



郑州市场周报【2020年第12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

央行4月对中小银行定向降准、超额准备金利率下调意促实体经济发展，对房企融资存在一定的外溢利好，但对楼市影响较小；河南“861”金融暖春行动释放600亿低息信贷，扶持中小微企业复工复产；郑州2019年GDP为11589.7亿，超越长沙列全国15位。

市场监控

4月1周成交总量**2798套**，环比-11%；单盘周均来访**环比+16%**，单盘周均成交量**环比-8%**。

项目动态

本周大郑州**2个项目**开盘，推出**323套**，去化**72套**，去化率**22%**；相比于上周开盘项目爆发，本周开盘项目较少，开盘项目蓄客量较少，且优惠力度不如清明节前，导致去化疲软。

土地市场

本周大郑州供应5宗土地，分别为二七区2宗，新郑孟庄2宗及巩义1宗，共322亩；成交24宗，其中市区15宗，新郑2宗，荥阳4宗，航空港区1宗，登封2宗，共计1233亩；市区流拍1宗，终止2宗；中牟结果未公布3宗，终止1宗，延期2宗；下周竞拍3宗，共计152亩。

1、江苏：6月起全省实行“交房（地）即发证”模式（2020.3.30）



- 江苏省自然资源厅近日决定在锡山区、铜山区、太仓市、金湖县、射阳县、扬中市、泗洪县等7地开展“房地一体”农村不动产登记颁证示范点建设工作，推广“交房（地）即发证”不动产登记模式，力争今年实现全省农村宅基地和集体建设用地登记颁证率90%以上，明年基本完成全省农村“房地一体”不动产登记发证。江苏是目前在全国范围内唯一整省推广“交房（地）即发证”不动产登记模式的省份。
- 新政不仅简化了买房人的办证手续，保障了买房人在落户、子女上学、抵押贷款等与房产有关的权益能够及时实现。而对房产企业来说，缩短土地办证时间就节约了建设成本。

2、浙江嘉兴：购买二手房的贷款期限由20年调整为最长30年（2020.3.31）



- 3月31日，浙江省嘉兴市住房公积金管理委员会发布《关于调整住房公积金有关提取、贷款定额标准的通知》和《嘉兴市住房公积金缴存管理办法》。在《办法》中提到，住房公积金贷款的最长期限，原则上不超过借款人退休年龄，根据实际情况可延长至法定退休后5年；购买新建商品住房的贷款期限最长为30年，购买二手房的贷款期限由原先的20年调整为最长30年，房龄加贷款年限不超过50年，且不超过该住房土地使用年限。建造自住住房的住房公积金贷款额度定额，由原先的每户最高15万上调至20万。
- 据了解，这些政策的微调是根据市场租金水平、建房成本等的变化，作出的相应调整。

3、海南三亚：拔尖人才购房补贴6万元/年，参照公务员法管理的人员不在补贴范围（2020.3.31）



- 3月31日，三亚市人才服务一站式平台3月19日发布了《三亚市人才住房租赁补贴和购房补贴服务指南》。《指南》明确，曾在海南工作，2018年3月31日前离开海南，并于2018年5月13日后新引进或重返三亚市工作的符合条件的人才，可纳入本次保障对象范围。2018年4月1日至5月13日在海南有个人所得税或社保缴纳记录的人员、公务员及参照公务员法管理的事业单位工作人员不纳入住房货币补贴保障范围。
- 住房租赁补贴标准为：1.拔尖人才住房租赁补贴5000元/月，购房补贴6万元/年；2.其他类高层次人才住房租赁补贴3000元/月，购房补贴3.6万元/年；3.硕士毕业生以及具有中级专业职称、技师职业资格、执业医师资格或具有国家和本省已明确规定可聘任中级专业技术职务的执业资格人才，住房租赁补贴2000元/月，购房补贴2.4万元/年；4.本科毕业生住房租赁补贴1500元/月，购房补贴1.8万元/年。

4、贵阳：严格监管房地产项目“首付分期”等过度营销行为（2020.4.1）



- 日前，贵阳市住建局发布《关于进一步加强商品房购房首付、网签、过度营销等销售行为监管的通知》。根据《通知》，将**针对近期贵阳房地产市场部分项目的“0首付”“首付分期”及返现等过度营销行为，进行更为严格的监管。**
- 《通知》明确，在购房首付方面，要求房企及中介严禁提供购房首付融资，不得以为购房人垫付首付款或采取首付分期等其他方式变相垫付购房首付款，不得通过任何平台和机构提供首付融资，不得以任何形式诱导购房人进行融资支付首付款，不得组织“众筹”购房。如房企或中介有违规融资、虚假评估等行为，将被列入严重违法失信企业名单，并根据规定对企业及从业人员进行罚款等相应处罚。

5、沈阳：发布全面取消人才落户限制政策（2020.4.2）



- 4月2日，沈阳市政府发布重要通知：**即日起，全面取消人才落户限制！**
- 7类在沈人员可以落户：1.技工学校、职业院校及以上在校生和毕业生（含往届）；2.取得国家认可的初级以上职业资格证书、技能等级证书的人员；3.在沈与用人单位依法签订《劳动合同》的就业人员；4.在我市缴纳职工医疗保险或养老保险的灵活就业人员；5.在沈投资创业取得《营业执照》的经营者（含个体工商户）；6.在沈购房并取得合法房屋手续的（含普通住宅、商业网点、公寓、写字间等）；7.凡具有我市户籍的居民，其父母、配偶、子女均可在我市投靠落户。**此次降低落户门槛，吸引人才流入，有助提升就业质量，为经济发展注入活力。**

此次对中小银行定向降准意在加大对中小和民营企业信贷支持力度，引导实体利率下行；下调超额准备金利率也将推动商业银行提高资金使用效率，增加对实体经济的贷款；对房企融资存在一定的外溢利好，但对楼市影响较小

今年内降准历程

2020.1.6

首次降准

性质：全面降准，针对所有银行金融机构
内容：下调存款准备金率**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）释放长期资金约**8000多亿元**

2020.3.16

第二次降准

性质：普惠金融定向降准+额外定向降准
内容：① 对达到考核标准的银行定向降准**0.5至1个百分点**；
② 对符合条件的股份制商业银行再**额外定向降准1个百分点**，支持发放普惠金融领域贷款，释放长期资金**5500亿元**

2020.4.15
/5.15

第三次降准

性质：对中小银行定向降准
内容：定向下调存款准备金率**1个百分点**，于4月15日和5月15日分两次实施到位，每次下调**0.5个百分点**，共释放长期资金约**4000亿元**

意义

此次降准后，超过4000家的中小存款类金融机构的存款准备金率已降至6%，从我国历史上以及发展中国家情况看，6%的存款准备金率处于低位。有利于促进降低小微、民营企业贷款实际利率，直接支持实体经济。

12年来首次下调超额存款准备金率

时间	调整后利率	调整幅度
1996-08-23	7.92	-0.90
1997-10-23	7.02	-0.90
1998-03-21	5.22	-1.80
1998-07-01	3.51	-1.71
1998-12-07	3.24	-0.27
1999-06-10	2.07	-0.17
2002-02-21	1.89	-0.18
2003-12-20	1.62	-0.27
2005-03-17	0.99	-0.63
2008-11-27	0.72	-0.27
2020-04-07	0.35	-0.37

概念

超额准备金：是指存款类金融机构在缴足法定准备金之后，自愿存放在央行的钱，由银行自主支配，可随时用于清算、提取现金等需要。

意义

此次央行将超额准备金利率由**0.72%下调至0.35%**，可推动银行提高资金使用效率，促进银行更好地服务实体经济特别是中小微企业。

对房地产行业影响：对房企融资存在一定的外溢利好，但对楼市影响较小

定向降准主要针对中小银行，对房企融资的可得性和成本降低存在一定外溢效应，有助于缓解疫情影响下房企现金流压力，提振楼市信心，但其本质并不是为了放松楼市调控，对楼市的利好影响表现较为温和。

1、河南省“861”金融暖春行动，600亿元低息信贷支持超1万家中小微企业（2020.3.31）



- 近日，河南省发改委、中国人民银行郑州中心支行、河南省地方金融监管局联合发布《关于印发河南省“861”金融暖春行动实施方案的通知》。此次金融暖春行动涉及8大重点领域，分别是国家明确的**先进制造、脱贫攻坚、春耕备耕、禽畜养殖、外资外贸、旅游娱乐、住宿餐饮和交通运输领域**，覆盖全省超1万家中小微企业。全省相关金融机构将力争年底前投放600亿元低息信贷对上述领域进行扶持，全面助力实体经济复工复产。
- 该行动充分发挥金融支撑实体经济的作用，有助于我省受疫情影响和冲击较大的中小微企业尽快复工复产，加速实体经济复苏。

2、郑州公积金提取实现秒办理秒到账，可合理延后还款期限（2020.4.2）



- 4月2日，从郑州市公积金管理中心获悉，该中心在“郑好办”手机APP开通了公积金提取业务，职工可以下载登录“郑好办”，进入“一件事”专区，通过认证等操作，实现**公积金提取秒办理秒到账**。
- **受疫情影响的企业，可按规定申请在6月30日前缓缴住房公积金；受疫情影响未能及时偿还住房公积金贷款的职工，可合理延后还款期限；灵活就业人员完成补缴的视为正常连续缴存。**此外，郑州公积金中心将加快个人住房贷款审批进程和贷款资金发放力度，满足企业资金需求。对于贷款需求集中的项目开展预约办理，开发企业可就近与各公积金办事大厅联系。

3、总投资6.51亿！郑州这11条路正式开工（2020.4.3）



- 4月3日上午，郑州市2020年城市路网第一批工程项目集中开工仪式，在黄家庵北路省一建施工现场召开，**此次开工11个项目，总投资约为6.51亿元**，这些道路分别是：**腾飞路、冯庄东路、德信路、霞飞南路、花溪南路、普庆路、高皇路、黄家庵北路、新兴街、湖东路、金水路西延跨西流湖桥梁工程**。开工道路主要分布于管城区、惠济区、金水区及中原区。
- 郑州市城乡建设局今年计划新开工57项城市路网工程，除了此次开工的11个项目外，计划6月底前再开工20项，9月底前再开工26项。

