2.3%；PPI环比上涨0.7%，同比下降3.4%；
- CPI同比增幅已连续三个月稳定在2.3%，环比降幅收窄；同时PPI环比上涨0.7%，较上月增加0.2%，同比降幅持续收窄，经济回暖迹象明显，预计后期全国经济形势将逐步企稳。

5、行业快讯：中国将出台新政 房产中介或遇史上最严整顿(2016.5.11)



- 近日,中国住建部副部长陆克华在国务院政策吹风会上透露,针对房地产中介乱收费、隐瞒房屋真实情况、发布虚假房源等乱象,住建部正在制定具体可操作的、管用的、能见实效的措施,这个文件即将印发实施；
- 为了规范中介市场,住建部曾在3月份透露,对于中介乱象将从七个方面予以整顿包括规范中介机构房源信息发布、全面推进房地产转让合同网签、切实加强房地产交易资金监管、强化对房地产中介机构的备案管理、加强中介机构从业人员管理等。

6、行业快讯：4月全国房企销售金额排行榜：万科以356.5亿位居榜首，恒大排名第二（2016.5.12）

排名	企业名称	销售金额（亿元）
1	万科	356.5
2	恒大地产	230.6
3	碧桂园	220.5
4	保利地产	200.6
5	绿地集团	140.9
6	融创中国	123.0
7	华夏幸福	100.9
8	融创中国	100.8
9	中海地产	95.9
10	万达商业	82.9
11	华润置地	82.2
12	首开股份	77.2
13	鲁能地产	74.0
14	金地集团	73.0
15	招商地产	67.3
16	招商地产	65.0
17	招商地产	64.8
18	世茂地产	56.3
19	富力地产	53.7
20	富力地产	53.3

说明：1、统计日期为2016年4月1日至4月30日；2、数据来源：企业公布；3、排名依据1000强；4、碧桂园、中海、华夏幸福为房地产企业销售金额TOP20企业。

- 4月份，共有4家企业销售金额超过200亿元，分别是万科、恒大、碧桂园，保利地产；
- 万科四月销售金额356.5亿元（第一季度销售752亿元），前四月就已达成千亿销售金额；排名第二的恒大4月销售230.6亿元，不仅比万科少了126亿元，而且对比恒大自身3月292亿元的表现也少了60多亿。

1、行业热点：4月份河南居民消费价格总水平同比上涨2.3%(2016.5.11)



- 5月10日，国家统计局河南调查总队发布数据，4月份，河南居民消费价格总水平同比上涨2.3%，与全国居民消费价格总水平持平。环比来看，河南居民消费价格总水平下降0.4%；
- CPI环比下降0.4%，主要是受鲜菜价格下降较多的影响。4月份正值春夏之交，气候适宜，应季鲜菜大量上市，品种丰富，鲜菜价格环比下降17%。不过，猪肉供应偏紧，价格环比依然上涨。

2、行业快讯：平顶山出台购房新政 只要购房就每平补贴200元(2016.5.13)



- 平顶山日前出台最新的购房补贴政策：从2016年5月3日起的6个月内，所有购房者不管户籍在哪里，也不论购买的是首套房还是二套房，只要是购买市区面积在144平方米以下的新建商品房，一律给每平方米200元的补贴；
- 按规定，平顶山的购房补贴标准是每平方米200元，补贴时限为5月3日起的6个月内，购房时间以商品房买卖合同网签备案日期为准。平顶山市此次推出的购房补贴政策，有两点尤为引人关注。首先，不对购房者的身份进行限制。其次，政策不对是否首套房进行区分。

1、行业快讯：郑州航空港区11个项目获18.24亿基金支持(2016.5.11)



- 5月9日，记者从郑州航空港实验区管委会获悉，国家发改委近日正式公布了2016年第二批国家专项建设基金项目名单，该区共有11个项目入围，获得资本金支持总额达18.24亿元；
- 此次，该区多个棚户区改造项目共获得资本金支持16.54亿元；云海科技园云计算产业基地建设项目获得资本金支持9000万元；中原国际医药物流创业园获得资本金支持8000万元。截至目前，该区已累计获得国家专项建设基金资本金支持25.42亿元。

2、行业快讯：郑州不动产权证书发放 不动产登记正式落地(2016.5.12)



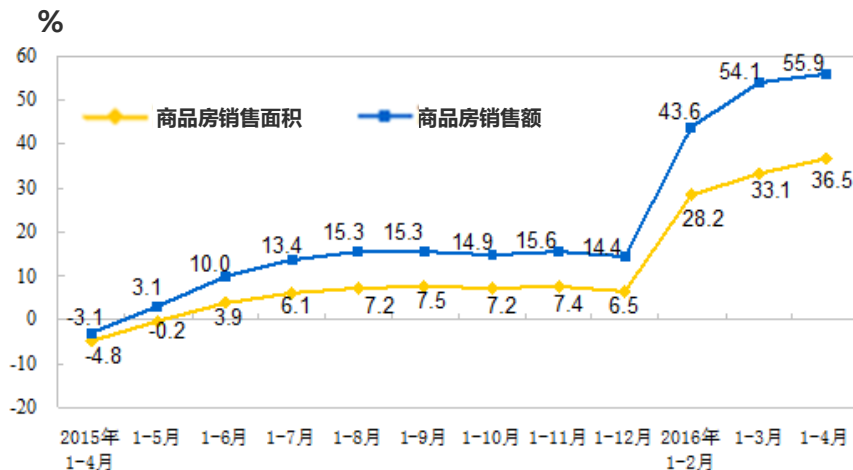
- 5月11日上午，郑州市政府在市不动产登记中心办事大厅组织召开了全市不动产统一登记工作推进会，并向市民颁发了郑州市首个不动产权证书。这标志着郑州市不动产统一登记工作正式落地；
- 据了解，郑州市不动产登记中心办事网点设置将按照“1+8”模式布局登记窗口，“1”即市不动产登记中心，“8”即市内五区和郑东新区、经开区、高新区分别设置8个登记网点，均匀布局的网点将覆盖整个市区，方便市民办证。同时，各县（市）、上街区均设立不动产登记中心；
- 5月11日至6月30日为过渡阶段，7月1日起全面“停旧换新”；不动产统一登记工作正式实施后，将有效结束原有土地、房产、林地等不动产分散登记的历史。今后，涉及不动产登记工作，都将统一申请、受理、审核、登簿，并颁发不动产权证书。

3、行业快讯：4月卖了14204套 郑州商住房销量创历史新高(2016.5.10)



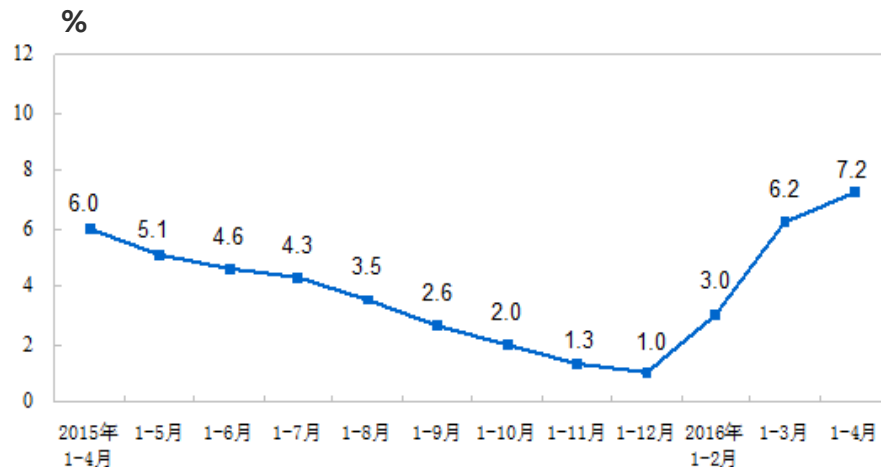
- 郑州市住房保障和房地产管理局发布最新的郑州房地产市场数据，4月份，郑州市区商品住宅销售均价为8827元/平方米。较之于3月份的房价水平，每平方米下降了154元。值得注意的是，4月，郑州市区商品住宅的销量创下了历史新高，达到了14204套，同比增长77.15%。与3月份比，多卖了3264套；
- 二手房方面，4月份，郑州市区二手房交易面积为71.85万平方米（7593套），同比增长68.97%，与3月份比，成交量增加2279套。二手房均价为8820元/平方米，与3月成交均价比，每平方米降了53元。

