



郑州市场周报【2019年第41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)

本周共计8个住宅项目开盘，市区三环外居多，整体推出2819套，去化1580套，去化率为56%；一个公寓项目开盘，推出440套，去化200套，去化率45%

本周住宅预售市区13.21万^m²，近郊1.98万^m²



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周土地市场供应12宗土地，其中郑东新区供应3宗，2宗郑州东广场产业准入用地，1宗北龙湖住宅净地，荥阳供应9宗住宅地，主要位于健康教育城板块；本周港区成交5宗安置地，为航程拍得，登封2宗商住地未公布；



市场监控 (数据/TOP榜)

10月3周推盘量大幅提升，成交总量3883套，环比上升26%；单盘周均来访环比下降5%，单盘周均成交量环比上升33%



热点解读 (全国/河南/郑州)

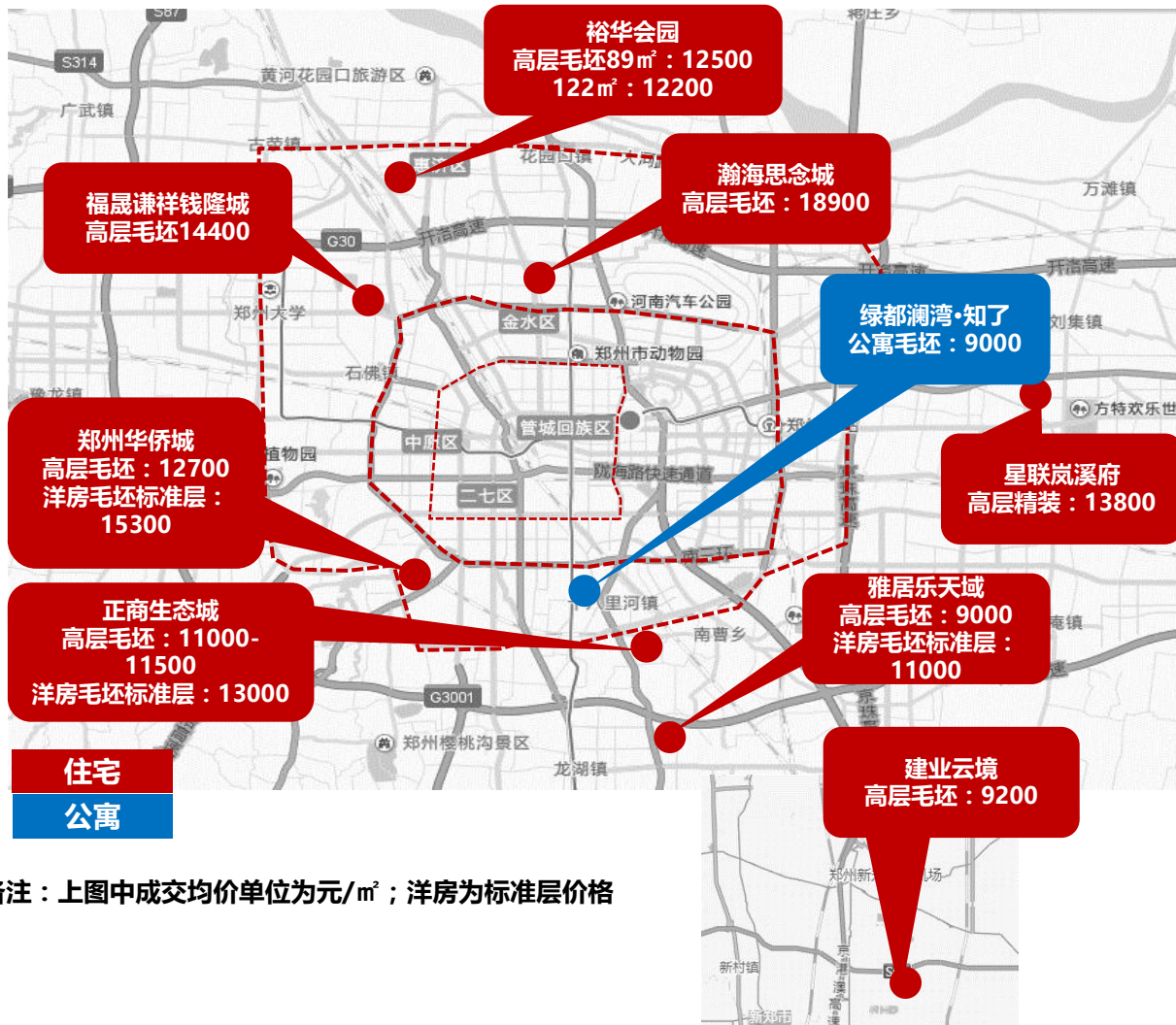
南京市六合区、天津、环京燕郊、三亚区域楼市调控定向放松；各地严打黑中介、及房地产违规行为，市场下行背景下，目前“房住不炒，一城一策”的定向楼市放松政策逐渐增多



楼市分享 (新盘/活动)

正弘青云筑

本周共计8个住宅项目开盘，市区三环外居多，整体推出2819套，去化1580套，去化率为56%；一个公寓项目开盘，推出440套，去化200套，去化率45%，整体去化效果一般



备注：上图中成交均价单位为元/㎡；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
郑州华侨城	高层/洋房	721	300	42%
福晟谦祥钱隆城	高层	572	200	35%
裕华会园	高层	272	180	66%
瀚海思念城	高层	132	126	95%
雅居乐天域	高层/洋房	184	75	41%
正商生态城	高层/洋房	500	440	88%
建业云境	高层	256	87	34%
星联岚溪府	高层	182	172	95%
合计		2819	1580	56%

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
绿都澜湾·知了	公寓	440	200	45%
合计		440	200	45%

项目动态-开盘 (绿都澜湾·知了-销售概况)

10月19-20日针对知了公寓1#部分房源进行现场选房，共推出440套，去化200套，去化率45%

项目位置	管城区 紫荆山南路与宇通路交会处		开发公司	郑州绿锦置业有限公司	
占地	31亩	建面	12万㎡	容积率	4.49
营销团队	自销		去化率	45%	
蓄客及到访	无集中蓄客，分销带客约300组				
成交价格	毛坯均价：9000元/㎡				
竞品价格	鑫苑国际新城：三期精装平层公寓10500元/㎡，五期毛坯平层公寓4#9200元/㎡				
优惠方式	【贝壳专场】优惠2%、表价优惠10000元				
客户来源	老客户及投资客居多				
推广渠道	分销：贝壳，佣金1.6万/套				
交房标准	毛坯				
备注	首付分期：1万订房，剩余分期1年半6次，每次1.5万				

项目 近期 开盘	推出时间		2018-7-21	2018-11-10	2019-6-7	2019-10-19/20
	平层 公寓	推出楼栋	2#	3#	5#	1#
		成交价格	精装平层公寓 10500-11500元/㎡	精装平层公寓 10900元/㎡	精装平层公寓南户 11900元/㎡，北户 11500元/㎡	毛坯均价：9000元/㎡
		成交套数/供应套数	386/455	40/132	60/84	200/440



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化分析

本次去化一般：

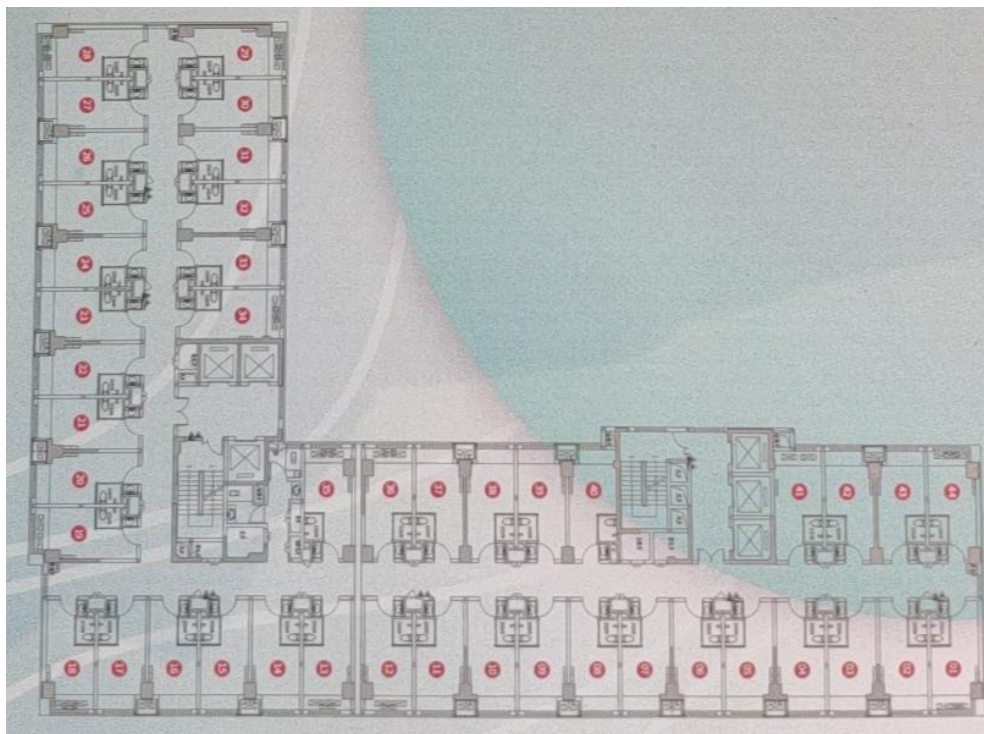
- 1) 相比竞品价格无明显优势；
- 2) 前期无集中蓄客和面积推广，仅靠分销带客，客户量不充足；
- 3) 区域内多个项目公寓在售，且货源充足，竞争激烈；
- 4) 市场下行，近期多个公寓项目降价促销，客户分流，观望情绪加重。

项目动态-开盘 (绿都澜湾·知了-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 (m²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	平层公寓	1#	1D	6T44	29 (推出15-24F)	一室一厅一卫	24	毛坯均价：9000元/m²	440	200	45%
	合计								440	200	45%

1#平层图

24m²一室一厅一卫



项目动态-开盘 (郑州华侨城-销售概况)

10月19日一期高层1#、2#、3#、6#，洋房9#、10#、12#、13#，共计推出721套房源，去化300套，去化率42%；10月13启动认筹，认筹813组

项目位置	二七区 南四环郑密路向北1000米路东		开发公司	郑州华侨城都市置业有限公司	
占地	总占地2399亩；1号院74亩	建面	总建面160万㎡；1号院17万㎡	容积率	2.49
营售团队	盛励+易居+自销		去化率	42%	
蓄客及到访	6月1日开始蓄客，10月13启动认筹，认筹813组				
成交价格	高层：12700元/㎡，洋房：标准层15300、底层20000、顶层14600				
竞品价格	绿地城：精装高层12600				
优惠方式	①按揭2个点、一次性4个点；② 9月29号之前定存优惠15000，9月29号之后定存优惠10000；③ 升筹优惠1个点；④按时签约优惠5000				
客户来源	管城区、二七区和金水客户为主，年龄阶段为25~35刚改和首改客户				
推广渠道	贝壳分销，户外大牌、自拓				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；无首付分期；分销佣金1.2~1.5万，50套起跳；分销去化100套；10#和12#有预售证				

项目近期开盘	推出时间		2019-10-19
	高层/小高层	推出楼栋	高层1#、2#、3#、6#
		成交价格（元/㎡）	12700（毛坯）
		成交套数/供应套数	246/479
	洋房	推出楼栋	洋房 9#、10#、12#、13#
		成交价格（元/㎡）	标准层15300、底层20000、顶层14600
		成交套数/供应套数	54/242



本次开盘去化效果较差，具体分析如下：

- 1) 开盘八栋楼，但仅10#和12#的洋房有预售证，高层无预售证开盘，而该项目主要客户群体是刚改和首改，意向客户信心不足；
- 2) 首开优惠力度一般，开盘价格相较同区域竞品无优势；
- 3) 蓄客时间长，造成客户流失严重；
- 4) 分销佣金比例较低，分销去化效果一般。

项目动态-开盘 (郑州华侨城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	2T4	33F	三室两厅两卫	129	12600	58	246	51%
						三室两厅一卫	100	12800	58		
		2#			33F	三室两厅一卫	100	12800	66		
						三室两厅两位	123	12700	66		
		3#			32F	三室两厅一卫	100	12800	64		
						三室两厅两位	123	12700	64		
		6#			26F	三室两厅一卫	100	12800	52		
						三室两厅两位	123	12700	51		
	洋房	9#、10#、13#	3D	1T2	11F	四室两厅两卫	143	标准层15300、底层20000、顶层14600	121	54	22%
		12#	2D			四室两厅两卫	143		121		
	合计									721	300

