

# 郑州市场周报(2016年第25期)



# CONTENTS

01

行业热点

02

土地监控

03

项目监控

04

知识共享

05

报广赏析

## 1、行业热点：西安房地产新规：“购房落户”政策延长一年(2016.6.28)



- 西安市住房保障和房屋管理局消息称，出台多项优惠措施，加快房地产去库存速度。其中，**非西安市户籍的居民在西安市购房落户的优惠政策时限，由2016年12月31日截止延长至2017年12月31日截止。**对在西安市具有合法稳定职业的非本市户籍居民，想在西安落户，在西安市行政区内购买建筑面积90平方米（含90平方米）以上商品住房（以买卖合同网签备案时间为准）和二手住房（以买卖合同网签时间为准）的，取得房屋所有权证且缴纳一年以上社会保险后，即可在房屋所在地办理购房本人、配偶和未成年子女的户籍登记手续的政策，有效截止时间为2017年12月31日，**较此前的政策截止时间延长了一年。**

## 2、行业热点：下半年楼市将出现四大“黑天鹅”影响房价(2016.6.29)



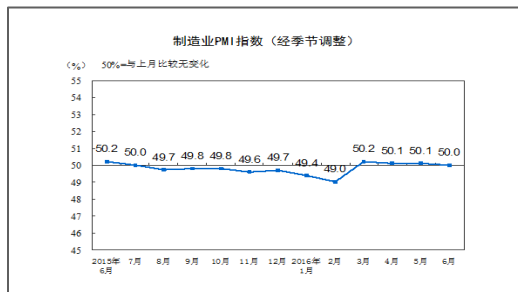
- 楼市在上半年疯狂后**下半年将陷入调整期**，从时间的角度来看，2016年下半年开始新一轮的房地产市场调整极有可能来临，去年下半年以来的“日光盘”频现的现象也会就此而止。“黑天鹅”之一：**美元进入加息通道对中国楼市是“利空”**，“黑天鹅”之二：**“权威人士”表态之后，中国货币政策开始转向**，“黑天鹅”之三：**核心一二线城市调整预期背后的金融风险**，“黑天鹅”之四：**三季度成核心一二线城市楼市调控政策出台“窗口期”**，下半年这些城市或将步入调整期。

## 3、行业热点：华润：不同意宝能罢免万科全部董事监事提议(2016.6.30)



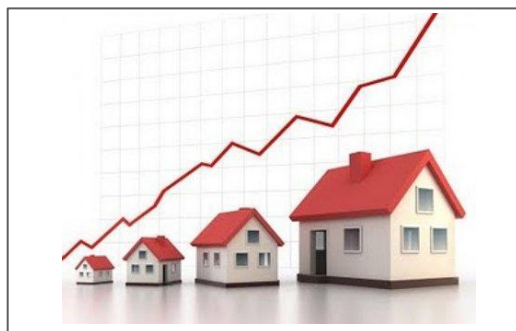
- 6月30日，华润发布声明表示，对于6月24日，宝能系提议召开临时股东大会，要求罢免万科全部董事。被宝能提请罢免的，包括王石、乔世波、郁亮、孙健一、陈鹰、魏民、王文金在内的七名董事，张利平、华生、罗君美三位独立董事，以及解冻、廖绮云两位监事的提案，**华润有异议；华润会从有利于公司发展的角度，考虑未来董事会、监事会的改组。**
- 此外，华润回复深交所问询“华润与钜盛华是否构成一致行动人的问题”。华润称，与钜盛华未就扩大所能支配的万科股份表决权数量达成任何协议；华润及其一致行动人与钜盛华及其一致行动人之间不存在合伙、合作等其他经济利益。

## 4、经济热点：2016年6月中国制造业采购经理指数为50.0%（2016.7.1）



- 2016年6月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为50.0%，比上月微降0.1个百分点，位于临界点。分企业规模看，大型企业PMI为51.0%，比上月上升0.7个百分点，持续高于临界点；中型企业PMI为49.1%，比上月下降1.4个百分点，降至临界点以下；小型企业PMI为47.4%，比上月下降1.2个百分点，继续位于临界点以下。从分类指数看，在构成制造业PMI的5个分类指数中，生产指数、新订单指数、供应商配送时间指数高于临界点，从业人员指数和原材料库存指数低于临界点。生产指数为52.5%，比上月上升0.2个百分点，高于临界点，表明制造业生产保持平稳增长。

## 5、行业热点：百城住宅均价连续11个月双涨 同比涨幅扩大(2016.7.1)



- 6月，百城住宅平均价格为**11816元/平方米**，环比上涨**1.32%**，涨幅较上月收窄**0.38个百分点**。同比上涨**11.18%**，涨幅进一步扩大。这是百城住宅均价连续第11个月出现双涨，从涨跌城市个数看，73个城市环比上涨，22个城市环比下跌，5个城市持平。与上月相比，6月价格环比上涨的城市数量减少1个，其中涨幅在1%以上的城市有30个，较上月增加1个；当月价格环比下跌的城市数量减少2个，其中跌幅在1%以上的城市有3个，较上月增加3个。
- 同比来看，全国100个城市新建住宅均价较去年同期上涨11.18%，涨幅较上月扩大0.84个百分点。

## 6、行业热点：2016年1-6月中国典型房企销售排行榜 万科、恒大、碧桂园列前三(2016.7.1)

| 排名 | 企业名称 | 2016年1-6月销售金额<br>(亿元) |
|----|------|-----------------------|
| 1  | 万科地产 | 1876.7                |
| 2  | 恒大地产 | 1428.0                |
| 3  | 碧桂园  | 1248.0                |
| 4  | 绿地集团 | 1140.0                |
| 5  | 保利地产 | 1030.0                |

- 2016年上半年房地产行情一片红火，企业在快速去化的同时也**推高了各梯队排名的门槛值**。TOP100门槛值68亿元，基本实现1.5倍增长；TOP50房企的业绩门槛值136亿元，增幅接近翻倍；TOP30房企的业绩门槛值175亿元，同比增加70%；TOP10的房企业绩增幅也超过50%。从业绩排名的门槛值可以看出，“规模优先”仍将是企业发展的主旋律。
- 上半年房地产市场一路上行，企业销售业绩迅速增加，**行业集中度不断上升**，各梯队房企销售金额集中度均出现大幅提升，**百强房企销售金额集中度已接近50%**。

## 1、行业热点：航空港区、郑东新区新建商品住宅实施全装修(2016.6.29)



- 我省将深化城镇住房制度改革，以满足新市民住房需求为出发点，建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度，健全以政府为主保障困难群体基本住房需求，以市场为主满足居民多层次需求的住房供应体系。
- 到2020年，我省将基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。加快发展成品住宅，提高住房品质，**到2020年全省新建商品住宅基本实现无毛坯房。郑州航空港经济综合实验区、郑东新区从2016年起，新开工商品住宅将全部执行成品房标准，告别毛坯房。**

## 2、行业热点：十三五规划纲要出炉 郑州要开工建设5条地铁(2016.6.30)



- 6月29日，郑州市政府有关人员表示，“十三五”时期(2016-2020年)，郑州加快推进公共交通体系建设，加快建设地铁3、4、5号线，启动第三轮轨道交通建设规划，**开工建设6、7、8、9、10号线。**
- 除了公共交通之外，郑州还以“井字+环线”城市快速路网和内外环高速为骨架，加快“双环+放射”路网、道路微循环、静态交通等系统建设。郑州将全面实施智慧、便捷交通工程，实现中心城区15分钟上快速路、快速路15分钟上高速。“建设沿绕城高速的物流通道，四环实施升级改造，减少过境车辆进入市区。”