全国商品房销售面积及销售额增速



- 1-4月份，商品房销售面积36012万 m^2 ，同比增长36.5%，增速比1-3月份提高3.4个百分点。其中，住宅销售面积增长38.8%，办公销售面积增长33.9%，商业销售面积增长13.5%；
- 商品房销售额27656亿元，增长55.9%，增速提高1.8个百分点。其中，住宅销售额增长61.4%，办公销售额增长60.1%，商业销售额增长15.3%；

全国房地产开发投资增速



- 2016年1-4月份，全国房地产开发投资25376亿元，同比名义增长7.2%，增速比1-3月份提高1个百分点；
- 其中，住宅投资16887亿元，增长6.4%，增速提高1.8个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为66.5%；

数据来源：国家统计局

泰辰点评：

1-4月全国商品房销售、房地产开发投资增速复苏势头良好，主要是由于商品房销售市场回暖对短期开发投资给予了支持，房企加紧了土地储备、多个项目开工和施工进度加快，但目前销售的高增长难以持续，预计5月销售增速将明显放缓。

继去年5月25日、今年1月4日后，5月9日的《人民日报》再次刊登了《权威人士专访》（此专访代表着中央最高层对于经济形势的权威定调），三次专访对经济的判断和政策建议有了明显变化。

注：《权威人士专访》是由中财组办公室主任刘鹤主笔撰写的，最终经过中财组组长习近平的审核通过在《人民日报》刊发

➤ 坚持经济仍是长期L型走势，否定了短期刺激的必要性

专访在肯定一季度成绩的同时否定了一季度经济小阳春、开门红、U型反转等判断，并且再次强调1月4日专访《七问》中的观点，即“L型是一个阶段，不是一两年能过去的”，L型意味着经济上有顶、下有底，刺激是一没空间二没必要；

➤ 当前经济引擎并不可持续，未来还是要结构调整，并提出后期供给侧改革依然要挑大梁

专访认为一季度“稳”的基础主要依靠“老办法”，靠投资拉动经济增长，部分地区财政收支平衡压力较大，经济风险发生概率上升；

➤ 对于货币宽松的幻想，专访明确标了休止符

专访明确指出，“要彻底抛弃试图通过宽松货币加码来加快经济增长、做大分母降杠杆的幻想”，“避免用大水漫灌的扩张办法给经济打强心针，造成短期兴奋过后经济越来越糟”。

➤ 明确否定楼市“通过加杠杆去库存”的做法

专访认为，“房子是给人住的，这个定位不能偏离，要通过人的城镇化去库存，而不应通过加杠杆去库存，逐步完善中央管宏观、地方为主体的差别化调控政策”（如果后续经济能继续企稳，楼市政策可能会进一步收紧）

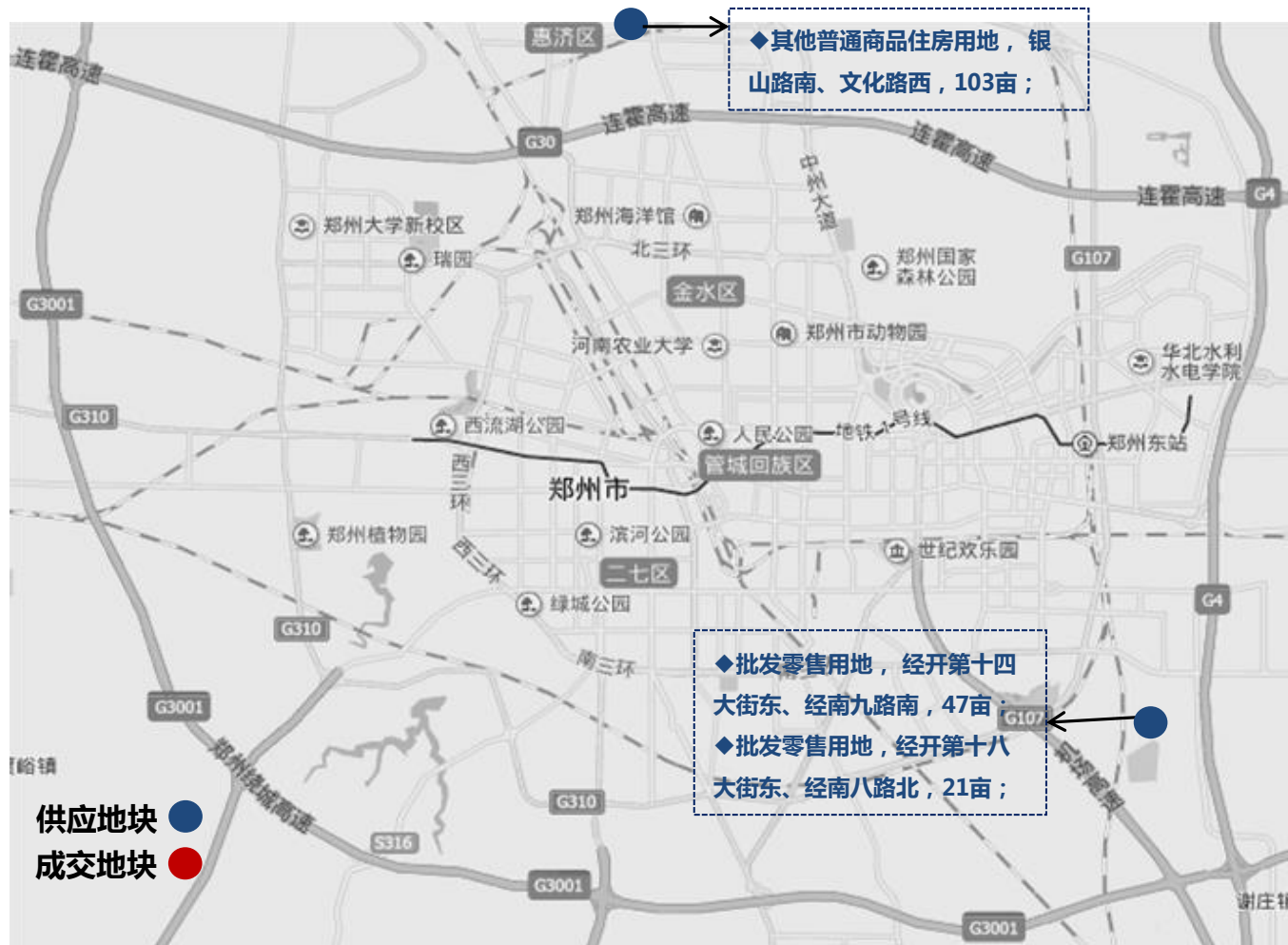
泰辰点评：

此次专访释放了中央最高层对经济形势的权威定调，明确了目前的政策意图，一则货币政策要杜绝大水漫灌；二则希望货币供给通过有效需求而不是单纯杠杆化来支撑；这也意味着后期宏观调控的重点将从稳增长回归至调结构，年内降准降息的预期几乎为零，将继续从土地供应、户籍改革、城市化、农民进城购房等方面加强供给侧改革，但调结构的需求和效果要看后期政策能否落实。