4、今年底，郑州北郊再添一条沿黄旅游公路！（2020.4.3）



- 4月3日，省道312沿黄线郑州境改建工程(G107东移至江山路段)在郑州黄岗庙村正式开工。
- 据悉，S312郑州境改建工程(G107东移至江山路段)项目全长37.145公里，总投资28.37亿元，起点位于中牟县万滩镇十里店村南600米，终点位于惠济区江山路交汇处；该项目依托黄河生态文化带建设，突出“自然风光+黄河文化+慢生活”的休闲体验功能，设计速度60公里/小时，双向4车道，配套人行道及非机动车道等慢行系统。预计2020年底，全线具备通车条件。

5、郑州2019年GDP为11589.7亿！超越长沙列全国15位！（2020.4.3）



- 4月3日，郑州市统计局发布《2019年国民经济和社会发展统计公报》。经初步核算，2019年全市完成生产总值11589.7亿元，比上年增长6.5%；人均生产总值113139元，增长4.1%。郑州GDP超越长沙，居全国第15位、北方第4位。
- 数据显示，2018年，郑州GDP为10300亿，全国排名第16位，到2019年，终于进入全国15强。郑州在全北方地区的GDP仅次于北京、天津和青岛，在中部地区仅次于武汉。河南省2019年GDP为54259.2亿元，同比增长7.0%。郑州GDP排名省内第1位，占全省GDP总量的21%。

6、郑州市政府发放首批5000万消费券，150秒抢空（2020.4.3）

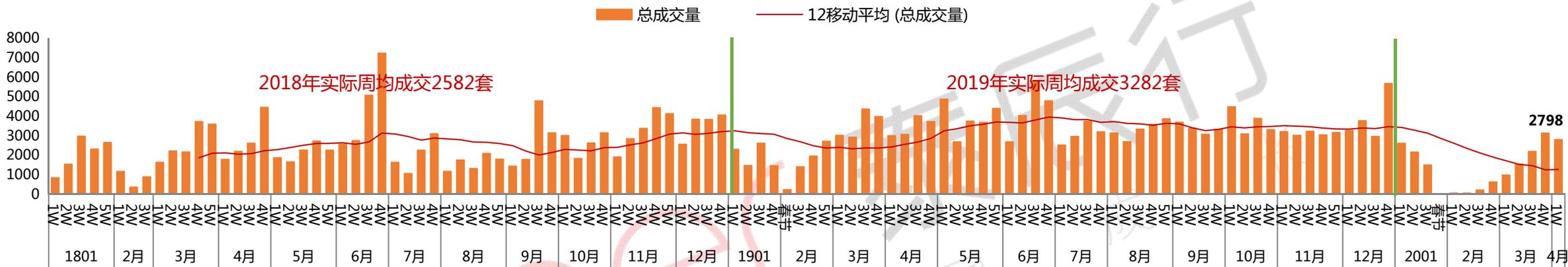


- 4月3日，郑州市政府首批消费券上午10点整通过支付宝、“郑好办”APP准时发放，第一期共发放消费券100万份，总额5000万元，150秒被抢光。据了解，郑州市开展的消费券发放分为：红利性消费券、社会消费券两大类，市政府将总计投入4个亿，共分三期发放，第二期和第三期消费券发放将安排在4月中旬和6月。消费券等形式是短期刺激消费的有效手段。截至4月5日10点，消费券已累计核销1152.4万元，带动消费金额1.28亿元，杠杆率达到1：11，消费拉动作用和预热效果突出，超出预期。
- 根据公开资料，目前已有杭州、宁波、南京、嘉兴、济南、青岛、重庆、南充、德阳、建德、秦皇岛、香港、澳门等十多个城市（特区）以及浙江、辽宁、江西、河北、安徽等多个省份或部门发放或即将发放总价数十亿元的消费券，以短期内促进消费回补、刺激经济。

市场监控-大郑州整体数据

4月1周成交总量**2798套**，环比-11%；单盘周均来访**环比+16%**，单盘周均成交量**环比-8%**

2018年1月1周-2020年4月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2018年1月1周-2020年4月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

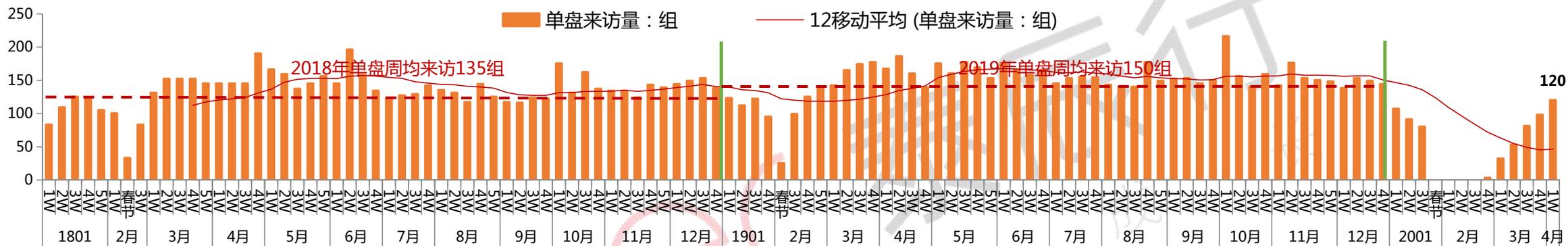


◆ 4月1周大郑州实际监控到住宅项目252个，共计来访30336次，其中单盘平均来访121次；监控到住宅在售项目250个，共计成交2798套，单盘平均成交11套；其中无货在售项目4个，全新待售项目11个

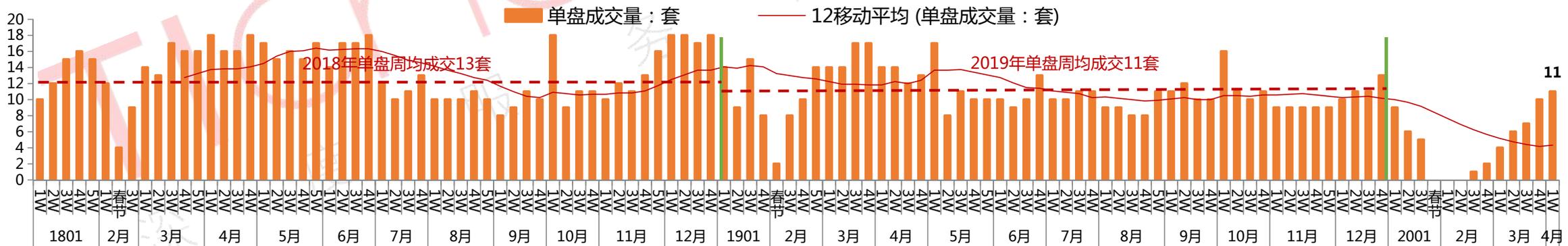
市场监控-大郑州平销数据

4月1周平销项目单盘周均来访量环比+22%，同比-28%；单盘周均成交量环比+10%，同比-21%

2018年1月1周-2020年4月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图（剔除开盘项目影响）



2018年1月1周-2020年4月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：4月1周住宅平销套数TOP10共计销售**580套**，环比+10%

住宅销售：4月1周住宅销售套数TOP20共计销售**935套**，环比-25%

★ 3.30-4.5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 ²)	面积 (万m ²)
1	碧桂园名门时代城	管城区	72	高层	精装12500-13800	0.79
2	清华大溪地	荥阳	63	高层	高层毛坯8500 特价房7700	0.69
3	中房华纳龙熙湾	荥阳	60	高层	特价房6050起	0.66
4	恒大养生谷	荥阳	58	高层、洋房	小高精装7200 洋房8200	0.64
5	恒大未来之光	航空港区	57	高层	8300	0.63
6	融创城	管城区	56	高层	大户型特价房 11000起	0.62
7	富田城九鼎公馆	管城区	56	高层	15500	0.62
8	正商生态城	管城区	56	高层、洋房	高层11500 洋房13000	0.62
9	泰宏建业国际城	二七区	55	高层	大户型特价房 11000起	0.61
10	富田城九鼎华府	管城区	47	高层	13000	0.52

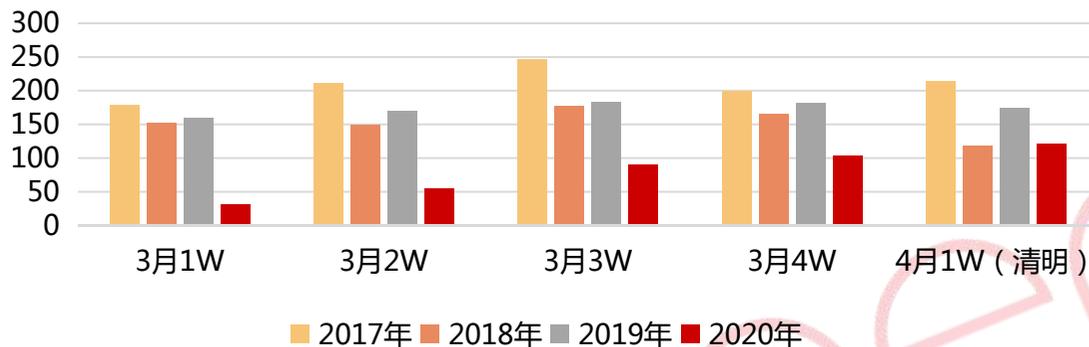
★ 3.30-4.5大郑州周度住宅销售项目成交套数TOP20 ★

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	管城区	碧桂园名门时代城	72	11	高新区	万科城	45
2	荥阳	清华大溪地	63	12	航空港区	正弘中央公园	41
3	荥阳	中房华纳龙熙湾	60	13	高新区	碧桂园西湖	38
4	荥阳	恒大养生谷	58	14	新郑	孔雀城公园海	38
5	航空港区	恒大未来之光	57	15	高新区	大正水晶森林	35
6	管城区	融创城	56	16	高新区	恒大城	35
7	管城区	富田城九鼎公馆	56	17	新郑	康桥那云溪	32
8	管城区	正商生态城	56	18	高新区	融信朗悦时光之城	31
9	二七区	泰宏建业国际城	55	19	高新区	谦祥钱隆城	30
10	管城区	富田城九鼎华府	47	20	郑东新区	星联岚溪府	30