## 3、行业热点：今后，个人在郑州也有望缴存住房公积金了！(2016.7.1)



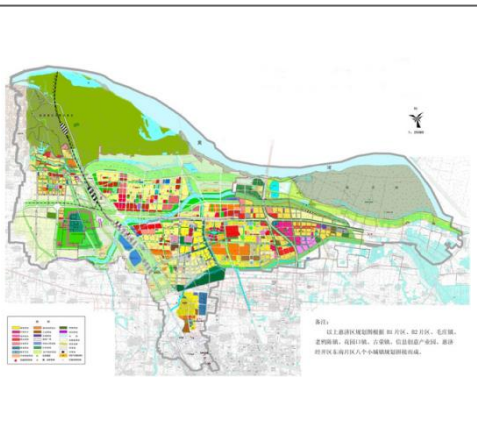
- 6月30日上午，郑州住房公积金管理中心发布《郑州市灵活就业人员住房公积金缴存使用管理办法（征求意见稿）》，符合条件者，在正常缴纳公积金后，就可以使用公积金贷款买房了。
- 根据该《管理办法》，“灵活就业人员”主要是指以非全日制、临时性和弹性工作等灵活形式就业的人员。灵活就业人员范围**包括城镇个体工商户和自由职业人员**。其中，城镇个体工商户是指在郑州市办理工商和税务登记，并领取营业执照和税务登记证的个体经营者及其从业人员；自由职业人员是指未与用人单位建立正式劳动关系，独立从事某种职业，为社会提供合法服务的劳动者。

## 4、土地市场：郑州将征收28村庄4640亩建设用地投放量井喷(2016.6.28)



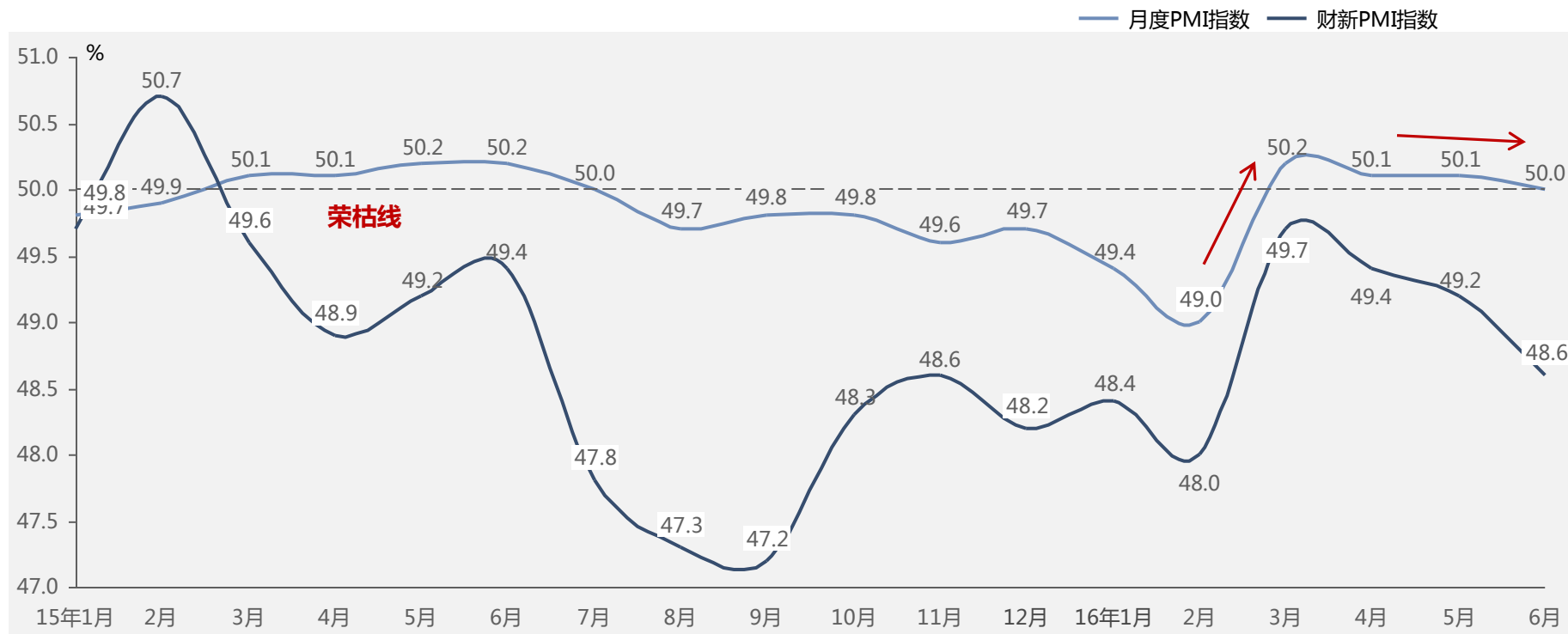
- 6月27日，郑州市政府连续发布了关于郑州市2015年度第十五批、第十六批、第十七批、第十八批、第二十四批、第二十六批、第三十批的乡镇建设征收土地的批复，涉及**百炉屯村、程炉社区、大田垌村、东胡垌社区、坟上社区、岗崔村、葛寨村、关庄村、郭家咀社区、红花寺社区、贾砦社区、尖岗村、郎庄村、刘胡垌村、刘庄村、罗沟村、牛砦村、盆刘村、任砦村、石佛村、铁三官庙村、西连河村、杨寨社区、姚庄村、枣陈村、张河社区、张李垌村、朱砦村**28个村庄，共计4640.988亩建设用地。

## 5、区域规划：惠济：产业融合创新区 生态宜居宜业旅游城(2016.6.30)



- 今年以来，惠济区以建设“产业融合发展创新区，生态宜居宜业旅游城”为目标，围绕“一核一带三组团”产业布局，医疗设施、教育资源、交通硬件、招商引资、生态提升等一大批改善民生、服务群众的民心工程相继开工、建成，在看到北区发展变化的同时，越来越多的惠济群众正逐步享受到城市发展所带来的源源“红利”。
- 2016年该区**计划建设道路42条**，其中市建道路20条，区建道路22条，道路总长56.78公里，目前西三环北延、金河路等9条市建道路，惠民街、乐飞街等15条区建道路已开工建设，已开工道路总数达23条，总长33.59公里，投资89805万元。
- 新开工项目的**郑州汽车交易中心、睿谷创新创业综合体、续建思念、万达、国美、中部两岸水产**，还有稳步推进中的**宜家家居、红星美凯龙**等市民关注的热点项目，为惠济区的发展提供了强劲动力。