附件：三次“权威人士专访”对照表

专访主题	《五问中国经济》	《七问供给侧结构性改革》	《开局首季问大势》
时间	2015年5月25日	2016年1月4日	2016年5月9日
经济预判	我国经济下行压力不小，但并未出现断崖式的急速下滑。我国经济发展 基本面是好的，只要把握好，就出不了大问题	在当前形势下，国民经济不可能通过短期刺激实现V型反弹， 可能会经历一个L型增长阶段	综合判断，我国经济运行不可能是U型，更不可能是V型，而是L型的走势。 这个L型是一个阶段，不是一两年能过去的
工作重点	加大力度稳增长 的同时，要坚定不移调结构、防风险、化解过剩产能、治理生态环境、努力改善民生，正确处理好这几者之间的关系	坚持宏观政策 要稳 、微观政策 要活 、社会政策 要托底 的总体思路	当前及今后一个时期，供给侧是主要矛盾， 供给侧结构性改革必须加强、必须作为主攻方向
宏观政策	宏观政策要保持定力， 稳字当头	宏观政策 要稳 ，就是要为结构性改革营造稳定的宏观经济环境	要突出三个要求：一是适度 扩大总需求 ，坚持实行积极的财政政策和稳健的货币政策。二是坚定不移以推进 供给侧结构性改革为主线 ，着眼于矫正供需结构错配和要素配置扭曲。三是注重 引导良好发展预期 ，增强各方面对经济发展的信心
货币政策	稳健货币政策要 把好度 ，疏通货币政策向实体经济的传导渠道，把钱花到实体经济上去。不能放水漫灌，而要注意“度”，注重精准滴灌，既有利于经济增长和结构调整，又防止增加宏观经济的总负债率和杠杆率，在稳增长和降杠杆之间找到平衡点	稳健的货币政策要 灵活适度 ，主要体现在为结构性改革营造适宜的货币金融环境，降低融资成本，既要防止顺周期紧缩，也绝不要随便放水	坚持实行稳健的货币政策，要 彻底抛弃试图通过宽松货币加码来加快经济增长、做大分母降杠杆的幻想 。避免用大水漫的扩张办法给经济打强心针，造成短期兴奋过后经济越来越糟
面临风险	当前经济风险总体可控，但对以高杠杆和泡沫化为主要特征的各类风险仍要引起高度警惕	——	民营企业投资大幅下降，房地产泡沫、过剩产能、不良贷款、地方债务、股市、汇市、债市、非法集资等风险点增多。高杠杆是金融高风险的源头，在高杠杆背景下，汇市、股市、债市、楼市、银行信贷风险等都会上升
预期管理	受复杂局面和多种因素影响，当前社会心理预期处于敏感阶段，稳定预期至关重要。明确的政策信号是稳预期的关键。要坚持“三个不变”	为企业家营造宽松环境，用透明的法治环境稳定预期，给他们（企业家、创新人才、各级干部）吃定心丸	宏观调控本质上是预期管理。稳预期的关键是稳政策，不能摇来摆去。要善于进行政策沟通，加强前瞻性引导，提高透明度，减少误读空间，及时纠偏，避免一惊一乍，不搞“半夜鸡叫”
供给侧改革定位	坚定不移调结构 、防风险、化解过剩产能	解决中长期经济问题，传统的凯恩斯主义药方有局限性， 根本之道在于结构性改革	推进 供给侧结构性改革 是当前和今后一个时期我国 经济工作的主线 ，往远处看，也是我们跨越中等收入陷阱的“生命线”，是一场输不起的战争





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)
2016/5/9	经开区	经开第十四大街东、经南九路南	47	批发零售用地	< 3.8	259	12200	200	40
2016/5/9	经开区	经开第十八大街东、经南八路北	21	批发零售用地	< 3	234	4900	200	40
2016/5/11	惠济区	银山路南、文化路西	103	其他普通商品住房用地	> 1.1 , < 3	383	39590	200	70
总计	——	——	171	——	——	——	——	——	——

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6个，认筹项目7个



恒大山水城

5月14日二期143#、151#、152#认筹，全天到访客户约50组，共计排卡36张



项目位置	荥阳市中原西路洞林湖景区内
开发商	郑州恒林置业有限公司
项目体量	占地1058亩，建面91万 m^2
代理公司	世联
推出套数	48
预计情况	预计价格10000-13000元/ m^2 ，5月21日开盘
优惠方式	认筹3万抵10万，送3000元/ m^2 精装

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
	143#	2	3+1F (1-2F平层， 3F复式)	1T2	144-185 ^{m²}	12
	151#、152#	3	3+1F (1-2F平层， 3F复式)			36
	合计					48



项目位置	管城区紫荆山路与航海路西北角
开发商	河南永恒凯悦地产开发有限公司
项目体量	占地270亩，建面90万 m^2
代理公司	和正百盈
推出套数	350套
预计情况	预计价格10000元/ m^2 以上
优惠方式	认筹客户交1000元开盘抵5000元
备注	① 精装公寓，装修标准未定； ② 公寓层高3.2m；单气：暖气；

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	面积段	推出套数
	1#	17F (1-2F为商业，3F为交互空间)	1	6T25	46-59 m^2	350
	合计					350

融创美盛象湖壹號

5月14日**高层及洋房**启动认筹；全天到访客户约**950**组，排卡约**860**张（两天共计排卡**1287**张，其中洋房510张，高层770张）



项目位置	金水东路与雁鸣路交汇处
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
项目体量	占地519亩，建筑面积约80万 ^m
推出套数	1204套
预计情况	预计6月中旬开盘；高层均价9000元/ ^m 以上
优惠方式	高层认筹交2万元，洋房交3万元，开盘均优惠2%；14-15号两天认筹可再享额外优惠0.5%
备注	① 在美盛中心一层临售认筹，开盘按摇号选房； ② 截止3月份美盛前期积累客户中有约300组客户提前交了20-40万预付款（可能会提前锁定房源）

类型	楼栋	单元数	层数	梯户	户型面积段	套数
高层	1#、4#	2	33F	2T4	79-80㎡两房	66
					89-92㎡三房	198
					115-125㎡三房	264
	2#、3#	1	33F	2T4	80-86㎡两房	132
					122㎡三房	66
					139㎡四房	66
	5#、6#	2	31F	1T1	190的四房	124
合计					916	
小高层	9#、10#、24#、25#	1	11	1T2	139-145㎡四房	88
洋房	11-26# (除24-25#)	1-3	5+1F或6+1F	1T2	1-2层复式171-198㎡	8
					标准层130-145 ㎡	152
					顶层复式214-237㎡	40
合计					1204	

新盘-石佛艺术公社

石佛村城改项目，50年产权，包含多种产品形态



开发商	河南石佛艺术公社有限责任公司	位置	科学大道与西三环交汇处西800米路南
占地面积	66亩	建筑面积	24万 m ²
容积率	3.99	代理公司	泰赢
物业类型	SOHO公寓、LOFT、轻办公、商业、独栋	停车位	机动车位：2591个，非机动车位4877个
项目配套	➢ 石佛艺术公社是石佛村改造项目，是由河南新合鑫置业投资，河南石佛艺术公社有限责任公司开发建设的当代艺术主题园区，产权50年，绿化率40%；规划3栋公寓、27栋独栋，4万m²商业；单气——暖气，毛坯交房； ➢ 项目涵盖SOHO、创意LOFT、艺术家工作室、创客办公、画廊展厅等多种产品形态，规划有艺术培训教育、艺术画廊、小剧场、艺术展厅、创客咖啡、24小时书吧、特色美食馆等艺术商业配套及公共设施； ➢ A座3-31层SOHO；B座3-15层LOFT，16-22层SOHO；C座5-17层LOFT，18-21层SOHO。		
目前阶段	目前0元入会，无预售证		
预计情况	开盘时间待定、价格待定，预计2018年底交房		

