

郑州市场周报(2017年第09期)

——泰辰市场研究部

Part 1

行业热点

Part 2

周度数据

Part 3

楼市活动

Part 4

项目监控

Part 5

新盘扫描

目

录

CONTENTS

- 全国居民消费价格涨跌幅
-
- | 时间 | 同比 (%) | 环比 (%) |
|----------|--------|--------|
| 2016年 2月 | 2.3 | 1.6 |
| 3月 | 2.3 | -0.4 |
| 4月 | 2.3 | -0.2 |
| 5月 | 2.0 | -0.5 |
| 6月 | 1.9 | -0.1 |
| 7月 | 1.8 | 0.2 |
| 8月 | 1.3 | 0.1 |
| 9月 | 1.9 | 0.7 |
| 10月 | 2.1 | -0.1 |
| 11月 | 2.3 | 0.1 |
| 12月 | 2.1 | 0.2 |
| 2017年 1月 | 2.5 | 1.0 |
| 2月 | 0.8 | -0.2 |

-
- 工业生产者出厂价格涨跌幅
- | 时间 | 同比 (%) | 环比 (%) |
|---------|--------|--------|
| 2016年2月 | -4.9 | -0.3 |
| 3月 | -4.3 | 0.5 |
| 4月 | -3.4 | 0.7 |
| 5月 | -2.8 | 0.5 |
| 6月 | -2.6 | -0.2 |
| 7月 | -1.7 | 0.2 |
| 8月 | -0.8 | 0.2 |
| 9月 | 0.1 | 0.5 |
| 10月 | 0.7 | 1.2 |
| 11月 | 3.3 | 1.5 |
| 12月 | 5.5 | 1.6 |
| 2017年1月 | 6.9 | 0.8 |
| 2月 | 7.8 | 0.6 |

- 2017年2月份，**全国工业生产者出厂价格同比上涨7.8%**，环比上涨0.6%。工业生产者购进价格同比上涨9.9%，环比上涨0.8%。1-2月平均，工业生产者出厂价格同比上涨7.3%，工业生产者购进价格同比上涨9.1%。
- 工业生产者出厂价格中，**生产资料价格同比上涨10.4%**，影响工业生产者出厂价格总水平上涨约7.6个百分点。其中，**采掘工业价格上涨36.1%**，**原材料工业价格上涨15.5%**，**加工工业价格上涨6.6%**。生活资料价格同比上涨0.8%，影响全国工业生产者出厂价格总水平上涨约0.2个百分点。

1、行业热点：郑东新区今年计划开建8所学校 名单出炉（2017-03-9）



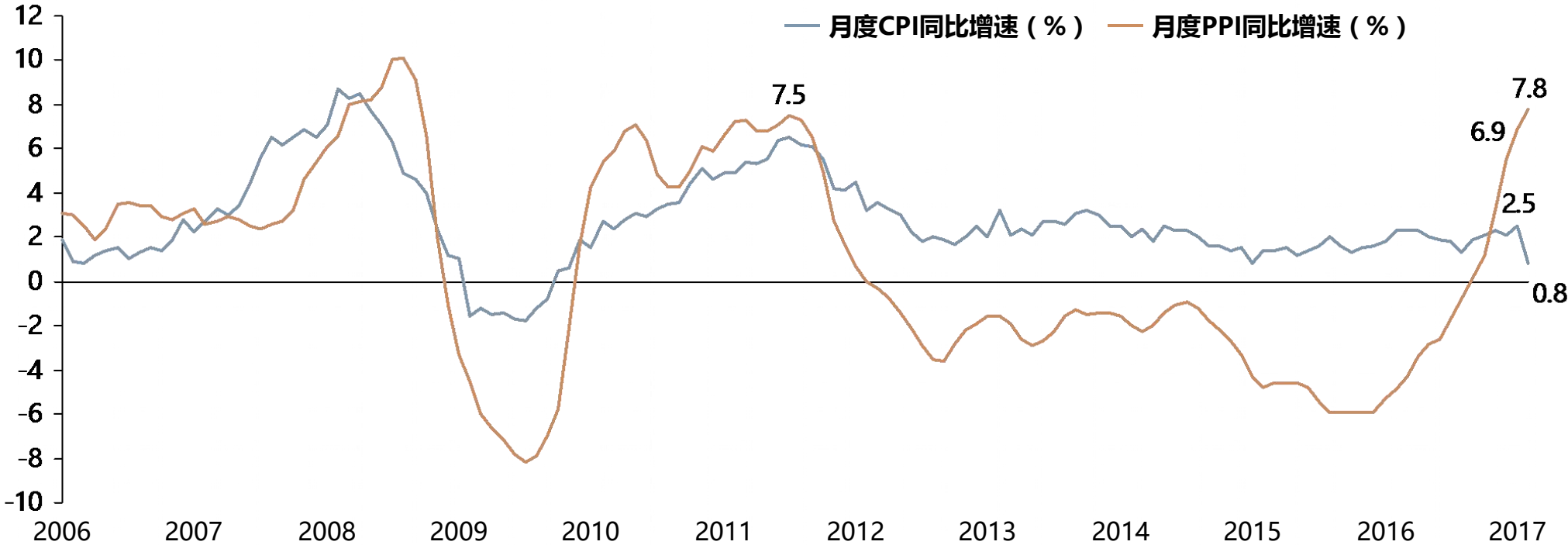
- 郑州市郑东新区2017年度教育工作会议召开，从会上传来好消息：**今年，郑东新区计划开建8所学校**；引进外籍教师80人等。
- 去年，郑东新区有龙翔中学等6所中小学建成投用。今年，该区将加快中小学幼儿园建设，计划再开建8所学校，分别是：**锦绣路小学、永昌路小学、凤阳中学、雁岭小学、河南省第二实验中学东区分校、文苑学校、春华学校、华水小学。**
- 同时，启动九如路小学、教师培训学校、青少年综合实践活动基地等17个项目的前期手续办理，为2018年教育基础设施建设做好准备。

2、郑州数据：2月份郑州房价微涨 商品住宅供应量环比大减（2017-03-10）



- 郑州房管局发布2017年2月郑州市房地产市场数据，**商品住房销售均价达到10465元/平方米**，环比上涨**879元**，**但**成交量相比上月下降约10.3%，同时加上商品住房投放量的进一步减少，2月份市场呈现价涨量跌的情况。
- 根据数据显示，2月份郑州市房地产市场批准预售**商品住房面积为28.07万平方米**，**环比下降63.7%**，加上1月份投放量环比下降六成的情况，郑州市房地产市场批准预售面积再次经历大量减少。

2006-2017年2月PPI、CPI同比增速变化情况



泰辰点评：

2月居民消费价格指数同比增0.8%，受去年2月份翘尾因素影响比较大；2月份，全国工业生产者出厂价格环比上涨0.6%，同比上涨7.8%，仍属于恢复性上涨，涨幅扩大受去年价格大幅下降影响较为明显。

全年来看，总需求并未大幅回暖，消费品的涨价动能仍然不足，全年通胀压力并不明显。

环京限购区域一览

[illegible]

泰辰点评：

近两周一线、热点二线城市以及受其辐射的近郊城市相继出台调控政策；2017年以来环京区域涿州、涿水出台限购政策，本周张家口崇礼出台限购，目前环京九城均出台政策抑制投资需求，旨在抑制北京外溢投资客，平稳房价。