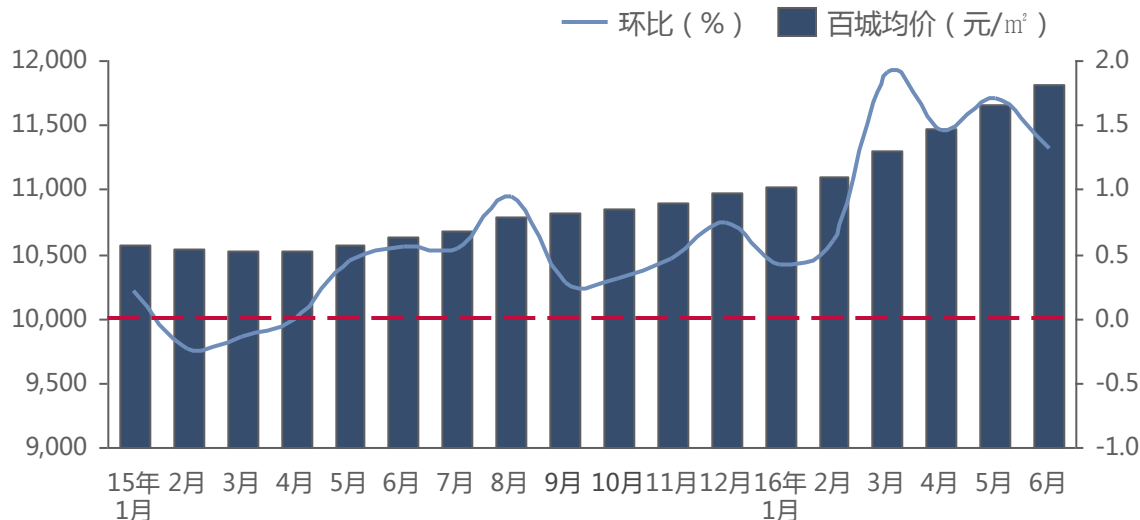
### 2015.1-2016.6月度PMI变化情况



#### 泰辰点评：

6月官方制造业PMI环比回落至50%，财新PMI连续16个月低于枯荣线，说明一季度国内需求复苏对经济拉动作用即将结束，实体经济发展动力仍显不足，下半年下行压力仍较大。

2015.1-2016.6百城住宅均价走势图



6月百城新建住宅价格指数分析

|          |                |          |             |
|----------|----------------|----------|-------------|
| 百城房价均价   | 11816元/㎡       | 环比       | +1.32%      |
| 环比上涨城市   | 73个<br>(-1)    | 环比下跌城市   | 22个<br>(-2) |
| 涨幅超1%的城市 | 30个<br>(+1)    | 跌幅超1%的城市 | 3个<br>(+3)  |
| 样本价格中位数  | 7140元/㎡        | 环比       | +0.51%      |
| 涨幅最高城市   | 南京<br>17863元/㎡ | 环比       | +3.82%      |
| 跌幅最高城市   | 北海<br>5492元/㎡  | 环比       | -1.49%      |

数据来源：中国指数研究院

■6月百城住宅均价：11816元/㎡，环比上涨1.32%，涨幅较上月收窄0.38%；**郑州6月平均价格9767元/㎡，环比上涨1.03%**；

■从涨跌城市个数看：73个城市环比上涨，22个城市环比下跌，5个城市持平。与上月相比，本月价格**环比上涨的城市数量减少1个**，本月价格**环比下跌的城市数量减少2个**；

■同比来看：**6月同比上涨11.18%，涨幅较上月扩大0.84%**；；

■十大城市新建住宅：**均价22450元/㎡，环比上涨1.52%**，涨幅收窄0.41%；**同比上涨15.98%**，涨幅扩大0.50%。

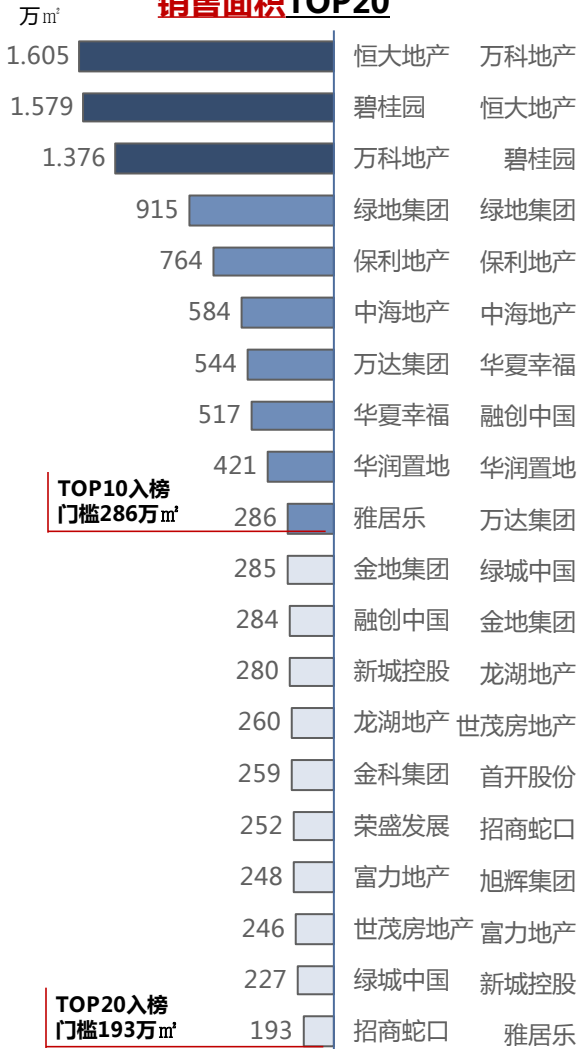
### 泰辰点评：

为抑制房价过快上涨，热点城市收紧政策持续升级，从控需求、调供应方面稳定楼市发展，政策效果逐步显现，6月重点城市成交回落，百城住宅均价环比涨幅收窄。未来随着地方调控政策进一步落地，热点城市楼市过热现象将得到控制，百城整体房价涨幅或将继续趋缓。

