

郑州市场周报

2016年第19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

报广赏析



1、行业热点：4月份70城房价总体上涨 二三线城市涨幅扩大（2016.5.18）

表1. 2016年4月70个大中城市新建住宅价格指数

城市	新建住宅价格指数			城市	新建住宅价格指数		
	环比	同比	涨幅		环比	同比	涨幅
	上月=100	上年同月=100	%		上月=100	上年同月=100	%
北京	100.7	118.3	114.5	唐山	99.9	96.9	96.1
天津	100.6	109.5	106.5	秦皇岛	100.2	96.4	96.6
石家庄	100.9	103.0	103.2	包头	100.3	96.6	96.9
太原	99.9	102.0	101.4	呼和浩特	100.4	96.9	97.4
呼和浩特	100.2	99.8	100.0	银川	99.5	96.3	97.3
沈阳	100.9	101.0	100.0	拉萨	100.7	99.6	99.9
大连	100.0	100.1	100.0	杭州	100.2	96.6	96.7
长春	100.2	100.3	100.3	无锡	100.0	100.3	100.2
哈尔滨	99.0	103.1	100.0	徐州	100.4	101.5	101.6
上海	100.1	109.0	101.4	烟台	100.9	100.9	101.9
南京	104.1	121.3	118.7	嘉兴	100.4	101.1	102.7
杭州	100.0	114.7	112.0	金华	100.4	101.1	102.4
宁波	101.1	106.2	106.4	福州	100.0	99.2	99.0
合肥	100.7	117.5	116.7	肇庆	100.5	100.7	100.6
福州	100.0	111.0	110.0	惠州	100.0	100.0	100.0
厦门	100.2	111.5	110.7	九江	101.0	101.5	101.6
南昌	101.4	107.0	106.1	赣州	101.2	101.0	102.1
济南	100.1	106.3	102.0	烟台	100.4	100.0	101.0
青岛	101.2	102.0	102.4	济宁	100.1	99.3	99.0
郑州	100.7	106.7	105.9	临沂	100.1	99.0	99.0
武汉	100.0	109.1	107.9	南昌	100.3	100.9	100.0
长沙	101.6	103.4	103.3	宜春	100.3	100.2	100.4
广州	100.4	117.4	113.2	赣州	100.1	99.1	98.0

- 数据显示，4月份70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨的城市有65个，下降的城市有5个；新建商品住宅和二手住宅价格同比上涨的城市分别有46个和47个，下降的城市分别有23个和22个。
- 4月份房价总体继续上涨，上涨城市个数继续增加，但城市间涨势出现新变化，**一线城市涨幅较上月有所放缓，二、三线城市涨幅开始扩大。**
- 新房价格变动：与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有5个，上涨的城市有65个。环比价格变动中，最高涨幅为5.8%，最低为下降0.5%。**与上年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有23个，上涨的城市有46个，持平的城市有1个。**4月份，同比价格变动中，最高涨幅为63.4%，最低为下降3.2%。

2、行业快讯：前四个月全国商品房销售面积同比增长逾三成（2016.5.16）



- 继2月份实现两年来首次回升后，房地产开发投资增速在3月、4月实现加速回升。国家统计局的数据显示，**1月至4月，全国房地产开发投资25376亿元，同比名义增长7.2%**。易居智库研究总监严跃进表示，全国房地产开发投资数据超出市场预期。其原因主要有二：**一是2015年前4月的基值较低；二是与楼市销售回暖、房企资金回笼较快、投资力度加大有关。**
- 数据显示，**1月至4月，商品房销售面积36012万平方米，同比增长36.5%，增速比去年全年提高30个百分点。**其中，住宅销售面积增长尤快，达38.8%。商品房销售额27656亿元，增长55.9%，比去年全年水平提高41.5个百分点。

3、行业快讯：苏州出招防地王：拍地超限价红线则竞价无效（2016.5.19）



- 5月18日，苏州市国土资源局于2016年4月20日发布了苏地网挂〔2016〕3号苏州市区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告。公告称，经市政府批准，**以下地块设定最高报价，对报价超过最高报价的，终止土地出让，竞价结果无效。也就是说，苏州国土局设了个地价红线，超过红线，竞价无效。**
- 根据某研究院数据，4月全国300城土地出让金总额为1495亿元，环比增加14%，同比增加77%；其中，二线城市土地出让金总额就达到了1176亿元，占比近八成，环比增加33%，同比增加247%。其中，4月份，苏州登上全国土地出让金的首位，出让金规模分别达347.9亿元。与去年同期的市场相比，苏州的表现可谓“逆天”，出让金总额增长44139%。

1、交通规划：地铁2号线一期工程进入空载试运行 开通在即(2016.5.17)



- 5月16日上午9点，2号线第一列电客车缓缓驶出城南车辆段，进入正线区间试运行。
- 这标志着，郑州市轨道交通2号线一期工程由建设阶段正式跨入试运行阶段。也意味着，2号线一期工程离10月1日前开通试运营的目标又近了一步。设车站16座，分别为：刘庄站、柳林站、沙门站、北三环站、东风路站、关虎屯站、黄河路站、紫荆山站、东大街站、陇海东路站、二里岗站、南五里堡站、花寨站、南三环站、站马屯站、南四环站。
- 届时，2号线将与1号线在紫荆山站形成十字交叉换乘，大大方便市民出行。

2、教育规划：东区今年拟建24所学校未来5年增学位79620个(2016.5.19)



