

郑州市场周报(2016年第37期)



区域裂变史

目前中牟郑开大道沿线已规划形成千亿产业集群，房地产项目数量以及品质呈现显著提升，区域价值得以凸显

产业发展：园区规划以文化创意、时尚旅游、高端商务服务业为主导产业，目前招商引资项目以文化创意产业为主，发展思路统一，产业特色较为明显

重点项目	项目概况
华强·郑州中华复兴之路项目	一期方特欢乐世界项目于2012年6月28日建成营业。后期梦幻王国总占地面积近600亩，总建筑面积7万多平米，总投资近30亿，近40个单体体验项目。水上世界项目投资5亿元，占地110亩。主要建设室内、室外主题乐园两部分，开业后将成为辐射整个中部的世界级国内顶尖主题乐园。
建业华谊电影文化项目	由建业住宅集团与华谊兄弟传媒集团合作投资建设。主要包括电影文化小镇（包括6条特色影视文化商业街；1942民国风情街、太极街、楚河汉街、唐城夜市、夜宴文化街、德国什未林小镇）；影视拍摄基地和实景演出秀场；影视周边配套及研发拓展（包括明星酒店、艺术家村、明星餐厅、娱乐游戏、餐饮美食街等）。
周星驰影视创意奇幻世界	总投资约170亿元，涵盖西游魔幻奇幻渔村、全球特色美食街、岛富5D全息剧场、影视创意主题酒店、七仔儿童乐园等。
华特迪士尼	总投资约150亿元，包括动漫主题公园、迪士尼小镇商业街、喜洋洋与灰太狼主题亲子度假村、国际影视译制及后期制作中心等。
国际马戏演艺王国	项目由河南省杂技集团有限公司投资建设，占地面积约135亩，总投资5亿元，有大型综艺剧目《水秀》专业表演剧场、马戏魔术王国、园区管理办公大楼。
中国文谷项目	由北京中书控股集团投资建设，主要结合传统艺术与现代艺术打造培德国际学校、培德耕读村、文谷集聚区、中国书院酒店、COART商业区等。
泰迪熊协会项目	由韩国泰迪熊协会投资建设，主要建设泰迪熊展馆、主题酒店、泰迪熊乐园等板块。打造集秀场展示、娱乐休闲、文化艺术、衍生品销售等多元业态于一体的泰迪熊主题文化娱乐项目。
郑州海宁皮革城项目	项目用地规模150亩左右，由海宁中国皮革城股份有限公司投资7.5亿元建设。主要建设集大型皮革制品展示交易中心、中国中部服装创意设计中心、休闲娱乐餐饮于一体的大型商贸旅游城市综合体，争创中部首家以购物旅游为主题的国家AAAA级旅游景区。

0-675

中牟重点板块：在售项目1个；待售项目9个



1-10

区域项目10个，合作开发+收购6个项目

成交时间	位置	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交价 (万元)	单价 (元/㎡)	楼面地价 (元/㎡)	买受人	出让方式	土地性质	出让年限	备注	房企
2016/3/8	中牟县大孟镇广惠街东、绿博大道南、圣翔路西	2.2	12.2866	23333	279	1899	郑州万科莱成房地产开发有限公司	挂牌出让	十二级	70	郑州万科莱成房地产开发有限公司	兰乔圣菲
2016/3/8	中牟大孟镇绿博大道南、圣翔路西、广惠街东	2.2	3.7308	7098	279	1903	郑州万科莱成房地产开发有限公司	挂牌出让	十二级	70	郑州万科莱成房地产开发有限公司	兰乔圣菲
2016/4/12	绿博组团内，绿博大道南、紫微路东、牡丹十街西	2.5	14.5986	25861	295	1771	郑州迁置置业有限公司	挂牌出让	十二级	70	郑州迁置置业有限公司	融创观澜壹号
2016/4/12	绿博组团内，广惠街西、绿博大道东、牡丹十街东	2.5	5.9710	10573	295	1771	郑州迁置置业有限公司	挂牌出让	十二级	70	郑州迁置置业有限公司	融创观澜壹号
2016/4/12	中牟绿博组团，富贾三路以南、牡丹一街以东、绿博大道以西、富祥村路以南、七条路以西、永通西路以北	2.5	5.3771	9679	300	1800	河南中建锦化置业有限公司	挂牌出让	十二级	70	河南中建锦化置业有限公司	金科中建
2016/4/12	中牟绿博组团，富贾三路以南、绿博大道以东、牡丹一街以西、富祥村路以南、七条路以西、永通西路以北	2.5	15.1439	26817	295	1771	郑州迁置置业有限公司	挂牌出让	十二级	70	郑州迁置置业有限公司	融创观澜壹号
2016/4/12	中牟绿博组团，富贾三路以南、绿博大道以东、牡丹一街以西、富祥村路以南、七条路以西、永通西路以北	2.5	11.2700	20291	300	1800	河南中建锦化置业有限公司	挂牌出让	十二级	70	河南中建锦化置业有限公司	金科中建
2016/7/18	绿博组团，富贾三路以南、牡丹一街以西、富祥村路以南、七条路以西、永通西路以北	3.0	17.8787	29996	336	1678	河南亚德置业有限公司	协议出让	一级	70	河南亚德置业有限公司	郑地
2016/7/18	绿博组团，富贾三路以南、牡丹一街以西、富祥村路以南、七条路以西、永通西路以北	2.0	1.6724	3667	292	2192	河南新嘉地投资有限公司	挂牌出让	十二级	70	河南新嘉地投资有限公司	郑地

0-6

紫园15年销售额25亿，目前区域项目2016年销售目标在129亿

销售状态	房企	项目名称	占地 (亩)	体量 (万㎡)	容积率	物业形态	户型面积	16年销售计划
在售	名门	名门紫园	348	56	1.34	小高层、洋房、平墅、叠院	别墅244-714㎡；洋房180-320㎡；小高层113-298㎡	40
待售	万科	万科莱成兰乔圣菲	287	31.6	1.2	类独栋、双拼、高层	类独栋365㎡、双拼259/300㎡；高层126-180㎡	15
待售	融创	融创观澜壹号	241	49	205	洋房、高层	洋房主力户型150㎡；高层100-200㎡	—
待售	康桥	康桥香溪郡	500	88	2.5	洋房、高层、别墅	高层90-170㎡；洋房140-200㎡；叠拼190-200㎡；联排230㎡	10
待售	亚新	亚新美好香颂	100	18	1.98	洋房、高层	高层110-160㎡；洋房150-180㎡	4
待售	亚新	亚新美好艺境	92	14.5	2.5	洋房、高层、小高层	高层99-162㎡；小高层143㎡；洋房150-169㎡	10
潜在	金科、中建	金科中建天禧城	129	23.3	2.49	洋房、高层	高层117-143㎡；洋房138-180㎡	16年入市
潜在	信和	普罗旺世理想国	5500	400	1.1-3.5	洋房、别墅	—	40
潜在	雅居乐	雅居乐绿博地块	—	—	—	—	—	—
潜在	碧桂园	碧桂园四期	447 (一期73)	65.4 (一期12.2)	2.5	高层、双拼、联排	—	10
合计	—	—	—	345.8	—	—	—	129

25-129

绿地香颂

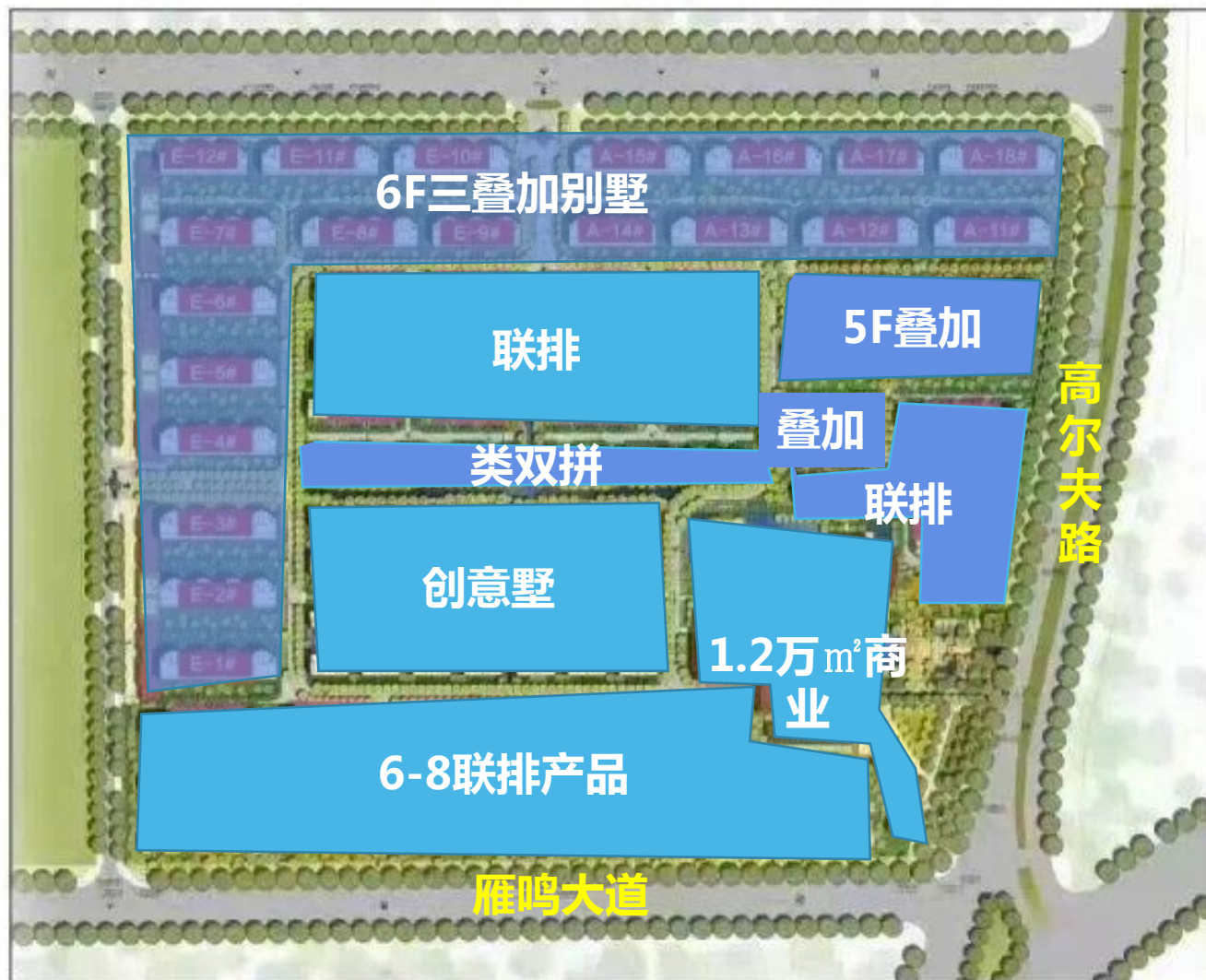
一线品牌+雁鸣湖生态环境+创新别墅



开发商	河南省绿地牟山置业有限公司	位置	雁鸣大道与高尔夫路交汇处西北角
占地面积	550 (东院310亩)	建筑面积	东院27.5万 ^m ²
容积率	1.04	代理公司	自销+世联
物业类型	叠加、联排、创意院墅	合村并城新市镇	堤头改造
项目概况	➢ 项目位于雁鸣湖板块，总占地550亩，项目定位为纯别墅项目，依托雁鸣湖自然资源，规划产品有288^m²创意院墅，133-208^m²叠加别墅，247-249^m²联排产品； ➢ 首期配套：东院配套1.2万^m²商业（包含一所幼儿园+会所），周边资源：国家农业公园，圣安德鲁斯，长隆野生动物园 ➢ 园林特点：“一带”：住区如意湖景观带；“两轴”：沿中心道路形成道路景观轴线，沿社区中间位置形成商业轴线；“三心”：两个中心水系和东南入口广场，作为社区的两景观中心及一个商业中心；“多节点”：遍布组团内部的各个宅间绿地。		
项目推广	➢ 推广渠道：候车厅、路铭牌、映前广告、短信、彩信、登机牌夹报、高速派单、户外、道旗 ➢ 推广主题：有墅 不语自成峰		
目前阶段	项目于9月20日启动入会，叠加交2万，其余产品交5万，享9折开盘优惠，当天认筹300组左右，目前接待中心位于绿地新都会预计10月中旬搬迁至新售楼部,16年销售目标4亿		

成交时间	位置	用途	面积 (公顷)	面积 (亩)	面积 (m²)	容积率	建筑规模 (万 ^m ²)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/ m²)	买受人
2016/7/15	中牟县大孟镇高尔夫路西、雁鸣大道北；	其他普通商品住房用地	6.96	104	69608	1.8	12.5294	13803	132	1102	河南绿地牟山置业有限公司
2016/8/24	中牟县大孟镇高尔夫路西、雁鸣大道北；	其他普通商品住房用地	7.00	105	69974	1.8	12.5953	13862	132	1101	河南绿地牟山置业有限公司
2016/8/24	中牟县大孟镇高尔夫路西、雁鸣大道北；	其他普通商品住房用地	6.73	101	67277	1.8	12.1099	13328	132	1101	河南绿地牟山置业有限公司

首期东院规划



绿地香颂

产品分区图

图例

叠拼	五层叠加
联排	六层叠加
独栋注入	别墅
联排注入	

绿地香颂

东院产品合计824套，其中叠加别墅534套，联排别墅218套，类双拼16套，院墅56套，叠加别墅面积为139-193m²，其余产品面积集中在244-284m²，产品设计为经济型别墅，别墅赠送率集中在1.1左右，叠加别墅在0.5左右