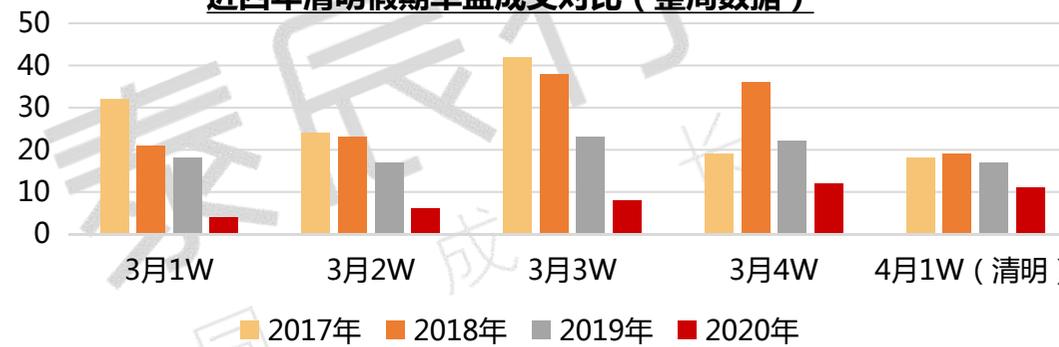
市场监控-清明期间市场情况

3月受疫情影响，周度成交不及前年/去年同期，4月1周多数案场以取消3月优惠为由逼定客户成交，单盘成交逐渐恢复至往年同期水平；分区来看，市区高新及管城区成交量较为突出，郊区荥阳和南龙湖表现亮眼

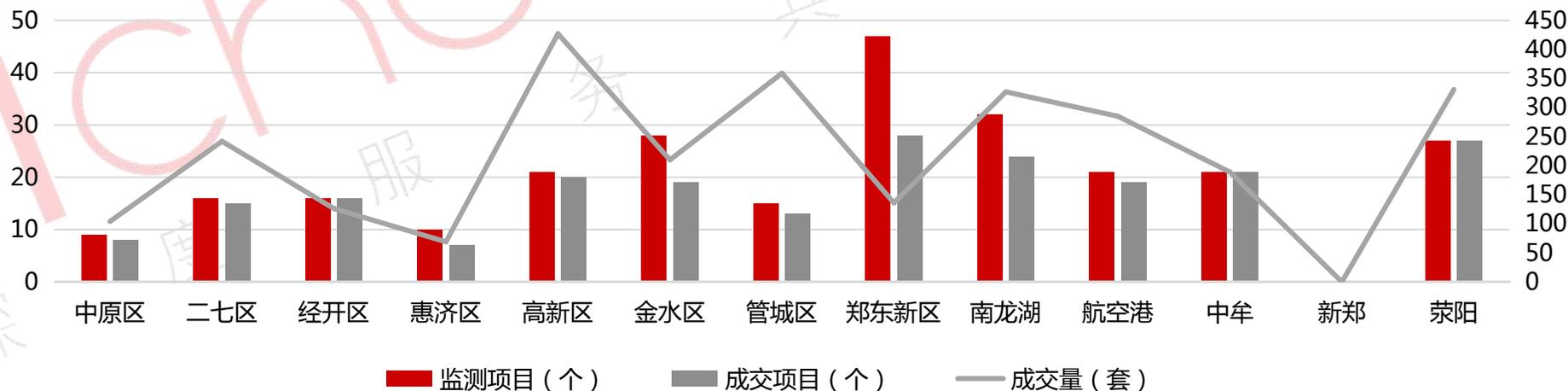
近四年清明假期单盘来访对比（整周数据）



近四年清明假期单盘成交对比（整周数据）



2020年清明期间郑州各区域成交情况（整周数据）



市场监控-清明期间市场情况

清明节（4.4-4.6）期间，成交表现较好的项目多采取以价换量（利用包装优惠及特价房形式）吸引客户促进成交

★ 4.4-4.6大郑州住宅销售项目成交套数TOP10 ★

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/m ² ）	营销动作
1	碧桂园名门时代城	管城区	70	高层	精装12500-13800	①1万订房，1万抵3万；②按时签约优惠1%；③总裁特批99折+赠送一年物业费 首付分期：首付最低10%，余下部分可分18个月（无息）、24个月（月利率0.22）、36个月（月利率0.44）；清明节优惠包装99折，顶底层特价
2	富田城九鼎公馆	管城区	62	高层	高层15500	按揭优惠5%，一次性优惠7%，按时签约减6000
3	中房华纳龙熙湾	荥阳	60	高层	高层6050	特价房93折
4	孔雀城公园海	新郑	47	高层/洋房	高层7500/洋房8200	认筹99折，认购99折，按时签约99折，按揭97折，首付2万直接订房加网签 交房前（21年底）付齐剩余首付
5	泰宏建业国际城	二七区	45	高层	高层13000	特价房11000元起
6	恒大城	高新区	38	高层	高层精装13800	①优惠19%，恒房通会员推荐优惠2%-4%；②开盘优惠1%；③全款优惠2%；④5天内付首付并按时签约优惠2万；⑤自我推荐优惠1%+2万
7	清华大溪地	荥阳	36	高层	高层毛坯8500	付款优惠2%，签约优惠1%，车位联动优惠2%，安家优惠300元
8	康桥那云溪	新郑	31	高层/洋房	高层8700/洋房9700	①1万订房优惠2万、认购优惠1%，按时签约优惠1%，按揭优惠2% ②“焕新家”计划，购房抢手机，限量1万元优惠券放送，车位促销
9	保利海德公园	金水区	26	高层	高层17500-18000	总共优惠4%；全民营销144m ² 以下4000元，144m ² 以上8000元
10	绿地公园城	管城区	21	高层	特价房11000-12500	推出10套特价房，价格11000-12500，3万5万定房，剩余分期两年4次

本周郑州市区新增预售有15个项目，住宅34.66万m²

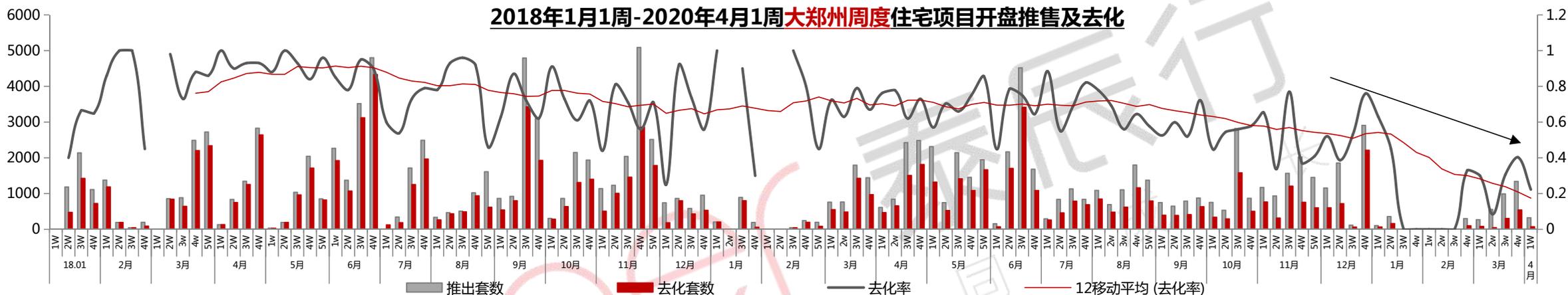
区域	预售许可证号(预售 后)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万m ²)	住宅建面(万m ²)	住宅套数	非住宅建面 (万m ²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m ²)
管城区	【2020】郑房预售字 (4913)号	抱朴园	东方鼎盛花样 城	2020/3/30	住宅	2	2.54	2.54	224	0	0	内购,高层均价 9000-13000
二七区	【2020】郑房预售字 (4916)号	润泽福邸一号院	鑫苑德润珺园	2020/3/30	商业服务	2	0.17	0	0	0.17	18	未推
二七区	【2020】郑房预售字 (4915)号	绿地城十一区	绿地城	2020/3/30	居住	1/6/9	2.53	2.53	236	0	0	已推,均价 12800
二七区	【2020】郑房预售字 (4921)号	绿地城四区	绿地城	2020/4/1	商业	2	4.68	0	0	4.68	785	未推
金水区	【2020】郑房预售字 (4918)号	宏光协和城邦A区	鑫苑金水观城	2020/4/1	成套住宅	2	2.92	2.92	204	0	0	已推,均价 21800
金水区	【2020】郑房预售字 (4919)号	腾威凯旋城一号院	腾威城	2020/4/1	住宅	4-03/4-04/4- 05	6.76	6.76	532	0	0	4/5#未推,3#已 推,均价18500
中原区	【2020】郑房预售字 (4920)号	汇泉景悦城二号院	汇泉景悦城	2020/4/1	成套住宅	1/2/3/5	8.78	8.78	924	0	0	未推
中原区	【2020】郑房预售字 (4917)号	林湖美景1号院(二 期)	和润林湖美景	2020/4/1	成套住宅/商业 服务	9	2.98	2.86	285	0.12	9	未推
郑东新区	【2020】郑房预售字 (D1030)号	龙湖国际公寓	河南卢森堡中 心	2020/4/1	服务型公寓	6	0.38	0	0	0.38	24	已推,均价 23000
郑东新区	【2020】郑房预售字 (D1032)号	郑东商业中心A区	郑东商业中心	2020/4/1	办公	2/7/11/17/18/ 19/20/22	0.42	0	0	0.42	23	已推,均价 20000
郑东新区	【2020】郑房预售字 (D1033)号	郑东商业中心A区	郑东商业中心	2020/4/1	办公/商业服务	23/25/35/36/ 37/38/S1	0.54	0	0	0.54	45	已推,均价 20000
郑东新区	【2020】郑房预售字 (D1034)号	保利珑熙院	保利珑熙	2020/4/2	住宅	18/20/23	1.26	1.26	60	0	0	已推,均价 42000
高新区	(2020)郑房预字第 GX2020010号	恒大城翠柳园	恒大城	2020/4/1	住宅	8	2.32	2.32	223	0	0	已推,均价 14300
高新区	(2020)郑房预字第 GX2020012号	融信朗悦文苑	融信朗悦时光 之城	2020/4/2	成套住宅	11	1.33	1.33	133	0	0	未推
高新区	(2020)郑房预字第 GX2020011号	碧桂园西流湖名城五 号院	碧桂园西湖	2020/4/2	成套住宅	5	3.36	3.36	264	0	0	未推
合计							40.97	34.66	3085	6.31	904	—