- 18日，记者从郑东新区管委会了解到，郑东新区今年计划开工建设学校24所，目前5所已完成招投标进入开工阶段，其他学校最迟7月底全部实现开工。未来5年，东区计划再投资45.6亿元，新建、改扩建中小学幼儿园47所，增加优质学位79620个。
- “十三五”期间，郑东新区将深入推进“供给侧”结构性改革，进一步加大投入，加快学校建设。未来5年，计划再投资45.6亿元，新建、改扩建中小学幼儿园47所，增加优质学位79620个。

3、行业快讯：交物业维修资金不用来回跑，售楼部也能交了(2016.5.19)



- 购房市民交物业维修资金，会经常来回跑腿，一边是房管局办事大厅，一边是银行。如果窗口排队人员过多，还会耗费大把的时间。今后，这种现象会越来越少见，购房者只要签完合同，就能立即交费，现场打印票据和凭证。
- 郑州市物业维修基金管理中心副主任范新生告诉记者，以后对新建商品房项目，购房人签订购房合同后就可以在售楼部现场交存维修资金，而且当场拿到维修资金交存凭证。

背景：

- ◆根据中国指数研究院数据，4月全国300城土地出让金总额为1495亿元，环比增加14%，同比增加77%；其中，二线城市土地出让金总额就达到了1176亿元，占比近8成，环比增加33%，同比增加247%。
- ◆其中，4月份，苏州登上全国土地出让金的首位，出让金规模分别达347.9亿元。与去年同期的市场相比，苏州的表现可谓“逆天”，出让金总额增长44139%。
- ◆近几个月苏州房价快速飙升，引来众多房企到苏州投资拿地。4月初苏州拍卖的13幅地块的平均溢价率就高达200%，有三个区的地王纪录在这次拍卖会上被打破。

事件：

5月17日下午，苏州市政府举行了例行会议，主题就是稳定房地产工作，探讨内容涉及**限购、稳定土地市场等多个方向**。

□5月18日，苏州市国土资源局于2016年4月20日发布了苏地网挂〔2016〕3号苏州市区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告。

□公告称，经市政府批准，**以下地块设定最高报价，对报价超过最高报价的，终止土地出让，竞价结果无效**。也就是说，苏州国土局设了个**地价红线，超过红线，竞价即无效**。

影响：

苏州此次设定土地的最高报价，是目前土地市场上比较罕见的做法，**这是对此前土地价格持续上升、拿地成本持续增加的一个积极反应**。从政策本身的出发点看，**能够使得后续土地市场降温，也能够规避房企高价拿地的风险**。

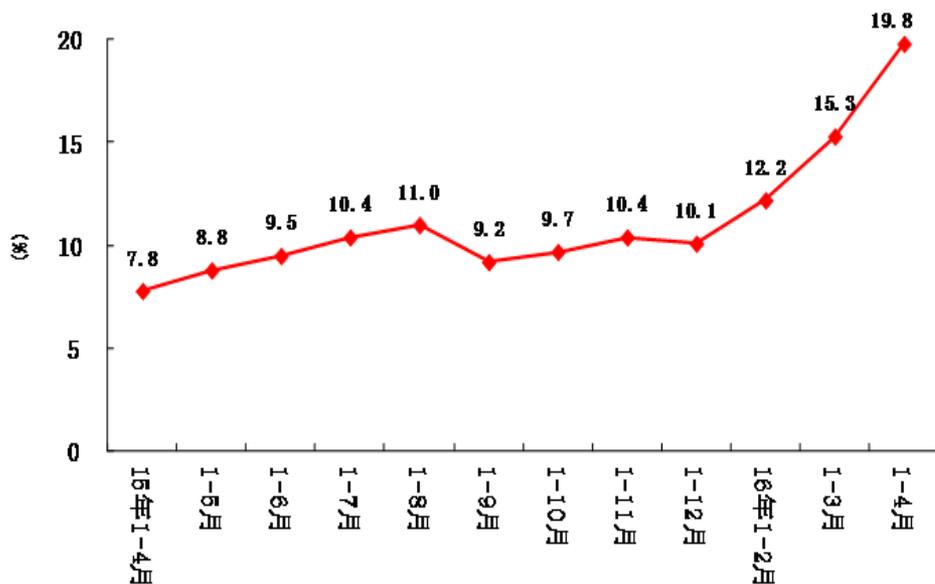
后续：据了解，在苏州国土局出台土地限价令、叫停准地王的时候，苏州还计划出台限购令，以抑制投资客对苏州房价的过度炒作。

泰辰点评：

苏州市国土局限定土地最高报价，该政策对于土地价格持续上升，拿地成本增加将会起到有效的抑制作用；给土地市场降温：一方面可以规避高价拿地风险，另一方面也可以从成本端控制房价上涨。

对于热点二线城市来说，去库存周期小，在库存补给不到位的情况下，出台限购的可能性较大。

全省房地产开发投资增速



◆2016年1-4月份，全省房地产开发投资1261.69亿元，**同比名义增长19.8%**，增速比1-3月份加快4.5个百分点。其中，住宅投资913.62亿元，**增长18.0%**，增速加快4.0个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为72.4%。

◆1-4月份，商品房销售面积1894.56万平方米，**同比增长23.4%**，增速比1-3月份加快2.7个百分点。**销售额916.26亿元，增长28.6%**，增速比一季度提高3.9个百分点；

◆4月末，商品房待售面积3503.69万平方米，比3月末增长108.69万平方米，同比下降0.8%；

◆1-4月份，房地产开发企业**土地购置面积192.89万平方米，同比下降27.0%**，降幅比1-3月份收窄11.5个百分点；**土地成交价款56.19亿元，增长9.5%**，增速比1-3月份加快5.6个百分点。

