

郑州市场周报(2016年第49期)



CONTENTS

1

土地监控

2

行业热点

3

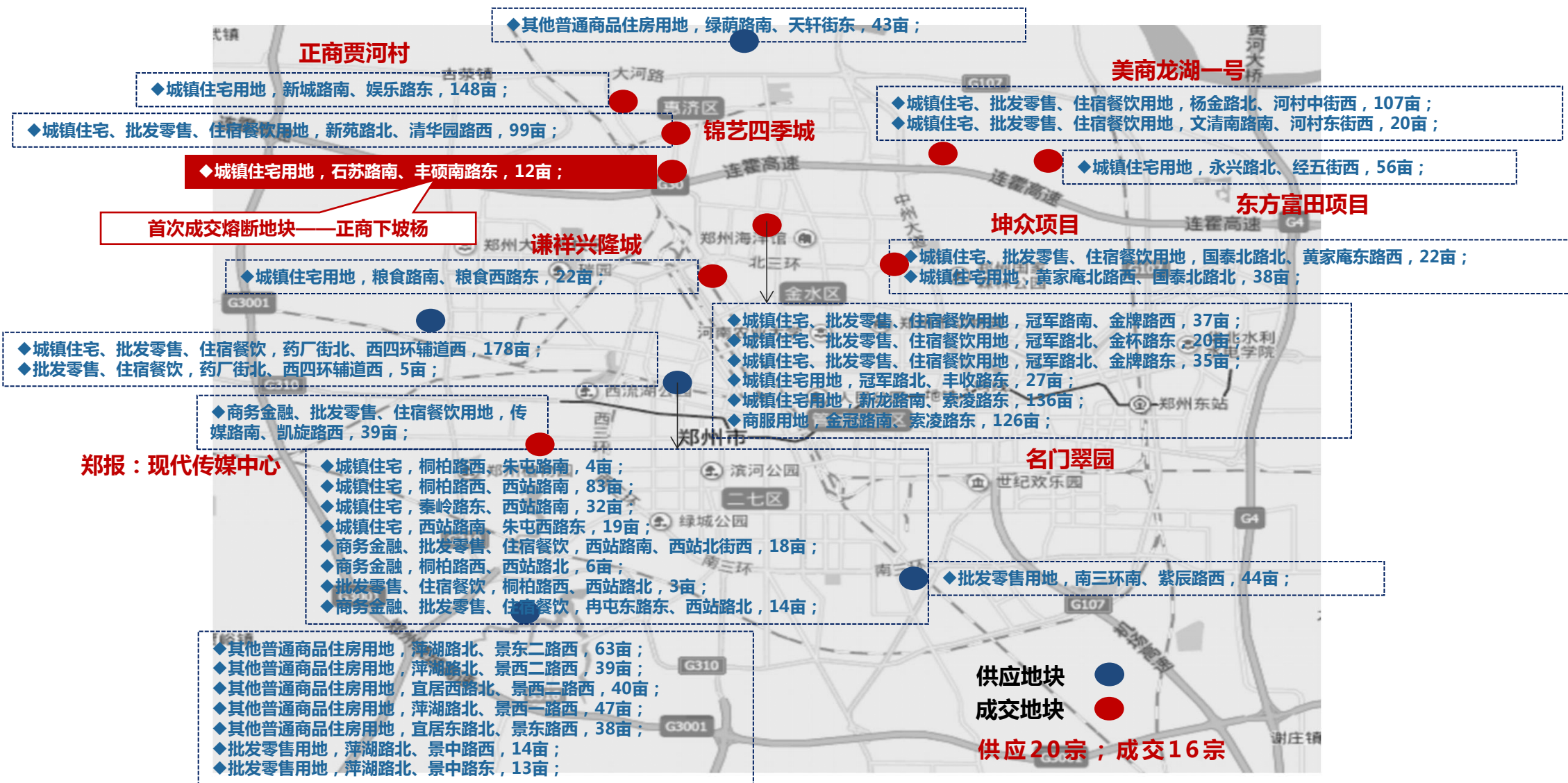
楼市活动

4

项目监控

5

营销推广



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：

公告日期	土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	起始单价 (万元/亩)	起始价 (万元)	熔断价 (万元)	最高限价 (万元)	出让年限 (年)	城中村
2016-12-13	郑政出[2016]168号(网)	二七区	萍湖路北、景东二路西	63	其他普通商品住房用地	>1, <1.6	415	26317	39517	52634	70	马寨张河村
	郑政出[2016]169号(网)	二七区	萍湖路北、景西二路西	39	其他普通商品住房用地	>1, <1.4	410	16041	24241	32082	70	
	郑政出[2016]170号(网)	二七区	宜居西路北、景西二路西	40	其他普通商品住房用地	>1, <1.6	415	16774	25174	33548	70	
	郑政出[2016]171号(网)	二七区	萍湖路北、景西一路西	57	其他普通商品住房用地	>1, <1.6	415	23835	35835	47670	70	
	郑政出[2016]172号(网)	二七区	宜居东路北、景东路西	38	其他普通商品住房用地	>1, <1.6	415	15659	23659	31318	70	
	郑政出[2016]174号(网)	二七区	萍湖路北、景中路西	14	批发零售用地	<1.5	420	6060	——	——	40	
	郑政出[2016]175号(网)	二七区	萍湖路北、景中路东	13	批发零售用地	<1.5	420	5439	——	——	40	
	郑政出[2016]173号(网)	惠济区	绿荫路南、天轩街东	43	其他普通商品住房用地	≥1, <2	347	14836	22436	29672	70	新庄
	郑政出[2016]176号(网)	管城区	南三环南、紫辰路西	44	商务金融用地	>1, <3.5	491	21594	——	——	40	正商中州城西吴河村
2016-12-16	郑政出[2016]177号(网)	中原区	桐柏路西、朱屯路南	4	城镇住宅	>1.1, <6.3	818	3265	4965	6530	70	董寨、朱砦
	郑政出[2016]178号(网)	中原路	桐柏路西、西站路南	83	城镇住宅	>1.1, <6.5	852	71035	106635	142070	70	
	郑政出[2016]179号(网)	中原区	秦岭路东、西站路南	32	城镇住宅	>1.1, <6	807	25506	38306	51012	70	
	郑政出[2016]180号(网)	中原区	西站路南、朱屯西路东	19	城镇住宅	>1.1, <6.5	850	15757	23657	31514	70	
	郑政出[2016]182号(网)	中原区	西站路南、西站北街西	18	商务金融、批发零售、住宿餐饮	<9.0	987	18135	——	——	40	
	郑政出[2016]183号(网)	中原区	桐柏路西、西站路北	6	商务金融	<3.7	622	3475	——	——	40	
	郑政出[2016]184号(网)	中原区	桐柏路西、西站路北	3	批发零售、住宿餐饮	<0.5	355	890	——	——	40	
	郑政出[2016]185号(网)	中原区	冉屯东路东、西站路北	14	商务金融、批发零售、住宿餐饮	<5.8	811	11632	——	——	40	
	郑政出[2016]181号(网)	金水区	魏河北路北、金杯路东	35	城镇住宅	>1.0, <3	412	14235	21435	28470	70	名门翠园二十里铺
	郑政出[2016]186号(网)	高新区	药厂街北、西四环辅道西	178	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	>1.1, <3.5	402	71754	107754	143508	70、40	祝福八面神村
	郑政出[2016]187号(网)	高新区	药厂街南、西四环辅道西	5	批发零售、住宿餐饮	<2.5	366	1760	——	——	40	
合计				748	数据来源：中原土地网、郑州市国土资源局网站、中原房网							

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：

