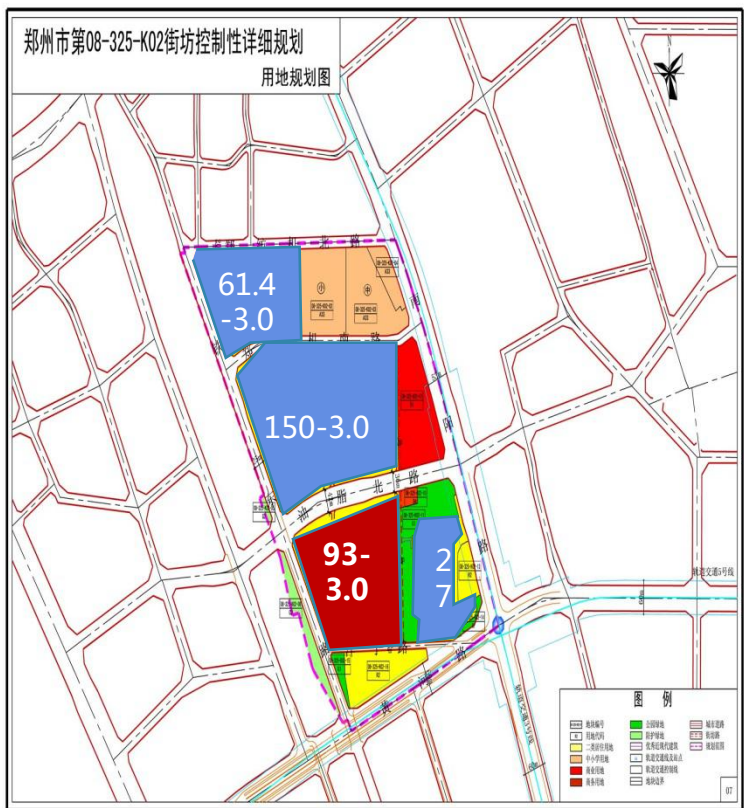


# 郑州市场周报(2016年第26期)

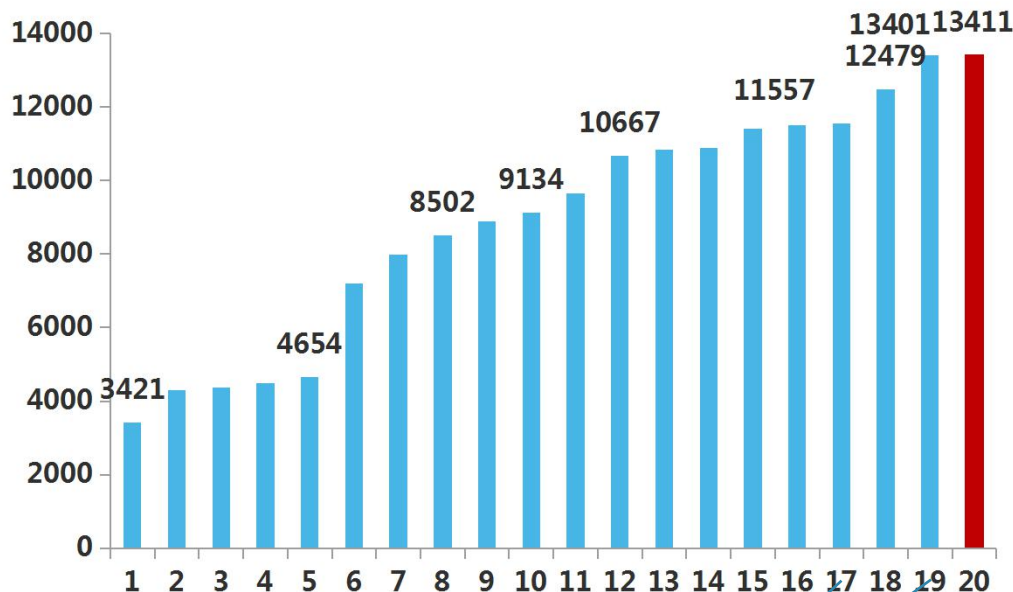


## 名企厮杀566轮抢地 万科豪掷25亿成郑州新地王

- 参与土拍房企：土拍开始前，就传言郑纺机地块有绿都、万科、华润、招商、碧桂园、天地、蓝光、绿城、融创、正商、中海、海亮、中国金茂、旭辉、康桥、北辰、郑州国投、中电建、K2地产等共计20余家房企参与，其中不乏央企的身影。
- 经过3个多小时，566轮的激烈竞价之后，由郑州万科美景房地产开发有限责任公司以总价25.024亿元夺得，折合楼面价**13411.24元/m²**，每亩单价**2682.26万元/亩**，溢价率**294.45%**，



## 竞拍房企最高竞拍楼面价



- 最高竞拍楼面价在3400-4600：5家
- 最高竞拍楼面价在8500-9100：6家
- 最高竞拍楼面价10667-11557：6家
- 最高竞拍楼面价在12500以上：3家

金茂

电建

### 本土开发商

□本土开发商手里握有大量城中村改造土地，目前城改用地市场化

1. 名门：常砦，二十里铺，孙八寨，北岗，柿园等
2. 瀚宇地产：张家村
3. 豫发：徐寨
4. 美景：青寨

备注：本次列出的城中村均价开发商意向地块但未成交地块

### 已开发项目后续地块

□万科紫台首期地块已开发，后期地块得到外来开发商抢拍，开发商态度转变

1. 锦艺金水湾
2. 汇泉西悦城
3. 美景麟起城

2016年预计入市城中村项目

| 区域  | 序号 | 村名/路名  | 房企       | 项目       | 占地(亩) | 建面(万㎡) |
|-----|----|--------|----------|----------|-------|--------|
| 金水区 | 1  | 新庄村    | 伟业       | 伟业龙湖上城   | 800   | 150    |
|     | 2  | 大孟寨    | 豫森       | 豫森城      | 800   | 200    |
|     | 3  | 胜岗     | 恒祥       | 恒祥百悦城    | 148   | 74     |
|     | 4  | 东关虎屯   | 河南大树置业   | 兰德水城     | 13.5  | 9.7    |
|     | 5  | 二十里铺   | 名门       | 名门翠园     | 630   | 200    |
|     | 6  | 大河村    | 美商置业     | 郑东龙湖一号   | 2100  | 280    |
|     | 7  | 陈寨大观音寺 | 美景       | 美景·美境    | 510   | 194    |
|     | 8  | 寺坡六里屯  | 泉舜       | 泉舜上城     | 230   | 90     |
|     | 9  | 杓袁     | 保利       | ——       | 330   | 90     |
|     | 10 | 高皇寨    | 海亮       | 海亮时代one  | 75    | 22     |
|     | 11 | 桑园     | 百丽地产     | ——       | ——    | ——     |
|     | 12 | 柳林镇    | 吴润置业     | ——       | ——    | ——     |
|     | 13 | 黄家庵    | 豫森       | ——       | ——    | ——     |
| 高新区 | 14 | 葛寨、关庄  | 新和鑫&恒大   | ——       | 1241  | 185    |
|     | 15 | 石佛     | 福晟&谦祥    | 福晟·谦祥钱隆城 | 1312  | 283    |
|     | 16 | 秦庄     | 朗悦       | ——       | ——    | ——     |
| 惠济区 | 17 | 兴隆铺    | 谦祥       | 谦祥·兴隆城   | 230   | 103    |
|     | 18 | 东弓庄    | 建业&富力&易居 | 建业尚悦居    | ——    | ——     |
|     | 19 | 固城     | 融创       | 融创城开龍府   | 300   | 70     |
| 中原区 | 20 | 后牛庄    | 五建       | 五建新街坊    | 184   | 75     |
|     | 21 | 三王庄    | 永威       | ——       | 593   | 134    |
|     | 22 | 闫垌村    | 民安       | 民安西上     | ——    | ——     |
| 管城区 | 23 | 果树研究院  | 东方鼎盛     | ——       | ——    | ——     |

