



郑州市场周报【2020年第27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

1 行业热点

深圳楼市新政，本地户籍购房需落户3年，连续36个月社保或个税；国家统计局发布，上半年国内生产总值同比下降1.6%，全国房地产开发投资62780亿元，同比增长1.9%；洛阳公积金政策调整，高层次人才单笔贷款额度最高可达100万

2 市场监控

7月3周在售项目302个，成交3656套，同比+24%，环比+31%；单盘周均来访同比-14%，环比-17%，单盘周均成交量同比持平，环比+20%

3 项目动态

本周大郑州4个项目开盘，共计推1332套，售491套，去化率37%；项目销售政策乏力，客户观望情绪浓，开盘去化较差；2个项目平推

4 土地市场

本周大郑州供应10宗土地，为中原区世茂璀璨熙湖后期地块（1宗），上街区地块（1宗），登封市地块（3宗），巩义市地块（5宗），共计450亩；成交土地4宗，为经开区建业摘得商业地块（2宗），平原新区商业地块（1宗），上街区商业地块（1宗），共计125亩；下周预计竞拍2宗土地，共计124亩

5 新盘分享

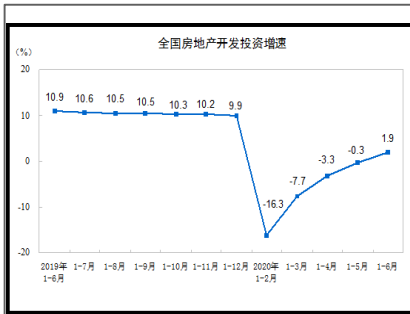
康桥香麓湾

1、万科物业与成都轨交共同成立物业公司，占股51%（2020.7.13）



- 7月13日，万科物业发展股份有限公司（下称“万科物业”）新增对外投资企业成都轨道万科物业有限公司。成都轨道万科物业有限公司经营范围为房地产开发经营、人力资源服务、各类工程建设活动等，注册资本3000万元。万科物业发展股份有限公司持有其51%股份，成都轨道城市发展集团有限公司持有其49%股份。此次，**万科物业与成都轨道交通集团合作或是探索TOD项目的合作。**
- 此前，2017年4月20日，万科杭州公司与杭州地铁置业签署合作协议，位于余杭区的杭行路项目成为杭州市地铁集团和万科合作开发的第一个TOD案例；今年6月29日，万科发公告称，公司已与深圳市地铁集团有限公司签署备忘录，拟共同投资成立合资公司，双方分别持股50%，深化“轨道+物业”领域合作。万科董事长郁亮直言，万科在地产开发上有两个重点方向，**分别为城市更新和TOD**，虽然在业绩上还没有充分体现，但**未来潜力很大，会为传统开发业务带来新的增长曲线。**

2、国家统计局发布：上半年房地产开发投资同比增1.9%（2020.7.16）



- 7月16日，国家统计局发布上半年国民经济运行数据：初步核算，上半年国内生产总值（GDP）为456614亿元，按可比价格计算，同比下降1.6%；分季度来看，一季度同比下降6.8%，二季度增长3.2%；从环比看，二季度增长11.5%。上半年我国经济先降后升，二季度由负转正、经济运行稳步复苏，主要指标恢复性增长，社会发展大局稳定。
- 今年1至6月份，**全国房地产开发投资62780亿元，同比增长1.9%**，其中，住宅投资46350亿元，增长2.6%，增速比1-5月份提高2.6个百分点。
- 销售方面：1-6月份，商品房销售面积69404万平方米，同比下降8.4%，降幅比1-5月份收窄3.9个百分点；商品房销售额66895亿元，下降5.4%，降幅比1-5月份收窄5.2个百分点。其中，住宅销售额下降2.8%，办公楼销售额下降28.0%，商业营业用房销售额下降25.5%。

3、内蒙古：停止向购买第三套及以上住房的家庭发放公积金贷款（2020.7.16）



- 为进一步落实“房住不炒”政策和“放管服”改革精神，内蒙古自治区调整住房公积金贷款政策。严格执行职工个人住房公积金贷款只能用于缴存职工购买、建造、翻建、大修普通自住住房的规定，取消借款人“同户籍”家庭成员购房也可使用公积金贷款的政策。同时，严格执行《住房城乡建设部财政部中国人民银行关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》建金[2014]148号文件“住房公积金管理中心不得向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。”的规定，内蒙古自治区住房资金管理中心**将通过住房公积金贷款申请家庭房屋交易备案、产权登记等信息进行核查，停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。**

7月15日，深圳楼市新政发布，其中“调整商品住房限购年限”方面，深户居民家庭、成年单身人士（含离异）须在本市落户满3年，且能提供购房之日前连续缴纳36个月及以上个税或社保证明方可购买商品住房，离异起3年内拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。

			调整前	调整后	
限购	本地户籍	单身	1套	1套	
		已婚	2套	2套	
	非本地户籍	单身	1套	1套	
		已婚	1套	1套	
	购房资格	非本地户籍	连续缴纳5年及以上社保或个税	连续缴纳5年及以上社保或个税	
		本地户籍	不限	落户3年，连续36个月社保或个税	
		离异人士		离异起3年内拥有住房套数按离异前家庭总套数计算	
		企事业单位法人		暂停购买	
限贷	首套房认定		认房又认贷	认房又认贷	
	首付比例			普通住宅	非普通住宅
	无房，无贷款记录		30%	30%	30%
	无房，有贷款记录		50%	50%	60%
	有房，贷款已还清		70%	70%	80%
	有房，贷款未还清		70%	70%	80%
	限售		取得不动产权证起商品房限售3年，商务公寓限售5年	取得不动产权证起商品房限售3年，商务公寓限售5年	
增值税及其附加税		普宅买进时间≥2年，免征	普宅买进时间≥5年，免征		
普宅标准		同时满足：1.容积率在1.0（含）以上；2.建筑面积不高于144平。	同时满足：1.容积率在1.0（含）以上；2.单套住房套内建筑面积不高于120平或者单套住房建筑面积不高于144平；3.实际成交总价不高于750万元。		
行政管理		加强热点楼盘销售管理，引导房地产开发企业尽可能采用“线上诚意登记、公证摇号”、“线下公正选房”的模式开展相关销售工作，严厉打击房地产市场违法违规行为	加强热点楼盘销售管理，优先满足无房家庭；严控认购人数；进一步完善交易价、评估价、登记价“三价合一”制度，加大二手房交易信息公开力度；严厉打击房地产市场违法违规行为		

1、郑州全市开展房地产市场秩序专项检查活动（2020.7.13）



- 13日，郑州市房管局发布《关于在全市开展房地产市场秩序专项检查工作通知》，文件显示在7月13日至8月31日期间，针对郑州全市开展房地产市场秩序专项检查活动，进一步规范房地产市场秩序，维护群众合法权益。
- 针对经纪机构为客户就同一房屋签订不同交易价款的“**阴阳合同**”提供便利，非法规避房屋交易税费的；针对房地产开发企业与黑恶势力勾结强拆强卖，**一房多卖，捂盘惜售返本销售，售后包租**的；针对估价机构以压价、支付回扣、签订低价收费或垄断协议、虚假宣传，或者贬损、诋毁、恶意举报其他机构等不正当手段招揽业务，损害行业声誉或其他机构利益等违法违规进行检查。

2、紫荆山南路打通“最后一公里”（2020.7.15）



- 7月15日上午十时，紫荆山南路十八里河路段（南四环-龙湖镇建设路）主线通车。开通路段是从南边的新郑市龙湖镇紫荆山南路北200米的十八里河南岸、到郑州市管城区南四环以南十八里河北岸的中间路段。全长930米，道路红线宽50米，两侧各50米绿化控制带（建设中），总控制宽度150米。道路为城市主干路，主线设计时速50千米/小时，辅道设计速度40千米/小时。机动车道设计为双向8车道，辅道双向4车道。
- 该路段通车后，进一步**完善郑州市城市交通路网体系，极大改善郑州市与南龙湖镇周边甚至新郑市交通的缓慢现状，更带动郑州市区与郑州南部地区在人员、物流及经济上的融合。**

3、洛阳：洛阳公积金政策最新调整（2020.7.16）

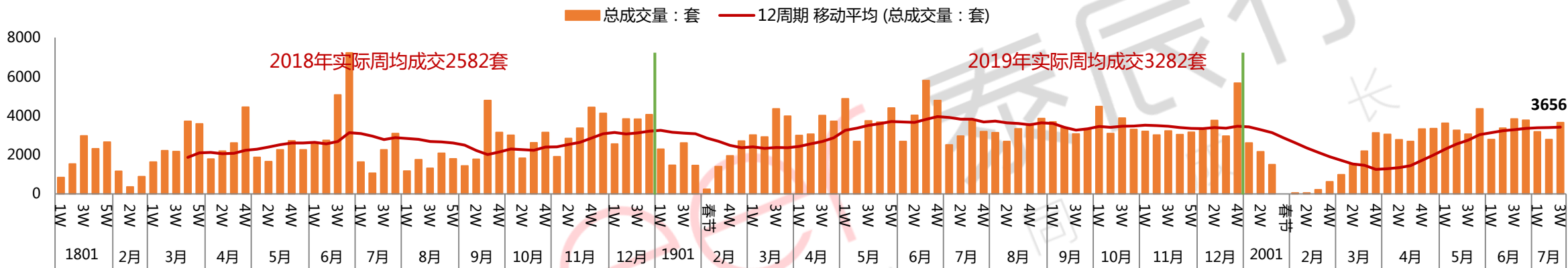


- 洛阳市住房公积金管理委员会下发了《洛阳市公积金个人贷款管理办法》。新办法中对公积金贷款额度、异地贷款、组合贷等都做出了详细说明。其中，**高层次人才单笔公积金贷款额度由原来的最高60万元增至100万元；异地贷款条件将从拥有洛阳户口的省内缴存职工，调整为全国缴存职工，且不受户籍限制；市住房公积金管理中心不向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金贷款；10月1日，公积金提取新政实施后，购房提取范围将从职工本人、父母、子女，规范为职工及配偶。也就是说，自10月1日起，子女无论在本地还是异地购房，都将无法提取父母公积金账户余额。**

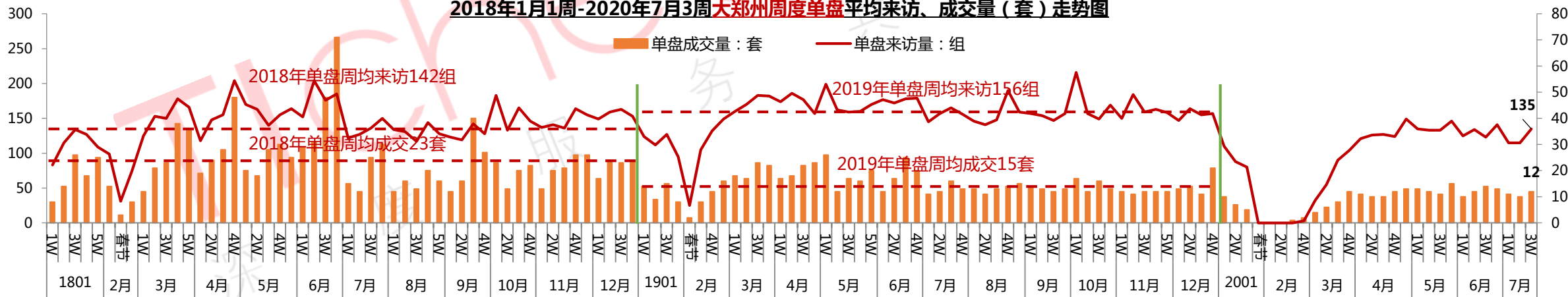
市场监控-大郑州整体数据

7月3周在售项目**302个**，成交**3656套**，同比+24%，环比+31%；
单盘周均来访**同比-14%**，环比+17%，单盘周均成交量**同比持平**，环比+20%

2018年1月1周-2020年7月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2018年1月1周-2020年7月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

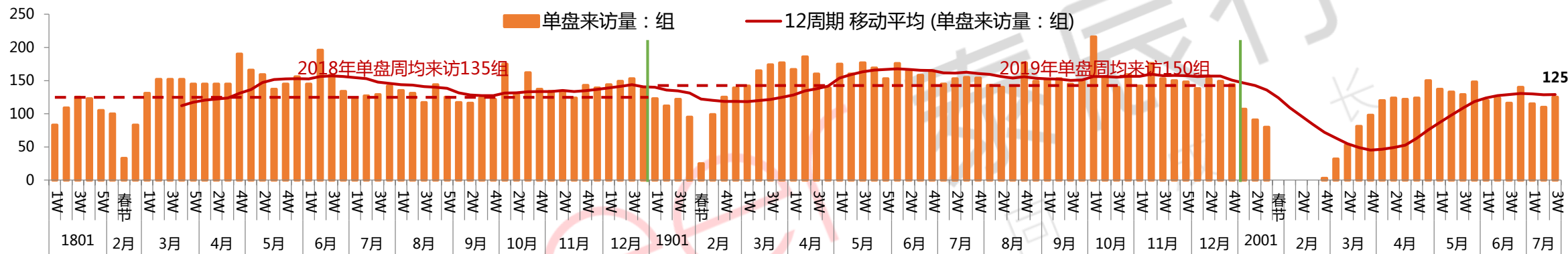


◆ 7月3周大郑州实际监控到住宅项目307，共计来访41381次，其中单盘平均来访135；监控到住宅在售项目302个，共计成交3656套，单盘平均成交12套；其中尾盘在售项目4个，全新待售项目15个

