



# 郑州市场周报【2020年第39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** 住建部坚持房地产调控目标不放松；合肥出台住房补贴政策；郑州2020年第三批重大项目集中开工
- 2. 市场监控** 10月2周在售项目311个，成交5044套，同比+63%，环比-5%；单盘周均来访同比+11%，环比-13%，单盘周均成交量同比+42%，环比-6%
- 3. 项目动态** 10月1-2周大郑州7个项目开盘，共计推出1541套，去化759套，去化率49%；2个住宅项目平推，推出156套，去化23套，去化效果较差
- 4. 土地市场** 10月2周大郑州供应3宗土地，均位于巩义市白沙片区，共计104亩；预计下周竞拍土地5宗，共计449亩
- 5. 新盘分享** 金地西湖春晓

## 1、住建部：坚持房地产调控目标不放松，确保房地产市场平稳健康发展（2020.9.29）

| 日期    | 城市 | 文件名称                    | 政策内容   |
|-------|----|-------------------------|--|
| 9月9日  | 武汉 | 《关于促进武汉市房地产市场平稳健康发展的通知》 | 严格执行“人房地钱”调控闭环管理，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实“房住不炒”总基调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实“房住不炒”总基调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实“房住不炒”总基调。 |
| 9月13日 | 常州 | 《关于促进常州市房地产市场平稳健康发展的通知》 | 严格执行“人房地钱”调控闭环管理，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实“房住不炒”总基调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实“房住不炒”总基调。                                |
| 9月14日 | 成都 | 《关于促进成都市房地产市场平稳健康发展的通知》 | 严格执行“人房地钱”调控闭环管理，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实“房住不炒”总基调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实“房住不炒”总基调。                                |
| 9月23日 | 长春 | 《关于促进长春市房地产市场平稳健康发展的通知》 | 严格执行“人房地钱”调控闭环管理，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实“房住不炒”总基调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实“房住不炒”总基调。                                |
| 9月28日 | 唐山 | 《关于促进唐山市房地产市场平稳健康发展的通知》 | 严格执行“人房地钱”调控闭环管理，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实“房住不炒”总基调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实“房住不炒”总基调。                                |
| 9月29日 | 银川 | 《关于促进银川市房地产市场平稳健康发展的通知》 | 严格执行“人房地钱”调控闭环管理，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实“房住不炒”总基调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实“房住不炒”总基调。                                |

- 在八月底住建部召开部分城市（沈阳、长春、成都、银川、唐山、常州）房地产工作会后，截止到9.29日，参与会商的6个城市均出台楼市调控政策确保房地产市场平稳健康发展。其中，沈阳、常州、长春、唐山、银川在住房信贷政策方面进行差异化调整，**通过提高二套房首付比例、限售等多种手段来实现对房价的调控。**
- 会议强调要毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持调控政策连续性稳定性，确保房地产市场平稳健康发展。

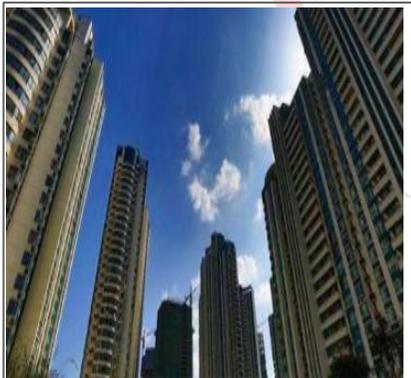
**解读：坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，全面落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期目标，加强房地产市场调控**

## 2、非宁夏户籍市辖区限购1套，二套房首付比例最低40%（2020.9.29）



- 9月29日，银川市市人民政府发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，该通主要有以下八条措施：一是加大土地供应量；二是严格落实房屋预售制度；三是建立房价和地价联动机制；四是完善差别化住房信贷措施；五是加大住房保障供应力度；六是实行商品住房限购限售政策；七是依法严厉打击投机炒房行为；八是建立健全常态化信息沟通协调发布机制。
- 新出台政策中值得注意的是：**非宁夏户籍居民家庭在银川市内限购1套商品住房，且银川市辖三区新取得预售许可的商品住房项目需签订商品房买卖合同之日起满2年后方可转让；同时实行差别化住房信贷措施，首套房首付不低于20%；二套房首付不低于40%；对二套以上住房暂停发放个人商业贷款。**

## 3、合肥：为吸引人才落位，出台住房补贴政策，最高可补贴60万（2020.9.29）



- 29日，合肥市委办公室、安徽省合肥市政府新闻办发布《关于进一步吸引优秀人才支持重点产业发展的若干政策（试行）》，主要提到了重点产业（集成电路、新型显示、人工智能、新能源汽车暨智能网联汽车、软件、智能家电、高端装备制造、生物医药、新材料、节能环保、新能源、创意文化产业）、重点人群，通过提供人才免费租房、补贴购房以及发放岗位补贴等措施。新政策将于10月1日起施行。
- 围绕人才安居保障，主要有三项支持政策，一是免费租住人才公寓3年；3年内可分别按每年6万元、4.8万元、4.2万元和3.6万元标准发放住房租赁补贴。二是免费租住国有租赁公司房源3年；3年内可分别按照每年3.6万元、2万元和1.5万元标准发放住房租赁补贴，三是在肥首次购买自住住房的重点企业的高层次人才，可根据人才的层次，对应享受60万元、40万元、20万元、10万元标准的购房补贴，住房公积金贷款申请额度可适当放宽。

## 4、徐州楼市新政：实行“一区一策”，新房价格一年内不得上涨（2020.10.9）



- 10月9日，江苏省徐州市住房和城乡建设局中国人民银行徐州市中心支行等五部门联合下发《关于进一步促进市区房地产市场健康发展的通知》明确提出，坚持“一区一策”精准调控、商品住宅备案价格一年内不得调整、不得强制购房人进行升级装修等八项政策。
- 具体包括，加强商品住房土地精准供应。科学控制土地供应规模、结构和时序，坚持“一区一策”精准调控，针对交易热点地区精准投放，加大住宅用地供应量，优先满足刚需，稳定市场预期；加强商品住宅销售价格备案管理；强化装修行为及装修价格监管；落实房地产金融政策；继续坚持商品住房限制交易政策。

## 5、绍兴严控新房房价：加推住宅新盘房价不能超过首次备案价格（2020.10.9）



- 根据浙江省绍兴市住房和城乡建设局信息，为落实稳地价、稳房价、稳预期，绍兴市10月9日起实施《关于进一步促进房地产市场平稳运行的通知》，绍兴市区（含越城区、柯桥区、上虞区和镜湖新区）新建商品住房备案价格实行“双备案”制度。新开盘项目价格备案须综合考虑同区域内其他类似房源价格或“地价+成本”等因素，加推盘项目价格备案不得高于首次备案的商品住房价格。
- 《通知》还表示，绍兴进一步加强土地供应管控，建立房价、地价联动机制，加大土地供应力度，实行差别化供地。严格执行“限地价、竞配建”政策，严格控制溢价率和楼面地价。

## 1、2020中国500强企业高峰论坛在郑举行 (2020.9.28)



- 9月28日，2020中国500强企业高峰论坛在郑州举行，知名专家学者、500强企业代表和各界人士1300余人参加论坛，就“育新机、开新局，变化中的大企业发展”
- 会议强调中国500强企业与河南一直有着良好的合作关系，在河南经济社会发展发挥了重要作用，实现了互利共赢。河南将积极做好跟踪服务，大力营造市场化、法治化、国际化的营商环境，为项目尽快落地提供便捷周到的服务，为更多企业来豫投资兴业、共谋发展创造良好条件。
- 论坛举办了重点项目签约仪式。郑州市与中国500强企业签约项目15个、投资总额338.9亿元，涵盖新材料、云计算与大数据、电子信息、现代物流等多个领域。

## 2、郑州2020年第三批重大项目集中开工，209个项目总投资1503.2亿元 (2020.9.29)



- 9月29日，郑州市2020年第三批共209个重大项目集中开工。此次共集中开工209个亿元以上重大项目，总投资1503.2亿元，年度计划投资334.3亿元。这些项目涵盖了黄河流域生态保护和高质量发展、核心功能板块建设、产业转型升级、公共基础设施、社会民生发展等重点领域，将为郑州国家中心城市注入新活力、积蓄新动能。
- 重点项目主要有：二七区二七广场下穿隧道工程、高新区超硬3C材料生产项目、经开区滨河国际新城金鹰世界项目、新密新区原创服装工业园项目、中原区芝麻街1958双创园、郑东新区高品质养老社区项目、荥阳市数字经济产业园项目、上街区奥瑞科技产业园项目、巩义市生态保遗址公园工程。

## 3、为控制房贷规模，多家银行新增房地产贷款占比降至30%以下 (2020.9.29)



- 受融资“三条红线”以及部分房企融资情况暴露影响，多家银行收到通知，监管机构近期要求大型商业银行压降、控制个人住房按揭贷款等房地产贷款规模，但未见到发文，此外，部分银行反馈个人按揭贷款额度紧张，已有银行呼吁客户办理房贷提前还款业务，以腾挪房贷额度。
- 2020上半年，六大国有银行的新增房地产贷款占比均有所下降。除了中国银行，其他国有大行的新增涉房贷款占比均已调整至30%以下。
- 通过控制房贷规模，希望“房住不炒”政策得到有效贯彻。压缩对杠杆率过高、财务负担过重房企的过度授信，加大对“首付贷”、消费贷资金流入楼市的查处力度，引导银行资金重点支持棚户区改造等保障性民生工程 and 居民合理自住购房需求。保障性安居工程贷款余额稳步增长，房地产金融化泡沫化倾向得到有效遏制，助推房地产民生属性逐步回归。

## 4、郑州国棉三厂即将搬迁改造！征收补偿方案公布（2020.9.30）

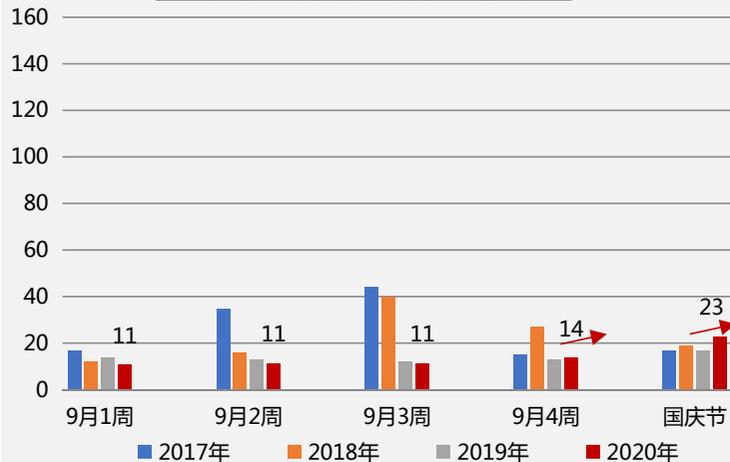


- 9月30日，在征收各方意见之后，中原区人民政府正式下达了《郑州市中原区人民政府房屋征收决定》(下文简称《决定》)。根据《决定》，此次改造，主要是针对国棉三厂生活区内存在安全隐患、且具有建筑特色、具有文化保留价值的苏式建筑群区域，主要涵盖临三厂中街两侧、及生活区北侧两个苏式建筑围合区域内，国有土地上的房屋及其附属物实施征收。
- 除了征收范围的划定，《决定》中还对征收人、征收部门及征收实施单位，征收补偿依据、被征收房屋及附属物的属、以及居民最关心的征收补偿方案进行说明，并提供详细的《郑州国棉三厂特色历史文化街区综合改造项目房屋征收补偿方案》。
- 其补偿方式为：持有房屋所有权证或不动产登记证的被征收人，可以选择货币补偿，或选择产权调换。
- 补偿标准：（1）选择货币补偿的，按被征收房屋的房地产市场评估价上浮30%给予补偿；（2）选择产权调换的，按两种方式进行安置：一是被征收房屋所有权证注明套内面积的，按套内面积给予安置；而是被征收房屋所有权证未注明套内面积的，按被征收房屋建筑面积上浮20%进行安置，上浮部分不计价。

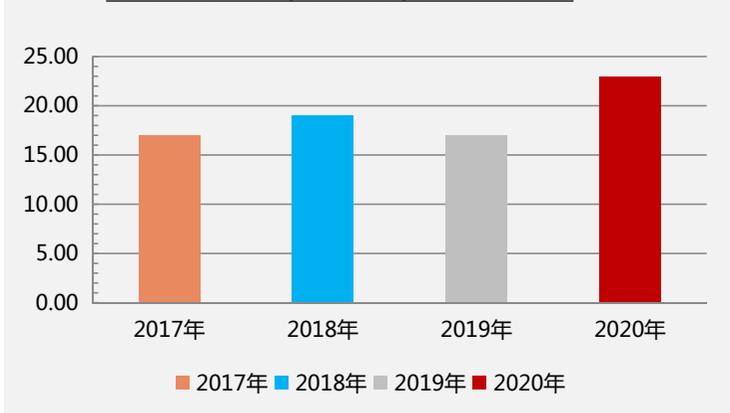
# 国庆市场-成交表现

相较于往年同期市场，今年国庆期间成交量表现赶超前3年，环比今年9月单周，国庆期间成交量有所上涨。多为特价房、加大优惠国庆特惠力度，成交量有所上涨

近4年9月1周-国庆期间单盘成交变化



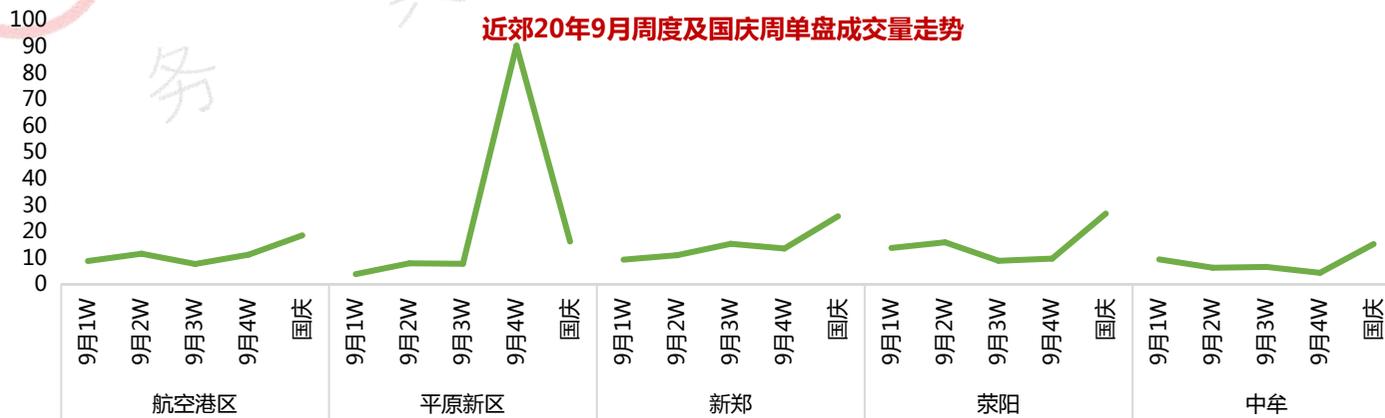
近4年国庆期间（1日-8日）单盘成交变化



市区20年9月周度及国庆周单盘成交量走势



近郊20年9月周度及国庆周单盘成交量走势



◆（注：数据统计范围为2020年10月1-10月8日，大郑州实际监控到住宅项目328个，共计成交6985套，市区4343，近郊2642）

# 国庆市场-典型房企业绩表现

国庆假期多数房企业绩表现不凡，一线房企以碧桂园、恒大为代表，其中碧桂园国庆假期以10亿业绩位居榜首；本土房企以康桥为代表，其中康桥国庆假期创下7.2亿销售业绩

| 分类 | 房企  | 国庆期间业绩表现/亿<br>(大郑州实际认购口径) | 国庆期间促销手段   |
|----|-----|---------------------------|--|
| 一线 | 碧桂园 | 10                        | 整盘联动，大郑州项目都有特价房，针对难去化房源推出每日特价房   |
|    | 恒大  | 6                         | 恒大全国楼盘7折大优惠（9月7日-10月8日），2000元网上认购抵扣20000元房款；②根据每栋楼的去化率给予额外折扣，再最高享88折；③全国所有楼盘每天推出10套特价房源，给予额外97折。 |
|    | 保利  | 5                         | 保利郑州六盘联动，推出一口价房源和购房优惠券   |
|    | 融创  | 7.5                       | 针对特殊楼层优惠、住宅一口价优惠、  |
|    | 万科  | 5.6                       | 部分项目顶底及位置不好房源做特价房  |
| 本土 | 康桥  | 7.2                       | 在售项目均有特价房，购房优惠券  |
|    | 永威  | 3.3                       | 个别项目推出限时特价房，1万元购房优惠  |
|    | 建业  | 2.86                      | 推出锦鲤房，价格直降   |

# 国庆市场-房企营销推广

## 恒大：7折优惠



**速抢!**

**7折 特大优惠**

提前引爆黄金周

2000㎡网上购房 抵2万

分期付款 首期10%

每日10一口价 68

恒大网上卖房 工作之余赚现金

## 碧桂园：特价房

山河郡 双节特惠一口价房源

| 房间代码                 | 型号       | 建筑面积   | 原总价     | 原单价     | 特惠总价    | 特惠单价  |
|----------------------|----------|--------|---------|---------|---------|-------|
| SNFCC-XJ-012Z-1-301  | YJ115T-9 | 121.22 | 1069466 | 8822.52 | 966002  | 7969  |
| SNFCC-XJ-012Z-2-903  | YJ115T-9 | 120.95 | 1093866 | 9043.95 | 988041  | 8169  |
| SNFCC-XY-021Z-1-1702 | YJ140T-6 | 145.32 | 1223098 | 8416.58 | 1150324 | 7916  |
| SNFCC-XY-023Z-2-1604 | YJ140T-6 | 145.87 | 1231710 | 8443.89 | 1112550 | 7627  |
| SNFCC-XY-023Z-2-803  | YJ140T-6 | 145.87 | 1215561 | 8333.39 | 1097963 | 7527  |
| SNFCC-XY-032Z-1-401  | YJ180T-4 | 189.66 | 1498387 | 7900.38 | 1353427 | 7136  |
| SNFCC-XY-033Z-1-1001 | YJ260T   | 260.39 | 2156688 | 8282.53 | 1948042 | 7481  |
| SNFCC-XY-033Z-1-1102 | YJ260T   | 261.17 | 2135430 | 8176.4  | 2008372 | 7739  |
| SNFCC-XY-033Z-1-702  | YJ260T   | 261.17 | 2107490 | 8069.42 | 1982094 | 7599  |
| SNFCC-XY-078Z-02     | GZ55     | 335.57 | 4217915 | 12569.4 | 3966949 | 11822 |

## 融侨：六盘联动

融侨集团 郑州公司 融城II

**6888**

国庆中秋双节GO不停

6盘联动·8天现场放肆玩·8重豪礼尊享

特惠抢鲜看 10月5日特惠房源

| 楼号  | 房号  | 面积    | 一口价单价 | 一口价总价   |
|-----|-----|-------|-------|---------|
| 11# | 701 | 129.5 | 6888  | 1681455 |
| 11# | 301 | 75.82 | 6888  | 838955  |
| 11# | 601 | 75.82 | 6888  | 899235  |
| 11# | 205 | 88.89 | 6888  | 1024640 |
| 11# | 405 | 88.89 | 6888  | 1009285 |

双节狂欢78折起 认购再享8重礼

精美酒店礼/每日大抽奖/定房专属礼  
成交大抽奖券/成交抽奖券 (5g/10g/20g)

138㎡ 精装洋房 75㎡ 轻悦高层  
同步发售 精英典藏 11xxx元/㎡起

6617-9999

## 康桥：特价房

康桥悦溪园

**升难挡**

涨价在即 厚惠无期

HOT PRISH

特惠房源直降20万 2万元车位优惠  
钜惠倒计时,错过再无!