### 外来开发商

□由于目前三环内土地开发成本高，城改项目市场化，绿博以及杨金板块近期成交地块均以底价成交，开发商后期可能转变的拿地方向：

1. 倾向于收购项目或者采取联合拿地，降低高溢价带来的风险；
2. 抢拍城中村用地；
3. 绿博及杨金板块目前地价相对较低，拿地策略向此类区域倾斜；

部分外来开发商现状：

- 1、华润：仅有华润悦府在售且库存较少
- 2、中海地产：目前中海郑州仅有中海锦苑在售且处于尾盘期
- 3、路劲地产、绿城、海亮地产储备地块少
- 4、阳光城、中国金茂、旭辉、北辰、中电建、蓝光尚未摘地

### 商业性质土地

□郑州本土商业性质用地竞争相对较弱，目前除经开滨湖国际新城，最近成交多宗土地均底价成交

1. 万科布局郑州商业板块：郑州万科与郑州百润实业有限公司等举行了郑东新区福晟广场项目合作签约仪式
2. 目前东广场、杨金板块以及郑开大道沿线未来商业地块供应量大

# 项目反映

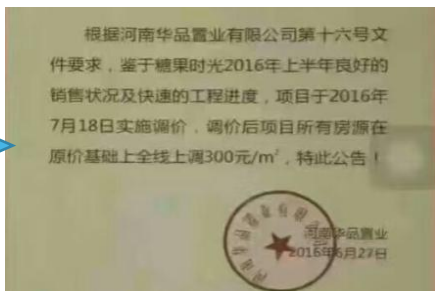
据不完全统计郑州市7月2周涨价项目19个，涵盖高端+刚需+品质刚需，刚需楼盘涨价幅度在100-200元/m²，中高端楼盘涨价幅度在1000-3000元/m²

| 属性      | 环数    | 项目      | 销售阶段           | 开发商态度                   | 涨价幅度                 | 客户反映               |
|---------|-------|---------|----------------|-------------------------|----------------------|--------------------|
| 品质刚需+改善 | 三环-四环 | 正弘澜庭叙   | 库存有限           | ——                      | 7.11洋房涨价800，小高层涨价500 | ——                 |
| 高端类     | 三环-四环 | 瀚海晴宇    | 下阶段主推760㎡大户型   | 库存减少，目的是为了逼定客户，同时拔高项目调性 | 涨3000                | 本周330大平层成交13套      |
| 中高端     | 三环-四环 | 恒大绿洲    | 尾盘阶段           | ——                      | 上调10%                | ——                 |
| 高端      | 二环-三环 | 东润泰和    | 库存主要为大平层产品     | 地王出现原因                  | 价格上涨1000元/㎡          | 客户相对冷静             |
| 高端      | 二环-三环 | 华润悦府    | 目前库存仅剩50套左右    | 郑纺机地块成交+前期定价过低          | 涨价1000左右             | 客户积极选房，担心房价继续上涨    |
| 品质刚需    | 二环    | 开祥御龙城   | 价格长期上涨乏力       | ——                      | 7.12上调10%            | ——                 |
| 中高端     | 三环-四环 | 海马公园    | 销售前期剩余产品       | 市场表现好，开发商追求利润           | 7月5日涨幅500-1500       | 客户感觉房价还会涨，项目去化毅然强劲 |
| 品质刚需    | 三环    | 绿地璀璨天城  | 开盘至今未涨价        | 释放涨价逼定客户                | 7.11涨500             | 客户积极选房，担心房价继续上涨    |
| 投资客户    | 四环外   | 新田城     | 库存少量别墅         | 为了逼定客户                  | 涨500                 | 库存过小，无法看出现象        |
| 刚需      | 四环外   | 富田兴龙湾   | 库存少            | 目前市区涨价幅度大               | 7.11涨300             |                    |
| 刚需      | 三环    | 亚星盛世    | 库存700套左右       | 对下半年市场乐观                | 7.11涨200             | 前期犹豫客户加快购房节奏       |
| 品质刚需    | 三环-四环 | 锦艺金水湾   | 库存少，下半年推货量少    | 开发商不着急销售                | 7.9日起价格上调800         | 客户恐慌继续涨价           |
| 刚需      | 三环-四环 | 泰宏建业国际城 | 库存充足           | 开发商跟风                   | 7.11涨价               | 客户感觉房价还要涨恐慌        |
| 刚需      | 三环-四环 | 东润城     | 库存充足           | 全郑州均在涨价                 | 涨200                 |                    |
| 刚需      | 二环-三环 | 领创天誉华庭  | 库存少            | 地王出现，区域价值提升             | 全线涨价                 | 客户恐慌               |
| 郊区      | 四环外   | 龙湖锦艺城   | 住宅库存较少，下阶段主推商业 | 市区价格上涨迅速                | 涨价300                | ——                 |
| 郊区      | 四环外   | 浩创梧桐郡   | 住宅库存量较少        | 市场均在涨价                  | 涨价100                | 客户积极购房，担心房价上涨      |
| 刚需      | 四环    | 汇泉西悦城   | 住宅少量库存         | ——                      | 7月11日涨价200           | 项目周日单天成交63套        |
| 刚需+首改   | 四环    | 万科紫台    | 住宅基本去化完毕，处于认筹期 | ——                      | 7月11日涨价              | 客户积极购房，二期认筹增量明显    |