本周郑州近郊新增预售有12个项目，住宅22.75万m²

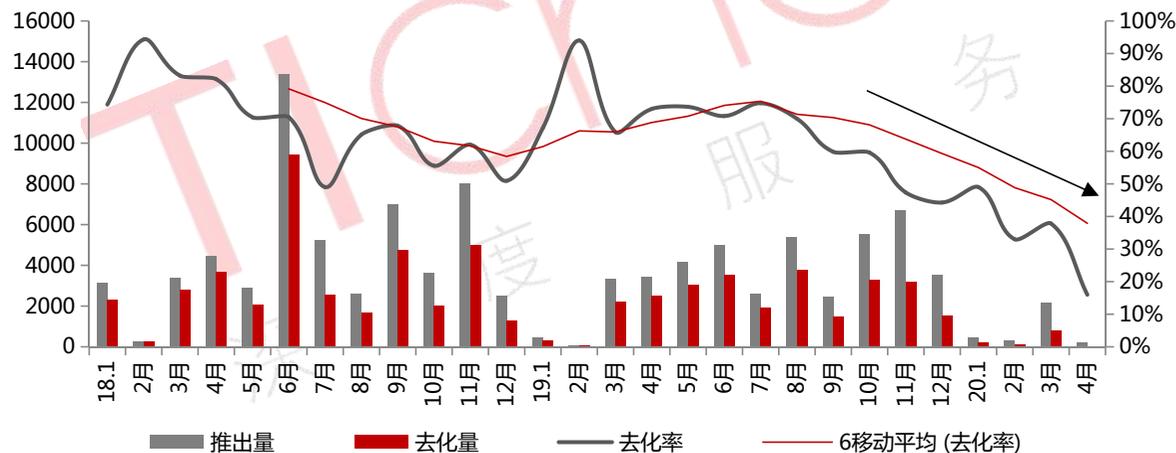
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万 m ²)	住宅建面(万m ²)	住宅套数	非住宅建面(万 m ²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m ²)
航空港区	G0397	绿地·香湖湾10号地块	绿地香湖湾	2020/4/1	成套住宅	1/7/10	4.22	4.22	368	0	0	已推，售罄
航空港区	G0396	航程—鸿运湾	兴港和昌云著	2020/4/1	住宅	4/10	1.35	1.35	123	0	0	未推
新郑	200016	汇丰嘉园	孔雀城公园海	2020/3/30	成套住宅	16/24	2.56	2.56	272	0	0	未推
龙湖镇	200018	孔雀城C区	郑州孔雀城	2020/3/31	成套住宅	9/13	0.89	0.89	72	0	0	未推
龙湖镇	200017	孔雀城B区	郑州孔雀城	2020/3/31	成套住宅	21/24	0.89	0.89	72	0	0	未推
新郑	200020	力上桃花源C、D区	金科御府	2020/3/31	成套住宅	15/22	1.10	1.10	92	0	0	未推
新郑	200019	力上桃花源C、D区	金科御府	2020/3/31	成套住宅	13/16	2.32	2.32	188	0	0	未推
龙湖镇	200021	双桥印象小区	双桥印象	2020/3/31	成套住宅	5	2.38	2.38	218	0	0	已推，售罄
龙湖镇	200022	双桥印象小区	双桥印象	2020/3/31	成套住宅	6	1.21	1.21	104	0	0	已推，售罄
龙湖镇	200023	双桥印象小区	双桥印象	2020/3/31	成套住宅	7	2.44	2.44	224	0	0	已推，售罄
龙湖镇	200024	双桥印象小区	双桥印象	2020/3/31	成套住宅	8	2.62	2.62	240	0	0	已推，售罄
龙湖镇	200025	峪景佳苑	正商兰庭华府	2020/4/3	成套住宅	9/10	0.77	0.77	56	0	0	未推
合计							22.75	22.75	2029	0	0	—

开盘数据走势

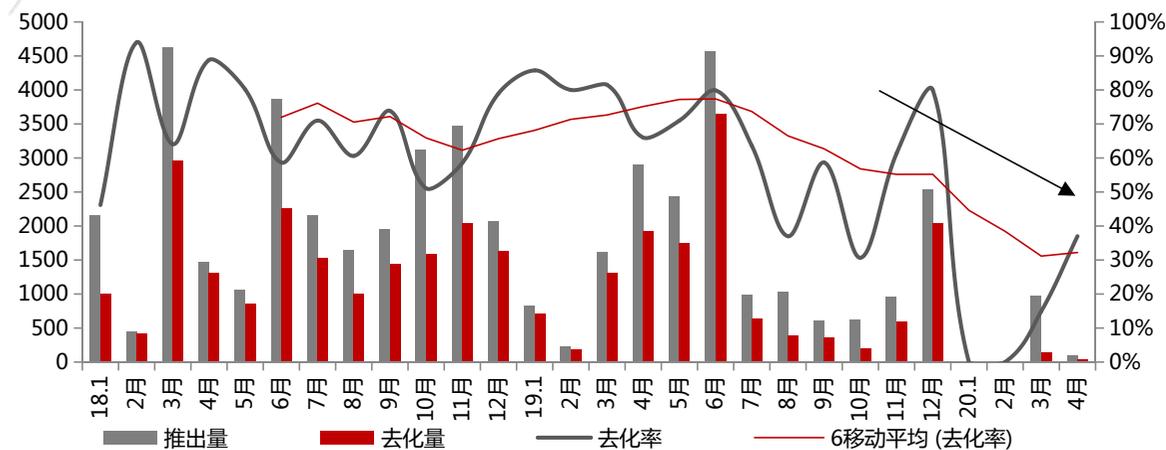
本周大郑州共计**2**个项目开盘，因开盘项目蓄客不足及优惠力度下调，去化较差，总体去化率为**22%**



2018年1月-2020年4月市区住宅项目开盘推售及去化

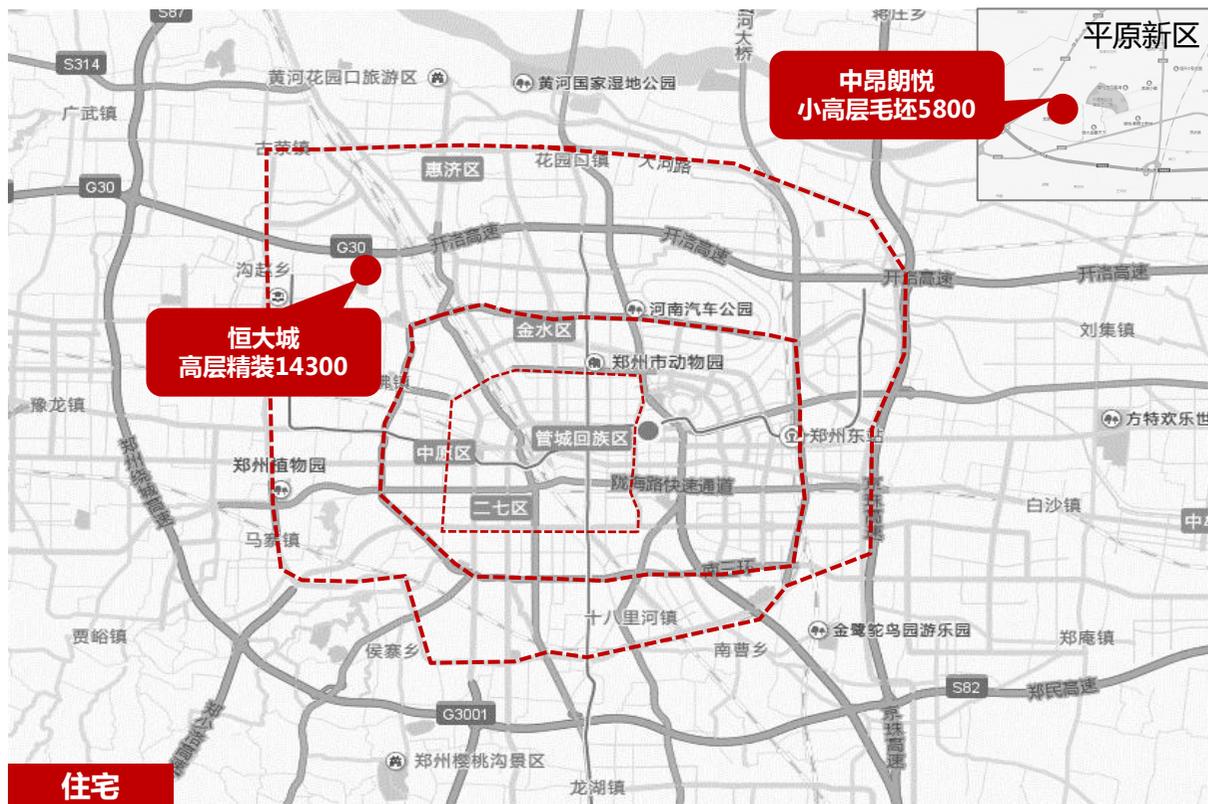


2018年1月-2020年4月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周大郑州**2个项目**开盘，**推出323套**，**去化72套**，**去化率22%**；相比于上周开盘项目爆发，本周开盘项目较少，开盘项目蓄客量较少，且优惠力度不如清明节前，导致去化疲软



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
恒大城	高层	223	35	16%
中昂朗悦	小高层	100	37	37%
合计		323	72	22%

备注：上图中成交均价单位为元/m²

项目动态-开盘 (恒大城-销售概况)

4月4日上午11点针对三期高层8#进行开盘，推出223套，开盘当天去化35套，去化16%，前期无集中蓄客，当天到访约45组

项目位置	高新区 三全路与垂柳路交叉口东北角		开发公司	郑州玖智房地产开发有限公司	
占地	84亩 (三期)	建面	26万m ² (三期)	容积率	3.5
营售团队	自销		到访去化率	78%	
蓄客及到访	前期无集中蓄客，开盘当天到访约45组				
成交价格	精装高层均价14300元/m ² (精装标准：1200元/m ²)				
竞品价格	正弘青云筑：14500元/m ² (成品房交付)				
优惠方式	①优惠19%，恒房通会员推荐优惠2%-4%；②开盘优惠1%；③全款优惠2%；④5天内付首付并按时签约，优惠2万；⑤自我推荐优惠1%+2万				
客户来源	主要为高新区、中原区及主城区刚需外溢				
渠道	分销：链家、房友、58爱房，分销政策：阶梯式佣金提成，1-5套佣金1.5%；6-10套佣金2%，11-20套2.5%，21套以上佣金3%				
预售证号	取证日期：2020/4/1；(2020)郑房预字第GX2020010号，8#，住宅223套				
备注	无首付分期				