96-146㎡ 河序阔大宅 低密典藏

6760 9999 | 营销中心: 康桥路与运河路交叉口

75XX元/㎡ 仅6套  
献给想在郑州安家的你

不愿做城市的候鸟  
那就给自己一个安稳的家

双节狂享6重豪礼

国庆节抄底钜惠 最后

**48** 小时

5332 9999

碧桂园名门时代城

**赶紧上**

10月6日特价房

每天5位幸运儿 超值放价

| 房号代码            | 面积(m²) | 原总价(元)  | 特惠总价(元) | 优惠金额(元) | 自优惠金额(元) |
|-----------------|--------|---------|---------|---------|----------|
| 1 RY-11Z-1-2801 | 115.39 | 1465316 | 1327474 | 137842  | 137842   |
| 2 RY-12Z-1-2401 | 114.21 | 1494932 | 1354828 | 139604  | 140104   |
| 3 ZY-09Z-1-101  | 114.29 | 1511768 | 1370353 | 141415  | 141415   |
| 4 ZY-01Z-1-105  | 89.82  | 1207968 | 1091010 | 12174   | 116988   |
| 5 ZY-01Z-1-103  | 89.82  | 1203268 | 1086676 | 12125   | 116892   |

中州大道旁·2号线上 约89-115㎡ 装修阔景三房

8882 6666

碧桂园·凤凰湾

限时一口价 燃动黄金周

**5583**

国庆购房节 5重钜惠 让利全城!

897 0000

融侨悦城

双节同燃 GO好房

11楼 3003室

建筑面积 约108.21m²

原总价 1820525元

现总价 1713638元

优惠金额 106887元

10月7日 好房推荐

897 0000

康桥悦溪园

悦溪国庆狂欢 7重巅峰钜惠

首期1万,住康桥悦溪园 约89-170㎡ 园境臻品

豪礼7重·钜惠国庆

特惠礼: 每天3套总裁特批一口价房源  
入园礼: 首期1万起网签, 5年长分期  
尊享礼: 购房砸金蛋, 最高可领5年物业费  
定制礼: 车位券购车大放送, 数量有限, 先到先得  
惊喜礼: 成交砸家电大礼包  
游园礼: 到访即赠绿博园门票, 数量有限, 先到先得  
圆梦礼: 到访砸价值598元活动门票

康桥香溪里

逐席递减 收官在即

康桥香溪里 一期清盘  
最后10套特惠房源, 竟从速

倒计时最后2天

2

恒大·林溪郡

黄金周燃沸全城

三日劲销 100套

国庆钜惠+清尾大优惠  
每日10一口价 首期10% 2000元抵2万

# 国庆市场-典型房企主力项目表现

国庆假期一线房企以碧桂园、恒大为代表，在售项目均推出特价房冲刺业绩，成交效果较好；本土房企以康桥为代表，多推出特价房、购房优惠券等形式；主要针对偏远项目或位置较差、难去化房源

| 分类     | 房企  | 主力在售项目  | 成交表现  |
|--------|-----|---|---|
| 一线     | 恒大  | 恒大林溪郡   | 恒大林溪郡每日推出10套特价房：原价14000-15100元/m <sup>2</sup> ，调价后单价13000-14800元/m <sup>2</sup> ，成交56套                      |
|        |     | 恒大未来之光  | 恒大未来之光限时10套特价房；原价8500-8600元/m <sup>2</sup> ，调价后单价7600-7900元/m <sup>2</sup> ，成交100套                          |
|        |     | 恒大养生谷   | 恒大养生谷降价前7500元/m <sup>2</sup> ，7折优惠后单价6600-6800元/m <sup>2</sup> ，成交180套                                      |
|        |     | 恒大城   | 恒大城原价14500元/m <sup>2</sup> ，调价后单价13800元/m <sup>2</sup> ，成交130套  |
|        | 碧桂园 | 碧桂园名门时代城  | 碧桂园名门时代城每天推出5套特价房：正常价格12700-13600元/m <sup>2</sup> ，特价房价格11500-12000元/m <sup>2</sup> ，假期成交180套（加推润园5#）       |
|        |     | 碧桂园西湖   | 碧桂园西湖原精装高层均价14000-15000元/m <sup>2</sup> ，推出特价房20套/天，89/126m <sup>2</sup> 12500-13500元/m <sup>2</sup> 成交166套 |
|        |     | 碧桂园凤凰城  | 碧桂园凤凰城5套特价房13200元/m <sup>2</sup> 起，成交72套  |
|        | 保利  | 保利天汇  | 保利天汇国庆额外优惠2个点，之前均价19500元/m <sup>2</sup> ，现均价19300元/m <sup>2</sup> ，成交28套                                    |
|        |     | 保利海德公园  | 保利海德公园特价房一二三号院1-4和顶层均价16600,之前均价18000元/m <sup>2</sup> ，成交32套  |
| 保利文化广场 |     | 保利文化广场顶底层特价房额外2%，价格16200元/m <sup>2</sup> ，成交35套                           |   |
| 本土     | 永威  | 永威城   | 国庆期间最低可8150元定房，剩余首付3年3次还清，成交50套，成交均价15700/m <sup>2</sup> ，成交50套   |
|        |     | 永威金桥西棠  | 砸金蛋送2000/3000元车位券，加推16#，成交价16500元/m <sup>2</sup> ，成交75套   |
|        | 康桥  | 康桥那云溪   | 康桥那云溪国庆期间推出30套特价房，7500元/m <sup>2</sup> ，原价高层8500元/m <sup>2</sup> ，成交32套                                     |
|        |     | 康桥香蔓郡   | 康桥香蔓郡30套特价房（最低6800元/m <sup>2</sup> 左右），原价7300元/m <sup>2</sup> ，成交25套  |
|        |     | 康桥玖玺园   | 康桥玖玺园特惠房源直降20万元，成交送两万优惠券，成交92套  |
|        |     | 康桥悦溪园   | 康桥悦溪园每天3套特价房，原价小高层9500元/m <sup>2</sup> ，特价房8500元/m <sup>2</sup> ，成交30套                                      |
|        | 建业  | 建业新筑  | 建业新筑特价房13000元/m <sup>2</sup> ，正常房源价格13500元/m <sup>2</sup> ，成交28套  |
| 建业云境   |     | 建业云境成交价8300-8500元/m <sup>2</sup> ，十一期间购房送5年物业费及权益大礼包，往常周均成交2-4套，国庆假期成交11套 |   |

# 国庆市场-热销项目成交表现

国庆期间成交套数TOP10项目多数借助假期采用特价房降价方式，加大优惠力度，或者分销高额佣金加持促进客户成交，较往常平销期去化效果较好

## 国庆期间（10.1-8）住宅平销项目成交套数TOP10

| 排名 | 项目名称    | 区域   | 认购套数 | 认购价格                          | 价格变动                 | 成交表现  |
|----|---------|------|------|-------------------------------|----------------------|---|
| 1  | 谦祥钱隆城   | 高新区  | 186  | 13200-13500                   | 降价前14000             | 受高新万达开业影响，加上特价房加持，成交位居平销项目第一  |
| 2  | 恒大养生谷   | 荥阳   | 180  | 6600-6800                     | 降价前7500              | 恒大全盘联动7折优惠，成交效果明显   |
| 3  | 碧桂园西湖   | 高新区  | 166  | 顶底特殊楼层<br>12500，普通楼层<br>13500 | 降价前14000-<br>15000   | 特价房20套/天，89/126m <sup>2</sup> 12500-13500，分销带客较多，成交较好   |
| 4  | 恒大城     | 高新区  | 130  | 13800                         | 降价前14500             | 恒大城七折营销+贝壳聚焦  |
| 5  | 郑州孔雀城   | 新郑   | 125  | 高层6900，洋房<br>7500             | 降价前高层7500，<br>洋房8000 | 项目价格直降优惠加上分销高层5万/套，洋房6万/套   |
| 6  | 融创城     | 管城区  | 123  | 12000-13000                   | 降价前13500             | 老带新成交奖励3万，除此之外推出12000-13000特价房源   |
| 7  | 恒大未来之光  | 航空港区 | 100  | 8000                          | 降价前8100-8300         | 恒大全盘联动7折优惠，地市客户成交比重较大   |
| 8  | 东润城     | 郑东新区 | 93   | 11700                         | 降价前12100             | 特价房、贝壳专场，购房送负二层车位   |
| 9  | 康桥玖玺园   | 中原区  | 92   | 15500                         | 降价前16800             | 假期额外优惠，最高可优惠20万，成交送两万优惠券，自开盘以来市场声音较大，成交效果较好   |
| 10 | 富田城九鼎华府 | 管城区  | 90   | 12700-13400                   | 降价前12800-<br>13500   | 无特价房，项目平销，110m <sup>2</sup> 以下户型可享额外特惠20000元+1万元车位券，110m <sup>2</sup> 以上户型可享额外特惠25000元+2万元车位券 |

# 国庆市场-区域项目TOP3对比

## 国庆假期（10月1日-8日）各区域平销项目销售TOP3

| 区域   | 项目名称     | 成交套数 | 国庆假期促销手段                                    | 特价房促销情况 |     |                          | 国庆期间价格变化    |             |            |
|------|----------|------|---|---------|-----|--------------------------|-------------|-------------|------------|
|      |          |      |   | 有无特价房   | 套数  | 特价房价格(元/m²)              | 降价前价格(元/m²) | 降价后价格(元/m²) | 降价幅度(元/m²) |
| 中原区  | 碧桂园凤凰城   | 97   | 特价房、优惠政策                                    | 有       | 5   | 13200起                   | 14700       | 特价房13200起   | 1500       |
|      | 康桥玖玺园    | 92   | 优惠政策  | 无       | —   | 15500起                   | 16800       | 15500起      | 1300       |
|      | 中原华侨城    | 56   | 特价房、优惠政策                                    | 有       | 20  | 11000起                   | 12500       | 11000起      | 1500       |
| 金水区  | 融创中原大观   | 57   | 特殊楼层优惠6%、住宅一口价优惠、                           | 有       | 20  | 17700                    | 18500       | 17700       | 800        |
|      | 保利海德公园   | 46   | 特价房15000,十一普惠增加一个99折                        | 有       | 10  | 16600                    | 18600       | 16600       | 2000       |
|      | 华瑞紫金嘉苑   | 40   | 6/7号楼小面积做特价,每平降150                          | 有       | 10  | 15850                    | 16000       | 15850       | 150        |
| 经开区  | 万科溪望     | 47   | 特价房   | 有       | 20  | 9600                     | 10600       | 9600        | 100        |
|      | 绿都东澜岸    | 33   | 加一万送负二层车位                                   | 无       | —   | —                        | 无           | 无           | 无          |
|      | 金沙湖高尔夫观邸 | 32   | 六期特价房 92折 首付分期94折                           | 有       | 50  | 13800                    | 15000       | 13800       | 1200       |
| 高新区  | 钱隆城      | 186  | 特价房   | 有       | 100 | 13200-13500              | 14000       | 13200-13500 | 500-800    |
|      | 碧桂园西湖    | 166  | 特价房   | 有       | 160 | 顶底特殊楼层12500<br>普通楼层13500 | 14000-15000 | 12500-13500 | 1500       |
|      | 恒大城      | 130  | 特价房   | 有       | 80  | 13800                    | 14500       | 13800       | 700        |
| 二七区  | 亚星金运外滩   | 56   | 特价房   | 有       | 20  | 11000                    | 14500       | 1100        | 3500       |
|      | 鑫苑府      | 36   | 交7.1元抵7万 按揭优惠1%,全款2%                        | 无       | —   | —                        | 无           | 无           | 无          |
|      | 绿地城      | 31   | 特价房   | 有       | 50  | 9000起                    | 11500       | 10000       | 2500       |
| 管城区  | 融创城      | 123  | 老带新成交奖励3万                                   | 无       | —   | —                        | —           | —           | —          |
|      | 富田城九鼎华府  | 90   | 110平以下2万优惠,1万车位优惠<br>110平以上2.5万优惠,2万车位优惠    | 无       | —   | —                        | —           | —           | —          |
|      | 富田城九鼎公馆  | 69   | 100m²以下户型可享额外特惠20000元;100m²以上户型可享额外特惠30000元 | 无       | —   | —                        | —           | —           | —          |
| 郑东新区 | 东润城      | 93   | 特价房、贝壳专场                                    | 有       | —   | 11700                    | 12100       | 11700       | 400        |
|      | 东悦城      | 49   | 额外优惠一个点                                     | 有       | —   | 11500                    | 11700       | 11500       | 200        |
|      | 中海云鼎湖居   | 23   | 无   | 无       | 无   | 无                        | 无           | 无           | 无          |

# 国庆市场-区域项目TOP3对比

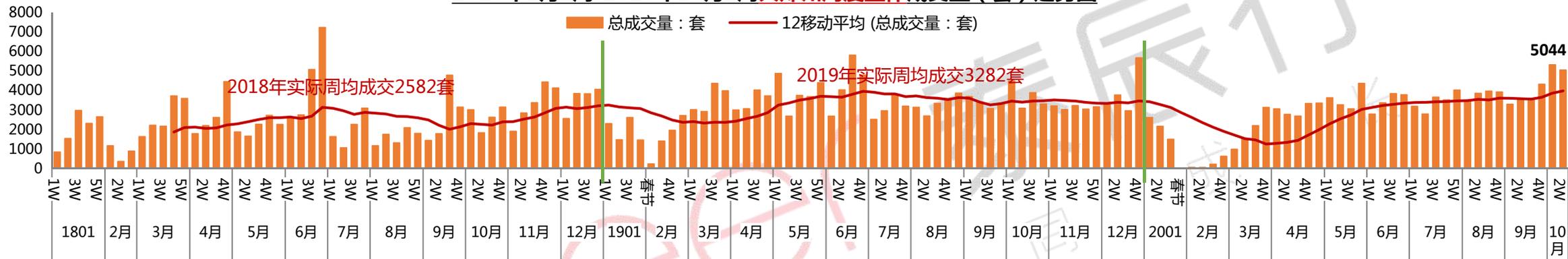
## 国庆假期（10月1日-8日）各区域平销项目销售TOP3

| 区域   | 项目名称     | 成交套数 | 国庆假期促销手段   | 特价房促销情况 |      |                                | 国庆期间价格变化                 |                          |                         |
|------|----------|------|--|---------|------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
|      |          |      |  | 有无特价房   | 套数   | 特价房价格(元/m <sup>2</sup> )       | 降价前价格(元/m <sup>2</sup> ) | 降价后价格(元/m <sup>2</sup> ) | 降价幅度(元/m <sup>2</sup> ) |
| 惠济区  | 和昌水岸花城   | 86   | 国庆期间推出3#特价房80套, 特价10500元/m <sup>2</sup>  | 有       | 80   | 10500                          | 11000                    | 10500                    | 500                     |
|      | 融创瀚海大河宸院 | 83   | 国庆期间推出30套一口价房源(133/143m <sup>2</sup> )   | 有       | 30   | 10300-11500                    | 12600                    | 10300-11500              | 900-2300                |
|      | 万科民安江山府  | 39   | 国庆期间推出20套特价房(顶层和底层房源)额外优惠3%  | 有       | 20   | 18430-20370                    | 19000-22500              | 18430-20370              | 570-2130                |
| 中牟   | 康桥悦溪园    | 30   | 每天3套一口价房源  | 有       | 24   | 8500                           | 9500                     | 8500                     | 1000                    |
|      | 建业新筑     | 28   | 10.1-10.8期间每天10套锦鲤房  | 有       | 80   | 13000                          | 13500                    | 13000                    | 500                     |
|      | 路劲国际城    | 28   | 特价房  | 有       | 20   | 9200                           | 9600                     | 9200                     | 400                     |
| 新郑市区 | 恒大悦龙湾    | 85   | 83折优惠, 一次性93折, 恒房通额外98折; 特价房; 2000网上购房抵2万等   | 有       | 每天5套 | 6200                           | 7000                     | 6400                     | 600                     |
|      | 融创东方宸院   | 48   | 购房立减优惠: 102-103m <sup>2</sup> 总房款减8万, 130m <sup>2</sup> 总房款减10万, 159m <sup>2</sup> 总房款减13万 | 无       | 无    | 无                              | 7100                     | 6500                     | 600                     |
|      | 金科御府     | 45   | 特价房; 认购享受无忧退换服务(十一期间)  | 有       | 每天5套 | 6900                           | 7300                     | 7000                     | 300                     |
| 航空港区 | 恒大未来之光   | 100  | 恒大7折优惠   | 有       | 100  | 特价7800-7900                    | 8100-8300                | 8000                     | 100-300                 |
|      | 正弘中央公园   | 59   | 国庆期间成交送两千元家电券, 案场包装86折优惠   | 有       | 80   | 高层8/11#顶底8500<br>其他楼层9000-9700 | 9500-10300               | 9000-9700                | 500-1300                |
|      | 融创空港宸院   | 55   | 定房送6.5万车位抵用券(一期); 首付分期: 5%, 2年8次; 分销: 贝壳, 佣金3.8%; 全民3%                                     | 有       | 48   | 8500-8800                      | 9300-9800                | 9300                     | 0-500                   |
| 荥阳   | 恒大养生谷    | 180  | 7折特惠   | 有       | 40   | 6600-6800                      | 7500                     | 6600-6800                | 700-900                 |
|      | 瀚宇天悦湾    | 77   | 指定洋房额外优惠2%<br>特价房源优惠6-8%   | 有       | 90   | 5500-6200                      | 6200                     | 5800                     | 400                     |
|      | 新城郡望府    | 76   | 洋房9折特惠<br>高层一口价  | 有       | 20   | 洋房8500<br>高层7300               | 洋房9400<br>高层8200         | 洋房8500<br>高层7300         | 900                     |
| 南龙湖  | 郑州孔雀城    | 125  | 分销高层5万/套, 洋房6万/套; 雀悦抢房节 钜惠10重礼(海洋球+抽奖+美食+竞拍等)包装8折优惠  | 有       | 200  | 高层6900, 洋房7500                 | 高层7500, 洋房8000           | 高层6900, 洋房7500           | 高层降600, 洋房降500          |
|      | 孔雀城公园海   | 85   | 分销高层5万/套, 洋房6万/套; 特价房  | 有       | 50   | 6900                           | 7500                     | 6900                     | 600                     |
|      | 正荣御首府    | 65   | 美食节+电音节  | 无       | 无    | 无                              | 无                        | 无                        | 无                       |