# 具体表现

涨价100-300元/m²

## 糖果时光



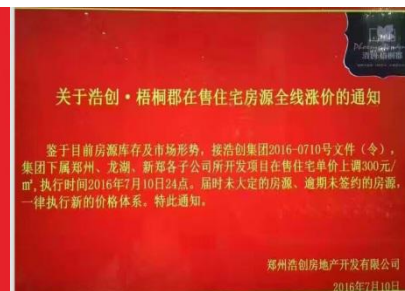
## 汇泉西悦城



## 富田兴和湾

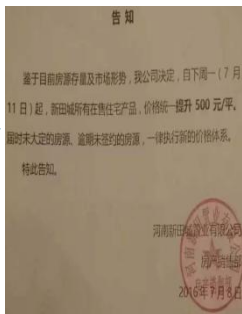


## 浩创梧桐郡

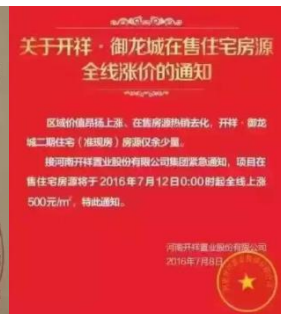


涨价500-800元/m²

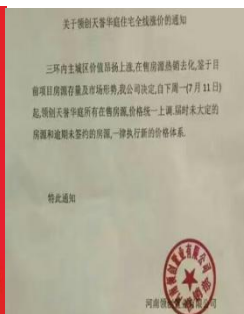
## 新田城



## 开祥御龙城



## 领创天誉华庭



## 绿地璀璨天城



## 五龙新城



## 锦艺金水湾



## 瀚海晴宇



涨价1000-3000

## 恒大绿洲



## 郑州本轮地王竞拍后，市场项目大体分为三类：

A

**第一类立即涨价类项目：**此类项目占据稀缺位置，年度任务完成较好，所剩货量不多，封盘涨价

如新田城，锦艺金水湾，康桥朗城，涨价幅度500元/m<sup>2</sup>左右；

B

**第二类释放涨价类项目：**借助地王事件，释放涨价信息，逼定前期客户，周末冲高销量，后期是否涨价待定（涨价信息7月11日后才执行）

此类项目占据市场主流声音，主要分布于市中心区域和热点区域（北区和东区），但是真正涨价与否后期待定，目前主要为营销噱头，例如：五龙新城，开祥御龙城，领创天誉华庭；

C

**第三类为正常无明显反映类项目：**此类片区市场热度和关注度相对较低，以西区 and 南区为代表

此类项目主要分布于南区和西区，除个别项目外（泰宏建业国际城和汇泉西悦城释放涨价），区域内其余项目均未有涨价态势；

# CONTENTS

01

行业热点

02

土地监控

03

项目监控

04

知识共享

05

报广赏析

## 1、经济热点：丁祖昱：2016下半年中国房地产市场七大预言(2016.7.5)



- 6月份商品房销售面积同比增长33.2%，销售额同比增长50.7%（统计局公布），而从CRIC监测的40个重点城市来看，上半年商品住宅年销售同比增幅达到34%。
- 对下半年的市场做一个全方位的预测：一、政策总体保持平稳，仍可期待惊喜；二、**下半年销售先抑后扬，三季度有压力，四季度有转机**；三、去库存效果逐步显现，但离总体目标任重道远；四、**房价总体稳中微升，部分城市可能出现补涨**；五、土地市场冰火两重天，热点城市地价可能出现波动；六、房企销售继续攀升，千亿企业将扩容至10家；七、万科事件扑朔迷离，但最终仍会尘埃落定

## 2、行业热点：房地产税离全面开征还有多远？你要交多少？(2016.7.7)



- 日前，全国人民代表大会财政经济委员会副主任委员郝如玉在**第十届“中国经济增长与周期”论坛**上透露，目前房地产税仍在起草过程之中，操作难度很大。
- 郝如玉表示，**房地产税迄今已经试点征收了5年多**，但是操作难度很大，有的地区税收成本甚至和税收收入相当，一个地区征收房地产税，也使得人才向周边地区转移。
- 那么，房地产税全面开征还有多远呢？北京大学法学院教授、中国财税法学研究会会长刘剑文表示，“**本届人大任期是到2017年底，因此，预计房地产税法最快将在2017年底前通过，慢的话可能会在2017年底提交审议，在下一届人大任期内通过。**”

## 3、行业热点：社科院报告：房地产市场或有一个短暂调整期(2016.7.6)



- 会上发布的《中国住房2016中期报告》认为，**当前房地产市场的总体回升主要是由于政策促进和市场预期变化引起的。**
- **报告预测，2016年下半年到2017年上半年，房地产市场可能会迎来一个短期调整期。**持续的政策刺激与有力的制度变革力度，将决定调整幅度和时间提前或者延后。2016年全年商品房销售有望创历史新高。**市场分化将从“少数城市热、多数城市冷”转向两极分化进一步加剧。**

## 1、行业热点：南京土地市场近乎失控 8块土地竞拍7块“熔断” (2016.7.7)



- 在7月8日下午南京限价新政出台的第二次土拍现场，上演了一场前所未有的熔断闹剧。据现场人员报道，在今天出让的8块住宅用地中，7幅地块遭遇熔断，仅有一副地块被中南以18829元/平米楼面价拿下。其余2幅商业用地顺利出让。主持人多次呼吁大家冷静，屡次要求开发商理性思考，并喊出：不要逼政府出新政。

## 1、行业热点：厮杀3小时566轮 万科美景25.024亿终得郑纺机“双料地王” (2016.7.8)



- 8日上午九点, 郑纺机93亩地开启网拍大战, 据爆料该地块引起世界500强电建地产、万科、融创、绿都、K2、招商、蓝光、金茂等10余房企厮杀争抢, 实属2016年土拍最为热闹的一次。12:07分, 郑州万科美景历经3个多小时566轮的厮杀战, 终豪掷25.024亿元稳坐地主宝座, 溢价率为294.45%, 折合楼面价13411.23元/m<sup>2</sup>, 单价为2682.38万元/亩, 同时刷新郑州总价和单价记录, 成为郑州新的双料地王, 超越北龙湖。

## 2、交通规划：2号线下月开通！未来5年郑州交通将全面开挂(2016.7.6)



- 郑州地铁2号线有望下月开通, 郑州地铁2号线于2010年底开建历经5年多的时间。
- 郑州地铁2号线是城市南北向线, 一期工程起于刘庄站, 止于南四环站, 设车站16座, 沿花园路、紫荆山路铺设。目前官方最新消息, 2号线一期将于八月份试运营。

## 3、行业热点：惠济区新增一条主干道 滨河路连通东西4条路(2016.7.6)



- 郑州市滨河路(西三环北延—清华园路)道路工程已获批准, 将开始筹建。**该路段的筹建, 将使惠济区又新增一条主干道, 弥补连霍高速和北侧铁路线间, 这一区域没有东西向主干道的空白。此外, 还将筹建滨河路(贾河路—文化北路), 该路段规划为东西向城市主干路, 道路红线宽度45米。

## 1、行业热点：碧桂园签约郑州高新区西流湖B7片区项目(2016.7.8)



- 7月8日，碧桂园集团正式签约郑州高新区西流湖B7片区项目，签约仪式在高新区管委会举行。
- 碧桂园集团河南区域总裁杨海波表示，碧桂园将把B7片区7.7平方公里打造成西区中心，和东区龙湖CBD形成郑州的“双中心布局”，计划总投资超过500亿元。环湖按照新加坡湾区的标准规划，建设超级商业中心、超五星级酒店、国际学校、体验式滨湖商业、超过300米的超高层地标，建成超过10公里的人行步行滨湖廊道。
- 项目规划范围涉及百炉屯、陈庄、南流、孙庄、老俩河等5个行政村、约7.7平方公里，片区改造，涉及五个村庄的村(居)民约17000余人，需建设住宅和商业安置面积约200万 $m^2$  (不含地下建筑面积。最终安置面积以审核确认为准)，前期拆迁资金约35亿元(最终以完成审计和改造范围确定)、过渡费约6亿元。