2016年上半年千亿房企增加至5个，销售门槛进一步提升，百强房企销售金额集中度接近50%，房地产行业整合趋势加快

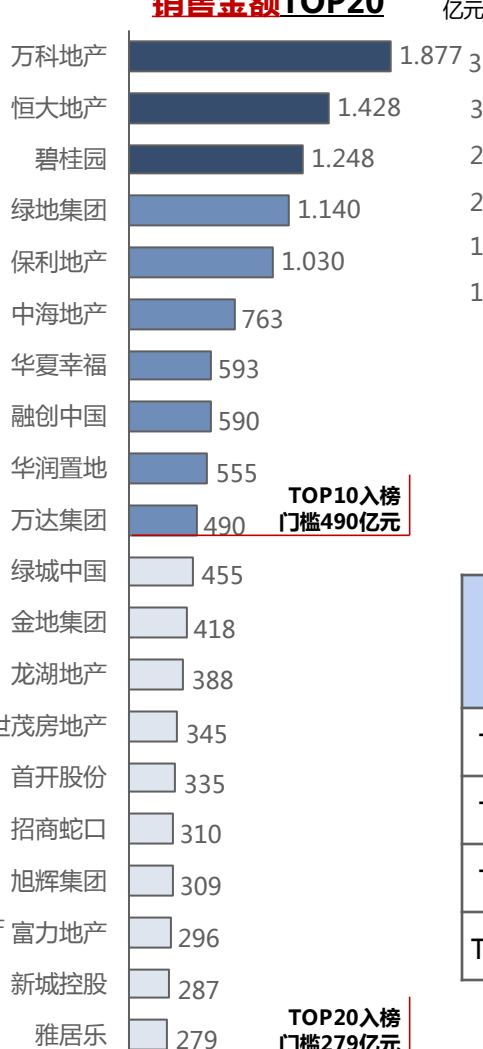
2016年上半年中国房地产企业

销售面积TOP20

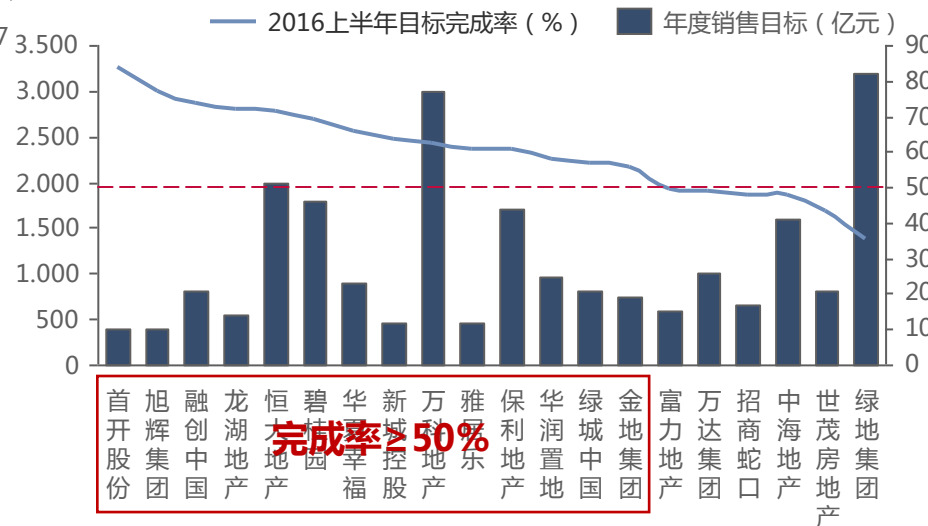


2016年上半年中国房地产企业

销售金额TOP20



2016年上半年销售金额TOP20房企目标完成率

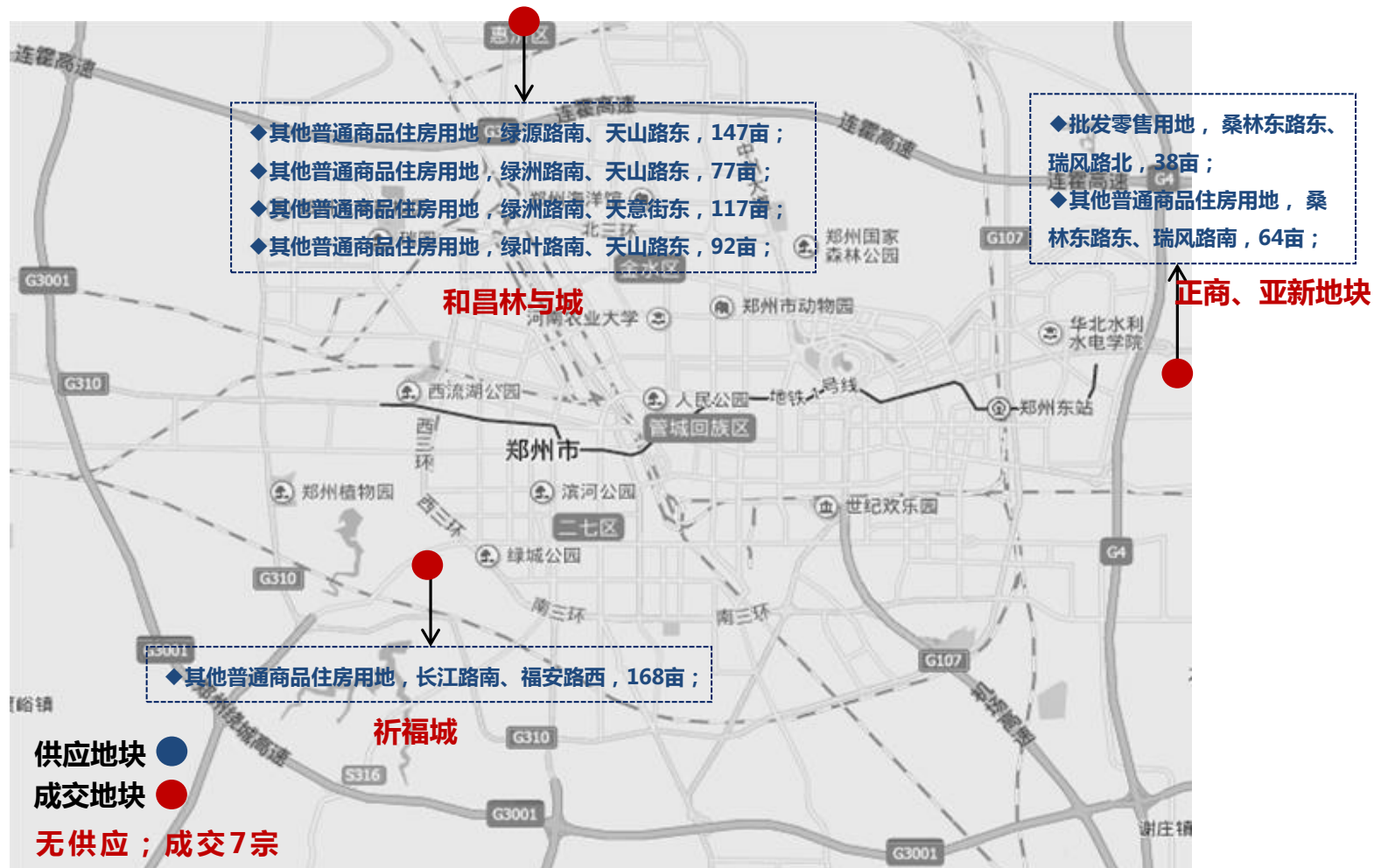


| 梯队     | 2016年1-6月<br>门槛值 (亿元) | 同比去年<br>同期增幅 | 梯队     | 2015年全<br>年集中度 | 2016年上<br>半年集中度 | 提升   |
|--------|-----------------------|--------------|--------|----------------|-----------------|------|
| TOP10  | 490                   | 62%          | TOP10  | 12%            | 21%             | 9%↑  |
| TOP30  | 175                   | 70%          | TOP30  | 16%            | 28%             | 12%↑ |
| TOP50  | 139                   | 88%          | TOP50  | 22%            | 39%             | 17%↑ |
| TOP100 | 68                    | 141%         | TOP100 | 27%            | 49%             | 22%↑ |

房企销售门槛及集中度双双提升

数据来源：亿翰智库、各企业公报

## 本周成交土地区域分布图



新闻出（尚未在中国土地市场网公布）：

| 成交日期     | 区域   | 土地位置       | 面积<br>(亩) | 土地用途       | 容积率      | 成交价格<br>(万元) | 成交单价<br>(万元/亩) | 楼面地价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 溢价<br>率 | 出让年限<br>(年) | 买受人                    |
|----------|------|------------|-----------|------------|----------|--------------|----------------|-----------------------------|---------|-------------|------------------------|
| 2016-7-1 | 惠济区  | 绿源路南、天山路东  | 147       | 其他普通商品住房用地 | >1, <2   | 50682        | 344            | 2581                        | 0.4%    | 70          | 河南惠昌城乡<br>建设发展有限<br>公司 |
| 2016-7-1 | 惠济区  | 绿洲路南、天山路东  | 77        | 其他普通商品住房用地 | >1, <2   | 25016        | 326            | 2442                        | 0.8%    | 70          |                        |
| 2016-7-1 | 惠济区  | 绿洲路南、天意街东  | 117       | 其他普通商品住房用地 | >1, <2   | 39442        | 336            | 2521                        | 1.5%    | 70          |                        |
| 2016-7-1 | 惠济区  | 绿叶路南、天山路东  | 92        | 其他普通商品住房用地 | >1, <2.5 | 33626        | 367            | 2200                        | 1.8%    | 70          |                        |
| 2016-7-1 | 中原区  | 长江路南、福安路西  | 168       | 其他普通商品住房用地 | >1, <4.9 | 88157        | 524            | 1603                        | 0.5%    | 70          | 河南长坤置业<br>有限公司         |
| 2016-7-1 | 郑东新区 | 桑林东路东、瑞风路北 | 38        | 批发零售用地     | <4       | 18500        | 486            | 1824                        | 0%      | 40          | 河南兴汉正商<br>置业有限公司       |
| 2016-7-1 | 郑东新区 | 桑林东路东、瑞风路南 | 64        | 其他普通商品住房用地 | >1, <2.5 | 96400        | 1518           | 9108                        | 222%    | 70          | 郑州紫藤公馆<br>置业有限公司       |
| 合计       |      |            | 703       | ——         | ——       | 351823       | 500            | 2577                        | ——      | ——          | ——                     |