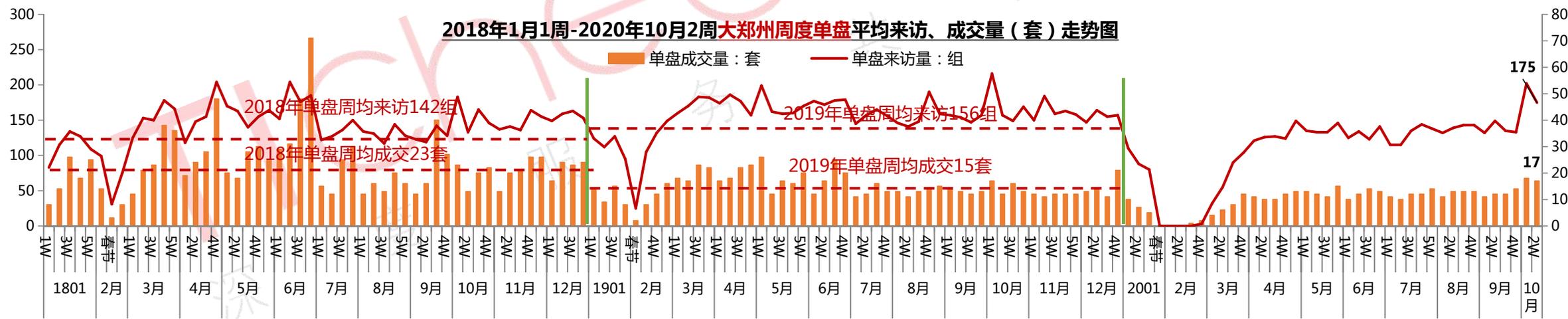
# 市场监控-大郑州整体数据

**10月2周在售项目311个，成交5044套，同比+63%，环比-5%；  
单盘周均来访同比+11%，环比-13%，单盘周均成交量同比+42%，环比-6%**

### 2018年1月1周-2020年10月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



### 2018年1月1周-2020年10月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



◆ 10月2周大郑州实际监控到住宅项目315个，共计来访55018次，其中单盘平均来访175次；监控到住宅在售项目311个，共计成交5044套，单盘平均成交17套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目11个

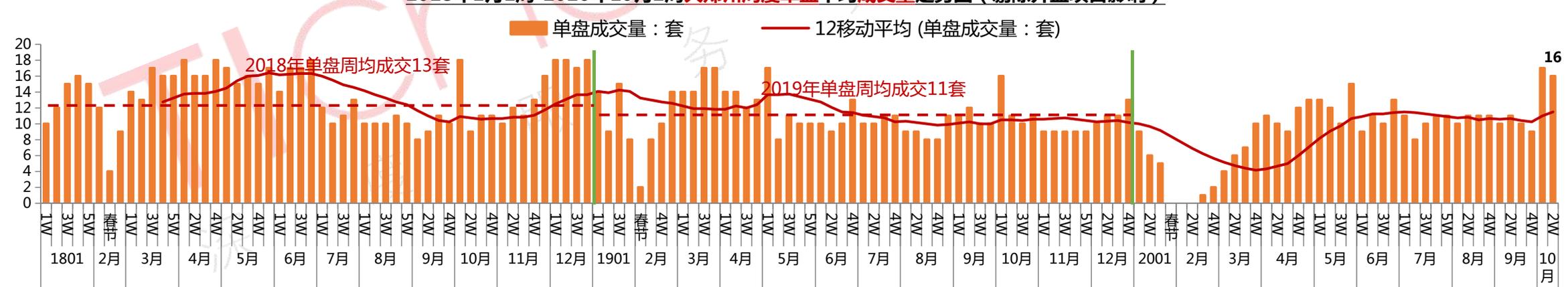
# 市场监控-大郑州平销数据

10月2周平销项目单盘周均来访量**同比+10%**，**环比-14%**；单盘周均成交量**同比+45%**，**环比-6%**

2018年1月1周-2020年10月2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10月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



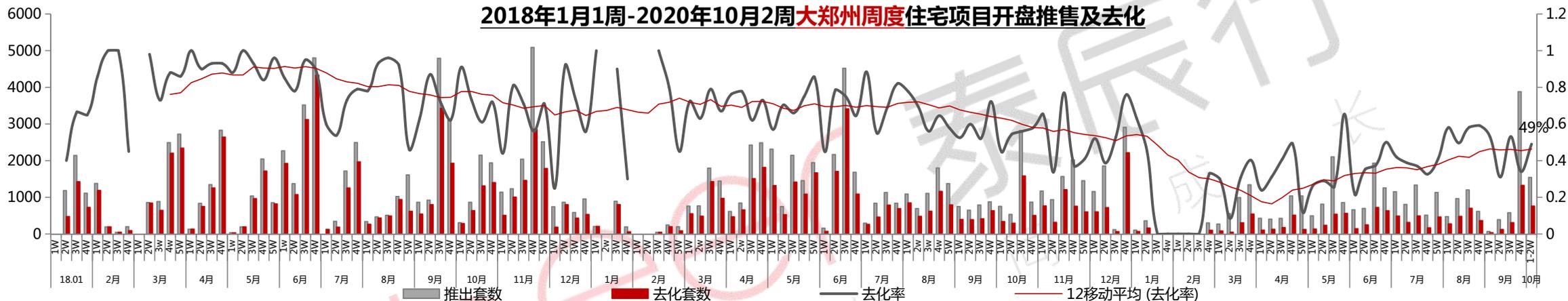
# 新增预售（市区+近郊）

10月1-2周（9.28-10.11）市区和近郊共**16**个项目新增预售，其中住宅共**3878**套，面积**42.2万m<sup>2</sup>**，待售**2283**套，待售面积**24.17万m<sup>2</sup>**

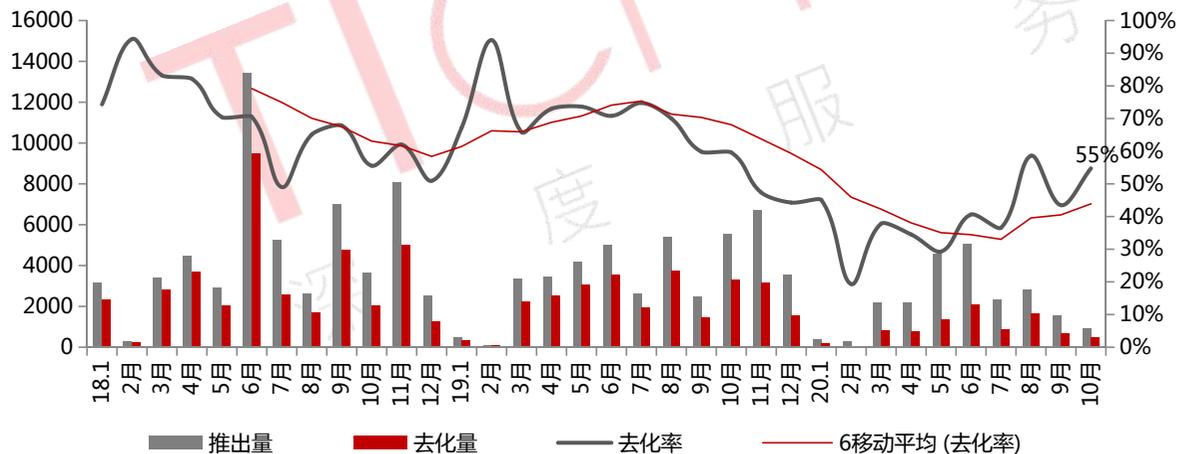
| 区域   | 预售许可证号<br>(预售前)         | 备案项目名称                              | 项目推广名    | 预售日期      | 预售物业类型    | 预售楼栋          | 预售总面积<br>(万m <sup>2</sup> ) | 住宅建面(万m <sup>2</sup> ) | 住宅套数        | 非住宅建面<br>(万m <sup>2</sup> ) | 非住宅套数      | 预售产品动态(价格元/m <sup>2</sup> )      |
|------|-------------------------|-------------------------------------|----------|-----------|-----------|---------------|-----------------------------|------------------------|-------------|-----------------------------|------------|----------------------------------|
| 管城区  | 【2020】郑房预售字<br>(5171)号  | 阳光城7号院1号、2号、3号楼及<br>地下车库东段          | 鼎盛阳光城    | 2020/9/30 | 成套住宅/商业服务 | 1/2#          | 3.89                        | 3.72                   | 352         | 0.17                        | 19         | 待售                               |
| 管城区  | 【2020】郑房预售字<br>(5175)号  | 富田兴和城六号院                            | 富田城九鼎华府  | 2020/9/30 | 成套住宅      | 1/2/3#        | 4.03                        | 4.03                   | 377         | 0                           | 0          | 待售：预计11月                         |
| 金水区  | 【2020】郑房预售字<br>(5172)号  | 瀚宇天悦城五号院                            | 瀚宇天悦城    | 2020/9/30 | 办公/商业服务   | 3#            | 4.42                        | 0                      | 0           | 4.42                        | 930        | 待售                               |
| 金水区  | 【2020】郑房预售字<br>(5174)号  | 保利溪岸四号院建设项目                         | 保利海德公园   | 2020/9/30 | 成套住宅      | 15/16/17#     | 3.87                        | 3.87                   | 358         | 0                           | 0          | 待售：预计11月                         |
| 中原区  | 【2020】郑房预售字<br>(5177)号  | 凤凰名城凤鸣苑                             | 碧桂园名门凤凰城 | 2020/9/30 | 成套住宅      | 5#            | 2.58                        | 2.58                   | 269         | 0                           | 0          | 待售：15000-15200(毛坯)，<br>16100(精装) |
| 港区   | G0447                   | 豫发·国园柒号院                            | 豫发·国园捌号院 | 2020/9/30 | 住宅        | 9#            | 0.90                        | 0.90                   | 78          | 0                           | 0          | 待售                               |
| 港区   | G0449                   | 郑州富鹏房地产开发有限公司浩<br>创·梧桐华府2号地块项目      | 浩创梧桐华府   | 2020/9/30 | 住宅        | 2/3#          | 2.72                        | 2.72                   | 272         | 0                           | 0          | 待售：预计10月底                        |
| 港区   | G0448                   | 郑州航空港区建港实业有限公司<br>兴港·和园项目(一期)       | 兴港永威·和园  | 2020/10/9 | 成套住宅      | 10#           | 0.80                        | 0.80                   | 88          | 0                           | 0          | 待售：预计11月                         |
| 高新区  | (2020)郑房预字第<br>2020069号 | 永威金桥西棠花园                            | 永威金桥西棠   | 2020/10/9 | 成套住宅      | 14/15#<br>16# | 5.55<br>1.54                | 5.55<br>1.54           | 489<br>132  | 0<br>0                      | 0<br>0     | 待售<br>已售：16500                   |
| 郑东新区 | 【2020】郑房预售字<br>(D1088)号 | 建业竹苑                                | 建业君邻大院   | 2020/9/28 | 成套住宅      | 14/9#         | 1.05                        | 1.05                   | 56          | 0                           | 0          | 已售                               |
| 郑东新区 | 【2020】郑房预售字<br>(D1089)号 | 建业竹苑                                | 建业君邻大院   | 2020/9/28 | 成套住宅      | 8#            | 0.47                        | 0.47                   | 28          | 0                           | 0          |                                  |
| 郑东新区 | 【2020】郑房预售字<br>(D1102)号 | 东悦城二号院                              | 汇泉博澳东悦城  | 2020/9/30 | 成套住宅      | 1/2#          | 4.23                        | 4.23                   | 432         | 0                           | 0          | 已售：11500-11700(简装)               |
| 惠济区  | 【2020】郑房预售字<br>(5165)号  | 锦艺四季城香晴苑                            | 锦艺四季城    | 2020/9/28 | 成套住宅      | 16/17#        | 0.33                        | 0.33                   | 24          | 0                           | 0          | 已售                               |
| 惠济区  | 【2020】郑房预售字<br>(5173)号  | 中海怡然苑                               | 中海湖滨世家   | 2020/9/30 | 成套住宅      | 2#            | 1.47                        | 1.47                   | 123         | 0                           | 0          | 已售：14400                         |
| 二七区  | 【2020】郑房预售字<br>(5166)号  | 小八砦城中村改造(B12-01地块)<br>建设项目(名门丽橙苑一期) | 名门橙邦     | 2020/9/28 | 成套住宅      | 5#            | 1.47                        | 1.47                   | 134         | 0                           | 0          | 已售：15000                         |
| 二七区  | 【2020】郑房预售字<br>(5176)号  | 金地正华漾时代园                            | 金地正华漾时代  | 2020/9/30 | 成套住宅      | 6/8#          | 2.12                        | 2.12                   | 204         | 0                           | 0          | 已售：13000                         |
| 中原区  | 【2020】郑房预售字<br>(5170)号  | 康桥玖玺园(三期)                           | 康桥玖玺园    | 2020/9/30 | 成套住宅      | 11/12#        | 5.36                        | 5.36                   | 462         | 0                           | 0          | 已售：17000                         |
| 合计   |                         |                                     |          |           |           |               | <b>46.79</b>                | <b>42.20</b>           | <b>3878</b> | <b>4.59</b>                 | <b>949</b> | —                                |

10月1-2周大郑州7个项目开盘，共计推出1541套，去化759套，去化率49%，环比上升12个百分点

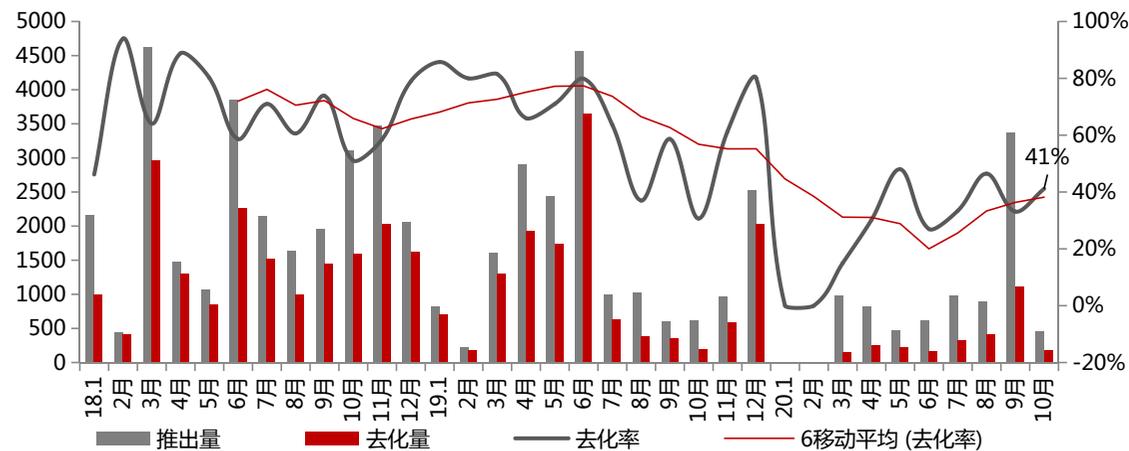
2018年1月1周-2020年10月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年10月市区住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年10月郊区住宅项目开盘推售及去化



# 本周开盘汇总

10月1-2周大郑州7个项目开盘，共计推出1541套，去化759套，去化率49%；2个住宅项目平推，推出156套，去化23套，去化效果较差



| 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/m²                          |
| 1        | 开盘   | 中海云鼎湖居   | 小高层   | 250  | 180  | 72% | 小高层28000-32000 (精装)                |
| 2        | 开盘   | 融侨悦城     | 高层、洋房 | 276  | 152  | 55% | 高层11000-11500 (毛坯)<br>洋房12500 (毛坯) |
| 3        | 开盘   | 裕华行园     | 高层    | 198  | 95   | 48% | 高层5300-6300 (毛坯)                   |
| 4        | 开盘   | 信友天樾     | 高层    | 259  | 93   | 36% | 高层9100 (毛坯)                        |
| 5        | 开盘   | 美盛教育港湾   | 高层    | 236  | 45   | 19% | 高层18600 (毛坯)                       |
| 6        | 开盘   | 东青·云锦熙悦  | 小高层   | 185  | 79   | 43% | 高层8900 (毛坯)                        |
| 7        | 开盘   | 嘉里中心     | 高层    | 137  | 115  | 84% | 高层28500-32000 (精装)                 |
| 开盘合计     |      |          |       | 1541 | 759  | 49% | —                                  |
| 1        | 平推   | 融信朗悦时光之城 | 高层    | 132  | 20   | 15% | 高层11200 (毛坯)                       |
| 2        | 平推   | 远洋沁园     | 高层    | 24   | 3    | 13% | 标准层8600, 底复14600, 顶复9700 (毛坯)      |
| 平推合计     |      |          |       | 156  | 23   | 15% | —                                  |

