



郑州市市场周报【2020年第42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

十四五规划会议上明确提出推进区域协调发展，预计未来包括都市圈、城市群等发展的速度将会加快；**郑焦物流融合发展**规划出炉，到2025年，两市综合跨河廊道基本建成

2. 市场监控

10月5周在售项目**314个**，成交**3402套**，同比+3%，环比-15%；单盘周均来访**同比-18%，环比-3%**，单盘周均成交量**同比-15%，环比-15%**

3. 项目动态

本周大郑州区域**4个**项目开盘，总推出**736套**房源，去化**293套**，去化率**40%**

4. 土地市场

本周大郑州**供应29宗土地**，集中于近郊和远郊区域，共计**1549亩**；**成交5宗土地**，位于荥阳市（2宗）、巩义市（3宗），共计**209亩**；3宗土地终止，位于荥阳市，共计**330亩**；中牟4宗土地延期至11月，共计**252亩**；预计下周竞拍土地**4宗**，共计**154亩**

5. 新盘分享

康桥未来公元

1、上海：上海将对部分重点领域人才探索给予住房、户籍支持（2020.10.27）



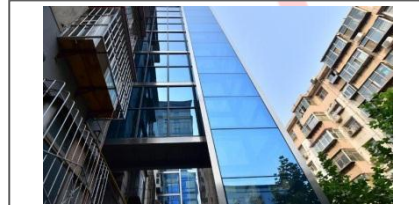
- 27日上午，上海市十五届人大常委会第二十六次会议审议关于上海市推进制造业高质量发展情况的报告。
- 上海市经济信息化委主任吴金城表示，上海市将加大政策创新突破力度，促进要素资源高效配置。充分保障制造业发展空间，划定“工业用地保护线”，加强工业用地的用途管制；用好“工业用地容积率不低于2.0，通用类研发用地容积率不低于3.0”的创新政策，提高产业经济密度；探索适应新兴产业发展的土地政策，提高单一用途产业用地的混合用地比例，支持低效用地的及时收储、及时供地，做到“地等项目”“房等项目”；进一步简化环评审批、建筑许可、竣工验收等流程，缩短审评周期。大力引进培育高端产业人才，围绕集成电路、人工智能、生物医药等重点领域，加强紧缺产业人才的引进和培育，探索在住房、资金、户籍等方面给予更大力度的支持。

2、房企：四成房企半年债务增速超15%，未触红线公司仅12%（2020.10.28）



- 10月28日，标普信用评级（中国）有限公司（简称“标普信评”）发布研究报告认为，如果控制房地产企业有息债务增长的监管规则扩大适用范围，长期来看有利于房地产行整体信用风险的下降，但中短期内高杠杆房企在资本市场的融资空间将被压缩，存货变现将成其缓和流动性压力的关键。
- 标普信评研究报告显示，最近半年房企债务融资增速较快。在其跟踪的87家样本房企当中，超过40%的企业截至2020年上半年末的有息债务同比增速均超过15%。同时，触碰三条红线的房企占了24.1%，完全没有碰线的企业仅占12.6%。

3、国家发改委：鼓励提取公积金用于个人支付老旧小区加装电梯（2020.10.29）



- 10月29日，国家发展和改革委员会发布关于印发《近期扩内需促消费的工作方案》的通知，其中提到，要加大对城镇老旧小区改造的支持。
- 《方案》称，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位基础上，加快落实支持城镇老旧小区居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造个人支付部分的政策，鼓励各地对城镇老旧小区有条件的楼栋加装电梯。

1、河南省新型智慧城市建设提速，8个新型智慧城市试点市名单和主要试点任务公布（2020.10.26）

新型智慧城市试点市主要试点任务				
序号	试点城市	试点目标	试点任务	示范领域
1	郑州市	打造在交通综合治理与保障医疗服务等方面具备全国标杆水平的新型智慧城市。	构建新一代信息基础设施体系，建设“城市大脑”、智慧交通、智慧医疗、智慧教育、智慧养老等应用。	重点在智慧交通、智慧医疗领域，实施交通运行状态一体化监测平台、“互联网+医疗健康”等重大工程，推进大数据资源、共享和应用，为市民提供便捷、精准、个性化的智慧出行服务，实现全市网络公共立体的信息互通互认。
2	洛阳市	建设国内重要的机器人及智能装备研发生产和示范应用基地，打造旅游大数据应用示范市。	完善信息基础设施，构建以智慧洛阳云平台为核心的城市运行管理体系，打造智慧旅游、智慧交通、智慧社区、智慧园区等应用。	重点在智能制造领域实施机器换人、生产线改造、智能工厂、服务型制造及企业上云等五大行动，在智能制造领域建立智慧制造示范体系，打造智慧文旅、智慧医疗、智慧交通、智慧社区、智慧园区等应用示范。
3	鹤壁市	打造公共安全全国示范性新型智慧城市。	构建5G+应用场景区的新型基础设施体系，建设新型智慧城市中核平台，开展智慧安防、智慧社区、智慧教育、智慧医疗、智慧养老等应用。	重点在智慧安防领域，建设社会治理综合体系智能化（市、县）城市安防体系综合应用示范区，争取5G场景应用一体化、公共安全体系智能化等方面达到全国先进水平。

- 近日，省发展改革委近日发布河南省新型智慧城市试点市公示，向社会公示郑州等8个新型智慧城市试点市名单和主要试点任务。根据《河南省人民政府办公厅关于加快推进新型智慧城市建设的指导意见》，到2022年，河南将建成一批特色鲜明、集聚和辐射带动作用大幅增强、综合竞争优势明显提高、在保障改善民生与创新社会管理等方面成效显著的新型智慧城市，推动1—2个试点城市达到全国一流智慧城市水平。到2025年，各省辖市和济源示范区智慧化水平整体大幅提升，建成5个左右全国一流新型智慧城市。
- 郑州**打造在交通综合治理与保障医疗服务等方面具备全国标杆水平的新型智慧城市；**洛阳**建设国内重要的机器人及智能装备研发生产和示范应用基地，打造旅游大数据应用示范市；**鹤壁**打造公共安全全国示范性新型智慧城市；**新乡**打造具有国内较强影响力的智慧养老示范市；**焦作**打造全国领先的智慧金融服务中小微企业的“焦作模式”；**漯河**打造视频行业数字化转型成效显著的新型智慧城市；**三门峡**打造城市治理精准高效、民生服务普惠便捷的智慧城市；**驻马店**建设国内一流的智慧农业示范区，打造淮河生态经济带新型智慧城市引领市。

2、郑州老旧小区改造明年6月完成（2020.10.26）



- 10月26日消息，从郑州市住房保障和房地产管理局得知，去年4月，郑州开始全面推开老旧小区改造，共有1634个老旧小区（市内五区1431个）申请了中央补助，涉及7767栋楼，建筑面积2446万平方米，居民28万户。目前，已改造完工1090个，正在施工544个。根据计划，老旧小区预计明年6月全部改造完工。

3、郑州地铁12号线一期工程11个站点开工（2020.10.27）



- 近日，从中铁十六局获悉，为积极践行绿色施工管理理念，郑州地铁12号线一期工程在保通路实施过程中牢固树立绿色、环保意识，助力“绿色郑州”建设，按照时间节点有序推进工程建设。目前，郑州地铁12号线一期工程已实现车辆段圣佛寺站、福塔东站、经北五路站、西周站、儿童医院站、祭城东桥站、胡庄站、龙子湖西站、龙子湖站、龙子湖东站、出入段线等11个站点实质性开工；剩余黄河南路站计划11月30日前实现开工。截至10月25日，12号线一期工程完成投资5.43亿元，占全年投资计划9.9亿元的54.8%。
- 12号线一期是线网中的一条加密线，整体呈南北-东西的L型走向，串联了多个区域，对于加强各片区间联系，加快经开区北部片区升级改造，促进南曹片区、白沙组团和绿博组团的发展具有重要作用。

4、郑焦物流融合发展规划出炉！到2025年，两市综合跨河廊道基本建成（2020.10.30）



- 10月底，焦作市人民政府印发《郑焦物流融合发展规划》。**到2025年**，力争建成国道207孟州至偃师黄河大桥、焦平高速公路黄河大桥项目，积极推进焦作至郑州高速及黄河大桥项目，两市多点直达、线线畅通的**综合跨河廊道基本建成**，“3+X”立体交通物流通道网络初具雏形，郑州中心枢纽和焦作门户枢纽成为联动枢纽体系，“**双枢纽、多片区**”网络枢纽体系初具规模，焦作陆港中欧班列常态化运行，**新培育3A级及以上物流企业20家**。**到2030年**，建成黄河生态经济带跨河物流发展样板区和中原城市群物流融合发展示范区，郑焦物流融合区域成为全国最具活力和竞争力的联动性物流枢纽之一。

5、沿黄城市发展，专家建议：将郑州打造成黄河中游对外开放增长极（2020.11.01）



- 11月1日，以“沿黄中心城市地位与使命”为主题的中国区域经济50人论坛·黄河流域生态保护和高质量发展专题研讨会在郑州举行。**构建西安—洛阳—郑州—济南—青岛先进制造业走廊和高质量发展轴带；黄河流域将形成山东半岛城市群、中原城市群和关中城市群；**补上科技教育短板是提升郑州国际竞争力的当务之急……
- 郑州谋划启动了**黄河流域生态保护和高质量发展核心示范区起步区建设**，通过明晰“三个定位”、构建“三大支撑”、做实“五篇文章”、谋定“七项工程”，奋力谱写呵护母亲河、打造幸福河的郑州篇章。王新伟说，郑州明确了在国家战略中的定位，分别是沿黄生态保护示范区、国家高质量发展区域增长极和黄河历史文化主地标。**郑州规划建设的核心示范区，总范围为郑州市全域7446平方公里，重点区域为连霍高速以北沿黄区域的1200平方公里，起步区为黄河桃花峪段至花园口段210平方公里。**

10月29日，十九届五中全会会议召开，既有立足短期的五年计划，也有着眼15年之后的2035年远景目标，明确提出推进区域协调发展，预计未来都市圈、城市群等发展的速度将会加快

- ◆ “十四五”规划目标明确提高产业基础高级化、产业链现代化水平，现代化经济体系建设取得重大进展。远景目标强调中等收入群体显著扩大，基本公共服务实现均等化，“十四五”规划目标明确居民收入增长和经济增长基本同步，分配结构明显改善，基本公共服务均等化水平明显提高。

“十四五”时期经济社会发展主要目标

经济	经济发展取得新成效，在质量效益明显提升的基础上实现经济持续健康发展，增长潜力充分发挥，国内市场更加强大，经济结构更加优化， 创新能力显著提升，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，农业基础更加稳固，城乡区域发展协调性明显增强 ，现代化经济体系建设取得重大进展
改革	改革开放迈出新步伐，社会主义市场经济体制更加完善，高标准市场体系基本建成，市场主体更加充满活力，产权制度改革和要素市场化配置改革取得重大进展，公平竞争制度更加健全，更高水平开放型经济新体制基本形成
社会	社会文明程度得到新提高，社会主义核心价值观深入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提高，公共文化服务体系和文化产业体系更加健全，人民精神文化生活日益丰富，中华文化影响力进一步提升，中华民族凝聚力进一步增强
生态	生态文明建设实现新进步，国土空间开发保护格局得到优化，生产生活方式绿色转型成效显著，能源资源配置更加合理、利用效率大幅提高，主要污染物排放总量持续减少，生态环境持续改善，生态安全屏障更加牢固，城乡人居环境明显改善
民生	民生福祉达到新水平，实现更加充分更高质量就业，居民收入增长和经济增长基本同步，分配结构明显改善，基本公共服务均等化水平明显提高，全民受教育程度不断提升，多层次社会保障体系更加健全，卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴战略全面推进
治理	国家治理效能得到新提升，社会主义民主法治更加健全，社会公平正义进一步彰显，国家行政体系更加完善，政府作用更好发挥，行政效率和公信力显著提升，社会治理特别是基层治理水平明显提高，防范化解重大风险体制机制不断健全，突发公共事件应急能力显著增强，自然灾害防御水平明显提升，发展安全保障更加有力，国防和军队现代化迈出重大步伐