本次开盘去化分析：

本次开盘去化效果差：

- 1) 项目推售节点密集，无集中蓄客，客户量不足；
- 2) 区域内项目在售竞品较多，竞争压力大，客户分流；
- 3) 优惠力度下调，客户有抗性，观望情绪较重；
- 4) 周边交通和商业配套不成熟，落地期较长，无地铁；
- 5) 户型设置不合理，有面积浪费、卫生间设置不合理等，客户接受度较差

项目近期开盘	推出时间		2018-12-12	2019-4-20	2019-4-27	2019-10-21	2019-11-30	2020-1-1	2020-3-25	2020-4-4
	高层	推出楼栋	高层1#	高层3#	高层6#	高层5#	高层10#	高层7#	高层9#	高层8#
		成交价格	15800元/m ² (精装)	15250元/m ² (精装)	15168元/m ² (精装)	15000元/m ² (精装)	15000元/m ² (精装)	14500元/m ² (精装)	14000元/m ² (精装)	14300元/m ² (精装)
		成交套数/供应套数	—	15/132	25/198	平推	平推	平推	24/99	35/223

项目动态-开盘 (恒大城-产品分析)

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率	
推售房源	高层	8#	2D	2T4 (一单元)	33F	两室两厅一卫	79	14000	64	20	31%
					33F	三室两厅一卫	104	14200	32	5	16%
					33F	三室两厅两卫	130	14500	32	2	6%
				2T3 (二单元)	33F	三室两厅一卫	104	14200	31	5	16%
					33F	三室两厅一卫	114	14300	63	3	5%
					33F	四室两厅一卫	128	14400	1	0	0%
				合计							

高层8#平层图



项目动态-开盘 (恒大城-户型分析)

104m² 三室两厅一卫



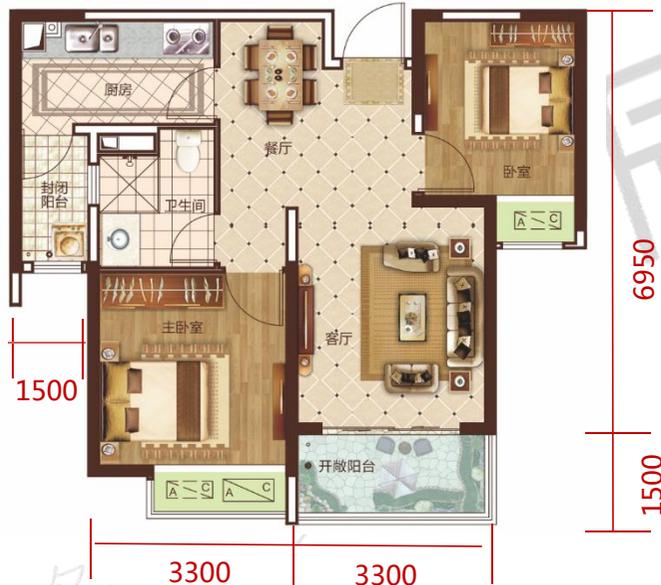
优势:

- 户型方正，双开间朝南，主卧赠送飘窗；
- 南北有半封和全封双阳台，设计巧妙；
- 餐客一体，动线合理

劣势:

- 走廊过长，造成面积浪费；
- 北向卧室离卫生间较远

79m² 两室两厅一卫



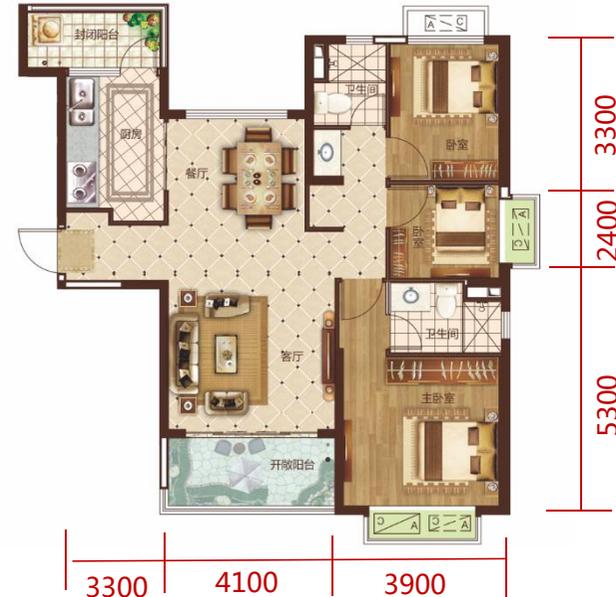
优势:

- 户型方正，主次卧均赠送飘窗，双开间朝南；

劣势:

- 卫生间无干湿分离；
- 户型为中间户，通风较差，入户门正对客厅，私密性较差

130m² 三室两厅两卫



优势:

- 户型方正，双开间朝南，动静分区；
- 南北有半封和全封双阳台，设计巧妙

劣势:

- 走廊过长造成面积浪费；
- 小次卧面积较小，实用性不强

项目动态-开盘 (恒大城-户型分析)

114m² 三室两厅一卫



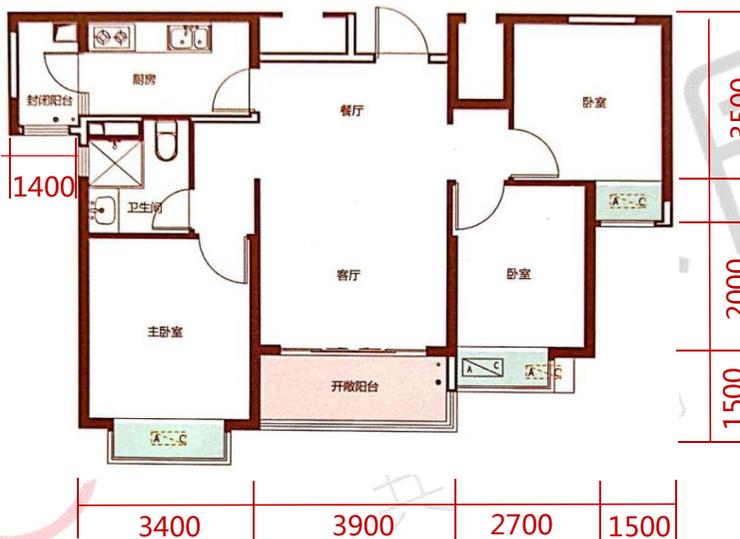
优势:

- L型厨房设计布局合理, 餐客一体, 动线合理;
- 南北有半封和全封双阳台, 设计巧妙

劣势:

- 户型较狭长, 通风采光效果较差;
- 卫生间设置太少;
- 走廊过长, 造成面积浪费

104m² 三室两厅一卫



优势:

- 户型方正, 3.5开间朝南, 采光效果好
- 主次卧赠送飘窗, 三卧均朝南;

劣势:

- 卫生间无干湿分离;
- 北向卧室离卫生间较远

128m² 四室两厅一卫



优势:

- 户型方正, 三开间朝南, 主次卧赠送飘窗;
- 南北有半封和全封双阳台, 设计巧妙

劣势:

- 卫生间无干湿分离, 且设置较少;
- 通风效果较差

项目动态-开盘 (中昂朗悦-销售概况)

4月4日针对小高层23#、25#，进行线上及线下选房，共推出100套，当天去化37套，去化率37%

项目位置	平原新区 太行大道与平安大道交叉口西北角		开发公司	河南中昂地产有限公司	
占地	105亩	建面	16.8万m ² (可售住宅13.44万m ²)	容积率	1.8
营售团队	自销 + 盛励		解筹率	45%	
蓄客及到访	3月28日开始蓄客，截止开盘前累计蓄客约83组；开盘到访50组				
成交价格	毛坯小高层5800元/m ²				
竞品价格	恒大金碧天下·半城湖高层毛坯6300元/m ² ；				
优惠方式	①认筹1万抵万②总房款优惠减2万③按揭97折一次性96折，按时签约99折				
客户来源	客户以新乡（50%）、地缘（30%）为主，郑州客户（10%）及其他（10%）				
推广渠道	分销为链家、房友、道策3%+8000				
预售情况	预售证：20200064/20200065，3月28日，23#共计60套，25#共计40套				
备注	无首付分期				

项目近期开盘	推出时间		2019-5-18	2020-4-4
	高层	推出楼栋	10#	23#、25#
		成交价格	6400元/m ²	5800元/m ²
		成交套数/供应套数	11/51	37/100
	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



本次去化分析：

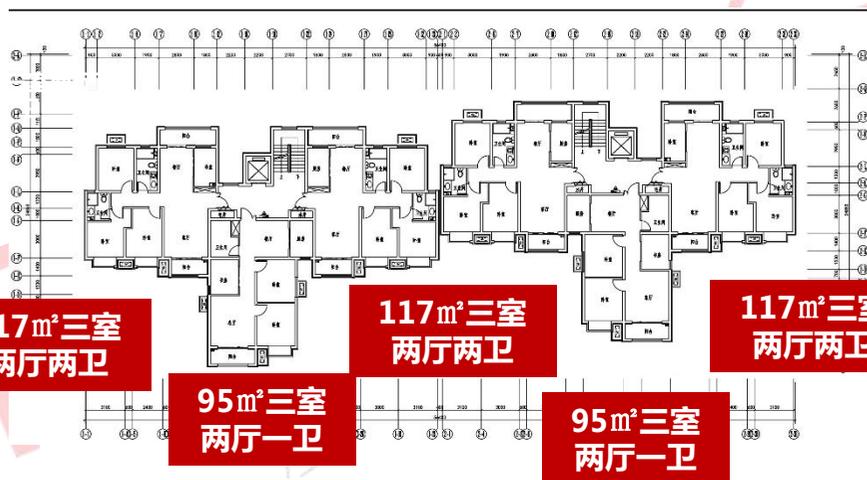
本次开盘去化效果一般

- 1) 本次蓄客量不足，客户当天到访量少；
- 2) 价格虽低于周边多数竞品，但品牌不占优势，客户关注度较低；
- 3) 产品类型中，小户型产品设计较差，不如周边竞品，流失部分小户型刚需及投资客户；
- 4) 该项目开盘前宣传力度较低，宣传效果一般，多数客户由分销带入