# 项目动态-开盘 (中海云鼎湖居-销售概况)

9日28日针对小高层2/7/8/12#房源进行开盘，共计推出250套，去化180套，去化率72%

|       |  |      |                               |
|-------|--|------|-------------------------------|
| 项目位置  | 郑东新区 龙湖外环北路南、龙津路东                                | 开发公司 | 郑州海旭房地产开发有限公司                 |
| 占地    | 108.7亩   | 建面   | 总建面25万m <sup>2</sup> 容积率 2.49 |
| 营售团队  | 自销   | 解筹率  | ——                            |
| 蓄客及到访 | 9月24日启动交10万元验资认筹                                 |      |                               |
| 成交价格  | 小高层均价28000-32000元/m <sup>2</sup> (成品房)           |      |                               |
| 竞品价格  | 正商善水上境高层28000-30000元/m <sup>2</sup> (精装)         |      |                               |
| 优惠方式  | 认筹: 10万<br>优惠: 无优惠<br>分期: 无分期<br>分销: 无分销         |      |                               |
| 客户来源  | 以金水区、郑东新区为主的入门级豪宅客户                              |      |                               |
| 预售证号  | 2020-09-25; 【2020】郑房预售字(D1100)号; 2/7/8/12#共计250套 |      |                               |
| 备注    | 无  |      |                               |

|        |      |                         |                                  |
|--------|------|-------------------------|----------------------------------|
| 项目近期开盘 | 推出时间 |                         | 2020-9-28                        |
|        | 小高层  | 推出楼栋                    | 2/7/8/12#                        |
|        |      | 成交价格(元/m <sup>2</sup> ) | 28000-32000元/m <sup>2</sup> (精装) |
|        |      | 成交套数/供应套数               | 180/250                          |



## 楼盘分析:

**项目概况:** 项目位于北龙湖北岸，北边一路之隔是魏河，南侧距离地铁4号线（试运营）和6号线（在建中）交汇处清华附中站300米，未来交通优势明显，项目规划了22栋14-16F的小高层，全2T2布局，主力户型127-149m<sup>2</sup>占比约95%，区域中稀缺小面积产品，置业门槛较低。

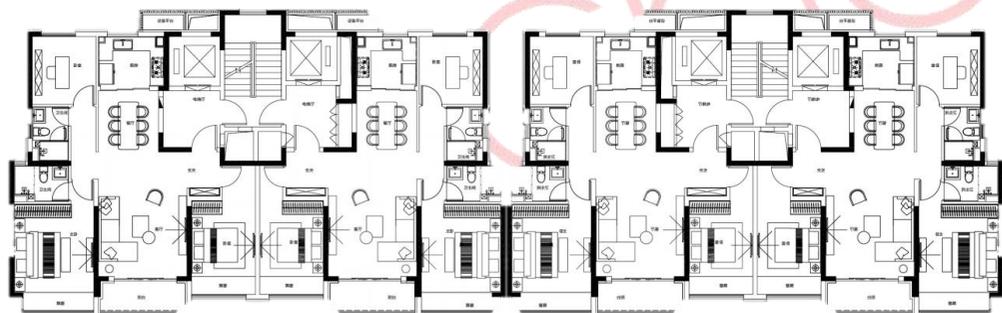
## 开盘点评: 本次开盘去化较好:

- 1、项目所处北龙湖北岸，片区内少数住宅项目，较为稀缺；
- 2、项目产品主力户型127-149m<sup>2</sup>在北龙湖中属于偏小面积段户型，置业门槛较低，目前周边无同类型小面积段在售项目，竞争优势明显。

# 项目动态-开盘 (中海云鼎湖居-产品分析)

| 物业类型 | 楼栋  | 单元  | 梯户比 | 层数  | 户型        | 面积 ( m <sup>2</sup> ) | 成交价格(元/m <sup>2</sup> ) | 推出套数        | 销售套数 | 去化率 |     |
|------|-----|-----|-----|-----|-----------|-----------------------|-------------------------|-------------|------|-----|-----|
| 推售房源 | 小高层 | 2#  | 3D  | 2T2 | 16F       | 三室两厅两卫                | 127                     | 28000-30000 | 96   | 180 | 72% |
|      |     | 7#  | 2D  | 2T2 | 16F       | 四室两厅两卫                | 149                     | 30000-32000 | 64   |     |     |
|      |     | 8#  | 2D  | 2T2 | 东14F/西15F | 四室两厅两卫                | 149                     | 30000-32000 | 58   |     |     |
|      |     | 12# | 1D  | 2T2 | 16F       | 四室两厅两卫                | 149                     | 30000-32000 | 32   |     |     |
|      | 合计  |     |     |     |           |                       |                         |             | 250  | 180 | 72% |

小高层2#平层图



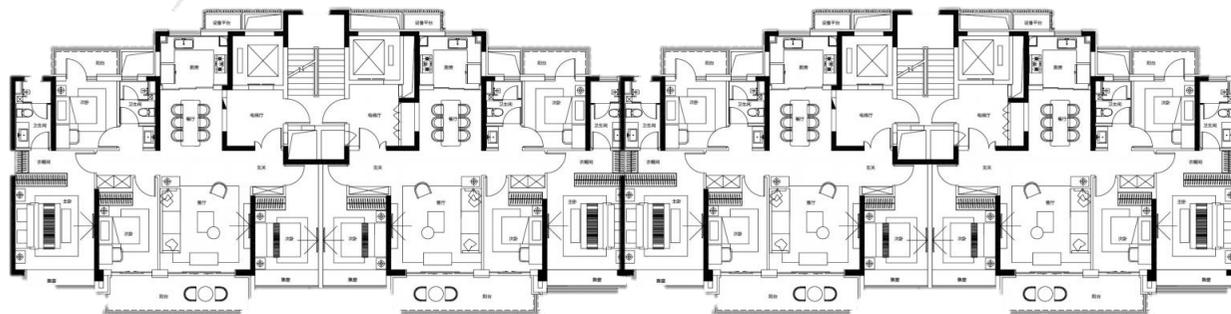
127m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

127m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

127m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

127m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

小高层7/8#平层图



149m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

149m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

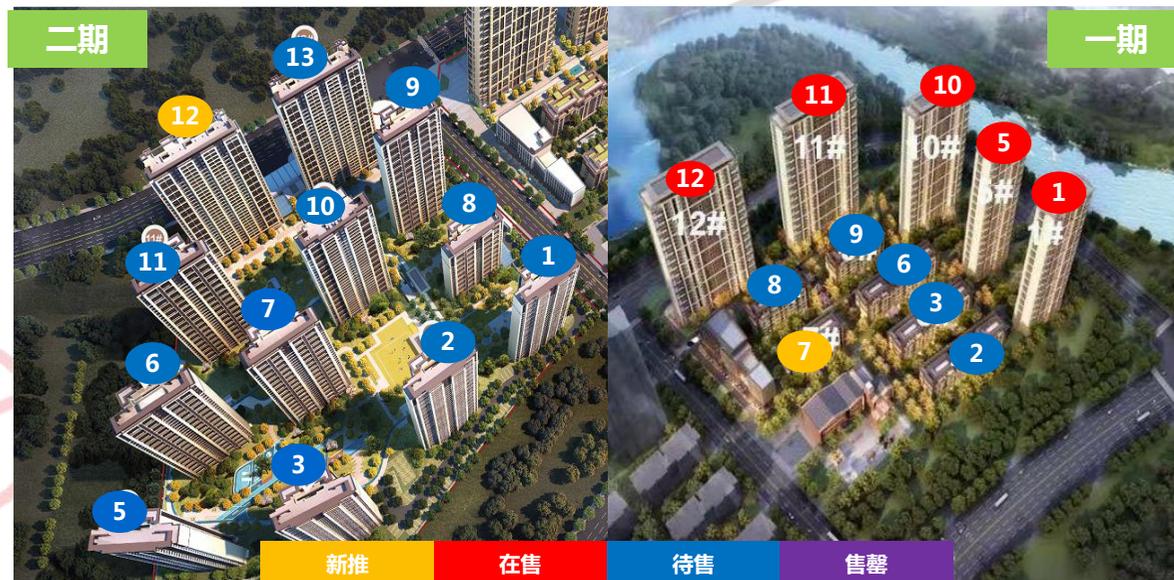
149m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

149m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

# 项目动态-开盘 (融侨悦城-销售概况)

10月1日针对二期高层12#楼及一期洋房7#进行开盘，共计推出276套房源，去化152套，去化率55%

|       |  |    |          |            |      |
|-------|--|----|----------|------------|------|
| 项目位置  | 航海西路（郑少高速连接线）与西四环交会处   |    | 开发公司     | 河南长启置业有限公司 |      |
| 占地    | 70亩（二期）  | 建面 | 20万方（二期） | 容积率        | 2.99 |
| 营售团队  | 自销+泰辰行   |    | 解筹率      | 61%        |      |
| 蓄客及到访 | 项目前期认筹约250组，当天到访200组   |    |          |            |      |
| 成交价格  | 高层11000-11500元/m <sup>2</sup> （毛坯）；洋房12500元/m <sup>2</sup> （毛坯）  |    |          |            |      |
| 竞品价格  | 汇泉西悦城毛坯高层12000元/m <sup>2</sup>   |    |          |            |      |
| 优惠方式  | <b>认购：</b> 2万认购<br><b>优惠：</b> 认筹享1万，认购2%、签约1%、首付不分期2%、一次性2%<br><b>分期：</b> 首付5%，余款3年分6次付清<br><b>分销：</b> 贝壳，4% |    |          |            |      |
| 客户来源  | 中原区区域客户  |    |          |            |      |
| 预售情况  | 预售证号：【2020】郑房预售字（5161）号；取证日期：9月27日   |    |          |            |      |
| 备注    | —  |    |          |            |      |



|    |                       |                       |                             |
|----|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 本案 | 推出时间                  | 2019/4/14             | 2020/10/1                   |
| 高层 | 推出楼栋                  | 一期12#                 | 二期12#                       |
|    | 成交价格：元/m <sup>2</sup> | 13500元/m <sup>2</sup> | 11000-11500元/m <sup>2</sup> |
|    | 成交/供应套数               | 119/132               | 129/248                     |
| 洋房 | 推出楼栋                  | —                     | 一期7#                        |
|    | 成交价格：元/m <sup>2</sup> | —                     | 12500元/m <sup>2</sup>       |
|    | 成交/供应套数               | —                     | 23/28                       |

**楼盘分析：**融侨悦城项目，位于常西湖新区西南角，紧邻郑少高速航海路连接线。项目总占地约132亩，总建筑面积约42万m<sup>2</sup>，项目整体建筑布局为半围合式新中式风格。项目2019年4月首开，西四环于12月正式通车，交通不便及位置偏远等因素导致项目去化较慢。目前一期5栋高层在售，此次加推一期洋房及二期高层。

### 开盘点评：

- 此次开盘价格相对前期高层略降，对比常西湖区域内竞品具有明显优势，保障加推去化较好。
- 西四环畅通为客户到访提供便利，降低客户抗性。

# 项目动态-开盘 (融侨悦城-产品分析)

| 推售房源 | 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数 | 户型     | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 成交价格   | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|----|----|-----|----|--------|----------------------|--|------|------|-----|
|      | 高层   | 12 | 4D | 1T2 | 33 | 两室两厅一卫 | 75                   | 均价11000-11500元/m <sup>2</sup>                  | 248  | 129  | 52% |
|      | 洋房   | 7  | 1D | 3T6 | 7  | 四室两厅两卫 | 138                  | 标准层12500元/m <sup>2</sup> ,<br>首层赠送地下室, 价格15000 | 28   | 23   | 82% |
| 合计   |      |    |    |     |    |        |                      |  | 276  | 152  | 55% |

高层12#平层图



75m<sup>2</sup> 两室两厅一卫

洋房7#平层图



138m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

# 项目动态-开盘 (裕华行园-销售概况)

10月1日下午3:00针对**高层5#**进行现场选房，共计推出**198套房源**，截止当天去化**95套**，去化率**48%**

|       |  |    |                   |            |      |
|-------|--|----|-------------------|------------|------|
| 项目位置  | 荥阳市 龙港路与万山路交汇处东南角  |    | 开发公司              | 荥阳富光置业有限公司 |      |
| 占地    | 32.8亩  | 建面 | 10万m <sup>2</sup> | 容积率        | 2.98 |
| 营销团队  | 自销   |    | 解筹率               | 48%        |      |
| 蓄客及到访 | 9月17号开始启动认筹，截止开盘前共计蓄客约195组，当天到访240组左右  |    |                   |            |      |
| 成交价格  | 高层均价5300-6300元/m <sup>2</sup> (毛坯)   |    |                   |            |      |
| 竞品价格  | 瀚宇天悦湾高层均价6200元/m <sup>2</sup> ，<br>郑西鑫苑名家高层特价房均价6000元/m <sup>2</sup>   |    |                   |            |      |
| 营销政策  | <b>认筹：</b> 1万<br><b>认购：</b> 2万<br><b>优惠：</b> ①开盘优惠2万 ②按时签约优惠1万<br><b>分期：</b> 2万网签，剩余的2年4次还清，无息<br><b>分销：</b> 贝壳、东润、房友、房多多，佣金1.5万/套 |    |                   |            |      |
| 客户来源  | 大多来源于荥阳市本地及郑州市区外溢地缘性客户   |    |                   |            |      |
| 预售证号  | 2020年5月；XY2036；3/4/5#；282套房源   |    |                   |            |      |
| 备注    | 物业费：1.8元/m <sup>2</sup>  |    |                   |            |      |

|        |      |           |                                |                                |
|--------|------|-----------|--------------------------------|--------------------------------|
| 项目近期开盘 | 推出时间 |           | 2020-8-23                      | 2020-10-1                      |
|        | 高层   | 推出楼栋      | 6#                             | 5#                             |
|        |      | 成交价格      | 5100-6200元/m <sup>2</sup> (毛坯) | 5300-6300元/m <sup>2</sup> (毛坯) |
|        |      | 成交套数/供应套数 | —/225                          | 95/198                         |



**楼盘分析：**

**项目概况：**项目地块小，偏刚改，规划2栋高层+4栋洋房。位于荥阳荥泽西板块，交通便利，且距离地铁10号线畅园站1.1KM（在建中），周边教育、景观等配套成熟，有荥阳第七小学、龙港路小学等、荥阳植物园、刘禹锡公园，索河景观带等。区域内竞品优势多优于裕华行园，景观、商业等配套距离竞品更近。

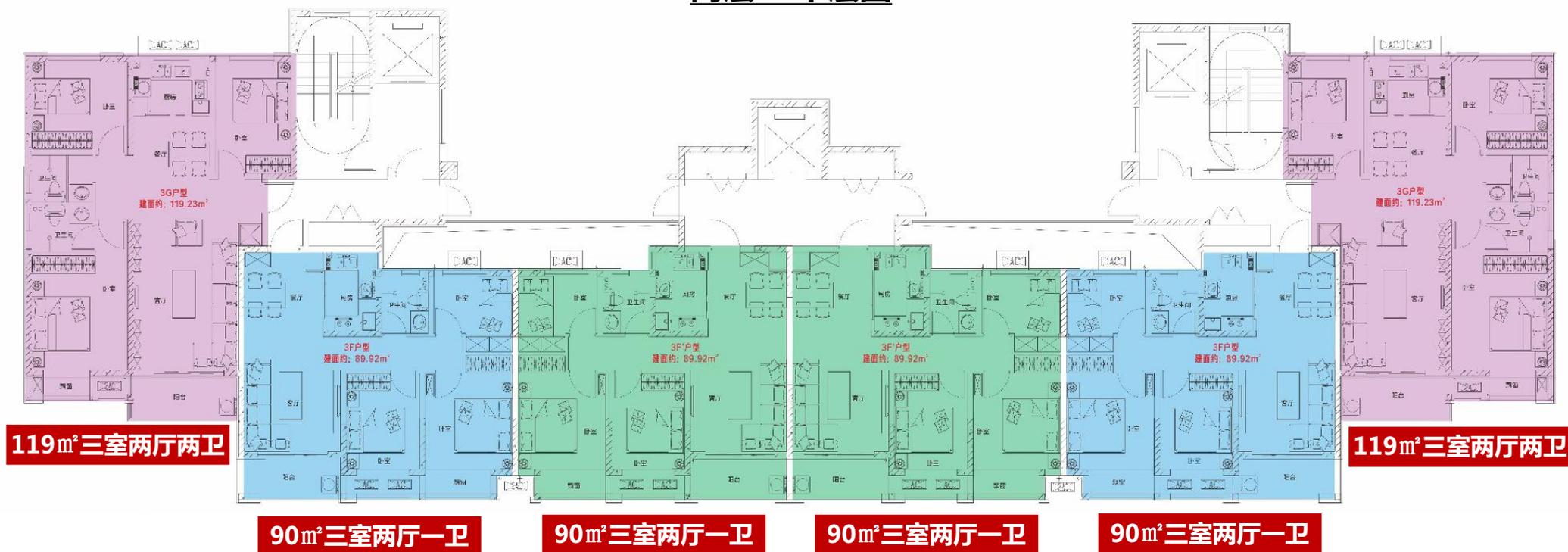
**开盘点评：本次开盘去化较差**

- 1.项目开盘价格较前期宣传有所上涨，客户心理预期有落差，有一定抗性；
- 2.周边竞品瀚宇天悦湾、鑫苑名家等项目在售货量大，且推出特价房，市场竞争加剧，客户分流；
- 3.分销带客积极性有限，并且客户多为本地二次置业客户，存在一定观望情绪。

