



# 郑州市场周报【2019年第25期】

泰辰行技术中心市场研究部

# 本周导读



## 项目动态 (开盘/认筹/预售)

本周开盘8个住宅项目，共推出1681套，去化1085套，整体去化率65%，去化效果一般

2个公寓项目，共推出895套，去化425套，去化率47%，去化效果一般



## 土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州供应10宗，成交13宗（10宗集中在荥阳），未公布5宗



## 楼市分享 (新盘/活动)

新盘—郑州华侨城、绿都望晴川



## 市场监控 (数据/TOP榜)

6月4周大郑州实际成交总量4788套，环比下降18%；6月4周住宅平销套数TOP10环比上升18%



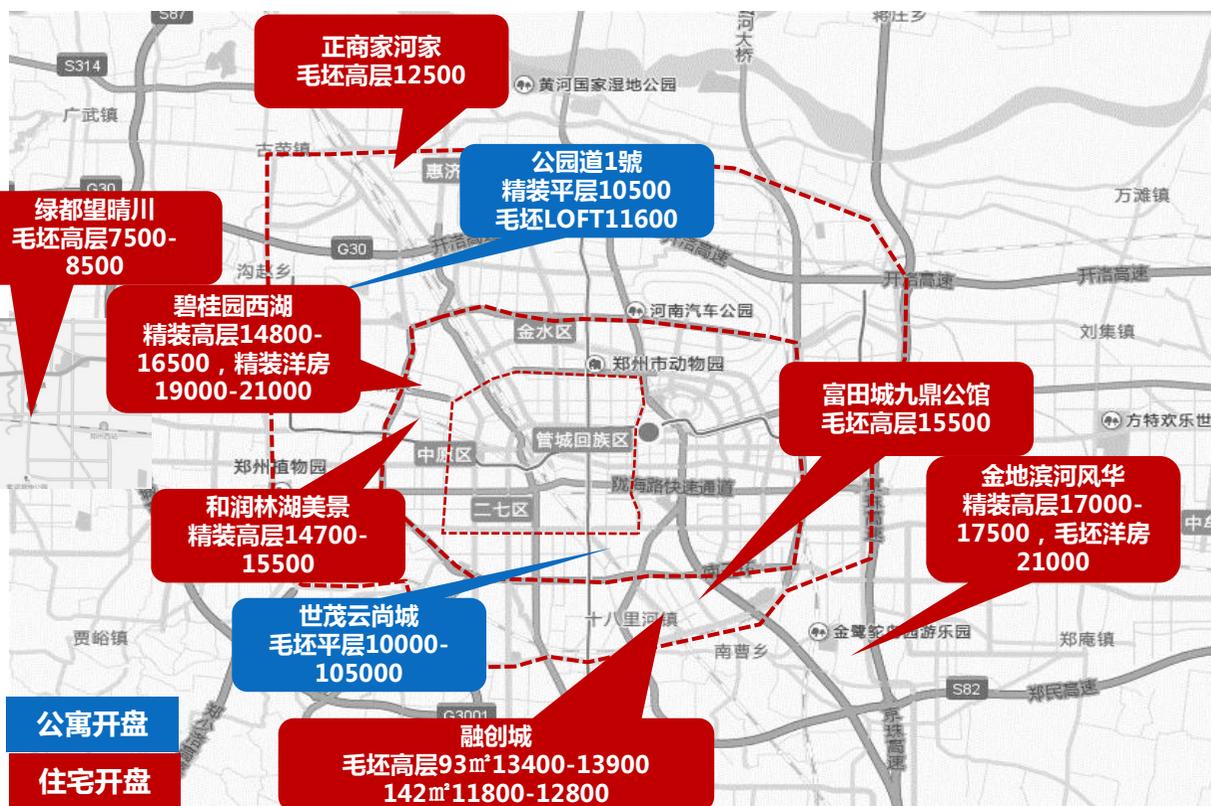
## 热点解读 (全国/河南/郑州)

1. 西安允许商业房改为租赁房，明确租购并举
2. 广西南宁120家房企被约谈，整治“捂盘惜售”等乱象
3. 海南降低人才购房门槛，未落户的急需紧缺人才可购一套房
4. 杭州土拍首次出现“限房价”条款

本周开盘8个住宅项目，共推出房源1681套，去化1085套，整体去化率65%

本周开盘2个公寓项目，共推出房源895套，去化425套，整体去化率47%

本次开盘项目主要集中于四环内，其中金地、绿都、美盛、正商等项目因前期无集中蓄客、蓄客不足、价格较高、房源位置差等原因，去化效果较差，融创城因其价格优势，首开高层房源去化完毕；公寓项目世茂云尚城因无集中蓄客，去化极差



备注：上图中成交均价单位为元/m²；洋房为标准层价格

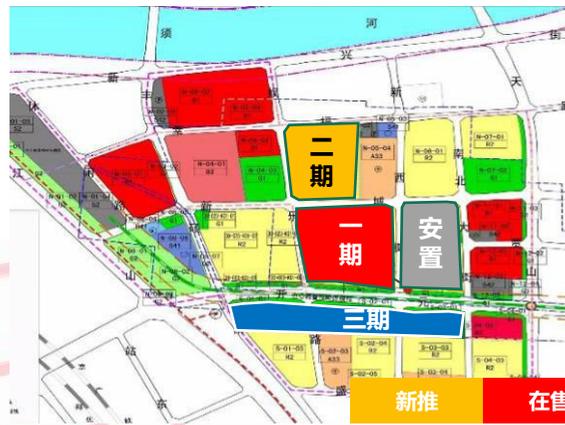
住宅项目推售情况				
开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
金地滨河风华	高层（精装）洋房（毛坯）	106	70	66%
绿都望晴川	高层（毛坯）	136	75	55%
美盛中华城	高层（毛坯）	153	35	23%
融创城	高层（毛坯）	245	245	100%
和润林湖美景	高层（精装）	321	120	37%
富田城九鼎公馆	高层（毛坯）	264	246	93%
碧桂园西湖	高层（精装）洋房（精装）	303	219	72%
正商家河家	高层（毛坯）	153	75	49%
合计		1681	1085	65%

公寓项目推售情况				
开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
公园道1號	平层（精装）、LOFT（毛坯）	428	368	86%
世茂云尚城	平层（毛坯）	467	57	12%
合计		895	425	47%

# 项目动态-开盘 (正商家河家-销售概况)

6月27日针对二期高层3#现场选房，推出153套，截止当天去化75套，去化率49%

项目位置	惠济区 江山路与开元路交会向东500米路北		开发公司	河南正商华府置业有限公司	
占地	147亩 (二期)	建面	31万m <sup>2</sup> (二期)	容积率	2.49
营销团队	易居		到访去化率	82%	
蓄客及到访	截止6月27日认筹约110组客户，实际到访90组客户				
成交价格	高层首层、顶层均价10500元/m <sup>2</sup> ，其余楼层均价12500元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	融创城开中原宸院毛坯高层13750元/m <sup>2</sup> ；万科民安云城精装高层15000元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	1) 认筹3000元优惠2%；2) 按时签约优惠1%；3) 正常按揭优惠3%，一次性优惠5%；4) 首付分期优惠2%				
客户来源	客户以惠济、金水区为主				
推广渠道	网络推广，户外广告牌				
交房标准	毛坯				
备注	首付分期：首次付5%，剩余分四次两年付清				



本次开盘去化一般，具体分析如下：

- 1) 本次开盘楼栋位于小区最北边，临近两条公路
- 2) 推盘节奏紧，蓄客时间短，蓄客量不充足
- 3) 6月底为冲刺年中任务，周边项目优惠力度加大，客户争夺激烈，产品同质化，如和昌林与城推出八八折特价房抢夺客源

项目近期开盘	推出时间	2019-3-9	2019-3-23		2019-5-11	2019-5-28		2019-6-15	2019-6-27
	高层/小高	推出楼栋	高层6#、1#东D	高层1#西D	小高2#东D	—	高层4#/9#	小高2#西单元	高层7#、12#
	成交价格	12500元/m <sup>2</sup> (毛坯)	12500元/m <sup>2</sup> (毛坯)	13000元/m <sup>2</sup> (毛坯)	—	12500元/m <sup>2</sup> (毛坯)	13000元/m <sup>2</sup> (毛坯)	12000-12800元/m <sup>2</sup>	12500元/m <sup>2</sup> (毛坯)
	成交套数/供应套数	179/240	71/80	51/56	—	314/320	56/56	300/320	75/153
洋房	推出楼栋	8#	—	—	5#东单元	—	—	11#	—
	成交价格	首层19000元/m <sup>2</sup> 标准层15000元/m <sup>2</sup> 顶层17000元/m <sup>2</sup> (毛坯)	—	—	首层18000元/m <sup>2</sup> ，标准层15300元/m <sup>2</sup> ，顶层15000元/m <sup>2</sup>	—	—	首层17000元/m <sup>2</sup> ，标准层15400元/m <sup>2</sup> ，顶层15500元/m <sup>2</sup>	—
	成交套数/供应套数	19/28	—	—	12/14	—	—	20/28	—

# 项目动态-开盘 (正商家河家- 产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	2D	2T4	20F	三室两厅两卫	127	首层、顶层均价 10500元/m <sup>2</sup> , 其余 均价12500元/m <sup>2</sup>	39	5	13%
						三室两厅两卫	119		38	8	21%
						三室两厅一卫	97		76	62	82%
合计									153	75	49%

高层3#平层图



## 高层3#楼户型分析

### 127m<sup>2</sup>三室两厅两卫



■ 三室两厅两卫 / 面积约125-129m<sup>2</sup> ■



**优势:** 南北双阳台, 实用性强; 餐客一体, 活动空间开阔  
**劣势:** 厨房进深长, 使用体验感不佳; 餐客厨未直接连通, 户型通风效果不好; 卫生间未干湿分离

### 97m<sup>2</sup>三室两厅一卫



■ 三室两厅一卫 / 面积约96-99m<sup>2</sup> ■



**优势:** 户型方正, 三开间朝南, 采光效果好; 餐客一体, 活动空间开阔; 一体化大阳台, 观景休闲效果好  
**劣势:** 卧室区走道较长, 面积浪费; 卫生间未干湿分离

### 119m<sup>2</sup>三室两厅两卫



■ 三室两厅两卫 / 面积约117-121m<sup>2</sup> ■

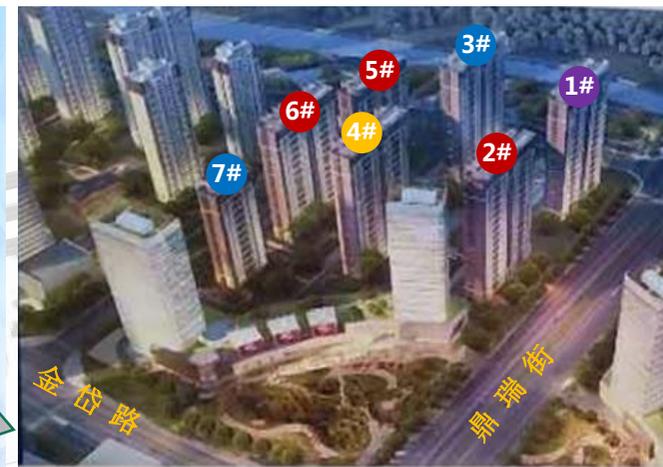


**优势:** 南北双阳台, 实用性强; 餐客一体, 活动空间开阔  
**劣势:** 厨房进深长, 使用体验感不佳; 餐客厨未直接连通, 户型通风效果不好; 卫生间未干湿分离

# 项目动态-开盘 (富田城九鼎公馆-销售概况)

6月27日针对4#进行微信选房，推出264套，去化246套，去化率93%

项目位置	管城区 南三环与郑尉路交叉口东南角		开发公司	河南振兴房地产(集团)有限公司	
占地	88亩(二号院)	建面	22万m <sup>2</sup> (二号院)	容积率	3.8
营售团队	自销/泰辰		到访去化率	—	
蓄客及到访	2019.6.1开启认筹，截止开盘蓄客约600组，到访450组左右				
成交价格	成交均价15500元/m <sup>2</sup> ，首付分期均价16000元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	永威城高层毛坯14100元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①按揭5%；②一次性7%；③认筹1%；④准时签约1%				
客户来源	客户主要来自管城区，其次为经开区和金水区				
推广渠道	外拓、网络推广，户外广告牌，广播电台，全民经纪人等				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；首付分期，剩余两年分四次还清				



新推 在售 待售 售罄

## 本次开盘去化优秀分析

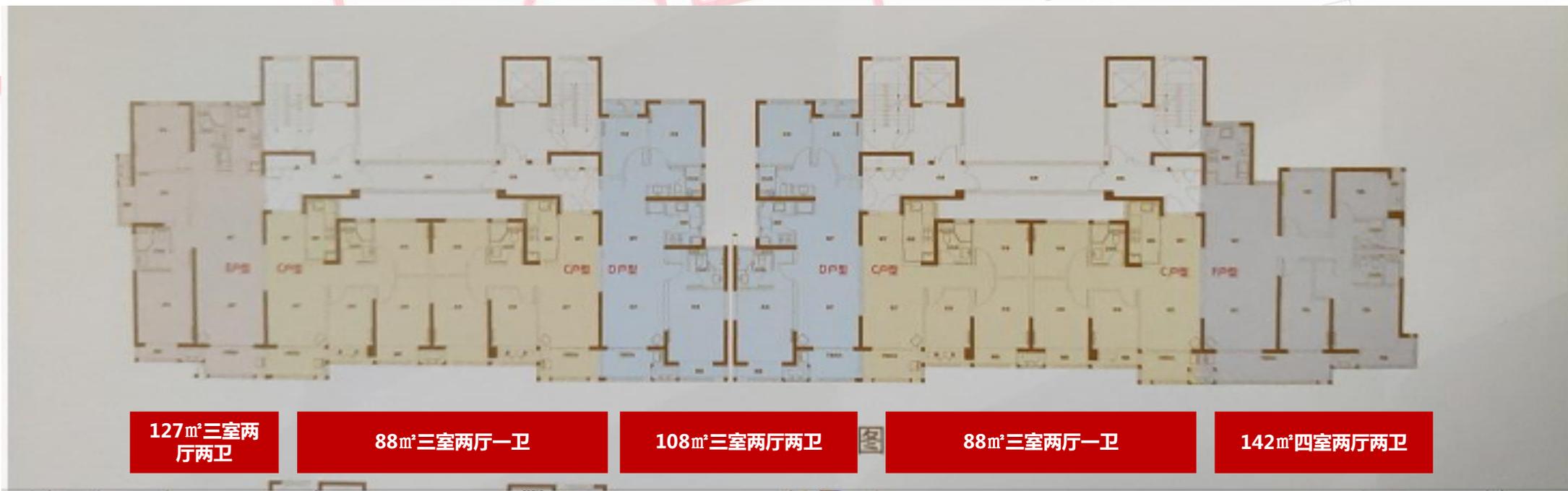
- 1) 南三环地铁沿线，交通便利
- 2) 前期转筹客户多，蓄客时间久，力度大，客量充足
- 3) 周边区域在售货量少，利于开盘去化
- 4) 首付分期政策降低门槛，减轻客户置业压力

本案近期开盘	小高层/高层	推出时间	2019-3-22	2019-4-20	2019-5-25	2019-6-27
		推出楼栋	一期高层1/2#	一期高层5#	一期高层6#	一期高层4#
	成交价格	高层毛坯正常首付成交均价14600元/m <sup>2</sup> ，首付分期均价15200元/m <sup>2</sup>	高层毛坯正常首付成交均价14800元/m <sup>2</sup> ，首付分期均价15300元/m <sup>2</sup>	高层毛坯正常首付成交均价14900元/m <sup>2</sup> ，首付分期均价15400元/m <sup>2</sup>	高层毛坯正常首付成交均价15500元/m <sup>2</sup> ，首付分期均价16000元/m <sup>2</sup>	
	成交套数/供应套数	482/519	181/198	228/240	246/264	
	电梯洋房	推出楼栋	—	—	—	—
		成交价格	—	—	—	—
		成交套数/供应套数	—	—	—	—

# 项目动态-开盘 (富田城九鼎公馆-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4#	2D	2T4	33F	三室两厅一卫	88	15500	132	132	100%
						三室两厅两卫	108	15450	66	58	88%
						三室两厅两卫	127	15400	33	23	70%
						四室两厅两卫	142	16000	33	33	100%
合计								264	246	93%	

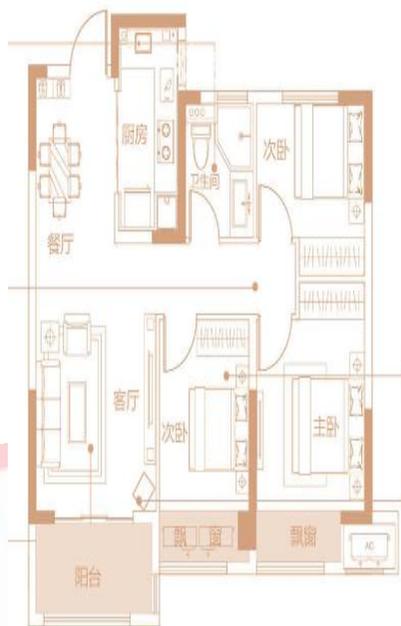
高层4#平层图



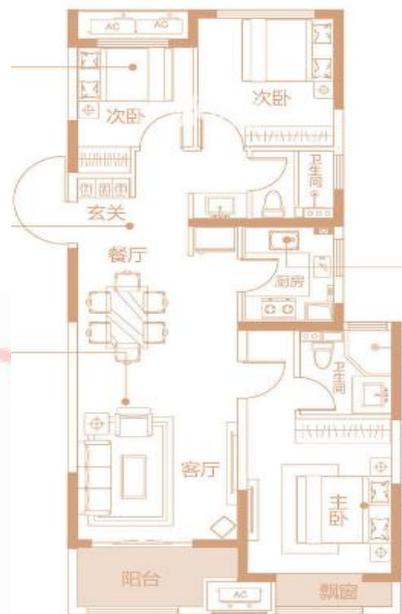
# 项目动态-开盘 (富田城九鼎公馆-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

