

郑州市场周报(2016年第35期)



CONTENTS

1

行业热点

2

土地监控

3

楼市活动

4

项目监控

5

营销推广

1、行业热点：二手房成京城楼市风向标（2016.9.8）



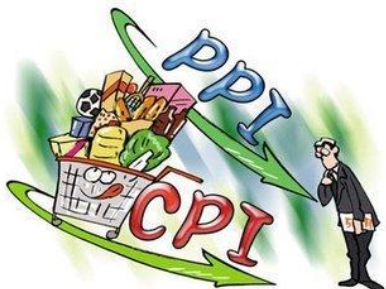
- **8月北京新房和二手房成交情况呈反向态势。**由于成交结构的变化，**新房市场量价齐跌；但二手房市场依然稳定且呈现量价齐升态势。**一个明显的趋势是，新房市场交易的规模越来越小，有业内人士透露同一时期成交6套二手房，新建普宅仅能成交1套。**二手房成为北京房地产市场的交易主力。**
- 房地产市场成交的二手房化，主要一个原因还在于新建商品房住宅供应量的减少。**土地供应趋势性减少，一线城市的二手房成交面积都在新房的2倍以上，南京、福州等二线城市的二手房交易活跃程度也超过新房，“未来楼市调控预计更多的倾斜二手房税费政策调整”。**

2、行业热点：政策明确调控方向，各大房企加大去化力度（2016.9.8）



- 9月6日，住建部官网发布了贯彻《法治政府建设实施纲要（2015-2020年）》的实施方案（简称《纲要》）。分析人士指出，此次**文件中明确了此前因城施策的导向**，和现阶段的调控思路一致。**在当前房价上涨压力过大的情况下，体现出对房地产市场的严管控导向。**
- 数据显示，受重点城市房地产量价齐升，前8月房企销售规模保持增长。**下半年龙头房企之间竞争将越发激烈。**

3、经济热点：8月份CPI、PPI环比上升，PPI同比降幅进一步收窄（2016.9.9）



- **8月CPI环比上涨0.1%，同比上涨1.3%；PPI环比上涨0.2%，同比下降0.8%。**
- 对于CPI与PPI下一步的走势，中国国际经济交流中心研究员王军称，“**CPI在未来可能有一定程度回调，但全年将保持温和态势，PPI降幅的收窄可能面临一定挑战，全年整体PPI同比仍呈现下降趋势。**”8月CPI的表现可能会是全年的低点，未来可能会随着进入秋季和四季度，食品价格增速会有所反弹，总体来讲不会反弹过快。CPI下半年会在一个较低的位置运行。PPI反弹四季度可能还会掉头，因为估计上游原材料的涨价很难持续，全年来讲还是一个下行的趋势。”

1、房企热点：恒大8月销售483亿 3000亿目标完成77.7% (2016.9.6)



- 中国恒大9月5日发布公告，8月实现合约销售额482.7亿，同比增196%，环比增12.2%，创行业单月销售新纪录，同时也超部分大型房企去年全年业绩。截至8月，恒大已累计实现销售额2330.6亿，同比增98.3%，已超去年全年销售16%，并完成今年上调后3000亿目标的77.7%。1-8月累计完成销售面积2941.9万平方米，同比增91.4%，继续全国第一。

2、房企热点：中国各大房企集体更名“去地产”化并加速转型 (2016.9.8)



- 近日，在港交所上市的国内房企隆基泰和发布更名公告，表示公司名称已由“隆基泰和控股有限公司”更改为“隆基泰和智慧能源控股有限公司”。这意味着，更名后的隆基泰和将从目前的房地产主业转而扩围智慧能源。
- 值得注意的是，此类淡化“地产”的房企更名行为并非个例。在隆基泰和之前，方兴、雅居乐、远洋、恒大早已加入改名的行列。

3、房企热点：标杆房企回归一二线城市 拿地金额占比近9成 (2016.9.9)



- 上海静安地块110亿元成交、深圳新会展中心地块310亿元成交，当市场正在感叹土地价格不断刷新时，还有一个现象出现：今年标杆房企回归一二线城市成为主流，拿地金额占比达到86.6%。
- 根据统计数据显示，截至目前，销售额排名前50的标杆房企2016年拿地金额合计6198.73亿元。其中一二线城市拿地金额为5367.26亿元，占比高达86.6%。而在2015年同期，占比只有75%左右。

4、房企热点：旭辉集团联手河南博澳实业首进入郑州 (2016.9.10)



- 9月10日，旭辉集团官方微信公布，其与河南博澳实业集团有限公司签订合作协议，双方将联合开发郑州博澳白沙项目，这也是旭辉在郑州的首个项目。
- 这是旭辉近一个星期以来的第二例合作。9月6日，旭辉发布公告称，其与恒基中国订立合约合作协议。据此，旭辉将参与开发恒基兆业地产位于苏州、宜兴及长沙的相关项目并分享其经济利益，旭辉根据合作协议将合共投资10.37亿元。

1、交通规划：郑州地铁4号线将启建，规划设28座车站站点公布（2016.9.6）



- **郑州市政府网站发布通告，我市即将启动轨道交通4号线工程建设**，28座车站规划范围内房屋征迁工作近期将全面展开。
- 通告称，依据郑州市总体规划和综合交通规划，市政府拟启动轨道交通4号线工程。该工程全长29公里，规划28座车站，分别是：安顺路站、长兴路站、丰收路站、丰庆路站、文化路站、西沙路站、国基路站、龙源一街站、龙源五街站、龙源八街站、龙源十一街站、龙湖内环路站、龙湖岛站、副CBD内环路站、鑫融路站、龙湖中环路站、农业东路站、如意湖北站、会展中心站、商鼎路站、商都路站、货站街站、世纪欢乐园站、航海东路站、果园南路站、太白路站、星火路站、河西北路站。另建停车场一座、车辆段一座，设置换乘站12座。
- 根据通告，4号线工程规划范围内的房屋征迁工作即将全面展开。据市政府此前公布的新型城镇化新三年行动计划，**4号线计划2020年12月底前通车试运营。**

2、行业热点：郑东新区首所国际学校年底开建（2016.9.7）



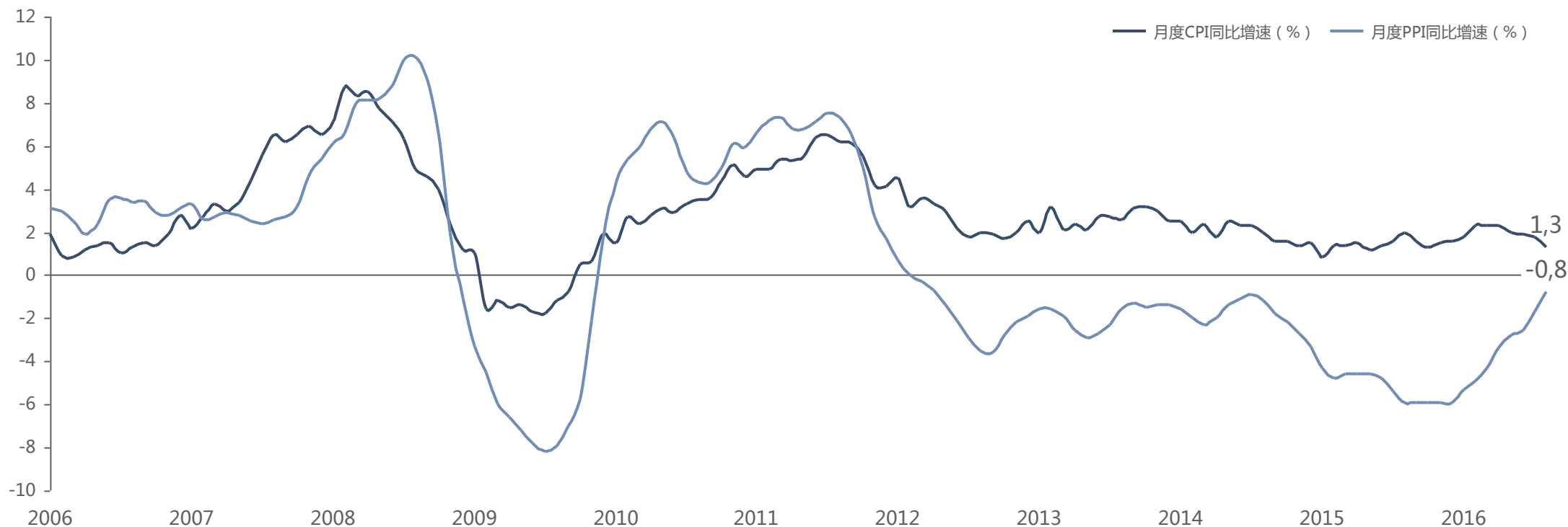
- **我省首所外籍人员子女学校有望年底前在郑东新区龙湖区域开建；**
- 此次，郑东新区在龙湖区域拟建的国际学校，占地面积近百亩，招生规模约1200人，办学层次**从幼儿教育开始，覆盖小学、初中及高中教育，主要招收省内外合法居留外籍人员的随行子女**，也为合法工作居留的我国香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区居民随行子女提供就学服务。
- 国际学校软硬件设施配套包括：室外足球场、网球场及室内篮球场等，还有卫星电视、互动式智能白板、全天候安保系统及校车服务等。