“十四五”期间推进现代化经济体系建设“五大抓手”

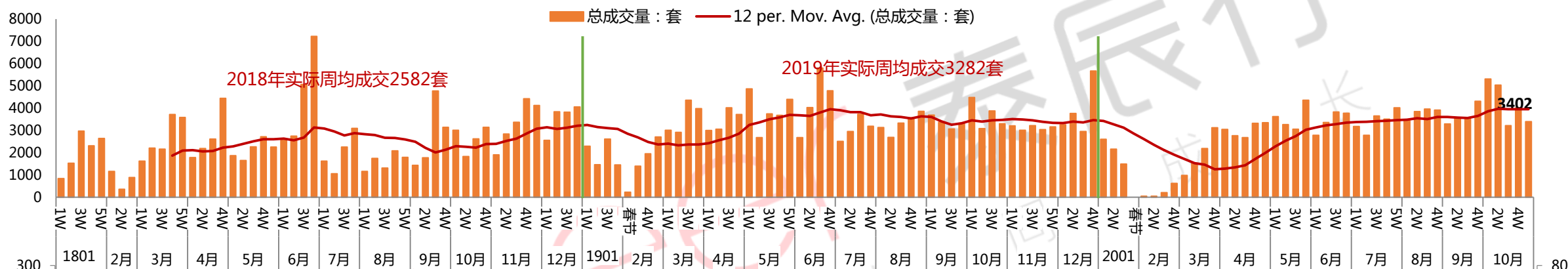


市场监控-大郑州整体数据

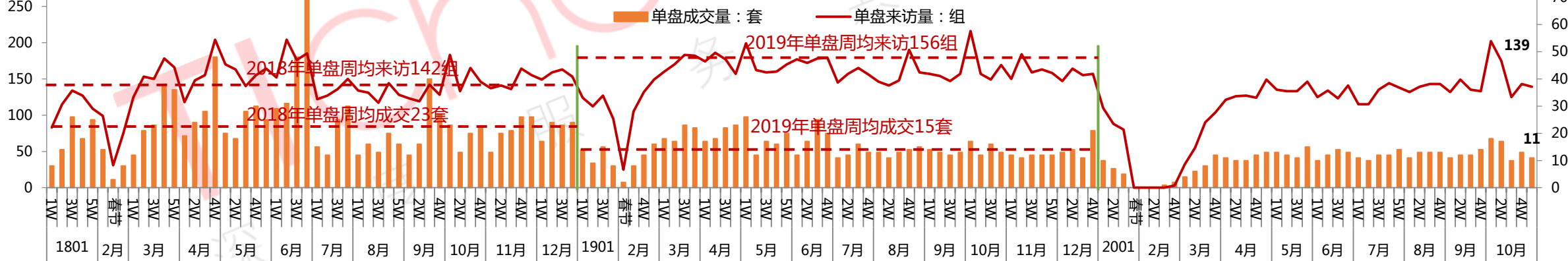
Ticheer
深度服务 共同成长

10月5周在售项目**314个**，成交**3402套**，同比+3%，环比-15%；
单盘周均来访**同比-18%，环比-3%**，单盘周均成交量**同比-15%，环比-15%**

2018年1月1周-2020年10月5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5周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



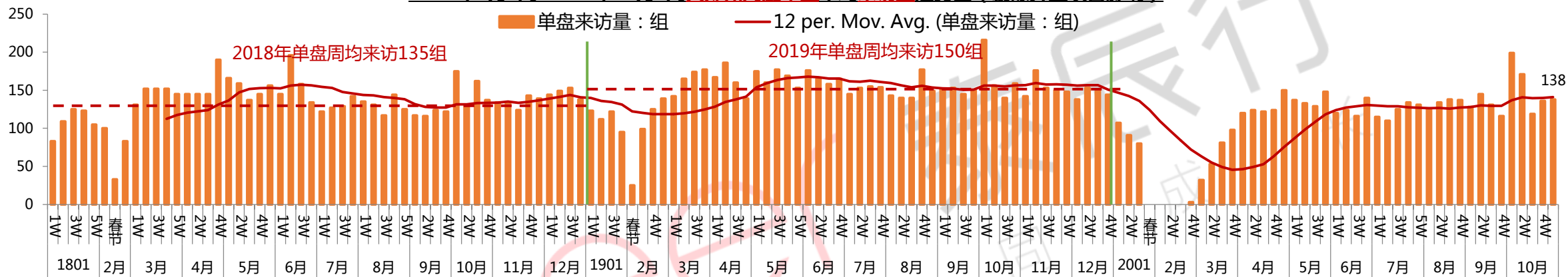
◆ 10月5周大郑州实际监控到住宅项目318个，共计来访44062次，其中单盘平均来访139次；监控到住宅在售项目314个，共计成交3402套，单盘平均成交11套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目10个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

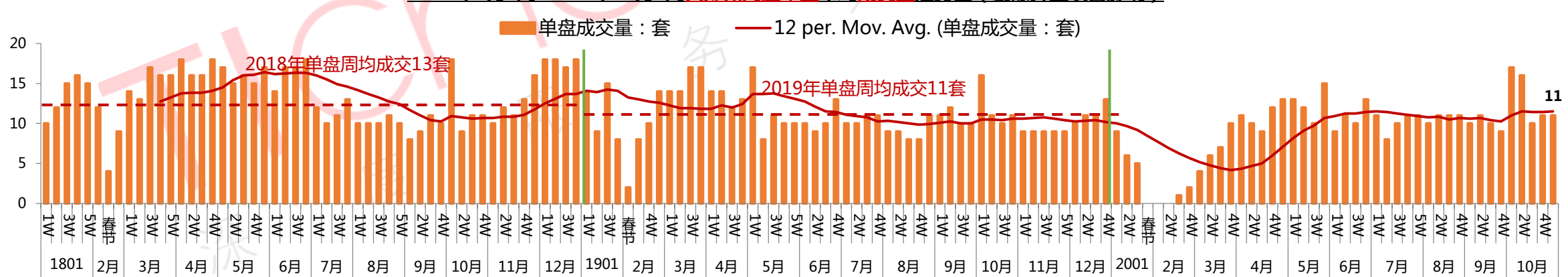
市场监控-大郑州平销数据

10月5周平销项目单盘周均来访量**同比-13%**，**环比+1%**；单盘周均成交量**同比持平**，**环比持平**

2018年1月1周-2020年10月5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5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：10月5周住宅平销套数TOP10共计销售**812**套，环比-8%

住宅销售：10月5周住宅销售套数TOP20共计销售**1199**套，环比-39%

★ 10.26-11.1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/m²）	面积（万m²）
1	融创城	管城区	302	高层	11000 (特价房9000起, 131m²一口价10700)	3.32
2	融创瀚海大河宸院	惠济区	89	高层	11800 (142m²补贴15万, 均价11000)	0.98
3	融创蘭园	金水区	86	高层	21000 (贝壳特惠个别房源18000起)	0.95
4	金科中原	中原区	67	高层	12500	0.74
5	中原融创文旅城	平原新区	51	高层、洋房、叠拼	高层均价6000；洋房标准层8000-9000，首层11000；别墅上叠12000、中叠13000、下叠15000	0.56
6	融创空港宸院	航空港区	46	洋房	8500	0.51
7	碧桂园西湖	高新区	45	高层	精装14500 (特价房13500)	0.50
8	正商兰庭华府	新郑	44	高层、洋房	高层：9000；洋房：12500	0.48
9	碧桂园名门时代城	管城区	43	高层	精装12500-13200 (特价11000-11700)	0.47
10	万科荣成兰乔圣菲	中牟	39	高层	7500-8000	0.43

★ 10.26-11.1大郑州周度住宅销售项目成交套数TOP20 ★

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	管城区	融创城	302	11	新郑	蓝光雍锦香颂	40
2	惠济区	融创瀚海大河宸院	89	12	中牟	万科荣成兰乔圣菲	39
3	金水区	融创蘭园	86	13	惠济区	和昌林与城	38
4	航空港区	永威南樾（4期）	73	14	管城区	富田城九鼎华府	36
5	中原区	金科中原	67	15	金水区	美盛教育港湾	35
6	平原新区	中原融创文旅城	51	16	金水区	和昌优地	35
7	航空港区	融创空港宸院	46	17	新郑	坤达江山筑	35
8	高新区	碧桂园西湖	45	18	航空港区	豫发白鹭源春晓	34
9	新郑	正商兰庭华府	44	19	航空港区	中建滨水苑	31
10	管城区	碧桂园名门时代城	43	20	高新区	谦祥钱隆城	30

备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周加推项目。融创全线和贝壳合作，且优惠力度较大，共同促进成交量大幅上升。

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

新增预售（市区+近郊）

本周市区和近郊共**12**个项目新增预售，其中住宅共**774**套，面积**11.54万m²**，待售**439**套，待售面积**5.23万m²**

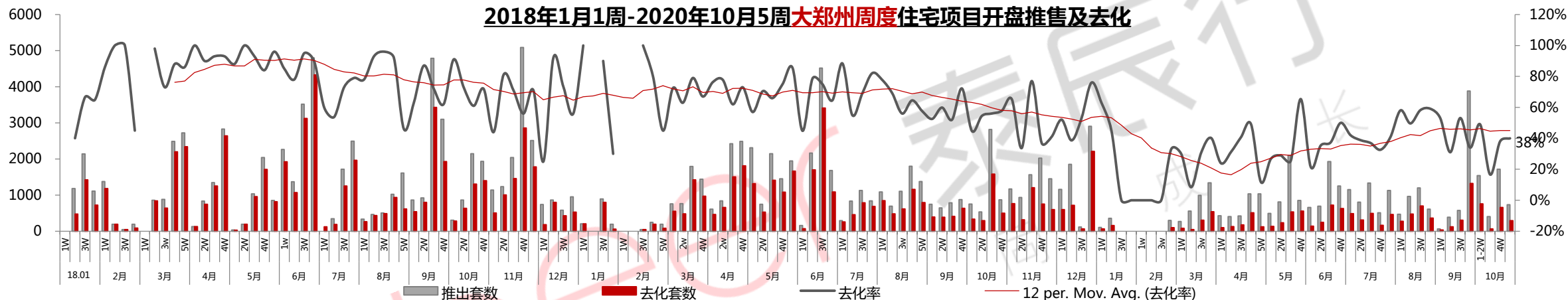
区域	预售许可证号（预售号）	备案项目名称	项目推广名	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万m²)	住宅建面(万m²)	住宅套数	非住宅建面(万m²)	非住宅套数	预售产品动态（价格元/m²）
惠济区	【2020】郑房预售字（5197）号	和昌林与城二号院	和昌水岸花城·桂熙里	2020/10/26	住宅	15/16/17#	0.74	0.74	54	0.00	0	待售：预计11月底
高新区	（2020）郑房预字第GX2020073号	融信朗悦璟苑	融信朗悦时光之城	2020/10/27	住宅	12/13#	1.53	1.53	144	0.00	0	待售
中原区	【2020】郑房预售字（5200）号	宏江金贸中心	宏江翰苑	2020/10/28	成套住宅	3#	0.48	0.48	89	0.00	0	待售：14500
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1098）号	星联枫桥湾西苑	星联枫桥湾	2020/10/26	成套住宅	2/8#	0.86	0.86	54	0.00	0	待售
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1107）号	如意东路便民服务中心	如意东路便民服务中心	2020/10/29	商业/办公/服务型公寓	5/6/7#	2.73	0.00	0	2.73	419	待售
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1109）号	如意澜庭	金茂如意府	2020/10/29	住宅	8/13/16#	1.62	1.62	98	0.00	0	待售
金水区	【2020】郑房预售字（5202）号	康桥香麓湾居（二期）	康桥香麓湾	2020/10/28	成套住宅	7#	0.45	0.45	24	0.00	0	已售：23000-25000
金水区	【2020】郑房预售字（5198）号	中州坊一号院	融创中永中原大观	2020/10/26	成套住宅/非住宅居住建筑	19#	0.42	0.33	25	0.09	7	已售：毛坯洋房：一楼21000（采光不足），标准层13500（采光不足） 标准层正常房源21000
二七区	【2020】郑房预售字（5199）号	大都会和悦苑	万科大都会	2020/10/26	成套住宅	16/18/19/20#	1.41	1.41	102	0.00	0	已售：洋房16000
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1099）号	瀚海·观象	瀚海观象	2020/10/26	成套住宅	9/10/11#	3.30	3.30	138	0.00	0	已售：23000
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1101）号	碧桂园天华苑	碧桂园豫府	2020/10/29	成套住宅	17#	0.65	0.65	36	0.00	0	已售
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1106）号	碧桂园天琴苑	碧桂园天琴湾	2020/10/29	成套住宅	20#	0.18	0.18	10	0.00	0	已售
合计							14.36	11.54	774	2.82	426	