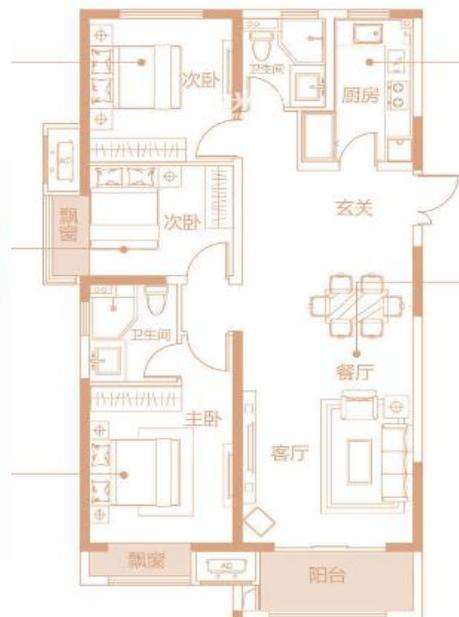
88m<sup>2</sup>三室两厅一卫



108m<sup>2</sup>三室两厅两卫



127m<sup>2</sup>三室两厅两卫



142m<sup>2</sup>四室两厅两卫



## 优势:

户型方正, 动静分区, 三开间朝南, 采光效果好; 使用方便; 南向卧室均赠送飘窗, 整体赠送面积大

## 劣势:

厨房向餐厅凸出, 视觉效果受影响; 卧室区走道长, 造成面积浪费

## 优势:

南北通透, 采光通风效果俱佳; 使用方便; 餐客一体, 视野开阔; U型厨房, 操作性好; 两卫设计, 实用性强

## 劣势:

户型狭长, 动静不分区, 卫生间未干湿分离, 主卧门正对客厅, 隐私度不足

## 优势:

南北通透, 通风良好; 两卧室均赠送飘窗餐客一体, 视野开阔

## 劣势:

户型过于狭长, 采光面受限, 厨房与餐厅分离, 日常使用稍有不便

## 优势:

南北通透, 通风良好; 动静分区, 居住舒适度较高, 全明户型客厅玄关设计实用

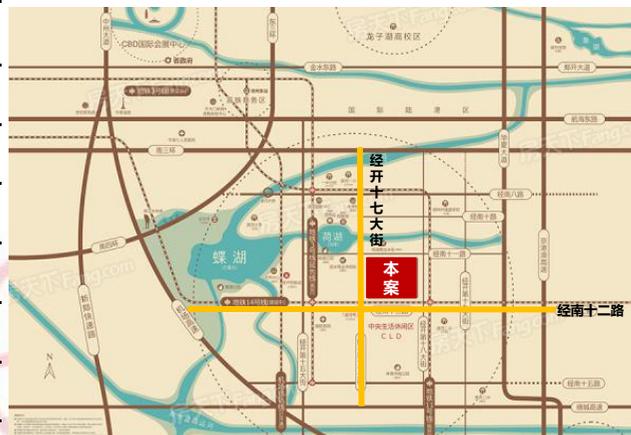
## 劣势:

厨房进深长, 使用体验感不佳

# 项目动态-开盘 (金地滨河风华-销售概况)

6月28日针对**高层6#、洋房5#**进行现场选房，推出**106套**，去化**70套**，去化率**66%**

项目位置	经开区 第十七大街与经南十二路交汇处		开发公司	金地集团武汉房地产开发有限公司	
占地	64.58亩	建面	10.72万m <sup>2</sup>	容积率	2.49
营售团队	自销+策源		到访去化率	88%	
蓄客及到访	4月20日开始蓄客，开盘前蓄客200组左右，开盘当天到访80组左右				
成交价格	精装高层17000-17500元/m <sup>2</sup> ，毛坯洋房21000元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	海马青风公园：高层精装7500元/m <sup>2</sup> ，洋房精装19500元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	1) 会员优惠：高层2万抵5万，洋房5万抵10万；2) 选房额外优惠2000元				
客户来源	60%来自东区、经开区、管城区，30-45岁年龄段为主要客户群体				
推广渠道	分销：标点（提点暂无）				
交房标准	高层精装（2000-2500元/m <sup>2</sup> ）洋房毛坯				
营销政策	无首付分期				



新推 在售 待售 售罄

项目 近期 开盘	高层	推出时间	2019-6-28
		推出楼栋	6#
		成交价格	精装17000-17500元/m <sup>2</sup>
	洋房	供应套数	88
		推出楼栋	5#
		成交价格	毛坯21000元/m <sup>2</sup>
		供应套数	18

## 本次开盘去化一般，具体分析如下：

- 1) 周边竞品多，竞争压力大，价格上不占绝对优势，如青风公园主打除霾等绿色配套，本案洋房标准层价格高于青风公园1500元/m<sup>2</sup>，高层为精装，但精装标准低于电建泷悦华庭（高层精装17500元/m<sup>2</sup>，成本对外2500-3000元/m<sup>2</sup>）
- 2) 项目规划产品主推洋房，高层面积段集中在110-120m<sup>2</sup>的三房，且边户118m<sup>2</sup>户型较差，客户可选择性较少，洋房规划面积较为丰富，且顶复、底复、标准层均有赠送，但价格较竞品贵同时本次仅推出18套
- 3) 蓄客较少，导客较难，2个多月时间仅蓄客200组，且客户流失大，当天到访仅80组

# 项目动态-开盘 (金地滨河风华-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	5#	1D	1T2	(9+1)F	三室两厅三卫	180m <sup>2</sup> (底复)	30000 (赠送地下室及花园40m <sup>2</sup> )	2	70	66%
						四房两厅三卫	190m <sup>2</sup> (顶复)	28000 (赠送露台)	2		
						四室两厅两卫	155m <sup>2</sup>	21000	14		
	高层	6#	1D	2T4	22F	三室两厅两卫	113m <sup>2</sup>	17000-17500	44		
						三室两厅两卫	118m <sup>2</sup>	17000-17500	44		
合计									106	70	66%

高层6#户型分布图



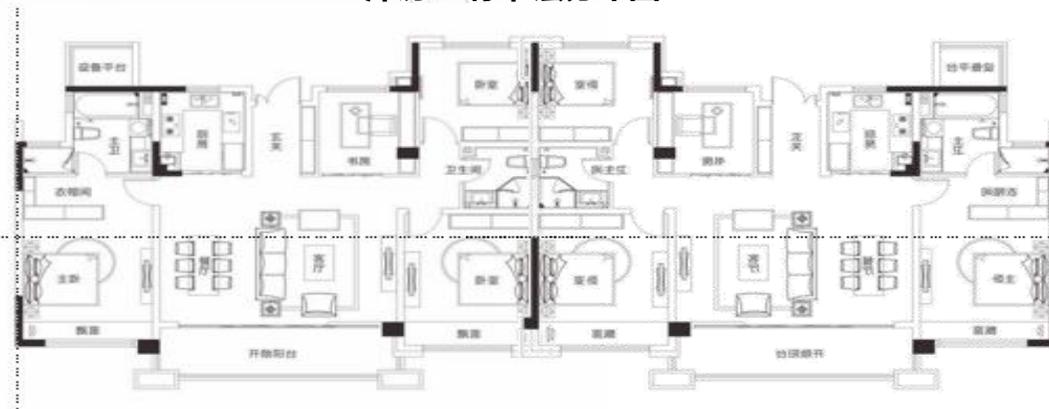
118m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

118m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

113m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

113m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫

洋房5#标准层分布图



155m<sup>2</sup>  
四室两厅两卫

155m<sup>2</sup>  
四室两厅两卫

# 项目动态-开盘 (金地滨河风华-户型分析)

113m<sup>2</sup>户型设计方正，多开间朝南，餐客连通阳台，观景效果好；118m<sup>2</sup>户型设计较狭长，但无过道面积占用且公卫设计为干湿分离

高层113m<sup>2</sup>三室两厅两卫



- 优：
- 餐客一体，连通观景阳台
  - 三开间朝南，南向两卧室均赠送飘窗
  - 主卧含衣帽间
- 缺：
- 主卫公卫均非干湿分离

高层118m<sup>2</sup>三室两厅两卫



- 优：
- 餐客一体，连通观景阳台
  - 公卫干湿分离
  - 无过道面积占用，浪费面积小
- 缺：
- 户型设计狭长

# 项目动态-开盘 (金地滨河风华-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

洋房标准层155m<sup>2</sup> 3-4F有赠送露台，且户型设计方正，横向餐客一体化连通大面宽观景阳台；底复赠送院子及地下室，顶复赠送露台，且设计方正

洋房155m<sup>2</sup>四室两厅两卫



洋房155m<sup>2</sup> (3/4F送露台)  
四室两厅两卫



洋房底复180m<sup>2</sup>四室两厅三卫



洋房顶复190m<sup>2</sup>四室两厅三卫



# 项目动态-开盘 (美盛中华城-销售概况)

6月29日针对**高层5#**房源进行现场选房，共推出**153套**，截止中午12点去化**35套**，去化率**23%**

项目位置	新郑市 南龙湖中华路与107连接线交汇处		开发公司	河南美盛华商汇房地产开发有限公司	
占地	首期96亩	建面	首期22万m <sup>2</sup>	容积率	2.49 (首期)
营售团队	泰辰+自销		到访去化率	70%	
蓄客及到访	此次加推无蓄客，到访50余组				
成交价格	高层均价8300元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	郑州孔雀城高层毛坯8500元/m <sup>2</sup> (含车位)				
优惠方式	①基础优惠3万；②一次性优惠1%；③按揭优惠0.5%；④按时签约优惠2%				
客户来源	郑州刚需外溢、龙湖镇本地客户为主，首次置业居多				
推广渠道	链家、德佑				
交房标准	毛坯				
备注	低首付：首付10%，剩余两年四次还清；此次加推无预售证				



项目近期开盘	推出时间		2019-6-23	2019-6-29
	高层	推出楼栋		1#、2#
成交价格			7800-8300元/m <sup>2</sup>	8300元/m <sup>2</sup>
成交套数/供应套数			285/312	35/153
洋房	推出楼栋		12#	此次无洋房供应
	成交价格		标准层均价9000元/m <sup>2</sup> (一层均价14000元/m <sup>2</sup> )	
	成交套数/供应套数		15/42	

## 本次开盘去化分析

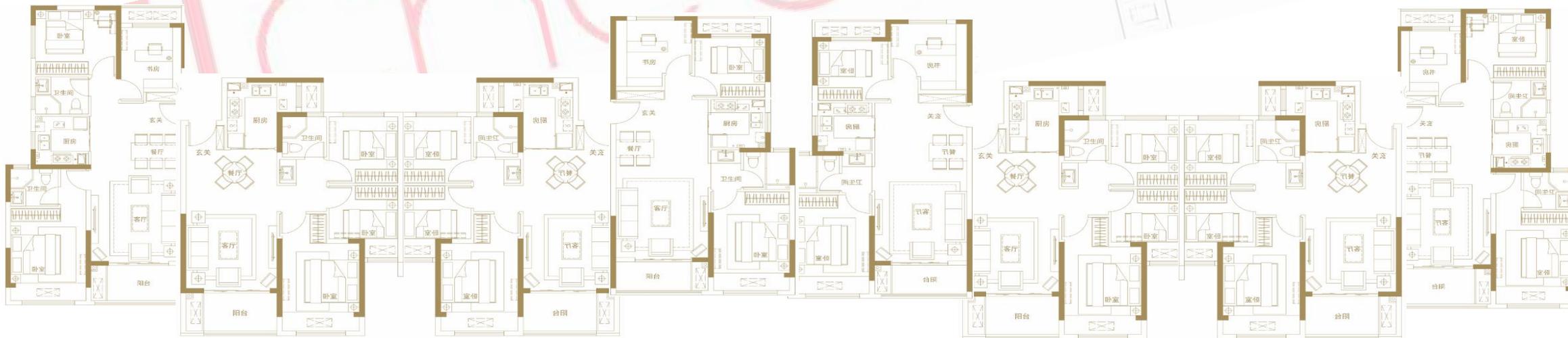
本次去化较差：

- 1) 相比上次首开优惠力度有所减少
- 2) 此次加推无集中蓄客，客量不足

# 项目动态-开盘 (美盛中华城-产品分析)

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	5#	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	89	8300	76	20	26%
						三室两厅一卫	98		38	9	24%
						三室两厅两卫	108		39	6	15%
	合计								153	35	23%

5#楼平面图



D : 108m<sup>2</sup>四室两厅两卫

B : 89m<sup>2</sup>三室两厅一卫

C : 98m<sup>2</sup>三室两厅一卫

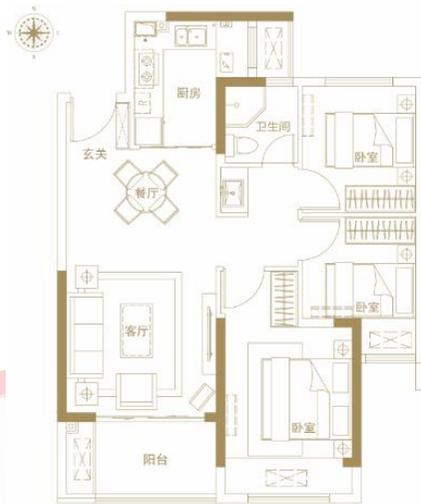
B : 89m<sup>2</sup>三室两厅一卫

D : 108m<sup>2</sup>三室两厅两卫

# 项目动态-开盘 (美盛中华城-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

B : 89m<sup>2</sup>三室两厅一卫



### 优势 :

- 户型方正，动静分离
- 卫生间干湿分离

### 劣势

- 次卧采光有限

C : 98m<sup>2</sup>三室两厅一卫



### 优势 :

- 南北通透，餐客一体，利用率高
- 卫生间干湿分离

### 劣势 :

- 次卧及书房采光有限

D : 108m<sup>2</sup>三室两厅两卫



### 优势 :

- 户型方正，南北通透
- 餐客一体，节省面积，利用率高

### 劣势 :

- 卫生间干湿不分离

# 项目动态-开盘 (和润林湖美景-销售概况)

6月29日针对二期高层7#楼、10#楼部分房源进行现场开盘，推出321套，去化120套，去化率37%

项目位置	中原区西三环与建设路交会处北200米路东		开发公司	郑州和润投资有限公司	
占地	40亩(二期)	建面	5万m <sup>2</sup> (二期)	容积率	4.2
营销团队	自销		到访去化率	83%	
蓄客及到访	6月7日开始认筹，认筹客户约205组，当天到访约145组				
成交价格	7#：14700元/m <sup>2</sup> ，10#：15500元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	五建新街坊高层15250元/m <sup>2</sup> (毛坯)				
优惠方式	1) 排号优惠1%；2) 认筹优惠1%；3) 开盘认购优惠2%；4) 首付不分期优惠1%				
客户来源	客户主要来源于中原区地缘性刚需客户，以及部分投资型客户				
推广渠道	分销：房便利和标点，推广：道旗、地铁屏蔽门				
交房标准	精装(1500元/m <sup>2</sup> )				
备注	五证齐全；首付分期：首付5%，剩余2年分4次付清(前三次5%，第四次10%)				

推出时间		2019-3-30	2019-6-29
小高层/高层	推出楼栋	二期8#	二期7/10#
	成交价格	14700-15500元/m <sup>2</sup> 元/m <sup>2</sup> (精装)	7#：14700元/m <sup>2</sup> 、10#： 15500元/m <sup>2</sup> (精装)
	成交套数/供应套数	98/145	120/321
电梯洋房	推出楼栋	无洋房供应	无洋房供应
	成交价格		
	成交套数/供应套数		



新推 在售 待售 售罄

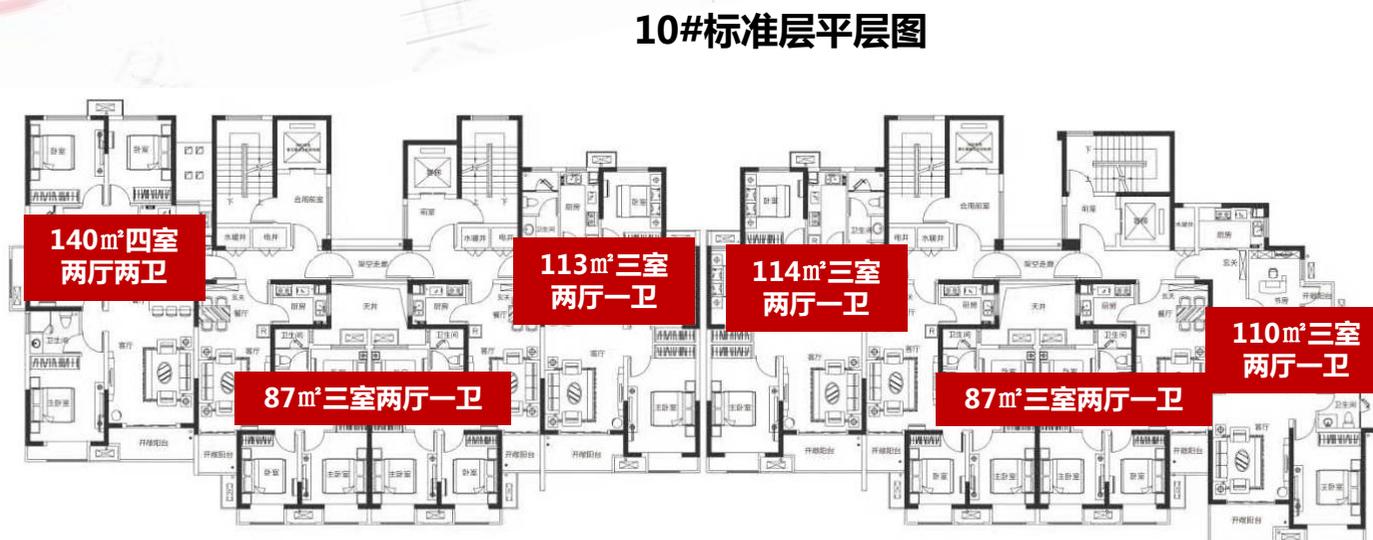
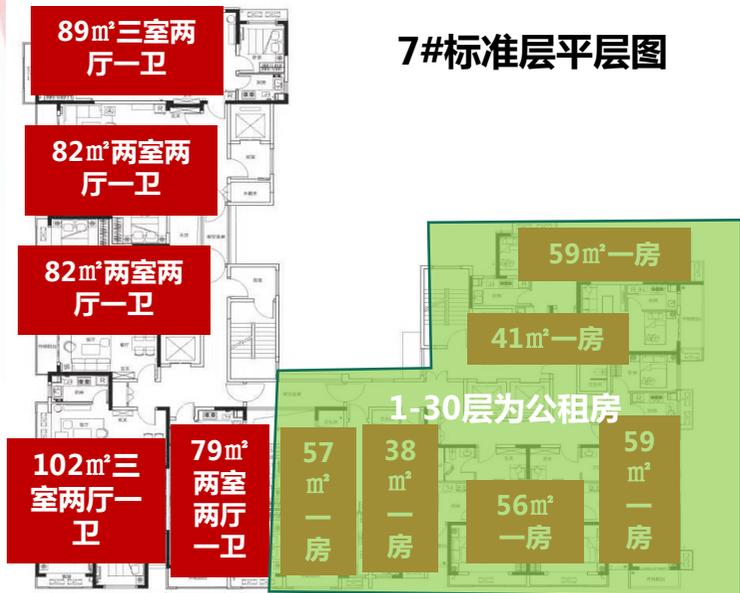
## 本次开盘去化分析