新盘-石佛艺术公社

5月14日开始针对**A、B、C座**公寓0元入会，截止中午到访**120组**左右，入会**110组**



SOHO公寓
一室一厅一卫 约:38.28m²



创意LOFT
三室两厅一卫 约:47.24m²



楼栋	梯户	楼层	单元	户型面积	套数
A	6T42	31(2层底商)	1	23㎡SOHO	58
				37-43㎡SOHO	1160
B	6T48	22（2层底商）	1	46-50㎡左右SOHO（16-22层）	336
				46-50㎡LOFT（3-15层）	624
C	6T44	21（4层底商）	1	46-50㎡左右SOHO（18-21层）	176
				46-50㎡LOFT（5-17层）	528
合计					2882

优惠政策：

- ①0元入会，开盘优惠2‰；
- ②每参加一次周末活动优惠1‰，累计不超过2‰；
- ③介绍朋友到访成交优惠1‰，累计不超过2‰；

新盘-石佛艺术公社

LOFT样板间



SOHO样板间



国泰一品庄园

5月14日二期3#楼开盘，截止中午11点到访约160组，成交132套，
本次房源于3月22号认筹，截止开盘排卡约300张



项目位置	金水区花园路北环交汇处东300米		
开发企业	国泰房地产发展（郑州）有限公司		
代理商	自销		
项目体量	占地62亩，建面17万 m^2		
推出套数	165	销售套数	132
到访成交率	83%	整体去化率	80%
成交价格	按揭均价11100元/ m^2		
优惠方式	①认筹5千抵2万； ②从认筹当天开始，每参加一次周末活动优惠1000元（每周最多1次）； ③按时签约优惠1%； ④全款优惠4%，按揭优惠3% ⑤成交送ipad mini4一台		
备注	排卡顺序选房，项目预计2017年6月交房		

楼栋	单元	层数	梯户	户型面积	推出套数	去化套数	均价（元/㎡）
3#楼	1	33	2T5	123.46㎡东户三房	33	31	12000
				89.86㎡纯南户两房	66	54	10800
				89.61㎡西南户两房	33	28	11400
				90.59㎡西北户两房	33	19	9950
合计					165	132	11100

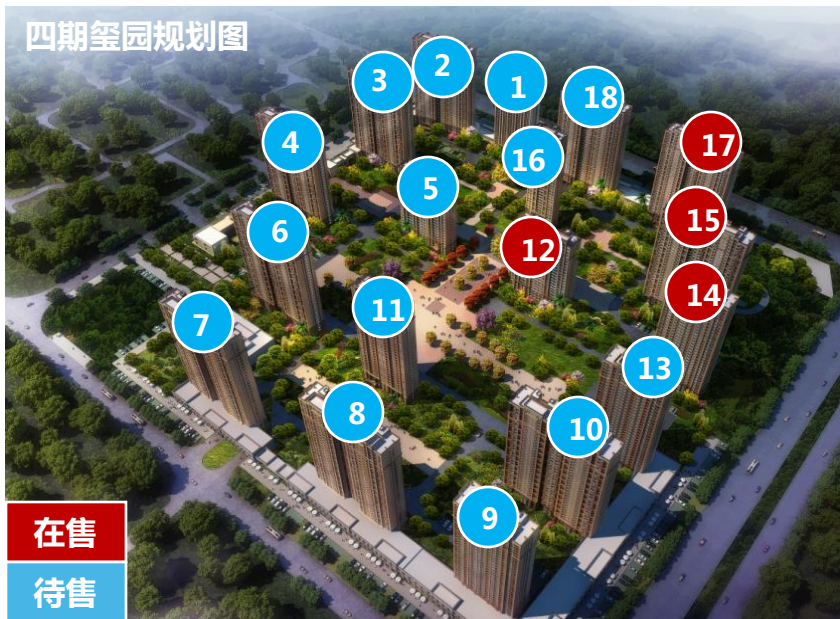
3#楼平层图



公园道1號

5月15日**四期玺园12#、14#、15#、17#四栋高层**认筹，全天共计排卡**490**张；4月16日启动0元入会，截至认筹入会**1000**余组

四期玺园规划图

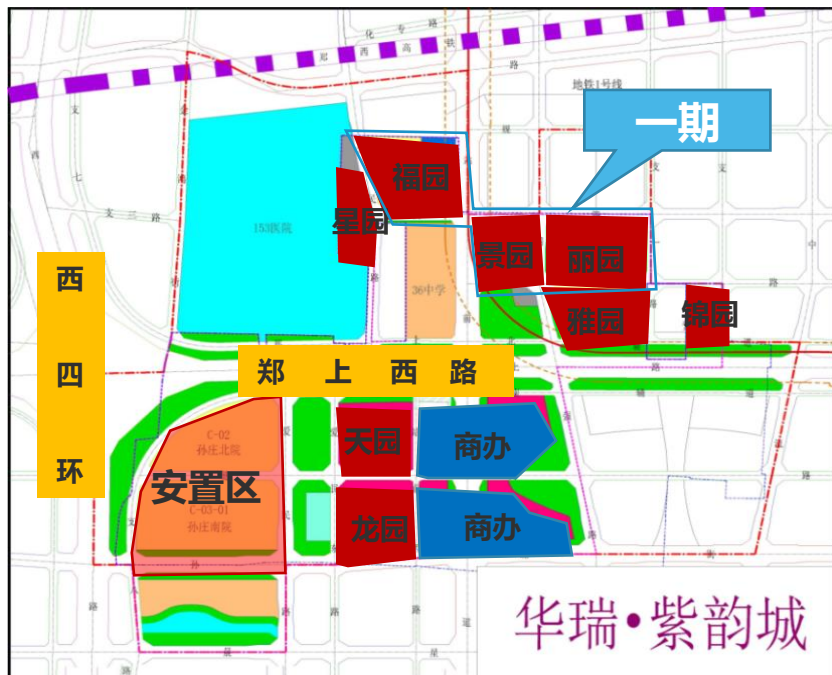


项目位置	高新区雪松路与翠竹街交汇处
开发商	郑州朗悦置业有限公司
项目体量	占地1000亩，总建面220万方
代理公司	泰辰&盛励
推出套数	802
预计情况	预计均价9300元/㎡，6月开盘
优惠方式	① 前期0元入会优惠2000元； ② 大河购房中心会员专享1万元优惠； ③ 认筹1万抵2万； ④ 开盘3天之内选房优惠1万，开盘7日内交齐首付优惠1%，通知之日起7日内签合同优惠5000，按揭优惠1%，一次优惠2%；

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
	12#	2	24F (1-2F挑高入户大堂)	2T3	151-154㎡㎡四房	96
	14#	1	34F	3T5	89㎡三房	102
					114㎡、129㎡四房	68
	15#	2	34F	2T4	89㎡三房	136
					112㎡、129㎡四房	136
	17#	2	34F(1F为商业)	2T4	89㎡三房	198
					114㎡四房	66
	合计					802