开盘数据走势

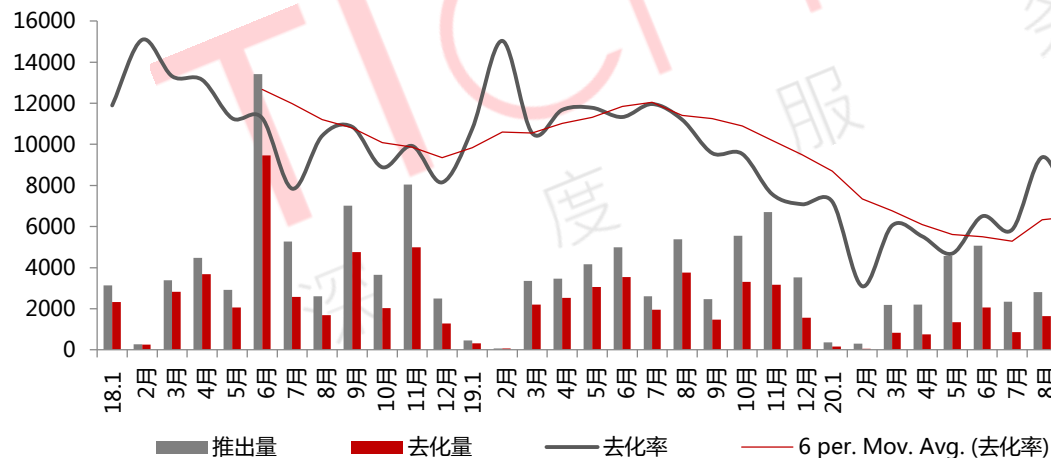
Ticheer
深度服务 共同成长

本周大郑州项目推盘意愿有所下降，多以平销抢客为主，推出去化量均环比下降，由于部分项目区域条件优越，去化率较高，整体去化率环比上涨2个百分点

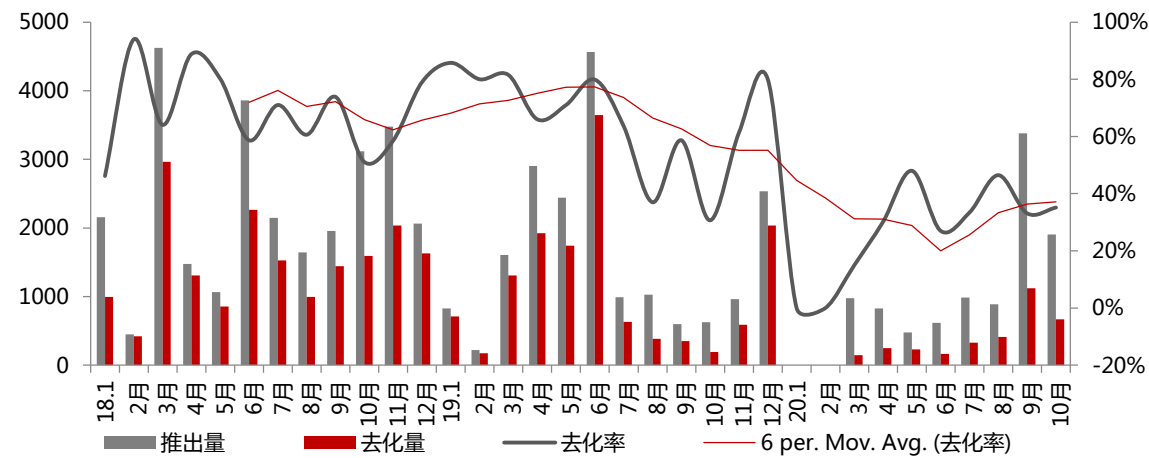
2018年1月1周-2020年10月5周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年10月市区住宅项目开盘推售及去化

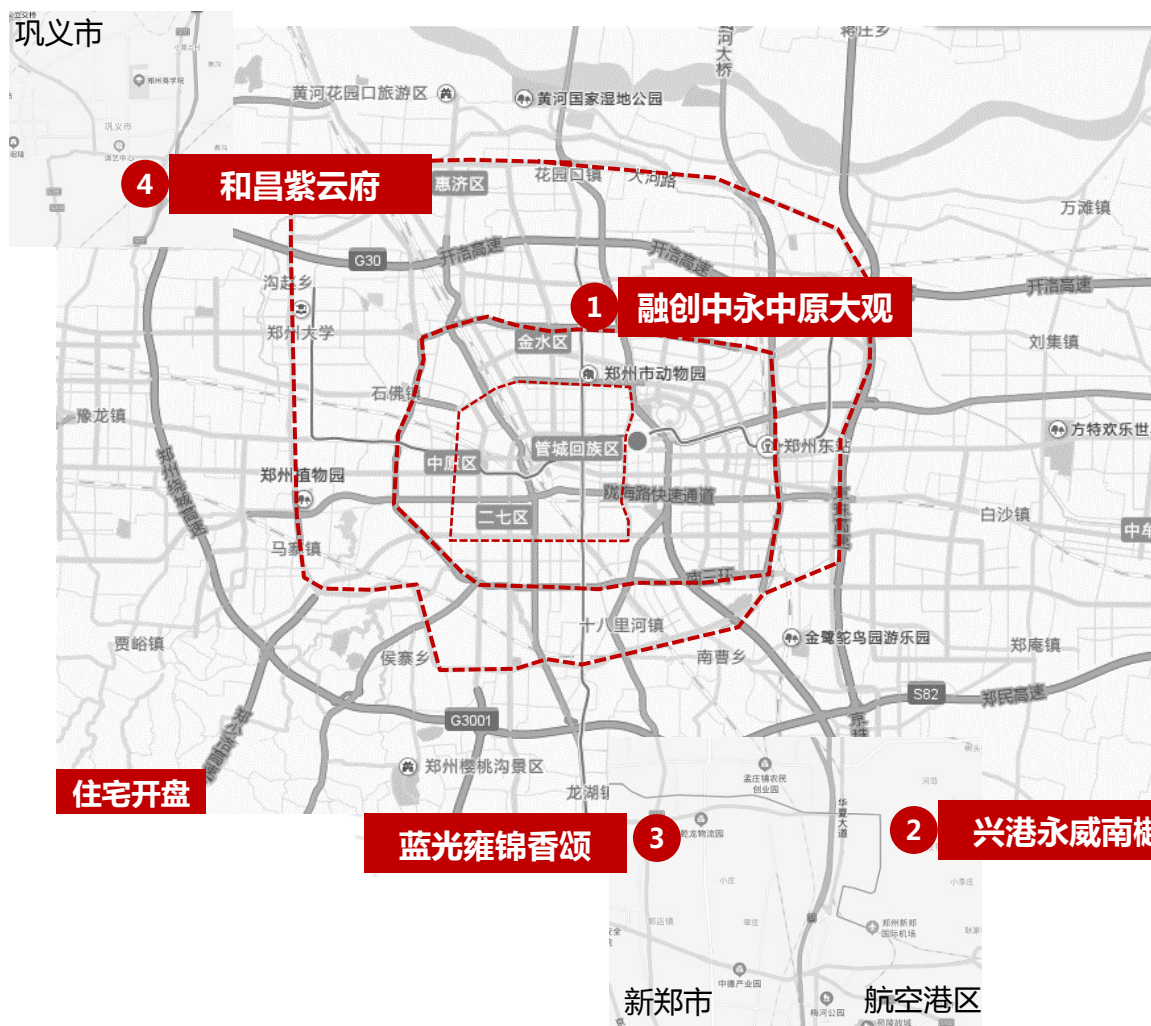


2018年1月-2020年10月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周大郑州**4个住宅项目**开盘，市区仅1个项目开盘，多集中于近郊（新郑、航空港区）和远郊（巩义）区域；共计**推出736套**，**去化293套**，**去化率40%**，其中蓝光雍锦香颂由于区域内竞品降价、特价房等情况较多客户分流严重，拉低整体去化率



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	融创中永中原大观	洋房	32	20	63%	毛坯洋房：一楼21000（采光不足），标准层13500（采光不足） 标准层正常房源21000
2	开盘	兴港永威南樾	高层、小高层	166	73	44%	高层：9600-10000 小高层：10600（毛坯）
3	开盘	蓝光雍锦香颂	高层、洋房	276	40	14%	高层7200-7300 洋房8600（毛坯）
4	开盘	和昌紫云府	小高层	262	160	61%	7600（毛坯）
开盘合计				736	293	40%	——

项目动态-开盘 (融创中永中原大观-销售概况)

10月28日，加推二期19#洋房，共计32套房源，开盘当天去化20套，去化率63%

项目位置	金水区 北三环中州大道西北角		开发公司	河南中永置业有限公司	
占地	共156亩 (二期66亩)	建面	共52万m ² (二期32万m ²)	容积率	4.99
营售团队	自销		解筹率	29%	
蓄客及到访	10月初开始认筹，截止开盘共计认筹约70组，当天到访约50组				
成交价格	毛坯洋房：一楼21000（ 采光不足 ），标准层13500（ 采光不足 ） 标准层正常房源21000				
竞品价格	无直接竞品，周围核心竞品售罄状态 美盛教育港湾毛坯高层18600元/m ²				
优惠方式	认筹 ：1万认筹 认购 ：2万认购 优惠 ：①定房优惠1%；②开盘当天交齐首付优惠1% 分期 ：无首付分期，最低首付30% 分销 ：贝壳，佣金1%				
客户来源	以金水区地缘性客户为主，部分其他区域客户，部分投资客				
预售情况	【2020】郑房预售字（ 5198 ）号，成套住宅/非住宅居住建筑共计32套				
备注	13500房源需支付50%首付，只可贷10年				



