



# 郑州市场周报【2019年第45期】

泰辰行技术中心市场研究部

# CONTENTS

01

行业热点

02

市场监控

03

项目动态

04

土地市场

05

新盘分享

## 行业热点

1-10月全国商品房销售面积增速年内首次转正，10月商品住宅销售价格涨幅稳中有落

## 市场监控

11月3周成交总量3221套，环比上升7%；单盘周均来访环比下降14%，单盘周均成交量环比上升9%

## 项目动态

本周共计6个住宅项目开盘，推出1566套，去化1206套，去化率为77%（去化率环比上周上涨128%）；公寓1个项目开盘，推出115套，去化114套，去化率99%

## 土地市场

本周大郑州土地市场供应28宗，1879亩；成交6宗，309亩，终止4宗，198亩；成交地价431万元/亩；预计下周竞拍13宗，507亩

## 新盘分享

申泰中原印象

## 1、各地频推旧改项目 广东步入城市更新时代 (2019.11.11)



- 今年以来,包括广州、深圳在内的多个城市纷纷推出众多旧改项目,吸引了活跃在广东市场的各大房地产开发商积极应对,抢占城中村改造这块“大蛋糕”。日前,中国政府采购网发布《2019年广州市全面改造项目影像资料制作项目公开招标公告》和《广州市住房和城乡建设局城市更新项目现场监督巡查工作(2019~2020年度)公开招标公告》。招标内容显示,截至今年7月底,广州11个行政区已批未完工项目251个(项目数量随项目批复和推进动态增减),包括旧村改造、旧厂改造及旧城改造(老旧小区微改造项目除外)三类。已获批改造的旧村有38条,改造范围用地面积达1742.64公顷;旧厂改造项目213个,涉及用地面积1383.88公顷。据悉,今年广州有实质性进展的旧改项目为37个,合计面积745.85公顷。
- 2019年广州政府工作报告提出,今年将加快城市更新改造,推动151个老旧小区微改造、10个旧村改造、50个旧厂改造项目。随着经济发展向“高质量”转化,城市经济发展与空间利用对城市功能提出更新更高的要求。为满足城市功能升级需求,城市更新已成为城市发展的主要途径。

## 2、深圳大面积取消楼市“豪宅税” 二手房购房成本或明显下降 (2019.11.11)



- 11日,深圳有关部门对普通住宅标准的认定不再设价格线,只需满足两个条件,即小区容积率高于1.0的住宅、单套建筑面积在144平方米以下的均为普通住宅,满两年可免征增值税。
- 上次深圳调整普通商品住房认定标准,要追溯到2015年9月,深圳市规划和国土资源委员会发布通知,提出普通住宅标准认定条件,其中还对深圳各区房价做了认定标准,如罗湖超过390万、福田超过470万、南山超过490万等的住房将征收“豪宅税”,其旨在响应中央“房住不炒”的政策基调,遏制房价过快增长。但是,从2015年四季度以来,深圳房价出现了一轮飙升。而这意味着,当前如果继续沿用2015年的标准,那么,深圳大多数住房都需缴纳“豪宅税”。普通住宅“豪宅化”问题日益明显,显然不利于楼市健康发展,并额外增加了普通住宅购买者的负担。

## 3、广州:不再新建经济适用住房,原保障对象纳入公租房保障范围 (2019.11.12)



- 11月12日,广东省广州市住房和城乡建设局发布《关于剩余经济适用住房销售有关问题的通知》,明确剩余经济适用住房销售完毕后,不再推出销售经济适用住房。未能成功购得经济适用住房的轮候家庭,符合广州市公共租赁住房或其他政策性住房保障条件的,可以按照有关规定承租公共租赁住房或者享受其他政策性住房保障。

## 4、北京出台土地新规，住宅用地出让不再“搭”商办（2019.11.13）



- 11月13日，北京市规划自然资源委发布重磅消息，**为了加强区域功能的统筹，提升居住环境品质和公共服务水平，今后北京将在土地入市时把住宅用地及商办用地分开单独供应。**
- 今后北京不再供应F1和F2类用地，均将结合规划综合实施方案，在土地入市前把住宅及商办建筑分开单独布局。此举一方面是根据北京城市新总规里提出的“优化城市功能和空间布局”“科学配置资源要素，统筹生产、生活、生态空间”“着力治理‘大城市病’”“增强人民群众获得感”等具体要求，另一方面也是回应和解决群众的呼声，提升群众的满足感、获得感和幸福感。

## 5、全国商品房销售面积增速年内首次转正（2019.11.14）



- 14日，国家统计局发布2019年1至10月份全国房地产开发投资和销售情况显示，**2019年前10月，全国房地产开发投资109603亿元，同比增长10.3%，增速比1至9月份回落0.2个百分点。其中，住宅投资80666亿元，增长14.6%，增速回落0.3个百分点。值得注意的是，房地产销售同比年内首次转正。前10月，商品房销售面积133251万平方米，同比增长0.1%。**其中，住宅销售面积增长1.5%。商品房销售额124417亿元，增长7.3%，增速加快0.2个百分点。
- 全国商品房销售面积年内首次由负转正，但真正的向上拐点并未来临，**三类物业现房存销比均已进入上行通道，说明去化难度加大。楼市供求关系转变，渐趋供大于求。**其中办公楼现房存销比自2018年5月份以来连续震荡上行；商业营业用房2018年9至12月连续4个月上行

## 6、统计局：10月商品住宅销售价格涨幅稳中有落（2019.11.15）



- 11月15日，国家统计局发布2019年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，统计数据显示，**10月有50城新建商品住宅价格环比上涨。其中，新房价格环比涨幅居首的城市是西宁，环比上涨2.8%；一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.7%和0.5%，涨幅比上月分别扩大0.1和0.4个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨8.7%和4.4%，涨幅比上月分别回落0.6和0.3个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨7.7%和4.6%，涨幅比上月分别回落0.7和0.4个百分点。**
- 10月份，各地继续贯彻党中央、国务院部署，坚持“房住不炒”定位，夯实城市主体责任，围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，深入落实房地产调控“一城一策”，房地产市场进一步趋稳，价格涨幅有所回落。

## 1、1850亩规划获批！郑东新区最新规划出炉（2019.11.12）



- 近期，郑东新区发布了7个局部规划共计1848.6亩，其中包括白沙片区的5个局部规划共计1070.25亩。
- 白沙片区作为郑州近几年兴起的新区之一，一直以来备受关注，河南省级行政服务中心、六合CBD、中原科学谷、国际合作办学示范区、国际旅游度假区……各种规划闪亮登场，强势产业/知名房企相继入驻，白沙片区雏形初现，此次规划主要有白沙组团南部部分用地，由市场用地变为一、二类居住用地和水域、公园绿地；白沙组团东部，由空闲用地为主，规划为二类居住用地，周边规划有商业用地、文化设施用地和幼儿园用地；白沙组团东北部部分用地，由农林用地和空闲地等，规划为高等院校用地为主，配以社会停车场用地、公共交通场站用地和公园绿地等；白沙组团东南部部分用地，地块将由农林用地、施工地规划为供电用地；白沙组团南部部分用地，目前为二类居住用地和空地，将规划为商业用地和公园绿地。商业用地容积率小于4，地下开发层数小于等于3层；整体住宅用地新增，产业落地加速

## 2、河南投入9.4亿元支持老旧小区养老服务设施建设（2019.11.12）



- 11月12日从省民政厅获悉，省财政厅会同省民政厅下达了专项资金9.4亿元，该项资金主要用于新建、改造社区养老服务设施建设和运营管理等，将加快提升我省居家社区养老服务水平。
- 据省民政厅相关负责人表示，我省是人口大省，也是老龄化省份。2018年，65岁以上老人增加到1019万，占比达到10.61%，老年人口抚养比超过15%，养老服务面临严峻形势。近两年来，我省将养老服务摆在重要位置，聚焦重点难点，加快建成以居家为基础、社区为依托、机构为补充，医养相结合的养老服务体系，不断满足老年人多层次、高质量养老服务需求。

## 3、明年10月底前河南基本完成农村集体产权制度改革（2019.11.12）



- 11月12日，河南省农村集体产权制度改革专题新闻发布会召开。从发布会现场获悉，截至9月底，我省完成农村集体产权制度改革的村（居）30373个，占比47.8%。
- 今年年底前，我省60%以上行政村将完成农村集体产权制度改革；明年10月底前，全省整体完成改革，构建归属清晰、权能完整、流转顺畅、保护严格的农村集体产权制度，建立符合市场经济要求的农村集体经济运行新机制。

## 4、郑州5县（市）入选全国工业百强县，新郑位列32位（2019.11.13）



- 11月13日，由中国信息通信研究院主办的中国县域工业经济发展论坛(2019)在北京举行。会上发布了《2019年中国工业百强县(市)》，江苏、山东、浙江、河南四省继续领跑全国，合计占据70席。我市的新郑市、巩义市、登封市、新密市、荥阳市5县（市）入选，其中新郑市位列工业百强县第32位。
- 2019年中国工业百强县(市)是依据2019年中国县域工业竞争力评价体系测算得出，该评价体系更加注重创新驱动、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展，同时结合运行稳定、结构优化、质量提升、效率更高、环境改善等因素。

## 5、郑万高铁年底开通 南阳平顶山进入郑州2小时高铁圈（2019.11.14）



- 11月14日消息，郑州至万州客运专线铁路河南段将于12月1日开通运营，中原铁路“米”字形高铁网的一“撇”正逐步写实。此前，从郑州到南阳，乘火车要5小时左右。郑万铁路河南段开通运营后，邓州、南阳、平顶山将结束无高铁通过的历史，进入郑州2小时高铁圈。
- 郑州至万州客运专线铁路（简称郑万铁路），是纳入国家“十二五”规划的重要客运专线，郑渝（郑州—重庆）铁路的重要组成部分，是联系中原、西南和华北地区的重要干线，河南省“米”字形高铁网的一“撇”。郑万铁路河南段，线路从郑州东站引出，新建郑州南、长葛北、禹州、郏县、平顶山西、拐河北（越行站）、方城、南阳东、邓州东9座车站，正线全长350.825km，设计时速350公里。

## 6、信阳、安阳上榜！河南国家森林城市增至16个，数量领跑全国（2019.11.15）

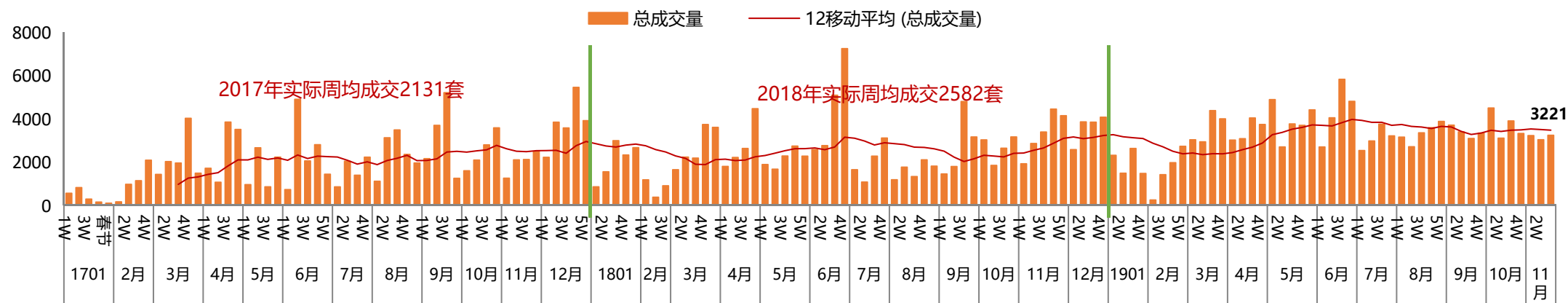


- 11月15日，在信阳市举办的2019森林城市建设座谈会上，我省信阳市、安阳市和北京市延庆区、河北省唐山市等28个城市被全国绿化委员会、国家林草局授予“国家森林城市”称号。至此，我省省辖市国家森林城市数量达到16个，在全国位居前列。
- 信阳市、安阳市均于2017年启动“创森”。三年来，两市掀起大规模国土绿化热潮，森林总量和质量全面提高，改善了城乡生态“颜值”，百姓幸福指数大大提升。

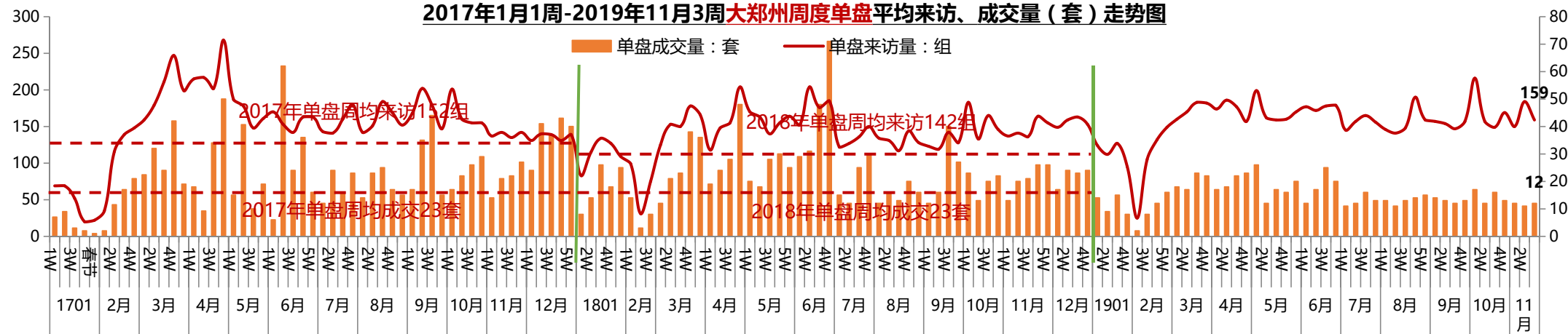
# 市场监控-整体数据-周度大郑州

11月3周成交总量**3221套**，环比上升7%；单盘周均来访**环比下降14%**，单盘周均成交量**环比上升9%**

2017年1月1周-2019年11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11月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