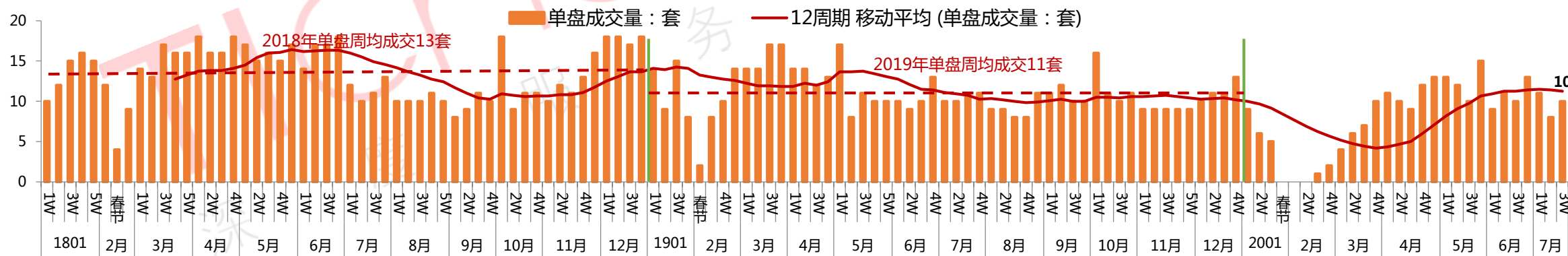
市场监控-大郑州平销数据

7月3周平销项目单盘周均来访量**同比-18%**，**环比+14%**；单盘周均成交量**同比+25%**，**环比持平**

2018年1月1周-2020年7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）



2018年1月1周-2020年7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）



市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：7月3周住宅平销套数TOP10共计销售**579**套，环比+46%

住宅销售：7月3周住宅销售套数TOP20共计销售**1422**套，环比+40%

★ 7.13-7.19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	国泰紫荆园	新郑	201	高层	8600	2.21
2	富田城九鼎华府	管城区	65	高层	毛坯12800	0.72
3	瀚宇天悦城	金水区	48	高层	17600	0.53
4	碧桂园名门时代城	管城区	45	高层	精装12500-13300	0.50
5	雅居乐天域	新郑	43	高层，洋房	高层9400 洋房13500	0.47
6	坤达江山筑	新郑	42	高层，洋房	高层8400 洋房9600	0.46
7	东原阅城	高新区	36	高层	一期精装：13600元/㎡ 二期精装：14000-14500元/㎡ 二期毛坯：12800元/㎡	0.40
8	保利海德公园	金水区	34	高层	18000	0.37
9	恒大未来之光	航空港区	33	小高层	精装8600	0.36
10	谦祥钱隆城	高新区	32	高层	13800	0.31

备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周加推项目。
数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

★ 7.13-7.19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	康桥玖玺园	427	11	新郑	坤达江山筑	42
2	新郑	国泰紫荆园	201	12	高新区	东原阅城	36
3	经开区	华润置地凯旋门	90	13	二七区	亚星星河郡	35
4	管城区	富田城九鼎华府	65	14	高新区	保利文化广场	34
5	新郑	正弘新城	65	15	金水区	保利海德公园	34
6	新郑	中骏华信璟悦	51	16	航空港区	恒大未来之光	33
7	金水区	瀚宇天悦城	48	17	高新区	谦祥钱隆城	32
8	二七区	郑州华侨城	45	18	管城区	正商生态城	32
9	管城区	碧桂园名门时代城	45	19	经开区	绿都东澜岸	32
10	新郑	雅居乐天域	43	20	荥阳	恒大养生谷	32

备注：**国泰紫荆园**项目在售毛坯高层8700元/㎡，部分房源送车位，首付分期两年四次；周边项目均价9500元/㎡

新增预售（市区+近郊）

本周市区+近郊新增预售**17**个项目，其中住宅共**4617**套，**48.21万**，未推**2470**套，待售面积**27.16万**

区域	预售许可证号（预售）	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/）
中原区	【2020】郑房预售字（5062）号	康桥玖玺园	康桥玖玺园	2020/7/14	住宅	6/9#	0.6	0.6	43	0	0	已售：23800（精装）
中原区	【2020】郑房预售字（5063）号	康桥玖玺园	康桥玖玺园	2020/7/14	住宅	1/2/8/17#	6.28	6.28	574	0	0	已售：14600-17800（精装）
二七区	【2020】郑房预售字（5065）号	泰和新苑	泰和新苑	2020/7/15	住宅	商住楼	1.82	0.51	256	0.31	4	已售
二七区	【2020】郑房预售字（5068）号	绿地城	绿地城	2020/7/15	住宅	2#	1.13	1.13	108	0	0	已售：12300（精装）
金水区	【2020】郑房预售字（5066）号	银基风尚大厦	银基风尚大厦	2020/7/15	商业办公	银基风尚大厦	6	0	0	6	905	——
金水区	【2020】郑房预售字（5067）号	金豪花园	中州府	2020/7/15	住宅	4#	3.89	3.89	317	0	0	待售：16800（毛坯）
高新区	（2020）郑房预字第GX2020048号	悦澜苑	朗悦公园府	2020/7/14	住宅	2/6#	3.74	3.42	337	0.2497	27	已售：15000（毛坯）
高新区	（2020）郑房预字第GX2020049号	美的翰悦苑	美的翰悦府	2020/7/13	住宅	7#	1.45	1.45	132	0	0	待售：12000（精装）
新郑	200104	华信尚园	中骏华信璟悦	2020/7/15	住宅	17#	0.62	0.62	64	0	0	已售：高层6900，洋房8100（均毛坯）
新郑	200103	华信尚园	中骏华信璟悦	2020/7/15	住宅	15#	0.64	0.64	64	0	0	
新郑	200101	华信尚园	中骏华信璟悦	2020/7/15	住宅	7#	0.36	0.36	32	0	0	
新郑	200100	华信尚园	中骏华信璟悦	2020/7/15	住宅	16#	1.28	1.28	128	0	0	
新郑	200106	康桥听梅坊A区	康桥林语镇	2020/7/14	住宅	11#	0.51	0.51	42	0	0	已售：标准层9600，首层15000（毛坯）
新郑	190241	浩创城	浩创城	2020/7/14	住宅	6#	1.06	1.06	108	0	0	已售：8300-8700（毛坯）
新郑	190242	浩创城	浩创城	2020/7/14	住宅	15#	1.23	1.23	152	0	0	已售：8300-8700（毛坯）

新增预售（市区+近郊）

本周市区+近郊新增预售**17**个项目，其中住宅共**4617**套，**48.21万**，未推**2470**套，待售面积**27.16万**

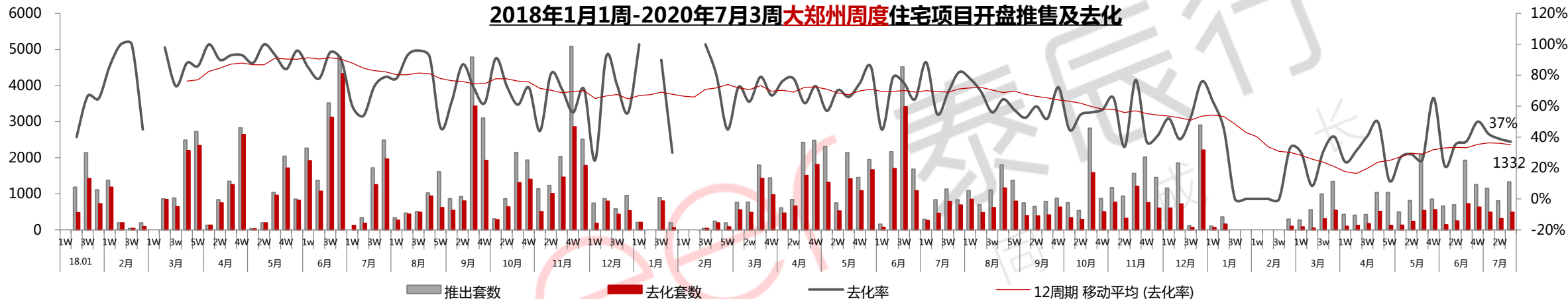
区域	预售许可证号（预售号）	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面（万）	住宅建面（万）	住宅套数	非住宅建面（万）	非住宅套数	预售产品动态（价格元/）
新郑	200074	居易国际城F区	法兰原著	2020/7/14	住宅	10#	0.88	0.88	84	0	0	未售：9500（毛坯）
新郑	200107	正弘新城3号院	正弘新城	2020/7/16	住宅	28#	0.45	0.45	28	0	0	待售：13000（毛坯）
新郑	200108	正弘新城3号院	正弘新城	2020/7/16	住宅	18#	0.45	0.45	18	0	0	待售：13000（毛坯）
中牟	(2020)郑房预字第ZM200055号	泓公馆	润泓 泓公馆	2020/7/17	住宅	1/5/6/10/12#	3.41	3.41	239	0	0	已售：9000-9500（毛坯）
中牟	(2020)郑房预字第ZM200054号	康桥香溪郡	康桥香溪郡	2020/7/17	住宅	5#	1.94	1.94	156	0	0	待售：10500（毛坯）
港区	(2020)港房预字第G0425号	祥和湾	和昌兴港云著	2020/7/16	住宅	7/15#	1.97	1.97	192	0	0	待售：9200（毛坯）
港区	(2020)港房预字第G0421号	兴港·蒲公英西苑	永威兴港和园	2020/7/14	住宅	1/2/3/5/6/7#	7.58	7.58	699	0	0	待售：10500（毛坯）
港区	(2020)港房预字第G0424号	裕祥园	山顶裕祥园	2020/7/14	住宅	6/8/9#	2.55	2.55	232	0	0	待售：9700（毛坯）
港区	(2020)港房预字第G0423号	裕祥园	山顶裕祥园	2020/7/14	住宅	4/5/7#	3.00	3.00	296	0	0	
港区	(2020)港房预字第G0422号	裕祥园	山顶裕祥园	2020/7/14	住宅	1/2/3#	3.02	3.02	316	0	0	
合计							55.84	48.21	4617	6.56	936	—

开盘数据走势

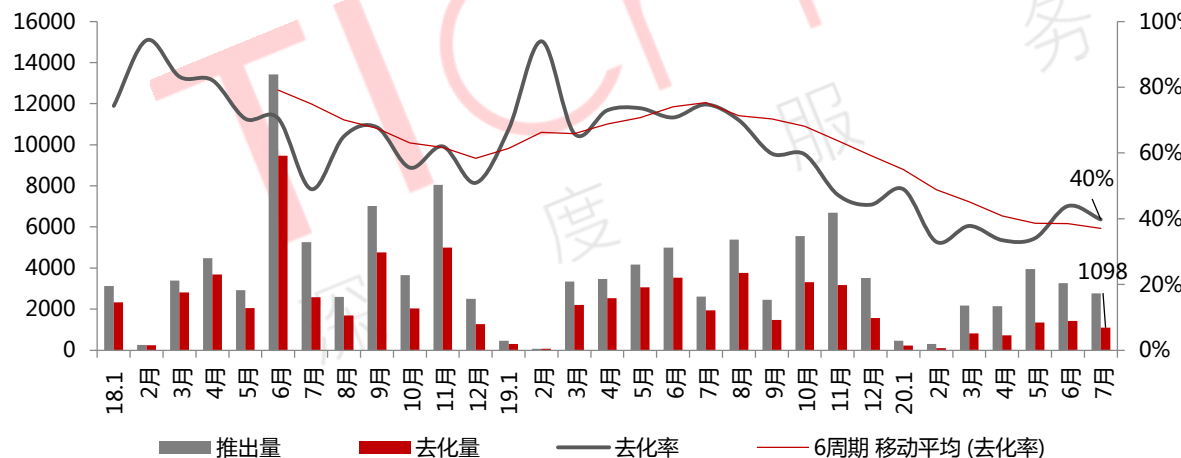
Ticheer
深度服务 共同成长

本周大郑州共计**4个住宅项目**开盘，开盘去化率为**37%**

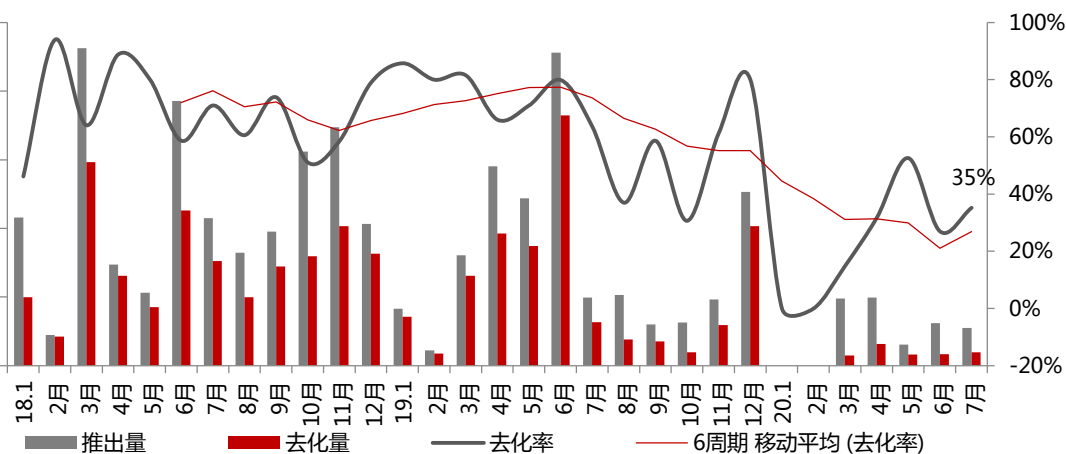
2018年1月1周-2020年7月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年7月市区住宅项目开盘推售及去化