物业形态	层数	面积	所在层	面积	赠送面积				户型	合计赠送	赠送率	套数	占比
					地下室	院落	露台	跃层					
类双拼	3+2	337	1	140	140	142-234	37	50	4房2厅5卫	369-451	1.1-13.4	16	2%
			2	128									
			3	115									
			4	102									
院墅	3+2 (北)	284	1	101	101	197	58	64	4房2厅5卫	428	1.5	28	3%
			2	131									
			3	83									
			4	74									
	3+2 (南)	284	1	168-222	168-222	162	49	74	4房2厅5卫	453-497	1.6-1.75	28	3%
			2	115									
			3	92									
			4	80									
联排北入	3+2	244	1	108	108	62-185	15	58	4房2厅4卫	260-383	1.06-1.57	124	16%
			2	88									
			3	86									
			4	74									
联排南入	3+2	247	1	105	105	68-206	23	68	4房2厅4卫	264-402	1.07-1.63	94	12%
			2	90									
			3	88									
			4	68									
5F叠加	上叠	159	4	92	0	47m²	61m²	0	2房2厅2卫	108	0.68	20	2.40%
			5	43									
	下叠 (边)	184	-1	31	31	39-100	13	0	4房2厅5卫	83-144	0.9	20	2.40%
			1	108									
	下叠B (中)	192	——	——	48	11	0	0	4房2厅4卫	59	0.31	20	2.40%
6F叠加	上叠 (5-6)	139	5	86	0	20m²	24m²	0	3+1房2厅4卫	44	0.32	158	19%
			6	47									
	中叠 (-1+3-4)	175	3	95	39m²	30-81m²	20m²	0	3房2厅3卫	88-139	0.5-0.8	158	19%
			4	81									
	下叠 (-1-2)	193	——	——	33	13	0	0	2+1房2厅2卫	93-144	0.82	158	19%
合计												824	100%

六-八联排产品

247

247

247

247

247

247

247

247



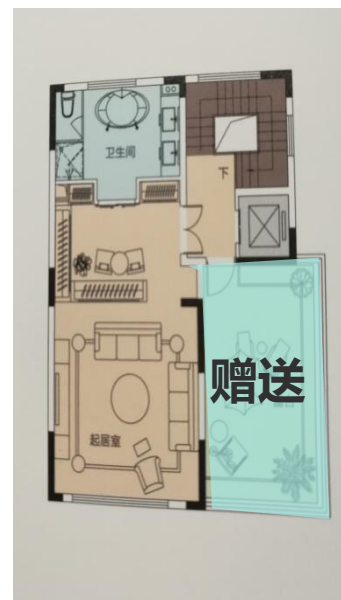
一层：105m²总面积
(半地下室计容不可售)



二层：建筑面积90m²，
赠送68-206m²花园



三层：建筑面积88m²

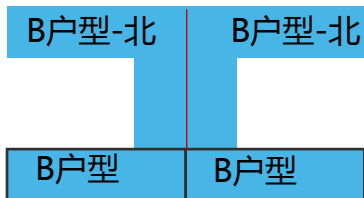


四层：建筑面积68m²，
赠送23m²露台



跃层：68m²跃层

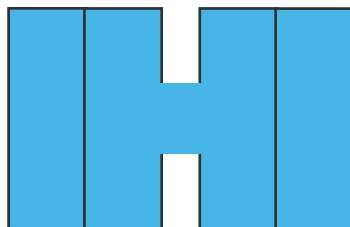
创意墅



B户型北：销售面积288m²，套内赠送面积222m²，庭院面积206m²

B户型南：销售面积288m²，套内赠送面积285-339m²

类双拼



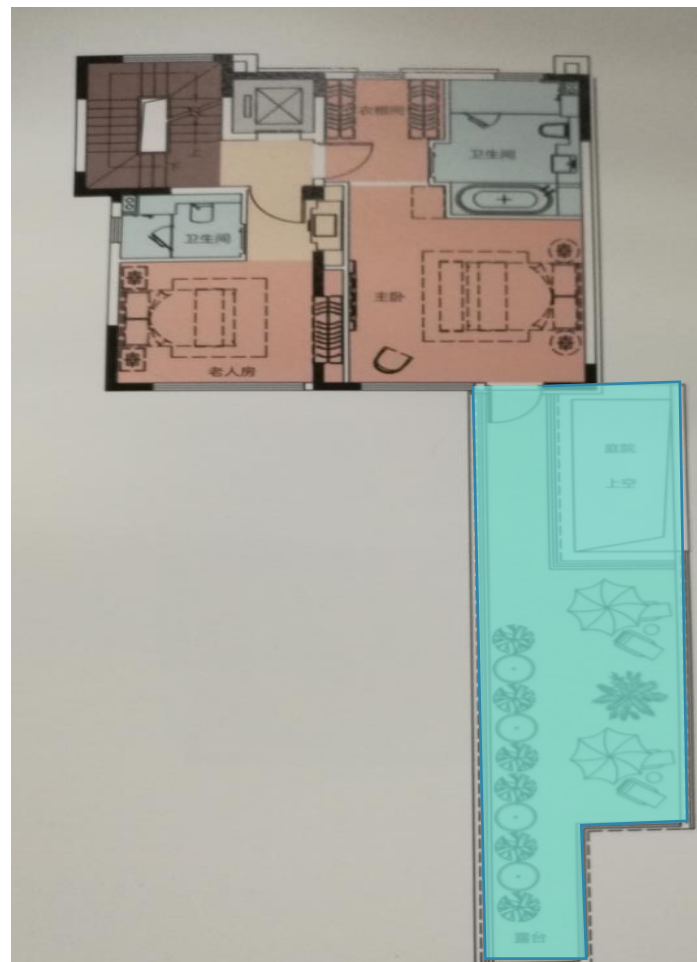
类双拼A户：销售面积345m²，套内赠送面积227m²，庭院面积142-234m²

创意墅B户型北-288m²-四室三厅五卫

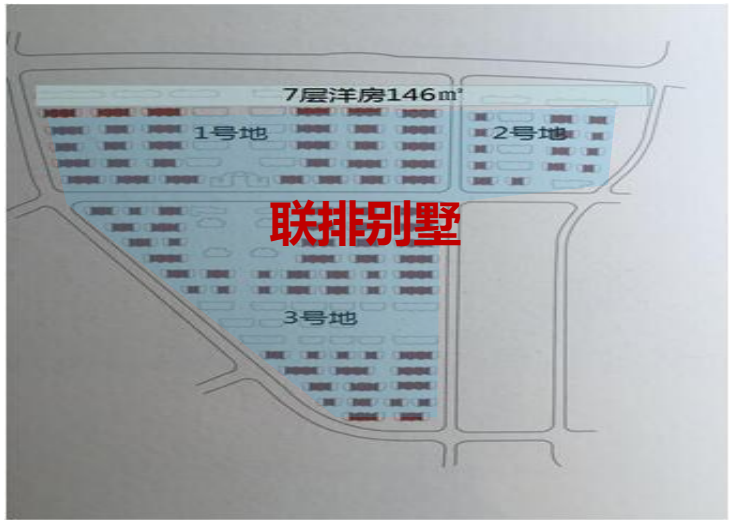
二层-131m²



三层-83m²



9月24日**一期别墅+洋房**开盘，当天别墅去化**300套**左右，24-25日别墅累计去化**480套**，24-25日洋房累计去化**400套**



项目位置	郑开大道与雁鸣大道交会处				
开发企业	信和（ 郑州 ）置业有限公司				
代理商	自销				
占地面积	5500亩	建筑面积	350万㎡	容积率	1.19
推出套数	洋房400套，别墅724套		去化套数	别墅480套，洋房400套	
到访成交率	——		整体去化率	78%	
成交价格	联排中户：15000-18000元/㎡，边户：18000-21000元/㎡，配有电梯别墅贵3000元/㎡，洋房均价10500-11000元/㎡，顶楼14000元/㎡				
区域竞品价格	紫园联排别墅：31000元/㎡；小高层：18000元/㎡				
优惠方式	优惠政策：指定时间内按约定付款可享受：联排别墅优惠3000元/平米，花园洋房优惠2000元/平米，内部员工购买洋房优惠3000元/㎡；认购政策：联排别墅认购金中间套100万，边套200万，花园洋房标准层认购金50万。				
客户情况	客户主要为信和老业主，以及信和地产上下游合作伙伴				
备注	开盘现场电子摇号				

普罗旺世理想国

项目洋房产品为146m²四房，别墅产品涵盖279-354m²，别墅产品主力为279m²中户产品，别墅赠送包含地下室+花园+挑空+阁楼

物业类型	面积	户型	是否带电梯	车位数	层数	套型	赠送	套数	去化套数
别墅	307	边户	无	2	3+1+1	四室四卫	地下室+花园+挑空+阁楼	194	480
	279	中户	无	2	3+1+1	四室四卫	地下室+花园+挑空+阁楼	378	
	354	边户	是	2	3+1+1	四室五卫	地下室+花园+挑空+阁楼	54	
	315	中户	是	2	3+1+1	四室四卫	地下室+花园+挑空+阁楼	98	
合计								724	480

产品	层数	户型	推出套数	去化套数
洋房	7+1	146m²四室两厅	400	400



279m²联排中户





开发商	郑州美好艺境置业有限公司	位置	中央大道与屏华路东北角
占地面积	91.82亩	建筑面积	14.5万 m ²
容积率	1.99	代理公司	易居
物业类型	洋房，高层	建筑风格	新中式
项目概况	➢ 香颂属于美好系列，规划有2栋5+1F洋房、2栋8+1洋房，3栋6+1洋房，9栋15层小高层，2栋8层，配一个幼儿园，一共994户； ➢ 项目整体为新中式建筑风格，为亚新与新高地合作开发项目，亚新为代建公司，整体被名门紫园项目所包围； ➢ 临时售楼部位于楷林IFC ➢ 高层为精装修洋房产品为毛坯房		
目前阶段	目前项目打地基		
预计情况	节点待定		

亚新美好香颂

小高层面积区间在110-160m²，以110-130m²三房为主，占比66%；洋房面积区间150-180m²，占比20%



- 110m²房型分布
- 120m²房型分布
- 130m²房型分布
- 140m²房型分布
- 160m²房型分布
- 多层洋房分布

类型	楼栋	单元	梯户	层数	产品	套数
高层	2#、3#	1	2T3	8	106m²三房	16
					128m²三房	32
	1#、4#、5#、8#、11#	2	2T2/2T3	15	106m²三房	150
					115m²三房	150
					128m²三房	150
	6#、7#、9#、10#	2/3	2T2	15	126m²三房	180
					142m²四房	120
高层小计						798
洋房	12#、13#	3	1T2	5+1	150-190m²	196
	14#、15#	2	1T2	8+1		
	16#、17#、18#	2	1T2	6+1		
整体合计						994

CONTENTS

1

行业热点

2

土地监控

3

楼市活动

4

项目监控

5

新盘扫描

6

营销推广

1、行业热点：经济报告指出：中国未来5年潜在增长率达6.5%(2016.9.19)



- 9月17日发布的一份经济报告指出，在中国劳动力数量和外部环境等不发生重大变化的前提下，启动新动能，**未来五年中国潜在增长率在基准情况下可达6.5%至6.6%。**
- 报告指出，中国近期应着力于实现七大新动能的转换：以技术前沿创新代替技术模仿、**以人口质量红利代替人口数量红利**、以技术创新导向的民间资本设备投资取代政府主导的基础设施投资、以质量提升为导向的农业现代化和深度工业化代替原来数量扩张为导向的农业产业化和工业化、以攀升国际价值链的新型开放和提升国内居民消费水平取代外需的数量扩张、以城市群一体化为代表的深度城市化代替简单数量增加的城市化、以新一轮结构性改革红利提升原有改革红利。

2、行业热点：房屋交易税新规：转让手续费按建筑面积收取（2016.9.22）



- 9月21日，根据国家发改委、财政部的规定，省发改委、财政厅下发通知，就房屋转让手续费、产品质量监督检验费中定期检验费范围、电子往来台湾通行证收费标准、专利收费进行了规范，多项收费减少，新政策从9月开始实施。**收费标准：住房转让手续费，按住房建筑面积收取，收费标准为新建商品住宅每平方米2元；存量住房每平方米4元，其中，首次交易的房改房每平方米1元。新建商品住宅的转让手续费由转让方承担；存量住房转让手续费由转让双方各承担50%，交易双方有合同约定的，从其约定。**

3、土地热点：前8月全国地王达194宗 房价上涨无可避免(2016.9.20)



- 统计显示，中秋假期房企放慢入市节奏，北京（楼盘）住宅成交套数也不及节前水平，但房贷咨询热度持续升温。近期楼市分化的背后是一线城市“地王”层出不穷。**1-8月，全国“地王”数量已达194宗，预计全年地王数量将创历史新高。**业内人士表示，土地价格传导至房价无法避免，未来土地供给应充分考虑城市需求。

1、行业热点：孙宏斌聚金，融创40亿入股金科的股权投资术(2016.9.22)



- 在黄红云夫妇近期增持金科地产1%股权之后，实际控制人黄红云及陶虹遐合计持有公司股票1,334,376,393股（含资管计划），**占公司总股本的30.84%**。
- 9月21日深夜，融创公告中国控股有限公司发布公告披露，公司间接全资附属公司聚金物业认购金科地产非公开发行股票907,029,478股，**占金科地产根据非公开发行股票事项所配发及发行的新金科股份扩大后的已发行股份总额约16.96%**，认购价为每股人民币4.41元，总代价约为40亿元。

2、房企热点：绿都地产斥资近14亿苏州拿地 楼面价破3万（2016.9.22）

LYDU 绿都地产
专 筑 你 的 体 验

- 当外来房企大举进军郑州的同时，郑州本土房企也在走出去，做全国布局。9月21日，苏州下半年首场大型土拍拉开帷幕，27宗土地，175.7万方开启拍卖。其中，**苏地2016-WG-43号地块被郑州绿都地产集团有限公司成功拿下**，这也标志着绿都地产成功进驻苏州。

3、行业热点：南京出手 政府推出住宅限购政策（2016.9.25）



- 限购政策明确，在主城区范围内，已拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭，不得再新购新建商品住房和二手住房；拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭，不得再新购新建商品住房。针对不同的购房需求，采取差别化措施，保护刚需和改善性购房，打击投机购房。
- 限购政策要求，执行限购的主城区包括玄武、秦淮、建邺、鼓楼、栖霞、雨花台、江宁和浦口八区，不包括高淳、溧水和六合三区