129m² 三室两厅两卫

100m² 三室两厅一卫

100m² 三室两厅一卫

129m² 三室两厅两卫

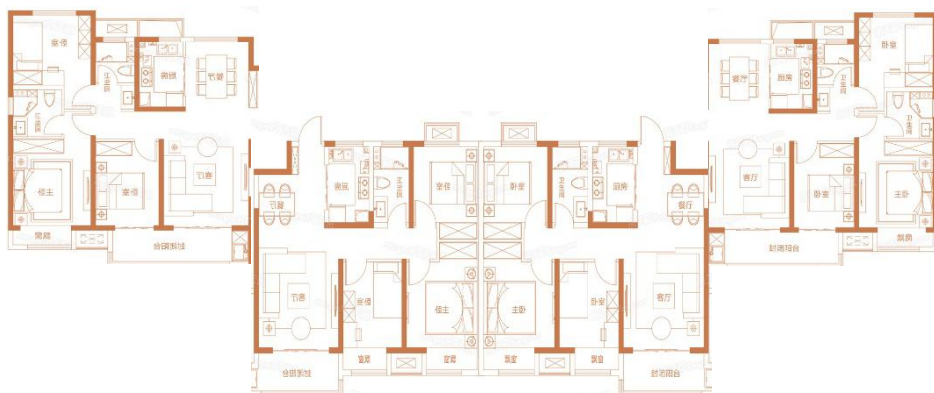
143m² 四室两厅两卫

143m² 四室两厅两卫

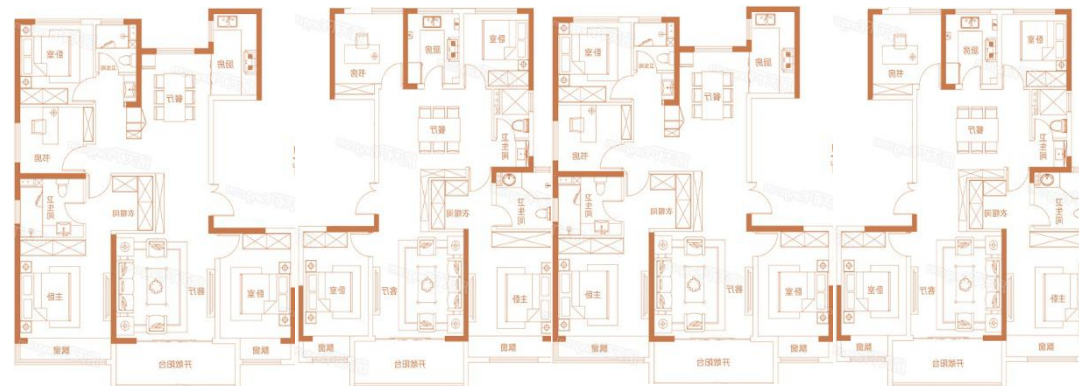
143m² 四室两厅两卫

143m² 四室两厅两卫

高层1# 户型排列图



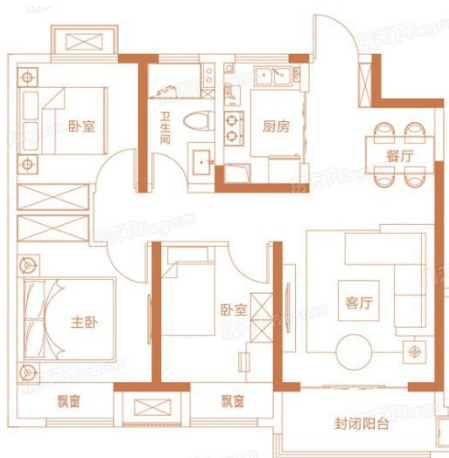
洋房10# 户型排列图



项目动态-开盘 (郑州华侨城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层：100m²
三室两厅一卫



优势：三开间朝南，餐客一体，动静分区，主卧次卧均赠送飘窗。

劣势：卫生间无干湿分离

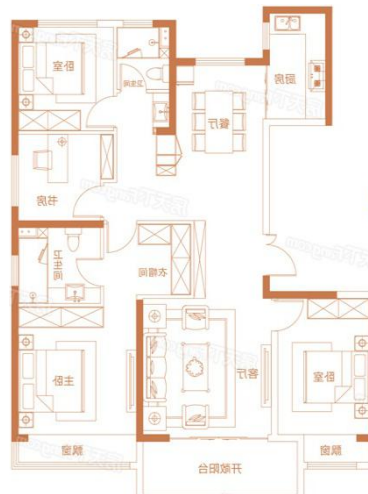
高层：123m²
三室两厅两卫



优势：户型方正，南北通透，三开间朝南，餐客一体，动静分区，主卧有飘窗，公卫干湿分离。

劣势：阳台为封闭阳台，无面积赠送。

洋房：143m²
四室两厅两卫



优势：三开间朝南，南北通透，超大开放阳台，主卧套间设计，居住舒适度高，主卧和南向次卧赠送飘窗，公卫干湿分离。

劣势：主卧衣帽间影响餐厅光线，且客厅面积偏小。

洋房：143m²
四室两厅两卫



优势：三开间朝南，南北通透，主卧套间设计，居住舒适度高，餐厅U型设计，主卧和南向次卧赠送飘窗，公卫干湿分离。

劣势：动静不分区，主卧衣帽间影响餐厅光线，客卫正对餐厅。

项目动态-开盘 (福晟谦祥钱隆城-销售概况)

10月19日针对三期高层7/8#推出房源共计572套，截至当天去化200套，去化率35%

项目位置	高新区 西三环科学大道向西200米		开发公司	河南晟和祥实业有限公司	
占地	1187亩	建面	441万㎡	容积率	4.5
营售团队	自销+同致行		去化率	35%	
蓄客及到访	8月31日启动定存，截止开盘前认筹约300组，开盘现场客户约300组左右				
成交价格	均价14400元/㎡				
竞品价格	金科城15000元/㎡（精装）				
优惠方式	①按时签约优惠5000元②首付分期优惠3%③正常首付优惠5%④一次性付款优惠9%				
客户来源	主城区刚需外溢（主要为分销带访，高新区、金水区、中原区占比较为平均）年龄于25-35岁之间的新婚夫妇或小太阳家庭				
推广渠道	推广：网络推广，户外广告牌；分销：房友+链家+钧策				
交房标准	毛坯				
备注	无预售证；首付分期：首付最低5万，剩余2年4次				



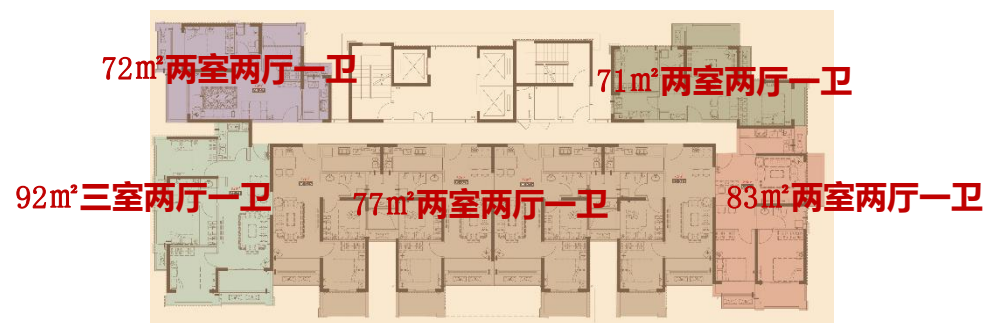
本次开盘去化分析：较差

- 1) 本次无证开盘，对客户购房产生一定不利影响；
- 2) 前期蓄客不足，推出572套房源，认筹仅300组；
- 3) 14400元/㎡的价格虽比二期略有下降，但高于之前对客户的释放价格，不利于去化。

项目 近期 开盘	推出时间		2017-3-26	2017-5-13	2017-7-15	2018-8-26	2018-9-30	2018-12-8	2019-3-22	2019-4-26	2019-6-1	2019-8-3	2019-10-19
	小高层/高层	推出楼栋	一期高层5#、6#	一期高层3#、4#	一期高层1#部分房源、2#	二期高层10#、11#	二期高层9#	二期高层8#	二期高层6#	二期高层7#	二期高层5#	二期高层3#	三期高层7/8#
		成交价格	高层毛坯12700元/㎡	高层毛坯13000元/㎡	高层毛坯13500元/㎡	高层毛坯14000-14600元/㎡	高层毛坯14500元/㎡	高层毛坯13500-14200元/㎡	高层毛坯14500元/㎡	高层毛坯14500元/㎡	高层毛坯14500-15000元/㎡	高层毛坯14800-15000元/㎡	高层毛坯14400元/㎡
		成交套数/供应套数	457/457	448/474	149/193	520/520	176/271	68/266	122/128	251/266	128/128	115/134	200/572

项目动态-开盘 (福晟谦祥钱隆城-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（ m² ）	成交价格（ 元/m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7#	1	3T8	34	两室两厅一卫	71	69㎡两房约14100-14400 72-83㎡两房约13800-14700 88/90㎡三房约14200-14600 105㎡三房约14600-14800 120-128㎡四房约14100-14700	34	200	35%
						两室两厅一卫	83		34		
						两室两厅一卫	77		134		
						三室两厅一卫	92		34		
						两室两厅一卫	72		34		
		8#	1	2T4	34	三室两厅两卫	128		34		
						三室两厅一卫	89		67		
						三室两厅一卫	105		34		
						两室一厅一卫	69		34		
				2T5		三室两厅一卫	89		66		
						两室两厅一卫	78		34		
						三室两厅两卫	120		33		
						合计					



7#平层图



8#平层图

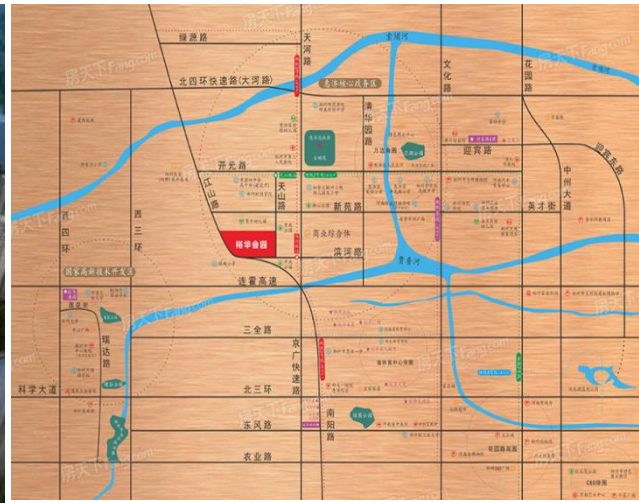
项目动态-开盘 (裕华会园-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

10月19-20日针对**4#、7#楼西单元**进行微信选房，共推出**272套**，去化**180套**，去化率**66%**；6月1日开始0元入会，9月30日开始认筹，开盘前共蓄客**385组**左右

项目位置	惠济区 江山路与滨河路东北角		开发公司	郑州德府瑞居置业有限公司	
占地	75亩	建面	24.7万㎡	容积率	5.0
营销团队	自销		去化率	66%	
蓄客及到访	6月1日开始0元入会，9月30日开始认筹，开盘前共蓄客385组左右				
成交价格	89㎡：12500元/㎡、122㎡：12200元/㎡				
竞品价格	正商启盛华庭毛坯高层13800元/㎡				
优惠方式	0元入会优惠2000元，认筹一万抵两万，正常按揭优惠1个点、首付50%优惠3个点、一次性优惠5个点，开盘当天认购总房款优惠7000元，按时签约优惠1个点				
客户来源	以惠济区客户为主，30-50岁				
推广渠道	线上、线下，分销				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；首付5%，剩余两年分六次还清，2021年底交齐				

项目近期开盘	推出时间		2019-10-19-20
	小高层	推出楼栋	4#、7#西单元
		成交价格	89㎡：12500元/㎡、122㎡：12200元/㎡
		成交套数/供应套数	180/272
	洋房	推出楼栋	—
		成交价格	—
		成交套数/供应套数	—



新推

在售

待售

售罄

去化分析：

本次开盘去化效果一般：

- 1、交通便利（临近2、3、4、规划3条地铁线），配套成熟（万达广场、美景万科广场、裕华广场）
- 2、价格与周边竞品相比具有优势，性价比高
- 3、开发商品牌相对周边项目存在一定差距

项目动态-开盘 (裕华会园-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4#	1	2T4	34F	三室两厅一卫	89	12500	68	180	66%
						三室两厅两卫	122	12200	68		
		7#	2	2T4	34F	三室两厅一卫	89	12500	68		
						三室两厅两卫	122	12200	68		
	合计								272	180	66%



89m² 三室两厅一卫



122m² 三室两厅两卫

项目动态-开盘（瀚海思念城-销售概况）

10月18、19日对西院高层7#楼西单元进行现场选房，共推出132套房源，截止开盘当天去化126套，去化率95%

项目位置	金水区 国基路与渠东路交汇处东南角		开发公司	河南新瀚海置业有限公司	
占地	188亩 (商业77亩)	建面	70万㎡ (商业22万㎡)	容积率	2.99
营售团队	自销		去化率	95%	
蓄客及到访	本次开盘针对前期意向客户，无集中蓄客（开盘前交10万认筹金，可享受开盘当天优惠）；开盘累计到访约200组				
成交价格	成交均价18900元/㎡				
竞品价格	碧桂园天麓高层毛坯18500元/㎡				
优惠方式	认筹金10万，1) 70-125㎡10万抵15万、2) 127-147㎡10万抵20万				
客户来源	客户以金水区为主，周边其他市区客户为辅				
推广渠道	户外大牌、道旗、渠道（金屋、地标、在为）50人左右				
交房标准	毛坯				
备注	无预售证；开盘认筹10万元选房，5天内补齐首付款				

本案近期开盘	推出时间		2015-5内购	2019-4-30	2019-8-3	2019-10-18/19
	小高层/高层	推出楼栋	西院3/4/9#	东院1/2/3/4西院1/2/5/6/8#	西院7#东单元	西院7#西单元
		成交价格	内购均价9000元/m ²	高层毛坯成交均价17700-19200元/m ²	高层毛坯18800元/m ²	高层毛坯18900元/m ²
		成交套数/供应套数	619/760	450/1180	120/132	126/132