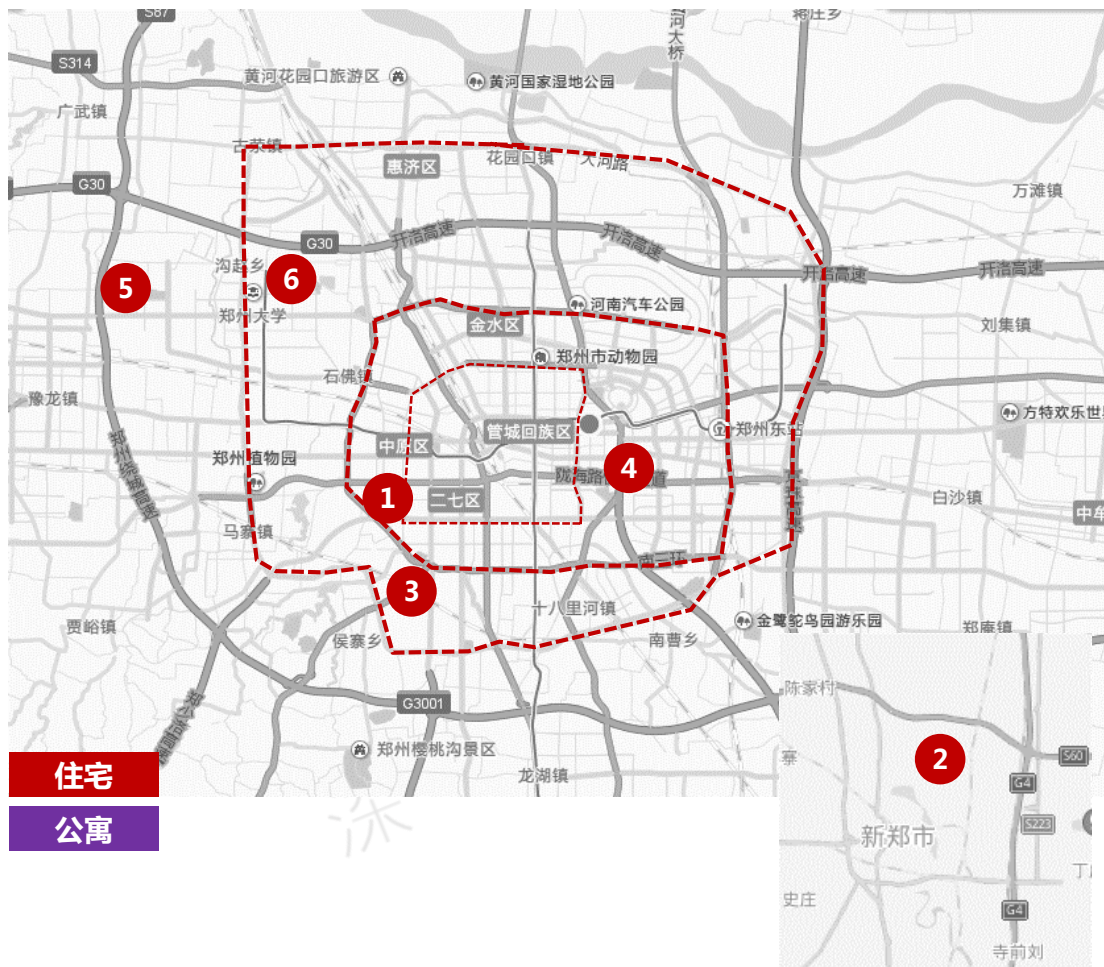


2018年1月-2020年7月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周大郑州**4个项目**开盘，共计推出**1332套**，去化**491套**，去化率**37%**，受销售政策乏力及客户观望影响，整体开盘去化较差；本周**2个项目**平推，平推项目前期无蓄客。



住宅项目推售情况							
序号	活动类型	项目名称	推售物业	推出套数	销售套数	去化率	成交均价：元/㎡
1	开盘	康桥玖玺园	高层、洋房	554	323	58%	精装高层14600-17800元/㎡；精装洋房23800元/㎡
2	开盘	中骏华信璟悦	高层、洋房	320	51	16%	毛坯高层6900元/㎡，毛坯洋房8100元/㎡
3	开盘	郑州华侨城	洋房	32	27	84%	精装洋房首层26000元/㎡ 标准层均价17200元/㎡ 顶层16000元/㎡
4	开盘	华润置地凯旋门	高层	426	90	21%	毛坯高层19300元/㎡
开盘合计				1332	491	37%	——
5	平推	融信朗悦时光之城	高层	68	9	——	毛坯高层11100元/㎡
6	平推	朗悦公园府	高层、小高	337	10	——	毛坯高层15000元/㎡
平推合计				405	19	——	——

项目动态-开盘 (康桥玖玺园-销售概况)

7月16日首开**高层1#2#8#17#**，**洋房6#9#**，推出**554套**，截止当天22:00，去化**323套**，去化率**58%**

项目位置	中原区 秦岭路与汝河路西南角	开发公司	郑州康平置业有限公司
占地	105.61亩 建面	42.9万方	容积率 4.19
营销团队	自销 (销售35人, 渠道40人)	解筹率	35%
蓄客及到访	5.1日开始定存, 累计定存约1400组, 6.20日启动升级, 累计蓄客约920组, 当天到访约480组		
成交价格	高层1、2#楼精装成交价14600-15600元/口 高层8#精装成交均价17800元/口, 大平层毛坯成交均价15400元/口 高层17#楼成交均价16200-17300元/口 洋房6、9#楼精装成交均价23800元/口		
竞品价格	康桥溪山御府: 简装18000-21000元/口 (二手房)		
优惠方式	认购: 高层1万, 洋房2万认购 优惠: ①定存1万, 优惠1%, 升级3万, 优惠1%+1万②开盘优惠1%③按时签约2%④正常首付享1%⑤认购车位额外享1%总房款优惠 分期: 首付15%, 余款2年分24次付清 (仅110口 户型可参与) 分销: 无		
客户来源	中原区本区客户为主		
预售情况	取证日期: 2020-7-14: 【2020】郑房预售字 (5062) 号 2020-7-14: 【2020】郑房预售字 (5063) 号		
备注	装修标准: 高层1500元/口, 洋房2000元/口		

本案	推出时间	2020/7/16
	推出楼栋	1/2/8/17
高层	成交价格: 元/口	高层1、2#楼精装成交价14600-15600元/口 高层8#精装成交均价17800元/口, 大平层毛坯成交均价15400元/口 高层17#楼成交均价16200-17300元/口
	成交/供应套数	280/511
	推出楼栋	6/9
洋房	成交价格: 元/口	标准层精装成交均价23800元/口 首层精装成交均价28500元/口
	成交/供应套数	43/43



楼盘分析:

项目位于中原老城区, 交通便利, 双地铁: 5号线, 桐淮站900米、6号线, 秦岭路站50米, 自建幼儿园配套, 周边汝河一幼、郑州一中等资源优势明显, 具有一定稀缺性; 项目规划有9栋高层+4栋洋房+2栋商业+2栋写字楼, 产品类型丰富; 5月1日启动入会, 前期累计入会1400组, 6月20日升筹, 截止开盘前认筹约920组

开盘点评: 本次开盘效果未及预期。项目为三环内稀缺品牌项目, 交通、生活资源配套完善, 市场关注度较高; 周边康桥老社区较多, 老业主资源支撑短期内快速蓄客, 本次康桥老业主推荐成交高达40%。但是, 开盘前中介机构及个人转让“低价安置房”的消息散布, “8000元/口的特殊房源”拉低客户心理价位, 影响解筹率; 且大部分房源无首付分期, 置业门槛较高, 导致开盘效果未达到预期。

项目动态-开盘 (康桥玖玺园-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	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	3T7	19F	四室两卫	140	精装均价14600-15600元/㎡	18	280	55%
						三室两卫	112		83		
						两室一卫	78		0		
		2#	1D	3T7	19F	四室两卫	140		18		
						三室两卫	112		83		
						两室一卫	78		0		
		8#	2D	东2T3 西2T4	13F	两室一卫	78	精装均价17800元/㎡ 大平层毛坯成交均价15400元/㎡ （毛坯集中在西边户D3户型）	13		
						四室两卫	142		13		
						三室两卫	115		21		
						三室两卫	127		21		
						四室两卫	140		10		
		17#	1D	3T7	33F	两室一卫	73	精装均价16200-17300元/㎡	33		
						两室一卫	78		33		
						三室两卫	115		99		
						三室两卫	112		66		
洋房	6#	2D	1T2	8F	四室两卫	143	标准层精装成交均价23800元/㎡ 首层精装成交均价28500元/㎡ （阳台半封，约8㎡ 赠送，首层赠送40㎡ 花园，无地下室）	32	43	100%	
	9#	1D	1T2	7F	四室两卫	143		11			
合计									554	323	58%

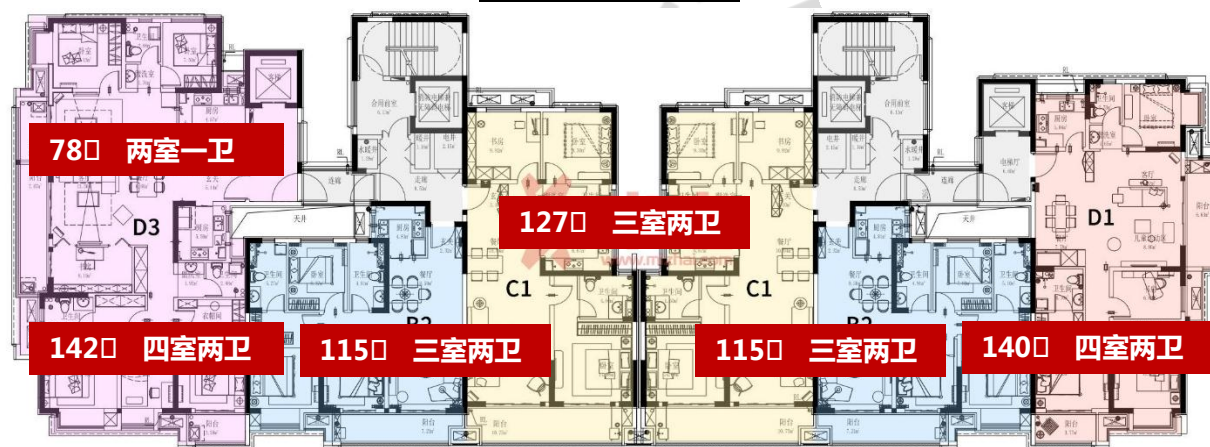
项目动态-开盘 (康桥玖玺园-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

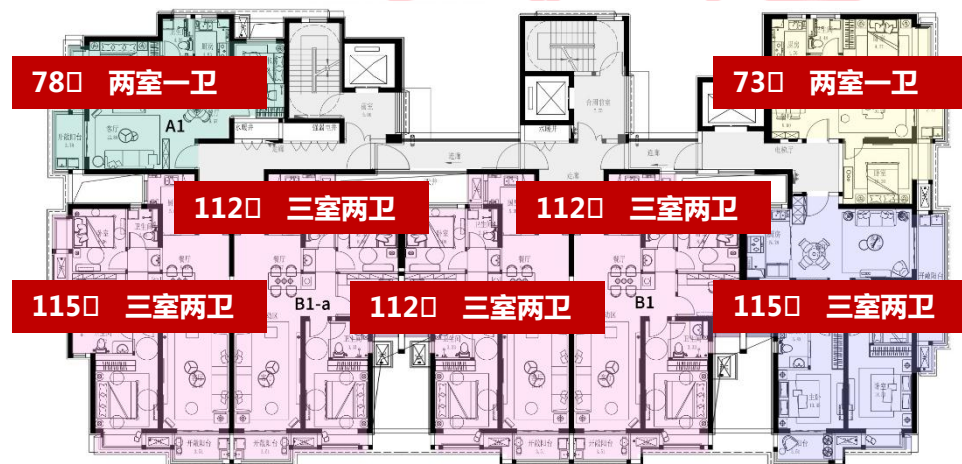
高层1#2#平层图



高层8#平层图



高层17#平层图



洋房6#9#平层图



项目动态-开盘 (中骏华信·璟悦-销售概况)

7月18日针对**高层15# (1单元) /16#和洋房7/8/12/13#**现场选房，推出**320套**房源，当天去化**51套**，去化率**16%**

项目位置	新郑市少典路与弘远路交会处 东南角		开发公司	河南省优拓置业有限公司	
占地	69亩	建面	9.14万口	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	17%	
蓄客到访	3月28日启动入会活动，7月11日启动认筹，共计112天；入会约1223组，认筹300组；当天到访约80组				
成交价格	高层毛坯6900元/口，洋房毛坯8100元/口				
竞品价格	正弘新城高层毛坯7300元/口				
优惠方式	认购： 2万认购 优惠： 1) 当天认购优惠1%，按时签约1%；2) 付款优惠：首套首付50%、二套首付80%均可额外享受1%；全款额外优惠2%；3) 车位10万元，购买车位住宅额外优惠3% 分期： 无 分销： 无				
客户来源	地缘客户，25-45岁占据主力				
预售情况	预售证号：200103（高层15#）；200100（高层16#）；200102（洋房12/13#）；200101（洋房7#）				
备注	无				



新推

在售

待售

售罄

楼盘分析：

项目概况：项目占地69亩，建面约9万㎡，位于弘远路与少典路交会处。西临轩辕湖景区；16，18号地铁线规划中；西侧是新郑华信小剑桥幼儿园；北侧紧邻弘远路幼儿园，中小学有崇文中学，新郑市第二实验小学，西南侧新郑市第一中学，教育资源丰富；项目于2019年3月拿地，20年3月28日启动入会活动，7月11日启动认筹，目前高层15/16/17#和洋房7/8/10/11/12/13#均已拿预售证；项目为高低配，高层面积为95-126㎡，洋房面积为108-160㎡，部分房源为合作方定制团购房。

开盘点评：此次开盘整体去化效果相对较差。项目周边竞品较多，区域竞争激烈；项目无分销带客，无首付分期；自身配套较少，且户型方面洋房无赠送，对于客户吸引力较小。

项目近期开盘	推出时间		2020-7-18
	高层	推出楼栋	15# (1单元) /16#
		成交价格	6900元/㎡
		成交套数/供应套数	37/192
	洋房	推出楼栋	7/8/12/13#
		成交价格	8100元/㎡
		成交套数/供应套数	14/128