1、行业政策：周口买房有补贴每人150元/㎡或200元/㎡（2016.9.20）



- 市财政拿出8000万元，对在周口城区买房的群众给予补贴。其中，**农民进城买房每平方米可获200元补贴，其他人员每平方米享受150元补贴**。从9月19日起，周口市住建部门开始正式受理这一业务。
- 需要注意的是，所购房屋要求五证齐全，购房面积应在144平方米以下，**但补贴发放以90平方米为上限，也就是说，超出90平方米的部分不予补贴。**

2、行业热点：统计局:房价又涨 郑州房价单月涨幅领涨全国（2016.9.19）



- 9月19日，国家统计局发布了8月份70个大中城市住宅销售价格变动情况，发布的数据显示，**环比来看，8月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市分别有64个和57个，分别比上月增加13个和6个；**
- 而在8月份的房价变动中，郑州房价再涨，新建商品住宅中，**上海以5.2%的环比涨幅领涨一线城市，郑州以5.6%的环比涨幅领跑二三线城市。**二手房住宅中，北京以3.9%的涨幅领跑一线城市，郑州以4.5%的涨幅领跑二三线城市。

3、交通规划：郑州市轨道交通1号线二期工程开始试运行（2016.9.20）



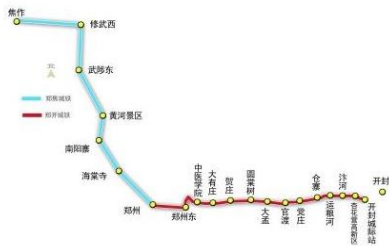
- 2016年9月20日上午11点，随着第一列电客车缓缓驶出凯旋路停车场，进入正线区间试运行，**郑州市轨道交通1号线二期工程正式跨入试运行阶段**，离2017年春节前开通试运营的目标又近了一步。届时，1号线二期工程将与已经运营的1号线一期工程贯通，进一步缩短城市东西方向的时空距离，更加方便高新区、郑东新区龙子湖区域的市民出行。
- 1号线二期工程在一期工程的基础上，**分别向西、向北延伸，线路全长约15.0km，设站10座，其中西段线路由西流湖站向西延伸7个站，东段线路由市体育中心站向北延伸3个站。**

1、行业热点：郑州公共自行车将上岗，租借一小时内免费！（2016.9.19）



- 据悉，**郑州已入选交通部绿色交通试点城市**，公共自行车项目是《郑州市创建绿色交通城市实施方案（2015~2017年）》38个项目之一。黄国辉介绍，按照目前报备的设计方案，**今年下半年将在郑州市四环以内直投5万辆自行车**。一小时之内在任意站点还车免费，超过一小时的，每超过一小时累计一元，比如借车3个小时需要交费2元。

2、交通规划：郑开城际铁路延长线正式开工 将直达开封火车站（2016.9.20）



- 郑开城际铁路延长线项目在开封正式开工**，这条城铁线将与陇海铁路并行进入开封市区，直达开封火车站。同时，一座新的开封火车站将在老站旁拔地而起，并将取而代之。
- 郑开城际铁路延长线项目位于开封市城区南部**，自郑开城际铁路宋城路站南端引出，沿既有陇海铁路北侧东行，跨北宋东京城外城墙遗址、油库铁路专用线，从既有开封站站房同侧引入开封站。郑开城铁延长线项目全长**7.171公里**，全线新建4座桥梁。郑开城铁延长线项目已被我省列入近三年重大基础设施工程目录，工期为3年，预计将在2019年年底具备投用条件。**其中，全段共设2个车站**，第一个车站是拆除重建的**开封火车站**，站内增设**城际场站**。第二个车站是预留的**黄河大街站**。郑开城铁延长线通车时，新开封火车站将启用，同时老站将停用。

3、土地热点：年底前集中供应6000亩土地（2016.9.22）



- 9月15日，凌晨郑州出台的“郑九条”余温未散；9月20日，夜间郑州再出重磅新闻：**年底前郑州市主城区将集中供应6000亩商品住宅用地**。
- 6000亩，平分到8区也就是750亩，一个大盘的量。对于市场来说更多的是安慰，心理影响更大。
- 正如业内所说，这6000亩地的供应计划能否顺利完成？6000亩的供应是储备用地还是城改用地？如果是城改用地为主，我们都知道郑州城改的模式，虽然有K2地产的搅局，但K2地产竞拍后的一波三折，最终还是以竞拍无效终结，其所经历的重重困境也让大家重新认识了城改用地的套路之深。

1、行业热点：康桥血拼192轮拿下,要建经开区首家五星级酒店（2016.9.21）



- （9月21日）经开区27号地挂牌出让，经过192轮切磋，北京同道圣合投资有限公司从4家企业中脱颖而出，以**9.92亿元**夺魁，溢价率220%。折合每亩地价**1816.62万元**，以最大容积率4.5计算，折合楼面价**6055元/m²**。
- 康桥地产的前身，郑州新长城房地产有限公司，曾开发过四星级酒店长城饭店。康桥地产，甫一出场，便带有做酒店的基因。**本项目需建设一座五星级酒店**

2、行业热点：郑州市政府:24个地铁站点要动工,涉及7条地铁线（附详文）（2016.9.22）

郑州市人民政府通告

郑政通(2016)40号

郑州市人民政府 关于郑州市市政控制性节点(地下交通) 工程征迁工作的通告

为完善路网体系,改善交通状况,缓解市区交通拥堵,依据郑州市总体规划和综合交通规划,市政府拟启动郑州市市政控制性节点(地下交通)工程。该工程共涉及24个站点,1个明挖区间,分别是:古树苑站(与2号线二期换乘)、市中心医院站(与5号线换乘)、绿城广场站(与19号线换乘)、医学院站(与17号线换乘)、郑州火车站(与1号线换乘)等多个站点

- 2016年9月22日，郑州市人民政府印发了关于《郑州市市政控制性节点(地下交通)工程征迁工作》的通知。**《通知》公布了该工程涉及的24个站点，1个明挖区间**，分别是：古树苑站（与2号线二期换乘），市中心医院站（与5号线换乘）绿城广场站（与19号线换乘）医学院站（与17号线换乘）郑州火车站（与1号线换乘）等多个站点

城市	新建商品住宅价格指数			城市	新建商品住宅价格指数		
	环比	同比	定基		环比	同比	定基
北京	103.8	125.8	128.2	唐山	100.3	100.2	99.8
天津	103.6	121	121.1	秦皇岛	100.6	101.5	100.9
石家庄	103.7	111.6	112.2	包头	100.1	98.7	98.4
太原	100.3	102.1	102.2	丹东	99.9	97.9	97.4
呼和浩特	100.2	100.7	100.4	锦州	99.8	96.2	95.6
沈阳	100.1	101.2	101.7	吉林	100.2	100.5	100.5
大连	100.3	100	100.5	牡丹江	100.7	98.2	97.9
长春	100.3	101.2	101.2	无锡	104.9	118.5	118.3
哈尔滨	100.2	101.8	101.6	扬州	100.7	104.3	104.1
上海	105.2	137.8	140.7	徐州	100.5	104.3	104.3
南京	104.1	138.8	139.8	温州	100.2	103.2	103.8
杭州	103.3	122.2	123.4	金华	100.8	103.5	103.6
宁波	101.2	109.6	110.5	蚌埠	101.1	103.7	102.8
合肥	104.8	140.5	140.5	安庆	101.2	103.4	103.5
福州	104.3	120.4	120.2	泉州	101.3	103.8	103.4
厦门	103.9	144.3	144	九江	101.2	105.3	105.5
南昌	101.6	113	112.7	赣州	101.4	104.5	105.1
济南	103.2	110	110	烟台	100.5	103.4	103
青岛	102.1	106.6	106.6	济宁	100.2	99.8	98.9
郑州	105.6	116.7	117.1	洛阳	100.3	101	100.7
武汉	103.2	118.6	119.1	平顶山	100.4	101.8	101.4
长沙	101.5	107.4	107.2	宜昌	100.5	102.6	101.9
广州	102.4	121.2	123	襄阳	100.5	100.4	99.8
深圳	102.1	137.3	149.2	岳阳	100.3	100.6	100.2
南宁	101	107.8	108	常德	100.1	100	99.3
海口	100.6	103.5	103.5	惠州	101.3	116.4	115.6
重庆	100.3	103.4	103.4	湛江	100	102.9	101.8
成都	100.9	104.8	105.1	韶关	99.7	101.5	100.6
贵阳	100.4	102.4	102.7	桂林	100.4	100.3	100.1
昆明	100.1	101.5	100.8	北海	100.2	101.2	101.1
西安	100.6	103.5	103.4	三亚	100.7	100.5	100.6
兰州	100.9	103.9	103.2	泸州	100.2	102.8	101.9
西宁	100.5	101	100.1	南充	100.7	101.4	100.7
银川	100.1	101	100.1	遵义	100.9	101.3	100.7
乌鲁木齐	99.7	98.8	98.4	大理	100	101.3	100.7

- 郑州同比涨幅**16.7%**，环比**5.6%**，涨幅前10城市7个二线城市，其中包括已经收紧限贷的**合肥、厦门、南京**等城市；
- 数据显示，与7月相比，8月份70个大中城市新建商品住宅（不含保障性住房）价格下降的城市有**4个**，上涨的城市有**64个**，持平的城市有**2个**。环比价格变动中，最高涨幅为5.6%，最低为下降0.3%；
- 二手住宅价格方面，与7月相比，8月份70个大中城市中，价格下降的城市有**9个**，上涨的城市有**57个**，持平的城市有**4个**。环比价格变动中，最高涨幅为4.5%，最低为下降0.4%；

2016年3-8月份房价涨幅排名

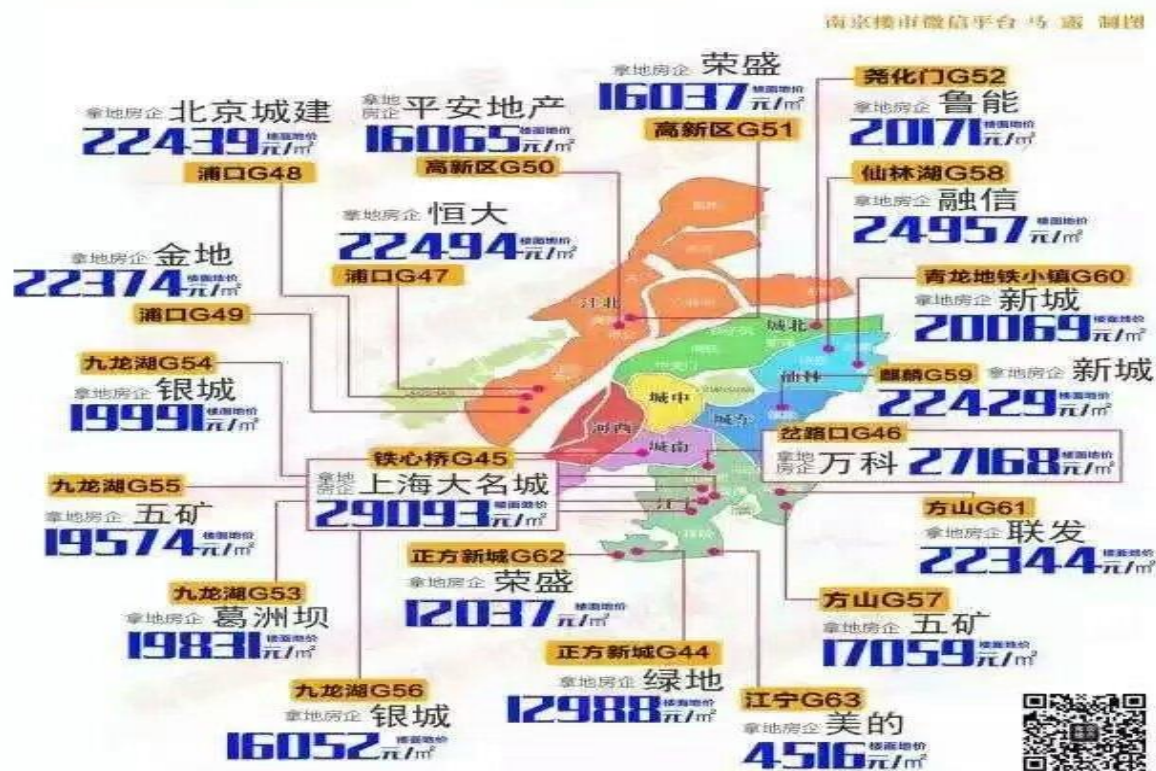
新建商品房住宅	涨幅第一	涨幅第二	涨幅第三
3月	厦门5.4%	合肥4.6%	上海4.3%
4月	合肥5.8%	厦门5.3%	南京4.4%
5月	厦门5.5%	合肥5.1%	南京4.1%
6月	合肥4.9%	厦门4.7%	南京4.0%
7月	厦门4.6%	合肥4.2%	南京3.6%
8月	郑州5.6%	上海5.2%	无锡4.9%

泰辰点评：

2016年，伴随着房地产热度的蔓延，二线城市的城市价值凸显，3-8月份二线城市在涨价榜持续处于领跑地位，合肥、厦门、南京三个城市持续领涨，进入8月郑州涨幅5.6%，位于涨幅榜第一位，进入涨幅第一梯队。