3、行业热点：公积金新政实施一周：255位个人缴存公积金（2016.9.9）



- **郑州灵活就业人员缴存住房公积金新政已经实施一周。**昨天，记者从郑州住房公积金管理中心获悉，**郑州有255位灵活就业人员缴存公积金**，其中有人一个月为自己缴存1675元的公积金。
- 郑州住房公积金管理中心发布提醒：交了公积金后不能擅自停缴、欠缴。**灵活就业人员连续欠缴、停缴住房公积金超过三个月的，管理中心将封存其账户。**

2006-2016年8月PPI、CPI同比增速变化情况



泰辰点评：

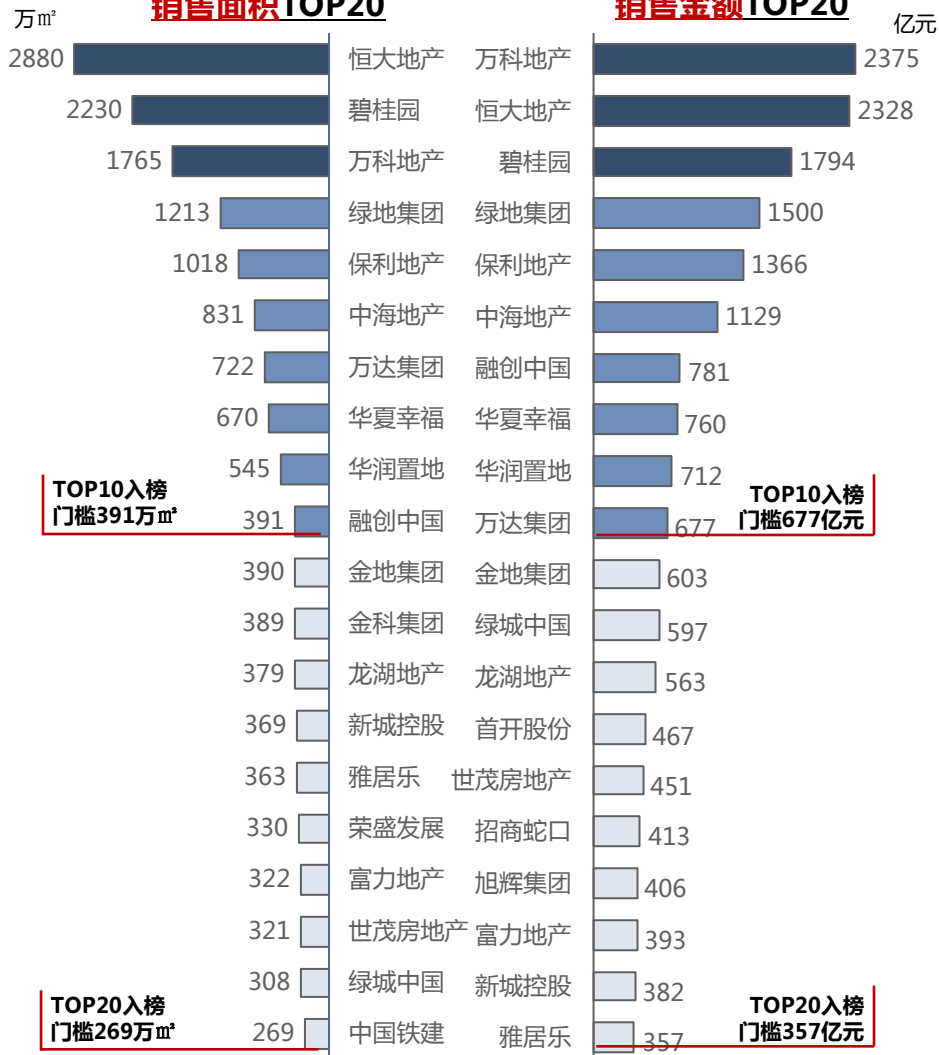
8月份CPI同比上涨1.3%，涨幅回落明显，主要受食品价格同比涨幅回落影响；PPI同比下降0.8%，降幅继续收窄；预计全年物价将保持温和运行，不存在明显的通胀或者通缩压力，货币政策短期仍将保持稳健中性。