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

河南长坤置业有限公司为**啟福集团**、**中晟集团**全资子公司；

郑州紫藤公馆置业有限公司为**亚新集团**子公司；

# 周末活动

本周开盘项目1个，认筹项目4个



# 万科天伦紫台

7月2日二期房源认筹，当天到访客户约86组，排卡62张



|      |                     |
|------|---------------------|
| 项目位置 | 惠济区文化路三所北           |
| 开发商  | 郑州天伦万科房地产开发有限公司     |
| 项目体量 | 二期占地约103亩，建筑约20.6万方 |
| 代理公司 | 易居、自销               |
| 推出套数 | 1440                |
| 预计情况 | 预计9月上旬开盘            |
| 优惠方式 | 万万卡排卡：交5千优惠1万元      |

| 推售房源 | 物业类型 | 层数 | 单元  | 梯户  | 户型面积段                 | 推出套数 |
|------|------|----|-----|-----|-----------------------|------|
|      | 高层   | 26 | 1-2 | 2T4 | 85-140m <sup>2</sup>  | 1248 |
|      | 洋房   | 8  | 3   | 2T2 | 136-142m <sup>2</sup> | 192  |
|      | 合计   |    |     |     |                       | 1440 |

# 万科大都会

7月2日**二期高层、洋房**启动认筹，截止中午共计排卡**68**张（其中洋房排卡**20**张）



在售

|      |                                                                                                        |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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  | 易居&开发商                                                                                                 |
| 项目体量 | 项目总占地3000亩；总建面400万m <sup>2</sup><br>(商办200万m <sup>2</sup> 、娱乐80万m <sup>2</sup> 、住宅120万m <sup>2</sup> ) |
| 推出套数 | 1664套（高层1530套、洋房134套）                                                                                  |
| 预计情况 | 开盘时间、价格待定                                                                                              |
| 优惠方式 | 万万卡入会：交5000元优惠10000元                                                                                   |

万科大都会E11地块**高层**产品配比

| 户型     | 面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 套数   | 总面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 面积<br>占比 | 套数<br>占比 |
|--------|-------------------------|------|--------------------------|----------|----------|
| 两室两厅一卫 | 78                      | 136  | 10608                    | 7%       | 9%       |
| 三室两厅一卫 | 89                      | 986  | 87754                    | 59%      | 64%      |
| 三室两厅两卫 | 115                     | 204  | 23460                    | 16%      | 13%      |
| 四室两厅两卫 | 130                     | 204  | 26520                    | 18%      | 13%      |
| 总计     |                         | 1530 | 148342                   | 100%     | 100%     |

万科大都会E11地块**洋房**产品配比

| 面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 套数  | 总面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 面积<br>占比 | 套数<br>占比 |
|-------------------------|-----|--------------------------|----------|----------|
| 140                     | 116 | 16240                    | 79%      | 87%      |
| 253                     | 10  | 2530                     | 12%      | 7%       |
| 224                     | 8   | 1792                     | 9%       | 6%       |
| 合计                      | 134 | 20562                    | 100%     | 100%     |

# 锦艺金水湾

7月2日二期2#、6#启动认筹，共计推出房源**408**套，截止到下午6点排卡约**120**张



|      |                                  |
|------|----------------------------------|
| 项目位置 | 金水区文化路与贾鲁河交汇处                    |
| 开发商  | 河南锦家置业有限公司                       |
| 代理商  | 盛励&恒辉                            |
| 项目体量 | 占地627亩，建面230万m <sup>2</sup>      |
| 推出套数 | 408套                             |
| 预计情况 | 价格10500元/m <sup>2</sup> ，预计7月底开盘 |
| 优惠方式 | 认筹交6千元开盘抵2万元                     |
| 备注   | 选房方式待定                           |

| 推售<br>房源 | 楼栋 | 单元数 | 层数 | 梯户  | 户型面积段    | 套数  | 占比   |
|----------|----|-----|----|-----|----------|-----|------|
|          | 2# | 1   | 34 | 2T4 | 约114m²三房 | 68  | 17%  |
|          |    |     |    |     | 约124m²三房 | 34  | 8%   |
|          |    |     |    |     | 约142m²四房 | 34  | 8%   |
|          | 6# | 2   |    |     | 约88m²三房  | 272 | 67%  |
| 合计       |    |     |    |     |          | 408 | 100% |

# 碧源月湖

7月3日**1#东塔SOHO及3#LOFT**开盘，截止中午12点半，到访**1400**余组，成交**1166**套（含大客户成交600余套）；6月5日认筹，截止开盘排卡**2000**余张



|       |                                                                                                            |       |      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|
| 项目位置  | 惠济区文化路开元路交汇处向北200米路西                                                                                       |       |      |
| 开发企业  | 碧源控股                                                                                                       |       |      |
| 项目体量  | 公寓占地44.7亩，建面20万 $m^2$ （地上14.83万 $m^2$ ）                                                                    |       |      |
| 代理公司  | 红火                                                                                                         |       |      |
| 推出套数  | 1168                                                                                                       | 销售套数  | 1166 |
| 到访成交率 | 40%（当天推售房源计算）                                                                                              | 整体去化率 | 100% |
| 成交价格  | SOHO均价8400-8600元/ $m^2$ ；LOFT均价9500元/ $m^2$ （9300-9900元/ $m^2$ ）                                           |       |      |
| 优惠方式  | ①入会优惠总房款2000元；<br>②会员升级3个点优惠；<br>③购买2-4套总房款优惠1个点；<br>④按揭无优惠、一次性2个点；<br>⑤首付分期，SOHO首付5万，LOFT首付7万，剩余首付一年半内付清； |       |      |
| 备注    | ① <b>大客户（五套以上及整层购买）提前选房，600余套；本次开盘为所剩房源</b> ；②单气、LOFT层高5.09米，SOHO层高3.2米；③黄河迎宾馆摇号选房                         |       |      |

| 推售<br>房源 | 楼栋            | 层数         | 单元 | 梯户   | 户型      | 推出套数 | 销售套数 |
|----------|---------------|------------|----|------|---------|------|------|
|          | 1#-东塔（ SOHO ） | 28（ 4层底商 ） | 1  | 5T30 | 22m²    | 48   | 718  |
|          |               |            |    |      | 30m²    | 144  |      |
|          |               |            |    |      | 40-44m² | 480  |      |
|          |               |            |    |      | 62m²    | 48   |      |
|          | 3#（ LOFT ）    | 19（ 3层底商 ） | 1  | 6T28 | 42m²    | 384  | 448  |
|          |               |            |    |      | 83-90m² | 64   |      |
|          | 合计            |            |    |      |         |      | 1168 |