项目动态-开盘 (中骏华信·璟悦-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（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	15#（1单元） 16#	2	2T4	16F	三室两厅两卫	95	6900	48	37	19%
						三室两厅两卫	98		48		
						三室两厅两卫	101		48		
						三室两厅两卫	106		32		
						四室两厅两卫	126		16		
	洋房	7/8/12#	2	1T2	8F	三室两厅两卫	108	8100（洋房无赠送）	48	14	11%
						四室两厅两卫	125		48		
		13#	3	1T2	8F	三室两厅两卫	112		32		
	合计								320	51	16%

15/16#高层平层图



126㎡ 四室两厅两卫

98㎡ 三室两厅两卫

95㎡ 三室两厅两卫

101㎡ 三室两厅两卫

95㎡ 三室两厅两卫

98㎡ 三室两厅两卫

106㎡ 三室两厅两卫

7/8/12#洋房平层图



125㎡ 四室两厅两卫

108㎡ 三室两厅两卫

125㎡ 四室两厅两卫

13#洋房平层图



112㎡ 三室两厅两卫

112㎡ 三室两厅两卫

项目动态-开盘 (华润置地凯旋门-销售概况)

7月18日晚上针对高层2/5/6#进行微信选房，推出426套，截止开盘当天去化90套，去化率21%

项目位置	经开区 中州大道陇海路向南300米		开发公司	河南润正房地产开发有限公司	
占地	84亩	建面	16.83万口	容积率	3
营售团队	自销		解筹率	45%	
蓄客及到访	5月开始蓄客，截至开盘前蓄客约200组，到访约160组				
成交价格	毛坯高层19300元/口				
竞品价格	保利天汇毛坯高层19500元/口				
优惠方式	认购：20000元认购 优惠：1) 认筹优惠2%；2) 开盘优惠1%；3) 按时签约优惠1%；4) 排号额外优惠两万； 分期：无首付分期 分销：无分销				
客户来源	以经开老城区地缘性客户为主，部分金水区东区客户				
预售证号	暂未公示				
备注	可组合贷				

项目近期开盘	推出时间		2020-7-18
	高层	推出楼栋	2/5/6#
		成交价格	毛坯高层均价19300元/㎡
		成交套数/供应套数	90/426



新推

在售

待售

售罄

楼盘分析：

项目概况：项目位于经开老城区二环边，总规划84亩，总建面16.83万方，华润开发，地理位置稀缺。现有配套成熟：中州大道、机场高速、陇海路、航海东路，四条交通要道交会贯通，北大附属实验幼儿园、经开区实验中学、郑州十一中、六十三中等数十座学校一站式全龄教育；郑州第七人民医院、郑州中医骨伤病医院等公立医疗资源，但是地块北面临近陇海铁路线，后期受噪音污染较大。且现有内部路网不发达，虽有4/5号线双地铁加持，但是距离本项目较远。

开盘点评：本次开盘去化效果较差

- 1、项目地块位置临近陇海铁路线，后期受噪音污染大，客户抗性较大；且距离地铁线较远；
- 2、无分销和首付分期，加上项目前期展厅位于华润紫云府，项目近期维权严重，品牌形象受损，现售楼部位置路网不发达，客户导入较难，无论是前期宣传还是项目自身都无太大优势；
- 3、上周保利天汇开盘，收割部分地缘性客户，加上同片区绿城诚园预计近期开盘，释放价格低于此项目，导致客户分流严重

项目动态-开盘 (华润置地凯旋门-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	2#	2D	2T4	27F	三室两厅一卫	89	18400-18700	216	90	21%
		5#	1D	3T6	26F	三室两厅两卫	102	18800-19100	104		
						三室两厅两卫	123	18900-19300	52		
		6#	1D	2T2	27F	四室两厅两卫	143	20000-20600	54		
	合计									426	90

2#平层图



89㎡ 三室两厅一卫

89㎡ 三室两厅一卫

89㎡ 三室两厅一卫

89㎡ 三室两厅一卫

89㎡ 三室两厅一卫

89㎡ 三室两厅一卫

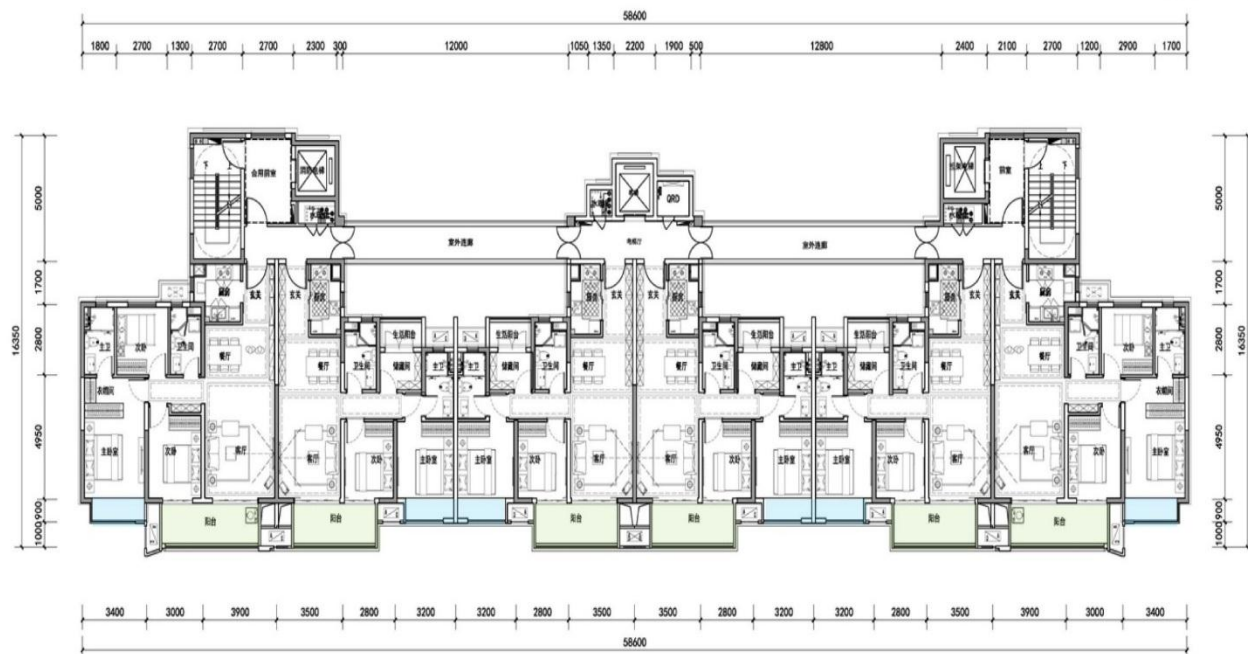
89㎡ 三室两厅一卫

89㎡ 三室两厅一卫

项目动态-开盘 (华润置地凯旋门-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

5# 平层图



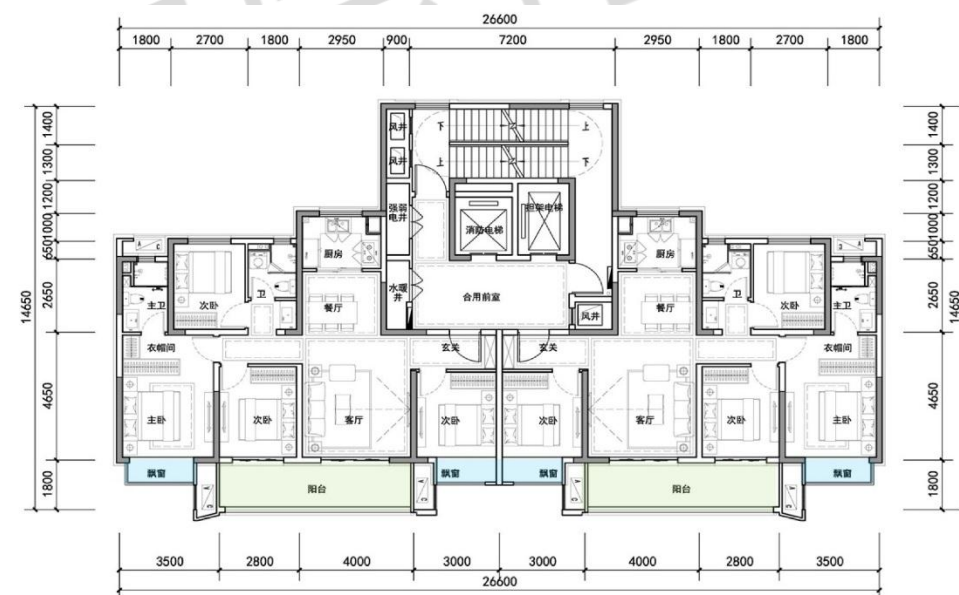
123□ 三室
两厅两卫

102□ 三室两厅两卫

102□ 三室两厅两卫

123□ 三室
两厅两卫

6# 平层图



143□ 四室两厅两卫

143□ 四室两厅两卫

项目动态-开盘 (郑州华侨城-销售概况)

7月18日针对**3号院洋房13#**进行微信选房，推出**32套**，截止开盘当天去化**27套**，去化率**84%**

项目位置	二七区郑密路南四环向南2km		开发公司	郑州华侨城都市置业有限公司	
占地	总占地2399亩 三号院59亩	建面	总建面160万㎡ 三号院11万㎡	容积率	1.99
营销团队	自销		解筹率	54%	
蓄客及到访	7月1日开始蓄客，截止开盘当天蓄客50组，当天到访客户45组				
成交价格	洋房首层26000元/㎡；标准层均价17200元/㎡；顶层16000元/㎡（精装）				
竞品价格	亚星观邸高层大户型17500元/㎡（毛坯）				
优惠方式	认购： 20000认购 优惠： ①开盘当天享额外1万加1%优惠；②按时签约优惠5000；③按揭优惠2%； ④一次性优惠4%； 分期： 无 分销： 无分销				
客户来源	管城区和二七区客户为主				
预售情况	取证日期：2020/6/12；（2020）郑房预字第5105号；211套（3号院1#3#5#） 取证日期：2020/6/12；（2020）郑房预字第5106号；108套（3号院8#9#12#13#）				
备注	—				



新推

在售

待售

售罄

楼盘分析：

项目概况：项目位于二七新区核心，整体规划集文化、旅游、娱乐、休闲、人文居住等为一体，自身规划“三带五园九中心”配套齐全，其中幸福路小学已签约

开盘点评：本次开盘去化较好：1.项目本次蓄客时间较长，客户量较充足；2.3号院首开洋房13#，产品设计为2T2的143㎡ 纯改善，私密性较好，三面环公园景观资源较优，舒适度佳且此次为精装，客户认可度较高；3.幸福路小学已签约，公园及景观配套较好(以配套先行，为二七标杆项目)，规划落地期较短；4.无首付分期置业门槛高，客户品质有保障。

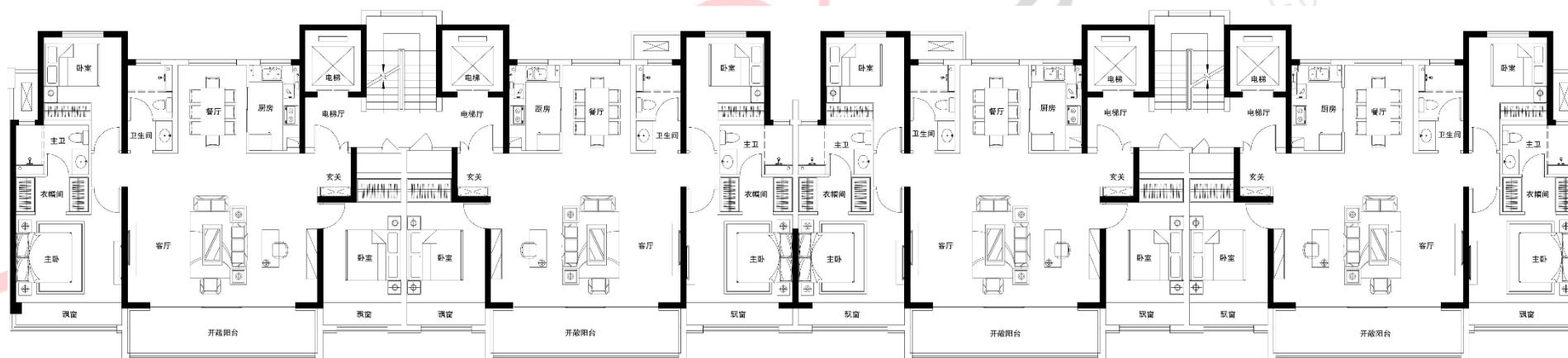
本案近期开盘	推出时间		2019-12-29	2020-1-11	2020-3-21	2020-3-29	2020-4-12	2020-4-18	2020-5-4	2020-6-7	2020-6-13	2020-7-18
	高层/小高层	推出楼栋	二号院小高层10#	二号院小高层11#	二号院小高层5#	—	二号院小高层2#	—	二号院小高层3#	二号院小高层1#	—	—
		成交价格 (元/㎡)	13000 (毛坯)	13000 (毛坯)	13200 (毛坯)	—	13300 (毛坯)	—	13300 (毛坯)	13400 (毛坯)	—	—
		成交/供应套数	48/72	33/70	43/67	—	23/68	—	28/68	38/68	—	—
	洋房	推出楼栋	洋房13#	洋房12#	—	洋房8#	—	洋房9#	洋房6#	—	洋房7#	三号院洋房13#
		成交价格 (元/㎡)	标准层16000、底层20000、顶层15000	标准层16000 顶层15000 首层20000	—	标准层16200 顶层15500 首层20000	—	标准层16000 顶层15300 首层20000	标准层15900 顶层15300 首层20000	—	标准层16300 顶层16000 首层21000	标准层17200 顶层16000 首层26000
		成交/供应套数	12/32	10/32	—	24/32	—	17/32	11/32	—	40/48	27/32