# 项目动态-开盘 (裕华行园-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 (m <sup>2</sup> ) | 成交价格 (元/m <sup>2</sup> )   | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|----|----|-----|----|--------|----------------------|--|------|------|-----|
|      | 高层   | 5# | 1D | 3T6 | 33 | 三室两厅一卫 | 90                   | 5300-6300<br>(顶层5300, 次顶层5400-5500, 此后每层价格差约50元/m <sup>2</sup> ) | 132  | 95   | 48% |
|      |      |    |    |     |    | 三室两厅两卫 | 119                  |  | 66   |      |     |
| 合计   |      |    |    |     |    |        |                      | 198  | 95   | 48%  |     |

## 高层5#平层图



# 项目动态-开盘 (信友天樾-销售概况)

10月1日，针对高层1/6#进行线下选房，推出259套，截止当天去化93套，去化率36%

|       |   |    |       |              |      |
|-------|---|----|-------|--------------|------|
| 项目位置  | 中牟县金水大道文汇路向北100米路东  |    | 开发公司  | 河南信友置业集团有限公司 |      |
| 占地    | 40亩   | 建面 | 8.6万方 | 容积率          | 2.49 |
| 营售团队  | 自销  |    | 解筹率   | 44%          |      |
| 蓄客及到访 | 8月30日示范区开放，9月12日启动认筹高层1万抵2万，截止开盘前共认筹约211组左右   |    |       |              |      |
| 成交价格  | 高层均价9100元/m <sup>2</sup> (毛坯)   |    |       |              |      |
| 竞品价格  | 康桥香溪郡：高层毛坯11000元/m <sup>2</sup>   |    |       |              |      |
| 优惠方式  | <p><b>认购：</b>10000</p> <p><b>优惠：</b>①认筹1万抵2万；②开盘优惠5%；③按揭总房款减3万元；④一次性总房款减3万+优惠1%；⑤按时签约优惠1%</p> <p><b>分期：</b>首付1万，剩余3年6次</p> <p><b>分销：</b>贝壳，佣金点位2%</p> |    |       |              |      |
| 客户来源  | 以中牟县客户及东区客户为主   |    |       |              |      |
| 预售情况  | <p>取证日期：9月10日，(2020)郑房预字第ZM200073号，6#，156套</p> <p>取证日期：9月23日，(2020)郑房预字第ZM200078号，1#，103套</p>   |    |       |              |      |



|    |    |    |    |
|----|----|----|----|
| 新推 | 在售 | 待售 | 售罄 |
|----|----|----|----|

## 楼盘分析：

项目为信友进驻郑州首个项目，采用中高端产品系“天樾系”设计；项目位于绿博板块，总占地40亩，由5栋26层高层构成，规划有社区老人服务中心、社区活力健康场地、社区商业2层独栋、社区生活便利店，自身规划较为丰富；紧邻郑开大道，得以享受沿线商业及医疗资源（距海宁皮革城1.1KM，距郑州大学三附院省级妇幼保健院0.8KM）。

## 开盘点评：本次开盘效果较差

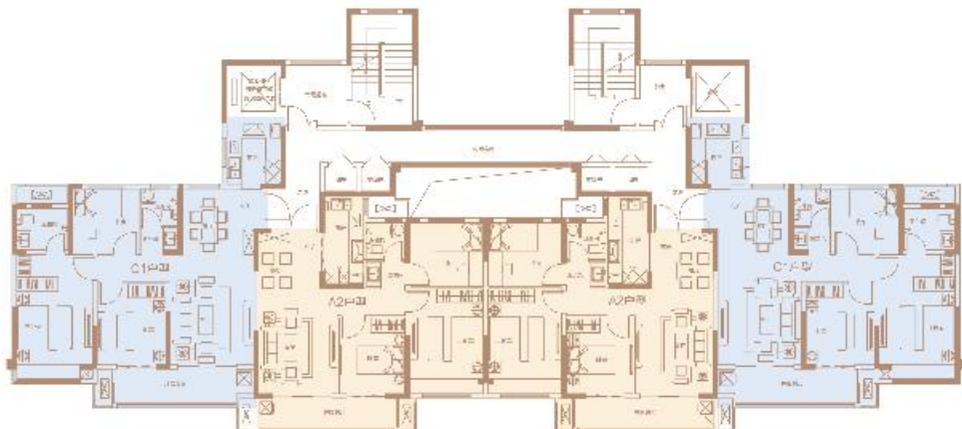
- 1.项目首次入郑，前期无典型在售项目，品牌知名度较低，加之前期宣传力度弱，客户关注度低；
- 2.项目仅采用贝壳分销带客，未进行有效推广，客源不足；
- 3.项目体量较小，在区域内不占优势，同时项目开盘处于国庆期间，多项目推出促销手段促进成交，导致客户分流。

|        |       |           |                      |
|--------|-------|-----------|----------------------|
| 项目近期开盘 | 推出时间  |           | 2020-10-1            |
|        | 高层/小高 | 推出楼栋      | 1#、6#                |
|        |       | 成交价格      | 9100元/m <sup>2</sup> |
|        |       | 成交套数/供应套数 | 93/259               |

# 项目动态-开盘 (信友天樾-产品分析)

| 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数  | 户型  | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 成交价格 | 推出套数                 | 销售套数 | 去化率 |     |
|------|----|----|-----|-----|-----|----------------------|------|----------------------|------|-----|-----|
| 推售房源 | 高层 | 1# | 1D  | 2T4 | 26F | 三室两厅一卫               | 99   | 9300元/m <sup>2</sup> | 52   | 93  | 36% |
|      |    |    |     |     | 26F | 三室两厅两卫               | 117  | 9200元/m <sup>2</sup> | 51   |     |     |
|      |    | 6# | 1D  | 3T6 | 26F | 三室两厅一卫               | 99   | 9300元/m <sup>2</sup> | 104  |     |     |
|      |    |    |     |     | 26F | 三室两厅两卫               | 125  | 9100元/m <sup>2</sup> | 52   |     |     |
|      | 合计 |    |     |     |     |                      |      |                      | 259  | 93  | 36% |

1#平层图

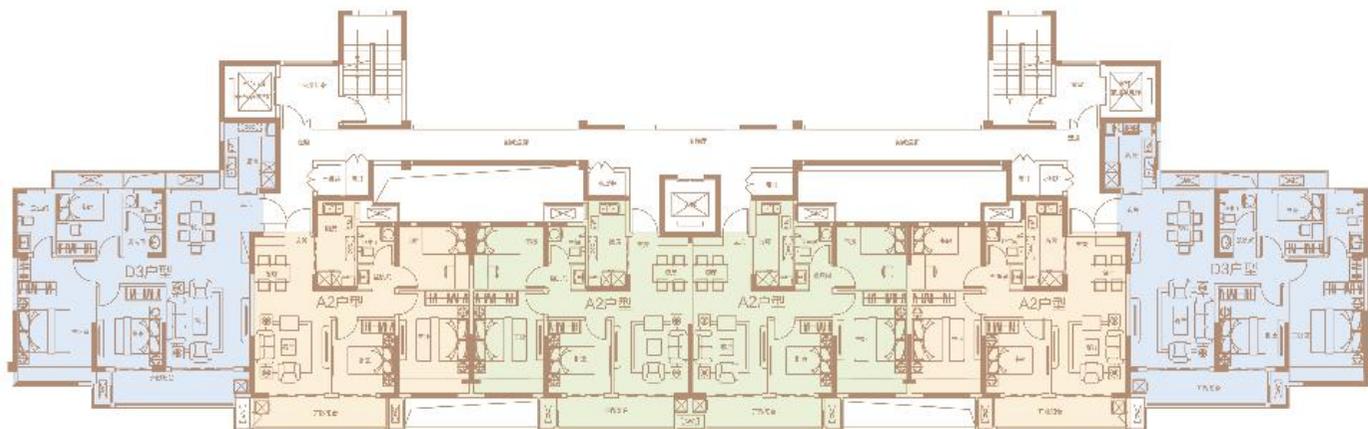


117m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

99m<sup>2</sup>三室  
两厅一卫

117m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

6#平层图



125m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

99m<sup>2</sup>三室  
两厅一卫

99m<sup>2</sup>三室  
两厅一卫

125m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

# 项目动态-开盘 (美盛教育港湾-销售概况)

10月7日，针对**高层8#房源**，共计推出**236套**，截止当天去化**45套**，去化率**19%**

|       |  |    |   |            |      |
|-------|--|----|---|------------|------|
| 项目位置  | 金水区 文化路与国基路交汇处   |    | 开发公司  | 郑州美盛置业有限公司 |      |
| 占地    | 1600亩 (一期占地92亩)  | 建面 | 550万m <sup>2</sup> (一期建面36万m <sup>2</sup> ) | 容积率        | 5.99 |
| 营销团队  | 自销   |    | 解筹率   | 78%        |      |
| 蓄客及到访 | 9月30日启动认筹，认筹58组，10月1日开始，进行落位选房，10月7日进行集中开盘   |    |   |            |      |
| 成交价格  | 毛坯均价18600元/m <sup>2</sup>  |    |   |            |      |
| 竞品价格  | 瀚宇天悦城毛坯17200元/m <sup>2</sup>   |    |   |            |      |
| 营销政策  | <b>认购</b> ：2万元<br><b>优惠</b> ：①2万抵5万，②准签优惠1个点，③按揭优惠2个点，④全款优惠4个点，⑤分期优惠1个点；<br><b>分期</b> ：首付10%，剩余分期2年4次（已于8.31截止）<br><b>分销</b> ：贝壳独家、佣金2-2.5%，完成65套任务跳点。全民经纪人佣金1.5%。 |    |   |            |      |
| 客户来源  | 以金水区客户为主要来源  |    |   |            |      |
| 预售证号  | 取证日期：9月21日<br>预售证号：【2020】郑房预售字（5146）号  |    |   |            |      |
| 备注    | 无  |    |   |            |      |

| 项目近期开盘 | 推出时间      | 2019-8-24             | 2019-9-19                   | 2019-11-27            | 2019-12-5             | 2020-3-8              | 2020-4-29             | 2020-8-8              | 2020-8-29             | 2020-10-11            |
|--------|-----------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|        | 高层        | 推出楼栋<br>高层2#、3#       | 高层4#                        | 高层1#                  | 高层5#                  | 高层11#                 | 高层9#                  | 高层6#                  | 高层7#                  | 高层8#                  |
|        | 成交价格      | 17500元/m <sup>2</sup> | 17500-18500元/m <sup>2</sup> | 18100元/m <sup>2</sup> | 18000元/m <sup>2</sup> | 18000元/m <sup>2</sup> | 18500元/m <sup>2</sup> | 18500元/m <sup>2</sup> | 18500元/m <sup>2</sup> | 18600元/m <sup>2</sup> |
|        | 成交套数/供应套数 | 340/528               | 100/297                     | 48/306                | 28/202                | 16/202                | 20/261                | 98/226                | 72/256                | 45/236                |



## 楼盘分析：

**项目概况：**项目一期位于国基路与园田北路交汇处。总占地1600亩，涵盖庙李和陈砦地块，总建筑面积550万m<sup>2</sup>。项目以教育为核心，打造住宅、学校、公寓、星级酒店、写字楼、商业于一体的城市综合体。项目周边配套丰富，临近宜家、瀚海北金、正弘城等商业；交通方面，临近文化路、北三环等主干道；地块内签约外国语中学及纬五路小学。项目一期容积率达5.99，居住舒适度有一定影响，地块临近陈寨花卉市场及海洋馆。

## 开盘分析：

- 本次开盘去化效果较差
- 1、进八月以来，项目开盘节点较为密集，加之认筹周期较短，蓄客量不足，整体去化较差；
  - 2、以分销客户为主，客户对学校 and 区位比较认可，对容积率和产品有一定抗性；
  - 3、8#为高低配楼栋，部分楼层和位置采光通风性能较差，部分客户对此认可度一般；
  - 4、和昌优地与美盛客户有重叠，和昌降价对客户有一定分流作用

# 项目动态-开盘 (美盛教育港湾-产品分析)

| 推售房源 | 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数               | 户型     | 面积 ( m <sup>2</sup> ) | 成交价格(元/m <sup>2</sup> ) | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|----|----|-----|------------------|--------|-----------------------|-------------------------|------|------|-----|
|      | 高层   | 8# | 2D | 2T4 | 西单元34F<br>东单元26F | 三室两厅一卫 | 94                    | 18600                   | 32   | 45   | 19% |
|      |      |    |    |     |                  | 三室两厅一卫 | 97                    |                         | 84   |      |     |
|      |      |    |    |     |                  | 三室两厅两卫 | 118                   |                         | 60   |      |     |
|      |      |    |    |     |                  | 四室两厅两卫 | 138                   |                         | 60   |      |     |
| 合计   |      |    |    |     |                  |        |                       |                         | 236  | 45   | 19% |

8#标准层平面图

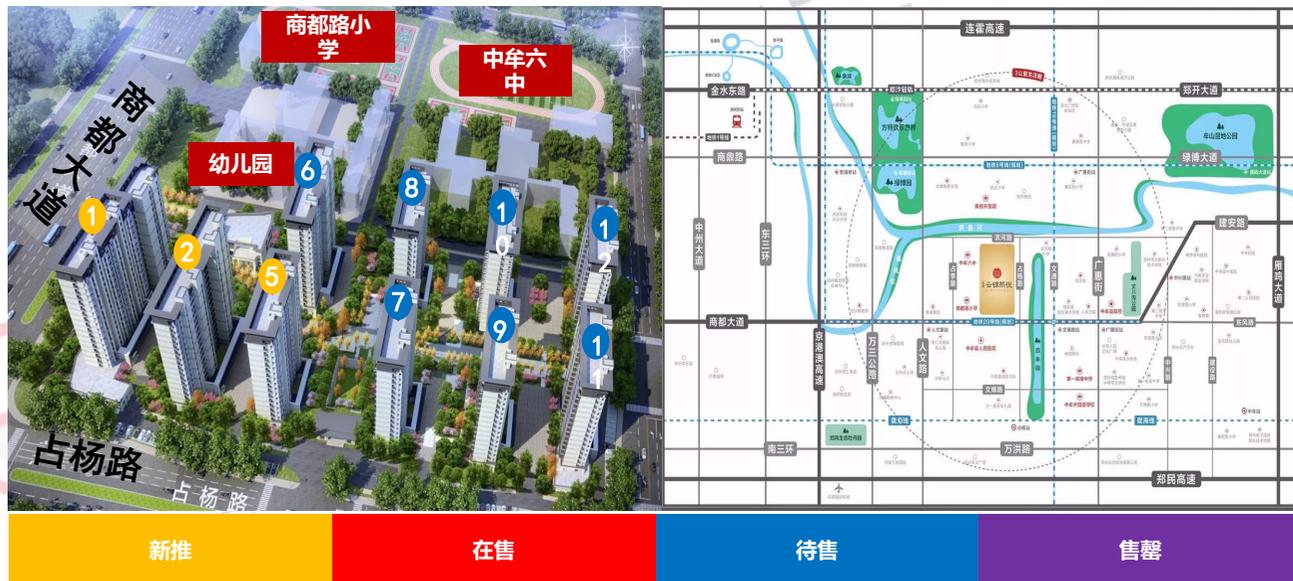


|                             |                            |                            |                             |                             |                            |                            |                             |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 138m <sup>2</sup><br>四室两厅两卫 | 97m <sup>2</sup><br>三室两厅一卫 | 97m <sup>2</sup><br>三室两厅一卫 | 118m <sup>2</sup><br>三室两厅两卫 | 118m <sup>2</sup><br>三室两厅两卫 | 97m <sup>2</sup><br>三室两厅一卫 | 94m <sup>2</sup><br>三室两厅一卫 | 138m <sup>2</sup><br>四室两厅两卫 |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|

# 项目动态-开盘 (东青云锦熙悦-销售概况)

10月11日，针对小高层1#/5#部分房源及2#进行线下选房，推出185套，截止当天去化79套，去化率43%

|       |   |    |      |            |      |
|-------|---|----|------|------------|------|
| 项目位置  | 郑州市中牟县商都大道与占杨路交叉口西北角                        |    | 开发公司 | 郑州东澳置业有限公司 |      |
| 占地    | 60亩   | 建面 | 13万方 | 容积率        | 2.48 |
| 营销团队  | 自销+力合                                       |    | 解筹率  | 36%        |      |
| 蓄客及到访 | 9月26日示范区开放，9月1日启动认筹，截止开盘前共认筹约217组左右         |    |      |            |      |
| 成交价格  | 小高层均价8900元/m <sup>2</sup> (毛坯)              |    |      |            |      |
| 竞品价格  | 路劲国际城：高层毛坯9400元/m <sup>2</sup>              |    |      |            |      |
| 优惠方式  | 认购：20000                                    |    |      |            |      |
|       | 优惠：①入会享3000优惠；②认筹优惠2%；③按时签约优惠1%             |    |      |            |      |
|       | 分期：①首付5万，剩余3年36期（无息）；②首付5万，剩余5年60次，前3年无息    |    |      |            |      |
|       | 分销：无  |    |      |            |      |
| 客户来源  | 以中牟县客户及东区客户为主                               |    |      |            |      |
| 预售情况  | 取证日期：10月9日，(2020)郑房预字第ZM200090号，1/2/5#，296套 |    |      |            |      |



## 楼盘分析：

项目为东青进驻郑州首个项目，位于中牟新城板块，总占地60亩，由11栋18层小高层和一所幼儿园以及部分商业组成；项目处于区域内核心位置，南侧与商都大道一路之隔是中牟县人民医院（383m），商都大道与人文路交叉口处有中牟县骨科医院（867m）；教育资源优越，距中牟县商都路小学189m，距中牟六中239m；生态资源：贾鲁河滨河公园（规划中）、中牟四牟园森林公园等。