泰辰点评：

2016年1-4月份河南省房地产主要指标持续向好，房地产投资增速快速回升，商品房销售量价齐升，同时待售面积同比下降；从多个房地产主要指标变化可以看出，河南省房地产市场持续升温。

本周土地供应、成交区域分布图



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)
2016/5/14	金水区	京水路西、杨金路北	98	城镇住宅、商服	> 1.0、< 2.5	259	12200	200	70、40
2016/5/14	金水区	金城大道南、河村中街西	44	商服	< 4.2	234	4900	200	40
2016/5/14	管城区	鼎瑞街南、文德路西	47	城镇住宅、批发零售、 住宿餐饮	> 1.0、< 3.5	383	39590	200	70、40
总计	——	——	171	——	——	——	——	——	——

新闻出（尚未在中国土地市场网公布）：

成交日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	出让年限 (年)	买受人
2016/5/18	郑东新区	博学路东、白佛路北	55	其他商服用地	< 3	33000	597	2984	0%	40	郑州银行股份有限公司

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10个，认筹项目6个



绿地城

5月21日**一期会员升级**，截至上午12点到访客户**600余组**，升级**450余组**



项目位置	二七区郑密路与西四环交汇处东北角
开发企业	河南绿地城有限公司
代理商	恒辉、开发商
项目体量	项目总占地1012亩；总建面220万m ²
推出套数	972套
预计情况	预计6月21日开盘，均价在9000元/m ² 以上
优惠方式	①0元入会优惠2500元； ②会员升级：1万抵3万
备注	预计摇号选房； 会员升级送自行车（开盘当天领取）； 项目精装修交房

推售房源	楼栋	单元	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
	1#、10#	1	27F	2T4	80m ² 两房	108
					107m ² 三房	54
					120m ² 三房	54
	2#、3#	1	27F	2T4	90m ² 三房	108
					120m ² 三房	108
	6#、9#	2	27F	2T2/2T4	80m ² 两房	108
					107m ² 三房	54
					120m ² 三房	162
	7#、8#	1	27F	2T4	90m ² 三房	108
135m ² 三房					108	
合计						972

绿都澜湾

5月21日二期1#、2#、6#认筹，推出房源680套，当天认筹约200余组



项目位置	管城区紫荆山南路与宇通路交会处
开发商	绿都地产集团·郑州绿锦置业有限公司
代理商	自销
项目体量	占地1035亩，总建面260万m ²
推出套数	680套
预计情况	预计价格8900-9300元/m ²
优惠方式	本次认筹交5000元开盘优惠20000元
备注	按排号顺序选房，7月中下旬开盘

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数	供应占比
	1#6#	2	34	2T4	85m ² 三房	68	10%
					98m ² 三房	408	60%
					118m ² 四房	68	10%
	2#	1	34	2T4	75m ² 两房	68	10%
					89m ² 三房	68	10%
合计						680	100%



东鑫凯旋城

5月21日**1#房源**认筹，全天到访客户约**30余**组，共计排卡**30**张
4月30日开始0元入会，共计入会**200余**组



项目位置	龙湖郑新快速路与双湖大道交会处向东800米
开发商	河南泽辰置业有限公司（东鑫集团投资）
项目体量	占地280亩，建面60万m ²
代理公司	同策、开发商
推出套数	264套
预计情况	预计价格5400元/m ² ，计划6月18日开盘
优惠方式	①0元入会优惠3000元 ②认筹交5000元抵35000元，日增值200元
备注	非集中认筹，两天约50组

	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
推售房源	1#	2	33	2T4	89两房	132
					114m ² 三房	132
	合计					264

翰林国际城

5月21日三期2#、3#、5#、8#认筹，截止上午11点到访客户**130**组，排卡**107**张（截止下午6点认筹157组）



项目位置	高新区莲花街与长椿路交汇处
开发商	河南三德置业有限公司
项目体量	占地570亩，建筑面积约109万m ²
代理公司	自销
推出套数	427套
预计情况	预计7月开盘
优惠方式	认筹客户交3000元开盘优惠2%

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	面积段户型	推出套数
	2#	33F	1	2T4	86.82m ² 两房 104.59m ² 三房	66 66
3#	33F	1	2T4	86.82m ² 两房 116.86m ² 三房	66 66	
5#	33F	1	2T4	91.35m ² 三房 116.68m ² 三房	66 66	
8#(仅推1户)	31F	2	2T5	54.33m ² 一房	31	
合计						427



项目位置	二七区航海路与碧云路交叉口
开发商	河南正商置业有限公司
项目体量	占地66.7万 m ² ，建面28.8万 m ²
代理公司	恒辉
推出套数	272套
预计情况	价格及开盘时间待定
优惠方式	现场办理VIP会员卡形式进行认筹，办卡方式：到售楼部对面工商银行办理1万元的三个月定期存款，凭汇款回执单申请五期VIP会员卡



推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推出套数
	1#	1单元	2	34层	2T4	87 m ² 两房
84 m ² 两房						34
2单元		2T4			87 m ² 两房	34
					84 m ² 两房	34
2#	1单元	2	34层	2T4	87 m ² 两房	34
					84 m ² 两房	34
	2单元			2T4	87 m ² 两房	34
					84 m ² 两房	34
合计						272