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
	洋房	13#	2D	2T2	8F	三室两厅两卫	143	标准层17200, 顶层16000 (无赠送) 首层26000 (赠送110㎡地下室和60㎡南向花园)	32	27	84%
合计									32	27	84%

洋房13#平面图



143m²
三室两厅两卫

143m²
三室两厅两卫

143m²
三室两厅两卫

143m²
三室两厅两卫

项目动态-平推 (融信朗悦时光之城-销售概况)

7月18日针对一期高层2#奇数层平推，共计推出68套，去化9套。

项目位置	高新区 科学大道金柏路交叉口		开发公司	郑州融信朗悦置业有限公司	
占地	1073亩（一期128亩）	建面	242万㎡（一期住宅建面23.6万㎡）	容积率	3.49
营销团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	前期无蓄客，现场选房，当天到访约15组				
成交价格	毛坯高层11100元/㎡				
竞品价格	美的翰悦府精装12000元/㎡，正商湖西学府精装高层11500元/㎡				
优惠方式	认购： 1万元认购 优惠： 1.开盘优惠6万；2.按时签约优惠1万；3.商业贷款优惠1万；4.分销带客优惠1万；5.车位限时优惠1万（原价4万/个）；6.首付15%优惠1.5万，首付30%优惠3万 分期： 签约时付5%，剩余2年4次还清（10%、5%、5%、5%） 分销： 链家、房友，佣金点数2%				
客户来源	主要来自高新区、中原区客户				
预售证号	取证日期：2020/6/9；（2020）郑房预字第GX2020040号；136套（2#）				
备注	绿化率35%，公摊27%				

本案近期开盘	推出时间	2020-4-11	2020-5-1	2020-5-23	2020-6-21	2020-7-18
	推出楼栋	11#	3#	12#	3/4# (洋房)	2#
	成交价格元/㎡	11200元/㎡	11100元/㎡	11100元/㎡	均价13500元/㎡，首层21000元/㎡（送花园及地下室），顶层15000元/㎡	11100元/㎡
	成交/供应套数	11/300	10/136	9/136	28/48	9/68



楼盘分析：

项目概况：项目总占地1073亩，一期共占地约128亩，共分为两个地块：8#地块规划11栋高层，9#地块规划6栋小高层以及6栋洋房。项目处西四环外，距离绕城高速仅有1公里，规划有5所幼儿园，2所小学，郑州一中分校等；距规划内的地铁8号线天健湖站仅800m（计划2023年年底竣工），后期为项目的一大优势；商业配套和医疗配套相对匮乏

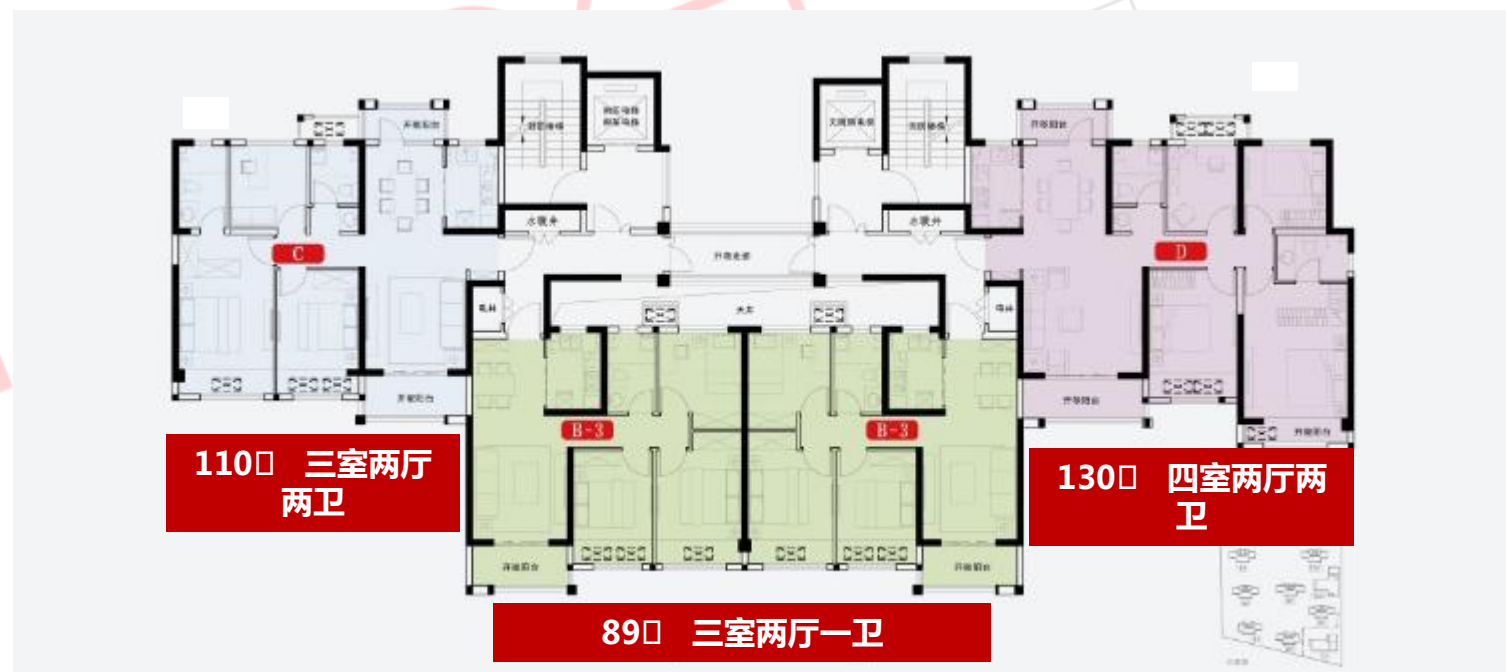
平推点评：1) 项目位置偏远，导客困难；2) 周边成熟配套较少，优质教育资源稀缺，客户有一定抗性；

项目动态-平推 (融信朗悦时光之城-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	2#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	89	11200	34	9	——
						三室两厅两卫	110	11100	17		
						四室两厅两卫	130	11000	17		
	合计								68	9	——

高层2#标准层平面图



项目动态-平推 (朗悦公园府-销售概况)

7月19日针对二期高层2#/小高层6#进行平推，共计推出337套，截止中午去化10套

项目位置	高新区 合欢街与碧桃路交汇处		开发公司	河南朗泰置业有限公司	
占地	660亩（二期76.6亩）	建面	68.5万㎡ （二期18万㎡）	容积率	3.8
营售团队	盛励+泰辰		解筹率	---	
蓄客及到访	无蓄客，当天到访25组				
成交价格	均价15000元/㎡（毛坯）				
竞品价格	龙湖景粼玖序高层毛坯15500元/㎡；正弘青云筑高层毛坯15100元/㎡				
营销政策	认购： 10000元认购 优惠： ①0元入会优惠2000元；②按时签约优惠5000元；③7天交首付优惠1%；④按揭优惠5000元；⑤交5000元意向金抵10000元；⑥开盘优惠10000元 分期： 首付10%，剩余一年半三次还清 分销： 威然，贝壳；佣金1.3%				
客户来源	客户以高新区周边为主，部分中原区及市内其他区客户				
预售证号	取证日期：2020/7/14；（2020）郑房预字第GX2020048号；2/6#，337套				
备注	可组合贷				

项目近期开盘	推出时间		2018-9-3	2019-10-26	2020-5-23	2020-7-19
	高层	推出楼栋	一期高层2-3#、8#	一期高层7#	二期高层1#8#和一期9#	二期高层2#/小高层6#
		成交价格 (元/㎡)	15300	15600	二期14500-15500 一期16000-16200	15000
		成交套数/供应套数	442/540	47/70	112/462	10/337



项目概况：项目位于合欢街与碧桃路交汇处，总规划660亩，二期建面18万㎡，地理位置稍偏。距离地铁1号线梧桐街站以及正在建设中的8号线冬青街站1公里；教育资源较好，4幼儿园2小学1中学，已签约郑州中学第一附属小学、河南省第二实验中学，排名都位于前列；河南省中医院西区分院、郑州市第二人民医院高新区分院、郑州市中心医院高新区医院（三甲）均在3公里内；项目北侧2.5公里为朗悦公园茂、东北侧1公里为正弘生活广场以及项目自身有2.5万方商业。

平推分析：

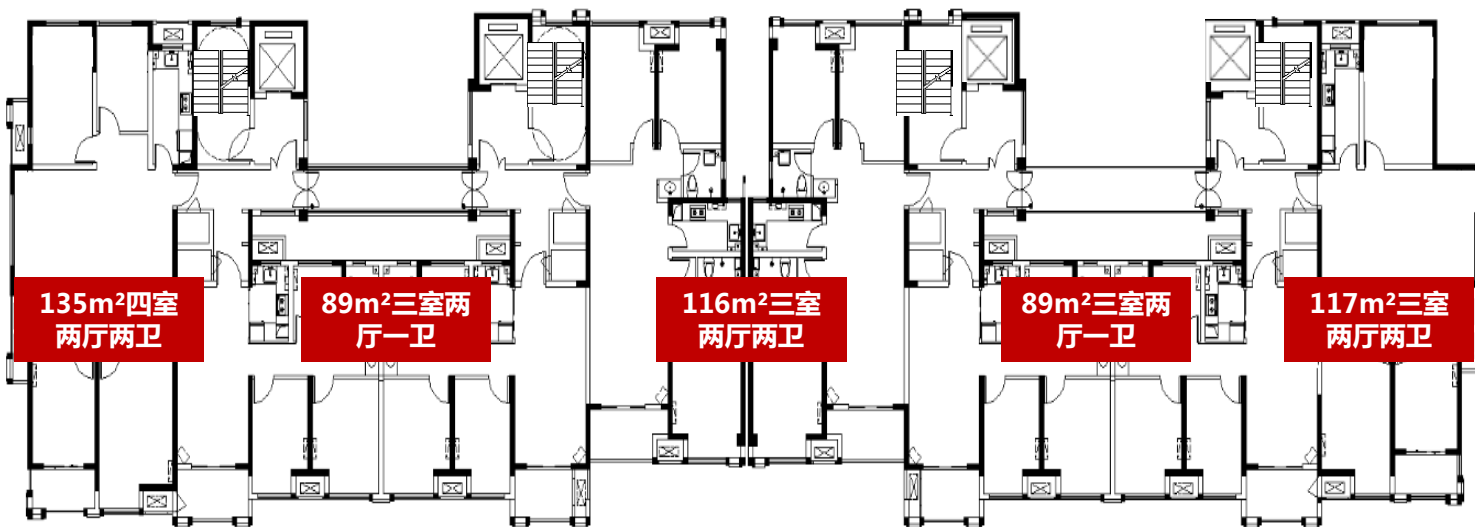
- 1) 高新老城在售竞品较多，货量充足，客户分流严重，且该项目前期无蓄客，算正常平推。
- 2) 周边竞品多采用首付分期及多种优惠方式，竞争压力较大。

项目动态-平推 (朗悦公园府-产品分析)

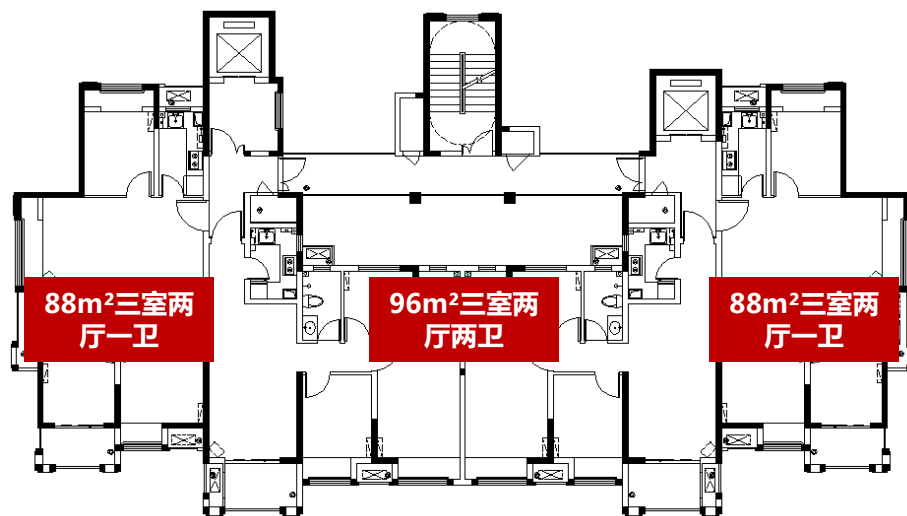
Ticheer
深度服务 共同成长

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	2#	2D	2T4	34F	三室两厅一卫	89	14800	135	10	——
						三室两厅两卫	116	15000	67		
						三室两厅两卫	117		33		
						四室两厅两卫	135	15200	33		
	小高层	6#	1D	2T4	18F	三室两厅一卫	88	15200	34		
						三室两厅两卫	96		35		
						合计					

二期2#标准层平面图



二期6#标准层平面图



土地梳理-总览

本周大郑州供应10宗土地，为中原区世茂璀璨熙湖后期地块（1宗），上街区地块（1宗），登封市地块（3宗），巩义市地块（5宗），共计450亩；成交土地4宗，为经开区建业摘得商业地块（2宗），平原新区商业地块（1宗），上街区商业地块（1宗），共计125亩；下周预计竞拍2宗土地，共计124亩