项目概况：

三环主城的综合体项目，为融创大观系产品，是融创在中原区域第10个项目，位于金水区、北龙湖和郑东新区交汇处，与北龙湖一路之隔，位置优越；教育配套有省实验幼儿园分园、农科路小学、北师大附中；项目一期已于2018年交房，目前在售二期，预计2022年交房，涵盖高层洋房和公寓产品。

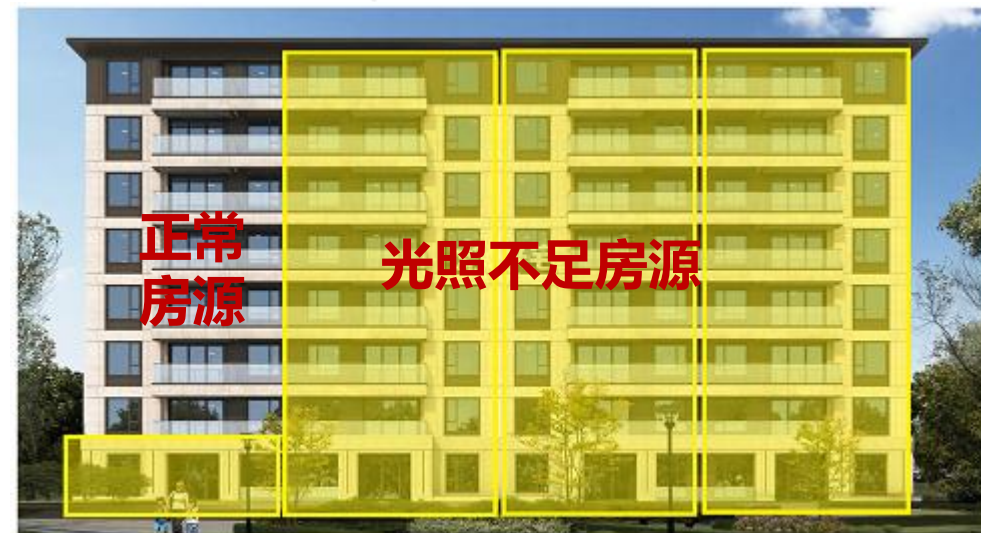
开盘分析：本次开盘效果较好：①项目位于主城区三环内，周边配套完善，与北龙湖一路之隔，位置优越；②此次推售低价洋房，周边在售洋房项目较少，房源较为稀缺

项目 近期 开盘	推出时间		2018-7-28	2018-8-30	2018-9-27	2019-7-25	2019-8-28	2019-11-9	2020-5-16	2020-8-28	2020-10-28
	高层	推出楼栋	一期8#	一期10#	一期9#	二期17#	二期16#	二期18#	二期12#B	二期15#	二期19#
		成交价格 (元/m ²)	毛坯16000-18000	毛坯16500	毛坯16500-18000	毛坯16500-17000	毛坯17000	毛坯16900	毛坯12700-15200	毛坯高层18500	一楼21000（采光不足） 标准层13500（采光不足） 标准层正常房源21000
		成交套数/供应套数	230/230	178/232	98/116	105/105	125/141	145/264	103/542	113/156	20/32

项目动态-开盘 (融创中永中原大观-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m²)	成交价格 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	19#	2D	1T2	8F	三室两厅两卫	133	一楼21000 (送6m²花园和133m²地下室) 标准层13500 (采光不足) 标准层正常房源21000	32	20	63%
	合计								32	20	63%

洋房19#平层图

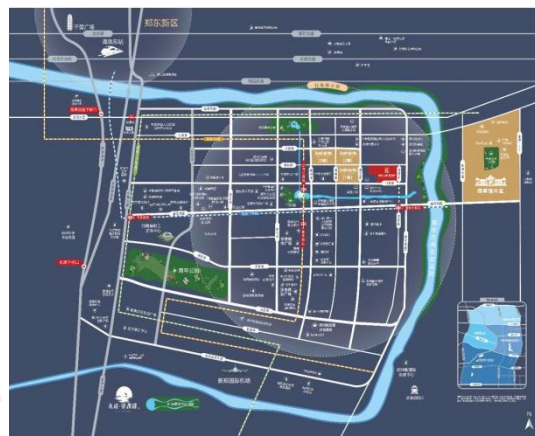


项目动态-开盘 (兴港永威南樾-销售概况)

10月31日针对小高层1#、高层6/11#部分房源进行开盘，共计推出166套房源，去化73套，去化率44%

项目位置	航空港区 桥航路与凌空街交会处东南角		开发公司	郑州航空港恒港置业有限公司	
占地	58.6亩	建面	10.5万m²	容积率	2.69
营销团队	易居		解筹率	40%	
蓄客及到访	自10月1日启动认筹，截至10月30日累计认筹183组，开盘当天到访约150组				
成交价格	毛坯高层：89-99m²：9600元/m²，120m²：10000元/m² 毛坯小高层：140m²：10600元/m²				
竞品价格	正弘中央公园毛坯高层顶底8500元/m²，正常楼层9000-9700元/m² 豫发国园柒号院毛坯小高层10200元/m²				
营销政策	认筹： 10000 认购： 10000 优惠： 认筹1万抵2万，开盘当天优惠1万，准签优惠1万，案场活动优惠5000 分期： 首付5%，剩余3年6次或者5年10次（5年10次的后两年有利息（利息为剩余总款的10%） 不清完不交房） 分销： 五湖、鑫之笙、贝壳，佣金1.5%				
客户来源	港区地缘性客户及小部分老业主和投资客				
预售证号	2020年10月22日：G0455，1/6#共计132套（11#预售前公示中）				
备注	无				

项目 近期 开盘	推出时间		2020-10-31
	高层/小 高层	推出楼栋	小高1#部分房源和高层6/11#部分房源
		成交价格（元/m²）	毛坯高层：89-99m²：9600，120m²：10000 毛坯小高层：140m²：10600
		成交套数/供应套数	73/166



新推

在售

待售

售罄

项目概况：项目由兴港于18年摘得地块，同永威合作，以永威南樾4期进行推广。目前永威南樾一、二、三期均已交付，其中一期入住率80%，二期60%，三期30%。配套方面，项目规划双地铁：2号线兰河公园站（已运行，1公里）、11号线（规划中）；距京港澳高速与机场高速约2km，距机场6km；配套幼儿园、航空港区实验小学、郑州一中港区分校等教育资源丰富；南水北调运河、康平湖公园、兰河公园提升居住舒适度；产品方面，四期规划89-140m²三/四房，南向卧室摒弃传统飘窗采用落地窗设计，加大采光面及美观度，但无飘窗赠送同时减少了赠送率，提高购房成本；

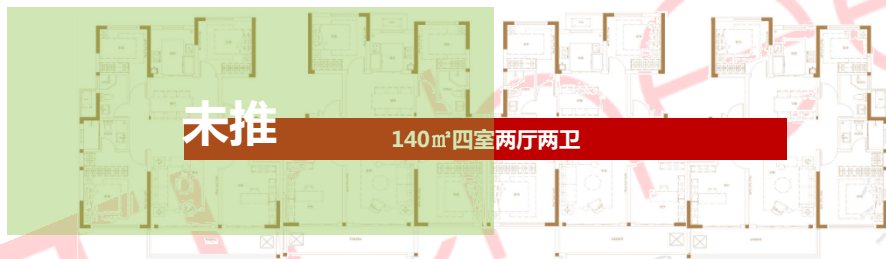
开盘点评：当前市场下，开盘效果相对较好

- 1、永威南樾一二三期交房品质较好以及永威品牌加持，有一定的客户基础；
- 2、项目位于北港居住板块，周边交通、商业、教育等配套齐全，生活便利度高；
- 3、项目开盘前蓄客约183组，蓄客量相对充足；
- 4、项目与郑州一中体育馆图书馆处于同一个地块，学生来往，居住氛围显乱，部分客户有抗性；

项目动态-开盘 (兴港永威南樾-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
	小高层	1#	2	1T2	11F	四室两厅两卫	140	10600	22	73	44%
	高层	6#	1	2T4	22F	三室两厅一卫	89	9600	22		
						三室两厅两卫	120	10000	44		
		11#	2	2T4	26F	三室两厅一卫	99	9600	26		
						三室两厅一卫	89		52		
	合计									166	73