房企动态

1-8月TOP20房企11家完成销售目标75%以上，TOP10房企9家销售额同比超去年，其中恒大、碧桂园销售额超去年2倍以上；同时多家房企上调年度销售目标

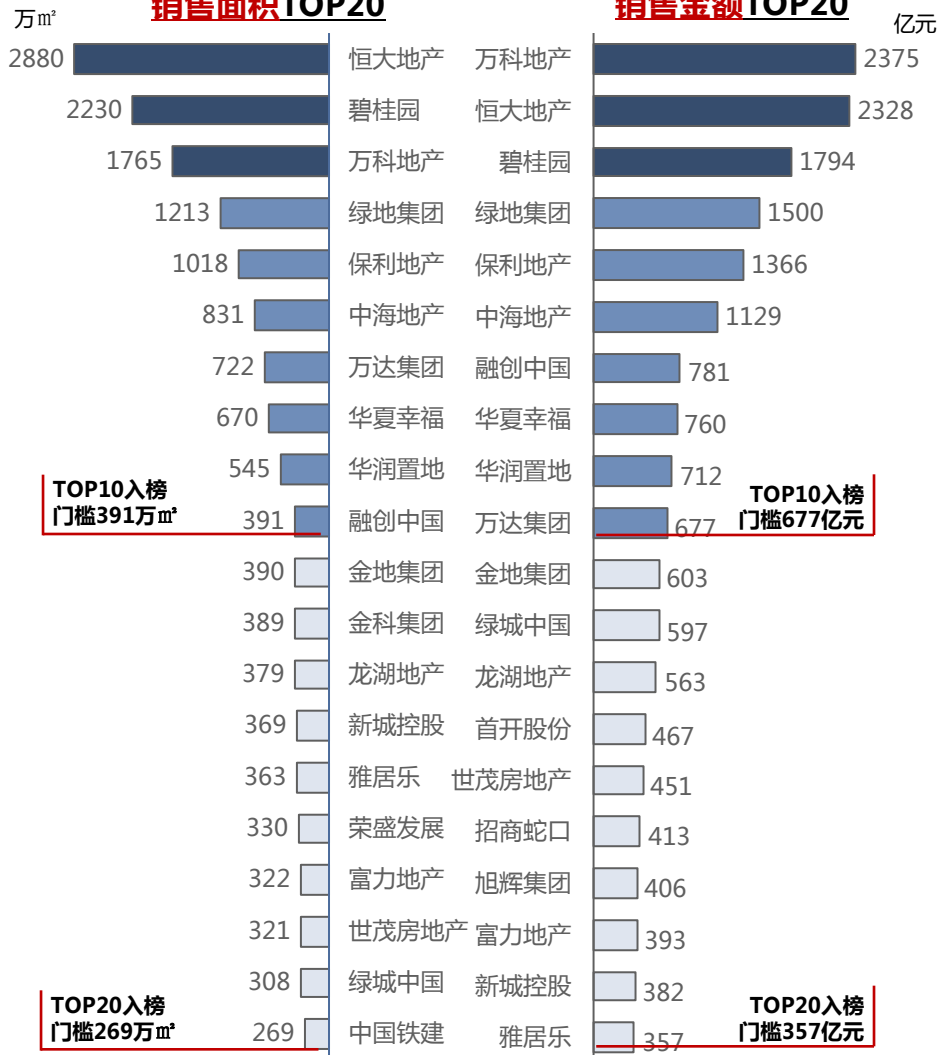
2016年1-8月中国房地产企业

销售面积TOP20

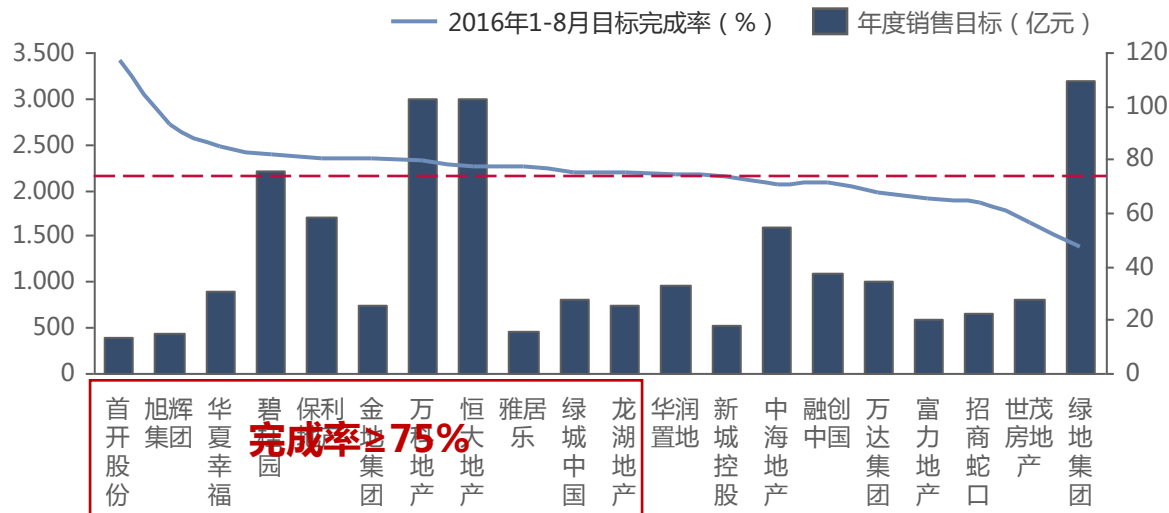


2016年1-8月中国房地产企业

销售金额TOP20



2016年1-8月销售金额TOP20房企目标完成率



排名	企业名称	2016年1-8月销售金额 (亿元)	同比增幅
1	万科地产	2375	52%
2	恒大地产	2327.9	121%
3	碧桂园	1794.2	151%
4	绿地集团	1500	27%
5	保利地产	1365.7	39%
6	中海地产	1129	30%
7	融创中国	781	108%
8	华夏幸福	760	91%
9	华润置地	712	27%
10	万达集团	677	-15%

企业名称	2016年初目标 (亿元)	调整后目标 (亿元)	2016年1-8月销售额 (亿元)	上调幅度 (%)
恒大地产	2000	3000	2328	50%
鲁能地产	400	600	345	50%
融创中国	800	1100	781	38%
碧桂园	1680	2200	1794	31%
新城控股	400	520	382	30%
龙湖地产	620	750	563	21%
旭辉集团	365	438	406	20%
龙光地产	240	280	220	17%

数据来源：亿翰智库、各企业公报

成交地块：

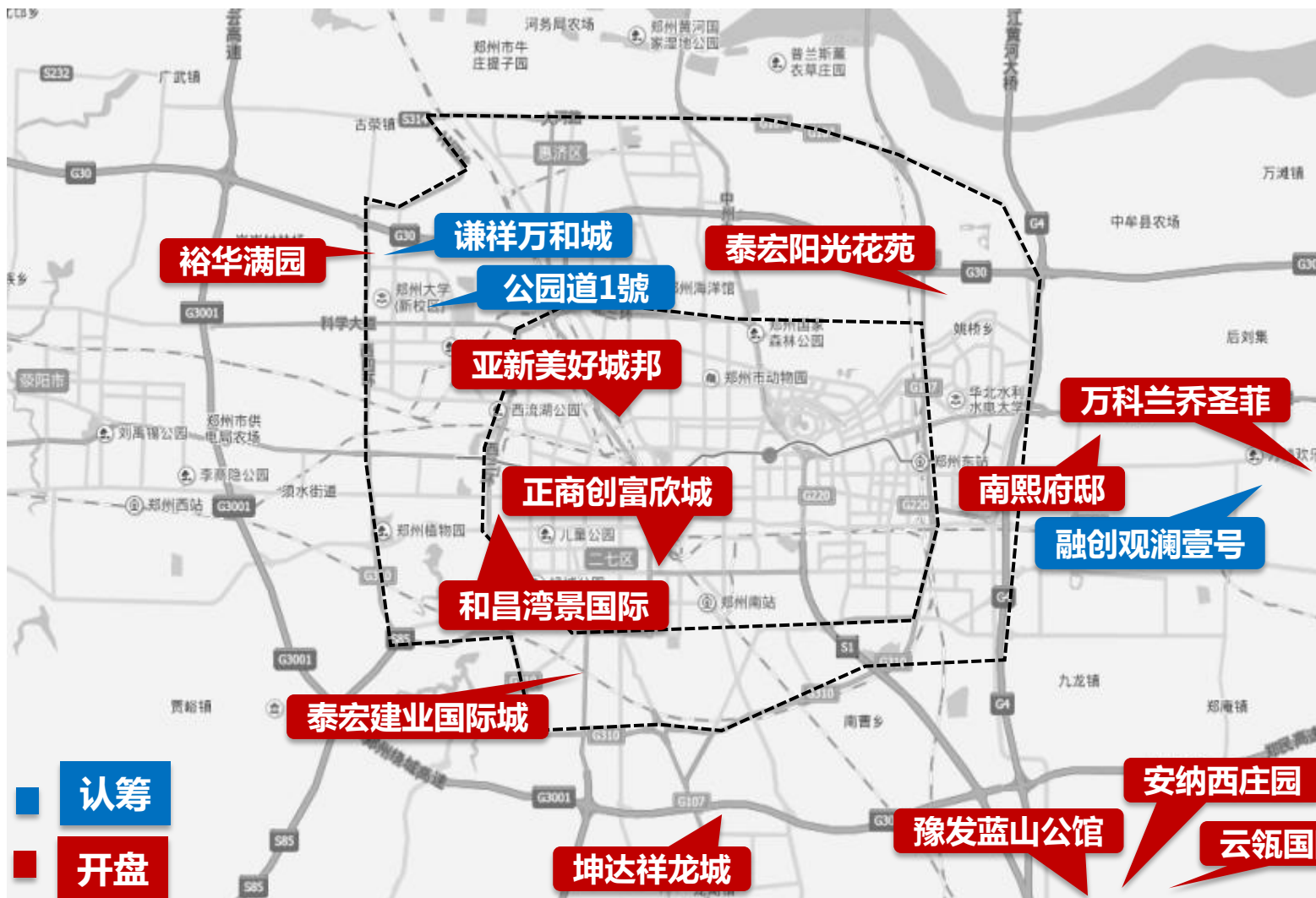
土地编号	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	建面（万 ㎡）	起拍价 （万元）	成交价 （万元）	单价（万 元/亩）	楼面价 （元/㎡）	溢价率	出让 年限	拿地房企
荥政储（2014）23-2号	荥泽大道与荥运路交叉 口东南侧	74	其他普通商品住房用地	>1，<3	14.8	12920	28120	381	1903	118%	70	郑州碧桂园置业有 限公司
荥政储（2014）24-2号	荥运路与飞龙路交叉 口西南侧	70	其他普通商品住房用地	>1，<3	14.0	12240	28240	404	2018	131%	70	
荥政储（2014）25-2号	荥泽大道与泽众路交叉 口东北侧	74	其他普通商品住房用地	>1，<3	14.8	12920	36320	489	2446	181%	70	
荥政储（2014）26-2号	荥泽大道与泽众路交叉 口东北侧	74	其他普通商品住房用地	>1，<3	14.8	12995	40095	543	2715	209%	70	
荥政储（2016）32-2号	索河路与福民路交叉 口西北侧	72	其他普通商品住房用地	>1，≤4.5	21.5	19260	19260	268	894	0%	70	荥阳市城市投资开 发有限公司
荥政储（2016）34-2号	演武路与棋源路交叉 口西南侧	65	其他普通商品住房用地	>1，≤2.5	10.9	12385	29385	450	2702	137%	70	郑州市中森置业有 限公司
荥政储（2016）35-2号	棋源路与演武路交叉 口东北侧	24	其他普通商品住房用地	>1，≤3	4.7	4560	8210	349	1746	80%	70	郑州隆盛房地产开 发有限公司
荥政储（2016）42-1号	荥泽大道与合欢路交叉 口西北侧	55	其他普通商品住房用地	>1，<2.5	9.1	9805	9805	179	1072	0%	70	郑州海峡置业有限 公司
荥政储（2016）43-1号	福民路与汜河路交叉 口西北侧	48	其他普通商品住房用地	>1，<3	9.5	8780	8780	184	921	0%	70	
荥政储（2016）45-1号	合欢路与荥泽大道交叉 口西南侧	50	其他普通商品住房用地	>1，<3	10.0	9190	9190	184	921	0%	70	
荥政储（2016）56-1号	昌蒲路与丁香路交叉 口西南侧	46	其他普通商品住房用地	>1，<3.2	9.8	8420	8420	184	862	0%	70	郑州金豫房地产开 发有限公司
荥政储（2016）57-2号	昌蒲路与丁香路交叉 口东南侧	54	其他普通商品住房用地	>1，<2.7	9.7	9285	9285	172	956	0%	70	
荥政储（2016）58-3号	杜鹃路与昌蒲路交叉 口东南侧	68	其他普通商品住房用地	>1，<3.1	14.1	12225	12225	180	870	0%	70	
荥政储（2016）59-2号	规划道路与杜鹃路交叉 口东南侧	52	其他普通商品住房用地	>1，<3	10.4	9320	9320	179	893	0%	70	
合计		825										