新盘-华瑞紫韵城

5月15日售楼部开放+0元入会，当天到访客户**1400**组，入会**500**组



开发商	郑州华瑞紫韵置业有限公司	位置	中原区郑上路与站前大道交叉口东南角
占地面积	640亩	建筑面积	182万 ^m ² (住宅98万 ^m ²)
容积率	4.2	代理公司	中原
物业类型	住宅，写字楼，商业	绿化率	30%
项目概况	➢ 孙庄城改项目，分多个地块，是集住宅、商业、写字楼、酒店、公寓于一体的大型综合体； ➢ 一期包含景园、丽园、福园三个地块，均为高层住宅，福园住宅建面14.2万^m²、景园住宅建面6.6万^m²，丽园住宅建面15.1万^m²； ➢ 其中福园15年已启动内部团购（市政府机关），价格6000元/^m²左右；本次主推一期的丽园、景园，共规划2123套房源，78^m²两房，89^m²小三房，102-128^m²三房，142^m²四房，17/33F，2T4/5分布		
目前阶段	5月15日售楼部正式对外开放并启动0元入会，到访入会即赠送大米，当天到访1400组，入会500组，目前处于前期咨询阶段		
预计情况	2016年下半年开盘，价格待定		

新盘-华瑞紫韵城

一期景园、丽园合计来看，两房、小三房占比在61%，大三房占比36%，产品以刚需为主



➤ 景园户型配比

面积	层数	套数	占比
78m²两房	1#西单元 30F、东单元28F; 2-3#34F	310	41%
89m²三房		310	41%
110-117m²三房		136	18%
合计	——	756	100%

➤ 丽园户型配比

面积	层数	套数	占比
78m²两房	1#西单元 17F、东单元15F; 2-3#、5-6#33F; 7-8#34F	51	4%
89m²三房		622	45%
102-128m²三房		626	46%
142m²四房		68	5%
合计	——	1367	100%

➤ 一期景园和丽园产品总体户型配比

房型	面积	套数	占比
两房	78m²	361	17%
三房	89m²	932	44%
	110-117m²	762	36%
四房	142m²	68	3%
合计		2123	100%



丽园5#平层图



东润玺城

5月15日二期高层2#、3#认筹，当天到访客户约50组，排卡30张



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
项目体量	总占地400亩，建面100万 m^2
代理公司	自销
推出套数	396套
预计情况	预计6月份开盘，价格5300元/ m^2
优惠方式	认筹3000抵1万

推 售 情 况	楼号	单元	层数	梯户	户型	推出套数
	2#	2	33F	2T4	88㎡三房	132
					98㎡三房	66
					107㎡三房	66
	3#	1			88㎡三房	66
					98㎡三房	33
					107㎡三房	33
	合计					

阳光城

5月15日**9号院3#、6#**开盘，截止中午到访客户**355**组，成交**290**套；4月2日9号院3#、6#开始排号，截止开盘认筹**484**组



项目位置	管城区中州大道航海路南300米		
开发企业	郑州鼎盛置业有限公司		
代理商	合富&盛励		
项目体量	项目总占地1300亩；总建面280万m²		
推出套数	336套	销售套数	290套
到访成交率	82%	去化率	84%
成交价格	均价9300元/m², 85m²均价10000元/m²		
优惠方式	① 前期排号交10000元优惠1个点； ② 按揭1个点，一次性4个点，分期无优惠；		
备注	按顺序选房		

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数	去化套数
	3#	1单元	28F	2T4	89	25	24
					85	56	46
		2单元			115	28	25
					128	28	20
					89	56	45
					115	28	20
	6#	1	32F	2T4	128	32	24
					85	32	28
					85	32	30
					89	29	28
	合计					346	290

万科大都会

5月15日一期2#、5-6#、11-12#开盘，截止中午到访客户**700**余组，成交**612**套；4月30日会员升级，截止开盘升级**750**余组



项目位置	二七区大学路与南四环东南角		
开发企业	郑州万科南城房地产开发有限公司		
代理商	易居&开发商		
项目体量	项目总占地3000亩；总建面400万m ² (商办200万m ² 、娱乐80万m ² 、住宅120万m ²)		
推出套数	676套	销售套数	612套
到访成交率	87%	去化率	91%
成交价格	价格8300-8600元/m ²		
优惠方式	① 万万卡入会：交5000元优惠10000元； ② 会员升级：交15000元，优惠1%； ③ 开盘当天优惠1%；		
备注	售楼部摇号选房，精装修		

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数	去化套数
	2#	1	34F	2T6	79㎡两房	66	54
					87-89㎡三房	66	57
					111㎡三房	66	66
	5#（部分房源）	1	34F	2T5	89-90㎡三房	102	95
	6#	1	26F	2T4	88㎡三房	52	50
					131-139㎡三房	52	52
	11#（部分房源）	1	34F	2T5	79㎡两房	34	22
					86-88㎡三房	68	58
	12#	1	34F	2T5	81㎡两房	34	28
					88-90㎡三房	102	96
					111㎡三房	34	34
	合计						676

橄榄城润泽园

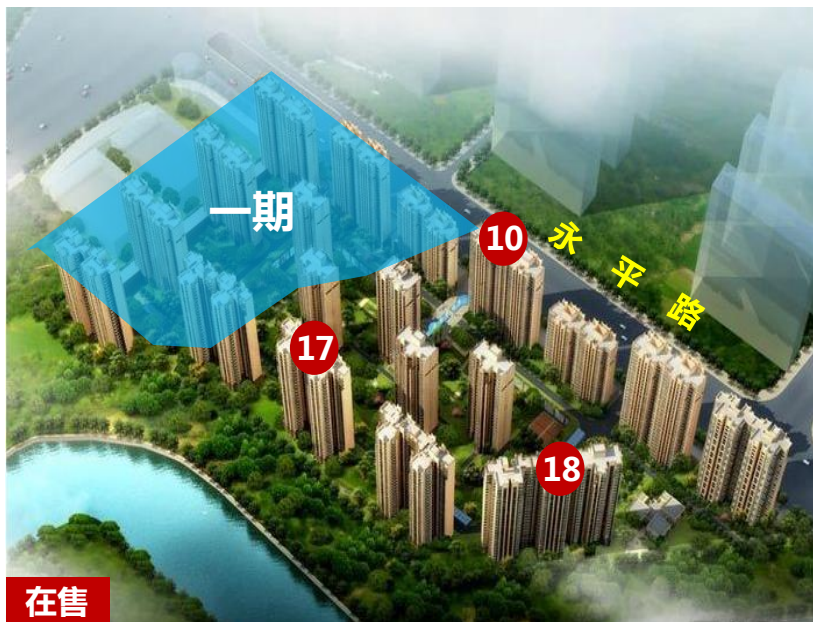
5月15日二期住宅4#、8#部分房源开盘，截至上午12点到访客户**70余组**，成交**56套**；4月23日认筹，截止开盘认筹**110组**左右



项目位置	二七区南三环与碧云路交会处向南100米		
开发企业	郑州亚新润置业有限公司		
代理公司	易居		
项目体量	占地52亩，建面15万m²		
推出套数	108	销售套数	56
到访成交率	80%	整体去化率	52%
成交价格	南户均价：9100元/m²；88m²边户均价：9300元/m²		
优惠方式	① 认筹交3000元开盘优惠1%； ② 按时签约优惠1%，按揭优惠1%，全款优惠2%；		
备注	排卡顺序即为选房顺序；项目目前五证齐全；		

推售情况	楼号	层数	单元	梯户比	户型	推出套数	销售套数
	8#	27	2	2T4	88m²三房（南户）	27	56
					123m²三房（边户）	54	
	4#	27	1	2T4	88m²三房（边户）	27	
	合计					108	56

5月15日二期10#、17#、18#部分房源开盘，截至中午12：30到访约420组，去化297套；3月19日启动认筹，截至开盘排卡530余张



在售

项目位置	郑东新区中州大道与永平路交汇处东南角		
开发企业	郑州新顺意置业有限公司		
项目体量	占地238亩，建面60万m²		
代理公司	易居		
推出套数	389	销售套数	297
到访成交率	71%	整体去化率	76%
成交价格	10#均价9100元/m²；17#均价9900元/m²，18#均价9500元/m²		
优惠	① 认筹交5000元，两房优惠2万，三房优惠3万； ② 当天选房优惠1%； ③ 7天内按时签约优惠1%； ④ 首付：10%无优惠，20%优惠1%，一次性优惠3%；分期：两房首付8万，三房首付6万，剩余部分2年内分2次付清		
备注	在郑州逸泉国际酒店开盘，开盘伴有表演、抽奖		