成交日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价 (万元)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	拿地房企	城中村	项目
2016-12-15	郑政出[2016]121号(网)	永兴路北、经五街西	金水区	56	城镇住宅	2.6	24006	24006	431	2487	0%	河南万林置业有限公司	马林片区	东方富田
	郑政出[2016]122号(网)	杨金路北、河村中街西	金水区	107	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮用地	2.8	51152	51352	481	2575	0%	河南美商置业有限公司	河村	美商龙湖一号
	郑政出[2016]123号(网)	文清南路南、河村东街西	金水区	20	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮用地	2.8	9500	9600	482	2584	1%			
	郑政出[2016]124号(网)	国泰北路北、黄家庵东路西	金水区	22	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮用地	4	15257	15257	690	2587	0%	河南坤众置业有限公司	马李庄	——
	郑政出[2016]125号(网)	黄家庵北路西、国泰北路北	金水区	38	城镇住宅用地	4	25395	25395	669	2508	0%			
	郑政出[2016]126号(网)	粮食路南、粮食西路东	惠济区	22	城镇住宅用地	4.5	13960	13960	631	2102	0%	河南谦晟祥和实业有限公司	兴隆铺	谦祥兴隆城
	郑政出[2016]127号(网)	新城路南、娱乐路东	惠济区	148	城镇住宅用地	3	61087	61087	411	2057	0%	河南兴汉正商置业有限公司	贾河村	正商地块
	郑政出[2016]128号(网)	石苏路南、丰硕南路东	惠济区	12	城镇住宅用地	3.5	5106	8538	707	3030	67%	河南乾民置业有限公司	下坡杨	正商地块
	郑政出[2016]130号(网)	冠军路南、金牌路西	金水区	37	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮用地	3	17505	17505	479	2393	0%	河南圣鸿置业有限公司	二十里铺	名门翠园
	郑政出[2016]131号(网)	冠军路北、金杯路东	金水区	20	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮用地	3	9683	9683	476	2379	0%			
	郑政出[2016]132号(网)	冠军路北、金牌路东	金水区	35	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮用地	3.5	17460	17460	496	2125	0%			
	郑政出[2016]133号(网)	冠军路北、丰收路东	金水区	27	城镇住宅用地	3.5	12443	12443	461	1974	0%			
	郑政出[2016]134号(网)	新龙路南、素凌路东	金水区	136	城镇住宅用地	3.5	63094	63294	466	1998	0%			
	郑政出[2016]135号(网)	金冠路南、素凌路东	金水区	126	商服用地	4.5	75170	75170	595	1984	0%			
	郑政出[2016]136号(网)	传媒路南、凯旋路西	中原区	39	商务金融、批发零售、住宿餐饮用地	5	17604	17604	453	1360	0%	郑州郑报置业有限公司	——	现代传媒中心
	郑政出[2016]138号(网)	新苑路北、清华园路西	惠济区	99	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮用地	2.5	37690	37690	379	2273	0%	河南锦轩置业有限公司	苏屯村	锦艺四季城
	合计			945										

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



复垦券：

指特困区、扶贫县区等其它贫困县区、老县区腾退的农村宅基地及其他农村集体建设用地（指可拆旧复垦为耕地的建设用地），扣除自身安置用地后**节余的农村建设用地指标**（即指城乡建设用地增减挂钩节余指标）