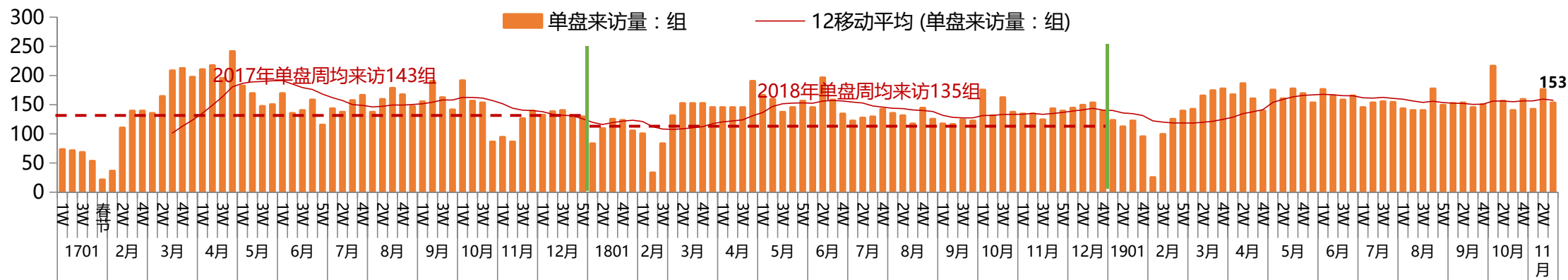
◆ 11月3周大郑州实际监控到住宅项目291个，共计来访45337次，其中单盘平均来访159次；监控到住宅在售项目270个，共计成交3221套，单盘平均成交12套；其中无货在售项目5个，全新待售项目17个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

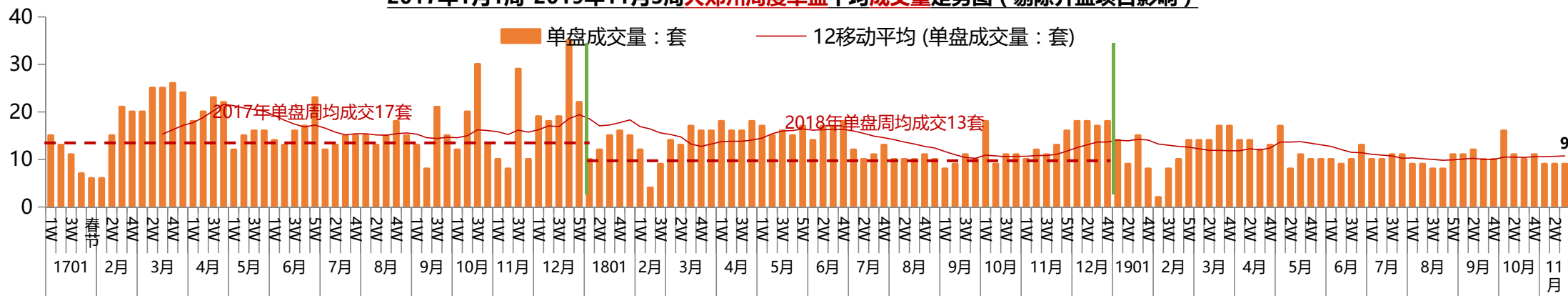
# 市场监控-平销数据-周度大郑州

11月3周平销项目单盘周均来访问量**环比下降13%**，**同比上升23%**；单盘周均成交量**环比持平**，**同比下降18%**

2017年1月1周-2019年11月3周大郑州周度单盘平均来访问量走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月1周-2019年11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）



◆ 11月3周**市内八区**实际监控到住宅项目165个，共计来访29126次，其中单盘平均来访179次；监控到住宅在售项目148个，共计成交1391套，单盘平均成交9套；其中无货在售项目4个，全新待售项目13个

# 市场监控-成交TOP榜单

**住宅平销**：11月3周住宅平销套数TOP10共计销售**477套**，**环比上升13%**

**住宅销售**：11月3周住宅开盘项目**6个**，加推项目**2个**，住宅销售套数TOP20共计销售**1952套**，**环比上升51%**

## ★ 11.11-11.17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  | 富田城九鼎华府 | 管城区 | 81   | 高层    | 12300            | 0.89   |
| 2  | 康桥九溪天悦  | 高新区 | 55   | 高层    | 12500            | 0.61   |
| 3  | 金地格林小城  | 荥阳  | 46   | 高层、洋房 | 高层7200<br>洋房8200 | 0.51   |
| 4  | 金科御府    | 新郑  | 45   | 高层    | 7100             | 0.50   |
| 5  | 恒大城     | 高新区 | 44   | 高层    | 15000            | 0.48   |
| 6  | 融创中原大观  | 金水区 | 44   | 高层    | 16900            | 0.48   |
| 7  | 富田城九鼎公馆 | 管城区 | 43   | 高层    | 14900-15500      | 0.47   |
| 8  | 谦祥钱隆城   | 高新区 | 42   | 高层    | 14500            | 0.46   |
| 9  | 永威西郡    | 中原区 | 40   | 高层    | 15000            | 0.44   |
| 10 | 浩创梧桐花语  | 新郑  | 37   | 高层    | 特价房6500          | 0.41   |

## ★ 11.11-11.17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  | 中原区 | 宏江瀚苑    | 520 | 11 | 荥阳  | 金地格林小城  | 46 |
| 2  | 新郑  | 翰林荣府    | 352 | 12 | 新郑  | 金科御府    | 45 |
| 3  | 新郑  | 坤达江山筑   | 232 | 13 | 高新区 | 恒大城     | 44 |
| 4  | 管城区 | 富田城九鼎华府 | 81  | 14 | 金水区 | 融创中原大观  | 44 |
| 5  | 二七区 | 万科大都会   | 80  | 15 | 管城区 | 富田城九鼎公馆 | 43 |
| 6  | 金水区 | 福晟九州府   | 70  | 16 | 高新区 | 谦祥钱隆城   | 42 |
| 7  | 高新区 | 康桥九溪天悦  | 55  | 17 | 中原区 | 永威西郡    | 40 |
| 8  | 金水区 | 伟业龙湖上城  | 55  | 18 | 新郑  | 浩创梧桐花语  | 37 |
| 9  | 中牟  | 康桥香溪里   | 51  | 19 | 新郑  | 康桥那云溪   | 34 |
| 10 | 新郑  | 正商兰庭华府  | 48  | 20 | 荥阳  | 新城尚郡    | 33 |

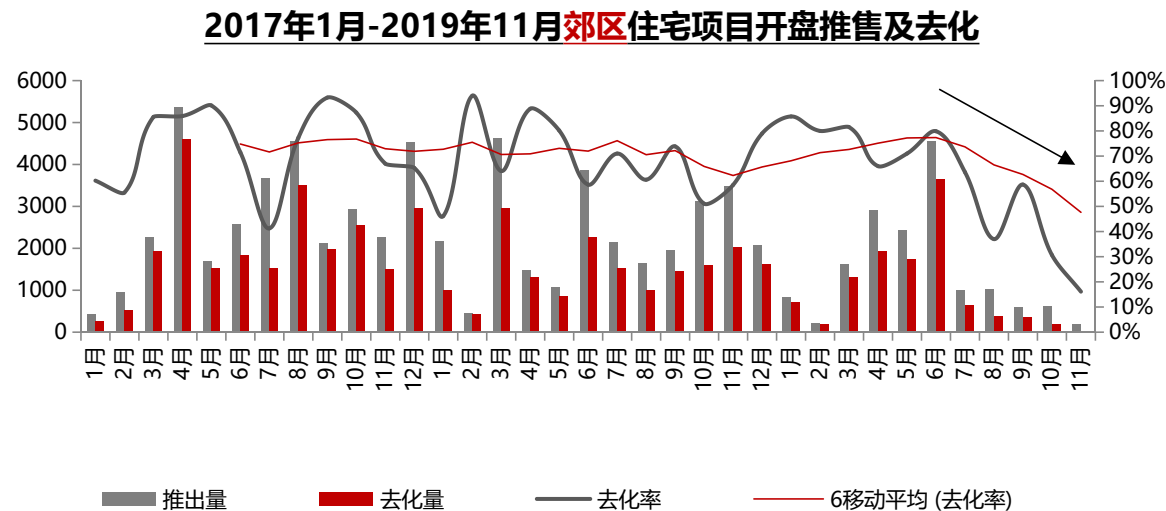
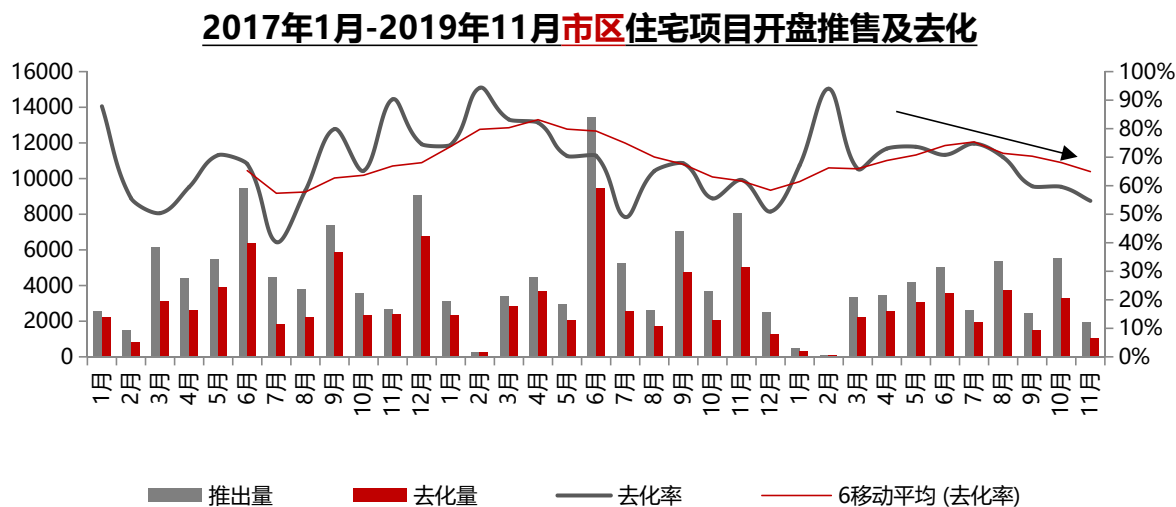
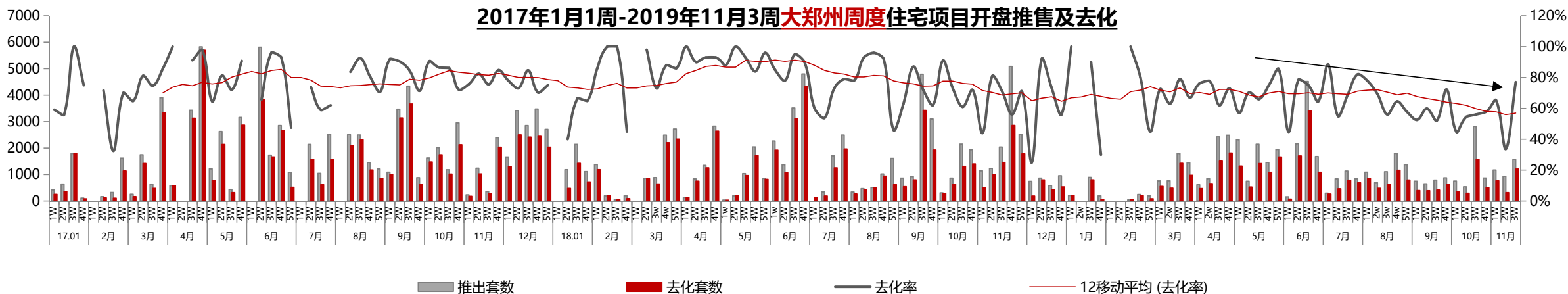
# 新增预售

本周新增**12**个预售，以中牟区域项目为主；住宅**14.19万m<sup>2</sup>**，商业**3.94万m<sup>2</sup>**；其中住宅待售建面积为**9.2万m<sup>2</sup>**，商业待售**0.07万m<sup>2</sup>**

| 区域   | 预售许可证号<br>(预售号)          | 预售项目名称                                       | 项目名称    | 预售日期       | 预售物业<br>类型 | 预售楼栋                            | 预售总建面<br>(万m <sup>2</sup> ) | 住宅建面<br>(万m <sup>2</sup> ) | 住宅<br>套数 | 非住宅建面<br>(万m <sup>2</sup> ) | 非住宅套数 | 预售产品动态<br>(价格元/m <sup>2</sup> )             |
|------|--------------------------|----------------------------------------------|---------|------------|------------|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------|-----------------------------|-------|---------------------------------------------|
| 金水区  | 【2019】郑房预售字<br>(4788)号   | 锦艺金水湾观树苑                                     | 锦艺金水湾   | 2019/11/12 | 高层         | 1#                              | 1.47                        | 1.47                       | 108      | 0                           | 0     | 内购，毛坯高层均价<br>12000                          |
| 郑东新区 | 【2019】郑房预售字<br>(D0994)号  | 保利珑熙院                                        | 保利珑熙    | 2019/11/12 | 洋房         | 19#、24#、<br>25#                 | 1.68                        | 1.68                       | 80       | 0                           | 0     | 已售，精装洋房均价<br>42000                          |
| 郑东新区 | 【2019】郑房预售字<br>(D0995)号  | 保利珑熙院                                        | 保利珑熙    | 2019/11/12 | 洋房         | 9#                              | 0.25                        | 0.25                       | 10       | 0                           | 0     | 已售，精装洋房均价<br>42000                          |
| 二七区  | 【2019】郑房预售字<br>(4787)号   | 泰宏建业商业中心二<br>区(B4-03)                        | 泰宏建业国际城 | 2019/11/13 | 公寓/商业      | 1#                              | 3.85                        | 0                          | 0        | 3.85                        | 645   | 已售，毛坯平层均价<br>8900                           |
| 合计   |                          |                                              |         |            |            |                                 | 7.25                        | 3.4                        | 198      | 3.85                        | 645   | ——                                          |
| 区域   | 预售许可证号<br>(预售号)          | 预售项目名称                                       | 项目名称    | 预售日期       | 预售物业<br>类型 | 预售楼栋                            | 预售总建面<br>(万m <sup>2</sup> ) | 住宅建面<br>(万m <sup>2</sup> ) | 住宅<br>套数 | 非住宅建面<br>(万m <sup>2</sup> ) | 非住宅套数 | 预售产品动态<br>(价格元/m <sup>2</sup> )             |
| 中牟   | ZM190153                 | 御景华庭                                         | 御景华庭    | 2019/11/14 | 商业         | 5#                              | 0.07                        | 0                          | 0        | 0.07                        | 4     | 待售                                          |
| 中牟   | (2019)郑房预字第<br>ZM190146号 | 洛悦家园(东区)                                     | 洛悦家园    | 2019/11/14 | 高层         | 2#、3#                           | 2.08                        | 2.08                       | 114      | 0                           | 0     | 待售                                          |
| 中牟   | (2019)郑房预字第<br>ZM190144号 | 洛悦家园(西区)                                     | 洛悦家园    | 2019/11/14 | 高层         | 2#、3#                           | 2.07                        | 2.07                       | 144      | 0                           | 0     | 待售                                          |
| 中牟   | (2019)郑房预字第<br>ZM190147号 | 洛悦家园(西区)                                     | 洛悦家园    | 2019/11/14 | 高层         | 5#、6#、8#                        | 3.19                        | 3.19                       | 246      | 0                           | 0     | 待售                                          |
| 中牟   | (2019)郑房预字第<br>ZM190145号 | 洛悦家园(东区)                                     | 洛悦家园    | 2019/11/14 | 高层         | 1#、5#                           | 1.17                        | 1.17                       | 108      | 0                           | 0     | 待售                                          |
| 中牟   | (2019)郑房预字第<br>ZM190143号 | 云庐三号院                                        | 万科长基云庐  | 2019/11/14 | 别墅         | 13#、19#、<br>20#、23#、<br>30#、31# | 1.59                        | 1.59                       | 72       | 0                           | 0     | 已售，类独栋2万-2.3万<br>联排1.6万-1.8万<br>叠加1.1万-1.7万 |
| 航空港区 | G0355                    | 河南绿地港区置业有<br>限公司绿地·香湖湾6<br>号地块               | 绿地香湖湾   | 2019/11/12 | 商业         | 15#                             | 0.02                        | 0                          | 0        | 0.02                        | 1     | 内购                                          |
| 航空港区 | G0358                    | 郑州市望湖置业有限<br>公司望湖郡3号住宅<br>地块(永威·望湖郡一<br>期)项目 | 永威望湖郡   | 2019/11/14 | 高层         | 11#                             | 0.69                        | 0.69                       | 72       | 0                           | 0     | 已售，精装高层10200                                |
| 合计   |                          |                                              |         |            |            |                                 | 10.88                       | 10.79                      | 756      | 0.09                        | 5     | ——                                          |