项目动态-开盘 (中昂朗悦-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)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	23#	2	1T3	11F	三室两厅一卫	95	5900	30	15	73%
						三室两厅两卫	117	5800	30	11	37%
	高层	7#	2	1T2	11F	四室两厅两卫	128	5600	40	11	10%
共计：									100	37	37%

23#楼平面图



25#楼平面图



备注：东边户117m²三房东侧有规划阳台，平层报建图未体现

项目动态-开盘 (中昂朗悦-户型分析)

95㎡三室两厅两卫



➤ 优点

- 南向阳台增加客厅及南卧采光

➤ 缺点

- 户型狭长，卫生间为暗卫，北向次卧及书房采光受一部分影响，走到狭长浪费空间面积

117㎡三室两厅两卫



➤ 优点

- 户型方正，三开间朝南，动静分区，客厅、阳台及书房附带阳台和飘窗，赠送面积较多

➤ 缺点

- 卫生间较为狭长，且采光少

128㎡四室两厅两卫



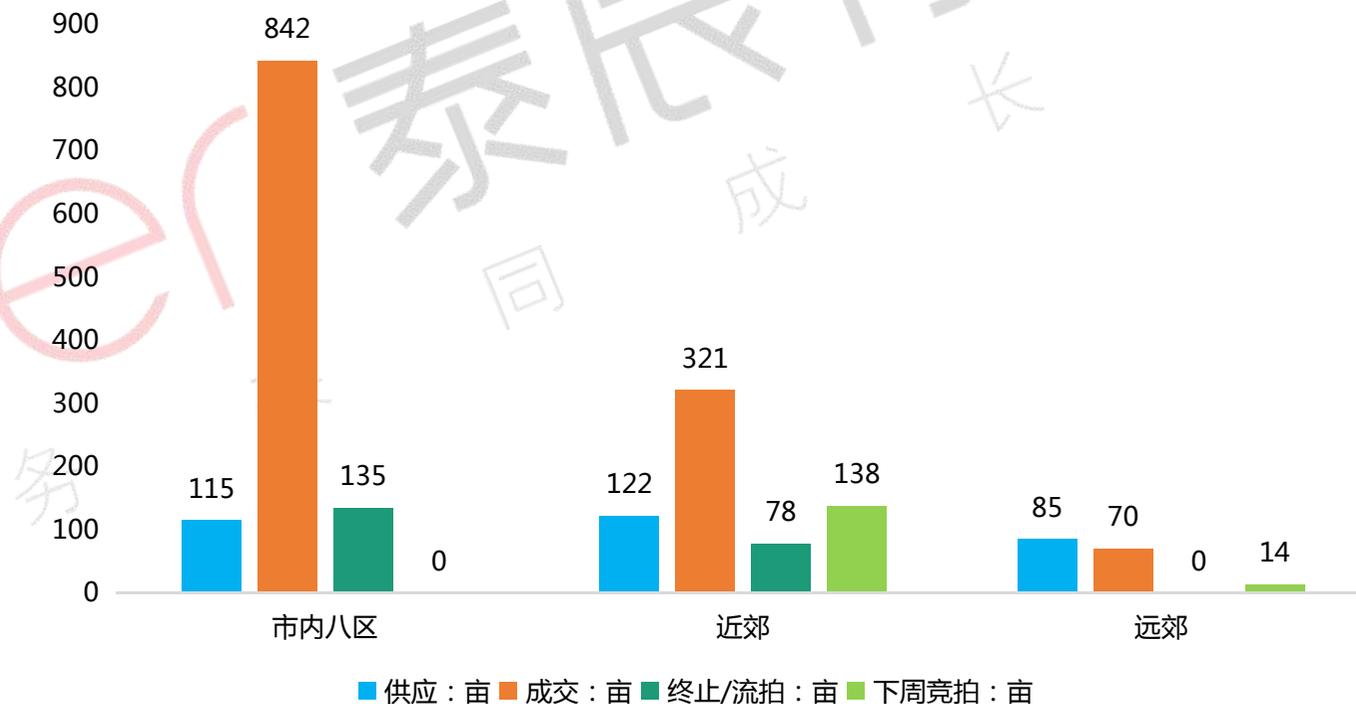
➤ 优点

- 四开间朝南，采光量充足
- 动静分区，餐客一体

➤ 缺点

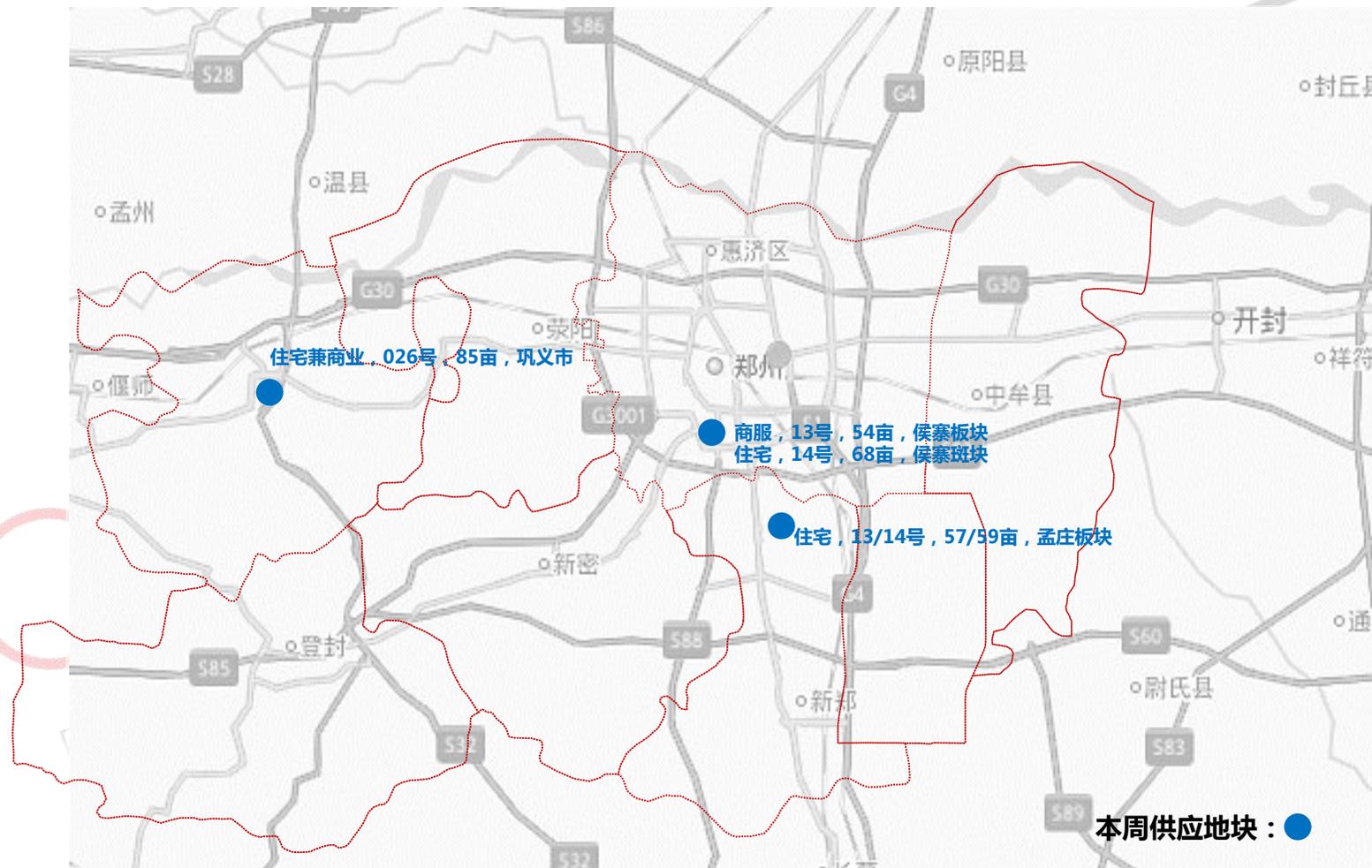
- 南向卧室（左二）与卫生间门与门相对，影响私密性

本周大郑州供应5宗土地，分别为二七区2宗，新郑孟庄2宗及巩义1宗，共322亩；成交24宗，其中市区15宗，新郑2宗，荥阳4宗，航空港区1宗，登封2宗，共计1233亩；市区流拍1宗，终止2宗；中牟结果未公布3宗，终止1宗，延期2宗；下周竞拍3宗，共计152亩