新推

在售

待售

内购

本次开盘去化分析

本次开盘去化较好：

- 1) 项目位居北三环边，为金水核心区，区位优势，周边生活配套丰富，且项目自身配有10万m²的集中商业和街区商业、贝斯特私立小学；
- 2) 房企口碑较好，客户接受度高；
- 3) 本次开盘为最后一批房源，稀缺性高；
- 4) 选房多为前期意向客户，18日为全款及首付60%客户选房，19日为首付30%客户选房，意向度较高，故去化较好

项目动态-开盘 (瀚海思念城-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（ m² ）	成交均价（ 元/m²）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7#	2 （ 西单元 ）	2T4	33F	三室两厅一卫	91/93	18600	66	66	100%
						四室两厅两卫	126	19100	33	30	91%
						四室两厅两卫	130	19200	33	30	91%
	合计								132	126	95%

西院7#平层图



130m²
四室两厅两卫

93 m²
三室两厅一卫

91 m²
三室两厅一卫

126m²
四室两厅两卫

项目动态-开盘 (瀚海思念城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

93m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，南向双卧
- 客餐一体连接阳台，采光较好，活动空间开阔
- 双阳台设计，晾晒便捷

劣势：

- 卫生间未干湿分离
- 走廊狭长，浪费面积

130m²四室两厅两卫



优势：

- 餐客一体，连接阳台，采光较好，活动空间大
- 南向卧室飘窗设计，有利于卧室采光

劣势：

- 餐厅紧对次卫，体验感较差
- 作为边户通透性较差

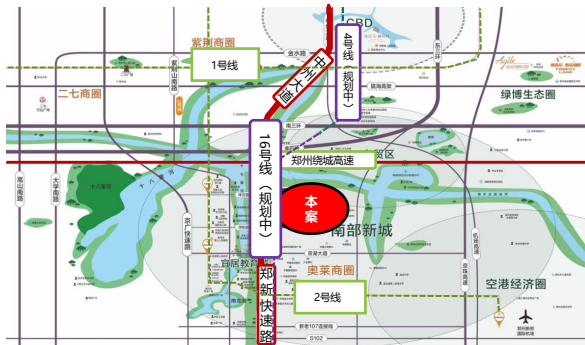
项目动态-开盘 (雅居乐天城-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

10月19日针对**高层7#**，**洋房2#、12#**房源进行现场开盘，推出**184套**，截至晚上12点去化**75套**，去化率**41%**

项目位置	新郑市 龙湖镇中州大道和祥和路交汇处		开发公司	河南雅福置业有限公司	
占地	75亩	建面	15万㎡	容积率	2.99
营售团队	自销+创典		去化率	41%	
蓄客及到访	无蓄客加推				
成交价格	高层9000元/㎡； 洋房标准层11000/㎡、顶层13000元/㎡、底层15000元/㎡				
竞品价格	正商兰亭华府高层10200（毛坯）				
优惠方式	①高层总房款减4.32万元；洋房总房款减5.32万元；②正常按揭优惠2%				
客户来源	客户主要来源管城二七区以及龙湖周边；28-35岁改善客户为主				
推广渠道	房友、链家、房便利（佣金3%）；户外广告、广播				
交房标准	毛坯				
备注	无分期				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-6-16	2019-10-20
	高层	推出楼栋	16#	7#
		成交价格	10000-11000（毛坯）	9000（毛坯）
		成交套数/供应套数	92/126	67/136
	洋房	推出楼栋	本次无洋房供应	2#、12#
		成交价格		标准层11000元/㎡、顶层13000元/㎡、底层15000元/㎡
		成交套数/供应套数		8/48



本次开盘去化效果较差，具体分析如下：

- 1) 项目产品本身为改善产品，客户数量有限，竞品正商兰亭华府以及龙湖天宸原著入市较早，客户分流
- 2) 面对去化压力，项目选择降价的方式加快回款（推出7#工抵房，相比正常价格10800优惠力度大），去化效果有所提升
- 3) 前期无蓄客，去化量有限

项目动态-开盘 (雅居乐天城-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（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7#	1D	2T4	34	三室两厅一卫	110	9000	68	39	57%
						三室两厅两卫	119		68	28	41%
	洋房	2#	1D	2T4	6+1	四室两厅两卫	135	标准层11000 顶层13000 底层15000	24	6	25%
		12#	1D	2T4	6+1	四室两厅三卫	165		24	2	8
										184	75

16#高层平层图



119m²三室两
厅两卫

110m²三室两
厅两卫

110m²三室两
厅两卫

110m²三室两
厅两卫

12#洋房平层图



165m²四室两
厅三卫

165m²四室两
厅三卫

165m²四室两
厅三卫

165m²四室两
厅三卫

2#洋房平层图



135m²四室两
厅两卫

135m²四室两
厅两卫

135m²四室两
厅两卫

135m²四室两
厅两卫

项目动态-开盘 (雅居乐天城--户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型三面宽朝南，采光面积大，高层分离式核心筒+连廊设计，全部南北通透；洋房多阳台和飘窗，高赠送

A：高层110m²三室两厅两卫



优势：户型方正，南北通透，三开间朝南；南向双飘窗，主卧套房设计；公卫干湿分离
劣势：入户门正对客厅，私密性不强。

B：高层119m²三室两厅两卫



优势：户型方正，南北通透，三开间朝南；南向双飘窗，主卧套房设计；动静分离
劣势：入户门正对客厅，私密性不强。

E：洋房135m²四室两厅两卫



优势：入户玄关，私密性强；三开间朝南，南北通透，多阳台飘窗赠送面积较高
劣势：走道狭长，面积浪费。

F：洋房165m²四室两厅三卫



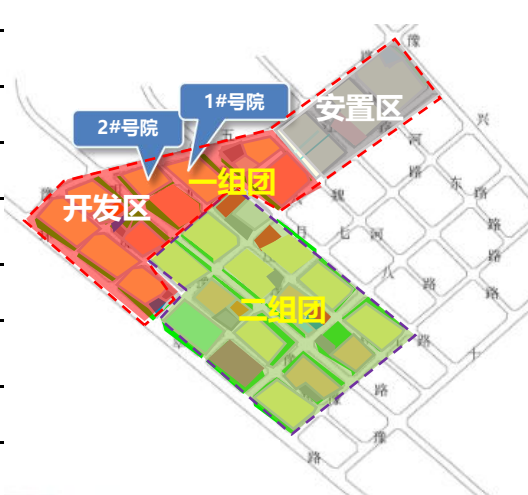
优势：户型开间大采光充足；入户玄关，主卧套房设计，私密性强；全明户型多飘窗
劣势：动静无分区。

项目动态-开盘（正商生态城-销售概况）

10月20日上午10点现场选房，推出1号院3#、6#、7#，2号院1#、3#，共计500套，截止选房结束去化440套，去化率88%

项目位置	管城区 郑新快速路与南水北调桥北50米路东		开发公司	河南正商珑水置业有限公司	
占地	781.14亩	建面	167.96万㎡	容积率	2.49
营售团队	易居&恒辉		去化率	88%	
蓄客及到访	2019.8.20开始认筹，累计蓄客800组，开盘当天到访约750组				
成交价格	高层：11000-11500元/㎡ 洋房：13000元/㎡，一层带地下室和花园：16500-17000元/㎡				
竞品价格	绿地公园城：毛坯高层12500元/㎡				
优惠方式	交5000认筹优惠20000元，按时签约优惠1%，当天开盘优惠2% 付款优惠：分期优惠1%，正常按揭优惠3%，一次性优惠7%				
客户来源	以管城区为主，少量二七区、龙湖镇客户				
推广渠道	安居客、道旗、高炮、户外、电台、拓客				
交房标准	毛坯				
备注	首付5%，剩余分3年6次，每半年还款5%				

本案近期开盘	推出时间		2019-10-20
	高层	推出楼栋	1号院3#、2号院1#
		成交价格：元/㎡	11000-11500元/㎡
		成交/供应套数	345/360
	洋房	推出楼栋	1号院6#、7#，2号院3#
		成交价格：元/㎡	标准层：13000元/㎡ 一层带地下室和花园：16500-17000元/㎡
		成交/供应套数	95/140



本次开盘去化分析

去化效果良好

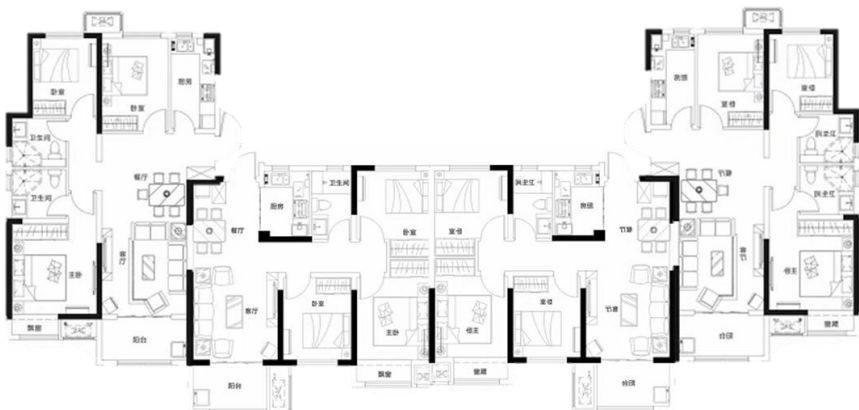
- 1) 项目相对于区域周边项目，价格偏低，且有首付分期，降低客户购房门槛；
- 2) 城改大盘，市场关注度高，且推广方式多样，客源充足；
- 3) 此次推售户型面积段相对较小，满足区域主流客户需求；

项目动态-开盘 (正商生态城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1号院3# 2号院1#	1号院3#1D 2号院1#2D	2T4	1号院3#32F 2号院1#29F	三室两厅一卫	94	11000-11500元/㎡	180	180	100%
						三室两厅两卫	120		180	165	92%
	洋房	1号院6#	2D	1T2	7F	三室两厅一卫	104	13000元/㎡ 一层带地下室和花园：16500-17000元/㎡	92	75	82%
		2号院3#	4D		8F						
		1号院7#	3D		8F	四室两厅两卫	143		48	20	42%
合计									500	440	88%

高层平面图



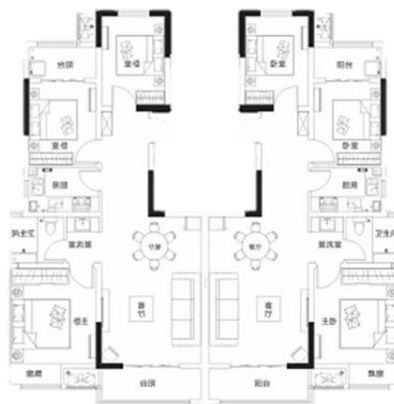
高层：120m²
三室两厅两卫

高层：94m²
三室两厅一卫

高层：94m²
三室两厅一卫

高层：120m²
三室两厅两卫

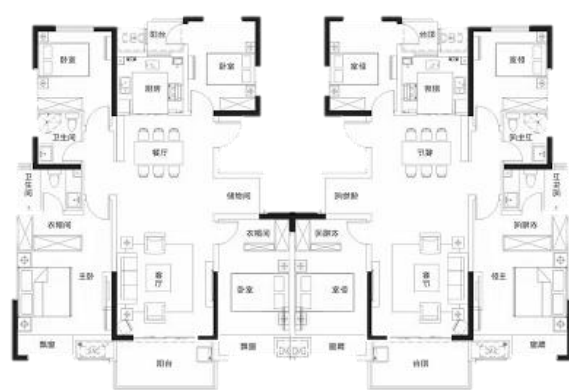
1号院6#、2号院3#楼层平面图



洋房：104m²
三室两厅一卫

洋房：104m²
三室两厅一卫

1号院7#楼层平面图



洋房：143m²
四室两厅两卫

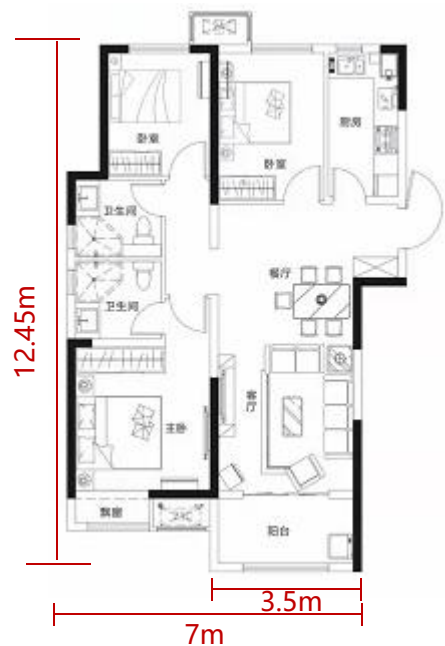
洋房：143m²
四室两厅两卫

项目动态-开盘 (正商生态城-高层户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

偏刚需产品，2T4布局，多开间朝南，94m²双卧朝南，户型方正，主卧带飘窗

高层：120m²三室两厅两卫



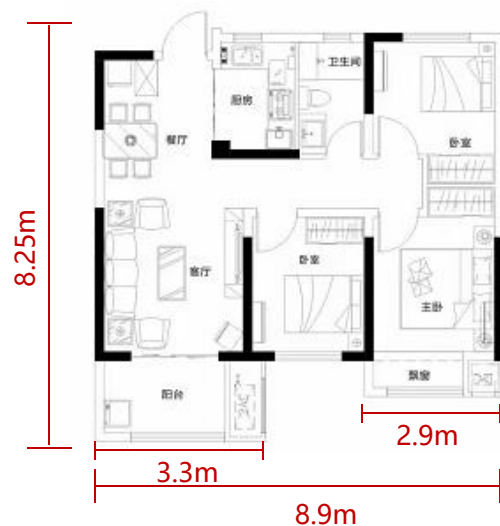
优势：

- 两开间朝南，主卧独卫且飘窗设计，餐客一体，厨房L型人性化设计，提高空间利用率

劣势：

- 户型狭长，影响通风采光；过道过长，造成面积浪费，卫生间干湿不分离

高层：94m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，主卧飘窗，餐客一体，L型厨房，提高空间利用率