本次开盘效果较差：

- 1) 前期蓄客量不足
- 2) 本次开盘的7号楼有很大一部分是公租房，且梯户比较高，楼栋分布以及户型设计较差，未来入住环境较差，人员较为嘈杂，客户接受度不高，去化较少
- 3) 项目定位刚需，但是对于刚需客户来说价格过高
- 4) 小开发商，知名度不高，楼盘品质以及精装品质没有保证

# 项目动态-开盘 (和润林湖美景-产品分析)

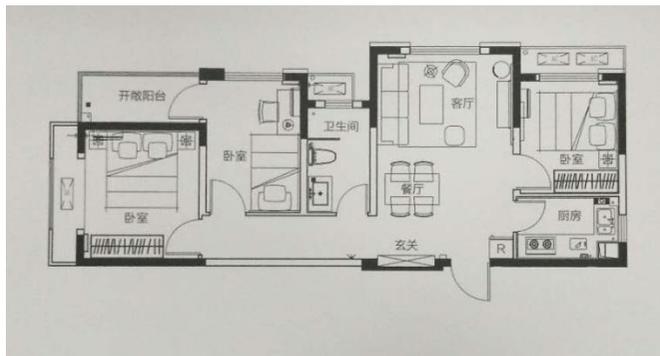
物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率	
推售房源	高层	7#	1D	5T12	34F	一室一厅一卫	38	14700	4	4	100%
						一室一厅一卫	41		4	4	100%
						一室一厅一卫	56		8	7	87%
						一室一厅一卫	57		4		
						一室一厅一卫	59		8		
					两室两厅一卫	79	33				
					两室两厅一卫	82	63				
					三室两厅一卫	89	30				
					三室两厅一卫	102	33				
	高层	10#	2D (东单元)	2T4	34F	三室两厅一卫	87	15300	68	105	34%
						三室两厅一卫	110		32		
						三室两厅一卫	114		34		
						合计					



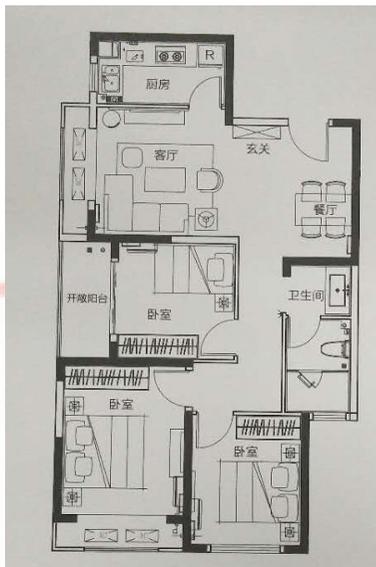
# 项目动态-开盘 (和润林湖美景-户型分析)

7#楼栋排布以及户型设计较差，多数户型通风、采光性差；10#户型设计一般，110m<sup>2</sup>和114m<sup>2</sup>三房主卧均不配备独立卫生间

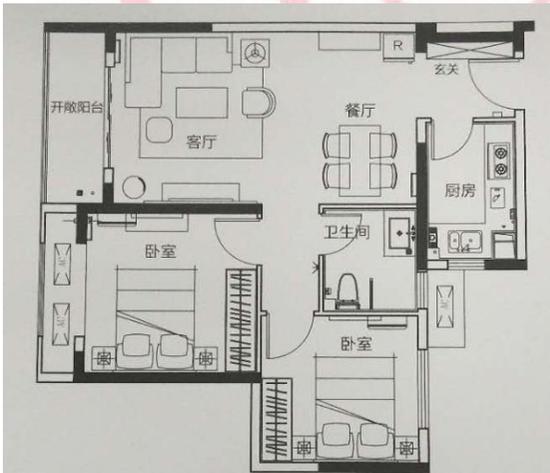
89m<sup>2</sup>三室两厅一卫



102m<sup>2</sup>三室两厅一卫



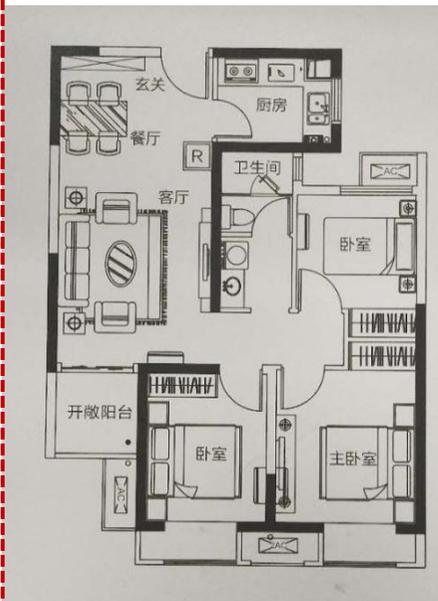
82m<sup>2</sup>两室两厅一卫



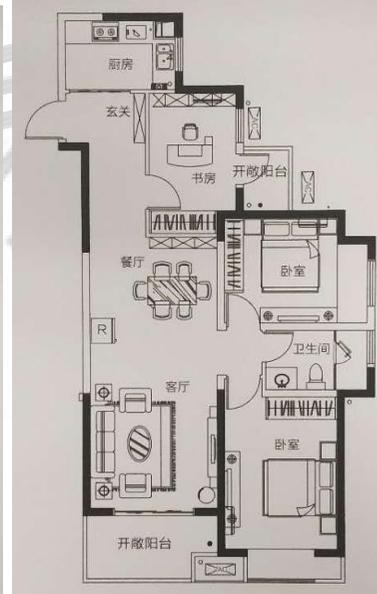
## 7#户型：

- 7#以小户型为主，且多位于东西朝向，楼栋梯户比较大，通风性差，南北不通透
- 102m<sup>2</sup>三房，两卧室朝南，采光以及通风性相对来说较好

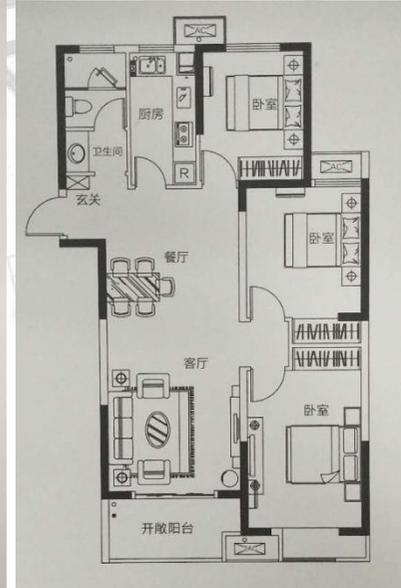
87m<sup>2</sup>三室两厅一卫



110m<sup>2</sup>三室两厅一卫



114m<sup>2</sup>三室两厅一卫



## 10#户型：

- 87m<sup>2</sup>三房，两卧室以及客厅阳台朝南，且南向卧室均有飘窗，通风、采光较好
- 110m<sup>2</sup>三房，两开间朝南，户型狭长，影响采光通风，书房配备东向小阳台，主卧配备飘窗，没有做到动静分区，卫生间干湿分离
- 114m<sup>2</sup>三房，两开间朝南，户型狭长，影响采光通风，卫生间设置在门口，主卧距离卫生间较远

# 项目动态-开盘 (融创城-销售概况)

6月29日上午10点微信选房，推出一期高层5#、6#共计245套，截止选房结束去化245套，去化率100%

项目位置	管城区南三环紫辰路交会处南500米		开发公司	河南中珂置业有限公司	
占地	2029亩 (一期48.72亩)	建面	168万m <sup>2</sup> (一期14.15万m <sup>2</sup> )	容积率	2.98
营售团队	自销		到访去化率	33%	
蓄客及到访	2019.3.16开始蓄客，截止开盘蓄客约1000组，开盘当天到访约750组				
成交价格	高层93m <sup>2</sup> 均价13400-13900元/m <sup>2</sup> ；142m <sup>2</sup> 均价11800-12800元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	永威城高层毛坯14200元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①开盘优惠1%；②当天交齐首付优惠3%；③准时签约1%				
客户来源	管城区客户为主，少量二七及金水区客户				
推广渠道	分销：链家，佣金1.5%				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				

本案近期开盘	推出时间		2018-12-28	2019-4-29	2019-6-29
	高层	推出楼栋			
成交价格：元/m <sup>2</sup>			无	无	高层93m <sup>2</sup> 均价13400-13900元/m <sup>2</sup> ；142m <sup>2</sup> 均价11800-12800元/m <sup>2</sup> ；均为毛坯
成交/供应套数					245/245
洋房	推出楼栋		1#	2/3/4#	无
	成交价格：元/m <sup>2</sup>		标准层成交均价15000-16000元/m <sup>2</sup> ，首层均价19500-20500元/m <sup>2</sup>	标准层：均价16600元/m <sup>2</sup> ；一层：均价21000元/m <sup>2</sup>	
	成交/供应套数		19/24	72/72	



新推 在售 待售 售罄

## 本次开盘去化分析

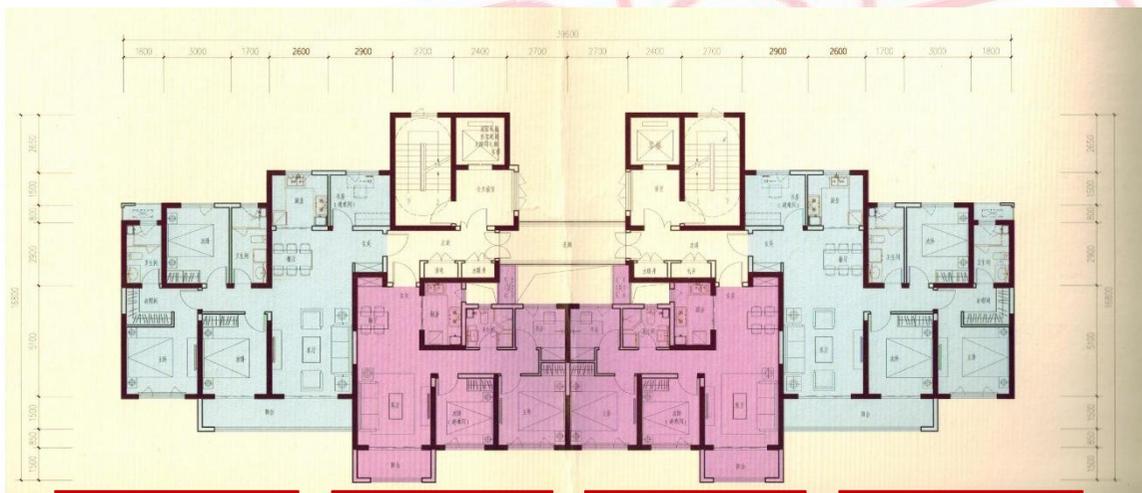
去化效果优秀

- 1) 蓄客周期长，蓄客量充足
- 2) 价格优势明显，低于同区位内价格500-1200元/m<sup>2</sup>左右

# 项目动态-开盘 (融创城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
高层	5#、6#	1D	2T4	31F	三室两厅一卫	93	13400-13900元/m <sup>2</sup>	122	122	100%	
					四室两厅两卫	142	11800-12800元/m <sup>2</sup>	121	121	100%	
					三室两厅两卫	128	11800-12800元/m <sup>2</sup>	2	2	100%	
合计								245	245	100%	

高层5#、6#、7#、8#楼标准层平面图



142m<sup>2</sup>四室两厅两卫

93m<sup>2</sup>三室两厅一卫

93m<sup>2</sup>三室两厅一卫

142m<sup>2</sup>四室两厅两卫

93m<sup>2</sup>三室两厅一卫



优势：

户型方正、餐客一体、三开间朝南，通风采光良好

劣势：

过道过长，造成面积浪费；卫生间未干湿分离，无独立玄关，私密性差

142m<sup>2</sup>四室两厅两卫



优势：

户型方正、南北通透，三开间朝南，通风采光良好

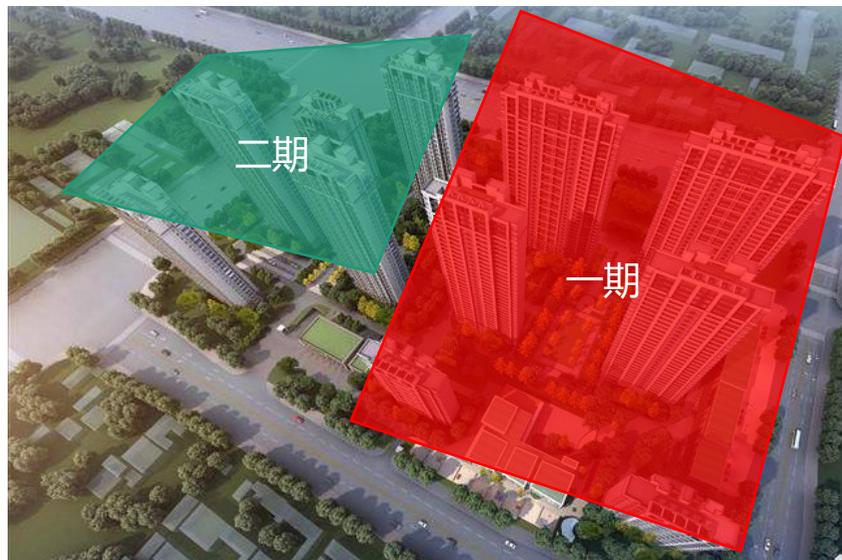
劣势：

动静不分离，无独立玄关，户内私密性欠佳

# 楼市分享-新盘 (绿都元正望晴川-项目概况)

Ticheer  
深度服务 共同成长

项目卖点：品牌房企+物业服务+50m楼间距

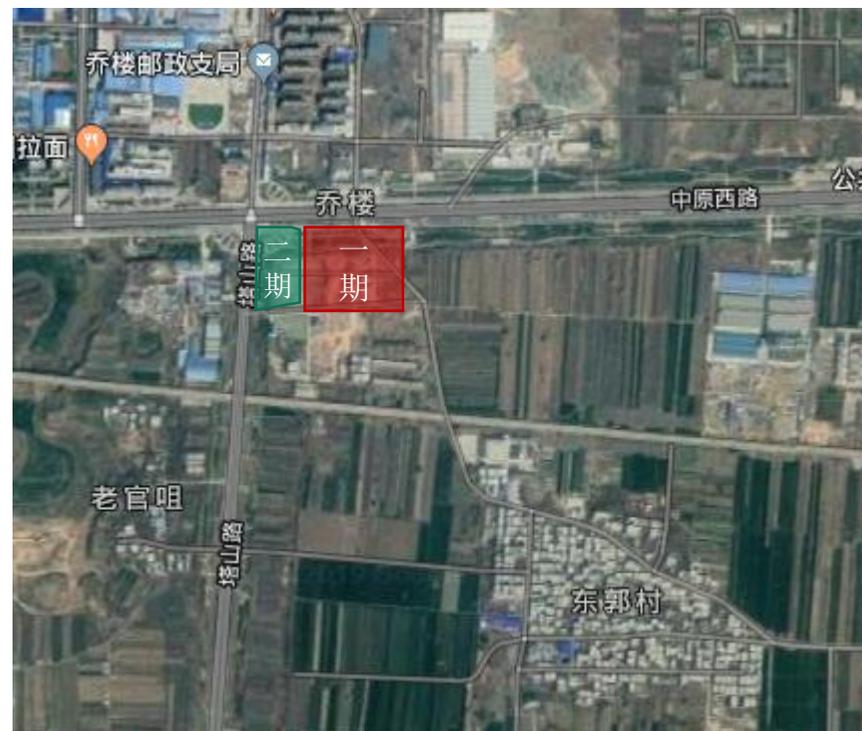
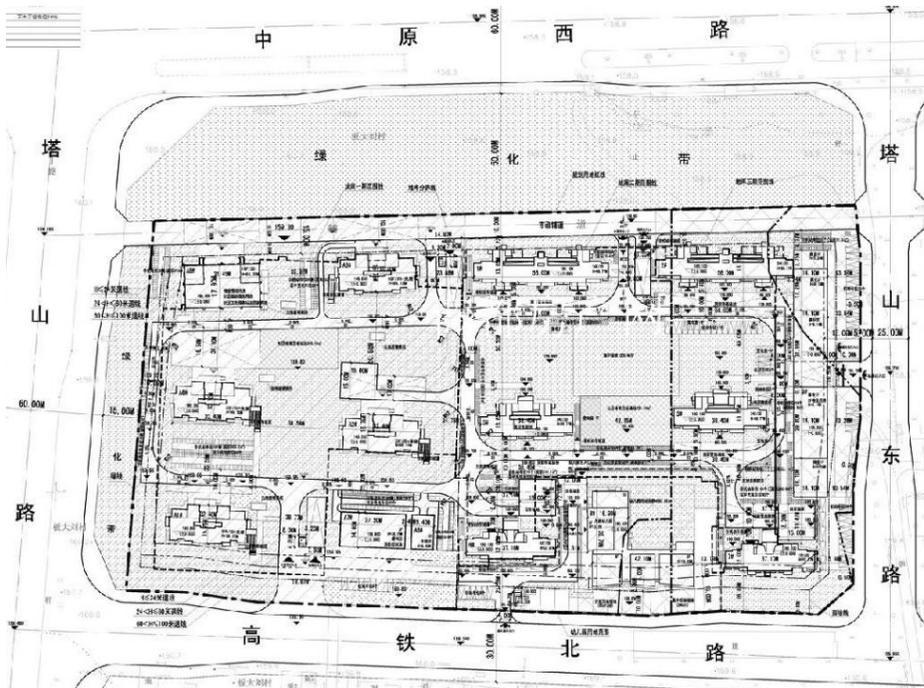


位置	荥阳 郑州市中原西路塔山路交叉口东南角
开发商	荥阳元正置业有限公司
占地面积	57.79亩（一地块）；16.2亩（二地块）
建筑面积	9.2万m <sup>2</sup> （一地块）；8.5万m <sup>2</sup> （二地块）
容积率	2.99
绿化率	35%
物业公司	河南绿都物业服务有限公司
装修	毛坯
销售团队	自销+贝壳
目前阶段	6.29号开盘，推出高层5#