出台背景：为进一步贯彻落实国家、省有关房地产市场调控政策，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，按照我市“住宅防过热、非住宅去库存、严管理、稳市场”的工作目标，针对目前住宅库存偏低、去化周期偏短的情况，市政府决定，加强住宅市场调控力度，确保住宅量价平稳，维护我市房地产住宅市场稳定有序。南昌目前的去化周期4个月。

资格限制-以个人为单位计算

有无房产	户籍情况	购房资格	贷款记录	商贷最低首付比例
无房产	本地户籍	可在全南昌范围内买房	无贷款记录	30%
			有一次贷款记录	40%
	外地户籍	非限购区可以买，限购区需提供2年个税或社保证明才能买；	无贷款记录	30%
			有1次贷款记录	40%
有1套住房	本地户籍	非限购区可以买，限购区不能买；	无贷款记录或贷款已结清	40%
	外地户籍		贷款未结清	50%
有2套及以上住房	本地户籍	只能在非限购区买		需全款购买
	外地户籍			

公积金缴存

	以前	最新
贷款额度	夫妻双方缴存住房公积金的职工，个人购房贷款最高额度为60万元； 单方缴存住房公积金的职工，个人购房贷款最高额度为50万元。	贷款额度=（借款人公积金账户余额+共同借款人公积金账户余额）×20倍×缴存时间系数×剩余缴存年限系数 1、住房公积金贷款额度≤公积金最高贷款额度 2、住房公积金贷款额度≤所购房屋总价-贷款按首付款比例计算所得金额
缴存时间系数	6个月≤缴存时间≤12个月， 缴存时间系数为0.7；	6个月≤缴存时间≤12个月， 缴存时间系数为0.5；
	12个月<缴存时间≤24个月， 缴存时间系数为1；	12个月<缴存时间≤24个月， 缴存时间系数为0.9；
	24个月<缴存时间≤36个月， 缴存时间系数为1.2；	24个月<缴存时间≤36个月， 缴存时间系数为1；
	36个月<缴存时间≤60个月， 缴存时间系数是1.5；	36个月<缴存时间≤48个月，缴存时间系数为1.1； 48个月<缴存时间≤60个月，缴存时间系数为1.2；
	缴存时间>60个月，缴存时间系数为2	缴存时间>60个月，缴存时间系数为1.3
剩余缴存年限系数	剩余缴存年限系数为1	

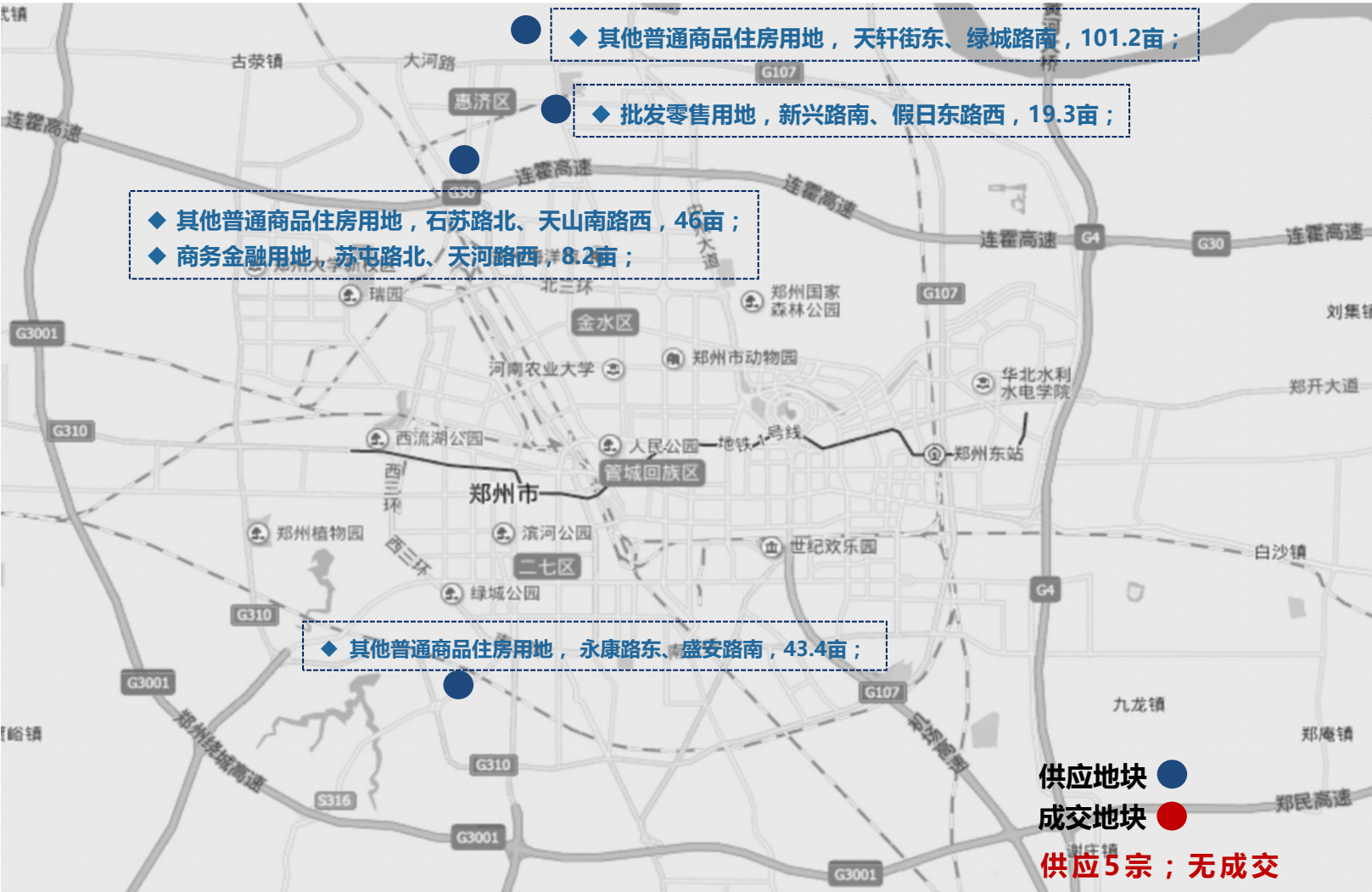
限购区域



泰辰点评：

南昌市限购升级主要从4个方面来进行：住宅用地供应、成交土地建设速度（供应端）、限购信贷（需求端）以及预售舆论引导等；

近两周出台限购升级城市逐渐增多，纷纷响应两会政策，以大城市卫星城尤为明显。当前全国市场环境下，对于一二线及热点城市，政策并未放松。



挂牌日期	土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	规划指标要求				起始单价 (万元/亩)	起拍价 (万元)	增加幅度 (万元)	出让年限 (年)	备注
						容积率	建筑限高 (米)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)					
2017-3-6	郑政出[2017]1号(网)	二七区	永康路东、盛安路南	43.4	其他普通商品住房用地	>1,<3	<60	<25	>30	503	21830	200	70	滨河花园 候寨安置区
	郑政出[2017]2号(网)	惠济区	新兴路南、假日东路西	19.3	批发零售用地	<2.5	<80	<50	>25	425	8201	100	40	木马村
	郑政出[2017]3号(网)	惠济区	石苏路北、天山南路西	46.0	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	<100	<25	>30	422	19416	200	70	下坡杨
	郑政出[2017]4号(网)	惠济区	苏屯路北、天河路西	8.2	商务金融用地	<4	<100	<40	>30	444	3620	50	40	苏屯村 锦艺四季城
	郑政出[2017]5号(网)	惠济区	天轩街东、绿城路南	101.2	其他普通商品住房用地	>1,<2	<40	<25	>35	347	35169	200	70	岗李 (融创)
合计				218	——									

