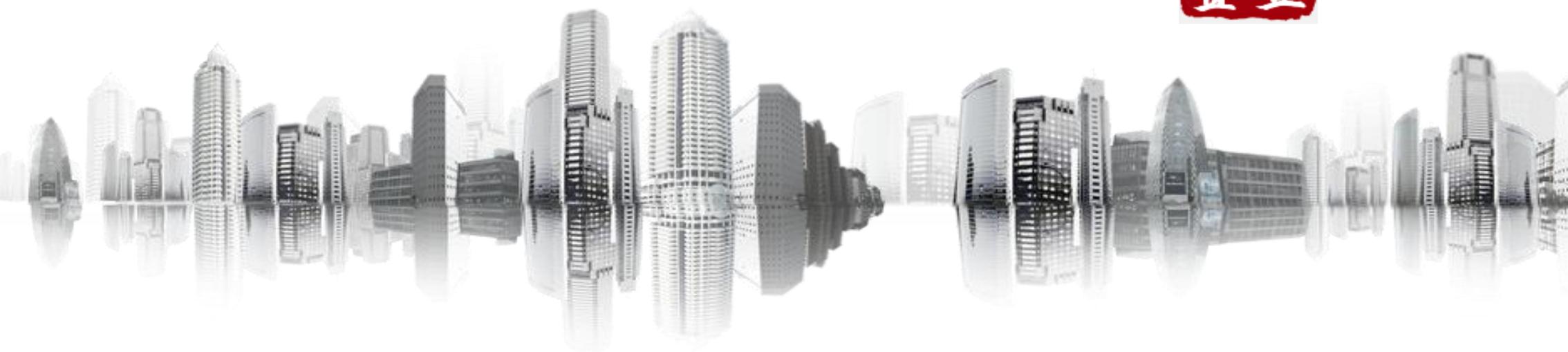


郑州市场周报(2016年第46期)



CONTENTS

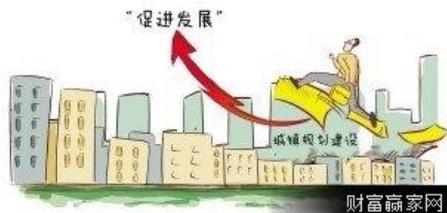
- 1 行业热点
- 2 土地监控
- 3 楼市活动
- 4 项目监控
- 5 营销推广

1、房企热点：恒大再度举牌万科 持股占比已达总股份10% (2016.11.23)



- 万科于23日早间于港交所发布公告称，恒大地产集团及其旗下九家公司，包括广州市昱博投资有限公司、广州市奕博投资有限公司、广州市凯轩投资有限公司、广州市悦朗投资有限公司、广州市广域实业有限公司、广州市仲勤投资有限公司、广州市欣盛投资有限公司、广州市启通实业有限公司、广州市凯进投资有限公司，于2016年8月12日至8月22日、2016年11月9日至11月22日之间通过深圳证券交易所集中竞价交易系统购入万科A股(000002.SZ)股份551955456股，占本公司总股份的5.00%。本次权益变动完成后，各信息披露义务人持有该公司A股股票1103915326股，**占该公司总股份的10.00%**。

2、行业热点：国土部五条措施鼓励城镇低效用地再开发利用 (2016.11.23)



- 23日，国土资源部发布《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》，对城镇低效用地的再开发利用提供指导性激励政策。
- 当前，随着我国城镇化建设取得突飞猛进的发展，一批现代化城市兴起，城镇用地结构布局不断优化，土地利用效率不断提升。但在一些地方，由于历史的或现代化进程中的原因，城镇外延式扩张与存量土地低效利用状况并存。
- 为此，《指导意见》着重从5个方面提出鼓励措施，分别是：**鼓励原国有土地使用权人自主或联合改造开发；积极引导城中村集体建设用地改造开发；鼓励产业转型升级优化用地结构；鼓励集中成片开发；加强公共设施和民生项目建设。**

3、行业热点：个税改革提速 首套贷款利率有望入个税抵扣 (2016.11.24)



- 个税改革正在提速推进，方案有望在明年上半年出炉。按照十八届三中全会的收入分配改革总目标，个税改革总的原则是“增低、扩中、调高”，即**增加低收入者收入，扩大中收入者比重，降低中等以下收入者的税收负担，加大对高收入者的税收调节力度。**
- 本轮个税改革走向“综合与分类相结合”的新税收体制。目前，我国个税实行的是分类税制，即将工薪、劳务、股息、财产租赁等11类所得，分别扣除不同的费用，按不同的税率课税，而且没有专项扣除。**个税改革就是要将部分收入纳入综合，同时建立基本扣除加专项扣除的机制，适当增加专项扣除，减轻中低收入者的税收负担。**
- 目前来看，将工资薪金所得、劳务所得、股份转让所得等部分资产所得纳入综合征税范围的可能性比较大。此外，**再教育支出或成为专项抵扣首选，首套房贷款利率也有望纳入选项。**