城果

商城路与东明路交汇处，70年双气，一房精装修



开发商	郑州金友房地产开发有限公司	位置	金水区东明路与商城路北100米路东
占地面积	总占地13亩	建筑面积	总建面5.1万m ² (可售2万m ²)
容积率	4.8	代理公司	狼族力量
物业类型	住宅、商业	绿化率	20%
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 项目共有2栋高层住宅，以及2层的沿街底商，住宅中有一栋1#为省人防办回迁安置房，另一栋2#为可售商品住宅，可售住宅+底商约2万m²； 项目为70年产权、双气，2#2T8户，32F，户型包括50-55m²一房，72-98m²两房，以及113-120m²三房，其中一房为精装修交房，两房、三房为毛坯交房； 		
目前阶段	前期咨询阶段，5月22日启动会员升级，当天共升级180组客户		
预计情况	预计7月开盘，价格待定，2017年年底交房		

5月22日**2#**认筹，当天到访客户约**160**组，排卡**180**张（有排多张卡情况）；
4月1日启动0元入会，截止认筹入会约**500**组



预计情况：

预计7月开盘，价格待定，2017年年底交房

优惠方式：

- 1、前期0元入会优惠2000元装修基金；
- 2、会员升级：
 - 一房交3000抵10000元装修基金
 - 两房交5000抵15000元装修基金
 - 三房交8000抵20000元装修基金；
- 3、老带新成交1组客户送老客户1年物业费（可以累计，成交几个客户，送几年物业费）；

备注：

认筹活动是在紫荆山宾馆1号厅3F第一会议室举行，认筹成功即送蚕丝被；装修基金可以抵扣总房款。

推 售 情 况	楼号	单元	层数	梯户	户型	推出套数
	2#	1	32F (两层底商)	2T8	50-55㎡一房	120
					72-98㎡两房	60
					113-120㎡三房	60
合计					240	

锦艺金水湾

5月21日**1#、5#部分房源、3#**开盘，截止上午到访**约500**组，成交**342**套；
4月23日启动认筹，截止开盘排卡**约700**张



待售

在售

项目位置	金水区文化路与贾鲁河交汇处		
开发商	河南锦家置业有限公司		
项目体量	占地面积为672亩，总建筑面积230万m ²		
代理公司	盛励、恒辉		
推出套数	510套	销售套数	342套
到访成交率	68%	整体去化率	67%
成交价格	1#小三房均价9700元/m ² ，126m ² 三房均价9600元/m ² ； 3#113-124m ² 三房均价9500-9600元/m ² ，141m ² 四房均价9700元/m ² ； 5#整体均价9900-10000元/m ²		
优惠方式	①认筹优惠：认筹6千抵2万 ②日增值100元，周增值1000元优惠； ③付款优惠：按揭优惠4%，一次性优惠5%，分期付款优惠2%； ④2年首付分期：首付20%，第一次付总房款6%，剩下的16年底、17年底付清 ⑤签约优惠：按时签约优惠1%；		
备注	当天摇号选房，摇号1200组左右，水筹较多		

	楼号	层数	单元	梯户比	户型	推出套数	销售套数
推售情况	1# (西单元西户东单元东户123m ² 未推)	34	2	2T4	86-87m ² 小三房	136	110
					126m ² 三房	68	11
	3#	34	1	2T4	114-124m ² 三房	102	46
					141m ² 四房	34	15
5# (西单元全推，东单元推西户)	34	2	2T4	86-88m ² 小三房	170	160	
	合计					510	342

锦艺四季城

5月21日，二期洋房5、6、10#及小高层11#开盘，当天到访约160组，成交112套；4月23日认筹，排卡约300组

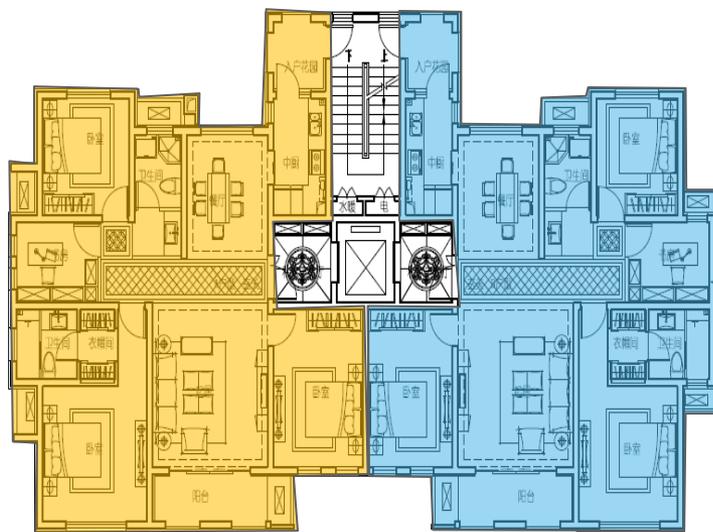


项目位置	惠济区京广快速路与天河路交汇处		
开发企业	河南锦轩置业有限公司		
项目体量	占地2300亩；可售住宅建面：120万 m^2		
代理公司	盛励		
推出套数	128套	销售套数	112套
到访成交率	70%	整体去化率	86%
成交价格	①洋房一层均价24500元/ m^2 ，二层均价16500元/ m^2 ，标准层12000元/ m^2 ； ②小高层一层均价22000元/ m^2 ，二层均价16000元/ m^2 ，标准层11000元/ m^2		
优惠方式	①认筹优惠6千抵5万；②全款优惠4%，按揭优惠3%，按时签约（草签）优惠1%，无首付分期； ③当天选房额外优惠1%；		
备注	洋房/小高层一层赠送地下室、南庭院约150 m^2 ；二层赠送地下室、北庭院约110-130 m^2		

	楼栋	单元数	层数	梯户	户型面积段	推出套数	销售套数
推售房源	洋房5#、6#、10#	5#3单元；6#、10#2单元	6F	1T2	132、142 m^2 四房（1-2F）	14	11
					140-143 m^2 四房	70	62
	小高层11#	2	11F	1T2	130、136 m^2 四房（1-2F）	4	1
					135 m^2 四房	40	38
合计						128	112