3月1周商品房供销价均环比下降，4个项目新取预售证；商品房成交环比下降19%，商品住宅环比下降48%（2月4周基数较大）；商品住宅均价11970元/m²，增7.6%

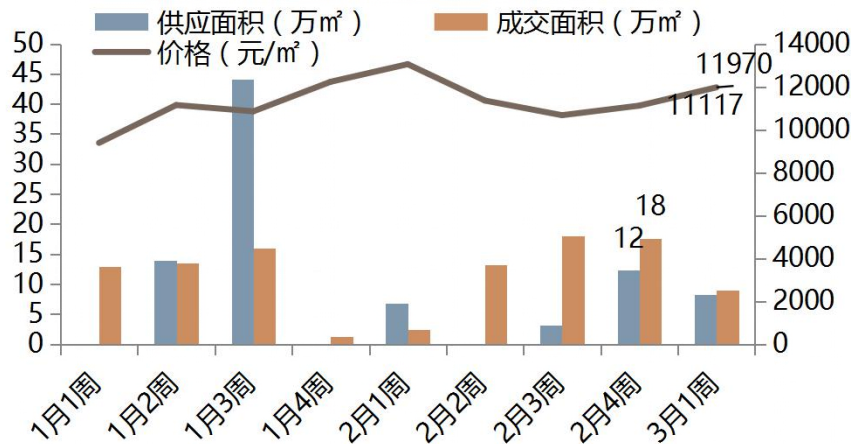
郑州市各物业类型市场表现

物业类型	供应面积（万㎡）		成交面积（万㎡）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价（元/㎡）	
	2.27-3.5	2.20-2.26	2.27-3.5	2.20-2.26	2.27-3.5	2.20-2.26	2.27-3.5	2.20-2.26	2.27-3.5	2.20-2.26
商品房	8.4 ↓	13.5	18.9 ↓	23.3	1726 ↓	2193	23.3 ↓	28.0	12353 ↑	12027
商品住宅	8.3 ↓	12.3	9.1 ↓	17.6	841 ↓	1579	10.8 ↓	19.5	11970 ↑	11117
商业	0.1	0.0	3.3 ↑	0.7	190 ↑	46	4.9	1.3	15016	18388
写字楼	0	0.0	4.3 ↑	3.0	225 ↑	182	5.3	5.3	12401	17523
公寓	0	0.0	2.3	1.9	470	378	2.3	1.9	9977	9646

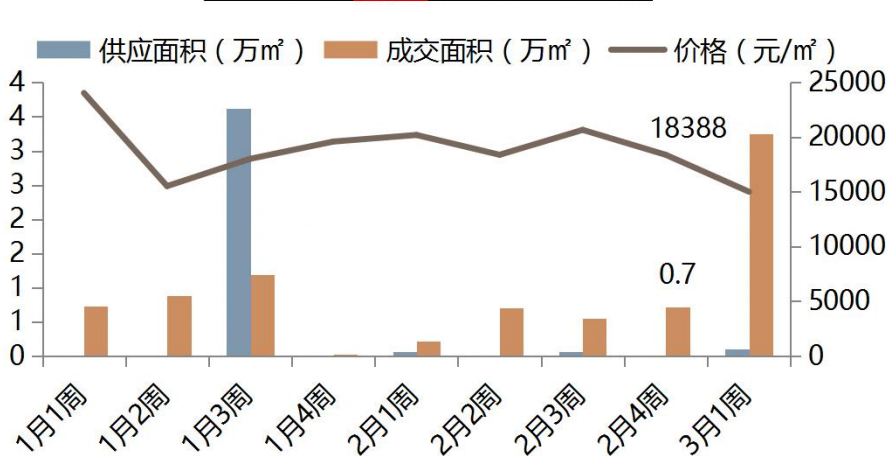
数据来源：郑州房管局备案，不含经适房

住宅新增供应少，依然处于供不应求状态；商业、办公成交两环比上涨明显

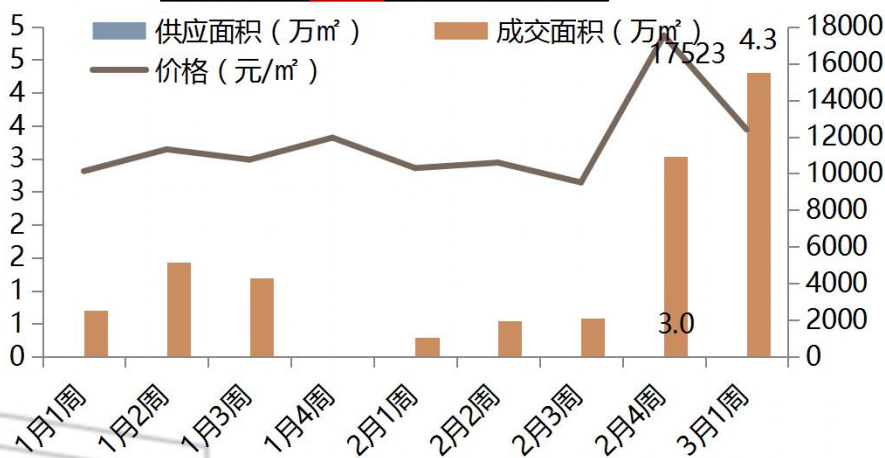
郑州市区商品住宅周度供求分析



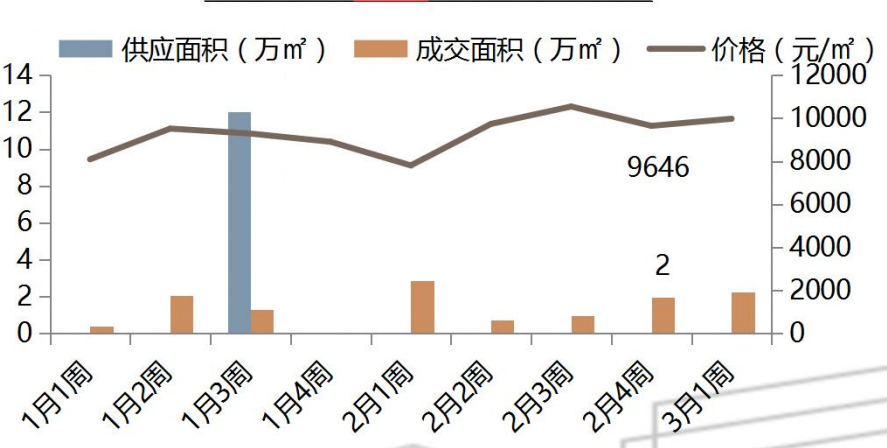
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区办公周度供求分析