# 开盘数据走势

本周住宅开盘6个项目，周度推货量较上周上升明显，环比+68%；由于部分开盘项目位置较好、价格较低，拉升整体去化率，本周去化率77%，环比+128%



# 本周开盘汇总

本周6个住宅项目开盘，共推1566套，去化1206套，去化率77%，其中宏江瀚苑由于项目位置较好，价格优势明显，去化较好，本周去化率环比上周上涨128%；

本周1个公寓项目开盘，共推115套，去化114套，去化率99%，锦艺金水湾分销带客效果明显，价格优势较大，去化优秀



备注：上图中成交均价单位为元/㎡

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 |
|--------|--------|------|------|-----|
| 坤达江山筑  | 高层     | 236  | 158  | 67% |
| 伟业龙湖上城 | 小高层    | 120  | 55   | 46% |
| 福晟九州府  | 小高层    | 128  | 70   | 55% |
| 宏江瀚苑   | 高层     | 540  | 520  | 96% |
| 康桥香溪里  | 小高层、洋房 | 110  | 51   | 46% |
| 翰林荣府   | 高层     | 432  | 352  | 81% |
| 合计     |        | 1566 | 1206 | 77% |

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 |
|-------|------|------|------|-----|
| 锦艺金水湾 | 平层   | 115  | 114  | 99% |
| 合计    |      | 115  | 114  | 99% |

# 项目动态-开盘 (锦艺金水湾公寓-销售概况)

11月13日针对A3地块 (安开混合) 公寓房源进行现场选房, 共推出**115套**, 开盘当天去化**114套**, 去化率**99%**, 10月30日开始交1万排号, 截止开盘前累计蓄客**360组**

|       |                                                                      |    |              |            |            |
|-------|----------------------------------------------------------------------|----|--------------|------------|------------|
| 项目位置  | 金水区 文化路与贾鲁河交汇处<br>两岸                                                 |    | 开发公司         | 河南锦家置业有限公司 |            |
| 占地    | 672亩（总占地）                                                            | 建面 | 0.95万㎡（A3公寓） | 容积率        | 5.94（A3公寓） |
| 营售团队  | 自销+盛励                                                                |    | 解筹率          | 32%        |            |
| 蓄客及到访 | 10月30日开始交1万排号，截止开盘前累计蓄客360组                                          |    |              |            |            |
| 成交价格  | 毛坯均价7300元/㎡                                                          |    |              |            |            |
| 竞品价格  | 名门翠园：毛坯平层11000-12000元/㎡                                              |    |              |            |            |
| 优惠方式  | 认筹1万抵2万；首付分期优惠1%，按揭优惠9%，一次性付款优惠12%；按时签约优惠1%；重复购买2套及以上额外优惠2%；员工内部优惠3% |    |              |            |            |
| 客户来源  | 客户以金水区为主，老客户及投资客居多                                                   |    |              |            |            |
| 推广渠道  | 分销：房友，提成2W/套                                                         |    |              |            |            |
| 交房标准  | 毛坯                                                                   |    |              |            |            |
| 备注    | 首付分期：首付5%，剩余首付两年半5次付清；公寓无双气                                          |    |              |            |            |

|                |      |           |             |
|----------------|------|-----------|-------------|
| 项目<br>近期<br>开盘 | 推出时间 |           | 2019-11-13  |
|                | 平层公寓 | 推出楼栋      | A3地块公寓B塔    |
|                |      | 成交价格      | 毛坯均价7300元/㎡ |
|                |      | 成交套数/供应套数 | 114/115     |



## 本次开盘去化分析

### 本次去化优秀:

- 1) 项目自身配套齐全, 交通便利;
- 2) 分销带客效果明显, 开盘前蓄客充足;
- 3) 相较于周边竞品, 价格优势明显

# 项目动态-开盘 (锦艺金水湾公寓-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/㎡ ） | 推出套数 | 销售套数 | 去化率  |
|------|------|--------------|----|------|--------------------------|--------|----------|-------------|------|------|------|
|      | 平层公寓 | A3地块公寓<br>B塔 | 1D | 6T23 | A3地块公寓共<br>27F（ 23-27F ） | 一室一厅一卫 | 43-50㎡   | 7400        | 60   | 60   | 100% |
|      |      |              |    |      |                          |        | 57-65㎡   | 7300        | 35   | 35   | 100% |
|      |      |              |    |      |                          |        | 120㎡     | 6300        | 20   | 19   | 94%  |
|      | 合计   |              |    |      |                          |        |          |             | 115  | 114  | 99%  |

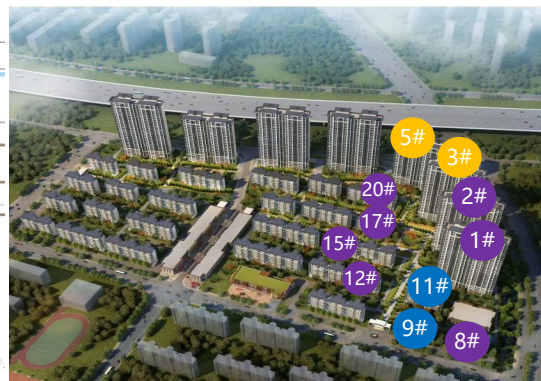
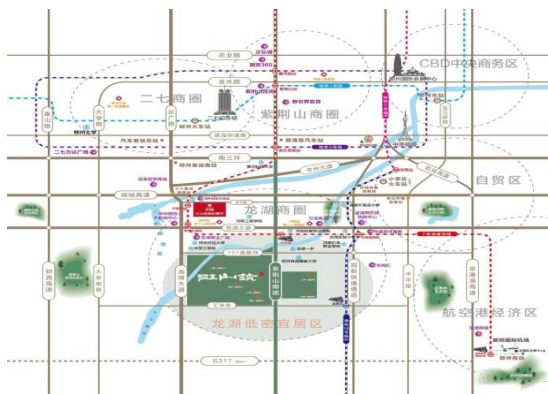


# 项目动态-开盘 (坤达江山筑-项目概况)

11月13-14日推出高层3# (二单元)、5# (二单元), 共计**236套**, 当天去化**158套**, 去化率**67%**; 11月4开始蓄客, 截止开盘蓄客约360组, 到访约280组

|       |                                                              |    |        |                |     |
|-------|--------------------------------------------------------------|----|--------|----------------|-----|
| 项目位置  | 南龙湖 紫荆山南路与107连接线交汇处                                          |    | 开发公司   | 新郑市鼎晟房地产开发有限公司 |     |
| 占地    | 总3000亩                                                       | 建面 | 总260万㎡ | 容积率            | 2.0 |
| 营售团队  | 盛励+新联康+泰辰                                                    |    | 解筹率    | 44%            |     |
| 蓄客及到访 | 项目自11月4日开始蓄客，截止开盘当天蓄客约360组，累计到访280组                          |    |        |                |     |
| 成交价格  | 高层毛坯均价：8700元/㎡                                               |    |        |                |     |
| 竞品价格  | 孔雀城公园海高层毛坯均价：7600元/㎡                                         |    |        |                |     |
| 优惠方式  | ①定房1万优惠1%；②全款优惠2%；③准时签约优惠1%；④老带新，奖励老客户3000元购物券一张、新业主房款减3000元 |    |        |                |     |
| 客户来源  | 以龙湖地缘客户为主，少量市区外溢客户（管城二七为主）                                   |    |        |                |     |
| 推广渠道  | 户外大牌、围挡、跨街                                                   |    |        |                |     |
| 预售情况  | 取证日期：2019/8/16：(2019)新房预字第190159号；3#（288套）5#（208套）无预售证       |    |        |                |     |
| 备注    | 五证齐全；首付2万，剩余分五年十次结清；分销：房友，链家（佣金1.5w）                         |    |        |                |     |

|        |      |           |                                                     |               |
|--------|------|-----------|-----------------------------------------------------|---------------|
| 项目近期开盘 | 推出时间 |           | 2019/6/15                                           | 2019/11/13-14 |
|        | 高层   | 推出楼栋      | 1#                                                  | 3#5# (二单元)    |
|        |      | 成交价格      | 8300-8500元/㎡                                        | 8700元/㎡       |
|        |      | 成交套数/供应套数 | 221/264                                             | 158/236       |
|        | 洋房   | 推出楼栋      | 12#/17#/20#                                         | 本次无洋房供应       |
|        |      | 成交价格      | 首层14900元/㎡, 标准层9900元/㎡, 顶层11900元/㎡ 高层: 8300-8500元/㎡ |               |
|        |      | 成交套数/供应套数 | 99/144                                              |               |



新推

在售

待售

售罄

## 本次开盘去化效果较好

### 具体分析如下:

- 1) 千亩大盘, 社区配套齐全且为双气项目; 项目影响力逐渐扩大, 签约华师大送学位 (幼儿园到高中15年一站式教育)
- 2) 购房门槛降低, 3#分期政策做到5年, 市场冲击力较大; 其次是楼盘热度较高, 客户购买意向度较强
- 3) 分销专场活动, 链家进场, 带客去化效果较好

# 项目动态-开盘 (坤达江山筑-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   | 3# | 2D | 2T4 | 33F | 三室两厅一卫 | 88-89 | 8700      | 132  | 93   | 90% |
|      |      | 5# | 2D | 2T4 | 26F | 三室两厅一卫 | 88    |           | 104  | 65   | 63% |
|      | 合计   |    |    |     |     |        |       |           |      | 236  | 158 |

3/5#平层图



89m<sup>2</sup>三室两厅  
一卫

88m<sup>2</sup>三室两厅  
一卫

88m<sup>2</sup>三室两厅  
一卫

88m<sup>2</sup>三室两厅  
一卫

88m<sup>2</sup>三室两厅  
一卫

88m<sup>2</sup>三室两厅  
一卫

88m<sup>2</sup>三室两厅  
一卫

89m<sup>2</sup>三室两厅  
一卫

# 项目动态-开盘 (坤达江山筑-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

户型整体较为方正，通风采光效果较好；动静分区，卫生间干湿分离，户型面积较为纯粹，以刚需为主

高层A户型：88m<sup>2</sup>三室两厅一卫



**优势：**动静分明；餐客一体；干湿分离

**劣势：**户型进深较长，空间利用率差。

高层B户型：88m<sup>2</sup>三室两厅一卫



**优势：**户型方正，开间进深配比合理；动静分明；餐客一体；干湿分离

**劣势：**卫生间的面积小；阳台占面大，室内拥挤

高层C户型：89m<sup>2</sup>三室两厅一卫



**优势：**动静分明；餐客一体；干湿分离；次卧面积较大

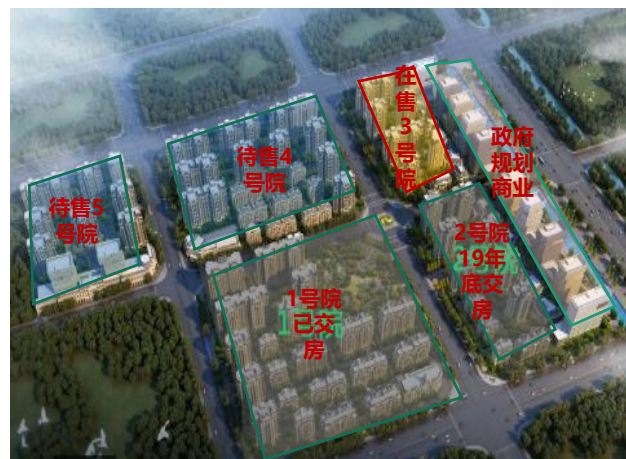
**劣势：**户型进深较长，空间利用率差；餐厅与厨房的距离较远

# 项目动态-开盘 (伟业龙湖上城3号院-项目概况)

11月15日现场选房，推出毛坯小高层6#、7#，共计120套，去化55套，去化率46%；9月13日开始蓄客，截止开盘蓄客173组，当天到访127组

|       |                                           |    |             |            |      |
|-------|-------------------------------------------|----|-------------|------------|------|
| 项目位置  | 金水区 中州大道与杨金路交汇处往东路北                       |    | 开发公司        | 河南兴伟置业有限公司 |      |
| 占地    | 30.2（3号院）                                 | 建面 | 6.82万㎡（3号院） | 容积率        | 2.49 |
| 营销团队  | 恒辉+自销                                     |    | 解筹率         | 32%        |      |
| 蓄客及到访 | 项目自9月13日开始蓄客，截止开盘当天蓄客173组，当天到访127组        |    |             |            |      |
| 成交价格  | 小高层毛坯均价：15700-16100                       |    |             |            |      |
| 竞品价格  | 美盛北龙台精装小高层均价：23000元/㎡；万林府毛坯高层17500元/㎡     |    |             |            |      |
| 优惠方式  | ①认筹交5000优惠2%②按时签约优惠1%③首付分期、按揭优惠1%④全款优惠2%  |    |             |            |      |
| 客户来源  | 以郑东新区、金水区中高收入人群为主                         |    |             |            |      |
| 推广渠道  | 户外大牌、安居客、房天下、高铁灯箱、广播                      |    |             |            |      |
| 预售情况  | 取证日期：2019/11/5；【2019】郑房预售字（4780）号；56套（7#） |    |             |            |      |
| 备注    | 五证齐全、首付分期：首付5万，剩余首付二年分四次还清                |    |             |            |      |

|        |      |          |             |
|--------|------|----------|-------------|
| 本案近期开盘 | 推出时间 |          | 2019-11-15  |
|        | 小高层  | 推出楼栋     | 三期小高层6/7#   |
|        |      | 成交价格：元/㎡ | 15700-16100 |
|        |      | 成交/供应套数  | 55/120      |