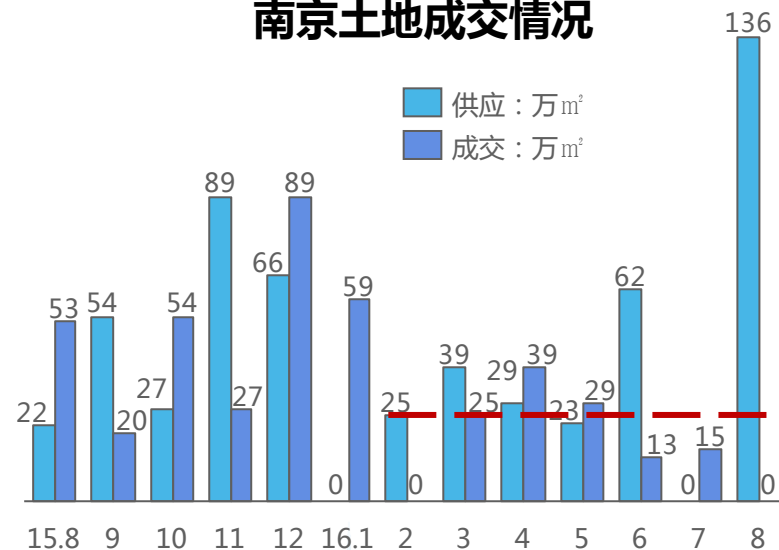
- 事件：9月19日到22日总共4天的土地拍卖会上，南京共有27幅土地挂牌拍卖，其中有20幅是住宅土地，这20幅土地都被开发商争抢到了最高限价。**按照南京此前出台的规定，这些地块将现房销售**，并且要摇号决出归属。总成交额**474.58亿元**的土地，被16家房企瓜分。其中，“运气好”的房企拿到2幅土地，5家外来房企借助摇号首次进入南京市场；
- 其中融信以及大名城为首次布局南京；其余14家房企均在之前便布局南京；

9月23日南京20块土地摇号结果



土拍熔断机制：8月12日起实施。土地拍卖方面，将全部实行网上交易，地价达到最高限价的90%时，未来建成房屋必须现房销售；达到最高限价后，摇号决定归属，这也意味着南京土地拍卖由此告别“熔断”。

南京土地成交情况



➤ 9月25日，南京市政府出台了主城区住房限购政策，于9月26日起实施。

限购细则		二线城市收 紧政策政策	日期	城市	具体细则
外地 客户	已拥有1套及以上住房的非本市 户籍居民家庭，不得再新购新建 商品住房和二手住房	限购	8月11日	苏州	外地人买两套房交1一年社保
			9月5日	厦门	144㎡以下普通商品房最多买两套
			9月18日	杭州	部分区域非本市户籍只能买1套
本地 居民	拥有2套及以上住房的本市户籍 居民家庭，不得再新购新建商品 住房。	限贷	9月25日	南京	拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭，不得再新购新建 商品住房。
			6月21日	合肥	名下无房也可拒贷
执行 区域	执行限购的主城区包括玄武、秦 淮、建邺、鼓楼、栖霞、雨花台、 江宁和浦口八区，不包括高淳、 溧水和六合三区	限贷	8月11日	南京	调整商品房首付比例
			9月1日	武汉	二套房首付比例提高至四成
			8月11日	苏州	信贷政策进一步差别化
执行 时间	9月26日起实施	限地价	8月11日	苏州	土地出让三大调整
			8月11日	南京	调整土地公开出让竞价方式
			9月14日	郑州	出台郑九条限制地王

泰辰点评：

目前全国一线房企均处于补库存阶段，热点二线城市成为房企主战场，导致各地地王频现，南京这个时机出台限购政策，能够对地王热起到一定的降温作用，同时差异化的限购政策，有助于郊区去库存，不过由于前期土地成本高企，未来南京房价仍将处于高位；从目前二线城市出台政府节奏可以看出，大致分为控地价→差别化信贷→限购限贷三个步骤，目前郑州处于控地价阶段。

- 9月24日，合肥举办9月最大一场土拍，11块地在5个房间里同时竞拍，成交总金额近170亿元，庐阳、新站、肥西、肥东楼面价最高纪录刷新。

合肥土拍政策：

- ①居住地块竞买保证金≥参考总价的50%
- ②出让总金额20亿以下，土地出让合同签订后1个月内一次性付清
- ③出让总价20亿以上，土地出让合同签订后不超过6个月付清
- ④九区+三县居住土地创地王，土地出让金在土地出让合同签订后一个月内一次性付清

房企	区域	8月份区域均价：元/m ²	竞拍楼面价：元/m ²	价差（楼面价-商品房价格）	是否为首次进驻
绿地	新站	7160	9300	2140	否
华地金地	新站		10364	3204	否
外来房企	新站		9580	2420	否
保利	肥东	9660	11250	1590	否
海亮	肥西	10248	4500	-5748	——
文一	肥西		12682	2434	否
保利	高新	13487	9720	-3767	否
海亮	庐阳	16687	18150	1463	否
文一	庐阳		16750	63	否
文一	庐阳		16750	63	否



9月23日合肥土拍成交一览表

土地编号	区域	土地坐落	土地面积 (亩)	规划用途	出让 年限	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交总价 (亿元)	楼面价 (元/平)	溢价率	受让企业
NP3-1	高新区	磨子潭路以北、鸡鸣山路以西	192.14	居住	70年	$1 < R \leq 2.5$	1620	31.13	9720	238%	保利
N1605	庐阳区	合淮路以西、合肥市第十九中学以南	124.63	居住	70年	$1 < R \leq 1.5$	1675	20.88	16750	319%	文一
N1606	庐阳区	界首路以东、茨河路以北	38.94	商业居住	居住70、 商业40	≤ 2.0	2420	9.42	18150	267%	海亮地产
N1607	庐阳区	阜阳北路以西、龙潭桥路以南	22.46	商业居住(商业建筑面积占地上总建筑面积比例为20%)	居住70、 商业40	≤ 2.8	2080	4.67	11143	300%	文一
XZQTD207	新站区	大众路以西、岱河路以南	92.6	商住	居住70、 商业40	≤ 2.5 (地上总建筑面积10% $\leq$ 规划地上商业建筑面积 $\leq$ 地上总建筑面积20%)	1550	14.35	9300	308%	绿地
XZQTD208	新站区	大众路以西、淦水路以北	92.24	居住	70年	≤ 2.2 (规划地上商业建筑面积 $\leq$ 地上总建筑面积3%)	1520	14.02	10364	280%	华地和金大地
XZQTD209	新站区	大众路以西、淦水路以南	97.27	居住	70年	≤ 2.2 (规划地上商业建筑面积 $\leq$ 地上总建筑面积3%)	1405	13.67	9580	251%	绿地
2015-58	巢湖市	向阳路以西、团结东路以北	9.43	商业、居住	居住70、 商业40	≤ 1.8	570	0.54	4750	178%	安徽聚龙置业
肥西[2016]12	肥西县	柏堰科技园香樟大道与芦花路交叉口东南侧	29.9	商业	40年	≤ 1.2	360	1.08	4500	64%	深圳正誉

合肥市场

商品住宅去化周期1.4个月，土地供应完成率100%

➤ 合肥市1-8月商品住宅用地供应面积472万 m²，成交面积524万 m²，土地供应完成率100%，郑州16年供地计划66237亩，住宅用地33455.4亩，商业用地11616.75亩，郑州目前1-8月完成400万 m²土地供应，

8月合肥市各区均价	
庐阳区	16687元/m ²
经开区	14883元/m ²
高新区	13487元/m ²
蜀山区	13328元/m ²
滨湖区	13702元/m ²
瑶海区	12347元/m ²
包河区	11276元/m ²
政务区	7553元/m ²
新站区	7160元/m ²

合肥市国有建设用地供应计划表															
年份	区域	类型	商服用地	住宅						工矿仓储用地	公共管理与服务用地	交通运输用地	水域水利用地	特殊用地	单位：亩
				合计	商品住房用地	廉租房用地	公租房用地	棚户区、城中村改造用地、拆迁安置用地	“三类住房”用地						合计
2016	合肥市本级	面积	1000	9500	7000	0	0	2500	7400	5000	3000	12000	100	0	30600
2015			2100	8350	5500	0	25	2825	6700	5000	3000	12000	1150	0	31600

指标	8月表现
主城区土地	本月合肥市九区供应地块达6宗534.82亩，35.65万方，供应量环比上涨2.18%，同比上涨155.19%，较上月减少2宗；成交5宗，与上月持平，总成交量301.92亩，20.13万方，环比下降13.72%；
四县一市土地	四县一市供应市场开始回暖，月度供应达9宗472.91亩，31.53万方，环比上涨256%，同比上涨34%；成交1宗6.97亩，0.46万方，环比下降95%，同比下降98%；
商品房市场	合肥商品房市场新增供应1.73万套，供应面积140.29万方，环比下降9.1%，同比上涨25.3%；本月成交1.33万套，成交面积133.18万方，环比上涨19.6%，同比上涨32.6%；本月供应缩减，成交增加，供需比1.05，供需基本平稳。
住宅市场	1-8月累计供应量495.5万方，与去年同期相比下降6.9%，占比去年总供应量的61%；1-8月累计成交量663.36万方，与去年同期相比仅上涨9%，约占去年整年的近7成。
价格	8月合肥市商品住宅成交7760套，成交83.59万方，环比上升24%，同比上升20%，上升趋势较为明显。
存量	合肥市场商品住宅存量为143万方，存量套数为1.2万套，按最近六个月住宅去化推算，市场存量仅能去化1.4个月

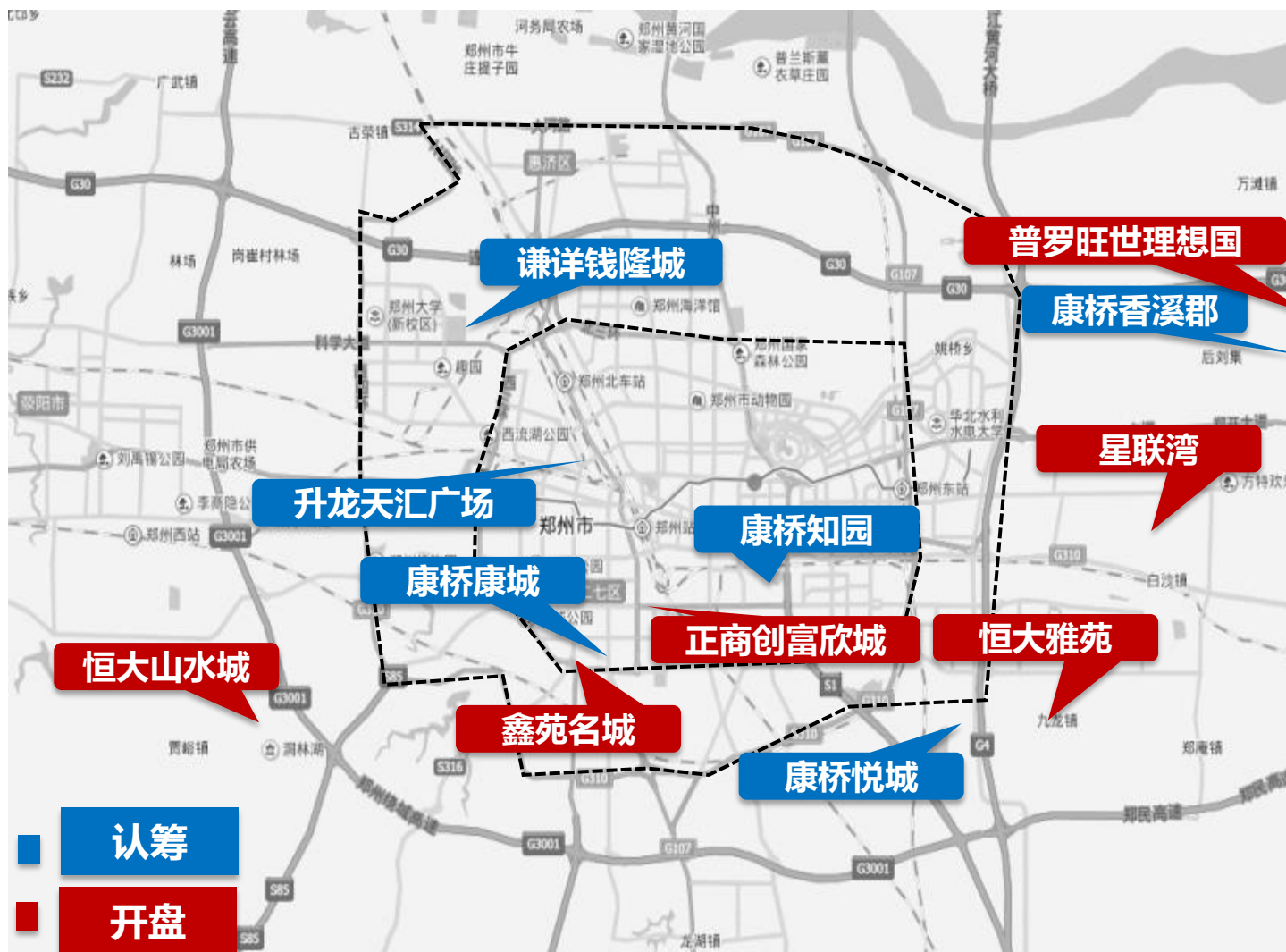
泰辰点评：

合肥土拍呈现白热化，多个区域楼面价超过其商品房均价，住宅用地的火热态势带动商业用地的成交，三宗商业用地遭疯抢，同时城市核心区域土地热度向周边卫星城市传导，肥西以及肥东土地热度持续提升，传导至商品房成交端，未来合肥房价仍将处于高位。



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

土地编号	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/m²)	溢价率	出让年限 (年)	买受人
郑政经开出 (2016)027 (网)	2016-9-21	经开区	经开第八大街以东、航 海东路以北	55	商务金融用地	4.5	99200	1817	6055	220%	40	北京正道圣和 投资有限公司



项目名称	推出套数	去化套数	去化率
星联湾	104	104	100%
恒大雅苑	944	944	100%
鑫苑名城	136	122	90%
普罗旺世理想国	1124	880	78%
恒大山水城	114	114	100%
住宅合计	2422	2164	89%
正商城创富欣城	350	130	37%
公寓合计	350	130	37%

备注：康桥四个项目为8月13日“5+好房发布会”“后集中认筹”

康桥香溪郡

9月24日一期1、2号地块产品VIP升级，共升级**800**组，9月25号升级**100**余组，两天共升级**900**余组，累计到访**1200**组



项目位置	中牟县郑开大道与广惠街交汇处西北角				
房企	郑州博雅置业有限公司（康桥）				
代理商	自销				
占地面积	500亩	建筑面积	88万m²	容积率	一期2.5
推出套数	1168套				
预计情况	节点待定				
优惠方式	5万办理康云卡，享受限时特惠及2%购房优惠				
备注	售楼部开放当天启动认筹；康桥于8月13日举办5+好房发布会，				