大郑州本周整体供销情况

10宗
450亩

本周供应：环比+32%

4宗
125亩

本周成交：环比-27%

307万
元/亩

本周地价：环比-65%

2377
元/□

本周楼面价：环比-51%

区域	供应		成交		地价	楼面价	中止/流拍		下周竞拍	
	亩	宗数	亩	宗数	(万元/亩)	(元/□)	亩	宗数	亩	宗数
市内八区	39	1	49	2	592	4442	0	0	0	0
近郊	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
远郊	411	9	76	2	124	980	0	0	124	2

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

本周大郑州土地供应分布图



数据来源：公共资源交易中心

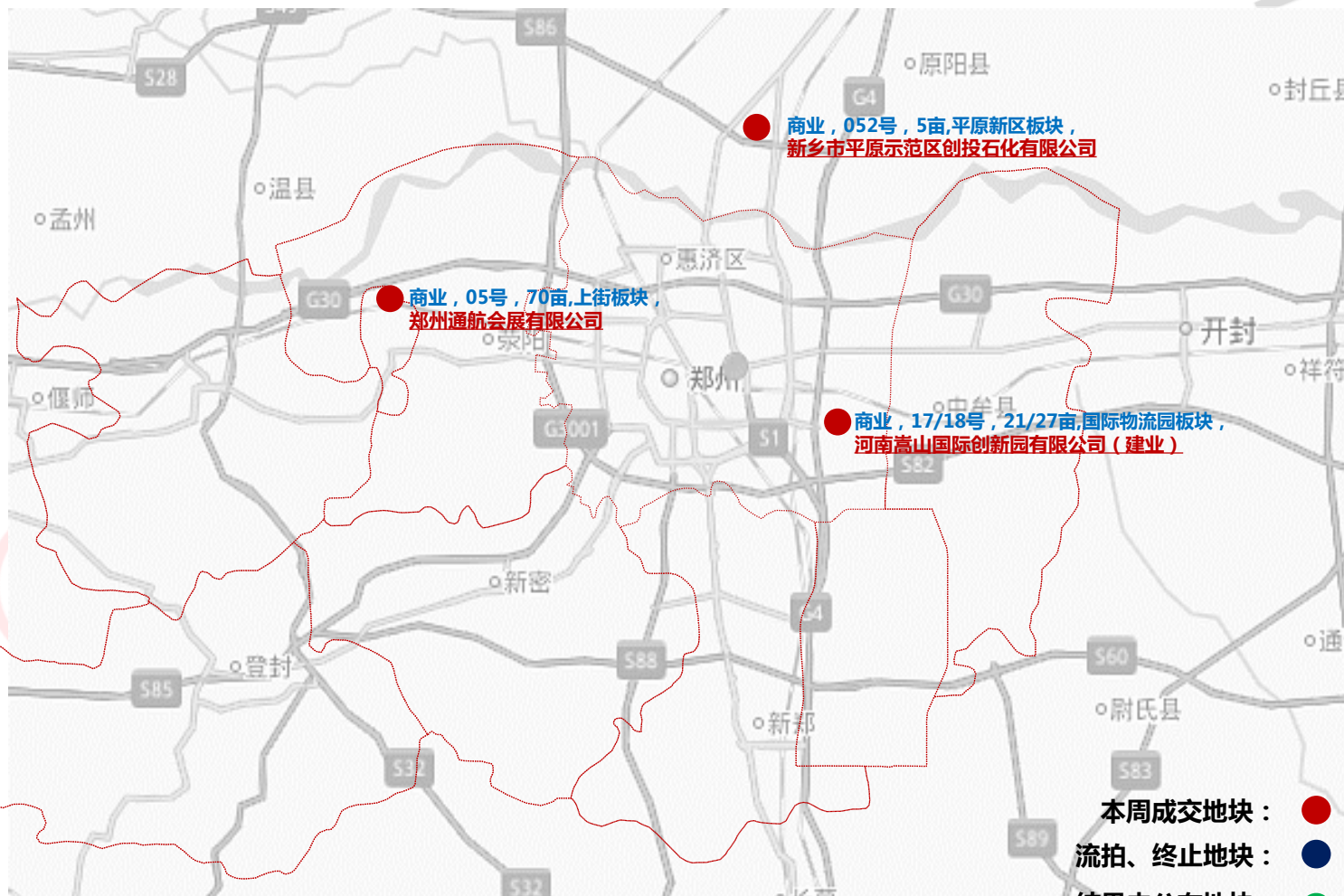
土地梳理-本周供应

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
2020/7/14	2020/8/12	登政出〔2020〕24号（网）	登封市太和路与玉带路交叉口东南角	登封	47	住宅	5.94	1.9	12012	256	2021	——	——	——	商品房	——
2020/7/14	2020/8/12	登政出〔2020〕25号（网）	登封市忠义路与玉带路交叉口西南角	登封	102	住宅	12.86	1.9	25994	256	2021	——	——	——	商品房	——
2020/7/14	2020/8/12	登政出〔2020〕26号（网）	登封市少林大道与颍河路交叉口西北角	登封	40	商业	5.66	2.1	6747	167	1193	——	——	——	商品房	——
2020/7/17	2020/8/20	郑政出〔2020〕34号（网）	皓月路南、创文路东	中原区	39	住宅	5.23	2	27924	712	5338	世茂	世茂璀璨熙湖	常庄村	商品房	该宗地内单套住房建筑面积不得超过144平方米
2020/7/17	2020/8/20	郑上出〔2020〕12号（网）	金华路以东、锦江路以北	上街	89	住宅	17.29	2.9	19226	215	1112	——	——	——	商品房	——
2020/7/17	2020/8/19	2020-056	紫荆路绿线东，政通路北	巩义	26	商住	3.43	2	7571	294	2208	——	——	——	商品房	兼容商业15-20%
2020/7/17	2020/8/19	2020-057	洛神路道路绿线西，河洛路道路绿线南	巩义	30	住宅	4.37	2.2	9175	308	2101	——	——	——	商品房	——
2020/7/17	2020/8/19	2018-036	夹津口镇卧龙村公川村	巩义	57	商业	2.30	0.6	1265	22	550	嵩源股份	嵩顶冰雪旅游小镇	卧龙村	商品房	——
2020/7/17	2020/8/19	2018-037	夹津口镇卧龙村	巩义	10	商业	0.38	0.6	212	22	551		嵩顶冰雪旅游小镇	卧龙村	商品房	——
2020/7/17	2020/8/19	2018-038	夹津口镇卧龙村	巩义	10	商业	0.39	0.6	214	22	552		嵩顶冰雪旅游小镇	卧龙村	商品房	——
合计					450	——	57.85	——								

土地梳理-本周成交分布图

本周大郑州土地成交分布图



- 本周成交地块: ●
- 流拍、终止地块: ●
- 结果未公布地块: ●

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
2020/7/17	郑政经开出[2020]17号(网)	经南七路以北、经开第二十二大街以东、经开第二十三大街以西	经开区	21	商业	商品房	2.86	2	12686	592	4437	0%	—	1	河南嵩山国际创新园有限公司(建业)	建业嵩山国际创新园(建业之窗)
2020/7/17	郑政经开出[2020]18号(网)	经南七路以南、经开第二十二大街以东、经开第二十三大街以西	经开区	27	商业	商品房	3.62	2	16114	593	4445	0%	—	1	河南嵩山国际创新园有限公司(建业)	
2020/7/17	郑上出〔2020〕05号(网)	蓝天路以北、通航六路西侧	上街	70	商业	商品房	9.39	2	7751	110	825	0%	—	1	郑州通航会展有限公司	郑州上街机场管理有限公司100%控股
2020/7/17	平原示范区2019-052	黄河大道以北,规划文岩渠以西	平原新区	5	商业	商品房	0.18	0.5	1629	300	8999	0%	—	1	新乡市平原示范区创投石化有限公司(平原新区管委会(60%)&中国石化(40%))	加油加气站用地
合计				125	—		16.06	—	38180	—						

楼市分享-新盘 (康桥香麓湾-项目概况)

康桥第三代湾作、SCDA第67号作品；窗墙体系、外立面采用环幕玻璃+高级铝板



2020年5月9日开始蓄客

预计2020年7月25日首开

2019年4月15日
竞得土地

2020年6月14日
售楼部开放

预计2020年8月初
样板间开放

备注：康桥TOP系产品：林溪湾、诸子庐、美庐湾、香麓湾

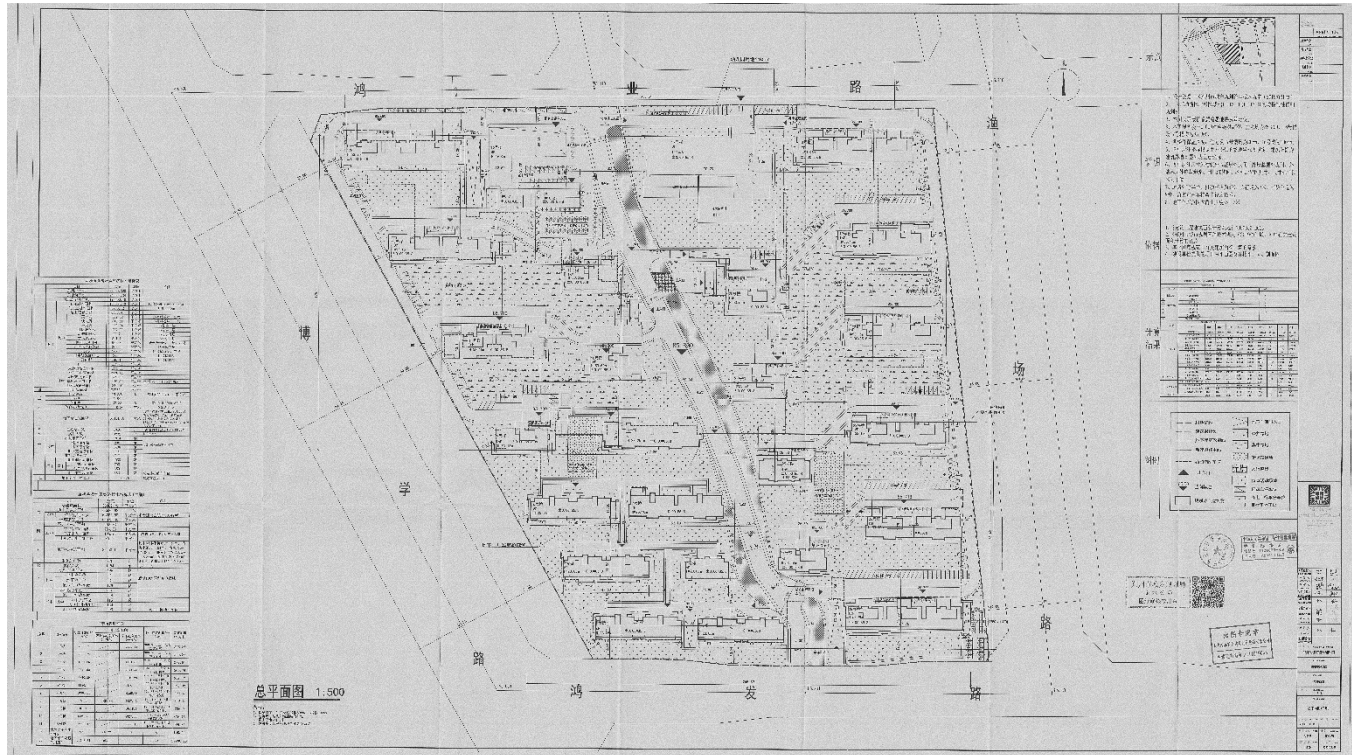
康桥湾系产品：1、林溪湾、2、美庐湾、3、香麓湾

全球排名前三建筑设计事务所SCDA郑州项目：1、美庐湾、2、香麓湾

位置	金水区 鸿发路与博学路交汇处
开发商	郑州合茂融源置业有限公司
占地面积	133亩
容积率	2.0
建筑面积	24.6万㎡（可售住宅建面17.7万㎡）
绿化率	50%
物业类型	小高、洋房、叠墅
装修	小高精装（实际成本2500元/㎡）、洋房、叠墅毛坯
物业公司	康桥物业
销售团队	自销
区域配套	【交通配套】 ➢ 南北向：明哲路、东三环、博学路、鸿苑路、明理路 ➢ 东西向：金城大道、杨金路、连霍高速、北三环 ➢ 地铁线：地铁20号线规划中、地铁1号线北延规划中 【教育配套】 ➢ 公立学校：金水区第二实验小学、鸿兴路中学（鸿兴路鸿苑路东北角已建成即将投入使用） ➢ 私立学校：西亚斯国际幼儿园、小学、中学 【商业配套】 ➢ 东侧规划3万方商业区、龙湖里、熙地港等 【医疗配套】 ➢ 郑大一附院郑东院区、河南省儿童医院、颐和医院、圣玛妇产医院等医疗机构
目前阶段	2020年5月9日开始蓄客（小高：交5万抵10万，优惠2%，叠墅：交10万抵20万，优惠2%），截止目前蓄客100组客户 预计2020/7/25首开小高25/26/27/28#、叠墅2/3/5# 释放价格：小高精装2.4万元/㎡ 叠墅毛坯上叠2.5-3.3万元/㎡（送100㎡露台）、中叠2.6-3.5万元/㎡（送50㎡院子+100㎡地下室）、下叠2.9-4.6万元/㎡（送50㎡院子+100㎡地下室）

楼市分享-新盘 (康桥香麓湾-地块指标)