新推

在售

待售

售罄

## 本次开盘去化较差

### 具体分析如下：

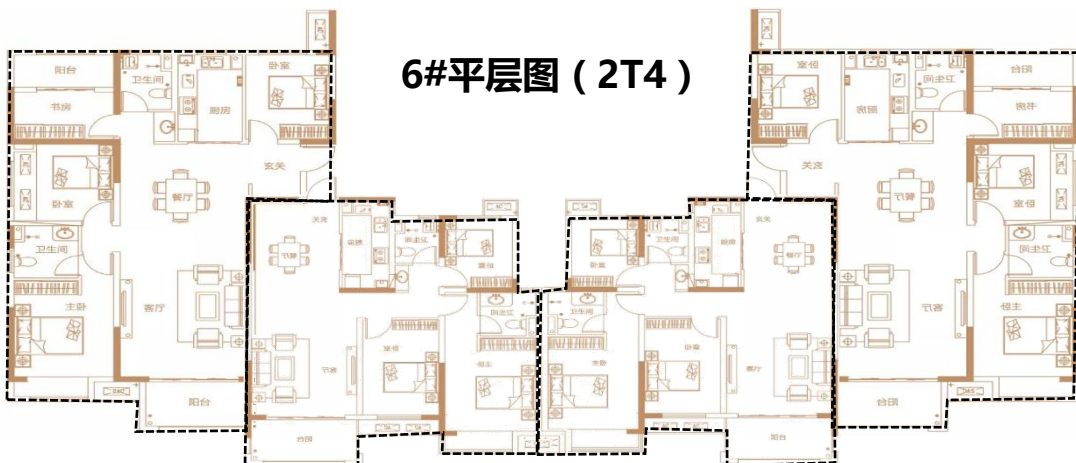
- 1) 开盘蓄客不足
- 2) 地块小且狭长，旁边有商业用地且受机场影响，后期居住环境较差
- 3) 品牌认可度低（本项目差点烂尾），区域内知名品牌居多，优势不足
- 4) 公共交通线路较少，短期内无地铁覆盖，周边配套不足

# 项目动态-开盘 (伟业龙湖上城3号院-产品分析)

| 推<br>售<br>房<br>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 |
|------------------|------|----|----|-----|-----|--------|-------|-------|------|------|-----|
|                  | 小高层  | 6# | 1D | 2T4 | 16F | 四室两厅两卫 | 135   | 15800 | 32   | 14   | 44% |
|                  |      |    |    |     |     | 三室两厅两卫 | 115   | 16100 | 32   | 17   | 53% |
|                  |      | 7# | 1D | 2T4 | 16F | 三室两厅两卫 | 125   | 15700 | 28   | 10   | 36% |
|                  |      |    |    |     |     | 两室两厅一卫 | 83    | 15900 | 28   | 14   | 50% |
|                  | 合计   |    |    |     |     |        |       |       |      | 120  | 55  |

采用连廊设计，2T4户，均为玄关设计，整体户型分割紧凑，6#135m<sup>2</sup>四房为边户，两开间朝南，进深过长，115m<sup>2</sup>户型方正，三开间朝南；7#均为两开间朝南，进深过长，采光不佳，83m<sup>2</sup>两房设计合理，动静分区，卫生间未干湿分离

6#平层图 (2T4)



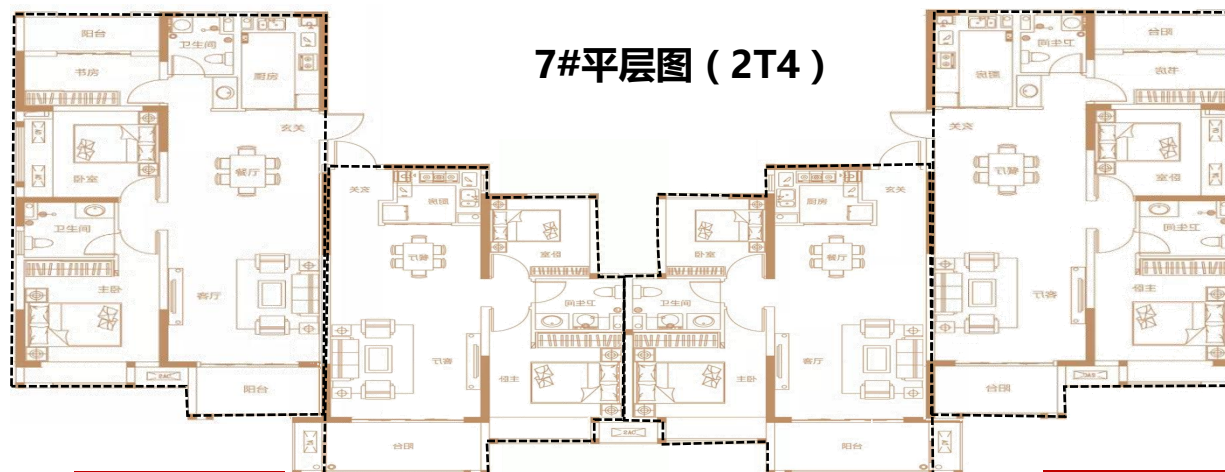
135m<sup>2</sup>四室两  
厅两卫

115m<sup>2</sup>三室两  
厅两卫

115m<sup>2</sup>三室两  
厅两卫

135m<sup>2</sup>四室两  
厅两卫

7#平层图 (2T4)



125m<sup>2</sup>三室两  
厅两卫

83m<sup>2</sup>两室两  
厅一卫

83m<sup>2</sup>两室两  
厅一卫

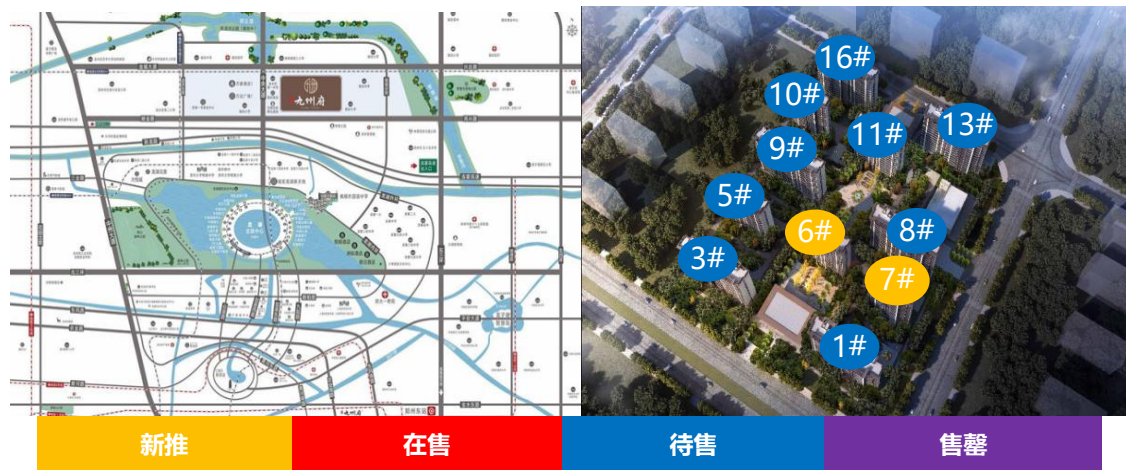
125m<sup>2</sup>三室两  
厅两卫

# 项目动态-开盘 (福晟九州府-项目概况)

11月16日上午9点现场选房，推出精装小高层6#、7#，共计**128套**，去化**70套**，去化率**55%**；10月20日开始蓄客，截止开盘蓄客**151组**，当天到访**138组**

|       |                                                                                              |    |                    |            |      |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------|------------|------|
| 项目位置  | 金水区 杨金路与马林西路交汇处东北                                                                            |    | 开发公司               | 河南远威置业有限公司 |      |
| 占地    | 首期69亩                                                                                        | 建面 | 首期16万㎡（地上建面11.4万㎡） | 容积率        | 2.49 |
| 营售团队  | 泰辰&世联                                                                                        |    | 解筹率                | 46%        |      |
| 蓄客及到访 | 项目自10月20日开始蓄客，截止开盘当天蓄客151组，当天到访138组                                                          |    |                    |            |      |
| 成交价格  | 小高层精装均价：95/115/125㎡：18900元/㎡；136/144㎡：19020元/㎡                                               |    |                    |            |      |
| 竞品价格  | 美盛北龙台精装小高层均价：23000元/㎡                                                                        |    |                    |            |      |
| 优惠方式  | ①认筹交2万转定金优惠1%②正常首付优惠2%③3个月内全款优惠4%④全款优惠6%⑤5天内准时签约1%（最高优惠8%）                                   |    |                    |            |      |
| 客户来源  | 以郑东新区、金水区中高收入人群为主                                                                            |    |                    |            |      |
| 推广渠道  | 户外大牌、安居客、房天下、百度信息流、高铁灯箱、广播                                                                   |    |                    |            |      |
| 预售情况  | 取证日期：2019/10/24；【2019】郑房预字第 4754 号；64套（7#）；<br>取证日期：2019/11/7；【2019】郑房预字第 4783 号；156套（1#，6#） |    |                    |            |      |
| 备注    | 五证齐全；首付10%，剩余分两年24期结清，无利息；分销：贝壳找房（佣金1.8%）                                                    |    |                    |            |      |

|                |      |                       |                                                    |
|----------------|------|-----------------------|----------------------------------------------------|
| 本案<br>近期<br>开盘 | 推出时间 |                       | 2019-11-16                                         |
|                | 高层   | 推出楼栋                  | 一期小高层6/7#                                          |
|                |      | 成交价格：元/m <sup>2</sup> | 7#：18900元/m <sup>2</sup> ；6#：19020元/m <sup>2</sup> |
|                |      | 成交/供应套数               | 70/128                                             |



## 本次开盘去化效果一般

### 具体分析如下：

- 1) 公共交通线路较少，短期内无地铁覆盖，周边配套不足；
- 2) 南北侧有贺庄安置房和马林村安置房，后期居住环境较嘈杂；
- 3) 规划利空，客户对区域认可度降低

# 项目动态-开盘 (福晟九州府-产品分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

| 推<br>售<br>房<br>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 |
|------------------|------|----|----|-----|-----|--------|-------|--------------|------|------|-----|
|                  | 小高层  | 6# | 2D | 2T2 | 16F | 四室两厅两卫 | 136   | 19020元/㎡（精装） | 32   | 18   | 56% |
|                  |      |    |    |     |     |        | 144   |              | 32   | 15   | 47% |
|                  |      | 7# | 1D | 2T4 | 16F | 三室两厅一卫 | 98    | 18900元/㎡（精装） | 32   | 23   | 71% |
|                  |      |    |    |     |     | 三室两厅两卫 | 115   |              | 16   | 7    | 44% |
|                  |      |    |    |     |     |        | 125   |              | 16   | 7    | 44% |
|                  |      |    |    |     |     |        | 合计    |              |      |      |     |

6#平层图 ( 2T2 )



144m<sup>2</sup>四室两厅两卫

136m<sup>2</sup>四室两厅两卫

144m<sup>2</sup>四室两厅两卫

7#平层图 ( 2T4 )



125m<sup>2</sup>三室两厅两卫

98m<sup>2</sup>三室两厅一卫

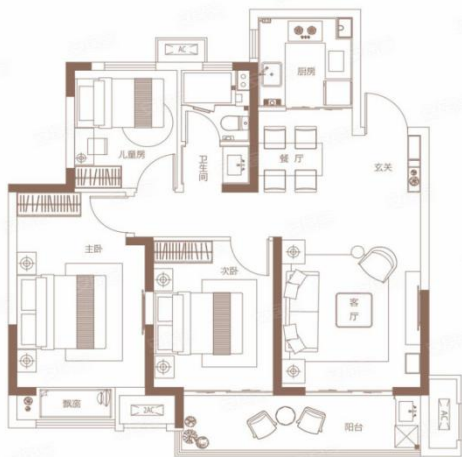
115m<sup>2</sup>三室两厅两卫

# 项目动态-开盘 (福晟九州府-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

7#户型面积为98-125m<sup>2</sup>三房，整体户型方正，三开间朝南，动静分区，卫生间均为三段式分离，各户型均存在走道较长造成面积浪费，115/125m<sup>2</sup>户型主卧套房设计，但衣帽间挤压次卧空间

98m<sup>2</sup>三室两厅一卫



## 优势：

- 户型方正，动静分区，三开间朝南
- 卫生间三段式分离
- 南向观景阳台连通客厅次卧

## 劣势：

- 卧室区走道较长，面积浪费
- 进门正对客厅，私密性较差

115m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 优势：

- 户型方正，动静分区，三开间朝南
- 餐客一体，空间感强
- 南向观景阳台连通客厅次卧
- 卫生间三段式分离

## 劣势：

- 卧室区走道较长，面积浪费
- 主卧衣帽间挤压次卧空间

125m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 优势：

- 户型方正，动静分区，三开间朝南
- 南向超大观景阳台，连通客厅次卧
- 餐客一体，空间感强
- 卫生间三段式分离

## 劣势：

- 主卧衣帽间挤压次卧空间

# 项目动态-开盘 (福晟九州府-户型分析)

6#户型面积为136/144 m<sup>2</sup>四房，户型方正，三开间朝南，电梯独立入户保证私密性，入户均设置玄关；各户型主卧均为套房设计，但均存在次卧正对客厅，且面积较小，家具摆放不便现象