4、楼市调控：福州加码楼市调控 严令楼盘备案价格零增长（2016.11.23）



- 福州市政府日前下发楼市调控通知，要求**二套房公积金贷款首付提高到50%**，在限价措施方面，**将所有楼盘备案价格上涨幅度由上一轮调控要求的10%以内调整为“零增长”**。
- 此政策对备案价格的管理显得力度较大，要求“新建商品住房项目首次开盘销售申请价格备案，要按照同区域、同品质、同类型项目备案均价确定首次备案价格。同一商品住房项目下一批次备案价格必须‘零增长’，不得高于上一批次的备案价格”。
- 福州市还**重申严格审查房地产开发企业资金来源**，全面实行房地产开发企业“拿地”资金来源审查制度，跟踪企业资金流向，严禁企业利用银行贷款、股东借款、转贷、募集资金、发行债券等方式筹集资金用于支付土地出让价款。
- 同时，福州市还对**新一轮楼市巡查整顿工作做出部署**，对发现的**顶风涨价、违规销售、捂盘惜售、虚假宣传等问题，马上查处、顶格处罚、立即曝光**。

5、楼市调控：长沙出台房地产市场调控七条硬举措（2016.11.24）



- 根据长沙市政府网站消息，11月24日，根据省委常委、市委书记易炼红指示，常务副市长陈泽珪召集各区(县、市)和市直相关部门主要负责同志，就长沙维护房地产市场健康发展工作举行专题会议。会议分析了全市1-10月房地产市场形势，提出了“两个确保”的要求，即**确保长沙房地产市场平稳、有序、健康发展，确保长沙房价实现11月份与10月份环比零增长**。
- 即日起，长沙市实施七条调控措施，分别是：**严格房价审查，严控预售网签，开展重点稽查，强化资金监管，打击投机炒房，增加有效供应，曝光不良企业**。会议还对长沙房地产市场调控的责任和举措进行了明确分工，并对近段工作进行了具体部署。

6、楼市调控：天津国土房管局再出新政，热门地块价格可设定合理上限（2016.11.25）



- 据《天津日报》官方微信25日消息，天津市国土房管局下午发布关于进一步加强房地产市场监管规范市场秩序有关工作的通知。指出将进一步加强天津市房地产市场监管：**加强住宅用地出让管理，新建商品住房上市管理和房地产市场监督管理**。
- 通知明确，为防止土地价格异常波动，**对市场预期较高的地块可采取设定土地价格合理上限等方式**，引导开发企业理性竞价，加大对违法违规开发企业惩治力度，被查处开发企业整改期间，不得参与土地出让竞买;严格执行土地使用权出让合同约定的开竣工时间和住宅上市销售时间，防止开发企业捂盘惜售。

1、行业热点：省工商局下发《通知》 严查虚假房地产广告（2016.11.22）



- 省工商局下发《进一步规范我省房地产广告活动的通知》，要求严格按照广告法，进一步规范我省房地产广告活动，切实维护消费者利益。
- 《通知》要求，各级工商机关要切实加强领导，建立健全房地产广告监管工作制度，指导广告发布者发布房地产广告时要查验各种证件，加强广告审查，确保广告真实性、合法性。以广告监管平台为抓手，提高房地产广告监管的信息化、规范化、法治化水平。
- 《通知》规定，各级工商机关要狠抓案件查处工作，要严格办案程序，做到事实清楚、证据充分、定性正确、程序合法。
- 《通知》指出，各级工商机关要与相关部门建立健全执法协作和信息沟通共享机制，齐抓共管，形成监管执法合力。各级工商机关在房地产广告监管中的有关情况、工作建议和相关案例，形成书面材料报送省工商局广告处，如发现重大问题要及时上报。

2、行业热点：金水区最后一个城中村 张家村下月中旬开拆（2016.11.24）



- 继郑州市刘庄、庙李及陈寨之后，位于郑州北环的张家村也将开拆了。这也是城中村集中的郑州市金水区城区内最后一个将要拆迁改造的城中村。按照计划，今年年底前有望全部完成城中村改造计划，郑州四环内将再无城中村。
- 据悉，按照计划，2016年11月21日至11月25日为入户宣传及动员阶段，11月26日至12月10日为签订协议及搬迁阶段，**12月11日以后，就将进入房屋拆除及垃圾清运阶段。**

3、规划热点：地铁2号线北延6个站月底开工 2018年底建成（2016.11.24）



- 2号线二期工程为2号线一期工程的北延线，线路起于江山路，沿开元路东行，止于金达街，分别设置天山路站、天河路站、金河路站、文化路站、田园路站，金达街站。全长约10.25km，设车站6座，其中换乘站2座。项目计划2016年11月底开工，2018年底建成。

4、规划热点：主城区“大三环”快速路系统年底将实现闭合（2016.11.24）



- 郑州大“井字+环线”快速路网系统，总里程149.43公里，目前已建成通车108.5公里，整体框架已基本形成，初步实现了“15分钟上高架，30分钟上高速”的建设目标。
- “井字”为“两纵两横”，两纵为京广快速路、中州大道，两横为陇海快速路、农业快速路。“前三条路已经全部建成通车，**农业快速路预计2016年年底除铁路代建部分以及西三环立交外，高架桥及地面道路快车道部分可全线建成通车**，通车里程9.3公里。”
- “环线”部分由西三环、北三环、南三环、东三环（107辅道）组成。其中，**东三环（107辅道）于2016年2月开工建设，今年年底从南三环至北三环高架主线将建成通车**，郑州市主城区大三环快速路系统将真正实现闭合。