- **项目概况**：一地块总占地约57.79亩，总建面9.2万m<sup>2</sup>，一期共规划4栋34F毛坯高层，2栋18层毛坯小高层，在售户型为95/110m<sup>2</sup>三房、项目整体偏刚需；
- **景观配套**：索河3000亩水域，102平方公里索河郊野公园（200m）；生命谷公园、刘禹锡公园、京襄城遗址公园、索河郊野公园、万山森林公园、李商隐公园、象棋公园、植物园；
- **交通配套**：项目紧临中原西路、塔山路城市主干道，东侧三公里有郑州高铁西站（已建成使用），临近地铁10号线（在建），坐拥四横三纵立体路网，远近距离出行较为便利；
- **商业配套**：小区自建商业体系，周边有商业中心，五洲建材城，豪布斯卡，吾悦广场等商业配套设施；
- **教育配套**：乔楼镇第一幼儿园（537m），乔楼镇实验幼儿园（458m），乔楼镇孙砦小学（512m），乔楼镇民族小学（687m），乔楼一中（219m），乔楼镇初级中学（258m）；
- **医疗配套**：乔楼卫生院，郑州市人民医院，郑州市妇幼保健院，郑州市骨科医院，荥阳市第九人民医院。

# 楼市分享-新盘 (绿都元正望晴川-地块信息)

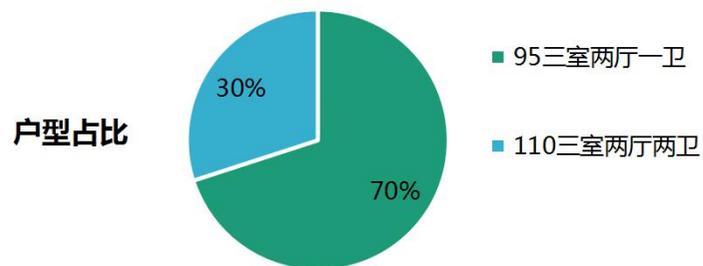
项目目前两期均已摘地，项目总占地69亩，总建面17.7万m<sup>2</sup>，一二期成交楼面价为1102/1202元/m<sup>2</sup>，底价成交



地块	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	买受人	房企	出让方式	成交时间
荥政储 (2018) 44-3号	荥阳	塔山路与中原路交叉口东南侧	57.79	城镇住宅用地	1.0~3.0	220期	1102	0%	绿都地产	绿都	招拍挂	2018/11/29
荥政储 (2018) 44-4号	荥阳	塔山路与中原路交叉口东南侧	16.23	城镇住宅用地	1.0~3.0	240.30	1202	0%	绿都地产	绿都	招拍挂	2018/11/29

# 楼市分享-新盘 (绿都元正望晴川-户型配比)

一期共规划6栋住宅，包括4栋高层，2栋小高层，产品为95/110m<sup>2</sup>三房，其中主力户型为95m<sup>2</sup>的三房



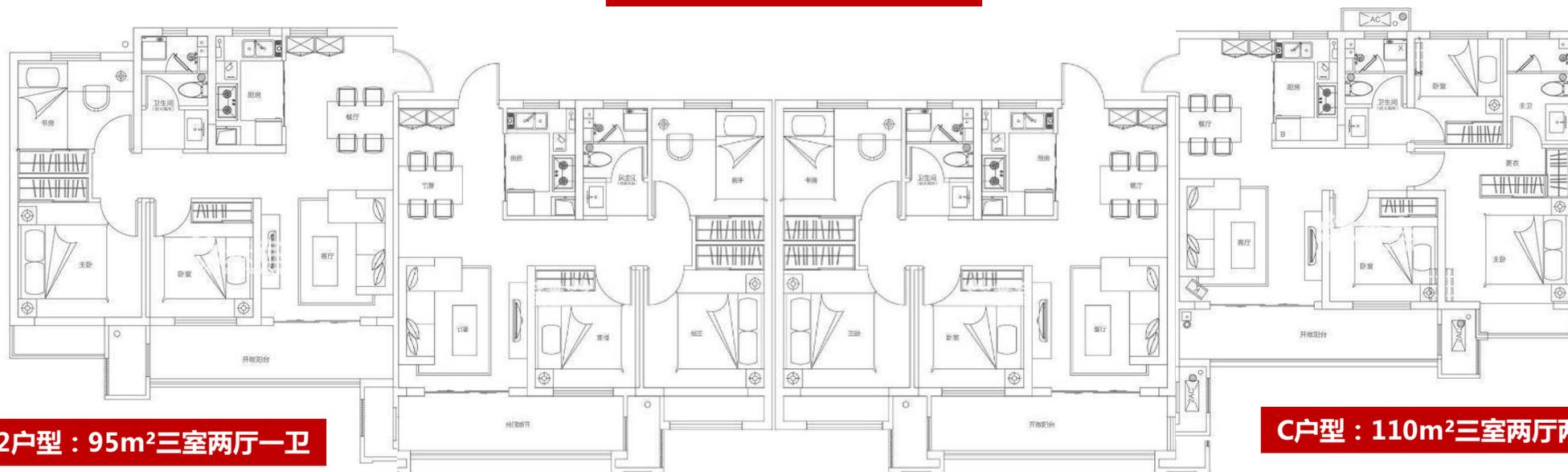
物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积	房型	套数	占比	
						( m <sup>2</sup> )				
一期高层	1#	2	2T3	34F	95+95+110+110+95+95	95	三室两厅一卫	136	20%	
						110	三室两厅两卫	68	10%	
	2#	2	2T3	34F	95+95+110+110+95+95	95	三室两厅一卫	136	20%	
						110	三室两厅两卫	68	10%	
	3#	1	2T4	34F	95+95+95+110	95	三室两厅一卫	102	15%	
						110	三室两厅两卫	34	5%	
	5#	1	2T4	34F	95+95+95+110	95	三室两厅一卫	102	15%	
						110	三室两厅两卫	34	5%	
	合计								680	100%

# 楼市分享-新盘 (绿都元正望晴川-楼栋平层图)

Ticheer  
深度服务 共同成长

【楼栋产品分析】偏刚需产品，2T4布局，户型面积为95m<sup>2</sup>三室两厅一卫、110m<sup>2</sup>三室两厅两卫

B-1户型：95m<sup>2</sup>三室两厅一卫



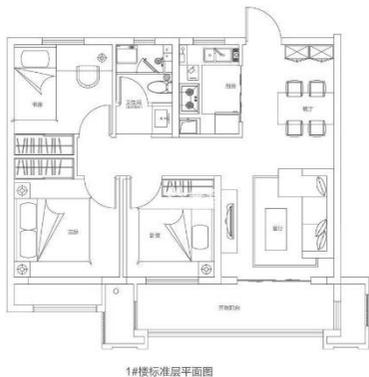
B-2户型：95m<sup>2</sup>三室两厅一卫

C户型：110m<sup>2</sup>三室两厅两卫

5#标准平层图

## 高层5#楼户型分析

B-1户型：95m<sup>2</sup>三室两厅一卫



### 优势：

- 三开间朝南，采光好，居住舒适度高
- 户型方正，南北通透，动线合理
- 阳台3.1\*1.5，观景效果好

### 劣势：

- 入户玄关设计使用不方便
- 空间利用率低，走廊浪费空间

B-2户型：95m<sup>2</sup>三室两厅一卫



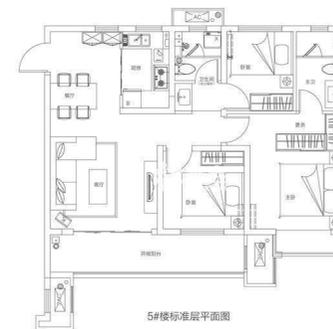
### 优势：

- 三开间朝南，采光好，居住舒适度高
- 户型方正，南北通透，功能布局清晰完善
- 阳台3.1\*1.5，观景效果好

### 劣势：

- 空间利用率低，走廊浪费空间

C户型：110m<sup>2</sup>三室两厅两卫



### 优势：

- 户型方正，布局合理，尺度开合有序
- 三开间朝南，南北通透
- 主卧独卫，干湿分离
- 开放式阳台（3.9\*1.5），连接卧室，客厅，观景效果好

# 项目动态-开盘 (绿都元正望晴川-销售概况)

6月29日针对一期高层5#进行现场选房，共推出136套，截止当天去化75套，去化率55%

项目位置	荥阳 郑州市中原西路塔山路交叉口东南角		开发公司	荥阳元正置业有限公司	
占地	52.8亩 (一地块)	建面	9.2万m <sup>2</sup> (一地块)	容积率	2.99
营售团队	自销+贝壳		到访去化率	75%	
蓄客及到访	6月15日启动认筹，截止开盘当天，共计认筹100组				
成交价格	毛坯高层成交均价：7500-8500元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	郑西理想城：高层均价7500元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	1) 认筹优惠2%；2) 签约优惠1%；3) 定存优惠1%；4) 首付不分期，一次性付清30%，额外优惠3% (首付分期则不可享受此优惠政策)				
客户来源	荥阳地缘性客户、高新区及中原区客户为主				
推广渠道	户外大牌+分销+商场展厅 (中原万达、公园茂)				
交房标准	毛坯				
备注	首付分期：首付2万即可网签订房，剩余首付款一年半分三次付清，付款比例为4:3:3				

项目近期开盘	推出时间		2019-6-29
	高层	推出楼栋	高层5#
		成交价格	7200-8500元/m <sup>2</sup> (毛坯)
		成交套数/供应套数	75/136



新推

在售

待售

售罄

本次开盘去化一般，具体分析如下：

- 1) 项目蓄客周期短，蓄客量少于推出量；当天实际到访多为项目聘请的水军，实际去化低
- 2) 项目整体偏刚需，位置较远，目前配套匮乏，后期项目自建底商，仅满足基本生活需求
- 3) 6.21号引入贝壳分销，时间较短，拉访带客效果一般

# 项目动态-开盘 (绿都元正望晴川-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	5#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫 (B-1户型)	95	7500-8500元/m <sup>2</sup>	68	32	47%
						三室两厅一卫 (B-2户型)	95		34	25	74%
						三室两厅两卫 (C户型)	110		34	18	53%
						合计					

B-1户型：95m<sup>2</sup>三室两厅一卫

B-2户型：95m<sup>2</sup>三室两厅一卫

C户型：110m<sup>2</sup>三室两厅两卫

5#标准平层图



# 项目动态-开盘 (碧桂园西湖-销售概况)

6月27-29日, 针对R1地块8#、R16地块洋房1#、8#、高层5#开盘, 高层共推出房源231套, 去化154套, 去化率为67%; 洋房共推出房源72套, 去化65套, 去化率为90%

项目位置	高新区 农业路与西三环交汇处 (雕塑公园南侧)		开发公司	郑州高新碧桂园房地产开发有限公司	
占地	总占地: 11550亩 (二期: 160亩)	建面	27万m <sup>2</sup>	容积率	3.9
营售团队	自销		到访去化率	—	
蓄客及到访	5月底开始蓄客, 蓄客时间大概1个月, 27号当天当天到访约150组				
成交价格	高层14800元/m <sup>2</sup> -16500元/m <sup>2</sup> , 洋房19000-21000元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	世茂璀璨西湖: 毛坯高层15000-16500元/m <sup>2</sup> , 毛坯洋房21000元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	1) 按揭付款98折; 2) 认购95折; 3) 按时签约99折, 1万元购房礼包, 2年物业费				
客户来源	主要来源于高新区和中原区, 年龄主要在30-45岁之间, 以刚改、改善型需求客户为主				
推广渠道	网络推广、户外展示、道旗				
交房标准	精装 (精装成本1000元/m <sup>2</sup> )				
备注	6.27-6.29连着三天开盘				



推出时间		2018-2-3	2018-3-24	2019-4-27	2019-6-27
小高层/高层	推出楼栋	R5: 1#	R13: 10#、11#	R8: 1#、2#、4#; R16: 4#、6#	R1: 8#; R16: 1#、8#、5#
	成交价格	14900-15000元/m <sup>2</sup> (精装)	15500-16300元/m <sup>2</sup> (精装)	高层126-143m <sup>2</sup> 均价14000-16500元/m <sup>2</sup> , 小高层均价17000-18000元/m <sup>2</sup> , 大平层均价16500-17000元/m <sup>2</sup> (精装)	高层89m <sup>2</sup> 均价14800-15200元/m <sup>2</sup> , 高层89m <sup>2</sup> 均价14300元/m <sup>2</sup> , 高层142m <sup>2</sup> 均价16000元/m <sup>2</sup> , 高层141m <sup>2</sup> 均价16000-16500元/m <sup>2</sup>
	成交套数/供应套数	249/264	420/504	389/453	154/231
电梯洋房	推出楼栋				R16: 1#、8#
	成交价格	本次无供应	本次无供应	本次无供应	洋房19000-21000
	成交套数/供应套数				65/72

## 本次开盘去化分析

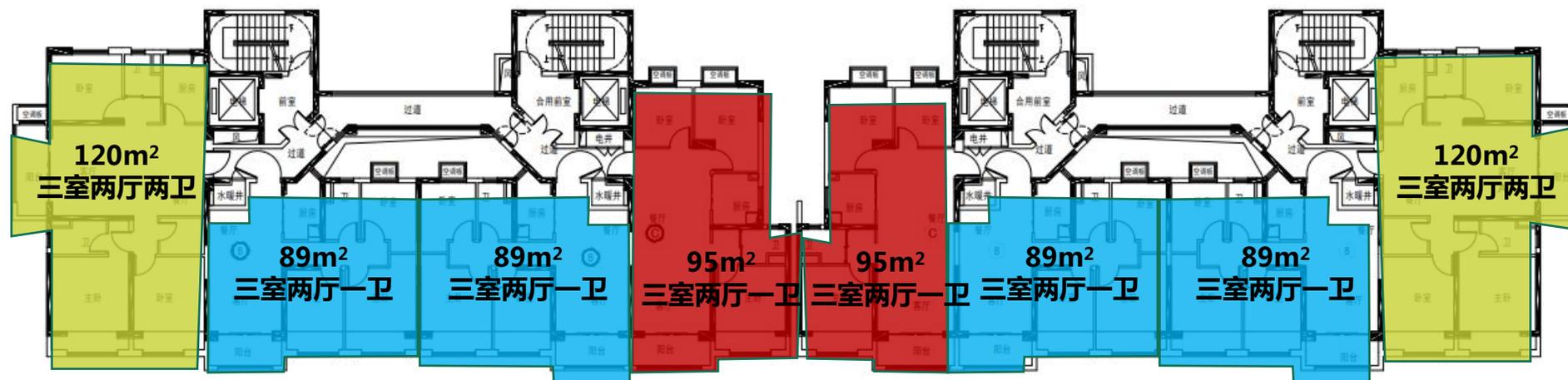
### 去化效果较好

- 1、价格优势明显, 且开盘优惠力度大
- 2、农业路高架贯通, 改善项目交通状况, 增加项目亮点
- 3、相较周边竞品, 依傍西流湖公园和较低容积率有较大优势

# 项目动态-开盘 (碧桂园西湖-产品分析)

物业类型	地块	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	R1地块	8#	2	2T4	33	三室两厅一卫	89	14800-15200	99	59	60%
						三室两厅一卫	95	14300	66	53	80%
	R16地块	5#	1	3T6	33	三室两厅两卫	141	16000-16500	33	21	65%
						四室两厅二卫	142	16000	33	21	65%
	合计									231	154
洋房	R16地块	1#, 8#	2	1T2	6	四室两厅两卫	143	19000-21000	72	65	90%
						合计					

R1地块08#三、六~三十二层平面图



# 项目动态-开盘 (碧桂园西湖-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

高层89m<sup>2</sup>三室两厅一卫



**优势：**

三开间朝南以及客厅自带阳台；户型动静分区，干湿分离

**劣势：**

通风较差

高层95m<sup>2</sup>三室两厅一卫



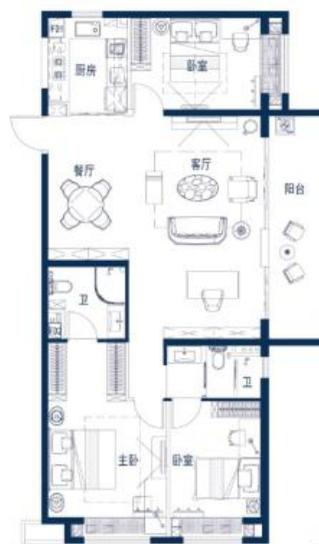
**优势：**

附带阳台的客厅以及含独卫的主卧显著提升居住舒适

**劣势：**

餐厅设计较差；次卧正对房门，私密性不足

高层141m<sup>2</sup>三室两厅二卫



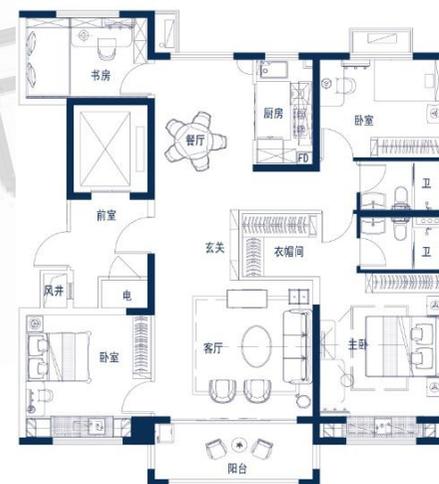
**优势：**

客厅自带观景大阳台，主卧自带飘窗以及独卫

**劣势：**

动静双线交叉；无独立玄关

洋房143m<sup>2</sup>四室两厅二卫



**优势：**

户型方正，干湿分离，三开间保证充足采光率；主卧自带独卫，客厅自带阳台提高居住舒适度

**劣势：**

餐客分离，空间感差

# 项目动态-开盘 (世茂云尚城-销售概况)

6月28日下午针对公寓1# (3-21F) 房源进行现场选房，共推出467套，去化57套，去化率12%

项目位置	管城区 紫荆山路与航海东路交汇口		开发公司	郑州丰益置业有限公司	
占地	37.48亩	建面	16.7万m <sup>2</sup>	容积率	4.99
营销团队	同策+自销		到访去化率	—	
蓄客及到访	2019.6.22开始蓄客，蓄客约60组，到访50组				
成交价格	公寓毛坯均价10000-10500元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	永恒理想世界平层公寓精装12500-13000元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①全款优惠13%；②按揭优惠12%；③首付分期优惠9%				
客户来源	投资客为主，部分过渡型自住兼投资客户				
推广渠道	道旗+户外大盘+线上推广				
交房标准	毛坯				
备注	①返租：12-17F十方集团托管，签约15年，需另付2000元/m <sup>2</sup> 装修款（不含房价中，先交定金3万，其余交房前付清）；返租标准60元/m <sup>2</sup> /月，返租15年（租金3年递增一次，一次递增5%）；②五证齐全；首付分期，首付10%，剩余分1.5年四次付清；③大客户认购20套；④平层公寓层高3.2m，顶层loft层高4.5m				