□ 项目占地共133亩，计容建面17.7万□，成交单价630万元/亩，成交楼面价4725元/□，2019年4月15日康桥底价摘得

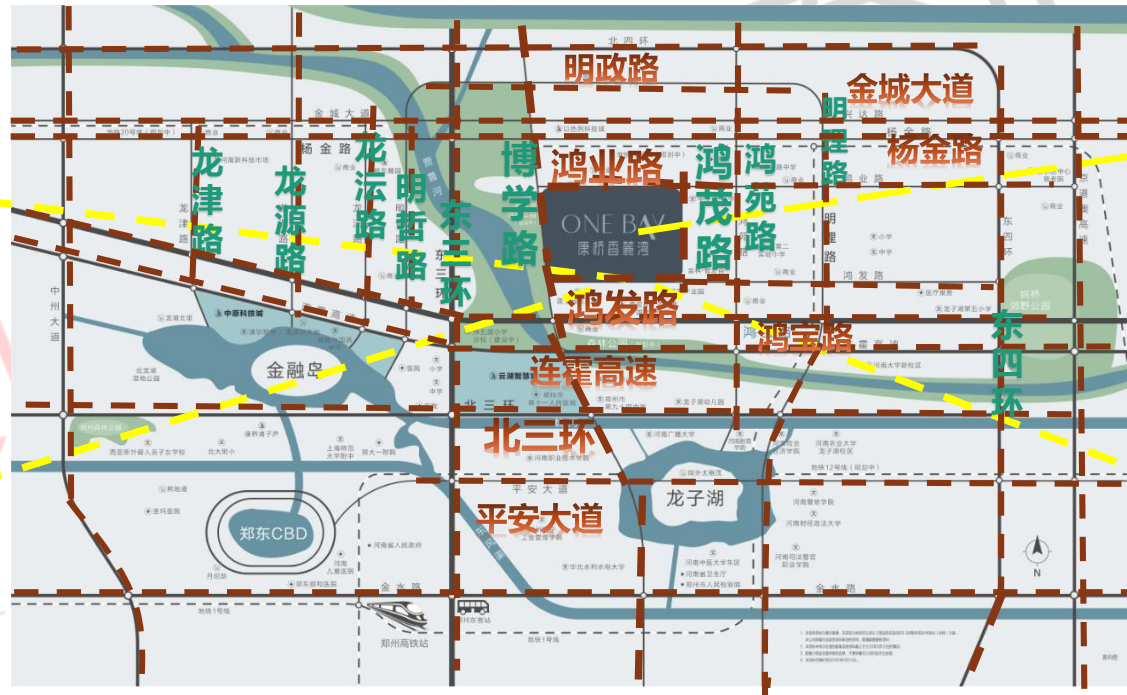


土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	是否安置	计容建面 (万□)	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/□)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2019〕29号(网)	金水区	鸿发路北、博学路东	133	住宅	否	17.7	2.0	630	4725	0%	康桥	招拍挂	2019/4/15

楼市分享-新盘 (康桥香麓湾-项目四至)

Ticheer
深度服务 共同成长

- 项目位于鸿发路、鸿业路、博学路、鸿茂路之间，区域内贾鲁河至明理路之间无安置房，现公交车262/275路已运营，项目距离鸿宝路贾鲁河东公交站约0.9公里，北向地铁20号线在规划中，距离地铁1号线河南大学新区站约2.4公里，距离西南连霍高速收费站2.8公里



地铁20号线规划中

本案

地铁1号线延长线规划中

交通

教育

医院

商业

杨金路

京深线

连霍高速

东四环

郑州亚帮汽车科技产业园

孙岗

唐雷

刘江枢纽

河南大学(龙子湖校区)

河南财政金融学院(龙子湖校区)

河南经贸职业学院(金水区)

河南职业技术学院(可查看详情)

河南农业大学(龙子湖校区)

河南警察学院

博雅广场

龙子湖公园

龙兴嘉苑

普罗旺世

郑州大学第一附属医院

龙翔嘉苑-东区

龙翔嘉苑

夏庄社区

陈三桥社区

磨李社区

广电天韵

清水苑

秀水苑别墅

鸿宝梧桐苑

鸿园

官汇谷

威大厦

路仓库

龙子湖

配套			状态	距离 (KM)
交通	1	地铁二十号线	规划中	2.4
	2	地铁1号线北延	规划中	1.6
	3	公交262/275	已运营	0.9 (鸿宝路贾鲁河东站)
医疗	1	郑大一附院 (三甲医院)	已运营	8.3
	2	河南省儿童医院东区 (三甲医院)	已运营	11.0
	3	郑州市第十一人民医院	已运营	5.1
商业	1	局外太格茂	已运营	8.2
	2	新科技市场	已运营	6.4
	3	客美拉生活广场	已运营	2.0
教育	1	金水区第二实验小学 (公立)	已运营	1.7
	2	鸿兴路中学 (公立)	已建成	2.0
	3	龙子湖小学	已运营	4.9
	4	郑州市第九十四中学 (公立)	已运营	5.1
	5	纬五路小学分校 (公立)	建设中	5.3
	6	龙子湖高校园区	已运营	8.1

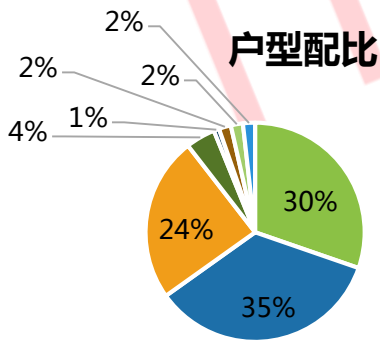
楼市分享-新盘 (康桥香麓湾-景观资源)

- 贾鲁河作为郑州重点打造的生态水系工程，综合治理工程于2016年正式开工，目前已全面开放，贾鲁河与东三环交汇处的贾鲁河湿地公园（建设中）位于项目与贾鲁河之间，项目以270°直面贾鲁河的观景视野编排楼栋位置，景观资源丰富



楼市分享-新盘 (康桥香麓湾-户型配比)

□ 项目规划16栋小高+2栋洋房+5栋叠墅，共计1010套，面积涵盖142-282㎡ 四/六房，主力户型为162㎡ 四房，占比35%，整体定位为改善盘



- 小高142㎡ 四室两厅两卫
- 小高162㎡ 四室两厅三卫
- 小高182㎡ 四室两厅三卫
- 洋房165㎡ 四室两厅三卫
- 洋房282㎡ 六室两厅五卫
- 叠拼229㎡ 四室两厅四卫
- 叠拼239㎡ 四室两厅四卫
- 叠拼242㎡ 四室两厅四卫

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积	房型	套数	占比
叠墅	1/2/5/6#	4D	1T1	6F	—	242 (上叠)	四室两厅四卫	16	2%
						229 (中叠)	四室两厅四卫	16	2%
						239 (下叠)	四室两厅四卫	16	2%
	3#	2D	1T1	6F	—	242 (上叠)	四室两厅四卫	2	0%
						229 (中叠)	四室两厅四卫	2	0%
						239 (下叠)	四室两厅四卫	2	0%
洋房	7#	2D	2T2	7F	282+282 (1-2F底跃)	282	六室两厅五卫	4	0%
					165+165 (3-7F)	165	四室两厅三卫	20	2%
	8#	2D	2T2	8F	282+282 (1-2F底跃)	282	六室两厅五卫	4	0%
					165+165 (3-8F)	165	四室两厅三卫	24	2%
小高层	9/10/12/20/22/25#	1D	2T2	16F	182+182	182	四室两厅三卫	182	18%
	11/13#	2D	2T2	16F	182+162+162+182	162	四室两厅三卫	64	6%
						182	四室两厅三卫	64	6%
	15/18/28#	3D	2T2	17F	142+142+142+142+142+142	142	四室两厅两卫	306	30%
	19/21/23/26#	2D	2T2	16F	162+162+162+162	162	四室两厅三卫	256	25%
	27#	1D	2T2	16F	162+162	162	四室两厅三卫	32	3%
合计								1010	100%

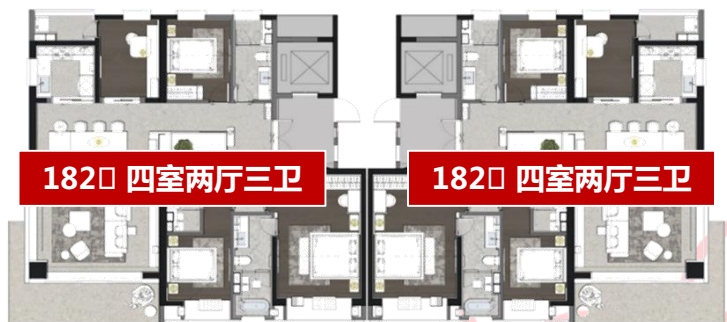
备注：中心楼栋10/12/20/22/25五栋楼的一层架空，包括向下挖1.5米，用于打造泛会所空间

楼市分享-新盘 (康桥香麓湾-平层图-小高)

Ticheer
深度服务 共同成长

- 项目居住环境纯粹，小高两梯两户且私家电梯厅设计，户型泛玄关空间设置（即在入户玄关和客厅之间，设置一个特别的空间，为赠送面积），空间利用率高

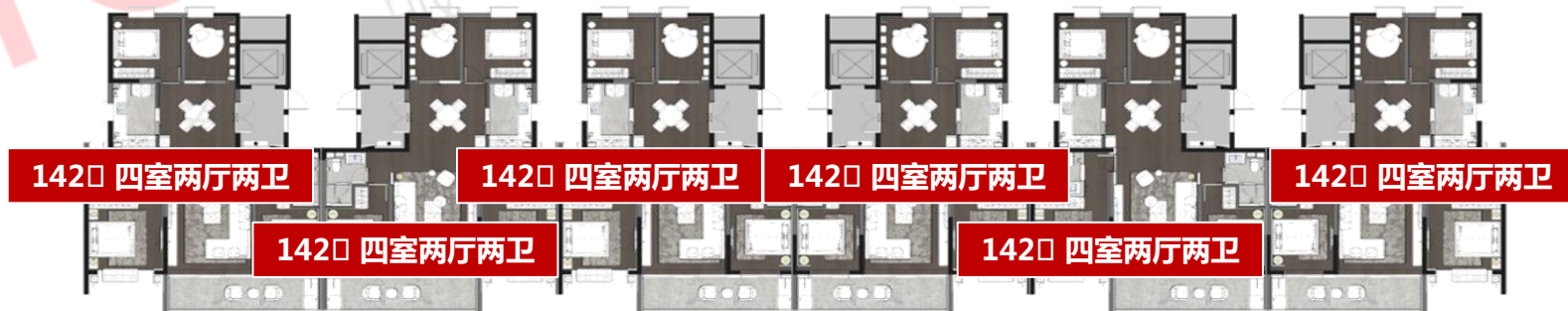
9/10/12/20/22/25#平层图



11/13#平层图



15/18/28#平层图

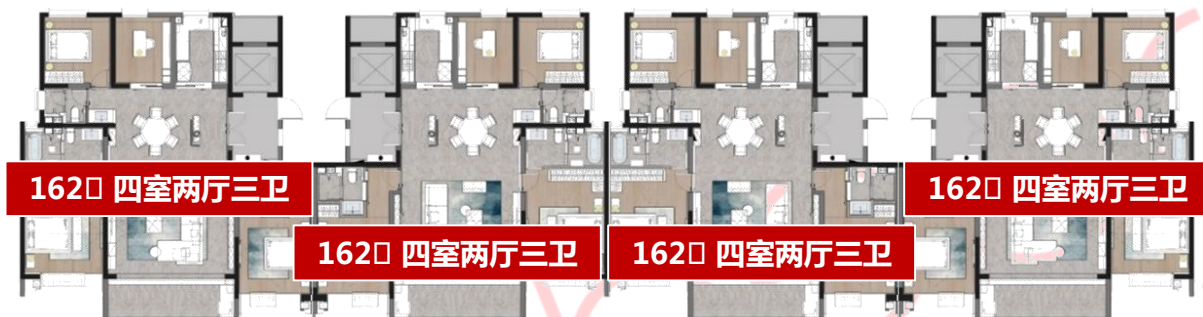


备注：项目洋房及叠墅产品暂未释放

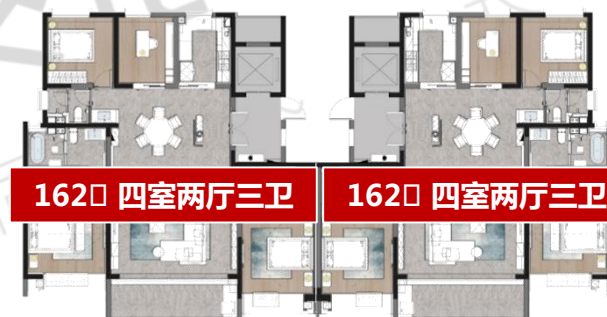
楼市分享-新盘 (康桥香麓湾-平层图-小高)

Ticheer
深度服务 共同成长

19/21/23/26#平层图



27#平层图

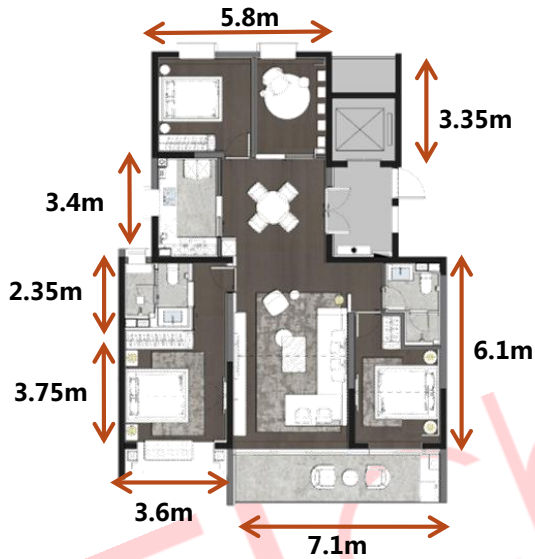


备注：项目洋房及叠墅产品暂未释放

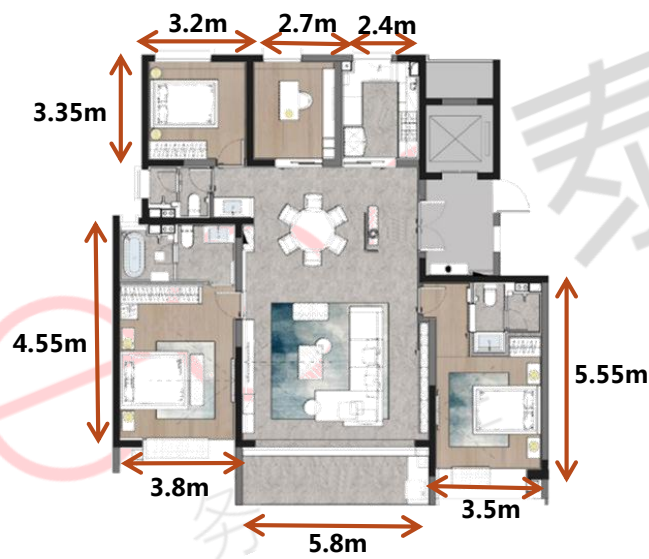
楼市分享-新盘 (康桥香麓湾-户型产品-小高)