5、规划热点：郑州拟建文化艺术创作中心 计划选址惠济区（2016.11.24）



- 市建委消息，我市拟建文化艺术创作中心。目前，正在对该中心项目设计做招标。
- 据了解，文化艺术创作中心由企业筹集资金建设，**坐落在惠济区浣纱路以南、纪信路以西，占地约65亩，建面约9万平方米**。其中，地上建筑面积约6.5万平方米，包含书画教育基地3栋，书画艺术交流中心1栋，艺术家创意创作室1栋，艺术家工坊2栋。

6、规划热点：规划局：迎宾路拟东延至杨金路 伊河路要拓宽（2016.11.25）



- **迎宾路：东延叫迎宾东路**
现有迎宾路西起桂园北街，东至中州大道。根据公示，迎宾路拟东延，取名迎宾东路，**从中州大道一直延伸到杨金路，全长4959米，规划为城市主干路**。其中，中州大道—滨河路路段红线宽度为45米，道路规划为中间3米的绿化带，两侧各11米的机动车道，再外侧为1.5米绿化带和3.5米非机动车道，最外侧为5米人行道；滨河路—杨金路路段红线宽度为50米，道路规划为中间3米绿化带，两侧各11米车行道，外侧4米绿化带，再外侧分别为3.5米非机动车道和5米的人行道。
- **伊河路：主要拓宽华山路—桐柏路段**
该段规划为东西向城市次干路，道路规划红线宽度为35米。其中华山路—伏牛路段近期规划为中间9米的行车道，两侧各2米绿化带，再外侧为非机动车道；伏牛路—桐柏路段近期规划为中间7米的行车道，两侧各2米绿化带，再外侧分别为非机动车道和人行道。

城市	国庆调控	最新调控	调控变化	10月价格 (元/㎡)	涨跌幅度
长沙	——	确保长沙房地产市场平稳、有序、健康发展，确保长沙房价实现11月份与10月份环比零增长。 长沙市实施七条调控措施：严格房价审查，严控预售网签，开展重点稽查，强化资金监管，打击投机炒房，增加有效供应，曝光不良企业。	备案价格零增长	7283	+5.46%
天津	实施区域性住房限购，强化差别化住房信贷政策。 ◆限购：即在本市拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭，暂停在市内六区和武清区范围内再次购买住房，包括新建商品住房和二手住房。 ◆限贷：对在市内六区和武清区范围内购买首套住房的非本市户籍居民家庭，申请商业贷款首付比例不低于40%。	对市场预期较高的地块可采取设定土地价格合理上限等方式，引导开发企业理性竞价；加大对违法违规开发企业惩治力度，被查处开发企业整改期间，不得参与土地出让竞买；严格执行土地使用权出让合同约定的开竣工时间和住宅上市销售时间，防止开发企业捂盘惜售。	热门地块价格设定合理上限	20416	+7.88%
福州	◆限购：以下三种类型居民家庭，暂停向其销售福州市五城区范围内建筑面积144平方米及以下的商品住房。 (一) 拥有2套及以上商品住房的福州市五城区户籍居民家庭； (二) 拥有1套及以上商品住房的非福州市五城区户籍居民家庭； (三) 无法提供购房之日前2年内在福州市五城区累计缴纳1年及以上个人所得税或社会保险证明的非本市五城区户籍居民家庭。 ◆限贷：对在福州市五城区范围内购买首套商品住房的居民家庭，拥有福州市五城区户籍的家庭申请商业性个人住房贷款，首付比例不低于30%；非福州市五城区户籍居民家庭申请商业性个人住房贷款，首付比例不低于40%。对拥有1套住房且相应贷款未结清的福州市五城区户籍家庭购买第2套商品住房，申请商业性个人住房贷款首付比例不低于40%。	二套房公积金贷款首付提高到50%； 在限价措施方面，将所有楼盘备案价格上涨幅度由上一轮调控要求的10%以内调整为“零增长”； 重申严格审查房地产开发企业资金来源； 对新一轮楼市巡查整顿工作做出部署，对发现的顶风涨价、违规销售、捂盘惜售、虚假宣传等问题，马上查处、顶格处罚、立即曝光。	提高二套房公积金首付比例； 备案价格零增长	18688	+2.97%

备注：长沙2016年1-10月房价每㎡上涨1559元，10月长沙销量和房价双双走高，11月22日，长沙楼面地价首破9000元/㎡；

福州调控政策出台前11月21日，福州市公开出让城区15宗地块，9宗带有住宅性质，总出让起始价为80.25亿元，最终收金117.12亿元。此次土地拍卖采用“限地价、竞无偿提供住宅建筑面积方式”，出让的9宗商住地块中有8宗达到了最高限价，从而转入竞配建面积。剔除无偿配建面积后，上述9宗涉宅地可售面积楼面价超过2万元/㎡，且有4宗地突破3万元/㎡，最高达到35121元/㎡。