# 招商天地华府

7月3日**一期首批高层**0元会员升级，当天到访**300**余组，升级**260**余组  
6月10日启动0元入会，截至当天入会**6000**余组



|      |                            |
|------|----------------------------|
| 项目位置 | 二七区嵩山南路南三环向南2公里路东          |
| 开发商  | 河南招商天地置业有限公司               |
| 项目体量 | 占地176亩，建面46万m <sup>2</sup> |
| 代理公司 | 易居                         |
| 推出套数 | 864套                       |
| 预计情况 | 预计7月15日正式认筹，8月开盘           |
| 优惠方式 | 0元入会优惠2000元，0元会员升级优惠3000元  |
| 备注   | 周日下午在裕达国贸举行会员升级            |

| 推售批次 | 楼栋      | 楼层  | 梯户  | 面积段户型    | 套数  |
|------|---------|-----|-----|----------|-----|
| 首批推售 | 5#、9#   | 27F | 2T4 | 78 m²两房  | 216 |
|      |         |     |     | 88 m²三房  | 108 |
|      |         |     |     | 122 m²三房 | 108 |
|      | 10#、17# | 27F | 2T4 | 87 m²三房  | 216 |
|      |         |     |     | 88 m²三房  | 108 |
|      |         |     |     | 122 m²三房 | 108 |
| 合计   |         |     |     |          | 864 |