一期 2号地 推售房源	类型	单元数	层数	梯户比	面积段户型	套数
	高层	1-2 (3栋)	26	2T2	142㎡三房	208
		1	26	2T2	177㎡四房	52
		1 (1栋)	26	2T4	90㎡三房	52
					120-130㎡三房	52
	高层合计					364
	洋房	1-3 (6栋)	6/7+1	1T2	1-2层162㎡四房 (赠送地下室约70㎡、花园约130-160㎡)	52
					3-5/6标准层143㎡四房	90
					顶层复式210㎡	26
	洋房合计					168
总计					532	

一期 号地推售房源	类型	单元数	层数	梯户比	面积段户型	套数
	高层	2-3 (3栋)	26	2T2	142㎡三房	364
		1 (1栋)	26	2T4	110㎡三房	52
					124㎡三房	52
	高层合计					468
	洋房	2 (3栋)	6+1	1T2	一层159㎡四房 (赠送地下室约70㎡、花园约130-160㎡)	12
					标准层142-159㎡四房	48
					顶层复式213㎡	12
		2-3 (3栋)	7+1	1T2	一层159㎡四房 (赠送地下室约70㎡、花园约130-160㎡)	16
					标准层142-159㎡四房	64
					顶层复式213㎡	16
	洋房合计					168
总计					636	



项目位置	经开区经开十七大街与南三环交汇处南500米				
房企	郑州博颂置业有限责任公司				
代理商	自销				
7号院占地	56亩	7号院建面	9.4万 m ²	容积率	2.49
推出套数	632套				
预计情况	预计11月开盘，价格待定				
优惠方式	5万办理康云卡，享受限时特惠及2%购房优惠				
备注	精装修				

楼号	单元	楼层	梯户比	产品面积	套数
3#、5#	1	23	2T4	89㎡三房	92
				125㎡三房	46
				144㎡四房	46
7#、10#	1	23	2T4	89㎡三房	92
				125㎡三房	92
8#、9#	1	33	2T4	105㎡三房	132
				125㎡三房	66
				144㎡四房	66
合计					632



项目位置	二七区大学路南三环向南1500米路西				
开发企业	康桥集团				
代理商	自销				
占地面积	97亩	建筑面积	19万㎡	容积率	2.99
推出套数	660套				
预计情况	预计11月开盘，价格待定				
优惠方式	0元入会优惠2000，5万办理康云卡 享受限时特惠及2%购房优惠				
备注	土地成交于2015年11月，单价278万/亩；临时售楼部于4月初 开放				

推出房源	楼号	层数	单元	梯户比	户型	套数
	1#、12#	33	1	2T4	88㎡三房	132
					128㎡三房	132
	2#、11#	33	1	2T4	88㎡三房	132
					128㎡三房	66
					141㎡四房	66
	10#	33	2	2T2	141㎡四房	132
合计						660

康桥知园

9月25日针对**首期房源入会**，当天认筹约**500**组，到访约**700**余组客户；
4月20日临售开放，截止认筹共计来访约3500余组



项目位置	管城区未来路以东，牧歌路以南				
开发企业	郑州康桥地产				
代理商	自销				
占地面积	65亩	建筑面积	23万 m²	容积率	3.49
推出套数	1038套				
预计情况	10月中旬正式售楼部开放；预计11月开盘； 预计价格：小户型1.6-1.7万元/m²；大户型1.8-2.0万元/m²				
优惠方式	5万办理康云卡 享受限时特惠及2%购房优惠				
备注	毛坯交房，当前有3个证；首推房源未定；本宗土地为2015年管城区地王，成交单价1056万/亩，楼面价4526元/m²				

楼号	层数	单元	梯户比	户型	套数
1#、5#	33/31	2	2T4	89㎡三房	66
				98㎡三房	190
				129㎡三房	256
2#	28 (2)	1	2T5	89㎡三房	78
				129㎡三房	52
				98㎡三房	124
7#	33(2)	2	2T5	115㎡三房	31
				150㎡四房	93
8#	14 (2)	1	1T2	164㎡四房	24
9#	33 (2)	1	2T4	98㎡三房	62
				129㎡三房	31
				150㎡四房	31
合计					1038

升龙天汇广场

9月24日LOFT+启动认筹，截止当天中午到访**230组**，排卡**210张**



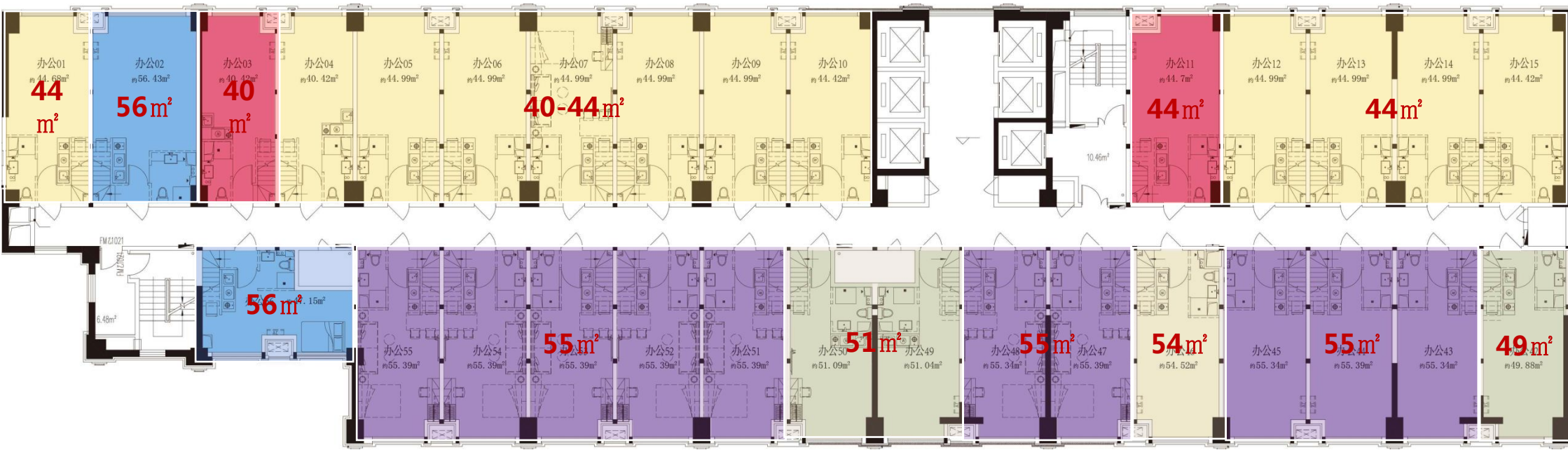
项目位置	中原区农业路与嵩山路交汇处				
开发企业	郑州元发置业有限公司				
代理商	自销&同峰				
占地面积	546亩	建筑面积	234万m ²	容积率	4.99
推出套数	1008套（具体推出房源依据认筹情况而定，东单元推出可能较小）				
预计情况	预计10月中旬开盘，价格未定				
优惠方式	认筹交1万抵2万				
备注	40年产权，层高5.05m，单气暖气，一张卡可选多套房源				



创意LOFT

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数
	LOFT	20 (2层底商)	2	西单元 6T30 东单元 5T26	38-58m ²	1008
	合计					1008

LOFT西单元平层图



钱隆城

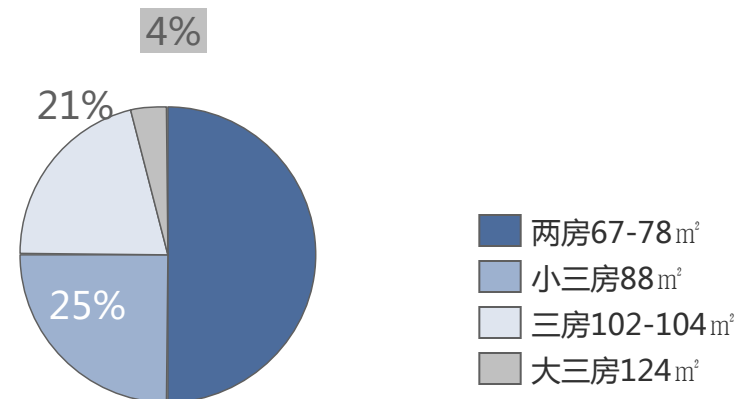
9月25日一期3#、4#东单元、5#及6#房源认筹，推795套，到访1500余组，截止下午五点认筹2100组（排多卡现象）



项目位置	高新区西三环科学大道西200米				
开发企业	福晟集团、谦祥集团				
代理商	同致行&自销				
占地面积	2500亩（38亩首期）	建筑面积	450万m ² （首期11.2万m ² ）	容积率	4.5
推出套数	795套				
预计情况	预计11月开盘；价格待定				
优惠方式	交1万享受总房款3%优惠，当天认筹另享2000元额外优惠				
备注	项目土地于7月7日成交，前期计划推出地块122亩土地土拍时被K2拍走				

首批推出房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	套数
	3#	34	1	2T6	67㎡两房	67
					73-77㎡两房	135
	4#	34	2	2T4	88㎡小三房	68
					102-104㎡三房	68
	5#	33	2	2T4	88㎡小三房	130
					102-104㎡三房	96
					124㎡3+1房	32
	6#	34	1	2T6	67㎡两房	33
					73-74㎡两房	99
77-78㎡两房					67	
合计						795

首批推出户型占比情况：



首期规划6栋高层，产品定位刚需，面积区间67-140m²，以67-78m²两房及88m²小三房为主，占比合计**67%**

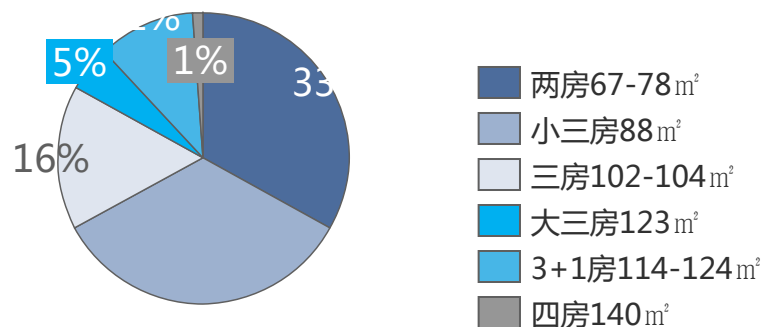
一期整体的户型分布情况：

楼栋	层数	单元	梯户	户型	套数
1#	34	1单元	2T4	88㎡小三房	102
				114-115㎡3+1房	51
	17	2单元		123㎡三房	34
				140㎡四房	17
2#	23	1	2T4	88㎡小三房	46
				115㎡3+1房	22
				123㎡三房	23
3#	34	1	2T6	67㎡两房	67
				73-77㎡两房	135
4#	34	2	2T4	88㎡小三房	136
				102-104㎡三房	102
				124㎡3+1房	34
5#	33	2	2T4	88㎡小三房	130
				102-104㎡三房	96
				124㎡3+1房	32
6#	34	1	2T6	67㎡两房	33
				73-74㎡两房	99
				77-78㎡两房	67
合计					1226

一期整体的户型配比情况：

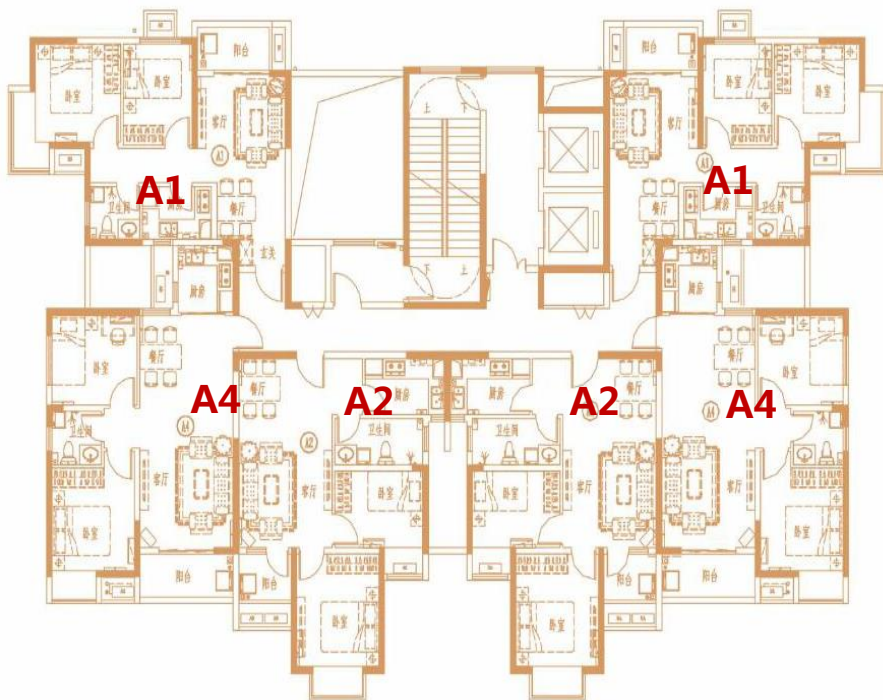
物业类型	房型	户型面积	推出套数	占比
一期高层	两房	67-78m ² 套二单卫	401	33%
	小三房	88m ² 套三单卫	414	34%
	三房	102-104m ² 套三双卫	198	16%
	大三房	123m ² 套三双卫	57	5%
	3+1房	114-124m ² 套三双卫	139	11%
	四房	140m ² 套四双卫	17	1%
	合计		1226	100%