新推 在售 待售 售罄

项目近期开盘	推出时间		2018-11-24	2019-6-28
	平层公寓	推出楼栋	无	三期公寓1#
		成交价格		毛坯均价10000-10500元/m <sup>2</sup>
		成交套数/供应套数		57/467
	高层	推出楼栋	二期高层1#、2#	无
		成交价格	毛坯13700-14300元/m <sup>2</sup>	
成交套数/供应套数		62/175		

## 本次开盘去化分析

本次去化较差：

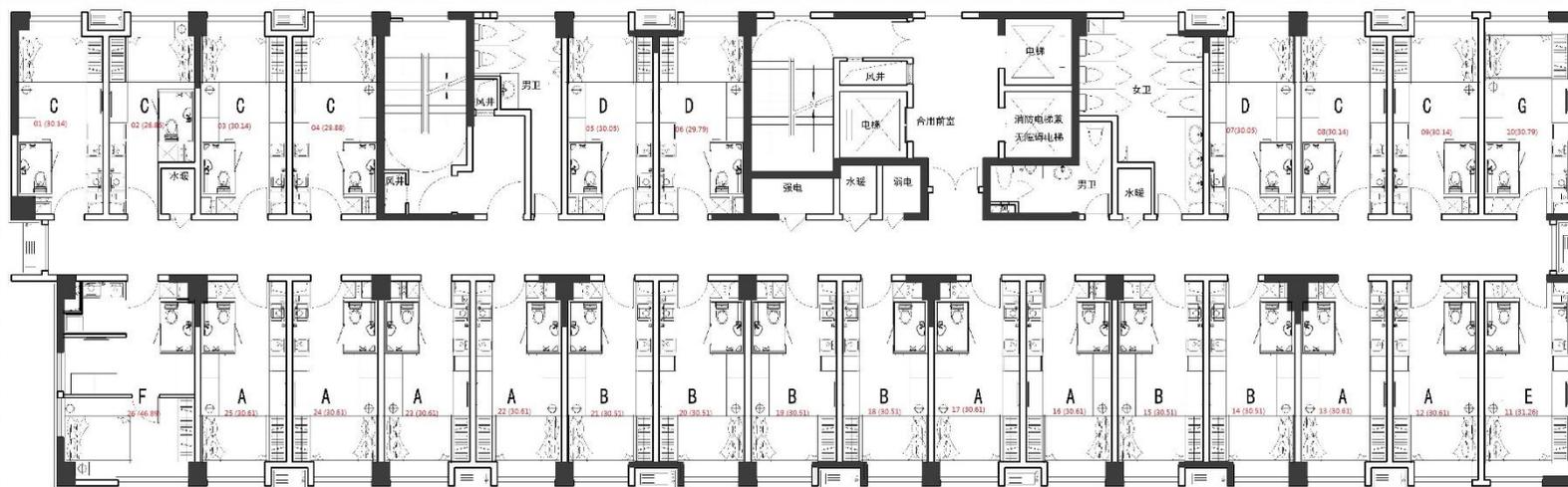
- 1) 前期无集中蓄客且宣传推广力度小，客户量少；
- 2) 区域内多个项目公寓在售，且货源充足，竞争激烈

# 项目动态-开盘 (世茂云尚城-产品分析)

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	平层公寓	1#	1D	3T26	3-21F (1-2层底商)	一室一厅一卫	30-66	毛坯均价10000-10500元/m <sup>2</sup>	467	57	12%
合计									467	57	12%

1#平层图

30m<sup>2</sup>一室一厅一卫



# 项目动态-开盘 (朗悦公园道1號-销售概况)

6月29日针对五期5-A (5、7、8、11F) 平层公寓、5-B (4-7F、10F) loft公寓房源现场选房，共推出428套，去化368套，去化率86%

项目位置	高新区 雪松路与翠竹街交汇		开发公司	郑州朗悦置业有限公司	
占地	1000亩	建面	220万m <sup>2</sup>	容积率	3.49
营售团队	自销、泰辰、盛励		到访去化率	77%	
蓄客及到访	5月18日启动认筹，截止开盘共认筹约500组，开盘当天到访约480组				
成交价格	平层(精装)均价10500元/m <sup>2</sup> loft(毛坯)均价11600元/m <sup>2</sup>				
竞品价格	保利文化广场：loft公寓(精装)11500元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	0元入会抵2000元；认筹交5000元抵10000元；郑房网会员交5000元抵10000元；3人成团优惠1%；一次性优惠5%；按揭50%优惠4%；首付分期优惠1%；开盘当天选房优惠1%；准时签约优惠5000元；				
客户来源	高新区客户为主				
推广渠道	户外、网络推广				
交房标准	精装平层，loft毛坯；分期政策：首付2万，剩下三年分六次还清				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-6-29
	公寓	推出楼栋	5#A、5#B
		成交价格	平层(精装)10500元/m <sup>2</sup> loft(毛坯)11600元/m <sup>2</sup>
		成交套数/供应套数	368/428



## 本次开盘去化较好，具体分析如下：

- 1) 双地铁口，距1号线郑大科技园1Km，8号线(在建)300m，交通便利，位置较好
- 2) 有郑大附属小学，朗悦慧外国语中学(送一个名额)，郑大附中，枫杨高中，郑大，解放军信息工程大学，一站式教育，教育优质配套；
- 3) 项目内部有底商，外部有商业中心公园茂，商业配套齐全；三面环水，居住环境好

# 项目动态-开盘 (朗悦公园道1號-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 ( m <sup>2</sup> )	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	公寓	5-A#	1D	6T47/39	24F ( 1-2底商 )	一室一卫	28-30m <sup>2</sup>	10500	94	142	76%
						一室一厅一卫	36-39m <sup>2</sup>		94		
		5-B#	1D	3T48	10F ( 1-2底商 )	一室一厅一卫	28-31m <sup>2</sup>	11600	150	226	94%
						两室一厅一卫	36-41m <sup>2</sup>		90		
合计								428	368	86%	

平层5-A#平层图



SOHO 14-24层平面示意图

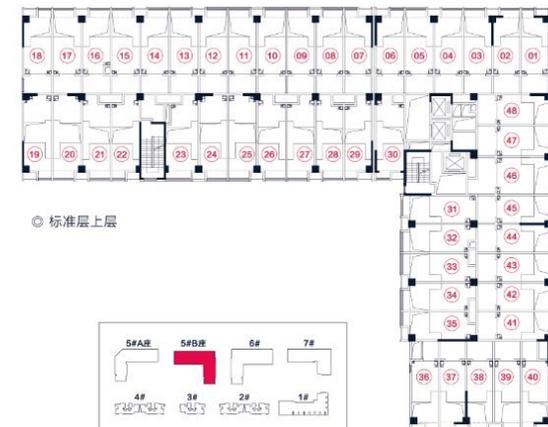


SOHO 3-13层平面示意图

Loft5-B#平层图



LOFT平面示意图

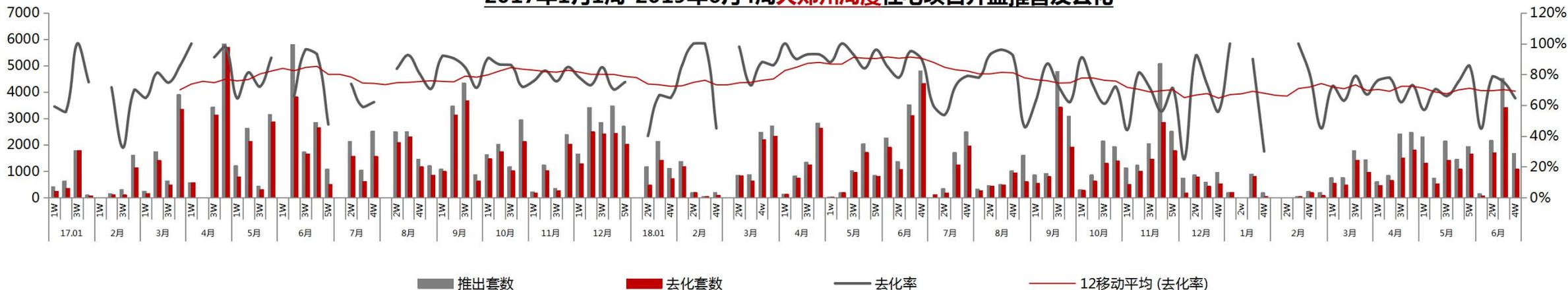


◎ 标准层上层

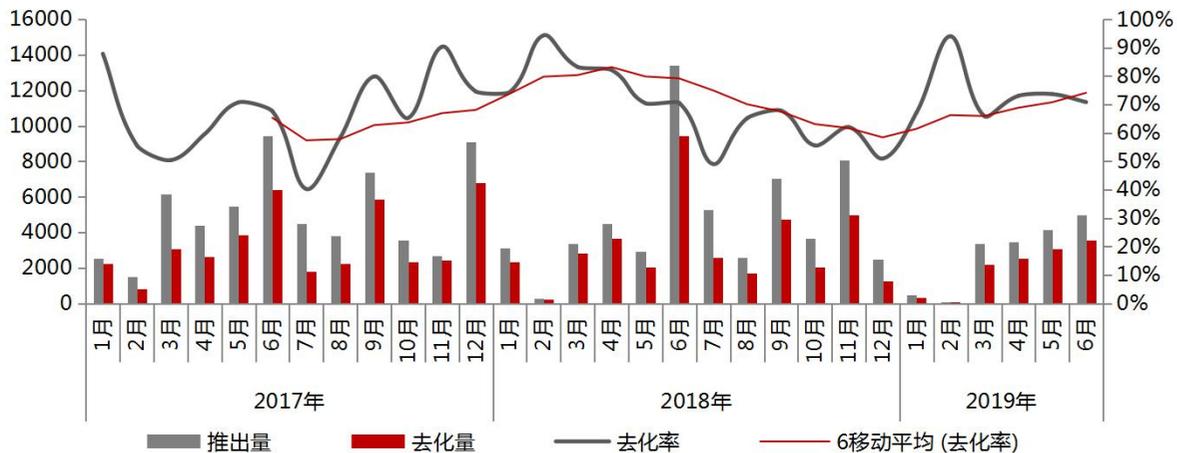
# 项目动态-开盘效果

本周开盘8个住宅项目，共推出房源1681套，去化1085套，推出量同比下降65%；整体去化率65%，去化率环比下降14%，同比下降28%

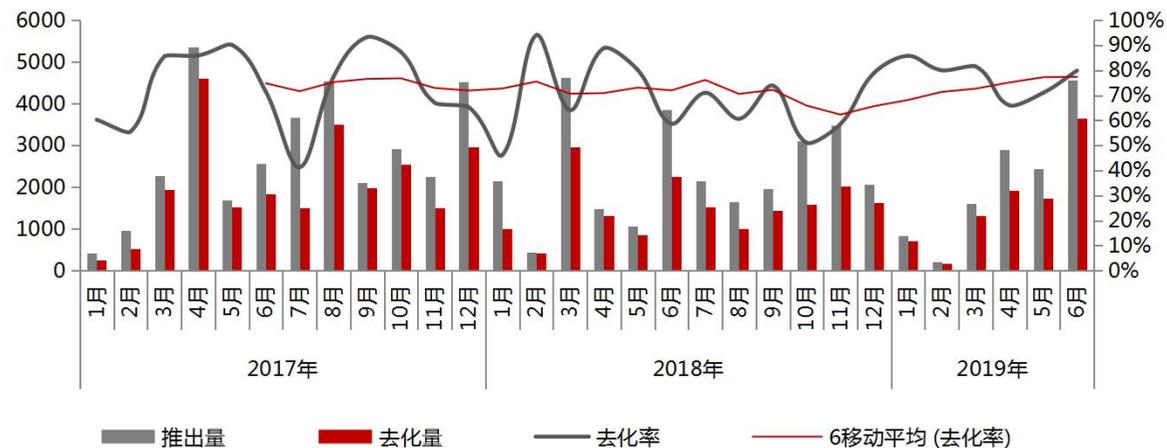
### 2017年1月1周-2019年6月4周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



### 2017年1月-2019年6月月度市区住宅项目开盘推售及去化



### 2017年1月-2019年6月月度郊区住宅项目开盘推售及去化



本周市区住宅项目新增预售2个，预售住宅总建面2.62万m<sup>2</sup>，183套，预售商业办公总建面13万m<sup>2</sup>，1033套

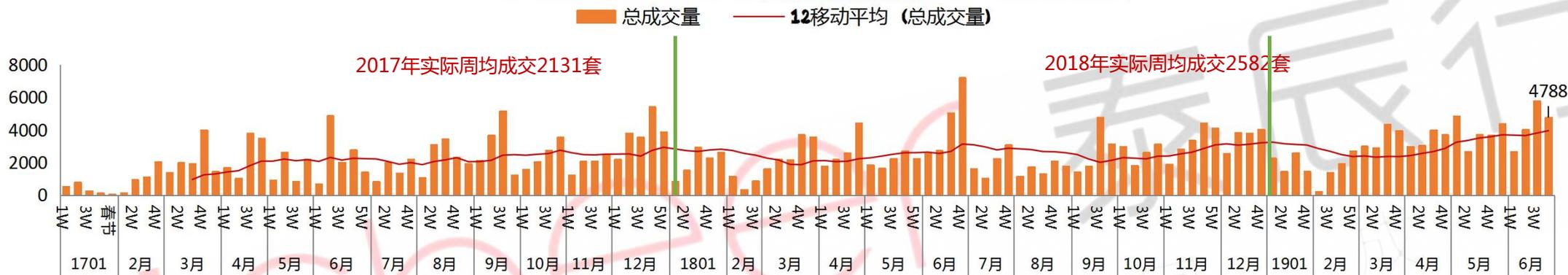
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m <sup>2</sup> )	住宅建面(万 m <sup>2</sup> )	住宅套数	非住宅建面 (万m <sup>2</sup> )	非住宅 套数	预售产品动态 (价格元/m <sup>2</sup> )
郑东新区	【2019】郑房预售字(D0945)号	郑东商业中心A区	郑东商业中心	2019/6/28	办公	13 / 28 / 30 / 32 / 40 / 41 / 42	0.54	0	0	0.54	31	—
郑东新区	【2019】郑房预售字(D0944)号	郑东商业中心A区	郑东商业中心	2019/6/28	办公/商业	S7-1 / S6-1 / S6-2	4.59	0	0	4.59	527/178	—
郑东新区	【2019】郑房预售字(D0943)号	河南新东方置业有限公司星联湾	星联湾	2019/6/28	住宅	11/12	2.02	2.02	147	0	0	在售，价格毛坯14000
郑东新区	【2019】郑房预售字(D0935)号	中海玖园	中海九号公馆	2019/6/26	住宅	12	0.60	0.60	36	0	0	在售，价格毛坯32000(绑两个车位100万)
管城区	【2019】郑房预售字(4637)号	永威书香庭	永威城	2019/6/26	商业	G1综合楼	0.42	0	0	0.42	30	物业用房
中原区	【2019】郑房预售字(4636)号	后河卢城中村改造项目E-09-03地块(二期)(融禧园)	融创御湖宸院	2019/6/26	商业	10	0.05	0	0	0.05	5	在售，30000左右
金水区	【2019】郑房预售字(4635)号	汇泽时代广场	汇泽时代广场	2019/6/26	商业服务/办公	1	7.45	0	0	7.45	7/255	—
合计							15.67	2.62	183	13.05	1033	

本周近郊住宅项目新增预售7个，均已在售，预售住宅总建面13.3万m<sup>2</sup>，1151套

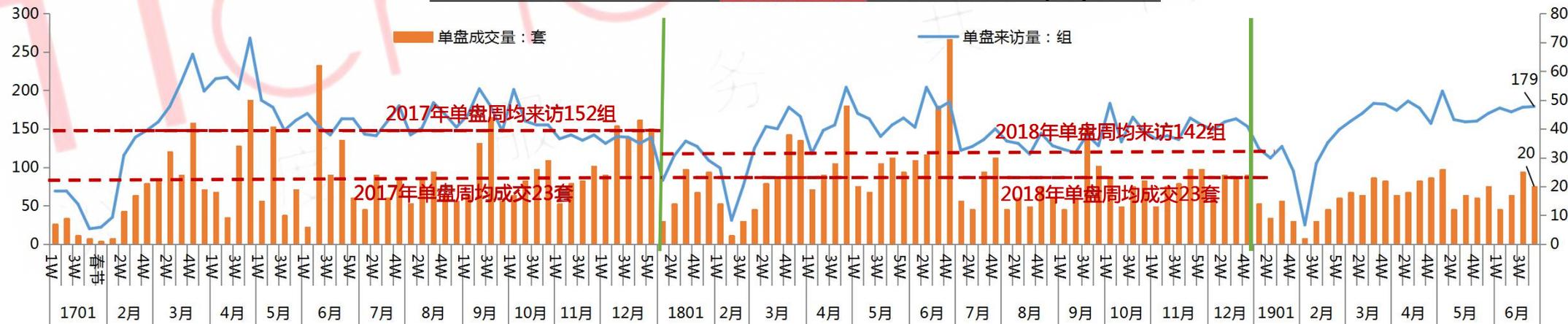
区域	预售许可证号 (预售证后)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m <sup>2</sup> )	住宅建面 (万m <sup>2</sup> )	住宅套数	非住宅建面 (万m <sup>2</sup> )	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m <sup>2</sup> )
龙湖镇	190113	美盛城玉园	美盛中华城	2019/6/28	住宅	3	1.50	1.50	153	0	0	在售，价格毛坯8300
龙湖镇	190105	碧桂园双湖城LH-02-01	碧桂园双湖城	2019/6/28	住宅	9、19	2.16	2.16	167	0	0	在售，高层8800-9400洋房标准层12000
龙湖镇	190100	坤达江山筑1号院	坤达江山筑	2019/6/27	住宅	17、20	0.97	0.97	82	0	0	已售，洋房标准层9900
龙湖镇	190102	坤达江山筑1号院	坤达江山筑	2019/6/26	住宅	12	0.65	0.65	63	0	0	已售，洋房标准层9900
荥阳	1955	金地·格林小城S4期建设项目	金地·格林小城	2019/6/27	商品房	56	2.33	2.30	216	0.02	6	已售，高层毛坯8100-8400
荥阳	XY1954	瀚宇·天悦湾2号院一期A、C地块建设项目	瀚宇·天悦湾	2019/6/27	住宅	3/5	3.09	3.09	264	0	0	在售，高层毛坯6800
航空港区	G0305	正弘中央公园空港花园13地块	正弘中央公园	2019/6/27	住宅	10/11	0.99	0.99	70	0	0	在售
航空港区	G0307	达园建设项目(空港宸院)	融创空港宸院	2019/6/26	住宅	10	0.46	0.46	32	0	0	在售，洋房均价13000
航空港区	G0306	达园建设项目(空港宸院)	融创空港宸院	2019/6/26	住宅	6/9	1.21	1.21	104	0	0	在售，洋房均价13000
航空港区	G0308	郑州航空港区航程正商置业有限公司宇航铭筑项目3号地	正商宇航铭筑	2019/6/26	商业	1	6.30	0.00	0	6.30	1060	—
合计							19.66	13.33	1151	6.32	1066	—