136m<sup>2</sup>四室两厅两卫



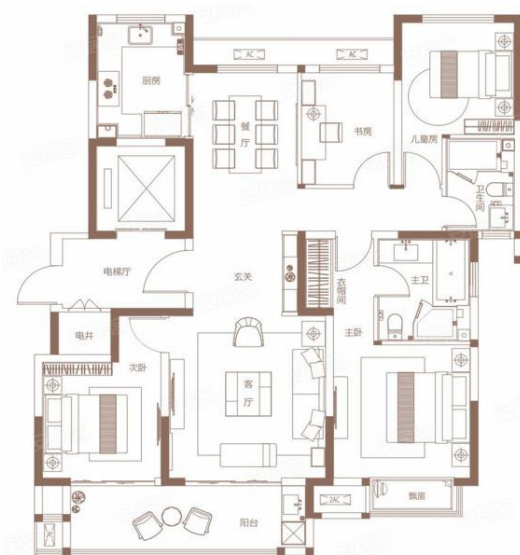
## 优势：

- 户型较为方正，三开间朝南；卫生间干湿分离
- 入户设置玄关，主卧设独立衣帽间
- 电梯独立入户，私密性好

## 劣势：

- 次卧正对客厅，私密性较差；动静不分区

144m<sup>2</sup>四室两厅两卫



## 优势：

- 户型方正，三开间朝南；卫生间干湿分离
- 入户设置玄关，主卧设独立衣帽间；电梯独立入户，私密性好

## 劣势：

- 次卧正对客厅，私密性较差；动静不分区
- 玄关面积过大，次卧面积较小，家具摆放不便

# 项目动态-开盘（宏江瀚苑-销售概况）

11月16日上午9点现场微信选房，推出1#、2#高层，共计540套，截止到中午12点，去化520套，去化率96%。

|       |                                                                            |    |      |                     |     |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|----|------|---------------------|-----|
| 项目位置  | 棉纺路与嵩山路交汇处西北角                                                              |    | 开发公司 | 河南宏江房地产开发有限责<br>任公司 |     |
| 占地    | 总占地173亩                                                                    | 建面 | 75万㎡ | 容积率                 | 4.2 |
| 营售团队  | 盛励                                                                         |    | 解筹率  | 47%                 |     |
| 蓄客及到访 | 前期认筹排号1100组左右                                                              |    |      |                     |     |
| 成交价格  | 59-63㎡一室两厅一卫及两室两厅一卫，13000-14000元/㎡；84-106㎡三室两厅两卫，14500-16000元/㎡，均价14500元/㎡ |    |      |                     |     |
| 竞品价格  | 一期二手房价格16000元/㎡                                                            |    |      |                     |     |
| 优惠方式  | ①认筹优惠：认筹1万抵2万；②开盘当天选房优惠1%；③按时首付，一房两房分别优惠1%、2%；④一次性优惠2%                     |    |      |                     |     |
| 客户来源  | 客户以中原区、二七区为主                                                               |    |      |                     |     |
| 推广渠道  | 网络、分销公司（贝壳、链家）                                                             |    |      |                     |     |
| 交房标准  | 毛坯                                                                         |    |      |                     |     |
| 预售情况  | ——                                                                         |    |      |                     |     |
| 备注    | 首付分期：首付5%，剩余首付2.5年分5次还清。                                                   |    |      |                     |     |

|        |      |          |                           |
|--------|------|----------|---------------------------|
| 本案近期开盘 | 推出时间 |          | 2019-11-16                |
|        | 高层   | 推出楼栋     | 1#、2#                     |
|        |      | 成交价格：元/㎡ | 13000-16000元/㎡，均价14500元/㎡ |
|        |      | 成交/供应套数  | 520/540                   |



新推 在售 待售 售罄

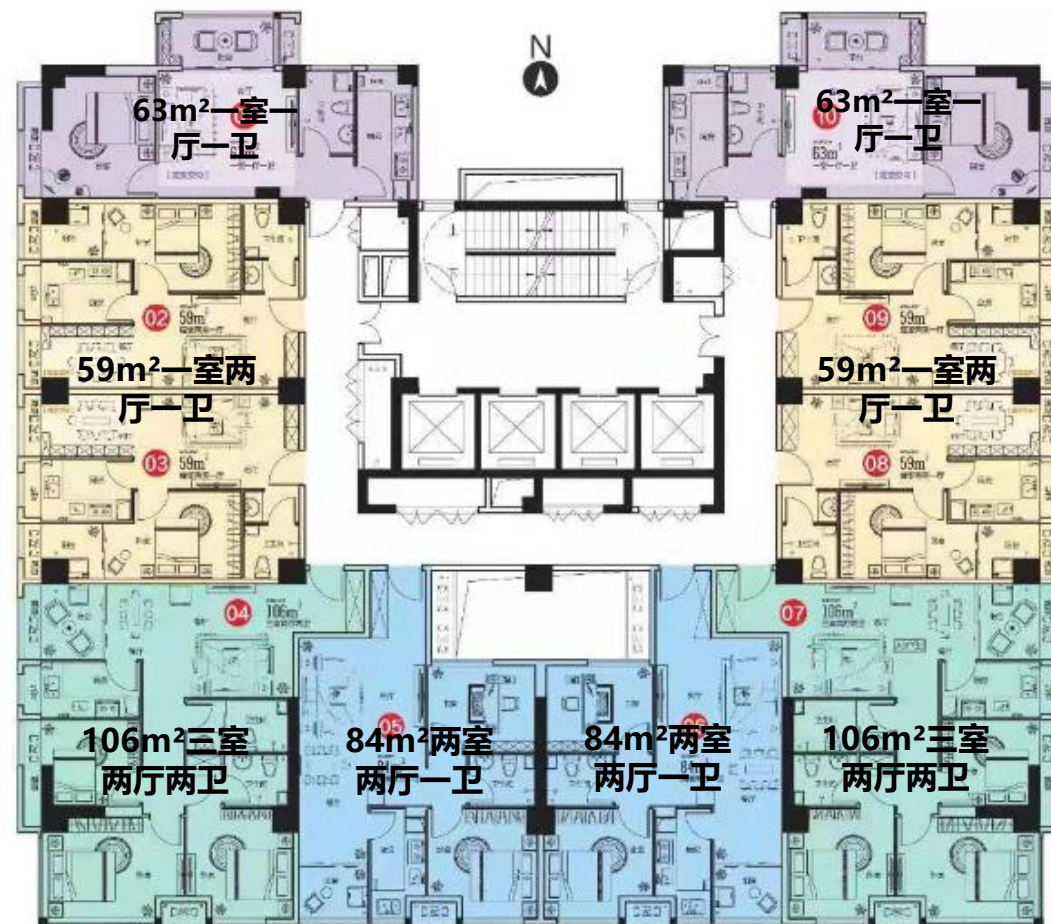
## 本次开盘去化分析

### 去化效果良好

- 1) 项目地理位置优越，中原区成熟商圈环绕，互助路小学、郑州四中等优质学区资源，生活配套完善，两条地铁线路方便出行；
- 2) 户型偏小，总价偏低，购房压力相对较小；
- 3) 价格优势明显，还款压力小。

# 项目动态-开盘 (宏江瀚苑-产品分析)

| 推售房源 | 物业类型 | 楼栋    | 梯户比  | 层数 | 户型     | 面积<br>( m² ) | 成交价格            | 推出套数 | 销售套数 | 去化率  |
|------|------|-------|------|----|--------|--------------|-----------------|------|------|------|
|      | 高层   | 1#、2# | 4T10 | 30 | 一室两厅一卫 | 59           | 13000-14000元/m² | 216  | 216  | 100% |
|      |      |       |      |    | 一室一厅一卫 | 63           | 13000-14000元/m² | 108  | 108  | 100% |
|      |      |       |      |    | 两室两厅一卫 | 84           | 14500-16000/m²  | 108  | 106  | 98%  |
|      |      |       |      |    | 三室两厅两卫 | 106          | 14500-16000/m²  | 108  | 90   | 83%  |
|      | 合计   |       |      |    |        |              |                 | 540  | 520  | 96%  |



1#标准层户型图

# 项目动态-开盘 (宏江瀚苑-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

偏刚需产品，布局为4T10，户型面积为59m<sup>2</sup>一室两厅一卫、63m<sup>2</sup>一室一厅一卫、106m<sup>2</sup>三室两厅两卫、84m<sup>2</sup>两室两厅一卫

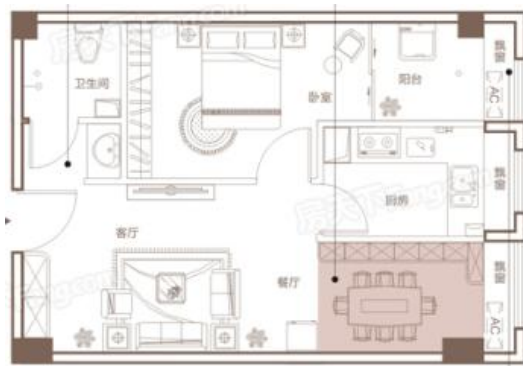
## 59m<sup>2</sup>一室两厅一卫

### 优势：

- 户型方正，较为实用；
- 卫生间干湿分离，使用便捷；

### 劣势：

- 进深较长，影响通风采光。



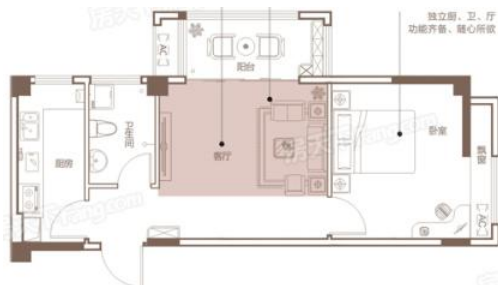
## 63m<sup>2</sup>一室一厅一卫

### 优势：

- 全明户型；
- 客厅开间宽敞，可改装空间，增加使用效果；

### 劣势：

- 户型狭长，影响通风采光



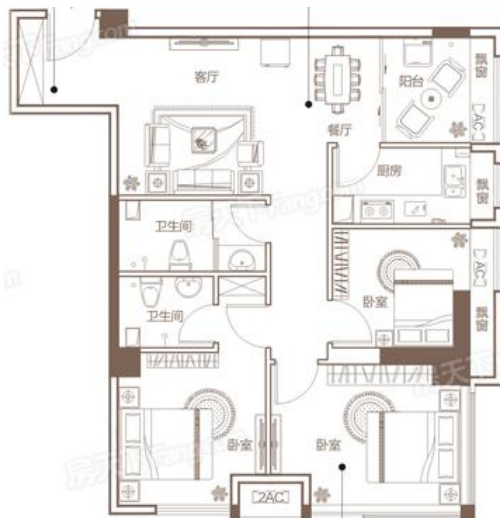
## 106m<sup>2</sup>三室两厅两卫

### 优势：

- 户型方正，两开间朝南；

### 劣势：

- 客厅及卫生间采光极受影响；
- 户型紧凑，居住体验感较差。



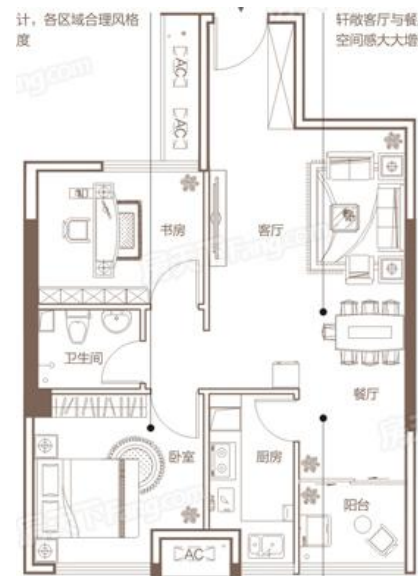
## 84m<sup>2</sup>两室两厅一卫

### 优势：

- 户型方正，较为实用；
- 餐客一体，使用便捷；

### 劣势：

- 采光较差，次卧空气不流通。



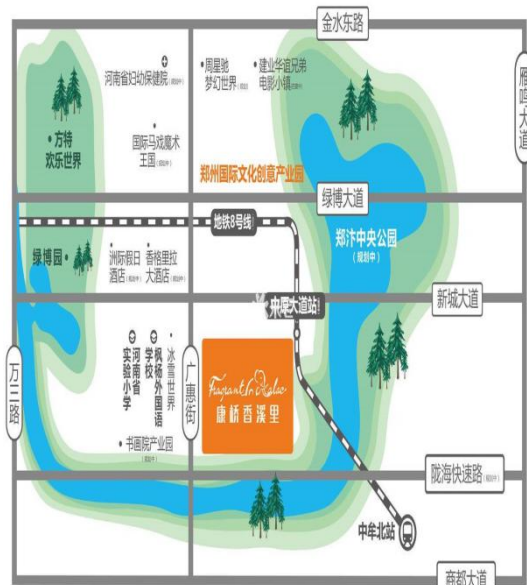
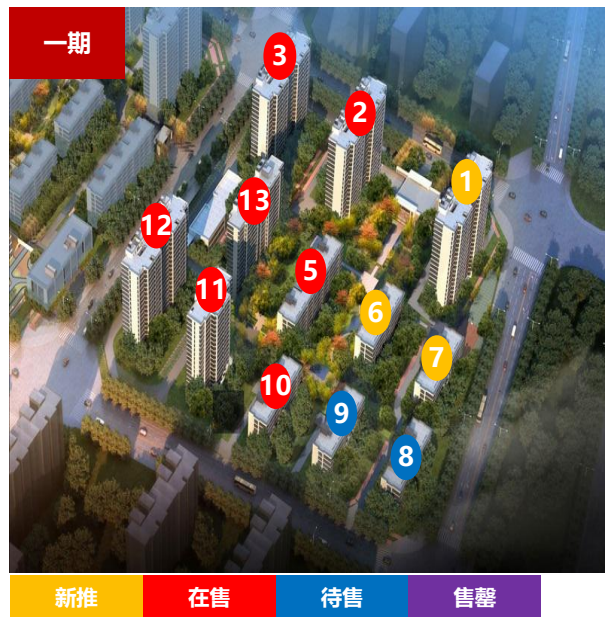
# 项目动态-开盘 (康桥香溪里-销售概况)

Ticheer  
深度服务 共同成长

11月16日上午9点针对一期**小高层1#东单元**，**洋房6#7#**部分房源进行现场选房，共推出**110套**，去化**51套**，去化率**46%**

|       |                                                    |    |      |            |     |
|-------|----------------------------------------------------|----|------|------------|-----|
| 项目位置  | 中牟县 广惠街与绿博大道交汇处向南500米路东                            |    | 开发公司 | 郑州云锦置业有限公司 |     |
| 占地    | 138亩                                               | 建面 | 30万㎡ | 容积率        | 2.5 |
| 营售团队  | 自销                                                 |    | 解筹率  | 54%        |     |
| 蓄客及到访 | 蓄客3天，加上之前储备客户，截止开盘当天蓄客95组                          |    |      |            |     |
| 成交价格  | 高层（毛坯）9500元/㎡，洋房（毛坯）12000元/㎡                       |    |      |            |     |
| 竞品价格  | 路劲九郡高层（毛坯）均价9000元/m²、洋房（毛坯）均价10800元/㎡              |    |      |            |     |
| 优惠方式  | ①认筹2000抵20000②开盘当天优惠2%③按时签约优惠2%④正常首付30%优惠2%⑤全款优惠4% |    |      |            |     |
| 客户来源  | 中牟地缘性客户                                            |    |      |            |     |
| 推广渠道  | 分销：链家；户外展示，网络推广                                    |    |      |            |     |
| 预售情况  | 无预售证                                               |    |      |            |     |
| 交房标准  | 毛坯；首付分期：首付10%，剩余一年半三次还清，无利息                        |    |      |            |     |

| 项目近期开盘 | 推出时间 |           | 2019-6-15       | 2019-11-16      |
|--------|------|-----------|-----------------|-----------------|
|        | 高层   | 推出楼栋      | 高层 11、12#       | 高层 1#           |
|        |      | 成交价格      | 高层（毛坯）9800元/m²  | 高层（毛坯）9500元/m²  |
|        |      | 成交套数/供应套数 | 199/239         | 38/80           |
|        | 洋房   | 推出楼栋      | 5、10#           | 6、7#            |
|        |      | 成交价格      | 洋房（毛坯）12500元/m² | 洋房（毛坯）12000元/m² |
|        |      | 成交套数/供应套数 | 31/70           | 13/30           |