一期整体的户型占比情况：



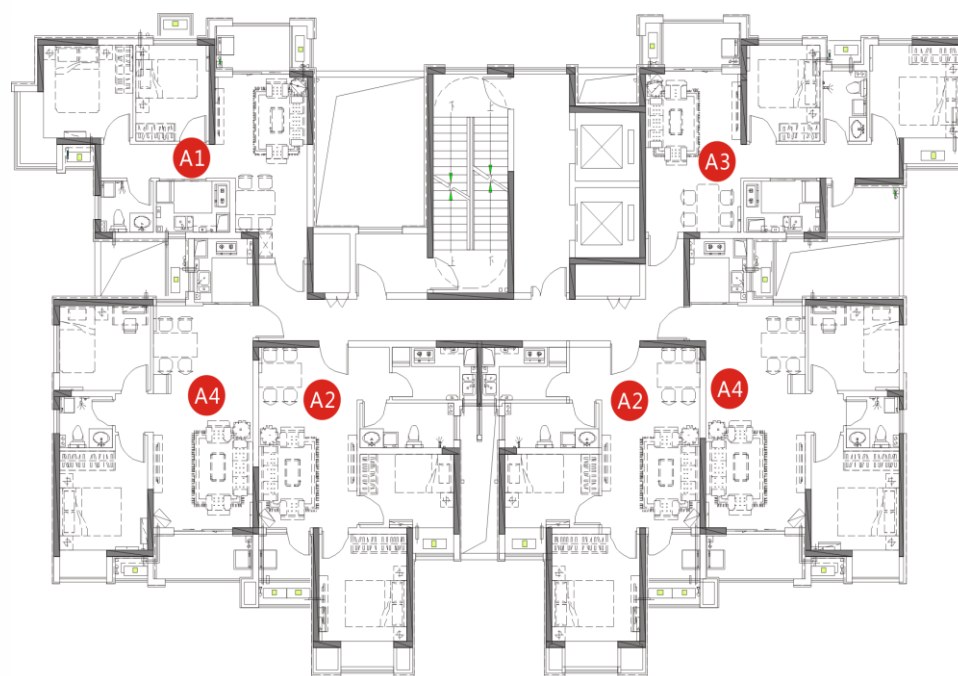
3#及6#楼：均为1个单元、34层、2T6布局；户型67-78m²两房

3号楼标准层平面图



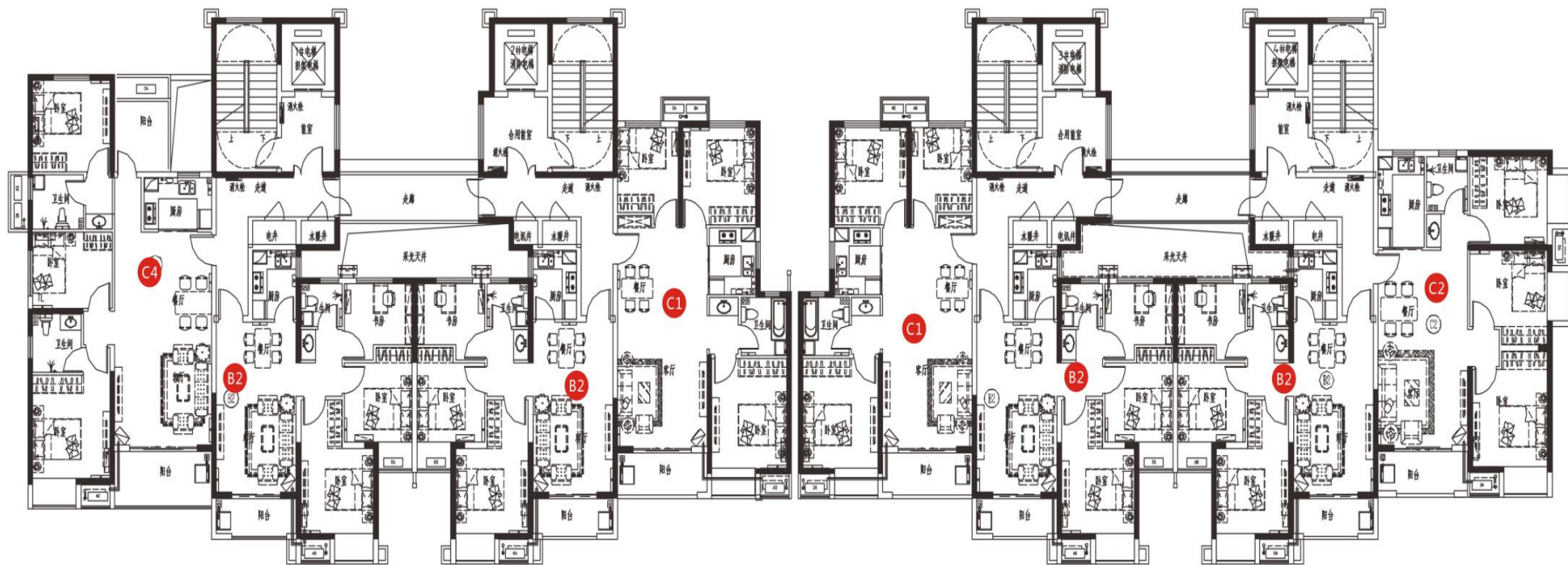
A1=约67m² A2=约73m² A4=约77m²

6号楼标准层平面图



A1=约67m² A2=约73m² A3=约74m² A4=约77m²

4号楼、5号楼标准层平面图



C1=约102m² C2=约104m² B2=约88m² C4=约124m²

正商城创富欣城

9月25日**公寓3#楼部分房源 (7-16F)** 开盘，截止中午去化**约130套**

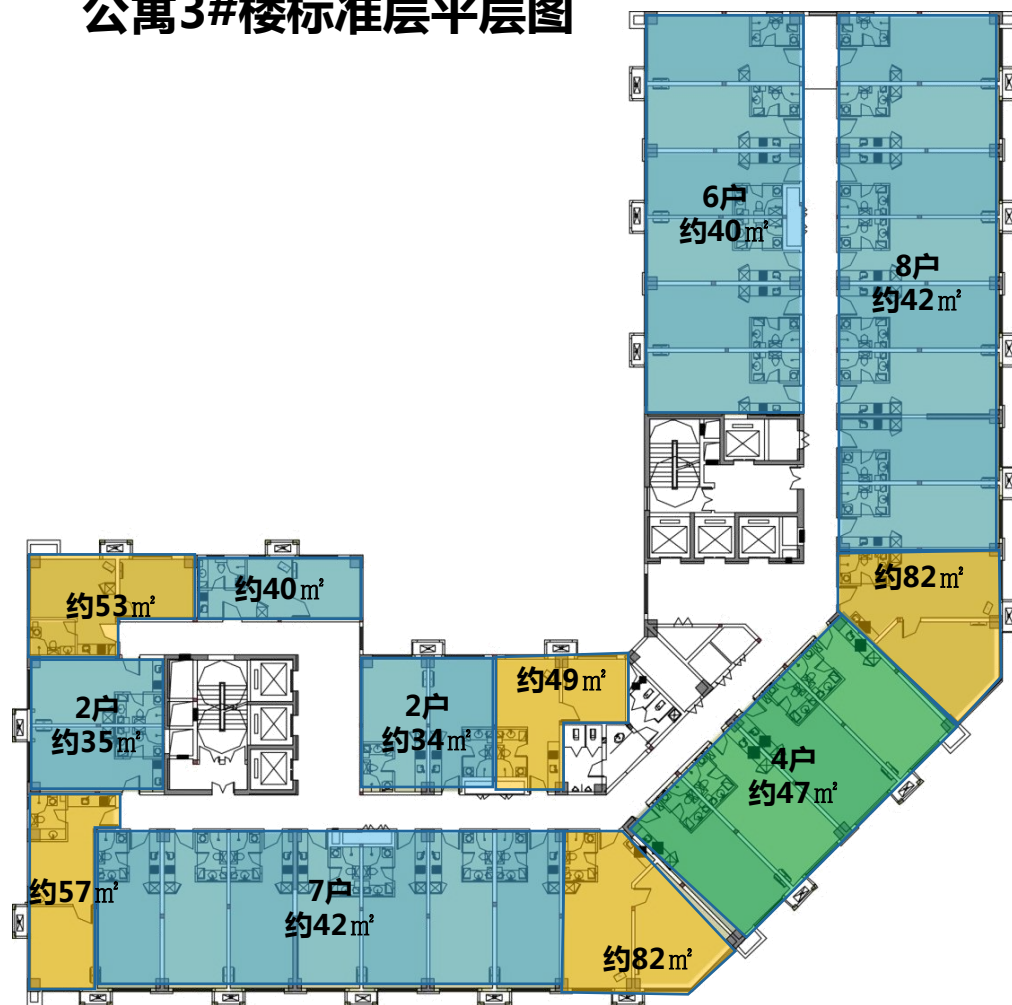


已售
在售
待售

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	350套		销售套数	130套	
到访成交率	——		整体去化率	37%	
成交价格	均价10500元/ m²（ 9月10号开盘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
3# 本次推售7-16F	1	22F 1层底商	7T35	34-42㎡公寓	260	130
				47-57㎡公寓	70	
				约82㎡公寓	20	
合计					350	130

公寓3#楼标准层平面图



恒大雅苑

9月25日**全部房源**开盘，截至中午到访**3000**余组，成交**944**套
8月21日启动VIP升级，截至开盘排卡**4300**余组

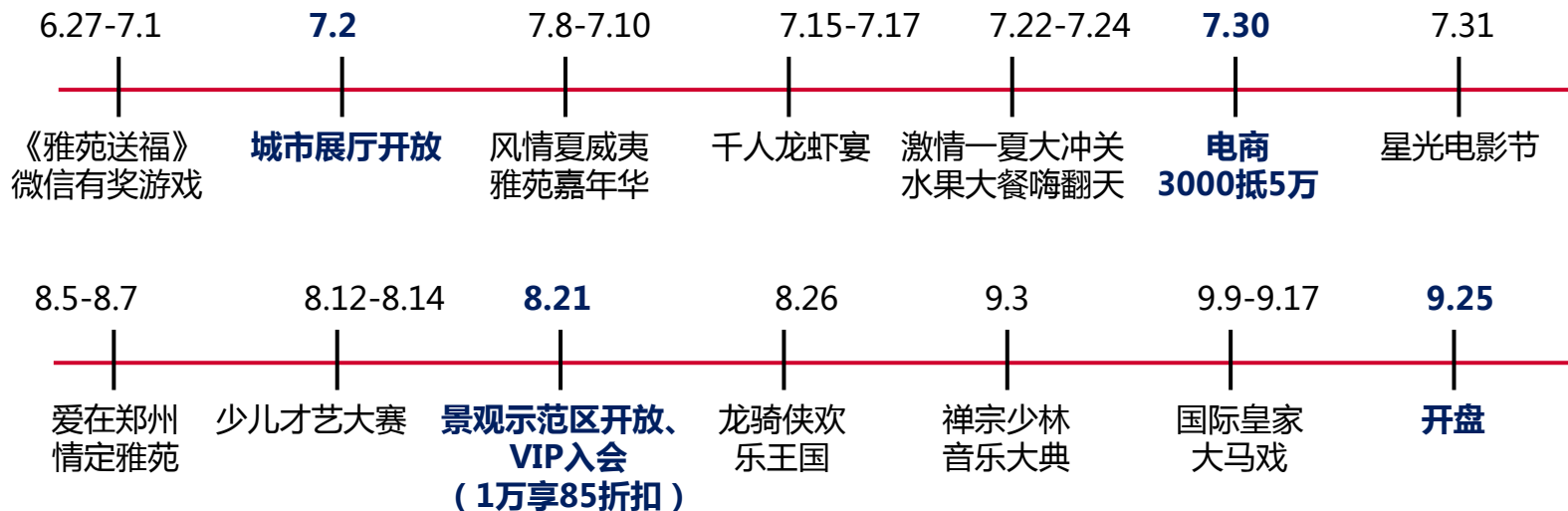


项目位置	经开区国际物流园区南三环与前程大道交叉口南100米东			
开发企业	河南中楷置业有限公司			
代理公司	易居			
项目体量	65	总建筑面积	15.7	容积率 2.99
推出套数	944套		销售套数	944套
到访成交率	——		整体去化率	100%
成交价格	均价10500元/㎡			
区域竞品价格	碧桂园翡翠湾大平层（8月13日开盘价9500元/㎡）			
项目涨价情况	前期释放均价9000元/㎡左右，开盘价格涨幅1500元/㎡左右			
优惠方式	①电商3000抵5万②认筹1万优惠15%③按揭优惠3%，一次性优惠5%④到访优惠1%⑤按时签约（3天、含开盘当天）优惠1%			
备注	摇号选房，上午10：50已清盘；无首付分期；五证齐全			

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	推出套数
	1#	32	2	西单元2T2、东单元2T3	113㎡三房	32	32
					136-139㎡三房	64	64
					146㎡四房	64	64
	2#	32	2	2T3	111㎡三房	64	64
					133-135㎡三房	128	128
	3#	32	1	2T3	112㎡三房	32	32
					133-136㎡三房	64	64
	4#	32	2	2T4	98㎡三房	64	64
					105㎡三房	128	128
					113㎡三房	64	64
	5#	30	1	2T4	99㎡三房	30	30
					106㎡三房	60	60
					114㎡三房	30	30
6#	30	1	2T4	84㎡两房	60	60	
				117㎡三房	30	30	
				127㎡三房	30	30	
	合计					944	944