分类：A券——贫困县区的农村建设用地复垦后，节余出来的建设用地；**B券**——贫困县区以外的农村建设用地复垦后，节余出来的建设用地。

郑州国土局公告：

自**2017年1月15日起**，郑州市**市内八区范围内**，在**办理农转用手续时未使用复垦券的商品住宅用地**，出让时需“**持券准入**”，即土地竞买人必须提前购买与出让土地同等新增面积的复垦券，参与土地竞买。

详情：

郑州市**市内八区范围内**，除特殊民生项目(棚产区改造等)等用地外，凡**新增商品住宅用地**需办理农转用手续后出让的、2016年11月30日前已经实施征收但未办理商品住宅用地出让手续的，以及因规划调整等原因作为**商品住宅用地**需办理出让手续的，**受让方必须预先购买A券，实行“持券准入”**，参与商品住宅用地出让竞拍活动。

河南省国土资源厅
河南省发展和改革委员会
河南省财政厅
河南省扶贫开发办公室
文件

豫国土资发〔2016〕119号

河南省国土资源厅 河南省发展和改革委员会
河南省财政厅 河南省扶贫开发办公室关于我省
宅基地复垦券在省域内公开交易全力支持
易地扶贫搬迁等工作有关问题的通知

各市、县人民政府，省人民政府有关部门：

为进一步做好全省脱贫攻坚工作，根据《国土资源部关于用好活增减挂钩政策积极支持扶贫开发及易地扶贫搬迁工作的通知》（国土资规〔2016〕2号）精神和要求，结合我省实际，开

— 1 —

交易细节（首次交易于2016.12.20日在国土资源厅进行）：

- 1、方式：挂牌、拍卖等；
- 2、价格：本年度交易**最低保护价**确定为16万元/亩，**封顶价**为30万元/亩，当最高应价达到30万元每亩且房企 ≥ 2 家时，则从现场竞价转为抽签确定竞得人，若只有1家，直接成为竞得人；
- 3、面积：**首次推出6000亩**复垦券，**单个房企持有总量不得超过200亩**，（持有的复垦券面积 $\geq$ 对应购置的土地面积）“A类复垦券”共分四种，分别为50亩，100亩，150亩，200亩。

注意事项：

- 1、复垦券**供过于求**的情况：一、郑州市政府最低保护价购买，不得转让给房企；二、省国土开发中心最低价回收，择机再投放；
- 2、复垦券**供不应求**的情况：郑州市政府可终止“持券准入”；已经竞拍成功的土地，政府按照新增建设用地同等面积，使用A券；三、已购买A券的房企，由政府按照最低保护价回购；
- 3、房企购买后**不得将复垦券私自转让**，**超过两年未使用的**，房企可向郑州市人民政府申请批准延期一年使用，或者郑州市人民政府可优先购买或省国土资源开发投资管理中心收储，购买和收储时的价格按照复垦券交易的当年最低保护价确定。

泰辰点评：

复垦券的使用在一定程度上可增加郑州市建设用地指标，利于增加土地供应，为郑州市未来城市外扩发展提供空间；同时，政府推动房企购买复垦券置换城市住宅用地指标，间接以推动扶贫工作的形式减少政府扶贫支出，增加政府财政收入

2017年房地产政策面呈收紧格局，政策导向为保护居住需求、打击投资投机需求。通过信贷监管、用地指标、土地供应、特大城市的功能疏解、市场监管五个方面进行管控

	2016年中央经济工作会议（2017年工作部署）	解读
货币政策	货币政策要保持稳健中性，适应货币供应方式新变化，调节好货币闸门，努力畅通货币政策传导渠道和机制，维护流动性基本稳定	货币政策收紧，维持基本稳定
金融政策	要把 防控金融风险 放到更加重要的位置，下决心处置一批风险点，着力防控资产泡沫，提高和改进监管能力，确保不发生系统性金融风险，要在增强汇率弹性的同时，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定	稳汇率、防风险下， 房地产调控政策不会松动
房地产政策	要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。 1、要在宏观上管住货币，微观信贷政策要支持合理自住购房，严格限制信贷流向投资投机性购房。 2、要落实人地挂钩政策，根据人口流动情况分配建设用地指标。 3、要落实地方政府主体责任，房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例，盘活城市闲置和低效用地。 4、特大城市要加快疏解部分城市功能，带动周边中小城市发展。 5、加强住房市场监管和整顿，规范开发、销售、中介等行为。 去库存方面，要坚持分类调控，因城因地施策，重点解决三四线城市房地产库存过多问题。要把去库存和促进人口城镇化结合起来，提高三四线城市和特大城市间基础设施的互联互通	强调房子的居住属性，弱化金融属性 长效机制短期内难以建立，仍以行政手段进行短期调控 房价限制在窄幅区间，不会出现大起大落 2017年五大房地产政策： • 信贷政策支持合理自主购房，严格限制投机性购房； • 根据人口流动分配建设用地指标； • 房价上涨压力大的城市合理增加土地供应； • 特大城市加快疏解部分城市功能； • 加强住房市场监管和整顿

1、行业热点：40家重点房企11月份销售额环比下降13%(2016.12.12)