## 2、行业热点：宜家落户郑州！约10个如意湖大！（2016.7.8）



- 7月8日，在中国共产党郑州市惠济区第三次代表大会上，区委书记黄钊在所做的大会报告中明确表示，“宜家居郑州商业广场项目确定选址惠济，将成为省内首家、国内前20家商业广场。”
- 据了解，宜家项目位于惠济区王砦街以南、金杯路以西、北三环以北、长兴路以东区域。根据郑州市规划局《郑州市第29-108-K01街坊控制性详细规划(郑州市土地储备中心收储项目)》，该地块规划用地面积为10.68万平方米，建设面积不得大于7.24万平方米，容积率1.5，建筑高度30米。
- 宜家家居在全球38个国家和地区拥有311个商场，其中有18家在中国大陆，分别在北京(两家)、天津、上海(三家)、广州、成都、深圳、南京、无锡、大连、沈阳、宁波、重庆、武汉、杭州、南通。

## 2、行业热点：郑州商都新区2600亩用地控规出炉,其中住宅用地近1000亩(附规划) (2016.7.7)



- 7月7日，郑州市城乡规划局对郑州市管城区商都新区十七里河以北储备地块控制性详细规划进行批前公示。
- 本次规划范围位于郑州市中心城区东南部、郑西客运线以南，郑州市管城回族区范围内，由郑新大道、豫四路、豫兴路、豫一路、明月路、刘弯路以及兴盛路所围合的区域，规划总用面积为175.12公顷，折合为2626.8亩。其中住宅用地17块，面积642872平方米(折合964.3亩)。

- 7月8日，碧桂园集团正式签约郑州高新区西流湖B7片区项目，签约仪式在高新区管委会举行。
- 项目规划范围涉及百炉屯、陈庄、南流、孙庄、老俩河等5个行政村、约7.7平方公里



- **项目范围：**
  - 1.化工路以南区域：东至湖西路、西与南至百炉屯村边界、北至化工路。
  - 2.化工路以北区域：东至西三环，西至瑞达路（陇海铁路与京广铁路延长线）；南至化工路，北至科学大道。
  - 3.西三环以东区域：西三环东临、五龙口南路两侧宗地。
- **片区改造，涉及五个村庄的村(居)民约17000余人**，需建设住宅和商业安置面积约200万 $m^2$ （不含地下建筑面积。最终安置面积以审核确认为准），前期拆迁资金约35亿元（最终以完成审计和改造范围确定）、过渡费约6亿元。
- **项目安置区用地约900亩**。安置区土地面积与配套开发土地面积原则上按1:1.8~1:2进行配置。开发面积在1620-1800亩左右

•泰辰点评：西流湖B7片区拥有相对丰富的自然资源，同时该板块目前开发相对空白区，该板块的启动有助于改善区域商业配套欠缺的现状，同时改善区域的产品供应结构具有重要作用，后期将对高新区以及中原区客户产生强大的吸附力，高新区板块竞争将日益白热化



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<br>(亩) | 土地用途       | 容积率           | 成交价格<br>(万元) | 成交单价<br>(万元/亩) | 楼面地价<br>(元/m²) | 溢价<br>率 | 出让年限<br>(年) | 买受人             |
|----------|-----|------------|-----------|------------|---------------|--------------|----------------|----------------|---------|-------------|-----------------|
| 2016-7-7 | 高新区 | 翠竹街南、垂柳路东  | 122       | 其他普通商品住房用地 | > 1.1 , < 4.5 | 93471        | 763            | 2545           | 79%     | 70          | 涿州京汇房地产开发有限公司   |
| 2016-7-7 | 高新区 | 翠竹街南、郁香路西  | 39        | 其他普通商品住房用地 | > 1.1 , < 4.5 | 35021        | 901            | 3002           | 115%    | 70          | 河南晟和祥实业有限公司     |
| 2016-7-7 | 惠济区 | 迎宾路南、桂圆路东  | 40        | 其他普通商品住房用地 | > 1 , < 1.4   | 27173        | 676            | 7245           | 69%     | 70          | 河南裕华置业有限公司      |
| 2016-7-8 | 金水区 | 油脂北路南、铁东路东 | 93        | 其他普通商品住房用地 | > 1 , < 3     | 250240       | 2682           | 13411          | 294%    | 70          | 郑州美景万科房地产开发有限公司 |
| 合计       |     |            | 295       | ——         | ——            | ——           | ——             | ——             | ——      | ——          | ——              |

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1个，认筹项目4个



# 正弘澜庭叙

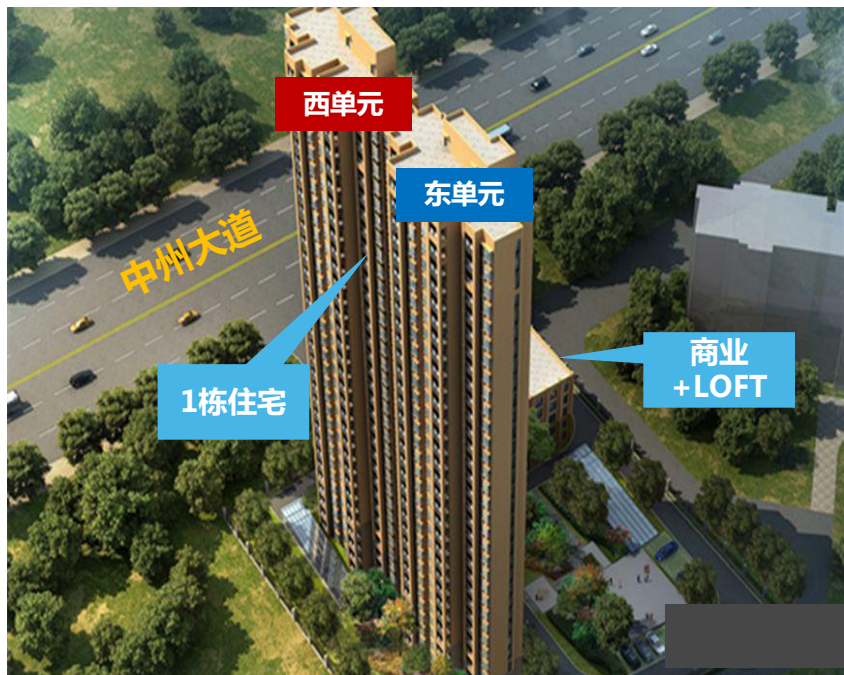
7月9日对**12#洋房**以及**23#小高层东单元部分房源**开盘，截止中午成交约**31**套；前期无排卡



|       |                        |       |     |
|-------|------------------------|-------|-----|
| 项目位置  | 惠济区花园路英才街交汇处东50米       |       |     |
| 开发企业  | 河南正弘置业有限公司             |       |     |
| 代理公司  | 自销                     |       |     |
| 项目体量  | 占地352亩，建面65万m²         |       |     |
| 推出套数  | 64                     | 销售套数  | 31  |
| 到访成交率 | ——                     | 整体去化率 | 48% |
| 成交价格  | 小高层1.2万元/m²；洋房1.5万元/m² |       |     |
| 优惠方式  | 首付20%优惠3%，首付30%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 |
|------|--------|----|----|-----|---------|------|------|
|      | 23#东单元 | 16 | 2  | 2T4 | 130m²三房 | 32   | 19   |
|      | 12#    | 8  | 2  | 1T2 | 143m²四房 | 32   | 12   |
|      | 合计     |    |    |     |         | 64   | 31   |