锦艺四季城

洋房标准层



142.91m² 四房

139.04m² 四房

小高层11#标准层



135.68m² 四房

135.68m² 四房

金水世纪城

5月21日**1#东单元、2#**开盘，当天到访客户**250**组，成交**183**套
5月1日启动认筹，截止开盘排卡**289**组



项目位置	中原区金水西路(西站路)与秦岭路交汇处		
开发企业	郑州元年房地产开发有限公司		
代理商	泰赢		
项目体量	占地133亩，建面60万m ²		
推出套数	210套	销售套数	183套
到访成交率	73%	整体去化率	87%
成交价格	均价8950元/m ²		
优惠方式	①两房5千抵2万、三房5千抵4万优惠；②开盘优惠1%； ③按时签约优惠1%；④非首付分期额外优惠2%		
备注	首付分期：两房首付2万，三房首付3万， 剩余首付2年内分4次付清		

	楼栋	单元数	层数	梯户比	户型面积	推出套数	销售套数
推售房源	1#东单元	2	32 (2层底商)	2T6	79-80m ² 两房	90	74
	2#	1	32 (2层底商)	2T4	79-80m ² 两房	60	49
					116-121m ² 三房	60	60
	合计					210	183

明天世纪

5月21日**一期1#、3#部分房源**开盘，截止22日中午共到访**250**组，成交**143**套（销控）；项目于3月5日启动认筹，截止开盘排卡**750**余张，5月初开始升级共**365**张



项目位置	金水区农业路信息学院路交汇处向北500米路西		
开发企业	河南祈福明天置业有限公司		
项目体量	占地120亩，建面80万m ²		
代理商	世联、光合		
推出套数	294套	销售套数	143套
到访成交率	57%	整体去化率	48%
成交价格	均价12000元/m ²		
优惠方式	①认筹：两房认筹5千抵2万；三房5千抵3万； ②升级：缴纳2万元诚意金优惠1%； ③认筹起日增值200元； ④首付20%优惠1%，30%优惠2%，全款3%，按时签约1%		
备注	70年产权双气；目前工程建设至24层，仅有两证；含有省实验文博学校名额价格贵2100元/m ² ；学校6月底才能确定；蓄客时间过长，客户流失严重；		

推售情况	楼栋	单元数	梯户比	户型	层数	推售套数	成交套数	均价
	3#	1	4T10	87-90三房	33F (1-2层商业)	44	17	11900
			77m ² 两房	23		11	12000	
			107.09三房	21		13	11600	
1#	1	3T8	52m ² 一方	33F (1-2层商业)	48	34	13800	
			77m ² 两房		48	34	12200	
			87m ² 三房		48	27	12200	
			129m ² 三房		62	7	11500	
合计						294	143	12000



本次推售3#楼平面图

五龙新城

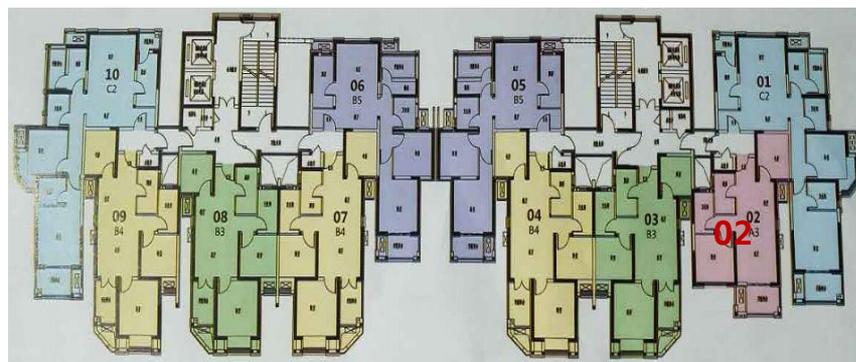
5月21日一期A4地块8#部分房源加推，截止中午到访约55组，成交38套；
前期无排卡



项目位置	高新区五龙口南路与冉屯东路交叉口		
开发企业	富力&建业&易居		
项目体量	占地778亩，建面350万 ^m ²		
代理公司	易居		
推出套数	62套	销售套数	38套
到访成交率	69%	整体去化率	61%
成交价格	均价10800元/ ^m ²		
优惠方式	①电商（乐居）交1万开盘优惠5% ②新品优惠1% ③付款方式：一次性/按揭优惠4%，公积金付款优惠2% ④按时签约优惠1%；		

	楼号	梯户	单元	楼层	户型面积	推出套数	去化套数
推售房源	8#	2T5	2个单元	33F (推3-33层)	89 ^m ² 小三房	31	38
					113 ^m ² 三房	31	
					合计	62	38

N04地块8#标准平面图



2单元

1单元

恒大山水城

5月21日二期143#、151#、152#开盘，当天到访约25组，成交15套；5月14日启动认筹，截止开盘排卡30张



项目位置	荥阳市中原西路洞林湖景区内		
开发企业	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套	销售套数	15套
到访成交率	——	整体去化率	31%
成交价格	10800-12600元/m ²		
优惠方式	认筹3万抵10万		
备注	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	销售套数
	143#	2	3+1F (1-2F平层, 3-4F复式)	1T2	144-185m ²	12	15
	151#、152#	3	3+1F (1-2F平层, 3-4F复式)			36	
合计						48	15