6月4周大郑州实际成交总量**4788套**，环比下降18%；单盘周均来访**环比持平**，单盘周均成交量**环比下降20%**

2017年1月1周-2019年6月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年6月4周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

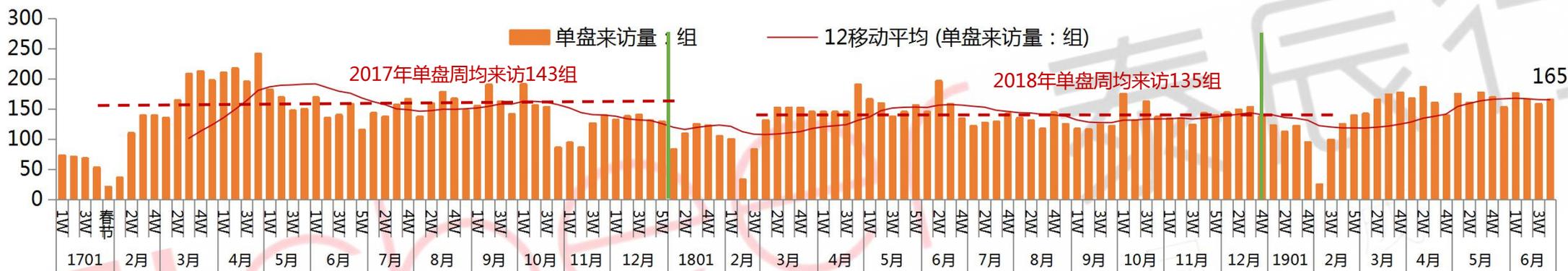


◆ 6月4周大郑州实际监控到住宅项目256个，共计来访45523次，其中单盘平均来访179次；监控到住宅在售项目238个，共计成交4788套，单盘平均成交20套；其中无货在售项目3个，全新待售项目20个

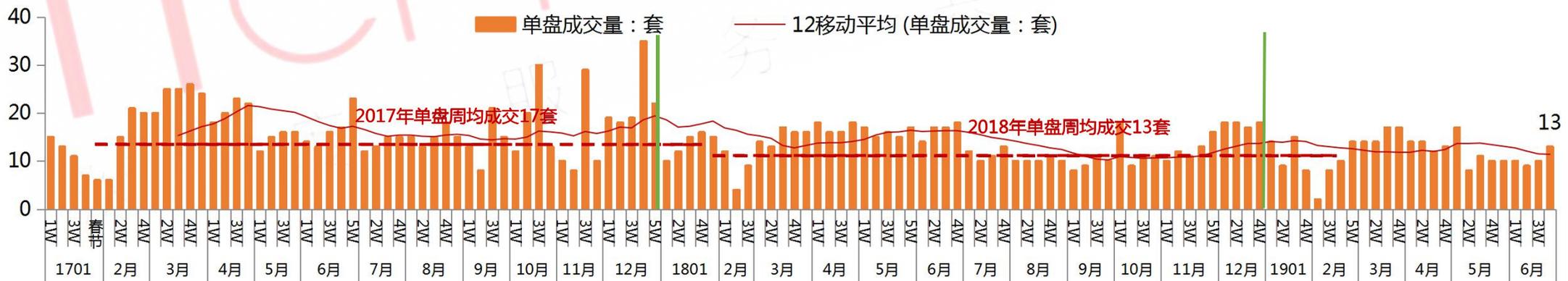
# 市场监控-平销数据-周度大郑州

6月4周平销项目单盘周均来访量**环比上升4%**，**同比上升23%**；单盘周均成交量**环比上升30%**，**同比下降28%**

2017年1月1周-2019年6月4周大郑州周度单盘平均来访量走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月1周-2019年6月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 6月4周市内八区实际监控到住宅项目156个，共计来访32071次，其中单盘平均来访207次；监控到住宅在售项目141个，共计成交2908套，单盘平均成交21套；其中无货在售项目1个，全新待售项目12个

# 市场监控-成交TOP榜单

**住宅平销：6月4周住宅平销套数TOP10环比上升18%**

**住宅销售：6月4周住宅开盘项目8个，加推项目5个；住宅销售套数TOP20共计销售2180套，环比下降42%**

6.24-6.30大郑州周度住宅平销项目成交套数TOP10

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格(元/m <sup>2</sup> )	面积(万m <sup>2</sup> )
1	融信江湾城	荥阳	90	高层/洋房	高层8150 洋房10500	0.99
2	汇泉西悦城	中原区	68	高层	13000	0.68
3	城南正荣府	新郑	63	高层	8900	0.76
4	正商智慧城	新郑	62	高层/洋房	高层10000 洋房14000	0.74
5	泰山誉景	金水区	58	高层	17000	0.67
6	万科天伦紫台	惠济区	55	高层	14300	0.61
7	汇泉景悦城	中原区	55	高层	14300	0.55
8	坤达江山筑	新郑	54	高层、洋房	高层8300 洋房9900	0.54
9	恒大城	高新区	51	高层	15100	0.56
10	普罗旺世理想国	中牟	49	洋房、别墅、高层	高层12000 洋房14000	0.64

6.24-6.30大郑州周度住宅销售项目成交套数TOP20

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	管城区	富田九鼎公馆	303	11	荥阳	绿都望晴川	70
2	管城区	融创城	245	12	中原区	汇泉西悦城	68
3	高新区	碧桂园西湖	207	13	新郑	城南正荣府	63
4	荥阳	郑西鑫苑名家	166	14	高新区	朗悦公园府	62
5	惠济区	正商家河家	145	15	新郑	正商智慧城	62
6	中原区	和润林湖美景	133	16	金水区	泰山誉景	58
7	荥阳	瀚宇天悦湾	105	17	经开区	融侨府	58
8	新郑	郑州孔雀城	94	18	惠济区	万科天伦紫台	55
9	荥阳	融信江湾城	90	19	中原区	汇泉景悦城	55
10	经开区	金地滨河风华	87	20	新郑	坤达江山筑	54

本周大郑州供应10宗，成交13宗，荥阳成交10宗，龙湖镇成交1宗，南港成交2宗，未公布5宗；本周郑州市区供应两宗商业用地，分别位于北龙湖和高铁板块

本周

供应  10宗，566亩

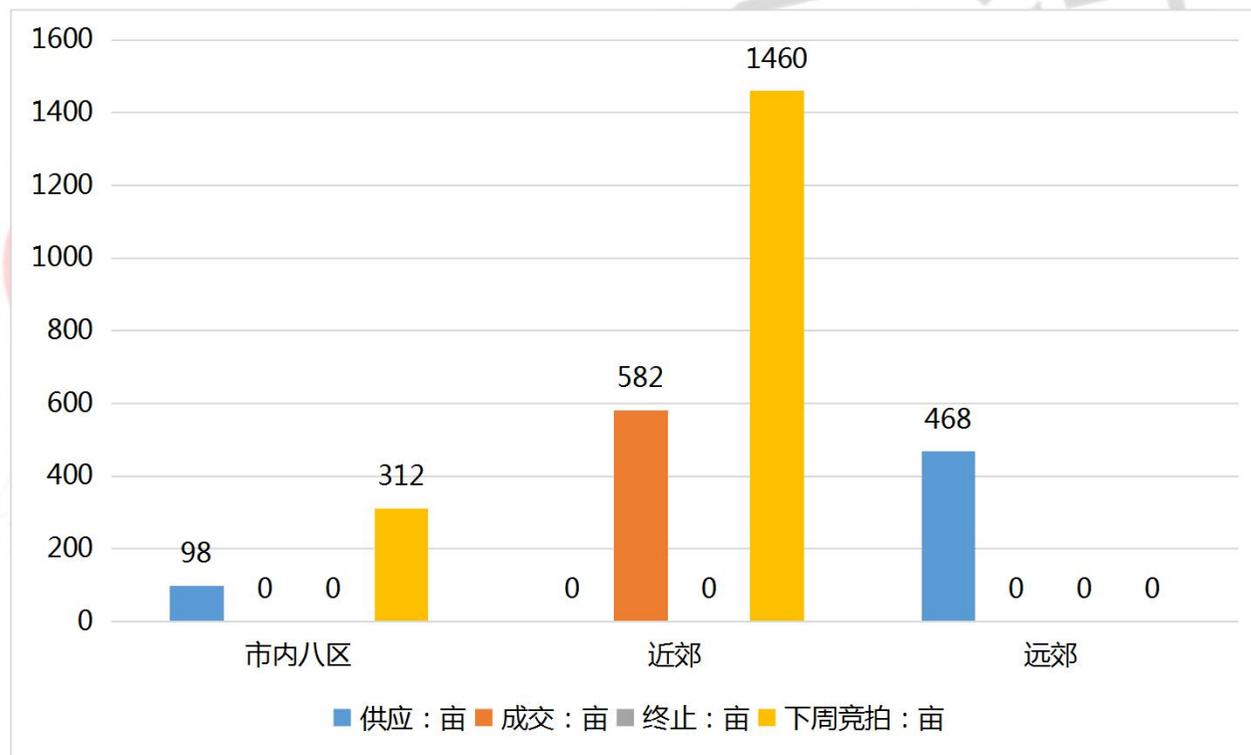
成交  13宗，582亩

地价  263万元/亩

流拍  0宗，0亩

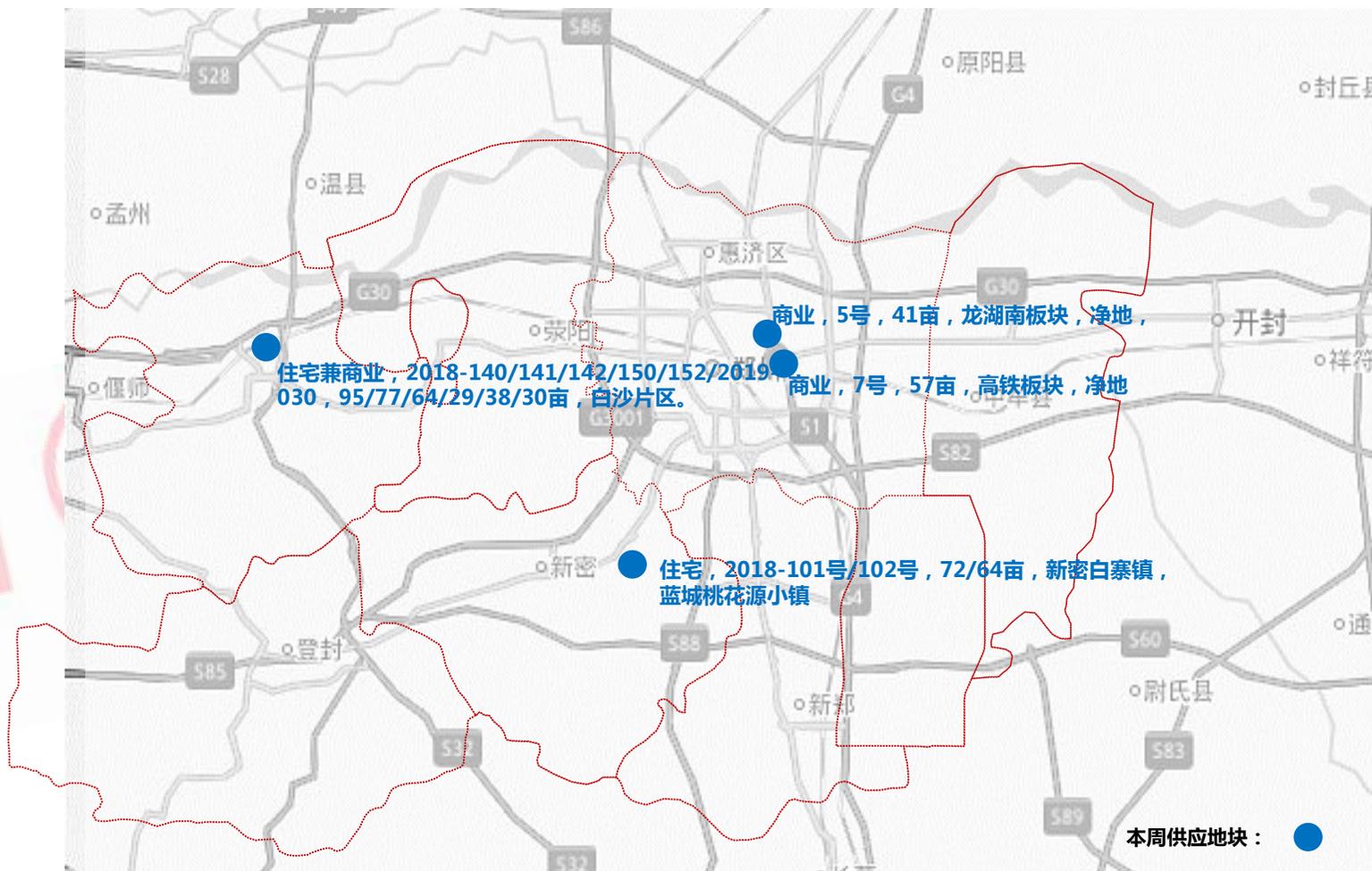
下周

竞拍  28宗，1772亩



近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

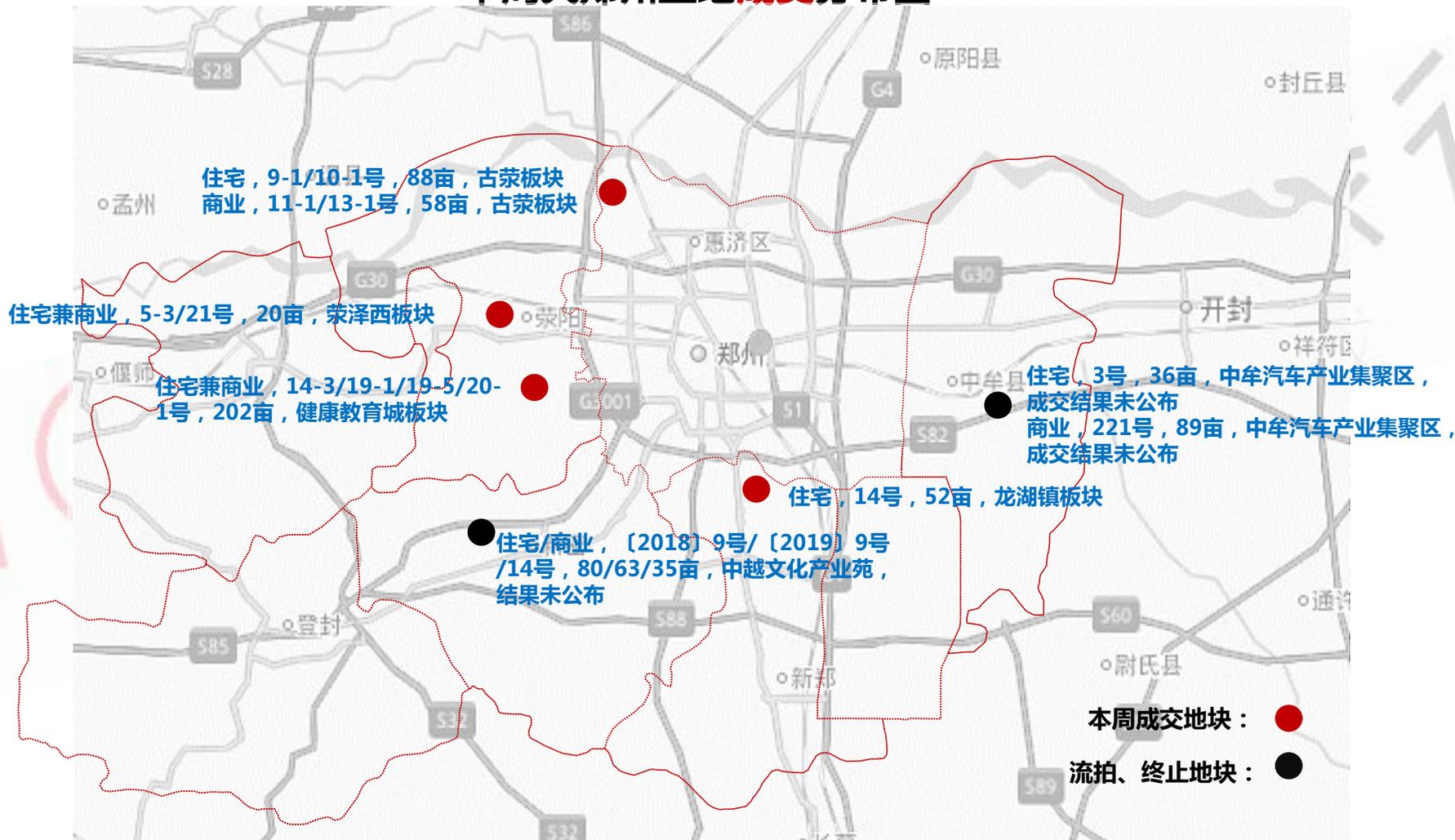
## 本周大郑州土地供应分布图



## 本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	供应建面(万m <sup>2</sup> )	容积率	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019/6/25	2019/7/29	郑政东出[2019]5号(网)	龙湖中环南路北、九如东路东	南龙湖板块	41	商业	5.49	2	34100	832	6207	—	—	否	净地
		郑政东出[2019]7号(网)	东站北街南、心怡路东	高铁板块	57	商业	5.50	—	10500	185	1909	—	—	否	按照开发三层计算,地下建筑面积控制在55000平方米以内,单层可开发最大面积为34854.16平方米
2019/6/24	2019/7/23	2018-140	巩义市白沙片区	巩义市白沙片区	95	住宅兼商业	15.19	2.4	20105	212	1324	—	—	否	
		2018-141	巩义市白沙片区	巩义市白沙片区	77	住宅	8.17	1.6	12638	165	1546	—	—	否	
		2018-142	巩义市白沙片区	巩义市白沙片区	64	住宅兼商业	9.36	2.2	10994	172	1174	—	—	否	
		2018-150	巩义市白沙片区	巩义市白沙片区	29	商业	1.90	1	2350	82	1235	—	—	否	
		2018-152	巩义市白沙片区	巩义市白沙片区	38	商业	1.76	0.7	3045	81	1735	—	—	否	
		2019-030	巩义市白沙片区	巩义市白沙片区	30	商业	1.01	0.5	2123	70	2103	—	—	否	
2019/6/25	2019/7/26	2018-101号(网)	郑登快速路东侧、桃源路南侧	新密白寨镇	72	住宅	5.29	1.1	8997	125	1702	蓝城桃花源小镇	—	否	
		2018-102号(网)	郑登快速路东、桃源路南	新密白寨镇	64	住宅	4.69	1.1	8043	126	1713	蓝城桃花源小镇	—	否	
合计					566		58.36								