7月9日**住宅西单元会员升级**，截止中午到访客户约**80**组，排卡**50**张，前期0元入会约200组



|      |                                                                                                                         |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目位置 | 管城区航海路与中州大道交叉口万科美景龙堂北侧                                                                                                  |
| 开发商  | 河南兴忠置业有限公司                                                                                                              |
| 项目体量 | 项目占地9.8亩，建筑3.2万方                                                                                                        |
| 代理公司 | 自销                                                                                                                      |
| 推出套数 | 128套                                                                                                                    |
| 预计情况 | 预计8月底9月初开盘，价格待定                                                                                                         |
| 优惠方式 | 前期0元入会优惠1000元；<br>会员升级：两房交5000抵10000元<br>三房交10000抵20000元；<br>老带新：新客户入会，老客户优惠1000，累计最多优惠5000；<br>会员参与项目举办活动，最多累计优惠4000元； |

| 推售房源 | 物业类型  | 层数 | 单元 | 梯户  | 户型面积段  | 推出套数 |
|------|-------|----|----|-----|--------|------|
|      | 住宅西单元 | 32 | 2  | 2T4 | 75m²两房 | 64   |
|      |       |    |    |     | 89m²三房 | 64   |
|      | 合计    |    |    |     |        |      |

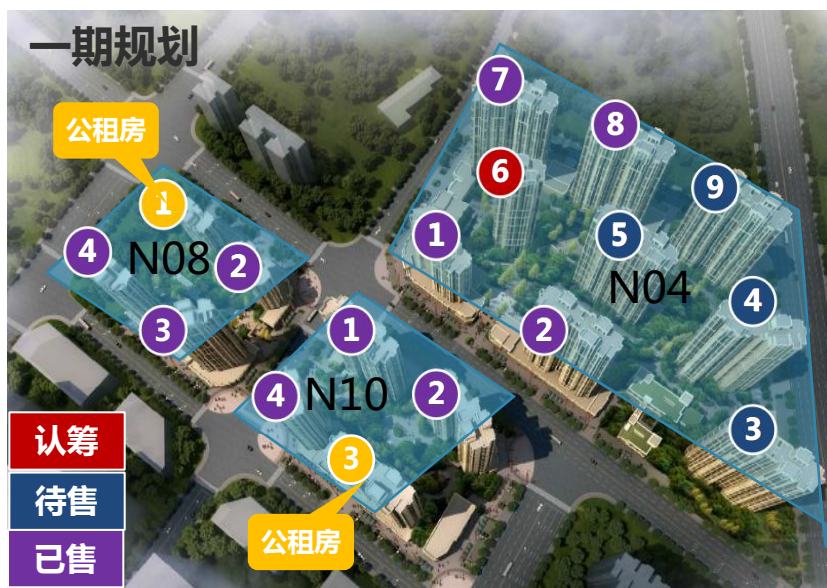


|      |                                            |
|------|--------------------------------------------|
| 项目位置 | 管城区紫荆山南路与宇通路交会处                            |
| 开发商  | 绿都地产集团·郑州绿锦置业有限公司                          |
| 代理商  | 自销                                         |
| 项目体量 | 占地1035亩，总建面260万m <sup>2</sup>              |
| 推出套数 | 680套                                       |
| 预计情况 | 预计价格9300-9500元/m <sup>2</sup> ；<br>预计7月底开盘 |
| 优惠方式 | ①前期认筹5000抵2万；<br>②会员升级2万优惠1%               |
| 备注   | ①按摇号顺序选房；<br>②5月21日启动认筹，截止目前认筹900余组        |

| 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 | 85m²三房  | 68   | 10%  |
|      |       |     |    |     | 98m²三房  | 408  | 60%  |
|      |       |     |    |     | 118m²四房 | 68   | 10%  |
|      | 2#    | 1   | 34 | 2T4 | 75m²两房  | 68   | 10%  |
|      |       |     |    |     | 89m²三房  | 68   | 10%  |
|      | 合计    |     |    |     |         | 680  | 100% |

# 五龙新城

7月9日**一期A4地块6#房源认筹**，当天到访约**120组**，排卡**90张**



|      |                                  |
|------|----------------------------------|
| 项目位置 | 高新区五龙口南路与冉屯东路交叉口                 |
| 开发商  | 富力&建业&易居                         |
| 项目体量 | 占地778亩，建面350万m <sup>2</sup>      |
| 代理公司 | 易居                               |
| 推出套数 | 170套                             |
| 预计情况 | 计划7月中下旬开盘                        |
| 优惠方式 | 交1万开盘优惠5%                        |
| 备注   | 当天属于散认，正常买房，无合适房源推荐新房源认筹；按排卡顺序选房 |

| 推售房源 | 楼号 | 梯户  | 单元 | 楼层  | 户型面积    | 推出套数 |
|------|----|-----|----|-----|---------|------|
|      | 6# | 2T5 | 1  | 34F | 81m²小三房 | 34   |
|      |    |     |    |     | 86m²小三房 | 68   |
|      |    |     |    |     | 116m²三房 | 68   |
|      |    |     |    |     | 合计      | 170  |

# 鑫苑国际新城

7月9日**一期一批房源**启动会员升级，全天到访客户约**400**组，入会约**460**张（周六周日两天累计800组左右）；6月4号启动0元入会，截至会员升级入会**2000**余组



|      |                                                                               |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 项目位置 | 管城区长江路与紫荆山路交汇处                                                                |
| 开发企业 | 郑州鑫南置业有限公司                                                                    |
| 代理商  | 暂定：自销&易居                                                                      |
| 项目体量 | 占地约1065亩（其中安置328亩）<br>建面约420万m <sup>2</sup> （可售约210万m <sup>2</sup> ）          |
| 推出套数 | 1894                                                                          |
| 预计情况 | 9月前开盘，2018年年底交房,9300-10000                                                    |
| 优惠方式 | 0元入会优惠总房款2000元<br>会员升级优惠2%：80m <sup>2</sup> 以下交5000元80m <sup>2</sup> 以上交8000元 |
| 备注   | 当天项目正式售楼部对外开放（仅自销团队在场，代理公司暂未进场），升级送夏凉被、张震岳签唱会门票两张                             |

| 一期户型配比                |      |      |      |
|-----------------------|------|------|------|
| 面积                    | 房型   | 套数   | 占比   |
| 45m <sup>2</sup>      | 标间   | 140  | 7%   |
| 60m <sup>2</sup>      | 一室一厅 | 126  | 7%   |
| 75m <sup>2</sup>      | 两室两厅 | 112  | 6%   |
| 88m <sup>2</sup>      | 三室两厅 | 1146 | 61%  |
| 106m <sup>2</sup>     | 三室两厅 | 52   | 3%   |
| 119-125m <sup>2</sup> | 三室两厅 | 267  | 14%  |
| 142m <sup>2</sup>     | 四室两厅 | 51   | 3%   |
| 合计                    |      | 1894 | 100% |