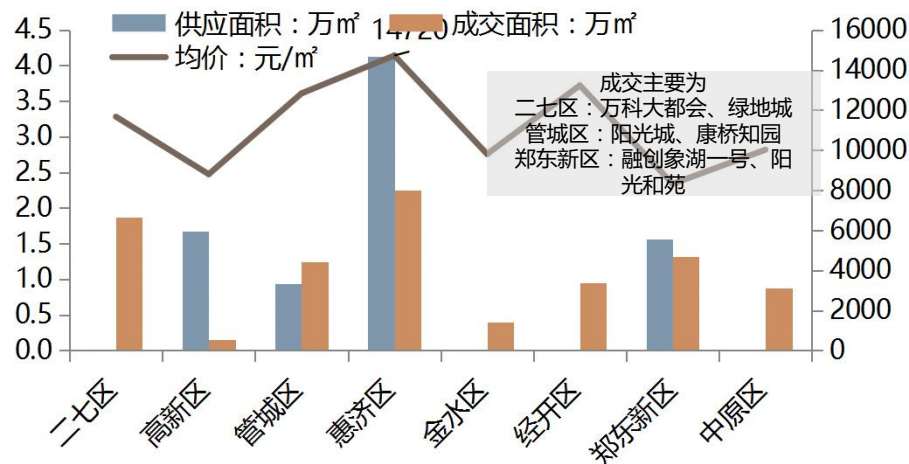
郑州市区公寓周度供求分析



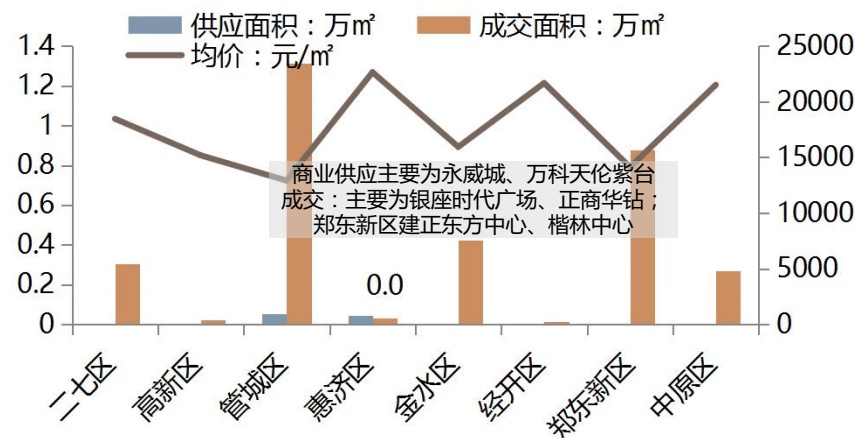
数据来源：郑州房管局备案数据，住宅不含经适房，办公包含可研用地，公寓包含平层、LOFT

3月1周住宅成交集中于惠济区、二七区，且惠济区价格为各区之首；商业、办公、公寓等成交多集中于管城区、郑东新区等

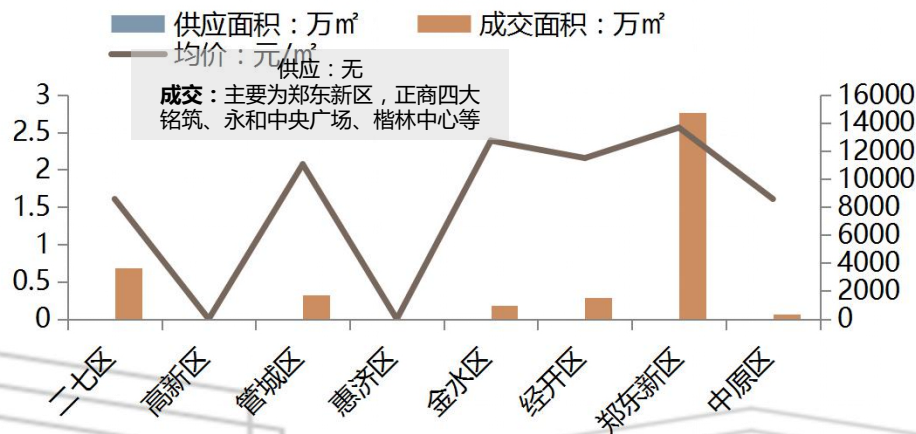
2.27-3.5郑州市区商品住宅区域供求分析



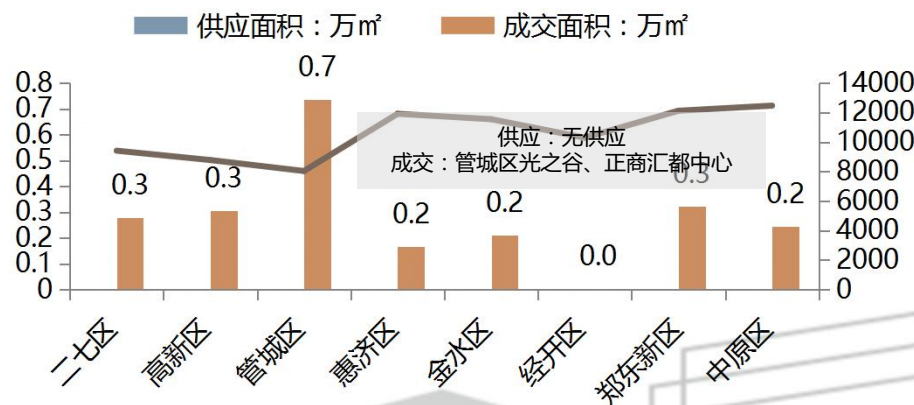
2.27-3.5郑州市区商业区域供求分析



2.27-3.5郑州市区办公区域供求分析



2.27-3.5郑州市区公寓区域供求分析



当周住宅成交面积1万㎡以上项目共1个，其中正弘澜庭叙、万科大都会、融创象湖壹号排名前三

2.27-3.5郑州市商品住宅成交面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (万元)	套数	均价 (元/㎡)
1	正弘澜庭叙	惠济区	1.22	18497	86	15172
2	万科大都会	二七区	0.90	11236	86	12543
3	融创象湖壹号	郑东新区	0.66	6275	64	9496
4	阳光城	管城区	0.57	6132	61	10768
5	绿地城	二七区	0.49	4690	45	9594
6	宏江中央广场	中原区	0.48	4336	61	9053
7	康桥知园	管城区	0.37	6202	34	16700
8	东润城	郑东新区	0.35	2438	32	6996
9	正商林语溪岸	惠济区	0.30	5230	25	17502
10	绿地澜庭	经开区	0.27	3035	25	11161

2.27-3.5郑州市商业成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (万元)	套数	均价 (元/㎡)
1	正商华钻	管城区	0.45	8579	19	19181
2	银座时代广场	金水区	0.40	1806	1	4500
3	建正东方中心	郑东新区	0.31	2447	3	8000