## 开盘点评：

本次开盘效果较差：

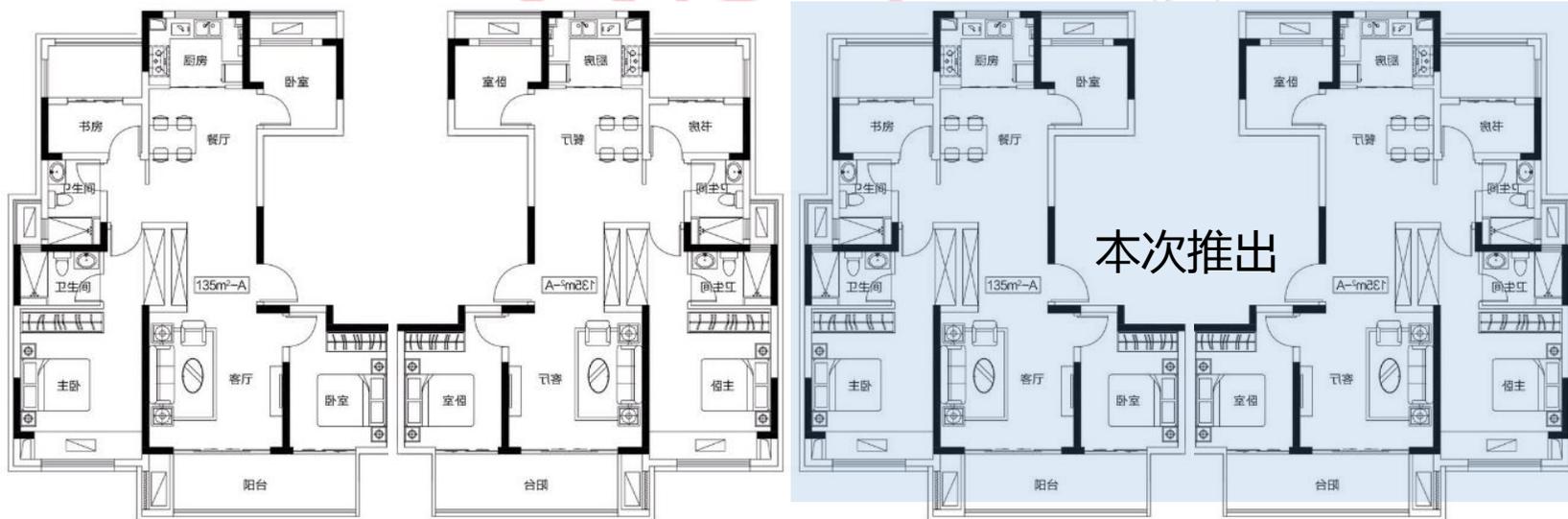
- 1.项目首次入郑，前期无典型在售项目，品牌知名度较低，加之前期宣传力度弱，客户关注度低；
- 2.项目未采用渠道带客，客户量不足；
- 3.中牟新城板块入市项目较多，竞争较为激烈，客户有所分流。

|        |       |           |                      |
|--------|-------|-----------|----------------------|
| 项目近期开盘 | 高层/小高 | 推出时间      | 2020-10-11           |
|        |       | 推出楼栋      | 1#、5#部分房源、2#         |
|        |       | 成交价格      | 8900元/m <sup>2</sup> |
|        |       | 成交套数/供应套数 | 79/185               |

# 项目动态-开盘 (东青云锦熙悦-产品分析)

| 物业类型 | 楼栋              | 单元               | 梯户比         | 层数     | 户型     | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 成交价格                 | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|-----------------|------------------|-------------|--------|--------|----------------------|----------------------|------|------|-----|
| 推售房源 | 1#              | 3D<br>(此次推出东2单元) | 2T2/2T2/2T3 | 18F    | 三室两厅两卫 | 110                  | 8700元/m <sup>2</sup> | 41   | 79   | 43% |
|      |                 |                  |             |        | 三室两厅一卫 | 90                   | 8500元/m <sup>2</sup> | 36   |      |     |
|      | 2#              | 2D               | 2T3         | 18F    | 三室两厅一卫 | 95                   | 8900元/m <sup>2</sup> | 36   |      |     |
|      |                 |                  |             |        | 三室两厅两卫 | 99                   | 8900元/m <sup>2</sup> | 36   |      |     |
|      |                 |                  |             |        | 三室两厅两卫 | 122                  | 9000元/m <sup>2</sup> | 36   |      |     |
| 5#   | 2D<br>(此次推出东单元) | 2T2              | 18F         | 三室两厅两卫 | 122    | 9000元/m <sup>2</sup> | 36                   |      |      |     |
| 合计   |                 |                  |             |        |        |                      |                      | 185  | 79   | 43% |

5#平层图

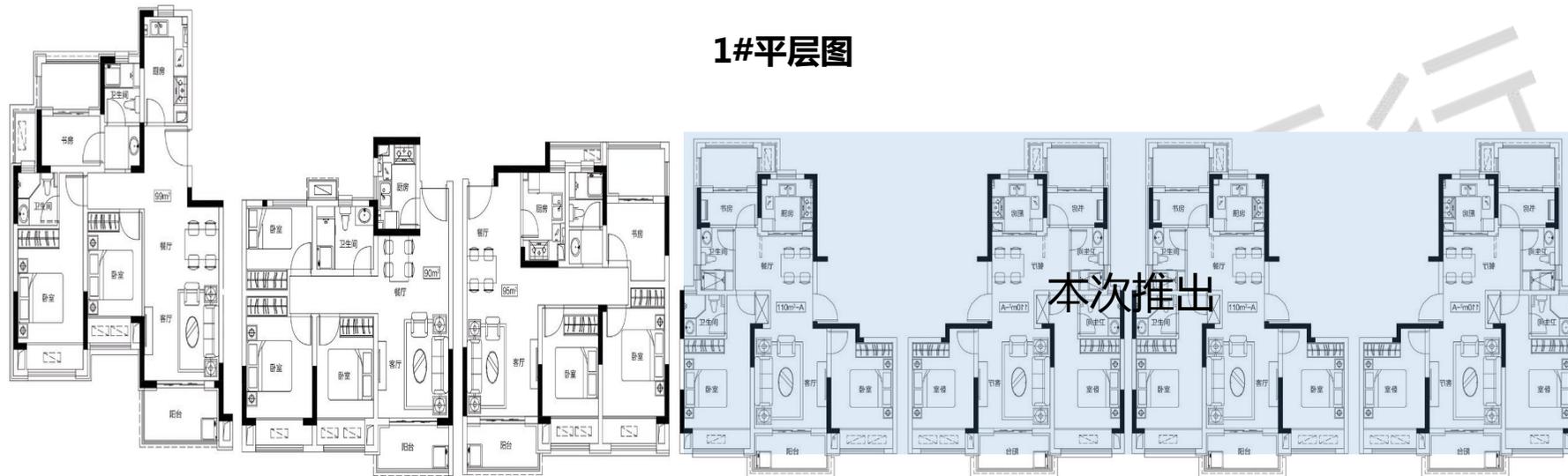


122m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

122m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

# 项目动态-开盘 (东青云锦熙悦-产品分析)

## 1#平面图



99m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

90m<sup>2</sup>三室  
两厅一卫

95m<sup>2</sup>三室  
两厅一卫

110m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

110m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

## 2#平面图



99m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

90m<sup>2</sup>三室  
两厅一卫

95m<sup>2</sup>三室  
两厅一卫

95m<sup>2</sup>三室  
两厅一卫

90m<sup>2</sup>三室  
两厅一卫

99m<sup>2</sup>三室  
两厅两卫

# 项目动态-开盘 (嘉里中心-销售概况)

10月11日针对**高层1#**房源进行线上选房，共计推出**137套**，去化**115套**，去化率**84%**

|       |   |    |                   |            |     |
|-------|---|----|-------------------|------------|-----|
| 项目位置  | 金水区花园路与纬二路交叉口   |    | 开发公司              | 郑州裕恒置业有限公司 |     |
| 占地    | 66.86亩  | 建面 | 28万m <sup>2</sup> | 容积率        | 4.9 |
| 营售团队  | 自销  |    | 解筹率               | 58%        |     |
| 蓄客及到访 | 9月28日开始认筹，目前认筹200组  |    |                   |            |     |
| 成交价格  | 28500-32000元/m <sup>2</sup> (精装)  |    |                   |            |     |
| 竞品价格  | 正商丰华上境32000 (毛坯)；融创麓园洋房30000 (毛坯)   |    |                   |            |     |
| 优惠方式  | <b>认筹：</b> 交20万<br><b>优惠：</b> 认筹优惠1%，全款优惠0.5%<br><b>分期：</b> 无<br><b>分销：</b> 无 |    |                   |            |     |
| 客户来源  | 以金水区、地缘情结客户为主   |    |                   |            |     |
| 预售证号  | 2020/9/23【2020】郑房预售字(5152)号，1#楼   |    |                   |            |     |
| 备注    | 精装标准5500元/m <sup>2</sup>  |    |                   |            |     |

|        |      |                          |                                  |
|--------|------|--------------------------|----------------------------------|
| 项目近期开盘 | 推出时间 |                          | 2020-10-11                       |
|        | 高层   | 推出楼栋                     | 1#                               |
|        |      | 成交价格 (元/m <sup>2</sup> ) | 28500-32000元/m <sup>2</sup> (精装) |
|        |      | 成交套数/供应套数                | 115/137                          |



## 楼盘分析：

**项目概况：**地处郑州中心“绝版”区位，稀缺性强、配套丰富，自建香格里拉酒店；紧邻紫荆山公园，二七、紫荆山商圈；坐拥金水核心医疗、教育资源，临近纬一路、纬五路小学、省实验二中，附近有河南省人民医院、河南省肿瘤医院；且区域交通通达性好，临近地铁1/2、5号线等

## 开盘点评： 本次开盘去化较好：

- 1、项目位置优越，地缘性客户关注度高，地缘性客户购买能力强，且周边无直接竞品
- 2、本次推出1号楼房源，产品偏刚改，置业门槛与后期产品相比偏低，且精装配置较高，符合地缘性客户改善需求

# 项目动态-开盘 (嘉里中心-产品分析)

| 推售房源 | 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数  | 户型     | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 成交价格(元/m <sup>2</sup> )              | 推出套数       | 销售套数       | 去化率 |
|------|------|----|----|-----|-----|--------|----------------------|--------------------------------------|------------|------------|-----|
|      | 高层   | 1# | 2  | 2T3 | 24F | 三室两厅两卫 | 127                  | 28500-32000元/<br>m <sup>2</sup> (精装) | 46         | 36         | 78% |
|      |      |    |    |     |     | 三室两厅两卫 | 154                  |                                      | 67         | 60         | 90% |
|      |      |    |    |     |     | 四室两厅三卫 | 226                  |                                      | 24         | 19         | 79% |
| 合计   |      |    |    |     |     |        |                      | <b>137</b>                           | <b>115</b> | <b>84%</b> |     |

1#标准层平面图



# 项目动态-平推 (融信朗悦时光之城-销售概况)

10月1日平推一期高层8#，共计推出132套，去化20套，去化率15%

|       |   |    |   |              |      |
|-------|---|----|---|--------------|------|
| 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m <sup>2</sup> (一期住宅建面23.6万m <sup>2</sup> ) | 容积率          | 3.49 |
| 营售团队  | 自销  |    | 解筹率   | ——           |      |
| 蓄客及到访 | 前期无蓄客，现场选房，当天到访约60组   |    |   |              |      |
| 成交价格  | 高层均价11200元/m <sup>2</sup> (毛坯)  |    |   |              |      |
| 竞品价格  | 美的翰悦府精装12300元/m <sup>2</sup> ，正商湖西学府精装高层11500元/m <sup>2</sup>   |    |   |              |      |
| 优惠方式  | <b>认购：</b> 1万元认购<br><b>优惠：</b> 1.当天直减5万；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.首付15%优惠1.5万，首付30%优惠3万<br><b>分期：</b> 5%网签，剩余2年4次还清 (5%，10%、5%、5%、5%)<br><b>分销：</b> 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：2020/8/27；(2020)郑房预字第GX2020062号；372套 (5/8/9#)  |    |   |              |      |
| 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 | 2020-8-15 | 2020-10-1 |
|---------|----------------------|-----------|----------|-----------|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|         | 推出楼栋                 | 11#       | 3#       | 12#       | 3/4# (洋房)                        | 2#        | 7/8# (洋房) | 8#        |
|         | 成交价格元/m <sup>2</sup> | 11200     | 11100    | 11100     | 均价13500, 首层21000送花园及地下室, 顶层15000 | 11100     | 标准层14500  | 11200     |
| 成交/供应套数 | 11/300               | 10/136    | 9/136    | 28/48     | 9/68                             | 13/48     | 20/132    |           |

## 楼盘分析：

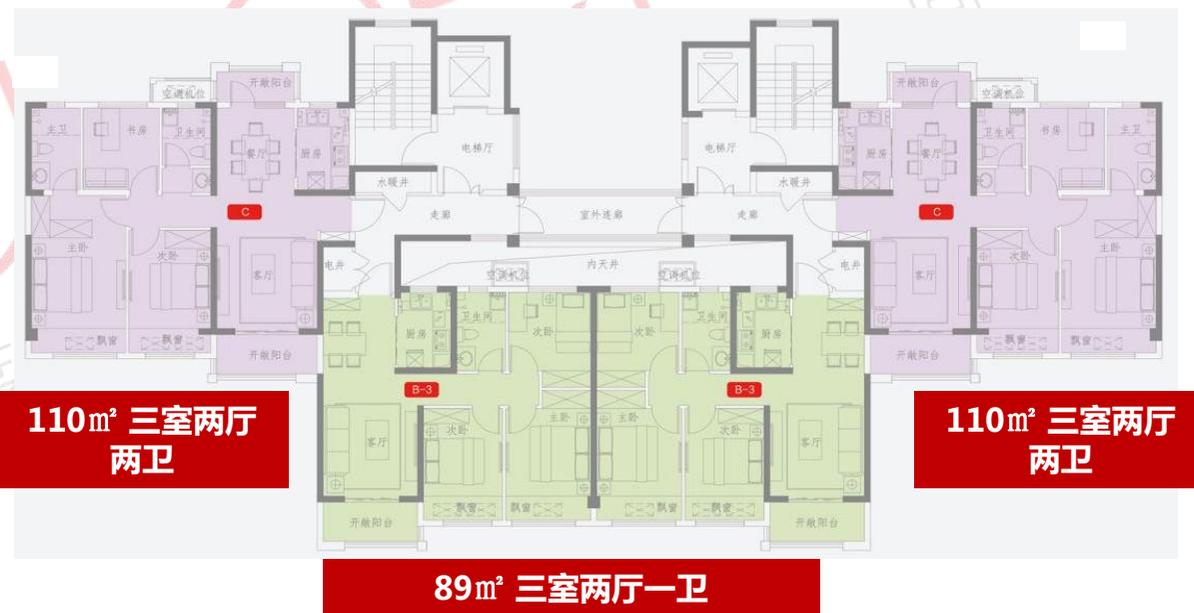
**项目概况：**项目总占地1073亩，一期共占地约128亩，共分为两个地块：8#地块规划11栋高层，9#地块规划6栋小高层以及6栋洋房。项目处西四环外，距离绕城高速仅有1公里，规划有5所幼儿园，2所小学，郑州一中分校等；距规划内的地铁8号线天健湖站仅800m (计划2023年年底竣工)，后期为项目的一大优势；目前商业配套和医疗配套相对匮乏。

**平推分析：**1) 项目平推无蓄客，导客较为困难；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)

| 推售房源 | 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数  | 户型     | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 成交价格 (元/m <sup>2</sup> ) | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|----|----|-----|-----|--------|----------------------|--------------------------|------|------|-----|
|      | 高层   | 8# | 1D | 2T4 | 33F | 三室两厅一卫 | 89                   | 11300                    | 66   | 20   | 15% |
|      |      |    |    |     |     | 三室两厅两卫 | 110                  | 11100                    | 66   |      |     |
|      |      |    |    |     |     | 合计     |                      |                          |      |      |     |

高层8#标准层平面图



# 项目动态-平推 (远洋沁园-销售概况)

10月1日针对洋房10#房源进行平推，共推出24套，截止当天去化3套，去化率13%

|       |   |    |        |                |      |
|-------|---|----|--------|----------------|------|
| 项目位置  | 荥阳 洞林湖与五龙路交汇处   |    | 开发公司   | 郑州远新置业有限公司(远洋) |      |
| 占地    | 117亩  | 建面 | 20.7万方 | 容积率            | 1.99 |
| 营销团队  | 自销  |    | 解筹率    | —              |      |
| 蓄客及到访 | 平推无蓄客   |    |        |                |      |
| 成交价格  | 标准层8600元/m <sup>2</sup> ，底复14600元/m <sup>2</sup> ，顶复9700元/m <sup>2</sup> (毛坯)                               |    |        |                |      |
| 竞品价格  | 郑州碧桂园洋房标准层8000元/m <sup>2</sup> (毛坯)   |    |        |                |      |
| 营销政策  | <b>认购：</b> 20000<br><b>优惠：</b> 按时签约1%，按揭2%，一次性5%，贝壳专场1%<br><b>分期：</b> 5万网签，剩余2年4次还清<br><b>分销：</b> 贝壳，6.5万/套 |    |        |                |      |
| 客户来源  | 以地缘性改善客户为主  |    |        |                |      |
| 预售证号  | 暂未查到预售证   |    |        |                |      |
| 备注    | 无   |    |        |                |      |



新推

在售

待售

售罄

## 楼盘分析：

**项目概况：**远洋在荥阳的山水系作品。项目高低配设计，规划9栋小高层面积82-117m<sup>2</sup>两、三室，14栋洋房面积138-180m<sup>2</sup>。项目距离地铁6号线贾峪镇站约500米，后期公共交通便利；临近贾峪镇政府，享受镇级生活、教育配套，满足基本需求；以及松鼠部落、海豚湾等休闲娱乐配套。当前项目所享受配套主要为贾峪镇、山水城、新田城配套，自身无亮点附加配套。