劣势：

- 北向次卧采光较差，卫生间无干湿分离；入户门正对客厅，私密性不佳

项目动态-开盘 (正商生态城-洋房户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

偏刚需产品，1T2布局，多开间朝南，143m²四房，户型方正，双卧朝南且自带飘窗

洋房：104m²三室两厅一卫



优势：

- 两开间朝南，南北双阳台，主卧独卫且飘窗设计，餐客一体，卫生间干湿分离

劣势：

- 过道过长，造成面积浪费；北向卧室距卫生间较远，使用不便

备注：1号院6#、2号院3#户型

洋房：143m²四室两厅两卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，主卧独卫且飘窗设计，U型厨房，4+1设计，提高空间利用率

劣势：

- 北向东次卧距卫生间较远，使用不便

备注：1号院7#户型

项目动态-开盘（建业云境-销售概况）

10月20日针对**高层1/3/6#**进行现场选房，共推出**256套**，截止当天去化**87套**，去化率**34%**

项目位置	航空港区 志洋路与电子科技二街交汇处		开发公司	建业	
占地	58亩	建面	13.1万㎡	容积率	2.5
营售团队	自销+代理（屋言）		去化率	34%	
蓄客及到访	5月底开始认筹，交2000优惠10000，共计认筹690组，当天到访360组				
成交价格	毛坯高层：9200元/㎡				
竞品价格	招商公园与湖精装小高层：10500元/㎡				
优惠方式	认筹2000优惠10000；当天认购优惠10000；3天内签约优惠10000				
客户来源	周边区域，投资客等				
推广渠道	自拓，小蜜蜂，全民经纪人，老带新				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-10-20
	高层	推出楼栋	高层1/3/6#
		成交价格	9200元/㎡（毛坯）
		成交套数/供应套数	87/256



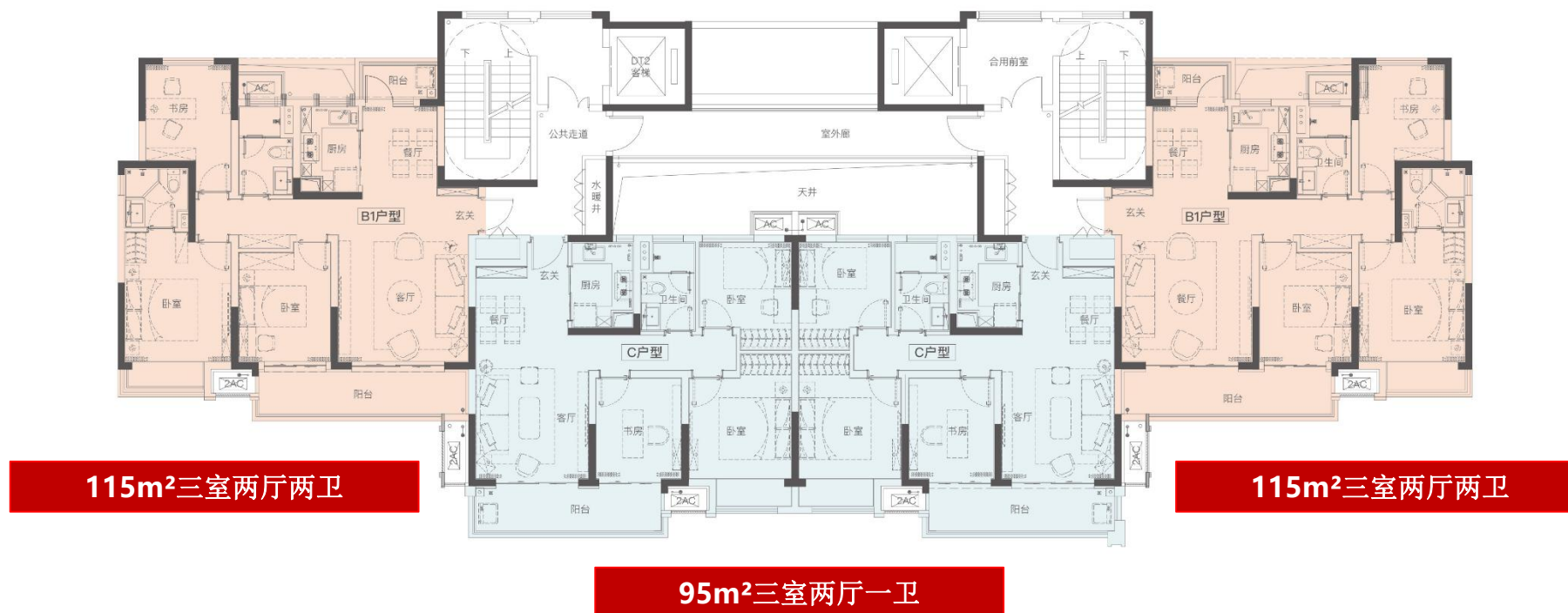
本次开盘去化较差，具体分析如下：

- 1) 项目蓄客周期较长，客户流失严重；
- 2) 项目整体偏刚需，位置较远，目前配套匮乏，生活较为不便；
- 3) 项目首开优惠一般，产品性价比一般，无明显竞争优势。

项目动态-开盘 (建业云境-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 ² ）	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1/3#	1D	2T4	20F	三室两厅两卫	115	9200元/m²	256	87	34%
						三室两厅一卫	95				
		6#	1D	2T4	25F	三室两厅两卫	115				
						三室两厅一卫	95				
	合计								256	87	34%

高层1/3/6# 楼栋平层图



项目动态-开盘 (建业云境-户型分析)

高层1/3/6#楼户型分析

95m²三室两厅一卫



优势：

- 三开间朝南，采光好，居住舒适度高
- 户型方正，动线合理
- 餐客一体，提高空间利用率
- 入户玄关，U型厨房人性化设计，使用便捷

劣势：

- 走廊狭长，降低空间利用率

115m²三室两厅两卫



优势：

- 三开间朝南，南北双阳台，采光通风效果好，主卧独卫，居住舒适度高
- 户型方正，南北通透，功能布局清晰完善

劣势：

- 空间利用率低，走廊浪费空间
- 主卧卫生间无干湿分离处理，易造成空间污染

项目动态-开盘 (星联岚溪府-销售概况)

10月20日针对高层7#、8#楼进行微信选房，共计推出182套房源，去化172套，去化率95%（销售已持续一周）；9月12日启动认筹，截止开盘前共蓄客260组

项目位置	郑东新区 金水东路与中山路交汇处向南300米		开发公司	新芒果房地产有限公司	
占地	69亩	建面	19万㎡	容积率	2.99
营售团队	中策		去化率	95%	
蓄客及到访	9月12日启动认筹，截至开盘前共蓄客260组				
成交价格	高层13800元/㎡				
竞品价格	汇泉东悦城：11700元/㎡（简装）				
优惠方式	①认筹2万抵4万，②正常首付优惠2%，60%首付优惠4%，一次性优惠6%；				
客户来源	客户以郑东新区为主，市内其他区域及中牟县城客户				
推广渠道	拓客、微信大V、户外大牌；分销：贝壳、21世纪、德祐				
交房标准	精装（1500元/㎡）				
备注	五证齐全；				

目 近期 开盘	推出时间		2019-10-20
	高层	推出楼栋	一期高层7/8#
		成交价格	13800元/㎡（精装）
		成交套数/供应套数	172/182
	洋房	推出楼栋	——
		成交价格	
		成交套数/供应套数	



待推

在售

待售

售罄

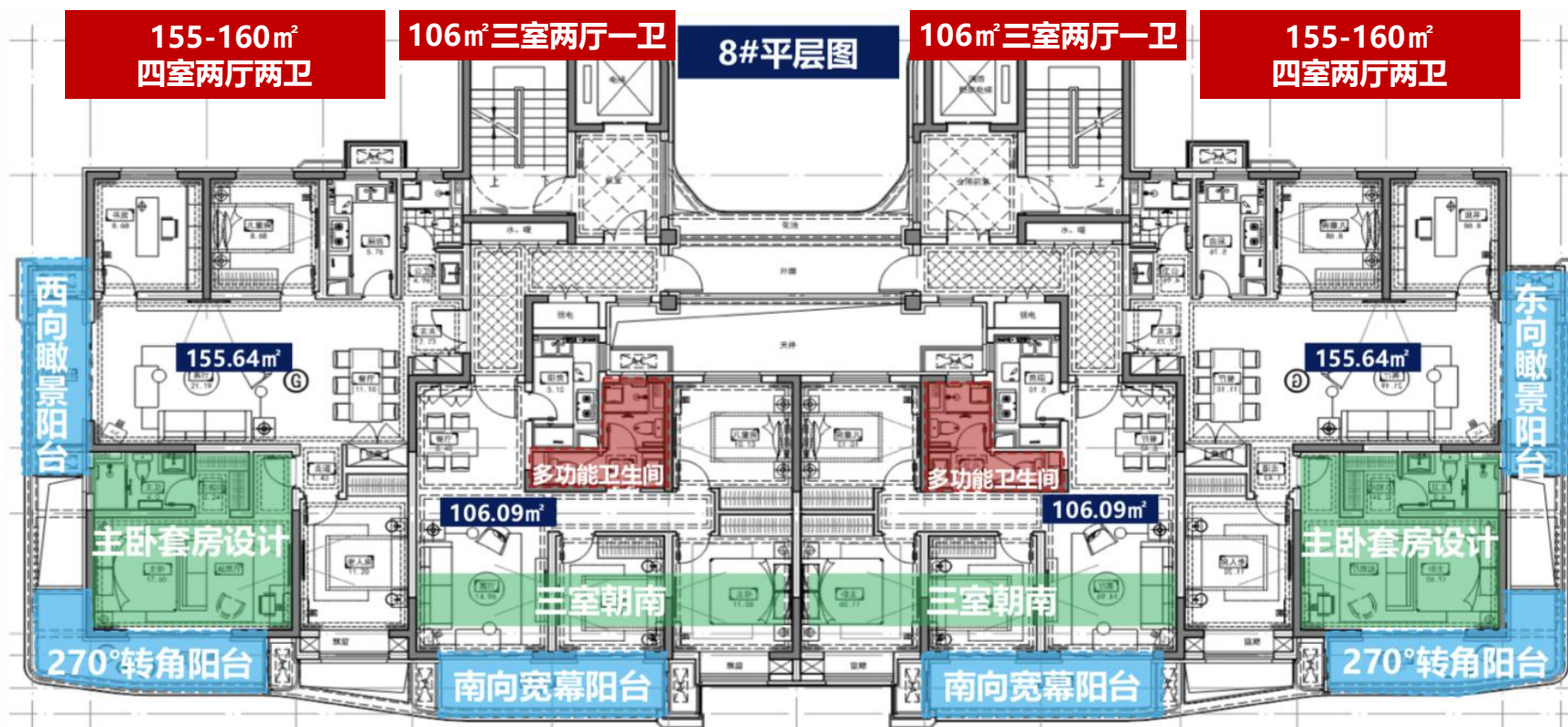
本次开盘去化较好，具体分析如下：

- 1) 项目位于郑东新区白沙片区，后期发展潜力大，客户认可度较高；
- 2) 项目所在板块在售项目高层存量较少，板块存量较低；
- 3) 项目双公园环绕（内部23亩中心花园，外部40亩市政公园），超现代主义风格外立面，客户关注度较高；

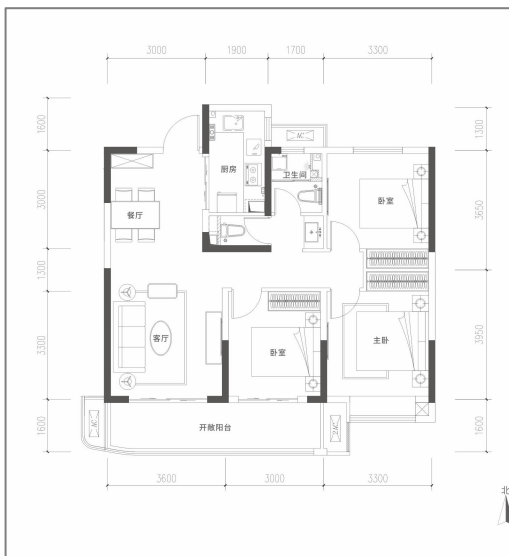
项目动态-开盘 (星联岚溪府-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7/8#	1D	2T4	26F	三室两厅一卫	106	14000	104	101	97%
						三室两厅两卫	129	13500	26	24	92%
						三室两厅两卫	138	13500	26	24	92%
						四室两厅两卫	155-160	13000	26	23	88%
	合计								182	172	95%