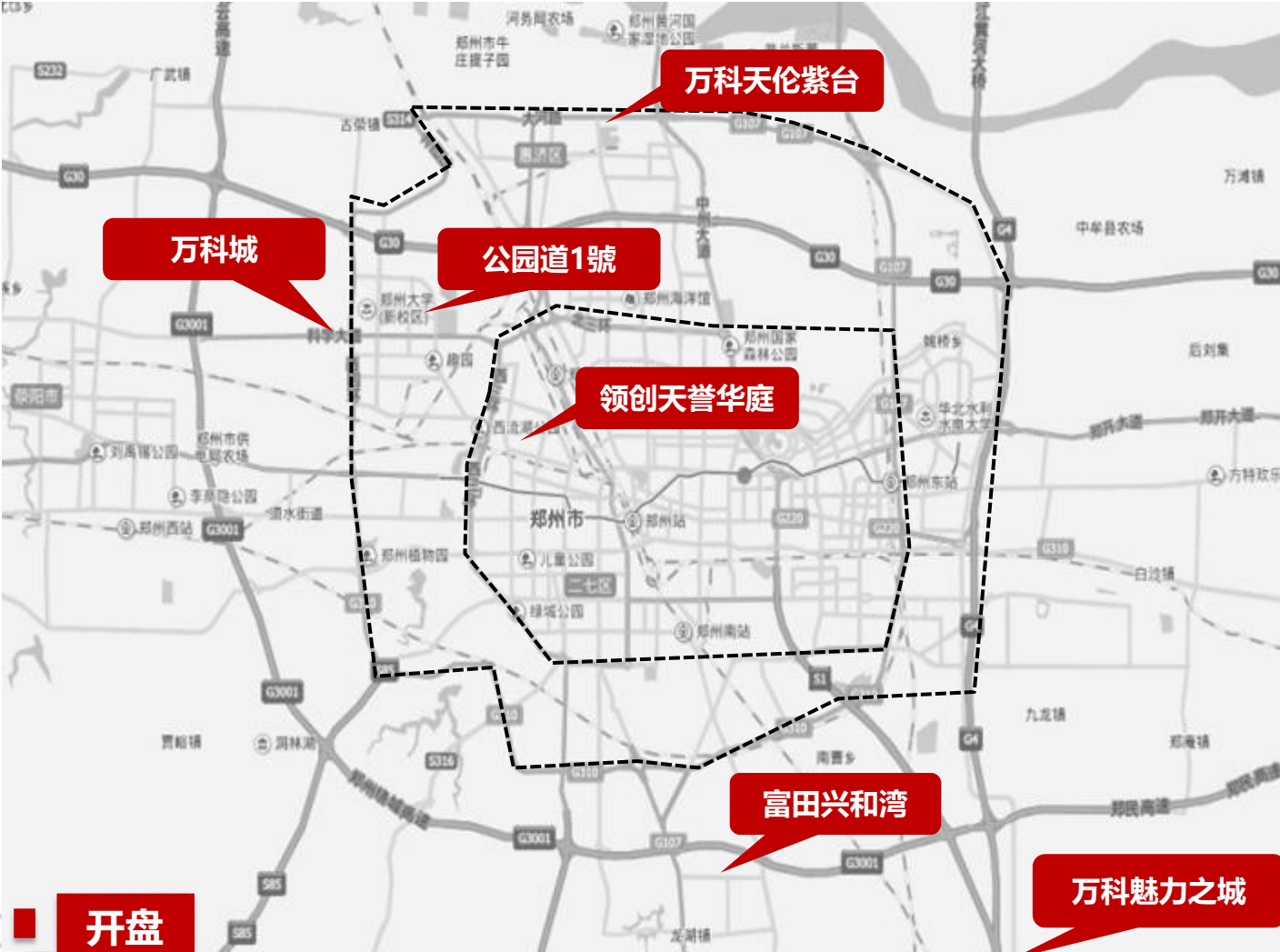
2.27-3.5郑州市办公成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (万元)	套数	均价 (元/㎡)
1	楷林中心	郑东新区	0.98	17617	56	18000
2	永和龙子湖广场	郑东新区	0.40	4611	20	11537
3	正商城	二七区	0.39	3231	17	8354

2.27-3.5郑州市公寓成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (万元)	套数	均价 (元/㎡)
1	光之谷	管城区	0.46	3449	94	7429
2	正商四大铭筑	郑东新区	0.28	3488	64	12250
3	升龙天汇广场	中原区	0.18	2412	38	13239

本周开盘项目6个



项目名称	推出套数	去化套数	去化率
万科天伦紫台	716	660	92%
万科魅力之城	432	277	64%
万科城	327	239	73%
公园道1號	96	83	86%
领创天誉华庭	40	32	80%
富田兴和湾	136	126	93%
住宅合计	1747	1417	81%

3月8日，二期**5#-8#**房源开盘，推出**716**套，截止选房结束销售**660**套；
2016年7月2日二期房源启动万万卡认筹(10月中旬停止认筹；2017年2月18日样板间开放同时加认筹)截止开盘排卡3500组

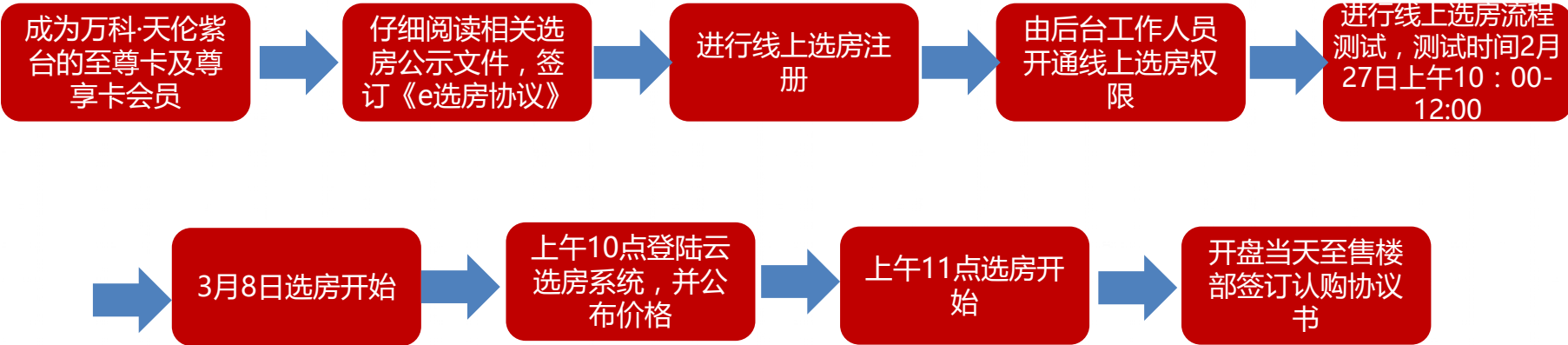


位置	惠济区文化路与北四环交汇处				
开发商	郑州天伦万科房地产开发有限公司				
占地	1359亩，二期103亩	建面	278万㎡，二期建面20.6万㎡	容积率	2.9
代理公司	易居、开发商				
推出（套）	716	成交（套）		660	
到访成交率	——	整体去化率		92%	
成交价格	整体均价15000元/㎡				
竞品均价	美景麟起城16000元/㎡				
优惠	5000抵10000首付款，开盘当天优惠1个点，按时签约优惠1个点；另有第三方金融公司（爱家贷金融公司）：签合同时需缴纳首付款50%，剩余首付款50%分三年或五年按揭还清，利息约5.6				
备注	线上万科E选房开盘，精装修（销售报1500元/㎡的装修标准）				