泰成悦府

5月21日**9#、10#**开盘，当天到访客户**160**组，成交**98**套；

4月16日认筹，截止开盘认筹**170**组左右



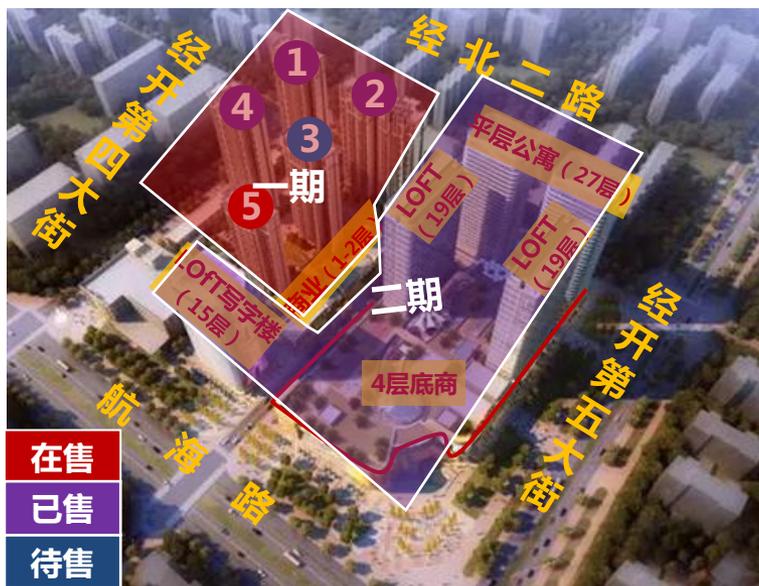
项目位置	荥阳市郑上路与三公路交汇处向北200米路东		
开发企业	荥阳宸华置业有限公司		
代理公司	百盈		
项目体量	占地120亩，建面35万m ²		
推出套数	174套	销售套数	98套
到访成交率	61%	整体去化率	56%
成交价格	高层4700元/m ² ，小高4800元/m ²		
优惠方式	① 排号交3千抵2万； ② 8点半之前优惠2000元，8点半之前订房优惠3000元，签约优惠5000元 ① 按揭优惠1%，一次性优惠2%，分期无优惠		

推售情况	楼号	层数	单元	梯户比	户型	推出套数	销售套数
	9#东单元	18	2	2T3	101-128m ² 三房	36	38
					133m ² 四房	18	
	10#东单元	32 (2层底商)	2	2T4	101m ² 三房	60	6
					104-114m ² 三房	60	54
合计						174	98

经开万锦城

5月22日**一期5#**开盘，当天到访客户**100**组，成交**76**套；

5月4日启动认筹，截止开盘排卡**110**余张



项目位置	经开区航海路与第五大街交会处西北角		
开发企业	郑州华图利合实业发展有限责任公司		
代理公司	恒辉		
项目体量	占地77亩，建面23万m ²		
推出套数	105套	销售套数	76套
到访成交率	76%	整体去化率	72%
成交价格	均价11000-11500元/m ²		
优惠方式	①认筹交5000元开盘抵20000元 ②首付分期优惠1%，首付不分期优惠2%，一次性优惠4%；		
备注	①2018年年初交房；②按排卡顺序选房；		

	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推售套数	销售套数
推售房源	一期5#	1	27层	2T4	79m ² 两房	52	76
					103m ² 三房	53	
					109m ² 三房		
	合计					105	76

5月22日**13#洋房**开盘，当天到访客户**65**余组，成交**41**套；

5月17日认筹，截止开盘认筹约**55**组

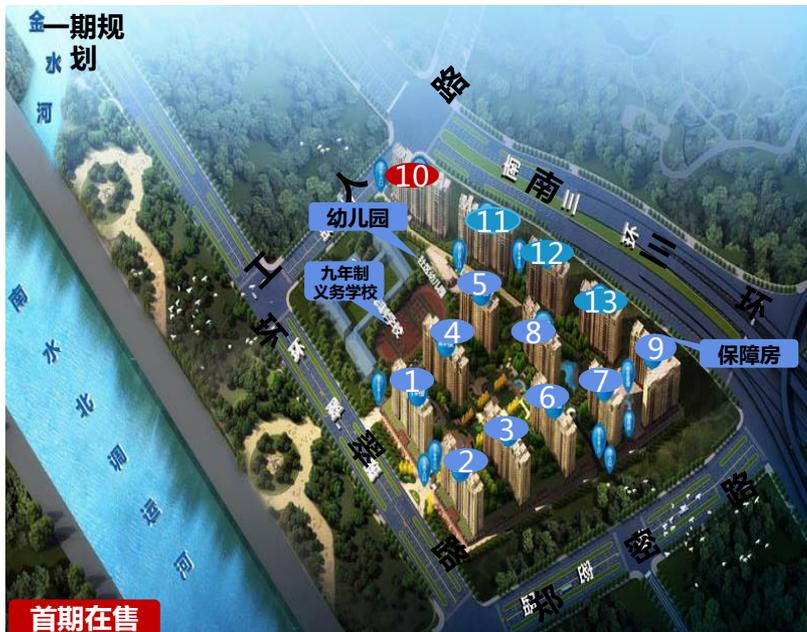


项目位置	中原区金水西路（西站路）与冉屯东路交叉口		
开发企业	河南正商中原置业有限公司		
代理公司	易居		
项目体量	占地158亩，建面47万 ^m ²		
推出套数	64套	销售套数	41套
到访成交率	63%	整体去化率	64%
成交价格	整体均价15000元/ ^m ²：标准层14000元/ ^m ²、复式16000元/ ^m ²、一层23000元/ ^m ²		
优惠方式	① 1万抵3万； ② 按揭优惠3%，一次性优惠4%		