## 平推分析：

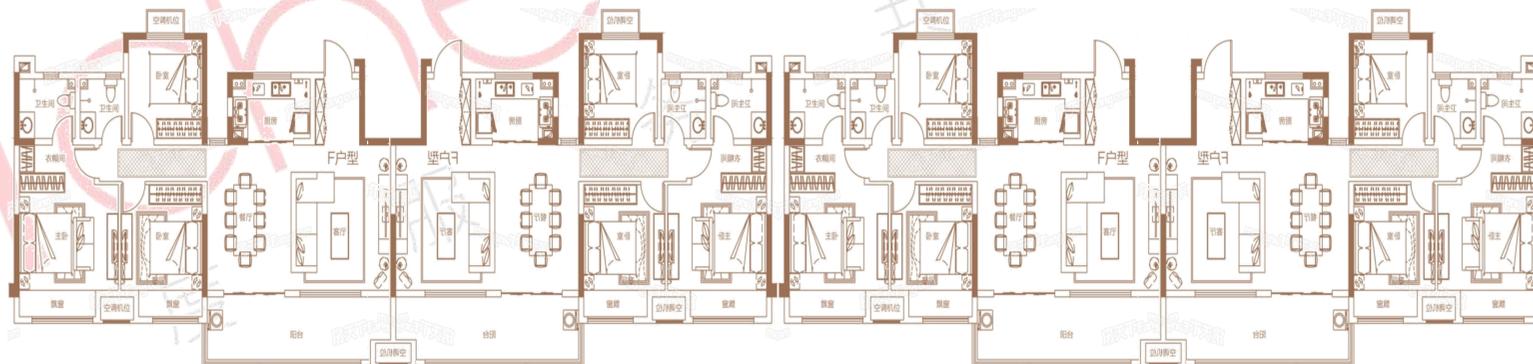
- 1、平推无蓄客，且前期同渠道合作收割一波客户，平推客户量不足；
- 2、竞品中丞首开，客户分流；
- 3、区域发展不成熟，客户认知度较低。

| 项目近期开盘    | 推出时间      |                           | 2020-5-10               | 2020-9-12               | 2020-10-1 |
|-----------|-----------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------|
|           | 小高层       | 推出楼栋                      | 小高层3/5#                 | 小高层27#                  | —         |
| 成交价格      |           | 7200-7800元/m <sup>2</sup> | 7200元/m <sup>2</sup>    | —                       | —         |
| 成交套数/供应套数 |           | 60/288                    | 48/144                  | —                       | —         |
| 洋房        | 推出楼栋      | —                         | 18/19#                  | 洋房10#                   | —         |
|           | 成交价格      | —                         | 标准层8600元/m <sup>2</sup> | 标准层8600元/m <sup>2</sup> | —         |
|           | 成交套数/供应套数 | —                         | 6/24                    | 3/24                    | —         |

# 项目动态-平推 (远洋沁园-产品分析)

| 推荐房源 | 物业类型 | 楼栋   | 单元 | 梯户比 | 层数  | 户型     | 面积 (m <sup>2</sup> )                                     | 成交价格  | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|------|----|-----|-----|--------|--|-------|------|------|-----|
|      | 洋房   | .10# | 2D | 1T2 | 6+1 | 三室两厅两卫 | 标准层138   | 8600  | 24   | 3    | 13% |
|      |      |      |    |     |     | 三室两厅三卫 | 底复144 (赠送花园100-120m <sup>2</sup> , 地下室80m <sup>2</sup> ) | 14600 |      |      |     |
|      |      |      |    |     |     | 三室两厅三卫 | 顶复180 (赠送露台65m <sup>2</sup> )                            | 9700  |      |      |     |
| 合计   |      |      |    |     |     |        |  |       | 24   | 3    | 13% |

10#平层图



138m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

138m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

# 土地梳理-总览

本周大郑州供应3宗土地，均位于巩义市白沙片区，共计104亩；预计下周竞拍土地5宗，共计449亩

## 大郑州本周 (10.5-10.11) 整体供销情况



本周供应：环比-91%



本周成交：环比-100%



本周地价：环比——

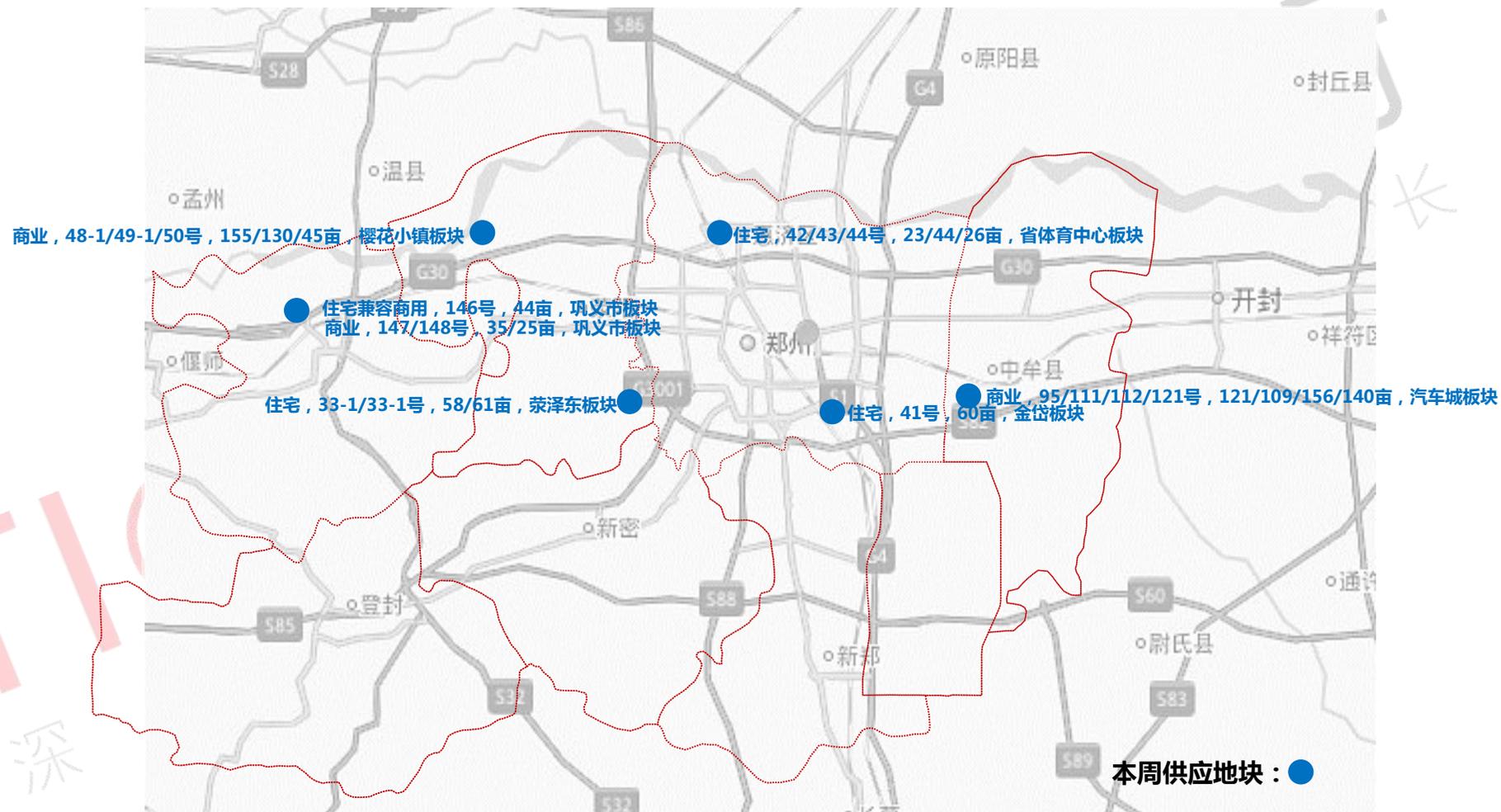


本周楼面价：环比——

| 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/m²) | 亩     | 宗数 | 亩    | 宗数 |
| 市内八区 | 0   | 0  | 0  | 0  | 0      | 0      | 0     | 0  | 0    | 0  |
| 近郊   | 0   | 0  | 0  | 0  | 0      | 0      | 0     | 0  | 407  | 4  |
| 远郊   | 104 | 3  | 0  | 0  | 0      | 0      | 0     | 0  | 42   | 1  |

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

## 10月1-2周 (9.28-10.11) 大郑州土地供应分布图

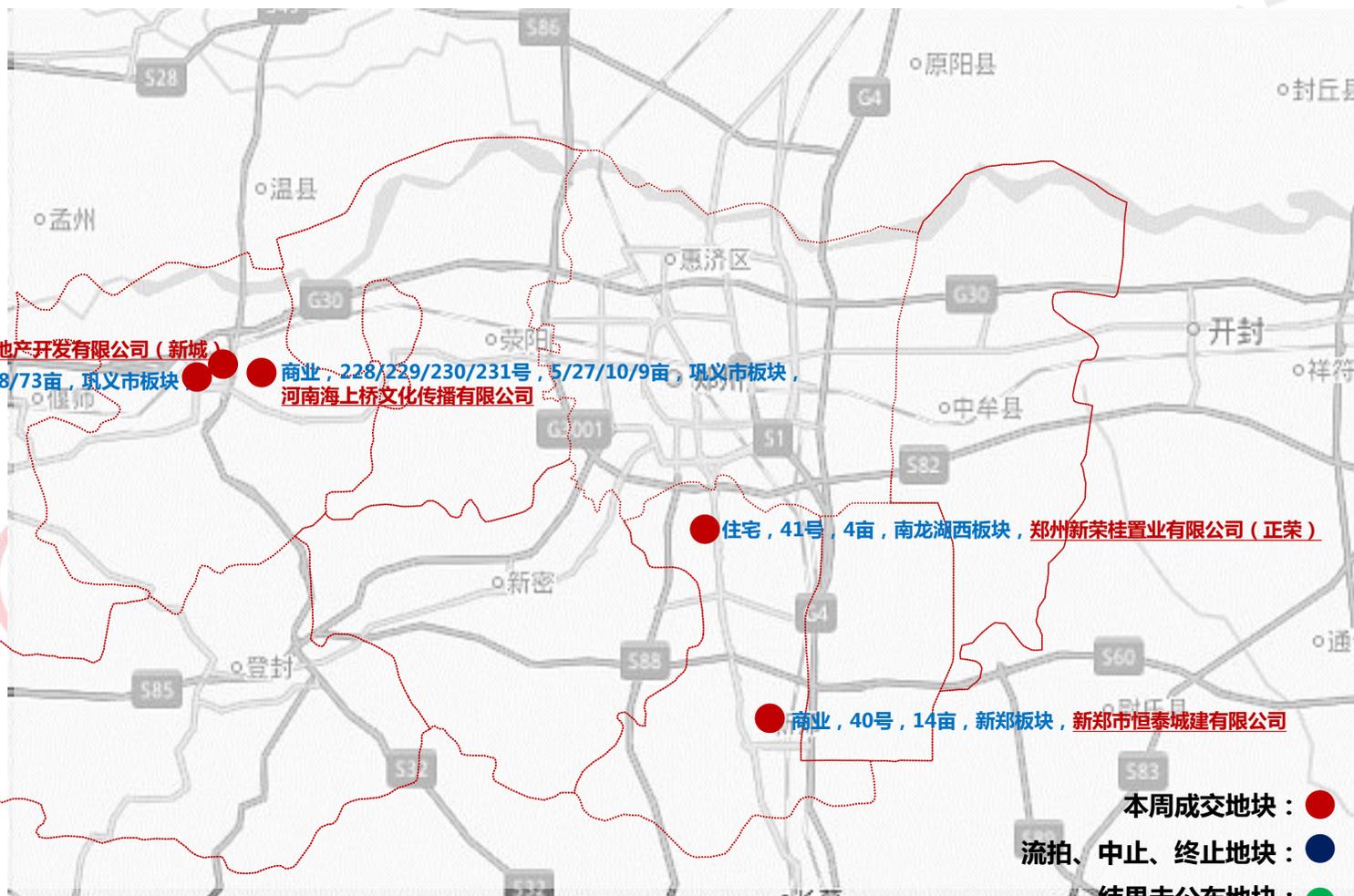


# 土地梳理-本周供应

## 10月1-2周 ( 9.28-10.11 ) 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           |
|-----------|------------|------------------|--|-----|-------|--------|----------|-----|---------|------------|------------|-----|---------|-----|------|--------------|
| 2020/10/1 | 2020/11/4  | 郑政出〔2020〕44号(网)  | 新村西路南、流云路西                               | 惠济区 | 26    | 住宅     | 7.35     | 4.2 | 26313   | 1003       | 3582       | 万科  | —       | 老鸦陈 | 商品房  | —            |
| 2020/10/1 | 2020/11/4  | 郑政出〔2020〕43号(网)  | 南河路南、长庆路西                                | 惠济区 | 44    | 住宅     | 12.45    | 4.2 | 44571   | 1002       | 3579       | 万科  | —       | 老鸦陈 | 商品房  | 应采用装配式建筑技术建设 |
| 2020/10/1 | 2020/11/4  | 郑政出〔2020〕42号(网)  | 北河路南、流云路西                                | 惠济区 | 23    | 住宅     | 6.36     | 4.2 | 22777   | 1003       | 3581       | 万科  | —       | 老鸦陈 | 商品房  | —            |
| 2020/9/29 | 2020/11/2  | 郑政出〔2020〕41号(网)  | 文德路西、市场南街南                               | 管城区 | 60    | 住宅     | 12.04    | 3   | 49667   | 825        | 4125       | 新城  | —       | 河西村 | 商品房  | 应采用装配式建筑技术建设 |
| 2020/9/30 | 2020/10/29 | 牟政出[2019]121号(网) | 中牟汽车产业集聚区怡景路东、宏达路南、文汇路西、郑民高速辅道北          | 中牟  | 140   | 商业     | 18.73    | 2   | 21212   | 151        | 1133       | —   | —       | —   | 商品房  | —            |
| 2020/9/30 | 2020/10/29 | 牟政出[2019]112号(网) | 中牟汽车产业集聚区, 远航路南、文通路西、宏达路(顺利路)北、文汇路(恩平路)东 | 中牟  | 156   | 商业     | 25.95    | 2.5 | 24131   | 155        | 930        | —   | —       | —   | 商品房  | —            |
| 2020/9/30 | 2020/10/29 | 牟政出[2019]111号(网) | 中牟汽车产业集聚区, 宏达路南、文通路西、文汇路东、郑民高速辅道北        | 中牟  | 109   | 商业     | 18.09    | 2.5 | 16819   | 155        | 930        | —   | —       | —   | 商品房  | —            |
| 2020/9/30 | 2020/10/29 | 牟政出[2019]95号(网)  | 中牟汽车产业集聚区, 远航路南、文汇街西、宏达路北、怡景路东           | 中牟  | 121   | 商业     | 20.13    | 2.5 | 18721   | 155        | 930        | —   | —       | —   | 商品房  | —            |
| 2020/9/28 | 2020/10/28 | 荥政储(2020)50号     | 百花路与樱花北路交叉口东南侧                           | 荥阳  | 45    | 商业     | 1.49     | 0.5 | 3875    | 87         | 2607       | —   | 樱花小镇    | —   | 商品房  | —            |
| 2020/9/28 | 2020/10/28 | 荥政储(2020)49-1号   | 百花路与樱园路交叉口西南侧                            | 荥阳  | 130   | 商业     | 4.35     | 0.5 | 12625   | 97         | 2903       | —   | 樱花小镇    | —   | 商品房  | —            |
| 2020/9/28 | 2020/10/28 | 荥政储(2020)48-1号   | 百花路与樱园路交叉口西北侧                            | 荥阳  | 155   | 商业     | 5.17     | 0.5 | 14360   | 93         | 2778       | —   | 樱花小镇    | —   | 商品房  | —            |
| 2020/9/28 | 2020/10/28 | 荥政储(2020)33-2号   | 荥泽大道与荥运路交叉口东北侧                           | 荥阳  | 61    | 住宅     | 11.82    | 2.9 | 19575   | 320        | 1656       | 鸿祥  | —       | —   | 商品房  | —            |
| 2020/9/28 | 2020/10/28 | 荥政储(2020)33-1号   | 荥泽大道与荥运路交叉口东北侧                           | 荥阳  | 58    | 住宅     | 11.21    | 2.9 | 18565   | 320        | 1657       | 鸿祥  | —       | —   | 商品房  | —            |
| 2020/10/9 | 2020/11/11 | 2018-148         | 白沙片区                                     | 巩义  | 25    | 商业     | 1.66     | 1.0 | 2175    | 87         | 1311       | 雅居乐 | —       | —   | 商品房  | —            |
| 2020/10/9 | 2020/11/11 | 2018-147         | 白沙片区                                     | 巩义  | 35    | 商业     | 2.34     | 1.0 | 3110    | 89         | 1332       | 雅居乐 | 雅居乐罗曼小镇 | —   | 商品房  | —            |
| 2020/10/9 | 2020/11/11 | 2018-146         | 白沙片区                                     | 巩义  | 44    | 住宅兼容商用 | 6.76     | 2.3 | 10950   | 249        | 1621       | 雅居乐 | —       | —   | 商品房  | —            |
| 合计        |            |                  |  |     | 1232  | —      | 165.90   | —   | —       | —          | —          | —   | —       | —   | —    | —            |