□ 私家电梯厅入户，私密性好，户型泛玄关空间设置，得房率较高，三开间朝南，南向双主卧套房设计

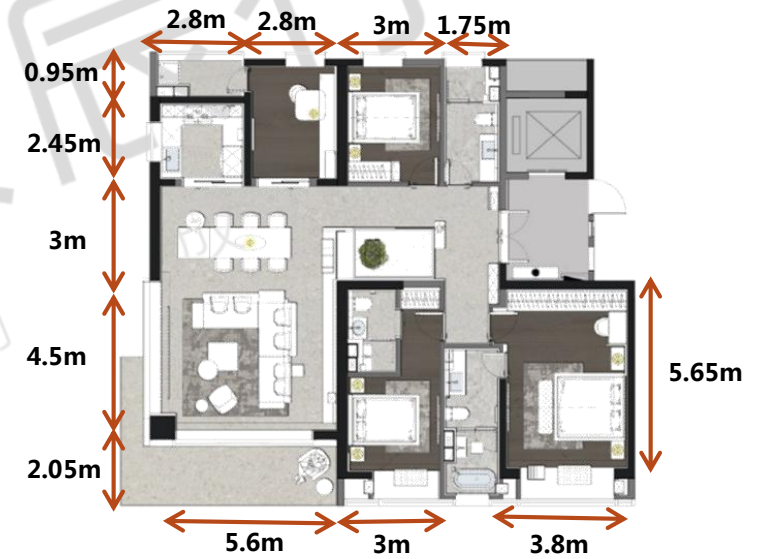
142□ 四室两厅两卫



162□ 四室两厅三卫



182□ 四室两厅三卫



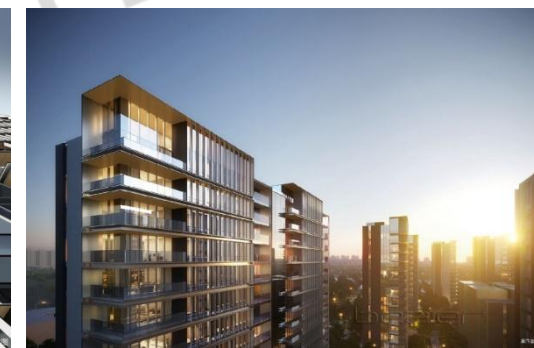
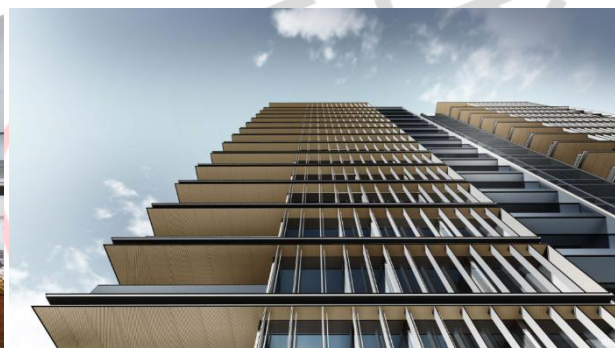
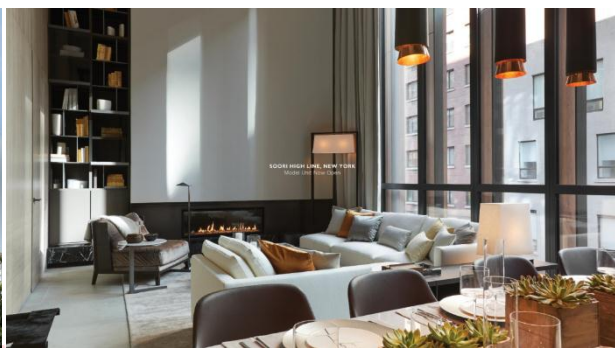
户型编号	面积	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	赠送率	赠送面积	梯户比	南向房间个数	客厅尺寸(开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	明暗	阳台个数	阳台功能
1	142 ² m	边/中	四房两卫	通透	22%	7.5%	10.7□	2T2	3	4.05*6.1	3.6*3.75	3.35*3.6	3.05*3.7 ₅	2.2*3.35	10.7	12.85	是	1明1暗	1	晾晒衣物、休闲
2	162 ² m	边/中	四房三卫	通透	22%	8.1%	13.1□	2T2	3	5.8*4.55	3.8*4.55	3.5*5.55	3.2*3.35	2.7*3.35	13.1	11.55	是	1明2暗	1	晾晒衣物、休闲
3	182 ² m	边	四房三卫	通透	18%	8.5%	15.4□	2T2	3	5.6*4.5	3.8*5.65	3.8*5.65	3*3.4	2.8*3.4	14.15	12.05	是	1明2暗	1	晾晒衣物、休闲

备注：阳台外层为幕墙，不可封

楼市分享-新盘 (康桥香麓湾-建筑设计)

Ticheer
深度服务 共同成长

- 康桥携手全球排名前三建筑设计事务所SCDA打造第67号作品，项目的南外立面采用的是玻璃幕墙搭配氟碳喷涂铝板，匹配窗墙体系，北外立面通过不同玻璃的性能、透光度、包括石材、铝板幕墙格栅等打造
- 香麓湾是第一个将阳台吊顶升华到立面高度的项目，整个空中阳台做了铝板吊顶，和建筑立面保持一致



low-E 玻璃
金属铝板
暖灰色涂料

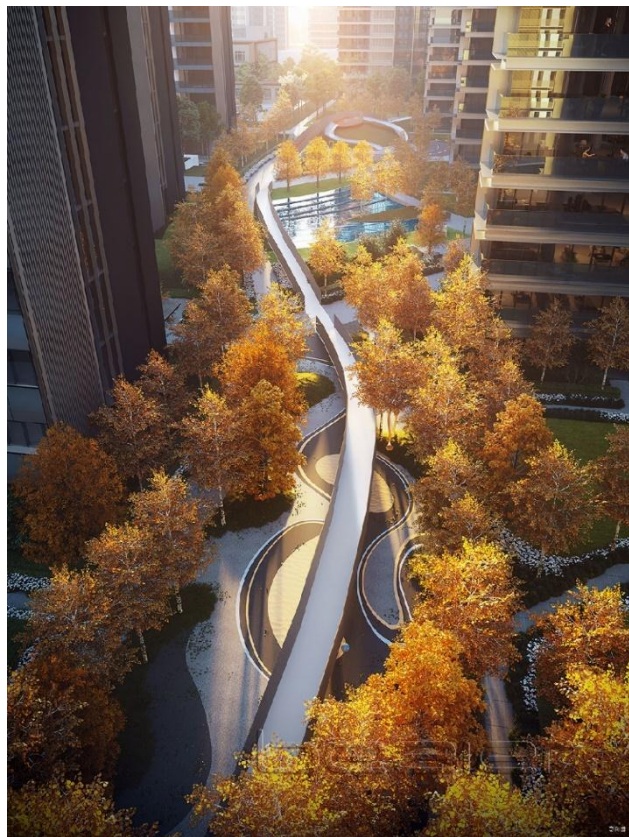


环幕玻璃+高级铝板

楼市分享-新盘 (康桥香麓湾-园林景观)

Ticheer
深度服务 共同成长

- 在园林景观上，项目将中心楼栋的一层架空，包括向下挖1.5米，用于打造10000㎡的泛会所空间，同时构筑约1400㎡垂直架空社交空间，建造四大自然风景林区、六大主题游乐场地，在儿童游乐区的打造上，采用空中滑梯的形式也较为独特



楼市分享-新盘 (康桥香麓湾-产品空间)

Ticheer
深度服务 共同成长

- 项目产品包括小高、洋房及叠墅，其空间共性是全剪力墙结构，基本无梁无柱，整个空间后期效果非常通透；此外，外立面的大面积**玻璃幕墙设计**，整个空间是南北双落地窗，通透感强，景观纳入度高



楼市分享-新盘（康桥香麓湾-交付展示）

□ 项目小高精装报价4000元/□，实际成本2500元/□，装修亮点在于品牌及选材

中央空调	“东芝”或“日立”同等档次，客餐厅、卧室、书房安装出风口
新风	品牌待定，厨房顶部安装新风机，客餐厅卧室顶部分别安装进风口，客餐厅吊顶安装回风口
厨房	定制橱柜，橱柜台面为人造石；“弗兰卡或“汉斯格雅”或同档次品牌厨盆及龙头；“博世”同等档次品牌燃气灶、抽油烟机
洁具	卫生间为“杜拉维特”同等档次品牌马桶（主卧卫生间与客卫马桶款型不同；“杜拉维特”或同等档次品牌台盆五金：“汉斯格雅”同等档次品牌淋浴花洒、龙头）
暖风机	“松下”或同等档次品牌暖风机
入户门	“王力”同等档次的双开入户门，“三星”同等档次的指纹密码锁
室内门	厨房/书房/主卧卫生间及定制玻璃推拉门，卧室门:定制实木复合门
插座、电器开关	“西蒙”或“西门”或“ABB”或同等档次品牌
客厅背景墙	客厅交付电视背景墙（木饰面金属、烤漆、壁布等造型背景墙）；部分墙面为定制木饰面或灰镜；局部墙面为壁布；部分木饰踢脚线、部分不锈钢踢脚线。160/180户型电视背景墙陶板、木饰造型景卧室背景墙:主卧定制床头背景墙，其余墙面为乳胶漆饰面；次卧及书房墙面为乳胶漆饰面，乳胶漆为“立邦”或“嘉宝莉”或“三棵树”或同等档次品牌
卧室地面	北美枫情”或“生活家”或同等档次品牌多层复合地板；木饰踢脚线
电梯	“通力”或“日立”同等档次品牌电梯

楼市分享-新盘 (康桥香麓湾-竞品分析)

□ 项目位于龙子湖北板块，目前主力在售项目三个，内购一个，待售两个；物业类型以小高及洋房为主，多项目精装交付，主打产品品质，精装标准均在4000元/□



板块	项目名称	离本项目距离(公里)	总建面(万方)	楼面价	首开时间	产品类型	产品面积段	售价	装修报价
龙子湖北板块	康桥香麓湾	本案	17.7	4725	待售	小高	4/2/2 : 142 4/2/3 : 162/182	—	精装2500
						洋房	4/2/3 : 165 ; 6/2/5 : 282	—	精装2500
						叠墅	4/2/2 : 229/239/242	—	毛坯
	瀚海港湾	0.8	19.4	2364	2018.6.9	高层	2/2/1 : 86 ; 3/2/1 : 108 3/2/2 : 129 4/2/2 : 147 ; 4/2/3 : 172	21000 大平层23000	精装3500 大户型4000
	鸿园	1.0	243.0	4383	2014.6.23	洋房	2/2/2 : 132/134 3/2/2 : 134/136 3/2/3 : 153/159	24000	精装4000
						叠墅	3/2/4 : 206 ; 3/2/5 : 216	下叠32000 上叠29500 中叠26000	毛坯
	泰禾东府大院	1.6	10.7	3094	内购	小高	3/2/2 : 120 ; 4/2/2 : 140	24000	精装
	天伦风华苑	1.9	9.4	4294	2020.4.19	洋房	4/2/2 : 140	29000	精装
						高层	3/2/1 : 95 ; 3/2/2 : 115/125	15800	毛坯
	天伦桂语兰庭	1.9	5.1	4810	待售	洋房	3/2/2 : 125 ; 4/2/2 : 140	19000	毛坯
	碧桂园23号地	0.6	11.0	7670	待售	—	—	—	—

楼市分享-新盘（康桥香麓湾-综合评估）

优势：

建筑设计：作为康桥集团第三代湾系作品，康桥香麓湾是全球排名前三的建筑设计事务所SCDA全球第67号作品，国际窗墙体系，外立面采用环幕玻璃+高级铝板

- 外立面：美庐湾采用玻璃幕墙+太空铝板，整个立面更注重南向采光面的打造；香麓湾的南外立面采用的是玻璃幕墙搭配氟碳喷涂铝板，匹配窗墙体系，北外立面通过不同玻璃的性能、透光度、包括石材、铝板幕墙格栅等打造；是第一个将阳台吊顶升华到立面高度的项目，整个空中阳台做了铝板吊顶，和建筑立面保持一致
- 产品：美庐湾是高层大平层；香麓湾是叠拼、洋房和小高层产品，室内空间挑高更高（美庐湾6.3m、香麓湾6.6m）；针对叠拼产品，香麓湾每户都有单独的入户电梯，双开门入户

区域优势：政府结合北龙湖、郑东CBD进行统一规划，打造宜居宜业的CID

园林景观：内部规划约1万㎡中央会客园林及近1400㎡架空会客厅构建庭园式社区社交空间

品牌优势：本土知名房企，客户认可度较高

劣势：

周边配套：项目周边鸿发路、鸿苑路仍在施工中，交通便利性较差；教育、商业等配套匮乏，短期居住氛围不足

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：郑州市郑东新区绿地中心-北塔31楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>