数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设土地使用权网上交易系统



周末活动

本周开盘项目12个，认筹项目3个



项目名称	推出套数	去化套数	去化率
裕华满园	947	947	100%
泰宏建业国际城	627	627	100%
安纳西庄园	300	300	100%
豫发蓝山公馆	259	258	100%
泰宏阳光和苑	206	206	100%
坤达祥龙城	156	156	100%
万科兰乔圣菲	147	146	99%
亚新美好城邦	75	68	91%
南熙府邸	66	21	32%
住宅合计	2783	2729	98%
正商城创富欣城	400	390	97%
云瓴国际	387	360	93%
和昌湾景国际	238	210	89%
公寓合计	1025	960	94%

公园道1號

9月10日**B栋公寓**启动认筹，全天排卡**49**张



项目位置	高新区雪松路与翠竹街交汇处				
开发企业	郑州朗悦置业有限公司				
代理商	泰辰&盛励				
占地面积	1000亩	建筑面积	220万m²	容积率	3.5
推出套数	529套				
预计情况	预计9月24日开盘，按排卡顺序选房 预计均价8500元/m²				
优惠方式	认筹交5千抵1万				
备注	40年产权，层高3.3m				

推售 房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数
	B栋	27 (1-4层为商业)	1	5T23	42m²	161
					48m²	207
					59m²	46
					66-69m²	92
					75m²	23
	合计					529

公园道1號

B栋公寓平层图

42m ²
48m ²
59m ²
66-69m ²
75m ²



标准层平面图





项目位置	绿博园绿博大道广惠街交汇处				
开发商	郑州迁善置业有限公司				
代理公司	自销				
占地面积	675亩 一期35亩	建筑面积	130万m² 一期5.6万m²	容积率	2.4
推出套数	412套（高层312套，洋房100套）				
预计情况	预计9月底摇号选房，价格未定				
优惠方式	认筹交20000开盘优惠2.5%（11日以后取消0.5%优惠）				

物业类型	楼号	层数	单元	梯户	产品	套数
高层	7#、8#	26	2	2T3	105m²三房	104
					129m²三房	104
					165m²四房	104
	合计					312
洋房	1#、2#、4#	5	1、2	1T2	172m²三房	40
	3#	6	2	1T2	172m²三房	24
	5#、6#	9	1	1T2	172m²三房	9
					195m²三房	27
	洋房合计					100
	合计					412

9月10日二期楼王20#启动认筹，截止下午六点排卡60张



项目位置	高新区长椿路与莲花街交汇处北100米				
开发企业	河南谦茂置业有限公司				
代理商	易居				
占地面积	461亩	建筑面积	128万m²	容积率	3.5
推出套数	112套				
预计情况	预计10月开盘，价格13000元/m²				
优惠方式	认筹交1.3万元，开盘优惠2%				

楼号	层数	单元	梯户比	户型	套数
20#	28F	2	2T2	140m²三房	56
				185m²四房	56
合计					112

正商城创富欣城

9月10日**公寓1#剩余房源**开盘，截止下午一点半去化**390套**
截止开盘排卡**700张**



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				
代理商	恒辉				
项目体量	1000余亩	建筑面积	280万m²	容积率	2.99
推出套数	400套		销售套数	390套	
到访成交率	——		整体去化率	97%	
成交价格	均价9300元/m²				
优惠	分期付款一年优惠3%；分期付款两年优惠2%；正常按揭优惠4%；一次性付款优惠5% 首付分期：首付3万，两年内可选择分两次或四次付清50%首付				
备注	40年产权，精装修，层高3.1m，单气，暖气				



楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数
1#	1	22F 1层底商	6T32	45-65m ² 一房/两房	400	390
合计					400	390

裕华满园

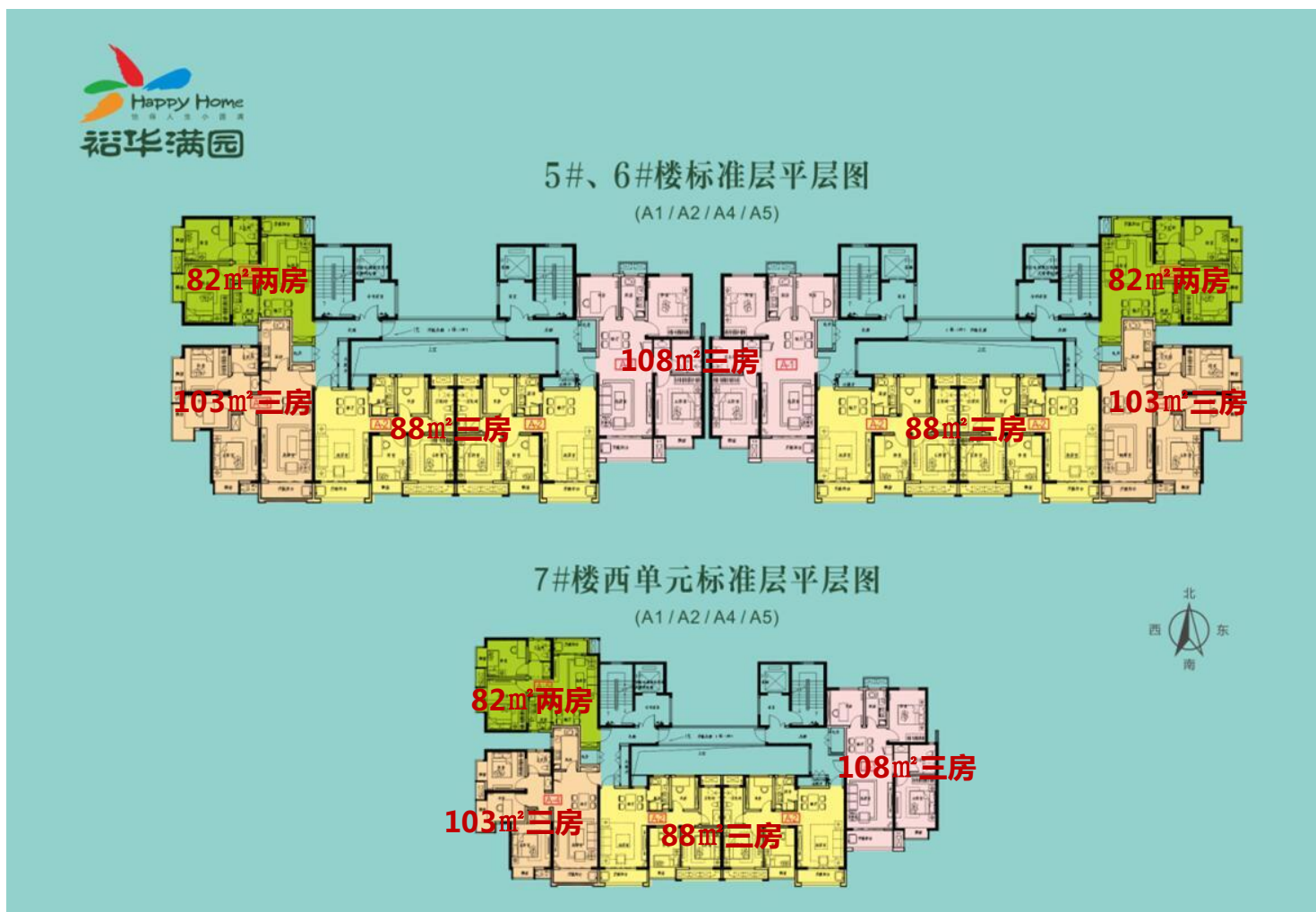
9月10日**一期5-7#首开**，当天到访约**3100**组，截止下午3点选房结束去化**947**套
7月16日启动认筹（3400组），8月20日会员升级截止开盘排卡**3200**组