## 10月1-2周 (9.28-10.11) 大郑州土地成交分布图



## 10月1-2周 ( 9.28-10.11 ) 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<br>(亩) | 用途    | 是否安置 | 建面<br>(万㎡) | 容积率 | 成交价<br>(万元) | 单价<br>(万元/亩) | 楼面价<br>(元/㎡) | 溢价率 | 周边标杆项目售价<br>(元/㎡)     | 参与企业数量    | 买受人               | 备注   |
|-----------|-----------------|-------------------------|----|-----------|-------|------|------------|-----|-------------|--------------|--------------|-----|-----------------------|-----------|-------------------|--|
| 2020/9/28 | 新郑出(2020)40号(网) | 新华路街道办事处仓城路南侧、新烟路西侧     | 新郑 | 14        | 商业    | 商品房  | 1.39       | 1.5 | 2896        | 208          | 2082         | 0%  | —                     | 1         | 新郑市恒泰城建有限公司       | —  |
| 2020/9/30 | 新郑出(2020)41号(网) | 龙湖镇规划三路南侧、郑州新荣桂置业有限公司西侧 | 新郑 | 4         | 住宅    | 商品房  | 0.70       | 2.5 | 1262        | 300          | 1801         | 0%  | 远洋风景毛坯高层8600          | 1         | 郑州新荣桂置业有限公司       | 城南正荣府项目用地                                    |
| 2020/9/30 | 2020-066        | 青龙山路东、杜甫路北              | 巩义 | 54        | 住宅    | 商品房  | 7.20       | 2.0 | 20930       | 387          | 2905         | 25% | 建业世和府毛坯高层8300         | 敏捷、碧桂园、新城 | 郑州鸿鼎房地产开发有限公司(新城) | —  |
| 2020/9/30 | 2020-068-1      | 富源路道路绿线西、平安东路北          | 巩义 | 58        | 住宅兼商用 | 保障房  | 8.17       | 2.1 | 10677       | 183          | 1308         | 0%  | 碧桂园金科天宸毛坯高层7800洋房8400 | 1         | 巩义市国有资产投资经营有限公司   | 商业比例不大于10%                                   |
| 2020/9/30 | 2020-067-1      | 富源路道路绿线西、南环路道路绿线北       | 巩义 | 73        | 住宅兼商用 | 保障房  | 10.24      | 2.1 | 13422       | 184          | 1311         | 0%  |                       | 1         | 巩义市国有资产投资经营有限公司   | 装配式建筑比例不小于30%，单体建筑采用全装修，装配率不低于50%，商业比例不大于10% |
| 2020/10/2 | 2018-228        | 大峪沟镇海上桥村                | 巩义 | 5         | 商业    | 商品房  | 0.25       | 0.8 | 260         | 55           | 1032         | 0%  | —                     | 1         | 河南海上桥文化传播有限公司     | 海上桥村民委员会拿地                                   |
| 2020/10/2 | 2018-229        | 大峪沟镇海上桥村                | 巩义 | 27        | 商业    | 商品房  | 1.42       | 0.8 | 1467        | 55           | 1031         | 0%  | —                     | 1         | 河南海上桥文化传播有限公司     |  |
| 2020/10/2 | 2018-230        | 大峪沟镇海上桥村                | 巩义 | 10        | 商业    | 商品房  | 1.05       | 1.5 | 630         | 60           | 600          | 0%  | —                     | 1         | 河南海上桥文化传播有限公司     |  |
| 2020/10/2 | 2018-231        | 大峪沟镇海上桥村                | 巩义 | 9         | 商业    | 商品房  | 0.47       | 0.8 | 486         | 55           | 1032         | 0%  | —                     | 1         | 河南海上桥文化传播有限公司     |  |
| 合计        |                 |                         |    | 254       | —     |      | 30.89      | —   | 52030       |              |              |     |                       |           |                   |  |

# 楼市分享-新盘 (金地西湖春晓-项目概况)

金地在中原区首个项目，公开地竞得。地块面积较小，产品设计有亮点，楼间距较宽（最高75米），飘窗可拆，扩大室内面积



|      |   |
|------|---|
| 位置   | 中原新区 中原路与杭州路交会处西南                       |
| 开发商  | 郑州金崃房地产开发有限公司                           |
| 占地面积 | 48亩                                     |
| 容积率  | 2.99                                    |
| 建筑面积 | 9.6万m <sup>2</sup>                      |
| 绿化率  | 34%                                     |
| 装修   | 毛坯                                      |
| 物业类型 | 高层                                      |
| 物业公司 | 金地物业                                    |
| 营销团队 | 自销                                      |
| 目前阶段 | 蓄客中,项目9月下旬开始定存,定存1万抵3万,目前蓄客约50组,预计十月底开盘 |

2020.4.3

金地以5816元/m<sup>2</sup>的楼面价摘得地块

2020.8.30

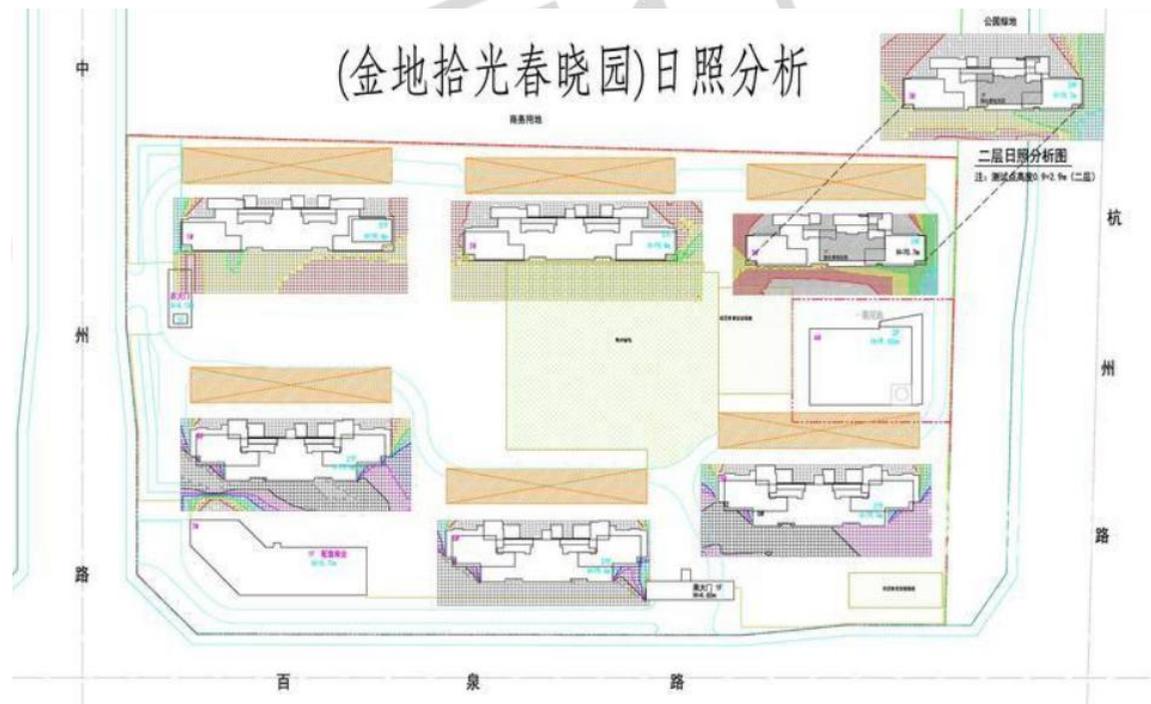
项目展厅开放

2020.10月底

预计十月底开盘

# 楼市分享-新盘 (金地西湖春晓-地块指标)

项目总占地48亩，成交单价1163万元/亩，成交楼面价5816元/m<sup>2</sup>，2020年4月3日金地以57%溢价率摘得。



| 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m <sup>2</sup> ) | 容积率 | 成交单价 (万元/亩) | 成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> ) | 溢价率 | 买受人 | 出让方式 | 成交时间     |
|----------------|-----|-----------|--------|------|------|-------------------------|-----|-------------|---------------------------|-----|-----|------|----------|
| 郑政出〔2020〕9号(网) | 中原区 | 百泉路北、杭州路西 | 48     | 住宅   | 否    | 9.6                     | 3   | 1163        | 5816                      | 57% | 金地  | 招拍挂  | 2020/4/3 |

# 楼市分享-新盘 (金地西湖春晓-周边配套)

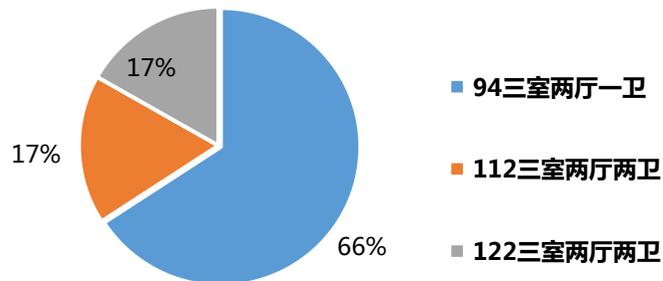
项目3KM范围内现有生活配套能级较低，短期内仅能满足基本生活需求



| 配套 | 序号 | 名称          | 能级         | 距离     |
|----|----|-------------|------------|--------|
| 教育 | 1  | 郑州二砂寄宿学校    | 民办         | 2KM    |
|    | 2  | 郑州商贸旅游职业学院  | 省属专科高校     | 2.2KM  |
|    | 3  | 须水镇第八小学     | 镇直属        | 2KM    |
|    | 4  | 六一实验幼儿园     | 镇直属        | 0.6KM  |
|    | 5  | 郑州中原区第二小学   | 区直属        | 2.7KM  |
|    | 6  | 须水镇中心小学     | 郑州市红领巾示范学校 | 2KM    |
|    | 7  | 星源外国语学校     | 民办         | 2.7KM  |
| 医疗 | 1  | 须水镇卫生院      | 一级         | 2.3KM  |
|    | 2  | 二砂村卫生所      | 一级         | 1.3KM  |
|    | 3  | 解放军第一五三中心医院 | 三级甲等       | 3.6KM  |
| 商业 | 1  | 中翔购物广场      | 小型超市       | 2.8KM  |
|    | 2  | 爱便利连锁超市     | 小型超市       | 0.2KM  |
|    | 3  | 爱家综合量贩      | 小型超市       | 0.35KM |

# 楼市分享-新盘 (金地西湖春晓-户型配比)

项目规划5栋27F高层+1栋24F高层，共计930套房源，产品面积94-122m<sup>2</sup>三房，主力户型为高层94m<sup>2</sup>，占比66%，整体定位偏刚需。



| 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户  | 层数  | 户型排布                | 面积  | 房型     | 套数  | 占比   |
|------|----|----|-----|-----|---------------------|-----|--------|-----|------|
| 高层   | 1# | 1D | 3T6 | 27F | 122+94+94+94+94+122 | 122 | 三室两厅两卫 | 54  | 6%   |
|      |    |    |     |     |                     | 94  | 三室两厅一卫 | 108 | 12%  |
|      | 2# | 1D | 3T6 | 27F | 122+94+94+94+94+122 | 122 | 三室两厅两卫 | 54  | 6%   |
|      |    |    |     |     |                     | 94  | 三室两厅一卫 | 108 | 12%  |
|      | 3# | 1D | 3T5 | 24F | 122+94+94+94+122    | 122 | 三室两厅两卫 | 48  | 5%   |
|      |    |    |     |     |                     | 94  | 三室两厅一卫 | 72  | 8%   |
|      | 5# | 1D | 3T6 | 27F | 112+94+94+94+94+112 | 112 | 三室两厅两卫 | 54  | 6%   |
|      |    |    |     |     |                     | 94  | 三室两厅一卫 | 108 | 12%  |
|      | 6# | 1D | 3T6 | 27F | 112+94+94+94+94+112 | 112 | 三室两厅两卫 | 54  | 6%   |
|      |    |    |     |     |                     | 94  | 三室两厅一卫 | 108 | 12%  |
|      | 8# | 1D | 3T6 | 27F | 112+94+94+94+94+112 | 112 | 三室两厅两卫 | 54  | 6%   |
|      |    |    |     |     |                     | 94  | 三室两厅一卫 | 108 | 12%  |
| 合计   |    |    |     |     |                     |     |        | 930 | 100% |

# 楼市分享-新盘 (金地西湖春晓-平层图)

高层均为独栋单元，连廊设计，3T6为主。公摊面积为26%

### 1/2#平层图



122m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

94m<sup>2</sup> 三室两厅一卫

94m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

122m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

### 5/6/8#平层图



112m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

94m<sup>2</sup> 三室两厅一卫

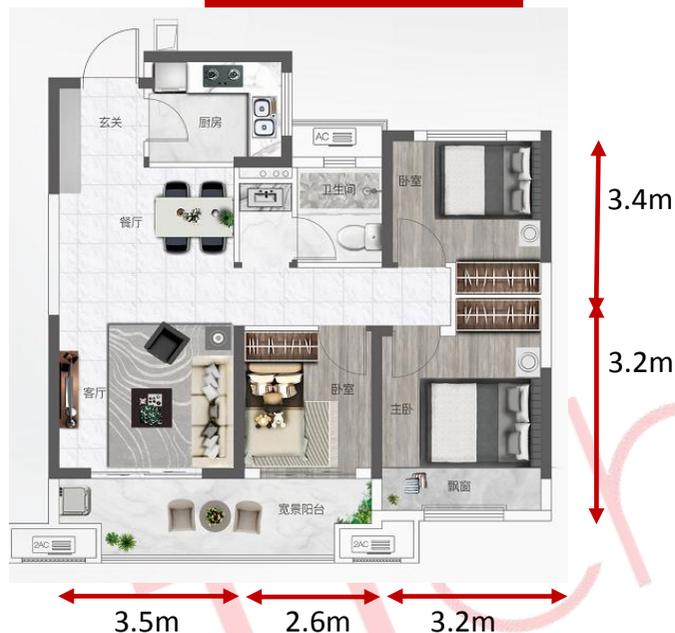
94m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

112m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

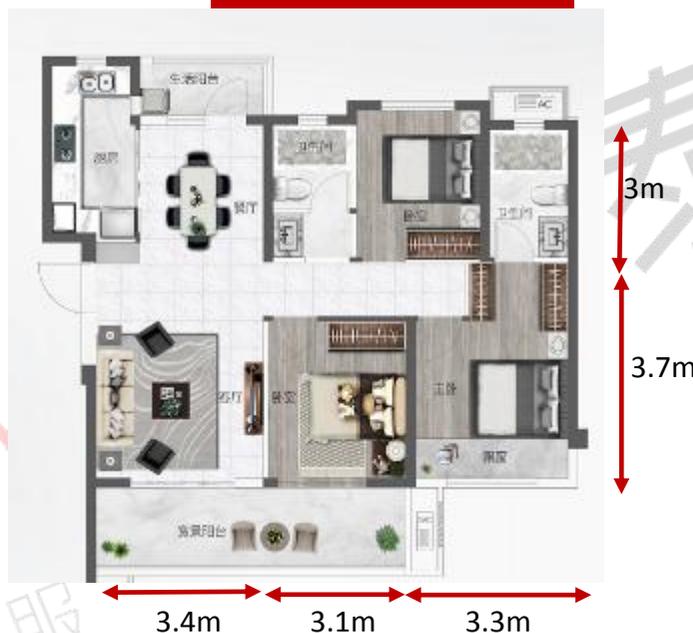
# 楼市分享-新盘 (金地西湖春晓-户型产品)

产品户型较方正，三开间朝南，贯通式阳台，南向主卧均送飘窗，整体采光效果较好；所有户型飘窗均可拆掉，扩大主卧使用面积，提高空间利用率。

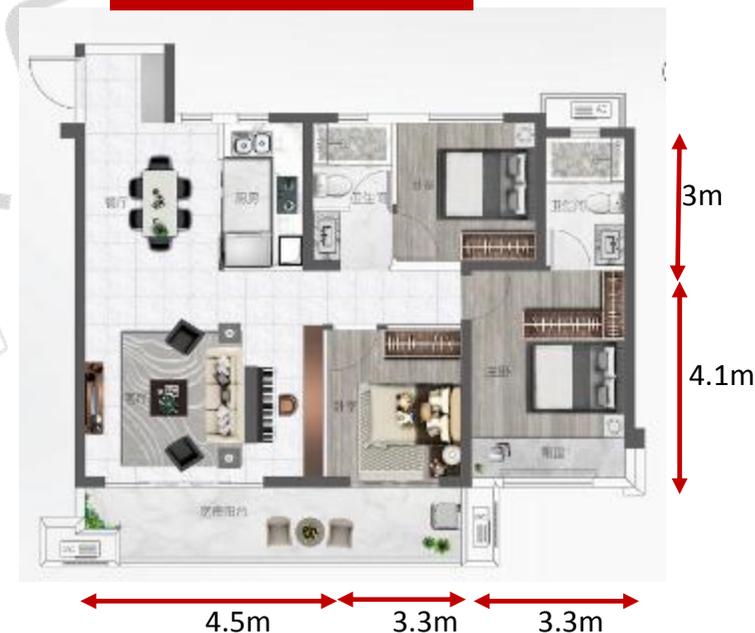
94m<sup>2</sup> 三室两厅一卫



112m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



122m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



| 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     | 南向开间个数 | 客厅尺寸 (开间*进深) | 主卧尺寸    | 次卧尺寸    | 小卧尺寸   | 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    | 94  | 中     | 三室一卫 | 半通透        | 26% | 7.9% | 7.44 | 3T6/3T5 | 3      | 3.5*3.1      | 3.2*3.2 | 2.6*2.7 | 3*2.7  | 9.3     | 8    | 是         | 明  | 1    | 洗晒衣物、休闲 |
| 2    | 112 | 边     | 三室两卫 | 通透         | 26% | 8.1% | 9.15 | 3T6     | 3      | 3.4*3.5      | 3.3*6.7 | 3.1*3.5 | 3*3.5  | 9.8     | 9.5  | 是         | 明  | 1    | 洗晒衣物、休闲 |
| 3    | 122 | 边     | 三室两卫 | 通透         | 26% | 7.2% | 8.88 | 3T6/3T5 | 3      | 4.5*4        | 3.3*7.1 | 3.3*3.1 | 2.75*3 | 11.1    | 10.5 | 是         | 明  | 1    | 洗晒衣物、休闲 |

# 楼市分享-新盘 (金地西湖春晓-建筑规划)

项目建筑风格为现代北欧风，时尚外立面美观大方；楼间距最长为2#及6#楼之间75米，其他均在50米以上；小区分区设计有中心花园，老年花园，萌宠乐园，运动加油站等各个板块，满足居民日常悠闲生活



项目位于中原新区，短期内商业、教育、生活等配套相对匮乏，但长远看有华侨城的大规模商业综合体及教育地块建设，发展前景较好。地块距离地铁十号线站点800米，紧邻中原西路主干道，出行较为便捷。自身产品具有一定优势，多面宽朝南，楼间距较大，飘窗可拆，扩大主卧面积等增强了项目自身的竞争优势。

片区内主要竞品为华侨城项目，同时项目后期配套也依赖华侨城规划配套。与华侨城一期对比，项目位置较优，无高铁线路干扰，产品优势明显，体量较小，便于去化。但品牌认知度方面，郑州区域金地品牌口碑一般，影响力不大。

## 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](mailto:tcyanjiubu@126.com)

网站：<http://www.ticheer.cn>