推售情况	楼号	层数	单元	梯户比	户型	推出套数	销售套数
	13#	8	4	1T2	120-121 ^m ²三房	8	41
				130-132 ^m ²三房	8		
				124-126 ^m ²三房	40		
				172 ^m ²顶层复式	8		
	合计					64	41

亚星金运外滩

5日22日一期**10#西单元**开盘，全天到访约**80**组，成交**65**套
截止开盘排卡**90**张



项目位置	二七区嵩山路与南三环交汇处西南角		
开发企业	河南亚星置业集团有限公司		
代理商	自销		
项目体量	占地面积450亩，建面约120万m ²		
推出套数	136套	销售套数	65套
到访成交率	81%	去化率	48%
成交价格	两房均价9200元/m ² ，三房均价9100元/m ²		
优惠方式	认筹5千抵2万		
备注	首付分期：首付10%，剩余10%分三次交房前付清（一年半时间）		

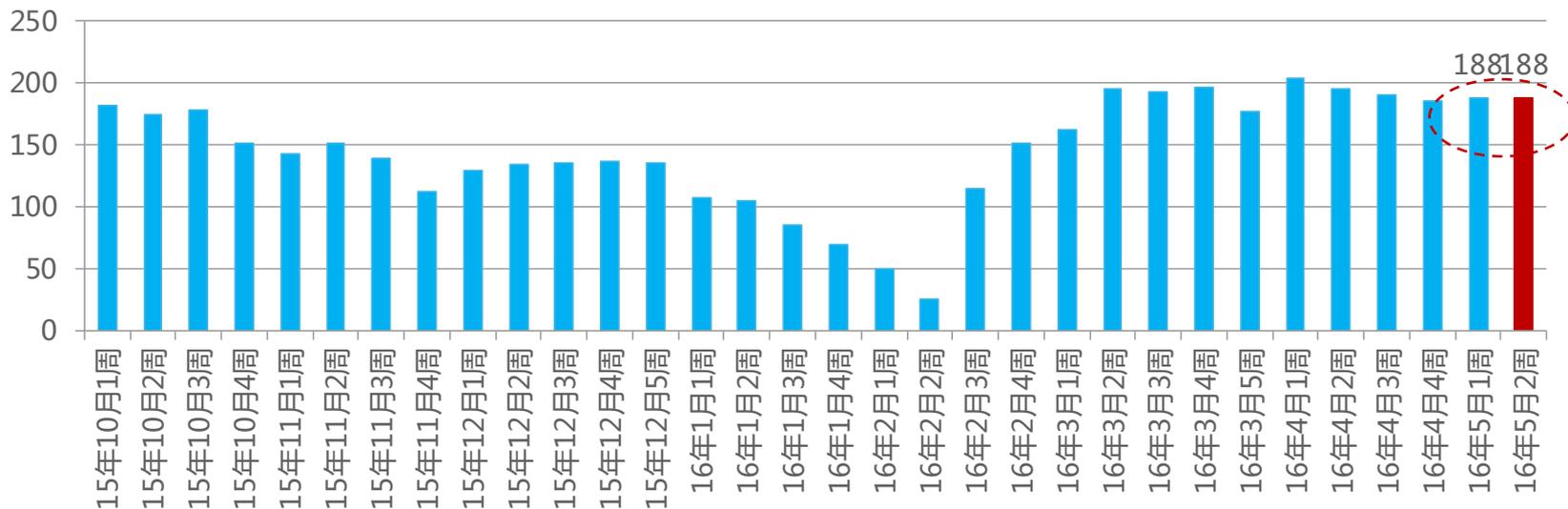
	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
一期 推售房源	10#西单元	34	3	2T4	77-88m ² 两房	102	65
					119m ² 三房	34	
	合计						136