11月4周，长沙加入调控城市行列，福州、天津调控升级，分别从土地、首付比例、备案价等方面加码调控，其中两个城市强调“备案价格零增长”，抑制房价上涨成为近期调控最直接目的。



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

供应地块：其中139-147号地预计拍卖时间12月23日，148-158号地预计拍卖时间12月28日，年底的6559.62亩供地目标已达成**34%**

土地编号	公告日期	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)	备注
郑政出[2016]139号(网)	2016-11-21	金水区	建业路西、青年路北	54	其他普通商品住房用地	>1, <3.9	802	43097	200	70	张庄城中村改造 预计永恒理想公元后期地块
郑政出[2016]140号(网)	2016-11-21	金水区	英协路西、青年路北	31	其他普通商品住房用地	>1, <4	836	26157	200	70	
郑政出[2016]141号(网)	2016-11-21	金水区	郑汴路南、建业路西	17	商务金融用地	<5.6	954	15890	100	40	
郑政出[2016]142号(网)	2016-11-21	惠济区	绿荫路南、天英街东	116	其他普通商品住房用地	>1.1, <2.5	372	43251	200	70	融创岗李村改造
郑政出[2016]143号(网)	2016-11-21	惠济区	绿达路北、红松路东	134	其他普通商品住房用地	>1.1, <2.2	260	34658	200	70	正商张定邦、岭军峪改造
郑政出[2016]146号(网)	2016-11-21	高新区	新龙路南、银杏路西	62	其他普通商品住房用地	>1, <3.1	392	24218	200	70	恒大城后期地块
郑政出[2016]147号(网)	2016-11-21	金水区	孟砦中街东、孟砦北街北	2	其他普通商品住房用地	>0.1, <0.5	364	670	10	70	物华国际
郑政出[2016]148号(网)	2016-11-25	高新区	木荷路东、河阳路北	134	其他普通商品住房用地	>1.1, <2.5	303	40494	200	70	中建地块
郑政出[2016]149号(网)	2016-11-25	高新区	创新大道东、河阳路北	114	其他普通商品住房用地	>1.1, <2.5	303	34552	200	70	
郑政出[2016]151号(网)	2016-11-25	二七区	贺江路南、京广南路西	15	商务金融用地	>1, <2.5	457	6922	50	40	王胡砦改造 (德润黄金海岸后期地块)
郑政出[2016]152号(网)	2016-11-25	二七区	人和路东、漓江路南	6	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	481	2756	50	70	
郑政出[2016]153号(网)	2016-11-25	二七区	人和路东、漓江路北	7	商务金融用地	>1, <3	473	3196	50	40	
郑政出[2016]154号(网)	2016-11-25	二七区	长江路南、云台路西	7	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	494	3644	50	70	——
郑政出[2016]155号(网)	2016-11-25	金水区	永兴路北、经三街西	47	商务金融用地	<3	426	19947	200	40	河南万林置业马林城中村改造
郑政出[2016]156号(网)	2016-11-25	金水区	景致路北、慧科环路西	83	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	423	35290	200	70	
郑政出[2016]157号(网)	2016-11-25	管城区	长青路南、郑新大道西	76	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	467	35422	200	70	永威城
郑政出[2016]158号(网)	2016-11-25	管城区	新州路北、青山路西	45	商务金融用地	>1, <4.5	556	25002	200	40	正商中州城
合计				950	——						——

供地日期	拍地日期	住宅用地面积(亩)
2016-11-5	2016-12-9	626
2016-11-12	2016-12-15	779
2016-11-21	2016-12-23	399
2016-11-25	2016-12-28	420
合计		2224