## 本次去化分析：

本次开盘去化效果较差

- 1、项目蓄客时间较短，客量不充足，去化较差
- 2、价格高于周边竞品（路劲九郡），客户接受度较差

# 项目动态-开盘 (康桥香溪里-产品分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

| 推<br>售<br>房<br>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 |
|------------------|------|-------|----|-----|-----|--------|-----------------------|-------------------------|------|------|-----|
|                  | 小高层  | 1#    | 2D | 2T4 | 20F | 三室两厅一卫 | 89                    | 均价9500元/m <sup>2</sup>  | 40   | 38   | 48% |
|                  |      |       |    |     |     | 三室两厅两卫 | 115                   |                         | 40   |      |     |
|                  | 洋房   | 6#/7# | 2D | 1T2 | 7F  | 四室两厅两卫 | 144                   | 均价12000元/m <sup>2</sup> | 30   | 13   | 43% |
|                  | 合计   |       |    |     |     |        |                       |                         | 110  | 51   | 46% |

1#户型平面图



115m<sup>2</sup>三室两厅  
两卫

90m<sup>2</sup>三室两厅  
一卫

115m<sup>2</sup>三室两厅  
两卫

90m<sup>2</sup>三室两厅  
一卫

115m<sup>2</sup>三室两厅  
两卫

6#/7#户型平面图



144m<sup>2</sup>四室  
两厅两卫

144m<sup>2</sup>四室  
两厅两卫

# 项目动态-开盘 (康桥香溪里-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

小高层：90m<sup>2</sup>  
三室两厅一卫



## 优势：

- 户型动静分区，干湿分离
- L型厨房人性化设计

## 劣势：

- 整个布局狭长，户型为中间户，通风较差

小高层：115m<sup>2</sup>  
三室两厅两卫



## 优势：

- 动静分区，卫生间干湿分离
- L型厨房人性化设计

## 劣势：

- 整个布局狭长，造成空间浪费
- 客卫正对书房，主卧对客厅，私密性较差

洋房：144m<sup>2</sup>  
四室两厅两卫



## 优势：

- 全明户型，三开间朝南；主卧带衣帽间和独卫，居住舒适性高
- 进门玄关设计

## 劣势：

- 动静不分区
- 两卧不朝阳，且私密性一般

# 项目动态-开盘 (翰林荣府-项目概况)

11月16日推出高层1#、3#、6#，共计**432套**，去化**352套**，去化率**81%**；4月1开始蓄客，截止开盘蓄客1000组，当天到访569组

|       |                                                                             |    |        |               |      |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|----|--------|---------------|------|
| 项目位置  | 新郑市龙湖镇郑新快速路与泰山路交汇处西                                                         |    | 开发公司   | 郑州海成房地产开发有限公司 |      |
| 占地    | 90亩                                                                         | 建面 | 26.5万㎡ | 容积率           | 2.99 |
| 营售团队  | 世联                                                                          |    | 解筹率    | 35%           |      |
| 蓄客及到访 | 项目自4月1日开始蓄客，截止开盘当天蓄客约1000组，当天到访569组                                         |    |        |               |      |
| 成交价格  | 高层毛坯均价：9500元/㎡                                                              |    |        |               |      |
| 竞品价格  | 康桥九溪郡高层毛坯均价：9500元/㎡                                                         |    |        |               |      |
| 优惠方式  | ①定房优惠1%；②按时签约1%，③首付30%和全款优惠2%                                               |    |        |               |      |
| 客户来源  | 以龙湖地缘客户为主，部分市区外溢客户（管城二七为主）                                                  |    |        |               |      |
| 推广渠道  | 户外大牌，微信自媒体；线上推广                                                             |    |        |               |      |
| 预售情况  | 取证日期：2019/11/6：(2019)新房预字第190215号；1#3#6#7#（562套）                            |    |        |               |      |
| 备注    | 五证齐全；首付10%，剩余分三年三次结清；分销：链家，威然，房便利（佣金2w）<br>项目7#（部分房源）8#在2018年进行内购，均价8500元/㎡ |    |        |               |      |

|        |      |          |            |
|--------|------|----------|------------|
| 本案近期开盘 | 推出时间 |          | 2019-11-16 |
|        | 高层   | 推出楼栋     | 高层1/3/6#   |
|        |      | 成交价格：元/㎡ | 9500元/㎡    |
|        |      | 成交/供应套数  | 352/432    |



新推

在售

待售

售罄

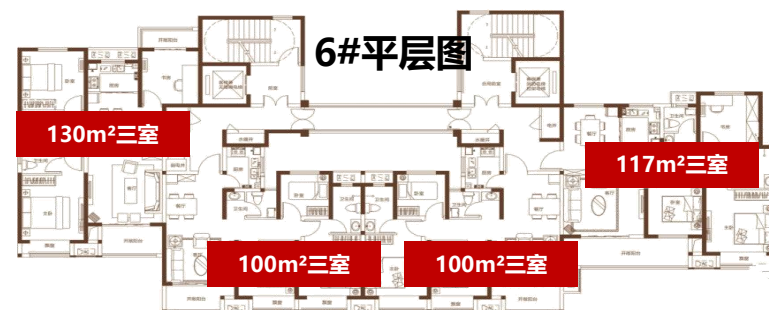
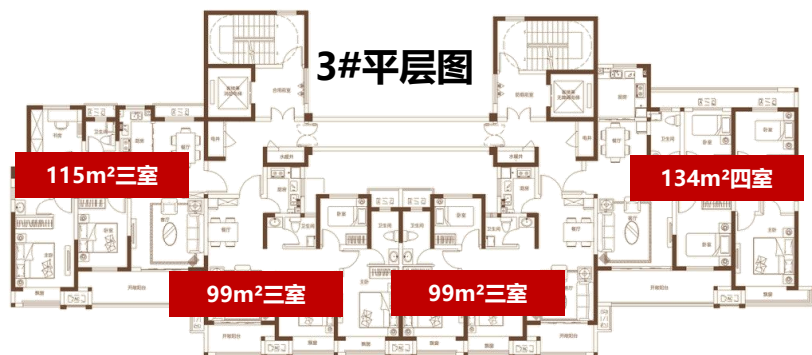
## 本次开盘去化效果较好

### 具体分析如下：

- 1) 项目交通位置便利，距离地铁2号线华南城西站仅700米，周边教育商业配套完善；
- 2) 项目产品面积可选择性较多，满足不同客户需求，客户意向度高
- 3) 项目蓄客1000组，蓄客时间过长，部分客户流失，但当天到访569组高于推出房源的32%，客户量相对较为充足

# 项目动态-开盘 (翰林荣府-平层图分析)

| 推<br>售<br>房<br>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# | 2D | 2T4 | 33F | 三室两厅一卫 | 90    | 9700 | 124  | 114  | 92% |
|                  |      |    |    |     |     | 三室两厅两卫 | 110   | 9500 | 124  | 108  | 87% |
|                  |      | 3# | 1D | 2T4 | 27F | 三室两厅一卫 | 99    | 9700 | 54   | 46   | 85% |
|                  |      |    |    |     |     | 三室两厅一卫 | 115   | 9500 | 27   | 12   | 44% |
|                  |      |    |    |     |     | 四室两厅两卫 | 134   | 9300 | 27   | 12   | 44% |
|                  |      | 6# | 1D | 2T4 | 19F | 三室两厅两卫 | 100   | 9500 | 38   | 31   | 82% |
|                  |      |    |    |     |     | 三室两厅两卫 | 117   | 9500 | 19   | 14   | 74% |
|                  |      |    |    |     |     | 三室两厅两卫 | 130   | 9300 | 19   | 15   | 79% |
|                  | 合计   |    |    |     |     |        |       |      | 432  | 352  | 81% |



# 项目动态-开盘 (翰林荣府-户型分析)

户型整体较为方正，三开间朝南，通风采光效果较好；户型设计无明显缺陷，满足市场主流需求

90m<sup>2</sup>三室两厅一卫



## 优势：

- 户型方正，动静分区，三开间朝南
- 卫生间干湿分离
- 南向观景阳台连通客厅次卧

## 劣势：

- 卧室区走道较长，面积浪费
- 进门正对客厅，私密性较差

100m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 优势：

- 户型方正，动静分区，三开间朝南
- 餐客一体，空间感强
- 卫生间干湿分离

## 劣势：

- 卧室区走道较长，面积浪费
- 厨房面积较小

115m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 优势：

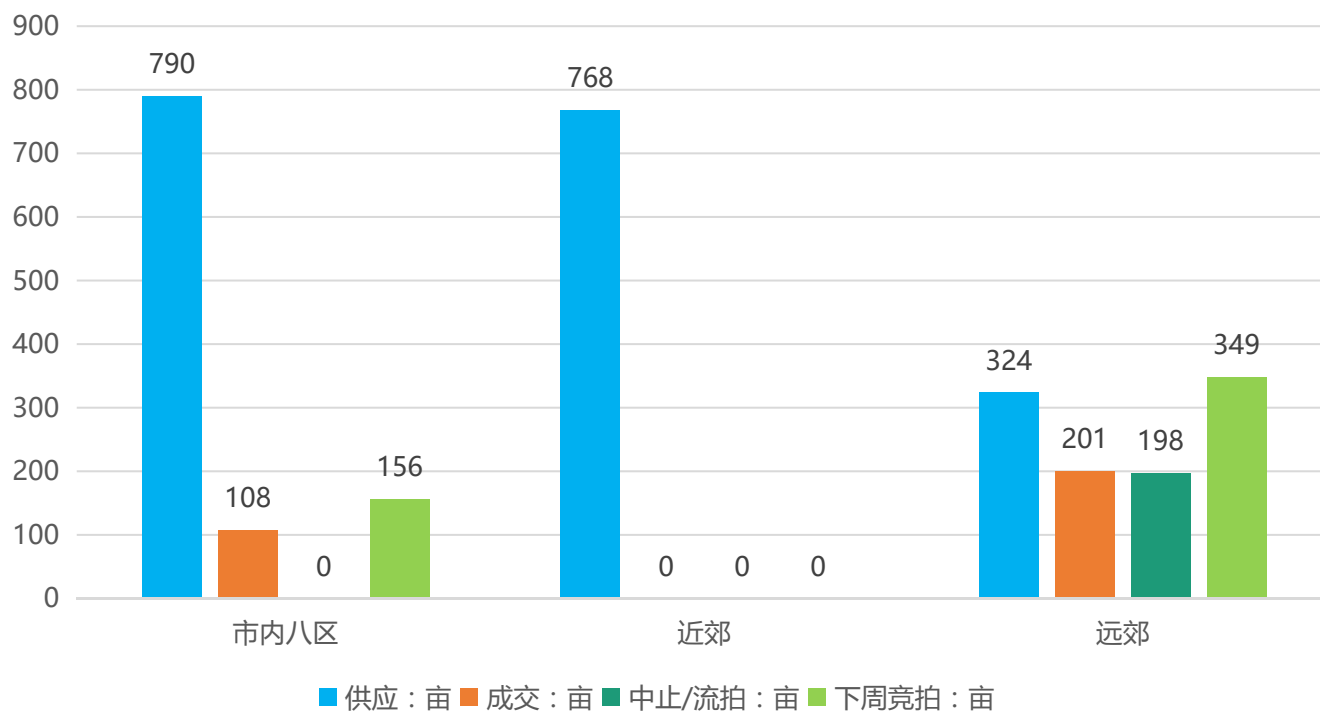
- 户型方正，动静分区，三开间朝南
- 南向超大观景阳台，连通客厅次卧
- 餐客一体，空间感强
- 卫生间干湿分离

## 劣势：

- 卧室区走道较长，面积浪费

# 土地梳理-总览

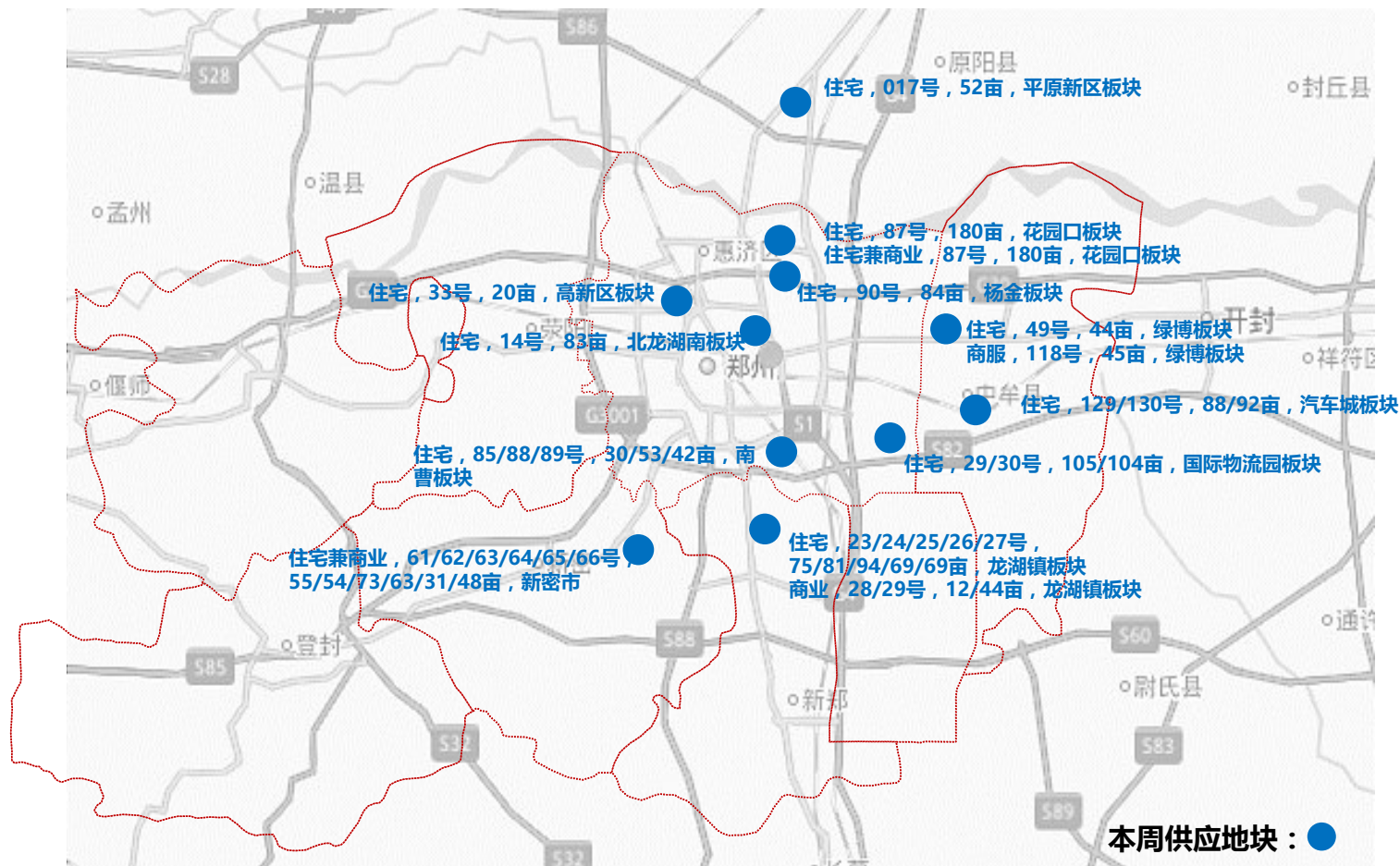
本周大郑州供应28宗土地，市区供应10宗土地，其中物流园2宗净地，郑东新区1宗净地；近郊供应12宗土地，其中新郑7宗，中牟4宗，平原新区1宗；新密供应6宗。本周大郑州成交6宗，市区物流园2宗净地分别以18%及3%的溢价率被路劲和和昌拍得，巩义成交4宗，由巩义市政府竞得；上街终止3宗，新密终止1宗；下周竞拍13宗土地，主要为郑东新区和荥阳