项目位置	高新区西四环与莲花街交叉口东北角				
开发企业	河南德宇实业有限公司				
代理商	自销				
占地面积	81亩	建筑面积	33万㎡	容积率	4.4
推出套数	947套		推出套数	947套	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	均价9200元/㎡				
区域竞品价格	万科城在售12000元/㎡，翰林国际城14000元/㎡				
优惠方式	①电商入会3千元抵1.3万元 ②会员升级交1万抵2万 ③一次性优惠1%				
备注	在裕达国贸摇号选房；无预售证开盘				

预推房源	楼栋	单元数	层数	梯户	户型面积段	推出套数	去化套数	成交均价 (元/㎡)
	5#、6#	2	33 (6#西单元一层底商)	2T5	82㎡两房	131	131	8600
					88㎡三房	262	262	9300
					103㎡三房	131	131	9100
					108㎡三房	131	131	9000
	7#	2	33 (西单元一层底商)	2T5 (西单元) 2T4 (东单元)	82㎡两房	32	32	8450
					88-91㎡三房	130	130	9400
					104-108㎡三房	64	64	8900
					112-119㎡三房	66	66	9100
合计						947	947	——

5#、6#、7#西单元标准层平面图



首次开盘分析

地铁口+郑大旁+价格优势+蓄客充足，开盘房源售罄

热销分析：

◆**区位优势**：与郑州大学新校区仅一路之隔，浓厚的高校学府气息；

◆**交通优势**：地铁优势，紧邻地铁1号线延长线终点站，对外出行便利；

◆**蓄客充足**：当天在裕达国贸开盘到访客户约3100组，项目自7月16日开始认筹（3400组），8月20日启动升级截止开盘排卡3200组，蓄客充足；当天计划推出5-6#两栋及7#西单元房源，因客户较多，后又加推7#剩余单元，当天下午3点选房结束销控显示房源已售罄；

◆**价格优势**：开盘价格相比同片区周边在售项目价格偏低，周边在售项目价格均在11000元/m²以上，如万科城五期在售价格12000元/m²，翰林国际城在售价格14000元/m²；

◆**市场环境因素**：市场持续“发烧”，近期开盘项目多数均为开盘即售罄，客户恐慌购房加剧；而该项目有主要的地铁交通优势及紧邻郑大校区，投资客居多；

不足之处：项目无证开盘，后期风险加大；项目体量较少，且无商业配套，后期无社区居住氛围；

坤达祥龙城

9月10日二期10#开盘，当天到访约300组，去化156套
8月3日启动认筹，截止开盘排卡500余张



项目位置	新郑龙湖镇龙湖大道与祥云路交叉口东150米				
开发商	郑州坤达置业有限公司				
代理商	盛励				
项目体量	90亩	建筑面积	20万㎡	容积率	2.99
推出套数	156套		销售套数	156套	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	均价8600元/㎡				
项目近一个月调价	8月初到目前项目上涨1100元/㎡				
区域竞品价格	均价8500万元/㎡				
优惠	认筹5千抵2万				

推售情况	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数
	10#	2	27F	东单元2T4 西单元2T3 (东单元西南户未推)	79-86㎡两房	52	52
					88㎡三房	26	26
					111-118㎡三房	108	108
	合计					156	156

9月10日**6#、8#、9# Loft**开盘，当天到访**700**组，销售**360**套
8月20日开始认筹，截止开盘排卡**710**张



项目位置	航空港区四港联动大道郑港一路交汇处				
开发商	郑州航空港区航程天地置业有限公司				
代理商	易居				
占地面积	114亩	建筑面积	36万㎡	容积率	2.99
推出套数	387套		去化套数	360套	
到访成交率	——		整体去化率	93%	
成交价格	8300-9500元/㎡				
优惠方式	①0元入会优惠2000元 ②认筹前参与现场活动优惠6000元 ③电商优惠：2000元抵10000元 ④按时签约优惠1% ⑤按揭优惠1%，一次性优惠3%				
备注	公寓为40年产权、双气；Loft层高5.1米				

推售情况	楼号	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	6#	11F	1	2T13	49-56m²	130	115
	8#	11F	1	2T13	49-56m²	130	118
	9#	11F	1	2T13	49-56m²	127	127
	合计					387	360

安纳西庄园

9月10日**1#、2#、5#**开盘，当天到访**800**组，销售**300**套

8月20日开始认筹，截止开盘排卡**760**张



项目位置	航空港区郑港六路郑港七街交汇处东南角				
开发商	郑州航空港区航程天地置业有限公司				
代理商	易居				
占地面积	89.2亩	建筑面积	41.5万㎡	容积率	2.49
推出套数	300套		去化套数	300套	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	8300元/㎡（开盘后每平方米上涨1000元）				
区域竞品价格	永威南樾1.15万元/㎡，正弘中央公园1.1万元/㎡				
优惠方式	①0元入会优惠2000元 ②认筹前参与现场活动优惠6000元 ③电商优惠：2000元抵10000元 ④按时签约优惠1% ⑤按揭优惠1%，一次性优惠3%				

推 售 情 况	楼号	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	1#	19	2	1T4/1T3	86-87㎡两房	54	54
					96㎡三房	72	72
	2#	19	2	1T4/1T3	87㎡两房	36	36
					96-97㎡三房	90	90
	5#	19	1	1T3	93㎡三房	16	16
					115㎡三房	16	16
					134㎡四房	16	16
	合计						300

泰宏建业国际城

9月10日五期**8#、9#**开盘，当天到访**800**组，销售**504**套
9月11日五期**1#**开盘，当天到访**170**组，销售**123**套
8月27日开始认筹，截止开盘排卡**1100**张



项目位置	二七区大学路与南三环交汇处向南800米				
开发企业	河南建业泰宏置业有限公司				
代理商	易居 & 泰辰				
占地面积	五期49亩	建筑面积	五期16.8万 m²	容积率	3.5
推出套数	627套		成交套数	627套	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	9月10日均价11500元/m²，9月11日均价12000元/m²				
项目近一个月调价	8月初到目前项目调价9次，共计3000元/m²				
区域竞品价格	锦绣山河12500元/m²，亚星盛世13200元/m²				
优惠方式	① 认筹交5千抵2万 ② 按时签约优惠2千元 ③ 按揭优惠1%，全款优惠2%				
备注	低首付：9月10日定房可5%首付，9月11日定房首付比例上调至10%， 剩余首付明年签合同付清				

物业类型	楼号	层数	单元	梯户	产品	推出套数	销售套数
高层	8#	32	2	2T4	88-89m²小三房	124	124
					104-106m²三房	128	128
	9#	32	1	2T4	83-84m²两房	124	124
					105-107m²三房	128	128
	9月10日合计					504	504
	1#	32	1	2T4	89m²小三房	60	60
					116m²三房	32	32
					126m²三房	31	31
	9月11日加推合计					123	123
	合计					627	627



万科荣成兰乔圣菲

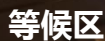
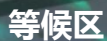
9月11日晚7：30**一期别墅首开**，当天共计推出**147**套房源，开盘约2小时基本售罄，销售**146**套，到访约**400**组客户；4月前后启动认筹，截止开盘排卡**580**张



项目位置	绿博大道与广惠街交会处东南角				
开发企业	郑州万科荣成房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地面积	一期约287亩	建筑面积	一期约31.6万m²	容积率	1.20
推出套数	147套		成交套数	146套	
到访成交率	——		整体去化率	99%	
成交均价	标准双拼：2.8万/m²；临湖双拼：3万/m²；类独栋：4.2万/m²				
区域竞品价格	名门紫园双拼4.8-5万/m²				
优惠方式	①万万卡1万抵2万 ②黑金卡10万优惠2% ③开盘当天选房成功优惠1% ④按时签约优惠1%				
备注	在喜来登酒店摇号开盘；剩余一套未售出房源为样板间（需额外加价500万）				

推出房源	户型	楼层	面积段	主力面积	赠送	一期规划总套数	推出套数	去化套数
一期别墅	标准双拼	地上4层 地下1层	270-295m²	270m²	庭院+露台+地下室 约422m²	146	132	131
	临湖双拼	地上4层 地下1层	332-383m²	332m²	庭院+露台+地下室 约527m²	11	11	11
	类独栋	地上4层 地下1层	473/477m²	477m²	庭院+露台+地下室 约950m²	8	4	4
合计						165	147	146