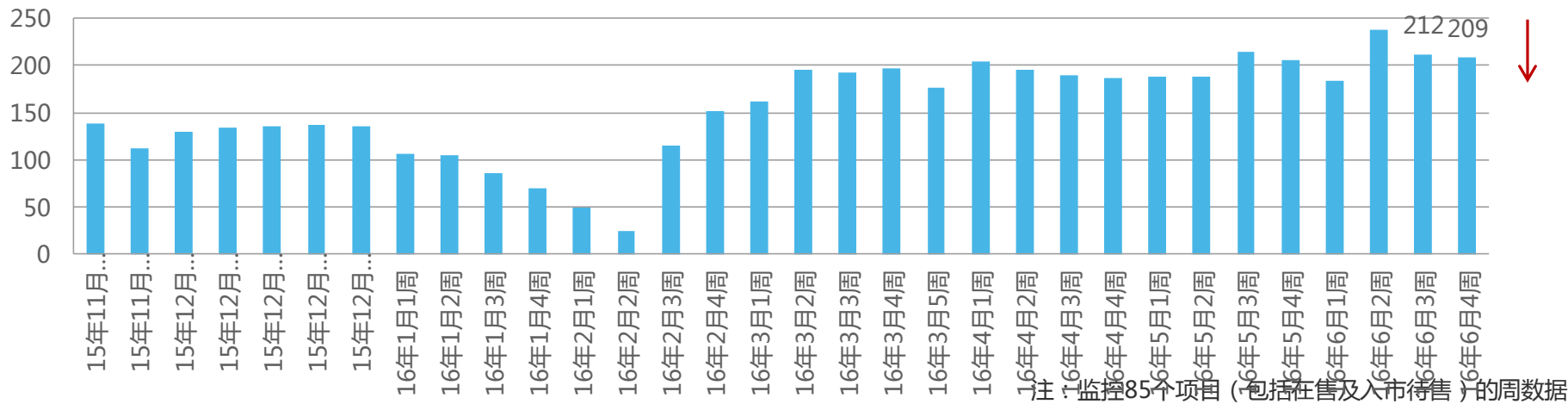
# 典型项目监控

2016年6月4周单盘**平均来访209组**，环比**微降1%**

2016年6月4周单盘**平均成交39套**，环比**下降9%**

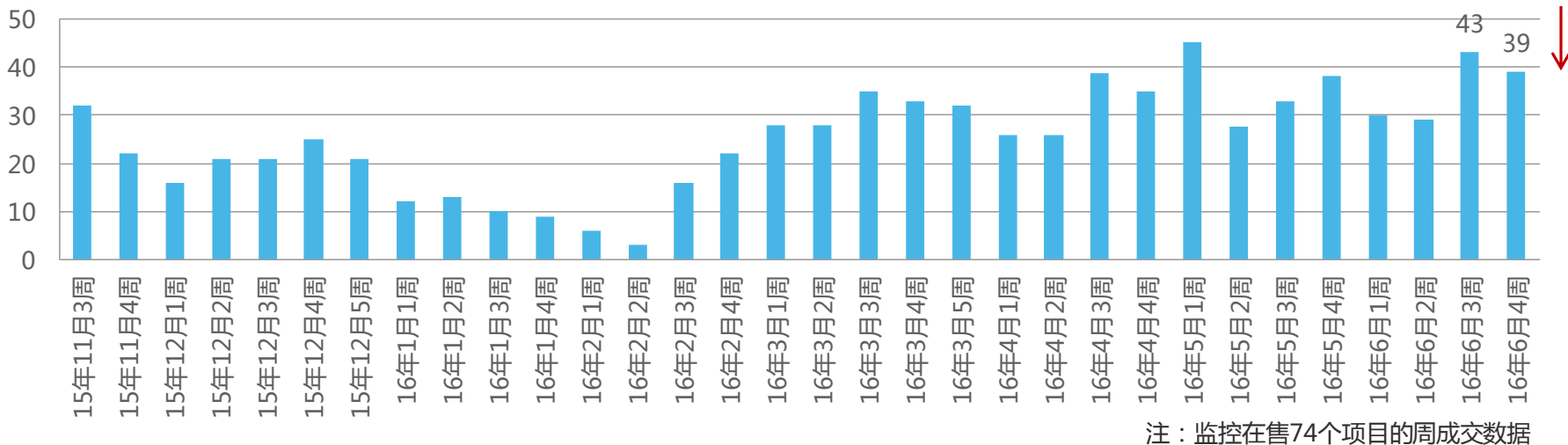
单位：组

## 2015年11月3周-2016年6月4周单盘平均来访量



单位：套

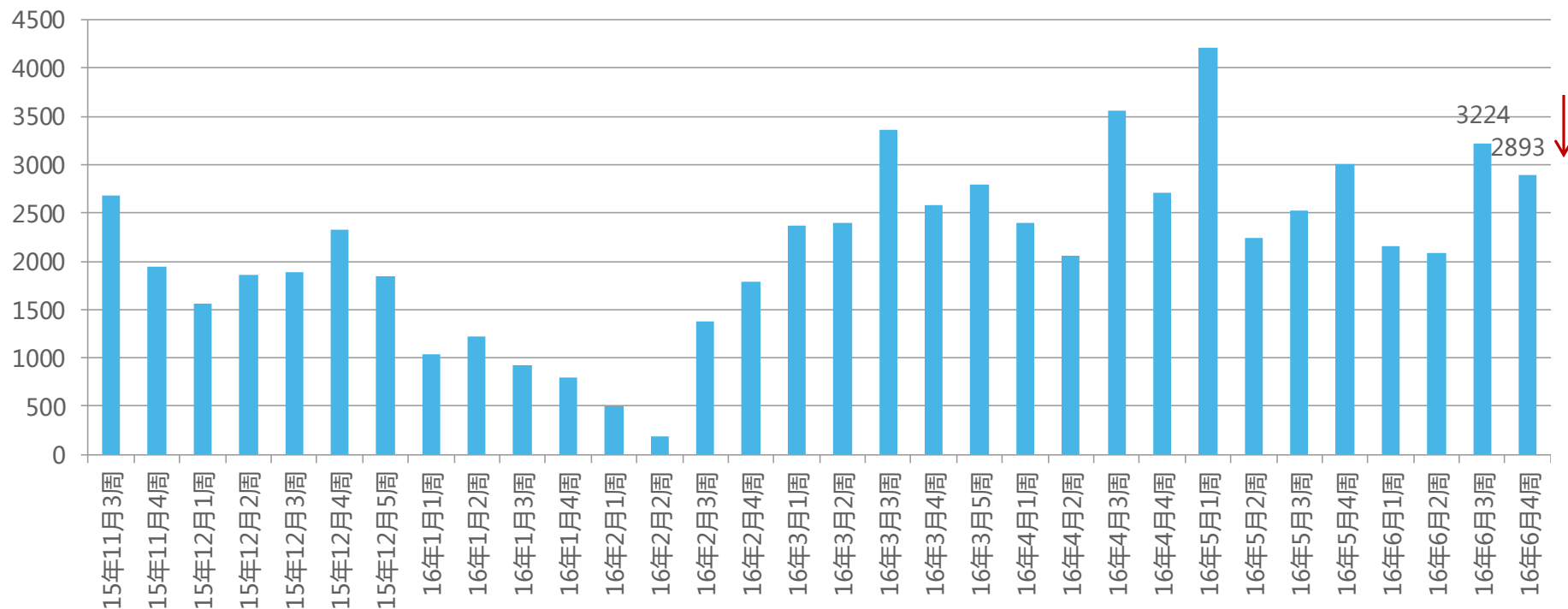
## 2015年11月3周-2016年6月4周单盘平均成交量



# 典型项目监控

2015年11月3周-2016年6月4周总成交套数

单位：套



- ◆ 2016年6月4周实际监控到项目85个，在售项目总成交量**2893套**，单盘平均成交量39套；
- ◆ 成交量在50套以上的项目17个，成交量在100套以上的项目6个，其中绿地城项目首开去化518套，成交量最高；
- ◆ 6月4周，0元入会项目7个，认筹期项目15个，开盘项目9个，多项目处于蓄客期，总成交量**环比下降10%**；

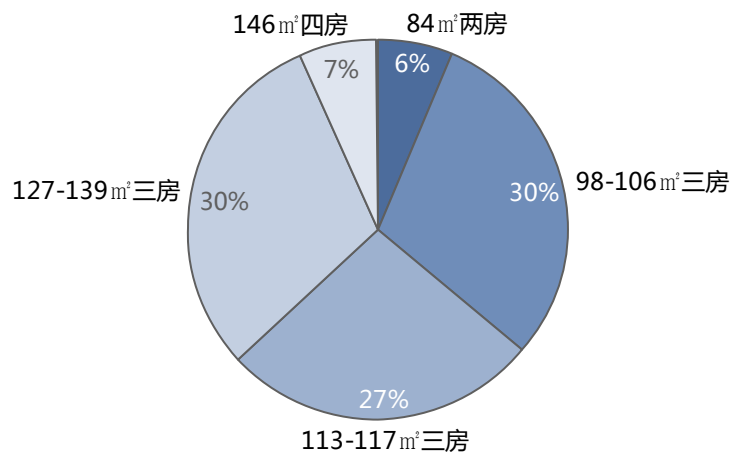
数据来源：本周监控项目共计85个，均为郑州市典型项目，区域涵盖市内八区、航空港区、中牟白沙片区、荥阳（2015年2月1周起开始监控）、新郑龙湖（2015年4月1周起开始监控）；



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |                                              |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------|
| 开发商  | 恒大集团（购买前期华启前程印象地块）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 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                   |
| 占地面积 | 65亩                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 建筑面积 | 15.7万m <sup>2</sup> （商业0.43万m <sup>2</sup> ） |
| 容积率  | 2.99                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物业类型 | 高层、商业、会所、幼儿园                                 |
| 绿化率  | 35%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 代理公司 | 易居                                           |
| 项目概况 | <ul style="list-style-type: none"> <li>项目规划<b>7栋高层住宅</b>（6栋商品房、1栋公租房）、<b>0.43万m<sup>2</sup>沿街商业</b>（2层）、<b>0.26万m<sup>2</sup>会所</b>（会所配置室内恒温游泳池、儿童游乐中心、红酒雪茄吧、舞蹈室）、<b>0.16万m<sup>2</sup>幼儿园</b>（国际双语幼儿园、私立）、<b>1.6万m<sup>2</sup>园林</b>；</li> <li><b>精装修交房</b>，1500元/m<sup>2</sup>精装标准（门锁：固力；管件管材：永高；洁具龙头：美标；开关：罗格朗；卫浴五金：日升；电线电缆：特变电工；可视对讲：慧锐通；瓷砖：博德；断桥铝合金中空双层low-e玻璃窗；新风系统；地暖）；</li> <li>位于经开区航海路与第八大街交叉口向南100米的<b>城市展厅于7月2日开放</b>，开放当天上午到访约3000人（配有170余名拓客人员拉到访，后期将分到电开、外拓等具体岗位上）；</li> </ul> |      |                                              |
| 目前阶段 | 目前处于前期咨询阶段                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |                                              |
| 预计情况 | 预计9月底开盘                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |                                              |

# 恒大雅苑

定位偏改善：98-139m²三房占比87%



户型排布：西单元

东单元

|    |          |          |          |          |          |
|----|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1# | 146 m²四房 | 146 m²四房 | 136 m²三房 | 113 m²三房 | 139 m²三房 |
|----|----------|----------|----------|----------|----------|

|    |          |          |          |          |          |          |
|----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2# | 135 m²三房 | 111 m²三房 | 133 m²三房 | 133 m²三房 | 111 m²三房 | 135 m²三房 |
|----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|

|    |          |          |          |          |
|----|----------|----------|----------|----------|
| 3# | 136 m²三房 | 112 m²三房 | 133 m²三房 | 136 m²三房 |
|----|----------|----------|----------|----------|

|    |          |          |          |         |         |          |          |          |
|----|----------|----------|----------|---------|---------|----------|----------|----------|
| 4# | 113 m²三房 | 105 m²三房 | 105 m²三房 | 98 m²三房 | 98 m²三房 | 105 m²三房 | 105 m²三房 | 113 m²三房 |
|----|----------|----------|----------|---------|---------|----------|----------|----------|

|    |          |          |          |         |
|----|----------|----------|----------|---------|
| 5# | 114 m²三房 | 106 m²三房 | 106 m²三房 | 99 m²三房 |
|----|----------|----------|----------|---------|

|    |          |         |         |          |
|----|----------|---------|---------|----------|
| 6# | 117 m²三房 | 84 m²两房 | 84 m²两房 | 127 m²三房 |
|----|----------|---------|---------|----------|