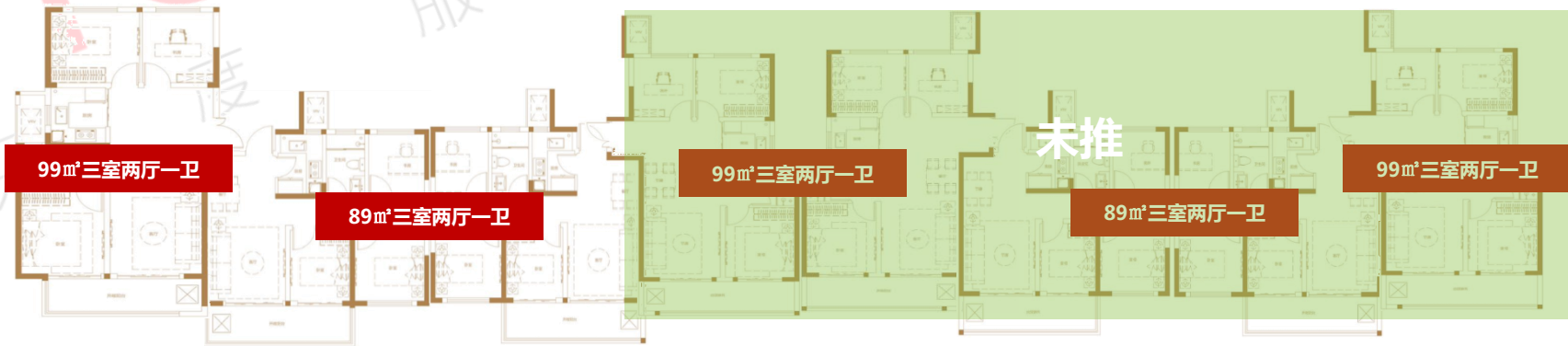
1#平层图



6#平层图



11#平层图

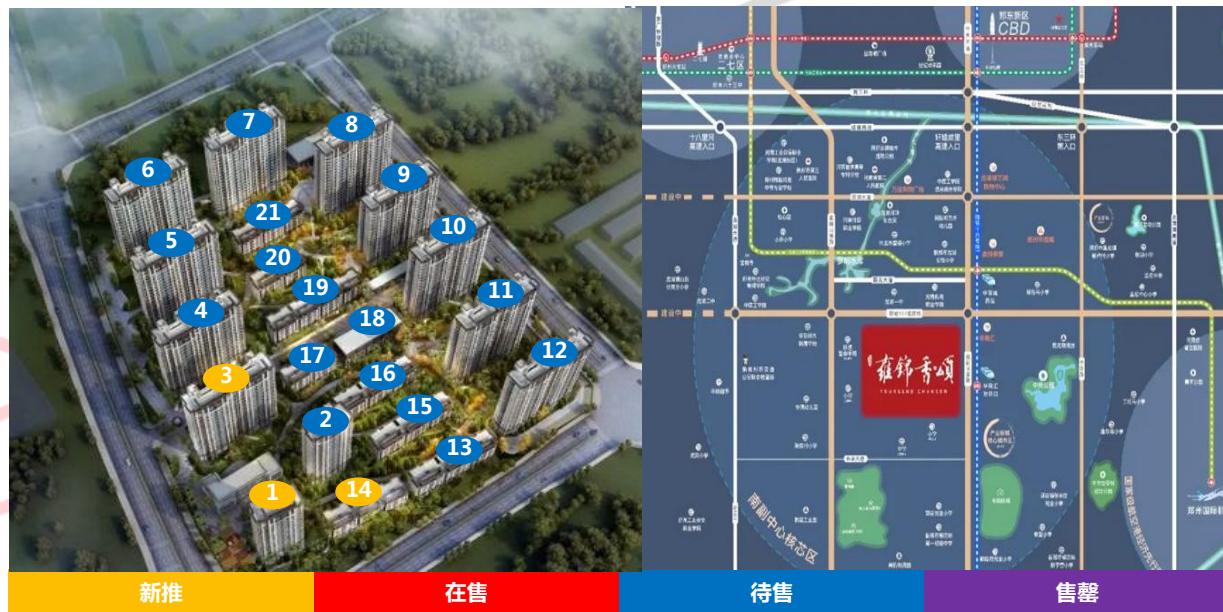


100

10日31日针对高层1/3#、洋房14#房源进行开盘，共计推出276套，去化40套，去化率14%

项目位置	新郑市 郑新快速路与107国道连接线交叉口西南		开发公司	郑州市康铭置业有限公司	
占地	139亩	建面	29.7万方	容积率	2.49
营销团队	自销		解筹率	36%	
蓄客及到访	10月11日进行品牌发布会，启动认筹，5000元享2万优惠，累计认筹110组				
成交价格	高层7200-7300元/㎡、洋房8500-8900元/㎡（毛坯）				
竞品价格	郑州孔雀城高层6900元/㎡，洋房7500元/㎡				
优惠方式	认筹： 5000元； 优惠： ①5000认筹优惠2万；②交2万定金抵首付款并优惠6%；③全款额外优惠5% 分期： 2年5次；12月还一次，剩余每半年一次 分销： 贝壳专场，高层5万/套，洋房7万/套				
客户来源	龙湖镇地缘性客户				
备注	无				

项目 近期 开盘	推出时间		2020-10-31
	高层、 洋房	推出楼栋	高层1/3#、洋房14#
		成交价格（元/㎡）	高层7200-7300元/㎡、洋房8500-8900元/㎡ （毛坯）
		成交套数/供应套数	40/276



项目概况：

本项目为蓝光“雍锦系”首进郑州，总占地139亩，规划12栋高层+8栋洋房，高层面积段为88-118m²、洋房面积段为110-126m²，整体定位偏刚需。项目位于南龙湖南板块，与南龙湖核心商业圈直线距离在4.5km左右，周边配套暂不成熟，社区自身规划约3000m²幼儿园及约2000m²社区商业。

开盘点评：本次开盘去化较差：

- 1、近期南龙湖市场多数项目均有降价，尤其一级竞品郑州孔雀城推出特价房源相对之前降价幅度较大，成交量较大，收割一波后客户量明显不足；
- 2、项目自身地块位置相对较差，周边配套欠缺，客户认可度低；
- 3、价格较高（尤其洋房产品），与周边竞品相比不具优势。

项目动态-开盘 (蓝光雍锦香颂-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m²)	成交价格(元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	2T4	20F	三室两厅一卫	88	7300	20	40	14%
						三室两厅两卫	108	7200	40		
						四室两厅两卫	118	7200	20		
		3#	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	88	7300	40		
						三室两厅两卫	98	7300	40		
						三室两厅两卫	108	7200	60		
						四室两厅两卫	118	7200	20		
	洋房	14#	3D	1T2	6F	三室两厅两卫	110	8600	36		
	合计								276	40	14%

高层1#平层图

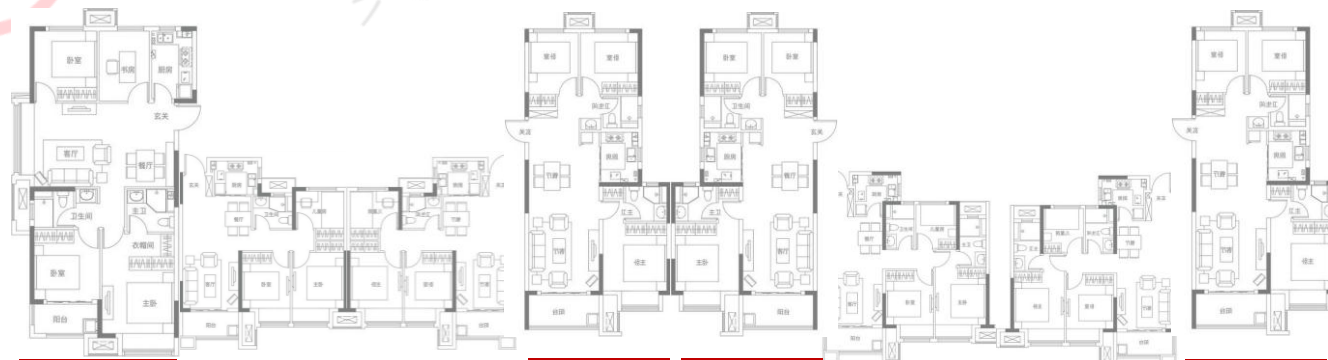


108m²三室两厅
两卫

88m²三室两厅一卫

118m²四室两厅
两卫

高层3#平层图



118m²四室两厅
两卫

88m²三室两厅一卫

108m²三室两
厅两卫

108m²三室两
厅两卫

98m²三室两厅两卫

108m²三室两
厅两卫

项目动态-开盘 (和昌紫云府-销售概况)

10月31日针对小高层1/7/8/11#进行首开现场选房，共计推出262套房源，合计去化160套，去化率为61%

项目位置	巩义市 苏秦路与紫荆路交叉口往东南约150米		开发公司	巩义市兴瑞置业有限公司（和昌）	
占地	85亩	建面	10.17万m² (可售住宅8.64万m²)	容积率	1.79
营销团队	自销+世联		解筹率	31%	
蓄客及到访	8月底开始蓄客，截止开盘前共计蓄客522组左右，当天到访约230组				
成交价格	高层均价7600元/m²（毛坯）				
竞品价格	碧桂园金科天宸毛坯小高层均价7800元/m²				
营销政策	定存 ：定存1000元享3000元； 认筹 ：会员升级优惠2万； 优惠 ：参观样板间享1000元优惠；房源落位优惠1000元；按揭优惠5%；一次性优惠7%；按签优惠2000元； 分期 ：无； 分销 ：无				
客户来源	客户多为巩义市本地及周边地缘性客户				
预售证号	2020年10月20日；11#66套房源，预售前公示 其余首开楼栋预售证未公示				
备注	——				

项目 近期 开盘	推出时间		2020-10-31
	高层	推出楼栋	1/7/8/11#
		成交价格	小高层均价7600元/m ² (毛坯)
		成交套数/供应套数	160/262



楼盘分析：

项目概况：项目为和昌2020年4月底拿地，总占地85亩，总建面10.17万m²，地块临紫荆路，周边有青龙山小学、巩义市第一高中教育配套。由于项目地处位于巩义市南部片区在开发区域，周边生活配套待完善，且项目西南角为高铁路线穿过，部分楼栋会有少部分噪音污染。社区内部规划为11栋10-13F小高层以及一栋商业综合体，其中住宅面积规划为97-139m²三室-四室，1T2设计，其中125m²户型北次卧为可拓展空间。

开盘点评：本次开盘效果较好

1. 自8月底起蓄客，前期蓄客约522组，蓄客较为充足；
2. 巩义南部片区在售竞品房源较少，和昌抢先节点开盘；
3. 项目住宅为10-13F小高层房源，首开价格较低，相较周边竞品竞争优势明显。

项目动态-开盘 (和昌紫云府-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	1#	3D	1T2	13F	三室两厅两卫	97	中间楼层均价7600元/m²，一楼花园30-40m²均价8200元/m²，顶层露台50-60m²均价8000元/m²	78	160	61%
		7#	3D	1T2	13F	三室两厅两卫	115		78		
		8#	2D	1T2	10F	四室两厅两卫	139		40		
		11#	3D	1T2	11F	三室两厅两卫	125		66		
	合计								262	160	61%

小高层1#平面图



97m²三室两厅两卫 97m²三室两厅两卫 97m²三室两厅两卫 97m²三室两厅两卫 97m²三室两厅两卫 97m²三室两厅两卫

小高层7#平面图



115m²三室两厅两卫 115m²三室两厅两卫 115m²三室两厅两卫 115m²三室两厅两卫 115m²三室两厅两卫 115m²三室两厅两卫

小高层8#平面图



139m²四室两厅两卫 139m²四室两厅两卫 139m²四室两厅两卫 139m²四室两厅两卫

小高层11#平面图



125m²三室两厅两卫 125m²三室两厅两卫 125m²三室两厅两卫 125m²三室两厅两卫 125m²三室两厅两卫 125m²三室两厅两卫

红框均为可拓展房间

土地梳理-总览

本周大郑州供应29宗土地，位于航空港区（13宗）、荥阳市（10宗）、中牟县（2宗）、巩义市（2宗）、新郑市（1宗）、上街区（1宗），共计1549亩；成交5宗土地，位于荥阳市（2宗）、巩义市（3宗），共计209亩；3宗土地终止，位于荥阳市，共计330亩；中牟4宗土地延期至11月，共计252亩；预计下周竞拍土地4宗，均位于主城区，共计154亩

大郑州本周整体供销情况

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	154	4
近郊	1371	26	119	2	325	1683	0	0	0	0
远郊	178	3	90	3	145	1455	0	0	0	0