推售情况	楼栋	单元数	层数	梯户比	户型	推出套数	销售套数
	10#东单元	2	25 (2层底商)	2T4	88㎡两房	69	52
					128㎡三房	23	11
	17#东单元	2	27	2T3	131㎡四房	27	27
					136㎡三房	54	44
	18#中、东单元	3	27	2T4	86㎡两房	54	48
					89㎡两房	108	74
					111㎡三房	54	41
	合计						389

亚新茉莉公馆

5月15日下午5点**7-13#、15#小高层**开盘，截止开盘结束去化**215**套；
3月12日启动认筹，截止开盘排卡**300**张



项目位置	郑东新区龙湖外环路西、龙翔七街南		
开发企业	郑州茉莉公馆置业有限公司		
项目体量	占地78亩，建面17.5万m ²		
代理公司	自销		
推出套数	320	销售套数	215
到访成交率	—	整体去化率	67%
成交价格	价格21000-24000元/m ² ，整体均价23000元/m ²		
优惠	① 前期认筹小高层20万，开盘均优惠总房款5%； ② 内部员工优惠10%； ③ 认筹次日起至开盘按年利率8%计息；		
备注	小高精装修，装修标准5000元/m ²		

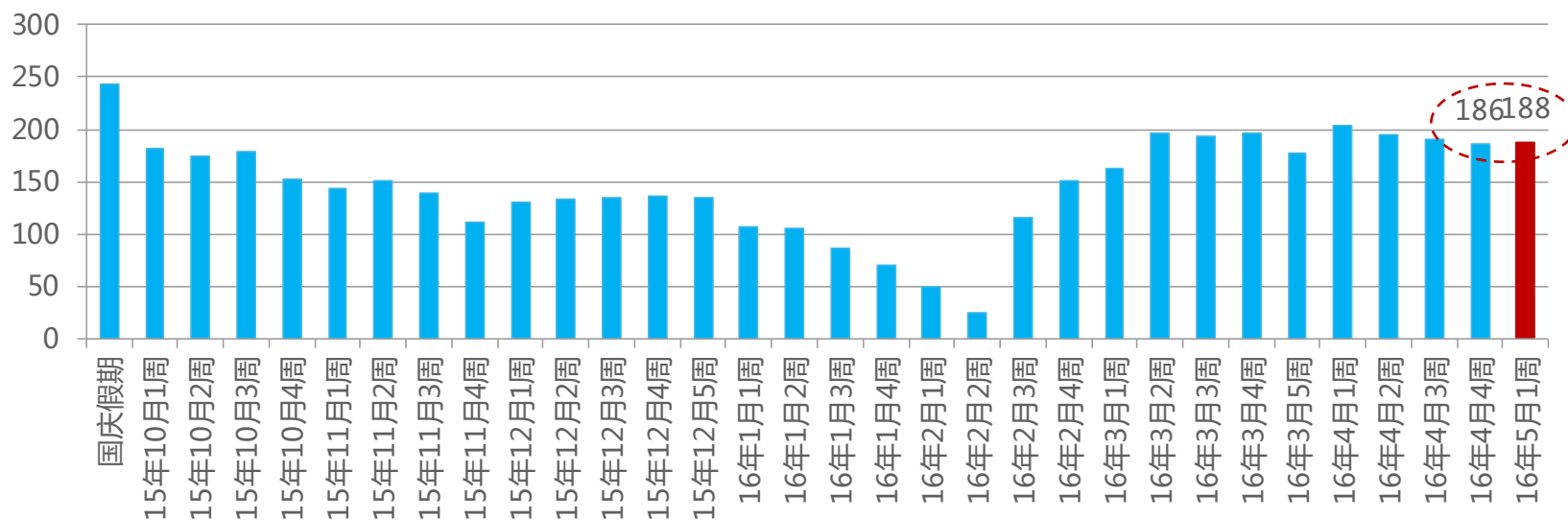
类型	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
小高层 (7-13#、15#)	11F(局部7F)/17F	1/3	2T2	128㎡三房	320	215
				141㎡三房		
				161㎡四房		
				185㎡四房		
合计					320	215