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

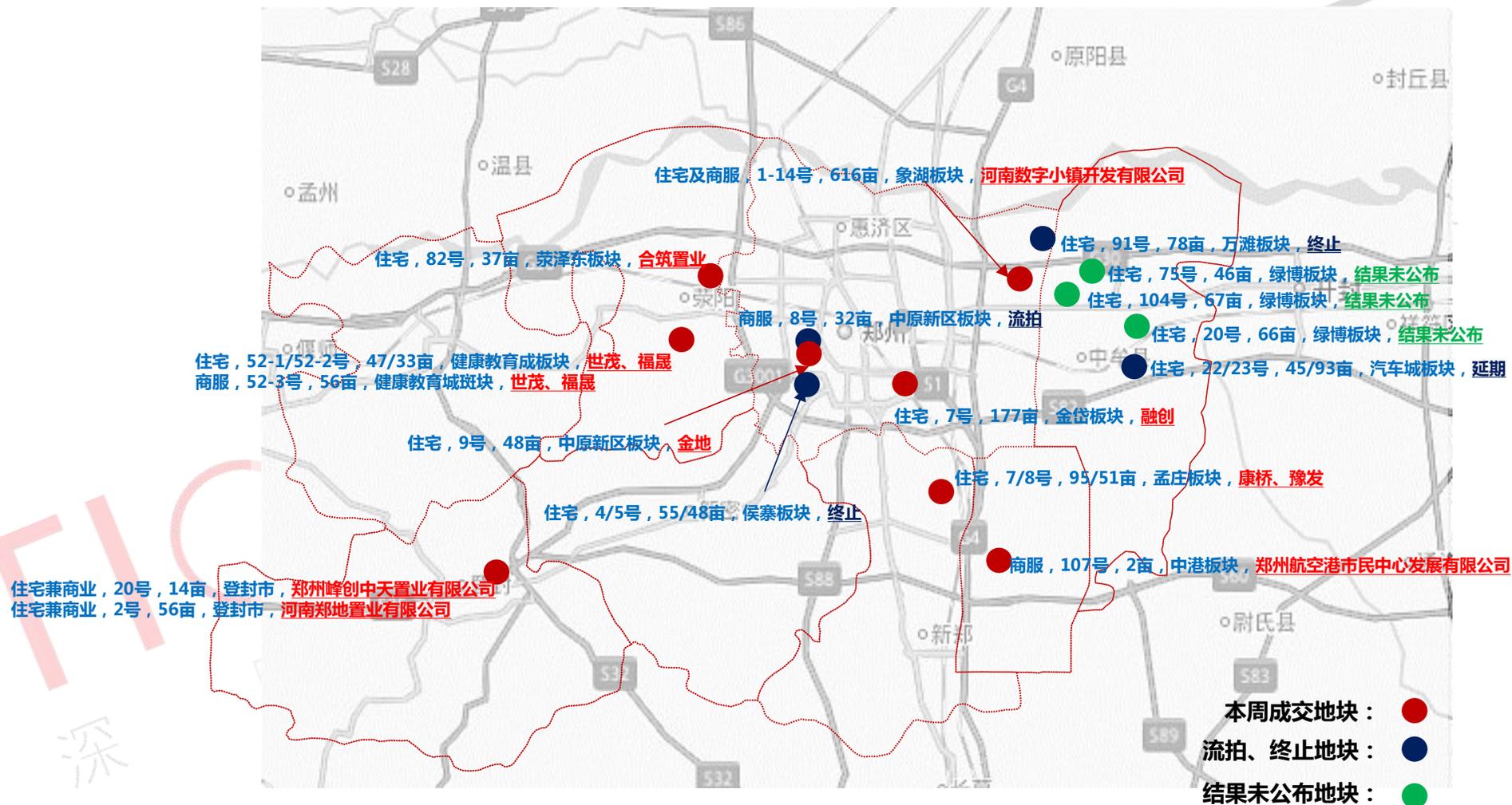
本周大郑州土地供应分布图



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 ²)	容积率	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m ²)	房企	项目	城中村	是否安置	备注
2020/3/31	2020/4/30	新郑出(2020)13号(网)	孟庄镇双湖大道南侧、河南泽辰置业有限公司西侧	新郑	57	住宅	11.36	3	21009	370	1850	平安+万科	—	—	商品房	原为东鑫凯旋城烂尾楼项目
2020/3/31	2020/4/30	新郑出(2020)14号(网)	孟庄镇双湖大道南侧、河南钢之家钢板贸易有限公司东侧	新郑	59	住宅	11.72	3	21690	370	1850	平安+万科	—	—	商品房	原为东鑫凯旋城烂尾楼项目
2020/3/30	2020/4/28	2019-026	紫荆路与苏秦路交叉口东南	巩义	85	住宅兼商业	10.17	1.8	23817	281	2343	—	—	—	商品房	—
2020/4/2	2020/5/7	郑政出[2020]13号(网)	柳江路南、夏至路西	二七区	54	商服	9.00	2.5	39291	728	4366	华侨城	二七华侨城	—	商品房	—
2020/4/2	2020/5/7	郑政出[2020]14号(网)	丹霞街南、夏至路西	二七区	68	住宅	11.31	2.5	49647	731	4389	华侨城	二七华侨城	—	商品房	—
合计					322	—	53.56					—				

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
2020/3/30	郑政东出〔2020〕1号(网)	白沙园区云松路东、云溪北路南、西科路西、西秀路北	郑东新区	80	住宅兼商业	商品房	11.15	2.094	49681	622	4455	0%	碧桂园象府精装高层20000	1	河南数字小镇 开发建设有限 公司	郑州市财政厅、 郑东新区管委 及河南省财政 厅共同出资
2020/3/30	郑政东出〔2020〕2号(网)	白沙园区云松路东、西秀路南、西康路西	郑东新区	71	住宅兼其他	商品房	8.65	1.837	38252	542	4423	0%	碧桂园象府精装高层20000	1		
2020/3/30	郑政东出〔2020〕3号(网)	白沙园区尚清路南、西科路西	郑东新区	12	商服	商品房	1.25	1.5	4252	341	3406	0%	新田印象平层精装12500	1		
2020/3/30	郑政东出〔2020〕4号(网)	白沙园区尚清路北、西秀路南、西康路东、西科路西	郑东新区	27	商服	商品房	3.29	1.8	9596	350	2915	0%	新田印象平层精装12500	1		
2020/3/30	郑政东出〔2020〕5号(网)	白沙园区西科路东、云溪北	郑东新区	35	商服	商品房	4.15	1.8	12355	357	2978	0%	新田印象平层精装12500	1		
2020/3/30	郑政东出〔2020〕6号(网)	白沙园区东科路西、云溪北	郑东新区	20	商服	商品房	1.88	1.4	6833	340	3641	0%	新田印象平层精装12500	1		
2020/3/30	郑政东出〔2020〕7号(网)	白沙园区云溪北路南、西科路东、西秀路北、翠晖路西	郑东新区	36	住宅兼商业	商品房	6.21	2.578	26623	736	4284	0%	碧桂园象府精装高层20000	1		
2020/3/30	郑政东出〔2020〕8号(网)	白沙园区云溪北路南、翠晖路东、秀中路北、东科路西	郑东新区	40	住宅兼商业	商品房	6.87	2.591	29623	745	4314	0%	碧桂园象府精装高层20000	1		
2020/3/30	郑政东出〔2020〕9号(网)	白沙园区环科路围合地块	郑东新区	26	商服	商品房	7.04	4	10694	405	1518	0%	新田印象平层精装12500	1		
2020/3/30	郑政东出〔2020〕10号(网)	白沙园区西秀路南、西科路	郑东新区	24	商服	商品房	2.40	1.5	8187	342	3417	0%	新田印象平层精装12500	1		
2020/3/30	郑政东出〔2020〕11号(网)	白沙园区秀中路南、东科路西	郑东新区	19	商服	商品房	1.88	1.5	6348	337	3375	0%	新田印象平层精装12500	1		
2020/3/30	郑政东出〔2020〕12号(网)	白沙园区云溪北路南、东科路东、东秀路北、云柏路西	郑东新区	131	住宅兼商服	商品房	18.14	2.082	78161	598	4308	0%	碧桂园象府精装高层20000	1		
2020/3/30	郑政东出〔2020〕14号(网)	白沙园区东科路东、东秀路南、云柏路西	郑东新区	95	住宅兼其他	商品房	9.98	1.571	51042	536	5116	0%	碧桂园象府精装高层20000	1		
合计				616	—		82.89	—								

数据来源：公共资源交易中心，郑东新区科学谷软件小镇14宗地块中，13号地为教育用地，不计入本报告

土地梳理-本周成交

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	备注
2020/3/30	新郑出(2020)7号(网)	东至:孟庄镇孟庄村土地; 西至:孟祥路; 南至:府前路; 北至:孟庄镇国有土地;	新郑	95	住宅	安置	12.70	2	18133	190	1427	0%	浩创悦城高层毛坯8600	1	郑州联恒实业有限公司	康桥、豫发
2020/3/30	新郑出(2020)8号(网)	东至:孟庄镇孟庄村土地; 西至:孟祥路; 南至:孟庄镇国有土地; 北至:郑州君利建安房地产开发有限公司;	新郑	51	住宅	安置	6.74	2	9617	190	1427	0%	浩创悦城高层毛坯8600	1	郑州联恒实业有限公司	康桥、豫发
2020/3/30	荥政储(2019)52-1号	康体西路与荥泽西一路交叉口西南侧	荥阳	47	住宅	商品房	6.25	2	15610	333	2496	0%	恒大养生谷精装高层7600	1	郑州世福房地产开发有限公司	世茂、福晟
2020/3/30	荥政储(2019)52-2号	荥泽西一路与东西向街坊道路交叉口西南侧	荥阳	33	住宅	商品房	4.46	2	11130	333	2497	0%	恒大养生谷精装高层7600	1	郑州世福房地产开发有限公司	世茂、福晟
2020/3/30	荥政储(2019)52-3号	悦来西路与荥泽西一路交叉口西北侧	荥阳	56	商服	商品房	13.05	3.5	16720	299	1281	0%	—	1	郑州钱隆实业	世茂、福晟
2020/3/30	荥政储(2019)82号	站南路与织机路交叉口东南侧	荥阳	37	住宅	商品房	6.18	2.5	11185	301	1809	0%	绿城明月江南高层毛坯8300	1	河南合筑置业有限公司	豫龙镇开发地块
2020/3/30	郑港出(2019)107号(网)	如云路以南,乔松街以西	航空港区	2	商业	商品房	0.28	2	699	330	2475	0%	—	1	郑州航空港市民中心发展有限公司	—
2020/4/3	郑政出[2020]7号(网)	太白路南、紫辰路东	管城区	177	住宅	安置	40.18	3.4	146161	825	3638	0%	永威城高层毛坯15000	1	河南中珂置业有限公司	融创城安置地快
2020/4/3	郑政出[2020]9号(网)	百泉路北、杭州路西	中原区	48	住宅	商品房	9.66	3	56166	1163	5816	57%	永威西郡高层毛坯14800	17家(绿城、弘阳、碧桂园、华侨城、正荣、绿都、中梁、禹洲、正弘、雅居乐、路劲、金地、祥生、合能、新城、中海、华发)	武汉金地伟盛房地产开发有限公司	金地
2020/3/30	登政出[2019]20号(网)	登封市嵩山路与中岳大街交叉口西北	登封	14	住宅兼商业	安置	2.71	2.9	4144	296	1531	0%	登封正商城高层毛坯6400	1	郑州峰创中天置业有限公司	—
2020/3/30	登政出[2020]2号(网)	登封市洧河路与菜园路交叉口西北	登封	56	住宅兼商业	安置	10.15	2.7	16237.44	288	1600	0%	登封正商城高层毛坯6400	1	河南郑地置业有限公司	—
合计				616	—	—	112.36	—	—	—	—	—	—	—	—	—