本周供应



本周成交



本周地价

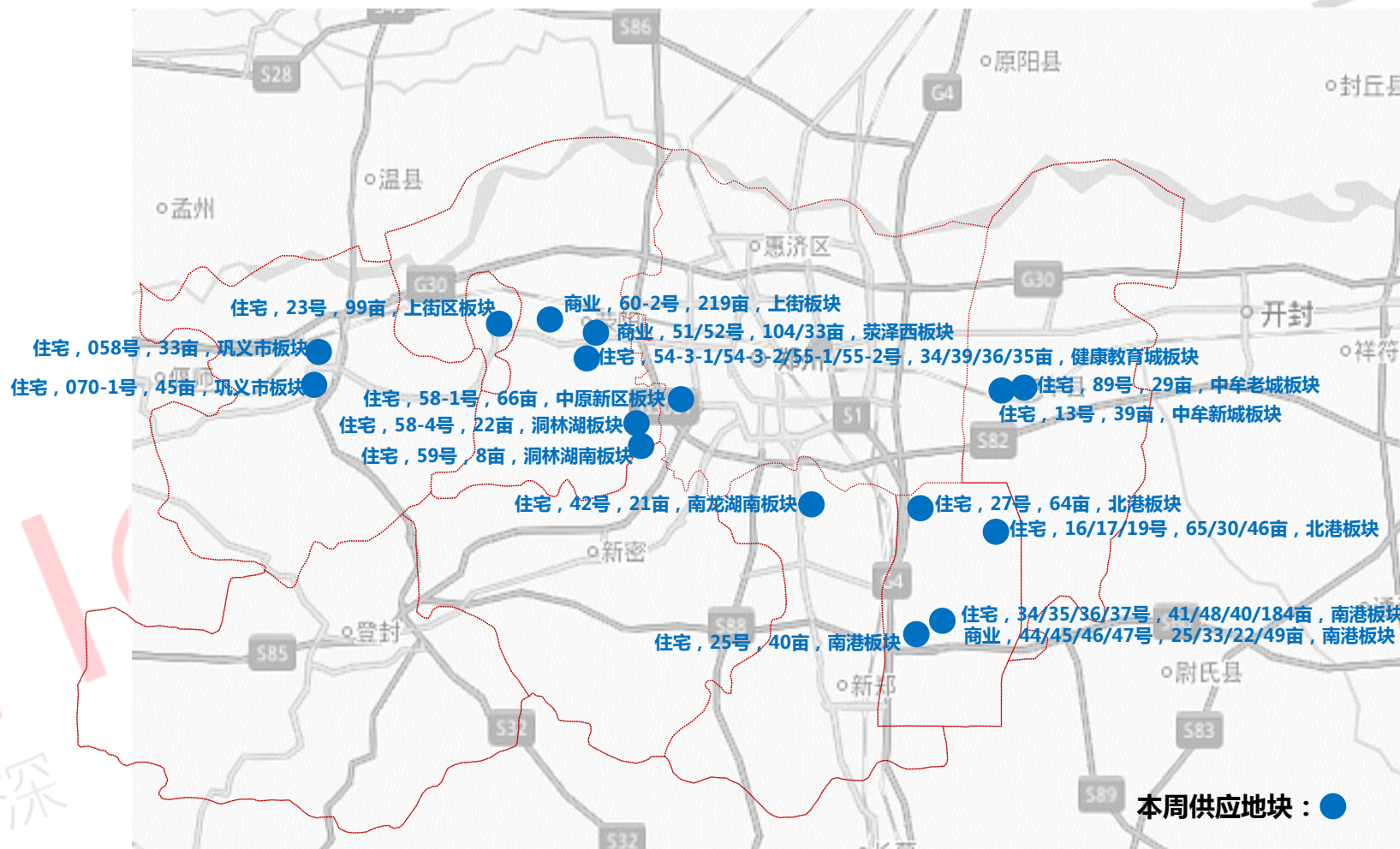


本周楼面价

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



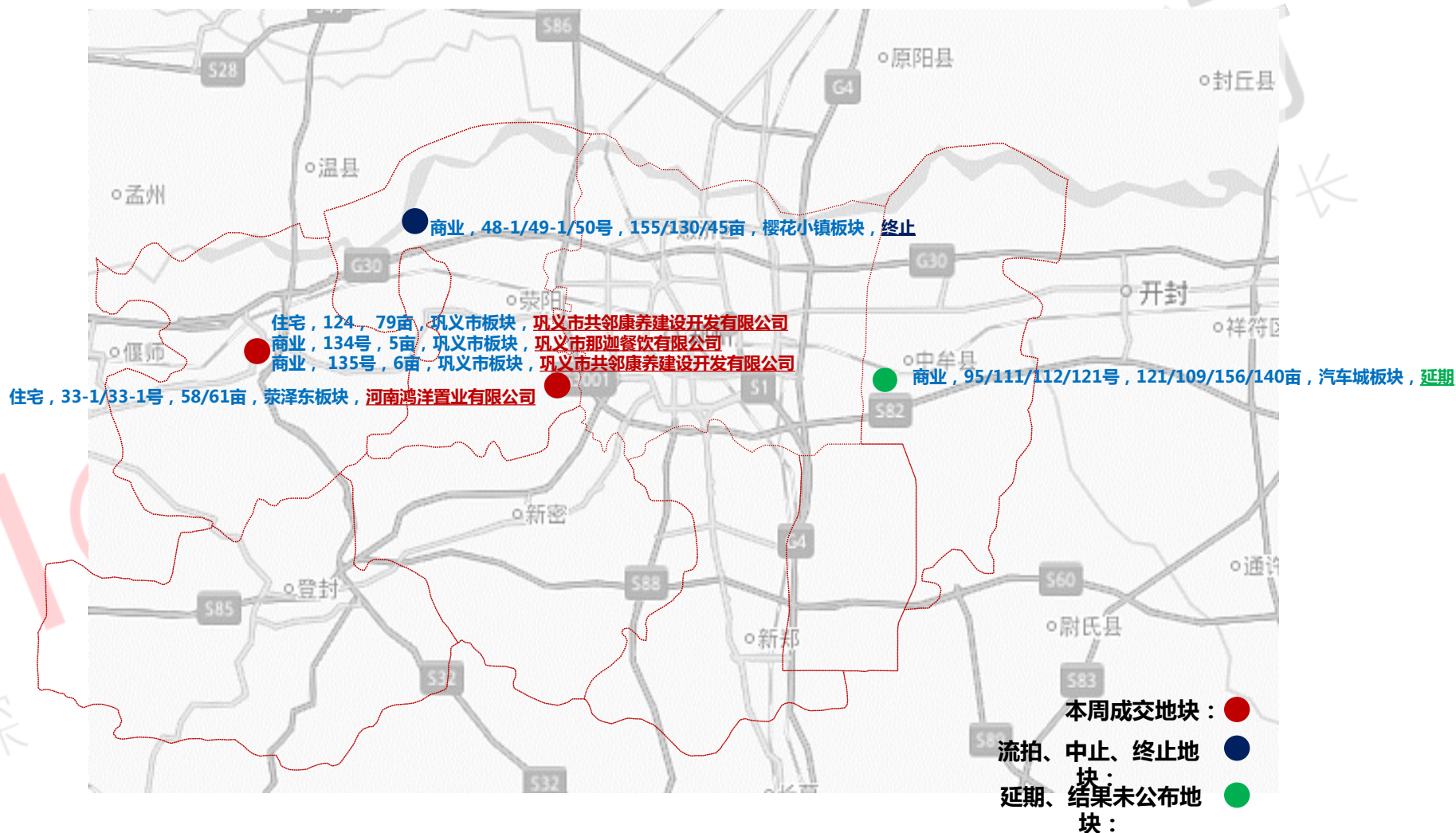
土地梳理-本周供应

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
2020/10/29	2020/11/27	郑港出(2020)16号(网)	荆州路以东、规划领事馆南一路以南	航空港区	65	住宅	10.89	2.5	23980	367	2202	恒大	恒大未来之光	勾地	商品房	成品住宅
		郑港出(2020)17号(网)	规划领事馆南二路以南、规划领事馆南七路以西	航空港区	30	住宅	5.01	2.5	11038	367	2204	恒大	恒大未来之光	勾地	商品房	成品住宅
		郑港出(2020)19号(网)	规划领事馆南六路以南、冀州路以东	航空港区	46	住宅	5.52	1.8	16573	360	3002	恒大	恒大未来之光	勾地	商品房	成品住宅
		郑港出(2020)25号(网)	银港大道以西、树杞路以北	航空港区	40	住宅	6.86	2.6	15385	388	2241	兴港	——	勾地	商品房	——
		郑港出(2020)27号(网)	领航路以南、凌烟街以西	航空港区	64	住宅	10.68	2.5	35235	550	3300	兴港+中绘	——	勾地	商品房	成品住宅12班制幼儿园(用地面积6480、建筑面积≥2960)
		郑港出(2020)34号(网)	规划仓储五街以南、飞霞街以东	航空港区	41	住宅	4.11	1.5	15247	371	3711	兴港	——	勾地	商品房	成品住宅
		郑港出(2020)35号(网)	苑陵路以南、飞霞街以西	航空港区	48	住宅	6.44	2.0	18301	379	2842	兴港	——	勾地	商品房	成品住宅
		郑港出(2020)36号(网)	苑陵路以南、飞霞街以东	航空港区	40	住宅	5.38	2.0	15293	379	2841	兴港	——	勾地	商品房	成品住宅
		郑港出(2020)37号(网)	苑陵路以南、规划园博园东八路以东	航空港区	184	住宅	24.60	2.0	7372	40	300	兴港	——	勾地	商品房	——
		郑港出(2020)44号(网)	规划仓储五街以北、园博东路以东	航空港区	25	商业	3.29	2.0	7825	317	2376	兴港	——	勾地	商品房	——
		郑港出(2020)45号(网)	规划园博园东七路以南、园博东路以东	航空港区	33	商业	4.38	2.0	10534	320	2403	兴港	——	勾地	商品房	——
		郑港出(2020)46号(网)	联升路以南、孙武路以西	航空港区	22	商业	2.87	2.0	6943	323	2419	兴港	——	勾地	商品房	——
2020/10/28	2020/11/26	郑港出(2020)47号(网)	规划仓储五街以南、园博东路以东	航空港区	49	商业	6.47	2.0	15467	319	2391	兴港	——	勾地	商品房	——
		荣政储(2020)51号	棋源路与郑上路交叉口东北侧	荥阳	104	商业	16.70	2.4	29900	287	1791	城投	——	勾地	商品房	——
		荣政储(2020)52号	文博路与棋源路交叉口东南侧	荥阳	33	商业	3.31	1.5	6110	185	1848	城投	——	勾地	商品房	——
		荣政储(2020)54-3-1号	泽众路与荣贾路交叉口东南侧	荥阳	34	住宅	6.51	2.9	10305	306	1583	——	——	豫龙镇	安置	——
		荣政储(2020)54-3-2号	泽众路与荣贾路交叉口东南侧	荥阳	39	住宅	7.52	2.9	11385	293	1514	——	——	豫龙镇	安置	——
		荣政储(2020)55-1号	中原西路与荣贾路交叉口东南侧	荥阳	36	住宅	6.76	2.8	11055	305	1636	——	——	豫龙镇	安置	——
		荣政储(2020)55-2号	中原西路与荣贾路交叉口东南侧	荥阳	35	住宅	6.48	2.8	10540	304	1627	——	——	豫龙镇	安置	——
		荣政储(2020)58-1号	马米路与新田大道交叉口西南侧	荥阳	66	住宅	8.78	2.0	10595	161	1207	新田	——	勾地	商品房	——
		荣政储(2020)58-4号	新田大道与北大路交叉口西北侧	荥阳	22	住宅	2.90	2.0	3510	161	1211	新田	——	勾地	商品房	——
		荣政储(2020)59号	滨湖南路与南山大道交叉口西南侧	荥阳	8	住宅	0.87	1.7	1065	139	1222	新田	——	勾地	商品房	——
2020/10/30	2020/11/30	荣政储(2020)60-2号	园区15号路与科学大道交叉口东北侧	荥阳	219	商业	51.16	3.5	32175	147	629	城投	——	招商引资	商品房	——
		牟政出【2020】89号(网)	上元街西、清溪街北、林州街东	中牟	29	住宅	3.90	2.0	10222	350	2622	——	——	六里岗	安置房	该宗地占用林地1097平方米
		牟政出【2020】13号(网)	同德路南、同心路北、寿圣街东、宝丰街西	中牟	39	住宅	5.74	2.2	14489	370	2524	——	——	——	商品房	地表未清障,该宗地占用林地4872平方米
		新郑出(2020)42号(网)	龙湖镇鸿鹤路西侧,龙湖镇政府土地南侧	新郑	21	住宅	4.39	3.2	11331	550	2578	正商	正商龙湖玖号院	勾地	商品房	——
		2020-070-1	北山口镇北山口村(富源路道路绿线西顺祥路北)	巩义	45	住宅	6.30	2.1	8350	185	1325	——	——	北山口村	保障房	——
		2020-058	洛神路道路绿线西	巩义	33	住宅	4.91	2.2	10550	315	2148	——	——	——	商品房	——
		郑上出〔2020〕23号(网)	孟津路东侧、龙江路南侧	上街	99	住宅	16.49	2.5	16823	170	1020	——	——	——	商品房	商业建筑占总面积5-10%;装配式建筑面积不低于地块建筑面积的30%
		合计			1549	——	249.22									