楼栋	楼层	单元	梯户比	户型	面积/m²	价格区间（表单价-元/m²）	总套数	去化套数	去化率
5#	26F	2个单元	2T4	小三房（B）	87.05	15587.59-15926.52	104	104	100%
				三房（A）	122.94	15695.9-16120.7	104	65	62.50%
6#	23F	东单元	2T4	小三房（B）	87.1	15639.04-15977.14	46	46	100%
				三房（A）	123.01	15730.31-16039.40	46	36	78.30%
	26F	西个单元		小三房（B）	87.07	15714.53-13023.61	52	52	100%
				三房（A）	122.98	15811.6-16120.67	52	45	86.50%
7#、8#	26F	1个单元	2T6	小三房（G）	86.89	15227.22-15381.75	104	104	100%
				小三房（F）	88.56	15127.17-15312.61	104	104	100%
				小三房（E）	88.96	14606.37-14760.92	104	104	100%
合计							716	660	92%

云选房流程

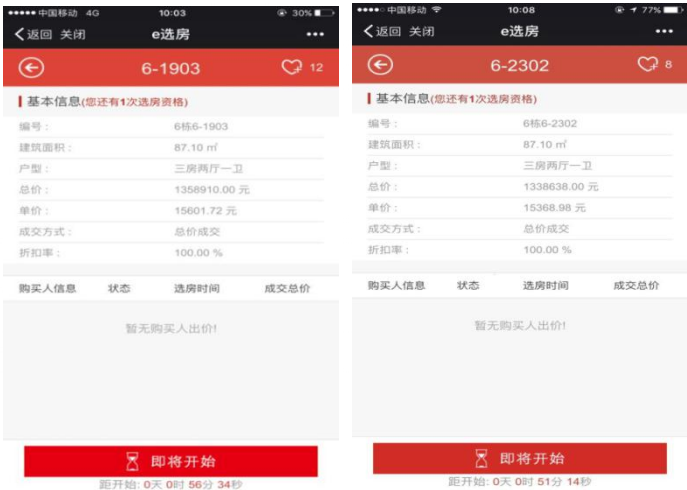
本次开盘采用万科自主研发的万科e选房系统，操作简单



云选房系统展示



本次云选房操作简单，并提前公布价格



小结

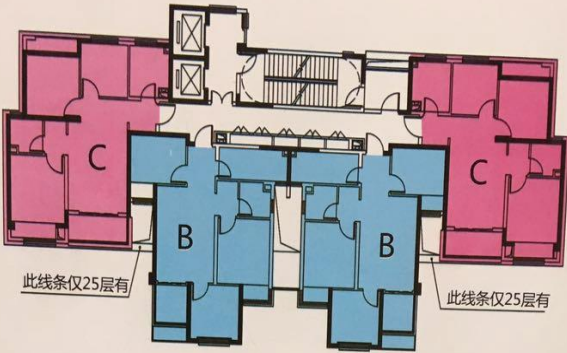
- ◆ **区域环境**：目前北区有货在售项目较少，项目处于大区域的推售空档期；
- ◆ **项目卖点**：万科品牌+物业+推售产品户型配比+精装修+未来区域配套完善，对于刚需、刚改客户吸引力较大；
- ◆ **蓄客方面**：项目从2016年7月份开始蓄客，截止开盘前，客户量3500组，其中2500组为老客户，客户累积量较大，当天线上选房客户1900组；
- ◆ **项目区位**：项目位于大河路以北，远离市中心，目前周边配套设施不足，缺乏生活氛围。
- ◆ **外界环境**：紧邻北四环，易受噪音、粉尘影响，以及规划的北四环220千伏高压线影响。

3月11日，IV期5#、7#、9#、11#房源开盘，推出432套，截止选房结束销售277套；
2016年12月25日开始入会，截至开盘累计入会437张

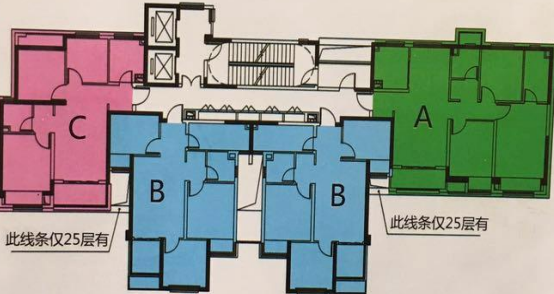


位置	航空港区郑港三路与郑港二街交汇处				
开发商	郑州航空港区万科美景置业有限公司				
占地	33.3万㎡	建面	82.8万㎡	容积率	3.0
代理公司	世联、自销				
推出（套）	432	成交（套）		277	
到访成交率	——	整体去化率		64%	
成交价格	10300元/㎡-11500元/㎡，整体均价10700元/㎡				
竞品均价	区域住宅项目正弘中央公园高层成交均价10600-11000元/㎡；永威南樾高层成交均价11800-12000元/㎡				
优惠	①四期入会5000享10000；②开盘方式采用线上万科E选房开盘				
备注	万科美景魅力之城四期含装修，正弘中央公园和永威南樾均为毛坯，线上万科E选房开盘				

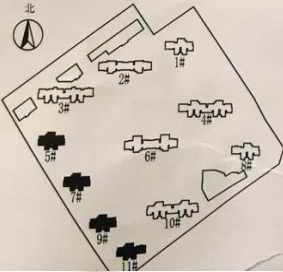
推售产品	楼栋	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数	折后均价 (元/㎡)	折后总价 (万元)
	5#、7#、9#	1-27F全推	1单元 2T4	C户型89.77㎡	162	145	10500-11500	100
				B户型89.13㎡	162	60	10300-11000	99
	11#	1-27F全推	1单元 2T4	A户型116.22㎡	27	27	11000-11500	130
				B户型89.13㎡	54	20	10800-11300	100
				C户型89.77㎡	27	25	11000-11500	100
	合计					432	277	10300-11500



5#7#9#楼 标准平面图



11#楼 标准平面图



- A户型** 建筑面积：约115m²
户型格局：三室两厅两卫
- B户型** 建筑面积：约89m²
户型格局：三室两厅一卫
- C户型** 建筑面积：约89m²
户型格局：三室两厅一卫

四期户型配比

5-7-9-11#	楼层	梯户	面积	套数
高层	27F	2T4	89.13-89.77	405
	27F		116.22	27
合计			83.13-116.2m²	432

A户型 建筑面积：约115m²
户型格局：三室两厅两卫

户型品鉴

- 三卧室设计，奢阔空间，尽享三代同堂家庭乐趣
- 入户玄关设计，拓展个性化空间，尽享从容归家
- 户型方正，客厅、餐厅、阳台相串联，采光充足
- U型厨房，人体工学设计，让烹饪成为一种享受
- 主卧套房式设计，带独立卫生间，尽享私密天地

户型分布楼栋图



房号_____ 单价_____ 总价_____ 契税_____ 维修基金_____ 总计_____

付款方式_____ 首付款_____ 贷款额_____ 首付比例_____ 年限_____ 月供_____

房号_____ 单价_____ 总价_____ 契税_____ 维修基金_____ 总计_____

付款方式_____ 首付款_____ 贷款额_____ 首付比例_____ 年限_____ 月供_____

B户型 建筑面积：约89m²
户型格局：三室两厅一卫

户型品鉴

- 三卧室全南向，阳光明媚，满足成长型家庭需求
- 方正景观阳台，邂逅阳光美景，尽享四季好风光
- 厨房L型操作台，厨具归纳有序，畅享美味烹饪
- 干湿分离，舒适起居，彰显典雅格调的生活品质
- 空间布局合理，户型实用率高，减少空间的浪费