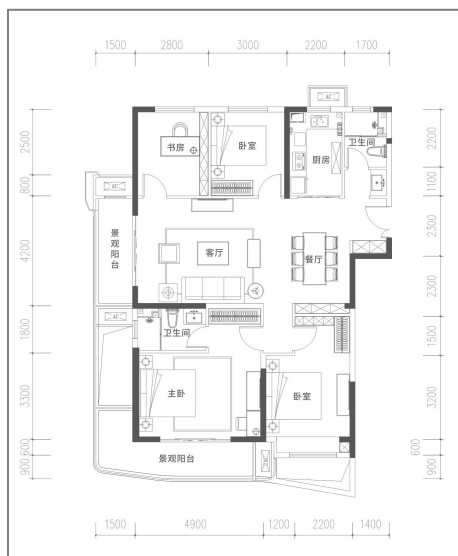


106m²三室两厅一卫



优势：户型方正，三开间朝南，
采光效果好，餐客一体，动静
分离，客厅卧室连通阳台，卫
生间1.5卫设计

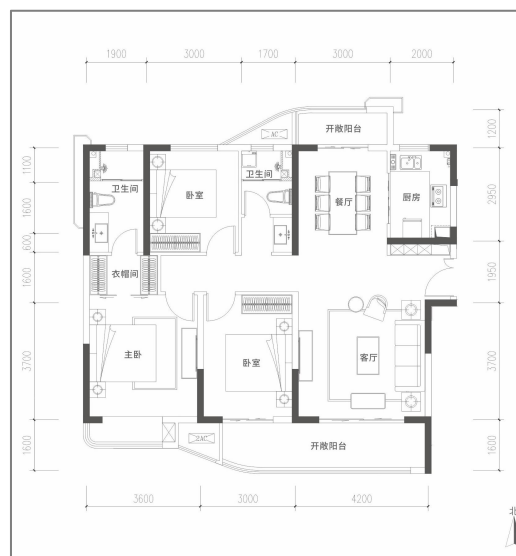
129m²三室两厅两卫



优势：户型方正，客厅配备观景阳台，主卧270°拐角阳台，主卧套房设计，卫生间干湿分离

劣势：两开间朝南，采光及通透性欠佳

138m²三室两厅两卫



优势：户型方正通透，南北双阳台，三开间朝南，卫生间干湿分离

劣势：走廊过长，存在面积浪费

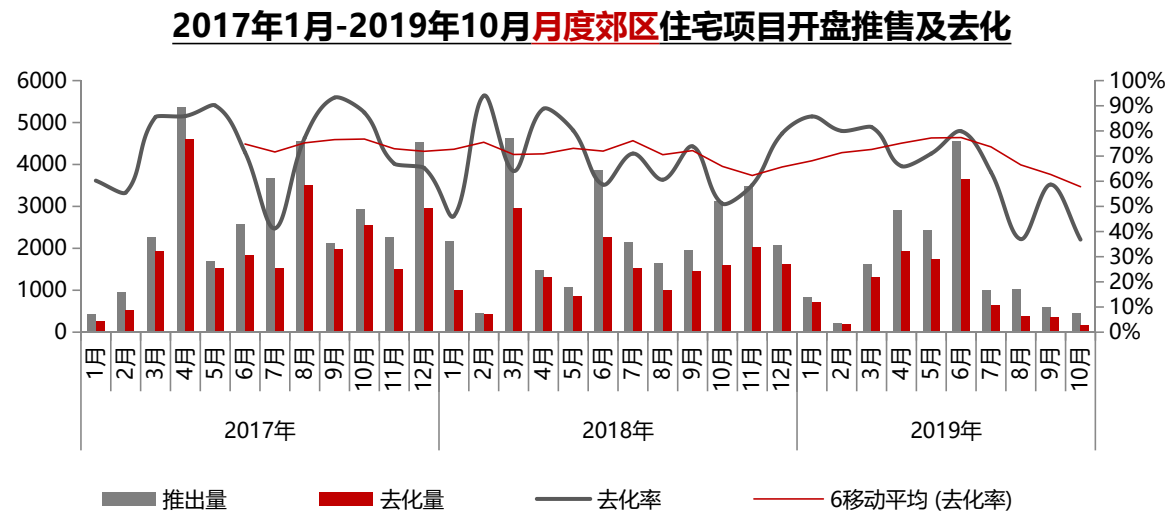
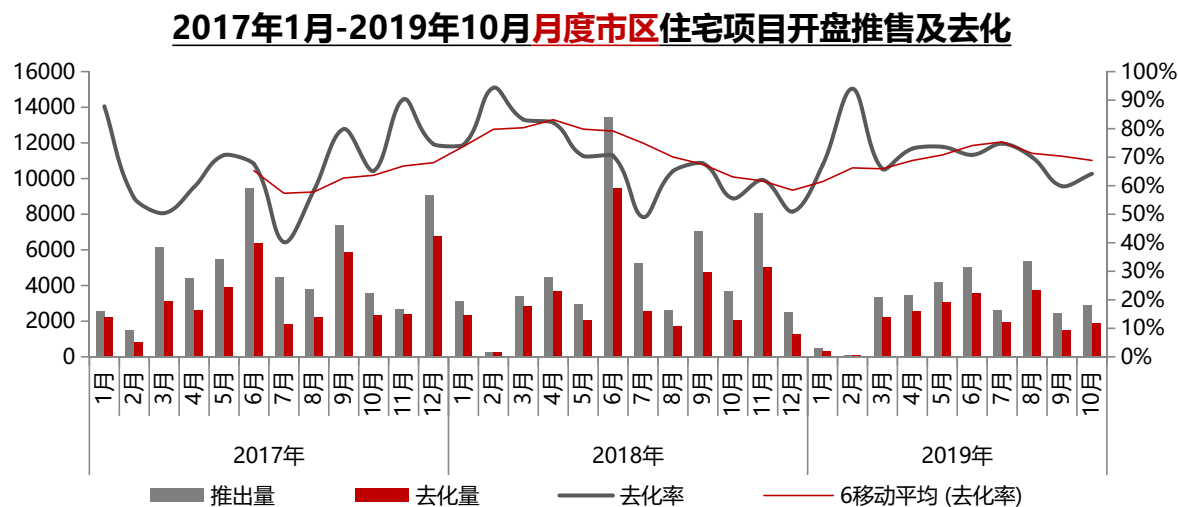
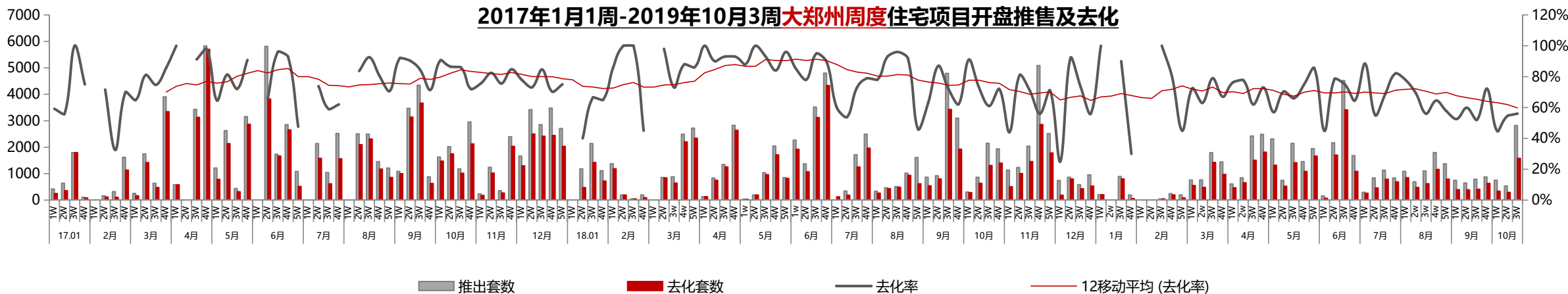
155-160m²四室两厅两卫



优势：户型通透，餐客一体，客厅配备观景阳台，主卧270°拐角阳台

劣势：两开间朝南采光及通透性欠佳，主卧无衣帽间

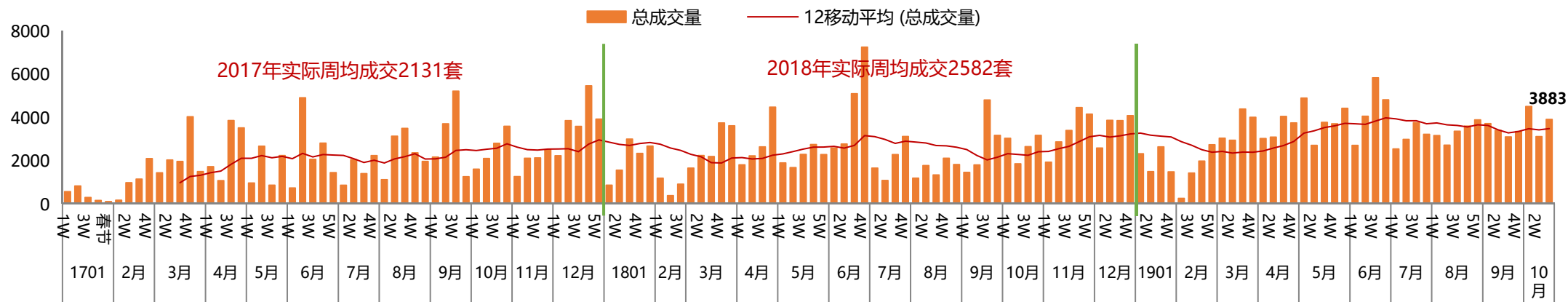
本周较10月前2周，推货积极，推货量走高；市区方面去化率保持在60%以上，去化维稳，郊区方面推货量、去化率持续走低，整体去化效果一般



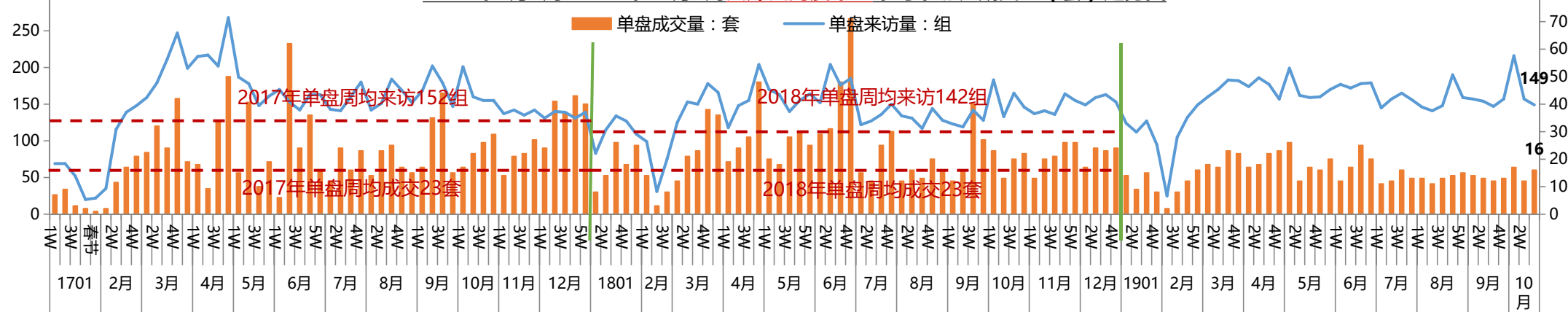
市场监控-整体数据-周度大郑州

10月3周推盘量大幅提升，成交总量**3883套**，环比上升**26%**；单盘周均来访**环比下降5%**，单盘周均成交量**环比上升33%**

2017年1月1周-2019年10月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年10月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



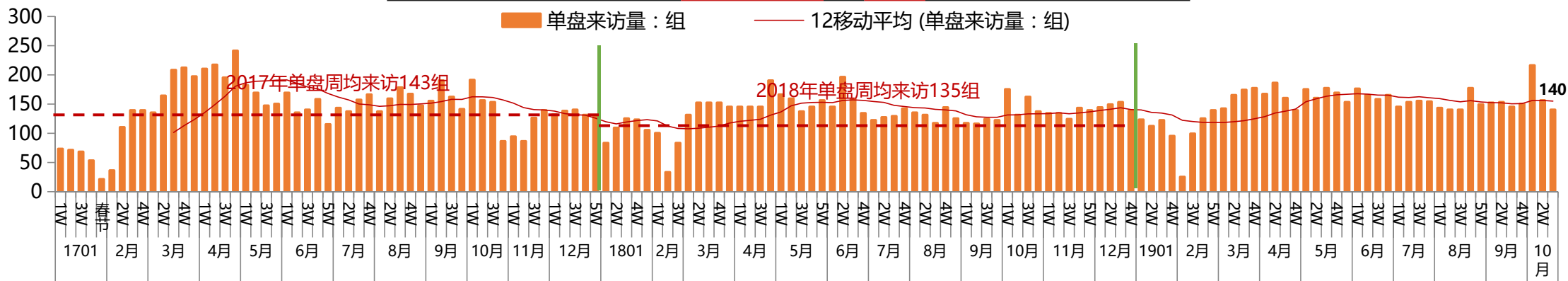
◆ 10月3周大郑州实际监控到住宅项目279个，共计来访41333次，其中单盘平均来访149次；监控到住宅在售项目251个，共计成交3883套，单盘平均成交16套；其中无货在售项目3个，全新待售项目11个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