- 据克而瑞的统计数据显示，11月40家重点房企的总计销售额为3146亿元，同比下滑了2%，环比降幅则高达13%。其中，有18家房企11月的销售金额环比10月均出现下滑，比如，万科的环比降幅为40%，碧桂园下降64%，中海降幅为37%；
- 从部分企业11月的市场表现中可看出，受二套房的首付比例提高影响，改善性需求受到较大限制，聚焦于中高端产品的房企受到的影响尤其明显；

2、行业热点：中指院——11月百城住宅均价 环比涨幅继续回落(2016.12.12)



- 中国指数研究院发布2016年11月全国百城住宅价格指数：11月全国百城新建住宅平均价格为12938元/平方米，环比涨幅较上月回落0.77个百分点；二手住宅：北上广深等十大城市主城区二手住宅样本平均价格指数环比涨幅呈全面回落态势。
- 从需求端来看，重点城市住宅成交量继续呈现环比下行态势，部分城市降幅扩大。从供给端来看，房企推盘规模也有所减少，新推项目定价继续低于预期水平，价格表现看，多数城市价格更加趋稳，预计年末市场交易规模有望继续回落，另随政策调控效果持续显现，房价走势将进一步趋稳。

3、行业热点：住建部将在全国全面推行“城市双修” (2016.12.13)



- 城市双修——“生态修复、城市修补”是指用再生态的理念，修复城市中被破坏的自然环境和地形地貌，改善生态环境质量；用更新织补的理念，拆除违章建筑，修复城市设施、空间环境、景观风貌，提升城市特色和活力；
- 开展“城市双修”是治理“城市病”、保障改善民生的重大举措，是适应经济发展新常态，大力推动供给侧结构性改革的有效途径，是城市转型发展的重要标志；
- 目标：2017年，制定实施计划，推进一批富有成效的示范项目，2020年，将在全国全面推开，2030年，“城市双修”将取得显著成效，实现城市向内涵集约发展方式的转变。

4、经济热点：2016年1-11月份固定资产投资保持平稳增长（2016.12.13）



- 1-11月份，全国完成固定资产投资（不含农户）538548亿元，增长8.3%，增速与1-10月份持平。
- 一、工业投资增速低位企稳回升，制造业当月投资增速为今年最高：1-11月份，工业投资206361亿元，增长3.4%，增速比1-10月份加快0.4个百分点。
- 二、第三产业投资稳定增长：1-11月份，第三产业投资311387亿元，增长11.3%，增速比1-10月份小幅回落0.2个百分点；占全部投资的比重为57.8%，比去年同期提高1.5个百分点；拉动全部投资增长6.4个百分点。
- 三、民间投资延续企稳势头：1-11月份，民间固定资产投资331067亿元，增长3.1%，增速比1-10月份加快0.2个百分点

5、行业热点：2016年1-11月房地产开发投资同比增6.5%环比微幅回落(2016.12.14)



- 12月13日，国统局发布《2016年1-11月份全国房地产开发投资和销售情况》，在房地产开发投资完成情况中显示，2016年1-11月份，全国房地产开发投资93387亿元，同比名义增长6.5%，增速比1-10月份回落0.1个百分点；
- 其中，住宅投资62588亿元，增长6.0%，增速提高0.1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。

6、房企动态：万科：终止与地铁集团重大资产重组(2016.12.17)



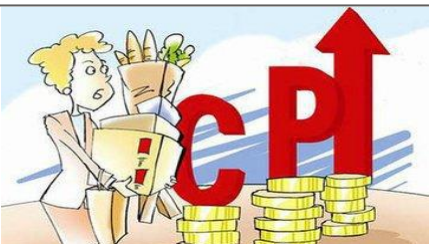
- 财联社18日讯，万科A部分主要股东公开表示对本次交易方案存在不同意见，经过多次洽谈，同时也与地铁集团保持密切沟通，但截至目前，各方尚未就本次交易的具体方案达成一致意见。公司难以在审议通过本次发行股份购买资产相关议案的首次董事会会议决议公告后6个月内发布股东大会通知。考虑到公司A股股价自复牌以来波动较大，当前各方对本次交易方案的调整尚无法达成一致意见，经与地铁集团协商，公司董事会同意公司终止本次交易事项并与地铁集团签署《万科企业股份有限公司与深圳市地铁集团有限公司之发行股份购买资产协议之终止协议》。
- 注：6月17日万科公布重组预案详情拟作价456亿收深圳地铁旗下前海国际100%股权。

1、经济热点：11月份河南PPI同比涨幅继续扩大，CPI同比上涨2.1%(2016.12.12)



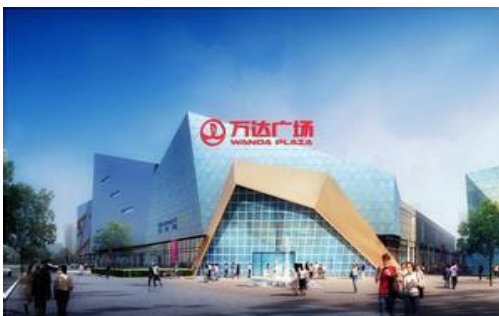
- 2016年11月，河南工业生产者出厂价格（以下简称PPI）和工业生产者购进价格（以下简称IPI）环比、同比增幅均扩大。其中，PPI环比上涨1.9%，较上月扩大1个百分点，**同比上涨4.4%，涨幅较上月扩大2.6个百分点**；IPI环比上涨1.9%，同比上涨4.4%。1-11月平均，PPI同比下降1.6%，IPI同比下降1.4%；
- **2016年11月份，河南居民消费价格指数（以下简称CPI）同比上涨2.1%**，其中，城市上涨2.1%，农村上涨2.1%。食品价格上涨2.7%，非食品价格上涨1.9%；消费品价格上涨1.8%，服务价格上涨2.7%；**1-11月平均，河南CPI比去年同期上涨1.9%。**