## 本周大郑州土地成交分布图



## 本周大郑州土地成交信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	是否安置	建面(万㎡)	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/㎡)	溢价率	周边标杆项目售价(元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注
2019/6/24	荥政储(2019)5-3号	广武路与禹锡南一路交叉口东北侧	荥泽西板块	16	住宅兼容商用	否	2.6	2.5	4095	259	1551	0%	瀚宇天悦湾毛坯高层8000	1	荥阳市建海当代置业有限公司	配套商业设施建筑面积不得超过该用地总建筑面积的8%
	荥政储(2019)9-1号	规划一路与白松北路交叉口西南侧	古荥板块	16	住宅兼容商用	否	1.8	1.6	1989	121	1135	0%	碧桂园思念翡翠城精装高层8300	1	河南瀚锐置业有限公司	
	荥政储(2019)10-1号	规划二路与白松北路交叉口东北侧		71	住宅兼容商用	否	8.6	1.8	8993	126	1050	0%		1		
	荥政储(2019)11-1号	规划二路与白松北路交叉口东南侧		3	商业	否	0.4	2	412	128	960	0%		1		
	荥政储(2019)13-1号	规划二路与规划八路交叉口西南侧		55	商业	否	7.3	2	6986	128	960	0%		1		
	荥政储(2019)14-3号	商隐西路与健康大道交叉口西北侧	健康教育城板块	70	住宅兼容商用	否	11.7	2.5	29567	422	2533	1%	恒大养生谷精装高层9500,精装洋房均价11500	1	雅居乐	配套商业设施建筑面积不得超过该用地总建筑面积的8%
	荥政储(2019)19-1号	京城南路与健康大道交叉口东北侧		38	住宅兼容商用	否	6.4	2.5	13910	361	2169	0%		1	昌建	荥政储(2019)19-1号和荥政储(2019)19-5号国有建设用地需整体报价、整体竞买
	荥政储(2019)19-5号	京城东一路与健康大道交叉口西北侧		42	住宅兼容商用	否	7.0	2.5	15255	361	2169	0%		1		
	荥政储(2019)20-1号	健康北一路与棋源路交叉口西北侧		52	住宅兼容商用	否	8.6	2.5	18615	361	2168	0%		1	荥阳市清联置业有限公司	配套商业设施建筑面积不得超过该用地总建筑面积的8%
	荥政储(2019)21号	繁荣街与广武路交叉口东南侧	荥泽西板块	5	住宅兼容商用	否	0.7	2	1535	314	2358	30%	瀚宇天悦湾毛坯高层8000	—	郑州尧佐置业有限公司	配套商业设施建筑面积不得超过该用地总建筑面积的8%
2019/6/27	郑政新郑出(2019)14号(网)	龙湖镇泰山路北侧、郑新快速路西侧	龙湖镇板块	52	住宅	是	10.4	3	18171	349	1746	0%	康桥九溪郡毛坯高层9500	1	郑州和和置业有限公司	—
2019/6/28	2019-A12	尉氏县	南港板块	86	住宅	否	16.0	2.8	17904	209	1121	0%	—	1	旭辉	—
	2019-A13	尉氏县		76	住宅	否	14.3	2.8	15987	209	1121	0%	—	1		
合计				582			95.8						—			

## 本周大郑州土地未公布信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	建面 (万m <sup>2</sup> )	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	周边标杆项目 售价(元/m <sup>2</sup> )	参与企业数量	买受人	备注
2019/6/28	牟政出【2019】 3号(网)	中牟汽车产业集聚区, 万 洪路南、建设路东、泰和 路北、景明街西	汽车产业 集聚区	36	住宅	—	5.9	2.5	—	—	—	—	—	—	未公布	—
2019/6/29	牟政出【2018】 221号(网)	中牟汽车产业集聚区轩城 大道南、文澜街东		89	商业	—	11.9	2	—	—	—	—	—	—	未公布	—
2019/6/29	登政出〔2018〕9 号(网)	登封市少林大道与福佑路 交叉口东南角	—	83	住宅	—	12.74	2.3	—	—	—	—	—	—	未公布	—
2019/6/29	登政出〔2019〕9 号(网)	登封市玉带路与地中路交 叉口西南角	—	60	商业	—	7.21	1.8	—	—	—	—	—	—	未公布	—
2019/6/29	登政出〔2019〕 14号(网)	登封市阳城路与颍河路交 叉口东北角	中岳文化 产业园	34	住宅	否	4.48	2	—	—	—	—	—	—	未公布	—
合计				302			42.23						—			

## 1、西安：允许商业房改为租赁房（2019.6.24）



- 6月24日，西安市印发《关于培育和发展住房租赁市场的实施意见》（以下简称“《意见》”），明确租购并举，将逐步实现“租购同权”的社会保障机制。
- 《意见》提出，允许将闲置商业用房等按规定改建为租赁住房，支持城中村集体经济组织继受单位发展规模化住房租赁，落实居住用地“两个20%”时，在满足公租房土地供应基础上，将不低于5%的共有产权房用地调整为租赁住房用地等措施。

备注：“两个20%”是指，自2018年起，全市20%的居住用地，用于公共租赁住房建设；20%的居住土地，用于限地价、限售价的“双限房”建设。

**[泰辰观]：明确租购并举，将逐步实现“租购同权”的社会保障机制**

## 2、财政部调整有关收入适用的应税所得项目“偶然所得”计算所得税（2019.6.25）



- 6月25日，财政部、国家税务总局印发《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》，公告明确了包括提供担保获得收入、房产受赠收入等有关收入的个税适用政策。
- 公告显示，个人为单位或他人提供担保获得收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。此外，房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人的，受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。（符合以下情形的，对当事双方不征收个人所得税：房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人）。

## 3、广西南宁约谈120家房企，整治房地产“捂盘惜售”等乱象（2019.6.25）



- 6月25日，广西南宁市城管综合行政执法局和市住建局、市自然资源局、市场监管局联合召开全市房地产开发企业教育约谈会，首次约谈全市120家房企，查找目前房地产销售市场存在的问题，整治房地产市场捂盘惜售等乱象。（近3个月南宁房价排名总体靠前，因新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大，5月18日被住建部点名预警。再加上精装房质量问题百出、购房乱收价外收费、房价哄抬严重等一系列问题不断出现，整体上今年上半年南宁楼市可谓是乱象丛生）。

**[泰辰观]：此次约谈严厉打击违法乱象行为，有助于稳定房价促进市场健康理性发展。随着当前南宁楼市调控氛围趋紧，未来将不排除在政策调控上会有加码或“打补丁”的可能。**

## 4、武汉出台三年行动计划 拟打造成国际消费中心城市 ( 2019.6.26 )



- 武汉市出台《全市加快新消费引领打造国际消费中心城市三年行动计划 ( 2019-2021 ) 》，强调到2021年打造1至2个国际知名顶级商圈，将江汉路步行街建成全国一流示范步行街，武汉社会消费品零售总额保持全国第一方阵，成为国际品牌重要首发地和中高端消费目的地。
- 《行动计划》表示，到2021年，将新打造1至2个有规模效应和品牌集聚效应的老字号特色集聚区，形成15个销售过亿的老字号品牌，促进老字号振兴。

## 5、海南住房再推新政 未落户的急需紧缺人才可购一套房 ( 2019.6.27 )



6月27日，海南省新闻办公室近期新出台的《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》从以下三个方面完善了人才住房政策：

- 1、实际引进并在海南工作但尚未落户的各类人才，其家庭成员（含本人、配偶及未成年子女）中至少1人在海南省累计缴纳12个月及以上个人所得税或社会保险，且家庭成员均在海南无房的，本人可申请购买1套住房。
- 2、实际引进并在海南工作但尚未落户的急需紧缺人才，其家庭成员均在海南无房的，本人可申请购买1套住房
- 3、柔性引进的各类高层次人才，聘期在3年以上且已在海南服务1年以上的，经认定，在购房方面可享受本地居民同等待遇。

**[泰辰观]：此类政策对于人才导入、购房需求的保障等都有积极作用，很大程度上降低了人才购房门槛，在性质上看是属于放松政策。**

## 6、杭州修改土地出让规则，首次出现“限房价”条款 ( 2019.6.29 )



- 6月29日，浙江杭州市区9宗地块发布挂牌公告，出让条件中首次设置了“限房价、限精装”；以望江地块为例，当溢价率达到30%上限后，进入自持比例投报环节。若自持比例达到100%，进入配建养老设施投报环节。建成后，养老设施无偿移交给政府。
- 同日萧山五宗涉宅地块挂牌，同样限均价、限最高单价、限精装价格。

**[泰辰观]：“限房价、竞地价”将有助于土地市场回归理性，重新建立拿地逻辑，房企拿地的会更加保守和约束，对于稳定地价，将起到较为积极的作用**

## 1、2018中国城市综合竞争力：郑州位居第21名（2019.6.24）/中原经济区省辖市经济综合竞争力排名：郑洛许居前三（2019.6.28）

2018年中国城市  
综合经济竞争力排行榜

1 深圳 0.6671	6 苏州 0.2224
2 香港 0.5934	7 南京 0.2000
3 上海 0.4194	8 武汉 0.1993
4 广州 0.3062	9 台北 0.1885
5 北京 0.2592	10 东莞 0.1840

- 6月24日，中国社会科学院财经院创新工程重大成果《中国城市竞争力第17次报告》发布，报告显示，2018年城市综合经济竞争力10强依次是：深圳、香港、上海、广州、北京、苏州、南京、武汉、台北、东莞，其中郑州位居第21名，许昌第73名，焦作第76名。
- 6月28日，《河南经济蓝皮书（2019）》发布暨推动经济高质量发展研讨会在郑州举办，分别对2018年中原经济区30个省辖市经济综合竞争力以及河南105个县域经济发展质量进行综合评价。评价显示，在2018年中原经济区省辖市经济综合竞争力排名中，前5名依次是郑州市、洛阳市、许昌市、焦作市、邯郸市，前5名中河南占了4席；第6名至第10名依次是蚌埠市、新乡市、聊城市、南阳市，菏泽市，前10名中，河南占了6席。

## 2、郑州人工智能研究院落户航空港区（2019.6.25）



- 郑州航空港经济综合实验区与北京航空航天大学在郑州举行签约仪式，标志着郑州人工智能研究院正式落户航空港实验区。未来5年，郑州人工智能研究院计划实施重大科技成果转化20项，孵化科技企业50家，引进高端人才50名以上，力争将研究院打造成为航空港实验区乃至全市、全省重要的政产学研金示范平台，为郑州建设国家中心城市、国家自主创新示范区、国家双创示范基地提供科技支撑，为航空港实验区主导产业创新发展提供有力支持。

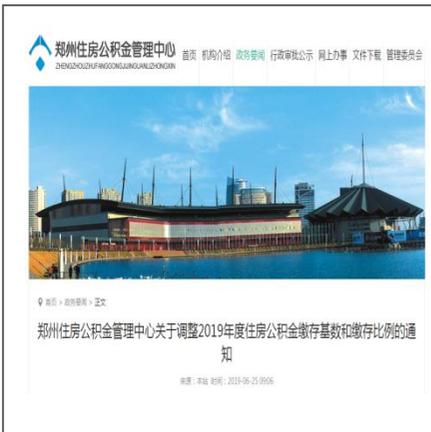
## 3、第三季度郑州北区将有宜家等3家商场开业（2019.6.25）



- 三季度，郑州北区商业入市体量或将呈现“一枝独秀”。据统计，原计划开业的9个商业项目中，只有宜家家居（3.6万m<sup>2</sup>，三季度开业，家居商场，宜家河南首店）、月湖广场A馆（8万m<sup>2</sup>，9月15日试营业，10月1日正式营业，购物中心，郑州首家女性购物中心）和YOYOPARK购物公园（16万m<sup>2</sup>，9月底，购物中心，金水北区商业）3个项目承诺如期赶赴“郑州之约”。3个商业项目均位于郑州北部的惠济区与金水北区，商业总体量共计27.6万m<sup>2</sup>
- 随着前三季度商业项目的入市，初步预计，四季度郑州将有13个商业项目排队候场，2019年预计20个商业项目入市，新增商业体量约118万m<sup>2</sup>，或将成为有史以来新增体量最高的一年。

[泰辰观]：北区商场开业，将带来大量人口的进入，区域人居氛围加强，生活配套逐渐成熟，郑州北区板块热度上涨，随之带动房地产热度

## 4、2019年度郑州市住房公积金缴存基数和缴存比例进行调整 ( 2019.6.25 )



根据《河南省住房公积金管理条例》及住房城乡建设部、财政部、中国人民银行《关于改进住房公积金缴存机制进一步降低企业成本的通知》，现将调整2019年度住房公积金缴存基数、缴存比例的有关事宜通知如下：

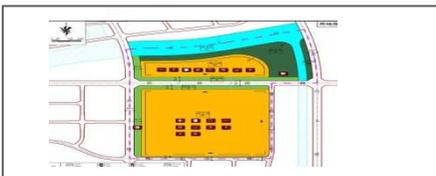
- 1、2019年度住房公积金缴存时间为：2019年7月1日至2020年6月30日。
- 2、缴存比例调整：为单位和职工个人各5%-12%，缴存单位可在5%-12%的缴存比例区间内，自主确定住房公积金缴存比例
- 3、缴存单位基数规定：按照住房公积金月缴存基数原则上不得超过统计部门公布的上一年度职工平均工资三倍的意见，确定2019年度住房公积金月缴存基数上限为20242元，住房公积金月缴存额上限为4858元。按照郑州市2018年度月最低工资标准为1900元，确定住房公积金月缴存基数下限为1900元，住房公积金月缴存额下限为190元。

## 5、北龙湖170.97亩住宅兼容商业用地批前公示 ( 2019.6.25 )



- 6月25日，郑州市城乡规划局郑东新区规划分局发布《郑东新区龙湖地区B7-07街坊控制性详细规划》批前公示，该项目位于明德路、龙湖外环东路、龙源东九街和龙湖中环东路所围合街坊，规划总用地面积约11.398公顷，用地性质为商业用地（B1）、二类居住用地（R2）和公园绿地（G1）
- 公告显示，该地块中的居住用地规划面积为39817.002平方米（折合59.73亩），规划的商业用地面积为34318.299平方米（折合51.48亩），规划的公园绿地面积为12673.72平方米（折合19.01亩）。居住用地规划限高24米，容积率大于1小于1.7。规划的轻轨2号线从地块附近通过。

## 6、郑州航空港东北片区规划了高教园区 ( 2019.6.24 )

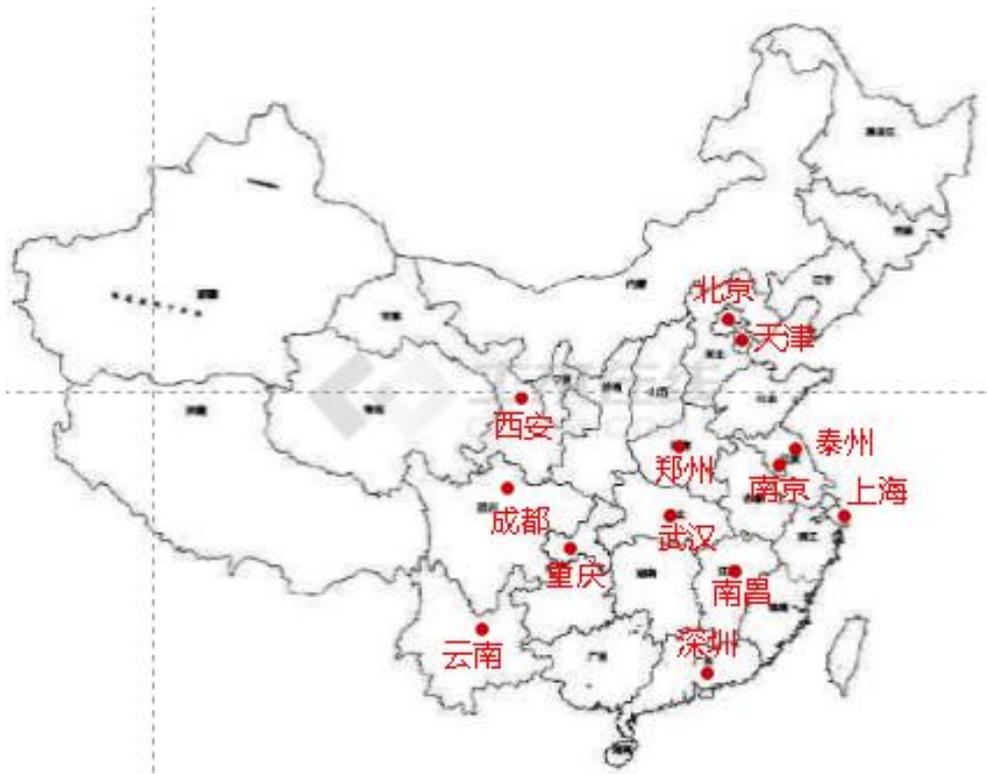


- 6月24日下午，郑州航空港经济综合实验区官网公示了东北片区的街坊控制性详细规划公示，根据规划内容，这里主要是高等院校用地，以及公园绿地、生态绿地等。此外，这里还规划了便民店、停车场、公厕、社区卫生服务站、非机动车存车处、治安联防站等便民服务设施。

# 楼市分享-新盘 (郑州华侨城-房企介绍)

Ticheer  
深度服务 共同成长

华侨城集团国家首批文化产业示范基地、全国文化企业30强、拥有侨城旅游、地产、酒店、康佳、欢乐谷、欢乐海岸等多个知名品牌；自创自创“小凉帽”“卡乐星球”、“饼干警长”等多个文化IP