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

成交地块：

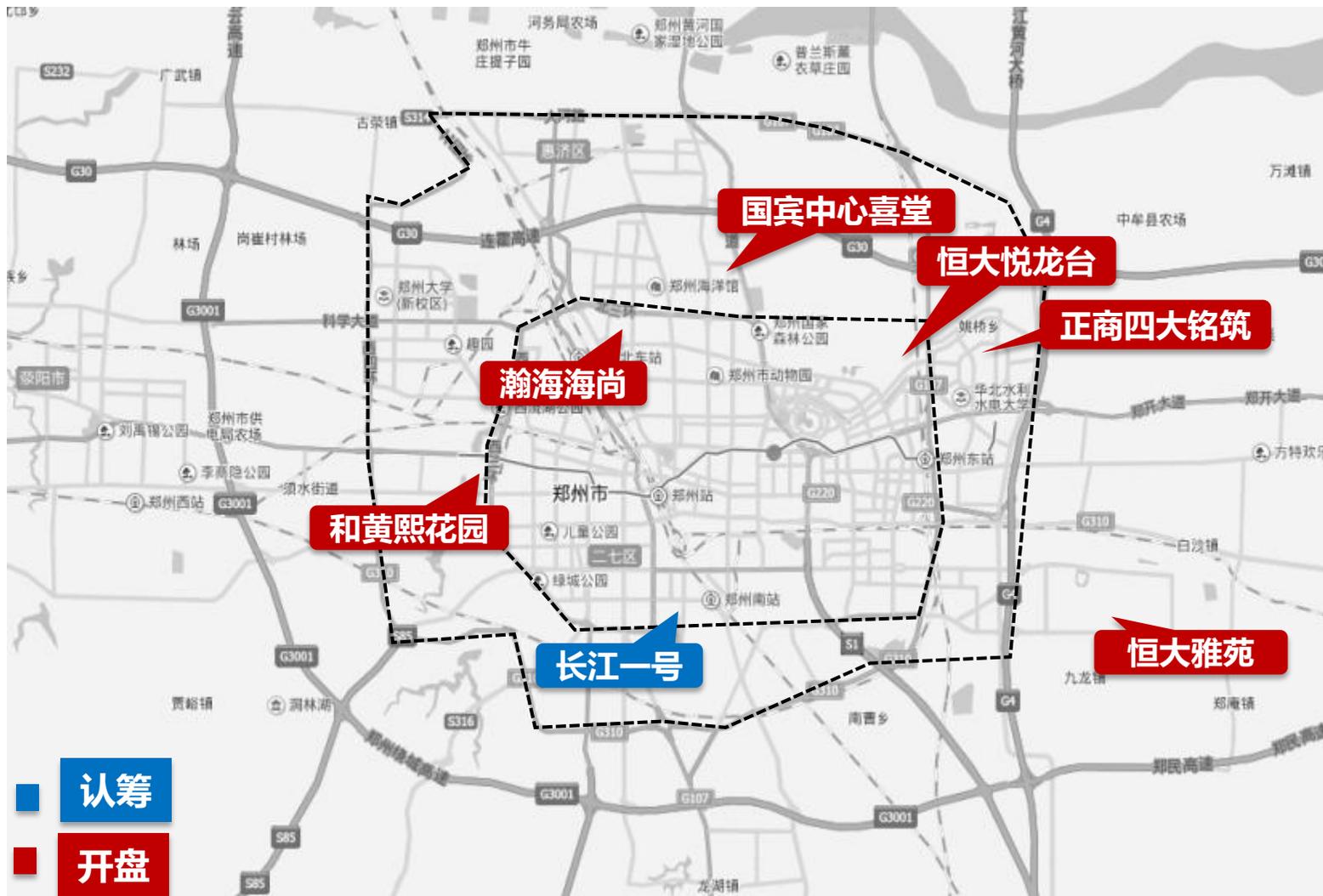
土地编号	成交日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	出让年限 (年)	买受人
郑政经开出(2016)027(网)	2016-11-23	经开区	航海东路以北、经开第十七大街以西	83	商务金融用地	3.5	80200	961	4119	177%	40	河南兴汉正商置业有限公司
郑政出(2016)110号(网)	2016-11-24	金水区	常砦路北,东明路东	68	商务金融兼容批发零售、住宿餐饮用地	8.4	87332	1289	2301	0%	40	郑州金运置业有限公司
郑政出(2016)111号(网)	2016-11-24	金水区	常砦路南,东明路西	16	商务金融兼容批发零售、住宿餐饮用地	6.4	18912	1148	2690	0%	40	郑州金运置业有限公司
合计				167	—							

数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统



周末活动

本周开盘项目6个，认筹项目1个



项目名称	推出套数	去化套数	去化率
恒大悦龙台	395	334	85%
和黄熙花园	181	30	17%
住宅合计	576	364	63%
正商四大铭筑	224	120	54%
瀚海海尚	66	9	14%
国宾中心喜堂	130	60	46%
公寓合计	420	189	45%
恒大雅苑	20	14	70%
商业合计	20	14	70%

长江一号

11月26日**公寓A座产品0元入会**（查征信，锁定客户），全天登记客户**101**组



项目位置	二七区长江路与京广路交叉口东南角				
开发企业	河南省多元投资开发有限公司				
代理商	易居				
占地面积	376亩	建筑面积	120万m ²	容积率	3.03
推出套数	329套				
预计情况	开盘节点待定（等预售证）				
优惠方式	0元入会，优惠3000元				

楼号	层数	梯户比	面积	推出套数
A座	21F	6T22	28-86m ²	329
合计				329



国宾中心喜堂

11月26日**公寓B栋部分楼层开盘**，当天到访约**130**组，销售**60**套

8月20日启动认筹，截止开盘认筹**600**余组



项目位置	金水区中州大道与天伦路交叉口西北角				
开发企业	河南利达置业有限公司				
代理公司	泰赢				
占地面积	70亩	建筑面积	17万m ²	容积率	——
推出套数	130套		销售套数	60套	
到访成交率	46%		整体去化率	46%	
成交价格	平层公寓11200-11500元/m ² ，LOFT公寓12500元/m ²				
优惠方式	①周末活动优惠5千 ②认筹3千优惠3% ③按时签约优惠1%，按揭优惠1%				
备注	40年产权，无双气；开盘当天有业主维权；平层层高3.3米，LOFT层高4.95米；按照到访先后顺序选房				

推售房源	分类	楼层	梯户	面积	推出套数	去化套数	
	平层 (7-11F)	15F (四层商业)	4T26	39m ² 标间	110 (68-83m ² 每层两户)	55	
				68m ² -83m ² 标间			
	LOFT (14-15F)			39m ² 标间	20 (68-83m ² 每层两户)		5
				68m ² -83m ² 标间			
合计					130 (剔除大客户内购房源)	60	