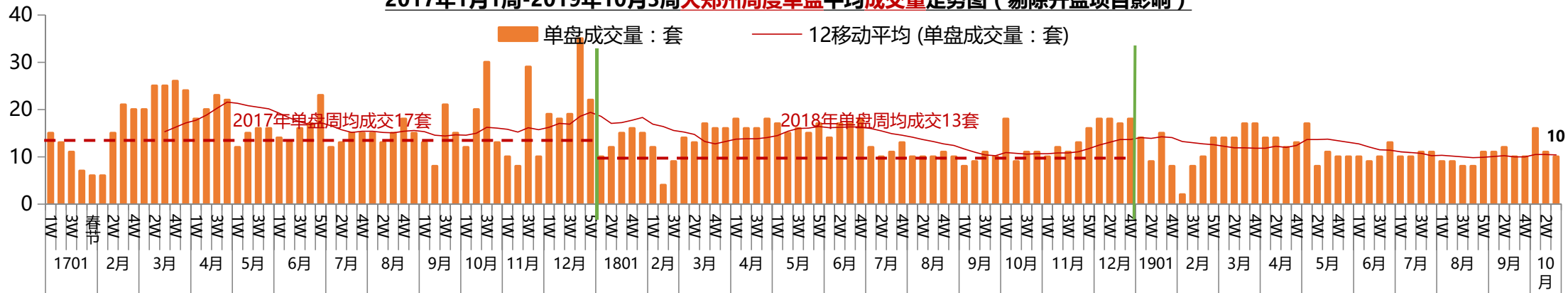
市场监控-平销数据-周度大郑州

10月3周平销项目单盘周均来访量**环比下降10%，同比下降14%**；单盘周均成交量**环比下降9%，同比下降9%**

2017年1月1周-2019年10月3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10月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 10月3周**市内八区**实际监控到住宅项目158个，共计来访27224次，其中单盘平均来访173次；监控到住宅在售项目133个，共计成交2512套，单盘平均成交19套；其中无货在售项目2个，全新待售项目9个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：10月3周住宅平销套数TOP10共计销售**450**套，**环比下降5%**

住宅销售：10月3周住宅开盘项目**8**个，住宅销售套数TOP20共计销售**2181**套，**环比上升123%**

10.14-10.20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/㎡）	面积（万㎡）
1	浩创梧桐花语	新郑	73	高层	正常7300 特价房6500	0.80
2	恒大山水城	荥阳	51	小高、洋房	特价房小高8600 洋房9200	0.66
3	郑西鑫苑名家	荥阳	49	高层	特价房7300	0.54
4	万科城	高新区	46	高层	正常精装12600 6#降价12000	0.44
5	融创城开中原宸院	惠济区	43	高层	正常13000； 一次性付清9800	0.49
6	康桥香溪郡	中牟	41	高层、洋房	高层10800 洋房14500	0.47
7	恒大养生谷	荥阳	38	高层、洋房	高层9500 洋房11500	0.49
8	康桥那云溪	新郑	38	高层	正常9000 特价房8500	0.42
9	锦艺金水湾	金水区	36	高层	正常14500 大户型特价14000	0.41
10	碧桂园西湖	高新区	35	高层、小高	精装15200-16000	0.42

10.14-10.20大郑州周度**住宅销售**项目成交套数TOP20

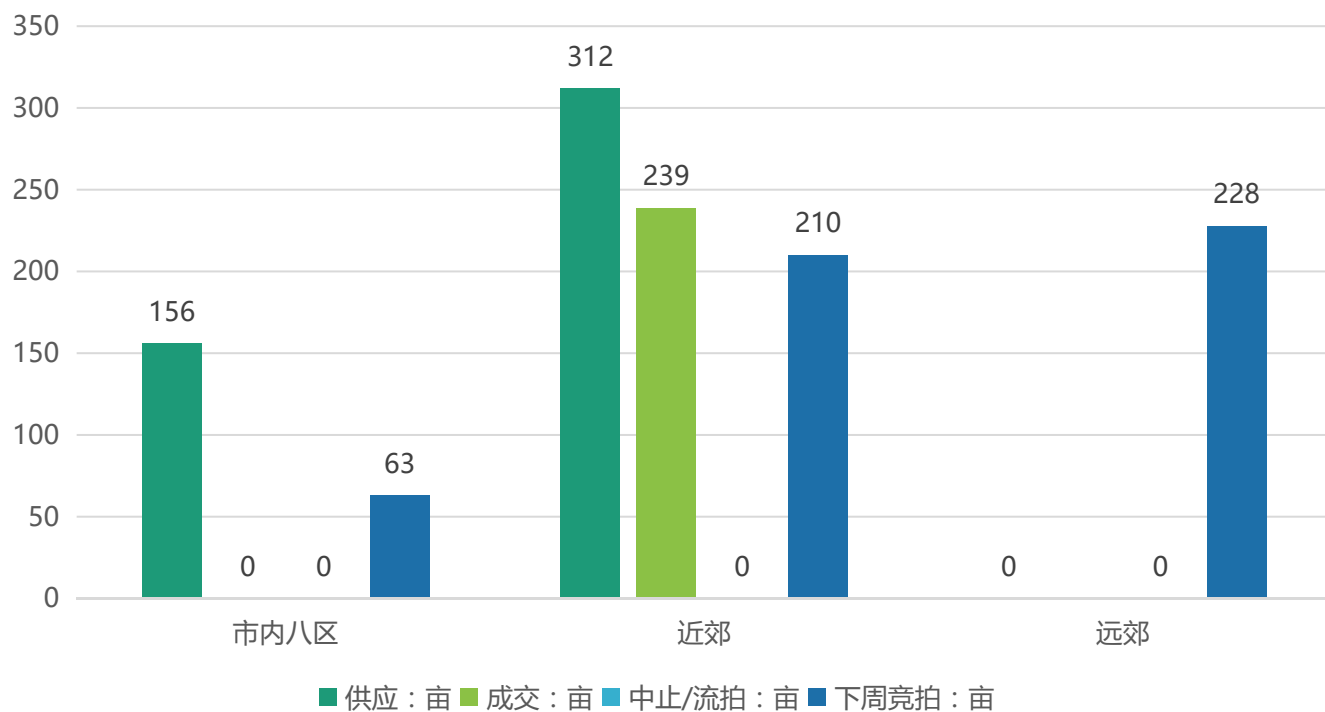
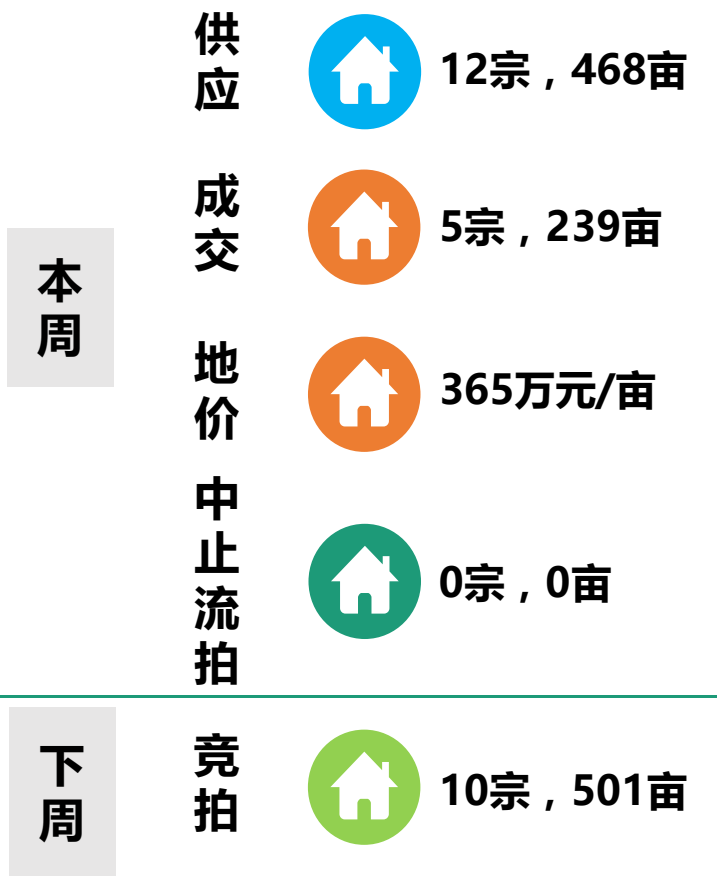
排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	管城区	正商生态城	440	11	荥阳	郑西鑫苑名家	49
2	二七区	郑州华侨城	300	12	高新区	万科城	46
3	高新区	谦祥钱隆城	200	13	惠济区	融创城开中原宸院	43
4	惠济区	裕华会园	180	14	中牟	康桥香溪郡	41
5	郑东新区	星联岚溪府	172	15	荥阳	恒大养生谷	38
6	金水区	瀚海思念城	126	16	新郑	康桥那云溪	38
7	新郑	雅居乐天域	114	17	金水区	锦艺金水湾	36
8	航空港区	建业云境	87	18	高新区	碧桂园西湖	35
9	新郑	浩创梧桐花语	73	19	航空港区	融创空港宸院	32
10	荥阳	恒大山水城	51	20	二七区	万科大都会	30

项目动态-新增预售

本周新增预售7个项目，6个市区项目，1个港区项目；其中已售住宅面积9.5万方、未售住宅面积5.73万方

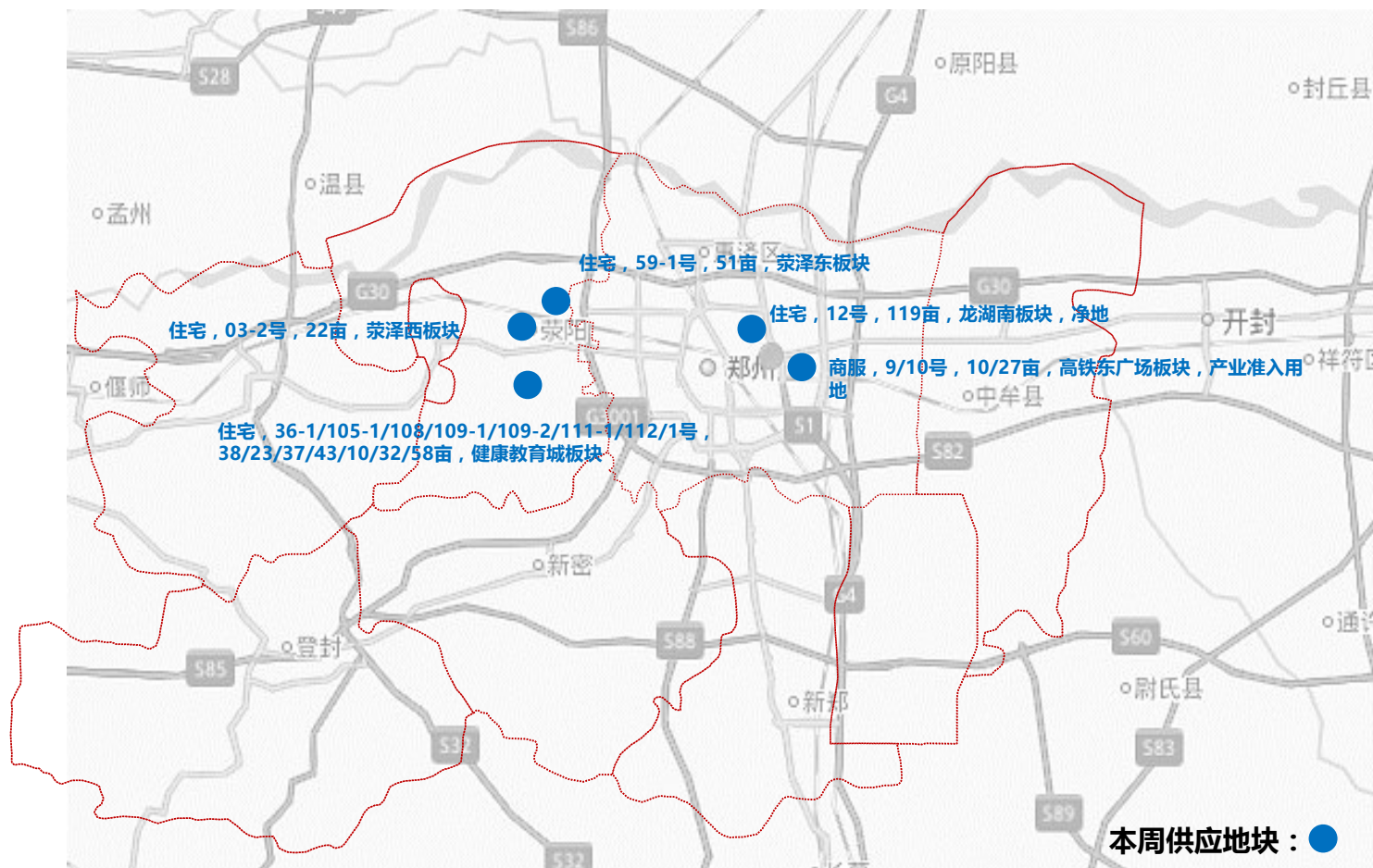
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面 (万㎡)	住宅建面 (万㎡)	住宅 套数	非住宅建面 (万㎡)	非住宅套 数	预售产品动态 (价格元/㎡)
二七区	【2019】郑房预售字 (4744)号	二七华侨城一号院	郑州华侨城	19/10/10	洋房	10/12	1.56	1.56	110	0.00	0	已售 洋房14000~15000
管城区	【2019】郑房预售字 (4745)号	绿都澜湾梓园	绿都澜湾	19/10/14	高层	6	1.44	1.44	136	0	0	待售15100
管城区	【2019】郑房预售字 (4747)号	正商生态城二号院 (C1-03-02)	正商生态城	19/10/16	洋房	2/3/6	1.79	1.79	172	0	0	已售3#，待售2/6# 洋房：13000，一层 带地下室和花园： 16500-17000
管城区	【2019】郑房预售字 (4749)号	高速地产和园	奥兰和园	19/10/17	高层	2	2.44	2.44	214	0	0	已售
金水区	【2019】郑房预售字 (4751)号	碧桂园国控天誉苑	碧桂园国控天誉	19/10/17	高层/洋房	1/17	2.02	1.99	167	0.03	3	1#洋房已售，17# 高层待售 高层精装：19500 洋房精装标准层： 22500-24000
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0982)号	东悦城一号院	汇泉东悦城	19/10/18	高层	4/6	3.99	3.99	419	0	0	待售 高层简装：11700
航空港区	G0345	正弘中央公园空港花园3 地块	正弘中央公园	19/10/14	高层	6/7	1.98	1.98	196	0	0	已售 高层毛坯：10800
合计							15.22	15.19	1414	0.03	3	——