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

瓷砖：博德

可视对讲：慧锐通

电线电缆：特变电工

卫浴五金：日升

外墙工艺

卫生间工艺

门锁：固力

管件管材：永高

洁具龙头：美标

开关：罗格朗

新风系统

地暖工艺





|      |                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                         |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------|
| 开发商  | 郑州市冠景房地产开发有限公司（购买前期合景泰富地块）                                                                                                                                                                                                                                  | 位置   | 郑东新区众意西路与朝阳路交汇处向西100米路南 |
| 占地面积 | 25.86亩                                                                                                                                                                                                                                                      | 建筑面积 | 4.25万 m <sup>2</sup>    |
| 容积率  | 1.67                                                                                                                                                                                                                                                        | 绿化率  | 37.5%                   |
| 物业类型 | 洋房                                                                                                                                                                                                                                                          | 代理公司 | 自销                      |
| 项目概况 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 项目规划由9栋6-7F洋房组成，共计房源154套，层高3.15m；采用赖特自然主义建筑风格、新东方主义园林风格；</li> <li>➢ 物业——引进国内排名第一的万科金牌物业，“睿服务”模式；</li> <li>➢ 智能化安防系统——报警系统、视频监控系统、出入管理系统；</li> <li>➢ 配置——德国进口的蒂森克虏伯双开门电梯及德国原厂进口五金配件，同时配备新风系统、指纹密码锁等高科技元素</li> </ul> |      |                         |
| 目前阶段 | 项目售楼部于2016.7.2日开放（售楼部位置：九如路天韵街东100米），目前处于前期咨询阶段                                                                                                                                                                                                             |      |                         |
| 预计情况 | 预计7月底8月初启动认筹，9月开盘；标准层均价预计2.6-2.8万元/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                           |      |                         |

# 冠景君悦湖

户型配比：158-196m<sup>2</sup>平层3+1房（71%）+205-207m<sup>2</sup>4+1房（18%）+ 270-358m<sup>2</sup>底层复式（12%）

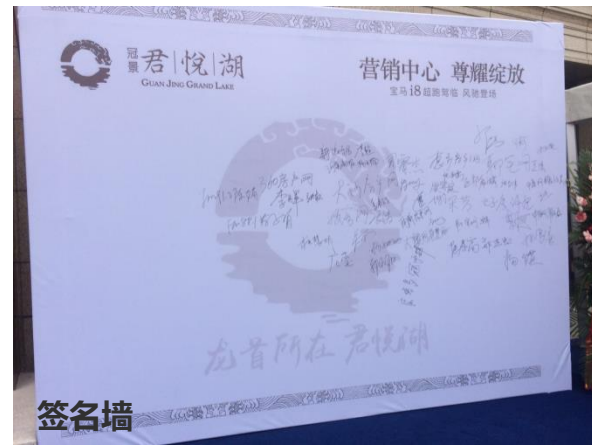


| 推出<br>房源 | 产品         | 面积段     | 户型            | 套数  |
|----------|------------|---------|---------------|-----|
|          | 顶层         | 162-165 | 平层3+1房送阁楼     | 20  |
|          |            | 205-207 | 平层4+1房送阁楼     | 6   |
|          | 平层         | 162-165 | 平层3+1房        | 73  |
|          |            | 205-207 | 平层4+1房        | 21  |
|          | 二层         | 158-195 | 平层3+1房        | 8   |
|          | 首层         | 158-196 | 平层3+1房        | 8   |
|          | 1-2F<br>复式 | 270-291 | 底跃5+1房送花园、地下室 | 13  |
|          |            | 346-358 | 底跃5+2房送花园、地下室 | 5   |
| 总计       |            |         |               | 154 |

| 楼栋   | 层数 | 单元数           | 产品     | 面积段    | 户型            | 套数  |
|------|----|---------------|--------|--------|---------------|-----|
| 1、2# | 7F | 1#1个<br>/2#2个 | 3-7F   | 164.44 | 平层3+1房        | 30  |
|      |    |               | 1-2F复式 | 270.04 | 底跃5+1房送花园、地下室 | 6   |
| 3#   | 7F | 2个            | 3-7F   | 206.48 | 平层4+1房        | 5   |
|      |    |               |        | 163.19 | 平层3+1房        | 15  |
|      |    |               | 1-2F复式 | 347.94 | 底跃5+2房送花园、地下室 | 1   |
|      |    |               |        | 291.72 | 底跃5+1房送花园、地下室 | 3   |
| 5#   | 7F | 1个            | 3-7F   | 162.41 | 平层3+1房        | 5   |
|      |    |               |        | 205.5  | 平层4+1房        | 5   |
|      |    |               | 1F、2F  | 157.72 | 平层3+1房        | 2   |
|      |    |               |        | 195.27 | 平层3+1房        | 2   |
| 6#   | 6F | 1个            | 3-6F   | 207.49 | 平层4+1房        | 8   |
|      |    |               | 1-2F复式 | 358.15 | 底跃5+2房送花园、地下室 | 2   |
| 7#   | 7F | 1个            | 3-7F   | 162.41 | 平层3+1房        | 5   |
|      |    |               |        | 205.51 | 平层4+1房        | 5   |
|      |    |               | 1-2F复式 | 288.86 | 底跃5+1房送花园、地下室 | 1   |
|      |    |               |        | 346.29 | 底跃5+2房送花园、地下室 | 1   |
| 8#   | 6F | 2个            | 3-6F   | 207.27 | 平层4+1房        | 4   |
|      |    |               |        | 163.8  | 平层3+1房        | 12  |
|      |    |               | 1-2F复式 | 348.9  | 底跃5+2房送花园、地下室 | 1   |
|      |    |               |        | 291.39 | 底跃5+1房送花园、地下室 | 3   |
| 9#   | 7F | 1个            | 3-7F   | 164.92 | 平层3+1房        | 10  |
|      |    |               | 1F、2F  | 160.17 | 平层3+1房        | 4   |
| 10#  | 6F | 2个            | 3-6F   | 165.14 | 平层3+1房        | 16  |
|      |    |               | 1F、2F  | 160.39 | 平层3+1房        | 8   |
| 合计   |    |               |        |        |               | 154 |

# 冠景君悦湖

7月2日项目售楼部正式开放，当天有小型车展、萨克斯表演等活动



## 恒大河南



◆恒大雅苑（原经开区华启前程印象）、恒大悦龍臺（龙湖副CBD地王项目）、恒大城（高新区关庄改造）

## 报广赏析

# 保利地产8盘联动、建业天筑

保利地产——7月6日《十面埋伏》



保利地产 | 和者筑善

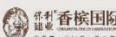
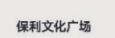
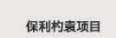
5 10  
动 美  
郑 保  
州 利

郑州保利地产5周年  
保利地产上市10周年

5年8盘 深耕郑州  
双节同庆 钜惠中原

保利心语独家冠名《十面埋伏》  
7月6日同步惊喜中

五重惊喜 礼赞中原

|                                                                                                                                |                                                                                                                  |                                                                                                                 |                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>保利·心语<br>POLY WHISPER<br>电话: 15633 9999 | <br>保利·海上五月花<br>电话: 8661 7888 | <br>保利·罗兰香谷<br>电话: 8888 0333 | <br>保利·建业香槟国际<br>电话: 6222 1111 |
| <br>保利百合                                    | <br>保利·永威西溪花园                 | <br>保利文化广场                   | <br>保利约克项目                     |

保利心语、保利海上五月花、保利罗兰香谷、保利建业香槟国际、  
保利百合、保利永威西溪花园、保利文化广场、保利约克项目

建业天筑——7月7日《十面埋伏》



杨丽萍作品《十面埋伏》  
7月致敬经典

十面埋伏  
嘘!

扫码解围

SKYMANSON 建业·天筑 6567 8888  
中城·国际·建安国际  
郑州建业天筑置业有限公司

Triumph 建业·凯旋广场 8601 8888  
马铺营·凯旋广场·凯旋中心  
售楼中心地址: 金水路与经三路交汇处

项目地址：紫荆山路与陇海路交汇处南300米

绿都地产

那些年  
没寄给你的情书



# 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>