等候区

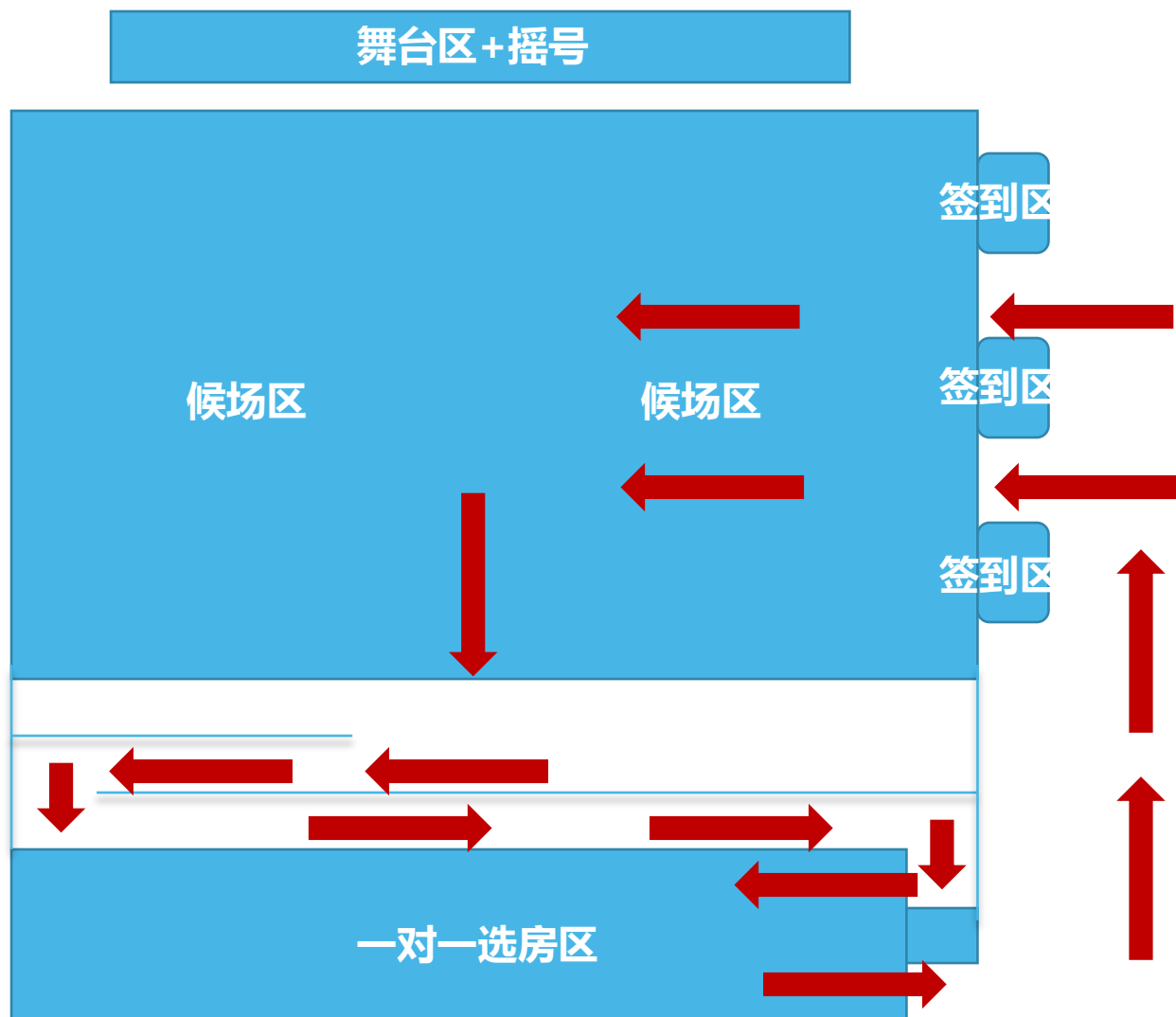


价格表

价格表

销控展示

证件展示

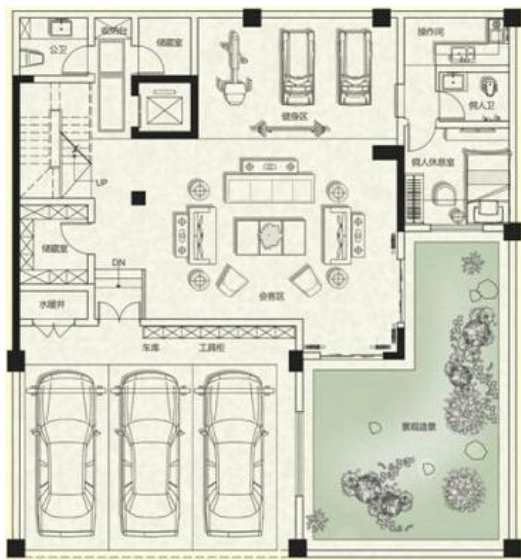


开盘分析：

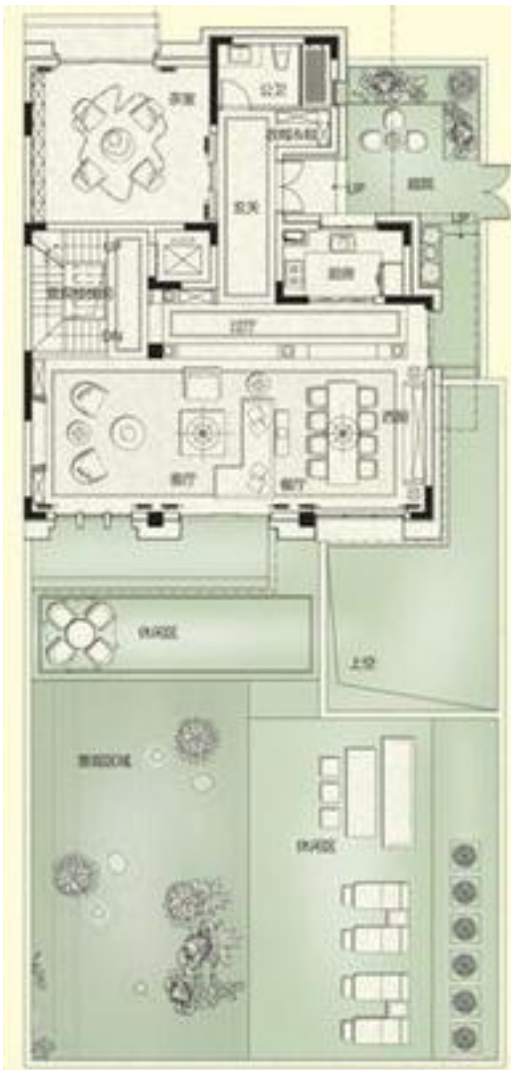
- **开盘模式**：开盘按摇号进行，一个号对应十组客户，每组客户只能一人进入选房区，选房时间为5分钟，加快客户选房速度，另外选房区采用一对一选房模式，营造良好选房体验；
- **价格策略**：区域内在售项目仅名门紫园，本项目双拼别墅价格低于紫园约2万元/m²（紫园双拼别墅价格4.8-5万元/m²），即使价格偏高的独栋产品，也低于紫园双拼约0.7万元/m²，价格优势明显；
- **蓄客周期**：项目4月前后启动认筹，蓄客周期长，虽流失部分客户，但总体客户量充足；
- **客户**：参与选房客户多为35-45岁中年人士；居住区域以郑东新区为主、其次金水区，部分来自中牟县城；