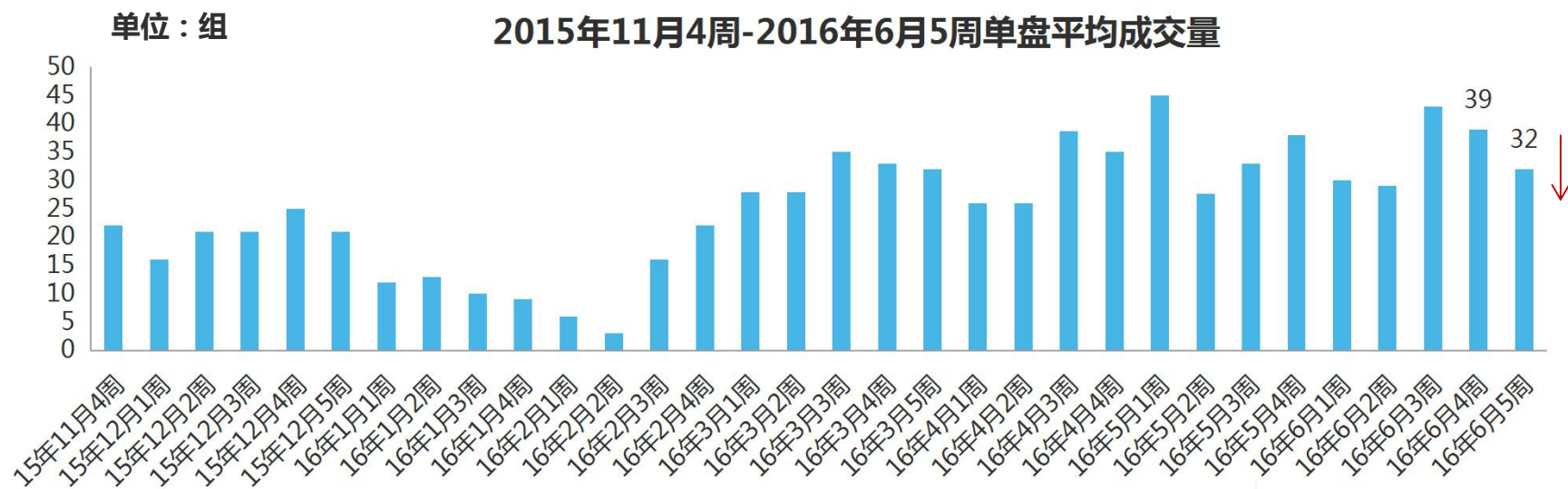
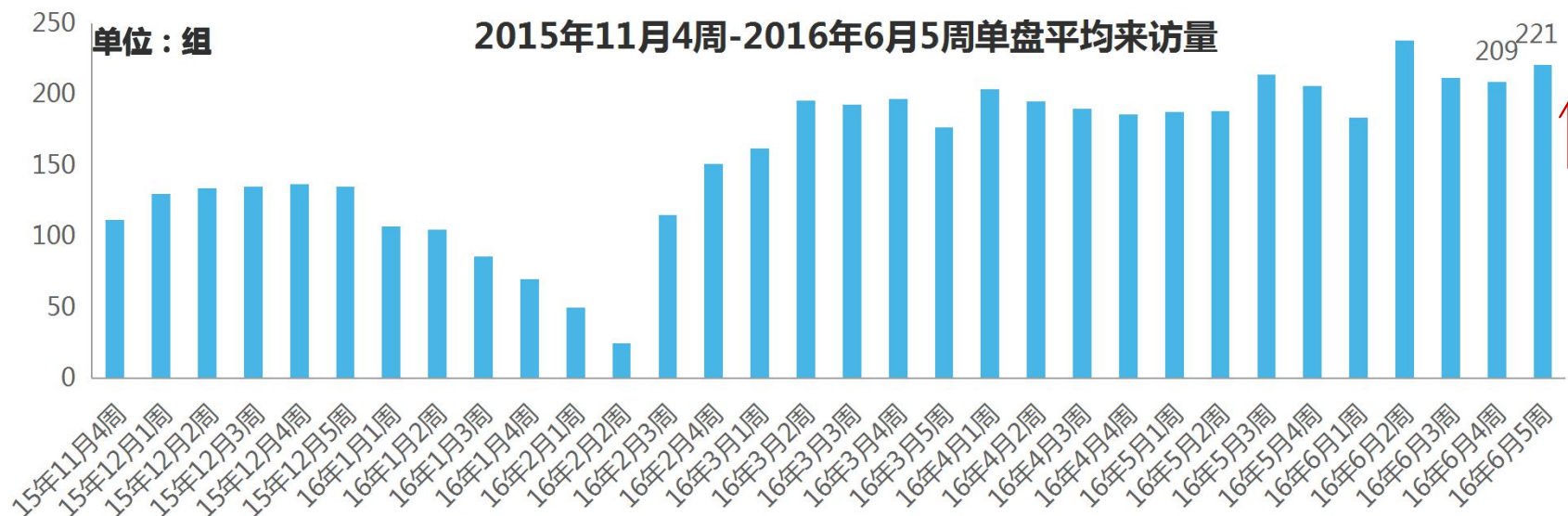
## 06地块3-6#部分单元平层图