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

# 土地梳理-本周供应分布图/大郑州

本周大郑州土地供应分布图



# 土地梳理-本周供应/郑州市区

## 本周郑州市区土地供应信息

| 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       |
|------------|------------|--------------------|-------------------------------------|------|-------|-------|----------|-----|---------|------------|------------|-------|---------|------|------|----------|
| 2019/11/14 | 2019/12/18 | 郑政经开出[2019]029号(网) | 经南八路以南、经开第三十五大街以西、经南九路以北、经开第三十四大街以东 | 经开区  | 105   | 住宅    | 17.46    | 2.5 | 70299   | 671        | 4026       | ——    | ——      | ——   | 商品房  | 净地, 成品住宅 |
| 2019/11/14 | 2019/12/18 | 郑政经开出[2019]030号(网) | 经南八路以南、经开第三十五大街以西、经南九路以北、经开第三十四大街以东 | 经开区  | 104   | 住宅    | 17.37    | 2.5 | 69933   | 671        | 4027       | ——    | ——      | ——   | 商品房  | 净地, 成品住宅 |
| 2019/11/14 | 2019/12/18 | 郑政高出[2019]33号(网)   | 站北路北、雄鹰东路西                          | 高新区  | 20    | 住宅    | 5.24     | 4   | 17152   | 873        | 3275       | 碧桂园   | 碧桂园西湖   | ——   | 商品房  | ——       |
| 2019/11/15 | 2019/12/19 | 郑政出[2019]85号(网)    | 豫十路北、潮河东路东                          | 管城区  | 30    | 住宅    | 5.05     | 2.5 | 20937   | 691        | 4144       | 振兴    | 富田九鼎华府  | 南曹乡  | 安置   | ——       |
| 2019/11/15 | 2019/12/19 | 郑政出[2019]86号(网)    | 京水西路东、祥云大道北                         | 惠济区  | 88    | 住宅兼商业 | 10.62    | 1.8 | 64448   | 729        | 6071       | ——    | ——      | 花园口镇 | 安置   | ——       |
| 2019/11/15 | 2019/12/19 | 郑政出[2019]87号(网)    | 京水路东、滨河路北                           | 惠济区  | 180   | 住宅    | 18.04    | 1.5 | 131323  | 728        | 7279       | 建业、富力 | 富力建业尚悦居 | 花园口镇 | 商品房  | ——       |
| 2019/11/16 | 2019/12/20 | 郑政东出[2019]14号(网)   | 龙湖内环南路南、众意西路东                       | 郑东新区 | 83    | 住宅    | 9.39     | 1.7 | 152000  | 1835       | 16190      | ——    | ——      | ——   | 商品房  | 净地, 成品住宅 |
| 2019/11/16 | 2019/12/20 | 郑政出[2019]88号(网)    | 小李庄路南、祥和路西                          | 管城区  | 53    | 住宅    | 10.68    | 3   | 39197   | 734        | 3671       | 振兴    | 富田九鼎华府  | ——   | 商品房  | ——       |
| 2019/11/16 | 2019/12/20 | 郑政出[2019]89号(网)    | 金岱路南、建武路西                           | 管城区  | 42    | 住宅    | 8.46     | 3   | 30976   | 733        | 3663       | 振兴    | 富田九鼎华府  | ——   | 商品房  | ——       |
| 2019/11/16 | 2019/12/20 | 郑政出[2019]90号(网)    | 金城大道北、杨槐路西                          | 金水区  | 84    | 住宅兼商业 | 13.92    | 2.5 | 70477   | 844        | 5061       | ——    | ——      | ——   | 安置   | ——       |
| 合计         |            |                    |                                     |      | 790   |       | 116      |     | ——      |            |            |       |         |      |      |          |

# 土地梳理-本周供应/近郊

## 本周近郊土地供应信息

| 公告日期       | 竞拍日期       | 土地编号                 | 土地位置                                         | 区域   | 面积<br>(亩) | 用途 | 供应建<br>面(万<br>m <sup>2</sup> ) | 容积率 | 起拍价<br>(万元) | 起始单价<br>(万元/亩) | 起始楼面<br>价(元/m <sup>2</sup> ) | 房企 | 项目 | 城中村 | 是否安置 | 备注 |
|------------|------------|----------------------|----------------------------------------------|------|-----------|----|--------------------------------|-----|-------------|----------------|------------------------------|----|----|-----|------|----|
| 2019/11/11 | 2019/12/13 | 郑政新郑出(2019)25号(网)    | 东至:规划路;西至:国有土地;<br>南至:祥和路;北至:规划二路;           | 新郑   | 94        | 住宅 | 18.74                          | 3   | 59041       | 630            | 3150                         | —— | —— | ——  | 商品房  | —— |
| 2019/11/12 | 2019/12/16 | 郑政新郑出(2019)23号(网)    | 龙湖镇祥云路南侧、经一路<br>西侧                           | 新郑   | 75        | 住宅 | 14.98                          | 3   | 47179       | 630            | 3150                         | —— | —— | ——  | 商品房  | —— |
| 2019/11/12 | 2019/12/16 | 郑政新郑出(2019)24号(网)    | 龙湖镇纬三街北侧、经一路<br>西侧                           | 新郑   | 81        | 住宅 | 16.22                          | 3   | 51069       | 630            | 3149                         | —— | —— | ——  | 商品房  | —— |
| 2019/11/14 | 2019/12/18 | 郑政新郑出(2019)26号(网)    | 龙湖镇规划郑新路东侧、政<br>府储备土地北侧                      | 新郑   | 69        | 住宅 | 11.58                          | 2.5 | 27792       | 400            | 2400                         | —— | —— | ——  | 商品房  | —— |
| 2019/11/14 | 2019/12/18 | 郑政新郑出(2019)27号(网)    | 龙湖镇规划郑新路东侧、规<br>划永通路北侧                       | 新郑   | 69        | 住宅 | 11.52                          | 2.5 | 27646       | 400            | 2400                         | —— | —— | ——  | 商品房  | —— |
| 2019/11/11 | 2019/12/11 | 牟政出【2019】49号<br>(网)  | 郑州国际文化创意产业园富<br>贵三路以南、牡丹五街以西、<br>富贵四路以北;     | 中牟   | 44        | 住宅 | 7.40                           | 2.5 | 20732       | 467            | 2800                         | —— | —— | ——  | 商品房  | —— |
| 2019/11/15 | 2019/12/19 | 郑政新郑出(2019)28号(网)    | 龙湖镇规划郑新路东侧、规<br>划卓商路南侧                       | 新郑   | 12        | 商业 | 3.88                           | 5   | 4470        | 384            | 1153                         | —— | —— | ——  | 商品房  | —— |
| 2019/11/15 | 2019/12/19 | 郑政新郑出(2019)29号(网)    | 龙湖镇郑新快速通道西侧、<br>泰山路南侧                        | 新郑   | 44        | 商业 | 11.67                          | 4   | 17949       | 410            | 1538                         | —— | —— | ——  | 商品房  | —— |
| 2019/11/16 | 2019/12/16 | 牟政出【2019】118<br>号(网) | 郑州国际文化创意产业园,<br>宝兴路南、牡丹五街东、金<br>水大道北辅道北、紫寰路西 | 中牟   | 45        | 商服 | 12.00                          | 4   | 10351       | 230            | 863                          | —— | —— | ——  | 商品房  | —— |
| 2019/11/16 | 2019/12/16 | 牟政出【2019】129<br>号(网) | 中牟汽车产业集聚区牟轩街<br>东、比克大道北                      | 中牟   | 88        | 住宅 | 14.67                          | 2.5 | 23279       | 265            | 1587                         | —— | —— | ——  | 商品房  | —— |
| 2019/11/16 | 2019/12/16 | 牟政出【2019】130<br>号(网) | 中牟县万洪路南辅道南、牟<br>轩街东                          | 中牟   | 92        | 住宅 | 15.31                          | 2.5 | 24351       | 265            | 1590                         | —— | —— | ——  | 商品房  | —— |
| 2019/11/15 | 2019/12/16 | 平原示范区2018-017        | 秦岭路以东,赤水河街以南,<br>规划经五路以西,嘉陵江路<br>以北          | 平原新区 | 52        | 住宅 | 6.87                           | 2   | 14940       | 290            | 2174                         | —— | —— | ——  | 商品房  | —— |
| 合计         |            |                      |                                              |      | 765       |    | 145                            |     | ——          |                |                              |    |    |     |      |    |



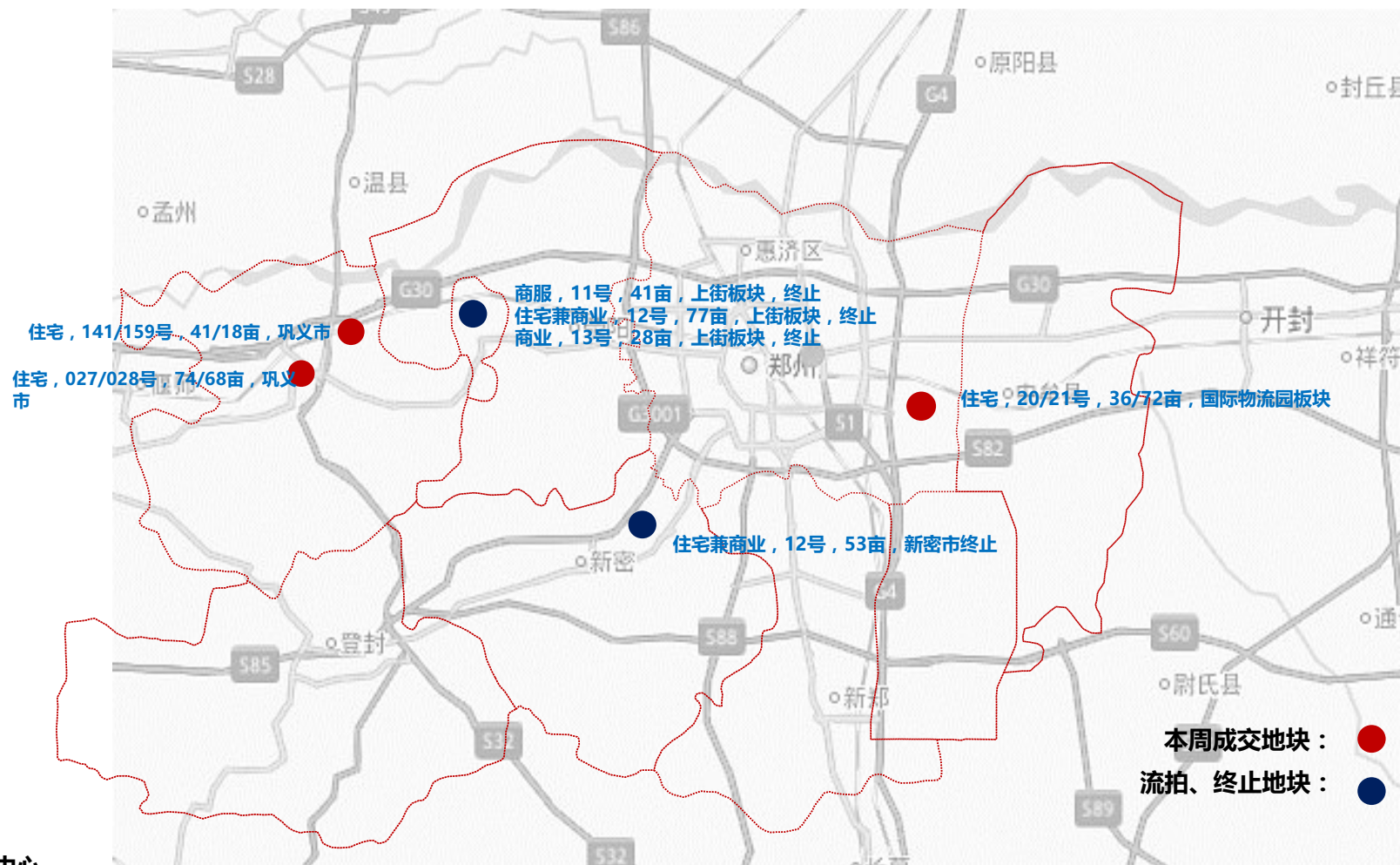
# 土地梳理-本周供应/远郊

本周远郊土地供应信息

| 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 |
|------------|------------|-------------|-------------------------|-----|-------|-------|----------|-----|---------|------------|------------|----|--------------|-----|------|----|
| 2019/11/12 | 2019/12/13 | 2019-61号（网） | 纬二路南侧、纵四路东侧、北环路北侧、纵五路西  | 新密市 | 55    | 住宅兼商业 | 6.59     | 1.8 | 4603    | 84         | 699        | —— | 米村镇双牛山羲和旅游小镇 | ——  | 商品房  | —— |
| 2019/11/12 | 2019/12/13 | 2019-62号（网） | 纬二路南侧、纵四路东、北环路北侧、纵五路西侧  | 新密市 | 54    | 住宅兼商业 | 6.53     | 1.8 | 4601    | 85         | 705        | —— |              | ——  | 商品房  | —— |
| 2019/11/12 | 2019/12/13 | 2019-63号（网） | 纬四路南侧、纵七路西、北环路北侧、纵五路东侧  | 新密市 | 73    | 住宅兼商业 | 8.76     | 1.8 | 8470    | 116        | 967        | —— |              | ——  | 商品房  | —— |
| 2019/11/12 | 2019/12/13 | 2019-64号（网） | 纬二路南侧、纵七路西、纬四路北侧、纵五路东侧  | 新密市 | 63    | 住宅兼商业 | 7.51     | 1.8 | 7132    | 114        | 950        | —— |              | ——  | 商品房  | —— |
| 2019/11/12 | 2019/12/13 | 2019-65号（网） | 纬二路南侧、纵七路西、纬四路北侧、纵五路东   | 新密市 | 31    | 住宅兼商业 | 3.76     | 1.8 | 3532    | 113        | 939        | —— |              | ——  | 商品房  | —— |
| 2019/11/12 | 2019/12/13 | 2019-66号（网） | 纵七路东侧、纬四路北侧、纵十一路西侧、纵六路南 | 新密市 | 48    | 住宅兼商业 | 5.75     | 1.8 | 5419    | 113        | 943        | —— |              | ——  | 商品房  | —— |
| 合计         |            |             |                         |     | 324   | ——    | 39       | ——  |         |            |            |    |              |     |      |    |