户型分布楼栋图



房号_____ 单价_____ 总价_____ 契税_____ 维修基金_____ 总计_____

付款方式_____ 首付款_____ 贷款额_____ 首付比例_____ 年限_____ 月供_____

房号_____ 单价_____ 总价_____ 契税_____ 维修基金_____ 总计_____

付款方式_____ 首付款_____ 贷款额_____ 首付比例_____ 年限_____ 月供_____

3月10日17:00，六期2#、3#楼房源开盘，推出**327**套，当天销售**239**套；
项目于2月25日启动认筹，截至开盘累计排卡**410**张，当天到访**320**组；



位置	高新区科学大道与西四环交汇处				
开发商	河南省美景之州地产开发有限公司				
占地	六期31.5亩	建面	六期7.4万㎡	容积率	3.5
代理公司	世联、自销				
推出（套）	327	成交（套）		239	
到访成交率	75%	整体去化率		73%	
成交价格	13400元/㎡				
竞品均价	翰林国际城均价14800元/㎡				
客户情况	以刚需首套置业为主，客户来源主要是高新区、北区为主；年龄主要在25-35岁之间，置业目的以婚房自住为主；看中品牌、装修、物业；老带新、朋介成交比例较高				
优惠	两万抵三万，开盘优惠1%，签约优惠1%，万万卡优惠0.2%				
备注	五证齐全、摇号选房（30组，每组12人）				

楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率	折后均价（元/m²）	折后总价（万元）
2# （东三户为保障房）	1	33	2T7	77㎡两房（赠送露台）	4	0	0%	13800-14600	106-112
				89㎡三房	126	98	78%	13400	119
3#	1	33	2T6	77㎡两房（赠送露台）	6	0	0%	14000-14780	108-114
				89㎡三房	191	141	74%	13400	119
合计					327	239	73%	13400	106-119

3月11日，**四期10#**开盘，截止中午11点到访**100余**组，成交**83套**；2月28日启动认筹，截至开盘排卡**146张**



位置	高新区雪松路与翠竹街交汇处				
开发商	郑州朗悦置业有限公司				
占地	1000亩	建面	220万㎡	容积率	3.49
代理公司	泰辰&盛励				
推出（套）	96	成交（套）		83	
到访成交率	83%	整体去化率		86%	
成交价格	价格为14750-14950元/㎡				
优惠	①0元入会2000元 ②电商优惠4000抵1万元 ③开盘18888家电大礼包 ④按揭优惠1%，一次性优惠2% ⑤7天内按时交首付优惠1% ⑥自通知之日起，7天内按时签约可优惠5000元				

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推出套数	销售套数	折后均价（元/㎡）	折后总价（万元）
	10#	2	34F	2T4	89㎡三房	96	83	14750-14950	131-133
	合计					96	83	14750-14950	131-133

3月12日，高层**10#**剩余房源加推，推出**40**套，当天到访客户**60**组左右，成交**32**套
项目认筹一周，截至开盘排卡**50**张左右



位置	金水西路（ 西站路 ）与冉屯东路交叉口北200米				
开发商	河南领创置业有限公司				
占地	70亩	建面	25万㎡	容积率	3.49
代理公司	盛励				
推出（ 套 ）	40		成交（ 套 ）	32	
到访成交率	53%		整体去化率	80%	
成交价格	14800元/㎡				
周边价格	五龙新城16000元/㎡（ 精装修 ）				
优惠	认筹1万抵3万				
备注	排卡顺序选房				

楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率	折后均价（元/㎡）	折后总价（万元）
10#	2	33F	2T4	89㎡三房	40	32	80%	14800	131.72

3月11日**2#、10#部分房源**开盘，截止活动结束，到访客户**147**组，成交约**126**套

项目于2月18日启动认筹，累计排卡共**172**张

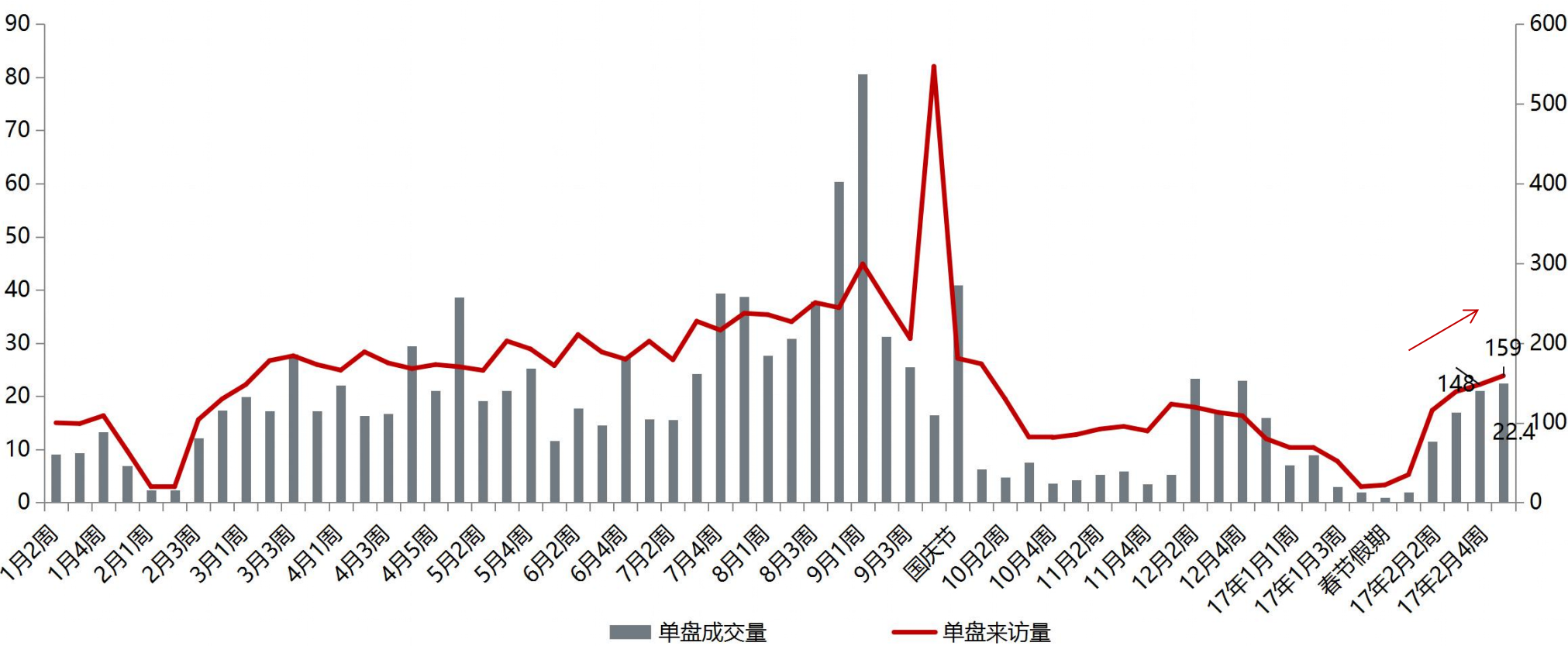


项目位置	龙湖宜居教育区祥云路和鸿鹄路交汇处北300米				
开发商	河南兴润置业有限公司				
代理公司	中原&自销				
项目占地	300亩	总建筑面积	70万㎡	容积率	2.99
推出套数	136		去化套数	126	
到访成交率	86%		整体去化率	93%	
开盘价格	整体均价10000元/㎡；前期剩余房源均价10000元/㎡				
区域竞品价格	目前永丰乐城9300元/㎡，坤达祥龙城均价9900元/㎡；正商智慧城9500元/㎡				
优惠方式	① 前期认筹享1%优惠； ② 选房成功优惠1%； ③ 一次性优惠1%； ④ 按时签约优惠1%				
备注	五证齐全				