项目位置	金水区东风路与丰庆路交汇处西北角				
开发企业	河南瀚海置业有限公司				
代理公司	自销（睿意德顾问）				
占地面积	75亩	建筑面积	28万m ²	容积率	3.5
推出套数	66		销售套数	9	
到访成交率	——		整体去化率	14%	
成交价格	均价12500元/m ²				
优惠方式	认筹交2万开盘优惠4%				
备注	40年产权，层高3.2m，单气：暖气；C座原为整栋内购房源，后因买家资金压力，部分房源对外出售				

	楼栋	层数	梯户	单元	面积	推出套数	去化套数
推出房源	C座平层公寓	26F，本次推出12-13F（1-5层商业）	8T33	1	55-59m ²	58	9
					60-70m ²	8	
合计						66	9



正商四大铭筑

11月26日**博雅广场公寓2#开盘**，当天到访**130**余组，销售**120**套

11月14日启动0元入会，11月21日正式认筹，截止开盘排卡约**200**余张



项目位置	郑东新区金水路与博学路交汇处向北1500米				
开发商	河南宏光正商置业有限公司				
代理公司	易居				
占地面积	1.2万m ²	建筑面积	1万m ²	容积率	6.99
推出套数	224		去化套数	120	
到访成交率	92%		整体去化率	54%	
开盘价格	北户均价12500元/m ² ，其余均价13000元/m ²				
优惠方式	①排号交1万优惠1% ②感恩回馈卡优惠1% ③按揭优惠4%，一次性优惠5% ④正商项目老业主优惠2%				
备注	层高3.7m；单气：暖气；精装修，装修标准：1000-1200元/m ²				

推售 房源	楼号	层数	梯户	面积	推出套数	去化套数
	2# (7-8F、10F、12-13F、19-20F)	30F (3层底商)	5T32	34-35m ² 北户	56	120
				43-48m ² 东西户	70	
				48-50m ² 南户	98	
合计					224	120

恒大悦龙台

11月27日**4-9#高层首开**，截止中午12点到访客户约**600**组，销售**334**套
 9月25日启动认筹，截止开盘排卡约**500**组



项目位置	郑东新区龙湖外环路与龙翔八街交会处				
开发企业	恒大地产				
代理商	易居				
占地面积	110亩	总建筑面积	27万m ²	容积率	2.5
推出套数	395套	成交套数	334套		
到访成交率	56%	整体去化率	85%		
成交价格	28000-30000元/m ²				
优惠方式	①电商优惠5000抵5万；②认筹5万抵10万；③开盘选房额外85折；④按揭97折，一次性95折；⑤到访99折；⑥按时签约99折				
备注	高层精装修（3500元/m ² ），五证齐全 楼层差：15~17层为最贵楼层，层差为0，向上或向下每三层递减280元，14和18层在原递减基础上再降低280元。				

楼栋	层数	单元	梯户	面积	推出套数	销售套数	去化率	成交均价（元/m ² ）
4#	26	2	2T2	140m ² 三房	101	79	79%	28300
				161m ² , 182-185m ² 四房				28500
5#	25	1		200m ² 四房	52	36	69%	30500
6#	25	1		155-158m ² 四房	50	48	96%	28500
7#	26	2		180-183m ² 四房	90	79	88%	28500
8#	25	1		179-182m ² 四房	52	49	94%	30000
9#	25	1		155-158m ² 四房	50	43	86%	29000
合计					395	334	85%	28000-30000

恒大悦龙台

2016年4月1日
恒大摘得北龙湖地块
总价22.31亿元
单价2049万元/亩
楼面价12294元/平

2016年8月6日，启动电
商入会，高层5千享5万；
洋房1万享10万

2016年11月27日4#-9#高层房源首开，
推出395套，截止中午12点销售334套，均
价29000元/m²；前期电商入会约4000组，
认筹升级排卡约500组

2016年7月9日，城市展厅开放
项目主推160-210m²洋房，130-
190m²高层，洋房装修标准4000
元/m²，高层3500元/m²

2016年9月25日恒大悦龙台实景示范区
开放，同时启动认筹，高层5万抵10万



开盘小结：

- ◆ **楼栋**：4-9#六栋高层，均处小区较好位置，其中5#、8#资源、位置最佳，价格最贵，30000-30500元/m²
- ◆ **产品**：推售主力户型180-185m²四房占比50%，其次155-158m²四房占比25%
- ◆ **价格**：整体在28000-30000元/m²，楼层差设置：15~17层为最贵楼层，层差为0，向上或向下每三层递减280元，14和18层在原递减基础上再降低280元
- ◆ **去化情况**：推出395套，截止中午12点，销控显示去化334套，整体去化率85%