2、经济热点：11月份郑州市居民消费价格指数同比上涨2.3%(2016.12.14)



- 据国家统计局郑州调查总队调查显示，**2016年11月郑州市CPI指数同比上涨2.3%，与全国持平，高于河南省0.2个百分点**；
- 与去年同月相比，11月我市食品价格上涨1.6%，非食品价格上涨2.5%，消费品价格上涨1.4%，工业品价格上涨1.8%，服务价格上涨4.0%。其中食品烟酒类同比上涨0.9%，衣着类上涨0.7%，居住类上涨7.6%，生活用品及服务类下降0.3%，交通和通信类下降0.3%，教育文化和娱乐类上涨0.9%，医疗保健类上涨2.5%，其他用品和服务类上涨7.9%。

3、区域规划：郑州高新区将建万达广场，总投资高达40亿元(2016.12.15)



- 12月15日上午，**郑州高新区举行了12个重大产业项目集中签约仪式，总投资达230亿元**；
- 新签约的12个项目包括郑州天安数码城项目、新华三大数据基地项目、和**高新万达广场项目**、郑州八戒中国创意园区项目、DHL华中智慧物流综合产业园项目、郑锅高效洁净锅炉研发及智能制造产业基地项目、广汽集团汽车文化产业园项目、环球车享电动汽车分时租赁项目、高端智能制造智慧工厂综合体项目、北控水务建设发展有限公司区域总部项目、紫荆科技园郑州北斗企业加速器项目、河南一步用车科技有限公司项目。
- 这些项目的签约标志着郑州高新区在建设国家自主创新示范区，科技城的道路上又迈出了新的重要一步。

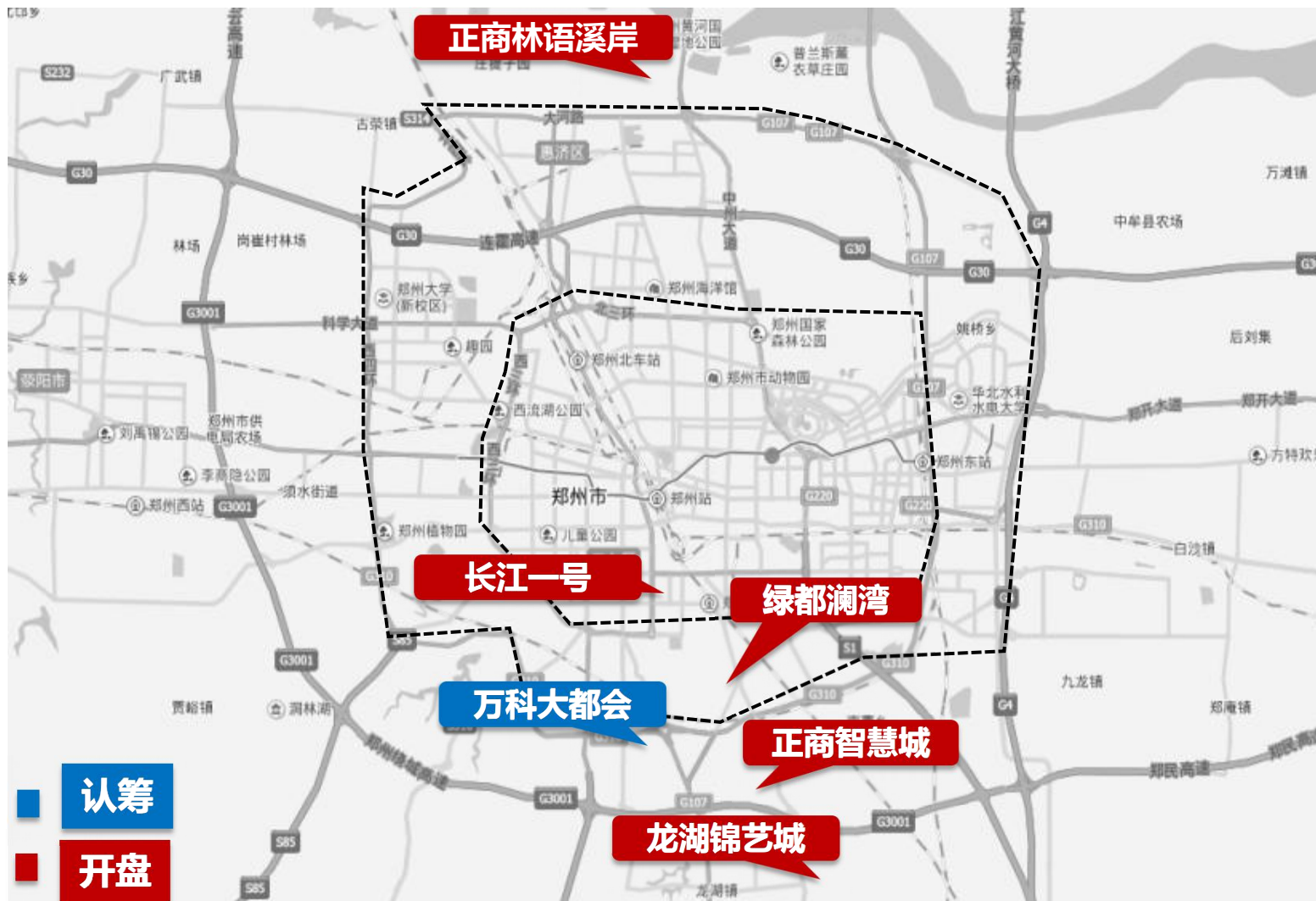
4、行业热点：河南省常委、常务副省长公开确定郑州入围国家中心城市(2016.12.17)