# 典型项目监控

2016年6月5周单盘**平均来访221组**，环比**微升6%**

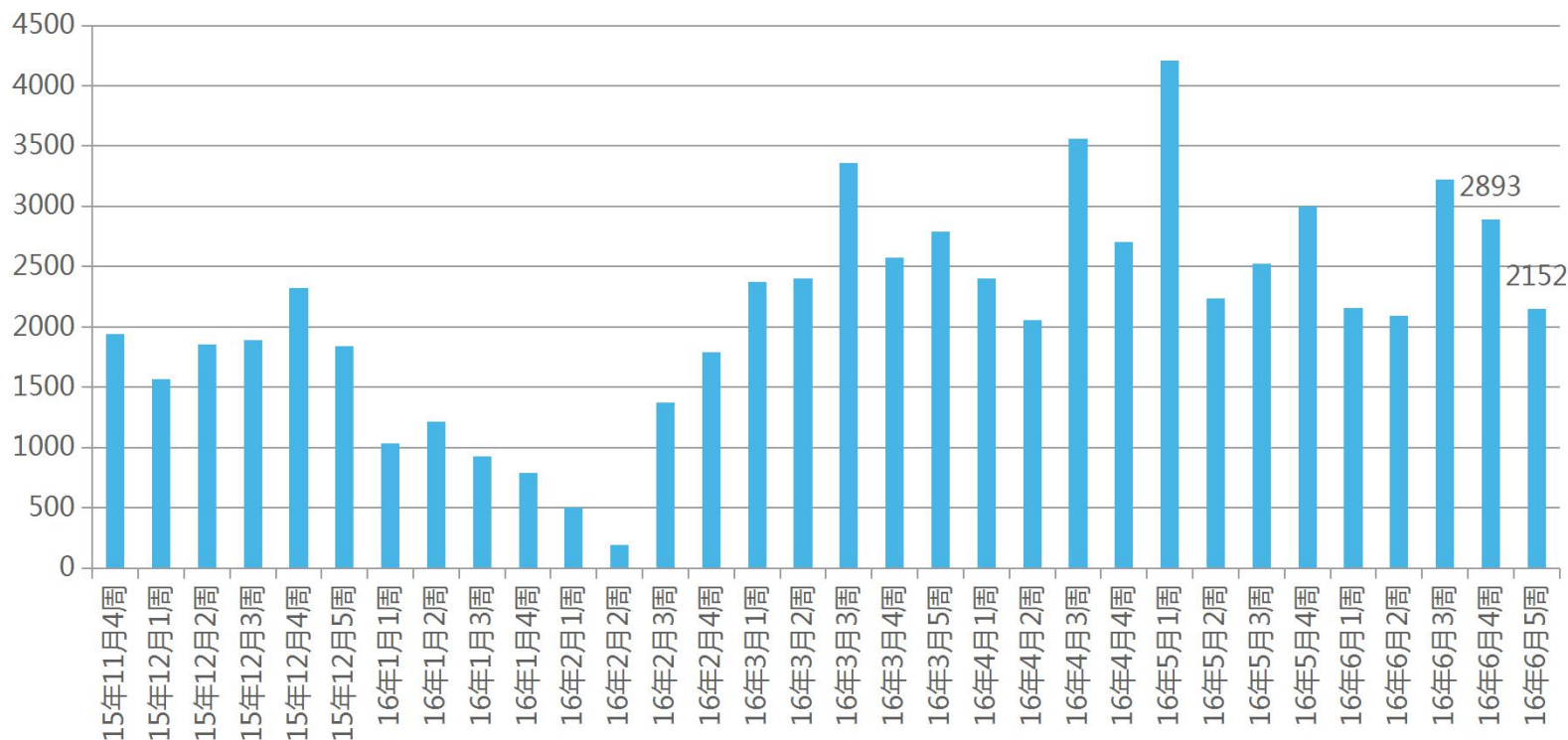
2016年6月5周单盘**平均成交32套**，环比**下降18%**



# 典型项目监控

单位：套

2015年11月4周-2016年6月5周总成交套数



- ◆2016年6月5周实际监控到项目85个，在售项目总成交量**2152套**，单盘平均成交量32套；
- ◆成交量在50套以上的项目19个，100套左右项目2个；
- ◆6月5周，0元入会项目6个，认筹期项目17个，开盘项目2个，多项目处于蓄客期，总成交量**环比下降27%**；



|      |                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                     |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------|
| 开发商  | 郑州润丰园置业有限公司                                                                                                                                                                                                                                             | 位置   | 金水区索凌路与三全路交汇处向南200米 |
| 占地面积 | 81亩                                                                                                                                                                                                                                                     | 建筑面积 | 18.8万平方米            |
| 容积率  | 3.49                                                                                                                                                                                                                                                    | 物业类型 | 高层+底商               |
| 绿化率  | 30%                                                                                                                                                                                                                                                     | 代理公司 | 自销                  |
| 项目概况 | <ul style="list-style-type: none"> <li>项目规划有9栋高层，建筑风格采用新亚洲主义，产品涵盖90m²三房，120m²三房，130m²四房，以及160m²四房产品；</li> <li>项目内部规划有一所幼儿园，外部有银河路小学以及77中；商业配套：南侧为五层华联超市，以及普罗旺世社区底商；</li> <li>公园：北侧规划有78亩市政公园；</li> <li>项目智能化配套：项目配备新风系统，指纹密码锁，儿童定位，社区wifi覆盖；</li> </ul> |      |                     |
| 目前阶段 | 目前临时售楼部位于索凌路与信基路交会处西南角（临时展示中心）处于前期咨询阶段                                                                                                                                                                                                                  |      |                     |
| 预计情况 | 预计9月底内部认购                                                                                                                                                                                                                                               |      |                     |