# 土地梳理-本周成交分布图/大郑州

本周大郑州土地成交分布图





# 土地梳理-本周成交/大郑州

## 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 |
|------------|-------------------|-----------------------------|-----|-------|----|------|--------|-----|---------|----------|----------|-----|---------------|--------|--------------------|----|
| 2019/11/13 | 郑政经开出2019J020号（网） | 凌云路以北、宇龙街（规划路名白石东街）以东、朗星路以南 | 经开区 | 36    | 住宅 | 商品房  | 8.35   | 3.5 | 35856   | 1001     | 4292     | 18% | 万科溪望高层精装11200 | 6      | 郑州隽城房地产开发有限公司      | 路劲 |
| 2019/11/13 | 郑政经开出2019J021号（网） | 朗星路以南、龙善街以西、美辰路以北、龙真街以东     | 经开区 | 72    | 住宅 | 商品房  | 16.85  | 3.5 | 63094   | 885      | 3792     | 3%  |               | 3      | 郑州兴瑞大宗商品供应链产业园有限公司 | 和昌 |
| 2019/11/11 | 2019-159          | 青龙山路以东，仲鲁路城市绿地以北            | 巩义  | 18    | 住宅 | 商品房  | 2.18   | 1.8 | 824     | 45       | 379      | 0%  | 御景湾高层毛坯6700   | 1      | 巩义市国有资产投资经营有限公司    | —— |
| 2019/11/11 | 2019-141          | 青龙山路以西，仲鲁路城市绿地以北            | 巩义  | 41    | 住宅 | 商品房  | 4.91   | 1.8 | 2216    | 54       | 452      | 0%  |               | 1      |                    | —— |
| 2019/11/11 | 2019-027西宗地       | 站街镇东 station 村、集沟村          | 巩义  | 74    | 住宅 | 商品房  | 8.93   | 1.8 | 15890   | 214      | 1780     | 0%  |               | 1      |                    | —— |
| 2019/11/11 | 2019-028东宗地       | 河洛镇五龙村、古桥村                  | 巩义  | 68    | 住宅 | 商品房  | 8.11   | 1.8 | 14384   | 213      | 1774     | 0%  |               | 1      |                    | —— |
| 合计         |                   |                             |     | 309   |    |      | 49.32  | ——  |         |          |          |     |               |        |                    |    |

## 本周大郑州土地终止信息

| 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 |
|------------|-----------------|-------------------------|----|-------|-------|------|--------|-----|---------|----------|----------|-----|----------------|--------|-----|----|
| 2019/11/12 | 郑上出〔2019〕11号（网） | 白云路以北、洛宁路以西             | 上街 | 41    | 商服    | 商品房  | 6.90   | 2.5 | ——      | ——       | ——       | ——  | 上街碧桂园高层毛坯7200  | ——     | ——  | —— |
| 2019/11/12 | 郑上出〔2019〕12号（网） | 安阳路以北、规划通航九路西侧          | 上街 | 77    | 住宅兼商业 | 商品房  | 13.29  | 2.6 | ——      | ——       | ——       | ——  |                | ——     | ——  | —— |
| 2019/11/12 | 郑上出〔2019〕13号（网） | 洛宁路以东、安阳路以北             | 上街 | 28    | 商业    | 商品房  | 4.59   | 2.5 | ——      | ——       | ——       | ——  |                | ——     | ——  | —— |
| 2019/11/14 | 2019-12号（网）     | 春和实业路东侧、高山路南、翠微路西侧、华韦路北 | 新密 | 53    | 住宅兼商业 | 商品房  | 8.77   | 2.5 | ——      | ——       | ——       | ——  | 绿地溱水小镇高层毛坯8700 | ——     | ——  | —— |
| 合计         |                 |                         |    | 198   |       |      | 33.54  |     | ——      |          |          |     |                |        |     |    |

# 楼市分享-新盘（申泰中原印象-项目概况）

Ticheer  
深度服务 共同成长

该项目为综合体项目（住宅+公寓+临街商业+购物中心），西韩砦城改用地，河南申泰控股集团开发，毛坯交付

**项目亮点：**二环内地段+周边配套成熟+交通便利



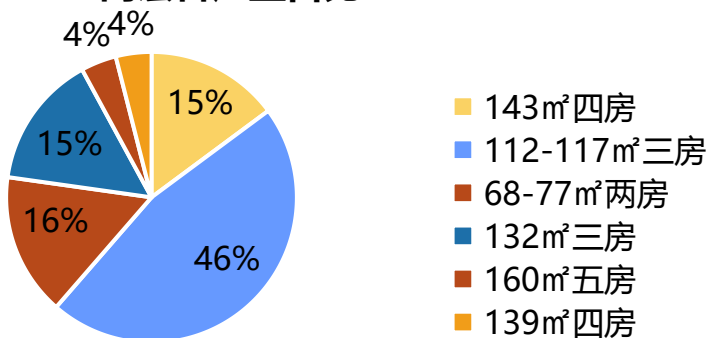
- 项目概况：项目总占地约155亩，规划6栋高层、3栋平层公寓、5栋LOFT，项目自身配建近1万方社区商业、近3万方主题购物中心和0.5万方的儿童成长乐园；交付入户口母门、指纹密码锁、地暖、断桥铝合金三层中空钢化玻璃窗、厨房净化水系统等
- 配套信息：项目整体内部规划近1万方社区商业、近3万方主题购物中心，小区景观联手重庆道合，打造不同主题景观涉及主入口迎宾区、中央综合会客厅及全年龄段儿童主题成长乐园；小区内配备六重安防系统、彩色金刚砂分区地下车库车位配比1:1.45；5.8米双挑高精装入户大堂、社区雾森系统、智能生态灭蚊系统以及公共区域WIFI覆盖系统
- 交通信息：坐拥“三横三纵，一下穿加双地铁”交通网络。三横：农业路高架，黄河路，金水路；三纵：花园路，经三路，中州大道；一下穿：红专路下穿隧道；双地铁：2号线+5号线
- 教育信息：周边汇聚近30所中高端教育机构；幼儿园：省人民医院幼儿园，省直机关第一幼儿园，省直机关第二幼儿园，项目自身3500㎡高端幼儿园；小学：黄河路三小，纬五路一小，纬五路二小，经三路小学，省实验小学；中学：34中，61中，郑州市8中，省实验中学等
- 商业信息：花园路国贸360（1.6km），正弘城（2.5km），东区CBD丹尼斯7天地（3km），熙地港购物中心（3km）。同时项目自身配建近1万方社区商业、近3万方主题购物中心
- 医疗信息：省人民医院，省胸科医院，省肿瘤医院，郑大一附院，颐和医院，儿童医院

|      |                               |
|------|-------------------------------|
| 位置   | 金水区 经三路与红专路交汇处西南角             |
| 开发商  | 河南申泰控股集团                      |
| 占地面积 | 155亩                          |
| 建筑面积 | 95万㎡                          |
| 容积率  | 5.5                           |
| 绿化率  | 45%                           |
| 物业类型 | 高层/公寓/商业                      |
| 装修   | 毛坯交付                          |
| 物业公司 | 暂无                            |
| 销售团队 | 暂自销                           |
| 地块信息 | 城改用地，暂未拿地                     |
| 目前阶段 | 项目处于前期宣传阶段，预计11月底认筹入会，首推3#、7# |

Ticheer  
深度服务 共同成长

An aerial view of a residential complex. Seven buildings are numbered 1 through 7 in blue circles. A brown semi-transparent label '平层公寓' (Flat Apartment) is positioned over buildings 1, 2, and 3. A grey semi-transparent label 'LOFT' is positioned over buildings 4, 5, and 6. A green semi-transparent label '安置用房' (Relocation Housing) is positioned over buildings 7 and 8. A small green label '幼儿园' (Kindergarten) is located near building 8. The complex is surrounded by greenery and a road.

### 高层各户型占比

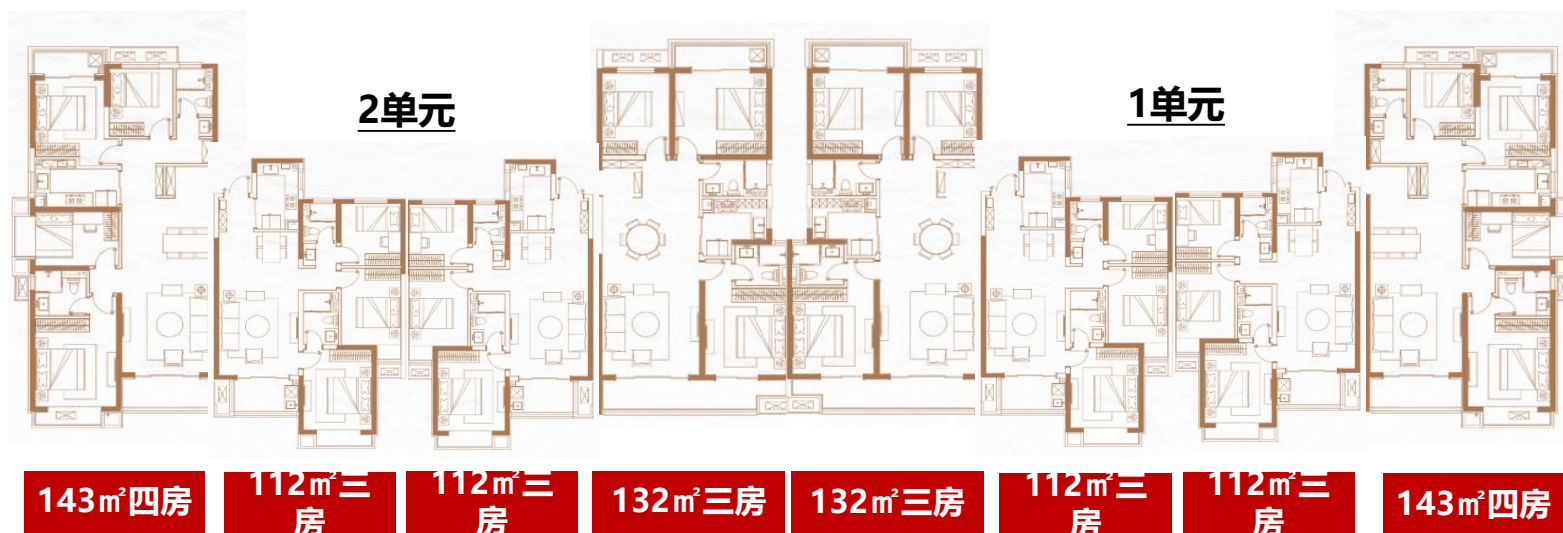


| 物业类型 | 楼栋           | 单元 | 梯户  | 层数  | 户型排列                      | 面积<br>( m² ) | 房型 | 套数   | 占比   |
|------|--------------|----|-----|-----|---------------------------|--------------|----|------|------|
| 高层   | 1#2#3#<br>5# | 2D | 2T4 | 34F | 143+112+112+132           | 143          | 四房 | 272  | 15%  |
|      |              |    |     |     |                           | 112          | 三房 | 544  | 31%  |
|      |              |    |     |     |                           | 112          | 三房 |      |      |
|      |              |    |     |     |                           | 132          | 三房 | 272  | 15%  |
|      | 6#           | 2D | 3T6 | 34F | 160+115+68+68+115<br>+139 | 160          | 五房 | 68   | 4%   |
|      |              |    |     |     |                           | 115          | 三房 | 136  | 8%   |
|      |              |    |     |     |                           | 115          |    |      |      |
|      |              |    |     |     |                           | 68           | 两房 | 136  | 8%   |
|      |              |    |     |     |                           | 68           |    |      |      |
|      |              |    |     |     |                           | 139          | 四房 | 68   | 4%   |
|      | 7#           | 2D | 2T4 | 34F | 115+77+77+117             | 115          | 三房 | 68   | 4%   |
|      |              |    |     |     |                           | 77           | 两房 | 136  | 8%   |
|      |              |    |     |     |                           | 77           |    |      |      |
| 117  |              |    |     |     |                           | 三房           | 68 | 4%   |      |
| 总计   |              |    |     |     |                           |              |    | 1768 | 100% |

# 楼市分享-新盘 (申泰中原印象-产品分析)

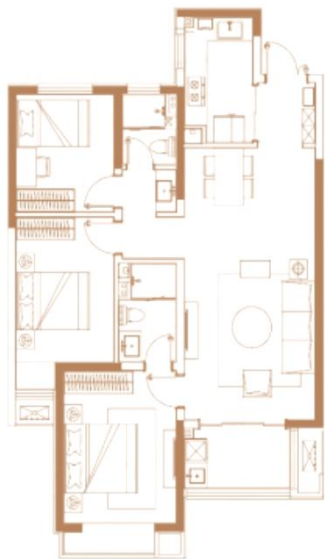
预计首推高层3#和7#，3#户型排布2D2T4设计，分离式核心筒连廊设计，中间户为112m<sup>2</sup>三房，两侧为143m<sup>2</sup>四房和132m<sup>2</sup>三房，得房率为75%左右

1/2/3/5#平层图



# 楼市分享-新盘 (申泰中原印象-户型分析)

112㎡三室两厅两卫



## 优势

- 餐客厅一体，南朝向主卧室有阳台带独卫，增加居住舒适度
- 空间动静分离，入户处厨房设计，公卫干湿分离

## 劣势

- 餐厅空间设计不合理

115㎡三室两厅两卫



## 优势

- 餐客厅横厅设计，两卧室朝南采光，主卧室送飘窗带独卫，增加居住舒适度

## 劣势

- 公卫与南向次卧距离较远，使用不方便
- 空间不够方正

117㎡三室两厅一卫



## 优势

- 餐客厅一体，两开间朝南，超长阳台，采光较好
- 厨房U型设计便于使用，卫生间三段式分离

## 劣势

- 动静干扰

132㎡三室两厅两卫



## 优势

- 入户玄关设计，餐客厅一体，两开间朝南，超长阳台，采光较好
- 南朝向主卧室有阳台带独卫，增加居住舒适度

## 劣势

- 动静干扰

142㎡四室两厅两卫



## 优势

- 入户玄关设计，餐客厅一体，两开间朝南，公卫干湿分离
- 南朝向主卧室有阳台带独卫，增加居住舒适度

## 劣势

- 公卫与南次卧距离较远，使用不方便
- 动静干扰

## 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>