和熙花园

11月27日**1-4#剩余房源**开盘，当天到访**60**组，销售**30**套

11月1日启动认筹，截止开盘排卡**108**组



项目位置	中原区中原路与西三环交汇处向西200米路北				
开发商	中晟集团				
代理公司	自销				
占地面积	30亩	建筑面积	6.7万m ²	容积率	3.48
推出套数	181套		去化套数	30套	
到访成交率	50%		整体去化率	17%	
开盘价格	13200元/m ²				
首开价格	10月前期团购房源备案价格：两房10800元/m ² ；小三房7700-8300元/m ² ；三房8200-8500元/m ²				
优惠方式	①0元入会优惠2000元 ②认筹交5千开盘抵1万 ③当天签约优惠500元/m ²				
备注	五证齐全，预计2018年年底交房 其中4#为公租房，本次推出28-33F一房对外销售				

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
	1-3	1	33	2T4	71-73m ² 两房	118	16
					90m ² 三房	33	11
	4	1	33	2T5	40、57m ² 一房	30	3
合计						181	30

恒大雅苑

11月27日**商业8#、10#**开盘，成交**14**套

11月25日正式认筹（蓄客不到一个月），截止开盘排卡**21**张



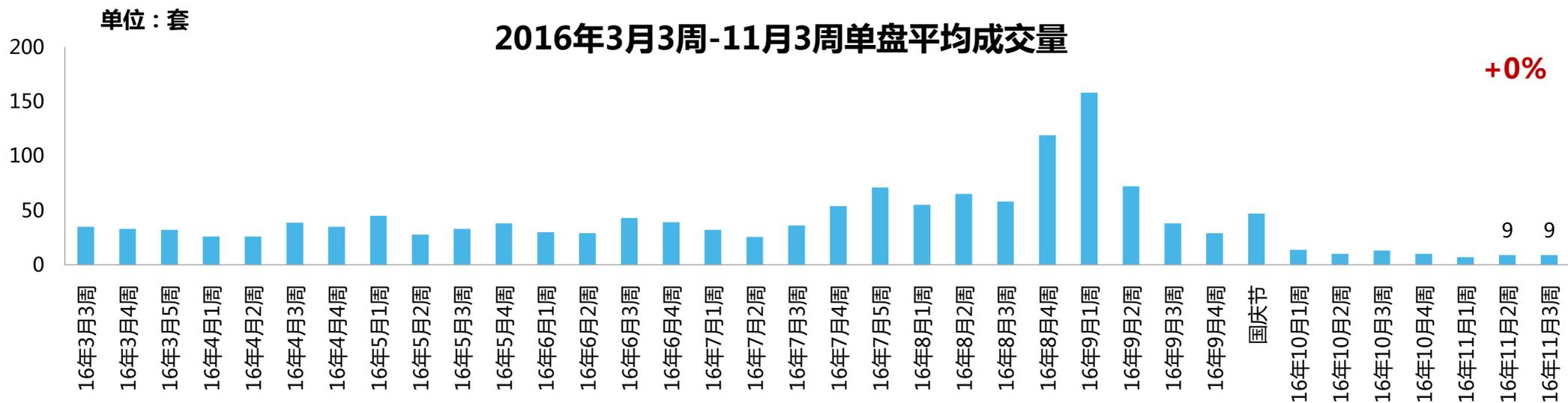
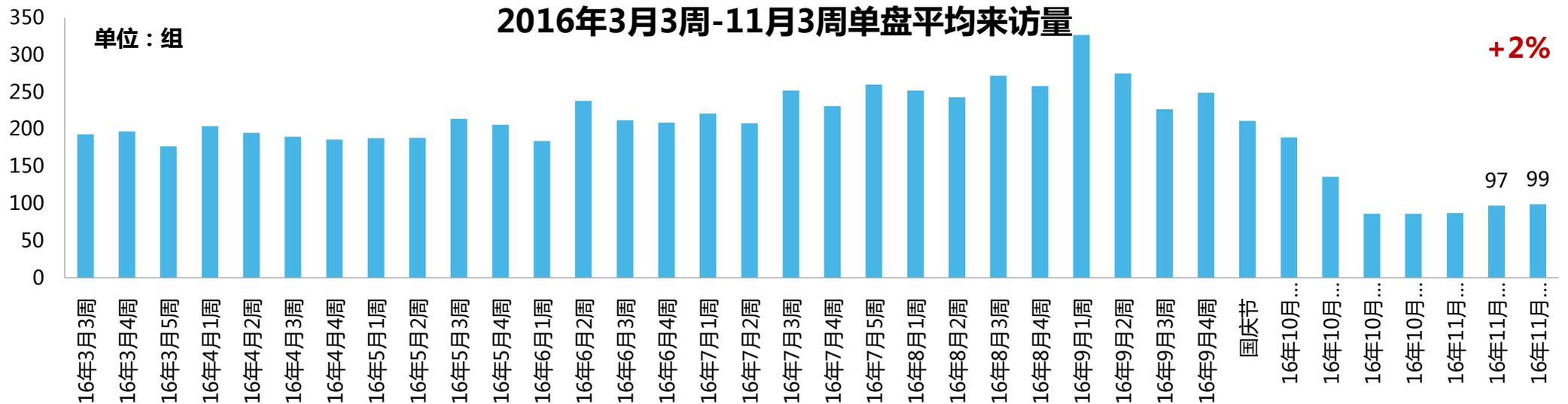
项目位置	经开区国际物流园区南三环与前程大道交叉口南100米东				
开发企业	河南中楷置业有限公司				
代理公司	易居				
占地面积	65	建筑面积	15.7	容积率	2.99
推出套数	20套		销售套数	14套	
到访成交率	—		整体去化率	70%	
成交价格	纯一层均价20500元/m ² ，一拖二均价16000元/m ²				
优惠方式	①认筹交5万开盘优惠3% ②到访优惠1% ③按揭优惠3%，一次性优惠5% ④按时签约优惠1%				