## 90m²三房两卫



### 优点

- 餐厅一体，空间尺度感强
- 双卧朝南，保证了主卧居住的舒适性
- 干湿分离，保证了生活便利性

### 劣势

- 过道过长，导致空间浪费

## 120m²三房两卫



### 优点

- 餐厅一体，空间尺度感强
- 三卧朝南，保证了主卧居住的舒适性
- 主卧配有卫生间以及L型的衣帽间，保证了居住舒适性

### 劣势

- 过道过长，导致空间浪费

## 160m²四房两卫



### 优点

- 三个半开间朝南，保证采光面以及景观面最大化
- 入户玄关采用方形设计，仪式感强
- 客厅配有功能厅，空间尺度感强

### 劣势：

- 老人房采光差

## 130m²四房两卫



### 优点

- 客厅采用横厅设计，保证了空间尺度感，以及客厅利用率
- 双主卧朝南，保证了主卧通风采光
- 主卧配有双排衣帽间，保证了居住舒适性以及实用性

### 劣势

- 横厅开间过小，导致活动动线干扰

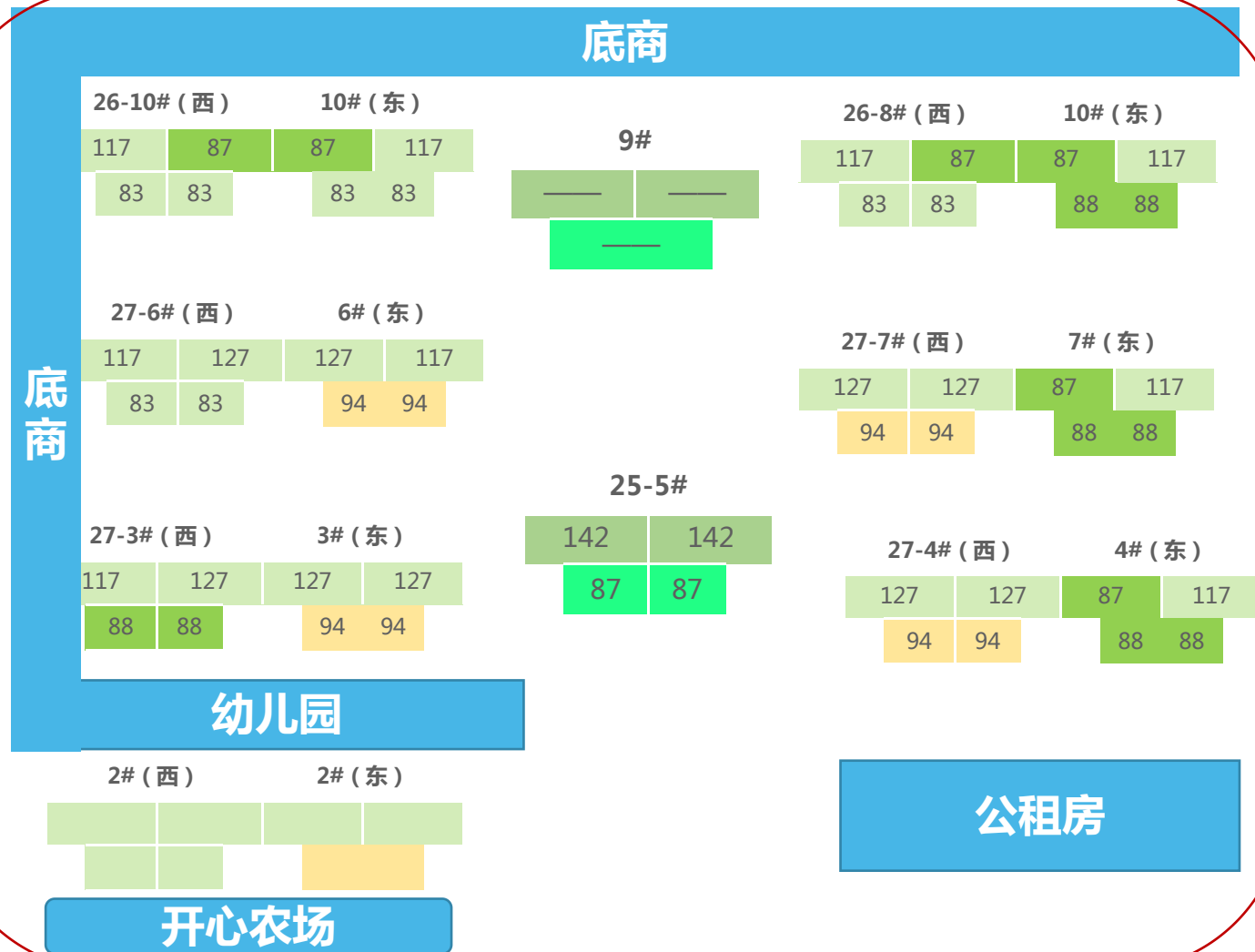


|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |                                             |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------|
| 开发商    | 郑州新和润置业有限公司（亚新集团下属子公司）                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 位置   | 金水区农业路沙口路东北角                                |
| 占地面积   | 88.7亩                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 建筑面积 | 25.2万m <sup>2</sup> （商业0.7万m <sup>2</sup> ） |
| 容积率    | 3.5（限高80米）                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 物业类型 | 高层、幼儿园                                      |
| 绿化率    | 35%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 代理公司 | 易居                                          |
| 项目概况   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 项目规划<b>10栋高层住宅</b>（9栋商品房、1栋公租房）、<b>0.7万m<sup>2</sup>沿街商业</b>（2层），项目自身配备有一所幼儿园</li> <li>➢ 项目为精装修，精装修标准为2500元/m<sup>2</sup>；由龙兴集团装修；景观设计公司：奥雅景观；建筑设计风格为中式；</li> <li>➢ 项目智能化设施：wifi覆盖，雾森系统，新风系统，三层中控玻璃</li> <li>➢ 项目物业为绿城物业</li> <li>➢ 美好系产品：亚新美好城邦，美好香颂，美好艺境</li> </ul> |      |                                             |
| 土地竞拍情况 | 项目于2015年2月27日摘取土地，成交价95143万元，地价1072万元/亩，楼面价4595元/m <sup>2</sup> 。溢价率95%；                                                                                                                                                                                                                                       |      |                                             |
| 目前阶段   | 目前售楼部位于天明路东风路五洲大酒店                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                                             |
| 预计情况   | 预计9月底或10月初开盘                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |                                             |

岳砦中街东

首批产品配比

| 户型                     | 套数  | 占比  |
|------------------------|-----|-----|
| 83m <sup>2</sup> 两房    | 210 | 14% |
| 87-88m <sup>2</sup> 三房 | 584 | 39% |
| 94m <sup>2</sup> 三房    | 162 | 11% |
| 117m <sup>2</sup> 三房   | 239 | 16% |
| 127m <sup>2</sup> 三房   | 243 | 16% |
| 142m <sup>2</sup> 四房   | 50  | 3%  |



铁

西

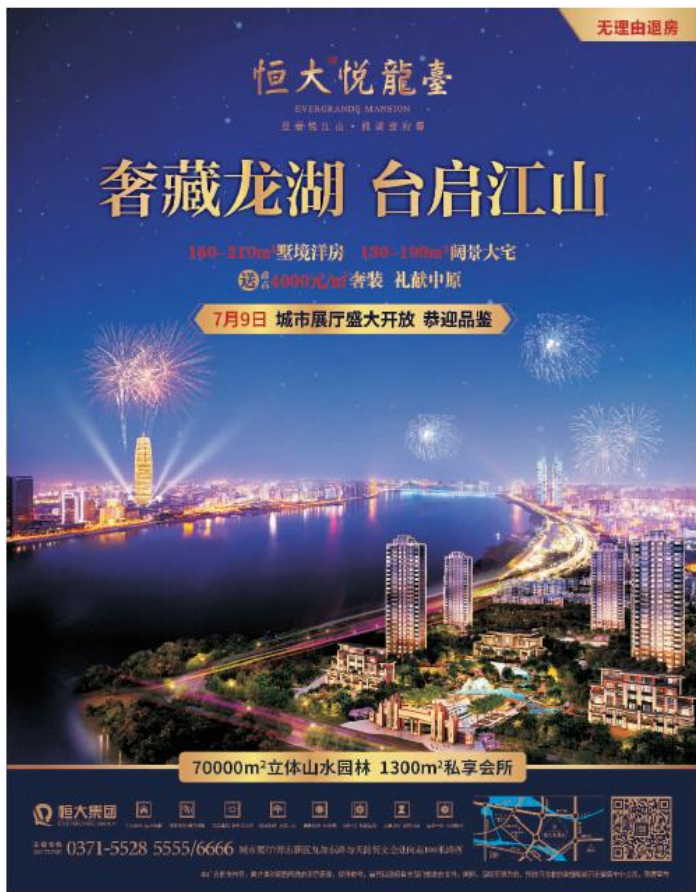
路

农业路高架

## 6#东单元平层图



## 恒大悦龍臺—售楼部开放



无理由退房

恒大悦龍臺  
EVERGRAND MANSION  
星耀悦江山·臻藏进阶者

奢藏龙湖 台启江山

160-210m² 墅境洋房 130-180m² 阔景大宅  
约4000元/㎡奢装 礼献中原

7月9日 城市展厅盛大开放 恭迎品鉴

70000m²立体山水园林 1300m²私享会所

恒大集团

0371-5528 5555/6666 城市展厅位于龙湖国际会议中心西侧龙湖国际会议中心西侧

地址：郑东新区九如东路与天韵街交会处向南100米路西

展厅地址：郑东新区九如东路与天韵街交会处向南100米路西  
项目位置：龙湖外环路与龙翔八街交汇处

## 鑫苑国际新城—售楼部开放



鑫苑国际新城  
INTERNATIONAL NEW CITY

看直播 撩妹子

7月9日 和网红来一次亲密接触  
郑州首届网红直播营销中心开放

◆ 鑫苑国际新城 营销中心盛大启幕 ◆  
魅力网红 现场直播  
本周六 约约约!

5652 3333

营销中心 / 紫荆山路与南三环交汇处  
临售中心 / 紫荆山路与商城路北200米路东

项目位置：紫荆山路与长江路交汇处  
代理商：易居+自销

# 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1008

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