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
2020/10/28	2018-135	北山口镇东门村	巩义	6	商业	商品房	0.58	1.5	417	71	715	0%	——	1	巩义市共邻康养建设开发有限公司	——
2020/10/28	2018-134	北山口镇东门村	巩义	5	商业	商品房	0.49	1.5	322	66	656	0%	——	1	巩义市那迦餐饮有限公司	——
2020/10/28	2018-124	北山口镇东门村	巩义	79	住宅	商品房	7.93	1.5	12358	156	1559	0%	和昌紫云府毛坯小高层均价7600	1	巩义市共邻康养建设开发有限公司	——
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	商品房	11.21	2.9	18865	325	1684	2%	碧桂园龙城天悦毛坯高层7500	2:东亚新华、鸿祥	河南鸿洋置业有限公司	鸿洋万合府
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	商品房	11.82	2.9	19875	325	1682	2%		2:东亚新华、鸿祥	河南鸿洋置业有限公司	鸿洋万合府
合计				209	——		32.03	——	51837							

本周大郑州土地终止、延期信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	建面 (万㎡)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	周边标杆项目售价 (元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注
2020/10/28	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	商品房	5.17	0.5	——	——	——	——	——	——	——	终止
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	商品房	4.35	0.5	——	——	——	——	——	——	——	终止
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	商品房	1.49	0.5	——	——	——	——	——	——	——	终止
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	商品房	20.13	2.5	——	——	——	——	——	——	——	延期
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	商品房	18.09	2.5	——	——	——	——	——	——	——	延期
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	商品房	25.95	2.5	——	——	——	——	——	——	——	延期
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	商品房	18.73	2.0	——	——	——	——	——	——	——	延期
合计				856	——		93.91	——	——							

楼市分享-新盘 (康桥未来公元-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目位于南四环板块，柴郭城改，主打“智慧社区”，紧邻南水北调运河，生态资源丰富，整体设计高层/小高层产品；目前蓄客中，预计11月中旬首开



位置	管城区 紫荆山路与南水北调运河交会处
开发商	郑州康桥房地产开发有限责任公司
占地面积	总占地2107亩（首期45亩）
容积率	首期3.59
建筑面积	首期14.68万㎡
绿化率	35%
物业类型	商办+住宅综合体；首期地块纯住宅小高（19F）、高层（32-33F）
装修	毛坯
物业公司	康桥悦生活
销售团队	自销
项目规划	首期规划有19-33层住宅
优惠方式	定存1万享1%优惠；定存日起，每天增值200元；老友荐新，成功推荐客户定存新老客户均得到5000元房款；老友带访，已定存客户每带访1组客户额外优惠1000元；认筹1万抵2万元开盘当天额外优惠
目前阶段	10月1日开始蓄客，截止10.31蓄客1050组，11月1日启动认筹，预计11月中旬首开（价格未释放）

首开地块

后期住宅地块

商业地块

安置地块

项目节点

2020年6月23日

摘地

10月1日

营销中心&样板间开放

10月24日

智慧生活发布会

11月1日

启动认筹

预计11月15日

预计11月中旬首开

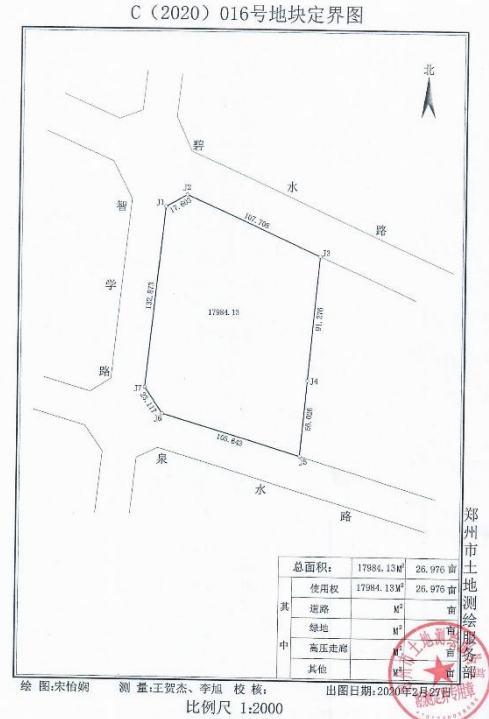
项目总占地2107亩，目前已摘得3宗土地，共计164亩，首期地块占地45亩，容积率3.6，亩单价837万元，北侧800米为南水北调运河，生态景观资源良好，但南侧150米为郑西客运专线，会受到一定噪音影响



22#地块（首期7#地）



27#地块（二期6#地）



区域	板块	土地编号	土地位置	面积（亩）	土地用途	容积率	成交单价 （万元/亩）	成交楼面价 （元/㎡）	溢价率	买受人	房企	出让方式	成交时间	备注
管城区	南四环板块	郑政出〔2020〕21号（网）	振兴东路东、金沙江路北	92	住宅	3.6	841	3505	0%	郑州广瑞置业有限公司	康桥	招拍挂	2020/6/23	安置
管城区	南四环板块	郑政出〔2020〕22号（网）	振兴路西、金沙江路北	45	住宅	3.6	837	3487	0%	郑州广瑞置业有限公司	康桥	招拍挂	2020/6/23	7#地块（首期）
管城区	南四环板块	郑政出〔2020〕27号（网）	振兴路西、碧水路南	27	住宅	3.6	832	3466	0%	郑州广瑞置业有限公司	康桥	招拍挂	2020/7/29	6#地块（二期）

楼市分享-新盘 (康桥未来公元-周边配套)

项目位于紫荆山南路、京广快速路和南四环交汇处，另外距离地铁2号线南四环站1公里，道路及地铁通达性良好；周边生态景观资源丰富，但生活配套略显不足，商业主要依赖橄榄城都市广场，教育、医疗资源匮乏



配套			状态	距离 (KM)
交通	1	地铁2号线站南四环站	已通车	1.0
	2	南四环高架	已通车	0.5
	3	京广快速路	已通车	1.2
	4	紫荆山南路	已通车	0.3
医疗	1	黄河科技学院附属医院	已运营	2
商业	1	郑州百荣世贸商城	已运营	1.5
	2	橄榄城都市广场	已运营	3.0
景观	1	南水北调运河	已运营	0.5
	2	十八里河	已运营	2.5
	3	南环公园	已运营	2.5

注：以上均为直线距离

楼市分享-新盘 (康桥未来公元-自身配套)

项目整体是步行城市设计理念，打造“20分钟生活圈”，道路设计成更适宜步行的小尺度街区，多分布于项目中心振兴路两侧，配备商业街区、大型商场、学校等

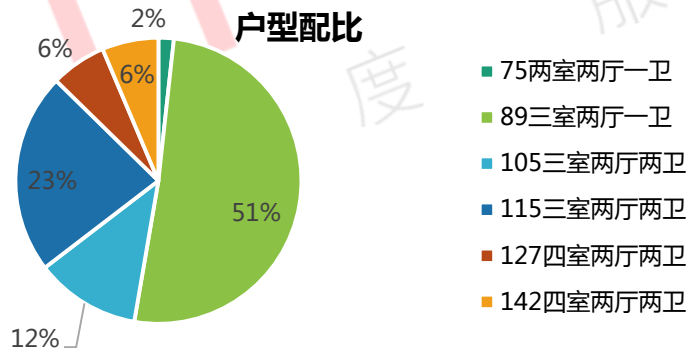


- 道路设计成更适宜步行的小尺度街区，小尺度道路网不再由汽车主导而是回归到人的脚下，滨水住宅、步行学校（距政府规划中小学400米）、街区商业、办公商务、主题公园等节点依次呈现。

- 项目共有10块可开发用地，其中两个地块为商业用地，规划有大型商业、写字楼以及公寓，约50万 m^2 。
- 内部规划6所幼儿园、2所小学和1所初中，小学和初中学校正在洽谈中，预计开盘前后确定。

楼市分享-新盘 (康桥未来公元-户型配比)

首期7#地规划2栋19F小高，5栋32/33F的高层，产品涵盖75-142m²的两房至四房，主力户型为89m²三房占比51%，其次115m²三室占比23%，整体定位偏刚需，兼顾弱改客户；项目首次开盘2/5/6/8#，共计622套



物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积	房型	套数	占比
小高	1#	2D	2T4	19F	115+89+89+105+105+89+89+115	89	三室两厅一卫	76	7%
						105	三室两厅两卫	38	4%
						115	三室两厅两卫	38	4%
	2#	1D	2T5	19F	75+89+89+89+105	75	两室两厅一卫	18	2%
						89	三室两厅一卫	57	6%
						105	三室两厅两卫	19	2%
高层	3#	1D	2T4	33F	115+89+89+127	89	三室两厅一卫	66	6%
						115	三室两厅两卫	33	3%
						127	四室两厅两卫	33	3%
	5#	1D	2T4	33F	142+89+89+142	89	三室两厅一卫	66	6%
						142	四室两厅两卫	66	6%
	6#	1D	2T4	33F	115+89+89+115	89	三室两厅一卫	66	6%
						115	三室两厅两卫	66	6%
	7#	1D	2T4	32F	115+89+89+127	89	三室两厅一卫	64	6%
						115	三室两厅两卫	32	3%
						127	四室两厅两卫	32	3%
	8#	2D	2T4	33F	115+89+89+105+105+89+89+115	89	三室两厅一卫	132	12%
						105	三室两厅两卫	66	6%
						115	三室两厅两卫	66	6%
	合计	—							1034

➤ 7#一层部分架空，设置如悦读社、四点半课堂、社区食堂等公共活动空间

楼市分享-新盘 (康桥未来公元-平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目2#为2T5布局，其余均为2T4，整体得房率为75%

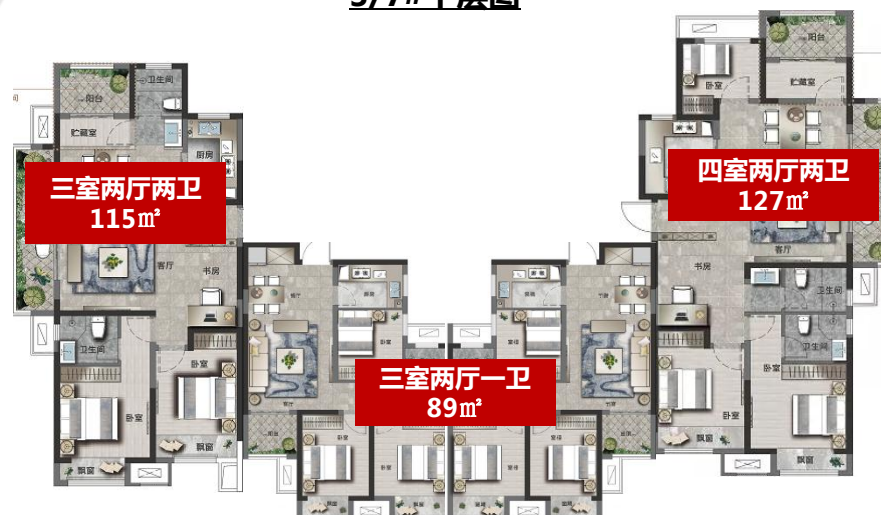
1/8#平层图



2#平层图



3/7#平层图



楼市分享-新盘 (康桥未来公元-平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长



楼市分享-新盘 (康桥未来公元-户型分析)