万科荣成兰乔圣菲

332m²临湖双拼，地上四层地下一层，赠送地下室+庭院+露台等面积共计约527m²，配备3个停车位



负一层约205m²



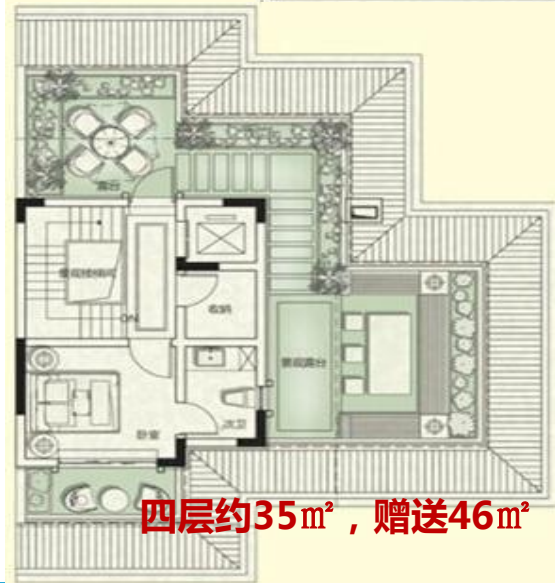
一层约129m²，赠送200m²



二层约83m²，赠送50m²



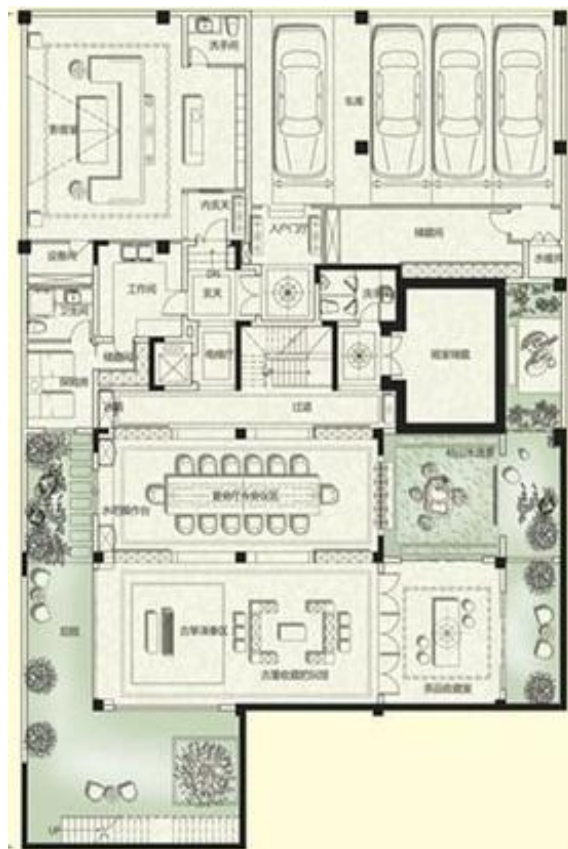
三层约85m²，赠送26m²



四层约35m²，赠送46m²

万科荣成兰乔圣菲

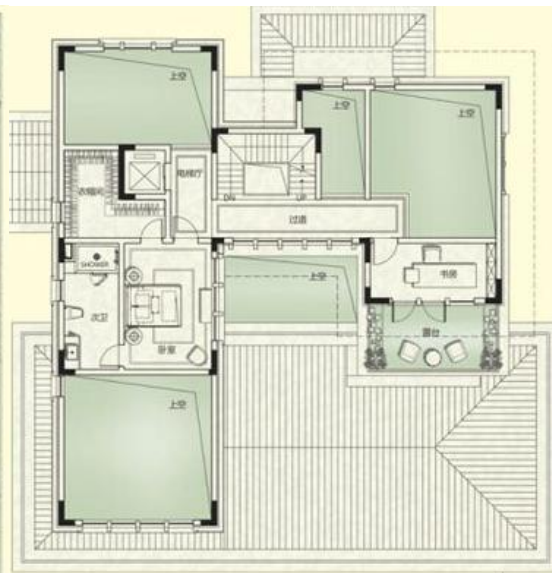
477m²类独栋，地上四层地下一层，赠送地下室+庭院+露台等面积共计约950m²，配备4个停车位



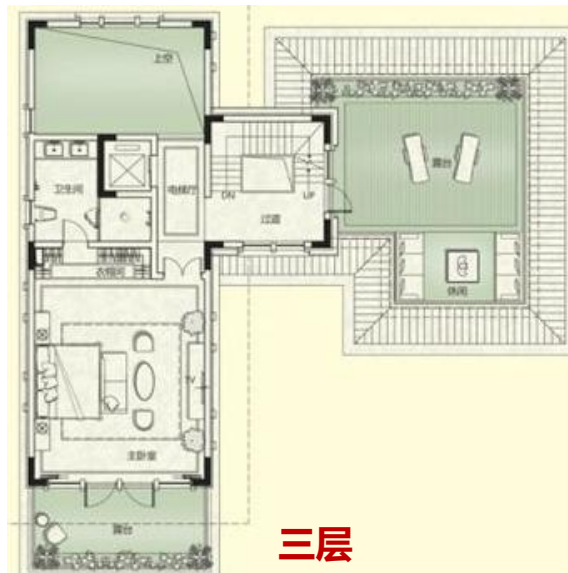
负一层



一层



二层



三层



四层

亚新美好城邦

9月11日**6#西南户**，**8#东南户、东户**加推，当天到访约**110**组，成交**68**套
7月5日启动认筹，截止开盘排卡**110**组左右



项目位置	金水区农业路沙口路东北角				
开发企业	郑州新和润置业有限公司（亚新集团下属子公司）				
代理商	易居				
占地面积	88.7亩	建筑面积	25.2万㎡	容积率	3.5
推出套数	75套		成交套数	68套	
到访成交率	62%		整体去化率	91%	
成交价格	16000-16600元/㎡				
项目近一个月调价	距离9月4日涨价500-700元/㎡				
区域竞品价格	正道和苑1.5万元/㎡、东润泰和2.7元/㎡				
优惠方式	①认筹8千享5万元优惠；②参加发布会优惠1%； ③升级5万优惠1%；④开盘成功选房优惠1%； ⑤按揭优惠1%⑥按时签约优惠1%；				
备注	精装修（2500元/㎡）；无预售证；按照排号顺序选房				

类型	楼号	单元	楼层	梯户比	产品面积	推出套数	成交套数	成交均价
推出房源	6#西南户	2	27	2T4	80m ² 两房	25	23	15933元/m ²
	8#东南户	1	26	2T3	88m ² 三房	25	25	16600元/m ²
	8#东户	2	26	2T4	117m ² 三房	25	20	16000元/m ²
合计						75	68	——

泰宏阳光和苑

9月11日**1#、2#、3#部分房源**开盘，当天到访**350组**，去化**206套**
7月16日开始认筹，截止开盘排卡**810张**



项目位置	郑东新区姚桥路与107辅道向北500米路东				
开发商	泰宏集团投资				
代理商	恒辉				
项目体量	71亩	建筑面积	19万㎡	容积率	2.99
推出套数	206套		销售套数	206套	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	18100-18200元/㎡，其中顶层17600元/㎡				
区域竞品价格	广电天韵2万元/㎡				
优惠	①认筹交5千抵2万 ②按时签约优惠1%				

楼栋	层数	单元	梯户比	产品	推出套数	去化套数
1#	26	2	2T3	84m²两房	52	52
				125m²三房	52	52
2#	26	2	2T3	143m²三房	25	25
				166m²四房	25	25
3#	26	2 (东单元可售)	2T3	98m²三房	26	26
				135m²三房	26	26
合计					206	206

南熙府邸

9月11日**17#公寓**开盘，当天到访**80余组**，销售**21套**
前期排卡约**120余张**



项目位置	郑东新区金水东路与杨桥路交叉口向南500米				
开发企业	郑州华安置业有限公司				
代理商	自销				
占地面积	106亩	建筑面积	26万㎡	容积率	2.49
推出套数	66套		成交套数	21套	
到访成交率	——		整体去化率	32%	
成交价格	1-2层1.6-1.64万元/㎡，3-5层1.5-1.52万元/㎡				
优惠方式	①认筹交3800开盘优惠2% ②按时签约优惠2%				
备注	1-2F层高4.5m，3-9F层高3.3m 公寓为70年产权，五证齐全，预计2017年10月交房				

推出房源	单元	楼层	梯户比	面积段	推出套数	去化套数
17#公寓楼 (部分房源)	1	9F (本次推出1-5F)	3T14	45-63m²一房	66	21
	总计				66	21

豫发·蓝山公馆

9月11日洋房23#、24#、30#西单元，小高层27#、30#东单元、31#、32#开盘，当天到访700余组，成交258套；截止开盘排卡720张



项目位置	航空港区郑港三街和郑港六路交汇处				
开发商	河南豫发置业有限公司				
代理商	自销				
占地面积	137亩	建筑面积	20万㎡	容积率	1.51
推出套数	259套		成交套数	258套	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	洋房：1F2万元/㎡，2F1.8元/㎡，标准层1.25万元/㎡，顶楼复式1.5万元/㎡ 小高层：均价1.1万元/㎡				
区域竞品价格	永威南樾1.15万元/㎡，正弘中央公园1.1万元/㎡				
优惠方式	①认筹交1万开盘优惠1% ②按揭优惠1%，一次性优惠2%				

物业类型	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推出套数	销售套数
洋房	23#、24#、30#西单元	2	7	1T2	顶层85/179m²复式	10	10
					133m²三房	40	39
					1、2F142m²四房	20	20
小高层	27#、30#东单元、31#、32#	27#、30#2个单元 31-32#3个单元	11	1T2	132-133m²三房	189	189
合计						259	258