典型项目监控

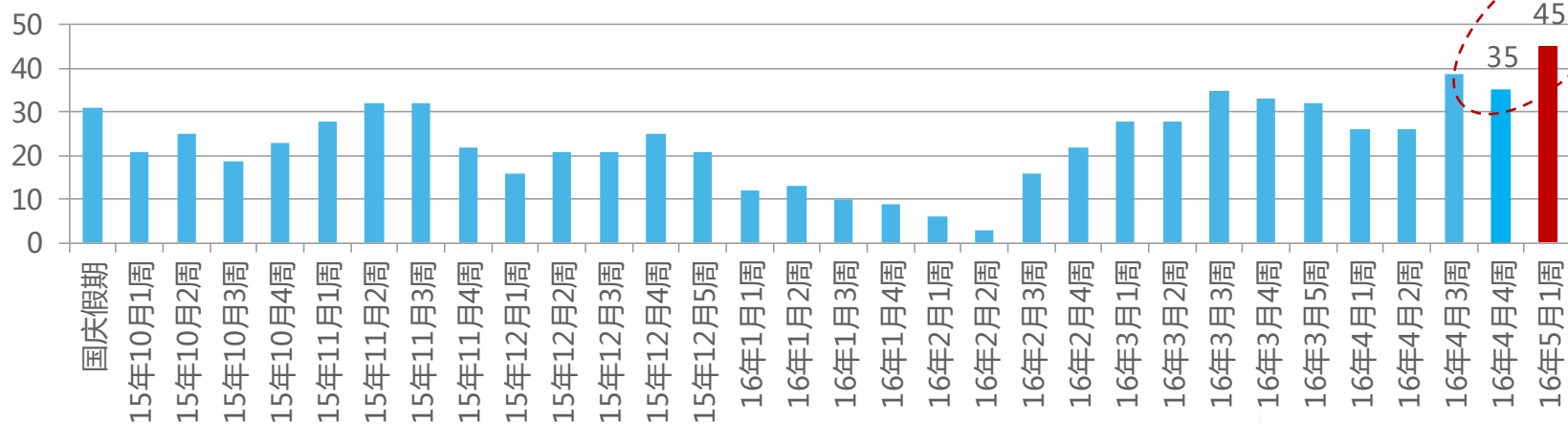
2016年5月1周单盘**平均来访188组**，环比**基本持平**

2016年5月1周单盘**平均成交45套**，环比**上涨29%**

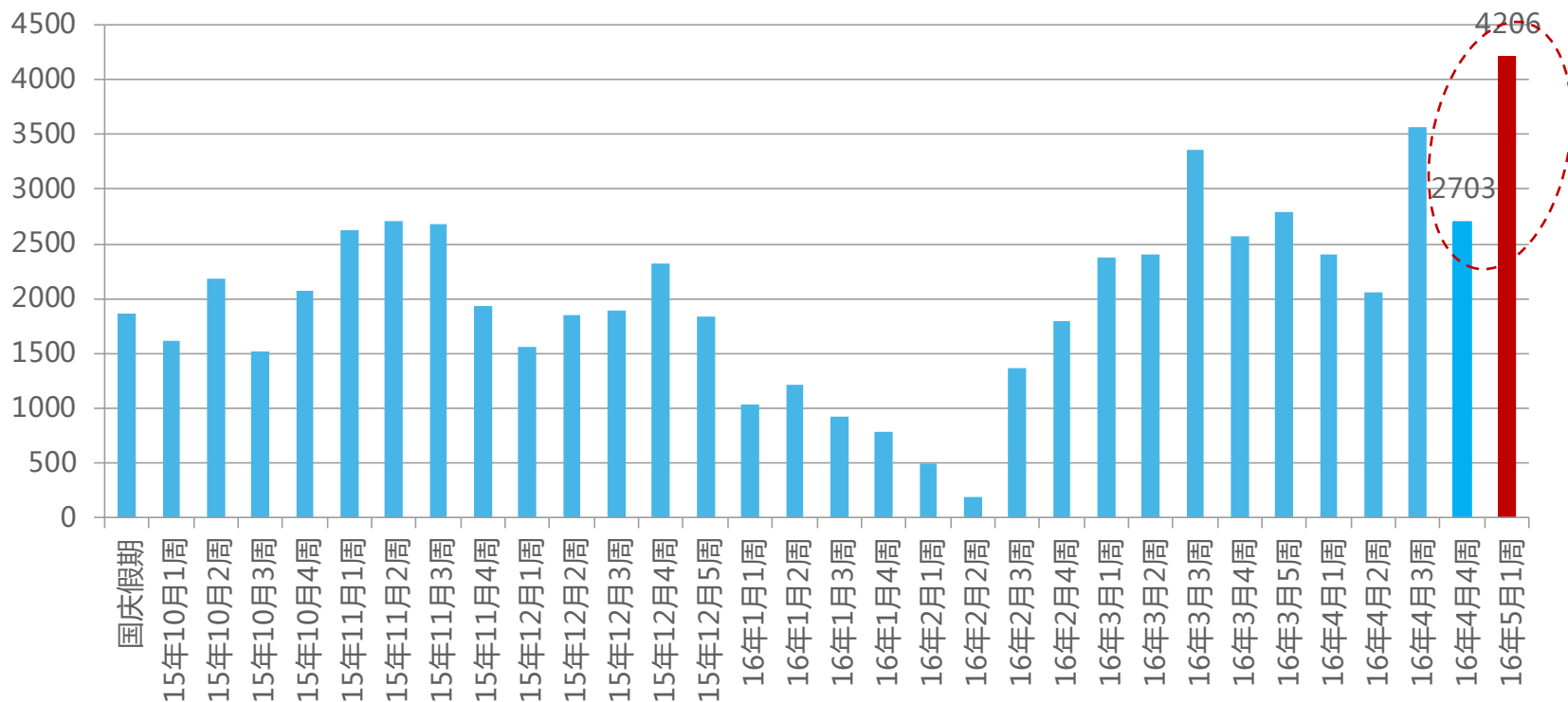
2015年国庆假期到2016年5月1周单盘平均来访量



2015年国庆假期到2016年5月1周单盘平均成交量



2015年国庆假期-2016年5月1周郑州项目总体成交量



◆2016年5月1周实际监控到项目93个，0元入会项目5个，认筹期项目16个，开盘项目5个；在售项目总成交量4206套，环比上涨56%；

◆成交量在50套以上的项目12个，环比增长2个，成交量在100套以上的项目5个，环比持平；开盘5个项目中民安北郡开盘去化907套，绿都紫荆华庭去化800套，正弘澜庭叙去化443套，拉升了当周整体成交量。

新盘-绿地澜庭

绿地海域系中高端产品，位于滨河国际新城，高层精装修



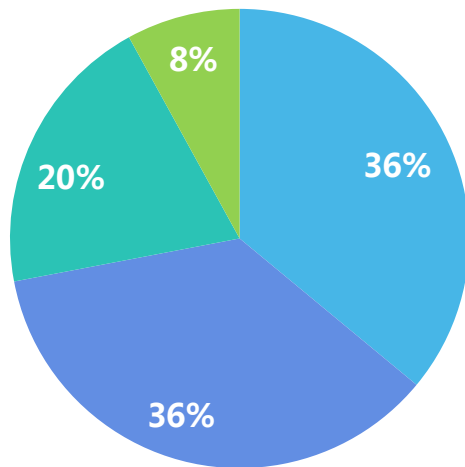
开发商	上海绿地集团	位置	经开区第十八大街与经南八路交汇处
占地面积	共140亩，首期地块77亩	建筑面积	首期约13万m ²
容积率	2.5	代理公司	恒辉&自销
物业类型	洋房、高层	绿化率	35%
项目概况	➢ 绿地澜庭坐落于滨河国际新城，一共有2个地块，首期地块位于经开第十八大街东，经南八路北，后期地块位于四港联动大道西，经南十二路北； ➢ 首期地块即将入市，规划有6栋高层，12栋洋房，一所幼儿园，一所小学；高层精装修均为2T4布局，32-33F，户型包括89m²小三房118m²三房，洋房均为1T2布局，6+1F，面积为133-183m²三-五房；洋房顶层均为复式，1F、2F均赠送半地下室，1F送南庭院，2F送北庭院，四面开洋房的1F、2F均为复式；		
目前阶段	前期咨询阶段，项目上的临售于5月1日开放（另外在绿地海珀兰轩有展厅），还未进行大范围推广		
预计情况	预计6月初正式启动认筹，2018年底或2019年初交房		

新盘-绿地澜庭

高层为89m²、118m²三房，占比持平；洋房为133-183m²的三-五房



总体户型占比

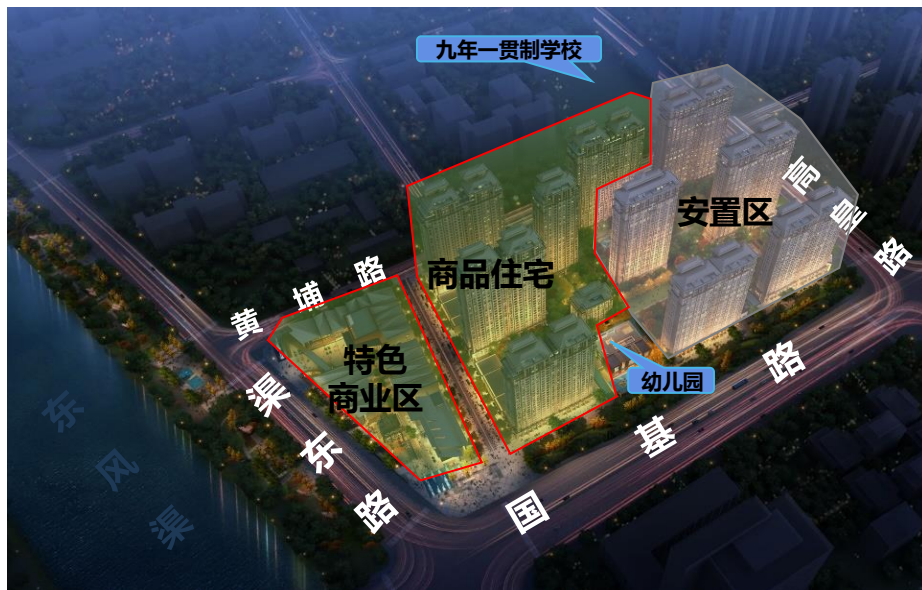


- 高层89m²三房
- 高层118m²三房
- 洋房133-157m²三-四房
- 洋房176-183m²复式

物业类型	梯户比	单元	楼层	面积	套数	占比
高层	2T4	1	32-33F	89㎡小三房	388	36%
				118㎡三房	388	36%
三面开洋房	1T2	2-3	6F (顶层复式)	133-157㎡三房、四房	150	15%
				183㎡复式	30	3%
四面开洋房	1T2	1-2	6F (1F、2F、顶层 均为复式)	157㎡四房	54	5%
				176-183㎡复式	54	5%
合计					1064	100%