典型项目监控

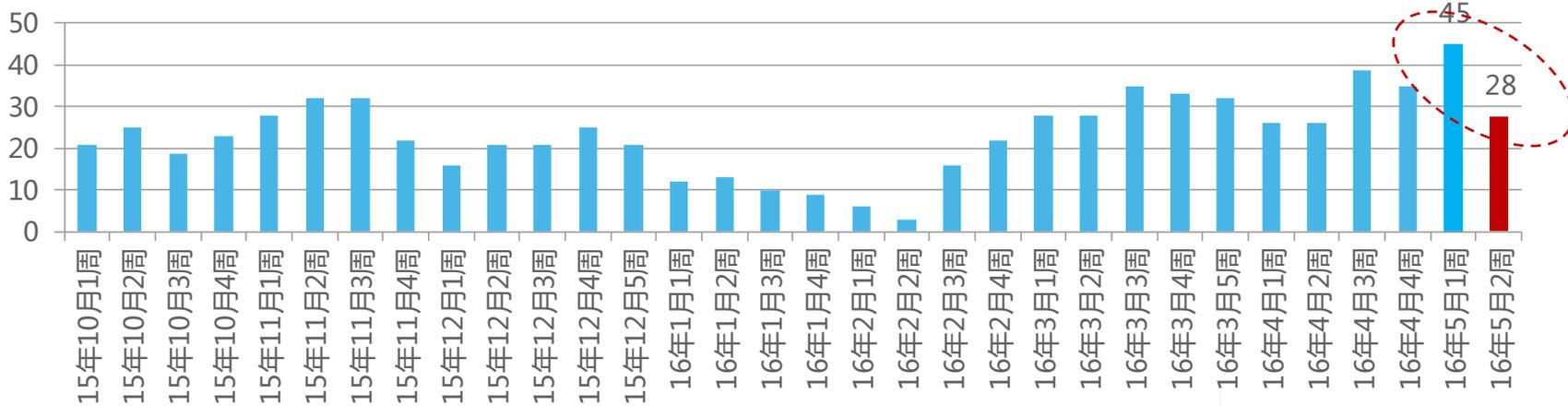
2016年5月2周单盘**平均来访188组**，环比**基本持平**

2016年5月2周单盘**平均成交28套**，环比**下降38%**

2015年10月1周-2016年5月2周单盘平均来访量

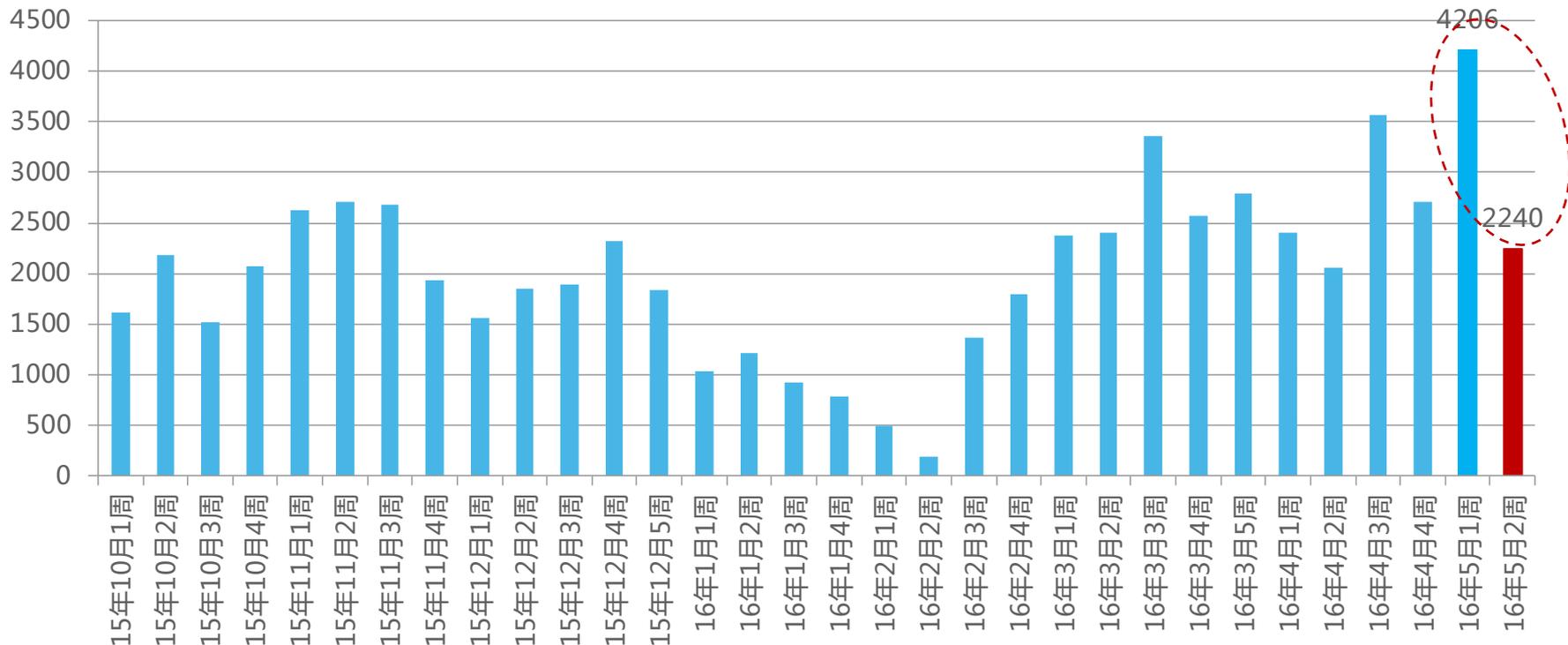


2015年10月1周-2016年5月2周单盘平均成交量



典型项目监控

2015年10月1周-2016年5月2周郑州项目总体成交量



◆2016年5月2周实际监控到项目87个，0元入会项目3个，认筹期项目14个，开盘项目4个；在售项目总成交量2240套，环比下降46%；

◆成交量在50套以上的项目10个，比上周减少2个，成交量在100套以上的项目3个，环比减少两个；中实润城、亚新茉莉公馆、阳光城上周开盘成交量在200套以上。

报广赏析

新巢世界湾——产品、价格

WORLD BAY
NEW FASHION

全能公寓 就是这个范

30-60m²全能微空间
大郑东罕见轻资产

5A写字楼 / 金融公寓 / 联袂商业

全能公寓均价**5600元/m²**
写字楼均价**7000元/m²**

包工包料精装修
品牌厨卫洁具及品牌家电
24小时物业服务

NEW NEST

400 600 0961-6668

项目地址：经开区南三环与二十二大街交叉
口向东1000米

升龙御玺——活动、区位

升龙集团
CITY CENTER
升龙 御玺
【金二环 地铁旁 城熟生活珍本】

臻品美宅 全城热募

5000(会费)抵20000VIP火爆热募中

二环建面约78-141m²稀缺华宅
选房倒计时

金二环、地铁旁、稀缺领地
与郑州市府为邻寸土寸金，二环内多重醇熟生活圈叠现
陇海高架/BRT/地铁5号线（处于建设中）等立体交通悦行畅快
18年全龄教育未来即时起航，3大公园尊享健康生活
城熟生活珍本，坐拥繁华盛世

6531 8888

营销中心地址：郑州市桐柏路与汝河路交叉口西北角

项目地址：中原区陇海路与桐柏路交汇处

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>