土地梳理-本周成交

本周大郑州土地流拍、终止、延期信息

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
2020/4/3	郑政出[2020]8号(网)	中原西路南、杭州路西	中原区	32	商服	商品房	8.54	4	—	—	—	—	永威西郡高层毛坯14800	—	—	流拍、原为中原华侨城地块
2020/3/31	郑政出[2020]4号(网)	南四环辅道南、怡心路西	二七区	55	住宅	安置	11.76	3.2	—	—	—	—	绿地城高层精装12500	—	—	终止、新镇区安置
2020/3/31	郑政出[2020]5号(网)	南四环辅道南、怡心路东	二七区	48	住宅	安置	9.57	3	—	—	—	—	绿地城高层精装12500	—	—	终止、新镇区安置
2020/3/30	牟政出[2019]91号(网)	中牟县万滩镇镇兴大道、万贯路东、万里路西	中牟	78	住宅兼商业	商品房	6.73	1.3	—	—	—	—	碧桂园生态城毛坯洋房10500	—	—	终止,碧桂园生态城
2020/3/30	牟政出[2020]22号(网)	中牟汽车产业集聚区比克大道南、轩通街东、正中大道北	中牟	45	住宅	商品房	6.02	2	—	—	—	—	路劲九郡高层毛坯8800	—	—	延期至4月9日
2020/3/30	牟政出[2020]23号(网)	中牟汽车产业集聚区比克大道南、轩通街东、正中大道北	中牟	93	住宅	商品房	12.35	2	—	—	—	—	路劲九郡高层毛坯8800	—	—	延期至4月9日
合计				351	—	—	54.97	—	—	—	—	—	—	—	—	—

本周大郑州土地结果未公布信息

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	备注
2020/3/30	牟政出[2020]104号(网)	郑州国际文化创意产业园,屏华路东、国华路北、文书路西	中牟	67	住宅	安置	11.23	2.5	—	—	—	—	名门紫园毛坯小高层12000	—	—	康桥解放路特色商业街区改造项目安置房建设配套
2020/3/30	牟政出[2020]20号(网)	中牟县林州街南、清溪街北、潘中路东、河堤路西	中牟	66	住宅	安置	10.94	2.5	—	—	—	—	名门紫园毛坯小高层12000	—	—	康桥六里岗城改安置地
2020/3/30	牟政出[2019]75号(网)	郑州国际文化创意产业园富贵四路以南、牡丹五街以西、永盛路以北	中牟	46	住宅	商品房	7.71	2.5	—	—	—	—	路劲九郡高层毛坯8800	—	—	—
合计				179	—	—	29.88	—	—	—	—	—	—	—	—	—

楼市分享-新盘 (康桥悦溪园-项目概况)

康桥入驻绿博的第三盘，绿博南+康桥园系+首置首改



位置	中牟县 人文路与新城大道交会处东500米
开发商	河南康韵置业有限公司
占地面积	63亩 (首期北地块)
建筑面积	10.48万m ²
容积率	2.5
绿化率	35%
物业类型	小高层
装修	毛坯
物业公司	河南新康桥物业服务有限公司
销售团队	自销
目前阶段	项目处于蓄客阶段，截止3.30蓄客约200组，预计4月底开盘

- 项目概况：项目首期北地块占地63亩，容积率2.49，共规划10栋17-18低密小高层，1栋17层小高层，9栋18层小高层，户型面积为89m²三房、112m²三房、125m²三房、145m²四房、170m²四房，毛坯交付，其中125m²为主力户型，产品定位偏改善
- 交通信息：周边有地铁8号线文创站(2km)、19号线(三王站规划中)、20号线(规划中)
- 教育信息：项目自身配有幼儿园，3公里内有枫杨外国语学校东校区、河南省实验小学、衡水中学郑州分校(在建中)、伯利恒国际学校(在建中)
- 商业信息：项目周边有海宁皮革城、奥特莱斯、建业J18(建设中)、新田360广场白沙店(建设中)等商业
- 周边医院：河南省妇幼保健院东区分院(建设中)、河南中医学院第一附属医院(建设中)、华中阜外医院(已投入)

楼市分享-新盘 (康桥悦溪园-地块信息)

项目一期北地块占地约63亩，计容建面10.48万m²，成交单价463万元/亩，成交楼面价2778元/m²



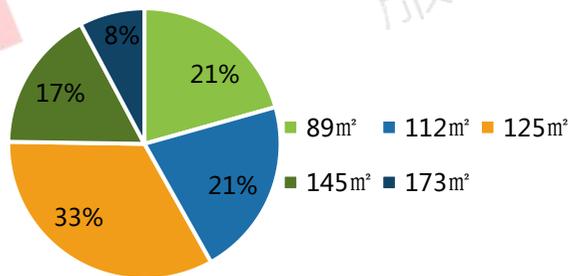
土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	计容建面 (万m ²)	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
牟政出〔2018〕140号(网)	中牟	郑州国际文化创意产业园, 屏华路东、中原大道南、文书路西	63	城镇住宅用地	10.48	2.5	463	2778	0%	河南省博雅置业有限公司	挂牌出让	2019/3/25

楼市分享-新盘 (康桥悦溪园-户型配比)

该项目定位偏改善，规划10栋楼，1栋17层小高层+9栋18层小高层，户型分五个面积段，89m²三房、112m²三房、125m²三房、145m²四房、170m²四房，其中125m²为主力户型，占比33%



户型配比



物业类型	楼栋	梯户	单元数	层数	户型	面积	套数	占比
小高层	1#	2T2	2D	18F	三室两厅两卫	125	70	8%
	2#	2T2	2D	18F	三室两厅两卫	125	32	4%
					四室两厅两卫	145	36	4%
	3#	2T2	2D	18F	三室两厅两卫	125	32	4%
					四室两厅两卫	145	36	4%
	5#	2T2	2D	18F	三室两厅两卫	125	72	9%
	6#	2T2	2D	18F	三室两厅两卫	125	33	4%
					四室两厅两卫	145	32	4%
	7#	2T2	2D	17F	四室两厅三卫	173	64	8%
	8#	2T2	2D	18F	三室两厅两卫	125	36	4%
					四室两厅两卫	145	36	4%
	9#	2T4	2D	18F	三室两厅一卫	89	68	8%
					三室两厅两卫	112	68	8%
	10#	2T4	2D	18F	三室两厅一卫	89	68	8%
					三室两厅两卫	112	71	9%
	11#	2T4	1D	18F	三室两厅一卫	89	34	4%
					三室两厅两卫	112	36	4%
	合计							824

备注：其中2#3#7#两层架空层，规划为社区服务中心、儿童乐园

楼市分享-新盘 (康桥悦溪园-建筑风格)

【建筑风格】现代典雅建筑风格，康桥园系产品，纯小高层设计，社区单元大堂采用米白色铝板+仿铜色铝格栅，外立面采用深灰色涂料配米白色涂料



楼市分享-新盘 (康桥悦溪园-平层图)

【楼栋产品分析】 产品偏改善，小高层1/2/3/5/6/7/8#为2T2，9/10/11#为2T4，户型设计无明显劣势，2/3/7#采用架空层设计，使室外与室内空间互为延伸

1/5#平层图



125m²

125m²

125m²

125m²

2/3/6/8#平层图



145m²

125m²

125m²

145m²

楼市分享-新盘 (康桥悦溪园-平层图)

7#平层图



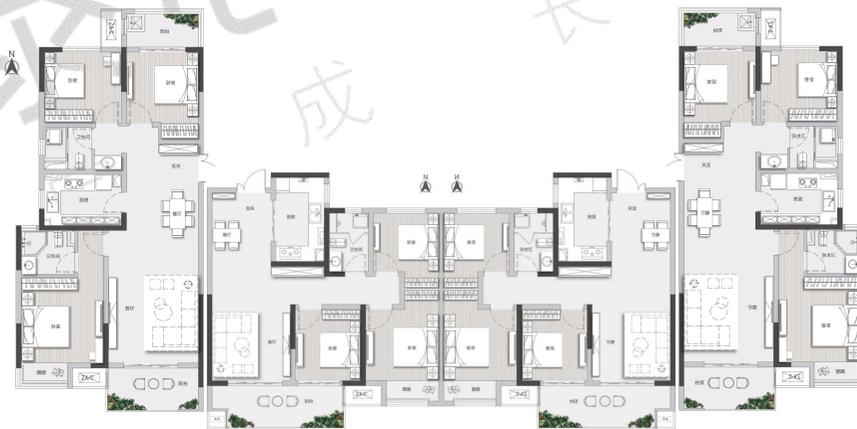
173m²

173m²

173m²

173m²

11#平层图



112m²

89m²

89m²

112m²

楼市分享-新盘 (康桥悦溪园-平层图)

9/10#平层图



112m²

89m²

89m²

112m²

112m²

89m²

89m²

112m²

楼市分享-新盘 (康桥悦溪园-户型图)

【户型分析】大多三/四开间朝南，采光较好，南北通透，居住舒适度高

89m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，双联式阳台，增加实用面积，采光较好
- 餐客一体，居住舒适度高

劣势：

- 走道过长，造成面积浪费
- 卫生间干湿不分离

112m²三室两厅两卫



优势：

- 南北通透，北向次卧赠送阳台
- 公卫干湿分离

劣势：

- 整个布局狭长，造成面积浪费
- 动静不分区

125m²三室两厅两卫



优势：

- 三开间朝南，南北双阳台设计，采光及通透性较好

劣势：

- 餐客一体
- 动静不分区
- 客卧门正对客厅，私密性差

145m²四室两厅两卫



优势：

- 四开间朝南，书房连通客厅超大阳台，采光较好
- U型厨房设计，餐客一体
- 卫生间干湿分离

劣势：

- 东向次卧距离公卫较远

173m²四室两厅三卫



优势：

- 三开间朝南，南北通透，超大阳台，采光面好
- U型厨房设计，餐客一体
- 南向次卧套间带独卫，居住舒适度高

劣势：

- 卫生间无干湿分离

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>