- 河南省常委、常务副省长翁杰明在12月17日首届中原并购大会上，确认**郑州市刚被国务院确定为中心城市**；
- 所谓国家中心城市，是指处于中国城镇体系最高位置的城镇层级。肩负重要发展职责作用，这样级别的城市要在全中国具备引领、辐射、集散功能的城市，涉及到政治、经济、文化、对外交流等多方面的表现。

周末活动

本周开盘项目5个，认筹项目1个



项目名称	推出套数	去化套数	去化率
龙湖锦艺城	120	114	95%
正商林语溪岸	96	73	76%
绿都澜湾	136	45	33%
正商智慧城	657	111	17%
住宅合计	1009	343	34%
长江一号 (70年产权)	329	310	94%
公寓合计	329	310	94%

万科大都会

12月16-18日针对二期首批房源10-12#、14#、16-17#认筹，三天共计认筹约650组；前期万万卡入会约3000组



项目位置	二七区大学路与南四环东南角				
开发企业	郑州万科南城房地产开发有限公司				
代理商	自销、易居				
占地面积	总3000亩	建筑面积	总400万m²	容积率	3.0
推出套数	高层房源，推出1209套				
预计情况	12月24日开盘；预计价格：11500-12000元/m²				
优惠方式	万万卡入会：交5000元优惠10000元 认筹交20000元，开盘优惠1%				
备注	精装交付，五证齐全，24日会展中心开盘，摇号选房				

楼号	层数	单元	梯户比	户型	套数
10#	34F	2	2T4	78㎡两房	136
				89㎡三房	136
11#	29F	1	2T3	89㎡三房	29
				130㎡四房	58
12#	34F	1	2T3	89㎡三房	34
				130㎡四房	68
14#	34F	2	2T3	89㎡三房	68
				115㎡三房	68
				130㎡四房	68
16#17#	34F	2	2T4	89㎡三房	476
				115㎡三房	68
合计					1209

龙湖锦艺城

12月17日针对二期58#高层加推，截止下午两点到访客户**130**组，成交**114**套，前期排卡**160**余张



项目位置	新郑龙湖镇郑新快速路与双湖大道交会处东北角		
开发企业	河南锦恩置业有限公司		
代理商	盛励		
项目体量	占地680亩，建面135万m²		
推出套数	120	销售套数	114
到访成交率	88%	整体去化率	95%
成交价格	9600元/m²		
优惠方式	① 认筹6千抵2万 ② 成功选房优惠1% ③ 按时签约优惠1% ④ 按揭优惠2%		

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	58#西单元	26F (2F底商)	2	2T5	77-97m²两房、三房	120	114
	合计					120	114

12月17日下午，二期**5#楼部分房源**开盘，当天到访约**60**组，销售约**45**套，项目10月启动认筹，开盘前排卡**300**组左右



项目位置	管城区紫荆山南路与宇通路交会处				
开发企业	郑州绿锦置业有限公司				
代理公司	自销				
项目体量	二期66亩	建筑面积	20万㎡	容积率	3.499
推出套数	136套		销售套数	45套	
到访成交率	75%		整体去化率	33%	
成交价格	13300元/㎡				
竞品价格	绿都紫荆华庭均价14500元/㎡，正商中州城均价14000元/㎡				
优惠方式	入会5千抵2万； 认筹2万抵4万； 开盘选房优惠1%，新春豪礼优惠2%（仅限开盘当天） 按时签约1%，按揭优惠2%				
备注	按照摇号顺序选房，五证齐全				

推售房源	楼栋	单元	楼层	梯户	面积	套数	去化套数	折后总价
	5#	2 (本次推出5#楼东单元东户、西南户、西户，西单元东南户)	34F	2T4	85m²三房	34	45	113万元
					98m²三房	102		130万元
	合计						136	45

正商林语溪岸

12月17日针对**四期8#、9#（8+1F）洋房**开盘，共推出**96**套房源，截止下午三点到访客户**156**组，去化**73**套，前期无排卡



项目位置	惠济区花园路与大河路交叉处西北角		
开发商	河南晨光正商置业有限公司		
项目体量	总占地440亩，建筑体量80万m²		
代理公司	易居		
推出套数	96	去化套数	91
到访成交率	47%	整体去化率	76%
开盘价格	标准层12500-13000元/m² 一楼16000元/m² 顶层14000-14500元/m²		
优惠方式	按揭优惠3%，一次性优惠4%		
备注	层高2.9M，双气；前期无排卡，置业顾问约访，先到先得，到访客户较多，当天有送米油等活动		

推售 房源	楼栋	梯户	楼层	单元	户型面积	推出 套数	去化 套数
	4期8#、9#	1T2	8/8+1F	8#2单元 9#4单元	86m²三房（标准层）	72	72
					86m²三房（一层）	12	1
					113/140m²三房（顶层）	12	0
	合计					96	73