9月11日**公寓1#A栋开盘**，当天到访约**250**组，销售**210**套
截止开盘排卡约**280**组（LOFT**190**组，平层公寓**90**组）



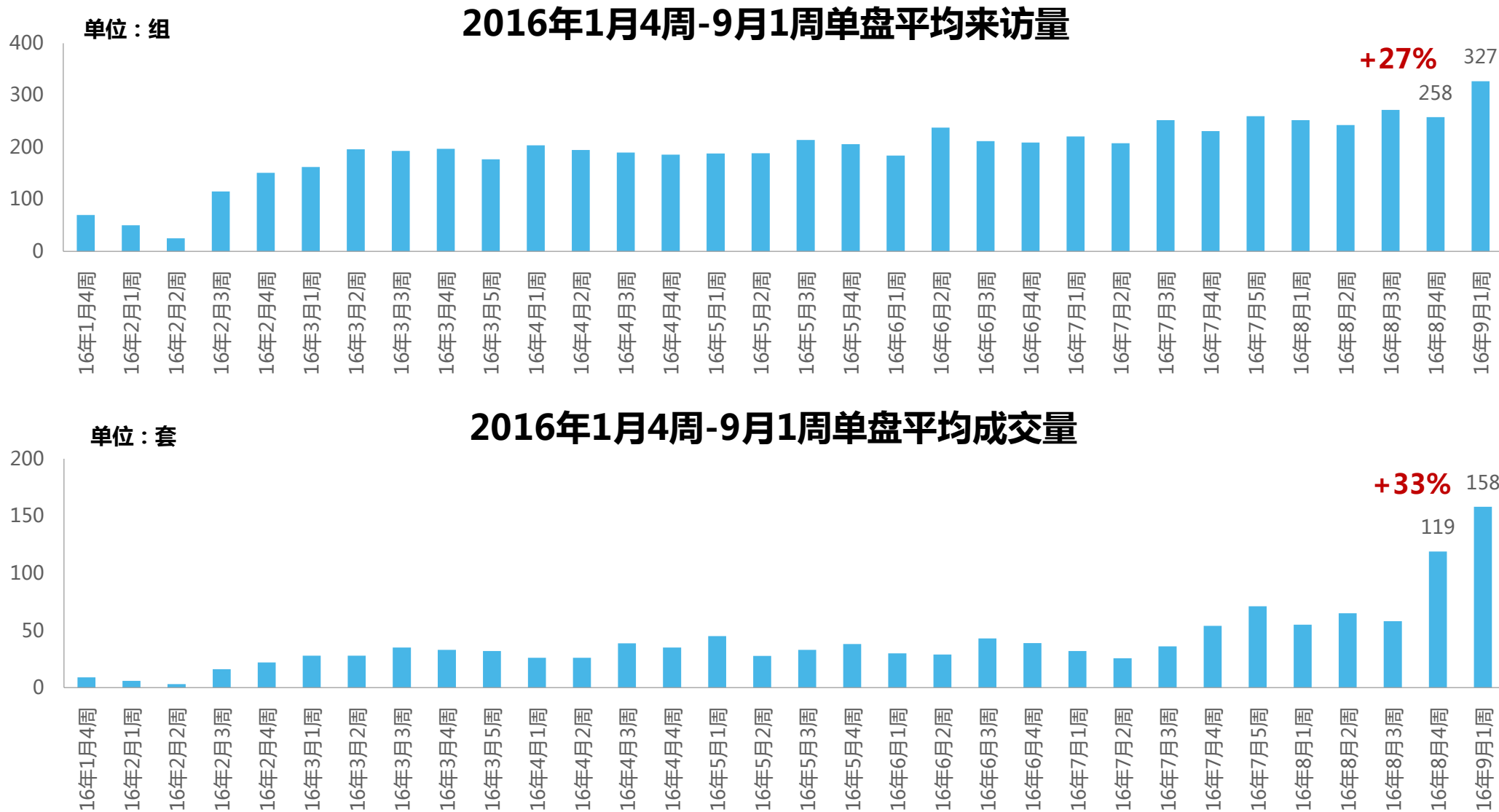
项目位置	中原区陇海路西三环交叉口东南角				
开发企业	河南怡昌置业有限公司				
代理商	睿意德				
占地面积	383亩	建筑面积	130万㎡	容积率	4.49
推出套数	238套		成交套数	210套	
到访成交率	84%		整体去化率	89%	
成交价格	LOFT公寓均价8800元/㎡，平层公寓均价7800元/㎡ (开盘后LOFT涨价2000元/㎡，平层涨价1000元/㎡)				
优惠方式	①认筹优惠1%，按时签约优惠1%； ②首付不分期优惠8%，首付分期优惠5%； ③首付分期：首付10%，明年付15%，剩余25%五年内付清；				
备注	40年产权；LOFT层高4.8m；单气，暖气				

楼号	层数	物业类型	单元	梯户	产品	推出套数	销售套数
1#A	19F (1-2F为底商)	LOFT (10-19F)	1	4T21	39-44m² LOFT	90	140
					50-59m² LOFT	50	
		平层 (3-9F)			39-44m²平层	63	70
					50-59m²平层	35	
合计						238	210

典型项目监控

2016年9月1周单盘**平均来访327组**，环比**增加27%**

2016年9月1周单盘**平均成交158套**，环比**增加33%**



2016年9月1周成交总量**9007套**，环比**增加31%**

2016年1月4周-9月1周总成交套数

单位：套

10000

9000

8000

7000

6000

5000

4000

3000

2000

1000

0

16年1月4周

16年2月1周

16年2月2周

16年2月3周

16年2月4周

16年3月1周

16年3月2周

16年3月3周

16年3月4周

16年3月5周

16年4月1周

16年4月2周

16年4月3周

16年4月4周

16年5月1周

16年5月2周

16年5月3周

16年5月4周

16年6月1周

16年6月2周

16年6月3周

16年6月4周

16年7月1周

16年7月2周

16年7月3周

16年7月4周

16年7月5周

16年8月1周

16年8月2周

16年8月3周

16年8月4周

16年9月1周

+31%

9007

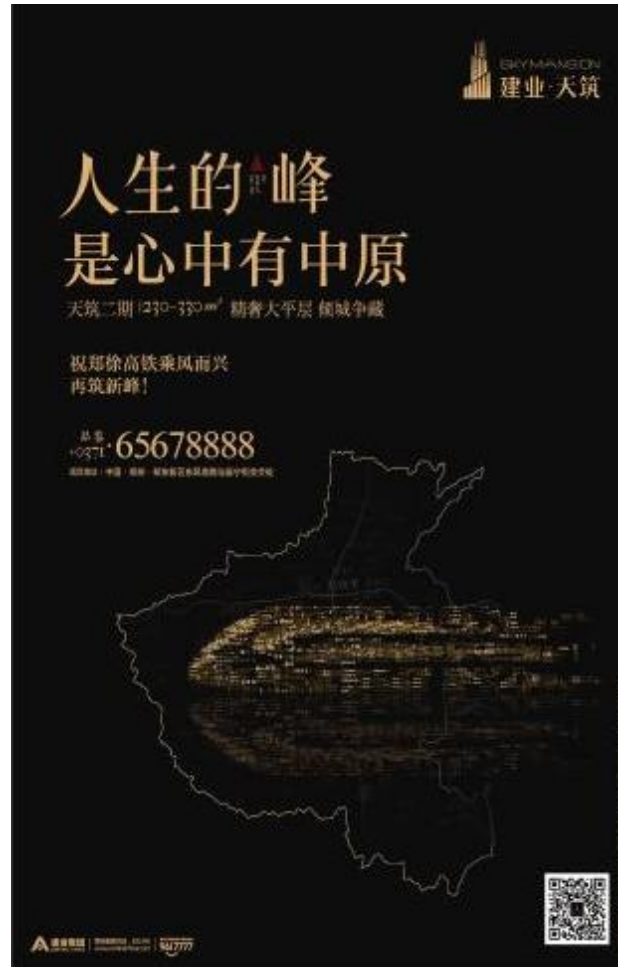
6887

◆2016年9月1周实际监控到项目88个，在售项目57个，总成交量**9007套**，环比**+31%**，单盘平均成交**158套**；

◆9月1周，监控开盘项目11个，7个项目实现清盘，去化套数为6695套；其中鑫苑国际新城、和昌盛世城邦首开大体量推售，成交量接近2000套，带动总成交量大幅上升；

◆9月1周，0元入会项目6个，认筹期项目18个，开盘项目11个；

【郑东新区】建业天筑——大平层



◆地址：郑东新区东风南路与康宁路交汇处

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1008

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