本周土地市场供应12宗土地，其中郑东新区供应3宗，2宗郑州东站东广场产业准入用地，1宗北龙湖住宅地（成品住宅），荥阳供应9宗住宅地，主要为健康教育城板块住宅地；本周港区成交5宗安置地，为航程拍得，登封2宗商住地未公布；下周竞拍10宗土地（其中市区和新郑有康桥林语镇和康桥九溪天悦）



近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟、平原新区；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

本周大郑州土地供应分布图



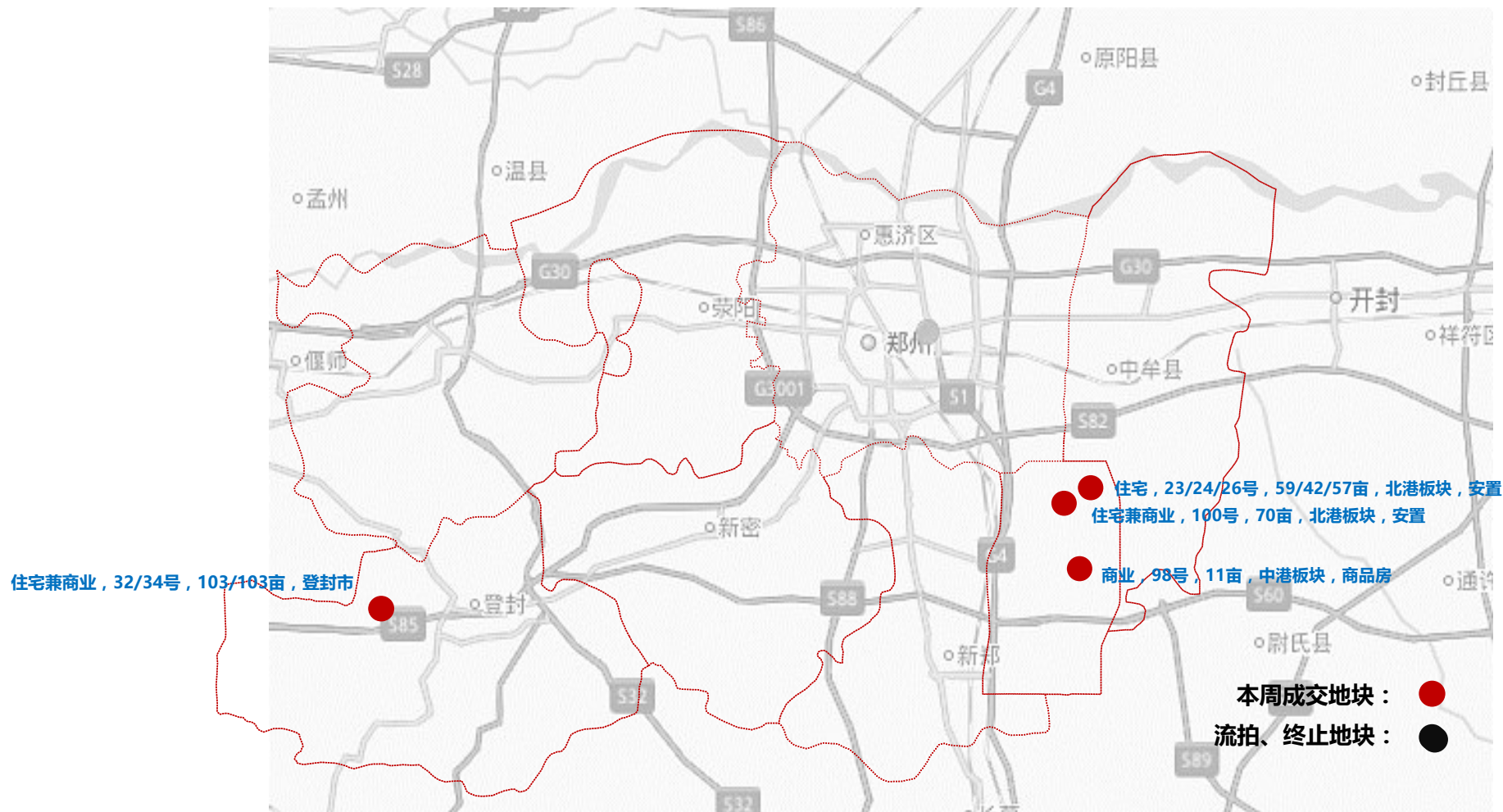
数据来源：公共资源交易中心

土地梳理-土地供应

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㎡）	容积率	起拍价（万元）	起始单价（万元/亩）	起始楼面价（元/㎡）	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019/10/19	2019/11/22	郑政东出〔2019〕9号（网）	动力北路北、博学路东	郑东新区	10	商服	3.21	5	9300	930	2897	——	——	商品房	产业准入用地
		郑政东出〔2019〕10号（网）	动力南路南、思源西街东	郑东新区	27	商服	9.76	5.5	25700	952	2633	——	——	商品房	产业准入用地
		郑政东出〔2019〕12号（网）	龙湖中环东路东、南录庄街南	郑东新区	119	住宅	13.53	1.7	216000	1815	15965	——	——	商品房	成品住宅
	2019/11/18	荥政储（2012）03-2号	三公路与康泰路交叉口西北侧	荥阳	22	住宅	4.64	3.2	5425	249	1168	——	——	商品房	——
		荥政储（2017）59-1号	汜河路与飞龙路交叉口东北侧	荥阳	51	住宅	8.54	2.5	14025	274	1642	——	——	安置	——
		荥政储（2019）36-1号	健康大道与荥泽西二路交叉口西南侧	荥阳	38	住宅	6.87	2.7	14460	379	2106	——	——	商品房	——
		荥政储（2017）105-1号	槐花路与卧龙路交叉口东南侧	荥阳	23	住宅	3.03	2	4255	187	1402	——	——	商品房	——
		荥政储（2017）108号	梨花路与卧龙路交叉口西南侧	荥阳	37	住宅	4.88	2	6795	186	1393	——	——	商品房	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（2017）109-1号	滨河路与梨花路交叉口西北侧	荥阳	43	住宅	3.70	1.3	7300	171	1972	——	——	商品房	
		荥政储（2017）109-2号	滨河路与槐花路交叉口东北侧	荥阳	10	住宅	0.83	1.3	1570	164	1897	——	——	商品房	
		荥政储（2017）111-1号	滨河路与梨花路交叉口东北侧	荥阳	32	住宅	2.76	1.3	5530	174	2006	——	——	商品房	
		荥政储（2017）112-1号	滨河路与梨花路交叉口东北侧	荥阳	58	住宅	4.99	1.3	9810	170	1966	——	——	商品房	
	合计					468		67.74	——						

本周大郑州土地成交分布图



数据来源：公共资源交易中心

土地梳理-土地成交

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	房企	备注
2019/10/18	郑港出〔2019〕23号（网）	国泰路以东、规划领事馆北六路以北	北港板块	59	住宅	安置	13.7	3.5	20922	355	1522	0%	正弘中央公园 高层毛坯10800 洋房毛坯标准层13300、首层20000	1	郑州航空港区航程置业有限公司	航程	出让住宅用地34421.54平方米，划拨幼儿园用地4860平方米
	郑港出〔2019〕24号（网）	国泰路以东、太湖路以南	北港板块	42	住宅	安置	9.1	3.3	13392	322	1466	0%		1	郑州航空港区航程置业有限公司	航程	出让住宅用地21210.09平方米，划拨幼儿园用地6480平方米
	郑港出〔2019〕26号（网）	洞庭湖路（郑港四路）以南、凌风街（郑港三街）以西	北港板块	57	住宅兼容商用	安置	7.6	2	21514	376	2821	0%		1	郑州航空港区航程置业有限公司	航程	商业服务员设施用地比例不得超过总建筑面积的10%
	郑港出〔2019〕100号（网）	凌风街以东、凌飞街以西、洞庭湖路以南	北港板块	70	住宅兼容商用	安置	13.0	2.8	27974	402	2151	0%		1	郑州航空港区航程置业有限公司	航程	商业服务员设施用地比例不得超过总建筑面积的10%
	郑港出〔2019〕98号（网）	苑陵路以北、园博西路以东	中港板块	11	商业	——	0.9	1.2	3418	298	3727	0%	——	1	郑州航空港园博园经营管理有限公司	航程	——
合计				239			44.4										

数据来源：公共资源交易中心

土地梳理-土地流拍、中止

本周大郑州土地成交未公布信息

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㎡）	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	房企	备注
2019/10/17	登政出〔2018〕32号（网）	大金店镇西北部、嵩山环山旅游路以南、郑少洛高速公路以北	登封	103	住宅兼商业	商品房	8.21	1.2	——	——	——	——	——	——	——	——	——
2019/10/17	登政出〔2018〕34号（网）	大金店镇西北部、嵩山环山旅游路以南、郑少洛高速公路以北	登封	103	住宅兼商业	商品房	8.26	1.2	——	——	——	——	——	——	——	——	——
合计				206			16.47										

数据来源：公共资源交易中心

1、双11，阿里、京东重兵布局楼市（2019.10.14）



- 在1元起拍的杭州学区房引发巨大关注后，阿里拍卖将在今年双11当天推出上万套特价房。同时，另一大电商巨头京东也在日前宣布将在今年双11期间在70个城市，联合超过200家房地产开发商，投放超过6000套特惠房源。而且，新房全款5折起，优惠额超过3亿元。这代表着房地产销售模式上的进一步创新，从传统的线下销售到线上销售，再到借助特定时间节点进行销售。

2、央行组合降准中的定向降准第一次实施今日落地（2019.10.15）

央行
降准

- 央行：今日央行组合降准中的定向降准第一次实施落地。9月份时，央行宣布，9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点(不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司)。此外，再额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于10月15日和11月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点。

3、银川出台人才“十一条”新措施：优秀创业项目最高可获50万元补助（2019.10.15）



- 银川市将围绕互联网数字经济、高端装备制造、新材料、葡萄酒、文化旅游及现代金融等重点产业、领域，制定高层次、高技能人才引进目录，全职和柔性引进的高层次、高技能人才将优先纳入高精尖缺人才认定范围并享受相应待遇。银川市优先支持互联网数字经济、高端装备制造等重点产业、领域建设“人才小高地”，给予每个“人才小高地”每年10万元-50万元的支持；实施菁英人才研修深造项目，每年重点遴选20名左右科研开发、专业技术、经营管理等方面的菁英人才，支持他们赴国（境）内外高校、科研机构研修，对赴外研修的给予1万元-5万元生活补贴或学费80%的补贴，最高不超过30万元

4、统计局：1-9月全国房地产开发投资同比增10.5% 住宅销售额增14.9%（2019.10.18）



- 10月18日，国家统计局发布报告，2019年1-9月份，全国房地产开发投资98008亿元，同比增长10.5%，增速与1-8月份持平。其中，住宅投资72146亿元，增长14.9%，增速持平。
- 1-9月份，商品房销售面积119179万平方米，同比下降0.1%，降幅比1-8月份收窄0.5个百分点。其中，住宅销售面积增长1.1%，办公楼销售面积下降11.0%，商业营业用房销售面积下降13.7%。

1、天津拟推承接非首都功能七措施：非户籍购房不需社保与纳税（2019.10.15）



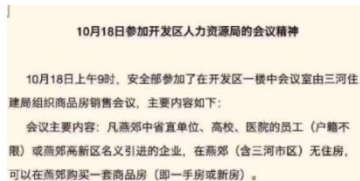
- 天津市发改委开始对《关于天津市促进承接北京非首都功能项目发展的政策措施（试行）》征求意见。其中所列的七大措施中最吸引人的无疑是落户和购房政策，在落户上，新政策取消年龄限制；而对于非户籍的购房者，也不再需要提供在津社会保险或个人所得税证明。落户政策进一步放宽。政策规定，符合天津产业发展定位的来津非首都功能疏解项目，对任职于企业3年及以上且在津缴纳社会保险的全日制本科及以上学历以上在职职工，不受年龄限制，可以随项目来津工作落户，新落户企业可享3年扶持，试行期限有待进一步放宽。

2、南京六合限购放松：无需2年社保 大专学历即可买房（2019.10.15）



- 南京六合区针对外地人限购政策放松，目前已经开始执行。南京六合不动产登记中心相关工作人员表示，只要有大专及以上学历，提供南京市居住证和学历证明，未婚的提供个人身份证和户口本；已婚的提供相关婚姻材料，就可以在六合不动产登记中心开具购房证明。

3、环京燕郊楼市松绑，定向式放松正漫延（2019.10.15）



- 10月18日，安全部参加了在开发区一楼中会议室由三河住建局组织商品房销售会议，实施一定三限（严限制特定人员，限购一套住房，限售三年（从取得不动产证书那天开始算时间）限定价格）。主要内容如下：凡燕郊中省直单位、高校、医院的员工（户籍不限）或燕郊高新区名义引进的企业，在燕郊（含三河市区）无住房，可以在燕郊购买一套商品房，范围为，单位员工（在当地缴纳社保无年限限制），外地户籍有购房徐秀的人群，如在大厂、夏垫已购买了住房，仍可以在燕郊购买一套住房。