华侨城全国布局，涵盖了主题公园、文化旅游、城市综合体、生态度假等

A



## 五大产业：

文化产业体系、旅游产业体系、新型城镇化、金融投资、电子产业体系

B



## 两大创新模式：

文化+旅游+城镇化  
旅游+互联网+金融

C



## 三大战略目标：

中国文化产业领跑者  
中国新型城镇化引领者  
中国全域旅游示范者

# 楼市分享-新盘 (华侨城文旅产品演变)

华侨城文旅产品的演变，从第一代微缩景观主题乐园，到第二代欢乐谷，到第三代生态旅游项目，到第四代都市综合体，直至第五代特色小镇

1

观光旅游型

**微缩景观：**华侨城第一代旅游项目产品，有锦绣中华、中国民俗文化村、世界之窗

2

互动体验型

**欢乐谷：**华侨城主题公园连锁品牌，集成高科技游乐设施、都市演艺精品和主题文化体验

3

休闲度假型

**生态旅游项目：**有深圳东部华侨城、云南华侨城和泰州华侨城等3个项目。是以自然生态环境为依托建立的生态主题公园，受生态环境局限较大

4

都市娱乐型

**都市综合体：**为了实现快速扩张，华侨城开发了第四代产品——都市综合体，以规避生态旅游项目的自然条件严苛和欢乐谷受众面窄的局限性

5

文化+旅游+城镇化  
旅游+互联网+金融

**特色小镇：**顺应国家十三五培育1000个特色小镇的战略规划，华侨城凭借其30多年的旅游运作经验，2015年开始积极筹划小镇模式，于各地大肆圈地



# 楼市分享-新盘 (郑州华侨城-整体规划介绍)

Ticheer  
深度服务 共同成长

总占地约5平方公里，建设规模近160万m<sup>2</sup>，河南省重点项目，二七区政府重点扶持项目；五座开放型公园，86%的绿地资源、12公里水岸线，升级版的“欢乐海岸”：结合深圳欢乐海岸“国家级生态湿地保护示范区”改造升级的成功经验，以复合功能河道生态修复为基础，激活金水河流域水资源。打造创新型“水”主题都市文旅综合体和中国都市生态文旅标杆示范项目。

## 规划“三带五园九中心”

### 三带：

水上活力运动带、生态绿化景观带、水岸休闲漫步带

### 五园：

**先锋创意城市公园：**（四大主题分区—假日生活区、运动区、童趣音乐区、艺术光浴区）、三大艺术场馆（华美艺术馆、当代艺术中心、多功能演艺中心）

**欢乐海岸体验公园：**室内休闲娱乐中心（“海底探奇”室内水乐园、“大洋迷宫”科技风暴乐园、麦鲁小城儿童职业体验园、OCT视觉探索中心、创意文化园、创意市集等）、商业购物中心、室外演艺中心、OCT运动中心和文化创意园

**芦村河遗址公园：**遗址展示中心引入AR、VR等高科技辅助设施

**海上丝路文化公园：**以“海上丝路”为主题，量身定制开发新一代开放式城市公园；由十个不同的国家主题区组成：中国、韩国、马尔代夫、印度、非洲、阿布扎比、土耳其、俄罗斯、德国、法国

**生态修复示范公园：**运营国际青少年科普教育中心、生态展示中心、自然学校等高品质公益项目



### 全龄教育

华侨城项目内规划多所学校，将引进优质师资力量，全龄段教育体系的布局：**多所幼儿园、3所小学、1所中学**

### 创新教育

**自然学校、科普教育基地、湿地展览馆**，结合华侨城的教育实力、创新基因，满足3-18岁幼儿及青少年的学习成长需求。

# 楼市分享-新盘 (郑州华侨城-项目概况)

河南省重点项目，二七区政府重点扶持项目，千亩大盘+三带五园九中心



位置	二七区 郑州市南三环郑密路向南2000米
开发商	郑州华侨城都市置业有限公司
占地面积	74亩 (首期)
建筑面积	12万m <sup>2</sup> (首期)
容积率	2.5
绿化率	36%
物业公司	第三方物业公司
装修	毛坯
销售团队	自销+盛励+易居
目前阶段	目前处于前期咨询阶段，已拿四个证，预计10月开始认筹

- 项目概况：首期规划5栋26/32/33层高层，户型面积段为99-129m<sup>2</sup>；6栋11层洋房，户型面积143m<sup>2</sup>；
- 交通配套：外部南三环、郑州绕城高速、郑卢高速、郑密路、郑尧高速等交通“三横五纵”，规划有地铁7号线，5条公交线路；内部已规划3条交通线路；
- 教育配套：距二七区滨河花园实验小学500m,郑州实验外国语中学1.2Km,二七区嵩山路学校1.1Km,河南轻工业职业学院2.3Km,等；内部规划一所幼儿园；
- 商业配套：距圆梦城城购物中心2.6Km,丹尼斯2.9Km,万达广场、鑫苑二七鑫中心4Km,内部规划238亩商业；
- 医疗配套：距郑飞医院2.3Km,市第二人民医院南区医院3Km,市第八人民医院3.2Km,市第六人民医院4.7Km；
- 景观配套：距金水河300m、尖岗水库3.3Km、南环公园3.7Km、数个公园；内部规划五大公园

# 楼市分享-新盘 (郑州华侨城-地块信息)

项目总占地7500亩，包括住宅900亩，商业238亩，文旅6362亩；首期占地74亩，计容建面12万m<sup>2</sup>，目前一期已摘地，地价606万元/亩，楼面价3635元/m<sup>2</sup>，底价成交



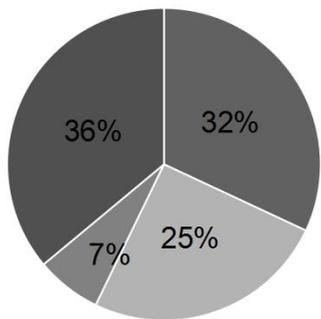
地块	区域	土地位置	面积(亩)	土地用途	计容建面(万m <sup>2</sup> )	容积率	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出【2018】137号	二七区	夏璜街北、夏至路西	74	城镇住宅	12.26	2.5	606	3635	0%	郑州华侨城都市置业有限公司	招拍挂	2018/11/14
郑政出【2018】138号	二七区	夏璜街南、夏至路东	60	城镇住宅	7.96	2	569	4269	0%	郑州华侨城都市置业有限公司	招拍挂	2018/11/14
郑政出【2018】139号	二七区	思勤江路南、立夏路西	58	城镇住宅	7.77	2	569	4266	0%	郑州华侨城都市置业有限公司	招拍挂	2018/11/14
郑政出【2018】140号	二七区	夏璜街北、夏至路东	34	文化设施用地	2.27	1	136	2033	0%	郑州华侨城都市置业有限公司	招拍挂	2018/11/14

# 楼市分享-新盘 (郑州华侨城-户型配比)

项目首期规划5栋26/32/33层高层，主力户型为99-102m<sup>2</sup>三房，占比32%；6栋11层洋房，主力户型为143m<sup>2</sup>四房，占比36%



各户型套数占比



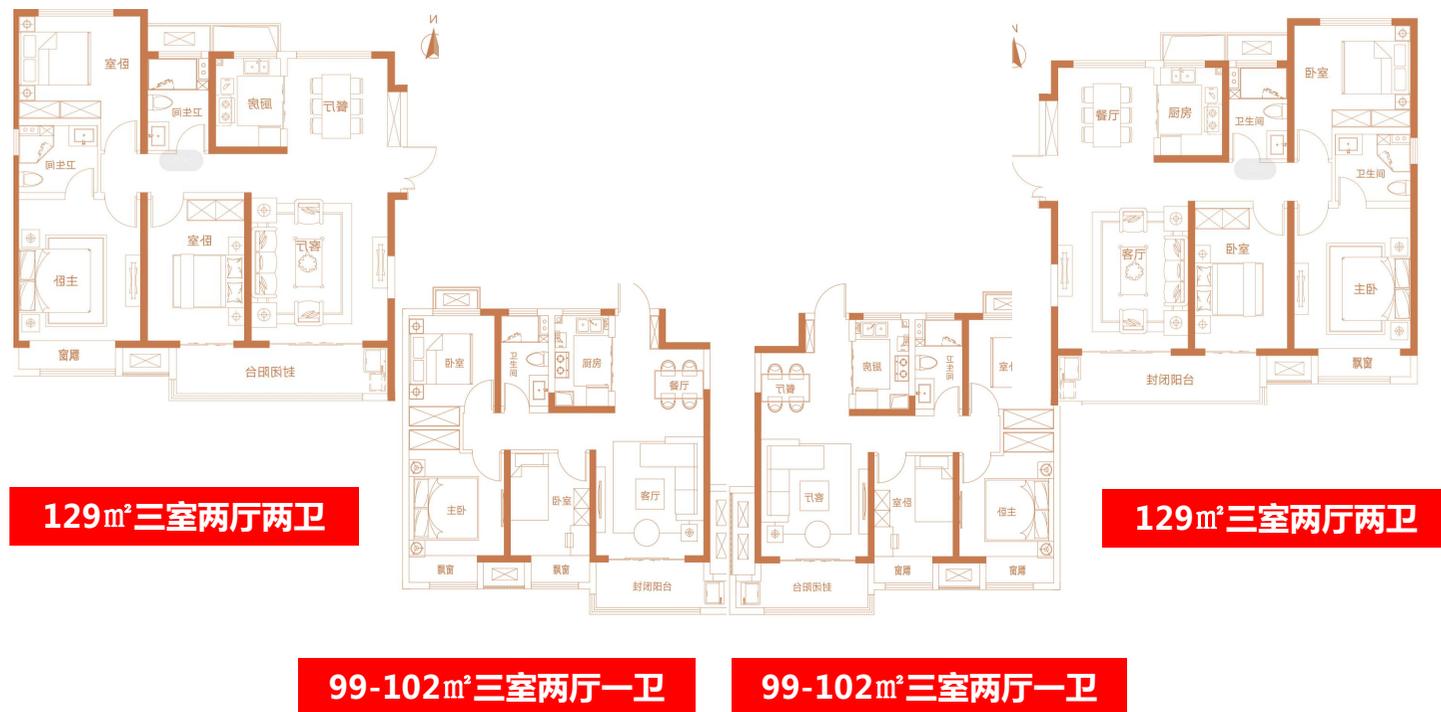
- 99-102m<sup>2</sup>三房
- 120-124m<sup>2</sup>三房
- 129m<sup>2</sup>三房
- 143m<sup>2</sup>四房

物业类型	楼栋	楼层	单元	梯户比	户型排列	面积 ( m <sup>2</sup> )	房型	套数	占比
高层	1#	33F	1D	2T4	129+99-102*2+129	99-102	三室两厅一卫	66	7%
						129	三室两厅两卫	66	7%
	2#	33F	1D	2T4	120-124+99-102*2+120-124	99-102	三室两厅一卫	66	7%
						120-124	三室两厅两卫	66	7%
	3#、5#	32F	1D	2T4	120-124+99-102*2+120-124	99-102	三室两厅一卫	128	13%
						120-124	三室两厅两卫	128	13%
	6#	26F	1D	2T4	120-124+99-102*2+120-124	99-102	三室两厅一卫	52	5%
						120-124	三室两厅两卫	52	5%
洋房	7#、12#	11F	2D	1T2	143+143*2+143	143	四室两厅两卫	88	9%
	8#、9#、10#、13#	11F	3D	1T2	143+143*4+143	143	四室两厅两卫	264	27%
总计								976	—

# 楼市分享-新盘 (郑州华侨城-平层图)

**【楼栋产品分析】** 2T4产品偏刚改，高层户型面积为99-102m<sup>2</sup>三室两厅一卫、 129m<sup>2</sup>三室两厅两卫；户型方正，南北通透

1#楼平层图





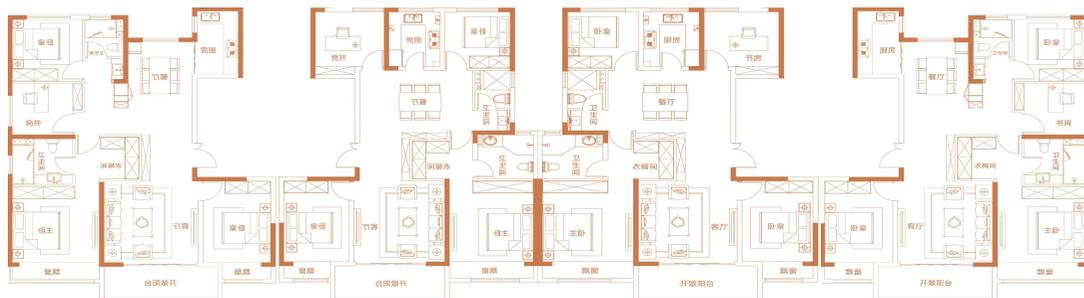
# 楼市分享-新盘 (郑州华侨城-平层图)

Ticheer  
深度服务 共同成长

**【楼栋产品分析】** 1T2产品偏改善，洋房户型面积为143m<sup>2</sup>四室两厅两卫，三开间朝南，主卧大景观飘窗，独立入户

7/12#楼平层图

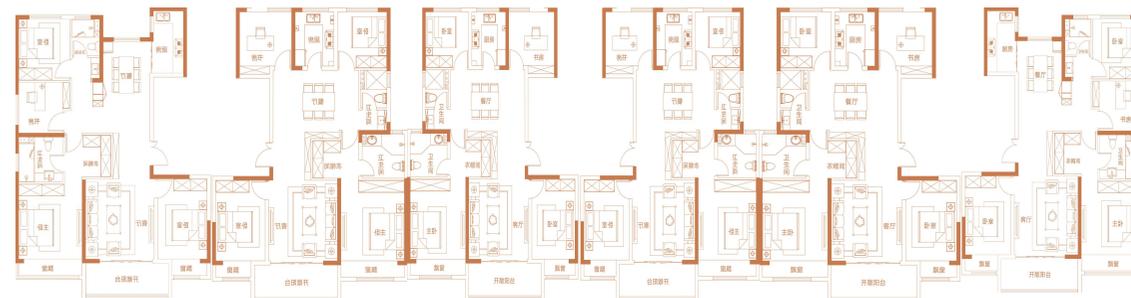
8/9/10/13#楼平层图



**B1-143m<sup>2</sup>四室两厅两卫**

**B2-143m<sup>2</sup>四室两厅两卫**

**B1-143m<sup>2</sup>四室两厅两卫**



**B1-143m<sup>2</sup>四室两厅两卫**

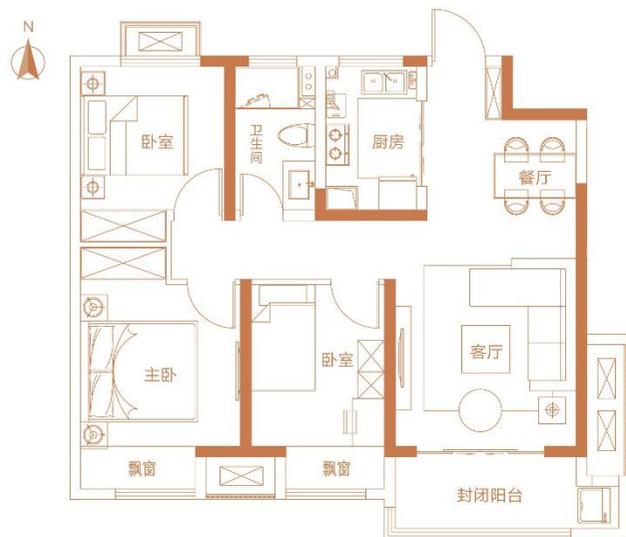
**B2-143m<sup>2</sup>四室两厅两卫**

**B1-143m<sup>2</sup>四室两厅两卫**

# 楼市分享-新盘 (郑州华侨城-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

99-102m<sup>2</sup>三室两厅一卫



## 优势：

- 户型方正，南北通透，三开间朝南，飘窗设计
- 餐客一体，空间感强
- 整体布局动静分区

## 劣势：

- 卫生间干湿不分离

120-124m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 优势：

- 户型方正，南北通透，三开间朝南，飘窗设计
- 次卧、客厅连通大观景阳台
- 公卫干湿分离

## 劣势：

- 走道较长，浪费面积
- 主卧正对大门，私密性不强

129m<sup>2</sup>三室两厅两卫



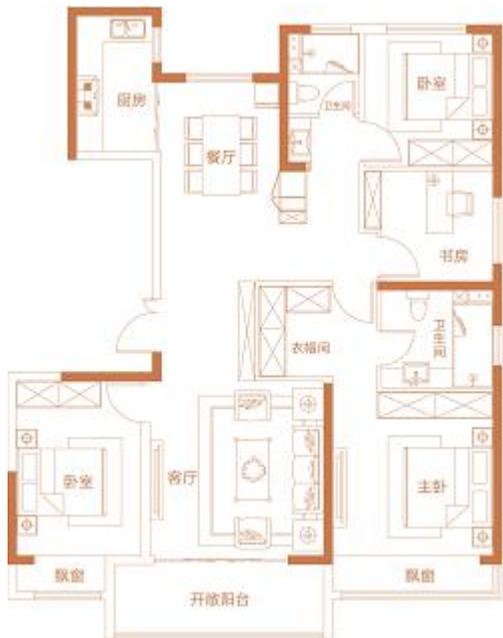
## 优势：

- 户型方正，南北通透，三开间朝南，飘窗设计
- 次卧、客厅连通大观景阳台
- 餐客一体，空间感强

## 劣势：

- 卫生间干湿不分离
- 走道较长，浪费面积

B1 : 143m<sup>2</sup>四室两厅两卫



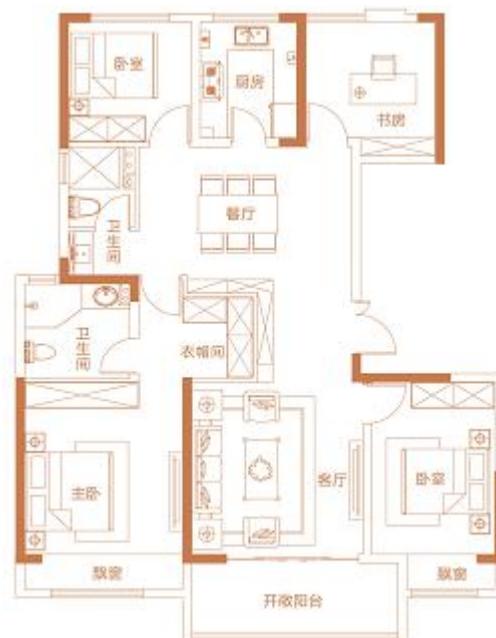
### 优势：

- 户型南北通透，三开间朝南，飘窗设计
- 主卧设独立衣帽间，大景观飘窗
- 公卫干湿分离
- 独立入户，私密性好

### 劣势：

- 整体布局动静不分区

B2 : 143m<sup>2</sup>四室两厅两卫



### 优势：

- 户型南北通透，三开间朝南，飘窗设计
- 主卧设独立衣帽间，大景观飘窗
- 公卫干湿分离
- 独立入户，私密性好

### 劣势：

- 整体布局动静不分区

## 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“泰辰行技术中心市场研究部”，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。

# 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号浦发国际中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>