恒大雅苑

◆ 营销节点



◆ 热销分析

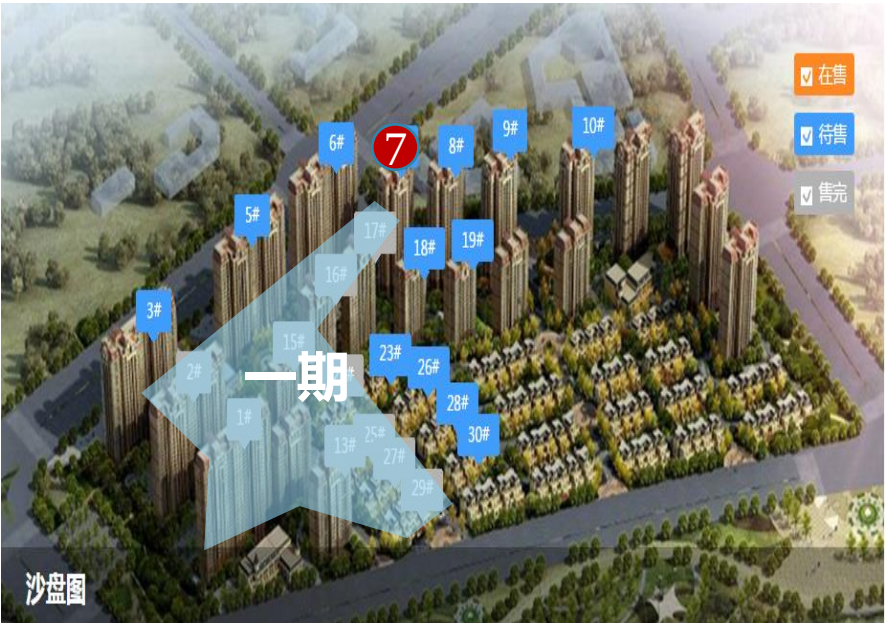
1.品牌效应：恒大品牌，精装修

2.拓客力度强、暖场活动多：①拓客方面：例如，7月2日城市展厅开放当天上午到访约3000人（配有170余名拓客人员拉到访）；②暖场活动方面：基本周周组织暖场活动

3.市场环境因素：①市区价格过高，刚需客被迫挤出；②投资客户（以经开区、东区为主）寻找的价值洼地；（①②为客户主力，各占一半）

4.区域发展：河南自贸区获批成功，经开区区块占28.1平方公里（国际陆港及物流配套区、跨境电子商务综合实验区及经开综保区、滨河国际新城商务服务区），区域发展前景比较乐观

9月23日晚二期7#开盘，当天到访约680组，截止选房结束去化104套，截止开盘会员升级720组



项目位置	郑东新区金水大道与雁鸣路交会处向南500米				
开发企业	河南新东方置业有限公司				
代理商	英联				
占地面积	186亩	建筑面积	43万 m²	容积率	2.49
推出套数	104套		销售套数	104套	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	均价13200元/m²				
项目近一个月调价	8月中旬均价9500，涨价3700元/m²				
区域竞品价格	南熙福邸16000元/m²				
优惠方式	①零元入会客户可享受5000元优惠；②星联湾VIP会员升级客户可享受3%的房款优惠；③至尊会员升级客户可享受1%的房款优惠；④开盘当天成功选房的客户，可额外享受1%的优惠；⑤一次性付款享受优惠3%，按揭付款享受优惠2%；				
备注	在雅文酒店开盘				

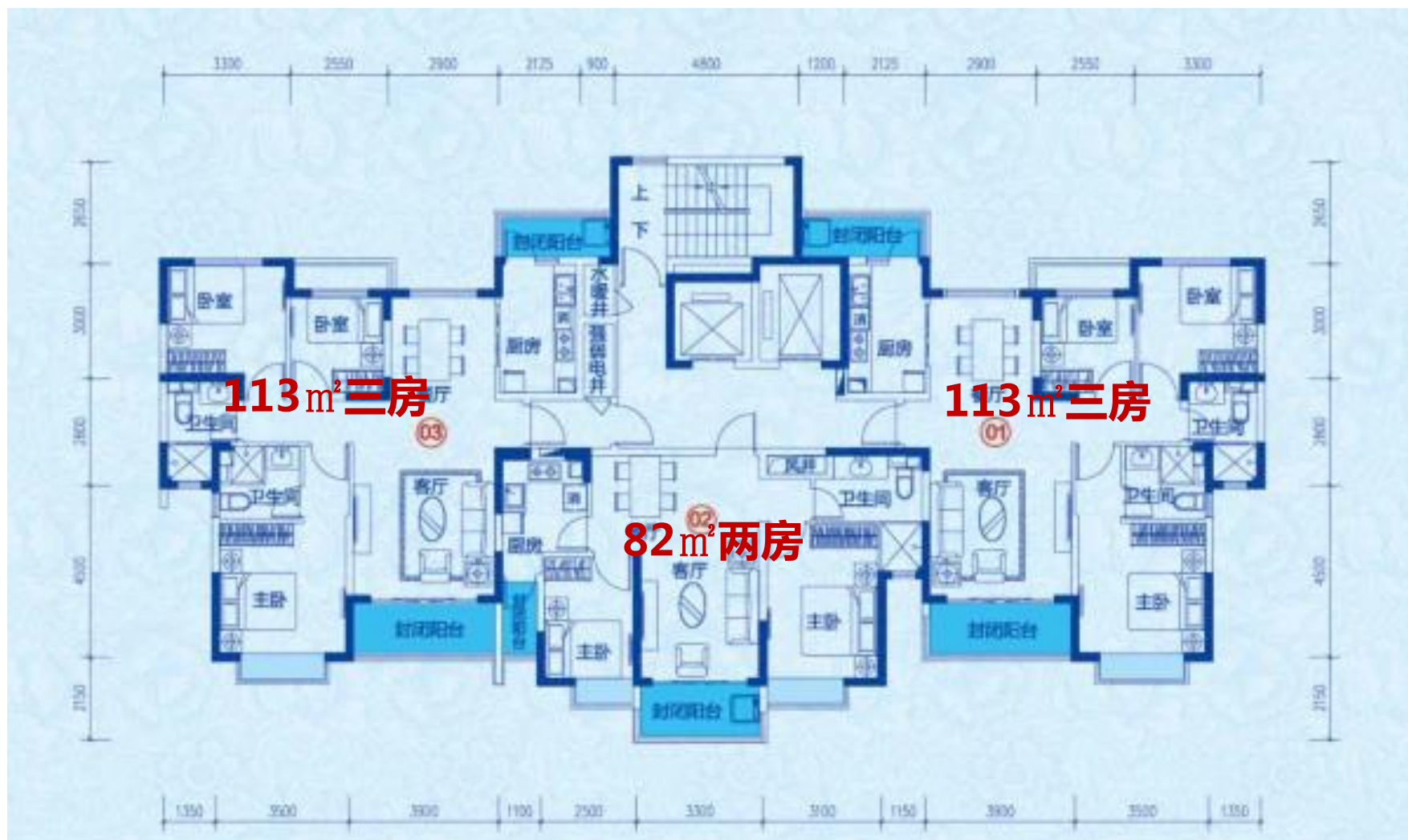
预推房源	楼栋	单元数	层数	梯户	户型面积段	推出套数	去化套数
	7#	1	26层	2T4	83㎡两房	2	2
					99㎡三房	50	50
					121㎡三房	2	2
					137㎡三房	48	48
					148㎡三房	2	2
合计						104	104



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				
代理商	世联				
占地面积	1058亩	总建筑面积	95万方	容积率	1.35
推出套数	104套		销售套数	104套	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	7800元/㎡,3+1洋房均价14500元/㎡，洋房首层16000元/㎡				
项目近一个月调价	9月初到目前调价2次；涨幅500元/㎡				
区域竞品价格	郑州碧桂园7300元/㎡（无货）、新田城6500元/㎡、汇泉西悦城12000元/㎡				
优惠方式	洋房3万抵10万，洋房折扣：95x97（付款）；小高层1万抵3万，84折（付款）				
备注	证件齐全，洋房装修标准3000元/㎡，高层精装修标准1500元/㎡				

	物业类型	楼栋号	单元数	层数	梯户比	户型	推出套数	销售套数
推售房源	小高层	179#	2	17	2T3	82㎡两房	17	17
						100㎡三房	17	17
						113㎡三房	51	51
						123㎡三房	17	17
	洋房	161#	2	3+1	——	121-141㎡	12	12
合计							114	114

179#平层图



9月24日**二期4#开盘**，销售**122**套，项目自9月22号会员升级，截止开盘会员升级**272**组，0元入会**800**组



项目位置	二七区嵩山南路与南四环交叉口东北角				
开发企业	河南鑫苑全晟置业有限公司				
代理商	自销				
占地面积	200亩	总建筑面积	50万方	容积率	3.29
推出套数	136		销售套数	122	
到访成交率	——（云选房）		整体去化率	90%	
成交价格	13000元/㎡（底价12500元/㎡）				
项目近一个月调价	最近一个月无房销售				
区域竞品价格	泰宏建业国际城：13000元/㎡（封盘阶段）				
优惠方式	0元入会3000+淘宝97折；成功选房优惠2万，按时签约1%				
备注	五证齐全，云选房，选房需要提前冻结2万元在支付宝账户				

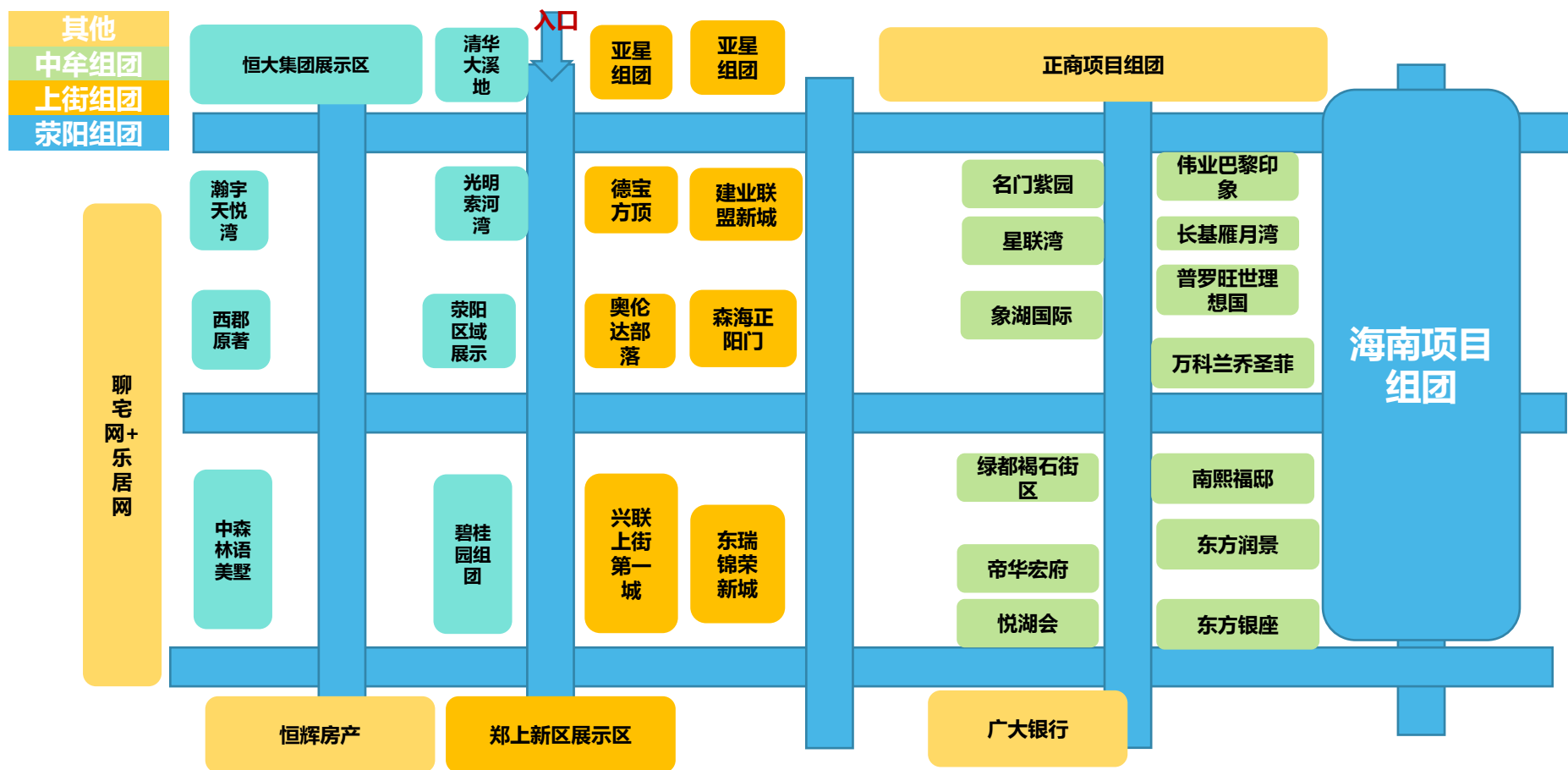
推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	成交套数
	4#	34F	1	2T4	89m²三房	68	122
					121m²三房	68	
	合计						136

知识共享-房展会

本次参展项目主要以周边县市项目为主,本次参展主要为政府主导

- 本次参展项目分为五大组团：海南组团、郑上新区组团、荥阳组团、中牟组团、电商组团，海南参展项目40个，上街7个，荥阳8个项目
- 参展项目多数为非热点区域，由于主城区进入卖方市场，主城区项目均未参展