楼栋	单元数	面积	层数	梯户比	推出套数	去化套数	去化率
2#	2 (推1单元)	82㎡两房	28F (2F底商)	2T4	52	47	90%
		106㎡三房			26	24	92%
10#	1 (推中间2户)	100㎡三房	29F	2T4	58	55	95%
合计					136	126	93%

□ 2017年3月1周，单盘**平均来访159组**，环比**+7%**；单盘**平均成交22套**，环比**微增**

2016年1月2周-2017年3月1周单盘平均来访、成交量走势图

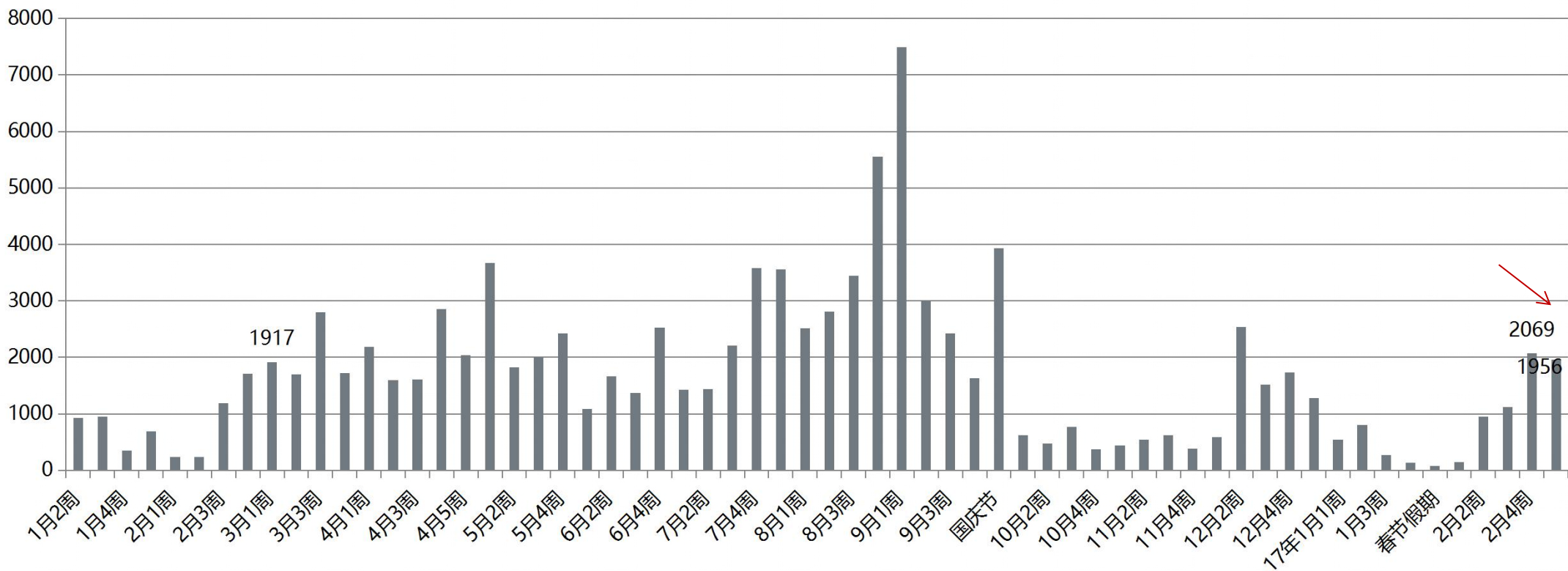


数据来源：泰辰实际调研数据

2017年3月1周成交总量**1956套**，环比-5%

单位：套

2016年1月2周-2017年3月1周整体成交量走势图



- ◆2017年3月1周实际监控到项目104个，总成交量**1956套（高于去年同期水平）**，环比减5%；
- ◆春季过后近一个月来访问量明显回升，成交随之上扬，成交量大于100套的项目3个（融侨城开盘、美景美地麟州开盘、清华大溪地平销）；50-100套之间项目6个；

数据来源：泰辰实际调研数据

郑纺机地王项目+品牌房企开发+项目区域



开发商	郑州万科美景中城房地产开发有限公司	位置	金水区 黄河路南阳路向北100米
占地面积	93亩	总建筑面积	25万㎡
容积率	3.0	规划户数	1222
物业类型	高层、小高层、洋房	装修	精装修（万科体系A标精装标准）
工程进度	——	代理公司	易居、开发商双待
项目概况	➢ 2016年7月8日万科美景房地产开发公司摘得郑纺机地块，占地93亩，总成交金额25亿，楼面价13411元/㎡，单价2682万元/亩为单价地王、总价地王； ➢ 项目规划有3栋34层高层，127㎡、128㎡、143㎡产品；5栋9-11层小高层，5栋6+8层拼接洋房，洋房主力户型为143-200㎡ ➢ 内部配套：红酒咖啡会所、私人宴会会所、恒温泳池会所、幼儿园、2条法桐绿荫大道；		
目前阶段	2月13日开始0元入会，千分之二优惠+1万元总房款优惠		
预计情况	预计4月底或5月初正式售楼部开放		

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

深度服务共同成长

An aerial night view of a residential complex. Fifteen buildings are highlighted with red circular numbers 1 through 15. The buildings vary in height and design, with some being tall towers and others being lower, more rectangular blocks. The complex is surrounded by greenery and other urban structures in the background.



分楼栋详细户型配比							
物业类型	楼栋	楼层	单元	梯户	户型	套数	小计
高层	1#、2#、3#	34F	2	西单元2T4/东单元2T3	127㎡三房	204	714 占比58%
					128㎡三房	306	
					143㎡四房	204	
小高层	5#、10#、11#	11F	1、2、3	1T2	142㎡四房，顶层复式	132	256 占比21%
	6#、7#	11F (6#中单元、东单元9F)	3	1T2	168㎡四房-240㎡顶层复式	82	
					200㎡四房-270㎡复式	42	
洋房	8#、9#、12#、15#	西单元、中单元11F，东单元6F，8#4F	3	1T2	168㎡四房-240㎡顶层	154	252 占比21%
					200㎡四房-270㎡复式	66	
	13#	西单元中单元6，东单元4F	3	1T2	168㎡四房-240㎡顶层	22	
					200㎡四房270㎡复式	10	
合计					——	1222	1222

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座10楼

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。