楼号	层数	类型	户型	推出套数	销售套数
8#	1-2F	纯一层	30-100m ²	10	10
10#		一拖二	100-235m ²	10	4
合计				20	14

典型项目监控

2016年11月3周单盘**平均来访99组**，环比**增加2%**

2016年11月3周单盘**平均成交9套**，环比**持平**

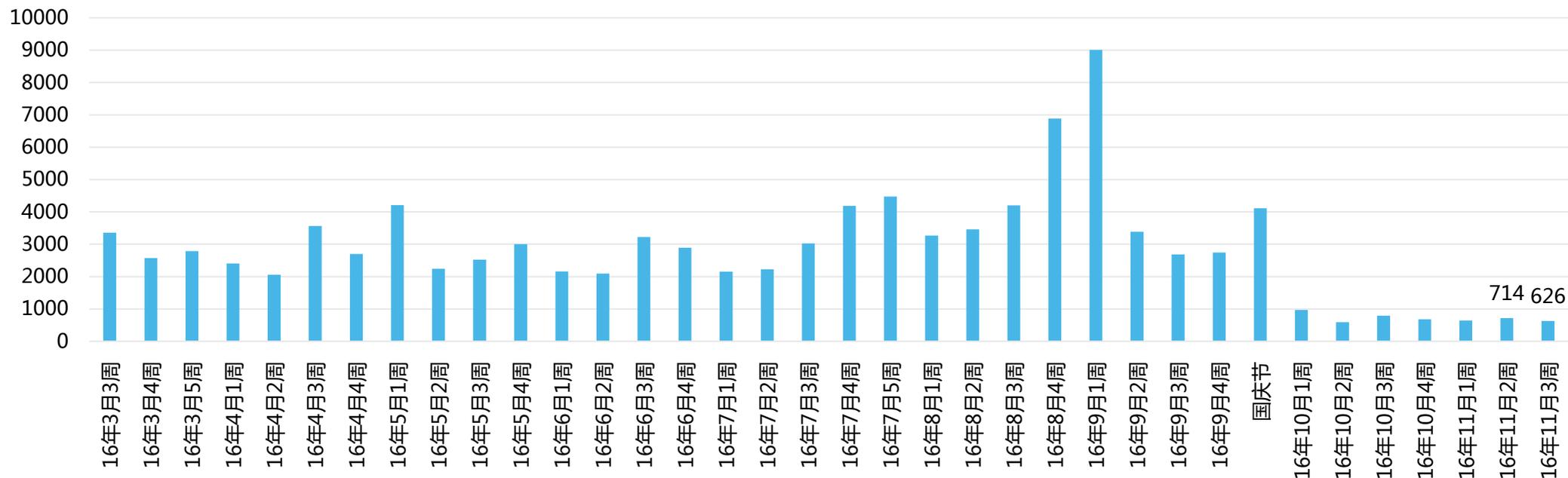


□ 2016年11月3周成交总量**626套**，环比**减少12%**

2016年3月3周-11月3周总成交套数

-12%

单位：套



◆ 2016年11月3周实际监控到项目104个，总成交量**626套**，**环比-12%**，单盘平均成交**9套**；

◆ 11月3周开盘项目5个；待售项目18个，无货可售、封盘及0成交项目42个，有成交项目仅44个，其中成交量20套以内项目38个；

营销推广

【管城区】永威城——产品

A16广告 2016年11月24日 星期五

永威城
匠心永耀 第三时代大城作品

质造幸福 '挑三拣四'

永威城，三房面积扩容四房空间，120~143m²！

一步到位的选择

匠心筑造大城生活，在喧嚣都市中
寻找大城生活，在喧嚣都市中寻觅
三房扩容四房的品质生活，让家更进一步
30000㎡，超大地块资源，罕有园林，生态优渥
品质生活的品质生活，让家更进一步，让家更进一步

项目展示中心
郑州航空港经济综合实验区郑港三路与郑港四街交汇处

616 88888

营销中心：南三环郑港路（港港路）向南500米路西
恒发地产有限公司



◆ 地址：管城区中州大道南三环向南500米路西

【航空港区】正弘中央公园——加推

(2016)港房管预字第G0128

实景拍摄

收藏一座公园的骄傲

2号线地铁口 85-143m² 朗阔舒居 载誉加推

CENTRAL PARK

正弘·中央公园

项目展示中心
郑州航空港经济综合实验区郑港三路与郑港四街交汇处

市区展示中心
郑州市花园路与东风路交汇处西100米路南

0371-69360000

注：地铁2号线南延线目前处于空载试运行阶段

本广告图片及内部仅供参考，不作为销售要约的证明材料，买卖双方应签订正式买卖合同并以此为准。



◆ 地址：航空港区郑港三路与郑港四街交汇处

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>



重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。