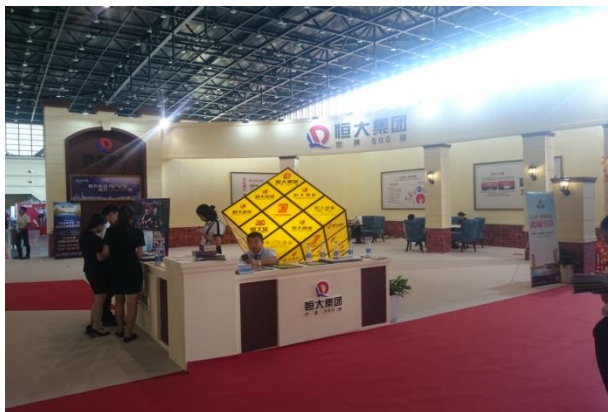
房展会展位布局图



区域	项目	物业类型	项目地址	销售动态	价格（元/㎡）
管城区	源升金锣湾	住宅	紫荆山路与航海路交汇处	二期入会中，预计10月底-11月初开盘	待定
管城区	正商汇都中心	公寓（平层、Loft）	中州大道长江东路交叉口	①1#剩余300-400套左右平层公寓 ②2#剩余20余套平层公寓 ③3#为3层会所，目前已整体出租	平层公寓均价1.1万 （1500-2000元/㎡左右精装）
经开区	正商经开广场	公寓、写字楼、商业	航海东路与第九大街交汇处	①公寓已售罄 ②1#写字楼在售，1#、4#商业在售	写字楼均价1.4万（自贸区批复前均价1.3万左右） 商业均价3万
二七区	正商创富欣城	公寓	航海路与碧云路交叉口	1#认筹中，交3000元办卡，预计9月25日开盘	预计1.1万（历史价格9000）
高新区	郑西理想名家	高层、商业	药厂街北、西四环东	①售楼部尚未开放 ②预计10月底开盘	新项目
郑东新区龙子湖	正商四大铭筑	写字楼、公寓、商业	博学路与龙子湖南路交叉口向北200米	①环湖、学府已售罄 ②学府剩少量200㎡写字楼 ③木华剩余60余套60㎡公寓 ④博雅已推出1栋写字楼、1栋公寓，待推1栋写字楼、1栋公寓	公寓均价1.2万 商业均价1.3万
郑东新区白沙	伟业象湖国际	写字楼	金水东区与杨桥路交叉口西南角	在售	1.4万
新郑龙湖镇	正商红河谷	高层、洋房、别墅	老107国道与西南绕城高速交汇处南500米路西	①高层、洋房已售罄 ②306㎡大平层剩余30套左右、240-360㎡别墅剩余6套左右	大平层均价7700-8000 别墅均价1.8-2.5万
中牟	长基雁月湾	高层、别墅	雁鸣湖国家农业公园北邻	①高层5千抵4万认筹中，预计10月7日开盘 ②别墅开盘时间待定	高层价格待定 别墅历史价格：1.2-2万
中牟	绿都褐石街区	高层	文博路与占杨路交汇处	无房源在售	历史均价：7800
中牟	壹号公园	高层	商都大道与新圃街交汇处路南	在售	7300
中牟	帝华宏府	高层	商都路小学对面、人民医院东侧	在售	7800
荥阳	郑州碧桂园	高层、别墅	贾峪镇洞林湖风景区	①别墅剩10套左右平销中 ②高层预计10月加推，1千抵2万认筹中	高层价格待定

房展会

由于本次房展会多为政府主导，开发商积极性有限，多数房企重在现场包装，互动性活动少，现场购房者少



恒大多盘联动



索河湾活动现场



VR看房



荥阳组团展厅



中牟组团展厅

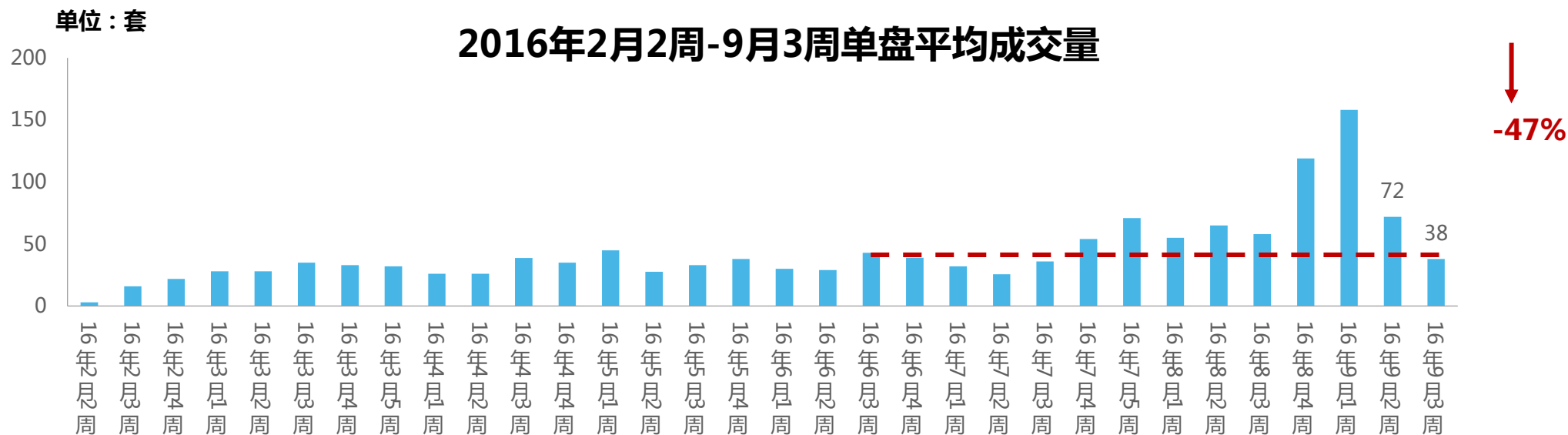
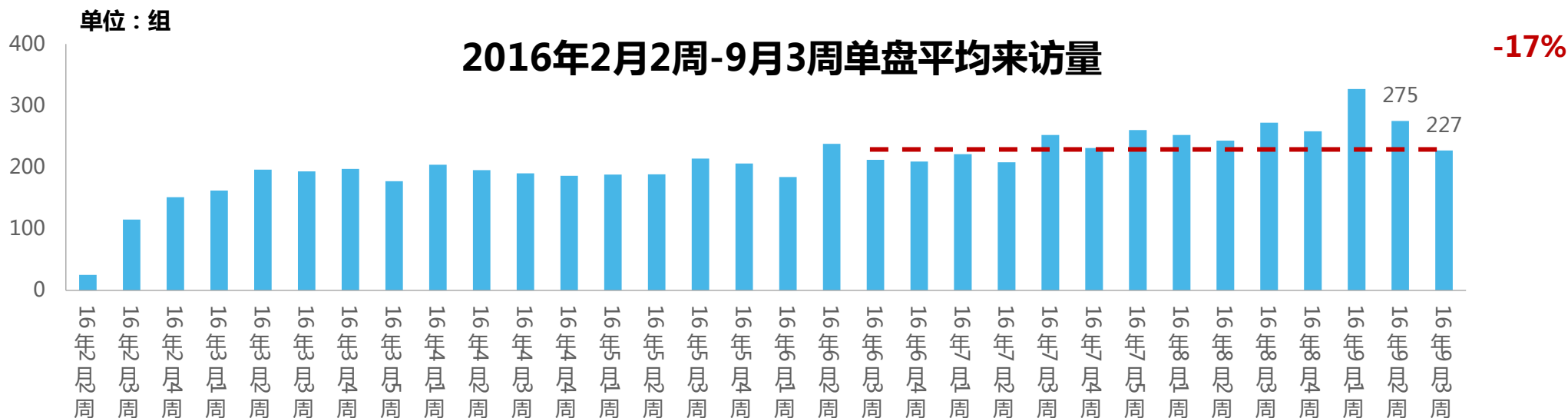


活动现场互动

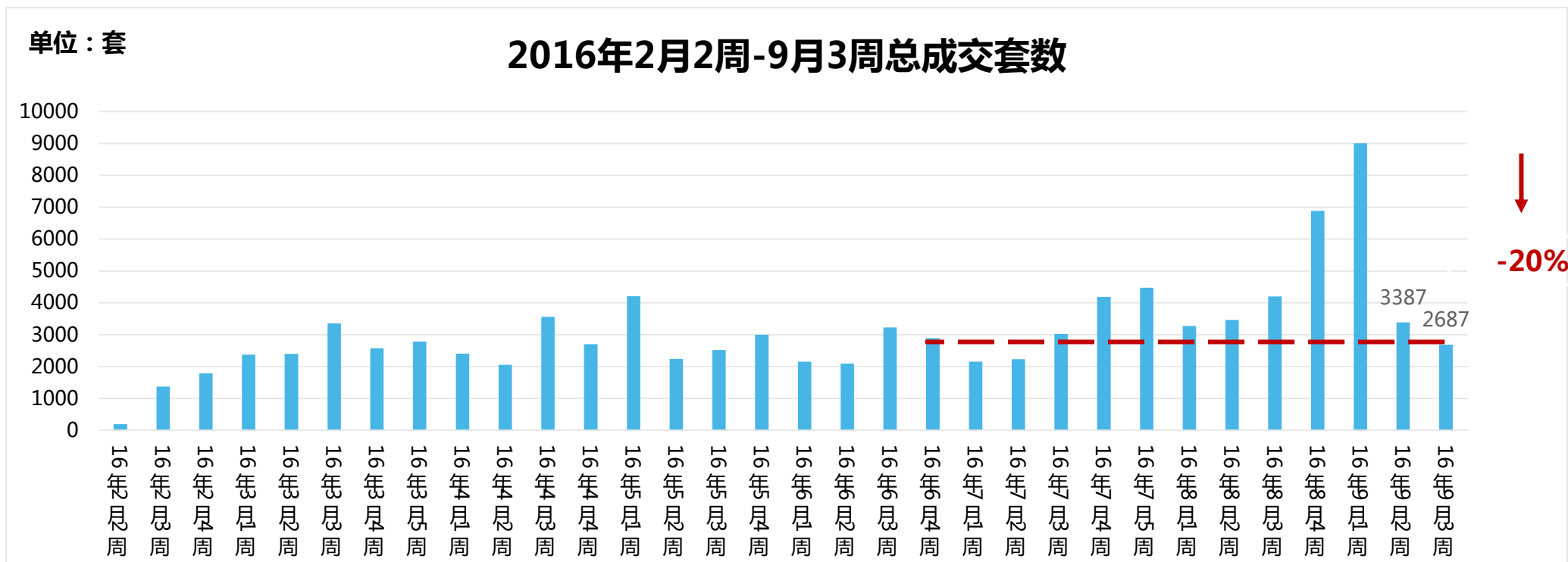
典型项目监控

□ 2016年9月3周单盘**平均来访227组**，环比**减少17%**

□ 2016年9月3周单盘**平均成交38套**，环比**减少47%**



□ 2016年9月3周成交总量**2687套**，环比**减少20%**



◆2016年9月3周实际监控到项目92个，在售项目71个，总成交量**2687套**，**环比-62%**，单盘平均成交**38套**；

◆9月3周，监控住宅开盘项目8个，去化率均在90%以上，去化套数为1058套；其中宏江中央广场开盘去化420套；由于9月3周多数项目为小批量推货，加之中秋假期外出潮叠加作用，导致成交数据处于低位；本周处于前一轮成交高峰末尾，成交端呈现成交周期拉长，投资比例增多等现象；

◆9月3周，0元入会项目4个，认筹期项目21个，开盘项目8个；

【荥阳】瀚宇天悦湾——一期剩余产品

HANUOY
瀚宇天悦湾
3800套滨湾大宅·滨西1号作品

瀚宇集团 品牌成就价值 品质成就未来

(2015) 中国房地产百强企业第137名

急 买房

看了瀚宇天悦湾 再决定

WANGDE ZHANGDE DATA

地铁口·公立名校 仅西四环一半价

环水叠墅，滨河洋房，观景高层珍稀房源热销中

Map details:

- 本项目 (This Project): 5-10套/元/m²
- 西三环 (West Third Ring): 毛坯3.3万/m²
- 西四环 (West Fourth Ring): 毛坯3.1万/m²
- 西五环 (West Fifth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西六环 (West Sixth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西七环 (West Seventh Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西八环 (West Eighth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西九环 (West Ninth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西十环 (West Tenth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西十一环 (West Eleventh Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西十二环 (West Twelfth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西十三环 (West Thirteenth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西十四环 (West Fourteenth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西十五环 (West Fifteenth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西十六环 (West Sixteenth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西十七环 (West Seventeenth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西十八环 (West Eighteenth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西十九环 (West Nineteenth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西二十环 (West Twentieth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西二十一环 (West Twenty-first Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西二十二环 (West Twenty-second Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西二十三环 (West Twenty-third Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西二十四环 (West Twenty-fourth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西二十五环 (West Twenty-fifth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西二十六环 (West Twenty-sixth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西二十七环 (West Twenty-seventh Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西二十八环 (West Twenty-eighth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西二十九环 (West Twenty-ninth Ring): 毛坯3.0万/m²
- 西三十环 (West Thirtieth Ring): 毛坯3.0万/m²

销售热线: 66137777

(地址: 北京市朝阳区望京乡望京桥东) (联系人: 张经理) (电话: 66137777) (传真: 66137777) (邮编: 100000) (网址: www.hanyu.com.cn) (电子邮箱: hanyu@hanyu.com.cn)

项目地址: 北京市昌平区回龙观镇龙泽苑1000号 销售热线: 66137777
开发商: 瀚宇天悦湾投资有限公司 规划设计: 瀚宇天悦 销售代理: 瀚宇天悦

(地址: 北京市昌平区回龙观镇龙泽苑1000号) (联系人: 张经理) (电话: 66137777) (传真: 66137777) (邮编: 100000) (网址: www.hanyu.com.cn) (电子邮箱: hanyu@hanyu.com.cn)

扫一扫 了解更多

© 2015 Hanyu Group. All rights reserved. Hanyu Group is a registered trademark of Hanyu Group.

◆ 项目地址：[荥阳市]郑上路与万山路交汇处西300米

营销推广

【经开区】恒大雅苑——开盘

无理由退房

郑州恒大雅苑

即将盛大开盘

VIP全城招募 享开盘额外85折(即将截止)

80—140m² 精装阔景豪宅 礼献郑东人居豪宅标杆

此图为效果图

恒大集团 5529 2222 / 3333 项目地址:南三环与前程大道交叉口向东50米

【平原新区】恒大御景湾——国庆特惠

无理由退房

恒大御景湾

国庆献礼 特大优惠82折

最高优惠达25万

6000元/m² 约79-149m²湖居豪宅 | 10600元/m² 约146-331m²墅质洋房

购房享200元/m²政府补贴

到访有礼

恒大集团 6371°8652 5555 恒大御景湾营销中心:平原新区大别山路与丽江西路交汇处

【洞林湖】恒大山水城——开盘节点

无理由退房

恒大山水城 洞林湖

典藏臻品 阔景豪宅

即将荣耀开盘

认筹1万元抵3万元 88-132m²湖景湖湾豪宅 送1500元/m²精装

最高优惠达28万

印象荷兰 期遇山水

恒大集团 6900 8888 项目地址:中原西路至新田大道南行洞林湖风景区

- ◆ 恒大雅苑项目地址:南三环与前程大道交叉口向东50米
- ◆ 恒大山水城地址:荥阳市中原西路洞林湖景区内
- ◆ 恒大御景湾项目地址:平原新区丽江西路与大别山路交汇处

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>