长江一号

12月18日针对**A栋公寓开盘**，当天推出**329**套，去化**310**套，项目于11月26日启动入会，截止开盘入会**400**组左右



项目位置	二七区长江路与京广路交叉口东南角				
开发商	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㎡	容积率	3
推出套数	329套		销售套数	310套	
到访成交率	——		整体去化率	94%	
成交价格	12500元/㎡				
竞品价格	升龙城公寓：11000元/㎡				
优惠	①0元入会优惠3千 ②开盘当天优惠1% ③按揭优惠1% ④按时签约优惠1%				
备注	证件齐全，到访顺序选房；70年产权双气；预计2019年1月交房				

推售房源	楼栋号	单元数	层数	梯户比	户型	推出套数	销售套数
	A座	1	21F	6T22	28-37m²标间	75	75
					56m²一室	45	44
					59m²两室	150	137
					70-86m²两室	59	54
	合计					329	310

12月18日针对**已推二期洋房、三期高层剩余房源、新加推二期4栋洋房**房源开盘；
到访**200余组**；项目12月12日封盘认筹，截至开盘约**250组**



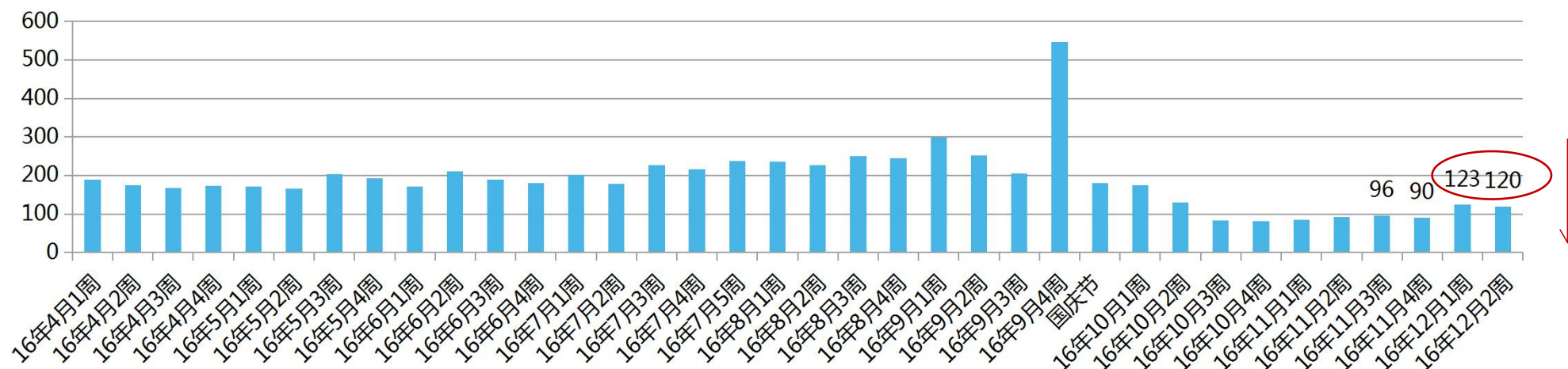
项目位置	新郑龙湖郑新快速路与绕城高速交叉口				
开发商	河南正商龙湖置业有限公司				
代理商	恒辉				
占地面积	3000亩	建筑面积	260万m²	容积率	2.49
推出套数	657套		销售套数	111套	
到访成交率	56%		整体去化率	17%	
成交价格	高层：9300元/m² 洋房标准层11000元/m²， 洋房1-2层复式16500-17500元/m² 洋房顶层复式13000-14000元/m²				
竞品价格	富田兴和湾均价10000元/m²，浩创梧桐郡均价9800-9900元/m²				
优惠	按揭优惠3%，全款优惠4%，按时签约优惠5000				
备注	证件齐全，摇号选房				

批次	类型	房型	面积	套数	去化量	去化率	均价			
剩余房源	高层	三房	约86-89m²	354	51	14.4%	9300元/m²			
			约109m²							
			约122m²							
			约130-133m²							
	洋房	三房	约128-136m²	135	60	19.8%	标准层11000元/m² 1-2层复式 16500-17500元/m² 顶层复式 13000-14000元/m²			
		五房	约185-190m²							
新推房源	洋房	三房	约128-136m²	168						
		五房	约185-190m²							
合计		——	——	657				111	16.9%	——