新盘-美景美境

大观音寺改造项目，地铁口+品牌+东风渠



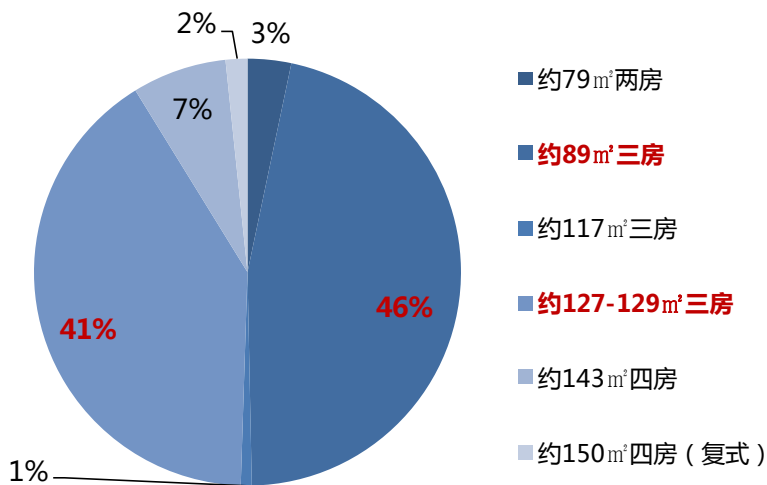
开发商	郑州市瑞景置业有限公司	位置	金水区国基路渠东路交汇处东北角
占地面积	约107亩	建筑面积	约30万 ^m ²
容积率	4.1	代理公司	同峰
物业类型	住宅、特色商业	建筑风格	新中式
项目概况	- 大观音寺改造项目，主要分2个地块商业地块、住宅地块；西地块为商业用地，规划为特色文旅商业街，占地约19亩，容积率1.3；东地块为居住用地，占地约88亩，容积率4.8，规划为住宅及沿街底商，配有3000余^m²幼儿园； - 住宅地块规划有6栋商品住宅、5栋安置房，配有1所幼儿园；商品住宅包括1栋9F住宅，2T3户设计，5栋27F/33F高层住宅，均为2T4布局，分离式核心筒设计，沿街楼栋均配有2层底商； - 项目配有新风系统，采用精装修交付，装修标准参照万科；		
目前阶段	项目5月1日启动0元入会，目前已入会400余组，工地正处于打地基阶段		
预计情况	开盘时间待定		

新盘-美景美境

住宅均为高层产品，2T3/4布局，分离式核心筒设计；89m²/127m²三房为主力房源，总占比达87%



产品户型配比



房源整体户型配比

楼栋	单元	楼层	梯户	面积	套数
1#	2	27 (2层底商)	2T4	约89㎡三房	92
				约127-129㎡三房	92
				约79㎡两房	8
				约150㎡四房 (复式)	4
2#	2	33 (西户2层底商)	2T4	约89㎡三房	124
				约127㎡三房	62
				约143㎡四房	60
				约79㎡两房	8
				约150㎡四房 (复式)	4
3#7#	2	33 (2层底商)	2T4	约89㎡三房	232
				约127-129㎡三房	232
				约79㎡两房	16
				约150㎡四房 (复式)	8
5#	1	33 (2层底商)	2T4	约89㎡三房	58
				约127-129㎡三房	58
				约79㎡两房	4
				约150㎡四房 (复式)	2
6#	1	9F	2T3	约117㎡三房	9
				约143㎡四房	18
合计					1091

报广赏析

鑫苑十里铺城改项目——品牌、活动

中国率先登陆纽约的房地产开发企业
纽交所上市代码: XIN



时代前行 人们对生活的追求步履不停

城市 不再是冰冷的建筑丛林 更是温暖的生活

鑫苑19年匠心筑造 以国际化视野及实力

绘制420万方恢弘蓝图 献献郑州至美大城生活

三环内 地铁上盖420万方全价值链综合体 敬请期待

鑫苑19年 城市巨著

5月21日

鑫苑品牌战略暨新品发布会盛大开启

著名表演艺术家、收藏家王刚老师现场助阵 品味至美生活

WONDERFUL CITY

鑫苑 刚好



Vipline: 5652 3333
0371+

郑州鑫苑(中国)置业有限公司
开发商: 郑州鑫苑置业有限公司
售楼中心: 紫荆山路与金水路200米路东
项目地址: 管城区南三环紫荆山路北200米

本广告为要约邀请, 不作为要约或承诺, 相关内容仅供参考, 最终以政府公示为准

项目地址: 管城区南三环紫荆山路北200米

华瑞紫韵城——体量、活动、区位



华瑞·紫韵城

新市府旁·地铁口·180万㎡·公园新都会

常西湖新区壹号作品

华赋紫瑞 大韵城邦

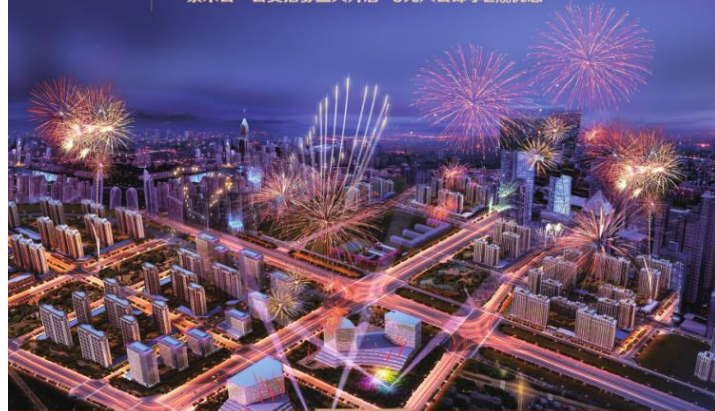
庭院式营销中心5月15号璀璨开放

NEW RESIDENTIAL CITY 新都会

新市府旁·地铁口 80-142m² (建筑面积) 匠心华宅

万斤大米空降常西湖, 人会限量派送中 (当天派完为止)

“紫米会”会员招募盛大开启 0元入会即享2%优惠



新市府旁 地铁口 180万方大城 铁路市园配套 完美生态体系 一流品质产品
0371-5512 8888 总代理: 郑州华瑞紫韵置业有限公司 销售热线: 建设路西三环西3000米



项目地址: 中原区建设路西三环西3000米

报广赏析

水榭华城——户型、交通

恒基实业 HENGJI INDUSTRIAL

2017年 品牌影响力奖 | 100001号

郑州

换套房

凭啥这么难

水榭华城

1公里私家河岸·70万m²英伦墅区

扫码二维码，关注水榭华城

市区100m²·水榭华城1套墅质洋房

刘庄站 关虎屯站 紫荆山站 南三环站 南四环站 华南城站

距地铁2号线仅800米·东三环出入畅达全城

110-282m²七层电梯退台洋房·最高赠送260m²

1万抵3万火热认筹·赢奥迪大奖

贵宾专线0371-6249 6666

项目地址：新郑龙湖郑新快速路与双湖大道交汇处东2000米

开发商：河南恒基实业有限公司 品牌推广：九田智业（郑州）

整合推广：九田智业（郑州）

项目地址：新郑龙湖郑新快速路与双湖大道交汇处东2000米

升龙汇金中心——现房、价格、区位交通

升龙汇金中心

现房写字楼 抄底价清盘

[南阳路、地铁口、现房总动员]

即买即用即收租

HOTLINE (0371) 5581 9999

地址：郑州市南阳路与东风路北300米路西

项目地址：惠济区南阳路与东风路北300米路西

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>