项目规划7种户型，除75m²外其他均朝南，且南向采光面普遍设计两到三开间，其中中间户89m²客厅阳台较小，位置靠里，采光受限同时赠送面积较低，舒适度一般

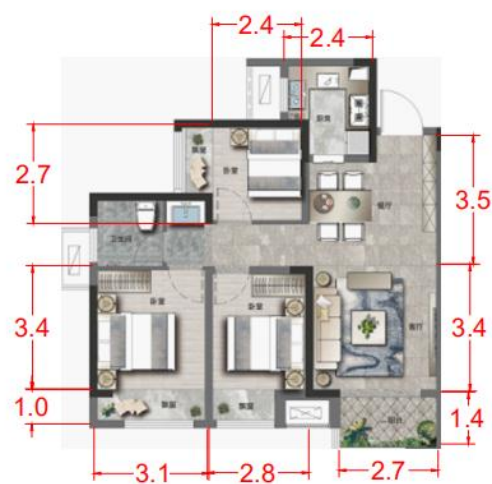
两室两厅一卫 75m²



三室两厅一卫 89m²



三室两厅一卫 89m²



户型编号	面积：m ²	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	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	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台功能
1	75	边	两室一厅	半通透	25%	2T5	0	3.3*3.4	4.4*2.8	2.6*3.9	—	—	9.7	7.3	否	1	晾晒衣物、休闲
2	89	中	三室一厅	通透	25%	2T4/2T5	2.5	3.5*3.8	3.2*4.3	2.8*4.3	2.8*3.0	—	8.1	10.4	是	1	晾晒衣物、休闲
3	89	边	三室一厅	半通透	25%	2T5	3	3.6*3.5	3.1*3.4	2.8*3.4	2.4*2.7	—	9.4	10.4	是	1	晾晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (康桥未来公元-户型分析)

105m²以上户型均为分离式双阳台设计，南向卧室带飘窗，赠送面积较多且空间可改造性较强，尤其115m²以上客厅阳台为连体大阳台，舒适度更高

三室两厅两卫 105m²



三室两厅两卫 115m²



四室两厅两卫 127m²



四室两厅两卫 142m²



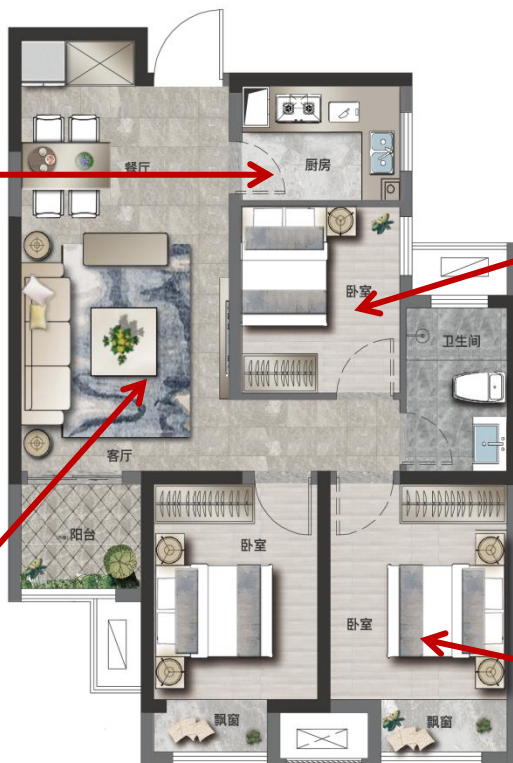
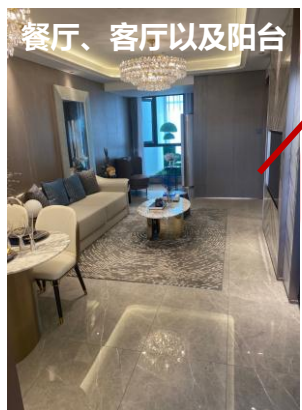
户型编号	面积：m ²	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台功能
1	105	中	三室两卫	通透	25%	2T4	2	3.5*4.8	3.2*5.4	2.8*3.2	3.1*3.1	—	—	6.9	14.1	是	2	晾晒衣物、休闲
2	115	边	三室两卫	通透	25%	2T4	2	3.3*3.6	3.3*5.4	3.0*3.8	2.6*2.9	—	1.8*3.0	7.9	15.0	是	2	晾晒衣物、休闲
3	127	边	四室两卫	通透	25%	2T4	2	3.5*5.5	3.5*4.6	3.1*3.4	2.9*3.0	2.8*2.0	2.9*3.2	8.9	15.8	是	2	晾晒衣物、休闲
4	142	边	四室两卫	通透	25%	2T4	3	4.1*5.0	3.2*5.4	3.2*3.7	2.7*5.4	2.7*3.0	—	10.0	12	是	2	晾晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (康桥未来公元-样板间展示)

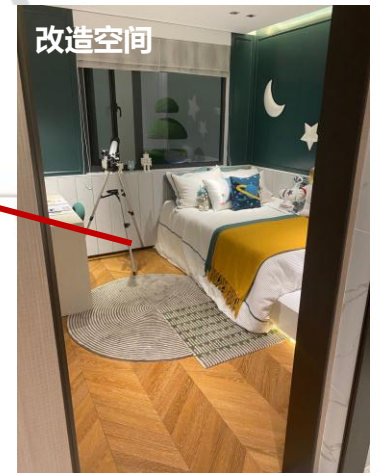
Ticheer
深度服务 共同成长

目前样板间重点展示主力户型89/105/115m²三房，整体装修风格较为统一，89m²的小卧室和105m²北面卧室，门处墙体未建，营造超大的空间感，但实用性不强，105m²厨房U型设计，储存空间较多但活动空间较为局促

89m²三室



105m²三室



楼市分享-新盘 (康桥未来公元-样板间展示)

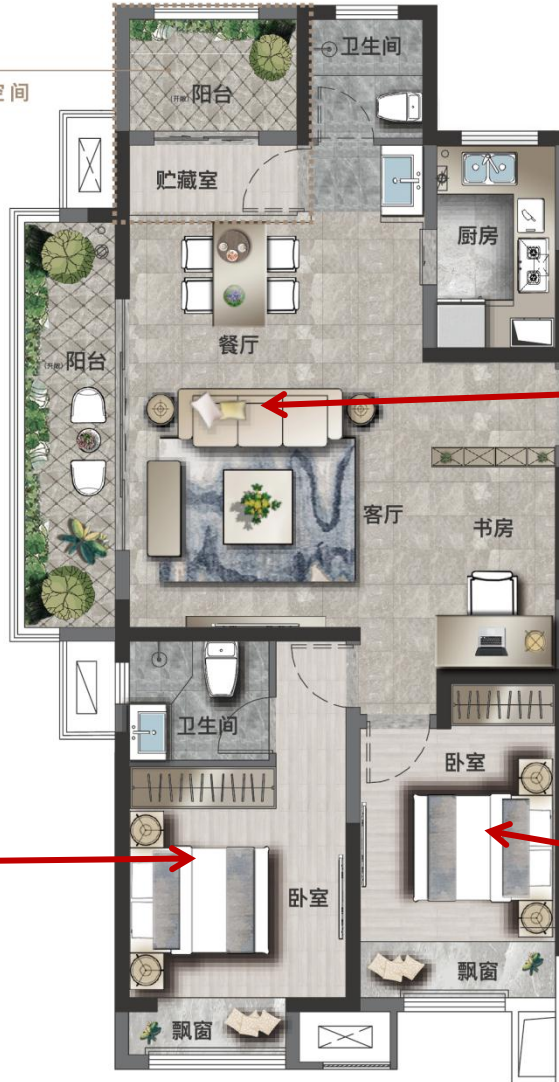
Ticheer
深度服务 共同成长

115m² 入户玄关均做成开放式书房，也是主要营造一个超大的空间感，后期可增加玄关，形成独立的一个书房，或者沿墙做一个较大收纳空间，书房则为多功能的一个活动区域

115m²三室



可改造空间



书房、客厅、餐厅以及阳台



楼市分享-新盘 (康桥未来公元-智慧社区配套)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目与海康威视合作，主打智慧社区，其中物业指挥舱、垃圾满溢提示、IP网络音箱、智能摄像头、智慧跑道、小区人员筛查轨迹分析管理等功能较为人性化且实用性较强

海康威视（预警巡检检测系统）：

- ①物业服务人员在/离岗监控
- ②公共设施损坏保修
- ③宠物丢失寻找
- ④水系游玩危险警告
- ⑤**小区人员筛查轨迹分析管理**
- ⑥非入库非法闯入
- ⑦消防通道杂物堆及识别
- ⑧**垃圾满溢提示**
- ⑨智能梯阻系统（拦截电动车及其他非法闯入）
- ⑩重点非机动车充电区火灾预警

智能摄像头：

对公共共享区域、高空抛物等进行监控，康云优家可实时查看视频

康云优家：

在康云优家的基础上，搭建智能化云端平台，承载园区及居家安防数据展示，业主可获取切身相关的园区智能服务数据系统

无接触归家：

- ①AI人脸识别（入园区/单元大堂/电梯轿厢人脸识别）
- ②智慧泊车（车牌识别/车位共享/车辆锁定）
- ③无钥匙入户（指纹密码锁）
- ④智能猫眼
- ⑤二维码访客系统
- ⑥一键呼梯（单元大堂/室内/电梯轿厢）

智慧灯杆：

- ①智慧照明控制系统
- ②视频监控系统（通过视频监控、跟踪、人脸识别等对治安情况、公共设施运行情况进行监控）
- ③多媒体信息发布系统
- ④**WIFI发射模块（区域无限网络覆盖）**
- ⑤环境传感系统（检测PM2.5、紫外线、温度、湿度等环境信息）
- ⑥**IP网络音箱（支持个性化定时播放、远程实现重大事件播放、紧急通知等）**

智慧跑道：

可进行智能触屏、人体运动数据记录（每日业主运动排名）

智能音箱：

可根据时间控制音量及音乐类型；部分主体乐园可语音识别云互动

物业智慧指挥舱：

- ①建立联合实验室，充分利用云计算、大数据、物联网等技术，推动“全智慧物业”
- ②实现物业服务数据、园区监控可视化、IOT物联网管理
- ③所有园区智能化配套及设备APP数据实时采集与监控

康桥悦生活：

- ①悦邻空间：物业服务中心、物业维保中心、康佳品质生活馆、康多便利、自动洗车机、比邻阅读社、比邻艺术课堂
- ②悦艺部落：健康服务中心、社区诊所、药房
- ③悦趣乐园：有氧漫步道、儿童游乐区、青年活动区、老年康体活动区、羽毛球场、攀登驿站

该项目位于管城区南四环板块，千亩大盘具备规模优势，内部配套可弥补周边配套不足的问题，整体规划为刚需加刚改楼盘，毛坯交付，容积率较高，整体为小高加高层设计；康桥品牌优势，且与海康威视合作打造智能化小区，凸显未来感，具备差异化竞争优势；户型基本都为双阳台，北侧阳台部分可改成卧室，赠送面积较多。项目缺点也较为明显，南侧约150米为郑西客运专线，500米为快速路，高铁与车辆通过时会产生一定噪音影响，东侧900米规划有入地高压电缆，客户会有一定抗性。

项目所在区域较为纯粹无工业用地，周边多为住宅项目，与市区核心区域之间无发展空白地段，但是目前区域内部缺乏大型商业、教育等配套，且区域竞品项目较多，库存量充足，竞争较为激烈，管南区域项目基本都有签约学校，项目自身主力户型89m²三房设计较差，产品没有优势，突破点在于项目能否签约重点学校，否则后续去化难度较大。

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

网站：<http://www.ticheer.cn>