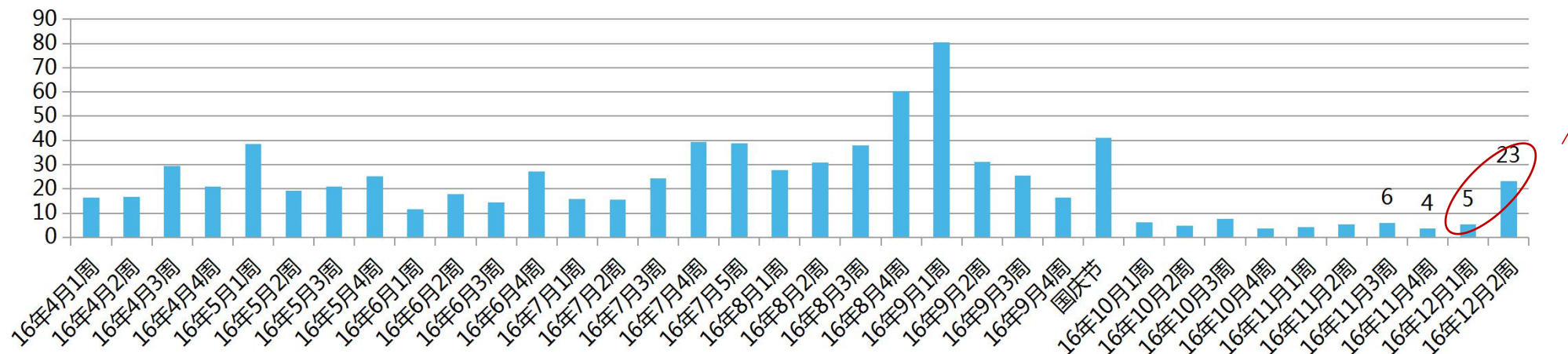
典型项目监控

- 2016年12月2周单盘**平均来访120组**，环比微降**2%**
- 2016年12月2周单盘**平均成交23套**，增量环比超**3倍**

2016年4月1周-12月2周单盘平均来访量

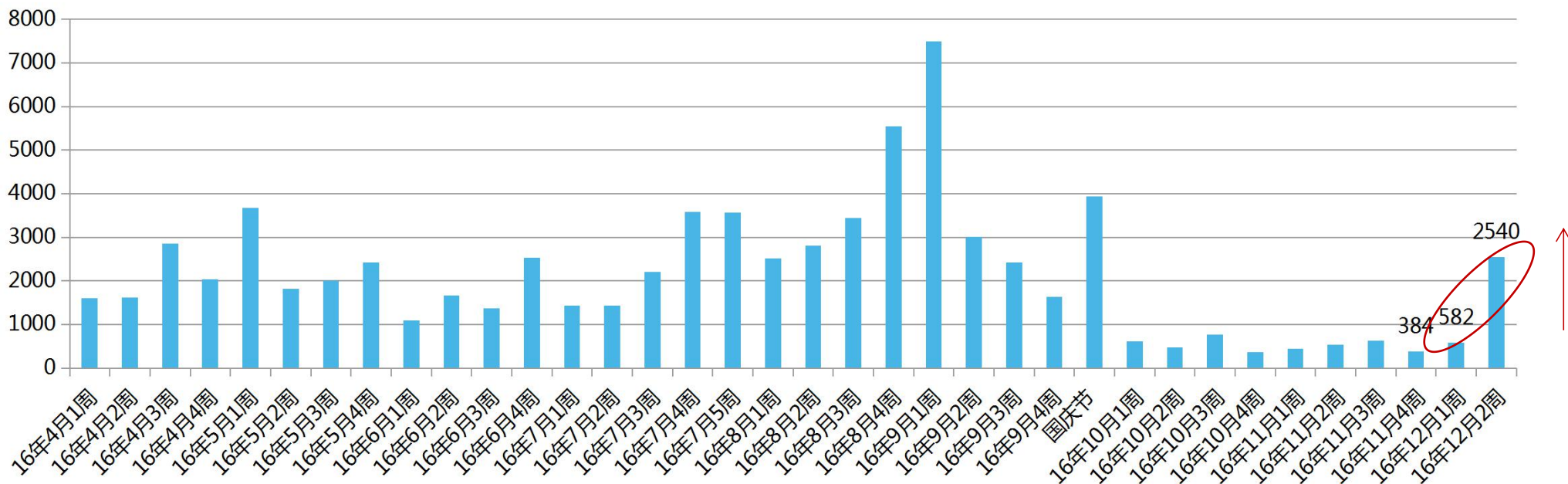


2016年4月1周-12月2周单盘平均成交量



□ 2016年12月2周成交总量**2540套**，增量环比超**3倍**

2016年4月1周-12月2周单盘平均来访量



- ◆2016年12月2周实际监控到项目109个，总成交量**2540套**，增量**环比超3倍**，单盘平均成交**23套**；
- ◆12月2周住宅成交项目中成交量在50套以上项目6个，100套以上项目4个，分别为正商智慧城1238套、康桥康城314套、康桥悦城221套、汇泉西悦城126套，上周均有开盘加推活动；
- ◆开盘项目8个；处于0元入会项目4个，待售项目26个（其中9个项目处于封筹阶段、3项目处于封盘阶段）；待售、封盘及0成交项目58个。

他们都说我是
喜剧天王
其实我更想做
亚洲舞王

12月23日，不见不散

猜到“我”是谁了吗？
扫描下方二维码关注“鑫苑国际新城”
后台回复“我”的名字有惊喜哦！

 **5652 3333**
紫荆山路与南三环交汇处向北200米



他们都叫我**老佛爷**
不是清朝的 是香奈儿的

12月23日，不见不散

猜到“我”是谁了吗？
扫描下方二维码关注
“鑫苑国际新城”
后台回复“我”的名字
有惊喜哦！

 **5652 3333**
紫荆山路与南三环交汇处向北200米



SUNAC 融创 美盛 股票代码: 01918.HK 香港联交所上市企业

郑东

3 天

开盘倒计时

当机立断 停靠有谱

象湖壹号一期 车位首选

VIP LINE 0371 62181111

项目地址: 郑东新区金水东路雁鸣路交会处东南

象湖壹号

广告

融创象湖壹号——车位开盘

正商智慧城

众望所归 蓄势再发

127-189m² 花园洋房 86-133m² 瞰景高层

新品应市再续 全城预约 恭迎品鉴

不限购 不限贷

正商智慧城 你的智慧之选

广告

正商智慧城——住宅加推 面积 产品

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。