4、三亚住建局和市人才发展局联合发布《关于进一步完善人才住房政策的通知》（2019.10.19）



- 为进一步鼓励和支持各类引进人才在三亚市创业就业，服务海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设，进一步完善人才住房政策：1、实际引进并在三亚工作但尚未落户的各类人才，符合琼人才局通【2019】24号文件精神缴纳个人所得税或社会保险，本人可申请购买1套住房。2、实际引进并在三亚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。

1、北京：重拳整治房地产市场 23家经纪机构被查处（2019.10.14）



北京市住建委执法部门近期联合西城、朝阳、海淀、丰台、通州、昌平、石景山、延庆等区的房管局或住建委开展房地产市场执法检查，采取线上线下联动，从主流互联网平台抽取房源信息，赴实地逐项比对核实，开展房地产市场执法检查，重拳整治侵害群众利益的违法违规行为，查处23家房地产经纪机构。

2、深圳推出首批248套稳租金商品房（2019.10.15）



- 深圳市住房和建设局15日推出首个稳租金商品房租赁试点项目，共计248套房源，基准租金标准暂为每月每平方米110元，最长可租5年，年度租金涨跌幅范围不超过5%。截至16日14时，可租房源已完成匹配，进入申请人资格审核阶段。
- 深圳市土地房产交易中心14日在官网发布《关于塘朗城广场稳租金商品房项目公开租赁有关事宜的通告》，推出的房源为南山区塘朗城广场的248套带装修商务公寓，其中建筑面积31至41平方米左右的一房180套、建筑面积58至61平方米左右的两房32套、建筑面积84至86平方米左右的三房36套。该批房源基准租金标准暂为每月每平方米110元，年度租金涨跌幅范围不超过5%；首次租期最长可达3年，首次租期届满后，可申请续租最长2年，最长承租时间可达5年。

3、天津市开展住房租赁中介机构违法违规专项整治 六部门六记重拳打击“黑中介”（2019.10.17）



- 为严厉打击住房租赁中介领域漠视侵害群众利益问题，切实维护群众合法权益，进一步规范我市住房租赁市场秩序，11月底前，市住房城乡建设委、市市场监管委、市公安局、市发展改革委、天津银保监局、市委网信办等六部门将对我市房地产经纪机构、住房租赁企业联合开展涉及住房租赁中介机构违法违规问题专项整治行动，对房地产经纪机构、住房租赁企业在开展住房租赁经纪服务、住房租赁经营活动中的违法违规行为进行严肃查处。各区人民政府组织行政区域内相关部门具体实施。

4、贵州七部门联合印发方案专项整治房地产中介乱象（2019.10.18）



- 贵州：贵州省住房和城乡建设厅、省公安厅等7部门近日联合印发《在“不忘初心、牢记使命”主题教育中开展专项整治住房租赁中介机构等房地产乱象实施方案》，要求围绕房地产市场行为，以房地产中介为重点，充分发挥各部门职能优势，进一步整顿规范房地产市场秩序，严厉打击房地产领域侵害群众利益的违法违规行为，建立健全长效机制，切实维护群众合法权益，促进全省房地产市场持续健康发展。

1、河南省城镇老旧小区改造获中央财政45亿元支持 (2019.10.18)



- 加快改造城镇老旧小区，群众愿望强烈，是重大民生工程。财政部、住建部今年联合下发通知，明确自2019年起将城镇老旧小区改造纳入中央财政专项资金支持范围，根据各地上报的老旧小区改造面积、改造楼栋数、改造小区个数和绩效评价结果等因素，结合财政困难程度分配下达专项资金。我省获得2019年中央财政资金45亿元，用于城镇老旧小区改造，资金规模居全国首位，全省3383个老旧小区将受益。中央财政支持的这笔专项资金规模占全国资金分配总量的15%。

2、河南省外招才引智专场活动在沪启幕 (2019.10.15)



- 10月15日，第二届中国·河南招才引智创新发展大会上海专场在上海交通大学举行，这是中国·河南招才引智创新发展大会首次在省外开展专场活动，也是本届中国·河南招才引智创新发展大会的首场招聘。现场达成签约意向2238人。
- 活动围绕河南重点行业、新兴产业、重大战略的人才需求，组织150家用人单位、1.3万个需求岗位现场招聘，共设155个展位，涉及管理学、医学、教育学、计算机等107个专业。其中博士后科研流动站、科研工作站、研发基地招聘岗位111个、635人；事业单位招聘招聘岗位1092个、7348人；中央驻豫企业、省属国有企业和大型民营企业招聘岗位452个、5162人。本届招才引智创新发展大会还将赴省外举办五场专场活动，分别是长春专场（吉林大学），武汉专场（武汉大学），北京专场（北京大学），西安专场（西安交通大学）和广州专场（华南理工大学）。

3、郑州新密新区规划公示 (2019.10.14)



- 10月14日，新密市政府网站发布的《新密市曲梁镇（新密新区）总体规划（2019-2035）》公示，本次规划范围为新密市曲梁镇镇域，规划期限为2019至2035年，其中近期至2025年，远期至2035年。从最新规划图来看，新增加了新密至机场的轨道交通连接线，与轨道交通7号线和绕城铁路等组合成南部新城的轨道交通新枢纽，同时规划范围内的7横6纵区域主交通构筑了一河五区、双核引领、三轴驱动、多点并进的新版图。

4、官渡黄河大桥通车，郑新两地公路大桥增至4座（2019.10.16）



- 被誉为“黄河第一跨”的官渡黄河大桥通车，郑新两地间黄河公路大桥增至4座。这也为促进郑州和新乡经济发展插上了“腾飞的翅膀”。
- 官渡黄河大桥通车成拉动经济腾飞新引擎。10月16日上午，记者在位于中牟县万滩镇的官渡黄河大桥南端广场上看到，官渡黄河大桥南端上桥口处，设有一座收费站，上下收费站的车道共24条。其中上桥一侧有9个ETC车道+3个人工加ETC混合车道，共12个车道。
- 官渡黄河大桥项目起于原阳县阳阿乡，止于中牟县万滩镇，于2016年9月27日开工，历时三年多时间建成通车。该项目路线全长31.775公里，按一级公路建设标准设计，总投资39.1亿。其中，跨越黄河特大桥一座，全长7377米，双向8车道，是目前我省干线公路最宽的大桥桥面。

5、洛阳可以飞越南河内，每周4班，3小时直达（2019.10.16）



- 10月16日，由广西北部湾航空有限责任公司执飞的洛阳至河内航线正式开通。这也是继洛阳通航曼谷和大阪国际航线之后，洛阳机场迎来的又一条新的国际航线。据悉，洛阳至河内航线每周4班，班期为每周一、三、五、七。单程只需三小时，无需转机、直接抵达。

楼市分享-新盘（正弘青云筑-项目概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

项目位于三环边，紧邻科学大道，规划有5A级写字楼、10万方购物中心（正弘汇）以及5栋高层



位置	高新区 科学大道瑞达路交叉口西南角
开发商	河南正弘高新实业有限公司
占地面积	91亩（首期）
建筑面积	15万㎡（首期）
容积率	5.08（首期）
绿化率	30%（首期）
物业类型	高层、公寓
装修	毛坯
物业公司	河南正弘物业管理有限公司
销售团队	自销
目前阶段	当前处于入会阶段，已有300组，价格大致为15000元/㎡，预计11月份首开

- 项目概况：项目目前地块是正弘高新数码港项目首期核心地块，东临瑞达路，西至金梭路，北靠国槐街，南到科学大道，占地近92亩，由5栋住宅、一座近10万方体量的购物中心——正弘汇和一栋180米高的5A甲级商务楼组成，住宅建面约97㎡—180㎡；
- 周边景观：距莲花公园1公里，西流湖公园5公里；
- 周边医院：郑州中心医院高新区医院，医院为综合医院，拥有建面2万平米；
- 交通信息：地铁：地铁1号线郑州大学站点，规划中的地铁8号线丁香路站点；公交：B2、B12、B67、B66、45 等十多条公交线路；
- 教育信息：周边3所小学，4所中学：郑州中学一附小、郑州中学三附小、郑大实验小学；郑州中学、枫杨外国语学校、郑国际学校、郑州市第58中；
- 商业信息：内部配套近10万方体量的购物中心——正弘汇以及一栋180米高的商业写字楼。

楼市分享-新盘（正弘青云筑-地块信息）

Ticheer
深度服务 共同成长

项目首期地块为正弘数码港后期住宅用地，占地91.3亩，规划一座商业，5栋高层，其中商业包含写字楼公寓业态；后期地块为可口可乐公司所在地



首期地块

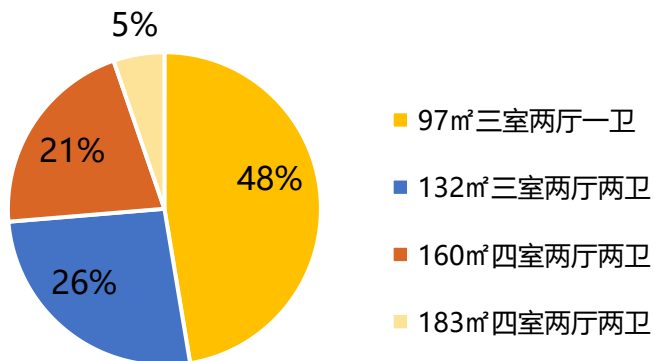


地块	区域	土地位置	面积（亩）	土地用途	容积率	成交单价 （万元/亩）	楼面地价 （元/m²）	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政高出〔2019〕19号（网）	高新区	科学大道北、瑞达路西	91.3	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆兼容城镇住宅用地（地下零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地和交通服务场站用地）	5.1	902	2653	0%	河南正弘高新实业有限公司	协议勾地	2019/7/26

首期共规划5栋高层住宅、1栋商业，高层均为33层，楼间距43米，户型为97、132m²三房和160、183m²四房设计，主力户型为97三房



户型配比



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积	房型	套数	占比
高层	1#、3#、4#、5#	2	2T4	33F	160+97+97+132	160	四室两厅两卫	264	21%
						132	三室两厅两卫	264	21%
						97	三室两厅一卫	528	42%
	2#	2	2T3	33F	183+97+132	183	四室两厅两卫	66	5%
						132	三室两厅两卫	66	5%
						97	三室两厅一卫	66	5%
合计								1254	100%

楼市分享-新盘 (正弘青云筑-户型分布)

Ticheer
深度服务 共同成长

【楼栋户型】 产品以97m²和132m²的三房为主，占比达到74%；项目全部为；两单元，其中2#2T3，1/3/4/5#2T4连廊设计



2#
平层排布图



1#、3#、4#、5#
平层排布图

97m²三室两厅一卫

132m²三室两厅两卫

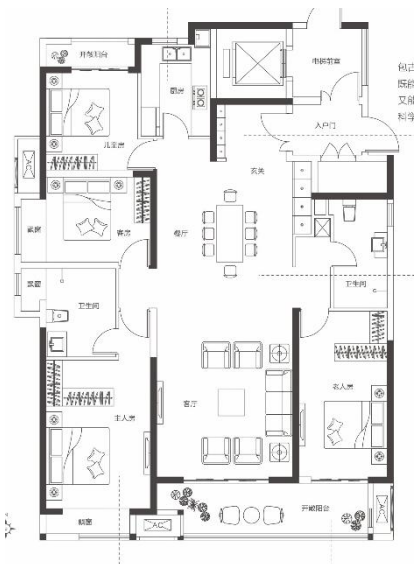
160m²四室两厅两卫

183m²四室两厅两卫

楼市分享-新盘 (正弘青云筑-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

183m²四室两厅两卫



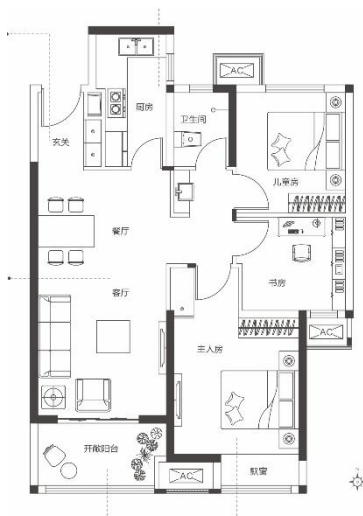
优势:

- 三开间朝南, 次卧附带开敞阳台, 采光和通透性好
- 卧室都附赠飘窗, 增加生活舒适性

劣势:

- 动静不分区, 干湿不分离
- 厨房到客厅动线跨度较大, 缺少人性化设计

97.54m²三室两厅一卫



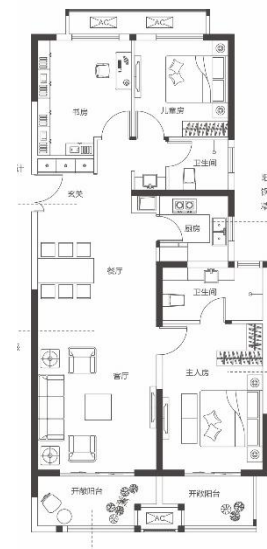
优势:

- 干湿分离, 动静分区
- 主卧带飘窗, 增加居住舒适度

劣势:

- 厨房和卫生间窗户较近

131.88m²三室两厅两卫



优势:

- 干湿分离, 动静分区
- 主卧带有飘窗、独卫以及衣帽间, 居住舒适度高

劣势:

- 两开间设计, 采光面不足

161m²四室两厅两卫



优势:

- 户型南朝向附带宽敞阳台
- 户型方正, 动静分区
- 主卧带独卫, 居住舒适度高

劣势:

- 干湿不分离

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>